

建設建築委員会記録(No.9)

1 日 時 令和5年8月10日(木)
午後1時09分 開会
午後2時14分 閉会

2 場 所 第2委員会室

3 出席委員(9人)

委員 長	泉 日出夫	副委員 長	山 内 涼 成
委員	中 島 慎 一	委員	渡 辺 均
委員	鷹 木 研一郎	委員	木 畑 広 宣
委員	松 岡 裕一郎	委員	浜 口 恒 博
委員	三 原 朝 利		

4 欠席委員(0人)

5 出席説明員

建設局長	石 川 達 郎	公園緑地部長	北 島 徳 隆
公園管理課長	藤 本 将 志	建築都市局長	上 村 周 二
計 画 部 長	南 孝 昌	都市計画課長	中 原 康 裕
都市交通政策課長	平 野 研	指 導 部 長	有 吉 正 昭
建築審査課長	用 松 雅 幸	都市再生推進部長	小 野 勝 也
都市再生担当課長	金 岡 健	事業推進課長	高 尾 精 一
			外 関係職員

6 事務局職員

委員会担当係長	中 島 智 幸	委員会担当係長	梅 崎 千 里
---------	---------	---------	---------

7 付議事件及び会議結果

番号	付 議 事 件	会 議 結 果
1	陳情第149号 城野ゼロ・カーボン先進街区における集合建築物の計画適合性の解明について	継続審査とすることを決定した。
2	第三セクターの経営情報について（ハートランド平尾台株式会社）	建設局から別添資料のとおり報告を受けた。
3	第三セクターの経営情報について（北九州高速鉄道株式会社、北九州紫川開発株式会社）	建築都市局から別添資料のとおり報告を受けた。
4	区域区分の見直しにかかる都市計画原案の作成について	

8 会議の経過

（陳情第149号について文書表の朗読後、口頭陳情を受けた。）

○委員長（泉日出夫君） それでは、開会します。

本日は、陳情の審査を行った後、建設局から1件、建築都市局から3件、それぞれ報告を受けます。

初めに、陳情の審査を行います。

陳情第149号、城野ゼロ・カーボン先進街区における集合建築物の計画適合性の解明についてを議題とします。

本件について、当局の説明を求めます。事業推進課長。

○事業推進課長 陳情第149号、城野ゼロ・カーボン先進街区における集合建築物の計画適合性の解明についてに対する本市の考えを御説明します。

城野ゼロ・カーボン先進街区形成事業について御説明します。

当該事業は、JR城野駅北側の未利用国有地を中心とした城野地区において、太陽光発電の導入や断熱性の高い住宅の建築など、低炭素技術や方策を総合的に取り入れてゼロカーボンを目指した先進の住宅街区の整備を行ったものです。

この先進街区の整備を進めるための基本方針として、城野ゼロ・カーボン先進街区まちづくりガイドラインを作成し、このガイドラインの実効性を確保するため、分譲地の購入事業者と整備する住宅について、低炭素建築物認定を取得することなどを取り決めた、まちづくり基本計画協定を締結しています。

この基本計画協定の規定に基づきまして、分譲地の購入者であります当該集合住宅の事業者は、平成29年2月に低炭素建築物認定を受け、工事に着手し、平成29年11月に工事が完了したとの報告を受けています。

低炭素建築物認定制度の概要について御説明します。

低炭素建築物は、都市の低炭素化の促進に関する法律の規定に基づき、発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物であります。

低炭素建築物として認定されるには、法に規定される建築物の断熱性能を示す外皮性能と、空調や照明等設備のエネルギー消費量を示す一次エネルギー消費性能の2つの性能基準等を満たす必要があります。この基準を満たすことが確認できれば、北九州市が低炭素建築物であることを認定するものです。

それでは、陳情事項2点について、一括してお答えいたします。

北九州市では、令和3年11月に陳情者から断熱材の厚みに不足があるとの報告を受け、事業者及び設計者に事実確認をしたところ、断熱材の一部に当初設計よりも薄い部分があることを確認しました。

このため、事業者に対して断熱性能等への影響について報告を求めたところ、事業者は、陳情者から提示された断熱材の厚みを計測した写真の数値を基に、省エネ性能の再計算を行いました。その結果、事業者から性能基準は満たしているとの報告を受け、北九州市としましても、その再計算等の内容を確認しましたが、当該物件は低炭素建築物の認定基準に適合しており、問題はないと判断しております。

このため、北九州市としては、専門機関等による徹底解明や協定、法律に基づく措置を予定しておりません。

以上で陳情第149号に対する北九州市の考えについて説明を終わります。

○委員長（泉日出夫君） ただいまの説明に対し質問、意見を受けます。なお、当局の答弁の際は、補職名をはっきりと述べ、指名を受けた後、簡潔、明確に答弁を願います。

質問、意見はありませんか。浜口委員。

○委員（浜口恒博君） 少し質問をさせてもらいます。

先ほどの陳情者の陳情をお聞きして、医療に貢献したいということで生まれ育った北九州に帰ってこられて、今回北九州市のこの城野ゼロ・カーボン先進事業ですかね、北九州市を信頼をして物件を購入されたわけでありまして、4,000万円前後する物件と思います。支払いについてもやっぱり日々の生活を切り詰めながら支払いをされるような状況で買われたと思えますけれども、住んでみて異常を感じるような生活、その他いろいろ感じて調査をして、この断熱材がパンフレットにあった基準よりも断熱性の厚さが約半分程度ということなど分かって、市に陳情されています。今、市から基準を満たしているという報告がありましたけれども、その調査というのは市が行ったんですかね、どうですかね。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 調査につきましては、陳情者が一級建築士の資格を持ちました調査会社に依頼して、その結果をもって市に報告に来たところでございます。

