令和８年１１月１８日
総務市民局地域振興課

指定管理者候補の選定結果について

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８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

名　称：北九州市折尾まちづくり記念館

所在地：北九州市八幡西区堀川町５番２３号

施設内容：①施設概要

敷地面積：約１，７３０㎡

構造：鉄骨造１階建

規模：延床面積（共用部含）約４２０㎡（建物全体床面積※約８００㎡）

※その他部分床面積：約３８０㎡（図書館）

②事業内容

事業に関する業務、施設の運営に関する業務

施設の管理に関する業務、その他管理運営に関する業務

（２）指定期間

令和９年４月１日～令和１４年３月３１日

（３）指定管理者候補の概要

名　称：折尾ネクストコモンズ共同事業体

（① 一般社団法人ＴＳＵＮＡＧＵ②朝日建物管理株式会社九州支店）

所在地：①北九州市小倉北区魚町一丁目１番９号

②北九州市小倉北区室町一丁目１番１号

主な業務内容：

① 一般社団法人ＴＳＵＮＡＧＵ

児童・生徒・学生等を対象に、企業や地域と連携した実社会での学びの場（「第二の教育インフラ」）を提供し、人材育成および地域・社会の活性化を図るため、以下の事業を実施

1. 教育プログラムの提供事業、2. 教育活動の拠点施設およびその運営事業、3. 企業が行う事業活動の支援事業、4. 上記各号に附帯または関連する事業

② 朝日建物管理株式会社

総合ビルメンテナンス業、舞台設備管理、新聞印刷補助業務、不動産賃貸業務

２　指定の経緯

令和８年８月１９日　募集要項配布
令和８年９月２５日　募集締め切り
令和８年１０月９日　指定管理者検討会の開催
令和８年１１月　　指定管理者候補を決定

（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申請意向届出書を提出していること。（共同事業体で応募する際は、代表団体が申請意向届出書を提出していること。）
※　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す。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ます。
　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します。
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：５団体
応募件数：３団体
（高松産業株式会社、折尾ネクストコモンズ共同事業体〔一般社団法人　ＴＳＵＮＡＧＵ、朝日建物管理株式会社九州支店〕、株式会社日本施設協会）

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決定しました。

４　検討会構成員（※五十音順）

・[民間企業] 植田　詩生（株式会社福岡リビング　リビング北九州　編集長）
・[地域（市民代表）] 桑原　一夫（八幡西区自治総連合会　折尾地区自治区会　会長）
・[公認会計士] 松木　摩耶子（松木公認会計士事務所　所長）
・[学識経験者] 松永　裕己（公立大学法人北九州市立大学大学院マネジメント研究科教授）

5　選定基準等

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　応募団体が、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。
（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　応募団体が同様、類似の業務の実績を有しており、成果を上げているか。
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　利用促進を目的としている施設の場合、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。
③　複数の施設を一括して管理する場合、施設間の有機的な連携が図られる提案があるか。
④　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。
③　市に対して収益の一部を納付する提案があるか。
（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　施設の管理責任者、管理体制が明確に示されているか。
②　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。
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を保護するための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。
（7）社会貢献・地域貢献
①　高齢者や障害者等の雇用促進が考えられているか。
②　労働環境の向上への取り組みが考えられているか。
③　SDGsの達成や環境への配慮に関する取り組みが考えられているか。
④　地域活動や地域交流などの取り組みが考えられているか。
⑤　地域団体や市内事業者などと連携した取り組みが考えられているか。
⑥　市民の雇用拡大に資する配慮が考えられているか。

【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					得点
			構成員				検討会審査結果	
			A	B	C	D		
高松産業株式会社	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	3	3	4	3	3	3
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	3	3	3	3	3	3
	(3) 実績や経験など	5	2	3	3	3	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	2	4	4	3	3	18
	(2) 利用者の満足向上	10	3	3	3	3	3	6
	【効率性】							
	(3) 指定管理料及び収入	15	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	6
	【適正性】							
	(5) 管理運営体制など	10	2	3	3	3	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	10	3	3	3	3	3	6
	(7) 社会貢献・地域貢献	10	4	3	3	3	3	6
	合　　計	110	59	72	73	66	—	66
	地元団体に対する優遇措置（3点）							69
折尾ネクストコモンズ共同事業体	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	5	3	4	3	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	3	3	3	2	3	3
	(3) 実績や経験など	5	3	3	3	2	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	4	4	4	3	4	24
	(2) 利用者の満足向上	10	3	3	3	2	3	6
	【効率性】							
	(3) 指定管理料及び収入	15	4	4	3	3	4	12
	(4) 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】							
	(5) 管理運営体制など	10	5	4	4	2	4	8
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	10	3	3	3	3	3	6
	(7) 社会貢献・地域貢献	10	4	4	5	3	4	8
	合　　計	110	83	79	79	60	—	80
	地元団体に対する優遇措置（5点）							85

