

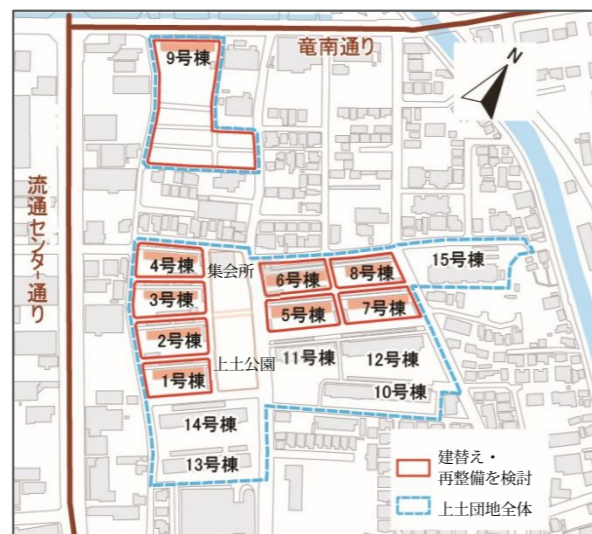
# 静岡市営住宅上土団地建替基本計画【概要版】(案)

## 1 背景 (本編 p1)

- 静岡市では、市営住宅の老朽化や入居者の高齢化に伴うコミュニティの活力の低下、人口動態予測等を踏まえた総資産量の縮減などに対応していくため、「静岡市アセットマネジメント基本方針」に基づき、市営住宅の再編を進めています。
- 上土団地については、老朽化が進行している1～9号棟や集会所の建替え、隣接する上土公園の再整備を検討しています。
- また、建替えによって生まれる余剰地への民間施設の設置を検討しています。
- 建替えは、居住者の方や近隣にお住いの方の交流や地域の暮らしを豊かにする拠点となることを目指します。



上土団地 上空写真



## 2 上土団地の概要 (本編 p8、p12)

団地名称	建設年度	構造階数	敷地面積	延床面積	戸数	空き戸数	入居率
1～9号棟	S36～S41	耐火 RC 3～4階建	21,000 m <sup>2</sup>	10,521.15 m <sup>2</sup>	234戸	79戸	66.24%
10～18号棟	S62～H2	耐火 RC 3～4階建	32,000 m <sup>2</sup>	20,042.80 m <sup>2</sup>	270戸	54戸	80.00%

### ○上土団地の付帯施設

集会所	建設年度：S63年 延床面積：198.73 m <sup>2</sup>	駐車場	1～9号棟 : 81台 10～13号棟 : 74台
上土公園	1,894 m <sup>2</sup>	空地(跡地)	9号棟南側 約3,400 m <sup>2</sup>

### ■現在の上土団地の特性 「強み」と「弱み」

強み

- ・団地住民と自治会との交流が深い
- ・団地に隣接した上土公園があり、団地、集会所と一体的に検討できる
- ・交通等の立地条件が良く、余剰地が生まれる見込みであることから民間事業者の関心が高い
- ・同団地内で建替対象外の住棟があり、一時移転等の対応が容易である

弱み

- ・居住者の多くが単身高齢世帯でありコミュニティ活力が低下している
- ・現在の住戸プランが2Kと3Kしかなく、多様な世帯の入居が困難である
- ・巴川による浸水想定区域内に位置している

## 3 上土団地の建替えコンセプト (本編 p13～p14)

### 「地域とつながり、地域に貢献する」団地整備

●団地の共用空間を地域住民とともに利活用するなど「地域とのつながり」に配慮した空間づくりを図るとともに、団地の建替えが地域コミュニティの醸成・強化の契機となるよう、「地域に貢献する」団地整備を目指します。

### 1 多様化するニーズに対応した住環境を整備する

大規模団地建替えの新たなモデルとして、地域の魅力を高める住環境を整備します。

- 1) 子育て世代など幅広い世帯の入居を促進する型別供給を進めるとともに、将来を見据えたフレキシブルな間取りの検討を行います。
- 2) カーボンニュートラルやZEH-Mを目指し、総合的な環境性能評価を実施し、ライフサイクルを通じた環境対策の推進を図ります。
- 3) ポストコロナ・ウィズコロナ時代における新たな生活様式に対応した住環境を整備します。

