

# 建設建築委員会記録(No.31)

1 日 時 令和6年10月17日(木)  
午前10時16分 開会  
午前11時28分 閉会

2 場 所 第6委員会室

## 3 出席委員(6人)

委員 長	泉 日出夫	副委員 長	山内 涼成
委員	渡辺 均	委員	松岡 裕一郎
委員	木畑 広宣	委員	浜口 恒博

## 4 欠席委員(2人)

委員	中島 慎一	委員	西田 一
----	-------	----	------

## 5 出席説明員

都市戦略局長	上村 周二	指導部長	山内 清次
建築審査課長	矢野 克馬	都市再生推進担当部長	政徳 克志
緑政課長	高尾 精一	都市整備局長	石川 達郎
道路部長	北島 徳隆	道路計画課長	竹島 久美
			外 関係職員

## 6 事務局職員

委員係長	伊藤 大志	書記	岩瀬 美咲
------	-------	----	-------

## 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204号 2024年3月6日に城野ゼロ・カーボン先進街区集合建築物(シティガーデンBONJONO)で行われた、北九州市建築審査課による現地調査について	継続審査とすることを決定した。
2	陳情第212号 河内温泉・あじさいの湯の早期再開を求める陳情について	継続審査とすることを決定した。
3	魅力的なまちづくりについて	都市整備局から別添資料のとおり説明を受けた。
4	防災・減災対策について	

## 8 会議の経過

(陳情第204号について文書表の朗読後、口頭陳情を受けた。)

(陳情第212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、所管事務の調査を行います。

初めに、陳情の審査を行います。

陳情第204号、2024年3月6日に城野ゼロ・カーボン先進街区集合建築物、シティガーデンBONJONOで行われた、北九州市建築審査課による現地調査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。建築審査課長。

○建築審査課長 陳情第204号、2024年3月6日に城野ゼロ・カーボン先進街区集合建築物、シティガーデンBONJONOで行われた、北九州市建築審査課による現地調査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に当たり、整備する住宅については低炭素建築物認定を取得することなどを要件とし、分譲地の購入者である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に基づき、低炭素化に資する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、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。

当該集合住宅では、陳情者から断熱材の厚みが不足しているとの報告を受け、事業者に対して事実確認を求め、令和6年3月に住戸の所有者、事業者、北九州市の3者で断熱材の厚みを現地で確認しました。

それでは、陳情事項4点について一括してお答えいたします。

令和6年3月の現地確認後、事業者からその結果を反映した報告書を受けました。報告内容の確認に当たっては、都市の低炭素化の促進に関する法律第54条に基づき、国土交通省の低炭素建築物認定マニュアル等に沿って適切に実施しました。具体的には、外皮性能などは、法令等で計算式が定められており、今回の現地で測定した断熱材の厚さを当てはめ、その結果が認定当時の認定基準に適合していることを確認しました。また、認定を受けた計画に従って施工していない箇所があることについても、併せて確認しております。

報告書の確認結果は、令和6年7月に申請者である事業者によって書面で通知するのに併せて、関係者として調査した住戸の所有者及び当該集合住宅の管理組合にお知らせしました。北九州市としては、今回の結果を既に事業者へ通知しており、認定を受けた計画に従って施工していない箇所への今後の対応を待っているところであります。引き続き、法令に沿って適切に対処してまいります。

また、今回の報告結果は、市が申請者である事業者に対して回答したものであり、申請者以外の関係者の方には、本来であれば事業者が自らの判断でお知らせすることとなります。しかしながら、これまでの経緯や集合住宅の入居者が不安を抱えていることなどの公益性の観点から、直接の利害関係者である調査した住戸の所有者及び当該集合住宅の管理組合について、市から通知することとしました。なお、情報漏えいの御指摘については、市が申請者以外の方へ結果をお知らせするに当たり事業者の了解が必要なため、事前に意向確認を行ったものであり、市の対応に問題があるとは考えておりません。

以上で陳情第204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。山内委員。

**○委員（山内涼成君）** この陳情は、BONJONOに関しては、最初にこの委員会で陳情を出されて、議論をされたと思います。その段階で、私も大変な違和感を持っておりまして、今回また3者顔を合わせて検証したということで、もう一回出されたということなんですけれども、なかなかこれは納得するには至らないという内容になっているんじゃないかなと思います。

そこで、建築審査課に対して伺いたいですけれども、建築審査課の主な業務ってというのは何なんですか、責務。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 私どもは、建築物を建築していくに当たり、各種法令に従って、その法令の中身に沿って適切に審査、あるいは、検査をしていく部署になります。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） それは、条例も含めてということでしょうか。それがしっかり履行されているかということも含めてってということになりますよね。そうすると、排気ダクトですよ。これは、消防局が調査をして、条例違反だということは市も認めていますよね。これに対する建築審査課としての見解はありますか。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 排気ダクトにつきましては、所管しているのが消防局ですし、消防局が確かに違反ということは伝えておりますので、こちらについては、所管局である消防局に私どもとしてはお任せするという事で考えております。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） 条例も含めて適切に履行されているかということを確認するのが建築審査課ですよ。消防局が、これは条例違反だということを認めているわけですよ。これに対する建築審査課としての見解を聞いているんです。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 先ほども申しましたとおり、所管局が消防局でありますので、違反指導をした消防局、そちらで対応をしていくと私どもは考えております。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） ちょっとそれはおかしいよね。建築審査課は、条例も含めて適切な施工をされているかっていうことを確認する部署ですということですよ。だから、消防局が見ることだから消防局の話でしょうっていう話じゃないんです。適切に建築されているかどうかという事の審査をするところでしょう。それであれば、消防法に違反しているものの建築物に対して何の権限も持たないということよろしいですか。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 消防法に基づく条例違反になっていますので、私どもとしては、消防局にお任せするという認識を持っております。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） じゃあ、消防局は何て言っていますか。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 現地で確認できた住戸については、違反指導をしておりますということは伝えて私どもも聞いております。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）違反しているということを伝えていますがというだけで、消防局は何の法的な指導もできないわけでしょう。じゃあ、こういう違法な建築物があったときに、市として指導する部署はどこですか。

