令和6年9月26日・27日

市営上土団地の建替えに関する説明会

静岡市 住宅政策課

0.はじめに

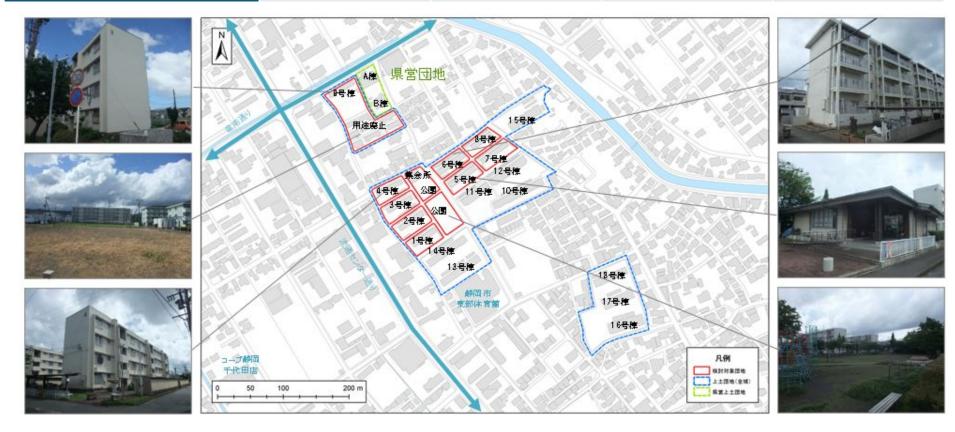
本日のスケジュール

- 1.基本計画の内容について
- 2. 建替スケジュールについて
- 3.移転等の対応について
- 4. 質疑応答

・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 m ²	234戸
上土団地 (10~18号棟)	S62∼H2	耐火RC 3~4階	32,000 m ²	270戸



団地建替のコンセプト・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)

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)

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



市有資產 + 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)

計画見直しの概要

将来の人口推計を見据え、建替整備戸数を見直し

- ・見直し前 1~9号棟 234戸 → 6棟 234戸 公園と集会所の再整備
- ・見直し後 1~9号棟 234戸 → 2棟 64戸 公園と集会所の再整備

見直しのポイント

建替えする住棟と建替えを行わない住棟を活用し、現在の1~9号棟 にお住いの方の住居を確保します。

地域活動の拠点となる、上土公園と集会所の再整備を行います。

→お住いの皆様との意見交換を通じて、役割やあり方を検討します。

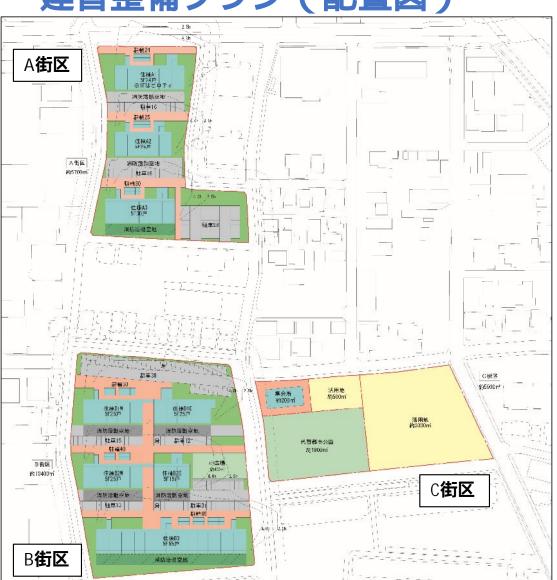
住棟の規模を縮小し、周辺環境への影響(日影・プライバシー等)を 低減します。

事業手法を民間活力を導入する P F I 方式から従来方式(設計+建設) に変更し、整備を進めます。

→跡地活用については、市役所内で活用の検討を進めます。

建替整備プラン(配置図)

