

住宅市街地総合整備事業 【再評価】

【竹丘町三丁目地区住宅市街地総合整備事業】

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【竹丘町三丁目地区】

令和5年11月
福岡市住宅都市局
地域まちづくり推進部 地域計画課

令和5年度 福岡市公共事業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
	竹丘町三丁目地区 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) 住宅都市局地域計画課	事業箇所： 福岡市博多区竹丘町三丁目、 銀天町三丁目、麦野六丁目、 東雲町一丁目 事業面積：約5.10ha (拠点の開発区域：約3.18ha) 事業期間：平成31年度～令和11年度 総事業費：約1,708百万円	平成30年度 国土交通省補助 事業新規採択 令和5年度 事業内容、事業期間 の変更に係る 整備計画の変更	全体 0.0%	事業採択後 5年経過未着手 事業	事業継続

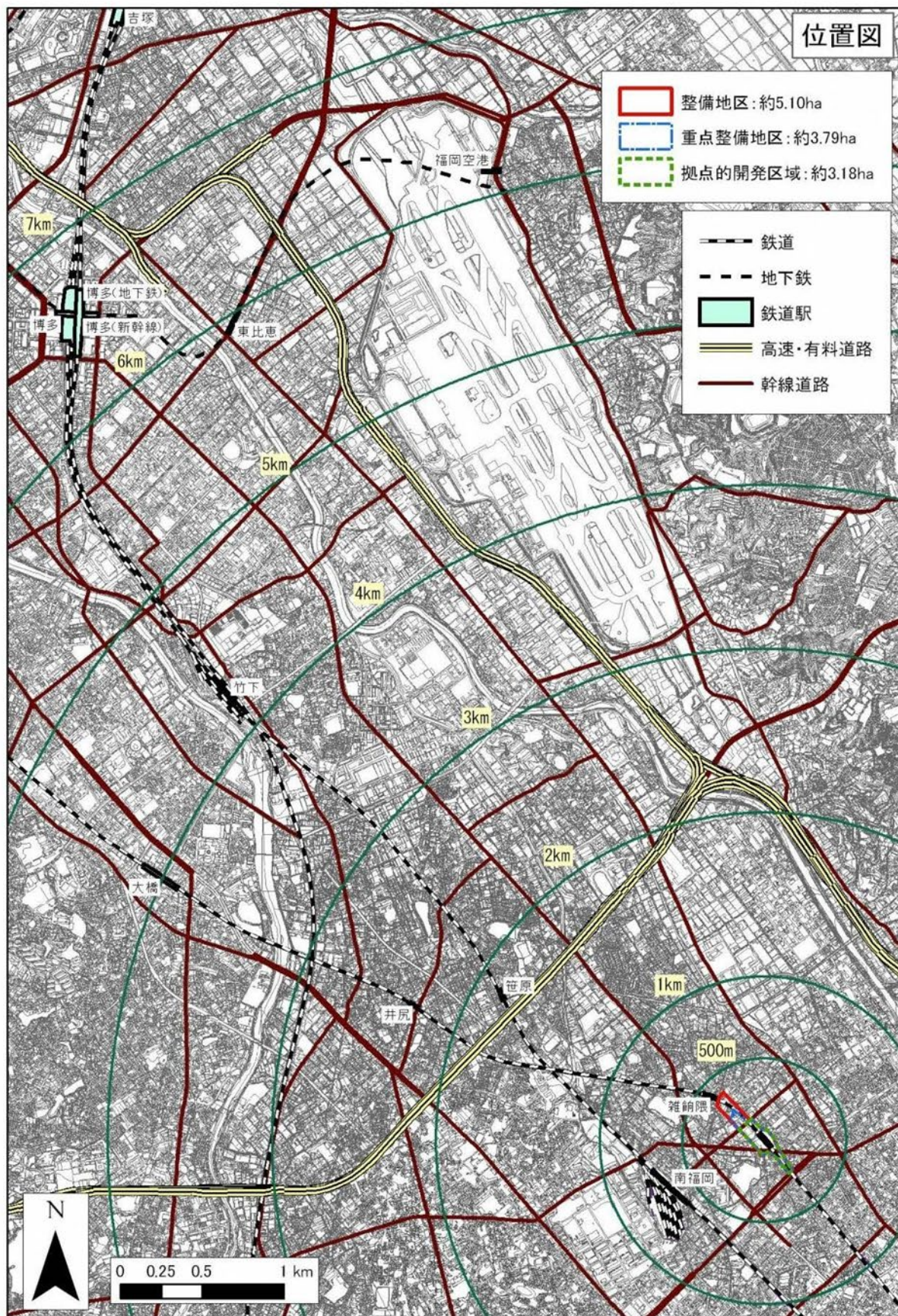
令和5年度 事業再評価総括表

整理番号	—	事業名	竹丘町三丁目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	福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部地域計画課						
事業概要	施工箇所	福岡市博多区竹丘町三丁目、銀天町三丁目、 、麦野六丁目、東雲町一丁目			事業規模（当初）	5.1ha	
					〃（現時点）	5.1ha	
	事業採択年度	平成30年度	用地買収着手年度	令和 年度	工事着手年度	令和4年度	
	当初	完成予定年度	令和8年度	総事業費	約10億円	残事業費	— 億円
	現時点	〃	令和11年度	〃	約17億円	〃	約17億円
	費用対便益（当初）	便益（B）	約20億円	費用（C）	約15億円	B/C	1.31
	〃（現時点）	〃	約91億円	〃	約82億円	〃	1.10
1. 事業の目的 <p>当地区は、福岡市の南東部に位置し、第9次福岡市基本計画及び福岡市都市計画マスタープランにおいて、当地区が位置する雑餉隈地区は「地域拠点」に位置づけられている。</p> <p>当該地域においては、現在、西鉄天神大牟田線連続立体交差事業（雑餉隈駅付近）が進められており、雑餉隈駅～春日原駅間（当地区内）において、令和6年春の新駅（桜並木駅）開業を予定しており、これを契機とした大規模低未利用地（バス営業所跡地）の土地利用転換により、新駅整備と連携した新たな機能の導入を図るとともに、既存駅（西鉄雑餉隈駅及びJR南福岡駅）との連携強化による地域拠点の形成を図る。