

公営住宅安原団地 集約建替事業

【オープン型サウンディング】

出水市 建築住宅課

目 次

公営住宅安原団地 集約建替事業 【オープン型サウンディング】

- 1 出水市の市営住宅の状況
- 2 集約対象用地の現状
- 3 市営安原住宅の整備方針
- 4 民間事業者への質問事項

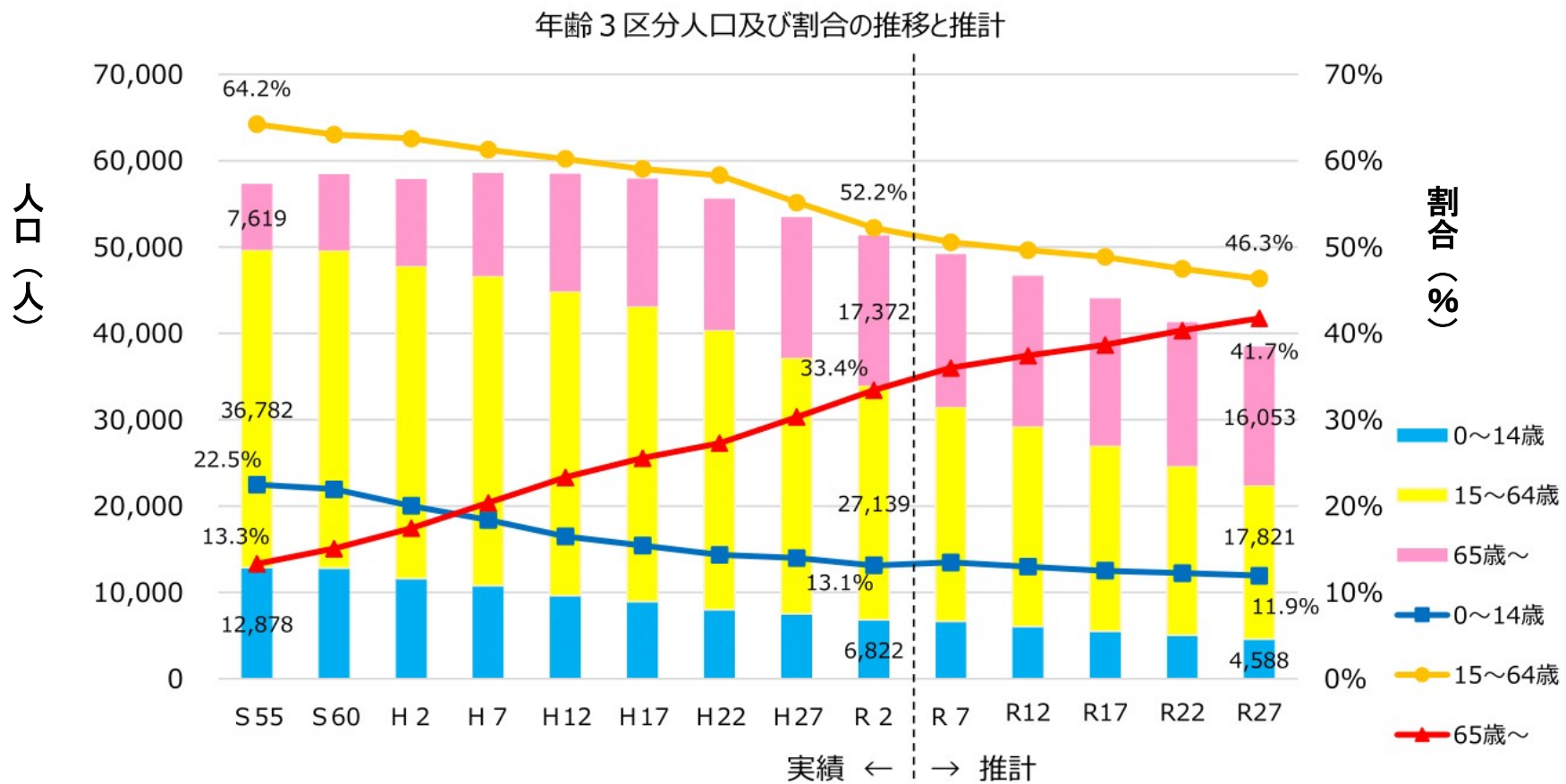
1 出水市の市営住宅の状況

1-1 出水市の人口の推移

◆市の人口はH22より減少、令和2年は51,994人。

◆昭和55年からの40年間で約5,285人の減少

■人口の推移(昭和55年～令和27年)

