

# 令和4年度（第6回）北九州市公共事業評価に関する検討会議 議事録

日 時：令和5年2月6日（水）

15：00～15：50

場 所：市庁舎5階 プレゼンルーム

## 1 事業内容説明について

【事前評価2】永黒団地（第1期）市営住宅整備事業

～事業課より資料6に基づき説明～

## 2 内部評価結果について

～事務局より資料8に基づき説明～

## 3 質疑応答について

### ○構成員

今日視察させていただいて、老朽化の問題それから立地の場所の問題について、これはやはり大変な問題だなというふうに思っております。この市営住宅だけの問題ではなくて、北九州市の斜面をどう考えるかということも大きな問題だと思っております。そういう意味で今回の市営住宅の建て替え、整理につきましては、その必要性については十分理解ができました。

私が一番気になっているのは、10 ページで居住誘導区域内か外かということに触れているのですが、これに対して全部誘導区域外なんです、その他のページでコメントがありません。今回のこの3つの団地に限った検討ということであれば、ご提案のものが一番いいんだろうとは思いますが、このように単発で判断していくと、結局誘導区域というものは何のためにやるのか、1回作れば80年という形で持たすということ的前提だとすると、やはり誘導区域の外に80年の市営住宅を作るということの意味を市としてしっかりと説明できないといけないと思います。こういう理由だから、市営住宅は誘導区域に関わらないんだという説明が可能であればそれもありませんけれども、結果的にこれから10年20年かけて市営住宅を整理していったときに、やはり誘導区域とは関係ないというように見えてしまうのは、市の政策として問題かなと思います。このイエローゾーンやレッドゾーンを避けるというのは当然のことですが、やはりコンパクトにするという市の方針がある限り、それと公営住宅の関係っていうものをきっちりと説明をされるべきだと思います。

2つ目は、そうは言っても斜面の辺りって、まわりの民間の、住宅なり、それからアパートも結構ありましたけど、そのようなところが10年後と20年後、30年後、どういうふうな状況になっていくのかという懸念も一方であって、跡地については、少し周りに対してサービスを提供できるという機能を埋め込むことも検討されて良いのではないかなと思います。これは先程言った話と逆の話にはなりますが、場合によっては必要なかなと思っています。単に住宅を住宅として作るというよりは、周りの住んでいる方々へも少し利便性が染み出していくような考え方があるのではないかな。B/Cの考え方をもうちょっと周辺への影響がいい感じになるようなことはできないかなと思います。よく外国だとアーティストが集合住宅の跡地に住んで、本当に壊さないまでも少しアトリエ代わりに使うとかいう、壊さない時にそういうやり方もあるし、或いは若干のサービス施設みたいなお店まで行くかどうか分からない、或いは、ちょっとバスの待合所みたいなものじゃないけれど何かあるとか、本線がありますけど小さなコミュニティバスみたいなものがそこで周回したり、周りの人たちにも停留所になるとか、なんかそうい

うこともせつかくであれば考えられた方がいいのかなと思います。実は1つ目の意見と2つの意見は逆のことを言っていますので、市として十分お考えいただくマターかなというように思っております。事業の必要性について十分理解した上での指摘事項です。

## ○座長

2点ありました。まず、居住の誘導地域の外に建設する意味というか、そこはどのようなふうに考えますでしょうか。

## ●事業課

ご指摘の通りでして、永黒団地、永黒第一団地の道路を見ていくと、小森江、大里の方面に行く道で、大里の方は居住誘導区域になっています。近いと言えば近いですが、ちょっと惜しいところかなというところがございます。

一方で、緑ヶ丘団地の境ですが、実は団地のすぐ際まで迫っておりまして、北側が居住誘導区域になっております。緑ヶ丘団地は、やはりレッドゾーンというところで、近接していると言ってもちょっと対象としては難しいと考えております。

