

公共事業事前評価調書（事前評価2）

令和5年2月6日 現在

【事業概要】

事業名	永黒団地（第1期）市営住宅整備事業				
事業箇所	門司区永黒二丁目		事業期間	R4～8年度	
事業費 （百万円）	1,547百万円		国庫補助 事業区分	社会資本整備総合交付金	
関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「元気発進！北九州」プラン ・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 		関連事業	無	
実施主体	北九州市		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	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に、低廉な家賃で住宅を供給するものである。 ・市営住宅を将来にわたり安定的に供給するため、「北九州市公共施設マネジメント実行計画」等に基づく管理戸数の縮減に向け、老朽化した住宅の建替えに際して集約再配置を進めるもの。 				事業分類
					Ⅲ
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、築60～70年が経過し、老朽化が進み耐用年数の到来が間近である門司区の永黒団地を建て替えるとともに、併せて周辺の2団地（永黒第一、緑ヶ丘）について、集約再配置を行うものである。 ・集約再配置は全三期に分けて行うこととしており、今回の評価対象は、そのうち、永黒団地の建替え及び同団地入居世帯の移転を対象とした「永黒団地（第1期）市営住宅整備事業」である。 ・なお、第2期以降の事業計画は、第1期事業の結果を踏まえて検討する。 <p><第1期事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間 R4～8年度 ・事業内容 永黒団地の建替え及び同団地入居世帯の移転 建設戸数 70戸（延べ面積3,558㎡）、RC造9階建 ※参考：現在戸数 121戸（延べ面積9,716㎡） ・概算事業費 1,547百万円 <p><参考：全体事業（第1～3期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間 R4～14年度（全三期に分けて実施予定） ・事業内容 永黒団地、永黒第一団地、緑ヶ丘団地の集約再配置を行うもの 				

	<p>集約建替えを行う団地(母団地) 永黒団地 (現在管理戸数 121 戸) その他集約再配置する団地(子団地) 永黒第一団地 (現在管理戸数 200 戸) 緑ヶ丘団地 (現在管理戸数 158 戸)</p>
<p>事業実施の背景 (社会経済情勢、これまでの経緯)</p>	<p>○市営住宅の現状 (令和 4 年 4 月 1 日現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内総戸数 約 32,500 戸、入居率 約 79% ・市内全世帯数に占める割合は 7.5% であり、政令市で最も高い。 <p>○市営住宅のマネジメント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H28 年 2 月に策定した「北九州市公共施設マネジメント実行計画」等に基づき、2055 (R37) 年に管理戸数を 2 万戸に削減する。 ・S45 年から 10 年間で建設された住戸が、管理戸数の半数以上を占める。 ・このまま推移すると、耐用年数の到来する住棟が 2040 (R22) 年頃から急増する。 ・これを見据え、今後、公共施設マネジメント実行計画を円滑に推進するためには、試行的な取組などを通じて、課題等を早期に把握する必要がある。 <div data-bbox="518 795 1220 1209" data-label="Figure"> </div> <p>○永黒団地を母団地とした集約再配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門司区の永黒団地は、築 60～70 年の経過により老朽化が進行し、耐用年数の到来が間近であること、耐震性能やバリアフリー対応を満足していないこと等から、建替えにより更新する必要がある。 ・同じ門司区の永黒第一団地、緑ヶ丘団地は、築 50～60 年が経過して老朽化が進むとともに、土砂災害警戒区域 (一部は土砂災害特別警戒区域) 内に位置すること等から、永黒団地の建替えに合わせて集約再配置を行う。 ・永黒団地は、立地や交通利便性が良いこと、集約に必要な敷地規模が確保できること、居住誘導区域に近接していること、事業に適した市有地が他に無いこと等の理由から集約建替えを行う団地 (母団地) とし、全三期に分けて事業を実施する。 ・今回の評価対象である第 1 期事業では、永黒団地の建替え及び同団地入居世帯の移転を行う。第 2 期以降の事業では、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地について、永黒団地へ集約再配置する。 ・なお、第 2 期以降の事業計画については、第 1 期事業の結果を踏まえ検討する。
<p>事業スケジュール</p>	<p><第 1 期事業> R4～8 年度 (R4 基本設計、R5 実施設計、R6～8 建設工事) <参考：全体事業 (第 1～3 期)></p>

