

北九州市公共施設マネジメントモデルプロジェクト推進懇話会

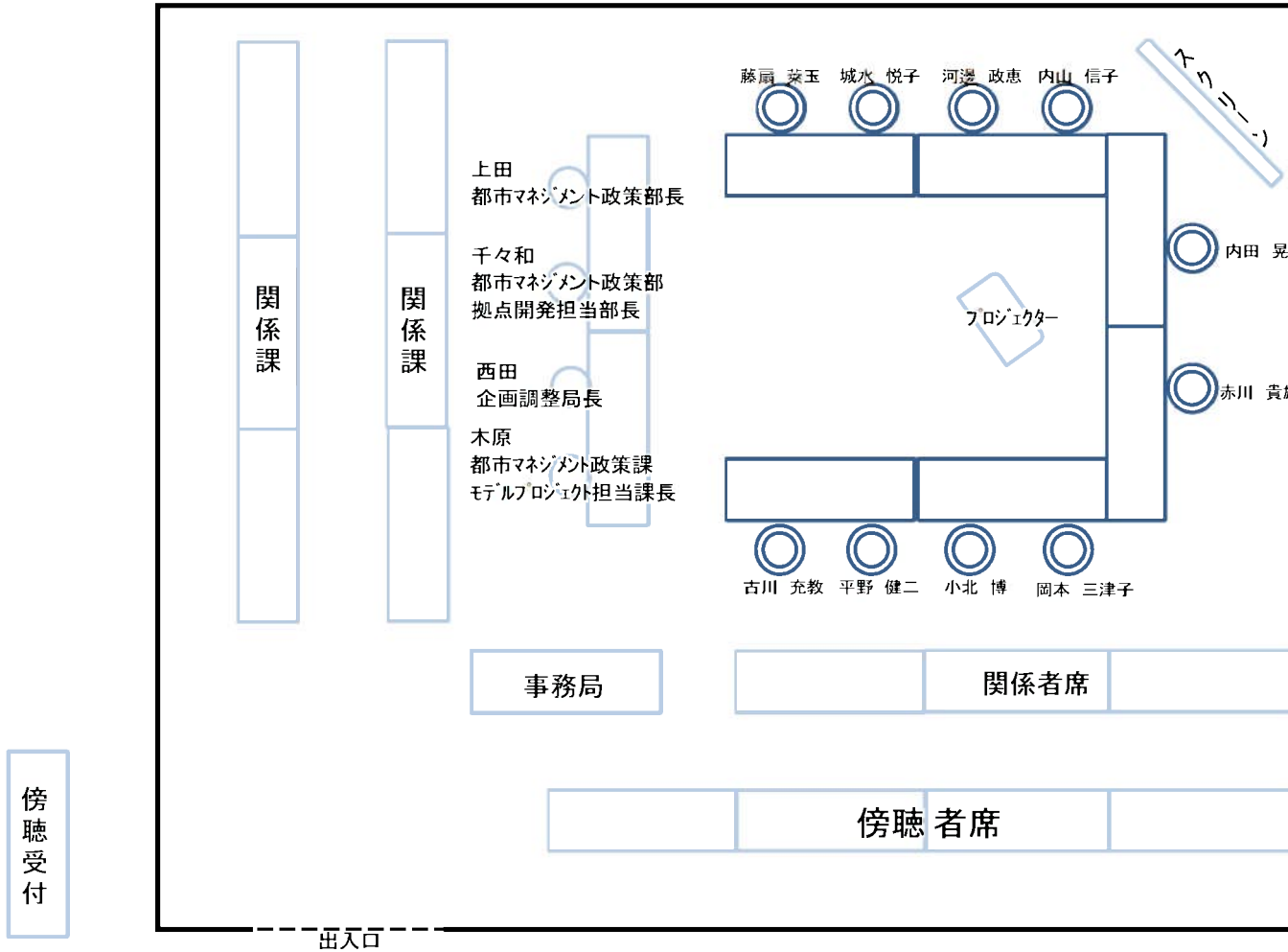
《構成員名簿》

(五十音順、敬称略)

氏名	所属・役職等
あかがわ たかお 赤川 貴雄	北九州市立大学 国際環境工学部 建築デザイン学科 准教授
うちだ あきら 内田 晃	北九州市立大学 地域戦略研究所 副所長・教授
うちやま のぶこ 内山 信子	元藤松市民センター館長
おかもと みつこ 岡本 三津子	門司区女性団体連絡会議 会長
かりべ まさえ 河邊 政恵	株式会社リバー不動産 代表取締役社長
こきた ひろし 小北 博	門司区スポーツ推進委員協議会 会長
しろみず えつこ 城水 悦子	門司まちづくり21世紀の会 理事
ひらの けんじ 平野 健二	北九州商工会議所門司地区議員
ふじおおぎ らいぎょく 藤扇 菜玉	門司区文化団体連合会 副会長
ふるかわ みつのり 古川 充教	門司区自治総連合会 会長

