

令和6年度 静岡市公共事業評価委員会

～豊かさを創り合う住生活の実現(地域住宅計画)～

都市局 建築部 住宅政策課



目 次



評価項目(1) 社会資本総合整備計画 事業概要



評価項目(2) 要素事業の進捗状況



評価項目(3) 評価指標の目標値の実現状況



評価項目(4) 事業効果の発現状況



評価項目(5) 今後の方針

評価項目(1) 社会資本総合整備計画 事業概要

計画の名称	豊かさを創り合う住生活の実現(地域住宅計画)
計画の期間	平成31年度から令和4年度(4年間)
計画の目標	住生活の向上、地域コミュニティ活性化の推進
全体事業費	1,313百万円
基幹事業	6事業
関連社会資本整備事業	0事業
効果促進事業	0事業

評価項目(1) 社会資本総合整備計画 事業概要

計画の目標

- ① 本市における住宅セーフティネットの整備、及び子育て世帯や高齢者世帯等に対応した住宅の提供により、住生活の向上を図る
- ② 空き家ストックの有効活用や市内定住希望者への住宅取得支援等により、地域コミュニティの活性化を推進する

静岡市第3次総合計画(平成27～令和4年度)

静岡市が目指すまちづくりの目標：「世界に輝く静岡」の実現

健康・福祉

子ども・教育

防災・消防

生活・環境

文化・スポーツ

観光・交流

商工・物流

都市・交通

農林水産

社会基盤

静岡市住生活基本計画

(平成30～令和8年度)

※ 令和5年末、内容の見直しとともに
期間を令和14年度までに改定

静岡市空家等対策計画

(平成30～令和4年度)

※ 令和5年3月、内容の見直しとともに
期間を令和14年度までに改定

静岡市 市営住宅の配置適正化方針

(平成28～令和25年度)

静岡市公営住宅等長寿命化計画

(平成30～令和10年度)

※ 令和6年末、内容の見直しとともに
期間を令和15年度までに改定

社会資本総合整備計画(令和元～4年)

豊かさを創り合う住生活の実現
(地域住宅計画)

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

No	事業 種別	要素となる事業名 (事業内容)	評価時 計画		評価時の完成状況	
			a 執行額	進捗率 a/b	完成要素事業数 ／全要素事業数	完成状況
			b 事業費			
①	施設 改修	公営住宅等ストック総合改善事業 (市営住宅の個別改善事業)	990百万円	100%	6／6	完成
			990百万円			
②	民間 補助	公的賃貸住宅家賃低廉化事業 (地域優良賃貸住宅の家賃低廉化事業)	246百万円	100%		完成
			246百万円			
③	民間 補助	地域住宅政策推進事業 (子育て世帯住宅取得資金利子補給事業)	1百万円	100%		完成
			1百万円			
④	民間 補助	地域住宅政策推進事業 (定住促進のための支援事業業（空き家 改修補助事業）)	7百万円	100%		完成
			7百万円			
⑤	施設 整備	公営住宅等整備事業 (市営住宅の建替事業)	65百万円	100%		完成
			65百万円			
⑥	計画 改定	地域住宅政策推進事業 (静岡市住生活基本計画の改定)	4百万円	100%		完成
			4百万円			

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

① 公営住宅等ストック総合改善事業

a 執行額	b 事業費	進捗率a/b
990百万円	990百万円	100%

市営住宅の個別改善事業

市営住宅の居住水準の向上と躯体・設備等の長寿命化を図るため、住棟ごと計画的に改善・更新を実施する事業である。



公営住宅等ストック改善事業 対象団地（一部） 位置図

- 令和元年度
東新田高層団地住戸改善工事
- 令和2年度
清水高部団地第5・6号棟ガス給湯設備改修工事
- 令和3年度
上土団地第15号棟給水改修工事
- 令和4年度
上土団地第14号棟居住改善工事