		R4～14年度																													
		※第2期以降の事業計画は、第1期事業の結果を踏まえて検討																													
事業の目標	成果指標名			基準年次	基準値	目標年次	目標値																								
	目標1	事業対象団地（永黒団地）の管理戸数の削減			R4年度	121戸	R8年度	70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」等に基づき、管理戸数を縮減（管理戸数2015（H27）年約33,000戸→2055（R37）年約20,000戸）																													
	目標2	事業対象団地（永黒団地）の耐震性能の確保（耐震化）			R4年度	66.6%	R8年度	100%																							
【指標設定理由】 「元気発進！北九州」プラン、「北九州市住生活基本計画」、「北九州市耐震改修促進計画」等に基づき、既存市営住宅について、耐震改修や建替えにより耐震性能を確保（市営住宅の目標 R7年度：おおむね完了）																															
目標3	事業対象団地（永黒団地）の住戸内バリアフリー化			R4年度	0	R8年度	100%																								
	【指標設定理由】 「元気発進！北九州」プラン、「北九州市住生活基本計画」等に基づき、既存市営住宅について、改修や建替えにより住戸内のバリアフリー化を図る（市営住宅の目標 R7年度：42%）																														
コスト		合計 (百万円)	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13																			
事業費		1,547																													
建設工事費		1,423	15		613	437	358																								
用地補償費		0																													
その他経費		124	3	51			70																								
財源内訳	一般財源	39	1	26	4	1	7																								
	国庫支出金	683	8	12	276	197	190																								
	地方債	825	9	13	333	239	231																								
	その他																														
管理・運営計画	管理運営方法	市営住宅の管理については、公営住宅は管理代行制度（※1）、改良住宅は指定管理者制度により市住宅供給公社へ一括して委託し、事務の効率化、経費削減等を図っている。 ※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。																													
	管理運営コスト 収支予測	○管理運営コスト <家賃収入> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>戸数（戸）</th> <th>タイプ別平均家賃（円）</th> <th>年間家賃（円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2DK</td> <td>27</td> <td>23,100</td> <td>7,484,400</td> </tr> <tr> <td>2LDK</td> <td>27</td> <td>31,800</td> <td>10,303,200</td> </tr> <tr> <td>3DK</td> <td>16</td> <td>37,600</td> <td>7,219,200</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>25,006,800</td> </tr> </tbody> </table>											タイプ	戸数（戸）	タイプ別平均家賃（円）	年間家賃（円）	2DK	27	23,100	7,484,400	2LDK	27	31,800	10,303,200	3DK	16	37,600	7,219,200	合計		
タイプ	戸数（戸）	タイプ別平均家賃（円）	年間家賃（円）																												
2DK	27	23,100	7,484,400																												
2LDK	27	31,800	10,303,200																												
3DK	16	37,600	7,219,200																												
合計			25,006,800																												

※タイプ別戸数は現時点での予定数

※タイプ別平均家賃は、直近に竣工した後楽団地第4工区（R2年度）のタイプ別家賃とR2年度の世帯割合から算定

< 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）
4,500	37	1,998,000

※月額賃料は、現在の永黒団地駐車場使用料

< 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）
125,490	70	8,784,318

※年間戸当たり運営費は、R3年度維持管理費の管理代行決算額より算出

※なお、市営住宅整備事業は、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。

費用 便 益 分 析	費用項目（C）		便益項目（B）			
	建設費	1,127 百万円	家賃	1,601 百万円		
修繕費	300 百万円	駐車場利用料	43 百万円			
設計費等	346 百万円	建物等残存価値	31 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	1,773 百万円		便益計	1,675 百万円	B/C	0.9446

