

令和3年度（第4回）北九州市公共事業評価に関する検討会議 議事録

日 時：令和4年2月18日（金）

14：00～15：00

場 所：北九州国際会議場

3階32会議室

1 事業内容説明について

【事前評価2】門司港地域複合公共施設整備事業

～事業課より資料6に基づき説明～

2 内部評価結果について

～事務局より資料8に基づき説明～

3 質疑応答について

○構成員

2回目の評価ということで、人口減少の中で持続可能な形で公共のサービスにおいては基本的には老朽化した施設の集約化、それから複合化をしていくという方向性は理解しておりますし、今回の事業に関してもそのような方向でよろしいかと思っております。

2点ほどあるのですが、この事業については進めるべきという上で、この事業を考えるときに、もう少し検討して欲しいということをお話させていただきたいと思います。

1点目は、駐車場と多目的ホールの接合部の底になっている部分ですが、先ほど言われていたように、この地域は高潮のこともありますので、どういう使い方をするのかにもよりますが、場合によっては、高潮に浸かっている状況の中でも立体駐車場と区役所、多目的ホールの間が移動できるというような可能性は使い方を含めてあってもいいのではないかと思います。安いからという事もあります。この底の部分に検討の余地があると思っております。

たとえば、駅前広場では、イベントを行うことがあると思います。そのようなイベントを行う場合に、通路から見るとということもあり得るので、そういうことはもう少し検討した方が良いと思います。これについては、景観アドバイザー等に意見を求めるのはいかがでしょうか。

2点目は、17ページの駐車場に入る区役所・図書館・ホールに行くお客さんが車で来るならば、その動線が駅前ロータリーに入っていくことを前提としていることです。駅の利用者や場合によってはバスなど色々なものが入って来る、あるいはキスアンドライドで駅へ送迎する場合、図書館やホールでイベント開催する際に、車の動線と処理が少し心配に思います。入口の考え方で誘導員を置くという考え方もあると思いますが、バスもこれから大事になってくると思うので、慎重に考えていただきたいと思います。

これと関係して集約化をするということは、今施設を利用している身近な方々からすると目的の施設に距離が遠くなりますので、全体として集約化を考えるときに移動の円滑化等、移動の観点を並行して考えていく必要があると思います。そしてバスについては、公共交通の色々な計画もあると思いますが、そういうものと合わせて十分考えていくということが今から将来含めて、施設の集約と市民の利便性の確保をするためには必要だと思いますので、十分に配慮してください。

○座長

いずれも実施設計のときにかなり慎重に扱うべき論点かと思っております。そして基本的に老朽施設の集約化というポイントと建設費の節約について、これをきちんと両立していただきたいということです。

●事業課

それではまず駐車場棟と複合施設棟の庇の件ですが、14 ページを見ていただきたいのですが、基本設計のときはここをデッキで繋いでおりました。これは多目的ホールと生涯学習センターの会議室を一体利用できるようにということで、デッキで繋いでおりました。

今回の検証案につきましては、公共施設を1棟に集約し、多目的ホールと生涯学習センターを1階2階に配置しましたので、デッキを庇に変えています。構成員ご指摘のとおり、通路の高潮に対する効果などの検討に関しましては、費用対効果を考える必要がありますが、今後の検討材料として引き続き実施設計等で検討していきたいと考えております。

続きまして、駅前ロータリーの動線が交錯するということですが、駅前ロータリーの出入口には、車の出庫時の警報灯や警備員の配置を考えております。また今後、複合公共施設の整備に合わせて、ロータリーの形状や出入口、バスの待機場場としての使用などを併せて検討していくということで考えております。交通についてはバス事業者等の考え方もございますので、そういったところとしっかり調整を図りながら今後進めて参りたいと思っております。

最後に、集約化することによって今までの施設利用者から見ると距離が遠くなるということもございますが、施設に車で来る方のために駐車場整備を行います。また駅前ロータリーの改良というところも考えておりますので、こちらの方も今後しっかりと検討を進めて参りたいと思っております。

