

都市戦略整備委員会記録(No.15)

1 日 時 令和7年10月23日(木)
午前10時00分 開会
午後 0時06分 閉会

2 場 所 第6委員会室

3 出席委員(8人)

委員長	森 結実子	副委員長	中 島 隆 治
委員	田 仲 常 郎	委員	片 山 尹
委員	成 重 正 丈	委員	山 崎 英 樹
委員	山 内 涼 成	委員	井 上 純 子

4 欠席委員(1人)

委員 佐 藤 栄 作

5 出席説明員

都市戦略局長	小 野 勝 也	都市再生推進部長	正 野 睦 朗
都市再生企画課長	平 野 研	緑政課長	上 田 治 史
空き家活用推進課長	秋 山 英 雄	都市整備局長	持 山 泰 生
河川公園部長	竹 島 久 美	公園管理課長	岡 村 宏 幸
住宅部長	今 崎 頼 子	住宅計画課長	藤 尾 直 彦
交通局長	白 石 基	交通局次長	河 端 隆 一
総務経営課長	肥 塚 秀 夫	経営改善推進担当課長	實 藤 一

外 関係職員

6 事務局職員

委員係長 伊 藤 大 志 書記 西 嶋 真

7 付議事件及び会議結果

番号	付 議 事 件	会 議 結 果
1	交通政策について	交通局から別添資料のとおり説明を受けた。
2	安全で快適なまちづくりについて	都市戦略局から別添資料のとおり説明を受けた。
3	行政視察について	行政視察の事前研修のため、本市での取組等について別添資料のとおり説明を受けた。
4	東田大通り公園におけるP a r k - P F Iの公募設置指針（案）の意見聴取について	都市戦略局から別添資料のとおり報告を受けた。
5	門司麦酒煉瓦館等活用事業に関する契約締結について	

8 会議の経過

○委員長（森結実子君） 開会します。本日は、所管事務の調査を行った後、都市戦略局から2件報告を受けます。

初めに、所管事務の調査を行います。

まず、交通政策についてを議題とします。

本日は、第4次北九州市営バス事業計画素案等について、報告を兼ね、当局の説明を受けます。経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 それでは、タブレットの交通政策について、第4次北九州市営バス事業経営計画素案等についてのファイルをお開きください。

本日につきましては、第4次北九州市営バス事業経営計画の素案に加えまして、令和7年11月4日に実施予定の増便の詳細と、令和6年度の利用状況の3点につきまして御説明を申し上げます。なお、第4次計画の素案につきましては、この資料を基に概要を説明させていただきますので、第4次計画の素案につきましては、後ほど御参照いただければと思います。

それでは、具体的な内容を説明させていただきます。

1ページをお願いいたします。

まず1、第4次北九州市営バス事業経営計画の素案について説明をさせていただきます。

(1)第4次計画策定の経過でございます。

昨年度、北九州市営バス事業あり方・役割検討会議を計4回開催いたしまして、今後の市営バスの在り方や役割について、学識経験者や利用者、地域の代表者等から意見聴取をさせていただきました。この会議での意見や市営バスを取り巻く現状と課題、可能性を踏まえまして、

第4次計画素案を策定したものでございます。

次に、(2)第4次計画素案の概要についてでございます。

まず、アの計画の位置づけでございますけれども、第4次計画を着実に実行することによりまして、北九州市・新ビジョンの実現を目指してまいります。

また、地方公営企業が中長期的な経営の基本方針として策定する経営戦略としても位置づけることといたします。

イ、計画期間につきましては、来年度、令和8年度から令和12年度までの5年間でございます。

ウ、計画目標につきましては、収益的収支の均衡を目指し、持続可能な公共交通ネットワークの一翼を担い、市民の生活の足を守り続けることとしております。

エの計画の基本的な考え方といたしましては、まず1つ目に、市民の生活の足を守り続けるにつきましては、人材の安定的な確保や効率的な路線、運行形態の構築等を、次に、乗りたくなるバスを目指すにつきましては、利用者サービス向上策などを、最後に、経営基盤の強化につきましては、人件費の上昇や燃料費の高騰、車両更新の必要性など、市営バスを取り巻く状況は非常に厳しいものがあり、今後も市民生活の足を守り続けていくために、運賃改定等を盛り込んでいます。この3つの基本的な考えの下、具体的な取組を推進してまいります。

(3)今後のスケジュール予定についてでございます。

令和7年10月28日から約1か月間、パブリックコメントの募集を行います。その後、令和8年1月にパブリックコメントの結果を常任委員会に報告させていただき、令和8年2月には第4次計画を策定したいと考えております。

2ページをお願いいたします。

具体的な取組の概要について説明をさせていただきます。

まず1、市民の生活の足を守り続けるのうち、(1)人材の安定的な確保といたしまして、運転者の適切な処遇の確保では、運転者を計画的に確保し、乗合事業と貸切り・受託事業の強化を図るとともに、適切な処遇の確保に努めていくこととしております。

次に、(2)効率的な路線・運行形態の構築として、利用者が多い路線・系統の維持強化につきましては、多くの利用者が見込める路線・系統の維持強化を図ります。ダイヤの見直しに当たりましては、需要が見込める区間、それとあと時間帯に重点を置いた効率的なダイヤ編成や既存ルート最適化を行います。この取組の一つといたしまして、四角囲みしておりますが、令和8年の春から、まずは学術研究都市エリアの住宅地にバス停を新設するとともに、折尾駅や小倉から学研発着の便を増便したいと考えております。

また、利用者数が少ないが、生活の足として必要な路線の効率化につきましては、利用者の少ない時間帯や曜日における便数を見直し、利用者の利便性を考慮しつつ、最大限の効率化に努めてまいります。利用者が極めて少ない路線におきましては、公共交通空白地域の発生を抑

止や地域住民の移動手段確保のため、バスから他の公共交通、例えば、乗合タクシーであったり A I オンデマンドなどになりますけれども、他の公共交通への転換に向けた検討を進めてまいります。

次に、(3)安全で安心した交通サービスの提供といたしましては、安全・安心な運行、運転者を対象とした研修の充実でございますけれども、運転技術研修を行いまして、運転技術の向上を目指し、事故発生の抑制を図ってまいります。

2、乗りたくなるバスを目指すのうち、(1)の利用者サービス向上策といたしましては、ふれあい定期70の新設として、高齢者の外出機会の創出のため、70歳から74歳を対象としたフリー定期券を新設したいと考えております。なお、具体的な金額といたしましては、3か月で1万6,000円、6か月で2万8,000円、12か月で4万8,000円とし、来年の春から実施したいと考えております。この新設に併せまして、免許を自主返納された方に5割引きで販売する制度の対象を、現行の75歳から70歳に引き下げたいと考えております。

次に、小・中・高校生向け運賃こどもミライ割の新設におきましては、市営バスは令和5年度にこどもまんなか応援サポーター宣言を行いました。この宣言を具現化する取組として、また、子供の頃から市営バスに親しんでもらうために、土、日、祝日、長期休暇限定ではございますけれども、小学生は、これまで大人運賃の半額であったものを無料に、中学生、高校生につきましては、大人運賃であったものを100円といった新たな運賃を思い切って設定いたします。これにつきましては、来年の春から導入したいと考えております。

3 ページを御覧ください。

(2)利用促進を目指した情報発信の強化といたしまして、乗り方教室等を通じた地域PRの実施では、バスをあまり利用しない方々に向けまして、市営バスへの理解を深める機会を創出し、利用促進を図ってまいります。

最後に、3、経営基盤の強化についてでございます。

まず、(1)収入の確保として、運賃体系の見直しでございます。

市営バスでは、消費増税を除きまして、平成24年度から14年間にわたりまして、運賃の見直しを行っておりません。今後も市民の生活の足を守り続けるために、利用者の方には御負担をおかけしますが、運賃の見直しを行わせていただきたいと思いますと考えております。具体的には、四角囲みの中になりますけれども、普通運賃の初乗り運賃につきましては、現行の190円から240円に、2区以降もプラス50円の改定を行わせていただきたいと思いますと考えております。普通運賃の改定率につきましては、18.7%程度になることを見込んでおります。

また、定期券につきましても、普通運賃の改定に合わせた改定を、1日乗車券につきましては、現行の700円から1,000円に改定させていただきたいと考えております。なお、75歳以上のフリー定期券であるふれあい定期の価格につきましては、据置きとさせていただきます。

この運賃改定につきましては、この常任委員会終了後、九州運輸局に対して申請させていた

だくとともに、令和7年12月には、条例の改正案を市議会に提出させていただきたいと考えております。一連の手続きを終えまして、市民や利用者への周知等を経て、令和8年春には改定させていただきたいと考えております。

次に、貸切り・受託事業の強化についてでございます。

これまで市営バスでは、黒字路線や貸切り・受託事業の収益を活用して、赤字路線を維持してまいりました。今後、貸切り・受託事業の受注拡大を図りまして、事業全体の収支均衡を目指してまいります。

(2)の効率的な路線・運行形態の構築につきましては再掲ですので、説明は省略させていただきます。

最後に、(3)の継続的な改善といたしまして、交通局全職員の経営改善意識の共有につきましては、厳しい経営状況と、その改善に向けた具体的な方策につきまして、交通局全職員が共通認識を持ち、一体となって事業経営に参画する意識を醸成し、着実に第4次計画を推進してまいります。

4ページを御覧ください。

4ページが収支計画についてでございます。

第4次計画期間でございます令和8年度から令和12年度までの5年間の収支計画を立てております。

収支計画のポイントといたしまして、収益的収入のうち、乗合収入については運賃改定を、あと、貸切り収入と受託収入につきましては事業の強化を通じた増収を見込んでいるところでございます。なお、営業外収益の他会計補助金でございますけれども、市営バスは独立採算が求められる地方公営企業であることを鑑みまして、令和8年度からは、一般会計からの経営支援補助金3億円を繰り入れない前提で収支計画を立てております。

次に、収益的支出のうち、職員給与費につきましては、毎年2%増える前提で試算をしております。その結果、赤線で囲っております収益的収支の収支差引きにつきましては、黒字となっております。

これによりまして、下の単年度実質資金収支につきましては、若干の赤字の年度もございませけれども、長期的に見ると、資金剰余が増えるような計画となっております。

この収支計画を達成できるようにKPIを設定いたしまして、第4次計画を局一丸となって着実に実行してまいります。

5ページをお願いいたします。

増便、減便の一部解消についてでございます。

市営バスにおきましては、令和6年9月に運転者不足のため、減便を実施いたしました。運転者確保に全力で取り組んだ結果、今年度に入って、運転者不足状況の改善が図られてまいりました。このため、令和7年4月に続き、増便、減便の一部解消を行いたいと考えておりま

す。

(2)増便の概要でございますけれども、利用者が特に多い4路線、具体的には、若松営業所から小倉や戸畑に行く便、それと折尾駅から学術研究都市や浅川に行く便、これを平日、計18便増便いたします。なお、別紙1に増便する地図を添付させていただいております。この増便につきましては、令和7年11月4日に実施させていただきたいと考えております。