他24件

	住戸改善 居住改善	給排水	ガス 給湯設備	屋上防水	合 計
件数内訳	14件 (107戸)	9件 (17棟)	1件 (2棟)	4件 (7棟)	28件 (一)
事業費	561百万円	349百万円	42百万円	38百万円	990百万円

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

① 公営住宅等ストック総合改善事業(市営住宅の個別改善事業)

[着手前]



[完成]



令和元年度 東新田高層団地
住戸改善工事



令和2年度 清水高部団地第5・6号棟
ガス給湯設備改修工事



令和3年度 上土団地第15号棟
給水改修工事



令和4年度 上土団地第14号棟
居住改善工事

総工事件数	完了工事数
28件	28件

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

② 公的賃貸住宅家賃低廉化事業

a 執行額	b 事業費	進捗率a/b
246百万円	246百万円	100%

地域優良賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)家賃低廉化事業

高齢者が安全・安心して住み続けられるようバリアフリー化された民間賃貸住宅に家賃補助する事業である。



《施設一覧》

- ① シーステージ横内
※ 現在、「フリーデ横内」に名称を変更
- ② ヴィラ葵
- ③ 万緑館
- ④ グランリーフ東静岡
- ⑤ セントルーフ中田
- ⑥ コンフォート
- ⑦ プレジール下川原
- ⑧ 長栄ハイム・辻

葵区	3施設	58室
駿河区	4施設	82室
清水区	1施設	20室
合計	8施設	160室

高齢者向け優良賃貸住宅 家賃補助対象住宅 位置図

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

② 公的賃貸住宅家賃低廉化事業

(地域優良賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)家賃低廉化事業)

令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		合計	
申請数	補助数	申請数	補助数	申請数	補助数	申請数	補助数	申請数	補助数
154件	154件	159件	159件	158件	158件	157件	157件	628件	628件

※ 入居者の収入に応じて、最大4万円の家賃を補助する。
家賃補助に該当しない部屋は、空室又は入居者の収入超過の場合である。



コンフォート 外観



コンフォート 内観



プレジール下川原 外観



プレジール下川原 内観

総補助件数

628件

完了数

628件

評価項目(2) 事業の進捗状況

基幹事業

③ 地域住宅政策推進事業

a 執行額	b 事業費	進捗率a/b
1百万円	1百万円	100%

子育て世帯住宅取得資金利子補給事業

子育て世帯の持家取得に対する経済的負担の軽減と市内への定住促進を目的に、住宅購入費の利子の一部を補給する事業である。

※ 本事業の新規受付期間は平成22～26年度で、平成27年度以降は継続申請を行う者のみが対象である。
また、利子補給期間は、融資の償還が開始された年度を含めた5年間である。

年 度	申請件数	補助件数	補助率
令和元年度	15件	15件	100%
合 計	15件	15件	—

※ 令和元年度の申請件数は、平成27年度より融資の償還が開始された者の5年目分である。
※ 繰り上げ、一部返済等は、補助対象外である。

補給期間:5年間
 補給上限:6万円／年(元金残高0.3%以内)
 条件：

① 子育て世帯で、世帯取得合計額が1,200万円以下の方
 ② 20年以上の融資で固定金利かつ1.0%を超える融資であること
 ③ 長期優良住宅又は住宅金融支援機構が定める技術基準を満たす住宅等

静岡市子育て世帯住宅取得資金
 利子補給制度

安心して子どもを育てられるよう、子育て世帯を応援していきます

制度について
 子育て世帯の持家の取得に対する経済的負担の軽減と市内への定住を促進するため、市内において住宅を建築し、又は購入するために、借り入れる資金に対して、予算の範囲内において利子補給を行うものです。

静岡市都市局建築部住宅政策課

利子補給事業 チラシ

総補助件数	完了件数
15件	15件

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

④ 地域住宅政策推進事業

a 執行額	b 事業費	進捗率a/b
7百万円	7百万円	100%

静岡市空き家改修補助事業

市街化区域内に所在する空き家を有効活用し、当該区域の定住促進を図ることを目的に、「静岡市空き家情報バンク」の登録物件が、売買契約及び改修した場合、当該空き家を購入した者に対し改修費用を一部補助する事業である。

