

指定管理者候補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

- ① 名称：北九州市営勝山公園地下駐車場
所在地：小倉北区城内1番
構造：地下2階2層自走式
収容台数：500台

- ② 名称：北九州市営天神島駐車場
所在地：小倉北区古船場町1番27号
構造：地下1階地上3階5層自走式
収容台数：310台

(2) 指定期間

- 【北九州市営勝山公園地下駐車場】
令和7年4月1日～令和12年3月31日（5年間）
- 【北九州市営天神島駐車場】
令和7年4月1日～令和9年3月31日（2年間）

(3) 指定管理者候補の概要

名称：小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体
所在地：北九州市戸畑区川代二丁目1番2号
代表団体：第一警備保障株式会社
構成団体：トステム株式会社
株式会社オリエンタルコンサルタンツ 北九州事務所

主な業務内容：

《第一警備保障株式会社》

警備業務、防犯器具等一切に係る業務、消防設備等に係る一切の業務、ビル総合維持管理業務、電気通信事業、労働者派遣事業

《トステム株式会社》

警備業務、防犯器具等一切に係る業務、電話受信代行業務、ビル総合維持管理業務

《株式会社オリエンタルコンサルタンツ 北九州事務所》

社会基盤整備事業・運営管理事業、事業の企画・調査・測量・計画・設計・管理並びに評価・診断・提案・指導等、新技術・新システムの研究及び開発、情報処理システム並びに企業経営分野の人材育成のための教育事業に関するシステムの開発、物品等の販売、土木・建築・造園・農業土木等の工事に関する施工管理及び請負、建設業、土木建築工事の施工及び請負、旅行業法に基づく旅行業、旅館業法に基づくホテル、旅館等の宿泊施設の企画、運営、管理及び経営、不動産の活用・管理・運営、労働者の派遣事業、紹介予定派遣事業、有料職業紹介事業、自然エネルギー等による発電事業及びその管理・運営並びに電気の供給・販売等に関する業務

2 指定の経緯

令和6年 9月 9日	募集要項配布
令和6年 9月17日	募集説明会の開催
令和6年10月 7日	募集締め切り
令和6年10月17日	指定管理者検討会の開催
令和6年11月	指定管理者候補を決定

(1) 応募資格

- ① 法人、その他の団体であること。(個人による応募は不可)
- ② 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。
- ③ 申請意向届出書を提出していること。(共同事業体で応募する際は、代表団体が申請意向届出書を提出していること)
※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です。その場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表団体を定めていただき、上記の要件を、その代表団体に求めます。
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します。
- ④ 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：3団体

応募件数：1共同事業体

- ・小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体
(第一警備保障株式会社、トステム株式会社、
株式会社オリエンタルコンサルタンツ北九州事務所)

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] 寺町 賢一（九州工業大学大学院工学研究院建設社会工学研究系教授）

[学識経験者] 神力 潔司（学校法人九州国際大学常務理事・博士（工学））

[公認会計士] 待鳥 益男（北九州監査法人代表社員）

[利用者代表] 植田 詩生（株式会社福岡リビング北九州支社 リビング北九州編集長）

5 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 応募団体が、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）を行っていき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 応募団体が同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。
	② 応募団体が施設の管理運営（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 施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。
	④ 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 収入が最大限確保される提案であるか。
- ③ 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。

(7) 地域貢献・社会貢献

- 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。

【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

団体名	選定基準（＝審査項目） 及びポイント	配点	評価レベル				検討会 審査結果	得点
			構成員					
			A	B	C	D		
小倉都心部 パーキング マネジメント 共同事業 体	1 指定管理者としての適性							
	(1) 施設の管理運営に対する理念、基本方針	5	5	5	4	3	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	4	5	4	3	4	4
	(3) 実績や経験など	5	4	5	4	3	4	4
	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	15	4	4	4	4	4	12
	(2) 利用者の満足向上	10	4	5	3	4	4	8
	【効率性】							
	(3) 指定管理料及び収入	30	4	4	3	3	4	24
	(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	4	5	4	3	4	8
	【適正性】							
	(5) 管理運営体制など	10	4	5	3	3	4	8
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	10	5	5	4	3	4	8
	(6) 地域貢献・社会貢献	10	4	5	4	3	4	8
合 計	110	91	101	80	69	—	88	
地元団体に対する優遇措置（5点）							93	

(2) 検討会における主な意見

（小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体）

- ・過去の経験や実績を踏まえた現状分析ができており、それに対する取り組み提案もあった。提案内容も通常より優れているものとする。着実な管理運営がなされていると感じた。
- ・ICTに関する提案について、今後の期待値が高いとして評価できる。
- ・利用促進の観点から、平日と休日の利用予測が明確に把握できていると良かった。
- ・利用者のニーズをかなり細かく汲み取り、それに沿った提案を複数挙げた。利用者に近い立場で管理運営を行っているため、地域交流の面で何か提案ができるのではないかと。
- ・堅実な管理運営が期待できる。安全対策や危機管理に関する提案についても高く評価できる

