

グラバー園指定管理者候補者選定審査会
審査報告書



令和3年10月

令和3年10月25日

長崎市長 田上 富久 様

グラバー園指定管理者候補者選定審査会
会長 西村 宣彦



グラバー園指定管理者候補者選定審査会における審査結果について（報告）

グラバー園の指定管理者の指定に係る申請内容の審査を行いましたので、審査結果について次のとおり報告します。

1 審査結果（採点結果は別紙のとおりです。）

- (1) 第一順位 長崎南山手グラバーパートナーズ
- (2) 第二順位 長崎歴史の街 共生グループ

2 選定審査会の構成

会長	西村 宣彦	国立大学法人長崎大学経済学部副学部長
職務代理者	本馬 貞夫	長崎県文化振興課長崎学アドバイザー
委員	酒井 寛志	九州北部税理士会長崎支部 会員 (酒井寛志税理士事務所 代表)
委員	中村 政博	株式会社長崎経済研究所調査研究部長
委員	豊饒 英之	(一社)長崎国際観光コンベンション協会 DMO推進本部長

3 審査の方法

応募者から提出された申請書類に不備がないか、募集要項に記載された応募資格等の要件を満たしているかを確認し、事業計画書等の内容や面接に基づき審査を行いました。

また、施設を管理運営する安定した経営能力を有するかについて、応募団体の財務状況の分析を行ったほか、今回の公募から、固定納付金額の提案について評価の対象としました。

なお、審査にあたっては、公平性及び公正性を確保するため、各団体名を伏せて実施しました。

4 審査の経緯

回数	開催日	内容
第1回	令和3年7月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・委員及び事務局の紹介（辞令書の交付） ・会長の選出、職務代理者の選出 ・指定管理者制度、施設の概要の説明 ・募集要項等の説明及び協議
第2回	令和3年8月16日 令和3年8月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・現地説明会 ・募集要項等の追加説明
第3回	令和3年10月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・書類及び面接審査 ・採点・決定 ・講評

5 申請団体（届出順）

・長崎歴史の街 共生グループ

代表団体 株式会社三基

構成団体 株式会社長崎スカイホテル

構成団体 株式会社長崎消毒社

構成団体 九州ビルド株式会社

・長崎南山手グラバーパートナーズ

代表団体 株式会社メモリード

構成団体 株式会社クリーン・マット

構成団体 株式会社水樹

6 長崎市への固定納付金

令和4年度 128,200,000円

令和5年度 202,200,000円

令和6年度 224,000,000円

令和7年度 232,200,000円

令和8年度 237,600,000円

7 指定管理期間 5年

8 講評

(1) 基本事項について

第一順位、第二順位の団体ともに長崎を代表する観光施設の指定管理者が果たすべき役割を理解しており、来園者のニーズや現状における課題の分析に基づいた、取り組むべきテーマや集客に向けた提案がなされていた。

第一順位の団体は、新しい価値を生み出すグラバー園の創造に向けて、リ・ブランディングやマーケティング全体の見直し、新たなグラバー園を象徴する食や空間の演出・体験プログラム造成など、ファン層の拡大やリピーター確保の提案がなされていた。

一方、第二順位の団体は、「平等利用の確保」や「個人情報の保護」といった点では、優れた提案がなされていたものの、マーケティングやターゲットの明確化という点においては第一順位に及ばなかった。

(2) 事業計画について

ア 提案の実行性について

両団体の提案ともに、観光訴求力、実行性という点においては、概ね良好であるが、第一順位の団体の提案が堅実的で評価できる一方、第二順位の団体の提案は多様なニーズに対応した提案であるが、事業の優先順位付けがなされておらず、実現性に疑問が生じた。

ただし、第一順位の団体の提案内容も、自主事業を含め、実現できれば良い提案であると思われるものの、長崎市や関係団体との調整が必要な提案が散見され、今後、事業スキームを構築する際の課題もあると考える。

イ 施設の設置目的と計画について

両団体ともに、施設の設置目的を踏まえて、年間を通じたイベントスケジュールの設定など、魅力ある主催事業計画の提案がなされていた。特に第一順位の団体は、年間を通して、子ども向けの無料体験型イベントの提案がなされていたほか、夏季と冬季の入園者数が落ち込んでいることに着目し、夏季の「涼」や冬季の「灯」などをテーマとした、四季に応じたイベント企画の提案がなされていたことは評価できる。

ウ 4施設（旧自由亭・旧長崎地方裁判所長官舎・旧スタイル記念学校・長崎伝統芸能館）の活用を含めた自主事業について

第一順位の団体は、グラバーとキリンビールの親和性、縁といった点から、三浦環像広場でのピアガーデンの開催や、市内ホテル事業者との連携によるブライダル企画など、オピニオンリーダーとなり得る女性等に対し、訴求力のある提案がなされたほか、旧長崎地方裁判所長官舎においては、新たな取組みとして、クリエイターを育成することを目的としたビレッジ型施設利用の提案を行った。

第二順位の団体については、旧長崎地方裁判所長官舎において、研究が進められていなかったグラバー園の研究をはじめとした歴史の研究を行い、後世に託すことを見据えているほか、旧自由亭では、新しい生活様式に合わせたテイクアウトスペースの提案や、園内を面として広く活用し付加価値を高める取組みなど、ウィズコロナ・アフターコロナに対応した提案がなされていた。

なお、両団体ともに旧自由亭においては、従前からの喫茶の提供を含め、長崎の食文化の発信を軸とした提案を行ったほか、長崎伝統芸能館においては、売店での活用を提案しており、グラバー園の特色、オリジナリティある商品の造成が提案されていた。

