

門司港地域複合公共施設整備事業 〔公共事業評価 事前評価2〕



企画調整局 都市マネジメント政策課

目次

I 事業概要

- 1 門司港地域複合公共施設整備事業
(事業目的・目標、施設概要、スケジュール、コストなど)

II 事業評価

- 1 事業の必要性
 - ◆現状と課題
 - ◆将来需要
- 2 事業の経済性・効率性・生産性
 - ◆建設コスト縮減
 - ◆用地コスト縮減
 - ◆管理運営費等
 - ◆基本設計案と検証案の比較
 - ◆事業手法
- 3 事業の熟度
- 4 環境・景観への配慮

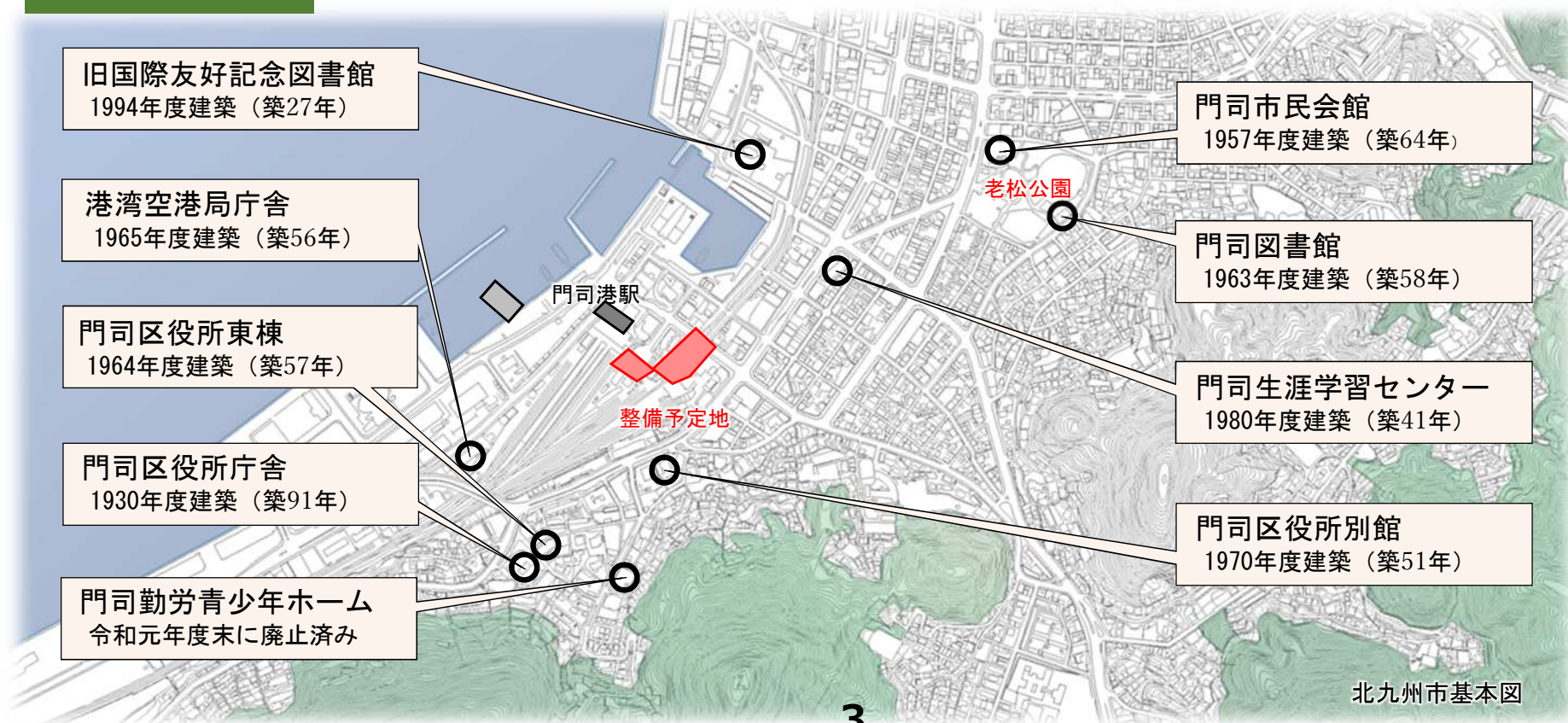
I 事業概要

1. 門司港地域複合公共施設整備事業 《事業概要》

事業概要

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2丁目ほか）に集約する。