○委員長（泉日出夫君）建築審査課長。

○建築審査課長 条例を所管している消防局になると考えております。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）建築審査課は、消防局が所管をするものだと。消防局は、これに対して指導までは踏み込めないという言い方をしていますよね。何という言い方をしたか御存じですか。言質を認めるということがあったと思ったんだけど、答弁、裁判の中で。消防局が裁判の中で明らかにしたのは、言質を抑えることを可能にするためにやったものだというのを答弁したと思っているんですけども。違法建築に対して、じゃあ市は何の権限もないんですか。しかも、市が絡んでいる事業に対して。

○委員長（泉日出夫君）建築審査課長。

○建築審査課長 先ほどの答弁と同じになりますが、消防局がきちんと適正な施工になっていないということは指導しておりますし、それはきちんと住戸の方にお伝えしていますので、その後の対応についても、基本的には消防局の所管ということでお任せをするということで考えております。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）そしたら、遮音構造とか断熱構造について聞きたいんですけども、これは明らかにもうパンフレットに載っている数字と違いますよね、80と40。そこも含めてそうなんだけど、それに対しては、どう捉まえていますか。

○委員長（泉日出夫君）建築審査課長。

○建築審査課長 断熱材につきましては、私どもとしては、低炭素建築物の認定に係る法律がありまして、その法律に基づいて、確かに薄いところがありましたが、それを現地で関係者の皆様で確認して、そして、事業者がその数値を新たに計算式に当て込んで、報告書を頂いています。要は、法律の部分の中身については、きちんと当時の認定基準に適合しているというのを確認しておりますので、その法律を超えた分につきましては、これは当事者双方で御確認をしていただく問題になるのかなという認識でございます。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）ここは大きな問題で、要するに建築基準法違反はないという判断をしたところなんです。でも、パンフレットとの違いには何も触れられていないんです。ここがポイントになっていると思うんです。私、これは誇大広告だと思うんです。これだけのことをやりますよって言って、そして、実際できたのは違っています。でも、法律には違反していませんって、こんな言い訳が通じるわけないやないですか。これは、詐欺ですよ。東宝ホーム

による詐欺か、市がそれを後押ししたことによる、ぐるになった詐欺なのか。そういうことでしょう。それを深く捉まないと、この問題の解決には至らないと思うんです。だって、それによって一番困っているのは市民でしょう。市が市民の味方をせんで、誰がするんですか。

そして、その構造の検証を東宝ホームとやっているんでしょ、数字のすり合わせを。市民の方には、個人情報があるから、そのすり合わせを知らせていません。けども、東宝ホームとはすり合わせをやっているわけでしょう。こんなことが市の中で起こっちゃいかんですよ。私は、絶対に市民の側に立つ、そういう行政であってほしい。これがこの問題の最大のポイントです。ごまかしたらいかんと思うんです。法律には違反していない。でも、パンフレットとは違います。そんなのはもう言い訳にならんです。何か見解はありますか。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** 先ほど申しましたように、断熱材の関係につきましても、低炭素建築物の法律の当時の適合基準に適合していたのを確認しましたので、カタログとは違うじゃないかというお話があったんですけど、その点につきましても、契約上の問題として当事者間で解決すべき問題ではないのかなと考えております。

それから、先ほど市と事業者ですり合わせというお言葉があったんですけど、事業者から提出された報告書の中身について、我々も、いろいろと確認が必要なこと、事業者に問い合わせたりしなければならなかったものですから、あくまでも内容の確認ということで行ったわけですので、すり合わせということではございません。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）** それは、市民から見たらすり合わせですよ。だって、自分たちが要求したら個人情報を盾にして応えてくれんやっただけでしょう。でも、それは東宝ホームとのすり合わせがあったわけでしょう。市民にその場で確認することはなかったんですか。情報を提供してくれて市民は言っているわけでしょう。でも、それには応えなかった。でも、実際は東宝ホームとそういう数字をやり取りやっていたわけでしょう。そしたら、市民から見たらどう思われますか。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** 報告書を提出されたのは、申請者である事業者でありまして、それを市に提出されています。私どもとしては、結果の報告っていうのは、基本的には申請者である事業者にお伝えすることでありまして、申請者以外の関係者の方につきましては、事業者自らが、自らの判断で行っていただくこととなります。ただ、これまでの経緯とかがありましたので、あくまでも市が事業者の了解をいただいた上で、最終的に確認結果を住戸の所有者にお伝えした次第でございます。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）** ずっとこの問題を聞いていると、市は仲介者気取りなんですよ。あくま

