

# 地域居住機能再生推進事業

## 【福岡市東地区】

令和4年11月

# 事業評価総括表 (1/1)

## 【公共事業関係費】

### 【住宅市街地総合整備事業】 (補助事業等)

事業名 事業主体	該当 基準	総事業費 (億円)	費用便益分析				貨幣換算が困難 な効果等 による評価	再評価の視点 (投資効果等の事業の必要 性、事業の進捗の見込み、 コスト削減等)	対応 方針 (案)	担当課 (担当課長名)	
			貨幣換算した便益:B(億円)		費用:C(億円)						B/C
			便益の内訳及び主な根拠		費用の内訳						
福岡市東地区地域居住 機能再生推進事業 福岡市	再々評価	557億円	254億円	280億円	0.91	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該住宅の小学校区は少子高齢化の進行により人口や児童数が著しく減少しており、ファミリー世帯向け住宅の供給を推進</li> <li>・室内外のバリアフリー化を行い高齢社会対応住宅を整備</li> </ul>	<p>【投資効果等の事業の必要性】 入居者の高齢化が進んでいるなか、EVが無く、住戸面積が狭く居住水準が低いため、引き続き、建替えを実施する必要がある</p> <p>【事業の進捗の見込み】 昭和40年代半ばに建設された、中層階段室型の大規模団地の建替事業に着手しており、14期のうち5期目を工事中である</p> <p>【コスト削減等】 定期的に改定している「福岡市公営住宅等整備基準」の中で、コスト・品質・環境重視を掲げ、総合的なコスト改善に取り組んでいる</p>	継続	九州地方整備局 建設部 住宅整備課 (課長 梶徹三)		
福岡市南地区地域居住 機能再生推進事業 福岡市	再々評価	412億円	221億円	232億円	0.95	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内外のバリアフリー化を行い高齢社会対応住宅を整備</li> <li>・コミュニティの活性化を図るため公園や集会所、また駐車場を整備</li> </ul>	<p>【投資効果等の事業の必要性】 入居者の高齢化が進んでいるなか、EVが無く、住戸面積が狭く居住水準が低いため、引き続き、建替えを実施する必要がある</p> <p>【事業の進捗の見込み】 昭和40年代半ばに建設された、中層階段室型の大規模団地の建替事業に着手しており、21期のうち8期目を工事中である</p> <p>【コスト削減等】 定期的に改定している「福岡市公営住宅等整備基準」の中で、コスト・品質・環境重視を掲げ、総合的なコスト改善に取り組んでいる</p>	継続	九州地方整備局 建設部 住宅整備課 (課長 梶徹三)		

# 1. 地域居住機能再生推進事業について (1/2)

## ■ 地域居住機能再生推進事業とは？

本事業は、**住宅市街地総合整備事業**に位置づけられている事業で、**地域を指定し、再生計画に従って行われる住宅等の整備**を行い公共の福祉に寄与することを目的にしている

### 地域居住機能再生推進事業

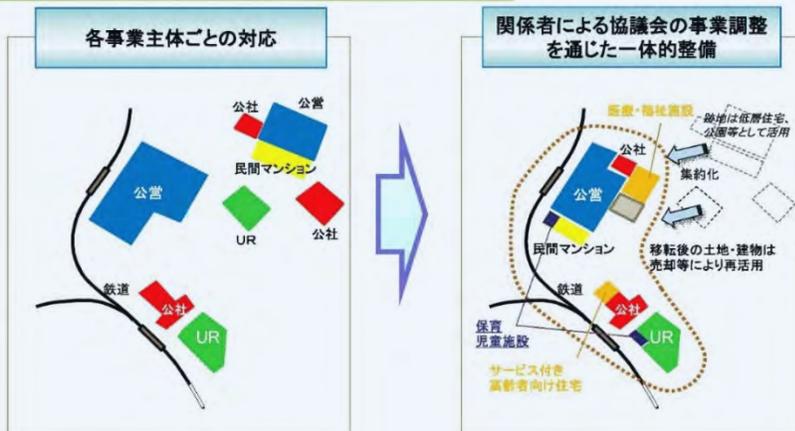
#### 現状・課題

- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

#### 事業目的

- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

#### 地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

出典：国土交通省HP

福岡市ではこの事業が創設された時、**市営住宅等長寿命化計画** (※1) を兼ねた**市営住宅ストック総合活用計画** (※2) において、大規模団地である**市営城浜住宅 (東区)** と**市営弥永住宅 (南区)** を**建替え活用**と位置付けていた

また、本事業では、**他の事業主体との協働と、大規模団地の再生**を通じて、**地域の居住機能を再生することを求められている**



福岡市は、本事業を活用し、**福岡県、URと協働し、市営城浜住宅 (東区) や市営弥永住宅 (南区) の大規模市営住宅の建替え事業**を中心とした**地域居住機能再生計画**を作成し、**建替え事業等を実施している**

(※1) 長寿命化計画：建替えや修繕等の計画的実施等による建物の長寿命化を推進するための計画  
(※2) ストック総合活用計画：効率的かつ的確な機能更新と維持保全を目的に策定した計画

