

下関市指定管理候補者選定委員会（観光施設 1）議事録
（要点）

日 時：令和 7 年 1 0 月 1 6 日（木）午後 1 時 1 5 分～午後 4 時 3 0 分

場 所：下関市役所西棟 5 階大会議室

出席委員：A 委員、B 委員、C 委員、D 委員、E 委員 以上 5 名

その他出席者：事務局 下関市観光スポーツ文化局観光施設課職員 5 名

- 次 第：1 開会
- 2 委嘱状交付
 - 3 委員自己紹介
 - 4 委員会及び委員の職務等、下関市公の施設における指定管理者の
指定手続等に関する条例及び同条例施行規則の説明
 - 5 委員長選任
 - 6 諮問
 - 7 審査（長府庭園）
 - （1）審査基準、配点・最低制限基準の決定
 - （2）募集内容・施設概要等仕様説明
 - （3）申込団体の申込資格の適否について報告
 - （4）プレゼンテーション（2 者）
 - （5）ヒアリング（2 者）
 - （6）採点（2 者）
 - （7）集計結果発表
 - （8）決定
 - 8 閉会

- 1 開会
開会のあいさつ
- 2 委嘱状交付
各委員に委嘱状交付
- 3 委員自己紹介
各委員の自己紹介

【事務局】

委員 5 名全員の出席により、下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第 9 条第 3 項の規定によって、会議が成立していることを報告。

- 4 職務等、手続条例及び条例施行規則の説明

【事務局】

下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例及び手続条例規

則に規定された、委員会の設置目的や委員の任期等について説明。

－異議なし－

5 委員長選任

委員の互選により委員長を選任。

6 諮問

下関市長から当委員会に対し、指定管理候補者の選定に関する意見を諮問。

7 審査

【委員長】

議事録について正確性を確保するため、議事録署名人を指名。

－議事録署名人に指名された委員、承諾－

(1) 審査基準、配点・最低制限基準の決定

【事務局】

以下のとおり説明及び選定委員による審議を依頼。

- ・事務局（案）として、下関市指定管理者制度ガイドラインの指定管理候補者選定（審査）の基準・着眼点のモデル案を参考に作成。
- ・採点方式の100点満点とし、最低制限基準を平均60点以上とすること。
- ・採点方式により、各委員の採点の過半数が最低制限基準に達しており、かつ平均点が最低制限基準以上となった合計点数の高い団体を候補者として選定すること。

－異議なし－

(2) 募集内容、施設概要等仕様説明

【事務局】

募集内容、施設概要等仕様について説明。

(3) 応募団体の申込資格の適否について報告

【事務局】

事前に申込者の資格について提出書類を事務局で確認し、適合していることを報告。

(4－①) プレゼンテーション

－応募団体A入室－

【応募団体A】

パワーポイントにより説明（運営コンセプト等の説明）

(5－①) ヒアリング

【C委員】

コロナ前に比べ、長府地区の観光客が十分戻っていないと感じているが、どのようところが回復に繋がっていないとお考えか、また、回復に必要なところと足りないところを教えてください。

【応募団体A】

一番賑わっている唐戸地区において、泊まって楽しんで食べるという体験が完結してしまっています。長府地区は、城下町の町巡りがメインとなるため、現状、お

客様を惹きつけるコンテンツが発掘できていません。私どもの提案の中で、長府庭園を玄関口として、長府全体に観光客の皆様を呼び込み、練り歩いて、体験して帰っていただくということを目指しています。

【B委員】

外国人観光客への対応について、基本的な英語ができる方はいますか。

【応募団体A】

1名会話ができる職員がいます。

【E委員】

広報活動が非常に重要ということで、ホームページやSNS、マスコミへの情報提供、広報誌等による活動を挙げていただけていますが、具体的にどなたがどのような形でされますか。

【応募団体A】

1人の職員が係として行っています。窓口業務として、咲いている花の情報や行事に関する投げ込みはもちろん、テレビ局等が突然取材に来ることもあるため、花の知識や行事を全員で情報共有し、即座の対応もできるようにしています。