</p> <p>具体的には、交通広場や駐輪場、バス停等の整備による交通結節機能の強化、緑地（緑道）や歩道状空地等の整備による良質な歩行者空間等の確保により、回遊性の向上並びに良好な景観形成を図るほか、地区内の耐震上課題を有する老朽化した市街地住宅の建替え等による市街地の更新を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に寄与する。</p>							
2. 事業の進捗状況 <p>1. 経緯</p> <p>○平成31年3月 竹丘町三丁目地区住宅市街地総合整備事業の整備計画承認</p> <p>○令和5年7月 事業内容、事業期間の変更にかかる整備計画の変更</p> <p>○令和5年11月 竹丘町三丁目地区住宅市街地総合整備事業の事業計画提出</p> <p>2. 事業の進捗状況</p> <p>進捗率 0.0%（事業費ベース：令和4年度末時点）</p>							
3. 事業を巡る社会情勢等 <p>連続立体交差事業の遅延や新たな社会課題による民間事業者の事業収益の悪化に伴い、事業計画や事業スケジュールの変更・見直しが必要となったが、令和6年春の新駅（桜並木駅）開業を見据えて、令和4年11月には竹丘町三丁目地区地区計画の策定や用途地域の変更（住宅地域⇒商業地域）等の都市計画手続きを行い、当該地区におけるまちづくりの推進を図っている。</p>							
4. 今後の方針（案） <p>「事業継続」</p> <p>本事業は、円滑な事業推進を図るために、地域や関係機関と協議・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鉄道駅を中心とした利便性や回遊性の向上、既存道路拡幅による歩行者空間の確保、老朽建物の建替え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す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>							

位置図

- 整備地区: 約5.10ha
- 重点整備地区: 約3.79ha
- 拠点の開発区域: 約3.18ha

- 鉄道
- 地下鉄
- 鉄道駅
- 高速・有料道路
- 幹線道路



区域図

- 整備地区：約5.10ha
- 重点整備地区：約3.79ha
- 拠点の開発区域：約3.18ha

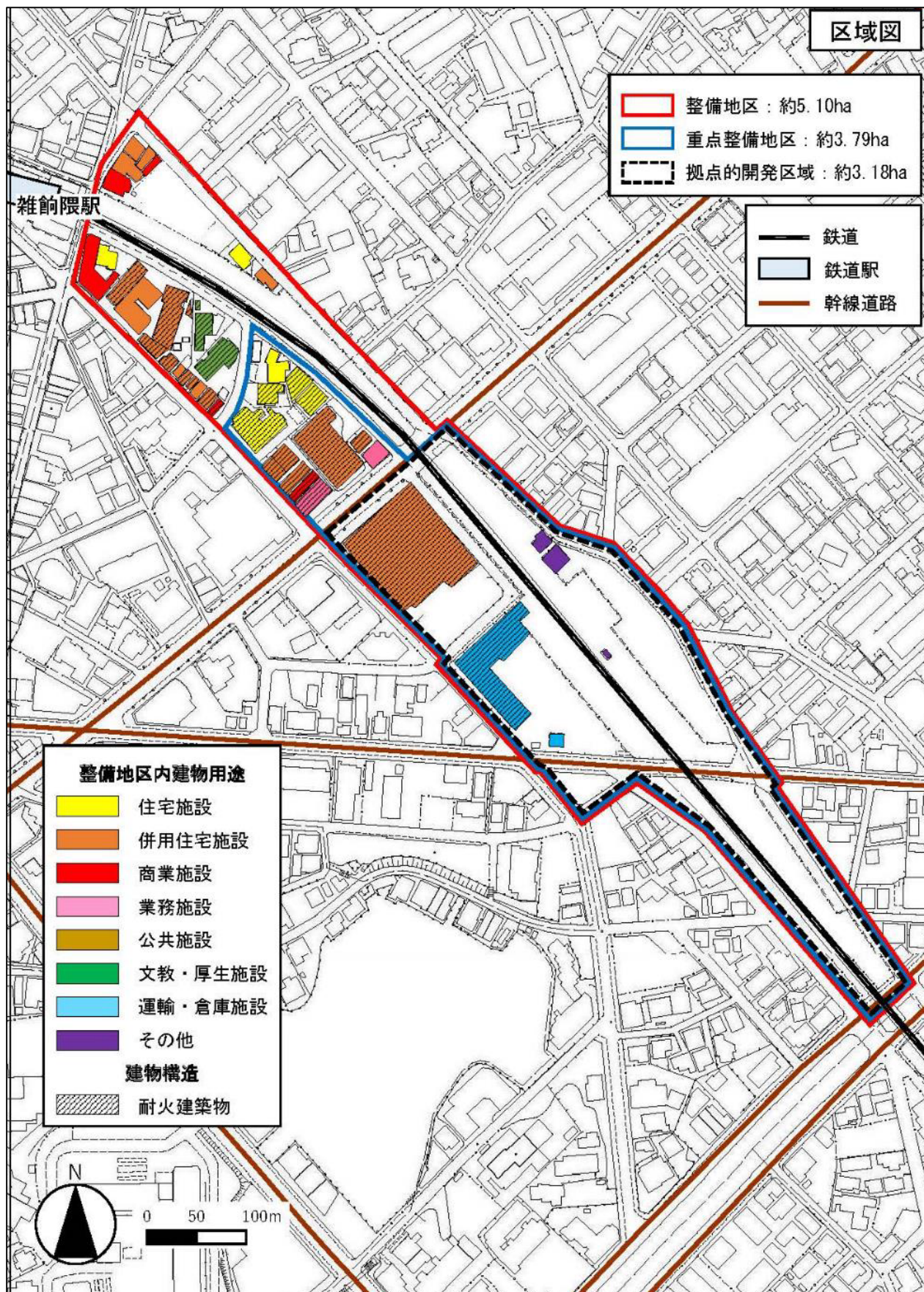
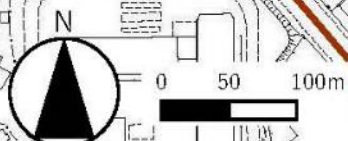
- 鉄道
- 鉄道駅
- 幹線道路

