

# 丸山団地市営住宅整備事業



建築都市局 住宅部 住宅整備課

令和元年11月5日

# 市営住宅の概要

■事業名	丸山団地市営住宅整備事業
■事業箇所	北九州市門司区丸山2丁目4番
■事業期間	令和元年度～令和10年度
■全体事業費(概算)	2,149百万円
■実施主体	北九州市
■事業内容	集約建替え事業 (丸山団地、鳴竹団地、法師庵団地) 管理戸数:184戸 ⇒ 建設予定数:118戸 △ 66戸 面積削減 12,015㎡ ⇒ 8,480㎡ △3,535㎡

全体事業費 (概算) (百万円)	内訳	事業費 内訳 (百万円)	市負担	社会資本整備 総合交付金	起債	その他
	・建設工事(1,885) ・その他経費(264)		11	962	1,176	

## ■市営住宅とは

住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給することを目的として、国の補助を受けて、地方公共団体が整備するもの。

## ■北九州市営住宅の方針

### 北九州市住生活基本計画

…市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な政策の方向性を示す計画

基本目標 2 住宅セーフティネット機能の充実

①市営住宅の適切なマネジメントの推進

◆市営住宅の入居・管理の適正化

◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理

## 北九州市公共施設マネジメント実行計画

- ・世帯数の減少予測等に合わせ、管理戸数を縮減。【40年後に約20,000戸】
- ・利便性や居住性の高いものは、法定耐用年数を超えて長寿命化を図る。
- ・令和20年頃からの老朽化による大幅な戸数減に対しては、民間住宅の活用などにより、必要なサービス水準を維持
- ・集約建替は、計画中の約1,000戸など最小限のものとする。

## 北九州市耐震改修促進計画

地震による建築物倒壊などの被害から市民の生命、身体及び財産を保護するために、既存建築物の耐震改修等を総合的かつ計画的に促進することを目的とする。**住宅の耐震化率=95%【令和2年度末】**

## 北九州市公営住宅等長寿命化計画

安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。  
予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

# 市営住宅の概要

## ■北九州市営住宅の現状（H31.4.1現在）

市内総戸数…約32,700戸 入居率…約88%

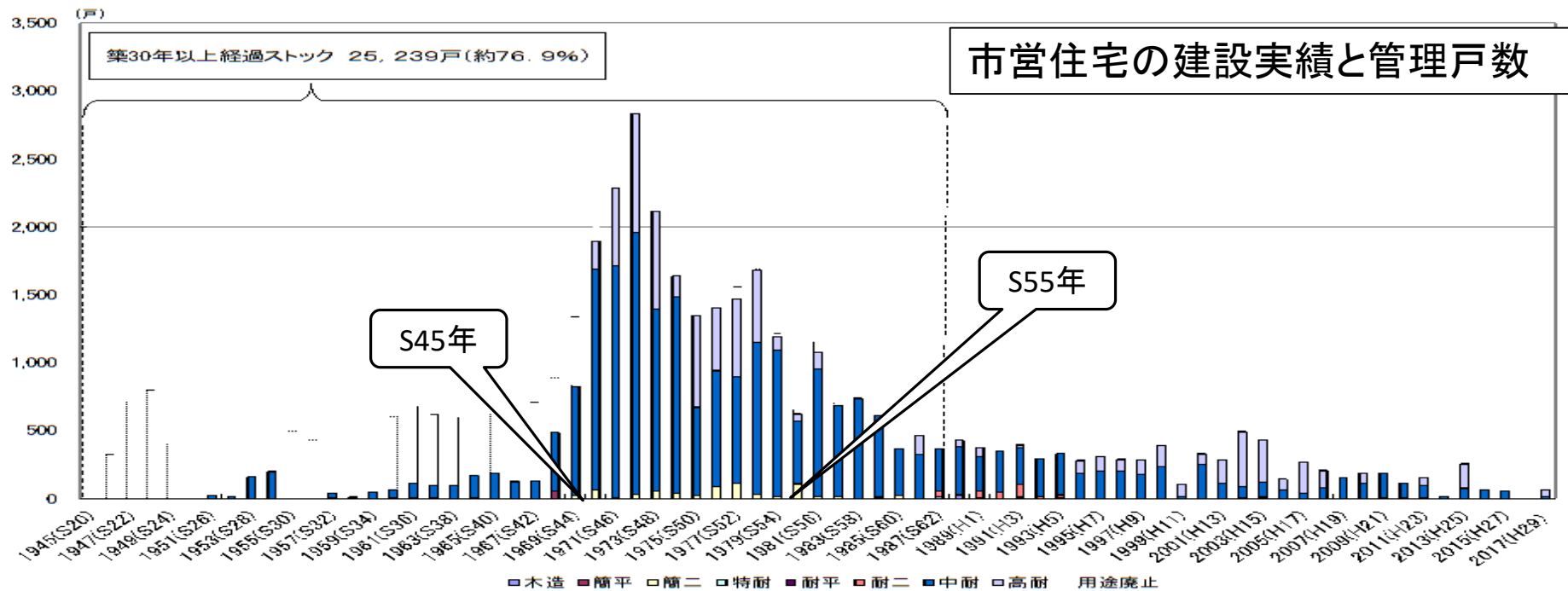
市内全世帯数に占める割合は7.7%…政令市で2番目に多い。

## ■北九州市営住宅の課題

昭和45年から10年間に建設された住戸が全体の半数以上。

現状のまま推移すると、約20年後に大量の建替えが必要になる。

→ 多額の費用が必要となる。



## ■法定耐用年数の到来団地数

1期 H28～R7	2期 R8～R17	3期 R18～R27	4期 R28～R37	R38以降
54団地	30団地	83団地	127団地	111団地
約1,000戸	約1,000戸	約12,000戸	約10,000戸	約9,000戸

