

# 北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業



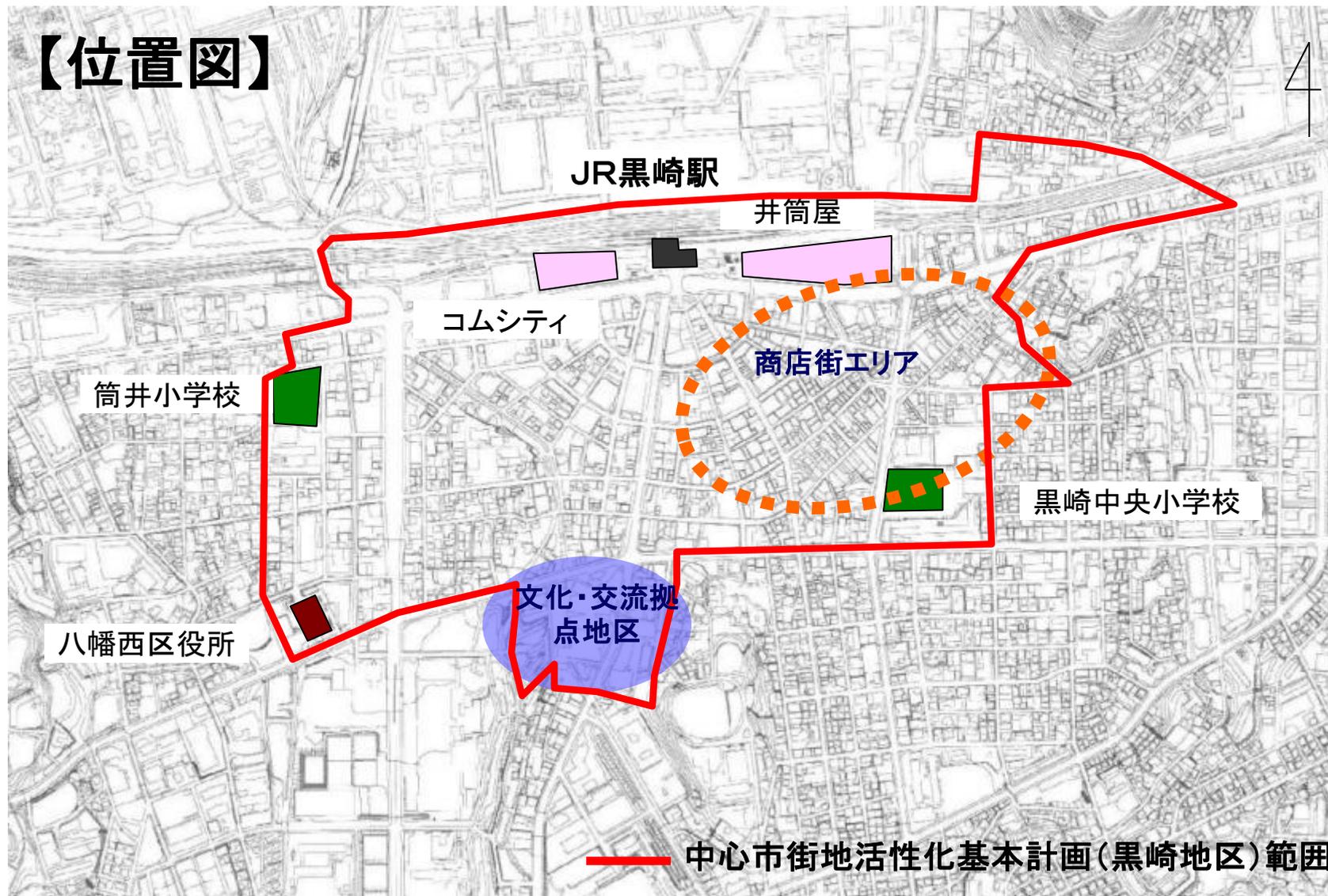
平成27年2月3日

北九州市 建築都市局 都心・副都心開発室

## 【発表の内容】

- I 経緯
- II 事業概要
- III 本PFI事業の主な特色
- IV 課題

# 【位置図】



## 1 副都心黒崎地区

**S63年度 北九州市ルネッサンス構想策定**  
⇒黒崎を副都心として位置付け

**H 4年度 黒崎副都心構想策定**  
⇒必要な機能の検討

**H 9年度 黒崎副都心整備計画策定**  
⇒「文化・交流拠点地区」の整備コンセプト

**H13年度 黒崎再生10カ年計画策定**  
⇒今後10年間の具体的計画を策定

**H20年度 黒崎地区中心市街地活性化基本計画策定**  
⇒活性化に向け都市機能の集約による魅力向上