整備地区内建物用途

- 住宅施設
- 併用住宅施設
- 商業施設
- 業務施設
- 公共施設
- 文教・厚生施設
- 運輸・倉庫施設
- その他

建物構造

- 耐火建築物



住宅市街地総合整備事業 【再評価】

【竹丘町三丁目地区住宅市街地総合整備事業】

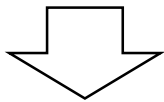
令和5年11月
福岡市住宅都市局
地域まちづくり推進部 地域計画課

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

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、共同施設整備費)

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事業（拠点開発型・街なか居住再生型）の概要

出典：国土交通省HP

○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

拠点開発型の地区要件

【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域は概ね2ha以上）
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域は概ね0.5ha以上）
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点の開発を行う区域を含む

街なか居住再生型の地区要件

【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域は概ね2ha以上）

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下（重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下）
- ・一定の条件を満たす中心市街地
- ・重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



コミュニティ施設の整備

（集会所、子育て支援施設等）



空き家等の活用

- ・空き家又は空き建築物の取得（用地費は除く。）、移転、増築、改築等



（交付率：1/3）

良質な住宅の供給

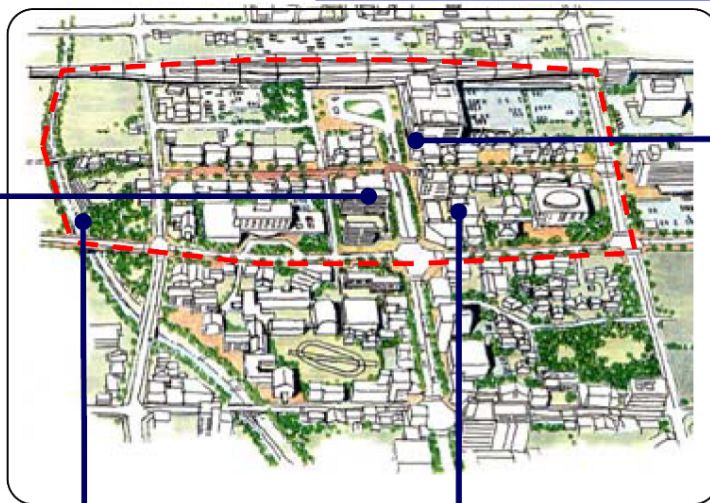
拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業