見直し前



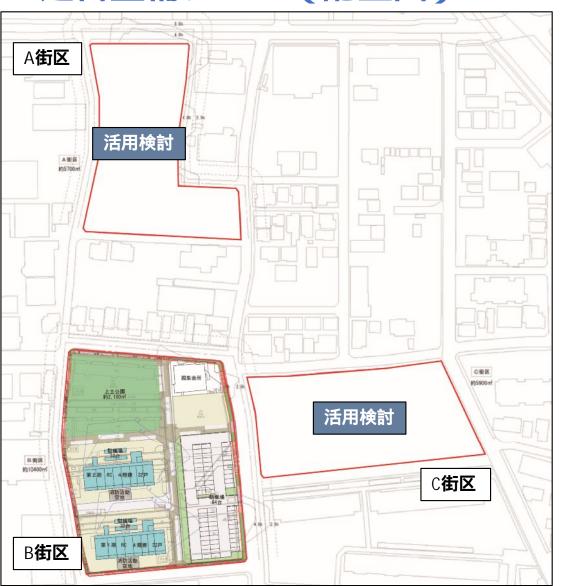
住棟・住戸数の概要

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			
	234戸			

建替整備プラン(配置図)





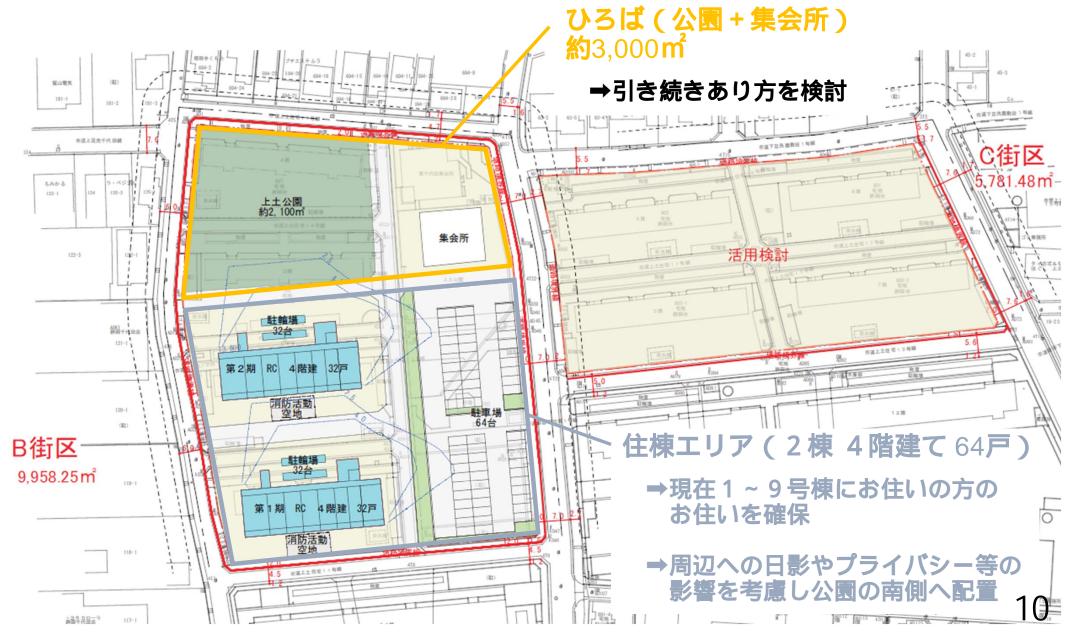


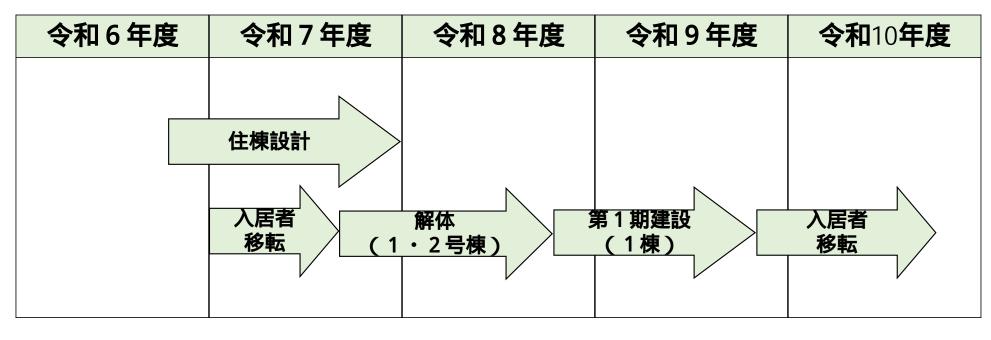
街区	住棟等の配置	住戸数		
A街区	活用検討	_		
B街区	住棟 2 棟 (4階建) 集会所 都市公園 駐車場	64戸		
C街区	活用検討	_		
	64戸			

