

## 官民対話検討事案概要書

項目	記入欄	
<b>1. 団体名</b>	北九州市	
<b>2. 事業名</b>	北九州市旧九州鉄道本社（九州鉄道記念館）リニューアル及び運営体制の見直し	
・事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	開館から 15 年を経過した九州鉄道記念館の施設老朽化対策や魅力向上のためのリニューアルを PFI (RO) 方式により検討している。	
・事業実施で重視する点	大規模修繕対応、リニューアルによる魅力向上、公的負担増の抑制	
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>1. 新設</span> <span>2. 建替え</span> <span>3. 改修</span> <span>4. 管理運営のみ</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>5. 公有地活用</span> <span>6. 包括委託</span> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7. その他（改修および管理運営）</div>	
・施設等の用途	観光施設	
<b>3. サウンディングの目的</b>	P F I（R O、コンセッション）を検討するにあたり、事業化の可能性について広く意見を募るもの。	
<b>4. 事業対象地の概要</b>		
① 所在地(交通情報含む)	北九州市門司区清滝二丁目 3 番 29 号 ・ JR 門司港駅より徒歩 3 分 ・ 山口方面(中国自動車道経由)…門司港 IC より車で約 5 分 ・ 八幡方面（北九州都市高速道路経由）…春日ランプより車で約 5 分 ・ 福岡方面（九州自動車道経由）…門司 IC より車で約 7 分	
② 敷地面積	7,781.48 m <sup>2</sup> (約 0.8ha)	
③ 土地利用上の制約	鉄道用地	
④ 所有者	九州旅客鉄道株式会社（土地、建物及び展示物）	
⑤ 周辺施設等	JR 門司港駅、門司港レトロ観光施設、門司区役所	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	観光地、歴史的建築物の集約、良好な関門景観、利便性の高い交通アクセス	
⑦ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	明治初期に開港した門司港には、明治から昭和初期にかけて建築された趣のある建物が現存し、現在は門司港レトロとして九州の人気観光地の一つとなっている。今後、周辺観光施設のリニューアルオープンや新規開業が予定されている。	
<b>5. 対象施設の概要</b>		
<b>5-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
① 施設名称	北九州市旧九州鉄道本社 (九州鉄道記念館)	※既存施設名称に同じ
② 施設の延床面積	2,942.42 m <sup>2</sup> (うち本館 1,364 m <sup>2</sup> )	※同規模

③ 建物の構成(構造、階数)	鉄骨煉瓦造・2階建、一部鉄骨造	※主要な建物構成は同じ
④ 主な施設の内容、導入機能	<p>貴重な鉄道文化遺産の保存、公開を行うことで歴史、重要性を後世へ伝承し、併せて観光振興へ貢献することを目的とする。</p> <p>【主な施設内容】</p> <p>■旧九州鉄道本社（赤レンガ）</p> <p>■室内施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・明治時代の客車</li> <li>・運転シミュレーター</li> <li>・九州の鉄道大パノラマ</li> <li>・常設展示</li> <li>・企画展示</li> </ul> <p>■室外施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実車展示</li> <li>・実車前頭部展示</li> <li>・ミニ鉄道</li> </ul>	<p>施設コンセプトは継承する。</p> <p>九州鉄道記念館本館（赤レンガ）は旧九州鉄道本社屋（国登録有形文化財）であることから保存活用を前提とするが、室内展示内容やアトラクションは施設コンセプトに沿った自由提案による。</p> <p>屋外施設は、既存のものにこだわらずに事業採算性や立地を生かした収益性の高い提案を期待している。</p>
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	<p>■開館日：平成15年8月9日</p> <p>■所有関係</p> <p>北九州市とJR九州の間で無償貸借契約を締結</p> <p>■管理形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成15年～本市直営</li> <li>・平成17年～指定管理者「レトロパーク門司港」(門司港レトロ活性化共同企業体)</li> <li>・平成20年～指定管理者「九州鉄道記念館運営共同企業体」</li> </ul>	<p>S P Cによるリニューアル及び運営を想定している。</p> <p>P F Iスキームに応じてJR九州から本市へ所有権の変更が必要であれば検討可能と考えている。</p> <p>※リニューアルと維持管理、運営を一体化すべきか、各業務別に分離した事業手法が現実的なのか等意見を伺いたい。</p>
⑥ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市負担額 指定管理料 約5千万円/年</li> <li>・入館実績 約22万人/年</li> </ul>	今後、周辺観光施設のリニューアルオープンや新規開業、公共施設の集約が予定されており、周辺の魅力向上が期待される。
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		

<b>6. 事業環境</b>	
① 人口、高齢化率	市内人口：946,973 人/世帯数：430,499 世帯(平成 27 年国勢調査)
② 対象地周辺の人口構成	年齢構成比 (門司区) 15 歳未満 11.2% 15～64 歳 52.3% 65 歳以上 36.5% (住民基本台帳平成 31 年 3 月 31 日現在)
③ 市民意見等	—
<b>7. 事業関連</b>	
① 現状及び課題	大規模修繕に対する公的負担の軽減、施設の魅力向上
② 目的、考え方・基本方針	鉄道記念館としての展示コンセプトは継承する。 博物館的要素に拘らず、物販等による収益改善も期待する。
③ 前提条件	行政の負担額を、現在の指定管理料(約 5 千万円)を上限とする。
④ 事業スケジュール(案)	現在の指定管理期間終了時点(令和 4 年度末)での移行を仮定して検討。
<b>8. 対話内容</b> ※意見・提案を求める内容 をご記入ください。	当該施設における P F I 事業としての魅力や事業採算性の有無。 施設改修と管理運営を一体化すべきか、施設改修と運営権を分離した事業手法が現実的なのか等意見を伺いたい。
<b>9. 対話を希望する業種</b> ※該当する番号に○(複数可) 注) 希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	<div> <div>1. 設計</div> <div>2. 建設</div> <div>3. ビル管理</div> <div>4. 金融</div> <div>5. 保険</div> <div>6. 不動産</div> <div>7. 運営</div> <div>8. その他 ( 鉄道事業者 )</div> </div>

以 上