小倉城・小倉城庭園及び勝山公園・あさの汐風公園

指定管理者検討会　会議録

１　開催日時　　令和８年１０月１４日（水）　13：00～16：40

２　場　　所　　北九州市役所　３階　特別会議室Ａ

３　出 席 者　　（検討会構成員）　加藤構成員、薛構成員、福田構成員、
南構成員、吉田構成員
（事務局）　都市ブランド創造局観光にぎわい部
観光課長、施設担当係長
都市整備局河川公園部公園管理課長
公園経営係長

４　会議内容

○ 当日の配布資料・議事次第等について、事務局より説明。
○ 検討会の位置づけ及び選定基準、採点の注意事項について、事務局より説明
○ 構成員の互選により、座長を選出
○ 応募団体から提案概要に関してプレゼンテーション
○ 応募団体に対して、提案概要に関してヒアリングを実施

１．ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体

（構成員）　自主事業利益の約７０％を指定管理業務に還元する提案となっているが、この点の実現可能性や具体的な考え方を教えていただきたい。
（応募団体）自主事業をしっかり行い、その一部を指定管理業務に還元する考えである。これまでも同様に還元を行っており、自主事業のうち収益が出ている部分から還元している。一方、武将隊など赤字となっている自主事業については、還元額の算定には含めていない。
（構成員）　今後についても、同程度の還元が実現可能と考えているのか。
（応募団体）これまで５年間運営してきた経験から十分可能と考えている。また、公園には多くの自動販売機があり、高い還元率で契約している。公園利用者も年々増加しており、日常的に多くの方に利用していただくことで、自主事業収入の増加につながると考えている。
（構成員）　桜プロジェクトについて自主財源で取り組んでいることは理解した。
（応募団体）桜については老木化が進んでおり市の財源を待つだけではなく、自分たちでも対応していかなければならないとの考えから取組を進めて

いる。
（構成員）　障害者雇用の状況を教えていただきたい。
（応募団体）小倉城部門で１名、公園部門で１名、計２名を雇用している。 また、就労支援事業者と連携し、そこで製作された商品をしろテラスで販売する取組も行っている。
（構成員）　地元での取組から海外との連携まで幅広く事業を実施しているが、それを可能にしている要因は何か。
（応募団体）異なる専門性やバックグラウンドを持つスタッフ同士が、相互にコミュニケーションを取れる企業風土を大切にしている。また、大きな資本を持つ企業ではない中で、できるだけ費用をかけずに成果を出すことに長年取り組んできた。直営比率が非常に高く、外部委託もあるが、イベント等も可能な限り自社スタッフで実施している。
（構成員）　小倉城庭園の入場者のうち、庭園ゾーンまで利用する人の割合はどの程度か。
（応募団体）正確な数字は把握していないが、目測では約９割と考えている。
（構成員）　庭園ゾーンの１日当たりの最大利用者数はどの程度か。
（応募団体）通常時では８００人程度が最大である。イベントなどの特殊要因がある場合は数千人になることもある。
（構成員）　この夏は雨が少なく、干ばつの影響もあったと思うが、芝生や樹木等への影響はどうだったか。
（応募団体）雨が少なく、芝生が黄色化することがあった。散水作業を行い、夏を越せるよう対応した。
（構成員）　あさの汐風公園の海側で植栽が枯れているが、その原因と今後の対応を教えていただきたい。
（応募団体）今年度から散水スタッフを増員し、週４日程度散水を行っている。今後も散水を継続し、一部で枯損が生じているため、必要に応じて補植や更新を行いたい。
（構成員）　指定管理料の提案額が、令和９年度から令和１３年度にかけて増加しているが、その積算根拠を教えていただきたい。
（応募団体）人件費については、令和８年の春闘の賃上げ率等を参考に、４％程度の上昇を見込んでいる。また、サービス価格指数についても３．７％程度上昇していることから、全体として４％前後の物価上昇を見込んでいる。
（構成員）　令和９年度から１０年度、１１年度にかけての上昇幅が大きく、それ以降は比較的小さいが、その理由は何か。
（応募団体）初年度から２年目にかけて人材を２～３名増員する予定である。その分の人件費があがっている。
（構成員）　広域連携について、具体的な取組を教えていただきたい。
（応募団体）添田町とは小倉藩との歴史的なつながりを生かし、武者行列等で連携している。また、細川家とのつながりが深い杵築市とも、観光課と連携して次年度に向けた事業を検討している。

