

**高島市営住宅再生事業  
基本構想**

**2025年2月**

**岡山市**

# 高島市営住宅再生事業基本構想

## 目次

1	はじめに	1
2	団地概要	2
(1)	団地概要	2
(2)	入居状況(令和5年8月2日時点)	12
(3)	都市計画	15
(4)	上位・関連計画	16
(5)	広域条件	20
(6)	人口・世帯の状況	24
(7)	鉄道乗客数	25
(8)	防災関連	26
(9)	まとめ	27
3	建替えにおける課題と方向性	29
(1)	建替えにおける課題	29
(2)	建替えにおける方向性	30
4	基本構想のコンセプト	31
(1)	基本構想のコンセプト	32
(2)	ゾーニング案	33
(3)	整備方針	35
(4)	事業手法	36
(5)	事業スケジュール案	37
5	今後の検討	38

## 1 はじめに

---

「高島市営住宅」（以下「本団地」という。）は岡山市中区に位置し、JR高島駅北側東西約900mに立地している。本団地は、県道岡山赤穂線に近接しているほか、2社のバス路線があり、団地周辺には複数のバス停が存在し、市内中心部まで直線距離で約5kmと交通利便性の高いエリアに位置している。

また、主に昭和40年代を中心に建設された住棟で構成されており、低層の簡易耐火住棟をはじめとして老朽化の進行や最低居住面積水準を下回る住戸など、入居者の安全・安心や住環境の面での課題があり、これらを解決することが求められている。

「岡山市住生活基本計画（平成28年度～令和7年度）」においては「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の視点から「市営住宅の適切な管理の推進」が基本施策として示され、「将来的な管理戸数の適正化」や「敷地の利便性・安全性に優れた既存団地の建替え」、「民活手法の導入による住宅サービスの向上、余剰地活用による財政負担の縮減」などが求められている。

これを受けた「岡山市営住宅等長寿命化計画（平成29年度～令和8年度）」の中で、本団地は、「建替」に位置づけられている。

これらを踏まえ、本団地の建替えにより入居者の安全・安心や住環境の改善を図るとともに、建替えにより生じる余剰地の活用については、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

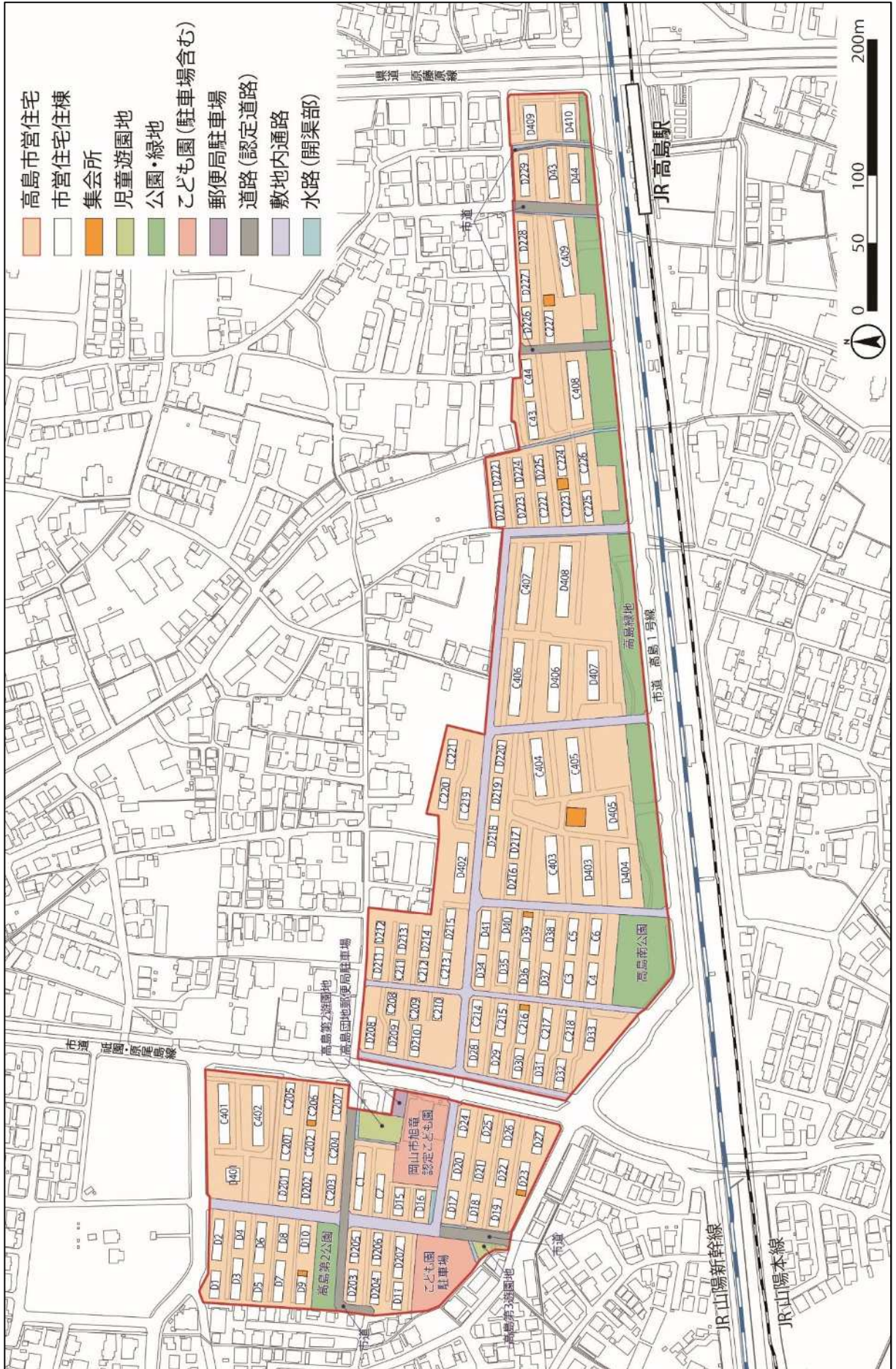
### (1) 団地概要

- ア 団地名 : 高島市営住宅  
イ 所在地 : 岡山市中区高島一丁目4番5号ほか  
ウ 団地面積 : 約 12ha  
エ 位置図 :



才 団地内配置図

団地内配置図



## カ 現況写真



団地内を縦断する敷地内通路



団地内を横断する敷地内通路



JR 高島駅



簡易耐火平屋住棟の一例



簡易耐火 2 階建住棟の一例



耐火 4 階建住棟の一例



一丁目集会所



二丁目集会所



高島南公園（都市計画施設）



高島緑地（都市計画施設）



高島第2公園



高島第2遊園地



高島第3遊園地



岡山市旭竜認定こども園



こども園駐車場



高島団地郵便局駐車場

キ 住棟概要（令和5年8月2日時点）

番館	管理戸数	入居戸数	規模	構造	竣工年度	耐用年限	高齢化率	若年人口率	住戸面積(m) (間取り)	E V
C1	6	5	1階	簡耐	昭和41	45年	62.5%	12.5%	36.1(3K)	無
C2	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	80.0%	0.0%	36.1(3K)	無
C3	4	1	1階	簡耐	昭和43	45年	50.0%	0.0%	39.4(2DK)	無
C4	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	39.4(2DK)	無
C5	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	80.0%	0.0%	39.4(2DK)	無
C6	4	3	1階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	39.4(2DK)	無
C43	4	3	1階	簡耐	昭和45	45年	75.0%	0.0%	36.7(3K)	無
C44	4	4	1階	簡耐	昭和45	45年	80.0%	0.0%	36.7(3K)	無
C201	6	5	2階	簡耐	昭和39	45年	71.4%	14.3%	44(2DK)	無
C202	6	6	2階	簡耐	昭和39	45年	100.0%	0.0%	44(2DK)	無
C203	6	5	2階	簡耐	昭和40	45年	100.0%	0.0%	44(2DK)	無
C204	6	5	2階	簡耐	昭和40	45年	71.4%	0.0%	44(2DK)	無
C205	6	5	2階	簡耐	昭和40	45年	83.3%	16.7%	44(2DK)	無
C206	6	5	2階	簡耐	昭和40	45年	100.0%	0.0%	44(2DK)	無
C207	6	2	2階	簡耐	昭和40	45年	50.0%	0.0%	44(2DK)	無
C208	4	3	2階	簡耐	昭和41	45年	60.0%	0.0%	44(2DK)	無
C209	4	4	2階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	44(2DK)	無
C210	4	4	2階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	44(2DK)	無
C211	4	4	2階	簡耐	昭和43	45年	80.0%	0.0%	44(2DK)	無
C212	4	3	2階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	44(2DK)	無
C213	6	3	2階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	44(2DK)	無
C214	6	6	2階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	44(2DK)	無
C215	6	4	2階	簡耐	昭和43	45年	80.0%	0.0%	44(2DK)	無
C216	6	6	2階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	44(2DK)	無
C217	8	7	2階	簡耐	昭和43	45年	70.0%	0.0%	44(2DK)	無
C218	8	7	2階	簡耐	昭和43	45年	77.8%	0.0%	44(2DK)	無
C219	6	5	2階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	42.7(2DK)	無
C220	6	5	2階	簡耐	昭和43	45年	71.4%	0.0%	42.7(2DK)	無
C221	6	6	2階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	42.7(2DK)	無
C222	6	6	2階	簡耐	昭和44	45年	66.7%	0.0%	42.7(2DK)	無
C223	6	5	2階	簡耐	昭和44	45年	83.3%	0.0%	42.7(2DK)	無
C224	6	6	2階	簡耐	昭和45	45年	75.0%	0.0%	42.7(2DK)	無
C225	6	5	2階	簡耐	昭和44	45年	83.3%	0.0%	42.7(2DK)	無
C226	8	6	2階	簡耐	昭和45	45年	66.7%	0.0%	42.7(2DK)	無
C227	6	6	2階	簡耐	昭和45	45年	60.0%	10.0%	42.7(2DK)	無
C401	24	18	4階	中耐	昭和41	70年	81.8%	0.0%	44.7(2DK)	無
C402	24	13	4階	中耐	昭和43	70年	81.3%	0.0%	44.7(2DK)	無
C403	24	19	4階	中耐	昭和43	70年	70.4%	0.0%	46.4(3K)	無
C404	24	21	4階	中耐	昭和43	70年	70.0%	6.7%	46.4(3K)	無
C405	24	24	4階	中耐	昭和44	70年	70.6%	8.8%	37.0(3DK)	無
C406	32	32	4階	中耐	昭和44	70年	66.7%	8.3%	37.0(3DK)	無
C407	32	30	4階	中耐	昭和45	70年	68.2%	11.4%	39.5(3DK)	無
C408	24	24	4階	中耐	昭和45	70年	61.5%	0.0%	39.5(3DK)	無
C409	32	31	4階	中耐	昭和45	70年	68.9%	6.7%	39.5(3DK)	無
D1	4	3	1階	簡耐	昭和39	45年	75.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D2	6	3	1階	簡耐	昭和39	45年	75.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D3	6	5	1階	簡耐	昭和39	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D4	4	3	1階	簡耐	昭和39	45年	75.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D5	4	3	1階	簡耐	昭和39	45年	60.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D6	6	4	1階	簡耐	昭和39	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D7	6	6	1階	簡耐	昭和39	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D8	4	4	1階	簡耐	昭和40	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D9	4	3	1階	簡耐	昭和39	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D10	4	1	1階	簡耐	昭和40	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D11	4	2	1階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D15	4	2	1階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D16	4	2	1階	簡耐	昭和41	45年	66.7%	0.0%	31.2(2K)	無



