

指定管理者候補の選定結果について (北九州市旧古河鉱業若松ビル)

下記のとおり、指定管理者の「候補」を選定しました。指定管理者の指定については、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会の議決を経る必要があり、令和4年2月議会の議決を経た後に正式に指定することとなります。

1 指定概要

(1) 施設概要

名称：北九州市旧古河鉱業若松ビル

所在地：若松区本町一丁目11番18号

施設内容：レンガ造り2階建て

【1階】・多目的ホールA (152.27m²)

・事務室兼資料収集室 (47.77m²)

・給湯室兼資料倉庫 (13.54m²)

【2階】・多目的ホールB (95.61m²) ・会議室A (27.75m²)

・会議室B (17.57m²) ・会議室C (31.89m²)

・資料室 (27.72m²) ・備品倉庫 (17.13m²)

【駐車場】・普通車8台 (うち身体障害者用1台)

(2) 指定期間

令和4年4月1日～令和9年3月31日

(3) 指定管理者候補の概要

名称：株式会社スピナ

所在地：北九州市八幡東区平野二丁目11番1号

主な業務内容：不動産賃貸業、建築・設備工事業、総合ビル管理業、防疫業、自動車業、緑化環境事業、堅パン・羊かん製造業、ゴルフ練習場経営、各種商品販売業、給食事業

2 指定の経緯

令和3年10月12日～ 募集要項配布

令和3年12月15日 募集締め切り

令和3年12月21日 指定管理者検討会の開催

令和4年1月 指定管理者候補を決定

(1) 応募資格

- ・法人、その他の団体であること。(個人による応募は不可)
- ・本社、本店又は主たる営業所、事務所等を、事故など緊急な対処を要する事態が発生した場合に迅速に対応できる場所に有するもの。
- ・募集説明会に参加していること。(共同事業体で応募する際は、代表団体が募集説明会に参加していること。)

※複数の団体により構成するグループによる応募について

グループでの応募も可能とする。その場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表団体を定める。上記の要件は、その代表団体に求める。

なお、共同事業体の代表団体は、構成員中最も業務履行能力の大きい者とし、出資比率は構成員中最大でなければならないこととする。

- ・共同事業体を構成する場合は、競争性を確保した上で、本市経済の振興と地元団体の育成を図る観点から、可能な限り地元団体を構成員とするよう努め、最低1団体は地元団体とすること。

(2) 応募状況

説明会参加：15団体

応募件数：8団体(応募順)

- ・株式会社ヘッププロモーション
- ・株式会社日比谷花壇
- ・いもどり若松共同事業体
(株式会社エコプラン研究所、株式会社福山コンサルタント)
- ・株式会社スピナ
- ・一般社団法人北九州エコタウンネットワーク
- ・特定非営利活動法人里山を考える会
- ・北九州市民活動パートナーズ共同事業体
(一般社団法人コミュニティシンクタンク北九州、特定非営利活動法人門司赤煉瓦倶楽部、特定非営利活動法人北九州スポーツクラブACE)
- ・日本施設協会・アローンアンドトゥゲザー共同事業体
(株式会社日本施設協会、一般社団法人アローンアンドトゥゲザー)

3 選定方法

指定管理者の選定に当たっては、学識経験者や専門家等による指定管理者検討会を開催し、応募者から提出された事業計画書等について検討しました。市は、検討会の検討結果を参考に指定管理者候補を決定しました。

4 検討会構成員

- ・[学識経験者] 吉村 英俊 (北九州市立大学経済学部経営情報学科教授)
- ・[地元団体関係] 江口 奈緒美 (筑前若松五平太ばやし振興保存会会長)
- ・[有識者] 武末 雅史 (北九州商工会議所若松サービスセンターセンター長)
- ・[有識者] 田口 和博 (九州北部税理士会若松支部理事)
- ・[有識者] 内田 崇之 (公益財団法人北九州観光コンベンション協会事業調整官)

