

沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針



平成 28 年 9 月

沼津市

目次

第1章 基本方針の目的

1-1 基本方針策定の背景と目的	1
1-2 基本方針の位置づけ	1
1-3 基本方針の対象など	2

第2章 本市の社会情勢・住宅事情等の概要

2-1 本市の社会情勢	3
2-2 本市の住宅事情	9
2-3 上位・関連計画	18

第3章 市営住宅等の現状

3-1 市営住宅入居者の状況	24
3-2 市営住宅のストックの状況	29
3-3 市内の公的賃貸住宅の現状	33

第4章 整備・管理の課題

4-1 公営住宅施策の動向	38
4-2 市営住宅をとりまく本市の情勢	41
4-3 市営住宅が抱える課題	42

第5章 整備・管理の基本方針

5-1 基本理念	43
5-2 基本目標	44
5-3 基本方針及び目標管理戸数	46

第6章 整備・再編の考え方

6-1 エリアごとの方針	53
6-2 整備・再編手法ごとの考え方	67

第7章 管理・運営の考え方

7-1 管理・運営の基本的な視点	72
7-2 管理・運営の方針	74
7-3 今後の留意点	77

■巻末資料

1. 入居者アンケート
2. 入居希望者アンケート
3. 共同住宅等の確認申請状況

第1章 基本方針の目的

1-1 基本方針策定の背景と目的

本市においては、市内の公営住宅の実態を踏まえ、市営住宅及び集会所等の共同施設（以下、「市営住宅等」という。）の管理が適切に実施されるよう、平成15年3月に沼津市営住宅ストック総合活用計画（以下、「ストック総合活用計画」という。）を策定し、平成24年度までの10年間、同計画に基づき、建替え、維持管理に係る各事業を実施してきました。

また、管理・点検体制の強化及び予防保全的な管理の実施により、市営住宅等の長寿命化と更新コストの削減を図るため、平成24年3月に沼津市営住宅等長寿命化計画（以下、「長寿命化計画」という。）を、ストック総合活用計画に時点修正及び統合整理を施す形で策定し、平成33年度までの10年間の長寿命化施策は、同計画に基づき実施しているところです。

しかしながら、厳しい財政状況を受けての長寿命化計画と実績との乖離拡大、人口減少が進む中での入居者の高齢化率の逡増、第4次沼津市総合計画や沼津市住宅マスタープラン（住生活基本計画）等の上位計画の改定等、長寿命化計画策定後、市営住宅を取り巻く状況は大きく変化しています。

本方針は、このような背景を踏まえ、沼津市における市営住宅のあり方を長期的視点に立って再検討し、今後の市営住宅等の整備・再編及び管理・運営についての方針を定め、市営住宅に係る施策をより効果的に実施することを目的とするものです。

1-2 基本方針の位置づけ

本方針は、第4次沼津市総合計画、沼津市住宅マスタープランに基づく位置づけとし、また関連する広域計画である住生活基本計画(全国編)及び静岡県住宅マスタープランや沼津市関連計画等と整合を図りながら、今後の市営住宅の整備・再編及び管理・運営に関する基本方針として定めます。

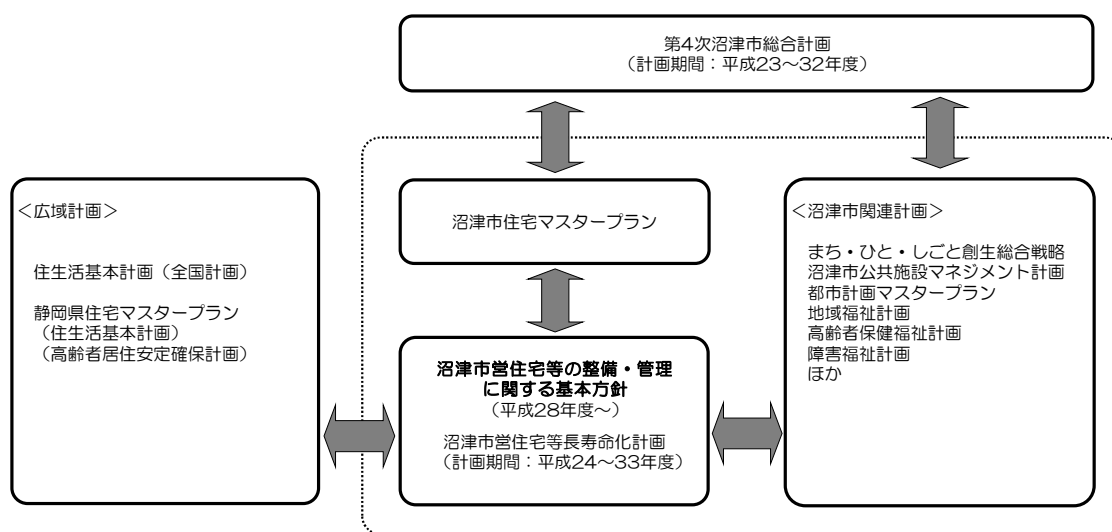


図 1-1：基本方針の位置づけ

1-3 基本方針の対象など

本方針の対象は、平成27年4月時点で沼津市が管理する市営住宅(25団地101棟1,919戸)及びこれに附帯する共同施設等とします。

これらの施設についての長期的な方針として、今後30年を見通した整備・管理に関する基本方針を定めます。

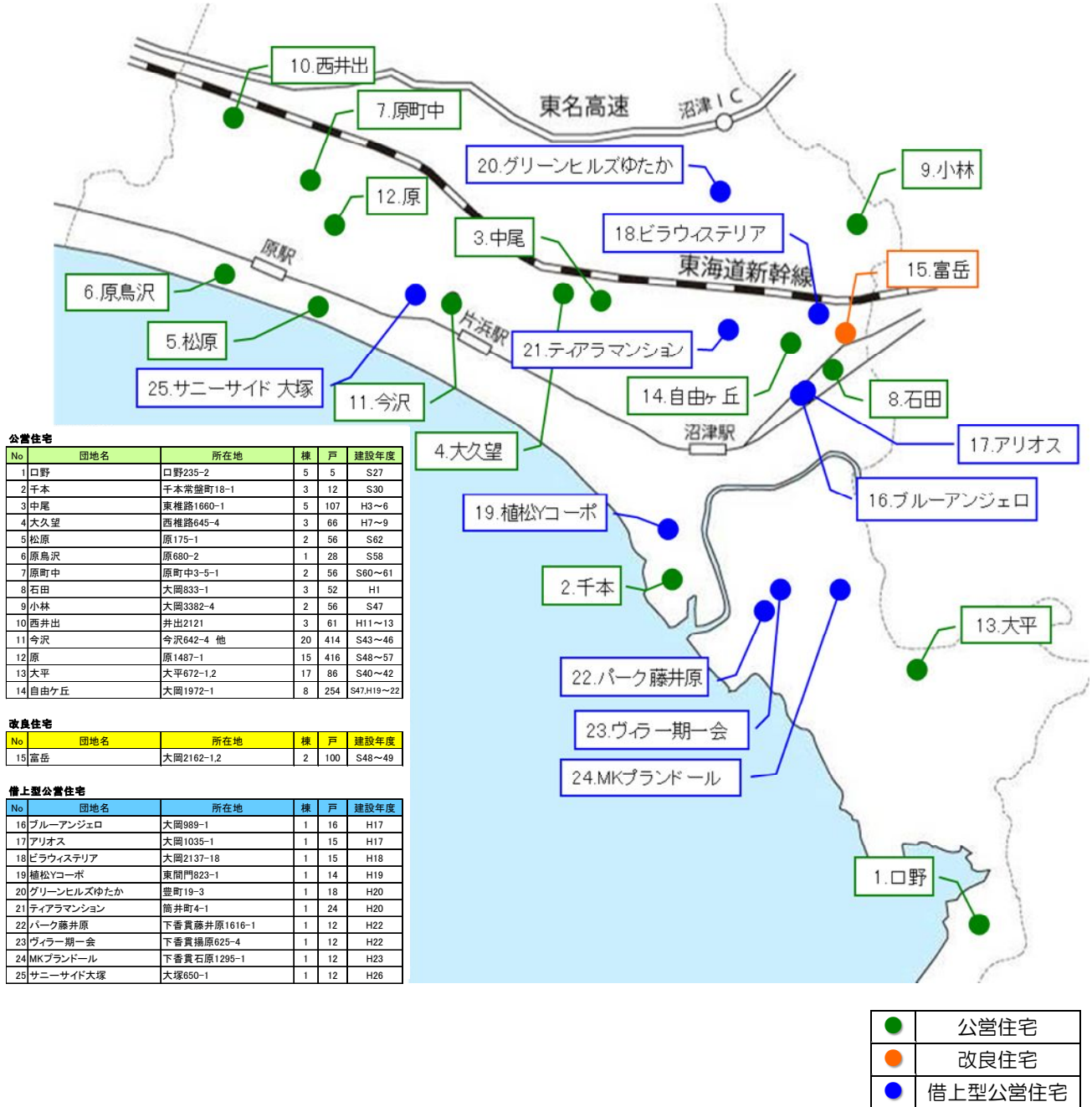


図 1-2：市営住宅位置図

第2章 本市の社会情勢・住宅事情等の概要

2-1 本市の社会情勢

(1) 人口、世帯数

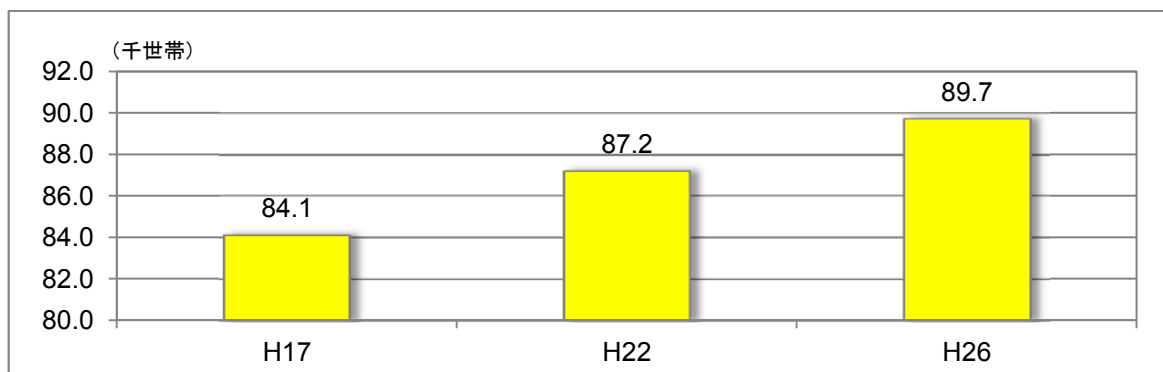
総人口は、平成17年の約210万人をピークに減少傾向に転じています。世帯数は、増加傾向にあります。その伸びは、近年鈍化しています。沼津市を静岡県・全国と比較すると、それぞれの伸びの傾向は顕著となっています。

図2-1：総人口の推移



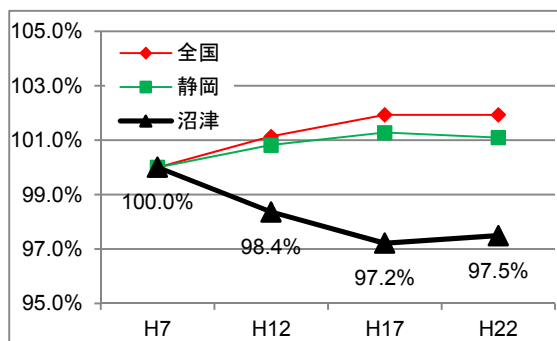
資料：住民基本台帳

図2-2：世帯総数の推移

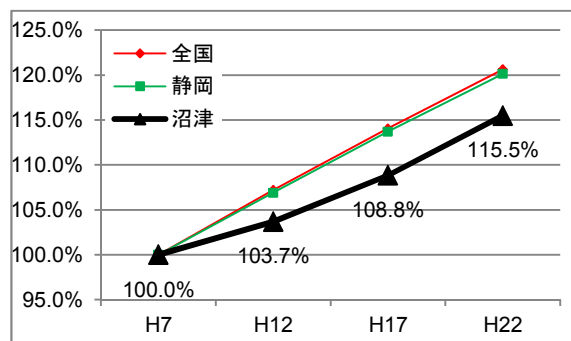


資料：住民基本台帳

図2-3：総人口、世帯数の伸びの比較（沼津市・静岡県・全国）



総人口の伸びの比率 (H7=100)



世帯数の伸びの比率 (H7=100)

資料：住民基本台帳

(2) 地区別の人口、世帯数

人口は、沼津駅周辺に位置する第一・金岡・大岡地区が増加傾向にあり、その他の地区は減少傾向にあります。特に市南部に位置する内浦・西浦・戸田の減少傾向は強いものとなっています。

世帯数は、全体的に増加・維持傾向にあります。内浦・戸田の減少が目立っています。

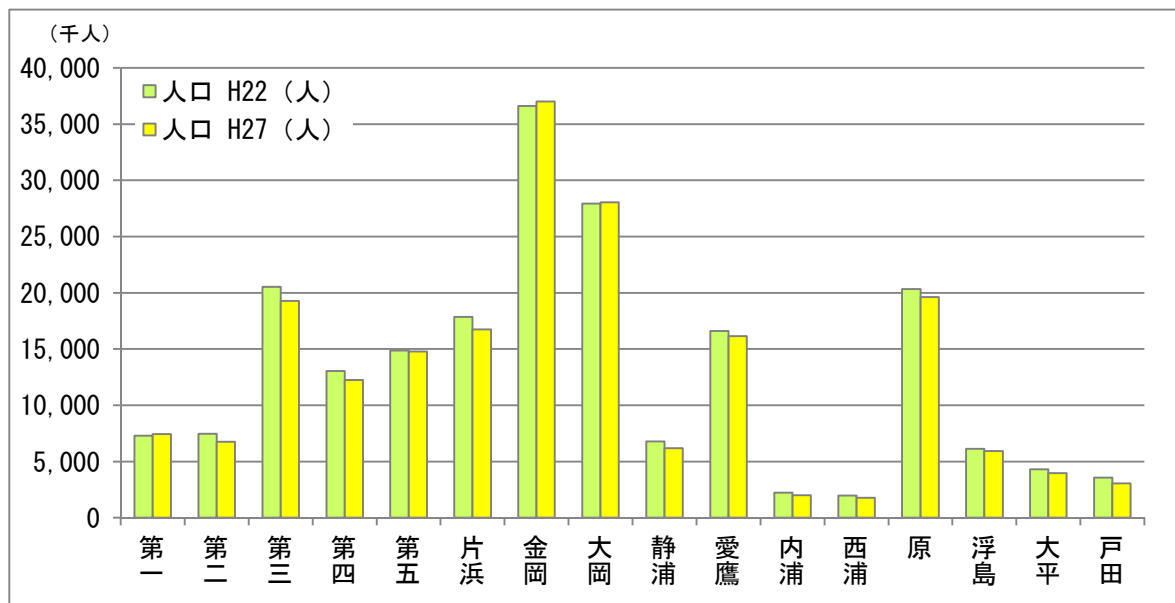
表 2-1：地区別人口、世帯数の増減

地区別	人口			世帯数		
	H22 (人)	H27 (人)	増減率 (%)	H22 (世帯)	H27 (世帯)	増減率 (%)
第一	7,290	7,430	101.9%	3,436	3,710	108.0%
第二	7,476	6,762	90.4%	3,244	3,243	100.0%
第三	20,524	19,283	94.0%	8,427	8,504	100.9%
第四	13,050	12,244	93.8%	5,715	5,670	99.2%
第五	14,864	14,798	99.6%	6,929	7,266	104.9%
片浜	17,856	16,759	93.9%	7,666	7,655	99.9%
金岡	36,627	37,011	101.0%	15,539	16,484	106.1%
大岡	27,931	28,062	100.5%	11,880	12,489	105.1%
静浦	6,791	6,202	91.3%	2,632	2,742	104.2%
愛鷹	16,600	16,150	97.3%	6,511	6,805	104.5%
内浦	2,229	1,991	89.3%	855	837	97.9%
西浦	1,981	1,777	89.7%	675	672	99.6%
原	20,329	19,626	96.5%	8,144	8,423	103.4%
浮島	6,138	5,944	96.8%	2,368	2,534	107.0%
大平	4,322	3,971	91.9%	1,605	1,609	100.2%
戸田	3,583	3,055	85.3%	1,507	1,428	94.8%
合計	207,591	201,065	96.9%	87,133	90,071	103.4%

資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

※住民基本台帳法の改正に伴い、「外国人を含めた住民基本台帳人口」を掲載しています。

図 2-4：地区別人口、世帯数の増減



資料：住民基本台帳

(3) 年齢構成

若年人口（15歳未満）の減少傾向、高齢者人口（65歳以上）の増加傾向が続いています。高齢化率は平成27年で約5.7万人（約27%）となっており、全国や県と概ね同水準で推移しています。

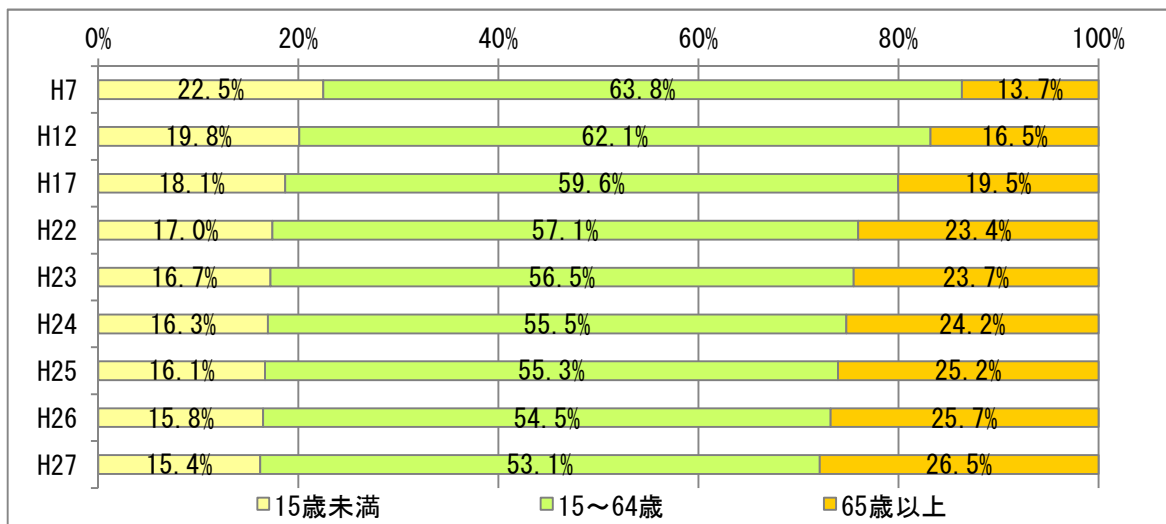
表2-2：年齢3区分別人口の推移

単位：人

年度	総数	年齢3区分の内訳		
		15歳未満	15～64歳	65歳以上
H7	213,188	47,926	136,111	29,151
H12	209,681	42,109	132,364	35,208
H17	207,239	38,687	127,045	41,507
H22	207,835	36,171	121,700	49,964
H27	202,612	32,809	113,296	56,507

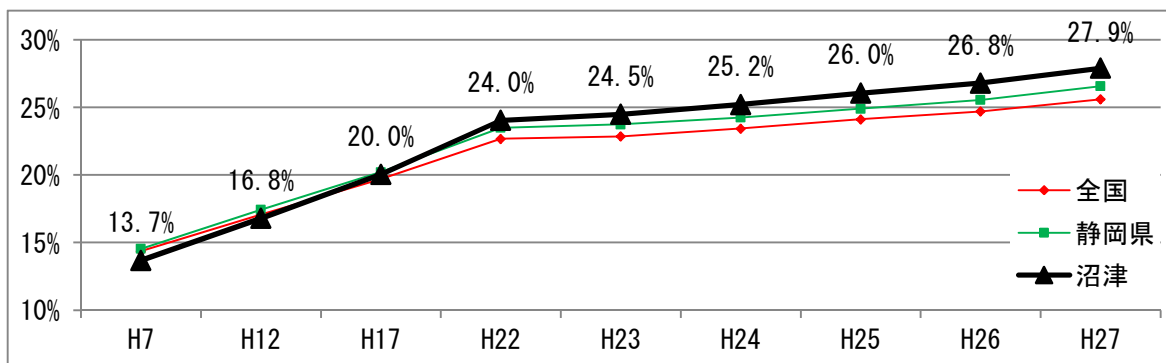
資料：住民基本台帳（各年3月末現在、H27は1月1日現在）

図2-5：年齢構成の推移



資料：住民基本台帳（各年3月末現在、H27は1月1日現在）

図2-6：高齢化率の推移



資料：住民基本台帳（各年3月末現在、H27は1月1日現在）

(4) 世帯構成

単身、2人からなる世帯が増加し、平成22年で約4.5万世帯（57.5%）と過半数を超えてきているのに対し、4人以上からなる世帯は減少傾向にあります。平均世帯人員は、平成22年で2.54人であり、その減少傾向は全国や県と概ね同水準で推移しています。

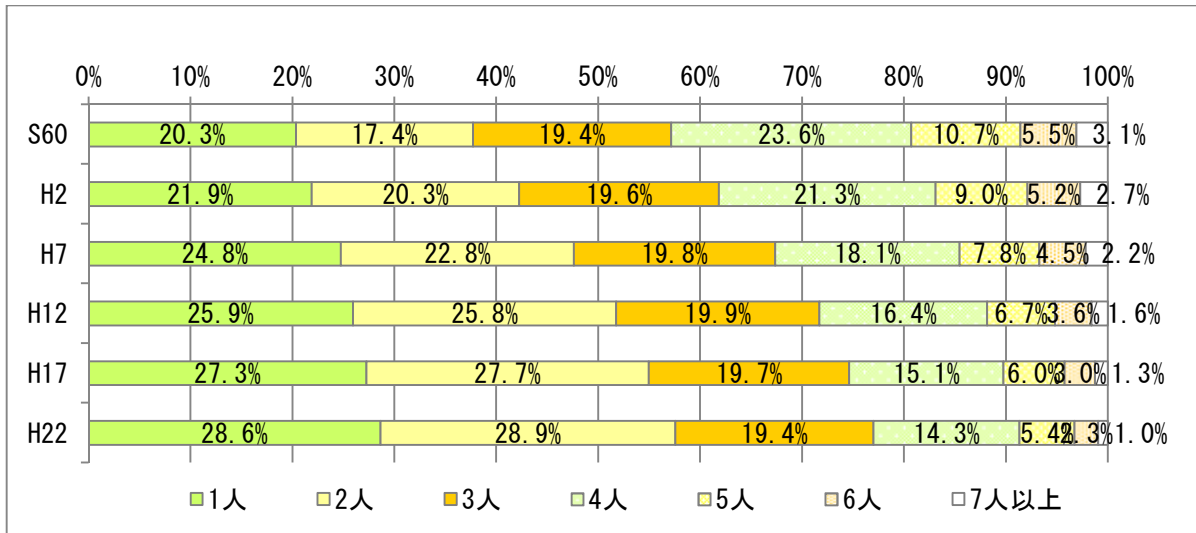
表 2-3：世帯構成別世帯数の推移

年	総世帯数	世帯人員別の内訳						
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
S60	67,443	13,723	11,716	13,108	15,895	7,208	3,712	2,081
H2	70,877	15,527	14,422	13,877	15,065	6,399	3,679	1,908
H7	75,449	18,681	17,236	14,910	13,651	5,907	3,414	1,650
H12	77,654	20,149	20,049	15,485	12,769	5,176	2,767	1,259
H17	79,045	21,549	21,887	15,555	11,953	4,753	2,358	990
H22	79,515	22,775	22,991	15,464	11,398	4,293	1,834	760

単位：世帯

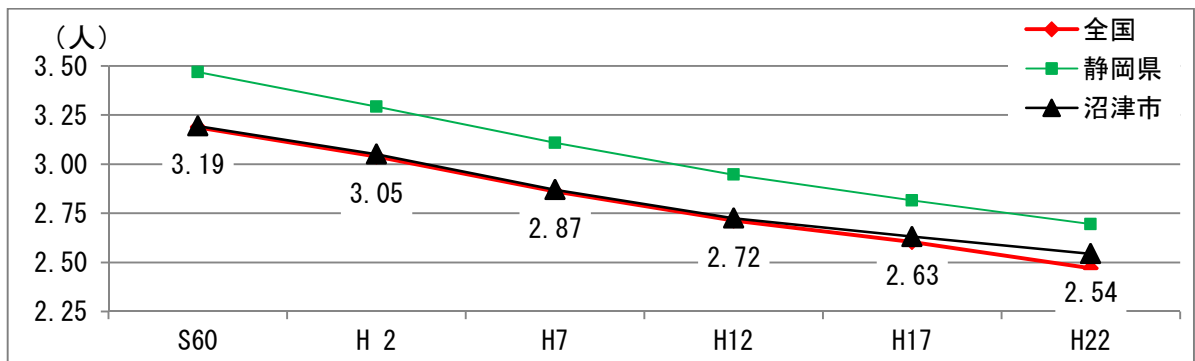
資料：国勢調査

図 2-7：世帯人員構成の推移



資料：国勢調査

図 2-8：平均世帯人員の推移（沼津市・静岡県・全国）



資料：国勢調査

(5) 高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯は、増加傾向にあり、平成22年で約3.3万世帯（総世帯の41.8%）を占めています。このうち高齢単身世帯は、約7千世帯（総世帯の9.0%）であり、総世帯に占める高齢者世帯の割合は、いずれも全国や県と概ね同水準で推移しています。