# 1. 地域居住機能再生推進事業について (2/2)

## ■地域居住機能再生協議会について（平成25年度に発足）

名称：福岡市地域居住機能再生協議会

代表者：福岡市

構成員：福岡県、福岡市、独立行政法人都市再生機構九州支社（UR）

本協議会において次の2計画を策定

### ①福岡市東地区地域居住機能再生推進計画

(1) 整備地区 名称：福岡市東区 面積：約575.6ヘクタール

(2) 重点整備地区 名称：城浜地区 面積：約14.3ヘクタール

(3) 事業主体 福岡県、福岡市

### ②福岡市南地区地域居住機能再生推進計画

(1) 整備地区 名称：福岡市南区 面積：約404.1ヘクタール

(2) 重点整備地区 名称：弥永地区 面積：約10.5ヘクタール

(3) 事業主体 福岡市、UR

### 東地区

福岡市東地区地域居住機能再生推進事業

地域居住機能再生計画書

目次

	ページ
1. 地域居住機能再生計画書	1
2. 位置図	4
3. 区域図	5
4. 整備地区計画図	6

令和3年9月（第2回変更）

福岡市地域居住機能再生協議会

### 南地区

福岡市南地区地域居住機能再生推進事業

地域居住機能再生計画書

目次

	ページ
1. 地域居住機能再生計画書	1
2. 位置図	5
3. 区域図	6
4. 整備地区計画図	7

平成25年6月

福岡市地域居住機能再生協議会

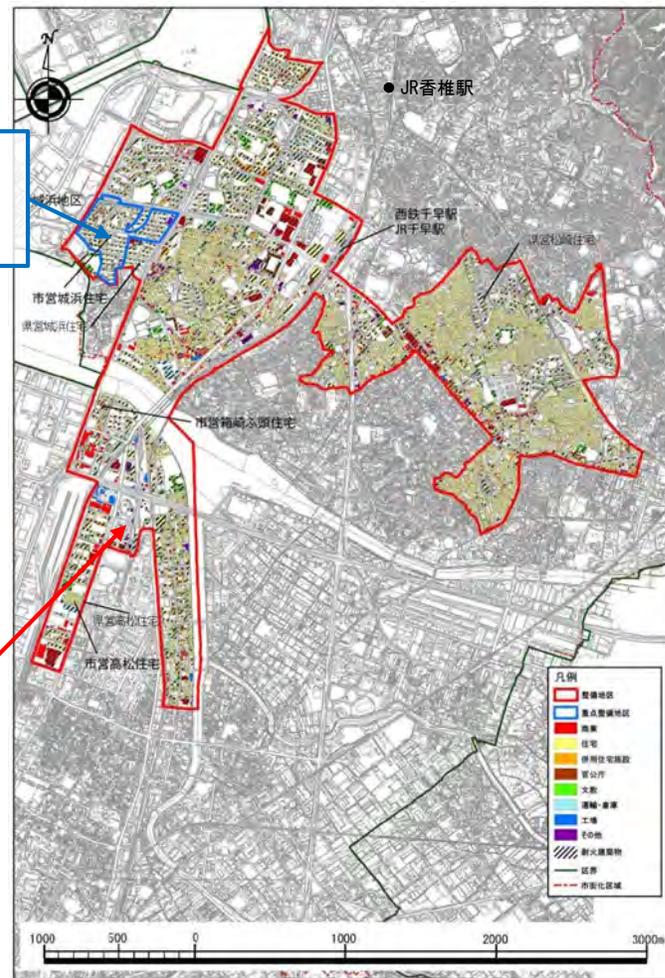
# 2. 福岡市東地区地域居住機能再生推進計画 (1/3)

## ■位置図、整備地区及び重点整備地区の区域図

### ○位置図



### ○区域図



### 整備地区の概要

- ・当該地区は、**福岡市東区**の中心駅である**JR鹿児島本線 香椎駅**より約2.0km南西に位置
- ・大規模な公園を有し、緑地が多く、海も近いなどの自然に恵まれ、**市営・県営等の公営住宅、都市再生機構などの公的賃貸住宅**や大規模な開発による住宅団地が広がっている
- ・**重点整備地区の城浜地区**は、昭和44年度から47年度に建設された**2,128戸の福岡市営城浜住宅**（公営住宅1,688戸（うち480戸は全面的改善実施住戸）、改良440戸）がある。

### 地区の特性と課題

- ①市営城浜住宅（昭和40年代建築物）の老朽化  
重点整備地区内にある**市営城浜住宅**は、**建物や設備の老朽化・陳腐化**が進んでいる
- ②公的賃貸住宅の安定的な供給  
安定的に供給するためには、**公的賃貸住宅の計画修繕などの改善事業等を計画的に実施**する必要がある
- ③高齢化の進行  
整備地区全体の人口は、**平成14年からの10年間で、福岡市全体が8.8%増、東区全体が10.1%増**に対して、**1.1%増**となっている。重点整備地区の**城浜住宅**は、東区全体の人口・世帯数が増加する中で、**人口▲26.6%、世帯数▲14.0%**と大幅に減少している

