

地域居住機能再生推進事業の再評価項目調査

事業名		地域居住機能再生推進事業 ・公営住宅等整備事業 ・住宅地区改良事業等 ・再生促進事業		事業主体	会津若松市	
地区名		会津若松市鶴ヶ城周辺地区		施行箇所	会津若松市城前7-27他	
地区面積		100.4ヘクタール		施行面積	5.6ヘクタール	
再評価の実施理由		事業の再評価（令和元年度）実施後、5年間が経過している事業				
整備計画の内容	名称	地域居住機能再生推進計画（会津若松市鶴ヶ城周辺地区）				
	整備の方針	福島県と会津若松市が連携して、城前団地を建て替えし、地区内の老朽化している団地を集約することにより、安全性の確保や居住水準の向上を図り、良好な居住環境を構築する。 また、建て替えに伴う余剰地を活用して、生活支援施設を整備することにより、地域に居住する子育て世帯や高齢者等が安心して暮らすことができる環境づくりを行い、居住機能の再生を推進する。				
計画の目標		・団地再生による地域活性化を目指し、建て替えにより耐震性等安全性の確保や居住水準の向上を図り、まちなかで快適に居住できる住環境を整備する。 ・少子高齢社会に対応した入居世帯層の均衡を図るため、子育て世帯等の入居を促進し、入居率を向上させる。				
事業の概要	整備される主な公共施設	【計画戸数】 ・建替 228戸 公営住宅：142戸 更新住宅：86戸 ・既存活用 12戸 公営住宅：12戸 合 計 240戸 及び附帯施設 【関連公共施設】 ・団地内道路拡幅整備等：1,500m ・緑地（ポケットパーク）：3,900㎡ 【生活支援施設】 ・認定こども園（民間）1棟（R7～8に建替予定） （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）				
	事業採択	平成27年度	着手	平成27年度（地域居住機能再生推進事業） （H23～26：社会資本総合整備事業）		完了 令和16年度（予定）
	総事業費（概算）	68億円		補助金（概算）	38億円	
	貨幣換算した便益：B	67.9億円		費用：C	66.6億円	
費用便益分析	便益の内訳及び主な根拠	【内訳】 ・家賃収入：58.7億円 ・駐車場収入：4.1億円 ・用地の残存価値：2.0億円 ・建物の残存価値：3.1億円 合 計：67.9億円 【主な根拠】 ・近傍同種家賃：101千円／月・戸		費用の内訳	【内訳】 ・用地費：3.6億円 ・建設費：27.7億円 ・維持管理費：34.2億円 ・その他：1.1億円 合 計：66.6億円	
	B／C	1.02				
	貨幣換算が困難な効果による評価	・団地内の狭歪な細街路を再編し、歩道付きの道路へ拡幅することで、歩行者の安全性を確保し、通行の利便性の向上を図っている。 ・建物と道路に浸透施設を設置し、団地周辺を含めた溢水対策を行っている。 ・環境への配慮として、屋上に太陽光発電システムを設置し、再生可能エネルギーの利用を推進しているほか、共用部には手押し井戸ポンプを設置し、地下水の利活用を図っている。また、災害時には、太陽光で発電した電力と地下水の利用を可能にしている。 ・鶴ヶ城周辺という立地を踏まえ、意匠、形態、色彩、高さなど、景観に配慮しながら建て替えることで、周辺のまちなみ景観の先導が図られる。 ・建て替えに伴う余剰地を活用し、生活支援施設を整備することで、地域の拠点化と居住機能の再生が推進される。				
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、コスト縮減等）	【投資効果等の事業の必要性】 ・団地全体において老朽化が進み、狭小で浴室の無い住戸が多いため、早期に建て替え安全性を確保し、居住環境の改善を図る必要がある。 ・入居者の高齢化率が高く、子育て世帯等が極めて少ないため、入居世帯層のバランスが悪く、既存コミュニティの維持・継続が不安視されていることから、建て替えにより子育て世帯の入居を促進し、入居世帯層の均衡を図る必要がある。 【事業の進捗の見込み】 城前団地建替事業は、第1期から第6期まで計画どおり進捗しており、第7期は令和9年度から着工を予定している。 なお、社会情勢の変化と入居者の状況変化などに対応するため、令和3年度に建替計画の見直しを行っている。 ・建替計画戸数：公営住宅154戸＋更新住宅86戸＝240戸 ・建替実施戸数：公営住宅 42戸＋更新住宅86戸＝128戸（進捗率：53％） 【コスト縮減等】 ・壁下地の工法や使用資材の選定により、材料費・労務費の縮減と作業の効率化を図っている。 ・給湯器等のリース（入居者とガス会社）により、工事費と維持管理費の縮減を図っている。					
特記事項	城前団地は、鶴ヶ城周辺という立地から、景観重点地区内に位置しているため、意匠、形態、色彩、高さなどについては、景観形成基準を遵守し、景観に配慮しながら建て替えを行う必要がある。					
対応方針	継続					
対応方針理由	事業の必要性、重要性、進捗率等から総合的に判断したため。					