

高島市営住宅再生事業基本構想

【概要版】

2025年2月

岡山市

高島市営住宅再生事業基本構想

1. 高島市営住宅再生事業の背景と目的

主に昭和40年代を中心に建設された高島市営住宅は、岡山市中区に位置する市内最大の市営住宅団地である。『岡山市営住宅等長寿命化計画』において「建替」に位置付けられた高島市営住宅の建替えについて、入居者の安全・安心や住環境の改善を図るとともに、敷地の高度利用により生じる余剰地の活用について民間活力を積極的に導入し、入居者及び周辺住民の居住性や生活利便性の向上につなげることを目指し、基本構想を策定する。

2. 団地概要

< 団地概要 >

- ・約12haの敷地に、123棟、1,005戸を有する、市内最大の市営住宅(岡山市内の市営住宅の状況 119団地、740棟、5,515戸)。
- ・123棟のうち平屋、二階建の住棟104棟は耐用年限を超過。
- ・団地内にこども園などの市営住宅以外の施設が立地。
- ・団地内の市道や敷地内通路に埋設されているインフラは団地及び周辺地域も利用している。

< 立地環境 >

- ・JR高島駅に隣接、バス路線が充実、市道祇園・原尾島線、市道高島1号線に敷地の一部が接するなど交通利便性の高い立地。
- ・団地周辺には、コンビニやドラッグストアなどの商業施設、病院や高齢者支援施設などが立地し、こども園や小中学校にも近接し、生活利便性が高い。

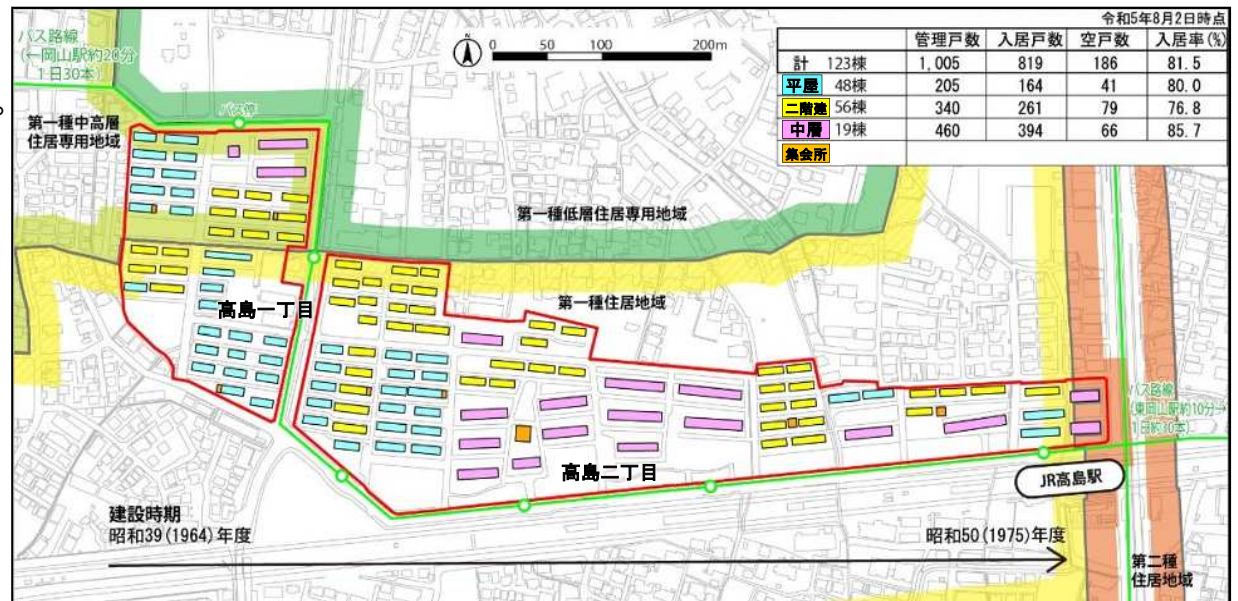
< 入居者状況 >

- ・市営住宅全体と比べ入居率(81.5%)、応募倍率(2.7倍)が高い。
- ・市営住宅全体と比べ高齢者のいる世帯割合(75.2%)が多く、子育て世帯の割合(3.4%)は少ない。

< 上位・関連計画 >

- ・「岡山市住生活基本計画」では、「周辺団地の集約・再編を積極的に図ること、民活手法の導入により、住宅サービスの向上を図るとともに、集約化や高層化による余剰地の活用を図り、財政負担の縮減に努めること」としている。
- ・「岡山市営住宅等長寿命化計画」では、「人口減少社会、少子・高齢化、住宅確保要配慮者の多様化、防災・減災対策および脱炭素社会への対応など、求められる住宅政策課題の解決・実現に取り組む」としている。

