

勝山公園鷗外橋西側橋詰広場便益施設等整備・管理運営事業者検討会

- 1 開催日時 平成 29 年 11 月 10 日（金） 13：30～16：00
- 2 場 所 北九州市役所本庁舎 3 階 特別会議室 B
- 3 出席者 （検討会構成員）薛構成員（座長）、赤川構成員、内田構成員、川邊構成員
藤田構成員

（事務局）建設局公園緑地部長、緑政課長、緑政課担当係長及び職員

4 会議内容

- 当日のスケジュール、選定基準の説明、選定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。
- 応募者（有限会社 クリーンズ）によるプレゼンテーション

質疑応答の要旨は、以下のとおり。

（構成員）提出された提案書の便益施設の計画図は、CG パース、手描きパース、CAD の立面図とありますが、全てが同じように見えません。色彩でも差異が見られますが、どれが最終的な仕上がりに近い提案か教えてください。

（応募者）CG パースが本物に近いと考えていますが様々な規制がありますので、色彩等詳細は協議して決めればと考えています。

（構成員）財務諸表を 3,4 年分見させていただいて売上が 2 倍ぐらいに伸びていますが、売上が大きく伸びている理由。また、創業からずっと伸びてきているのか、最近伸び始めたのか教えてください。

（応募者）正業としていますビルメンテナンスで、管理物件が増えていることによるもので、長期的にゆっくりと伸びております。

（構成員）借入金が多く、自己資本比率が低いようですが、投資については銀行から融資は受けられる確約みたいなものはおありでしょうか。

（応募者）弊社ですしております。

（構成員）公園の魅力向上に繋げるために清掃を徹底し、キッチリ行うことが公共施設における最大のサービスとおっしゃっていましたが、サービス等の面でどのようなメリットがあるのか良く分かりませんでした。今回は公園の中への出店ということになりますが、勝山公園の周辺の街中にはお洒落なカフェや喫茶店があります。公園の受けるメリットとカフェが受けるメリットの両方を活かした点を詳しく教えていただきたい。

（応募者）公園が受けるメリットとしましては、パブリックスペースにサービスが提供出

来、夏場に休憩出来るスペースを提供することが可能ということです。また、コマダというブランドは、一般のカフェ等を行うよりも公園内にさらに人を呼び込めると考えています。公園の魅力も当然ありますが、公園周辺で幅広い年齢の方が楽しむ中の憩いの場というメリットもあると考えています。

また、カフェが受けるメリットは、集客、収益があることです。当然ながら事業計画には、それを見込んでおります。

(構成員) 夜はイルミネーションがある時は集客があると思うのですが、普段は、かなり少ないと思います。ここに立地するには夜が一番ポイントだと思うのですが、その点については、どうお考えでしょうか。

(応募者) イルミネーションの時は当然明るいですが、確かに普段の夜はちょっと暗いと思います。店舗が設置されると夜間でも街灯や店舗の灯りがつきます。提案の店舗の閉店は、そういった意味での夜 11 時となっており、コマダ本部と一緒に行ったデータ分析の結果では、お仕事終わって帰られた方、もしくはランニング、犬の散歩等といった方が来ていただけるのではないかと考えています。

(構成員) 外観に関しましては、公園敷地内ということを理解していただいているので、今後、市との協議に応じていただけるということだと思いますが、コマダさんのブランドはどの程度強調されるのでしょうか？ 店舗の形状、カラスキームを統一して出店されておられる中で、今回は敢えてコマダさんの共通の店舗形状やカラスキームを抑えてでも景観に合わせて出店していただけるという理解で間違いないでしょうか。