○委員長（泉日出夫君） 浜口委員。

○委員（浜口恒博君） こういった案件というのは、陳情者があって、事業者があって、両方の意見を市が聞いて、市が独自で調査をしてその内容を確認するべきと思うんですけども、事業者が調査した結果で適合しているという判断をして、問題がないという市の対応というのは、少し僕は問題があるのではなかろうかと思っています。市が独自で調査をするような考えはないのかどうか、聞かせてください。

調査しないのなら、なぜしないのかを聞かせてください。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 まず、現在の市の対応について御説明いたします。

先ほど陳情者の方からお話がありましたとおり、断熱材の厚さについて陳情者と事業者との見解が違ふと私どもは考えております。

市といたしましては、中立公平な立場としまして、陳情者と事業者と市の3者が立ち会えるものであれば現地立会は可能だと考えております。

現在、市が事業者に対しまして立会に応じるよう再三連絡しているところでございますが、実際立会に応じてもらえていないというのが現状でございます。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 浜口委員。

○委員（浜口恒博君） 3者でないと調査できない何か法律や基準があるわけですかね。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 法律で決まっているわけではないんですけど、もともと陳情者の方が写真を撮られ、確認された厚みに対して、事業者が違ふ判断をしているのではないかというような疑義があったわけです。ですので、再度立ち会って断熱材等の厚さを決めるにおいては、双方での立会にプラス市も一緒に立ち会いさせていただいて、厚みを決めていくべきではないかと考えているところです。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 浜口委員。

○委員（浜口恒博君） 普通、物を買うときに、いろんな表示がされて、それを選んで値段や効果を含めて、人間は物を買うわけですけども、このマンションについては、天井に何ミリ、壁に何ミリの断熱材を使用するというので、そういった部分で安心し、その部分の価値も高いようなマンションを買われたわけでありまして。実際、陳情者が専門家に頼んで調査をしたところ、断熱材の厚さがほぼ半分ぐらいしかないわけでありまして。やっぱり市としても、ここまで陳情者が調査をされているので、市も独自で調査をして、安心して住める城野のゼロカーボンシティをつくっていくべきだと思います。これ以上は口論になりますけれども、やっぱり市として独自で調査をするべきだということを意見として申し添えて終わります。

○委員長（泉日出夫君） ほかに質問、意見はありませんか。山内委員。

○委員（山内涼成君） 幾つか質問させていただきます。

1つは、浜口委員と一緒になんですけれども、市がやらなければならない調査が必要だったん

ではないかという思いです。それともう一つは、例えばこの認定基準一つとっても、認定基準を受けるときには、少なくとも図面に基づいて認定基準申請しているはずなんですよね。その図面と施工後のものが違うということは、これは協定違反にはならないという認識なのか、まず1点伺います。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 まず、低炭素の認定に関して、現場の調査に関する規定はありませんので、法的には、現場調査を実施することはできません。

続きまして、認定基準で図面と相違しているということで、協定違反かどうかというのは、事業推進課から回答しますが、低炭素認定につきましては、あくまでも書面上の図面や計算による審査でございまして、最終的な現場の検査というのは行う必要はないと法律で定められております。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 当初と厚みが違った場合に、基本計画協定の違反にならないかどうかということなんですが、この基本計画協定の中では、低炭素建築物の認定を受けると書いておりますので、認定されておれば協定違反にはならないというふうになっております。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） その認定の際に出された図面等は加味されないということでしょうか。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 認定時につきましては、これも民間の認定機関が技術的審査をしているんですが、先ほど申しました図面と計算による結果において認定を行っております。ただし、現場の実際の完成した状況というのは、確認する規定がございませんので、そこに関しましては、施行者側、事業者側の責任になると考えております。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 低中層住宅エリアにおいて、整備条件とする事項というのがありますよね。この中にCO₂削減率の算定というのがあります。建築確認申請前の設計段階において、想定するCO₂削減率及び算定根拠を示してくださいというのが文章としてあるんですね。これを東宝ホームに要求しているということは、算定根拠に基づく計算方法が示されていたと思うんですね。それは、図面は関係ないと言われても、この根拠を示した上で認定されるわけですから、それを無視するというのはおかしい話ではないかなと私は思うんですけども。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 東宝ホームさんから出てきました事業計画書についてなんですけど、省エネ、創エネの取組について、より具体的なCO₂削減率を計算したものであります。ですので、断熱性能につきましては、低炭素認定を受けるとを前提に計算しているということになっております。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 例えば陳情書の中にある厚さの部分の認定を受ける場合に出していた。けども、施工後はその半分しかなかったということが、過大に評価されることになったのではないかということです。認定をする段階でね。これだけやっているんだったら認定もできますよねという認識を与えた。そして、実際の施工は、その半分しかなかったということは、それは協定に違反しているんじゃないかなと単純に私は思うんですけども、そこの理解が違うんでしょうか。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 あくまでも計算の結果が低炭素認定を受けるものであれば、それはオーケーという形にしているところです。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） この事業ね、先進的、先導的にCO₂削減効果を生む施策として位置づけられていますよね。そういう位置づけがされている中で、基準を満たしていますからいいですよということじゃ、ちょっとおかしくなると思うんですよ。

