

公共事業事前評価調書(事前評価1)

事業名	門司港地域複合公共施設整備事業					
事業箇所	門司区清滝 2 丁目		事業期間	平成 31 年度～34 年度		
実施主体	市	担当課	企画調整局都市マネジメント政策課 (内線：2076)			
全体事業費 (概算)	7,710 百万円	事業費 内訳 (百万 円)	市負担	社会資本整備 総合交付金	起債	その他
	【内訳】 ・測量 } (10) ・調査 } ・基本設計(100) ・実施設計(200) ・建設工事(7,400)		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)					
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。 <ul style="list-style-type: none"> 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。 					
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、門司港駅付近に集約する。					
	現況施設		現状(m ²)	将来計画(m ²)	差(m ²)	
	市民 利用 施設	門司市民会館	3,700	8,500	3,600	▲4,900
		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	1,600	▲200
		旧国際友好記念図書館※	800			
	庁舎	門司区役所	7,100	10,600	8,800	▲1,800
港湾空港局庁舎		3,500				
合計 (m ²)		20,900	14,000	▲6,900		
※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 31 日閉館						

<p>事業実施の背景(社会経済情勢、これまでの経緯)</p>	<p>1 北九州市公共施設マネジメントの概要</p> <p>(1) 本市では、昭和 40 年代後半から 50 年代にかけて集中的に整備された公共施設が、これから 10 数年後に一斉に更新の時期を迎える。</p> <p>また、近年の財政事情は「福祉・医療費」が年々増加し、施設整備にかかる「投資的経費」はピーク時から大幅に減少し、近年横ばい状態にあるなど、公共施設をとり巻く環境は、非常に厳しいものがある。</p> <p>よって、公共施設に関する対策を何も講じなかった場合、将来的には、「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」といった最悪の事態になりかねない。</p> <p>(2) 一方、人口の減少や少子高齢化の進展の中で、都市の活力を維持・向上していくため、商業・医療・福祉などの都市機能を集約し、その周辺や公共交通沿線などへ住宅を誘導することにより、生活利便施設や住居がまとまって立地する「コンパクトなまちづくり」を進めていくこととしている。公共施設についても、こうした動きの中で、より使いやすく充実したものへの更新を図ることが必要である。</p> <p>(3) これらを踏まえ、市民の安全・安心を確保し、子どもや孫の世代が安心して暮らせる地域社会を築いていくため、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していくことを目的に平成 28 年 2 月に「北九州市公共施設マネジメント実行計画」を策定した。</p> <p>「北九州市公共施設マネジメント実行計画」では、「施設分野別実行計画」にて、公共施設の集約に関する考え方や具体的な取組みの進め方などを示した。また、施設分野別実行計画に基づき「モデルプロジェクトにおける公共施設再配置計画」にて、門司港地域における施設の再配置の考え方等を示した。</p> <p>2 モデルプロジェクト再配置計画策定の経緯</p> <p>平成 24 年 4 月～平成 25 年 7 月 北九州市財政調査会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設マネジメント方針について 答申(平成 25 年 7 月) <p>平成 26 年 2 月 北九州市行財政改革大綱の策定</p> <p>平成 26 年 4 月 1 日 建築都市局都市マネジメント政策室 新規設置</p> <p>平成 27 年 5 月 公共施設マネジメントの考え方[方向性]を公表</p> <p>平成 27 年 11 月 16 日～12 月 15 日 パブリックコメントの実施</p> <p>平成 28 年 2 月 公共施設マネジメント実行計画 策定・公表</p>
<p>事業スケジュール</p>	<p>～平成 31 年 3 月：基本計画策定</p> <p>平成 31 年度：基本設計 事前評価 2</p> <p>平成 32 年度：実施設計</p> <p>平成 33 年度～：建設工事</p> <p>平成 35 年度：供用開始</p>

		成果指標名	基準年次	基準値	目標年次	目標値
事業の目標	目標1	床面積の削減	平成28年度	20,900 m ²	平成34年度	14,000 m ²
		【指標設定理由】 門司港駅周辺の老朽化した公共施設の更新を複合化や多機能化することで現況施設の床面積を削減する。なお、目標値は実行計画で掲げた数値とする。				
	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
【指標設定理由】 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、門司港駅付近の賑わいに寄与する。 目標値は基準値の約30%アップとする。						
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	
	【指標設定理由】 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、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する。					
事業の必要性	現状と課題	<p>1 門司港地域の概要</p> <p>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が形成されている。鉄道に加え、幹線道路が整備され、路線バスも充実しており、門司区内各地からの交通利便性が高い地域となっている。一方、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され、現在では約200万人の観光客が訪れるようになった。しかし、人口減少・高齢化、空き店舗の増加、観光客の伸び悩み等の課題もあり、地域の活性化や観光地としての魅力向上が求められている。</p> <p>2 公共施設の現状と課題</p> <p>区役所庁舎や市民会館、図書館、生涯学習センターなど、老朽化が進み近い将来、建替えが必要となる公共施設が、中心市街地を取り巻くように、点在して立地している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門司市民会館は、800席の大ホールがあるが、2階客席が狭い、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が低い状況。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 				

