

# うきは市営 西隈上団地等 整備事業

— 事業概要書(案) —

内容が変わることがあります。  
P F I 事業の選定を想定して事業内容を記載しています。

## 目 次

<b>第 1 章 西隈上地区の現況</b> .....	<b>1</b>
1. 立地 -----	1
2. インフラ整備状況 -----	2
3. 洪水浸水想定区域 -----	3
4. 周辺施設の状況-----	4
<b>第 2 章 基本構想</b> .....	<b>7</b>
1. 対象敷地-----	7
2. まちづくりコンセプト-----	8
3. 施設別方針 -----	8
4. 事業対象地共通方針 -----	9
<b>第 3 章 整備計画</b> .....	<b>15</b>
1. 市営住宅-----	15
2. シェアスペース-----	16
3. 広場 -----	17
4. 分譲宅地-----	17
5. 道路 -----	18
6. その他共通事項-----	19
7. 整備計画イメージ図 -----	19
8. 事業方式（予定） -----	19
9. 事業スキーム例-----	20
10. 概算事業費及び整備スケジュールの検討 -----	21
<b>参考：交付金・補助金等</b> .....	<b>22</b>

# 第1章 西隈上地区の現況

## 1.立地

うきは市は、福岡県の南東部に位置し、西は久留米市、南は八女郡星野村、北は朝倉市、東は大分県日田市と接している。地形的には、南に耳納連山を抱き、北に「筑紫次郎」と称される筑後川が流れている自然に恵まれた地域である。耳納連山を源流とする巨瀬川、小塩川、隈上川が市内部を流れ、筑後川に注ぎ込んでいる。

交通アクセスは、福岡都市圏より高速道路で約 50 分、J R 博多駅から鹿児島本線、久大本線軽油で 60 分と福岡都市圏への通勤も可能となっている。

対象となる西隈上団地（以下、「事業対象地」という。）は、右図・下図に位置している。

### ■事業対象地位置図



### ■敷地等の概要

住 所	うきは市浮羽町朝田 261 番地 外
事業対象地※	約 21,370 m <sup>2</sup>
敷 地 権 利	市有地

※図上計測 座標系：JGD2011 / Japan Plane Rectangular CS II 投影法：Transverse Mercator（横メルカトル図法）

### ■西隈上団地の現在の様子



## 2.インフラ整備状況

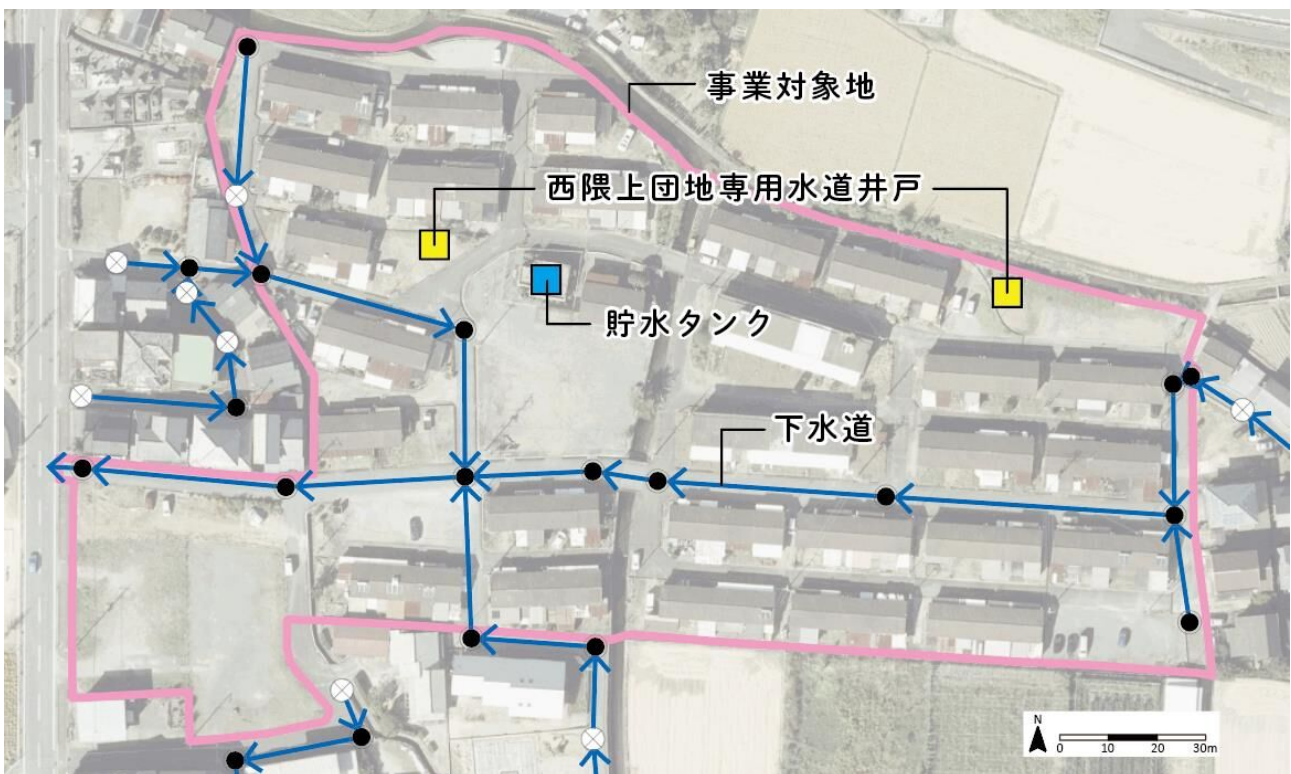
### (1) 水道・下水道

うきは市には上水道は整備されておらず、地下水を利用している。一般住宅では、地下水をくみ上げて利用しているが、西隈上団地内は地下水を利用した専用水道による給水となっている。

西隈上団地専用水道で利用されている井戸は団地内に2か所、貯水タンクは1か所あり、市営住宅では建替後も専用水道を利用する。

下水道管は下図の通り埋設されているが、既存住宅はくみ取りであり、下水道に接続していない。下水道は市道の下に埋設するため、市道の線形にあわせて下水道の整備が必要となることがある。分譲宅地に公共ますを設置した場合は、事業者には受益者負担金の負担が生じる。

■井戸・貯水タンク・下水道（概略図）の位置



### (2) 電気

敷地内には九州電力の電柱が整備されている。なお、2016年（平成28年）4月1日以降は、電気の小売業への参入が全面自由化され、家庭等で消費者が、電力会社や料金メニューを自由に選択できるようになっている。



### (3) 電波障害

テレビの電波が入りにくい場合があり、付近のアンテナから有線で、各戸にテレビ線を接続している。

#### (4) ガス

本団地は、プロパンガスでの供給エリアとなっている。



### 3. 洪水浸水想定区域

想定される最大の降雨があった場合、洪水浸水想定区域図では、事業対象地にて、浸水深0.5~3.0mが想定されている。

#### ■ 洪水浸水想定区域の指定状況



出典：うきは市総合防災マップを基に一部加工

## 4. 周辺施設の状況

### (1) 主な施設の立地状況

主な生活利便施設、公共施設、学校等の立地状況は以下の通りである。



### (2) 事業対象地周辺における宅地分譲の事例

敷地周辺にて、民間事業者が分譲している宅地の規模・価格例は、以下となっている。

場 所	うきは市浮羽町西隈上 うきは駅 徒歩 3 分	うきは市浮羽町西隈上 うきは駅 徒歩 16 分
価 格 例	640 万円 (6.85 万円/坪) 公簿 308.73 m <sup>2</sup> / 約 93.39 坪	465 万円 (6.64 万円/坪) 公簿 231.59 m <sup>2</sup> / 約 70.06 坪
区 画 割		

