

静岡市営住宅上土団地建替計画について

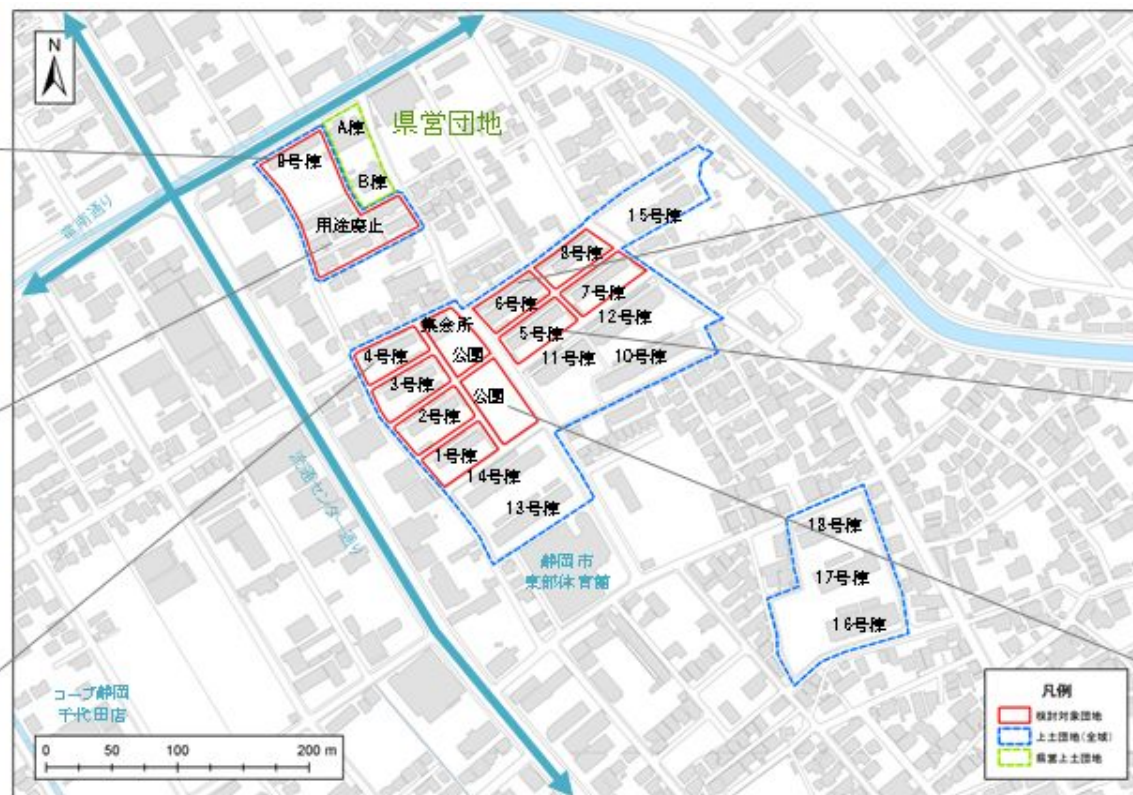
静岡市 住宅政策課

令和 6 年 9 月

1. 静岡市市営住宅上土団地の概要

(令和6年7月時点)

団地名称	建設年度	構造階数	敷地面積	戸数
上土団地 (1～9号棟)	S36～41	耐火RC 3～4階	21,000㎡	234戸
上土団地 (10～18号棟)	S62～H2	耐火RC 3～4階	32,000㎡	270戸



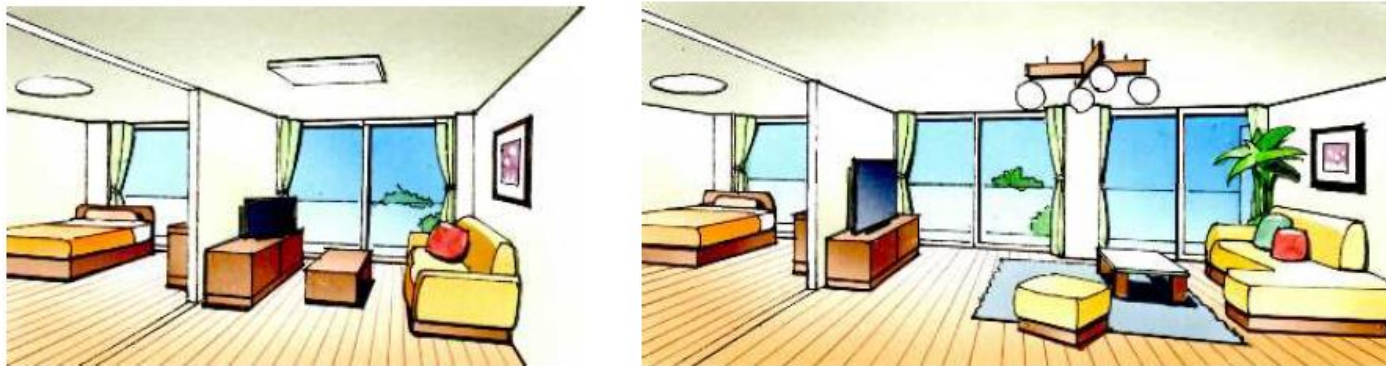
2. 建替計画のコンセプト・方針

「地域とつながり、地域に貢献する」団地整備

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[※]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。



