

公共事業評価（事前評価2）

春の町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2年11月18日

■事業名	春の町団地市営住宅整備事業
■事業箇所	北九州市八幡東区春の町五丁目6番
■事業期間	令和2年度～令和10年度
■全体事業費(概算)	2,456百万円
■実施主体	北九州市
■事業内容	集約建替え事業 (春の町、白川町、宮田町、本町、小山田、小沢見) 管理戸数:257戸 ⇒ 建設予定数:117戸 △ 140戸 建物床面積削減 14,245㎡ ⇒ 9,945㎡ △4,300㎡ 余剰地の売却:敷地面積約3,800㎡

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(2,034) ・その他経費(422)		164	1,032	1,260	

※別途、余剰地売却益255百万円が歳入見込み

■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年頃からの耐用年数到来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

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。
また、一定水準以上の既存住棟をストックとして長期活用するため、改修工事を行い、耐用年数を70年から80年に延長する。

市営住宅の概要

■北九州市営住宅の現状（R2.4.1現在）

市内総戸数…約32,500戸 入居率…約86%

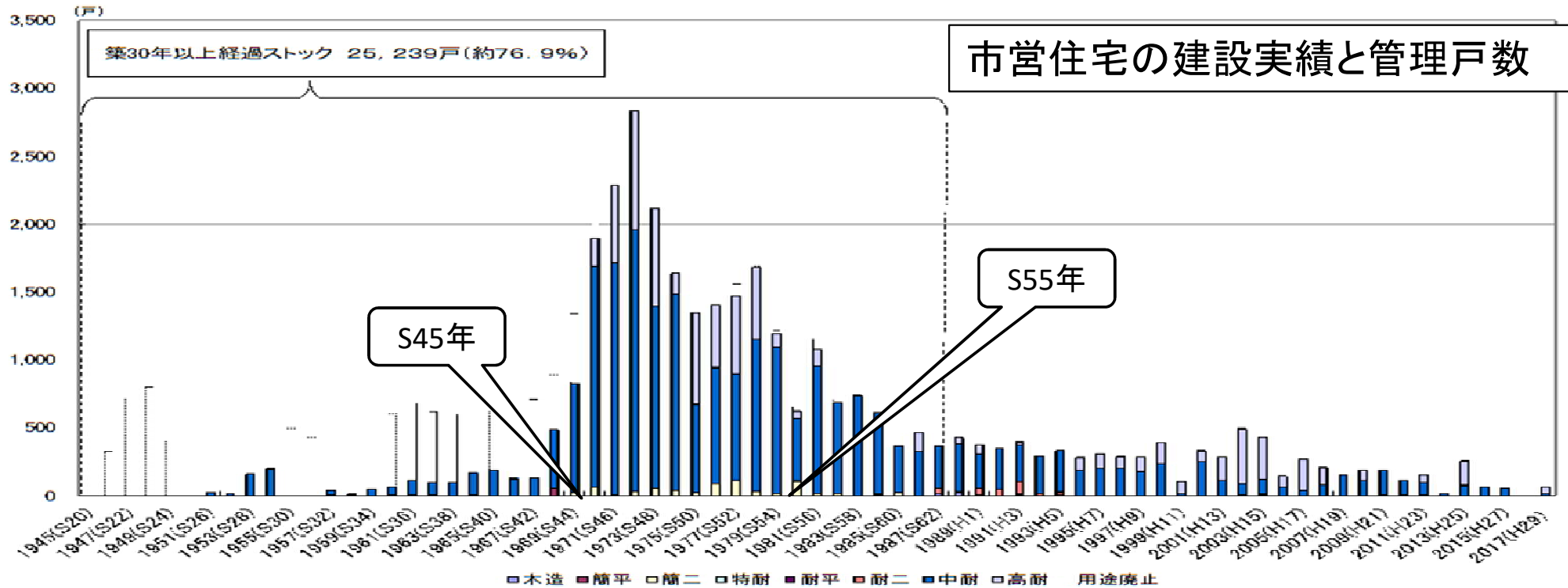
市内全世帯数に占める割合は7.5%…政令市では大阪と並び最も多い。

■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約半数。

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

耐用年数の到来時期	対象戸数
～R11 (主にS34以前に建設)	約 1,400戸
R12～R21 (主にS35～S44に建設)	約 1,900戸
R22～R31 (主にS45～S54に建設)	約16,200戸
R32～R41 (主にS55～H1に建設)	約 6,500戸
R42～ (主にH2以降に建設)	約 7,000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