【A委員】

長府庭園を長府の玄関口に設けられるということですが、歩いて回るには少し遠いような印象がありまして、このような方々をアシストするような工夫はありますか。

【応募団体A】

長府庭園の目の前にバス停があり、一つのバス停で城下町長府まで行くことが可能です。そこから少し歩かなければなりませんが、施設等が点在していますので、歩いた方がゆっくり楽しめると感じています。また、バスによる案内を説明したり、タクシーもお勧めしています。

ーヒアリング終了（応募団体A退室）ー

（6－①）採点

（4－②）プレゼンテーション

ー応募団体B入室ー

【応募団体B】

パワーポイントにより説明（運営コンセプト等の説明）

（5－②）ヒアリング

【E委員】

庭園カフェの運営について、長府庭園内には厨房がありませんが、設備は自分たちで投資するというお話の中で、どのくらいの規模の設備導入をお考えですか。また、蔵ではなくて書院で実施したいということでもよろしかったですか。

【応募団体B】

書院を前提としています。投資の設備ですが、火が使えないと伺っており、2口IHがとれると軽食は出せますので、カフェの運営は大丈夫だと思います。私達は、建物の状況に合わせて柔軟に検討できますので、その辺りはご心配いただかなくても大

丈夫だと思います。

【C委員】

収支計画書の人件費について、令和9年度から令和12年度までが同一の金額となっていますが、昨今、人件費で悩まれているところが多い中、どのようにイメージされていますか。

【応募団体B】

最低時給が上がっていくため、上げていかなければいけない想定でいる部分もありますが、習熟度が上がるので、労働時間を習熟度に合わせて上下ができると想定しています。基本的な管理の人件費よりは、企画等、その場に必ずいなければならない人件費プラスアルファのところを上下させることで飲み込むことができると考えています。

【A委員】

経営状況、財務諸表を拝見し、財務基盤のところでは少し不安な要素がありますが、その点について、今後の事業運営はどのような状況でしょうか。

【応募団体B】

今期中に資本金が9,000万円になる予定です。赤字の理由が明確にあり、現在6つの宿泊施設を運営していますが、それぞれまちづくり法人を作って運営していました。それらを一つの法人に合併している状況のため、グループとしては黒字なのですが、本体に人件費がついているため、大幅な赤字となっています。

【A委員】

今年は解消できる予定ですか。

【応募団体B】

今年度、次々合併していますので、解消できると考えています。

【B委員】

長府は住宅街ですが、よく見ると隠れ家カフェのようなお店が点在しています。コンセプトが似ているのではないかと思います。売上げ的にも違いを出さないと計画通りにいかないのではないかと思いますがいかがですか。

【応募団体B】

長府の全てのカフェに行ったわけではないので、考えるべきことだと思います。基本的には、他の地域でも、現在、お休み中ですが、フレンチレストランを運営しており、あえて地域にない価格帯でトライしています。リスクをとってフレンチのコースが12,000円からといった業態で、高付加価値なお客様を呼びたいというのが、自治体様と結んでいるテーマでしたので、どのようなお客様を狙っていくかということとは、一緒に考えていくことができるとうれしいです。

【D委員】

職員配置ですが、常駐される方は、パート、アルバイトと書かれている方のみになりますか。

【応募団体B】

パート、アルバイト以外にも、当社スタッフが常駐します。

－ヒアリング終了（応募団体B退室）－

（6－②）採点

（7）集計結果発表

【事務局】

応募団体Aの各委員の採点は、91点、76点、71点、77点、80点で、すべての採点について最低制限基準に達している。合計395点、平均79.0点である。

応募団体Bの各委員の採点は、84点、44点、57点、74点、71点で、すべての採点について最低制限基準に達している。合計330点、平均66.0点である。

（8）決定

【委員長】

集計結果について、合計点数の高い応募団体Aを長府庭園の指定管理候補者に選定することに異議はないか。

－異議なし－

－異議なしのため、応募団体Aを長府庭園の指定管理候補者に選定－

－審査終了－

8 閉会