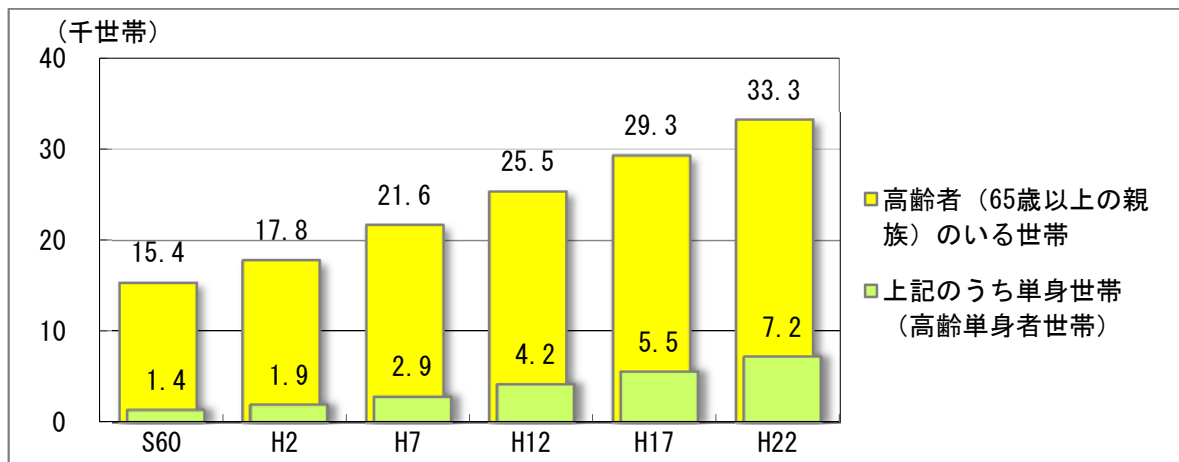
表2-4：高齢者のいる世帯数の推移

単位：世帯

	S60	H2	H7	H12	H17	H22
高齢者のいる世帯数	15,378	17,796	21,631	25,457	29,337	33,258
(総世帯数に占める割合)	22.8%	25.1%	28.6%	32.7%	37.1%	41.8%
上記のうち単身世帯 (高齢単身世帯)	1,368	1,910	2,853	4,180	5,531	7,159
(総世帯数に占める割合)	2.0%	2.7%	3.8%	5.4%	7.0%	9.0%

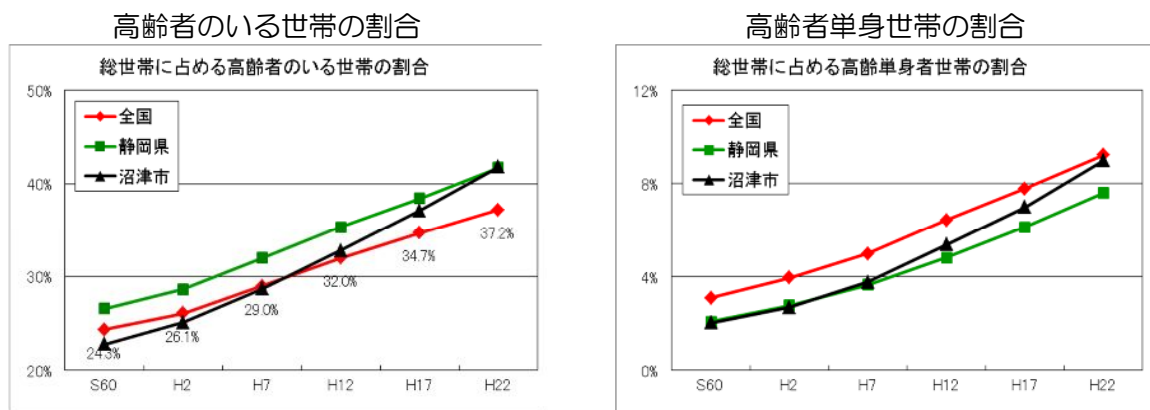
資料：国勢調査

図2-9：高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

図2-10：高齢者のいる世帯割合の推移（沼津市・静岡県・全国）



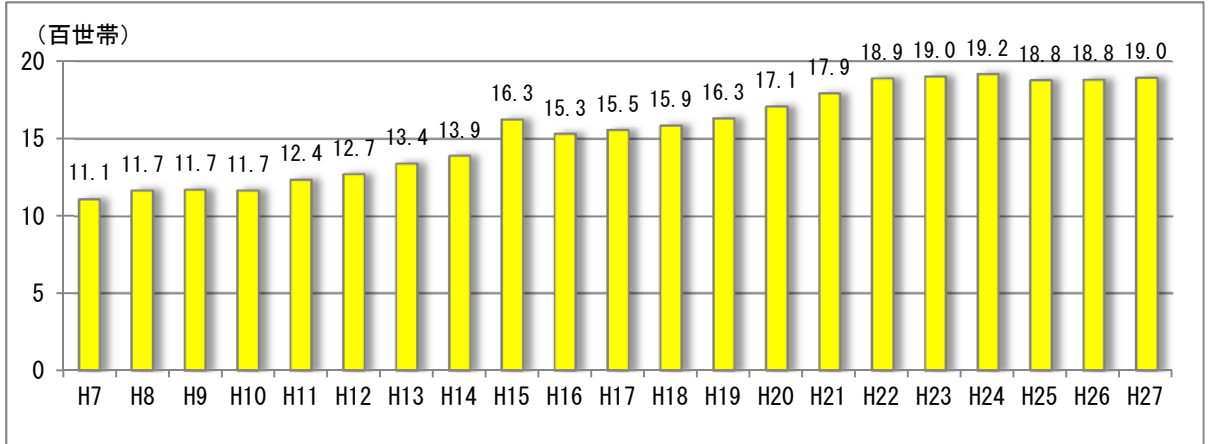
資料：国勢調査

資料：国勢調査

(6) 母子、父子世帯

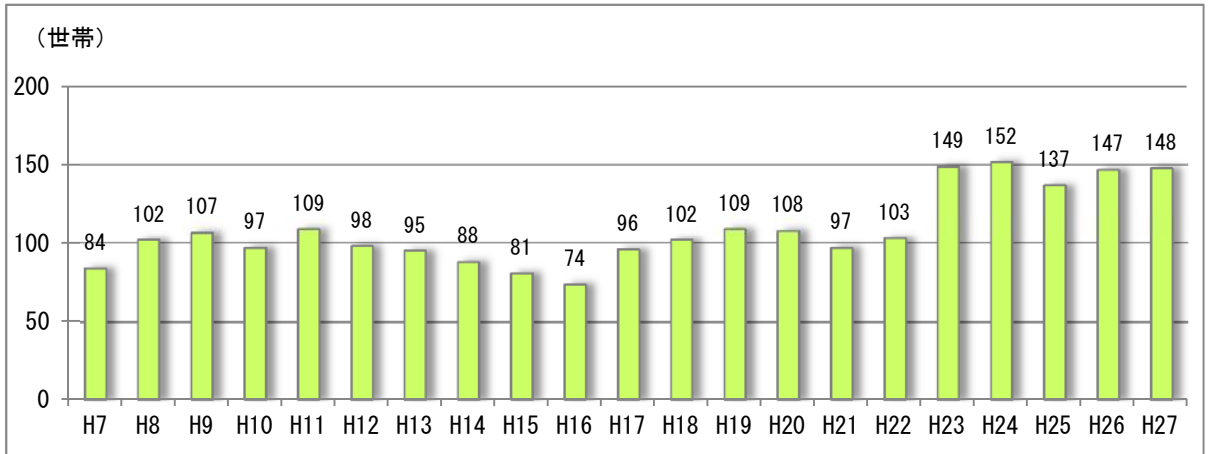
母子世帯は増加傾向にあり、平成27年で約1,900世帯となっています。一方、父子世帯は平成23年に149世帯と前年比145%の増加となっています。

図2-11：母子世帯数の推移



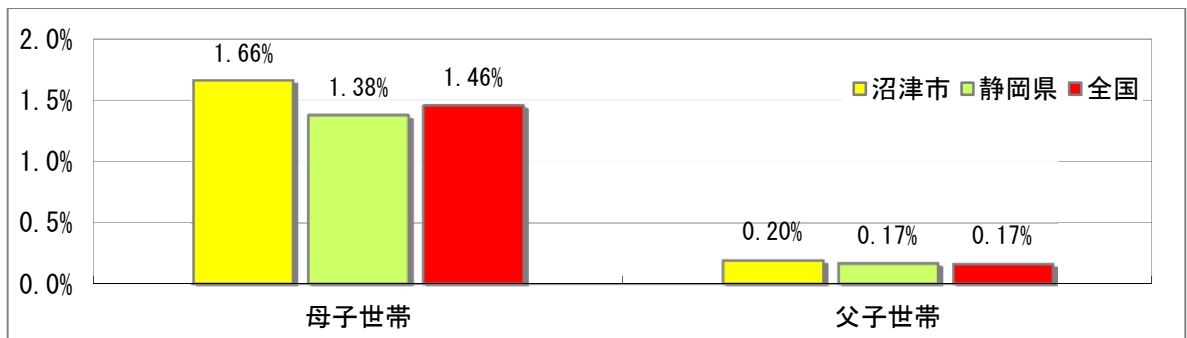
資料：沼津市母子・父子家庭等調査結果報告書

図2-12：父子世帯数の推移



資料：沼津市母子・父子家庭等調査結果報告書

図2-13：母子、父子世帯割合（沼津市・静岡県・全国）



資料：国勢調査（H22）

2-2 本市の住宅事情

(1) 総住戸数

平成25年で約9.5万戸となっており、平成15年からの10年間で約8千戸（平成15年基準で約9%）増加しています。このうち空き家は平成25年で1.5万戸（総戸数の約16%）となっています。

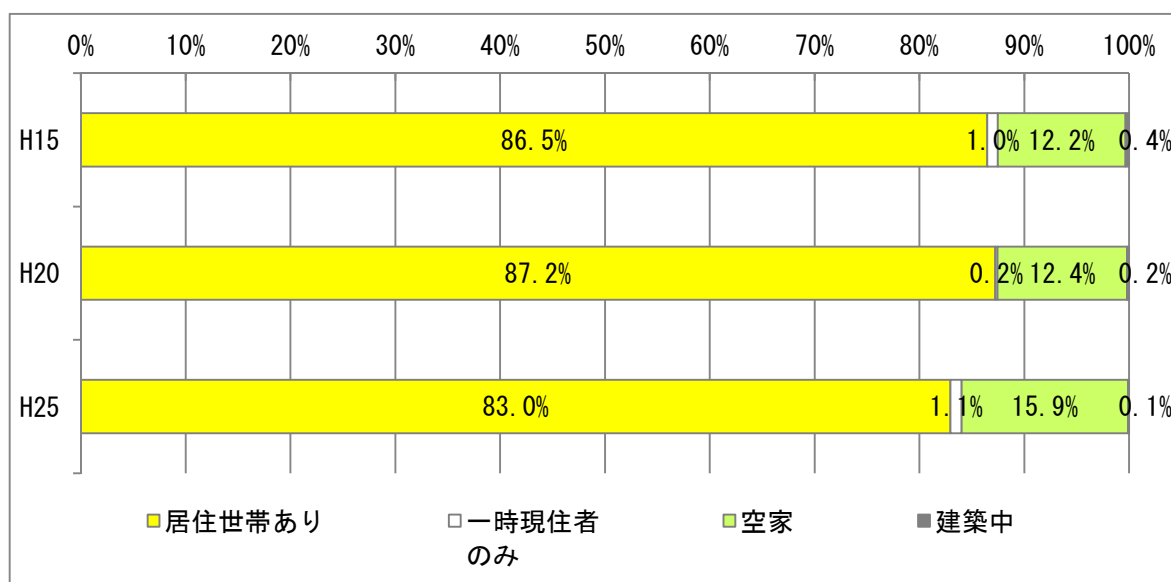
表2-5：住戸数の内訳の推移

単位：戸

年	総戸数	居住世帯あり	居住世帯なし			小計
			一時現住者のみ	空家	建築中	
H15	87,030	75,260	870	10,590	310	11,770
H20	91,250	79,590	210	11,280	170	11,660
H25	95,050	78,850	1,010	15,080	100	16,190
増減比(%) (H25/H15)	1.09	1.05	1.16	1.42	0.32	1.38

資料：住宅・土地統計調査

図2-14：住戸割合



資料：住宅・土地統計調査

(2) 住宅所有別世帯数

近年、持ち家世帯が増加傾向にある一方で、借家は減少傾向にあり、持ち家世帯は平成25年で約4.8万世帯（約63%）となっています。しかし、高齢者のいる世帯に限ると、借家が増加傾向にあります。

表2-6：住宅所有別世帯数

[全世帯] 単位：世帯

年	H15	H20	H25
持ち家	41,470	45,300	47,900
公営の借家	3,540	2,710	3,670
都市再生機構・公社の借家	300	540	270
民営借家	21,710	23,980	21,410
給与住宅	3,110	2,000	2,050
総世帯数	71,360	76,000	76,330

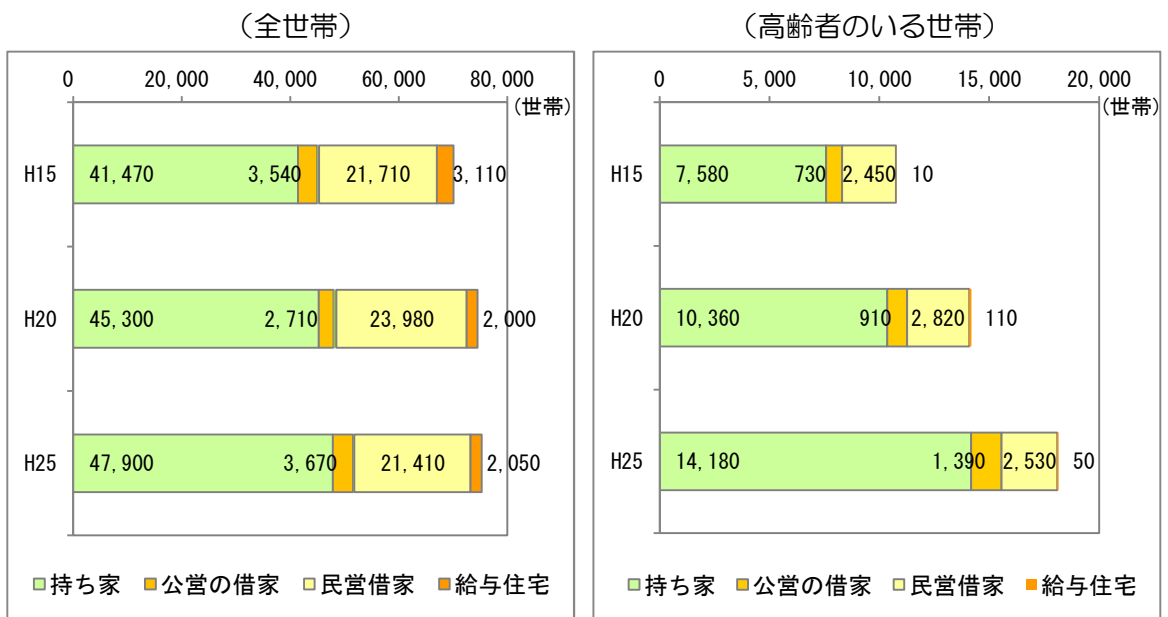
資料：住宅・土地統計調査

[高齢者のいる世帯] 単位：世帯

年	H15	H20	H25
持ち家	7,580	10,360	14,180
公営の借家	730	910	1,390
民営借家	2,450	2,820	2,530
給与住宅	10	110	50
総世帯数	10,800	14,230	18,290

資料：住宅・土地統計調査

図2-15：住宅所有別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

(3) 建て方

建て方別では、木造（防火木造含む）が約4.3万戸（総数の約54%）となり、一戸建てに限定すると約4万戸（総戸数の51.3%）となります。共同住宅においては木造住宅が少なく、非木造が約3万戸（約95%）となっています。

表 2-7：構造別の建て方

単位：戸

構造	建て方	住宅 総数	建て方別の内訳			
			一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
木造(防火木造を除く)		20,110	18,810	520	740	40
防火木造		22,770	21,520	340	900	20
鉄筋・鉄骨コンクリート造		24,370	2,430	90	21,760	90
鉄骨造		11,450	2,840	790	7,750	70
その他		140	0	0	140	0
住宅総数		78,850	45,610	1,740	31,290	210

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

住宅所有形態別では、持ち家の一戸建てが82%を占めているのに対し、借家は、公営住宅で100%、民営借家で79%、給与社宅で90%が共同住宅となっています。

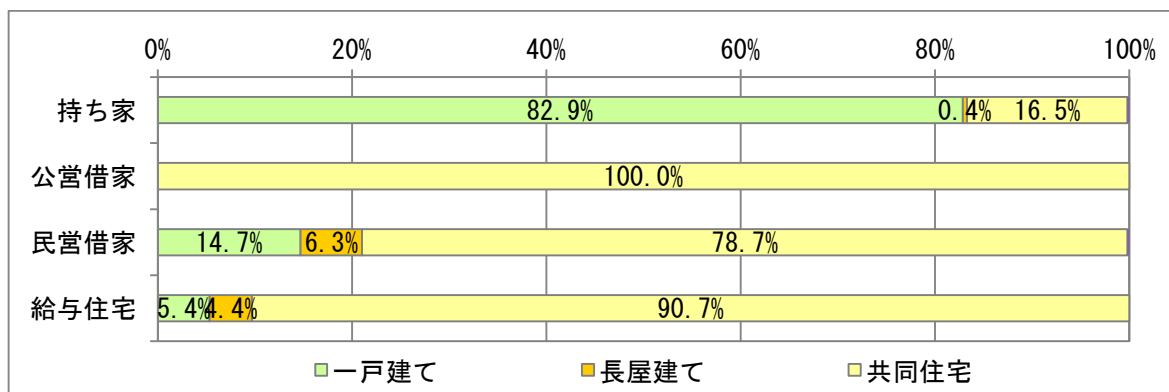
表 2-8：住居所有形態の建て方

単位：戸

所有別	建て方	専用住宅 総戸数	建て方別の内訳			
			一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
持ち家		47,900	39,710	210	7,910	90
公営借家		3,670	0	0	3,670	0
都市再生機構・公社の借家		270	0	0	270	0
民営借家		21,410	3,150	1,350	16,860	40
給与住宅		2,050	110	90	1,860	0
専用住宅総戸数		76,330	43,280	1,690	31,210	160

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 2-16：住宅所有形態別の建て方



資料：平成 25 年住宅土地統計調査

(4) 住戸規模

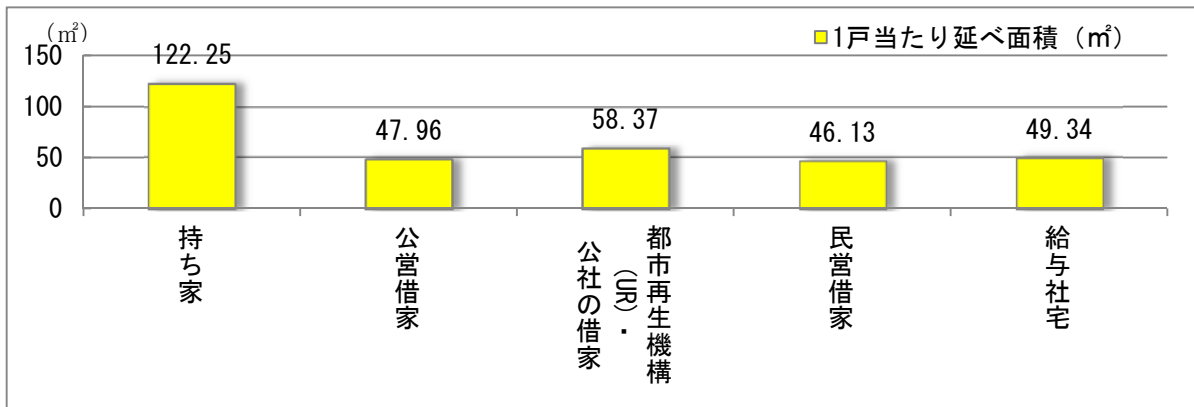
1戸あたりの延べ面積は、持ち家より借家の方が小さく、このうち、公営借家は約48㎡、民営借家は、約46㎡となっています。

表 2-9：住宅所有別の住戸規模

所有別	住宅総数 (戸)	1戸あたり 延べ面積 (㎡)	1戸あたり居 住室数	1戸あたり 居住室の畳数	1人あたり 居住室の畳数
持ち家	50,050	122.25	5.59	41.05	14.81
公営借家	3,670	47.96	3.39	18.13	9.35
都市再生機構(UＲ)・ 公社の借家	270	58.37	4.07	24.67	8.27
民営借家	21,630	46.13	2.86	18.86	9.95
給与社宅	2,140	49.34	2.74	20.68	10.52
総数	78,850	95.34	4.65	13.44	0.53

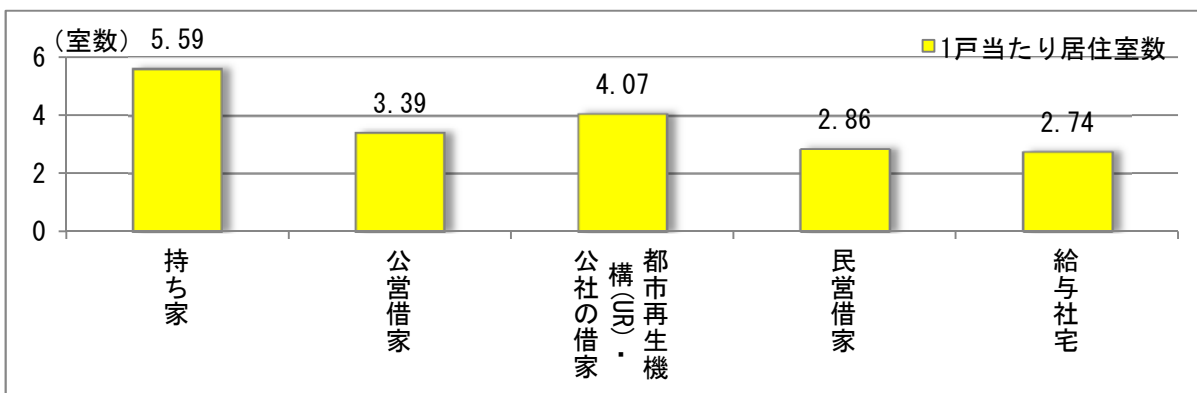
資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 2-17：住宅所有別の1戸あたり延べ面積



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 2-18：住宅所有別の1戸あたり居住室数



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 建築時期

新耐震基準が設けられた S56 以前に建てられた住戸は約 2.6 万戸（総戸数の 27%）を占めています。公営借家においては、約 8 割が S56 以前に建てられた建物となっています。

