

住宅市街地総合整備事業における 事業再評価について (箱崎地区住宅市街地総合整備事業)

計 画：九大箱崎キャンパス跡地南地区のまちづくり

目 次

資料 1-1 事業概要と対応方針

資料 1-2 住宅市街地総合整備事業【箱崎地区】

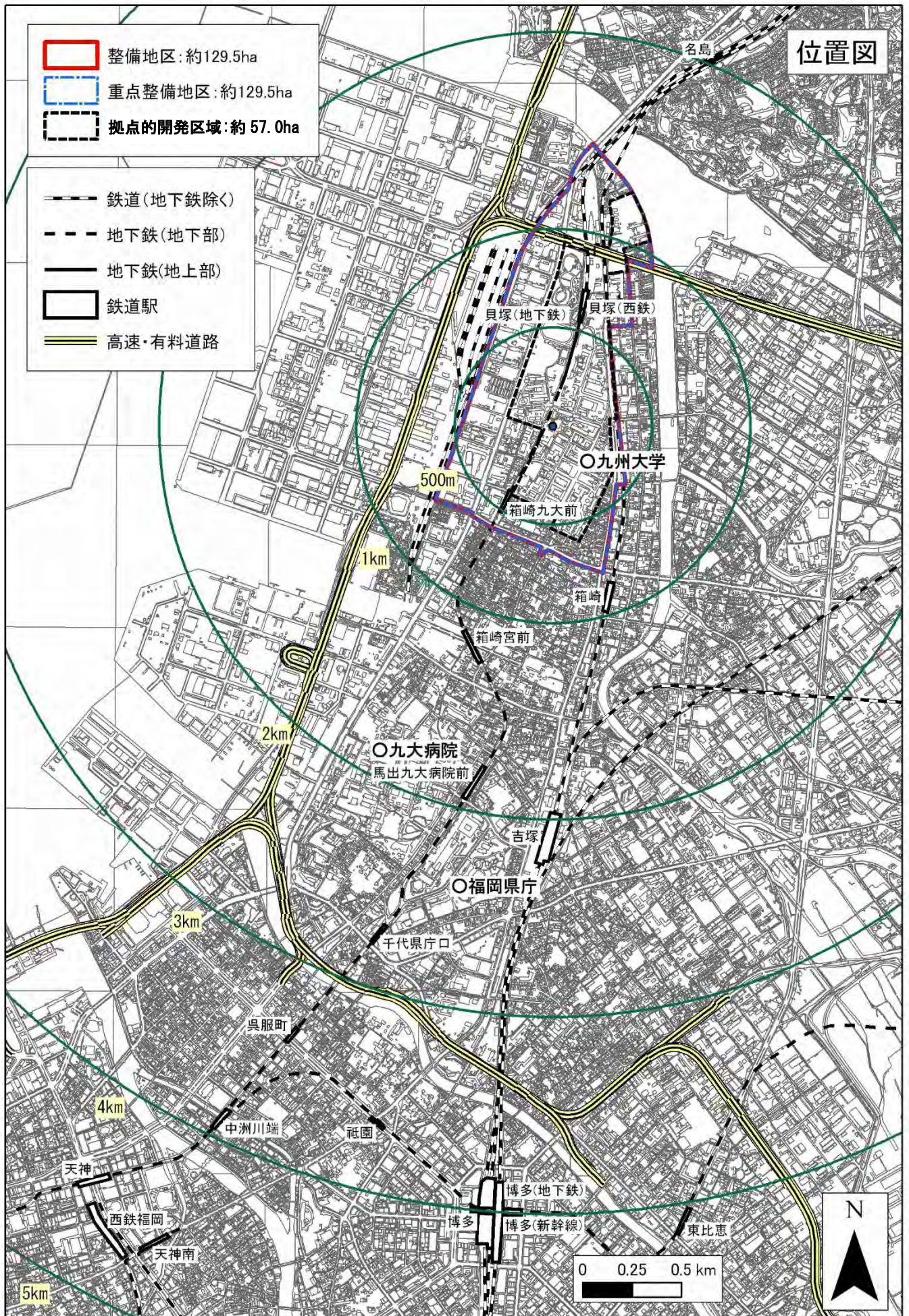
令和3年11月
福岡市 住宅都市局
九大まちづくり推進部 九大跡地整備課

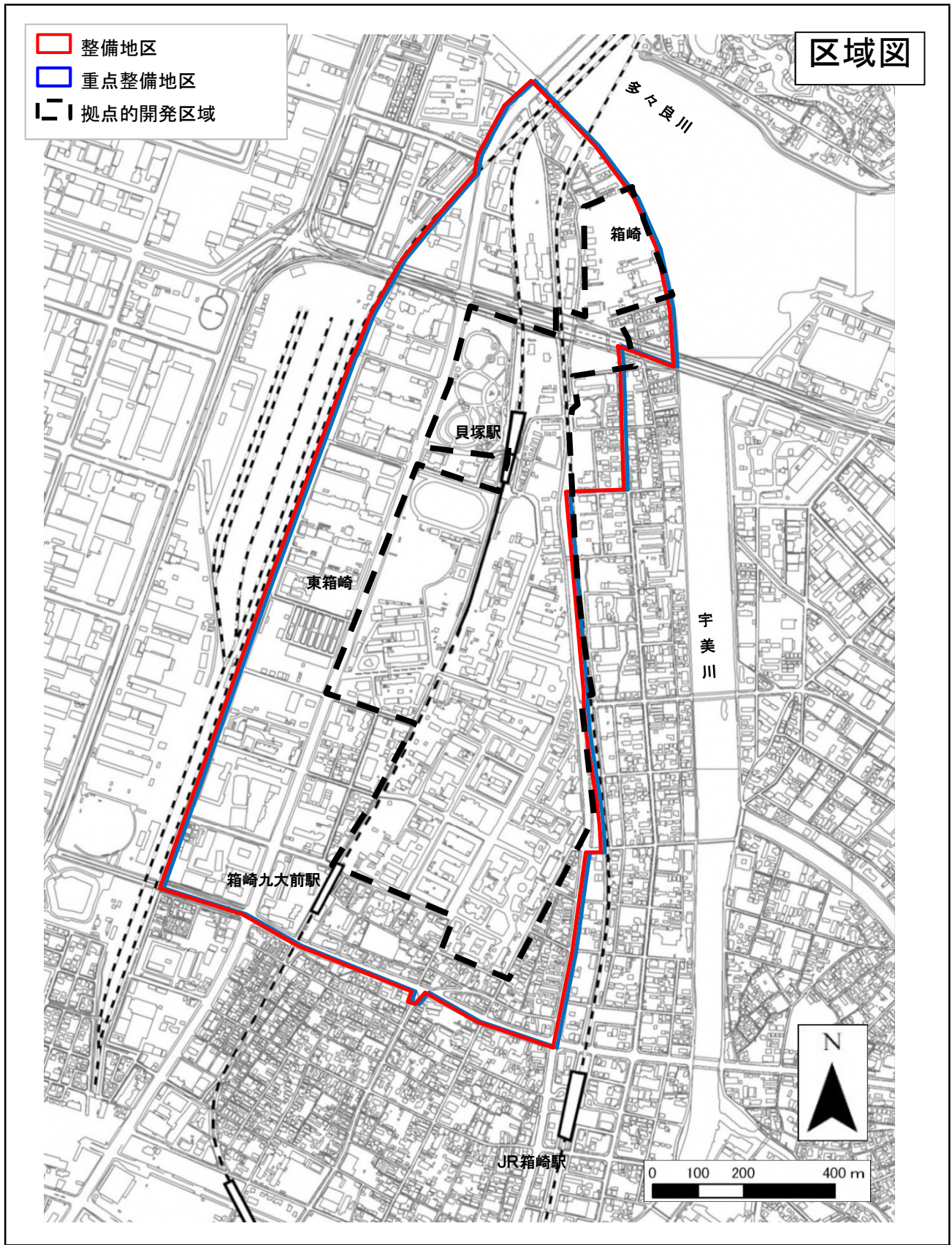
令和3年度 福岡市公共事業再評価の対象となる事業概要と原局の対応方針

No.	事業名	事業概要	経緯	進捗状況	適用	対応方針
	箱崎地区住宅市街地総合整備事業 「拠点開発型」 (国土交通省所管事業) 住宅都市局九大跡地整備課	事業箇所：福岡市東区 箱崎3～7丁目 筥松3・4丁目 事業面積：約129.5ha (拠点的开发区域：約57.0ha 事業期間：平成28年度 ～令和5年度 総事業費：15,690百万円	平成28年度 国土交通省補助事業新規採択 令和2年度 事業量、事業期間の変更にかかる整備計画の変更	全体 40.5 %	事業採択後 5年経過継続 事業	事業継続

令和3年度 事業再評価総括表

整理番号	-		事業名	箱崎地区住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）				
事業主体	福岡市		事業種別	住宅市街地総合整備事業補助				
担当課	福岡市住宅都市局九大まちづくり推進部九大跡地整備課							
事業概要	施工箇所	福岡市東区箱崎3～7丁目、菅松3・4丁目		事業規模（当初）	129.5ha			
				（現時点）	129.5ha			
	事業採択年度	平成28年度	用地買収着手年度	令和元年度	工事着手年度	令和2年度		
	当初	完成予定年度	令和5年3月	総事業費	約133億円	残事業費	- 億円	
	現時点	（現時点）	令和6年3月	（現時点）	約157億円	（現時点）	約93億円	
	費用対便益（当初）	便益（B）	約1,253億円	費用（C）	約1,162億円	B/C	1.08	
（現時点）	（現時点）	約198億円	（現時点）	約128億円	（現時点）	1.54		
1. 事業の目的								