○座長

やはり集約化すると、どこかでそういった遠距離移動というのは発生します。論理的に考えればそういうことになると思いますので、ぜひそこを補うような交通ネットワークを少し考えていただいて、サポート体制をしっかりと盛り込んでいただければと思います。建物だけではなく、周辺のことにも配慮していただければと思います。

○構成員

私もこの事業に対しては老朽化への対応等含めまして良いものになればと思っております。大枠としてこの計画通りでの実施というのは賛同しているものでございます。

ここで、この事業の目的について、老朽化への対応、利便性の向上、地域の魅力やにぎわいづくりというものと経費の削減というところで書いてあるかと思いますが、特に老朽化への対応というところも重要ですし、経費の削減というのは北九州市財政にとっては重要な事項かなと思っております。

そこで質問とコメントを幾つかさせていただきたいのですが、床面積が1万4千㎡という目標値の妥当性をどう考えるのかというところが1点目です。やはり事前評価1のときと状況が変わっているというところがあります。1つは、9施設と言っていますが、すでに廃止されたものもあります。そこを床面積の削減の両方に入れてしまうというのは妥当なのかなと思うところが1点です。

やはりコロナ禍ということで、DXとかICTの活用ということを含めますし、またコロナ禍でディスタンスを取るようになったとかいうところも含めますと、状況が大きく変わってきたと思いますので、1万4千㎡をどう考えているのかなというところが一つの質問です。

2点目は、複合化する9施設ですが、既に使用されていないものや廃止されたものもありますが、全て廃止をするのかどうかというところで、もし何か用途変更とかで使うということになれば、北

九州市としては総延床面積が増えるのではないかと思います。そこで経費削減が本当に言えるのかどうかというところが2点目です。

3点目は、コメントにはなりますが、やはり中々まだイメージが湧かない、どうしても複合化は今の段階で合わせましたというような印象になってしまっているかなと思います。ですから、ここを拠点に商店街にどのように波及してくのか、ここを拠点にどのようなことを行っていくのかということを市民にも分かりやすいメッセージを伝えていくことで、今後の詳細な設計をしていただきたいと思っております。また、民間活用というところで、建築する部分に関しては入れないということでしたが、駐車場の民間活用とか多くの所でやっていますし、カーシェアやシェアサイクルなども入れたりしているので、そういうことも含めてまちづくりを市民の方には積極的にPRしていただく材料になればいいなと思います。

●事業課

まず、1万4千㎡の考え方でございますが、元々この計画が平成26年、27年ぐらいに何を集約していくべきかを考えたときに、事前評価1の中で、現状の2万9百㎡の施設に対して、会議室の稼働率や共用できる廊下や階段などを減らすなど、そういったところを1つ1つ精査しながら、1万4千㎡というところを出したものでございます。今、門司勤労青少年ホームなども廃止されていますが、その部分も含めて1万4千㎡という数値を出しておりますので、当初の計画から変わって更に減らすといったこともございませぬし、それ以上必要ということでもございませぬ。我々としては、この1万4千㎡という数値の中で動いて参りたいと考えております。

それと2つ目、9施設の跡利用というところでございますが、基本的には跡施設に関しては、民間への売却や貸し付けを考えながら、令和5年ぐらいからサウンディングを始めまして、どういった使い方ができるのか、例えば売却できる所は良いですが、今の門司区役所は国の有形文化財になっておりますので、そこはなかなか売却や解体ということもできないので、民間に上手に利用していただけるようなところを今後、サウンディング等を行いながら方向性を定めて参りたいと考えております。

3つ目、施設を1つに合わせただけでないか、ここを拠点に色々な使い方ができるのではということでございますが、当然まちづくりという視点もございませぬし、例えば、複合公共施設棟と駐車場棟の間に、にぎわい広場というものを設けております。どのような使い方をするかというと、例えばキッチンカーを呼んだり、イベントをしたりとか、商店街と連携してイベントを実施して商店街の魅力を打ち出して、逆に商店街に行ってくださいような仕掛けを作ったりとかそういったことも考えております。我々としましては、完成した施設が、ただ単純に、その目的だけで使われるのではなく、そういった周りとの相乗効果を図りながら、にぎわい等も当然考えていかなければならないと思っております。そういったことも今後検討しながら進めて参りたいと思っております。