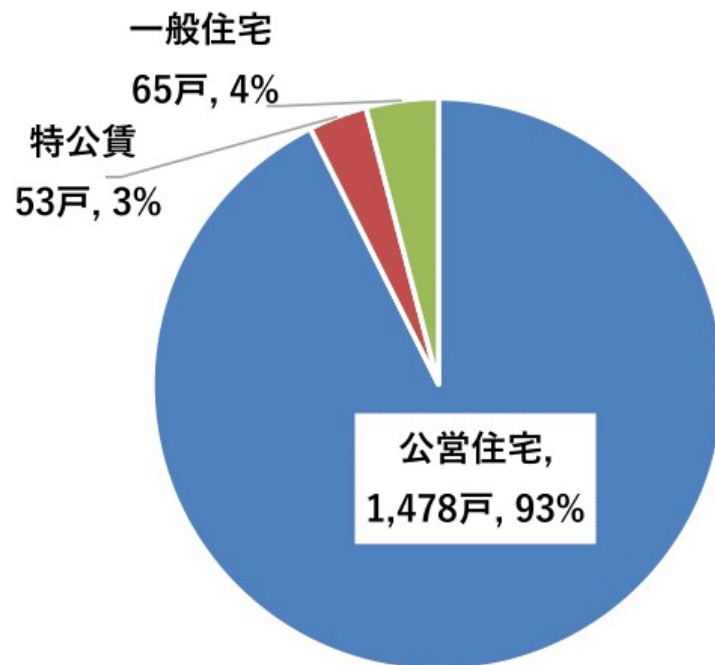


1 出水市の市営住宅の状況

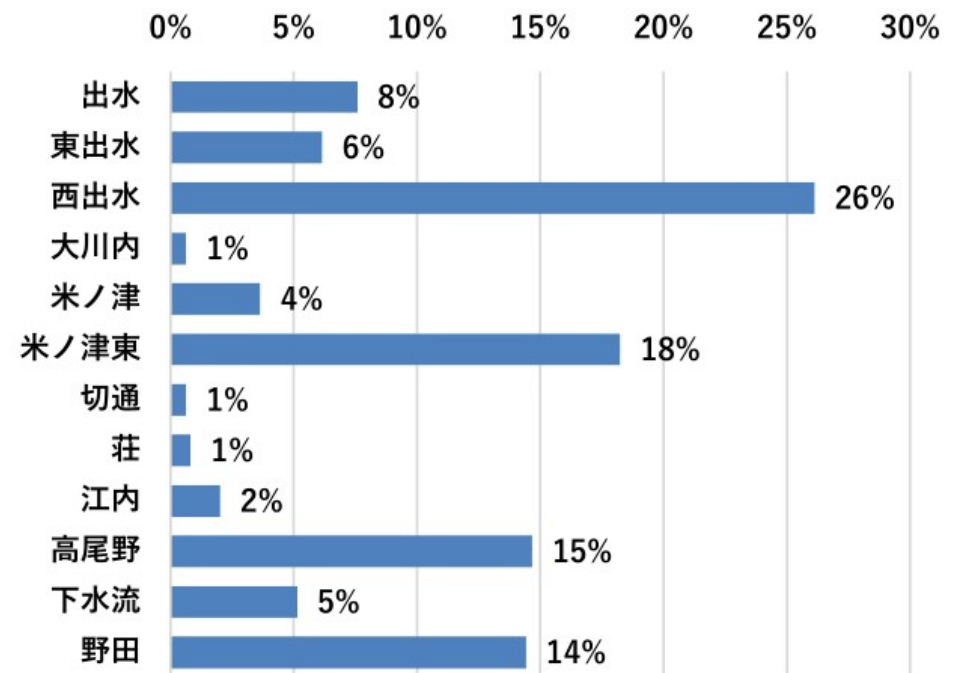
1-2 公営住宅の管理状況

◆ R3年時点で、公営住宅等（公営住宅、特公賃、一般住宅）の管理戸数は60団地・1,596戸。うち、公営住宅が1,478戸で93%を占める。

■ 住宅区分別公営住宅等の戸数割合

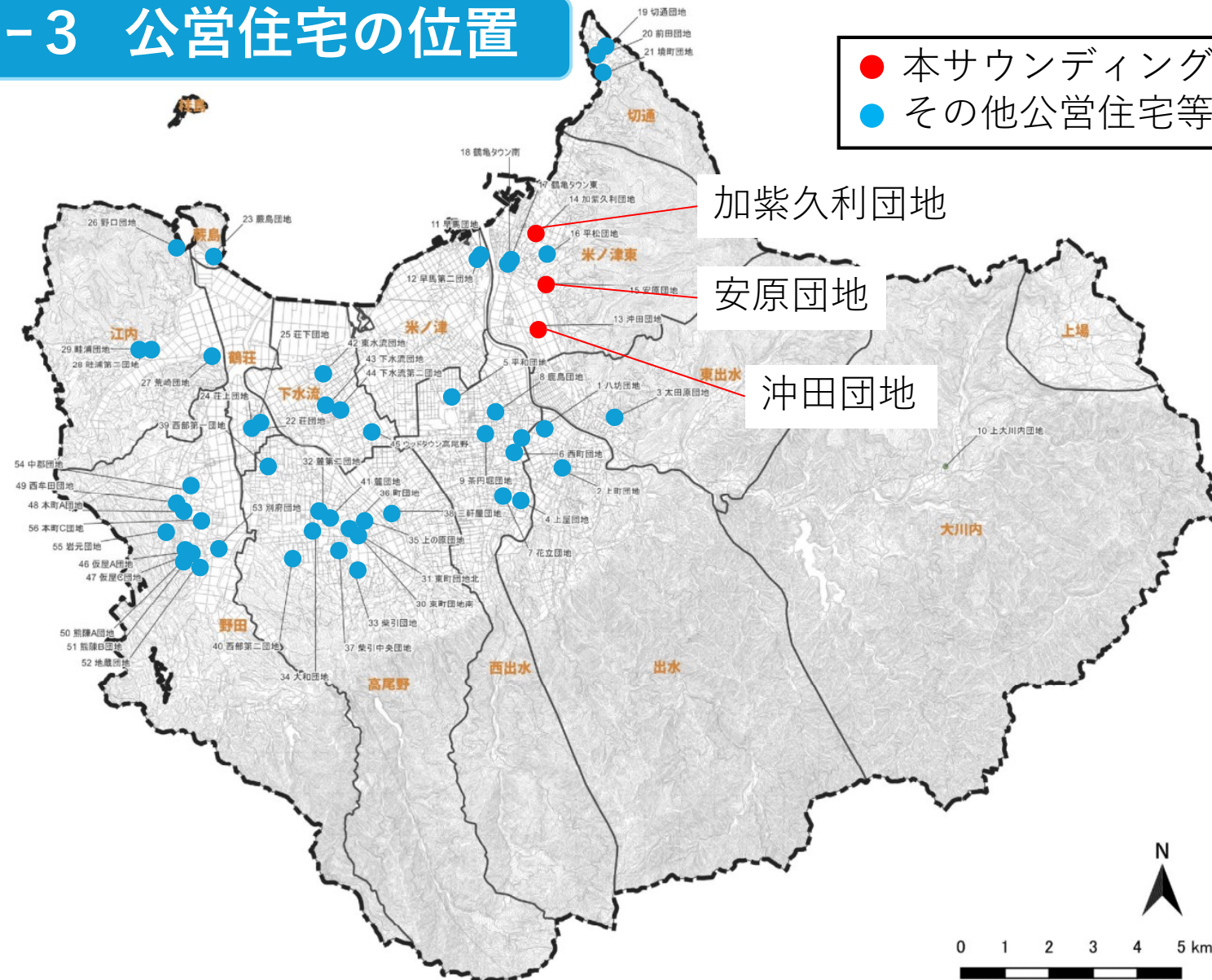