集約対象施設



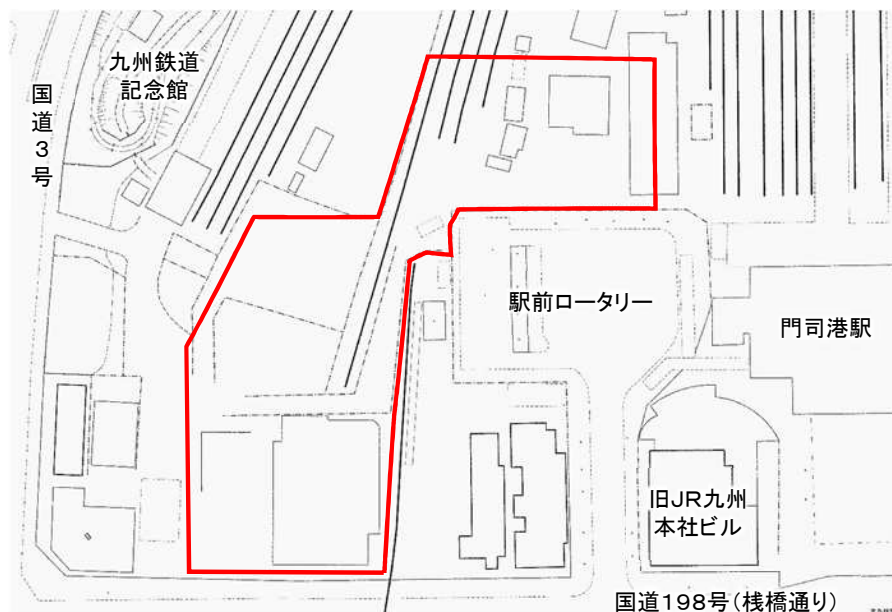
I 事業概要

1. 門司港地域複合公共施設整備事業 《事業目的》

目的

公共施設を交通利便性が高い門司港駅付近に集約し、複合化・多機能化することで

- ・施設利用者の**アクセス利便性**を高める。
- ・市民の**利便性の向上**及び**市民サービスの効率化**を図る。
- ・文化施設の一体的整備により**市民の活動を支える環境づくり**を進める。
- ・施設整備費、維持管理費、運営費などの**経費削減**する。
- ・**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転換により**地域の魅力**を高める。