(応募者) 間違いありません。

(構成員) コーポレートカラーなので絶対変更出来ませんという事例がよくあるのですが、コーポレートカラーはありますか？

(応募者) はい。

(構成員) それは、サインですか。コマダ珈琲と書いてあるロゴですか。

(応募者) ロゴは決まっています。

(構成員) サインと外壁の色彩は決まっていないのですか。

(応募者) サインの色彩も決まっています。外壁の色彩も一応決まっているのですけれども、柔軟に対応したいと考えています。私達も、こういう立地に滅多に出店することはありませんし、我を通してもしょろがなく、様々な規制に合わせることをしないと出店出来ないと考えています。

(構成員) 提案書では、建築の平面図まで出来ていますが、変更の希望が出た時に、どの程度まで対応が出来るのでしょうか。また、工程表の 5 月開店に合わせて考えると、いつまでに最終の図面が出来ていれば、間に合いますか。

(応募者) 事業者として決定しないと次に進むことが出来ないと考えており、現段階では、提案の内容程度しか進んでおりません。変更の内容によりますが、コマダは店舗ごとで違いますので、ある程度の対応は可能です。5 月開店に合わせるには、12

月末までに図面が出来ている必要があると考えています。

(構成員) 都市公園内の施設ということで、万が一の災害が発生した時は、公の施設の中に立地する者としての役割が求められると思いますが、そのあたりはどういう対応を考えられていますか。

(応募者) 緊急対応マニュアル等に基づいて避難等を徹底したいと考えます。あとは、便益施設である店舗自体が避難場所として利用できるような所まで対応出来ればと考えています。水害については、災害マニュアルに準じた行動で、お客様を避難場所に誘導するという従業員への教育を徹底したいと考えています。

(構成員) 勝山公園は、指定管理者が維持管理していますが、指定管理者とのコラボレーションをすることで、相乗効果としてより賑わいを出すという工夫を期待しているのですが、そのようなことは考えられていますか。

(応募者) 賑わいに関しては、指定管理者の方達と協力体制となりますが、連携を深めて、魅力向上に努めていく役割があると認識しており、今回の公募に募集しております。

(構成員) 収支計画書の売上はどの様に計算されていますか。

(応募者) 売上に関しましては、コマダ本部の売上予測システムという独自のソフトをもって計算しました。全国のあらゆるポイントの偏差値と現在地の偏差値を比較して算出しています。

(構成員) 設備投資計画書に、設備投資額が書かれているのですが、この金額を回収するのに8年から9年程度かかります。今回の事業の借入が10年契約という形になっています。少しでも業績が伸びなかったりすると、返済するのに余裕がなくなると思いますが、どのようにお考えですか。

(応募者) 売上予測に関しましては、安全値を見ているつもりです。近隣類似店舗の売上等を踏まえ、安全に継続するつもりで考えています。

(構成員) 公園の賑わいの創出というのは、とても大事なポイントです。全国展開しているチェーン店舗では、地域情報のパンフレットを置いたり、貼ったりすることは、なかなか出来ないと思います。また、公園内の他施設との連携をしていただくなど、何か工夫するポイントがあれば教えてください。

(応募者) パンフレット等置くなどは柔軟に対応します。連携についても、私達もそうあるべきと考えています。

○構成員は、応募者のプレゼンテーションと質疑応答を受けて各自得点を記入。

○集計の結果、募集要項に定めている評価点の満点(150点)を検討会のメンバーの人数で乗じた点数の6割とする最低基準点を越えていた。

○評価項目と採点を確認しながら、応募者と基本協定を結ぶに当たっての留意点、構成員からの意見を聴取し、設置等予定者として選定するかの検討を行った。構成員からの留意点、意見は以下のとおり。

- ・店舗の外観（外壁等の色彩、サイン等）については、市の景観アドバイザー会議を活用するなど、市と綿密に協議を行うこと。
- ・外構の樹種選定、配置については、景観や人の動線の阻害要因とならないよう、市と綿密な協議を行うこと。
- ・小倉城や小倉城庭園など公園内の他施設や指定管理者と連携し、相乗効果による公園の賑わいが創出されることを期待する。

○検討の結果、有限会社 クリーンズを設置等予定者と選定して、検討会を終了した。