それで、この基準を満たすレベルということになると、レベル4を満たすべきということになると思うんですけど、これは間違いないですか。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 認定審査当初の図面の厚みなんですけど、今回陳情者側から断熱材の厚みが薄くなったということの申出により、その影響について事業者側に再度検討して報告するように求めた結果、薄い断熱材と置き換えまして再計算をし、認定の基準の中に全て収まっておりました。このため、現在の建物でも低炭素の認定には問題がないと考えております。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） それで、先進的、先導的な建物の基準だということに位置づけたということですか。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 当初はある程度余裕があったものと思われませんが、最終的に確認した結果、それでも基準を満足していると判断したところでございます。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） ですから、その等級自体をね、省エネ等級4を満たせばいいということになっとるわけでしょう。これは間違いないですか。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 そのとおりでございます。その結果が計算の結果になるということでございます。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） これ実は2022年に等級5、その上が設定されていますよね。等級5が新設されていますよね。そしたら、先進的、先導的という立場の政策ならば、速やかにこれ見直すべきだと私は思うんです。これを見直していないのはなぜですか。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 実際に、平成29年の段階でこういった計算を出させたものですから、それに合わせて建物を建てておりますので、当初レベル4というのが最高の水準でしたので、それに合わせて建物を計画させているということでございます。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 先進的、先導的で、当時レベル4というのが最高レベルだったということですよね。レベル4というのは、来年からは義務化されますよね。これは当たり前の数値なんですよ。当時は最高レベルだったと言われますけれども、実際に施工されたものとしては、レベル4のどの水準だったという認識ですか。

分かりやすく言えば、先進的、先導的な数字だったという評価をしていますかということです。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 レベル4というものを使ってその建築物の認定を受けることで、それが基準の中に入るということで、それが最高の水準のものだと考えていたということです。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 政策から言って、その基準に収まっていればいいですよという政策ではないでしょうかということを私は言っているんです。先進的、先導的レベルじゃないと駄目ですよと協定に書かれているじゃないですか。それが基準を満たすから、ぎりぎり満たしますからという捉まえ方もできるわけですよ。ぎりぎり満たせばそれでいいんですか。じゃあ、この政策は何なんですかという話でしょう。違うんですか。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 その当時であれば最高の水準のものをつくっていただいたということでございます。今では、もっと基準の高いものが求められると思いますし、そうなればそうなっただけでまたコスト的なものも変わってくると思いますので、その当時最高の水準のものを計画していただいて、それを提供していただいたと考えております。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） その計画の段階で、この基準を受ける段階で、確かにそれはそうだったかもしれません。再度計算をしたら認定基準を満たしていたからということですよね。それが先進的、先導的立場の数字であったかということはどうやって評価するんですか。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 また同じような回答になりますけれども、あくまでも計画した当時の最高レ

ベルを求めるに当たっては、その低炭素の計算など、その基準に合わせるものが最も先端なものであったと考えております。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） お役所答弁なんですよ。じゃあ、この事業の目的は何ですかと言われたら、先進的、先導的な建物をつくりましょうということが事業の目的でしょ。そしたら、再計算したら満たしてましたからそのままいきますみたいなことというのはね、しかも、再計算をして、現場検証するところにその業者が来ないと言っているんですよ。ずっと拒否しているわけでしょう。僕はそれは誠実性に欠けると思うんですよ。施主としてのね。そこは一体どう考えますか。

○委員長（泉日出夫君） 都市再生推進部長。

○都市再生推進部長 課長からも答弁してきた繰り返しと言われるかも知れませんが、このBONJONOの先進街区形成事業というのは、このマンションが建設された平成29年、その当時であればこのレベル4というのが最高水準ということで、低炭素認定というのをを用いて評価していたというところです。

委員のおっしゃるとおり、今の御時世で言えば一般化になってきている部分ではあるのかもしれませんが、この事業自体は市が直接分譲マンションを供給するというのではなくて、区画整理によって生まれた土地を民間ディベロッパーに分譲して、分譲ディベロッパーがエンドユーザーに住宅を供給するという仕組みでございます。

それを実行するに当たって、当時、最高水準の環境性能が高い住宅を供給するためにどうしたらいいかというところで、こういった協定を事業者さんと結んで進めたというところで、業者さんと我々との間には、平成29年当時、協定を交わしたレベル4、低炭素認定を受けるというところを約束してくださいねというところで進めていますので、じゃあ今、御時世が変わったから、それをグレードアップしろよと我々から言えるものではないと考えています。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 認定を受けるために、より分厚い資材を使いましたと、そう言われても仕方ないじゃないですか。認定を受けた後はその半分でもいいですよ。そしたら、そのレベル4の中に再計算したら収まっていたと。そしたら、そのレベル4の幅ってどんだけあるんですか。資材の厚みが半分ですよ。レベル4の幅というのは、それを許容できる範囲なんですか、先進的、先導的なこの事業のね。