【建設用地】



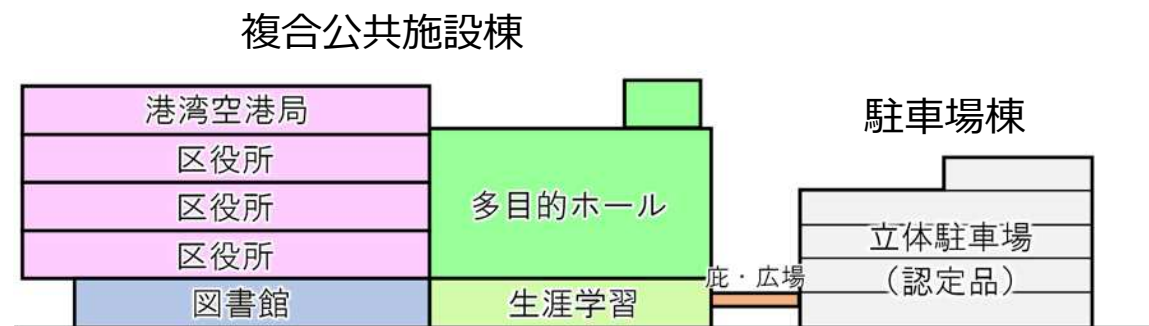
【門司港地域複合公共施設の整備イメージ】

I 事業概要

1. 門司港地域複合公共施設整備事業

《施設概要・事業目標》

施設概要



事業目標

目標1

床面積の削減

20,900m²



14,000m²

目標2

施設利用者数※の増加

265千人/年



344千人/年

目標3

再配置対象施設の跡活用

令和9年度までに再配置対象9施設
についての方向性を決定する

※ホール、図書館、生涯学習センターの利用者

I 事業概要

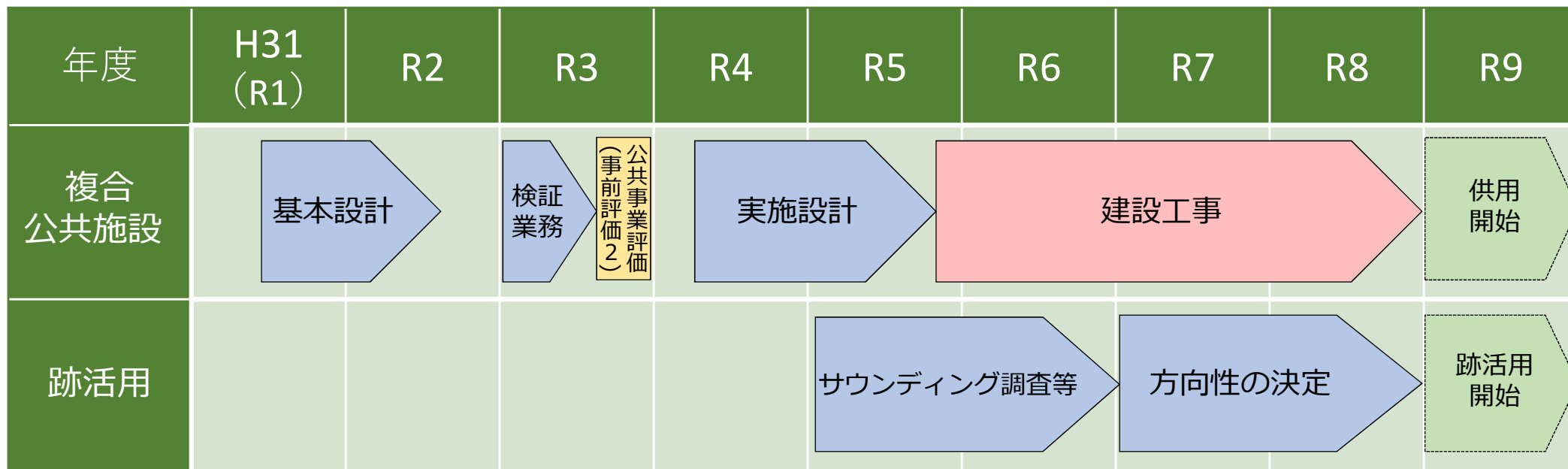
1. 門司港地域複合公共施設整備事業 《スケジュール》

スケジュール

- ・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。

事業期間：平成31年度～令和8年度

今後の予定：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・跡活用



※実施設計・建設工事には手続き期間等を含む

I 事業概要

1. 門司港地域複合公共施設整備事業 《イニシャルコスト》

総事業費 約10,388百万円

項目	事業費〔百万円〕	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
測量・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
移設調査・工事※	950	23	36	9	622	260			
用地購入※	970				895		75		
合計	10,388	58	122	71	1,605	603	2,384	3,187	2,358

※現在も土地・施設所有者と協議中のため、検討会議（2月）を行うまで取扱注意

財源

財源内容	財源額〔百万円〕
一般財源	3,490
地方債	6,898
合計	10,388

さらに・・・

国庫補助

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。

II 事業評価

1. 事業の必要性 ◆現状と課題

公共施設の現状と課題

- ・老朽化が進み将来建替えが必要な公共施設が点在
- ・耐震基準やバリアフリー対応など市民の安全性・利便性
- ・維持管理費用・大規模改修等の負担増大の懸念
- ・使い勝手の悪さや類似の役割が複数あることによる低い稼働率



複合化・多機能化することで、整備費、維持管理費、運営費を縮減しながら施設更新をするとともに市民の利便性向上を図る。

【集約対象施設が抱える課題】

施設	建設年	課題
門司市民会館	1957 築64年	老朽化、耐震基準、バリアフリー対応、低稼働率（座席狭小、2F座席が急勾配、駐車場狭小、交通アクセス）
門司生涯学習センター	1980 築41年	低稼働率（類似用途、駐車場狭小）
門司勤労青少年ホーム	1975 築46年	令和元年度末に廃止
門司図書館	1963 築58年	老朽化、駐車場狭小、3フロアに分かれていて使いにくい
国際友好記念図書館	1994 築27年	平成29年度末に閉館
門司区役所	1930 築91年	老朽化、耐震基準(東館)、バリアフリー対応、市民待合スペース狭小、交通アクセス
門司区役所・東館	1964 築57年	
門司区役所・別館	1970 築51年	
港湾空港局庁舎	1965 築56年	老朽化、耐震基準、バリアフリー対応

