建設建築委員会記録(No.6)

1 日 時 令和7年5月22日(木)
午前10時11分 開会
午後 0時18分 閉会

2 場 所 第2委員会室

3 出席委員(9人)

委員長	森 結実子	副委員長	中 島 隆 治
委員	佐 藤 栄 作	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(0人)

5 出席説明員

都市戦略局長	小 野 勝 也	計 画 部 長	南 孝 昌
都市計画課長	内 藤 隆	都市交通政策課長	民 谷 充
都市整備局長	持 山 泰 生	道 路 部 長	北 島 徳 隆
長寿命化対策課長	川 原 俊 一	河川公園部長	竹 島 久 美
神嶽川旦過地区整備室長	草 野 尚 嗣	住 宅 部 長	今 崎 頼 子
住宅管理課長	岩 本 浩 幸		外 関係職員

6 事務局職員

委員係長	伊 藤 大 志	書 記	山 下 絵 美 理
------	---------	-----	-----------

7 付議事件及び会議結果

番号	付 議 事 件	会 議 結 果
1	陳情第7号 日本化薬折尾工場跡地の用途変更申請並びに開発許可手続に関する質問と陳情について	継続審査とすることを決定した。
2	北九州モノレール「中期経営計画2025-2029」の策定について	都市戦略局から別添資料のとおり報告を受けた。
3	且過地区再整備事業に関する状況報告について	都市整備局から別添資料のとおり報告を受けた。
4	「第一回常盤橋のあり方検討会」の結果報告について	
5	北九州市営住宅の空き住戸の有効活用について	

8 会議の経過

(陳情第7号について文書表の朗読後、口頭陳情を受けた。)

○委員長（森結実子君）開会します。

本日は、陳情の審査を行った後、都市戦略局から1件、都市整備局から3件、それぞれ報告を受けます。

初めに、陳情の審査を行います。

陳情第7号、日本化薬折尾工場跡地の用途変更申請並びに開発許可手続に関する質問と陳情についてを議題とします。

本件について、当局の説明を求めます。都市計画課長。

○都市計画課長 陳情第7号、日本化薬折尾工場跡地の用途変更申請並びに開発許可手続に関する質問と陳情に対する本市の考えを説明します。

北九州市は、活力のある町を持続的に育てていくため、災害に強く、効率的なまちづくりを進めています。そのため、市街化区域への編入は慎重に判断しています。

陳情にあります日本化薬折尾工場跡地において開発事業を進めるには、都市計画法に基づく都市計画変更と開発許可が必要になります。都市計画変更は、その土地を利用する際の規制を見直すものであり、今回の場合は、市街化調整区域から市街化区域への変更と、用途地域の指定が必要になります。開発許可は、安全で良好な水準の宅地を確保することや、土地の利用目的に沿った開発であることを確保するために、開発事業を行う際に必要な許可になります。

これらの手続を進めるに当たって、様々な要件をクリアしていく必要がある中で、今回のポ

イントは、1つ目に、都市計画変更と開発許可の手続の流れ、2つ目に、土砂災害警戒区域の取扱いを御理解いただくことが重要です。お配りしております資料、北九州市区域区分見直しの基本方針と開発行為の手引を基に説明いたします。

配付資料1ページ、北九州市区域区分見直しの基本方針を御覧ください。

中段にあります開発事業者等から出された具体的な開発計画の確認の(1)事業の确实性に示すとおり、今回のように都市計画の変更を伴う開発事業である場合、都市計画を変更するには、その開発事業が确实に行われるということを確認しなければなりません。

この事業の确实性とは何か、配付資料2ページ、開発行為の手引を御覧ください。

事業の确实性とは、具体的には、この手引の中の、技術的な審査などを行う事前協議や、道路などの公共施設管理者との協議を行うことです。つまり、都市計画変更に必要な要件である開発事業の确实性を高めるためには、開発許可の協議を進めなければなりません。そのため、都市計画変更と開発許可の2つの協議は並行して進める必要があるということです。

では、なぜ開発事業の确实性が必要なのか、その理由を説明します。

都市計画を変更するということは、その土地の規制が変わり、従来建てられなかったものが建てられるようになることです。そうすると、その土地だけでなく、周辺の環境にも大きく影響を与えることが考えられます。例えば、住宅開発という話を聞いていたが、実際には工場が建ってしまい、渋滞や騒音などのトラブルが起きてしまうといったことが考えられます。そのため、都市計画を変更する際は、周辺環境への影響をしっかりと加味した上で、その目的と異なる開発が進まないように、開発事業の确实性を確認することとしております。

なお、これは北九州市独自の運用ではなく、国や県が示す指針などにも明記してあります。具体的には、県は、開発許可の手続が行われ、関係機関との調整が整い、市街化区域編入に際して許可を受けた工事着手ができることとしています。

次に、土砂災害警戒区域などの取扱いについてです。

配付資料1ページ中段②の土砂災害防止法との整合を御覧ください。

北九州市では、土砂災害のおそれがあるエリアでの開発を進めないよう、市街化区域への編入の際は、その開発計画が土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に該当しないものであるかを確認することとしています。この土砂災害警戒区域などへの該当の有無は、現状で指定されているか否かだけの確認ではありません。開発事業の中で、のり面などが整備される場合、整備されたその斜面が土砂災害のおそれがないかを確認する必要があります。

このとき、開発許可の協議が必要になります。開発許可の協議では、のり面や擁壁の構造など、技術的な審査などを受けることとなります。この開発許可の協議を経て、現場で実際に施工できる開発計画となるため、その計画をもって土砂災害警戒区域などの確認をすることとしています。そのため、この開発事業を進めていくには、先ほどの事業の确实性と同様に、開発許可の協議を進める必要があるということです。

これまで説明した内容は、当陳情に限らず様々な土地利用の相談に対して、基本的な確認事項として指導、助言していることでもあります。今回の陳情でも、開発を進めたいという意思が示されておりますので、今後の進め方などを改めて御相談いただければと考えております。

市としましては、陳情にあるその他の事項も含め、本件は適切に対応しているものと考えており、今後とも土地利用の相談に真摯に対応してまいります。

以上で陳情第7号に対する説明を終わります。

○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。佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） ちょっと確認したいんですけども、この陳情の中に、9年前に亀屋庭園に日本化薬の土地を宅地開発案件としたいと打診を受けたとあるんですけども、これは誰からそういう打診を受けたということなんですか、教えてください。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 9年前に日本化薬さんの土地を開発したいという打診を受けたというところは、私のところもきちんと把握しておりませんが、平成30年ぐらいから御相談を受けているということは確認しております。宅地にしていきたいという相談を受けているというところは確認しております。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） じゃあ、宅地にしたいという相談を市は受けているということですか。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 そうですね、それぐらいのところから住宅開発という相談を受けております。もともと市はコンパクトなまちづくりを進めておりますので、市街化調整区域での宅地、それから商業施設などの整備というのは慎重に取扱いを行っております。その中で、当該土地は、バス通りである公共軸の周辺でもあります。便利な土地でございますので、住宅開発しても問題ない土地であろうということで、今、計画について協議させていただいているという状況でございます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） この中で、地目用途変更申請をすることが決定したが、必要書類を全て提出したけれども用途変更が保留になった、で5項目が示された。ただ、この5項目について、県は知らなかったとあるんですけども、これは事実でしょうか。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 5項目について、陳情の文章にもございますとおり、それぞれ順番を追っていきますと、1番、土砂災害警戒区域の調査は航空測量を行ってから行う、それから2番目が、市街化区域に編入するにはイエロー区域が含まれると難しい、3番目が、イエロー区域を開発

区域から外す必要がある、4番目が、イエローゾーンに指定されない方法は地形を30度以下に成型する必要がある、それから5番目が、昨年線引きの見直しが終わったばかりなので次の見直しは5年後となるという5つの項目になっておりますが、そのうち1つ目と4つ目に関しては県の見解となります。2番目と3番目と5番目、これは市の見解となります。ですので、県の方がどう言ったかというのは分かりませんが、全てが県のことではないよということではなかったのではないかと考えております。以上でございます。

○委員長（森結実子君）佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君）その辺の認識が陳情者の方々とずれていると思うんですけども、その辺きちんと丁寧に説明はされているんですか。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 今、この内容について、その後もずっと話し合っているんですけども、話し合いの中で、今頂いている平面図とかを作っているんですが、その時点のところについてはもう問題ありませんよ。今描いている絵については、計画としてはいい絵だと考えております。なので、今後、確実性を持たせるために、開発協議の手続、詳細な道路設計とかそういうところを進めていただきたいという話し合いを今しているつもりでございます。

○委員長（森結実子君）佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君）分かりました。

今言ったように、用途変更申請と開発計画の同時提出というところなんですけども、改めてなんですけども、これは一般的な手続なのか、それと、市内で同様の事案があった際にはそのように手続を求めているのか、教えてください。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 この手続に関しては、国や県も都市計画の運用指針等で定めておる内容ですので、事業の確実性をもってというのは一般的なものでございます。北九州市では、民間開発で市街化編入というのはあまり事例がないのはないんですが、例えば長野津田地区で区画整理を行った際は、区画整理の組合設立認可をもって市街化編入の手続をするということで、同じように確実性を見込んで動くという形を取っております。以上でございます。

○委員長（森結実子君）佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君）分かりました。

いずれにしても、いろいろと認識のずれがあったり、誤解もあるのかもしれないので、丁寧に対応していただきたいと思います。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）まず、昨年も同じ陳情がされていますよね。その中の議論では、ボタンの掛け違いがあるということで、このままじゃ平行線だよ、だからしっかりと議論をして前に進めてくださいというお話をしたと思うんですけども、昨年の段階から今までどの程度接

触がっているのでしょうか。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 私も4月から都市計画課長に就任しておりますが、私が就任してから、4月に1回、それから先週1度お会いして、お話しする機会をいただいております。以上です。

○委員長（森結実子君）山内委員。

○委員（山内涼成君）課長の前任者は、じゃあ陳情から4月までは何もしていないんですか。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 電話でのやり取りというのはあっております。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）丁寧な説明をせんと理解は難しいんじゃないですかっというお話をしたと思うんですよね、委員会の中でね。それは議事録を見てもらったら分かると思うんだけど、ボタンの掛け違いがある以上は、これをしっかり整合性を取っていかんと駄目なわけでしょう。そのためには、電話一本かけましたから、で済ませちゃいかんと思うんです。だから、電話しましたけどという、そんな話じゃなくて、しっかり顔と顔を合わせて議論をせんと、どこからどこまでがどうなっているのかっというフローそのものがどうしても行き違いになっているような気がするんですよね。

