令和８年１１月１９日
都市ブランド創造局観光課
都市整備局公園管理課

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：　北九州市小倉城
所 在 地：　北九州市小倉北区城内２番１号
施設内容：　①施設概要　小倉城天守閣（小天守・屋外昇降機・連絡橋を含む）
　　付帯施設（しろテラス、着見櫓、多目的倉庫）
　②業務内容　施設運営業務、施設管理業務、事業に関する業務
　　その他管理運営に関する業務

名　　称：　小倉城庭園
所 在 地：　北九州市小倉北区城内１番２号
施設内容：　①施設概要　小倉城庭園（書院棟、展示棟、池泉回遊式庭園）
　②業務内容　施設運営業務、施設管理業務、事業に関する業務
　　その他管理運営に関する業務

名　　称：　北九州市立勝山公園
所 在 地：　北九州市小倉北区城内１番ほか
施設内容：　①施設概要　勝山公園（大芝生広場、中央図書館周辺広場、
　　子どもの遊び場、紫川親水広場）
　②業務内容　施設運営業務、維持管理業務
　　その他管理運営に関する業務

名　　称：　北九州市立あさの汐風公園
所 在 地：　北九州市小倉北区浅野三丁目３～６番
施設内容：　①施設概要　あさの汐風公園（親水広場、大芝生広場、周回園路）
　②業務内容　施設運営業務、維持管理業務
　　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（５年間）

（３）指定管理者候補の概要

名　　称：ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体

代表者所在地：北九州市小倉北区京町二丁目２番１９号

構　成　員：一般社団法人まちはチームだ（代表）、株式会社九州造園

構成員の所在地と主な業務内容

① 一般社団法人まちはチームだ

所 在 地：北九州市小倉北区京町二丁目２番１９号

主な業務：観光・公共施設運営事業、マーケティング・コンサルティング事業、映像制作・ライブ配信事業、人材育成・教育事業、イベント企画・運営事業

②株式会社九州造園

所 在 地：北九州市小倉北区大畠二丁目１０番１号

主な業務：公園・造園・緑化工事の設計・施工及び維持管理、土木工事、イベント企画・運営・管理業務、飲食・食品類の販売等

２　指定の経緯

令和８年７月３０日　募集要項配布

令和８年９月１１日　募集締め切り

令和８年８月７日　募集説明会開催

令和８年１０月１４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。）

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：８団体

応 募 件 数 ：３団体

・　ＴＥＡＭ城下町小倉共同事業体

【構成団体】（一社）まちはチームだ、㈱九州造園

・　北九州エリア戦略価値創造 MEGA パートナーズ共同事業体

【構成団体】㈱朝日広告社、朝日建物管理㈱、岡﨑建工㈱、

㈱ヘッププロモーション、（一社）TSUNAGU

・ 嶋本建設グループ共同事業体

【構成団体】真州嶋本組㈱、嶋本建設㈱、second security㈱

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

［財務専門家］加藤　太一（公認会計士）
［学識経験者］薛　孝夫（元九州大学大学院　農学研究院准教授）
［市 民 代 表 ］福田　百合加（一般社団法人コラボなみらい代表）
［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）
［有　識　者］吉田　結佳（株式会社 gaaboo）

5　選定基準（例）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	完全利用料金制の場合、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	利用者が限定される施設の場合、利用者の選定が公平で適切に行われるよう配慮されているか。
④	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。
⑤	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