■ 校区別公営住宅等の戸数割合



1 出水市の市営住宅の状況

1-3 公営住宅の位置



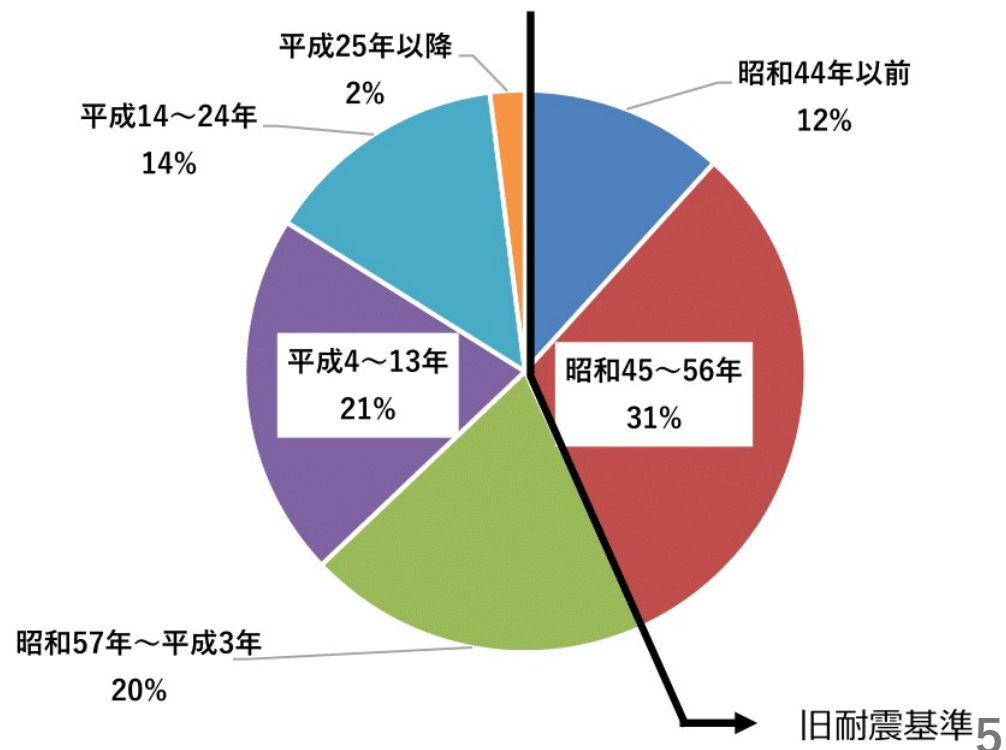
1 出水市の市営住宅の状況

1-4 公営住宅の構造・建設年度

- ◆ 構造別では、簡易耐火造（準耐）が756戸で約47%、次いで耐火構造が624戸、木造が216戸
- ◆ 建設年度は、S45～56が501戸・31%、次いでH4～13が335戸・21%

