

## 公共事業事前評価調書（事前評価 2）

令和 4 年 2 月 1 8 日現在

## 【事業概要】

事業名	門司港地域複合公共施設整備事業				
事業箇所	門司区清滝二丁目ほか		事業期間	平成 31 年度～令和 8 年度	
事業費 (百万円)	10,388 百万円		国庫補助 事業区分	社会資本整備総合交付金(都市構造再編集中支援事業)等の活用を検討中。	
関連計画	「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) 北九州市公共施設マネジメント実行計画		関連事業	無	
実施主体	市		事業 担当課	企画調整局 都市マネジメント政策課 (582-2076)	
都市計画 決定(変更) の有無	無	過去の 都決年度	無	今後の都決 (変更) 予定年度	無
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、市民の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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>移転跡地を地域に応じた利用に転換し、地域の魅力を高める。</li> </ul>				事業分類  <b>Ⅲ</b>
事業内容	門司港地域内に点在する門司市民会館、門司生涯学習センター、門司勤労青少年ホーム、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、ホール・会議室・図書館・庁舎の機能を持った複合公共施設として門司港駅付近（門司区清滝二丁目ほか）に集約する。				

【現況施設との比較】					
現況施設		現状 〔㎡〕	検証案 〔㎡〕	差 〔㎡〕	
市民利用 施設	門司市民会館	3,700	8,500	3,550	▲4,950
	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	8,700	▲1,900
	港湾空港局庁舎	3,500			
利便施設	-	-	-	50	50
合計 (㎡)		20,900	13,900	▲7,000	

※門司勤労青少年ホームは令和2年3月31日に廃止  
 ※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日に閉館

【集約施設の位置】

【検証案イメージパース】

事業実施の  
背景  
(社会経済情勢、  
これまでの  
経緯)

## 1 北九州市公共施設マネジメントの概要

(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。

一方、近年の財政事情は「福祉・医療費」が増加傾向にあり、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。

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、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事態になりかねない。

(2) さらに、まちづくりの視点からは、人口の減少や少子高齢化が進展する中で、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中心市街地の魅力を高める施設として更新を図ることが必要である。

(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。

当該計画の中の「施設分野別実行計画」では、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。この計画に基づく「モデルプロジェクト再配置計画」では、門司港地域における施設の再配置の考え方を示した。

## 2 門司港地域複合公共施設整備事業の経緯

時期	内容
平成24年4月	北九州市行財政改革調査会 ・公共施設マネジメント方針について答申(平成25年7月)
平成26年2月	北九州市行財政改革大綱を策定
平成26年4月	建築都市局都市マネジメント政策室 新規設置
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
平成27年11月～12月	パブリックコメントを実施
平成28年2月	公共施設マネジメント実行計画を策定
平成30年10月～	公共事業評価(事前評価1)を実施
平成30年11月～	パブリックコメントを実施
平成31年2月	「公共事業評価調書及び市の対応方針」を策定
平成31年3月	基本計画を策定

事業  
スケジュール

時期	内容
令和元年10月～令和2年9月	基本設計
令和3年6月～令和4年1月	検証業務
令和4年度～令和5年度	実施設計
令和5年度～令和8年度	建設工事
令和9年度	供用開始

事業の目標	成果指標名		基準年次	基準	目標年次	目標				
	目標1	床面積の削減	平成30年度	20,900 m <sup>2</sup>	令和8年度	14,000 m <sup>2</sup>				
		【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 (庁舎を除く)	平成30年度	265千人/年	令和9年度	344千人/年				
【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30年度	—	令和9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。									
コスト		合計 (百万円)	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
事業費		10,388	58	122	71	1,605	603	2384	3,187	2,358
測定・調査		118	19	12	46	41				
基本設計		90	16	74						
検証業務		16			16					
実施設計		314				47	267			
建設工事		7,830					66	2,279	3,157	2,328
工事監理		100					10	30	30	30
支障物件移設		950	23	36	9	622	260			
用地購入		970				895		75		
財源内容	一般財源	3,490	36	95	64	1,104	151	653	797	590
	国庫支出金									
	県支出金									
	地方債	6,898	22	27	7	501	452	1,731	2,390	1,768
	その他									
管理・運営計画	管理運営方法	現在の施設のうち、門司区役所、港湾空港局庁舎、門司生涯学習センターは直営しており、門司市民会館、門司図書館は指定管理方式で管理・運営を行っている。本事業でこれらの施設を集約し、複合化することを機に、駐車場と合わせて一体的な管理を行うことで経費削減を図る。								