【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 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） 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） 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 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） 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>【評価内容】</p> <p>○住宅セーフティネット機能として安定的に供給</p> <p>・市営住宅は、公営住宅法において「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の推進に寄与することを目的とする」という趣旨にのっとり、整備するものである。市民の居住を守る最終的なセーフティネットとして、引き続き安定的に供給する必要がある。</p> <p>○建物の老朽化等に伴う建替え更新</p> <p>・永黒団地は、S29年からS39年にかけて建設され、築60～70年が経過しており老朽化が著しい。また、10年程度で全ての住棟が耐用年数の70年を超えることから、ストックとしての継続活用は困難であり、建替えによる更新が必要である。</p> <p>○耐震性能の不足</p> <p>・現在の建物は、「旧耐震基準」(S56以前)で建設されており、耐震診断の結果、耐震性能が不足している。</p> <p>○高齢化に対応した住宅の供給（バリアフリー化）</p> <p>・対象団地は、住戸内及び共用部に段差があり、また、エレベーターの無い4～5階建てであることから、高齢者等に配慮したバリアフリー環境が整っていない。</p> <p>○カーボンニュートラルに向けた取組</p> <p>・本市では、「2050年までに脱炭素社会の実現」を目指し、北九州市地球温暖化対策実行計画においてCO2排出量の削減目標を示しており、この実現のためには、市営住宅においても、建物の断熱化や高効率設備の採用による省エネ及び太陽光発電設備等の設置による創エネの実施により、省CO2を進めることが重要である。</p> <p>○災害危険区域に立地する団地の集約</p> <p>・永黒第一団地、緑ヶ丘団地は、土砂災害警戒区域（一部は土砂災害特別警戒区域）内に位置しており、早期に区域外への再配置を行う必要がある。また、築年数も50～60年が経過して老朽化が進んでいる。よって、永黒団地の建替えに合わせて集約再配置を行う。</p>				

＜本市各種計画との関連＞

「元気発進！北九州」プラン

まちづくりの取組の柱「Ⅱ きずなを結ぶ」

1 信頼のきずなによる安全で安心できるまちづくり

(1) 支え合いのネットワークの充実・強化

④ 居住支援の充実

「良質な住宅を確保することが困難な人たちが安心して暮らせるよう、公的住宅や民間活力を活用した住宅セーフティネット機能の充実を図ります。」

「北九州市住生活基本計画」

・基本目標2「住宅セーフティネット機能の充実」

・基本施策① 市営住宅の適切なマネジメントの推進

・実施施策 市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理

「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に基づき、集約・再配置を進めるとともに、耐震改修などの計画的な修繕や改善による長寿命化に取り組み、既存ストックの有効活用を図ります。」

・基本目標3「良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化」

・基本施策① 次世代に継承される良質な住宅ストックの形成

・実施施策 既存住宅のバリアフリー化の推進

「既存市営住宅に住む高齢者などが安全かつ快適に暮らせるよう、すこやか改善事業により、高齢者などに配慮した仕様とする改善工事を進めます。」

「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（2055（R37）年に約2万戸とする）

・老朽住宅の建替えに際して集約再配置を進め、建設は最小限のものとする

・市営住宅は、建設費や維持管理に要する費用を家賃収入で回収する仕組みになっており、既存住宅は適切な維持管理を行い耐用年数まで活用

・利便性や居住性の高いものは、法定耐用年数を超えて少なくとも80年は活用するよう長寿命化

・2040（R22）年頃からの老朽化（耐用年数到来）による大幅な戸数減に対しては、民間住宅の活用等により、必要なサービス水準を維持

・集約・再配置などに伴い生じた用地については、まちづくりの視点を取り入れながら、民間売却や貸し付けなどにより、積極的な利活用を図る

(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。

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

【評価内容】

- ・市営住宅の入居率は、全市平均で79%と高い状況にあるが、永黒団地は82%でこれを上回る。（参考）永黒第一団地：55%、緑ヶ丘団地：73%
- ・市営住宅のうち、エレベーターのある住棟の入居率は約9割（エレベーターがない住棟は約7割）と高く、建替えによりエレベーターが整備されることで入居率向上が期待できる。
- ・本市の市営住宅供給戸数は、現状、世帯数に対し約7.5%である。公共施設マネジメント実行計画に基づき管理戸数を2055（R37）年に2万戸とすれば、世帯数に対し約6%に低下する見込みであることなどから、引き続き入居率は高い状況で推移するものと思われる。

