

# 北九州市公共事業評価（事前評価Ⅰ） 門司港地域複合公共施設整備事業



# 本日説明の流れ

1. 事業名、事業箇所、事業期間、全体事業費、関連計画
2. 事業目的
3. 事業概要
4. 事業実施の背景
5. 事業スケジュール
6. 事業の目標
7. 事業の必要性
8. 事業の有効性、経済性・効率性・採算性
9. 複数案の比較、対応方針案
10. 事業の熟度
11. 環境・景観への配慮

# 1. 事業名、事業箇所、事業期間、全体事業費、関連計画

- 事業名 門司港地域複合公共施設整備事業
- 事業箇所 北九州市門司区清滝2丁目
- 事業期間 平成31年度～平成34年度
- 全体事業費(概算) 約77億円

	内訳		市負担	社会資本整備 総合交付金	起債	その他
全体 事業費 (概算) (百万円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・測量 } (10)</li> <li>・調査 } (10)</li> <li>・基本設計 (100)</li> <li>・実施設計 (200)</li> <li>・建設工事 (7,400)</li> </ul>	事業費 内訳 (百万円)	現時点では未定であるが、国の補助金や交付金、公共施設最適化事業債等を最大限活用予定。			

## ○関連する市の計画

- ・「元気発進！北九州」プラン(北九州市基本構想・基本計画)
- ・北九州市公共施設マネジメント実行計画
- ・北九州市都市計画マスタープラン(北九州市立地適正化計画)
- ・北九州市環境首都総合交通戦略(北九州市地域公共交通網形成計画)

## 2. 事業目的

### ○事業目的

老朽化が進み近い将来建替えが必要な公共施設を門司港駅付近に集約し、複合化・多機能化することで、施設整備費、維持管理費、運営費を削減する。また、利便性の向上及び市民サービスの効率化を図るとともに、市民利用施設や図書館の公共施設を活かし、地域の活性化に寄与する。

- ・交通利便性の高い門司港駅付近に公共施設を集約することで、区内各地からのアクセス利便性を高める。
- ・ホールや会議室、図書館等の文化施設を一体的に整備することで、より活発な活動を支える環境づくりを進めるとともに、周辺地域の活性化や賑わいの創出を図る。
- ・移転跡地を地域に応じた利用に転換することで、地域の魅力を高める。

# 3. 事業概要

## (1) 集約対象施設



# 3. 事業概要

## (2)再配置の場所及び規模

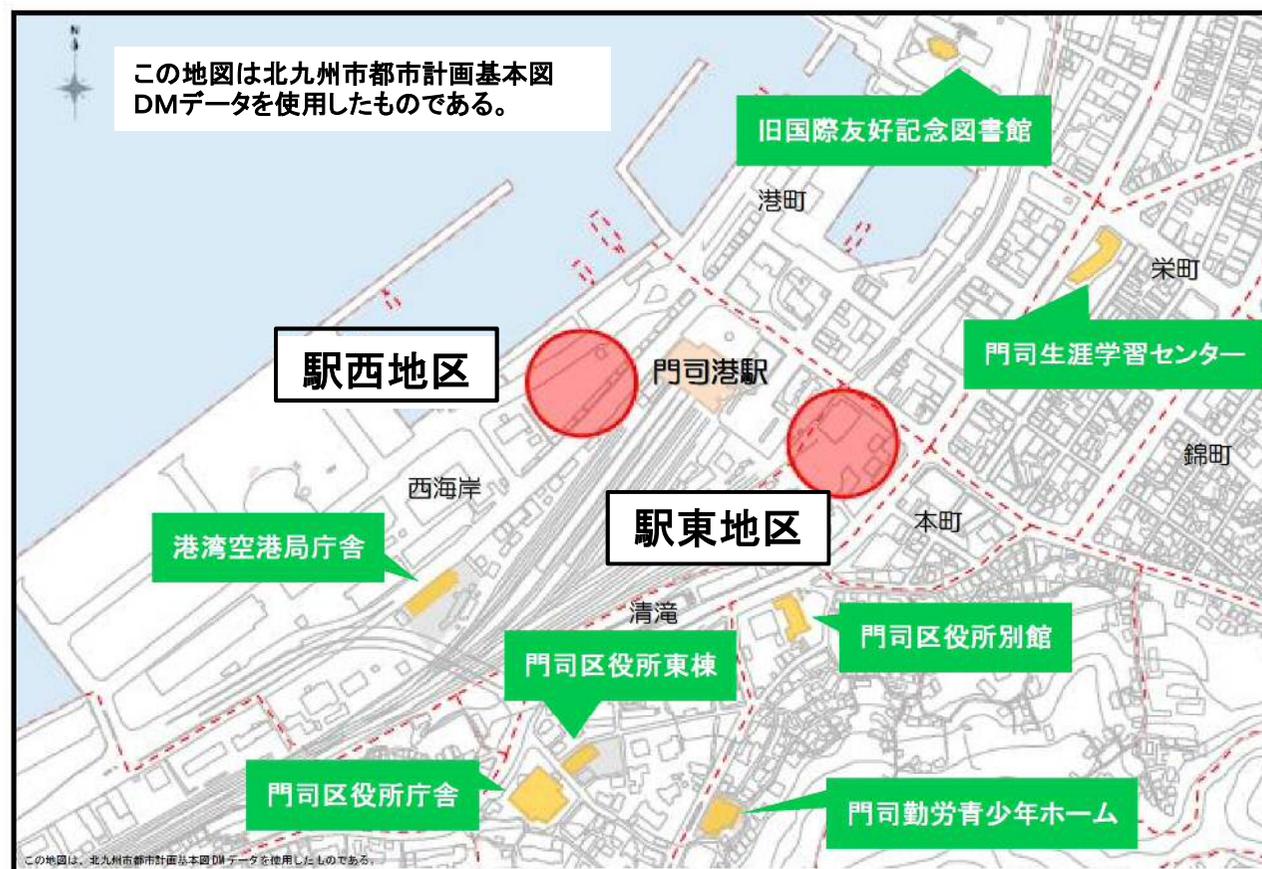
### 再配置場所

#### ○場所

◇商業、業務機能が集積し、交通利便性が高い門司港駅周辺

#### ○規模

◇集約後の施設規模を想定すると、4,000㎡以上の敷地の確保が可能



# 3. 事業概要

## (3) 施設規模

### ○事業概要

門司港地域内に点在する、類似の設備(「ホール」、「会議室等」、「図書館」、「庁舎」)を持った、門司市民会館、門司生涯学習センター、門司勤労青少年ホーム、門司図書館、旧国際友好記念図書館、門司区役所庁舎、港湾空港局庁舎を門司港駅周辺に集約する。

