

指定管理者候補（条件付き公募）の選定結果について

下記のとおり、指定管理者の「候補」が選定されました。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6年12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：北九州市営住宅（改良住宅・その他住宅）

所在地：北九州市内

施設内容：北九州市内にある北九州市営住宅（公営住宅を除く）及びその付帯施設

門司区1,170戸、小倉北区1,794戸、小倉南区642戸、
若松区40戸、八幡東区124戸、八幡西区970戸、戸畑区189戸 計4,929戸

(2) 指定期間

令和7年4月1日～令和10年3月31日

(3) 指定管理者候補の概要

名称：北九州市住宅供給公社

所在地：北九州市小倉北区浅野3丁目8番1号

主な業務内容：賃貸住宅管理業務、市営住宅管理業務、分譲事業、その他受託事務、上記に附帯する業務

2 指定の経緯

令和6年 6月 4日 指定管理者検討会の開催（条件付き公募方式採用の妥当性検証）

令和6年 6月17日 指定管理者検討会の開催（条件付き公募方式採用の妥当性検証つづき）

令和6年 9月13日 申請受付開始

令和6年10月 3日 申請締め切り

令和6年10月17日 指定管理者検討会の開催（提案書等審査）

令和6年11月 指定管理者候補を決定

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、条件付き公募方式採用の妥当性及び申請者から提案された事業計画書等について検討を行いました。市は、検討会の検討結果を参考に条件付き公募方式の採用を妥当と判断し、指定管理者候補を決定しました。

4 検討会構成員（50音順）

[福祉関係の有識者]

今村 浩司（西南女学院大学保健福祉学部福祉学科 教授）

[経営診断有識者]

齊藤 久美（(株) SAKU 代表取締役・中小企業診断士）

[建設・不動産の有識者]

城水 悦子（(株) 洋建築計画事務所 代表取締役）

[プライバシー保護の有識者]

中野 敬一（弁護士法人大手町法律事務所 弁護士）

[住宅政策等の学識経験者]

南 博（北九州市立大学地域戦略研究所 教授）

5 条件付き公募方式採用について

(1) 条件付き公募とする理由

別紙のとおり

(2) 条件付き公募方式採用の妥当性検証

	構成員				
	A	B	C	D	E
妥当性	有	有	有	有	有

(3) 検討会における主な意見

- ・「市民生活の場」、「対象施設が広範に多数点在」、「改良住宅等と公営住宅が混在」、「業務が多岐」等の市営住宅の特徴を鑑みつつ、市政変革の推進に向けた検討の結果、今回の提案に至ったと認められる。

北九州市住宅供給公社については、改良住宅等を含む市営住宅全般の管理運営に関し、高い能力と安定性を有すると考えられ、その上で、一部の区における一部業務を除き、条件付き公募とすることは、市民生活に与えるリスクを低く抑えつつ、市営住宅の将来的な管理のあり方の検討に資する材料を得ることにもつながると考えられる。

- ・利用者には高齢者や障害を持った方、社会的なサポートが必要な方も多く存在すると思われ、信頼関係が一度崩壊すると回復に相当な時間と労力を要す

ることとなる。

また、利用者は不安・不満が募り、社会生活を安心して営むことが不可能になる可能性も否めない。

条件付き公募において、その点は引き続き更なる配慮の提供を切に期待要望する。

- ・実績において、家賃収納率の向上や市の直営管理に比べ2.3億円の削減効果など、成果を出していると判断できる。
公社が一括で行う方が望ましい業務は、引き続き条件付公募である点は、効率性、統一性の観点より、従来方式で進める点には賛同。
- ・市営住宅は、セーフティネット住宅の性格を考慮すると、安全性、公平性、社会福祉の観点から規範意識の高い住宅供給公社による管理は適している。改良住宅等も、管理の一体性、市民の利便性から窓口の一本化は望ましく、家賃収納率や経費の削減に一定の成果をあげていると思う。
- ・一部の区における一部業務については、今回一般公募とするとのことであり、一般公募で民間事業者が選定された場合、プライバシー、個人情報の観点からは業務間、受託者間での接点が多くなる可能性があるが、個人情報の管理、提供や共有等について特段の配慮が必要になると思われるため、契約書、協定等による手当を検討されたい。