この見直しの流れからいうと、今どこまで進行していて、市は、住宅地にするのであればこれはいいことですよという判断をしているんでしょう。もうこれは進めていこうという判断をしているわけですよ。そしたら、今から先これをどうやっていけば進んでいくのか、そして、今どこまで行っているのか、教えてください。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 現在提出されている図面については、もう既に問題ないと考えております。このため、次のステップとして、今後、市街化編入に当たりましては事業の確実性を求めることとなりますので、開発許可の協議を進めていきたいと考えております。協議を進め、確実性の高い開発計画となった段階で、並行して、都市計画法に基づく手続を協議していきたいと考えております。ですので、まずは、例えばですけども、開発行為に詳しい設計会社などの体制を整えていただきまして、開発許可の手続を行っております開発指導課と御相談いただければと考えております。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）現段階での図面はオーケーだということを言われているんですけど、そこは斜面の30度の図面であるとか、そこもクリアしているってことですか。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 現段階で、今、斜面を30度以下に抑えていただきまして、高さも5メートル以下に抑えた形で図面を頂いております。今後残るものとしては、最終的に道路を引き

取っていく形になりますので、道路管理者と、例えば幅員ですとか道路勾配、それから道路側溝の水がちゃんと流末まで流れるか、そういう確認をしていく必要がございます。それから、調整池の量が足りるのか、そういう確認もしていただく形になります。それで、もし図面の計画、平面計画が変わるようであれば、また斜面のほうも見直すことになるかもしれませんので、そういう場合はまた斜面のほうも確認を取る必要があると思います。

そういう形で、開発指導課とまず相談していただきながら、何の協議が必要なのかというのを確認して進めていただければと考えております。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） 陳情者とそこがちょっと違うのが、土砂災害防止法に当てはめようというときに、これは最初の市の説明ではされなかった、小出しにされたということをおっしゃっていたんですけれども、これは事実ですか。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 我々は小出しにしたというつもりではないんですけれども、お渡ししております1枚目の資料のフローに基づいて順番に説明をしていっているつもりでございます。まずは、今回の計画が住宅開発ということで、そもそもそれが市にとって有効なのかという判断をさせてもらって、それはうちの中でも、ここは住宅開発してもいい土地ですよっていう判断をしております。その続きとして、土砂災害に関する確認をして、勾配が大丈夫かとか、そういうところを見ていただいたというところです。なので、うちとしては、ステップを踏んでやっているつもり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） 山内委員。

○委員（山内涼成君） いずれにしても、土壌の回復ということで、かなりの負担をされていて、宅地開発をしようという目的も明確であるということからすれば、拒否する理由はないんですよ。だから、これを進めていくためにどうしたらいいかということをしっかり議論しないといかんと思うんですよ。そのためには、やはり顔を突き合わせて、しっかりとした協議をできるような体制を取らないかんと思うんです。

あと、問題は、事業の確実性というものはどういうふうな証明の仕方があるんでしょうか。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 今回の場合は、先ほどの説明のとおり、開発協議を進めていただいて、例えばもう道路が市として引き取れる状況になっています。調整池ももう問題なく足りています。そういうことが確認できて、開発許可の手续に進める段階になりましたら、もうそれは確実性を持っているということで、並行して都市計画の手续に入れるかと考えております。以上です。

○委員長（森結実子君） 山内委員。

○委員（山内涼成君） その確実性を高めるためにも、設計事業者を設定していただくということが大事だという意味でしょうか。

- 委員長（森結実子君）都市計画課長。
- 都市計画課長 委員おっしゃるとおり、まずそこに進んでいただければ協議が進められると考えております。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）じゃあ今後の進め方としては、設計業者を設定して、そして、施設管理者と協議を進めてもらうということになれば、スムーズに進んでいくということですね。
- 委員長（森結実子君）都市計画課長。
- 都市計画課長 委員おっしゃるとおりでございます。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）あと、もう一つ聞きたいのは、都市計画の決定の手続なんですね。これは当然、都計審にかけての決定だということになるんですけども、もし事業の確実性が担保された段階で、都市計画決定を待たずに開発を進めることはできますか。
- 委員長（森結実子君）都市計画課長。
- 都市計画課長 あくまで都市計画決定を受けてから現場の開発行為を進めていただきたいと思いますと考えております。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）そこはじゃあ並行してはできないということですね。
- 委員長（森結実子君）都市計画課長。
- 都市計画課長 工事自体は、並行して進めることはできません。
- 委員長（森結実子君）山内委員。
- 委員（山内涼成君）そしたら、都市計画審議会においてそこで議論をされて、それともう一つは、区域区分の見直しというのは5年に1度ですよ。
- 委員長（森結実子君）都市計画課長。
- 都市計画課長 区域区分の見直しは、定期線引きというのがございまして、それは5年に1度となっております。もし急ぐ理由というのが明確に示されれば、随時編入ということもできますので、それは協議していく中で決めていけばいいかと考えております。
- 委員長（森結実子君）山内委員。
- 委員（山内涼成君）随時編入というのは、要するに区域区分の見直しを待たずに、その前に都市計画決定をしてもらう、そしたら開発ができるということですよ。
- 委員長（森結実子君）都市計画課長。
- 都市計画課長 おっしゃるとおりです。ただ、通常は5年に1度ということで考えていただきます。どうしても、5年を待たずに早くやるべきだという明確な理由が示されれば、随時編入も可能だということです。
- 委員長（森結実子君）山内委員。

○委員（山内涼成君） そうすると、市にとってもいいお話であるし、あそこに住宅地ができるとかなり便利なんですよ。そういう意味では早く進めるべきであろうし、今までもめてきた経過から考えると、これは早く進めてやる必要があると思うんですよ。だから、随時編入についても考慮していただきたいなというお願いをして、終わります。

○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） 重なる部分もあるかもしれないんですが、確認です。そもそもこういった開発規制で慎重になるという制度については理解はするんですけど、この中で陳情の内容と、そして、これまで初めての陳情でもなく、時間をかけて協議をしてきた、そして、今の市の説明と食い違うというか、あまりに印象が違うところが残念だと思っています。ほかの委員の方も言われているんですが、事業の現実性を高めていく、これはおっしゃるとおり重要だと思うんですけど、条件を当初から示していたのかということが協議をスピーディーに進めていく上で重要になるかと思うんです。これまでの協議があまり見えないことを今残念に思っています、今答弁いただいている課長が4月から来た、それは市の都合でしかなくて、これまでの具体的な協議のステップを確認したいんですが、市はこの相談が来たときに、この事業を進めていく上での開発を許可する上での条件を全て示していたのか、教えてください。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 事業を進めるに当たって事業の現実性が必要ですよというのは最初から説明する話ですので、我々としては説明したつもりで指導していたと考えております。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。

現実性を高めていく、その方針は理解はするんですけど、具体的な条件は、口頭だったのか、せめて指摘事項など何か文面だったのか、そのあたりはいかがでしょうか。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 先ほど資料1枚目のフローで説明させてもらったように、フローの順番にやっていますので、一遍に全部は多分説明できていない部分はあるかと思います。まずはここを詰めていきたいと思いますという形で順番にやっていったのかなと考えております。以上です。

○委員長（森結実子君） 井上委員。

○委員（井上純子君） 通常、ほかの事例でも開発審査というのはゼロではないと思うので、市としては通常どおりのステップを踏んだということ、ここは理解はするんですけども、結果としてやはりこういった、北九州市は民間投資を呼び込みたいと言っている町だからこそ、開発者がこのように開発しにくいという事態が起きたことは反省しなければいけないと思います。

ここで1つ確認なんですけど、陳情で指摘される隣接地と同時に開発を進める必要があるのか、ここはいかがでしょうか。

○委員長（森結実子君） 都市計画課長。

○都市計画課長 隣接地についてなんですけども、今回、当該地を市街化編入したときに、その隣接地が市街化区域の中にぽつんと市街化調整区域が残るような形になります。通常、我々が都市計画を考えていくときに、面的に考えていきますので、できればそういう飛び地みたいなのは残さないでやっていきたいということで考えておりまして、そういう意味で、もしできれば編入を検討いただけませんかというレベルのものでございます。ですので、強制するものでもございませんので、私も確認しましたけども、難しい土地ということで聞いておりますので、そこは無理して入れてくれということで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）井上委員。

○委員（井上純子君）ありがとうございます。飛び地に関しては公共事業でもなかなか用途変更できないこともあるので、ある程度その交渉の難しさは理解しますが、強制ではないということ、ここは答弁ありがとうございます。

それでは、今多くの委員からも指摘されたように、そういったベターなのかマストなのか、そこをはっきりして、絶対にクリアしなければいけないところと、もしできればもっとここも変えてほしいと改善を求めること、このマストとベターを明確にして、必要な手続そしてスケジュールを早期に示していただくことを要望して、終わりたいと思います。

○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）すいません、今までの議論の経過というのは議事録を取られていますか。

○委員長（森結実子君）都市計画課長。

○都市計画課長 これまで陳情を受けるまで28回の協議を行っておりまして、それに関しては協議録を取っております。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）なるべく詳細に中身が分かるような議事録を取っていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。

じゃあすいません、いいですか。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）すみません、お尋ねです。事業の確実性は大変大切なことかと思いますが、今おっしゃっていたのが、国や県の指針であるという話で、法律や規則にのっとって、これってマストではないですよ。私は素人なので、テクニカルなことがよく分からないんですが、例えば、もしかしてここって宅地にならないかもしれないってところに設計会社も入って、幅員がどうの調整池がどうのって、そんな細かいところまでお金と時間をかけて、設計図も全部出しました、でも市が用途変更しませんと言ったら、そこで全部無駄になるじゃないですか。これって民間人から考えたら、えっ、それってそこまで求めますかというのが、私ちょっと今

お話を聞いていて不思議だったんですけども、これって、先ほど井上委員もおっしゃっていましたが、マストですか。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 都市計画は、手続していく上で、地域の説明会、それから縦覧や公聴会などを実施して、周辺の方々にもこういうものが建ちますよという目的を広く伝えて意見を募っていく機会がございます。ですので、計画、説明の段階で住宅と言っていたものが、商業施設が建ったり工業の施設が建ったりということがないように国も運用指針を定めておりますので、基本的にはマストだと考えております。この手続に関して、確かに法律ではなくて運用指針ではあるんですけども、そのために我々もフローをつくって、ほかの事業者にも同じように手続を取ってもらっております。

