

旧安川邸管理運営事業者候補の選定結果について

旧安川邸管理運営事業は、旧安川邸において、多くの人々が訪れ、安全・快適に利用できるよう施設を適切に管理運営するとともに、観光施設としての魅力向上を図るため、飲食事業を実施するものです。

このたび、旧安川邸において、施設の管理運営（指定管理業務）及び飲食事業を一体的に実施する事業者を公募し、事業者候補として、下記のとおり、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定しました。

1 選定概要

(1) 施設概要

名称：旧安川邸及び夜宮公園駐車施設

所在地：戸畑区一枝一丁目4番23号ほか

主要施設：本館棟、大座敷棟、南北蔵、渡り廊下、洋館棟、北側日本庭園、南側芝生広場、駐車場（普通車67台、大型車2台）

(2) 事業期間

事業実施協定締結日*から令和9年3月31日まで

*選定された優先交渉権者は旧安川邸等の指定管理者の候補となる。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、議案の議決を経る必要があるため、令和3年12月議会の議決を経た後に、事業実施協定を締結するもの。

(3) 優先交渉権者の概要

名称：一般社団法人 西日本工業倶楽部

所在地：北九州市戸畑区一枝一丁目4番33号

主な業務内容：産業振興事業、文化財活用事業、食堂運営事業

(4) 次順位交渉権者の概要

名称：株式会社 スピナ

所在地：北九州市八幡東区平野二丁目11番1号

主な業務内容：不動産賃貸業、建築・設備工事業、総合ビル管理業、防疫業、自動車業、緑化環境事業、堅パン・羊かん製造業、ゴルフ練習場経営、各種商品販売業、給食事業

2 選定の経緯

令和3年 7月21日	公募要項の公表
令和3年10月13日	提案書の締め切り
令和3年10月25日	旧安川邸管理運営事業者検討会の開催
令和3年11月	優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

(1) 応募資格

応募者は、旧安川邸管理運営事業を実施するために必要な能力を備えた複数の構成員で構成するものとする。ただし、施設の管理運営（指定管理業務）及び飲食事業を1者で実施できる場合はこの限りではない。

また、指定管理者及び飲食事業者は、以下のそれぞれの要件を満たすものとする。

ア 指定管理者

- ・法人その他の団体であること（個人での応募は不可）
- ・本社、本店又は主たる営業所、事務所等を、事故等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
- ・共同事業体を構成する場合は、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

イ 飲食事業者

- ・法人その他の団体であること（個人での応募は不可）
- ・提案書類提出日現在、本市に事業所を有する者であること

(2) 応募状況

説明会参加	: 10団体
参加登録	: 4団体
応募件数	: 2団体

3 選定方法

旧安川邸を魅力的な賑わい・観光拠点として運営するためには、施設を管理する指定管理者と飲食事業を行う飲食事業者が緊密に連携する必要がある。

そこで、指定管理業務と飲食事業を一体的に実施する事業者を公募し、総合的に優れた提案を行った者を選定することとした。

なお、指定管理者については、この公募により選定された事業者に限り、指定に係る申請を行うことができるものとした。（指定管理者選定における条件付き公募方式の採用）

事業者の選定に当たっては、学識経験者や専門家等による検討会を開催し、応募者から提出された提案書等について検討を行った。

市は、検討会での検討結果を参考に、旧安川邸管理運営事業の事業者候補として、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定した。

4 検討会構成員

- [有識者] 植田 詩生（北九州ノコト編集長）
 [学識経験者] 仲 隆裕（京都芸術大学 教授）
 [有識者] 帆足 千恵（(株) インアウト・ツーリズム研究所 代表）
 [公認会計士] 松木 摩耶子（松木公認会計士税理士事務所 代表）

5 選定基準等

選定基準（＝審査項目）及びポイント	
1 全体計画	
(1) 基本方針	
基本方針	・本事業の目的に合致しているか。
(2) 事業計画	
ア 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・構成員の役割（責任）分担、連携・協力体制が明確になっているか。 ・本市との連絡及び協議の体制について十分に考えられているか。 ・日常の事故防止等の安全対策や事故発生時の対応等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等が十分考えられているか。 ・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。
イ 事業収支計画	・現実的な計画となっているか。
2 施設の管理運営（指定管理業務）	
(1) 指定管理者としての適性	
ア 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針	・本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。
イ 安定的な人的基盤や財政基盤	・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。
ウ 実績や経験等	<ul style="list-style-type: none"> ・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指定管理業務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】	
ア 施設の設置目的の達成に	・施設の管理運営（指定管理業務）に係る計画の内容が、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。