6 選定基準

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）を行っていただくだけの人的基盤や財政基盤等を有しており、又は確保できる見込みがあるか。
	(3) 実績や経験など
	① 市営住宅と同様、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。
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 指定管理業務において、市との連携・調整及び混在団地の管理運営に対する考え方や方法を持っているか。
	③ 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。
	④ 施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。

⑤ 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) 利用者の満足向上
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 経費を低減するための実施可能な提案があるか。
③ 収入を増加するための実現可能な提案があるか。
④ 市に対して収益の一部を納付する提案があるか。
(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を守る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。
(7) 社会貢献・地域貢献
① 高齢者や障害者等の雇用促進が考えられているか。
② 労働環境の向上への取り組みが考えられているか。
③ SDGsの達成や環境への配慮に関する取り組みが考えられているか。
④ 地域活動や地域交流などの取り組みが考えられているか。
⑤ 地域団体や市内事業者などと連携した取り組みが考えられているか。
⑥ 市民の雇用拡大に資する配慮が考えられているか。

7 審査結果

(1) 適否

団体名	選定基準（＝審査項目） 及びポイント	構成員				
		A	B	C	D	E
北九州市住宅供給公社	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	適	適	適	適	適
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤					
	(3) 実績や経験など					
	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	適	適	適	適	適
	(2) 利用者の満足度向上					
	【効率性】					
	(3) 指定管理料及び収入	適	適	適	適	適
	(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性					
	【適正性】					
	(5) 管理運営体制など	適	適	適	適	適
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など					
(7) 社会貢献・地域貢献						

(2) 検討会における主な意見

- ・継続性や安定性の観点から、また社会的サポートの必要がある方からの視点から、実績を考えて適切である。
- ・今までの実績をいかして安定的、公平的な運営を継続していただきたいということと、一方で管理代行制度と一緒に受託するようなことがあれば、より効率的な運営をしていてもらいたい。
- ・今後は北九州市の課題解決をする取組みがより求められる時代になっているので、営業促進や空き家対策も進めていただきたい。
- ・安定した実績を踏まえれば、特段の指摘はないが、今後の審査手続きという面では審査項目や基準等の改善というのは検討すべきと思う。
- ・全般的にわり概ね妥当な提案となっていて、安定的な管理運営の実施が期待できる。これまで以上の安全安心な市営住宅の管理運営に期待したい。一方で、組織としてサービス業であるという意識を徹底してほしい。
- ・今までの実績をいかして安定的、公平的な運営を継続していただきたい一方で、より効率的な運営をしていてもらいたい。
- ・各構成員から特に市営住宅の指定管理者の選考に関し強い意見を色々な観点からいただいた。市営住宅の指定管理料の要求水準の示し方、評価項目などについて、市営住宅は施設の特性上、他の施設と大きく異なる部分があるので市で十分議論してほしい。

8 選定結果

市は検討会の検討結果を踏まえ、北九州市住宅供給公社を指定管理者候補に選定しました。

(1) 選定された団体の主な提案内容

別紙「提案概要」のとおり

(2) 市における主な選定理由

- ・これまでの管理実績により、高い専門性や管理手法を活かし、地域の実情に応じたきめ細やかなサービス提供を行うことができる。
- ・市営住宅の設置目的及び市の施策についてよく理解しており、また同施設の管理に関する意欲が強く感じられる。
- ・定期募集の回数増や窓口以外での受付手段の提供（電子申請・郵送受付）に加えて、先着順募集も継続して行うなど、市民の利便性の向上や空き家期間の短縮などに努めている。
- ・来年度以降の3年間、市営住宅の約85%を占める、約28,000戸の公営住宅についても、北九州市住宅供給公社が公営住宅法第47条に基づく管理代行制度において管理を続ける予定であり、一体的な管理を行うことにより、経費の削減が図れる。
- ・火災・事故発生時には、24時間での緊急連絡体制を構築し、夜間、休日でも現場に急行して迅速に対応している。

9 提案額

(千円)

年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
支出額	126,682	126,682	126,682