番館	管理戸数	入居戸数	規模	構造	竣工年度	耐用年限	高齢化率	若年人口率	住戸面積(m <sup>2</sup> ) (間取り)	E V
D17	4	3	1階	簡耐	昭和41	45年	60.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D18	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	80.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D19	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	80.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D20	4	2	1階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D21	3	1	1階	簡耐	昭和41	45年	50.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D22	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	66.7%	0.0%	31.2(2K)	無
D23	4	3	1階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D24	4	2	1階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D25	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	80.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D26	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	50.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D27	4	3	1階	簡耐	昭和41	45年	75.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D28	4	4	1階	簡耐	昭和41	45年	80.0%	0.0%	31.2(2K)	無
D29	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D30	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D31	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	57.1%	0.0%	31.4(2DK)	無
D32	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	80.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D33	4	3	1階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D34	4	3	1階	簡耐	昭和43	45年	75.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D35	4	2	1階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D36	4	3	1階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D37	4	3	1階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D38	4	4	1階	簡耐	昭和43	45年	66.7%	0.0%	31.4(2DK)	無
D39	5	5	1階	簡耐	昭和43	45年	71.4%	0.0%	31.4(2DK)	無
D40	4	3	1階	簡耐	昭和43	45年	60.0%	0.0%	31.4(2DK)	無
D41	5	5	1階	簡耐	昭和43	45年	83.3%	0.0%	31.4(2DK)	無
D43	5	5	1階	簡耐	昭和49	45年	62.5%	0.0%	36.5(2DK) 42.1(3K)	無
D44	5	5	1階	簡耐	昭和49	45年	71.4%	0.0%	36.5(2DK)	無
D201	6	5	2階	簡耐	昭和39	45年	62.5%	0.0%	39(2DK)	無
D202	6	3	2階	簡耐	昭和39	45年	60.0%	0.0%	39(2DK)	無
D203	6	5	2階	簡耐	昭和40	45年	62.5%	0.0%	39(2DK)	無
D204	6	3	2階	簡耐	昭和40	45年	75.0%	0.0%	39(2DK)	無
D205	6	2	2階	簡耐	昭和40	45年	50.0%	0.0%	39(2DK)	無
D206	6	2	2階	簡耐	昭和40	45年	50.0%	0.0%	39(2DK)	無
D207	8	4	2階	簡耐	昭和40	45年	80.0%	0.0%	39(2DK)	無
D208	6	5	2階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	40.1(2DK)	無
D209	6	3	2階	簡耐	昭和41	45年	100.0%	0.0%	40.1(2DK)	無
D210	6	5	2階	簡耐	昭和41	45年	83.3%	0.0%	40.1(2DK)	無
D211	6	4	2階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	40.1(2DK)	無
D212	4	3	2階	簡耐	昭和43	45年	75.0%	0.0%	40.1(2DK)	無
D213	6	5	2階	簡耐	昭和43	45年	83.3%	0.0%	40.1(2DK)	無
D214	6	4	2階	簡耐	昭和43	45年	66.7%	16.7%	40.1(2DK)	無
D215	8	5	2階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	40.1(2DK)	無
D216	6	6	2階	簡耐	昭和43	45年	85.7%	0.0%	39.3(2DK)	無
D217	6	4	2階	簡耐	昭和43	45年	100.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D218	8	7	2階	簡耐	昭和43	45年	70.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D219	6	6	2階	簡耐	昭和44	45年	100.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D220	6	6	2階	簡耐	昭和44	45年	85.7%	0.0%	39.3(2DK)	無
D221	6	6	2階	簡耐	昭和44	45年	85.7%	0.0%	39.3(2DK)	無
D222	6	0	2階	簡耐	昭和44	45年	-	-	39.3(2DK)	無
D223	6	6	2階	簡耐	昭和44	45年	100.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D224	6	3	2階	簡耐	昭和44	45年	100.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D225	6	3	2階	簡耐	昭和44	45年	75.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D226	6	6	2階	簡耐	昭和45	45年	66.7%	11.1%	39.3(2DK)	無
D227	6	3	2階	簡耐	昭和45	45年	100.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D228	8	6	2階	簡耐	昭和45	45年	60.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D229	8	7	2階	簡耐	昭和45	45年	70.0%	0.0%	39.3(2DK)	無
D401	8	2	4階	中耐	昭和41	70年	100.0%	0.0%	44.4(2DK)	無

番館	管理戸数	入居戸数	規模	構造	竣工年度	耐用年限	高齢化率	若年人口率	住戸面積(m <sup>2</sup> ) (間取り)	E V
D402	24	18	4階	中耐	昭和43	70年	90.0%	0.0%	39.6(2DK)	無
D403	24	20	4階	中耐	昭和44	70年	64.5%	12.9%	39.6(2DK)	無
D404	24	21	4階	中耐	昭和44	70年	95.5%	0.0%	39.6(2DK)	無
D405	20	19	5階	中耐	昭和44	70年	76.0%	8.0%	37.7(2DK)	無
D406	32	26	4階	中耐	昭和44	70年	78.8%	3.0%	37.7(2DK)	無
D407	24	23	4階	中耐	昭和44	70年	85.2%	0.0%	37.7(2DK)	無
D408	32	29	4階	中耐	昭和45	70年	70.7%	2.4%	43.2(2DK)	無
D409	16	12	4階	中耐	昭和50	70年	60.0%	10.0%	52.3(3DK) 53.8(2DK)	無
D410	16	12	4階	中耐	昭和50	70年	80.0%	0.0%	52.3(3DK)	無
123棟	1,005	819					74.7%	3.0%		

※ 簡耐 : 簡易耐火構造

※ 中耐 : 中層耐火構造

※ 高齢化率 : 65歳以上の人口割合 / 若年人口率 : 15歳未満の人口割合

※ 入居率 : 81.5%

(1) 下肢障害者向け住戸 : D409 番館 : 4戸、D43 番館 : 4戸 計 8戸

(2) その他施設等 : 岡山市旭竜認定こども園、高島南公園、高島緑地、高島第2公園、高島第2遊園地、高島第3遊園地、高島団地郵便局駐車場、道路(認定道路)、水路

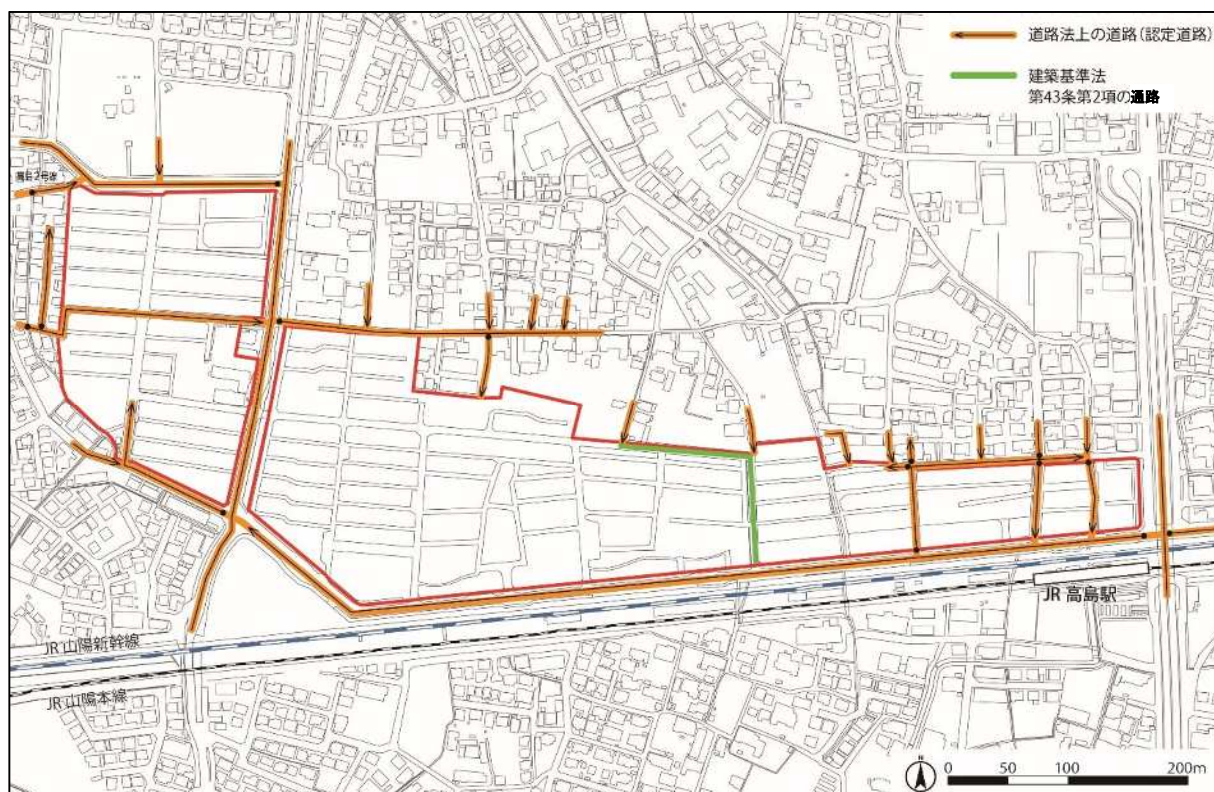
## ク 団地内の状況

### <住棟>

- 本団地は、簡易耐火平屋建住棟（以下「平屋」という）48棟205戸、簡易耐火二階建住棟（以下「二階建」という）56棟340戸、中層耐火住棟（以下「中層」という）19棟460戸、計123棟、計1,005戸で構成されている。
- 昭和39～昭和50年度にかけて、西側から順に建設されている。
- 西側は平屋・二階建が多くなっている。
- 一部、最低居住面積水準を下回る住戸がある。
- 中層19棟にはエレベーターが設置されていない。