<p>当該地区は、福岡都心部に近い東区の地域拠点であり、第9次福岡市基本計画においても、箱崎地区は「地域拠点」、「中心市街地」、九州大学箱崎キャンパス地区は「機能を充実・転換する地区」に位置づけられている。一方で、東西市街地が分断されていることや南側市街地との連携、歩道がない既存道路の改良・改善などが課題となっている地区である。</p> <p>これらの課題を改善するため、九州大学箱崎キャンパス跡地において周辺地域との調和に配慮しながら、まち全体の生活利便性の向上や魅力向上につながるような都市機能の誘導を進め、周辺地域との一体的な発展をめざす。また、周辺地域の回遊性や交通利便性、防災性の向上につながるような道路・公園等の都市基盤づくりを進める。</p>								
2. 事業の進捗状況								
<p>1. 経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ○平成29年3月 箱崎地区住宅市街地総合整備事業の整備計画承認 ○平成29年3月 箱崎地区住宅市街地総合整備事業の事業計画報告（補助事業採択） ○令和3年3月 事業量、事業期間の変更にかかる整備計画の変更 <p>2. 事業の進捗状況</p> <p>進捗率 40.5%（事業費ベース：令和2年度末時点）</p>								
3. 事業を巡る社会情勢等								
<p>当該地域は、最終的な土地利用の転換までの期間が長期にわたるため地域の疲弊が懸念されることから、事業の早期完了による地域の活性化が望まれている。</p> <p>また、地域の防災意識の向上、周辺の高度医療施設や生活利便施設の集積、交通アクセスの良さなどの高い利便性を生かして、「防災活動の場の創出」「医療・福祉・健康づくり環境の充実」「快適な居住環境の創出」などが望まれている。</p>								
4. 今後の方針								
<p>「事業継続」</p> <p>当事業は、円滑な事業推進を図るために、関係機関と調整を行いながら整備を進めており、今後も引き続き整備を推進していくことで、東西の既成市街地の分断が解消されることによるアクセス性の向上、既存道路拡幅による歩行者空間の確保、雨水幹線整備による防災性の向上等、良好な市街地の形成に寄与することから、早期の整備完了を目指し事業を推進していく。</p>								
5. 委員会意見								
<p>「事業継続」とする。</p>								





