

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NF
C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ー・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With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企業体」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企業体」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ー・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企業体」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TicketHUB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点での合計得点を発表。

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。