第3回北九州市公共施設マネジメントモデルプロジェクト推進懇話会 《配席表》

平成29年3月24日(金)
《門司生涯学習センター 2階 第1研修室》



傍聴受付

北九州市 公共施設マネジメント モデルプロジェクト 推進懇話会



－ 次 第 －

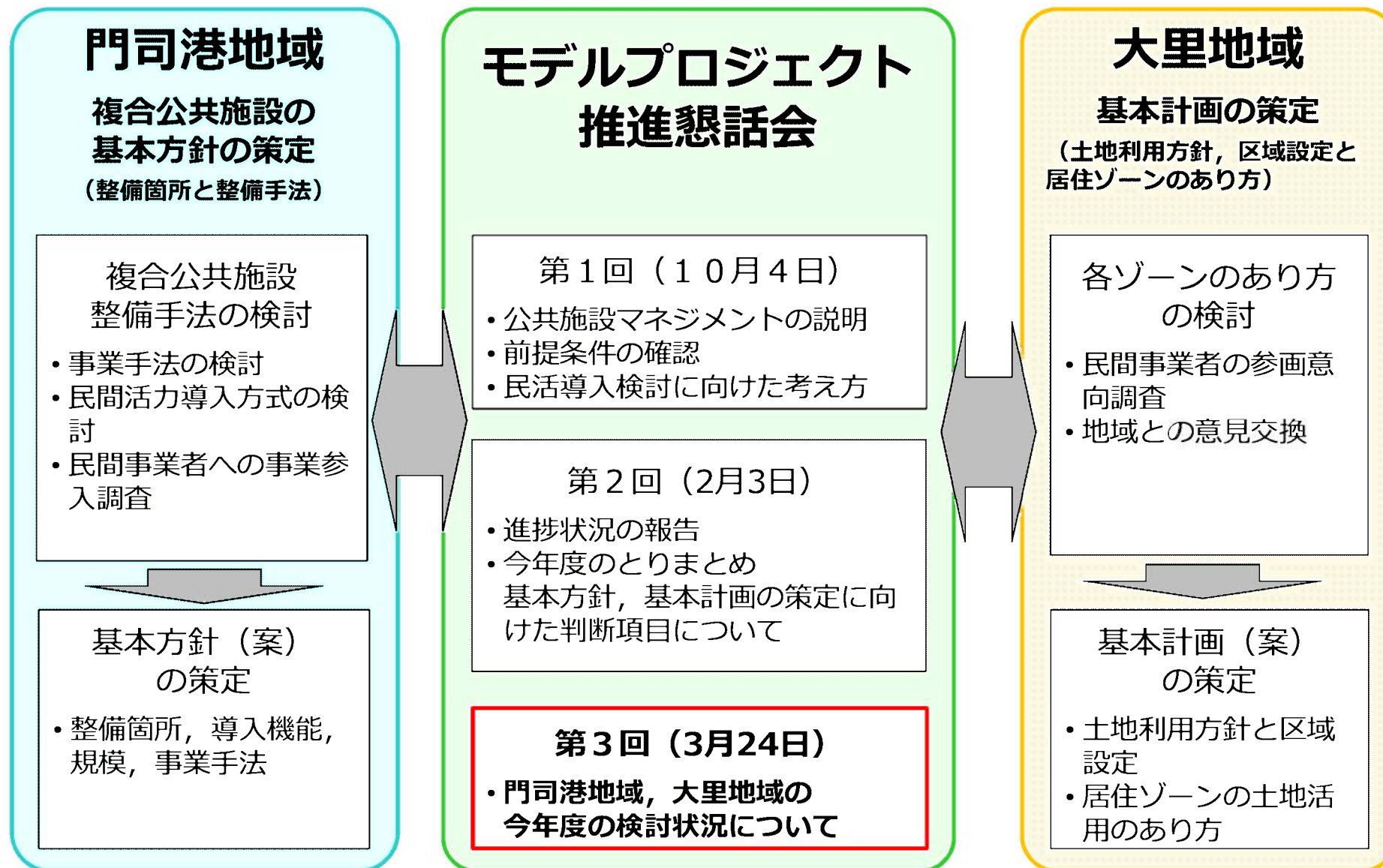
1. 門司港地域の検討状況等について

- (1) 第2回モデルプロジェクト推進懇話会における主な意見
- (2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方
- (3) 今年度の検討状況のまとめ
- (4) 今後の進め方について

2. 大里地域の検討状況等について

- (1) 第2回モデルプロジェクト推進懇話会における主な意見
- (2) 今年度の検討状況のまとめ
 - 《土地利用のあり方、大里公園整備イメージ、居住ゾーンと公園広場の活用事例》
- (3) 今後の進め方について

◆ 平成28年度 推進懇話会の進め方



1. 門司港地域の検討状況等について

(1) 前回の主な意見について【振り返り】

項目	主な意見
複合公共施設の 「役割」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ① 集約化は、コストダウンには繋がるが、賑わい創出へは結びつかない。 ② 日常要素と観光要素ではターゲットが全く異なる、どちらかに特化した方が効率的になる。 ③ 景観重点整備地区であることを踏まえると共に、先進的な建物にして欲しい。
複合公共施設の 「規模・仕様・場所」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ① 公共施設のマネジメントと、今後の人口減少の両方を睨みながら、施設のコンパクト化を検討すべき。 ② 市民利用施設の面積が大きく削減されているが、ニーズに対応できるのか。利用状況や稼働率等、<u>施設規模の設定根拠を示すこと。</u> ③ 市民が利用しやすい施設とするためには、規模・施設構成からだけでなく、<u>利用者目線のサービスや運営面からも整理されるべき。</u> ④ ホールを上層階に配置する場合、機材や道具搬入等に配慮が必要 ⑤ 後世に負担を残さないという視点で、ホールが門司港に必要か、どの程度の機能が<u>必要かという議論が必要</u> ⑥ 2つの候補地の他に候補地がないのか再考すべき。
複合公共施設の 「事業手法」 に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ① 民間事業者の参入の際は、公平で、競争が生まれるように公募の方法や条件等を設定すべき。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設を利用しやすくするほか、<u>施設量を超えたニーズに対応できるように、レトロ地区の施設を含めた施設案内等、ソフト面の対応サービスがあると良い。</u>

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

①施設配置（再配置）の考え方

ア) 共通項目《複合化・多機能化》

- ・ 共用部分（玄関，階段，トイレなど）の削減による全体面積の縮減
- ・ 整備，維持管理，運営管理費用の節減

イ) ホール《多目的利用へ》

- ・ 文化ホール仕様とし，可動式座席の採用により，ダンス・軽スポーツ等にも対応

ウ) 会議室《利用実態を踏まえ必要規模の確保》

エ) 庁舎《機能集約》

- ・ 会議室の共同利用による面積の縮減

現況施設	現状	将来計画	備考
市民利用施設	8,500㎡	3,600㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会議室などの規模・数を利用実態に合わせるにより面積を縮減 ・ 「ホール」の多機能化により，規模を縮減
門司市民会館	3,700㎡		
門司生涯学習センター	3,000㎡		
門司勤労青少年ホーム	1,800㎡		
図書館	1,800㎡	1,600㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 閲覧室を拡充 ・ 施設の集約化，同一フロアへの集約により，共有部分を縮減
門司図書館	1,000㎡		
国際友好記念図書館	800㎡		
門司区役所	7,100㎡	6,800㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区役所機能の集約により共用部分の面積を縮減
港湾空港局庁舎	3,500㎡	2,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会議室の共用利用により縮減
計	20,900㎡	14,000㎡	

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方 “現況概要”

■ 市民利用施設

現況概要 [現状 : 8,500㎡]

門司市民会館 [3,700㎡]

- ・ホール
座席数800席 (1F:500席・2F:300席)
- ・展示室2 等
- 年間利用者数 (H25・26年度平均) 約30,000人

門司生涯学習センター [3,000㎡]

- ・1F : 講堂 (350人) , 研修室1
- ・2F : 研修室3, 和室2, 絵画教室1, 調理室1
- ・3F : 大会議室2, 会議室3, 和室2
- 年間利用者数 (H25・26年度平均) 約67,000人

門司勤労青少年ホーム [1,800㎡]

- ・1F : 集会室, 絵画室, 音楽室, 研修室, 相談室,
料理講習室, 和室, 事務室, 年長者コーナー
- ・2F : 体育室
- 年間利用者数 (H25・26年度平均) 約23,000人

■ 図書館・庁舎

現況概要

門司図書館 [1,000㎡]

- ・1F : 事務室, 軽読書コーナー (新聞閲覧) ,
郷土資料室, ひまわり文庫書庫
- ・2F : 児童室, 視聴覚室
- ・3F : 一般室
- 蔵書数 : 約171,000冊 (H26.3現在)
- 来館者数 (H25・26年度平均) 約115,000人

