経　済　港　湾　委　員　会　記　録（Ｎｏ.２２）

１　日　　時　　令和８年４月１６日（木）
午前１０時００分　開会
午前１１時４０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	冨士川厚子
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	地域経済振興部長	楠本祐子
サービス産業政策課長	大庭繁樹	公営競技局長	宮金　満
公営競技局次長	吉峯禎利	地域貢献室長	濵田孝洋

外　関係職員

６　事務局職員

委員会担当係長	伊良皆公一	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	公営競技を活用した観光振興と地域貢献について	２月５日に行った現地視察について、委員間で意見交換を行った。
２	行政視察について	委員会での意見を踏まえて、正副委員長で協議し、視察先の優先順位を決定することとした。
３	旦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

（４月１日付人事異動に伴う人事紹介を受けた。）

○委員長（渡辺修一君）開会します。

本日は、所管事務の調査を行った後、産業経済局から１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、公営競技を活用した観光振興と地域貢献についてを議題とします。

２月５日に、所管事務調査の一環として行いましたボートレース若松の現地視察について、委員間で意見交換を行います。

本日の意見交換の内容については、所管事務調査の委員会報告書の中で反映させていただきたいと考えております。視察で感じた課題や改善策などについて発言をお願いします。なお、執行部に対する質問は必要な範囲でお願いいたします。

それでは、意見や提案などはございませんか。冨士川委員。

○委員（冨士川厚子君）先日行かせていただいて、誰もいないときと、セレモニーは募集したお子さんたちも入って、また違う景色が見られたなと思いました。私たち大人が見る目線と子供が見る目線はまた違うのかなと思いますので、子供たちの意見を聞きながら、小さい子はしゃべれないですけれども、お母さんたちに、子供たちがこういうことで喜んでいるとか、そういうことを聞いていただけたらなと思いました。

私の知人もオープンして４月２日にモーヴィとグルーンに行って、感想を聞いたんですけれども、外は無料の遊び施設で広くてすごくよかったと、たしか視察のとき、有料施設は広さに対して人数制限があると聞いた気がしたんですけれども、人数が入り過ぎていて、逆に危なかったという声も伺いました。今オープンして、春休みが終わりましたので少しは減るかなと思いますけれども、人数制限がどうだったのかなと。安心して遊べる場所にしないと、行って事故に遭ったとなると、それはそれでもったいないなというのを、それは視察のとき私たちも何か遊具を触らせてもらいましたけど、事故につながらないようにしないといけないなと改めて

思いました。

あと、外のミストはありがたいんだけど、遊具にそのミストがかかって、滑り台を滑るときに漏れなく洋服がぬれるという意見もいただきましたし、年齢層が幅広いんで、何か分かりやすい、ここは何歳ぐらいとか結構年齢分けしないと、小学６年生と幼稚園の子が一緒に遊ぶって、体の大きさも結構違うから、そこは何か、大きい子には誰か注意する人がいるのか分からないですけれども、危なくないようにしていただきたいなと思いました。

また、バリアフリーとかロッカーとかトイレもとても使いやすくて良かったって言われていました。オープンして、多分すごい人数の方が毎日来られているんだろうなと思うんですけれども、とにかく事故がないよう、広いがゆえに死角という部分も出てくるのかなとも思いますので、もっともっと安心して皆さんが遊べる施設になったらと、これから楽しみにしています。視察ありがとうございました。以上です。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。上野委員。

○委員（上野照弘君）まずもって、若松区にすばらしい施設を造っていただいたことに感謝を申し上げたいと思います。ありがとうございます。

４月１日にグランドオープンということで、予約こそしていなかったんですけれども、僕も見に行ってみようかと娘と見に行ったら、若干雨は降っていましたけれども、外のグルーンで少し遊ぶことができました。ただ、もうすごく喜んでいまして、楽しい楽しいと帰りたくないということで、結局楽しんで帰ったわけでありますけども。次の日、４月２日に僕の妻が予約していたみたいで、２日続けて遊びに行って、２日目はモーヴィも楽しめたということで、もう最高に楽しかったと帰ってきました。すばらしい施設ができて本当によかったなと改めて思う次第であります。

オープン式典のときに地元の自治会長さんもたくさんお越しいただいて、自治会長さん方も、この施設の誕生を非常に喜んでおられました。外のグルーンにはフィットネスエリアがあって、健康に役立てる、外でもこげる自転車であったりとか、ちょっとしたチェストプレスがあったりとか、御高齢の方も健康づくり、体力づくりに役立てる施設であると思っています。自治会長さん方が言われていたのは、ここまで来る交通手段がもうちょっと充実していたら、山手に住む御高齢の方も、この競艇場まで下りてきて健康づくりできるのにということも言われていました。僕が思うには、これから御高齢の方も来やすいグルーン、モーヴィであってほしいし、御高齢の方も来やすいボートレース場であってほしいなと思います。以前にも一般質問でさせていただきましたけれども、ぜひ交通局とも連携をしていただいて、ボートレース場に足を運んでいただける人を増やしていただきたいなと思います。また、このグルーン、モーヴィは非常にすばらしい施設でありますけれども、例えば１万人来たら、その中から10人はボートレースの新たなお客さんになってくれるような仕組みも考えていくべきだと思っていますので、ぜひそれは引き続きお願いしたいと思います。

あと、僕が行った感想でありますけれども、もうちょっと食事ができるようなコーナー、何かちゅう房がありましたけれども、もうちょっと食事を自由に取れるようなところも考えていいんじゃないのかなと思います。例えばキッチンカーを入れるとか、そういった工夫もしながら、お金をかけずとも飲食が楽しめる取組を少し検討していただきたいと思っています。私からは以上です。これからも活用させていただきたいと思っていますので、何か御意見があればお願いいたします。

○委員長（渡辺修一君）地域貢献室長。

○地域貢献室長　まず、いろいろとありがとうございます。１日にいらっしゃったときに私ちょうどお会いしたので、娘さんが非常に楽しまれているなというのは見ていて分かったんですけど、最後の辺で幾つかあったところで、食事の関係ですね。第２土曜日からキッチンカーを入れさせていただいております。非常に売行きも好調で、日曜日は500食ぐらい出たと聞いていまして、そのときは１台だけだったので、今度の土曜日、日曜日は複数台入れていこうと。あと、少し遅れていますけども、自販機の稼働もゴールデンウイーク前に始まりますので、そういったところも見ていただければ。あと、もう１つだけ。ボートレーサーになるような仕掛け、これは非常に大事かなと思います。これも今計画中なんですけども、ボートをあの中に据えて、ボートは子供たちに人気で、北九州マラソンがあったときも、モーヴィ、グルーンのＰＲとともに北九州メッセの中で展示させていただいていたんですけども、皆さん、ボートに乗って写真を撮ったというのが多かったもので、そういったこととか、あと、ボートレース場に行く誘導みたいな形のものを、ボートレース場の食の部分のＰＲをモーヴィ、グルーンの中でやるとか、いろいろとアイデアを今考えておりますので、そういったことを通じて、ボートにも線をつなぐような取組を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（渡辺修一君）菊地委員。

○委員（菊地公平君）先日行かせていただきまして、非常にすばらしい施設ができたなと、もう皆さんと共通して感じているところでございます。先ほどから細かい要望とかいろいろ出ていると思いますが、多分細かい要望が今からいろんな形でどんどん上がってくると思います。一つ一つ丁寧に対応していただいて、利用者にとってよりよいサービスができる環境をしっかりと積み上げていっていただきたいなと思っております。

それと、思うのが、それを積み上げた先に、培われたノウハウとか、公園に対するいろいろな市民の方たちの感覚とか思いとかをしっかりと学んでいただいて、あくまで今回は公営競技の中の話ではあるんですけど、せっかくなんで、このノウハウなりを横展開というか、市内の公園の管理であったりとか、今後の新しい公園の整備とかに何かうまくつなげる方法がないかなと、ちょっと感じました。ですので、今回、有料の部分もあるし無料の部分もあるしというところもあって、あとかなりのお金をかけてボーネルンド社と協力してやったので、特殊性がすごく強い部分と認識しているんですけども、これを何らか、横展開ではないですが、同じよ

うに真っすぐやる以外でも、公園管理課とかと何かうまく組み合わせて、市内公園全体の満足度を上げるような、そんな仕掛けを何か考えられないかなと思いました。まずは、今のモーヴィ、グルーンのクオリティをどんどん高めていくように頑張っていただければと思いますが、そういった長期目線であったりとか、せっかくですので、市の中にそういったノウハウを蓄積していくことを今後考えていただければと思っております。以上です。