5 選定基準（＝審査項目）及びポイント

1 指定管理者としての適性	
(1)施設の管理運営(指定管理業務)に対する理念、基本方針	
①	市の当該分野における基本的な政策や計画、あるいは施設の設置目的や性格等を十分に理解した上で、それらに適合した管理運営(指定管理業務)に対する理念や基本方針を持っているか。
(2)安定的な人的基盤や財政基盤	
①	長期間安定的な管理運営(指定管理業務)を行っていくだけの財政基盤を有しているか。
②	財務状況に不安要素がないか(債務超過の発生、継続した赤字等)。
③	長期間安定的な管理運営(指定管理業務)を行っていく人的基盤を有しており、又は確保できる見込みがあるか。
(3)実績や経験など	
①	同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。
②	施設の管理運営(指定管理業務)に関する専門的知識や資格、経験を十分に有しており、熱意や意欲を持っているか。
③	複数の団体が共同して一つの応募団体となっている場合、それぞれの責任分担等が明確になっているか。
2 管理運営計画の適確性	
【有効性】	
(1)施設の設置目的の達成に向けた取組み	
①	施設の管理運営(指定管理業務)に係る事業計画の内容が、施設の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるものであるか。
②	施設の利用者の増加や利便性を高めるための実施可能な提案があるか。
③	施設の設置目的に応じた営業・広報活動に関する効果的な提案があるか。
(2)利用者の満足度	
①	利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。
②	利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みを構築しているか。
③	利用者からの苦情に対する対策が十分に考えられているか。
④	利用者への情報提供が図られるよう十分に考えられているか。
⑤	その他サービスの質を維持・向上するための具体的な提案がなされているか。
【効率性】	
(3)指定管理料及び収入	
①	指定管理業務に係る費用(指定管理料)が最小限に抑えられているか。
②	収入が最大限確保される提案であるか。
(4)収支計画の妥当性及び実現可能性	
①	収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。
②	経費の配分は適切であるか。
③	積算根拠は明確であるか。
④	再委託が適切な水準で行われているか。
【適正性】	
(5)管理運営体制など	
①	施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。
②	施設の管理運営(指定管理業務)にあたる人員の配置が合理的であるか。
③	施設の管理運営(指定管理業務)にあたる人員が必要な資格、経験などを有しているか。
④	職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。
⑤	地域の住民や関係団体等との連携や協働による事業展開が図られるものであるか。
(6)平等利用、安全対策、危機管理体制など	
①	施設の利用者の個人情報保護のための対策が十分に考えられているか。
②	利用者を限定しない施設の場合、利用者が平等に利用できるよう配慮されているか。
③	日常の事故防止などの安全対策や事故発生時の対応などが十分に考えられているか。
④	防犯、防災対策や非常災害時の危機管理体制などが十分考えられているか。

【評価レベル】

評価レベル	乗率	評価レベルの考え方
5	100%	特に優れている(市の要求水準を大幅に上回っている、高度な能力を有している)
4	80%	優れている(市の要求水準を上回っている、十分な能力を有している)
3	60%	普通(市の要求水準を満たしている、一応の能力を有している)
2	40%	多少不十分である(市の要求水準を下回っている、多少能力が乏しい)
1	20%	不十分である(市の要求水準を大幅に下回っている、能力が乏しい)
0	0%	劣っている(能力がほとんどなく、任せることに不安がある)

6 審査結果

(1) 評価レベル及び得点

別紙審査項目別評価レベル集計表参照

(2) 検討会における主な意見

別紙検討会会議録参照

(3) 検討会における検討結果

上位3団体（いろどり若松共同事業体、株式会社スピナ、特定非営利活動法人里山を考える会）の得点差は僅差であるものの、「いろどり若松共同事業体」「株式会社スピナ」はそれぞれ構成員2名が最高位として評価している。

また、「いろどり若松共同事業体」は点数にバラツキがあるのに対し、「株式会社スピナ」は総じて高得点となっており、「株式会社スピナ」の提案が、堅実で手堅くまた実現可能性の高い提案であることが評価された結果であると考えられる。

以上から、検討会としては、得点最高位であった「株式会社スピナ」が指定管理者として最も相応しいと判断する。

市は、検討会における議論を参考に、最終決定を行われたい。

7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に株式会社スピナを指定管理者候補に選定しました。

(1) 応募団体の主な提案内容

別紙指定管理者選定に関する提案概要一覧のとおり

(2) 市における主な選定理由

- ・安定した財政基盤を有していることに加え、グループ企業と連携した営業・広報活動や自社のスケールメリットを活かした経費節減など、効率的な運営が期待できる。
- ・市内のスポーツ施設等での指定管理者としての実績も多くあるため、信頼できる。
- ・地元（若松区）関係者による協議会の設置や、地元事業者とのソフト事業による連携が提案されており、地域と連携した事業の展開が期待できる。

8 提案額

- ・ 8, 800千円（令和4年度）
- ・ 8, 650千円（令和5年度）
- ・ 8, 650千円（令和6年度）
- ・ 8, 800千円（令和7年度）
- ・ 8, 650千円（令和8年度）