今回の場合は、開発をお金をかけていろいろやっていただいたのにうちが止めてしまったということにならないように、事前に住宅開発とかを容認できるのかどうなのかというのを我々の中で検討して、いいんじゃないかということで進めていただいているという状況なので、そういう手戻りといいますか、お金が損するようなことにならないように努めてまいりたいと考えております。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） でもこれ、言った言わないに、一応議事録は残りますけれども、絶対宅地になりますという保証はないじゃないですか。そしたら、市は損失ゼロじゃないですか、民間企業に。それはどうするんですか。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 そういうことにならないように1つずつステップを踏んでいるつもりですので、そこはもう御理解いただいてっていう形しかないかと思います。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） 民間出身、もちろんみんな民間出身なんですけど、とすると、かなり厳しい条件を課せられて北九州市は開発をしなきゃいけないと、今の段階では思われると思います。その土地をどうやって活用するかって、途中で変わったりすることも、この間の日産の電池工場とかもそうですけれども、あれは市の土地をどうしようかというときに、あんな大きな計画変更が行われたりすることもあって、これはましてや民間の土地でありますので、市がそこまで絶対ごりごりに何とかしろっていう話ではないかなという気は私ちょっとしたんですね、申し訳ないんですけども。

そこで、宅地として用途変更を求めていたのに、そこに工場が建っては困るというお話もありましたけれども、でもこれは民間の土地なんですよ。民間の土地で、30何億円かけて土壌変更もして、令和2年に、もう汚染土壌じゃないですよという通知も出ていて、そこからもう5年たっているんです。やっぱり民間なんで、この土地を売りたいときに売れないっていう

のは大変な損失になると思われるんですね。それを考えると、市としては早急に、せめて変更をして、そこから計画を詰めていってもおかしくないんじゃないかなという気はします。

日本化薬さんが、この先じゃあ何年この土地を持っているんだろうということを考えたら、事業計画も何もないなという、民間の立場に立ったらですね。もちろん行政としては確実に事を進めたいというのもよく分かるんですが、ごめんなさい、言い方は変ですけど、やり過ぎかなという気が私はちょっとしました。長野津田でももちろんいろんな計画を立ててそうしてきましたって言ったけれども、でもその後、実際に入るところが変わったりとかもしていますよね。事業をやっていく中では、やっぱりいろんな変更とかはあると思うんですよ。これをごりごりに、ここに道路、幅員何とかで傾斜何とかでって、そこまで求めて大丈夫なのかなっていう、北九州市はこんなに厳しいんだというイメージしか私は残らなくて、活力あるまちづくりを目指しているのであれば、もう少し民間を信用するっていうところも大事ではないかと思うんですが、それについてはいかがお考えでしょうか。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 最初に説明しましたとおり、北九州市はコンパクトなまちづくりを進めております。これは北九州市だけではなくて全国的なもので、市街化調整区域を市街化区域に編入するというのはすごく慎重に進めているものでございます。ですので、やはりどうしてもこういうところは慎重にならざるを得ないという形で考えております。特に、本当に全く違うものが建つと、周辺の方々も一緒に不幸になってしまうお話になってしまいますので、我々は慎重に進めたいということで考えております。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） 地図上でここを確認する限りは、とてつもなく山のほうとかというわけではなくて、多分、道路が通ったら折尾駅まで5分10分の大変便利な土地だと思われるんですね。慎重になるお気持ちももちろんよく分かりますし、行政は慎重にしていかなきゃいけないと私も思っていますが、これは山奥の土地とかじゃないわけですよ。明らかに、これを宅地にしたらいっぱい人が買ってくれるよねって、固定資産税が入るよねっていう土地で、なぜこんなに慎重なんだろうというのがとても不思議で、もちろん添付資料で討論するつもりはないんですが、もう設計図みたいなのもできていて、これ以上あと何が必要ですか。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 今の図面で、かなり分かるようにはなっております。ただ、例えば平面図上では道路の勾配とかは分かりませんので、水がどういうふうに流れるのかというのは分かりません。そういうのをきちっと見ておかないと、出来上がった後に道路が冠水して住宅まで影響があるということにもなりかねませんので、そういうのを一つ一つ公共施設の管理者と詰めていただきたいと考えております。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） それを全部出して、完璧な設計図を市に求めて、それでやっとな用途変更というのは、私は結構ハードルが高いと思います。ここで結構この陳情に関して行き違いがあるのか、かなり陳情されている方はせっぱ詰まった感じも見受けられ、そして、本当に本市がこんなひどいことをしたのかどうかというようなことも中に書かれており、これって大変残念な陳情なんですね。こんなに民間の方から信用されない行政になっているのだろうかというのが私としては物すごく残念であります。

ちょっと話は違うんですが、それこそ私が去年頑張っていた門司港地域複合公共施設なんてのは、ハザードマップの赤エリアなんですよ。そこに公共施設を建てます、建てられますと言っていた行政が、何でこんなイエローゾーンもない便利な土地でこんなに渋るのか、教えていただいていいですか。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 土砂災害警戒区域とか特別警戒区域は県が調査する話になるんですが、今の土地については人がまだ住んでいませんので、住んでいないところは調査を行いません。ですので、現段階ではレッド、イエローという指定がないというところもございます。今度開発して山を削っていくときに、明らかに危なそうな状況で造られると、その近くに住む家っていうのが危険な状態になりますので、そういうのを最初に潰しておきたいということで進めさせてもらっております。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） 多分、ここまで精巧な設計図面があるということは、ほかにもあるんじゃないかなと私は思うんですけども、そういうのを提出はされていませんか。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 すいません、手元の資料が私は分からないんですけど、平面図のほかに断面図で、30度以下に勾配を抑えて、5メートル以下に段も造っているという形の絵は見させていただいております。そこまでの段階は全然図面上に問題はないと考えております。以上です。

○副委員長（中島隆治君） 森委員。

○委員（森結実子君） じゃあかなり細かい図面も出してもらっているようですので、早急に都計審を開いて審査をして、もう土壤汚染がなくなってから5年もたっています。民間で5年って結構長いスパンで待たせていると思いますので、早急に対応していただきたいと思いますが、次の段階として何月頃に何をするという計画があったら教えてください。

○副委員長（中島隆治君） 都市計画課長。

○都市計画課長 先ほども説明させてもらったとおり、次のステップとして、ほかの公共施設管理者との協議を進めていただく、開発許可の開発協議というものがございます。それを進めていただかないと、我々の都市計画手続にまだ入れませんので、細かいスケジュールというのは決まっておりません。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）そしたら、その細かい項目等をちゃんと文書に起こして、この開発者に提示をして、この開発者も足りないところがあればそれをきちんと出すということをしてほしいと思いますので、何が必要であるかというのをきちんと明確に市から提示をしてほしいと思います。開発者はそれにのっかってきちんと動いていただきたい、そして、早急に事を進めていただきたいと思っております。以上です。

○副委員長（中島隆治君）ここで委員長と交代します。

（副委員長と委員長が交代）

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。

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

（「異議なし」の声あり。）

御異議なしと認め、そのように決定しました。

以上で陳情の審査を終わります。

次に、都市戦略局から、北九州モノレール中期経営計画2025から2029の策定について報告を受けます。都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 北九州高速鉄道株式会社、通称北九州モノレールが作成しました令和7年度から令和11年度まで5か年の新たな中期経営計画の内容について御説明いたします。

資料の1ページ目を御覧ください。計画の概要になります。

1、策定の経緯です。

北九州モノレールは、今年1月に開業40周年を迎えました。前中期経営計画に基づく取組に加え、社会、経済活動の正常化が追い風となり、輸送人員はコロナ禍前の状態までに回復することができました。しかしながら、今後、沿線人口の減少などによる輸送人員の減少や、車両をはじめとする設備更新など、厳しい経営状況になることが予測されます。これらの課題に備え、確固たる経営基盤を確立するために、北九州モノレールは新たな中期経営計画を策定したものです。

2、計画の内容です。

(1)計画期間は、2025年度から2029年度、今年度からの5か年の計画です。

(2)計画のポイントとして、1点目に、乗車人員計画についてです。沿線人口の減少、高齢化の進展が危惧されるものの、中期経営計画期間は、各種の利用促進策を実施することで、2025年度目標数値である1日当たり3万3,800人の維持を目標としています。

2点目は、設備更新についてです。車両設備について、資金調達を前提に、優先度の高い3編成の更新を目指すこととしています。また、信号・通信設備や電力設備等についても更新を進めます。

3点目が、資金調達についてです。安全・安定で快適なサービス継続のため、利用促進策の推進による輸送人員増や運賃改定を含めた増収策を行うとともに、民間金融機関等からの資金調達や国等の補助メニューの活用に向けた検討等を行うこととしております。

4点目に、人材確保についてです。年齢別人員構成の適正化、円滑な技術継承と若手職員の育成を進めるために、計画的な採用を行います。また、正社員定年退職者の継続再雇用を行います。

(3)重点施策と目標です。5つの重点施策と目標を定めております。輸送の安全と定時運行の確保、お客様満足度の向上、輸送人員増と収益力強化、設備更新の推進、人材の確保と育成を進めていくこととしています。

なお、計画本編については次ページ以降に添付しておりますので、御参照ください。

以上で報告を終わります。

○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。

質問、意見はありませんか。山内委員。

○委員（山内涼成君） ちょっとお聞きしたいのは、施設の老朽化対策ですね。かなりハード面でいろいろな老朽化対策を行ってきたと思うんですけども、今の進捗はどこまで進んでいるのかですね。

○委員長（森結実子君） 都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 今回、設備については、車両の老朽化、設備等の老朽化がございまして、今年度の5か年計画の中で優先度の高い3編成の車両の更新を目指すと聞いております。また、信号設備等につきましても老朽化が進行しておりますので、耐用年数を過ぎているもの、メーカー保証が切れているものについては更新を目指すというような状況でございます。

電力設備についても、今現在3つあるうちの1つの電力設備の更新は終わっていますが、残り2つの設備についても、今回の5か年計画の中で着手していくというような状況になっております。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） 車両の更新は、もうこれは必要に迫られるものですから仕方ないと思いますけれども、あと施設面ですよね。壁が落下したとか、そういう問題もありました。