あと、事業をやる時に当然居住誘導区域内でということもありますので、市の未利用地について、ある程度規模があって、この事業のタイミングで空いているかどうかというところを確認していくんですけども、居住誘導区域内に今回のタイミングでは適地がなかったというところで、そして永黒団地の一番老朽化している昭和20年代に建てている住宅というのは、やはり解消していきたいというのがございましたので、今回そこは頭に置きつつも、新しい用地取得というのはなかなか民間から買うというのは考えづらかったので、今回は市営住宅の中の用地で集約していくというところを諸条件を勘案しながら採らせていただいたというところがございます。

## ○構成員

そのプロセスをこの資料の中に入れておいていただきたいです。先に誘導区域内に種地があるかどうか、ない場合はどうする、ある場合はどうするというふうな検討フローを適用することを示していただくと市民の皆さんにも分かりやすいかと思えます。

## ●事業課

分かりました。ありがとうございます。

## ○座長

ここは団地の建て替え等があるかと思えますけれども、この居住誘導区域との関係というのは少し整理していた方がいいかなと思います。ある意味、次最適な選択になっている、最適ではないけれども、まとまった土地が見当たらないという問題であるとか、ただその場合にもその居住誘導地域へのアクセス性の高さというものをかなり評価しているというふうな理由を挙げてもいいかもしれません。

## ●事業課

確かにこういった今集約を致しますと、永黒第一団地とか、緑ヶ丘団地のところは跡地となって残ってくるということになりますが、特に緑ヶ丘はレッドゾーンというところもありまして、なかなかちょっと施設の立地というのは難しいところがあるかもしれないです。今後どういった活用をしていくのかというのは、またその時にタイミングを見ながら探っていくところにはなりますが、今ご提案いただいたような周辺に寄与する施設、例えば緑ヶ丘で言いますとバスが現在はこの辺りを終着点としてきていますので、先ほどご提案いただいたような機能というものもあるかもしれないし、例えば長崎とかだと

空き家をポケットパークにしているような取り組みがあったりもしますし、なかなか建物が難しい中でどういった使い方ができるかというのは探っていきたいなと思っております。永黒第一団地についてもわかりだと思えます。建物を建てるというのはちょっと難しいかもしれませんが、空地としてどんな活用ができるかというところも、あるいは買っていただく方がいらっしゃれば良いのですが、そういうところを探っていきたいと思っております。

## ○座長

先ほど見学した時にちょっとその話が出たんですが、跡地は当面の間、使用法・利用法というのが見当たっていないということで、ある意味そこに建物を残した形で保存ではないんですけども、将来性を見込んで置いとくということでしたけれども、危惧されるのが防犯上の問題であるとか、それから防火ですね。そういったところの対応策というのはやっぱりきちんと取っておく必要があるだろうなというふうに考えております。

## ●事業課

建物を処分するまでの間というのは短い期間もあれば長い期間もあり、団地によって違ってきますけども、いずれにしても、まず外部の方が入れないように柵等をやっていきますのと、あと、入口については開口閉鎖をしまして、中に簡単に上がっていけないような対策をきちんと取ってまいります。

## ○構成員

今日3団地を見させていただいて、やはり写真で見るとよりも団地の中の高低差ですとか、道幅の狭さですとか、色々なものを見させていただいて、永黒団地の方を母団地にされたというのはすごくよく分かりました。ただ、周りが土砂災害の危険な地域になっているというのもあるし、学校や市民センターが、その地域の避難場所になっていると思うのですが、コンパクトシティなどで学校や市民センターが統合されることで、土砂災害区域に住むようになれば、避難場所が自分たちの近くにきちんとあるのかとか、統合されて無くなったりしないのかとか、そういったことが心配だなと思ひまして。今後縮小や統合される計画があるのであれば、そういった情報を踏まえて、母団地を決める時に、選択肢の中に入れていただくと住む方としては安心かなと思ひます。

市営住宅は低価格で建設するというのもあると思ひますが、例えば電気自動車のコンセントなど、太陽光発電以外での計画はあるのでしょうか。

## ●事業課

先に、周辺の学校や市民センター等の避難の件についてです。おっしゃる通り、そういった視点も重要だと思ひますし、住民の方にそういうところをご案内していくというソフト的な周知の取り組みも必要だと思ひております。

