

《今回のサウンディング調査の主旨》

- ◆市は、九州鉄道記念館を平成17年度より指定管理者制度を用い管理運営している。
開館から20年が経過しているが、大規模改修・リニューアルが行われておらず、建物・設備等の劣化が進んでいる。
- ◆そこで、改修と管理運営を行うPFI手法（RO方式）の導入により、15年間の計画的な施設改修と財政負担の平準化・軽減を図りたい。
⇒現時点で見込まれる大規模修繕費（約3億円）とリニューアル費（約2億円）の5億円をその中で吸収したい。
- ◆事業形態は、事業者が負担する費用に対し、利用料金収入での不足分を本市が支払う指定管理料（サービスの対価）により賄う、**混合型（ジョイント・ベンチャー型）**を想定。
⇒サービス対価は、現在の指定管理料と同じ、5千万円/年を想定
- ◆昨年度（令和4年度）に事業者へサウンディング調査を実施したところ、以下の意見を頂いた。
⇒投資規模（改修費用等）が5億円と小さい。PFIなら15億円以上、最低でも10億円は必要であり、現状では手を挙げるのが厳しい。
⇒九州鉄道記念館に加えて、事業者の裁量で自由に提案できる土地等の付属物があると提案の可能性が出てくる。
⇒九州鉄道記念館と他のレトロ観光施設も一緒にスケールメリットがありリスク分散が図れるため提案しやすくなる。
- ◆これらの意見を踏まえ、九州鉄道記念館とレトロ地区内の余剰地や門司港観光施設等との組合せによる事業の可能性、事業スキームについて、再度、民間事業者の意見を聴取することを目的とする。



図 事業対象地位置

《九州鉄道記念館の概要》

- ・土地及び建物は、JR九州所有。北九州市とJR九州の間で無償賃貸契約を締結。平成17年4月1日から北九州市指定管理者が管理運営。
- ・コロナ前の入館者数は、約22万人。
- ・利用料金収入約5千万円/年、指定管理料約5千万円/年。維持管理・運営費約1億円/年。

表 九州鉄道記念館の利用状況（平成28年度～令和5年度）

	入館者数・利用者数		利用料金収入（税抜）	
	入館者数	ミニ鉄道利用者数	入館料	ミニ鉄道利用料
令和5年度	206,656人	38,561人	45,608千円	11,568千円
令和4年度	167,804人	32,750人	33,923千円	9,825千円
令和3年度	118,128人	22,532人	25,374千円	6,738千円
令和2年度	92,706人	16,530人	20,091千円	4,959千円
令和元年度※	215,097人	33,845人	43,248千円	9,280千円
平成30年度	221,661人	34,498人	44,186千円	9,583千円
平成29年度	213,947人	32,838人	42,504千円	9,119千円
平成28年度	208,019人	32,778人	40,881千円	9,105千円

※令和元年度～令和3年度 臨時休館あり

出典：九州鉄道記念館運営共同体 事業報告



図 九州鉄道記念館 案内図

PFI 手法（RO 方式）による九州鉄道記念館改修運営事業サウンディング 資料2

1. 九州鉄道記念館改修運営事業の想定内容・事業条件

(1) 事業スキーム

	内 容
①事業手法	PFI 手法（RO）方式
②事業形態	事業者が負担する費用に対し、利用料金収入での不足分を本市が支払う指定管理料（サービスの対価※）により賄う、 混合型（ジョイント・ベンチャー型） を想定（※約5千万円/年を想定）
③事業期間	全面閉館を伴う改修業務期間：1 年間 維持管理・運営期間：10～15 年
④事業対象地の範囲	現敷地：約 7,781 ㎡

⑤業務範囲

民間事業者が行う業務範囲・内容は以下を想定

主な業務範囲・内容	
改修業務	1. 大規模修繕業務（約 3 億円を想定） 「⑥大規模修繕業務として事業者が実施する修繕項目」に示す修繕項目の実施
	2. リニューアル業務（約 2 億円を想定） 民間事業者の提案により実施
維持管理業務	「現指定管理者の指定管理業務の範囲（別紙）」に示す施設管理業務と同様の業務内容（ただし、修繕業務は「(2) 役割分担の維持管理運営業務の内容を参照）
運営事業	「現指定管理者の指定管理業務の範囲（別紙）」に示す企画運営業務及びその他の業務と同様の業務内容
提案事業	ソフト事業（設置目的内のイベント等）
自主事業	ソフト事業（設置目的外のイベント等）
	民間収益施設の整備・運営やテナント事業