現況施設		現状		将来計画
市民利用施設	門司市民会館	3,700m <sup>2</sup>	8,500m <sup>2</sup>	<u>3,600m<sup>2</sup></u>
	門司生涯学習センター	3,000m <sup>2</sup>		
	門司勤労青少年ホーム	1,800m <sup>2</sup>		
図書館	門司図書館	1,000m <sup>2</sup>	1,800m <sup>2</sup>	<u>1,600m<sup>2</sup></u>
	旧国際友好記念図書館※	800m <sup>2</sup>		
庁舎	門司区役所	7,100m <sup>2</sup>	10,600m <sup>2</sup>	<u>8,800m<sup>2</sup></u>
	港湾空港局庁舎	3,500m <sup>2</sup>		
計		20,900m <sup>2</sup>		<u>14,000m<sup>2</sup></u>

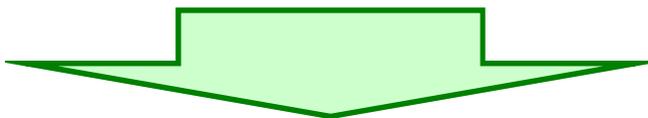
※旧国際友好記念図書館(現大連友好記念館)は平成30年3月に閉館

## 4. 事業実施の背景

### (1) 北九州市公共施設マネジメント実行計画(公共施設の現状と課題)

#### 公共施設の現状と課題のまとめ

- 北九州市は政令市で一人当たりの公共施設保有量が最大
- 半数を超える公共施設が建築後30年を越え、近い将来大規模改修や更新が必要
- 全ての施設を維持すると、近年の予算ベースで年間120億円の不足
- 公共施設にかかる予算(投資的経費)は、ピーク時から大幅に減少
- 市税等の歳入がほぼ横ばいの状況で、歳出は「福祉・医療費」が年々増加
- 人口は年々減少し、高齢化が進行



- 公共施設に関する対策を何も講じなかった場合
  - ⇒「財源不足のため必要な補修ができず、老朽化した壁や天井が壊れ、立ち入りや使用を禁止せざるを得ない公共施設が全市域に発生する」
- 最悪の事態を未然に防ぎ、市民の安全・安心を確保
  - ・できるだけ早く公共施設マネジメントの取組みを進める
  - ・市民が公共施設を利用しやすい環境を整える
  - ・真に必要な公共施設を安全に保有し続けることができる運営体制を確立する

## 4. 事業実施の背景

(1) 北九州市公共施設マネジメント実行計画(公共施設マネジメント方針)

### 北九州市公共施設マネジメント～方針～

#### 公共施設マネジメント方針

(北九州市行財政改革大綱より抜粋)

##### 取組みの視点

- ◆総量抑制(保有量の縮減)
- ◆維持管理・運営方法の見直し
- ◆資産の有効活用
- ◆施設整備に関するルール

##### 取組み目標

少なくとも、「今後40年間で保有量を約20%削減する」

## 4. 事業実施の背景

### (2) モデルプロジェクト再配置計画策定の経緯(モデルプロジェクトの位置付け)

#### 門司港地域のモデルプロジェクト

⇒「北九州市公共施設マネジメント実行計画」の施設分野別計画に基づいた再配置計画

【モデルプロジェクト策定の経緯】

平成24年4月～平成25年7月 北九州市財政調査会

○公共施設マネジメント方針について 答申(平成25年7月)

特に老朽化施設が集中している地域については、新たな街づくりという視点も含め、モデルプロジェクトとして、公共施設マネジメント方針に基づいた再配置計画づくりを行うことも有効な手段である。



平成26年2月 北九州市行財政改革大綱

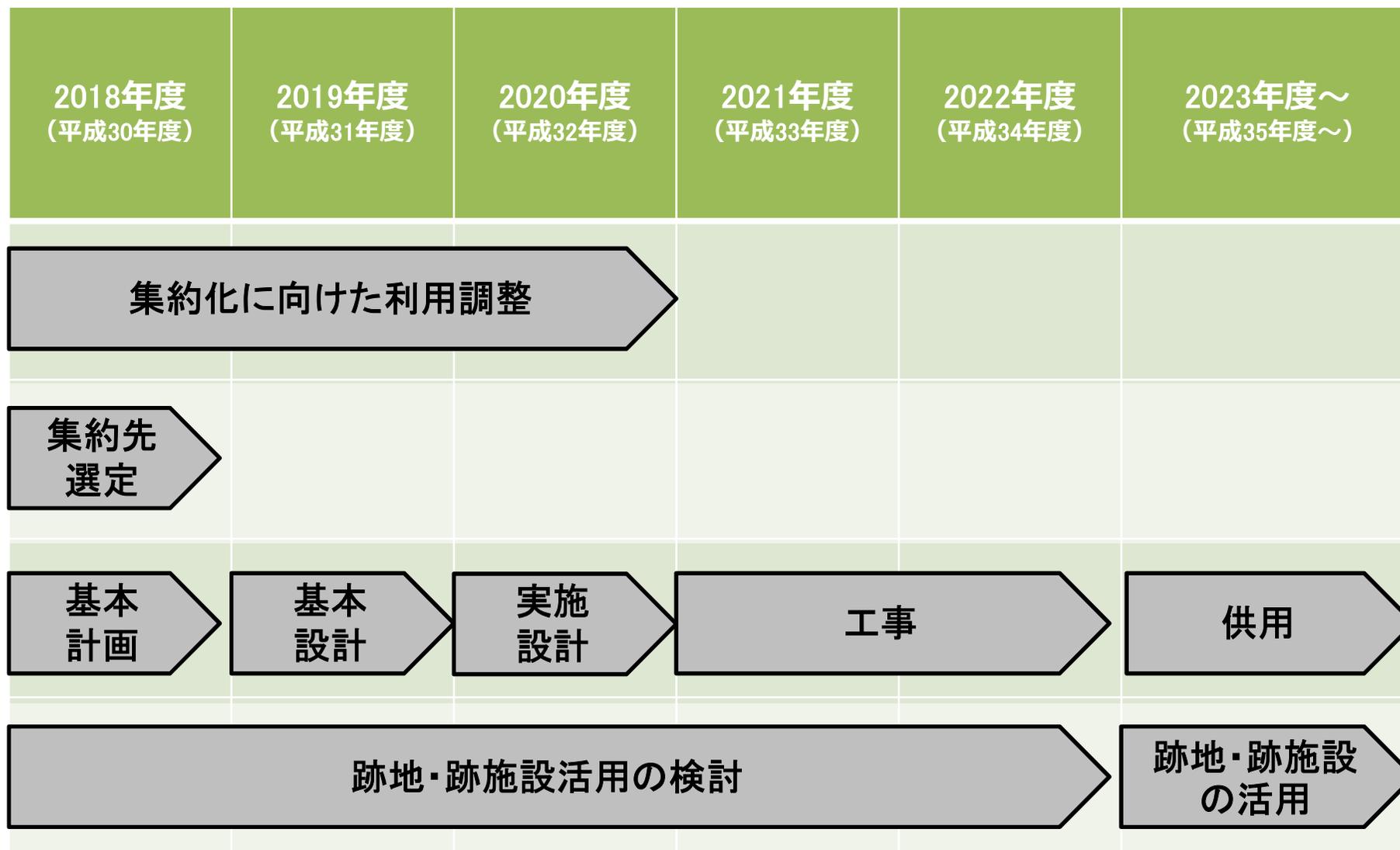
特に老朽化施設が集中している地域については、新たなまちづくりという視点も含め、モデルプロジェクトとして、公共施設マネジメント方針や施設分野別の実行計画等に基づいた再配置計画づくりを進めます。