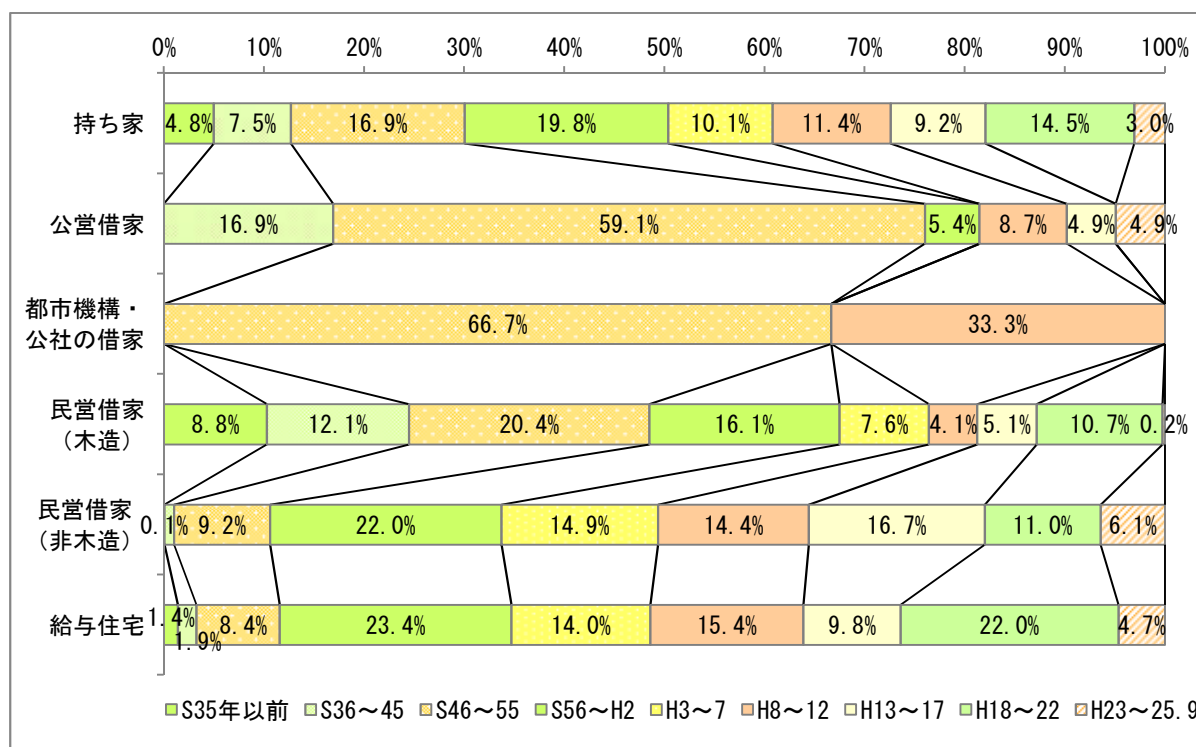
表 2-10：住宅所有形態別の建築時期

単位：戸

所有別	建築時期	住宅総数	建築時期の内訳								
			S35年以前	S36～45	S46～55	S56～H2	H3～7	H8～12	H13～17	H18～22	H23～25.9
持ち家		50,050	2,420	3,740	8,450	9,890	5,060	5,730	4,600	7,240	1,480
公営借家		3,670	0	620	2,170	200	0	320	180	0	180
都市機構・公社の借家		270	0	0	180	0	0	90	0	0	0
民営借家	木造	5,140	450	620	1,050	830	390	210	260	550	10
	非木造	16,490	10	150	1,510	3,630	2,460	2,370	2,760	1,820	1,010
給与住宅		2,140	30	40	180	500	300	330	210	470	100
総数		78,850	2,910	5,170	13,530	15,050	8,200	9,040	8,020	10,090	2,770

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 2-19：住宅所有形態別の建築時期割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(6) 新設住宅着工戸数

直近の着工戸数は、年間 1,200~1,500 戸であり、減少傾向となっています。H26 年の所有別の内訳においては、持ち家が 4 割、分譲住宅は 2 割、貸家が 4 割となっています。

表 2-11：住宅所有形態別の新設住宅着工戸数

単位：戸

年度	総戸数	所有別の内訳					
		持ち家	分譲住宅	うちマンション		貸家	給与住宅
H17	2,066	679	499	463	875	13	
H18	2,067	715	308	270	1,041	3	
H19	1,650	663	273	187	689	25	
H20	2,016	671	381	268	957	7	
H21	1,535	606	199	95	727	3	
H22	1,431	591	278	157	561	1	
H23	1,191	516	131	0	533	11	
H24	1,343	547	150	0	636	10	
H25	1,202	637	141	0	420	4	
H26	1,215	465	275	68	449	26	

出典：静岡県新設住宅着工統計

持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

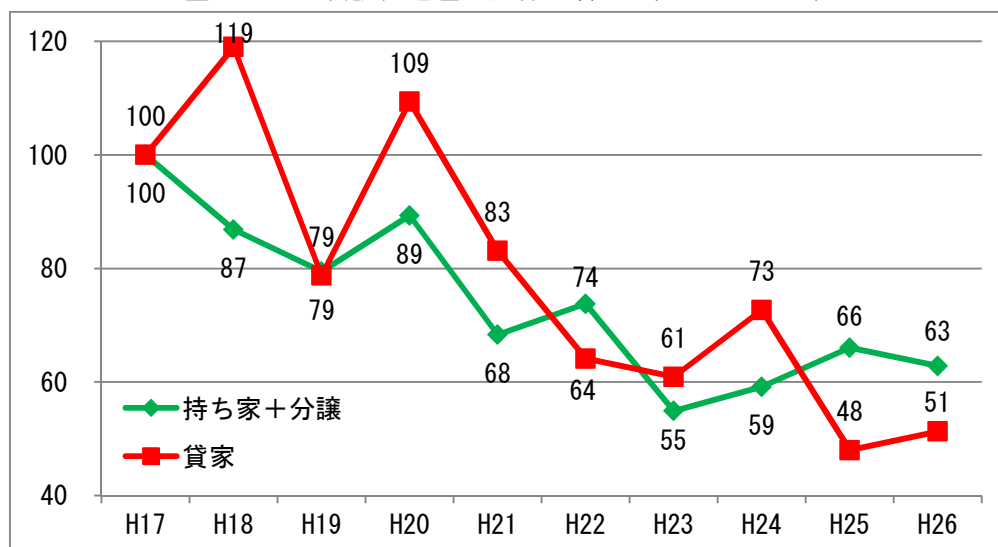
貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

マンション：利用関係別が分譲住宅のうち、建て方別（共同住宅）かつ構造（鉄骨鉄筋コンクリート + 鉄筋コンクリート+鉄骨）の統計をいう。

図 2-20：新設住宅着工戸数の伸び（H17=100）



各年静岡県新設住宅着工統計

(7) 居住水準

① 住宅所有形態別

最低居住面積水準において、持ち家は概ね100%達成していますが、公営借家の10%、民営借家の20%が対応していません。

また、誘導居住水準においても、持ち家の達成率が比較的高い水準で達成しているが、借家の達成率は、公営・民営ともに低い傾向にあります。

表 2-12：住生活基本計画（H23.3）における居住水準

世帯人員	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30.0(25.0)	55.0(45.0)	75.0(62.5)
3人	40.0(35.0)	75.0(65.0)	100.0(87.5)
4人	50.0(45.0)	95.0(85.0)	125.0(112.5)
5人	60.0(55.0)	115.0(105.0)	150.0(137.5)
6人	70.0(65.0)	135.0(125.0)	175.0(162.5)

※ () 内は未就学児1名を含む

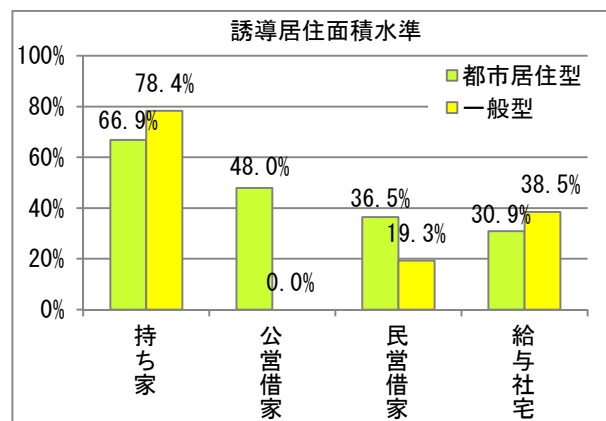
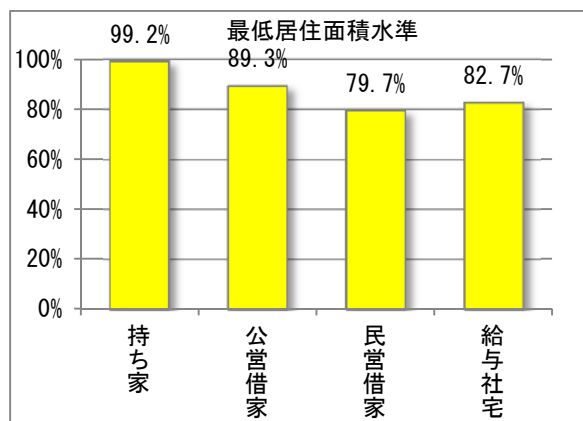
単位：㎡

表 2-13：住宅所有形態別の居住水準達成状況

世帯人員	居住面積水準		総戸数（戸）	達成（戸）	未達成（戸）	達成率（%）
持ち家	最低居住面積水準		50,050	49,660	390	99.2%
	誘導居住面積水準	都市居住型	7,950	5,320	2,630	66.9%
		一般型	42,080	32,970	9,110	78.4%
公営借家	最低居住面積水準		3,940	3,520	410	89.3%
	誘導居住面積水準	都市居住型	3,940	1,890	2,050	48.0%
		一般型	0	0	0	0.0%
民営借家	最低居住面積水準		21,630	17,230	4,400	79.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	16,870	6,150	10,720	36.5%
		一般型	4,760	920	3,840	19.3%
給与社宅	最低居住面積水準		2,140	1,770	370	82.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	1,880	580	1,300	30.9%
		一般型	260	100	160	38.5%
総数	最低居住面積水準		77,760	72,180	5,570	92.8%
	誘導居住面積水準	都市居住型	30,640	13,940	16,700	45.5%
		一般型	47,100	33,990	13,110	72.2%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 2-21：住宅所有形態別の居住水準達成率



資料：平成25年住宅・土地統計調査

② 世帯人員別

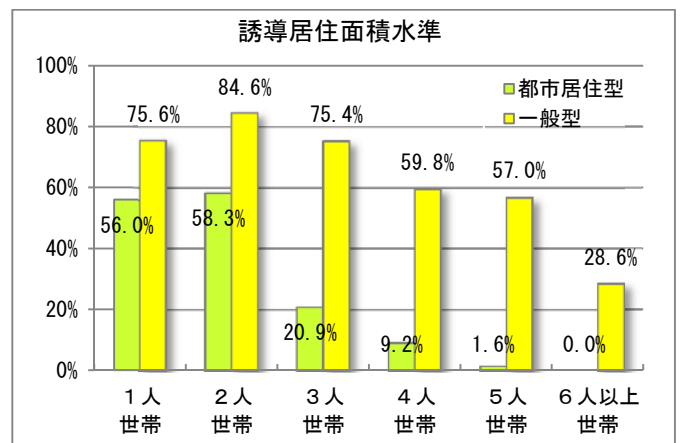
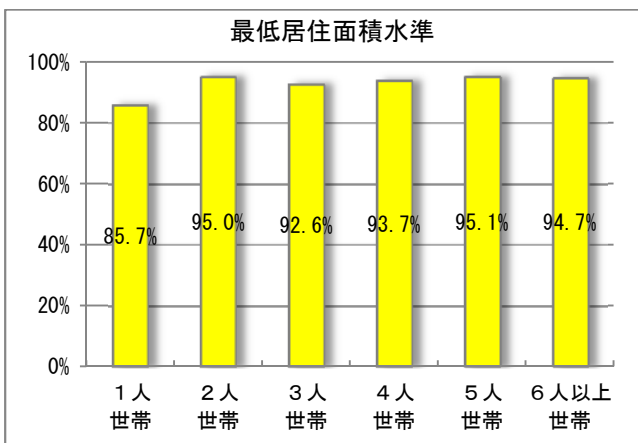
最低居住面積水準は、1人世帯以上の人員全てにおいて概ね100%達成されています。
 また、誘導居住水準は、人員が増加するほど、達成率が低くなる傾向が見られます。

表 2-14：世帯人員別の居住達成状況

世帯人員	居住面積水準		総戸数（戸）	達成（戸）	未達成（戸）	達成率（%）
1人世帯	最低居住面積水準		24,210	20,760	3,070	85.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	15,130	8,480	6,650	56.0%
一般型		8,700	6,580	2,120	75.6%	
2人世帯	最低居住面積水準		22,980	21,820	610	95.0%
	誘導居住面積水準	都市居住型	7,340	4,280	3,060	58.3%
一般型		15,080	12,760	2,320	84.6%	
3人世帯	最低居住面積水準		13,990	12,960	900	92.6%
	誘導居住面積水準	都市居住型	4,070	850	3,220	20.9%
一般型		9,800	7,390	2,410	75.4%	
4人世帯	最低居住面積水準		11,190	10,490	650	93.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	3,370	310	3,060	9.2%
一般型		7,760	4,640	3,120	59.8%	
5人世帯	最低居住面積水準		4,050	3,850	200	95.1%
	誘導居住面積水準	都市居住型	630	10	620	1.6%
一般型		3,420	1,950	1,470	57.0%	
6人以上世帯	最低居住面積水準		2,430	2,300	130	94.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	90	0	90	0.0%
一般型		2,340	670	1,670	28.6%	

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 2-22：世帯人員別の居住水準達成率



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(8) 世帯収入

給与借家を除き、借家全体においては100万円未満～400万円以下の世帯が比較的多く、公営借家においては、300万円以下が公営借家全体の約6割（約2,000世帯）を占めています。一方給与借家は500万円以上が約4割（約900世帯）と比較的高い世帯年収となっています。

表 2-15：普通世帯における住宅所有形態別の世帯収入

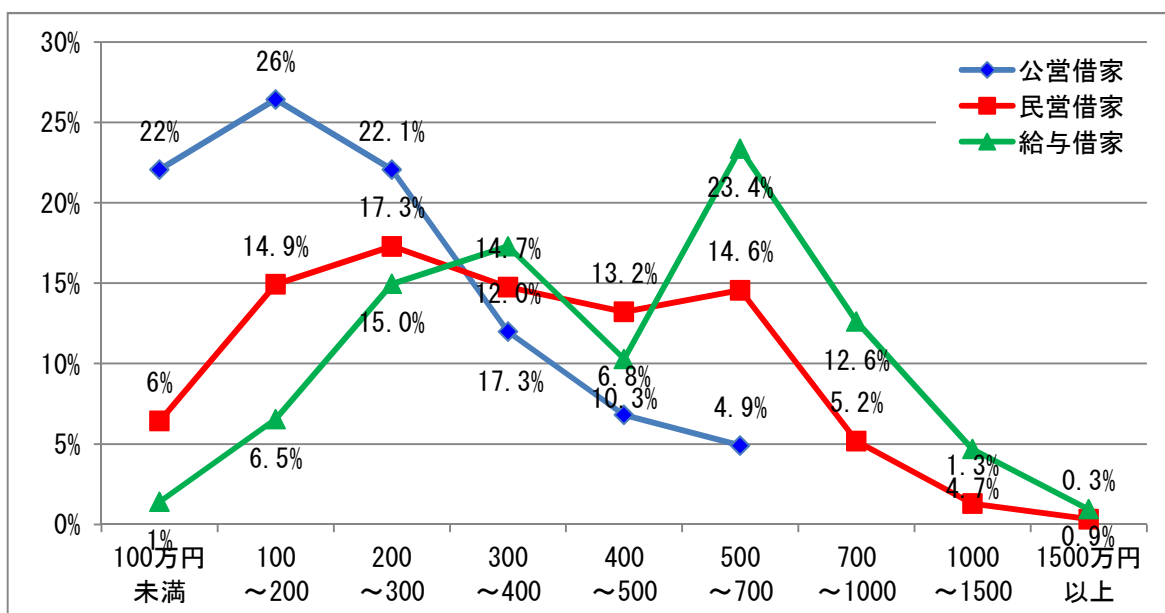
単位：戸

世帯年収 (万円)	普通世帯数	所特別の内訳				
		持ち家	公営借家	都市再生機構・ 公社の借家	民営借家	給与借家
100万円未満	3,840	1,620	810	0	1,390	30
100～200	9,910	5,560	970	0	3,230	140
200～300	12,510	7,640	810	0	3,740	320
300～400	11,060	7,040	440	20	3,190	370
400～500	9,690	6,320	250	50	2,860	220
500～700	12,410	8,460	180	130	3,150	500
700～1000	8,880	7,440	0	60	1,120	270
1000～1500	3,740	3,370	0	0	280	100
1500万円以上	1,100	1,000	0	0	70	20
総数※	79,170	50,050	3,670	270	21,630	2,140

資料：平成25年住宅・土地統計調査

※標本調査をもとにした推計値であるため、個々の合計値と必ずしも一致しない。

図 2-23：住宅所有形態別の年収構成比



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-3 上位・関連計画

本方針の上位・関連計画において示されている住宅政策の方向性等（主として市営住宅等に関する内容）について整理します。

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成23～32年度）（抜粋）

住生活基本計画では、ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、更には市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図っていくため、以下の4つの目標が示されており、それらの目標に基づく施策がとりまとめられています。

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成
目標2 住宅の適正な管理及び再生
目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

(2) 静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画）（平成 23～32 年度）
 （抜粋）

住生活基本計画では、「目標 2 次世代に継承できる安全で良質な住宅ストックの形成」の中で、住宅の長寿命化についてうたわれています。また、「目標 4 みんなにやさしい住環境整備」の中で、子育て支援の推進や、高齢者等への配慮、公営住宅の再生・整備についてうたわれています。

高齢者居住安定確保計画では、第 4 章 高齢者の居住の安定確保のための施策展開の中で、公営住宅についてうたわれています。

①住生活基本計画

【基本理念】住んでよしの理想郷

目標 2	次世代に継承できる安全で良質な住宅ストックの形成
5	環境共生・循環型社会の実現 (2)住宅の長寿命化及び再生利用の促進
目標 4	みんなにやさしい住環境整備
1	子育てしやすい住環境の充実 (4)公営住宅における子育て支援の推進
2	高齢者等の居住安定の確保 (4)高齢者等にやさしい公営住宅の推進
3	公営住宅の再生・整備 (1)住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅の適正かつ効果的な管理 (2)公営住宅ストックの再生整備 (3)自然を取り込んだ公営住宅の整備 (4)公営住宅の供給の目標量

②高齢者居住安定確保計画

第 4 章	高齢者の居住の安定確保のための施策展開
3	高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備

(3) 第4次沼津市総合計画（平成23～32年度）（抜粋）

都市将来像を実現するための3つのまちづくりの基本的方策のうち、「第1章 環境にやさしく、安心・安全を実感できるまち」の中で、公共施設の耐震化推進と、市営住宅の建替えや改修についての方針が示されています。また、「第2章 元気でいきいきと暮らせるまち」では、ユニバーサルデザインの推進の方針が示されています。

【都市将来像】人と環境を大切に作る県東部広域拠点都市・沼津

第1章 環境にやさしく、安全・安心を実感できるまち	
	第2節 安全・安心で快適に暮らせるまち
	①災害に強いまちづくり (4)公共施設の耐震化推進・・・沼津市耐震改修促進計画に基づき、公共施設の耐震化を推進します。 ⑤新たな住宅地の創出と快適な居住環境の整備 (1)住宅地の創出・・・道路整備など都市基盤整備により、生活利便性が高まる地域等において、計画的に住宅地の創出を図ります。 (2)安全で快適な居住環境の整備・・・市営住宅については、ユニバーサルデザインに配慮し、安全性や居住性、耐久性の維持及び向上を図るため、計画的に建替えや改修を行います。
第2章 元気でいきいきと暮らせるまち	
	第1節 あたたかさに満ちた親切なまち
	①親切で便利なまちづくり (2)ユニバーサルデザインの推進・・・誰にとってもわかりやすい案内表示の設置や、歩道の段差解消、公共施設等のバリアフリー化などを通じて、安全で快適に移動できる空間を創出します。

(4) 沼津市まち・ひと・しごと創生総合戦略

【目指す将来の姿】都市的魅力と自分らしい生活を楽しめる“ぬまづ暮らし”の実現

目標2	沼津への新しいひとの流れをつくる
	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住の推進と都市的魅力の向上 ・“ぬまづ暮らし”の発信による住み替えの促進
目標3	若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
	<ul style="list-style-type: none"> ・子供・子育て支援の充実
目標4	時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する
	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い安全・安心な生活環境づくり ・便利で快適な居住環境の整備 ・共に支え合う地域コミュニティの充実

(5) 沼津市都市計画マスタープラン（平成13～32年度）（抜粋）

【都市づくりの目標】快適で活力あふれる都市空間の形成

方針2	安全で快適に住み続けられる都市づくり
	市街地の防災性の向上や生活道路、下水道等暮らしに身近な都市施設の充実などを図り、誰もが安心して快適に暮らせる都市空間の形成を進めます。

(6) 第2次沼津市地域福祉計画（平成23～27年度）（抜粋）

【基本目標】誰もが元気でいきいき暮らせるまち沼津

方針2	安全で快適に住み続けられる都市づくり
	<p>4 安心、快適な生活環境の確保</p> <p>住み慣れた地域の中で生涯にわたり安心、快適に暮らし続けられるように、生活環境の整備を進めます。</p> <p>(1)住みやすい生活環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ①日常生活圏の進展による生活環境の整備 ②ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

(7) 第7次沼津市高齢者保健福祉計画(ぬまづ高齢者元気創造プラン)(平成27~29年度)(抜粋)

【基本理念3】安心して暮らす

方針2	支え合いとともに生きる 自分でできること(自助)、隣近所レベルでお互いに助け合うこと(互助)、住民・団体・事業所・行政などが協働して行う共助と行政が中心になって行う公助を組み合わせ、介護保険や福祉施策によりしっかり高齢者を支えています。
方針4	安全・安心のまちづくり ユニバーサルデザインによるまちづくり、住環境の整備及び確保、生活環境の向上、防犯・防災対策

(8) 第3次沼津市障害者計画(平成25~29年度)(抜粋)

お互いを理解し 支えあいとともに生きる社会をめざして	社会とつながりを持った生活は、障害の有無に関わらず、自立しているということだけでは成り立たず、他人を理解し、互いに協力していくことが必要となります。また、障害のある人も障害のない人と同じ権利が守られる平等な社会を確立していかなければなりません。関係機関やボランティア、教育機関などと協力し、障害についての理解を深めるように取り組んでいきます。
----------------------------	---

(9) 沼津市中心市街地街づくり計画(平成27~37年度)

【基本理念】行きたくなる、暮らしたくなる、誇りたくなるまち

基本方針 まちなか居住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・自分らしく暮らせるまちなか暮らしのイメージを発信し、居住者の誘導を図る。 ・ライフスタイルに応じた住宅を選択できるよう、情報提供や住宅取得支援を図る。 ・中心市街地の外縁部には、戸建及び低層~中層の集合住宅の立地を誘導する。 ・良好な景観やまちなみを誘導する。 ・生活を彩り、豊かにする都市的サービス、子育てや医療・福祉など生活関連サービスの充実を図る。 ・子供からお年寄りまで、多世代が支え合いながら安心して暮らせ、人々が思い思いに自分の居心地の良さを感じる「居場所」を持てる環境づくりに努める。
----------------	---

(10) 沼津市まちなか居住促進計画（平成27～37年度）（抜粋）

【目標】 まちなかで、自分らしく暮らす

まちなかの将来像	<ul style="list-style-type: none"> ・自然を感じながら暮らせるまちなか ・便利で楽しいまちなか ・安心して暮らせるまちなか ・歩いて楽しく、公共交通が使いやすいまちなか ・人とのつながりを大切にするまちなか
----------	---

(11) 沼津市耐震改修促進計画（平成19年3月策定）（抜粋）

1 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定	
(3) 市が所有する公共建築物の耐震化の目標設定	<p>平成18年3月31日現在、市有建築物の耐震化率は64.0%（県が想定している東海地震に対する耐震化率）であり、東海地震に対して耐震性能がやや劣るランクⅡ、耐震性能が劣るランクⅢの建築物及び非診断建築物の計189棟について耐震化（実施方法は、耐震補強、建替え、解体、用途廃止等）を図り、平成27年度までに耐震化率100%とすることを目標とする。</p>

第3章 市営住宅等の現状

3-1 市営住宅入居者の状況

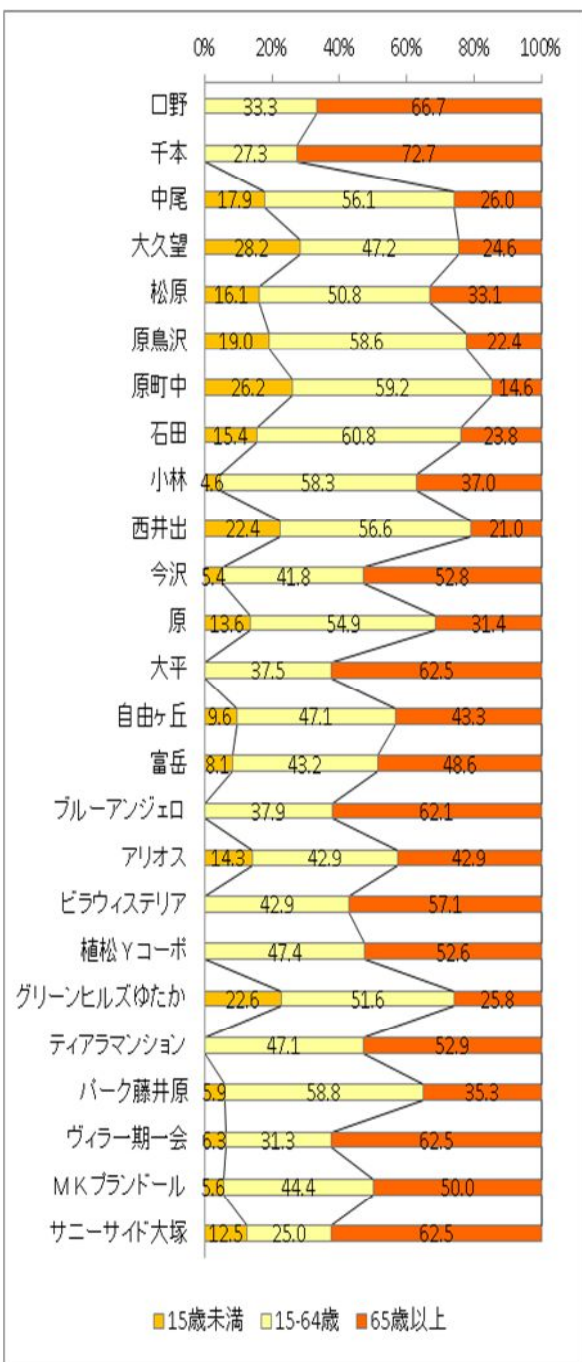
(1) 年齢構成

入居者総数 3,342 人のうち、高齢者（65 歳以上）が 1,244 人おり、高齢化率は 37%と市全体より 11%上回っています（H27 年資料値比較）。団地別の高齢化率では、今沢や大平など建設年度の古い団地、借上型住宅で高い傾向にあります。

