

門司港レトロ観光9施設（令和5～9年度）指定管理者選定に関する提案概要

審査項目	株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体	門司港共創プロジェクトチーム共同事業体
1 指定 管理 者 と し て の 適 正	<p>(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> <p>I：基本方針</p> <p>1【戦略的な（現実的）な段階別集客施策を展開】 北九州市・福岡県のリピート率獲得→国内観光需要拡大→インバウンド獲得</p> <p>2【集客フックの創造＝観光資源の再魅力化】 門司港レトロに行く動機を喚起する集客フックの創造</p> <p>3【滞在時間延長化機能の強化】 門司港レトロで過ごす時間の魅力化、延長化を目指す機能の強化</p> <p>4【滞在型観光地としての魅力化を推進する関門地域連携】 関門地区と連携した滞在型観光地としての魅力、機能を強化</p> <p>5【歴史・滞在型観光を優位性とした地元活性化と歴史的遺産価値の継承】 周辺地域一体化による回遊機能強化、遺産価値の向上・保全</p> <p>(1) 「門司港レトロをPLAY!する」新たな魅力づくりとして、提案事業「KDDIとのコラボレーション」、新たな食の魅力づくりアプリ「SHOP STOP」「YouTubeを活用した門司港レトロ CAT STREET VIEW、市民向け新チケットサービス」導入に取組みます。</p> <p>(2) 国内再来訪者・新規層集客拡大施策として、関門連携、北九州市観光広域連携、地域連携・地域共創に取組みます。(3) インバウンドセールス再開、(4) SDGsへの取り組み</p>	<p>(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> <p>【経営ビジョン】 「持続可能な観光地経営の視点」で、観光客の誘客・旅行消費額の拡大をねらい、地元さまざまな恩恵を還元できる《海峡観光テーマパーク》を目指します。</p> <p>【理念】 「つなぐ、門司港レガシー—The One」門司港レトロ9施設が門司港全域と連携し、世界に通じる！未来に遺る！《海峡観光テーマパーク》を目指します。</p> <p>【基本方針】</p> <p>① 9施設および周辺のデータ取得・可視化に基づいた事業戦略。 DX化で効果的効率的な施設運営で財政負担減に貢献。</p> <p>② 各施設の設置目的を「旅の目的」へ。</p> <p>③ 屈指の観光エリアを目指し、「門司港レガシー」へとつなぐ。</p> <p>④ 滞在性と再訪率アップを図り、「第2のふるさと化」へつなぐ。</p> <p>⑤ 「観光客」と「地元住民」をつなぎ、安全・明瞭な管理運営で「まちづくり」へとつなぐ。</p>
	<p>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤</p> <p>I：組織運営体制</p> <p>(1) 人的基盤について (株)BBDOJWESTは60年間北九州市で事業を継続しており、指定管理事業者としては、門司港レトロ事業で3期15年、北九州イノベーションギャラリーを(財)北九州活性化協議会と共に1期3年行いました。アクティオ(株)は、全国で指定管理施設132件、業務委託施設53件の運営を行っております。</p> <p>(2) 財産基盤について (株)BBDOJWESTは、決算報告書類に示す通り、借入金なし健全経営を行っています。アクティオ(株)は、提出した決算書類の通り、健全な経営と安定した財務状況を維持しています。</p>	<p>(2) 安定的な人的基盤や財政基盤</p> <p>【長期間安定的な管理運営を行うために、門司港に創業し92年、根強いネットワークを持つ「株式会社朝日広告社」、施設維持管理のスペシャリスト「岡崎建工株式会社」、東京に本社を持つ施設システム管理の雄「株式会社イースト」の3社で内製化に強い共同事業体を構築しました。</p> <p>【各社には連携する企業や団体、連携強化エリアである下関や観光庁とのコネクショに強い「一般社団法人海峡都市関門DMO」等、9施設の管理業務だけでなく門司港レトロ全体の隆盛も含めバックアップするネットワーク体制が整っています。</p>
	<p>(3) 実績や経験など</p> <p>期間 2008年4月～2023年3月（予定）、(株)BBDO J WEST・アクティオ(株)共同企業体として施設の企画・運営、国内外観光客誘致・企画展・イベント・PRを15年実施してきました。</p>	<p>(3) 実績や経験など</p> <p>【施設運営・トータルマネジメント】朝日広告社担当。令和3年度まで「小倉城・小倉城庭園・しろテラス」の指定管理者として実績を積み。観光関連実績として「関門ブランドづくりプラットフォーム創出プロジェクトプロデュース業務」や「日本遺産・関門「ノスタルジック」海峡/認定記念普及啓発事業」等、関門地域に関連した経験と成果を挙げています。</p> <p>【施設維持管理】岡崎建工担当。北九州市内の指定管理施設実績6施設。指定管理施設A評価を4回獲得。令和3年度まで「小倉城・小倉城庭園・しろテラス」の指定管理者を務める。</p> <p>【施設システム管理】イースト担当。福岡市観光案内機能強化事業を委託。ほか全国の観光案内機能を持つ外国人観光案内所など観光関連にも多く取り組む。地域活性化の取り組みとして「高松中央卸売市場活性化プロジェクト」、福岡市「油山市民の森等リニューアル事業」でも優先交渉者に選定。その他、全国の有名商業施設800施設以上で売上管理等の実績を持つ。</p> <p>【3社は各専門分野を活かして協働し、指定管理期間を通じて、未来へ向けたデータドリブンマーケティングの実施、管理運営のDX化、ワンストップ経営を武器に、観光消費額の増大を実現。さらに経費削減による財政負担減に貢献します。</p>