管理・運営計画	管理運営コスト 収支予測	<b>【管理運営コスト】</b>				
		項目		平成 30 年度	令和 9 年度 (供用開始年度)	差
		支出	管理運営費 ※1	約 2.9 億円 ※2	約 2.1 億円	▲約 0.8 億円
		収入	施設使用料	約 1.3 百万円 ※2	約 1.5 百万円	+約 0.2 百万円
			駐車場収入	—	約 56 百万円	+約 56 百万円
<p>※1 管理運営費には光熱費、管理委託費含む。上記のほか、大規模改修が別途見込まれる。</p> <p>※2 平成 30 年度における支出（管理運営費）及び収入については、北九州市公共施設白書より算出。</p> <p>※3 集約・複合化を機に駐車場と合わせて一体的な管理を行うことで更なるランニングコスト縮減が見込まれる。</p>						
費用便益分析	費用項目 (C)		便益項目 (B)			
	費用計		便益計	B / C		

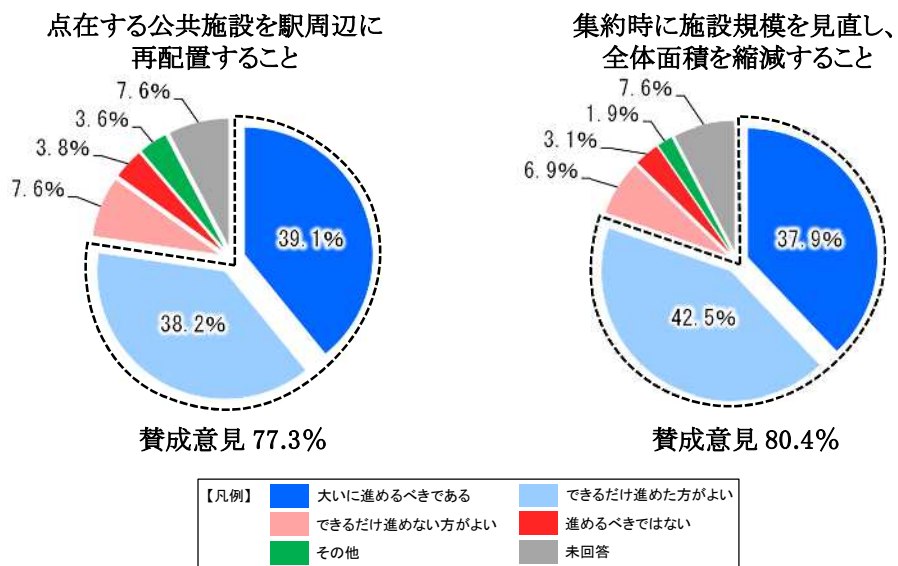


【評価結果】

評価項目及び評価のポイント			
1 事業の必要性			
(1) 現状と課題		配点	評価レベル
生活利便性 安全性の向上	①地域の現状・課題を十分検証し、的確に把握しているか ②それらの課題は、地域・市にとってどの程度必要と考えられるか ③利用者・市民の要望を正確に把握し需要を詳細に分析しているか	15	5
地域経済の活性化 産業振興	④公共事業以外の代替手段はないのか（民間施設の活用等） ⑤市の計画と関連はあるか（計画の進捗状況、今後の予定等）		
<p>【評価内容】</p> <p>① 地域の現状・課題</p> <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。</p> <p>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、例年約200万人ほどの観光客が訪れるようになっていたが、新型コロナウイルスの影響で令和2年は100万人を下回るまで減少している。さらに、人口減少・高齢化、空き店舗の増加等の課題もあり、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"> <li>・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。そのため、更新に合わせて、適正規模へ見直しを行う必要がある。</li> <li>・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。生涯学習センターや勤労青少年ホームについては、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。（勤労青少年ホームは、根拠法律失効のため、令和元年度末に廃止。）</li> <li>・門司市民会館、門司区役所（東棟）、港湾空港局庁舎は建築年次が古いため、耐震基準を満たしていない。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>② 課題を解決しない場合に生じる影響</p> <p>市の財政状況が厳しい中、老朽化が進み近い将来建替が必要となる施設や稼働率が低い施設を保有し続けることで、本来必要ではない大規模改修費、更新費や管理運営費を要することになる。</p> <p>対策を講じなかった場合、必要な建替えや補修ができず立入りや使用禁止せざるを得ない公共施設が発生し、門司区民が必要とする施設を維持することが困難となる。</p> <p>そのため、このような事態を未然に防ぐために、真に必要な公共施設を安全に保有し続けられるように集約化を実施する。</p>			