向けた取組み	<ul style="list-style-type: none"> 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。
イ 利用者の満足向上	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。 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。 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。 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】	
ウ 指定管理料及び収入	<ul style="list-style-type: none"> 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。 収入が最大限確保される提案であるか。
エ 収支計画の妥当性及び実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> 収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。 経費の配分は適切であるか。 積算根拠は明確であるか。 再委託が適切な水準で行われているか。
【適正性】	
オ 管理運営体制等	<ul style="list-style-type: none"> 施設の管理責任者、管理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、経験等を有しているか。 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。
カ 平等利用、安全対策、危機管理体制等	<ul style="list-style-type: none"> 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。 日常の事故防止等の安全対策や事故発生時の対応等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等が十分考えられているか。
3 飲食事業	
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的や施設の性質を踏まえたものとなっているか。 集客や施設の魅力向上に繋がる内容となっているか。 具体的な内容が示され、実現可能かつ継続性のある事業となっているか。

【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		
(一社) 西日本工業倶楽部	1 全体計画							
	(1) 基本方針							
	基本方針	10	3	4	4	3	4	8
	(2) 事業計画							
	ア 事業の実施体制	30	3	4	4	3	4	24
	イ 事業収支計画	10	3	4	3	3	3	6
	2 施設の管理運営 (指定管理業務)							
	(1) 指定管理者としての適正							
	ア 施設の管理運営 (指定管理業務) に対する理念、基本方針	5	4	4	5	4	4	4
	イ 安定的な人的基盤や財政基盤	5	3	4	4	3	4	4
	ウ 実績や経験等	5	3	4	5	4	4	4
	(2) 管理運営計画の適確性							
	【有効性】							
	ア 施設の設置目的の達成に向けた取組み	30	3	4	4	3	4	24
	イ 利用者の満足向上	10	3	4	4	3	4	8
	【効率性】							
	ウ 指定管理料及び収入	15	3	4	3	3	3	9
	エ 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	3	3	3	3	3	6
	【適正性】							
	オ 管理運営体制等	10	3	4	4	3	4	8
	カ 平等利用、安全対策、危機管理体制等	10	3	4	3	3	3	6
	3 飲食事業							
	事業内容	50	3	4	4	3	4	40
	合計	200	121	158	153	122	151	

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		
(株) スピナ	1 全体計画							
	(1) 基本方針							
	基本方針	10	3	3	3	3	3	6
	(2) 事業計画							
	ア 事業の実施体制	30	3	3	4	3	3	18
	イ 事業収支計画	10	3	4	4	3	4	8
	2 施設の管理運営 (指定管理業務)							
	(1) 指定管理者としての適正							
	ア 施設の管理運営 (指定管理業務) に対する理念、基本方針	5	3	4	3	3	3	3
	イ 安定的な人的基盤や財政基盤	5	3	5	5	3	4	4
	ウ 実績や経験等	5	3	3	5	3	4	4
	(2) 管理運営計画の適確性							
	【有効性】							
	ア 施設の設置目的の達成に向けた取組み	30	3	4	3	3	3	18
	イ 利用者の満足向上	10	3	4	4	3	4	8
	【効率性】							
	ウ 指定管理料及び収入	15	3	4	4	3	4	12
	エ 収支計画の妥当性及び実現可能性	10	3	3	4	3	3	6
	【適正性】							
	オ 管理運営体制等	10	3	3	4	3	3	6
	カ 平等利用、安全対策、危機管理体制等	10	3	4	3	3	3	6
	3 飲食事業							
	事業内容	50	3	3	3	3	3	30
	合計	200	120	138	141	120		129

(2) 検討会における主な意見

【(一社) 西日本工業倶楽部】

- ・全体計画としては、説得力のある提案であった。
- ・歴史的文化的価値を重要視した提案となっている。
- ・旧松本家住宅との連携は強み。
- ・ガイドに関する提案について、特に庭に関しては多くの質問が出ると思うので、付きっきりで説明するという形でなくても、質問しやすい形を整えると来場者に喜ばれると思う。

【(株) スピナ】

- ・指定管理業務を万全に実施するという観点では優れていた。
- ・施設管理の部分では問題がないが、文化的な事業や教育的な部分については少し弱かった。
- ・飲食事業の提案について、四季折々の軽いものとなっていたので、若い世代の方でも入りやすいと思う。
- ・文化財の中で飲み物を持って歩き回ることについては文化財を管理するという観点から懸念がある。

(3) 検討会における検討結果

検討の結果、(一社) 西日本工業倶楽部を最も優れた提案を行った者とする。

7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、(一社) 西日本工業倶楽部を優先交渉権者に、(株) スピナを次順位交渉権者に選定した。