○委員長（渡辺修一君）地域貢献室長。

○地域貢献室長　良いアイデアをありがとうございます。ちょうど土曜日、日曜日の入園者数とかを見ると、ライバルというわけじゃないんですけども、到津の森公園とか子どもの館、うちは日曜日が2,000人を超えたんですけど、約2,000人、3,000人あたりがこの辺の施設なんですね。それで、近々、両施設の場長さんと意見交換をするように考えていまして、今、我々のノウハウを横展開と言われましたけど、逆に今の時期は、そういった先輩施設のノウハウを吸収してレベルアップする時期なのかなとも思っています。行く行くは我々がノウハウを蓄積したものを、今委員がおっしゃるような横展開していくことは非常に効率がいいと思いますので、しっかり考えながらやっていきたいと思っております。以上でございます。

○委員長（渡辺修一君）菊地委員。

○委員（菊地公平君）ありがとうございます。非常に心強い、しっかり考えられて動いていらっしゃるなと認識いたしました。いずれまた門司区でも複合スポーツ施設の話とかも出てきますので、そういったときにぜひノウハウとかを活用していただけるように、横のつながりも含めてしっかり続けていただければと思っております。私からは以上です。

○委員長（渡辺修一君）ほかにありませんか。井上委員。

○委員（井上しんご君）見学させていただいて、自分も遊具を試させていただきまして、結構難しくて子供たちにとってもチャレンジしがいがあるんじゃないかなと思いました。今、地域の公園とかで、昔あったような面白い、ちょっと大きい子も楽しめる遊具が減っていて、安全寄りになっていると思うんですけども、ここの部分については、人の目もあるし、管理された公園ということもあって、子供たちが近所の公園では体験できないこととかもできる場所みたいな形で、遊びの中で転んだりしながら体の使い方を覚えていくような部分も、ボーネルンドさんもそういったことを考えていると思うんですけども、そういった部分での場所になってもらいたいなと思いました。

それに関連してですけど、さっき2,000人から3,000人の方が来られているということで、すばらしいと思っています。小倉北区のメディアドームにも公園、遊具があるんですけども、今後、競輪でも、そういった地域貢献とか、子供たちが楽しめることも考えていってもらいたいなと思っています。

先ほど上野委員の言われた、ボートレーサーに将来なりたいとか競輪選手になりたいという方たちのそういった分にも、遊び、モーヴィとかを通じて、またボート場という形でつなげて

いく動線も、すごいいいアイデアと思っています。そこで、前もここでお話があったんですけど、さっきそれだけの人が来られるということであれば、かなりの集客だと思いますので、そこで何か毎週なり、いろんなイベントをされるというお話もあっていました。よくあるのは、キッズダンスとか音楽とかと思うんですけど、先ほども議論があったように、年配の層とか幅広い層の人たちに来てもらえる形となれば、例えば民舞の発表とか詩吟とかよさこいとか、子供たちの発表の場、プラス地域の方たちのいろんな発表の場みたいな形になって、これだけの人に見てもらえるのはなかなかない機会でもありますので、ぜひそういった地域のイベントとか、そこに行けば毎週何かやっているみたいな、幅広い層の人たちが楽しめるようなことにもぜひつなげていってもらいたいなと私も思いました。

そこで、お伺いなんですが、分かる範囲で構いませんけども、前は何かそういったイベントとかも定期的にやっていく話だったのが、その点についてはどのようにお考えになっておられるのかについてが１つと、あと、自分が行ったとき、中のボートレース場でよく練習されているんですね。あの爆音を聞いたときに、おお、かっこいいなと思いましたし、モーヴィ、グルーンから誘導してレース場に行って、水辺で体験、船に乗るとか、そういった形もできるのかなと思ったんで、その点、可能かどうかについて、２点目聞かせてください。以上です。

○委員長（渡辺修一君）地域貢献室長。

○地域貢献室長　まず、イベントについてお答えします。

各種イベント、今もじゃんじゃんやっております。インスタグラムなどを見ていただくと少しその辺のところがアップされていますので､御覧いただけると分かるかなと思いますけども、４月１日にオープンして１週間、チャレンジラリーという感じで銘を打ちまして、玉入れとかパルクールとか５種類ぐらいのサーキットみたいなのをやって、そこで楽しんでいただくオープニング企画などを手始めにやりました。あと、先般の11日と12日の土日にグルーンＤＥアートで、巨大こいのぼり作りをやりました。真っ白いこいのぼりに皆が思い思いのいろんな絵を描いて、10匹の大きな巨大こいのぼりができたと。それを近々、場内に飾る仕掛けをしています。300人ぐらいが参加し、非常に盛況でございました。今度の土曜日、日曜日には、あそボーット、一応これボートとかけているんですけど、あそボーットという月１回の企画、今回は運動遊びのプログラムをゲリラ的に場内の幾つかの箇所でやるプログラム。あと、一般の方対象でいきますと、夕方の時間帯にダンススクールとかストレッチボールの体操とかを夕方の会社帰りの皆さんができる時間帯に１時間ほど計画しているというか、今、実際に１回目をやり終えたところですけども、今後も月１回のイベントとか、年１回の大きなイベントとか、いろんなことを考えております。その辺についても、先ほどから皆さんにおっしゃっていただいているように、来場者の皆様方の御意見を聞きながら、独りよがりにならない形でイベントを展開していきたいなと思っております。

あと、ボートレース場について、食の誘導であるとかボートを展示するとか、あと、ＶＲゴ

ーグルなども今人気です。そういったものを例えば場内に持ち込んで体験ゾーンを作ったりということでボートに行くとか、アイデアはいろいろ考えられると思います。ボートレース事業課ともしっかりミーティングをしまして、どういった形のものが一番誘引性があるかは、今後、検討していきたいなと思っております。以上でございます。

○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）開園前にお邪魔をしたとき、自販機がまだなくて、その自販機がもうすぐ入るということを先ほど聞きました。もう数か月もすれば暑くなりますので、自販機ももちろん必要ですけども、熱中症対策として無料の給水所、飲料水が飲めるところ、ウオーターサーバーを幾つか設置を検討していただきたいと思います。それと併せて、暑いときに園内にミストで気温を下げる取組とかも御検討いただきたいなと思いますが、御見解があればお願いします。

○委員長（渡辺修一君）地域貢献室長。

○地域貢献室長　ミストは既にもう稼働しておりまして、すみません、先ほど冨士川委員へのお答えを直接しませんでしたけども、滑り台がぬれたと。それも私、現場で確認しております。あのときは素早く滑り台を拭いてと、これも将来の課題だと思っています。すみません、ちょっと横道にそれましたけど、ミストはそういう形で稼働して、あと、噴水もあります。ここはまだ真夏でないので手控えております。あと、シェードとかひさしとかもつけていますけど、ただ、今後真夏になってくると、それもどこまで効果があるかなというところがあります。今後は、熱中症が今非常に重要なことだと思いますので、園内にプレーリーダーがおります。気分が悪いような子供たちをいち早く見つけて対処する形で今進めていますけど、そこは一般の公園より少し手厚い部分かなとは思います。もうすぐ暑くなる季節になるから、しっかりその辺は今後考えていきます。

　あと、ウオーターサーバーの件、これは本当にいい御提案かなと思っています。今キッチンカーが出ましたけど、そこでソフトドリンクとかを出しています。自販機も稼働する。あと、グルーンの中の室内に、大人が無料で飲めるコーヒーのコーナーとかを作っているんですね。イベントに参加した方々に、それを配っていると。ただ、今言われたウオーターサーバー的なものは置いてございませんので、先ほどの暑さ対策とかの１つで、今後の検討課題にさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○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。しっかり対策ができているようで安心しました。今後も継続してやっていただきたいと思います。ありがとうございます。

○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、先ほどから安全の話も触れられたんですが、子供たちは、ちょっとしたけがはどこに行ってもあるとは思うんですね。ただ、遊具とかの点検がうまくい

ってなくてけがをしたとかになると大変ですし、某場所で、止まってしまった、ずっと使えない状態が長く続いたこともあるので、せっかく造ったいい施設なので、安全点検とかをしっかりやっていただいて、それから、さっきの熱中症も含めて、安全に対するしっかりとした取組をぜひしていただきたいなということと、それから、高齢者の方にももっと知っていただけるように、何か子供の施設というイメージが非常に強くて、実際には、先ほどお話もありましたけど高齢者の方たちも体力を向上したりという場所でもあるので、子供たちが遊べない状態とかではなくて、上手に共存できる形で、高齢者の方たちの健康維持にも、高齢者だけじゃない、大人もそうですけれど、つなげていただけるように、そこは自治会の方を呼んでいらっしゃるから少しずつ広がるかなとは思いつつも、いろんなお話を聞くと、あそこは子供の施設でしょとまだまだ言われてしまいますので、いやいや、高齢者の方たちにもぜひ利用していただきたい、おじいちゃんからおばあちゃんとお孫さんまでみたいな形を、まだ少しＰＲが必要かなと思っておりますので、ぜひお願いしたいと思います。

