

静岡市営住宅上土団地建替基本計画 パブリックコメント結果概要と対応について

●上土団地建替基本計画の「建替えの取組み」についての意見

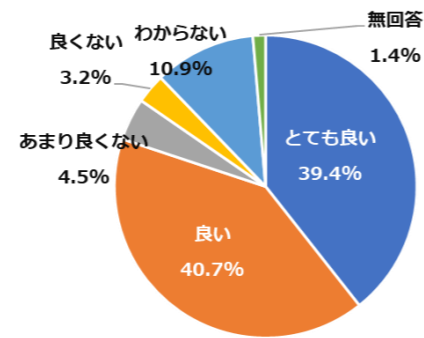
1 多様化するニーズに対応した住環境を整備する取組に関して

【とても良い・良いの評価理由】(80.3%)

- ・幅広く選択可能な複数の住戸タイプがある
- ・幅広い世代の入居促進⇒地域活性化につながる
- ・エレベーター等のユニバーサルデザイン対応

【あまり良くない・良くない・わからない理由】(18.6%)

- ・多様なニーズに対応できるか
- ・低所得者が入居できるような住宅か
- ・周辺住民への配慮ができていないか



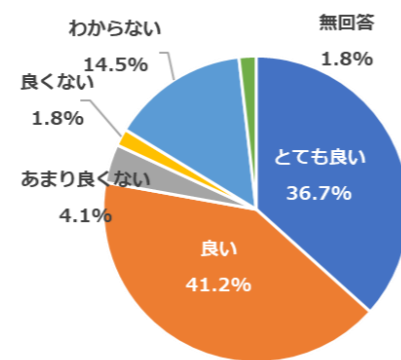
2 持続可能な地域コミュニティを育む取組に関して

【とても良い・良いの評価理由】(77.9%)

- ・広場が地域の核となり、活発な地域間交流が生まれる
⇒今後は地域コミュニティの形成が重要
- ・広場の整備は、防災上の観点からも重要

【あまり良くない・良くない・わからない理由】(20.4%)

- ・住棟、都市公園、民間活用地の一体的整備による管理体制への不安



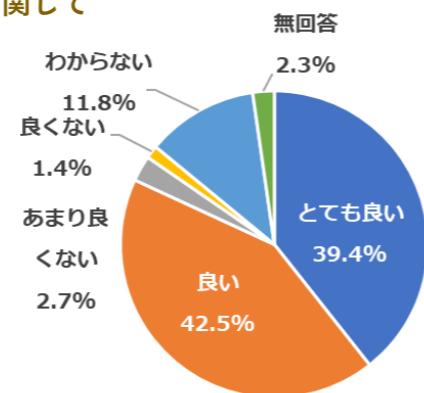
3 団地整備を通じた地域の安全・安心の向上への取組に関して

【とても良い・良いの評価理由】(81.9%)

- ・浸水想定や防災面を強化した建替え整備
- ・団地住民と地域住民の交流に中で生み出される安全で安心な住環境づくりは重要

【あまり良くない・良くない・わからない理由】(15.9%)

- ・開かれた団地になり、地域の目が届く環境となるが、犯罪も増加する可能性がある



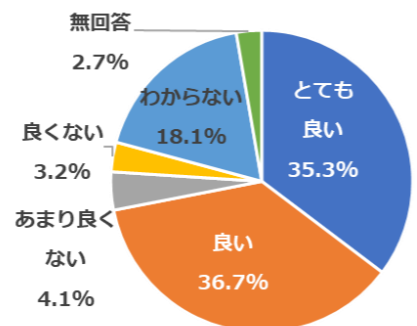
4 民間活力導入による地域の魅力向上と財政負担の軽減への取組に関して

【とても良い・良いの評価理由】(72.0%)

- ・財政負担軽減は必要
- ・民間のノウハウを活用した魅力的なまちづくり
- ・余剰地の活用は団地の魅力向上につながる

【あまり良くない・良くない・わからない理由】(25.4%)

- ・公営住宅としての役割が希薄になる恐れがある
- ・民間事業者の経営状況によって、維持管理の状況が変わる恐れがある
- ・民間事業者は利益重視のため、撤退する恐れもある



●市営住宅上土団地の建替えの事業全体及び事業の進め方に対する意見

【住宅更新を期待する意見 (13件)】

- 建物は老朽化が進んでおり、建替えは必要。また、上土団地が地域の安全や安心に貢献する共用空間となることに期待する。
⇒本編 P46 に団地だけでなく地域への貢献の考え方を「地域における安心・安全の配慮」として加えました。

【スケジュール開示・早期の建替え (5件)】

- 建替えに関するスケジュールを出来るだけ早く知りたい。防災拠点となり得るので、早期建替えを期待する。
⇒建替事業のスケジュール等は、説明会やニュースレター等を活用し、事業の進捗に応じて皆様に周知します。