II 事業評価

1. 事業の必要性 ◆現状と課題

計画案への市民意見の反映

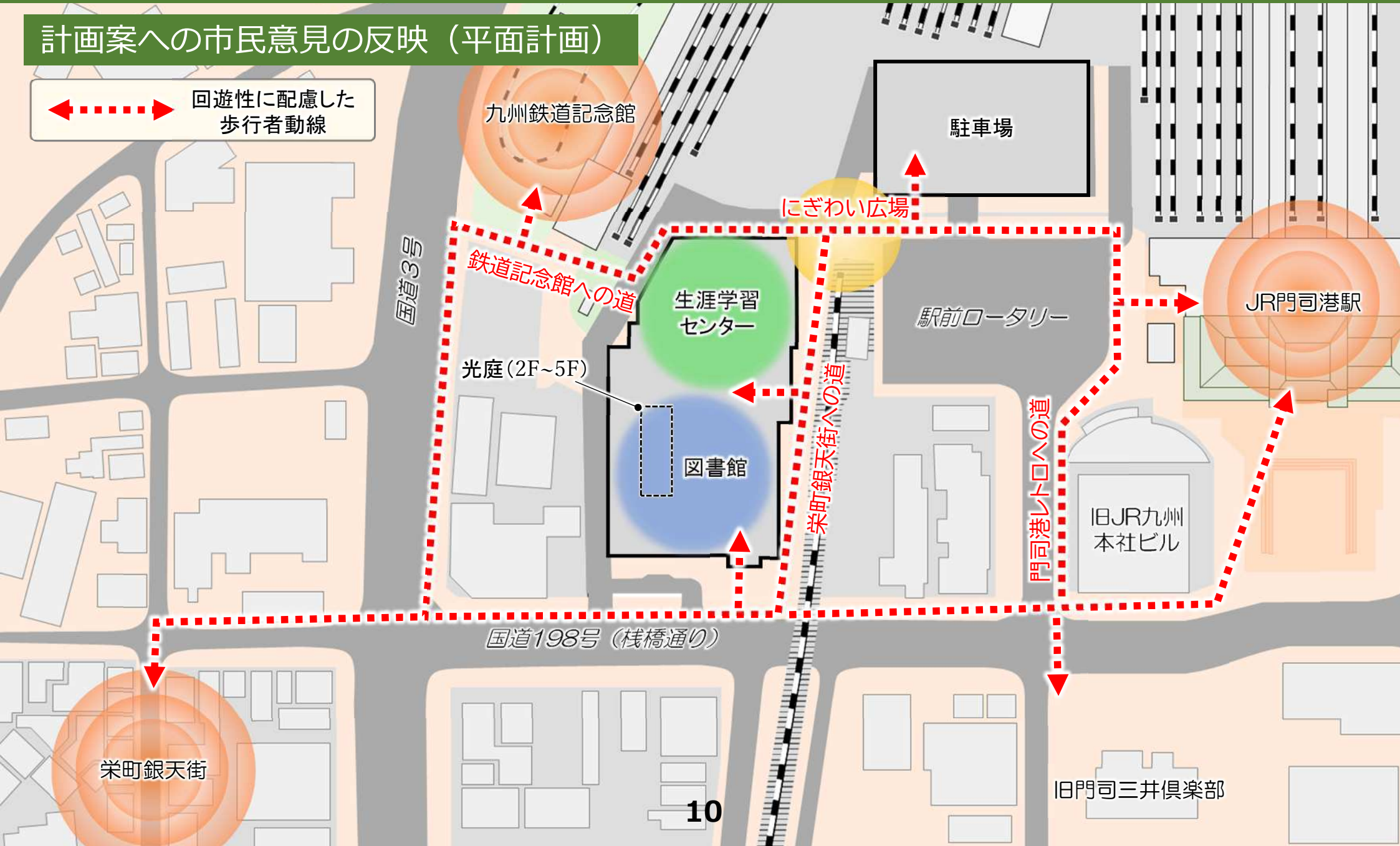
項目	市民意見	計画への反映
コスト	建設費の縮減に努めるべき	複合施設を中心にコア（EV・共用部）を配置し床面積を削減 独立の認定駐車場を採用
	にぎわい・回遊性	商店街へ人が流れやすいように
栄町商店街との連携、動線をしっかりと検討		門司港駅舎、ロータリー、棧橋通りをつなぐ動線計画
安全性・利便性	駐車場は出入しやすく	駐車場出入口を駅前ロータリーに設け右左折での出入りを可能とした
	交通渋滞や安全対策	
	市民が利用しやすい施設	集約施設を1棟配置し、低層部に市民が利用する施設を配置