平成28年2月 公共施設マネジメント実行計画

6章 モデルプロジェクト再配置計画【門司港地域・大里地域】

# 5. 事業スケジュール



## 6. 事業の目標

### 事業の目標

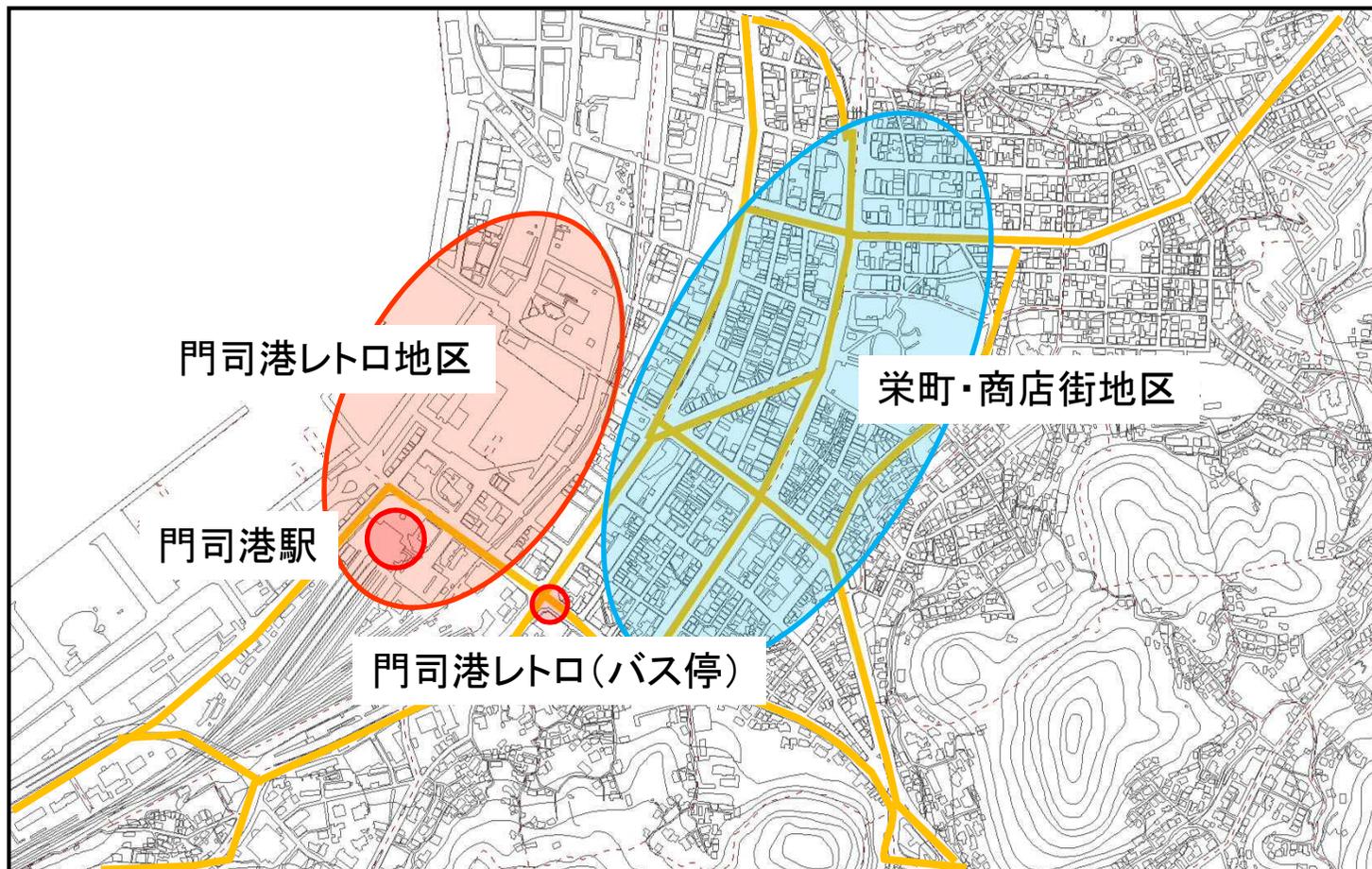
	成果指標名	基準年次	基準値	目標年次	目標値
目標1	床面積の削減	平成26年度	20,900㎡	平成34年度	14,000㎡
	<p>【指標選定理由】            門司港駅周辺の老朽化した公共施設の更新を<a href="#">複合化や多機能化することで、現況施設の床面積を削減</a>する。</p>				
目標2	施設利用者数	平成26年度	550千人	平成35年度	700千人
	<p>【指標選定理由】            門司港地域に点在している公共施設を門司港駅付近の複合公共施設に集約することにより、<a href="#">門司港駅付近の賑わいに寄与</a>する。</p>				
目標3	再配置対象施設の跡活用	平成26年度	—	平成35年度	9施設
	<p>【指標選定理由】            複合公共施設に集約したことにより生じる跡地・跡施設は、<a href="#">民間売却や民間活用を基本としつつ、まちづくりの視点を取り入れながら、周辺の土地利用に適合した利用に転換</a>する。</p>				

# 7. 事業の必要性

## (1) 現状と課題(門司港地域の現状と課題)

### 門司港地域の現状と課題

- 門司港駅(棧橋通交差点)を中心に商業・業務・行政の機能が集積し中心市街地を形成。
- 鉄道、幹線道路、路線バスが充実し、門司区内各地からの交通利便性が高い
- 門司第一船溜まり周辺を中心に門司港レトロ事業が展開