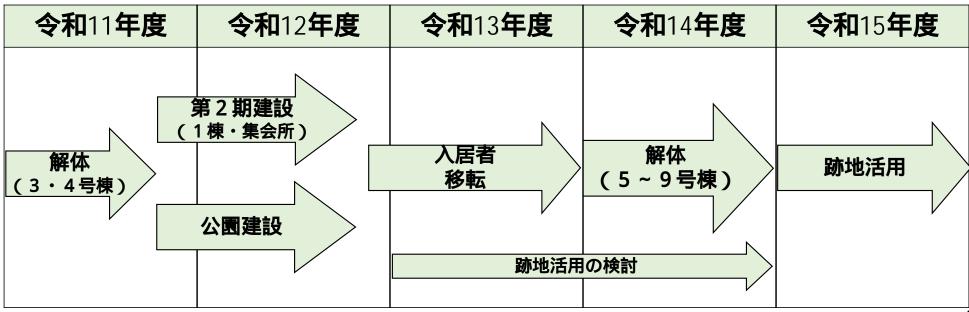
A·C街区 → 跡地活用については、市役所内で活用の検討を進める

建替整備プラン(配置図)

見直し後



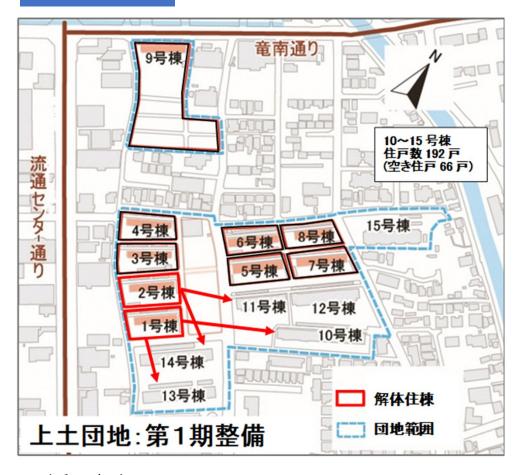




1

第1期整備

令和7・8年度



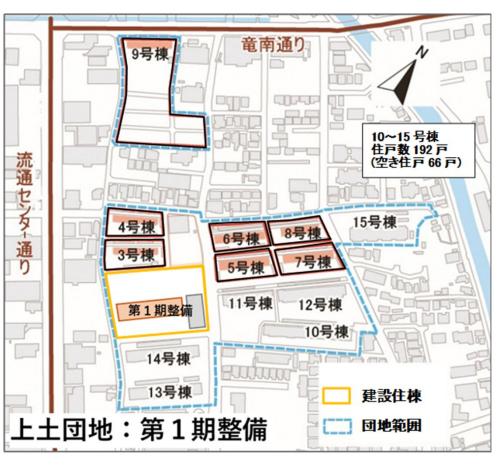
令和7年度

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

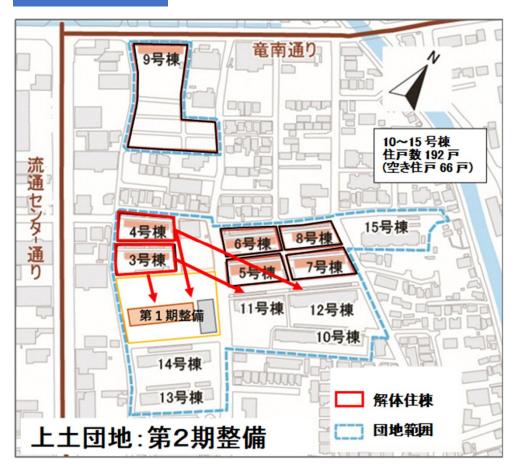


令和8・9年度

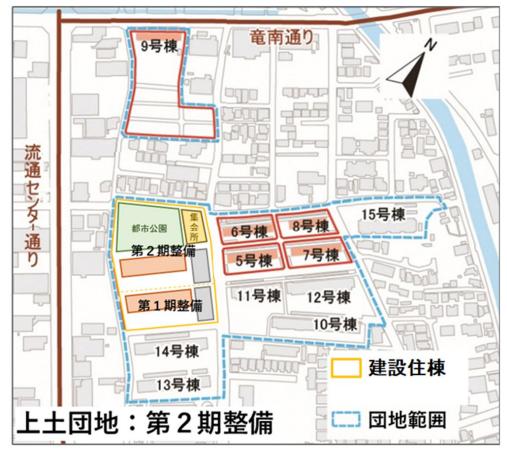
新住宅 1 棟建設工事(32戸)

