

# 公共事業事前評価調書（事前評価2）

令和元年11月5日現在

## 【事業概要】

事業名	丸山団地市営住宅整備事業				
事業箇所	門司区丸山二丁目4番		事業期間	R1年度～R10年度	
事業費 (百万円)	2,149百万円	国庫補助 事業区分	社会資本整備総合交付金		
関連計画	北九州市住生活基本計画、 北九州市公共施設マネジメント 実行計画、北九州市耐 震改修促進計画、北九州市 公営住宅等長寿命化計画		関連事業	無	
実施主体	市		事業担当課	建築都市局住宅部住宅整備課 TEL：582-2548	
都市計画決定 (変更)の有無	無	過去の都決 年度	無	今後の都決 (変更)予定年度	無
事業目的	<p>市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸するものである。</p> <p>本市では、北九州市公共施設マネジメント実行計画等に基づき、管理戸数を縮減しながら、集約・再配置を進めている。</p> <p>丸山団地は、同実行計画の建替えに位置づけられており、併せて、今後10年程度で耐用年数を迎える門司港地区の団地を、効率的、効果的な方法により、集約建替えを実施する。</p>				事業分類
					Ⅲ
事業内容	<p><b>集約対象団地：</b>丸山団地、鳴竹団地、法師庵団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集約対象の現在の管理戸数：184戸(公営住宅法延べ面積12,014.66㎡)</li> <li>・建設団地：丸山団地</li> <li>・建設予定戸数：118戸(公営住宅法延べ面積8,480㎡)</li> </ul>				
事業実施の背景 (社会経済情勢、これまでの経緯)	<p>○北九州市住生活基本計画での位置付け</p> <p>「北九州市住生活基本計画」は、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である。</p> <p>基本目標2 住宅セーフティネット機能の充実</p> <p>①市営住宅の適切なマネジメントの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆市営住宅の入居・管理の適正化</li> <li>◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理</li> </ul>				

### ○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
- ・集約建替えは、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

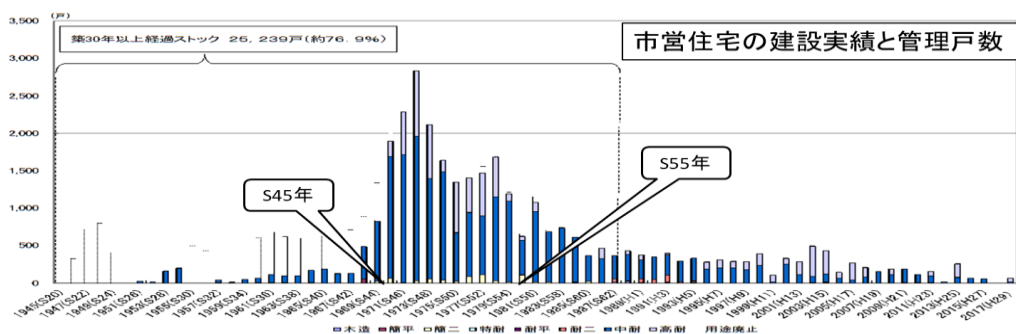
安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。  
 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

### ○市営住宅の現状（平成 31 年 4 月 1 日現在）

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。

### ○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

### ○門司港地区の概要

門司港地区における今後10年以内に耐用年数を迎える市営住宅は7団地(丸山団地、古城団地、法師庵団地、上本町団地、鳴竹団地、奥迫団地、清見東団地)ある。丸山団地、上本町団地を除いて、敷地が狭く、高低差があるなど、建替えが困難である。

### ◇集約の考え方

対象7団地については、集約の考え方を以下のとおりとした。

- ・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

### ○丸山団地の事業概要

門司港地区の集約先の一つとして、丸山団地は、立地や敷地の規模等の面から、集約対象の7団地の中では適地であり、また、公共施設マネジメント実行計画の建替えにも位置付けられている。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。