## 2. 福岡市東地区地域居住機能再生推進計画 (2/3)

### ■整備の基本方針

・市営住宅は、「**福岡市市営住宅ストック総合活用計画（長寿命化計画）**」により、計画的な機能更新を図っているところであり、他の事業主体と連携することにより、**住宅セーフティネットの中核**を担う公的賃貸住宅の**適切な供給に努めていく**。

・整備地区内の老朽化した団地の**建替え**によって、**居住水準の向上**を図り、良質な都市型住宅を供給する。また、住宅の整備については、**バリアフリー化**された公的賃貸住宅を確保する。

・整備地区内には、平成24年度末時点で県営・市営住宅23団地7,630戸と都市再生機構9団地2,872戸の計32団地10,502戸が所在しており、**大規模な団地建替事業**とあわせて、整備地区内の公的賃貸住宅について、**外壁改修、屋上防水改修**などの**改善事業**や**再生促進事業**を実施することにより、地域の居住水準や安全性の向上を図る。

・なお、**建替え**にあたっては、**要望等の丁寧な聞き取り**や、**個別訪問**を実施するとともに、**既存コミュニティが維持**できる移転計画とするなど入居者に配慮して行っている。

### ■住宅等の整備（建替え）

#### ○主要な住宅等の整備に関する事項

団地名	事業手法	事業主体	建設戸数	住宅建設の基本方針
市営城浜住宅	公営住宅等整備事業	福岡市	約1,208戸	○老朽化した公営城浜住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給を行う。
	住宅地区改良事業		約440戸	○高齢者向け住戸の供給を行う。
合計			約1,648戸	

#### ○その他の住宅等の整備に関する事項

団地名	事業手法	事業主体	建設戸数	住宅建設の基本方針
市営高松住宅	公営住宅等整備事業	福岡市	約45戸	○老朽化した高松住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給を行う。
市営箱崎心頭住宅	公営住宅等整備事業		約110戸	○老朽化した箱崎心頭住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給を行う。
県営高松住宅	公営住宅等整備事業	福岡県	約45戸	○老朽化した高松住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給を行う。
県営松崎住宅	公営住宅等整備事業		約99戸	○老朽化した松崎住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給を行う。
県営城浜住宅	公営住宅等整備事業		約410戸	○老朽化した城浜住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給を行う。
計			約709戸	

# 2. 福岡市東地区地域居住機能再生推進計画 (3/3)

## ■スケジュール

事業名	年度																				
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
<b>基幹事業</b>																					
市営城浜住宅 公営住宅等整備及び住宅 地区改良事業 ※建替え																					
											※R4年9月時点 進捗率4.2% (工事着手696戸/1,648戸)										
市営高松住宅 公営住宅等整備 ※建替え																					
											※R4年9月時点 整備完了										
市営箱崎心頭住宅 公営住宅等整備 ※建替え																					
											※R4年9月時点 進捗率9.0% (R4年12月完了)										
市営住宅 ストック総合改善事業 ※外壁改修、屋上防水改修											※国から年度毎に交付される補助金の範囲内で実施										
<b>再生促進事業</b>																					
市営住宅 整備推進事業 ※駐車場整備、集会場整備											※国から年度毎に交付される補助金の範囲内で実施										
市営住宅 機能性向上事業 ※EV耐震性向上工事、 浴槽・風呂釜等設置											※国から年度毎に交付される補助金の範囲内で実施										
<b>関連事業</b>																					
公益施設誘致 (市営城浜住宅関連)																					

## ■市営城浜住宅整備イメージ図



整備後の住戸数：1,648戸(予定)  
(建替前の住戸数：1,648戸)

※全面的改善済住宅は建替事業対象外

公営住宅：住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉で健康かつ文化的な生活を営むに足りる住宅の供給を目的として建設された住宅  
改良住宅：不良住宅を除却・収用した後に、改良地区の住民に対して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の供給を目的として建設された住宅