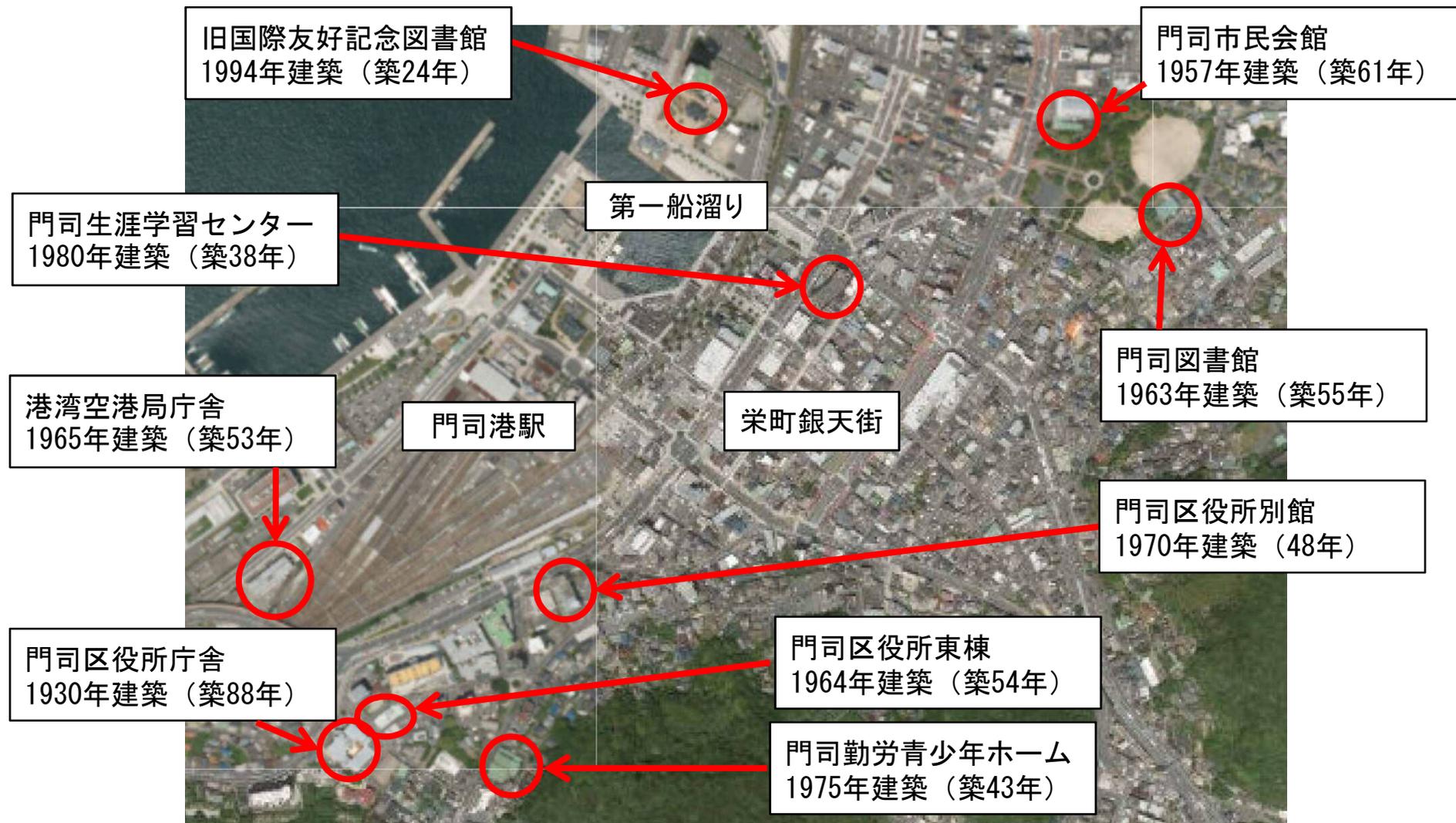


# 7. 事業の必要性

## (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題)

### 門司港地域の公共施設

○老朽化が進み近い将来建替えが必要な公共施設が、中心市街地を取り巻くように点在している。



## 7. 事業の必要性

### (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題)

#### 門司港地域の公共施設の課題(まとめ)

- 門司区役所庁舎、港湾空港局庁舎、門司市民会館、門司図書館は、老朽化が進み近い将来建替えが必要。
- 門司市民会館は、800席の大ホールがあるが、客席が狭い、楽屋が地下と2階しかなく使い勝手が悪いなどの問題があり、稼働率も低い。  
このため、更新に合わせて、他の施設との複合化や多機能化を検討し、適正規模へ見直しを行う必要がある。
- 門司市民会館、門司生涯学習センター、門司勤労青少年ホームには、会議室、和室等、類似した役割を持つ部屋が複数あるが、いずれも稼働率が低い状況。  
なお、勤労青少年ホームは、施設の設置根拠となる法律が失効したため、平成31年度末に廃止予定であり、生涯学習センターについても、北九州市公共施設マネジメント実行計画の中で、市民活動拠点施設として「特定目的のための施設」の考え方を見直し、誰もが利用しやすいようにすることとしている。
- 門司区役所や門司市民会館等は、建設年次が古いため、バリアフリーに対応できていない箇所が見受けられる。

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要【市民利用施設(市民会館・文化ホール)】

### 市民利用施設【市民会館・文化ホール】

#### ○公共施設マネジメント実行計画(施設分野別実行計画)

- ◇市民・団体の活動拠点として、地域拠点施設に位置づけ、施設規模に応じて地域の文化行事や個人の演奏会などに使用する
- ◇耐用年限が到来した更新時期に、他の施設との複合化や多機能化を検討するほか、利用状況等を勘案して適切に規模の見直しを行う

#### ○市民会館の課題

- ◇稼働率が低い(平日の稼働率が低い)
- ◇800席の大ホールがあるが、2階客席(300席程度)が使われていない

#### ○再配置計画の考え方と規模

- ◇「ホール」は、舞台設備等を備えた文化ホール仕様
- ◇座席を可動式の多目的ホールとすることで、会議、文化活動、スポーツ等にも活用
- ◇座席数800席から500席に見直す
- ◇500席規模の文化ホールは、整備事例を参考に1,700m<sup>2</sup>

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要【市民利用施設(市民会館・文化ホール)】

### (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

## 7. 事業の必要性

### (2) 将来需要【市民利用施設(市民活動施設・会議室等)】

#### 市民利用施設【市民活動拠点施設・会議室】

##### ○公共施設マネジメント実行計画(施設分野別実行計画)

◇門司区の2施設(門司生涯学習C、勤労青少年ホーム)は、「特定目的のための施設」の考え方を見直し、モデルプロジェクトで計画している門司港地域の複合公共施設を地域拠点とし、これを中心として機能集約を図る