調査設計計画、土地整備、共同施設整備

（交付率：1/3）



事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

（交付率：通常事業に準ずる）

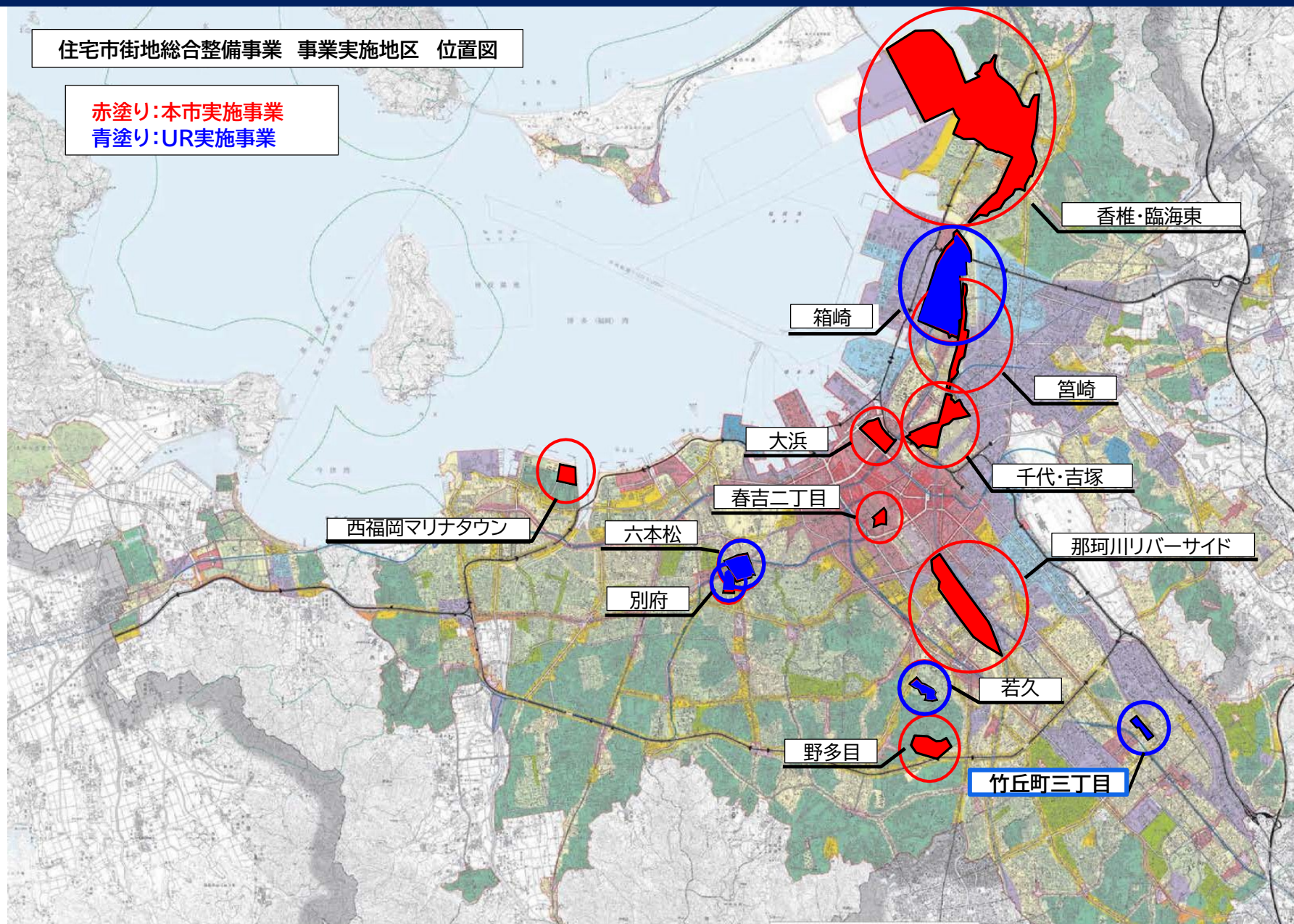
受け皿住宅の整備

従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等（交付率：1/3、1/2）

1. 住宅市街地総合整備事業について



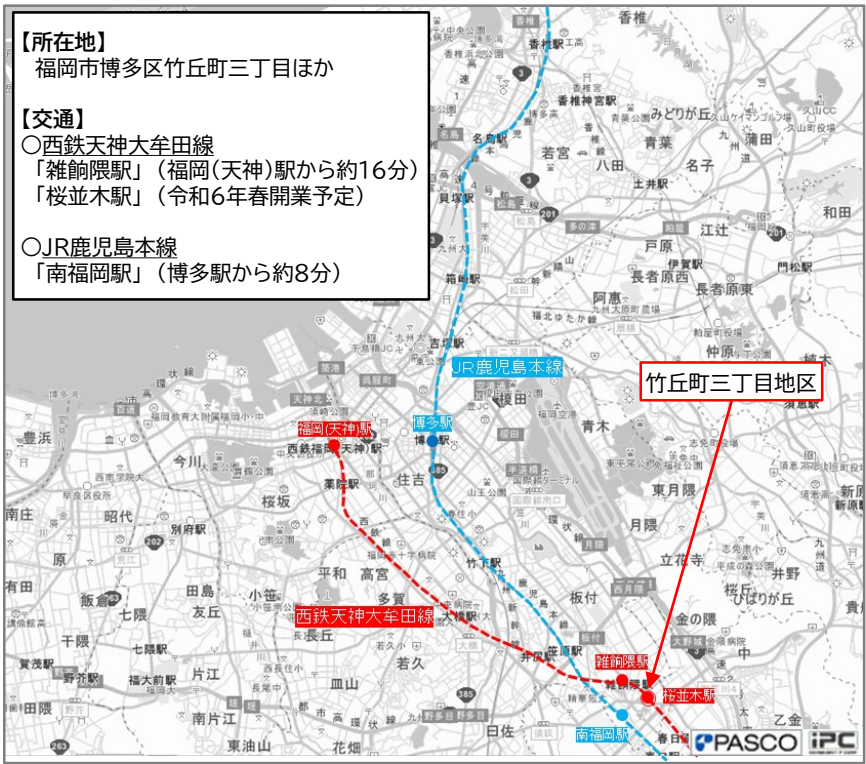
2. 事業の目的

■地区概要

- 当地区は、本市の都心部から南東約7kmに位置しており、西鉄天神大牟田線の新駅(桜並木駅)を中心として、南北に都市計画道路が面した交通利便性が高い地区
- 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業の進捗に伴い、令和4年8月に高架切替えを行い、令和6年春に桜並木駅の開業を予定する。

■事業の目的

- 既存駅(西鉄雑餉隈駅・JR南福岡駅)との連携強化による地域拠点の形成を図る。
- 連続立体交差事業及び桜並木駅の設置を契機として、大規模な低未利用地(バス営業所跡地)の土地利用転換により、駅整備と連携した都市機能の誘導を図る。
- 地区内の耐震性に課題を有する老朽化した市街地住宅の建替え等、良好な住宅市街地の更新・形成に寄与する。
- 交通広場や駐輪場、バスベイ等の整備による交通結節機能の強化、緑地(緑道)や歩道状空地等の整備による良質な歩行者空間等の確保により、回遊性の向上や良好な景観形成を図り地域拠点形成に資する。



福岡市都市計画マスタープラン (H26.5策定)

3. 事業概要・経緯等

■事業概要

事業名 (概要)	竹丘町三丁目地区住宅市街地総合整備事業
	整備地区：約5.10ha 重点整備地区：約3.79ha 拠点の開発区域：約3.18ha
	〈住宅等の整備〉建設戸数：約380戸 想定住宅種別：賃貸住宅
採択年度	平成30年度