(1) 優先交渉権者に選定された団体の主な提案内容

P10「提案概要」のとおり

(2) 市における主な選定理由

- ・旧安川邸の歴史的文化的価値を重要視した提案になっており、文化財としての保全と活用の両立に配慮している。
- ・類似施設での実績も充分であり、利用者満足度の向上の点においても、案内ガイドの育成やアンケートによる効果測定などの具体的な提案がなされている。
- ・飲食事業について、気軽に利用できる軽食・喫茶のほか、予約制の弁当やユニークメニューなど集客につながる提案がなされていた。
- ・旧安川邸の関連施設であり、国指定重要文化財である旧松本家住宅との連携による集客が期待できる。

8 指定管理者の選定について

(1) 条件付き公募方式採用の妥当性（検討会の検討結果）

施設全体の一体的な運営が必要不可欠なことから、全体として最も優れた提案を行った（一社）西日本工業倶楽部に限り指定管理者の指定に係る申請を行うことを可能とすることについて、構成員全員が妥当性が有ると判断した。

(2) 指定管理者としての適性（検討会の検討結果）

（一社）西日本工業倶楽部の提案について、指定管理業務にあたる「2 施設の管理運営（指定管理業務）」のすべての項目において、市の要求水準を満たしたことから、この結果をもって、構成員全員が同団体は指定管理者としての適性があると判断した。

(3) 指定管理者候補の選定

市は、検討会による検討結果を踏まえ、（一社）西日本工業倶楽部を旧安川邸の指定管理者候補として選定する。

(4) 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで

(5) 指定管理料の提案額

令和4年度：49,894千円

令和5年度：49,894千円

令和6年度：49,894千円

令和7年度：49,894千円

令和8年度：49,894千円

(6) 指定管理者の指定に係る議案の提出時期（予定）

令和3年12月議会

旧安川邸管理運営事業 提案概要

団体名：一般社団法人 西日本工業倶楽部

1 全体計画について

(1) 基本方針

理念

産業、教育発展の歴史や孫文の縁の場所として、国内外からの集客力を高めるとともに、市民のシビックプライドを醸成し、地域の新たな憩いの場所としての地域作りを進め、幅広く満足頂けるよう維持管理運営を行う。

基本方針

(1) 夜宮公園イベントとのコラボレーションで賑わいと魅力を向上させる。(2) 歴史の発掘や日本文化の体験ができる場所の提供を行う。(3) 魅力ある庭園管理を行う。(4) 旧松本邸との結び付けで来訪者の回遊を広げる。(5) 大広間や中庭を活用した飲食事業を実施する。

(2) 事業計画

実施体制

- (1) 指定管理者：(一社)西日本工業倶楽部
- (2) 北九州市との連絡および協議体制：旧安川邸スタッフ及び委託先責任者、市職員の参加による定例ミーティングの実施。北九州市とは定例会議にて事業報告やその他連絡を行い、情報を共有化。
- (3) 日常の異常発生時の対応：(a) 様々な危機に対応したマニュアルの作成 (b) スタッフの巡回や監視カメラによる事故防止。
- (4) 災害発生時の危機管理体制：事故や災害発生時の連絡ルートにて迅速に対応する。
- (5) 施設利用者の個人情報保護対策：個人情報の収集・利用・管理については厳重な管理と適切な取り扱いを行い、これらについての教育・訓練を実施する。

事業収益計画

(千円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和8年度	令和9年度
収入	64,583	64,661	64,739	64,778	64,778
支出	64,372	63,492	64,537	64,674	64,564
収支差	211	1,169	202	104	214