○構成員

門司区役所の活用について、門司区役所が7千1百㎡ですから、単純にそのまま市が所有して関与し続けるとなると今以上に増えてしまうことになるかと思っておりますので、やはりそこは今後課題になると思っておりますのでよろしくお願いします。

●事業課

補足ですが、駐車場の民間活用などの運営については、当然駅を利用される方のための駐車場でもありますので、今後の維持管理に指定管理者を使うのか、それとも民間の活力を利用して、もう少し上手い使い方があるのか、どこまでできるか分かりませんが、しっかりと検討して参りたいと思っております。

○座長

ちなみに、例えば門司生涯学習センターとか、門司勤労青少年ホームの稼働率について教えてくださいませんか。

●事業課

コロナ禍なので、利用が少し下がっているというのが実際のところですよ。

○座長

通常であればどのぐらいですか。半分は稼働していましたか。

●事業課

例えば、会議室の利用ですと半分もないです。

○座長

つまり、毎回稼働率 100%に近い状態であれば、この面積でないと多分無理ですが、そこまで稼働率が高くないのであれば、これはやはり集約化という方向でいかないとおそらく論理的に合わないことだと思います。

○構成員

本件の内容につきましては、平日だけではなく休日も含めて、色々な方が使える施設として整備をしていくということで、全体の方針については期待をしているところでございます。一方で、皆さんご承知の通りだと思いますが、門司港周辺というのは、北九州市でも重要な観光拠点だと認識をしております。周辺には門司港だけではなく、旧 J R 九州本社ビルをホテル化するなど色々なプロジェクトが動いているのではないかなと思っております。そうした中で市民のための平日の機能に加えて、休日の交流人口の施設としての視点のところを、もう少し磨いていただければと思っております。

具体的に言うと、生涯学習センターが直営方式になっていますが、この部分は九州鉄道記念館に行くルート上にあり、観光客が非常に通りやすい場所ではないかなと思っておりますので、その部分で民間のノウハウが活用できるのではないかなと思っております。それと図書館も、もちろん市民のための施設でもありますけれども、近頃、武雄市図書館や東京・武蔵野市の武蔵野プレイスみたいな形で、人が外からも集まってくるような施設になり得る可能性が非常に高いのではないかなと思っております。全体は指定管理ということですが、それよりさらに踏み込んで一部施設の運営だけでも SIB や PFS のような手法を取り組んでいくということも考えられてはどうだろうかと思っております。

●事業課

まず、この門司港地域は市にとって貴重な観光の拠点であります。その中で市民と観光の交流人口というものは当然増えてくるということで、近隣にございます鉄道記念館や門司港レトロ地区、それからまた新しくできるホテルや駅の反対側になりますが商業施設とホテルの複合施設の計画もございますので、複合公共施設が単なる公共施設ではなく、そういったところと連携しながら使えるような施設になるように今後しっかりと考えていきたいと思っております。

その中で民間のノウハウは大事だと思っております。図書館に関しましても、この事業を進める中で実際にシンクタンクの方から、こんな使い方ができるのではないかと。図書館に限らずホールに関しましても、例えば武雄の図書館には指定管理が入っていると思うのですが、そういったところの事例を紹介していただいて検討しましたが、まだ今の段階では今後の仕様については、

そこまでできるかなというところもございます。この施設を多くの人に使っていただきたい、使いやすい施設にしたいという思いがございますので、様々な手法を色々と考えながら今後進めていきたいと思っております。

○構成員

そうすると生涯学習センターも含めて民間活用という理解でよろしいですか。

●事業課

それぞれ所管局というものがございまして、そういったところと調整を図りながらですので、どこまで民間に任せることができるかという判断が難しいところがございます。ただ、そうしたご意見もいただいており、最初から難しいとは言えないので、可能性をなくすのではなく、極端な話、何とか全部民間でできないのかという少しハードルを上げた形で市民の考え方なども踏まえながら進めていければと思っております。