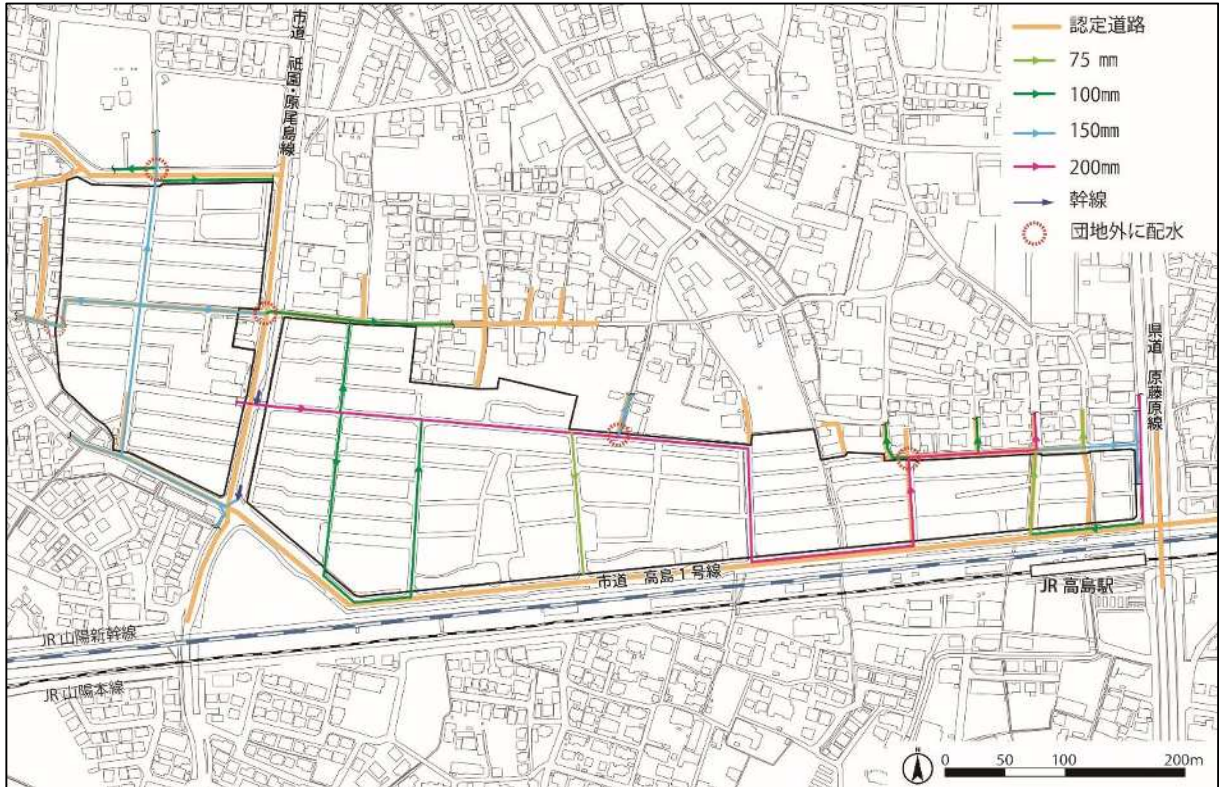
### <道路>

- 本団地内には、一部認定道路（市道）が存在する。また、一部の敷地内通路が北側の民間住宅の接道要件となっている。（建築基準法第43条第2項）



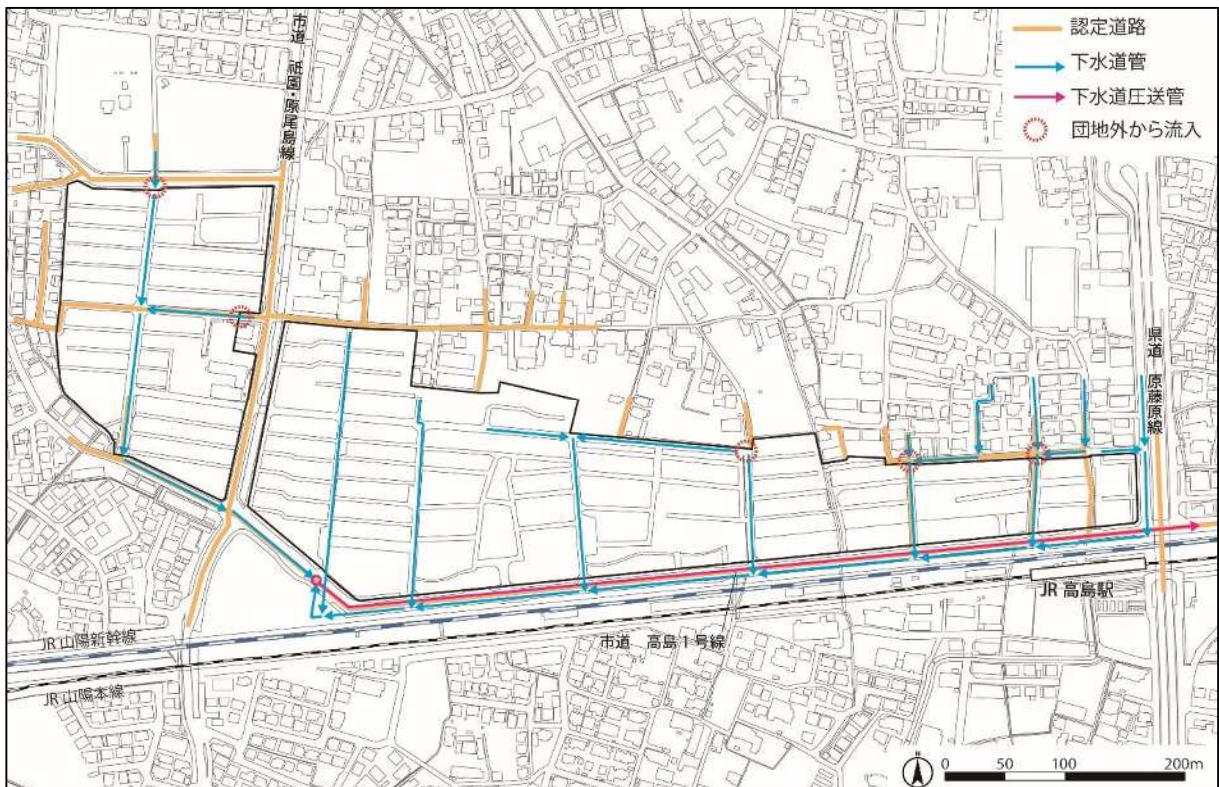
### <上水道管>

- 市道祇園・原尾島線から枝分かれし、本団地内の認定道路（市道）や敷地内通路を通じて団地外に配水している管が複数ある。また、供用開始から50年以上が経過している。



### <下水道管（污水）>

- 本団地内の認定道路（市道）や敷地内通路に布設されており、団地外から流入している管が複数ある。



#### **<ガス管>**

- 本団地内の認定道路（市道）や敷地内通路に布設されており、団地内には制圧室が設置されており、団地内外に供給している。

#### **<電柱・電線>**

- 本団地内には、認定道路（市道）や敷地内通路を中心に共用柱が分布しており、一部団地外と接続しているものがある。

#### **<公園等>**

- 本団地内には、都市公園や児童遊園地が立地している。これらのうち、高島南公園、高島緑地については、都市計画施設となっている。

#### **<こども園>**

- 本団地内には、岡山市旭竜認定こども園が立地しており、その駐車場は行政財産の目的外使用許可により貸付を行っている。

#### **<郵便局>**

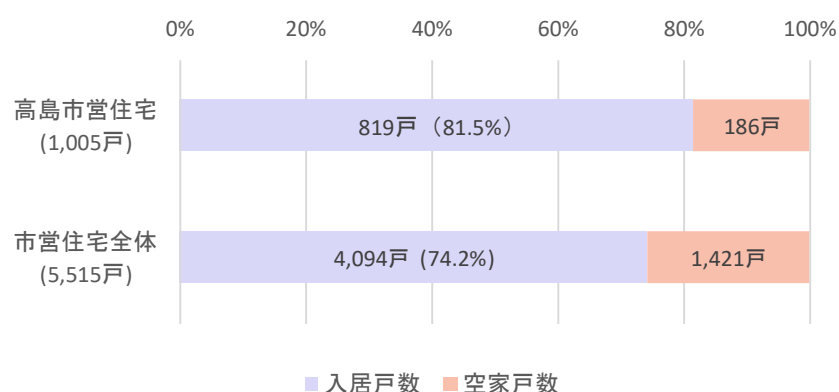
- 本団地内の隣接地には、高島団地郵便局が立地しており、その駐車場は団地内の敷地を行政財産の目的外使用許可により貸付を行っている。

## (2) 入居状況（令和5年8月2日時点）

### ア 入居戸数及び入居率

- 本団地の入居戸数は819戸、入居率は81.5%となっており、市営住宅全体と比較して入居率が高い。
- 住棟構造別の入居率は、平屋が80.0%、二階建が76.8%、中層が85.7%となっており、中層と比較して平屋、二階建の入居率が低い。
- 本団地は、令和5年4月より、新規募集を停止していることから、今後入居戸数は減少していく見込みである。

入居戸数及び入居率



高島市営住宅の住棟構造別管理戸数・入居戸数

	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
平屋	205	164	41	80.0%
二階建	340	261	79	76.8%
中層	460	394	66	85.7%
全体	1,005	819	186	81.5%

### イ 応募倍率

- 近年建替えられた団地への応募を除き、本団地における令和4年度の実応募倍率は、市営住宅全体と比較して高い。

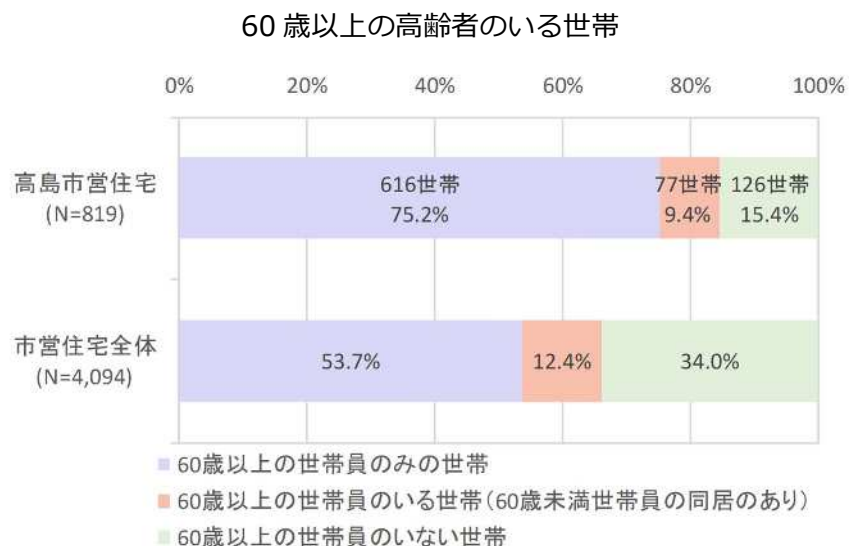
令和4年度の実応募倍率

	倍率 (応募数/募集戸数)
高島市営住宅	2.7 (121/45)
市営住宅全体※	1.6 (544/339)

※さくら住座・北長瀬みずほ住座を除く

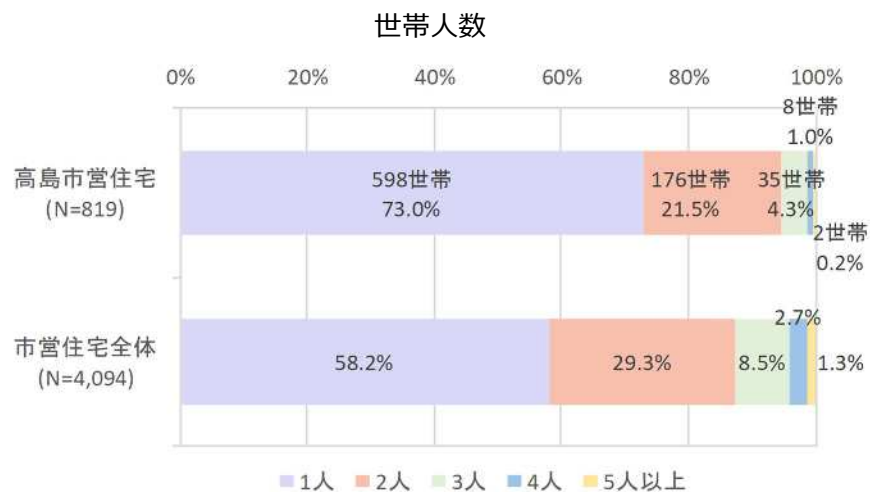
## ウ 60歳以上の高齢者のいる世帯

- 本団地入居世帯のうち、60歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、84.6%（693世帯）となっている。そのうち75.2%（616世帯）は高齢者のみの世帯となっており、市営住宅全体と比較して、非常に高い。



