

経 済 港 湾 委 員 会 記 録 (No.20)

1 日 時 令和8年3月9日(月)
午前 9時59分 開会
午前11時23分 閉会

2 場 所 第3委員会室

3 出席委員(9人)

委 員 長	渡 辺 修 一	副 委 員 長	三 宅 まゆみ
委 員	菊 地 公 平	委 員	上 野 照 弘
委 員	香 月 耕 治	委 員	富士川 厚 子
委 員	大 石 正 信	委 員	井 上 しんご
委 員	松 尾 和 也		

4 欠席委員(0人)

5 出席説明員

産業経済局長	柴 田 泰 平	企業誘致・農林水産担当理事	山 口 博 由
地域経済振興部長	丸 山 保	サービス産業政策課長	大 庭 繁 樹
港湾空港局長	倉 富 樹一郎	公営競技局長	春 日 伸 一
			外 関係職員

6 事務局職員

調 査 係 長 筒 井 大 亮 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	議案第55号 令和7年度北九州市一般会計補正予算(第7号)のうち所管分	可決すべきものと決定した。

2	議案第57号 令和7年度北九州市渡船特別会計補正予算（第2号）	可決すべきものと決定した。
3	議案第59号 令和7年度北九州市港湾整備特別会計補正予算（第2号）	
4	議案第64号 令和7年度北九州市公営競技事業会計補正予算（第1号）	
5	且過市場の再整備に向けて	産業経済局から別添資料のとおり報告を受けた。

8 会議の経過

○委員長（渡辺修一君）開会します。

本日は、議案の採決を行った後、産業経済局から1件報告を受けます。

初めに、議案第55号のうち所管分、57号、59号及び64号の以上4件を一括して議題とします。
これより採決を行います。

まず、議案第57号、59号及び64号の以上3件について、一括して採決すること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、一括して採決します。

議案3件については、いずれも可決すべきものと決定することに御異議ありませんか。

（「異議なし」の声あり。）

御異議なしと認めます。よって、議案3件についてはいずれも可決すべきものと決定いたしました。

次に、議案第55号のうち所管分について採決します。

本件について、可決すべきものと決定することに賛成の方の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

賛成多数であります。よって、本件については可決すべきものと決定しました。

以上で議案の審査を終わります。

なお、委員長報告については、正副委員長に一任願います。

ここで、本日の報告に関する職員を除き、退室願います。

（執行部入退室）

次に、産業経済局から、且過市場の再整備に向けて、報告を受けます。サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 おはようございます。且過市場の再整備について報告をさせていただきます。

お手元の資料を御覧いただけますでしょうか。

上の四角囲みのところでございます。北九州の台所であります旦過市場を中心とする旦過地区は、水害や老朽化の危険を払拭し、安全で魅力ある市場をつくるという大きな目標に向かって、私ども市だけではなく官民一体となって再整備を進めているところです。今回、地元からの御要望を受け、令和7年11月から進めてまいりました、この旦過地区のA建物の事業者公募の進捗について報告をさせていただきます。

初めに、ページを繰っていただきまして、3ページ目を御覧いただけますでしょうか。

上のところ、この建物は旦過駅のすぐそばで、現在まさに建設が進められており、この赤枠で囲まれたA地区と呼ばれる部分に位置しております。この建物は4階建てでございます。1階部分は、現在、旦過地区の青空市場を中心に営業されている旦過の事業者の皆様を中心として、完成後に入居し、営業される予定となっております。2階が飲食エリア、3階、4階が駐車場となっております。

1ページにお戻りください。

1番、旦過地区のA建物2階から4階の公募売却の経緯について説明させていただきます。

(1)公募内容につきましては、ア、売却対象物件につきましては、旦過市場A地区立体換地建築物、鉄骨造4階建てのうち、先ほど申し上げました2階の商業フロア448坪、3階、4階の駐車場フロア943坪、合わせて約1,400坪が対象フロアとなっております。

イ、売却方法につきましては、市が所有する保留床と民間の権利者の皆様が持つ換地床を一体として売却する、公募型プロポーザル形式で行うものでございます。

ウ、公募価格は、最低売却価格を税込み12億3,800万円としておりました。

(2)これまでの経緯につきましては、令和7年11月4日に公募を開始、その後、12月22日に参加意向表明書が1社から提出がございました。その後、ここには記載していませんが、今月3月6日が提案書の締切りという形で、事業者には、提案内容、どのような店舗構成にするのか、どのようなコンセプトにするのか、どういった事業計画にするのかなどを検討していただいておりますが、先月2月24日付で応募辞退届が提出されたものでございます。

その下、2番、事業者から提示された応募辞退の理由について説明をさせていただきます。

事業者は、地域への貢献と事業性の両立を目指し、多角的に検討を進めておられました。しかし、公募を辞退した大きな理由として、支出面では、当該フロアの購入費に加えて内装工事等を賄う必要があることから、今後の市場環境、特に物価や金利の上昇に伴う将来的なコスト上昇のリスクがあるということでございました。また、収入面におきましては、2階部分を飲食エリアとして運営する場合、事業として成立可能な賃料水準でテナントを確保することがなかなか難しいという課題も挙げられました。ナショナルブランド、チェーン店等であれば賃料収入を確保できる可能性はありますが、旦過らしさを追求しようとする、その実現がなかなか難しいと、そういった御判断でございました。購入する以上は、長期にわたって事業として

成り立たせ、持続可能なものとして成立させる必要があると考えたときに、現行の公募条件では事業性が見通せないという御判断で辞退の申出に至ったと、そのような説明を受けております。

2 ページ目を御覧ください。

3 番目、今後の進め方でございます。下段の表を御覧いただけますでしょうか。

今後のスケジュールにつきましては、令和8年3月下旬までに公募条件の見直しを図ってまいります。その後、4月中旬には再公募を開始、6月下旬には事業者の決定、7月下旬には売買契約と引渡し、その後、当初の予定どおり令和8年中に開業を予定していると、そのようなところでございます。

繰り返しになりますが、今回の公募は、北九州の台所と呼ばれ多くの市民に愛される旦過市場に新たな魅力を生むものになります。市民をはじめ、旦過市場を訪れる多くのお客様が、旦過市場の完成を楽しみにされております。また、これまで旦過市場を支え、再整備に御協力をいただいてまいりました店舗の皆様も、2階飲食エリアも含めてA地区に魅力的な施設が完成することで、旦過市場全体のにぎわいが高まることを期待されております。このような旦過市場のにぎわいを楽しみにしている皆様の思いに応えていくことが何より重要であり、市民の皆様の利益の最大化につながるものと考えております。そのためにも、早期に事業者を決定することが必要であると考えております。今回辞退された事業者も含め、過去に関心を示してくださった企業が10社以上ございますので、改めて様々な意見聴取を行ってまいります。

今後は、物価高や金利上昇といった急激な市場環境の変化など、最新の状況を踏まえた再鑑定を行い、価格の最適化を図った上で、最低売却価格や審査基準など条件を見直した再公募を行い、令和8年中の開業を目指してまいります。

北九州市といたしましては、旦過市場が安全で魅力ある市場として持続可能な発展を遂げ、次の100年に向け、北九州の台所としてますます繁栄するよう、引き続き全力で取り組む所存です。以上、報告を終わります。