### ★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。

事業 スケジュール	R2 年度	1 工区実施設計										
	R3～R5 年度	1 工区建設 48 戸										
	R6 年度	2 工区実施設計										
	R7～R9 年度	2 工区建設 70 戸										
	R10 年度	駐車場整備										
事業 の 目 標	成果指標名			基準年次	基準値	目標年次	目標値					
	目 標 1	事業対象団地の管理戸数の縮減		R1 年度	184 戸	R9 年度	118 戸					
		【指標設定理由】 北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、管理戸数を縮減しながら、集約・再配置をすすめるため。(管理戸数 H27 年度 約 32,900 戸→R7 年度約 32,300 戸)										
	目 標 2	事業対象団地の耐震性能の確保 (耐震化率)		R1 年度	15%	R9 年度	100%					
【指標設定理由】 北九州市耐震改修促進計画に基づき、耐震基準を満たしていない既存の市営住宅の、安全確保(耐震性能)を図るため。(計画目標値 R2 年度末 95%)												
コスト	合計 (百万円)	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9 ～	
事業費	2,149											
建設工事費	1,885				236	308	232		337	440	332	
用地補償費	0											
その他経費	264	16	16	51			3	106			72	
財 源 内 訳	一般財源	11		6	2						3	
	国庫支出金	962	7	4	23	106	138	105	48	151	200	180
	県支出金											
	地方債	1,176	9	6	26	130	170	130	58	186	240	221
	その他											
管 理 ・ 運 営 計 画	管理運営 方法	市営住宅の管理は、管理代行制度(公営住宅) ※1) や指定管理者制度(改良住宅等)により、現在は、北九州市住宅供給公社が、管理運営を行っている。 ※1 公営住宅法に定められた制度(公営住宅法第 47 条)で事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅を管理する制度。										
	管理運営 コスト 収支予測	○管理運営コスト ■家賃収入										
		タイプ	戸数(戸)	家賃(円)		年間家賃(円)						
		2DK	63	23,300		17,614,800						
		2LDK	42	26,200		13,204,800						
		3DK	13	28,000		4,368,000						
		合計		35,187,600								
		※タイプ別の戸数は、現在での予定。 ※家賃は、萩原第 3 工区(R1 年度竣工)を参考。										

	<p>■駐車場収入</p> <table border="1"> <tr> <td>月額賃料 (円)</td> <td>整備予定台数 (台)</td> <td>年間全体管理運営費 (円)</td> </tr> <tr> <td>4,500</td> <td>81</td> <td>4,374,000</td> </tr> </table> <p>※月額賃料は、萩原第3工区 (R1 年度竣工) の駐車場を参考。</p>		月額賃料 (円)	整備予定台数 (台)	年間全体管理運営費 (円)	4,500	81	4,374,000
	月額賃料 (円)	整備予定台数 (台)	年間全体管理運営費 (円)					
4,500	81	4,374,000						
<p>■管理運営費</p> <table border="1"> <tr> <td>年間戸当たり運営費 (円)</td> <td>戸数 (戸)</td> <td>年間全体管理運営費 (円)</td> </tr> <tr> <td>124,661</td> <td>118</td> <td>14,709,954</td> </tr> </table> <p>※年間戸当たり運営費は、平成 30 年度指定管理者への維持管理費より算出。</p> <p>○本事業は、「住宅セーフティネット機能」「低廉な家賃での居住提供」「居住水準向上」などの役割があり、身近な生活環境の整備を行うものであることから収益 (採算性) を伴わない事業である。</p>		年間戸当たり運営費 (円)	戸数 (戸)	年間全体管理運営費 (円)	124,661	118	14,709,954	
年間戸当たり運営費 (円)	戸数 (戸)	年間全体管理運営費 (円)						
124,661	118	14,709,954						
費用 便 益 分 析	費用項目 (C)		便益項目 (B)					
	建設費	1,659 百万円	家賃	2,293 百万円				
	修繕費	442 百万円	駐車場利用料	87 百万円				
	設計費等	367 百万円	建物残存価値	17 百万円				
	※国の評価手法算定プログラムにより算出しているため、実際の事業費とは異なる。							
	費用計	2,468 百万円	便益計	2,397 百万円	B/C 0.9714			

