

静岡市営住宅の空き室の利活用について



令和8年1月28日
静岡市 都市局 建築部 住宅政策課



背景

本市の人口は、1990年にピークを迎え、
人口減少が深刻な課題となっている

本市、企画課の推計では、人口減少に対する対策を講じなかった場合、2050年には人口が50万人を下回ることが予測され、政令指定都市の中でも最も厳しい状況にある。

市営住宅は…

令和7年4月現在、70団地213棟6,766戸の市営住宅を管理
→ 需要の変化(減少)により空き室が増加傾向にある



「静岡市市営住宅の配置適正化方針」に基づき、将来の人口減少を見据え、市営住宅の建替えや長寿命化改修を実施し、総資産量の適正化を進める

総資産量の適正化に加え

公共資産の有効活用が必要 ⇒ 市営住宅の空き室を活用



現在の空き室活用の取組み

移住者向けの住宅として、市営住宅の空き室を改修



移住者向けに、改修した空き室を提供し

短期間の静岡暮らしを体験することで、
移住に向けたきっかけづくり

以前より、移住希望者向けに、公的賃貸住宅の空き室を「お試し住宅」として提供中
(提供期間:2週間)

令和7年度より

空き室を改修し、移住希望者のニーズにあった住宅を一定期間貸付け

- ・貸付期間内に住宅等の生活基盤を整え、定住を促進する
- ・団地内のコミュニティの活性化を図る



対象団地位置図

● 葵区 羽衣団地

●清水区 清水船原団地

●駿河区 有東団地





case
01

葵区中心市街地に位置する “古き良き時代のおまち”を体感できる住宅

団地名：羽衣団地(静岡市葵区駒形通四丁目、昭和23年建設)

貸付戸数：3世帯分(住宅(2K))+ワークスペース(2K相当))

特徴：葵区中心市街地の暮らしに必要な生活利便性施設が
徒歩圏内に立地し、本市で初めて建設された鉄筋コン
クリート造の公営アパートで、公営住宅の歴史として
非常に価値が高い住宅



羽衣団地周辺(駒形通り)



羽衣団地の外観



羽衣団地の部屋(改修前)



case
02

誰もが住みやすい“まち”を実現した利便性の高いエリアで住む住宅

団地名：有東団地(静岡市駿河区有明町、昭和48年建設)

貸付戸数：2世帯分(住宅(2DK))+ワークスペース(1K))

特徴：JR静岡駅や東静岡駅へのアクセスが良いエリアで、近隣には暮らしに必要な生活利便性施設が立地し、区内には大学や県立美術館、日本平公園などがある人気のエリア



駿河区役所(駿河区南八幡町)



▲改修後の内観(キッチン)



▲改修後の内観(ワークスペース)



case
03

ありきたりだけど豊かな暮らしがちょうどいい“しみず”での住宅

団地名：清水船原団地(静岡市清水区船原一丁目、平成9年建設)

貸付戸数：5世帯分(2LDKまたは3LDK)

特徴：子育て世帯が安心・安全に暮らせる仕掛けがちりばめられている清水区内の住宅地に立地し、JR清水駅へのアクセスも良く、清水港や東名高速道路、中部横断自動車道も利用しやすいエリア



静岡市こどもクリエイティブタウンま・あ・る



清水船原団地の外観



清水船原団地の部屋(改修後のイメージ)

静岡市営住宅の空き室の利活用について【羽衣団地の概要】



■ 対象団地の概要

団地名	建設年度	構造	階数	棟数	管理戸数	入居戸数	間取り	床面積(m ²)	専有面積(m ²)
羽衣団地【48型】	昭和23年(1948年)	鉄筋コンクリート/中層耐火	地上4階 地下1階	2	48戸	26戸	2K	1,295	39.06
駒形団地【49型】	昭和24年(1949年)	鉄筋コンクリート/中層耐火	地上4階 地下1階	1	24戸	9戸	3K	1,271	36.77
新通団地【49型】	昭和24年(1949年)	鉄筋コンクリート/中層耐火	地上4階 地下1階	1	24戸	17戸	3K	1,271	36.77

■ 団地外観写真



▲ 上空写真(駒形・羽衣団地)



▲ 外觀写真(羽衣団地)

■ 広域図・付近見取図



対象団地 / 静岡駅より徒歩約25分(1.6km)

静岡市営住宅の空き室の利活用について【羽衣団地の概要】



型式番号：48型

設 計：建設院建築局住宅建設課

構 造：鉄筋コンクリート造(壁式)

階 数：地上4階 地下1階

戸 数：24戸

間 取 り：2K(6畳・8畳)

