

**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 8 年 10 月

令和8年10月22日

長崎市長 鈴木 史朗 様

グラバー園指定管理者候補者選定審査会

会 長 藤原 章 

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 グラバーズマネジメント共同事業体

2 選定審査会の構成

会 長	藤原 章	長崎総合科学大学 総合情報学部 教授
職務代理人	赤瀬 浩	活水女子大学 学術研究所 所長
委 員	酒井 寛志	九州北部税理士会長崎支部 (酒井寛志税理士事務所 代表)
委 員	百崎 浩之	株式会社長崎経済研究所 取締役/地域戦略部長
委 員	吉岡 孝治	(一社)日本旅行業協会 長崎県支部長

3 審査の方法

申請団体から提出された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、申請団体の財務状況の分析を行ったほか、固定納付金額の提案について評価を行いました。

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、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8年7月10日	・ 委員及び事務局の紹介（辞令書の交付） ・ 会長の選出、職務代理人の選出 ・ 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8年10月2日	・ 現地説明会 ・ 募集要項等の変更点説明

第3回	令和8年10月22日	・書類及び面接審査 ・採点・決定 ・講評
-----	------------	--

5 申請団体

- ・グラバーズマネジメント共同事業体 代表構成員 KMT株式会社
 - 構 成 員 株式会社長崎スカイホテル
 - 構 成 員 株式会社福昭ビル・サービス長崎
 - 構 成 員 株式会社西九州サービス

- 6 長崎市への固定納付金
- | | |
|--------|--------------|
| 令和9年度 | 570,000,000円 |
| 令和10年度 | 615,000,000円 |
| 令和11年度 | 615,000,000円 |
| 令和12年度 | 615,000,000円 |
| 令和13年度 | 615,000,000円 |

- 7 指定管理期間 5年

8 講評

(1) 第一順位 グラバーズマネジメント共同事業体

ア 安定した経営能力について

代表構成員及び各構成員の財務諸表等を基に、経済産業省が企業の事業性評価のために公表している「ローカルベンチマーク」を活用し、成長性・収益性及び健全性などを確認するとともに、流動比率等により財務の安定性を確認した。その結果、施設の管理運営を担うための一定の経営基盤を有していると判断できる。

イ 事業計画について

事業計画全体を通じて網羅性が高く、現状を踏まえた堅実な計画となっている。

新たな共同事業体としての課題解決に対する積極的な意欲が窺え、花による魅力の創出、コンシェルジュカウンターの設置やキャッシュレス決済の導入など、具体的かつ妥当性の高い施策が提案されている。

また、デジタルチケットの導入等によるホスピタリティ機能の強化や自主事業への積極的な取り組みに関する提案も評価でき、グラバー園の魅力を高める計画としてさらなる展開が期待できる。

一方、ターゲットの選定や具体的なアクションプランの明確化、来園者数確保の実現性に向けては、今後さらなる具体化と実行性の向上が求められるが、指定管理期間を通じて、より具体的な施策の推進と計画の着実な実行に加え、共同事業体としての強みを生かした新たな事業の創出により、さらなる発展を期待する。

ウ 基本事項について

グラバー園の設置目的を踏まえた基本方針や理念においては、事業推進に対する強

い熱意と意欲が窺えるとともに、地元や関係機関との連携に対する前向きな姿勢が示されている。また、公平な利用の確保や利用者の個人情報保護に関する取り組みについても適切な考え方が示されており、基本的な管理運営の方針となっている。

一方で、マネジメントやオペレーションにおける具体的な運用のノウハウやシビックプライド醸成に向けた理念の明確化については、今後内容の具体化を図る必要が見受けられる。

しかしながら、事業者として持つ強い熱意と地域連携への意欲を基礎とすることで、指定管理期間を通じた管理運営体制の定着とサービスの質の向上に期待できる。

エ 管理運営体制について

事業の中核を担う代表構成員が統括運営することで、長期的な指定管理期間を通じた事業の持続可能性や管理の安定性が確保されている。また、観光関連事業者やDMO、地域関係団体等との外部連携体制が提案されているとともに、収支計画や維持管理等の基本的事項、さらには緊急時における危機管理・連絡体制についても提案がなされている。