住宅市街地総合整備事業 【箱崎地区】

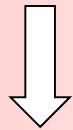
令和3年11月

1. 住宅市街地総合整備事業について

○目的

既成市街地において、快適な居住環境の創出、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅等の建設や公共施設の整備等を総合的に行い、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

住宅市街地の整備



地方公共団体の裁量による総合的な計画策定と事業実施を推進

都市再生の推進に必要な課題に、より機動的に対応

住宅市街地の整備に関する総合的な支援制度が必要

住宅市街地総合整備事業

平成16年度創設

住宅市街地総合整備計画に従って行われる事業

都心共同住宅供給事業

防災街区整備事業

都市再生住宅等整備事業

地域居住機能再生推進事業

拠点開発型

街なか居住再生型

密集住宅市街地整備型

良質な住宅の供給（設計計画，共同施設整備等）

老朽建築物の除却・建替

地区内の公共施設の整備（道路・公園・コミュニティ施設等）

事業に関連する公共施設の整備（道路・都市公園・河川等）

※平成22年度以降，地方自治体が施行する住宅市街地総合整備事業は，社会資本整備総合交付金へ移行

1. 住宅市街地総合整備事業について

住宅市街地総合整備計画(拠点開発型)

要件に基づいて整備地区を設定し、地区内において事業を行う。

整備目標に基づき、
様々な事業を総合的に計画!

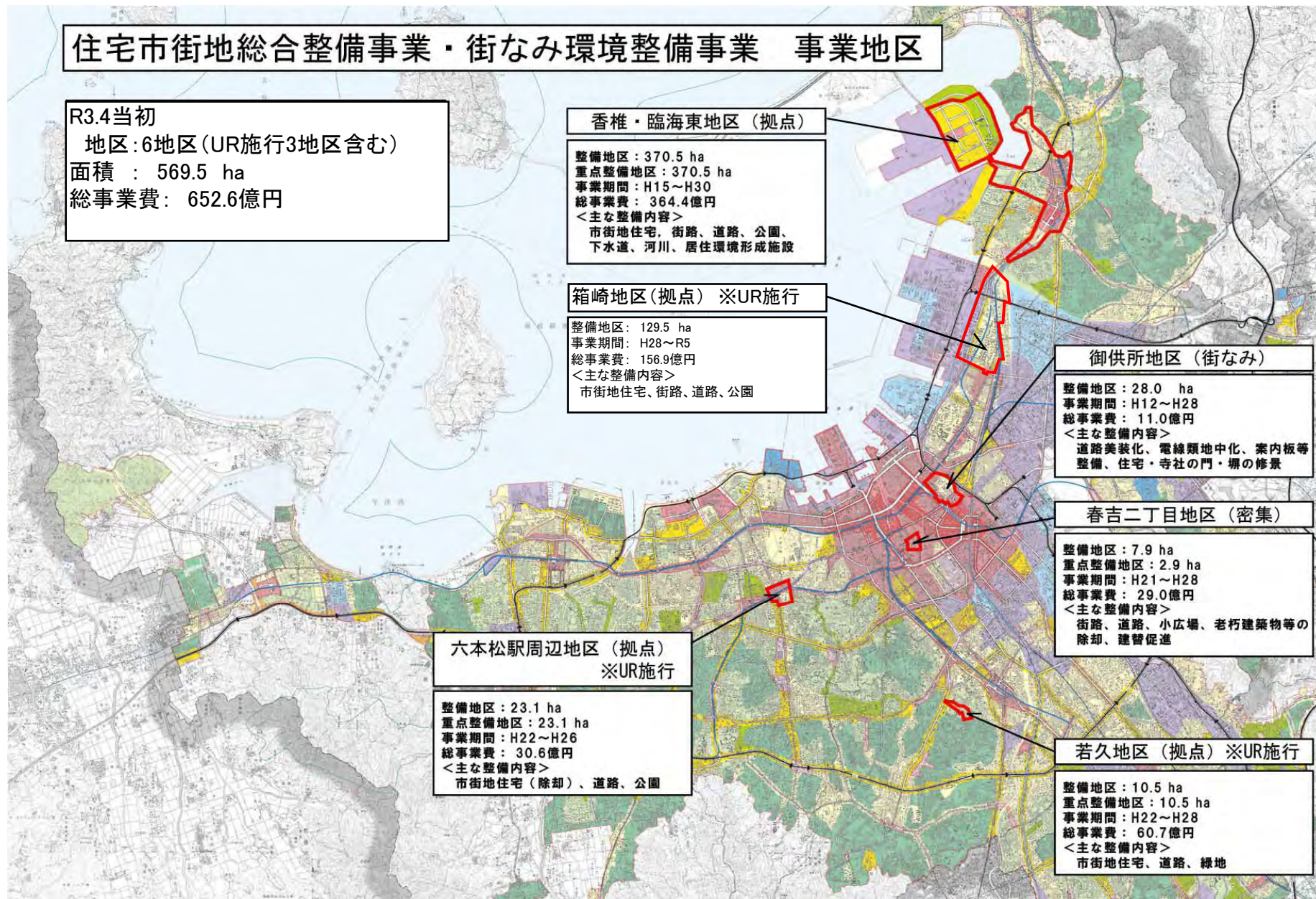


整備計画は地方自治体・UR都市機構・公社で策定

事業主体は地方自治体やUR都市機構、公社であり、民間への間接補助も可

国費の交付率は事業ごとに1/3～1/2

1. 住宅市街地総合整備事業について



2. 事業再評価について

○ 目的

公共事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、事業の継続・見直し等について、第三者の意見を聴くなどし、対応方針を検討するもの。