■経緯等

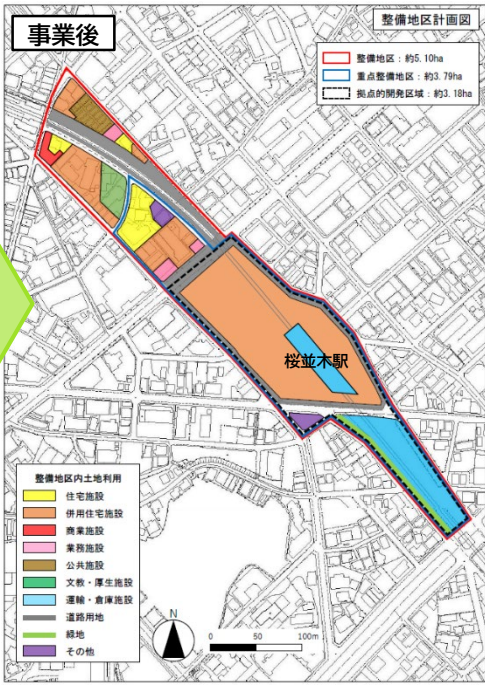
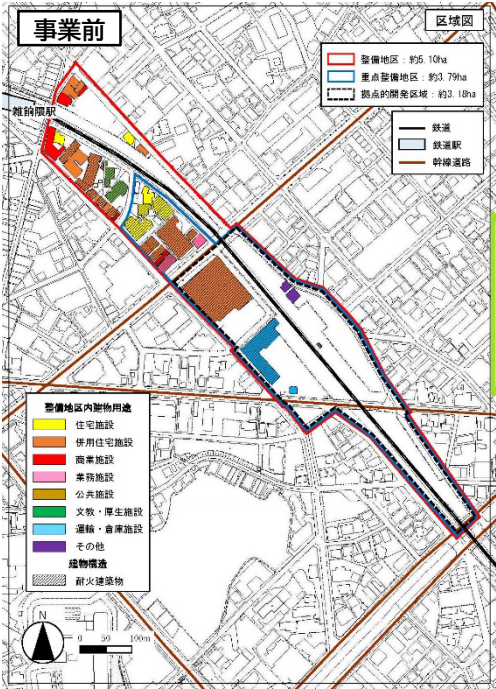
平成30年度	事業採択
令和元年度	新規事業化(設計等未執行)
令和2年度	連立事業の遅れ及びコロナ禍に伴う 駅周辺事業への影響(遅延及び計画変更)
令和3・4年度	事業計画及びスケジュールの見直し
令和5年度	整備計画変更(R5.7)

※事業進捗率：0.0%

※①事業の進捗状況に関する指標

(上段:平成30年時点、下段:令和5年時点)

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
整備計画		●整備計画策定										
		●整備計画策定										
住宅整備		設計		建築工事(機構)		既存建物解体(機構)・建築工事(民間)						
		設計		建築工事(機構)		既存建物解体(機構)・建築工事(民間)						
連続立体交差事業	H22~	高架切替(R3.3)●		●新駅開業(R4.3)		●事業完了						
	H22~	高架切替(R4.8)●		●新駅開業(R6.3)		●事業完了						

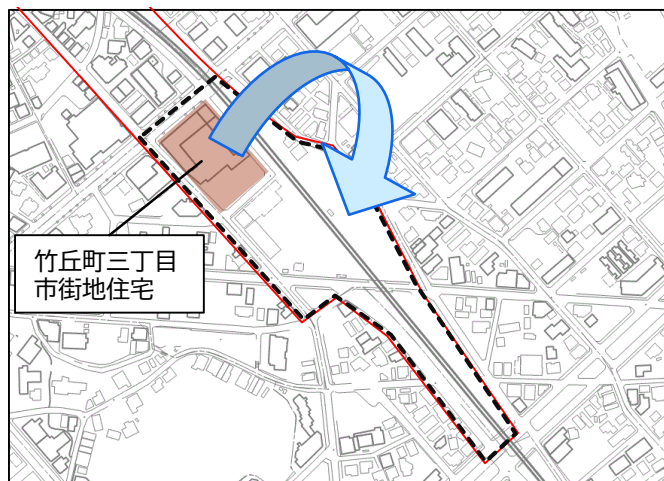


4. 事業の必要性等

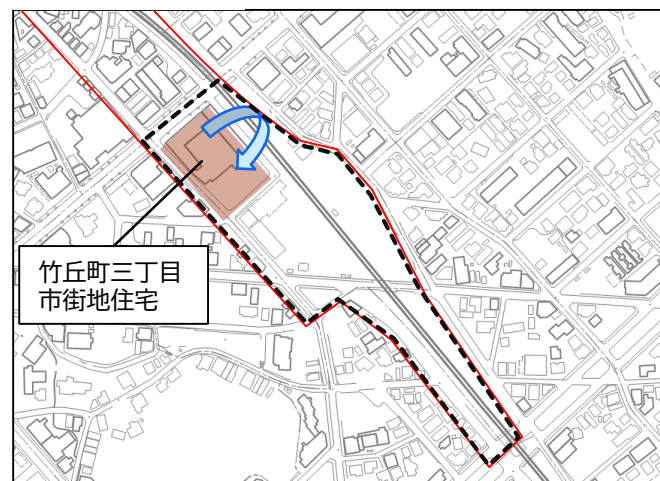
■事業の遅れ(5年)の理由について

- 当初、令和4年3月の新駅開業に伴う基盤整備等のスケジュールと合わせて、隣接敷地を含めたローリングによる拠点的开发区域内の一体的整備を計画。令和元年度から設計、令和3年度から住宅建設の予定で、平成30年度に(UR都市機構策定による整備計画により)事業採択を受けた。
- しかし、令和元年度後半に発覚した連立事業の遅れや、令和2年度以降の新たな社会課題(コロナ禍)による拠点的开发区域内全体の計画の見直し(別敷地での建替えによる直接移転から、現位置建替えに計画変更)により、5年間の事業の遅れが生じたもの。

【当初】別敷地での建替えによる直接移転



【変更】現位置建替え



重点地区
拠点的开发区域

4. 事業の必要性等

■事業の必要性等

○地区内の竹丘町三丁目市街地住宅については、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に基づく要緊急安全確認大規模建築物に該当しており、耐震性の課題を早期に解消することが求められている。

○既存の雑餉隈駅周辺は、道路が狭隘であるために、鉄道駅部における交通結節機能が不足しており、桜並木駅の設置を契機とする大規模な低未利用地の土地利用転換により、地域拠点における機能誘導や機能補完を図る必要がある。

