

北九州市門司麦酒煉瓦館の今後の方針について

北九州市門司麦酒煉瓦館（以下、麦酒煉瓦館）の施設としてのあり方や運営手法について、今後の方針を報告するもの。

1 これまでの経緯

令和4年度が指定管理期間の最終年度である麦酒煉瓦館は、

- (1) 利用者減少による収支状況の悪化
- (2) 施設の老朽化
- (3) 展示物の魅力低下
- (4) ウイズコロナ時代の新しい生活スタイルへの転換等 の課題を抱えている。

麦酒煉瓦館及び駐車場の施設としてのあり方や運営手法について検討するため、通常7月より開始される次年度以降の指定管理者の公募をいったん見合わせていた。

(令和4年7月建設建築委員会にて報告)

2 検討項目及びその視点(検討結果は別紙2のとおり)

- (1) 施設の位置づけ → 求められる機能は何か
- (2) 管理運営のあり方 → 指定管理制度は妥当か、民間利活用は成り立つか
- (3) 建物保全のあり方 → 建物の現状と必要な対策は何か
- (4) 門司赤煉瓦プレイスの他施設との連携 → 一体的な魅力を高めるために必要なものは何か

3 今後の方針

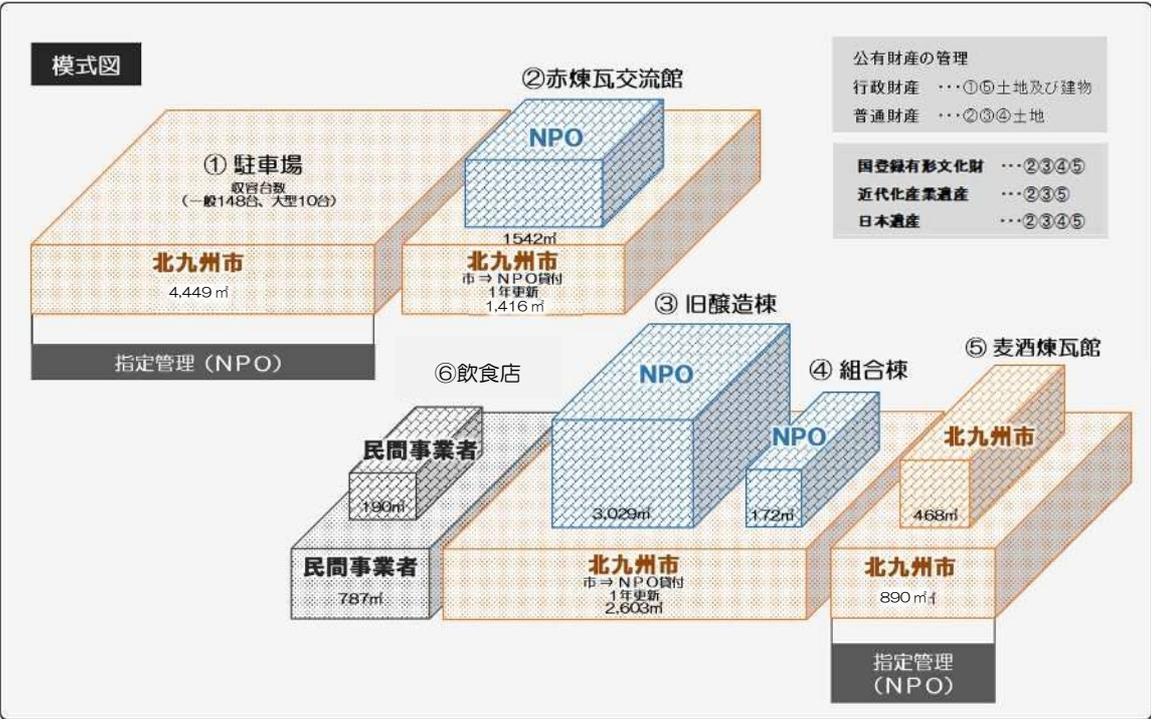
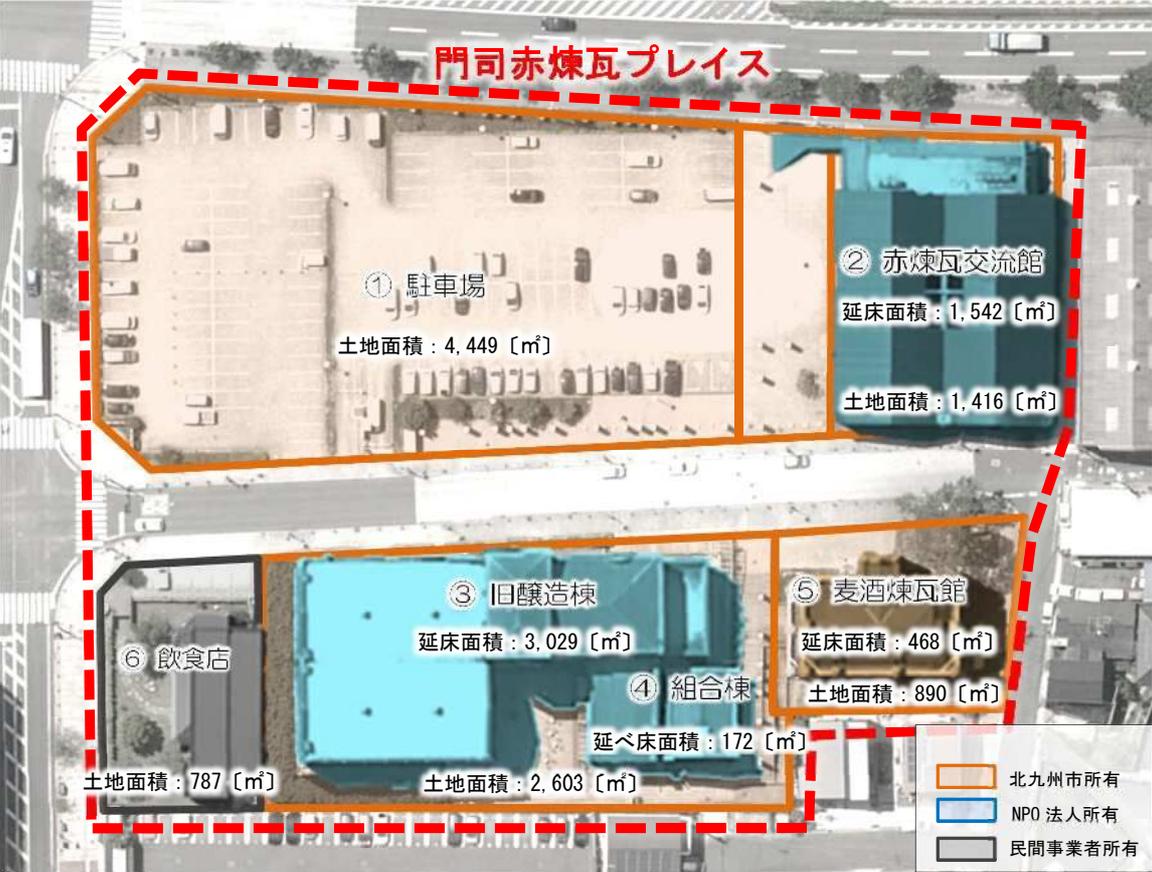
- (1) 歴史的建造物や美しい街並みの保全といった基本理念を守りながら、観光施設にこだわることなく、地域の方々に幅広く活用して貰える場として赤煉瓦プレイスの一体的な魅力向上に取り組む。
- (2) 民間事業者による利活用の可能性があることから、土地・建物の貸付を前提に企画提案型の公募を実施する。そのため、さらにヒアリングを進め、具体的な公募条件等を精査する。
- (3) 安全・安心に建物を活用してもらうための改修を検討する。
- (4) 新管理体制に移行するまでの間、市民の利便性の観点から、麦酒煉瓦館や駐車場を閉鎖することなく、現指定管理者の管理期間を2年延長し、暫定運営する。