門司港レトロ観光9施設（令和5～9年度）指定管理者選定に関する提案概要

審査項目	株式会社ビービーディオオー・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体	門司港共創プロジェクトチーム共同事業体
<p>2 管理運営計画の適格性</p> <p>【有効性】に関する取組</p>	<p>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組</p> <p>ア 施設の管理運営方針について（事業計画）について I：目標値（入館者数/利用台数・入館料） ① 5年間で市要求水準集客の110%を目標とし、167万人以上の集客を達成します。 ② 新たに建設予定のホテルと連携することで、宿泊型観光に取り組み、これまで以上の広域集客を実現します。 II：集客目標を実現するための具体的な方法 ア 新規「賑わいづくり事業及び提案事業」への取り組み 「KDDIとのコラボレーション」企画、全国キッチンカーアプリ「SHOP STOP」の導入、YouTubeを活用した門司港レトロ CAT STREET VIEWの導入、「門司港レトロお徳クupon」のさらなる活用による集客拡大、学校団体集客、新チケット市民向けフリーパス導入、各施設継続イベント、各施設新規イベント、地域団体との協力・連携等に取組みます。 イ 政策支援を図るための効果的な取り組み 基本的な取り組みとして、「SDGsへの取組み」・「和布刈地区開発とその活用」を展開。 ウ 施設の利用者の増加や利便性を高めるための取り組みについて 新しい運営サービスとして、「手荷物預かりサービス」・「展望室30Fフロアの活用」・「三井倶楽部2Fに多言語対応音声ガイドシステムの導入」へ取組みます。 エ 施設間の有機的な連携を図るための取り組み 「門司港レトロクupon」活用による地域・他観光施設・地域事業者との有機的な連携を実施。 オ 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取り組み TVCM展開・プロモーション展開、SNSプロモーション強化、旅行会社とのタイアップ企画の継続、インバウンドセールス再開、学校団体集客への継続的な展開を実施します。</p>	<p>(1) 施設の設置目的の達成に向けた取組</p> <p>【施設ハード管理】「プリメンテナンス（予防保全型）」で施設の長寿命化に向けた維持管理。 【システム管理】「コンパクトな9施設運営モデル」と「統一オペレーション化」で一元管理。 【トータルマネジメント管理】門司港エリア、北九州市、下関市、九州、関西、関東の全国ネットワークを駆使して集客目標を達成。データドリブンマーケティングで地域振興に貢献。 【政策支援をはかるための柱は、①観光客の増大および持続可能な観光 ②夜景都市のPR ③インバウンド対応 ④SNS時代に対応したプロモーション ⑤やさしいまちづくり。 【足元商圏から広域、さらに関西、関東、海外インバウンドをターゲットに、各旅行関連事業者や観光関連団体と連携した営業活動、広報宣伝（特に SNS プロモーション）に重点を置いた広報活動を行います。 【特に新たな観光施設が誕生する下関エリア（星野リゾート）・門司港エリア（美里建設）と連携し、関門連携を強化。回遊性と滞在時間のさらなる向上を目指します。 【具体的には周遊プランを造成するチケット販売のハブ化、門司港レトロ地区のイベントにおける DMP 構築と活用、関門エリア観光 DX 人流調査を実施し、総合的にデータ収集・分析をする事で最適な9施設及びエリアの打ち手をエリア全体の事業者と一丸となり検討。 【各施設の利用者増や利便性を高めるため、9施設の展示コンテンツや夜間利用（ナイトエコノミー）、ユニークベニューの促進などに努めます。9施設を有機的に連携させるための「管理センター設置による一元化」、「新たな魅力コンテンツづくり（まちなかビアノや平日夜の食コンテンツなど）」、「門司港エリア全体も巻き込んだ周遊プラン」、「旅マエ興味喚起のためのオンラインでの市場開拓」などをご提案します。</p>
	<p>(2) 利用者の満足向上</p> <p>ア 利用者の満足が得られるための取り組み I：利用者満足を出出するための運営基盤 基本理念として、全国の指定管理施設運営、観光集客施設運営で培った実績とノウハウを活用し、利用者様に「来て良かったね」、「また来たいね」と感じていただく為に。 具体的な取り組みとして、スタッフ育成、地元優先採用、アンケート調査の実施を行います。 また、サービスの質を維持・向上するためにキャッシュレス決済の導入（PayPay/AirPay）</p>	<p>(2) 利用者の満足向上</p> <p>【アンケートやミステリーショッパー（覆面調査）、リサーチデータを活用し利用者満足度の向上を図ります。満足度調査で不満足度の高い「駐車場」、「土産物」への解決策を図ります。 【「AI チャットボット」を活用し、インフォメーション満足度を高めます。 【苦情に対する未然防止と再発防止の取り組みを徹底します。 【手指消毒等だけでなく CO₂センサーを導入するなどして感染症対策にも万全を尽くします。 【日常からの点検とプリメンテナンスにより高品質な施設を維持管理します。 【作業スタッフや接客スタッフの制服・ユニフォームを刷新。ホスピタリティ向上を図るとともに、市民を巻き込んだ「みんなでつくる制服」プロジェクトなどを提案します。</p>