ちなみに今、永黒団地で申しますと、小学校が萩ヶ丘小学校というのが、現団地から600mぐらい、歩いて12分ぐらい。あと、もう一つ、戸ノ上中学校というのがございまして、こちらは、もうちょっと近くて400mぐらいで、徒歩8分ぐらいで行けるところにございますので、こちらが災害時には収容できる形になるのではないかなというふうに思ひております。

## ○座長

次に2点目、太陽光以外の取組についてお願いします。

## ●事業課

まず、先ほどの電気自動車の件につきましては、将来的にはあるのかもしれませんけれども、これが

電気自動車が一般化してきてもうちょっと低廉なものになってきて、市営住宅の住民の方も入手しやすいような状況になってきた際には、社会要請としてはもう少し高まってくるのかなと思いますけども、直ちにちょっと今そこまでというところは、検討してないところでございます。

カーボンニュートラルの取組としましては、太陽光以外のところで今回一つ大きいのは、民間に先駆けて ZEH 水準で建物を整備していくというのは、市営住宅率先してやろうとしているところとしてあります。これ実はもう国庫補助の要件として ZEH 水準で整備しなさいとなっております、国交省の旗振りで、そういうところを支援していくというところになっています。その水準にしないと補助金がつかないというふうになり、やむを得ずというところはありますが、ただそこは民間住宅に率先してやっていくところになるのかなと。

政府のほうも、住宅の方の義務化、そういうふうな取り組みに向けて動いておりますので、少しタイムラグがあるにしても民間住宅もやがて追いついてくるころではあるかと思いますが、こちらについては本市の旗振りで市営住宅をベースに住宅として先行していけるころかなと思っております。

## ○構成員

私も皆さんがおっしゃっていた通り、こちらの施設を視察させていただいてかなり老朽化も進んでいますし、本事業を遂行することの必要性については、十分理解をさせていただいたところです。

一方で、この資料を見させていただいて、市民への説明責任の部分で、ご検討されたらどうかなと思っているのが、35 ページの費用便益分析のところ。この B/C の考え方については、国交省の基準において、便益が費用を下回ってもいいという基準が示されていますがこれだけだと市民への便益の部分が、実際には何だか分からないのではないかと思います。B/C の算式における便益は、家賃の積み上げであって、あくまでも収益性の分析をするときに用いるような計算式が入っているように見えます。実際に市民の便益とは何なのかと考えていくと、周辺の家賃と実際に市営住宅でいただく家賃との差分や、民間住宅では受け入れてもらえないような方が入居できるということが実際の便益であると思います。そういった市民のメリットに関する数字などを把握し、市民に対して説明できるデータを手元に用意しておかないといけないのではないかと感じています。この資料だけだと、費用便益分析の言葉と合わないのではないかなというふうに思っているのですが、その辺りはいかがでしょうか。

## ●事業課

ここの記述が本当にちょっと言葉足らずで、ご迷惑をおかけしているところでございます。費用便益分析は今、一番上にも書いてございますけれども、国土交通省の定めたプログラムによるものであります。これを説明しますと、ある規模の、価格の公共用地でどれだけの価値を生み出せるか、というところを算出するものになります。住民に対しての利便とかということじゃなくて、公共用地をどれだけうまく上手く活用できているか。B/C が高ければ、それはうまく有効に活用できているよねというところをみるものというふうに思っただけだと思います。そうした中で、コストについては、建設費と修繕費、設計費、それからあとは、用地の費用が入っています。これは土地を新たに取得するか、取得しないとかに関わらず、そこで使おうとしている土地の価値をまずコストに入れます。それに加えて設計費とか、建設費とか初期投資の分と、あとは修繕費がずっと始期の時期から、終期の時期までの積算がコストとして計上されます。一方の便益のほうですけれども、家賃とか駐車場収入とかというのを積算でというのは分かりやすいんですけども、あと建物と土地の残存価値を最後の年に戻すという形になります。最後残っている価値を戻すという形なので、結局、最初の土地の費用と社会的割引率が 4% と書いてございますけれど、昔の、要は 1 円が今でいう 1 万円ぐらいの価値だみたいなそういう考え方と言うとわかりやすいのですが、年々その相対価値というのは、相対的に減少していくというもので・・・