○構成員

他の構成員の皆様はおそらくこの事業に関しては、どちらかという、どのようにして進めるかを考えられていると思ったのですが、そもそもの話で地図を見ますと、集約する施設は結構点在していますので、庁舎などは利用者が限られているのかもしれませんが、図書館とか生涯学習センターは、近くに住んでいる住人の方は現在のほうが便利だと感じている方もいらっしゃると思います。

そのため、1点目として、集約することがこの地域の人たちの活用促進にどの程度繋がるのかということが、どれくらい調査されているのかなというのが気になりました。また、旧国際友好記念図書館以外は、かなり築年数が経っており、いずれ建て替えないといけないだろうと思います。そうなった時に、集約せずとも少しずつそこで建て替えていくという選択肢もあるのかなと思ったので、その点について教えていただきたいです。

それと2点目、にぎわい広場について、広場があれば必ずにぎわうかという、必ずしもそうならない場合もあるのではないかと思います。それと、回遊性に配慮した歩行者の動線とありますが、なかなか皆さん思う通りに動かないこともあるのかなと思いました。これを本当に確保するためにどういった工夫があるのかなということが気になりました。

それと3点目に建物自体を大きく変えられていて、この吹き抜けのところに屋根があるのかということと、この建物の長寿命化を考えたとき、今は具体的に決まっておらず実施設計で検討されるのかもしれませんが、整形な建物のほうが、どちらかという、シンプルで、施工なども難しくないのかなと思いましたがいかがでしょうか。

●事業課

まず、集約に係る考え方についてですけれども、このモデル事業を始める前に、市民にアンケートを取らせていただいて、その中で駅前に施設を集約することに関してどう思うかといったところで、8割近くから集めた方が良いという意見をいただいております。ただ、そう言いましても総論賛成各論反対ということもあります。どうしても遠くになってしまう地域の方もございます。それも、先ほど申したとおり、公共交通の利用や車で来られる方もいらっしゃると思いますが、そういったことも踏まえながら皆さんの交通利便性を考えながら、集約ということを考えてところでございます。

そして、築年数はそれぞれ古く、個別の建て替えがどうなるのか、1つ1つの方が良いのではないかというご意見ですけれども、これも事前評価1のときにこれらを集約するというのと、個別に建て替えという考え方を1回整理しました。その中で、市の財政状況等もございまして、どうしても個別に建て替えた場合だと、市が集約して建て替えるよりも、事前評価1で示したとお

り、約 24 億円のイニシャルコストが多くなります。今回事業費が増えたということで、個別の建て替えが良いのではという思いもあったところもございまして、実際出してみたのですが、今の人件費や物価の高騰、資材価格の高騰を考えた時に、今回集約する施設の建設費よりも個別に建て替えた方がどうしても不利になるという答えが出ました。それで、将来性や市民の利便性ということもございまして、集約することで利便性の向上ということを図っていきたいと考えております。集約をすることで、例えば区役所に来た方が、今までですと、すぐに図書館に行くことは無理でしたが、1ヶ所にあることで区役所に用事があったので、ちょっと図書館に行ってみようかとか、今回建てる場所が門司港レトロ地区にも近いということがございまして、例えば市民の方が天気が良いからちょっとあちらまで足を伸ばしてみようかなど、そういったようなことも考えられますので、今後、にぎわい等の仕掛けみたいなものが何か上手いことできないかなということも今後考えていきたいと思っております。

3 点目、吹き抜けについてですが、屋根はございませぬ。ちょうど2階部分からずっと屋上まで抜けています。このメリットは、コロナ禍を踏まえた自然換気というところでございまして、なるべく空気の入替え等をしやすくしました。さらに吹き抜けを作ったもう一つのメリットとして、光庭と申しましたけれども、光が取り込めることによってエネルギーの効率化が図れるといった仕掛けにしております。

最後に、建物の長寿命化も非常に大事だと思っております。これから建てる公共施設に関しましては、基本的に長寿命化計画に則って 80 年使うようになっております。そして 80 年使うには、当然ある程度前から手を入れないといけないので、当然そのためにはメンテナンスしやすいような作りにならなければいけないということもございまして、これに関しましては実施設計等で今後詳細に詰めて、なるべく手間のかからない、メンテナンスしやすい施設になるように、しっかりと検討していきたいと考えております。