門司港レトロ観光9施設（令和5～9年度）指定管理者選定に関する提案概要

審査項目	株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体	門司港共創プロジェクトチーム共同事業体
2 管理運営計画の 適格性	<p>【効率性】に関する取組</p> <p>(3) 指定管理料及び収入</p> <p>ア 指定管理業務に係る費用について 全体として、労務費増、光熱費増、初期投資増で費用は増加するが、集客増による収入増とそれ以外のコストを実績に基づき抑制することで、指定管理費用は毎年下げていく予定です。5年間増額では、指定管理上限額5年分より約1500万円削減する予定です。 イ 利用料金による収入増に向けた提案（自主事業） 自主事業として、テナント収入、自販機売上、望遠鏡売上（関門海峡ミュージアム5階）、物販事業、関門花火大会などで単年度収益目標3,950千円、5年間で19,749千円の収益をあげることで、指定管理料をその分軽減させていただきます。 ウ 利用料金の設定について 利用料金については、条例で定められており、その範囲内で適切な運用を行います。 エ 市に対する収益の納付について（完全利用料金制の場合） 自動販売機設置は13台、建物960円/台、土地390円/台で試算し、年間納付予定額122,400円を納付します。</p>	<p>(3) 指定管理料及び収入</p> <p>■さまざまな施設管理運営に携わってきた専門職の集合体で構成される当共同事業体では、再委託費に頼らない内製化による管理運営とDX化の両立で施設運営の効率化に取り組みます。 ■旅の目的になり得るコンテンツ「飲食」を強化することで集客拡大＝売上拡大につなげます。 ■現状入居テナントと協働するとともに、飲食に関するPOPUP企画を実証し、効率的な飲食テナントの運営管理を目指します。</p>
	<p>(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性</p> <p>ア 施設の管理運営に係る収支計画の内容及び積算根拠について 全体として15年の運営及び事業実績からより精度の高い費用を試算し予算を策定、また必要な集客計画を立てて営業に取組むことで確実な集客目標達成と収支実現を行ってまいります。 イ 指定管理業務の適切な再委託について 再委託に関しては、専門性が高く資格の必要な「施設管理」・「清掃」・「警備」について行います。維持管理の専門知識を有する責任者を配置し、再委託先の選定監督・指導を行います。</p>	<p>(4) 収支計画の妥当性及び実現可能性</p> <p>■長年にわたる指定管理者としての実績とコロナ禍での施設運営の経験を活かし、「集客ノウハウや創意工夫」を最大限に発揮することで、より堅実な収支計画を実現します。 ■内製化による再委託費用の節減、市内企業や障がい者の雇用に配慮した再委託を行います。</p>
	<p>(5) 管理運営体制など</p> <p>ア 施設の管理責任者、管理体制について これまで15年間の実績に基づき組織体制を継続し、安心・安全かつ円滑な組織運営と、より専門性の高いサービスを提供します。</p>	<p>(5) 管理運営体制など</p> <p>3社の共同事業体の特色を活かしバックアップ・フォローアップし合うことで質の高い管理体制を維持します。業務のDX化により生産性向上させ、おもてなし人材として観光客、連携先、営業先、地元事業者及び市民と交流する人員を強化した体制を構築します。</p>