で第三者的な立場で物事を言っているけど、市は、この事業を環境未来都市のリーディングプロジェクトってうたったんですよ。法律には適合していますから問題ありませんって、何ですかそれ。リーディングプロジェクトってうたって、それを信頼して市民は購入されているんです。じゃあ、環境未来都市のリーディングプロジェクトって何ですか。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** この事業につきましては、太陽光発電の導入とか断熱性の高い住宅を建築していて、低炭素技術とか、そういう方策を総合的に取り入れてゼロカーボンを目指した、そういった整備を行った事業と考えております。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）** そう高らかにうたっているわけです。それが法律に適合しているからオーケーですよというようなレベルの話じゃないんです。それを1つは売りにしているんです。売りにして、それを市が後押ししたわけでしょう。そしたら、建築審査課として東宝ホームに対しても厳しく当たらないかんと思うんです。あんた方やっていることがおかしいんじゃないのって、普通はそういう指導を入れると思うんです。だから、そこに指導をしていないっていうことは、これはもうぐるなんです。私は、市民からどう映っているかっていう話をしています。東宝ホームと市は、ぐるになって市民をいじめようやないか。その構図が我々にも見てとれるんです。そんなことでいいんですかって聞いている。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** ゼロカーボンの事業につきましては、当時、低炭素建築物の認定を取ることを要件としてしまして、その中で、省エネ等級でいったらレベル4という数字なんですけども、これを満足していればいいということが条件でした。確かに、現地の確認で断熱材が薄いところはありましたが、事業者が法令で決められた計算式の中に現地で測定した断熱材の厚みを当て込んで、再計算をして報告が出たのを我々も確認した結果、当時の認定基準、いわゆる等級のレベル4というのは満足しておりましたので、基本的には、私どもとしては、法的な部分につきましても事業的にも問題はないと考えております。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 山内委員。

**○委員（山内涼成君）** 要するに再考された数字っていうのは、施工された現物に対しての再考でしょう。それはクリアしているからオーケーですよって、そういうレベルの話ですかって聞いているんです。少なくともパンフレットには、40、80という数字が明記されとったわけです。このパンフレットを見て購入した市民の気持ちを考えたことがありますかっていう話。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** 私どもが確認しました報告書の確認結果ですけども、確かに既に事業者へ通知しているんですが、当時の認定基準には適合しているということをお伝えすると同時に、計画に従って施工していない箇所があるということについても言っていますので、今後の対応に

ついて、私どもは待っている次第でございます。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）** もう施工されていない部分なんていうのは論外なんです。もうそれも含めて、いかにでたらめかということが見てとれるんです。先ほどおっしゃいましたけども、公益性の観点っておっしゃいましたよね。じゃあ、公益性の観点を持ってやるならば、市民の話をもっと聞かんといかんと思うんです。市も仲介者じゃなくて当事者なんです。当事者としてどうしていくか、そのことを改めて考え直さんとかんと思います。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。浜口委員。

**○委員（浜口恒博君）** 山内委員と一緒になんですけども、同じ思いなんですけども、北九州市、日本初のプロジェクトでゼロカーボンシティ、そういった部分で陳情者も家を買われたと思いますし、パンフレットのいろんな部分で、高気密高断熱っていうたい文句で買われた結果、断熱材が設計上よりも厚みが薄かった。断熱材のない箇所もある。そういった部分が調査で分かったことでありますけども。それだと、低炭素住宅の認定ということでもありますけども、北九州市がこのプロジェクト、断熱材が薄かったり、ないところがある、そうした住宅を目指してきたのかなと思いますし、残念でなりません。ゼロカーボンってうたっていますけども、低炭素の住宅っていうことで、全然違いが、その辺が分かりませんが、買われた方の思いを考えると、北九州市の今の対応というのは、僕はさだかと思っています。しっかり対応していただきたいと思いますし、この陳情の内容にもありましたように、3月に行った調査の数値が異なる数値で計算されていたということがありますけども、これについて少し伺いたいんですが、どういった内容なんですか。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** 3月6日に、事業者が、住民と北九州市の立会いの下で断熱材の厚みを確認して、そのときの実測値を、実際の計算においてはより厳しいほうにということで、下1桁の部分切り捨てて、より厳しい条件で計算をしております。そういうことであれば、より厳しい条件での計算になりますので、市としては妥当であると考えました。以上でございます。

**○委員長（泉日出夫君）** 浜口委員。

**○委員（浜口恒博君）** 分かりました。

もう一つ、情報の問題なんですけども、陳情者には教えられないっていうことでありながら、事業者、管理組合にまで検証結果を教えているということを記載してありますけども、その辺について少し聞きたいんですけども。

**○委員長（泉日出夫君）** 建築審査課長。

**○建築審査課長** 集合住宅のほかの住人が不安を抱えていることなどがありましたので、公益性の観点から、これは、北九州市の判断として管理組合にお伝えするということを決めましたのでございます。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君） 浜口委員。

○委員（浜口恒博君） じゃなぜ陳情者に教えられなかったんですか。同じ管理組合が運営している住宅の一員でしょうけども。入居されているわけですけども、本人ですけども。

○委員長（泉日出夫君） 建築審査課長。

○建築審査課長 陳情者の方につきましては、個別にお伝えをしております。その上で、ほかの集合住宅の住戸の方にお伝えするには管理組合にお伝えするというのがよろしいかということで判断をしました。これは、陳情者と管理組合、併せて事業者の方に同時にお伝えをしております。以上でございます。

○委員長（泉日出夫君） 浜口委員。

○委員（浜口恒博君） 市の対応を見ていると、なかなか納得がいかないんですけども。陳情者の気持ちを考えると、もう少し丁寧に寄り添っていただきたいなと思っていますし、こういった不信が、さらに不信が生まれたような調査結果といいますか、調査したことによって生まれてきていますので。委員長、私から提案なんですけど、この委員会で現地調査をしていただいて、はっきり数値などを出していただけるような対応はできないかなと思うんですけども。陳情者の気持ちも分かりますし、なかなか市の対応を考えると私どもも納得いかないし、これ以上この委員会で審議というか、中身についてどのような責任ある調査をするのかなというのがなかなか僕も分からなくて。委員会として再度第三者を入れて調査をしていただいて、実態をしっかりと把握していただいて、対応していただけるような調査ができないかなということをお願いしたいと思っておりますけども、どうですか。