■春の町団地集約対象団地 位置図



■八幡東区の市営住宅の現状

○今後10年程度に耐用年数を迎える八幡東区の市営住宅は、利便性はいいが、春の町団地を除き、敷地が狭く、駐車場が設けられていない。また、エレベーターがなく、室内も段差の多い作りとなっている。

○対象団地は、6団地、管理戸数257戸の規模である。

■対象6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。

○既存市営住宅への移転や、市営住宅以外（民間賃貸住宅・高齢者施設等）への移転も併用することにより、建設戸数の縮減を図る。

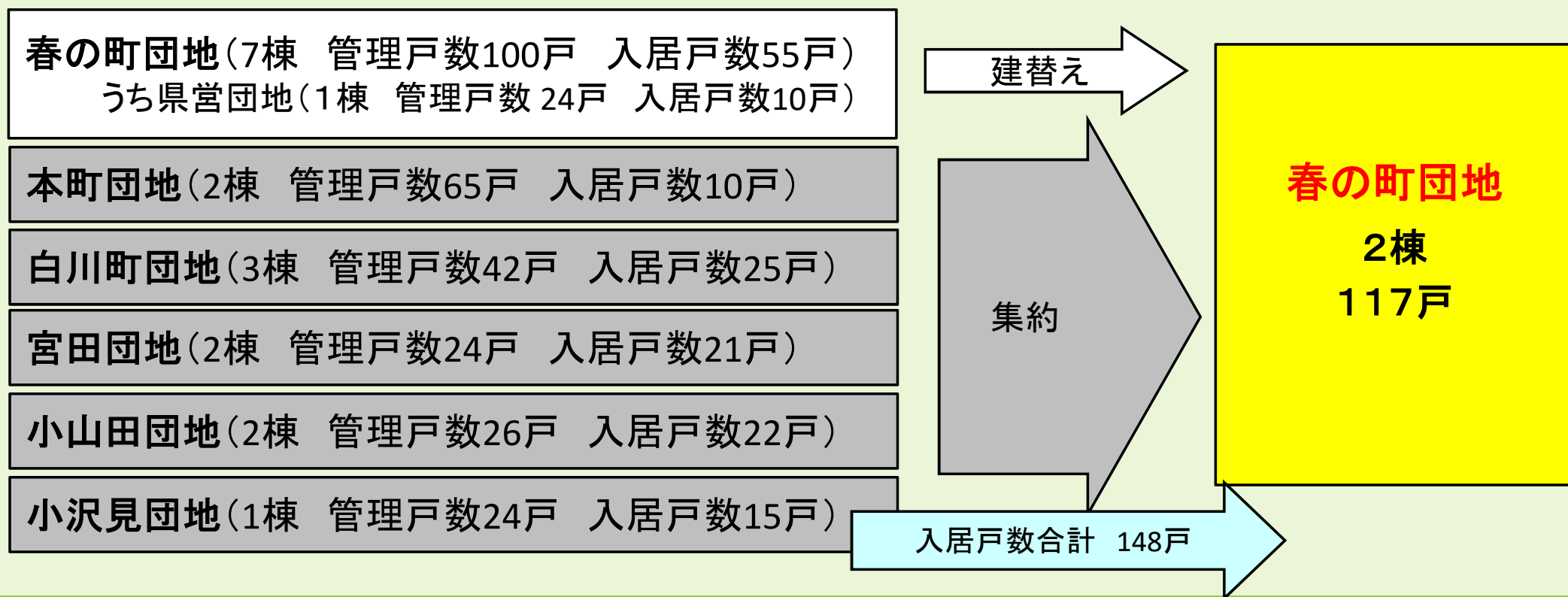
○集約された跡地は、民間売却等積極的な利活用を図る。

○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。

春の町団地市営住宅整備事業概要

■事業内容

- ・春の町団地以外の団地敷地は、敷地が狭小で集約建替え用地としては不向きであるため、春の町団地を集約先として、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。
- ・春の町団地の建替えに併せて、老朽化した団地である八幡東区の白川町団地、宮田町団地、本町団地、小山田団地、戸畑区の小沢見団地を集約する。
- ・敷地を高度利用することで、約3,800㎡の余剰地を生み出し、売却等を行う。