### 2 持続可能な地域コミュニティを育む

地域住民の憩いと活動の場である公園・集会所を、地域コミュニティの核となる「(仮称)上土ひろば」へと再生します。

- 1) 集会所や上土公園は長年、地元のまつりが催されるなど、地域住民に広く親しまれています。こうした「親しみのある公園・集会所」と「人と人のつながり」を次代に継承します。
- 2) 「(仮称)上土ひろば」では、活発な住民交流が行われるよう、多様な主体に開放し、地域に根ざした活動を応援します。

### 3 団地整備を通じた地域の安全・安心の向上

浸水ひなん地図等の防災情報をもとに安全な住環境を整備し、地域の安全・安心に貢献する共用空間を整備します。

- 1) 巴川による浸水想定区域内に一部が含まれることから、浸水想定を考慮した建替えを進めます。
- 2) 体育館や保育園が近接するため、地域の子供たちにとっても安心して過ごせる共用空間や防犯に配慮した住環境を整備します。
- 3) 共用空間の整備によって、防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心・安全な地域づくりを進めます。

### 4 民間活力導入による地域の魅力向上と財政負担の軽減

民間提案に基づく住環境の整備や「(仮称)上土ひろば」の運営、余剰地活用等による地域魅力の向上とともに事業の効率化、コスト軽減を図ります。

- 1) 民間の資金、経営及び技術的能力を活用し、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します。
- 2) 「(仮称)上土ひろば」の管理運営においては、民間事業者を含むスキームによる、さらなるコミュニティの促進に繋がります。
- 3) 余剰地では、地域の魅力となる機能の誘導を図ります。

# 静岡市営住宅上土団地建替基本計画【概要版】(案)

## 4 具体的な取組み方策 (本編 p15~31)

### (1) 多様化するニーズに対応した住環境を整備する (本編 p15~p19)

#### 1) 幅広い世帯の入居を促進する型別供給とフレキシブルな間取りの提供

- コミュニティミックスの観点から子育て世代をはじめ幅広い世代の入居を促進します。
- 2K と 3K しかない住戸プランを、幅広く **選択可能な複数の住戸タイプを計画** します。
- 段差の解消、エレベーター設置など住棟や共用部分に **ユニバーサルデザインを採用** します。

新たな上土団地の住戸タイプと型別供給戸数 (案)

居住世帯	単身	夫婦世帯	一般世帯	多子世帯
割合(%)	20%	50%	20%	10%
住戸タイプ	1K/1DK	1LDK/2DK	2LDK/3DK	3LDK/4DK
住戸面積	35㎡程度	45㎡程度	55㎡程度	65㎡程度
全234戸程度	46戸程度	118戸程度	46戸程度	24戸程度

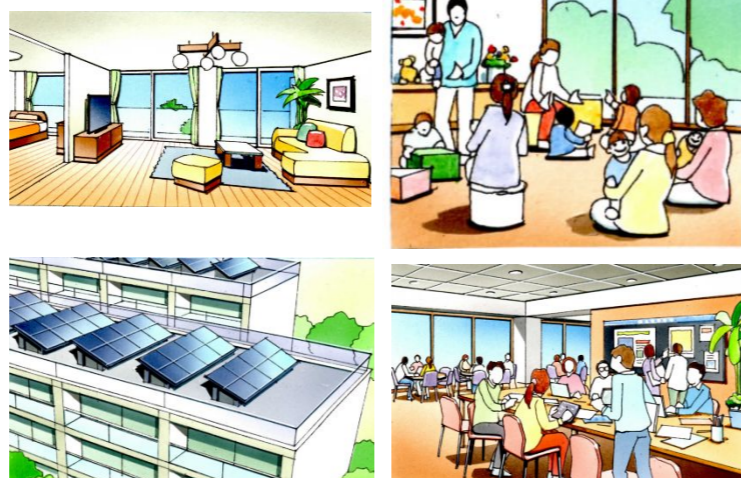
- 将来の住戸プランの変更を見据え、**柔軟に変更可能なフレキシブルな住戸を計画** します。

#### 2) ライフサイクルを通じた環境対策の推進

- **カーボンニュートラルやZEH-M** を目指し、**住棟の省エネ化** や共用部分への **再生可能エネルギーの導入** を進めます。
- 建材や機器の選定は、**耐候性や耐久性、更新性を考慮** し、**維持管理コストの縮減** を図ります。

