

高島市営住宅再生事業 基本計画

【中間報告】

2026年8月

岡山市

高島市営住宅の概要(計画対象区域の立地)

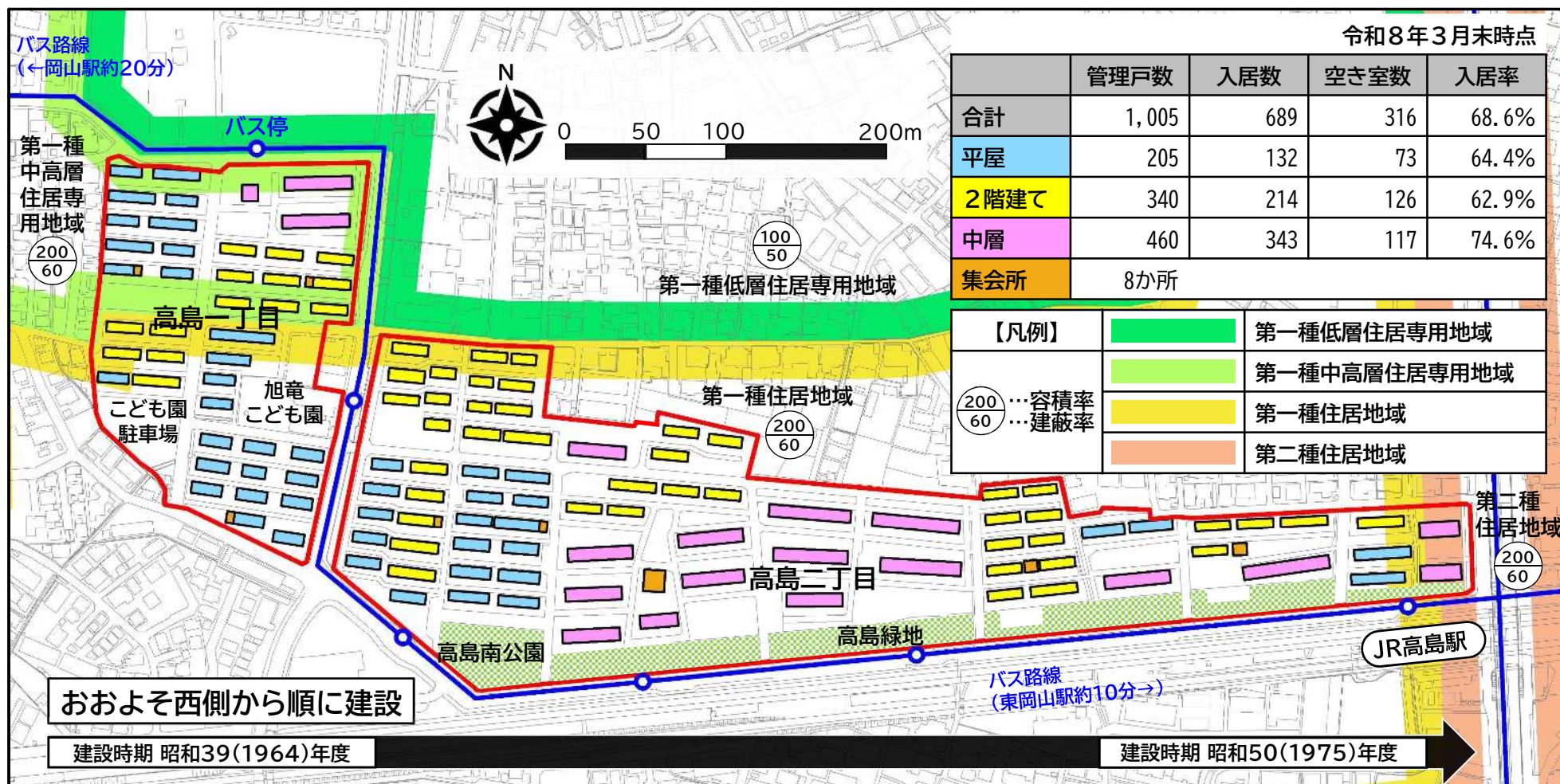
1

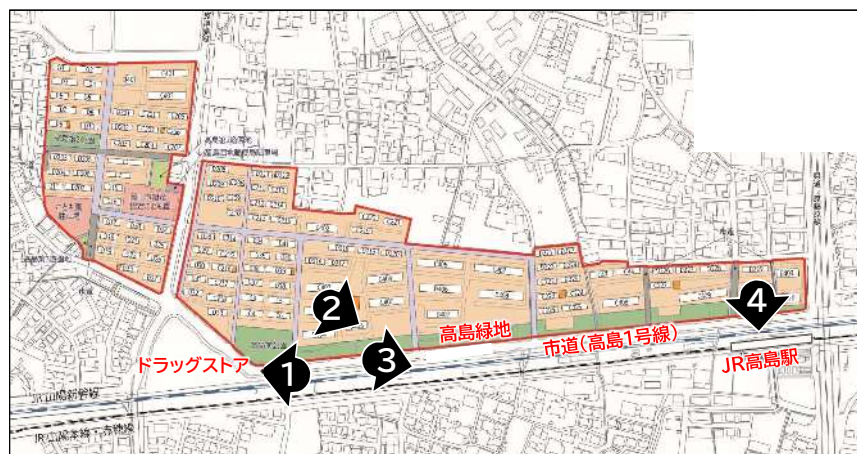
- ・高島市営住宅は、JR山陽本線・赤穂線「高島駅」北側東西900mに立地している市内最大の公営住宅です。
- ・岡山駅まで約4km、JR利用で約6分・バス利用で約20分の交通利便性が高いエリアです。



所在地	岡山県岡山市中区高島一丁目、二丁目	現在棟数	123棟
敷地面積	約 12ha	現在戸数	1,005戸 (689戸が入居中、新規募集は停止中)

住棟配置及び管理戸数・入居数





1. ドラッグストア



2. 高島緑地



3. 市道(高島1号線)



4. JR高島駅



平屋建て



2階建て



中層(4階建て)