それから、今子供たちの体験格差をすごく言われています。この前も走り方の教室が１日あったりとか、すごくいいなと思いましたし、いろいろ企画をされているということでもあります。それから、今後は部活動の地域展開もあったりして、もしかしたら、そういうところで場所として活用もできたりもするのかな。この地域展開に関してはどういうふうになるかまだ見えておりませんけれど、そういったことも含めて、子供たちの体験を１つでも２つでも増やしてあげたいと私は思っていまして、ここであれば、そんなにお金がかからなくて、いろんな体験、経験ができるということが大事かなと思っていますので、その点も社会貢献の場でもあると思いますので、ぜひよろしくお願いしたいと思います。見解がもしあれば。

○委員長（渡辺修一君）地域貢献室長。

○地域貢献室長　今、委員が言われたように、子供の施設だと思ったけど大人も楽しめますねみたいなことをアンケートで拾っております。というのが、フィットネスゾーンがあったり、園内に330メートルの周回コースがありますので､ここで軽いランニングをしている方もいらっしゃるようです。あと、近所の方から、夕方も声がして地域がにぎわったということで、エリアの方々には、あそこに行ってみたいという感じの雰囲気が徐々にできてきているんじゃないかなと思っています。インスタグラムとかＳＮＳになると、どうしても高齢の方は見づらいということもあるかもしれませんので、その辺のところは、どういう形ですれば、より遠方の方に来ていただけるかは、今後研究していきたいと思います。以上でございます。

○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。ぜひお願いします。それと、個別にはちょっとお話ししましたけれど、食事の場所を今後いろいろとやり直す際に、そういった場所が少し本体にもできていくと､なおさらに地域貢献にもつながっていくのかなと思いますので､今後、フードコートとかそういったものも広げて、新しいところにつくっていただいたりもあるとい

いのかなと思いますので、ぜひよろしくお願いします。要望です。

○委員長（渡辺修一君）ほかにございませんか。

様々な御意見ありがとうございました。今の御意見を御参考にしていただきながら、各委員さんからもありました、おじいちゃんからお孫さんまで３世代楽しめるボートレース場に、また、上野委員からもありましたように、収益につながるボートレース場にしていっていただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。以上で意見交換会を終わります。

ここで執行部説明員は退室を願います。

（執行部退室）

次に、行政視察について協議を行います。

委員の皆様から御提案いただいた視察先の案について取りまとめを行い、正副委員長案としてお手元に配付しております。前回の委員会で決定しましたとおり、本日は、この案の中から皆様の御意見を伺い、視察先の優先順位を決定したいと思います。今後の作業としましては、事務局において視察先との受入れ交渉を行い、最終的な視察先、日程等の案を提示させていただきたいと思っております。

それでは、お手元配付の案について皆様の御意見等伺いたいと思います。御意見等はございませんか。

御提案いただいたものに対して、ぜひともという御意見がありましたら。上野委員。

○委員（上野照弘君）私、北九州空港の清州線についての提案をさせていただきました。今、委員会での海外視察、非常にハードルが高いことは存じ上げての提案でありますけれども、空港を所管する経済港湾委員会としても、まず、清州がどういうところなのかを見てもないのに議論が成り立つのかなというところが、この提案の根幹にあるところであります。北九州空港機能強化・利用促進等調査特別委員会も別にあるんですけれども、来年滑走路3,000メートル化が実現しますし、北九州市の大いなる起爆剤になると思っていますので、改めて提案をさせていただいた次第でございます。難しいのは分かっていますけども、私の思い、少しでも酌み取っていただけたらと思います。以上です。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。私もぜひ行ってみたいところではありますので、これはちょっと強く働きかけを行わせていただきたいと思います。ありがとうございます。

ほかに御提案はありませんか。冨士川委員。

○委員（冨士川厚子君）私は、愛知県の中部国際空港セントレアと、ボートレース場が同じ常滑市にあるので、両方とも委員会に関わるかなと思いまして提案させていただきました。以前、中部国際空港に場外舟券売場があって、そこは前に見に行ったんですが、今もうそれもなくなって、何かボートレースのグッズ売場に変わったということもあったのと、地域の活性化と観光戦略として空港を核として行っていると、また、ボートレースとこなめも、あの辺、そんなに大きい市ではないんですけれども、いろいろなまちづくりをやっていましたので、提案させ

ていただきました。以上です。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。大石委員。

○委員（大石正信君）私は３点、１つは公契約条例、市が発注した契約について賃金を末端まで支払っていくということについて、中小零細企業が生活できる賃金を確保していく。この公契約条例、北九州市はありませんけども、この問題。それと、富山県高岡市、これも地場産業を生かして中小企業の担い手づくりをやられているということと、京都市でも、地元の商店街支援で融資制度とかを行いながら商店街の活性化を行っていますので、その３点、ぜひよろしくお願いします。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。三宅委員。

○委員（三宅まゆみ君）私はデータセンターの誘致を２か所書かせていただいております。北九州市は、データセンターが実際にも決まりましたし、誘致を一生懸命やっているということで、メリット、デメリット含めて少し勉強させていただきたいなということもあって、出させていただいております。以上です。

○委員長（渡辺修一君）香月委員。

○委員（香月耕治君）私が提案したわけではないんですけど、前回、データセンターの誘致ということで、印西市を提案していました。先日も武内市長から、2029年までにデータセンター５件、関連施設３件、トータルで１兆円の企業誘致を推進するということで、将来の北九州市にとって極めて重大な施設であるということでは、今後しっかりと状況を見る、それから、印西市に関しては、場所によっては反対運動も、データセンターのプラスもマイナスも当然あるわけで、そういうところもしっかりと視察することが大事なことなので、ぜひデータセンターを視察するべきと思います。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。井上委員。

○委員（井上しんご君）お話をお伺いして、たしかデータセンターは行ったことないから、興味あるなと思いました。韓国の清州市についても、北九州市と似た文化的な背景もあると聞いていますので、今後、北九州空港の延伸と海外からの定期便の増大に向けて、この町との連携で双方ともウィン・ウィンの関係になれるきっかけになればなと思って、意見です。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。ほかにございませんか。菊地委員。

○委員（菊地公平君）細かい話かもしれませんが、データセンターについてはちょっと興味があるんですが、データセンターも２種類あって、今までの普通のただのデータを置くだけのサーバーじゃなくて、今、ＧＰＵサーバーと言われるＡＩの最先端のものが入っているデータセンターに徐々にシフトしてきているので､同じデータセンターでも特徴があると思っています。ＧＰＵサーバーになってくると、さらにばく大な電気を消費するので、今後、国内で恐らくＡＩデータセンターが主力になっていく中で、電力的な背景とかを含めて知ることができたら、すごく勉強になるかなとは思っております。意見だけ。以上です。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。松尾委員。

○委員（松尾和也君）私も海外視察の経験がないので、韓国というアイデアは非常にいいなと思います。それと、要望なんですが、あまり視察先が多過ぎると、１か所の議論が薄まってしまうかなということも感じています。余裕のある日程を組んでいただけたらなと思います。

○委員長（渡辺修一君）ありがとうございます。今、様々な御意見をいただきました。また、前回の視察に関しましては移動距離が結構多くて、そういった部分でロスな部分もありましたので、今年度の視察に関しましては移動距離が少ない、方面を絞って、また、視察先を限定して決定させていただきたいと思っております。本日の意見をしっかりと踏まえまして、各委員が共通して関心の高い案を基に、正副委員長で協議した上で優先順位を決定したいと思いますが、御意見ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり。）

ありがとうございます。御異議なしと認め、そのように決定いたしました。

以上で所管事務の調査を終わります。次に、産業経済局から報告を受けますので、関係職員に入室願います。

（執行部入室）

次に、産業経済局から旦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　旦過市場の再整備について報告をさせていただきます。

資料の頭、リード文のところでございます。北九州の台所でござい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、安全な市場、魅力ある市場をつくるという大目標に向かって、我々市だけではなく、官民一体となって再整備を進めているところでございます。旦過地区のＡ建物２階から４階の事業者の公募につきましては、昨年の11月から進めてまいりましたが、応募事業者からの辞退がありましたため、早期の事業者の選定に向けて、改めて再公募を行うことといたしました。このことにつきましては、先月、３月９日の常任委員会で報告させていただいたものではございますが、本日は、その後の経緯と再公募に向けた内容について報告をさせていただきたいと考えております。

その下、１ページ目です。１番のこれまでの経緯を御覧いただければと思います。

地元からの御要望もございまして、旦過地区のＡ建物２階から４階の事業者の公募を令和７年11月から実施いたしました。その後、参加意向表明のあった事業者から辞退の申出がございました。辞退の理由といたしましては、今後も上昇傾向にある物価や金利などの市場環境の不確実性を踏まえると、安定的な収益の確保が困難であり、持続可能な事業として成立させることは難しいと判断されたものでございます。その後、３月25日には、旦過市場協同組合などから早期に新たな事業者の参入を求める要望書が提出されました。つきましては、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うものでございます。

