

# 静岡市営住宅有東団地建替事業



静岡市 都市局 建築部 住宅政策課 市営住宅整備推進係

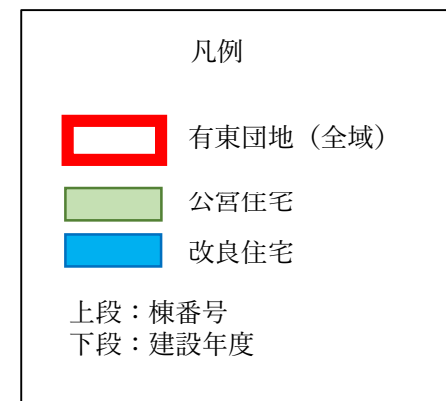
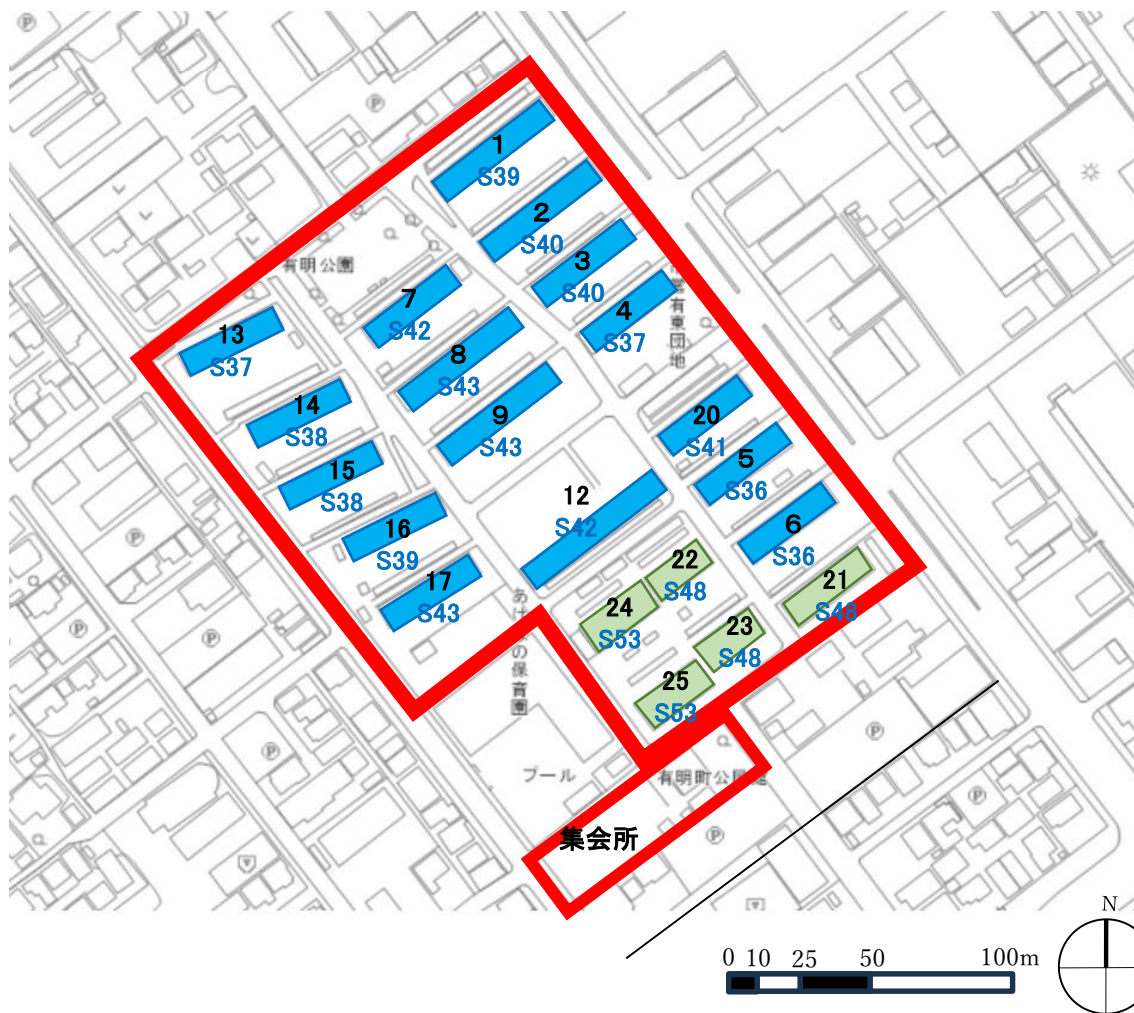
TEL : 054-221-1154 FAX : 054-221-1135

