

城前団地建替事業 (地域居住機能再生推進事業)

令和6年度

城前団地建替事業の今後の対応方針

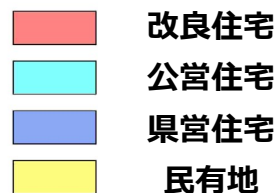
会津若松市建設部建築住宅課

城前団地建替事業（建替前：現況図）

現況図（建替前）

【建替前戸数】

- 公営住宅：15棟 94戸（建設年度：S29～S31・S56）
- 改良住宅：28棟 486戸（建設年度：S35～S42）
- 合 計：43棟 580戸



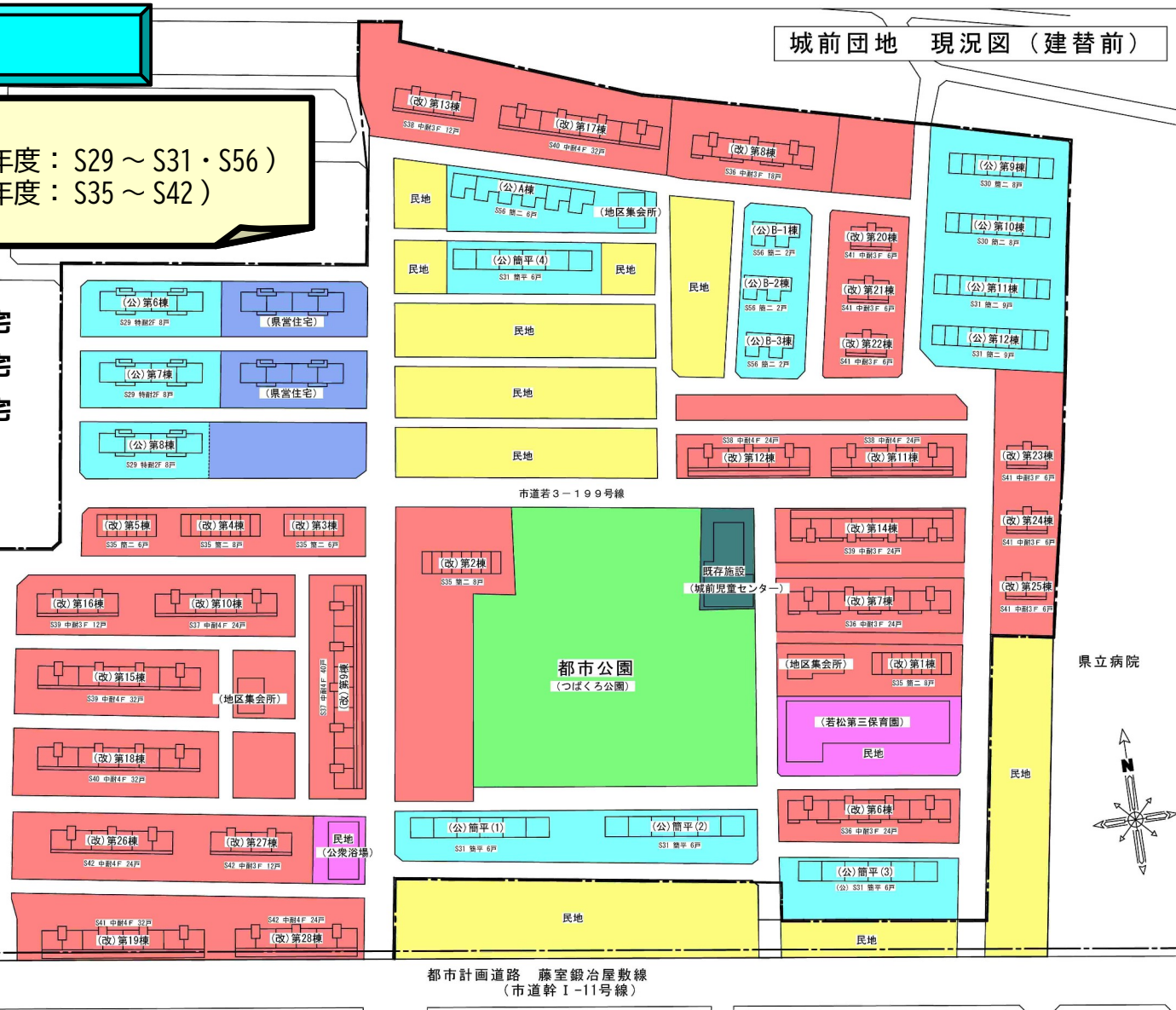
【建物種別】

➤ 公営住宅

住宅困窮者等へ低廉で良好な住宅を提供することを目的に「公営住宅法」により整備した住宅

➤ 改良住宅

不良住宅が密集する地区の環境整備を目的に「住宅地区改良法」により整備した住宅



城前団地建替事業（建替計画図）

建替計画図

・計画戸数（240戸）、建替順序（移転順序）、既存住棟の活用（A・B棟）、
建替用地の見直し（県有地・集会所・子育て支援施設活用用地・公共用地）

建替計画戸数

公営住宅	9棟 154戸