○委員長（泉日出夫君） 都市再生推進部長。

○都市再生推進部長 私のほうが認定する部署ではないのですが、一応そういうのを評価して認定を行う部署が、陳情者が提出された断熱材の厚みの写真を基に、事業者が再計算した資料を一式確認した上で、その断熱性能の基準は満足しているという判断をしたというところでありまして。確かにおっしゃるとおり、厚みが変われば一般的には性能ってかなり落ちるんじゃない

いのとはなると思うんですけど、その分当初が、かなり余剰な設計をしていたということにもなるのかもしれませんが、今回この城野での低炭素認定の協定に基づく住宅を供給するという約束事については、満足しているという判断を我々はしているというところでございます。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 私は、この事業の性格からしたら、最高水準のものを求めたんだと思うんです。この文章からいうとね。その最高水準が再検査をしたら水準が落ちていたということは確かでしょう。違うんですか。

○委員長（泉日出夫君） 都市再生推進部長。

○都市再生推進部長 おっしゃるとおり、厚みがあればそれだけ性能が高いということになるうかと思しますので、委員御指摘のところのとおりではないかなと思います。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 最高水準のものを求める、そういう事業なんですよね。これからもそうしていかないかん。これからもそういう最高水準のものを求める中で、また同じことが繰り返されたら全体のレベルというのは上がっていかないのではないですかということですよ。レベル4というのは、この時代に応じて当たり前の世界になってくるわけですよ。そういう時代の流れの中で、市全体の建築レベルを上げていこうという認識をなぜ持たないんですかということですよ。そのときの最高レベルだったら、最高レベルを求めるべき側に、市はあるんじゃないですかということですよ、それを言いたいんです。違いますかね。

○委員長（泉日出夫君） 事業推進課長。

○事業推進課長 我々もこのゼロ・カーボン先進街区の取組につきまして、低炭素認定だけをもって先進的だと考えておるわけではございません。

当時の集合住宅の計画におきましても、エネファームであったりとか、CEMSなどの導入をすることによって、エネルギーの見える化を図って、先進的な取組を行ったと考えているところです。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） そんなごまかしの答弁したらいかんよ。十分な断熱性能を有しているかということのレベルが問われているわけでしょう。その断熱性能が陳情の中で問われている。ほかは満たしていますからって、そんなことじゃ駄目でしょう。じゃあ、北九州市は、将来的にどんな建築資材、どんな建築施工を求めているんですか。

○委員長（泉日出夫君） 都市再生推進部長。

○都市再生推進部長 我々としても委員がおっしゃるとおり、最高水準の住宅が供給されるということを目的として、こういった事業を進めているところでございます。

当時の最高水準という物差しが、レベル4という物差しがあって、これ以上のものが最高水準だよと言っているところを、当初が幾らだったかちょっと私分かりませんが、その厚みが

薄くなったということで多少下がったのですが、このレベル4以上のものにはなっているんで、当時としては最高水準だという認識で問題ないと判断しているというところです。

ですから、今後、また、こういった住宅を普及させようということであれば、レベル4が一般化になってきているのであれば、次のステップということになってくるんだらうとは思っています。今回、この陳情にあります物件に関しましては、その当時の基準を満たしているということをもって問題ないという我々の判断でございます。

○委員長（泉日出夫君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） もうやめますけどね、北九州市が持つべきもの、将来的に持つべきものですよ。満たしているからいいじゃ、僕はこの特別な施策を執る上では不十分だと思うんです。やはり、最初に最高水準のものを求めているんだったら、それを最後まで追求すべきだと思うんです。だから、浜口委員も言いましたとおり、それを最高水準にあるかどうかということをして市で独自に検証しなさいということだと思うんですよ。そうするならば、やはり今後はZEH基準など、そういう基準も満たす世界レベルのやつに照準を合わせていく、そういう市の立場であってほしいということを私は要望して終わります。

○委員長（泉日出夫君） 浜口委員。

○委員（浜口恒博君） 私からも少し、今、山内委員が言いましたが、事業者が再計算をして、それが基準を満たしている、そのことでもう終わりにさせようという市の考え方なんですけれども、やっぱりそれは事業者と陳情者、そして市と3者で協議し、もう一度市が調査をして、きちっとするのが僕は市の仕事ではないかと思っています。今、いろんな企業の不正があって問題になっています。何か問題があって、事業者が調べてこうありました、それをみんなが信用しますか。第三者委員会なんかつくって、企業の言うことが本当なのかどうかということを信頼するわけでありまして。ここは事業者がそう言っています、じゃあ分かりました間違いありません、適合しています。本当その調査が、再計算した調査が適合しているということをして市がきちっと事業者呼びかけて、テーブルに乗せて計算をして、結果をきちっと出すのが市の仕事じゃなからうかと思っています。再度要請しますけども、事業者呼びかけて、そういった3者でもう一度チェックをして、みんなが納得するような形で終わらせていただきたいと思えます。要望しておきます。

○委員長（泉日出夫君） ほかに質問、意見はありませんか。

ほかになければ、本件については、慎重審議のため、本日は継続審査としたいと思います。これに御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり。）

御異議なしと認め、そのように決定しました。

以上で陳情の審査を終わります。

ここで本日の報告に係る職員を除き退室願います。

(執行部入退室)

次に、建設局から、第三セクター、ハートランド平尾台株式会社の経営情報について、建築都市局から、第三セクター、北九州高速鉄道株式会社及び北九州紫川開発株式会社の経営情報について、区域区分見直しに係る都市計画原案の作成についての以上4件について一括して報告を受けます。公園管理課長。