#### 3) 新たな生活様式に対応した住環境の整備

- 共用部には地域で活用可能なワーキングや学習スペース等の **地域の共有スペース** を確保します。



### (2) 持続可能な地域コミュニティを育む (本編 p20~p26)

#### 1) 「親しみのある公園・集会所」と「人とのつながり」を次代に継承する

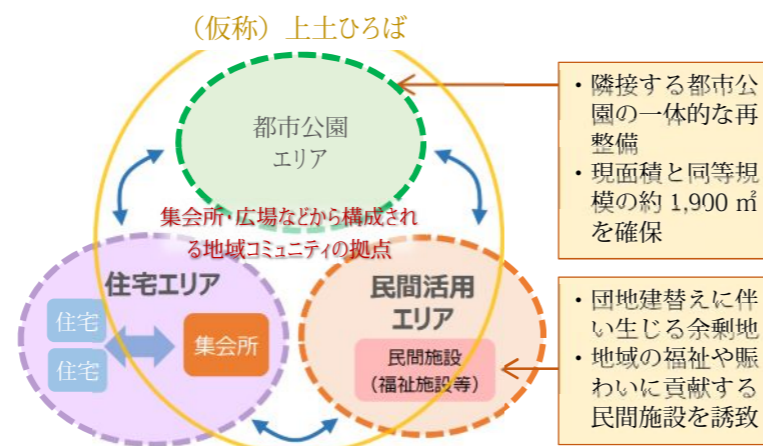
- 地域住民の高齢化とともに地域活動をどのように持続するかという課題が認識されています。
- 団地の建替を契機に **「親しみある空間」と「人とのつながり」の次代への継承** に取組みます。

#### 2) 公園・集会所・民間活用地が一体となった「(仮称)上土ひろば」を整備する

- 「(仮称)上土ひろば」は、**公園と集会所、民間活用地を一体的に配置** します。
- 一体的な利用により、利用者同士の交流を図り、新たな「人とのつながり」を誘発します。

#### 3) 「(仮称)上土ひろば」を多様な主体に開放し、より活発な活動を促す

- 集会所を **官民が連携し施設管理** することで、適正な維持管理と **更なる活用** を進めます。
- **エリアマネジメントを行う多様な主体に開放** し、様々な用途で活用します。



### (3) 団地整備を通じた地域の安全・安心の向上 (本編 p27~p28)

#### 1) 浸水想定に配慮した建替えを検討

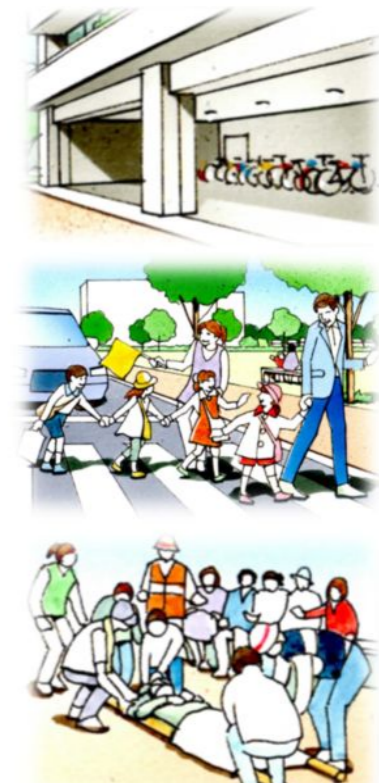
- 雨水流出抑制対策：都市公園、駐車場、建物地下等への貯留・浸透施設の整備
- 個別内水対策：止水板の設置 (住棟・住戸) や浸水防止壁設置 (敷地)
- 高床式にする：1階部分を駐車場・駐輪場などとして活用 (ピロティ構造)
- 外壁を耐水化する：1階部分の止水板等の設置による防水対策
- 設備機器を守る：基幹設備の高さ設定の考慮、エレベーターの配置検討

#### 2) 地域の子ども達にとっても安心して過ごせるひろばや防犯に配慮した居住環境

- 高齢者等への配慮：高齢者・障がい者配慮設計指針 (JIS) に基づく配慮
- 防犯への配慮：見守りカメラや共用廊下側の窓には面格子等を設置
- その他の配慮：視認性の高い植栽配置

#### 3) 地域コミュニティによる共助の取組み

- 避難計画の検討・策定：上土団地を対象とした避難計画、備蓄計画
- 情報共有：災害時に配慮が必要な入居者の情報共有 など
- 自治会活動の促進：住民主体の見守り活動等の「地域の目」の形成