## ○座長

質問の文脈は、市民への説明という点から伺っているんですね。ですから、市民目線で見たとき

の利益というのはもう少し書くべきではないかというお話をされたので、報告書のその基準に則って計算していくことは当然ご存知だと思います。だからそういったところの家賃差額分とか、それからセーフティーネットとしての役割機能ですねそういったところの利益、便益というものを、もうちょっと市民向けのアピールとして書いたらどうかという趣旨ですね。

## ○構成員

おっしゃるとおりです。現在の資料や算式であると、低所得の人ではなく、高所得の人に高い家賃で貸した方が、便益が大きいことになってしまいます。しかし、本事業の目指すところはそうではないですよね。そういうところは、この式からでは市民の方は理解できないのではないかなと思ったため何かご説明できる資料の方が良いのではないかと考えているところです。

## ●事業課

最後に一つだけ、家賃については、実収入の低額の家賃ではなくて、近傍同種家賃と言って、その地区周辺の家賃、民間家賃を収入として、計算上持ってきてみましょうというようなプログラムになっておりますので、そういうことでちょっと住民の方にどれだけその利便があるかということにはなっていないというところが、実際なんですけど、この辺はちょっとご説明が足りてないところがありますので。

## ○構成員

そうですね。この資料だけを見た市民に結局家賃補助をした方が有効なんじゃないか、という風に受け取られないように説明する必要がある、というのが一番言いたいところです。コストがやっぱり住宅整備や維持管理にはかかりますので、家賃補助を出す方が多分トータルコスト的には安く、市民にもすぐ届く政策にもなるかなと思います。しかし、本事業が必要なのは、なかなか民間住宅で受け入れられないような方の居住場所の確保なども含めた、市民への便益提供であり、そこにこの政策の意義があると思うので、この点をしっかりと資料に表していただく必要があるかなというふうに思っているところです。

## ○座長

どういう機会があるかというのがまだちょっとピンときていませんけれど、市民に対する説明ですね、これ 10 億円以上使って投入する意味っていうところと、やはり関わりもありますので、そこは整理していた方がいいかなという気がしております。

## ○構成員

17 ページに、第 2 期以降の計画は、第 1 期事業を検証して決定と書かれているのですが、具体的に第 1 期の事業を検証するというのはどのようなものなのかももう 1 度教えていただけますでしょうか。

## ●事業課

第 2 期以降は、第 1 期を踏まえて検証と書かせていただいているところなんですけど、ここが終わった後にすべてを評価してっていうところだと、2 期の事業までだいぶ間隔が空いてしまいますので、実際にやれることといいますと、1 期の事業で、実はこの建てている間に先ほどの団地 10 棟分の入居者の皆様がどうやって移転していくか、新築に本当にそのまま入居することを希望されているかとか、やはり民間住宅がすごく良いという方が多くなるとか、我々のアピールの仕方にもよるんですけども、そういう試行的取組として今からやっていくところを、どこまで実現性があるかというのを確かめて、それでもって 2 期に向かいたいなというところが一番でございます。それによってまた戸数の調整も出てくると思います。70 戸に 73 戸入りたと言われてるんですけど、もっと少なかったら 2 期 3 期でもっと戸数を落としていいんじゃないかとか、予定戸数をそのまま建てたうえでさらに他の団地を集約す

る可能性も出てくるのではないかと、そういったところを2期3期で反映していきたいというふうに思っております。

#### ○構成員

住んでいらっしゃる方がどのように動くかということを検証するというのがメインであって、建物をどこに建てるかというよりも人の動きということで考えたらいいですか。

#### ●事業課

そうですね。中長期的に戸数を削減していきたいので、他の所へも移転を斡旋する。それが機能するかどうかというところが一番確かめたいところです。

#### ○構成員

環境とか、いろいろな取り組みをされると言われていましたので、それを検証するのかなと思っていましたが、そうではないということですね。分かりました。

#### ●事業課

補足しますと、全体で管理戸数479戸、入居戸数325戸に対し、予定としては、永黒団地敷地内に3期までに180戸建設予定であり、これまでにない大幅な集約ということ周辺市営住宅とか民間住宅を使いながら進めてまいりますので、入居者がどのように住宅を選択していくかということ第1期で検証していきたいと思っています。

