

## 第5章 整備・管理の基本方針

### 5-1 基本理念

本方針は、本市の市営住宅が抱える現在の課題を踏まえた上で、第4次沼津市総合計画における将来の都市像である「人と環境を大切に作る県東部広域拠点都市・沼津」、さらには、本方針の上位計画である沼津市住宅マスタープランの基本理念「住むなら沼津 これからも沼津 一にぎわいとやすらぎのあるまち」を受けて、基本理念を2つの視点を持って次のように定めます。

#### 1. 公共施設マネジメントの視点に立ったハード面の整備

今後、本市においても人口減少や少子高齢化の急激な進行に伴い、公共施設の利用需要が変化することが予想されます。本市においては、これらの利用需要に的確に対応するため、「沼津市公共施設マネジメント計画」を策定し、施設の統廃合や複合化の検討、コスト削減のための長寿命化や民間資金の活用について検討を進めています。

このような背景の中、市営住宅も公共施設の一環として、「施設総量の削減」「施設の複合化」「施設の長寿命化」「民間資金による施設整備」などの基本的な考え方を整理したうえで、今後の施設整備を進めます。

#### 2. 入居者の居住支援向上の視点に立ったソフト面の整備

市営住宅の本来の目的は、公営住宅法第一条に示されている通り「…健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、…社会福祉の増進に寄与すること」とされています。

しかし、現在の市営住宅においては、住民の高齢化や入居の長期化に伴って団地内のコミュニティや自治機能の低下、入居者と住戸のミスマッチ発生、あるいは高齢者の引きこもりといった様々な問題が生じており、単に施設（ハード）を供給するだけでなく、入居者が快適かつ安心・安全に暮らしていくための居住支援向上の視点に立ったソフト面の整備が求められています。

これらを背景として、本市の市営住宅においては、「団地内の住み替え」「優先入居・特定入居」「集会施設のコミュニティ活用」「福祉施設の導入」などを進めることで、多様な世代の入居による団地内コミュニティの再生や、高齢者の福祉・生活環境向上を進めていきます。

## 5-2 基本目標

### 基本目標1 安全で生活利便性に優れた住宅の供給

市営住宅の供給は維持管理コストや入居需要を考慮し、適切な需給バランスを保つ必要があります。当市の市営住宅にあっては、市内の人口減少が年々進んでいる中で、今後管理戸数の縮減が必要となる一方、将来予想される南海トラフ巨大地震による住宅損壊や津波被害に備え、施設の耐震化や防災性能の向上が併せて必要となります。

そこで、現在需要に乏しく今後も需要増の見込みがない団地、生活利便性が低い団地や災害等に対する入居者の安心・安全の確保が困難な団地については、耐用年限を待たずに用途廃止や他団地への集約を行います。

一方、引き続き需要が見込まれる団地については、長期的視野に基づき、施設の修繕・改善により耐用年限の延長を図り、更新コストの縮減及び平準化に努めます。

これらの取り組みにより、安全で生活利便性に優れた市営住宅の適切な供給を目指します。

### 基本目標2 住宅の整備及び管理に係るコストの縮減

当市の市営住宅にあっては、昭和40年代から50年代に建設された住戸が半数を占めており、今後20年ほどで一斉に更新時期をむかえます。

現在需要に乏しく今後も需要増の見込みのない団地にあっては適宜用途廃止や他団地への集約を行い、将来需要の見込まれる団地にあっては、老朽化に伴う設備の損耗及び陳腐化に対応するため計画的な修繕及び改善（以下「計画修繕等」という。）を実施して耐用年限の延長を行っていく見通しですが、それでも一部の団地の建替えは将来において避けられないものと思われれます。

当市では、膨大な初期費用を要する直接建設方式を避け、平成17年度には新築の民間共同住宅の借上げ等を開始し、平成19年度には自由ヶ丘団地N1～6棟の建替えにPFI事業を導入し、初期費用だけでなく維持管理を含むライフサイクルコストの縮減に努めておりますが、今後行う建替え事業においても民間活力を積極的に活用し、PPP/PFIの手法を用いることについて検討を進めます。

