

# 市有財産の利活用について

令和8年1月27日（火）

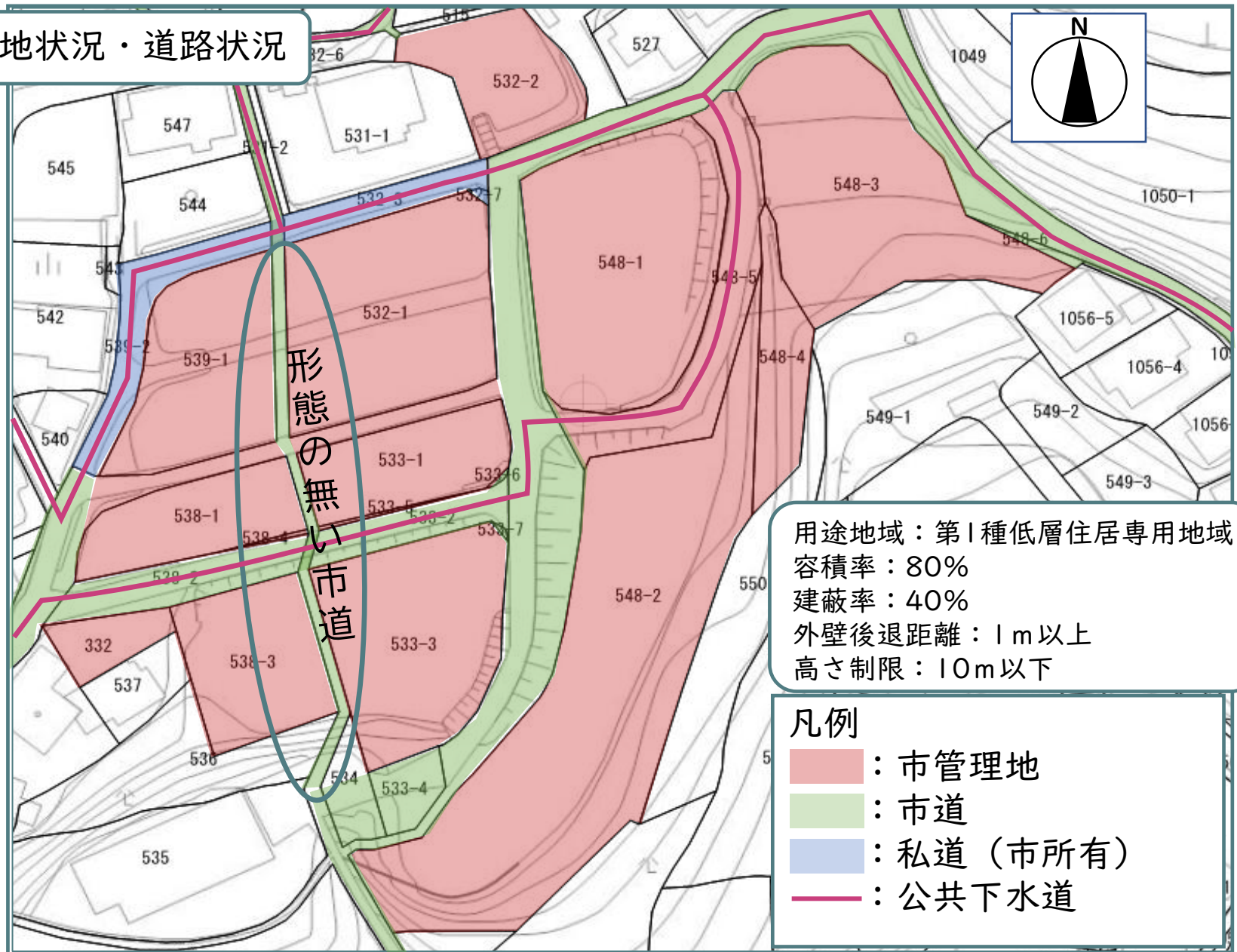
熊本市 財政局 財務部 資産マネジメント課

都市建設局 住宅部 市営住宅課