表 3-1：入居者状況

単位：人

団地名	入居者数	15歳未満	15歳以上65歳未満	65歳以上
口野	9	0	3	6
千本	11	0	3	8
中尾	246	44	138	64
大久望	142	40	67	35
松原	124	20	63	41
原鳥沢	58	11	34	13
原町中	130	34	77	19
石田	130	20	79	31
小林	108	5	63	40
西井出	143	32	81	30
今沢	593	32	248	313
原	821	112	451	258
大平	40	0	15	25
自由ヶ丘	425	41	200	184
富岳	148	12	64	72
ブルーアンジェロ	29	0	11	18
アリオス	21	3	9	9
ピラウステリア	21	0	9	12
植松Yコーポ	19	0	9	10
グリーンヒルズゆたか	31	7	16	8
ティアラマンション	34	0	16	18
パーク藤井原	17	1	10	6
ヴィラー期一会	16	1	5	10
MKブランドール	18	1	8	9
サニーサイド大塚	8	1	2	5
総数	3342	417	1681	1244
構成比	100.0%	12.5%	50.3%	37.2%



(2) 世帯構成

世帯人員は、単身、2人からなる世帯が1,283世帯（総世帯の76%）を占めています。団地別では多くの団地で単身、2人からなる世帯数の割合が高くなっていますが、中尾、大久望、西井出は、3人以上の世帯割合も高くなっています。

表3-2：世帯構成

単位：世帯

団地名	入居世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
口野	4	1	2		1			
千本	7	3	4					
中尾	103	25	40	18	15	4	1	
大久望	58	24	11	7	10	3	1	2
松原	53	12	22	11	7			1
原 鳥沢	24	5	11	2	6			
原 町中	51	8	21	12	7	3		
石田	51	12	13	18	4	3	1	
小林	53	20	17	10	6			
西井出	59	21	14	9	10	4	1	
今沢	349	186	112	28	17	6		
原	380	134	128	69	33	8	7	1
大平	25	14	7	4				
自由ヶ丘	247	130	76	29	6	5	1	
富岳	90	49	30	7	3	1		
ブルーアンジェロ	16	7	6	2	1			
アリオス	14	10	3			1		
ピラウイステリア	15	10	4	1				
植松Yコーポ	13	9	2	2				
グリーンヒルズゆたか	18	7	10	0	1			
ティアラマンション	23	13	9	1				
パーク藤井原	12	7	5					
ヴィラー期一会	12	9	2	1				
MKブランドール	12	6	6					
サニーサイド大塚	6	4	2					
総数	1,695	726	557	231	127	38	12	4
構成比	100.0%	42.8%	32.9%	13.6%	7.5%	2.2%	0.7%	0.2%

(3) 高齢者のいる世帯、子育て世帯

高齢者のいる世帯は999世帯（総世帯の約59%）を占めており、高齢単身と高齢夫婦世帯に限定しても672世帯（約40%）となっています。また、18歳未満のこどもがいる子育て世帯は301世帯（約18%）、一人親世帯（母子または父子世帯）に限定すると145世帯（約9%）となっています。団地別では、子育て世帯の割合は、中尾や大久望、西井出など比較的新しい団地が高くなっています。

表3-3：高齢者及び子育て世帯数

単位：世帯

団地名	入居世帯数	高齢者のいる世帯			子育て世帯			
		高齢者単身世帯	高齢者夫婦世帯	その他世帯	一人親世帯	その他世帯		
1 口野	4	4	1	1	2	-	-	-
2 千本	7	6	3	2	1	-	-	-
3 中尾	103	50	20	10	20	34	14	20
4 大久望	58	30	20	2	8	23	8	15
5 松原	53	27	7	7	13	10	6	4
6 原鳥沢	24	10	3	2	5	8	3	5
7 原町中	51	14	2	3	9	22	9	13
8 石田	51	21	8	6	7	14	8	6
9 小林	53	28	11	8	9	9	2	7
10 西井出	59	25	16	3	6	23	10	13
11 今沢	349	249	146	48	55	27	14	13
12 原	380	205	88	38	79	82	40	42
13 大平	25	20	11	2	7	-	-	-
14 自由ヶ丘	247	154	84	5	65	25	13	12
15 富岳	90	63	41	4	18	11	8	3
16 ブルーアンジェロ	16	13	6	3	4	1	-	1
17 アリオス	14	9	7	-	2	1	-	1
18 ビラウистерリア	15	12	9	-	3	-	-	-
19 植松Yコーポ	13	9	7	1	1	-	-	-
20 グリーンヒルズゆたか	18	7	5	1	1	7	6	1
21 ティアラマンション	23	16	9	2	5	-	-	-
22 パーク藤井原	12	6	3	0	3	1	1	0
23 ヴィラー期一会	12	9	7	0	2	1	1	0
24 MKプランドール	12	8	5	1	2	1	1	0
25 サニーサイド大塚	6	4	3	1	-	1	1	0
総数	1,695	999	522	150	327	301	145	156
構成比	100%	58.9%	30.8%	8.8%	19.3%	17.8%	8.6%	9.2%

(4) 居住水準

最低居住面積水準を達成していない世帯が 63 世帯 (3.7%) 残存するものの、団地別では、多くの団地でほぼ 100%達成されています。

表 3-4：最低居住水準達成状況

単位：世帯

団地名	入居世帯数	最低居住面積水準達成状況	
		達成	未達成
口野	4	4	
千本	7	7	
中尾	103	103	
大久望	58	56	2
松原	53	52	1
原鳥沢	24	24	
原町中	51	51	
石田	51	51	
小林	53	47	6
西井出	59	59	
今沢	349	321	28
原	380	364	16
大平	25	21	4
自由ヶ丘	247	246	1
富岳	90	86	4
ブルーアンジェロ	16	16	
アリオス	14	14	
ピラウステリア	15	15	
植松Yコーポ	13	13	
グリーンヒルズゆたか	18	17	1
ティアラマンション	23	23	
パーク藤井原	12	12	
ヴィラー期一会	12	12	
MKプランドール	12	12	
サニーサイド大塚	6	6	
総数	1,695	1,632	63
構成比		96.3%	3.7%

(5) 応募状況

平成22～26年度の過去5年間を集計した結果、平均応募倍率は約5.9倍となっています。団地別では、中尾、石田、自由ヶ丘、アリオス、ピラウステリア、ティアラマンションで過去5年間の平均倍率が高い傾向にあります。

表3-5：応募倍率

	H22	H23	H24	H25	H26	5年計	5年平均
応募回数	4	5	4	4	4	21	4
募集戸数	105	84	94	100	81	464	93
応募世帯数	757	625	513	435	421	2,751	550
応募倍率	7.2	7.4	5.5	4.4	5.2	-	5.9

表3-6：団地別応募倍率

単位：倍

団地名		H22	H23	H24	H25	H26	5年平均
1	口野	-	-	-	-	-	-
2	千本	-	-	-	-	-	-
3	中尾	15.0	7.5	9.3	5.2	7.0	8.8
4	大久望	8.0	5.8	3.3	3.0	1.6	4.3
5	松原	1.0	2.5	2.8	0.5	0.7	1.5
6	原鳥沢	-	1.0	0.1	0.0	0.0	0.3
7	原町中	5.5	1.0	1.7	0.6	0.5	1.9
8	石田	16.7	3.3	5.0	8.3	14.0	9.5
9	小林	10.0	6.0	-	-	0.7	5.6
10	西井出	8.0	5.8	5.5	5.2	0.6	5.0
11	今沢	6.7	5.0	5.5	1.9	1.4	4.1
12	原	5.8	4.9	1.4	1.5	1.7	3.1
13	大平	-	-	-	-	-	-
14	自由ヶ丘	8.0	29.6	22.9	26.7	14.0	20.2
15	富岳	2.7	4.9	3.7	2.6	-	3.5
16	ブルーアンジェロ	-	2.0	-	-	-	2.0
17	アリオス	-	-	-	9.5	10.0	9.8
18	ピラウステリア	11.0	12.0	23.0	-	-	15.3
19	植松Yコーポ	-	-	-	-	-	-
20	グリーンヒルズゆたか	4.0	10.0	-	12.5	-	8.8
21	ティアラマンション	-	-	-	13.5	-	13.5
22	パーク藤井原	2.0	-	13.0	-	13.0	9.3
23	ヴィラー期一会	1.2	-	4.0	-	8.0	4.4
24	MKブランドール	-	5.7	-	-	-	5.7
25	サニーサイド大塚	-	-	-	-	2.8	2.8

3-2 市営住宅のストックの状況

(1) 建設期間

いずれも耐震性は満足（口野を除く）していますが、昭和40年代から50年代に建設された建物が1,164戸（60.7%）と全体の過半を占めています。一方、借上型住宅は、全てH13年以降に建設されており、比較的新しい建物となっています。

表3-7：建設時期

No	団地名	合計	建設年度（竣工年度）											
			～ S40	S41 ～ S45	S46 ～ S50	S51 ～ S55	S56 ～ S60	S61 ～ H2	H3 ～ H7	H8 ～ H12	H13 ～ H17	H18 ～ H22	H23 ～ H26	
1	口野	5	5											
2	千本	12	12											
3	中尾	107								107				
4	大久望	66								24	42			
5	松原	56							56					
6	原鳥沢	28						28						
7	原町中	56						24	32					
8	石田	52							52					
9	小林	56			56									
10	西井出	61									45	16		
11	今沢 A	360		242	118									
	今沢 B	54		54										
12	原	416			212	152	52							
13	大平	86		86										
14	自由ヶ丘 (N1～N6)	214											214	
	自由ヶ丘 (N7～N8)	40			40									
15	富岳	100			100									
16	ブルーアンジェロ	16										16		
17	アリオス	15										15		
18	ピラウイステリア	15											15	
19	植松Yコーポ	14											14	
20	グリーンヒルズゆたか	18											18	
21	ティアラマンション	24											24	
22	パーク藤井原	12											12	
23	ヴィラー期一会	12											12	
24	MKブランドール	12												12
25	サニーサイド大塚	12												12
合計		1,919	17	382	526	152	104	140	131	87	47	309	24	
構成比 (%)		100	0.9	19.9	27.4	7.9	5.4	7.3	6.8	4.5	2.4	16.1	1.3	

(2) 耐用年数

公営住宅法による耐用年限（耐火70年、簡易耐火45年、木造30年）を半分以上経過した住戸が1,101戸（約57%）と、半数以上を占めています。

表3-8：耐用年限

No	団地名	戸数 (戸)	建設年度	耐用年数 (年)	耐用年限	耐用年限までの年数 (年)	耐用年数の1/2を 経過した戸数
1	口野	5	S27	30	S58	-32	5
2	千本	12	S30	45	H13	-14	12
3	中尾	107	H3~6	70	H74~77	47~50	
4	大久望	66	H7~9	70	H78~80	51~53	
5	松原	56	S62	70	H70	43	
6	原鳥沢	28	S58	70	H66	39	
7	原町中	56	S60~61	70	H68~69	41~42	
8	石田	52	H1	70	H72	45	
9	小林	56	S47	70	H55	28	56
10	西井出	61	H11~13	70	H82~84	55~57	
11	今沢A	360	S43~46	70	H51~54	24~27	360
	今沢B	54	S43~44	45	H26~27	-1~0	54
12	原	416	S48~57	70	H56~65	29~38	388
13	大平	86	S40~42	30・45	H8~25	-19~-2	86
14	自由ヶ丘(N1~N6)	214	H19~22	70	H90~93	63~66	
	自由ヶ丘(N7~N8)	40	S47	70	H55	28	40
15	富岳	100	S48~49	70	H56~57	29~30	100
小計		1,769					1,101
No	団地名	戸数 (戸)	借上開始 年度	借上契約 年数	契約終了年度	契約終了までの年数 (年)	
16	ブルーアンジェロ	16	H18	20	H37	10	
17	アリオス	15	H18	20	H37	10	
18	ピラウステリア	15	H19	20	H38	11	
19	植松Yコーポ	14	H20	20	H39	12	
20	グリーンヒルズゆたか	18	H21	20	H40	13	
21	ティアラマンション	24	H21	20	H40	13	
22	パーク藤井原	12	H23	20	H42	15	
23	ヴィラー期一会	12	H23	20	H42	15	
24	MKブランドール	12	H24	20	H43	16	
25	サニーサイド大塚	12	H27	20	H46	19	
小計		150					0
総計		1,919					1,101

(3) 構造

全住戸数 1,919 戸のうち 1,762 戸（約 92%）が鉄筋コンクリート造（耐火構造）となっているものの、昭和 40 年代以前に建設された木造、コンクリートブロック造（簡易耐火構造）の住戸が口野、千本、今沢B、大平に 157 戸残存しています。

表 3-9：構造内訳

No	団地名	棟数	構造の内訳				戸数	構造の内訳			
			木造	簡易耐火 (平屋)	簡易耐火 (2F 建)	耐火		木造	簡易耐火 (平屋)	簡易耐火 (2F 建)	耐火
1	口野	5	5				5	5			
2	千本	3				3	12			12	
3	中尾	5					107				107
4	大久望	3					66				66
5	松原	2					56				56
6	原鳥沢	1					28				28
7	原町中	2					56				56
8	石田	3					52				52
9	小林	2					56				56
10	西井出	3					61				61
11	今沢A	11					360				360
	今沢B	9				9	54			54	
12	原	15					416				416
13	大平	17		4	13		86	16	70		
14	自由ヶ丘 (N1~N6)	6					214				214
	自由ヶ丘 (N7~N8)	2					40				40
15	富岳	2					100				100
16	ブルーアンジェロ	1					16				16
17	アリオス	1					15				15
18	ピラウステリア	1					15				15
19	植松Yコーポ	1					14				14
20	グリーンヒルズゆたか	1					18				18
21	ティアラマンション	1					24				24
22	パーク藤井原	1					12				12
23	ヴィラー期一会	1					12				12
24	MKブランドール	1					12				12
25	サニーサイド大塚	1					12				12
計		101	5	4	25	67	1,919	5	16	136	1,762

(4) 住戸面積

40～50㎡程度の住戸が最も多く825戸（約43%）となっています。次いで30～40㎡程度の住戸が329戸（約17%）あり、50㎡未満の住戸は合わせて1,154戸（約60%）となっています。

表3-10：住戸面積

単位：戸

No	団地名	1戸あたり専有面積							合計	
		30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満		90㎡以上
1	口野		5						5	
2	千本		12						12	
3	中尾			8		36	63		107	
4	大久望		19	5			42		66	
5	松原					56			56	
6	原鳥沢					28			28	
7	原町中					56			56	
8	石田						52		52	
9	小林			56					56	
10	西井出		14	5			42		61	
11	今沢A		68	292					360	
	今沢B				54				54	
12	原			204	122	78	8	4	416	
13	大平		86						86	
14	自由ヶ丘 (N1～N6)		85	74		45	10		214	
	自由ヶ丘 (N7～N8)			40					40	
15	富岳			100					100	
16	ブルーアンジェロ		4		12				16	
17	アリオス		9		6				15	
18	ピラウステリア		9		6				15	
19	植松Yコーポ			5	9				14	
20	グリーンヒルズゆたか		6	12					18	
21	ティアラマンション			12	12				24	
22	パーク藤井原		6		6				12	
23	ヴィラー期一会		6		6				12	
24	MKブランドール			6	6				12	
25	サニーハイツ大塚			6	3	3			12	
計		0	329	825	242	302	217	0	4	1,919
(構成比)		0.0%	17.1%	43.0%	12.6%	15.7%	11.3%	0.0%	0.2%	100.0%

3-3 市内の公的賃貸住宅の現状

(1) 県営住宅

県営住宅は、10 団地 1,739 戸あり、これらの団地の多くは市西部の原・片浜地域に集中し、市営住宅に隣接または近接しています。

表 3-11：県営住宅一覧

団地名	所在地	戸数	建設年度	備考
千本	西間門 574-9	36	H13~14	
愛鷹西	西椎路 645-7	12	H9	市営大久望団地に隣接
今沢	今沢 545-2	688	S44~46	市営今沢団地に隣接
原	大塚 978	650	S51~54	市営原団地に近接
六軒町	原 593-1	54	S57	
原町中	原町中 3-4	150	S59~62	市営原町中団地に隣接
片浜	今沢 13-1	50	S63	
南小林	大岡 3288-1	60	H6~7	
アムール石塚	岡一色 832-1	15	H16	借上げ型住宅
プリマベール岡宮	沼津市岡宮	24	H24	〃
計		1,739		

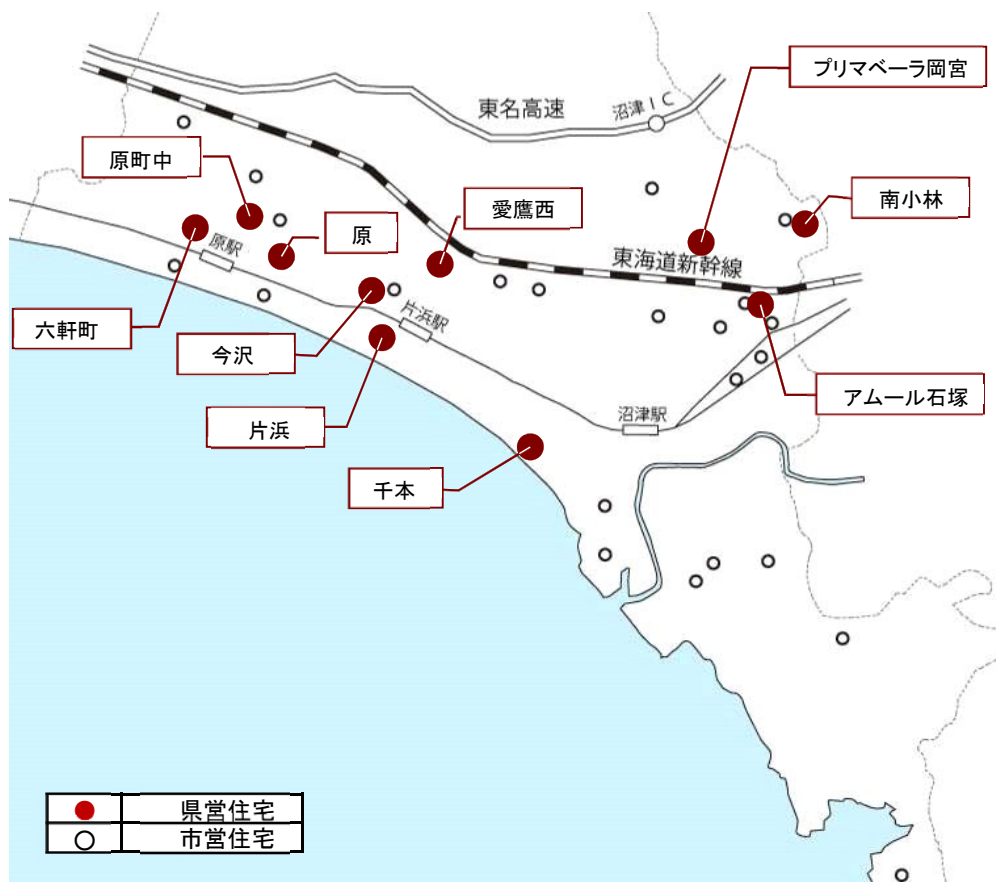


図 3-1：県営住宅位置図

(2) 公社賃貸住宅・雇用促進住宅

静岡県住宅供給公社が一般借上げし、管理・供給する公社賃貸住宅は、2箇所48戸あり、大岡や沼北町など沼津駅周辺に位置しています。

雇用促進住宅は2箇所160戸あり、それぞれ原駅、片浜駅近くに位置しています。

表 3-12：公社賃貸住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	管理開始	備考
轆り道第1ハイツ	沼北町1丁目2-1	30	H9.9	
グローバルハイツ・HIRO	大岡 849-1	18	H10.4	
計		48		

資料：静岡県住宅供給公社

表 3-13：雇用促進住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	備考
雇用促進住宅 原宿舎	原 1418-12	80	市営原団地に隣接
雇用促進住宅 今沢宿舎	今沢 443-1	80	
計		160	

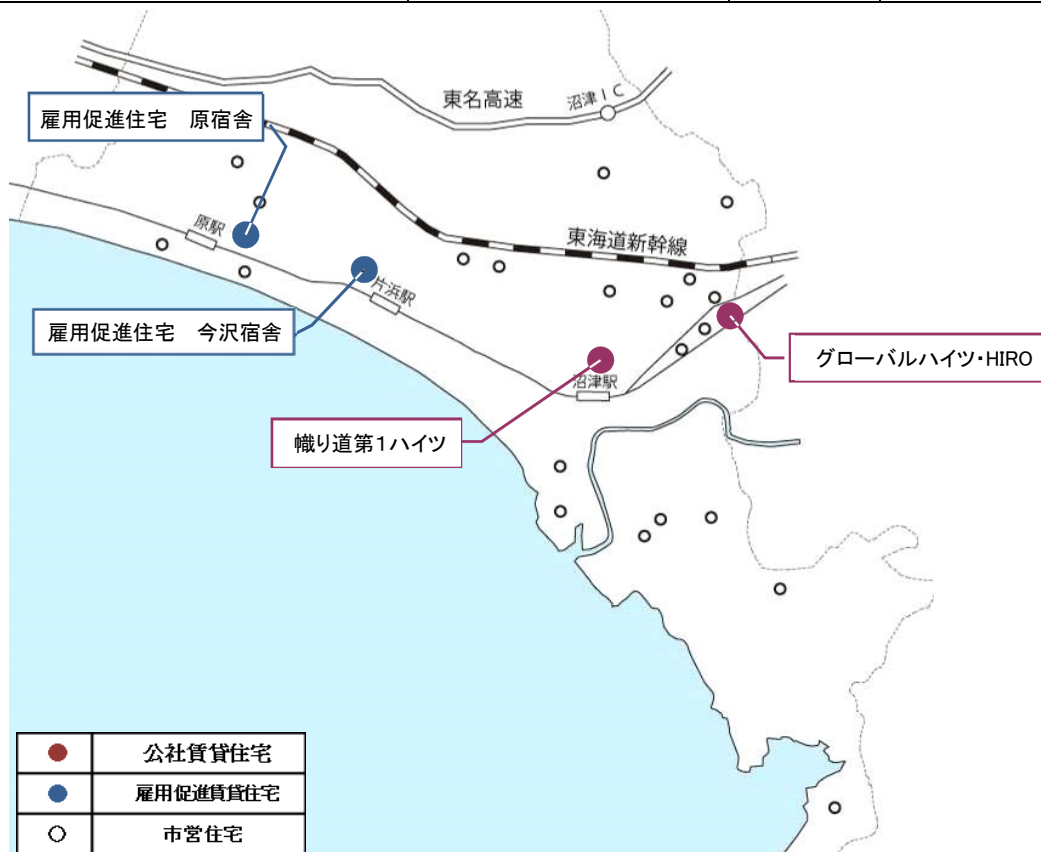


図 3-2：公社賃貸住宅及び雇用促進住宅位置図

(3) 特定優良賃貸住宅

市または県（静岡県住宅供給公社）の管理による特定優良賃貸住宅が2箇所21戸あり、大岡と岡宮に位置しています。

表3-14：特定優良賃貸住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	管理開始	備考
コンフォート・K	岡宮 1337-3	6	H15.4	市管理
VINTAGE21	大岡 1980番1	15	H9.9	県公社
計		21		

