

(案)

公共事業事前評価調書（事前評価2）

令和2年11月12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 (百万円)	2,456百万円		国庫補助 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、 北九州市公共施設マネジメント 実行計画、北九州市耐 震改修促進計画、北九州市 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 Tel: 582-2548	
都市計画決定 (変更)の有無	無	過去の都決 年度	無	今後の都決 (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。 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。 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10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	集約対象団地：春の町団地、本町団地、小山田団地、小沢見団地、 白川町団地、宮田町団地 ・ 集約対象の現在の管理戸数：257戸(公営住宅法延べ面積 14,245 m ²) ※ 県営春の町団地を含む管理戸数：281戸 ・ 建設団地：春の町団地 ・ 建設予定戸数：117戸（公営住宅法延べ面積 9,945 m ² ） ・ 余剰地の売却：敷地面積約 3,800 m ²				
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 「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。 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

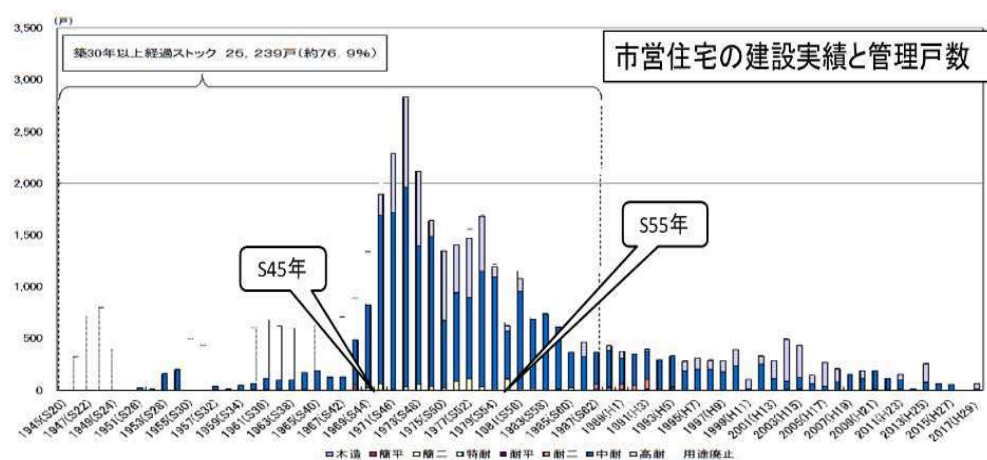
- ・ 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。
- ・ また、一定水準以上の既存住棟をストックとして長期活用するため、改修工事を行い、耐用年数を70年から80年に延長する。

○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 (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

○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、

春の町団地	46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。

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。

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。

事業 スケジュール	R3年度	第1工区実施設計 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）

成果指標名		基準年次	基準値	目標年次	目標値
事業 の 目 標 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】 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 標 2	事業対象団地の耐震性能の確保 （耐震化率）	R1年度	42%	R9年度	100%
	【指標設定理由】 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 (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
財源内訳											
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 理 ・ 運 営	管理運営 方法	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。 ※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。
	管理運営	○管理運営コスト

計画	コスト 収支予測	■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	
		※タイプ別の戸数は現在での予定					
		※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。					
		※家賃は、萩原第3工区 (R1年度竣工) を参考					
■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。)							
費用 便 益 分 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