##### ○市民活動拠点施設の課題

◇2施設には、会議室、和室等、類似した役割を持つ部屋が複数あるが、いずれも稼働率が低い状況

##### ○再配置計画の考え方と規模

◇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

会議室機能:2080㎡(大1室、小24室)⇒860㎡(大1室、小7室)

会議室機能に加え、管理室:100㎡、共有:960㎡を加えた1,900㎡

◇市民利用施設(市民会館・文化ホール、市民活動施設)は、8,500㎡(3施設)  
⇒3,600㎡(1施設)

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要【市民利用施設(市民活動施設・会議室等)】

### 市民利用施設【市民活動拠点施設・会議室】

○専用室を多目的に活用している事例

◇会議室として活用可能な調理室(大里南市民センター)



# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要【図書館】

### 図書館

#### ○公共施設マネジメント実行計画(施設分野別実行計画)

◇中央図書館を中核拠点とし、地区図書館を地域拠点施設とした図書館サービス体制に移行

#### ※地区図書館

区民を中心に貸出、予約、読書案内、簡易なレファレンスなどのサービスに加え、各種講演会、講座などを実施する。

#### ○図書館の課題

◇他の地区図書館と比較して狭い

◇フロアーが複数あり使い勝手が悪い

#### ○再配置計画の考え方と規模

◇門司図書館、旧国際友好記念図書館は門司港地域の複合公共施設に集約

◇現図書館機能の維持が可能な床面積(門司図書館: 1, 100㎡

旧国際友好記念図書館: 300㎡)と共有部200㎡(若松図書館の事例)を設定

◇図書館は、1800㎡(2施設)⇒1600㎡(1施設)

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要【図書館】

### 図書館【地区図書館】

○市内の地区図書館【参照：公共施設白書(平成28年度状況)】

施設名	延床面積	蔵書数
新 門司図書館	1,600㎡	—
現 門司図書館	979㎡	171,018
小倉南図書館	2,464㎡	—
若松図書館	2,015㎡	190,856
八幡図書館	1,536㎡	187,919
八幡西図書館	3,762㎡	189,748
戸畑図書館	2,890㎡	164,211
平均	2,274㎡	180,750

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要【庁舎】

### 庁舎

#### ○公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画）

- ◇更新にあたっては、他の市民利用施設との複合化をはじめ、民間施設借り上げ等も検討し、出来る限り保有量を縮減する。

#### ○門司区役所庁舎・港湾空港局庁舎の課題

- ◇バリアフリーに対応していない
- ◇ロビーが狭く、ワンストップサービスに適したフロアになっていない（区役所庁舎）

#### ○再配置計画の考え方と規模

- ◇会議室の共用利用や共用部分の面積縮減を図る
- ◇門司区役所は、戸畑区役所の整備事例を参考に設定し、7,100m<sup>2</sup>⇒6,800m<sup>2</sup>
  - ・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
- ◇港湾空港局庁舎は、会議室等区役所と共同利用可能な床を除いた、現状必要な床面積に見直し、3,500m<sup>2</sup>⇒2,000m<sup>2</sup>

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要(まとめ)

### 再配置計画の考え方

門司港駅周辺に公共施設を集約し、複合化・多機能化することで、利便性の向上及び市民サービスの効率化を図るとともに、公共施設を活かし、地域の活性化を図る

#### 【複合公共施設】

- ◆複合化・多機能化により、共用部分(玄関・階段・トイレなど)を削減し、整備・維持管理・運営費用を節減
- ◆「ホール」の座席を可動式にすることで、会議・スポーツ等、多目的利用
- ◆「会議室等」は、利用実態を踏まえて必要規模・部屋数を確保
- ◆「庁舎」は会議室の共用利用や共用部分の面積縮減を図る
- ◆利用形態に対応した有料駐車場を整備

#### 【その他】

- ◆門司勤労青少年ホームの体育室は、門司体育館等に利用振り替えする

# 7. 事業の必要性

## (2) 将来需要(まとめ)

### 公共施設の集約化の対象施設と延床面積変化

現況施設		現状		将来計画	備考
市民 利用施設	門司市民会館	3,700㎡	8,500㎡	<u>3,600㎡</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的ホール</li> <li>・座席数見直 (800席→500席)</li> <li>・会議室機能の見直し (小24室→小7室)</li> </ul>
	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	門司図書館	1,000㎡	1,800㎡	<u>1,600㎡</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2施設を1施設 (同一フロアに集約)</li> </ul>
	旧国際友好記念図書館	800㎡			
庁舎	門司区役所	7,100㎡	10,600㎡	<u>8,800㎡</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室等の共用利用</li> </ul>
	港湾空港局庁舎	3,500㎡			
計		20,900㎡		<u>14,000㎡</u>	

#### ○その他施設

◇有料駐車場(340台程度)

◇飲食や物販等の利便施設(200㎡程度)

# 7. 事業の必要性

## (3)市の関与の妥当性、事業の緊急性

### ○市の関与の妥当性

- ◇門司区民を中心とした市民が利用する市民利用施設や図書館、及び、庁舎(門司区役所、港湾空港局庁舎)は北九州市が整備する。
- ◇関連する国、県、民間の計画については現在のところない。

### ○事業の緊急性

- ◇門司区役所庁舎は建設年次が古いため、区役所窓口ワンストップサービスの担当課が離れていることや待合室が狭いなど市民サービスや業務効率の面で課題がある。また、バス網が集中している門司港駅周辺から離れた坂の上にあるため、必ずしも便利がよいとはいえない。よって、門司区民が利用しやすい施設として早期の改善が必要。
- ◇門司市民会館、門司図書館、門司区役所庁舎や港湾空港局庁舎は建替えの時期を迎えるとともに、設備が老朽化しているため、施設を使い続けるには大規模な更新が必要。

## 8. 事業の有効性、経済性・効率性・採算性

### ○事業の有効性

- ◇複数の施設を集約し公共施設の床を削減することで、施設の維持管理費削減が見込める。
- ◇複数の施設を集約することにより、施設の利便性向上がはかれる。  
特に、ホールや会議室、図書館等の文化施設を一体的に整備することで、より活発的な活動を支える環境づくりが進む。
- ◇中心市街地を取り巻くように点在して立地している公共施設が、門司港駅周辺に集約されることにより、アクセス利便性が高まる。
- ◇複合公共施設に1日あたり約2,000人が利用することで、門司港レトロ地区の玄関口となる門司港駅周辺に賑わいが創出される。