### ※公営住宅法による耐用年数

耐火構造の住宅            70年（鉄筋コンクリート造等）

準耐火構造の住宅        45年（コンクリートブロック造等）

木造の住宅                30年

## ■今後10年以内に耐用年数を迎える門司港地区の市営団地





## ■門司港地区の市営住宅の現状

- 今後10年以内に耐用年数を迎える門司港地区の市営住宅は、丸山団地、上本町団地を除き、敷地が狭く、高低差があるなど、建替えが困難である。
- 対象団地は、7団地、管理戸数314戸の規模である。

## ■対象7団地の集約の考え方

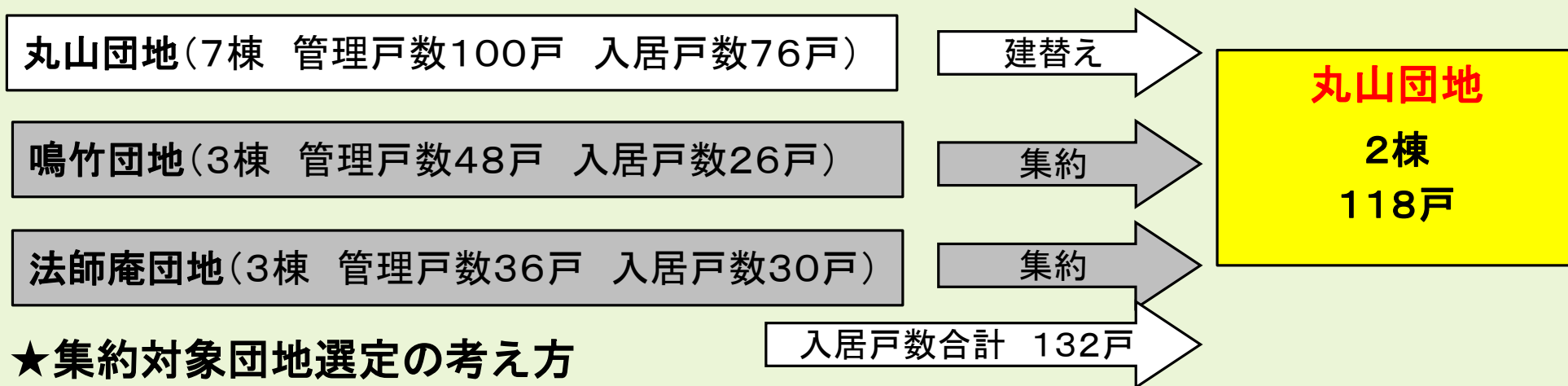
- 新たな敷地を取得せず、現在の敷地を可能な限り活用し、集約する。
- 清見東団地、古城団地は、管理戸数が少ないこともあり、隣接するそれぞれの同じ団地内の既存市営住宅へ移転とする。
- 建替え中の後楽団地や県営住宅田ノ浦団地（奥迫団地に隣接）を活用する。
- 集約された跡地は、民間売却等積極的な利活用を図る。
- 集約先の団地においても、効率的な土地利用により、利便性が高く売却の可能性の高い敷地の一部は、民間売却等積極的な利活用を図る。
- 上本町団地は、丸山団地への集約状況を踏まえ、現地建替え戸数を検討する。



# 丸山団地市営住宅整備事業概要

## ■事業内容

- ・ 門司港地区の集約先として、丸山団地の建替え事業を実施。
- ・ 北九州市公共施設マネジメント実行計画の建替えに位置付けられた事業。
- ・ 丸山団地の建替えに併せて、門司港地区内の老朽化した団地である鳴竹団地、法師庵団地を集約する。



## ★集約対象団地選定の考え方

- ① 現地建替えに適さない団地は近傍団地への集約が最適。
- ② 鳴竹団地は敷地内の高低差が大きく、法師庵団地は周辺土地より約20m高地にあるため、共に現地建替えが困難である。
- ③ 丸山団地との距離が直線で2km程度の近傍である。

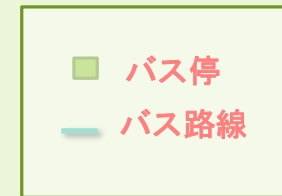
## ★計画規模の考え方

- ①集約対象団地の現在の入居世帯は132世帯であり、本来、132戸の住戸の建設が必要である。
- ②当該敷地では、建築基準法により、最大計画戸数が118戸である。
- ③集約対象団地の入居者の移転意向を調査したところ、丸山団地への移転の可能性のある世帯は、

丸山団地	73世帯	
鳴竹団地	9世帯	
法師庵団地	12世帯	合計94世帯である。
- ④丸山団地への移転以外の38世帯(132-94)は、既存市営住宅の移転や自立移転を希望している。
- ⑤住戸に余りがある場合は、門司港地区の次の建替え計画団地である上本町団地の入居者を斡旋し、上本町団地の建設戸数を検討する。