(3) 市の関与の妥当性

配点

評価
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）

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

【評価内容】

- ・公営住宅法では、公営住宅整備の事業主体は地方公共団体としており、国は地方公共団体に対して財政上、金融上、技術上の援助を与えなければならないとしている。

<ul style="list-style-type: none"> ・福岡県においても市内に 25 団地、約 3,900 戸の県営住宅を管理しており、老朽化した住棟について建替え等を実施している。なお、県とは H30 年に協定を結び、建替え事業等の際、移転入居世帯の一部について相互受け入れを行っている。 				
(4) 事業の緊急性		配点	評価レベル	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） 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。 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
【評価内容】 <ul style="list-style-type: none"> ・永黒団地は S29 年から S39 年にかけて建設され、早い住棟では R7 年、遅いもので R17 年に耐用年数の 70 年を超える。 ・近年、土砂災害が頻発している状況を踏まえ、土砂災害警戒区域、特に土砂災害特別警戒区域に位置する団地については、集約再配置により、早急に危険回避を図る必要がある。永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の一部は土砂災害特別警戒区域である。 ・現建物は旧耐震基準で建設されていることから、現行耐震基準を満たすよう早急に更新する必要がある。 ・2040 (R22) 年頃から耐用年数の到来する住棟が急激に増加することを見据え、建替えのほか、既存市営住宅や民間住宅の移転先としての積極的活用など、早い段階で試行的に取り組む必要がある。 				
2 事業の有効性（直接的効果、副次的効果）		配点	評価レベル	得点
生活利便性 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） 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 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、周辺施設の状況等から妥当か（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】 <p>事業効果として、本事業を実施することにより、公共施設マネジメント実行計画が推進されるとともに、市営住宅が市民の居住を守る最終的なセーフティーネットとして引き続き機能し、入居者にとって「安全・安心」「利便性」の向上等が図られる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物の老朽化が解消（安全・安心、利便性） ○現行基準を満たす建物の耐震化（安全・安心） ○高齢化に対応したバリアフリー化（安全・安心、利便性） ○ZEH水準や太陽光発電設備の採用によるカーボンニュートラルの実現（利便性） ○土砂災害特別警戒区域からの早期移転が実現（安全・安心） 				
3 事業の経済性・効率性・採算性				
(1) 建設時のコスト縮減対策		配点	評価レベル	得点
①構造、施工方法等に関するコスト縮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）		10	3	6

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。

【評価内容】

○構造・整備基準等によるコスト縮減

- ・市営住宅の整備に当たっては、「北九州市営住宅条例」「北九州市営住宅等の整備基準に係る要綱」に基づき整備している。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、各住戸の面積は要綱で定める最小面積としている。
- ・整備基準についてはこれまで、階高を低く抑える、単身者の増加を受けてコンパクトタイプを供給するなど随時見直しを行っている。
- ・市営住宅の1戸当たりの建設費は、公営住宅法に基づく国庫補助金の算定基準である標準建設費以下とする。

○事業の進め方によるコスト縮減

- ・本事業は、永黒団地敷地における現地建替えであり、第1～3期に工区を分けてローリングすることで、新たな用地取得はせずに、仮移転の必要な世帯数も最小限として、事業費の抑制を図っている。
- ・また、永黒団地の敷地は、他の2団地と比較して敷地の高低差が小さいことから、造成費についても抑制できている。

○事業規模の適正化

- ・第1期事業においては、管理戸数121戸のうち入居は99世帯であり、うち、（移転先希望調査によれば、）新築への入居希望が73世帯（既存市営住宅、民間住宅等への移転希望が26世帯）であることから、70戸を建設する。
- ・今後、既存市営住宅をはじめ、希望する移転先の変更等により、上記70戸に余剰が生じた場合には、第2期以降の事業で集約を予定する、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の入居世帯を斡旋する。
- ・永黒団地に建設する住棟については、法令適合の範囲内で高層化するなど最大限高度利用を図ることで、敷地を有効活用する。

