

久留米市営住宅管理における指定管理者制度導入に向けた
サウンディング型市場調査実施要領

令和6年7月3日

久留米市営住宅においては、施設管理の効率化や入居者サービスの向上を図るため、指定管理者制度の導入の検討を進めています。その中で、事前に民間事業者の皆様の参入意向、参入するための業務（仕様）条件、対応可能な業務の範囲等、様々な視点におけるご意見やご提案をいただきたいと考えています。

つきましては、下記スケジュールにて「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しますので、ご協力の程宜しくお願い申し上げます。

なお、本市では、指定管理者制度の導入により、次のような効果を期待しています。

【1】施設管理・入居管理等の効率化による管理コストの縮減

民間事業者の専門的な知識やノウハウを活用することで業務の効率化を図り、管理経費の縮減に繋がることを期待しています。

【2】入居者（入居希望者）の利便性・サービスの向上

民間事業者のノウハウや独自の工夫により、入居者（入居希望者）の利便性、サービスの向上に繋がることを期待しています。

【3】福祉的サービスの充実

本市の市営住宅の入居者の高齢化が進む中、見守りサービス等、福祉施策との連携、充実が図られることを期待しています。

【4】地域コミュニティの活性化

民間事業者の新たな発想、工夫により、年々希薄化している地域コミュニティ（住民同士又は周辺住民との交流、活動）の活性化に繋がることを期待しています。

1 調査の目的

- (1) 当該事業に係る民間事業者の参入意向の確認
- (2) 指定管理業務に対する意見、提案、要望の聴取
- (3) 指定管理者募集条件に対する意見、提案、要望の聴取 等

2 指定管理対象施設の概要

※別紙1のとおり

3 実施スケジュール

| | |
|-----------------|-------------------|
| 令和6年7月 3日 | 実施要領の公表 |
| 令和6年7月 3日～7月16日 | 実施要領に対する質問受付および対応 |
| 令和6年7月17日～8月 9日 | サウンディングの参加申込 |
| 令和6年7月17日～8月19日 | 提案書の受付 |
| 令和6年8月 1日～8月30日 | 個別対話の実施 |
| 令和6年9月予定 | 実施結果の公表 |

4 サウンディングの申込者の条件

- (1) 事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループであること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、本市の一般競争入札に参加することができない法人等でないこと。
- (3) 参加申込書提出の時点で、久留米市指名停止等措置要綱（平成6年8月1日施行）の定めるところにより、本市から指名停止等の措置を受けていないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更正手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (5) 次のいずれかに該当しないこと。
 - ア 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。以下同じ。）又は暴力団若しくは暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の統制の下にある法人等
 - イ 暴力団又は暴力団員に対して経済上の利益又は便宜を供与している法人等
 - ウ 暴力団員及び暴力団又は暴力団員に対して経済上の利益又は便宜を供与している者が役員及び構成に含まれている法人等

5 サウンディング項目

- (1) 参入意向や参入するにあたっての懸念点
- (2) 公営住宅（市営住宅等）の指定管理の実績
- (3) 管理コストを低減するための独自工夫
- (4) 入居者（入居希望者）サービスの向上のための独自工夫
- (5) 高齢者対応（福祉的サービス）の充実のための独自工夫
- (6) 地域コミュニティの活性化、共益費管理のための独自工夫
- (7) 個人情報の漏洩防止のための独自工夫
- (8) 指定管理にかかる経費（事務費、人件費等）の積算（概算）
- (9) 市の事業（本事業）に対して希望すること 等

6 質問の受付及び対応

本調査に関し質問がある場合は、「質問書」（別紙2）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を消した状態で久留米市ホームページにて随時公表いたします。

【質問受付期間】 令和6年7月3日（水）～ 7月16日（火）

【お問合せ先】 shiju@city.kurume.lg.jp

（以下全ての電子メール送付先はこちらになります。）

※注意 電子メールの件名は「質問書（市営住宅サウンディング）（〇〇←企業名）」
をお願いします。

7 サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申込み（エントリーシートの提出）

サウンディングの参加を希望する場合は、「エントリーシート」（別紙3）に必要な事項をご記入の上、電子メールにてご提出ください。

【申込受付期間】 令和6年7月17日（水）～ 8月9日（金）

※注意 電子メールの件名は「サウンディング参加申込み（〇〇←企業名）」
でお願いします。

(2) 提案書の提出

提案書を提出される事業者は、下記期限までに、「提案書」（別紙4）に必要な事項をご記入の上、電子メールにてご提出ください。

【提出期限】 令和6年7月17日（水）～ 8月19日（月）

※注意 電子メールの件名は「市営住宅サウンディング提案書（〇〇←企業名）」
でお願いします。

8 サウンディング（個別対話）の実施

ご提出いただいた「提案書」に基づき、提案事業者と個別対話をさせていただきます。「エントリーシート」（別紙3）に、希望日時をご記入ください。希望日時を踏まえて個別に調整させていただきます。

※遠方の事業者様の場合はWEBによる個別対話も想定しています。

【個別対話実施期間】 令和6年8月1日（木）～ 8月30日（金）

9時から12時、13時から17時の間（土、日、祝日を除く）

9 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、久留米市のホームページで概要の公表を予定しています。（参加事業者の名称は公表いたしません。）参加事業者の個別のアイデアやノウハウ等の内容につきましては、事前に確認を行った上で、可能な範囲で公表します。

【公表の予定時期】 令和6年9月頃

10 留意事項

- (1) 今回のサウンディングは、久留米市営住宅の管理に係る指定管理者制度の導入検討のための予備的調査であり、事業内容や事業者を決定するものではありません。そのため、その後の事業者公募の内容が今回のサウンディング調査の内容を反映したものであっても、正式な事業者選定の際にその提案者がそのことを理由に優位性を持つことはありません。
- (2) 今回のサウンディング調査への参加に要する費用（書類作成、対話等への参加費用、交通費等）については全て参加者の負担となります。

- (3) 指定管理業務及び募集条件に対する意見、提案、要望の聴取については、主にサウンディング（個別対話）の中で実施させていただきます。
- ※指定管理業務や募集条件の概要（案）は、今回サウンディングにご参加いただいた事業者様のみを対象に、個別対話の前に提示させていただきます。（ホームページ上には公開していません）
- (4) 指定管理にかかる経費（事務費、人件費等）の積算（概算）及び市の事業（本事業）に対して希望することについても、主にサウンディング（個別対話）の中で意見交換をさせていただく予定です。
- (5) 今後必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。

1.1 お問い合わせ先

〒830-8520

福岡県久留米市城南町15番地3 久留米市役所（13階）

久留米市 都市建設部 市営住宅課

（担当：田中久裕、渡邊哲、末永泰朗、紫原里央）

TEL：0942-30-9086（直通）

FAX：0942-30-9743

e-mail：shiju@city.kurume.lg.jp