○委員長（渡辺修一君） 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。それでは、質問、意見はありませんか。富士川委員。

○委員（富士川厚子君） おはようございます。3点ほどお伺いさせていただきます。

私も生まれたときから旦過市場があって、ずっと旦過市場を身近に生活してきた者として、再整備というのがあって、その後、火事があって、今、物価高騰と、予期せぬことが多々ありながら今再整備を進められて、本当に大変な中かと思います。

今回の件に関しては、最低売却価格の12億3,800万円というのが高かったのか安かったのか。適正価格ということで書いていますが、これを見直しするととなると、下がるのが予想されるのかなと思うんですが、その適正価格をどう落としどころをつけていくのか教えていただきたい

いのと、万が一、買手がない場合は想定されているのか、また、そうなった場合どうなるのか、教えてください。

また、ここは駐車場も入っていますけれども、買手がないまま、ほかがオープンした場合、駐車場があそこないと、営業するのは結構難しいのかなと。周りの駐車場は全部なくなりましたから、駐車場の運営はどうなるのか、教えていただきたいなと思います。以上です。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 まず、12億3,800万円、この価格についてでございます。

当初、この公募価格は、北九州市の不動産鑑定士による鑑定結果を基に、我々市のルールに基づいて公募価格、最低制限価格として決定したものでございます。小倉駅の近隣の相場であったりとか、建築費、いろんな観点、鑑定のやり方は幾つかパターンがあると聞いておりますが、そのような中でやっていったというところになります。鑑定評価の後、且過地区土地区画整理事業評価委員会という市のプロセスに基づいて決定させていただきました。

一方、その後、建物の建築に合わせて、今地元で進めている管理費、幾らぐらい管理費がかかるのかとか、当初はまだ決まっていなかったことが明らかになってきて、物件の収益性の算定のために必要な要素がどんどん固まってきております。また、今回の公募に合わせて、複数の関心を持っている事業者が購入検討を進めてきたということもあって、この物件の実勢価格が見えてきたところになります。今回、再公募を決定する中で、鑑定に必要となる材料が増えましたので、こういった最新の状況とか実勢ベース、物価も併せて価格を考慮した再公募を行うということで、再鑑定を改めて行いたいと思っています。

従前の鑑定価格につきましても、当初、鑑定時点で判明していた条件の下では正しい価格であったということに変わりはありませんが、今回また最新の状況に基づいてという形になりますので、最新の状況、実際に今回の公募でもなかなか手が挙がらなかった、取引が成立しなかったというのも一つの実勢になろうかと思います。そういったところも含めて価格の適正化を図っていくことになろうかと思います。

上がるのか下がるのかというところにつきましては、こういった実勢に照らしますと、再公募価格は下がるんじゃないかなと考えておりますが、あくまでも市のルール、我々が下げるといっても市のルールに基づいて鑑定評価を行って、且過地区土地区画整理事業評価委員会への諮問を経て価格を決定するというプロセスになっていくものでございます。

2点目、万一手が挙がらなかったことを想定しているのかでございます。

今回、再公募に当たりましては、価格の面もそうですし、公募条件、こういったものがあるのかを、先ほど申しました辞退した1社もまだ諦めていないところもありますので、その1社も含めて関心を示していただいた10社以上に今鋭意ヒアリングを進めているところでございます。ですので、うまく2階から4階の取引が成立するような条件はどういったものがあるのかを鋭意調べているところですけど、それでも万一手が挙がらないということは、可能性として

ないことはないだろうと思っています。そのときにどうしたらいいのか、再々公募するのか、暫定的に何らか別の運用をしていくのかというのはまた考えないといけないかなと思っていますが、いずれにしても、且過地区のにぎわいのためには、この商業施設、駐車場は非常に大事なものでありますので、スピード感を持って対応していく、そのためにどういう手法がいいのかを考えないといけないかなと思っています。

3点目の駐車場につきましても、おっしゃるとおり、今回公募を出しているのは2階の飲食フロアと3階、4階の駐車場という形になります。駐車場の利用だけ切り出して暫定運用できないかということも、当然、可能性としてないことはないかなと思っています。ただ、まずは且過の皆様、市民の皆様、営業者の皆様が希望している飲食プラス駐車場という形で、にぎわいをつくっていく事業者の方にしっかり引渡しができるよう、そのような形で公募を進めてまいりたいと考えているところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 富士川委員。

○委員（富士川厚子君） ありがとうございます。

もう2点だけ確認したいです。今回応募を辞退した企業も、また新しい価格で出したときに応募して落札する権利はあるのかと、あと、令和8年中開業と書いていますけど、今年いっぱい、令和8年度じゃなくて令和8年中に開業という認識でよかったのか、教えてください。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 1点目の、辞退をした1社が改めて手が挙がるのかにつきましても、その方もほかの方も含めて、再公募に手を挙げていただける形で考えているところでございます。そもそも辞退された方も、最終プロセスの3月6日の最終の提案書の前に、応募の意向表明書という段階で、事業性が成り立たないということで、手を下ろされた形になります。ですので、そういった方も含めて、改めて手が挙がるような形で考えております。

2点目の、令和8年中というのは、年度ではなく令和8年12月中の開業を目指すということで考えているところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 富士川委員。

○委員（富士川厚子君） 分かりました。

今、イランの攻撃とかもあって、また原油が上がったりとか、世界情勢も今本当に変わっていて、日本の物価高だけでなく、またいろんなしわ寄せというのも世界から来るのかなと思った場合、本当にこれがちゃんと進むのかなと不安な部分もあります。実際この2階の店舗も、買ってもらったはいいいけど家賃が高くて店舗が入らないということになると、にぎわいという部分からどんどん遠ざかっていくのではないかなという不安な部分もあるんですけども、そこはしっかりサポートしていただいて、且過市場の方、また市民の方、ニュースで見ると、どうなるんだろうと、私にも問合せがあったりしますので、火事があったりいろいろしてずっと大変だった且過市場が明るく、次の100年に向けた市場ということで言われていますけど、そう

いう市場になるようにぜひ頑張っていたいただけたらと応援しています。よろしくお願いします。
以上です。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） 先ほどの結果を受けて再鑑定を行うと、下がる可能性もあると言われたけど、そもそも12億3,800万円、先ほどは適正価格であったと、不動産鑑定士にも鑑定していただいたということで、しかし、応募者が辞退をしたというこの結果をしっかりと踏まえた場合に、その12億3,800万円というのは果たして適正であったのか、そのあたりについてはどのようにお考えでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 12億3,800万円は、先ほど申し上げましたように、不動産鑑定士による鑑定を基に、市のルールに基づいて最低売却価格として設定をさせていただきました。公募の前には、事業者の皆様から、少し高いという声も一部聞いていたのは事実でございます。