これらの取り組みにより、住宅の整備及び管理に係るコストの縮減を図ります。

### 基本目標3 入居世帯の高齢化への対応

当市の市営住宅にあっては、65歳以上の高齢者を含む世帯（以下「高齢者世帯」という。）が入居世帯の6割を占めており、入居申し込み世帯の6割以上を占める状況にあります。

そのため、募集の都度、1～2階の住戸やエレベーター付きの住戸に応募が殺到し、数年に渡り応募を続けていても入居できない世帯も少なからず見受けられます。

平成24年度から計画修繕等の一環として、室内の段差解消や出入口付近等に手摺を設置するバリアフリー改修を行っておりますが、より抜本的な対策となるエレベーターの増設は、建替えと同様にコスト面の制約が大きく、容易には行えません。

そこで、若年世帯の入居を高層階に、高齢者世帯の入居を低層階に誘導するといった住み分け措置を今後検討・実施して行きます。

これらの取り組みにより、入居世帯の高齢化への対応を図ります。

### 基本目標4 市営住宅の有効活用とセーフティネット機能の向上

当市の市営住宅のうち、エレベーターのない比較的古い団地の高層階にあっては、空き住戸の発生が恒常化しつつありますが、県内においては、こうした不人気住戸を随時募集の対象とし、申し込み順に入居者を定めるといった事例が見受けられます。

また、他県の先進自治体において、空き住戸を乳幼児の一時預かり所、高齢者の見守り活動拠点、交流スペース等に利活用している事例もあるようです。

そこで、こうした試みについて検討し、可能なものは当市の市営住宅に導入することで、空き住戸の解消を図るとともに、高齢者世帯やひとり親世帯等が安心・安全に暮らせる居住環境づくりの一助としたいと思います。

これらの取り組みにより、市営住宅の有効活用とセーフティネット機能の向上を図ります。

## 5-3 基本方針及び目標管理戸数

### 5-3-1 基本方針

#### ① 市営住宅の整備・再編に関する基本方針

##### ●統廃合と管理戸数削減の推進

本市の将来都市構造や集約エリアのまちづくり計画、生活利便性・施設状況などを総合的に判断し、入居需要の増加が見込まれない団地については他団地への集約を進めることで、適当な立地と適正な量による住宅の供給を推進します。集約に際して一時的に必要となる住替え用の住居として、既存民間賃貸住宅を一定期間借上げて市営住宅として供給する「既存借上型住宅」の活用について検討します。

##### ●民間活力を用いた住宅の整備

市営住宅の新規供給については、建設に係る初期費用や維持管理費用を削減するため、民間の住宅市場が持つノウハウやマンパワーを活用して行きます。集約建替えにおけるPPP/PFIの手法を用いた事業の導入について検討を進めます。

##### ●誰もが生活しやすい安心・安全な居住環境の構築

団地の整備にあたっては、こどもから高齢者まで誰もが生活しやすい住宅となることを念頭に、入居者の安心・安全が確保される施設の整備を進めます。また、維持保全を続ける団地については、長寿命化計画に基づく計画的な更新を行い、住宅の品質の維持に努めます。

#### ② 市営住宅の管理・運営に関する基本方針

##### ●入居世帯の構成変化に対応した管理方法の導入

入居者の長期化・高齢化に伴って生ずる住戸とのミスマッチを解消するための施策を進めます。高齢による体力の低下や病気・怪我による障害に伴って階段の上り下りが困難となった場合、家族の成長に伴って人数に変化があった場合などを想定して、市営住宅内における住み替え制度の導入を進めます。

##### ●住宅セーフティネット機能の強化

高齢者や障害者・ひとり親世帯など、民間の住宅市場で住宅を確保することが難しく、居住の安定確保に特に配慮を要する世帯には、優先入居制度を取り入れ選考・募集を優先的に行います。

##### ●市営住宅の有効活用

市営住宅の入居者に多い高齢者やひとり親世帯が、地域社会の中で生きがいを持って暮らしていけるよう福祉サービスとの連携を進めます。介護保険法に基づく地域包括支援センターやその相談窓口と連携し、それらが不足する地域においては、団地の空き住戸への相談窓口の導入を推進します。また、集会施設を活用したコミュニティスペースを設け、高齢者の引きこもり対策を推進します。