	<p>【適正性】に関する取組</p> <p>(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など</p> <p>ア 施設の利用者の個人情報保護のための対策について I：個人情報保護の取り組みとして、「BBDO J WEST：認定番号第18830011(09)号」・「アクティオ：認定番号 第10861681(07)号」両社ともPマーク認定を取得しています。 イ 利用者が平等に利用できるような配慮について 指定管理者の行うさまざまな業務は、施設の管理運営業務にかかわる関連諸規程を遵守、また地方自治法第244条や障害者差別解消法等各種関連法令を遵守し、その上で、民間企業として培ったノウハウやサービスを活かし、公正・公平な利用を確保する施設運営を行ってまいります。</p>	<p>(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など</p> <p>■プライバシーポリシーを制定し個人情報管理責任者を設置します。また、WEB上やDXにおけるプライバシー保護の重要性を職員およびスタッフに徹底します。「Pマーク認証企業」である当団体構成企業による監査を行い、適切な管理が行われているかをダブルチェックします。 ■SDGsの目標達成に向けた取り組みを念頭に、すべての利用者、高齢者や障がい者、国籍・人種、性別問わず、誰もが平等に利用できる配慮を行います。ユニバーサルデザインや合理的な配慮などを取り入れ、職員やスタッフへの教育にも努めます。 ■危機管理マニュアルを作成。日常の安全点検だけでなく、危険行為や迷惑行為については案内看板等で未然に防止するなど対策を行います。</p>

【提案額：千円】

令和5年度	374,992千円	375,241千円
令和6年度	372,986千円	358,128千円
令和7年度	371,987千円	339,483千円
令和8年度	370,987千円	341,218千円
令和9年度	369,986千円	337,716千円

門司港レトロ観光9施設 指定管理者検討会 会議録

- 1 開催日時 令和4年10月11日(火) 14:00~17:00
- 2 場 所 門司港レトロ観光物産館 2階ホール
(北九州市門司区東港町6番72号)
- 3 出席者 (検討会構成員) 南構成員(座長)、佐藤構成員、植田構成員、
齊藤構成員、城水構成員
(事務局) 産業経済局観光部門司港レトロ課
門司港レトロ課長、企画調整係長及び職員
港湾空港局港営部港営課
業務担当課長、門司業務係長及び職員

4 会議内容

- 事務局より当日のスケジュール、審査にあたっての留意点等を説明
- 構成員の互選により、座長を選出
- 応募団体(株式会社ビービーディー・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体)による提案概要説明
- 応募団体(株式会社ビービーディー・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体)への構成員によるヒアリング

(構成員) 9施設の回遊性が大切だと思うが、今まで施設の運営管理をしてきた中で、これは効果的だったというものを教えてほしい。

(応募団体) 一体的な管理運営を行っていること、全てのバス駐車場の予約管理を行っており、また、フリーパスを販売しているので、鉄道記念館など各施設との連携ができていること、レトロクーポンの利用者の90%は近隣の海峡プラザ、飲食店で使われており近隣の商業施設、お店とも連携できていること、食事場所が限られるインバウンドのお客様の予約情報を流して、事前予約するなど連携を図ることなどで回遊性を図ってきた。