フレキシブルな間取り（イメージ）

※ZEH:Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略語
太陽光発電設備の導入や外壁の高断熱化等によって、生活によって消費するエネルギーとつくりだすエネルギーが差し引きゼロを目指す住宅のこと。

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。



(仮称) 上土ひろば (イメージ)

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、**地域の子ども達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。



防災や防犯に関するコミュニティ活動の取り組み（イメージ）

3. 建替計画の見直しについて

1. 計画見直しの経緯

静岡市社会共有資産利活用基本方針の全面改訂を実施
(旧静岡市アセットマネジメント基本方針)

→将来の人口推計を見据えて、「**静岡市に存在する資産を最大限活用する**」

・対象とする資産（アセット）： 静岡市に存在する土地・建物すべて



市有資産 + 民間資産

・マネジメントの考え方

現存する土地や建物を有効に活用することにより、個人、国、県、市に限らず全ての人に利益や恩恵をもたらし、その利益ができる限り大きくなること。

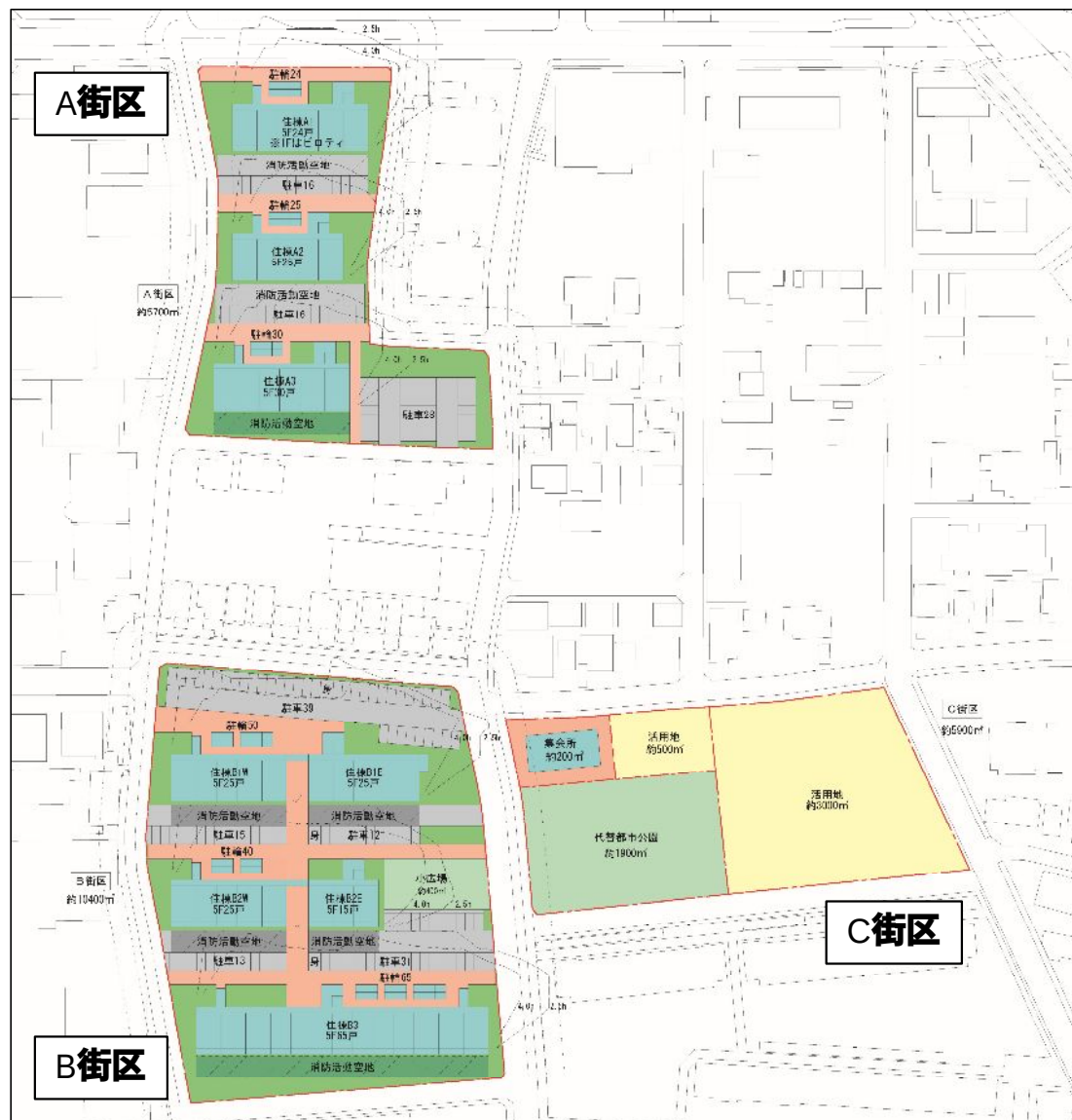
→「コスト」、「サービス」、「安全・安心」など社会的便益の最大化をすること。



市営住宅の配置適正化方針についても見直しを実施
(市営住宅の管理戸数や整備戸数の見直し)