### (3) 西隈上団地の現況整理

#### ① 入居者の状況

現在の入居率は45.5%となっている。

世帯人数別では、単身世帯62.8%、2人世帯25.5%で約9割を占め、単身世帯のうち高齢者単身世帯は入居戸数全体の約半数となる。

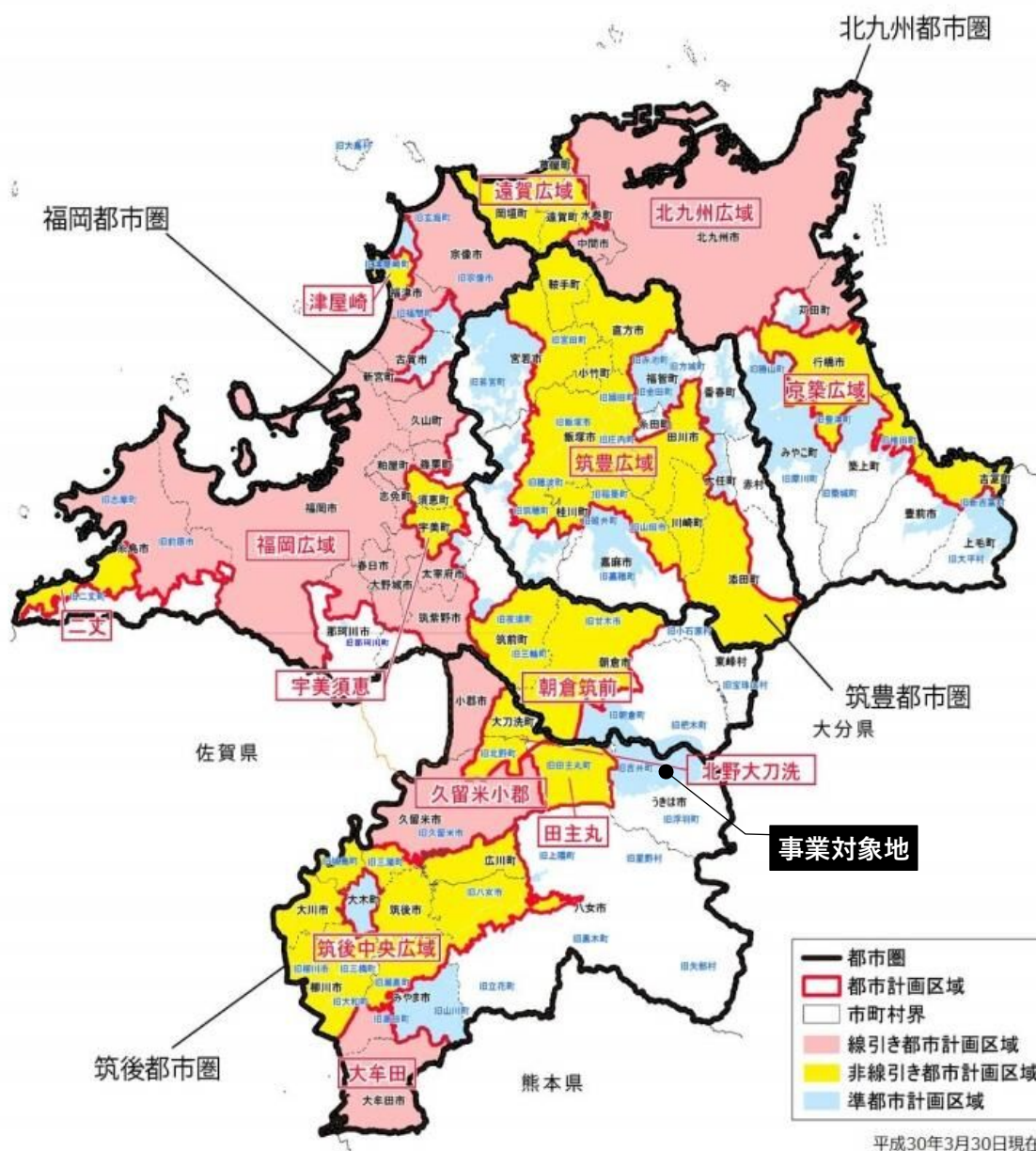
#### ■入居者の属性：西隈上

項目		実数	構成比
戸数		112 戸	100.0%
入居戸数		51 戸	45.5%
世帯人数別	単身世帯	32 戸	62.8%
	2人世帯	13 戸	25.5%
	3人世帯	5 戸	9.8%
	4人世帯	1 戸	2.0%
	5人以上世帯	0 戸	0%
	計	51 戸	100.0%
属性別	高齢者単身者世帯	25 戸	49.0%
	高齢者のみの世帯	7 戸	13.7%
	その他高齢者のいる世帯	10 戸	19.6%
	高齢者のいない世帯	9 戸	17.7%
	計	51 戸	100.0%

## ② 都市計画法

都市計画区域	準都市計画区域	用途地域	なし
建蔽率	70%	容積率	200%
日影規制	なし（福岡県所管区域の「用途地域の指定のない区域」については、対象区域に指定していない。）		
斜線制限	道路斜線	適用距離：20m 勾配：1.5	
	隣地斜線	立ち上がり：20m 勾配：2.5	

### ■ 準都市計画区域



※図内市の市町村名において、黒字は現市町村名（平成30年）、青字は旧市町村名を表す。

出典：準都市計画区域の指定区域について（福岡県ホームページ）を基に一部加工



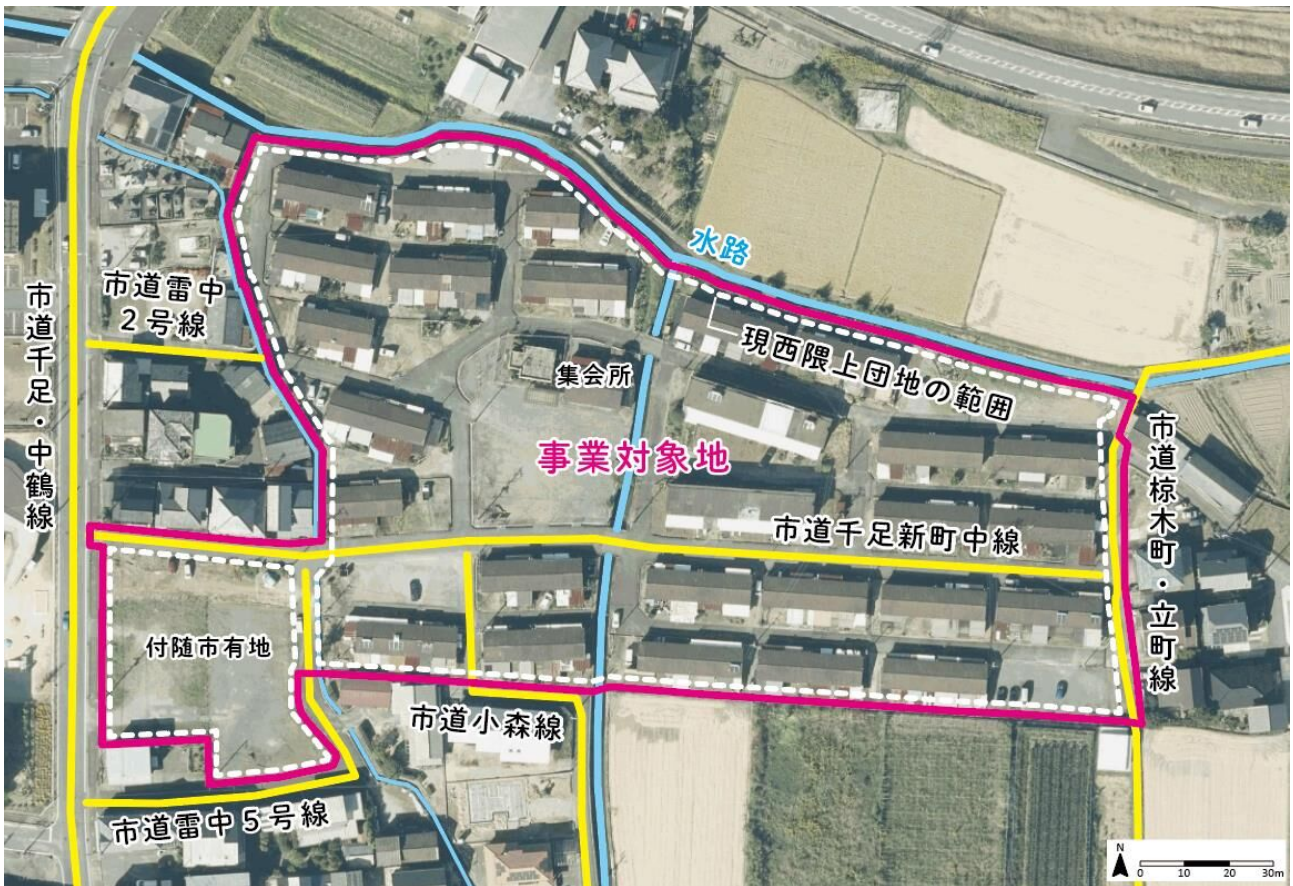
## 第2章 基本構想

### 1.対象敷地

現西隈上団地は、市道千足新町中線と水路により四分割されており、27棟の市営住宅、集会室、広場を整備している。また、現西隈上団地に隣接して付随市有地（空地）が位置している。