それと、もう一つお願いしたいのは、施設の中でホームドアですよね。ホームドアの設置をしてもらうということが希望としてあります。というのは、つい先日も、下に酔っ払いが下りていたとか、そういうことがあります。これも感電死につながる大きな事案だと思いますので、こういうことを抑止するためにもホームドアっていうのは必要だと思います。今まで、ホームの強度が足りないとか言っていたけれども、今、ホームドアも大分軽量化されて、いいやつが出ていますんで、そういうことも設備として考えていただきたいなと思います。

それともう一点は、人員の確保なんです。新入社員ってどれぐらい入っていますか。

○委員長（森結実子君）都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 今、北九州モノレールについても、中年層の人員が不足している状況でございます。今回の計画にもありますとおり、運転手不足の問題がございますので、定期的に定数の採用を目指す、新入社員の採用を目指すというふうにしておりまして、あと数年後には定年退職者が大勢出るということなんで、今のうちから少しずつ採用を定期的に行っていくということが大事ということで、そういうような取組をやっていくと聞いております。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）定数を確保するということは、目指すじゃなくて、確保するんだという強い意志を持たないと、人材の確保って難しいと思うんですよね。

それと、モノレールに新入社員として入ってくる者の給料は非常に安いですよ。民間賃金と比べてどの程度で推移しているのかということもしっかり見ながらこれは考えていかんと、人材の確保なんてできませんので、退職者の継続再雇用だとかで埋めるのではなくて、ぜひ定数は若い人で埋めていくんだという考え方を持っていたきたいなと思っています。以上です。

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。片山委員。

○委員（片山尹君）以前は、社長は民間から採用されておりました。僕がかねてから、モノレールちゅうのは定年退職した役所のOBの方が社長になって、意欲がないとは言いませんけど、そういう人よりも、もし現役が行くなら認めますけど、どうもOBの社長が行くのは前から芳しくないなと思っておりました。この中期計画は、社長はOBはいかんよということは出せんかもわからんけど、その中で皆さんも行きたい人がおるかもわからんけど、やっぱり現役の皆さん、現役の部長級、課長級が社長で行って、はつらつとしたモノレールというふうにしたほうが賢明だと思います。注文だけしておきますが、民間の採用でも社長は結構ですし、役所の中堅どころにさせていくのも結構です。OBが行くことについては少し疑問符がつくということだけ覚えておってください。それは注文をつけておきます。

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。成重委員。

○委員（成重正文君）私も人材確保の件で、以前テレビでも特集が組まれたと思うんですけども、興味のある人を人材として受け入れればその企業もずっと伸びると思います。何か機会があるごとにモノレールの中に入れていただいて経験していただくとか、若い人の人材を確保できるような形で取り組んでいただいて、本当に定時で行くし、時間は必ずその時間帯で読めるということで、利用されている方は満足度が多分高いと思うんですよね。だから、これは残していただきたいと思いますので、その辺はお願いします。以上です。要望です。

○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）私から何点か質問させていただきます。

今回、5年計画、更新でつくりますよということで、前回と何が変わったのかなと思って見

比べているんですけど、まず重点施策のところの方が分かりやすくなっていて、④のところは今回、更新設備計画の推進と書かれているんですが、以前はここはコスト管理の徹底とありました。ただ、内容としては維持費や設備費の節約というところで、重複しているところはあるんですけども、設備の更新というのは常に必要なことだと思います。前回の5年と今回の5年で特に何が変わったのか、このあたりを教えてくださいと思います。

もう一点、前回の計画の中に課題として、重点施策のところにつながっていくんですが、輸送人員を増やす、収益力強化とあるんですが、私としましては、公共交通というのは、必要があるか、住民にとって必要があるかどうかというのが重要になってくると思うんですけど、それでいうと、モノレール沿線の人口が減少している。前回の資料では、2013年から2019年で2,000人減少して、約8万5,000人まで減少していますよと。そこから輸送人員を増やしていくということを前回も言っていたんです。それが今、人口がどのように推移して、結果、前回の計画で輸送人員が増やせて収益力が強化できたのか、このあたりの評価はいかがでしょうか。

○委員長（森結実子君） 都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 今回の中期経営計画の中で、設備更新の特に変わった点につきましては、細かい話でいきますと、自動列車制御装置が、従来の信号システムによる制御から、今度は無線式を導入するという形になりました。これにより、従来は桁にあるケーブルを無線化することで、維持管理コストを削減するというような内容になっております。

あと、変電所につきましては、3つあるうち、北方は更新しているんですが、旦過と企救丘は電力設備を更新する時期が来ておりまして、そこにつきましては電力設備を改修するような、バッテリーポスト化、蓄電設備に更新する形で今考えているということです。それは5か年の中で全て改修という形ではありませんが、それをつけることによって、例えばモノレールのブレーキが発生したときに、そのブレーキの摩擦エネルギーを電力に変えられるということで、電力コストが減少できると、そのような取組を少しずつですが設備について行っていきたいというふうに聞いております。

一番大きなのは、やはり車両更新になります。今、車両更新のうち、優先度の高い車両の更新について、40年たって、もう更新時期が来ておりますので、その3編成について、今回の計画から車両更新に着手するところが一番大きな取組だと感じております。

あと、これまでの計画について、営業収益だったり輸送人員はどうだったかということについてなんですけど、輸送人員については、令和2年度にコロナ禍の影響により大幅に減少しました。ただ、令和5年度に、1日当たりの輸送人員はコロナ禍前の令和元年度と比較して98%まで回復しております。ちなみに、これは計画に入っておりませんが、令和6年度は、過去最高を記録した平成30年度を上回る見込みと聞いております。

この輸送人員が増えた要因として、モノレールの会社としての分析なんですけど、コロナ禍においても減便せずにダイヤを維持したということと、あと、利用促進や利用向上策として、例

えば利用促進でありましたらSNS、公式LINEをアップしたり、ちょこっとモノ旅というホームページをアップして周辺の観光促進に連携したりとか、あとはイベントですね、JRAのイベントであったりそういったところに取り組んで、人員については回復したのではないかと聞いております。

さらに、輸送人員だけでなく、営業外収入としましては、例えば広告媒体による強化として、小倉駅にサイネージを設置しましてその広告収入を得たりとか、コインロッカーを増設してその収入を得て、輸送の収入以外の収入についても一生懸命取り組んできたと聞いております。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） すばらしい答弁ありがとうございます。

5年で変化が見えたこと、そして今回、今からの5年で新たな挑戦も見受けられて、すごくよかったなと思っています。維持費の削減というところ、やはりどんどん人口が減る中で蛇口を絞っていくということ、そして投資すること、どちらも大事だと思うんですけど、この蛇口を絞るという点では、維持費を抑えていくという視点で、今回新たな無線式だったり蓄電設備の更新だったり、すばらしいなと思いました。

1つ確認なんですけど、車両の更新というところが今回の目玉というか新たな特徴だと思うんですけど、車両が具体的にどのように変わるといえるのか、ただ新しいものが来るのか、何か機能とか設備が変わるのか、このあたり、分かる範囲で教えてください。

○委員長（森結実子君） 都市交通政策課長。

○都市交通政策課長 車両の更新につきましては、優先度の高い3編成につきましては、延命修繕などによって応急処置はできましたが、かなり傷んでいるということで、更新します。具体的な更新の形というかモデルについては、今、モノレール会社で協議を進めているということで、その前提として、まだ資金調達とかそこら辺の話もありますので、まだ具体的な形は聞いておりませんが、できるだけ利用者のサービス向上につながるようなモデルにしていきたいというような話は聞いております。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） ありがとうございます。新車両のところは協議中ということで理解しました。

最後に、沿線人口が減少しているという、これはなかなか難しい課題だと思うんですけど、その中で令和6年が過去最高に増えたということで、すばらしいなと思います。今、市営バスもなかなか苦勞する中で、やはりモノレールが特に小倉に直結する交通というところで、イベントだったり観光促進との連携、そういったポテンシャルがいい相乗効果を出しているんだろうなど。あと、便数が減ることによって、より利用者も減っていく流れにも、きっかけともなりますので、そういったところですごく努力されたことと、営業外収入ですね、小倉駅サイネ

ージの広告収入だったりコインロッカーの設置だったり。今までモノレールというのは広告も少なかったり、民間の交通事業者と比べると、そういった広告の少なさとかは以前からもったいないなと思っていたので、こういった取組はすばらしいなと思います。ぜひ今後の計画でも、より具体的に、新たな挑戦も反映して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。

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） 要望です。モノレール沿線に住んでいる者として、沿線の住民の人口は減っているというお話でしたけれども、もう少し遠いところからの住民も乗っていただくためには、駅のところに提携駐車場を造るとかすると、小倉までってとても微妙で、私もすごくいつも微妙だなと思うんですが、車で行くのとモノレールで行くのだったらモノレールで行くほうが確実なんですね。私は守恒駅をいつも利用しておりますが、それを考えると、私の周りでも、駐車場さえあればその先モノレールで行ったほうが楽なのになというお声って結構聞くんですね。提携駐車場とかを造っていただいて、定期券を持っている方はそこを少し安く借りられるとか、何かそんなふうにして、周辺人口の枠を広げられるような施策も打っていただけたらなと思っています。

モノレールは計画的にトイレもきれいにしていいただいたり、橋脚も耐震化を進めていただいて、本当に安心して、台風が来ても最後まで乗れる交通として、周辺の住民も大変、モノレールがあつてよかったよねって、年取ってこれがあるのは本当にありがたいよねって、みんなそんな話をしておりますので、今後とも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。

なければ、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、都市整備局から、且過地区再整備事業に関する状況報告について、第1回常盤橋の在り方検討会の結果報告について、北九州市営住宅の空き住戸の有効活用についての以上3件について、一括して報告を受けます。神嶽川且過地区整備室長。

○神嶽川且過地区整備室長 且過地区再整備事業に関する状況を報告いたします。

タブレットの資料1ページを御覧ください。

まず、且過地区再整備事業の概要を御説明いたします。

且過地区再整備事業は、河川改修事業と土地区画整理事業を一体的に実施し、且過地区が抱える防災面の課題を解決するとともに、小倉都心部のさらなるにぎわいの創出を目指しており

ます。このうち、土地区画整理事業は、北九州市が施行者となっており、資料中央の平面図のとおり、事業区域をA、B C、D、Eの4つの地区に分けて、段階的に整備を進める計画としております。

且過地区は、土地が狭小であるため、一部で立体換地の手法を用いております。初めに整備するA地区は、この手法により、北九州市が立体換地建築物を整備し、完成後、権利者へ引渡しを行います。具体的に、立体換地とは、1ページ一番下段のイメージのとおり、左の図、整備前のアからエの土地を、右の図のように区画を整理し、その区画内に整備した建物、立体換地建築物の床及び土地の権利を整備前の土地所有者へ返す手法をいいます。そのほかのB C、D、E地区は、通常どおりの平面換地の手法により、市が造成を行った後に、権利者が建物整備を行うこととなっております。