### ③ 利用者・市民の要望の把握

- 平成 26 年 関係者ヒアリング・市民アンケートを実施
  - 公共施設の老朽化対策に関する見解
    - 「重要な問題である」が約 56%
    - 「どちらかと言えば問題である」(約 37%)と合わせると、9 割以上が市政の課題として認識
  - 「少なくとも今後の 40 年間で公共施設の保有量を 20%削減」という長期目標への賛否
    - 「市の長期目標のとおりでよい」が約 54%。
    - 「もっと厳しい目標を掲げて取り組むべき」(約 30%)を含めると、8 割以上が 40 年間で 20%以上の保有量縮減を容認
- 平成 27 年 市民アンケートを実施
  - モデルプロジェクトの方向性 (門司港地域)



- 平成 27 年 11 月『公共施設マネジメント(素案)』公表時、パブリックコメントを実施
- 平成 30 年 11 月『公共事業評価 (事前評価 1)』でパブリックコメントを実施
- 令和 2 年 7~8 月に既存施設の利用者、まちづくり団体、学生、一般公募者 18~20 名の参加による 3 回の市民ワークショップを実施
- 平成 27 年 5 月以降、延べ 79 回、255 団体、1,658 人に意見交換会等を実施

【これまでの主な市民意見と計画への反映】

項目	市民意見	計画への反映
コスト	・建設費の大幅な増額は納得できない	・独立の認定駐車場にすることでコスト低減 ・複合施設を中心にコア（EV・共用部等）を配置し床面積を削減
にぎわい・回遊性	・商店街へ人が流れやすいように ・栄町商店街との連携、動線をしっかり検討	・市民が利用する施設（図書館・生涯学習）を1階に配置することで賑わい創出 ・門司港駅舎、ロータリー、栈橋通りをつなぐ動線計画
	・門司港駅や九州鉄道記念館への歩行者動線の確保 ・施設の1階にコミュニティの取れる場所を	・建物周辺を通過して最短距離でアクセス可能 ・複合公共施設棟の1階に市民ロビーを計画
安全性・利便性	・基本設計案は駐車場の出入口が不便 ・駐車場の出入口の交通渋滞、安全対策	・駐車場出口を駅前ロータリーに設け、右左折出を可能にしたことにより利用者の利便性向上を図った
	・市民が利用しやすい施設にして欲しい	・集約施設を1棟配置し、低層部に市民が利用する施設を配置することで利便性を高めた
	・建物間を移動する際に、雨にぬれない仕様にして欲しい	・1階レベルで庇を設置
防災	・地震、高潮に対応できるように	・電気室やサーバー室などの上層階への配置に加え、災害対策本部となる庁舎部門を2階以上に配置
ユニバーサルデザイン	・バリアフリー対応、子連れ、高齢者に優しい施設に	・バリアフリー法や福岡県福祉のまちづくり条例に基づき整備 ・多目的トイレを各階に整備、授乳室や赤ちゃんの駅を整備
環境	・自然エネルギーを利用した考え方を取り入れるべき	・太陽光発電の設置 ・光庭（吹き抜け）を設けることで自然光を積極的に活用
	・コロナ感染症を踏まえた取り組み	・エコシャフトとして建物両端に階段を設けることで自然換気を促進
景観	・門司港レトロ地区の玄関口に相応しい景観	・周辺の歴史的建築群と調和する色彩を採用 ・まちなみに圧迫感を与えないように周辺環境に調和した建物の高さ計画とした