その下、２番、旦過地区Ａ建物２階から４階の再公募について説明をさせていただきます。

（１）公募内容です。ア、売却対象物件は前回と変更ございません。旦過市場Ａ地区立体換地建築物、鉄骨造４階建てのうち、２階の商業フロア448坪、３階から４階の駐車場フロア、合わせて943坪、合計約1,400坪が対象フロアとなってございます。イ、売却方法についても変更ございません。市が保有する保留床と民間の権利者の持つ換地床を一体として売却し、公募型プロポーザル形式で行うものでございます。ウ、公募価格についてでございます。公募価格は、先ほども申しましたが物価高や金利上昇など社会情勢が急激に変化する状況の中で、最新の状況を踏まえた鑑定評価を行い、また、その後、法で定める土地区画整理事業の評価委員会に諮った上で、最低売却価格を税込みで８億510万円と設定したものでございます。

２ページを御覧ください。

続いて、３番、前回公募から見直した点について説明をさせていただきます。

まず、（１）事業者ヒアリングを踏まえた見直しについてです。

公募内容の見直しに当たりまして、辞退された事業者や、この物件に関心を示してくださっていた複数の事業者に対しましてヒアリングを実施いたしました。その結果、施設利用に当たり制約が多いや、提案の自由度を高めてほしい、などの御意見が多数ございました。そこで、①事業者の創意工夫が発揮できるよう事業者の提案の自由度を高めるなど、評価要素を整理するとともに、②より北九州らしさ、旦過らしさを重視する配点とさせていただいております。

次に、（２）不動産鑑定評価につきましては、物価高、金利上昇など社会情勢が急激に変化する状況の中で、最新の状況を踏まえた評価を実施いたしました。具体的には、①最新の社会情勢を勘案して還元利回り率等を反映した評価、そして、②建物権利者で内定した最新の建物管理費などを反映した評価、これを実施いたしました。なお、再公募価格の設定につきましては、市のルールに基づき、土地区画整理評価委員会に諮り、売却価格を決定したものでございます。

最後に、その下、４、今後の進め方でございます。

本日の委員会の御議論も踏まえまして、４月20日から再公募を開始し、６月中旬に提案書の提出を締め切ります。その後、６月末日には優先交渉権者を決定し、７月下旬には売買契約等を締結したいと考えております。なお、開業時期につきましては、３階から４階の駐車場フロアは１階の商業フロアの開業と併せて本年中、令和８年内を、２階の商業フロアにつきましては、リーシング及び内装工事の状況に左右されるものの、同じく年内開業、遅くとも令和８年度内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、この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年に向けて北九州の台所として繁栄するよう、引き続き全力で取り組む所存でございます。

また、本日11時50分にこの議会棟の１階にお集まりいただきまして、このＡ建物の案内をさせていただくようにしております。工事が今佳境を迎えておりまして、現場の職人さんの関係等からお昼休み期間中しか見られないということで、恐縮ではございますが、よろしければ今

の整備状況を御覧いただければと考えているところでございます。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、明確に答弁願います。

それでは、質問ありませんか。大石委員。

○委員（大石正信君）それでは、旦過市場の再整備についてでございます。頂いた資料では、応募を検討された事業者が、物価や金利の上昇など市場環境の不確実性により安定的な収益確保は困難であり、持続可能な事業として成立しないという理由で辞退をされているわけですけども、事業として成り立たない判断が民間から下されたと。当初の売却予定価格が12億3,800万円、今回提案されているのは８億510万円と、４億3,000万円下がっているわけですから、そもそも市が考えていた事業スキームが成立可能と判断して公募したわけですけども、その前提が間違っていたのではないかと。２ページの（２）に書いてありますように、金利の動向、当然金利が上がれば借入れのコストも増え、事業者の負担が増えていく。利回りは当初どのように考えていたのか。また、物価上昇についても、建設資材のコストや人件費の上昇についてどのように考えていたのか。また、収益見通しについて、テナント料、利用者、店舗がどれだけ入って、どれだけの売上げを見込んでいたのか。また、投資の回収の見通し、何年で回収できると見ていたのか。今回、その改善もされていますけども、当初、事業者に、こういう問題についてどのように説明をされていたのか。このことについて、まず伺います。

○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　１回目の公募の価格の決め方と、我々がそれに対してどのように考えていたのかという御質問だったかなと考えております。当初の価格も今回の再鑑定の価格も、いずれもプロの鑑定士が市況等に基づいて鑑定した結果でございます。そういった中、利回りをどのように考えていたのかというところですが、前回の鑑定におきましては、事業者の事業性が成り立つ利潤、利回り、投資回収年数については、前回においては約５％の利回りがあれば事業が成り立つんじゃないかという形で鑑定をさせていただいておりました。投資回収という目線で見ると、５％を割り戻して、20年ぐらいで投資回収できるんじゃないかというものでございました。ただ、実態といたしましては、実は当初の公募のときから、高いんじゃないかという一部の声があったのは承知しておったんですが、ただ、全国から多くの提案を求めるというところ、また、鑑定士の鑑定結果をしっかり持って公募をかけていくところから、高いという一部の事業者からの声は聞いてはいたものの、まずはしっかり公募に諮って、その上で、全国から旦過の提案をしていただける事業者を求めたところです。ただ、結果として、１社手は挙がったんですが、提案まで至らずに途中で断念されたのが実態でございます。

今後の見直し、再公募に当たりましては、また改めてプロの鑑定士によって鑑定をしていただいたんですが、その中におきましては、この①で書いている部分、社会情勢で不確実性が増しているところで、事業性が成り立つ利回りとして、当初の約５％ではなく、６％ぐらいの利

潤がないと、しっかり事業性が成り立たないんじゃないかと、いろんなヒアリングや市況を踏まえて鑑定士が評価されたものになります。投資回収という目線で見ると、それが約16年ぐらいの投資回収、割り算の結果になるのかなと思っていまして、その辺も踏まえまして、不確実性が高まっている中、より事業性の高い価格じゃないと、なかなか取引が成立しないんじゃないかと。そのための売却として幾らが適正なのかというのが出されたのが今回でございます。以上でございます。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）利回りについては、今報告があったように当初５％だったのが６％だと。あと、事業者が断念した理由の中の金利の上昇は、最初どのように見ていたのか。また、建設コストも昨日、今日始まったわけじゃなくて、資材単価とか人件費とか、かなり物価が上がっていますよね。実際には旦過市場自身も相当事業費が膨れ上がってきている状況が当初から分かっていたわけで、その辺をどのように見ていたのかとか、また、当然テナント料が増えれば、ずっと私が言っているように、それが価格に転嫁されるということでテナント料を低くすべきだとか、また、どれぐらいの方が利用するのかと。そういうのはどのように見込んでおられたんですか。

○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　当初の公募価格につきましては、先ほども説明させていただいてきましたように、金利の上昇とか建設コスト、あと、テナントの賃料見合いを、資格を持った鑑定士の方がいろんな市場調査をもって設定したものになります。その価格に基づいて公募を開始いたしました。その後、事業者が提案に向けて種々検討していく中で、事業者からは、テナント賃料がどこまで見込めるのかというところもございましたし、買った後に建物の内装工事をしないといけない、そういった内装工事のコストがどのぐらいになるのかと。事業者によって複数の要因といいますか、事業性が成り立つ、支出の面、収入の面を複合的に考えて、前回の公募価格では手を挙げることができなかったと断念されたものになっております。どのように見込んでいたのかにつきましては、繰り返しになりますが、我々としては鑑定士の結果に基づいた価格によって公募を開始したものですから、少し高いという声はあったものの、それでも、日本中の全社のお声を当然聞いたわけでもございませんし、我々、一生懸命ＰＲをしながら手を挙げていただくところを期待していたのが実態の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）不動産鑑定士に評価していただいたということで、先ほど求めた金利の上昇とか、テナント料だとか入場者数だとか、そういうところについての具体的な中身が聞けなかったんですけども、最近、旦過市場自身の建設コストが膨れ上がってきていると、今回でも12億円を８億円で、４億円の差額がありますよね。そういうことに対する市民の批判というか、目があるわけですよね。だから、実際には当初の事業見積りやスキームが甘かったんでは