※施設維持管理に関する経費は除く

条件付き公募とする理由（別紙）

【本市の管理形態】

- ・ 公営住宅には、公営住宅法に基づく「管理代行制度」の規程があり、これは、指定管理業務に加え、入居者の決定など行政権限の委譲が可能な制度である。ただし、受託できる団体は、地方自治体及び地方住宅供給公社に限定されている。
- ・ 改良住宅等には「管理代行制度」と同様の制度は個別法に定めがなく、外部委託をする場合は、地方自治法に規定する指定管理者制度を活用することになる。
- ・ 本市の公営住宅は、平成 18 年度からの 3 年間は指定管理者制度により、平成 21 年度から現在までは管理代行制度により、北九州市住宅供給公社（以下、市公社という）が管理しており、この制度を適用し権限を委譲したことで、市職員 6 名の削減が実現した。
- ・ 改良住宅等は、条件付公募により指定管理者制度を導入している。改良住宅等は、各区に広く点在するほか、公営住宅と団地や棟が混在するものもあり、一体管理が効率的であることから、「施設の管理運営上の経緯や特殊性等から団体が特定される施設」として市公社に委託している。
- ・ 市公社では、保有する公社賃貸住宅と市営住宅を一体的に管理することで効率化を図るとともに、また、窓口対応やふれあい巡回訪問などのきめ細やかな対応に加え、技術と実績を活かし、日常的な施設管理や 24 時間 365 日体制の緊急対応なども適切に業務を実施している。

【令和 7 年度以降の管理方法】

- ・ このことから、令和 7 年度以降の改良住宅等の管理については、高い実績や効率性を加味し、「施設の管理運営上の経緯や特殊性等から団体が特定される施設」として、引き続き市公社に対し条件付公募による指定管理を委託することとしたい。
- ・ 一方で、更なるサービス水準向上や効率化への期待から、民間事業者の活用について、他都市の状況調査や民間事業者へのサウンディング調査等を実施するなどの検討を行った。
- ・ 市政変革の取り組みの中で、今年 3 月に市が発表した「市政変革推進プラン」は、条件付公募による指定管理者制度の見直しを今後 3 年間で行うこととしている。
- ・ そこで、市で実施した調査結果や市政変革の方針に基づき、一部に限定した上で、市公社に加え民間事業者も含めて一般公募を試行的に実施し、サービス水準の更なる向上や効率化が図れるか、また、市公社と民間事業者との間の円滑な連携の検証などを行うこととした。

なお、市営住宅は市民の生活の場であることを考慮し、民間参入が可能な最小範囲で検証する。

- ・ 一般公募の対象は、サウンディング調査で、
 - (1) 民間事業者は、全市一括での受託は困難との意見を踏まえ、受託可能とされる 5,000 戸程度の規模に相当し、かつ、7 区の中でも比較的市営住宅のあるエリアが近接しており、試行として民間事業者が比較的参入しやすいと考えること

(2) 窓口業務については、自社のノウハウにより強みを発揮できるとの意見が多数だったことという意見を考慮するとともに、全市一括で行う方が効率的な募集業務や修繕業務は除き、区単独で業務が実施可能な範囲を検討した。

- ・ また、事業者変更によるサービス窓口の混乱を最小限に抑え、かつ、公社が実施する業務との比較検討を行う観点から、他区と比べ市営住宅が立地するエリアがまとまっており、かつ、2区が隣接する八幡東区及び戸畑区において、窓口業務等を試行対象に選定し、検証を行うこととした。
- ・ なお、市が公表した令和6年4月11日付、「指定管理者制度の見直し」では、条件付公募による管理期間は3年以内とされているため、管理期間は令和9年度末までの3年間とする。

提案概要

(北九州市営住宅(改良住宅・その他住宅) 指定管理者)