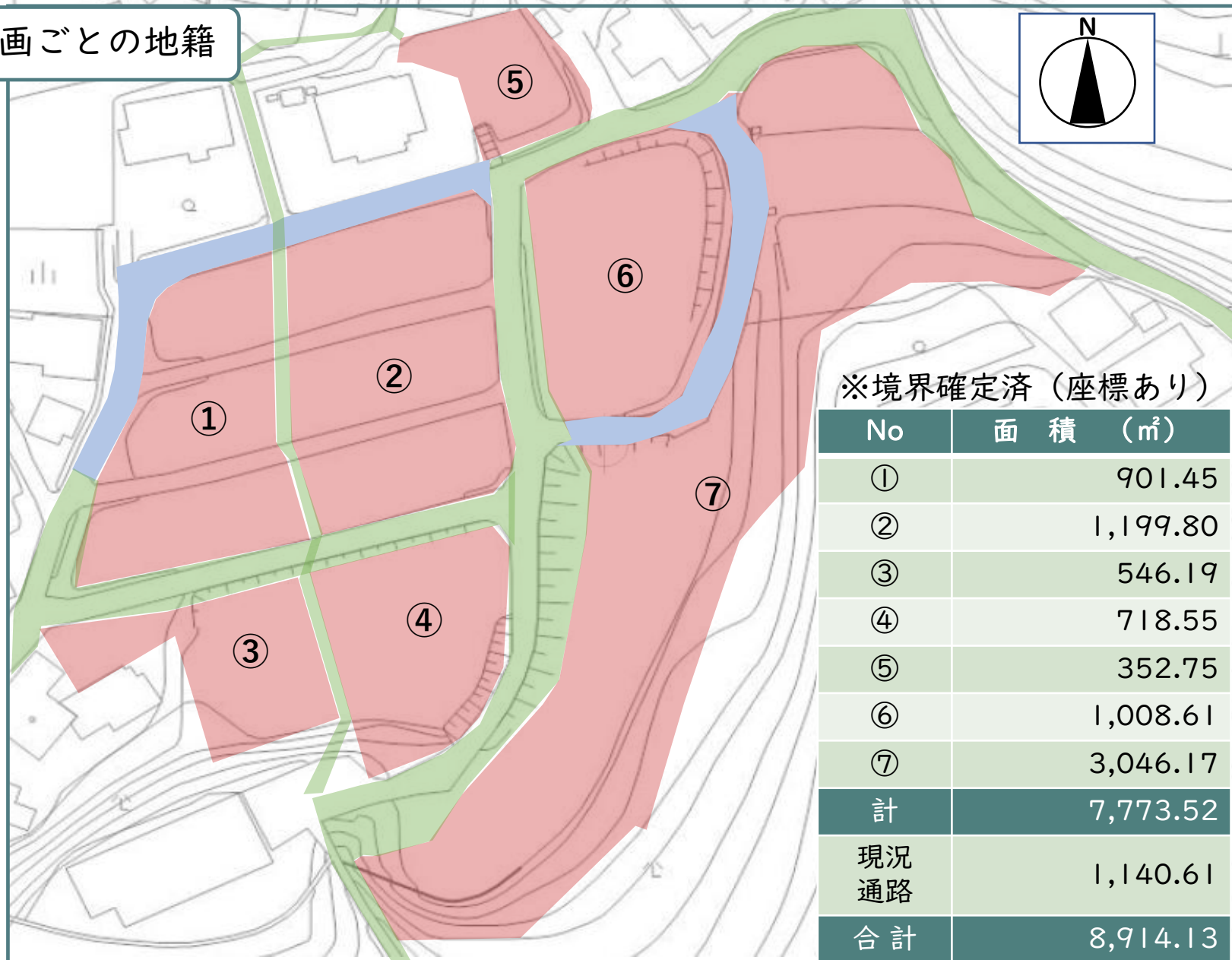
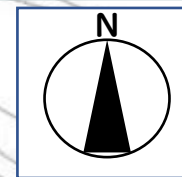
# 市有財産の利活用検討について【元井場下団地】