## 【評価結果】

評価項目及び評価のポイント					
1 事業の必要性					
(1) 現状と課題			配点	評価レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	①地域の現状・課題を十分検証し、的確に把握しているか (全ての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較) ②それらの課題は、地域・市にとってどの程度必要と考えられるか (課題を解決しない場合に生じる影響の度合い)		15	4	12
地域経済の 活性化 産業振興	③利用者・市民の要望を正確に把握し、需要を詳細に分析しているか (要望書の有無、協議会の設立状況等) ④公共事業以外の代替手段はないのか (ソフト施策、市・民間の類似施設の活用の検討状況等) ⑤市の計画との関連はあるか (計画の進捗状況、今後の予定等)		—	—	—
<p>【評価内容】</p> <p>本事業を実施することにより、以下の課題が改善される。</p> <p>○老朽化</p> <p>集約対象団地は、昭和 29 年から昭和 39 年にかけて建設され、今後 10 年程度で、順次、耐用年数の 70 年を迎え、建物、設備が老朽化しており、更新が必要である。</p>					

○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。

○高齢化に対応した住宅の供給（バリアフリー化）

現在の住宅は、すこやか改善を順次実施しているが、まだ多くの住戸内及び共用部に床の段差がある。

また、現在の建物は、4 階から 5 階建てであるが、上下階の移動は階段のみであり、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

現在の建物は、「新耐震基準」(S56)以前に建設され、耐震診断の結果、その多くの住棟の、耐震性能が不足している。

○集約対象団地の入居者の住宅の確保

集約対象団地(管理戸数 184 戸)には、132 世帯が入居しており、その住戸分の市営住宅が必要となる。(対象団地の入居者の移転意向調査を実施)

(2) 将来需要（将来にわたる必要性の継続）

配点

評価  
レベル

得点

①地域の課題・需要は、長期間継続することが見込まれるか。

②将来の需要を十分に検証しているか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）

5

4

4

【評価内容】

○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。

○丸山団地は、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。また、入居可能な住戸に対して、入居率 80%を超えており、今後も、入居希望者は大いに見込まれる。

○本事業は、集約建替え事業であり、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する。

(3) 市の関与の妥当性

配点

評価  
レベル

得点

①国・県・民間ではなく市が実施すべき理由は何か（法令による義務等）

②関連する国・県・民間の計画はあるか（計画の進捗状況・今後の予定、国・県・民間との役割分担等）

5

4

4

【評価内容】

○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。

○市営住宅は、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で、賃貸し、市民の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としており、事業主体は、地方公共団体となる。



<p>○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している。</p> <p>また、県と、建替え事業等において、可能な範囲で、入居者の相互受け入れを行っている。</p> <p>◇福岡県営住宅長寿命化計画(H28～H37)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○国の社会資本整備総合交付金と地方債により整備する。</p>				
<b>(4) 事業の緊急性</b>		<b>配点</b>	<b>評価レベル</b>	<b>得点</b>
<p>①緊急に行わなければ生じる損失、早急に対応することによって高まる効果を十分検証し、的確に把握しているか(全ての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較)</p> <p>②防災、危険回避、企業誘致の状況等から事業の実施が緊急を要するか。</p> <p>③その他、早急に対応しなければならない特別な理由があるか。</p>		5	5	5
<p><b>【評価内容】</b></p> <p>○丸山団地は、集約先を含め、今後10年程度で、耐用年数70年を迎え、老朽化も進んでいる。丸山団地の建替えには、10年程度かかるため、早急な集約・建替えが必要である。</p> <p>○現在の建物は、「新耐震基準」(S56)以前に建設され、一部、耐震性能が不足しているため、早急に、耐震性能を充たした建物とする必要がある。</p> <p>○北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、管理戸数を縮減しながら、計画的な、集約建替えが必要である。</p>				
<b>2 事業の有効性 (直接的効果、副次的効果)</b>		<b>配点</b>	<b>評価レベル</b>	<b>得点</b>
生活利便性 安全性の向上	<p>①事業実施後の改善見込みを、「適切な成果指標」を用い、的確に説明しているか。(数値表現によらず、「定性的な目標」を設定した場合にはその明確な理由)</p> <p>②事業効果により、どのように課題が解決されるかを論理的に検証しているか(すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較)</p>	30	5	30
地域経済の活性化 産業振興	<p>③事業予定地は、類似施設の配置バランス、交通の利便性、周辺施設の状態等から妥当か(第三者委員会等で検討が行われている場合はその検討状況等も記載)</p>	—	—	—
<p><b>【評価内容】</b></p> <p><b>直接的効果</b></p> <p>本事業を実施することにより、防災性、安全性、利便性の向上を図る。</p> <p>○老朽化による更新</p> <p>老朽化した市営住宅を計画的に建替えることにより、建物の更新を図る。</p> <p>○高齢者等に対応した住宅の供給(バリアフリー化)</p> <p>住戸内の床段差の解消や、エレベーター、スロープ等の設置により、高齢者等に配慮した住環境が整う。</p> <p>○耐震性能の確保</p> <p>耐震性能を充たした安全な建物となる。</p> <p>○集約対象団地の入居者の住宅の確保</p> <p>集約対象団地(管理戸数184戸)の入居者約130世帯の住宅が、概ね確保される。</p>				