団体名： 北九州市住宅供給公社

1 指定管理者としての適性について

(1) 施設の管理運営(指定管理業務)に対する理念、基本方針
市民の財産である市営住宅を適正に管理していくため、北九州市営住宅条例、その他関係法令等を遵守するとともに、市が求める要求水準を満たし、公平で公正な市民及び入居者サービスの向上に貢献します。
(2) 安定的な人的基盤や財政基盤
経験豊かな公社職員及び行政経験職員が、実務指導や専門的研修の実施による人材育成に積極的に取り組み、市営住宅の管理全般に支障を生じさせない安定した人的基盤を構築しています。 また、公社は自主・自立した事業経営を目指して令和3年度に新たな中期経営計画(5カ年)を策定し、財務体質の強化と収益力の向上による経営改善に取り組んでおり、安定的かつ持続可能な財政基盤を維持しています。
(3) 実績や経験など
昭和25年から一般賃貸住宅管理事業を開始し、昭和62年からは市営住宅維持管理事業に携わり、住宅セーフティネットの一翼を担っています。 また、近年では、市の住宅政策の要請に基づき、定住促進や空き家対策、被災者支援などの課題に対して市とともに取り組んできました。 これらの経験と実績を活かすことで、今後も引き続き市民の生活安定と社会福祉の増進に貢献できるものと考えています。

2 管理運営計画の適確性

【有効性】に関する取組み
(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み
市営住宅は、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的で市が設置した公の施設であることを認識し、北九州市営住宅条例等関係法令等を遵守し、公平・公正かつ市民及び入居者への良質なサービス提供を行います。
(2) 利用者の満足向上
市営住宅を公社が一括管理することで、市内各区で均一の市民サービスの提供を行うとともに、これまでに培ってきた経験を最大限に活かし、引き続き市民ニーズに対応した事業を継続していきます。 また、利用者ニーズを把握するためのアンケート調査を実施し、利用者目線の更なるサービス向上を目指します。 (参考) 市民窓口での利用者アンケート調査結果 令和5年度 「大変良い・良い」の回答率 98.3%

【効率性】に関する取組み	
(1) 指定管理料及び収入	これまで実施してきた業務改善や運用の見直しを継続して行い、経費の低減に努めます。公社が全区を一括管理することで、複数の企業による連絡調整業務が不要となるなど、事務作業の効率性が飛躍的に向上します。
(2) 収支計画の妥当性及び実現可能性	平成18年度から指定管理者として市営住宅管理業務を受託して以来、継続性・公平性を保った安定した管理を行ってきました。この4期19年間の指定管理者としての実績に基づき、実現可能で無駄のない積算を行っています。

【適正性】に関する取組み	
(1) 管理運営体制など	効率的な業務執行体制構築のため適宜組織の見直しを行い、全区職員が統一された研修等を実施し、市民サービスに徹した職員の資質向上を図ります。 また、市をはじめ、電気・ガス等のライフライン事業者、自治会・町内会等の地域で活動している方と連携して、支援が必要な入居者が安心して暮らせる環境を整えます。
(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	公社の役職員は公社法により、公務員に準じたモラルを求められており、当公社就業規則においては法令遵守や守秘義務など公務員と同等の義務を定めるなど、市民に対する不平等な取り扱いや個人情報の漏洩等がないよう、全職員に対して適切な指導を行っています。 さらに、住戸火災や大雨による災害等に即応するための危機管理体制を備えており、有事の際は、これまでの経験を活かしながら、市と連携して入居者及び市民の安心・安全に寄与します。
(3) 社会貢献・地域貢献	公社は、市の住宅政策の一翼を担うため、市と連携して取り組み、地域・社会への貢献を行っています。 また、団地自治会への加入促進に協力するほか、関連する市内事業者のイベントに参加して情報交流を行うなど、今後も積極的な地域貢献を行っていきます。

提案額（千円）

R7年度	126,682千円
R8年度	126,682千円
R9年度	126,682千円

※提案概要は、提案書の内容を2枚程度（A4）にまとめてください。

第1回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和6年6月4日(火) 10:00~12:00
- 2 場 所 北九州市役所 本庁舎5階 特別会議室B
- 3 出席者 (検討会構成員) 今村構成員、齊藤構成員、城水構成員
中野構成員、南構成員
(事務局) 都市整備局長、住宅部長、住宅管理課長、管理第一係長、担当職員
- 4 会議内容(条件付き公募方式採用の妥当性について)
 - 当日の配布資料・議事次第等について、事務局より説明。
 - 検討会の位置付け及び検討会の進め方について、事務局より説明。
 - 構成員の互選により、座長を選出。
 - 条件付き公募とする理由として、施設に関する基準及び団体に関する基準等について事務局より説明。質疑応答