## 敷地状況・道路状況



# 市有財産の利活用検討について【元井場下団地】

## 区画ごとの地籍

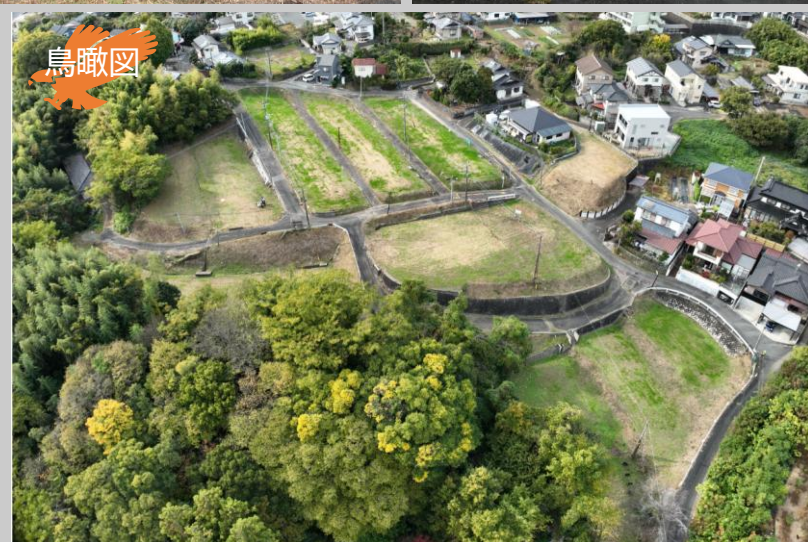
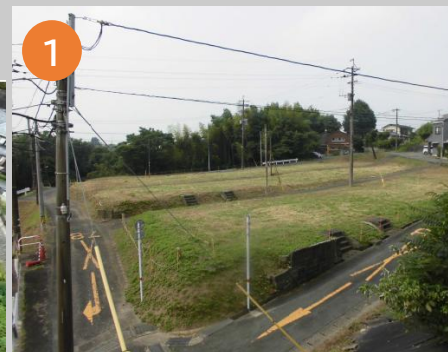


※境界確定済（座標あり）

No	面積 (㎡)
①	901.45
②	1,199.80
③	546.19
④	718.55
⑤	352.75
⑥	1,008.61
⑦	3,046.17
計	7,773.52
現況 通路	1,140.61
合計	8,914.13

# 市有財産の利活用検討について【元井場下団地】

## 現地写真



ドローン動画



# 市有財産の利活用検討について【元井場下団地】

## 現状と課題

課題2  
建築行為を行う際の団地内通路  
(私道)の取扱い

私道(市所有)

課題1  
幹線道路から当地に至るまでの道路の幅員  
不足(一部4m未満)により、開発行為が  
困難

団地内通路

課題5  
団地内通路下にある  
公共下水道の付替え

課題4  
敷地内の市道(形態  
なし)がある

課題6  
宅地造成規制区域・土砂災害  
警戒区域等に位置している。

### 経緯

- 井場下団地は、昭和28年の水害時に市営住宅として建設され、平成21年度に建物を解体した。
- 平成24年度より資産マネジメント課が用地を引継ぎ、売却に向けて検討を重ねており、維持管理が負担となっている。

課題3  
敷地内に高低差がある

課題7  
毎年度の維持管理が負担に  
なっている。

## 売却に向けた課題

1. 幹線道路から当地に至るまでの道路の幅員不足（一部4m未満）により、開発行為が困難
2. 建築行為を行う際の団地内通路（私道）の取扱い
3. 敷地内の高低差の取扱い
4. 敷地内の市道（形態なし）の取扱い
5. 団地内通路下にある公共下水道の取扱い
6. 宅地造成規制区域・土砂災害警戒区域等の取扱い