2 施設の管理運営（指定管理業務）について

(1) 指定管理者としての適性について

ア 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針

基本理念

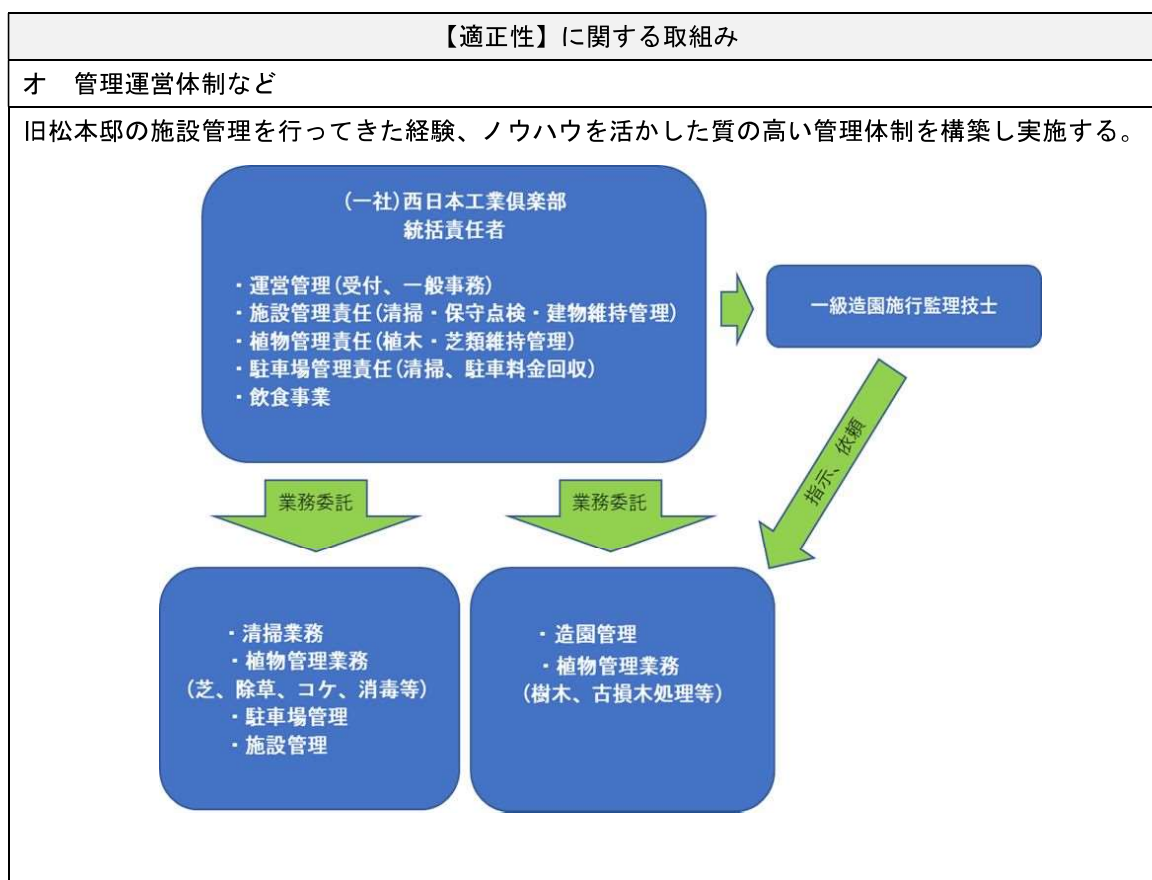
安川敬一郎の北九州近代化への志や功績と旧安川邸にまつわる歴史を多くの皆様にご存知のと同時に、くつろぎの場所を提供する。

<p>基本方針</p> <p>理念実現に向け、以下方針を立て運用していく。</p> <p>(1) 高品質な庭園管理による景観作り (2) 歴史的、文化的資源の活用 (3) 夜宮公園施設内設間の連携 (4) 軽食、飲み物の提供</p>
<p>イ 安定的な人的基盤や財政基盤</p>
<p>人的基盤</p> <p>法人数187社、会員240名、個人会員8名、従業員数正社員18名、嘱託2名 旧松本邸を長年にわたり管理運用してきた経験と実績を持ったエキスパート人員を有しています。</p> <p>財政基盤</p> <p>西日本工業倶楽部は令和元年度までは黒字体質で推移してきましたが、コロナ禍においては婚礼のキャンセルが続き令和2年度の収支はマイナスとなった。しかし、このような状況においても資産総額は11,293万円、預金10,030万円を確保しており運営は問題なく可能である。</p>
<p>ウ 実績や経験など</p>
<p>国の重要文化財にも指定された「旧松本家住宅」を拠点に、地域の経済発展・活性化に努めてまいりました。現在は、さまざまな経済・文化活動を行うとともに、建物の公開・維持保存活動や会食、ブライダルなどの食堂運営事業も行っている。</p>

(2) 管理運営計画の適確性

<p>【有効性】に関する取組み</p>
<p>ア 施設の設置目的の達成に向けた取組み</p> <p>令和4年は新型コロナウイルス感染症の影響が残るとされる。近隣施設の利用状況や立地条件などを見比べてみると、利用客の要求水準は非常に高い値であるが、少しでも多くの方が利用されるよう「また来ていただく」をテーマに次の取組みを行っていく。</p> <p>数値目標：R4年度61,740人、R5年度62,040人、R6年度62,340人、R7年度62,640人、R8年度62,640人</p> <p>(1) 夜宮公園の賑わい作り (2) 「和」のおもてなしとくつろぎの空間の提供 (3) ギャラリーとニーズの掘り起こし (4) 庭園管理の充実 (5) 旧松本邸とのコラボレーション (6) 障害者への対応 (7) 訪日外国人旅行者への対応 (8) 駐車場の運営管理 (9) 飲食事業の展開</p> <p>営業広報活動により庭園、中庭、大広間を活用することを目的としいろいろなイベントを企画し、注目度を高める。</p> <p>(1) 北九州市内有名店との連携 (2) 北九州市との連携 (3) 施設見学ツアー (4) ホームページの開設</p>
<p>イ 利用者の満足度</p>
<p>利用者アンケートを実施し、満足度90%以上を目指します。その取組みとしてガイド人材の育成や利用客からの意見の把握と改善するための仕組み作り、苦情に対する対策などを実施しサービス向上を図る。</p>