< 高島市営住宅の概況 >



< 都市計画 >

- ・団地の大部分が第一種住居地域であり、高島一丁目の北側一部が第一種中高層住居専用地域、高島二丁目東側の一部が第二種住居地域となっており、用途によっては床面積に制限がある。
- ・団地外の北側に第一種低層住居専用地域があるため、日影規制の影響を受けやすい。
- ・高島一丁目の南側及び二丁目の一部が、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれている。

< 人口動態 >

- ・中区では人口・世帯数増加傾向が見られる一方で、団地周辺では人口・世帯が減少し、高齢者の割合が高くなっている。

高島市営住宅再生事業基本構想

3. 建替えにおける課題

<住環境に関する課題>

市営住宅の老朽化

・123棟の住棟のうち、104棟(平屋48棟、二階建56棟)は竣工から53年以上が経過しており、耐用年限を超過し老朽化が進んでいることから建替え等の改善が必要な状態となっている。また、一部の住戸は最低居住面積水準を下回っている。

バリアフリー化未対応

・中層19棟には、エレベーターが設置されていない。

<入居者等に関する課題>

入居者の少子・高齢化

・入居世帯の構成に偏りがあり、多様な入居者ニーズに合わせた住戸プランを供給する必要がある。

コミュニティ活動の低下

・高齢者世帯、単身世帯が多く、コミュニティ活動の低下が危ぶまれていることから、子育て世帯を呼び込むなど、コミュニティミックスにより活動を促進する必要がある。

<建替え等に関する課題>

適正な整備戸数の設定

・上位計画に基づき管理戸数の適正化を図り、人口減少社会、少子・高齢化、住宅確保要配慮者の多様化への対応に取り組む必要がある。

段階的な建替え

・団地内にまとまった空地がないことから、高層集約化を進め段階的な建替えの検討が必要である。

周辺住民の動線や公的施設の継続利用の確保

・団地内の道路は、周辺地域と主要道路や鉄道駅をつなぐ動線であるとともに公共インフラの設置スペースとなっており、機能の確保が必要となる。また、団地内にはこども園などがあり、これらを配慮しながらの建替えが必要となる。

周辺環境への配慮

・本団地は、低層戸建住宅地に隣接しているため、敷地の高度利用にあたっては、周辺住宅への日影や景観への配慮が必要である。

施設の適切な配置及び効率的な整備

・団地内の道路は、団地外と接続するインフラが埋設されており、これらを考慮した効率的な建替えとする必要がある。また、団地内にある公園や緑地は、現状の規模を考慮し、再配置等を行う場合には適切な配置を検討する。

4. 基本構想のコンセプト ～地域の魅力を高め、次世代につなぐ、多世代が暮らし続けるまちへの再生～

基本構想においては、整備戸数を公営住宅法に基づく公営住宅建替事業の施行要件の下限である現入居戸数(令和5年8月2日時点で819戸)を超える820戸とし、余剰地は公共交通の結節機能の拡充をはじめとして、入居者及び周辺住民の住環境や生活利便性の向上に資するよう活用することとしているが、今後の入居戸数の推移に加えて、市全体の住宅政策の状況や市の財政状況などを総合的に勘案し、今後基本計画において再度詳細検討を進めることとする。