本事業は、下図に示すとおり、住宅・集会所・広場・道路・水路・付随市有地を含めた約 21,370 m<sup>2</sup>を事業対象地とする。

#### ■事業対象地



## 2.まちづくりコンセプト

### 暮らしと交流が居心地よい、脱炭素型先進モデル住宅地

- 市営住宅（西隈上団地）の建替に合わせて生じる余剰地に、広場、シェアスペース、分譲宅地を整備。子育て世代に選ばれ、住みやすい環境を整え、暮らしやすく交流が心地よい住宅地をつくる。
- 「うきは市ゼロカーボンシティ宣言」と「脱炭素先行地域（環境省）の選定」を踏まえ、事業対象地では、ZEH・ZEB・再エネ導入を積極的に取り入れ、「脱炭素型先進モデル住宅地」となる整備を目指す。

## 3.施設別方針

### (1) 市営住宅

#### セーフティネットとなる住宅の整備

- 住宅確保要配慮者（低所得者等）に適切な住まいを供給する。
- 現状の入居者構成に配慮しつつも、将来の入居者属性を想定したタイプ別供給を行う。
- ZEH-M<sup>※1</sup>を満たし、耐久性が高く、維持管理しやすい市営住宅を整備する。
- エネルギーマネジメントやエネルギー代金の流出抑制（エネルギーの地産地消）の観点から、オール電化とし、再生可能エネルギーを導入する。

※1 住宅部分が1層以上3層以下の集合住宅は、集合住宅のZEHの定義における住棟の評価がNearly ZEH-M以上を達成すること。  
住宅部分が4層・5層の集合住宅は、集合住宅のZEHの定義における住棟の評価がZEH-M Ready以上を達成すること。  
本事業において、以下同様とする。

### (2) 広場

#### 誰もが使いやすく多様な遊びが可能な広場を整備

- 市内に不足する広場を整備し、良好な居住環境と子育て環境の創出を図る。
- 市営住宅居住者や周辺住民や分譲住宅地に住む住民の健康や住みよい環境作りに向けて広場を整備することで、周辺地域の生活環境の向上につなげる。
- 広場は公営住宅入居者、分譲宅地入居者だけでなく、地域住民など多様な年代、立場の人々の交流の場となるように整備する。
- 子どもだけでなく、誰もが様々な遊び（BBQなどアウトドア利用等）ができるような広場づくりを行う。

### (3) シェアスペース [余剰地活用]

#### 広場と一体的に利用できる交流の場づくり

- ZEB<sup>※2</sup>を満たした、地域コミュニティの醸成や子育て環境の充実を図る施設として交流機能・スペースを整備する。
- テレワークや新たな働き方が可能なオフィス機能を設ける。

※2 建築物省エネ法第7条に基づく省エネルギー性能表示（BELS等、第三者認証を受けているものに限る。）において『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented のいずれかの省エネルギー性能評価の認証を取得すること。  
本事業において、以下同様とする。

#### (4) 分譲宅地 [余剰地活用]

##### 若者世代の定住につながる住宅地を目指す

- 若者世代が土地・住宅を取得しやすく、子育て世帯が住みやすい環境を整え、若者世代に選ばれる魅力を備えた住宅地形成を目指す。
- 上記の市の意図を条件として事業者が土地を売却し、事業者のノウハウで分譲地整備と販売を実施する。
- 脱炭素型住宅地として、ZEH または ZEH+ を満たした住宅の立地を目指す。

#### (5) 市道整備

##### 安全で歩きやすい道路整備

- 周辺住民や広場・シェアスペース利用者の交通安全を優先し、快適な歩行空間を整備する。

### 4. 事業対象地共通方針

#### (1) 防災・減災機能

##### 浸水対策が施された防災・減災の住宅地づくり

- 洪水浸水想定により、浸水が懸念される。水災害に対する防災・減災が機能する住宅地として整備する。

#### (2) 再生可能エネルギー等設備

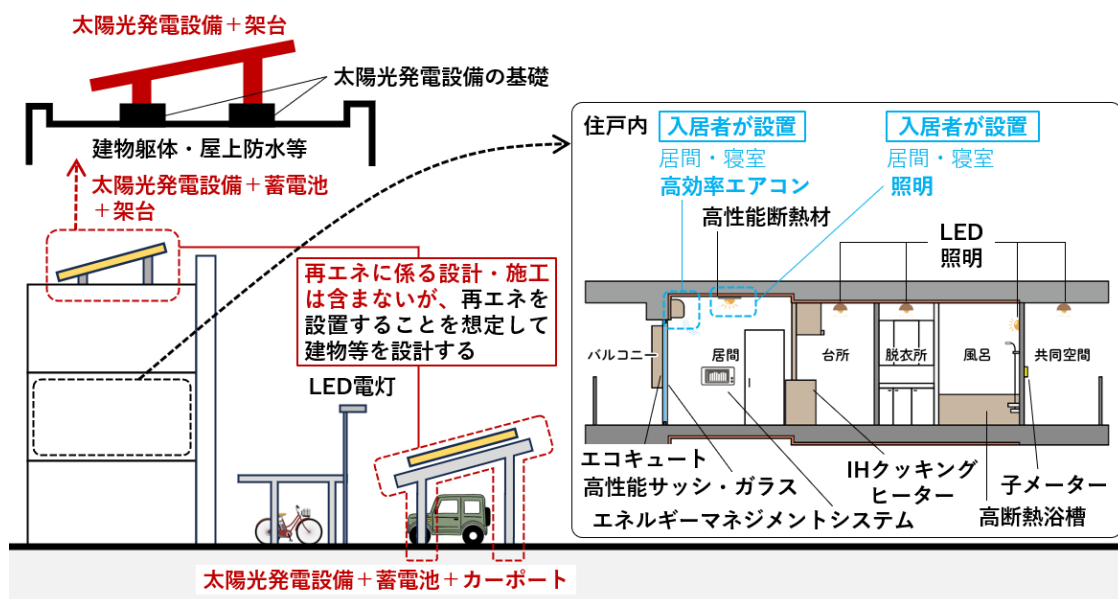
##### 脱炭素先行地域に基づく別事業で整備

- 太陽光発電設備や蓄電池等は、脱炭素先行地域の事業に基づき、施設所有者（市または分譲宅地における住宅の建築主）の判断による整備を想定する。ただし、再生可能エネルギー設備を設置できるように、本事業にて、屋根形状や荷重の設計、設置スペース確保等に配慮する。

