

# 静岡市営住宅上土団地建替基本計画

(本編)

静岡市

令和4年3月

## 目 次

調査計画の背景と目的 .....	1
1. 現況の整理と課題の抽出 .....	2
2. 上土団地の建替えコンセプト.....	12
3. 住棟・住戸等の整備計画の作成 .....	15
4. 余剰地活用の方針検討 .....	29
5. 建替基本計画案の作成 .....	32
6. 建替基本計画の策定 .....	57

## 調査計画の背景と目的

本市では、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。

令和3年度では、葵区東千代田に所在する、市営住宅上土団地第1～9号棟や集会所の建替え、隣接する上土公園の再整備の検討を行いました。

上土団地周辺は、商業施設や医療福祉施設、子育て施設、教育施設等が徒歩圏内に所在し、市内でも利便性の高い住宅地です。

建替えにあたっては、余剰地が生じる見込みであり、事業環境を活かして地域住民の暮らしを豊かにするまちづくりを進めることも可能と考えられます。

静岡市営住宅上土団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査では、上土団地が多様な世代が暮らしやすい団地として再生・持続するとともに、地域住民の暮らしを豊かにするための拠点となるよう、上土団地の建替基本計画の策定及び、民間活力導入の可否を判断するための調査及び検討を行いました。



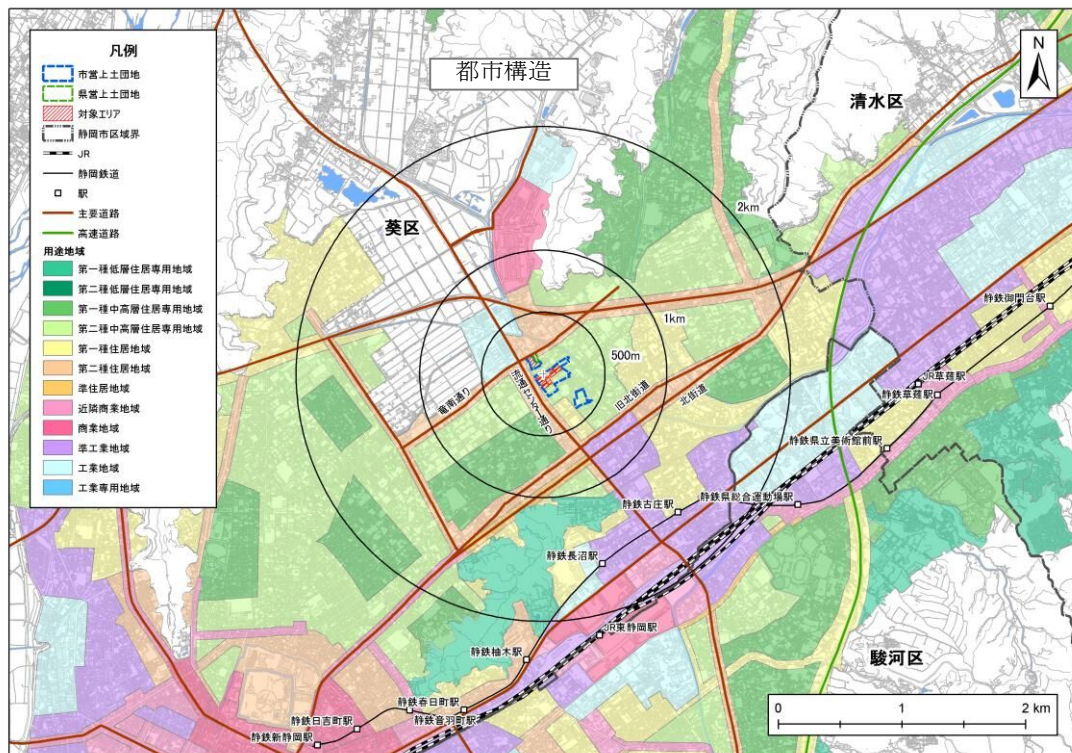
上土団地 上空写真

# 1. 現況の整理と課題の抽出

## (1) 市営住宅上土団地の概要

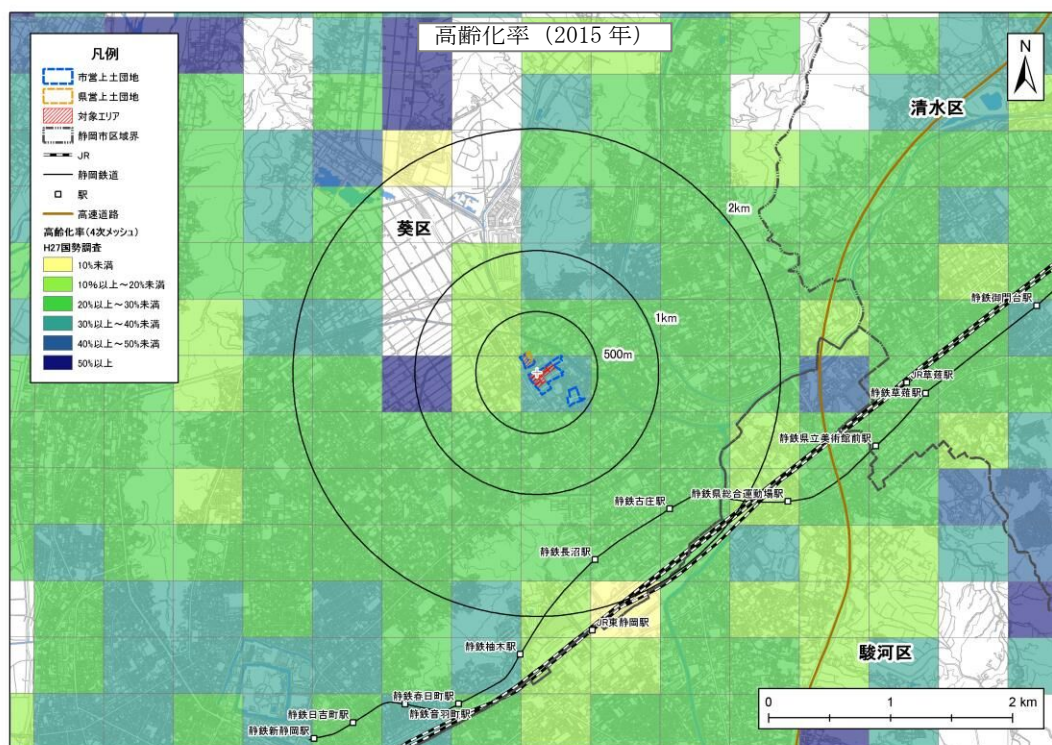
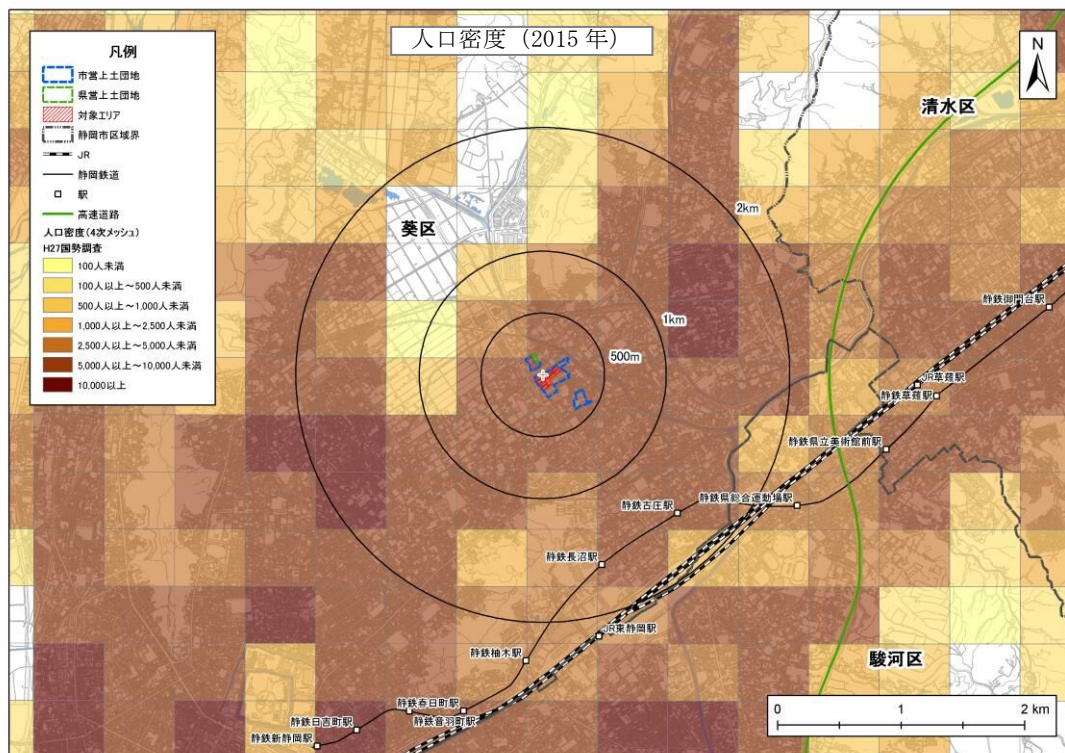
### ① 団地の位置および周辺環境

上土団地は、市の中心部から 3km 強、南西から北東に向かって広がる市街地の中に位置します。団地の周囲は低層の住宅地が広がりますが、近隣をとる幹線道路（流通センター通り・竜南通り）には商業施設をはじめとした生活利便施設が立地しています。



## 【人口および高齢化率】

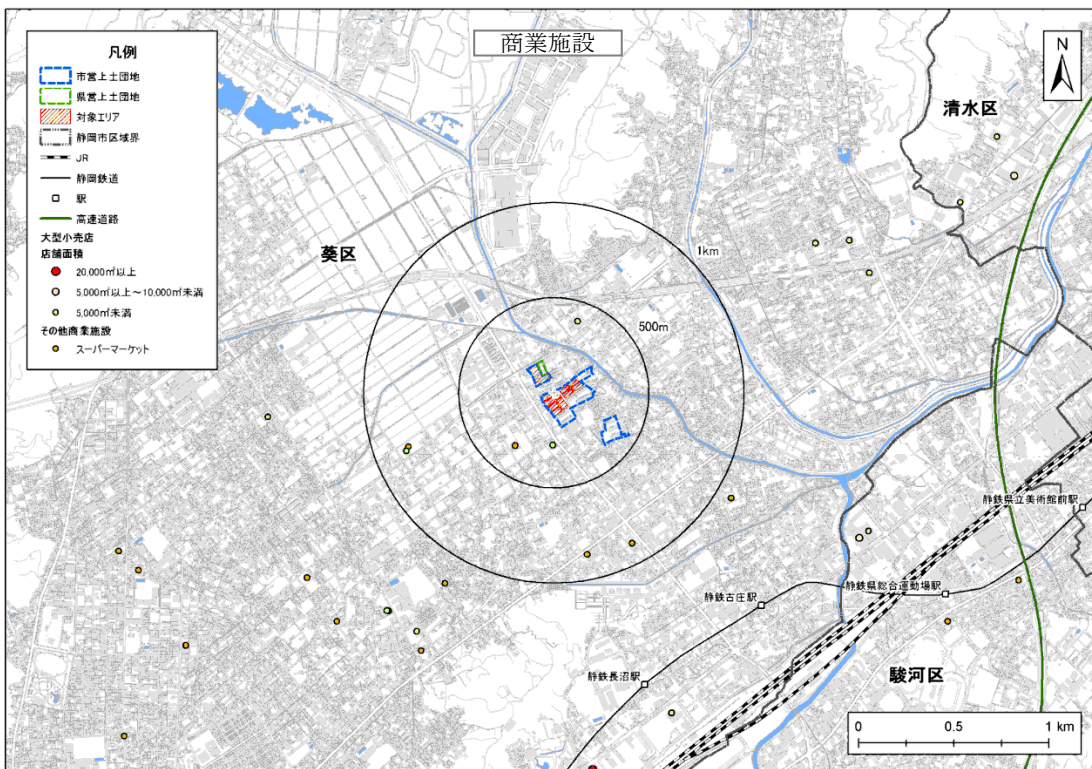
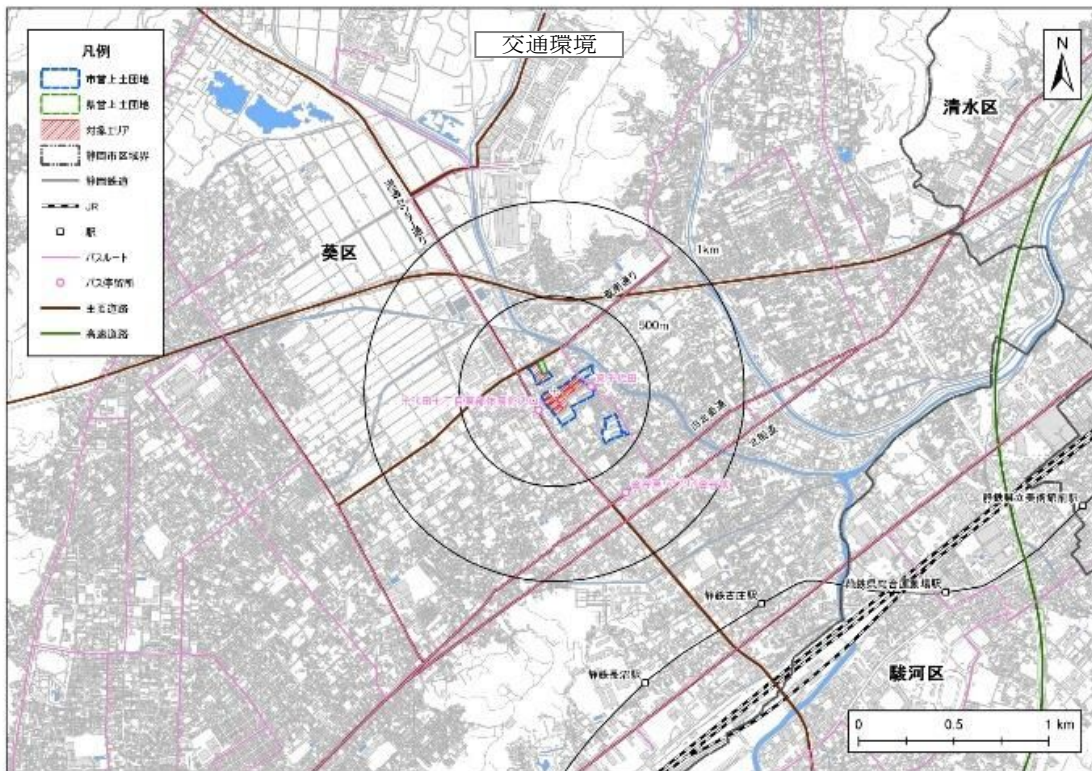
周辺の人口動態は約 9000 人/km と高密度であり市の中心部と比べても遜色ありません。なお、団地近傍は周囲と比べ高齢化率が高くなっており、公営住宅団地住民の高齢化が一因と考えられます。

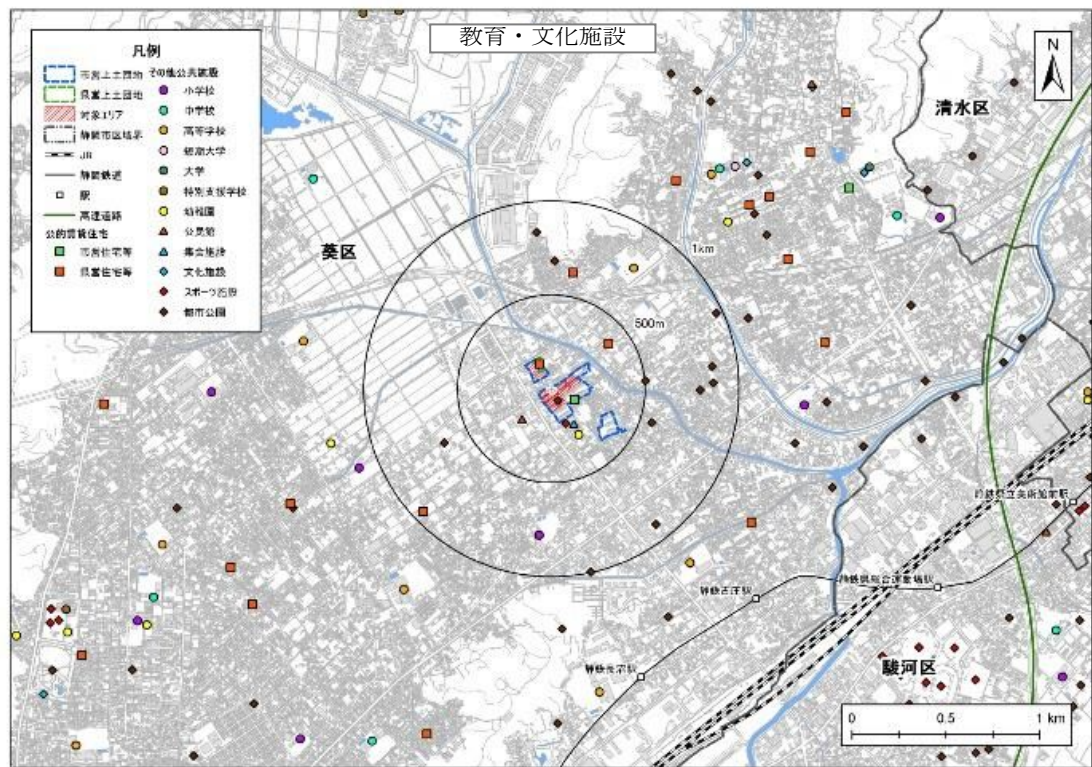
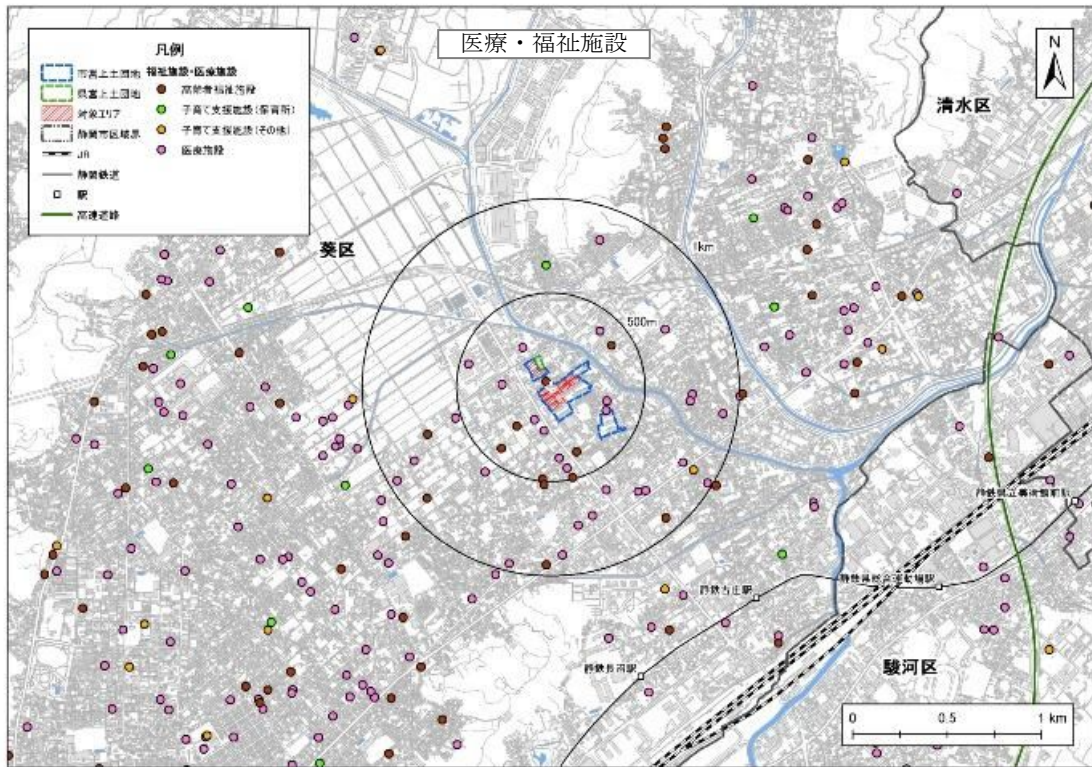


## 【交通および周辺施設の状況】

団地の南側 700mにある幹線道路（北街道）は、1時間に10～15本のバスが運行しており、団地から市の中心部までは徒歩とバス約25分で到達します。

スーパー・ドラッグストア等の商業施設、診療所・高齢者施設等の医療福祉施設、保育園・こども園等の子育て施設、小中学校・幼稚園・体育館等の教育文化施設、これらの全てが徒歩圏に所在します。