#### ○座長

これは部屋のタイプは、同じにするんですか。それとも、いくつか1DKから2DKとか2LDKとかタイプ別にされるんですか。

#### ●事業課

タイプはいくつかご準備します。2つから3つですね。单身の方は狭いところにしか入れませんし、もちろん家族の多い4人世帯とかになってきますと、もう少し大きい所をご案内してということになっております。

#### ○座長

アンケートとかは取られているんですか。

#### ●事業課

アンケートでは、家族構成とご希望するお部屋の広さも聞くのですが、そこは希望通りには当然いかないこともあります。

#### ○座長

つまり戸数の減少は、移転世帯は73戸で提供するの70戸ということでしたので、数量的には多分均衡すると思うんですけども、タイプが合わないとミスマッチを起こす可能性がありますよね。そこは大丈夫ですか。

#### ●事業課

例えば1~2人、2~3人と少し幅をとって住戸タイプも入れる方を決めていますので少しかぶらせながら調整していきます。それでもミスマッチがあった場合は、またちょっと他団地を斡旋するとか、2期

のほうを待っていただくとか、そういう可能性はあります。

### ○座長

部屋のタイプのミスマッチがないように、調節していただければと思います。

あともう一つは、1棟目を建てる時は、集約対象団地の入居者はほとんどいなくなって集約するというので問題ないと思うんですけども、将来2棟目を建てる時に、その1棟目の人たちの防音対策とか安全性の確保とか、そういったところは少し配慮した方がいいかなという気がしています。工事用トラックが出入りすることを考えると、1棟目の人たちも生活しますので、何か影響出てくると思うんですね。場合によっては苦情が来たりする可能性があるのですが、そここのところは上手にやった方がいいかなと思います。

### ●事業課

今までも、市営住宅は隣の団地を壊しながら、その隣の跡地に建ててというのを繰り返させていただいていたので、その辺のノウハウは持っていると思いますので、改善を図りながら、今後もやっていきたいと思っています。

### ○座長

一通りご意見ございましたので、続きまして本日ご欠席の構成員のご質問ご意見を事務局からご説明をお願いします。

### ○事務局

本日ご欠席の2名の構成員コメントを紹介させていただきます。

まず、1人目の構成員からは3件とも質問でございます。1点目、民間住宅を活用するとあるが、どれくらい供給できるのか検討しているのか。2点目、市営住宅の管理運営について、法律上事業主体が限定されているとのことだが、民間事業者にも適用できるように内部で検討は必要ないのか。3点目、事業費について、物価上昇等を見込んだ額を計上しているのか。

そしてもう1人の構成員からは、1件の質問でございます。建替え後の市営住宅は、既存住棟の入居世帯に加え、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の入居世帯も移転することで新しい環境になるため、入居世帯と周辺住民が共に住みやすくなるような配慮をしていただきたい。

### ○座長

今のご意見に対して、発言はありますでしょうか。

### ●事業課

まず、民間住宅を活用ということで、どのくらい供給できるのか検討しているのかというお尋ねです。これにつきましては、現在—ちょうど検討しているところでございまして、入居者の意向調査によってニーズを把握しているというところと合わせまして、宅建業界等と意見交換もさせていただいております。提供する側の方がどれだけの戸数を供給できるのかというところについて把握に努めているといった状況でございます。

続きまして2つ目の市営住宅の管理運営について、民間事業者にも適用できるように検討は必要ないのかというお尋ねですけれども、こちらにつきましては、先ほどのご説明の中でも少し触れさせていただいたんですが、市営住宅の管理代行制度、公営住宅法では住宅供給公社に適用するということになっておるんですけども、入退居のその入居の決定等の権限が管理代行制度によって公社ができる、これはちょっと民間にはできないところでございます。そういったところで市の事務量軽減等につながっているというところなんです。

