

## 公共事業事前評価調書（事前評価 2）

令和 2 年 1 1 月 1 8 日 現在

## 【事業概要】

|                         |  |              |             |  |      |
|-------------------------|--|--------------|-------------|--|------|
| 事業名                     | 春の町団地市営住宅整備事業  |              |             |  |      |
| 事業箇所                    | 八幡東区春の町五丁目   |              | 事業期間        | R2 年度～R10 年度                           |      |
| 事業費<br>(百万円)            | 2, 4 5 6 百万円   | 国庫補助<br>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、<br>北九州市公共施設マネジメント<br>実行計画、北九州市耐<br>震改修促進計画、北九州市<br>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<br>Tel : 5 8 2 - 2 5 4 8 |      |
| 都市計画決定<br>(変更)の有無       | 無  | 過去の都決<br>年度  | 無           | 今後の都決<br>(変更)予定年度                      | 無    |
| 事業目的                    | 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る。<br>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。<br>春の町団地は同実行計画の建替えに位置づけられていることから、今後 1 0 年程度で耐用年数を迎える八幡東区内（一部戸畑区内）の市営住宅団地と併せて、効率的かつ効果的な手法により、集約建替えを実施する。   |              |             |  | 事業分類 |
|                         |  |              |             |  | Ⅲ    |
| 事業内容                    | <b>集約対象団地：</b> 春の町団地、本町団地、小山田団地、小沢見団地、<br>白川町団地、宮田町団地<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集約対象の現在の管理戸数：2 5 7 戸(公営住宅法延べ面積 14,245 ㎡)</li> <li>※ 県営春の町団地を含む管理戸数：2 8 1 戸</li> <li>・ 建設団地：春の町団地</li> <li>・ 建設予定戸数：1 1 7 戸（公営住宅法延べ面積 9,945 ㎡）</li> <li>・ 余剰地の売却：敷地面積約 3,800 ㎡</li> </ul> |              |             |  |      |
| 事業実施の背景（社会経済情勢、これまでの経緯） | ○北九州市住生活基本計画での位置付け<br>「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。<br>基本目標 2 住宅セーフティネット機能の充実<br>①市営住宅の適切なマネジメントの推進<br>◆市営住宅の入居・管理の適正化<br>◆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

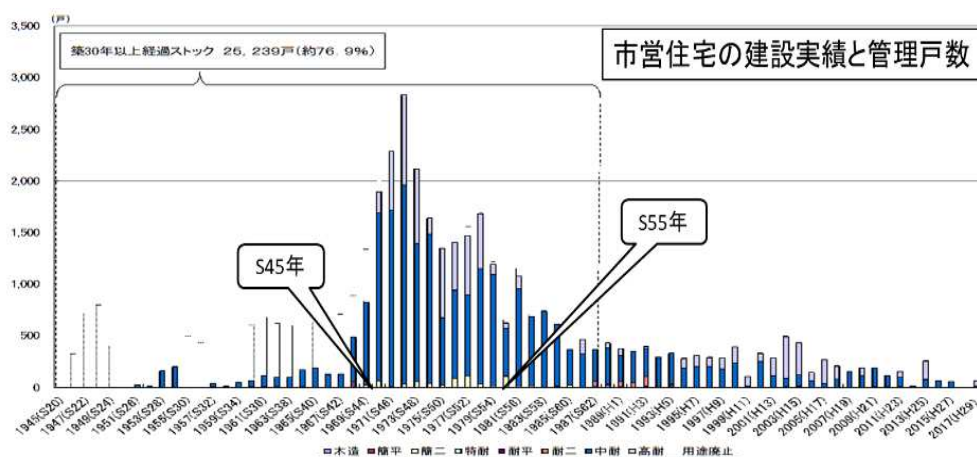
- ・ 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。
- ・ また、一定水準以上の既存住棟をストックとして長期活用するため、改修工事を行い、耐用年数を70年から80年に延長する。

### ○市営住宅の現状（令和2年4月1日現在）

- ・ 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

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

#### ○八幡東区の市営住宅の現状

八幡東区における今後10年程度で耐用年数を迎える市営住宅は5団地(春の町団地、本町団地、小山田団地、白川町団地、宮田町団地)あり、更に戸畑区の1団地(小沢見団地)を加えた合計6団地について、集約建替えを実施する。

#### ◇集約の考え方

対象6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。
- ・集約元の団地跡地及び集約先の母団地に発生する余剰地について、利便性が高く、売却の可能性の高い土地は、民間売却等により積極的な利活用を図る。