【施設配置（平面）】



【施設配置（立面）】 複合公共施設棟





	<p><b>④ 公共事業以外の代替手段</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>『北九州市公共施設マネジメント実行計画』に基づく公共施設再配置のモデルプロジェクトとして取り組んでいるため市が整備を行う。</li> </ul> <p><b>⑤ 市の計画との関連性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備としては『北九州市公共施設マネジメント実行計画』においてモデルプロジェクトとして位置付けられている。</li> <li>上位計画である『「元気発進！北九州」プラン（北九州市基本構想・基本計画）』、『北九州市まち・ひと・しごと創出総合戦略』、『北九州市公共施設マネジメント実行計画』、『北九州市景観づくりマスタープラン』、『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）』などを踏まえ事業を推進している。</li> </ul>		
<p><b>(2) 将来需要（将来にわたる必要性の継続）</b></p>	<p><b>配点</b></p>	<p><b>評価レベル</b></p>	<p><b>得点</b></p>
<p>①地域の課題、需要は、長期間継続することが見込まれるか ②将来の需要を十分に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）</p>	<p>5</p>	<p>5</p>	<p>5</p>
<p><b>【評価内容】</b></p> <p><b>① 事業の課題・需要の継続性、② 将来の需要</b></p> <p><b>1 市民利用施設</b></p> <p><b>(1) 市民会館・文化ホール（門司市民会館）</b></p> <p>市民や各団体の地域活動拠点施設として必要。地域の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で整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画） <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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整備する。</li> </ul> </li> <li>○モデルプロジェクト再配置計画の考え方と規模 <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ホール」は、舞台設備等を備えた文化ホール仕様とする。</li> <li>・座席を可動式の多目的ホールとすることで、会議、文化活動等にも活用し、稼働率を高める。</li> <li>・利用状況を踏まえ、座席数800席から500席に見直し、整備する。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(2) 市民活動拠点施設（門司生涯学習センター、門司勤労青少年ホーム等）</b></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ことで面積を削減する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画） <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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、機能集約を図る。</li> </ul> </li> <li>○モデルプロジェクト再配置計画の考え方と規模 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">会議室機能：大会議室1室、小会議室24室 ⇒大会議室1室、小会議室7室</p> </li> </ul>			

**2 図書館**（門司図書館、旧国際友好記念図書館）

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。

○公共施設マネジメント実行計画（施設分野別実行計画）

- ・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。

○モデルプロジェクト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。

**3 庁舎**（門司区役所、港湾空港局庁舎）

門司区役所：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。

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。

○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。

○モデルプロジェクト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
- ・港湾空港局庁舎は、会議室等共同利用可能な床を除く必要な床面積に見直す。

**4 駐車場**

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。

【基本計画時点との面積比較】

用途	基本計画 [㎡]	検証案 [㎡]	差 [㎡]
多目的ホール	1,700	2,350	650
生涯学習センター	1,900	1,200	▲700
図書館	1,600	1,600	0
庁舎	8,800	8,700	▲100
利便施設	200	50	▲150
合計	14,200	13,900	▲300
駐車台数	約340台	約340台	—

(3) 市の関与の妥当性		配点	評価 レベル	得点
①国・県・民間ではなく市が実施すべき理由は何か（法令等） ②関連する国・県・民間の計画はあるか（計画の進捗状況・今後の予定、国・県・民間との役割分担等）		5	5	5
<b>【評価内容】</b> <b>① 市が実施する理由</b> ・ホール、生涯学習センターや図書館、及び庁舎（門司区役所、港湾空港局庁舎）は今後も地域住民にとって必要な施設であり、民間が類似施設を整備する予定等もないため、市が整備する。 <b>② 関連する計画</b> ・関連する国、県、民間の計画については現在のところない。				
(4) 事業の緊急性		配点	評価 レベル	得点
①緊急に行わなければ生じる損失、早急に対応することによって高まる効果を十分検証し、的確に把握しているか ②防災、危険回避、企業誘致の状況等から事業の実施が緊急を要するか		5	5	5
<b>【評価内容】</b> <b>①② 事業の緊急性</b> ・集約対象施設の多くは建替えの時期を迎えるとともに、老朽化が進んでおり、耐震基準を満たしていない施設（門司市民会館、門司区役所（東棟）、港湾空港局庁舎）やバリアフリー対応できていない箇所がある。 ・門司区役所は建設年次が古いため、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。 以上より、集約・複合化により市民の安全確保や市民の利便性向上を図る。				
2 事業の有効性（直接的効果、副次的効果）		配点	評価 レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	①事業実施後の改善見込みを、「適正な成果指標」を用い、的確に説明しているか ②事業効果により、どのように課題が解決されるかを論理的に検証しているか	30	5	30
地域経済の活性化 産業振興	③事業予定地は、類似施設の配置バランス、交通の利便性、周辺施設の状況等から妥当か			
<b>【評価内容】</b> <b>①② 事業実施後の改善見込み</b> ・中心市街地に点在している公共施設が、交通利便性が高い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。 ・年間60万人が利用することが見込まれ、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を創出し、新たな流れを誘導することでその効果を周辺地域に波及させられる。 ・複数の施設を集約し床面積を縮減することで、維持管理費削減が見込める。 ・複数の施設を集約することで施設の効率化を図ると同時に、利用者の利便性向上が図れる。 ・複数の文化施設を集約することで、より活発的な活動を支え新たな文化的価値を生み出すきっかけになる。				