最後に、令和6年度の利用状況についてでございます。

(1)乗合バス全体の現状でございますけれども、令和6年度は、100円の収入を得るために約135円の費用を要している状況でございます。

(2)の系統別の状況でございますが、黒字の系統が13系統で全体の17.1%、赤字の系統が63系統で82.9%となっております。

長くなりましたが、これで説明を終わります。

○委員長（森結実子君） 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、明確に答弁願います。

質問、意見はありませんか。井上委員。

○委員（井上純子君） 複数点あるので、1つずつ聞かせていただければと思います。

まず、全体の評価としまして、市民の足を守り続けるという方針、これはもちろん賛成です。かつ以前から私は、民営化も抜本的な一つの経営難の見直しとして提案をしてきたんですけれども、今回は市営バス事業を直営で実施し続けるという方針も、併せて理解したところではあります。

そして、評価できる点としましては、今聞かせていただいた中で、今回、まず普通料金の初乗りが190円から240円ということで、これは今市内の多くのエリアを運行している西鉄バス事業におきましても、初乗りが240円になったということで、これは民間相場に比するという点は、経営難におきましては避けられない決断であると理解しております。さらに評価できる点としまして、効率的な路線・運行形態の構築としまして、現役世代の人口増加が顕著な折尾～学研都市間の増便と、一方で、バス利用者が激減している路線はほかの交通機関、乗合タクシーへの転換、実際に、私は若松の小石エリア出身だから、いかに私の友人や現役世代がいなくなって、バス停に人がいないことも理解しております。バス停まで多くの方が出てこれない状況というのは理解しております。今後はやはりタクシー事業を都市交通政策として強化していかなければいけないという総論の中で、やはり市営バス、バス事業にこだわるのであれば、ここはやはり都市交通政策として乗合タクシーに転換していくという、ここの選択と集中の決断も評価しています。

また、高齢ドライバーの問題がありますので、今回、ふれあい定期5割引きを70歳に引き上げることは、免許の自主返納を奨励することになるかと思っておりますので、また、この社会問題の解決としても評価しております。

その上で、何点か質問させていただきたいと思うんですが、まず課題でありました、今まで赤字経営で資金ショートしてしまった、貯金を食い潰してなくなってしまったという状況から、一般会計から3億円毎年繰り入れていたと思います。これはこの経営計画に含まれているのか、まず1点教えてください。

2点目に、今回の経営計画の主眼というのは、赤字経営の立て直しだと考えれば、料金見直しによる、乗合収入の増加は期待できるのかなと思うんですが、一方で、今回は子供や高齢者の料金値下げ、西鉄バスも出てきていろいろとされてはいるんですけども、特に今回市営バスのこどもミライ割とか、若松区しか市営バスが走っていないので、ほかの区から見ると、かなり羨ましい取組だなとも言える制度だと思っています。これによる、やはり収入減少が一部発生すると思うんですけど、乗合収入による収入が増えること。そして、新たな減額の子供や高齢者の一部見直しによる料金値下げ、これの料金として得る収入と失われる収入、これをごのように試算しているのか、教えてください。以上、質問を終わります。

○委員長（森結実子君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 経営の支援補助金の3億円がこの計画に含まれているのかという点につきましては、収支計画上、他会計補助金につきましては現時点で6,100万円と、令和8年度以降はそういう長期収支計画を立てております。ということは、この3億円をもらわずに我々はやっていくということを見込んで、計画を立てております。

あと、2点目の子供や高齢者の収支の影響でございます。

まず、こどもミライ割、これを入れることによりまして、恐らく数十万円ぐらいの運賃収入が減少になるとは考えてございます。ただ、例えば、中学生や高校生がもっと利用していただけたらとか、あと、小学生の家族連れでもっと市営バスを利用して外出していただく。こういったことを考えますと、収支への影響はほとんどないのではないかと考えております。

一方、ふれあい定期70の導入によりましては、今は通勤定期で70歳以上の方も御利用していただいております。そういう方たちがふれあい定期70に移行することによりまして、恐らく数百万円程度は減収になると見込んでおります。

ただ一方で、新たにふれあい定期70を御購入いただいて市営バスを利用していただく方たちも増えるとは見込んでおりますので、こどもミライ割にしる、ふれあい定期70にしる、こういったところのPRもしっかりすることによりまして、収支に与える影響、それはそんなに大きくなるのではないかと見込んでいるところでございます。

いずれにしても、こどもミライ割もふれあい定期70にしても、やはり市民の外出の機会の創出と、そういうふうなところにつなげるという役割につきましては、市営バスの重要な役割の一つだとは考えてございます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） 答弁ありがとうございます。

まず1点目に、市の一般会計から3億円繰り入れていたこの数年、イレギュラーな対応ではあったんですけども、これをもらわずに令和8年度以降やっていくということで、ここは、意気込みとしてはすごく評価したいと思います。そして、乗合収入を増やすだけではなく、今回失われる想定でもあったこともミライ割とふれあい定期、利用者が増えれば、そんな大きな損失ではないんじゃないかということでは、PRも兼ねれば、バスのラッピングよりは効果があるかもしれませんので、PRと考えれば、そんなに悪い、何というんですかね、リスクの大きいものではないのかなと理解いたしました。

その上で、今回収支計画を見ると、乗合収入は、じゃ、大きなマイナスはないだろう、むしろ利用者を増やし、今後選択と集中で、利用者が多いところには何便も出していくのであれば、それなりに安定した収入も出てくるかもしれないんですけども、一方では、やはり乗合収入の令和8年度から令和12年度の計画を見ていくと、減っていくことが想定されていて、一方で、今貸切り収入を大きく伸ばし、受託収入も増やしていこうということなんですね。

これは、今回の料金値上げに大きく影響する部分ではないのかなと思うんですけども、貸切り収入と受託収入、まず乗り合いは減っていく。これはどういう見込みでやはり減っていくと考えているのかと。また、貸切り収入と受託収入、今までもなかなか増やせなかった中で、ここは何を根拠に4年、5年かけて増やしていけるという見解なのか、教えてください。

○委員長（森結実子君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 乗合収入につきましては、これまでの10年、20年のスパンとしては、新型コロナウイルス感染症の減少を除きまして、微減でずっと減少を続けております。そういった今までの状況も踏まえまして、運賃改定で乗合収入は上がるんですけども、少し厳しめに見て減少という形を試算しております。

貸切り収入と受託収入につきましては、貸切り収入では、やはり近年でいきますと、運転者不足でなかなか貸切りバスを運行することができませんでした。今、運転者不足も一定程度改善が図られてまいりましたので、貸切りバスをちょっと調達して、貸切りバスをどんどん来年度から動かしていくといったことを考えております。そういったことも踏まえまして、貸切り収入を増と見込んでおります。

貸切り収入、受託収入、どちらともになるんですけども、国が貸切り料金というのは下限を決めておりまして、その下限を国は2年に1回見直すというふうなこともっております。そういった貸切りバス運賃、その改定の状況も踏まえまして、貸切り・受託収入につきましては少し増加というような形、この2点で貸切り収入や受託収入を増やしていきたいと考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） ありがとうございます。乗合収入に関しては料金値上げだけれども、もちろん今までも利用者を増やす努力をしていなかったわけでもないということを考えれば、微

減、人口減は避けられないと考えています。ですから、微減で厳しく見積もったというところは、ここは堅い見込みなのかなと理解しました。

そしてあと、貸切り収入と受託収入ですね、受託はベースアップしていきだろうということで、ただ、ベースアップしても燃料費とかも上がっていくから、どこまで収益として残るかなという不安は1点残るんですけども、貸切り収入に関しては、人員確保さえできれば、しっかりニーズに応じたサービスを提供できるだろうということで、ここも理解いたしました。

あと、もう一点教えていただきたいんですけども、以前私が指摘していたことですが、どうしても市営バスというのが、北九州市はほかの町と違って歴史的な背景上、若松区のみ、ほぼ若松区しか走っていないということで、人口に関しては90万人中、一部の、1割も満たない人口のエリアをカバーしているという交通事業におきまして、どうしても他区との比較というのはやはり見られてしまうものだと思っております、その中で一つ課題であった3億円を繰り入れているにもかかわらず、特別なサービスを提供するのは、やはりほかの区に比較して問題ではないかということは指摘したいんですが、3億円を今回入れないことで独自サービスをするということにおいては、自主採算でやっていく、独自のサービス、ここは一定程度理解されるものになったなどは、課題が一つクリアできたとは思っています。

ただ、以前から指摘していた障害者が無料という点ですね、こどもミライ割も、一部新たな事業ですけども、高齢者の新たな事業も独自ですけど、障害者のサービスというのは他区と比べると長年差がずっとあって、ここの見直しに関しては、今回は据え置いたという理解でよろしいでしょうか。

○委員長（森結実子君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 福祉優待乗車証につきましては、やはり障害者の方の外出機会の確保という観点から、この計画におきましては継続していきたいということで考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） それに伴い、もう一つ確認なんですけれども、障害者の方を独自で、国が進める半額の割引ではなく、市営バスだけ全額無料にするという方針に対して、3億円の一般会計の繰入れとはまた別に財政・変革局から予算が配分されていたと思うんですけども、これは今回の計画、今後も続けていく見込みと考えていいでしょうか。財源です。

○委員長（森結実子君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 福祉優待乗車証は継続させていただきますので、収支計画の他会計補助金の中には、その補助金の額というのは盛り込ませていただいております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） 念のため確認なんですけれども、その補助金というのは、別に用途は指

定していないと考えていいですか。財政・変革局が今盛り込んでいる補助金は、別に障害者に使ってくれと用途が指定された補助金ではない。むしろ、ほかでも使えるのか、教えてください。

○委員長（森結実子君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 この補助金につきましては、障害者の方のために使ってくれという、用途が限定された補助金ではないと認識しております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） ありがとうございます。それも踏まえて、今やはり市のお金が、3億円はなくなったとはいえ、西鉄バスにはない独自の補助が今入っているということ。ここは引き続き、やはり少しまだ公平性としては、差ができていくということは認識していただきたいと思えます。

最後は、要望なんですけれども、やはりバス事業、北九州市の都市交通政策として北九州モデルというものも打ち上げて、今、交通空白地域の対策が急務であるわけなんですけど、その中に一つバス事業というものがある。そこに、西鉄バスと市営バス、2つの事業者があると理解しているわけなんですけど、北九州モデルを打ち上げるに当たっても、バス事業の収入が、どんどん利用者が落ちてくるのは、やはり車社会になって、車を利用する人が増えて、バスのニーズが落ちたから利用者がどんどん減っていった。もちろん、高齢化によってなかなかバス停に行けない方がいるというのも事実なんですけど、また住まいのエリアが変わっているというのもあります。そもそもニーズが変わってきているということが大きな理由だと思っております。その中で、どうしても交通局が市営バス事業にこだわっている以上、正直言うと、バスのニーズがどんどん減っていく中で、バス事業しか提供しないという交通局の経営は、やはり苦しくなっていく。これは避けられないと思っております。ここは市の都市交通政策自体としっかり連携を取って、バスをどんなに提供しても、ニーズがないところにはやはり非効率的な、どうしても無駄が生じてしまうわけですから、ここはやはり、今回乗合タクシーという表現がありましたけど、しっかり都市交通政策の部署に乗合タクシーへの転換なり、遠慮なくもっともっと現状を、バスを走らせたってここは仕方ないんだということ、厳しく現状を突きつけて、ここは補助金とはまた違う用途として、しっかりこの予算は都市交通政策の補填として取っていただいて、バス事業ではない転換、ここはしっかり強く進めていただきたいということを要望して終わります。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。山内委員。