【効率性】に関する取組み						
ウ 指定管理料及び収入						
数値目標						
項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	計
収入合計(A)	9,909	9,987	10,065	10,104	10,104	50,169
支出合計(B)	59,675	58,795	59,840	59,977	59,867	298,154
収支差(A)－(B)	-49,766	-48,808	-49,775	-49,873	-49,763	-247,985
指定管理料	49,894	49,894	49,894	49,894	49,894	249,470
エ 収支計画の妥当性及び実現可能性						
収入見込み計画						
<p>どれだけ利用者を増やすかにかかっており、先に提案したイベントなどの実行により集客確保に努める。</p>						
支出見込み計画						
<p>西日本工業倶楽部運営の実績と経験からこの事業にかかる費用を洗い出した。内製化や2社購買、再委託などにより更なる経費削減に努める。</p>						



カ 平等利用、安全対策、危機管理体制など
誰もが安心して施設の利用及びイベントなどへの参加ができる機会を提供する。 (1)年齢や性別、能力などにより対応が偏るなどの不公平が生じないように配慮する。 (2)イベントなどの参加方法は、事前参加申し込みとし、厳正な抽選で参加者を決定する。 (3)施設利用は障害、国籍などによる差別はいたしません。 (4)ミーティングや研修などで平等利用の意識向上を図る。

提案額（千円）

令和4年度	49,894
令和5年度	49,894
令和6年度	49,894
令和7年度	49,894
令和8年度	49,894

3 飲食事業

事業内容																																			
市民の憩いの場所及び観光施設としての魅力を向上させる一環として、大座敷、中庭を活用し、軽食、喫茶を提供する。																																			
<ul style="list-style-type: none"> ・事業者：(一社)西日本工業倶楽部 ・メニュー※価格は(案)：弁当 3,000円(要予約) <ul style="list-style-type: none"> サンドイッチ 500円/箱 お菓子 150円/個 ケーキ 500円/個 ケーキ及びサンドイッチセット1,000円(入場券付き) コーヒー 300円、煎茶 300円 煎茶セット(煎茶+干菓子)1,000円(入場券付き) 																																			
※価格は(案)																																			
<ul style="list-style-type: none"> ・18:00以降大座敷を貸出し、特別感を提供します。(メニューにつきましては、今後徐々に開発していく。) ・使用予定面積：270㎡ 																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">収支計画</th> <th colspan="5" style="text-align: right;">(千円)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>R4年度</th> <th>R5年度</th> <th>R6年度</th> <th>R7年度</th> <th>R8年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上総利益</td> <td style="text-align: center;">2,482</td> <td style="text-align: center;">2,482</td> <td style="text-align: center;">2,482</td> <td style="text-align: center;">2,482</td> <td style="text-align: center;">2,482</td> </tr> <tr> <td>販管費</td> <td style="text-align: center;">2,420</td> <td style="text-align: center;">2,420</td> <td style="text-align: center;">2,420</td> <td style="text-align: center;">2,420</td> <td style="text-align: center;">2,420</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td style="text-align: center;">62</td> <td style="text-align: center;">62</td> <td style="text-align: center;">62</td> <td style="text-align: center;">62</td> <td style="text-align: center;">62</td> </tr> </tbody> </table>						収支計画	(千円)						R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	売上総利益	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482	販管費	2,420	2,420	2,420	2,420	2,420	経常利益	62	62	62	62	62
収支計画	(千円)																																		
	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度																														
売上総利益	2,482	2,482	2,482	2,482	2,482																														
販管費	2,420	2,420	2,420	2,420	2,420																														
経常利益	62	62	62	62	62																														

※提案概要は、提案書の内容を3枚程度(A4)にまとめてください。

旧安川邸管理運営事業者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和3年10月25日（月） 13:00～15:20
- 2 場 所 AIM311会議室
- 3 出席者 （検討会構成員） 植田構成員、仲構成員、帆足構成員、松木構成員
（事務局）建設局緑政課長、公園統廃合・事業調整担当係長、担当職員
- 4 会議内容
 - 検討会の位置づけ及び検討会の進め方等について、事務局より説明。
 - 事務局の推薦により、座長を選出
 - 応募団体より提案内容に関するヒアリング