設 備：水洗便所・ガス設備

地下共同浴場・倉庫

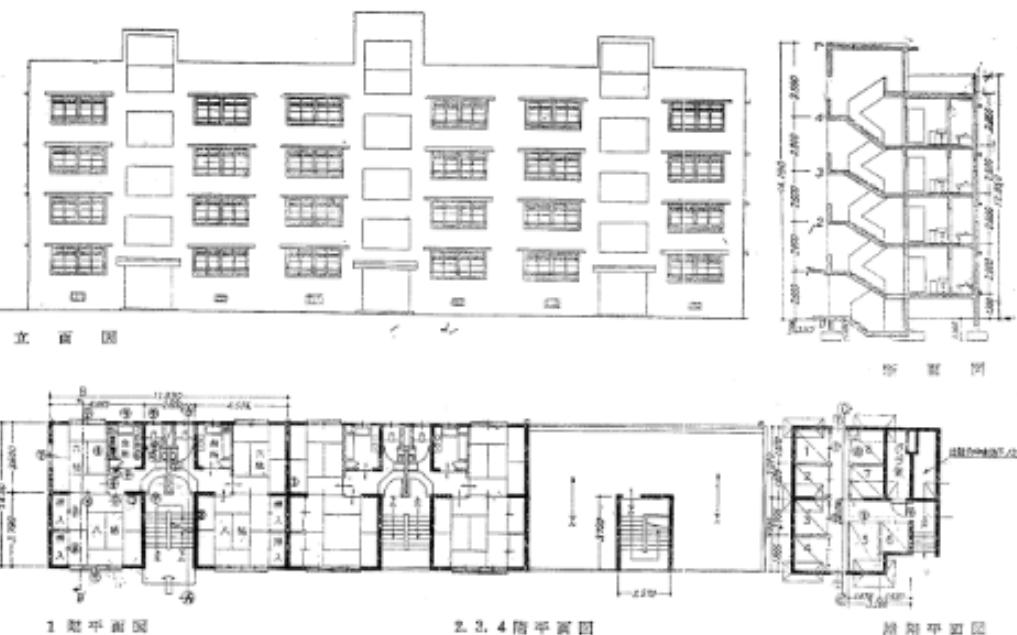
↳ (建設当初、現在は各戸に浴室あり)

竣 工：昭和24年3月

施 工：竹中工務店

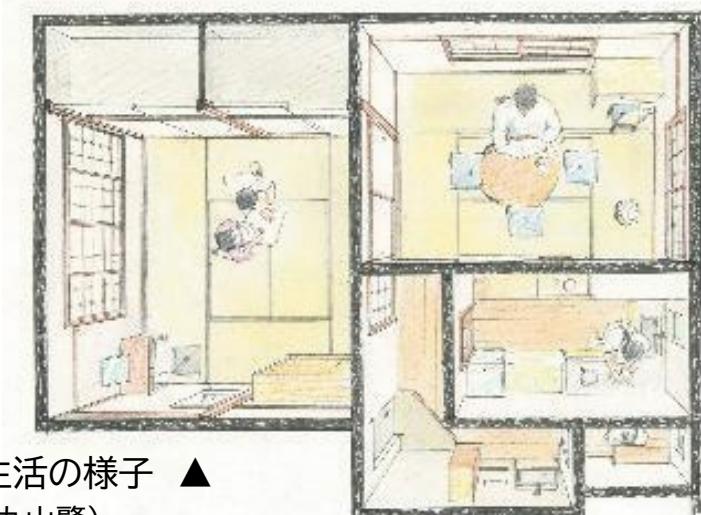
公営アパート 48型

設 計
構 造
階 数
建設院建築局住宅建設課
鉄筋コンクリート造
4階建 坪数延 379 坪 建坪 79.8 坪



◆ 当時の生活の様子 ◆

(画:丸山肇)