# 丸山団地市営住宅整備事業概要

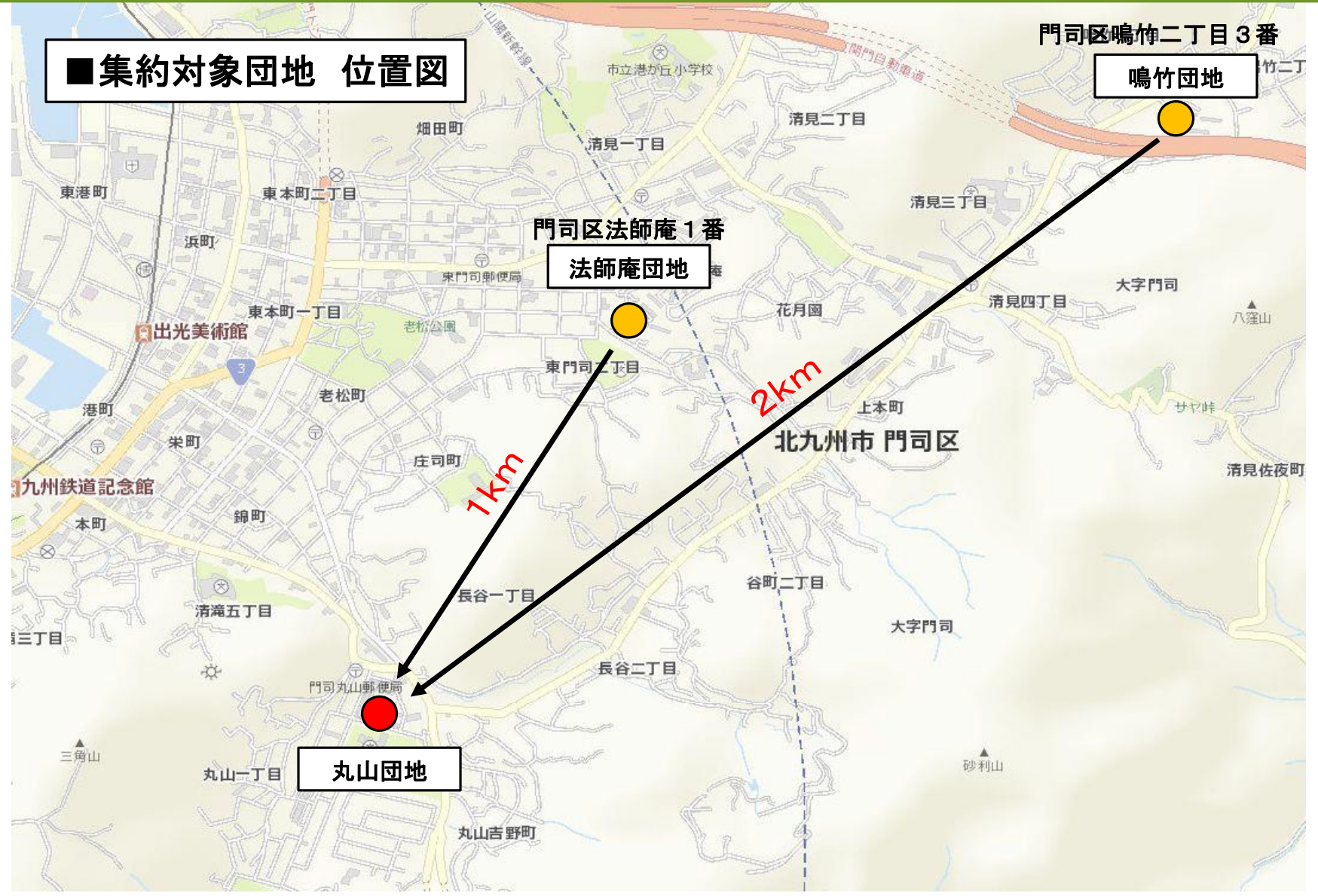
- 丸山団地は、管理戸数100戸と大規模団地であり、周辺には、中学校、保育園などがある。また、近くのバス停（丸山一丁目）からJR門司港駅まで、5分程度と交通の利便性が高い地区である。





# 丸山団地市営住宅整備事業概要

## ■ 集約対象団地 位置図





# 丸山団地市営住宅整備事業概要



法師庵(ほうしあん)団地  
昭和30年建設 3棟 36戸



鳴竹(なるたけ)団地  
昭和29年建設 3棟 48戸

## ■集約対象団地の概要

団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数	入居 世帯数 (R1.6現在)	居住誘導 区域
丸山	丸山二丁目	S29～S39	7棟	100戸	76世帯	内
鳴竹	鳴竹二丁目	S29	3棟	48戸	26世帯	内
法師庵	法師庵1番	S30～S31	3棟	36戸	30世帯	内
計				184戸	132世帯	

## ■事業による団地規模の変動

### ★戸数の縮減

- 丸山団地(7棟 管理戸数100戸)
- 鳴竹団地(3棟 管理戸数48戸)
- 法師庵団地(3棟 管理戸数36戸)

計 184戸

▲66戸

建替え後  
2棟  
118戸

### ★延べ面積の縮減

- 丸山団地(延べ面積 6.131m<sup>2</sup>)
- 鳴竹団地(延べ面積 3.028m<sup>2</sup>)
- 法師庵団地(延べ面積 2.856m<sup>2</sup>)

