

丸山団地市営住宅整備事業公共事業評価の結果について
(市民意見の募集結果及び市の対応方針)

丸山団地市営住宅整備事業については、「公共事業評価に関する検討会議（外部評価）」、「市民意見の募集」を実施し、この度、市民意見の募集結果及び市の対応方針について報告するもの。

- 1 公共事業評価に関する検討会議（外部評価）の結果
 - (1) 実施日：令和元年11月5日（火）
 - (2) 評価結果：「異論なし」

- 2 市民意見の募集結果
 - (1) 意見募集期間：令和元年11月26日（火）～令和元年12月25日（水）
 - (2) 意見提出：意見提出なし

- 3 市の対応方針
「計画どおり実施」(資料参照)

- 4 市民意見の募集結果及び市の対応方針の公表
 - 閲覧・配布：令和2年2月6日（木）～令和2年5月7日（木）
 - ホームページ掲載：令和2年2月6日（木）～令和3年3月31日（水）

**公共事業評価に関する検討会議及び市民意見を踏まえた市の対応方針
(対象事業:丸山団地市営住宅整備事業)**

対応方針

計画どおり実施

対応方針決定の理由

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するものである。

本市においては、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施策の方向性を示す「北九州市住生活基本計画」において、市営住宅を、住宅のセーフティネット機能として位置づけている。

また、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。

本事業においては、今後 10 年以内に耐用年数を迎える門司港地区の 7 団地を総合的に考慮し、既存の市営住宅を可能な限り活用し、事業費を抑えた効率的な事業計画としている。

この中で、建設地となり得る丸山団地は、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。

本事業を実施することにより、現状の課題が改善され、必要性や有効性が十分に認められること、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。

また、対象の入居者を可能な限り、丸山団地に集約することにより、門司港地区の市営住宅の集約を積極的に進めることができると考える。

なお、公共事業調整会議（内部評価）では、今後、公共施設マネジメント実行計画に基づき、市営住宅の戸数を縮減していく中で、民間の空家等の有効な活用策や、その後の市営住宅の必要戸数などの検討が必要との意見があった。

以上を踏まえ、本事業を実施することで良好な居住環境が形成され、効率的、効果的な方法で集約建替えが行われることから、計画どおり実施することを対応方針（案）として決定した。

これを受けて実施した「公共事業評価に関する検討会議（有識者による会議）」では、本事業を計画どおり進めていくことについて、「異論はない」との意見をいただき、あわせて今後の事業の推進にあたっての留意点が示された。

続いて、これらの留意点を踏まえた対応方針（案）について市民意見を募集したが、意見の提出はなかったため、本事業については本検討会議で示された留意点を踏まえて計画どおり実施することとする。

○公共事業評価に関する検討会議における留意点とその対応

別紙「公共事業評価に関する検討会議における留意点とその対応」のとおり

公共事業評価に関する検討会議における留意点とその対応
(対象事業：丸山団地市営住宅整備事業)

	公共事業評価に関する 検討会議での意見	市の対応方針
(1) 資産価値について	<p>資産価値を高めるため、近隣の施設を含めた土地を一体的に整備するなど、今後の建替計画については、まちづくりの視点も踏まえて、事業連携について働きかけを行うこと。</p> <p>併せて、道路の取り付けを工夫し、緊急車両の進入経路については配慮して頂きたい。</p>	<p>丸山団地は、隣接して公民館と県公社住宅が存在するが、今回の市営住宅の整備事業スケジュールにあわなかったため、一体とした整備を計画していないが、今後は、隣接した公共施設等がある場合は、整備スケジュールを十分に調整し、事前に関係機関へ働きかけを行うことで、土地の資産価値を高めるよう努めていく。</p> <p>緊急車両については、団地内通路である東側道路を市道認定（6m）する予定であり、適切な進入経路は確保できる。</p>
(2) 地域コミュニティの形成について	<p>空き家等の民間住宅の活用や若い世代の定住への対応など、地域コミュニティの形成と世代間交流につながるような取り組みをお願いしたい。</p>	<p>既存の市営住宅の公募に関しては、新婚枠等、多様な世帯が入居できるように制度を設けており、事業対象者の、移転がすべて終了した後、空き部屋が発生した場合は、公募となるため、若い世代の入居に対応していきたい。</p> <p>また、住民のコミュニティの場となるよう集会室を設けることとしている。</p>
(3) 駐車場について	<p>敷地に占める駐車場の割合及び料金の設定については、周辺の相場等を考慮し、慎重に検討して頂きたい。</p>	<p>駐車場の台数については、市街地は住戸数の70%（郊外地は100%）を目標値として設定している。今回は、建築物で敷地を最大限利用した結果、68%となっている。</p> <p>駐車場の料金については、近傍同種の使用料以下とするよう条例で定めている。</p> <p>これは、低額所得者のためのセーフティネットである市営住宅の付帯設備であり、現状で駐車場料金を見直すことは難しい。</p> <p>しかしながら、駐車場収入増につながる取組みとして、一定の場合、2台目については、1.2倍の駐車料金とすることや、団地の状況に応じてコインパーキングの設置を検討しているところである。</p>