	木造	準耐火	耐火	合計
公営住宅	107戸 7%	747戸 51%	624戸 42%	1,478戸 100%
特公賃	53戸 100%	0戸 0%	0戸 0%	53戸 100%
一般住宅	56戸 86%	9戸 14%	0戸 0%	65戸 100%
合計	216戸 14%	756戸 47%	624戸 39%	1,596戸 100%

■ 建設年度別管理戸数の割合



2 集約対象用地の状況

2-1 公営住宅安原団地集約建替基本構想

- ◆ 市では、令和7年度に「公営住宅安原団地集約建替基本構想」に着手、市営安原・沖田・加紫久利の3団地を対象に、安原団地への集約建替を検討中

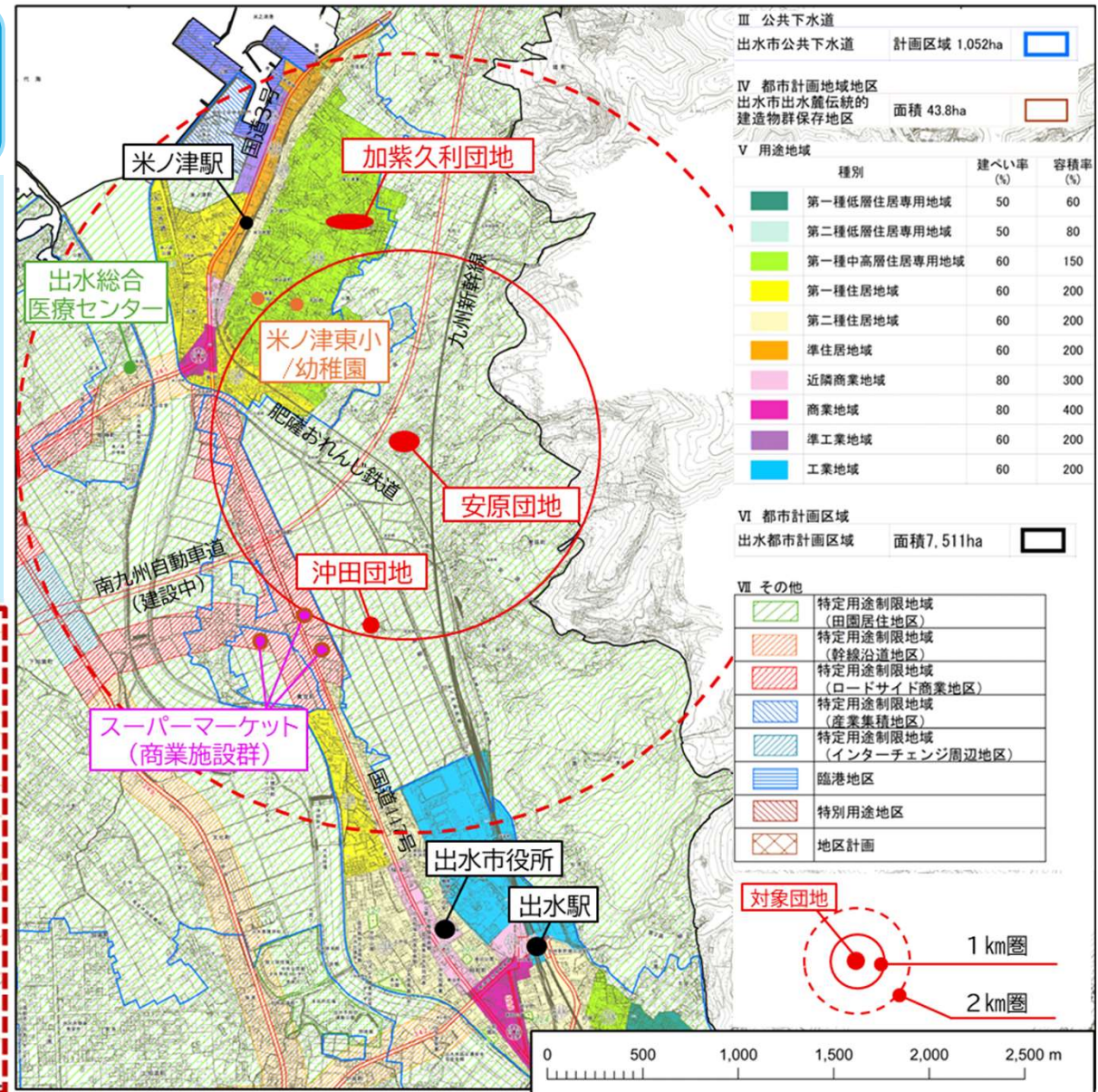
■ 対象団地の敷地、建物その他物理的状況

項目		安原団地	沖田団地	加紫久利団地
所在地		美原町 1437 番地	六月田町 136 番地	下鯖町 1672 番地
敷地面積		19,801 m ²	2,023 m ²	7,359 m ²
団地の住棟住戸付帯施設	管理戸数	84戸	15戸	44戸
	階層	2階×1棟 その他:平屋	平屋	平屋
	棟数	23 棟	4棟	12 棟
	住戸タイプ (住戸数)	○ 木造:3DK(10 戸) ○ 準耐平:2K, 3K(68 戸) ○ 準耐二:3K(6 戸)	○ 準耐平:2K(15 戸)	○ 準耐平:2K(36 戸) ○ 準耐平:3K(8 戸)
	設備状況	○ トイレ:汲取 ○ 浴室:あり ○ 浴槽:木造は有、その他はなし	○ トイレ:汲取 ○ 浴室:なし	○ トイレ:汲取 ○ 浴室:あり ○ 浴槽:なし
	駐車場	なし	なし	なし
	集会所	あり	なし	あり
	遊園地	あり(遊具なし)	なし(遊具あり)	あり(遊具あり)

2 集約対象用地の状況

2-2 対象団地の位置

- ◆ 市の北側に位置
- ◆ 肥薩おれんじ鉄道米ノ津駅から、安原団地は約1.5km、加紫久利団地は約700m