２．北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体

（構成員）　小倉城・小倉城庭園について、物販等の収入により指定管理料を全額賄う提案となっているが、実現可能性の根拠を教えていただきたい。

（応募団体）過去の実績推移や現在の伸び率から、十分な収入を得られると考えている。　仮に予定している入場者数に達しなかった場合でも、イベントの実施や資金調達等を得意としているため、自走型で補っていけると考えている。

（構成員）　インバウンド対応のため、外国人材を配置する計画となっているが、具体的な採用ルートや育成方法はどのように考えているか。

（応募団体）共同事業体の構成員であるＴＳＵＮＡＧＵが学生との連携を強く持っており、そのネットワークを活用して採用したい。語学面についてはマニュアル化を進め、対応できる体制を整えたい。

（構成員）　城長を公募する提案について、具体的なイメージを教えていただきたい。

（応募団体）公募することで全国から城に知見のある人材を募りたい。城に関する知識を持つ人材が運営に携わることはプラスになると考えている。事務的な業務については、本部が補完する。

（構成員）　５社による共同事業体となっているが、それぞれの役割分担や連携体制がどのように機能するのか教えていただきたい。

（応募団体）全体の管理は朝日広告社が行う。ＴＳＵＮＡＧＵには学生連携や地域連携を中心に担ってもらい、それ以外は各社が専門性を生かして担当する。本部機能は朝日広告社、事務局機能はＴＳＵＮＡＧＵが担う。５社による共同事業体の経験もあり、責任が分散しないよう、朝日広告社が代表企業として全体を取りまとめる。

（構成員）　岡崎建工と庭園デザイナーとの連携について、収支計画上どのように整理されているのか。

（応募団体）岡崎建工と庭園デザイナーとは既に業務提携を行っている。花壇改修等の初期投資については、共同事業体の予算に計上し実施する考えである。

（構成員）　昨今の気候状況を踏まえ、勝山公園やあさの汐風公園の雑草対策、芝生管理についてどのように対応するのか。

（応募団体）予算の範囲内で、適材適所できめ細かな対応を行う。イベント利用が集中するエリアと日常利用のエリアをゾーニングし、日常的に利用してもらうエリアについて重点的に維持管理を行いたい。

（構成員）　小倉城・小倉城庭園分の指定管理料を０円とする非常に意欲的な提案である一方、自主事業からの還元を大きく見込んでいる。オリジナル商品を多数開発する計画となっているが、収益性をどのように考えているか。また、需要ＡＩの考え方について教えていただきたい。

（応募団体）地域の事業者と一緒に商品開発を進める仕組みをつくり、販売実績を見ながら売れる商品を絞り込んでいく。また、保有するビッグデータ

やマーケティング会社のデータ等を組み合わせ、需要予測や商品展開に生かしたい。

（構成員）　フジバカマを植えることでアサギマダラの飛来を目指す取組について、実現可能性をどの程度見込んでいるか。

（応募団体）　具体的な確率は示せないが、指定管理を任せていただければ５年間取り組み、都心部での実現を目指したい。

３．嶋本建設グループ共同事業体

（構成員）　土木、造園、安全管理以外の学芸、企画、広報、イベント、営業、受付等に従事する人材の確保について、どのように考えているか。

（応募団体）　学芸員４名を採用・配置する計画としているが、現時点で具体的な採用者は決まっていない。選定後、速やかに募集・選考・引継ぎを開始し、必要人数を確保したい。重要な事項と認識している。

（構成員）　自主事業からの還元を大きく見込んでおり、有料体験イベントや出店料収入を計上しているが、どのようなイベントを想定しているのか。

（応募団体）　水遊びやナイトイベント等を想定している。

（構成員）　料金や利用者数、実施期間などについて、どのように積算しているのか。

（応募団体）　料金は１人５００円から１，５００円程度を想定している。水遊びイベントについては、商業施設等で夏季に開催されているイベントをイメージしている。実施期間については具体的には決まっていないが、夏休み期間など長期での実施を考えている。