資料：静岡県

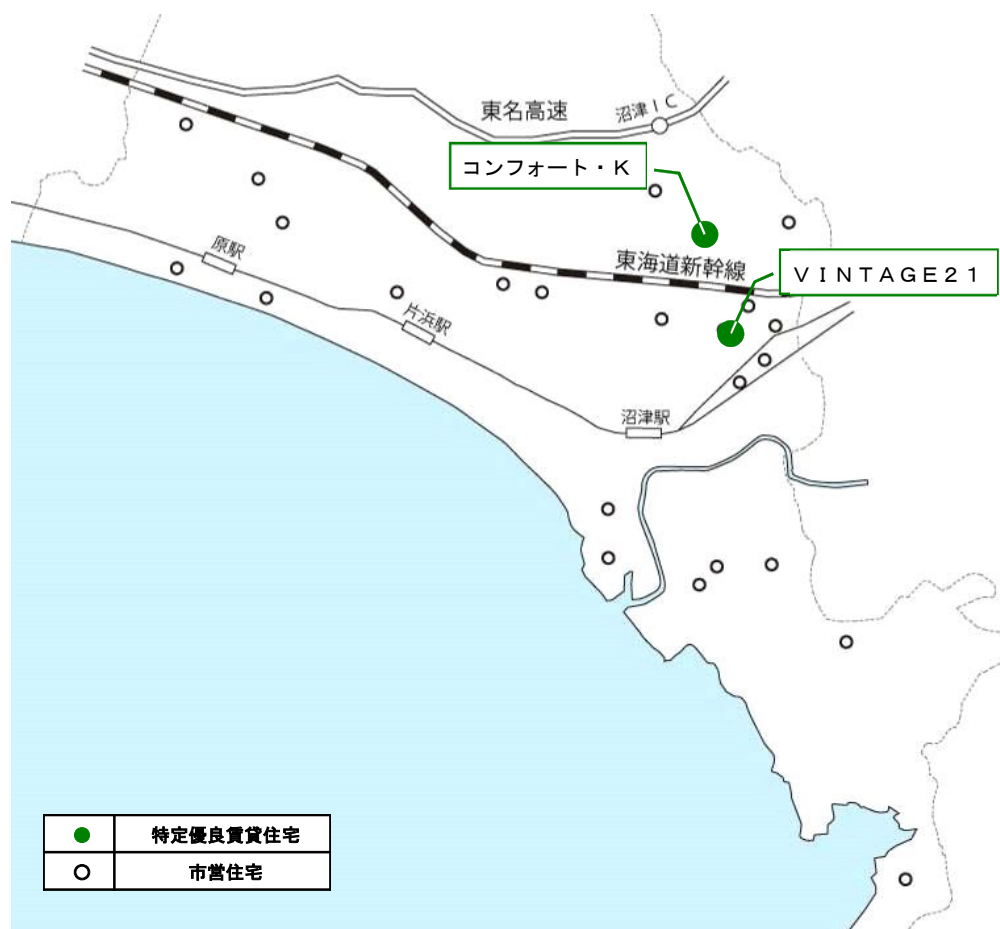


図3-3：特定優良賃貸住宅一覧位置図

(4) サービス付き高齢者向け住宅

国土交通省と厚生労働省の共管による「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき登録されたサービス付高齢者向け住宅は市内に6箇所185戸あります。

表3-15：サービス付き高齢者向け住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	建設年度	備考
らくじゅ沼津足高館	足高 276-9	41	H24	
ふるさとホーム沼津香貫	上香貫 1486-4	32	H25	
ふるさとホーム沼津片浜	松長 302-3	34	H25	
アージェント千本	千本西町 40	46	H24	
スローライフ沼津門池	大岡 3882	24	H24	
白鳥ケアホーム新沢田	新沢田町 7-34	8	H25	
計		185		

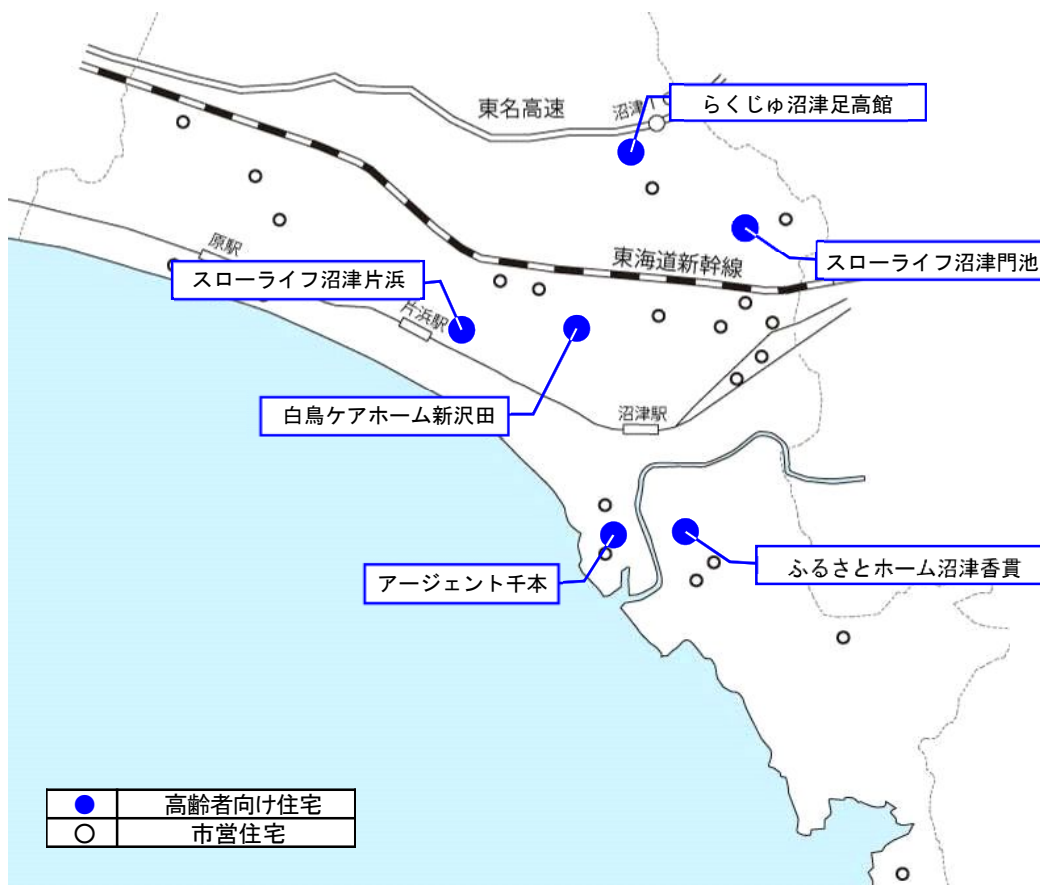


図3-4：サービス付き高齢者向け住宅位置図

(5) 都市機構住宅（UR賃貸住宅）

UR都市機構が管理・供給する賃貸住宅が1箇所120戸あり、県営原団地に隣接しています。

表3-16：都市機構住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	築年月	備考
沼津原	大塚 1170-2	80	S54.3	県営原団地に隣接
		40		
計		120		



図3-5：都市機構住宅位置図

第4章 整備・管理の課題

4-1 公営住宅施策の動向

(1) 「長寿命化」、「量から質へ」

終戦直後の住宅不足に対応するために「住宅金融公庫」、「公営住宅制度」、「日本住宅公団制度」といった基本的な住宅政策が昭和25年から30年にかけて相次いで整備されました。

昭和41年には高度成長、都市集中、大都市における住宅不足への対応にむけた「住宅建設計画法」の制定と同法に基づく5か年計画の策定・実施がなされました。同法に基づく第3期の5か年計画（昭和51年～55年）からは、40年代後半の住宅の量的な不足の解消をうけ、住宅の質的な向上について床面積の目標が定められるようになりました。

その後、社会経済情勢の変化に伴い、住宅政策は、量の確保から住環境を含めた質の向上へと転換されるとともに官から民へ、国から地方へという観点から住宅金融公庫、公営住宅、日本住宅公団の制度について抜本的な見直しが行われ、同法に代わる新しい制度的枠組みとして、住生活基本法をはじめとした以下の各種計画等が策定されました。

①住生活基本法(H18)・住生活基本計画(全国計画)

住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画等を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に定められました。

同法に基づく住生活基本計画では、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されています。

こうした法整備・計画策定を通じ、「住宅のストックが量的に充足し、作っては壊す社会」から、「良質なものを作り、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行が図られています。

②長寿命化計画策定指針

ストック重視の社会的背景と厳しい財政状況を受け地方公共団体には、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行いつつ、需要に的確に対応することが求められています。こうした背景のもと、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくための指針として、長寿命化計画策定指針が示されています。

(2)「住宅セーフティネット」

住宅市場の中では、年齢・所得・身体状況等が要因となり、独力では住宅を確保することが困難な方もいます。我が国では年齢、所得、身体面で住宅確保において配慮が必要な方がそれぞれの状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みが準備されており、このような仕組みを「住宅セーフティネット」と呼びます。

公営住宅は、公営住宅法の中で「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、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」と規定されており、住宅セーフティネットの一部に位置づけられています。

高齢化社会の進展等により、住宅確保において配慮が必要な高齢者が増加すること等を背景に、公営住宅のセーフティネット機能の充実を図るため、以下の各種法整備が行われてきました。

①高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住法）(H13)

公営住宅の使用条件を具備しない高齢者に使用させることが必要であると認める場合、公営住宅の事業主体は公営住宅を当該高齢者に使用させることができる規定が設けられており、高齢者の住宅確保に対する配慮がなされています。

②住生活基本法(H18)

同法には、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを前提とする規定が設けられています。

また、要配慮者の特性に応じて適切な住宅を確保できるよう公営住宅等公的賃貸住宅を的確・公平に供給する規定も設けられており、公的賃貸住宅には要配慮者の住生活に関するセーフティネットとしての役割が求められています。

③住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）(H19)

同法において国及び地方公共団体は、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図ること、住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上や居住環境の形成等の関連する各種施策との連携を図ることに努めることが規定されています。一方、公的賃貸住宅の管理者においては公的賃貸住宅の入居者の選考にあたり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努める内容が規定されています。

(3)「福祉施策との連携」

全国的な高齢化の進展により、高齢夫婦や単身高齢者が増加するなか、セーフティネットとしての役割を担う公営住宅には住宅の確保の他、高齢者が快適で安全・安心して暮らせる環境の形成が求められるようになってきました。こうした公営住宅に求められる役割に対応するためにも、福祉施策との連携に関する以下の各種法整備等が行われてきました。

①住生活基本計画（全国計画）

豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開にむけて、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する内容の規定が設けられています。

また、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保のため、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する内容が規定されています。

②社会資本整備計画関連公営住宅等整備事業対象要綱

100戸以上の公営住宅団地の建替えにおいて既定の保育所又は老人福祉法に定める施設等を併設するものについては当該事業の対象としており、公営住宅と子育て・福祉の連携を促す内容が設けられています。

4-2 市営住宅をとりまく本市の情勢

本市の市営住宅が抱える課題の検討にあたり、市営住宅をとりまく本市の情勢について以下のとおり整理します。

(1) 市内の人口減少が進んでいます

全国的に見られる人口減少は、本市においては特に著しい傾向が見られ、平成26年時点(約20.6万人)では平成17年比で約95%まで減少しています。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2040年に14.5万人となることが予測されており、今後も減少傾向は続く見通しとなっています。また、人口減少に伴う税収の減少も予想されます。

(2) 既存市営住宅の老朽化が進行しています

既存の市営住宅は、昭和55年以前の高度経済成長期に建設された住棟が半数以上を占め、これらが築40年以上を経過したことに伴い、全体として老朽化が目立ち始めています。

今後は、大規模改修などをはじめとした維持管理・修繕に要するコストの増大が予想されます。また、老朽化した市営住宅の建替えも場合によっては必要と考えられますが、全ての住宅の建替えは財政的に困難な状況が続いています。

(3) 入居者の高齢化が進んでいます

現在の市営住宅では、入居者の3割強を65歳以上の高齢者が占めており、入居世帯の約6割が高齢者のいる世帯となっています。その中でも単身高齢者の世帯は、全世帯の3割を占めています。このように、市営住宅の高齢化率は市全体の高齢化率を大幅に上回るとともに、今後も増加する見通しとなっています。

また、近年では、エレベーターを備えたバリアフリー対応の住宅需要が高まっていますが、財政的な問題の他、敷地内の建物配置の点で増築が困難なこと、住み続けながらの設置工事が困難なこと等により設置に至っていません。

(4) 民間賃貸住宅市場の空き家が増加しています

民間の賃貸住宅市場においては、近年空き家(空き住戸)が増加傾向にあります。

本市ではこれまでも、民間賃貸住宅の新築物件を住宅所有者との契約を経て「借上型市営住宅」として活用してきていますが、今後も、民間住宅市場の空き家(空き住戸)を、市営住宅の集約・再編に伴う一時住替え用の移転住居として活用することが想定されます。

4-3 市営住宅が抱える課題

本市の市営住宅等の現状、市営住宅をとりまく本市の情勢及び入居者・入居希望者へのアンケート（巻末資料1・2）を踏まえ、市営住宅が抱える課題を以下のとおりまとめます。

（1）管理戸数の削減による適量化が必要です

今後の人口減少・税収の減少を見据え、市営住宅の適正な維持管理を継続していくためにも、公共施設ファシリティマネジメントの視点を取り入れた管理戸数の削減が必要です。

需要を正確に把握しながら施設現況・立地を踏まえた計画的な団地の集約や統廃合を進めて行く必要があります。

（2）高齢化に対応した居住環境の整備が求められています

本市の市営住宅にはエレベーターが設置されていない、内装設備が使いづらい等のバリアフリー未対応の住棟もあり、入居者・入居希望者からはバリアフリーに関する改善要望が多く見られます。今後は、市営住宅の適正化・適量化とあわせて住戸内のバリアフリー化を推進していくとともに、エレベーターの増設が難しい住棟については、1・2階に居住する若い世代と3階以上に住む高齢者との住替えを行えるような取組みが求められます。

こうした取組みは高齢者の住替えのみではなく、子育て層等の世帯構成の変更に伴う住み替えへの対応にも求められます。

（3）住宅セーフティネットとしての役割の強化が求められています

市営住宅は、住宅セーフティネットの一部として、今後増加する高齢者をはじめ、障害者・子育て世帯等の住宅確保要配慮者の日常生活を支える機能の充実と、住宅確保要配慮者それぞれの居住環境に適合した住戸への優先入居や特定入居の仕組みづくりが求められます。

また、市営住宅には高齢の居住者が多い現状から、多世代が住まう住宅への誘導にむけて、福祉施設と連携した多様なサービスの提供とあわせ、居心地の良い地域コミュニティの形成や交流の場づくりによる住宅の魅力向上が必要です。

（4）民間賃貸住宅を活用した集約・再編への対応が必要です

集約・再編の過程において必要となる建替え事業では、一時的な住替え住居が必要となる一方、市有の住戸のみでこれらの住替え用住居を賄うことは限界があります。建替え事業期間中の概ね10年間程度だけ必要となる住替え用住戸を順次供給していくためには、民間事業者と連携した民間賃貸住宅市場の空き家（空き住戸）活用が有効です。

その中でも、中古の民間賃貸住宅を借上げて市営住宅として供給する「既存借上型住宅」は、市営住宅の集約・再編に伴う住替えを円滑に行う面で有効な手法です。

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は、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。

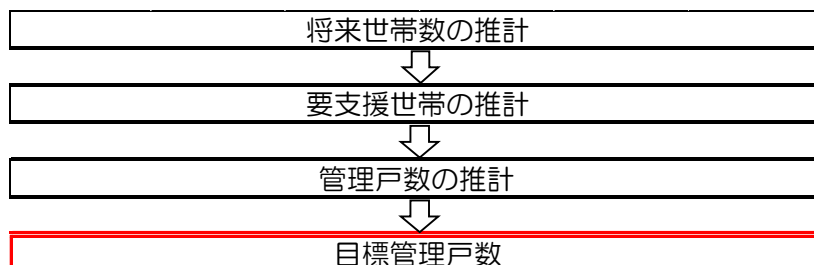


図 5-1：目標管理戸数設定方法

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%

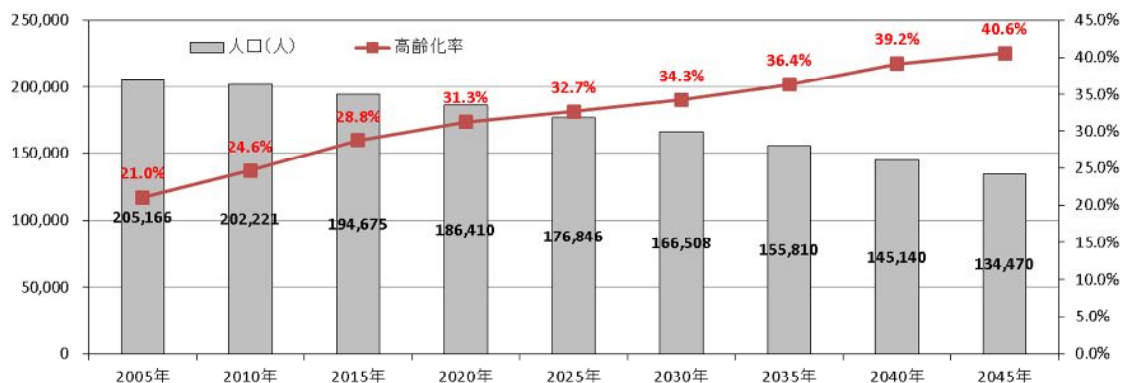


図 5-2：将来人口推計

(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

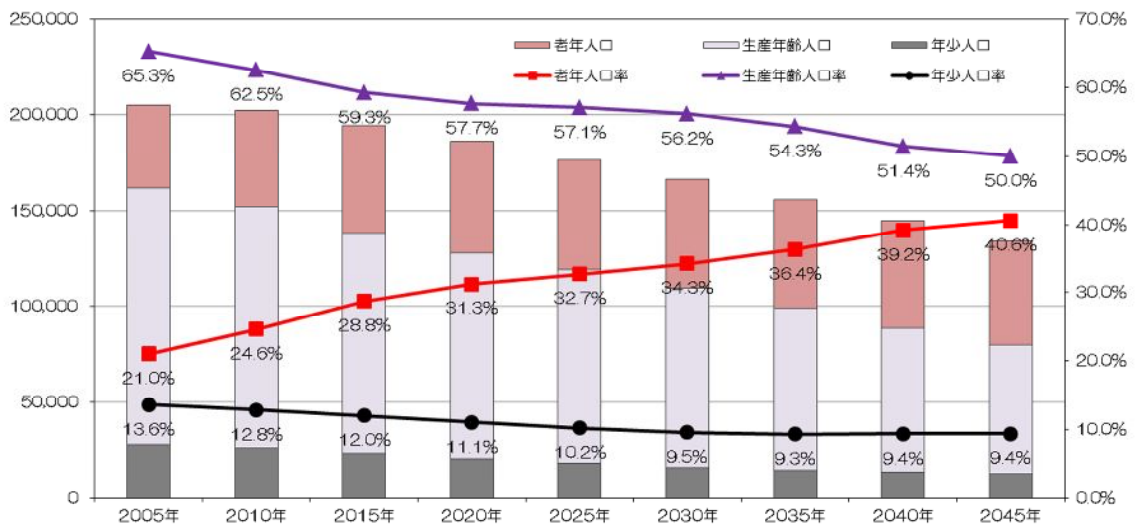


図5-3：年齢区分別将来人口割合

(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

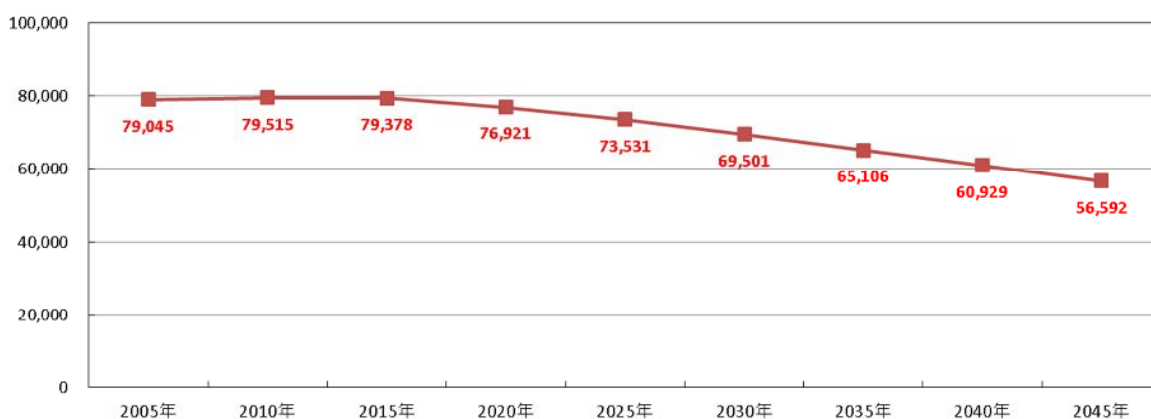


図 5-4：将来世帯数推計

(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

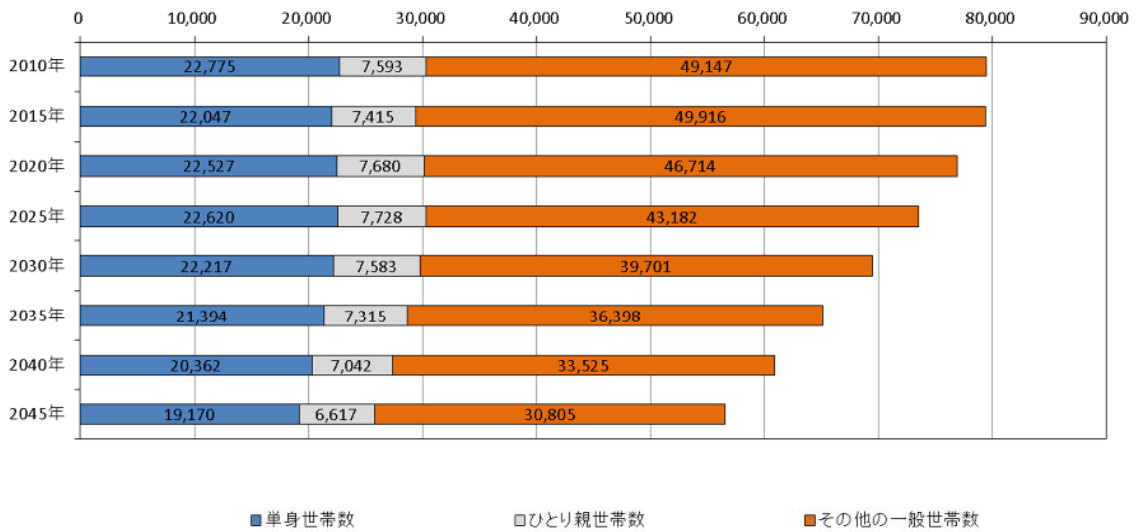


図 5-4：将来世帯の内訳

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	1,400	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。

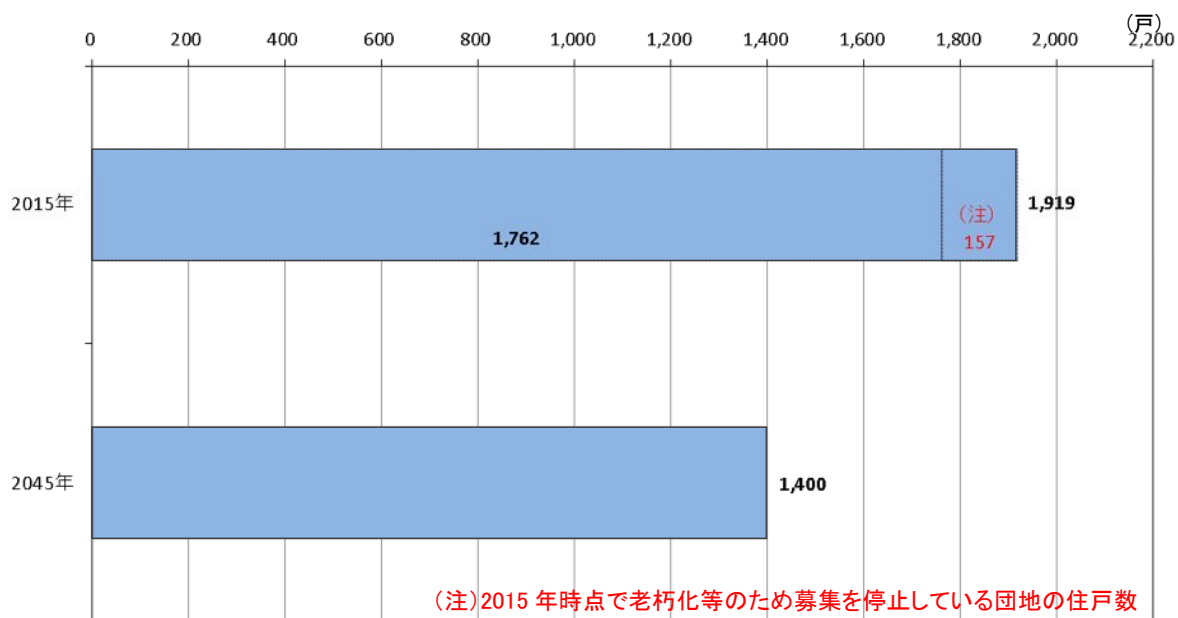


図 5-6：目標管理戸数（30年後）

第6章 整備・再編の考え方

6-1 エリアごとの方針

基本方針に従って市営住宅施策を実施するため、整備・再編の考え方は以下の通りとします。

6-1-1 整備・再編の方針

市営住宅の統廃合を含めた整備・再編は、以下の方針に従って進めます。

① 同一地区内での集約を進めます

集約については、

- 1) 入居者が住み慣れた地域での生活を出来るだけ継続できること
 - 2) 子育て世帯の住戸移転に伴って、児童・生徒に転校等が出来るだけ生じないこと
- などを達成するため、同一地区内（主に中学校区）の近隣団地への集約を基本とします。