★計画規模の考え方

①集約対象団地の入居者 1 4 8 世帯（県営住宅 1 0 世帯を含む）の移転意向を調査したところ、春の町団地への移転を希望している世帯は、

市営春の町団地	3 8 世帯	県営春の町団地	8 世帯
白川町団地	1 8 世帯	宮田町団地	1 8 世帯
本町団地	8 世帯	小山田団地	1 8 世帯
小沢見団地	6 世帯		

合計 1 1 4 世帯であった。

※残りの 3 4 世帯は、既存市営住宅の移転や市営住宅以外（高齢者施設等）への移転を希望している。

②春の町団地は、都市計画上也高度利用が可能な場所にあり、敷地面積は約 7,000㎡である。よって、建替え住棟をできるだけ高層化し、敷地を有効活用した上で、より多くの余剰地を生み出せるよう、約半分の敷地を建替え用地とした。①の意向調査の結果を踏まえ、1 4 階建て 9 戸連 1 1 7 戸（入居対象戸数の約 8 0 %）を計画戸数とする。

③事業期間中の入居者意向等の変動等により住戸に余りが生じた場合は他の建替え対象団地入居者の移転先として利活用を図る。

春の町団地市営住宅整備事業概要

■春の町団地は、管理戸数100戸と大規模団地であり、周辺には、商業施設、博物館などがある。また、八幡駅及びスペースワールド駅まで徒歩10分、近くのバス停（春の町）まで徒歩5分程度と交通の利便性が高い地区である。



■集約対象団地 位置図



(C)Esri Japan



白川町(しらかわまち)団地
昭和32年建設 3棟 42戸



宮田町(みやたまち)団地
昭和34年建設 2棟 24戸



小沢見(おざわみ)団地
昭和26年建設 1棟 24戸



小山田(おやまだ)団地
昭和40年建設 2棟 22戸



本町(ほんまち)団地
昭和28年建設 3棟 65戸

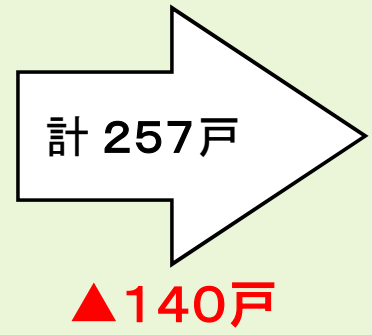
■集約対象団地の概要

	団地名	所在地 (敷地面積・用途地域)	建設 年度	棟数	入居世帯/ 管理戸数 (R2.4時点)	居住誘導区域
①	春の町団地	八幡東区春の町五丁目 (6,618㎡ 商業400/80)	S32～39	6棟	45世帯/76戸	内
	春の町団地 (県営)		S32	(1棟)	(10世帯/24戸)	内
②	白川町団地	八幡東区枝光本町 (1,961㎡ 商業400/80)	S32,35	3棟	25世帯/42戸	内
③	宮田町団地	八幡東区宮田町一丁目 (1,833㎡ 1住200/60)	S34	2棟	21世帯/24戸	外
④	本町団地	八幡東区西本町一丁目 (3,635㎡ 商業400/80)	S28,40	3棟	10世帯/65戸	内
⑤	小山田団地	八幡東区槻田二丁目 (1,726㎡ 1住200/60)	S40,41	2棟	22世帯/26戸	内
⑥	小沢見団地	戸畑区沢見一丁目 (1,393㎡ 1中高200/60)	S26	1棟	15世帯/24戸	内
	小計 (県営含む)			17棟 (18棟)	138世帯/257戸 (148世帯/281戸)	