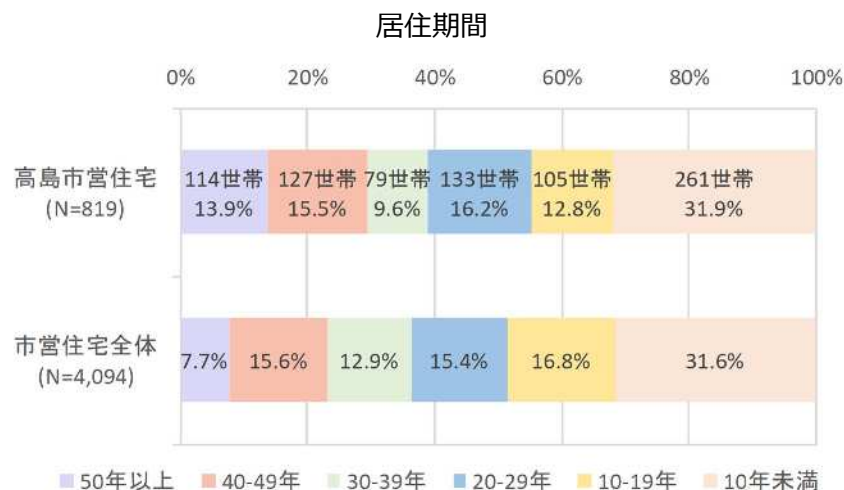
## エ 世帯人数

本団地入居世帯における世帯人数の割合は、「1人」の単身者世帯の割合が73.0%（598戸）と最も高く、市営住宅全体と比較して、非常に高い。



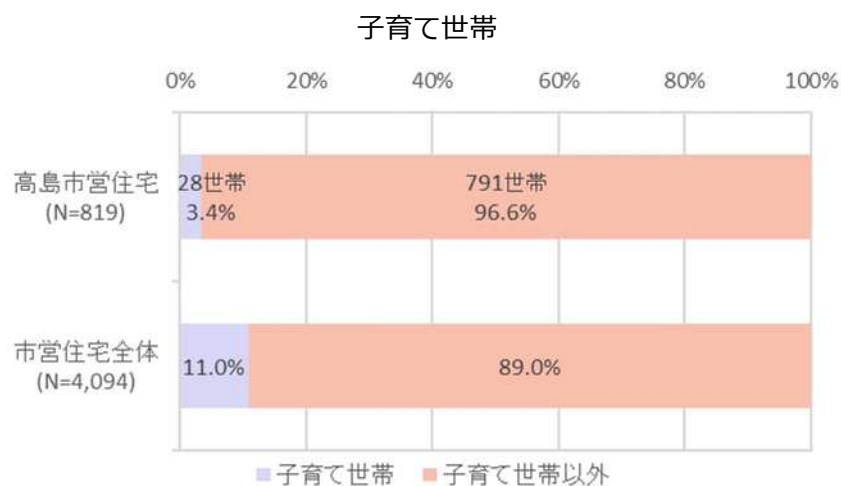
## オ 居住期間

本団地入居世帯の居住期間は、「10年未満」が31.9%（261世帯）と最も高く、次いで「20～29年」が16.2%（133世帯）、「40～49年」が15.5%（127世帯）となっている。また、市営住宅全体と比較して、「50年以上」居住している世帯の割合が高い一方で、「10年未満」の割合は同程度となっている。



## カ 子育て世帯

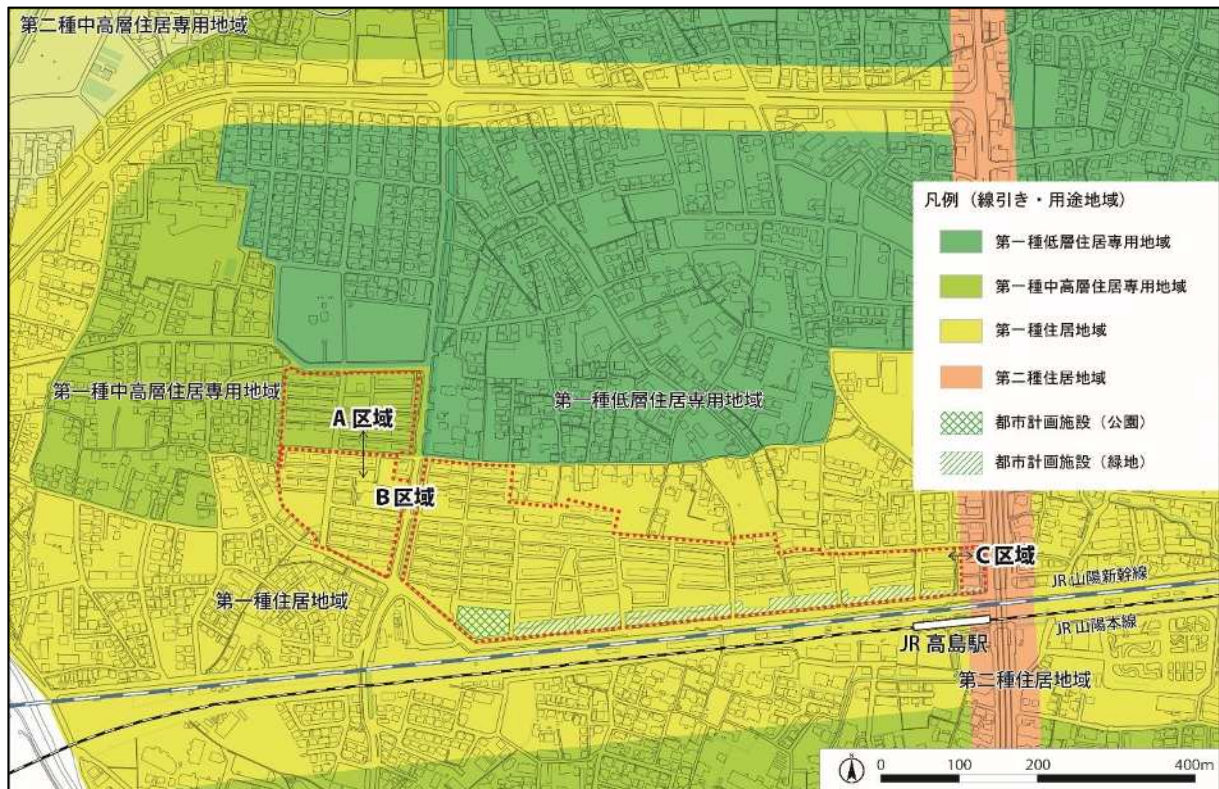
本団地入居世帯のうち、子育て世帯※の割合は、3.4%（28世帯）となっており、市営住宅全体と比較して低い。



※ 同居者に出生の日から18歳に達した日以降の最初の3月31日までの間にある者がある世帯



### (3) 都市計画



規制項目	A区域	B区域	C区域
区域区分	市街化区域		
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
建蔽率	60%		
容積率	200%		
高度地区	-		
防火地区	-		
景観保全	-		
屋外広告物	屋外広告物第3種許可地域		
埋蔵文化財	-	(一部) 散布地・集落跡	-
都市計画施設	-	高島南公園、高島緑地	高島緑地
その他	居住誘導区域		

#### (4) 上位・関連計画

##### ア 上位関連計画の整理

- 基本構想については、快適で暮らしやすい住環境づくりを前提に、市営住宅の再編や周辺地域の位置づけも含めて検討を進めていくこととする。
- 以下に、基本構想に関連する主な計画と関連する記述を示す。

計画名称	主な関連施策・位置づけ等（抜粋）
岡山市第六次総合計画 （令和3年6月策定）	<p><b>全体方針等</b>（長期構想における将来都市像）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中四国をリードし、活力と創造性あふれる「経済・交流都市」</li> <li>・誰もがあこがれる充実の「子育て・教育都市」</li> <li>・全国に誇る、傑出した安心を築く「健康福祉・環境都市」</li> </ul> <p><b>市営住宅の再編</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅等の効率的・効果的な機能更新や再生を実現するため「岡山市営住宅等長寿命化計画」の改定を行う</li> </ul>
岡山市都市計画 マスタープラン （平成31年4月改定）	<p><b>全体方針等</b>（都市空間形成の基本方向）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトでネットワーク化された都市構造～公共交通を中心とした「マスカット型都市構造」イメージ～</li> </ul> <p><b>市営住宅の再編</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅は人口や要支援世帯等の将来動向等を踏まえた管理戸数の適正化や、建替え・耐震化を含めた計画的な修繕など長寿命化を図る</li> </ul> <p><b>本団地及び周辺地域の位置づけ等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本団地周辺は市街地（都市基盤や住宅・商業施設等の諸施設が集まり、居住や経済・産業活動などの円滑な都市活動を担う地域）に位置づけ</li> </ul>
岡山市立地適正化計画 （令和3年3月策定）	<p><b>全体方針等</b>（居住誘導に関する取組方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心や拠点、利便性の高い公共交通沿線などの徒歩圏域へ居住を誘導し、一定の人口密度を維持するため、良好で安全・安心な居住環境の形成などに取り組む</li> </ul> <p><b>市営住宅の再編に関連する記載</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・需要に応じた市営住宅の供給や適正な管理運営、サービス付き高齢者向け住宅制度の普及などにより、住宅セーフティネットの構築に取り組む</li> </ul> <p><b>本団地及び周辺地域の位置づけ等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本団地周辺は居住誘導区域に位置づけ</li> </ul>
岡山市住生活基本計画 （令和4年3月改定）	<p><b>市営住宅の再編に関連する記載</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として新規整備は行わず、敷地の利便性・安全性に優れた既存団地の建替えや、長寿命化を図ることで既存ストックを有効活用する</li> <li>・老朽化した団地や周辺地域に点在する小規模団地は、それぞれの地域性を考慮しながら、積極的な集約・再編及び段階的な用途廃止を行う</li> <li>・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</li> <li>・建替え再整備を行う際、高齢者の居住に対応した住宅整備を行うとともに、福祉施設や生活利便施設の併設を検討する</li> </ul>
岡山市営住宅等長寿命化計画 （令和5年3月改定）	<p><b>市営住宅の再編に関連する記載</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅等の建替にあたっては、周辺団地の集約・再編を積極的に図るとともに、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</li> </ul> <p><b>本団地及び周辺地域の位置づけ等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高島市営住宅は、建替えに位置付け</li> </ul>

## (ア) 岡山市住生活基本計画

- 岡山市住生活基本計画では、人口減少の局面を迎えつつある中で、市営住宅等の将来的な管理戸数の適正化を目指すこととしており、原則として市営住宅の新規整備は行わず、敷地の利便性・安全性に優れた既存団地の建替え等に加えて、老朽化した団地等の積極的な集約・再編及び段階的な用途廃止を行うこととしている。
- また、民活手法の導入により、市営住宅団地の再編やバリアフリー化など、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。

### 市営住宅の適切な管理の推進

市営住宅は、住のセーフティネットとして、健康で文化的な生活を営むことができる住宅を確保できることを第一義的に供給しているところです。

本市では、すでに人口減少の局面を迎えつつあり、世帯数についても将来的に減少するものと考えられます。一方で、少子高齢化の進行等に伴い、今後とも住のセーフティネットの充実が求められており、こうした住宅需要の動向に応じた市営住宅等の管理戸数の適正化を進める必要があります。

こうした状況の中、市営住宅については、市内の公的賃貸住宅及び低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストック量の推計値を基に、将来的な管理戸数の適正化を目指します。

原則として市営住宅の新規整備は行わず、敷地の利便性・安全性に優れた既存団地の建替えや、耐震化を含めた計画的な修繕などにより長寿命化を図ることで既存ストックを有効活用していきます。さらに、老朽化した団地や周辺地域に点在する小規模団地については、それぞれの地域性を考慮しながら、積極的な集約・再編及び段階的な用途廃止を行ない、管理戸数の適正化ならびに管理コストの軽減を図りつつ、必要最小限の公営住宅による住のセーフティネットの構築を図ります。

また、PPP<sup>※</sup>等の民活手法の導入により、市営住宅団地の再編やバリアフリー化など、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ます。

一方で、市営住宅の既存入居者のうち、高額所得者に対する明け渡し要求及び家賃滞納者への対応等に引き続き取り組むことで、既存ストックの適正管理と公平性の確保に努めます。

※PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)…公民連携

#### <具体的施策(例)>

- 市営住宅の長寿命化の推進によるストックの活用
- 住宅需要を勘案した市営住宅の集約・再編による管理戸数の適正化  
(PPP等民間活力導入による市営住宅再編事業の推進等)
- 県営住宅等との連携による住のセーフティネットの構築

## (イ) 岡山市営住宅等長寿命化計画

- 岡山市営住宅等長寿命化計画においては、建替え事業の実施方針として、「周辺団地の集約・再編を積極的に図るとともに、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」こととしている。

### 岡山市営住宅等長寿命化計画における建替事業の実施方針

市営住宅等の建替にあたっては、周辺団地の集約・再編を積極的に図るとともに、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・実現に取り組むこととする。

