

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

名 称：北九州市平尾台自然の郷（愛称：ソラランド平尾台）
所 在 地：北九州市小倉南区平尾台一丁目1番1号
開設年月日：平成15年4月20日
敷地面積：347,231㎡
主 な 施 設：地域交流館、キャンプ施設、芝生広場、野外ステージ他

(2) 指定期間

令和7年4月1日～令和12年3月31日（5年間）
※本施設は、運営実績が優良な事業者の指定期間を5年から10年に延長する「更新制」を導入します。

(3) 指定管理者候補の概要

名 称：ハートランド平尾台株式会社
所在地：北九州市小倉南区平尾台一丁目1番1号
主 な 業 務 内 容：自然や農業をテーマとした観光・レクリエーションの展開

2 指定の経緯

令和6年9月3日	募集要項配布
令和6年10月8日	募集締め切り
令和6年10月16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。）
- 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：1団体

応募件数：1団体

・ハートランド平尾台株式会社

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] 薛 孝夫（元九州大学大学院農学研究院准教授 元西日本短期大学特任教授）

[学識経験者] 長 聡子（西日本工業大学デザイン学部建築学科准教授）

[財務専門家] 加藤 太一（公認会計士）

[有識者] 横田 きみよ（コンセプトピディア代表）

[有識者] 植田 詩生（株式会社福岡リビング リビング北九州編集長）

5 選定基準等

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
	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。
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 利用促進を目的としている施設の場合、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) 利用者の満足度

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。
(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を守る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) 社会貢献・地域貢献
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	E		
ハート ランド 平尾台 株式会 社	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	3	4	3	3	3
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	3	3	3	3	3	3	3
	(3) 実績や経験など	5	3	4	3	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	3	4	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	3	3	3	3	3	3	6
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	3	3	3	3	3	3	9
	(4) 収支計画の妥当性及び 実現可能性	10	3	3	3	3	3	3	6
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	3	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	4	3	3	3	6
(7) 社会貢献・地域貢献	10	4	4	3	4	3	4	8	
合計	100	68	69	68	70	75	—	69	
地元団体に対する優遇措置（5点）								74	

(2) 検討会における主な意見

【ハートランド平尾台株式会社】

- ・新たな取り組みや若手人材の育成、事故防止策の改善等、当該施設運営への強い想いと、これまで以上に前向きな姿勢が感じられた。

- ・地域や地元団体との連携や協働が盛んであり、県道の除雪等も行っている。地域貢献という点で高く評価できる。
- ・西日本旅行ネットワークを活用した旅行業が軌道に乗れば、誘客や収入の面でプラスが期待できる。数字に対する意識を持った運営を期待したい。
- ・平尾台ブランドを銘打っているものの、一貫性や地域性が弱い。統一ディレクター等を置くことで、よりよいものになるのではないか。

(3) 検討会における検討結果

ハートランド平尾台株式会社は、平尾台自然の郷の管理運営を開園以来継続して行っているため、維持管理における経験を有しており、専門知識や施設運営に対する意欲も十分である。指定管理者としての適性は高い。

効率性について、特に問題なく、旅行業が軌道に乗れば誘客や収入増にもつながってくると考えられる。適正性についても、地域との密な連携等現在も行っているものの他に、事故防止策の改善等も見られ、高く評価できる。

審査の結果、ハートランド平尾台株式会社は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。

7 選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、ハートランド平尾台株式会社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

- ・ハートランド平尾台株式会社の適性については、平尾台自然の郷を管理運営するために設立された第3セクターであり、施設の管理運営に対する理念、基本方針を十分に理解し、安定的な人材基盤や財政基盤もとに、開園以来の実績や経験を有している。
- ・管理運営計画の適確性については、施設の設置目的の達成に向け、これまでも自主事業の強化等が行われてきており、本提案ではさらなる強化や、本施設の発展に対する前向きな姿勢が見られた。
- ・当該施設での指定管理業務の実績、経験があり、また、事故防止策の改善や、若手人材の育成などもしっかり提案されていることから、今後5年間の安定した管理運営が期待できる。

8 提案額

令和7年度	182,845 千円
令和8年度	182,845 千円
令和9年度	182,845 千円
令和10年度	182,845 千円
令和11年度	182,845 千円