**③ 事業予定地の妥当性**

- ・ 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駅東地区と駅西地区の2箇所について総合的に比較を行った上で、駅東地区を集約先として公共事業評価（事前評価1）に諮った結果、
- 財政面の比較
  - 駅東地区と駅西地区のイニシャルコストは概ね同じだがランニングコストは駅東地区が低くなる。
- 性能面の比較
  - 市民意見、交通アクセス、施設配置、周辺地域への波及効果等、性能面では、駅東地区の方が優れていた。
  - といった点が評価され、集約先を駅東地区に決定した。

**3 事業の経済性・効率性・採算性**

(1) 建設時のコスト縮減対策	配点	評価レベル	得点
① 構造、施工方法等に関するコスト縮減対策の検討を行っているか ② 代替手段の検討を行い、コストが最も低いものを選択しているか ③ 事業規模は、事業目的、利用者見込み、類似施設を検証したか ④ 工期は、事業規模・内容から見て適切か ⑤ 事業手法について民間活用（PFI等）の検討を行ったか	15	4	12

**【評価内容】**

**① コスト縮減対策**

**1 建設に係るコスト縮減**

- ・ 駐車場に認定品を使用することで整備費の縮減を図った。
- ・ 複合公共施設棟、駐車場棟を合理的な形状で計画するとともに無駄なスペースを極力なくすことで整備費や空調等ランニングコストの削減を図った。
- ・ 複合公共施設棟の利用者動線に配慮し、エレベーター等のコアを施設中心部に効率的に置くことで、最大限に設備を共有し、維持管理費の経費の節減に努めた。
- ・ 複合公共施設棟に吹き抜けを設けることで自然換気を促進し、空調等ランニングコストの削減を可能とした。
- ・ ホールを低層部に配置することで、避難階段や消防設備を縮減し、大型エレベーターの動線も短縮した。
- ・ 今後、実施設計を進めて行く中で、さらにコスト縮減対策について検討していく。

**2 用地に係るコスト縮減**

- ・ 当初は土地所有者と借地（3,000万円/年）を前提として協議を進めていたが、市の財政負担軽減のため、用地の買収についても交渉を続けて来た。その結果、土地所有者から本事業が本市にとって重要な事業であることの認識を得て、現在は買収に向けた協議を行っている。

**【事業用地を84年利用する場合における市の財政負担】**

市の財政負担	
借地	3,000万円×84年 <sup>※1</sup> = 25.2億円
買収 <sup>※2</sup>	9.7億円

※1 北九州市市有建築物長寿命化計画より複合公共施設の目標耐用年数「80年」とし、建設期間「4年」を加えたもの

※2 ただし、買収の場合はこれまでの税金（固定資産税・都市計画税）が減となる。

## ② 基本設計・検証業務の比較

令和2年度に完了した基本設計で、施設を建築できる敷地の範囲や施設配置の見直し、物価上昇等により、事前評価1時点の整備費64億円が79.5億円に増額となった。そのため、経費縮減に向けて、令和3年度に検証を行うこととした。この検証では、基本設計のコンセプトである

- ・周辺施設への回遊性に配慮することで新たな賑わいを創出する。
- ・門司港レトロ地区の景観に調和させることで、地域の価値を高める。
- ・災害時に防災拠点機能や行政機能を維持させることで門司区を支える。
- ・利用者の共同利用を促進させることで複合公共施設の効率化を図る。

は継承させつつ、効率的な施設整備に取り組むために、経済性を含めた最適な平面計画及び施設配置の検討を行った。基本設計案は1階に市民が利用する施設を連続させ、駅前ロータリーでの車両と歩行者の動線を少なくすることで、市民の利便性、賑わいづくりに配慮した案であったが、整備費、駐車場出入口、利便性などの課題があったことを踏まえ、検証案では、

- ・駐車場出口を駅前ロータリーに設け、右左折出を可能にしたことで利用者の利便性向上を図る。
- ・電気室やサーバー室などの上層階への配置に加え、災害対策本部となる庁舎部分を2階以上に配置することで高潮への防災拠点機能の向上を図る。
- ・公共施設を1棟に配置し、共用部の効率化に努めることで維持管理の簡素化、コスト低減を図る。
- ・太陽光発電の設置に加え、光庭（吹き抜け）を設置することで自然光を最大限に活用し、自然換気を促進させることで環境負荷低減を図る。