○設計施工一括発注の採用

- ・コスト縮減、工期短縮、生産性向上等、設計・工事における多様な課題への対応として、民間の施工業者の技術力・ノウハウを活用した「設計施工一括発注（デザインビルド）方式」を試行的に採用する。

○民間住宅の活用

- ・公共施設マネジメント実行計画において、2040（R22）年頃から耐用年数の到来する住棟が急激に増加することから、この期間においては民間住宅の活用を図ることとしている。これを見据え、その実現可能性や課題を早い段階で把握するため、本事業において試行的に実施する。具体的には、民間住宅について、国の制度を活用して家賃補助を行うことにより、入居世帯の移転先としての活用を今後検討する。

※事業へのPFI導入検討

- ・第1期事業では余剰地が発生しないことなどから、これを活用した収益性の高い事業が展開できない。このため、事業者の参入可能性は低く、公設公営によることとする。

(2) 管理運営の検討	配点	評価 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	4	8																				
<p>【評価内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の管理については、公営住宅は管理代行制度(※1)、改良住宅は指定管理者制度により、市住宅供給公社へ一括して委託し、事務の効率化、経費削減等を図っている。 <p style="text-align: center;">※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> <p><R3年度実績></p> <table border="1" data-bbox="320 600 1347 795"> <thead> <tr> <th></th> <th>管理戸数</th> <th>維持管理費等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理代行制度(公営住宅)</td> <td>27,545戸</td> <td>約34.6億円</td> </tr> <tr> <td>指定管理者制度(改良住宅)</td> <td>4,929戸</td> <td>約6.1億円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>32,474戸</td> <td>約40.7億円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※管理業務へのPFI等導入検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の管理は、効率的で長期に安定した管理運営を行う必要があることから、管理代行制度等により市住宅供給公社が行っている。 管理代行制度は、公営住宅法上、事業主体以外の地方自治体又は住宅供給公社のみに限定されており、民間事業者には適用されない。 民間事業者が市営住宅を管理する場合、指定管理者制度を活用することとなるが、公募や入居決定に係る業務は委託できないため、引き続き市職員が対応することとなり、二重管理によるコスト増等が懸念される。 このため、現状では市住宅供給公社による管理が望ましいと考えるが、今後、余剰地の活用等による、収益性の高い事業が可能な場合は、PFI等導入の可能性についても検討を行う。 					管理戸数	維持管理費等	管理代行制度(公営住宅)	27,545戸	約34.6億円	指定管理者制度(改良住宅)	4,929戸	約6.1億円	計	32,474戸	約40.7億円								
	管理戸数	維持管理費等																					
管理代行制度(公営住宅)	27,545戸	約34.6億円																					
指定管理者制度(改良住宅)	4,929戸	約6.1億円																					
計	32,474戸	約40.7億円																					
(3) 費用便益分析	配点	評価 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																				
<p>【評価内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 なお、本事業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。 <table border="1" data-bbox="300 1809 812 2060"> <thead> <tr> <th>費用(C)</th> <th>割引後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建設費</td> <td>1,127百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td>設計費等</td> <td>346百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,773百万円</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="903 1809 1415 2060"> <thead> <tr> <th>便益(B)</th> <th>割引後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>家賃</td> <td>1,601百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場利用料</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等残存価値</td> <td>31百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,675百万円</td> </tr> </tbody> </table>				費用(C)	割引後	建設費	1,127百万円	修繕費	300百万円	設計費等	346百万円	合計	1,773百万円	便益(B)	割引後	家賃	1,601百万円	駐車場利用料	43百万円	建物等残存価値	31百万円	合計	1,675百万円
費用(C)	割引後																						
建設費	1,127百万円																						
修繕費	300百万円																						
設計費等	346百万円																						
合計	1,773百万円																						
便益(B)	割引後																						
家賃	1,601百万円																						
駐車場利用料	43百万円																						
建物等残存価値	31百万円																						
合計	1,675百万円																						

