小倉城・小倉城庭園及び勝山公園・あさの汐風公園（令和9～13年度） 指定管理者選定に関する提案概要

審査項目	TEAM城下町小倉共同事業体	北九州エリア戦略価値創造MEGA パートナーズ共同事業体	嶋本建設グループ共同事業体
1 指定管理者としての適性	（1）施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針	（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）施設の管理運営（指定管理業務）に対する理念、基本方針
	城下町小倉を、日本有数の観光エリアにする！ 【理念】実績を基にさらに発展させる。小倉城・小倉城庭園・勝山公園・あさの汐風公園を一体的に運営。街を含めた一つの観光エリアを目指す。歴史・文化・自然・食・商業・宿泊等をつなげ、街そのものを目的地として育てる。 【基本方針】3つの日本一「また来たい」「使いやすい」「ここで働きたい」を推進！ 安全・公平・適正な管理運営と、法令を順守し、仕様を満たし成果をあげる。	【指定管理運営マニフェスト｜構造改革と挑戦】 観光圏の仕組みを活用した広域観光の変革、インバウンドの大幅拡大、地域共創・次世代育成への継続投資を断行します。 「10 の約束」として、地域共創、地域経済への波及、訪日客の受入強化、自主収益拡大と公費負担縮減、リスク引当による安全運営、全員参加の美化、市民の声の反映、歴史文化の品格維持、円滑な引継ぎ、収益の地域還元を実行します。 小倉城・小倉城庭園・勝山公園・あさの汐風公園を一体運営し、歴史文化の品格と市民の憩いを守りながら、「観る北九州から、体験する北九州へ」の転換を進めます。既存運営の成果を継承し、小倉城を「北九州体験のハブ」として、街なか・門司港・関門へ滞在・回遊・消費を広げます。 広域観光、AI・DX による経営改善、文化体験、次世代育成・健康づくりを柱に、公費への依存を抑えた持続可能な運営を目指します。	「守る力で支え、賑わいで育てる。」を基本理念に、4施設を一つの都市観光・交流エリアとして一体運営する。 建設・土木・造園の現場力で安全・景観・施設品質を守り、学芸・観光・接客の専門人材と地域連携で、文化継承、回遊、滞在、再訪、地域消費を生み出す。
	（2）安定的な人的基盤や財政基盤	（2）安定的な人的基盤や財政基盤	（2）安定的な人的基盤や財政基盤
	【人的基盤】現運営で育てた70名超の直接雇用人材と5年間の経験を有し、初日から安定運営。観光・文化・造園・施設管理・DX・多言語・法務・防災等の指定管理業務は内製化している。 【財政基盤】構成団体2社は、恒常的に黒字運営。また指定管理者としての実績は、4施設の事業規模を全て拡大した。売上額は約2.5億円から約5億円へ倍増。また自主財源を5年間で約1億円を投資し、運営の財政基盤を拡張した。一方、指定管理料は約1.3億円から約5,900万円へ縮減させた。	朝日広告社を代表とする5団体が、施設管理、植栽、広報・催事、教育・地域連携の専門性と財務基盤を結集します。 代表団体が行政窓口・収支・統括責任を担い、構成団体と専門パートナーが人員・技術・調達を支援します。 ベテランの知見を若手へ継承し、既存スタッフの経験と雇用を尊重。 欠員・災害・減収時の応援体制と資金対応を整え、安定運営を支えます。	真州嶋本組株式会社が契約・財務等の対市窓口、総括管理責任者が日常運営窓口を担う。嶋本建設株式会社は土木・造園・緑地管理、Second Security株式会社は安全管理・イベント運営補助を担う。 総括管理責任者・副総括、小倉城・庭園・公園の各責任者、学芸員4名、企画広報、イベント営業、総務経理、受付案内、公園維持管理を配置。年間人件費97,800千円（指定管理83,000千円、自主事業14,800千円）を計画する。財政基盤は各構成団体の決算書等により確認する。
	（3）実績や経験など	（3）実績や経験など	（3）実績や経験など
	【実績】前年度を連続更新し、過去最高の入場者数を達成（小倉城35万2,497人、小倉城庭園18万8,600人）、小倉城の入場者伸び率は全国域城郭1位（118.7%）。桜まつりは急拡大（約78万人）、昭和夏まつり（約35万人）を実現。SNS総フォロワー数増進（約5万人）、メディア露出量（740件）実現。 【経験】JV2社。一般社団法人まちはチームだは、指定管理業務経験、観光地域経営、DX等を得意とする会社。九州造園は、指定管理業務経験・城郭復元・公園造園・ICT施工等の実績を持つ会社。	構成団体は、過去に小倉城・小倉城庭園、勝山公園・あさの汐風公園の指定管理業務に携わった経験を有します。 これらの経験と、門司港レトロ観光9施設等で培った実績を次期運営に生かします。 建物・設備・警備・清掃・造園の有資格者、観光広報・催事の実務者、産学連携の担い手が協働し、地域との信頼、広域観光のネットワーク、海外発信力を4施設の管理と集客に活用します。	類似指定管理施設の直接運営実績はない。この点を明示した上で、嶋本昇（建設20年・2級土木施工管理技士・危険物乙4）、井上佑也（建設15年・プール施設管理2年）を中核に、学芸員資格者等の専門人材を採用して補完する。 共同事業体内の1級とび技能士、3級造園技能士、2級土木施工管理技士補等の技術力を、地域企業・商工会・ボランティア・観光関係者との連携に接続する。

