

春の町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)

春の町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2年11月18日（水）
  - (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2年12月15日（火）～令和3年1月15日（金）
  - (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3年3月25日（木）～令和3年6月25日（金）
  - ホームページ掲載：令和3年3月25日（木）～令和4年3月31日（木）

**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:春の町団地市営住宅整備事業)**

対応方針
<p>計画どおり実施</p>
対応方針決定の理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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 5 団地と戸畑区の 1 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。</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、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と共に、集約、再配置により生じた余剰地を有効活用することで、地域の活性化に資することができる。</p> <p>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。</p> <p>なお、公共事業調整会議では、今後、公共施設マネジメント実行計画に基づき、市営住宅の戸数の縮減について、効率的に実施していくため、市内県営住宅との連携を図ることや、今後の市営住宅の建替えについて、PFI の導入方法の検討が必要との意見があった。</p> <p>これらの意見については、今後の市営住宅に関する具体的な計画策定を行う中で、県営住宅を含めた市内公営住宅の効率的な建替手法及び PFI 導入について、検討していきたい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○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</p>

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：春の町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（案）
(1) 福祉政策との 連携について	<p>市営住宅の集約建替にあたっては、公共施設マネジメント実行計画に掲げる総量抑制の方針を勘案するとともに、全市的な福祉政策の一環として、良好な住環境を市民に提供するという意識を持って、事業を進めること。</p> <p>また、社会情勢によっては、生活困窮者が増加することも考えられるため、セーフティーネットの役割を果たせるよう、柔軟に戸数や設計を考えること。</p>	<p>今後の社会情勢や世帯数の動向を考慮しながら、民間住宅の活用などにより、必要な戸数を確保するとともに、現在のサービス水準を維持し、セーフティーネットの役割を果たしていきたい。</p> <p>また、設計においては、移転対象者のみならず、将来、若者世代や高齢者等さまざまな入居者に対応できるよう、複数の住戸タイプを設けることとしている。</p>
(2) 民間活用の 検討について	<p>市営住宅の整備については、導入の仕方によってはPFIを含めた民間活用の余地があると思われる。特に、管理部門を民間に代替させることや、整備を行う地域の特性等に応じて、常に検討すること。</p>	<p>今後の市営住宅の整備にあたっては、施設の管理運営を含めたPFI等、民間活用の可能性について検討したい。</p>
(3) 入居者の 居住環境への 配慮について	<p>建物が老朽化し、耐用年数も近づいているため、工期を守って事業を進めること。</p> <p>周辺の国道や都市高速道路等の騒音については、関係部局と協議の上、調査を行い、必要に応じて防音施設等を整備すること。</p> <p>第2期工事を行う際は、第1期工事で整備した住戸の入居者の居住環境に配慮すること。</p>	<p>工期については、事業スケジュールに沿って、計画的に進めていく。</p> <p>また、周辺道路の騒音対策については、関係部局と協議の上、適切な対応について検討する。</p> <p>第2期工事中における、第1期工事で整備した住戸の入居者の居住環境については、極力低騒音、低振動の工法を採用し、発生音・振動の抑制や仮設工事による遮音対策を講じることとしている。</p>

令和2年11月12日  
建設建築委員会資料  
建築都市局

## 春の町団地市営住宅整備事業公共事業評価について

### 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、八幡東区（一部戸畑区を含む）で老朽化し、今後10年程度で耐用年数を迎える6団地の集約・再配置について、春の町団地の建替え等により、実施する。

### 2 事業内容

- |                        |                        |       |        |
|------------------------|------------------------|-------|--------|
| (1) 事業箇所               | 八幡東区春の町五丁目6番           |       |        |
| (2) 事業期間               | 令和2年度～令和10年度           |       |        |
| (3) 全体事業費              | 2,456百万円               |       |        |
| (4) 計画戸数               | 第1工区                   | 14階建て | 65戸    |
|                        | 第2工区                   | 14階建て | 52戸    |
|                        |                        |       | 合計117戸 |
| (5) 集約対象団地<br>(既存管理戸数) | 春の町団地（76戸）、白川町団地（42戸）、 |       |        |
|                        | 宮田町団地（24戸）、本町団地（65戸）   |       |        |
|                        | 小山田団地（26戸）、小沢見団地（24戸）  |       |        |
|                        | 合計257戸                 |       |        |

### 3 事業スケジュール

- |              |             |
|--------------|-------------|
| 令和3年度        | 第1工区実施設計    |
| 令和4年度～令和6年度  | 第1工区建設（65戸） |
| 令和7年度        | 第2工区実施設計    |
| 令和8年度～令和10年度 | 第2工区建設（52戸） |