#### ○春の町団地の事業概要

春の町団地は、集約先として立地や敷地の規模等の面から、集約対象の6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。

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本町団地、小山田団地、白川町団地、宮田町団地、戸畑区の小沢見団地を集約する。

さらに、敷地を高度利用することで、約3800㎡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148世帯(県営住宅10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 | 38世帯 | 県営春の町団地 | 8世帯  |
| 白川町団地   | 18世帯 | 宮田町団地   | 18世帯 |
| 本町団地    | 8世帯  | 小山田団地   | 18世帯 |
| 小沢見団地   | 6世帯  |         |      |

合計114世帯であった。

※残りの34世帯は、既存市営住宅や市営住宅以外(高齢者施設等)への移転を希望している。

|   |  |   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
|---|--|---|----|------|------|-----|------|------|-------|-----|------|-----|
|   | <p>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、14階建て9戸連117戸（入居対象戸数の約80%）を計画戸数とする。</p> <p>③事業期間中の入居者意向の変動等により余り戸数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。</p> |   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
| 事業<br>スケジュール  | R3年度   | 第1工区実施設計<br>区分所有建物補償契約締結（区分所有者の移転）  |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
|   | R4～R6年度  | 第1工区建設（65戸）   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
|   | R7年度   | 第2工区実施設計、既存住棟解体、駐車場整備工事   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
|   | R8年度   | 余剰地売却   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
|   | R8～R10年度   | 第2工区建設（52戸）   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
| 事業<br>の<br>目<br>標   | 成果指標名  |   |    | 基準年次 |      | 基準値 |      | 目標年次 |       | 目標値 |      |     |
|   | 目<br>標<br>1  | 事業対象団地の管理戸数の縮減  |    |      | R2年度 |     | 257戸 |      | R10年度 |     | 117戸 |     |
|   |  | 【指標設定理由】<br>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<br>標<br>2  | 事業対象団地の耐震性能の確保<br>（耐震化率）  |    |      | R1年度 |     | 42%  |      | R9年度  |     | 100% |     |
| 【指標設定理由】<br>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。（市営住宅全体の計画目標値 R2年度末95%） |  |   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
| コスト   |  | 合計<br>（百万円）   | R1 | R2   | R3   | R4  | R5   | R6   | R7    | R8  | R9   | R10 |
| 事業費   |  | 2,456   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
| 建設工事費   |  | 2,034   |    |      |      | 353 | 471  | 353  | 14    | 253 | 337  | 253 |
| 用地補償費   |  | 155   |    | 15   | 140  |     |      |      |       |     |      |     |
| その他経費   |  | 267   | 13 | 3    | 68   |     |      | 25   | 141   |     |      | 17  |
| 財<br>源<br>内<br>訳  | 一般財源   | 164   |    | 15   | 143  |     |      |      | 6     |     |      |     |
|   | 国庫支出金  | 1,032   | 6  | 1    | 29   | 159 | 212  | 171  | 67    | 113 | 152  | 122 |
|   | 県支出金   | 0   |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |
|   | 地方債  | 1,260   | 7  | 2    | 36   | 194 | 259  | 207  | 82    | 140 | 185  | 148 |
| その他（歳入）   |  | 255（団地内の余剰地処分費）   |    |      |      |     |      |      |       | 255 |      |     |
| 管<br>理<br>・<br>運  | 管理運営<br>方法   | <p>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。</p> <p>※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。</p> |    |      |      |     |      |      |       |     |      |     |