年 度	申請件数	補助件数	補助率	居住者数 (うち移住者数)
令和元年度	3件	3件	100%	10人 (3人)
令和2年度	1件	1件	100%	1人 (1人)
令和3年度	2件	2件	100%	8人 (0人)
令和4年度	4件	4件	100%	11人 (3人)
合 計	10件	10件	—	30人 (7人)

補助額:

補助対象経費の1/3、上限70万円
 県外からの移住者又は小学生以下の
 子育て世帯等:上限100万円
 居住誘導区域外から居住誘導区域へ
 居住する場合:上限80万円

対象経費:

水道、ガス、電気設備、台所、トイレ、風呂、
 内装、外装、屋根等の改修

その他条件:

延床面積40㎡以上
 改修後10年以上住み続ける

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

④ 地域住宅政策推進事業(静岡市空き家改修補助事業)

[着手前]



[完成]



外壁改修の事例



屋根改修の事例



内装改修の事例

総補助件数

10件

完了件数

10件

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

⑤ 公営住宅等整備事業

a 執行額	b 事業費	進捗率a/b
65百万円	65百万円	100%

市営住宅の建替事業

公営住宅法第2条第15号に基づき、市営住宅跡地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等を建設する事業である。



公営住宅等整備事業 対象団地（一部） 位置図

令和3年度

上土団地PPP／PFI導入可能性調査・基本計画
策定業務委託

令和4年度

堤町団地建設工事設計業務委託

他3件

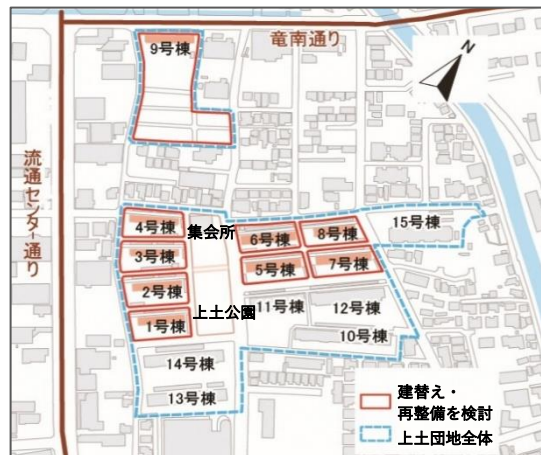
	導入可能性 調査基本計画	設計 委託	地質 調査	合計
件数内訳	1件	1件	3件	5件
事業費	20百万円	28百万円	17百万円	65百万円

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

⑤ 公営住宅等整備事業

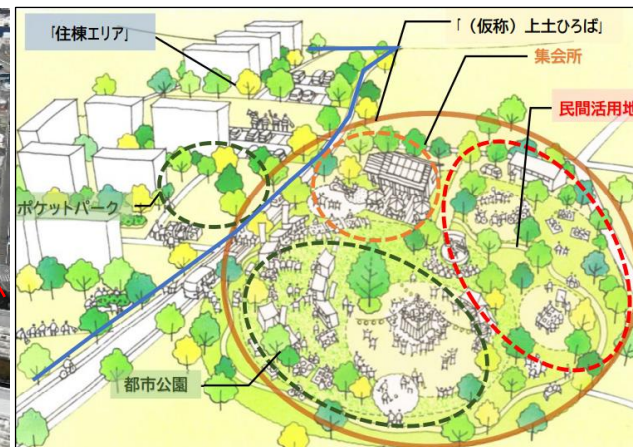
令和3年度 上土団地PPP／PFI導入可能性調査・基本計画策定業務委託



上土団地 配置図



上土団地 上空写真



建替後のイメージ (計画案)

令和4年度 堤町団地建設工事設計業務委託



建替後のイメージ (鳥瞰図)