項目	市民意見	計画への反映
防災	地震、高潮に対応できるように	電気室、サーバー室及び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	子連れや高齢者に優しい施設に	バリアフリー
		多目的トイレを各階に整備し、授乳室や赤ちゃんの駅を整備
環境	自然エネルギーを取り入れる	自然光を積極的に活用する光庭の設置
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の採用
		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

Ⅱ 事業評価

1. 事業の必要性 ◆現状と課題

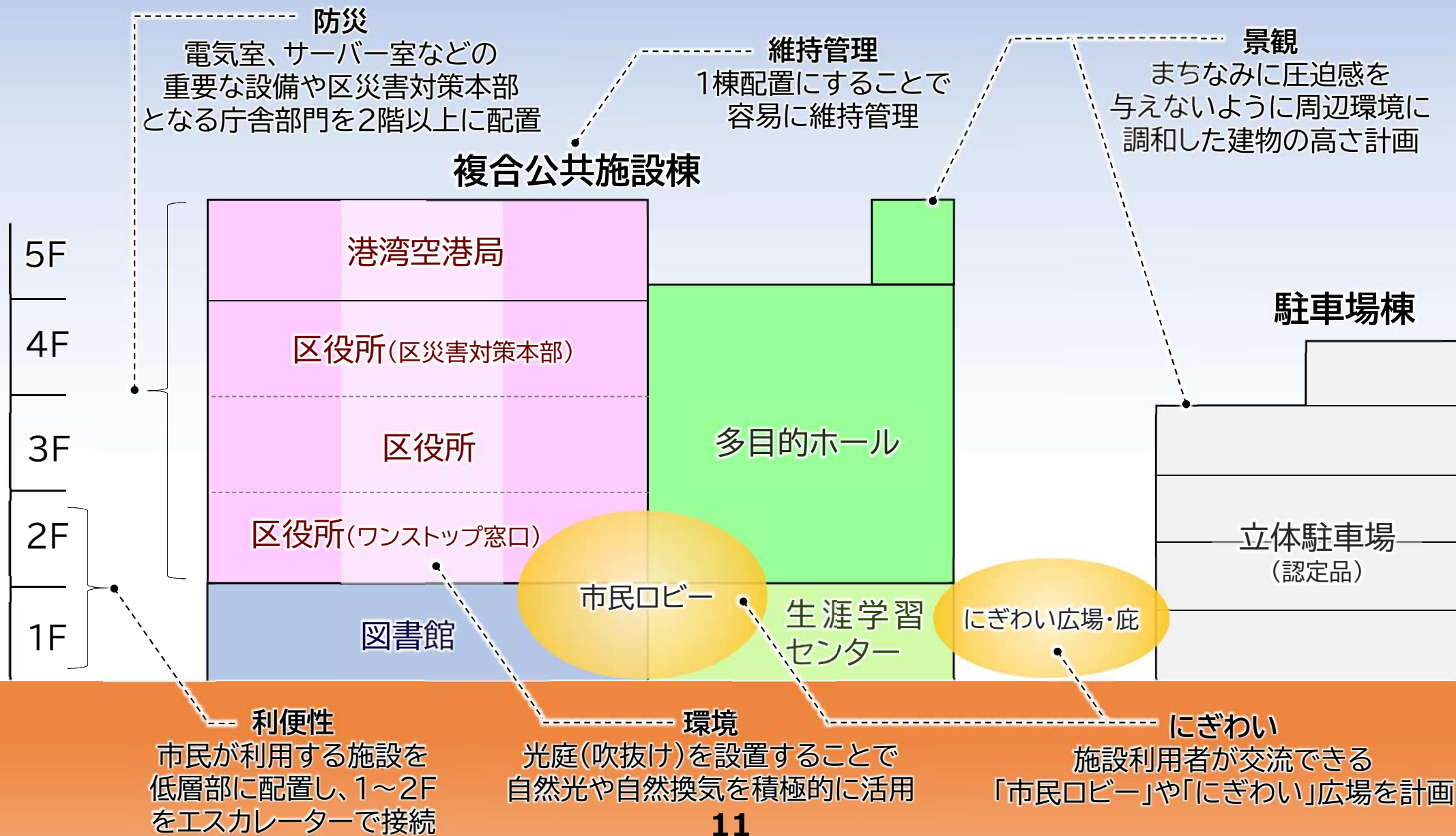
計画案への市民意見の反映（平面計画）



II 事業評価

1. 事業の必要性 ◆現状と課題

計画案への市民意見の反映（立面計画）



Ⅱ 事前評価

1. 事業の必要性 ◆将来需要

現在の利用状況及び求められる機能等から将来需要を検証した上で施設規模や整備内容を設定