計 12,015m<sup>2</sup>

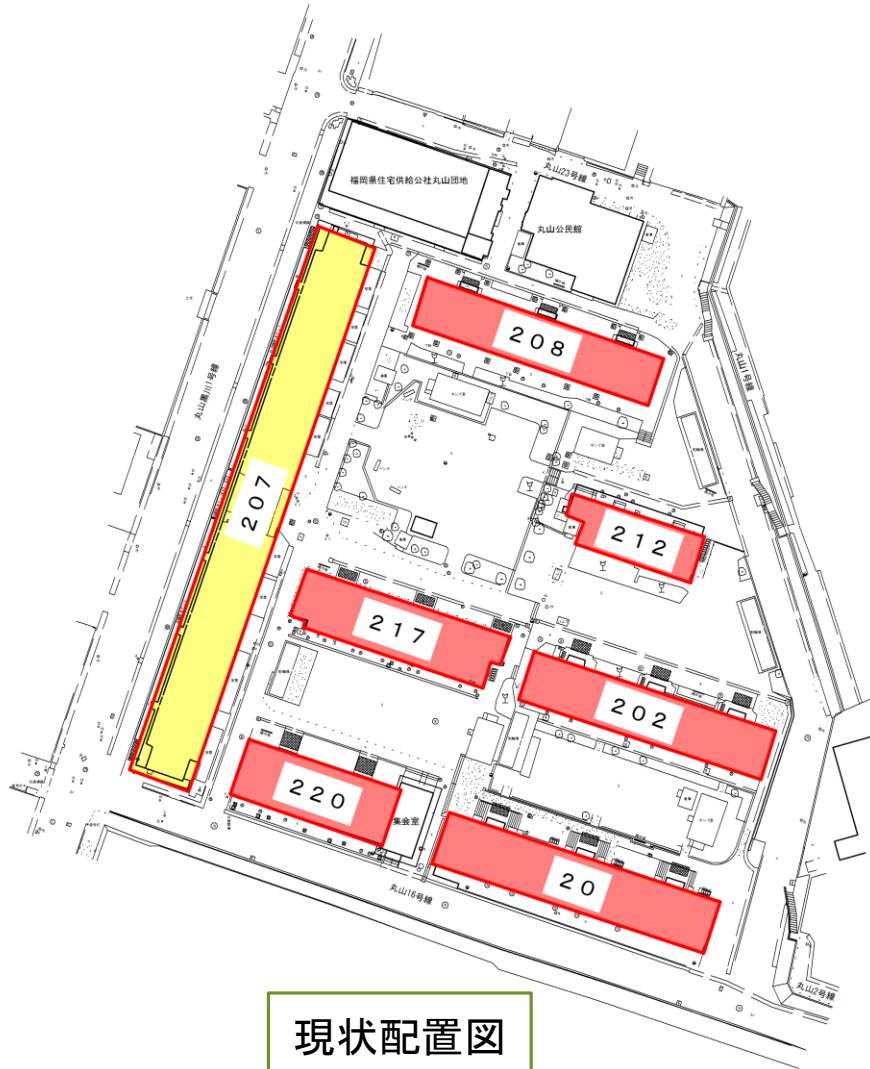
▲3,535m<sup>2</sup>

建替え後  
計 8,480m<sup>2</sup>



# 丸山団地市営住宅整備事業概要

丸山団地（全体） 7棟100戸 昭和29～39年建設  
建替対象は6棟 76戸（207号棟24戸は移転のみ）



現状配置図



航空写真

※207号棟は、道路に面した敷地のため、耐用年数まで使用した後、解体し、未利用地として、民間売却等積極的な利活用を図る。



# 丸山団地市営住宅整備事業概要

## ■既存住棟 外観（丸山団地）



20棟



202棟



208棟



212棟

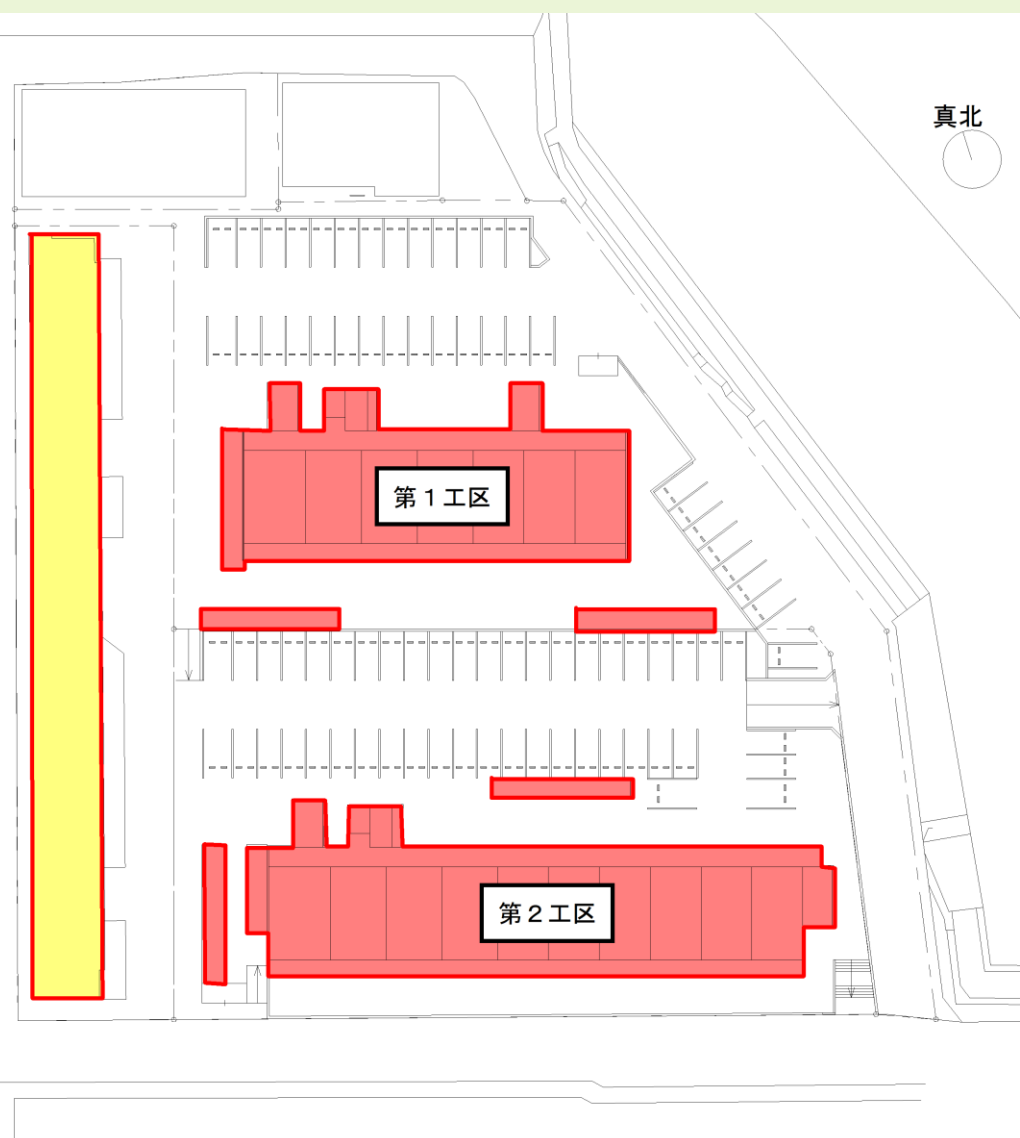


217棟



220棟

# 丸山団地市営住宅整備事業概要



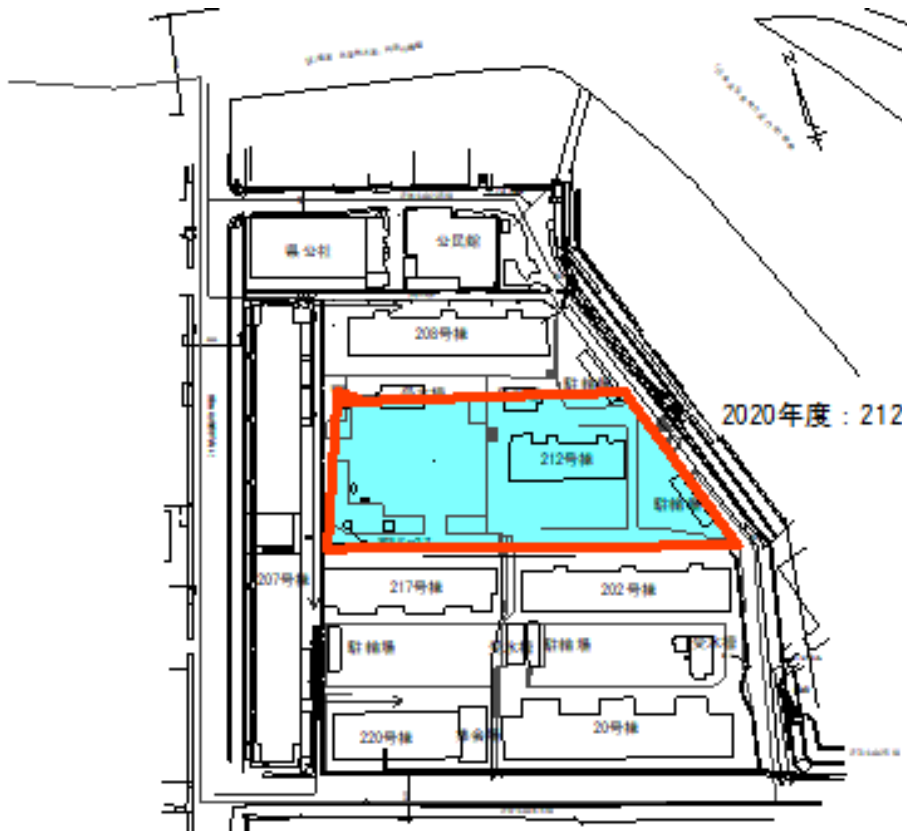
■第1工区  
7階建て 7戸連 48戸, 集会室  
R3年度 着工予定  
R5年度 完成予定

