

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ます。平成30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：北九州市小倉城（大手門前施設「しろテラス」を含む）

所在地：北九州市小倉北区城内2番1号

構 造：天守閣 鉄筋コンクリート本瓦葺5層

しろテラス 鉄骨造平屋建

着見櫓 木造2階建

事業内容：歴史的な展示や体験施設、祭りや諸行事を通して、市民や観光客に健全な憩いの場を提供する。

②名 称：小倉城庭園

所在地：北九州市小倉北区城内1番2号

構 造：書院棟・座敷棟 木造平屋建

展示棟 鉄筋コンクリート平屋建

庭園ゾーン

事業内容：日本の伝統的な文化である、礼法の歴史などの紹介と市民や観光客に生活文化の体験の場を提供する。

(2) 指定期間

平成31年4月1日～平成34年3月31日

(3) 指定管理者候補の概要

名 称 北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体

代表者所在地 北九州市小倉北区魚町2丁目6番1号

構成員 北九州まちづくり応援団株式会社（代表）

株式会社朝日広告社

一般社団法人まちはチームだ

岡崎建工株式会社

NPO法人NORTH NINE

構成員の所在地と主な業務内容

①北九州まちづくり応援団株式会社

所在地：北九州市小倉北区魚町2丁目6番1号

主な業務：まちづくりに関する事業の企画・運営管理等

②株式会社朝日広告社

所在地：北九州市小倉北区大手町11番3号

主な業務：メディア広告、イベント等

③一般社団法人まちはチームだ

所在地：北九州市小倉北区京町2-2-19

主な業務：多種多様なコンサルティング等

④岡崎建工株式会社

所在地：北九州市小倉北区下到津5-9-22

主な業務：建物並びに施設の清掃維持管理、造園・土木工事等

⑤NPO法人NORTH NINE

所在地：北九州市小倉北区宇佐町2-10-1

主な業務：まちづくりに関する事業の企画・運営管理等

2 指定の経緯

平成30年	8月28日	募集開始
平成30年	9月10日	募集説明会の開催
平成30年	9月28日	募集締め切り
平成30年	10月15日	指定管理者検討会の開催
平成30年	11月	指定管理者候補を決定

(1) 応募要件

- ①集客型観光施設の管理・運営及び集客、催事（イベント、企画展等）を行う能力、ノウハウを有する法人、その他の団体。（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。）
- 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	13団体
応募件数	2団体

A) 小倉城下町にぎわいづくり共同事業体

【構成員】株式会社オリエンタルコンサルタンツ北九州事務所、第一警

- 備保障株式会社、株式会社福岡放送、株式会社フーディア
 B) 北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体
 【構成員】北九州まちづくり応援団株式会社、株式会社朝日広告社、一般社団法人まちはチームだ、岡崎建工株式会社、NPO 法人 NORTH NINE

3 選定方法

指定管理者の選定にあたっては、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提案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（順不同）

[学識経験者]南 博（公立大学法人北九州市立大学地域戦略研究所教授）

[民間企業]金 成子（株式会社アバンティ取締役北九州支社長）

[民間企業]松尾 孝治（元小倉城周辺魅力向上計画検討会構成員）

[財務関係専門家]相浦 圭太（税理士法人TAパートナーズ代表税理士）

[観光関係専門家]松清 一平（株式会社ホスピタブル代表取締役）

5 選定基準

選定基準	選定のポイント
1 指定管理者としての適性（配点15点）	
(1) 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針（5点／15点）	○市の観光振興策や施設の設置目的や特性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（5点／15点）	○経営状況が良好であり、長期間安定的な管理運営（指定管理業務）を行っていた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（5点／15点）	○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。 ○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。 ○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（配点85点）	
【有効性】（40点／85点中）	
(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み（30点／40点）	○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。 ○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。 ○施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。 ○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。 ○小倉城周辺のにぎわいづくりにつながる具体的なイベントやおもてなし、体験メニューなどが提案されているか。 ○利用者が施設に特別な親しみを感じ、繰り返し訪問するための具体策が提案されているか。 ○集客目標は適正な範囲で設定されているか。また、目標達成のために効果的な具体策が提案されているか。 ○提案事業又は自主事業が施設の設置目的の達成に効果的であるか。 ○市の政策を支援する業務内容の提案が行われているか。