続いて、タブレットの資料2ページを御覧ください。

事業の現在の状況について御説明いたします。

まず、(1) A地区の立体換地建築物の整備についてです。この建築物は、鉄骨造地上4階建て、延べ床面積8,275平米の建物で、市場関係者と話し合いを重ね、北九州市が設計を行い、1階は、今の市場の雰囲気を引き継ぐ生鮮食品などの店舗、2階は、北九州の台所を象徴するような飲食店などが集積した空間、3、4階、屋上は、128台分の駐車場となる計画です。整備費用は約24.5億円で、令和6年12月に若築・内藤・プロセスプラスJ Vと建物整備の契約を行いました。今年3月から本格的な工事に着手しており、令和8年3月の完成を目指しております。整備後、建物を権利者へ引き渡し、各店舗の権利者が内装工事を行った後に施設をオープンする予定です。

続いて、(2) B C地区の建物についてです。昨日5月21日に総務財政委員会で報告された内容となります。B C地区建物は、市場関係者が設立したまちづくり会社である且過総合管理運営株式会社と北九州市立大学が共同で整備を行う予定です。建物構造は、鉄骨造地上5階建て、1階に店舗、2から5階には大学が入居する予定です。整備費用、工事期間につきましては記載のとおりでございます。

続いて、(3)河川上空建物の解体について説明いたします。河川上空の建物は、営業者の方がB C地区の建物などへ移転後、市が解体を行います。令和6年度に河川上空建物の解体について基本設計を行った結果、老朽化した一連長屋が、機械で解体をしようとした場合、連続してつながっているはりや柱、壁に無理な力が伝わり、予測できない場所で崩壊が発生する可能性があるため、極めて慎重に解体作業を行う必要があることが判明いたしました。そのため、安全を最優先として、人力による解体作業を採用することとした結果、解体作業に相当の期間を要することが分かり、当初約1年程度と想定していた河川上空建物の解体工事の期間が、約2年から3年程度になる見込みとなっております。今後、事業期間、事業費などについて精査を行い、改めて御報告をさせていただきたいと考えております。

引き続き、安全な且過市場、魅力ある且過市場をつくるという大目標に向けて、官民一体となって取り組んでまいります。

以上で報告を終わります。

○委員長（森結実子君） 長寿命化対策課長。

○長寿命化対策課長 常盤橋の今後の在り方について、様々な視点から総合的な意見を伺う第1回常盤橋の在り方検討会を令和7年3月26日に開催しましたので、検討会での主な意見、今後の進め方などについて御報告させていただきます。

資料の1ページ目を御覧ください。

1、検討会の開催概要です。

第1回常盤橋の在り方検討会は、令和7年3月26日に開催いたしました。検討会の構成員は、地元自治会、地域活動団体、歴史や木橋、まちづくり、観光の専門家に加え、本市Z世代課パートナーとなっております。

なお、構成員名簿につきましては2ページ目を後ほど御覧ください。

検討会の内容ですが、常盤橋の歴史、現在の常盤橋の損傷状況や技術的な所見について、専門家の方による御説明をいただき、構成員の方々の情報の共有を行いました。その後、歴史や文化性、まちづくりや観光資源の観点、今後の在り方などに関する意見交換を行いました。

続きまして、2、専門家の説明です。

初めに、常盤橋の歴史について、歴史の専門家の方から御説明をいただきました。江戸時代、小倉城下町で紫川を渡るには常盤橋と豊後橋を通るしかなかったこと、常盤橋は長崎街道の起点にも位置し、九州の諸大名が参勤交代で通った、シーボルトのNIPPONにも常盤橋が描かれている、小倉という場所は徳川幕府にとっても九州を抑えるための一番の要所であった、江戸の日本橋に対する九州の日本橋というぐらい非常に重要な場所であったなどの御説明がありました。

次に、常盤橋の損傷状況や技術的な所見について、木橋の専門家の方から御説明をいただきました。専門家の御指導の下、詳細な調査を令和7年3月11日に実施いたしました。調査項目は、近接しての目視調査、橋桁をたたいて状態を確認する打音調査、人の手や千枚通しを使った触診、特殊な試験機器を用いたせん孔抵抗値試験です。

資料3ページ、別紙1を御覧ください。

現地で実施しました試験機器を用いたせん孔抵抗値試験結果について、概要を御説明いたします。

上段中央の写真が、せん孔抵抗値試験の様子で、その下のグラフが、試験の結果となっています。このグラフの見方ですが、一番下のグラフは木材が健全な場合のものです。木材が健全な場合、このように緑色で着色された面積が大きく表れます。これに対し、中央のナンバー2からナンバー5のグラフは常盤橋のものです。緑色の面積が非常に小さく、木材が健全でな

い部分が多いことが分かりました。このような調査結果を含めまして、専門家から技術的な所見をいただいております。

資料1 ページにお戻りください。

木橋の専門家からは、橋桁上部は機能している箇所と機能していない箇所がある、直ちに落橋する可能性は低いが、他都市では落橋に至った事例がある、修理したとしても安心して使い続けることは困難である、今の常盤橋のような全て木製の橋を造ることはできない、橋桁を計画的に取り外すことが安全でコスト的に有利である、橋脚などを再利用することでコスト削減を図れる可能性があるなどの御報告をいただきました。

3、意見交換です。

検討会の最後に意見交換を行い、構成員の方々から様々な意見を伺いました。その中で、意見の一致が見られた点としましては、常盤橋はどのような形であっても残してほしい、木製の橋桁は補修が困難であるため、安全性を考えると早めに撤去すべき、架け替えてしっかり活用し、皆に愛され維持管理してもらえるような取組をすべきとの点について、構成員の方々の意見は一致しておりました。また、そのほかの意見としましては、歴史的な背景を考慮して、どうしていくか考えてほしい、若い世代の心をつかまないと100年200年先まで残っていかない、気になるのはコスト面である、歴史、観光、土木を勉強する学生の学び場として活用してほしい、小倉城や常盤橋周辺を観光エリアにできるような取組、PRをしてほしいなど、様々な意見を伺うことができました。

資料2 ページを御覧ください。

最後に、4、今後の進め方です。

市としましては、検討会での意見を受け、架け替えを軸に、ソフト面での活用を含め、常盤橋の在り方検討会で広く議論を深めてまいります。その一方で、市民の安全・安心を担保するため、木製の部分は取り外すなど、早期の対策を検討していくこととしております。

御参考に、4 ページに常盤橋の歴史、5 ページ、6 ページに令和7年3月11日建設建築委員会での常盤橋の在り方検討会の開催報告の際の資料を添付しておりますので、御参照ください。

以上で報告を終わります。

○委員長（森結実子君） 住宅管理課長。

○住宅管理課長 市営住宅の空き住戸の有効活用について報告いたします。

タブレットの資料1 ページを御覧ください。

北九州市の市営住宅においては、町なかの利便性のよい団地やエレベーターつきの団地では高い応募倍率となっている反面、郊外の団地やエレベーターのない団地の高層階におきましては募集割れとなる事例が生じております。そこで、本来の入居対象者の応募が見込めない市営住宅の空き住戸の有効活用を図るため、目的外使用の対象を拡充し、今後、学生や企業の寮、社宅などで実現可能なものから順次使用を可能といたします。

具体的には、市営住宅の空き住戸を活用して、北九州市に住む人の居住環境の安定確保と併せて地域経済とコミュニティーの活性化を図るもので、対象団地は、直近で募集割れしているエレベーターがない4、5階の住戸を選定する予定としております。部屋の広さは3DKで、住宅使用料は近隣の賃貸の民間住宅以下の額としております。入居期間は入居日から令和8年3月31日までで、更新は可能としております。

事業のイメージとしましては、市が直接、社員や外国人技能実習生、学生等に住戸を貸し出すのではなく、社員や外国人技能実習生を雇用する事業者や大学等に使用許可を行い、使用許可を受けた社員や事業者、大学等が、雇用する実習生、社員そして学生等に貸出しを行います。また、入居する社員や外国人技能実習生、学生等には団地自治会等へ参加いただき、積極的に地域活動に参加することを要件としております。

なお、社員や外国人技能実習生、学生等からの相談やトラブルには、事業者、大学等が対応することとなります。

実施時期としましては、令和7年7月からを予定しております。

2ページには、市営住宅の概要と目的外使用の取扱いについてまとめておりますので、後ほど御覧いただければと思います。

以上で市営住宅の空き住戸の有効活用についての報告を終わります。

○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。佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） まず、且過のことについてお伺いしたいんですけども、まずこの且過地区の再整備と関係事業者の役割分担についてお伺いしたいと思います。

市と且過市場4団体は、令和元年にまちづくり協力協定を結び、再整備事業を進めています。この中で、4団体は、管理運営会社の設立や保留床の取得、1階部分それから2階部分の活用を担うことになっていますが、現在の設立状況や保留床取得、活用の計画、スケジュールについて教えてください。

それから、第1回変更計画で、当初111戸だった店舗が66戸に減少し、A地区の建物も縮小されたことによって、保留床処分金収入が大きく減額されております。この収入の多くが管理運営会社からのものと考えられますが、今後さらに店舗数が減る場合、この収支見込みとの整合が取れているのかについて、併せてお聞かせください。

最後に、政策局との兼務になるんですけども、令和9年4月開設予定の北九州市立大学情報イノベーション学部について、且過キャンパスの整備状況を確認したいと思います。

同学部は、既存キャンパスでの受入れキャパシティの課題などもあって且過キャンパスに設置をするということになったと思うんですけども、学生募集などを見据えると、キャンパスの整備は新学部の開設に間に合うことが重要だと思います。なので、まずは整備の進捗状況

と新学部の開設の見通しをお聞かせください。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 御質問を3ついただきましたが、まず地元関係者とのつながりの部分について御説明をさせていただきます。

委員がおっしゃられますとおり、令和元年に旦過市場の4つの組合とまちづくり協定を結びまして、現在、市場の有志、役員の方を中心としまして、旦過総合管理運営株式会社というまちづくり会社を市場関係者の方が設立をされてございます。この旦過総合管理運営株式会社は、市場全体の販売の促進であったり、新規出店のサポート、そして施設の管理などを目的に、令和3年2月に設立をされてございます。