小倉城・小倉城庭園及び勝山公園・あさの汐風公園（令和9～13年度） 指定管理者選定に関する提案概要

審査項目		TEAM城下町小倉共同事業体	北九州エリア戦略価値創造MEGA パートナーズ共同事業体	嶋本建設グループ共同事業体
2 管理運営計画の適格性	【有効性】に関する取組	（1）施設の設置目的の達成に向けた取組	（1）施設の設置目的の達成に向けた取組	（1）施設の設置目的の達成に向けた取組
		【今後の取り組み】5年後は入城者数、小倉城43万人、小倉城庭園22万人を目標！ 勝山公園・あさの汐風公園は、イベント55回・集客88万人を目指す。 ■ 今後取り組む「5つのテーマ」と「15のプロジェクト」 テーマⅠ：歴史への没入感を高める（タイムスリップ小倉城 / 小倉城武将隊ブランド化 / 武蔵・小次郎聖地化） テーマⅡ：四季の来訪理由をつくる（日本有数の桜 / サマータイムシフト / 冬季ナイトイルミネーション / 四季・二十四節気） テーマⅢ：本物の和文化を体験価値へ（和文化・高付加価値観光 / 小倉城庭園 美の継承・進化） テーマⅣ：公園から都市の魅力をつくる（公園発・新たな風物詩創造 / 都市のリビング・都心のオアシス / みどりの再生・みどりの完成） テーマⅤ：来訪者を入場・再訪へつなぐ（ラストワンマイル入場転換 / 推し活・ファンコミュニティ / イベントブランド強化） 有効性を高める施策 ア｜施設の向上から、城下町小倉の向上へ イ｜ 北九州市の政策を、現場で実装。 ウ｜魅力と体験価値を高め、新たな来訪者増 エ｜施設間連携に加え、広域から人を呼ぶ オ｜直接営業＋SNS・Web・AI・多言語化	小倉城は歴史展示・夜間体験・貸切活用、庭園は礼法・茶道・伝統文化体験を充実させます。 両公園は緑地景観と日常利用を守り、季節の催事、子どもの体験、健康・スポーツ活動を展開します。 観光圏を活用し、交通・宿泊・食・文化を組み合わせた門司港・関門との滞在型周遊商品を造成。 共通パスや店舗との連携、多言語Web・動画・SNS、旅行会社への営業で、体験・地域消費につなげます。 人流・予約・購買を分析し、集客と混雑分散を改善します。	「日常利用」「文化観光」「四季の賑わい」を重ね、春の花見・夜間観覧、夏の水遊び・夏祭り、秋のハロウィン・歴史文化企画、冬のライトアップ・冬祭りを核に年間を通じた来訪理由をつくる。 入場者目標：小倉城 365,000→380,000→395,000→410,000→425,000人、小倉城庭園 195,000→205,000→215,000→225,000→235,000人（R9→R13）。市民リピーター、子育て層、若年層、インバウンドを重点ターゲットとする。
		（2）利用者の満足度	（2）利用者の満足度	（2）利用者の満足度
		【満足度向上】待たせない・迷わせない・不安にさせない。そして期待を超える オンラインチケット、多言語・AI案内、合理的な配慮で安心して利用できる環境を整える。人にしか生み出せない体験価値を高める。直近満足度は小倉城4.43、庭園4.48、しろテラス4.55。令和13年度は4.6以上を目指す。現場対話から声を集め2週間単位で改善。原因分析から再発防止まで一元管理。	清潔・安全な環境、歴史文化にふさわしい接遇、多言語案内、子育て・休憩環境を充実させます。 対面・紙・Web・LINE 等で利用者の声を収集し、受付から対応完了まで一元管理。 苦情には迅速に初期対応し、改善状況を伝えます。 アンケートと第三者評価を月次会議で検証し、清掃・設備・案内・研修へ反映。 AI による問い合わせ一次対応と職員の丁寧な接遇を組み合わせ、再訪したくなる施設を目指します。	接客・案内・清潔さ・安全性・展示・緑地品質を日常点検し、アンケート、QR、SNS、窓口意見を月次改善へ反映する。 満足度はR9 90%、R10 91%、R11 92%、R12 93%、R13 94%を目標とし、多言語案内・混雑対応・合理的配慮を継続改善する。
	【効率性】に関する取組	（1）指定管理料及び収入	（1）指定管理料及び収入	（1）指定管理料及び収入
		【指定管理料・収入】自ら稼ぎ還元し、指定管理料を最小化 4施設一体運営、内製化し効率的に。自主事業収益は指定管理業務へ還元。人件費を削るのではなく、人材を接遇・企画・安全管理へ集中する。「来訪者数×利用機会×利用価値」を高め、利用料金、物販・飲食、体験、ユニークベニュー、協賛等の収入を拡大させ、利益を再投資する。	小倉城・小倉城庭園の指定管理料を全額返上する方針のもと、利用料金に加え、物販・飲食、夜間体験、広告、自販機、EC、催事等の収入を育てます。土産開発やファンコミュニティで継続的な購買・再訪を促進。 通常利用の公平性と高付加価値体験の収益性を両立し、料金は所定の承認手続きに従います。 市への納付と施設・人材・地域への再投資を区分して管理します。	4施設合計の指定管理料提案額は、R9 91,857千円、R10 88,107千円、R11 84,257千円、R12 80,507千円、R13 76,757千円。利用料金の伸長と一体管理の効率化により市負担を段階的に抑制する。 自主事業は物販・飲食、文化体験、夜間・季節イベント、出店料、協賛等を組み合わせ、R9は4施設合計88,000千円の収入を計画する。