など、基本設計案に比べて、建物の性能を向上させ、整備費の縮減を行っていることから、検証案を採用し、複合公共施設の整備を行う。

### 【財政面・性能面の比較】

	比較項目	基本設計案	検証案
財政面	イニシャルコスト		
	令和2年度ベース	約79.5億円	約76.5億円
	令和3年度ベース※1,2	約81.3億円	約78.3億円
性能面	にぎわい・回遊性	◎	○
	安全性（人）	◎	○
	安全性（車）	○	◎
	防災	○	◎
	ユニバーサルデザイン	◎	◎
	維持管理	○	◎
	環境	○	◎
	景観	◎	◎
	総合評価	○	◎

※1 令和3年度ベースは令和2年度からの物価変動率（2.3%）を想定した整備費

※2 令和3年8月に改定された北九州市地球温暖化対策実行計画を受け、ZEB（快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物）の取組を行う場合は、別途整備費が必要となるが、ランニングコストを削減できる効果と合わせて今後検討する



### ③ 事業規模

#### 1 利用者見込み

- ・庁舎以外の各施設の利用者数は従前施設の積み上げより、以下のように年間 26 万人となっている。複合公共施設整備後は、約 30%アップの 34 万人を見込んでいる。

	施設	利用者数 [人/年]	根拠
市民利用 施設	門司市民会館	26,000	公共施設白書（資料編） 平成 30 年度状況より
	門司生涯学習センター	66,000	公共施設白書（資料編） 平成 30 年度状況より
	勤労青少年ホーム	10,000	平成 28 年 3 月調査より
図書館	門司図書館	102,000	公共施設白書（資料編） 平成 30 年度状況より
	国際友好記念図書館	61,000	公共施設白書（資料編） 平成 29 年度状況より
合計		265,000	
<b>施設利用者数目標</b>		<b>344,500</b>	265,000 人×1.3=344,500 人

※別途、門司区役所・港湾空港局の来庁者 260,000 人も利用

### 3 類似施設の検証

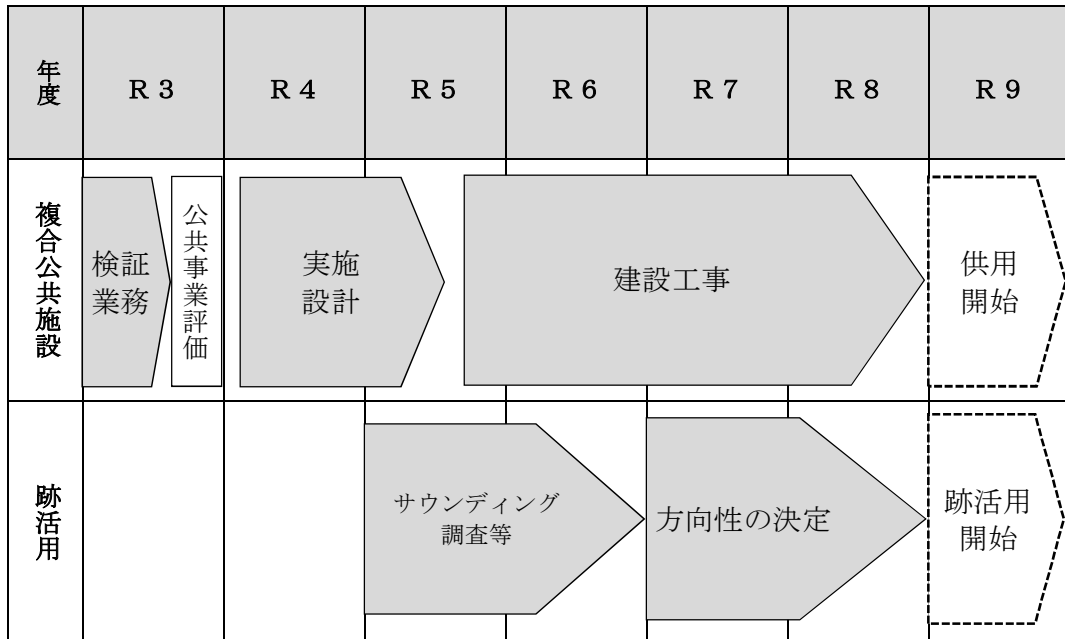
- 施設に入る機能が近い他の政令指定都市の事例と比較した結果、以下のようになっている。