|  |   |           |           |              |            |        |
|--|---|-----------|-----------|--------------|------------|--------|
| 営<br>計<br>画  | ○管理運営コスト  |           |           |              |            |        |
|  | ■家賃収入   |           |           |              |            |        |
|  | タイプ   | 戸数(戸)     | Aランク家賃(円) | Bランク家賃(円)    | 年間家賃(円)    |        |
|  | 2DK   | 52        | 23,300    | 28,000       | 14,832,480 |        |
|  | 2LDK  | 39        | 26,200    | 31,400       | 12,504,960 |        |
|  | 3DK   | 13        | 28,000    | 33,600       | 4,455,360  |        |
|  | 3LDK  | 13        | 30,800    | 37,000       | 4,901,520  |        |
|  | 合計  |           |           |              | 36,694,320 |        |
|  | <p>※タイプ別の戸数は現在での予定</p> <p>※所得別の家賃は入居予定者の所得状況を加味して、Aランク世帯が9割、Bランク世帯が1割として算定。</p> <p>※家賃は、萩原第3工区(R1年度竣工)を参考</p> |           |           |              |            |        |
|  | 管理運営<br>コスト<br>収支予測   | ■駐車場収入    |           |              |            |        |
| 月額賃料(円)  |   | 整備予定台数(台) |           | 年間全体管理運営費(円) |            |        |
| 5,500  |   | 68        |           | 4,488,000    |            |        |
| ※月額賃料は、八幡東区仙房団地の駐車場を参考。  |   |           |           |              |            |        |
| ■管理運営費   |   |           |           |              |            |        |
| 年間戸当たり運営費(円)   |   | 戸数(戸)     |           | 年間全体管理運営費(円) |            |        |
| 134,296  |   | 117       |           | 15,712,643   |            |        |
| ※年間戸当たり運営費は、令和元年度指定管理者への維持管理費より算出。   |   |           |           |              |            |        |
| ○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。) |   |           |           |              |            |        |
| 費<br>用<br>便<br>益<br>分<br>析   | 費用項目(C)   |           |           | 便益項目(B)      |            |        |
|  | 建設費   | 1,668百万円  |           | 家賃           | 2,306百万円   |        |
|  | 修繕費   | 445百万円    |           | 駐車場利用料       | 91百万円      |        |
|  | 設計費等  | 420百万円    |           | 建物等残存価値      | 25百万円      |        |
| ※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  | 2,533百万円  |           | 便益計       | 2,422百万円     | B/C        | 0.9560 |

## 【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<br>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）<br>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）<br>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<br>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の検討状況等）<br>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><br/>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><br/>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。<br/>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><br/>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><br/>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><br/>集約対象団地(管理戸数257戸※県営住宅を含むと281戸)に入居している148世帯分（県営住宅10世帯を含む）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。<br>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。</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の住宅(148戸※県営住宅10戸を含む)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<br>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）<br>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><br>○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。<br>○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。<br>○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。<br>※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。<br>◇福岡県営住宅長寿命化計画(H28～H37)<br>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。<br>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<br>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）<br>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。<br>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><br>○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。<br>○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。<br>○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<br>レベル | 得点 |
| 生活利便性<br>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）<br>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<br>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）   | —  | —         | —  |

## 【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

集約対象団地の入居世帯分の住宅が、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 m <sup>2</sup> | 88 百万円  |
| 白川町            | 約 1, 960 m <sup>2</sup> | 122 百万円 |
| 宮田町            | 約 1, 830 m <sup>2</sup> | 94 百万円  |
| 小山田1号棟         | 約 440 m <sup>2</sup>    | 25 百万円  |
| 小山田2号棟         | 約 1, 280 m <sup>2</sup> | 78 百万円  |
| 小沢見            | 約 1, 390 m <sup>2</sup> | 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。



### 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

- 集約対象団地の入居世帯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<br>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 | 5 | 10 |
|----|---|----|

**【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<br>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**

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 |

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

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<br>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。<br>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)<br>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。<br>④PFI等、民間を活用した厳格な検証を行っているか。<br>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。  |       | —  | —         | —  |
| <b>【評価内容】</b><br>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<br>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)<br>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)<br>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)<br>④用地取得で難航案件が想定されるか。  |       | 5  | 4         | 4  |
| <b>【評価内容】</b><br>○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)<br>市営春の町 45世帯のうち38世帯が春の町団地への移転意向<br>県営春の町 10世帯のうち 8世帯が春の町団地への移転意向<br>○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)<br>本町 10世帯のうち 8世帯が春の町団地への移転意向<br>小山田 22世帯のうち18世帯が春の町団地への移転意向<br>小沢見 15世帯のうち 6世帯が春の町団地への移転意向<br>○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。<br>○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)<br>白川町 25世帯のうち18世帯が春の町団地への移転意向<br>宮田町 21世帯のうち18世帯が春の町団地への移転意向<br>○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<br>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。<br>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）<br>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。<br>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  |
| <p><b>【評価内容】</b></p> <p>○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。</p> <p>○環境アセスメントは、対象外である。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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）</p> |    |           |    |

## 【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 |
|------------------------------|--|------|----------|
| <p>評価の理由<br/>及び<br/>特記事項</p> | <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> |      |          |
| <p>対応方針案</p>                 | <p>計画どおり実施</p>   |      |          |