小倉城・小倉城庭園及び勝山公園・あさの汐風公園（令和9～13年度） 指定管理者選定に関する提案概要

審査項目		TEAM城下町小倉共同事業体	北九州エリア戦略価値創造MEGA パートナーズ共同事業体	嶋本建設グループ共同事業体
2 管理運営計画の適格性	【効率性】に関する取組	（2）収支計画の妥当性及び実現可能性	（2）収支計画の妥当性及び実現可能性	（2）収支計画の妥当性及び実現可能性
		【収支計画・妥当性】インフレ時代の妥当で実現可能な収支計画 現5年間の収支と来場者や人員配置および維持管理経験を基礎に、様式12・13と整合する計画を策定。詳しくは減免、無料入場、販売手数料等を反映した実効単価で算定し、物価上昇も見込んだ計画とした。月次で予実・差異・年間着地を管理し、四半期ごとに見通しを更新。悪化時も低効果施策の順に見直すが、安全・公共性・必要なサービス品質は削らない。運営の約9割をJVで担い専門分野のみ再委託。	基本業務と自主事業の会計を分け、人件費・委託費・設備費等の積算と事業別採算を管理します。 共同調達やDX で効率化し、月次予実管理・半期監査・年度決算で収支を検証。 減収時は費用・投資時期の調整と資金補填により必要業務を優先します。 統括・収支・危機管理は直接履行し、再委託は専門業務に限定。 資格・実績・安全性を確認し、契約と履行評価で品質を確保します。	指定管理業務と自主事業を会計区分し、月次の予実管理、KPIレビュー、複数見積、原価・労務・維持管理費の確認を行う。 R9の自主事業から指定管理業務への収益還元は、小倉城1,500千円、庭園1,000千円、公園4,643千円の計7,143千円。公園は各年度4,643千円を固定計上し、様式12・13と完全に整合させる。
	【適正性】に関する取組	（1）管理運営体制など	（1）管理運営体制など	（1）管理運営体制など
		【管理運営体制】実績ある現担当者が引き続き着任 JV経営室、GM、現場・公園統括、施設管理・安全衛生責任者等の責任と権限を明確化。日常判断は現場へ委ね、重要事項はGM、JV経営室、北九州市へ段階的につなぐ。一体運営により利用状況に応じて柔軟に人員を配置。AIも活用しつつ現場責任者が判断。セルフモニタリング、内部監査、改善台帳により万全の管理計画を定め、実行する。	事務局長のもと、観光・戦略・AX/DX、施設FM・ネイチャー、地域連携・次世代、ウェルネス・スポーツの4局を編成します。 施設責任者と専門職を配置し、常駐・巡回を両立。繁忙期は応援配置を行い、報告経路と代替要員を明確にします。 引継ぎ計画で運営を切れ目なく継承し、接遇・資格・救命・デジタル研修と日常の情報共有により現場力を高めます。	嶋本昇を総括管理責任者、井上佑也を副総括・安全管理責任者とし、施設責任者・学芸員・企画広報・イベント営業・総務経理等の機能別体制を構築する。 日次共有、週次責任者会議、月次共同事業体運営会議で、安全・利用者数・満足度・収支・苦情・イベント・保全を一体管理する。