- ◆ 沖田団地は出水駅から約2.1km



2 集約対象用地の状況

2-3 入居者の状況

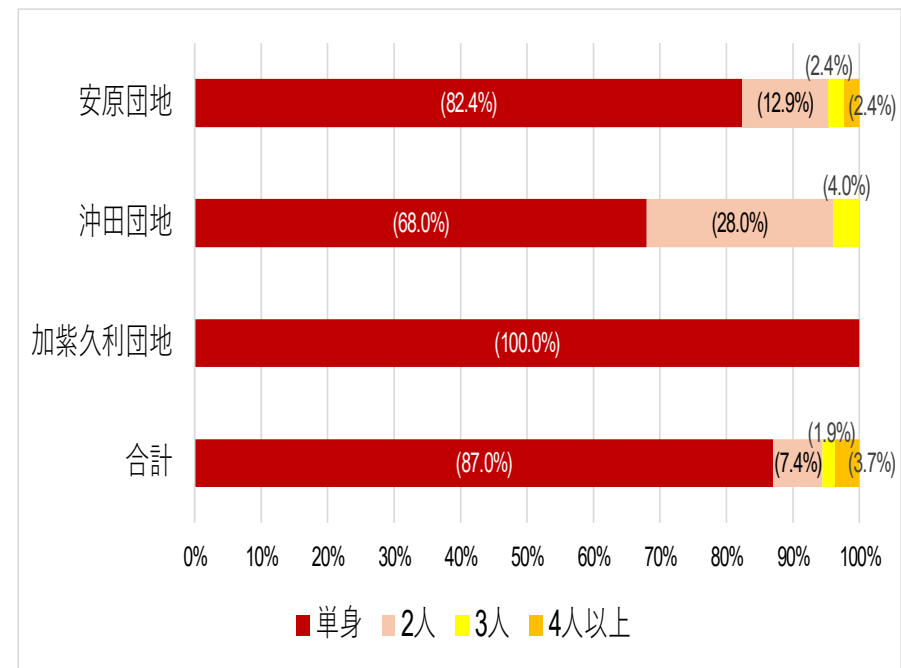
◆入居世帯のうち8割以上（計70世帯）が単身世帯

■総世帯数及び世帯人員世帯数（令和7年8月現在）

団地名	管理戸数 戸)	入居世帯数 世帯)	入居率	世帯人員別世帯数 世帯)			
				単身	2人	3人	4人以上
安原団地	85	54 (100.0%)	63.5%	47 (87.0%)	4 (7.4%)	1 (1.9%)	2 (3.7%)
沖田団地	14	6 (100.0%)	42.9%	6 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
加紫久利団地	44	25 (100.0%)	56.8%	17 (68.0%)	7 (28.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)
合計	143	85 (100.0%)	59.4%	70 (82.4%)	11 (12.9%)	2 (2.4%)	2 (2.4%)

※（）内の数値は、入居世帯に対する割合を示す。

（資料：出水市）



2 集約対象用地の状況

2-4 対象団地の現況（安原団地）

所在地 美原町 1437 番地		
<div> <div>《位置図》</div>  <div> <div>【凡例】</div> <div>敷地範囲</div> </div> </div>		
団地概要	建設年度	昭和 42～47 年、61～63 年 (1967～1972 年、1986～1988 年)
	住棟数	23 棟
	管理戸数	84 戸
	敷地面積	19,801 m ²
	建築構造	木・準耐平・準耐二
	階数	1 棟: 簡易 2 階、2～23 棟: 平屋
	住戸タイプ	木造: 3DK(10 戸) 準耐平: 2K、3K(68 戸) 準耐二: 3K(6 戸)