具体的には、以下の視点を盛り込んで検討する。

#### (1) 維持管理費の低減・長寿命化対応

良質なストック形成を目指し、メンテナンス性の向上、将来の間取り変更等が可能なスケルトン・インフィル（S I）対応やユニバーサルデザインの採用など、維持管理費の低減や建物の長寿命化につながる仕様を検討する。

#### (2) 多様な入居者ニーズに対する住戸供給

単身世帯向け、2人世帯向け、ファミリー世帯向け等の多様な住戸設定を検討し、住戸形式により募集対象者の条件設定も検討する。また、入居者の身体状況の変化に対応できる設備改修等の可能性も併せて検討する。

#### (3) 併設施設の導入

大規模団地の建替にあたっては、子育て支援施設および高齢者福祉施設などの併設施設の導入を検討する。

#### (4) まちづくり・住環境への配慮

地域の特性を踏まえ、周辺の建物、街並みや景観などと調和した計画とするなど、まちづくりや住環境への配慮を行う。また、建替時に敷地の高度利用を図ることにより大きな余剰地が生じる場合は、地域のニーズや事業性を考慮し、医療施設、商業施設および民間住宅等の誘導によるまちづくりの可能性を検討する。

#### (5) 防災・減災対策

災害リスクの低い地域での建替および集約・再編等を計画し、地盤の嵩上げや住棟の中高層化・堅牢化等の対策を検討する。

#### (6) 脱炭素社会の実現に向けた対応

省エネ対応や再生可能エネルギー導入など、脱炭素社会の実現を目指した基準や仕様の採用を検討し、脱炭素社会の実現に向けて取り組む。

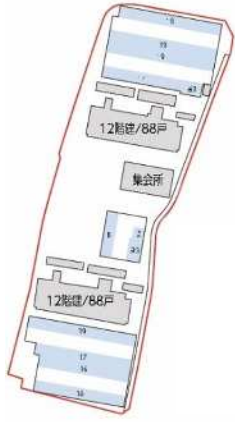
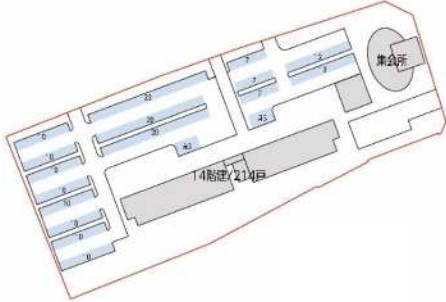
#### (7) 事業手法

PPP等の民間活力の導入など、事業内容に応じた効率的・効果的な手法を検討する。

## イ 近年の建替え事業（さくら住座、北長瀬みずほ住座）

- 平成24～29年度に実施したさくら住座再生事業では、周辺団地からの集約を行い、建替え前の管理戸数と同規模の建替えを行った。事業手法には、1期はDB方式、2期は従来手法（設計施工分離発注）を採用した。
- 平成29～令和2年度に実施した北長瀬みずほ住座再生事業では、周辺団地からの集約を行い、建替え前の管理戸数と同規模の建替えを近接地に行った。事業手法には、PFI手法（BT方式）を採用した。

近年の建替え事業の概要

事業名	さくら住座再生事業	北長瀬みずほ住座再生事業
団地名	さくら住座	北長瀬みずほ住座
敷地面積 （事業面積）	8,909 m <sup>2</sup> （約 1.4ha）	12,432 m <sup>2</sup> （約 1.8ha）
棟数	2 棟	1 棟
階数	12 階建	14 階建
建設戸数	176 戸	214 戸
事業期間（年度）	1 期 1 棟（88 戸）：H24～H26 2 期 1 棟（88 戸）：H27～H29	H29～R2
事業手法	1 期：DB 方式、2 期：従来手法	PFI 手法（BT 方式）
建替え後の 住棟配置 概略図	 <p>住戸数 176 戸            駐車場台数 154 台            （設置率）（87.5%）</p>	 <p>住戸数 214 戸            駐車場台数 193 台            （設置率）（90.1%）</p>
概観写真		

## (5) 広域条件

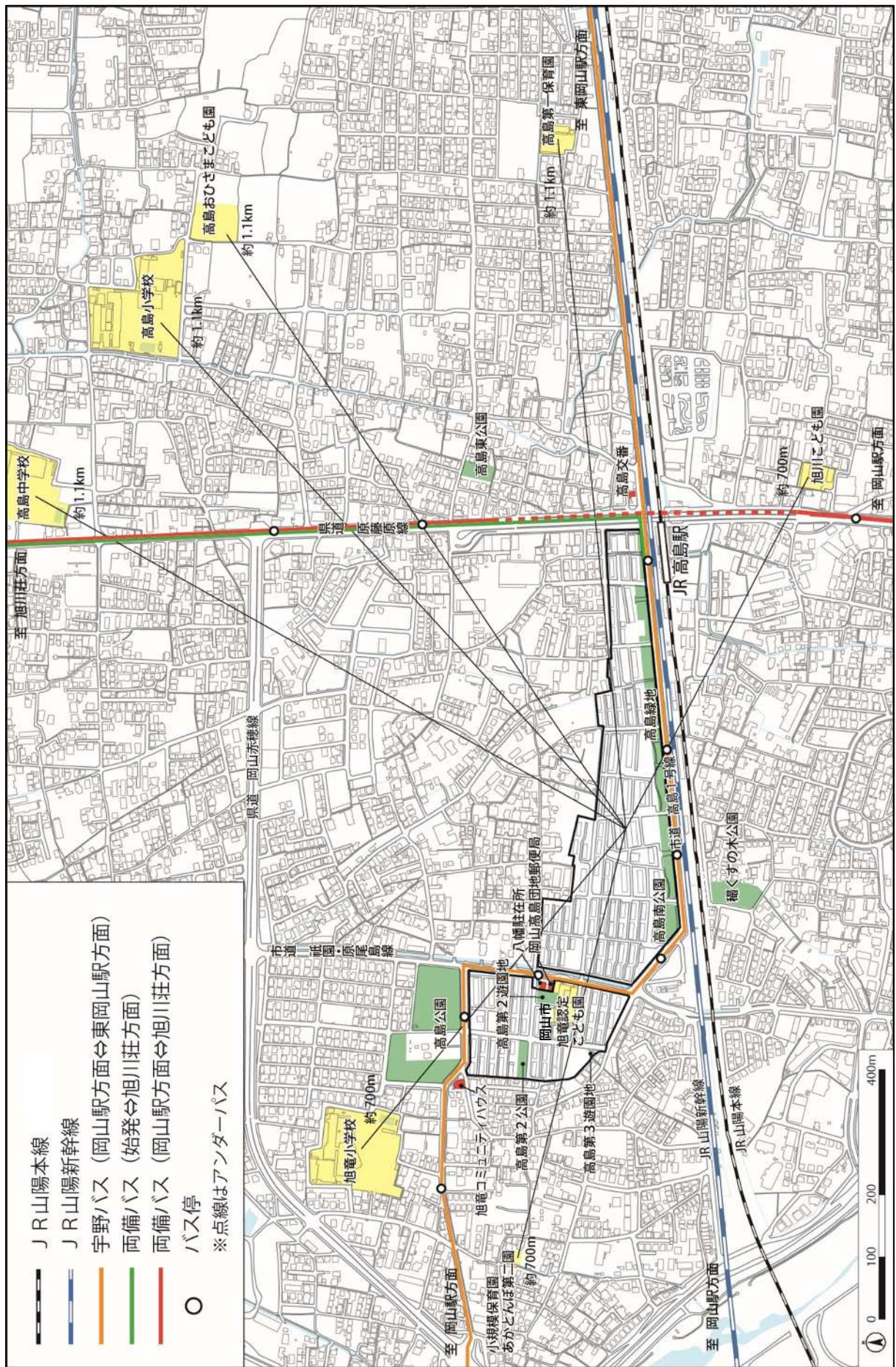
### ア 交通アクセス

- JR山陽本線・赤穂線が乗り入れるJR高島駅が隣接しており、JR岡山駅まで2駅（所要時間約7分）であり、平日の朝7時及び8時台の通勤時間帯には岡山駅方面に最大6本／時間の運行状況となっている。
- 市道祇園・原尾島線、市道高島1号線に敷地の一部が接しており、宇野バス（岡山駅方面⇔東岡山駅方面）及び、両備バス（始発⇔旭川荘方面）のバス停が複数立地している。隣接するバス停数が6カ所ある宇野バスでは、JR岡山駅まで所要時間約20分であり、平日に30本／日（令和5年12月現在）の運行状況となっている。

### イ 教育施設

- 本団地内には岡山市旭竜認定こども園があり、本団地周辺1km圏内には旭川こども園、小規模保育園あかとんぼ第二園、市立旭竜小学校、1.5km圏内には高島おひさまこども園、高島第一保育園、市立高島小学校、市立高島中学校がある。

周辺環境図

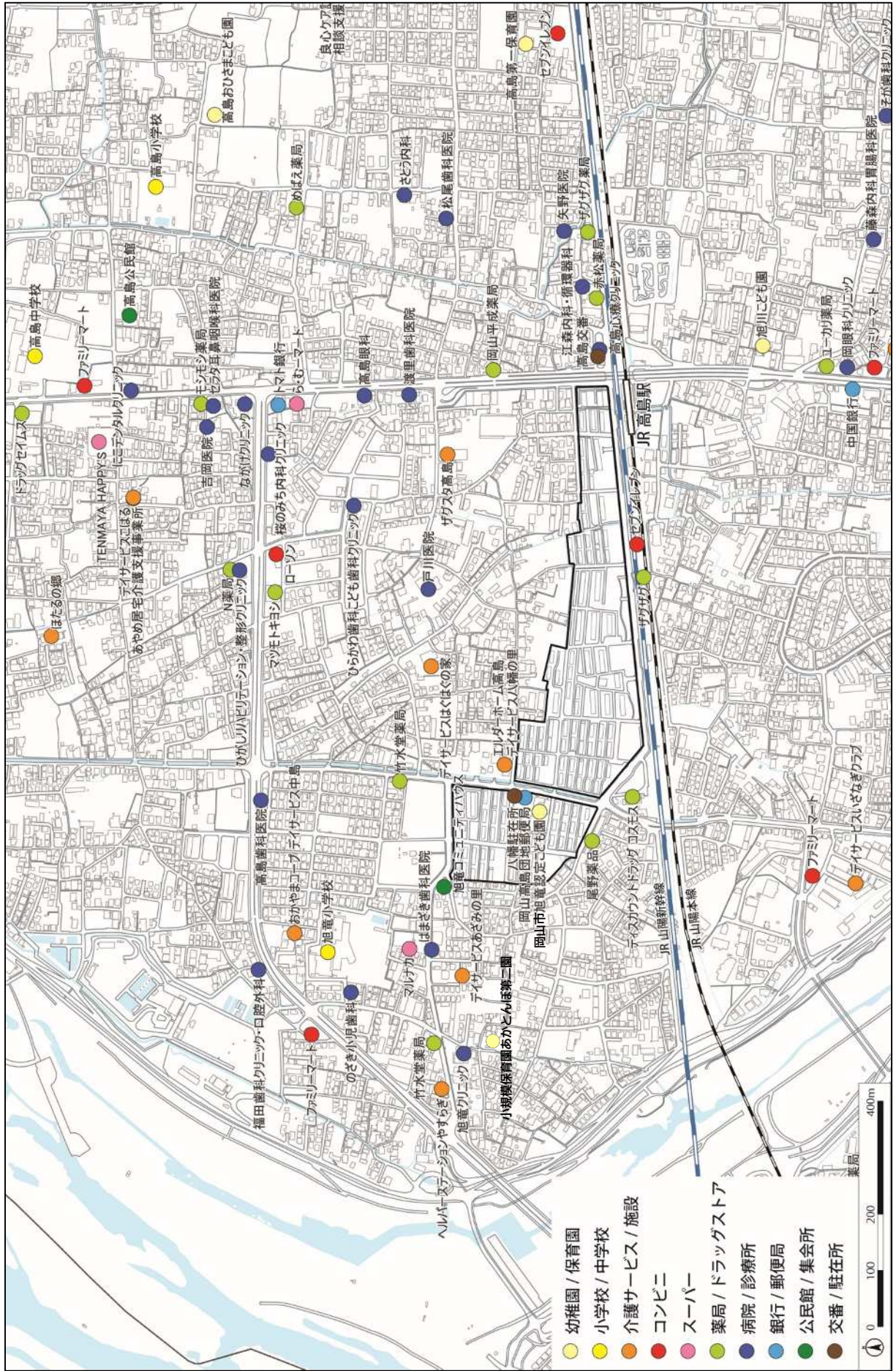


## ウ 施設分布

- 本団地周辺には、県道岡山赤穂線の沿道を中心にコンビニやスーパー、病院等の生活利便施設の立地が見られるが、特に本団地西側には、スーパーを含む生活利便施設が近接している。