将来需要 (将来にわたる必要性の継続)	対応できていない箇所が見受けられる。
	<p>1 市民利用施設</p> <p>(1) 市民会館・文化ホール</p> <p>市民や各団体の地域活動拠点施設として必要。地域イベントや文化団体の催し物など中規模なイベントに対応する規模に見直す。</p> <p>①公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>②再配置計画の考え方と規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ホール」は、舞台設備等を備えた文化ホール仕様とする。 ・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し、稼働率を高める。 ・座席数800席から500席に見直す。 ・500席規模の多目的ホールは、整備事例を参考に1,700㎡とする。 <p>(2) 市民活動拠点施設・会議室</p> <p>市民や各団体の地域活動拠点施設として必要。規模や数を利用実態に合わせるにより面積を削減。</p> <p>①公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門司区の2施設（門司生涯学習センター、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。 <p>②再配置計画の考え方と規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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（稼働率20%未満）とピーク率を踏まえた施設数・量を確保する <p style="margin-left: 40px;">会議室機能：大会議室1室、小会議室24室</p> <p style="margin-left: 120px;">⇒大会議室1室、小会議室7室</p> <p style="margin-left: 40px;">会議室機能に加え、管理室と共有を加えた1,900㎡とする。</p> <p>(3) 市民利用施設の規模</p> <p>市民利用施設（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）は8,500㎡（3施設）を、ホールの多機能化や会議室などの規模・数を利用実態に合わせるにより、現機能を維持しつつ3,600㎡（1施設）に縮減する。</p>

		<p>2 図書館</p> <p>地区図書館として、門司区民を中心に貸出、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、講座の実施や、門司区内の所管分館との調整機能として必要。</p> <p>(1) 公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(2) 再配置計画の考え方と規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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㎡ 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） <p>3 庁舎</p> <p>門司区役所庁舎：門司区の日常生活に密着した多くの行政サービスの提供や地域コミュニティの拠点として必要。</p> <p>港湾空港局庁舎：歴史ある国際貿易港である北九州港の中心であり、関係省庁や港湾事業者が集中している、門司港地域に港湾行政施設として必要。</p> <p>○公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○再配置計画の考え方と規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議室の共用利用や共用部分の面積縮減を図る ・門司区役所部分は、戸畑区役所の整備事例を参考に設定 7, 100㎡⇒6, 800㎡ ・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, 500㎡⇒2, 000㎡ <p>4 駐車場</p> <p>施設利用者や公用車だけでなく、門司港レトロの観光客、交通乗継機能にも活用できる約340台の立体駐車場を整備する。</p> <p>現在、約430台の駐車台数を、施設毎に駐車必要台数を見直し、約340台とする。</p>
	<p>市の関与の 妥当性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 															
事業の有効性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 															
事業の経済性・効率性・採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・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で概ね約24億円、年間のランニングコストは概ね約0.6億円の削減を見込んでいる。 <p>※集約化・複合化の場合でも、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。</p>															
複数案の比較	<p>【集約先の選定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市公共施設マネジメント実行計画の中で、門司港駅周辺において、複合公共施設が整備可能となる一定の敷地面積を確保できる場所は駅東地区（案A）と駅西地区（案B）の2箇所としている。 <p>※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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅東地区（案A）と駅西地区（案B）の概算総事業費を比較した結果、イニシャルコストは概ね同じであるが、年間ランニングコストは駅東地区（案A）が低くなる。 <p style="text-align: center;">候補地の施設概要</p> <table border="1" data-bbox="403 1877 1358 2119"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>案A</th> <th>案B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>複合公共施設の位置</td> <td>驛市場跡地</td> <td>港湾用地</td> </tr> <tr> <td>複合公共施設の階数</td> <td>6階</td> <td>6階</td> </tr> <tr> <td>駐車場の階数</td> <td>5階</td> <td>9階</td> </tr> <tr> <td>駐車場の台数（注）</td> <td>約340台</td> <td>約210台</td> </tr> </tbody> </table>	項目	案A	案B	複合公共施設の位置	驛市場跡地	港湾用地	複合公共施設の階数	6階	6階	駐車場の階数	5階	9階	駐車場の台数（注）	約340台	約210台
項目	案A	案B														
複合公共施設の位置	驛市場跡地	港湾用地														
複合公共施設の階数	6階	6階														
駐車場の階数	5階	9階														
駐車場の台数（注）	約340台	約210台														

注：案Bは敷地形状及び高さ制限のため、計画敷地内に必要な駐車台数を確保することは難しく、別途確保が必要。

財政面の比較

比較項目		案A	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
年間ランニングコスト		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
	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

- ・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。

性能面の比較

比較項目	案A	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	○	△

駅東地区（案A）を集約先に選定し、複合公共施設の整備を行う。

対応方針案

【理由】

駅東地区（案A）と駅西地区（案B）を比較すると、財政面は大差がないが、駅東地区（案A）の方が性能面（施設の利便性や市民意見等）で優れているから。

また、門司港駅横といった好立地に都市機能を集約できるため「コンパクトなまちづくり」の推進に寄与できる。

<p>事業の熟度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年5月に公共施設マネジメントの方向性を公表以降、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（案B）より駅東地区（案A）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補償することについて協議中である。
<p>環境・景観への配慮</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 環境への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 2 景観への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・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。