○座長

ちょうど私は専門として、立地論や公共施設の立地を少し見ているのですが、人口の重心地に建てるのか半径 10 キロでグルグル動かしたときに最も人口が収まるポイントに建てるのか、それとも救急関係の施設であれば一番遠い人を基準にして、どこに建てるかという色々な原則があって決着がついてないところがあります。

例えば、先ほどの 3 ページの図でも門司区役所周辺の人にとっては、区役所が近いですが、図書館だと反対側の東に移動しなければならない、図書館の近くに住んでいる人は本を借りやすいのですが、何か手続き行くと西の方の区役所までずっと移動しないと行けないと、結局解決策というのは中々なくて、それであれば、やはりアクセス性、最もアクセスしやすいところに建設して、そして色々な機能を合わせて、これは経済学の用語ですけど、範囲の経済という一遍に色々なメリットを得る建て方というのは、1 つ解決策として出てくるのかなと思います。そういう点では、集約化は、やはり市の財政状況も踏まえてやむを得ないかなということがあります。

●事業課

最後に、施設の利用状況について補足させていただきます。基本的には稼働率が 40% を下回っているというものがほとんどでございまして。例えば、会議室の稼働率につきましては、門司生涯学習センターは 18%、門司勤労青少年ホームは 17%、というようなところでございまして、非常に稼働率が低くなっております。

○座長

分かりました。

////////////////////////////////////

それではご意見をいただきましたので、ここで皆様の意思確認をしていきたいと思ひます。

構成員の皆様に1つ、確認しておきたいと思ひております。基本的に、当該事業をこの計画で進めていくことに対して、ご異議、ご意見等はございませんでしょうか。

(異議なし)

異議なしということによろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、当該事業については、この計画どおり継続していくことを前提としたうえで、検討会議としての意見を整理しておきたいと思ひます。

////////////////////////////////////

1点目、やはり施設の老朽化があります。それを踏まえた上での集約化ということ、そして建設費用、財政状況を鑑みまして、十分節約していただきたいというところかと思ひます。そのための手法について、民間活用であるとかそういったことをさらにご検討いただきたいと思ひます。

2点目、単なる平日の市民向けの施設だけではなくて、やはり休日を中心とした観光地としての交流人口を増やすための機能にも配慮していただきたいと思ひます。第一は、住民や市民のサービスというのは当然大事なことですけれども、それに加えて観光地という特性を踏まえて交流人口を増やすというところ、そして地域全体のまちづくりであるとか、地域経済への波及というものにも配慮いただきたいということです。

3点目、実施設計段階のことになりますけれども、例えば連絡通路に当たるところの庇の形状や設計について、光庭の吹き抜けには屋根がないということですが、雨は吹き込まないのですか。雨が吹き込んでも大丈夫ですか。昔小倉駅が屋根なしで水浸しになったので、後から屋根をつけたのですが、そのあたりも物理的に大丈夫かどうかというのは、それはしっかりと設計していただければと思ひます。

あとは車の動線です。これはもう1回実施設計で検討された方がいいと思ひます。こういった点につきまして、実施設計でしっかりと、設計をお願いしたいと思ひます。

以上、3点について、このような意見を公共事業評価に関する検討会議の意見としたいと思ひますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。

それでは具体的な記載内容につきましては、座長である私がお預かりしまして事務局と調整させていただきます。よろしいですか。

(異議なし)

はい。それから、本日の会議資料に議事録については後日、市のホームページに掲載することになりますが、議事録については私が事務局と調整させていただきたいと思ひます。

それでは今後の予定につきまして事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

ただいま構成員の皆様のご了解をいただきましたとおり、門司港地域複合公共施設整備事業につきましては、現計画のとおり事業を継続させていただきたいと思ひます。

今後の予定といたしましては、本日の検討会議の意見を踏まえまして、市が対応方針案を作成し、パブリックコメントの手続きに入らせていただきたいと思います。以上でございます。

○座長

ありがとうございました。

それではこれで本件の検討会議を終了したいと思います。皆さん、大変、お疲れ様でした。