(構成員) 建物だけではなく、エリア全体でどのような広報をしていくのか。

(応募団体) エリア一帯でのイベントを実施していく。

(構成員) 門司港のどのような魅力をインバウンドのお客様に伝えたいか。

(応募団体) 新しい物の見せ方に是非取り組みたい。

門司港に来て、景観や施設を見せるという元々の魅力に加え、時代に応じた新しい見せ方、SNSで自分たちの写真を今までに無いような撮り方をしてアップしていく。

こういうことが、今の観光の一つの大きな目的にもなっている。

(構 成 員) 本部体制の中でのDXの推進や外部委託のあり方について考えを伺いたい。

(応募団体) DXに関しては、ソフトを使ったイントラ化は進んでいる。事務所のペーパーレスは進んでいるものの、観光業は電話やファックスが多く、デジタル化が進んでおらず、今後より一層取り組みたい。また、外部委託については、人件費が高騰しており、お互いの情報を密にしてコスト面も考えて、進めていきたい。

(構 成 員) KDDIとの連携で、門司港レトロのコンテンツとして、何を打ち出していくのか。

(応募団体) 次の5年を考えた時に、今の皆さんの情報発信の仕組みがデジタル化している。

今までの門司港レトロにデジタルというのは比較的少なかったことから、そういう要素を取り入れたい。

逆に今、門司港レトロに安定的な集客のベースがあるのは、門司港レトロの景観の美しさであるというは、十分に皆さん認知しているし、当然これまでも発信してきた。

また、レトロ展望室からの夜景も新3大夜景の一つに加えられているが、夜間の入場者数よりも昼間の利用者が圧倒的に多く、夜景をなかなか見ていただく機会も少ないので、景観を紹介するようなコーナー、季節感のあるようなコーナーを考えていきたい。

(構 成 員) 利用者の満足度については、どのような手段でサンプルを取っているのか。また、差し支えなければサンプル数を教えてほしい。

(応募団体) サンプル数は各施設300だったと思う。

各施設にA4裏表のアンケート用紙があり、年間を通じてアンケートを取っている。

(構 成 員) 先ほどの問いは、KDDIのXRテクノロジーといったツールよりも何をコンテンツとして打ち出そうとするのかというものだと思うが、今回審査をするにあたって、コンテンツのところが出てこないと評価しにくいのではないか。

こういうことをこういうツールを使ってやります、何のためにそれをやるのかということを書いてもらいたい。

(応募団体) 門司港レトロは完成度が高い観光地だと思っている。

ただ、課題となっているのは滞在時間が短く、新しいものがもっと欲しいというアンケートがあり、新しいものを入れさせていただいた。

景観と焼きカレー、海からの景観、これにプラスアルファの要素が

必要なのではないか。

KDDIのマチカメシステムは体験型のアミューズメントとして利用されており、そういう要素として入れている。

XR s c a p eやXR d o o rのコンテンツについては、指定管理者決定後に門司港レトロ課や皆さんと一緒に考えさせていただければと考えている。

(構 成 員) キッチンカーの話は、賑わいという意味で貴重なアイデアだと思うが、既存の業者との棲み分けについてどう考えているのか。

(応募団体) キッチンカーについては、今やっている方とも、もちろん連携を図りたい。

S H O P S T O Pというコンテンツは位置情報から、どこにどんなキッチンカーが出て、門司港レトロに今どんなキッチンカーが出ているという情報がわかる。

今いる方を排除するわけではなく、一緒にできるような仕組みづくりをこれから取り組みたい。

キッチンカーが定着して、門司港レトロに日清のチキンラーメンカーみたいなものを持ってくることによって人が集まってくる。

そういう集客上の話題も作れるような仕組みづくりを考えたい。

- 構成員は、応募団体（株式会社ビービーディオー・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体）の提案概要説明と質疑応答を受けて、各自評価レベルを記入。