### ○経済性・効率性・採算性

- ◇現在の施設を個別に建替えるより、公共施設を集約化・複合化することによりイニシャルコスト(施設整備費から施設跡地売却益を除いた額)で概ね約24億円の負担軽減が見込める。
- ◇ランニングコスト(年間)も概ね約0.6億円の負担軽減が見込める。

## 8. 事業の有効性、経済性・効率性・採算性

### 複合公共施設整備と個別現地建替えとの比較①

#### ○個別現地建替えの考え方

- ◇施設規模は実行計画に合わせて整備し、施設毎に必要な駐車場を整備する。
- ◇廃止施設の跡地は売却する。
- ◇施設は耐用年数到達後に更新する。
- ◇施設は建替え工事期間中も継続的に機能を維持する。

施設		考え方
市民利用施設	門司市民会館	500席のホール(市民会館)を整備(単体での整備事例より算出) 立体駐車場整備(門司図書館と共有)
	門司生涯学習センター	実行計画の床面積で整備 立体駐車場整備 工事中の仮設の生涯学習センター整備
	門司勤労青少年ホーム	生涯学習センターに機能を集約し廃止(売却)
門司図書館		実行計画の床面積で整備 立体駐車場整備(門司市民会館と共有)
門司区役所庁舎 (本庁舎、東棟、別館)		実行計画の専用床面積を確保するよう整備 本庁舎は大規模改修 工事中の仮設の門司区役所庁舎整備
港湾空港局庁舎		現状で必要な床面積で整備(集約した場合、会議室等は共同利用) 工事中の仮設の港湾空港局庁舎整備

## 8. 事業の有効性、経済性・効率性・採算性

### 複合公共施設整備と個別現地建替えとの比較②

- ◇個別現地建替えの場合、集約より延床面積が大きくなり建築費が大きくなる。また、売却可能な跡地がなくなり、売却による収入が見込めない。
- ◇ランニングコストについても、集約により施設管理の人件費の削減や、延床面積が小さくなることから削減できる。

	駅東地区（案A）	個別現地建替え	差額
施設整備費	約74億円	約88億円	約14億円
施設跡地売却益	約11億円	約 1 億円	約10億円
イニシャルコスト（合計）	約63億円	約87億円	<b>約24億円</b>
ランニングコスト（年間）	約2.4億円	約 3 億円	<b>約0.6億円</b>

- ◇イニシャルコストは施設整備費から施設跡売却益を除いた額
- ◇ 駅東地区(案A)では、国の登録有形文化財である門司区役所(本庁舎)の大規模改修(約17億円)が別途必要
- ◇ 駅東地区(案A)、個別建替え共に既存施設解体費(概算約2.6億円)が別途必要

# 9. 複数案の比較、対応方針案

## (1) 集約先の候補地

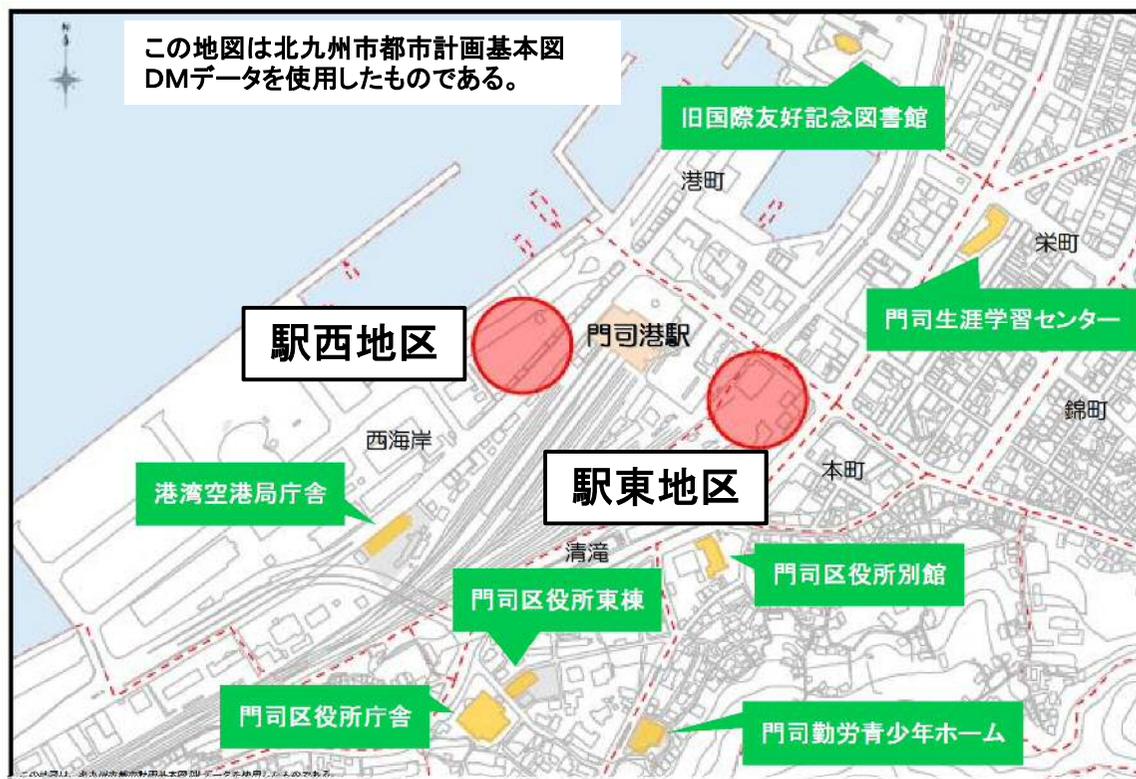
### 再配置場所

#### ○場所

◇商業、業務機能が集積し、交通利便性が高い門司港駅周辺

#### ○規模

◇集約後の施設規模を想定すると、4,000㎡以上の敷地の確保が可能



※門司港レトロ中央広場は、多目的ホール用地として先行取得していたが、門司市民会館(多目的ホール)は複合公共施設に集約する。

# 9. 複数案の比較、対応方針案

## (1) 集約先の候補地

### 2つの候補地の概要

項目		駅東地区（案A）	駅西地区（案B）
敷地面積		約7,800㎡	約5,500㎡
土地の形状		(40~55m) × 95m	(20~50m) × 145m
現在の土地利用		主に時間貸し駐車場	月極め駐車場
接道状況		国道198号（2車線）	臨港道路（2車線）
用途地域 (建ぺい率／容積率)		商業（80％／400％） 準工業（60％／200％）	商業（80％／400％）
高さ制限		原則：35m	原則：35m
アクセス	門司港駅 改札口から	250m	250m ※幹線道路の横断要
	栈橋通り 交差点から	80m	450m
土地所有者		民間	北九州市（港湾空港局）