	門司港地域複合 公共施設	札幌市中央区 複合庁舎
施設内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所</li> <li>港湾空港局</li> <li>市民会館</li> <li>生涯学習センター</li> <li>図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所</li> <li>保健センター</li> <li>区民センター (ホール・貸室)</li> <li>図書館</li> <li>物販施設</li> </ul>
職員数 (計画時)	区役所 300 港湾 120	区役所 271 その他 60
ホール座席数	500	500
延床面積〔㎡〕	13,866	20,000
内：庁舎	8,700	7,965
内：ホール	674	540
庁舎面積/ 職員数	20.71	24.06
ホール面積/ 座席数	1.35	1.08

上記より、多機能の集約により効率化を図る本施設の規模は適切と考える。

### ④ 工期

- 週休2日制の導入を含めて適正な工期を算出している。
- 令和4年から5年にかけて実施設計を行い、本体工事約3年を予定している。



⑤ 事業手法（民間活力（PFI）活用の検討）

○ PFI（BTO）

PFI導入可能性についての民間事業者ヒアリング（H28年度）を実施したところ、  
 ・行政施設（区役所・港湾空港局庁舎）が占める割合が高く、最大限に床面積を活用したとしても、民間が行う商業施設運営費等による収益が見込めない  
 との結果となり、PFI事業者の本事業への参入が見込めない。

○ DB方式（デザインビルド方式、設計施工一括発注方式）

本事業では、検証業務において経済性を含めた最適な平面計画及び施設配置の検討を行っており、大幅な事業費削減が見込めないことや契約や議会などの手続き期間を考慮すると、従来方式（設計施工分離発注方式）よりも工期が延びてしまい、DB方式とするメリットがない。

以上のことから、従来方式を採用する。

(2) 管理運営の検討

配点

評価  
レベル

得点

- ①整備後の管理運営コストを十分検証し、把握しているか。  
 ②管理運営の実施主体について詳細な検討を行っているか（PFI・指定管理者、民間委託、NPO、市民団体利用の検討等）

15

4

12

【評価内容】

①管理運営コスト②管理運営の実施主体

施設を集約し、複合化することで、管理する床面積を削減し、駐車場と合わせて一体的な管理を行うことで経費削減を図る。

また、エレベーター等のコアを施設中心部に効率的に置くことで、最大限に設備を共有し、エレベーターの保守点検、警備、清掃業務などの管理運営コストの低減を図ることとする。