■設備の状況

住棟番号	浴室の有無	3箇所給湯	便所の水洗化	洋式化	変更給水方法の	高住戸内各対応部の	共用部の高年齢化対応
1～23 棟	○	×	×	×	直結直圧要改善	×	×

2 集約対象用地の状況

2-4 対象団地の現況（沖田団地）

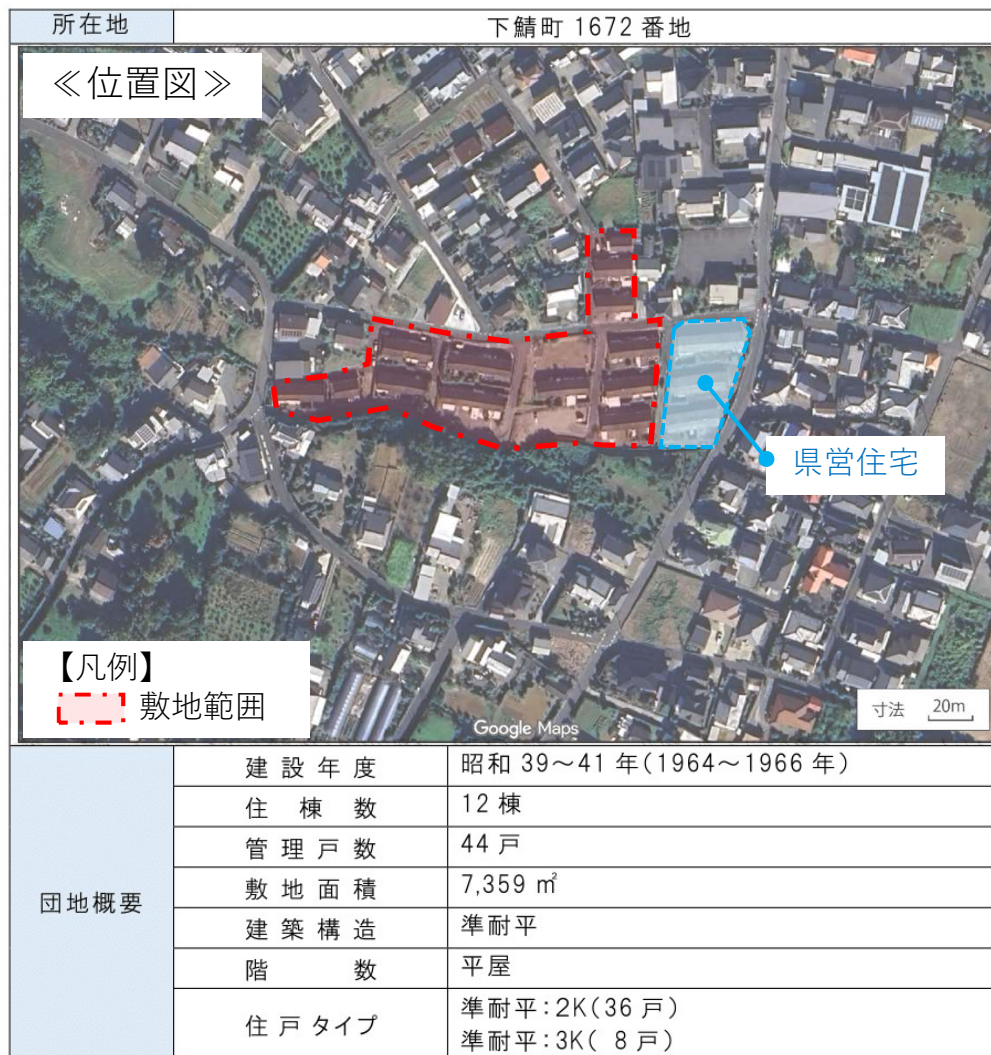


住棟番号	浴室の有無	3箇所給湯	便所の水洗化	洋式化	変更 給水方法の	高住戸内 高齢化対応各部の	共用部の 高齢化対応
1～4 棟	×	×	×	×	直結直圧 要改善	×	×

団地概要	建設年度	昭和 31 年(1956 年)
	住棟数	4 棟
	管理戸数	15 戸
	敷地面積	2,023 m ²
	建築構造	準耐平
	階数	平屋
	住戸タイプ	準耐平:2K(15戸)

2 集約対象用地の状況

2-4 対象団地の現況（加紫久利団地）



住棟番号	浴室の有無	3箇所給湯	便所の水洗化	洋式化	変更 給水方法の 要改善	住戸内各部の 高齢化対応	共用部の 高齢化対応
1～4棟 6～13棟	○	×	×	×	直結直圧 要改善	×	×

3 市営安原住宅の整備方針

3-1 集約建替住宅の整備条件

① 集約建替先

- ◆ 対象3団地を安原団地に集約。沖田・加紫久利団地の入居者は安原団地に移転入居（※希望者のみ）
- ◆ 工事中、安原団地の一部入居者は、団地内の空住戸に仮移転

