

群馬県PPP/PIプラットフォームセミナー

中尾県営住宅建替え事業について

令和5年2月1日
住宅政策課

○背景

- 1970年代に建設された中尾県営住宅の老朽化。
- 建替えに十分な予算や人員の確保が困難。
- 少子高齢化に伴う地域活力の低下、コミュニティの希薄化。

○目的

- 老朽化した中尾県営住宅の建替え・集約化。
(居住性の向上、バリアフリー化、脱炭素化(太陽光発電、木質化)、災害対応、IoT等)
- 余剰地を活用して地域ニーズに沿った新たな用途やサービスを追加。
(コミュニティの醸成、子育て支援、高齢者福祉、交通弱者対応、多文化共生、物販店舗、飲食店、住宅 等)

▶ 県営住宅の建替えに留まらず、近隣の住宅団地等を巻き込んだまちづくりや地域活性化に寄与する。

○県営住宅の概要

県営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するため、県が整備した住宅であり、現在は住宅セーフティネットの中核に位置づけられている。

○中尾県営住宅の概要

- JR上越線井野駅（高崎駅から2駅）の徒歩圏内に位置し、立地が良好。
- 入居率が高い人気団地。
- 敷地面積・戸数ともに県内有数の大規模団地。

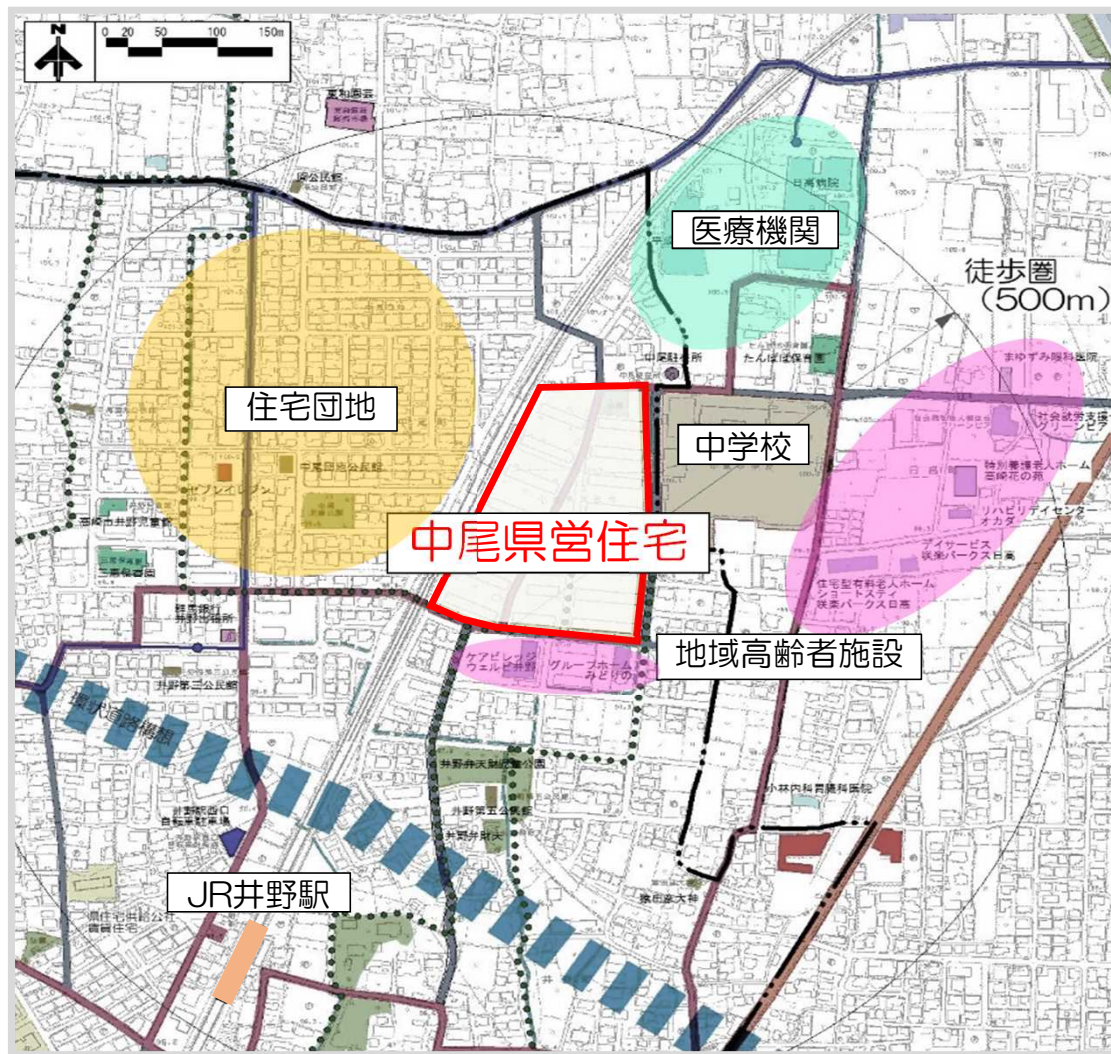
▶ 将来にわたり継続活用する県営住宅で、高崎地区の中心的な役割が求められる。

所在地	高崎市中尾町767-14
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
敷地面積	35,276.18m ²
延床面積	29,362.11m ²
棟数	17棟
戸数	433戸
階数	4～5階
構造	RC造
竣工年度	1971～1978年
入居率	85.20%
設備	公共下水、都市ガス

立地（広域）



○立地
前橋駅から約6km
高崎駅から約6km



- 周辺施設
- 中尾中学校：140m
 - 日高病院：470m
 - JR井野駅：750m
 - 新高尾小学校：1,080m
 - 高崎市役所：6,220m



○建替を検討する建物

6棟 (敷地面積は11,000m²程度)

※その他は、将来的に建替を検討。

【参考】団地の経緯

近年は、既存ストックの有効活用の観点から全面的住戸改善工事による長寿命化改修、バリアフリー化、居住性向上を図ってきたが、耐用年限に近い未改善の建物6棟(168戸)が残っており、これら6棟の建替を検討する段階に入ってきている。