○委員（山内涼成君） 幾つかお願いします。

今回目玉と言え、やはり運賃改定だろうと思います。井上委員もおっしゃいましたけれども、民間企業と合わせていくという視点からいけば、やむを得ない措置かなとは思っております。ただ、運転手を確保することが困難であるという理由で減便したというところの事実にお

いては、これはしっかり元に戻す努力を必ず求められていきますよということは、肝に銘じてほしいと思うんです。

そもそもね、交通弱者と言われる人たちですよ、例えば、学生さんであり、高齢者でありというところになるんだろうと思うけど、免許を持たない人たち、これはゼロにはならないんですよ。利用者は減っていくでしょう。だけど、交通弱者はゼロにはならないんです。ここをどうすくい上げていくかというのが市営バスの役割だと思っていますので、ここはしっかり肝に銘じてほしいと思います。

それから、ちょっと細かいところを聞きますけれども、こどもミライ割ですよ、いい取組だとは思いますが、これ、休みの日とか夏休みとか長期休暇に限定されているんですよ。これを、例えばね、大胆に言えば、私は高校生まで半額でいいと思うんですよ、子供運賃でいいと思うんです。これを定期的に置き換えたときにどれぐらいの需要が見込めるのか、そこから辺のやりくりをちょっとしてほしいなという希望があります。

定期券で取り込むことによって、これを半額にしたとき、子供運賃にしたときにどういう差額になっていくのかということ、ちょっと将来的に計算をしてほしいなという気がしています。

それから、今度貸切りに力を入れていくということなんですが、これ、主に力を入れるところというのは、附帯事業を増やしていくのか、それとも観光に力を入れていくのか、主に力点はどっちに置くんでしょうか。

○委員長（森結実子君） 総務経営課長。

○総務経営課長 貸切りにつきましては、観光事業に力を入れたいと考えておまして、現在貸切りバスは、観光バスタイプが6台ということで、数が少なくなっております。これを少し増やして、運転者も一定程度改善してきたということもありますので、じゃんじゃん走らせて稼いでいきたいと考えてございます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） やはり附帯事業というのは、時間が限定されるんで非常に厳しい、乗務員としても、何ていうかね、勤務の組合せが難しいということが起きてきて、これは乗務員にとって物すごく負担になることですから、ぜひとも観光事業で捉まえてほしいなという気がします。

それで観光事業ということになると、やはり安全なんですよ。そこに、しっかりとした優秀な人材をきちんと入れていくことが求められます。これ看板事業になりますからね、ぜひ、ここはしっかりと安全面に気を配ってやっていただきたい。これは、もう路線も同じです。市営バスですから、事故は絶対駄目なんです。特に重大な事故というのを起こすと絶対いけませんから、ここはしっかり最後をお願いしておきます。以上です。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。

ここで副委員長と交代します。

(委員長と副委員長が交代)

○副委員長（中島隆治君） 森委員。

○委員（森結実子君） 何点か教えてください。

この試算の中に、車両の更新とか退職金とかについて入っているの試算で黒字になっているのか、1点教えてください。

あと、障害者の方のフリーパスなんですけれども、これは、私とても不公平だと感じていて、市営バスが走っていないところは、西鉄バスには適用されていないという。障害者のことを思えば全市全て、障害者の方、同じ待遇で西鉄バスでも無料にさせていただきたいと思うんですが、これについて、交通局としてどんな考えを持っているか、お聞かせください。

あと、おでかけ交通と、今民間が、例えば、私の住んでいる小倉南区の三谷とかは、今おでかけ交通で勝山タクシーさんに入っているんですが、もちろん乗る人が少ないので、勝山タクシーさんとしても大変苦勞なさって運行なさっていると思っております。私的な企業なので、その収支について、私、詳しくは存じ上げていないんですが、そういうところに市営バスとして、バスとかオンデマンドのタクシーを走らせるとか、今ちょっと東谷とかは高いんですね、片道600円という設定なので、お買物して帰ってきたりとか病院へ行って帰ってきたら1,200円かかるんですよ。やはり年金生活者の方とかは、それを大変御負担に思っている方が多くて、結局乗らなくなってしまう。そういうところ、私企業が入っても採算が取れにくいようなところにこそ、公営企業というか、本当は補助を入れてはいけないと私も思いますが、でも、いざとなったら補助を入れられる交通局とかが入っていただいて、皆さんが本当に日常使える料金設定でバスとかタクシーを走らせていただきたいと考えているんですが、それについてもお考えをお聞かせください。以上です。

○副委員長（中島隆治君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 まず、1点目の退職金等がこの計画に入っているのかという御質問ですけれども、そこも含まれた上での試算とはなっております。

2つ目の障害者の方の割引が全市全てでやるべきではないか、その交通局の見解はといったところでございますけれども、我々としては、やはり障害者の方の外出機会の確保というところは重要とは考えてございますので、そういった意見があるということは担当部署には伝えたいと思うんですけれども、市全体の中の話でございますので、我々としてはなかなかちょっと回答しづらいところがあるかなとは思っております。

最後に、例えば、東谷地区であるとか、そういったところに市営バスとして走らせられるのかという御質問でございますけれども、我々も今若松区でお買物バスと、10人乗りの小型バスを活用いたしまして、そういったバスを走らせております。それにつきましては、市からおでかけ交通助成金、これは我々だけではなくて、西鉄であったりタクシーであったり、そういっ

たところも受けていらっしゃるんですけども、そういう補助金を受けて走らせてはいるんですけども、やはり全線赤字というような形になっています。なかなか今厳しい状況の中で、例えば、市営バスの運行エリア以外のところで走らせるとなると、やはり厳しい経営判断が求められるのかなとは思っています。

ただ一方で、我々も市民の生活の足を守るという役割は持っておりますので、もしそういう御要望があって、市営バスにそういう御意見があれば、そのときに走らせることができるのか等々、検討してまいりたいとは考えております。以上でございます。

○副委員長（中島隆治君） 森委員。

○委員（森結実子君） ありがとうございます。ちゃんと退職金とか車両更新を含めて、この赤字になっている試算というのは、このとおり、本当にいくかどうか分からないですけど、すごいなと思って、結構改革だなんて、今ちょっと本当に感動しておりました。

障害者のバスについては、財政・変革局とも話し合いをしていただいて、やはり市内に住む同じ障害者ですので、受けられるサービスも同じにさせていただきたいという思いは、強く御要望として付け加えさせていただきます。

すみません。若松区のお買物バスって、今片道幾らぐらいで走っているんですか。

○副委員長（中島隆治君） 経営改善推進担当課長。

○経営改善推進担当課長 市営バスの普通運賃と同額で走っておりますので、大体270円ぐらい、距離によって差はあるんですけども、その程度で走らせていただいております。

○副委員長（中島隆治君） 森委員。

○委員（森結実子君） ありがとうございます。人口が少なくなっている地域にバスを走らせるということは大変だと思うんですが、若松の方が270円でお買物に行けて、東谷の方は600円出さないとお買物に行けないってなると、本当にお気の毒だなという感じが今ちょっとしております。もちろどこを走らせるとか運輸局への申請とか様々なことが、大変なことが起きてくるとは思うんですが、市営バスだからこそ市民の足を守るということに観点を置いて、営利企業ではないので、もちろんそこで採算を合わせていただきたいと思いますと思いますが、完璧な営利企業ではないので、そういうところも少し考えていただきたいと思いますなと思っております。これは要望いたします。以上です。

○副委員長（中島隆治君） 委員長と交代します。

（副委員長と委員長が交代）

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。片山委員。

○委員（片山伊君） これは、交通局は運賃改定をやる。言わば覚悟を示すために、これ文章として、小さなことやけどやっぱり、交通局は今度運賃改定でしっかりとした覚悟があるよというぐらいの書き方をやったほうがいいと思います。

例えばね、貸切りバスについて積極的にと書いてあるけど、文章的には、従来以上に

積極的にとか、何かやっぱり覚悟を示すようなやり方を、この運賃改定、もともと主たる目的は運賃上げてくれということでしょう。そうするんだったら、文章を含めて、交通局が強い覚悟があるよということを示してもらいたいと思います、文章的に。

僕たちは、あまり交通局と密接ではありませんが、以前は僕の後援会、年に2回、春と秋、旅行に行きよった。使わせていただきました。そういうことを含めて、営業が足らんことも含めてね、運転手不足やから貸切りに手が回せんことは分かりますけど、全体を含めた文章化を、交通局はやっぱりすごい覚悟があるよと。これ失敗したら、一般に売ってもいいよというぐらいの覚悟を示してくださいというのを、ちょっと注文をお願いをしておきます。以上、それだけなんです。返答はせんでええけんな。

○委員長（森結実子君） 本当にいいですか。交通局長。

○交通局長 私どもも今回、この第4次計画をつくるに当たりましては、委員おっしゃるとおり、相当な覚悟を持ってこの数年検討してまいり、今回素案をつくらせていただいております。これまでは素案でございますので、今からパブリックコメント等も行っております。そうした中では、委員のおっしゃるような覚悟をどれぐらい示せるかというところには、ちょっとまた思いをめぐらせて、成案に向けて練ってまいりたいと思います。以上です。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。

ほかになければ、ここで次の議題に関する職員を除き、退室を願います。

（執行部入退室）

次に、安全で快適なまちづくりについてを議題とします。

本日は、北九州市空家等対策計画の改定素案について、報告を兼ね、当局の説明を受けます。空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 北九州市空家等対策計画の改定素案を取りまとめましたので、御報告いたします。

この計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、北九州市が取り組む空き家対策の基本的な方向性を示したものです。

まず、改定に至った背景について御説明します。

現行の空家等対策計画は、令和7年度末で期間が満了となります。これに加え、空家等対策特措法や所有者不明土地法の制定及び改正が行われ、空き家や空き地を取り巻く環境の変化に対応した制度の創設など、これらを踏まえた計画の見直しを行いました。

改定に当たり、令和6年度に実施した北九州市の空家等対策に関する意識調査の結果や、法務、不動産、建築などの専門家で構成する北九州市空家等対策推進会議の意見等を踏まえて、改定素案を取りまとめました。今回の改定は、これまでの計画に空き地等対策を加えて、空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画として、空き家と空き地の総合的な対策に取り組むもので、次期計画期間は令和8年度から令和17年度の10か年としています。

次に、改定素案の施策の方向性と新たな取組について、別紙1を御覧ください。

空き家・空き地対策の1つ目の柱は、空き家等の発生予防啓発・管理促進です。具体的には、相続や退職などの節目に空き家の管理の必要性や活用支援策等を案内するなど、ライフステージを捉えた情報発信に取り組みます。