○公園管理課長 ハートランド平尾台株式会社の令和4年度の経営情報について報告いたします。

第三セクターの経営情報について（ハートランド平尾台株式会社）に基づきまして説明させていただきます。

資料の1ページをお願いいたします。

初めに、会社概要について、ハートランド平尾台は、平尾台の自然を生かした憩いの場を提供する目的で平成8年に設立された第三セクターです。市の出資比率は24.18%、従業員は令和5年3月末現在で20名となっております。

次に、営業報告について御説明します。

1、平成18年度から市の施設である平尾台自然の郷、ソラランド平尾台と、県の施設である平尾台自然観察センターの管理運営業務を指定管理者制度により受託しております。

2、次に、平尾台自然の郷を中心とした主な事業活動を報告します。

ア、イベント等による集客策として、平尾台観光まつりなど地域と協働したイベントを実施しました。施設の充実としては、令和4年9月にドッグランやRVパークをオープンしました。さらに、令和5年3月には、大自然を生かした平尾台アスレをプレオープンいたしました。

ウ、広報活動としまして、マスコミを活用した宣伝等に力を入れました。また、SNSを利用してリアルタイムの情報を提供するとともに、ユーチューブにPR動画の配信を実施しております。

2ページをお願いいたします。

3、来園者数については、表にありますとおり、令和4年度は約21万1,000人です。令和4年度は、令和3年度と比べまして約6万3,000人の増となっております。これは、令和4年度がコロナの影響が落ち着いたことや、9月17日にオープンいたしましたドッグランとRVパークが好評であったことなどが増加の要因と考えております。

続きまして、令和4年度決算について御報告します。

当期の収支状況については、損益計算書を御覧ください。なお、万円単位で御説明させていただきます。

まず、1の営業収益は2億491万円となりました。これは指定管理受託料収入、駐車場収入のほか、飲食物販等の自主事業収入などです。

2の営業費用は2億450万円となり、3の営業利益は41万円となりました。

4の営業外収益の103万円は、社有地の賃貸料などです。

3に営業外収益を加え、5の営業外費用を差し引いた、6の経常利益は144万円となりました。

さらに、7の特別利益70万円は、社有車をリース化したことに伴う固定資産売却益になりますけれども、それを加えまして法人税等を引きました9の当期純利益は154万円の黒字となりました。

繰越利益剰余金の前期末残高は、10の9,248万円で、これに9の当期純利益を加えた繰越利益剰余金は11の9,403万円となりました。

この決算に関しましては、所要の監査を経た上で、令和5年6月29日に開催されました株主総会におきまして、事業報告と決算報告が承認された旨の報告を受けております。

なお、参考資料として3ページに主なイベントとその参加者数の表を添付しておりますので、後ほど御覧ください。

以上でハートランド平尾台の経営情報について報告を終わります。

○委員長（泉日出夫君） 都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 北九州高速鉄道株式会社の経営情報について御報告いたします。

資料の1ページを御覧ください。

1、株式会社の現況に関する事項のうち、(1)事業の経過及びその成果でございます。

北九州モノレールは、夏期に新型コロナウイルス感染者数が過去最高の水準で推移したものの、行動制限の緩和等により、輸送人員は前期と比較して一定の回復が見られました。

営業収益は、輸送人員が予想を上回る回復を見せたことに伴い、運輸収入及びコインロッカー使用料収入が増加したことに加えまして、前期に新設しました小倉駅ストリートサイネージの売上増等によりまして前期を大きく上回りました。

一方、営業費は、エネルギー費高騰による電気料金の値上げなどにより、前期を上回りました。

この結果、営業損益及び経常損益とも利益を計上し、加えて本市から地域公共交通運行支援金が交付されたことから、当期純利益は大幅な利益を計上することができました。

次に、中段のア、輸送人員でございます。

表の最上段、2022年度の輸送人員は1,128万人となり、前年よりも約110万人の増加となりました。1日当たりの輸送人員は3万911人で、前年より3,007人増、率でいいますと10.8%の増という結果になりました。

次に、イの営業損益でございます。運輸収入は19億1,518万円となりまして、前期に比べ2億242万円の増となりました。運輸雑収につきましては4億6,300万円となり、前期と比べ2,472万円の増となりました。

2ページを御覧ください。

営業収益は、エ、当期純損益の表のうち、Aの欄ですが、23億7,818万円となり、前期と比べ

2億2,713万円の増となっております。

営業費は、Bの欄ですが、エネルギー費高騰による電気料金の値上げ等により18億4,283万円となり、前期と比べ9,339万円の増となりました。

その結果、営業損益は、Cの欄でございますが、5億3,535万円の利益となり、前期と比べて1億3,374万円増加いたしました。

当期の経常損益は、表のGの欄でございますが、5億5,249万円の利益となり、前期と比べて1億2,443万円増加いたしました。

当期純損益は、表の下から2行目でございますが、6億7,862万円の利益となり、前期と比べて2億4,458万円増加となりました。

次に、(2)設備投資の状況でございます。

北方変電所の更新やクレーン工作車購入などを行いまして、設備投資の総額は2億2,073万円でございます。

次に、(4)直前三事業年度の財産及び損益の状況でございます。

表の上から3行目、当期純損益でございますが、2019年度、2020年度と新型コロナウイルス感染症の影響により赤字となっておりますが、固定資産の減損会計によりまして減価償却費が減少し、2021年度から黒字に転じました。2022年度は輸送人員の回復や広告媒体収入の増加などにより、2年連続の黒字化を達成しております。