ないかと思うんですけども、それ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　１回目の公募できちんと事業者が決まることを我々も期待をしておりましたし、旦過のにぎわいを待っている多くの市民の方も、それを望んでいたんだろうと思っております。そういう意味では、１回目で決まらなかったのは、しっかりそれを取り返していかないといけないと思っております。一方で、決まらなかったところに対しては理由があって、その理由をしっかり事業者からのヒアリングを受けて、再公募に当たっては事業者のヒアリングを踏まえて公募内容についても精査を行いましたし、価格についても、社会動向や、先ほど説明させていただきましたが、建物の権利者、②のところで書いていますように、１回目の鑑定の後に建物の管理コストが明らかになったところもあります。最新の数字に基づいて再鑑定を行わせていただいております。ですので、この２回目につきましては、旦過のにぎわいを待っている市民の声にも、ほかの営業者の声にもしっかり応えるべく、旦過の魅力を上げるような事業者、そういった方々にしっかり手を挙げていただけるように、周知も含めて一生懸命頑張っていきたいと、そのように考えております。以上です。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）先ほどの答弁の中には、12億円は高過ぎるんではないかという批判もあったと。そういう声があるんだったら、その声を基にして、今回、応募者がゼロになったということになって初めて再度検討し直して、不動産鑑定士さんに依頼をして行った結果、これが８億510万円だったということで、どうだったのかという検討をしないと、ゼロになって初めて問題があったというところに甘さがあったんじゃないかと。今回、10社のヒアリングを行ったと言われますけども、前回の応募の際、どれぐらいの事業者のヒアリングを行ったのか。いかがですか。

○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　前回の公募に当たりましては、我々からお声かけした企業や、先方から関心を持って手を挙げていただいた企業も含めて、合計で34社にヒアリングを行わせていただきました。そういった中で、多くの企業にも公募の説明会に来ていただいたところでございます。今回、再公募に当たっては、そのうち特に関心の強い企業を中心に、10社以上のヒアリングをさせていただいていると。そういった中で、今、再公募に向けて準備を進め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）34社の事前のヒアリングを行っていたということですよね。そうであるならば、その34社の意見がきちんと反映された形の12億円だったということですか。

○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　すみません、今34社と言ったんですけど、同じものを計上していて

計算が間違えて、24社でございました。失礼しました。その24社のうち、10社からヒアリングをして、再公募の内容を見直したというものでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）そこの中では、価格についての要望は別になかったということですか。

○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　価格についての要望といいますか、価格が高いよという声は、ほとんど全ての企業から出ておりました。一方、繰り返しになりますが、価格については市のルールに基づいて鑑定士の評価に基づいて決めていくということで、我々が意図的に下げることはできなかったんですが､そういった声が実態の声だったんだなと思っていまして､鑑定士の方々が今回再鑑定した結果、４億円下がった形になりましたが、そこは、まさに関心を持った事業者の肌感覚と合っている数字になったんじゃないかなと受け止めております。以上です。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）24社から聞き取り調査して、実は高いという声があったわけでしょ。そして、不動産鑑定士に再度お願いをして、今度４億円下がったわけですよね。だから、不動産鑑定士に対しても、こちらから、一般的な不動産鑑定じゃなくて、今の旦過の実情、旦過らしさと言われますけども、買取り価格が増えれば、それがテナント料に上乗せされて、行く行くは消費者にとってみたら､ずっと言っているようにテナント料が増えて、１匹100円ぐらいのサンマが500円になったりすれば､旦過らしさがなくなっていくわけですよね。だから、確かに市が決めるわけじゃないけども、不動産鑑定士にヒアリングを行った結果、24社の中では価格が高いと言っているんですよときちんと言わないと、一般的な不動産鑑定士の鑑定をもってやっていけば、こういう形で出てくると思うんですよね。そのあたりは、しっかりと教訓としていただきたいと思います。

それと次に、評価配点を見ると、開発方針、施設計画に30点、価格で30点とされていますよね。価格と提案内容のバランスを取るとしていますが、価格を大きく下げた上で、なお、価格評価が30点も占めることは、自主的に価格競争、要するに質よりも価格が優先となるんじゃないかと懸念しますけど、いかがですか。

○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　今回の配点の見直しについて大きく考えたところが２点ございます。１つは、旦過らしさ、北九州らしさを、事業者の自由な提案、よりよい提案を求めたいと。そういうところで、この開発方針、施設計画が、そういう旦過らしさ、北九州らしさと、あとは提案の特色、こういったところの配点を前回よりも少し加点をしております。もう１点が、一方で、前回よりもかなり価格が下がっていくというところでございます。前回以上に多くの競争が出てくるだろうと思っていますので、旦過らしさを意図しながらも、少しでも市況、この鑑定評価以上の価格で関心を持っていただける事業者に手を挙げていただきたいということ

で、こちらも少し配点を上げさせていただいております。こういう大きな２つの理由から、この２つを重点化した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）価格を重視することは大事なことだと思うんです。旦過らしさという点では、やっぱり価格を低くしていくことが、建物はきれいになったとしても、新鮮でおいしい食材が高ければ、旦過に来なくなると思うんです。旦過のよさは、新鮮で安いということで旦過に多くの方が集まってきたわけで、とはいえ、価格のみにすると、安ければいいだけではなくて、品質もきちんと担保してもらうというあたりも、サービスもしっかり重視して見ていかないと、安ければいいということではいけないと思うんですけどね。

○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　先ほど価格について、当初20点だったのを30点にしたんですが、一方で内容が70点という形で、内容を重視するところは、しっかり、より内容重視の中で、一方で価格は少し上げさせていただいたと。なので、大きい要素としては内容になっているところを御理解いただければと思います。以上です。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）そのバランスをしっかりと踏まえて、事業者の選定もしていただきたいと。私が懸念しているのは、今回４億円価格が下がりましたよね。一方で、旦過市場の再整備を望む声、市民は物すごく多いんです。しかし一方では、ずっと価格が膨れ上がってきていますよね。北九州市立大学が入ったことも含めて。そういった意味で、市民にどう説明するのかと。そういった場合、西日本新聞では、最低価格の引き下げた分を市が補塡するという書き方をしているんですよね。だから、赤字を市が補塡ということは、結局市民の負担になっていくわけですね。そういったあたりの批判が一方では出されているわけですよね。民間活力と言いながら、実際にはその分を市が負担していくという批判があるんですけど、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　この事業をどういう目で見るのかというところになりまして、おっしゃるとおり、西日本新聞の記事は赤字を補塡という書き方になっていますが、一方、この旦過地区、この再整備事業そのものは、平成21年、平成22年の浸水を契機として、この旦過市場の存続をしながらも、浸水被害とか老朽化した木造建物、こういった危険性を、この防災面をどうやって払拭していくのかという形です。河川改修事業と土地区画整理事業を一体的に行う、市民の生命や財産を守るための極めて公共性の高い事業であると考えております。ですので、どういう目線で見るかというのはありますが、このように公共性の高い事業でございますので、市としては、市が事業を行う、市が事業費を負担するものでありつつも、一方で国の補助金とか民間への売却金も一部見込んでいるというものでございます。今回は、こういった公共的な

整備をしながら、市の負担を補う形で民間からの収入を充てていこうとしているものではあるんですが、繰り返しになりますが、物価高とか金利上昇、こういう社会情勢の結果によって、民間から民間への売却益が減る見込みになったというもので、赤字を多く補填するというよりも、市が主導してやっている再整備に対する民間から入ってくるものが減っていると、我々としてはそのような形で見ているものでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）私的には、この旦過が再整備されるのは非常にいいことだと思うんです。というのは、３度の水害があり、２度の火災に見舞われ、なかなか市も手がつけられなかった事業であります。だから、そういった意味では決断して、旦過が再整備されることは非常に喜ばしいことだし、北九州市の台所と言われているところが、こういう形で画期的に栄えていくことはいいことだと思うんだけど、一方で事業費が膨れ上がってきている中で、４億円を市が補填するみたいになれば、やっぱりそういう形で、何なのかと市民的な批判は出てくると。だから、今後ですけども、公募に当たってはきちんと厳しく見ていかないと、せっかくいい事業が、赤字補填じゃないかみたいな形の市民的な批判になれば、何で旦過だけなのかということも出てくるんで､そのあたりはしっかりと今後の教訓として見ていただきたいと思いますけど、何か意見ありますか。

○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　公募の際には、今おっしゃっていただいたところも含めて、旦過のにぎわいをさらにつくっていく事業者が選ばれるように、我々としても、まずは多くの事業者に手を挙げていただけるよう、しっかり周知を図っていきたいと思っております。また、市民の皆様に対しましても、この旦過市場の再整備の重要性であったりとか、今回の公募がこういう状況になった理由、そこはしっかり説明していかないといけないかなと思っています。

一方で、今日まだ私から説明ができていないんですが、再公募で２階から４階が決まらなかった場合どうなるのかというところも、１つ重要な観点かなと思っていまして、先ほど公共性の強い事業でお金はという話を少しさせていただいたんですが、一方で、２階から４階に新たな旦過の魅力を付加するにぎわいの飲食街、にぎわいスペースをつくっていくのは大事だと思っていまして、そういう旦過の一層のにぎわいを待っている市民とか営業者の方がいます。そういうところにしっかり応えていく必要がある。一方で、お金の面で見ても、もし仮に売れなかったら、固定資産税の収入として見込んでいたものが入ってこないとか、あの建物は完成するので、その管理費を市が立て替えないといけない、そういう経済的なところも、粗試算ではあるんですけど年間5,000万円ぐらいを市がバックアップしないといけないところがある。また、先ほどの予定どおりにぎわいがつくられると、産業連関表での我々なりの粗い試算ではあるんですが、年間16億円ぐらいの経済効果を生んでくる形になりますので、そこはしっかりオンスケジュールでやっていくことで、経済的な観点から見ても、今回、魅力ある事業者に入っ