■第2工区  
7階建て 10戸連 70戸  
R7年度 着工予定  
R9年度 完成予定

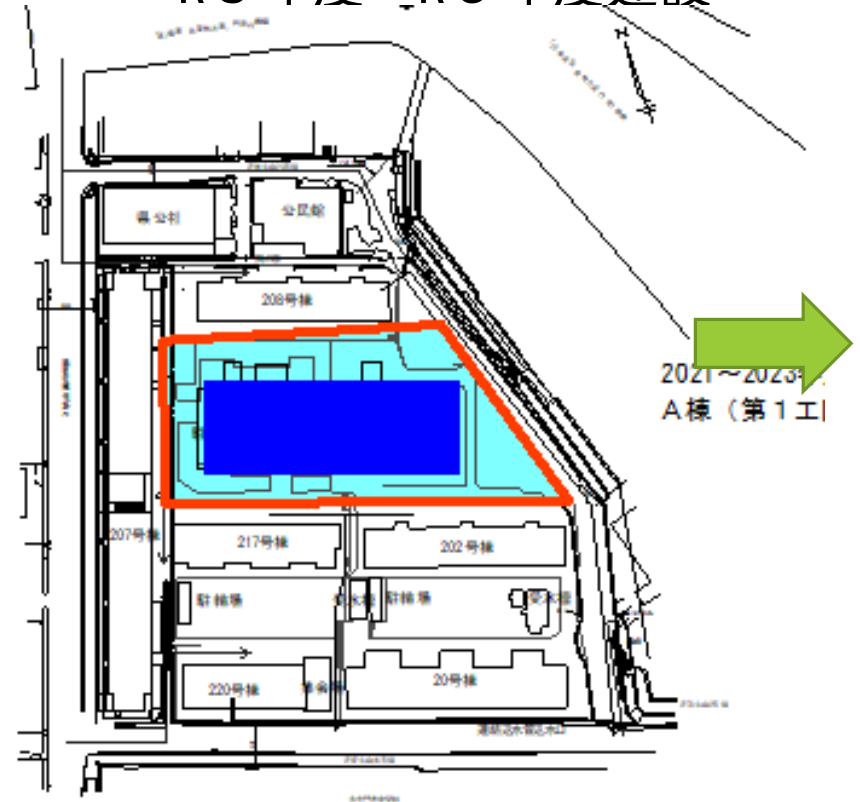
■団地内駐車場 81台分  
R10年度 完成予定

## ■工事ローテーション

① 212棟  
R2年度解体

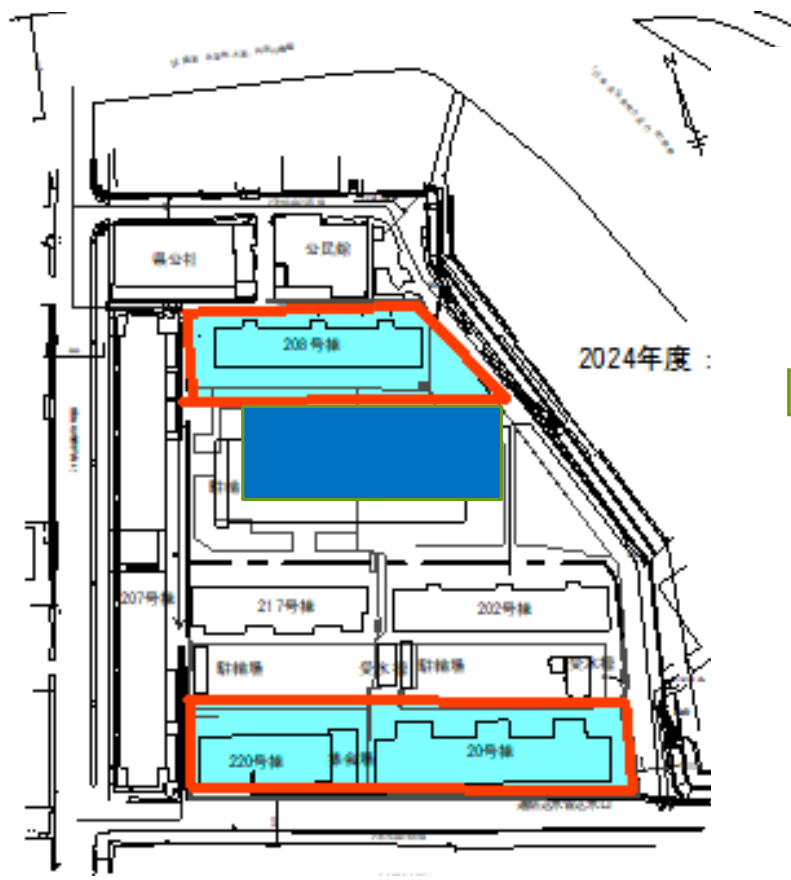