【周辺住民への配慮に対して (32件)】

◆団地の建替えに伴う周辺道路の再整備はあるのか(幅員拡幅など)。団地整備による交通量の増加が懸念される。

- ⇒本編 P43 のとおり、街区内の道路は廃止し、敷地を一体的に整備しますが、街区の周辺道路の再整備は行いません。
- ⇒本編 P46 の「地域における安心・安全の配慮」に、団地整備による交通量について配慮する事項を加えました。

◆建替工事の際の騒音、振動の対応。また、地盤変動による周辺民家への影響。解体時のアスベストの飛散が心配。

- ⇒工事に伴う騒音、振動等の周辺への影響については、低騒音・低振動型機械を使用する等、関係法令に基づき十分に配慮します。
- ⇒解体工事に当たっては、関係法令に基づきアスベスト使用の事前調査を行います。アスベストが含有する建材については、飛散を防ぐ処置を行い、処分します。

◆近隣住民の日照に配慮した建物の高さ及び配置検討をされているか。

- ⇒本編 P46 に「地域における安心・安全の配慮」に、日照や建物の高さなど周辺へ配慮する事項を加えました。

【移転・住み替え・引越しへの不安に関して (9件)】

◆移転住み替えによる転居先の対応、引越し対応など不安意見が多い。何処までが公共対応かを明確にしてほしい。

- ⇒一時移転や住み替えに伴う入居者負担の内容を明らかにし、事前に説明会を実施いたします。

【管理費・修繕の負担軽減 (2件)】

◇将来を見据え過度な設備を避け、継続する管理費・修繕費の負担軽減ができるような構造に期待する。

- ⇒本編 P46 に管理費・修繕等の負担軽減を目指し、適正な管理・修繕への考え方を加えました。

【適切な予算 事業の効率化 (2件)】

◇適切な予算で事業を進めてほしい。

- ⇒本編 P14 の記述通り、事業費軽減や民間ノウハウを活かした新たな住宅整備のため、公民連携による事業推進を目指しています。

●多様化するニーズに対応した住環境の整備に関する意見

【整備戸数に関して (6件)】

◇今後の人口動向も踏まえ、ボリューム検討を慎重に行ってほしい。現状と同様の戸数が必要か。

- ⇒市内の市営住宅の総延床面積は削減する方針です。立地条件の良い上土団地の戸数は、現状維持としますが、現在の市営住宅の管理戸数の総数を計画的に集約します。

【ユニバーサルデザイン・バリアフリーに関して (5件)】

◇幅広い世代の入居促進には、ユニバーサルデザイン・バリアフリーの検討も必要である。

- ⇒本編 P45 の記述通り、ユニバーサルデザイン・バリアフリーにも配慮した団地を整備してまいります。

【間取りに関して (7件)】

◇単身者でも入居できる 1LDK の部屋を増やしてほしい。家族構成によってフレキシブルに変更できるような構造に期待する。

- ⇒本編 P16 の記述通り、多様な世帯が入居できるよう 1LDK も検討しています。また、将来の住まい方の変化に対応できるようフレキシブルな変更が可能な建築構造とします。

【型別のあり方に関して (5件)】

◇幅広い世帯の入居を想定し、安価で広い住棟や障害者や高齢者向けの住棟などがあるとよい。

- ⇒本編 P16 の記述通り、多様な世帯が入居できるよう様々なタイプを検討しています。また、住宅使用料(家賃)の負担額については、激変緩和措置の適用を検討します。

【駐車場に関して (6件)】

◇居住者への十分な駐車場確保の他、介護用駐車場や来客者の利用なども見据えた駐車場の整備があるとよい。

- ⇒本編 P17 の記述通り、駐車場の台数はアンケート調査等による実態に即した台数を確保するとともに、訪問介護事業者の駐車スペースや来客者用については、今後の駐車場の運用において適宜検討して参ります。

●持続可能な地域コミュニティを育むに関する意見

【若い人達の交流・活動への期待（6件）】

- 様々な世代との交流により持続可能な地域コミュニティの形成に期待する。
⇒本編 P13 の記述通り、「(仮称) 上土ひろば」を中心とした多様なコミュニティの形成を目指しています。

【コミュニティスペース・商業・広場・交流への期待（22件）】

- 「(仮称) 上土ひろば」を地域のコミュニティの核とし、活発な住民交流の活動の場になると共に、多様な主体に開放し、地域に根差した活動の場となることに期待する。
⇒本編 P14 の記述通り、「(仮称) 上土ひろば」をはじめ、余剰地を活用した新たな機能の誘導を図ります。