以上のように、上土団地は、住宅地として、交通環境、生活利便施設ともに、非常に恵まれた立地であるといえます。

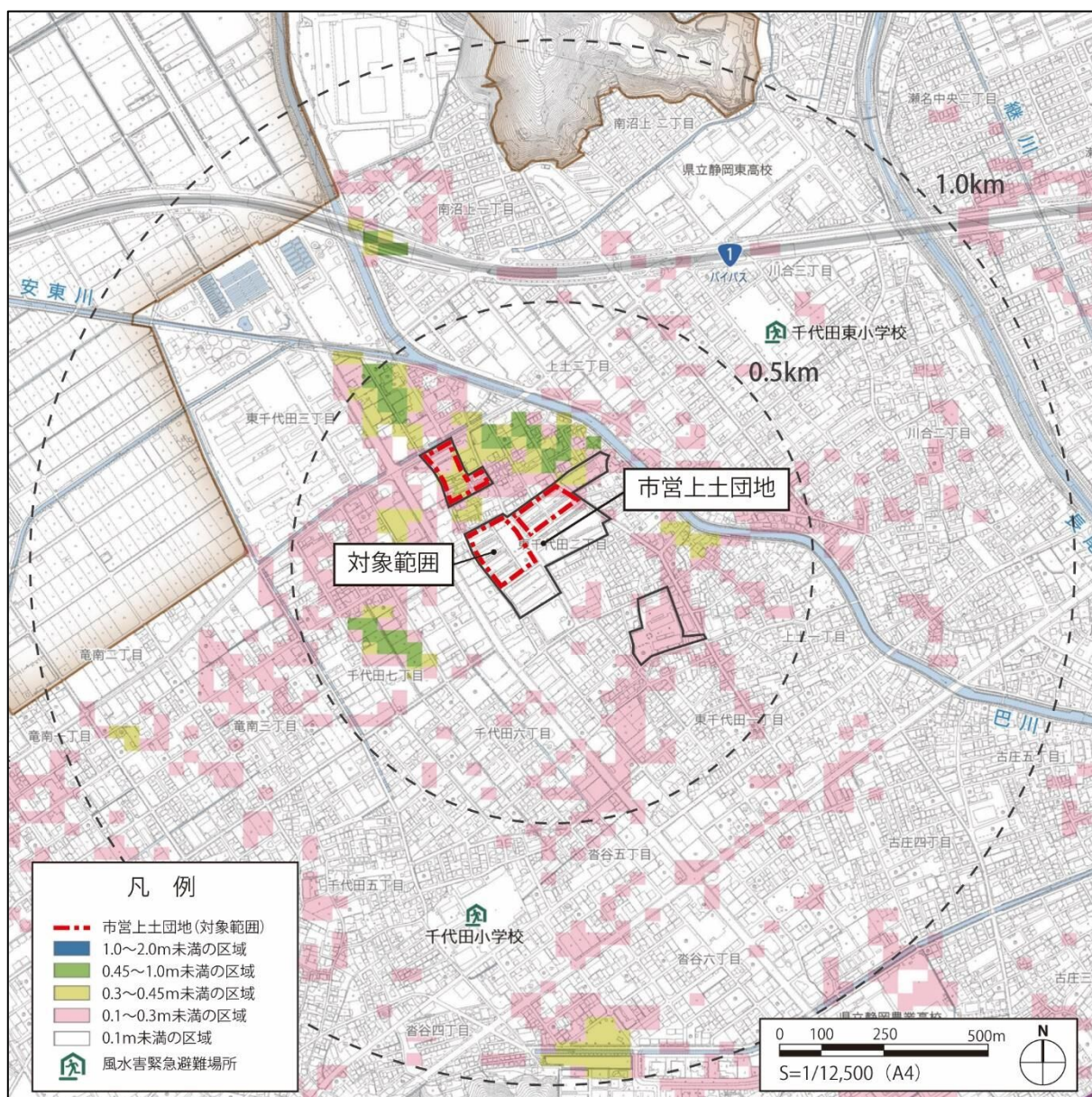
## 【防災上の周辺環境の状況】

近年では、全国で局地的な大雨などによって大規模な浸水被害が年々増加しており、本市においても平成15・16年及び26年に整備水準を超える大雨により床上、床下浸水などの大きな被害が発生しており、雨の降り方によっては、施設の整備だけでは対応が難しくなっています。こうしたことから、大雨による浸水の発生しやすい範囲や浸水の深さを把握し、日ごろから大雨への備えに活用するため「浸水ひなん地図（内水ハザードマップ）」や「静岡市 洪水ハザードマップ」が作成されています。

上土団地の周辺には、2級河川である巴川が流れているほか、安東川との合流地点にも近接するため、ハザードマップでの位置づけを整理します。

### ・浸水ひなん地図（内水ハザードマップ）

上土団地の北側で、本事業の対象範囲となっている9号棟のある敷地では、0.1m～0.3m未満の浸水エリアに位置付けられており、一部では、0.3m～0.45m未満の範囲も見受けられる。



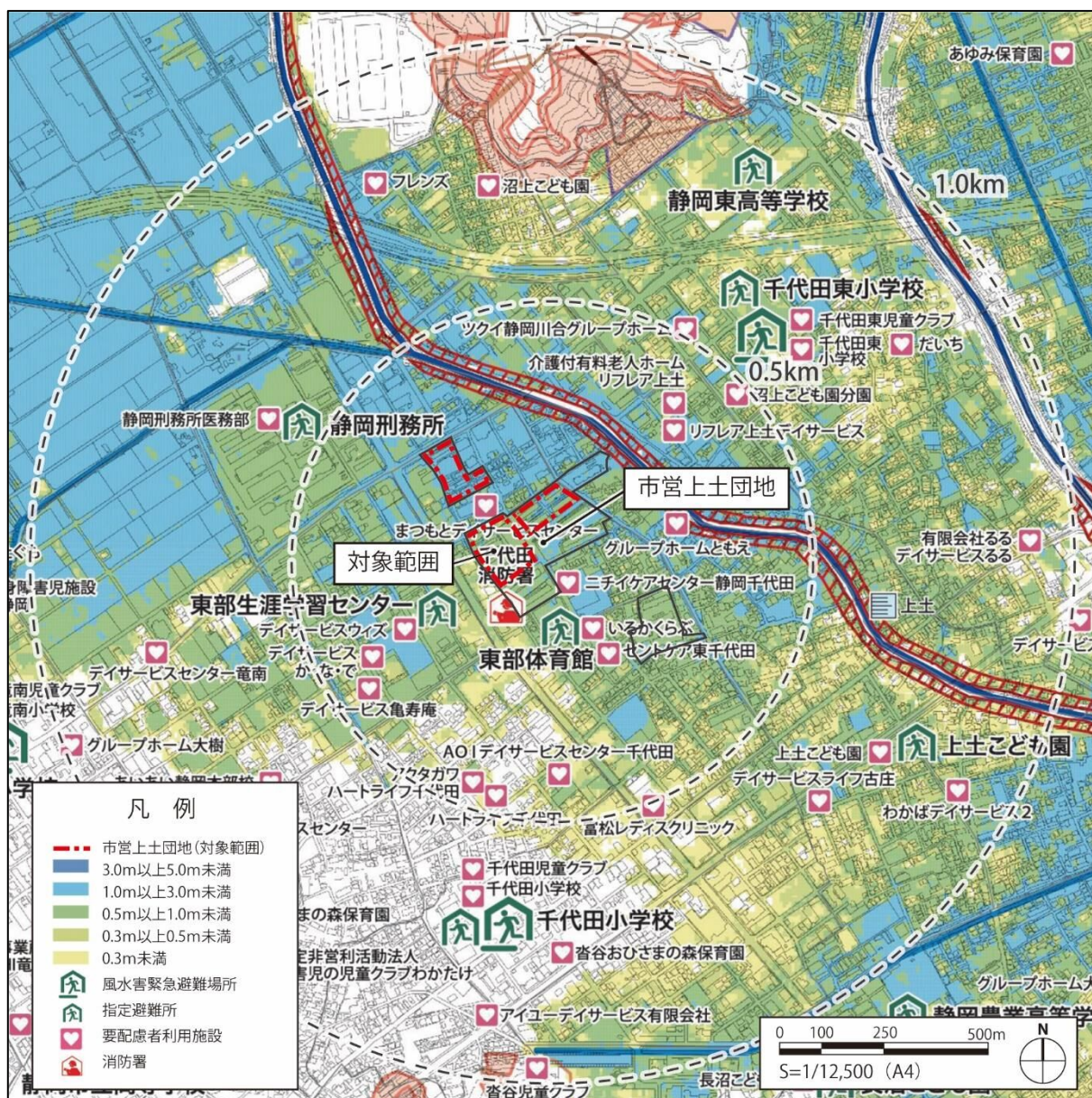
図出典：浸水ひなん地図（葵区） 令和2年度更新版  
市営上土団地の区域を加筆



・洪水・土砂災害ハザードマップ 巴川・長尾川（葵・駿河区）

「静岡市 洪水ハザードマップ」は、水防法第 15 条に基づく、一定規模以上の河川が大雨によって増水し、堤防が決壊した場合の浸水シミュレーションにもとづいた浸水に関する情報（浸水想定区域図）を記載しています。加えて、土砂災害防止法第 7 条に基づく、土砂災害に関する情報（土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所等）を記載しています。

これによると、対象範囲の全域が浸水エリア内に位置付けられており、9 号棟のある北側敷地では、1.0m 以上 3.0m 未満、南側の敷地においても 0.5m 以上 1.0m 未満の浸水が想定されています。



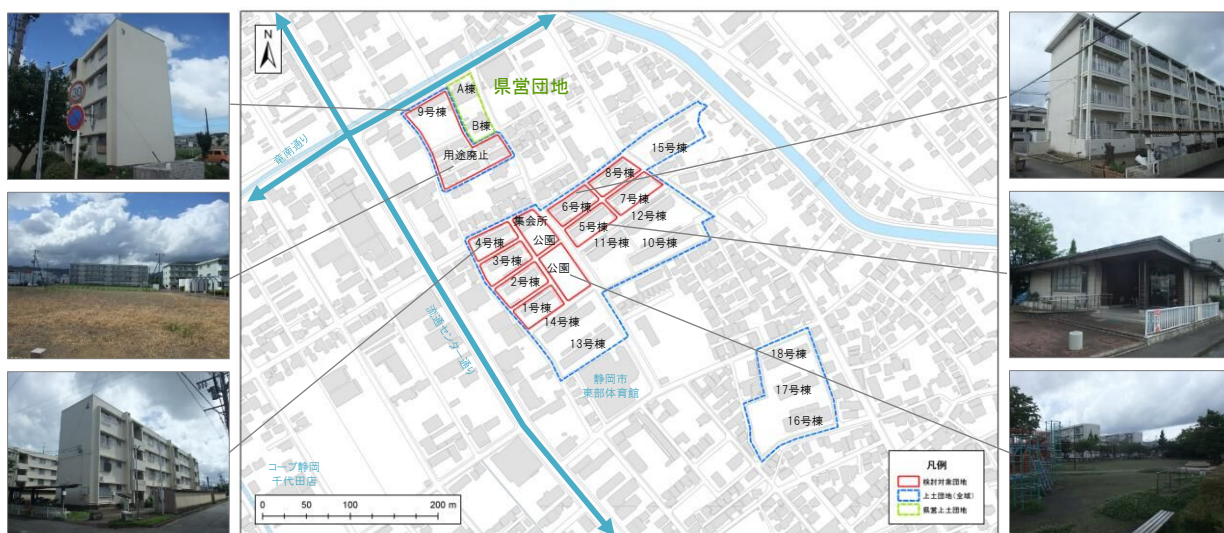
図出典：洪水・土砂災害ハザードマップ 巴川・長尾川（葵・駿河区）想定最大規模  
市営上土団地の区域を加筆

## ② 団地の配置および構成

静岡市市営住宅上土団地は18棟504戸からなる公営住宅です。このうち、1～9号棟は昭和36年から41年にかけて整備されたもので、建築から約50年が経過しています。また、10～18号棟は昭和62年から平成2年に建築されており、建築から約30年が経過しています。

静岡市市営住宅上土団地の概要

団地名称	建設年度	構造階数	敷地面積	戸数	空き戸数	入居率
上土団地 (1～9号棟)	S36～41	耐火RC 3～4層	21,000 m <sup>2</sup>	234戸	79戸	66.24%
上土団地 (10～18号棟)	S62～H2	耐火RC 3～4層	32,000 m <sup>2</sup>	270戸	54戸	80.00%



市営住宅内には、住棟のほか、集会所、団地内広場、駐車場等が附帯します。また、用途廃止した住宅を撤去した跡地が空き地となっています。

市営住宅上土団地の附帯施設

附帯施設	備考
集会所	建設年度：H63年 延床面積：198.73 m <sup>2</sup>
上土公園	面積：1,894 m <sup>2</sup> 、都市公園に指定
駐車場	約150台、他駐輪場あり
空き地	9号棟南側、用途廃止した市営住宅跡地

また、市営住宅に隣接して、静岡県県営住宅上土団地が所在します。

静岡県県営上土団地の概要

団地名称	建設年度	構造階数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	戸数 (戸)	空き戸数 (戸)	入居率 (%)
上土団地 (A棟・B棟)	H9	耐火RC 3～4層	約2,000	25	1	96.0

本計画では、静岡市営住宅上土団地の1～9号棟（管理戸数234戸）と附帯施設を建て替えるの対象団地とし、市営住宅10～18号棟および県営住宅を関連団地とします。

## 【住戸タイプと入居率】

上土団地における現在の管理入居状況は下表に示すとおりですが、前述のとおり団地周辺の利便性も高いため、市内でも入居率の高い団地といえます。

一方、対象となる1号棟～9号棟の間取りと世帯別の入居者をみると、住戸タイプは2Kと3Kしかなく、2Kタイプにも2人～3人世帯の居住が見られます。

上土団地の入居状況（令和3年4月1日現在）

棟名称	建設年度	階・構造	構造	管理棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
1号棟	S36	3・RC	中層耐火	1	18	5	27.8%
2号棟	S37	4・RC	中層耐火	1	24	18	75.0%
3号棟	S38	4・RC	中層耐火	1	24	21	87.5%
4号棟	S39	4・RC	中層耐火	1	24	16	66.7%
5号棟	S41	4・RC	中層耐火	1	32	23	71.9%
6号棟	S41	4・RC	中層耐火	1	32	20	62.5%
7号棟	S40	4・RC	中層耐火	1	32	22	68.8%
8号棟	S39	4・RC	中層耐火	1	24	15	62.5%
9号棟	S40	4・RC	中層耐火	1	24	15	62.5%
10号棟	S62	4・RC	中層耐火	1	40	31	77.5%
11号棟	S62	4・RC	中層耐火	1	24	17	70.8%
12号棟	S62	4・RC	中層耐火	1	32	27	84.4%
13号棟	S63	4・RC	中層耐火	1	32	26	81.3%
14号棟	S63	4・RC	中層耐火	1	32	26	81.3%
15号棟	H1	4・RC	中層耐火	1	32	23	71.9%
16号棟	H1	4・RC	中層耐火	1	32	29	90.6%
17号棟	H2	4・RC	中層耐火	1	28	22	78.6%
18号棟	H2	3・RC	中層耐火	1	18	15	83.3%

間取り・世帯別の入居状況

間取り	戸数	空	1人世帯	2人世帯	3人世帯
2K	138	57	63	14	4
	59%	24%	27%	6%	2%
3K	96	28	45	20	3
	41%	12%	19%	9%	1%
計	234	85	108	34	7
	100%	36%	46%	15%	3%

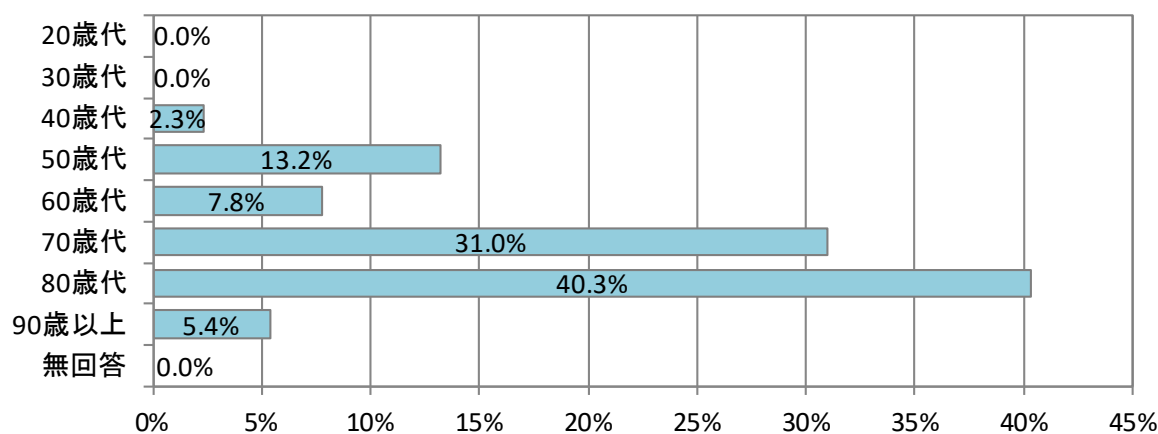
## 【入居者の状況】

団地住民を対象としたアンケート結果から、団地住民の年齢層をみると、「80歳代」が40.3%と最も多く、次いで「70歳代」が31.0%となっています。このように、住民の7割以上が70歳以上の高齢化が見受けられます。

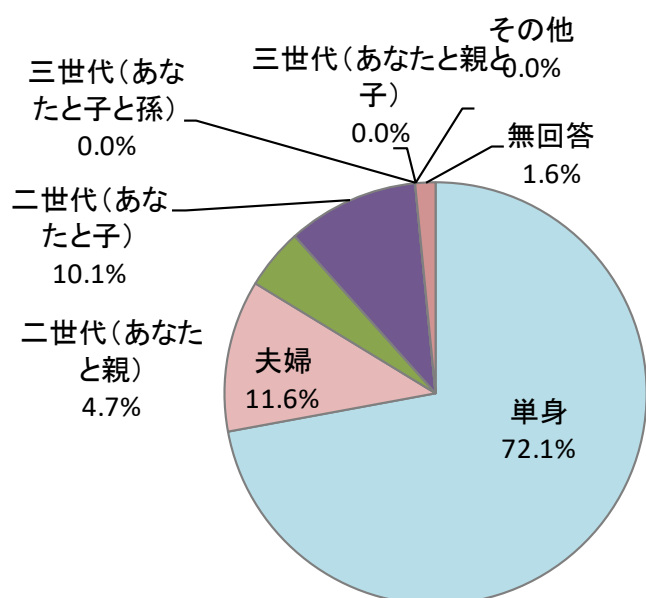
また、家族構成をみると、「単身」が72.1%で最も多く、次いで「夫婦」が11.6%、「二世世代（あなたと子）」が10.1%となっています。

これらの結果から、上土団地の住民は、高齢化が進んでおり、その多くは単身であることが分かります。

Q1\_年齢層 N=129



Q2\_家族構成 N=129



## (2) 課題の抽出

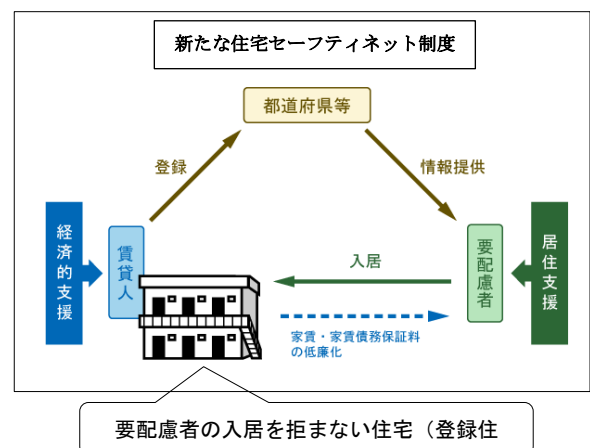
前項で示した市営住宅上土団地の現況整理から、以下のような課題が抽出できます。また、上土団地の建替えにおいては、効率的、効果的な事業推進が求められるため、事業上の課題も以下の通り考えられます。

周辺環境からみた課題等	
<b>課題1</b>	<b>居住者の多くが単身高齢世帯であり、コミュニティ活力の低下への不安</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>アンケート結果からもわかるように、居住者の単身高齢化率が高いです。</li> <li>団地内のコミュニティ活力の低下が危惧され、多様な交流が生まれる仕組みづくりが求められます。</li> </ul>
<b>課題2</b>	<b>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</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住戸プランでは住まい方の選択肢が選べず、子育て世代等の多様な世帯の入居が困難です。</li> <li>そのため、多様な世帯の入居が可能な型別供給とともに、将来の社会状況等に対応できるフレキシブルな住戸プランを検討することが求められます。</li> </ul>
<b>課題3</b>	<b>巴川による浸水想定区域のエリア内に位置する</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>浸水想定区域のエリアに位置しており、内水等の災害に備えた住環境の整備が求められます。</li> <li>ハード整備による防災だけでなく、コミュニティの強化による自主防災の機運の高まりを必要です。</li> </ul>

効率的・効果的な事業推進からみた課題等	
<b>課題1</b>	<b>再整備期間の大幅短縮化</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>空室率の低い大型団地の現地建替は、工事が長期化する傾向があります。</li> <li>公営住宅の円滑な供給や事業コストの抑制のため、再整備期間の短縮が必要です。</li> </ul>
<b>課題2</b>	<b>民間参画による住宅セーフティネットの構築</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅政策全体の課題として、民間の空き室・空き家の活用が十分に進んでいません。</li> <li>「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」を増やす工夫が求められます。(※)</li> </ul>
<b>課題3</b>	<b>市内でも利便性の高い住宅地に位置する公有財産の活用</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅政策全体の課題として、民間の空き室・空き家の活用が十分に進んでいません。</li> <li>活用が、静岡市にふさわしい住生活の実現に向けた取り組みとなることが望ましいです。</li> </ul>

### ※「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」について

住宅確保要配慮者とは、住まい探しに困っている低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等のことです。要配慮者が利用できる民間賃貸住宅を増やすため、都道府県等による住宅の登録制度が設けられました。このようにして、対象者と登録住宅のマッチングが進められています。しかし、住宅確保要配慮者の入居に対して、大家（賃貸人）の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況が、全国的に見られます。入居を制限する理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も高いとされています。そのため、国は、家賃債務保証会社の利用を促進するなど、不安の解消に努めています。