### 5-3-2 目標管理戸数

本市における将来人口や世帯数の推計から、要支援世帯の推計、必要管理戸数の推計を行います。

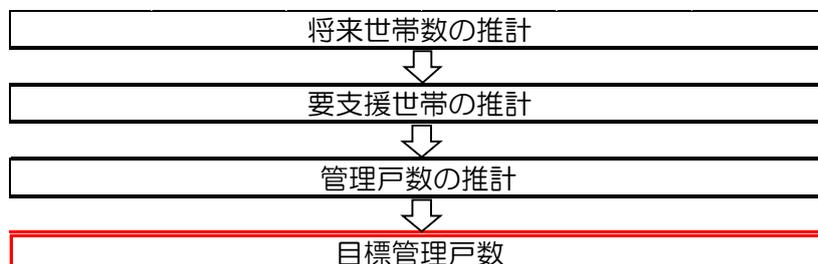


図 5-1：目標管理戸数設定方法

#### 1) 将来世帯数の推計

##### (1) 人口の推計

平成 22 年度までは沼津市統計書による実績値、平成 27 年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計値を採用しました。

10 年後（2025（平成 37）年度）における将来人口は約 176.8 千人、30 年後（2045（平成 57）年度）における将来人口は約 134.5 千人と推計しました。

表 5-1：将来人口推計

	実績		推計						
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口（人）	205,166	202,221	194,675	186,410	176,846	166,508	155,810	145,140	134,470
対H27年比	1.05	1.04	1.00	0.96	0.91	0.86	0.80	0.75	0.69
65歳以上（人）	43,146	49,821	55,979	58,273	57,820	57,077	56,643	56,897	54,595
高齢化率	21.0%	24.6%	28.8%	31.3%	32.7%	34.3%	36.4%	39.2%	40.6%



図 5-2：将来人口推計

(2)年少人口割合と老年人口割合の推計

平成22年度までは沼津市統計書による実績値、平成27年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計値を採用しました。

10年後（2025（平成37）年度）における老年人口（65歳以上）は約57.8千人、30年後（2045（平成57）年度）における老年人口は約54.6千人と推計しました。

また、10年後における年少人口（15歳未満）は約18.0千人、30年後における年少人口は約12.6千人と推計しました。

表5-2：年齢区分別将来人口割合

	実績		推計						
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口（人）	205,166	202,221	194,675	186,410	176,846	166,508	155,810	145,140	134,470
65歳以上（人）	43,146	49,821	55,979	58,273	57,820	57,077	56,643	56,897	54,595
老年人口率	21.0%	24.6%	28.8%	31.3%	32.7%	34.3%	36.4%	39.2%	40.6%
率の対H27年比	0.73	0.86	1.00	1.09	1.14	1.19	1.26	1.36	1.41
15歳～64歳（人）	134,046	126,489	115,368	107,536	100,971	93,533	84,630	74,651	67,235
生産年齢人口率	65.3%	62.5%	59.3%	57.7%	57.1%	56.2%	54.3%	51.4%	50.0%
率の対H27年比	1.10	1.06	1.00	0.97	0.96	0.95	0.92	0.87	0.84
15歳未満（人）	27,974	25,911	23,328	20,601	18,055	15,898	14,537	13,592	12,640
年少人口率	13.6%	12.8%	12.0%	11.1%	10.2%	9.5%	9.3%	9.4%	9.4%
率の対H27年比	1.14	1.07	1.00	0.92	0.85	0.80	0.78	0.78	0.78