一方、この公募自体は、当初10社、20社ほど関心を示していただいた方がいましたが、それ以外にも全国に公募をかける形になりますので、高いという声はありつつも、公募いただけるような手が挙がってくるんじゃないかということも考えておりまして、そういったことから、市のプロセスに基づいて公募させていただいたところです。手が挙がる可能性があるという形でさせていただいたというのが実態でございます。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） 事業者が辞退をされたという背景の中には、取得価格に対して収益性が見込めないという判断があったのではないかなと考えています。だから、市として、辞退をした事業者から、どのような理由や課題があったのか、これを具体的に把握することはできないんですか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 辞退した事業者からは、その辞退理由について細かく聞いているところでございます。実態把握できないのかということについては、実態把握はできますし、しているところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） こういう形で再開発を行っていくということに対して、資材、人件費が高騰してきているということと、こういう形で且過らしさを持ちながらも、2階部分、3階、4階部分の駐車場をやっていくというのは初めてのことだと思うんですね。2度の火災があったということも含めて、且過市場協同組合からも市に要望がされているということで、非常に厳しい問題ではあると思うんだけど、課題をはっきりさせていくことが非常に必要ではないかなと思います。

そういう中で、且過らしさと言われてはいますが、この且過らしさとはどういうことだと思

っておられますか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 北九州の台所と言われている旦過市場です。多くの市民が、その新鮮さであったり、対面販売のにぎわい、あと、安いものからプロの方が使う高級なものまで食に関するものは何でも新鮮なものがそろっていると、野菜、フルーツ、肉、魚、そういったものがそろっているというところになります。旦過らしさというものにおきましては、やはり北九州を代表するようなもので、あとは食ですね。北九州の食を代表する場所であるというものでございますので、旦過らしさというのは、いつ行っても皆さんが食で笑顔になれるような、そういう飲食エリアにしていきたいと思っているところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） 大正時代から闇市の中で、非常に新鮮で安いというのが私は旦過らしさじゃないかなと思います。それを維持していこうと思えば、当然、その12億3,800万円という価格がテナントに上がってくれば、今まで安かった野菜とか魚とか、それが価格に転嫁されていくと。そうなってくると、サンマが1匹200円だったのが、300円、500円になれば、この旦過らしさはなくなってくると思うんですね。

これまでも、昼間は買物ができると同時に、夜は無国籍料理みたいなものがあって、よそにないような、昭和、大正を漂わせる雰囲気があったと思うんですね。そういった意味では、やはりその両立、私は一定の公費投入を進めて、価格を、テナント料を低く抑えていく、そして、野菜も魚も肉も安くしていく必要があると思うんですけど、そのあたりはどのように考えておられますか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 今委員からお話がありました、野菜を安く売れるような家賃という話がありましたが、今整備を進めているこのA建物については、1階部分が、今まさに委員がおっしゃったように、これまでの旦過で営業されていた方がこれまでどおり営業していくところになります。今回報告させていただいたものは2階から4階という形で、旦過のよさを生かしつつ、これまでなかなか旦過にはなかった、昼も夜も、大勢の方が楽しめる飲食フロアという形で公募をさせていただこうというものでございます。ですので、今委員がおっしゃった、旦過の方々が野菜とかを普通に物販できる場所は今の1階部分で、旦過市場の方々を中心に今店舗構成をしております。

一方で、2階以上についても、事業者の中ではやっぱり今回の公募価格ではなかなか事業性が不確実な状況の中で見通せないという話がありましたので、公募価格の最適化、見直しというのにも必要かなと思っております。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） 1階部分については従来の店だと。2階部分のところでどういう人たち

が入ってくるのか。保留床や換地床と言われている、青空市場の人たちが入ってくるのか、自分の店を持った人が入ってくるのか、それとも、自分の店をせずにテナントとして貸すような状況、その割合みたいなのは決まっているのでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 今委員におっしゃっていただいた、どんな人が多く入ってくるのかというところは、まさに1階部分でございまして、2階部分は、営業する事業者1社を我々は公募で求めているところになります。ですので、2階の商業フロアでいきますと約450坪ありますので、その約450坪と3階、4階の駐車場を一括して購入いただける事業者、この事業者の方々が、且過市場の魅力を残しながら、強めながら、どういう店舗構成にしていくのか、フードコートのようなものにしていくのか、それともおすし屋さんとかを中心としたものにしていくのか、どういう内容にしていくのかは事業者様からの御提案の中で決まっていくものになるかと思っております。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） じゃあ、2階のフロアについては、事業者がどういうふうに構成をしていくのか、レストランをつくっていくのかとかテナントをどういうふうにしていくのか決めていくということですね。

それで、総事業費、本会議では60億円ぐらいかかったと言われましたけども、都市整備局になるんでしょうけど、2度の火災もあったということもあるんですけど、かなり事業費が増えてきていると。2度の火災と、人件費、資材単価の高騰ということで、その推移はどのようになっていますでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 所管する都市整備局からの情報にはなりますが、土地区画整理事業自体は令和3年2月に事業着手をしたと、そのときの総事業費、計画値は約34億円であったというものでございます。その後、令和6年1月の段階で計画変更を行ったところでございます。

その計画変更の内容につきましては、令和3年から令和6年の間に、令和4年に2度の大きな火災がありました。その火災の影響で、例えば工事の手順の見直しとか、補償額の再調査とか様々な事業の見直しが必要だった、それに関する経費が重なったということ、それと当初からも資材の価格高騰等がありまして、令和6年1月の段階では事業費が約47億円という形で計画変更を行ったと聞いております。

その後、令和7年12月の段階で改めて計画変更を行いまして、そのときの理由としましては、資材高騰が1点、それとあとは、特にA建物の工事が始まりましたので、工事が始まった中では、現地の施工の状況への対応が必要になったということで、約57億円となる計画変更を行ったという形で、34億円が47億円、57億円という形で計画変更を行ったと聞いております。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 大石委員。

○委員（大石正信君） 仕方がない部分は一定あると思うんですね。2度の火災があった、そして、資材単価や人件費が増えてきたと、それに併せて北九州市立大学が来るようになったということで、一般の市民から見れば、何でこんなに増えたのかという疑問が一部にあると思うんだけど、私は一定仕方がない部分があるんじゃないかと思います。そういったところをきちんと説明をしていくことが必要だと思うし、北九州の台所と言われているんだったら、それだけの一定の公費投入も含めて、先ほど言われた且過らしさを守っていく必要があると思います。いずれにしても、今度、応募辞退というまた新たな問題が生まれてきていますので、しっかりと事業者から聞き取り調査を行って、そして、どのような形で進めていくのかというのは頑張っていたきたいと思います。以上です。

○委員長（渡辺修一君） ほかにございませんか。松尾委員。

○委員（松尾和也君） 企画提案まで1か月ぐらいのタイミングで辞退されたってことなんですけども、僕はちょっと知らなくて聞きますけど、企画提案される、どんとそのものが出るまでの間にも、皆さんとのやり取りは相当数あったんだろうと思うんですね。もう1か月前の段階ですから、かなり話はされていたのかなと思います。その中で、本当にこの価格とか採算性ということがメインであったんだろうとは思いますが、ここに載っていない理由の中で、例えば何かほかの要因、ここで苦勞されているなど皆さんが手応えとして感じたとか、テナントを買われた後の実際のテナントの運用に随分と苦勞されていた印象があったとか、そういったのがあれば教えてください。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 委員からのお話どおり、意向表明が12月22日に出て以降、先方の担当とは毎週何度も打合せを進めてまいりました。そういった中で、価格以外で何か苦勞があったかというところにつきましては、1つは、区分所有の建物でございますので、1棟丸々買うのとはまた違って、管理組合の中で事業を進めていく、そういうところの知見といいますか、なかなか自社だけでは進まない、且過の皆様と一緒に企画をしていかないといけない、そういうところが追加的なといいますか、そこら辺の難しさ、我が社で大丈夫だろうかという御判断、御検討があったと。そこについては、地元の方とお引き合わせをさせていただいたりとか、且過市場の方々が且過にどういう思いを持っているのかというのを直接事業者にご説明いただいたりというような中で、この場所でもできるなという形で気分がだんだん変わっていったというところがございます。