4. 建替整備プラン（配置図）

見直し前

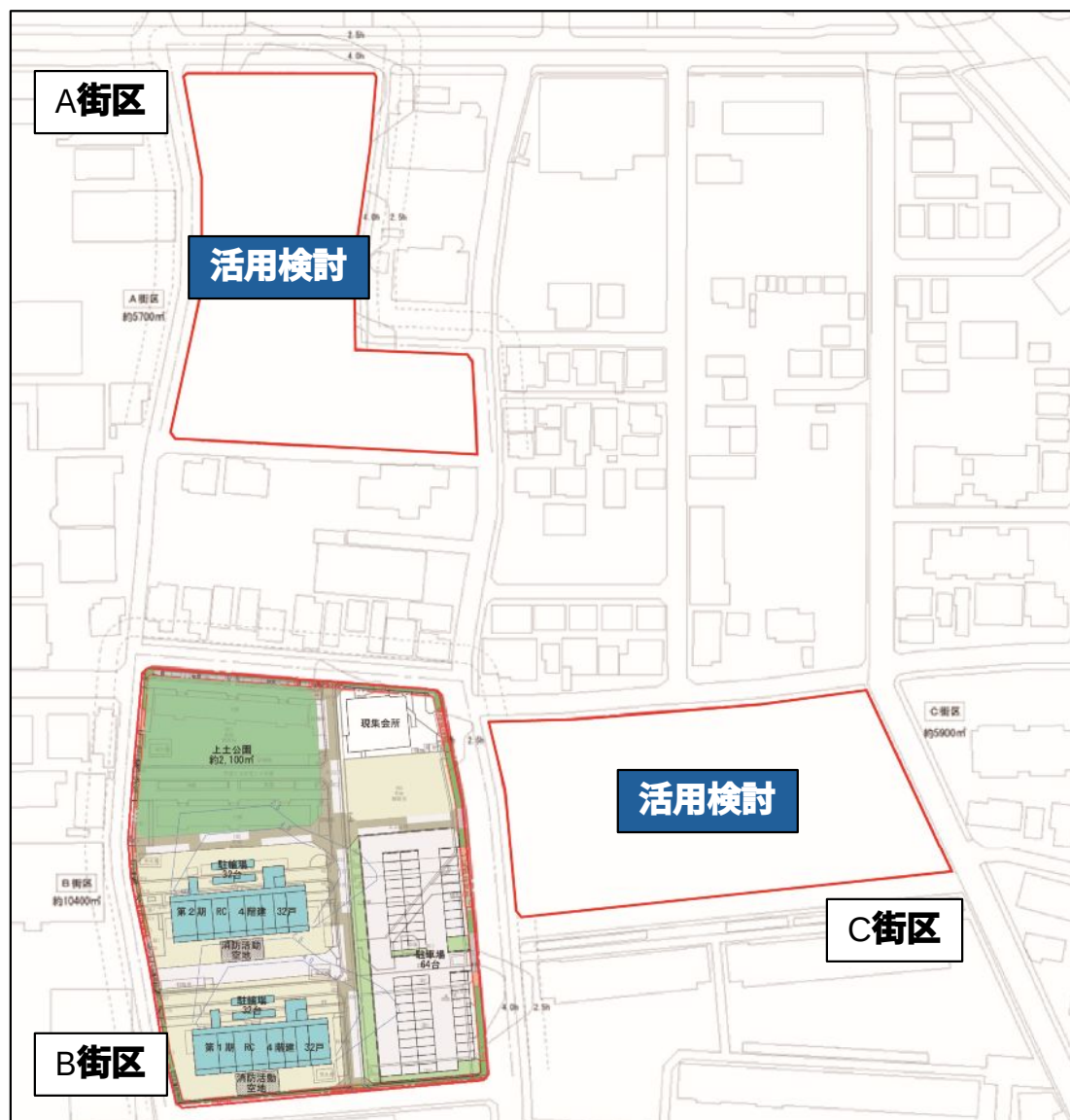


■住棟・住戸数の概要

街区	住棟等配置	住戸数
A街区	住棟 3 棟 (5階建) 駐車場	79戸
B街区	住棟 3 棟 (5階建) 駐車場	155戸
C街区	集会所 都市公園 活用地	—
合計		234戸