② 敷地の状況

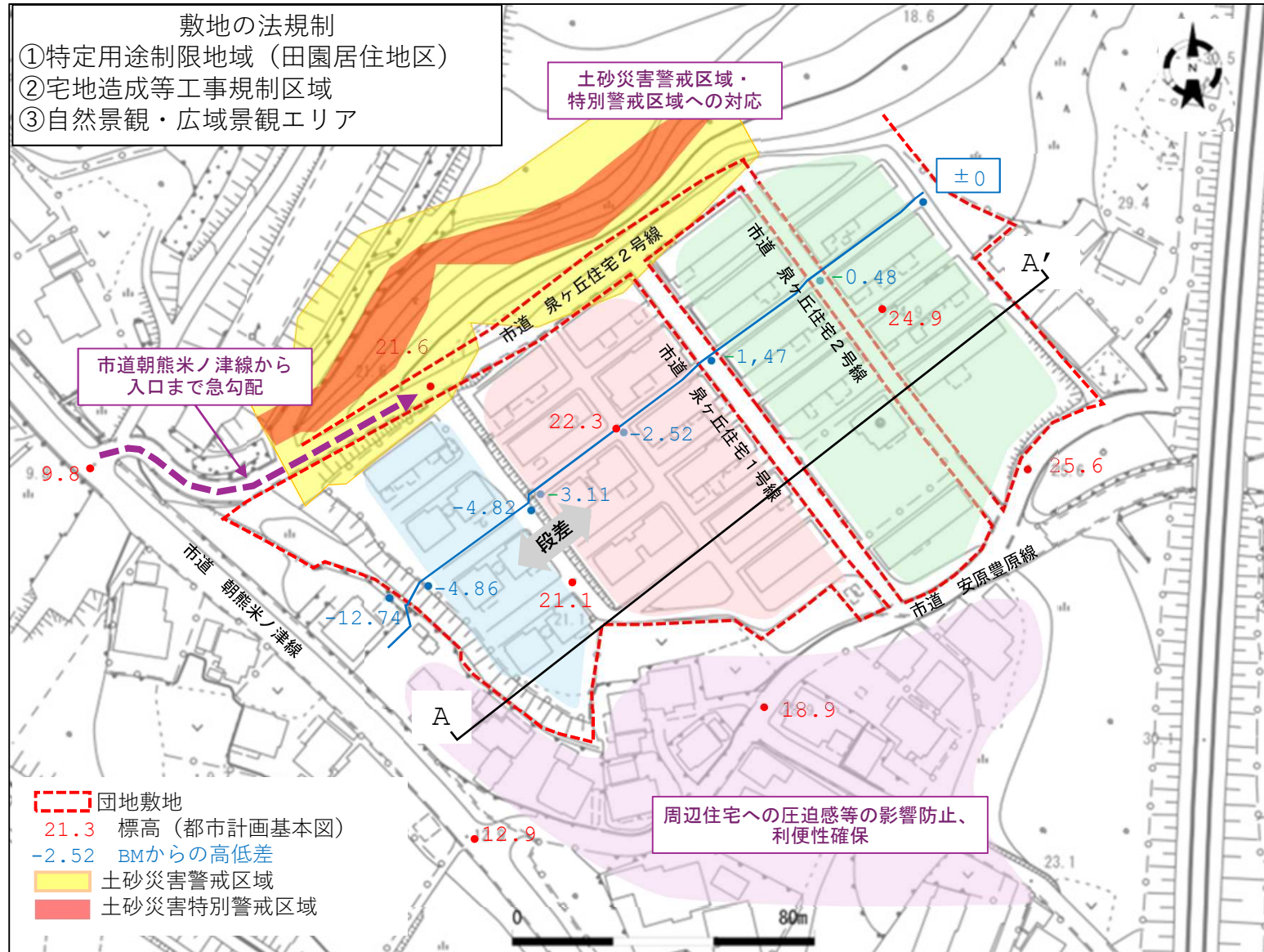
- ◆ 敷地の状況は、次ページのとおり（敷地面積：19,801㎡）
- ◆ 団地へのアプローチは市道泉ヶ丘住宅2号線
（W＝6mに要拡幅 勾配9％以下に要改良）
- ◆ 東西方向に傾斜がついており、計画に合わせた造成が必要（要開発許可）

③ 整備の前提条件

- ◆ 整備戸数：現状の対象3団地の入居世帯数を踏まえ90戸以下を想定
（現状：143戸中、85戸入居）
- ◆ 共同施設：集会所、駐車場・駐輪場（共に戸当たり1台程度）、緑地・広場
（開発許可等に準拠）、共同倉庫、ごみ置場など
- ◆ 供給処理：市営水道、下水道未整備（合併処理浄化槽対応）、LPガス