## 2 施設内容の決定

- H18. 3 土地開発公社が旧九州厚生年金  
病院の建物と用地を先行取得
- H19. 9 整備に係る市民アンケート調査実施  
施設整備検討委員会設置
- H20. 1 整備案の骨子策定

## 3 事業の発案

H20. 6～ 民活導入可能性調査実施  
(事業手法、施設規模など検討)

H20. 9 導入施設の規模等公表

H20. 10 整備方針(素案)公表

H21. 1 公共事業評価(事前評価)

H21. 3 整備方針策定・公表

⇒ 事業手法について、  
**PFI事業(BTO)方式**で行う方針とした。

## 4 公募・事業者選定、契約締結まで

H21. 7～ PFI事業者公募開始(入札広告)

H21. 11 提案書受付

H21. 12 PFI事業者検討会の審査、選定

H21. 12 落札者決定

H22. 1 九電エグループと基本協定締結,SPC設立

H22. 3 SPCとPFI事業契約締結、施設設置条例、  
指定管理者の指定

## 5 施設整備から完成まで

H22. 8 造成工事

H22. 12 施設整備着手

H24. 7 図書館、ホール、公園等完成

## 1 事業概要

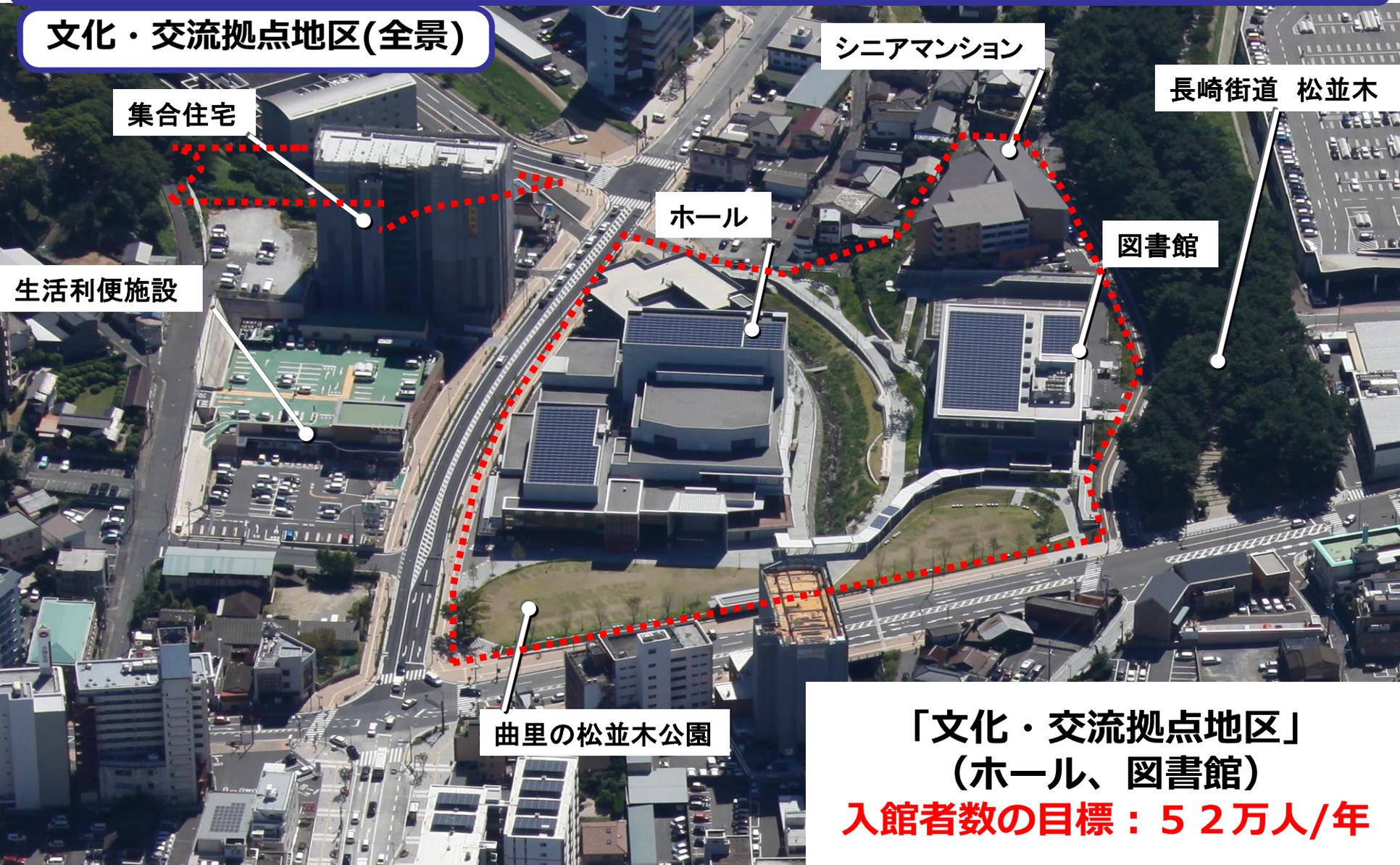
発注者	北九州市
施設概要	PFI施設 : 図書館、ホール、公園 その他施設など : 撥川(市施工)、民間施設
整備の目的	副都心にふさわしい都市機能の充実と地域の回遊性を向上させ、黒崎の活気とにぎわいづくりに資するもの
事業内容等	<p>公募で選ばれた民間事業者が、「民間資金」と「経営・技術ノウハウ」を活用し、図書館、ホール、公園などの公共施設を整備完成後に市が買い取り。</p> <p>その後、事業者が指定管理者となり15年間、図書館、ホールの維持管理・運営を行う。</p> <p>また、計画地の一部を活用し、地域の利便性向上、活性化や街なか居住の向上などにつながる民間施設を整備するもの。</p>