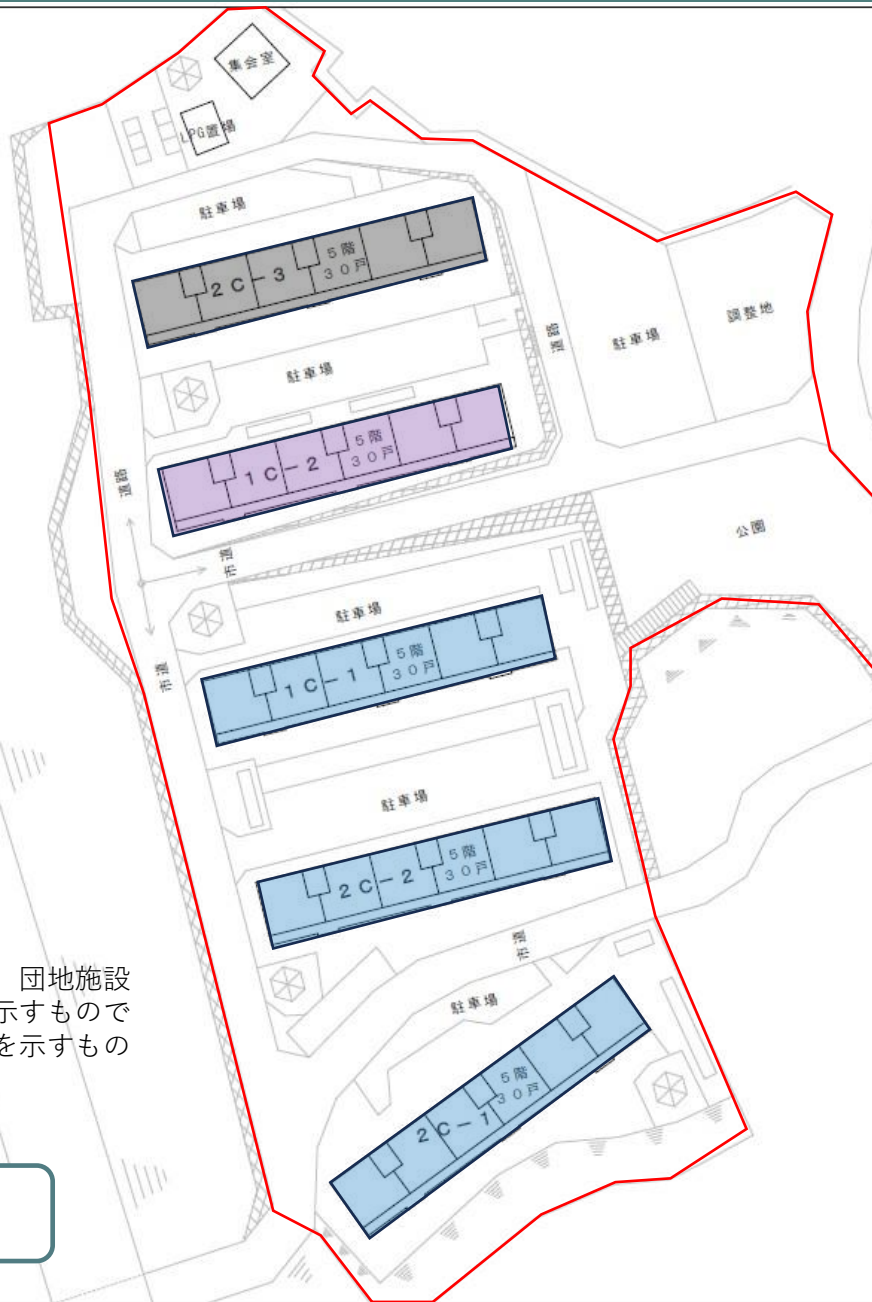
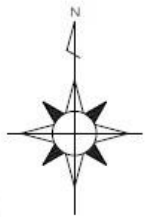
## サウンディングで頂きたい意見

- ・売却後の考えうる活用方法（どのような土地利用が想定されるか）
- ・現状で売却等が困難な場合、民間事業者が購入しやすい条件（例：私道の市道認定や下水道管の付替など）
- ・その他、市の財源となる利活用について

# 市有財産の利活用検討について【大窪団地】



# 市有財産の利活用検討について【大窪団地】



※図に示す区域は、団地施設を包含する範囲を示すものであり、団地の敷地を示すものではない。

配置図

## ■建物概要

- ・1981年建設（延床面積9,867㎡）
- ・鉄筋コンクリート造（壁式）
- ・5階建5棟150戸（3DK）
- ・階段室型、EVなし
- ・給水：受水槽＋高架水槽方式
- ・排水：自然流下方式
- ・ガス：プロパンガス（集中方式）
- ・TV方式：集合アンテナ
- ・駐車場：136台
- ・駐輪場：5か所（1か所196㎡）