2つ目の柱は、空き家等の活用促進です。具体的には、維持管理を活用者負担とすることで、賃料は固定資産税程度の低額とする制度の創設など、これまで活用に消極的であった所有者の掘り起こしを図ります。また、リノベーション補助制度を多用途へ活用できるようにリニューアルし、活用の幅を広げ、活性化を図ります。

3つ目の柱は、老朽空き家や管理不全空き地の解消です。具体的には、空き地対策の条例化や体制を整備し、安全・安心な住環境の維持に努めます。

これら3つの柱を、官民連携やDX化などにより総合的に対策を推進します。具体的には、活用支援法人との連携のほか、空き家に関するチャット形式の24時間相談窓口の創設など、いつでも相談できる環境を整備し、行政のマンパワー不足の解消を図り、3つの柱に注力できる環境の整備に取り組みます。これらの取組により、快適に暮らせる安全で安心な居住環境の充実を図ってまいります。

最後に、今後のスケジュールです。

11月4日から12月3日までの期間で、市民意見募集を実施いたします。その後、市民意見募集の結果と改定案を本委員会に御報告し、令和8年3月下旬に計画を改定、公表する予定です。なお、市民意見募集で公表する改定素案の概要版と本編については、資料1、資料2として添付しておりますので、後ほど御確認ください。以上で説明を終わります。

○委員長（森結実子君） 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、明確に答弁願います。

質問、意見はありませんか。井上委員。

○委員（井上純子君） 分からない部分もちょっとあるので、1つずつ教えていただければと思うんですけども、空き家問題も全国的な課題だと思いますので、法改正に伴い今から10年計画、当たり前前に改定が必要であったということを理解しています。

その上で、1つ気になったのが空き家等の活用促進ということで、この中に空き家を使いたい方の掘り起こしをしようと、多用途のリノベや空き家を活用した移住、そして居住誘導区域の空き家を積極的に活用という言葉がありまして、この表現にはおおむね共感するものなんですけれども、ただ一方で、空き家のリノベとしては、状態にもよるんですけども、築10年程度だったら喜んで買って、むしろ今、資材が高騰して建設費が上がっているのに、若い方が戸建てを建てられないという課題がありまして、戸建てを建てる方も減っているそうなんです、住宅メーカーからすると。ですから、やはり空き家を活用していくということは、今の社会的な変化に合っていると思うんですが、築10年程度であれば、中古物件として活用が簡単なん

ですけれども、やはり築20年、30年、40年となってきたときに、リノベーションって今の建築基準法に合わないから、改修に大きな投資が必要で、ここが課題だと聞いています。新築に近いぐらい、結構な改修費がかかると。

実際に古民家をリノベーションしている方の話とかを聞くと、もう中古物件を買うぐらいの金額でリノベーションしたよとか、かなりこの費用面が課題だと聞いているんですけども、何かそれを掘り起こそうとする際に、また多用途のリノベや移住者に向けて活用支援、特に居住誘導区域、コンパクトシティー化に向けたものだとは思いますが、実際に具体的な活用支援というのは何かインセンティブなり、PR以外に何かあるのか、ここについて教えてください。

○委員長（森結実子君） 空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 空き家の活用について御回答します。

空き家の支援ということでいきますと、今やっているのがリノベ補助ということで、改修費用の一部を負担しますといったものを行っております。

実際、今委員がおっしゃられたとおり、古い建物というのは、やっぱり費用はかかっていくかなと思いますけど、古いものはやっぱり危険ということで壊していく。危険なものは壊す、使えるものは使うといった視点で今対応しているところです。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） ありがとうございます。今も補助は一部、もちろんあると思うんですけども、やはりこの計画に当たって、さらなる掘り起こしだったり、積極的活用という言葉があるから、今もやっている補助の紹介ではなく、今後、さらなる何か支援があるのかという視点で聞いたんですけども、これは、新たには何も考えていないということでしょうか。

○委員長（森結実子君） 空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 空き家の掘り起こしという視点でいきますと、実際に空き家を持たれている方が、管理とかやっぱり負担が大変といったことを言われております。それを、またすぐ処分するのではなくて、まだ持っておきたいといったときに賃貸に出したいと。そうすると、その費用がかかっていくということで、今回、今検討しているものは固定資産税相当額程度で建物をお貸しすると。使われる方が自由にリノベーションをやっていいといったものを、新たにやっていきたいと考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） ありがとうございます。少し進展があるのかなと思うんですが、じゃ、加えて聞きたいんですが、居住誘導区域の空き家という表現があるように、ここに特化した制度が何かあるのか、教えてください。

○委員長（森結実子君） 空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 まず現行の居住の区域に限定した事業でいきますと、面的対策推進事

業といったものがあります。こちらにつきましては、道路に接道していないとかといった形で、1住戸ではなかなか活用ができず、2区画とか3区画とか一体的に事業を行うことで活用できるといったもので、まず居住の区域を指定しております。今回、リノベについても、今までどこでもいいといった形だったんですけど、ちょっと居住誘導に、市の施策に合わせて進めていきたいといった意図で考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） 今も面的な、そういった補助はあるということなんですが、やはり今回は新たに、市の施策に応じて居住誘導も兼ねたものをしていきたいということなので、ここはまだ計画の素案ですからね、今後、そういった事業も展開されることは期待したいなと思っております。

今から計画策定に向けて、ただ課題解決だけではなく、やはり住居問題というのは、市の発展には多分野で影響が大きいと思っております、やはり人口政策としても、とにかく今家が高く買えない中で、安い住居を提供する。今韓国も、少子化がさらに進行する中で、若者に安い価格の住居を提供するというのを国策でやっていたりもするわけなんですよね。ですから、やはり現役世代に向けた可処分所得を手っ取り早く増やすには、やはり住居の値段を下げっていくということはかなり魅力だと思っております、今北九州市が人口をよく取られている福岡市に関しては、もう賃貸もどんどん家賃が上がってきているそうなんです。大家もどんどん値上げに踏み切って、今まで賃貸は比較的抑えられていたけれども、賃貸もどんどん値上げしていると。そうなってくると、やはり差別化として、福岡市と北九州市は通える距離感でもありますし。考えたら、若者が安く住居を手に入れることができるというのは、すごく魅力的になってくると思いますので、その中で空き家活用というのは、方法の一つとしてあるのかなと思っております。できれば市の施策と、居住誘導区域も市の施策に合わせたということですので、やはり今後、若者を取り込むという施策もぜひ空き家対策として、人口政策としての要素が欲しいなということは要望させていただきます。

エリアによっては、やはり新たに一から土地を取得して建てるよりは、今使える空き家を活用していくこと。金沢とか京都とかも、町の条例によっては古いものに価値があって、壊してはいけないというようなまちづくりをやっている町もあるように、残していくというのも一つの価値観だと思います。

もう一つ観光の面で教えていただきたいんですが、例えば、何か古民家だからこその価値がある建物もあるわけなんですけれども、多用途リノベというのがあるから、例えば門司港は門司港レトロで売っていたりとか、あと、小倉城だったら城下町という、あまりレトロさはないんですけども、そういった歴史観光も一つ市としては取り組んでいたりと、あと、木屋瀬だったら、今もそういった町並みを、たしかエリアとしても景観条例か何かかけていたと思うんですけども、何かこの観光としての市の施策との連携の要素とかも、この計画の中に、す

みません。ちょっと拾えていない部分もあるんですけど、もし何かこういった部分もあるのか、教えてください。

○委員長（森結実子君） 空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 観光の視点ということですね、今回、多用途リノベといったものを上げております。こちらについては、今委員がおっしゃったような考え方も含めていけるような状況です。

委員が言われているように、空き家はやっぱり一つの財産という形で、うまく発展的にやっていければなと考えております。計画も素案なので、今意見でいろいろいただいていることも踏まえながら、事業に発展できるような検討もしていきたいと思っております。以上です。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） ありがとうございます。人口問題の若者定住に向けた市の施策、そしてやっぱりインバウンドも取り込んでいきたいってなったら、やはり日本らしい風景が、インバウンドからしたら大きな価値になると思っています。そういった古民家って、やっぱり日本の伝統が残るような風景というのを残す。ここも観光戦略として重要だと思しますので、ぜひそういういろんな多分野にわたっての市の施策と空き家をどうコラボさせていくか、この要素をぜひ生かしていただきたいということを要望して、終わります。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。山内委員。

○委員（山内涼成君） 現行の計画が継続されているということは1点あると思います。

それと、新たに今度計画の中に含まれるであろう空家等対策特措法の改正、それから所有者不明土地法の制定及び改正によるこの新たな制度の創設というところがうたわれているわけですが、これによって新たな計画にどのような影響があるのか、具体的にどんなことが行われていくのかというところを、まず1点教えてください。

○委員長（森結実子君） 空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 まず、空家特措法の制度の改正の絡みになりますけども、まず今回の法改正に伴いまして、管理不全空家ということで、危険な特定空家になる前の段階から勧告等ができるようになったということで、これについてはもう既に取り組んでいるところです。

あわせて、民間と連携してやっていきたいと思いますということで、民間の力を借りて、活用支援法人といった取組をやっております。こちらの制度につきましても、既に取り組んでいるところでございます。

次に、所有者不明土地の関係ですけども、こちらにつきましても、まず所有者の調査、探索に当たりまして、課税情報等を見られるようになったといったこと。次に、災害防止措置ということで、勧告、命令、代執行といったものができるようになったといったことになっております。大きなものについては以上でございます。

○委員長（森結実子君） 山内委員。

○委員（山内涼成君）その災害防止法のところを、ちょっと教えてもらえますか。

○委員長（森結実子君）空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 災害防止措置の関係なんですけども、こちらにつきましては、周辺に著しい災害等が起きる場合とかに対して、特定空家と同じような形になると思うんですけども、指導して行って、再三の指導にも従わないといった場合には勧告、命令、代執行といった順を追って対応していくといったこととなります。以上でございます。

○委員長（森結実子君）山内委員。

○委員（山内涼成君）よく分かりました。

それと、もう一点聞きたいのが、相談窓口であります。この空き家対策に対する相談窓口ですけれども、これはDX化を進めていくということですよ。これで、現在の相談窓口というのは、どんな形で実行されているのでしょうか。

○委員長（森結実子君）空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 空き家の相談につきましては、大きく、まず区役所、そして空き家活用推進課といった形でやっているんですけども、区役所で、まず相談とか通報等を受けて、その内容に応じて、危険なものとかになると空き家活用推進課で、雑草とかそういったものになりますと産業廃棄物対策課、害虫といった話になると保健福祉局につなげるといったような状況で動いているところです。以上です。

○委員長（森結実子君）山内委員。

○委員（山内涼成君）例えばね、住宅の除却制度を使いたいとかという相談があるということで、この後のページに出てくるのが、例えば、除却するための課題になっているという最大の要因というのが出てきますけれども、これは7割がお金、除却費用ということになっていますよね。こういった相談があったときにどう対応していくかというのが大事だと思うんですよ。実際にそれを使って除却をしようという考えを持った人でも、本当に丁寧に寄り添ってくれる体制がないと、なかなか実行までは移っていかないというのが現状だと思うんです。

