

令和5年(2023年)11月8日
建設部住宅政策課

下関市営住宅等に係る指定管理候補者の選定結果について

下記のとおり、下関市営住宅等に係る指定管理候補者を選定しましたので、選定結果を公表します。指定管理の指定については、地方自治法第244条の2第6項の規定により下関市議会の議決を得る必要があります。下関市議会令和5年第4回定例会における議決を経た後に、下関市長が指定管理者を指定します。

記

1 選定の概要

(1) 施設の概要

下関市営住宅等(別紙1「市営住宅等及び併設店舗」のとおり)

(2) 指定期間 令和6年4月1日～令和10年3月31日(5年間)

(3) 指定管理候補者の概要

名称 一般社団法人山口県公営住宅管理協会 代表理事 西山 菊市
所在地 下関市武久町一丁目43番4号
主な業務内容 公営住宅等管理

2 選定までの経緯

令和5年 9月 1日	公募により応募団体を募集・受付開始
令和5年 9月 6日	説明会の開催
令和5年 9月29日	募集・受付の終了
令和5年10月13日	第1回指定管理候補者選定委員会(市営住宅等)を開催
令和5年10月20日	第2回指定管理候補者選定委員会(市営住宅等)を開催
令和5年10月24日	下関市指定管理候補者選定委員会(市営住宅等)から下関市長が意見書を受理
令和5年11月 8日	下関市が指定管理候補者を選定

(1) 応募資格

次の①から③までの要件を満たす法人その他の団体(以下「団体」という。)又は共同事業体での応募とし、個人での応募は受け付けない。

なお、単独で応募する団体は、他の共同事業体の構成員となることはできない。また、複数の共同事業体の構成員となることもできない。

- ① 下関市内に本社を有している、又は申込時まで設置していること。
- ② 賃貸住宅の管理実績(500戸以上)を有していること。(共同事業体の場合は、構成員の管理戸数の合計)
- ③ 指定管理業務を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有するもの。

- ④ 法人税、法人市県民税、事業税、消費税、地方消費税その他の租税及び労働保険料を滞納していないこと。
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続又は会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続中でないこと。
- ⑥ 自らの責めに帰すべき事由により、過去2年以内に指定管理者の指定の取消しを受けていないこと。
- ⑦ 地方自治法施行令第167条の4の規定により、本市における入札参加を制限されていないこと。
- ⑧ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある団体でないこと。
- ⑨ 過去2年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けていないこと、又は是正勧告を受けている場合にあつては、応募時において当該是正勧告に対する必要な措置の実施について労働基準監督署に報告済みであること。
- ⑩ 消防法に定める甲種防火管理者の資格を有する者を配置することができること。
- ⑪ インボイスの交付にあたりインボイス制度における媒介者交付特例を行うことができること（適格請求書発行事業者として登録を受けていること）又はインボイスの交付にあたり代理交付を行うことができること。ただし、当該施設の業務が消費税課税取引に該当しない場合又は当該施設の特性上、利用者がインボイスを必要としない消費者や免税事業者、簡易課税制度適用事業者のみに限られることが明確な場合は、この限りでない。
- ⑫ 共同事業体の場合にあつては、構成する全ての団体が④から⑪までに掲げる資格を満たしているとともに、次に掲げる条件を満たすこと。
 - (ア) 応募時に、構成する全ての団体による「共同事業体協定書」を提出すること。
 - (イ) 指定管理候補者に選定されたときは、市と指定管理施設の管理運営に関する協定を締結する時まで、代表団体及び全ての構成団体の責任分担を明確に定めた組合契約を締結し、その組合契約書の写しを市に提出すること。
- ⑬ 応募予定者説明会に参加すること。

(2) 応募状況

説明会参加団体数 1 団体
 申込書提出団体数 1 団体（一般社団法人山口県公営住宅管理）

3 選定方法

指定管理候補者の選定については、学識経験者や経営又は財務に関する有識者等から構成される下関市指定管理候補者選定委員会（市営住宅等）が開催され、ここにおいて、応募者から提出された事業計画書、収支計画書、応募団体の経営状況を説明する資料等及び応募団体のプレゼンテーション等により

総合的に審議された結果、応募団体についての意見が下関市長に提出されました。

下関市は、その意見及び選定の基準を総合的に審査し、応募者を指定管理候補者として選定しました。

4 下関市指定管理候補者選定委員会（市営住宅等）の委員（5人）

【施設の管理運営に関する有識者】

島崎敏幸（下関市副市長） 委員長

【学識経験者】

足立俊輔（下関市立大学経済学部公共マネジメント学科教授）

【経営又は財務に関する有識者】

河村啓二（中小企業診断士）

【施設の利用に関する有識者】

大賀一慶（下関市顧問弁護士）

山根昌浩（山口県土木建築部住宅課企画監）

※委員長は、委員の互選により決定

5 選定基準

選定基準	審査区分	審査項目
管理運営の基本方針	平等かつ公平な利用の確保	施設の役割を踏まえた平等かつ公平な利用を確保するための方策
安定した管理運営能力の保持	応募の動機	応募した動機、意欲
	運営能力	類似施設を運営した能力、実績
	財務能力	団体の財務状況の健全度
管理運営に係る指導及び体制整備	職員の配置	適切な職員の配置
	指導育成	人材育成に対する考え方
施設効用の最大限の発揮	利用サービスの向上	苦情・相談への対応
		緊急修繕の対応
		サービス向上のための取組
	維持管理	適正な業務発注、監督・検査
	家賃収納	収納率の向上、現金・書類の管理
	危機管理対策	危機管理、安全管理、緊急時対策
	個人情報保護	個人情報の保護に関する措置
	地元雇用	地元での雇用確保
経費の縮減	価格の低廉さ	経費の縮減、積算の考え方

6 指定管理候補者選定委員会の審査結果

(1) 評価

A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	総合評価
A	B	A	A	A	A

(2) 指定管理候補者選定委員会での主な意見

- ・サービス向上のため、アンケート等の実施により入居者等の指定管理者への評価等を把握すること
- ・明確な研修体制を確立すること
- ・法人としての今後のビジョンを明確にすること

(3) 議事録

別紙2「下関市指定管理候補者選定委員会（市営住宅等）議事録」のとおり

7 選定結果

下関市は、指定管理候補者選定委員会の意見及び選定の基準に基づき総合的に審査し、一般社団法人山口県公営住宅管理協会を指定管理候補者に選定しました。

(1) 選定された団体の主な提案内容

別紙3「提案概要」のとおり

(2) 選定の主な理由

ア 下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例第4条第1項各号に掲げる選定の基準を満たしているため。

イ 下関市指定管理候補者選定委員会（市営住宅等）における審査の結果、指定管理候補者として適当であるとの答申があったため。

8 提案額

5年間の平均額 533,494,000円

5年間の合計額 2,667,470,000円