○ 根拠

- ・ 国土交通省所管公共事業の再評価実施要領
- ・ 住宅市街地総合整備事業に係る再評価実施要領細目
- ・ 福岡市公共事業の再評価等実施要領

○ 実施時期

- ・ 事業採択後一定期間を経過した後も未着工の事業
- ・ 事業採択後長期間が経過している事業 ※ともに事業採択後5年が経過したもの

○ 評価内容

- ① 事業の進捗状況に関する指標
- ② 事業を巡る社会経済情勢等の変化に関する指標
- ③ 事業採択時の費用対効果分析の要因の変化に関する指標
- ④ ~~一部供用の開始されている住宅等の利用状況~~
- ⑤ コスト縮減や代替案立案等の可能性に関する検討

それぞれの指標に基づき実施

★ 再評価のチェック … 評価結果を住民に公表、事業評価監視委員会による審議を実施

■ 箱崎地区の位置

【所在地】

福岡県福岡市東区箱崎六丁目ほか

【交通】

地下鉄 箱崎線

「箱崎九大前」駅（天神駅約10分）

「貝塚」駅（天神駅約13分）

西鉄 貝塚線

「貝塚」駅

JR 鹿兒島本線

「箱崎」駅（博多駅約6分）

◆ 地区周辺の駅位置図



事業の目的等

■まちづくりの方針

まちづくりの方針

**1 福岡市の持続的な成長に資する
新たな活力・交流を生み出す**

福岡都心部に近い大規模な土地利用が可能な土地であり、交通利便性の高い立地特性を生かしながら、「新たな産業・雇用の創出」「広域連携拠点づくり」「交流と賑わいの創出」等を進め、福岡市の持続的な成長に貢献する、新たな活力・交流を生み出すまちを目指します。

**2 九州大学が存在した地として、
充実した教育・研究の環境を生みだし、人を育てる**

「九州大学」が百年存在した地としてのブランドを生かしながら、「新たな高等教育・研究機関や生涯教育の場の導入」「留学生・研究者等の受け入れ環境の活用」等を進め、充実した教育・研究の環境を生み出し、人を育てるまちを目指します。

**3 高度医療施設の立地や高い利便性を生かして、
安全・安心・快適で健やかに暮らす**

災害に強い地理的条件を生かすとともに、周辺の高度医療施設や生活利便施設の集積、交通アクセスの良さなどの高い利便性を生かして、「防災活動の場の創出」「医療・福祉・健康づくり環境の充実」「快適な居住環境の創出」を進め、高齢者や子育て世代、将来を担う子どもたちなど、だれもが安全・安心・快適で健やかに暮らすことができるまちを目指します。

<跡地利用にあたって踏まえるべき視点>

**4 千年のまち、大学百年の
歴史文化資源を大切に**

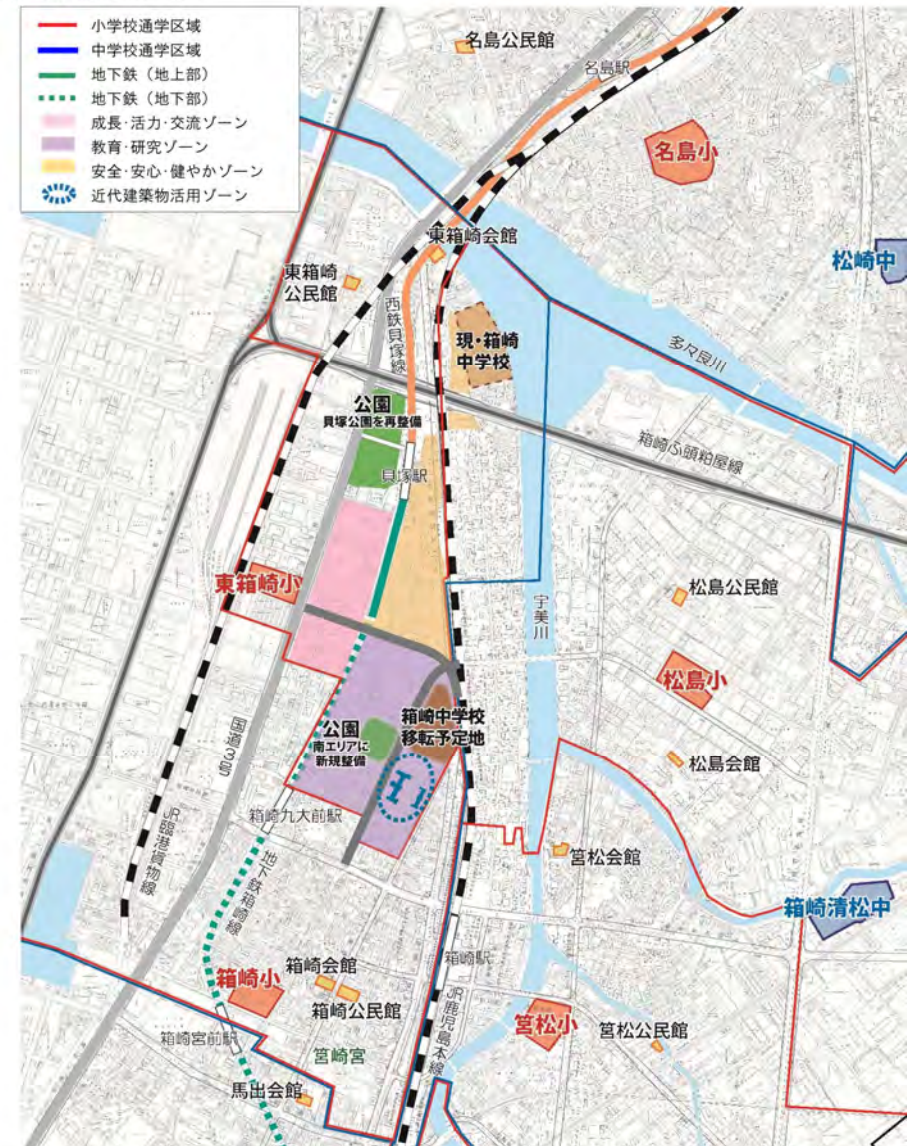
千年以上の歴史を誇る宮崎宮や旧箱崎宿の町家、百年の時を刻んだ箱崎キャンパスなど、箱崎のまち全体が有する「まちの生い立ちの継承」「九州大学の近代建築物の活用」の検討を進め、歴史文化資源を大切にするまちを目指します。