4.1 建替え方針

良質な市営住宅ストックの確保

整備戸数については、交通利便性や生活利便性の高い立地における良質な市営住宅ストックの確保を踏まえ、現時点では820戸の整備を目指す。

利便性の高い立地特性をいかした余剰地の活用

敷地の高層集約化を図り、生まれる余剰地には、利便性の高い立地特性をいかし、生活利便性の向上や地域のにぎわい創出につながる機能の導入を目指す。

安全安心で活力あふれる団地再生

周辺地域の環境に配慮し、多様な入居者ニーズに対応可能な住戸供給をするとともに、コミュニティミックスを促進するための機能導入を目指す。

高島市営住宅再生事業基本構想

4.2 ゾーニング案

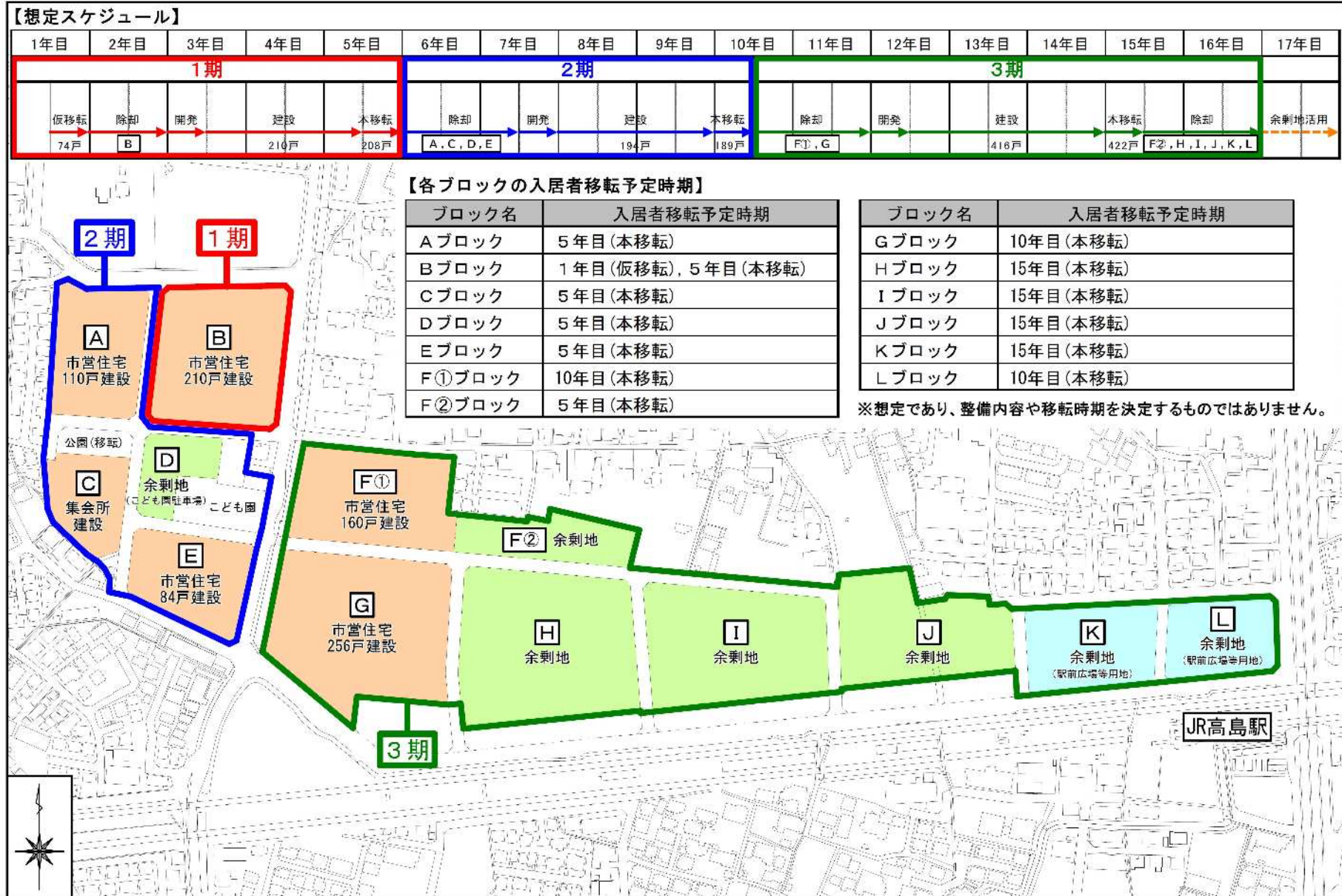
基本構想のコンセプト及び建替え方針を実現するために、入居者負担が少なく、事業成立性が見込まれる配置計画を想定した。

ゾーニング案については、主に下記の5項目を中心に検討を行った。その結果、入居者の負担となる仮移転戸数が最小の想定となること、また、余剰地活用ゾーン全体が駅前ゾーンと隣接しており、一体的な利用が想定でき、商業施設を含めた幅広い民間活用の可能性が期待できることなどから、下記ゾーニング案に優位性があると考え、今後、この案について、基本計画策定の中で更に調査、検討を慎重に行っていく。