(2) 利用者の満足向上 (10点/40点)	<ul style="list-style-type: none"> ○利用者の満足が得られるようなサービスの提供や、満足度向上のための具体的な提案がされているか。 ○利用者の要望や意見を把握し、それらを反映させる仕組みを構築しているか。 ○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。 ○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。
【効率性】(25点/85点中)	
(3) 指定管理業務に係る費用 (15点/25点)	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理業務に係る費用が妥当なものであるか。 ○経費を低減するための実施可能な提案があるか。 ○利用料金の設定が適切であるか。 ○施設の管理運営(指定管理業務)に係る収支計画の内容が合理的かつ妥当なものであるか。 ○清掃、警備、設備の保守点検などの業務について指定管理者から再委託が行われる場合、それらが適切な水準で行われ、経費が最小限となるよう工夫されているか。
(4) 収入の増加に向けた創意工夫 (10点/25点)	<ul style="list-style-type: none"> ○収入を増加するための実施可能な提案があるか。 ○来訪者の増加につながる催事や企画など、収入増が図られるような具体的な提案がされているか。 ○直接的・間接的な収入の増加につながる提案事業又は自主事業が提案されているか。
【適正性】(20点/85点中)	
(5) 管理運営体制など (10点/20点)	<ul style="list-style-type: none"> ○施設の管理責任者、管理・運営体制が明確に示されているか。 ○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。 ○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。 ○職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。 ○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 (10点/20点)	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○利用者が平等に利用できるよう配慮されているか。 ○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。 ○防犯、防災対策や非常災害時の危機管理体制などが十分に考えられているか。

【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	E		
小倉城 下町に ぎわい づくり 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	3	3	4	3	3	3	3
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	3	4	4	4	4	4	4
	(3) 実績や経験など	5	3	3	4	4	4	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	30	3	3	3	4	3	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	3	3	3	3	4	3	6
	【効率性】								
	(3) 指定管理業務に係る 費用	15	3	3	3	3	3	3	9
	(4) 収入増加に向けた創意 工夫	10	4	2	3	3	3	3	6
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	3	2	3	3	4	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	3	4	3	4	3	6
合 計	100	62	57	65	68	68	—	62	
地元団体に対する優遇措置（3点）								65	
北九州 まちづ くりマ ネジメ ントチ ーム共 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	4	4	4	3	4	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	3	5	4	3	4	4	4
	(3) 実績や経験など	5	4	5	4	4	5	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	30	4	4	4	3	4	4	24
	(2) 利用者の満足度	10	4	4	4	3	4	4	8
	【効率性】								
	(3) 指定管理業務に係る 費用	15	3	3	3	3	4	3	9
	(4) 収入増加に向けた創意 工夫	10	3	4	4	3	4	4	8
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	4	3	3	3	4	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	3	3	3	4	3	6
合 計	100	72	75	73	61	81	—	73	
地元団体に対する優遇措置（5点）								78	

(2) 検討会における主な意見

- ・ しろテラスの飲食店運営において、「小倉城下町にぎわいづくり共同事業体」は、かなりイニシャルコストがかかると思う。「北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体」は、セントラルキッチンを有するテナントを想定して、コストを抑えている。
- ・ 「北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体」の提案は、実績に基づくリアル感がある。また、市民が誇れる名所としてシビックプライドの醸成をコンセプトとしている点に共感を持てる。
- ・ 「小倉城下町にぎわいづくり共同事業体」の提案は意欲的ではあるが、「小倉城らしさ」、「北九州らしさ」という点が少し物足りない。
- ・ 「小倉城下町にぎわいづくり共同事業体」の方が目玉となる新しいイベントを提案している。「北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体」は現行の延長で企画をつくっている。
- ・ 「小倉城下町にぎわいづくり共同事業体」の提案は非常にわくわくする内容で興味を持ったが、難しさも感じる。「北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体」は実績に基づく現実的な提案であり安心だが、もっとチャレンジしてほしい。

(3) 検討会における検討結果

どちらの団体も、特徴のある提案内容だったが、適性、有効性、効率性においては、「北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体」が優れ、適正性においては双方差がなく、合計得点において、「北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体」が上回った。「小倉城下町にぎわいづくり共同事業体」も指定管理者として相応しい提案を行っているが、検討会としては、合計得点や提案内容を総合的に勘案し、北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体が指定管理者として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。

なお、付帯意見として、以下を付すこととした。

- ・ 市外からの観光客や、外国人観光客の更なる増加を図るため、集客力がある新たな大型イベントを検討し実施されたい。
- ・ しろテラスの集客にはしっかり対応いただきたい。
- ・ 提案書記載のスタッフ制服の公募については、指定管理者の選定にかかる北九州市議会の議決後に開始するよう見直されたい。

7 選定結果

市は検討会の検討結果を参考に、北九州まちづくりマネジメントチーム共同事業体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

- ・ 小倉城や小倉城庭園の特性や歴史的背景を活かした提案を行っており、集客だけでなく、シビックプライドの醸成にも貢献する内容である。
- ・ 小倉城、小倉城庭園等、市内施設における管理や業務の実績、経験を充分に有しており、集客業務やしろテラスの運営などに関しても堅実な計画内容となっている。
- ・ 施設の設置目的及び市の政策課題等についての理解もあり、しろテラスについては、周辺の案内機能だけでなく、小倉城や小倉城庭園への誘客を行う仕組みづくりを提案している。飲食提供や土産品の開発なども小倉城周辺の魅力向上につながるものと期待できる。

8 提案額

平成31年度	66,000千円
平成32年度	65,000千円
平成33年度	38,000千円