② 第1工区  
7階建て 48戸, 集会室  
R3年度~R5年度建設



## ■工事ローテーション

③ 208, 220, 20棟  
R6年度解体



④ 第2工区  
7階建て 70戸  
R7年度～R9年度

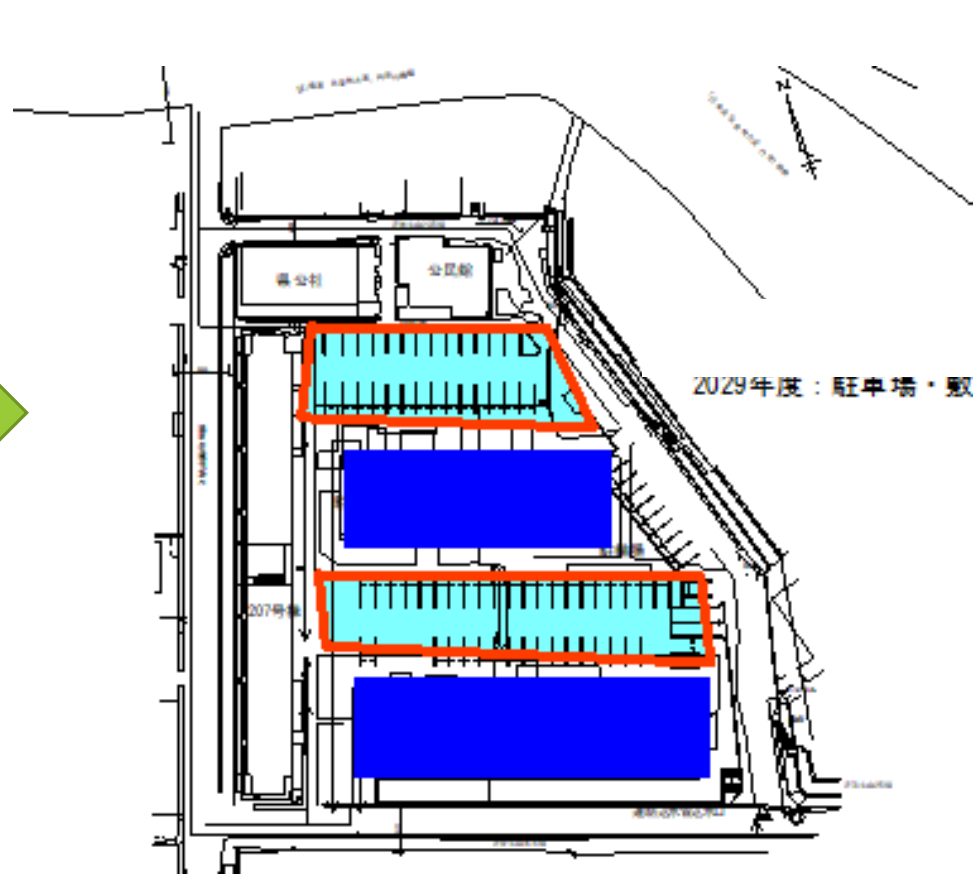
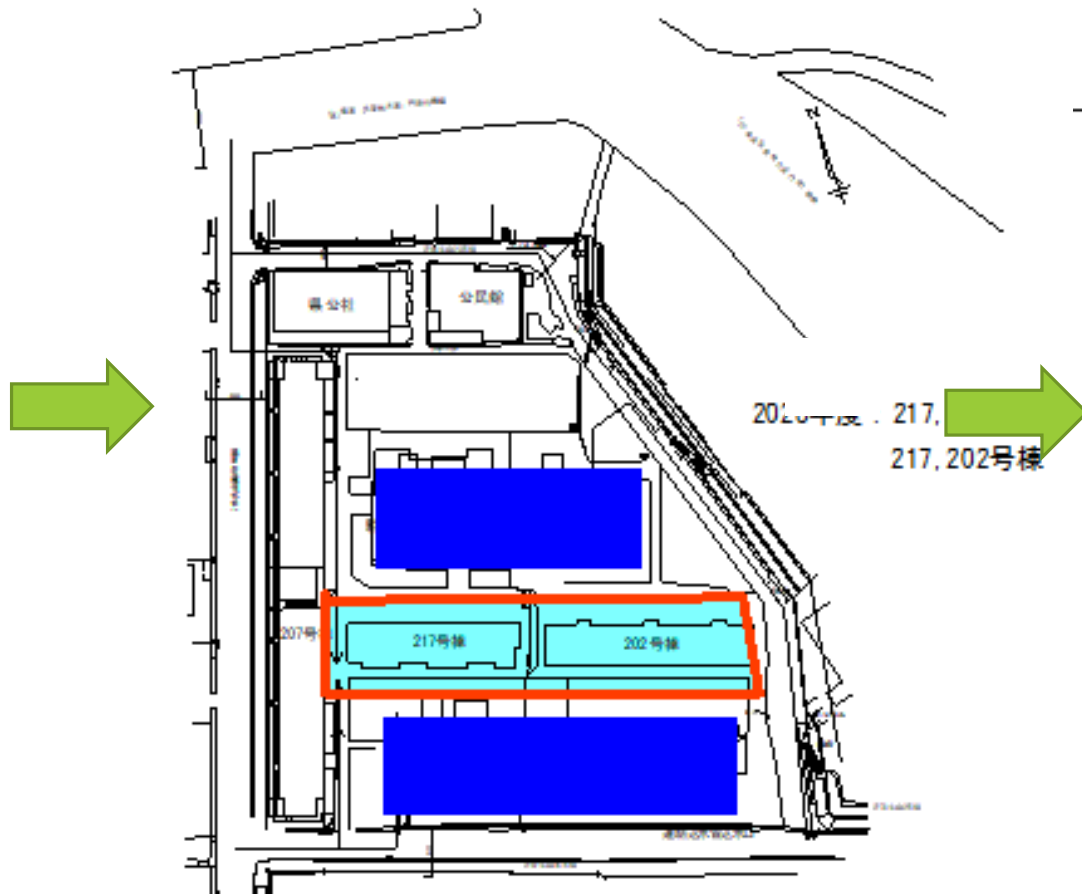