### 副次的効果

#### ○未利用地の活用

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。

想定売却価格：鳴竹団地	3,700 m <sup>2</sup>	94 百万円
法師庵団地	9,000 m <sup>2</sup>	300 百万円
<u>丸山団地 207 号棟</u>	<u>1,000 m<sup>2</sup></u>	<u>56 百万円</u>
合計		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。

### 事業予定地

#### ○丸山団地での現地建替え

丸山団地は、大規模団地であり、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ため、まちなか居住を促進できることから立地場所としては妥当である。

## 3 事業の経済性・効率性・採算性

### (1) 建設時のコスト縮減対策

- |   | 配点 | 評価<br>レベル | 得点 |
|---|----|-----------|----|
| ①構造、施工方法等に関するコスト縮減対策の検討を十分行っているか（ランニングコストを下げるための工法までを含めた検討状況）<br>②代替手段の検討を行い、コストが最も低いものを選択しているか<br>③事業規模は、事業目的、利用者見込み、類似施設を検証し、決定したものか（すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較）<br>④工期は、事業規模・内容から見て適切か。<br>⑤事業手法について民間活用（PFI 等）の検討を十分行っているか。 | 10 | 4         | 8  |

#### 【評価内容】

#### 構造・施工方法等

○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」に沿って整備しており、使用する材料等については、量産品を基本とし、華美なものを使用していない。また、住戸面積においても、要綱で定められた範囲の最小の面積としている。

○市営住宅の建設費は、公営住宅法の規定による補助金の算定基準となる標準建設費を基本とする。

○市営住宅の建設にあたり、住戸面積の供給目標の方針を改定するなどコスト縮減施策を実施している。今後も、市営住宅としての品質を確保しつつ、更に、構造体の長寿命化を目指し、コストの縮減を図る。

#### 事業規模

○集約対象団地(管理戸数 184 戸)には、約 130 世帯が入居しており、その住戸分の市営住宅が必要となるが、対象団地の入居者の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等を行う。



**工 期**

○丸山団地の現地建替えであり、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である。また、平地にあり、造成費も抑えることができる。

**事業手法**

○新設は行わず建替えを基本としており、従前入居者の再入居を補償する必要があり、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については、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。

※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。

**(2) 管理運営の検討**

配点

評価  
レベル

得点

- ①整備後の管理運営コストを十分検証し、把握しているか(すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較)
- ②管理運営の実施主体について詳細な検討を行っているか(PFI、指定管理者、民間委託、NPO、市民団体等の検討結果等)

10

4

8

**【評価内容】**

○管理代行制度(公営住宅)(※1)や指定管理者制度(改良住宅)により、管理・運営を実施する。また、北九州市住宅供給公社に一括で契約することにより、効率的に管理している。

**◆H30年度実績**

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

○上記制度の活用により、市営住宅管理の一層の効率化を図り、経費低減に努めていく。

※1 公営住宅法に定められた制度(公営住宅法第47条)で、事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅を管理する制度。

**(3) 費用便益分析**

配点

評価  
レベル

得点

- ①費用便益分析の値(B/C)は国の採択基準値を超えているか。
- ②便益項目、費用項目の設定は妥当か。
- ③「感度分析」を行い、下位ケースのシナリオの値と、国の採択基準値の比較検証を行っているか。

10

5

10

**【評価内容】**

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, 4 6 8 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, 3 9 7 百万円

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

「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)