3ページを御覧ください。

(5)当期の主な取組でございます。

1、収益確保、お客様サービスの向上といたしまして、モノレール沿線の魅力を紹介する専用サイト、ちょこっとモノ旅の開設や、ビッグアドサイネージ小倉駅の新設によるにぎわいづくり、乗車マナー向上への啓発など、収益を確保するだけでなく、お客様サービスの向上にも取り組んでまいりました。

また、2、各教育機関との連携、3、各団体、企業との連携に記載しておりますように、大学や企業などとの連携につきましても、昨年度に引き続き行いました。

4ページを御覧ください。

(6)対処すべき課題でございます。当期の輸送人員は、新型コロナウイルス感染症の影響が緩和し、回復傾向にあるものの、少子高齢化の進展に加え、コロナ禍における行動の意識変化やリモートワーク等による生活スタイルの変化等を考慮しますと、コロナ前水準までの回復は非常に困難であると想定しております。

また、2020年度に実施しました固定資産税の減損会計、これは保有する固定資産が生み出す収益性の低下に伴いまして、会計基準のルールによって実施したものでございますが、この減損会計によりまして翌期以降の減価償却費が減少し損益収支は黒字化したものの、資金収支におきましては、営業キャッシュフローに何ら影響を与えないことから、構造上の変化はござい

ませんで、資金の大幅な上積みは見込めないという状況でございます。

このような状況の中、今後予定している設備更新にはばく大な資金が必要なことから、設備更新計画の策定と合わせ、その資金確保の方策について引き続き検討を行うこととしております。

また、営業費用に直接影響するエネルギー価格の高騰につきましては、その動向を今後も注視するとともに、利用促進施策や経費節減施策などを着実に実行し、さらなる経営改善に取り組むこととしております。

最後になりますが、5ページ以降に従業員、役員の状況や株式の状況、貸借対照表、損益計算書などを記載しております。御参考にしていただければと思います。

以上で北九州高速鉄道株式会社の令和4年度の経営情報報告を終わります。

○委員長（泉日出夫君） 都市再生担当課長。

○都市再生担当課長 北九州紫川開発株式会社の経営情報について御報告いたします。

北九州紫川開発株式会社は、リバーウォーク北九州の商業床や駐車場等を所有し、管理運営を行う会社でございます。

同社の主な収入ですが、所有する商業床や駐車場に係る賃料収入、また、リバーウォーク北九州管理組合法人から施設共用部分の管理受託収入となっております。

それでは、資料に基づき御説明いたします。

1ページを御覧ください。

北九州紫川開発株式会社の経営情報について、第24期、和4年4月から令和5年3月までの事業報告です。

1、会社の現況に関する事項、(1)事業の経過及びその成果のうち、①事業環境と事業の経緯についてです。

新型コロナウイルス感染症の影響も3年目を迎えて、行動制限の緩和などから経済活動は徐々に回復基調にあり、リバーウォーク北九州の来館者数は518万人、前期比112.3%と増加しましたが、コロナ禍前、2019年の約80%にとどまっています。この間の商業活動の停滞は、空き区画の増加をもたらしました。

加えて、リバーウォーク北九州の開業以来、20年間、商業施設等の運営を任せてきたマスターリース契約が終了しました。

このため、新たな運営体制を整備し、リバーウォーク北九州の再生と安定した経営基盤の構築に向けた取組を始めたところです。

次に、②当期の業績についてです。賃料等が8億7,600万円で、前期比98.6%、管理費収入が1,500万円で、前期比100.8%、これらを合わせました売上高は8億9,200万円で、前期比98.6%です。

収益については、計画的な設備修繕や法定耐用年数経過による減価償却費の減少があった一

方、水道光熱費の増加、マスターリース契約終了後の新たな運営体制構築に伴う委託費の増加等により、営業利益は8,600万円で、前期比46.5%、当期純利益は5,800万円で、前期比47.7%となりました。

2 ページをお願いいたします。

(4) 対処すべき課題です。リバーウォーク北九州は、今年開業20周年という節目を迎えており、新たな魅力を創出し、小倉都心部のにぎわいの拠点として再びその役割を果たすことが求められています。

コロナ禍の影響などにより空き区画が目立つ現状を考えると、しばらく厳しい状況が続くものと考えられますが、新たな運営体制の下、リバーウォーク北九州の再生に向けテナントやオフィスを誘致し、安定した経営基盤の構築に取り組むとともに、歴史文化施設を有する勝山公園エリアと連携したにぎわいを創出していきます。

(5) 財産及び損益の状況の推移です。先ほど申し上げました当期の業績と一部重複いたしますが、1 段目の売上高は8 億9,200万円、2 段目の経常利益は8,800万円、3 段目の純利益は5,800万円となっております。

3 ページ以降の会社の概要等につきましては、後ほど御覧いただければと思います。

以上で北九州紫川開発株式会社の経営情報について御報告を終わります。

○委員長（泉日出夫君） 都市計画課長。

○都市計画課長 区域区分の見直しに係る都市計画原案の作成について御報告いたします。

まず、本日お手元のタブレット端末には、報告概要1枚、都市計画変更の対象箇所を示す図面として全体区割り図、詳細図及び都市計画原案縦覧の図書一式をお配りしております。