もう一点が、これは最終的には価格に関わってくるんですが、先ほど申し上げた2階の商業フロア約450坪については、その事業者が買った後に、北九州らしい飲食街を集めていこうと。どういった店舗が集まってくれるのかというリーシングといいますか、そういうところで結構御苦勞されたと聞いております。実は且過市場につきましては、前の断念された且過総合の会

社の方が、多くの市内の事業者向けに、且過で営業したい人はいませんかという調査をあらかじめやっていたところでございます。約50店舗ほどあるこういった店舗に対して改めてヒアリングを行って、どういった家賃水準であればこの店舗でやっていけるのかというのをその事業者のほうでいろいろ聞いていたと。そういった中で、見込み以上、想定以上の賃料を払えるようなところがなかなかいなかったというところも含めて、今回の取得価格の中では利益を継続的に上げていくのがなかなか厳しいというのが少しずつ見えてきたところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 松尾委員。

○委員（松尾和也君） ありがとうございます。正式な企画提案そのものまでは至らなかったけれども、今お話を聞く限りにおいては、我が市としても収穫がないわけでもなかったと思うんですね。これをしっかりと奇貨として次に生かしていただきたいと思うのと、私個人としては、すばらしくよいものを、どっしり腰を構えて、急がずというか、しっかりと成果を出していただきたいと個人的には思っておりますので、よろしくお願いします。

○委員長（渡辺修一君） ほかにございませんか。上野委員。

○委員（上野照弘君） 僕も関連といいますか、今から再鑑定ということなんでしょうけれども、この12億3,800万円が再鑑定することによってぐんと下がるという可能性は、僕はほぼほぼないのかなと感じますし、世界情勢を見ても、値上がりする要素しかないんじゃないかなと思っています。でも、早く決まってほしいなと願う一人でもありますけれども、この令和8年中の開業というのは絶対守らないといけないのでしょうか。どう考えても、今、令和8年のもう3月に入ったわけであって、事業者さんの立場からすれば、こんなに巨額の買物をして12月までに開業しろというのは、なかなかハードルが高い話のようにも思えるんですけれども、この令和8年中の開業をもっと延ばして余裕を持たせたほうがいいんじゃないかなと思いますけれども、そこについてはいかがでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 ありがとうございます。令和8年中の開業とさせていただいているのは2つございまして、1つは、先ほど来申し上げております1階部分、且過で今青空市場等で仮営業されている方が戻ってくる、その方々が開業するのが、今、令和8年中には開業させたいという形で地元の皆さんに話しているところです。ですので、2階から上もできればそれに合わせるような形でやったほうが大きなぎわいを生んでいこうというところが1つです。

もう1点が、今考えている公募スケジュールにおきましては、資料の3ページにありますように、7月の下旬には、事業者を選定して建物の引渡しができると。それから考えると、残り5か月間あると。残り5か月間の中で、内装工事等も事業者にやっていただける可能性があるんじゃないかと。ここは受託されるというか、決まった事業者様次第かなとは思っているんで

すが、やはり年末商戦の中で、飲食店にしても一番売上げが立つ時期ですので、事業者様が年内にオープンという形で望んでいただければ、我々もそこに向けて最大限、連携協力をさせていただきたいと思っております。

一方、今いろいろヒアリングをしているところでございまして、令和8年中にオープンできるかどうかというのはまさに2階のリーシング次第かなと思っています。ですので、事業者様の中でも、どんな店舗構成でいくのか、2階のうち半分だけでも仮オープンさせられないのかとか、いろんな声を聞いておりますので、その辺は事業者様に、おっしゃるとおり寄り添った形で、令和8年中というのを条件にしまうと、手が挙がるところも非常に限定されると思いますので、そこは提案の内容で受け止めた中で事業者様を決めていければと考えているところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 地域経済振興部長。

○地域経済振興部長 価格の件でちょっと補足でございます。こういういわゆる商業ビルといいますか、テナントが入るようなビルの不動産鑑定といいますのは、前回12億3,800万円という数字を出していますけども、且過のあそこで2階にテナントを集めて商業的なもの、飲食店を運営する上での土地と建物でそれぐらいの価値があるかというのが、12億3,800万円の価値であった。ですので、例えば今後、資材ですとか人件費のコストが上がれば不動産鑑定額も上がるというものではないと。一定の収益を上げるために、この建物、土地はどれぐらいの価値があるのかを算定する。ちょっと説明がうまいかどうか分かりませんが、そういう意味の算定方法でございますので、コスト、人件費が上がれば比例して上がるというものではないというところだけ御理解いただければと思います。以上でございます。

○委員長（渡辺修一君） 上野委員。

○委員（上野照弘君） ありがとうございます。

いずれにせよ、1階で御商売されている方々が入ってくるタイミングが令和8年中ということで、そこは理解できるんですけども、2階は飲食店が全部で何軒ぐらい入る感じなんでしょうかね。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 区画割りについても各事業者様の中の御提案になろうかと思いますが、一軒一軒が狭ければ20店舗近くは優に入るようなものですし、例えば核となる飲食街が結構広ければ、それに応じて店舗も絞られていくという形になろうかと思います。そこは図面等をお示しして、事業者様で区画割りを考えていただくことになると思います。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 上野委員。

○委員（上野照弘君） ありがとうございます。もうこれは意見で終わりたいんですけど、僕も完成とか開業を楽しみにしている一人ではあるんです。ぜひ頑張って開業にこぎ着けていただきたいなと思っております。

例えば、この目標どおりに令和8年中の開業に至った場合、多分物すごくマスコミの人たちもテレビも来たりとか、いろんな報道をどんとして、人もたくさん来るのが多分オープン当初だと思います。そのオープン当初のときに、例えば2階の飲食スペースのところが半分しか埋まっていない、仮営業のようなスタートでしたとか、歯抜けみたいな形でのスタートだと、一番人が来て一番注目が集まるときに何か残念な印象を与えてしまって、変にその時期に無理やり間に合わせたがためにネガティブなところがどんと広がってしまうというのが、それは怖いなど、避けてほしいなと思っています。ですので、やっぱりここまでいろんな議論を重ねてきて、やっと令和8年というところまで来ているので、ぜひ開業時期をしっかりと一回見極めていただいて、オープンするときには盛大に、人気過ぎて誰もが、あの店も入りたかった、この店も入りたかった、でもやっとうちは入れたんだよというくらいのイメージでどんとグランドオープンしてほしいなど、これは強い要望として、終わりたいと思います。ぜひ頑張ってください。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） これまでずっと経緯を追ってきていた中で、確認したいんですけども、今回、事業者が撤回したというところで、その理由に関しては、賃料収入が見合った分取れないという懸念が大きかったんだろうと思います。今回の条件を出したときに、例えば管理費は幾らですよとか、区分所有なんで、全体管理は別の人、市がするのか誰がするのか分かんないんですが、管理するのは誰になっていて、そこと折り合いがつかない限りなかなか管理費とかそういうのも決まっていけない中での公募だったんじゃないかと思うんですけど、この辺の詳しいところを少し整理していただいていいですか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 区分所有建物でございますので、建物が完成後、管理自体は建物管理組合ができるというものになります。その建物管理組合には各権利者様が入る形で、2階から4階を今回買っていただく事業者様に加えて、1階の各権利者様の皆様でやっていくと。実はこの建物管理組合を、建物完成後、7月に完成という形でさせていただいておりますので、7月の引渡し後、管理組合ができるんですが、今その事前段階で準備組合というものをつくっているところでございます。準備組合の中で、建物の維持管理の内容、そのコストを精査しているところでございます。