(構成員) 条件付き公募の見直しの3年というのは、既に見直されて3年経ったということか。

(事務局) 令和6年度から8年度までを外郭団体のあり方等の見直し期間としており、これにあわせて、条件付き公募方式の指定期間を3年間としている。

(構成員) 区を限った場合、何か不都合は生じないのか。

(事務局) 昨年、他都市への調査とサウンディング調査を実施した。その中で、事業者の意見として、市営住宅全戸を1社で引き受けるのは困難との意見が多数だった。他都市でも、幾つかのブロックに分けて公募しているケースがほとんどである。また、処分など行政権限については、管理代行制度でしかできないが、全市的に統一するものについては1社で実施し、窓口サービスや修繕等は、エリアごとに実施されている例が報告された。

(構成員) 3年間試行し、民間事業者の優れたアイデアが発揮された場合、全区に広がっていく可能性はあるか。

(事務局) 民間事業者が他の区でも一般公募で指定されることもあるし、何らかの問題が生じれば、現行の条件付き公募が維持される可能性もある。

(構成員) 検討シートの5ページ、「5,000戸~10,000戸」の文言について、今回の規模であれば5,000戸に修正された方がいいと思う。また、なぜ八幡東区と戸畑区に限定しているのかという点で、隣接していて管理しやすいという点は記述された方がいいと思う。

(事務局) ご提案について検討シートに反映させていただく。

(構成員) 本日は、一般公募の内容について検討するという事ではないということでしょうか。

(事務局) 本日の議題は、条件付き公募の妥当性についてであり、一般公募の範囲

は参考までに申しあげている。

(構成員) 条件付き公募というのは1社だけしかないのか。

(事務局) 条件付き公募という形式だと特定の候補者となる。市が適当と認めた事業者になるため、実質1社ということになる。

(構成員) 先ほどの構成員からの指摘を、この場で検討シートの文言を直せることができるのであれば、今日評価できるが、評価後に検討シートの変更はできない。

(事務局) 先ほどの構成員からの「5,000戸～10,000戸」の削除と、「八幡東区と戸畑区の2区の市営住宅」の文言の前に「近接」という文言を追加する。また、検討シート4ページに誤記があり、「③ 施設の管理運営上」の文言の番号を②に修正する。

(構成員) 各構成員におかれては、本日この検討シートでの評価は可能か。

(構成員) 検討シートに一般公募の業務の範囲について色々書き込んだ上で、この内容で審査したとした方が、対外的にも分かりやすいと思う。

(構成員) 管理代行制度については、どこかで議論をするのか。

(事務局) 市の内部で管理代行制度を採用するかどうか決定して、委託という形になる。外部の方に検討や議論をいただく場は基本的にはない。

(構成員) 今後の検討会では八幡東区と戸畑区についても審査するということがよいか。

(事務局) 八幡東区と戸畑区の窓口業務については、一般公募の中で別途審査していただくことになる。

(構成員) 八幡東区と戸畑区だけにするとか、業務をそこだけにするとかということについては、もう一度、事務局でもう少し理由付けするとか、検討してもらいたい。

(事務局) もう少し分かりやすくしたいと思う。

(構成員) 先ほどの検討シート4ページの修正した箇所だが、いきなり②と記載があると分かりづらいので「上記②の視点を踏まえて」などの補足を追記したほうがよい。

(事務局) 承知した。

(構成員) それでは今回、この検討シートをこの後記載できるか確認したい。

(構成員) 状況が分からず、どこの部分を審査するのか分かりにくいままだったがやっと理解できてきたところ。そのため、もう一度説明いただけると頭の整理ができる。

(構成員) この検討会は各構成員が納得の上で検討シートを記載した方が良いので、改めて検討会を開催することとしたい。

(構成員) 窓口業務について、八幡東区と戸畑区以外は条件付き公募にしているが、そこも一般公募したらいいのではという考えもある。その時にロジックが思うと思う。

(事務局) そこは分かりやすく説明できるよう準備しておきたい。

○ 構成員及び事務局は、次回検討会の日程を調整し、検討会を終了した。

第2回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和6年6月17日(月) 10:00~11:00
- 2 場 所 北九州市役所 本庁舎5階 特別会議室B
- 3 出席者 (検討会構成員) 今村構成員、齊藤構成員、城水構成員
中野構成員、南構成員
- (事務局) 都市整備局住宅部長、住宅管理課長、管理第一係長、
担当職員