この旦過総合管理運営株式会社は、今整備を進めておりますA地区の建物の保留床を取得するというところで話合いを重ねてございまして、現状、こういった店舗構成が望ましいのかというところにつきまして、旦過総合管理運営株式会社を含めいろいろな組織と話合いを重ねておるところでございます。今後、改めて報告できるような状況になりましたら、委員会で御説明をさせていただきたいと考えてございます。

保留床のスケジュールでございしますが、建物の整備につきましては、令和8年3月に建物が完成する予定を目指してございます。その後に権利者の方々といいますか店舗の方々が入装工事を行っていくというところになります。令和8年3月、建物が完成した後に内装工事に速やかに入っていけるように、そのスケジュールを踏まえて店舗の構成を決めていきたいと考えてございます。

続きまして、第1回の事業計画変更の際に店舗の戸数が111戸だったことに対して、店舗構成が66戸に火災の影響で減っているというところにつきましては、当時の状況として、火災の影響で補償する対象物が111戸から66戸に減少したというところでございます。今現状、旦過市場で営業されている店舗の方々、基本的には、旦過市場商業協同組合という、3つの組織が1つにまとまった組織に加入されておまして、今約70の店舗が営業をされているというところでございます。先ほど、収入減というお話を少しされたかと思うんですが、あくまでこれは市場の営業店舗の方々の戸数というところで、事業費の収入とかには影響はないと考えてございます。

最後に、北九州市立大学のところでございますけれども、所管につきましては政策局になるんですが、聞いている範囲でお答えさせていただきますと、もともと令和9年4月に北九州市立大学を開設させますというお話の中で、先日、安全を最優先にした施工方法を採用することで工事期間が延びるというお話が発表されております。昨日も政策局が総務財政委員会で報告をさせていただいているところですが、まず令和9年4月の開設というところでは変更はないと聞いておまして、仮に延びるということになれば北方キャンパスで開設をされて、その後には旦過でもBC地区の整備に合わせて移転をしてくと聞いてございます。4学年が北方キャン

パスへ入るといのはなかなか難しいと聞いておりますが、今現状聞いておるところは、まずは最初の令和9年4月は可能性として北方キャンパスで開設する可能性があるということで聞いてございます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 分かりました。管理運営会社の保留床取得や活用の計画というのはまだ報告はできないってことですよ。今後ということですね。分かりました。

収支の見込みとかっていうところを聞いているのは、仮に、これだけ減ってしまって、立体の換地床を地元の商店主だったり組合が買い取れないということになったら、この事業自体が大変大きく揺らいでしまうような結果になるんじゃないかなと心配をしています。もともと区画整理地区内には公共施設は設置をしないという計画だと思うんですが、仮に管理運営会社が想定どおり設立できないということになった場合、市がこの保留床を買い取る可能性はあるのでしょうか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 まず、この旦過地区の再整備事業というのは、町の安全を守っていく、そして、旦過市場のにぎわい、魅力を高めていくという目的で事業を進めております。現状、旦過市場を中心としまして町をさらに活性化していくという視点を持って、整備後を見据え、ハード、ソフト両面で今回推進体制というのを強化しておったところなんですけれども、市が最終的に購入するか否かというところにつきましては、先ほども答弁させていただきましたが、今現時点、店舗構成をどうするかというところを関係の方々調整しておるところでございますので、これにつきましても決まり次第、委員会で御説明、御報告をさせていただ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） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 先ほど、収支の見込みについても影響はないというふうな御答弁をされたと思うんですよ。ということは、そのように市がこの保留床を買い取るということは基本的にはないと考えてよろしいのでしょうか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 保留床の販売につきましては、当然、旦過総合管理運営株式会社とも話をさせていただいておりますけれども、令和3年度の末にTANGA REBORN PROJECTということで、旦過市場の再整備後に出店の関心がある企業さんはいらっしゃいませんかということで御案内をかけさせていただいております。現状今、約100店舗ほどの企業の方が旦過市場への出店というのを関心を持っていただいております、最終的にそこを賃貸ですか買い取られるかというのはそれぞれまたあるんですけれども、決して旦過総合管理運営株式会社だけに保留床を売却するという考えではなくて、いろいろな企業の方々とも今調整をさせていただきながら進めているところでございます。こちらについてはまだ調整中のと

ころがございますので、これについては改めて御報告をさせていただければと思っております。
以上でございます。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） ぜひ、市が床を買い取るというようなことにならないようお願いしたいと思います。コムシティのようなケースもありますので、過去にそういったことも経験していますから、そうならないようにしっかりやっていただきたいと思います。

大学の新学部なんですけど、間に合わなかった場合は善後策として北方キャンパスで受け入れてもらうということですか。すいません、改めて。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 今、私どもが聞いているのは、仮に延びた場合はそういうことも考えているということで聞いてございます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 大学側からすると、整備が早く進んでもらわないと、大学側も困っていると思うんですけど、大学側の話がどうこうというよりも、まず整備をきちんとスムーズにやっていかないと、入ってくるという方々に影響を与えると思うんですけど。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 委員がおっしゃるとおり、大学のほうもしっかりと整備を進めてほしいということで考えていらっしゃるとは思うんですけども、一方で、やはり安全に建物を整備していくということも当然考えていただいています。いろいろと難しい部分がある中で、しっかりと建物を安全に造っていくというところで、基本設計の結果では約20か月程度の期間がかかる可能性があるという報告となっております。こちらにつきましては、今年度、市場と大学が共同で建てる建物になりますので、こちらの詳細な設計を行って、事業期間の短縮であったり費用をコスト削減できないかというところを検討すると聞いてございます。北九州市都市整備局としましても、事業区域内で建てる建物になりますので、技術的なところの助言など、しっかりとサポートできるところはさせていただ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） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 安全第一は当然だと思うんですけども、去年、総務財政委員会に柳井学長に来ていただいて、参考人としていろいろと意見を交換させてもらったんですが、その中でもやっぱり学長が、早くキャンパスの場所を決めたいんだということで、非常に焦っておられました。そんな中で、旦過という話になって、これは絶好のチャンスなんで速やかにということだったんですね。

一つの理由として、早く決めないと国からの補助金がもらえなくなるんじゃないかというようなことも言われていました。このスケジュールが遅れることによって、こうした国からの補助だったりそんなところに影響が出ないのか心配しているんですけども、どうでしょうか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 国からの補助金の質問でございますけれども、こちらは大学が文部科学省から補助金を受けると聞いてございます。ただ、詳細につきましては私ども都市整備局で把握していない部分がありますので、開学の条件として令和9年4月に開学するというのが十分間に合えば補助金が大学のほうに出されると聞いてございます。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 場所はどこでもいいってことですか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 今聞いている限りでは、場所はというよりも、開学するということが条件と聞いてございますが、詳細のところにつきましては担当局のほうに、こういう質問があったということはお伝えさせていただきます。以上でございます。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 大学のほうから、この整備が遅れるという報道がなされていると思うんですけれども、大丈夫なのかという連絡はこちらに問合せは全くないんですか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 大学とも当然連携しながらこの区画整理事業も進めてはございますけれども、現状、大丈夫なのかという御質問というのは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） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） そもそも大学側としては、北方ではキャパが足りないから、ひびきのでは遠いと、だから旦過なんだという話をされていたんですよ。それはこちらにお尋ねする話じゃないかもしれないんですけれども、当面別に北方キャンパスでもいいということであれば、当初、キャパオーバーで、新しい場所しかないんだと言っていた説明がちょっとずれてくると思うんですよ。その辺はしっかり確認をしたいと思っています。

それと、学生さんを募集していく上で、生徒さんがどこに住居を決めるかということは非常に重要で、つまりキャンパスがどこになるのかというのはそれと同じ意味を持つと思うんですよ。こういったところにすごく影響が出ると思うし、競争相手となるほかの大学と学生さんを争奪しなきゃいけないというような現状にある中で、今の答弁だと、本当に大丈夫なのかと。旦過の再整備もそうなんですけれども、新学部の開設、それから学生さんをしっかりと募集していくということについて、非常に大きな影響を与えるんじゃないかなと思います。

それと、この整備費が当初20億円から39億円に増えたということで、市立大学の負担も36億円になるということなんですけど、この辺も北九大の財政に非常に大きなインパクトがあるんじゃないかなと思うんですよ。だから、それぞれ部局が違うかもしれないけれども、やっぱり連携して進めていかなきゃいけない話だと思うんですよ。しかし、先ほどの答弁からも、連携

しているような感じを受けないので、大丈夫なのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川且過地区整備室長。

○神嶽川且過地区整備室長 まず、大学との連携につきましても、大学の整備を所管しております政策局の大学担当部署も、今、且過地区整備室の同じ室内で一緒に執務、業務を行っております。逐次情報共有をさせていただきながら事業整備を進めているところでございます。

大学について、且過市場といいますか町なかに学校が来てくれることで、若者の都心回帰であったり都心部での回遊性の向上、大学が且過市場に来ることで約500名の学生が市場の周辺に来てくれるということで、にぎわいにつながる部分というのは大きくあると思います。一方で、委員がおっしゃるとおり、住宅、住む場所についてどうなるのかという御不安というところもあるとは思いますが、北九州市の発展に向けて大学とも連携をしっかりと取りながら、この町の発展につながっていくように、そして、且過市場の魅力につながっていくように、官民一体となって様々な取組、困難、課題を乗り越え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） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） 一緒になって今やっていることで常に情報交換ができていくということでもありますけれども、あの報道を見たら、やっぱり大学側としては、おいおい大丈夫かということになって、当然スケジュールについても心配の声が届いてくるんじゃないかなと思うんですが、一応今のところ大学はその辺についてはあまり心配されていないという理解をしましたが、とにかくこれ以上問題が起きないようにしっかりやっていただきたいと思います。

次に、常盤橋なんですけれども、前回の議会でも質問させていただいたんですけれども、古くなったから壊すというような発想じゃなくて、それをしっかり生かしていくというところを大事にしてもらいたいと思います。歴史とか文化とか観光とかいろんなキーワードがありますし、地域の皆さんのシビックプライドの醸成にも大きく寄与していますので、そういったところの観点をしっかり生かしていただきたいと思います。市長もその議会での答弁で、地域の皆様の常盤橋を残してほしいという思いをしっかりと受け止めたいと答弁をされていまして、ぜひそうした思いに沿う形で進めていただきたいと思います。