#### ■ 本事業と再生可能エネルギー等設備の整備の範囲

##### 市営住宅

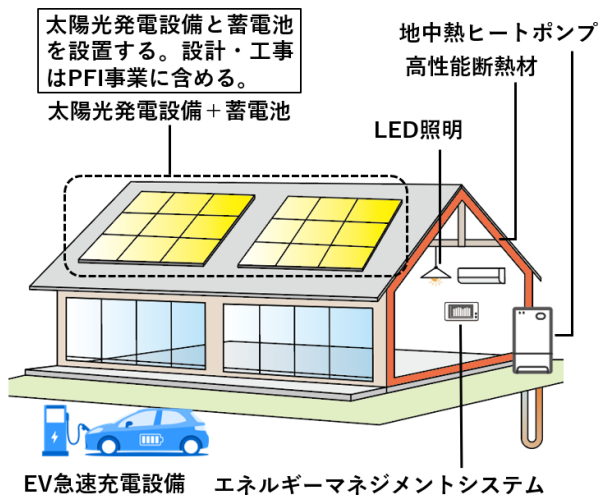
※ 赤・青部分以外は、PFI 事業の整備範囲



■本事業と再生可能エネルギー等設備の整備の範囲

**シェアスペース**

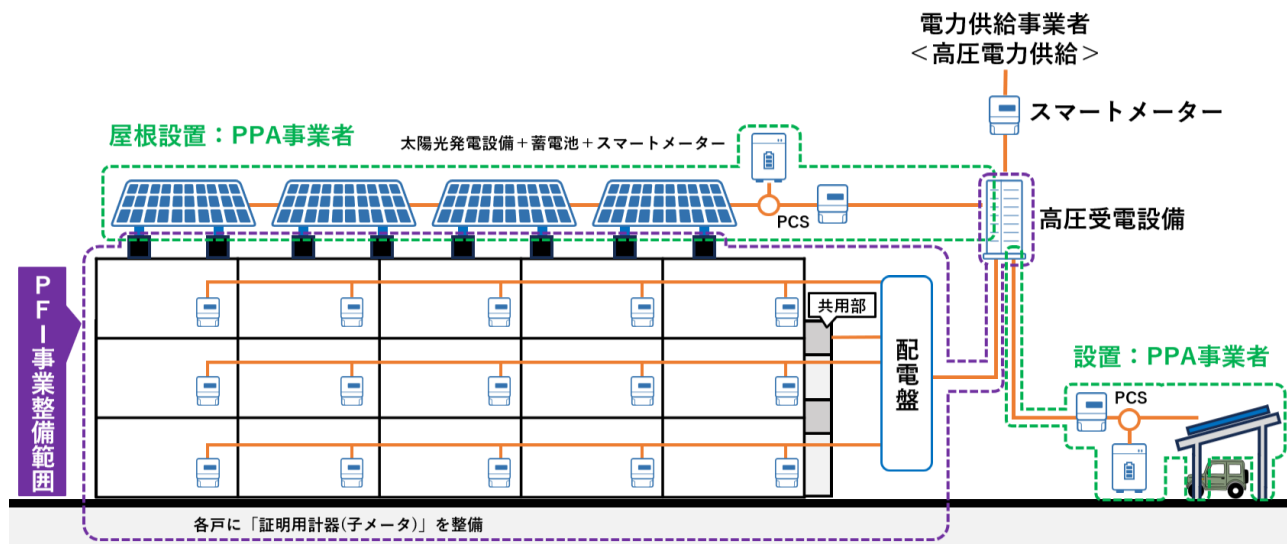
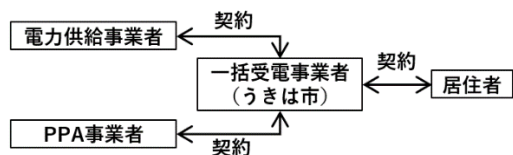
シェアスペースの太陽光発電設備と蓄電池の設計・設置は、PFI事業に含む。



**分譲宅地**

再エネ設備は、建築主が独自の判断で整備するが、ZEH・ZEH+を積極的に促す。

■市営住宅の電力供給概念図（想定）



※現時点の想定であり、変更することがある。

[脱炭素先行地域（環境省）と本事業の関係]

当該エリアは、令和5年11月7日に、環境省が募集する脱炭素先行地域に選定された。

脱炭素先行地域とは、2030年度までに民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出の実質ゼロを先行的に実現する、「実行の脱炭素ドミノ」のモデル地域として、国が選定している地域である。脱炭素先行地域に選定されると、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金に基づいて、脱炭素先行地域内の省エネ・再エネ等の事業に対して、国から手厚い支援を受けることができる。

事業対象地は、「B.住まいの提供エリア」に含まれ、積極的な脱炭素化を図ることとしている。

具体的な取組は、以下を予定している。



<取組③>建替市営住宅などのZEH-M化【実質ゼロ】

115戸（第1期60戸、第2期55戸 ※戸数や住棟数に変更の可能性あり）の建替を想定し、太陽光発電設備は屋根置きとカーポート型などで281kW、蓄電池は500kWh、各戸にはエコキュートなどの導入を想定する。

<取組④>戸建住宅などのZEH化補助【実質ゼロ】

新規分譲宅地18戸などを対象として想定する。エコキュート、太陽光発電設備、蓄電池など、再エネ・省エネ設備の普及のための家庭用補助制度などの創設を想定する。

<取組⑤>シェアオフィスなど 新設のZEB化【実質ゼロ】

市営住宅の建替に伴って、余剰地に新規に整備されるシェアオフィスや集会所などに、太陽光発電設備と地中熱（冷暖房・鋼管杭4本など）などを想定する。

<取組⑦>西隈上団地などにおけるEV用の急速充電設備などの設置(運輸部門)

西隈上団地では、シェアオフィス利用者や西隈上団地居住者の利用を想定し、EV用の急速充電設備の設置を行う。

本事業においては、この取組を満たすことが求められている。

なお、脱炭素先行地域におけるスケジュールは、右図であり、2028年度までには成果を出せるよう目指す。

	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
道の駅うきは、うきはアリーナ等の公共施設での再エネ・省エネ導入	開始				完了
建替市営住宅のZEH-M化		開始			完了
シェアオフィス等のZEB化 脱炭素住宅地の分譲			開始		完了
家庭用等空調機器の遠隔制御、家庭用等省エネ・再エネの設置補助	開始				完了
経塚災害残土造成地の太陽光発電(オフサイト)設置	開始				完了
うきはアリーナ、道の駅ホテル等での木質バイオマスボイラー導入	開始				完了
観光農園・スイーツリズムロード・生物多様性の保全エリアのEV周遊	開始				完了

※脱炭素先行地域申請書における「シェアオフィス」は、本事業において「シェアスペース」のこと。



**分譲宅地ゾーン 約7,000㎡**



- 市が事業者に敷地を売却。事業者が宅地を造成し販売
- 1区画70坪以上、10区画以上を確保
- 交付金等を活用して、ZEH・ZEH+の戸建住宅の立地を誘導
- 若者や子育て世帯等の居住を推進する

接道を確保する

**市営住宅ゾーン 約8,700㎡**



- マンション型住宅（最大4階まで）
- ZEH-Mと公営住宅整備基準を満たすこと。ただし、華美・過剰な整備はしない
- 住戸数70戸確保
- エレベータ、バリアフリーの完備
- 駐車場・外構整備・ゴミステーション等を整備
- 浸水災害を想定した防災・減災

**広場・シェアスペースゾーン 約3,780㎡**

- 子ども・子育て世帯・団地住民、地域住民等が交流し、遊び、憩え、催し物やアウトドア利用など、柔軟な利用ができる広場（2,000㎡以上確保）



- 広場と行き来しやすい延床200㎡程度のシェアスペース（休憩スペース・シェアキッチン・シェアオフィスなど、地域住民等が気軽に訪れ、交流できる屋内の憩いの場）と24時間使えるトイレを、平屋建築物（ZEB）で整備