② 大規模団地への集約を行います

基本方針に掲げた市営住宅の整備・管理を円滑に行うため、

- 1) 団地内での住替え制度が有効に機能すること
- 2) 団地内及び周辺地域に必要な福祉施設を導入することが有効であること
- 3) 地域コミュニティ活性化の観点から多様な世代の居住に向けた取組が有効であること
- 4) 施設修繕や維持管理を合理的に行えること

などについて総合的に判断し、概ね200戸以上の住戸からなる大規模団地を再編の核とした集約を進めることとします。

③ 立地等を踏まえて集約を行います

再編にあたって用途廃止を行う場合の判断は、施設の老朽化具合と併せて、

- 1) 立地が良く生活利便性が高いかどうか
- 2) 入居需要が高く推移しており、今後も入居需要が見込まれるかどうか
- 3) 共用部の高齢化対応がなされており、施設の利便性が高いかどうか
- 4) 法的な制約等がなく、施設の多様な活用ができるかどうか

などについて考慮し、これらの達成が困難な団地から統廃合を進めます。

④ 集約の目標年次を30年後とします

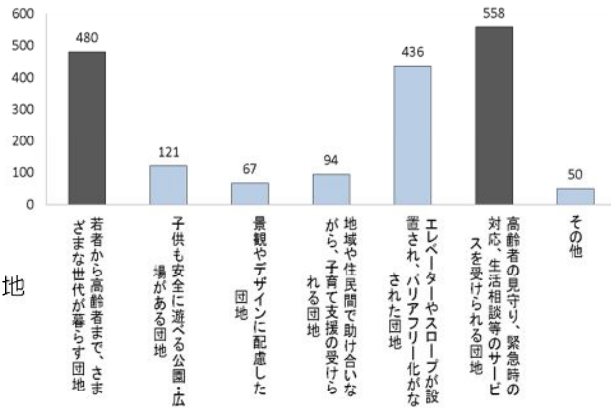
集約の目標年次については、

- 1) 計画の実施に伴う用途廃止や集約のための住替え等に多大な時間を要すること
 - 2) 入居者への説明を十分に行い、理解を得ながらの実施になること
- などを踏まえ、概ね30年後とします。

＜参考＞ H27 入居者へのアンケート結果（抜粋）

Q:今後どのような市営住宅があればよいと思いますか？以下から2つ選んでください。

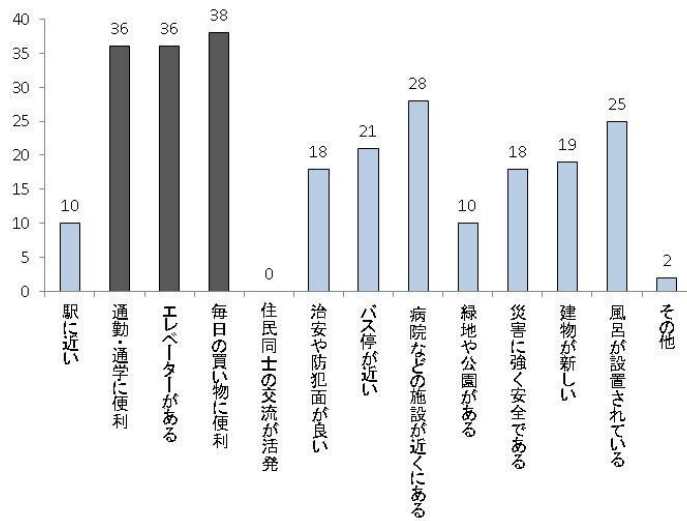
- ①若者から高齢者まで、さまざまな世代が暮らす団地
- ②子供も安全に遊べる公園・広場がある団地
- ③景観やデザインに配慮した団地
- ④地域や住民間で助け合いながら、子育て支援の受けられる団地
- ⑤エレベーターやスロープが設置され、バリアフリー化がなされた団地
- ⑥高齢者の見守りや緊急時の対応があり、生活相談などのサービスを受けられる団地
- ⑦その他



＜参考＞ H27 応募者へのアンケート結果（抜粋）

Q:入居する市営住宅に求める事は何ですか？以下から3つ選んでください。

- ①駅に近い
- ②通勤・通学に便利
- ③エレベーターがある
- ④毎日の買い物に便利
- ⑤住民同士の交流が活発
- ⑥治安や防犯面が良い
- ⑦バス停が近い
- ⑧病院などの施設が近くにある
- ⑨緑地や公園がある
- ⑩災害に強く安全である
- ⑪建物が新しい
- ⑫風呂が設置されている
- ⑬その他



6-1-2 本市の将来都市構造

整備・再編は、第4次沼津市総合計画に示されている「都市構造図」を基本として、将来の住宅供給に適したエリアから再編の核となる団地を選定して進めます。

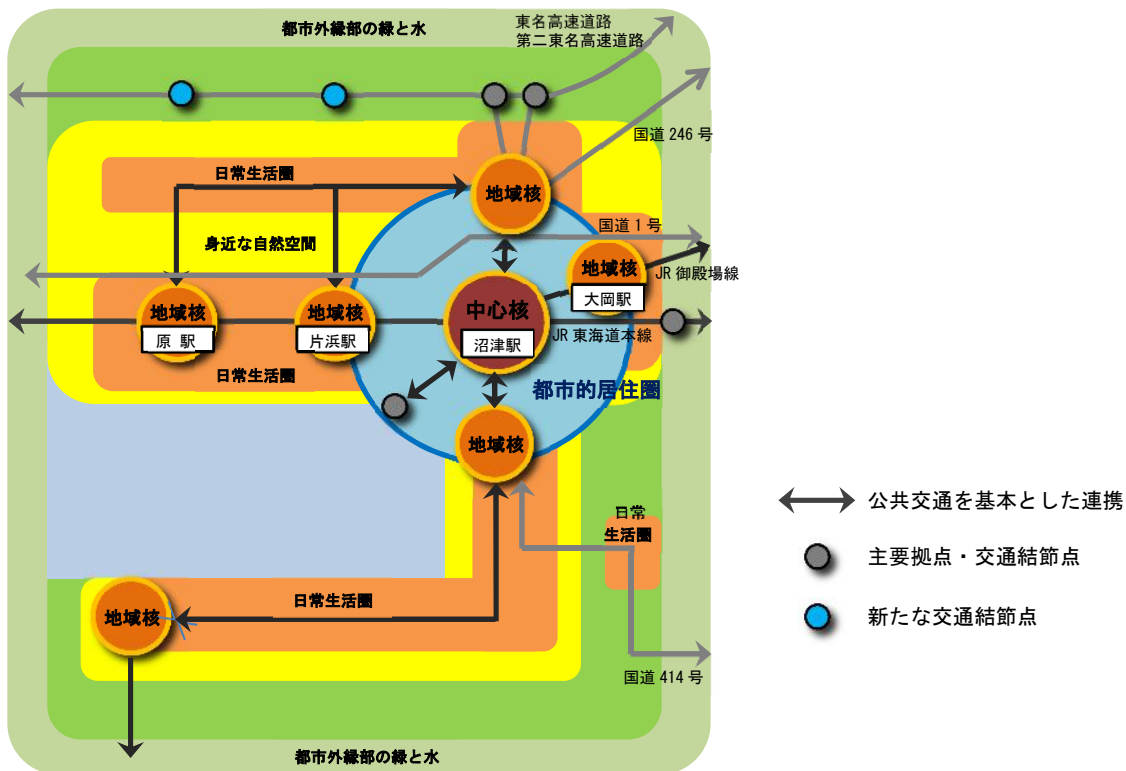


図 6-1：本市の将来都市構造図

都市構造図における各要素の考え方は以下の通りです。

都市的居住圏

圏域内の交通環境を整備して生活利便性を高め、都市的サービスを楽しむことができる便利な居住空間を創出するエリア。

中心核

沼津駅周辺のエリア。

このエリアは、本市の中心であり県東部地域の都心として、さらには都市的居住圏の中心として、高次都市機能の集積を図って行きます。

地域核

鉄道駅周辺や基幹的なバス路線の沿線地域など、生活や移動に便利なエリア。

利便性が高く安心して住むことのできる質の高い生活環境を創出して行きます。

日常生活圏

地域核の周辺に広がるエリア。

環境との共生と地域コミュニティや生活環境の維持を基本とし、安全・安心で特色ある地域づくりに努めて行きます。

6-1-3 集約エリアの選定

これからの市営住宅は、将来の都市構造との関係に着目し、居住環境・生活利便性の高い地域での供給を進めます。

そのため、市内を複数のエリアに分けて、エリアごとの住宅供給について検討を進めます。市内の中心核、地域核及び日常生活圏のうち、特に生活利便性や公共交通の利便性に優れるエリアとして以下の7つのエリアを選定しました。

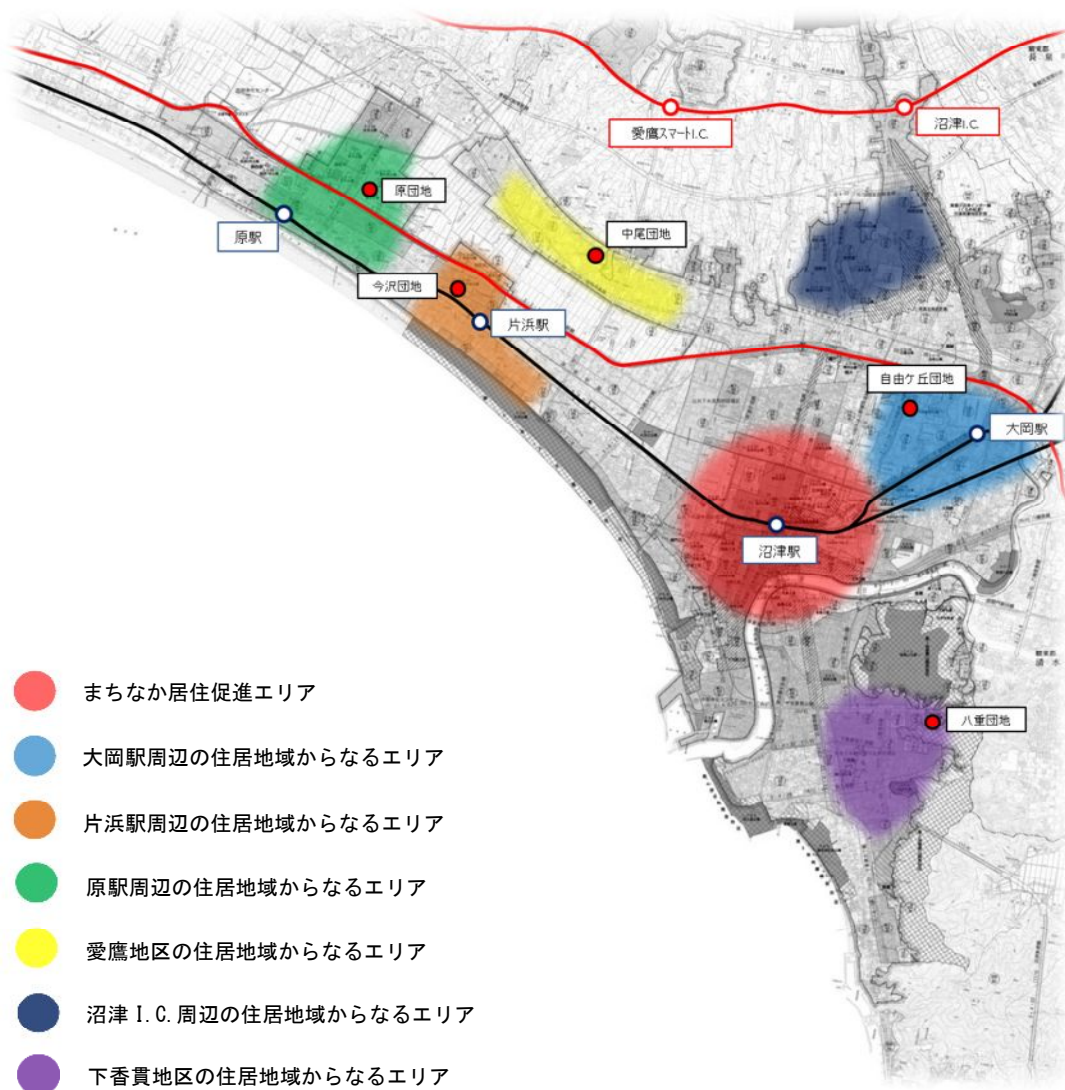


図 6-2：エリア図

①まちなか居住促進エリア

沼津駅を中心とした半径約1kmに囲まれるエリアであり、中心核に位置づけられるこのエリアは、沼津市の中心市街地であるため、生活利便性、交通利便性が他地域に比べて特に高く、それに伴い、賃貸住宅の家賃水準も市内の他地域に比べ高く推移しています。現在は主に民間の高層マンションによる住宅が多く供給されています。



図 6-3：まちなか居住促進エリア図

<集約の方針>

現在このエリア内には、市営住宅はありません。

また、新規供給を抑制する立場から、このエリアでの市営住宅供給は当面行いません。

②大岡駅周辺の住居地域からなるエリア

地域核に位置づけられる大岡駅周辺の住居地域で、現在は、戸建住宅から中層の共同住宅が多くあり、民間の賃貸住宅に住む世帯の割合が、市内の他地域に比べて高く、民間の住宅ストックが充足しています。

このエリアは、沼津と三島の間位置し交通利便性が高いたくだけでなく、商業や飲食、娯楽、産業などの様々な機能が集積しており、市内でも有数の人口集中エリアとなっています。

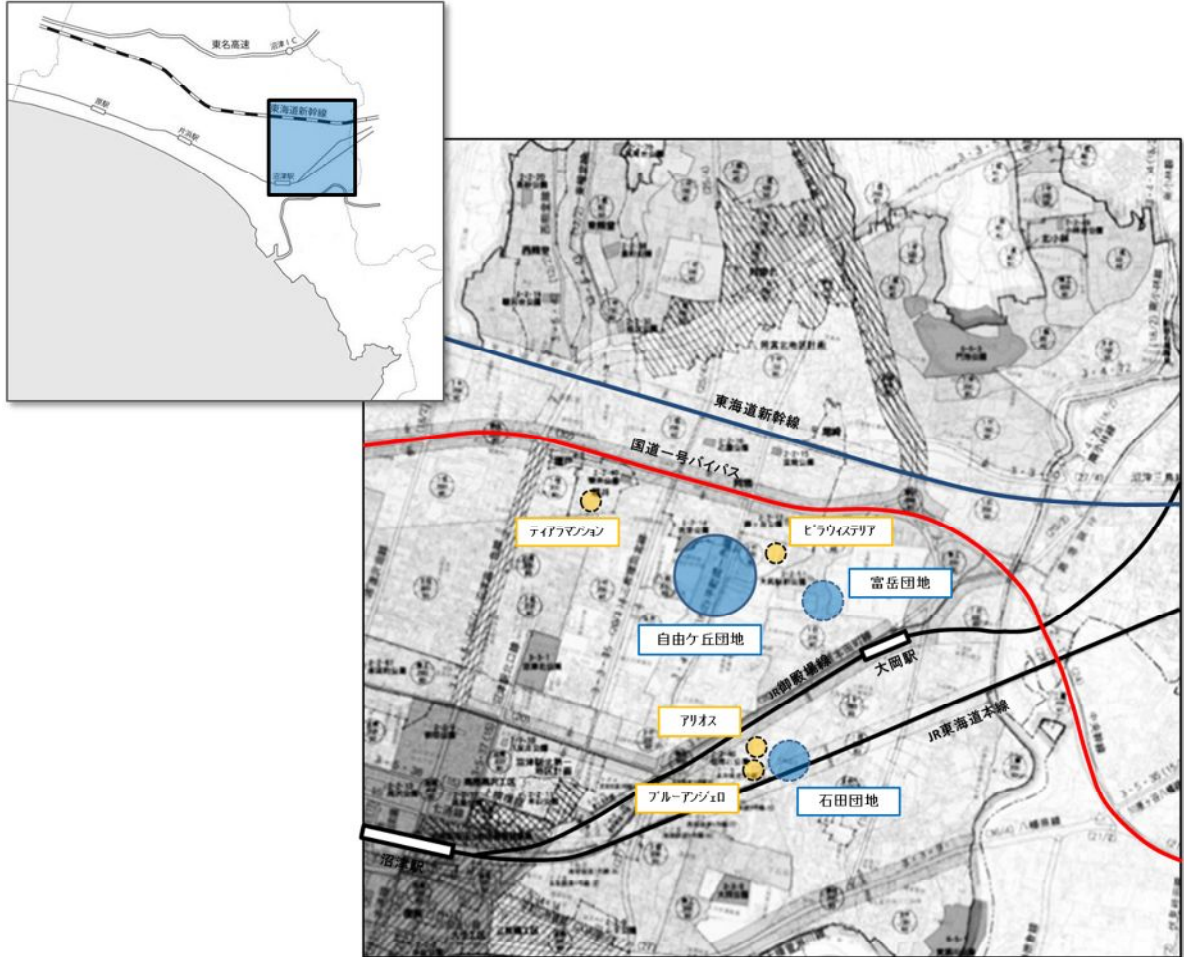


図6-4：大岡駅周辺の住居地域からなるエリア図

<集約の方針>

現在、このエリア内には、自由ヶ丘団地、石田団地のほか、改良住宅である富岳団地、また、借上型住宅として、アリオス、ブルーアンジェロ、ピラウイステリア、ティアラマンションの4棟があります。

このエリアでは、自由ヶ丘団地を集約の核として統廃合を進めます。

耐用年限までの年数が30年未満となっている富岳団地や自由ヶ丘N7棟・N8棟については、用途廃止へ向けた準備を進めます。

また、統廃合の過程において必要となる住替え用の住宅として、民間賃貸住宅の中古住宅を活用した「既存借上型住宅」を活用することが考えられます。

③片浜駅周辺の住居地域からなるエリア

地域核に位置づけられる片浜駅周辺の住居地域で、現在は、戸建住宅から中低層の共同住宅が多くあります。

市内の工業振興の一翼を担う片浜工業地域の西側に位置するこのエリアは、沼津港へ続く千本松原や片浜海岸など、市民の憩いの場・触れ合いの場となる場所が多く市民に親しまれています。

なお、今沢団地の目の前にある片浜駅の開業は、今沢団地が建設された昭和40年代より後の昭和62年であり、これにより今沢団地の交通利便性は格段に向上しています。



図6-5：片浜駅周辺の住居地域からなるエリア図

<集約の方針>

現在このエリア内には、今沢団地A棟、今沢団地B棟のほか、借上型住宅として、サニーサイド大塚が1棟あります。

また、市営今沢団地に隣接して県営今沢団地（690戸）があり、一団の大規模団地を形成しています。

このエリアでは、今沢団地A棟を集約の核として統廃合を進めますが、老朽化が進む今沢団地A棟の将来における建替えについて、福祉施設との合築や民間活力の導入の調査を進めていきます。

④原駅周辺の住居地域からなるエリア

地域核に位置づけられる原駅周辺の住居地域で、現在は、戸建住宅や中低層の共同住宅が多くあります。

原駅周辺から北東方向へ広がるこのエリアは、商業や飲食などの生活利便性が高く、付近には、浮島沼にひろがる水田などの豊かな自然環境にも恵まれています。

また、新東名高速道路の駿河湾沼津スマートI.C.が平成28年度中に開通する予定であり、交通利便性の更なる向上が期待されます。

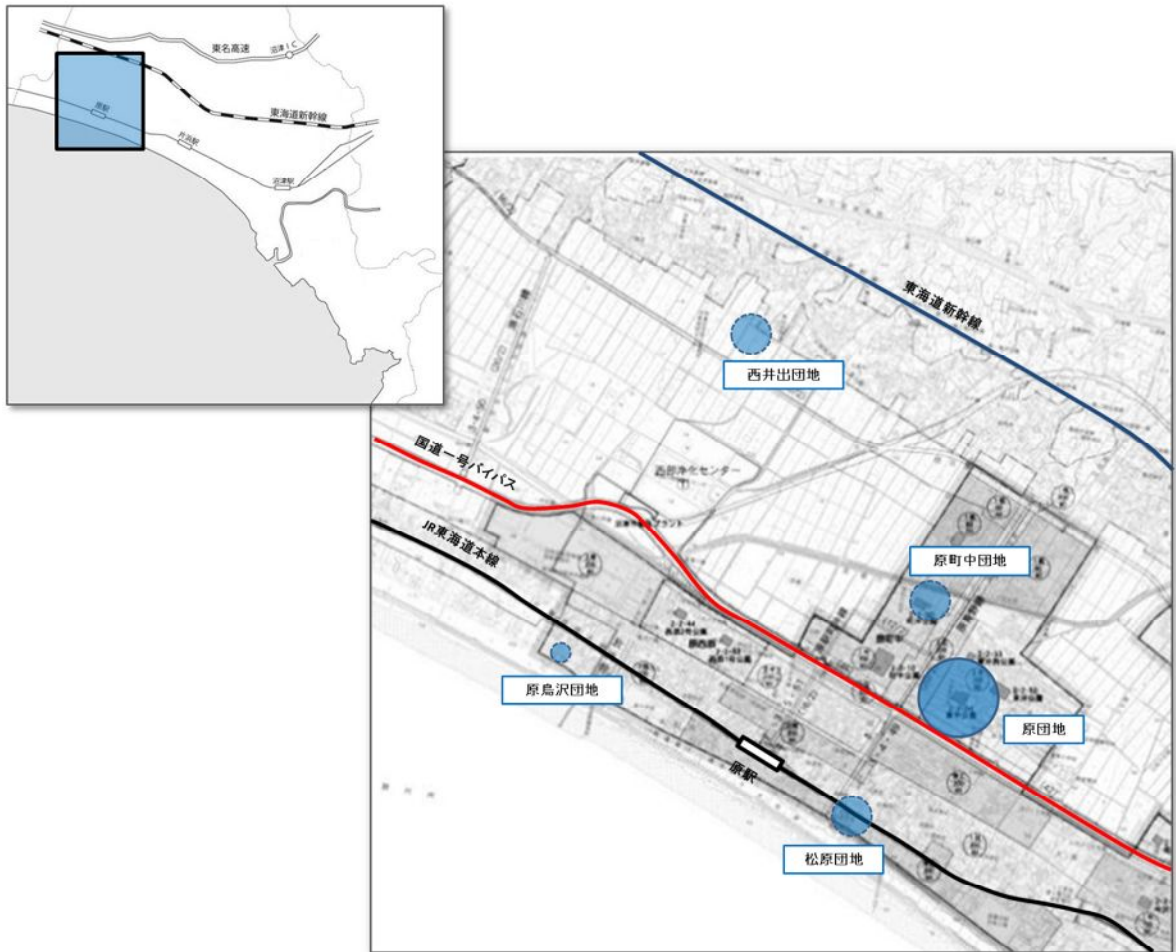


図6-6：原駅周辺の住居地域からなるエリア図

<集約の方針>

現在このエリア内には、原団地、原町中団地、松原団地、原鳥沢住宅、西井出団地があります。また、市営原団地に隣接する形で、県営原団地（650戸）、UR賃貸住宅（120戸）、雇用促進住宅（80戸）があり、一団の大規模団地を形成しています。

このエリアでは、原団地を集約の核として統廃合を進めますが、老朽化が進む原団地の将来における建替えについて、福祉施設との合築や民間活力の導入の調査を進めていきます。

また、需要の低下している原鳥沢住宅、松原団地については、耐用年数の経過を待たずに原団地への集約を進めていきます。集約の過程においては、原団地に近い原町中団地への仮移転入居を取り入れるなど、必要に応じて、段階的な集約を進めていきます。

⑤愛鷹地区の住居地域からなるエリア

愛鷹地区に広がる人口集中エリアで、戸建て住宅や低層の共同住宅が多くあります。

このエリアは、愛鷹山麓の恵みを受けた茶畑などの自然景観に優れるとともに、東名高速道路の愛鷹スマート I.C.の開通による交通利便性の向上により、新たな地域振興が期待されるエリアとなっています。

