

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

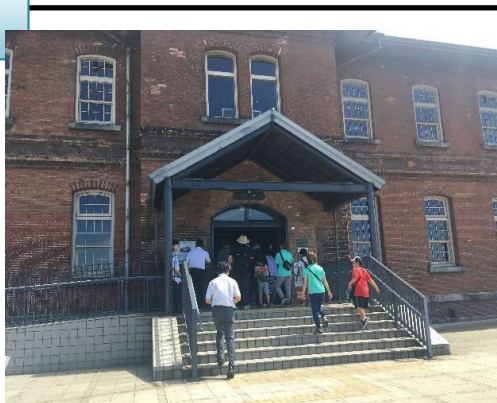
## 九州鉄道記念館PFI導入可能性調査 (調査対象箇所：九州鉄道記念館)

【調査主体】北九州市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

門司港レトロ地区に立地する九州鉄道記念館（「本施設」という。）は、開館から15年以上が経過し、施設の老朽化に伴い、長寿命化改修による再整備が課題となっている。

調査対象事業（「本事業」という。）は、本施設の老朽化対策及び魅力向上に繋げるための再整備と、その後の管理・運営を、PFI手法により実施するものである。



### 検討経緯等

平成15年8月9日開館  
○JR九州が施設整備を行い、無償貸与を受けた北九州市が公の施設として管理運営を行っているもの。

○平成17年4月から指定管理を導入

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 1 課題

- (1) 本施設の改修・リニューアルに対し、市の財政負担を軽減できる事業手法・事業スキームの構築が必要
- (2) 老朽化した施設を対象とした事業のため、事業期間中の修繕に係る費用の見通し把握が必要
- (3) 民間事業者によるリニューアルへの投資を積極的に引き出すための事業条件設定が必要
- (4) 市の費用負担を抑えつつ、民間事業者が参入可能な事業とするため、適切なリスク分担が必要

#### 2 検討事項

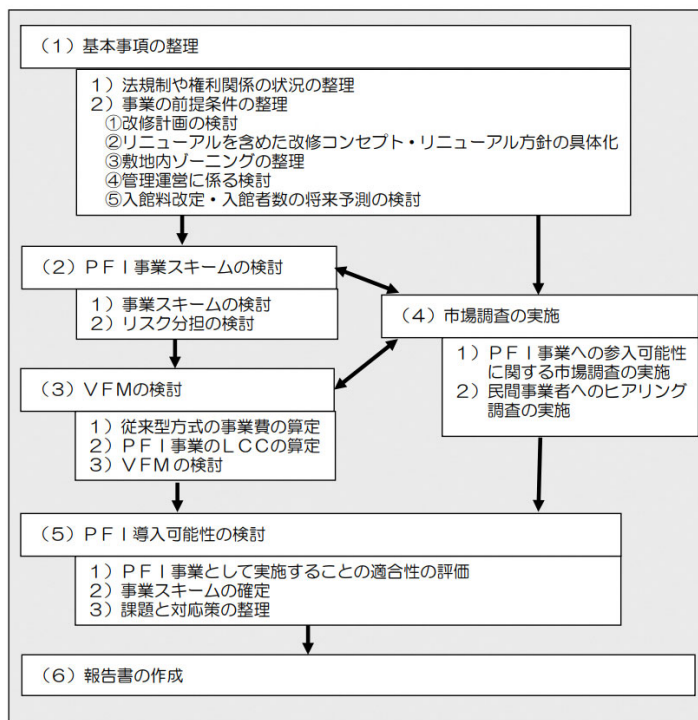
- (1) 最適な事業手法及び事業スキームについて(RO方式・コンセッション方式の導入適否を検討)
- (2) 改修・リニューアル計画について(長期修繕計画やリニューアル方針の精査→VFMの精度向上)
- (3) リスク分担の検討(需要変動・不可抗力・修繕等のリスク分担を検討)
- (4) 市場調査を通じた民間事業者の意向把握(上記①～③に係る意向を把握)
- (5) VFMの算定(コロナ禍による入館料減を考慮した事業収支計画をもとに、VFMを算定)

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 九州鉄道記念館PFI導入可能性調査 (調査対象箇所：九州鉄道記念館)

【調査主体】北九州市

### 調査の流れ／調査内容



### 事業化検討

#### 1 事業の前提条件の整理

- ・改修計画の検討：本施設の健全度調査結果をもとに、事業期間の修繕計画を検討・精査。
- ・入館料収入の予測：リニューアル及び入館料改定を想定した、入館料収入の予測を検討。

#### 2 PFI事業スキームの検討

- ・民間事業者への意向把握から、詳細な検討を行う手法として、PFI手法（RO方式）を選定。
- ・需要変動リスク、不可抗力リスク、修繕リスクの分担を検討。

#### 3 VFMの検討

上記1、2の検討結果をもとに、事業収支及びVFMシミュレーションを実施。

#### 4 民間事業者への市場調査

上記1～3の妥当性や事業の参画可能性を確認。

#### 5 PFI導入可能性の検討

上記を通じ、入館料収入による混合型事業としての成立可能性を確認。

### 今後の進め方

#### 1 継続的な民間意向の把握

民間事業者が想定するコロナ禍の影響や今後の見通し、それを踏まえた本事業への参加意向等を継続的に把握し、適切な事業化のタイミングを見出す。

#### 2 事業者募集に係る準備

募集開始時点での入館料収入の予測等をもとに、適切な提案条件を設定し、公募準備を進める。

### 想定される課題

- 1 JRとの役割分担、協力体制の整理（市とJRとの費用負担・役割分担の整理／JRによる本事業への協力可能事項の確認）
- 2 入館料の改定の時期・改定額の設定（リニューアルを想定した入館料改定の実施時期や、改定額の設定についての検討が必要）
- 3 現指定管理者の指定管理期間との整合  
(適切な引継ぎスケジュールの設定が必要)