		（2）平等利用、安全対策、危機管理体制など	（2）平等利用、安全対策、危機管理体制など	（2）平等利用、安全対策、危機管理体制など
		【平等利用】条例・規則に基づく公平な利用と、障がい、高齢、国籍、文化、認知特性等に応じた合理的配慮を徹底。個人情報は「必要のない情報は持たない」を原則に厳格管理する。 【安全対策】日常巡回、各施設点検、AED・CPR訓練、WBGT管理、イベント・夜間対策を徹底。 【危機管理体制】平常時に準備。地震、台風、豪雨、火災、不審者等のBCPを整備し、小倉東断層による最大震度7も想定。工事期間中も市及び施工者と連携し、切れ目のない体制を敷く。	年齢・国籍・障がい等を問わず利用できるよう、バリアフリー、多言語、対面案内を整えます。 個人情報はアクセス権限・暗号化・職員教育で適切に管理。設備・遊具・樹木の点検と危険箇所の即時養生を徹底し、事故時は救護・報告・再発防止を実施します。 市・警察・消防と連携し、避難誘導・備蓄・訓練・BCP を整備。 災害時も指揮系統を一本化し、利用者の安全を優先します。	利用条件・料金・減免基準を明確にし、年齢、性別、国籍、障害等によらない公平利用を徹底する。個人情報、事故、救急、防犯、防災、避難、BCPの手順を指定開始前に整備し訓練する。 基幹業務は共同事業体が直営し、一括再委託は行わない。警備業法上の警備等、法令上資格・認定が必要な専門業務は、市の承認を前提に適法な資格者・事業者を活用する。
		（3） 地域貢献・社会貢献	（3） 地域貢献・社会貢献	（3） 地域貢献・社会貢献
		【地域貢献】70名超を現在直接雇用。ほとんどは北九州市在住者。学生、子育て世代、シニアに加え、既に採用している障がいのある方にも、働きやすい環境を整える。今後さらに人材育成を進める。 【社会貢献】省エネ、資源循環、みどり・生態系保全、市民参加・連携を進め、学校・大学、自治会、商店街、観光・文化団体等と共創。文化体験、福祉交流、地域清掃、伝統文化継承にも取り組む。	自治会・商店街・地元企業・学校・福祉団体と協働し、地域交流、文化継承、学生の実践学習、子ども・健康プログラムを展開します。 地域連携・次世代育成を専門局の継続業務とし、地元調達・商品開発・街なか送客で地域経済へ還元。市民・高齢者・障がい者等の就業機会を広げ、研修・休暇取得・安全衛生で働きやすさを確保します。 省資源・ごみ削減・緑地保全を通じてSDGs を推進します。	北九州市民の雇用、市内事業者への発注、商工会・学校・ボランティア・地域企業との協働を拡大する。協賛、出店、共同商品、文化体験、清掃・緑地保全を地域内で循環させる。 芝生・植栽はイベント利用と保全を両立させ、灌水、施肥、目土、補植等を計画的に実施。省エネ、廃棄物削減、再利用等の環境配慮も日常運営に組み込む。

【提案額：千円】

令和9年度	71,902	72,976	91,857
令和10年度	84,327	71,240	88,107
令和11年度	96,912	72,761	84,257
令和12年度	99,615	72,417	80,507
令和13年度	102,518	71,576	76,757