エ サービスの向上

第一順位の団体については旧三菱第2ドックハウス、第二順位の団体については現管理事務所と、両団体とも園内に観光案内所、ゲートウェイ機能を持たせた拠点を置き、コンシェルジュの配置を提案したほか、グラバー園の歴史文化を紹介する無料ツアーガイドの提供の提案がなされていた。

また、第一順位の団体はファンクラブ会員制度や年間パスポートの造成によるリ

ピーターの増加にも繋がる提案がされていた点は評価ができる。

オ 広告・宣伝について

両団体ともに、各種広告媒体やSNSの活用、ホームページの充実も含め、マーケティングに基づいた、広告・メディア戦略が提案されていた。

特に第一順位の団体は、Z世代やF1層を含め、オピニオンリーダーとなり得る若い女性を重点ターゲットとし、「カワイイ・映える」などの要素を融合したホームページ拡充の提案があったほか、ワーケーションスポットとしての商品開発やプロモーションなど、時代のトレンドを取り入れた、新規の顧客開拓の提案がなされていた。

カ 先進技術の導入など新たな取組み

両団体ともに、グラバー園の魅力を高める、VR（仮想現実）やAR（拡張現実）を活用したデジタルコンテンツの提案がなされていたほか、第一順位の団体は、観光型Maasなど、周辺施設も含めた回遊性を高めるシステム導入の提案があったほか、QRコードを活用した音声ガイドシステム等のデジタルガイド導入の提案がなされた。

(3) 管理運営体制

ア 外部との協力体制について

両団体ともに、行政・DMO団体をはじめとした観光関連機関・地域の団体・周辺の観光施設との連携や協力体制の構築に向けた取組みが提案されていたほか、ユニークベニューとして施設を活用など、MICE参加者の取込み、満足度向上に向けた提案がなされていた。

イ 管理運営体制について

施設の保守点検や清掃、花壇樹木の管理、警備といった施設の基本的な管理においては、第一順位の団体と比較し、第二順位の団体が、より堅実で具体的な提案内容となっていたほか、施設の特性やオペレーションに応じた「新型コロナウイルス感染予防対策実施マニュアル」を策定するなど、一定の評価ができる提案であった。

9 審査を行っての総括的な講評

いずれも観光施設の管理運営に精通した団体からの応募であった。

多岐にわたるグラバー園の運営を行ううえでは、グループを組み、各専門分野のノウハウを活用していくことで業務の効率化が図られることはもとより、確実な管理体制の構築が期待される。

両団体ともに、基本方針・事業計画・管理運営体制の具体的な取組みが概ね提案されており、また、財務状況の分析結果として、施設を運営するうえで前提となる安定した経営基盤を有しており、いずれの団体も候補者になりうる運営能力を有している。

価格点においては、以下の表のとおり、第二順位の団体については、毎年長崎市が示した基準額と同額を提案していたが、第一順位の団体については、経費の縮減努力も含め、

新型コロナウイルス感染症の収束や、観光需要の回復を見据え、令和6年度以降、固定納付金額を年々加増する提案を行っており、結果的に価格点において、第一順位の団体が優れていると判断した。

また、面接審査においては、第一順位の団体のポイントを絞った基本事項及び事業計画のわかりやすい説明や、質疑への概ね適確な回答は評価できるものであった。

一方、第二順位の団体については、質疑に対する回答の不十分さ、不適合が目立っていたため、提案の実行性が不安視された。

なお、グラバー園を含め、長崎居留地の歴史的な価値や位置付け・背景について、両団体ともに、理解が浅い部分もあり、次期指定管理者候補者の選定に際しては、基本方針と長崎居留地の歴史的な価値を十分に踏まえた提案を求めると考える。

[参考：固定納付金の提案額]

年度	第一順位	第二順位
令和4年度	128,200,000円	128,200,000円
令和5年度	202,200,000円	202,200,000円
令和6年度	224,000,000円	202,200,000円
令和7年度	232,200,000円	202,200,000円
令和8年度	237,600,000円	202,200,000円



グラバー園指定管理者候補者選定審査会 採点集計表

評価項目		配点		第一順位	第二順位
				長崎南山手 グラバーパートナーズ	長崎歴史の街 共生グループ
大項目	中項目	1人の 持ち点	委員 5人分	合計	合計
基本事項	基本方針	10	50	38	34
	平等利用の確保	5	25	17	20
	個人情報の保護	5	25	16	18
	小計	20	100	71	72
事業計画	提案の実行性	20	100	64	72
	施設の設置目的と計画	10	50	38	40
	自主事業（旧自由亭、旧長崎地方裁判所長官舎、旧スタイル記念学校、長崎伝統芸能館の活用）	10	50	36	34
	自主事業（上記以外）	10	50	34	40
	サービスの向上	10	50	40	40
	広告・宣伝	10	50	36	38
	ガイドの管理・運営	5	25	17	18
	評価と改善	5	25	17	18
	先進技術の導入など新たな取組み	5	25	20	18
	小計	85	425	302	318
管理運営体制	外部との協力体制	10	50	42	38
	人員配置	10	50	36	36
	施設管理	5	25	17	21
	緊急時の対応	5	25	16	20
	小計	30	150	111	115
固定納付金	固定納付金（R4年度）	10	50	40	40
	固定納付金（R5年度～R8年度）	45	225	200	170
	小計	55	275	240	210
合計		190	950	724	715