審査項目別評価レベル集計表

審査項目	配点	株式会社ハッププロモーション							株式会社日比谷花壇							いどろ若松共同事業体							株式会社スピナ								
		構成員					審査結果	得点	構成員					審査結果	得点	構成員					審査結果	得点									
		A	B	C	D	E			A	B	C	D	E			A	B	C	D	E			A	B	C	D	E				
適性	15																														
(1) 管理運営の理念	5	2	3	3	4	3	3	3	4	3	3	4	5	4	4	5	3	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3
(2) 人的・財政基盤	5	2	1	3	2	2	2	2	3	2	3	4	4	3	3	4	4	3	4	4	4	4	3	4	3	5	3	5	4	4	4
(3) 実績・経験	5	2	2	3	3	2	2	2	4	4	4	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	3	3	3
有効性	40																														
(1) 設置目的の達成	30	3	3	3	4	2	3	18	4	4	3	4	4	4	24	5	3	3	5	3	4	24	4	4	4	4	3	4	24		
(2) 利用者満足向上	10	4	3	3	5	3	4	8	4	3	4	3	5	4	8	4	3	3	3	3	3	6	4	3	3	3	3	3	6		
効率性	25																														
(3) 指定管理料及び収入	15	3	3	3	3	2	3	9	3	3	3	4	4	3	9	3	3	3	4	3	3	9	3	4	3	5	4	4	12		
(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	3	3	3	2	2	3	6	4	3	3	3	4	3	6	3	3	3	3	3	3	6	4	4	3	3	4	4	8		
適正性	20																														
(5) 管理運営体制	10	3	2	3	4	2	3	6	4	4	3	4	5	4	8	4	3	3	4	4	4	8	4	4	3	3	3	3	6		
(6) 平等利用等	10	4	3	3	3	3	3	6	5	3	4	3	4	4	8	3	3	3	4	3	3	6	4	4	3	3	3	3	6		
小計		61	55	60	70	45	-	60	78	68	65	75	86	-	74	80	62	62	81	63	-	71	75	77	66	74	66	-	72		
地元団体の優遇措置		5	5	5	5	5	-	5	0	0	0	0	0	-	0	5	5	5	5	5	-	5	5	5	5	5	5	-	5		
合計		66	60	65	75	50	-	65	78	68	65	75	86	-	74	85	67	67	86	68	-	76	80	82	71	79	71	-	77		

審査項目	配点	一般社団法人北九州エコタウンネットワーク							特定非営利活動法人里山を考える会							北九州市民活動パートナーズ共同事業体							日本施設協会・アローンアンドトゥゲザー共同事業体						
		構成員					審査結果	得点	構成員					審査結果	得点	構成員					審査結果	得点							
		A	B	C	D	E			A	B	C	D	E			A	B	C	D	E			A	B	C	D	E		
適性	15																												
(1) 管理運営の理念	5	3	3	3	4	4	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3	3	3		
(2) 人的・財政基盤	5	3	4	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3
(3) 実績・経験	5	3	4	3	4	3	3	3	5	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	
有効性	40																												
(1) 設置目的の達成	30	3	3	3	4	3	3	18	4	3	3	4	4	4	24	4	3	3	4	3	3	18	4	3	3	4	3	3	18
(2) 利用者満足向上	10	3	3	3	4	4	3	6	3	3	3	4	4	3	6	4	3	3	3	3	3	6	3	3	3	4	3	3	6
効率性	25																												
(3) 指定管理料及び収入	15	3	3	3	3	3	3	9	3	3	3	3	3	3	9	3	3	3	3	3	3	9	3	3	3	3	3	3	9
(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	3	2	3	3	3	3	6	3	4	3	4	4	4	8	3	3	3	3	3	3	6	3	3	2	3	3	3	6
適正性	20																												
(5) 管理運営体制	10	3	3	3	5	4	4	8	4	3	3	4	4	4	8	2	2	3	4	3	3	6	2	3	3	4	4	3	6
(6) 平等利用等	10	3	3	3	3	3	3	6	4	3	3	3	3	3	6	3	3	3	3	3	3	6	3	3	3	3	3	3	6
小計		60	60	60	74	65	-	62	72	64	60	75	73	-	71	65	57	60	65	60	-	60	65	58	57	71	63	-	60
地元団体の優遇措置		5	5	5	5	5	-	5	5	5	5	5	5	-	5	5	5	5	5	-	5	5	5	5	5	5	-	5	
合計		65	65	65	79	70	-	67	77	69	65	80	78	-	76	70	62	65	70	65	-	65	70	63	62	76	68	-	65