令和元年10月28日
建設建築委員会資料
建築都市局

丸山団地市営住宅整備事業公共事業評価について（抜粋）

1 事業概要

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するものである。

老朽化した市営住宅については、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。

今般、門司港地区で老朽化し、今後10年程度で耐用年数を迎える7団地の集約・再配置について、丸山団地の建替え等により、実施する。

2 事業内容

- | | | | |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|
| (1) 事業箇所 | 門司区丸山二丁目4番 | | |
| (2) 事業期間 | 令和元年度～令和10年度 | | |
| (3) 全体事業費 | 2,149百万円 | | |
| (4) 計画戸数 | 第1工区 | 7階建て | 48戸 |
| | 第2工区 | 7階建て | 70戸 |
| | | | 合計118戸 |
| (5) 集約対象団地
(既存管理戸数) | 丸山団地
(100戸) | 鳴竹団地
(48戸) | 法師庵団地
(36戸) |
| | | | (合計184戸) |

3 事業スケジュール

- | | |
|-------------|-------------|
| 令和2年度 | 第1工区実施設計 |
| 令和3年度～令和5年度 | 第1工区建設（48戸） |
| 令和6年度 | 第2工区実施設計 |
| 令和7年度～令和9年度 | 第2工区建設（70戸） |
| 令和10年度 | 駐車場整備 |

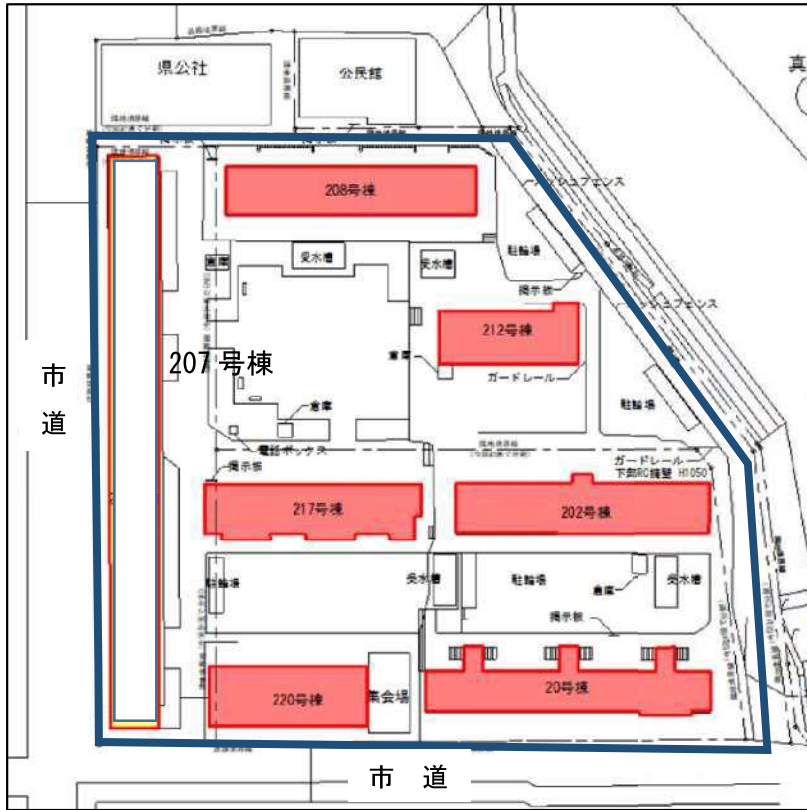
4 今後の予定

令和元年11月5日 公共事業評価に関する検討会議（外部評価）

令和元年11月26日

～12月25日 市民意見の聴取（パブリックコメント）

丸山団地配置図 建替え前



- …敷地範囲
- …解体住棟

管理戸数
7棟 100戸

丸山団地配置図 建替え後



- …敷地範囲
- …建替後住棟

計画戸数
2棟 118戸