- 来訪者駐車場の確保

道路Aの整備にあわせて、千束・中鶴線の接続部分の歩道改良も必要

**道路E 延長約52m**

- 車道4m以上、歩道なし

**道路B 延長約60m**

- 車道6m、歩道2.3mを市営住宅側のみに整備
- バリアフリーを確保

**道路D 延長約28m**

- 車道4m、歩道なし

**道路A 延長約230m**

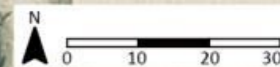
- 車道6m、歩道2.3mを両側に整備
- バリアフリーを確保

**道路C 延長約23m**

- 車道4m、歩道なし
- 広場利用者の安全性を確保する

**事業対象地**  
約21,370㎡

座標系：JGD2011 / Japan Plane Rectangular CS II  
投影法：Transverse Mercator（横メルカトル図法）

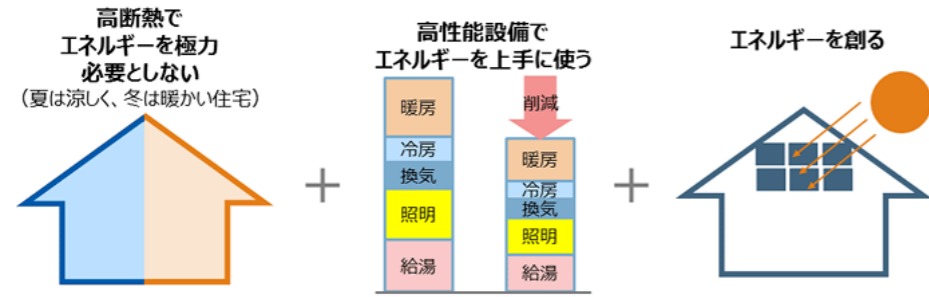


※市営住宅ゾーン、分譲宅地ゾーンにおける太陽光発電設備・蓄電池の設計・設置は、市または戸建住宅の建築主が検討するためPFI事業には含まないが、検討の際には、市と詳細を協議する。

※各ゾーンの位置関係は大きく変更しないこととするが、変形・ゾーン面積割合の変更は可とする。

■省エネ・再エネに関する解説

ZEH・ZEH+



出典：省エネポータルサイト（経済産業省 資源エネルギー庁）

ZEHとは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅」である。

ZEH

以下の①～④のすべてに適合した住宅

- ① ZEH強化外皮基準
- ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減
- ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問）
- ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量削減

※エネルギーに係る設備については、所有者を問わず当該住宅の敷地内に設置されるものとする。

ZEH+

上記ZEH基準を満たした上で、以下の①～②のすべてに適合した住宅

- ① 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 25%以上の一次エネルギー消費量削減
- ② 次の3要素のうち2つ以上満たすこと。
  - A 外皮性能の更なる強化。
  - B 高度エネルギーマネジメント：HEMSにより、太陽光発電設備等の発電量を把握した上で、住宅内の暖冷房、給湯設備等を制御可能であること。
  - C 電気自動車を活用した自家消費の拡大措置：太陽光発電設備により発電した電力を電気自動車等に充電、または電気自動車と住宅間で電力を充放電することを可能とする設備を設置し、車庫等において使用可能としていること。

ZEH-M

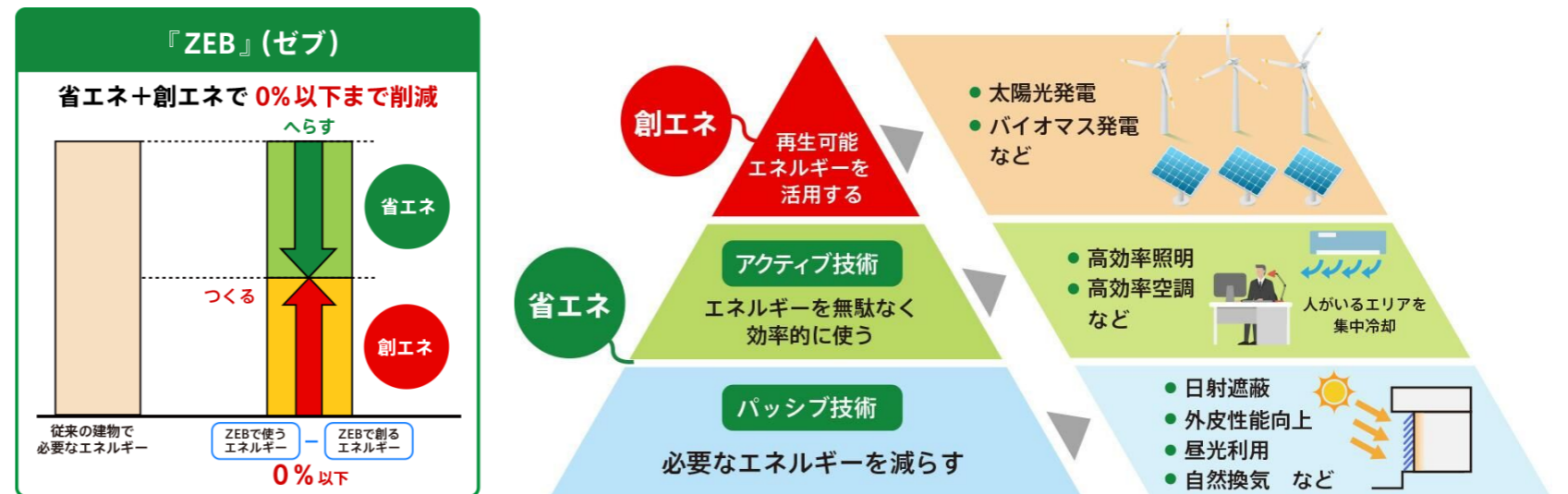


住棟での評価				住戸での評価				住棟での評価における 目指すべき水準
評価項目	断熱性能 ※全住戸で 以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む住棟全体で 以下を達成		断熱性能 ※当該住戸で 以下を達成	省エネ率 ※当該住戸で 以下を達成			
		再エネ除く	再エネ含む		再エネ除く	再エネ含む		
『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	『ZEH』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	1～3階建
Nearly ZEH-M			75%以上 100%未満	Nearly ZEH			75%以上 100%未満	
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満	ZEH Ready			50%以上 75%未満	4～5階建
ZEH-M Oriented			再エネの導入 は必要ない	ZEH Oriented			再エネの導入 は必要ない	

出典：「ZEHの普及促進に向けた政策動向と令和2年度の関連予算案（令和2年3月）」

ZEB

省エネ（50%以上）+創エネで100%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物



出典：ZEB POTAL（環境省）



## 第3章 整備計画

### 1.市営住宅

- 長期にわたり安全で良質な住宅ストックとして活用できる建物とする。
- 公営住宅法等を遵守し、住宅に困窮する世帯に対して低廉な家賃で健康で文化的生活を営むに足りる住宅とする。

#### (1) 配置計画

- 日影規制の指定はないが、北側の農地の日影に配慮する。
- 住棟の周辺に駐車場やゴミ置き場、児童遊園（小規模）を配置し、日常生活における利便性を高める。
- 災害時の共助などを想定して多様な世帯がコミュニティを形成することができるレイアウトとする。

#### (2) 構造・設備等計画

- メンテナンスが容易でライフサイクルコストを安く抑えられる、高耐久な構造とする。
- ZEH-Mを満たし、屋根に太陽光発電設備が設置できるような耐久性、形状とする。ただし、木造は不可とする。
- 必要に応じて、受水槽を設ける。
- 3階以上の住棟ではエレベーターを設置する。また、階数にかかわらずバリアフリーに対応する。

#### (3) 整備可能戸数と型別供給

- 建替後における目標管理戸数は、70戸（予定）とする。
- 少子高齢化の進行により、高齢者のいる世帯、単身高齢者世帯の増加が予想される一方で、子育て世帯への支援も必要とされることから、住戸規模を大きく3タイプに分ける。型式別の住戸数は、以下のとおりとする。
- 単身・夫婦世帯の住戸（1DK、2DK）を9割、ファミリータイプ（3DK）の住戸を1割と設定した。
- 入居者数に対して柔軟性の高いプランである2DKは入居意向が高いため、1DKよりも多い6割程度を設定とした。
- 現入居者の単身割合は60%を超えてきていること、入居希望者は単身者が多くなっていることから、1DKを3割程度と設定した。