## 2. 上土団地の建替えコンセプト

上土団地の建替えコンセプトを検討するにあたって、前項で整理した課題とともに、上土団地の強みを整理し、これらの地域特性を活かしたコンセプトを検討しました。

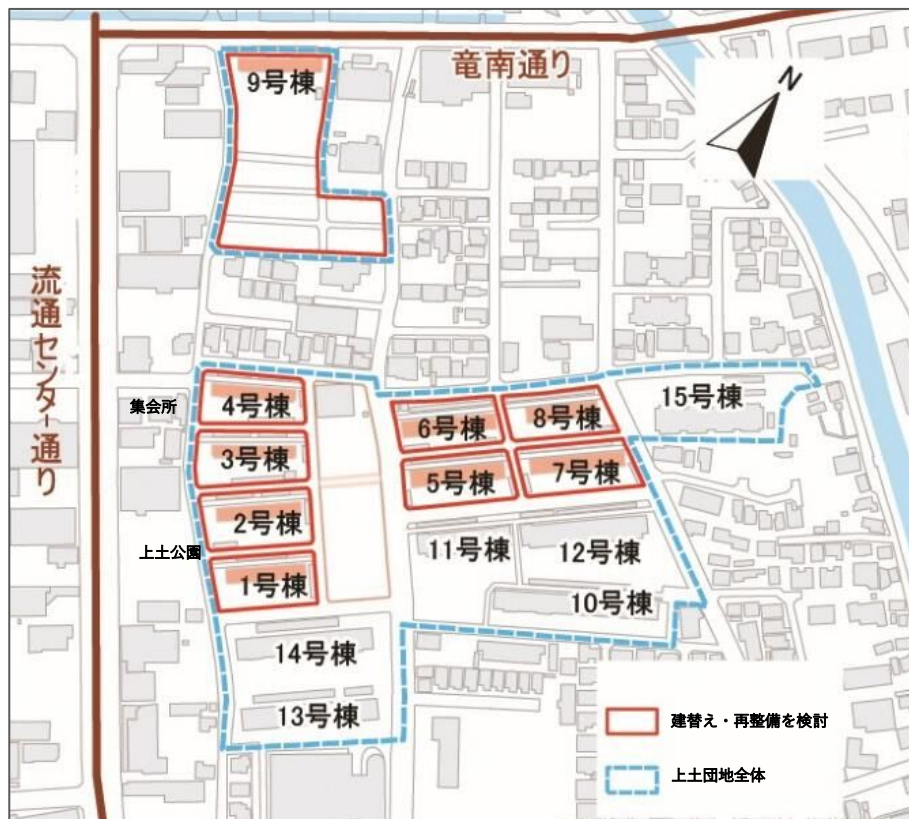
上土団地の強みとしては、隣接する上土公園や集会所を中心に、地域の自治会と住民が相互に利用しているなど、団地と自治会との交流が深いことが挙げられ、上土公園が近接することにより、これらの交流を活かした継続的なコミュニティの醸成につなげることが検討できます。また、交通利便性のほか、周辺の商業施設の立地による生活利便性が高く、対象敷地内の空地を活用した新たな魅力施設の誘導を図ることが可能です。

### 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



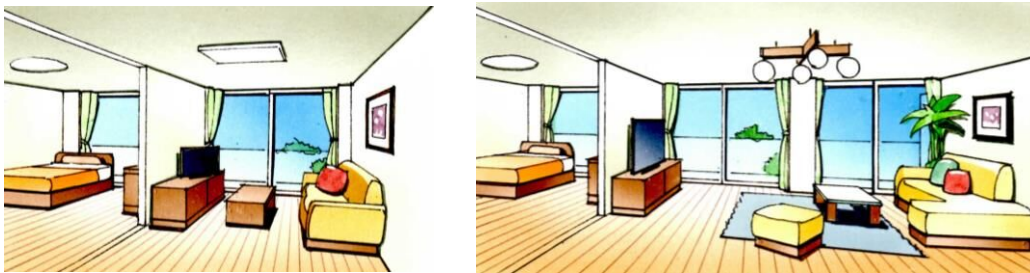
これらの強みと弱みから上土団地の建替え整備においては、周辺の共用空間を地域住民とともに活用するなど「地域とのつながり」に配慮した空間づくりを図るとともに、上土団地の建替えが地域コミュニティの醸成・強化の契機となるよう、「地域に貢献する」団地整備を目指し、建替えコンセプト及び4つの基本方針を次のとおり定めました

## 「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）

### 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。



地域の魅力となる機能誘導（(仮称)上土ひろばイメージ）



### 3. 住棟・住戸等の整備計画の作成

ここでは、上土団地の建替えコンセプトを実現するための4つの基本方針にもとづき、住棟および住戸の整備にあり方について検討します。

#### (1) 多様化するニーズに対応した住環境を整備する

##### ① 建替え戸数の検討

本事業の対象範囲である1号棟から9号棟の管理戸数は、現在234戸です。入居率も高く、今後の市内の団地建替えおよび集約を見据えて、現在の戸数と同等の234戸を整備します。

上土団地の住戸管理戸数

棟名称	建設年度	階・構造	構造	管理棟数	管理戸数
1号棟	S36	3・RC	中層耐火	1	18
2号棟	S37	4・RC	中層耐火	1	24
3号棟	S38	4・RC	中層耐火	1	24
4号棟	S39	4・RC	中層耐火	1	24
5号棟	S41	4・RC	中層耐火	1	32
6号棟	S41	4・RC	中層耐火	1	32
7号棟	S40	4・RC	中層耐火	1	32
8号棟	S39	4・RC	中層耐火	1	24
9号棟	S40	4・RC	中層耐火	1	24
				計	234

## ② 住戸タイプと配分計画の検討

上土団地における現在の住戸タイプは、2Kと3Kの2タイプのみです。一方で、団地住民の単身高齢化率が高く、将来的には、多様な世帯が暮らす住環境が求められています。

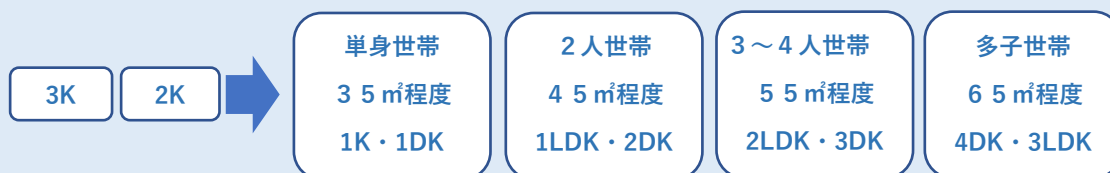
そこで、2Kと3Kしかない住戸プランを、幅広く選択可能な複数の住戸タイプを計画し、コミュニティミックスの観点から子育て世代をはじめ幅広い世代の入居を促進します。また、これに伴い、現在の高齢者を含む多様な人の住まいとして、段差の解消、エレベーター設置など住棟や共用部分にユニバーサルデザインを採用します。

一方、将来にわたって多様な住まい方ができるように、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。

### 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

#### ●多様な世帯が住みコミュニティを育む団地の形成

- ・コミュニティミックスの観点から、中堅層や子育て層の入居を促進するため、現在2Kと3Kしかない住戸プランについて選択可能な複数の住戸タイプを計画します。



- ・タイプ別の検討においては、上記のあり方とともに、市内先進事例でもある「富士見団地」の供給実績を踏まえ、以下の通り検討しました。

- 単身（1人）世帯 : 20% ⇒ 1K/1DK
- 夫婦（2人）世帯 : 50% ⇒ 1LDK/2DK
- 一般（3人）世帯 : 20% ⇒ 2LDK/3DK
- 多子世帯（4人以上）: 10% ⇒ 3LDK/4DK

【上土団地における住戸タイプと配分計画】

間取り	面積	単身世帯 (1人)	夫婦世帯 (2人)	一般世帯 (3人)	多子世帯 (4人~)	合計	割合	面積
1K/1DK	35㎡程度	46戸	0戸	0戸	0戸	46戸	20%	1,610㎡
1LDK/2DK	45㎡程度	0戸	118戸	0戸	0戸	118戸	50%	5,310㎡
2LDK/3DK	55㎡程度	0戸	0戸	46戸	0戸	46戸	20%	2,530㎡
3LDK/4DK	65㎡程度	0戸	0戸	0戸	24戸	24戸	10%	1,560㎡
合計		46戸	118戸	46戸	24戸	234戸	100%	11,010㎡
割合		20%	50%	20%	10%	100%		

● 駐車場の考え方

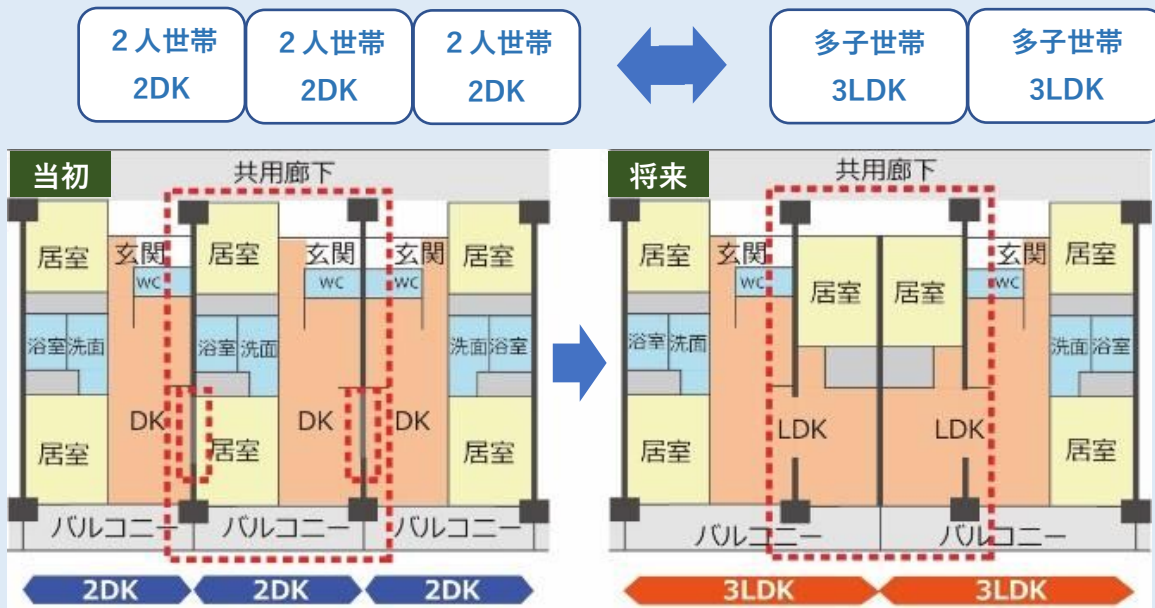
- ・駐車場の台数はアンケート調査等に伴う実態に即した台数を確保するとともに、訪問介護事業者の駐車まずや来客者用については、今後の駐車場の運用について検討します。
- ・事業敷地外住戸の駐車場利用に係る検討事項
- ・第12駐車場のうち、対象外棟の駐車25台については事業用地を含めた駐車場確保（現在の第12駐車場に近い位置が望ましい）について検討します。
- ・建設工事中における駐車場代替地の設定を検討。（第12駐車場のうち対象外棟の駐車25台分）
- ・敷地外の第7駐車場・第9駐車場（計14台）の代替の可能性について検討します。

(参考) 上土団地駐車場利用の現状

	上土団地駐車場名	可能台数	空台数	利用台数	利用割合	来客用	対象内棟(台)										対象外棟(台)										
							1棟	2棟	3棟	4棟	5棟	6棟	7棟	8棟	9棟	小計	10棟	11棟	12棟	13棟	14棟	15棟	小計				
対象敷地内	第1駐車場	5	1	4	80.0%		4																			0	
	第2駐車場	5	1	4	80.0%			4																			0
	第3駐車場	5	0	5	100.0%				5																		0
	第4駐車場	3	0	3	100.0%					3																	0
	第6駐車場	5	1	4	80.0%										4												0
	第10駐車場	6	0	6	100.0%						1	3	2														0
	第12駐車場	52	17	35	67.3%	1				2	3	3		1						2	5	2	10	6			25
小計	81	20	61	75.3%	1	4	4	5	5	4	6	2	1	4	35	2	5	2	10	6	0					25	
対象敷地外	第7駐車場	46	13	33	71.7%	1				2					2	18	5	6	1							30	
	第9駐車場	18	1	17	94.4%										0										17	17	
	第11駐車場	10	0	10	100.0%										0								10			10	
	小計	74	14	60	81.1%	1	0	0	0	0	2	0	0	0	2	18	5	6	1	10	17					57	
合計	155	34	121	78.1%	2	4	4	5	5	6	6	2	1	4	37	20	10	8	11	16	17				82		
民間	第5駐車場	民間利用																									
	第8駐車場	民間利用																									

● 将来にわたって多様な住まい方に対応できる住戸プラン

- ・公営住宅における多様なニーズに対応するため、エレベーター等のバリアフリー対応とともに、将来の住戸プランを柔軟に変更可能なフレキシブルな計画とします。また、ウィズコロナの住まい方も見据えたプランも検討します。



当初 2DK プランから将来 3LDK への間取り変更イメージ例

## 2) 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

### ●維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮します。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮します。

### ●環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮します。
- ・雨水利用、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアル、省エネ機器の使用、ごみの減量化、緑化率の向上、ライフサイクルCO2縮減など、環境共生に配慮します。

#### 例1：省エネ設備の採用・自然材料の使用

- ・LED照明、節水型便器、潜熱回収型のガス給湯器等の省エネルギー機器の採用を検討します。
- ・雨水貯留槽による雨水利用を検討します。
- ・静岡県産木材を内装や外構のベンチ等に使用するなど資源循環に配慮します。



静岡県産木材を内装に活用した事例  
(このはなアリーナ)

#### 例2：熱負荷の低減、カーボンニュートラルの取り組み

- ・外壁等の断熱材に熱伝導率の低い断熱材を採用した外皮性能向上や庇による日射遮蔽、自然換気などのパッシブ技術で熱負荷の抑制に配慮します。
- ・太陽光発電設備や蓄電設備等の再生可能エネルギーの活用により、集会所や公園への電力供給や災害時への対応を検討します。
- ・周辺住民も利用可能なEV専用の充電ステーションの設置など。



庁舎に設置されたEVスタンド(柏崎市役所)

#### 例3：ヒートアイランド化の抑制

- ・舗装面は、路面温度の上昇を抑制する透水性舗装を採用するとともに、緑陰と蒸散作用を考慮した緑地・植栽帯を検討します。

## 3) 新たな生活様式を見据えた住環境の整備

### ●共用部では地域で活用可能なワーキングや自習スペース等の地域の共有スペースを確保します

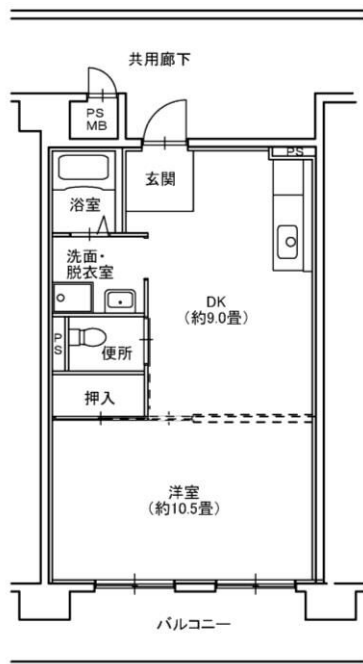
- ・住棟や集会所に共用スペースとしてワーキングスペースや自習スペースの設置を検討します。
- ・本スペースは、団地居住者に加え、周辺住民も利用可能な共用スペースとするほか、災害時における一時避難場所として活用することを検討します。



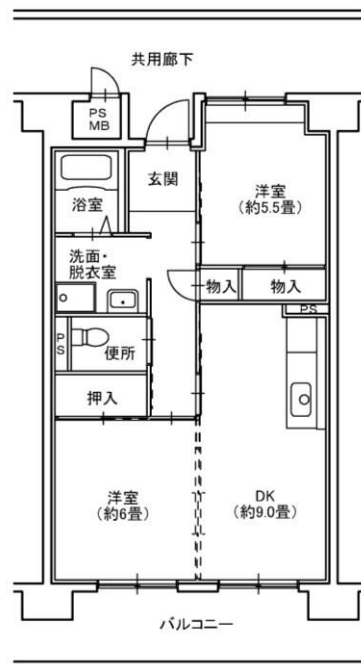
公共施設内のコワーキングスペース

### ③ 住戸計画（平面プラン）の検討

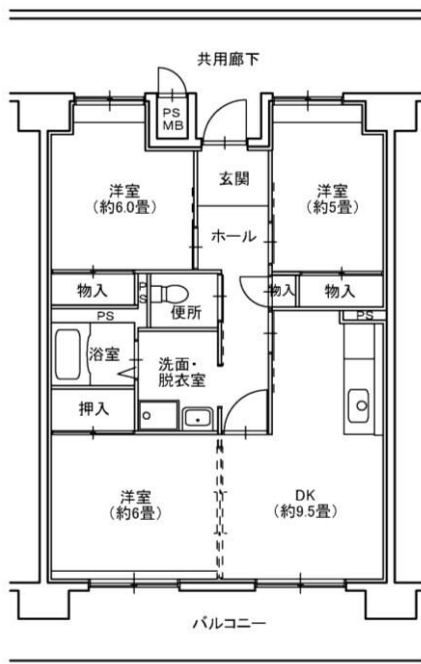
1K/1DK、1LDK/2DK、2LDK/3DK、3LDK/4DK の4つの住戸タイプの平面プランを以下に示します。



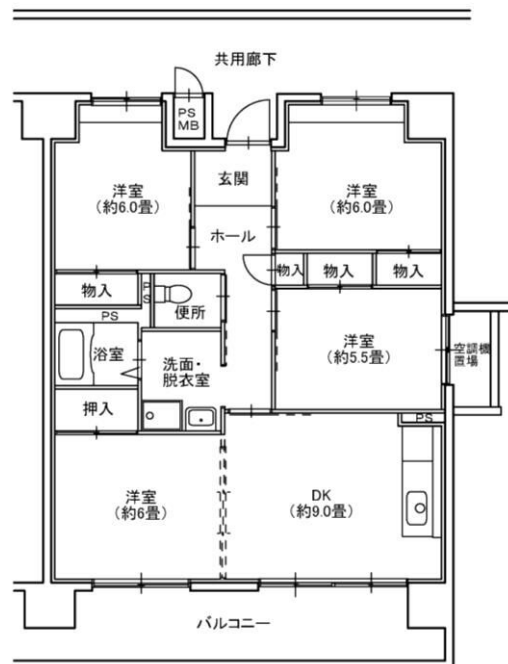
1K/1DK (約 35 m<sup>2</sup>)



1LDK/2DK (約 45 m<sup>2</sup>)



2LDK/3DK (約 55 m<sup>2</sup>)



3LDK/4DK (約 65 m<sup>2</sup>)

## (2) 持続可能な地域コミュニティを育む

### ① 上土公園との一体的な整備によるコミュニティの醸成

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

##### 継承すべきもの① 公園と集会所が生み出す「親しみのある空間」

- ・団地内の公園は木々が豊かで、子どもが身体を動かすのに十分な広さがあります。集会所は、室内から公園の緑と賑わいが自然と目に映り、地域への親しみを呼び起こします。

##### 継承すべきもの② 長年の活動が紡いだ「人と人のつながり」

- ・集会所が地域の自治活動・地域活動の場として使われているほか、公園は毎年「夏祭り納涼大会（東千代田学区）」の会場となっています。集会所と公園は、地域活動の場として、人と人のつながりを生み、現在まで残してきました。

##### 貴重な地域資源を失うことなく、次代に継承する

- ・団地と同じく、集会所・公園もまた老朽化が進んでいます。また、地域住民の高齢化が進むにつれ、地域活動をどのように持続していくかという課題が認識されてきています。
- ・団地の建て替えは、今後の公園・集会所のあり方を考える契機となりますが、どのような形であれ、「親しみのある空間」と「人と人のつながり」を失うことなく、次代に継承することが必要であると考えます。



集会所（現況）

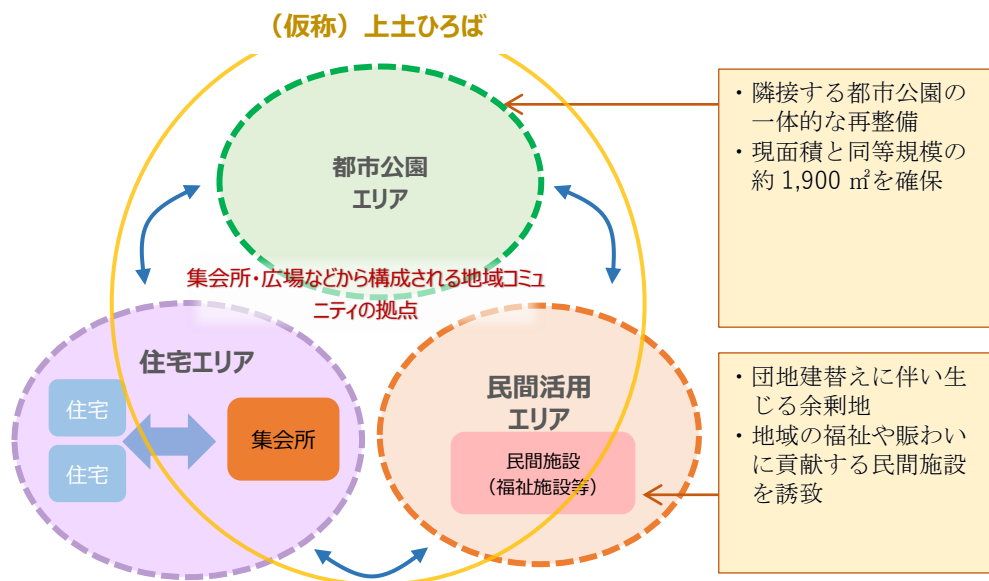


上土公園（現況）

## 2) 公園・集会所・余剰地がゆるやかに繋がった「(仮称) 上土ひろば」を整備する

### 公園、集会所、余剰地の連携した一体的な「(仮称) 上土ひろば」の形成

- ・「(仮称) 上土ひろば」は、公園と集会所、民間施設(※)を、近接させる等、一体的に利用できるよう配置し、新たな上土団地のシンボルとなるよう検討します。
  - ・利用者の相互利用、利用者同士の交流、一体利用した催し等を図ることで、新たな「人と人のつながり」を誘発します。
- ※民間施設：団体の建て替えに伴い生じる余剰地へ、地域の福祉や賑わいに貢献する民間施設を誘致します。