## Ⅱ 事業概要

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 PFI事業

PFI事業を活用して、九州厚生年金病院跡地等に図書館、ホール等を整備

文化・交流拠点地区(全景)



集合住宅

シニアマンション

長崎街道 松並木

ホール

図書館

生活利便施設

曲里の松並木公園

「文化・交流拠点地区」  
(ホール、図書館)

入館者数の目標：52万人/年

## Ⅱ 事業概要

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 PFI事業

集合住宅



シニアマンション



生活便利施設



「文化・交流拠点地区」  
(ホール、図書館) 入館者数  
平成25年度実績： **68.7万人/年**

黒崎ひびしんホール



八幡西図書館



## Ⅱ 事業概要

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 PFI事業

### 1 事業概要

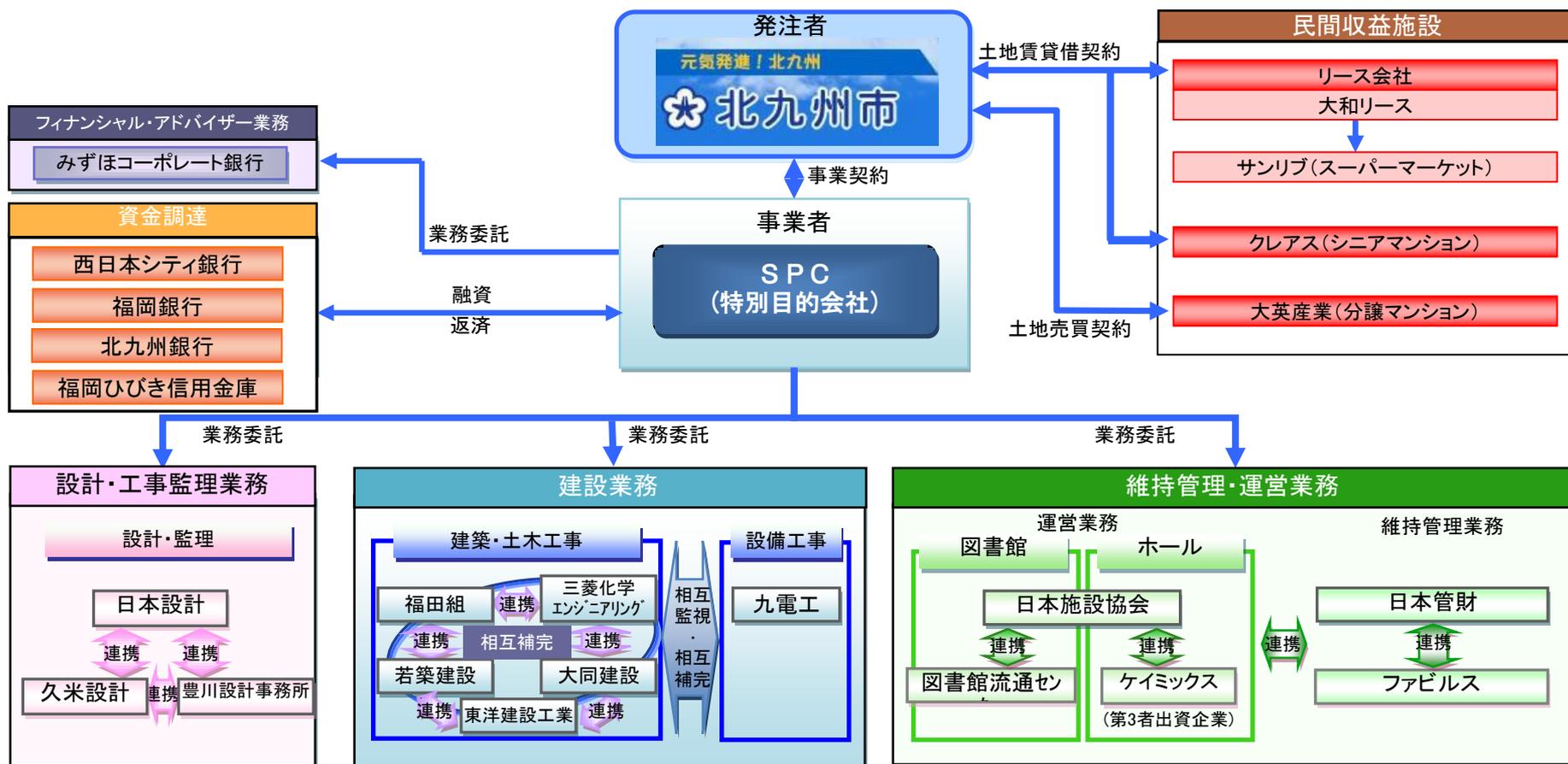
事業形態	BTO方式、サービス購入型(図書館カフェテリア部分独立採算)			
事業期間	約17年半(管理運営15年)			
VFM	特定事業の選定時:約12%、事業者選定段階:12.5%			
スケジュール	実施方針公表 特定事業選定 入札公告	平成21年 5月27日 平成21年 7月21日 平成21年 7月21日	落札者決定 契約締結 供用開始	平成21年12月24日 平成22年 3月29日 平成24年 7月 1日
事業者	株式会社黒崎コミュニティサービス 代表企業:九電工 (平成21年度実施した事業者公募により、落札者として決定 九電工グループの企業を中心に、業務を実施する新会社)			
PFI 事業費	約105億円 (公共施設整備費と15年間の維持管理・運営費の合計額。)			

# II 事業概要

## 1 事業概要

### ◆ 本事業全体の実施体制について

「事業実施体制」



# II 事業概要

## 2 各施設の概要 (1) 図書館

床面積	約3,700㎡ (駐車場42台)
階数	地上3階建
主な諸室	一般書エリア、児童書エリア、えほんコーナー 畳の読書コーナー、学習室、セミナールーム等
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・中央図書館に次ぐ規模 最大30万冊貯蔵 (市西部の拠点図書館)</li><li>・視聴覚資料の貸出</li><li>・ICタグを活用した自動貸出機の導入</li><li>・公衆無線LAN、インターネット環境整備</li><li>・畳の読書スペース (桜屋離れ座敷の内部空間復元)</li><li>・黒崎祇園山笠展示</li></ul>