# 丸山団地市営住宅整備事業概要

## ■工事ローテーション

⑤ 217, 202棟  
R10年度解体

⑥ 団地内駐車場 81台分  
R10年度 整備





## ■スケジュール

R2年度	第1工区実施設計
R3～R5年度	第1工区建設（48戸）
R6年度	第2工区実施設計
R7～R9年度	第2工区建設（70戸）
R10年度	駐車場整備

## ■目標

- ・ 市営住宅の管理戸数の縮減（北九州市公共施設マネジメント実行計画）  
事業対象団地の管理戸数 R1年度 184戸 → R9年度 118戸（▲66戸）  
（市営住宅全体の計画目標：H27年度 約32,900戸→R7年度 約32,300戸▲600戸）
- ・ 耐震性能の確保（北九州市耐震改修促進計画）  
事業対象団地の耐震化率 R1年度 15% → R9年度 100%  
（市営住宅全体の計画目標：R2年度 95%）



# 丸山団地市営住宅整備事業概要

## ■事業費

<b>全体事業費</b>		<b>21億4,900万円</b>
	設計費	4,600万円
	工事費	18億8,500万円
	解体費	1億3,800万円
	移転料など	8,000万円

## ■財源

<b>全体事業費</b>		<b>21億4,900万円</b>
	一般財源	1,100万円
	交付金	9億6,200万円
	地方債	11億7,600万円

※交付金は、社会資本整備総合交付金

## ■現状と課題

### ○老朽化

昭和29年から昭和39年にかけて建設され、建物・設備が老朽化している。

### ○現地建替え

丸山団地、上本町団地を除いて、集約対象団地は、敷地が狭く、高低差があるなど、建替えが困難である。

丸山団地は、管理戸数100戸と大規模団地であり、団地周辺には、中学校、保育園などがあり、JR門司港駅まで、車、バス等で5分程度と交通の利便性が高い地区である。

### ○バリアフリー化

既存団地は、住戸内及び共用部に段差があり、エレベーターの無い4～5階建てで高齢者等に配慮した環境が整っていない。

### ○耐震性能の確保

「新耐震基準」(S56)以前に建設され、その多くの住棟の、耐震性能が不足している。

### ○現入居世帯分の住宅確保

集約対象団地(管理戸数184戸)に入居している約130世帯分の市営住宅が必要となる。



建替えによる居住環境の改善・向上

## ■将来需要

- 丸山団地の入居率は、約87%であるが、近隣のエレベーターのある高層団地では、常に、ほぼ100%の入居率である。
- 団地周辺に、中学校、保育園などがあり、JR門司港駅まで、車、バス等で5分程度と、交通の利便性も高い地区である。
- 集約対象の現在の入居者の住宅(132戸)を、概ね確保する必要がある。
- 丸山団地の集約対象者の意向による集約状況を踏まえ、上本町団地の建替え戸数を検討

## ■市の関与の妥当性

- 丸山団地市営住宅は、市所有の施設であり、老朽化に伴い更新する事業である。
- 市営住宅の整備は、公営住宅法に基づく事業であり、事業主体は、地方公共団体となる。
- 県は、福岡県営住宅長寿命化計画に基づき県営住宅の建替えを実施。

### 福岡県営住宅長寿命化計画(H28～H37)

住宅セーフティネット、地方創生、災害時における住宅支援など、県営住宅の役割を引き続き果たしていくため、今後10年間(H28～H37)の管理戸数については、現況戸数(29,031戸)を維持することが必要と考える。