4. 建替整備プラン（配置図）

見直し後



■住棟・住戸数の概要

街区	住棟等の配置	住戸数
A街区	活用検討	—
B街区	住棟 2 棟 (4階建) 集会所 都市公園 駐車場	64戸
C街区	活用検討	—
合計		64戸

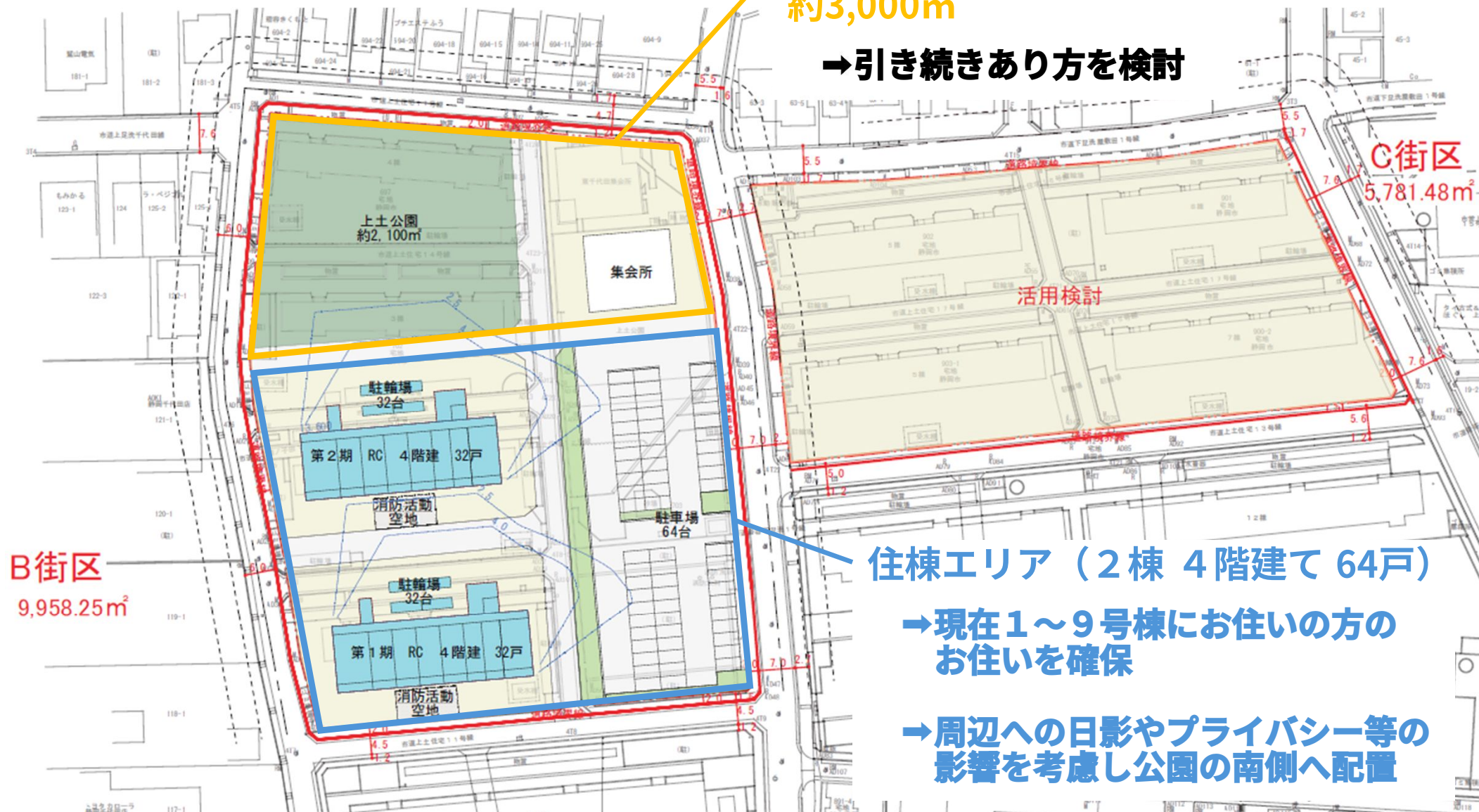
A・C街区 → 跡地活用については、市役所内で活用の検討を進める

4. 建替整備プラン（配置図）