国際友好記念図書館 [800㎡]

- ・1F : レストラン
- ・2F : 中国・東アジアの文献を収蔵した図書館
- ・3F : 資料展示室
- 蔵書数 : 約23,000冊 (H26.3現在)
- 来館者数 (H25・26年度平均) 約47,000人
- 貸出者数 (") 約 4,000人

門司区役所庁舎 [5,750㎡]

門司区役所東棟 [500㎡]

門司区役所別館 [850㎡]

- 職員数 : 約300人
- 来庁舎者数 : 約800人/日 (約200,000人/年)

港湾空港局庁舎 [3,500㎡]

- 職員数 : 約120人

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

②市民利用施設の規模設定の考え方

ア) 導入機能による基本的な考え方

大規模集会施設（ホール・大会議室）

- 舞台設備等を備えたステージを有するホール（市民会館の代替）と、分割可能な大会議室（生涯学習センターの代替）を確保
- 複数団体の同時利用や軽スポーツへの需要対応を想定

小規模集会施設（会議室、和室等）

- 大規模集会施設と同じ建物に集約（管理の効率性、利用の柔軟性を確保）
- 和室、音楽室、調理室、美術工芸室の多目的利用（会議室機能としての利用）
- 現状サービス維持のため、現状の需要とピーク率を踏まえた施設数・量を確保

イ) 運営方法等

- 休館日の見直し（週6日開館→週7日開館へ）
- コマ単位（ex.午前・午後・夜間3コマ）から時間単位の運用への転換
- ピーク時不足分は、他の施設への誘導で対応
- インターネット等で空き状況の照会や利用予約が可能となるように利用環境の整備・改善を図る

ウ) 現状の需要とピーク率の考え方

- 「2014年の年間稼働実績」と「2015年9月～10月までの利用実態」を基に需要を算出
- サービス水準（ピーク率）は、現在の二ーズの90%程度をカバーできるように設定

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

(参考) 多目的ホールの事例【クローバープラザ（福岡県春日市）1,116席】

○ホール利用時（ロールバックシートの活用事例）

- 前方：舞台の下から引き出した椅子席
- 後方：壁面から押し出した階段状の観客席



○アリーナ利用時

- スポーツやダンスの利用が可能



※出典 クローバープラザHP

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

(参考) 専用室の多目的利用

○音楽室・美術工芸室の空き時間を会議室として活用



音楽室（門司勤労青少年ホーム）



絵画教室（門司生涯学習センター）



会議室（門司生涯学習センター）

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

(参考) 門司港地域周辺の代替施設【会議室】

施設名	室名	面積(m ²)
関門海峡ミュージアム	多目的ホール	130
	市民交流ギャラリー	160
旧大連航路上屋	多目的室A1・A2	各90
	多目的室B	200
	多目的スペース	800
	ホール	400
旧大阪商船	海峡ロマンホール	230
旧門司三井倶楽部	多目的スペース	70
門司港レトロ観光物産館(港ハウス)	多目的ホール	200



港ハウス (多目的ホール)



旧大連航路上屋ホール



旧大連航路上屋多目的室A 1



旧大連航路上屋多目的室B

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

③施設横断的な相互利用申請システムの構築

【委員からの主な意見】

- 利用者目線のサービスや運営面の整理
- レトロ地区の施設を含めた施設案内、ソフト面の対応サービス

課題

- 施設の空室情報をそれぞれの施設管理者に問合せしないと分からない
- 利用区分が日あたり3区分（午前、午後、夜間）で運営されている
- 満室の場合、類似施設の空室情報を提供する仕組みが必要

➔ 改善の検討を予定

北九州市公共施設予約・案内システム

お気に入り ログイン

施設予約トップ 施設案内・予約 予約の確認 申請

検索方法の指定 利用目的の選択 利用日の選択 予約カテゴリに登録

◇現在の施設の空き状況です。(下の一覧からは抽選の申込はできません。)利用したい施設アイコン、または日付をクリックすると空いている時間帯を確認できます。
※抽選申込を行う場合は、上のタブを「抽選受付状況の確認」へ切り替えて受付を行ってください。

利用目的 スポーツ 卓球

曜日 日 月 火 水 木 金 土 祝祭日 絞り込み

前月へ 前週へ 前日へ 平成29年 3月18日(土) 翌日へ 翌週へ 翌月へ

全施設の1日表示	3/18	3/19	3/20	3/21	3/22	3/23	3/24	
門司体育館	3/18 (土)	3/19 (日)	3/20 (月)	3/21 (火)	3/22 (水)	3/23 (木)	3/24 (金)	Info
アリーナ	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	Info
画面の先頭へ戻る								
小倉北体育館	3/18 (土)	3/19 (日)	3/20 (月)	3/21 (火)	3/22 (水)	3/23 (木)	3/24 (金)	Info
アリーナ	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	Info
画面の先頭へ戻る								
小倉南体育館	3/18 (土)	3/19 (日)	3/20 (月)	3/21 (火)	3/22 (水)	3/23 (木)	3/24 (金)	Info
アリーナ	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	🚫	Info