当初公募段階におきましては、建物管理費についてはまだ決まっていなかったもので、別途お示ししますという形でさせていただいております。その後、準備組合の中で内容と仕様と見積りをやっていった結果、建物の管理費については年間約4,000万円ぐらいかかると明らかになったものを、その事業者様には公募の段階に応じて分かった時点でお伝えをしたところになります。そういった費用を基に事業者で収益性の計算をして、最終的にはなかなか合わなかったということで御辞退されたというものでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） 管理組合が立ち上がるという話なんですけど、今回、2階部分、かなりの面積があると思うんですが、そこを買った場合に、その管理組合の中での議決というか、物事を決めるときの発言権とかっていうのは、1階に入っている人たちも全員同じ1票で決まるのか、それとも面積で案分して発言権が決まるのか、この辺ってどうなっているんですか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 口数といいますか、権利者のものと面積比を両方加味するような形になります。面積でいけば、2階から4階の方が一番大きいものになりますので、ルール上、両方という形になっていきますので、そこはしっかり議論しながら合意を取っていく流れで進めていく形になろうかと思います。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） ちょっと気になったのは、例えば管理組合の中で物事が決まるときに、新しく入った事業者が、あんたのところは広いんだからと管理費をより押しつけられたりとか、そういった物事を決めるときのイニシアチブが取れないような状況だったら、たとえ事業者でも入りたくないと思うんですよね。だから、そういうところと、あとは、3階、4階の駐車場の管理、これも駐車場を管理するというまた別の事業が全部交ざり込んでしまっているの、例えば駐車場の管理部分の価値と、2階の店舗部分のみの価値というふうに分けた場合、この12億円がどんな感じで振り分けられると見積もっていらっしゃるんですか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 今、大きく2点御質問いただいたと思っていまして、1点目は、今回手を挙げていただく事業者様が不利にならないようにというか、後から入ってきたんで全部従えよというような話にならないのかという御懸念だろうと思っております。その御懸念は我々も同じ問題意識でございまして、実は準備組合には、今保留床を持っている市の立場で、我々産業経済局が事務組合の中の一員として入って、しっかり適正に公平に負担が行く形で、ルールメイクのところから入っているところでございます。

あと2点目の、12億円の内訳でございしますが、最低売却価格として我々が考えているものが、2階部分が約6億円、3階、4階部分が約6億円と、ほぼ同額で積算をしているところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） 先ほどの管理のイニシアチブの件に関しては、今のところ市が入っているということなので、その後しっかり引き継げられるように、後から入ってくる事業者さんが不利にならない設定というか、市がしっかり責任を持ってやっていただければと思います。

あとは、2階とその上の駐車場がそれぞれ6億円ぐらいの価値と見込まれているとすると、かなりこの駐車場の管理という部分が大きいのかなと思っていて、駐車場6億円に対しての収

益性というのは、2階の保留床は事業者さんが考える話だと思うんですけど、駐車場って、ある意味、業務がほぼ決まっている内容になるじゃないですか。この部分の収益性が何%ぐらいでというのが多分加味されて、最終の鑑定価格が出ていると思うんですよね。そこの負担が実は大きいんじゃないのかなと懸念しているんですけれども、その辺はいかがでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 これにつきましては、大きく2つの声を紹介したいと思ってしまして、1つ目は、今回応募辞退された事業者でございます。こちらの事業者につきましては、3階、4階の駐車場部分の事業性については特段の懸念は持っておりませんでした。実質利回りとしても、しっかり会社として納得できる実質利回りを描けていたというところがございます。

また、その1社以外のところ、これまで関心を示した、応募の段階、12月22日の段階では手は1社しか挙がりませんでした。それまでに関心をお示しいただいた20社近くの方々も、駐車場部分につきましては特段の懸念の声はなかったものでございます。むしろ、駐車場で堅い利益の部分の基に、飲食でどれだけチャレンジしていくのか、そういう御判断をされたところが多かった印象でございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） 分かりました。今の内容でいくと、駐車場部分は特に懸念なく、むしろその収益性を基に描けると、そういう建物という理解でよろしいですか。分かりました。

あともう一つ、金額の適正性で言うと、前回の鑑定額から今回になった場合、上がるのか下がるのかという話はさっき出ていたところと思います。今回下がった場合、前回鑑定したその金額は、下がった部分が市の損失みたいな話になってくると思うんですけれども、ここの部分についての考え方を教えていただきたいんですが。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 仮に下がった場合どうなるのかという話でございます。

今回の公募価格は、市が持つ保留床部分と民間の方々が持つ換地床部分、両方合算してというものになります。ですので、そういう面におきましては、実際下がって、最低制限価格で売りますので、それでも最終的に買った金額が仮に下がったとした場合には、市及び民間の権利者様も含めて少しずつ下がっていく形になろうかと。そうなると、保留床部分の市の収入が減るというのは御指摘のとおりのもになります。

我々はそれに対してどのように受け止めているのかというところになりますけれども、我々はいろんな試算をしております。仮に売れなくて市が持ち続けた場合どういったことが起こるのかと考えていくと、先ほど申し上げました管理費相当であるとか固定資産税がその分入ってこない、管理費自体、先ほど申し上げた管理費と修繕積立金の年間4,000万円ぐらいを逆に市が負担しないといけない、そういうものと、税金が入ってこない、年間5,000万円ぐらいの損失が出てくるだろうと。あとは、にぎわいの創出という観点で、産業連関を粗試算ではございま

すがやっていくと、今回のこの旦過市場の2階から4階部分で年間16億円ぐらいの経済効果が生まれると、そういったものがなくなっていくことも我々としては試算をしているところでございます。

ですので、こういった収入は、市への売却収入が仮に減った、減る形にはなろうかと思いますが、それであっても、それ以外の経済効果を生み出していくことでしっかり旦過のにぎわいをつくっていきたいと考えているものでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） 収益性とか、その辺の維持管理とか、先のことを考えたときに、決して優位性のみがあるビルとは捉えてはいないんですけども、ここまで造って進んでしまった以上は、どうしてもしっかり売却してにぎわいに資するものにしっかりつくってもらいたいところしか、もう落とすどころというかゴールはないだろうと思っております。その設計とかに関して、特に産業経済局に対してその辺の責任があるとかそんなことは思っていないんですけども、ただ、当初の設計自体が、特定の事業者の思惑があって造ったものを別の団体が引き継ぐみたいな形になってしまっているの、その辺、最初のところの設計が甘かったのではないかなという部分に関しては言わせていただければと思います。