団地周辺の施設分布図

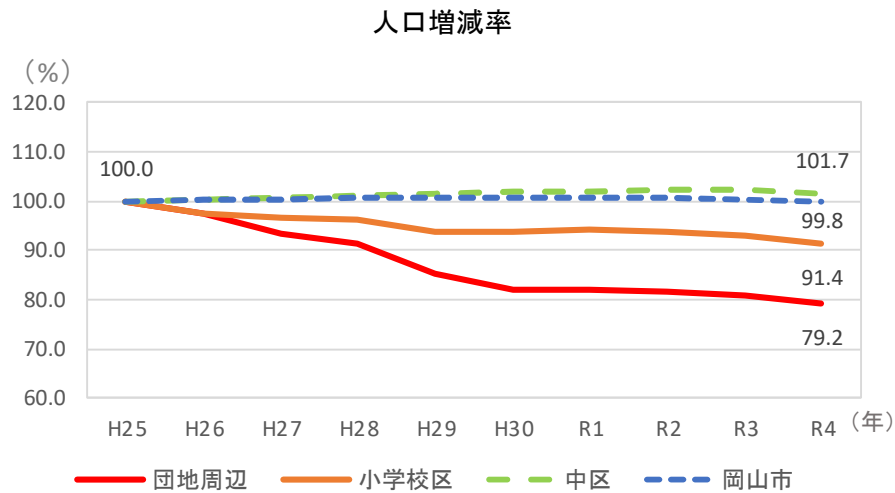


## (6) 人口・世帯の状況

### ア 人口・世帯の推移

#### (ア) 人口増減率（平成25年～令和4年）

- 平成25年を基準とした場合の10年間の人口の増減率は、市全体では令和4年より微減に転じているが、中区は微増傾向が続いている。
- 本団地が立地する小学校区は、約1割弱減少、団地周辺<sup>※1</sup>は2割以上減少している。

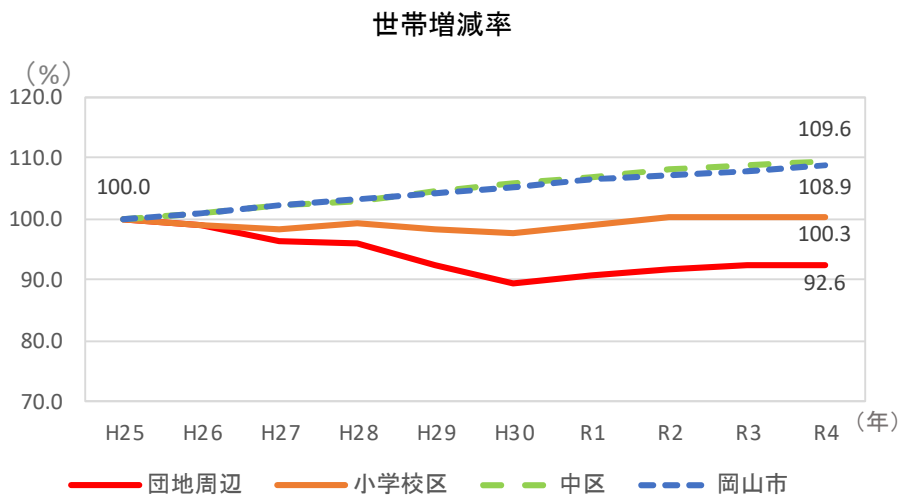


出典：岡山市住民基本台帳

※1 団地が所在する町目である高島1丁目・高島2丁目を示す  
高島1丁目には一部民間の住宅地が立地している

#### (イ) 世帯増減率（平成25年～令和4年）

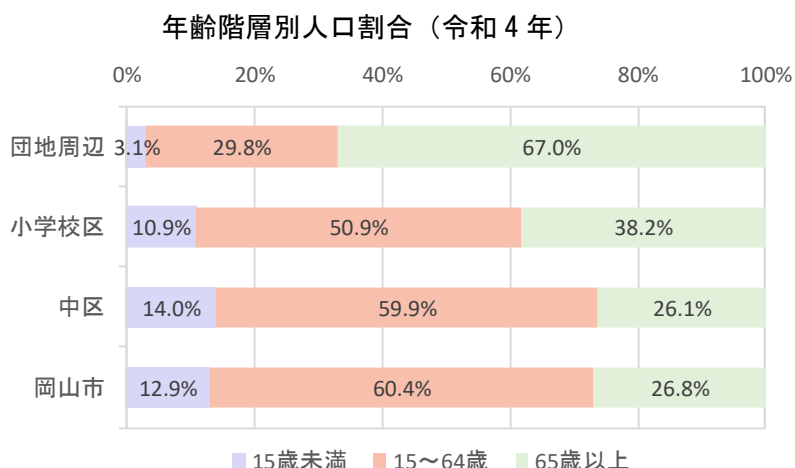
- 平成25年を基準とした場合の10年間の世帯数の増減率は、市全体及び中区で増加傾向が続いており、令和4年には1割近く増加している。
- 本団地が立地する小学校区では横ばいで推移しているが、団地周辺は1割弱減少している。



出典：岡山市住民基本台帳

## イ 年齢階層別人口割合（令和4年）

- 市全体では15歳未満の割合が12.9%、65歳以上の割合が26.8%となっている。
- 本団地が立地する小学校区及び団地周辺では、15歳未満の割合が低く、65歳以上の割合が高くなっている。特に、団地周辺は、市全体と比較して15歳未満の割合が9.8ポイント低く（12.9%：3.1%）、65歳以上の割合が40.2ポイント高く（26.8%：67.0%）なっている。

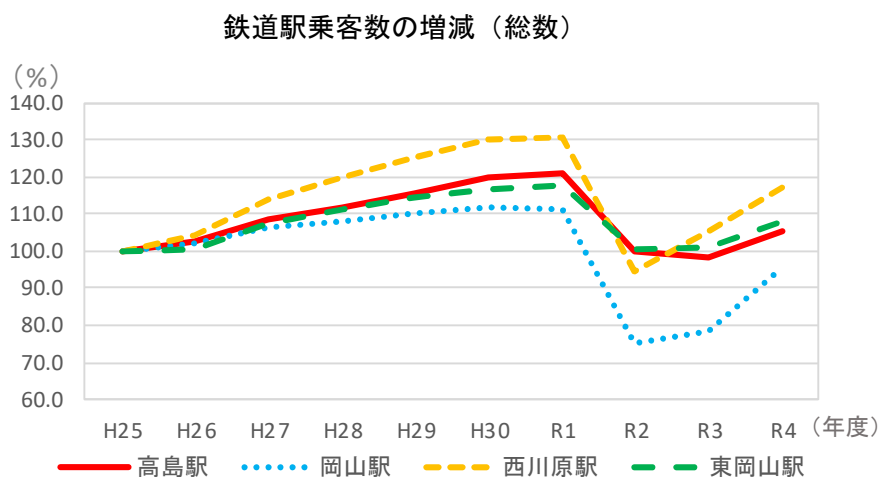


出典：岡山市住民基本台帳

## (7) 鉄道乗客数

### ア JR 高島駅及び周辺主要駅における乗客数の推移（総数）

- 令和2年度から令和4年度までは新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、乗客数が一時減少したものの本団地に隣接しているJR高島駅の乗客数は増加傾向が続いている。



出典：国土数値情報

## (8) 防災関連

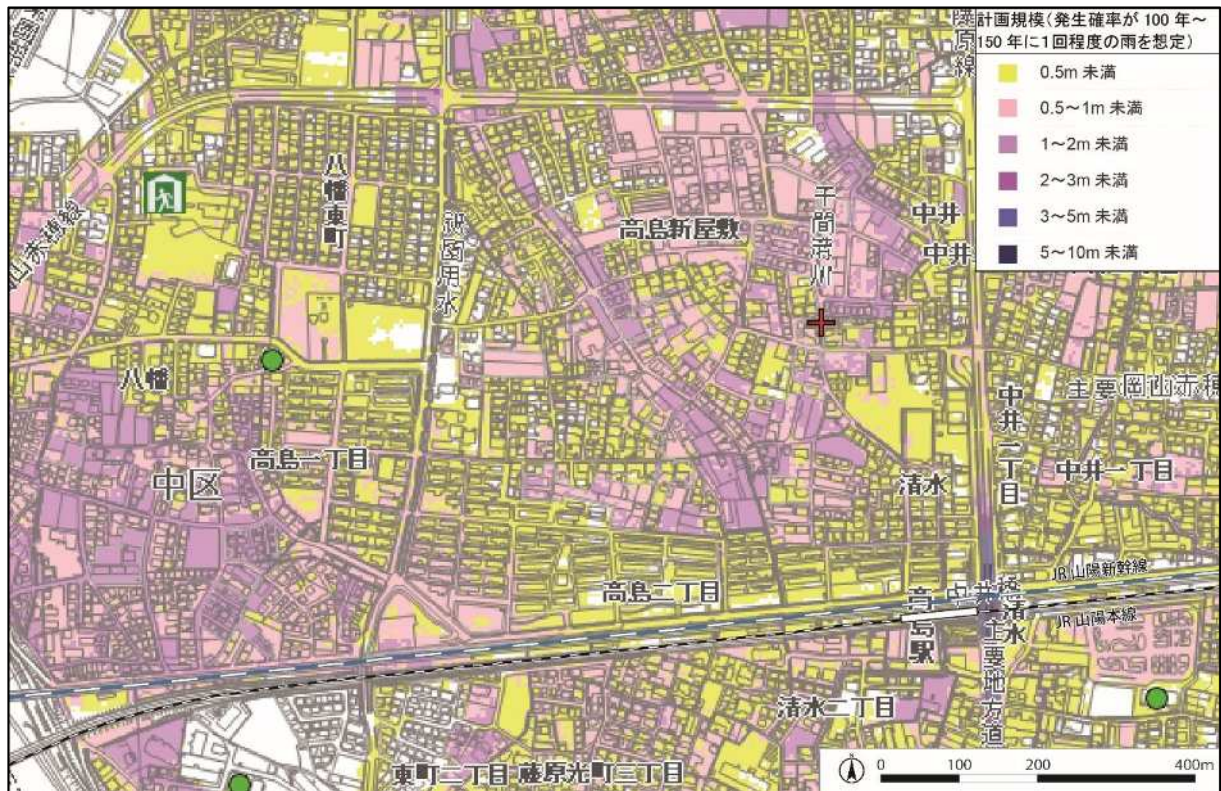
### ア 想定震度と液状化危険度

- 南海トラフ巨大地震が発生した場合の震度分布によると、本団地周辺は震度6弱が想定されている。
- 南海トラフ巨大地震が発生した場合の液状化危険度分布によると、団地周辺は、周囲に比べると液状化危険度は低いものの、本団地東側で一部高くなっている。