### 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

#### 集会所や公園を、多様な主体が利用できるようにする支援

- ・現在の集会施設は利用されていない時間帯も多く、もっと多くの人に使ってもらえる余地があります。多くの利用が見込めるようであれば、市が施設管理を支援することを検討します。
- ・また、静岡市では、公園をはじめとした公共空間を活用した、まちの賑わいや活性化に寄与する取り組み（「エリアマネジメント」(※)といいます)を応援しています。団地内に公園についても、こうした取り組みを行う多様な主体に開放し、より活発な活動を促します。

※エリアマネジメント：

地域における良好な環境や地域の価値を向上させるための住民・事業者・地権者等による主体的な取組。

#### 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

市民活動団体



子育て支援活動



こどもの遊び場づくり

民間事業者

社会福祉法人  
民間企業  
個人事業主



文化・スポーツ教室



フリーマーケット



## ② 共同施設（集会所）等の整備計画の検討

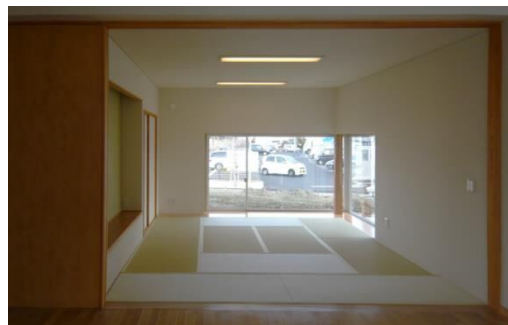
近年の住宅団地と共同施設（集会所）、都市公園、小広場等が併設された事例調査をふまえ、上土団地の建替えにおいて重視するポイントを次のとおり整理します。

### ○上土団地のコミュニティ活性化、コミュニティ意識の更なる醸成をめざします。（集会所）

- ・シェアキッチンや和室など、団地住民とともに地域の方々が集い、活動できるスペースを検討し、コミュニティの醸成を図ります。



【土間キッチン】  
土間エリアと並行したキッチン。



【和室】  
全開放すれば一体的な利用も可能

### ○公園や広場での日常生活の触れ合い、コミュニティを育む団地のあり方を検討します。（都市公園・小広場）

- ・団地内には住民同士の集いなど、日常的な交流を図るため、“たまり”となる小広場の整備を検討します。
- ・都市公園と集会所を近接させるなど、一体的な利用が可能な配置を検討します。



【広場と一体となった集会所】



【コンクリート製 野外ステージ】



【「仕掛け」を広場のあちこちに計画】

○緑を活かした豊かな住環境、周辺の住宅地に配慮した景観形成を検討します。(都市公園・小広場)

- ・緑を活かした地域の憩いの場を目指すとともに、地域にとっても貴重な緑の空間として景観に配慮した植栽とします。



【緑を活かしたコミュニティの場づくり】



【地域のシンボルとなる緑の創出】

### ③ 福祉施設等の併設に関する検討

近年の住宅団地と福祉施設等が併設された事例調査をふまえ、上土団地の建替えにおいて重視するポイントを次のとおり整理します。

#### ○上土団地の住民だけでなく、周辺にお住いの近隣住民との交流の場を検討します。

- ・地域の新たな拠点として、福祉等に関する相談窓口を設置するなど、地域福祉の新たな拠点づくりを検討します。

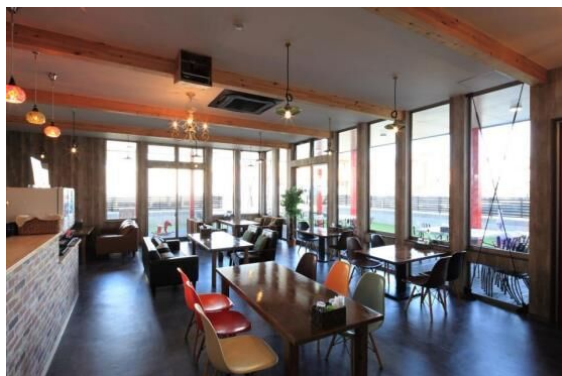


事例：ゆいま〜る大曾根（大曾根併存住宅内）

福祉、介護、生活、労働、健康などの地域の困りごとを気軽に相談できる場所。地域内の高齢者・こども支援団体・医療健康支援団体などと協力して対応する。

#### ○地域の交流イベントにも活用できる施設のあり方を検討します。

- ・余剰地活用によるカフェ等の誘致により、地域の方々も気軽に来ることのできる空間づくりを目指し、地域の親子が集えるイベントなどを検討します。



事例：市営桜ヶ丘団地内  
子育て支援住宅（ハグ・テラス）  
【ママカフェ「mama cafe & dining A&R」】  
多くのママと子どもたちでにぎわう。テラス席や外の遊具スペースも人気。ハグ・テラス入居者以外も利用できる。



【市営桜ヶ丘団地内  
子育て支援住宅（ハグ・テラス）  
プレイロット（児童遊園）】  
普段は学童施設から直接外に出られる子どもたちの遊び場、イベントのときなどには親子連れでにぎわう。

○高齢者福祉、児童福祉、子育て支援など多世代に配慮した施設のあり方を検討します。

- ・地域の子どもからお年寄りまで気軽に立ち寄れる機能の誘導を検討します。
- ・これらの施設誘導は、後述の余剰地の活用を検討します。



事例：フロール元住吉（旧北加瀬第1・2団地）

【放課後サポート】

夕方 17:00～19:00（最大延長 19:30）までの時間でカフェスペースにて実施する、小学生を対象とした宿題の見守り。地域で子育てを応援するために、主に近隣地域の住民スタッフがサポート。



事例：フロール元住吉（旧北加瀬第1・2団地）

【コワーキング&カフェ】

通常のカフェ利用はもちろん、店内でゆっくりとPC作業や勉強、手仕事などに利用可能。

### (3) 団地整備を通じた地域の安全・安心の向上

#### ① 災害対策、浸水対策、自治会防災の検討

上土団地整備には地域の安全・安心の向上が必要です。上土団地は浸水及び洪水ハザードマップに該当しているため、安全・安心に配慮した団地整備のあり方を検討します。

#### 1) 防災への取組み検討（大雨による浸水対策・避難対策例）

##### 【ハード面の検討】

雨水流出抑制対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川や下水道で従来から行ってきた流下・排水施設だけでは排水しきれない雨水は、河川や下水道の施設に入る前に一時的に貯留、または地下に浸透させるための施設整備を検討する。河川や下水道に入る雨水を少なくできるため、浸水被害を軽減する効果がある。</li> <li>上土団地における都市公園、駐車場等への貯留・浸透施設の整備を検討する。</li> </ul>
住棟等の個別での内水対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>止水板の設置（住棟・住戸）</li> <li>浸水防止壁設置（敷地）</li> <li>施設利用者の避難に係るスロープ等の施設整備（住棟）</li> <li>土のう・水のう、ビニールシートの配備（防災倉庫） など</li> </ul>

##### 【ソフト面の検討】

避難計画の検討・策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>上土団地を対象とした避難計画・避難ルート計画</li> </ul>
情報共有	<ul style="list-style-type: none"> <li>上土団地入居者を対象としたハザードマップの周知や避難場所の説明会、定期的な避難訓練の実施</li> <li>災害時に配慮が必要な入居者の情報共有 など</li> </ul>

（参考）浸水対策への配慮事項例（ハード面）

高床式にする	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階部分を柱のみの空間にして駐車場・駐輪場などに活用する。（ピロティ構造）</li> <li>鉄筋コンクリート造の基礎を高くする構造とし、想定される水位よりも1階床の位置を高くする。</li> </ul>
外壁を耐水化する	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄筋コンクリート造など防水性のある外壁を設けることで、住棟・住宅への浸水被害を低減させる。</li> <li>1階住戸の玄関などは止水板で防水する。</li> </ul>
設備機器を守る	<ul style="list-style-type: none"> <li>基幹設備の高さ設定を考慮する。</li> <li>エレベーターの配置を考慮する。（エレベーターの巻上機や制御装置などの主要機器が昇降部上部にある設備仕様の採用を検討する。）</li> <li>1階住戸内のコンセントはなるべく高い位置に設置する。</li> <li>1階と2階の電気系統を分けることで、1階が浸水によりショートした場合に2階の停電を防ぐ。</li> <li>エアコンの室外機や給湯器などを想定される水位より上に設置する。</li> </ul>

## 2) 単身高齢者等への配慮・安全・安心への取組み検討

### 【ハード面の検討】

<p>高齢者等への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部の住戸に非常押しボタン・見守り機器を整備し、単身高齢者の安全・安心な住まいづくりに配慮する。</li> <li>高齢者・障がい者配慮設計指針（JIS）に基づき、住戸内の事故防止を図る。（階段、床仕上げ、建具、照明設備、電気設備等） など</li> </ul>
<p>防犯への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>犯罪の抑止等を目的に、上土公園、駐車場・駐輪場周辺、エレベーターホール、ごみステーション等に見守りカメラの設置を検討する。</li> <li>見守りカメラの設置を明示することで、犯罪を抑止する。</li> <li>共用廊下側の窓には面格子等を設置し、開口部からの侵入を防止する。</li> <li>侵入が想定される1階バルコニー側の窓ガラスに防犯ガラス（合わせガラス）の採用を検討し、セキュリティを向上させる。</li> <li>1階住戸のバルコニー外周部の舗装は砂利敷きを検討する。 など</li> </ul>
<p>その他の配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>統一感のある街並みを形成し、上土団地の領域性を強調する。</li> <li>敷地内通路、駐車場等への出入り口、交差点付近は、子供や高齢者の飛び出し等に配慮して歩行者空間を十分に確保するとともに、良好な見通しを確保する。</li> <li>敷地外周の植栽は、低木を配置して視認性を確保する。 など</li> </ul>



共用廊下側の窓面格子



非常押しボタン



見守りカメラ

### 【ソフト面の検討】

<p>単身高齢者への見守り活動</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会（住民）による住民主体の見守り活動を促進する。（安否確認、住民情報の収集、集会所等へのサロン・情報共有）</li> </ul>
<p>自治会活動の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日頃からご近所付き合いや自治会活動などを通して近隣居住者や地域住民と顔見知りになり、「地域の目」を形成して安全・安心な団地づくりとする。 など</li> </ul>

## 4. 余剰地活用の方針検討

### (1) 事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供

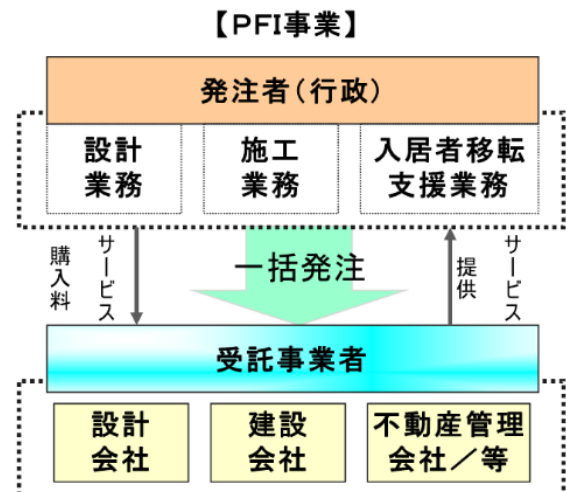
本事業において以下のような効果を得ることを目標として、民間事業者活用の可能性を検討します。

#### 包括発注による工期短縮効果から、行政サービスの早期提供とコストの縮減が期待できる

- ・従来方式で想定していたスケジュールよりも工期短縮が可能。また、人員体制、工事用車両・資器材等の運用などの合理化によるコスト縮減が期待される。など

#### 価格と提案の総合評価により、民間ノウハウによる良質な市営住宅設計・建設の提案

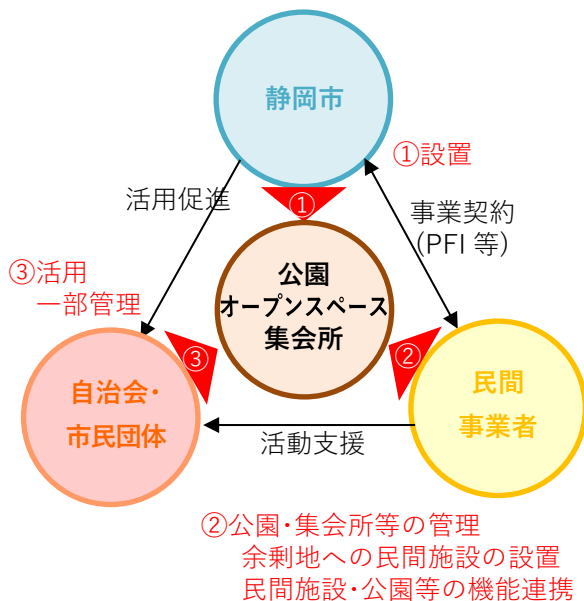
- ・オープンスペースの効果的配置や周辺住民にも魅力的な公共空間デザイン。維持管理コストに配慮した計画提案。
- ・スケルトンインフィルによる将来の間仕切りの変更や設備更新のしやすさに配慮。など



## (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（上土ひろば）

- コミュニティが育まれる仕掛けを連続的に計画します。
- 既存公園の役割を継承しつつ、集会所や都市公園が一体化した「（仮称）上土ひろば」を検討。
- 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。

（『持続可能な地域コミュニティを育む団地』モデル例）



### 民間事業者から出された意見

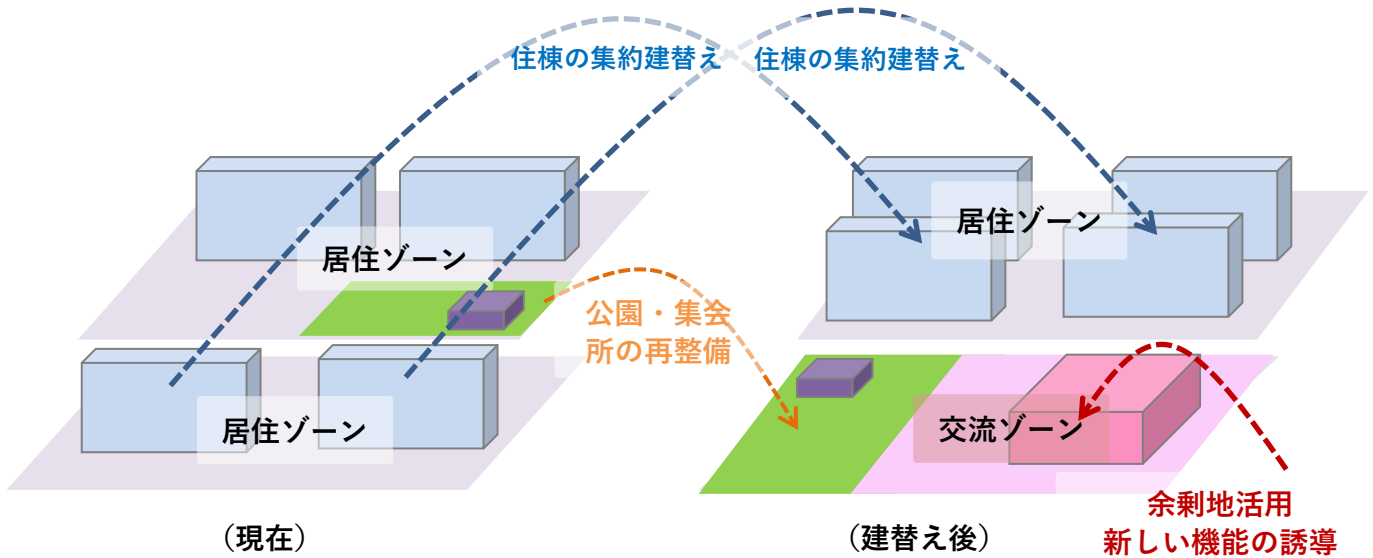
- コンセプトについて
  - ・公営住宅のコミュニティは非常に重要
  - ・他に例のない画期的なもので、実現できれば良い。
- 公園・集会所の役割
  - ・コミュニティ力を育むためには、公園と集会所の活用がポイントであり、福祉施設と公園が隣接するで、利用者同士の交流が生まれた事例がある。
- 実現に向けた課題
  - ・コミュニティ支援の主体をどうするかが課題。
  - ・持続性には住民の想いを引き継ぐことが重要だが、これが非常に難しく、解決すべき課題である。
  - ・実現できるプレイヤーと共に詰める必要がある。
  - ・民間施設と公園・集会所の一体利用を促進しながら、管理やファイナンスは領域を分けるなど、バランスをとることが重要である。



### (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など、団地住民だけではなく地域住民へのサービス向上が期待できる

- ・隣接する公園や集会所の一体的な管理により、団地住民および地域コミュニティの継承・強化
- ・仮移転斡旋だけでなく、移転時の高齢者・障害者世帯に対する配慮



①望ましい機能への誘導方法：余剰地等の機能を分類し、適切に誘導する。

分類	①整備を期待する機能	②整備を認める機能
考え方	コンセプトに合致し、公益性が特に高いもの	コンセプトに相反せず、民間ニーズの高いもの
公的支援	あり	なし
提案評価	評価（高）	評価（中）

#### ②参画機能例

上土団地における余剰地活用の方策は、下表のとおり「整備を期待する機能」、「整備を認める機能」、「整備を禁止する機能」に分類整理します。

表 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
飲食・物販	・公園や広場等との連携あり	・病院、診療所 ・一般的な店舗
その他		・貸駐車場／貸事務所

## 5. 建替基本計画案の作成

### (1) 建物配置計画等に対する法的条件等の整理

#### ①建築基準法

項目	条項	適用	備考
用途地域	法 48 条	第二種中高層住居専用地域・第二種住居地域	
容積率	法 52 条	200%	
建蔽率	法 53 条	60%	
道路斜線	法 56 条	適用距離：20m、勾配：1.25/1	
日影規制	法 56 条の 2	平均地盤面からの高さ：4m 10m以内の日影規制 4.0h 10m超の日影規制 2.5h	
高度地区	法 58 条	[第二種中高層住居専用地域] 最高限 2 種 (16m) (最高高さ 16m、北側斜線制限 10m+1 : 1.25) [第二種住居地域] 最高限 3 種 (19m) (最高高さ 19m、北側斜線制限 10m+1 : 1.25)	
法 22 条区域	法 22 条 法 23 条	屋根：不燃材料で造るか、又はふく等のほか、大臣認定のもの 外壁：延焼のおそれのある部分を屋内側に石膏ボード (t9.5) 等を張り、屋外側に土塗壁等とするほか、大臣認定のもの	
一の敷地とみなすこと等による制限の緩和	法 86 条	制限の緩和を適用する	
特殊建築物	法 27 条	別表第一 用途(二)項 共同住宅の用途に供する階：3 階以上につき耐火建築物	
居室採光	法 28 条	有効採光面積／居室床面積 $\geq$ 1/7	
居室換気	法 28 条 令 20 条の 2	火気使用室 有効換気面積／居室床面積 $\geq$ 1/20 シックハウス換気回数：0.5 回/時	
屋外階段	令 23 条 令 120 条 令 121 条	直上階の居室の床面積の合計 $>$ 200 m <sup>2</sup> 幅 $\geq$ 90cm、蹴上 $\leq$ 20cm、踏面 $\geq$ 24cm、踊場 $\geq$ 90cm	
面積区画	令 112 条 1 項	主要構造部：耐火構造の床、壁 床面積 1,500 m <sup>2</sup> 以内ごとに耐火構造の床、壁又は特定防火設備で区画	
竪穴区画	令 112 条 9 項	主要構造部：耐火構造 地階、3 階以上に居室がある階：エレベーター昇降路、	

		階段、ダクトスペース等を区画	
各戸の界壁	令 114 条	耐火構造として天井裏、小屋裏まで達せしめる	
直通階段	令 120 条	避難階に通ずる一の直通階段の避難歩行距離 $\leq 50\text{m}$ $\leq 60\text{m}$ (当該壁、天井の仕上が準不燃以上)	
避難階段	令 122 条	住戸 $\leq 200\text{ m}^2$ 、共用部 $\leq 100\text{ m}^2$ 耐火構造の床、壁で区画の場合免除 上記以外の場合、避難階段となる	
屋外への出口	令 125 条	階段から屋外に至る歩行距離は、避難階以外の階における規定数値の 2 倍以下	
排煙	令 126 条の 2	免除 耐火構造の床、壁で区画 $< 200\text{ m}^2$	
非常照明	令 126 条の 4	除外 住戸内 免除 採光上有効に開放された廊下等	
非常用進入口	令 126 条の 6	31m以下で 3 階以下の各階 道、4m以上の通路に面する外壁 代替進入口：10m以内/箇所	
内装制限	令 128 条の 4 令 128 条の 5	免除 耐火構造の床、壁で区画 $< 200\text{ m}^2$ ただし 11 階以上の住戸は消防特例適用の為、壁、天井の仕上を不燃又は準不燃とする	
非常用 E V	令 129 条の 13 の 2	階数 $4 \leq 31\text{m}$ 、床面積 $\leq 100\text{ m}^2$ ごとに耐火構造の床、壁 又は特定防火設備で区画することで免除	
避雷設備	令 129 条の 14	建物の部分 $> 20\text{m}$	