最後に、再公募に当たって条件の部分なんですけど、今回、まだ決定していないかもしれないですけど、市が譲れる部分、今までこういう条件をつけていたけど、この部分は少し譲れるというか、撤廃するとか、そういったことが検討できる部分というのはあるんでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 公募条件につきましては、今回手を下ろした事業者も含めて、改めて今鋭意聞いているところになります。まだ確定的に、ここの条件が非常に厳しかったというところはまだ我々のところには届いていないというか、聞き取りの中ではまだ出てきておりません。

ただ一方、事業性と旦過らしさの両立というのは非常に難しい方程式といえますか、難しい問題になろうかと思えます。そこを実現できる事業者にしっかり売却が進む形で、こういった条件にしていくとここの両立ができるのか、そういったことを考えながら、しっかりとヒアリングの中で明らかにして公募条件を詰めていきたいと考えているところでございます。すみません、仮にどこが減るというところはまだ申し上げられるようなものではございません。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） じゃあ最後に、今度ここの部分を譲ってどうしますと、次の公募の案ができた時点で、それに対する意見というのは一旦委員会に諮られるという認識でいてよろしいですか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 公募の条件につきましては、今これからまさに精査をしていこうと

いう形になります。あとは、その案といいますか、こういった条件で出そうというタイミングにおいて、委員の皆様方には丁寧に説明していく必要があると思います。委員会の場なのか、タイミング等もあるかと思いますが、こういった形で情報提供させていただくのが望ましいのかは、スケジュール等も見ながら考えていきたいと思っています。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 菊地委員。

○委員（菊地公平君） もう最後、しっかり売却して、にぎわいに資するものをつくっていただければ、思いは多分皆さんと一緒にだと思いますので、しっかり頑張って働いていただければと思います。よろしくお願いします。

○委員長（渡辺修一君） ほかにございませんか。香月委員。

○委員（香月耕治君） 旦過の再生ということでは、私は面白いかと、2階に飲食関係を持ってくるということで、韓国の釜山のチャガルチ市場をイメージしていましたが、今までの旦過の陣容ではなかなか生鮮食料というか、提供できない。下で材料を仕入れ、上で食べるということも考えられるところかなと思っていましたが、ちょっと中身の事情が違うかなと、そう理解しています。

最終的に57億円かかったということで、最終的な12億3,800万円の売却の経費にかぶせたというようなことになりますが、今菊地委員が言ったように、飲食業の初期投資として金額が極めて高い。これを回収するのに、例えばバーウォークがありますけど、飲食業はなかなか苦戦していますよ。全てがうまくいくということでない、なかなか思い切った投資はできないということを考えると、私は飲食業の経験はしていませんが、極めて高いなと思っています。もう既に7月に建物が出来上がるということで、12月から市場も開始するというので、そのスケジュールで行くとして、今後どうするかということを考えてみますと、先ほど菊地委員が話したようにいろんなやり方があると思いますが、ただただ今までのように募集して飲食業が入るということではなかなかハードルが高いと思っています。

あと、市のやり方ということで、最大限できることでは、売却ができないということを前提に、私はもう今のうちから、当然、申込みということでは受けていかななくてはならないですけど、できないかと、今のままでは多分契約は難しいと感じています。そのときに本当にどうするかということを、あとできることは、市がどう対応するかということで、さっきもちょっと話が出ましたが、もう少し突っ込んで考えていないと、旦過の市場は開業したけどなかなか、旦過ビルというか、これがうまくいっていないということで、トータル的に北九州市にとっても飲食業が入居して売上げが上がって税収が増えるとかということも含めて、そのレベルでやっぱり考えていかななくてはならないと思っていますけど、何か答えがあったら。

○委員長（渡辺修一君） 地域経済振興部長。

○地域経済振興部長 今香月委員がおっしゃった部分も確かにあろうかと思っています。確かに、12億3,800万円で手が挙がらなかったというのは事実でございます。しかしながら、今日委員の

皆様からいただいた意見でありますとか今香月委員からいただいた意見、また、これまで関心を示した事業者が10数社ございますので、まずはそちらにしっかりとヒアリングして、先ほどサービス産業政策課長から、市が仮に且過市場の2階、3階、4階を運営した場合の損失等々を説明いたしましたので、そういった部分もございますので、まず我々としては、手が挙がるように公募内容をしっかりと見直して、再公募に行きたいと。今香月委員がおっしゃったような分は同時に内部ではしっかり考えておりますが、しっかりとまずは再公募に向けてチャレンジしていきたいと考えています。以上でございます。

○委員長（渡辺修一君） 香月委員。

○委員（香月耕治君） 先ほども申しましたように、12億3,800万円が極めて高いということで、この単価というか契約額、これを下げる方法ということは考えられないか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 最低売却価格につきましては、先ほど申し上げましたように不動産鑑定士による鑑定結果に基づくもので、市のルールどおり進めていくのがプロセスかなと思っております。

一方で、価格が下がるのか上がるのかというのは、我々は鑑定士ではないので断定的なことは申し上げられないんですが、先ほど少し申し上げましたように、北九州市は、これまで新築の商業ビルというのがここ数年できていなかったということで、家賃相場とかそういうデータがなかなかない中での鑑定だったというところも1つあるかと思います。今回、新築の商業ビルで、1社が真剣に検討いただいて、ほかの会社もそういう意味では初めてというか、真剣に検討していく中で、収入の見込みとなる賃料水準というのが見えてきている、そういったものも恐らく鑑定士においてそういった実勢、実例に基づいて再鑑定を進めていく形になるんじゃないかなと思っています。我々が意図的に下げるというところはなかなかできる類いのものではないんですが、再鑑定における価格の適正化の中では、今のこの北九州市小倉地区の実態であるとか今回の公募の実態であるとか、そういったものも踏まえた上での再鑑定がなされるんじゃないかなと思っています。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 香月委員。

○委員（香月耕治君） 事業者も当然、利益を上げるということで契約するわけで、今の契約金額では、これにかなっていないというのが現実だと思います。鑑定評価はあると思います。これは公に誰にでも話せる、そういう評価になりますけど、これが経済の実勢に合っていないということであれば、やっぱり市も柔軟に対応していくということで、12月の市場の開業、併せてテナントビルも埋まって開業することを強く望んでおります。頑張ってくださいと思います。以上。

○委員長（渡辺修一君） 井上委員。

○委員（井上しんご君） お伺いいたします。

今回の12億3,800万円という金額であの建物が手に入ると考えたら、決して高くはないと思うんですよ。今、どんどん建物の値段がすごい上がって、博多駅の新しい駅ビルも金額が倍以上になって、もう中止になったと聞いております。

今回、再鑑定ということで、先ほどのお話によると、資材価格とかそういった建設費には連動していませんよという話でした。じゃあ、近隣の飲食店とかで、このフロアでこれだけの売上げを上げるのであればこれだけの金額だということで鑑定と、そこに対しては市が意図的に下げたりできるものではないというお話でした。であれば、近隣のあの辺の魚町とか京町とか近隣の飲食店とかもやっぱり賃料も上がって、土地代も軒並み上がって、小倉駅でも4%以上変動率があるような感じで上がっている中で、家賃も上がっているんですよ。その分、価格に転嫁されているということなんでしょうけども、市が意図的に下げれないのであれば、再鑑定したらまた逆に上がるんじゃないかと。ですから、再鑑定をしなくて、今これからどんどん物価も上がっていく中で、この金額でやったほうがいいんじゃないかと思うんですが、1つ目の点についてお答えください。