更新住宅	5棟 86戸
合 計	14棟 240戸

【合計戸数（建替＋既存）】
公営住宅（9棟 154戸）
更新住宅（5棟 86戸）
合 計（14棟 240戸）

駐車場計画台数計 193台（80.4%）
公営宅地 119台（76.0%）確保
更新宅地 74台（86.0%）確保

【建物種別】

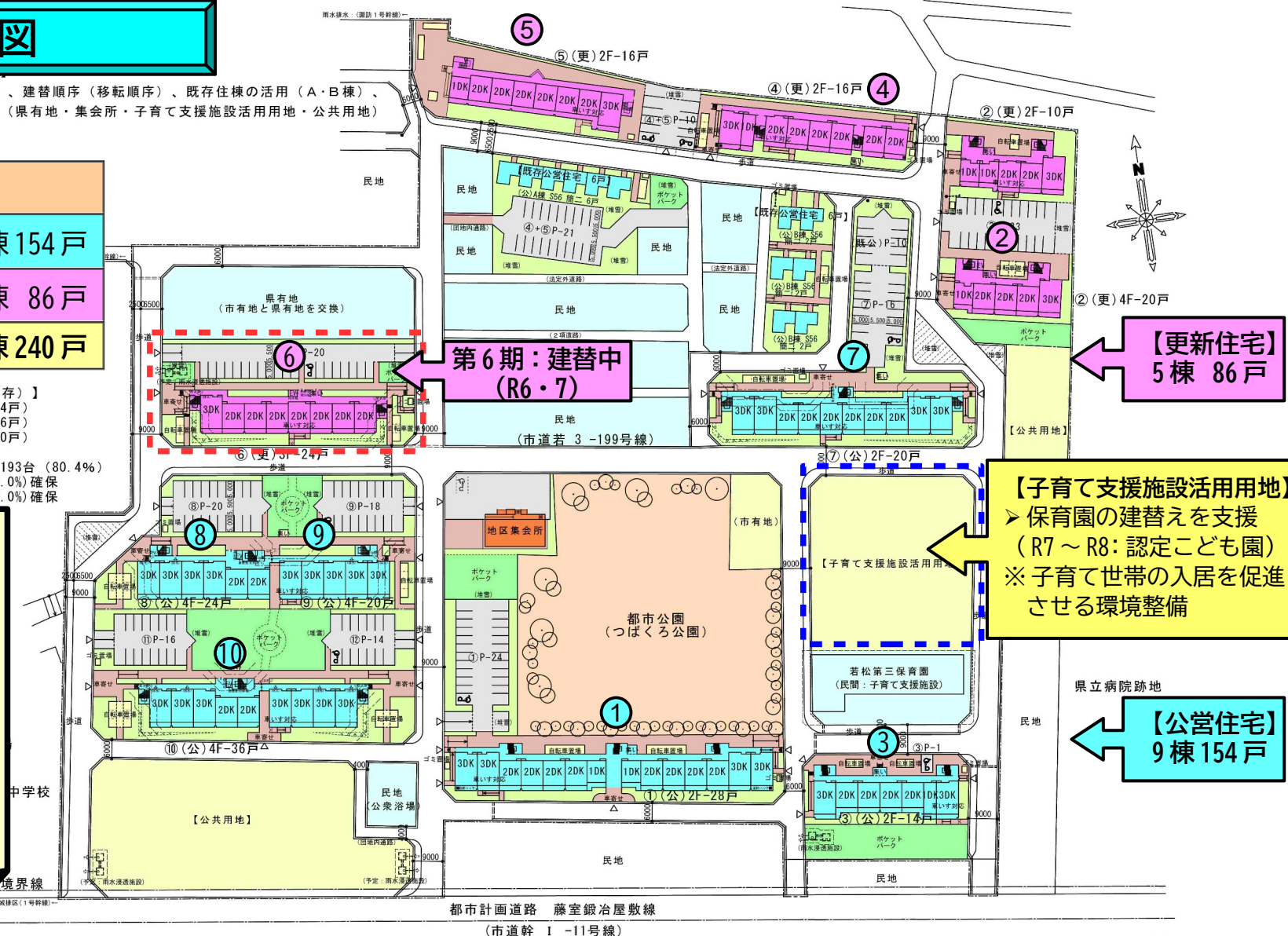
➤ 公営住宅

住宅困窮者等へ低廉で良好な住宅を提供することを目的に「公営住宅法」により整備する住宅

➤ 更新住宅

「改良住宅」を建替え整備する住宅

※ ○ 番号は建替順序



【更新住宅】
5棟 86戸

【子育て支援施設活用用地】
➤ 保育園の建替えを支援
（R7～R8：認定こども園）
※ 子育て世帯の入居を促進
させる環境整備

【公営住宅】
9棟 154戸

城前団地建替事業（令和6年度：現況図）

現況図（令和6年度）

【屋上：太陽光発電】

- 廊下等供用部に使用
- 余剰電力は売電
- 災害時に電力を使用可能



【集いの広場：手押し井戸ポンプ】

- 『集いの広場』に設置（コミュニティ形成の場）