50万円しか出ない、30万円しか出ないで、これだけの体力、労力を使ってということになればね、意味がないと思うんですよ。だから、いかに相談の中で寄り添っていくかということが必要になってくると思うので、個別の相談をしっかりと聞いてやって、寄り添っていく。そのことによって除却を促進していくということも、少し頭に入れてもらいたいなということ。これは要望して、終わります。

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。中島委員。

○委員（中島隆治君）私からも、今回、所有者不明土地対策が新たに加えられるということでございます。私も、6月議会のときに空き家の活用について質問させていただきまして、その際、時間がなかったので、最後、要望で終えたんですけども、空き家活用と併せて、所有者不明土地の利用の円滑化も、これは空き家の減少に大変寄与するものであるということで訴え

をさせていただいて、前向きに検討していただきたいということで要望したんですけれども、まず、こういう形でしっかりと対策計画に盛り込まれるということで、大変評価というか、よかったですと思っております。

そこで、今回、先ほどの御質問で、じゃ、具体的にこの所有者不明土地対策について何ができるのかということで先ほど御答弁いただいたと思うんですけれども、今回、国の法改正によって、自治体の判断でいろんなことができるようになったということが、非常に大きな改正だったと思います。例えば、この市街化調整区域の中での空き家、これはどうしても市街化調整区域の中だと、なかなか手が施せなかったり、どうしても空き家になりやすい特性があるかと思うんですけれども、そういった市街化調整区域内での空き家についても、手をつけられるようになるのかというのは、その法解釈というのはどうなんでしょうか。

もう一点、この対策計画の中に市街化調整区域の対策もしっかりと含まれているのかどうか、盛り込まれているのかどうかというのを聞きたいと思います。

○委員長（森結実子君） 空き家活用推進課長。

○空き家活用推進課長 市街化調整区域の空き家に対する対応についてお答えします。

空き家対策につきましては、今委員が言われた市街化調整区域というのはなかなか手をつけられないで、老朽化して危険になっていくといった視点だと思われまます。私どももそういった空き家につきましては、危険度といったところで判定しておりまして、危ないものは解体しなさいといった指導、あと解体の補助といった支援を行っているところですので、調整区域とか、そういった区域の区分けは今していない状況です。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 中島委員。

○委員（中島隆治君） はい、分かりました。

まず、例えばなんですけど、ほかの自治体なんかは、この用途地域の問題になってくると思うんですけれども、この空き家計画の中に、市街化調整区域の対策もしっかりと明記している自治体もあります。そこはやっぱり、どうしても壁になってくる、いろんな地域でそういった問題が起こっているのは事実でありますので、市街化調整区域に対する対策も、しっかりとこれを明記していただくということは要望させていただきたいと思っておりますので、そこは御検討いただきたいと思っております。私からは以上です。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。

なければ、ここで次の議題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、本委員会の行政視察については、所管事務の調査に資する取組を行っている都市に視察を行うこととしていますが、この視察が実りあるものとなるよう事前研修を行います。

それでは、名古屋市の町の緑化と街路樹の維持管理に関する取組について、堺市のP a r k - P F Iの活用による公園整備の取組について、大阪府大東市の公民連携によるまちづくりの

取組について及び京都市の市営住宅の有効活用とマネジメントの取組についての参考とするため、本市での取組等について執行部から説明を受けます。

それでは、説明をお願いいたします。緑政課長。

○緑政課長 P a r k－P F Iの活用による公園整備について、制度の概要及び本市における活用事例を御報告いたします。

1 ページ目を御覧ください。

まずは、P a r k－P F Iの目的について説明いたします。

公園の老朽化や維持管理費の増大、利用ニーズの多様化といった課題に対し、限られた財源の中で公園の質を高め、安全、快適な空間を将来にわたり維持していくため、民間の投資、運営ノウハウを適切に活用する公民連携の一手法として、P a r k－P F Iが平成29年6月の都市公園法改正によって創設されました。

続いて、P a r k－P F Iの仕組みについて説明いたします。

公園内のカフェや売店などの公募対象公園施設と呼ばれる収益施設を、公募により選定した民間事業者が整備、運営し、その収益の一部を原資に周辺の広場、園路などの特定公園施設と呼ばれる公共部分の整備、改修を一体的に行う仕組みです。

制度のメリットといたしましては、民間資金の活用による行政負担の軽減と土地の使用料収入が確保されること、設置管理許可の期限が通常10年のところを20年まで延伸されること、設置する施設の建蔽率が通常2%のところを12%まで緩和されることが上げられます。

2 ページ目を御覧ください。

次に、本市におけるP a r k－P F I制度の活用事例を御紹介いたします。

これまで、小倉北区の勝山公園と到津の森公園において制度を活用しております。特に勝山公園は、平成29年の制度創設後、全国初の活用事例となっております。

勝山公園については、市内企業である有限会社クリーンズがコメダ珈琲店を整備し、その収益の一部を周辺の園路、広場の整備に一部充当したものであります。コメダ珈琲店のトイレは、コメダ珈琲を利用しなくても誰でも利用可能となっており、また夜間も周辺が明るくなり、歩きやすくなったとの声をいただいております。さらに、年間240万円の土地使用料が市の収入となっております。

次に、到津の森公園です。大和リース株式会社北九州支店がスターバックスコーヒーを整備しております。その収益を、エントランス施設、エレベーター等の整備費に一部充当したものでございます。これにより、飲食や休憩ができるスペースが確保されるとともに、来園者の期待感を高揚させ、動物公園にふさわしいエントランスが整備されました。

以上でP a r k－P F Iの活用による公園整備について報告を終わります。

○委員長（森結実子君） 都市再生企画課長。

○都市再生企画課長 視察先であります大阪府大東市、北条まちづくりプロジェクトに関連い

たしまして、本市の公民連携の取組、黒崎文化・交流拠点地区 P F I 事業について御説明いたします。

資料の 1 ページを御覧ください。

初めに、1 番、整備の目的でございます。

黒崎文化・交流拠点地区は、九州厚生年金病院と市営住宅岸の浦団地の跡地約3.3ヘクタールに、図書館、ホールなどを整備し、都市機能の充実と地域の回遊性向上を図り、黒崎の活気とにぎわいづくりに資するものでございます。

次に、2 番、P F I 事業による施設の整備等です。

図書館、ホール、公園などの公共施設につきましては、公募で選ばれた事業者の民間資金と経営・技術ノウハウを活用して整備し、完成後には市が買い取り、その後、指定管理にて15年間、図書館、ホールの維持管理、運営を行うものです。また、地区の一部を活用し、地域の利便性向上、活性化や町なか居住の向上などにつながる民間施設の整備も実施いたしました。

次に、3 番、これまでの経緯、スケジュールです。

平成21年度に事業者の公募を行い、株式会社九電工を代表とする企業グループを選定いたしました。その後、平成22年度から設計作業等を行い、図書館、ホール等の工事に着工、平成23年度からは、公園、撥川の工事にも着工いたしました。そして平成24年7月1日に、図書館、ホール等の公共施設がオープンいたしました。

指定管理の期間は、平成24年7月1日から令和9年6月末までの15年間です。

次に、4 番、P F I 事業者についてです。

P F I を担う事業者は、株式会社黒崎コミュニティサービスで、図書館やホールの指定管理者も兼ねております。なお、この会社は、本事業を実施するために九電工グループを中心として設立された新会社でございます。

次に、5 番、P F I 事業費です。

公共施設整備費と15年間の維持管理・運営費の合計額は約105億円でございます。

2 ページを御覧ください。

次に、6 番、各施設の概要でございます。

P F I 事業により整備された公共施設は、図書館、ホール、公園でございます。

施設の概要は、後ほど資料を御覧ください。これら公共施設と同時に整備された民間施設は、シニアマンション、生活利便施設、集合住宅でございます。

施設の概要は、後ほど資料を御覧ください。

説明は以上でございます。

○委員長（森結実子君） 公園管理課長。

○公園管理課長 町の緑化と街路樹の維持管理の取組につきまして、北九州市の取組について説明いたします。

初めに、町の緑化の取組状況についてでございます。

緑のまちづくりを進める上で、緑に関するマスタープランである北九州市緑の基本計画に基づき、花と緑のまちづくりや緑の連続性の確保などを行い、町の緑化を行っているところでございます。

この緑の基本計画に基づき、緑による系統的な沿道の町並み形成のため、主要幹線道路を中心に、来訪者を迎える主要幹線道路としてもてなしのみち、山や海等を望める幹線道路としてみはらしのみち、河川と連携し、自然と触れ合える道路としてふれあいのみち、小倉都心部の幹線道路として花と緑の小倉回廊の4種類の道を緑化路線と定めております。

令和6年度末までに街路樹を植栽した道路延長は約256キロメートルになり、高木約5万5,000本、中低木約255万本を植栽し、緑の町並み形成を進めてきています。

それでは、2ページを御覧ください。

街路樹の維持管理の取組について御説明いたします。

街路樹は、自然に触れ合う機会の少なくなった市民の皆様に、季節の移り変わりを感じさせたり、夏の暑い日差しを和らげる役割などがございます。こうした役割を担う街路樹を適切に維持するために、様々な取組を行っております。

まずは、街路樹のせん定についてでございます。

街路樹は成長に伴い、信号機や標識の視認性の妨げとなるなど、交通安全に影響を与える可能性がありますので、路線ごとに1年から3年に1回の頻度で定期せん定を実施しております。また、必要に応じて局所的、臨時的にせん定も行っております。せん定の際には、車道や歩道の幅員、また周囲の建物状況等を十分考慮し、路線ごとに適した樹高や枝張りに配慮し、町並みに調和するように努めております。

次に、危険木の早期発見についてでございます。

主要な幹線道路では、幹周りが大きいケヤキやサワラなどの街路樹を対象に、専門家による点検を5年周期で行っております。点検で異常が確認された樹木は、必要に応じて撤去するなどの対応を取っております。また、市内全ての街路樹を対象に、台帳やマップの更新を進めております。その際、目視点検を行い、危険木の早期発見にも努めています。

それでは、3ページを御覧ください。

市民連携による情報収集についてです。

市政だよりや市のホームページ等を通じて、道路や公園などの気になる樹木を見かけたら御連絡をと呼びかけ、広く市民からの情報提供をお願いしております。また、Kit a Q市民レポートによる情報提供も活用させていただき、適切な維持管理に努めております。

次に、根上がり対策についてです。

樹木の根が地表面に伸びてくると歩道の凸凹の原因となり、安全な通行の支障になりますので、根が地表面に伸びにくくするため、新たに街路樹を植栽する場合や更新する場合には、根

系誘導耐圧基盤材を導入しまして、根の伸びる方向を誘導して、歩行者の通行に支障が出ないように対策を行っております。

次に、街路樹リフレッシュ事業についてです。

平成6年から街路樹リフレッシュ事業に着手しており、これまでに約4,800本の街路樹の更新を行いました。その中で、沿道の状況や維持管理を考慮し、葉が大きいものから、清掃がしやすい葉の小さい樹種に植え替えるなどの工夫も行っております。