それから、検討委員会などで常盤橋の方向性が出てくると思うんですけれども、その際は、地元の意見を聞くことはもちろんなんですけれども、パブコメなどをやって広く市民の意見も聞いていただきたいと思います。

それから、仮に架け替えという方向になった場合に、木の橋のコンセプト、風景街道の中で紫川10橋とうたわれていると思うんですけれども、こうしたコンセプトを崩すことのないように、しっかり景観についても留意をしていただきたいということを要望したいと思います。いかがでしょうか。

○委員長（森結実子君） 長寿命化対策課長。

○長寿命化対策課長 常盤橋の今後につきましてですけれども、第2回以降の検討会におきまして、架け替えを軸に、ハード、ソフト両面から検討を深めていきたいと考えております。ソフト面につきまして、観光資源としての活用方法の洗い出しや掘り起こしを行った上で、維持管理工法の工夫なども含めて幅広く議論を深め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） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） ぜひお願いします。前回、井上委員からも、観光とかそういったところの観点から、インバウンドの皆さんだったり観光客の皆さんにも魅力的なものにしてほしいということもありました。それから、文化とか歴史とかそういう教育的なところもあると思いますし、いろんな観点からぜひ考えていただきたいと思います。

それと最後に、市営住宅の空き住戸の有効活用について、目的外使用を拡大しますよということで、非常にいい取組だなと思います。今、市営住宅の多くが、入居者が減ってしまって、いろんな問題が出ています。地域コミュニティが維持できなくなってきている、だから新しい人を入れたい、だけど障害のある方だったりとか高齢の方だったりが多く入ってくるので、地域のコミュニティの担い手にはなかなかかなりにくい現状があって、どんどんどんどん今日減りをしている中で、非常に危機感を持っているということを多く相談いただいております。共益費の話もそうなるんですけれども。

対象を拡大されて、学生や企業の寮や社宅ということなんですが、郊外やエレベーターのない団地の上層階の住戸等を対象にするということですよ。ぜひそこはもう少し範囲を広げていただけないかなと思うんですよ。郊外でなくてエレベーターもあるけれども地域柄なかなか新しい人が入ってこないというところも多くて、先ほど言ったような課題が今すごく顕著になってきているんですよ。なので、本当にいい取組だなと大変評価させていただくんですけれども、郊外やエレベーターのない団地というところだけじゃなくて、もう少し広く見ていただきたいんですが、いかがでしょうか。

○委員長（森結実子君） 住宅管理課長。

○住宅管理課長 こちらにつきましては、郊外やエレベーターのない団地というのを例示させていただいております。市営住宅の目的外使用につきましては、本来の入居を阻害しないことというのが前提となっておりますが、例えば町なかにおきまして、4、5階で、本来の入居を希望されるケースがない場合も想定されると思います。このようなことにつきましては、具体的なニーズを踏まえた上で、今後、募集住戸については検討させていただきたいと考えております。以上です。

○委員長（森結実子君） 佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君） ということは、郊外やエレベーターのない団地に限るというわけではなくて、もう少しその条件というのは柔軟に見るんですか。

○委員長（森結実子君）住宅管理課長。

○住宅管理課長 今回の拡大につきましては、まず第一の前提としまして、やはり郊外の団地であったりエレベーターのない団地の4階、5階というところで、募集しても応募がないという状況が続いておりますので、まずこちらからという形にはなりますが、その他の希望につきましてもお話をお伺いした上で募集状況などを確認し、今後考えてまいりたいと思っております。以上です。

○委員長（森結実子君）佐藤委員。

○委員（佐藤栄作君）分かりました。引き続きいろいろと関心を持って見ていきたいと思えます。以上で終わります。

○委員長（森結実子君）ほかにありませんか。成重委員。

○委員（成重正文君）私も市営住宅のほうでお願いします。

これは住宅管理課で賃貸借契約を行うようになってはいますが、これには住宅供給公社は関わらないのでしょうか。これが1点です。

それから、住み替えに関しては、もちろん畳とか壁とか営繕していると思うんですけども、リフォームに関しては住む前にやるのかどうか、この辺をまた教えてください。

それから、令和7年7月って、あともう少しなんですけども、今のところ事業者とか大学からそういう使用したいという話は来ているのかどうか、教えていただければと思います。

○委員長（森結実子君）住宅管理課長。

○住宅管理課長 今回の委員からの質問3点にお答えいたします。

市営住宅の目的外使用許可につきましては、公社に委託をしておらず、市が直接、使用許可の申請を受け、許可を出すという形になっております。当然ながら、団地全体の共用部分の修繕であったりそういう部分につきましては、実際今管理をお願いしている公社にお願いすることになると思いますが、使用の許可等につきましては我々が行う形になります。

次に、住み替えといいますか、今回新たな方が入居されるに当たっての話になるかと思いますが、今回は目的外使用許可ということで、通常、市営住宅へ申し込まれた方が入居する際にしておる通常の退去後の修繕というのは実施いたしません。あくまで原状でお借りいただくという形で今進めております。そういう形で、例えば共用部分の給排水であったり、そういうところは団地全体へ影響しますので、我々のほうで点検等はいたしますけど、内装につきましては基本、事業者の方をお願いするという形で考えております。

あと最後に、実施時期についてなんですが、今のところ幾つかの事業者から相談が寄せられていて、まだ詳細については現時点でお示しすることは控えさせていただきますが、中には具体的な相談をいただいている方もいらっしゃいます。こちらにつきましては、また追って明らかになるかと思えます。

○委員長（森結実子君）成重委員。

○委員（成重正文君） せっかく空いているところを使っただけということと、自治会等と一緒に入っただけのこととは物すごく有効だなと思いますので、ぜひお願いします。

それから、そのままお貸しするってことで、じゃあ事業者とか大学が、畳が傷んでるといったときにはそちらで自分勝手に替えていいってことですかね。いいんですか。はい。

○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） 手短に進めたいので、まず且過に関して、今回、事業費の総額だけが出されていて、当初が幾らで、そして変わってきたのか、そして国、市の負担、そして民間の負担、このあたりの内訳が分からないので、後で資料を頂きたいということ、そして、今後こういった資料を出されるときに、そういった費用面の推移だったり負担割合など、一般財源なのかとか市債なのかとか国補助なのかとか、こういったことを明示した資料をぜひ入れていただきたいということを要望します。

あと加えて、分かれば、これはまた後日聞くので、もういいです。

常盤橋につきまして、以前から厳しい考えではあります。基本的に公共施設のインフラというのは、地方が人、物、金がなくなっていく中で、独立した財政運営でありますから、持続的に行財政改革を進めていくという方針から、厳しい観点で見えています。このメンバーの検討会では、歴史的価値があるかないかと聞けば、あると言いますね。地元からすれば、なくなるか、あったほうがいいのかと聞けば、必要と言うわけです。この結果、市は架け替えの方針だと。こんな回答をもらうことは分かっていたわけですし、その上で市が、はいやりましょうと、架け替えの方針ですと、これはあまりに安直な議論展開だということは指摘せざるを得ません。

1点、はっきりと宣言していただきたいんですが、これが生活の足として市は再整備が必要だということか、それとも文化や観光のためだということか、どちらでしょうか。

○委員長（森結実子君） 長寿命化対策課長。

○長寿命化対策課長 常盤橋の今後につきましてですけれども、また第2回以降の在り方検討会で議論をさせていただきますが、架け替えを軸にということで、ハード面もそうですし、ソフト面、観光や町のにぎわいづくり、歴史、そういった点から議論を深めてまいりたいと考えております。

○委員長（森結実子君） すみません、12時が近くなってきましたんですが、あと質問とか御意見ある方はいらっしゃいますか。

○委員（山内涼成君） 私は1点だけ。

○委員（中島隆治君） 私も数点。

○委員長（森結実子君） と、私と。そしたら、続行してもよろしいですか。じゃあ続行させていただきます。井上委員。

○委員（井上純子君） 答弁ありがとうございます。

まだ現時点では架け替えを軸に話を進めるということですが、まだ決定ではないとい

うことで、今後の検討会でということなんですけれど、やはり市としてしっかり考えを持っていただきたいということで今質問させていただきました。文化、観光の面ということなんですけど、これは問題提起と要望を併せてしたいんですが、長崎市の出島の橋を参考にすべきだと思っていて、出島は復元して、国の史跡なんですよね。そして、長崎街道に沿ったデザインにするということで、この橋の架け替え、すごく長崎市が努力されていた事例がありまして、本来は石橋であったところを、結果として鉄筋で、造れなかったということで文化財ではない橋を造って、最終的に近代的な鉄筋の橋を造られて、ただデザインはすごく調和するということで、すごくこだわられた橋を造っていたと私は記憶しています。ここまで長崎市がこだわったのは、国の史跡である出島が先にあるって、そして長崎街道と調和しなければいけない。これだけ観光地として高さ制限だったり景観条例だったり、いろいろと開発に制限をかけているこのエリアだからこそその投資であつたらうと私は思うんです。

小倉に関しては、北九州市は高さ制限もなく、これだけ都心部であるからこそ、開発することは悪いわけじゃないと思います。開発のほうにかじを切っておきながら、橋だけはこだわりたいんだよねと、ここが明らかな違いなんですよ。正直、観光で使いたいといっても、長崎ほどのハード面の要素がそろわない、そろえる気もないのが今の小倉なわけなんですよね。ここをハード面を抜本的に触ることなく開発まで、民間開発ですから、これから高層マンションを削ってくださいといったわけにはいかない状況の中で、正直、観光として投資というのは私は非常に公共投資としてはリスクがあると思っています。

最終的に、やはり建設費だったり維持管理費の費用面のところを税金当たり前はやめてほしいと要望したいんです。例えば維持費であれば、極端なことを言えば、若戸大橋とか橋を渡ったら利用料金が発生しますよね。そのように、近隣の方が、あつたほうがいいよねって言うのであれば、極端なことを言えば利用料金を取っても、維持管理としては一つの手段だと思いません。

また、建設のインシヤルコストのところ、ここもぜひ、小倉の町を活性化したいといういろんな方の思いが全体に波及していない中で、市全体に波及したものではありません。文化財でもありませんから。ですから、こういったときにはやはり建設費には民間の寄附もぜひ検討いただきたいということを要望します。

次に、市営住宅の空き住戸の活用につきまして、一見いいなと私も思ったんですけども、住民からも言われるんですね、地域コミュニティーがなくなる、ここは私も問題意識として持っています。ただ一方で、北九州市は公共施設マネジメント実行計画の中で、市営住宅を減らしていくと。そういった郊外のところ、門司区とか、郊外でなかなか入らないところは集約していく、この動きも同時に進めている中で、今、郊外でエレベーターのない、入居率が高いところほど減らしていく方針ではなかったのかなと思うんですけども、この計画と不整合が発生していると思うんですが、この点はどのように理解して進めるのか、教えてください。