**5 次世代の環境技術と豊かな緑を生かして
環境と共生し、持続可能なまちをつくる**

地域の貴重な緑の空間であるキャンパス内の既存樹木を生かすとともに、九州大学の先進的な環境技術を活用し、「低炭素」で「水や資源を生かした循環型社会の形成」や「緑・水辺との共生」を進め、環境と共生し、持続可能なまちの形成を目指します。

<まちづくりの方針のキーワード>

① 公共施設配置計画

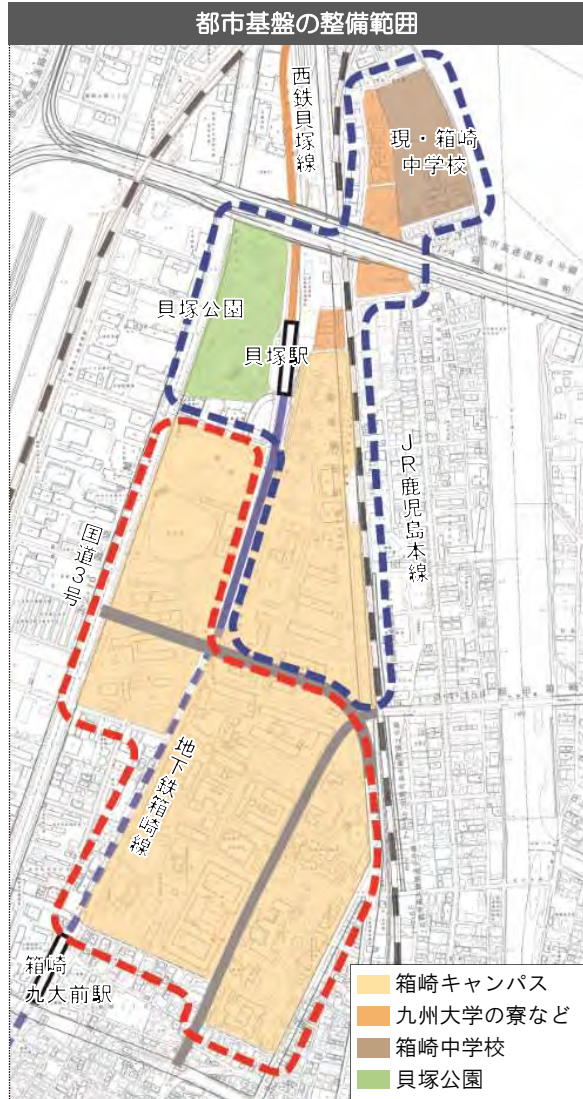


引用：九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン（九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会）平成25年2月、P.23

引用：九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン（福岡市・九州大学）平成30年7月、P.9

■事業スキーム

○整備範囲



○事業主体

北エリア（約20ha）

『福岡市』による『土地区画整理事業』

- 貝塚駅周辺を含む脆弱な都市基盤の解消
および交通結節機能の強化
(駅前広場整備, 東西方向の連絡性向上など)
- 箱崎中学校移転跡地の活用
- 市有地や公共施設が多い中での市の主体的な関与

南エリア（約30ha）

『UR都市機構』による『開発行為』

- 九州大学は、迅速な都市基盤整備が可能な事業者として、URを選定

『福岡市』は、『UR』による都市計画道路等の『直接施行制度』を活用

※事業主体が異なるため、それぞれが活用しやすい補助事業を選択したもの
※公共施設整備は各事業によりエリア毎に実施するため補助金の重複はないもの

○国庫補助事業※

社会資本総合整備計画
都市再生区画整理事業
(社交金)