# 3. 事業の進捗状況 (1/1)

## ■進捗状況 (R4年9月末時点)

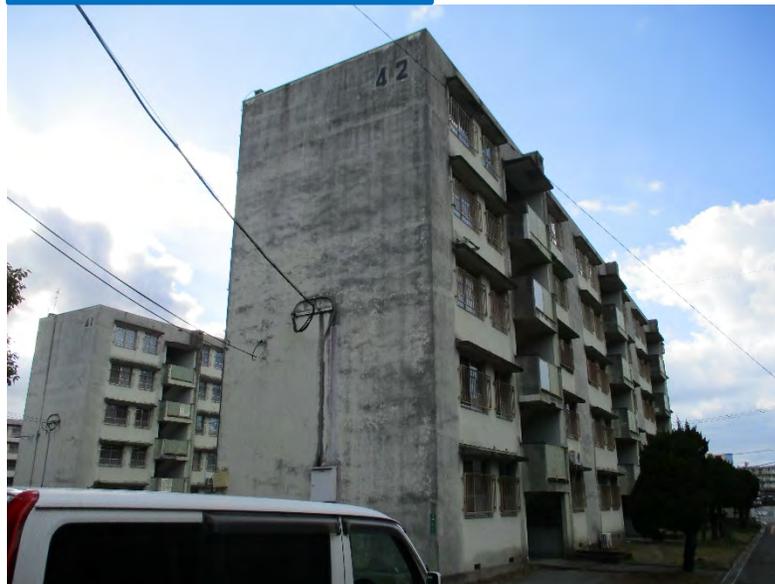
### ○基幹事業

- ・市営城浜住宅整備事業  
→進捗率42% 概ね順調
- ・市営高松住宅整備事業  
→進捗率100% 完了
- ・市営箱崎ふ頭住宅整備事業  
→進捗率90% R4年12月完了
- ・ストック総合改善事業  
→補助金の範囲内で実施

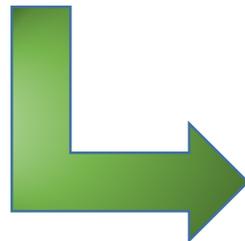
### ○再生促進事業

- ・整備促進事業  
→補助金の範囲内で実施
- ・機能性向上事業  
→補助金の範囲内で実施

建替前(市営城浜住宅)



(建替前) RC造 5階 30戸 EVなし 階段室型



建替後(市営城浜住宅)



(建替後) RC造 14階 124戸 EV付 片廊下型

## 4. 事業の投資効果<sup>(1/3)</sup>

### ■費用便益分析について

本事業は、国土交通省からの補助金の交付を受け実施している事業であるため、国土交通省住宅局住宅総合整備課が策定した「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」（平成28年3月策定）により費用便益分析を行う

B : 便益

$$= \text{家賃収入} + \text{駐車場収入} + \text{残存価値} \\ (\text{耐用年数} 70 \text{年})$$

C : 費用

$$= \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費} \quad \text{他}$$

$$\text{費用便益比} = \frac{B}{C} \quad (\geq 0.8 \text{ ※1})$$

※1: 公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法によるB/Cの目標値は0.8以上とされている

# 4. 事業の投資効果 (2/3)

## ■費用便益比分析

### 便益 (Benefit) の算定

- ・ **家賃** : 公営住宅法第16条に規定する近傍同種の住宅の家賃
- ・ **駐車場収入** : 近傍同種の月極め駐車場の利用料
- ・ **建物の残存価値** : 建設費の2割 (耐火構造)
- ・ **用地の残存価値** : 評価時点 (R4年度) の価格を計上

※近傍同種の住宅とは、「立地条件、規模、建設時からの経過年数」などが同等の住宅を指す

$$\text{※便益 (Benefit)} = \text{家賃} + \text{駐車場収入} + \text{建物の残存価値} + \text{用地の残存価値}$$

### 費用 (Cost) の算定

- ・ **用地費** : 用地費の市場価格 (固定資産税評価額 ÷ 0.7)
- ・ **建設費** : 建設 (駐車場整備費を含む) に要する費用
- ・ **修繕費** : 評価対象期間中の公営住宅の修繕費 (公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき算定)
- ・ **将来修繕費** : 評価対象期間の終了の翌年に評価対象期間以降の修繕費 (年平均修繕費 × 25年分)
- ・ **その他事業コスト** : 設計費を計上

$$\text{※費用 (Cost)} = \text{用地費} + \text{建設費} + \text{修繕費} + \text{将来修繕費} + \text{その他事業コスト}$$

## 4. 事業の投資効果 (3/3)

■費用便益比分析：結果（市営城浜住宅整備事業についての結果）

### 費用 (Cost)

用地費	5,029百万円
建設費	10,362百万円
維持管理費	12,388百万円
その他	298百万円

費用合計：28,077百万円

### 便益 (Benefit)

家賃収入	21,324百万円
駐車場収入	726百万円
建物残存価値	984百万円
用地残存価値	2,390百万円

便益合計：25,424百万円

※費用及び便益の金額はすべて社会的割引率4%として現在価値に換算

※家賃収入及び駐車場収入は、国が定めた基準によると稼働率100%で算定することになっている

$$B / C = 0.91 \geq 0.8$$

# 5. 今後の対応方針（案） (1/1)

## 1. 事業の必要性に関する視点

- 公的賃貸住宅の適切な供給による住宅セーフティネットの確保
- 住宅の整備による居住水準の向上、バリアフリー化の確保
- 外壁改修、屋上防水改修などの改善事業や再生促進事業を実施することで地域の居住水準や安全性の向上の確保