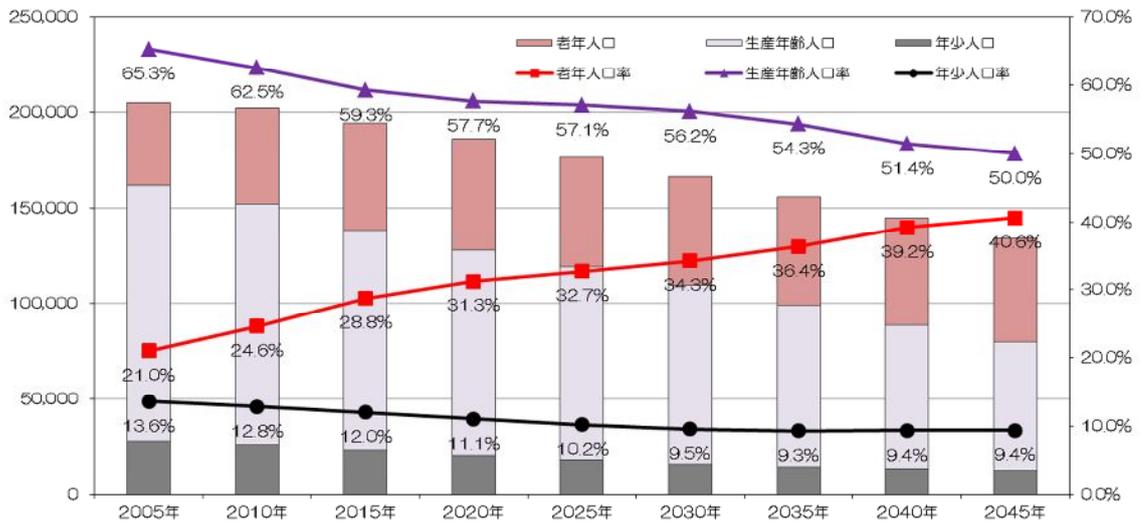


図5-3：年齢区分別将来人口割合

(3) 世帯数の推計

平成22年度までは沼津市統計書による実績値、平成27年度以降は、将来人口推計をもとに将来世帯数を推計しました。推計方法は、世帯主率法を用い、沼津市における将来世帯主率の推計については、国立社会保障・人口問題研究所による静岡県の推計値を基に、過年度における静岡県と沼津市の相対的格差の動向から推計しました。

10年後（2025（平成37）年度）における世帯数は約73.5千世帯、30年後（2045（平成57）年度）における世帯数は約56.6千世帯と推計しました。

表 5-3：将来世帯数推計

	実績		推計						
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口(人)	205,166	202,221	194,675	186,410	176,846	166,508	155,810	145,140	134,470
世帯数(世帯)	79,045	79,515	79,378	76,921	73,531	69,501	65,106	60,929	56,592
世帯当り人員 (人/世帯)	2.60	2.54	2.45	2.42	2.41	2.40	2.39	2.38	2.38

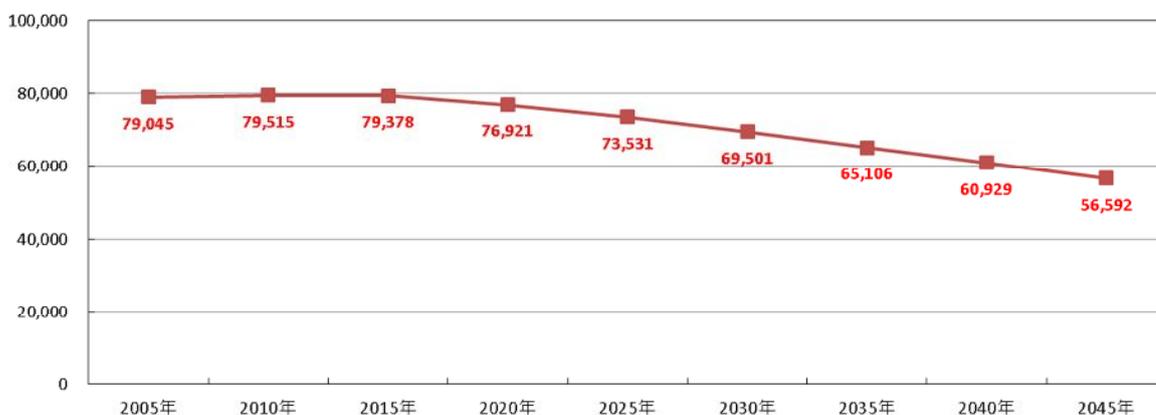


図 5-4：将来世帯数推計

(4) 世帯の内訳

世帯の内訳として、「単身世帯」「ひとり親世帯」「その他の一般世帯」の3つの区分に分けて推計しました。総世帯数は減少する中、「単身世帯」と「ひとり親世帯」は2025（平成37）年まで増加する傾向にあると推計しました。