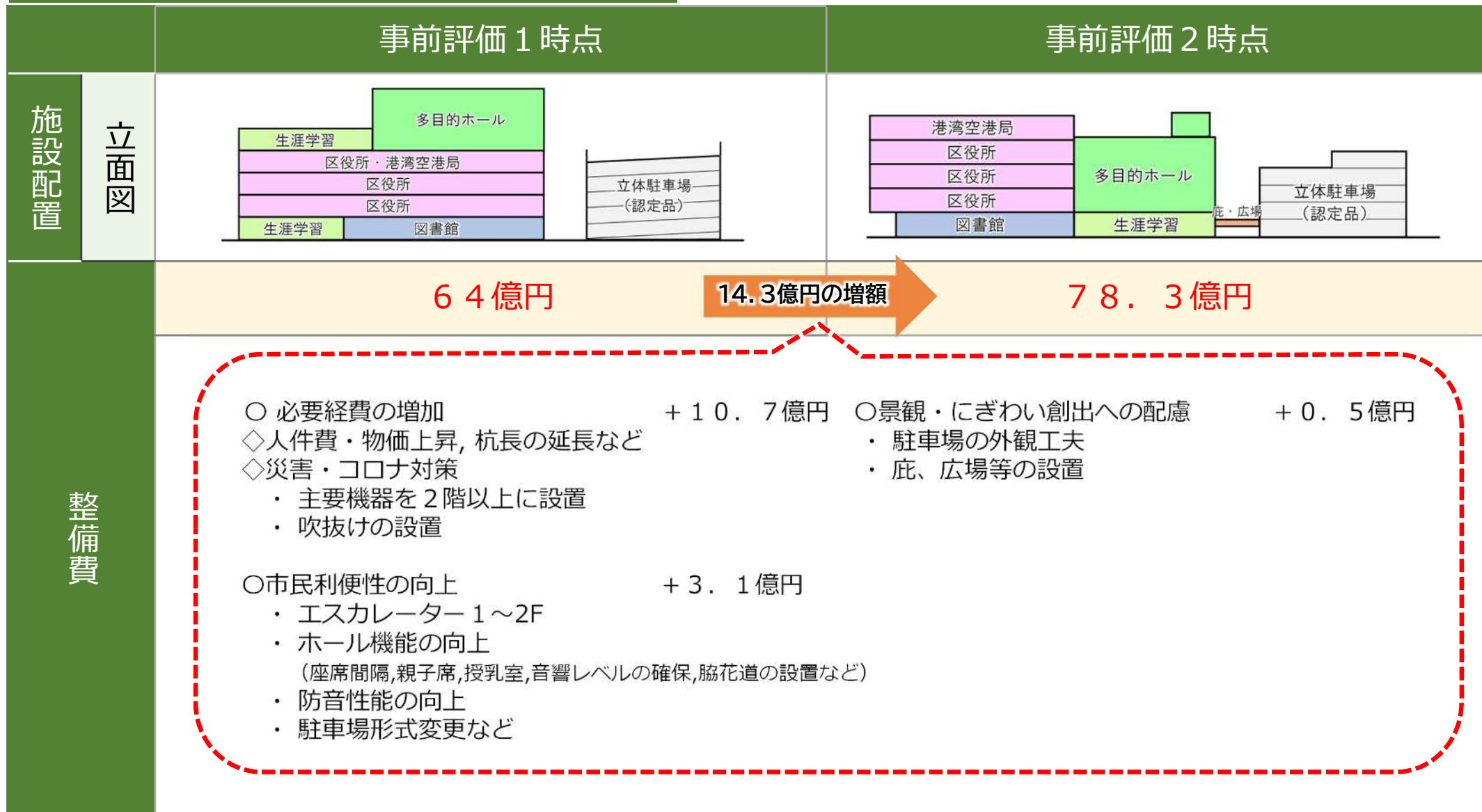
現況施設		現状 〔㎡〕		将来需要の検証	基本計画 〔㎡〕	検証案 〔㎡〕
市民 利用 施設	門司市民会館	3,700	8,500	<ul style="list-style-type: none"> 多目的ホール座席数を見直し (800席→500席) 現状の需要とピーク率から会議室を見直し (大1小24室→大1小7室) 	3,600	3,550
	門司生涯学習センター	3,000				
	門司勤労青少年ホーム	1,800				
図 書 館	門司図書館	1,000	1,800	<ul style="list-style-type: none"> 2施設を1施設(同一フロア)に集約 	1,600	1,600
	国際友好記念図書館	800				
庁 舎	門司区役所	7,100	10,600	<ul style="list-style-type: none"> 会議室等の共用利用 共用部の効率化による面積縮減 	8,800	8,700
	港湾空港局庁舎	3,500				
計		20,900			14,000	13,850※