それでは、1 ページの報告概要を御覧ください。

1、報告の概況でございます。区域区分の見直しにつきましては、住民や関係者の皆様の意向を踏まえて、合意形成を図りながら進めているところでございます。これまでに説明会を約280回開催し、住民や関係者の皆様からいただいた意見書を基に修正案を作成し、令和4年4月までに見直し候補地修正案第1版を公表、令和5年2月には見直し候補地修正案第2版を公表してまいりました。

今回、令和5年4月までにいただいた意見書約3,600通を基に都市計画原案を作成し、都市計画手続に着手するため御報告するものでございます。

2、都市計画原案の状況です。都市計画原案の状況でございますが、面積が約281ヘクタールとなっております。また、人口が約185人、建物棟数が約230棟となっております。

次に、具体的な市街化調整区域への変更箇所は、資料の2 ページから52ページにわたって図面を御覧ください。

2 ページから7 ページまでが全体区割り図となっております、各区の見直し箇所がどのあたりにあるかを探しやすいようとなっております。

8ページから52ページまでが詳細図となっております。図面中の赤い線で囲まれた地域が、市街化区域から市街化調整区域への変更箇所となります。

都市計画原案の作成及び都市計画手続着手の周知につきましては、本委員会報告後、速やかにホームページに掲載いたします。加えまして、これまでの見直し候補地修正案作成時と同様に、土地所有者への個別郵送や、KBCテレビのdボタン広報誌への掲載を行ってまいります。

それでは、資料の1ページにお戻りください。

3、今後の進め方でございます。まず、都市計画原案の縦覧及び公述の申出の受付を行います。この手続は、都市計画法に基づきまして、都市計画原案を皆様に御覧いただき、公聴会での公述を希望される方の申出を受け付けるものでございます。縦覧は9月15日から9月29日まで、建築都市局都市計画課及び各区役所コミュニティ支援課にて行います。その後、10月10日に公聴会を開催いたします。なお、公述の申出がない場合、公聴会は開催いたしません。

次に、公聴会後の手続について御説明いたします。公聴会開催後、都市計画案を作成し、都市計画法に基づきます福岡県及び国土交通省との事前協議を行います。協議完了後、令和6年2月に都市計画案の縦覧、意見書の提出、令和6年5月の都市計画審議会に付議した後、再度福岡県及び国土交通省との協議を行いまして、令和6年7月の告示を目指しております。以上、報告を終わります。よろしくお願いたします。

○委員長（泉日出夫君） 都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 先ほど北九州高速鉄道株式会社の経営情報の御説明をした際に、数字を読み間違っておりましたので、訂正させていただきたいと思います。

2ページの設備投資の状況のところ、その総額を2億2,073万円と申し上げたんですけども、正しくは2億4,073万円でございます。訂正させていただきます。大変申し訳ございませんでした。

○委員長（泉日出夫君） ただいまの報告に対し質問、意見を受けます。なお、当局の答弁の際は、補職名をはっきりと述べ、指名を受けた後、簡潔、明確に答弁を願います。

質問、意見はありませんか。松岡委員。

○委員（松岡裕一郎君） 私からは北九州高速鉄道、モノレールの設備投資の更新が今後課題になるということで、北九州市と様々な方策を考えていくということですが、開業して大きな事故がないということは本当に素晴らしいことです。また、老朽化で様々更新をされてきておりますが、今後、老朽化対策、設備更新は、今検討中のこともあるかと思いますが、どのようにされるのかということと、あと三萩野のモノレールとの接続エスカレーターが部品がなくて困っていたということで、地元からの声があるんですが、この件は整備が終わったのかどうか、その辺を教えていただければと思います。

○委員長（泉日出夫君） 都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 今2点、モノレールの件について御質問があったことについて順次お答

えいたします。

まず最初に、設備投資の話なんですけれども、中期経営計画を今策定しております、これが2024年度までの計画でございますが、その計画を策定するに当たりまして、今後の設備更新について以前検討しておりますが、その中では、今後150億円程度の設備更新が見込まれると想定しておりました。

その後、最近の燃油高騰とか、世界情勢の半導体不足などで、これがさらに増えていくのではないかと考えております。

反面ですね、その間に開発された新技術等もございまして、こういったものを組み合わせて次期中期経営計画の策定に合わせまして、この設備更新計画というものの本当のあるべき姿というのを私どもと一緒に考えていっているところでございます。

その資金調達につきましては、モノレール会社単独での資金確保というのは非常に難しく、こういったものに対する国の助成制度とか、市からの何らかの支援といったものも考えながら今後引き続き会社とともに検討していこうと思っております。

2つ目が三萩野のエスカレーターの話でございます。昨年12月に急きょ停止ということになりまして、御利用の皆様には大変御迷惑をかけているところでございます。

その後速やかに部品の確保等をエスカレーター会社と協議してまいりまして、やはり部品の調達に非常に時間がかかりまして、今年の7月14日に稼働開始したということで、半年以上お待たせしてしまってお大変申し訳なかったんですけれども、会社も私どもも最大限努力した結果ということで御理解いただければと思っております。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君） 松岡委員。