住宅市街地
総合整備事業

九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくり

■箱崎地区整備計画

◆事業の概要

1. 住宅等の整備

- ・ 建設戸数：約2,400戸
- ・ 想定住宅種別：分譲住宅及び賃貸住宅
※施設の導入状況等に応じて高齢者向け住宅等の導入も想定される。

2. 公共施設の整備

(1) 道路

新設：2路線（都市計画道路）

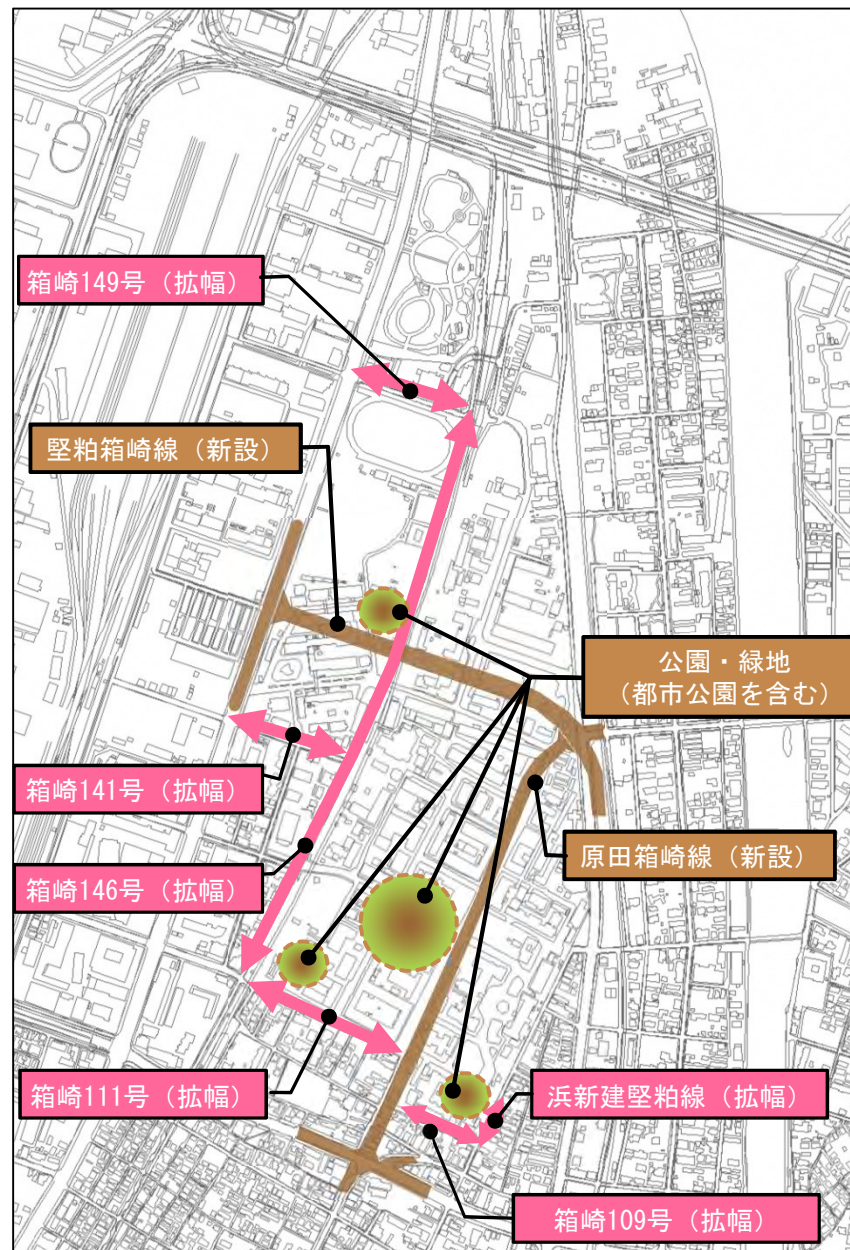
既存拡幅：6路線

(2) 公園・緑地

面積：約1.7Ha（都市公園を含む）

3. 公益施設の整備

- ・ 箱崎中学校の移転整備を含む教育・研究施設
延べ面積 約28,000㎡



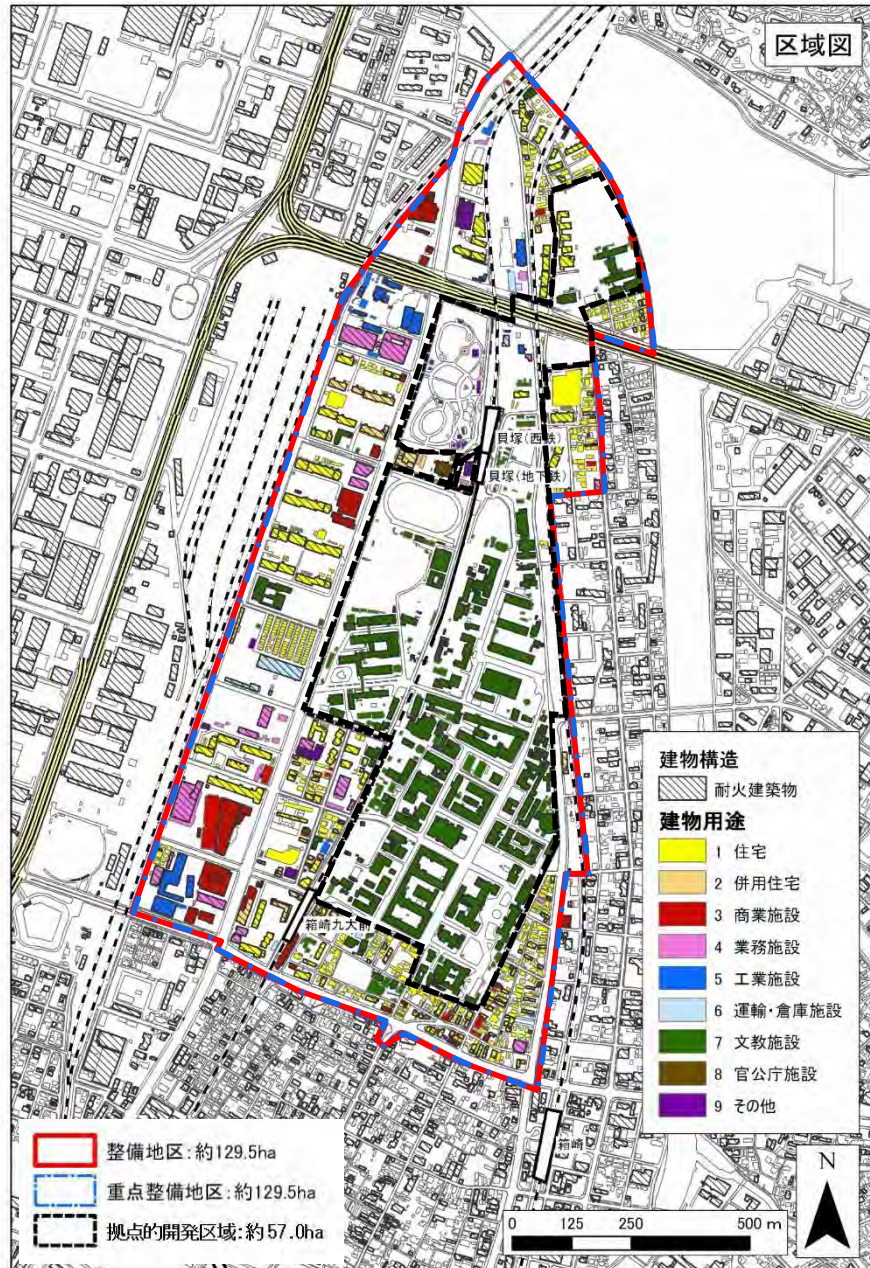
「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。
(承認番号 平28情使、第144号)」