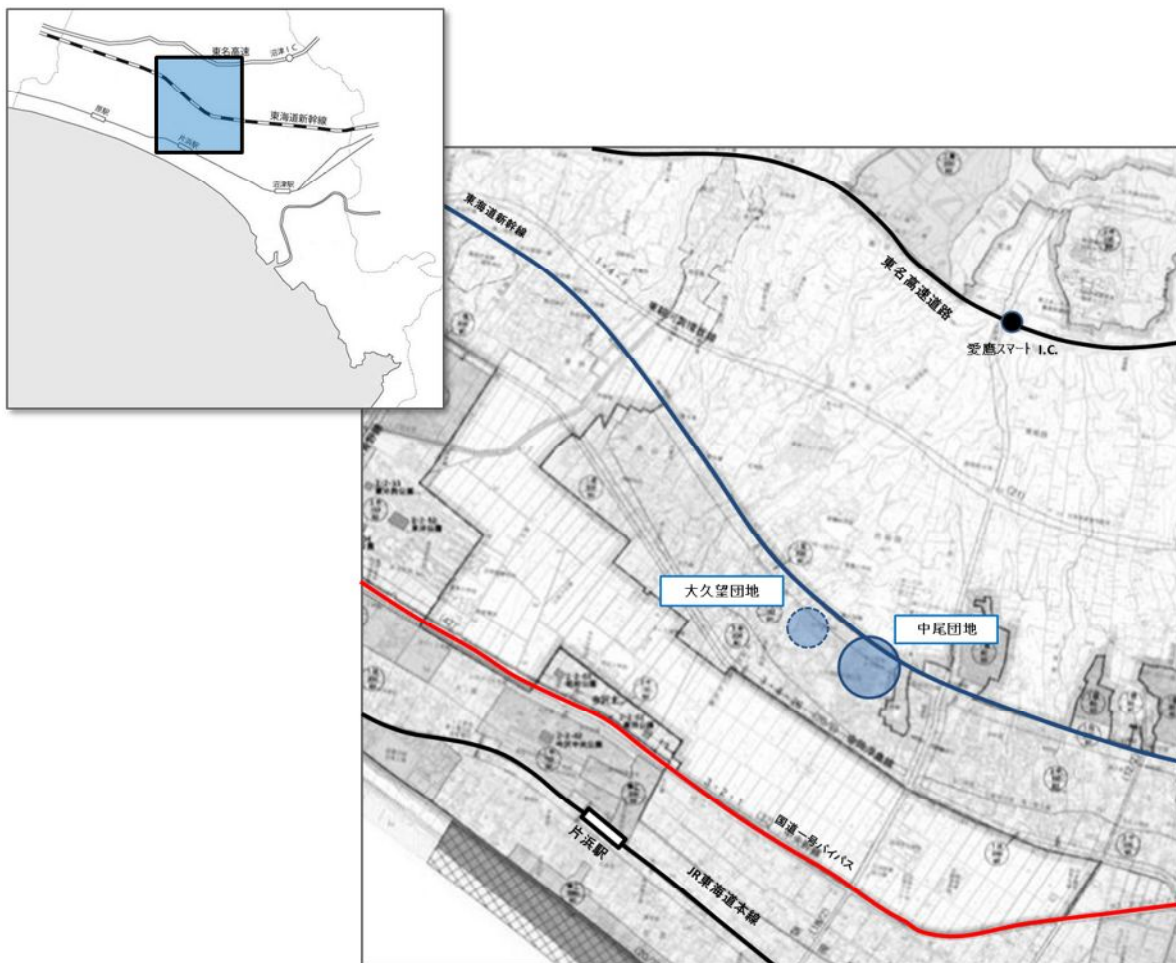


図 6-7：愛鷹地区の住居地域からなるエリア

<集約の方針>

現在、このエリア内には、中尾団地、大久望団地があります。

このエリアでは、中尾団地への集約を進めます。

⑥沼津 I.C 周辺の住居地域からなるエリア

このエリアは、中心市街地とは幹線道路によって結ばれた交通アクセスの良い地域として、市内の地域核に位置づけられています。

現在は、戸建て住宅を中心として閑静な住宅地が形成されています。

沼津 I.C. 周辺のエリアは、東名高速道路や伊豆縦貫道、国道 246 号へのアクセスに優れており、自動車を中心とした交通利便性が高いエリアです。

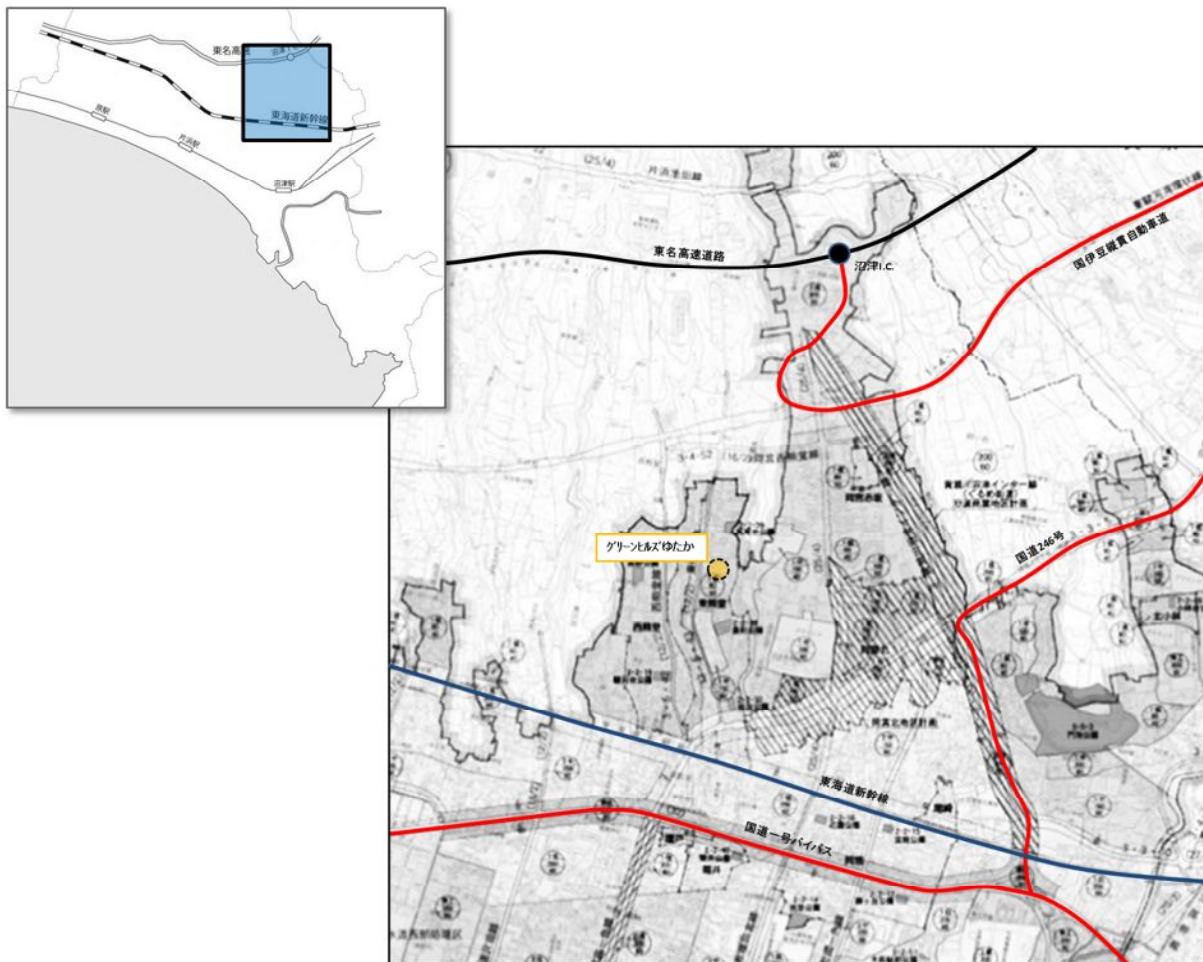


図 6-8：沼津 I.C 周辺の住居地域からなるエリア

<集約の方針>

現在、このエリア内には、借上型住宅として、グリーンヒルズゆたかがあります。

このエリアは、大部分が第一種低層住居専用地域であり、2 階建て以下の戸建て住宅が中心の閑静な住宅地が形成されているため、市営住宅の新規供給は行わないものとします。

⑦下香貫地区の住居地域からなるエリア

このエリアも、中心市街地とは幹線道路によって結ばれた交通アクセスの良い地域として、市内の地域核に位置づけられています。

現在は、戸建て住宅を中心として閑静な住宅地が形成されています。

下香貫地区のエリアは、国道414号静浦バイパスへのアクセスに優れており、自動車を中心とした交通利便性が高いエリアです。

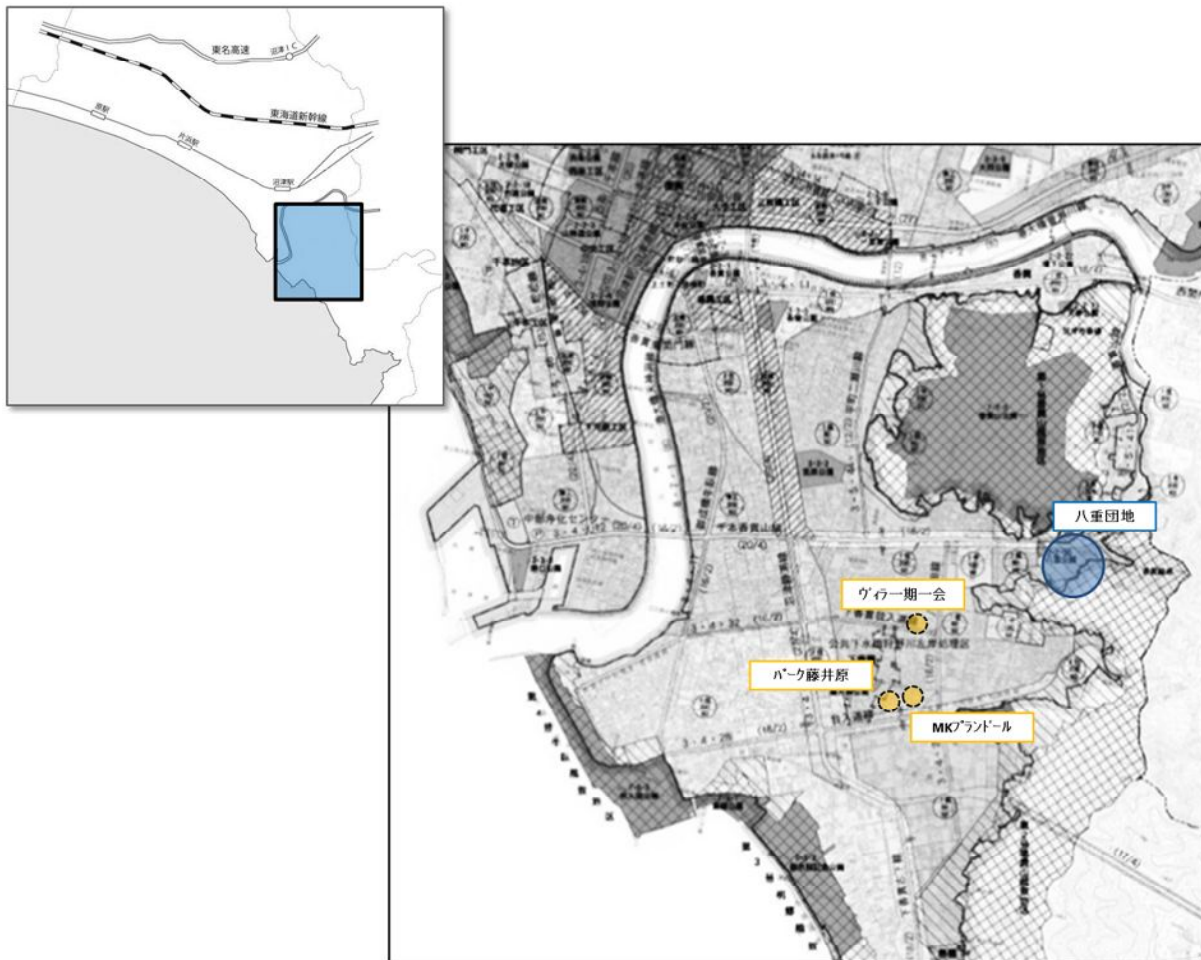


図6-9：下香貫地区の住居地域からなるエリア

<集約の方針>

現在、このエリア内には、建設中の八重団地のほか、借上型住宅として、ヴィラー期一会、パーク藤井原、MKプランドールの3棟があります。

このエリアは、大部分が第一種低層住居専用地域であり、2階建て以下の戸建て住宅が中心の閑静な住宅地が形成されているため、市営住宅の新規供給は行わないものとします。なお、現在建設中の八重団地については、耐用年限まで維持管理を続けます。

⑧その他のエリア

上記以外の市域には、口野住宅、千本住宅、大平団地、小林団地のほか、借上型住宅として、植松Yコーポがあります。

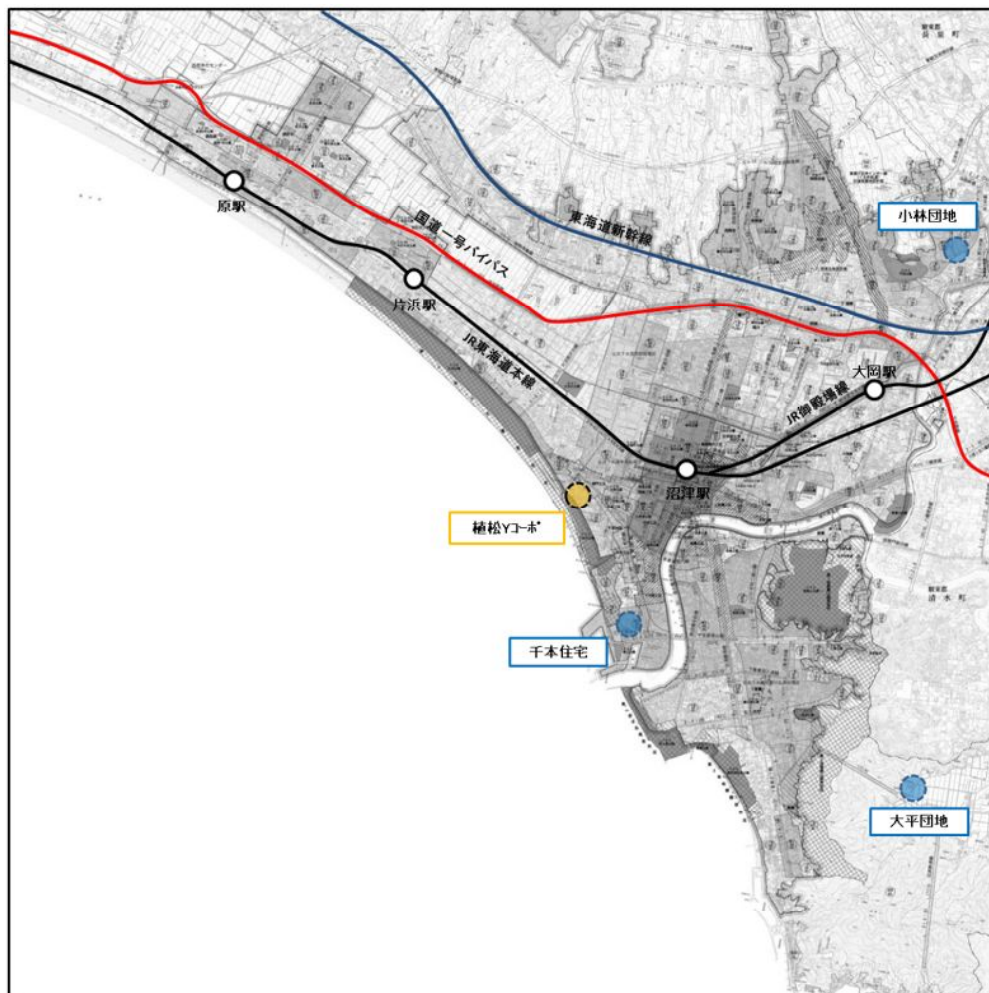


図6-10：その他エリア図

<集約の方針>

口野住宅、大平団地は、既に耐用年限を経過しているため、用途廃止を行います。

千本住宅も同様に、既に耐用年限を経過しているため、用途廃止にむけて整備を進めます。

また、小林団地については、立地・生活利便性の点で今後の入居需要向上が見込まれないため、用途廃止に向けた準備を進めます。

6-1-4 エリア毎の供給バランス

それぞれのエリアにおける市営住宅の供給バランスについては、現在における戸数比率、高齢化の比率、及び将来における人口減少率をもとに決定をします。

なお、前項で示した7つのエリアのうち、「まちなか居住促進エリア」及び「沼津I.C.周辺の住居地域からなるエリア」については、平成27年時点で市有の住宅がなく、将来においても人口減少が続くことを踏まえ、住宅の新規供給を行わないため、エリア毎の供給バランスは算定外とします。また、前項にて「その他のエリア」とした集約エリア以外の市域に存する住宅についても、用途廃止を進めるとともに新規供給を行わないため、算定外とします。

1) 戸数比率（市有分：平成27年時点）

大岡駅周辺地区	片浜駅周辺地区	原駅周辺地区	愛鷹地区	下香貫地区(※2)
24.3%	24.8%	36.9%	10.4%	3.6%

※1) 戸数比率＝エリアの戸数／全エリアの合計戸数

※2) 下香貫地区は、現在建設中の八重団地（60戸）を想定

2) 人口減少率補正

エリアの将来人口減少率が市全体に対して大きい場合は、1.0以下となるように補正します

大岡駅周辺地区	片浜駅周辺地区	原駅周辺地区	愛鷹地区	下香貫地区
1.18	0.93	1.06	1.07	1.04

※3) 人口減少率補正＝エリアの人口減少率（2060年）／全市の人口減少率（2060年）

3) 高齢化率補正

エリアの高齢化率が市全体に対して大きい場合は、1.0以上となるように補正します

大岡駅周辺地区	片浜駅周辺地区	原駅周辺地区	愛鷹地区	下香貫地区
0.82	1.20	0.94	0.92	1.05

※4) 高齢化率補正＝エリア内の高齢化率／全市の高齢化率

以上から、エリア毎の30年後における供給バランスを推計します。

2045年 目標管理戸数	エリア	2015年 管理戸数	2045年 管理戸数(※5)	エリアバランス
1,400戸	大岡駅周辺地区	476戸	320戸	22.9%
	片浜駅周辺地区	426戸	380戸	27.1%
	原駅周辺地区	617戸	500戸	35.7%
	愛鷹地区	173戸	140戸	10.0%
	下香貫地区	60戸	60戸	4.3%

※5) 「2045年管理戸数」は、概数とする。

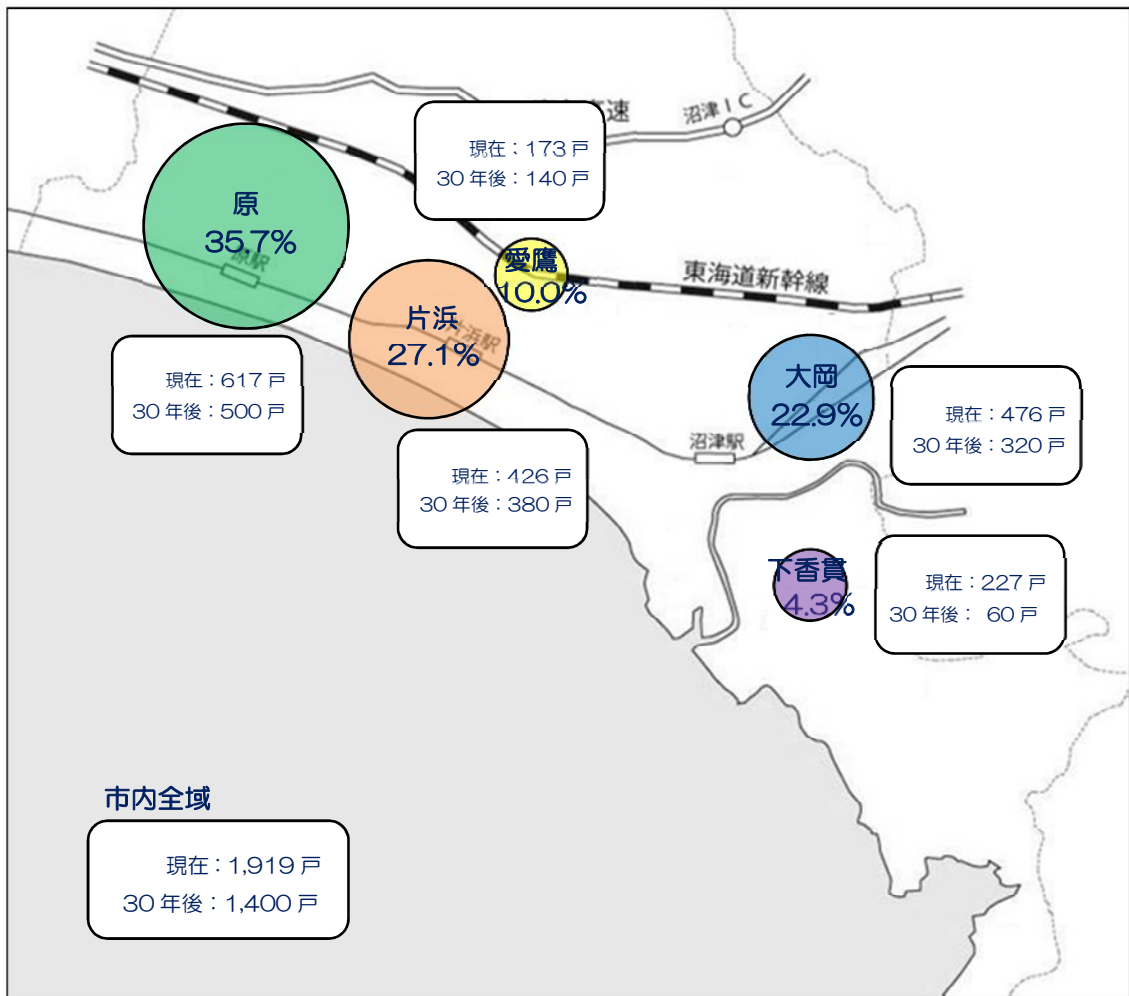


図6-11：エリアごとの集約戸数

6-2 整備・再編手法ごとの考え方

整備・再編については、「維持管理」、「集約建替え」、「用途廃止」の3つの手法に分類し、手法ごとに考え方を定めます。

6-2-1 維持管理の考え方

①「沼津市営住宅等長寿命化計画」に基づく維持管理

原則として、「沼津市営住宅等長寿命化計画」に則り、施設の修繕事業及び改善事業を行います。
なお、今後の活用期間が10年未満の施設については、修繕事業のみとします。

②主な改善事業の標準周期

改善事業のうち、外壁改修工事・屋上防水改修工事・屋根改修工事・給排水設備改修工事については、経年劣化にともなう改善工事が定期的に必要なになります。

「沼津市営住宅等長寿命化計画」に則り、これらの改善工事に係る標準周期を設定します。

表 6-1：改善事業の標準周期

改善内容	改善標準周期（年）
外壁改修工事	20（10年ごとに点検を実施）
屋上防水改修工事	25
屋根改修工事	30
給排水設備改修工事	30

③主な修繕事業の目標周期

修繕事業については、目標修繕周期をふまえて定期点検を実施し、必要な修繕を行うことにより、長期的な維持管理を行います。

「沼津市営住宅等長寿命化計画」に則り、目標修繕周期を設定します。

表 6-2：修繕事業の標準周期

修繕内容	標準修繕周期（年）
給水ポンプ	10
排水ポンプ	15
共聴アンテナ	15
流し台	20
排水管洗浄	20

6-2-2 集約建替えの考え方

①民間活力の導入

市営住宅の建替え事業においては、市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI手法の導入、民間のノウハウおよびマンパワーの積極的な活用を検討します。

<他自治体事例：PFI事業>

H県が実施する県営住宅の整備に当たり、S町に対し、共同で子育て支援住宅の整備について提案。S町では、若者定住を目指して企業や教育機関の誘致等熱心な地域振興の取組が進められており、H県では、効率的な住宅事業の運営が期待できるPFI事業を推進していたことから、本事業が実現。

PFI事業（第1期（1号館）：BTO方式=Build [建設] Transfer [譲渡] Operate [運営]、第2期（2号館）：BT方式）により、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して整備を行った。さらに、第1期では、保育所の運営者を、PFI事業者グループに参加させ、住宅と同じく事業者提案により整備している。

■施設機能

- 公共賃貸住宅
- 子育て支援施設（第1期）
（保育所、子育て支援センター）
- 地域開放型集会所（第1期）

第1期：県営60戸+町営20戸

第2期：県営60戸+町営20戸

第3期：県営50戸+町営10戸

県営住宅は、新婚、若年ファミリーから高齢者単身向けまでの住宅。

町営住宅は、子育て世代向けの住宅。



PFI事業手法を通じて、第1期、第2期ともに約20%以上の事業費の軽減が図られた。保育所では、一時保育・延長保育等の実施で常に満員であり、うち併設住宅からの児童が約8割となっている。これらにより、財政負担の軽減及び効率的な整備・維持管理の実現や、多世代の交流拠点整備による住環境の向上、定住促進がなされている。

②福祉施設等との一体整備

市営住宅の建替え事業においては、住宅単体の施設とするのではなく、周辺地域において必要な福祉施設等を導入した複合用途としての建設を原則として検討を行います。

＜他自治体事例：福祉施設との合築＞

この住宅は、S地区市営住宅の建替事業で建設された120戸の市営住宅であり、従前の団地は建物の老朽化に加え、団地の高齢化率48.3%という住民の高齢化、狭隘な住空間や浴室が無い等の問題、地域コミュニティの欠如などの問題を抱えていた。

そこで、市は建替えに際し、これら居住環境の改善と地域コミュニティの再生など、地域全体を包括した住環境の改善を目的に、地域居住者の多様な生活支援ニーズに対応できる拠点施設として福祉施設を併設することを決定した。