それから市営住宅というのは、住宅のセーフティネットの核になりますので、長期的に安定した管理運営が必要になってくるというところで、民間に比べますと公社のほうが半官半民というところで安定しているというところがあるかなというふうに考えているところでございます。それと、本市の公社は、独自に公社賃貸住宅を抱えておりますので、そちらと合わせましての管理ということでスケールメリットが得られるというところなどから、今のところ管理については、住宅供給公社に委託というふうに考えております。ただ PFI につきまして、オペレーションのところというのはちょっとそういう意味で、直ちには難しいとは思いますが、PFI 自体につきましては、民間さんが余剰地の活用とか、施設の活用とかで、収益の高い事業が展開できるような場合には、公営住宅の整備自体に PFI を導入していく可能性について、引き続き検討していきたいというふうに思っております。

それと 3 番目、事業費の物価上昇を見込んだ額を計上しているのかというお尋ねですけれども、工事費用につきましては、令和 2 年度の国が定める標準建設費をもとに算出しております。物価上昇については年約 5% での上昇を見込んで計上しております。

それから最後に、団地外の近隣の住民と、ともに住みやすくなるような配慮をというところにつきましては、現地で見ていただいたかもしれませんが、団地の南側に橋がかかっている、ここは今団地外の住民の方も使われています。この辺り、新しい建物が建っていく予定なんですが、この建物の 1 階部分が通過できるように、今と変わらないよう動線をキープできるように配慮するとか、或いは今度、住棟自体が高層化されてきますので、この住棟の間のスペースが、今よりゆとりが生まれてまいります。そういう意味では、以前よりも開放感がでけますので、周辺の方も非常に通り抜けがしやすくなっていくのではないかなと思っております。

////////////////////////////////////

それではご意見をいただきましたので、ここで皆様の意思確認をしていきたいと思っております。

構成員の皆様の一つ、確認しておきたいと思っております。基本的に、当該事業をこの計画で進めていくことに対して、ご異議、ご意見等はありませんでしょうか。

( 異議なし )

異議なしということでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、当該事業については、この計画どおり継続していくことを前提としたうえで、検討会議としての意見を整理しておきたいと思っております。

////////////////////////////////////

1 点目は、集約対象団地の老朽化、公共施設マネジメントにおける市営住宅の集約化の方針を踏まえ、この事業の必要性は十分理解できる。

2 点目は、集約建替え場所の選定プロセスを市民に分かりやすく説明していただきたい。

併せて、住宅セーフティネット機能や入居する市民が受ける便益など、B/C 以外の事業効果についても、市民にしっかりと説明していただきたい。

3 点目は、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の跡地については、利活用方法が決まるまでの間、しっかりと防犯・防火対策をしていただきたい。

4 点目は、永黒団地の 2 棟目を建設する際には、1 棟目の入居者に配慮した防音や安全確保の対策をしっかりと計画していただきたい。

以上、4点について、このような意見を公共事業評価に関する検討会議の意見としたいと思いますが、いかがでしょうか。

( 異議なし )

ありがとうございました。

それでは具体的な記載内容につきましては、座長である私がお預かりしまして事務局と調整させていただきます。よろしいですかね。

( 異議なし )

はい。それから、本日の会議資料に議事録については後日、市のホームページに掲載することになりますが、議事録については私が事務局と調整させていただきたいと思います。

それでは今後の予定につきまして事務局から説明をお願いいたします。

### ○事務局

ただいま構成員の皆様のご理解をご了承いただきましたとおり、永黒団地（第1期）市営住宅整備事業につきましては、現計画のとおり事業を進めさせていただきたいと思います。

今後の予定といたしましては、本日の検討会議の意見を踏まえまして、市が対応方針案を作成し、パブリックコメントの手続きに入らせていただきたいと思います。以上でございます。

### ○座長

ありがとうございました。

それではこれで本日の検討会議を終了したいと思います。皆さん、大変、お疲れ様でした。