出典：北九州市公共施設予約・案内システムHP
※スポーツ施設と斎場のみ

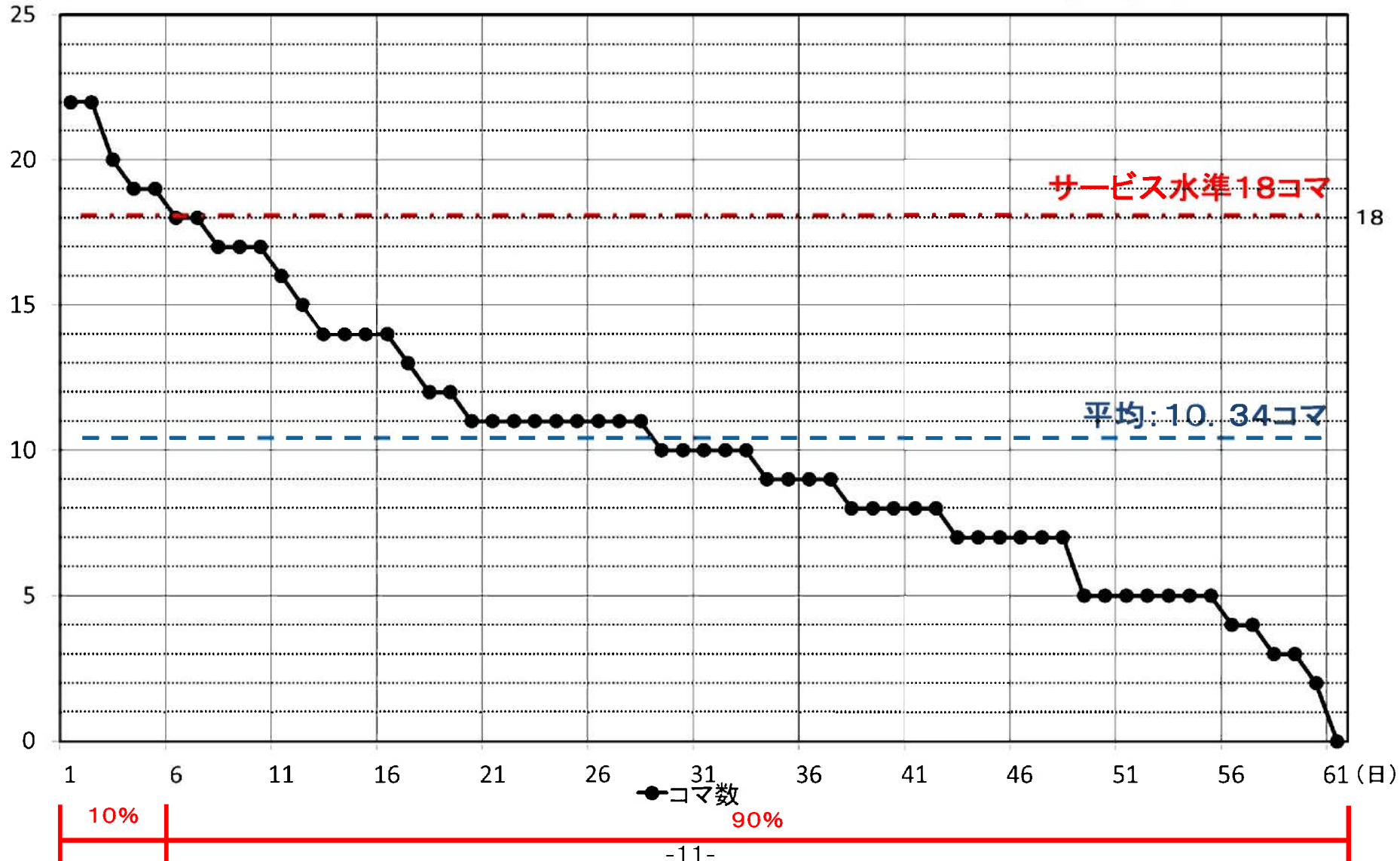
1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

④小規模集会施設（会議室等）考え方《ピーク率》

(コマ/日)

サービス水準: $18 \div 10.34 = 1.74$



1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

④小規模集会施設（会議室等）考え方《稼働状況》

○会議室（※1）

施設名	室名	面積 (㎡)	稼働率 (%)	日換算 稼働コマ数
門司市民会館	第1展示室	221.00	20.00	0.600
	第2展示室	175.00	20.00	0.600
	別棟1階	100.35	20.00	0.600
生涯学習センター	第3会議室	59.00	18.50	0.555
	第4会議室	66.60	9.00	0.270
	第5会議室	55.00	18.00	0.540
	第1研修室	63.00	26.20	0.786
	第2研修室	59.00	18.90	0.567
	第3研修室	58.00	24.80	0.744
	第4研修室	92.00	27.40	0.822
勤労青少年ホーム	集会室	89.30	33.50	1.005
	研修室	40.50	6.10	0.183
	第2研修室	54.90	12.20	0.366
	年長者室	93.40	21.10	0.633
計	14室	1,227.05		8.271

○和室（※2）

施設名	室名	面積 (㎡)	稼働率 (%)	日換算 稼働コマ数
生涯学習センター	第1和室	59.00	24.30	0.729
	第2和室	59.00	29.00	0.870
	第3和室	59.00	16.90	0.507
	第4和室	62.00	19.40	0.582
勤労青少年ホーム	和室	44.55	7.00	0.210
計	5室	283.55		2.898

○音楽室（※3）

施設名	室名	面積 (㎡)	稼働率 (%)	日換算 稼働コマ数
勤労青少年ホーム	音楽室	63.80	13.10	0.393
計	1室	63.80		0.393
(参考：大里)				
東部勤労婦人センター	音楽室	94.20	16.70	0.501

○調理室（※4）

施設名	室名	面積 (㎡)	稼働率 (%)	日換算 稼働コマ数
生涯学習センター	調理室	63.00	7.60	0.228
勤労青少年ホーム	料理室	50.40	4.10	0.123
計	2室	113.40		0.351
(参考：大里)				
東部勤労婦人センター	料理講習室	66.76	17.10	0.513

○美術工芸室（※5）

施設名	室名	面積 (㎡)	稼働率 (%)	日換算 稼働コマ数
生涯学習センター	絵画教室	59.00	22.20	0.666
勤労青少年ホーム	絵画室	45.30	13.90	0.417
計	2室	104.30		1.083

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

⑤ 市民利用施設の規模の考え方 《算定根拠》

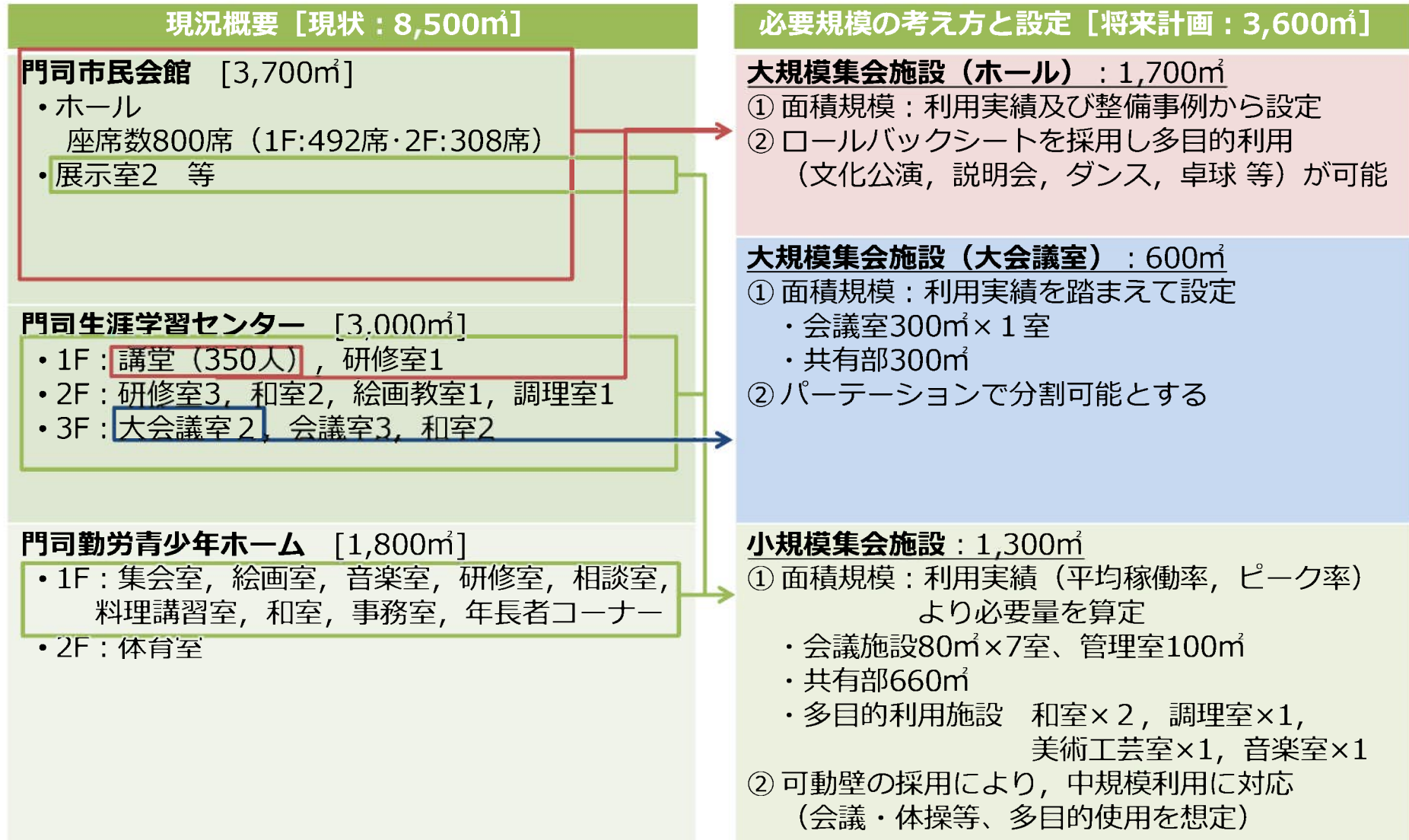
- 現況利用コマ数は、3コマ/日
- 各施設・室毎の稼働率を基に、下記を考慮して機能別に算出
 - サービス水準：1.74
 - 休館日の見直し（開館日増：292日→360日）
- 必要室数 = (日換算可動コマ数 × サービス水準：1.74) / (3コマ/日 × 開館日増係数：0.811)