高島市営住宅は、昭和39年度から昭和50年度にかけて建設され、築50年以上が経過している。

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～

● 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。

● ゾーニング

ゾーニングの考え方

【市営住宅ゾーン】

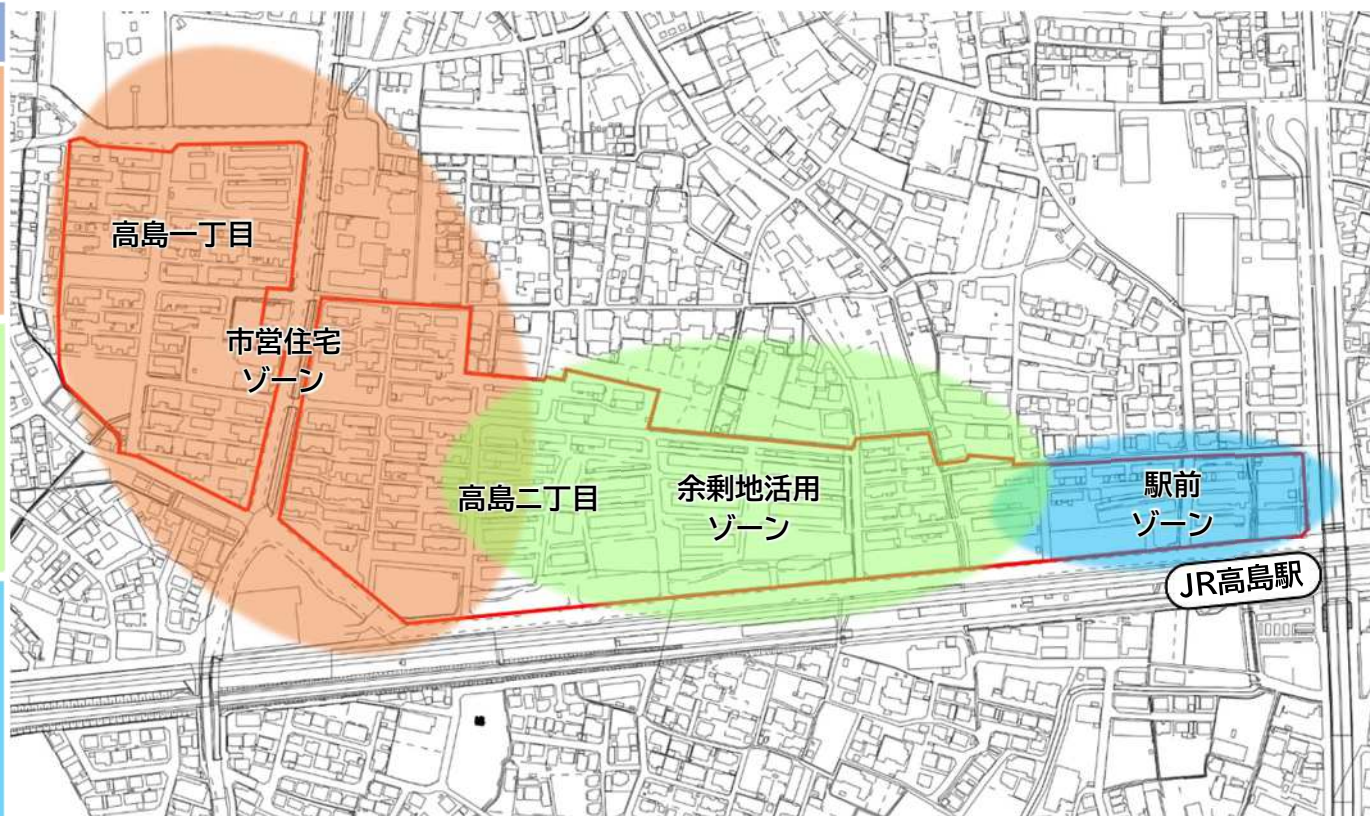
入居者の負担となる仮移転戸数が最小となる団地西側に配置する。

【余剰地活用ゾーン】

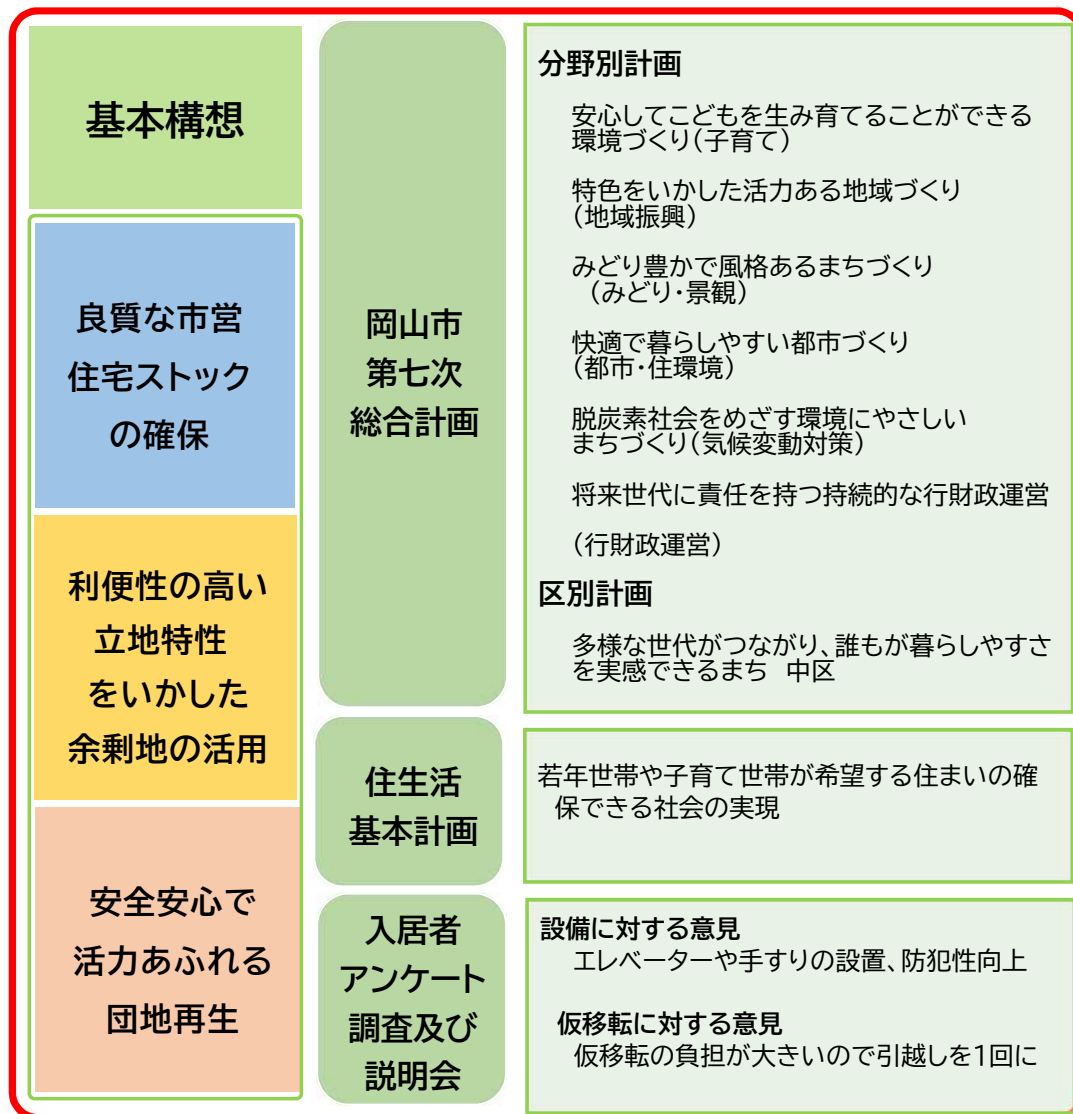
駅前ゾーンと一体的な利用が想定でき、商業施設を含めた幅広い民間活用の可能性が期待できる。