## ②消防法

項目	条項	適用	備考
防火対象建築物 区分	令別表第一	(五) 項 (ロ) 共同住宅	
特定共同住宅	総務省令第 40 号	特定共同住宅 (二方向避難・開放型)	
無窓・有窓階の 区分		有窓階：有効開口面積 $\geq$ 各階床面積/30	
消火器具	令 10 条	延べ面積 $\geq 150\text{ m}^2$	
屋内消火栓設備	令 11 条	延べ面積 $\geq 2,100\text{ m}^2$ (耐火構造・内装 $\geq$ 難燃)	※ 1
スプリンクラー 設備	令 12 条 条例 47 条	地階を除く階数 $\geq 11$ 階 もしくは、建物高さ $> 31\text{m}$	※ 1
自動火災報知設 備	令 21 条	延べ面積 $\geq 500\text{ m}^2$	※ 1
非常警報設備	令 24 条	収容人員 $\geq 50$ 人	※ 1
避難器具	令 25 条	収容人員 $\geq 30$ 人	※ 1

誘導標識	令 26 条	全部	※ 1
連結送水管	令 29 条	地階を除く階数 $\geq$ 7 階	
非常コンセント 設備	令 29 条の 2	地階を除く階数 $\geq$ 11 階	

※ 1...特定共同住宅であれば設置免除

### ③公営住宅等整備基準

項目	条項	適用	備考
敷地の安全等	6 条 1 項	軟弱地盤等の場合に、地盤改良等安全上必要な措置	
	6 条 2 項	必要に応じ、雨水及び汚水を有効に排出又は処理するための施設	
住棟等の基準	7 条	日照、通風等の確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮	
住宅の基準	8 条 1 項	防火、避難及び防犯のための適切な措置	
	8 条 2 項	住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置	5 の 5 の 5-1 (3) 等級 4
	8 条 3 項	住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能を適切に図るための措置	5 の 8 の 8-1 (3) イ等級 2 5 の 8 の 8-4 (3) 等級 2
	8 条 4 項	構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置	5 の 3 の 3-1 (3) 等級 3
	8 条 5 項	給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修が行える措置	5 の 4 の 4-1 (3)・ 4-2 (3) 等級 2
住戸の基準	9 条 3 項	居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置	5 の 6 の 6-1 (3) 等級 3
住戸内の各部	10 条	移動の利便性及び安全性を確保するための措置、その他高齢者等が日常生活を支障なく営むことができる措置	5 の 9 の 9-1 (3) 等級 3
共用部分	11 条	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置	5 の 9 の 9-2 (3) 等級 3
附帯施設	12 条	自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を適切に設置	
児童遊園	13 条	住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じ	

		て、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なもの	
集会所	14 条	住戸数、敷地の規模・形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なもの	
広場及び緑地	15 条	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮	
通路	16 条 1 項	敷地の規模、形状、住棟等に応じて、日常生活の利便、通行の安全等に支障がないよう合理的に配置	
	16 条 2 項	通路における階段部に補助手摺又は傾斜路を設置	

#### ④静岡県福祉のまちづくり条例

対象：共同住宅等（1棟当たりの戸数が51戸以上の共同住宅又は1棟当たりの室数が51室以上の寄宿舎若しくは下宿）

部分	整備基準
廊下その他これに類するもの(以下「廊下等」という。)	<p>ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>イ 階段又は傾斜路(階段に代わり、又はこれに併設するものに限る。)の上端に近接する部分(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)には、視覚障害者に対し段差又は傾斜の存在の警告を行うために床面に敷設されるブロックその他これに類するものであって、点状の突起が設けられており、かつ、周囲の床面との色の明度の差が大きいこと等により容易に識別できるもの(以下「点状ブロック等」という。)を敷設すること。ただし、当該部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(ア) 勾こう配が20分の1を超えない傾斜がある部分の上端に近接するもの</p> <p>(イ) 高さが16センチメートルを超えず、かつ、勾こう配が12分の1を超えない傾斜がある部分の上端に近接するもの</p> <p>(ウ) 主として自動車の駐車のために供する施設に設けるもの</p>
階段(その踊場を含む。以下同じ。)	<p>ア 踊場は除き、手すりを設けること。</p> <p>イ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>ウ 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとする。</p> <p>エ 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。</p> <p>オ 段がある部分の上端に近接する踊場の部分(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)には、点状ブロック等を敷設すること。ただし、当該部分が(1)の項イの(ウ)に該当するもの又は段がある部分と連続して手すりを設けるものである場合は、この限りでない。</p> <p>カ 主たる階段は、回り階段でないこと。ただし、回り階段以外の階段を設ける空間を確保することが困難であるときは、この限りでない。</p>
傾斜路(その踊場)	ア 勾こう配が12分の1を超え、又は高さが16センチメートルを超える傾斜があ

<p>を含む。以下同じ。)のうち階段に代わり、又はこれに併設するもの</p>	<p>る部分には、手すりを設けること。</p> <p>イ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>ウ その前後の廊下等との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとする。</p> <p>エ 傾斜がある部分の上端に近接する踊場の部分(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)には、点状ブロック等を敷設すること。ただし、当該部分の上端に近接する踊場の部分が(1)の項イの(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するもの又は傾斜がある部分と連続して手すりを設けるものである場合は、この限りでない。</p>
<p>敷地内の通路</p>	<p>ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。</p> <p>イ 段がある部分は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 手すりを設けること。</p> <p>(イ) 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとする。</p> <p>(ウ) 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とする。</p> <p>ウ 傾斜路は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 勾こう配が12分の1を超え、又は高さが16センチメートルを超え、かつ、勾こう配が20分の1を超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。</p> <p>(イ) その前後の通路との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとする。</p>
<p>駐車場</p>	<p>ア 機械式駐車場及び共同住宅等に設ける駐車場を除き、1以上の駐車場に、車いす使用者が円滑に利用することができる駐車施設(以下「車いす使用者用駐車施設」という。)を1以上設けること。</p> <p>イ 車いす使用者用駐車施設は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 幅は、350センチメートル以上とすること。</p> <p>(イ) 車いす使用者用駐車施設又はその付近に、車いす使用者用駐車施設であることを表示すること。</p> <p>(ウ) (7)の項アの(ウ)に定める経路の長さができるだけ短くなる位置に設けること。</p>
<p>障害者、高齢者等が円滑に利用できる経路(以下「利用円滑化経路」という。)</p>	<p>ア 次に掲げる場合(地下街等に設ける場合を除く。)には、それぞれ(ア)から(ウ)までに定める経路のうち1以上を、利用円滑化経路とすること。</p> <p>(ア) 建築物に、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として障害者、高齢者等が利用する居室(直接地上へ通ずる出入口のある階((7)の項において「地上階」という。))又はその直上階若しくは直下階のみに居室がある建築物にあっては、地上階にあるものに限る。以下「利用居室」という。)を設ける場合 道又は公園、広場その他の空地(以下「道等」という。)から当該利用居室までの経路</p> <p>(イ) 建築物又はその敷地に車いす使用者用便房を設ける場合 利用居室(当該建築物に利用居室が設けられていないときは、道等。(ウ)において同じ。)から当該車いす使用者用便房までの経路</p>

(ウ) 建築物又はその敷地に車いす使用者用駐車施設を設ける場合 当該車いす使用者用駐車施設から利用居室までの経路

イ 利用円滑化経路は、次に掲げるものとする。

(ア) 当該利用円滑化経路上に階段又は段を設けないこと。ただし、傾斜路又は昇降機を併設する場合は、この限りでない。

(イ) 当該利用円滑化経路を構成する出入口は、次に掲げるものとする。

a 幅は、80センチメートル以上とすること。

b 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。

(ウ) 当該利用円滑化経路を構成する廊下等は、(1)の項に定めるもののほか、次に掲げるものとする。

a 幅は、120センチメートル以上とすること。

b 50メートル以内ごとに車いすの転回に支障がない場所を設けること。

c 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。

(エ) 当該利用円滑化経路を構成する傾斜路(階段に代わり、又はこれに併設するものに限る。)は、(3)の項に定めるもののほか、次に掲げるものとする。

a 幅は、階段に代わるものにあつては120センチメートル以上、階段に併設するものにあつては90センチメートル以上とすること。

b 勾こう配は、12分の1を超えないこと。ただし、高さが16センチメートル以下のものにあつては、8分の1を超えないこと。

c 高さが75センチメートルを超えるものにあつては、高さ75センチメートル以内ごとに踏幅が150センチメートル以上の踊場を設けること。

(オ) 当該利用円滑化経路を構成する昇降機((カ)に定めるものを除く。(オ)において同じ。)及びその乗降ロビーは、次に掲げるものとする。

a かご(人を乗せ昇降する部分をいう。以下同じ。)は、利用居室、車いす使用者用便房又は車いす使用者用駐車施設がある階及び地上階に停止すること。

b かご及び昇降路の出入口の幅は、80センチメートル以上とすること。

c かごの奥行きは、135センチメートル以上とすること。

d 乗降ロビーは、高低差がないものとし、その幅及び奥行きは150センチメートル以上とすること。

e かご内及び乗降ロビーには、車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置を設けること。

f かご内に、かごが停止する予定の階及びかごの現在位置を表示する装置を設けること。

g 乗降ロビーに、到着するかごの昇降方向を表示する装置を設けること。

h 用途面積の合計が2,000平方メートル以上の建築物(教育施設、自動車教習所等、共同住宅等、事務所及び工場を除く。)の利用円滑化経路を構成する昇降機にあつては、aからcまで、e及びfに定めるもののほか、次に掲げるものとする。

- (a) かごの床面積は、1.83 平方メートル以上とすること。
- (b) かごは、車いすの転回に支障がない構造とすること。
- i 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用する昇降機及び乗降ロビーにあっては、a から h までに定めるもののほか、次に掲げるものとする。ただし、昇降機及び乗降ロビーが(1)の項イの(ウ)に該当するものである場合は、この限りでない。
  - (a) かご内に、かごが到着する階並びにかご及び昇降路の出入口の戸の閉鎖を音声により知らせる装置を設けること。
  - (b) かご内及び乗降ロビーに設ける制御装置(車いす使用者が利用しやすい位置及びその他の位置に制御装置を設ける場合にあつては、当該その他の位置に設けるものに限る。)は、点字により表示する等視覚障害者が円滑に操作することができる構造とすること。
  - (c) かご内又は乗降ロビーに、到着するかごの昇降方向を音声により知らせる装置を設けること。
- (カ) 当該利用円滑化経路を構成する特殊な構造又は使用形態の昇降機は、車いす使用者が円滑に利用することができるものとして次に定める構造方法とすること。
  - a エレベーターにあっては、次に掲げるものとする。
    - (a) 特殊な構造又は使用形態のエレベーター及びエスカレーターの構造方法を定める件(平成 12 年建設省告示第 1413 号)第 1 第 7 号に規定するものとする。
    - (b) かごの床面積は、0.84 平方メートル以上とすること。
    - (c) 車いす使用者がかご内で方向を変更する必要がある場合にあつては、かごの床面積が十分に確保されていること。
  - b エスカレーターにあっては、次に掲げるものとする。
    - (a) 2 枚以上の踏段を同一の面に保ちながら昇降させることができ、かつ、当該運転時の定格速度が 30 メートル以下であること。
    - (b) 2 枚以上の踏段を同一の面とした先端の部分に車止めを設けること。
- (キ) 当該利用円滑化経路を構成する敷地内の通路は、(5)の項に定めるもののほか、次に掲げるものとする。
  - a 幅は、120 センチメートル以上とすること。
  - b 50 メートル以内ごとに車いすの転回に支障がない場所を設けること。
  - c 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。
  - d 傾斜路は、次に掲げるものとする。
    - (a) 幅は、段に代わるものにあつては 120 センチメートル以上、段に併設するものにあつては 90 センチメートル以上とすること。
    - (b) 勾こう配は、12 分の 1 を超えないこと。ただし、高さが 16 センチメートル以下のものにあつては、8 分の 1 を超えないこと。
    - (c) 高さが 75 センチメートルを超えるもの(勾こう配が 20 分の 1 を超える



	<p>ものに限る。)にあつては、高さ 75 センチメートル以内ごとに踏幅が 150 センチメートル以上の踊場を設けること。</p> <p>ウ アの(ア)に定める経路を構成する敷地内の通路が地形の特殊性によりイの(キ)の規定によることが困難である場合におけるア及びイの規定の適用については、アの(ア)中「道又は公園、広場その他の空地(以下「道等」という。)」とあるのは、「当該建築物の車寄せ」とする。</p>
案内設備までの経路	<p>ア 建築物又はその敷地に当該建築物の案内設備を設ける場合は、道等から案内設備までの経路(不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。)のうち 1 以上を、視覚障害者が円滑に利用できる経路(以下「視覚障害者利用円滑化経路」という。)とすること。ただし、道等から案内設備までの経路が(1)の項イの(ウ)に該当するもの又は建築物の内にある当該建築物を管理する者等が常時勤務する案内設備から直接地上へ通ずる出入口を容易に視認でき、かつ、道等から当該出入口までの経路がイに定める基準に適合するものである場合は、この限りでない。</p> <p>イ 視覚障害者利用円滑化経路は、次に掲げるものとする。</p> <p>(ア) 当該視覚障害者利用円滑化経路に、線状ブロック等(視覚障害者の誘導を行うために床面に敷設されるブロックその他これに類するものであって、線状の突起が設けられており、かつ、周囲の床面との色の明度の差が大きいこと等により容易に識別できるものをいう。以下同じ。)及び点状ブロック等を適切に組み合わせたもの(以下「視覚障害者誘導用ブロック」という。)を敷設し、又は音声その他の方法により視覚障害者を誘導する設備を設けること。ただし、進行方向を変更する必要がない風除室内においては、この限りでない。</p> <p>(イ) 当該視覚障害者利用円滑化経路を構成する敷地内の通路の次に掲げる部分には、点状ブロック等を敷設すること。</p> <p>a 車路に近接する部分</p> <p>b 段がある部分又は傾斜がある部分の上端に近接する部分((1)の項イの(ア)若しくは(イ)のいずれかに該当するもの又は段がある部分若しくは傾斜がある部分と連続して手すりを設ける踊場等の部分を除く。)</p>

### ⑤静岡市開発許可技術基準

駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の設置に関する基準は、原則として駐車場法施行令(昭和 32 年政令 340 号)第 7 条第 1 項から第 5 項及び第 8 条から第 15 条を準用する。</li> <li>・一台あたりの駐車ますは、駐車方法等実情により異なるが原則として長さ 5.0m 以上幅 2.3m 以上とすること。</li> <li>・駐車場の出入口は、1～2 箇所とし、個別に出入りする構造は避けること。</li> <li>・駐車場は、原則として舗装を行い、駐車ますは、溶融式白線又はこれと同等のものをもって表示すること。</li> <li>・共同住宅等においては、原則として計画戸数以上の駐車場を確保すること。</li> </ul>
自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅等については、計画戸数一戸につき一台以上の自転車駐車場を確保する。</li> </ul>

公園等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(都市計画法施行令第 25 条第 6 号) 開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合はこの限りではない。</li> <li>・(令第 25 条第 6 号 [開発面積 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合]) 「3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。」とは、最低水準としては開発区域内に散在する公園等の面積を合計して 3%あればよいということになるが、予定建築物等の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち必要なものを 1 箇所か 2 箇所程度にまとめて 3%以上設置することが望ましく、最低限でも防災、避難活動上の見地からすると 150 m<sup>2</sup>以上とすることが望ましい。</li> <li>・静岡市みどりの基本計画で定める緑化目標の基準を遵守すること。</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>【予定建築物等の公園等の設置基準一覧表 (用途：住宅)】</b></p> <table border="1" data-bbox="371 846 1441 1122"> <thead> <tr> <th rowspan="2">開発面積</th> <th rowspan="2">公園等の総面積</th> <th rowspan="2">設置内容</th> <th rowspan="2">用地の帰属</th> <th colspan="2">面積要件</th> <th rowspan="2">根拠条文</th> </tr> <tr> <th>最低面積</th> <th>帰属要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3ha 以上 ～5ha 未満</td> <td rowspan="3">開発面積の 3%以上</td> <td>公園等</td> <td rowspan="3">帰属を要する</td> <td>150 m<sup>2</sup>以上 が望ましい</td> <td>—</td> <td>令第 25 条 第 6 号</td> </tr> <tr> <td>5ha 以上 ～20ha 未満</td> <td rowspan="2">公園</td> <td rowspan="2">300 m<sup>2</sup>以上</td> <td>1,000 m<sup>2</sup>以上 の公園が 1ヶ所以上</td> <td rowspan="2">令第 25 条 第 7 号 規則第 21 条</td> </tr> <tr> <td>20ha 以上</td> <td>1,000 m<sup>2</sup>以上 の公園が 2ヶ所以上</td> </tr> </tbody> </table>	開発面積	公園等の総面積	設置内容	用地の帰属	面積要件		根拠条文	最低面積	帰属要件	0.3ha 以上 ～5ha 未満	開発面積の 3%以上	公園等	帰属を要する	150 m <sup>2</sup> 以上 が望ましい	—	令第 25 条 第 6 号	5ha 以上 ～20ha 未満	公園	300 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上 の公園が 1ヶ所以上	令第 25 条 第 7 号 規則第 21 条	20ha 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上 の公園が 2ヶ所以上
開発面積	公園等の総面積					設置内容	用地の帰属		面積要件		根拠条文													
		最低面積	帰属要件																					
0.3ha 以上 ～5ha 未満	開発面積の 3%以上	公園等	帰属を要する	150 m <sup>2</sup> 以上 が望ましい	—	令第 25 条 第 6 号																		
5ha 以上 ～20ha 未満		公園		300 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上 の公園が 1ヶ所以上	令第 25 条 第 7 号 規則第 21 条																		
20ha 以上					1,000 m <sup>2</sup> 以上 の公園が 2ヶ所以上																			
消防水利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設置基準は次によるものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 開発区域には、消防水利施設 (既存の水利を含む) を当該区域の各部分から 1 の水利施設に至る距離が 120m以下となるよう設置しなければならない。</li> <li>イ 設置する消防水利施設は、原則として防火水槽 (又は防火井戸) とし、開発区域の面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上の場合には、防火水槽 (又は防火井戸) を 50,000 m<sup>2</sup>以下ごとに 1 個以上設置するものとする。ただし、消防水利施設の設置の状況により、消火栓でもよいものとする。</li> </ul> </li> <li>・この基準により設置する消防水利施設とは、消防法第 20 条第 1 項に基づき「消防水利の基準」(昭和 39 年 12 月 10 日消防庁告示第 7 号) に適合するもので、次によるものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 消火栓は、原則として地下式とし静岡市が採用している規格のものであること。</li> <li>イ 防火水槽は、「消防施設強化促進法」(昭和 28 年 7 月 27 日法律第 87 号) の規定に基づき「国が行う補助の対象となる消防施設の基準額」(昭和 29 年 5 月 10 日総理府告示第 487 号) 第 2 条防火水槽の規格に基づくものであること。マンホールの蓋は静岡市消防標準型 (鋳鉄製耐荷重 600KN) を使用すること。</li> <li>ウ 防火井戸は、「大規模地震対策等総合支援事業補助金交付要綱 (平成 13 年 4 月 25 日付防政第 18 号及び防消防第 76 号) に基づくものであること。マンホール</li> </ul> </li> </ul>																							

	<p>の蓋は静岡市消防標準型（鋳鉄製耐荷重 600KN）を使用すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設置については、静岡市消防局警防部警防課と協議すること。</li> </ul>
ごみ集積施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設置場所等については、本市の担当課と協議すること。</li> </ul>
雨水貯留施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為にあつては、放流先の排水能力について検討を加え必要に応じ洪水調整池を設置すること。ただし、放流先の河川管理者等と協議により、設置しないことについて同意を得た場合はこの限りではない。</li> </ul>

## ⑥静岡市みどり条例

対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市または他の公共団体などが設置する全ての公共建築物</li> <li>・民間が設置する敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の共同住宅（長屋含む）、商業施設、業務施設、工場及び事業所等を設置する行為</li> </ul>
緑化基準	<p>公共建築物：敷地面積の 5%以上の緑化面積の確保（市は義務）</p> <p>民間の事業所等：敷地面積の 5%以上の緑化面積の確保（努力義務）</p>
緑化目標	<p>公共建築物：敷地面積の 15%以上の緑化面積の確保</p> <p>民間の事業所等 敷地面積の 10%以上の緑化面積の確保</p>

## ⑦静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

標識の設置	<p>第 7 条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民にその建築計画の周知を図るため、第 9 条第 1 項の届出をしようとする日の 10 日前までに、規則で定めるところにより、当該中高層建築物の建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。</p>
建築計画の説明	<p>第 8 条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、次条第 1 項の規定による届出をする前に、その建築計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、隣接住民に対して説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。</p> <p>2 建築主等は、周辺住民からの申出があつたときは、中高層建築物の建築計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、当該申出人に対して説明しなければならない。</p> <p>3 前 2 項に規定するもののほか、建築主等は、近隣関係住民から中高層建築物の建築に関する説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。</p>
標識設置の届出等	<p>第 9 条 建築主は、第 7 条の規定により標識を設置し、かつ、前条第 1 項の規定による中高層建築物の建築計画の説明をしたときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>2 前項の規定による届出は、次に掲げる手続のうちいずれか早いものをしようとする日の 20 日前までに行わなければならない。</p> <p>(1) 法第 6 条第 1 項及び法第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請又は法第 18 条第 2 項に規定する計画の通知</p> <p>(2) 法の規定に基づく認定又は許可の申請のうち規則で定めるもの</p>