※現在価値に換算する社会的割引率は4%とした。

(4) 事業の採算性 (ただし、収益を伴う事業のみ)	配点	評価レベル	得点
<p>①事業は土地の売却等の収入を含めて構成されており、その実現性について問題はないか。</p> <p>②事業の収支予測は、客観的データを十分検証し、様々なリスクを勘案した上で作っているか (すべての検証データの提示、他都市・地域に比較できるデータがある場合はそれとの比較、累積収支黒字転換年等)</p> <p>③累積収支が黒字になるまでの期間は、市の財政状況等から勘案して許容できるものか。</p> <p>④PFI等、民間を活用した厳格な検証を行っているか。</p> <p>⑤民間を活用した複数のシナリオを前提とした検証を行っているか。</p> <p>【評価内容】</p> <p>市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な住宅を賃貸するものであり、収益を伴わない事業であるため本項目の対象外の事業である。</p>	—	—	—
4 事業の熟度	配点	評価レベル	得点
<p>①関係者等との事前調整は進んでいるか。(具体的な賛成、反対があればその状況)</p> <p>②事前に阻害要因は想定されるか。その場合、解消方法をどのように考えているか。(今後の見込み)</p> <p>③必要な手続きはどのような状況か。(都市計画決定、環境影響評価等の状況、今後の予定)</p> <p>④用地取得で難航案件が想定されるか。</p> <p>【評価内容】</p> <p>○丸山団地の地元町内会と、建替えについて、協議及び地元周知 (H30.11)。 入居者への事業説明会及び意向調査を実施 (R1.6)。 (現時点で、76世帯のうち73世帯が建替え後の丸山への移転意向)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集約する鳴竹団地の入居者に対し、第1回目の意向調査を実施 (H31.2)。 (現時点で、入居世帯26世帯のうち9世帯が丸山への移転の意向あり)</li> <li>・集約する法師庵団地の入居者に対し、第1回目の意向調査を実施(R1.6) (現時点で、入居世帯30世帯のうち12世帯が丸山への移転の意向あり)</li> </ul> <p>○平成30年度に基本設計を実施。関係法規 (建築基準法、都市計画法等) は、確認済。</p> <p>○既存団地敷地内での建替えを計画しており、新たな用地取得はない。</p>	5	5	5
5 環境・景観への配慮	配点	評価レベル	得点
<p>①「環境配慮チェックリスト」による点検は十分行っているか。</p> <p>②環境アセスメントは必要か (必要な場合はその結果または今後の予定)</p> <p>③事業実施により、周辺環境・景観にどのような影響を及ぼすことが考えられるか。</p> <p>④環境保全の達成に向けて、どのような環境配慮・景観配慮の手法を採用しているか。</p>	5	4	4

**【評価内容】**

- 道路整備事業と面的開発事業に係る「環境配慮チェックリスト」によるチェックを行っており、十分な環境配慮を行う。また、建築物の建設事業に係る「環境配慮チェックリスト」については、実施設計の際にチェックを行う。
- 環境アセスメントは、対象外である。
- 第1種住居地域内にある既存団地の建替えであり、住宅地という環境を害するものではない。また、建築基準法に基づく日影規制を満足しており、更に、日影ができる北側に駐車場を配置し、近隣の敷地が、極力、日影とならないよう配慮している。
- 環境に配慮した建築物の整備のため、「北九州市建築物総合環境性能評価制度（CASBEE 北九州）」の評価ランク「B+」以上の取得を目標としている。

**【内部評価】**

評価の合計点	90/100点	評価結果	事業を実施すべき
評価の理由 及び 特記事項	<p>本事業においては、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7団地を総合的に考慮し、既存の市営住宅を可能な限り活用することなどにより、事業費を抑えた効率的な事業計画としている。</p> <p>この中で、建設地となり得る丸山団地は、生活利便性の良い場所に立地する大規模団地であるが、集約する建物を含め老朽化が進んでおり、居住環境等の早期改善が必要な団地である。</p> <p>本事業を実施することにより、現状の課題が改善され、必要性や有効性が十分に認められること、安全性、快適性の向上が図られ、高齢者をはじめ、全ての人々が安全に暮らせる、より良好な居住環境が形成されること、また、対象の入居者を可能な限り、丸山団地に集約することにより、門司港地区の市営住宅の集約を積極的に進めることができると考える。</p>		
対応方針案	計画どおり実施		