○委員長（泉日出夫君） ただいま浜口委員から、そのような委員会としての対応、確かにこの件は、陳情が上がってきて審議をするということしか行っておりませんので、ぜひ経過をきちんと委員会の中で報告いただいて、それについて審議をする、そのような時間を、また副委員長とも相談をさせていただきたいと思っておりますけども、そのようなことはまた改めて検討していきたいと考えております。

ほかに。松岡委員。

○委員（松岡裕一郎君） 私も意見と要望をさせていただきたいと思っております。今、係争中であるため差し控えようとは思ったんですけども、市の対応で、ちょっと意見と要望を言わせていただきます。

7月29日に通知をした分ではありますが、こういう係争中であれば、私も自分は小倉北区でマンションの監査をやったり、そういう係争中とか、組合でマンションのそれぞれの権利がありまして。そういったところで係争中とか取扱いに細心の注意を払わなければならないようなことがある場合っていうのは、一緒くたに通知するとかそういうやり方ではなく、細心の注意を払ったり、ましてや分断が起きるようなことがあるのであれば、それは市にとっては、法的には問題はないとずっとおっしゃっていますが、道義的、倫理的には非常に問題があるのかな

と思っている一人であります。係争中で今後裁判があると思うんですけども、その中で情報開示を裁判所の命令であれば、決して黒塗りにすることなく、その計算式も全て開示する。また、決定のプロセスもしっかりと開示していただく。このような道義的、倫理的責任に立てば、説明責任があるものと私は感じております。ですので、市におかれましては、今後、係争中であり、そういった説明責任があるので、決して黒塗りではなく、誠実に対応をしていただきたいと思います。ということを私の意見と要望とさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

**○委員長（泉日出夫君）** ほかに質問や意見はありませんか。

それでは、私からも。副委員長と交代いたします。

（委員長と副委員長が交代）

**○副委員長（山内涼成君）** 泉委員。

**○委員（泉日出夫君）** ただいまそれぞれの委員の議論を聞かせていただきまして、どうしても不信感っていうか、なかなか中身が見えないところがあります。今、浜口委員からも委員会としての要望がありましたけども、ぜひこの間の経過をきちんと報告いただく中で、山内委員からもありましたが、市の建築審査課がどういう役割を担っているのかっていうことを委員会としてもきちんと確認をしていきたいなと思いました。そういう意味からすれば、改めて経過報告をいただきながら、委員会の中でもう一度しっかり審議をしていきたいなと思っておりますので、そのときの対応もぜひお願いしたいと私からも意見として述べさせていただきます。

**○副委員長（山内涼成君）** ここで、委員長と交代します。

（副委員長と委員長が交代）

**○委員長（泉日出夫君）** それでは、ほかに質問や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。これに御異議ありませんか。

（「異議なし」の声あり。）

御異議なしと認め、そのように決定いたしました。

次に、陳情第212号、河内温泉・あじさいの湯の早期再開を求める陳情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。緑政課長。

**○緑政課長** 陳情第212号、河内温泉・あじさいの湯の早期再開を求める陳情についてに対する本市の考えを御説明します。

河内温泉あじさいの湯は、「河内温泉・水と緑の里」整備基本計画の中核施設として、平成12年11月、市が建設し民間事業者が運営する、いわゆる公設民営方式により開業いたしました。平成12年11月の開業以来、民間事業者によって施設の運営を行っており、ピーク時には年間33万人を超える利用者がございましたが、その後は、市街地から離れた立地に加え、市内の民間温浴施設の増加などから、利用者は減少を続け、平成20年度以降はおおむね17万人前後で推移

しておりました。

また、施設の老朽化による維持管理費の増加もあって、平成25年度以降は赤字が続き、平成31年1月に休館をいたしました。

現施設を引き続き温泉施設として再開するには、民間のノウハウを活用した新たな魅力づくりが必要と考え、令和元年11月から12月にかけて、必要となる施設の再整備及び運営のアイデアを募集するマーケットサウンディングを行いました。その時点では具体的な提案は得られませんでした。その後も、この施設に関心のある様々な事業者20社以上と面談し、個別ヒアリングや現地説明を行ってきました。事業者からは、温泉再開のために必要な改修費用や多額のランニングコストが課題であり、現行の事業の再開は難しいとの意見をいただいております。

令和5年9月には、コロナ後の需要を念頭に、温泉以外の活用も含めて幅広く意見を求めるため、民間主催の官民対話に参加し、都市開発やアウトドア、ビルメンテナンス会社、広告代理店などの民間事業者から意見をいただきました。具体的には、温泉を生かしながらも周辺施設に子供が楽しめるようなアクティビティを導入し、魅力を高めたほうがよい。自然をベースとしたファミリー層向けの宿泊施設があるとよいなどでありました。このような官民対話や民間事業者からの様々な提案、これまでの市の検討を踏まえると、温泉だけではなく、グランピングや宿泊施設など新たな魅力を加えることが重要と考えております。現在は、民間事業者との個別対話を継続しながらも、既存建物の活用に向けて、用途や賃料といった貸付条件の整理や関係機関との協議を進めており、今後も引き続き河内温泉の活用が図られるよう取り組んでまいります。

以上で陳情第212号に対する本市の考えの説明を終わります。

(事務局より、文書表の朗読の際に示した署名数を訂正した。)

**○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。質問、意見はありませんか。木畑委員。

**○委員（木畑広宣君）** 1点だけ教えていただきたいと思えます。

まず、このあじさいの湯なのですが、2019年1月1日に休館をいたしまして、この6年間、参入したいという相談のあった民間の事業者数っていうのは、どのぐらいあるんでしょうか。

**○委員長（泉日出夫君）** 緑政課長。

**○緑政課長** 事業者には20社以上お話をさせていただいております。現在のところ具体的な御相談は、数社から御提案がっております。その提案に対して、我々は協議をさせていただいているところでございます。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 木畑委員。