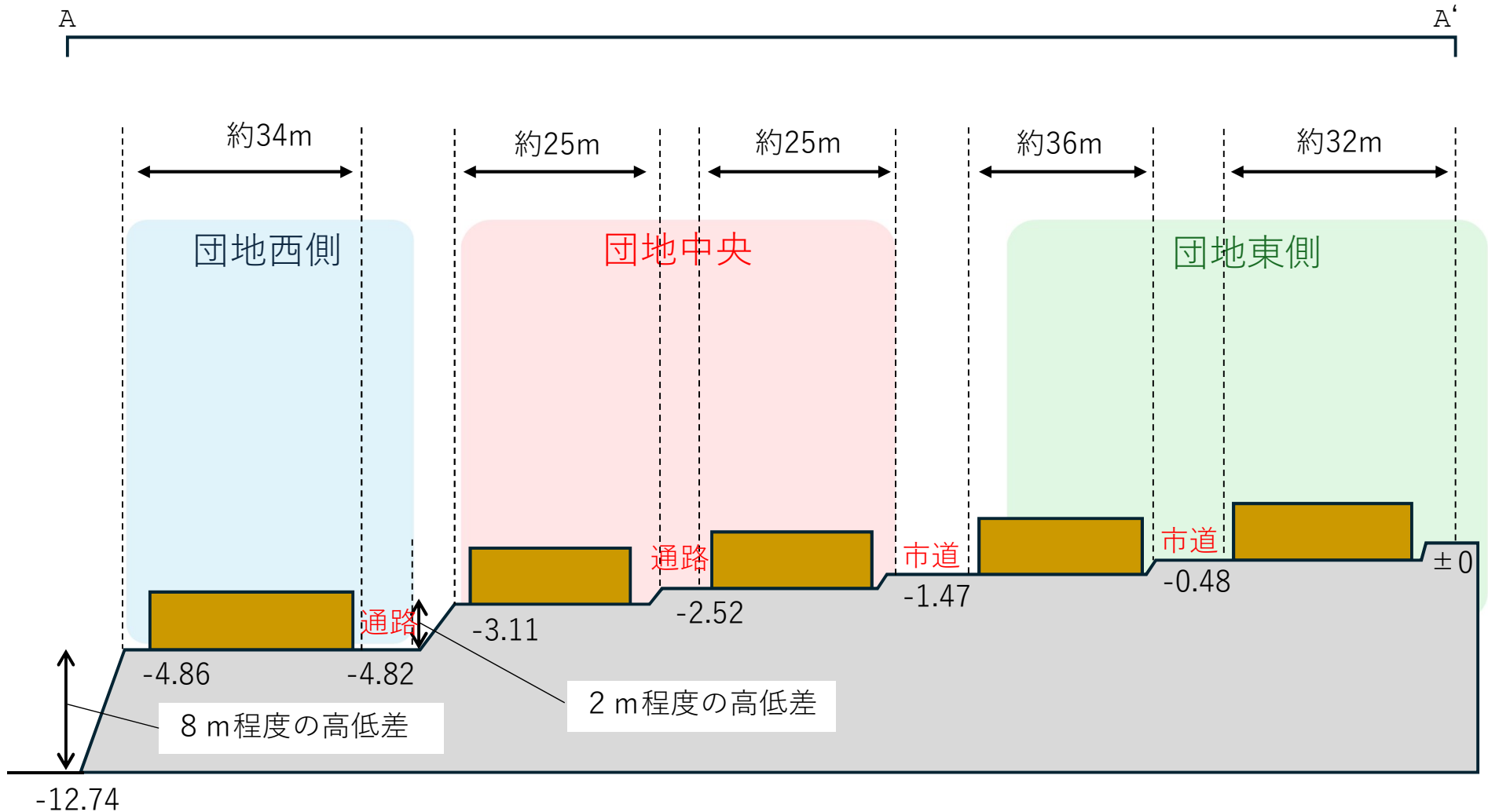
3 市営安原住宅の整備方針

■ 集約先となる安原団地の敷地の状況



3 市営安原住宅の整備方針

■ 安原団地の高低差イメージ (A-A'イメージ)



3 市営安原住宅の整備方針

3-2 今後のスケジュール（想定）

- ◆ 令和8年度：基本計画及びPFI事業等導入可能性調査
- ◆ 令和9年度：事業者公募準備
- ◆ 令和10年度：事業者の募集・選定、特定事業契約
- ◆ 令和11年度：事業着手（基本設計⇒実施設計⇒既存住宅の解体除却、
建替住宅整備）

4 民間事業者への質問事項

① 委託範囲に関するご意見

- ⇒ 住宅整備のほか、造成、市道改修（開発許可手続き）も含めた受託は可能か
- ⇒ 自社又は他社とのコンソーシアム（共同企業体）による入居者移転支援業務、集約建替住宅の維持管理業務の受託・実施は可能か

② 事業手法に関するご意見

- ⇒ 維持管理を含めたBTO方式の是非

③ 余剰地活用について

- ⇒ 沖田団地、加紫久利団地跡地の活用可能性（用途）
- ⇒ 建設用地（安原団地）の余剰地の活用可能性、住宅整備事業の委託範囲に含めることの是非

④ 事業参入に際しての懸念事項・条件

⑤ その他ご意見