提案概要

(北九州市平尾台自然の郷 指定管理者)

団体名:ハートランド平尾台株式会社

1 指定管理者としての適性について

(1) 施設の管理運営(指定管理業務)に対する理念、基本方針
<p>◇理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国定公園・天然記念物指定区域「保存ゾーン」と石灰岩採取鉱山「産業ゾーン」に挟まれた位置に立地し、産業と自然を調和させる「緩衝ゾーン」としての機能を図る ○「今日はここに来て本当に良かった」といつも思ってもらえる公園づくりをめざす <p>◇基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○稀有の景観を活かした市民の憩いの場、広域から多くの利用者呼び込む観光地、ひいては北九州市のシビックプライドとなることをめざす ○平等、公平な利用の機会を確保し、公共の場としての利用効果を高める ○関係法令、条例等を遵守し、安心・安全・快適な利用環境を提供 ○効率的な管理運営による経費節減を図り、安定した質の高いサービスを提供 ○国定公園ではできないソトアソビの場を提供
(2) 安定的な人的基盤や財政基盤
<p>◇人的基盤</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の住民や企業、各種団体との緊密なネットワークやコミュニケーションを図れるスタッフが在籍 ○管理運営するにあたり、経験豊富なスタッフが多数在籍 <p>◇財政基盤</p> <ul style="list-style-type: none"> ○会社の経営状況としては、借入金がなく、資本準備金が潤沢にある ○管理運営に必要な数多くの備品類を財産として有している
(3) 実績や経験など
<p>◇実績や経験</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「ソラランド平尾台(平尾台自然の郷)」の開園準備以来、約21年間に亘り、北九州市の受託および指定管理者業務をおこなっており、実績は極めて豊富 ○平成12年より、「福岡県 平尾台自然観察センター」の管理・運営をおこない、両施設の運営を連携させている

2 管理運営計画の適確性

【有効性】に関する取組み
(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組み
<p>◇目的達成のため、3つの大きな柱を掲げ、施設の管理運営に取り組む</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市民に愛されるの憩いの場の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが使いやすい公園づくり、子育て世代を応援するための施設のさらなる充実、ソトアソビ施設の拡充、多様な働き方を応援するワーケーション機能の拡大 ②平尾台ブランドを強化する観光拠点の創造 <ul style="list-style-type: none"> ・プロモーション活動の推進、平尾台観光ツアーメニューの充実、市内観光事業者との連携、広域観光事業者との連携 ③多様な主体と連携した地域貢献 <ul style="list-style-type: none"> ・様々な地域コミュニティへの参画、地域と一体となった各種イベントの推進など
(2) 利用者の満足度
<p>◇利用者の満足度</p> <ul style="list-style-type: none"> ○利用者の意見把握、反映 <ul style="list-style-type: none"> アンケートによる利用者満足度 99%以上を維持し、ニーズの把握とサービスの向上を図る アンケートに加え、利用者に対し、口頭による調査を行い要望・意見など細かく拾い把握する ○快適性の向上 <ul style="list-style-type: none"> 市民の憩いの場として安心・安全・きれいな公園を提供する ○苦情対策 <ul style="list-style-type: none"> 苦情は利用者の期待の表れであるという認識で、迅速かつ丁寧な対応に努める ○利用者への情報発信 <ul style="list-style-type: none"> デジタルサイネージによる情報発信、ホームページ(5カ国語対応)、SNSによる情報発信など

【効率性】に関する取組み
(1) 指定管理料及び収入
<ul style="list-style-type: none"> ◇指定管理料および収入 ○効果的な経費の執行 ○使用料や自主事業等の収入増加(団体ツアー誘致、園内アクティビティ、利用料金(受益者負担の見直し)など) ○自主事業収入で得た利益を指定管理料に充当し、積極的な整備・修繕等に利用し、市民サービスの向上を図る ○提案額 限度額の182,845千円(残額は全て施設改修に充当)
(2) 収支計画の妥当性及び実現可能性
<ul style="list-style-type: none"> ◇収支計画の妥当性及び実現可能性 ○収支計画は、過去の実績に基づき、実現性の高い予算組みを行っている ○業務の効率化や消耗品の見直し等により最大限の経費節減を図る