- 植栽の散水等に使用
- ※ 既存住宅には建設当時の手押しポンプがある



【参考】第1期（S1棟）



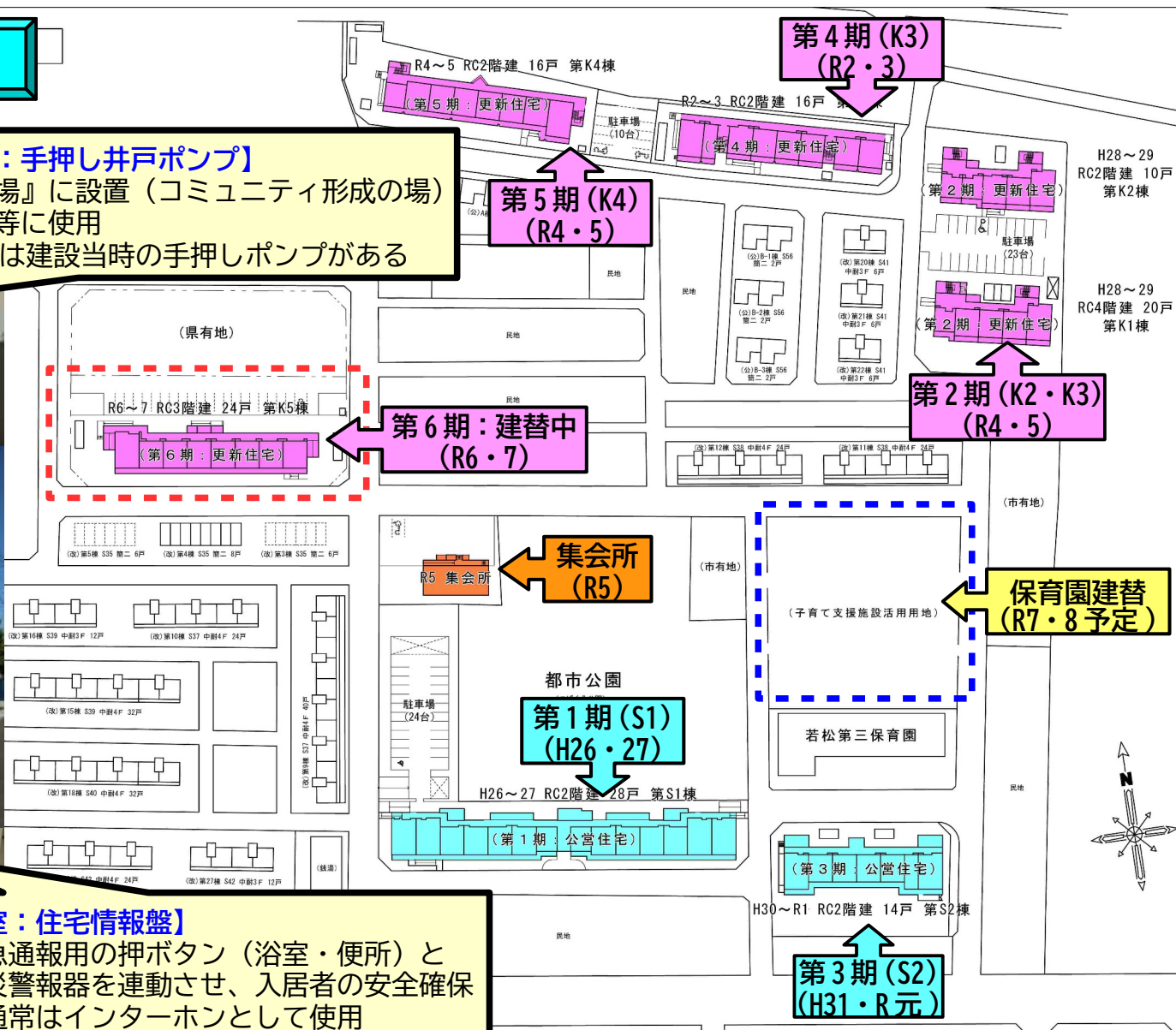
【玄関・居室等】

- ユニバーサルデザインに配慮
 - ・手摺・折畳み椅子を設置
 - ・建具は全て引戸 等



【居室：住宅情報盤】

- 緊急通報用の押ボタン（浴室・便所）と火災警報器を連動させ、入居者の安全確保
- ※ 通常はインターホンとして使用



城前団地建替事業（①建替事業の必要性）

建替事業の必要性

【建替前の課題】

- 社会情勢等の変化に対応した居住環境の改善
建物は50年程度経過し老朽化が進み、狭小で浴室が無い住宅が多く、現在の居住水準を満たしていない
- 早期の建替要望と需要の見込み
入居者の意向調査では、早期の建替要望と約7割が建替後の入居を希望している。また、子育て支援の環境整備により、新規入居者も見込まれる
- 地域コミュニティの維持・継続
高齢者が多く、子育て世帯が極めて少ないため、地域コミュニティの維持・継続に不安がある 等

【課題への対応】

- 建替えにより居住環境を改善
建物の安全性を確保し、居住環境の改善を図る
- 従前と新規の入居者の需要に対応した建替計画
従前入居者の意向を反映した住宅と、団地内の保育園の建替えを支援し、子育て世帯も住みやすい環境を整え、新規の需要にも対応した住宅を供給する
- 地域コミュニティの活性化
集いの広場を設けるなど、高齢者が自立して生活することができる環境を整え、子育て世帯の入居を促進し、地域コミュニティの活性化を推進する

建替計画（事業の進捗状況）

種 別	建替前戸数	計画戸数	建替実施済	建替予定	進捗率	備 考
公営住宅	15棟 94戸	9棟 154戸	2棟 42戸	7棟 112戸	27%	第7期～子育て世帯向住宅を一般公募予定
改良住宅	28棟 486戸	—	—	—	—	「改良住宅」を建替えると「更新住宅」になる
更新住宅	—	5棟 86戸	5棟 86戸	(R7完了)	100%	建替中の第6期(R7竣工予定)を含む第6期で従前入居者の移転が完了する予定
合 計	43棟 580戸	14棟 240戸	7棟 128戸	7棟 112戸	53%	