■事業による団地規模の変動

★戸数の縮減

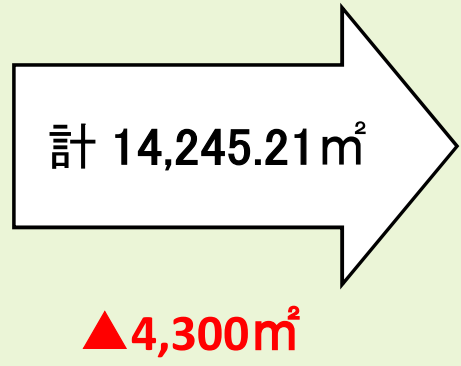
春の町団地(6棟 管理戸数76戸)
本町団地(3棟 管理戸数65戸)
白川町団地(3棟 管理戸数42戸)
宮田団地(2棟 管理戸数24戸)
小山田団地(2棟 管理戸数26戸)
小沢見団地(1棟 管理戸数24戸)



建替え後
2棟
117戸

★延べ面積の縮減

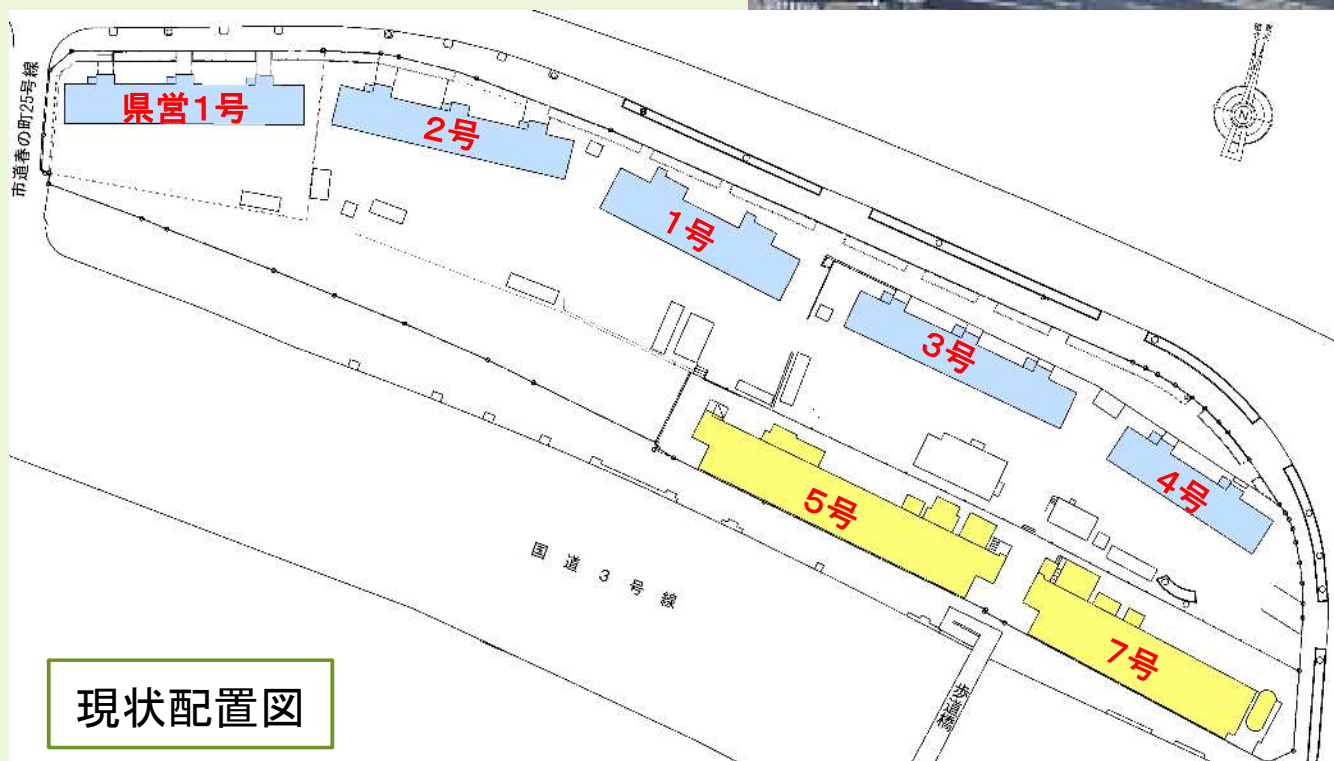
春の町団地(延べ面積 4,230㎡)
本町団地(延べ面積 2,619.03㎡)
白川町団地(延べ面積 1,989.7㎡)
宮田団地(延べ面積 1,821.12㎡)
小山田団地(延べ面積 2,028.24㎡)
小沢見団地(延べ面積 1,557.12㎡)