それから、今回、公募型プロポーザル方式で、資料によると、いろんな提案を広く受けて、総合的に評価されたところを選びますよということと思うんですけども、さっき聞いたら、20社ぐらい関心があったけど、実際応募があったのは1社だけということで、そこで交渉してきたという話でした。であれば、20社関心があったけど1社しか応募しなかった、じゃあ19社の人たちがどういう課題というか、こういうふうにしてもらえれば応募できたのにというところが、もしその時点で把握されていれば、どういったことなのかなという点が2点目です。

それに関連してですけど、当初の計画では飲食フロアという形で、大体20軒ぐらいできるんじゃないかという話でした。これを見ると自分も高知のひろめ市場が同じような感じかなと思うんですね。1階が飲食フロアで、2階、3階は駐車場みたいな感じで。そこも且過も当初、商店街組合の人たちが中心となって会社をつくってやろうと、高知も同じように飲食店組合、商店組合が会社をつくってということと思うんですけど、これがうまくいったら非常に素晴らしいと思うんですけど、結果として、当初の想定した事業者さんは撤退して、次も難しいということで、その中で、撤退する理由の中で、さっき説明があったときに、ナショナルブランドであればオーケーかもしれないけどという話がありましたけれども、通常、大きなスーパーとかで飲食コーナーもあるような部分なのかなと思いました。小倉駅前の今のセントシティの地下のスーパーはすごい大人気で、非常に値段も安くて人気なんですけども、飲食という縛りではなくて、場合によってはスーパー的なものも含めて、スーパープラス飲食。唐戸市場とかでも、そこで買えるし食べられるみたいな、そういった部分での内容をもし変更するのであれば、ニーズに合わせてやっていくという手もあるのかなという点を、3点目お聞かせください。

それに関連してですけど、ゆめマート小倉というか、昔の丸和スーパーですけども、これは

且過の整備のときにもう解体される予定なのか、もしされるのであれば、先にそちらに移転していただいたりとか、その後にまたそういったことも可能なのかについて見解を聞かせてください。以上です。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 4点お問合せをいただきました。

1点目が、12億3,800万円、決して高いものではないんじゃないかというお話もいただいております。実は事業者の中でも、一般的なオフィスであるとかそういう価格で見ると決して高くはないなという声も一部聞いているところはございます。ただ、新築の商業ビルで飲食となると、なかなか事業性を見極めるのが今のままでは厳しいという声も聞いているところでございます。且過市場の2階の飲食をどのようにしていきたいのかというのは、ずっと長年にわたって地元の方々も含めて一緒に話をしてきた内容でございまして、且過のにぎわいをつくっていく中では、北九州の台所の新たな顔をつくっていく必要があるのかなと思っているところでございます。

再鑑定をしないほうがいいんじゃないかという御提案をいただいたと受け止めているんですが、先ほど申し上げましたとおり、最新の状況に基づいた価格を出していくというプロセスは非常に大事なプロセスでございますので、これについては、まずはしっかり再鑑定をしていて、上がるのか下がるのかというのは現下の状況を見ないと確定的なことは言えませんが、最新の状況、取引事例とかも含めて、そういった中でしっかり鑑定評価を打っていく必要があるのかなと思っているところでございます。

2つ目でございます。20社程度が出てきて1社だけ手を挙げて、残りの方々の課題は何なのかというところにつきましては、先ほど申したとおり、やはり大きなところ、各社によって理由は様々なんですが、自分たちが思っていた価格よりも高いので本格的な検討に進みづらいということで、応募の手が挙がらなかったというところもございますし、また、ディベロッパーによっては、別の再開発案件があるので手が回らないと、そういったところもあります。いろんな声があるんですけど、総体的に見て、いろんなものとの比較論の中で、今回の公募条件であればなかなか深く突っ込んで検討するところまで至らなかったというところでございます。ですので、公募条件、公募内容、価格も含めて最適化を行った段階において、次にこういったところが皆さんに関心を示していただけるのかということになろうかと思えます。

3点目につきましては、ひろめ市場のようなイメージかという話もあって、我々もひろめ市場へ視察に行っていますし、且過市場の方々も行っております。実は、今回手を挙げていただいていた事業者も、ひろめ市場も含めて日本全国いろんなところを見て、こういったものにしたいたいねという企画、イメージを膨らませていたところになります。

そういった中で、我々は飲食を中心という公募条件にしておりますが、飲食だけじゃないと駄目とまでは書いていなかったというのが従前のものでございます。ですので、スーパーも

一緒に入りたいと、関心を持っていたいている事業者も当初はいましたので、スーパーという形であれば、そこは我々も特に排除するものではなくて、いただいた提案の中で総合的に評価をさせていただくことになろうかと思います。且過市場の方も、やはり且過市場は専門店の集まりなんだけど、何でも集まっているスーパーも欲しいよねという声も出ているのが事実でございます。それを今のこのA地区の2階に入れるのか、今ゆめマートさんがいる魚町に近いところの再建に合わせてやっていくのかというのは、そこは選択肢になろうかと思います。

4点目の、ゆめマート様、丸和様のところも解体されるのかという話ですが、あちらも土地区画整理事業の中で解体するエリアに入っております。ですので、ゆめマート様もやはり丸和の創業の地で思い入れが非常に強いところでございますので、ゆめマート、丸和もこの且過市場に残って何かできないかという思い、関心を寄せていただいておりますが、今々じゃあA地区に入るのかどうなのかというのは、まだ何か決まったものではないというところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 井上委員。

○委員（井上しんご君） よく分かりました。

本当に飲食店みたいな形で、ひろめ市場みたいになれば素晴らしいと思いますし、同時に、且過は非常に便利のいい場所でもありますから、そういった部分で非常に魅力的な場所だと思うんですね。今回、それがなかなかうまくいっていないのはちょっと残念な感じで、何でかなというところもあるんですけども、例えば且過をどこかが買い取って整備しましたといったときに、途中で経営的に悪化して、そうならないことが一番ですけど、もし仮に閉鎖とか撤退となった場合は、もう市は基本関与できないということになるのか、要はずっと空き店舗のまま、そういった状態で、破産という状態で、そういう状態になる可能性があるかないかについて教えてください。1点です。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 今回の公募の先に何があるのかというのは、2階から4階を売却するという流れになります。売却した後は事業者様のものになります。事業者様は十分に事業性を精査した上で購入される形になろうかと思いますが、仮に事業性が厳しいという中においては、恐らく事業者様の御判断としては、次を引き継いでいただけたところに再売却するとかそういうことも可能性としてはあるのかなと。市の関与でどういったことができるのかというのは、今時点で何かをしますというところまでは申し上げられないですが、委員がおっしゃるように、且過市場は非常に、あのエリアは北九州市にとっても非常に大事なエリアになりますので、もしそこのにぎわいが出てこないとか、思った以上のものがないということになれば、我々としてどうやって連携してにぎわいをつくっていくのか、どういう形を取っていくのがいいのかというのは、その段というか、そこに応じてしっかり検討していくことになろうかと思っております。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 井上委員。