○委員長（森結実子君）住宅管理課長。

○住宅管理課長 今委員から御質問いただいた件ですが、確かに公共施設マネジメントにおきまして、今後、市営住宅の戸数というのは減っていくものとなっております。一方で、これは他都市においても実施されている話なんですけど、もういずれ更新を行わない市営住宅につきましては新規の入居というのは停止させていただきますが、停止して解体されるまでの期間で限定でお貸しするというような形を実施しているところもございます。例えば企業さんの寮や学生さんの寮であるときに、こちらは行政財産の目的外使用許可なので、原則1年で更新という形になりますが、そのような形で解体が決まるときまでお貸しするという形で活用されておるケースもございます。以上です。

○委員長（森結実子君）井上委員。

○委員（井上純子君）期間限定なので暫定対応なんだという前提で理解いたしました。

となれば、やはり持続的な地域コミュニティの解決にはなり得ないのかなと、難しいのかなと今思ったわけなんですけれども、公共施設マネジメント実行計画の担当じゃないから直接言うのは難しいんですけれども、あれが今、面積を減らそうと、解体が指標になってくるからなかなか難しいと思うんですが、私としては、逆に民間企業の寮に使う可能性があるねとか、学生や若者向けだったら賃貸事業としても成立するねということであれば、逆に民間がその市営住宅を買い取って運営していく可能性も出てくるのではないかなと思います。これを実証的にもやっていただくのはいいのかなと。これで可能性がある市営住宅も見えてくると思っていますので、ぜひ民間に売却する検討も同時に進めていただく、ここにつながるような思考であってほしいということをお願いして、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）私から1点だけ、河川上空建物の解体についてですが、これは令和6年度に基本設計をするまで、この構造だということは分からなかったのでしょうか。

○委員長（森結実子君）神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 この構造につきましては、その前の年度、建物の補償をするための調査を行っております。その中で、一連の一棟長屋であることは確認をしております。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）一連の長屋であるということは分かっとして、その解体の段階になって、これはちょっと今までと違うよねって、それが2倍3倍になるってことですか。

○委員長（森結実子君）神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 当初のスケジュールといいますか事業計画としては、令和3年度に事業着手しております。一番当初のスケジュールをつくる際は、一般的な施工方法と類似の場所のスケジュールなどを見越して、一般的に機械の施工で行うというところで整理をしてお

ったんですけれども、基本的には基本設計とかというところは工事が近づいてきた段階でしつかりと改めて検討させていただくというところが一般的でございます、その中で昨年度の基本設計で把握できたということが今回の報告となっております。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）以前の基本設計では、なかったってことですか。

○委員長（森結実子君）神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 基本設計というのは工事の着手が見えてきた段階でするものがございます、計画の策定時点では基本設計という具体的な設計ではなくて、類似の事例などを参考にして計画をつくっていくというところが一般的でございます。どうしても基本設計となってくると、より詳細に検討を進めていったり、工事が見えてこない、例えば基準が変わったりして、数年前に基本設計をしても、実際やるときに基準が変わっていたらまた再度基本設計をやり直すという手間もかかりますので、一般的には工事の着手が見えてきた時期に逆算して行うというところがございます。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）でも、建屋の構造そのものは分かっていたわけですね。

○委員長（森結実子君）神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 構造は、補償調査の際に、かなり傷みが進んでいるというところも確認をさせていただきました。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）だから、こういう構造だから一般的に解体すれば工期は何年で幾らかかりますよねっていうのが一般的に出るんやないですか。

○委員長（森結実子君）神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 建物の構造が見えた時点で、なかなか一般的にというよりも、スケジュールを組むときは少し綿密に計画を立てていかないと具体的な日数が見えてこないところがございまして、それを基本設計の中で確認をしたというところがございます。以上です。

○委員長（森結実子君）山内委員。

○委員（山内涼成君）私は、どうも見込みが甘いと言いたいようがないですよ。だって、予算も人件費が高騰している中で2倍、3倍になるわけでしょう。簡単に延長しますなんてことを言われたら、市民は納得できんやないかなというところがあるんですよ。だから、構造そのものが分かっているんだったら、何でそこで基本設計が打てんかったんかなという気がするんです。

○委員長（森結実子君）神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 今委員がおっしゃられました工事費につきましては、河川上空の建物の解体費用というところはまだ精査を進めておるところでございます、ここは2倍とか

そういうお話ではないというところ……。

○委員（山内涼成君） そういう話ではない。延長になったら事業費は当然上がるでしょう。

○委員長（森結実子君） 山内委員、挙手をお願いします。山内委員。

○委員（山内涼成君） 延長したら当然事業費も上がるでしょって話。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 失礼いたしました。今、基本設計の段階では、もともとの河川上空の解体費用というところにつきましては当初約2億円程度と考えておったんですけれども、基本設計の結果では今約3億円程度ということで考えてございます。こちらにつきましては、今年度、より詳細な設計を行いまして、金額の精度というのは高め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） 山内委員。

○委員（山内涼成君） 考えと現実は今まで全く異なっていますからね。その辺は2年、3年とかという工期延長というのがどんな影響が出るかというのは、これはしっかり市民にも知らせる必要があると思いますよ。

それと、最後に1点聞きたいのが、基本設計を実施したのは令和6年度のいつの段階ですか。

○委員長（森結実子君） 神嶽川旦過地区整備室長。

○神嶽川旦過地区整備室長 基本設計が完了したのは令和6年度の末、令和7年3月でございます。

○委員（山内涼成君） 分かりました。以上です。

○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） 2点質問いたします。

まず最初に、市営住宅の件でありますけれども、私もこれは大変にいい話だなと思っておりました。これまでもいろんな議員からもこういった要望もありながら、ようやくこういう形で目的外使用の取扱いで行うことになったわけでありまして、目的外使用ということで、使用するのに結構大変なことなのかということを知りたいです。というのが、例えば先ほども、いろんなニーズを踏まえて今後もいろんな展開をしていくということでありましたけれども、非常にニーズのある駐車場の活用に関しても、これも目的外使用だと思うんですけれども、いろんな介護者に活用するとか、一般の方に使ってもらうとか、これは既にニーズのあることだと思います。そういった目的外使用で、例えば駐車場を使うとかそういったことにルール上結構大変なことがあるのかどうかということのをまず1点お聞きしたいと思います。

それと、常盤橋についてでありますけれども、これはどのような形でも残してほしいということでありましたので、例えば木にこだわっているのか、地域住民の方はいろんな意見があったのかなと思うんですけれども、例えば木の形をした擬木のようなものでもいいのか、そういった意見があったのか、その辺を伺いたいと思います。

○委員長（森結実子君）住宅管理課長。

○住宅管理課長 今委員から御質問のありました駐車場の目的外使用許可につきましてお答えいたします。

市営住宅に関しましては、おおむね駐車場を整備しております。その中で、本来の入居者の方以外で駐車場を利用したいという声、例えば介護事業者からのそういうお声があるということは私もお聞きしております。駐車場の目的外使用許可に当たって課題となる点につきましては、1つは、皆様御存じかと思いますが、今借りられていない区画については黄色いポールを設置しておと思いますが、こうしておるのは、それだけ不法駐車が多いというこれまでの状況がありましたので、やっております。仮に開放した場合に、ここをどのような形で、介護事業者の方、地域の方に管理いただくのか、また、例えば訪問介護などでいきますと、複数の事業者が団地に入られていると思います。そこの錯そうする調整をどのような形で行うのか、そういった課題もございます。そういう要望があるということは私も存じておりますので、どのような方策が取れるか、今後も考えてまいりたいと思います。よろしく申し上げます。

○委員長（森結実子君）長寿命化対策課長。

○長寿命化対策課長 常盤橋につきましては、第2回検討会の中で、構成員の方からは、木にこだわっているわけでもない。あと、幅とかもこだわってはいません。ただ、山笠の山車が通れるぐらいの幅が欲しいとか、そういった御意見をいただいております。ですから、我々市としましては、第2回の検討会以降でそういったハード面の幅とか素材とかにつきましても、構成員の方から意見を伺いながら考え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）中島委員。

○委員（中島隆治君）駐車場の件に関しましては分かりました。

常盤橋の件なんですけれども、いろんな形でできるかと思っておりますので、擬木が技術的に可能なかどうか、重さの面でも非常に気になる場所でもありますけれども、そういった調査も、コスト面でも、早めにそういったことも考える資料をデータとしてそろえていただいたほうがいいのかなと思われましたので、よろしく申し上げます。以上です。

○委員長（森結実子君）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（中島隆治君）森委員。

○委員（森結実子君）常盤橋ですが、常盤橋の在り方検討会というのはこれから何回する予定でしょうか。

○副委員長（中島隆治君）長寿命化対策課長。

○長寿命化対策課長 在り方検討会の回数ですけれども、今後、ハード、ソフト面での議論を重ねながら検討を進めていきたいと考えております。議論を深める中で、時期についても回数についても考えていきたいと考えております。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）これは参考意見ですか。それとも、ここで方針が決定するという感じですか。

○副委員長（中島隆治君）長寿命化対策課長。

○長寿命化対策課長 検討会の回数ということでいえば、まだこれから議論を深めていきながら、必要に応じて検討会を行っていきたいと考えてございます。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）回数、計画があると思うんですね。これでこの意見をいただくとか、この辺でこんな意見をいただくとか、その間にこの資料を集めて、この辺で意見をいただくとか、一般の方も呼び出して時間を取っていただいているので、まずはその検討会が今年いっぱい終わるのか来年もするのかとか、そういうのをきちんとしてから検討会を開始していただけたらと思います。

私たち地方公共団体は、市民の皆様から税金をいただいて事業を行っています。民間ができないようなこともして、人口が減って財政が厳しい中でも、例えば文化を守る、歴史を大切にすることとはシビックプライドの醸成に大きく寄与するものと私は考えておりますので、もちろん検討会の皆さんの御意見も聞きながらですが、長崎街道の起点であります常盤橋がその当時の風景が残るような形でぜひ架け替えていただきたいと、これは私の意見です。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。

なければ、以上で報告を終わります。

本日は以上で閉会をいたします。

建設建築委員会	委員長	森	結実子	㊟
	副委員長	中島	隆治	㊟