総委託件数	完了委託数
5件	5件

評価項目(2) 要素事業の進捗状況

基幹事業

⑥ 地域住宅政策推進事業 (静岡市住生活基本計画の改定)

a 執行額	b 事業費	進捗率a/b
4百万円	4百万円	100%

静岡市住生活基本計画の改定 (計画期間:令和5年3月～令和15年3月)

令和3年3月に住生活基本計画(全国計画)※等が改定されたことを受け、国及び県の住宅政策の動向を踏まえた社会情勢の変化に即した内容に変更するため、「静岡市住生活基本計画」を改定する事業である。

※ 住生活基本計画(全国計画)とは、住生活基本法第15条により、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本計画のことをいう。

基本理念:豊かさを創り合う住生活の実現

基本目標

住宅ストックの視点

- ▶ 安全かつ脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックへの更新

既存住宅ストックの活用の視点

- ▶ 多様な需要と供給がマッチする住宅循環システムの構築

住環境の視点

- ▶ 静岡市らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり

住宅セーフティネット機能の視点

- ▶ 誰もが安心して暮らせる住生活の実現

横断的な取組

- ① 新しい住まいへの対応・DXの推進
- ② 頻発・激甚化する自然災害への対応
- ③ 脱炭素社会の実現



総委託件数

1件

完了件数

1件

評価項目(3) 評価指標の目標値の実現状況

計画の成果目標

定量的指標①

市営住宅における住戸改善による居住性向上の推進

要素事業

公営住宅等ストック総合改善事業（市営住宅の個別改善事業）

定量的指標②

市営住宅における長寿命化改修の推進

要素事業

公営住宅等ストック総合改善事業（市営住宅の個別改善事業）

定量的指標③

空き家ストックの活用促進

要素事業

地域住宅政策推進事業（空き家改修補助事業）

評価項目(3) 評価指標の目標値の実現状況

定量的指標 ①：市営住宅における住戸改善による居住性向上の推進

i 定 義：長寿命化計画に位置付けた維持管理すべき団地のうち、住戸内のバリアフリー改修等により居住性向上の推進を図るなどの住戸改善を実施した団地住戸数の割合

ii 算定方法：事業実施状況をもとに算出

iii 算 定 式：住戸改善を実施した住戸数／
長寿命化計画に維持管理で位置付けた棟のうち、2018年から2038年度までに住戸改善予定の住戸数:182戸

○ 住戸改善を実施した戸数

※ ()の割合・・・ その時点で住戸改善を実施した住戸／ 2038年度時点の住戸改善実施予定戸数(182戸)

《 目標値 》

現況値:平成31年当初 0戸 (0%)



目標値:令和 4年末 92戸 (50%)

《 実績値 》

年度	工事戸数	累計数(割合)
令和元年度末	34戸	34戸(18%)
令和2年度末	21戸	55戸(30%)
令和3年度末	38戸	93戸(51%)
令和4年度末	14戸	107戸(58%)



目標達成

評価項目(3) 評価指標の目標値の実現状況

定量的指標 ②： 市営住宅における長寿命化改修の推進

i 定 義：長寿命化計画に位置付けた維持管理すべき団地のうち、配管の耐久性向上や給水方式の変更により長寿命化を図るなどの給排水改修を実施した団地棟数の割合

ii 算定方法：事業実施状況をもとに算出

iii 算 定 式：給排水改修を実施した棟数／
長寿命化計画に維持管理で位置付けた棟のうち、2018年から2038年度までに給排水改修予定の棟数:89棟

○ 給排水改修を実施した棟数

※ ()の割合… その時点で給排水改修を実施した住戸／2038年度時点の給排水改修実施予定棟数(89棟)

《 目標値 》

現況値:平成31年当初 31棟 (34%)



目標値:令和 4年末 52棟 (58%)

《 実績値 》

年度	工事棟数	累計数(割合)
令和元年度末	4棟	35棟(39%)
令和2年度末	2棟	37棟(41%)
令和3年度末	10棟	47棟(52%)
令和4年度末	1棟	48棟(53%)