### 4 今後の予定

- |            |                      |
|------------|----------------------|
| 令和2年11月18日 | 公共事業評価に関する検討会議（外部評価） |
| 令和2年12月15日 |                      |
| ～令和3年1月15日 | 市民意見の聴取（パブリックコメント）   |

## 春の町団地の建替えて集約を行う対象団地



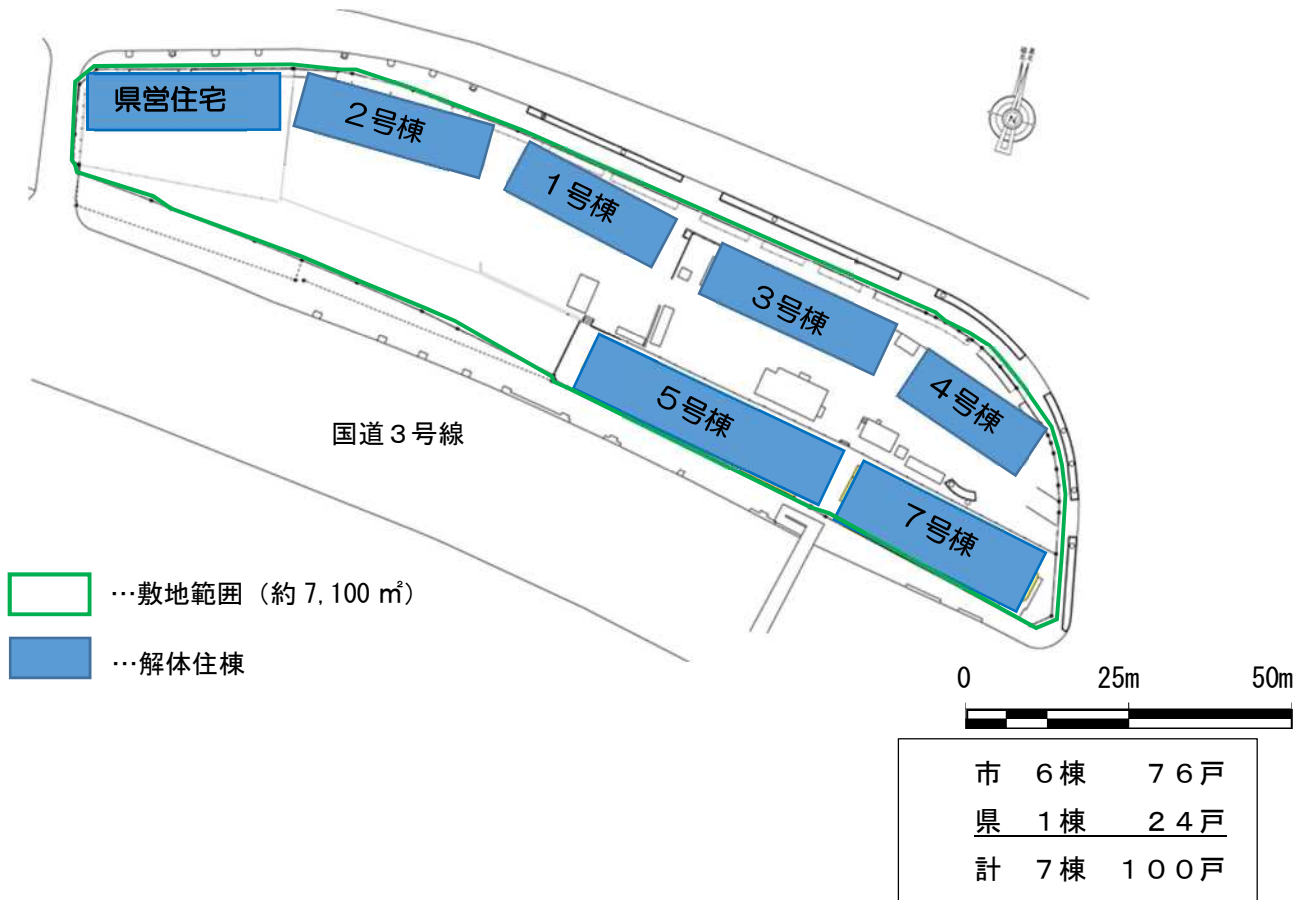
出典：ArcGIS DataCollection スタンダードパック 2019 の公共地図

- 凡例** ( ) : 管理戸数。6 団地の管理戸数の合計 2 5 7 戸。  
 ● : 建替え団地      ● : 集約団地

**参考** 各集約団地から春の町団地までの直線距離

本町団地：0.5Km      白川町団地：1.2Km      宮田町団地：1.6Km  
 小山田団地：3.8Km      小沢見団地：4.0Km

春の町団地配置図 建替え前



春の町団地配置図 建替え後