計画室名	現況値					計画値						
	施設名		面積 (㎡)	稼働率 (%)	日換算 可動コマ数	必要室数		計画 室数	1室面積 (㎡)	室面積計 (㎡)	共有面積 (㎡)	合計 (㎡)
	室名	大里等 を含む										
ホール	計2室		1,080.00					1				1,700
	市民会館	大ホール	775.00	-	0.373	0.22	0.50	1				
	生涯学習センター	講堂	305.00	39.40	1.182	0.56						
大会議室	生涯学習センター	第1・2会議室	289.00	14.75	0.443	0.21	0.49	1	300	300	300	600
会議室	計24室		1,792.10			6.11	6.66	7		560	560	1,120
	(※1)	会議室	1,227.05		8.271	3.89	3.89	2	80	160		
	(※2)	和室	283.55		2.898	1.36	1.36	2	80	160		
	(※3)	音楽室	63.80		0.393	0.18	0.46	1	80	80		
	(※4)	調理室	113.40		0.351	0.17	0.44	1	80	80		
	(※5)	美術工芸室	104.30		1.083	0.51	0.51	1	80	80		
管理室	管理室							1	100	100	100	200
門司港地区全体		計28室	3,161.10			7.09	7.69	9		1,670		3,620

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

⑤ 市民利用施設の規模の考え方



1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

⑥ 図書館・庁舎の規模の考え方

現況概要	必要規模の考え方と設定
<p>門司図書館 [1,000㎡]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1F：事務室，軽読書コーナー（新聞閲覧），郷土資料室，ひまわり文庫書庫，閉庫 ・2F：児童室，視聴覚室，閉庫 ・3F：一般室，閉庫 <p>➤ 蔵書数：約171,000冊（H26.3現在）</p> <p>国際友好記念図書館 [800㎡]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1F：レストラン ・2F：中国・東アジアの文献を収蔵した図書館 ・3F：資料展示室 <p>➤ 蔵書数：約23,000冊（H26.3現在）</p>	<p>図書館：1,600㎡</p> <p>① 面積規模：現図書館機能の維持が可能な床面積を設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門司図書館機能の維持（図書室、執務室、書庫など）約1,100㎡ ・国際友好記念図書館機能の維持（図書室）300㎡ ・共有部（若松図書館の事例）200㎡ <p>② 図書館区分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区図書館（地域拠点施設） <p>③ 想定来館者数：119,000人/年</p>
<p>門司区役所庁舎 [5,700㎡]</p> <p>門司区役所東棟 [479㎡]</p> <p>門司区役所別館 [1,400㎡]</p> <p>➤ 職員数：約300人</p>	<p>門司区役所：6,800㎡</p> <p>① 面積規模：戸畑区役所を参考に設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸畑区役所の執務室、会議室、ロビー、供用部を算出 ・執務室は、戸畑区役所の職員数と比較し1.2倍 ・その他は、来庁舎数がほぼ同じなため1.0倍
<p>港湾空港局庁舎 [3,500㎡]</p> <p>➤ 職員数：約120人</p>	<p>港湾空港局：2,000㎡</p> <p>① 面積規模：現状必要な床面積に見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・執務室や会議室等、必要な床面積に見直し

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

⑦集約後の想定来館者数

現況来館者数
門司市民会館 [3,700㎡] ➤ 年間利用者数(H25・26年度平均)：約30,000人
門司生涯学習センター [3,000㎡] ➤ 年間利用者数(H25・26年度平均)：約67,000人
門司勤労青少年ホーム [1,800㎡] ➤ 年間利用者数(H25・26年度平均)：約23,000人
門司図書館 [1,000㎡] ➤ 来館者数(H25・26年度平均)：約115,000人
国際友好記念図書館 [800㎡] ➤ 来館者数(H25・26年度平均)：約47,000人 ➤ 貸出者数(")：約 4,000人
門司区役所庁舎 [5,700㎡] 門司区役所東棟 [479㎡] 門司区役所別館 [1,400㎡] ➤ 来庁舎者数：約800人/日 (平日のみ) ➤ 職員数：約300人
港湾空港局庁舎 [3,500㎡] ➤ 職員数：約120人

想定来館者数
市民利用施設 [3,600㎡] ➤ 想定来館者数：120,000人/年
図書館 [1,600㎡] ➤ 想定来館者数：119,000人/年
門司区役所 [6,800㎡] ➤ 来庁舎者数：約800人/日 (約200,000人/年) ➤ 職員数：約300人
港湾空港局 [2,000㎡] ➤ 職員数：約120人