**○委員（木畑広宣君）** ありがとうございます。

先ほどおっしゃいました令和5年9月4日に官民対話というのを行われていますが、官民対話の質問内容の中に、まず河内温泉には民間事業者が参入したいと思う魅力があるか。また、

2つ目には、温泉を重要な要素として考えるか。また、温泉以外の活用は考えるか。3つ目に、旅館、または、ホテル事業を行う場所としてポテンシャルはあるか。4つ目に、事業性について、参入しやすい条件はというこの質問内容を受けて、どのような御意見があったのか、改めて教えてください。

**○委員長（泉日出夫君）** 緑政課長。

**○緑政課長** 官民対話による事業者からの主な意見ですが、1点目は、まず魅力につきましては、立地が高速道路のインターチェンジや集客の拠点から比較的近いことは強みであり、河内温泉には十分な魅力があると言っていたいております。また、2点目、温泉は大事だが、温泉だけでは事業は難しいのではないだろうかという御意見。次に、周辺の自然を生かしたアクティビティーなどの導入や施設自体の魅力を向上するなど、この場所、この施設を訪れたいくなるような付加価値が必要ではないだろうか。次に、コスト削減のため、温泉の加温を必要としない使い方というのにも検討してはどうか。そして最後に、事業者が参入しやすい事業手法、例えば運営権を付与するなどの検討もしてほしいという御意見がございました。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 木畑委員。

**○委員（木畑広宣君）** あと、それ以外にもどのような御意見があったか、教えていただけませんか。

**○委員長（泉日出夫君）** 緑政課長。

**○緑政課長** 基本的にはこの意見になっておりますが、現在では、これ以外にも、例えばグランピングをしてはどうとか、温泉だけじゃなくて違う用途に使ってはどうかという御意見等も後ほど民間事業者等からいただいているところです。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 木畑委員。

**○委員（木畑広宣君）** ありがとうございます。

私も、このあじさいの湯はすばらしい施設だと思っております、今様々な御意見があったかと思うんですが、その御意見を踏まえて、今の検討状況はどのようになってあるのか、教えていただければと思います。

**○委員長（泉日出夫君）** 緑政課長。

**○緑政課長** 先ほども申しましたけれども、数社から御提案をいただいております、現在もヒアリングを継続しているところでございます。今回、主な検討の内容といたしましては、もともとあじさいの湯が休館になったのは、事業の採算性が取れなくなった、お客さんが減ったとかというようなこともあって採算が取れなくなった結果、老朽化等もありましたが、それで休館することになりましたので、今度新たに再開するに当たりましては、事業の採算性、運営事業者が採算が取れるようなスキーム、そういった事業ができるように今検討を進めているところでございます。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 木畑委員。

**○委員（木畑広直君）** ありがとうございます。

いずれにしても、本当に魅力あるあじさいの湯ですので、陳情者の方がおっしゃっていましたように、早期再開に向けたさらなる検討をぜひ進めていただきたいと要望させていただきます。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 浜口委員。

**○委員（浜口恒博君）** すみません、あじさいの湯について、今年の2月議会の本会議で私は質問させてもらったんですけど、先ほどの答弁はほぼ同じ内容だったと思いますけども。1つ、自然公園内にある土地の利用について、いろいろ制限があると思いますけれども、ホテル、グランピングなども検討しているということなんですけども、どういった制限があるのか。関係機関と協議も今されているということなんですけども、どういった内容の協議をされているのか、少しお聞かせください。

**○委員長（泉日出夫君）** 緑政課長。

**○緑政課長** 現在、あじさいの湯は自然公園の中にございまして、自然公園法が適用されるエリアになっております。建てられるものとしましては、基本的には休憩所や野営場、野営場っていいものはグランピング施設やキャンプ場などになります。それ以外には、宿舎といったもの、宿泊ができるような施設というものも可能になっております。それ以外は、基本的には自然公園内では事業をすることができないのですが、事業者の御提案等に基づきまして、この自然公園法、県が所管しておりますので、提案の内容で協議できるものがあれば県と協議を進めていきたいと思っております。

また、このエリアは調整区域になっておりますので、また調整区域の中でどういう施設まで建てられるか等は、これから御提案に応じて関係機関と協議をしていきたいと思っております。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 浜口委員。

**○委員（浜口恒博君）** ありがとうございます。

いずれにしても、もう閉めてから6年経過をしていますんで、建物も老朽化してきます。使わないと特に老朽化してくるんですけども、そういった中でどう再生をしていくか、いろんな制限があると思いますけども、一日も早く市民が憩えるような場所にしていきたいということを要望して終わります。

**○委員長（泉日出夫君）** ほかに質問、意見はありませんか。

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。これに御異議ありませんか。

（「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。

ここで本日の所管事務の調査に関係する職員を除き、退室を願います。

(執行部入退室)

次に、所管事務の調査を行います。

魅力的なまちづくりについて及び防災・減災対策についてを議題とします。

本日は、北九州市道路整備中長期計画素案について、報告を兼ね、当局の説明を受けます。  
道路計画課長。

**○道路計画課長** 北九州市道路整備中長期計画の素案について御説明いたします。

資料の1ページ目を御覧ください。

北九州市道路整備中長期計画は、今後の道路整備に関する方向性や主要施策及び数値目標を示すもので、計画期間はおおむね10年となっております。現在の計画は、令和2年4月に策定し、おおむね5年を経過する令和6年度に見直しを行う予定としておりましたが、令和6年3月に北九州市基本構想・基本計画が策定されたことを受け、新たに計画を策定することといたしました。

