

指定管理者候補の選定結果について（門司港レトロ観光9施設）

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4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

- ①名 称：北九州市関門海峡ミュージアム、福岡県関門海峡ミュージアム
所在地：北九州市門司区西海岸一丁目3番3号
構 造：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、地上5階建
- ②名 称：北九州市旧大阪商船
所在地：北九州市門司区港町7番18号
構 造：木造2階建（一部煉瓦型枠コンクリート造）
- ③名 称：北九州市旧門司三井倶楽部
所在地：北九州市門司区港町7番1号
構 造：木造2階建天然スレート葺（本館）、木造平屋建（附属屋）
- ④名 称：北九州市門司港レトロ観光物産館
所在地：北九州市門司区東港町6番72号
構 造：鉄筋2階建
- ⑤名 称：北九州市門司港レトロ展望室
所在地：北九州市門司区東港町1番32号
構 造：鉄筋コンクリート造31階建（31階部分）
- ⑥名 称：北九州市門司港レトロ駐車場
所在地：北九州市門司区東港町6番
- ⑦名 称：北九州市大連友好記念館
所在地：北九州市門司区東港町1番12号
構 造：鉄筋コンクリート造、地上3階・地下1階建
- ⑧名 称：北九州市旧門司税関
所在地：北九州市門司区港町1番24号
構 造：レンガ組石造2階建
- ⑨名 称：旧大連航路上屋
所在地：北九州市門司区西海岸一丁目3番5号
構 造：鉄筋コンクリート造2階建（一部1階建）

(2) 指定期間

令和5年4月1日～令和10年3月31日（5年間）

(3) 指定管理者候補の概要

名称：門司港共創プロジェクトチーム共同事業体

所在地：北九州市小倉北区大手町11番3号

構成員：株式会社朝日広告社（代表）、岡崎建工株式会社、株式会社イースト

主な業務内容：

①株式会社朝日広告社

- ・ 広告代理業

②岡崎建工株式会社

- ・ 建物並びに施設の清掃・消毒・環境衛生業務、施設警備、雑踏警備、貯水槽清掃管理、ビル設備の運転管理、一般廃棄物及び産業廃棄物の収集・運搬業務

③株式会社イースト

- ・ 商業施設の総合商社として、労働者派遣事業、システム（Mall Pro）、オペレーション、セールスプロモーションを展開

2 指定の経緯

令和4年 7月26日 募集要項配布

令和4年 8月 8日 募集説明会の開催

令和4年 9月22日 募集締め切り

令和4年10月11日 指定管理者検討会の開催

令和4年11月 指定管理者候補の選定結果の報告

(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 募集説明会に参加していること。（共同事業体で応募する際は、代表団体が募集説明会に参加していること。）

※複数の団体により構成するグループによる応募について

グループでの応募も可能である。その場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表団体を定めていただき、上記の要件を、その代表団体に求める。

なお、共同事業体の代表団体は、構成員中最も業務履行能力の大きい者とし、出資比率は構成員中最大でなければならないこととする。

- 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：9社

応募件数：2団体

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

【構成員】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

門司港共創プロジェクトチーム共同事業体

【構成員】株式会社朝日広告社、岡崎建工株式会社、株式会社イースト

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選定しました。

4 検討会構成員

〔学識経験者〕 南 博（公立大学法人北九州市立大学地域戦略研究所教授）

〔観光振興業務に精通する者〕 佐藤 良一（公益社団法人福岡県観光連盟 専務理事）

〔観光振興業務に精通する者〕 植田 詩生（「北九州ノコト」 編集長）

〔財務・経営に知見を有する者〕 齊藤 久美（株式会社SAKU 代表取締役）

〔地元まちづくり団体〕 城水 悦子（門司港まちなみづくり協議会 事務局長）

5 選定基準

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	門司港レトロ地区における市の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。
(3)	実績や経験など
①	観光関連事業に関する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。
③	複数の団体が共同して一つ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】

(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 観光ひいては地域振興について、独自性・独創性があり、また将来を見据えた提案となっているか。
- ③ 施設の管理運営を通じて、地元まちづくり団体や周辺施設等との連携を含め、地域振興に貢献するような管理運営の具体案が示されているか。
- ④ 下関市及び周辺地区等との連携による、広域的な視点からの観光・地域振興策が提案されているか。
- ⑤ 観光事業者等との連携による具体的な集客策・観光振興策が提案されているか。
- ⑥ 適正な集客目標が設定されているか。
- ⑦ 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。
- ⑧ 施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。
- ⑨ 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 9施設を一体的に管理するにあたって、各施設の管理運営方針との整合性がとられたコンセプトとなっているか。
- ② 支援体制を含め、組織運営体制（9施設を一体管理運営する管理責任者・事務員等の体制）が具体的な組織図として明示され、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の保護、その他業務（庶務・経理業務、テナント管理運営業務、データ管理業務等）を行うに際して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。

【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		
株式会社ビー ビー ディオ ー・ジ エイ・ ウェス ト ・アク ティオ 株式会 社共同 企業体	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	4	4	4	3	4	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政 基盤	5	4	4	4	3	3	4	4
	(3) 実績や経験など	5	4	4	4	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	3	3	18
	(2) 利用者の満足度	10	3	4	3	3	4	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	4	4	3	4	4	4	8
	(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	4	3	4	4	4	8
合 計	100	65	69	63	65	68	—	67	
地元団体に対する優遇措置 (3点)								70	
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性								
	(1) 施設の管理運営に対する 理念、基本方針	5	4	4	4	4	4	4	4
	(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	3	3	4	4	3	3
	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	4	4	4	4	24
	(2) 利用者の満足度	10	4	4	3	3	3	3	6
	【効率性】								
	(3) 指定管理料及び収入	15	4	3	3	5	4	4	12
	(4) 収支計画の妥当性及び 実現可能性	10	3	3	3	5	3	3	6
	【適正性】								
	(5) 管理運営体制など	10	3	3	3	4	3	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危 機管理体制など	10	3	3	3	4	3	3	6
合 計	100	66	63	67	82	71	—	70	
地元団体に対する優遇措置 (5点)								75	

(2) 検討会における主な意見

- 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
- ・実績に基づく堅実な提案を行っているが、一方で、新しい取り組みなどの積極的な提案が不足している
 - ・実現可能な範囲のレベルの提案を出してきたという印象を受けた
 - ・目的を達成するための具体的な提案が弱い

門司港共創プロジェクトチーム共同事業体

- ・事業内容・収支計画は非常に魅力的な提案となっている
- ・目新しい、面白いという内容で提案されている
- ・重要文化財について、専門家の意見を求めて適切に管理してもらいたい

(3) 検討会における検討結果

構成員ごとの得点では、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。

協議の結果、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も指定管理者として十分相応しいと認められる提案を行っているが、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。

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、門司港共創プロジェクトチーム共同事業体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

- ・門司港レトロ観光9施設の設置目的及び市の施策について理解したうえで、同施設の管理運営に関する意欲が強く感じられる。
- ・各種デジタルコンテンツの導入や新たな企画など独自の提案がなされており、かつ経費削減についても意欲的な提案額が提示されている。
- ・他施設において指定管理者としての実績・経験を有している。

8 提案額

令和5年度 375,241千円

令和6年度 358,128千円

令和7年度	339,483千円
令和8年度	341,218千円
令和9年度	337,716千円