城前団地建替事業（全体事業費等）

建替計画（全体事業費 H23～R16）

全体事業費（概算）		事業内容
事業費	68億円	建設工事、道路工事、調査設計、解体工事、移転料 等
国費	38億円	国費割合（国費／事業費）：56.5%

建替計画（事業実績 H23～R5）

事業期間	事業種別	事業費	国費	国費割合 （国費／事業費）
H23～27	社会資本整備総合交付金（※1）	5.7億円	2.8億円	48.4%
H28～R5	地域居住機能再生推進事業補助金（※2）	20.9億円	12.7億円	60.8%
合計		26.6億円	15.5億円	58.2%

※1 住宅の防災・減災対策を推進することを目的として、市町村の事業計画をまとめ県が策定した社会資本総合計画に基づき、建替当初は「交付金」により整備を行った。

※2 ・居住機能の集約化とあわせて子育て支援施設等の整備を進め、子育て世代が住みやすく、高齢者が自立して生活することができる地域の居住機能の再生を図ることを目的として、平成25年度に設けられた補助金。

・平成28年度より「交付金」から「補助金」に移行し、建替事業を進めている。

（補助率 公営住宅整備：1/2 ・更新住宅整備：2/3）

城前団地建替事業（②費用対効果）

事業の費用対効果（投資効率性）

○費用対効果（投資効率性）は、費用便益の分析を行い評価する
（国土交通省の事業評価手法に基づき算出）

※費用便益比：便益（B）／費用（C）は「0.8」以上を目標

- 便益（B）＝収入（家賃＋駐車場）＋ 残存価値（用地＋建物）
- 費用（C）＝用地費 ＋ 建設費 ＋ 維持管理費 等

※ 費用便益比は「1.02（ ≥ 0.8 ）」となり、事業は適切に執行している。

便益（B）		費用（C）		費用便益比
家賃収入	58.7 億円	用地費	3.6 億円	【費用便益比】 「1.02（≥ 0.8）」 ※ 事業は適切に執行中
駐車場収入	4.1 億円	建設費	27.7 億円	
用地の残存価値	2.0 億円	維持管理費	34.2 億円	
建物の残存価値	3.1 億円	その他事業コスト	1.1 億円	
便益（B）合計	67.9 億円	費用（C）合計	66.6 億円	1.02

城前団地建替事業（③事業進捗の見込み）

事業進捗の見込み

第1期～第6期（計画通り実施）
R7で従前入居者の移転完了予定

年 度	事業経過・実施予定	整備戸数	備 考
H26～R5	第1期：公営28戸，第2期：更新30戸，第3期：公営14戸， 第4期：更新16戸，第5期：更新16戸	6棟104戸	子育て世帯が住みやすい環境整備 ※余剰地を活用した「子育て支援施設」の整備 ・R7～R8：団地内の保育園の建替えを支援（認定こども園）
R6～R7	第6期：更新24戸 ※建替中	1棟 24戸	
R8～R16	既存改修：公営12戸，第7期：公営20戸，第8期：公営24戸， 第9期：公営20戸，第10期：公営36戸	7棟112戸	
合 計		14棟240戸	

第7期～第10期（一般公募予定）
子育て世帯の入居を促進させる

事業の進捗状況

種 別	建替計画				移転計画			備 考
	進捗率	計 画	実施済	実施予定	進捗率	移転対象 （建替前）	移転予定 （R7移転）	
公営住宅	27%	9棟154戸	2棟42戸	7棟112戸	100%	69戸	R元完了	第7期～一般公募予定 子育て世帯の入居を促進
更新住宅	100%	5棟86戸	5棟86戸	R7完了予定	86%	272戸	（38戸）	第6期（R7）移転完了予定 （新築及び空家へ移転）
合 計	53%	14棟240戸	7棟128戸	7棟112戸	89%	341戸	（38戸）	