見直し後

ひろば（公園＋集会所）
約3,000m²

→引き続きあり方を検討

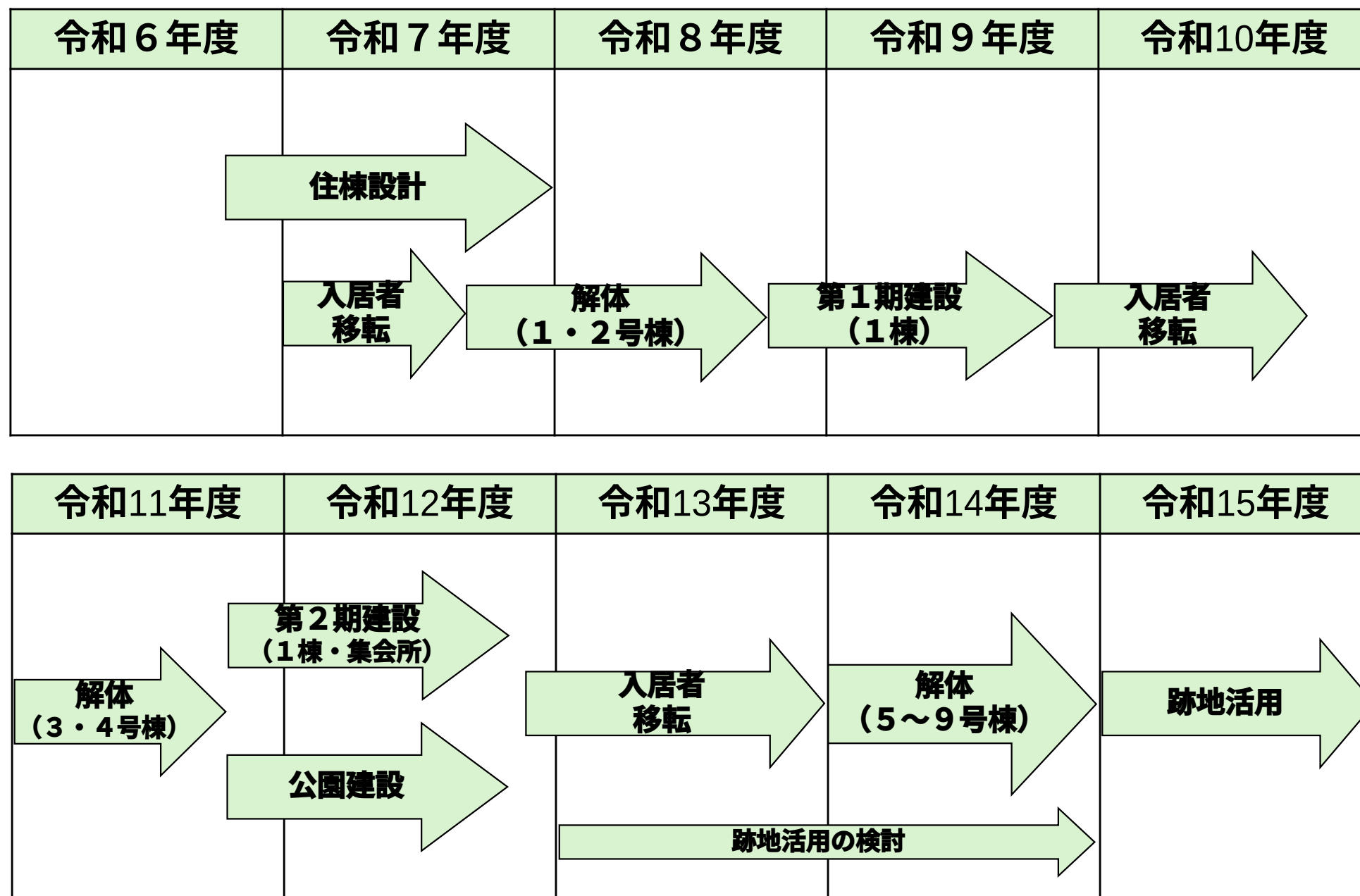


住棟エリア（2棟 4階建て 64戸）

→現在1～9号棟にお住まいの方
のお住いを確保

→周辺への日影やプライバシー等の
影響を考慮し公園の南側へ配置

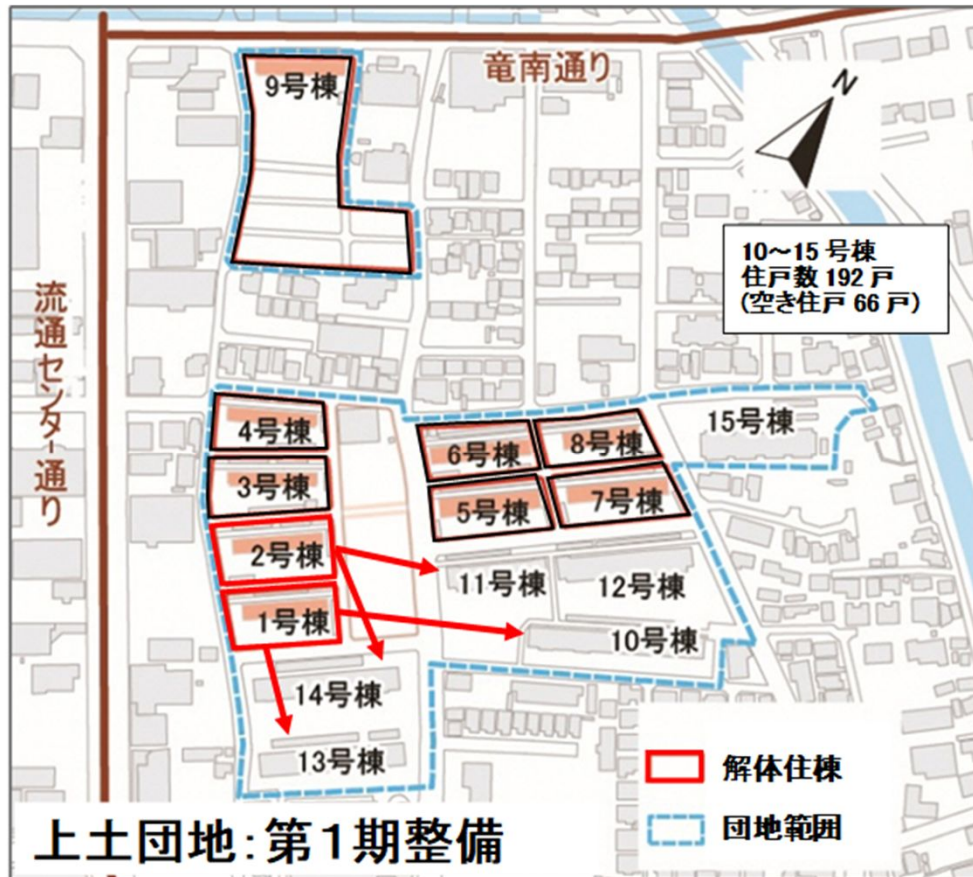