4 会議内容(条件付き公募方式採用の妥当性について)

- 当日の配布資料・議事次第等について、事務局より説明。

(構成員) 一般公募は民間事業者も応募してくることになるが、北九州市住宅供給公社(以下「市公社」という。)も応募してくる可能性があるのか。

(事務局) そのとおりである。

(構成員) 両方応募してきた場合、一般公募とは違う選考基準が入ってくるのか。

(事務局) 指定管理者制度に関しては施設の類型ごとに評価のポイントが定まっている。そのため全市共通の配点基準で選考することになる。条件付き公募と評価のポイントは、基本的には変わらない。

(構成員) 例えば、市公社側は管理代行で受託しているものと一体的に管理できることや、市公社賃貸住宅と一体的に管理ができるとアピールしてくると思うが、それに対して民間事業者は何かないと、選定されることが難しいのではないかと思うが。

(事務局) 例えば配点基準について、大きな点を占める価格面に加え、これまでの実績などを判断することになる。一方で、昨年実施したサウンディング調査に応募した事業者は、全国の市営住宅で管理している実績がある。その他自主事業の提案であるが、そこもポイントとなる。また経営の安定性もあるが、著しく市公社が有利になるとは思っていない。

(構成員) 評価基準を変えたり、ウェイトを変えたりすることはないということでしょうか。評価した結果、市公社が選ばれるということもあるということでしょうか。

(事務局) そのとおりである。

(構成員) 一般公募の募集時期はいつか。

(事務局) 今回の検討会で妥当性ありと判断いただければ、一般公募の範囲も決まるので、来月には公募したいと考えている。

(構成員) 来年度からの参入で。

(事務局) そのとおりである。条件付き公募も一般公募も来月から公募させていた

だく。

(構成員) 今回の説明だと、一般公募を試行的に実施し、その結果、仮に民間事業者が選定された場合、試行の評価ポイントというのはあるのか。

(事務局) 今のところ検討段階だが、例えば、毎年指定管理では区の窓口でのアンケートを取っているが、これによって業務の処理の速さや正確性など、住民が満足しているか検証ができる。

○ 構成員は説明、質疑応答を受け、各自評価を検討シートに記入。

(構成員) それでは検討シートに基づき妥当性の有無と、評価のポイント、意見について発言いただきたい。

(構成員) 結論として妥当であると判断した。理由は、市からの説明、提案内容に関し特段の異論はないこと。2番目に、利用者の継続的な信頼関係が特に重要であるが、利用者には、高齢者や障害を持った方、社会的なサポートが必要な方々も多く存在すると思われ、信頼関係が一度崩壊すると、回復に相当な時間や労力を要することになり、また利用者本人には不安や不満が募り、社会生活を安心して営むことが不可能になる可能性も否めないと考えること。条件付き公募において、その点は引き続き、さらなる配慮をいただき、期待と要望したいと思う。

(構成員) 妥当性があると判断した。その理由として、これまでの実績において成果を出していると判断できた。例えば、家賃の収納率が上がっているという点や直営に比べて約2.3億円の削減効果が出ているという観点から、十分成果を出していると判断でき、妥当性ありと結論付けた。そして、条件付け公募と一般公募の区分については、市公社が引き続き一括で行うほうが望ましい業務は、条件付き公募で行うというのは賛同できる。例えば事業として、全体的な管理運営上の統一性が必要なものは、従来方式で進めるというのは賛同できる。一方で、民間ノウハウが期待される窓口業務、或いは相談業務などは、試験的に一般公募として区分をしていくという案についても、特段問題はないと考えている。

(構成員) 審査の結果は妥当性あるとし、その意見として、市営住宅全体の管理については、セーフティネット住宅の性格を考慮すると、安全性とか公平性とか、或いは社会福祉の観点から、規範意識の高い市公社の皆さんが管理していくことは適していると思っている。また、改良住宅についても管理の一体性から、市民の利便性から窓口の一本化っていうのは、これまでは望ましかったのでは思い、一定の成果、家賃の収納率等の成果も上げており、特に瑕疵は認められないと思っている。一方で、民間の運営手法や視点を取り入れることで、行政サービスの質の向上とか効率化、さらなる効果に繋がる可能性も多々あるので、今回のように業務を絞って一般公募することは必要であると思う。ただし、もし民間の運営が入ってきた場合には、窓口サービスに不公平感がないよう、十分注意し、検証しながらしていただきたいと思いますと思うので、3年間の指定期間ではあるが、その中間でも必要な検証を行いながら進めていただきたいと思います。