事業の必要性あり

## 2. 事業の投資効果に関する視点

- 費用便益比（B/C）：  $0.91 \geq 0.8$



事業の効率性あり

## 3. 事業進捗の見込みの視点

- 基幹事業である市営城浜住宅整備事業の進捗率  
令和4年9月末時点で42%（概ね順調に推移）



事業の進捗問題なし

## 4. コスト縮減や代替立案等の可能性の視点

- 「福岡市公営住宅等整備基準」の中で総合的なコスト改善への取り組み
- 代替案として全面的改善が考えられるが、建替えによる整備が優位



コスト縮減等への  
取り組みあり

## ■ 対応方針

上記1～4の視点により本事業は継続する必要があると考えます

# 地域居住機能再生推進事業

## 【福岡市南地区】

令和4年11月

# 事業評価総括表 (1/1)

## 【公共事業関係費】

### 【住宅市街地総合整備事業】 (補助事業等)

事業名 事業主体	該当 基準	総事業費 (億円)	費用便益分析				貨幣換算が困難 な効果等 による評価	再評価の視点 (投資効果等の事業の必要性、 事業の進捗の見込み、 コスト削減等)	対応 方針 (案)	担当課 (担当課長名)	
			貨幣換算した便益:B(億円)		費用:C(億円)						B/C
			便益の内訳及び主な根拠		費用の内訳						
福岡市東地区地域居住 機能再生推進事業 福岡市	再々評価	557億円	254億円	【内訳】 住宅：213億円 駐車場：7億円 用地残存価値：24億円 建物残存価値：10億円  【根拠】 市場家賃： 91千円/月・戸	280億円	【内訳】 事業費：156億円 維持管理費：124億円	0.91	<p>【投資効果等の事業の必要性】 入居者の高齢化が進んでいるなか、EVが無く、住戸面積が狭く居住水準が低いため、引き続き、建替えを実施する必要がある</p> <p>【事業の進捗の見込み】 昭和40年代半ばに建設された、中層階段室型の大規模団地の建替事業に着手しており、14期のうち5期目を工事中である</p> <p>【コスト削減等】 定期的に改定している「福岡市公営住宅等整備基準」の中で、コスト・品質・環境重視を掲げ、総合的なコスト改善に取り組んでいる</p>	継続	九州地方整備局 建政部 住宅整備課 (課長 梶徹三)	
福岡市南地区地域居住 機能再生推進事業 福岡市	再々評価	412億円	221億円	【内訳】 住宅：189億円 駐車場：8億円 用地残存価値：15億円 建物残存価値：9億円  【根拠】 市場家賃： 88千円/月・戸	232億円	【内訳】 事業費：124億円 維持管理費：108億円	0.95	<p>【投資効果等の事業の必要性】 入居者の高齢化が進んでいるなか、EVが無く、住戸面積が狭く居住水準が低いため、引き続き、建替えを実施する必要がある</p> <p>【事業の進捗の見込み】 昭和40年代半ばに建設された、中層階段室型の大規模団地の建替事業に着手しており、21期のうち8期目を工事中である</p> <p>【コスト削減等】 定期的に改定している「福岡市公営住宅等整備基準」の中で、コスト・品質・環境重視を掲げ、総合的なコスト改善に取り組んでいる</p>	継続	九州地方整備局 建政部 住宅整備課 (課長 梶徹三)	

# 1. 地域居住機能再生推進事業について (1/2)

## ■ 地域居住機能再生推進事業とは？

本事業は、**住宅市街地総合整備事業**に位置づけられている事業で、**地域を指定し、再生計画に従って行われる住宅等の整備**を行い公共の福祉に寄与することを目的にしている

### 地域居住機能再生推進事業

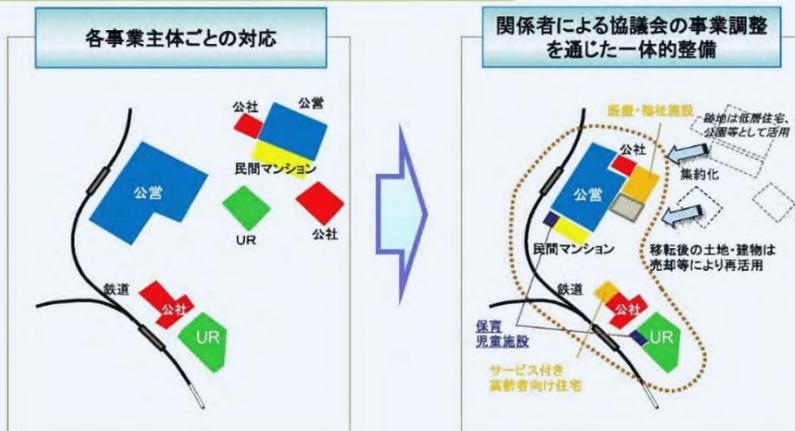
#### 現状・課題

- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

#### 事業目的

- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

#### 地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

出典：国土交通省HP

福岡市ではこの事業が創設された時、**市営住宅等長寿命化計画** (※1) を兼ねた**市営住宅ストック総合活用計画** (※2) において、大規模団地である**市営城浜住宅 (東区)** と**市営弥永住宅 (南区)** を**建替え活用**と位置付けていた