■箱崎地区整備計画

◆事業のスケジュール

	H27	H28	H29	H30	H31 R01	R02	R03	R04	R05	R06 ~
上位計画等	○ 理学系 移転	● 都決 (道路)		○ 農学系・ 文系移転	● 都決 (用途地域など)		● 都決 (公園)			
整備計画		整備計画策定等								
住宅										設計、整備等
道路										
公園・緑地										
公益施設										

■箱崎地区整備計画《事業前》



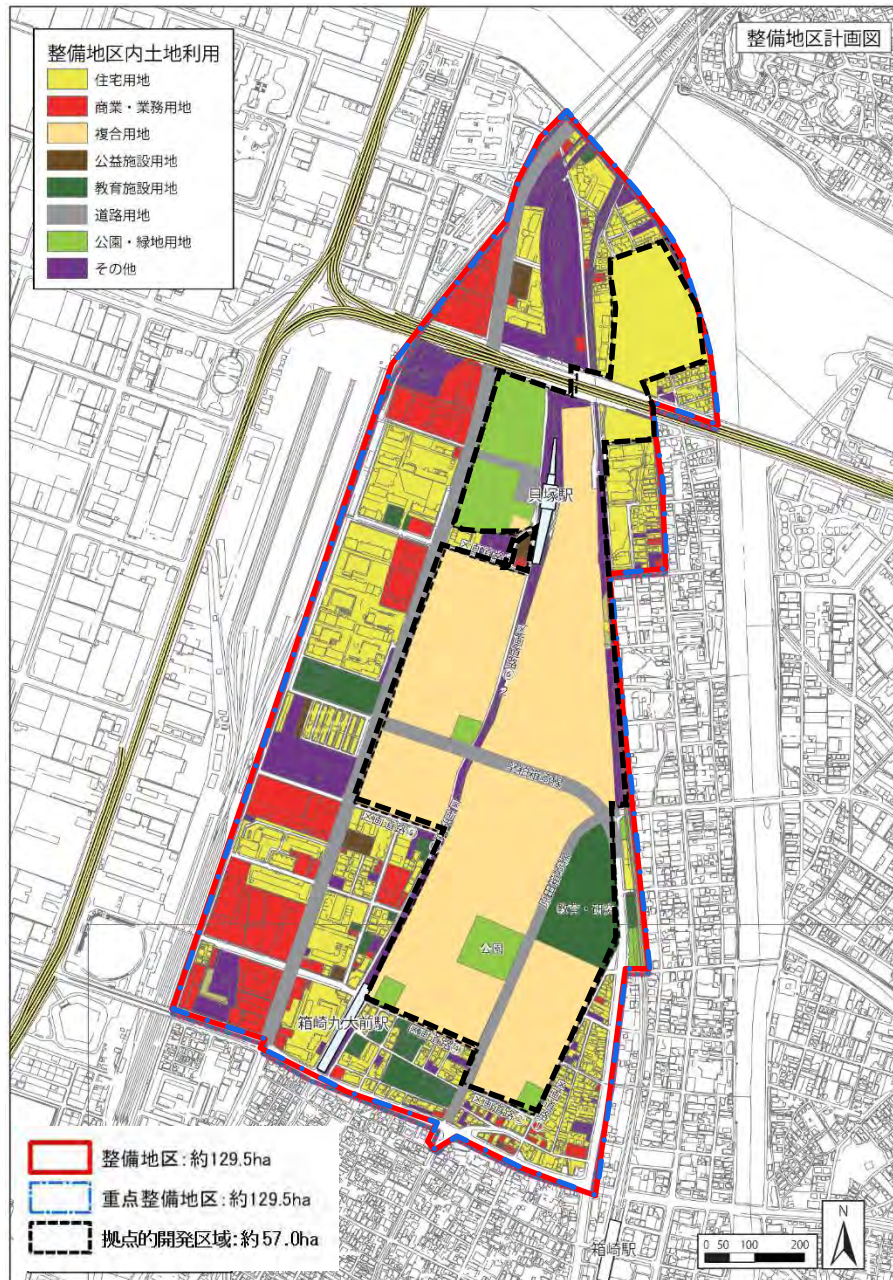
◇施行箇所

福岡市東区箱崎六丁目ほか

◇拠点の開発区域 約57.0ha

◇事業採択年度 平成28年度

■箱崎地区整備計画《事業後》



◇施行箇所

福岡市東区箱崎六丁目ほか

◇拠点の開発区域 約57.0ha

◇事業採択年度 平成28年度

■ 事業の進捗状況

◇ 九大箱崎キャンパスの除却 及び 公共施設等整備（施行中）



■ ①事業の進捗状況

◇進捗率（事業費ベース） 40.5% 【令和2年度末実績】

○地区南側全景（令和3年8月）



○都市計画道路工事（原田箱崎線 令和3年6月）



○雨水幹線工事 シールドマシン（令和3年7月）

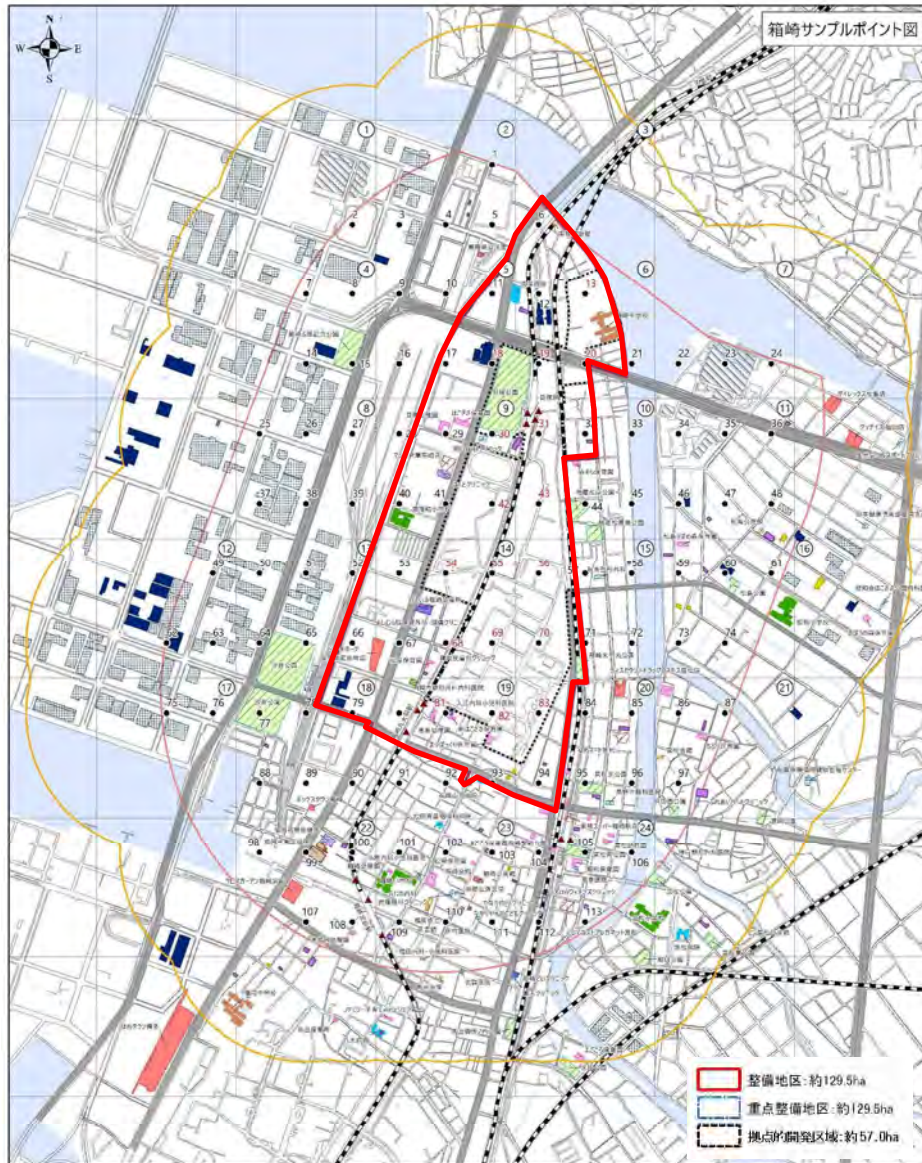


○外周道路工事（令和3年9月）



評価 : 着実な事業進捗が図られている

②③費用対効果分析



便益を計測したエリア

		再評価 (今回)	新規採択時 (平成28年度)
B/ C	(総便益* /総費用)	1.54	1.08

費用対効果分析マニュアル改訂の主な内容 (平成30年4月)

- ①国土交通省所管公共事業共通の指針との整合を図った。
with-without比較の明確化、再評価の留意事項の記載、