⑥大規模改修業務

場所		修繕項目	
①	本館	a	屋根塗装（約 1,357 ㎡）
		b	大屋根トップライト改修（排煙設備駆動部更新）
		c	外壁煉瓦造部分補修 （目地補修：約 686 ㎡） （モルタル部修繕：約 50 ㎡） （亀裂補修：約 75 箇所×30cm）
		d	桶修繕 （縦桶の取り換え：約 160m） （横桶の取り換え：約 131m）
		e	外部シーリング打ち替え（約 342m）
		f	外構（安全柵・緩衝帯設置：約 100m）
		g	内壁煉瓦造（目地補修：約 120 ㎡）
		h	高圧受電設備（部品交換）
⑧	事務所棟	i	空調設備更新
		j	エレベーター修繕
		a	屋根修繕（塗り替え：約 163 ㎡）
		b	外部シーリング打ち替え（約 227m）

(2) 役割分担

項目		事業者	市	JR 九州
改修整備業務	大規模修繕業務	事業者が実施する修繕項目	○	
		本市及び JR 九州が実施する修繕項目		○
	リニューアル業務		○	
維持管理運営業務	維持管理業務（※1）		○	
		400 万円／年以内の修繕	○	
		400 万円／年を超える修繕		○
	運営業務		○	※2
	光熱水費		○	
提案事業	提案事業		○	
自主事業	自主事業		○	

※1 車両修繕実績は、P6 参考資料に示す通り（2022 年:1,979 千円、2021 年::2,586 千円、2020 年::1,320 千円、2019 年::1,368 千円、2018 年::173 千円）。

※2 鉄道に関する専門知識・技能を求められる業務については、JR 九州の協力（委託を含む）を得ることができるものとする。

(3) リスク分担

①需要変動リスク

	需要変動リスクの種類	市	事業者
1.	通常の入館者数の減少による、利用料収入減		○
2.	通常の入場者数の増加による、維持管理・運営コストの増加		○
3.	競合施設の建設に起因した入場者数の減少に伴う、利用料収入減（本市が整備する場合を除く）		○
4.	不可抗力に起因した、入場者数の減少による、利用料収入減	○	△※1
5.	提案書提出時に事業者が見込んだ入館者数を下回ったことによる、利用料収入減（上記 1～4 の場合を除く）		○

※1 基本的には本市が負担するが、事業継続に必要な費用の一部（当該年度サービス対価の 1/100 程度を想定）を民間事業者が負担することを検討している。

②修繕リスク

本事業の開始当初に実施する大規模修繕業務については、本市が想定する修繕項目が必須項目となりますが、事業者の責任及び費用負担で、それ以外の修繕項目を追加で実施することも可能です。
事業期間中における修繕（維持管理業務）は、指定された年額の範囲内までの修繕（400 万円/年：税別）は事業者の負担により実施し、当該年額を超える修繕は本市が別途、実施することを想定しています。

2. 新たな事業スキーム（案）

《事業スキーム1（九州鉄道記念館+余剰地）》

【事業スキーム1】

①九州鉄道記念館は、改修と管理運営を行うPFI手法（RO方式）の導入により、15年間管理及び運営を行う。

+

②余剰地は、事業用定期借地権設定契約を締結し、提案事業を行う。

<候補余剰地>

- ・北九州市営 九州鉄道記念館西駐車場
- ・レトロ中央広場
- ・新浜 11、12 上屋跡地

<候補余剰地概要>

北九州市営 九州鉄道記念館西駐車場	
敷地面積	4,900㎡（内 駐車場 1,400㎡）
駐車台数	55台（普通車 46台、
活用方法	駐車場運営
レトロ中央広場	
敷地面積	5,281.43㎡
活用方法	商業施設、ホテル等
新浜 11、12 上屋跡地の概要	
敷地面積	4,446.15㎡
土地利用規制	臨海地区（商港区） 商業地域（建ぺい80%、容積率 400%） 景観重点整備地区、関門景観形成地域、準防火地域
活用方法	商業施設、温浴施設、ホテル等