# 9. 複数案の比較、対応方針案

## (1) 集約先の候補地

### ① 複合公共施設の概要《候補地【 駅東地区(案A) 】》



## 9. 複数案の比較、対応方針案

### (1) 集約先の候補地

#### ② 複合公共施設の概要《候補地【 駅西地区(案B) 】》



# 9. 複数案の比較、対応方針案

## (2) 候補地の比較

### 候補地の施設概要

	駅東地区 (案A)	駅西地区 (案B)
<b>施設概要 (公共施設)</b>	6 F 多目的ホール 5 F 会議室・多目的ホール 4 F 区役所・港湾空港局 3 F 区役所 2 F 区役所 1 F 図書館・利便施設・会議室	6 F 多目的ホール 5 F 会議室・多目的ホール 4 F 区役所・港湾空港局 3 F 区役所 2 F 区役所 1 F 図書館・利便施設・会議室
<b>駐車場 (仕様)</b>	5階 約340台 (認定品)	9階 約210台 (鉄骨造)
<b>延床面積</b>	複合公共施設 約14,100㎡ 利便施設 約 200㎡ 立体駐車場 約 7,000㎡	複合公共施設 約14,500㎡ 利便施設 約 200㎡ 立体駐車場 約 9,700㎡
<b>公共施設 イメージ図</b>		

概要は今後の設計で変わることがあります。

# 9. 複数案の比較、対応方針

## (2) 候補地の比較

### 候補地の比較（財政面）

- ◇ 支障物件移設費：案Aは敷地内の支障物件（埋設ケーブルや電車線等の改良、乗務員事務所移設等）の移設費用が発生する。
- ◇ 駐車場建築費：案Aは認定品による整備が可能で整備費が割安になる。  
案Bは不整形な高層になり整備費が割高になる。
- ◇ 借地料：案Aの敷地は借地であり、借地料を負担する必要がある。
- ◇ 駐車場収入：駐車台数は、案Bより案Aが多いので収入が確保できる。

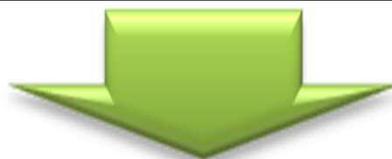
比較項目		駅東地区(案A)	駅西地区(案B)
イニシャルコスト		約74億円	約74億円
支障物件移設費		約10億円	—
複合公共施設建築費		約56億円	約58億円
駐車場建築費		約 8億円	約16億円
ランニングコスト（年間）		約2.4億円	約2.9億円
支出	借地料	約0.3億円	—
	管理運営費	約2.2億円	約2.2億円
	施設保全費	約0.7億円	約1.1億円
収入	駐車場収入	約0.7億円	約0.3億円
	利便施設等賃料	約0.1億円	約0.1億円

## 9. 複数案の比較、対応方針案

### (2) 候補地の比較・対応方針案

#### 候補地の比較（性能面）

比較項目	駅東地区(案A)	駅西地区(案B)
市民意見	○	△
事業性	○	○
交通アクセス	○	△
施設配置	○	△
駐車台数の確保	○	△
商店街への波及効果	△	×
総合評価	○	△



#### 対応方針

案Aの方が、財政面は大差はないが、性能面で優れていることから、**案A**を集約先に選定し、**複合公共施設の整備を行う。**

# 10. 事業の熟度

## ○事業の熟度

- ◇平成27年5月に公共施設マネジメントの考え方【方向性】を公表以降、市民、施設利用者や地域団体等との意見交換をこれまで40回以上開催してきた。意見交換では、駅西地区より駅東地区での整備を望む声が多い。
- ◇駅東地区(案A)の土地所有者であるJR九州とは、複合公共施設を整備する敷地を借地すること、支障物件の移設費用を市が負担することについて協議中。

# 11. 環境・景観への配慮

## (1) 環境への配慮

### ○環境への配慮

- ◇環境アセスメント(北九州市環境影響評価条例)の対象事業(大規模建築物: 延べ床面積10万㎡以上、高さ100m以上)に該当しない。
  
- ◇「環境未来都市」、「環境モデル都市」にふさわしい複合公共施設となるよう、積極的に環境負荷の低減を目指す環境配慮型の施設とするともに、「誰もが暮らしたいまち」「誰もが活力あるまち」の地域拠点施設とする。
  
- ◇CASBEE北九州市の評価においても、上位評価が得られるような仕様にするなど、環境に配慮した取り組みを積極的に行う。

# 11. 環境・景観への配慮

## (2) 景観への配慮

### ○景観への配慮

◇門司港地区は、景観法に基づく景観重点整備地区に指定されており、景観形成基準に適合した建物とする。

◇北九州景観アドバイザーを活用し、景観の形成(建築のデザインなど)について協議を行う。

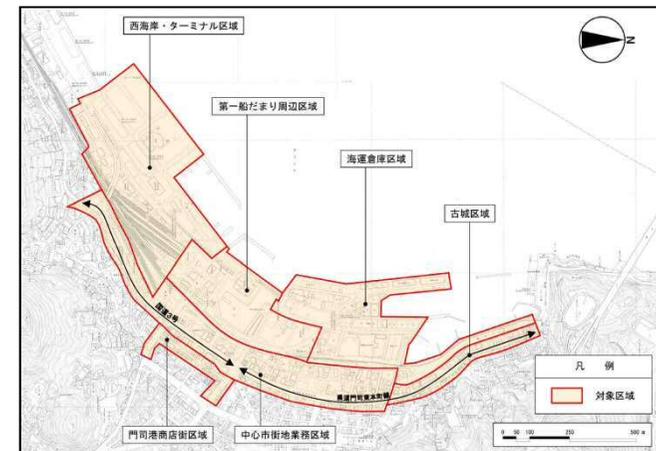
### 【景観重点整備地区(門司港地域)】

◇都市の顔づくりを進める地区、歴史や風土に根ざした良好な景観が形成されている地区など、景観上重要な地区で、建築物に対するきめ細かな基準による規制や、公共による重点的な景観整備等によりまちなみの景観向上を図る地区。

門司港地区は、この「景観重点整備地区」に定められており、きめ細かな景観づくりを進めるため、地区を6つの区域に分け、区域ごとに「良好な景観の形成に関する方針」、形態意匠等に関する「行為の制限」(景観形成基準)を定めている。

### 【景観アドバイザー制度】

◇良好で質の高い都市景観の形成を推進するため、建築物等の計画策定や事業実施に関して、景観に係る専門家の助言・指導を受ける制度



# 12. 事業の必要性(補足)

## (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 門司市民会館)

### 門司市民会館

建築年度: 昭和32年(築61年)