	3 市長は、必要があると認めるときは、前条第 2 項の規定により行った説明の状況又は同条第 3 項の規定により開催した説明会の状況について、建築主に対して報告を求めることができる。
--	--

### ⑧その他法令

条例	内容
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	・省エネ性能に関する計画の届出
土壤汚染対策法	・ 3,000 m <sup>2</sup> 以上の土地の形質の変更 ・ 審査側に土壤汚染の情報がある場合には調査指示あり (汚染物質が規定値以下である事を証明)
静岡県地球温暖化防止条例 静岡県環境配慮制度 (CASBEE 静岡)	・ 床面積の合計が 2,000 m <sup>2</sup> を越える建築物を建築する場合、工事着手の 21 日前に建築物環境配慮計画書の提出
住宅の品質確保の促進等に関する法律	・ 住宅の各種性能の評価基準 ・ 公営住宅法に基づく性能の証明

## (2) 配置の基本的な考え方

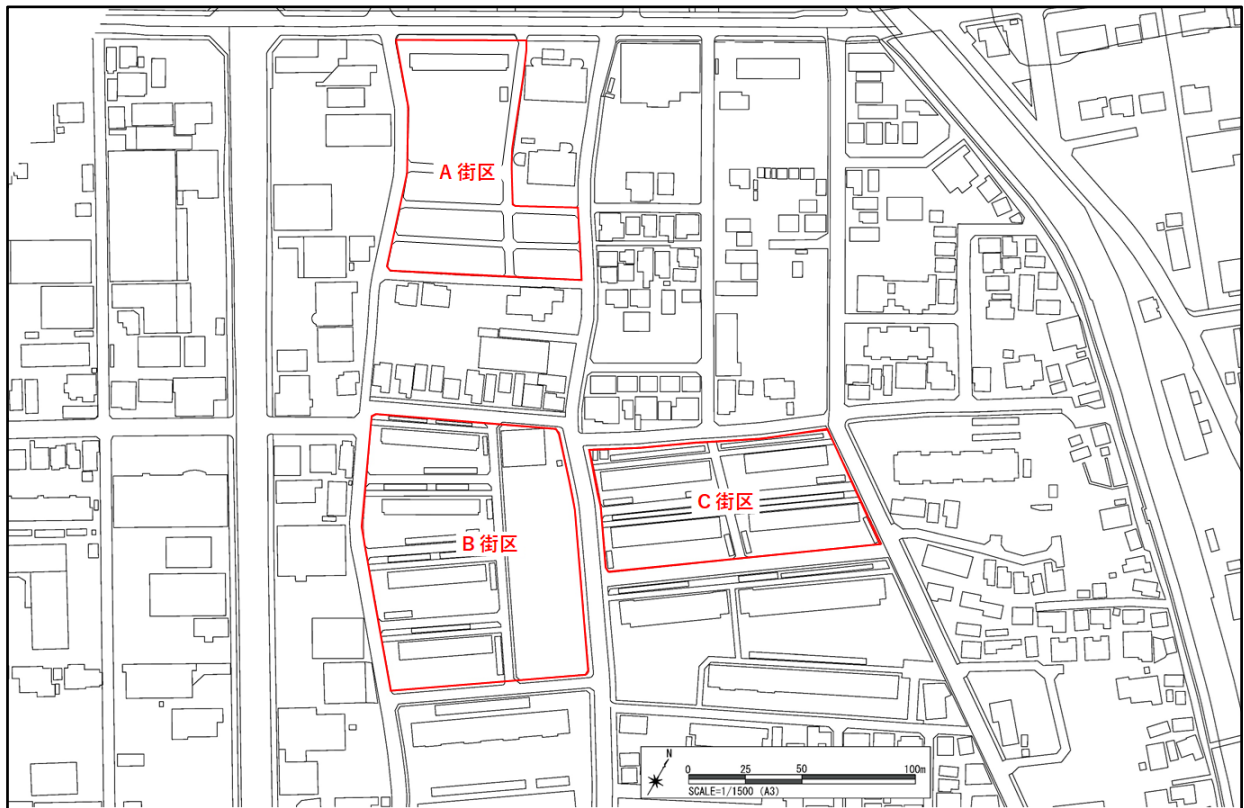
### ①敷地条件

- ・地域地区：第二種中高層住居専用地域（A・B・C街区）・第二種住居地域（A街区）
- ・法定容積率：200%
- ・法定建ぺい率：60%
- ・道路斜線：適用距離：20m、勾配：1.25/1
- ・日影規制：8時～16時、測定点4.0m、5mライン4時間、10mライン2.5時間
- ・高度地区：[第二種中高層住居専用地域]

最高限2種（16m）（最高高さ16m、北側斜線制限10m+1：1.25）

[第二種住居地域]

最高限3種（19m）（最高高さ19m、北側斜線制限10m+1：1.25）



- ・現在の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。

## ②計画緒元の整理

項目	計画内容	備考
事業区域 ：敷地面積	全体：約 22,000 m <sup>2</sup> A 街区：約 5,700 m <sup>2</sup> B 街区：約 10,400 m <sup>2</sup> C 街区：約 5,900 m <sup>2</sup>	・既設市道・団地内通路を事業区域（敷地面積）に含む。
計画住戸数	合計 234 戸を計画する。	・型別は 2DK：3DK=1：1 で配置図を作成する。
除却	既存住宅 234 戸、集会所、上土公園（公衆トイレ等含む）	
階数	最大 5 階	
駐車台数	全てを平面駐車場として計画する。 合計 234 台（100%）または 166 台（71%）	・静岡市開発許可技術基準は入居者用：1.0 台/戸。
駐輪台数	合計 234 台（100%）	・静岡市開発許可技術基準は入居者用：1.0 台/戸。
代替都市公園	約 1,900 m <sup>2</sup> を計画する。	・静岡市開発許可技術基準 3%は 660 m <sup>2</sup> ・既存上土公園は 1,894 m <sup>2</sup>
緑地面積	緑化基準 5%の場合は 1,100 m <sup>2</sup> 以上必要である。 緑化目標 15%の場合は 3,300 m <sup>2</sup> 以上必要である。	・静岡市みどり条例
集会所	200 m <sup>2</sup> の集会所を計画する。	

### ③住環境やコミュニティの向上に向けた配慮事項

#### 1) 良好なコミュニティ

- ・周辺に公共施設等が多く立地している上土団地の強みを活かし、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。
- ・良好なコミュニケーションが図られるように、適度な開放性を持たせた施設計画及び住戸配置に配慮します。
- ・緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境の確保するよう配慮します。

#### 2) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に安心して生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場などの整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮します。

#### 3) 維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト (LCC) の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮します。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮します。
- ・エレベーターや集合郵便受へ風雨吹込防止に配慮します。

#### 4) 環境共生への配慮

- ・雨水利用、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアル、省エネ機器の使用、ごみの減量化、緑化率の向上、ライフサイクル CO2 縮減など、環境共生を検討します。

#### 5) 新たな生活様式に対応した住環境

- ・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検討します。
- ・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検討します。

#### 6) 地域防災

- ・浸水想定を考慮した建替えに配慮し、雨水流出抑制対策、内水対策、設備の高さ位置等を検討します。
- ・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。
- ・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・安全な地域づくりに配慮します。

#### ④地域における安全・安心の配慮、周辺環境への配慮事項

##### 1) 配置・周辺環境

- ・入居者の通勤・通学・買い物など、日常生活における動線を考慮した計画とします。
- ・日影・日照、風害等について周辺環境に配慮します。
- ・電波障害について、必要に応じて対策を行う等、周辺環境に配慮します。
- ・周辺住民のプライバシーに配慮します。
- ・近隣の戸建住宅等に対する圧迫感の軽減に配慮します。
- ・建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮します。
- ・駐車場の外周部は、緑化や柵を設けるなど周辺の環境に配慮します。
- ・ゴミ置き場は、近隣の住宅等への異臭の軽減に配慮します。

##### 2) 緑化等

- ・緑化等により周辺の環境に配慮します。

##### 3) 意匠・景観

- ・建替住棟等のデザイン等は、周辺の街並み景観との調和や周辺環境の将来的な変化に配慮するとともに、暖かみのある意匠・景観とします。
- ・上土住宅整備用地内は埋設配管を原則とするとともに、電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮します。
- ・電気室等を設置する場合は、敷地周辺の道路からの景観に配慮し、道路側から見えにくい配置とするなど対策を検討します。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する場合は、親しみのある外装材やデザインの採用、植栽を施す等の対策を検討します。

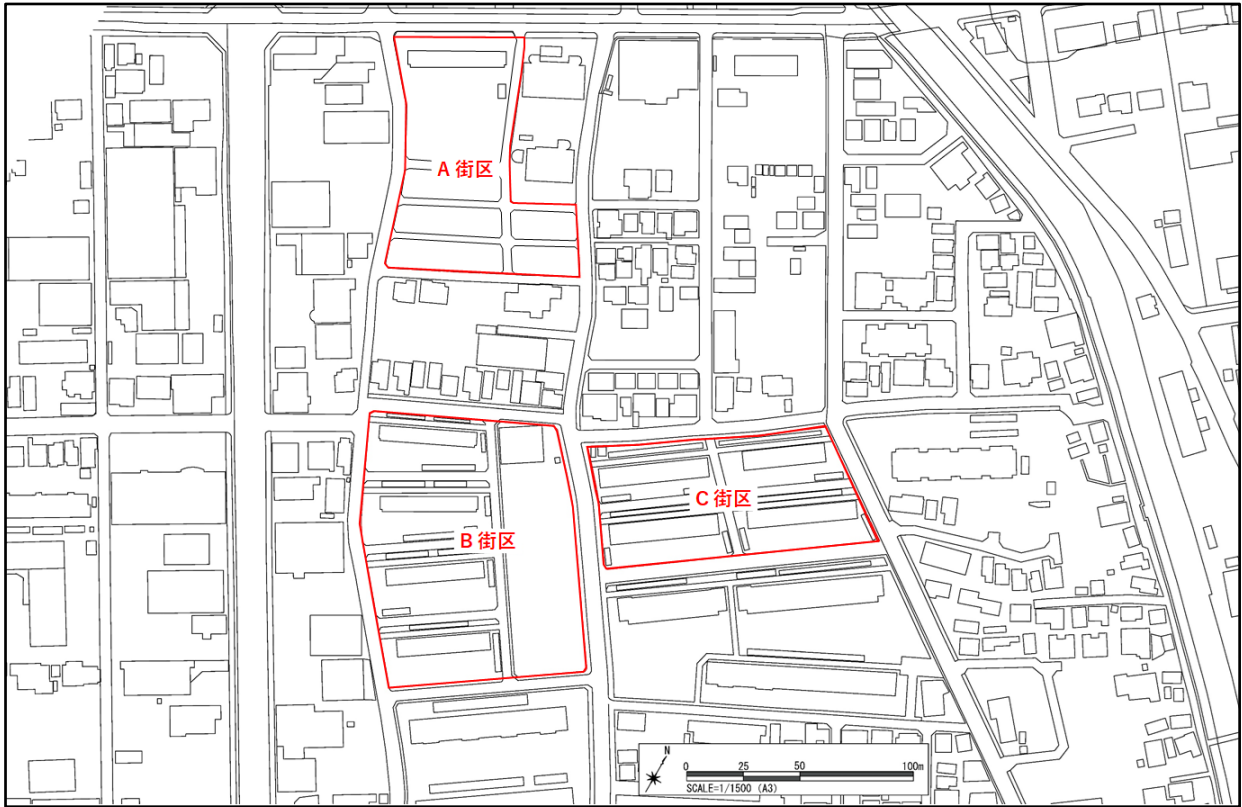
##### 4) 安全・防犯

- ・車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置を検討します。
- ・防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とします。
- ・配置計画等に際しては、見通しの確保に配慮します。
- ・消防車両の進入路については、関係法令等を遵守します。
- ・玄関庇の上や屋上等への侵入を防止する対策を施します。
- ・竖樋等を伝っての住戸への侵入を防止する対策を施します。
- ・廊下及び階段には手摺を設置します。
- ・廊下等には転落防止のための柵を設置します。
- ・共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施します。
- ・廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施します。
- ・標示板等の損壊による危害を防止する対策を施します。

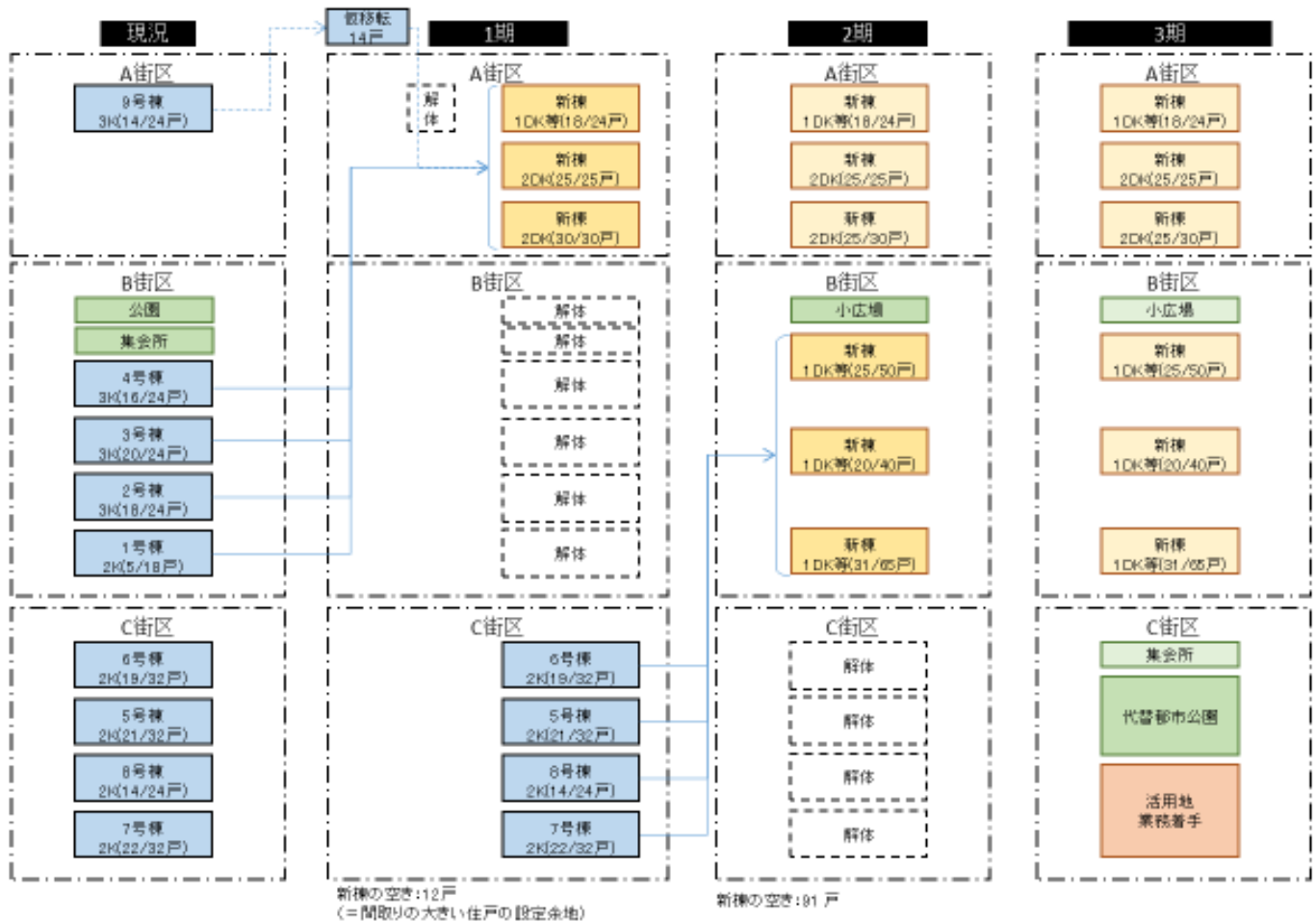


### (3) 建替え計画（工区分け）の作成

建替え計画（工区分け）は、下図のとおりA・B・C街区に分けて計画します。

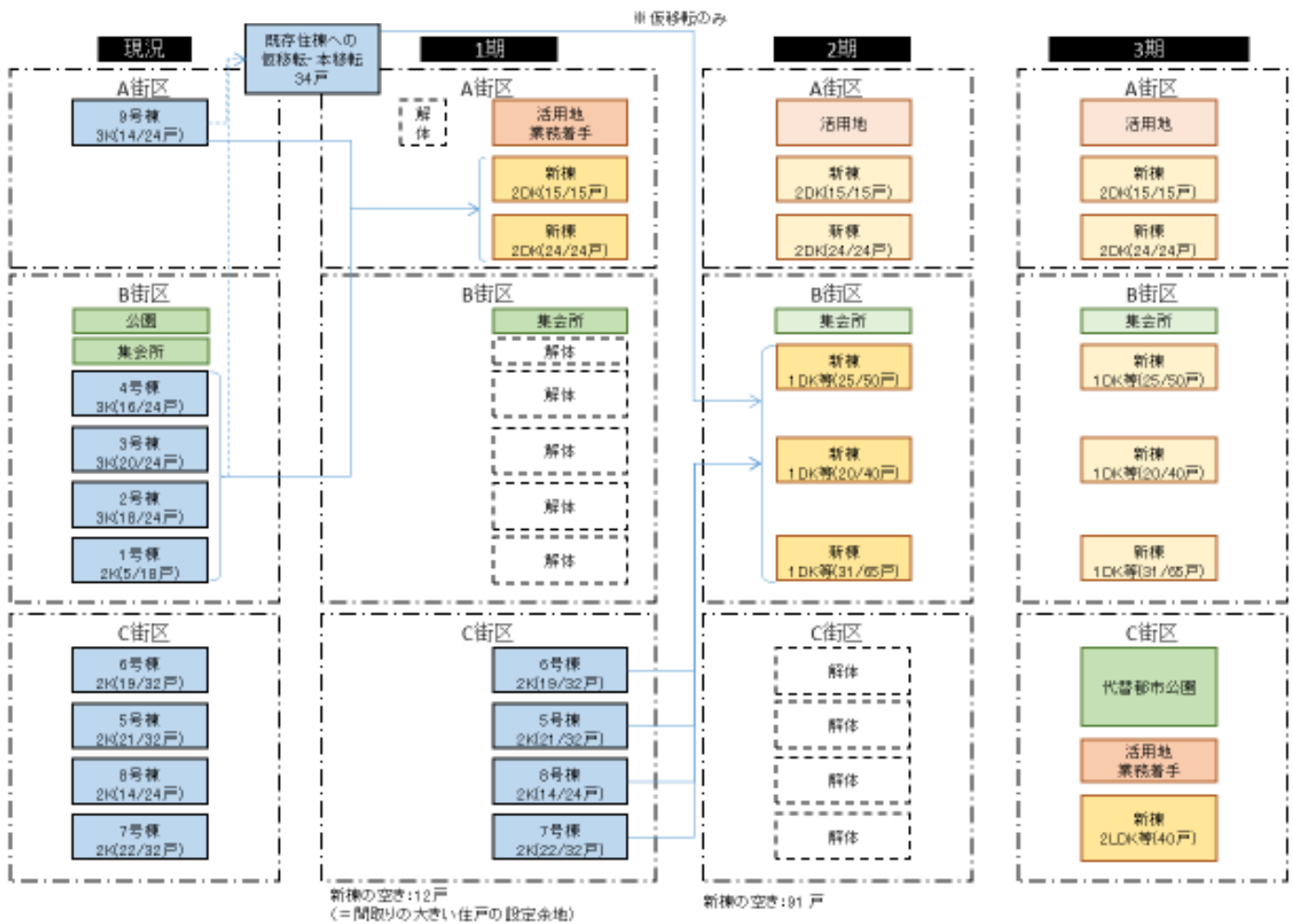


【ローリング検討案Ⅰ（仮移転あり・駐車場設置70%の場合）】



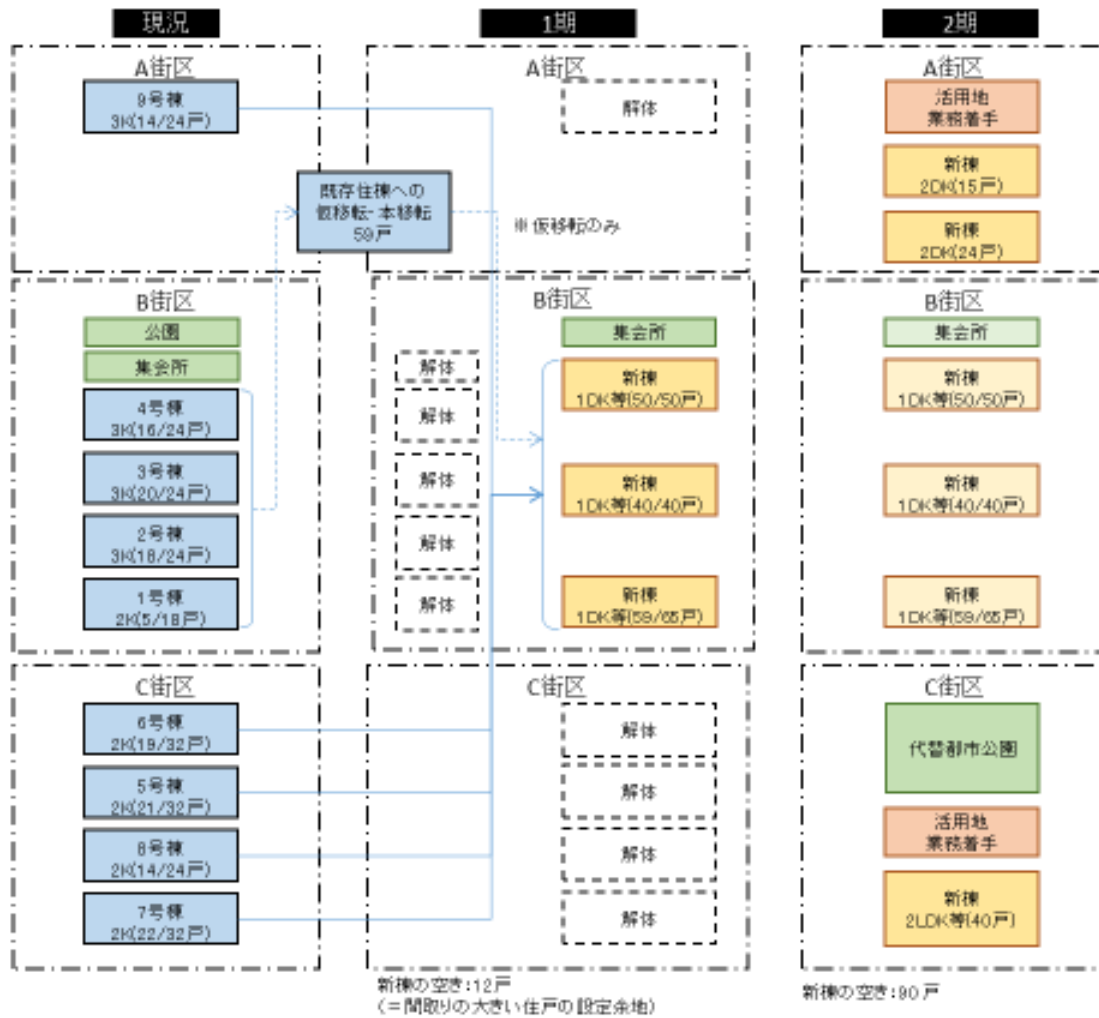
- ・14世帯の移転が必要であり、事業実施上のリスクとなる。
- ・コンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。
- ・各街区内に70%の駐車台数を確保。
- ・集会所機能の継続ができない。
- ・都市公園機能を継続して確保できない。(一定の空白期間がある)