【管理運営コスト】


項目	平成30年度	令和9年度 (供用開始年度)	差
管理運営費	約2.9億円	約2.1億円	▲約0.8億円

※ 平成30年度における管理運営費については、北九州市公共事業白書より集約対象施設の合計から算出

※ 令和9年度の管理運営費については、類似施設を参考に算出

※ 管理運営費のうち光熱費に関しては、ZEBの導入により更なる低減につながる可能性がある。

(3) 費用便益分析 (B/C) ※	配点	評価 レベル	得点										
—	0												
<b>【評価内容】</b> 以下の観点から、費用便益分析は行わない。 ・本事業は、老朽化が進み近い将来建替えが必要な既存施設を、床面積を削減しつつ集約建替するものであり、施設整備は必要不可欠であることから、費用便益分析にはなじまない。 ・公園や道路、市街地整備事業のように費用便益を算出するための具体的なマニュアルが存在しない。													
(4) 事業の採算性 (収益を伴う事業のみ)	配点	評価 レベル	得点										
—	0												
<b>【評価内容】</b>													
4 事業の熟度	配点	評価 レベル	得点										
①関係者との事前調整は進んでいるか (賛成・反対状況) ②事前に阻害要因は想定されるか。その場合、解消方法 ③必要な法手続きの状況 ④用地取得で難航案件が想定されるか	5	5	5										
<b>【評価内容】</b> <b>① 関係者等との協議状況</b> ・構想の段階から計画を進めるにあたって、プロセスそのものに市民を巻き込み、広く PR し理解いただきながら推進してきた。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">意見交換会</td> <td style="padding-left: 10px;">79 回 (累計 255 団体・1,658 人)</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">市民無作為アンケート調査</td> <td style="padding-left: 10px;">2 回</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">パブリックコメント</td> <td style="padding-left: 10px;">2 回</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">市民ワークショップ</td> <td style="padding-left: 10px;">2 回 (+ 報告会 1 回)</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">モデルプロジェクト推進懇話会※</td> <td style="padding-left: 10px;">4 回</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 40px;">※複数年にわたる事業であることを踏まえ、事業の一貫性及び実行性を図る参考とするために設置した有識者等からなる会議</p> ・その他、門司港レトロ地区における他の事業者や公共交通事業者とも協議を重ね、地域のまちづくりに資するように努めた。 <b>② 建設用地の既存施設移設の協議状況</b> ・建設用地にある既存施設の移設について、公共事業評価 (事前評価 1) 時点では概算 10 億円としていたが、土地所有者と協議し、精査を行った結果、9.5 億円で削減できる見込み。 <b>③ 必要な法手続き</b> ・令和 3 年 8 月に改定された北九州市地球温暖化対策実行計画を受け、ZEB の検討を行う必要があり、ZEB を含めた整備を行う場合は、別途整備費が必要となるが、今後ランニングコストの削減効果と合わせて検討する。 ・庁舎機能において DX (デジタルトランスフォーメーション) に向けての検討を実施する。 <b>④ 用地取得</b> ・土地所有者との用地買収に向けた協議は順調に進んでいる。				意見交換会	79 回 (累計 255 団体・1,658 人)	市民無作為アンケート調査	2 回	パブリックコメント	2 回	市民ワークショップ	2 回 (+ 報告会 1 回)	モデルプロジェクト推進懇話会※	4 回
意見交換会	79 回 (累計 255 団体・1,658 人)												
市民無作為アンケート調査	2 回												
パブリックコメント	2 回												
市民ワークショップ	2 回 (+ 報告会 1 回)												
モデルプロジェクト推進懇話会※	4 回												

5 環境・景観への配慮	配点	評価レベル	得点
①「環境配慮チェックリスト」による点検は十分に行っているか ②環境アセスメントは必要か ③周辺環境・景観にどのような影響を及ぼすか ④環境保全の達成に向けての環境・景観配慮	5	5	5
<p><b>【評価内容】</b></p> <p><b>① 「環境配慮チェックリスト」による点検</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の進展にあわせ実施していく。</li> </ul> <p><b>② 環境アセスメントの必要性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>③ 周辺環境・景観への影響 ④ 環境配慮・景観配慮の手法</b></p> <p><b>1 環境にやさしい省エネルギー施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・光庭（吹抜け）を設け自然光を活用することで、照明器具の省エネルギー化を図る。</li> <li>・建物各階に庇を設置し、夏季の日射を避け、冬季の日射を積極的に室内に取り入れることで、空調機器の負荷低減を図る。</li> <li>・外壁や屋根の断熱性を良くし、高气密サッシを採用し、熱の流入出を抑制することで空調機器の負荷低減を図る。</li> <li>・エコシャフトとして建物両端部分に階段を設け、温度差による自然換気を促進することで、空調機器の省エネルギー化を図る。</li> <li>・今後、ZEB導入の検討を行うことで更なる環境配慮を目指す。</li> </ul> <p><b>2 門司港駅前のまちなみに馴染む景観づくり</b></p> <p>門司港レトロ地区における景観に関する規制や基準を順守することに加えて、良好で質の高い都市景観の形成を推進するため、「景観アドバイザー制度」を活用する。</p> <p>また、門司港地域で地域住民や地元団体が主体となり景観保全に対する取り組みをしている「門司港まちなみづくり協議会」とも協議を実施し、門司港レトロ地区のまちなみに馴染む景観づくりを行う。</p> <p><b>【検証案外観イメージ】</b></p> 			



【内部評価】

評価の合計点	94/100点	評価結果	事業を実施すべき
評価の理由 及び 特記事項	<p>門司港地域複合公共施設整備事業は、「公共施設マネジメント実行計画」におけるモデルプロジェクトとして、門司港地域に点在する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周辺集約することで、施設の効率化を図ると同時に、利用者の利便性向上を図ることを目的としている。</p> <p>事業を実施することで、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通利便性が高い門司港駅周辺に集約されることにより、アクセス利便性が向上する。</li> <li>・施設の効率化による利用者の利便性向上が図れる。</li> <li>・公共施設の面積を縮減することができ、整備費や維持管理費を削減できる。</li> <li>・年間60万人が利用することが見込まれ、門司港駅周辺に賑わいを創出し、新たな流れを誘導することでその効果を周辺地域に波及させられる。</li> </ul> <p>等の効果が見込まれるため、計画どおりに実施と判断した。</p>		
対応方針案	計画どおり実施		