最後に、今後についてですが、引き続き良好な緑の町並みを維持するため、緑化路線を中心に、植栽を行う際には、植栽場所の歩道幅員などを考慮し、ゆとりある植栽に努めてまいります。さらに、生活に身近な道路につきましては、車両からの見通しなど交通安全の確保に留意し、路線ごとにめり張りのある緑のまちづくりに努めてまいります。また、街路樹の維持管理につきましても、安全の確保を最優先に、定期的なせん定や点検、台帳整備、市民との連携を通じて、適切な維持管理に努めてまいります。今後も北九州市緑の基本計画に基づき、持続可能な緑のまちづくりを進めてまいります。

以上で町の緑化と街路樹の維持管理の取組について説明を終わります。

○委員長（森結実子君） 住宅計画課長。

○住宅計画課長 北九州市の市営住宅の有効活用とマネジメントについて御説明いたします。

1 ページを御覧ください。

1、市営住宅のマネジメント計画と実績の(1)現状及び課題については、現在、北九州市の市営住宅数は378団地、1,392棟、3万2,650戸です。昭和45年からの10年間に建設されたものが管理戸数の半数以上を占め、令和20年頃から一斉に耐用年数の70年が到来いたします。

(2)マネジメント計画の推進については、北九州市では、平成28年2月に策定した公共施設マネジメント実行計画に基づき、管理戸数を縮減することとしております。計画に基づき、既存住宅は耐用年数まで活用し、利便性が高いものなどは、少なくとも80年は活用すること。建て替えは最小限とし、耐用年数を経過した市営住宅は、順次廃止すること。集約、再配置などに伴う余剰地は、まちづくりの視点を取り入れながら民間売却などにより利活用することなどを推進してございます。

(3)実績では、平成28年度からの9年間で機能廃止分を含め792戸の縮減を行い、戸数削減率は10年後の目標2%に対して2.4%を達成しています。余剰地は、民間売却などを行い、平成7年度からの30年間で9.4ヘクタールが住宅や特別養護老人ホームなどに利活用されています。

2 ページを御覧ください。

2、市営住宅整備事業・管理事業の主な取組について御説明いたします。

(1)建て替えについてです。

北九州市では、老朽住宅の建て替えの際に集約、再配置を推進しています。現在、第1工区を施工中の永黒団地市営住宅整備事業では、老朽化した3団地479戸を、1団地185戸に集約予

定です。特徴としましては、デザインビルド方式による試行的取組のほか、省エネ性能に優れたZEH水準での整備、屋根を活用した自家消費型太陽光発電などを実施しています。また、移転先として、民間賃貸住宅の活用を試行的に行っております。

続いて、(2)既存市営住宅の機能向上・改善についてです。

①のすこやか改善事業は、昭和40年から平成2年までに建設された1階、2階及びエレベーターのある住棟を対象として、高齢者に配慮した浴槽の設置、床段差の解消、手すりの設置などのバリアフリー化を進めてまいります。

②の計画保全事業では、外壁改修工事による長寿命化を実施しています。

③の耐震改修事業は、主に昭和40年代に建設された旧耐震基準の住棟を対象に耐震改修工事を実施しています。

3ページを御覧ください。

空き住戸の有効活用についてです。

市営住宅では、本来の入居対象者の入居を阻害しないなど、一定条件の下で一時的に目的外使用することが認められており、北九州市では、これまで火事や地震の被災者などに住戸を提供してまいりました。令和7年7月より目的外使用の対象者を拡大して、郊外の団地やエレベーターのない団地の上層階の住戸を対象に、空き住戸の有効活用と地域コミュニティの活性化を図るため、学生や企業の寮、社宅などで実現可能なものから順次着手しています。

第1弾として令和7年9月から、若松区で試行的に外国人技能実習生向けの住戸として提供を始めており、入居に当たっては、自治会への加入と清掃活動など地域行事への参加を要件としています。入居前には、地域になじめるよう技能実習生本人や受入れ企業、団地入居者、自治会関係者との顔合わせを行いました。なお、令和7年5月の常任委員会で説明いたしました資料を参考に添付しております。

最後に、今後の取組についてです。

市営住宅は、住宅セーフティネットの中心として、今後も持続可能な運営の実現に向けた取組を推進してまいります。令和7年度は、今後の取組方針などについて有識者による懇談会を開催しており、第3回の懇談会開催後、常任委員会へ報告し、令和8年度以降の方針を定める予定です。

以上で北九州市営住宅の有効活用とマネジメントの取組についての説明を終わります。

○委員長（森結実子君） ただいまの説明は、行政視察のための事前研修ですので、委員の皆様は、執行部に対する意見や要望ではなく、説明に対する質問を行っていただきたいと思います。当局は、答えられる範囲で結構でございますので、答弁を願います。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、明確に答弁願います。

それでは、質問はありませんか。井上委員。

○委員（井上純子君） 事前学習ということで何点か、今の市の状況確認のために質問させてい

たきます。

まず、P a r k－P F Iにつきまして、10年から20年とか、建蔽率も上がったという規制緩和があったわけだと思うんですけども、本市は勝山公園のコメダ珈琲と到津のスタバと、どちらもよく使わせてもらうんですけども、ここでちょっと気になったのが、土地の利用料が、コメダは年間240万円、スタバが年間350万円ということで、まず、この年間料金の設定はどのような基準で、当時設定したのかが1点。

あと、今料金収入だけではなく、例えば、公園の敷地の植栽管理だったり、スタバだと駐車場の収入もあるんですけども、この持分はどうなっているのか。

あと、初期整備費ですが、イラストのイメージでは、民間の負担割合が大きく、市の出し分が少ないという、魅力があるように思うんですけども、実際整備費を見ると、80%から90%近い整備費が市の負担になっていまして、この負担の割合とかというのも、制度として基準、ルールによるものなのかが、P a r k－P F Iの質問になります。

あと、P F I事業の黒崎ひびしんホールについて、これは若干制度は違うと思うんですけど、これは民間が建設して、市が買取りとあるんですけど、これは105億円のうち、市が買い取ることになった金額がどの程度か、教えてください。

あと、市営住宅の活用についても教えてください。

北九州市の公共施設マネジメント実行計画の進捗に対して2%ということで、厳しい状況の中での取組だと思うんですけども、やはり民間活用していくからこそ、活用の用途が広がるなど思っています。説明にあったように、売却促進もされているということがあるんですけども、実績の件数、北九州市の売却実績を教えてくださいというのが1点。

あと、今回取組の中で永黒団地について今集約を頑張られて、大きなプロジェクトだと期待しているんですけども、今回永黒団地の集約に限定したセーフティーネットの事業で、公営住宅から民間に家賃補助がついて移り住むことをせつかく事業化したにもかかわらず、今利用者がゼロだと聞いているんですね。要は市営から民間に、割引があってもなかなか移転しないという実態があると思うんですけども、入居者の今の状況といいますか、この辺りが分かればなと思います。以上です。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 P a r k－P F Iについての御質問についてお答えします。

まず、年間の料金のお話なんですけれども、これは、最終的には入札によって決まっております。まずは、条例で規定する料金を最低限として、それから札を入れていただいているという形でございまして、コメダ珈琲は平米当たり1,000円ということで、200平米で、月なので年間に直すと240万円ということになります。

続いて、スターバックスコーヒーのところは施設が2つありまして、飲食・物販は最低限200円なんですけれども、駐車場施設は100円なので、その合算でこういうふうな形となっております。

ます。駐車場もですね。

続いての御質問で、持分、維持管理ということなのですが、まず勝山公園は、特定公園施設、植栽部分も市に引き取ったんですけれども、ここは管理許可を与えて、この赤い破線の周り全部、コメダ珈琲店で維持管理をしていただいております。到津は、もちろん駐車場とスターバックスの建物自身は事業者のものなので、事業者が維持管理しておるんですが、赤い破線で新しくできたエリア部分は、もともと指定管理に入っておりますので、指定管理者が管理しております。

続きまして、駐車場の収入ということで御質問あったと思うんですけれども、駐車場は、これは公募対象公園施設となって、大和リースが設置したものなので、大和リースの収入となっております。

あと、負担分のお話で、なぜ1割程度かというお話なのですが、国の補助制度の中で、官民連携にぎわい拠点創出事業の事業要件で、この補助をいただくためには、地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割以上削減されることとなっております。我々はそういうことで2億800万円に上限額を設定して、事業者がその上限額まで使って周りを整備していただいたという形になります。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 都市再生企画課長。

○都市再生企画課長 黒崎ひびしんホールのPFI事業費のうち、市の買取り金額について御説明いたします。

委員はひびしんホールとおっしゃいましたけれども、この事業全体でまず申し上げます。

ひびしんホールと八幡西図書館、あとは広場、緑地、全部合わせまして55億円の買取り金額となっております。そのうち、ひびしんホールは約40億円の買取り金額となっております。ですから、105億円から差し引いて、残りの50億円が15年間の運営費用と、そういう計算になってございます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 住宅計画課長。

○住宅計画課長 市営住宅の売却の実績と家賃補助の実態についてお答えいたします。

余剰地の売却実績については、ちょっと分かりにくかったんですけど、1ページの一番下に、集約、再配置等に伴う余剰地は売却等を行っているということで、平成7年度からの30年間の実績として9.4ヘクタール、36億円の売却を行ってございます。

それから、市営住宅の集約建て替え、永黒団地での民間賃貸住宅への家賃補助制度の活用についてなんですけれども、この制度は、令和6年3月に制度ができて、試行という形で今行っているんですけれども、入居者の方へのアンケートなどによると、やはり新しく市営住宅の建て替えをする団地ができるので、そちらへの入居を希望される方というのが9割ほどいらっしゃいます。民間の家賃補助を受けて、民間に移ってもいいよという考えがある方というのは非常に少ない中で、対象になる賃貸住宅を探しているという状況にありますので、それでな

なかなか実績がないという状況でございます。

やり取りの中で、入居者の方が、ここがいいなというのがあるんですけど、それを持たれているオーナーの方が、じゃ、家賃補助制度を使って活用するかというところで、オーナーも少しためらうようなところもありまして、それで、なかなかこれまで実を結んでこなかったというのが実情としてございます。以上です。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 すみません。ちょっと1点訂正させていただきます。

年間料金で、先ほど入札って私言ってしまったんですけど、年間料金は提案額ということで、提案していただいたということが正しい表現になると思います。提案額ということで、訂正させていただきます。すみませんでした。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） 状況としてはよく分かりました。ありがとうございます。

P a r k - P F I も、もちろん提案事業者があつてこそできる事業化ですが、ただ一方で気になったのが、裁量部分として可能性がもう少しあつたのかなと思うのは、やはり整備費のイニシャルコストのところですね。イニシャルコストのところは、国の補助制度で1割以上削減することが条件ということで、これは何か、もし言える範囲でいいんですけど、割合を1割、10何%民間が持っているなど思うんですけど、もう少し、もう一息、民間が出してもらえないかみたいな交渉が当時できたものなのかどうなのか、何かほかに手挙げする事業者もいたりして、ここは何か交渉の余地があつたのか、言える範囲で分かれば教えてください。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 ちょっと当時のことなので、自分も直接はどうなのかということなんですが、一般的に我々ができるのは、自分たちで積算した額で価格を決めて、上限額を定めるのが一つだと思うんですね、あと事業者が上限額まで必要ないという方もいらっしゃると思いますし、上限額を超えてもっとされる方もいらっしゃると思いますので、そこはなかなか事業者の提案になるので、委員が言われているのはちょっと難しいかなと思います。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） もう一つ教えてほしいんですけど、まずは自分たちで積算するということなんですけど、積算の基準について、何か民間相場、もうちょっとサウンディングしたり、そのときの市場の相場の出し方とか、この辺りを北九州市はどのように出したんでしょうか。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 我々がやる場合は、公共施設の整備としての積算基準が基となっております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） 分かりました。なかなかちょっと難しいんだなと理解しました。