### イ 浸水想定

- 本団地は、百間川が氾濫した場合の洪水浸水想定区域に指定されており、計画規模（100年～150年確率）の浸水想定は、多くが「0.5m未満」であり、敷地東側を中心に一部で「0.5～1m未満」も見られる。

洪水浸水想定（計画規模）



出典：岡山市地図情報

## (9) まとめ

### ア 団地概要

- 約12haの敷地に123棟1,005戸ある市内最大の市営住宅であり、市営住宅ストックの約2割を占めている(岡山市内の市営住宅等の状況 119団地、740棟、5,515戸)。
- 全123棟のうち、平屋、二階建の住棟104棟は耐用年限を超過している。
- 一部の住戸は最低居住面積水準を下回り、中層にエレベーター設置がない。
- 団地内には、こども園や郵便局の駐車場、高島南公園、高島緑地などの施設が立地している。
- 団地内の道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。
- 団地内には大きな空地がない。
- 団地は高島一丁目、高島二丁目内に位置し、町内会が3団体ある。

### イ 立地環境

- JR高島駅に隣接し、バス路線も充実している。
- 市道祇園・原尾島線(幅員約13m)及び市道高島1号線(幅員約12m)に敷地が接道しており、県道岡山赤穂線(幅員約22m)、原藤原線(幅員約20m)に近接している。
- コンビニやドラッグストアなどの商業施設が幹線道路沿いに立地し、診療所や高齢者支援施設なども複数立地している。
- 団地の中心からは、旭竜小学校が約700m、高島中学校が約1.1kmに位置している。
- 本団地は、洪水浸水想定(計画規模100年~150年確率)において、多くが「0.5m未満」であり、一部が「0.5~1m未満」となっている。
- 本団地周辺は、南海トラフ巨大地震が発生した場合震度6弱が想定されているが、液化危険度は団地東側一部を除き低くなっている。

### ウ 入居者状況

- 入居率81.5%は、市営住宅全体の74.2%と比較して高い。
- 応募倍率2.7倍は、市営住宅全体の1.6倍と比較して高い。
- 60歳以上の高齢者のいる世帯の割合75.2%は、市営住宅全体の53.7%と比較して高い。
- 子育て世帯の割合3.4%は、市営住宅全体の11.0%と比較して低い。
- 単身世帯の割合73.0%は、市営住宅全体の58.2%と比較して高い。

### エ 上位・関連計画

- 【岡山市住生活基本計画(令和4年3月改定)】  
市営住宅は原則として新規整備を行わず、既存団地の建替え等を進めるとともに、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(令和5年3月改定)】  
本団地は「建替」に位置付けられ、建替え事業の実施方針として、「周辺団地の集約・

再編を積極的に図るとともに、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。

- 【岡山市立地適正化計画（令和3年3月策定）】  
本団地は「居住誘導区域」に位置付けられている。

## オ 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目の一部が、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれている。
- 高島南公園、高島緑地は都市計画施設に定められている。

## カ 人口動態

- 平成25年から令和4年までの10年間における中区の人口は微増、世帯数は1割近く増加、旭竜小学校区及び高島一丁目、二丁目の人口・世帯数はともに減少、特に高島一丁目、二丁目は人口が約2割減少、世帯数は約1割弱減少となっている。
- 高島一丁目、二丁目の年齢階層別人口15歳未満の割合3.1%は、岡山市全体の12.9%と比較して低い。
- 高島一丁目、二丁目の年齢階層別人口65歳以上の割合67.0%、岡山市全体の26.8%と比較して高い。

これまでの分析や考察を踏まえ、市営住宅全体における本団地の位置づけを考慮するとともに、利便性のよい立地特性や周辺環境などを十分に踏まえ、多様な世代が住み続けたいと感じる魅力的な住宅地の形成や、入居者や周辺住民の居住性や生活利便性の向上につながる機能の導入、コミュニティミックスを図るための機能や空間の誘導及び形成などを図っていくことが必要と考えられる。

### 3 建替えにおける課題と方向性

---

#### (1) 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。

###### 防災リスク

- 本団地を含む周辺地域の洪水浸水想定は、多くが「0.5m未満」であり、一部が「0.5～1m未満」となっていることから、浸水対策を考慮する必要がある。

##### <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。

###### 移転にかかる入居者負担

- 高齢者世帯が多く、移転回数を減らすなど負担軽減の必要がある。

###### 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、低層戸建て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。

## **(2) 建替えにおける方向性**

### **<高島市営住宅の立地に関すること>**

- 交通利便性や生活利便性が高い団地であり、良質なストックの確保を目指す。

### **<建替えにおける土地利用に関すること>**

- 団地内の道路、インフラの埋設状況や日影規制等に配慮したうえで、住棟の高層集約化を行い、敷地の高度利用を目指す。
- 敷地の高度利用により生じる余剰地については、入居者や周辺住民の生活利便性の向上を図る機能導入を目指す。
- 鉄道とバスの結節機能を拡充することで、さらなる交通利便の向上を目指す。

### **<入居者及び周辺住民への配慮に関すること>**

- コミュニティ活動を促進するために、単身世帯向け、2人世帯向け、ファミリー世帯向け等の多様な住戸設定を行い、コミュニティミックスの促進を図るとともに、多様な入居者ニーズに対応可能な住戸供給を目指す。
- 建替えにかかる移転が入居者の負担となることから、多様な移転方策を検討し、移転回数等を削減することで、入居者負担の軽減を目指す。

### **<建替え事業の実現性に関すること>**

- 団地内に十分な空地がないことから、高層集約化に必要な建設用地を確保しながらの段階的かつ効率的な事業実施を目指す。
- 入居率が高く仮移転戸数が多くなることから、移転先の確保と事業期間の設定について、効率的な事業実施を目指す。
- 事業手法については、民間事業者の意見を参考とし、余剰地活用を含めた事業の実現性の確保、効率・効果的な事業実施を目指す。



## 4 基本構想のコンセプト

---

これまでの「2 団地概要」及び「3 建替えにおける課題と方向性」を踏まえ、基本構想を実現するためのコンセプト、ゾーニング、整備方針を示す。

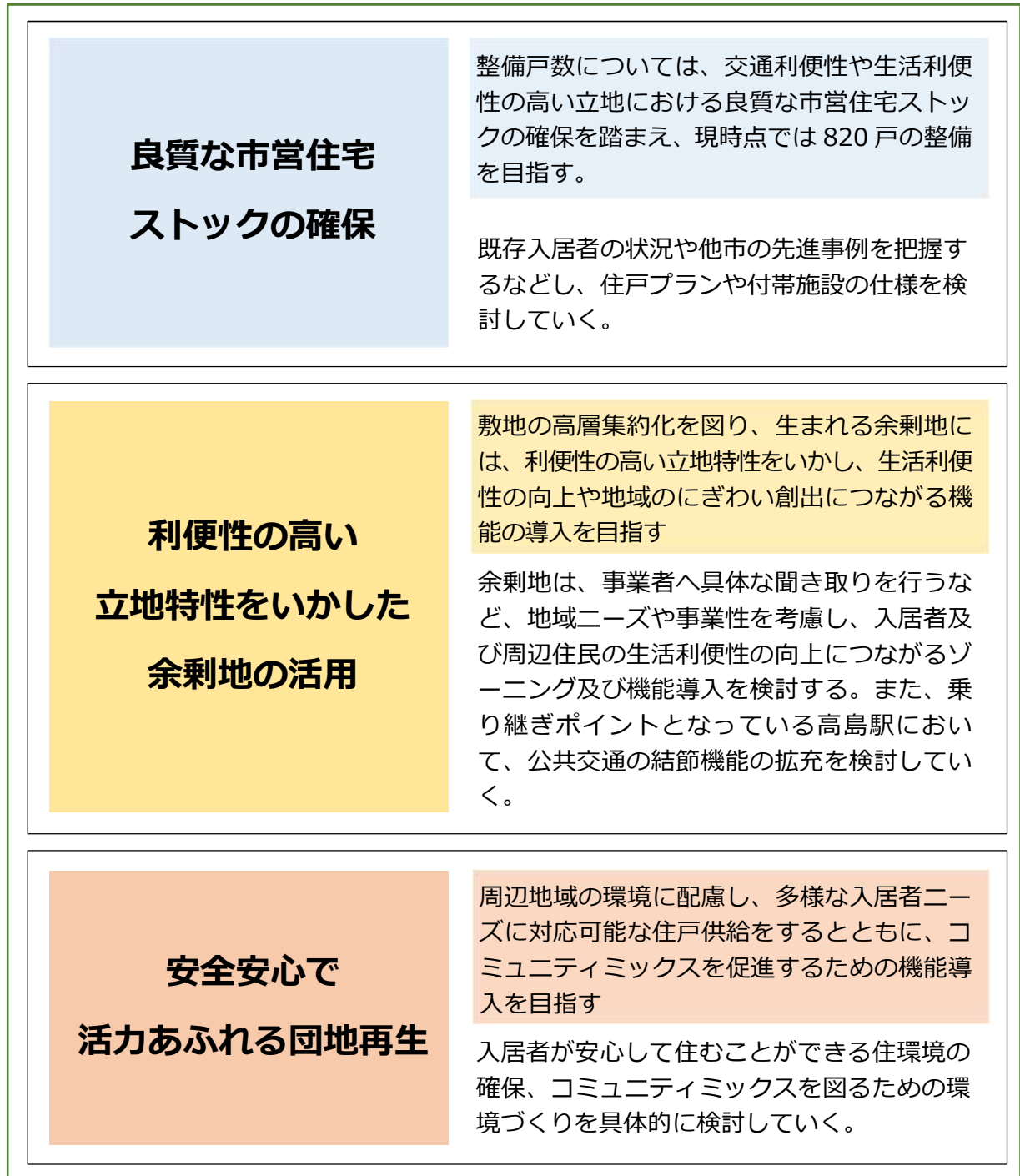
なお、基本構想においては、以下を前提条件とするが、今後の入居戸数の推移に加えて、市全体の住宅政策の状況や市の財政状況などを総合的に勘案し、今後基本計画において再度詳細検討を進めることとする。

- ・ 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。
- ・ 市営住宅の建替えによって生じる余剰地については、入居者や周辺住民の生活利便性の向上等まちの魅力を高めることを目的に、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する。

## (1) 基本構想のコンセプト

「2 団地概要」及び「3 建替えにおける課題と方向性」までの基礎調査、課題整理を踏まえ、基本構想のコンセプトを以下のとおりまとめた。

### 建替え方針



### 基本構想で目指すコンセプト

～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～

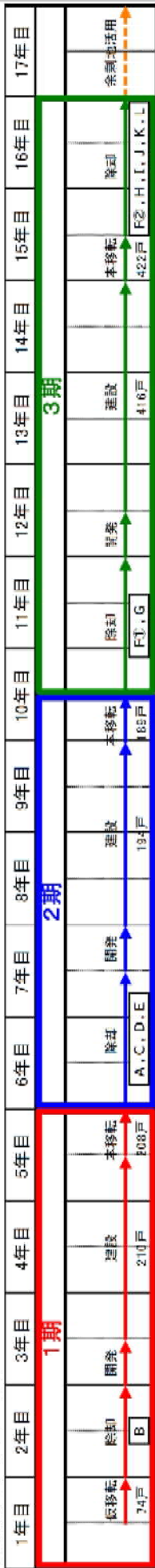
## (2) ゾーニング案 ア ゾーニング案

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、余剰地活用ゾーニング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と考える。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	
		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。
市営住宅ゾーン		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。
余剰地活用ゾーン		事業者とアライジ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