また、本事業では、**他の事業主体との協働と、大規模団地の再生**を通じて、**地域の居住機能を再生することを求められている**



福岡市は、本事業を活用し、**福岡県、URと協働し、市営城浜住宅 (東区) や市営弥永住宅 (南区) の大規模市営住宅の建替え事業**を中心とした**地域居住機能再生計画**を作成し、**建替え事業等を実施している**

(※1) 長寿命化計画：建替えや修繕等の計画的実施等による建物の長寿命化を推進するための計画  
(※2) ストック総合活用計画：効率的かつ確かな機能更新と維持保全を目的に策定した計画

# 1. 地域居住機能再生推進事業について (2/2)

## ■地域居住機能再生協議会について（平成25年度に発足）

名称：福岡市地域居住機能再生協議会

代表者：福岡市

構成員：福岡県、福岡市、独立行政法人都市再生機構九州支社（UR）

本協議会において次の2計画を策定

### ①福岡市東地区地域居住機能再生推進計画

(1) 整備地区 名称：福岡市東区 面積：約575.6ヘクタール

(2) 重点整備地区 名称：城浜地区 面積：約14.3ヘクタール

(3) 事業主体 福岡県、福岡市

### ②福岡市南地区地域居住機能再生推進計画

(1) 整備地区 名称：福岡市南区 面積：約404.1ヘクタール

(2) 重点整備地区 名称：弥永地区 面積：約10.5ヘクタール

(3) 事業主体 福岡市、UR

### 東地区

福岡市東地区地域居住機能再生推進事業

地域居住機能再生計画書

目次

	ページ
1. 地域居住機能再生計画書	1
2. 位置図	4
3. 区域図	5
4. 整備地区計画図	6

令和3年9月（第2回変更）

福岡市地域居住機能再生協議会

### 南地区

福岡市南地区地域居住機能再生推進事業

地域居住機能再生計画書

目次

	ページ
1. 地域居住機能再生計画書	1
2. 位置図	5
3. 区域図	6
4. 整備地区計画図	7

平成25年6月

福岡市地域居住機能再生協議会

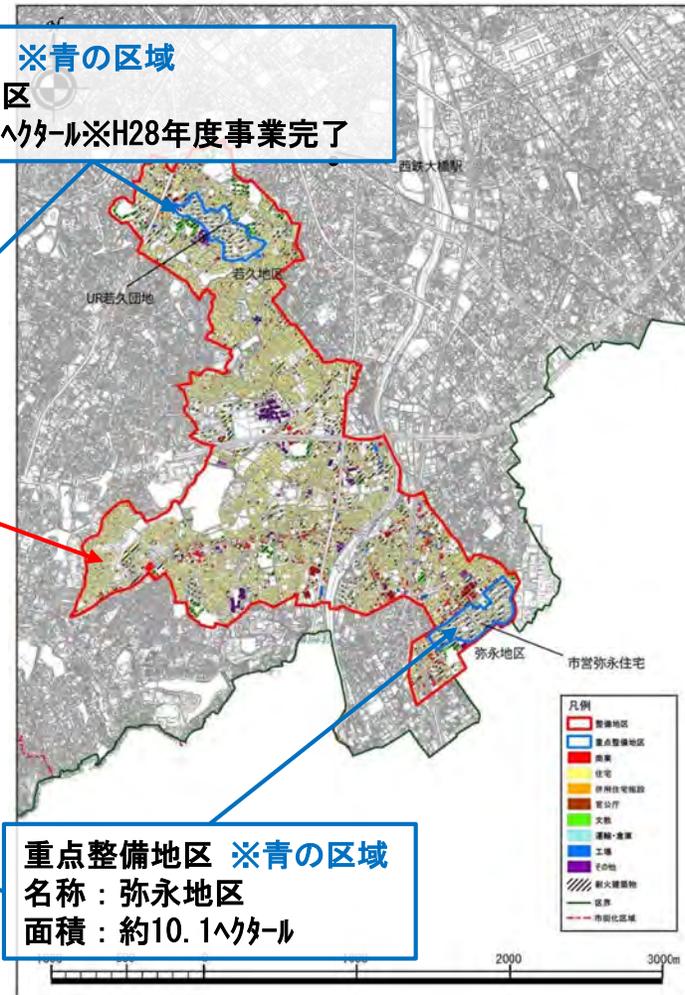
# 2. 福岡市南地区地域居住機能再生推進計画 (1/3)

## ■位置図、整備地区及び重点整備地区の区域図

### ○位置図



### ○区域図



### 整備地区の概要

- ・当該地区は、**福岡市南区**の中心駅である西鉄天神大牟田線**大橋駅**より約1.0km西に位置している。
- ・重点整備地区の**弥永地区**は、昭和41年度から45年度に建設された**1,500戸の市営弥永住宅**である。
- ・重点整備地区の**若久地区**は、良好な居住環境を有する住宅及び、居住者の生活の利便性の向上に必要な店舗や幼稚園等の施設が計画的に整備された**1,066戸の独立行政法人都市再生機構若久団地**である。 ※H28年度事業完了