【ローリング検討案Ⅱ-1（仮移転あり・駐車場設置 70%・A 街区種地の場合）】



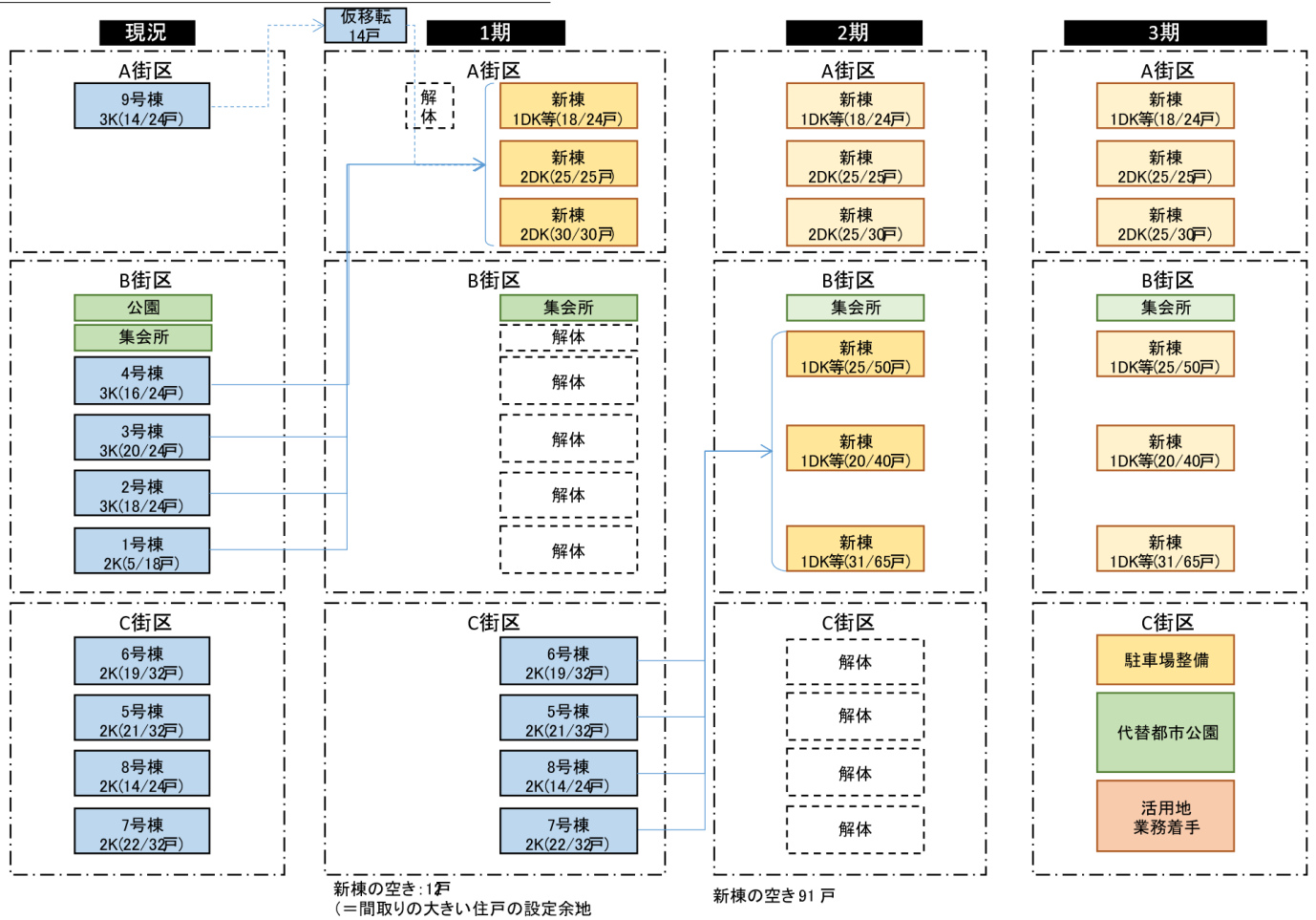
- ・ 34世帯の移転が必要であり、事業実施上のリスクとなる。
- ・ コンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。
- ・ 利便性の高いA街区に活用地を確保できる。
- ・ 各街区内に70%の駐車台数を確保。
- ・ 集会所機能を継続して確保できる。
- ・ 都市公園機能を継続して確保できない。(一定の空白期間がある)

【ローリング検討案Ⅱ-2（仮移転あり・駐車場設置 70%・B 街区種地の場合）】



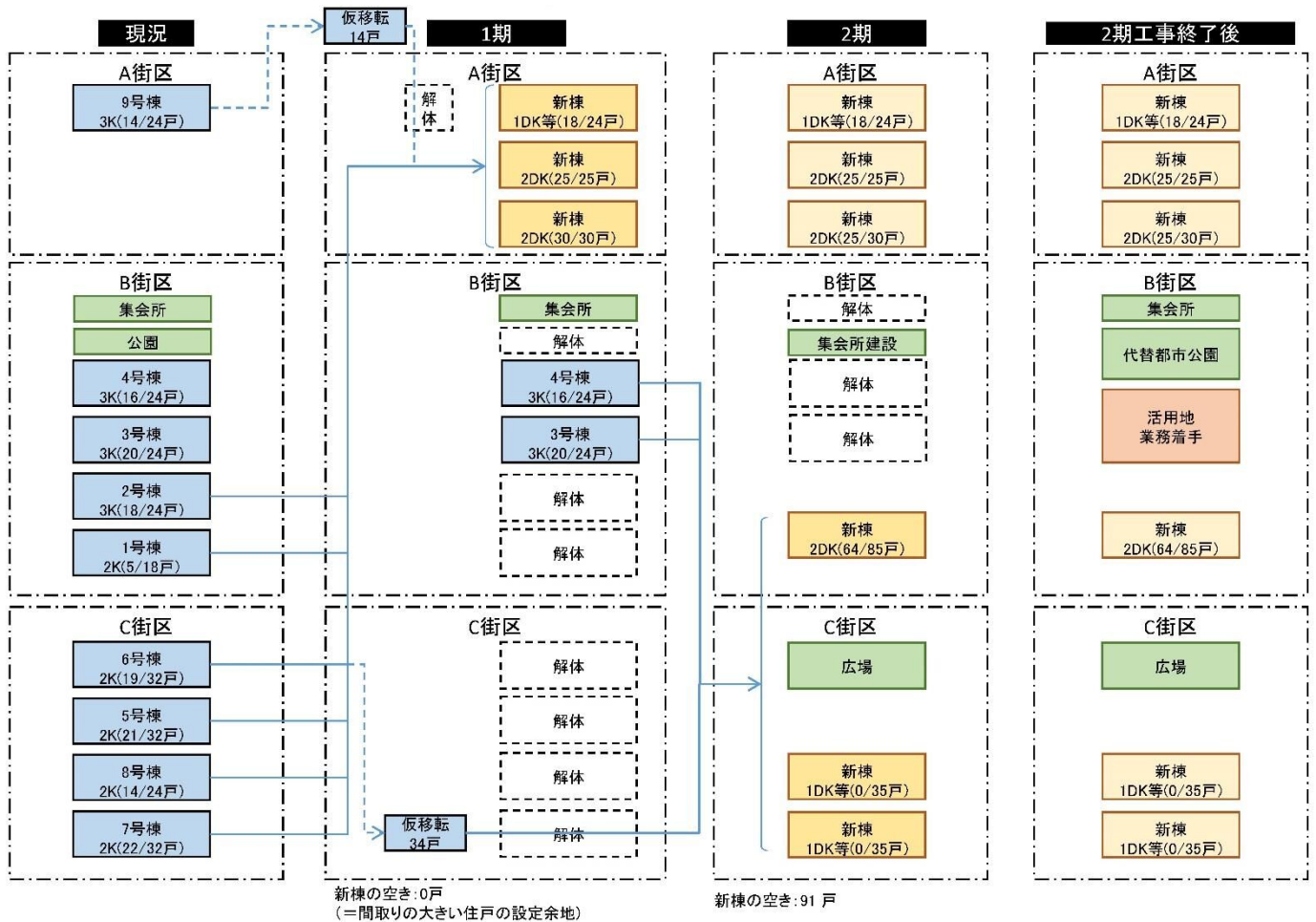
- ・ 59世帯の移転が必要であり、事業実施上のリスクとなる。
- ・ よりコンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた単期による PFI 事業の成立性が高まる。
- ・ 利便性の高い A 街区に活用地を確保できる。
- ・ 各街区内に 70 %の駐車台数を確保。
- ・ 集会所機能を継続して確保できる。
- ・ 都市公園機能を継続して確保できない。(一定の空白期間がある)

【ローリング検討案Ⅲ（仮移転あり・駐車場設置 100%の場合）】



- ・ 14世帯の移転が必要であり、事業実施上のリスクとなる。
- ・ コンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。
- ・ 各街区内に70%の駐車台数を確保しつつ、住棟のないC街区を含めると100%を確保。
- ・ 集会所機能を継続して確保できる。
- ・ 都市公園機能を継続して確保できない。(一定の空白期間がある)

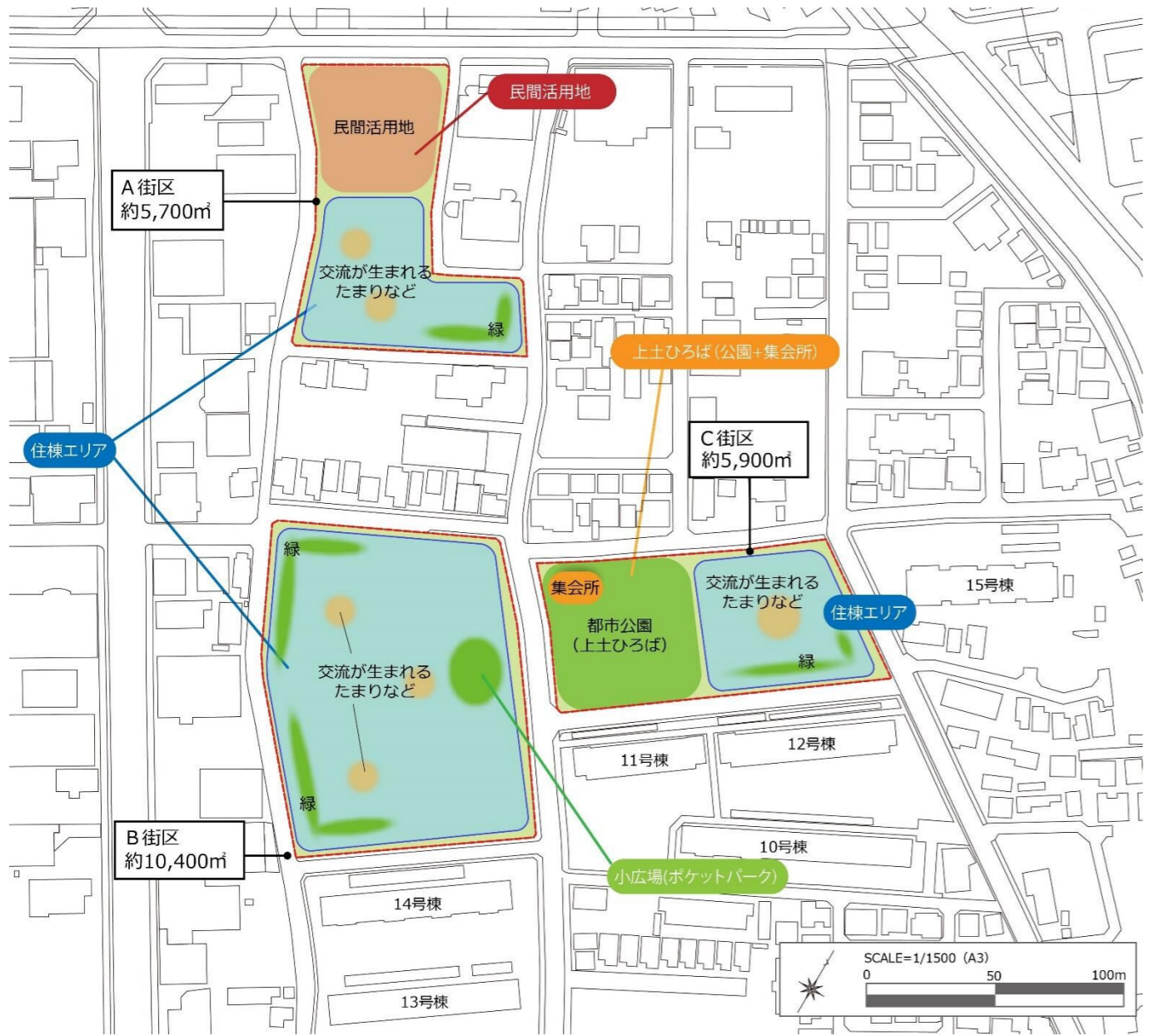
【ローリング検討案Ⅳ（仮移転あり・駐車場設置70%の場合）】



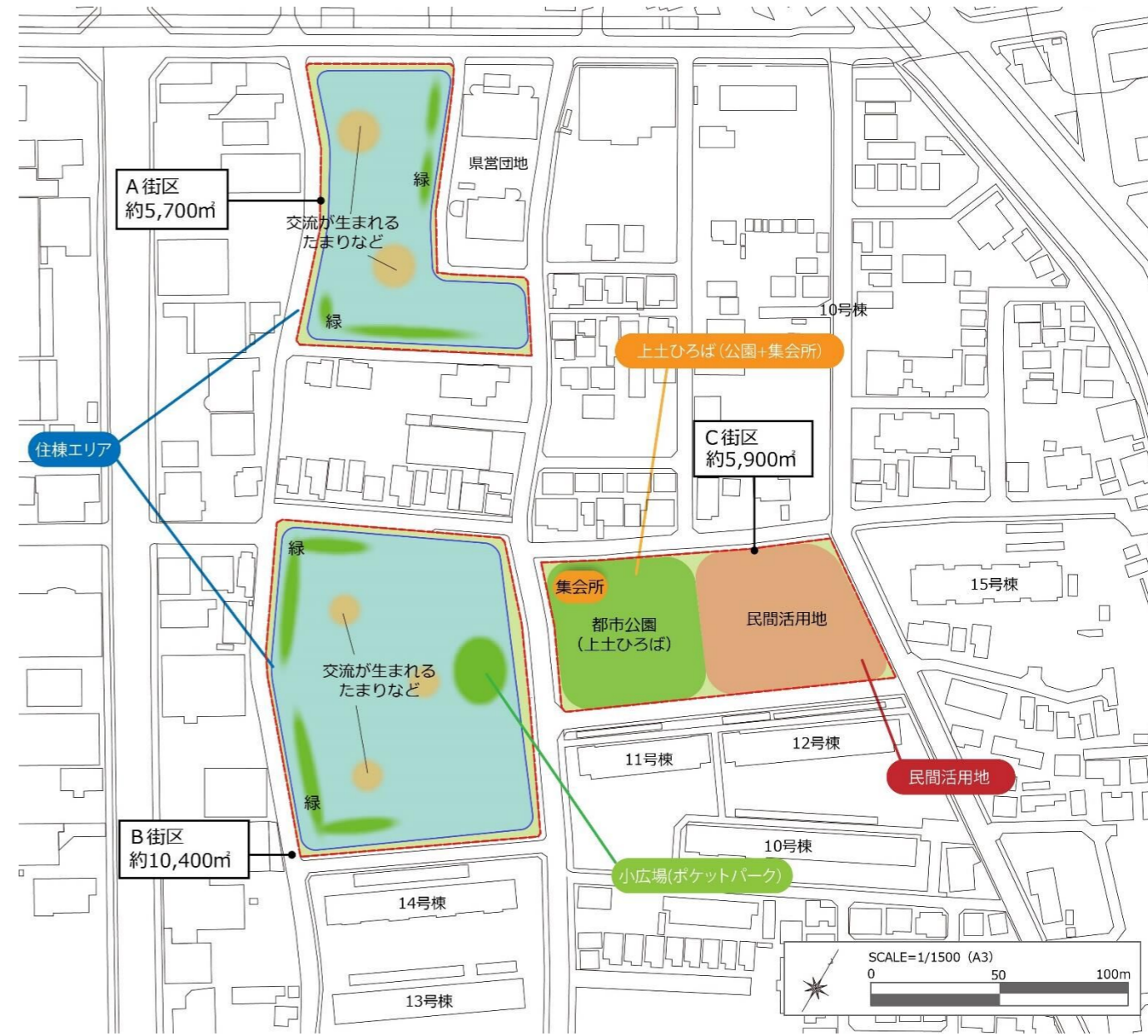
- ・48世帯の移転が必要であり、事業実施上のリスクとなる。
- ・コンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた短期によるPFI事業の成立性が高まる。
- ・集会所機能を継続して確保できる。
- ・都市公園機能を継続して確保できない。(一定の空白期間がある)

(4) 住棟配置計画

民活用地を A 街区に配置したパターン



民活用地を C 街区に配置したパターン



住棟配置のイメージパターン

板状の配置例



L字型の配置例



コの字型の配置例



囲み型の配置例



## (5) その他付帯施設等の考え方

### ①敷地内通路等

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保します。
- ・住棟の出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチを配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保します。

### ②駐車場

- ・原則として平面駐車場とし、234台（入居者用）のスペース（1台あたり2.5m×5.0m）を確保します。
- ・入居者用とは別に、介護者専用駐車場を住棟ごとに1台のスペース（3.5m×5.0m）を検討します。
- ・住棟に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境に配慮します。

### ③駐輪場

- ・駐輪場は、屋根付きとし、1戸あたり1台のスペース（1台あたり0.5m×2.0m）を確保します。
- ・外灯又は照明器具を設け、夜間でも必要な照度を確保し自転車の盗難防止に配慮します。
- ・建替住棟ごとに、原則別棟で整備します。

### ④共用倉庫

- ・原則として各住棟の階段下部を利用し、共用倉庫の設置を検討します。ただし、階段下部を利用できないやむを得ない理由がある場合はこの限りではありません。

### ⑤ごみ置場

- ・建替住棟と分離させ、適切な場所に整備します。また、ごみ収集車両の寄り付き、清掃、メンテナンス、小動物による汚損等に十分に配慮します。
- ・各住棟からの距離や動線、排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等用に給排水設備を用意します。

### ⑥電気室・受水槽・ポンプ室等

- ・電気室等は、必要に応じて、建替住棟と別棟とし、浸水被害も想定し、適切な場所の整備を検討します。
- ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮します。



## (6) 管理運営計画の考え方

本事業の実施により発生することが想定される主な管理運営内容を以下のとおり整理します。PFI 等の民間活力導入可能性の検討にあたっては、これらの管理運営内容を踏まえ、その中でどこまでを民間事業者の業務範囲とするかについて設定する必要があります。

表 想定される主な管理運営の内容

項目	細目	備考
一般管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理事務所の設置、緊急対応、窓口業務</li> <li>・入居者管理、巡回・監視等</li> </ul>	
入居、退去関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者募集業務</li> <li>・入居手続き業務</li> <li>・退去手続き業務等</li> </ul>	
家賃関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃等決定補助業務</li> <li>・家賃収納業務等</li> </ul>	
住宅の保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備・建物等の保守点検等</li> </ul>	エレベーター設備 受水槽、給水ポンプ、給湯設備 等の保守点検等
住宅の修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模修繕業務</li> <li>・大規模修繕業務等</li> </ul>	屋上防水改修、外壁仕上塗材改修、給排水管・ガス管改修等
その他管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構管理業務</li> <li>・公園管理業務</li> <li>・集会所管理業務</li> <li>・駐車場管理業務等</li> </ul>	植栽・工作物（駐輪場等）管理 植栽、公衆トイレ、遊具等管理 貸室管理等