# イ 移転計画、工期の想定

【想定スケジュール】

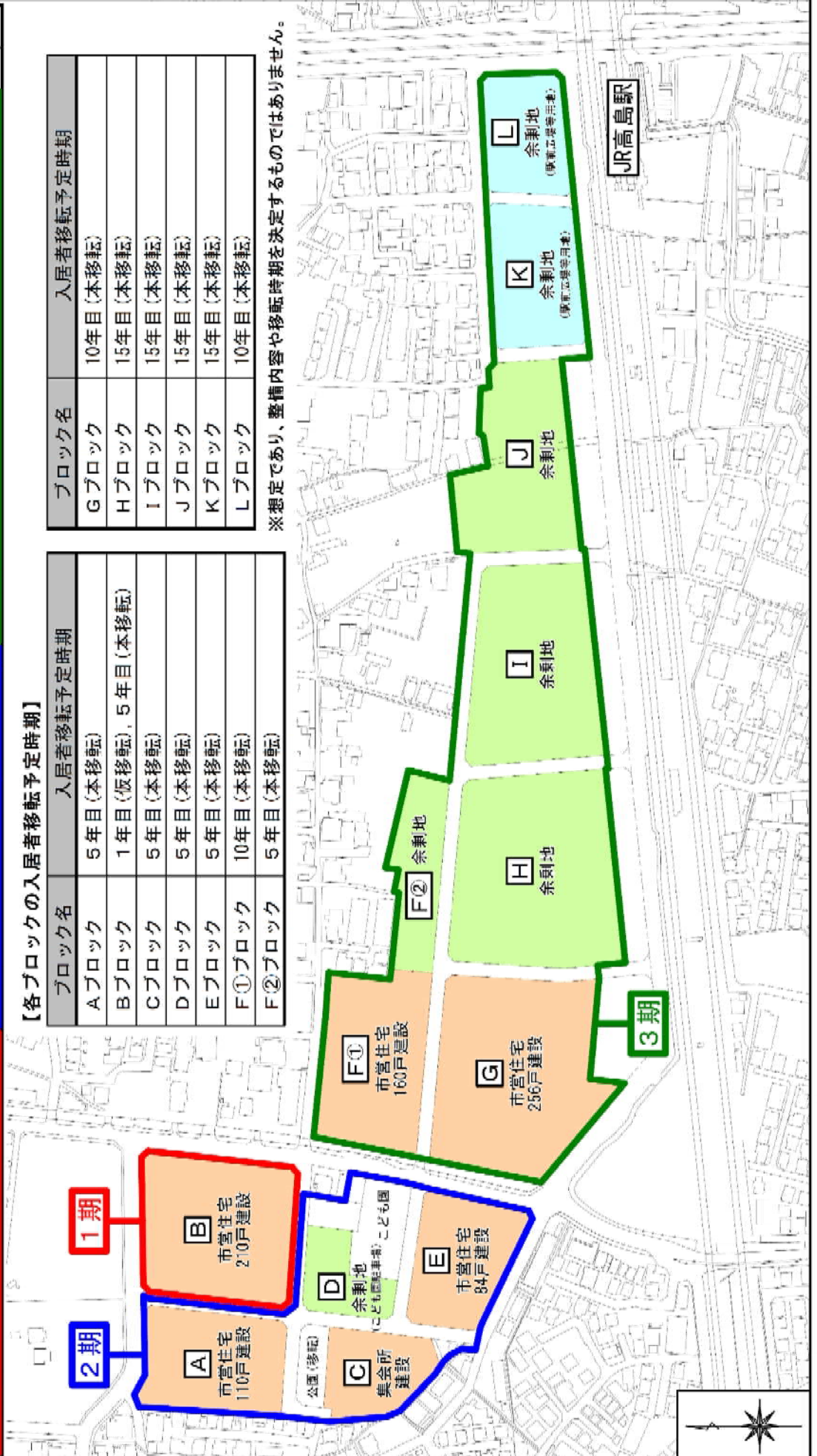


【各ブロックの入居者移転予定時期】

ブロック名	入居者移転予定時期
Aブロック	5年目(本移転)
Bブロック	1年目(仮移転), 5年目(本移転)
Cブロック	5年目(本移転)
Dブロック	5年目(本移転)
Eブロック	5年目(本移転)
F①ブロック	10年目(本移転)
F②ブロック	5年目(本移転)

ブロック名	入居者移転予定時期
Gブロック	10年目(本移転)
Hブロック	15年目(本移転)
Iブロック	15年目(本移転)
Jブロック	15年目(本移転)
Kブロック	15年目(本移転)
Lブロック	10年目(本移転)

※想定であり、整備内容や移転時期を決定するものではありません。



### (3) 整備方針

#### ア 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。

#### イ 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。

#### ウ 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。

#### エ 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ぶ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。

#### オ 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。

#### カ 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。

#### (4) 事業手法

事業手法は事業の特性を踏まえて検討を行い、成立可能性を検討したうえで適切な手法を設定することとなる。

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。

事業手法は、大きくは従来手法とPPP/PFI手法<sup>注</sup>に分かれるが、PPP/PFI手法の導入は、設計・施工の一体的な発注による事業効率化・事業費軽減、多数の入居者の移転支援、周辺に配慮・連携した余剰地も含めた一体的な再整備などが期待される。本事業で課題となる事象の解決に向けて効果が高いと考えられることから、本団地の建替えにおいては、PPP/PFI手法の導入を目指す。

今後、事業において重視すべき事項を整理することで、具体的な事業手法を検討する。

地方公共団体が抱える課題とPPP/PFI手法の導入により期待される効果

地方公共団体が抱える課題		民間活力導入により期待される効果
行政内部の組織体制に関する課題への対応	公営住宅の建替え等のノウハウや人手不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数工期一括化による事務負担軽減</li> <li>・長期にわたる工事調整の負担軽減</li> <li>・独自工法・品質管理手法の一括提案</li> </ul>
財政面への課題への対応	投資的経費の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・性能発注、設計・施工の一体的な発注による事業費の軽減</li> </ul>
	地方公共団体負担額の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地処分による事業費負担の軽減</li> </ul>
	地方公共団体の財政負担の平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手法によっては、事業者への支払いを部分的に割賦払いとし、財政負担の平準化を図ることが可能</li> </ul>
地域のまちづくりに関する課題	周辺に配慮・連携した一体的な再整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地の付加価値向上や周辺開発を促す区画再編・配置の誘導</li> </ul>
	地域に貢献する施設の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民間交流を促す共用施設、地域課題の解決に資する余剰地活動の誘導</li> </ul>
その他の課題	工期の短縮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が得意とする独自工法や仮移転手法の工夫の提案</li> </ul>
	居住者移転の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の仮移転・本移転に関する業務の一部を民間実施</li> </ul>

注：公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームをPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）と呼ぶ。PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）は、PPPの代表的な手法の一つであり、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。

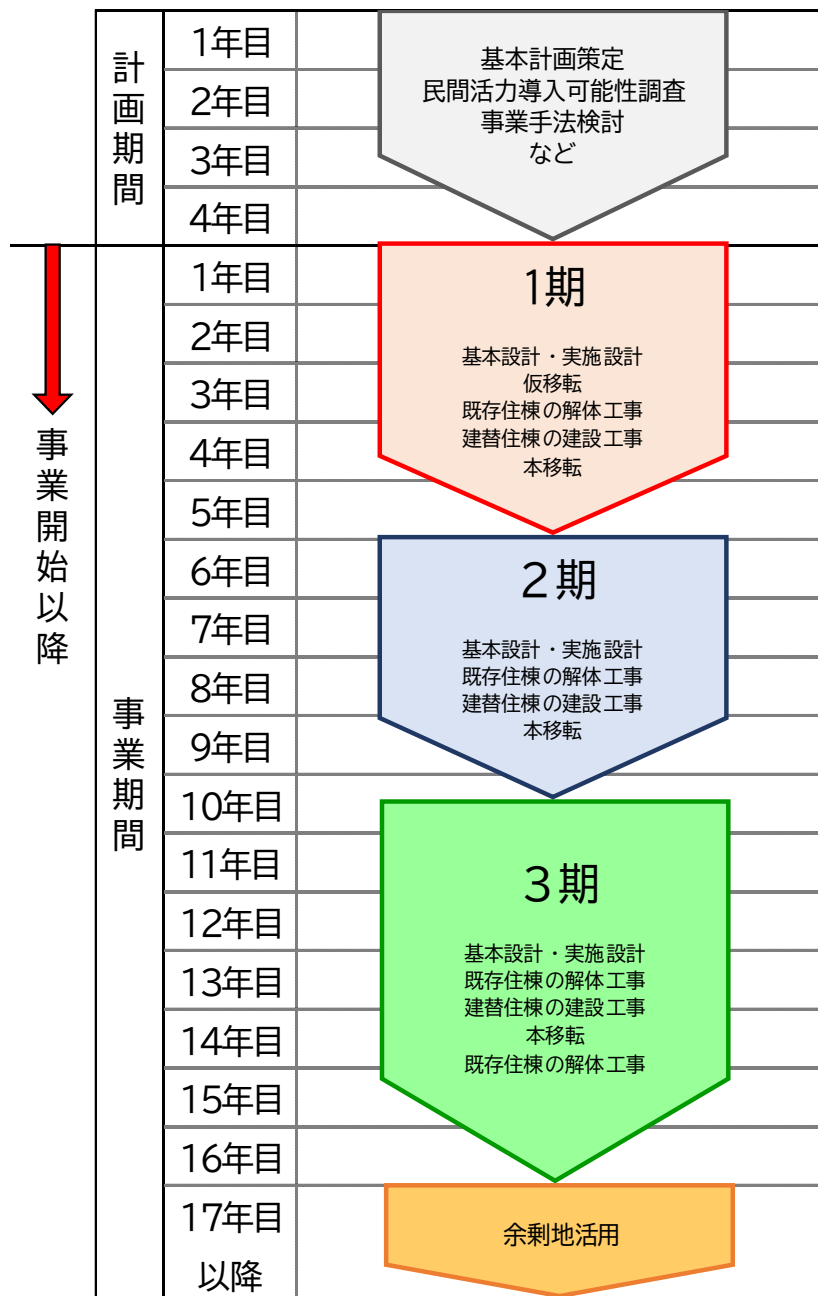
(5) 事業スケジュール案

本団地（約12ha）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。

想定スケジュール



## 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。

なお、あわせて市場の動向や社会情勢、市の財政状況等を踏まえたふさわしい事業手法、事業工期をより詳細に検討し、総合的に最適な事業スキームの検討を行う必要があることから、民間活力導入可能性調査を行う。

### 余剰地活用の検討

事業者へのヒアリングの結果、民間事業者の様々な余剰地活用が見込まれる。

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ことから、基本計画を策定していく中で、民間活力導入可能性調査などにより、具体的な活用方法について今後検討していく。

### 事業者ヒアリングによる余剰地活用の可能性

- 本団地の周辺には主として住宅が立地しているが、余剰地活用としては住宅用地だけでなく、商業施設等の便民施設の整備が考えられる。
- 団地北側エリアは戸建て住宅地として人気があるエリアであり、戸建て住宅用地だけでなく、こども園や小学校などの立地状況からもコミュニティミックスに向けた賃貸住宅用地としての可能性もあるとの回答があった。
- 商業施設については、本団地から約1 km南側にある国道250号線沿いへのニーズが高いことから、スーパー等の用地としての可能性も高いとの回答があった。
- JR高島駅に隣接していることから、カフェや小規模な商業施設など、まちの活性化につながる機能の導入が望ましいとの回答があった。
- 福祉・医療施設の可能性もあることや、時間をかけ検証させてほしいとの回答があった。

### コミュニティ活動の促進を支援する機能の可能性

- 少子高齢化はコミュニティ活動の低下につながることから、活動の促進を支援するために、子育て世帯の利便性やコミュニティ形成を促す機能の導入による魅力的な住宅地形成が有効と考えられる。
- 生活利便性の高い立地であるため、余剰地へ子育て支援施設など新たな機能の導入により、日常生活を送るうえで更なる利便性や安全性を確保し子育て世帯を呼び込むことで、コミュニティ・バランスの適正化が図られ、コミュニティの持続が可能と考えられることから、具体的な機能を今後検討していく。