表 5-3：将来世帯の内訳

単位：世帯

	総世帯	単身世帯数		ひとり親世帯数		その他の一般世帯数	
		うち高齢者単身世帯数	うちひとり親子育て世帯数	うち高齢者のいる世帯数	うち高齢者のいる世帯数		
2010年	79,515	22,775	7,159	7,593	2,519	49,147	26,099
2015年	79,378	22,047	8,212	7,415	2,568	49,916	29,270
2020年	76,921	22,527	9,024	7,680	2,431	46,714	29,454
2025年	73,530	22,620	9,347	7,728	2,134	43,182	28,071
2030年	69,501	22,217	9,638	7,583	1,903	39,701	26,530
2035年	65,107	21,394	9,987	7,315	1,778	36,398	25,333
2040年	60,929	20,362	9,820	7,042	1,605	33,525	24,749
2045年	56,592	19,170	9,538	6,617	1,384	30,805	24,450

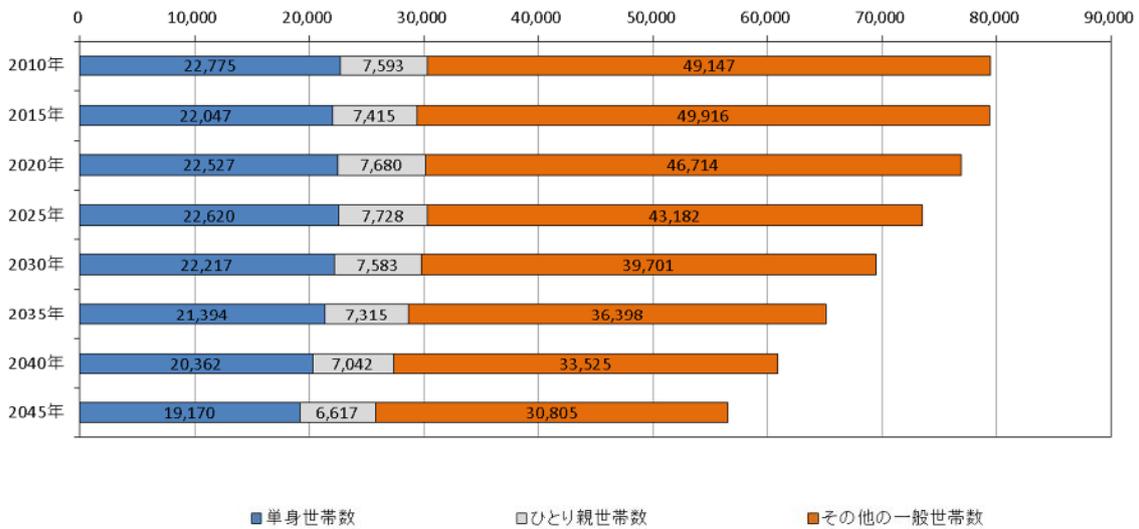


図 5-4：将来世帯の内訳

2) 要支援世帯数の推計

将来の要支援世帯数は、人口減少に伴い総世帯数の減少が進む一方で、単身世帯の割合が増加すること、さらには、同時に少子高齢化が進むこと等から、市営住宅の主な入居対象世帯となる高齢者世帯は、総世帯数に比例した減少にはならないと仮定しました。

そこで、現在の市営住宅入居世帯数を前提として、将来の世帯数減少、世帯内訳の変化（前項）、高齢化率の変化を考慮した推計方法を用いました。

なお、推計における前提条件は次の通りとしました。

- ①市営住宅への入居条件（収入基準等）は、現在と変更ないものとする。
- ②市営住宅における需要供給バランスは、最近の募集・応募状況を踏まえ、現在の状態を維持するものとする。
- ③市営住宅と県営住宅の戸数バランスは、共に管理戸数の削減を進めるものとして、現在の状態を維持するものとする。

(1)平成 27 年における市営住宅入居割合

平成 27 年度における市営住宅入居世帯の市内総世帯に対する割合を算定しました。

単身高齢者の入居世帯は、市内の単身高齢者世帯全体の 6.36%、ひとり親子育て世帯は、市内のひとり親子育て世帯全体の 5.65%、その他の一般世帯は、市内の一般世帯全体の 1.40%と算定しました。

表 5-5：市営住宅入居世帯の内訳

単位：世帯

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
H27入居世帯数	1,695	522	477	145	551

表 5-6：市内世帯の内訳

単位：世帯

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
H27市内全世帯数	79,378	8,212 (10.35%)	29,270 (36.87%)	2,568 (3.24%)	39,328 (49.55%)