5. 建替えスケジュール



5. 建替えスケジュール

第1期整備

令和7・8年度



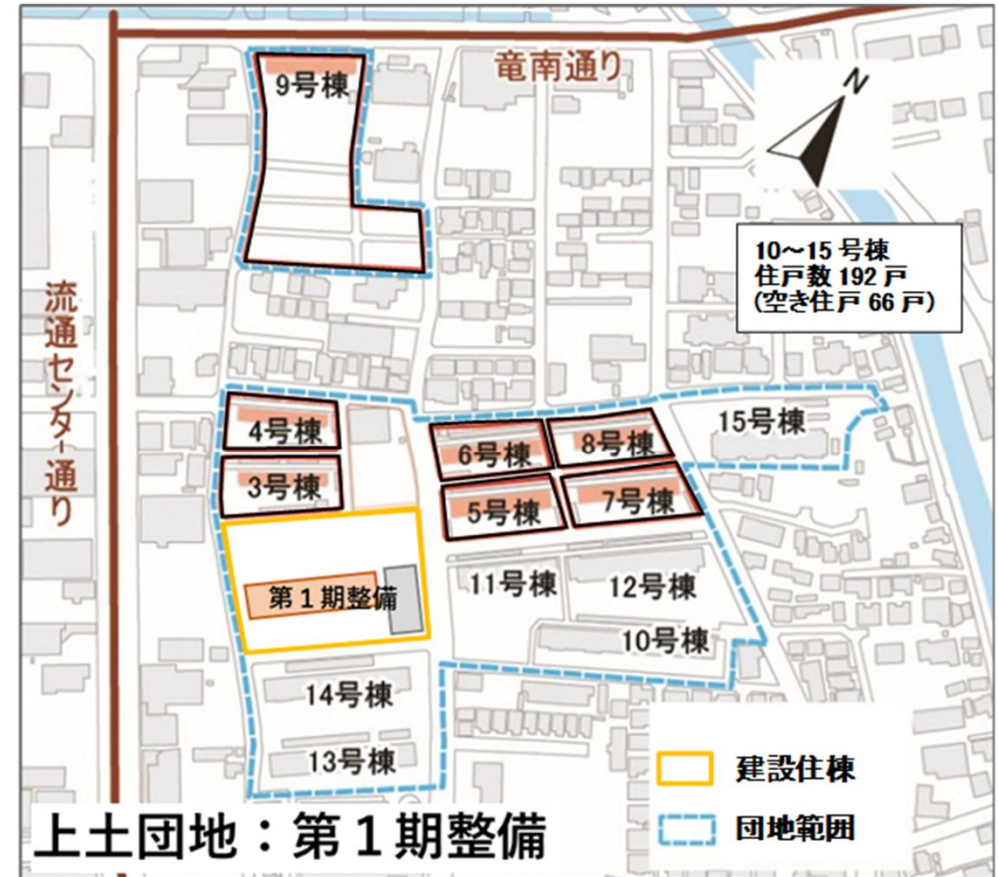
■令和7年度

1・2号棟入居者移転

■令和7・8年度

1・2号棟解体工事

令和8・9年度



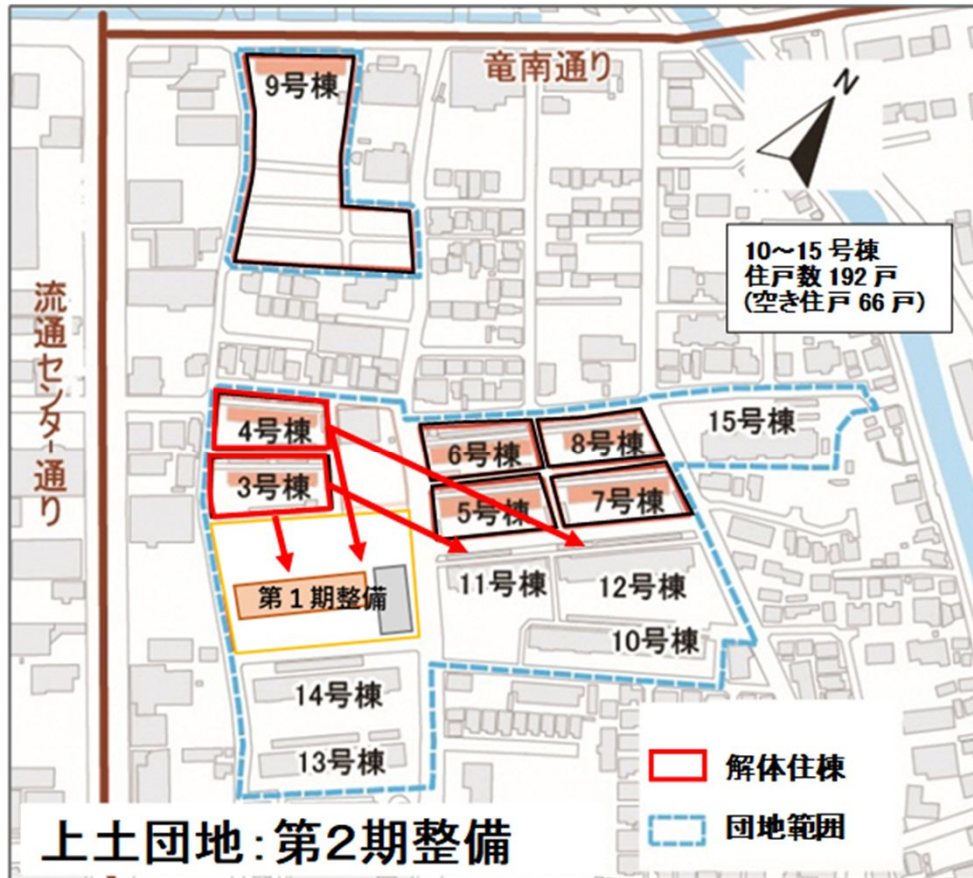
■令和8・9年度

新住宅1棟建設工事(32戸)