たい。

(構成員) 市公社の実績等から見て、妥当性ありと判断した。意見だが、一部の区における一部業務については、今回一般公募とするということになり、民間事業者が選定された場合、プライバシーと個人情報の観点からは、いわゆる業務間の接点とか、受託者間の接点とか、そういったものが多くなる可能性があると思う。個人情報の管理や提供、共有を含めるが、特段の配慮が必要になることが想定されるので、それに備えて、契約書や協定書とか、そういった手当を検討することは必要。それから一般公募は今回試行的ということなので、結果の検証、課題を十分に検討し、以降の指定管理者制度の検討に資するように反映していただきたいと思う。

(構成員) 妥当性ありと評価した。北九州市の本件の担当部署においては、市民生活の場である対象施設が広範に多数点在している改良住宅等と公営住宅が点在、混在し、業務が多岐にわたる等の本市の市営住宅の特徴を鑑みつつ、市政変革の推進に向けた真摯な検討が行われた結果、今回の提案に至ったと認められる。

市公社については、改良住宅等を含む市営住宅全般の管理運営に関し、全般的に高い能力と安定性を有すると考えられる。その上で一部区における一部業務を除き条件付き公募とすることで、市全体としては市民生活に与えるリスクを低く抑えつつ、市営住宅の将来的な管理のあり方の検討などに資する材料を得ることにも繋がると考えられる。こうしたことから条件付き公募採用の妥当性ありと評価した。

(構成員) 5人の構成員全員が妥当性ありと評価をいただいた。本検討会としては、妥当性ありと決定したいと思う。

○ 全構成員が、条件付き公募方式採用の妥当性は「有」という意見を受け、検討会を終了した。

第3回北九州市営住宅指定管理者検討会 会議録

1 開催日時 令和6年10月17日(木) 9:00~12:20
(うち、条件付き公募分については、11:20~12:20)

2 場 所 北九州市役所 本庁舎14階 141会議室

3 出席者 (検討会構成員) 今村構成員、城水構成員、中野構成員、
南構成員

※ 齊藤構成員については、評価を事前に預かり、検討会開催後に当日の議事要旨を伝達した上で、評価を確定

(事務局) 都市整備局住宅部長、住宅管理課長、管理第一係長、
担当職員

4 会議内容(指定管理者候補の選定について)

○ 検討会の進行及び齊藤構成員が欠席のため、評価は事前に預かり済みであることについて、事務局より説明。

○ 北九州市住宅供給公社(以下「市公社」という。)より提案について説明後、質疑応答。

(構成員) 指定管理料について、要求水準書では指定管理料の上限額が6億9千万で示されているが、収支計画書で示されている指定管理料で可能という認識でよいか。

(市公社) 要求水準書は営繕業務等も含まれているが、市公社の提案額は営繕業務等を除いた金額である。営繕業務については、年間工事のボリュームによって金額が異なるため、一つの事業を実施した場合、どのくらい費用が発生するかを参考までに示した。

(構成員) 提案額は改良住宅のみ対象という認識でよいか。

(市公社) 改良住宅が対象だが、八幡東区、戸畑区の窓口業務を除いた費用である。

(構成員) 要求水準書で示している指定管理料の上限額と市公社の提案額の違いを教えて欲しい。

(市公社) 市公社の提案額は営繕業務等を除いているため、これらを追加すれば要求水準書で示している指定管理料となる。営繕業務は年間工事のボリュームによって金額が異なるため、除いている。

(構成員) 営繕業務の金額が分からないと、要求水準書で示している指定管理料の上限額に提案額が収まっているか判断ができない。

(市公社) 内訳は市から示すことができないという回答。そのため、市公社における現在の人件費を積算根拠として提案額を算定した。指定管理料の上限額に収まっているとも、収まっていないとも言えない。

