

## 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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
イ 利用者の満足向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の満足が得られるよう十分に考えられているか。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>【効率性】</b>	
ウ 指定管理料及び収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>収入が最大限確保される提案であるか。</li> </ul>
エ 収支計画の妥当性及び実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>収支計画が妥当かつ、実現可能な提案であるか。</li> <li>経費の配分は適切であるか。</li> <li>積算根拠は明確であるか。</li> <li>再委託が適切な水準で行われているか。</li> </ul>
<b>【適正性】</b>	
オ 管理運営体制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>職員の資質・能力向上を図るよう考えられているか。</li> <li>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。</li> </ul>
カ 平等利用、安全対策、危機管理体制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>3 飲食事業</b>	
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>集客や施設の魅力向上に繋がる内容となっているか。</li> <li>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。</li> </ul>

【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