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

⑧ 区役所の利用状況（区役所来庁者状況）

- 来庁者調査【平成25年2月4日（月）～8日（金）】
- 調査期間の来庁者数 4,163人、回答者1,537件（回収率36.9%）

①区役所までの交通手段(%)		②来庁頻度(%)		③目的の課(%)	
自動車	73.7	普段は来ない	30.4	保健福祉課	26.7
バス	21.1	1年に1回	10.6	市民課	23.9
徒歩	7.5	半年に1回	16.0	国保年金課	14.1
自転車	1.4	3ヶ月に1回	10.7	住宅供給公社	12.4
JR	1.0	1ヶ月に1回	15.5	まちづくり整備課	11.8
				税務課	11.0

※①は1%以上、②・③は10%以上のみ掲示

※目的別に調査はしていない。

1. 門司港地域の検討状況等について

(2) 複合公共施設の導入機能や規模等の考え方

⑨区役所窓口ワンストップサービス

引越しや出生などによる住所変更や戸籍の届出と、それに伴って必要となる国民健康保険や児童手当、介護保険などの手続きを市民課の窓口でまとめて行うサービス

【サービス向上のポイント】

ワンストップサービスを活かすため、関係窓口を近接させ、ワンフロアで対応できる体制を整える。

理由①

ワンストップサービスは、資格の取得や喪失など主に定型的なものに限り実施しており、相談や判断に専門性が求められるものは、従来どおり各窓口に行っていたり必要がある。

理由②

ワンストップサービスを円滑に運営するために、手続き中に関係窓口へ情報伝達や確認が必要になったときでも、担当者がスムーズに行き来できる環境を整えることが重要。

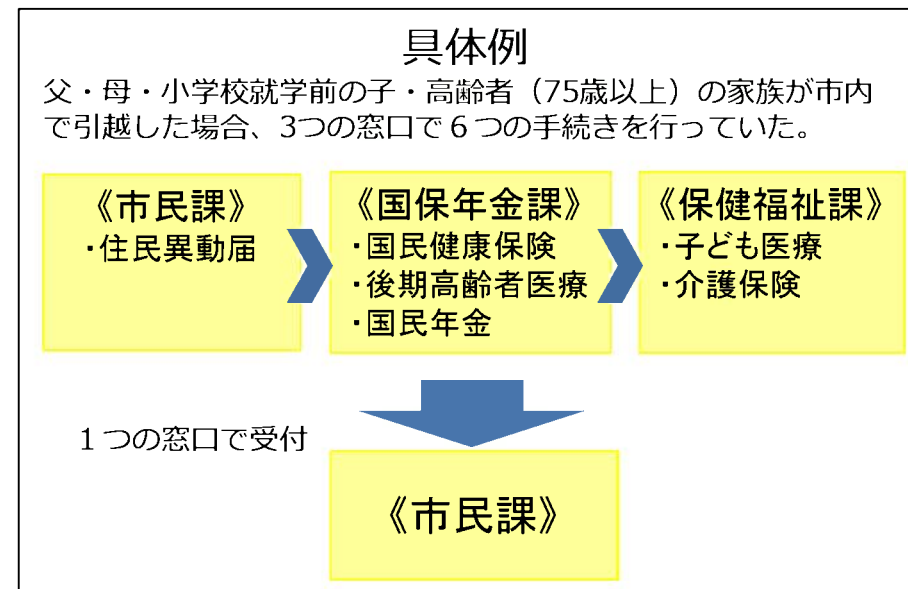
【同時に開始したサービス】

①フロアマネージャー

市民課の窓口に、手続きの内容や申請書の記入方法などを案内するフロアマネージャーを配置

②番号発券機

市民課窓口の受付の順番を整理し、モニターと音声で案内する番号発券機を設置



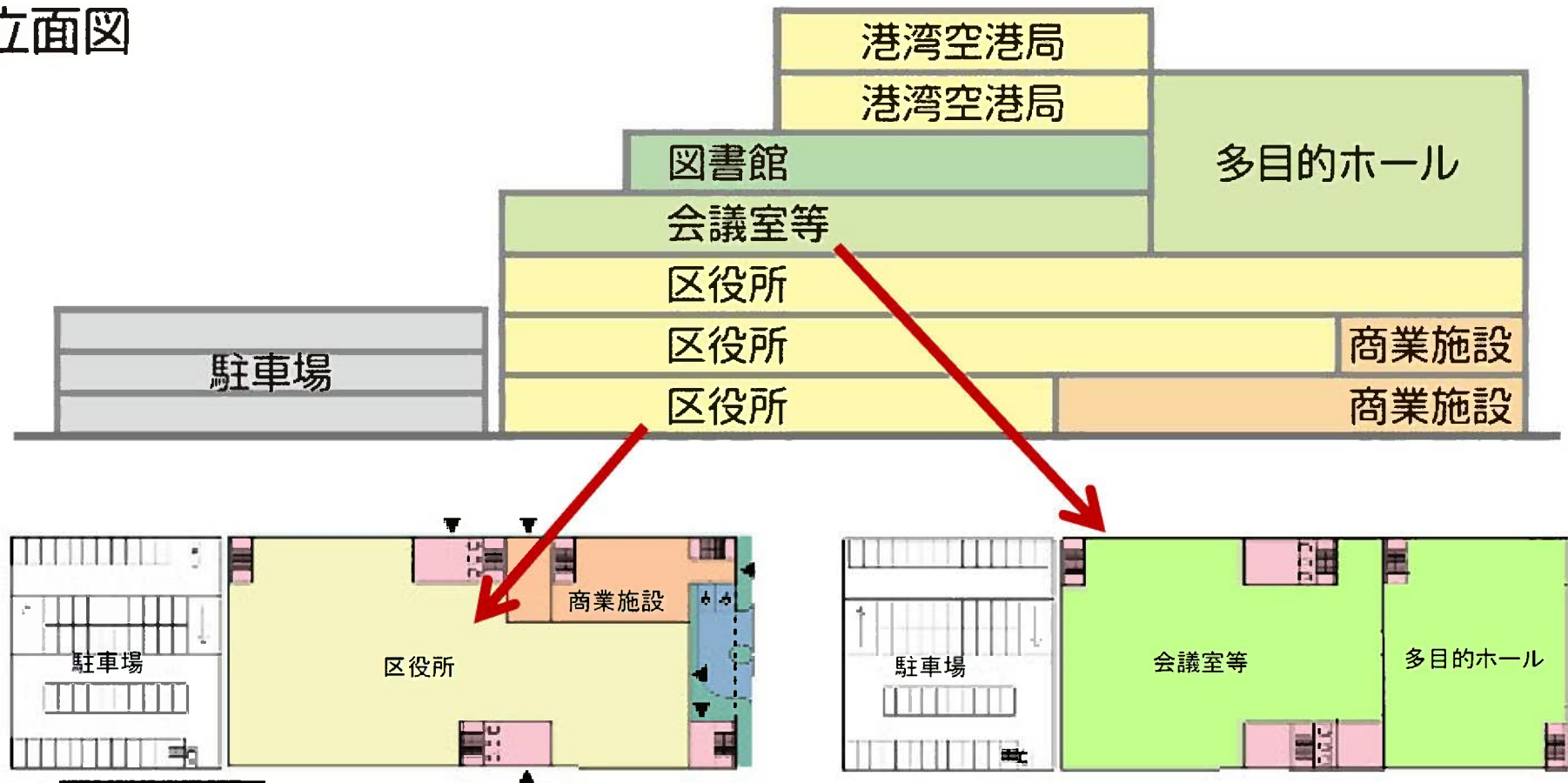
1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