P F Iの買取り額、理解しました。ありがとうございます。

市営住宅も利活用、いろんな種類があるから、集約して壊していくのも一つで、そのまま民間が多目的に活用してくれるのであれば。あともう一つ、それで言うと、売却実績もあるということなので、そういった手法もできるというわけだなと。はい、状況としては理解しました。ただ、なかなか難しいんだなということで、他都市で学んでいきたいと思います。以上、終わります。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。

ほかになければ、以上で行政視察の事前研修を終わります。なお、視察終了後に、本委員会において、視察内容について委員間で意見交換を行い、所管事務の調査の委員会報告書に反映させていただく予定ですので、よろしくをお願いします。

以上で所管事務の調査を終わります。

ここで、次の報告に係る職員を除き、退室をお願いします。

（執行部入退室）

次に、都市戦略局から、東田大通り公園におけるP a r k - P F Iの公募設置指針案の意見聴取について、門司麦酒煉瓦館等活用事業に関する契約締結についての以上2件について、一括して報告を受けます。緑政課長。

○緑政課長 東田大通り公園におけるP a r k - P F Iの公募設置指針案の意見聴取を行うに当たり、東田大通り公園における民間活力導入について御説明させていただきます。

1 ページ目を御覧ください。

東田大通り公園に新たな価値を付加し、より魅力的な公園とするため、北側エントランス広場におけるP a r k - P F I手法を用いた民間活力の導入について報告します。

1、東田大通り公園の現状と課題でございます。

東田大通り公園は、東田地区の中心に位置しており、いのちのたび博物館などの文化観光施設やイオンモール八幡東といった商業施設に隣接する都市型のオープンスペースでございます。また、起業祭をはじめとする地域を代表する大規模イベントなどの開催により、交流やにぎわいが生まれている一方で、市民が日常的に利用し、ふだん使いができる公園としての役割も求められております。

2、東田大通り公園の目指す方向性でございます。

1 ページ下の平面図を御覧ください。

本公園は、令和4年にジアウトレット北九州やスペースL A B Oがオープンしたことにより、周辺環境の変化を踏まえ、地域住民や来訪者にとって付加価値の高い、にぎわいと憩いの空間となるよう、令和6年度から再整備を進めております。これにより、日常の健康、遊び、憩いといった使い方から、非日常のイベント、にぎわいまで、多様なニーズに対応できる公園としております。また、今回、周辺施設をつなぐエントランス広場に、民間による便益施設を設け

ることで、家族連れや地域の方が気軽に立ち寄り、心地よい時間を過ごせる空間づくりを目指しております。

2 ページ目を御覧ください。

北側エントランス広場の整備方針でございます。

北側エントランス広場については、民間事業者のノウハウを活用し、公園利用者や来街者が憩える空間整備を進めております。

コンセプトは、東田のまちとひとが繋がる、家族で楽しめる憩いの空間としました。

この広場に求める機能としましては、東田地区のゲートとして印象づけるランドマーク的要素や、公園利用者がゆっくりと時間を過ごす便益施設を考えております。施設の配置につきましては、青色で着色された位置に、カフェなどの便益施設の整備を想定しております。事業期間は20年とします。

4、今後のスケジュールでございます。

本日から11月下旬までの約1か月間、民間事業者に募集要項の案についての意見募集を行い、それらの意見を踏まえまして、12月に募集要項を策定し、来年1月に公募を開始したいと考えております。なお、事業者の決定は6月を予定しております。

以上で東田大通り公園の民間活力導入についての報告を終わります。

○委員長（森結実子君） 都市再生企画課長。

○都市再生企画課長 門司麦酒煉瓦館等活用事業に関する契約締結について御報告いたします。

北九州市門司麦酒煉瓦館等の新たな活用につきましては、プロポーザル提案型の公募を経て、昨年の10月に株式会社スピナを優先交渉権者に決定いたしました。その後、契約に向けた協議を重ねながら、関係者や近隣にお住まいの方々への説明を重ね、おおむね事業への御理解がいただけたと判断いたしましたため、9月30日付で同社を相手方とし、土地、建物の貸借について契約を締結いたしました。

まず1番、契約の内容でございます。

この契約の対象は、門司区大里本町三丁目にある、北九州市が所有する門司麦酒煉瓦館と門司赤煉瓦プレイスの駐車場エリアでございます。

①番の門司麦酒煉瓦館は、土地、建物を市有財産使用貸借契約により無償で貸し付けます。その代わりに、建物の改修と期間中の維持管理を行っていただくというものでございます。契約期間は10年で、さらに10年間の更新が可能となっております。

②番の駐車場エリアは、土地を事業用定期借地権設定契約により有償で貸し付け、収益施設を建設、転貸することで、本事業の収入源とします。契約期間は20年でございます。

2番、事業概要です。

株式会社スピナの事業コンセプトは、人と人が繋がり、共に紡ぐ交流拠点でございます。

門司麦酒煉瓦館は、フォトスタジオや地域の方々が利用できる交流スペースとして活用し、若者やクリエイターが集う文化交流の場を目指します。

駐車場エリアには、ドライブスルー対応のコーヒー店舗を新設いたします。また、週末にはキッチンカーを配置したり、地域のイベントやお祭りの際に駐車場スペースを開放したりするなど、地域の活性化にも協力いたします。

3番のスケジュールについてでございます。

駐車場エリアは、既に10月1日から路面補修などの事前準備を行い、20日頃からは駐車スペースを確保しながら、店舗の新築工事に着手しております。門司麦酒煉瓦館は、11月上旬から専門家を交えての調査、設計と並行しつつ、内装、外装等の改修工事に着手していく予定でございます。門司麦酒煉瓦館とコーヒー店舗は、来年の5月中旬または下旬頃にオープンする予定でございます。

今後とも、門司赤煉瓦プレイスの既存店舗や周辺の地域と連携し、門司区大里本町エリアのさらなる魅力向上に努めてまいります。

2ページに、対象エリアと事業イメージを添付しておりますので、御参照ください。

以上で門司麦酒煉瓦館等活用事業に関する契約締結について御報告を終わります。

○委員長（森結実子君） 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、明確に答弁願います。

質問、意見はありませんか。成重委員。

○委員（成重正文君） 東田大通り公園の民間活力についてお尋ねします。

北側エントランス広場の整備方針なんですけども、ここに求める機能が、東田地区のゲートとして印象づけるランドマークの要素ということで、もうちょっと詳しく教えていただければと思います。

それから、公園利用者がゆっくりと時間を過ごせる便益施設ということで、この青い候補地が2か所ありますけども、これは2か所とも、そういうふうな候補地として上げているのか。

それから、先ほどあったように、勝山公園のコメダとか到津の森のスターバックスとかそういうのと、それからこの地域はスペースワールド駅もありますけども、コンビニがないということで、この周辺が大変不便というか、イオンまで行けばいいんですけども、この公園で過ごすのに、そういうコンビニ施設がないということが結構大きな課題かなと思っているんですが、その辺はどういうふうに考えてられるんでしょうか。

それから、家族が過ごすということで、芝生というか、寝転がって遊べるようなふかふかしたイメージの芝生広場みたいのはできないのか、教えていただければと思います。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 まず、東田のランドマーク的な要素というのはどういう、具体的なイメージをとということに、まずお答えさせていただきます。

まず、この東田大通り公園、いのちのたび博物館やスペースLABOという施設がございますので、そういった東田地区の周辺を考えると、やっぱりそこと連携するようなテーマがふさわしいと考えています。例えばなんですけれども、恐竜であるとか昆虫であるとか宇宙であるとかというのが、テーマの何かランドマーク的なものが欲しいと。そうすると、みんなが集まってくるんじゃないかと、一つの案としてそういうことを考えております。

続きまして、ゆっくりと過ごせる便益施設、カフェとか売店等になるんですけれども、そういったものが青い箇所、2か所とも考えているかということですが、まず事業者の提案によって2か所整備したいということであれば、2か所も可能であります。どちらか片方でも受け付けるつもりでいます。ただ、この場所的に置けるのはこういう場所かなというのは、我々で考えて設定させていただきました。

続きまして、コンビニエンスストアはどうかというお話なんですけど、東田という場所を考えると、やっぱりここは物すごくウォークアブルな町にしていかなきゃいけないし、ゲート機能を持たせたいというところで、やっぱりもう少しグレードが高いものが我々は欲しいなと思っております、コンビニというよりもカフェとか、もう少し公園と親和性の高いものが欲しいなと感じております。

続きまして、芝生のお話なんですけれども、令和6年、令和7年と工事をしておりまして、芝生の張り替えも整備の中でやってきていると思います。管理もこの事業者にかけていきますので、管理もやっていただければ、ある程度の範囲になると思うんですけれども、芝生もふかふかになるかなと思っております。範囲は限定されると思います。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 成重委員。

○委員（成重正文君） ありがとうございます。要はランドマークのイメージが、公園に何かランドマーク的なものができるというか、公園自体がランドマークという考え方なんですかね。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 公園は東田の中心なので、もちろんゲート機能を持って、東田地区の中心となるとは思っているんですけれども、やはり公園に来たら何かがあるという、ランドマーク的なものが欲しいなと考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 成重委員。

○委員（成重正文君） それで、正式には何かこう、文字で示すというか、何かヒガシダ何とかと。イメージ的にはそういうランドマークなのかと私は思ったからです。

○委員長（森結実子君） 緑政課長。

○緑政課長 ヒガシダって、よくあるような、ああいうのもランドマークになると思いますし、例えば恐竜みたいのがあったら、やっぱりそれもランドマークになると思いますので、そういったところを含めて、いろんな意見を今から事業者に聞きたいと考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君）成重委員。

○委員（成重正文君）ありがとうございます。便益施設なんですけれども、事業者に高級なカフェというイメージ。じゃ、スターバックスとかコメダとかになるんでしょうけど、本当にこの辺、コンビニがないんですよね。それで何年か前に、スペースワールド駅のところでお店を開いたりとかやっていて、ちょっと不便だなと思っていますので、その辺の機能をもうちょっと持たすような感じでしていただければなと思っています。

芝生広場にしても、結構雑草が伸びて、カットしたりとかしていると思いますので、その辺の家族が集まるところは、そういうふうにしていただければと思っていますので、よろしくお願いします。私は以上です。

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。井上委員。

○委員（井上純子君）すみません。何点か教えてください。

東田大通り公園について、民間活力のサウンディングをする中で公募が始まるということで、すごく期待しています。その中でやはり雑草問題として、今回公園の一体の管理まで事業者にお問い合わせする想定なのかが1点です。

次に、門司麦酒煉瓦館の新事業者との契約について2点伺います。

まず1つ目は、プロポーザル選定時には、たしか今年の4月1日の契約予定だったかなと認識しているんですけども、契約日が9月30日になってしまった理由は何か教えてください。