※検証案は別途50㎡の利便施設を計画している。

Ⅱ 事業評価

2. 事業の経済性・効率性・採算性 ◆事前評価1からの変更点

事前評価1と事前評価2の整備費比較



Ⅱ 事業評価

2. 事業の経済性・効率性・採算性 ◆建設コスト削減

建設に係るコスト削減

R元年度～R2年度に行った基本設計で基本計画時点の整備費64億円から15.5億円の増額となったことを受け、R3年度に経費縮減に向けて、基本設計の成果を活かしつつ、経済性を含めた最適な平面計画や配置計画の検討をする検証業務を行った。

		基本設計案	検証案
施設配置	立面図		
	ベース	基本計画 64億円 $\xrightarrow{15.5\text{億円の増額}}$ 79.5億円	76.5億円
整備費	R2年度	■ 基本計画 64億円との比較 ○必要経費の増加 + 8.7億円 (人件費・物価上昇, 杭長の延長, 仮設, 災害・コロナ対策など) ○敷地条件変更による見直し + 6.8億円 (駐車場1層増床, 施設配置見直し)	■ 基本設計 79.5億円との比較 ○駐車場形式変更 - 3.7億円 ○デッキ⇒庇・広場の変更 - 0.3億円 ○吹抜設置による自然換気強化 + 0.2億円 ○駐車場の景観配慮 + 0.2億円 ○エスカレーター(1～2F) 機能向上↑ + 0.6億円
	R3年度	81.3億円	78.3億円
		3億円の縮減	
		○物価上昇 (R2⇒R3物価変動率: 2.3%上昇)	

Ⅱ 事業評価

2. 事業の経済性・効率性・採算性 ◆用地コスト削減

用地に係るコスト削減

○これまでは、借地を前提として協議を進めてきた。〔公共事業評価（事前評価1）時点〕

○現在は、買収に向けた協議を行っている。〔公共事業評価（事前評価2）時点〕

【事業用地に係る市の財政負担の比較】

	市の財政負担
(これまで) 借地	3,000万円 × 84年 ^{※1} = 25.2億円
(現在) 買収 ^{※2}	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

II 事業評価

2. 事業の経済性・効率性・採算性 ◆管理運営費等

既存施設の管理・運営計画

直営方式 . . . 門司区役所、港湾空港局庁舎、生涯学習センター
指定管理方式 . . . 門司市民会館、門司図書館

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
支出	管理運営費	約2.9億円	約2.1億円	▲約0.8億円
	施設使用料	約1.3百万円	約1.5百万円	+約0.2百万円
収入	駐車場収入	—	約56百万円	+約56百万円

年間0.8億円の縮減

さらに . . .




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。また、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。

※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

Ⅱ 事業評価

2. 事業の経済性・効率性・採算性 ◆基本設計案と検証案の比較

性能の比較

比較項目	基本設計案	検証案
配置計画 		
にぎわい・回遊性	◎ (1階に3施設)	○ (1階に2施設)
安全性 (人)	◎ (人と車の交錯なし)	○ (人と車の交錯1カ所)
安全性 (車)	○ (車の左折出のみできる)	◎ (車の右左折出ができる)
防災	○ (1階に区役所、2階以上に主要機器)	◎ (2階以上に区役所及び主要機器)
ユニバーサルデザイン	◎	◎
維持管理	○ (集約施設を2棟配置)	◎ (集約施設を1棟配置)
環境	○ (ソーラーパネルを設置できる面積少)	◎ (ソーラーパネルを設置できる面積多)
景観	◎	◎
総合評価	○	◎

事業手法の検討

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、**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。