敷地面積: 2,931㎡、延床面積: 3,743㎡

施設概要: 座席数800席(1F: 492席、2F: 308席)

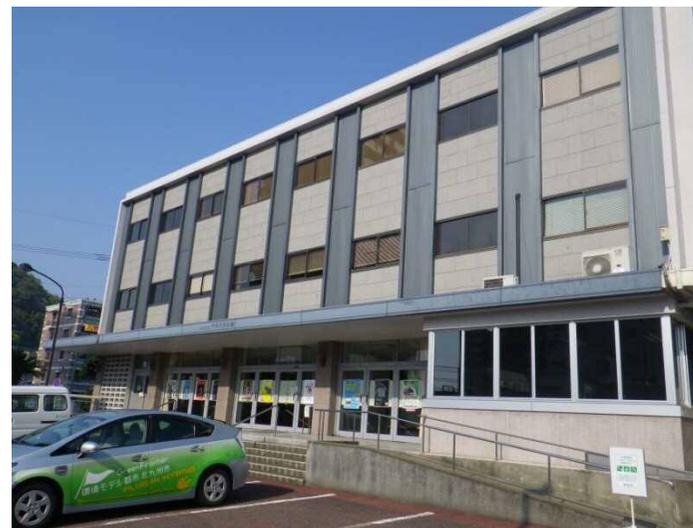
楽屋6室、展示室2室、別館

年間利用者: 28,574人(平成25~28年度平均)

稼働率平均: 30.3%(平成25~28年度平均)

維持管理費: 48,743千円(平成25~28年度平均)

収入 : 5,085千円(平成25~28年度平均)



外観



ホールの座席の様子



座席間のピッチ  
門司市民会館 50cm  
若松市民会館 80cm  
ひびしんホール97cm



ホールの様子

### 課題・特徴

- ◇建物が古く、設備の劣化が進んでいる
- ◇バリアフリー対応が十分でない
- ◇座席間のピッチが狭い(50cm)
- ◇2階席の座席・階段の勾配が急
- ◇稼働率が低い(利用は主に土日のみ)
- ◇付属駐車場が狭い(24台)
- ◇利便性が悪い(門司港駅から1km)

## 12. 事業の必要性(補足)

### (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 門司生涯学習センター)

#### 門司生涯学習センター

建築年度: 昭和55年(築38年)

敷地面積: 2,220㎡、延床面積: 2,969㎡

施設概要: 講堂×1、会議室×5、研修室×4  
和室×4、調理室×1、絵画教室×1

年間利用者: 71,072人(平成25~28年度平均)

稼働率平均: 21.8%(平成25~28年度平均)

維持管理費: 35,000千円(平成25~28年度平均)

収入: 1,363千円(平成25~28年度平均)

都市再生機構(賃貸住宅)との合築



外観

#### 課題・特徴

- ◇ 会議室や和室など類似した役割を持つ部屋が複数ある
- ◇ いずれの部屋も稼働率が低い
- ◇ 付属駐車場が狭い(10台)
- ◇ 商店街や主要なバス停から近い
- ◇ 都市再生機構(賃貸住宅)との合築



類似した役割を持つ部屋

## 12. 事業の必要性(補足)

### (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 門司勤労青少年ホーム)

#### 門司勤労青少年ホーム

建築年度: 昭和50年(築43年)

敷地面積: 1,556㎡、延床面積: 1,809㎡

施設概要: 集会室×1、絵画室×1、研修室×1

相談室×1、料理講習室×1

和室×1、年長者コーナー×1、体育館×1

年間利用者: 23,724人(平成25~28年度平均)

稼働率平均: 21.4%(平成25~28年度平均)

維持管理費: 33,608千円(平成25~28年度平均)

使用料収入: 1,280千円(平成26~28年度平均)



外観



#### 課題・特徴

- ◇会議室や和室など類似した役割を持つ部屋が複数ある
- ◇いずれの部屋も稼働率が低い
- ◇体育館の稼働率は高い
- ◇平成31年度末廃止予定

## 12. 事業の必要性(補足)

### (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 門司図書館)

#### 門司図書館

建築年度: 昭和38年(築55年)

敷地面積: 312m<sup>2</sup>、延床面積: 936m<sup>2</sup>

蔵書数: 169,546冊

年間来館者: 116,899人(平成25~28年度平均)

年間貸出者: 44,774人(平成25~28年度平均)

維持管理費: 44,102千円(平成27~28年度平均)

老松公園の敷地内



外観



一般室(3階)

#### 課題・特徴

- ◇フロアが3階に分かれており使い難い
- ◇付属駐車場が狭い(9台)
- ◇エレベーターや多目的トイレは設置済み
- ◇公園に隣接(敷地内)している

## 12. 事業の必要性(補足)

### (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 旧国際友好記念図書館)

#### 旧国際友好記念図書館

建築年度: 平成6年(築24年)

敷地面積: 3,872㎡、延床面積: 806㎡

蔵書数: 23,171冊

年間来館者: 50,410人(平成25~28年度平均)

年間貸出者: 4,326人(平成25~28年度平均)

維持管理費: 30,476千円(平成27~28年度平均)



外 観



展示室(3階)



児童図書室(3階)



一般図書室(2階)

#### 課題・特徴

- ◇大連市との友好都市締結の記念として整備し図書館として活用
- ◇複合公共施設への集約
- ◇平成30年度から観光施設として活用

# 12. 事業の必要性(補足)

## (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 門司区役所)

### 門司区役所

建築年度: 昭和5年(築88年)

敷地面積: 10,246㎡、延床面積: 7,073㎡

(本館: 5,749㎡、東棟: 479㎡、別館: 845㎡)

(国)登録有形文化財(建造物)(平成11年登録)

来庁舎: 約800人/日

職員数: 約300人

維持管理費: 76,214千円(平成25~28年度平均)



外観



市民の待合場所が不足



正面玄関の昇降リフト

### 課題

- ◇建物が古く、設備の劣化が進んでいる
- ◇バリアフリー対応が十分でない
- ◇市民の待合場所が不足
- ◇利便性が悪い
  - ・門司港駅から900m、高低差+20m
  - ・棧橋通りから600m、高低差+20m

## 12. 事業の必要性(補足)

### (1) 現状と課題(門司港地域公共施設の現状と課題: 港湾空港局庁舎)

#### 港湾空港局庁舎

建築年度: 昭和40年(築53年)

敷地面積: 3,115㎡、延床面積: 3,498㎡

職員数: 約120人

維持管理費: 40,319千円(平成25~28年度平均)



外 観



#### 課題

- ◇ 築後50年経過し、今後修繕コストが増大
- ◇ 倉庫になっている空室が多い(3階)