○令和4年11月に都市計画決定や、土地区画整理事業の認可を行い、令和5年2月に基盤整備着手

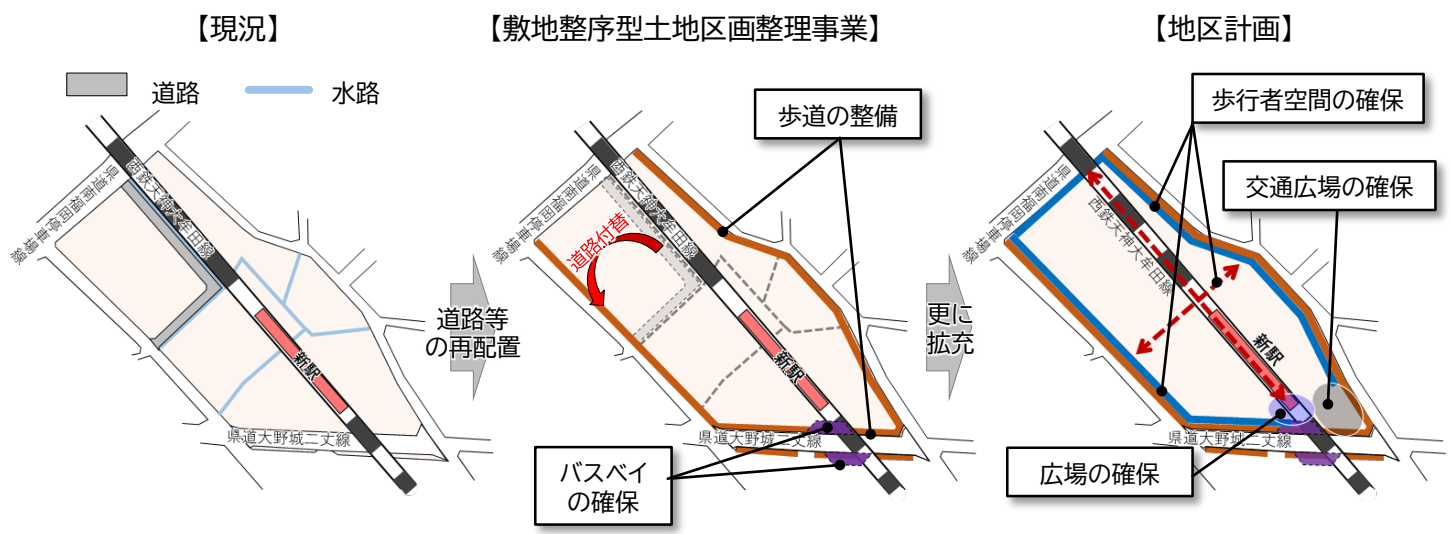
【竹丘町三丁目市街地住宅】



「要緊急安全確認大規模建築物について」

昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた建築物のうち、病院、店舗、ホテル等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に特に配慮を要する方が主として利用する建築物で、大規模なもの(要緊急安全確認大規模建築物)の所有者は、耐震診断の実施と、その結果の報告を所管行政庁(福岡市域内では福岡市)にすることが義務付けられている。

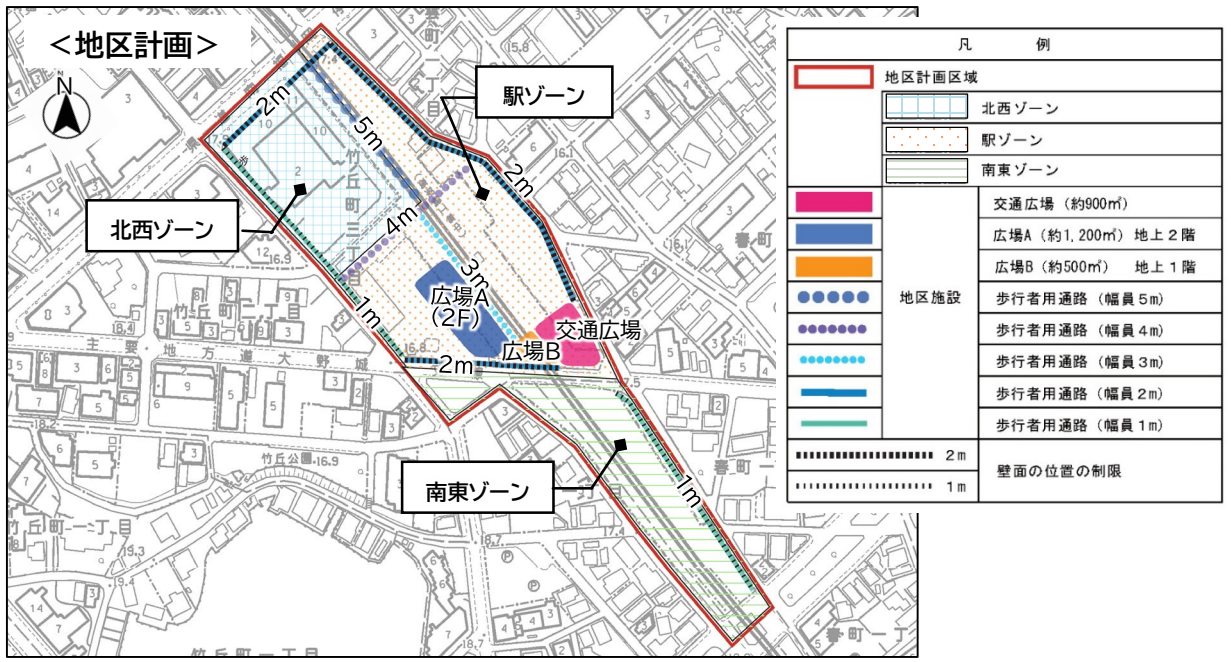
5. 周辺の取組みについて(区画整理事業・地区計画)