## (7) 事業スケジュール

基本的な事業スケジュールを下表のとおり設定します。

- ・令和4～5年 アドバイザリー業務、PFI事業者公募・選定
- ・令和6～8年 第1期建設工事
- ・令和9～10年 第2期建設工事
- ・令和11～12年 第3期建設工事

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
事業化に向けた検討	→											
事業者の公募			→									
住宅整備(設計含む)				←.....1期工事.....→			←.....2期工事.....→		←.....3期工事.....→			
公園整備				→								
維持管理											→	

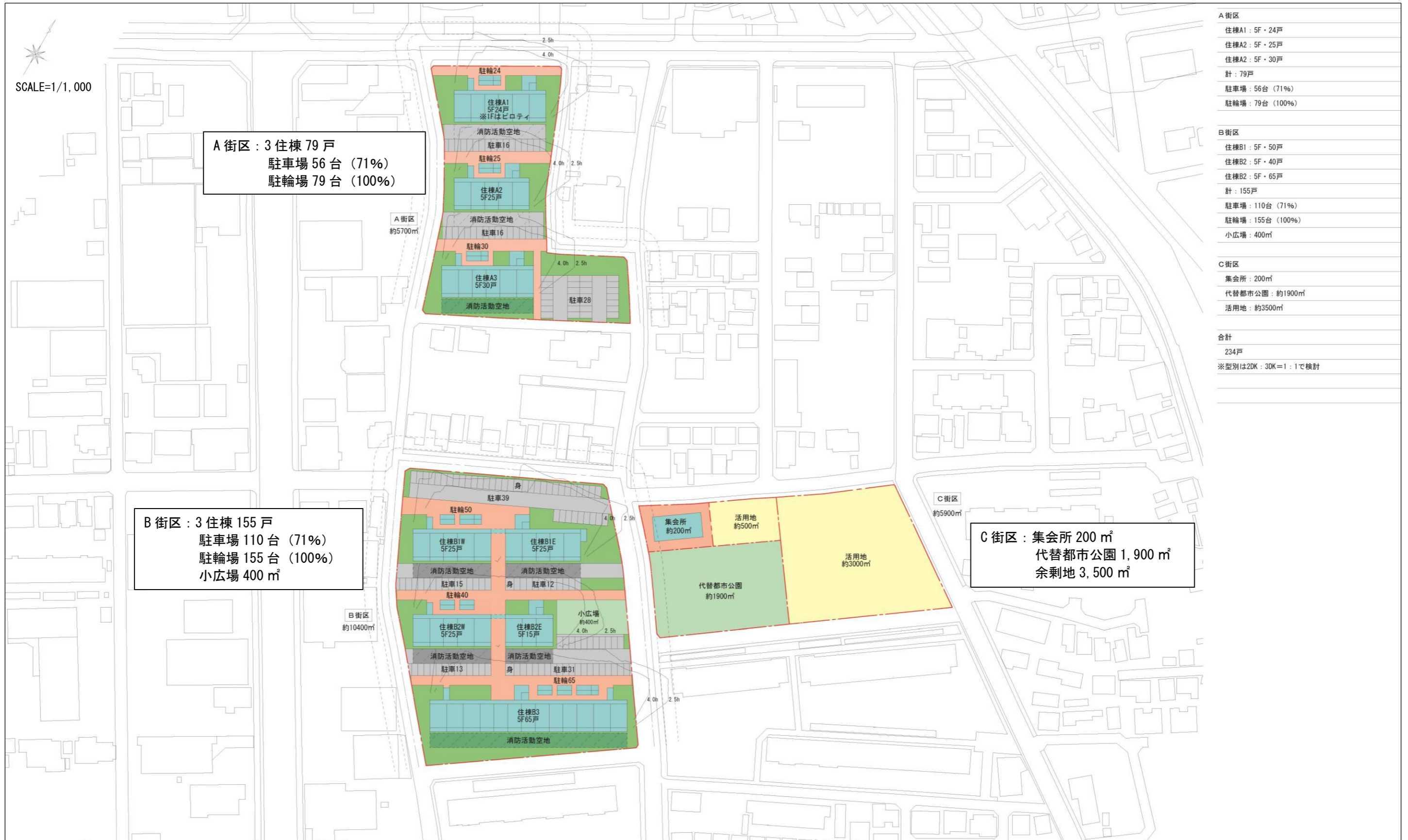
## 6. 建替基本計画の策定

建替基本計画では、住棟、都市公園、駐車場、緑地、余剰地等の配置計画について4パターンの検討を行いました。

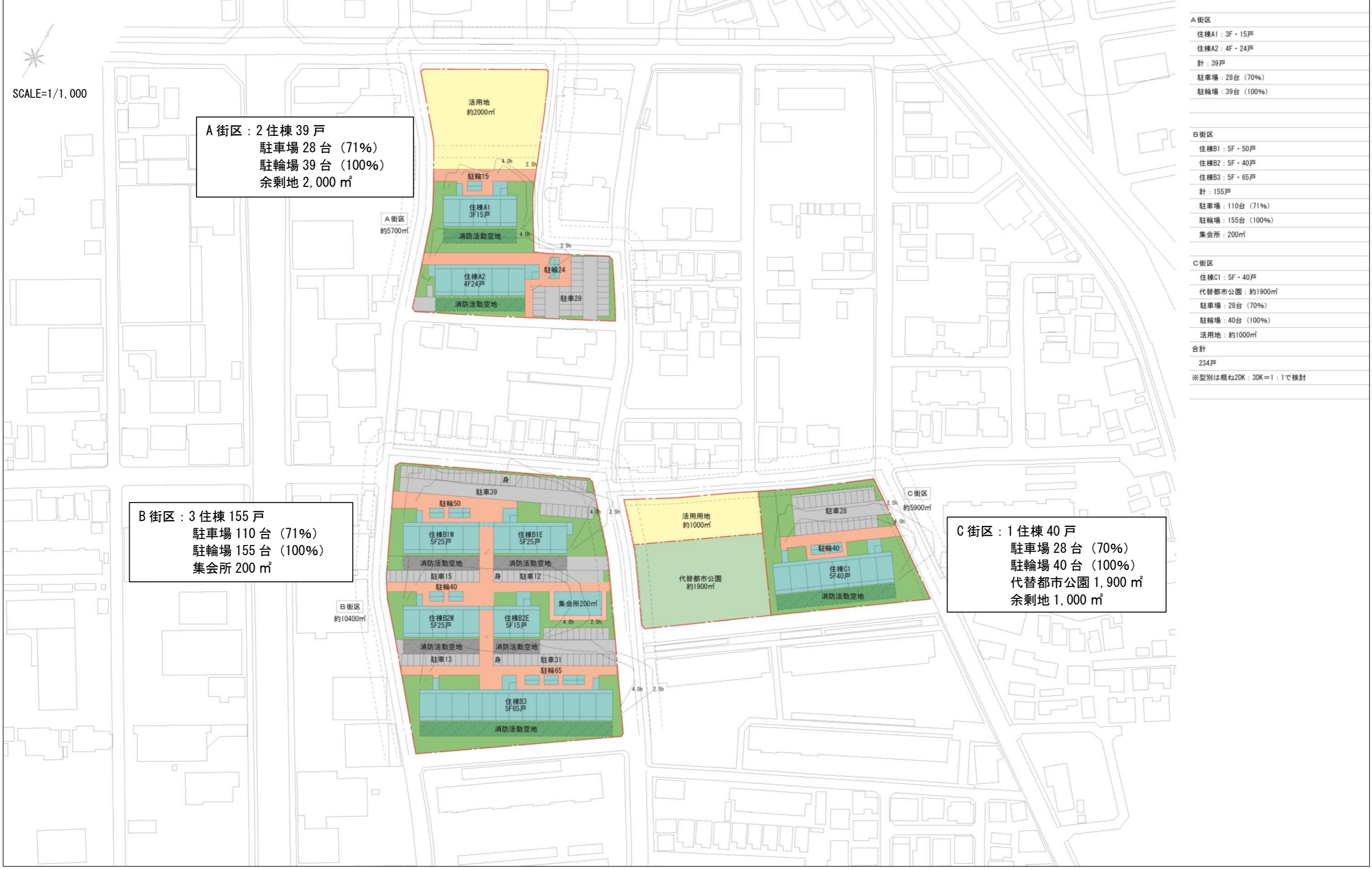
以下に3パターンの配置計画を示し、比較検討として整理します。

### (1) 建替え基本計画の比較検討

【配置計画パターンI】 計画住戸 234 戸・駐車場 166 台 (71%)



【配置計画パターンⅡ】 計画住戸 234 戸・駐車場 166 台 (71%)



A街区 : 2住棟 39戸  
 駐車場 28台 (71%)  
 駐輪場 39台 (100%)  
 余剰地 2,000㎡

B街区 : 3住棟 155戸  
 駐車場 110台 (71%)  
 駐輪場 155台 (100%)  
 集会所 200㎡

C街区 : 1住棟 40戸  
 駐車場 28台 (70%)  
 駐輪場 40台 (100%)  
 代替都市公園 1,900㎡  
 余剰地 1,000㎡

A街区	
住棟A1	3F・15戸
住棟A2	4F・24戸
計	39戸
駐車場	28台 (70%)
駐輪場	39台 (100%)
B街区	
住棟B1	5F・50戸
住棟B2	5F・40戸
住棟B3	5F・65戸
計	155戸
駐車場	110台 (71%)
駐輪場	155台 (100%)
集会所	200㎡
C街区	
住棟C1	5F・40戸
代替都市公園	約1900㎡
駐車場	28台 (70%)
駐輪場	40台 (100%)
活用用地	約1000㎡
合計	234戸
※型別は概ね2DK：3DK=1：1で検討	

【配置計画パターンⅢ】 計画住戸 234 戸・駐車場 234 台 (100%)

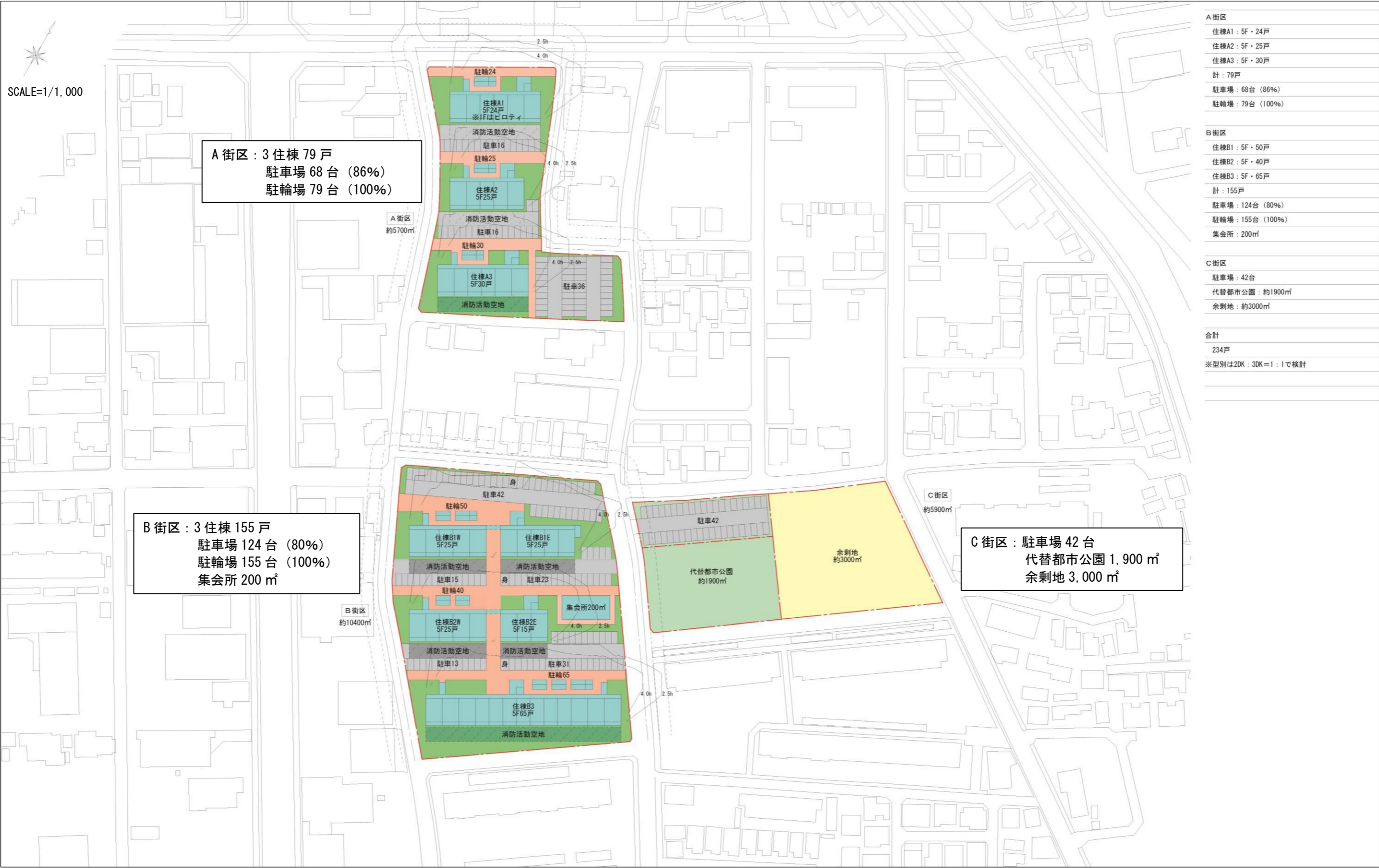
SCALE=1/1,000

A 街区 : 3 住棟 79 戸  
 駐車場 68 台 (86%)  
 駐輪場 79 台 (100%)

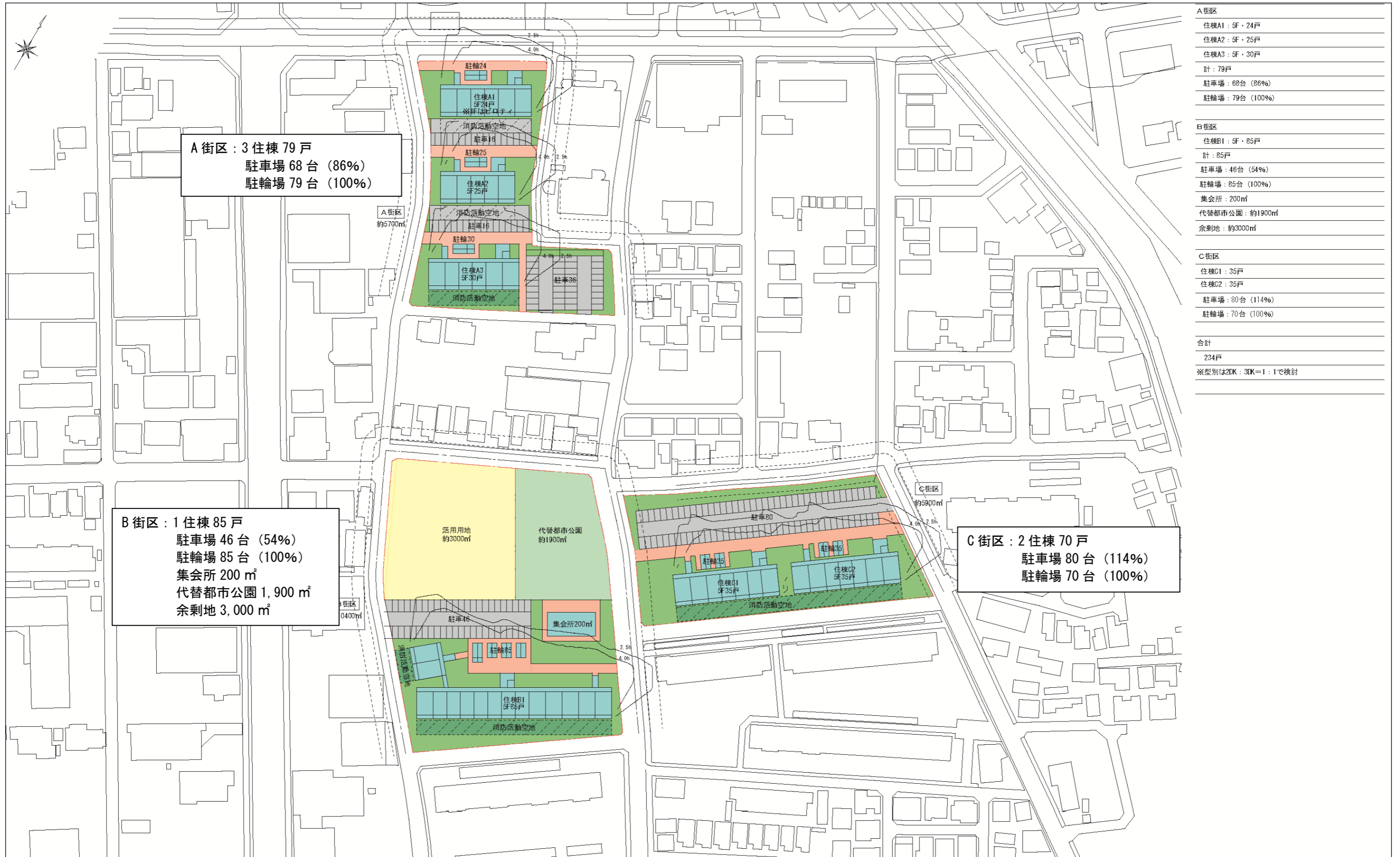
B 街区 : 3 住棟 155 戸  
 駐車場 124 台 (80%)  
 駐輪場 155 台 (100%)  
 集会所 200 m<sup>2</sup>

C 街区 : 駐車場 42 台  
 代替都市公園 1,900 m<sup>2</sup>  
 余剰地 3,000 m<sup>2</sup>

A 街区	
住棟A1 : 5F・24戸	
住棟A2 : 5F・25戸	
住棟A3 : 5F・30戸	
計 : 79戸	
駐車場 : 68台 (86%)	
駐輪場 : 79台 (100%)	
B 街区	
住棟B1 : 5F・50戸	
住棟B2 : 5F・40戸	
住棟B3 : 5F・65戸	
計 : 155戸	
駐車場 : 124台 (80%)	
駐輪場 : 155台 (100%)	
集会所 : 200m <sup>2</sup>	
C 街区	
駐車場 : 42台	
代替都市公園 : 約1900m <sup>2</sup>	
余剰地 : 約3000m <sup>2</sup>	
合計	
234戸	
※型別は2DK : 3DK = 1 : 1で検討	



【配置計画パターンⅣ】 計画住戸 234 戸・駐車場 194 台 (83%)



A 街区 : 3 住棟 79 戸  
 駐車場 68 台 (86%)  
 駐輪場 79 台 (100%)

B 街区 : 1 住棟 85 戸  
 駐車場 46 台 (54%)  
 駐輪場 85 台 (100%)  
 集会所 200 m<sup>2</sup>  
 代替都市公園 1,900 m<sup>2</sup>  
 余剰地 3,000 m<sup>2</sup>

C 街区 : 2 住棟 70 戸  
 駐車場 80 台 (114%)  
 駐輪場 70 台 (100%)

A 街区	
住棟A1	5F・24戸
住棟A2	5F・25戸
住棟A3	5F・30戸
計	79戸
駐車場	68台 (86%)
駐輪場	79台 (100%)
B 街区	
住棟B1	5F・85戸
計	85戸
駐車場	46台 (54%)
駐輪場	85台 (100%)
集会所	200m <sup>2</sup>
代替都市公園	約1900m <sup>2</sup>
余剰地	約3000m <sup>2</sup>
C 街区	
住棟C1	3F
住棟C2	3F
駐車場	80台 (114%)
駐輪場	70台 (100%)
合計	
住戸	234戸
※型別は2DK:3DK=1:1で検討	

表 建替え基本計画の比較検討

	パターンⅠ	パターンⅡ	パターンⅢ	パターンⅣ
配置計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A街区・B街区にて住宅整備事業（234戸）を計画する。</li> <li>・駐車場は、A街区・B街区内に70%の駐車台数を確保する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A街区・B街区・C街区にて住宅整備事業（234戸）を計画する。</li> <li>・余剰地をA街区・C街区に確保する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A街区・B街区にて住宅整備事業（234戸）を計画する。</li> <li>・駐車場は、A街区・B街区内に70%の駐車台数を確保しつつ、住棟のないC街区を含め100%を確保する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A街区・B街区・C街区にて住宅整備事業（234戸）を計画する。</li> <li>・余剰地をB街区に確保する。</li> </ul>
特長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。</li> <li>・C街区にてまとまりのある余剰地が確保でき、都市公園や集会所との一体的な利用が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトなローリング計画により、活用地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。</li> <li>・利便性の高い竜南通りに面したA街区北側に余剰地を確保できる。</li> <li>・既存上土公園に集会所を整備することにより、集会所機能を継続して確保できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトなローリング計画により、余剰地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。</li> <li>・既存上土公園に集会所を整備することにより、集会所機能を継続して確保できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトなローリング計画により、余剰地活用まで含めた単期によるPFI事業の成立性が高まる。</li> <li>・既存上土公園に集会所を整備することにより、集会所機能を継続して確保できる。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・14世帯の移転が必要である。</li> <li>・駐車場台数は70%であり、100%確保できない。</li> <li>・集会所機能の継続ができない。</li> <li>・都市公園機能を継続して確保できない。（一定の空白期間がある）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・34世帯の移転が必要である。</li> <li>・駐車場台数は70%であり、100%確保できない。</li> <li>・都市公園機能を継続して確保できない。（一定の空白期間がある）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・14世帯の移転が必要である。</li> <li>・都市公園機能を継続して確保できない。（一定の空白期間がある）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・48世帯の移転が必要である。</li> <li>・都市公園機能を継続して確保できない。（一定の空白期間がある）</li> </ul>