## 2 各施設の概要 (2)ホール

床面積	約8,800㎡(駐車場120台)
階数	地上3階建、地下1階
主な諸室	大ホール(826席)、中ホール(310席) 大・中・小練習室 リハーサル室、会議室等
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・使いやすい<b>2つのホール</b>や日常の活動を支える<b>練習場</b>を併せ持った本市西部地域の拠点となる文化施設。</li><li>・<b>屋外にもステージを設置</b>。公園で開催する祭りやイベントとの一体利用が可能。</li></ul>



## 2 各施設の概要

### (3) 公園(曲里の松並木公園)

面積	約4,000㎡
主な内容	街の中心地から、長崎街道松並木や撥川せせらぎへと緑が連なる芝生公園

### (4) 民間施設

シニアマンション	(株)クリアスが、地上4階建、60室のシニアマンション(サービス付高齢者向け住宅)と併せ、訪問・通所介護事業を実施
生活利便施設	大和リース(株)、(株)サンリブが、スーパーマーケットを整備 地上1階建、延床面積約2,800㎡
集合住宅等	大英産業(株)が、地上14階建、68戸(3~4LDK)の分譲集合住宅を整備

## 1 提案自由な施設配置

- ⇒ 道路、川に挟まれた3つの敷地からなる文交地区に、図書館、ホール、公園など**施設レイアウトを自由**とした。
- ⇒ 公共施設と民間施設(提案任意)の合築は認めず、**図書館、ホールの合築は可能**とした。
- ⇒ **撥川河川区域**については、一定条件のもと**デザイン提案**を求めた(撥川は市が整備)。

## 2 民間事業提案の自由度拡大

- ① PFI事業に付帯し**民間施設の提案(任意)**を求めた。
  - ⇒ 敷地規模、施設レイアウトは自由とした。
  - ⇒ PFI事業と民間収益施設事業のリスク分担を明確化し、民間収益施設の実施主体はSPCでなく個別の企業とした。
  - ⇒ 周辺に相応しくない施設を除き、民間事業者のノウハウを求めた。
- ② 図書館において**カフェテリア(独立採算)**を求めた。  
(公有財産目的外使用)
- ③ **ホール**においてSPCが自らの企画・主催により実施する**自主事業**を求めた。

## 3 インセンティブ、ペナルティの採用

- ① **図書館利用状況の変動**によるサービス購入料改定  
(業務量及び経費変動に対応)

⇒ 指標: 図書館貸出冊数、利用者数

⇒ 最大増減額 サービス購入料 × ±5%/年

- ② **ホール利用状況の変動**によるサービス購入料改定  
(業務量及び経費変動に対応)

⇒ 指標: 大ホール稼働率、中ホール稼働率、練習室利用者数

⇒ 最大増減額 サービス購入料 × ±2%/年

- ③ **維持管理・運営の水準等**によるサービス購入料減額

⇒ 維持管理・運営モニタリングによる要求水準に満たない場合で、改善が見られない場合、減点ポイントに応じ、サービス購入料の減額を行う。

## 1 事業の発案時

### ◆ PFIによる事務量の大幅増への対応

- PFIは制度、法律、ファイナンスなど、事務が多岐にわたるため、全ての内容に精通することは困難。よって、**コンサルなどのアドバイザーの積極的活用**を図った。

## 2 公募・事業者選定、契約締結まで

### ◆ 入札参加者の固定化・少数化

- 最終的に1グループ入札であっても、競争性を確保。

※ 平成21年度の全国におけるPFI事業  
1グループ入札約4割(市独自調査)

## 2 公募・事業者選定、契約締結まで

### ◆ 検討会(審査委員会)

- 提案書資料が膨大なため、委員への事前説明と会の時間配分などに配慮が必要。

### ◆ PFI事業のコンセンサス(議会、市民など)

- PFIの理解の難しさ。VFMだけでなく、市の直接総支出についても、抑制が必要と考えた。
- 地域への貢献(地元企業への発注、地元雇用)。

## 3 施設整備から完成まで

### ◆ 公共事業と遜色ない適正な設計・現場監理

- PFIで公共施設を整備する場合、性能発注であるため、**公共施設としての品質確保が重要**。技術監理部門による**設計工事確認等**のように**PFIをモニタリングしていく**かが**課題**である。