(令和5年3月議会にて関連議案を提出予定)

4 今後のスケジュール



門司赤煉瓦プレイスの土地・建物所有者の現状



門司麦酒煉瓦館の今後の方針について(検討結果)

※今後の方針を検討するにあたり、民間事業者に対して「サウンディング調査(対話型市場調査)」を実施。

【調査期間】令和4年8月16日～10月31日【提案事業者】6社

1 施設の位置づけ

- (1) 当該エリアは、小倉と門司港という2大観光拠点の中間地点にあり、単独での観光地としての活用は難しい。
- (2) 麦酒の歴史を伝える展示室の利用客は著しく減少し、習い事やイベント会場等としての使用が増加している。(図1)
- (3) 近年、戸建てや集合住宅が開発され、周辺人口は増加しており今後も身近な利用者は見込める。(図2)
- (4) (サウンディング調査) 観光・商業施設としては難しいが、地域コミュニティ施設としての活用は可能。
- (5) (周辺住民の方々の意見) 展示室の利用者は少ない。習い事やイベント会場等としての活用場所は残して欲しい。

⇒ 観光施設にこだわることなく、地域の方々が幅広く活用する機能が求められる。

2 管理運営のあり方

- (1) ここ数年の収支状況は厳しく、今後の長期的な指定管理制度(完全利用料金制)は困難である。(図3)
- (2) 市が一定の委託管理料を支出しながらの指定管理制度は、継続させても費用対効果が望めない。
- (3) (サウンディング調査) 民間事業者による利活用の可能性が見込める。

【麦酒煉瓦館】展示室やギャラリー、貸館 【駐車場】現行の駐車場機能に加え、新たな飲食店の設置

⇒ 持続可能な運営を考えた場合、民間事業者の創意工夫を最大限に活かした管理運営が望ましい。

3 建物保全のあり方

- (1) 当時の鉾津煉瓦の材料や配合も関係すると考えられるが、建物劣化は、経年変化に加え、鉾津煉瓦の乾燥収縮によるひび割れが原因である可能性が高い。
- (2) 煉瓦建造物の専門家に意見聴取したところ、屋上装飾や手すり等は鉾津煉瓦の調達も難しく完全な復元は困難と判断。
- (3) 防護ネットや庇にて当面の安全対策は実施済みだが、今後の長期的な活用のためには抜本的な改修工事が必要。
- (4) (サウンディング調査) 民間事業者による利活用のためには市による改修工事を条件とすべき。
- (5) (周辺住民の方々の意見) 煉瓦建造物の街なみが美しい。建物は残して欲しい。

⇒ 民間利活用のためには改修工事が前提であり、利用者が安全に利用するための整備が必要である。



- 【耐震補強】
- ・実施済
- 【安全対策】
- ・外壁剥落防止ネット設置
- ・外壁(南面)防水加工
- ・出入口仮設安全庇設置

屋上装飾や外壁の鉾津煉瓦の劣化が進行し、亀裂や剥離を確認したため、安全対策を実施

4 門司赤煉瓦プレイスの他施設との連携

赤煉瓦プレイス内の他施設の所有者である「NPO法人門司赤煉瓦倶楽部」の意見

- ・歴史的建造物を保全活用し、地域活性化に貢献して欲しい。
- ・赤煉瓦プレイス全体としての駐車場機能が必要。
- ・イベント等、連携して赤煉瓦プレイスの一体的なまちづくりを行いたい。