（構成員）　自主事業収入の積算について、具体的な根拠はあるのか。

（応募団体）　自主事業については実績がないため、現時点では想定の数値である。実施後、月次でＫＰＩを確認しながら改善し、新たなイベントも実施していきたい。

（構成員）　現在の小倉城、小倉城庭園等の課題をどのように捉えているか。また、自らが管理した場合、どこを変えていきたいか。

（応募団体）　４施設がそれぞれ魅力を持っている一方、一体的な回遊動線が十分に形成されていないことが課題だと考えている。市民と観光客が繰り返し訪れる都市観光交流エリアにしていきたい。

（構成員）　共同キャンペーンや地域メディアへの情報提供等により、どのように回遊を生み出すのか。

（応募団体）　ＳＮＳやデジタルマップを活用し各施設で他施設の案内を行うほか、各施設のイベントを連携させることを想定している。

（構成員）　市外の方に知ってもらうための具体的な企画はあるか。

（応募団体）　ＳＮＳを活用し、来場者自身に情報をシェアしてもらうキャンペーンなどを行い、来場者が広報の役割を担うような仕組みを考えている。

（構成員）　嶋本建設株式会社について、令和５年度から令和７年度までの財政状況の記載がないが、その理由を教えていただきたい。

（応募団体）　真州嶋本組の立ち上げに伴い、３年間は同社の事業を行っていた。現

在は運営が落ち着いたため、再びそれぞれで事業を行う形としている。

（構成員）　今回、小倉城等の指定管理に応募した理由と、今後も指定管理業務に挑戦する意向があるか教えていただきたい。

（応募団体）北九州で生まれ育ち、北九州を盛り上げたいという思いがある。歴史や城、庭園等にも関心があり、自分たちが運営に関わることで地域の活性化に貢献したい。勝山公園や小倉城に限らず、指定管理業務全般に関心があり、今後も地元に関わる取組に挑戦したい。

４．構成員による評価及び意見交換

○　各応募団体に対するヒアリング及び質疑応答終了後、各構成員が個人としての評価について説明し、その後、構成員間で意見交換を行った。

（構成員）　３団体とも意欲的な提案であり、それぞれの団体の特性を生かした提案がなされていた。ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体については、これまでの管理経験を踏まえ、施設の課題を的確に捉えた具体的なプランが示されており、提案の実現性が高いと評価した。北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体についても、指定管理料を含め意欲的で優れた提案である一方、ヒアリングを通じて管理運営体制や物販等の実現可能性についてやや漠然とした部分があると感じた。嶋本建設グループ共同事業体については、新たに指定管理に挑戦する意欲は評価できるが、提案の具体性や実効性について不安が残った。

（構成員）　ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体については、入場者数が過去最高を更新した実績に加え、直接雇用を中心とした人員体制や運営ノウハウの内製化が進んでいる点を評価した。また、これまでの実績を踏まえた５つのテーマ・１５のプロジェクトを提示し、現状維持にとどまらず、更に高めていこうとする提案となっている点も評価した。北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体については、指定管理料を抑えた意欲的な提案である一方、物販等の自主事業収入への依存や、兼務者を含む管理運営体制について、実現可能性に不安を感じた。嶋本建設グループ共同事業体については、財務面について、長期間安定して管理運営を行う上で不安がある。

（構成員）　ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体についてはこの５年間の実績に加え、今後も着実に成果を上げることが期待できる。また、地元を大切にし、地域を盛り上げていこうとする姿勢も評価した。北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体については、海外誘客等を重視した意欲的な提案である一方、地元をどう盛り上げるかという点では、ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体とは方向性に違いがあると感じた。嶋本建設グループ共同事業体については、今回の挑戦を今後につなげ、指定管理の経験を積んでいってほしいと感じた。

（構成員）　ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体については、この５年間で施設が良く

なっていることを市民としても感じており、提案の実現性が高いと評価した。また、内製化を基本とした運営により、地元に根付いた施策や安定した管理運営が期待できる。北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体については、分析や仮説を踏まえたチャレンジングな提案であり、一定の納得感があった。新たな施策を展開していく可能性も感じた。嶋本建設グループ共同事業体については、熱意は感じられたが、企画内容について、より具体的な施策を示してほしかった。