【適正性】に関する取組み
(1) 管理運営体制など
<ul style="list-style-type: none"> ◇管理運営体制 ○豊富な実績とノウハウを有する者を配置 ○少数精鋭で適材適所の人員を配置し、管理運営にあたる ○平尾台自然観察センターと連携し、管理運営に対するバックアップ体制にあたる
(2) 平等利用、安全対策、危機管理体制など
<ul style="list-style-type: none"> ◇平等利用 ○個人情報保護法に沿って、定めた個人情報保護規定を遵守 ○公の施設であるため、常に平等かつ公平・公正な取扱いによる安全で快適な管理運営を行う ◇安全対策 ○『安心・安全』を最大のサービスと位置付け、安全対策を徹底する ◇危機管理体制 ○速やかに対処できる体制づくり(天災・急病人の発生など)
(3) 地域貢献・社会貢献
<ul style="list-style-type: none"> ◇地域貢献 ○地域活動や地域交流などの取り組み ○地域団体や市内事業者などと連携した取り組み ○市民の雇用拡大に資する配慮 ◇社会貢献 ○高齢者や障害者等の雇用促進 ○労働環境の向上への取り組み ○SDGsの達成や環境への配慮に関する取り組み

提案額(千円)

令和7年度	182,845千円
令和8年度	182,845千円
令和9年度	182,845千円
令和10年度	182,845千円
令和11年度	182,845千円

※提案概要は、提案書の内容を2枚程度(A4)にまとめてください。

ソラランド平尾台（北九州市平尾台自然の郷） 指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和6年10月16日（水） 16:35～18:20
- 2 場 所 北九州市役所（小倉北区内1番1号）地下2階第2入札室
- 3 出席者 （検討会構成員） 薛構成員（座長）、長構成員、加藤構成員、横田構成員、
植田構成員
（事務局） 都市戦略局緑政課長、公園経営係長、職員

4 会議内容

- 当日のスケジュール、審査にあたっての留意点、審査結果の公表等について事務局より説明。
- 構成員の互選により、座長を選出。

○応募団体（ハートランド平尾台株式会社）より提案概要に関してヒアリング

- （構成員） 損益計算書について、令和5年度増収減益の原因は。
- （応募団体） 人件費、物価の高騰と、経年劣化した施設の修繕等のため。
- （構成員） その原因だと、今後も赤字が続いていくと考えられるが対応は。また、今年度はどうなっているのか。
- （応募団体） 自主事業での収益を増やし、補填していく予定。今年度は悪天候の影響もあり現時点では赤字だが、下半期で取り戻したいと考えている。
- （構成員） 旅行業を活用したツアーについて、内容、参加者の反応及び利用者層を知りたい。
- （応募団体） BBQと鍾乳洞探索をセットにしたバスツアー等を数回行い、好評である。利用者層について、日帰りだと市内近郊、西日本旅行ネットワークの会を利用した宿泊客だとインバウンドの利用もある。
- （構成員） 西日本旅行ネットワークの会について、現在の実施段階は。また、軌道に乗るのはいつ頃か。
- （応募団体） 市内外含め約50社と連携し、バスツアー等の実施は開始している。今後は様々な方向により、県外及び欧米のインバウンド層へアプローチする予定。1～2年のうちには軌道に乗せたい。
- （構成員） 施設の管理運営を行う上で、今一番の課題は。
- （応募団体） 北九州市内の人口減と少子化が進んでいく中での集客策が課題。バスツアー等を利用し、市外やインバウンド層の集客をがんばりたい。
- （構成員） 若手人材の確保について、今後のキャリアパス等は伝えているか。
- （応募団体） 若手の提案を聞き逃さず、自分たちで実践させ、フィードバックを行うことを意識している。また、資格取得のフォローも行っている。