審査項目	配点	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							
		構成員					平均	審査結果	得点	構成員					平均	審査結果	得点	構成員					平均	審査結果	得点
		A	B	C	D	E				A	B	C	D	E				A	B	C	D	E			
適性	**15**								**13**								**10**								**7**
（１）管理運営の理念	5	4	4	5	4	4	4.2	4	4	4	4	4	3	4	3.8	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3
（２）人的・財政基盤	5	3	4	5	4	3	3.8	4	4	3	3	4	3	3	3.2	3	3	2	2	1	2	2	1.8	2	2
（３）実績・経験	5	4	5	5	4	5	4.6	5	5	4	3	4	3	3	3.4	3	3	2	2	2	2	1	1.8	2	2
有効性	**40**								**32**								**32**								**16**
（１）設置目的の達成	30	4	4	5	4	4	4.2	4	24	4	4	4	3	4	3.8	4	24	2	3	2	2	2	2.2	2	12
（２）利用者満足向上	10	4	3	5	4	3	3.8	4	8	4	4	4	3	3	3.6	4	8	2	2	3	2	2	2.2	2	4
効率性	**25**								**20**								**18**								**13**
（３）指定管理料業務に係る費用	15	4	4	4	4	3	3.8	4	12	5	3	5	3	4	4	4	12	2	3	4	3	2	2.8	3	9
（４）収入増加に向けた創意工夫	10	4	4	4	4	4	4	4	8	3	3	3	3	3	3	3	6	2	3	2	2	2	2.2	2	4
適正性	**30**								**24**								**18**								**12**
（５）管理運営体制	10	3	4	5	4	3	3.8	4	8	3	4	3	3	4	3.4	3	6	2	3	3	2	2	2.4	2	4
（６）平等利用等	10	4	4	4	3	3	3.6	4	8	3	3	4	3	3	3.2	3	6	2	3	3	2	2	2.4	2	4
（７）社会貢献等	10	4	4	4	4	4	4	4	8	3	4	3	3	4	3.4	3	6	2	3	3	2	2	2.4	2	4
小計		85	87	101	86	79	-		**89**	82	79	85	66	80	-		**78**	45	62	58	48	44	-		**48**
地元団体に対する優遇措置		地元団体に対する優遇措置							**5**	地元団体に対する優遇措置							**5**	地元団体に対する優遇措置							**5**
優良事業者の優遇措置		優秀事業者の優遇措置							**3**	優秀事業者の優遇措置							**0**	優秀事業者の優遇措置							**0**
合計									**97**								**83**								**53**

（２）検討会における主な意見

（ア）TEAM 城下町小倉共同事業体について

・ これまでの管理運営で得た知見や施設の課題認識を踏まえ、具体的で実現性の高い提案となっている。
・ 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を生かし、提案した取組を着実に実施できる体制が整っている。
・ これまでの実績を踏まえた５つのテーマ・１５のプロジェクトが示されており、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提案となっている。
・ 地元雇用や地元に根付いた施策を重視し、地域を盛り上げていこうとする姿勢が評価できる。

（イ）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

・ 小倉城・小倉城庭園の指定管理料 0 円は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。
・ 現状分析や仮説を踏まえた提案内容には一定の納得感があり、新たな施策を展開していく可能性が感じられる。
・ 物販等の自主事業収入を大きく見込んでおり、収支計画の実現可能性に不安が残る。
・ 複数社による管理運営体制について、役割分担や兼務者の配置など、実際の運営が十分に機能するか不安が残る。

（ウ）嶋本建設グループ共同事業体について

・ 新たに指定管理に挑戦する意欲は評価できる。
・ 提案の具体性や実効性について、現時点では不安が残る。
・ 指定管理の実績がなく、管理運営を担う人材の確保など、管理運営体制について課題がある。
・ 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。

（３）検討会における検討結果

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。

検討会では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との意見が出され、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、「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、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。

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、特に「有効性」では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、４施設がより魅力的で、まちに活力をもたらす施設となることを期待する。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、TEAM 城下町小倉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

- 施設の特性を踏まえ、具体的かつ実現性の高い提案がなされている。
- 十分な人的体制と運営ノウハウを有しており、４施設を一体的かつ安定的に管理運営できると考えられる。
- 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につながる提案がなされている。
- 地元に根付いた施策や地域との連携を重視しており、小倉城周辺エリアの賑わい創出や地域活性化への波及が期待できる。
- 効率的な管理運営とサービスの向上を両立する提案となっており、着実な事業実施が期待できる。

８　提案額

年度	小倉城	小倉城庭園	勝山公園 あさの汐風公園	総額
令和 9 年度	9,800 千円	200 千円	61,902 千円	71,902 千円
令和 10 年度	18,800 千円	1,200 千円	64,327 千円	84,327 千円
令和 11 年度	28,000 千円	2,000 千円	66,912 千円	96,912 千円
令和 12 年度	28,000 千円	2,000 千円	69,615 千円	99,615 千円
令和 13 年度	28,000 千円	2,000 千円	72,518 千円	102,518 千円