表 5-7：市営住宅入居世帯の市内全世帯に対する割合

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
H27における入居世帯数の 市内全世帯数に対する割合	2.14%	6.36%	1.63%	5.65%	1.40%

## (2) 要支援世帯数の推計

要支援世帯の内訳は、H27における入居割合（表 5-7）に、将来世帯数の内訳（表 5-8）を乗じて得た数をもとに算出し、それぞれの合計を各年次における要支援世帯数としました。

10年後における要支援世帯数は 1,649 戸、30 年後における要支援世帯数を 1,381 戸と推計しました。

要支援世帯の内訳としては、高齢者単身世帯は増加傾向にあり、一般世帯は大幅な減少傾向にあると推計しました。

表 5-8：将来世帯数の内訳

単位：世帯

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
2025（平成37）年	73,530	9,347	28,071	2,134	33,978
2035（平成47）年	65,107	9,987	25,333	1,778	28,009
2045（平成57）年	56,592	9,538	24,450	1,384	21,220

表 5-9：要支援世帯数の内訳

単位：世帯

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
2025（平成37）年	1,649	594	458	121	476
2035（平成47）年	1,540	635	413	100	392
2045（平成57）年	1,381	607	399	78	297

3) 目標管理戸数

30年後における要支援世帯数を踏まえ、集約の目標年次である30年後の目標管理戸数を1,400戸とします。

表5-10：目標管理戸数（30年後）

単位：戸

	合計	管理戸数 平成27年比
2015（平成27）年	1,919（※）	-
2045（平成57）年	<b>1,400</b>	73%（27%減）

※ 2015年管理戸数には、老朽化等のため新たな入居に供することを停止している団地の住戸157戸を含んでいます。よって、1,919戸から157戸を除いた1,762戸を基準とした場合、30年後の目標管理戸数は80%（20%減）となります。

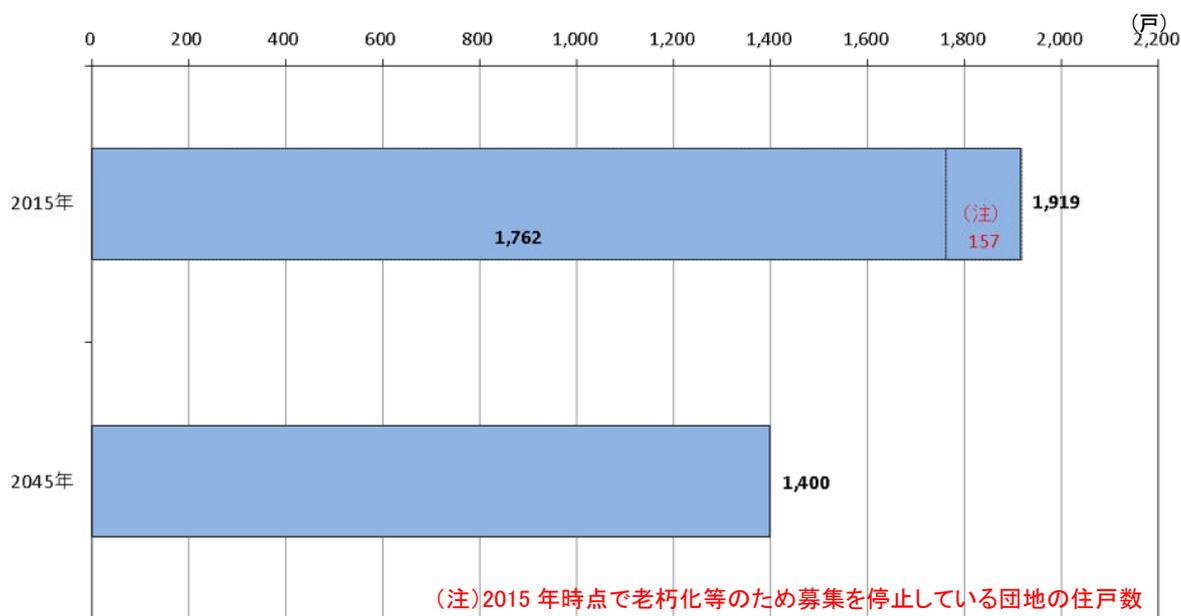


図5-6：目標管理戸数（30年後）