加えて、代表構成員を中心とした安定的な経営基盤と適切なリスク管理体制のもと、各構成員の強みを掛け合わせた相乗効果を発揮していくことで、指定管理期間を通じた管理運営体制の定着とさらなる質の向上が期待できる。

一方、共同事業体内における各構成員の明確な役割分担や意思疎通体制の具体化に加え、これまでの雇用の継続や採算性に偏らない適切な運営体制の構築については、今後より強固な連携を図るうえでの課題が見受けられるため、施設の管理者である長崎市とも緊密に連携していただきたい。

オ 価格点について

長崎市へ納付する固定納付金は、令和9年度は570,000千円、令和10年度から令和13年度までは615,000千円で提案されており、長崎市が設定した基準額を満たしていることから、適切な提案であるものと認められる。

9 審査会総評

経営能力、事業計画、基本事項、管理運営体制及び価格について総合的に審査した結果、一定の評価が得られた。特に、新たな共同事業体として、地元や関係機関との連携を重視し、課題解決に取り組もうとする意欲が示されている点に加え、花による魅力の創出やデジタルチケットの導入など、グラバー園の魅力向上と利用者の利便性向上に向けた具体的な提案がなされている点の評価した。また、代表構成員を中心とした経営基盤や、関係団体との連携による管理運営についても、今後の事業展開につながるものと考えられる。

一方、事業計画の実現に向けた具体的な取り組みや目標の明確化、共同事業体の役割分担や意思疎通体制の具体化などについては、今後さらに充実させていく必要がある。指定管理期間を通じて、長崎市との緊密な連携や各構成員の強みを生かしながら、提案内容の具体化と着実な実行を図り、安定した管理運営と共同事業体としての強みを生かした新たな事業の創出によるサービスの向上につなげていくことを期待する。

以上のことから、グラバーズマネジメント共同事業体はグラバー園の指定管理者として適切であると判断される。

【グラバー園】 採点表

評 価 項 目		配点	A団体
			特優・優・普・やや劣・劣・無
1 事業計画		320	214
(1)	(提案の実行性) 利用者数の見込や収支計画を含め、実行性が高い事業計画の提案内容となっているか。	80	48
(2)	(施設の設置目的と計画) 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。	40	30
(3)	(サービスの向上) 施設の利用者の増加や利便性を高めるための提案であるか。	40	24
(4)	(自主事業) 利用者のニーズを踏まえるとともに、施設の利便性向上や魅力を高める提案であるか。	80	60
(5)	(評価と改善) 事業の提案に創意工夫や評価・改善体制があるか。	20	12
(6)	(広告・宣伝) 観光客の動向やマーケティングに基づいた、具体的かつ顧客訴求力のある広告・宣伝内容となっているか。	40	26
(7)	(ガイドの管理・運営) 利用者の満足度向上に寄与するガイド体制及びガイド育成の具体的な仕組みが提案されているか。	20	14
2 基本事項		80	58
(1)	(基本方針) 当該施設の管理運営業務について、施設の設置目的等に合った基本方針・理念を持っているか。	40	30
(2)	(平等利用の確保) 施設の利用に関し、公平性を確保する考え方と方策が適切であるか。	20	14
(3)	(個人情報の保護) 施設の利用者の個人情報の保護に関する措置は適切か。	20	14
3 管理運営体制		120	81
(1)	(外部との協力体制) 観光関連事業者やDMO、地域、関係団体など外部との連携、協力体制が構築されているか。	40	28
(2)	(人員配置) 職員配置は、当該施設の業務を行うのに適切か。	40	28
(3)	(施設管理) 当該施設の業務に係る収支予算書・管理に関する基本的事項は適切であるか。	20	10
(4)	(緊急時の対応) 緊急時における、連絡体制等危機管理体制は適切か。	20	15
技術点合計(1+2+3)		520	353
4 価格		50	30
合 計 得 点		570	383

失格基準の確認

- ウ 各大項目のいずれかにおいて50%未満であるとき
- エ 技術点の合計点において60%未満であるとき
- オ 「人員配置」、「緊急時の対応」のいずれかが0点であるとき

合格

合格

合格