城前団地建替事業（④建替計画の見直しの可能性等）

建替計画の見直しの可能性

【現計画】（令和3年度に市営住宅長寿命化計画の改定に合わせて見直し）

- 現計画は、従前入居者の意向を反映させた住宅と、団地内の保育園の建替えを支援をし、新規の子育て世帯も住みやすい環境を整え、新規の需要にも対応した住宅を供給する計画としている（建替事業は計画通り執行中）
- 進捗率 建替：53 %（第6期（R6着手）含む）、入居者移転：89 %（第6期（R7）移転で100 %完了予定）

【代替案等の可能性】

- 現在地での建替えが従前入居者の意向を反映させた計画であり、第6期（R7）で移転が完了する予定
 - 団地内の保育園の建替えを支援しながら、第7期から一般公募により子育て世帯の入居を促進させ、高齢者が多い従前入居者との世帯層の均衡を図り、地域コミュニティの活性化を推進していく
- ⇒ 現在地での建替えが、従前入居者に配慮しながら、新規の子育て世帯も住みやすい環境を整え、地域の居住機能を再生させる計画であるため、代替案等の可能性は低い

【建替計画の見直し】

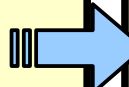
- 今後予定している「市営住宅長寿命化計画（R3～R12）」（※）の改定に合わせて、柔軟に対応する（社会情勢等の変化に合わせて、計画期間、計画戸数、他団地の集約などを検討する）

（※）市の関連する計画と連携を図りながら、国の計画策定指針に基づき、将来の市営住宅の需要量を推計した上で必要な供給量を検討し、団地別・棟別に市営住宅の長寿命化に向けた事業手法を選定する計画

コスト縮減等

【検討事項】

- 工法等の選定
- 給湯器等のリース
- 使用資材の選定 等



【効果】

- 壁下地材を木材から軽量鉄骨 ⇒ 効率化した工法により施工期間の短縮と工事費の縮減
- 給湯器等のリース（入居者とガス会社） ⇒ 工事費と維持管理費の縮減
- 再生骨材（アスファルト、砕石）を使用 ⇒ 材料費の縮減 等

城前団地建替事業（今後の対応方針）

城前団地建替計画に沿って進めている

課題への対応

- ① 事業の必要性 ➤ 建替事業により、安全性の確保、居住環境の改善、入居世帯層の均衡を図る
- ② 費用対効果 ➤ 費用対効果（費用便益比）は、1.02(≧0.8)となり、事業は適切に執行中
- ③ 事業進捗の見込み ➤ 第1期から第6期まで計画通り進み、第7期は令和9年度から着工予定
➤ 入居者の移転が順調に進み、第6期（令和7年度）で移転完了予定
➤ 建替計画により生まれた余剰地を「子育て支援施設活用用地」として確保し、団地内の保育園の建替えを支援する（R7～R8：認定こども園に建替予定）
- ④ 建替計画の見直し ➤ 第7期から一般公募により子育て世帯の入居を促進させ、高齢者が多い従前入居者との均衡を図り、地域コミュニティの活性化を推進する
➤ 今後予定している市営住宅長寿命化計画（R3～R12）の改定に合わせて、建替計画を見直すなど柔軟に対応する（建替計画の中間期の第7期に事業の進捗に対して今後の計画の進め方を確認し、計画期間、計画戸数、他団地の集約などを検討しながら社会情勢等の変化に柔軟に対応する）
- 委員会の意見への対応 ➤ 人口減少や高齢化に対応した対策などを検討し、住宅のセーフティネットとしての役割を明確にしていく
➤ 最近のミクストコミュニティの取組みを参考にしながら、多様な世代が暮らしやすい住まい・まちづくりを目指す
➤ 県立病院跡地の計画や公共用地として確保した敷地の利活用など、庁内で情報を共有し、公共施設のマネジメントに取組み、城前団地の建替えだけでなく、城前地区の面的な整備を進める
➤ 事業の進捗に伴い、保育園の建替えや子育て世帯の入居も促進されるなど、周辺の状況変化に対応した適切な工事監理が必要になることから、引き続き工事の安全性を確保しながら建替事業を進めていく

今後の方針等

- 城前団地建替事業は、今後予定している市営住宅長寿命化計画の改定に合わせて、委員会での意見等を参考にしながら建替計画を見直し、建替事業を「継続」して実施する