### 整備課題

- ①市営弥永住宅（昭和40年代建築物）の老朽化  
重点整備地区内にある市営弥永住宅は、建物及び設備の老朽化・陳腐化が進んでいる
- ②公的賃貸住宅の安定的な供給  
安定的な供給を行うためには、公的賃貸住宅の**計画修繕などの改善事業等を計画的に実施**する必要がある
- ③高齢化の進行  
整備地区全体の人口は、平成14年からの10年間で、福岡市全体が8.8%増、南区全体が2.7%増に対して、**▲3.4%**となっている。重点整備地区の**若久団地**は、平成15年に新たな入居者の募集を停止していることから、人口は**▲66.9%**と大幅に減少している。同じく**重点整備地区の弥永住宅**の人口も**▲15.1%**と減少傾向にある

## 2. 福岡市南地区地域居住機能再生推進計画 (2/3)

### ■地区整備の基本方針

・市営住宅は、「**福岡市市営住宅ストック総合活用計画（長寿命化計画）**」により、計画的な機能更新を図っているところであり、他の事業主体と連携することにより、**住宅セーフティネットの中核**を担う公的賃貸住宅の**適切な供給に努めていく**。

・整備地区内の老朽化した団地の**建替え**によって、**居住水準の向上**を図り、良質な都市型住宅を供給する。また、住宅の整備については、**バリアフリー化**された公的賃貸住宅を確保する。

・整備地区内には、平成24年度末時点で市営住宅11団地2,537戸と都市再生機構2団地766戸の計13団地3,303戸が存在しており、**大規模な団地建替事業**とあわせて、整備地区内の公的賃貸住宅について、**外壁改修、屋上防水改修**などの**改善事業**や**再生促進事業**を実施することにより、地域の居住水準や安全性の向上を図る。

・なお、**建替え**にあたっては、**要望等の丁寧な聞き取り**や、**個別訪問**を実施するとともに、**既存コミュニティが維持**できる移転計画とするなど入居者に配慮して行っている。

### ■住宅等の整備（建替え）

#### ○主要な住宅等の整備に関する事項

団地名	事業手法	事業主体	建設戸数	住宅建設の基本方針
市営弥永住宅	公営住宅等整備事業	福岡市	約1,503戸	○老朽化した弥永住宅を建替え、従前居住者用住宅の供給とともに、公園等の公共施設整備や福祉施設等の公益施設誘致を行う。 ○高齢者向け住戸の供給を行う。
都市再生機構 若久団地 ※H28年度完了	市街地住宅等整備事業	都市再生機構	約380戸	○老朽化した若久団地を建替え、従前居住者用住宅の供給とともに、道路・公園等の公共施設整備や福祉施設等の公益施設誘致を行う。
		民間事業者	約240戸	○民間事業者によるニーズを踏まえた多様で良質な住宅の供給を図る。
合計			約2,123戸	

#### ○その他の住宅等の整備に関する事項

なし

# 2. 福岡市南地区地域居住機能再生推進計画 (3/3)

## ■スケジュール

事業名	年度																			
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
<b>基幹事業</b>																				
市営弥永住宅 公営住宅等整備 ※建替え																				
市営住宅 ストック総合改善事業 ※外壁改修、屋上防水改修																				
<b>再生促進事業</b>																				
市営住宅 整備推進事業 ※駐車場整備、集会場整備																				
市営住宅 機能性向上事業 ※EV耐震性向上工事、 浴槽・風呂釜等設置																				
<b>関連事業</b>																				
公益施設整備 (市営弥永住宅関連) ※公園整備																				
公益施設誘致 (市営弥永住宅関連)																				

## ■市営弥永住宅整備イメージ図



整備後の住戸数：1,503戸(予定)  
(建替前の住戸数：1,500戸)