ていただくことが全体的な旦過のためにはいいんだというところを、市民の皆さんにもしっかり分かっていただけるように説明を尽くしていきたいと、そのように考えております。以上です。

○委員長（渡辺修一君）大石委員。

○委員（大石正信君）当然会社が決まらなければ、今度８億円ないし12億円は市が負担しなきゃいけない。5,000万円ですか、固定資産税についても入ってこなくなるということで、いずれにしても、当然、市が関与してやっていく事業であると思うんで、しかし一方では、旦過らしさというところの状況もあると思うんで、そういうのをしっかり踏まえて、今後、頑張っていただきたいと要望して、終わります。

○委員長（渡辺修一君）冨士川委員。

○委員（冨士川厚子君）私も数点お伺いさせていただきます。

今、物価高とかイラン情勢とかでどんどんいろんなものが高くなっている中で、４億円下がるのが、どう理解していいのかなという部分が私も最初ありました。先ほどからいろいろ説明いただいて、私は不動産鑑定士じゃないから、そんな詳しいことは分からないんですけれども、もうちょっと市民の方には分かりやすい言葉で説明していただけたらなと思います。この鑑定士は、再鑑定するに当たって同じ方が鑑定されたのか、教えてください。

あと、前回も私は令和８年度じゃなくて令和８年中に開業と聞きましたけど、今回も同じ令和８年中に開業ということで、そこは変わらないようでしたが、例えば、今、物価高に加えてイラン情勢も加わって、なかなか新しい事業を、テナントが入るのかなという懸念があるんですけど、全部埋まらなくても何店舗かでも入ったら、もう開業していく予定なのかも教えてください。

あと、前回は公募から事業者決定まで４か月期間がありまして、今回は事業者決定まで２か月、半分ぐらいの時間になっていますが、そこは特に事業者の方にとって、決定まで２か月だから、その間に手を挙げたりいろいろあると、その短い期間は問題がないのか。そして、前回頂いた資料では６月下旬に事業者決定と書いていますが、今日の資料には６月末に優先交渉権者の決定ということで、事業者決定との違いは何なのか教えてください。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点いただきました。１点目が、同じ鑑定士でやっているのかでございます。前回の鑑定士に再鑑定のお願いをしたんですが、年度末で業務多忙ということで、なかなか鑑定ができないというお話をいただきましたので、小倉のこの地区内の商業地の地価の公示とかを担当している別の方に、対応可能な鑑定士を別途お声かけをさせていただいて鑑定いただいたところでございます。前回とは別の方になります。

あと、２点目のテナントのオープンの時期につきましては、この建物自体は１階から４階まで４階建てで、そのうち１階が今の旦過市場、青空市場を中心に営業されている方が戻って営

業するところと、２階は、今回新たな事業者が飲食関係のテナントを入れて事業するところになります。ですので、建物全体のオープンをどうするのかという観点と２階をどうするかという観点があるんですが、今、実は青空市場とかで仮営業されている方を中心に、１階に全部お戻りいただける方に、年内オープンで意向を確認しているところでございます。そういった中で、年内を新しいところで迎えたいという声があります。一方で、12月の最後の大売出しは今のところでやりあげたいという声も一部ございますので、そこは一体となってオープンできるのか、それぞれの意見を踏まえながら２段階に分けていくのか、こういったところを今後決めていく形になりますが、今まだ決定しているものはないですが、いずれにしても年内にオープンできる形で準備を進めているところでございます。

あと、３点目でございます。公募期間の２か月間が十分なのかというところでございます。今回の再公募に当たりましては、配点とかを見直したり、公募条件も少し提案しやすいように、より提案しやすい公募条件にしています。一方で、先ほど説明させていただいたように、公募の面積とか範囲とか、飲食中心とか、根っことなる部分は変えておりませんので、前回、これまで24社、関心いただいた方は、それぞれ濃淡はありますが、旦過はこういう内容で公募があるんだなと承知していただいておりますので、今回２か月という期間でも、十分各事業者が検討できる期間じゃないかなと考えているところでございます。

最後、４点目、事業者と優先交渉者の違いですね。すみません、同じことを言っております。優先交渉者、前回も６月末に優先交渉権者を決定するというところを事業者という言葉に置き換えておりました。内容は一緒でございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君）冨士川委員。

○委員（冨士川厚子君）今回は別の鑑定士に頼んだということですけど、不動産鑑定士は国家資格だと思うんですけど、例えば前の人に頼んでも、このような結果になっていたということでよろしいでしょうか。

○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　鑑定のやり方は、基本的には鑑定方法で定まっているものでございます。一方で、それを基に、現在の市況であったりとか、あとは先ほど言った利回りとか、現下の状況をどのように見るのかは、それぞれの専門性を持って決めていく形になりますので、前回の鑑定士が全く同じ数字を出したかは何とも言えないところではあるんですが、基本的には、少なくとも利回りを、約５％から６％に変えたところであったりとか、あとは②の管理コスト、前回は想定でいっていたけど、今回は見積りを取って明らかになったコストに置き換えると、そういうところは変わらないところであろうかと思いますので、同じような結果が出たんじゃないかなとは思っておりますが、すみません、それぞれの鑑定士がどういうふうに、自分の専門性をどう生かしながら判断されたかになろうかと思います。以上です。

○委員長（渡辺修一君）冨士川委員。

○委員（冨士川厚子君）今回の方は小倉の方とさっき言われていたんですけど、前回の方も小倉の方だったんですかね。

○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　小倉の鑑定をよくやっている方で、その居住地については、すみません。手元に承知しているものがありません。

○委員長（渡辺修一君）冨士川委員。

○委員（冨士川厚子君）分かりました。当初の計画からいろいろ、火事があったりとか、計画が変更、変更で、予期せぬことばかり起こって、旦過市場を担当される方は、本当に大変かと思います。一転二転どころじゃなくて、五転六転七転ぐらい、事業費も高くなったり、もういろんな状況が、いいほうにというよりは悪いほうにというか、質問されるようなことばかりあって大変かと思いますけど、特に、さっきも青空市場の方が、そこでやりたい、新しいところで年末もやりたいというお話もありましたけど、年末が一番、旦過市場がすごくにぎわうときでありますので、そのときに、また昔のようなにぎわいをしっかり取り戻せるように旦過市場をつくっていっていただきたいなと要望して、終わります。

○委員長（渡辺修一君）ほかにございませんか。菊地委員。

○委員（菊地公平君）改めて、今回の減額した４億円の内訳について確認させてください。それと、その裏側にある財源のところだと思うんですけども、基本的には全体が大きい公共事業でやっていて、そのうち、売却した分のお金が戻ってくる計算方法だと思うんですけど、もともとの市が計算していた市の負担が今回４億円増えたことで、現状、幾らの公共事業になっているのかを分かりやすくいただければと思います。あと、先ほどありましたけど、今後、新たな提案の評価のポイントが出ているんですけど、その中で、評価の軸となる考え方はどういうところなのかを改めて確認させてください。以上３点、お願いします。

○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　３点いただきました。１点目が、４億円下がったところになります。先ほど申し上げましたように、前回の鑑定と今回の鑑定、それぞれの専門性に基づいてやっているので、完全にビフォー・アフターを並べて比較することは難しいんですが、今回の提案資料にありますように、再鑑定に当たってどういったところを大きく見直したかは、今回の委員会資料の中の２ページ目、３番の（２）で、大きく丸２つ書かせていただいております。１つが、最新の社会情勢を勘案した還元利回り率を見直したところでございます。前回が約５％、今回が約６％で、還元利回りと言ったり、期待利回りと言ったり、投資回収というような見方もできるかと思います。そこで、そこの金額が試算上大きく、約２億円になります。ですので、しっかり６％利回りが達成できるための取引価格として適正なものは、前回の12億円よりも２億円ぐらい下がったものじゃないとできないというところが１点でございます。

もう１点が、②建物権利者で検討、内定した最新の管理費等と書いております。ですので、

しっかり投資利回り、投資回収していくためには、どれだけの利潤が求められるのか、その利潤を何年回収できるのかになりまして、この管理費、管理コスト、出の部分が、当初の想定よりも、今回、こういった建物の権利者間で10社以上、見積りを取って、実際の管理にどのぐらいかかるのかを試算した実績があります。そういった中で、人件費の高騰もろもろあって、管理費が当初よりも年間1,500万円ぐらい高くなりそうだというところがありまして、この1,500万円を例えば10年で回収しようとすれば1.5億円、20年で回収しようとすれば３億円で、ここで２億円ちょっとになります。合わせると４億円ちょっとで、大きい見直しの要因はそこにあろうかと思っているところでございます。それが１点目でございます。