(事務局) 募集要項では事業規模として約6億9千万という金額を示している。営繕業務等は、現在予算編成中で、現時点では令和7年以降の事業規模が

不明である。そのため、これらを除く提案をお願いしている。

(構成員) 営繕業務を除いた場合の基準額が分からないと、市公社の提案額の妥当性が判断できない。

(事務局) 営繕業務を除いた場合の基準は現在の指定管理料である。約6億9千万は事業規模を示す参考金額であり、現在の指定管理料に営繕業務の実績金額を加算したものであり、確定金額ではない。そのため、市からは現在の指定管理料を基準として提案いただくようお願いしている。

(市公社) 現在の提案している指定管理料は、令和元年から6年までの金額に加え、現在の人事院勧告のベースアップ分、最低賃金のアップ分を計算して上乗せしている。今年度分は、令和5年度の北九州市人事委員会勧告に基づいて算出し、初任給は人事院勧告で示されているものに基づき算出した。次の北九州市人事委員会勧告に合致させるために、市が示しているアップ分より大きな金額で算出している。約6億9千万を上回っているかどうかは分からない。

(構成員) 本条件付き公募の管理運営経費が非常に分かりにくい。市の要求水準書の作成上の問題であると考えるが、開示できる情報に制約があるため、このような問題が発生していると理解している。この条件下で市公社は最適な提案を行っているという理解した。確認だが、市公社はこの提案額で当該業務が実施できるという認識で良いか。

(市公社) はい。

(構成員) 改良住宅と公営住宅で一緒の窓口を設置されているが、困ったことはあるか。

(市公社) 改良住宅と公営住宅で収入要件が異なるため、窓口ではその説明に時間を要することが多くある。

(構成員) 窓口では個人情報を多く取り扱うため、一元管理を行う上で衝立を立てる等の工夫をしなくても大丈夫か。

(市公社) 現状問題は発生していないが、今後配慮すべきことが発生すれば対応を検討する。

(構成員) 指定管理を長年継続することで、一般的にはマンネリ化等の問題が発生するが、改善等行っていることがあるか。

(市公社) 窓口業務については毎月1回集まって研修を行っている。また、5年の任期の中で人員の入れ替えも行っている。

○ 構成員は、市公社の条件付き公募について、各自項目毎の適否を記入。

○ 事務局は構成員から検討シートを回収し、事前に評価した齊藤構成員の検討シートと合わせ、全ての構成員が「適」と評価したことを報告。その後、各構成員から総評の発表及び意見交換。

(構成員) 市としては、今回の条件付き公募における提案された収支計画に関し、市民へのサービス低下にはならないとの認識で良いか。

(事務局) はい。

(構成員) 総評として、継続性や安定性の観点から、また社会的サポートの必要が

ある方からの視点からは、本事業所は実績を考え適切ということが判断できた。

- (構成員) これまでの実績に基づき継続した事業の実施においては実行可能性、収益性とも問題ないと評価できる。
- (構成員) 全般的にわたり概ね妥当な提案となっていて、安定的な管理運営の実施が期待できる。これまで以上の安全安心な市営住宅の管理運営に期待したい。一方で、組織としてサービス業であるという意識を徹底してほしい。
- (構成員) 今までの実績をいかして安定的、公平的な運営を継続していただきたいということと、一方で管理代行制度と一緒に受託するようなことがあれば、より効率的な運営をしていてもらいたい。今後は北九州市の課題解決をする取組みがより求められる時代になっているので、営業促進や空き家対策も進めていただきたい。
- (構成員) 安定した実績を踏まえれば、特段の指摘はないが、今後の審査手続きという面では審査項目や基準等の改善というのは検討すべきと思う。
- (構成員) 各構成員から意見をいただいた部分についてしっかり踏まえてほしい。特に市営住宅の指定管理者の選考に関する様々な事項に関しても強い意見を色々な観点からいただいた。市営住宅の指定管理料の要求水準の示し方、評価項目などについて、市営住宅は施設の特性上、他の施設と大きく異なる部分があるので、一般公募とあわせて、市で十分議論してほしいという強い意見があったということをしっかり書き込んでいただきたい。

○ 意見交換を行った後、最終的な取りまとめを行い、検討会を終了した。