ア 一般社団法人 西日本工業倶楽部

（構成員） 3点あって、1点目は、飲食の提供場所が提案書では分かりにくかったもので、具体的に教えていただきたい。

2点目は、目標人数6万人の内訳で有料の入場者として3万人を想定しているとのことだが、広報にも直結するため、1番のターゲットはどんな方を想定しているかお聞きしたい。

3点目は、交通アクセスについて、インバウンドの取り込みなどを考えると、車で来られる方ばかりではないので、どのようなモデルコースを考えているかお聞きしたい。

（応募団体） 飲食の提供場所については、基本的には大座敷を想定している。

見学のみのお客様と飲食されるお客様がバッティングするのが避けられない問題と考えており、観覧の時間が終わったあとにユニークメニューで飲食を提供するなどの工夫が必要と考えている。

次にターゲット想定する方について、我々としては、旧安川邸でアピールしていきたい点は、北九州発展の基礎になった場所であるということ、安川敬一郎氏が教育ユートピアを実現した場所であるということであり、学びという視点を大きな柱と考えている。

（構成員） メインターゲットは北九州市民ということによろしいか。

（応募団体） そのとおり。現実的には広報などが浸透するのに時間が必要であるため、短期的には、九州工業大学の関係者や西日本工業倶楽部の来

場者をターゲットとして徐々に集客しつつ、将来的に来場者を増やしたい。

交通アクセスに関しては、市で駐車場を整備しているのので、まずは車で来場してもらうことを考えているが、バス等に関しても時刻などをお客様にしっかり周知したいと考えている。

(構成員) 2点お尋ねしたいが、まず1点目に、案内ガイドを配置すると提案書に記載があったが、各グループにつくのか、有料なのかなど、どのような形態を考えているか教えてほしい。

2点目に、飲食事業について、西日本工業倶楽部が旧松本家住宅において、様々な世代に向けて定期的にイベントを打っていると思うが、若い世代、特に子育て中の女性に向けたイベントで集客がよかったものはどういった内容のものがあるか。

(応募団体) ガイドについては、後ろについて回るのではなく、あまり表に出すぎずに、陰に控えて、トリビア的な話も混ぜながらご案内するのがいいと考えている。

イベントについては、今現在、西日本工業倶楽部で子育て世代に興味を持っていただけるような飲食イベントはない。ただ、飲食のイベントではないが、学びという観点からは、スケッチ大会や戸畑区役所と共同開催の年1回の特別公開では、親子連れのお客様も拝見している。今後の話になるが、戸畑区役所と共同開催以外の我々独自の特別公開日を増やしていければと考えている。

(構成員) 旧松本家住宅と旧安川邸を連携させるとのことだが、具体的にどのようなことを想定しているか。

(応募団体) 旧松本家住宅の一般公開は、現在は、戸畑区役所と共同開催している特別公開だけであるが、旧安川邸と一体で管理するようになれば、我々がイベントとして旧松本家住宅を公開することを考えている。

また、飲食事業について、旧安川邸では軽食と喫茶のようなものを考えており、本格的に飲食をされたい場合は、旧安川邸を見学した後に、旧松本家住宅でというような役割分担ができると考えている。

(構成員) その場合の売上の計上はどうなるのか。

(応募団体) 旧安川邸の入場料は指定管理の収入に計上し、旧松本家住宅での飲食は旧松本家住宅の売上に計上される。

(構成員) 旧松本家住宅については、公開の時期や人数を制限しているかと思うが、今回常時公開の施設が隣にできるということで、旧松本家住宅の方で利用者の層を変えるとかそういうことは考えているか。

(応募団体) 失礼ながら現状では、旧安川邸よりも旧松本家住宅の方が有名であり、既に全国からバスツアーなどの利用がある。今回、2館が連携することで、安川敬一郎、松本健次郎といった歴史を説明する機会が増えると思っている。

(構成員) 旧安川邸において、お客様が満足する平均滞在時間はどのくらいと考えているか。

(応募団体) 何度か現地を見たが、今のままでは20分くらいしか滞在できないと考えている。長く滞在してもらうには、物語をつくっていかないとガイドをつけたとしても有料施設として満足していただけないと考えている。一方で、旧松本家住宅とセットであれば、満足していただけるかもしれない。今の段階で全てお答えはできないが、今後、ソフト面の部分で物語を作っていくと厳しいと考えており、来訪者に音や映像など五感を通して歴史施設を見ていただく手法についても研究したいと考えている。