Ⅱ 事業評価

3. 事業の熟度

関係者との協議

- ・ 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。

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

- ・ 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。

建設用地等の協議

- ・ 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）時点で概算10億円とされていたが、施設所有者と協議し、精査を行った結果、9.5億円に削減できる見込み。引き続き移設費削減の協議を行っていく。
- ・ 土地所有者との用地取得に向けた協議は順調に進んでいる。

今後の検討

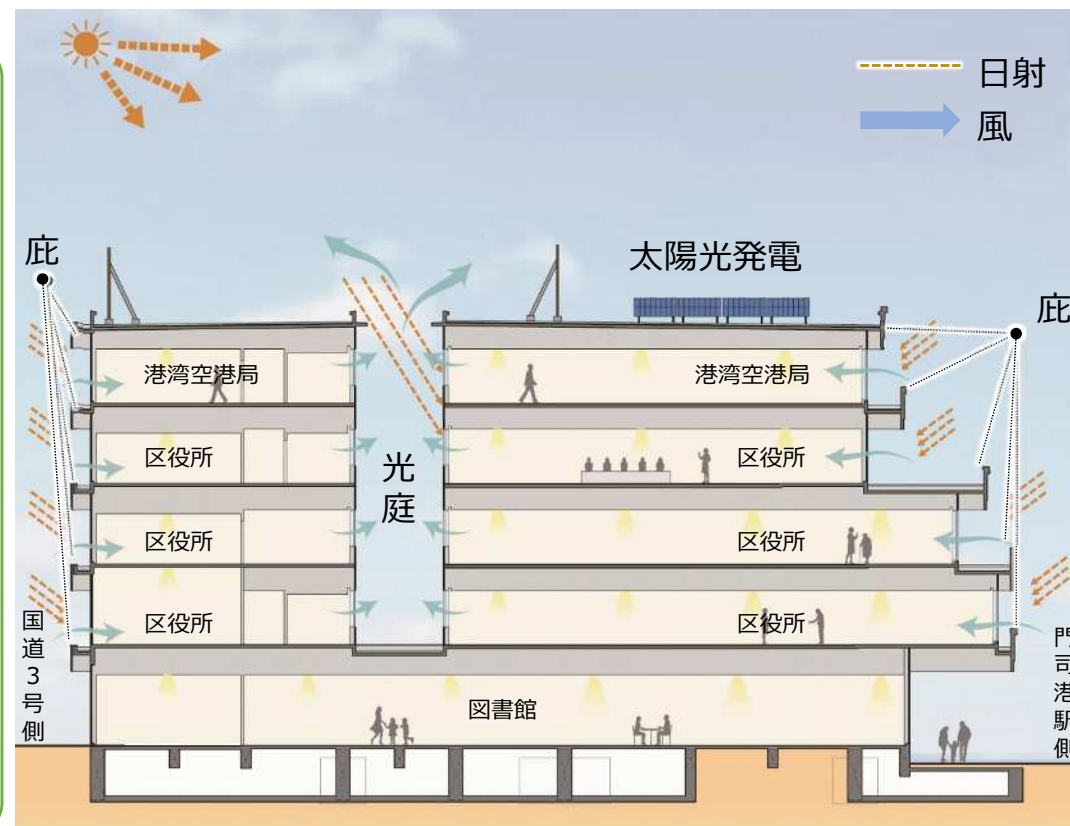
- ・ 令和3年8月に改定された北九州市地球温暖化対策実行計画を受け、ZEBの検討を行う必要があり、ZEBを含めた整備を行う場合は、別途整備費が必要となるが、今後、ランニングコストの削減効果と合わせて検討する。
- ・ 庁舎機能においてDX（デジタルトランスフォーメーション）に向けての検討を実施する。

Ⅱ 事業評価

4. 環境・景観への配慮《環境》

環境配慮

- ・ **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。
 - ・ **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。
 - ・ **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。
 - ・ **太陽光発電**及び**蓄電池**を導入することで日射を有効利用。
- ※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。



「環境配慮チェックリスト」による点検

- ・ 事業の進捗にあわせて実施していく。

環境アセスメントの必要性

- ・ 環境アセスメントには該当しない。（基準：延床10万㎡以上、高さ100m以上）

Ⅱ 事業評価

4. 環境・景観への配慮《景観》

門司港駅前のまちなみに馴染む景観づくり

門司港レトロ地区における景観に関する制度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。

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。

外観イメージ



門司港地域複合公共施設整備事業

〔公共事業評価 事前評価 2〕



ご清聴ありがとうございました。