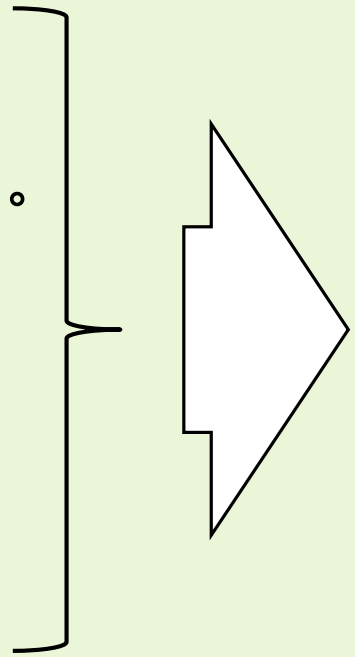
北九州市内の県営住宅管理戸数は、約3,900戸で、計画期間内の北九州市内の県営住宅管理戸数は、概ね維持される。

- 国の社会資本整備総合交付金の対象

## ■事業の緊急性

- 丸山団地整備事業に10年を所要  
集約先団地を含め、今後10年程度で耐用年数70年を迎える。
- 一部、耐震性能が不足  
耐震性能を充たした建物とする必要がある。
- 北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づく管理戸数の縮減

R2年度	管理戸数	約32,300戸
40年後	管理戸数	約20,000戸



早期の集約建替が必要

## ■直接的効果

### ○老朽化による更新

団地の居住環境が改善するとともに、周辺地域の居住環境の向上にも寄与する。

### ○高齢者等に対応した住宅の供給（バリアフリー化）

住戸内の床段差の解消や、エレベーター、スロープ等が設置により、高齢者等に配慮した住環境が整う。

### ○耐震性能の確保

耐震性を満たした、安全な建物となる。

### ○集約対象団地入居者の住宅の確保

対象団地の入居世帯分の住宅が、ほぼ確保される。

## ■副次的効果

### ○集約対象団地の活用

鳴竹、法師庵の団地敷地は未利用地（民間売却や貸付など）として活用する。また、丸山団地207号棟は、道路に面した敷地のため、耐用年数まで使用した後、解体し、未利用地として、民間売却等積極的な利活用を図る。

団地名	売却可能面積	売却想定額
鳴竹	約3,700m <sup>2</sup>	94百万円
法師庵	約9,000m <sup>2</sup>	300百万円
丸山(207号棟)	約1,000m <sup>2</sup>	56百万円
計		450百万円

※売却想定額は平成31年度固定資産税路線価から算出。

※鳴竹団地、法師庵団地の解体に係る経費は、174百万円程度を想定。

※丸山団地207号棟の解体に係る経費は、30百万円程度を想定。



## (1) 建設時のコスト縮減対策

- 市営住宅の整備水準は、「北九州市営住宅条例」及び「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づき整備。使用材料は量産品を基本とし、華美なものを使用していない。また、住戸面積も、要綱で定める範囲の最小面積を採用。
- 建設費は、公営住宅法の規定による補助金算定基準となる標準建設費を基本とする。
- 集約対象団地の入居世帯の住戸の確保が必要となるが、移転意向の確認をしながら、門司港地区全体の建替え計画の建設戸数の検討を実施。
- 丸山団地は、現地建替えであり、第1期、第2期と工区を分けたローリングを実施し、用地取得費や仮移転費の削減等、事業費を抑えた計画。また、平地にあり、造成費も抑えることができる。
- 現在の国の補助制度の下では、今回の市営住宅の建替えのような耐用年数70年間の長期使用とした場合、民間の借り上げ方式等は、市が直接整備・保有するよりも、市の財政負担が大きくなるため馴染まない。
- PFIのメリットである財政負担の平準化は、交付金と地方債の活用によって、既に図られている。また、建物の仕様が決まっている市営住宅単独の建設においては、収益を見込める施設等の設置もないため、民間活力を生かす余地が少なく、PFI事業を活用する効果がない。

## (2) 管理運営の検討

- 管理代行制度(公営住宅)※、指定管理者制度(改良住宅)による管理、運営  
北九州市住宅供給公社と一括で契約することにより、効率的に管理している。

平成30年度実績

	管理戸数	維持管理費等
管理代行制度(公営住宅)	27,793戸	約34億6千万円
指定管理者制度(改良住宅)	4,935戸	約6億1千万円
合計	32,728戸	約40億7千万円

※公営住宅法第47条に規定された制度（他の地方自治体又は地方住宅供給公社が管理するもの）

## (3) 費用便益分析

本事業は、収益を伴わない事業であり、身近な生活環境の整備を行うものである。  
B/Cは、国土交通省の「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」に基づき算出している。

### ■費用の算定の考え方

市営住宅の建設費に要する費用と、評価対象期間中（70年間）の修繕費を対象とした。

### ■便益の算定の考え方

家賃収入、駐車場収入及び建物の残存価値を対象とした。

費用(C) 割引後	
建設費	1,659百万円
修繕費	442百万円
設計費等	367百万円
	=2,468百万円

便益(B) 割引後	
家賃	2,293百万円
駐車場利用料	87百万円
建物残存価値	17百万円
	=2,397百万円

$$\text{便益 (B) } \div \text{費用 (C) } = 0.9714 >$$

公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法の採択目標値 (0.8)

**採択目標値を達成**

※今後の実施設計の中でも、引き続き、工期短縮やコスト縮減に努める。

## 丸山団地市営住宅整備事業 事業の熟度

- 団地町内会へ建替計画について協議及び地元周知 (H30. 11)
- 丸山団地入居者へ事業説明会開催及び意向調査 (R1. 6)  
(76世帯のうち73世帯丸山への移転意向)
- 鳴竹団地、法師庵団地（集約対象）の居住者への移転意向調査済  
(鳴竹：26世帯のうち9世帯丸山への移転意向) (法師庵：30世帯のうち12世帯丸山への移転意向)
- 平成30年度に基本設計を実施（関係法規は確認済み）
- 新たな用地の取得は不要

## 丸山団地市営住宅整備事業 環境・景観への配慮

- 環境配慮チェックリストによる確認を行う
- 環境アセスメントは対象外
- 既存団地の建替えのため、住宅地の環境を害するものではない
- 北九州建築物総合環境性能評価制度（CASBEE北九州）の評価ランク「B+」以上を取得予定