5. 建替えスケジュール

第2期整備

令和10・11年度



令和10年度

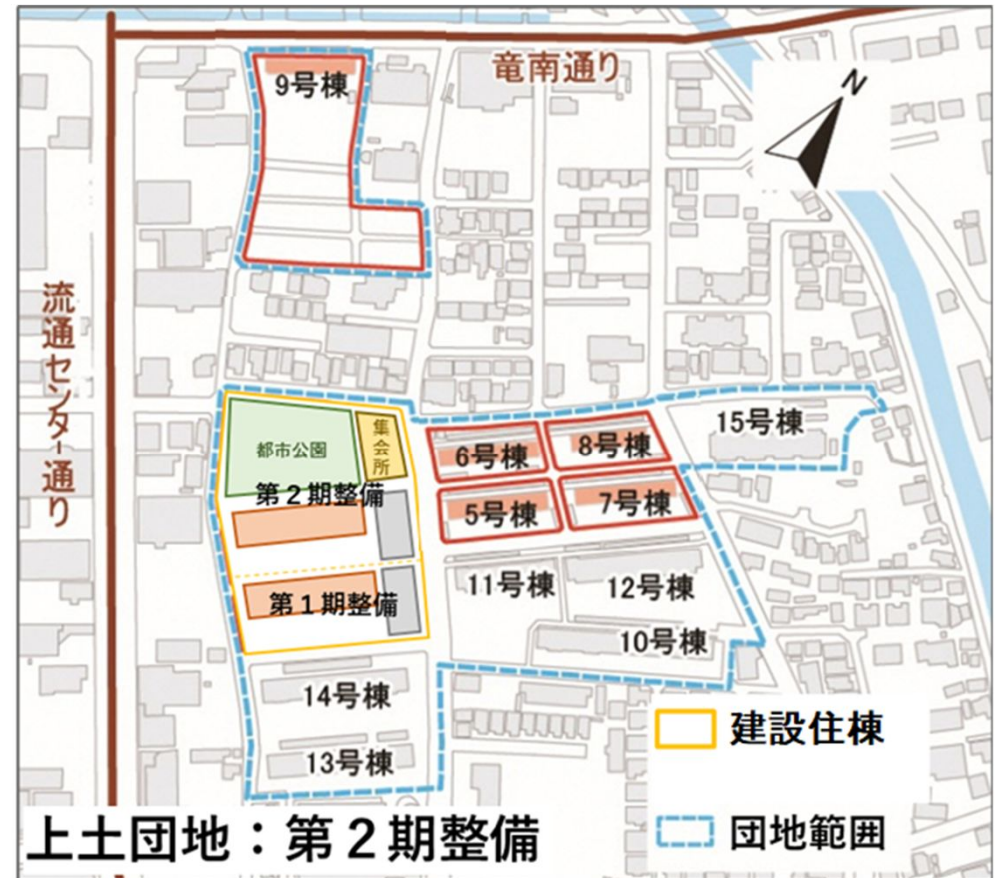
3・4号棟入居者移転

第1期整備で一時移転した入居者 ➡ 新住宅へ移転

令和10・11年度

3・4号棟解体工事

令和11・12年度



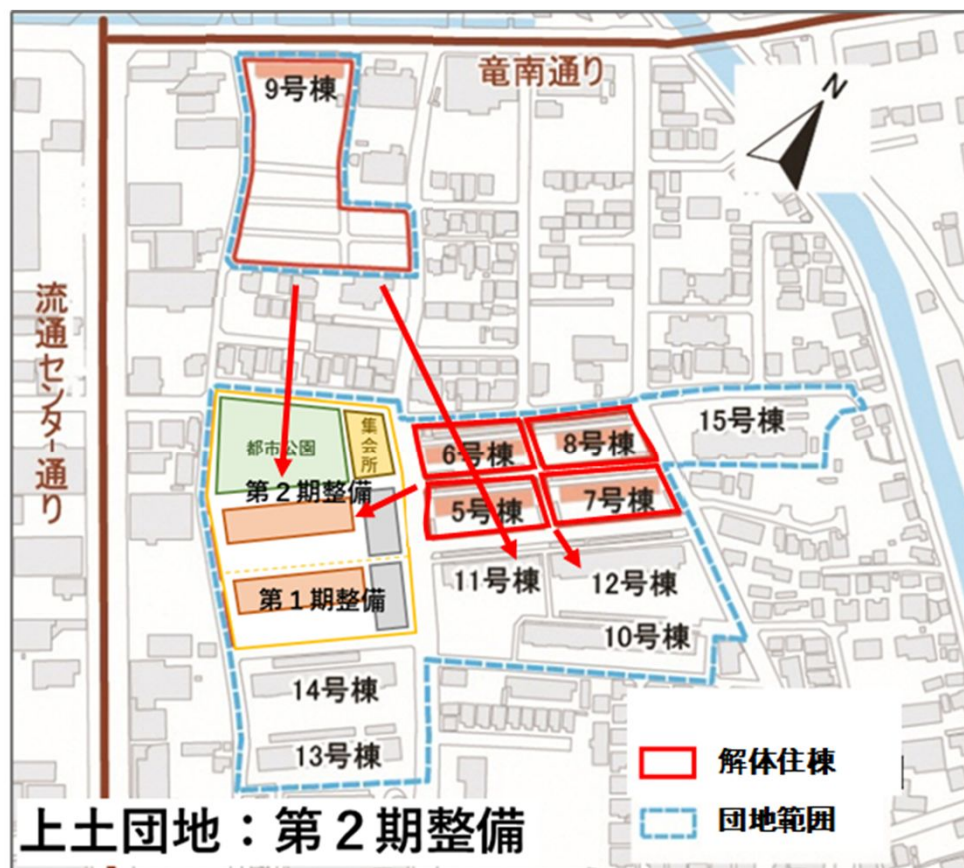
令和11・12年度

新住宅1棟建設工事(32戸)

5. 建替えスケジュール

第2期整備

令和13・14年度



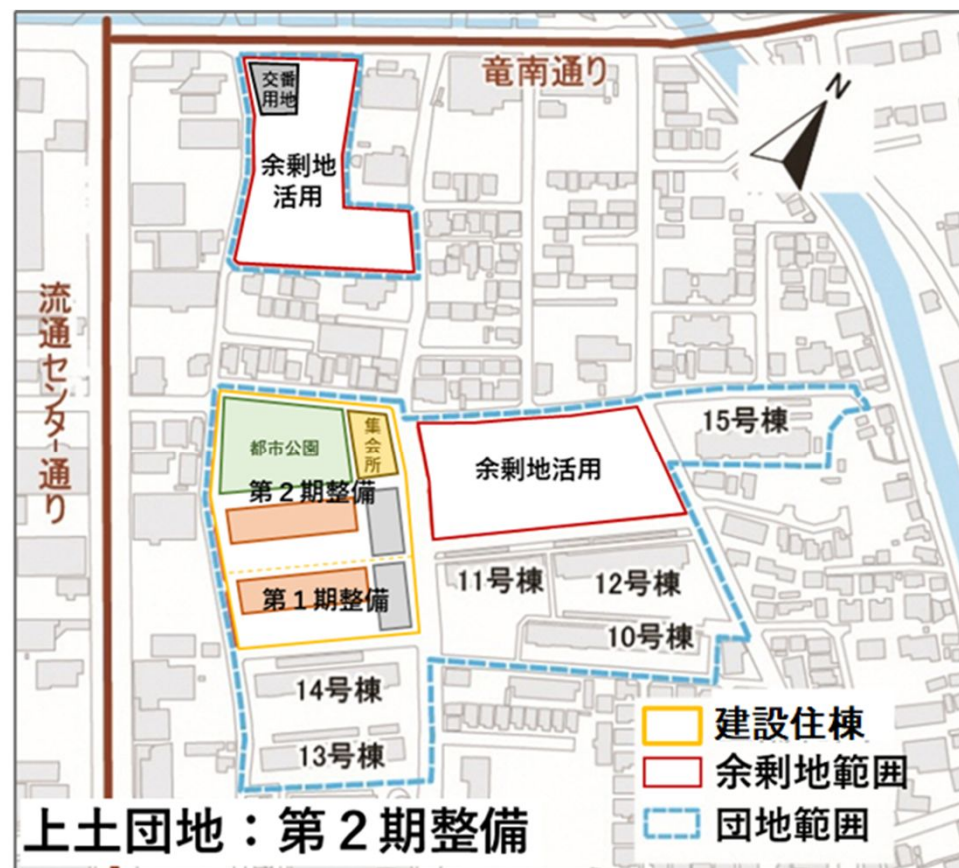
■ 令和13年度

5～9号棟入居者移転

■ 令和13・14年度

5～9号棟解体工事

令和15年度



■ 令和15年度

跡地活用（余剰地活用）

予告 建替住棟（１～９号棟）にお住いの方への説明会

●棟別説明会：令和６年９月２６日・２７日

●内 容：建替計画について
建替スケジュールについて
建替に伴う移転について

予告 集会所や公園の再整備に関するワークショップ

●内 容：地域活動の拠点となり、新たな魅力となる集会所や公園のあり方を検討する
➡ 令和５年度に実施したワークショップの内容を継続し、より具体的な、役割や機能を検討します。