(3) 検討会における検討結果

- ・過去の経験、実績等が十分であり、利用者の立場から考えた提案を行っているとして、指定管理者として小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体が相応しいと判断する。検討会における議論を十分に考慮し、最終決定を行うよう市に求めることとする。

7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、小倉都心部パーキングマネジメント共同事業体を指定管理者候補に選定しました。

代表団体：第一警備保障株式会社

構成団体：トステム株式会社、

株式会社オリエンタルコンサルタンツ 北九州事務所

(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

- ・北九州市営駐車場の設置目的及び市の施策についてよく理解している。
- ・駐車場の管理運営実績を十分に有しており、利用者のニーズにあった満足度向上を目指したサービスが提案されている。
- ・民間事業者独自のノウハウを最大限に活用した、安全かつ堅実な駐車場運営が期待できる。

8 提案額

令和7年度 74,662 千円

令和8年度 74,849 千円

令和9年度 53,308 千円

令和10年度 53,501 千円

令和11年度 53,695 千円

指定管理者 提案概要(小倉地区)

審査項目	小倉都心部パーキングマネジメント 共同事業体
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	当団体は、駐車場が位置する小倉都心エリアの現状や位置づけ、市営駐車場が置かれている状況を踏まえ、「現指定管理者としてのノウハウ・実績を活かした北九州市営駐車場の安定した運営、効率化、にぎわい創出」を理念とし、JV各社の特徴を活かし、「既存施設を大切に使う」「安定した利用、さらなる利用促進」「運営の効率化」「市の施策を理解し、にぎわい創出や環境に貢献」の4つを基本方針とし、管理運営に取り組みます。
(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	JV各社が北九州市に本社、または事業所を配置しており、地元企業として市内雇用者を豊富に有し、安定的な人的基盤を構築しています。また、各社とも創業約40年以上であり、安定した売り上げを確保し、着実に成長しています。
(3) 実績や経験など	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業である第一警備保障(株)は、北九州市内を中心に、施設警備、駐車場管理、イベント警備、消防等設備点検業務を年数百件以上実施しています。 ・構成員であるトステム(株)は福岡県及び北九州市内で駐車場関連業務の実績を多数保有しています。 ・構成員である(株)オリエンタルコンサルタンツは響灘グリーンパークをはじめ、大規模公園・施設(駐車場を含む)の運営管理実績を豊富に有しています。 ・各社の業務分担、指揮命令系統等を明記した追加協定をJVで取り交わし、役割・責任分担等を明確化します。
2 管理運営計画の適確性	
(1) 施設の設置目的の達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場品質の向上と管理レベルの強化、情報提供の充実を図ります。 ・市営駐車場の利用促進を図るため、自主サービスの実施や新サービスの導入検討を実施するとともに、周辺のビッグデータを用いてサービスの改善点の検証、新たな対策も検討していきます。
(2) 利用者の満足向上	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者ニーズを複数の方法で収集・把握し、改善行動を行っていきます。 ・案内サインやWEB等デジタルコンテンツを用いて、メリハリのある情報提供を行います。
(3) 指定管理料及び収入	<ul style="list-style-type: none"> ・R7・R8 指定管理料の平均が74,756千円。R9~R11 指定管理料平均が53,501千円 ・収入の目標値は、過去5年間の実績で最も高い実績となったR5年度額を初年度目標として設定し、以降は過去の利用状況等踏まえ、各年度を等分して伸び率を+0.5%で設定しています。
(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性の向上やリピーターの確保に繋がるサービスの継続実施やPRの強化。 ・支出については、各社のスケールメリットを活かしコスト縮減を図るとともに、高騰が続く水光熱費や急上昇する人件費の増加等への無駄のない業務効率の確立を目指します。 ・マルチタスクにより自らできる業務内容を増やし、無駄な経費を排除します。
(5) 管理運営体制など	<ul style="list-style-type: none"> ・2施設総括責任者1名と管理主任2名で、全体のマネジメントを行います。 ・各種施設の指定管理事業の管理運営15年以上の実績を持つプロジェクトマネージャーを配置し、会議や日報の共有等で、現場との連携を図ります。 ・職員全員が市の代行者として、ホスピタリティをもって業務を実施するよう人材育成を実施します。
(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの事故事例を踏まえるとともに、当団体の他施設での安全管理や危機管理の実績を活かした危機管理体制をしき、利用者の平等利用・安全対策を行います。 ・災害や事故に対応したマニュアル作成や訓練、ハード・ソフトをミックスした事故防止と安全対策によるリスクマネジメントを徹底します。
(7) 地域貢献・社会貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な配慮を行うことで高齢者や障害者の雇用を促進し、高齢者や障害者でも活躍できる場を創出します。また、スタッフは年2回以上の面談により、希望等を確認し、労働環境の改善につなげます。 ・SDGsの達成に貢献するため、環境配慮行動計画を作成し、できることから実践していきます。 ・地域連携を促進するため、地域イベントに協力するとともに、清掃活動や防災意識の向上について連携します。 ・地元雇用を促進するため、採用基準の一つに、通勤距離・時間を加えた採用を行います。
提案額	令和7年度 74,662千円 令和8年度 74,849千円 令和9年度 53,308千円 令和10年度 53,501千円 令和11年度 53,695千円