第2期整備

令和10・11年度



令和11・12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

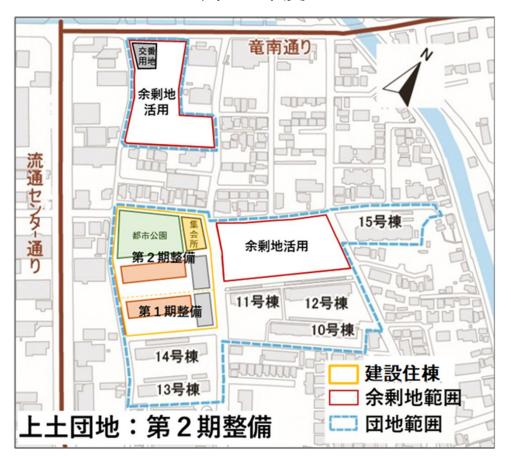
新住宅 1 棟建設工事(32戸)

第2期整備

令和13・14年度



令和15年度



令和13年度

5~9号棟入居者移転

令和13・14年度

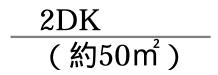
5~9号棟解体工事

令和15年度

跡地活用(余剰地活用)

建替え後の新住宅の間取りについて







____3DK (約65㎡)



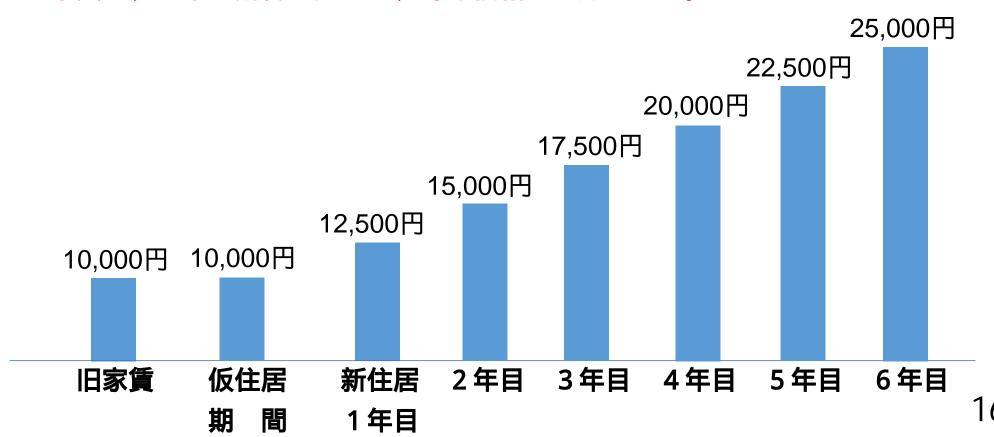
今後の設計業務において、細かな間取りを決定します

家賃の激変緩和処置について

○建替え後の家賃の大幅な上昇に対し、5年間の傾斜をつけて家賃を 減額する処置があります。

家賃は、部屋の広さや設備によって変動します。

家賃は、世帯の所得に応じて、毎年価格が変動します。



移転のスケジュール

	移転先のご相談・決定	移転期間
第1・2号棟	令和6年12月~令和7年3月	令和7年7月~10月
第3・4号棟	令和9年12月頃~令和10年3月頃	令和10年7月頃~10月頃
第5~9号棟	令和12年12月頃~令和13年3月頃	令和13年7月頃~10月頃

移転先の階数や間取りについては、第1~9号棟の皆様に平等に提供できるように、事前に割り振りを行います。

移転希望先が重なった場合は、抽選になります。

	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
移転先の内覧	\rightarrow												
家賃のお知らせ													
移転希望調査													
移転先の抽選													
移転先の決定													
移転準備													4 7
移転期間											\rightarrow		1/
予備期間													

移転の支援について

○移転先の希望相談

移転先の内覧や家賃をお知らせしたうえで、移転希望先を 伺い(第1希望、第2希望など)移転先を決定します。

〇引っ越し支援

・引っ越しに伴う、業者手配などの支援を予定しています。引っ越し業者、家財の処分業者など

〇引っ越し費用への補助

・引っ越しに係る、費用を入居者様にお支払いします。費用については上限があります。



質疑応答



-memo-

静岡市 住宅政策課 054-221-1154