あと、２点目につきまして、全体の整備費の中でどういうふうになっているのかというところでございます。すみません、整備費に関する所管が都市整備局になるので、完全に我々からお答えできないかもしれないんですが、Ａ建物につきましての建物整備費用が約28.5億円でございます。本年度中に整備が完了する形で今整備を進めているところであります。整備費の財源内訳につきましては、すみません、所管が異なって、このＡ建物そのものは把握ができていないんですけども、区画整理事業の全体事業費からすると総事業費が約57億円でございます。その中で、市が負担する分が約14億円、国の補助金が期待できるところが27億円、あとは、今回の売却費も踏まえたこの保留地とか保留床と言われているところの処分金が16億円と、そういう内容になっていると聞いているところでございます。

あと、３番目の評価の軸はどこなのかについては、今回、採点の表に書かせていただいている案のとおりではあるんですけど、旦過のにぎわいをより一層生むということで、北九州らしさ、旦過らしさ、飲食街で、前回の委員会でも少しお話がありましたが、旦過らしい、全国チェーンばかりではなく、北九州市に今住んでいる方、ビジネス客、観光客も含めて、北九州市に来たらこの旦過に寄ろうと言っていただける店舗構成になるのか、そういう開発方針、施設計画、ここの軸を中心に審査に臨んでいきたいと、そのように考えております。以上です。

○委員長（渡辺修一君）菊地委員。

○委員（菊地公平君）ありがとうございます。正直、今回こうなってしまったことに対して、特に産業経済局に対してどうこう言いたいわけではないんですけども、どちらかというと、もうかなりいろんな部分が後手後手に回った公共事業の中で、最後に売却の部分を産業経済局が対応している、そういう認識でございます。なので、苦しい中で、サービス産業政策課長含め産業経済局の皆さん、よくやっていただいているという認識ではあります。ただ、とはいえ、今回4.3億円下がったのは、結局、市の負担が4.3億円上がったことと同義ですので、全体の公共事業の中に塗り込められているので、一般の方といったらあれですけど、なかなか、中身がよく見えない。誰がどこまでの責任なのかもちょっとよく見えない事業になってしまっていると思います。そんな中で、大本の、今担当課じゃないという話もあったんですけども、この評価をするときに、本来都市整備局と、今回売却部分は産業経済局かもしれないんですけど、一

緒に説明してもらわないと、何か筋が通らないというか、確認できないことがいっぱいあるなと、何度も説明を受けている中でちょっと感じている部分ではございます。

減額の内訳に関しては、基本的には割引率の問題と、管理費が大分上がったところ、この２点が大きいと。管理費については仕方ないのかなというところはあるんですけども、やはり当初の見積りが甘かった部分は当然あって、最低限このぐらいで売却できるというある程度の枠をもうちょっとシビアに見て積み立てるべきであったのではないかなとは思っております。事業性が高くないと売れないのは当然ですし、じゃあ、その事業性を設定する中で、誰が設計したのかという話とも結構密接に関わってくると思っております。建物の使いやすさとかによって、当然売却する価格だって何だって全部、管理費だって変わってくると思いますので、そういった意味では、誰が設計してこれを建てたのか、そういった部分の責任も当然出てくると思います。１つだけ言いたいのは、最終的には、市が幾ら負担したのか、今回の旦過の事業をやって、先ほど産業連関表とおっしゃっていましたけど、地域にどれぐらいの経済効果があったのか、やってよかったのか悪かったのか、今時点でまだ評価できない部分はあると思うんですけども、しっかりと局横断的に１回きちんと総括していただきたいなとは思っております。まだ道半ばではあると思いますが、そういったところを要望として求めていきたいと思っています。

あとは、今回の募集に対してなんですけど、最低限、こんなに４億円も下げてやったのであれば、前回よりも多く、できれば倍ぐらいの入札があるようにしっかりとＰＲして、競争性がしっかり働いた中で、採算が取れる事業者を選んでいただきたいと要望して、終わらせていただきます。以上です。

○委員長（渡辺修一君）上野委員。

○委員（上野照弘君）不動産鑑定士についてお尋ねをさせていただきたいと思います。

前回と今回と不動産鑑定士さんが違うということでありますけれども、そもそも前回鑑定していただいて12億円という金額を出たときに、事業所さんから高いのではという意見が多々あったということでありますけれども、前回、この不動産鑑定士の方１人だけにしか鑑定を依頼していないんでしょうか。複数人に依頼することはないのか。それと、市が不動産鑑定を依頼するときには、随契というか、指名で誰々さんお願いしますと、もう決め打ちでお願いをするのか、不動産鑑定士のお願いの仕方について教えてください。

○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　今回の鑑定評価は、今回も前回もそうなんですが、旦過地区の土地区画整理事業を所管する都市整備局にて行ったものが前提でございます。そういった中、１回目の鑑定評価は何者から取ったかは、２者から取って比較をして、採用したと。その２者の鑑定評価を基に、市のルール、法の定めにあるこの区画整理事業の評価委員会の中で価格の妥当性を図ったものでございます。決め方について、どういう声かけをしたかまでは、こちらは承

知しておりません、申し訳ございません。以上です。

○委員長（渡辺修一君）上野委員。

○委員（上野照弘君）分かりました。前回２者から不動産鑑定をお願いして、安いほうが12億3,800万円だったということですか。

○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　はい、そうでございます。

○委員長（渡辺修一君）上野委員。

○委員（上野照弘君）前回不動産鑑定をして12億3,800万円という数字を出してくれた不動産鑑定士の方は、今回忙しかったので手がつけられないので違う人になったということでありますけれども、今回は何者の不動産鑑定の方にお願いしたんでしょうか。

○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　今回につきましては、前回の２者に改めて声かけをして、２者から業務多忙と言われて、追加で１者、再鑑定に応じていただいたところに再鑑定をお願いしたところでございます。以上です。

○委員長（渡辺修一君）上野委員。

○委員（上野照弘君）そうですか。分かりました。この不動産鑑定が全てな感じがして、さっきから答弁聞いているんですけども、何か、せっかくいいものをつくろうと、役所の皆さんが努力を続けて重ねられてきて、不動産鑑定士さんにちょっとかき回されている感が否めなくもないなと思って、先ほどから答弁を聞いております。しかしながら、今回４億円も下がって数字が出た以上、この数字を信じて事業者をしっかり募っていくべきと思いますので、大変とは思いますけれども、ぜひ頑張っていただきたいなと思います。また、不動産鑑定士の選び方というか、お願いの仕方というか、これは今後の教訓にすべき事案でもある気がしますので、一つ念頭に置くべきだと思っていますので、どうぞそこはよろしくお願いしたいと思います。終わります。

○委員長（渡辺修一君）ほかにございませんか。井上委員。

○委員（井上しんご君）伺います。

今回、前の事業者さんが撤退して、再公募ということです。それで、前回撤退した事業者、また、その事業者を構成した企業さんとか、今回の再公募にまた応募することに制約があるのかどうかについて伺います。

もしそれがまたできるのであれば、撤退して、また安くして、やるみたいな出来レースじゃないかみたいなことが言われかねないと思うのでそこを確認させてください。１点目です。

２点目が、プロの鑑定士で、市から下げてくれとか、そういうことはしていないと、さっきやり取りを聞いて、プロの鑑定士の客観的判断だと、根拠もあるということでした。今後、仮に新聞報道があったみたいに、不当に安くしているんじゃないかとか、高過ぎじゃないかとい

ろんな意見があったときに、ちゃんと答えられる客観的な根拠をしっかり市として持つ必要があるのかなと思いました。さっき議論の中で、前回、鑑定士は２者にして、今回は１者しかしないということであれば、不動産鑑定士の方の評価の仕方もいろんなパターンがあると先ほどお話があったように、鑑定の手法とかもそれぞれの違いがあるという部分で、１人の方が鑑定したということで、その方の影響も大きいですし、後々から、公平性はどうなのかとか客観性とか、もし難癖がついたときに、ちゃんとそれに反論できるのかなと、１点心配になったんで、そこを確認させてください。２点目です。

３点目です。契約の話ですけども、今回、何としてもうまくいってほしいと思うんですけども、仮にその事業者が進出して、安易な撤退をさせないとか、もう厳しいからやめますとかなったら、かなり影響が大きい。公共事業ということもありますし、そういったことをさせない契約であるとか、仮にもう事業はできませんと潰れた場合に、それをまた事業継承していけるとか、ちゃんと速やかにいつまでにやりなさいとか、そういった事業継承の特約であるとか、また買戻し特約とか、違反したときに違約金とか、契約の中身で縛りというか、全く民間の事業であったら関係ないでしょうけども、市もお金を出した事業でありますので、そういった部分での何か縛りがあるのかについて、３点目、確認させてください。