①複合公共施設の概要《イメージ》

○商業施設：地域の賑わいづくり，活性化，公共のコスト負担軽減などを期待

立面図



※この図面は、イメージ図であり、実施とは異なることがあります。

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

①複合公共施設の概要《候補地（再配置の場所）》

- 商業・業務機能が集積した、鉄道・バス等の交通利便性の高い門司港駅周辺
(公共施設には、多くの人々が訪れることから、周辺市街地やレトロ地区の賑わい創出も期待)
- 一定規模(4,000㎡以上)の敷地面積が確保できる



1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

① 複合公共施設の概要 《候補地の比較》

項目		駅西地区（港湾関連用地）	駅東地区（驛市場跡地）
敷地面積		約4,500㎡	約5,000㎡
土地の形状		(20~50m) × 145m	(40~55m) × 95m
現在の土地利用		月極め駐車場	主に時間貸し駐車場
接道状況		臨港道路（2車線）	国道198号（2車線）
用途地域 (建ぺい率／容積率)		商業（80％／400％）	商業（80％／400％） 準工業（60％／200％）
高さ制限		原則：35m	原則：35m
アクセス	門司港駅 改札口から	250m ※幹線道路の横断要	250m
	栈橋通り 交差点から	450m	80m
土地所有者		北九州市（港湾空港局）	民間

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

① 複合公共施設の概要《候補地【 駅東地区 】》



1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

①複合公共施設の概要《候補地【 駅西地区 】》



1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況 “民間事業者ヒアリング”

② 民間事業者へのヒアリング実施状況

《実行計画を説明した上で、PFI事業者等として参画する視点で意見を聴取》

- 対象事業者：PFI実績事業者2社，大手ゼネコン3社，大手デベロッパー3社 計8社
- 事業意欲：PFI実績事業者は「積極的に検討」，ゼネコン・デベは概ね「前向きに検討」又は「興味有」

ア) 候補地に対する意見の概要

「駅東地区」立地上のポテンシャルに着目されている

「駅西地区」収益床（商業床）が少なくリスクが小さいと認識されるも，事業性に課題があり否定的

ヒアリングの視点	計画案に対する主な意見
<p>計画地の評価や 立地の優劣</p>	<p>門司港地域</p> <p>① 門司港の立地は悪くなく、事業性のポテンシャルあり</p> <p>駅東地区</p> <p>① 低層部でのテナント誘致の可能性が高い</p> <p>② 防災リスク面からも立地的に有利</p> <p>③ J Rとの連携、周辺まで含めたまちづくりを一体的に進めることが望ましい。立地として現実的な選択肢</p> <p>④ 敷地を拡げられれば、まちの課題解決を図る柔軟な土地利用が見込める</p> <p>駅西地区</p> <p>① 車の動線処理に課題，寄付きも悪い</p> <p>② 人の動線が弱く，回遊性がない</p> <p>③ 収益床のテナント誘致が困難（見込みが薄い）</p> <p>④ 施設計画の拡張性に乏しい（調整代・余裕代が少ない）</p>
<p>計画案の問題点 ・課題</p>	<p>① 商業床が小さく少リスクであるが，更なる収益床（商業床）の拡大が望めないと事業性が弱い</p> <p>② 集約化による市民利用の賑わいは創出できても，観光要素としての魅力向上には繋がらない</p>

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況 “民間事業者ヒアリング”

イ) 計画地における取組み提案等の概要

- 立地と集約機能の性格上、カフェや駐車場の機能充実への意見が多い
- レトロや鉄道色を強く打出した仕掛けや大胆な取組みを行い、他エリアとの差異化が必要

ヒアリングの視点	計画地における取組み等における主な提案
<p>望まれる導入機能や整備内容等</p>	<p>導入機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 商業系：スーパー ② 飲食系：カフェ，軽食レストラン ③ 物販系：お土産屋 ④ その他：学習塾，ヘアサロン，スポーツクラブ（フィットネス系） <p>整備内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ホール，図書館，会議室のある施設には、カフェ機能は必須 ② 庁舎系機能と文化系機能のゾーニングを考慮すること ③ 駐車機能を増設し、収益性の向上が期待できる (観光客向け，パーク&ライドとしての活用も考慮) ④ 商業床の拡大を考慮すると、駐車機能が不足している
<p>まちの価値を高める提案・取組み等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 門司港駅リニューアル事業との連携 ② レトロ事業との連携は重要（エリア全体として特化） ③ 旧JR本社ビルの活用方策 ④ 図書館のバリューアップ化（鉄道記念館との連携や鉄道色を強く打ち出した運営等） ⑤ 門司港＝鉄道（発祥の地）のブランドを活かした、大胆な仕掛けや発想の転換が必要 ⑥ 観光トロッコ列車や鉄道記念館のミニ列車を活用した事業展開

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

③候補地の選定にかかる検討の考え方（候補地毎の比較項目）

○候補地の選定に向けて、下表の視点より候補地特性の比較を検討

比較検討項目		考え方
A	基本機能の確保	➤ 集約対象施設の <u>基本的な機能が果たせる施設</u> が整備できること
B	トータルコスト	➤ 本市の厳しい財政状況を踏まえて、イニシャル・ランニングコスト、収入を含めた、 <u>長期的な負担が軽い</u> こと
C	施設の使い勝手	➤ <u>市民が利用しやすい施設</u> であること
		➤ 業務の効率性が高く、庁舎管理がしやすい施設であること (区役所・港湾空港局)
		➤ 駐車場と施設との連絡性
D	アクセス利便性	➤ <u>市民が訪れやすい場所</u> であるか（通常時）
		➤ 避難所として行きやすい場所であるか（緊急時）
E	地域の賑わい創出 と活性化の度合い	➤ <u>賑わいづくり</u>
		➤ <u>地域拠点としての魅力向上</u>
F	安全性 (災害リスク)	➤ <u>災害発生時の対応拠点</u> としての庁舎機能の確保
		➤ <u>避難場所</u> としての機能確保
G	周辺環境への影響	➤ 景観への影響
		➤ 周辺交通への影響

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

④事業手法について

- 複合公共施設の整備では、民間の能力・資金を活用した、より効率的かつ質の高い公共サービスの提供を図る事業手法の導入も想定される
- 民間事業者の事業範囲（設計，建設，維持管理，運営，資金調達）の違いで，異なる特徴を有する
- 今後，整備内容の特色・特徴に応じた，最適な事業手法の選択に向けた検討が必要