<p>便益 (B) / 費用 (C)</p> <p>= <u>0.9446</u> > <u>0.8</u> (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)</p> <p>※費用算定では、市営住宅の建設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。 ※便益算定では、市営住宅の家賃及び駐車場収入、並びに、建物及び用地の残存価値を対象とした。 ※現在価値に換算する社会的割引率は4%とした。</p>				
<p>(4) 事業の採算性 (ただし、収益を伴う事業のみ)</p>		配点	評価 レベル	得点
<p>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。 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) 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。 ④PFI等、民間を活用した厳格な検証を行っているか。 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。</p>		—	—	—
<p>【評価内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の政策目的は、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、家賃収入はあるものの、収益を目的とした事業ではない。 なお、事業費については、入居者からの家賃収入のほか、国からの交付金等で賄うこととなっている。 				
<p>4 事業の熟度</p>		配点	評価 レベル	得点
<p>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) 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) ③必要な手続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) ④用地取得で難航案件が想定されるか。</p>		5	5	5
<p>【評価内容】</p> <p>○関係者等との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> R4年5月、永黒団地の町内会に対し、事業内容の説明及び協議 R4年6月、永黒団地の入居全世帯に対し、移転先について意向調査を実施(※入居99世帯中、73世帯が永黒団地への移転を希望) R4年7月、第1期事業の本体工事範囲に位置する既存住棟3棟の入居世帯に対し、移転に関する説明会を開催(※第2期以降の事業で集約を予定する、永黒第一団地及び緑ヶ丘団地の入居世帯に対する説明会及び意向調査は、今後実施予定) <p>○法令への適合等</p> <ul style="list-style-type: none"> R3年度に基本計画を完了、R4年度は基本設計を実施中(建築基準法等関係法令への適合について確認済) <p>○用地取得について</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設工事は、既存の永黒団地内で行うこととしており、新規の用地取得はない。 				
<p>5 環境・景観への配慮</p>		配点	評価 レベル	得点
<p>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。 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) 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。 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。</p>		5	4	4

【評価内容】

- ・建築物の建設事業及び面的開発事業に係る「環境配慮チェックリスト」について、基本設計、実施設計時にチェックを行う。なお、環境アセスメントは対象外である。
- ・用途は従前と同様集合住宅であり、環境は変わらない。高層化に伴う日影については、北側に駐車場を配置するなど工夫し、建築基準法の制限に適合させる。
- ・景観については、景観アドバイザー制度を活用し、専門家の意見を踏まえ、外観の色彩等を決定する。
- ・環境配慮の観点から、「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+」以上の取得を目指す。
- ・カーボンニュートラルの実現に向け、ZEH水準で整備するとともに、太陽光発電設備を設置する。

【内部評価】

評価の合計点	89/100点	評価結果	事業を実施すべき
評価の理由 及び 特記事項	<p>○短期の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、第1期事業で耐用年数の到来が間近で老朽化が進行しているなどの理由により永黒団地を建て替え、第2期以降で土砂災害の危険性が高い区域に位置する状況等を踏まえ、2団地（永黒第一、緑ヶ丘）の集約再配置を行い、既存の短期的課題を解決する。 <p>○中長期の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅については、耐用年数の到来する住棟が2040（R22）年頃から急増する。 ・この状況を見据えつつ、管理戸数を2055（R37）年に2万戸まで縮減し、市営住宅を安定的に供給していく必要がある。 ・このため、既存の市営住宅や民間住宅等を入居世帯の移転先として積極的に活用するとともに、新築戸数は最小限としつつ集約建替えを行うことで、管理戸数を削減するなど、市営住宅の総量を抑制するための取組を進める。 <p>○まとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、短期的課題の解決に加え、中長期の視点からも、今後の課題等を早期に把握するため、様々な取組を試行的に行う。（既存市営住宅や民間住宅等の移転先としての積極的活用、デザインビルドの採用、ZEH水準での整備や太陽光発電設置等） ・以上のことから、公共施設マネジメント実行計画の実現、住宅困窮者への市営住宅の安定的供給に向け、本事業は計画どおり実施する。 		
対応方針案	計画どおり実施		