

3 事業の経済性・効率性・採算性

(1) 建設時のコスト削減対策

- ①構造、施工方法等に関するコスト削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）
- 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
- 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）
- ④工期は、事業規模・内容から見て適切か。
- 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。

配点

評価
レベル

得点

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削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、コストの削減を図る。

事業規模

- 集約対象団地(管理戸数 257 戸)には、約 150 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、八幡東区全体の建替え計画の建設戸数の検討等を行う。

工期

- 春の町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

- 現在の国の補助制度の下では、耐用年数 70 年間の長期使用を前提とした場合、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り、馴染まない。なお、『民間住宅の活用』については、公共施設マネジメント実行計画に定める通り、令和 20 年頃から耐用年数を経過した老朽市営住宅が増加し、戸数を大幅に減少させる際、そこに入居する世帯の受け皿として活用を図る。
- 建設、不動産、金融、商業等 50 数社に対し、「補償業務、余剰地活用、市営住宅整備」を含めた PFI 事業の可能性についてヒアリングを実施。肯定的な意見として、「余剰地活用業務を事業に含む事で収益部分が増加する。さらに用地売却費を建替事業に充当することで初期費用を抑えることができる。」等があった。また、否定的な意見として、「補償業務において、区分所有者が 14 名と多く、合意形成に関連して事業スケジュールが延長するおそれがある。余剰地活用のみならず、市営住宅整備への大規模投資が必要など、収益性に対する不安がある。」等があった。以上のことを総合的に勘案して、PFI 事業への事業者の参入可能性が低いことから、公設公営の従来方式を採用することとする。

(2) 管理運営の検討

配点	評価 レベル	得点
10	5	10

- 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)

【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。

◆令和元年度実績

	管理戸数	維持管理費等
管理代行制度	27,617戸	約37億1千万円
指定管理者制度	4,935戸	約6億5千万円
合計	32,552戸	約43億6千万円

○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
10	5	10

- 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。

【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

市営住宅の家賃収入、駐車場収入及び建物、用地の残存価値を対象とした。

費用(C)	割引後
建設費	1,668百万円
修繕費	445百万円
設計費等	420百万円
	= 2,533百万円

便益(B)	割引後
家賃	2,306百万円
駐車場利用料	91百万円
建物等残存価値	25百万円
	= 2,422百万円

$\frac{\text{便益(B)}}{\text{費用(C)}} = 0.9560 >$

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
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。 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) 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。 ④PFI等、民間を活用した厳格な検証を行っているか。 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。	—	—	—
【評価内容】 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。			
4 事業の熟度	配点	評価 レベル	得点
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) 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) 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) ④用地取得で難航案件が想定されるか。	5	4	4
【評価内容】 ○春の町団地の建替えについて、入居者への事業説明及び意向調査を実施 (R1.9) 春の町 55世帯のうち46世帯が春の町団地への移転意向 ○本町・小山田・小沢見団地 (集約対象) の入居者への事業説明及び意向調査を実施 (R1.9) 本町 10世帯のうち8世帯が春の町団地への移転意向 小山田 22世帯のうち18世帯が春の町団地への移転意向 小沢見 15世帯のうち6世帯が春の町団地への移転意向 ○令和元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。 ○白川町・宮田町団地 (集約対象) の入居者への事業説明及び意向調査を実施 (R2.8) 白川町 25世帯のうち18世帯が春の町団地への移転意向 宮田町 21世帯のうち18世帯が春の町団地への移転意向 ○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。			
5 環境・景観への配慮	配点	評価 レベル	得点
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。 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) 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。 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。	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。 ○商業地域であり、建築基準法に基づく日影規制はかからないが、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	92/100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年程度で耐用年数を迎える八幡東区の市営住宅6団地を総合的に配慮し、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春の町団地は、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、安全性、快適性の向上が図られ、高齢者をはじめ、全ての人が安全に暮らせる、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、春の町団地に集約することにより、八幡東区の市営住宅の集約を積極的に進めることができると共に、余剰地の有効活用が、地域の活性化に資すると考える。</p>		
対応方針案	計画どおり実施		