E-Mail : [juutaku@city.shizuoka.lg.jp](mailto:juutaku@city.shizuoka.lg.jp)

# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (1) 市営住宅有東団地の概要

[配置] 公営住宅：5棟 改良住宅：16棟



# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (1) 市営住宅有東団地の概要

[構成] 対象団地は築50年超と老朽化、入居率は比較的高い

団地名称	建設年度	構造階数	敷地面積	管理戸数	空き戸数	入居率
公営住宅 (21～25号棟)	S48～53	耐火RC 4・5層	約39,000m <sup>2</sup> ※	100戸	36戸	64.0%
改良住宅 (1～9号棟 12～17号棟 20号棟)	S36～43	耐火RC 4層		416戸	132戸	68.2%

※共用施設 : 道路、集会施設、 駐車場、 公園(都市公園)含む

# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (1) 市営住宅有東団地の概要

[配置] 公営住宅：5棟 改良住宅：16棟



# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (1) 市営住宅有東団地の概要

[配置] 公営住宅：5棟 改良住宅：16棟



# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (2) 対象団地の周辺環境

[都市構造] 東側は幹線道路に隣接した沿道商業地、西側は落ち着いた住宅地

- ・東側が近隣商業地域、その他第二種中高層住居専用地域
- ・近隣商業地域：建ぺい80%、容積200%
- ・第二種中高層住居専用地域：建ぺい60%、容積200%
- ・対象団地周辺は、中高層の住宅を建設可能な地域が広がる
- ・東側の主要道路の沿道は、商業立地が可能

分類	内容	凡例
区域区分	市街化区域	
	市街化調整区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域200/80	
	近隣商業地域300/80	
商業地域400/80		
商業地域500/80		
商業地域600/80		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		
都市計画区域	都市計画区域	
都市計画道路	都市計画道路	



# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (3) 建替えの目的

有東団地の潜在力と、官民連携という手段を活かし、団地再生という目標を実現

### 現況

静岡市では、公営住宅の老朽化の進行が課題となるなか、駿河区有明町に所在する市営住宅有東団地の更新を検討しています。

### 潜在力

団地周辺は市内でも生活利便性が高い住宅地であり、また、建替えにあたり余剰地が生じる見込みです。

### 目標

この事業環境を生かせば、ただ施設を建替えるのではなく、公営住宅に加え、高齢者や子育て世帯のための民間住宅や、地域住民の暮らしを豊かにする付帯施設を複合した団地再生が実現する可能性があります。

### 手段

また、こうしたまちづくりは、市と民間事業者の連携なしには、実現いたしません。

# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (4) 建替え事業の課題

[課題] 管理戸数の最適化、住宅セーフティネットの構築、公有財産活用

### 課題1 集約建替により管理戸数の最適化

- ・管理戸数を減らしライフサイクルコストの削減が必要
- ・ゆとりある住環境の創出と公共空間の有効利用が必要

### 課題2 民間参画による住宅セーフティネットの構築

- ・住宅政策全体の課題 ⇒ 民間の空き室・空き家の活用が十分に進まない
- ・「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」を増やす工夫が求められる
- ・公営住宅、民間賃貸住宅等の整備によるコミュニティミックスの実現