次、４つ目です。今回、値段も下げたことで、より北九州らしさ、旦過らしさを重視するということで、賛成です。この前、ＮＨＫ番組の新日本紀行で旦過の市場が紹介されていたんですけども、非常にいいなと、改めて映像となれば、なかなかいい場所だなと感じたんですけども、北九州、旦過らしさは昭和感だと思うんです。本屋さんに行って、いろんな全国の写真集とか見ていても、北九州市の魅力と上げられている部分は、結構、昭和的な部分が魅力的に写っているのかなと。海外とか他都市の人にとってみたら、北九州市はそういう町なんだなという印象を感じました。この前、ＮＨＫの番組でも、たまたま北九州市にライブで来られた方が、北九州市、小倉はいい町だと。それもすごい昭和の町だと、ＮＨＫの朝のラジオで六角精児さんが言っていました。だから、そういったのが北九州らしさに映っているのかなと思いました。ぜひそういった場所になるように努めてもらいたいと思います。

そこで、今回、これだけの飲食店フロアができるということで、今、北九州市、小倉の飲食店が足りていないわけじゃなくて、単なるフードコートのようなものでは意味ないと思うんですね。前も議論があったように、沖縄県那覇市の公設市場のように、そこで買ったものを調理してもらうとか、高知のひろめ市場みたいな形で、そこで新鮮なものが食べられるみたいなイメージだってお伺いしましたけども、そうなれば、インバウンドの方も団体、要は県外の方も含めて、バスとかで来る方も想定されると思うんですけども、そういったバスの乗り降りする場所とかもちゃんと確保されているのかなと、北九州市は団体で食事をする場所がほとんどないんですよね。コロナ禍で40人から50人が入る店も潰れてしまったこともあると思うんですけども、小倉城に来ているバス運転手さんに次はどこに行きますかと聞いたら、別府に食事に行

きますと、河内藤園に来た方も、その次はもう別府なんですよね。別府は旅館もあって、団体客で食事が取れると。今回のこれは、そういった方たちのニーズにも応えられるのかなと。その辺のところを動線も含めて教えてください。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点いただきました。１点目が、前回手を下ろしたところも再度提案できるのかでございますが、提案できる形で考えております。そのためにお金を下げたんじゃないのは、今日の説明の中で御理解いただけたかなと思っているんですが、皆さんからおっしゃっていただいているように、より競争性が高まるように、１社でも多く手を挙げていただけるようにしっかり周知を図っていきたいと考えております。それが１点目でございます。

あと、２点目、鑑定の決め方がしっかりと説明可能なのかでございます。これについては、鑑定士の数字をそのままトレースするだけではなく、法に基づいて設置した土地区画整理事業評価委員会がございます。そういう各評価委員の意見を踏まえた上で、価格を最終的に市が決定しているものでございますので、右か左というよりも、鑑定の内容も審議しながら、妥当かどうかを御判断いただいていると。最終的に市が決定しているところでございますので、そういったことがきちんと説明できるように進めているところでございます。

３点目ですが、安易な撤退をさせないようにというところは非常に大事なポイントだと思っています。さらに、今回、かなり価格も下がる形ですので、ここは我々も新たに用途変更の禁止という項目を設けて、少なくとも５年間は物件の用途変更を禁止すると、飲食でやると言ったところが急にオフィスに変わるとか、そういうものを禁止する項目を入れています。ただ、何が起こるかは分からないので、市長が特に認める場合はこの限りでないというのは一応つけてはいますが、基本的にはもう用途変更はさせないと新たに設けているところでございます。

４点目でございます。団体客をどういうふうに呼んでいくのか、特にバス問題はどうなのかでございます。後ほど御覧いただきたいと思っているんですが、２階は450坪ありまして、見ていただいたら分かる、かなり広いところになります。多くの団体客をしっかり受け止める可能性があるし、そうなっていきたいと思っておりますが、今バスをどこに着けるのかは、大きく動いている旦過地区の再整備事業の最初にできるのがあちらで、残りはまだ工事中でありますので、どこにどういう動線を引っ張っていったらいいかは、全体の整備の中でしっかり考えていって、多くの方に来ていただけるようにしていきたいと考えているところでございます。以上でございます。

○委員長（渡辺修一君）井上委員。

○委員（井上しんご君）分かりました。前回辞退したところも提案できるのであれば、今回、市の方も、課長さんを含めてこれだけの大変な御苦労をされて、再鑑定して、法律的にはできるかもしれませんけども、道義的にはどうなのかなと。要は、あえて入札不調にして、またという形にも映るかなと思いましたので、今回、安くなった分、いろんな方に参加してもらって

できればなと。一旦やめますと言って市に迷惑かけて、また応募しますというのは、自分が事業者だったらなかなかやりにくいかなと意見として思いました。

あと、ストッパーというか、ここはにぎわいの施設で、北九州市にとってもこれだけ多くの方、団体客、150名、100名の方を受け入れられる場所はないですから、そういった部分では、ぜひ当初の計画どおりやっていってもらいたいと思っておりますし、５年縛り、それもオフィスビルにすれば、恐らくもっともっと高い値段で売れるんでしょうけども、だからこそ安くしていると考えたときに、５年よりも、ちゃんと飲食でやっている、提案の中でも分かると思うんですけど、そういった部分もしっかり見てもらいたいと思います。

バスについても、今、古い市場とかで自分たちが観光に行く場合、止める場所がなくて道路上に止めるんで、止めたら３分以内に降りてくださいと急いで降りて、またバスのところへ行って、その時間にいないとともう乗れないとか、古い市場の場合は、バスをどこに止めて降ろすか、困難だと思うんですけども、今回も再整備の中で一貫でやっていますので、ある程度安全に降りて、バスはどこかにはけてもいいと思うんですけども、ちゃんと観光ルートに乗っていけるような、北九州市は小倉城とかも結構バスが来ていますので、それがちゃんと寄り道としてやっていけるように、ぜひしてもらいたいという要望です。以上で終わります。

○委員長（渡辺修一君）三宅委員。

○委員（三宅まゆみ君）時間が限られておりますので。今、安易な撤退をさせないというお話がございました。５年は用途変更を禁止とあるんですが、単純に、撤退ではなくて、今こういう社会状況でもあって、会社自体が非常に厳しくなることもあり得ますので、そこはしっかりした会社を選んでいただくことが非常に重要じゃないかなと思っています。私も最初伺ったときに、12億円が８億円というのは、バナナのたたき売りじゃないですけど、あまりに衝撃的だったのがもう正直なところです。先ほどから各委員がいろいろ御説明を聞いて、きちんと再鑑定をしてということでもあるので、根拠はあるのだろうと思いたいとは思っています。ただこれは最低価格なので、競争力をしっかりつけていただいて、この最低価格が８億円じゃなくて、９億円とか10億円とか11億円とか、そこに上げていくような努力は必要だと思っています。知らないからなかなか手を挙げられなかったと、後で考えたら、いや、あそこ、もしあれだったら12億円でも本当はしたかったのにと、もしかしたら思うところもあるかもしれません。と同時に、これは本当言って、飲食だけでというのはすごいリスクが高いと思っています。例えば部分的には、全体の何分の１はほかにも使っていいよとか、そういうことはないのか、全て飲食なのかを教えてください。

○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　今回の公募要領の中でも、２階部分については飲食を中心としたスペースとしてくださいと書いていまして、あえて、全て飲食じゃないといけないとは書いておりません。一方で、何割と書いてしまうと、そこに引っ張られるところもありますので、そこ

は提案の中で評価という形で考えております。結論といたしましては、100％飲食じゃないと提案できないかに関しては、そうでないが答弁になります。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。例えば福祉施設とか、子育て施設とか、何らかの施設を併設した形も全く駄目ではないということですよね。飲食は、先ほどひろめ市場とかの話がありましたけど、ただ、１階の方たちが一定の金額を出してくれれば、そこのスペースを使ってということはできるんでしょうけど、通常のああいう市場だと、全体で、そこが持ってやれるので採算が合うんですけれど、１階からただ持ってきて場所貸しだけになれば、１階の方々にもまた負担がかかってしまうというのもあって、なかなか難しいなと正直感じています。今この時代、物価も上がって、原材料費がすごく上がって、正直飲食はどこも苦しんでいるんですね。そこで皆さんに飲食だけみたいなイメージで受け取られると、逆に応募が少なくなってしまうのではないかとの心配もございます。そこもあまり強調し過ぎると、今度、全く違う形態になっては困りますし､そこはバランスを取りながらやっていく必要があるのかな。一定の部分があれば採算が何とか取れる、これが必要というのは絶対にあると思っていますので、そこはしっかり考えていただきたいと思っています。多くのところにできるだけ参加をしていただいて、この金額が少しでも上がるようにぜひ努力をしていただきたいと強く要望させていただきます。以上です。

○委員長（渡辺修一君）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。

経済港湾委員会　委員長　　渡　辺　修　一　　印