【駅前ゾーン】

公共交通の結節機能の拡充をはじめ、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。



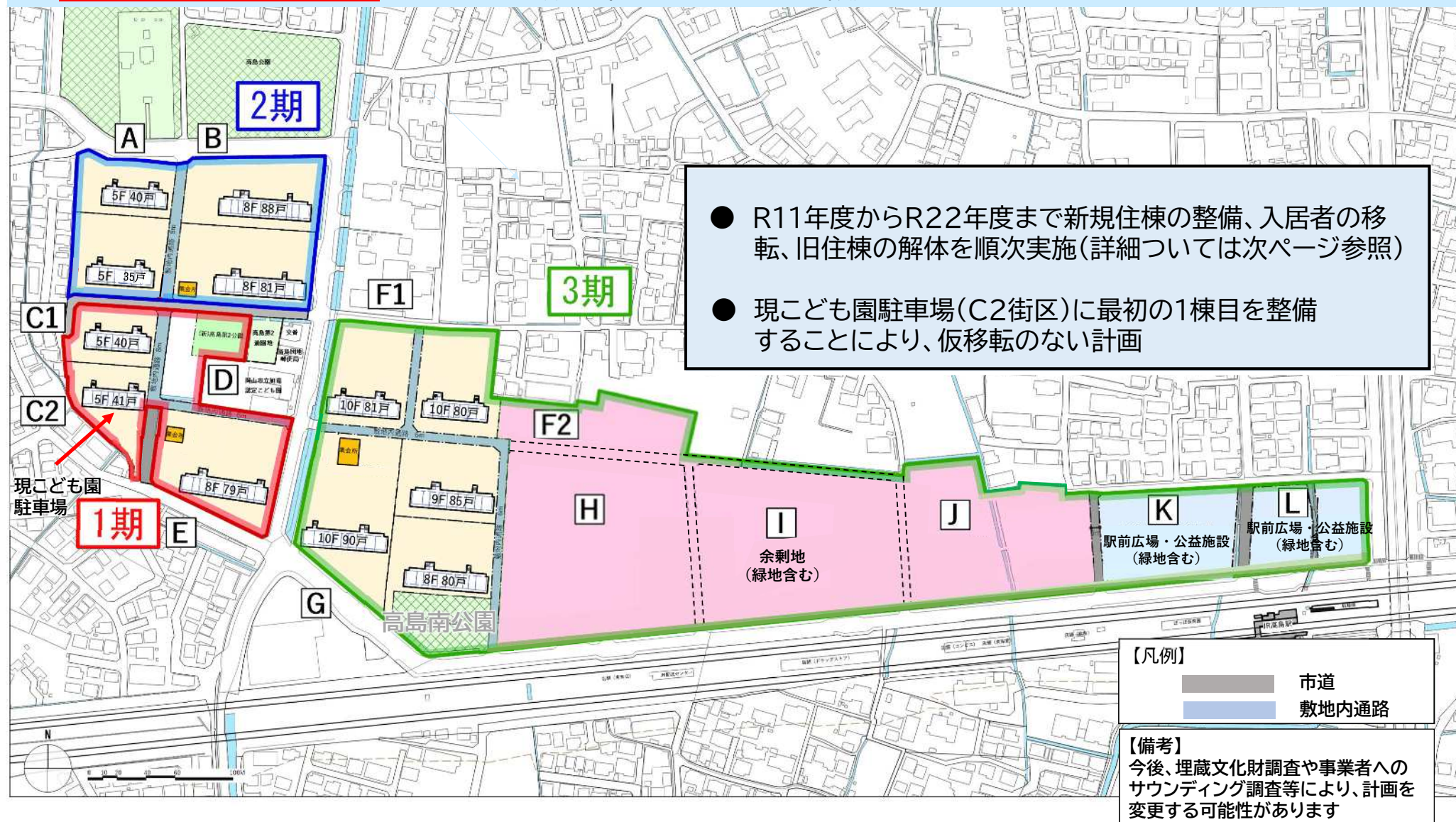
基本構想のコンセプト(建替え方針)を基に、本計画の上位計画である岡山市第七次総合計画及び住生活基本計画並びに入居者アンケート調査及び説明会における意見を踏まえ、入居者の暮らしやすさ・団地の使用に直結する空間計画・住戸計画・外構や共用部のつくり方等について、以下に5つの基本方針を示す。