合計 17棟



目標不達成

達成できなかった理由

給排水改修工事を実施するにあたり、入居者の仮移転をする必要があったが、予定していた棟の入居者より事前に同意が得られず、入居者の仮移転が計画どおり進まなかったため。

評価項目(3) 評価指標の目標値の実現状況

定量的指標 ③： 空き家ストックの活用促進

i 算定方法:事業実施状況をもとに算出

ii 算 定 式 :計画期間内における空き家改修補助事業の実施件数

○ 空き家改修補助を実施した件数

《 目標値 》

現況値:平成31年当初 0件



目標値:令和 4年末 10件

《 実績値 》

年度	改修補助した件数	累計数
令和元年度末	3件	3件
令和2年度末	1件	4件
令和3年度末	2件	6件
令和4年度末	4件	10件



目標達成

評価項目(4) 事業効果の発現状況

評価指標①

市営住宅における住戸改善による居住性向上の推進

要素事業

公営住宅等ストック総合改善事業（市営住宅の個別改善事業）

評価指標②

市営住宅における長寿命化改修の推進

要素事業

公営住宅等ストック総合改善事業（市営住宅の個別改善事業）

評価指標③

空き家ストックの活用促進

要素事業

地域住宅政策推進事業（空き家改修補助事業）

評価項目(4) 事業効果の発現状況

評価指標 ① :市営住宅における住戸改善による居住性向上の推進 (住戸改善)

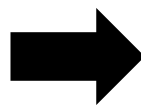
i 要素事業: 公営住宅等ストック総合改善事業(市営住宅の個別改善事業)

ii 事業内容: 室内の居住性向上を図るため、住戸内のバリアフリー改修等の住戸改善工事を実施

iii 事業効果: **間取りの変更や設備の更新、手すりの設置等による居住性の向上**



[着手前]



[完成]



**子育て・高齢者世帯等に対応した市営住宅に
改善することで、「住生活の向上」に寄与した**

評価項目(4) 事業効果の発現状況

評価指標 ② :市営住宅における長寿命化改修の推進 (給排水改修、ガス給湯設備改修、屋上防水改修)

i 要素事業: 公営住宅等ストック総合改善事業(市営住宅の個別改善事業)

ii 事業内容: 市営住宅の長寿命化改修(埋設管・給排水管・ガスパイプ、屋上の耐久性向上)を実施

iii 事業効果: **埋設管、給排水管、ガスパイプの耐久性向上**
防水層の耐久性向上



排水管



ガス給湯設備



屋上防水



排水管



ガス給湯設備



屋上防水

[着手前]

[完成]



**住宅セーフティネットを安定的に供給するため、
建物の長寿命化を図り、団地入居者の居住性向上に寄与した**

評価項目(4) 事業効果の発現状況

評価指標 ③ :空き家ストックの活用促進 (空き家改修補助)

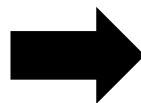
i 要素事業: 地域住宅政策推進事業(空き家改修補助事業)

ii 事業内容: 「静岡市空き家情報バンク」の登録物件が売買契約及び改修した場合、当該空き家を購入した者に対し改修費用の一部補助を実施

iii 事業効果: **流通していない空き家ストックの有効活用**



[着手前]



[完成]

**市内の移住・定住を促進することで、
地域コミュニティの活性化に寄与した**

評価項目(5) 今後の方針

本事業の3つの指標の内、2つの指標を達成

- ① 市営住宅の給排水改修は、目標達成はできなかったが、建物の長寿命化への効果が高いため、移転を伴わない配管の改修方法に変更し、入居者の負担軽減を図りながら、引き続き、老朽化した配管の更新及び給水方式の変更による事業を実施していく
- ② 空き家改修補助事業は、更なる移住・定住を促進するため、補助の拡充を実施していく



市営住宅を始めたとした住宅セーフティネットを安定的に供給するため、誰もが安心して住み続けられる住まいを整備し、
住生活の向上を図っていく

空き家ストックの有効活用や市内定住希望者への住宅取得支援等により、地域コミュニティの活性化を推進していく