今回策定する計画の内容について御説明いたします。

まず、計画期間についてです。

令和7年度からおおむね10年間としており、おおむね5年後に効果検証し、計画を見直すこととしております。

次に、今後のみちづくりの方向性についてです。

北九州市の上位計画や国の動向を踏まえ、3つのビジョンを設定しております。資料の中段に、北九州市基本構想・基本計画の3つの重点戦略における道路関連政策を示しております。これらに対応するビジョンについて御説明いたします。

まず、稼げるまちの実現に対応し、ビジョン1を企業が稼げる強じんなまちを支えるみちづくりとしております。みちづくりの方向性は、企業活動や物流振興を支え、稼げるまちを形成する道路ネットワークの整備、バックアップ機能を有する安定的な物流確保に向けた道路施設の強じん化としております。施策のうち主なものとして、稼げるまちを支える広域道路ネットワークの整備では、本州と九州の結節点としてメガリージョンの形成を目指し、広域的な道路ネットワークを整備します。また、橋りょう、トンネル、モノレールなどの強じん化では、平常時、災害時を問わず安定的な物流、人流を確保するため、橋りょうなどの道路構造物の長寿命化対策を進めます。

2ページ目を御覧ください。

2つ目、彩りあるまちの実現に対応し、ビジョン2を、人を惹きつけ、若者が集う、彩りある魅力的なみちづくりとしています。みちづくりの方向性は、ウォーカブルで快適な歩行空間の創出、市の魅力や価値を高める道路整備、市民力を生かした美しいまちづくりとしております。施策のうち主なものとして、こどもまんなかみちづくりでは、子供連れの方やベビーカー

が通行しやすい環境をつくるため、歩道の段差解消や公共交通の乗り継ぎルート上で雨にぬれないルーフの整備などを実施します。都市ストックの有効活用では、民間がにぎわいづくりのために道路空間を柔軟に活用することができるよう、通称ほこみち、歩行者利便増進道路の路線指定を促進します。また、バス停付近などでおもてなしベンチの設置や買物弱者がいる地域での移動販売スペースの確保などにも取り組みます。

3つ目、安らぐまちの実現に対応し、ビジョン3を安らぎのある暮らしを支えるみちづくりとしています。みちづくりの方向性は、通学路の安全対策のさらなる強化、安全で快適な歩行空間の整備、インフラの維持管理の効率化及び高度化としております。施策のうち主なものとして、通学路の安全対策の強化では、これまでの警察、学校、PTA、自治会などの関係者と連携した通学路の安全対策に加え、対策を強化するため、小学校周辺のエリアを選定し、国土交通省が提供するETC2.0を搭載した車両の速度や通行ルートなどのビッグデータを活用した安全対策を行います。また、生活道路の交通安全対策では、地域や警察と連携し、ゾーン30プラスの取組を推進し、生活道路の効果的、効率的な安全対策に取り組みます。

ビジョンごとの施策及び数値目標につきましては、別添の資料1に記載しております。また、資料2に計画の素案の本編をつけております。お時間のあるときに、後ほど御覧いただきますようお願いいたします。

3ページ目を御覧ください。計画策定のスケジュールです。

8月6日に、市民や企業、学識者などで構成する第1回北九州市の道路整備を考える懇談会を開催し、計画の素案について、構成員の方から御意見をいただきました。そして、本日の建設建築委員会の後、10月下旬からパブリックコメントを実施し、12月議会の建設建築委員会でパブリックコメントの結果を報告いたします。その後、計画を策定し、2月議会において、計画書の報告を行う予定としております。

最後に、市民意見などの反映について御説明いたします。

本計画の検討に当たっては、様々な視点で御意見をいただくこととしております。北九州市の道路整備を考える懇談会やパブリックコメントのほか、北九州市道路利用者会議や物流、製造関連企業へのヒアリング及び市民3,000人を対象としたアンケート調査、北九州市立大学の学生約400人からの道路の問題点や利活用方法に関するレポートを参考にして、計画の取りまとめを行うこととしております。

ページの下半分には、参考に北九州市の道路整備を考える懇談会の構成員をお示ししております。

以上で説明を終わります。

**○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。松岡委員。

**○委員（松岡裕一郎君）** 御説明いただきまして、ありがとうございます。稼げるまちを形成するというところでありますが、これは下北道路とか様々な経済的なものがあるかと思うんですけども、例を教えていただければと思います。

あと、新規でこどもまんなかみちづくりとありますが、どんなものを考えていらっしゃるのか。

あと、魅力的なみちづくりということで、ウオーカブルな町でウオーカブルな歩行空間とかありますが、これはどういったことを考えているのか教えてください。

あと、且過の再整備もありますけども、川沿いのところに道を作るようなことで、地元事業者、また、地元の方の意見を聞きながら、どういう魅力的なみちづくりを考えて、ウオーカブルな歩行空間の創出を考えていらっしゃるのか。もし計画とか考えがあれば教えてください。以上3点です。

**○委員長（泉日出夫君）** 道路計画課長。

**○道路計画課長** まず、1点目の稼げるまちにつきましては、道路というものは、物流、人流、そういったものの基盤になるものと考えております。例えば、現在進めております戸畑枝光線の整備であるとか恒見朽網線の整備であるとか、あと国が事業を行っておりますが、黒崎バイパスの整備、そういった道路ネットワーク、そのようなものがあってこそ物流が安定して、稼げるまちの基盤となっていくものと考えておりますので、そういった道路ネットワークの整備を進めていくというのがまず1点でございます。