基本方針	目 標
安心安全で誰もが快適に暮らせる住まい	- 高齢者・子育て世帯・障害者等、様々な入居者のニーズに対応した住まいの確保 - 安心・安全につながる防犯機能の確保 - 高齢者や下肢障害者等の負担に配慮した移転計画
周辺地域に配慮し環境性能を備えた施設	- 省エネや脱炭素社会実現に資する住まいの整備 - 周辺地域に配慮した住まいの整備 - 敷地内緑化の推進
民活導入による地域の利便性向上・財政負担の軽減	- 民間提案による、団地及び周辺地域の生活利便性や魅力向上につながる機能導入 - 民間の利便性施設整備に伴う借地料等収入による財政負担軽減
子育てをしやすい働き方に配慮した環境整備	- 子育て世帯がくつろぎ、交流できる場の確保 - 子育て世帯が働きやすい環境の整備 - 子育てがしやすい住戸プラン
入居者や地域住民が集う憩いの場創出	- 入居者同士が集い、賑わいやコミュニティを生み出す環境の整備 - 入居者や地域住民が交流できる場の確保

《概要》

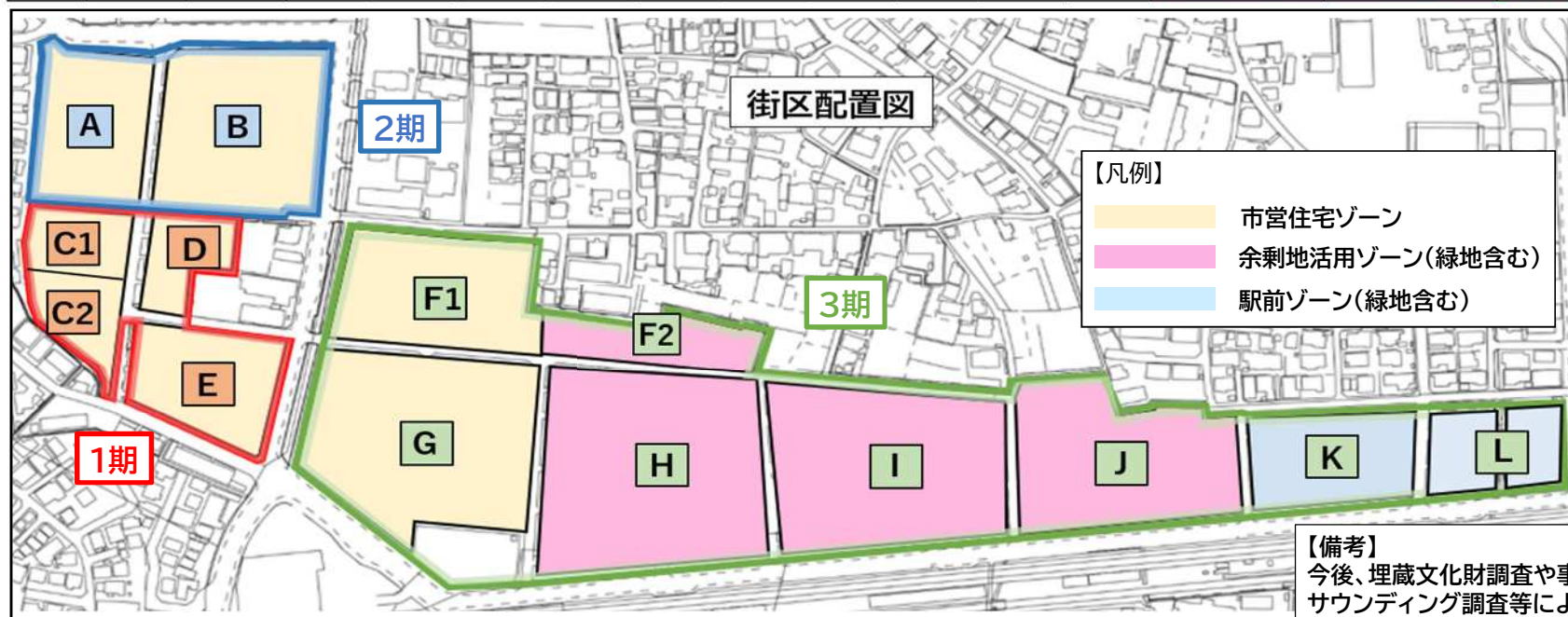
- 入居者の仮移転を行わない計画
- 公園の集約化
- 余剰地・駅前広場を早期活用できるよう、工期・工区のスケジュールを設定



高島市営住宅再生事業基本計画 事業スケジュール案

7

年数					1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
年度			R9年	R10年	R11年	R12年	R13年	R14年	R15年	R16年	R17年	R18年	R19年	R20年	R21年	R22年	R23年
業務等			地質調査等	事業者選定(1期目)				事業者選定(2期目)		基本計画見直し	事業者選定(3期目)						
1期	C2街区	5F:41戸			設計	整備	← 移転(C1, E街区から)										
	C1街区	5F:40戸					設計・解体	整備	← 移転(A, B, D街区から)								
	E街区	8F:79戸					設計・解体	整備	← 移転(A, B街区から)								
	D街区	駐車場・公園							解体	● R15年度後半からこども園駐車場・公園整備							
2期	A街区	5F:40戸 5F:35戸								設計・解体	整備	← 移転(F1, G街区から)					
	B街区	8F:88戸 8F:81戸								設計・解体	整備	← 移転(F1, G, K, L街区から)					
3期	F1街区	10F:81戸 10F:80戸											設計・解体	整備	← 移転(F2, H街区から)		
	G街区	10F:90戸 9F:85戸 8F:80戸											設計・解体	整備	← 移転(I, J街区から)		
余剰地活用	K, L街区	駅前広場・公益施設											解体(3期)				R22年度 ● 供用予定
	F2, H, I, J街区	民間活用等											設計	整備		解体(3期)	R23年度 ● 整備開始
														余剰地活用検討	売却等事務		



高島市営住宅再生事業基本計画 基本計画策定までのスケジュール 8