- 応募団体（門司港共創プロジェクトチーム共同事業体）による提案概要説明

- 応募団体（門司港共創プロジェクトチーム共同事業体）への構成員によるヒアリング

(構 成 員) 重要文化財を含んだ施設の維持管理を行うにあたり、特にどのようなことに注意して取り組んでいくのか。

(応募団体) 重要文化財の管理は行ったことはないが、色々な専門家の方の意見を聞きながら、メンテナンスを行っていききたい。

(構 成 員) 北九州市民に対する広報は、こういった媒体でどのくらいの頻度でやっていくのか。

また、広報活動の中で公式W e bサイトとSNSの運用のアウトプットの部分がそれぞれ少ないと感じたが、この数字で情報は十分に届くのかということを教えて欲しい。

(応募団体) 今足りていないのが、観光資源に付加価値を付ける、どういう体験ができるかというところ。

感動を体験するようなプロモーションができていないので、そこをしっかりと伝えていきたい。

SNSに関しては、市民、街の方々に愛を持って発信していくことが市民に対して効果的なプロモーションであると考えている。

(構成員) 門司港地区、レトロ地区の一番の価値は、何だと考えているか。
また、テーマパークという言葉が使われているが、どういう思想の下でテーマパークという言葉を使っているのか説明してほしい。

(応募団体) わくわく感、何か体験できるというところのイメージとしてテーマパークと表現させてもらった。

門司港レトロの一番の魅力は観光資源と思っている。

既存の観光資源に付加価値を付けることで観光をしっかりと体験していただいて、体験を通しての達成感からの感動を生むようなエリアとして、しっかりとやっていければと思う。

(構成員) 体験という言葉が出たが、具体的にはどういう体験なのか。

(応募団体) 例えば、門司港美術工芸研究所の門司港出身の造形士の方とワークショップをやり、作り方やなぜこういうものを作っているのかなどより深く学ぶ。

その上で、9施設や周辺施設も知っていただき、滞在時間が延びると考えている。

(応募団体) 文化財の保存と活用というところでは、この町では建造物としての価値が圧倒的にあると思う。

ここを歩くだけでも一つの体験であり、そこで1冊の本ゆっくりを見るだけでも体験かもしれない。

ここにあるこの風景みたいなものが一番大きな観光資源だと思っている。

(構成員) パブリックアートという言葉を知っているか。

(応募団体) 聞いたことがある程度。

(構成員) イベントごとに主催者が異なるため、一元化したアンケートの集積や来訪者の互換性を生かすことができない現状について、提案されているLINEを使ってどのように一元化するのか。

(応募団体) レトロの公式LINEを登録し、各施設やイベント会場全てにNFCタグをつけて、それをかざしていただくことで来訪者データを取っていただくという仕組みである。

収集したデータの活用については、イベント主催者とも協議して進めたい。

(構成員) 満足度調査で不満度が高い土産物の対応策や観光消費単価が低いことに対する対応策について伺いたい。

(応募団体) 「(仮称) 門司港お土産研究所」を発足させ、地域の企業と学校・学生で共創型のお土産開発チームを作りたい。タイアップすることで10年、20年続くお土産を開発できるような環境づくりをすることが我々一番の強みである。

また、提案しているJTB+BOKUNというシステムには、事業パートナーとの連携・相互販売という仕組みがあり、商店街の飲食店と9施設、下関市など関門エリアでタッチポイントを増やすことによって消費をアップしていくことができるものであり、このシステムを使っていきたい

(構成員) POPUP企画で、福岡市内の有名店などに門司港へ出てきてもらうという、新たな視点として面白いと思う。

(応募団体) 観光消費額の拡大というところでは我々もチャレンジングに可能性を検証したいというのが一番。

今も素晴らしいお店も多いが、もう少し人気の近場の店で、それがイトインだけではなく、街歩きを推進できるような取り組みができる。

一つの飲食目的だけではなく、そこから周遊してもらい、一つの店舗ではなく、観光客が二つ回って、その分観光消費額が上がる、若しくは、地域の方々にも来てもらうきっかけになると考えている。

(構成員) レトロ地区はよく緑が少ないと言われるが、感想やこうしていきたいという抱負を伺いたい。

(応募団体) レトロ地区の緑の保有量が少ないとは思っていない。

緑地の管理について、適切な回数に見直して、適切な管理をした上で緑を活用していきたい。

○ 構成員は、応募団体（門司港共創プロジェクトチーム共同事業体）の提案概要説明と質疑応答を受けて、各自評価レベルを記入。

○ 構成員は、応募2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) 未知数の期待感と少し不安感があったが、何より指定管理料のところで大きな開きがあり、「株式会社ビービーディー・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」がもう少し頑張っていたら逆転もあり得たかと思う。今までの経験がプラスにもマイナスにもなっているという感じがした。