# 3. 事業の進捗状況 (1/1)

## ■進捗状況 (R4年9月末時点)

### ○基幹事業

- **市営弥永住宅整備事業**  
→進捗率 47% 概ね順調
- **ストック総合改善事業**  
→補助金の範囲内で実施

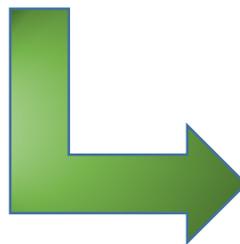
### ○再生促進事業

- **整備促進事業**  
→補助金の範囲内で実施
- **機能性向上事業**  
→補助金の範囲内で実施

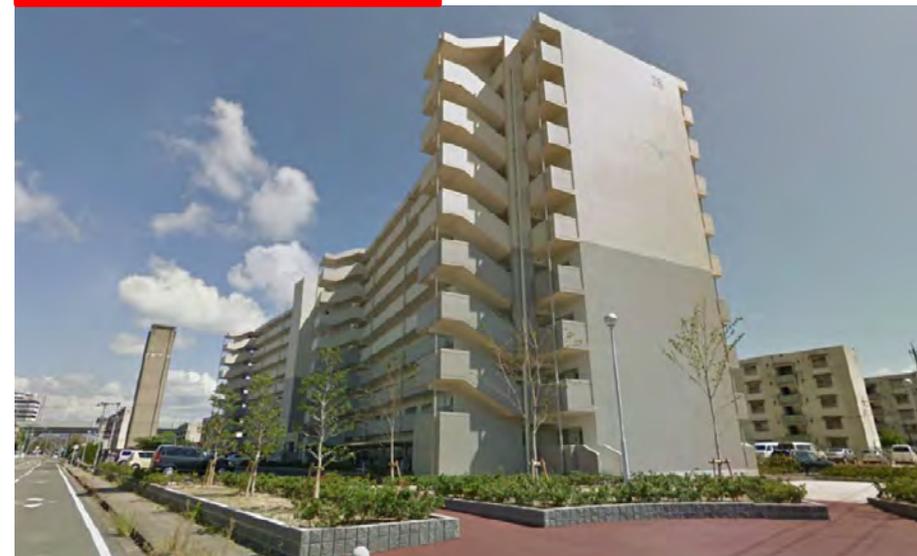
建替前(市営弥永住宅)



(建替前) 5階 40戸 EVなし 階段室型



建替後(市営弥永住宅)



(建替後) RC造 14階 124戸 EV付 片廊下型

## 4. 事業の投資効果<sup>(1/3)</sup>

### ■費用便益分析について

本事業は、国土交通省からの補助金の交付を受け実施している事業であるため、国土交通省住宅局住宅総合整備課が策定した「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」（平成28年3月策定）により費用便益分析を行う

B：便益

$$= \text{家賃収入} + \text{駐車場収入} + \text{残存価値} \\ (\text{耐用年数} 70 \text{年})$$

C：費用

$$= \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費} \quad \text{他}$$

$$\text{費用便益比} = \frac{B}{C} \quad (\geq 0.8 \text{ ※1})$$

※1: 公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法によるB/Cの目標値は0.8以上とされている

# 4. 事業の投資効果 (2/3)

## ■費用便益比分析

### 便益 (Benefit) の算定

- ・ **家賃** : 公営住宅法第16条に規定する近傍同種の住宅の家賃
- ・ **駐車場収入** : 近傍同種の月極め駐車場の利用料
- ・ **建物の残存価値** : 建設費の2割 (耐火構造)
- ・ **用地の残存価値** : 評価時点 (R4年度) の価格を計上

※近傍同種の住宅とは、「立地条件、規模、建設時からの経過年数」などが同等の住宅を指す

$$\text{※便益 (Benefit)} = \text{家賃} + \text{駐車場収入} + \text{建物の残存価値} + \text{用地の残存価値}$$

### 費用 (Cost) の算定

- ・ **用地費** : 用地費の市場価格 (固定資産税評価額 ÷ 0.7)
- ・ **建設費** : 建設 (駐車場整備費を含む) に要する費用
- ・ **修繕費** : 評価対象期間中の公営住宅の修繕費 (公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき算定)
- ・ **将来修繕費** : 評価対象期間の終了の翌年に評価対象期間以降の修繕費 (年平均修繕費 × 25年分)
- ・ **その他事業コスト** : 設計費を計上

$$\text{※費用 (Cost)} = \text{用地費} + \text{建設費} + \text{修繕費} + \text{将来修繕費} + \text{その他事業コスト}$$

## 4. 事業の投資効果 (3/3)

■費用便益比分析：結果（市営弥永住宅整備事業についての結果）

### 費用 (Cost)

用地費	3,073百万円
建設費	9,084百万円
維持管理費	10,852百万円
その他	263百万円

費用合計：23,272百万円

### 便益 (Benefit)

家賃収入	18,874百万円
駐車場収入	778百万円
建物残存価値	924百万円
用地残存価値	1,553百万円

便益合計：22,129百万円

※費用及び便益の金額はすべて社会的割引率4%として現在価値に換算

※家賃収入及び駐車場収入は、国が定めた基準によると稼働率100%で算定することになっている

$$B / C = 0.95 \geq 0.8$$

# 5. 今後の対応方針（案） (1/1)

## 1. 事業の必要性に関する視点

- 公的賃貸住宅の適切な供給による住宅セーフティネットの確保
- 住宅の整備による居住水準の向上、バリアフリー化の確保
- 外壁改修、屋上防水改修などの改善事業や再生促進事業を実施することで地域の居住水準や安全性の向上の確保



事業の必要性あり

## 2. 事業の投資効果に関する視点

- 費用便益比（B/C）：  $0.95 \geq 0.8$



事業の効率性あり

## 3. 事業進捗の見込みの視点

- 基幹事業である市営城浜住宅整備事業の進捗率  
令和4年9月末時点で47%（概ね順調に推移）



事業の進捗問題なし

## 4. コスト縮減や代替立案等の可能性の視点

- 「福岡市公営住宅等整備基準」の中で総合的なコスト改善への取り組み
- 代替案として全面的改善が考えられるが、建替えによる整備が優位



コスト縮減等への  
取り組みあり

## ■ 対応方針

上記1～4の視点により本事業は継続する必要があると考えます