○委員（井上しんご君） よく分かりました。

通常、行政が入ったりとか再開発とかというのは、区画整理によって価値を高めて、そこに魅力をつけてという部分だと思うんですけども、今回は結構、もともと市場から仕入れたものを加工して、卸がメインの会社も多くて、その分で小売もしていますよという部分で、工事が非常に長くかかってしまって、もう西港に移転してしまって戻ってこないところもあると聞いています。今回ここまで工事が進んでということであれば、新たに魅力をとという部分で、何とか頑張っていただきたいと思います。以上です。

場所も立地もいいし、近隣に飲食店もたくさんあって、週末もどこの飲食店も客が結構多くて、にぎわっている印象を受けます。ここの小倉も、飲食店も非常に頑張っているという中で、新たにこれだけの飲食店をつくるといった場合に、付加価値というか、将来長く持続的に魅力的な場所になってもらうためにも、ある程度の規模感というか、今回撤退された事業者さんも言っていたように、ナショナルブランド的な、大手とかも含めて参画してもらって、途中でやっぱり難しいとならない形でのスキームというか、ナショナルブランドが入るためにはどういった条件整理というところで、ぜひ内容の見直しも行っていきたいなと思っています。以上です。

○委員長（渡辺修一君） ほかにございませんか。三宅委員。

○委員（三宅まゆみ君） 私からもお尋ねをします。

先ほどから御意見がたくさん出ていて、みんな心配をしているというのが実情だと思います。本来、すごく経済がいいときであれば、例えばラーメン博物館だったりとか、北九州市だったらうどんの博物館とか、すしでもいいんですけど、何か1つのテーマを決めてと思うんですが、ある程度大手が入らないと、個店だけで今埋めていくというのは、人件費がどんどん上がって、それから、まだこれから円安がさらに進んでいくと、輸入に頼っている日本としては食材そのものも非常に高くなるということで、なかなか個店で太刀打ちができないという状況があるのではないかなと思っています。もちろん小さいところでも頑張っているんですが、そこはある意味ではオーナーシェフみたいな、オーナーさんがしっかりと技術と信用力というところでやられていて、じゃあそこが店舗をほかに出したからといってなかなか簡単にいくものでもないと思うんですね。

いわゆる大きな、さっきナショナルブランドというお話もありましたけれど、何々ホールディングスみたいなところに何かしらアプローチをかけたり、問合せ等はあるのでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 我々もナショナルブランド自体を否定しているものではないので、事業者様がポートフォリオといいますか、配分の中で考えていく形になろうかと思っています。ただ、関心を示していただいている事業者様も、ナショナルブランドで全部埋めると

いうものを志向しているものではなく、事業性のポートフォリオの中でこういったところ、ナショナルブランドであっても且過特別メニューをつくっていただけるとか、そういう観点でいろいろお話を伺っていると聞いています。関心を示していただいた各事業者様が、独自のリーシングの中で当然アプローチしているところもありますし、我々宛てに関心があると言っているナショナルブランドもありますので、そういったところを引き合わせたりとかも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（渡辺修一君） 三宅委員。

○委員（三宅まゆみ君） ありがとうございます。そういう大手ナショナルブランドも、関心があるところがあるわけですね。

個店を全部埋めて、もちろん、ひろめ市場とかチャガルチ市場とかさっきおっしゃっていて、そういうイメージは非常にいいのですが、ただ、同じフロアではなくて2階というところもありますし、今の状況からすると現実的に全部を個店で埋めるのはなかなか厳しいなと思っています。ですから、ぜひそういった何かしらのナショナルブランドも含めて、そういうところが入ればある程度集客が見込めるので、じゃあうちもということで、個店が集まる可能性というのもあると思うんですね。

時間をかけてもというお話もありましたけれど、ただ、管理費とか収益が入らないということもあって、2階が空いた状態だと1階の市場に影響を及ぼすのではないかと、私はそれを非常に心配しています。どこかの時点でこれが無理だというときには、ほかの飲食ということ、今も飲食だけに限らないということはおっしゃっていましたが、どちらかというとそういうイメージが強いので、そうではない形も積極的に取り入れて、とにかく埋めることも、私は一つ、1階を助けるためにも必要なのではないかなと思います。

それと、もう一つお尋ねしたいのは、1階で御商売をされる方が結局この3階、4階の駐車場をお借りするという形になるのでしょうか。

○委員長（渡辺修一君） サービス産業政策課長。

○サービス産業政策課長 1階で商売される方自体は、毎朝市場に買い付けに行って、それから陳列して販売という形で、車の置き場所が必要だと思います。ですので、1階の方がどこの駐車場を借りるかは各店舗さんの御判断になろうかと思いますが、一番近い場所になりますので、そこを借りるというのも当然出てこようかと思いますが、ただ、それについて、まだ事業者様が決定していませんので、我々として、ここの枠は営業者用という形でそこまで制限しているものではないですが、関心ある事業者が出てきましたら、そういった実務的なところも連携してやっていければなと思っております。

それともう1点、補足なんですけど、先ほどナショナルブランドからの引き合いがあるとお話をさせていただいたんですが、委員からお話があった個店だけではなくて、いわゆるリージョナルブランドといいますかローカルブランドといいますか、北九州市とか福岡市とか九州圏内

で多店舗展開されている、資金力もあって味もおいしい、そういったところもかなり多く御関心を示していただいておりますので、ナショナルブランド、リージョナルブランド、あとは各個店の、そういったところのよさを生かしながら、且過らしさというか北九州市らしい飲食街にできればなと思っております。以上です。

○委員長（渡辺修一君） 三宅委員。

○委員（三宅まゆみ君） ありがとうございます。資さんうどんとかも全国展開して非常に人気があって、北九州ブランドといえば北九州ブランドなので、そういうところとかのイメージかなと思いますし、うどんでは、豊前裏打会なんかも今東京へ進出したりとかして、本来やれば、そういうイメージ、ミュージアム的な同じような店舗がというのも一つじゃないかなとは正直思っています。

ただ、先ほどもおっしゃっていただきましたけど、駐車場のこととかを考えると、早く決めてあげないと、1階の方も、小倉の中心街でそうそう駐車場がいっぱいあるわけではないので、近くに全員が借りられるということではないかと思っておりますので、そこも決まらないと、1階の方もいろいろと営業に支障が出るのではないかなと、そういう危惧も正直あります。ですから、ある程度タイムスケジュールを決めながら、本当に段階的に、埋まらない状態じゃない状況、埋まる状況でスタートができる形にぜひしていただきたいと強く要望させていただきます。ぜひ頑張ってくださいと思います。

○委員長（渡辺修一君） 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（三宅まゆみ君） 渡辺委員。

○委員（渡辺修一君） もう要望になるんですけども、これだけ各委員が熱い思いを持った且過市場の再整備になりますので、菊地委員も言われたとおり、再公募の内容が決まりましたらしっかり我々委員に伝えた上で進めていただければと思っております。全力で応援させていただきますと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○副委員長（三宅まゆみ君） 委員長と交代します。

（副委員長と委員長が交代）

○委員長（渡辺修一君） 以上で報告を終わります。

次回は3月23日午前10時から陳情の審査及び所管事務の調査を行います。

本日は以上で閉会します。

経済港湾委員会	委員長	渡辺修一	印
	副委員長	三宅まゆみ	印