#### ■目標整備戸数

間取り	1DK	2DK	3DK
整備比率（目安）	32.9%	57.1%	10.0%
	90.0%		
整備戸数（目安）	23戸	40戸	7戸

#### (4) 駐車台数・駐輪台数

- 西隈上団地はうきは市においては比較的利便性が高い場所に立地しているものの、日常生活においては車の利用頻度が高い。そのため、戸数の1.3倍程度の90台程度の駐車場を整備する。このうち、バリアフリー対応の駐車場も4区画程度整備する。
- 送迎や緊急車両の停車を想定して、一時駐車スペースやエントランスまでの動線を確保する。

○ 駐輪場は、市営住宅全体で 70 台分確保し、屋根を整備する。

## (5) 集会所

○ 市営住宅入居者が利用する集会所は、100~140 m<sup>2</sup>とし、西隈上団地全体で 1 カ所、住棟内 1 階に整備する。

## 2.シェアスペース

- 広場利用者、子ども、子育て世帯、団地居住者、周辺住民等が憩い、過ごすことができる施設とする。
- 延床面積 200 m<sup>2</sup>程度の Z E B を満たした平屋建て建築物とする。構造は問わないが、屋根に太陽光発電設備が設置できるような耐久性、形状とする。
- 広場・シェアスペースの利用者向けのトイレ（男女+身障者用）を、必要規模整備する。
- 広場との空間的連続性、アクセス性に配慮する。
- 以下の導入機能を整備する。

子どもの屋内遊び場	保護者の見守りを前提に、幼児以上が安全に遊べる、過ごせるスペース。
休憩スペース	広場利用者等が休憩できるスペース。
シェアキッチン	簡単な離乳食の調理やイベントで利用できる小規模なキッチン。シェアオフィスの給湯室としての利用も可。
シェアオフィス	複数の小規模企業・起業家等が働ける、間借りできるオフィス。
管理室	広場やシェアスペースの管理者（常駐する場合）が利用。
トイレ	広場から 24 時間利用できるトイレ。原則、シェアスペースと合築する。
駐車場等	駐車場と駐輪場。電気自動車の充電設備を確保。
再生可能エネルギー	屋根置き太陽光発電設備と蓄電池を整備。
その他	機械室、設備、外構等、建築物として必要な整備。

### ■イメージ



### 3.広場

- 子ども、子育て世帯、団地居住者、周辺住民等が憩い、過ごすことができる広場（2,000㎡以上）とする。
- 子どもが、広場から道路に飛び出さないよう、植栽等により安全対策を行う。
- 広場のほか、以下の機能を整備する。

遊具



四阿



ベンチ



植栽



維持管理のしやすさに配慮し、過度な植栽を避ける

イベント等ができる空間



#### その他

街灯、園路、駐車場等、広場機能に必要な施設・設備を確保

### 4.分譲宅地

- 現市営住宅の除却と更地化は、PFI事業費に含め実施する。
- 市は、更地となった土地を事業者売却する。
- 事業者は、自らの資金・ノウハウを活用し、民間事業者の事業として、宅地造成（70坪以上／区画、10戸以上）して販売する。ただし、脱炭素型住宅地として、ZEHまたはZEH+を満たした住宅地形成を目指し、市は販売促進を支援する。建て売り住宅も可能であるが、具体的な販売方法は、事業者の提案に基づくものとする。
- 若者が土地を購入しやすい価格設定とするため、過剰なインフラ整備を行わない。

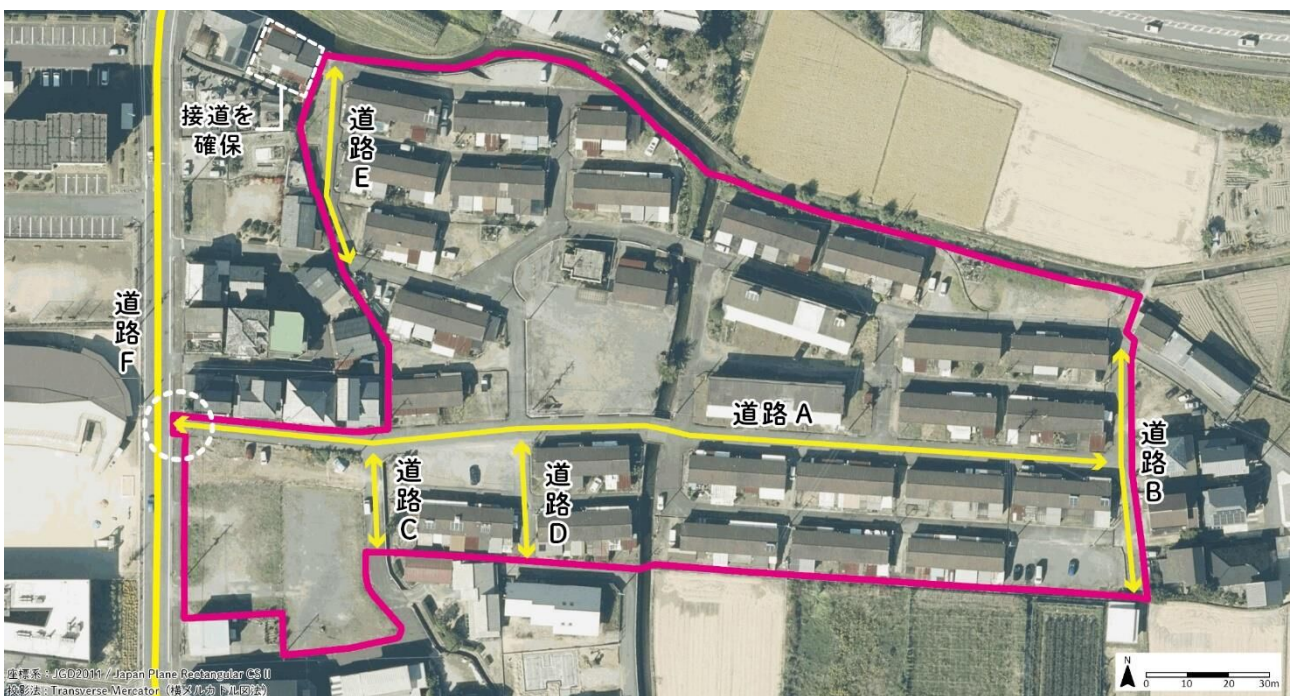
#### ■イメージ



## 5.道路

- バリアフリー、街路灯、歩行者の安全対策など、必要な整備を行う。
- 維持管理のしやすさに配慮すること。
- 植栽は設けないこと。
- 道路は、以下の整備を行う。

道路	名称	規格				備考
		車道	歩道	幅員	延長	
A	市道千足新町中線	6 m	両側に 2.3m	10.6m 程度	約 230m	—
B	市道椋木町・立町線	6 m	片側に 2.3m	8.3m 程度	約 60m	—
C	市道雷中 5 号線	4 m	なし	3 m程度	約 23m	広場利用者の安全を確保優先し、飛び出し防止や路面の素材等を工夫する。
D	市道小森線	4 m	なし	4 m程度	約 28m	
E	—	4 m	—	4 m以上	約 52m	隣接住宅地の接道を確保。
F	市道千足・中鶴線	—	—	—	—	道路 A との接続部分の歩道改良。



■ 広場利用者の安全を確保優先し、路面の素材等を工夫するイメージ（一例）



## 6.その他共通事項

- 想定し得る最大規模の降雨により限上川が氾濫した場合、事業対象地は最大 3m 程度の浸水被害となることが想定されている。この洪水被害を軽減するための防災・減災対策を講じる。
- 調整池、防火水槽等、必要な規模を算定し、適切な場所に整備する。
- 市営住宅ゾーンにおける太陽光発電（屋根設置型・カーポート型）と蓄電池の整備は、脱炭素先行地域に基づく事業で整備を想定しており、P F I 事業には含まないが、設置することを想定して、躯体等の設計を行う。