イ 株式会社 スピナ

(構成員) 2点お尋ねしたいことがあり、1点目が、飲食事業について、好きな場所で自由に飲食を楽しめるとのことだが、1度に利用できる最大の人数は何人を想定しているか。

2点目に、旧安川邸周辺には、安川ゆかりの施設が複数あるが、歴史的観点からそれらの施設との連携は考えているか。

(応募団体) 人数について、施設のキャパシティーもあるが、供給側の限界もあるので、20人程度ではないかと考えている。今後、インバウンドの需要が見込めるような場合は、供給量を増やすことも検討するが、スタートアップの段階では20人程度と考えている。

2点目の連携については、隣の旧松本家住宅と様々な連携ができないか検討をしている。

(構成員) 飲み物を買ったお客様はどこで飲んでもいいという内容か。

(応募団体) 持ち運びしやすい容器で提供したいと考えている。芝生や縁側など自由に楽しんでいただければという風に考えている。

(構成員) 提案書をみると文化財としての管理・保全という点にも気をつけているようだが、例えば、畳があるところなど、飲み物の持込の制限をかけるような場所は考えているか。

(応募団体) 基本的にはなるべく制限がないようにと考えている。各所に緋毛氈を敷いてその上で飲食していただくようご案内したいと考えている。

- (構成員) 指定管理の実績があるというのは充分にわかるが、どんなお客様にどのように楽しんでほしいというのが提案書からはわかりにくいので、そこを教えていただきたい。特に6万人の目標値の中で一番多く来場する層についてどう考えているか教えてほしい。
また、6万人という目標は本気になって集客のことを検討しないと難しい数値と考えられるが、集客のための営業はどのように考えているか。
- (応募団体) 1番多い層としては、年長者の方、歴史に興味がある方を想定している。次に教育の観点から小中学校の遠足や修学旅行などの需要があると考えている。ガラスの四阿などフォトジェニックなスポットがあるので若い世代の方にも来ていただきたい。
営業活動については、グループ会社の西鉄旅行と連携して市民の方々に楽しんでいただくだけでなく、広域から団体のお客様を集めるなどしたい。小中学校への営業についても専門スタッフがおり、関連企業と連携して営業をしたいと考えている。
- (構成員) 建物を見学した際に、配膳室棟から大座敷までの動線が複雑だったが、施設のさまざまな場所で飲食を提供するとなった場合に、どういう風に建物を使うのか伺いたい。
- (応募団体) 配膳室棟で飲食の用意をするが、配膳動線の途中の小部屋を中継地点として活用し、毎回配膳室棟から提供するということは無くしたい。
- (構成員) 屋台を出したり、自動でコーヒーを抽出するような機器があれば飲食提供の拠点を作れるような気がするが、今のところ一箇所で販売するということか。
- (応募団体) 一箇所の予定である。
- (構成員) たくさんお客さんがくると長い列ができることになると思うが。
- (応募団体) 最初のうちは提供に時間のかからないメニュー構成にしてできるだけ待ち時間を減らしたい。見学者の方々に迷惑がかからないよう施設管理部門と飲食事業部門で連携を取りたいと考えている。
- (構成員) 抹茶を立てて召し上がっていただく場合、茶碗をもって歩きまわるわけにはいかないと思うが、抹茶を飲む場所として、茶室や縁側を使うなど考えていることはあるか。
- (応募団体) 移動して飲食していただくということを考えている。茶器を持ち運ぶのは難しいので、スタートアップではカップ容器で提供するとい

うことを考えている。

(構成員) 抹茶もカップ容器で提供するのか。

(応募団体) 抹茶もカップ容器で提供する。

(構成員) 個人客について、外国人観光客も含めて車をもっていない方も多いと思うが、戸畑駅からのシャトルタクシーなど、交通アクセスがよくなるようなプランなどはあるか。

(応募団体) 今現時点で、戸畑駅からのアクセスについては、明治学園前まで西鉄バスがリーチしており、本数も多いため、既存の交通で問題ないと考えている。

(構成員) 歴史的文化財の展示を通じた教育文化活動の推進とあるが、具体的にはどこでどのような展示を考えているか。

(応募団体) 北九州市で展示物を用意してもらえとのことなので、それらの展示物のみせ方を工夫したいと考えている。

(構成員) 例えば、北九州市が用意した展示を使って講座を開催するようなことか。

(応募団体) そのようなことをイメージしている。

○ 構成員は、提案内容のヒアリングと質疑応答を受けて各自採点。各構成員の採点結果を発表し、構成員全員で意見交換。

(構成員) 全体計画については、説得力があるのは西日本工業倶楽部の方であったが、指定管理業務を万全に実施するという観点からはスピナの方が優れているように感じた。

(構成員) 収支計画は、両者とも強含みでみているわけではなく、妥当性はあると思える。

(構成員) スピナの提案について、施設管理の部分については問題ないが、文化的な事業や教育的な部分について少し弱かった。

(構成員) しっかり指定管理を行う意思はすごくあるが、もう一步踏み込んで、能動的に積極的にやる意思を示してほしかった。今後、進めていく中で、市の方針を待つような部分が出るのではないかと感じた。