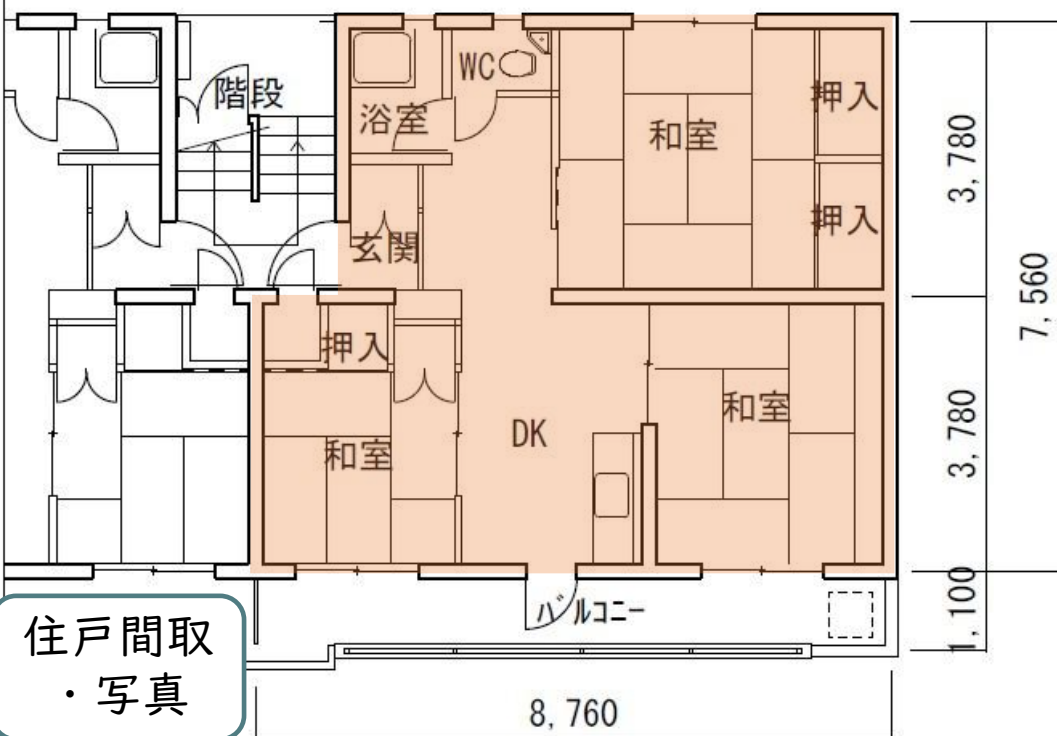
## ■改修工事履歴

- 外壁、屋上防水改修（R2～4）  
⇒ 1C-1棟、2C-1棟、2C-2棟
- 屋上防水改修（R2） ⇒ 1C-2棟
- 未改修 ⇒ 2C-3棟
- 浴槽＋バランス釜改修（H24～R3）：59戸

## ■事業スケジュール（予定）

- ・R11年3月頃 全入居者転居完了
- ・R11年9月頃 大窪団地解体完了

# 市有財産の利活用検討について【大窪団地】



## ■住戸概要

- ・間取：3DK
- ・住戸面積：59.42㎡
- ・バルコニー面積：9.63㎡
- ・設備：キッチン（ガス台別置き）  
浴室（バランス釜、タイル張り）  
トイレ（洋式、普通便座）  
洗面台（鏡・キャビネット）  
洗濯機置場（洗面台横、洗濯機パンあり）
- ・給湯：浴室（バランス釜）のみ
- ・電気容量上限：30A