## 7.整備計画イメージ図

整備イメージを踏まえ、整備計画図を整理する。

応募者から、魅力的な住宅地形成に向けた提案を求める。

### ■整備計画イメージ図

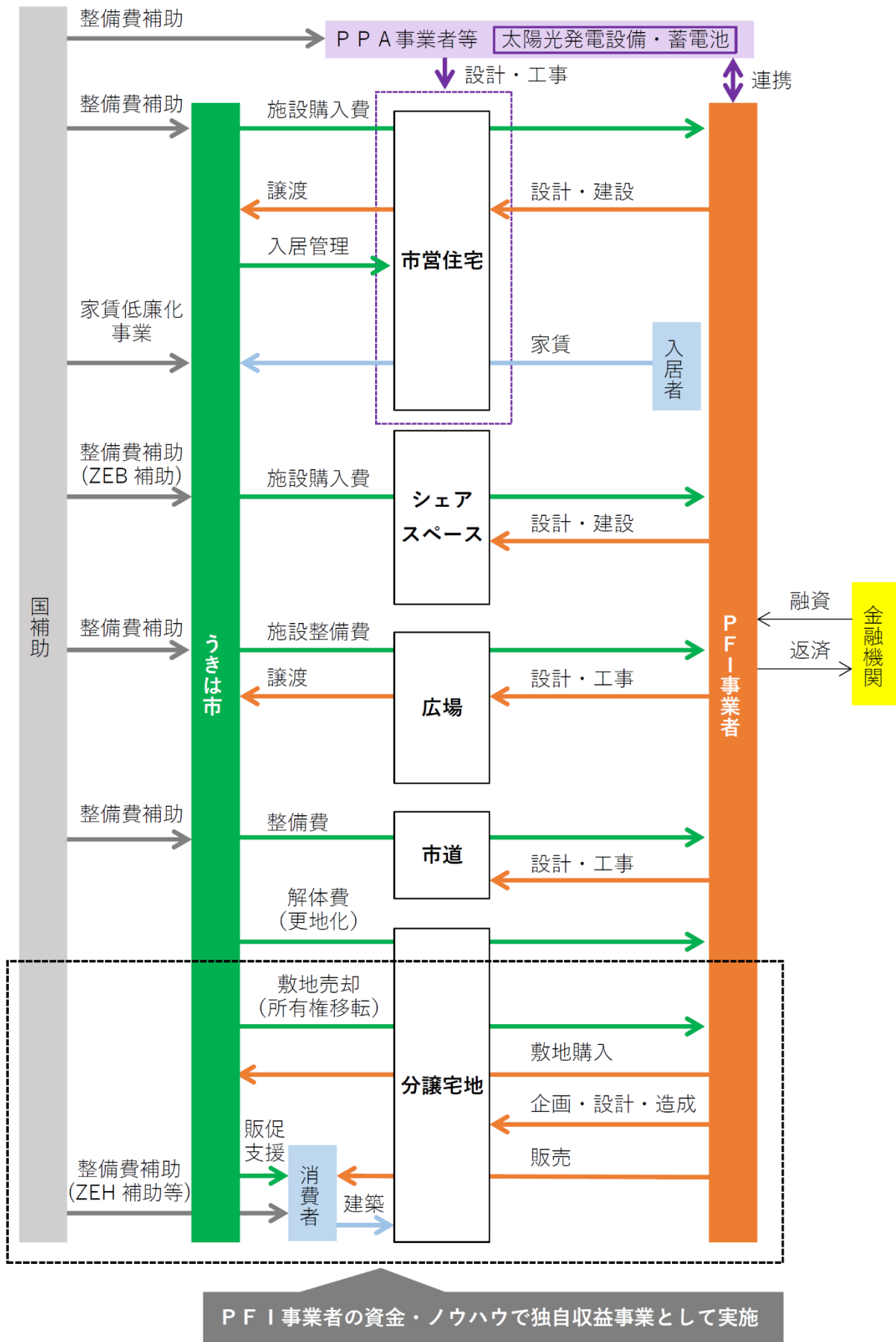


## 8.事業方式（予定）

本事業（分譲宅地の造成・販売は除く）は、P F I 法に基づき、事業者が本施設の設計及び建設を行い、完成後、市に所有権を移転する方式「P F I - B T方式」とする。（予定）

市営住宅の建替にあたり、現居住者に対する仮移転・本移転の支援を行う「居住者移転支援業務」を行う。

### 9.事業スキーム例



## 10.概算事業費及び整備スケジュールの検討

### (1) 概算事業費（税込み）

総額 約 25 億円

PFI 事業（設計・工事・移転支援業務等）の総額。

提案上限額は VFM の積算後に設定する。

### (2) 整備スケジュール

整備のスケジュールは、脱炭素先行地域のスケジュールを参考としながら、以下のように整理する。令和 6 年度に事業者を選定し、令和 7 年度から令和 11（2029）年 3 月 31 日を整備期間とする。

なお、分譲宅地は、宅地売却に時間を要すると考えられるため、できる限り早めに売却できるよう、事業の早い段階で整備することを想定する。

#### ■整備スケジュール

事業の工程	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	
導入可能性調査	■	公募開始から企画書提出まで平日 95 日想定						
発注準備	■							
事業者選定		●					整備期間	
調査・設計・解体		公告	解体・設計施工の工程は提案事項					
施工			■					
供用開始		竣工した棟から順次共用開始						

		R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	
市営住宅	設計	事業者選定	調査測量	北東エリア棟		南東エリア棟	
	施工		基本計画	→			
	本移転				→		
分譲宅地	設計		開発	→			
	施工		開発相談			販売開始	
	販売						
広場	設計		除却	→			
	施工						
シェアスペース	設計		仮移転	→			
	施工						
市道	設計	埋文本掘	→				
	施工						

具体的スケジュールは、事業者からの提案を想定している。

#### ■想定スケジュール

分譲宅地に関する市道は、宅地造成に合わせて整備を予定。

事業契約締結	令和 7（2025）年 4 月予定
事業期間	事業契約締結日～令和 11（2029）年 3 月 31 日まで
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11（2029）年 3 月 31 日まで（厳守） ※別の事業にて予定している、建替住宅の屋上への太陽光発電設備の設置も、この期間で完了しておく必要がある。
仮移転・引越し期間	事業契約締結日～令和 7（2025）年 10 月 31 日まで
本移転・引越し期間	建替住宅供用後～令和 11（2029）年 3 月 31 日まで
分譲宅地	事業期間内において、可能な限り敷地の販売と住宅の建築を目指す。販売方法は事業者から提案を求める。

# 参考：交付金・補助金等

## ■ 交付金等支援事業

オレンジ色は優位と考えられるもの

部分	PFI 事業対象	公営住宅等整備事業 (社会資本整備総合交付金)		地域脱炭素移行・再エネ推進交付金 (脱炭素先行地域づくり事業)		その他	備考
		3階建て	4階建て	3階建て ZEH-M	4階建て ZEH-M 2/3 (66%) ※3 下記の措置設置工事も対象		
<b>公営住宅関連</b>							
既存住宅の除却	●	45%	45%	—	—		
測量・試験・調査・設計	●	45%	45%		省エネ性能認証取得費用、エネルギー計算に要する費用		
<b>建築主体工事</b> 建築の基本的な要素（柱、梁、床、壁、天井、屋根など）を建築するための工事	●	45%	45%	40万円/戸※1 断熱材	高性能断熱材 [専有部]		断熱材のみ切り分けが必要
<b>屋内設備工事</b>							
<b>住宅専用部</b>							
キッチン・風呂場・トイレ	●	45%	45%	西限上団地の場合 70戸×40万円＝ 2,800万円	—		
電気設備	●	45%	45%		高効率照明設備 人感センサー制御付き LEDダウンライトに限る		
給湯設備	●	45%	45%		高効率給湯設備		
空調・換気設備	●	45%	45%		高効率空調 [居室] 高効率換気設備 高性能窓		
エネルギーマネジメントシステム	●				3/4 (66%) 注	3/4 (66%) 注	
<b>共用部</b>							
エレベーター	●	45%	45%		—		
電気設備	●	45%	45%		高効率照明設備 屋光センサーまたは人感 センサー制御付きの LED 照明に限る		
エネルギーマネジメントシステム	●			3/4 (66%) 注	3/4 (66%) 注		注：その他基盤 インフラ設備 [脱炭素先行地 域づくり事業]
<b>屋外附帯工事</b> ○整地工事 ○道路工事 ○給排水工事 ○電気ガス工事 ○境界垣・植樹及び緑地整備工事	●	45%	45%	—	—		
<b>共同施設整備</b>							
児童遊園整備	●	45%	45%	—	—		
緑地整備	●	45%	45%	—	—		
通路整備	●	45%	45%	—	—		
集会所整備（住棟内に合築）	●	45%	45%				
広場整備（公園）	●	45%	45%	太陽光発電 PPA事業 2/3 (66%)			
駐車場整備（公営住宅部分）	●	—	—	—	—	260千円× 台数×1/3 公営住宅等駐車場 整備事業費補助金 交付要綱	
太陽光発電設備（屋根置き）		※2	※2	PPA事業 2/3 (66%)	PPA事業 2/3 (66%)		