九州鉄道記念館西駐車場



レトロ中央広場



新浜 11、12 上屋跡地

《事業スキーム2（九州鉄道記念館+門司港レトロ観光9施設）》

【事業スキーム2】

①九州鉄道記念館は、改修と管理運営を行うPFI手法（RO方式）の導入により、15年間管理及び運営を行う。

+

②九州鉄道記念館と併せて、門司港レトロ9施設の指定管理業務を行う。
（※現在の指定管理料：約 350,000 千円）

<観光施設概要>

施設名	概 要
関門海峡ミュージアム	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、地上5階建 入館者数：325千人（令和4年度）
旧大阪商船	木造2階建（一部煉瓦型枠コンクリート造） 入館者数：134千人（令和4年度）
旧門司三井倶楽部	木造2階建天然スレート葺（本館）、木造平屋建（附属屋） 入館者数：33千人（令和4年度）
観光物産館（港ハウス）	鉄筋2階建
門司港レトロ展望室	鉄筋コンクリート造31階建（31階部分） 入館者数：135千人（令和4年度）
門司港レトロ駐車場	駐車台数 台
大連友好記念館	鉄筋コンクリート造、地上3階・地下1階建 入館者数：97千人（令和4年度）
旧門司税関	レンガ組石造2階建 入館者数：162千人（令和4年度）
旧大連航路上屋	鉄筋コンクリート造2階建（一部1階建） 入館者数：141千人（令和4年度）



関門海峡ミュージアム



旧大阪商船



旧門司三井倶楽部

《事業スキーム3（九州鉄道記念館+旧 JR 九州本社ビル）》

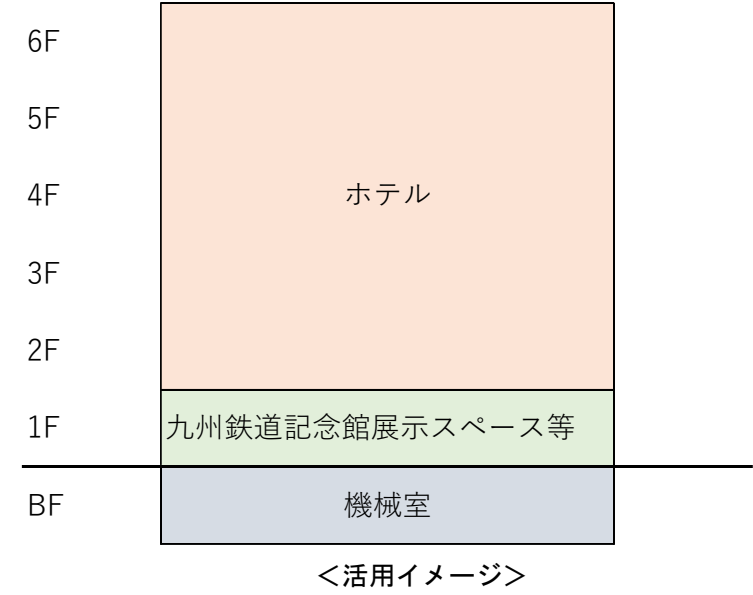
【事業スキーム3】

①九州鉄道記念館は、改修と管理運営を行うPFI手法（RO方式）の導入により、15年間管理及び運営を行う。

+

②旧JR九州本社ビルは門司港の歴史を伝える日本遺産にも指定された貴重な建築物であることから、現建物（外観）の保存を条件とし、建物は貸借又は売却（北九州市の買取特約付）、土地は定期で貸し出す。

（参考）建物の概要	
所在地	北九州市門司区西海岸一丁目6番2号
敷地面積	1,323.33 m ²
建築面積	806.67 m ²
延床面積	5,635.45
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、地上6階
その他	日本遺産の構成文化財
活用方法	ホテル、鉄道記念館展示スペース等



旧 JR 九州本社ビル



参考資料：車両修繕実績（過去5年間）

	2022	2021	2020	2019	2018					
小計（千円）	1,979	2,586	1,320	1,368	173					
内訳（千円）	セラ整備	14	581修繕	999	展示車両：7両足回りオイル塗り作業	292	EF30助手席補修	21	14系 方向幕及び愛称幕制作（4両）	97
	カ481修繕（窓枠部）	989	ED72窓	288	展示車両ダニ駆除作業	109	59634助手席窓枠修繕	55	ヘッドマーク、テールマーク設営機器代	76
	展示車両修繕/EF10	756	運転室（ED72,EH10）清掃	136	展示車両特別清掃	369	展示車両 7 両足回りオイル塗	194		
	前頭部展示車両補修	220	ED72運転室窓	284	SL7修繕	550	581系塗装	330		
			C59-1修繕整備	596			E D72塗装	440		
			C 59-1追加整備	110			展示車両床(3両)ワックス剥離	328		
			特別清掃	133						
			14系サボ、放送設備	40						

参考

日本国有鉄道 59634号



日本国有鉄道 C59 1号



日本国有鉄道 EF10 35号



日本国有鉄道 EF10 35号



日本国有鉄道 キハ07 41号



日本国有鉄道 クハ481 603号



日本国有鉄道 クハネ581 8号



日本国有鉄道 セラ1239号



14系寝台客車



EF30 3,ED76 1,485系電車のクハ481 246の運転台