### 課題3 市内でも利便性の高い住宅地に位置する公有財産の活用

- ・再整備により余剰地が生じる見込み ⇒ 恵まれた周辺環境を活用する
- ・静岡市にふさわしい住環境の実現に向けた取り組みが必要
- ・静岡市への移住・定住に向けた取り組みが必要



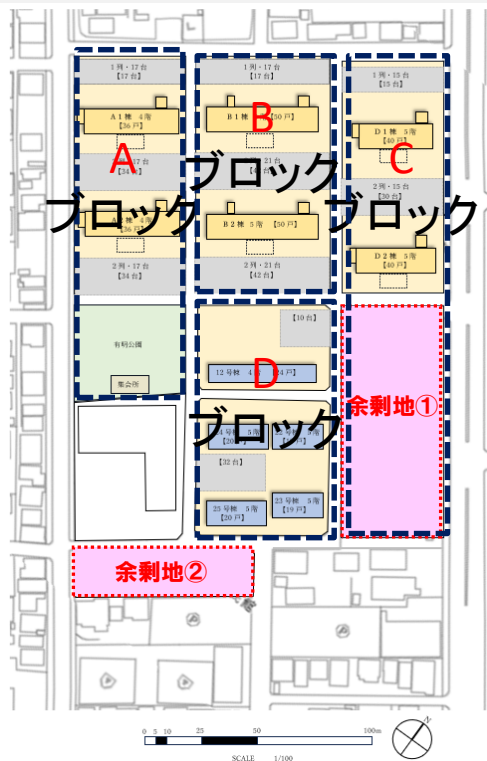
# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (5) 建替え事業の目標