⇒ 歴史的建造物を保全活用し地域を活性化するという考えを念頭に、

NPO法人との連携のもと赤煉瓦プレイスの一体的なまちづくりに取り組んで貰う民間事業者を探す。

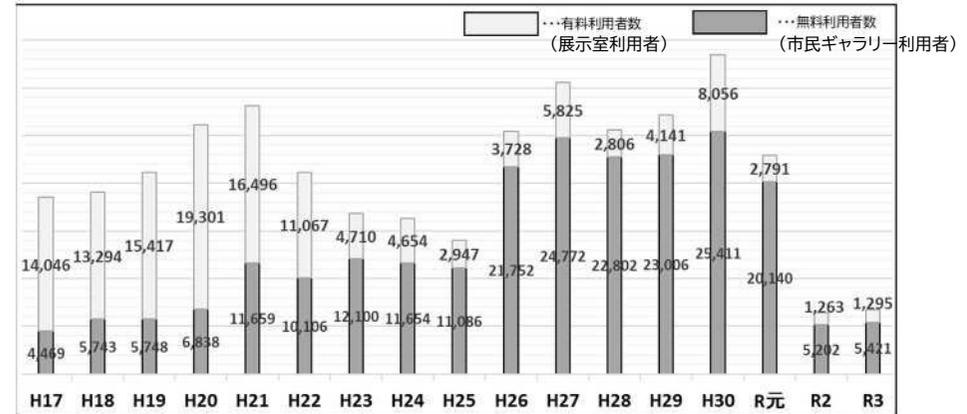


図1: 麦酒煉瓦館利用者数の推移(単位:人)

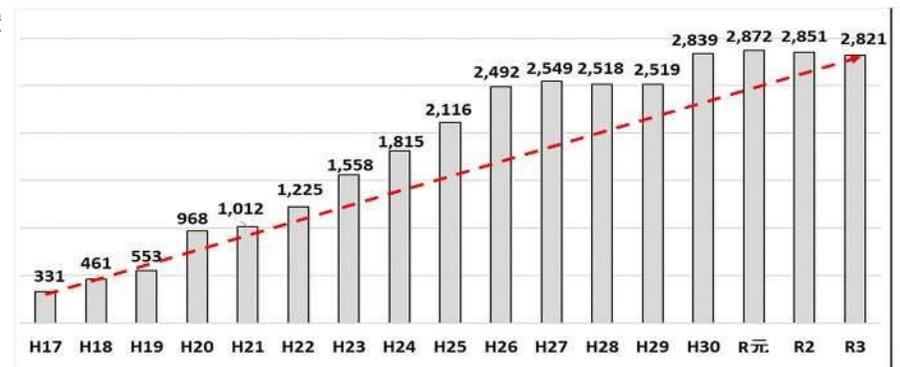


図2: 門司区大里本町三丁目の人口推移(単位:人)

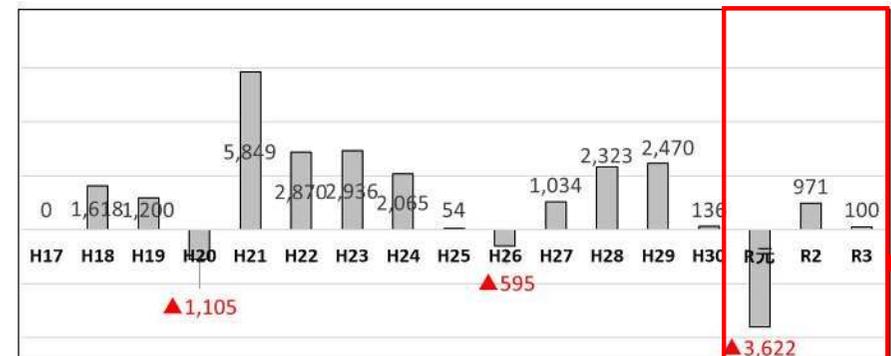


図3: 指定管理の収支状況(単位:千円)

※令和2年度・3年度は黒字だが、収入には新型コロナウイルスに関する補填収入等が含まれているため、それを除くと
令和2年度▲3,758千円 令和3年度▲2,723千円 となり3年連続赤字。