○委員（松岡裕一郎君） ありがとうございます。丁寧に御答弁いただきましてありがとうございます。

また、本当に今後更新とかも、無事故で今までずっとやってきているもので、誇れる技術のモノレールでもありますし、市民の足でもあります。しっかり中期計画を立てていただいて、また、新技術で省エネ、広告等もしっかり取っていただいて進めていただければと思いますし、また、その御努力もあり、困っていたエスカレーターが7月14日に稼働開始するというので、今後も老朽化も考えられますが、市民の足でもありますので、しっかり計画的にやっていただければと思います。ありがとうございます。以上です。

○委員長（泉日出夫君） ほかに質問、意見はありませんか。山内委員。

○委員（山内涼成君） 私のほうからは、区域区分の見直しに係る都市計画原案の作成について伺います。

1点目が、私は常々185人に対して個別に意思確認を行うべきだということを主張してきましたけれども、今回のこの最終案ですけれども、意見書が上がってこなかった結果なのか、それとも185人の意思を確認した結果がこうだったのかという部分についてお答えいただきたいと

思います。

○委員長（泉日出夫君）都市計画課長。

○都市計画課長 人口のところの185人の方々について、最終的に全員の意思確認をしたのかどうかというところだと思います。これにつきましては、昨年の第1版の修正案を出した後に、対象となっているお住まいの方々に、現地へ行って全戸配布をしたところでございます。

そういった意味で、資料の全戸配布をしたので、我々としましては、周知は行き届いたかなと思っております。

今回の都市計画原案に全員の意見書が反映されているかということ、全員ではございません。中には意見書を出していただいた方もいらっしゃいますけども、意思確認が取れなかった方、意見書の提出がなかったの方々については、第2版修正案の内容でそのままという形になっております。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君）山内委員。

○委員（山内涼成君）意思確認ができなかった人に対しての今後の対応はもうしないということでしょうか。

○委員長（泉日出夫君）都市計画課長。

○都市計画課長 今後の手続のところでは先ほど御説明いたしましたけれども、今後の都市計画手続に入りましても、原案の縦覧、それから申出があれば公聴会、さらにはその後また都市計画案となったときの縦覧、意見書の提出がありますので、こういった機会でも意見が出れば、どうしていくのかは考えていきたいと思っております。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君）山内委員。

○委員（山内涼成君）なかなか意思を直接表明することが難しい方もいらっしゃるわけですね。そこに対してやはり本人の意思が一番大事なんだということは当初から市も言われてきた、丁寧な説明をしていくと言われてきたわけですから、私はできる限り、もうこの人数に絞られているわけですから、その中でも意思確認ができていない状況というのは何人かというのは把握できていると思うんですね。ですから、そこにやはり意思確認というものを最後まで追求してほしいなと思うんですけれども、そこはいかがでしょうか。

○委員長（泉日出夫君）都市計画課長。

○都市計画課長 今言われました個別の意思確認でございます。我々としましては、先ほど申しましたように、昨年度現地を回って、全戸配布をして一生懸命周知を図ってきたというところがあります。

その他はですね、いろいろな媒体使って周知を図ってまいりました。こういった意味で、今回、修正案も3回目になりますので、全部とは言いませんけど、おおむね関係者の方々の意見は集約できたものと思っておりますので、こういった形で正式に手続に入らせていただきたいと思います。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君）山内委員。

○委員（山内涼成君）私は最後まで個人の意思確認というものをさせていただきたいと要望しておきます。

それと、もう一つは、こうした段階の中で、国の補助事業ですね、これの説明は一緒にされたんですかね。

○委員長（泉日出夫君）都市計画課長。

○都市計画課長 国の居住誘導促進事業の話だと思いますけど、関係者や市民の方々には、まだ説明はしておりません。

これは従前にもお答えしたと思うんですけど、まだ予算が確定をしておりません。ですので、今の段階で関係者の方々に説明をすると、かえって混乱を招くと思っておりますので、しっかりと予算がついた段階で関係者の方々に説明してまいりたいと思っております。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君）山内委員。

○委員（山内涼成君）その場合は、後からでも適用ができるんですかね。

○委員長（泉日出夫君）都市計画課長。

○都市計画課長 適用できるかどうかというのは、今回のこの都市計画手続に入って、予定どおりいけば来年の7月に告示という形になりますので、まずはその時点で、7月の告示で調整区域になった方が対象になると思います。

それ以外の方々、今委員が言われたように、こういった補助事業があるのなら調整区域に協力したのという方々がいらっしゃれば、いろいろ地域の合意とかあると思いますので、そういった都市計画法の手続にのっとった条件が合えば、またその後、適用できるように検討してまいりたいと思っております。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君）山内委員。

○委員（山内涼成君）最後に1点、今回の分で都市計画税の減収見込額というのはあらかじめ出ていますか。

○委員長（泉日出夫君）都市計画課長。

○都市計画課長 税につきましては、また評価が随時変わっていきますので、我々としては今のところはまだそういった試算は行っておりません。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君）山内委員。

○委員（山内涼成君）大体これぐらいありそうぐらいの数字は持っていてほしいなど。参考までに知っておきたいので、ぜひよろしく願います。以上です。

○委員長（泉日出夫君）ほかに質問、意見ありませんか。

なければ、本日は以上で閉会いたします。