社会情勢等の変化

令和4年11月 土地区画整理事業 **事業認可**
令和4年11月 **地区計画の決定**
用途地域の変更

※②事業を巡る社会情勢等の変化に関する指標



5. 周辺の取組みについて(竹丘町三丁目地区整備計画)

■事業の概要

1.住宅等の整備

- ・建設戸数:約380戸(うち130戸が補助対象)
- ・想定住宅種別:賃貸住宅

2.公共施設等の整備 ※本事業外で実施するものを含む

(1)道路

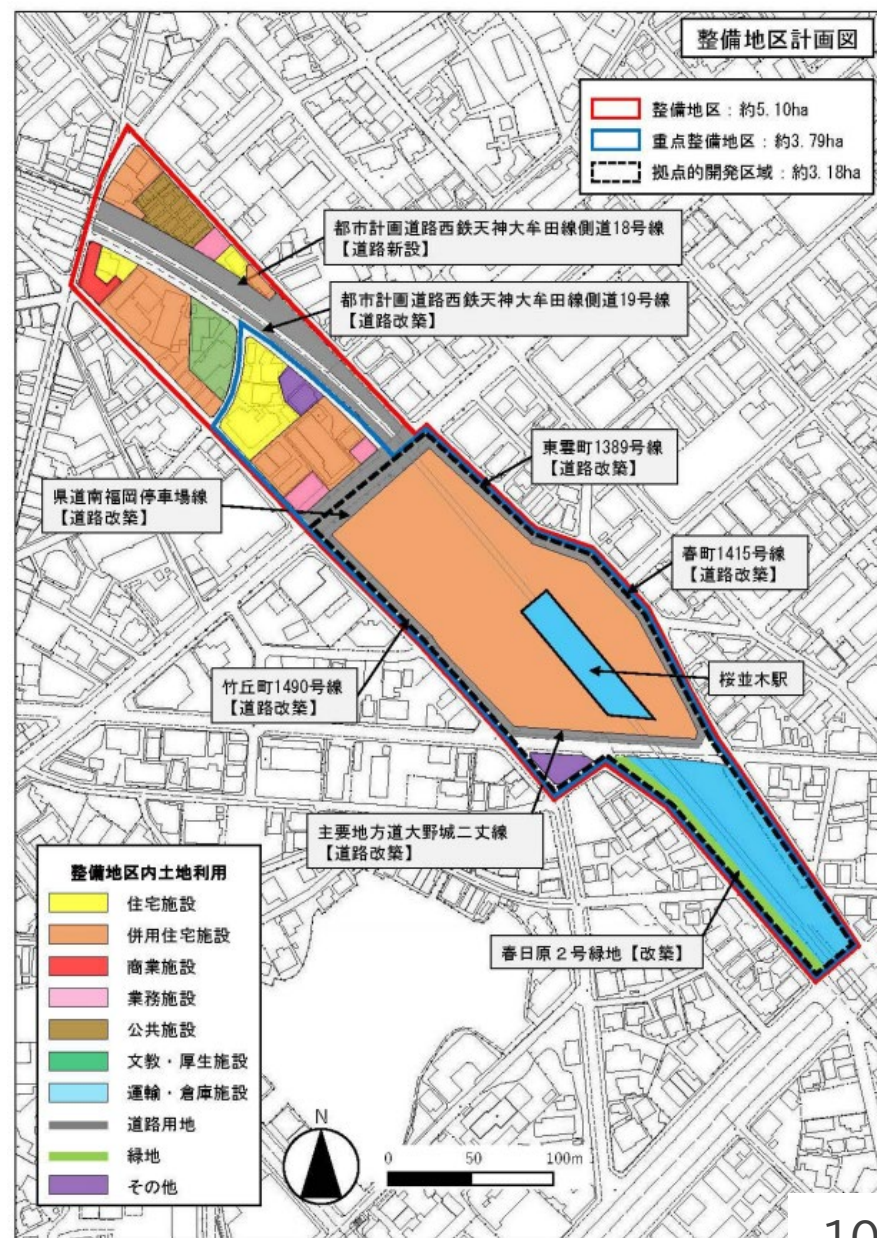
- ・主要地方道大野城二丈線(道路改築)
- ・竹丘町1490号線(道路改築)
- ・東雲町1389号線(道路改築)
- ・春町1415号線(道路改築)
- ・県道南福岡停車場線(道路改築)
- ・都市計画道路西鉄天神大牟田線側道18号線(道路新設)
- ・都市計画道路西鉄天神大牟田線側道19号線(道路新設)

(2)公園・緑地

- ・春日原2号緑地(改築)