### (4) 民間活力導入による地域の魅力向上と財政負担の軽減 (本編 p29~p31)

#### 1) 事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供

- 包括発注による **工期の短縮とコスト縮減**
- 民間ノウハウによる **良質な市営住宅設計・建設の提案**

#### 2) 民間事業者を含むスキームによるコミュニティの促進

- 既存公園の役割を継承し、集会所や都市公園が一体化した「(仮称)上土ひろば」を検討し、**団地全体と周辺地域のコミュニティの核** と位置づけます。

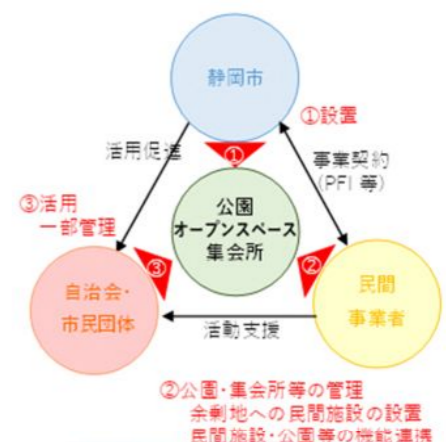
#### 3) 余剰地活用による地域の魅力となる機能の誘導

- 上土ひろばの一体的な管理・活用など、団地住民だけではなく **地域住民へのサービスの向上や地域の魅力の向上** を図る機能を余剰地に誘導します。

##### ■誘導する機能の例

機能	①整備を期待する機能	②整備を認める機能
住まい	・セーフティーネット住宅 (高齢者、障がい者、子育て)	・有料老人ホーム ・賃貸住宅
コミュニティ交流	・障がい者就労継続支援事業 ・障害福祉サービス等	・子育て支援施設 ・習いごと/保育所、幼稚園 ・介護保険サービス ・地域サロン機能 ・病院、診療所
飲食・物販	・公園や広場等との連携あり	・一般的な店舗
その他		・貸駐車場/貸事務所

「持続可能な地域コミュニティを育む団地」モデル例



## 5 上土団地建替事業のイメージ

### 上土団地建替えコンセプト

#### 「地域とつながり、地域に貢献する」団地整備

##### 「住棟エリア（234戸程度整備予定）」

- 幅広い世帯の入居を促進する型別供給とフレキシブルな間取りの提供
  - ・現在 2K と 3K しかない住戸プランを、**幅広く選択可能な複数の住戸タイプを計画**します
  - ・エレベーター等の**ユニバーサルデザイン**対応します。
- ライフサイクルを通じた環境対策や省エネなど総合的な環境性能評価の推進
  - ・**カーボンニュートラルやZEH-Mを目指し**、住棟の省エネ化や共用部分への**再生可能エネルギーの導入**を進めます。
- 新たな生活様式に対応した住環境の整備
  - ・共用部には地域で活用可能なワーキングや学習スペース等の**地域の共有スペース**を確保します。

##### ポケットパーク

団地内のたまりとして、緑を配し、潤いのある空間づくりとともに住民同士の交流の場となる。



##### 都市公園（約2,000㎡）

隣接する都市公園を再整備し、団地、民活用地、集会所等と連携した利活用により地域コミュニティの活動の場とします。

##### 「（仮称）上土ひろば」（約6,000㎡）

- 「親しみのある公園・集会所」と「人と人のつながり」を次代に継承します
- 公園・集会所・民間活用地を一体的に配置し、利用者同士の交流を図ることで新たな「人と人のつながり」を誘発します。
- エリアマネジメントを行う多様な主体に開放し、様々な用途で活用します。

＜集会所や公園を利活用する多様な主体のイメージ＞

- [地域住民・自治会] 地域の居場所づくり、ひろばを活用したおまつり  
防災活動の拠点
- [市民活動団体] 子育て支援活動、子どもの遊び場づくり
- [民間事業者] 文化・スポーツ教室、フリーマーケット など

##### 集会所

現在も、自治会等と相互に利用されている集会所は、地域コミュニティの拠点として、地域サロン等の開催など、更なる活用を図るための仕組みを検討します。



##### 民間活用地（約3,000㎡）

団地整備に伴う、余剰地を活用し、民間施設の誘導を図ります。

整備を期待する機能（例）

- ・セーフティネット住宅（高齢者、障がい者、子育て向け）
- ・障がい者就労継続支援事業
- ・障害福祉サービス等
- ・広場等との連携のある店舗