建替え後
計 9,945㎡

春の町団地市営住宅整備事業概要

■既存住棟 配置（春の町団地）



春の町団地（全体）
 6棟76戸（県営を含むと7棟100戸）
 昭和32～39年建設

県営住棟を含む全棟建替え対象

5号棟と7号棟は区分所有店舗併設

■既存住棟 外観（春の町団地）



1 棟



2 棟



3 棟



4 棟



5 棟（区分所建物）



7 棟（区分所建物）

■ 第1工区

14階建て 5戸連 65戸, 集会室

R4年度 着工予定

R6年度 完成予定

■ 第2工区

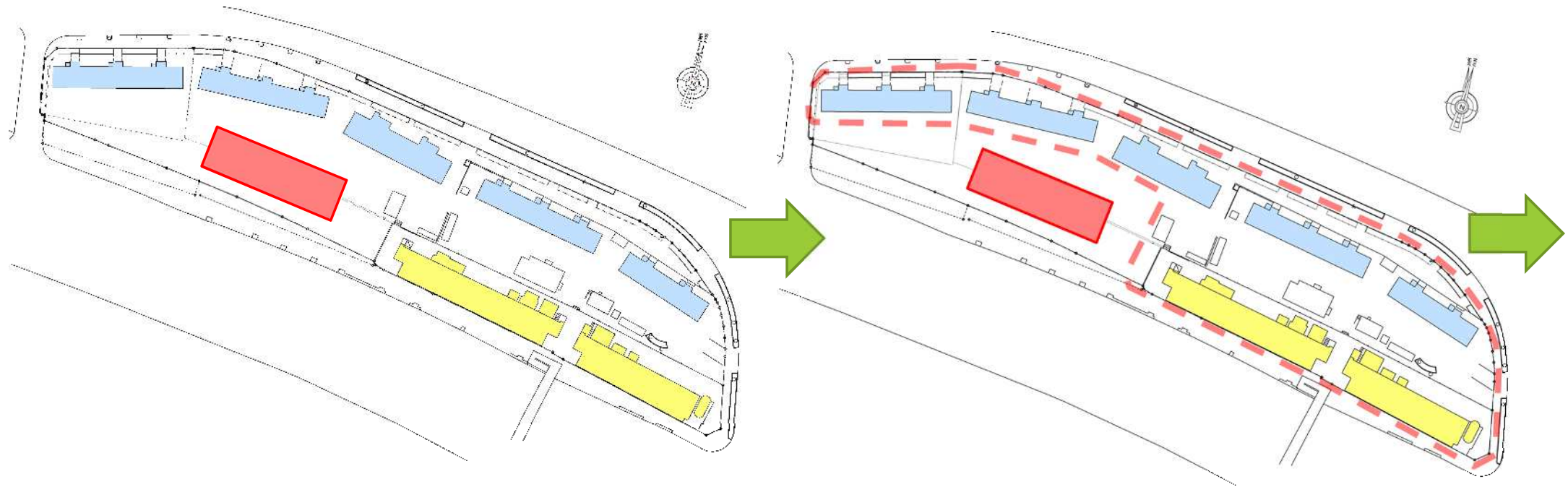