(構成員) スピナの提案について、歴史的な部分の知見が甘い、理解が足りていないというところで、施設の特性として歴史を多くの人に知っていただかないといけないというところを考えると、そういった部分

が足りていないというのが気になった。ただ、西日本工業倶楽部の方も提案書をみる限りではそのあたりの部分は積極的な印象を受けたが、プレゼンを聞いたときにガイドはあまり表に出ないや滞在時間は20分で十分など後向きな発言があったことは気になった。

(構成員) 伊藤伝右衛門邸もガイドはお客さんから求められたらガイドするといったような形態で、九州の文化財関係の施設はガイドの時間が決まっていたり、申込制だったりというのはあまりないように思う。

(構成員) 唐津の旧高取邸では、ガイドの方はさりげなくついてもらって、説明を求めて説明を受けるとかなり施設の見方が変わったので、入場料をとるのであれば、説明を聞きたいところ。庭についてはかなり質問がでると思うので、付きっきりで説明するという形でなくても、質問しやすい形を整えていただくと、特に、外国人の方には喜ばれると思う。

(構成員) 大きな方向性として、西日本工業倶楽部の方が旧安川邸の歴史的文化的価値を重要視した提案になっている。

(構成員) 施設の管理について、質疑応答でもあったが、スピナの提案について、文化財の中で飲み物持って歩きまわることについては文化財を管理するという観点から懸念がある。

(構成員) 相応しいところで相応しいものを提供するというのがあるかと思う。

(構成員) 文化財を使うということについては慎重になりすぎる点があるので、バランスが重要だと思う。展示についても、海の中道から職員を呼んで面白い、わかりやすい展示を考えられている姿勢は充分に見られたが、慎重になる部分といろんな人が分かりやすく楽しめる部分のバランスについて、若干の不安が残る提案であった。

(構成員) 平等利用の点で、西日本工業倶楽部の提案で、旧松本家住宅との連携は強みではあるが、その関係の団体が優先的に利用したり、関係者だけの利用になってしまうのではないかという懸念がある。スタートとしてそういった団体に声をかけるのはいいと思うが。

(構成員) 集客をスタートダッシュさせるための手立てという形での回答だったと思っている。呼び水というか、人が集まって楽しそうにしているという事例をどんどん作っていくために、身近なところから声をかけるという形にしたのだと思っている。

(構成員) 飲食利用に関しては、前々からあの辺りはゆっくりお茶ができる場所がないという声があがっていて、旧安川邸を上手く使えば、そ

ういった利用者呼び込めるのではと思って、子育て世代の話をしたが、旧松本家住宅の方ではそういった実績はないとのことで、もったいなく感じた。一方、スピナの提案の方では、四季折々の軽いもので若い世代の方でも入りやすいと思ったが、どこでも自由に飲食物を持ち歩くというのが少し気になった。

(構成員) どちらの提案にも共通するが、個人客の動きをもっと見てほしいと思った。事前予約制ばかりでなく、空いているとわかって、利用できるとわかっていれば行きたい人がいるはず。そういった人たちを取り込めるはずなのに、事業者の方が来ないだろうというイメージを持っているのではないか。

- 意見交換を踏まえ、構成員は検討会としての評価結果をとりまとめ、(一社)西日本工業倶楽部を優先交渉権者、(株)スピナを次順位交渉権者とした。
- 構成員は、(一社)西日本工業倶楽部を指定管理者の候補として、条件付き公募方式採用の妥当性について検討を行った。

(構成員) 旧安川邸については、指定管理者と飲食事業者が緊密に連携し、施設全体を一体的に運営していく体制が不可欠であることから、全体として最も優れた提案を行った(一社)西日本工業倶楽部のみが指定管理者の指定に係る申請を行うことを可能とすることを妥当としてよいか。

(全構成員) 異議なし。

- 構成員は、(一社)西日本工業倶楽部の指定管理業務に関する提案内容について検討を行った。

(構成員) 採点の結果、(一社)西日本工業倶楽部の提案において、指定管理業務を含めたすべての評価項目について市の要求水準を満たしていることから、この結果をもって、同団体を指定管理者の候補として適性があるとしてよいか。

(全構成員) 異議なし。

- 取りまとめを行い、検討会を終了した。