ゾーニング案		検討項目	
	市営住宅ゾーン	整備の手順	一丁目北東ブロックの中層、二階建の入居者(74戸)から仮移転をはじめ、順次解体、住棟整備、本移転を繰り返していくプラン。最後に解体する二丁目の東側が余剰地、駅前ゾーンとなる。
		入居者の利便性	30本/日のバス路線のバス停が複数あり、鉄道駅から徒歩15分圏内。500m圏内にスーパー、コンビニ、ドラッグストア、小学校が立地。
		周辺環境への配慮	高層の市営住宅を整備するにあたり、西側及び北側既存戸建住宅への日影等の影響に考慮した住棟の配置計画が必要。
	余剰地活用ゾーン	余剰地活用のしやすさ	余剰地活用ゾーン(駅前ゾーンを含む約5ha)が第一種住居地域となることから、床面積3,000㎡以下の商業施設、分譲マンションなどの活用が見込まれる。余剰地活用ゾーンが駅前ゾーンに隣接していることから、一体活用が可能。
		事業者ヒアリングによる余剰地の活用例	商業施設(スーパー、ドラッグストア、小売店、カフェ等)、住宅(分譲マンション、戸建住宅、共同住宅)、福祉・医療施設

高島市営住宅再生事業基本構想

移転計画、工期の想定



高島市営住宅再生事業基本構想

4.3 市営住宅の整備方針

住棟

- ・岡山市営住宅等長寿命化計画(令和5年3月)に基づき、老朽化が進む住棟を除却・高層集約化し、新たな住棟を建設する。
- ・整備戸数については、管理戸数の適正化、余剰地の最有効活用を図ると共に、財政負担をおさえるため、現時点では公営住宅法に基づく公営住宅建替事業の施行要件の下限である現入居戸数(令和5年8月2日時点で819戸)を超える820戸とする。
- ・住棟にはエレベーターを設置するとともに、ユニバーサルデザイン(手すりの設置や段差の解消など)を採用する。
- ・省エネ対応や再生可能エネルギー導入など(ZEH対応)、脱炭素社会の実現を目指した基準や仕様を採用する。

住戸プラン

- ・多様な住戸プランを整備することでコミュニティミックスを実現する。具体的には、現在の住戸規模や入居世帯の状況、ニーズを考慮し、多様な形態の間取りを整備するとともに、障害者対応住戸の整備の検討を行い、それらの整備割合を検討する。

駐車場及び駐輪場

- ・駐車場及び駐輪場の整備台数については、他の市営住宅の利用実態等を踏まえ、柔軟に検討する。

集会所等の共用機能

- ・高齢者世帯が多くコミュニティ活動の低下が危がまれていることから、コミュニティ活動を促進する機能として、集会所や広場など入居者及び周辺住民の集うことのできるオープンスペースなどの整備を検討する。

岡山市旭竜認定こども園及び駐車場

- ・団地内に立地する岡山市旭竜認定こども園の園舎は既存のまま存置し、駐車場については、建替え期間中の継続利用を確保しつつ、円滑な事業実施に向けて再配置を検討する。

インフラ等の公共施設

- ・団地内の道路に埋設されたインフラを配慮した効率・効果的な住棟整備を検討する。
- ・団地内に立地する児童遊園地や公園・緑地等については、現状の規模を考慮し入居者及び周辺住民の良質な住環境に寄与するよう適切な配置を検討する。

高島市営住宅再生事業基本構想

4.4 事業手法

本事業は大規模事業であることから事業の長期化、財政面の課題、既存入居者の円滑な移転、建替えに伴う周辺地域への配慮など多様な課題への対応が求められる。これらを踏まえ、今後、事業手法を検討する必要がある。

4.5 スケジュール案

本団地は、団地概要のとおり規模が大きく、入居率が高いことから、建設用地確保のために仮移転が必要となる入居者の負担が軽減されるよう、段階的な建替えを行うことが極めて重要である。

基本構想を基に、より具体的な内容の検討、入居者、周辺地域への説明を行うとともに、民間活力の導入可能性検討をあわせて行い、基本計画を策定する。

長期間となる事業スケジュールは、工期分けや事業手法、仮移転戸数等により変動するとともに、社会情勢の影響を受けやすいことから、状況に応じて、適宜見直すものとする。

5. 今後の検討

基本計画においては、基本構想を基に、余剰地の活用方法も含め、詳細の検討を行っていく。

本事業は大規模であり事業期間が長期に渡ることから、入居者の状況や社会情勢の変化を把握しつつ、詳細な現地調査を行うなどし、入居者負担が軽減されるよう、仮移転や住替えなどの多様な移転手法のあり方に関して検討を行い、基本計画を策定する。

余剰地活用の検討

公共交通結節機能の拡充として駅前広場の一体的な整備、さらに交通利便性を向上させる機能導入と、民間活力を積極的に導入し、立地特性をいかし、子育て世帯等の新たな層を呼び込むなど、コミュニティ形成を促し、生活利便性の向上や地域のにぎわいを創出する機能の導入が望ましい。

<想定スケジュール>

