

## 【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） 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）	15	4	12
地域経済の活性化 産業振興	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><b>【評価内容】</b></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><b>○老朽化</b> 集約対象団地は、昭和32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> <p><b>○現地建替え</b> 春の町団地を除いて、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。 春の町団地は、管理戸数76戸（県営住宅を含むと100戸）と大規模団地であり、国道3号線に面し、JR八幡駅まで、車、バス等で5分程度と交通の利便性が高い地区である。</p> <p><b>○高齢化に対応した住宅の供給（バリアフリー化）</b> 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階建て（1階2棟）で高齢者等に配慮した環境が整っていない。</p> <p><b>○耐震性能の確保</b> 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。</p> <p><b>○集約対象団地の入居者の住宅の確保</b> 集約対象団地(管理戸数257戸)に入居している約140世帯分の市営住宅が必要となる。</p>				

(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
<p><b>【評価内容】</b></p> <p>○八幡東区の既設市営住宅の応募倍率は、10年間の平均は約11倍である。</p> <p>○春の町団地の入居率は、約94%である。</p> <p>○春の町団地は、団地周辺に、中学校、保育園などがあり、JR八幡駅まで、車、バス等で5分程度と、交通の利便性も高い地区である。</p> <p>○集約建替え事業であり、集約対象の現在の入居者住宅(148戸)を、概ね確保する必要がある。</p>				

(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	5	5
<b>【評価内容】</b> ○春の町団地市営住宅は、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りる住宅を整備し、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。 ○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。春の町団地内の県営住宅については、県主体の建替えは行わず、市営の集約団地に受け入れるものとする。 ※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。 ◇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と地方債により整備する。				
(4) 事業の緊急性		配点	評価 レベル	得点
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） 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。 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。		5	5	5
<b>【評価内容】</b> ○春の町団地は、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。春の町団地の建替えには、10年程度かかるため、早急な集約・建替えが必要である。 ○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。 ○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。				
2 事業の有効性（直接的効果、副次的効果）		配点	評価 レベル	得点
生活利便性 安全性の向上	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） 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）	30	5	30
地域経済の活性化 産業振興	③事業予定地は、類似施設の配置バランス、交通の利便性、周辺施設の状況等から妥当か（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）	—	—	—

## 【評価内容】

### 直接的効果

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。

#### ○老朽化による更新

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。

#### ○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、スロープ等の設置により、高齢者等に配慮した住環境が整う。

#### ○耐震性能の確保

耐震性能を充たした安全な建物となる。

#### ○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 257 戸)の入居者約 140 世帯の住宅が、概ね確保される。

#### ○余剰地の有効活用による収入増と地域活性化

余剰地の売却等を行うことで、市の収入となると共に、地域の活性化に資することができる。

### 副次的効果

#### ○未利用地の活用

本町団地（5号棟）、白川町団地、宮田町団地、小山田団地、小沢見団地の団地敷地は未利用地（民間売却など）として活用する。

想定売却価格：本町（5号棟）	約1, 170㎡	88百万円
白川町	約1, 960㎡	122百万円
宮田町	約1, 830㎡	94百万円
小山田1号棟	約440㎡	25百万円
小山田2号棟	約1, 280㎡	78百万円
小沢見	約1, 390㎡	126百万円
合 計		533百万円

※売却想定額は令和2年度固定資産税路線価から算出。

※春の町団地以外の解体に係る経費は、234百万程度を想定。

### 事業予定地

#### ○春の町団地での現地建替え

春の町団地は、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 八幡駅・スペースワールド駅まで、徒歩 10 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することが出来ることから立地場所としては妥当である。