静岡市営住宅の空き室の利活用について【羽衣団地の特徴】



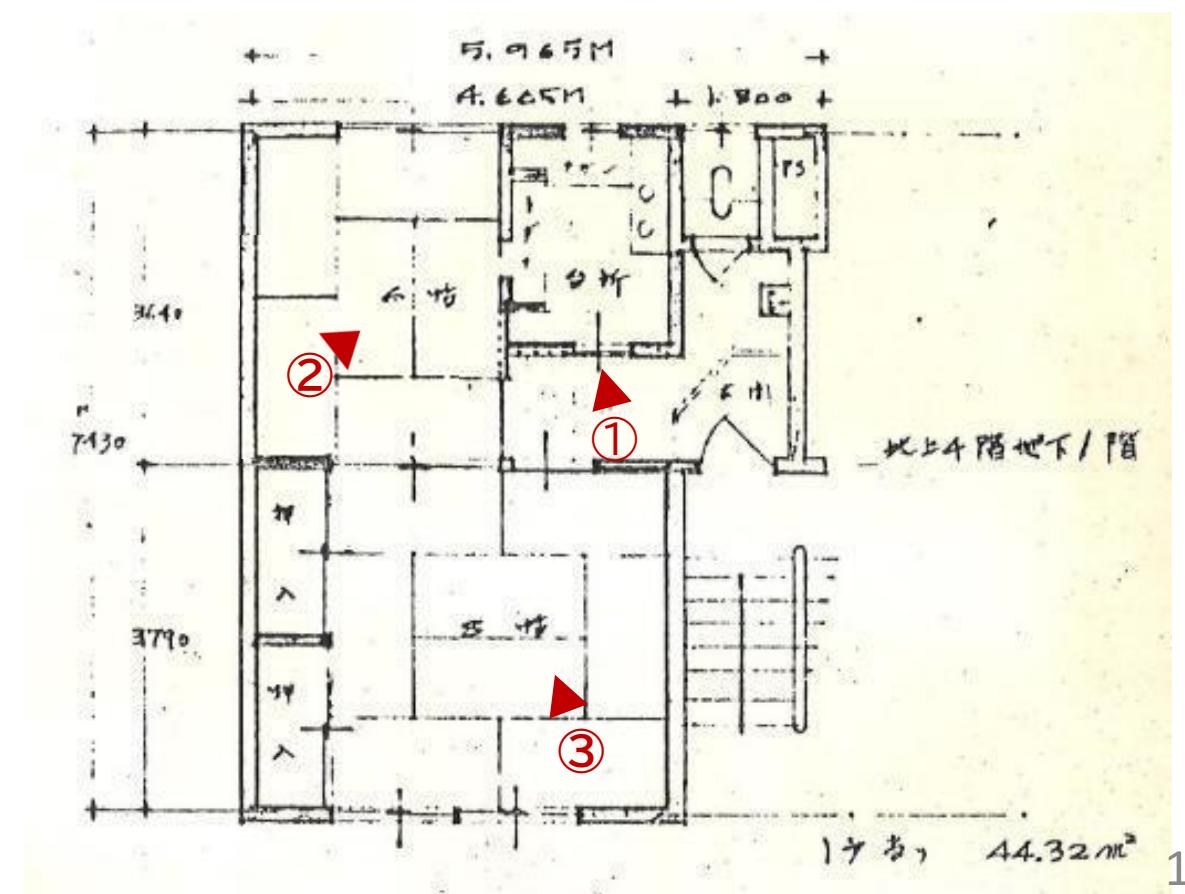
▲① 食器棚



▲② 配膳口



▲③ 間取り 2K
(8帖+6帖)



静岡市営住宅の空き室の利活用について【羽衣団地の特徴】



▲ 織部床



▲ 雲板



▲ ハンチ

(天井と壁の取り合い)

織部床は、床の間の位置にあたる場所の天井廻縁の下に、幅20cmくらいの化粧板(雲板)を張り付けた簡易形式の床の間です。織部床という名称は茶人でもあった武将「古田織部」に由来しており織部が好んだとされています。



▲ 開口部
(床座で外が見える高さ)



▲ 地下の共同風呂 ※復元
(階段室ごと8世帯で使用)



▲ 地下の倉庫 ※現在も使用
(階段室ごと設置)



令和7年度に改修した部屋 (復元型住宅)



▲ 靴箱付きの玄関



▲ 既存食器棚を活かした台所



▲ 洗面、トイレ、シャワー室



▲ 伝統工芸の照明が付いた和室(8畳)



▲ 配膳口のある和室(6畳)

静岡市営住宅の空き室の利活用について【スケジュール】



事業内容	2026 令和8年度	2027 令和9年度	2030 令和10年度
空き室の利活用手法の検討			
利活用事業者の公募・選定			
利活用事業開始			
民間事業者サウンディング			
	プラットフォーム	プラットフォーム	

※利活用手法によって、公募・選定や事業開始時期が変更となります

ご意見をいただきたい内容

1. 市営住宅の空き室活用について

- ⇒多様な住宅ニーズ(例:社宅、寮・寄宿舎、短期滞在)
- ⇒用途変更(例:店舗付き住宅、SOHO、店舗、事業所等)
- ⇒活用に関する条件(活用規模[戸あたり、棟ごと等]、管理区分等)
- ⇒活用手法(例:目的外使用、法人契約[社宅等]、マスターリース、
指定管理の附帯事業)
- ⇒活用に関する経費負担
- ⇒周辺施設(公共施設・学校・商店街等)と連携した活用可能性

2. その他市営住宅活用の可能性について

- ⇒市営住宅敷地の活用(解体跡地、空き地、駐車場等)
- ⇒解体予定住棟の活用(譲渡、一棟貸付)
- ⇒団地のコミュニティ活性化に関する事業