- (応募団体) 自分は現在30代前半で、課長代理をさせてもらっている。ここでしか味わえない達成感もあり、自分より若い世代も入社してきて、会社に明るい未来を感じているし、今後も継続して働きたいと考えている。
- (構成員) インバウンド層への現在と今後の対応について。
- (応募団体) ホームページは5か国語対応しており、西日本旅行ネットワークの会には通訳士も参加している。インバウンド向けのツアーについて、お試して通訳士の方に参加してもらい、フィードバックをもらう等、インバウンドの目線に立った対応が行えるよう心掛けている。
- (構成員) 指定管理業務の支出項目に広告宣伝費がないがどうPRする予定なのか。
- (応募団体) 運営管理費の項目に広告宣伝費を含んでいる。
- (構成員) 運営管理を行う中で大切にしていることは。
- (応募団体) 自然を守りつつ、利用者の満足度を上げる、というバランスを大切にしている。また、国定公園範囲のオーバーツーリズムには気を付けている。
- (構成員) 取締役及び監査役は会社にとどの程度来ているのか。
- (応募団体) 代表取締役は常勤で、何かあった際は随時ミーティングを行っている。他取締役等は年4回の取締役会。
- (構成員) 平尾台ブランドについて、今後の方向性は。ブランドデザインには注力しているのか。
- (応募団体) 今まで食の魅力が弱かったため、宮崎牛BBQやセットのバスツアー等に力を入れている。また、広報戦略については、専属プロデューサーを配置している。
- (構成員) 7月の草刈機での事故を受けた、安全対策の強化について。事故をきっかけに変わったことは？
- (応募団体) 市と相談しつつ、具体的なマニュアルを作る等の対策を行った他、被害者の方にも丁寧に対応している。事故を機にスタッフの心構えは変わったと感じている。
- (構成員) 前回の提案からアップデートされたことは。
- (応募団体) 利用者の方の声を受け、移動手段の増加や子供用トイレの増加等を提案に盛り込んでいる。また、少子化が進む中で、子供向け施設というイメージから脱却し、40～50代や女性層を獲得するため、ドックランの提供開始、レストランのリニューアル等を行った。

○構成員は、提案概要のヒアリングと質疑応答を受けて各自得点を記入。

○ 構成員は、応募団体の評価レベルを発表し、構成員全員で意見交換。

- (構成員) ハートランド平尾台株式会社は、現指定管理者なこともあって、施設を熟知しており実績や経験も十分である。平尾台に対する意欲や想いを強く持って、管理運営に取り組んでいってほしいと思う。
- (構成員) 西日本旅行ネットワークの会が軌道に乗れば、誘客や収入もさらに期待できると感じた。具体的な数字の目標等を再度スタッフ間で共有し、継続してがんばっていただきたい。

- (構成員) 事故防止策等、実際の事故を受け、しっかり考え直されている印象。若い世代を育てたいという前向きさもよい。
- (構成員) 周辺地域との連携も取れている。特に、県道の除雪等はかなり地域のためになっているのでは。
- (構成員) 平尾台ブランドについて、一体として打ち出すには統一性が感じられない。ブランド統一ディレクターを設定する等の工夫があればさらに魅力的なものになっていくのではないか。

○各構成員の評価レベルを再度確認したうえで、検討会としての評価レベルを決定

- 1 指定管理者としての適性のうち、
 - (1) 施設の管理運営に対する理念、基本方針について
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (2) 安定的な人的基盤や財政基盤について
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (3) 実績や経験などについて
ハートランド平尾台株式会社 4

- 2 管理運営計画の適確性のうち、
 - (1) 施設の設置目的の達成に向けた取組みについて
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (2) 利用者の満足度について
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (3) 指定管理料及び収入について
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (4) 収支計画の妥当性及び実現可能性について
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (5) 管理運営体制などについて
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (6) 平等利用、安全対策、危機管理体制などについて
ハートランド平尾台株式会社 3
 - (7) 社会貢献・地域貢献について
ハートランド平尾台株式会社 4

が妥当であると決定した。

○事務局は地元団体に対する優遇措置を反映させたうえでの合計得点を発表。

ハートランド平尾台株式会社 74点

○構成員は、次のとおり検討会としての検討結果をとりまとめた。

ハートランド平尾台株式会社は、開園以来ソラランド平尾台を維持管理してきており、平尾台への想いは強く意欲もあり、いい空気感をもって運営できていると感じた。

審査の結果、検討会としてはハートランド平尾台株式会社が指定管理者の候補として相応しいと考える。

なお、付帯意見として、以下を付すことにした。

- ・長く同一施設を運営しているため、偏った思考にならないよう、心の新陳代謝を重要視すること
- ・若い人を含め、社員がのびのび働けるような環境づくりを継続すること

〇とりまとめを行って、検討会を終了した。