項目		従来方式 (直接建設方式)	DB方式(設計・施工 一括発注方式)	DBO方式 (PFI的手法)	PFI方式 (法定事業)	リース方式
事業概要		・市が資金調達を行い，個別に業務を発注	・市が資金調達を行い，設計・建設を一体的に発注 ・維持管理は別途	・市が資金調達を行い，設計・建設・維持管理を一体的に発注	・民間事業者が資金調達を行い，市が設計・建設・維持管理を一体的に発注	・民間事業者が全て実施 ・市は民間所有の施設を賃借利用
官 民 役 割 分 担	設計	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	建設	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	維持管理	公共	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	運営	公共	公共	民間事業者	民間事業者	公共／民間事業者
	資金調達	公共	公共	公共	民間事業者	民間事業者
発注形態		仕様	整備:性能／運営:仕様	性能	性能	性能
契約形態・期間		分離分割	整備:包括／運営:分割	長期包括	長期包括	長期包括
民 間 活 用 の 特 徴 等	民間ノウハウの発揮	・仕様発注・分離発注であり，能力発揮の余地がほとんどない	・設計・建設時に能力発揮ができる	・性能発注・包括発注により，能力発揮の余地が大きい	・同左	・同左
	民間資金の導入	・施設整備期間に初期投資が必要	・同左	・同左	・民間資金の導入により，財政の平準化が可能	・同左
	民間活用のメリット	—	・設計施工における民間ノウハウの活用やコスト削減の効果が期待できる	・資金調達以外の一括発注で，設計施工，管理運営を見据えたコスト低減が期待できる	・設計施工，管理運営を見据えたコスト低減等に加え，財政負担の平準化の効果がある	・同左

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

④事業手法について《各手法の比較》

○最適な事業手法の選択に向け、当計画の基本方針や現況課題等を踏まえた視点も含めて整理

- 民間活力の活用（資金・ノウハウ）
- 喫緊の課題である施設の老朽化への対応
- 財政負担の抑制 など

項目	従来方式 (直接建設方式)	DB方式(設計・施工 一括発注方式)	DBO方式 (PFI的手法)	PFI方式 (法定事業)	リース方式	
民間事業者の 参画(意欲)	—	○ 施設運営や維持管理 リスクがなく、参画し やすい	● 施設運営や維持管理 水準の設定次第では、 事業者が限定される	● 同左	● 同左	
コスト 関連	コスト削減	—	△ 設計・施工一括発注 による削減効果が期待 できる	○ 同左	○ 民間事業ベースの削 減効果が期待できる	
	調達金利	○ 民間調達より低い	○ 同左	○ 同左	● 公共調達よりも高い	● 同左
	その他	—	—	● SPCの組成や組織の 維持管理費用が必要	● 同左	○ 市に減価償却が発生 しない ○ 固定資産税の収入有
財政負担の平準 化	△ 市負担以外は、起債 により平準化が可能	△ 同左	△ 同左	○ 全額平準化が可能	○ 同左	
供用開始までの スケジュール	○ 標準的な工程により 実施される	△ 応募・選考期間は必 要となるが、PFI事 業に比べて短くて済む	● 応募・選考や契約締 結協議にかかる一定の 期間が必要	● 同左	● 同左	
その他	○ 求める性能や市民意 見を反映を、確保しや すい	○ 同左	● コスト削減の色合い が強いと、望ましい公 共施設の姿にならない おそれ	● 同左 ● 起債よりも高い金利 の民間資金を活用する ため、コスト削減効果 が相殺されるおそれ	● 同左	

○メリット面 ●デメリット面

※地方公共団体によるPFI事業とPFI法に関する調査報告書（平成24年12月 総務省地域力創造グループ地域振興室）等より

1. 門司港地域の検討状況等について

(3) 今年度の検討状況

④事業手法について《PFI事業》

- PFI制度について
 - 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づく
 - 「Private Finance Initiative」の頭文字の略称。従来、国や地方公共団体が行ってきた社会資本の整備や公共サービスの提供を、民間資本や資金を活用して、設計～建設～運営までを民間で行う手法
- PFI事業では、事業期間中における施設の所有形態により事業方式が区別され、特徴等が異なる
- 庁舎施設では、BTO方式を採用している事例が多く見受けられる

項目		BTO方式	BOT方式	BOO方式
事業概要		<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達、施設建設、公共に施設を移管後、一定期間の管理運営を行い、施設割賦金とサービス対価等により資金回収 ・事業者の業務 <ul style="list-style-type: none"> ➢Build（建設） ➢Transfer（所有権移転） ➢Operate（管理・運営） 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達、施設建設、一定期間の管理運営を行い、施設割賦金とサービス対価等により資金回収後、公共に施設を移管 ・事業者の業務 <ul style="list-style-type: none"> ➢Build（建設） ➢Operate（管理・運営） ➢Transfer（所有権移転） 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が資金調達、施設建設、自らが施設を保有し、一定期間の管理運営を行い、事業収入やサービス対価等により資金回収後、施設を解体撤去 ・事業者の業務 <ul style="list-style-type: none"> ➢Build（建設） ➢Own（保有） ➢Operate（管理・運営）
施設所有	建設中	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	供用後	公共	民間事業者	民間事業者
	事業終了後	公共	公共	—
施設所有のリスク		・公共が負担	・民間事業者が負担	・同左
財政負担の特徴等		<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の資産取得・所有の税負担がない ・施設所有がないため、償却不要となり法人税負担がない ▶民間事業者に税負担が発生しないため、他の方式よりも財政支出上有利 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の資産取得・所有の税負担がある ・施設を所有するため、償却期間と事業期間の差による法人税が生じる ▶これらの税負担がサービス対価に転嫁され、財政支出の増加に繋がる 	・同左

1. 門司港地域の検討状況等について

(4) 今後の進め方について

■今後の進め方（案）

- 事業化に向けて、実施可能な下記の検討内容について取組み
- 併せて、集約対象となる施設の跡地利用（売却等）に向けた基礎的調査を実施

① 複合公共施設の事業化に向けた検討

- 集約先の選定
- 複合公共施設の基本理念，整備基本方針
- 整備・管理・運営の事業手法
- 活力導入の可能性調査・分析（事業者ヒアリング含む）
- 外観・デザイン
- 施設の運用方法
- 設備の仕様 など

② 集約対象施設の跡施設活用検討

- 対象施設
 - 門司区役所庁舎（東棟含む）
 - 門司区役所（別館），門司生涯学習センター → どちらもUR賃貸住宅との合築建物
 - 門司勤労青少年ホーム，門司市民会館，港湾空港局庁舎，国際友好記念図書館
- 検討内容
 - 現況整理
 - 市場性の把握（土地売却参考価格，民間事業者のニーズ把握） など