[課題] 管理戸数の最適化、住宅セーフティネットの構築、公有財産活用

### 目標1 ゆとりある住環境と安全性・利便性向上に向けた住棟配置の整理

- ・建替えを円滑に行うため、S50年代前後ストックの改修利用を図る
- ・団地外部にも一部住民の移転先住宅を確保



#### ■対象団地

- ・左図赤線内が対象
- ・4つのブロックで構成される。

#### ポイント

道路の付け替えや  
不整形の区画の整形化が必要



ブロック単位での  
4つのブロックでの建替・改修を実施

# 市営住宅有東団地の建替事業について

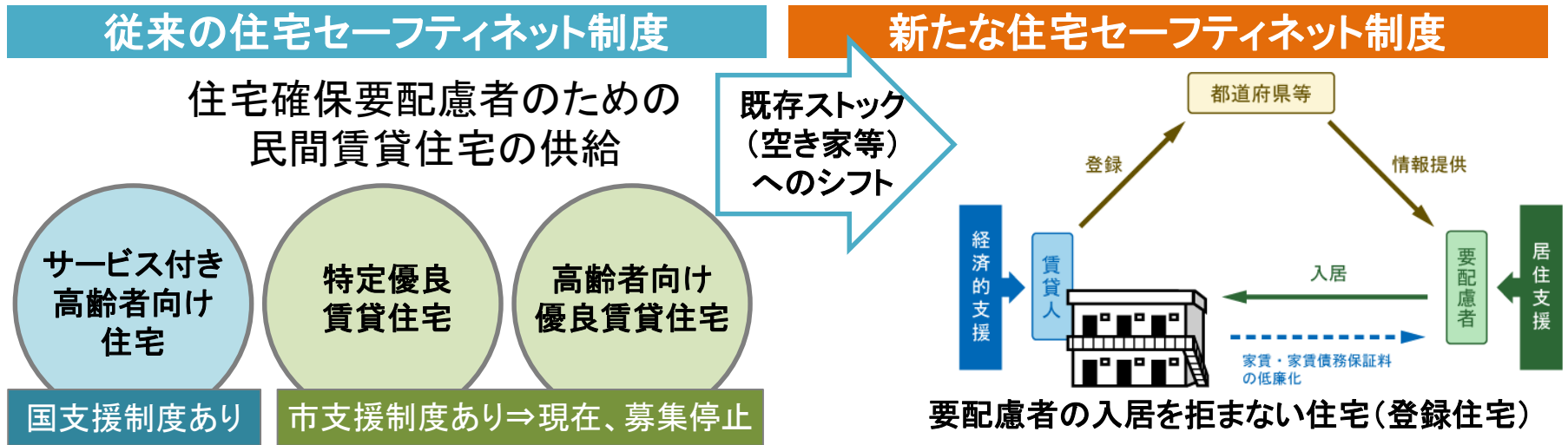
## (5) 建替え事業の目標

[課題] 管理戸数の最適化、住宅セーフティネットの構築、公有財産活用

### 目標2 余剰地を活用した民間賃貸住宅の整備による住宅セーフティネットの構築

- ・余剰地を活用し、住宅確保要配慮者のための民間賃貸住宅の整備を検討する
- ・民間住宅整備によって、高齢世帯や子育て世帯等の交流を図る

※住宅確保要配慮者：子育て者、外国人、生活困窮者、等



**課題** 全国的に、住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。入居制限する理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も高い。

# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (5) 建替え事業の目標

[課題] 管理戸数の最適化、住宅セーフティネットの構築、公有財産活用

### 目標3 多様な世代が暮らしやすい団地の再生・持続

- ・公営住宅、高齢者や子育て層のための民間住宅、地域住民の暮らしを豊かにする付帯施設を複合した団地再生のモデル事業を、官民の資源活用で実現

■再整備により生じる  
余剰地を活用した  
まちづくり(イメージ)

#### ポイント

余剰地を活用して  
コミュニティミックス、  
定住促進を図る

※参考事例(右写真)  
静岡市 市営住宅  
富士見団地



## (6) 基本構想のコンセプト

### 「地域とつながり、地域に貢献する」団地整備

#### <基本方針>

- ・新たな時代のニーズに対応した住環境整備
- ・居住誘導区域内の大規模団地として、持続可能な地域コミュニティを育む
- ・団地整備を通じた地域の安全・安心の向上
- ・民間活力導入による地域の魅力向上と財政負担の軽減

#### 方針1 事業範囲および前提条件

- ・事業対象：公営住宅5棟 改良住宅15棟（※改修済み12号棟を除く）
- ・前提条件：公営住宅（22～25号棟）は大規模改修とし、比較的安価な家賃を設定。  
既存住棟の空き室を活用しながら、改築を進める。