（構成員）　北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体については、共同事業体としての連携のイメージが少し分かりにくかった。一方、現在の指定管理者とも必要に応じて連携したいという発言があり、その点は評価できると感じた。

（構成員）　北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体の小倉城・小倉城庭園分の指定管理料０円という提案は、他にない特徴的な提案である。一方、金額が低ければよいということではなく、実際に実現できるかという点も含めて評価する必要がある。

（構成員）　指定管理料の低減だけではなく、人員配置や事業内容なども含め、現実を見据えた計画となっているかという視点で総合的に評価する必要がある。

（構成員）　ヒアリングを通じて、北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体の管理運営体制や物販等について、実現可能性の面でやや漠然とした部分があると感じたため、総合的に評価した。

５．検討会としての評価

○　各構成員の評価レベルを再度確認した上で、検討会として各審査項目の評価レベルを決定した。

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

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	4
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	4
嶋本建設グループ共同事業体	3

（２）安定的な人的基盤や財政基盤

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	4
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	3
嶋本建設グループ共同事業体	2

（３）実績や経験など

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	5
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	3
嶋本建設グループ共同事業体	2

２「管理運営計画の適確性」

（１）施設の設置目的の達成に向けた取組み

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	４
嶋本建設グループ共同事業体	２

（２）利用者の満足度

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	４
嶋本建設グループ共同事業体	２

（３）指定管理料及び収入

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	４
嶋本建設グループ共同事業体	３

（４）収支計画の妥当性及び実現可能性

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	３
嶋本建設グループ共同事業体	２

（５）管理運営体制など

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	３
嶋本建設グループ共同事業体	２

（６）平等利用、安全対策、危機管理体制など

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	３
嶋本建設グループ共同事業体	２

（７）社会貢献・地域貢献

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	４
北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	３
嶋本建設グループ共同事業体	２

以上の評価が妥当であると判断した。

○　事務局から、地元団体に対する優遇措置及び優良事業者に対する優遇措置を反映した最終得点について説明。

・ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体	９７点
・北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体	８３点
・嶋本建設グループ共同事業体	５３点

なお、優遇措置加点前の審査得点は、ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体８９点、北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体７８点、嶋本建設グループ共同事業体４８点である。

６．検討会としての検討結果（総合的な所見）

○　構成員は、審査結果及びこれまでの意見交換を踏まえ、検討会としての総合的な所見を次のとおり取りまとめた。３団体から、それぞれ非常に熱心で意欲的な提案がなされた。指定管理者の選定に当たっては、指定管理料の低減だけではなく、人員配置や事業内容なども含め、現実を見据えた計画となっているかという視点で総合的に評価する必要がある。審査の結果、ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体が総合得点で最も高い評価となった。また、審査項目別では、「適性」「効率性」「適正性」で最も高い評価となり、「有効性」についても北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体と同点で最高評価となった。

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体については、これまでの管理運営で培った知見やノウハウを踏まえた、５つのテーマ・１５のプロジェクトが示されており、施設の課題を捉えた具体的で実現性の高い提案がなされていることに加え、現状維持にとどまらず、更なる利用促進や施設の魅力向上を目指す意欲的な内容となっている。また、直接雇用を中心とした人員体制についても評価された。

北九州エリア戦略価値創造ＭＥＧＡパートナーズ共同事業体についても、指定管理料を含め非常に意欲的な提案であり、最も配点の高い「有効性」においてＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体と同点で最高評価となるなど、優れた提案であった。

嶋本建設グループ共同事業体についても、新たに指定管理に挑戦する意欲的な提案であったが、指定管理の実績や提案の具体性・実効性等の面で課題が見られた。

以上を踏まえ、本検討会として、ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体を指定管理者候補とすることが適当であると判断した。

ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体には、提案内容を着実に履行するとともに、更なる取組を進め、小倉城、小倉城庭園、勝山公園及びあさの汐風公園が、より魅力的で、まちに活力をもたらす施設となることを期待する。

なお、指定管理者候補に対する付帯意見について協議した結果、付帯意見は付さないこととした。

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。

○　以上をもって、検討会としての最終的な取りまとめを終了した。