部分	PFI 事業対象	公営住宅等整備事業 (社会資本整備総合交付金)		地域脱炭素移行・再エネ推進交付金 (脱炭素先行地域づくり事業)		その他	備考
		3階建て	4階建て	3階建て ZEH-M	4階建て ZEH-M 2/3 (66%) ※3 下記の掘削設置工事も対象		
太陽光発電設備 (カーポート)		—	—	PPA 事業 2/3 (66%)	PPA 事業 2/3 (66%)		
蓄電池		※2	※2	PPA 事業 3/4 (75%)	PPA 事業 3/4 (75%)		
<b>シェアスペース整備関連</b>							
シェアスペース	●	—	—	『ZEB』 2/3 (66%) [上限] 3億円 ⇒建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業 ②新築建築物の ZEB 実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業※5 太陽光発電 PPA 事業 2/3 (66%) 蓄電池 PPA 事業 3/4 (75%) 地中熱ヒートポンプ 3/4 (75%) 充放電設備 3/4 (75%)			
<b>市道整備関連</b>							
市道整備	●	—	—	—	—	5.5/10 (55%) 社会資本整備総合 交付金 道路事業	
<b>分譲住宅地整備関連</b>							
分譲住宅地							
宅地整備・販売	●	—	—	—	—		
建築物	△ PFI 事業 者提案	—	—	ZEH 55万円/戸 ZEH+ 100万円/戸			土地購入者の新 築または PFI 事 業者の建売

※1: [上限] A 3億円/年 ・ B 6億円/複数年度事業全体

※2: 国の補助上限金額の算定の基準となる標準建設費 (特例加算等) の対象に「再生可能エネルギー対応工事」を追加 (太陽光発電設備、蓄電池等)

⇒特例加算額 屋根置き太陽光: 697,800円/kW + 19,188,000円 ・ 蓄電池: 344,500円/kW

※3: [上限] A 3億円/年 ・ B 8億円/複数年度事業全体 ・ C 補助金の額 = 107.73 × 年間一次エネルギー消費削減量 [集合住宅の省CO2化促進事業]

※4: 改築又は修繕に関する事業に係る当該年度の基礎額は、当該年度の事業費に、表 1-(1)-2 に定める国費率を乗じて算定するものとする。[社会資本整備総合交付金 道路事業]

※5: 事業を行うために必要な工事費 (本工事費、付帯工事費、機械器具費、測量及試験費)、設備費、業務費及び事務費並びにその他必要な経費で補助事業者が承認した経費 [建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業]

■分譲宅地で使用できる購入者・居住者への支援制度一覧（令和5年度時点）

	補助金の名称	補助対象経費	補助対象者	補助額	適用範囲
①	こどもエコすまい支援事業	ZEH レベルの住宅の新築	子育て世帯または若者夫婦世帯	100万円/戸	全国
②	地域型住宅グリーン化事業	ZEHの新築	子育て世帯・若者夫婦世帯	最大140万円/戸	
③	ZEH支援事業	ZEHの新築	・新築住宅を建築・購入する個人、販売者となる法人	最大100万円/戸	
④	子育て世帯マイホーム取得支援補助金	住宅の新築	・18歳以下の子どもがいる世帯 ・新婚3年以内で夫婦がともに39歳以下の世帯	基本額：50万円 ※その他加算あり	うきは市（全域）
⑤	結婚新生活支援補助金	住宅の購入費用 引っ越し費用	夫婦がともに39歳以下かつ、合計の所得が500万円未満かつ、市内に住民票がある世帯等	最大60万円	
⑥	地域木材利用促進事業費補助金	住宅の新築	うきはの地域産木材を使用して新築を行う者	最大60万円	
⑦	うきは市移住支援金	—	東京圏からの移住者	最大100万円	
⑧	うきは市奨学金返還支援補助金	—	30歳以下で継続して1年以上うきは市に住民票がある市民で、対象の奨学金を自ら行っている者	最大24万円/年（5年間）	
⑨	家庭用薪ストーブの設置補助	新たに設置する薪ストーブ（新品）の費用	分譲宅地に建築する建築主	補助率：3/4	うきは市（脱炭素先行地域※のみ） R10まで
⑩	ZEH、ZEH+化補助（仮称）	ZEH、ZEH+の補助		最大：100万円/戸（ZEH+の場合）	
⑪	高効率機器設置補助（仮称）	高効率給湯・照明・空調機器の設置補助		補助率：2/3	
⑫	太陽光発電設備設置補助（仮称）	太陽光発電設備の設置補助		補助率：2/3	
⑬	蓄電池設置補助（仮称）	蓄電池等の設置補助		補助率：3/4	
⑭	EV用充電設備設置補助（仮称）	充放電設備、充電設備補助		補助率：3/4	

※事業対象地は、脱炭素先行地域に含まれる。

注：⑧～⑬については検討中の補助金。その他は令和5年度の補助金であり、今後変動する可能性がある。

■モデルケース

家族構成	夫 (35)、妻 (33)、息子 (2)、息子 (1) の4人家族 がうきは市に移住
間取り	新築戸建て住宅 (3LDK) 延床面積 130 m <sup>2</sup> (約 40 坪)

条件：費用項目 (仮定)	活用補助金・補助額
戸建て住宅建設費 (3LDK、ZEH+基準) 3,500 万円程度	④子育て世帯マイホーム取得支援補助金 →約 50 万円+加算 (市内施工) 10 万円 ⑥地域木材利用促進事業費補助金 →約 60 万円 ⑩ZEH、ZEH+化補助 (仮称) →約 100 万円
高効率照明機器 (LED 照明等想定) 8 万円程度	⑪高効率機器設置補助 (仮称) →約 5 万円
高効率給湯機器 (エコキュート 300L 想定) 45 万円程度	⑪高効率機器設置補助 (仮称) →約 30 万円
高効率空調機器 (エアコン 3 台想定) 30 万円程度	⑪高効率機器設置補助 (仮称) →約 20 万円
太陽光発電設備 (屋根置き、自家消費、5kW 想定) 150 万円程度	④子育て世帯マイホーム取得支援補助金 (加算) →約 10 万円 ⑫太陽光発電設備設置補助 (仮称) →約 100 万円
家庭用蓄電池 (6.5kWh 想定) 240 万円程度	④子育て世帯マイホーム取得支援補助金 (加算) →約 10 万円 ⑬蓄電池設置補助 (仮称) →約 180 万円
薪ストーブ (設備費 100 万円+設置費用 60 万円想定) 160 万円程度	⑨家庭用薪ストーブの設置補助 (仮称) →約 75 万円 (設備代の 3/4)
その他補助	⑤結婚新生活支援補助金 →30 万円 ⑦うきは市移住支援金 →100 万円

	本事業対象地内 (分譲宅地)		事業対象地外の場合
	太陽光+蓄電池	太陽光なし、蓄電池なし	太陽光+蓄電池
総 額	約 3,500 万円 (土地代別)	約 3,100 万円 (土地代別)	約 3,500 万円 (土地代別)
補 助 額	約 780 万円	約 480 万円	約 425 万円
負 担 額	約 2,720 万円	約 2,620 万円	約 3,015 万円

※自身で再エネ設備を設置しない場合も、PPA 事業者と契約する方法もある。