建替を検討する建物（詳細）

棟番号	構造	階数	住宅戸数	延べ床面積 (公住法)	エレベータ台数	竣工年度
1971-A	中層耐火	5階	26 戸	2,013.24㎡	3 台	1971
1971-B	中層耐火	4階	24 戸	1,700.00㎡	0 台	1971
1972-C	中層耐火	5階	25 戸	1,977.05㎡	3 台	1972
1972-D	中層耐火	4階	24 戸	1,590.88㎡	0 台	1972
1972-E	中層耐火	4階	24 戸	1,700.00㎡	0 台	1972
1972-F	中層耐火	4階	24 戸	1,179.36㎡	0 台	1972
1973-G	中層耐火	5階	22 戸	1,965.60㎡	0 台	1973
1973-H	中層耐火	4階	32 戸	1,795.60㎡	0 台	1973
1973-I	中層耐火	4階	32 戸	1,795.20㎡	0 台	1973
1973-J	中層耐火	4階	16 戸	897.60㎡	0 台	1973
1974-K	中層耐火	5階	25 戸	1,977.05㎡	3 台	1974
1974-L	中層耐火	5階	25 戸	1,977.17㎡	3 台	1974
1974-M	中層耐火	4階	32 戸	2,032.00㎡	0 台	1974
1975-N	中層耐火	5階	22 戸	1,832.60㎡	0 台	1975
1975-O	中層耐火	4階	32 戸	2,071.36㎡	0 台	1975
1976-P	中層耐火	4階	24 戸	1,418.40㎡	0 台	1976
1978-Q	中層耐火	4階	24 戸	1,439.00㎡	0 台	1978

住戸改善未実施
直近で建替を検討
(6棟、168戸)

※その他は、住戸
改善済み(将来的
に建替を検討)



本日は、以下の3項目について意見交換を行いたいと考える。

- (1) 中尾県営住宅の建替・集約によって生じる余剰地の活用方法について
例：コミュニティの醸成、子育て支援、高齢者福祉、交通弱者対応、多文化共生、脱炭素化、災害対応、物販店舗、飲食店、住宅 等
- (2) PPP/PFI事業への関心度について
例：関心がある/ない
- (3) 御社が参画する場合に重視する条件等について
例：事業内容、管理運営期間、工事規模 等

【参考】現在の県営住宅の管理状況

- 管理代行により群馬県住宅供給公社が維持管理・修繕等を実施。
- 家賃の決定等は群馬県が実施。（公営住宅法により民間委託不可）