キッチン・DK



浴室

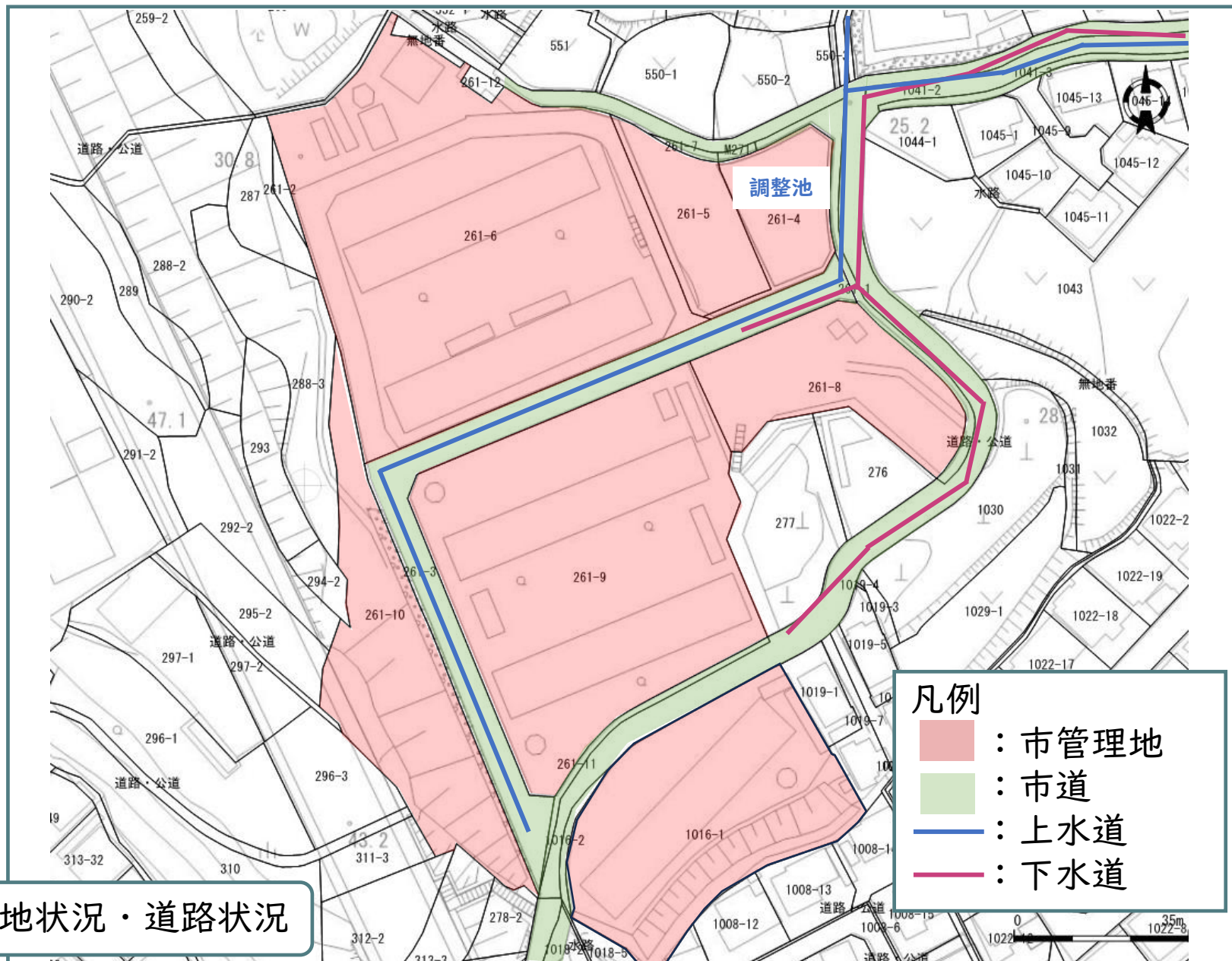


トイレ



洗面台

# 市有財産の利活用検討について【大窪団地】



# 市有財産の利活用検討について【大窪団地】

現地写真



## 売却に向けた課題

1. 幹線道路から当地に至るまでの道路の幅員不足（一部4m未満）により、開発行為が困難
2. 敷地内の高低差の取扱い
3. 敷地西側の法面の取扱い（法面の中段に国道との境界あり）
4. 国道3号に近接しているが、国道3号への接道なし
5. 一部大規模盛土造成地
6. 調整池あり

## サウンディングで頂きたい意見

- ・売却後の考えうる活用方法（どのような土地利用が想定されるか）
- ・既存建物の活用の可能性について
- ・現状で購入等が困難な場合、その理由と解消できる条件等
- ・その他、市の財源となる利活用について