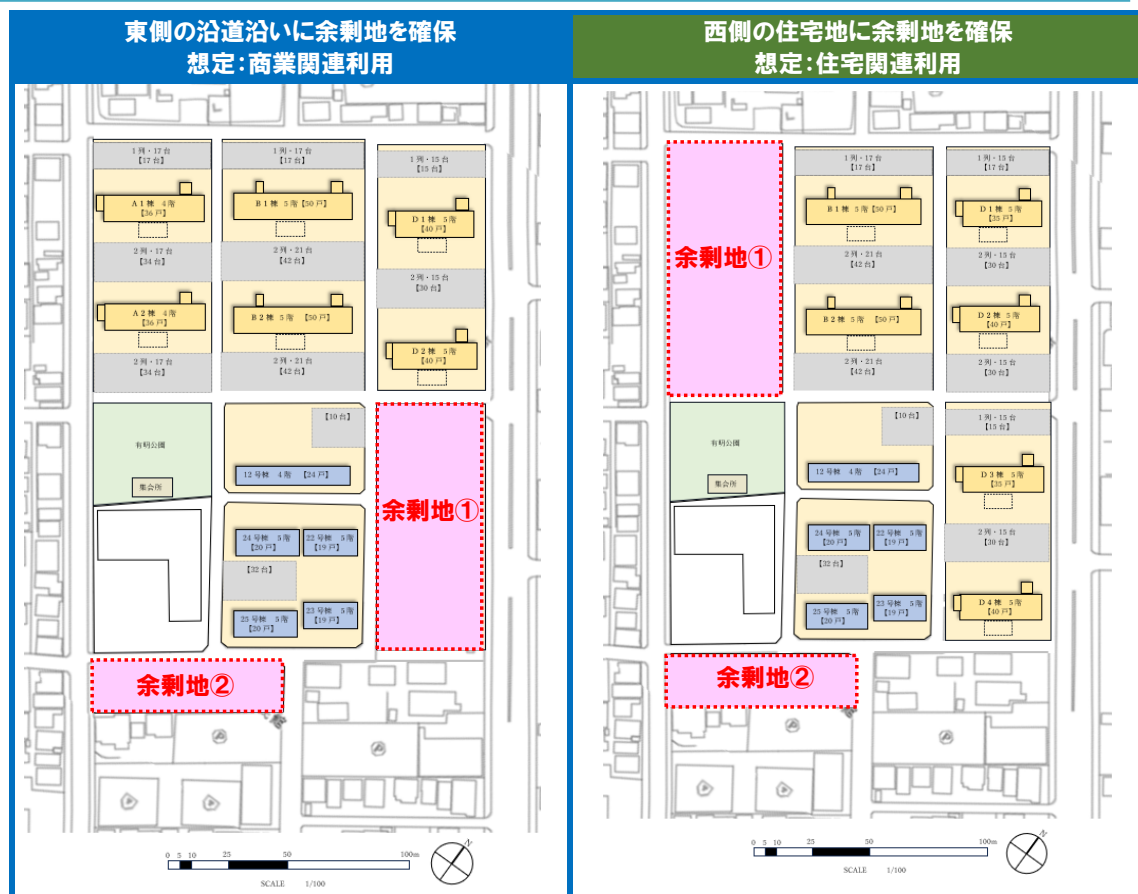
# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (6) 基本構想のコンセプト

「地域とつながり、地域に貢献する」団地整備

### 方針2 敷地活用の条件

- ・事業期間の短縮化等を図るため、ブロック単位で建て替え・移転を行う。
- ・公営住宅の建替えにより生じる余剰地を活用して、民間施設を誘致し、一体的なまちづくりを目指す。
- ・余剰地はまちづくりの視点から、幹線道路沿道沿い又は住宅地隣接地を想定する。



# 市営住宅有東団地の建替事業について

## (6) 基本構想のコンセプト

### 「地域とつながり、地域に貢献する」団地整備

#### 方針3 余剰地等を活用した団地再生

- ・余剰地、余剰容積、団地の附帯施設等を活用し(土地・建物の賃貸借、施設・広場の使用許可等)、まちづくりのコンセプトに合致する機能や活動を誘致する。(対象: 民間事業者、NPO法人、市民活動団体等)

#### すまい

#### 住宅確保要配慮者が入居できるすまいを誘導する

- (例) ① サービス付き高齢者向け住宅 ② 子育てファミリー層向け住宅

※一般民間住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃)

#### 共生社会

#### 地域の高齢者が利用、交流できる高齢者福祉機能を誘導する 子育て層ファミリーを対象とした民間サービスを誘導する

- (例) ① 介護予防機能 ② 地域サロン機能  
※集会所に地域包括支援センター機能を導入 ※集会所を地域サロンとして活用(NPO等へ委託)  
③ 習いごと・スクール ④ 企業内保育所(一般開放の一時預かり等)

※余剰容積を活用した店舗スペース、集会所の利用 ※団地内または周辺の民間事業者によるもの

#### みどり・にぎわい 団地内広場の交流機能を高める仕組みをつくる

- (例) ① 民間事業者への使用許可 ② カフェ等にぎわい施設の併設

※民間施設を設置する事業者の柔軟な利用 ※余剰容積を活用した店舗スペース