こどもまんなかみちづくりということで、今の国の動向も踏まえまして、今回新しく我々もこういった政策を取り入れていきたいと考えておるんですけども。具体的には、今、歩道の段差、切下げの部分が大体2センチの段差になっていると思うんですけども、例えばベビーカーが通りやすいように、ベビーカーの車輪の通るところだけ段差を下げるような縁石の整備ですとか、そこは車椅子も同様にちゃんと車輪が通るような構造になっておりまして、小さいことですけども、ルート選定をまずしまして、どういったところにそういったニーズがあるかとか、そういったところも踏まえて、そういう技術を取り入れていく。また、駅からバス停とかちょっとした施設に行くときに、ちょっとの間だけ傘を差さなくてはならないんですけども、お子さんをだっこしていらっしゃる、荷物を持っていらっしゃる、傘を開くのが大変だという方のために、ほんのちょっとの区間でもぬれなくて済むようなルーフの整備とか、そういったものを今から検討していきたいと思っております。

魅力的なみちづくりでございますけれども、これまで我々、国家戦略特区の道路占用の特例を使ってにぎわいづくりを行ってまいりました。今後、国も制度が変わりまして、ほこみち制度を使って、道路上でにぎわいづくりがよりやりやすくなったというような状況でございます。今、都市戦略局とも協力しながら、道路の活用、そういった公共空間の活用について、いろんなことができないかというのを一緒に連携して取り組もうということでお話をしております。

現在、国家戦略特区で認定を受けている団体も、ほこみち制度に移行したいという御意向の方もいらっしゃるし、新たにほこみち制度を利用したいという方もいらっしゃいます。そういった方々のための支援とか、あとは移動販売車の話も出しましたけれども、そういったスペースが確保できて、買物がしにくい方々がいらっしゃるところで、例えば道路空間を使ってそういう利便性の増進みたいなことができないかとか、そういったものを今検討しているところでございます。以上です。

○委員長（泉日出夫君） 松岡委員。

○委員（松岡裕一郎君） 丁寧な説明ありがとうございました。

すみません、ほこみちの制度って国がどう考えているのか、もうちょっと教えていただけませんかでしょうか。

○委員長（泉日出夫君） 道路計画課長。

○道路計画課長 従来、道路の占用というものは、道路の敷地のほかに余地がない、場所がないからやむを得ない場合のみ許可されていたもので、だから昔は、道路を使ってそういうにぎわいづくりをすとかというのはあまり考えられなかったかと思うんです。それが、まず国家戦略特別区域法に基づく特例というものを用いまして、例えば食事施設であるとかベンチとか、そういった露店とかキッチンカーみたいなものを置けるようになるっていう占用基準が緩和されました。それは、特区の申請をしたところだけで認められていたんですけども、このたび道路法で明確に全国展開をしまして、全国的に道路を活用した様々なにぎわいづくりなどができるよということで道路法にしっかりと明記をされまして、それで、歩行者利便増進道路、通称のほこみち制度というものが設けられました。これによって、今まで特区では認定団体が決められた場所でしかできなかったところが、自治体のある程度の裁量でちゃんとした決め事、ルールを守って、区域を指定すれば、どなたもが利用できるといったような制度になったということでございます。以上です。

○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。ほこみち制度、もう活用していただきたいと思います。これは国からの補助金っていうのはあるんですか。規制緩和だけでしょうか。

○委員長（泉日出夫君） 道路計画課長。

○道路計画課長 これに関する補助金というものはございません。規制の緩和で、あとは道路の占用の基準に基づいて使っていくというような形になります。以上です。

○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。よく分かりました。

あと、もう一点、ごめんなさい、こどもまんなかみちづくりですけど、先ほどベビーカーとか車椅子が通るところだけ下げるというけども、これは段差があると、高齢者が引っかかるんとかがあるんで、これを滑らかにすとか、引っかからないように、子供だけでなく高齢者にも

優しい、そういった考え方はどうなんですか。

**○委員長（泉日出夫君）** 道路計画課長。

**○道路計画課長** もちろん、まず一つの事例として先ほどお示ししたんですが、車椅子とかベビーカーの方にはよくても、今おっしゃられたような高齢者の方、あとは視覚障害者の方、段差がないと不安になるという逆の御意見もございます。そういったところは、ちゃんと場所と、ニーズと、あとは、我々は障害者の団体の皆さんとかとも2か月に1度協議する場を設けておりますので、いろんな方の御意見を聞いて、本当にニーズに合うのか、そこにつけて問題ないのか、そういったところはきちんと検証しながら、導入している自治体がほかにもございますので、そういったところの事例も勉強してやっていきたいと思っております。以上です。

**○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。写真は段差がついていたんで、大丈夫かなとちょっと思った次第で質問させていただきました。進めていただければと思います。よろしくをお願いします。ありがとうございます。

**○委員長（泉日出夫君）** ほかに質問は。浜口委員。

**○委員（浜口恒博君）** 私から2点だけ。1つは、1ページ目の橋りょうの強じん化等を含めてありますけども、よく見るのが、この上の防護壁っていいですか、金属のさびがよく目立って、町全体が何か寂れたような町に感じたりするのと、もう一つが、これはコンクリートですからグレーに塗ってありますけども、鉄骨の場合は、今、緑に塗ってあるところとかグレーに塗ってあるところがあるんですけども、他都市を見ると、今は緑よりもグレーが多くなっているのかなと思うんですけども。いずれにしても景観っていいですか、見た目がいいのいいんで、色の統一とか検討していただいて、さびているところはさびを落とすなり色を塗るなりしていただければ、町の雰囲気も変わってくるんじゃないかなと思うので、今後、よろしく願いしておきます。

もう一つは、バス停のルーフの整備とかおもてなしベンチとか書いてありますけど、バスの運転手さんを含めて、バスの利用者からよく言われるのが、今バリアフリーのノンステップのバスを導入してありますけども、バス停につけたときに、降りるところの前ドアと、乗るところの中ドアを歩道いっぱいバス停につければそのままノンステップで乗れる造りになっています。ただ、バス停によっては、ガードレールをカットしてあるところがバスのドアの位置と全然違うところがあって、お客さんが1回下に下りてまた上ったり、バス停から直接ノンステップで移動できるようなバス停になっていないところが数多くあるというのを聞いていますので、一回その辺を調査していただいて、人に優しいっていうんですか、バリアフリーの町ですから、そういったバスの前ドア、後ろドア、中ドア、そこに合わせてバス停のガードレールをカットしていただければ、スムーズな乗降ができると思うんですけども、そういったことも要望しておきたいと思っております。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** ほかに質問や意見はありませんか。渡辺委員。