14階建て 4戸連 52戸

R8年度 着工予定

R10年度 完成予定



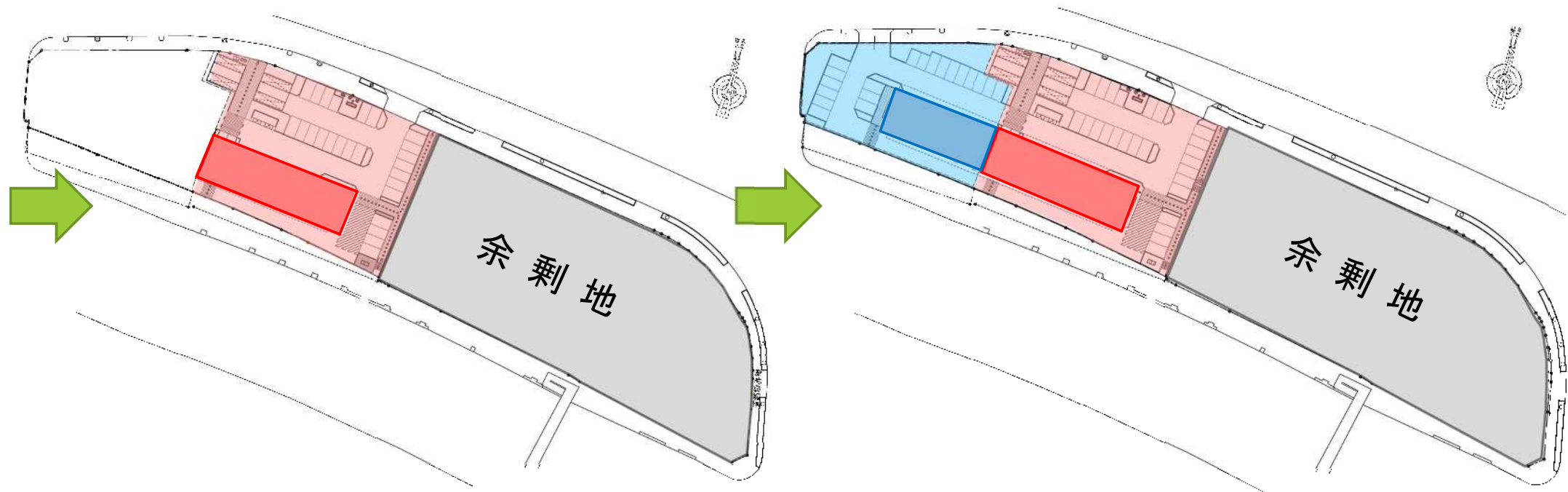
■工事ローテーション



①第1工区
14階建て 65戸, 集会室 建設
R4年度～R6年度

②既存住棟 解体工事
R7年度 上半期
※区分所有住棟買取後

■工事ローテーション



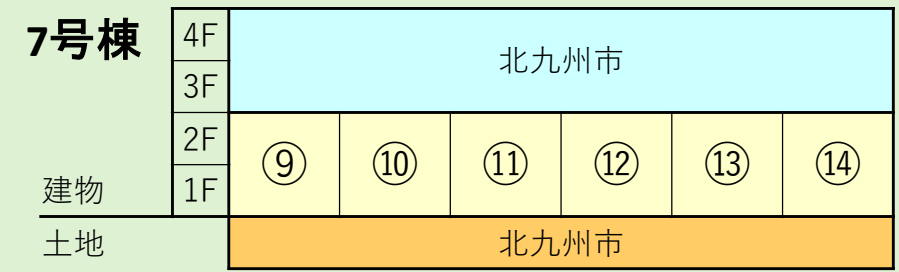
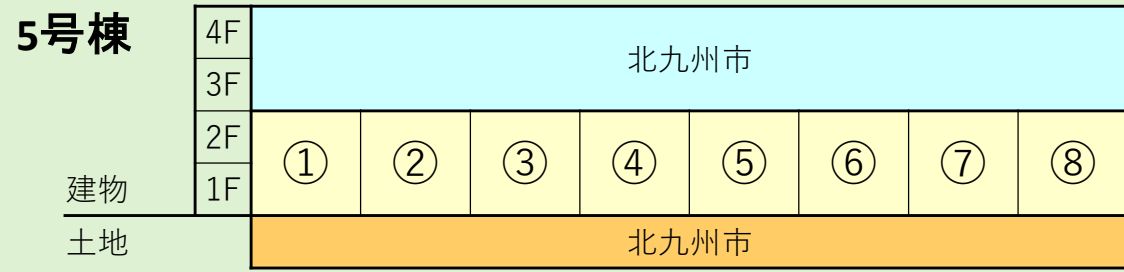
③ 駐車場整備工事
余剰地払い下げ準備
R7年度 下半期