もう一点、既存テナントが既にパン屋やレストランもあって、これ、休日はすごくにぎわっていて、いいお店なんですね。イベントがあれば、現在の駐車場では足りないことも実際にあります。ここに、さらにスタバ建設となれば台数削減にもなりまして、イベント時には周辺の民間施設のパーキングとの連携とか、駅近なので公共機関の利用促進、ここは欠かせないと思っていますが、具体的に市としては、この台数が減ってしまうことについて、休日の混雑時などの対策があれば教えてください。

○委員長（森結実子君）緑政課長。

○緑政課長 公園の管理も一緒に公募しないのかという件についてお答えいたします。

今から事業者意見聞いていく中で決まることになると思うんですけども、今度、事業者が収益施設、便益施設を建てられると思うんですが、その周辺の一部は、やっぱり事業者とお話ししながら管理していただきたいと思うんですけど、やはり公園全部になりますとかなりの負担になりますので、どこまでできるかというのは、ちょっと今からの意見を聞きながら決めていく形になると思います。

また、一体的に指定管理という方法も考えて、今までいろんな事業者個別に当たったんですけども、やはり無料公園ということで収益源がないので、なかなかそこを、今市が行っている維持管理費で事業者が行えるかというのと、やっぱりかなり厳しいと、逆にそういう声をいただいていますので、そういうふうな一体的なのは難しいということで、今回は考えておりま

せん。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 都市再生企画課長。

○都市再生企画課長 門司麦酒煉瓦館について2点お答えいたします。

まず、プロポーザルについて、当時4月1日契約を目指していたのがなぜ遅れたのかということについてお答えいたします。

プロポーザルの要件の中に、実は地域または隣接店舗との調整をして、理解を得て事業を進めることという要件がございました。これに基づきまして、優先交渉権者で、地域であったり隣接のテナントと協議を重ねたんですけれども、地域の方からいろいろ懸念の声が上がりまして、その調整、説明等を丁寧に行ったことにより時間を要したという内容でございます。

具体的には、先ほどの2つ目の御質問にも関係するんですけれども、やはりスターバックスという、ある程度の集客能力のある施設が来ることに対して、周辺の交通状況が悪化するのではないか。渋滞とか歩行者の危険とか、そういったものが悪化するのではないかということで、具体的な提案も交えて御意見をいただいております。それにつきまして、一つ一つ丁寧に順を追って御説明して、半年ほどかかったということでございます。私どもも早く現地に集客施設を設置して、早くあの場所のにぎわいを盛り上げたいという気持ちで頑張っていたんですけれども、結果的には半年間の遅れが生じたということで、そこは大変申し訳なく思っております。

2つ目の交通問題なんですけれども、駐車場が減るとするのは事実でございます。減るに当たって、今の既存店舗の営業状況であったり、あとは新しく設置される収益施設の集客等も考えて、これだけの台数を確保すればいいですよという条件を、プロポーザルの中で設けております。今、それを守った形で提案がなされているという状況です。

委員もおっしゃったように、イベントをしているときには、既に今現在でも車が入れない状況というのは私どもも承知しております。ただ、先ほど申し上げた台数の設定に当たっては、そういうイベントという異常時ではなくて、やはり通常の土日であったり、平日の集客というのを前提に算定しております。

ですから、かなりやっぱりあそこはすごい魅力的な場所だからこそ、遠くからも来られるということで、地域で縁日とかを主催している方も、チラシに公共交通機関で来てくださいねとかというのを御案内していますので、今後もそういった方法で、せっかく門司駅から近いので、そういったことを関係者で一緒になって周知していきたいと思っております。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） ありがとうございます。まず、東田の公園ですが、今公園の管理については、収益確保が難しいのではないかという答えだったんですけども、やはりP a r k - P F Iの魅力というのは、行政のランニングをどこまで下げられるか、魅力的なエリアになるかというところが鍵でして、はなから、マネタイズが厳しいから、ここは諦めちゃいますという答

弁は残念だなと思っています。ですから、ここをどういう仕様書で今から募集していくのか、ちょっと分からない部分ではあるんですけども、できる限り、収益化できる事業者の提案を幅広く募集していただきたいなということを要望したいと思います。

あまり限定すると、いや、手っ取り早いマネタイズってコンビニなんですよ。B I Z I A小倉も、コンビニしか入っていないじゃないですか。どこでも、コンビニが一番マネタイズできるから、どんどんコンビニが入ってしまうという状況、それが魅力かって言われると課題はあるんですけども、やはりマネタイズできるテナントを呼ぶというのは必要だと思いますので、ここは幅広く、ぜひマネタイズできるところの採点を重くしてほしいなど。それで結果として、公園が魅力的になればいいわけなので、公益に資すると思っています。

またもう一つ、東田のランドマークとして、私としては課長に答弁いただいたように、やはり恐竜だと思っています、私はね。もう科学館も集客がどんどん落ちていて、正直、いのちのたび博物館ほど集客できる北九州市の施設はないわけなんですよ、あのエリアで。ですから、例えば、ここにいのちのたび博物館で張っていくものと言ったら、福井恐竜博物館があるんですけど、あそこもリニューアルして、駅を降りたらもう恐竜だったり、恐竜推しなんですね。ただ、北九州市のいのちのたび博物館というのが、自然史も歴史も両方あるから、どっちがイニシアチブ取るんだというのが、なかなかP R戦略が定まっていないという課題がありまして、ここはもう遠慮なく、公園は恐竜で推していただきたいなということは、ここは要望です。エリアとして、より戦略的に特化していくという機会としては、すごくいいのかなと思っています。

あと、公園の管理として、ほかのP a r k - P F I事業を視察に行くときに、やっぱり事業者の声としてあるのが、芝生が広いと草の管理がすごく手間とお金がかかって、芝生を減らしてほしいという要望が他都市でもある事例を聞いたりします。更新に当たって、芝生エリアを減らしてもらったらもっと受けやすいとか、草の管理がとにかく大変だとなったときに、何か市もそのランニング下げるために、草地を減らして、例えば、子供用の柔らかいクッションにして防草にもなったりとか、そういう何か草のランニングが楽になるような策というのも、市も合わせて、共同で一緒にやってほしいなど。この公園の維持管理をより魅力的にコスト下げていくためにもというのは、一つ要望させていただきます。

次に、門司麦酒煉瓦館の契約が遅れてしまったことは、ここはプロポーザル、もちろん丁寧に情報を伝えるべきだと思うんですけども、納得することが大事ですから、ここは遅れてしまったことは仕方がないのかなと理解しています。スタバに対して期待もあるから、頑張してほしいなと思っています。

あと、駐車場の混雑対策ですね。実際にイベント事業者の方にお話を聞きながらも、今いろいろとイベントに呼んでくれたり、足を運ぶときに車は利用しないでねということ、あまり積極的に私自身まだ、参加する側で言われていないことが多くて、事業者も、これから駐車場

が減るから何か周知していかなきゃいけないなというような、漠然と不安を持たれている声は聞いています。やはり慣れれば、駅もあるから、いろんな方法を使っていくと思いますし、また民間施設のテナント、民間の駐車場も含めれば、台数はエリアとしては結構あるのかなと思いますので、何かここは迷惑にならないような協力体制とかも取りながら、このエリアに、最終的に人がより来やすいエリアにしていきたいなど。

あとは、関わる事業者が増えるということは、いろんな課題も同時にはらんでいると思いますので、ここは丁寧に、大変だと思いますけど、市がちょっとここは仲介に入って、合意形成のところは努めていただきたいなということのを要望して、終わります。

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。

なければ、副委員長と交代します。

（委員長と副委員長が交代）

○副委員長（中島隆治君） 森委員。

○委員（森結実子君） 1点要望というか質問というか、教えていただきたいんですが、東田大通りの件なんですけど、先ほど視察に行く勉強会で、P a r k - P F I の勉強とかもさせていただいたんですが、こういうのをするとき、コマダとかスタバとか大手のチェーン店が来ることが、他都市でも多いような気がするんですね。コマダもスタバも私は大好きでよく使うので、そこを否定するわけではないんですが、例えば、この東田って、いのちのたび博物館があったりとか、スペースL A B Oとかアウトレットとか大きな施設があって、ここを魅力のある場所とするのであれば、例えば、小さく分割してでも、建物は市が造って、小さく店舗にして、地元でもすごくおいしいコーヒーを出すカフェってたくさんあって、そういうところにまず初めに声をかけるとか、何かP a r k - P F Iとかそういうのって全部、どの町へ行ってもスタバとコマダになっちゃうような、どの町へ行っても同じまちづくりみたくなくなってしまふのは、私はすごく嫌で。

それで、例えば、P a r k - P F Iとかそういうのでも、九電が新たに会社をつくるとか、大和リースが入ってスタバが入るとか、やっぱり大手しか参入できないというのが、私はちょっとこれってどうなんだろうと思うところがあります。せつかく市がまちづくりをしようということもあって、ここに何か便益施設建てたいという思いがあるのであれば、やっぱり市民と、別に大手が市民じゃないわけではないんですが、市民と一緒に、時間はかかるかもしれないけれども、本当に魅力あるものをつくるべきではないかと思っているんですが、そういうことって不可能なんですかね。

○副委員長（中島隆治君） 緑政課長。

○緑政課長 このP a r k - P F Iというのは、収益施設はやっぱり民間事業者で建ててもらおうというのが原則なんで、市が建てるという手法ではないというのが、まず1つですね。

ただ、公園には、ほかにも設置管理許可とか、例えば、勝山公園でも占用許可とかでキッチ

ンカーとかいろんな方法で来たりしていただいているので、いろいろルールはあるんですけども、ああいう形であれば、地場の方もどんどん公園の活用もできます。ただ、やはりある程度投資が要となれば、ある程度資金力があるので、大手様という形になっているんだと思います。例えば、コメダ珈琲はコメダ珈琲なんですけれども、先ほども御説明しましたとおり、地場のクリーンズという業者が実際のオーナーですね、それでフランチャイズで運営しているということで、きちんと地場業者にも出ている事例もございます。以上でございます。

○副委員長（中島隆治君） 森委員。

○委員（森結実子君） ありがとうございます。チェーン店は悪くないんですけども、どの町へ行っても安定したおいしさが得られるという意味ではいいんですけども、我が町の特色あるまちづくりみたいなのも、P a r k - P F I が、国からお金が出るからとかじゃなくって、北九州市ってまちづくりすごい変わっているよねって。私、札幌駅へ降りたときに、本当に博多駅と同じような雰囲気を受けたんですね。どこへ行っても、日本って今同じになっているのかなって思って、すごい残念で、北九州市は北九州市らしいまちづくりができるように、これから考えていただきたいと思います。よろしく願いいたします。以上です。

○副委員長（中島隆治君） 委員長と交代します。

（副委員長と委員長が交代）

○委員長（森結実子君） ほかにありませんか。

ほかになければ、以上で報告を終わります。

本日は以上で閉会します。

都市戦略整備委員会	委員長	森	結実子	Ⓔ
	副委員長	中島	隆治	Ⓔ