【長期的なコミュニティ熟成のための工夫（2件）】

- ◇コミュニティの熟成には、民間企業や NPO、学生などの協力が必要ではないか。
⇒「(仮称) 上土ひろば」の運営には、民間企業をはじめ様々な事業者等の協力が必要と考えています。今後もコミュニティ醸成に向けて、体制等を引き続き検討して参ります。

【交流の場、カフェ等の誘致（2件）】

- ◇気軽に皆が集まり戸端会議ができるようなスペースがあるとよい。
⇒住棟の合間に、ポケットパークを配すなど、身近に人々が集える空間を検討します。

【大きくて緑豊かな公園、周辺道路の危険性も配慮（8件）】

- ◇幼児から高齢者まで利用でき緑豊かで安心・安全に利用できる大きな広場の整備ができるとよい。
⇒現在の都市公園と同等規模の都市公園を計画しており、その活用については引き続き、多様な方々が利用できる場所として検討します。

【広場と集会所の一体的な計画（2件）】

- ◇集会所と都市公園を一体的に整備してほしい。
⇒本編 P21 の記述通り、集会所と都市公園が一体的に利用できるように配置し、新たな上土団地のシンボルとなるよう検討して参ります。

【周辺施設等の特性を踏まえたまちづくりの視点（7件）】

- ◇団地周辺施設の特性を踏まえ一体的なまちづくりをしてほしい
⇒本編 P12、P45 の記述通り、周辺に公共施設等が多く立地している強みを活かし、団地だけでなく地域のコミュニティの場所となるよう検討します。

●団地整備を通じた地域の安全・安心の向上

【浸水対策への期待（2件）】

- 浸水対策を考慮した計画に期待する
⇒本編 P14、P27 の記述通り、住棟や共有スペースに浸水対策を行うことや、集会所や都市公園に防災機能を備えることで、地域の防災拠点となるよう検討してまいります。

【環境対策への期待・理解（2件）】

- 住棟の省エネ化や共用部分の再生可能エネルギーの導入など環境対策の推進に期待する。
⇒本編 P18 の記述通り、省エネ化や再生可能エネルギーを導入し、環境に配慮した団地整備を図ります。

【防犯・防音対策、セキュリティの確保（4件）】

- ◇防音対策や安心に過ごせるように防犯対策も重要である。
⇒本編 P28 の記述通り、住棟や共有スペース、都市公園において防犯対策やセキュリティ強化を図ります。

●民間活力導入による地域の魅力向上と財政負担の軽減

【民間の分譲住宅への売却による財源確保（2件）】

- ◇民間へ一部を売却し、財政確保をする。その財政を公共部分の事業費とする。
⇒市内の市営住宅の総延床面積を削減する中で、不用な土地を売却し財源の確保を進めます。立地条件の良い上土団地は、集約先として住棟の更新を行います。

【民間事業者との意思疎通（方針説明）（1件）】

- ◇(仮称) 上土ひろばをよりよい場所とするため、民間事業者へ丁寧な説明が必要
⇒事業者の公募にあたり、要求する水準を明確にした上で、誘導する機能を丁寧に説明します。

【希望する導入機能（5件）】

- ◇図書館やコンビニがあるとよい
⇒ご要望として承り、今後の検討に活かしてまいります。

【誘導機能の幅広い公募（1件）】

- ◇必要な機能を公募により選択した方が、多種多様な機能が期待できるのではないか。
⇒本編 P14、P31 の記述通り、必要な機能は民間事業者からの提案に基づき、多様な機能を公募します。

●その他

【家賃維持（6件）】

- ◆建替えによってどのぐらい家賃が上がるのか不安である。
⇒住宅使用料（家賃）の負担額については、激変緩和措置の適用を検討し、改めて説明会等にてご説明いたします。

【引越し対応に関して（2件）】

- ◆引越し代金の補助や人的補助の対応はあるのか
⇒一時移転や住替えに伴う入居者負担の内容を明らかにし、改めて説明会等にてご説明いたします。

【偏った入居者構成、要配慮者の入居確保。入居制限の緩和（5件）】

- ◇幅広い世帯の入居構成へ推進と住宅確保要配慮者への円滑な入居促進に期待します。
⇒建替事業と並行して、ニーズに合った入居要件等を検討して参ります。

【低層階の入居希望（4件）】

- ◇高齢者の階段の乗降は、身体的にも非常厳しいので、1階の入居を希望したい。
⇒説明会等で一時移転や住替えに関するご要望を伺い、ご負担が少なくなるよう対応を検討いたします。

【仮移転対応に関して（4件）】

- ◇単身高齢者の入居者が多いため、出来るだけ負担が少ないような仮移転先の提供をお願いしたい。
⇒説明会等で一時移転や住替えに関するご要望を伺い、ご負担が少なくなるよう対応を検討いたします。