**○委員（渡辺均君）** 道路整備中長期計画ということで出ておりますけども、こどもまんなかみちづくりとか、町なかのインフラ整備、道路整備っていうのは、今あるものを一つの形で活性化へ持っていかうということで、他県の都市もよく取り組んでおって、皆さん方も情報を十分に取っていることと思います。今回この中で、新たにつくるインフラ整備、道路計画、この中で北九州市は、私たち小倉南区、門司区、若松区も含めて調整区域があるわけですけども、今年の7月5日に市が企業誘致加速大作戦を発表して、企業を誘致しようということでやっているわけですけども、企業を誘致するに当たっては、インフラ整備が一番大事だろうと思っていますし、インフラ整備ができてから企業は進出しやすいと。物流基地にしても、全てのものが、交通網が出来上がることによって企業が進出して、物が動くということが活性化につながるだろうと思っていますけども。調整区域と併せて、並行して、今までは道路だけ造って調整区域はそのままないがしろにして、その後で申請が出れば検討するというような方法でやってきたような気がするんですけども、道路計画と併せて地域の調整区域等の網のかぶさっている部分を含めて、インフラ整備の5か年計画の中へ入れていくものもあるとは思いますが、今はどういう考えで、調整区域に限って、どのような取組を行っていきたいのか、教えていただければと思いますが。

**○委員長（泉日出夫君）** 道路計画課長。

**○道路計画課長** 調整区域というところに限ってというわけではないんですけども、まず都市の根幹となるような道路は、もちろん市街化区域も調整区域も通る場合がございます。そういうのは、市内だけでなく市外にもアクセスできるような広域のネットワークを考えて、まず大きい道路というのは整備しております。あとは、皆さんが通常生活で使われるような道路で、例えば片側1車線の道路であったりとか、そういったところの整備であるとか生活道路、皆様の住宅に近くなるような道路整備っていうのは、やっていっているかと思います。あとは、調整区域の中でも、そういった面的な開発がもしあるようなことがあれば、そのときは開発に併せて道路を整備すると。それは、中長期計画というのは、どちらかというビジョンを示すものですので、一つ一つの細かいところの計画という位置づけではございませんので、それは町の成り立ち、この町をどんなふうにしていくかとか、その開発をどうしていくかという、そういったところと併せてやっていくのがこのビジョンの方向性というところでございます。以上です。

**○委員長（泉日出夫君）** 渡辺委員。

**○委員（渡辺均君）** ビジョンは分かるんですけども、今年、先ほど言いましたように、企業誘致加速大作戦を理解するには、これはインフラ整備が一番大事だろうと思っていますし、それを町なかで企業誘致加速大作戦をやっても土地がありませんので、インフラ整備に併せて、もう広大な土地が空いているというところは、家が建たない調整区域、農振地域しかないわけですね。

ども、それに併せてそういう計画をビジョンとして並行して組み立てていくということがこのインフラ整備で一番大事ではないかと思えますし、企業誘致にしても物流拠点にしても、全てのものが今北九州市には企業が進出する土地がないというのがありますので、そういうものも含めて、今、多分市で企業誘致加速大作戦にはインフラ整備と併せて取り組んでいこうと思えますけども、調整区域の在り方を一緒に含めて同時に進めることはできないかなと思っただけです。そういうような考えは、都市整備局長でそういう提案はできないものかと思っただけです。

**○委員長（泉日出夫君）** 都市整備局長。

**○都市整備局長** まず、今日の中長期計画は、先ほど課長が言ったように道路整備の方向性がありますとかっていうことになりませんが、委員が言われるように、例えば企業誘致、例えば熊本事例を出したら大き過ぎるかもしれませんが、TSMCとか、ああいった政策的なもので開発が行われる場合、それに伴う道路整備というのは必要になることがございます。それは、まちづくりの中で、実際に例えばそれを行政が造るべきなのか民間が造るべきなのか、そんなものも含めて考えるべきのかなと思っただけです。大きな開発で、北九州市が稼げるまちになるためにそれが必要だと、行政が造るべきだとなった場合には、それが道路整備の一つの路線となって、我々はそれに向かって一生懸命できるだけ早急に整備していくと、そういった形になるかと思っただけです。以上でございます。

**○委員長（泉日出夫君）** 渡辺委員。

**○委員（渡辺均君）** その計画、ビジョンはよく分かるんです。おおむね5年から10年のビジョンですから、5年から10年の中で、企業誘致に適した敷地を造っていくというものは、もうごく限られてくると思うんです。やはり、この5年、10年で企業が進出しやすいと、九州の窓口だと、インフラ整備というか、船舶、空港全て整っているわけですから、そういうものを活用するためにはインフラ整備が一番大事だろうと思うんで、おおむね5年、10年のビジョンであれば、それらを含めた中でも公表しながらそれを進めていく。そうすることによって企業が北九州市に進出しやすいというような、発信の力はインフラ整備が一番大きいと思うんです。だから、そういうものも含めて今からこのビジョンの中で取り組んでいただいて、ビジョンづくり、作成してほしいと思っただけです。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。

ほかになければ、以上で所管事務の調査を終わります。

本日は以上で閉会いたします。

---

建設建築委員会	委員長	泉	日出夫	㊟
	副委員長	山	内 涼 成	㊟