感度分析の実施、費用便益比 (B/C) 以外の純現在価値 (NPV)、
経済的内部収益率指標 (EIRR) の算出
- ②with-without比較の考え方が明確化された。
- ③便益は、事業を実施する場合と事業を実施しない場合の効用水準の差分である旨が明確化された。
- ④福祉施設の導入、防災機能を持つ公園整備による便益の算定方法を示すとともに、ヘドニック法の便益に加算可能となった。
- ⑤拠点地区外における便益の計上に当たって、年額に換算したうえで便益として計上することとなった。

※総便益の算定

事業の影響が及ぶと思われる範囲の地価上昇をヘドニック法により推計することにより、社会資本整備による便益を評価している。

評価：

再評価時点においてもB/Cが1.0を上回っており、社会的な事業効果が期待できる。

■⑤コスト縮減・環境保全措置

◇コスト縮減

- ・ 施工計画の見直し等による工事コストの縮減
- ・ ICTを活用し工事の効率性を高めたことによるコストの低減
- ・ 建設副産物対策の推進、環境改善策による環境負荷低減による社会的なコストの低減

◇環境保全措置



騒音対策（超低騒音型重機の使用）



道路汚損・粉塵対策（タイヤ洗浄・散水）



粉塵対策（残土仮置き時の養生）

評価
適正に取り組んでいる。

■ 今後の方針

- ◇ 当事業は、円滑な事業推進を図るために、関係機関と調整を行いながら整備を進めている。
- ◇ 今後も引き続き整備を推進していくことで、東西の既成市街地の分断が解消されることによるアクセス性の向上、既存道路拡幅による歩行者空間の確保、雨水幹線整備による防災性の向上等、良好な市街地の形成に寄与することが期待される。
- ◇ 当事業着手に先立ち、環境影響評価手続きを実施しており、定めた環境保全措置を事業に反映し、周辺的生活環境等に配慮しながら施行を進めている。
- ◇ 上記を踏まえ、当事業については、完成へ向けて整備を推進する。