④ 第2工区
14階建て 52戸 建設
R8年度～R10年度
※R8年度余剰地払い下げ予定

春の町団地市営住宅整備事業概要

■区分所有建物について

- ・ 余剰地予定地内にある5号棟・7号棟は区分所有建物
- ・ 土地は市が所有、1・2階の建物は各区分所有者（14名）が所有し、3・4階は市が所有している。
- ・ 余剰地の市場調査の結果、多業種での開発が見込まれる売却の可能性の高い敷地であることが分かった。積極的な売却を進めるためには、区分所有建物の買取・解体に伴う補償が必要である。
- ・ 補償額は、算出には詳細な調査が必要であるが、周辺の補償事例を勘案して、1.4億円を想定している。



区分所有建物権利関係

凡例

■	市（建物）
■	民間（建物）
■	市（土地）

■スケジュール

▼当該年度

	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
本体建設工事 1工区	基本設計	事業評価	実施設計	建設工事（1工区） 65戸（14建・5戸連）		入居者移転	駐車場整備			
本体建設工事 2工区							実施設計	建設工事（2工区） 52戸（14建・4戸連）		入居者移転
区分所有者 移転	勉強会	補償調査	移転交渉	移転						
余剰地売却						解体設計	解体工事	余剰地 払い下げ		

■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

R2年度 257戸 → R10年度 117戸（▲140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

R2年度 42% → R10年度 100%

（市営住宅全体の計画目標：R2年度 95%）

■事業費

全体事業費		24億5,578万円
	設計費	9,949万円
	工事費	20億3,385万円
	区分所有者への補償	1億5,500万円
	その他経費	1億6,744万円

■財源

全体事業費		24億5,578万円
	一般財源	1億6,444万円
	交付金	10億3,211万円
	地方債	12億5,923万円

※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32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

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、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。

○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。



建替えによる居住環境の改善・向上

■ 将来需要

- 春の町団地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、商業施設、博物館などがあり、八幡駅及びスペースワールド駅まで徒歩10分、近くのバス停（春の町）まで徒歩5分程度と交通の利便性が高い地区である。
- 集約対象の現在の入居者の住宅（148戸）を、概ね確保する必要がある。

■市の関与の妥当性

- 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の対象

■事業の緊急性

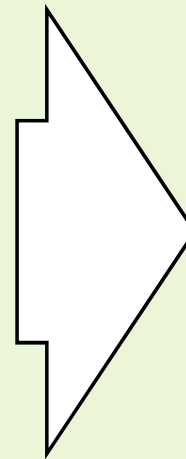
○春の町団地整備事業に10年を所要
集約先団地を含め、今後10年程度で
耐用年数70年を迎える。

○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。

○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

○集約対象団地の活用

本町団地、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民間売却等を行う。

団地名	売却可能面積	想定売却価格（千円）
本町 5棟	約 1, 170 m ²	88百万円
白川町	約 1, 960 m ²	122百万円
宮田町	約 1, 830 m ²	94百万円
小山田 1棟	約 440 m ²	25百万円
小山田 2棟	約 1, 280 m ²	78百万円
小沢見	約 1, 390 m ²	126百万円
合計	約 8, 070 m ²	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。

※団地の解体に係る経費は、約234百万円（補助対象）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、華美なものは使用していない。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、八幡東区全体の建替え計画の建設戸数の検討を実施。
- 春の町団地は、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、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。

(2) PFI導入検討結果

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

余剰地活用業務を事業に含むことで、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。

●否定的な意見

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。

まとめ

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。

(3) 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。

令和元年度実績

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

※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)

(4) 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

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

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

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) **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。

春の町団地市営住宅整備事業 事業の熟度

- 春の町団地集約対象団地入居者へ事業説明会開催及び意向調査 (R1. 9)
(春の町、本町、小山田、小沢見団地の入居者)
- 令和元年度に基本設計を実施 (関係法規は確認済み)
- 区分所有者と建物の今後について勉強会を実施 (R2. 1)
(9割の区分所有者が手放したい意向を示す。)
- 白川町、宮田町団地 (集約対象) の居住者への移転意向調査 (R2. 8)
- 新たな用地の取得は不要

春の町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
- 北九州市景観アドバイザー制度を活用し、より良い都市景観の形成に配慮 (R2. 3)