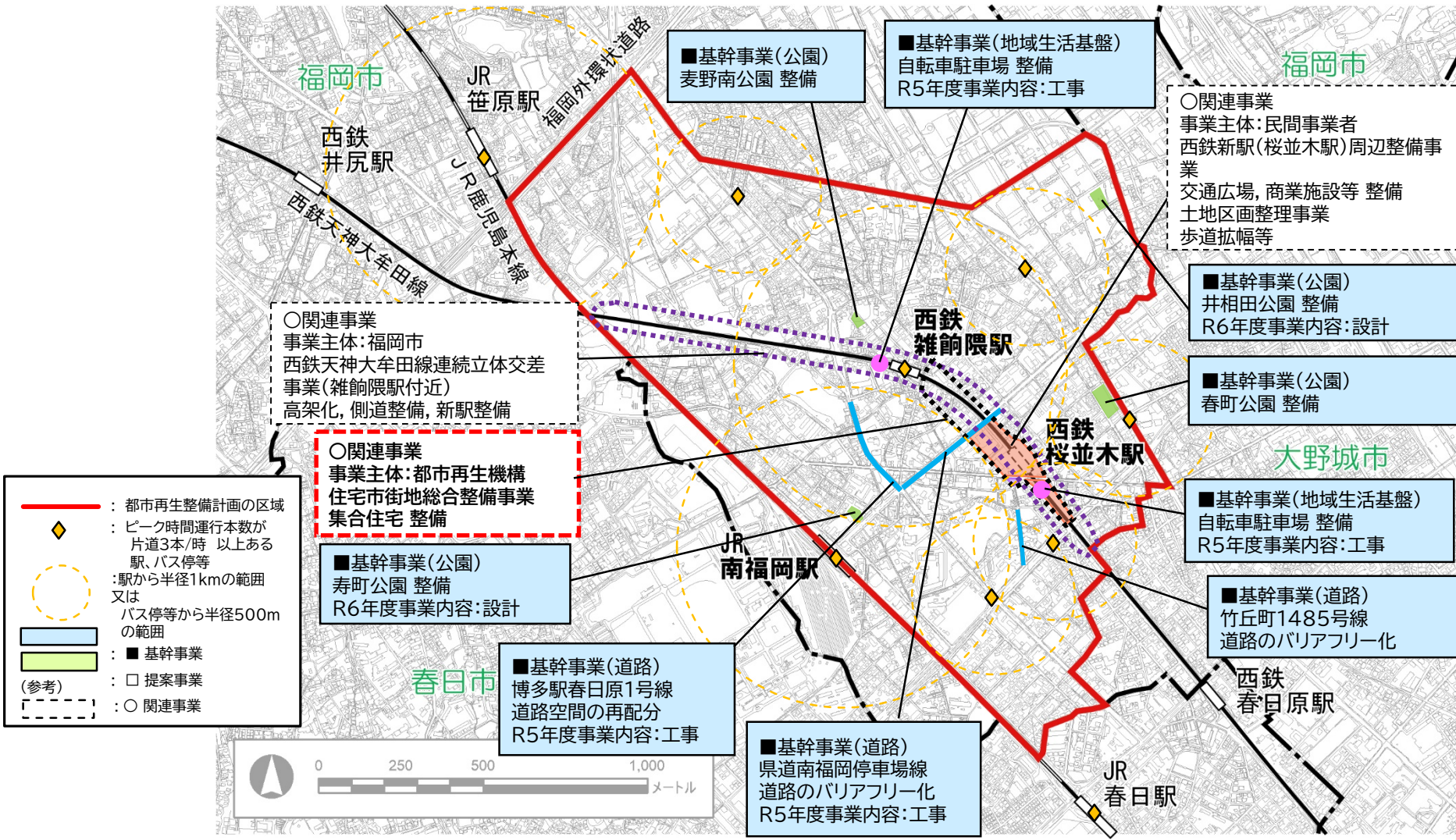
(3)鉄道駅

- ・桜並木駅



5. 周辺の取組みについて(都市再生整備計画事業)

- 事業概要:市基本計画にて、区の「地域拠点」に位置づける「雑餉隈地区」において、区域内を縦断する鉄道の連続立体交差事業を契機として、鉄道駅を中心とした都市機能の集積や交通結節機能の強化を図ることにより、地域拠点にふさわしい魅力あるまちづくりを推進する。
- 事業主体:福岡市 ■面積:203.0ha ■交付期間:令和3年度～令和7年度
- 全体事業費:765.8百万円 ■交付対象事業費: 765.8百万円(国費:306.3百万円) ■国費率:40%



5. 周辺の取組みについて(西鉄天神大牟田線連続立体交差事業(雑餉隈駅付近))

H30



R5



▼雑餉隈駅と高架橋



▼桜並木駅イメージ



6.【再評価】費用対効果分析

■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

6.【再評価】費用対効果分析

■費用対効果分析

※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

		再評価 (令和5年度)	新規採択時 (平成30年度)
B/C	(総便益※ ／総費用)	1.10	1.31
		約91億／約82億	約20億/約15億

■総便益／総費用の算定内訳

総便益の算定内訳

- 入居者等の効用水準の差分
- 拠点地区内における残存価値の差分
- 事業の影響による拠点地区外における効用水準の差分※

総費用の算定内訳

- 整備計画に定められた住宅等に係る事業費(設計費、解体費、建設費等)
- 整備計画に定められた住宅等に係る維持管理費

※住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル(国土交通省)に基づき、事業の影響範囲(拠点地区の中心から概ね1kmの範囲)の地価上昇をヘドニック法により推計することで、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。

6.【再評価】費用対効果分析

■新規採択時からの差額の要因

便益の変動要因

新規採択時:約20億円 ⇒ 再評価:約91億円 : +約71億円

○市場変動に伴う想定賃料の見直し

○土地利用計画の具体化 ※1

○拠点地区外便益の上昇 ※2

費用の変動要因

新規採択時:約15億円 ⇒ 再評価:約82億円 : +約67億円

○工事費の上昇

○土地利用計画の具体化 ※1

※1 : 令和4年11月の都市計画決定や土地区画整理事業の認可により拠点地区内で整備を予定する施設等の計画が具体化したことに伴い、それらに係る費用及び便益を適切に計上したもの。

※2 : 地価上昇により、事業の影響範囲(拠点地区の中心から概ね1kmの範囲)の便益が向上したもの。

■今後の方針(案)

- ◇本事業は、西鉄天神大牟田線連続立体交差事業の遅延等に伴い、事業計画及びスケジュールの見直しを行った上で、円滑な事業推進を図るために、地域及び事業者と協議・調整を行っている。
- ◇令和6年春の桜並木駅(新駅)開業を見据え、令和4年11月には竹丘町三丁目地区地区計画の策定や用途地域の変更等の都市計画手続きを行い、当該地区のまちづくりの推進や都市機能の誘導を図っている。
- ◇今後も引き続き整備を推進していくことで、桜並木駅(新駅)開業を契機とする良好な市街地の形成に寄与することが期待される。
- ◇上記を踏まえ、当事業については「事業継続」とし、完成へ向けて整備を推進する。