「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」は、3つの団体それぞれが得意分野を持っており、それはそれで強みだと思ったが、満艦飾的になっているので、内容を整理してやっていただいた方がいい

いのではないと思う。

(構 成 員) 私は、指定管理料の金額の評価を重点的にした。その結果、2社の違いの良さを評価して差を出している。

もう一点は、施設の設置目的の達成に向けた取組みについて、具体的な提案があるかないかというところを評価した。

一点目は指定管理料の数字の部分での差、二点目が施設の今後の経営方針を踏まえた未来的な施策のところを通しての取組みへの実行可能性、期待値も含めて評価した。

(構 成 員) 「株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」については、実績に裏打ちされた堅実な提案ではあるが、一方でW i t hコロナの新しい取組などの積極的な提案という部分では不足感がある。

「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」については、事業内容・収支計画は非常に魅力的な提案となっているが、一方、実現可能性については判断が難しい。門司港の地域経済への波及効果というところから考えると、本来地域に落ちるお金が他地域に流れるのではないかという懸念もある。また、文化財施設の管理をしっかりと行えるかというところにも懸念がある。

(構 成 員) 「株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」の提案については、実現可能な範囲のレベルのものを出してきたという印象を受けた。

それに比べて「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」の方が目新しい、面白いという内容で提案されていると思う。ただ、イベント企画の提案が複数上がっており、一個一個を見ると面白いが、長く考える時に本当に全部実施できるものなのか不安を覚えた。

(構 成 員) 「株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」については、これまでの実績を評価した。

「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」については、文化財・歴史的建造物の施設管理経験がないということに対するマイナスがある。また、JTB+BOKUNとT i c k e t HUBだけでは営業力強化にはならないので、レトロ地区の色々なコンテンツに対する磨き上げの協力をするというような視点があったら評価できたと思う。

○ 構成員は審査項目ごとの議論を踏まえ、各自評価レベルを再考し記入。

- 各構成員の評価レベルを再度確認したうえで、検討会としての各審査項目の評価レベルを、
 - 1 指定管理者としての適性のうち、
 - (1) 施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針について
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「4」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「4」
 - (2) 安定的な人的基盤や財政基盤について
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「4」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「3」
 - (3) 実績や経験などについて
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「4」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「3」
 - 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
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「3」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「4」
 - (2) 利用者の満足度について
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「3」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「3」
 - (3) 指定管理料及び収入について
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「3」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「4」
 - (4) 収支計画の妥当性及び実現可能性について
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「3」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「3」
 - (5) 管理運営体制などについて
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「4」
門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「3」
 - (6) 平等利用、安全対策、危機管理体制などについて
株式会社ビービーディオール・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「4」

門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「3」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いという合計得点を発表。

株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体は、「70点」

門司港共創プロジェクトチーム共同事業体は、「75点」

(構成員) 合計得点は「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」の方が高得点。構成員ごとの得点では、「株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」の方の点数が高い構成員が1人、「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」の方の点数が高い構成員が4人となっている。

以上のことから、この検討会としては、「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」を評価するという結論にしたい。

- 検討会としての検討結果(総合的な所見)について

審査の結果、基本的には非常に僅差であり、甲乙つけがたい結果であったということが挙げられる。その上で、「株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」は堅実な提案であり、「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」は意欲的な提案であった。

「適性」と「適正性」については、「株式会社ビービーディオ・ジェイ・ウェスト・アクティオ株式会社共同企業体」が、「有効性」と「効率性」については、「門司港共創プロジェクトチーム共同事業体」が高い評価であり、それぞれの特色が良く出た良い提案を両団体にいただいたということであると思う。

検討会としては、有効性と効率性で最も優れた提案を行い、総合得点が最も高い「門司港共創プロジェク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。検討会における議論を十分に考慮し、最終決定を行うよう市に求めることとする。

- また、付帯意見として、以下を付すこととした。
 - ・ 重要文化財を含む文化財施設の管理に関して、専門家の意見などを踏まえながら、十分な計画を立てて、適切に管理を実施すること。
- 意見交換を行った後、最終的な取りまとめを行い、検討会を終了した。