団体名	選定基準（＝審査項目）及びポイント	配点	評価レベル					得点
			構成員				検討会審査結果	
			A	B	C	D		
株式会社日本施設協会	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	3	4	3	4	4
	(2) 安定的な人的基盤や財政基盤	5	4	3	3	2	3	3
	(3) 実績や経験など	5	4	4	4	3	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	4	3	3	3	18
	(2) 利用者の満足向上	10	3	3	3	3	3	6
	【効率性】							
	(3) 指定管理料及び収入	15	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	2	3	6
	【適正性】							
	(5) 管理運営体制など	10	2	3	3	2	3	6
	(6) 平等利用、安全対策、危機管理体制など	10	3	3	3	3	3	6
	(7) 社会貢献・地域貢献	10	4	3	3	3	3	6
	合　計	110	69	73	68	61	—	68
	地元団体に対する優遇措置（5点）							73

（2）検討会における主な意見

【高松産業株式会社】

・折尾に対する思いや「自分たちがやりたい」という熱意、また単なる自習スペースではなく施設の本来の目的である「交流」や「まちづくり」に力を入れるという理念は非常に高く評価できる。
・自主事業の提案は魅力的である一方、施設管理の実績が少ない点が懸念される。
・地域とのつながり方や関わり方について、少し不明な点があり、地域連携などの視点が十分に見えなかった。
・提案内容が全体的に抽象的であり、交流の場づくりにおける人材確保や具体的な手法についての説明がなかった。
・自主事業が認められない場合は申請を辞退するとしており、指定期間の途中で辞退するというリスクがないかという点が気がかりである。

【折尾ネクストコモンズ共同事業体】

・掲げられている提案は、大変理想的な内容であり、施設の理念や目的を明確に示した上で新しい事業を提案している点や、アドバイザリーボードの活用、九州大学との共同研究、内外の人材を配置しようとしている取組は非常に評価できる。
・一方で、提案事業のすべてを本当に実現できるのかどうかという点には疑問や不安が残る。

【株式会社日本施設協会】

・図書館をはじめとする他ジャンルを含めた指定管理の実績は評価でき、手堅く運営されることが予想されるほか、これまでの知見を活かした施設間の面白い連携が期待できる。
・一方で、学生と図書館との連携に重きが置かれすぎており、働く人や地域との連携に関する提案があるとより良かった。
・地域の方とのつながりについて、実際にどういう手法で事業を実践していくのかという具体的な計画が見えなかった。
・人員配置計画で人員不足が指摘されるなど提案がやや荒い点があった。また、「三つの柱」という着想は非常に良いと感じたが、中身を精査すると重複が見られるなど、意欲は強く感じるものの全体的に提案が雑な部分が見受けられた。

（3）検討会における検討結果

評価結果を踏まえ総合的に検討した結果、検討会としては、総合点が最も高い折尾ネクストコモンズ共同事業体が折尾まちづくり記念館の指定管理者候補として相応しいと判断する。

市におかれては、本検討会における議論を参考に、最終的な決定を行われたい。

なお、本検討会として、以下の付帯意見を付す。

・ 提案された内容については、市との協議のうえで具体的な事業内容等を決定し、決定された事項については着実に実施すること。
・ 事業に参加する学生等に過度な負担が生じないよう、十分に配慮すること。
・ 若い世代のみならず、高齢者や働く世代の利用をいかに促進するかという視点をしっかりと取り込むこと。
・ 利用者の満足度向上に向けた取組について、単にアンケートの実施や苦情への対応にとどまらず、利用者の声を事業内容の改善やサービス向上につなげるという視点を持ち、各種手法による課題の把握に努めること。

7　選定結果

市は、検討会の検討結果を参考に、折尾ネクストコモンズ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

・施設の理念や目的を明確に示した上で新しい事業が数多く提案されており、それらが実現すれば今までにない形での施設の活用が期待される内容である。
・九州大学との共同研究やアドバイザリーボードの活用など、魅力的な地域連携・活性化の提案が示されている。
・高校生や大学生などの学生をはじめとする若い力を活用しながら、地域づくりの担い手を育て、新たな交流を作っていくという点は非常に高く評価できる。
・施設の内外から多様な人材を配置しようとしている取り組みなど、新しい事業を進めるための体制面も評価できる。

８　提案額

令和９年度　３２，７３７千円
令和１０年度　３１，４７４千円
令和１１年度　３１，７７２千円
令和１２年度　３１，５７２千円
令和１３年度　３１，４７４千円