福祉施設の運営事業者については、高齢者生活支援及び子育て支援サービスを基本要件に、運営事業者の提案型公募を行った。選定された運営事業者は市と共に設計段階から参画するとともに、まちづくり会議にも参画しコミュニティ再生にも計画段階より関わっている。

実施事業は、介護保険サービスだけでなく介護保険以外の自主事業を行うとともに、地域交流スペースを活用した子育て支援、地域交流と多彩なサービスが提供されている。



住民の選定、日常的な住民とのやり取りは市の住宅関係部署が担当。福祉ニーズが高い入居者については社会福祉法人や地域包括支援センターと連携を取り対応している。

■施設機能

市営住宅（8階建て120戸）

認知症対応型デイサービス（定員12名） / 訪問介護事業所

地域交流スペース / カフェ

<他自治体事例：福祉施設の併設（敷地内一体整備）>

団地内の高齢化が進む県営H団地では、団地及び周辺地域に居住する高齢者や子育て世帯等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境の創出にむけて、団地の建替えに合わせて生み出した団地内敷地を事業者に賃貸し、福祉施設を誘致している。

■導入機能

- ・ 居宅介護サービス
小規模多機能型居宅介護（登録定員 25 人） / 訪問介護 /
通所介護（定員 15 人） / 短期入所生活介護（空床活用型）
居宅介護支援事業所
- ・ 事業所内保育施設
- ・ 特別養護老人ホーム（定員 120 人ユニット型）
- ・ 相談窓口（地域包括支援センター）
- ・ 地域福祉活動拠点（地区社会福祉協議会事務所）

（事業者の公募について）

事業者公募にあたっては、募集要項にて『事業者が導入すべき機能』として、高齢者支援機能（小規模多機能型居宅介護、訪問介護等）、子育て支援機能（保育施設）、その他（相談窓口機能、地域福祉活動を支援するためのスペース）を定めている。

また、高齢者や子育て世帯等の生活を支援する機能を『事業者が併設可能な機能』として位置づけ、民間の創意工夫やアイデアを求めている。

（福祉施設の建設・管理運営について）

- ・ 県は事業者に対し、借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定により、土地を 50 年間貸付けとしている。
- ・ 事業者は施設を自ら建設・所有し、事業期間中、施設の管理・運営を行うものとしている。



6-2-3 用途廃止の考え方

①用途廃止の判断基準

統廃合を行うにあたって、用途廃止をする団地の選定は、

- 1) 公営住宅法に定める耐用年限を超過し老朽化が著しい団地
- 2) 入居需要が低下し過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以下の団地
- 3) 住戸数が100戸未満の小規模な団地
- 4) 市街化調整区域に立地している団地
- 5) 3階建以上でエレベーターが設置されていない団地

から優先して行います。

②移転住替え住居の確保

用途廃止、他団地への集約、借上型住宅の契約終了などによって、入居者の移転が必要な場合は、住替え住居の確保を最優先とします。このとき、他団地の空き住戸への入居が、面積や階数の点で困難な場合には、民間賃貸住宅市場の空き家（空き住戸）を活用した既存借上住宅制度を導入することにより、居住の安定確保に努めます。

<他自治体事例：既存借上住宅制度>

（事業の目的）

耐用年限超過又は耐用年限間近な老朽化団地の建替えに際し、建替えの間の仮住居として活用するため、既存民間住宅を借上げて市営住宅として提供している。

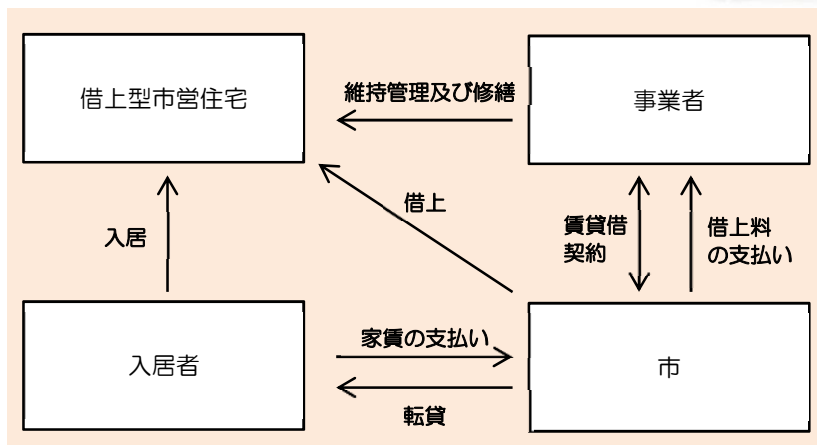
（事業の概要）

既存の民間共同住宅を、市が借上げ、低廉な家賃で市営住宅として転貸するもの。市は賃貸期間中の賃料を事業者に支払う。借上げ期間満了時には、市が入居者を退去させ、現状有姿により事業者に借上げた住宅を返却する。

借上げ期間は、16戸を5年間、24戸を10年間としている。



■事業の流れ（イメージ図）



第7章 管理・運営の考え方

7-1 管理・運営の基本的な視点

基本方針に従って市営住宅施策を実施するため、管理・運営の方針は以下の通りとします。

①入居者の更なる高齢化への対応を図ります

入居者の加齢や病気等により、階段の昇降など日常生活に支障が生じる事例が今後はますます増加すると予想されます。本市においては、沼津市営住宅条例の規定に基づき、これまでも高齢者の高層階から低層階への住替え入居を実施していますが、今後も、この制度を活用した住替えを推進することで、加齢による住戸とのミスマッチへの対応を進めます。

併せて、階段室型住棟の高層階などにおいては、若年世帯を優先入居の対象とすることで、様々な世代・世帯の入居を促進します。

また、高齢者が地域社会の中で周囲と関わりを持って暮らして行けるよう、多世代交流や地域コミュニティの活性化を進めるため、集会所や市営住宅の空き住戸などを地域コミュニティの活動の場として活用するための施策を進めます。

②住宅セーフティネットとしての役割強化を図ります

住宅セーフティネットとして重要な役割を担う市営住宅においては、民間の住宅市場では自力で住宅を確保することが困難な高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者の入居について、優先入居や特定入居の制度を取り入れることで、住宅の安定確保を図ります。

優先入居の対象世帯については、高齢世帯や障害者だけでなく、住戸の間取りや広さに応じて、子育て世帯やひとり親世帯、多子世帯も対象とします。

なお、優先入居の方法については、倍率優遇方式やポイント方式などがありますが、実施にあたっては、本市における状況を勘案して、優先入居の方法を決定するものとします。

③福祉施策との連携を進めます

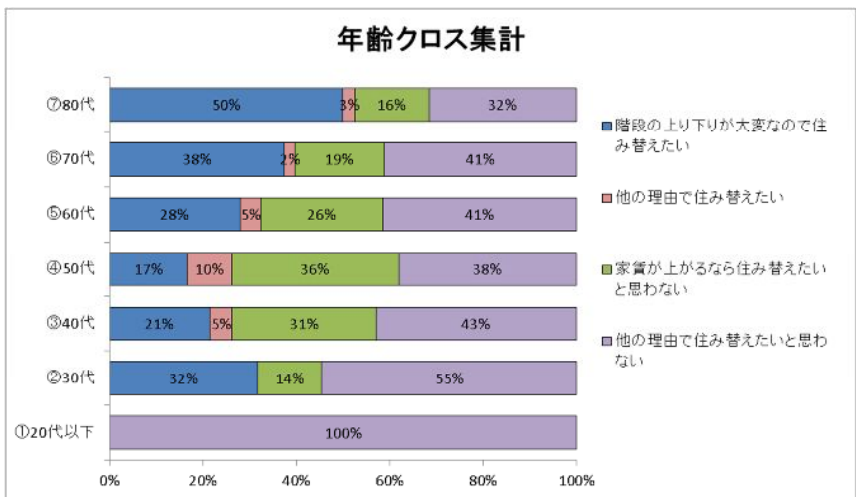
入居者の居住支援の一つとして、市営住宅の施設内に福祉施策と連携した福祉施設の導入を進めます。たとえば、介護保険法に基づく地域包括支援センターの相談窓口などを設置することで、市営住宅の入居者に多い高齢者やひとり親世帯が生活するうえでの心配事や不安などを、専門相談員への相談を通じて解消し、安心して生活できるためのソフト面からの整備を進めます。

その他、市営住宅入居者だけでなく、周辺の地域住民にとって必要な福祉サービスについて、その需要に応じて既存の施設で提供可能なものについての検討を進めます。

なお、集約建替えを行う団地については、福祉施設との一体整備を原則として、高齢者福祉、障害者福祉、子育て支援施設などとの合築を検討します。

<参考>H27 入居者アンケートの結果（抜粋）

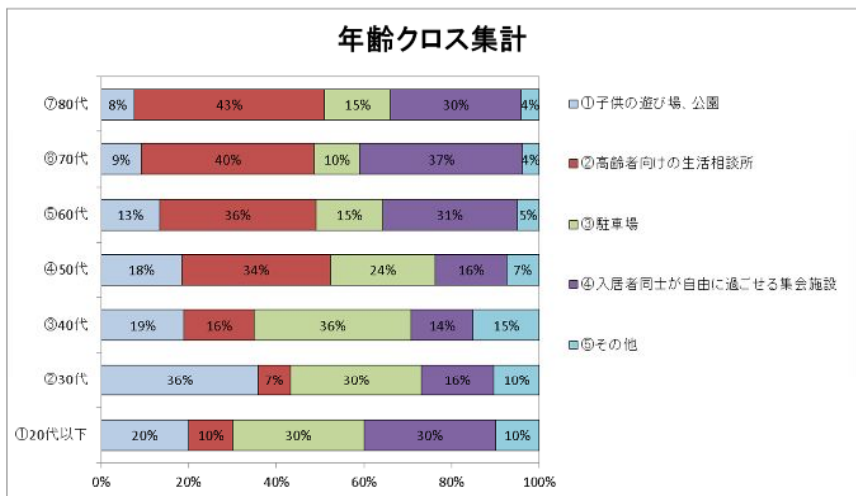
Q：エレベーターのない住棟の3階より上の高層階にお住まいの方に伺います。
1階または2階の住戸に住み替えたいと思いますか？



<参考>H27 入居者アンケートの結果（抜粋）

Q：今後、団地内に整備してほしい施設はありますか？

- ①子供の遊び場、公園 : 13%
- ②高齢者向けの生活相談所 : 35%
- ③駐車場 : 17%
- ④入居者同士が自由に過ごせる集会施設 : 29%
- ⑤その他 : 6%



7-2 管理・運営の方針

管理・運営の基本的な視点に立った施策の実施にあたっては、住戸の間取り、専有面積、階数に応じて、それぞれの世帯の入居に適する住戸を選定した上で方針を定めます。

7-2-1 最低居住面積水準と誘導居住面積水準

入居にあたっては、住生活基本計画に定める居住水準のうち、最低居住面積水準については100%達成を目指します。

表 7-1：最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

世帯人員	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型
1人	25.0㎡	40.0㎡	55.0㎡
2人	30.0㎡ (25.0㎡)	55.0㎡ (45.0㎡)	75.0㎡ (62.5㎡)
3人	40.0㎡ (35.0㎡)	75.0㎡ (65.0㎡)	100.0㎡ (87.5㎡)
4人	50.0㎡ (45.0㎡)	95.0㎡ (85.0㎡)	125.0㎡ (112.5㎡)

※()内は未就学児童1名を含む場合

7-2-2 階別の方針

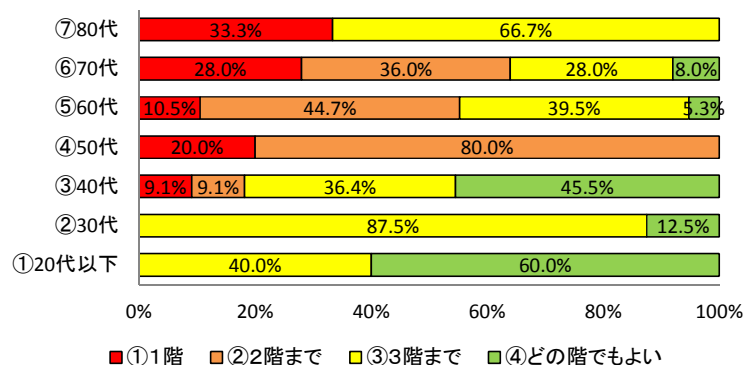
昭和40年代から50年代に建設された施設の多くは、階段室型と呼ばれる階段室に玄関が面する外廊下のないタイプで、主として4階建て若しくは5階建てとなっています。

平成27年度に行った市営住宅応募者へのアンケートによると、エレベーターがない場合の生活可能な階数として、60歳以上の約6割は「1階又は2階の住戸まで」を挙げています。一方、40歳代以下の約9割以上は、「3階以上の住戸でも生活可能」と回答しています。

<参考>H27 応募者アンケートの結果 (抜粋)

Q：エレベーターがない場合、何階の住戸までなら生活できますか？

- ①1階
- ②2階まで
- ③3階まで
- ④どの階でもよい



また、平成27年時点でのエレベーターのない住棟における高齢者世帯の入居状況は、表7-2のとおりで、このうち3階以上の階に入居する高齢者世帯は212世帯あり、日常生活の中で階段の上り下りが必要となっています。

表7-2：エレベーターのない住棟における高齢者世帯の入居状況

	住戸数（戸）	高齢者のみの世帯（世帯）		
			単身世帯	単身以外の世帯
5階	102	33	28	5
4階	290	80	58	22
3階	297	99	72	27
2階	299	132	88	44
1階	301	139	94	45

これらエレベーターの設置されていない住棟においては、1階又は2階の住戸を、高齢者・障害者の優先住戸とします。また、表7-2より、3階以上の階に入居する高齢者世帯212世帯が、低層階への住替えについての施策対象世帯数となります。

7-2-3 住戸ごとの方針

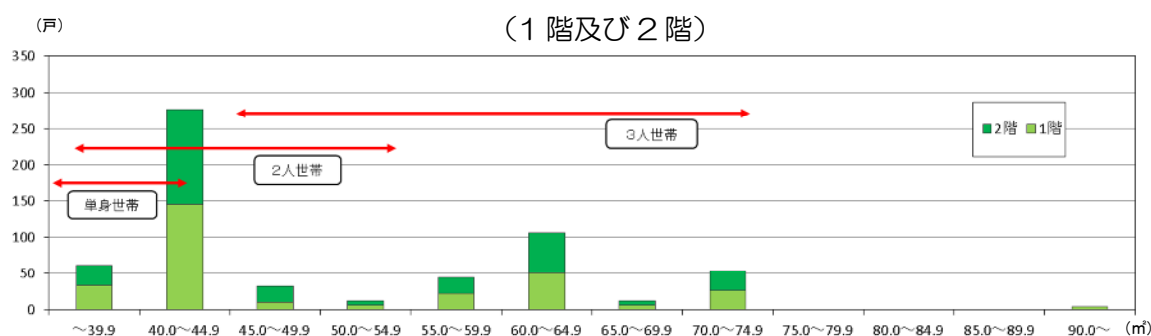
住戸の面積水準と階数及びエレベーターの有無の関係から、高齢者・障害者世帯の住替え・優先入居対象の住戸を選定します。

①エレベーターのない住棟の住戸

1階・2階の住戸は、高齢者・障害者の優先住戸とし、3階以上の住戸については、若年層を中心とした一般向け住戸とします。ただし、一般向け住戸は、高齢者の入居を妨げるものではありません。

エレベーターのない住棟の住戸は、住戸面積として45.0㎡未満、3Kタイプの間取りからなる住戸が多く、単身世帯から2人世帯の居住に適した住戸が多くあります。

現在、1・2階の住戸については空き住戸が少なく、順次住替えを実施していますが、1・2階に限定すると、単身高齢者や高齢夫婦世帯等を対象とした住み替えや優先入居に適する住戸は約340戸となっています。



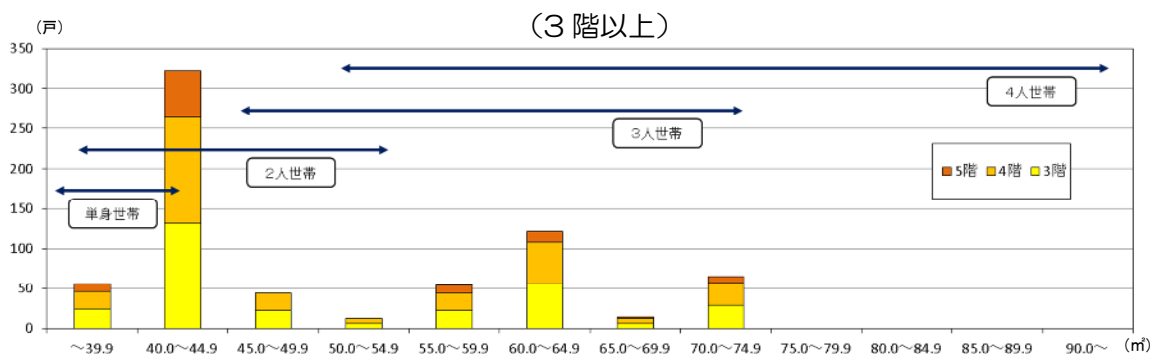


図 7-1：家賃・住戸面積相関図

②エレベーターのある住棟の住戸

エレベーターが設置されている住棟については、階段の昇降という不便さが無いため、全ての階を高齢者・障害者を含めた一般向け住戸とします。

住戸タイプとしては大きく3種類ありますが、40 m²以下の住戸は単身世帯向けで約 85 戸、50 m²前後の住戸は2人世帯からひとり親の子育て世帯に適した住戸で約 95 戸、70 m²前後の住戸は子育て世帯などの4人世帯等に適した住戸で約 143 戸となっています。

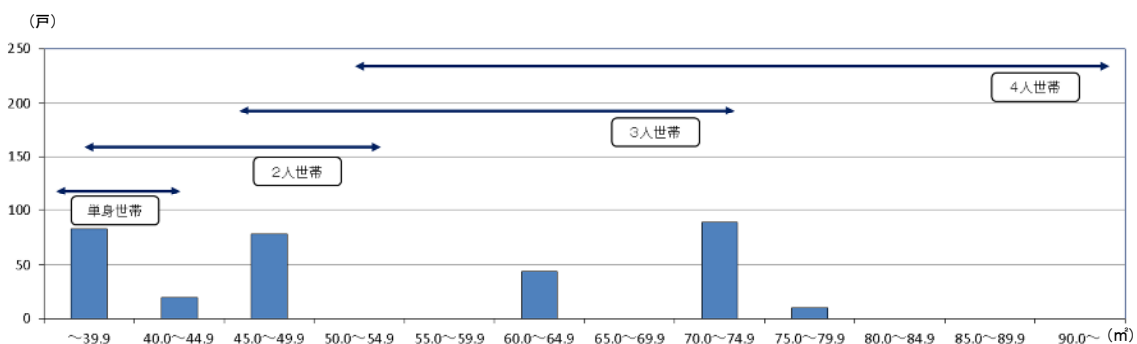


図 7-2：家賃・住戸面積相関図

7-3 今後の留意点

管理・運営の実施にあたり、先進自治体の実施状況について整理することで、本市における施策実施の参考とします。

7-3-1 住替え入居

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、市営住宅内での住み替え制度の導入について検討します。

<他自治体事例：住替え入居制度>

【対象者】

- (一) 既存入居者の同居者の人数に増減があった場合
- (二) 既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となった場合（エレベーターのない住宅に入居している者又はその同居者が、加齢、病気等により階段の昇降等日常生活に著しく支障があること。）
- (三) 既存入居者等の世帯構成及び心身の状況からみて、住み替えることが適切である場合（「車いす対応住宅で、車いす使用者が居住しなくなったとき」や「犯罪等の被害を受けたことにより、現住宅に居住し続けることができなくなったとき。」）

【住替え・応募に関する条件】

- ・住替え後の住宅は、住替え前の住宅と同一団地内の住宅であること。ただし、上記『(三) 既存入居者等の世帯構成及び心身の状況からみて、住替えることが適切である場合』のうち、犯罪の被害者の場合は、住替え前の住宅以外の団地とする。
- ・住替え後の建物は、立地条件、規模、設備、間取り、建設時からの築年数経過その他事項を勘案し、原則として現在入居している住戸と住み替えしようとしている住戸との均衡が図られていることとしている。
- ・住替え先への入居は、原則として『住替え受け付け台帳』に記載された順番によるものとしている。

7-3-2 優先入居

住宅セーフティネット機能の強化を図るため、高齢者や障害者、ひとり親世帯に代表される住宅確保要配慮者に対する、優先入居制度を取り入れた選考・募集について検討を行います。

<他自治体事例：優先入居（倍率優遇方式）>

Y市では、市営住宅の申込みにおいて、「一般組」と「特認組」と区分を設け、特認組は一般組より当選率を優遇している。

なお、特認区分に2か所以上該当している場合は、優遇率の高い方で受付を行っている。

■特認組区分（※一部抜粋）

	優遇項目	優遇の扱い
特認B組	母子世帯/父子世帯	当選率を一般組の3倍とする
	高齢者世帯	
	障害者世帯	
	多子世帯（18歳未満3人以上）	
	子育て世帯（中学生以下）	
特認C組	連続6回以上申込み	当選率を一般組の20倍とする
	連続5回申込み	当選率を一般組の10倍とする

<他自治体事例：優先入居（ポイント方式）>

C市では、住宅困窮事情を的確に反映させるため、住宅に困っている度合の指標となる居住水準や家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯が当選しやすくなる「ポイント方式」を採用している。

抽選にあたっては、以下のポイント配点表の合計ポイントに応じて、抽選番号（1点=抽選番号1個）を付与している。

■ポイント配点表

	項目	配点
1. 収入家賃現況	(1) 家賃負担率等	0~5点
	(2) 非住宅/立退き/世帯分離	0~3点
2. 住宅環境	(3) 居住面積比率	0~5点
	(4) 住宅設備	0~3点
3. 世帯状況	(5) 子育て世帯（小学生以下）	0~5点
	(6) 老人世帯	0~1点
	(7) 心身障害者世帯等	0~1点
	(8) ひとり親世帯（20歳未満の子）	0~1点
	(9) 生活保護世帯等	0~1点
	(10) DV被害者世帯	0~1点
4. その他	(11) 連続落選者	0~3点

7-3-3 福祉用途の導入

入居者及び近隣住民の福祉の向上を図るため、高齢者福祉、児童福祉、障害福祉などの福祉施設の導入について検討を行います。

<他自治体事例：福祉用途の導入 >

(概要)

高齢化率の高い公営住宅（市営住宅・県営住宅）の空き住戸等を活用し（補助金適正化法に基づく目的外使用）、地域包括支援センターの出先機関となる高齢者自立支援拠点を設置。地域包括支援センターから派遣された見守り推進員（社会福祉士、介護福祉士、ヘルパー等の有資格者）が滞在し、近隣に居住する高齢者への見守り支援等を行っている。

■活用制度

- ・補助金適正化法に基づく公営住宅の目的外使用
- ・高齢者自立支援ひろば事業（あんしんすこやかルーム開設費、運営費）
- ・地域介護・福祉空間推進交付金（備品、室内設備等費用）

(業務内容)

地域の民生委員や友愛訪問活動グループと連携しつつ、見守り推進員が近隣の一人暮らしの高齢者等を訪問し、安否の確認や閉じこもり防止のサポートを実施。

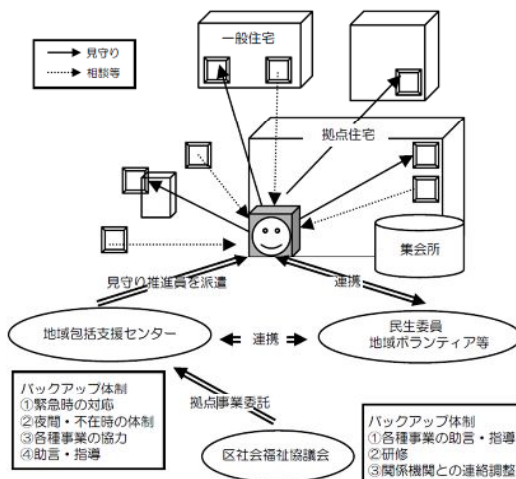
また、一人暮らしの高齢者等について、地域住民間での見守りができるよう、集会所を活用して地域のコミュニティづくりを支援するとともに、介護予防支援の窓口として高齢者や家族の相談等に応じている。

拠点を活用

- ① 滞在型・巡回型見守り
- ② 生活相談
- ③ 支援者との連絡調整
- ④ 緊急時の対応など
- ⑤ コミュニティづくり支援（ご近所関係づくり）
- ⑥ 健康づくり支援（介護予防など）

集会所を活用

- ① 仲間づくり・交流事業
 - ② ミニデイサービス・ふれあい喫茶など
 - ③ 会食サービスなど
 - ④ 健康づくり教室、健康相談など
 - ⑤ 栄養教室、栄養相談など
- ※地域住民等と協力して実施



【活動イメージ】

7-3-4 集会所の多目的使用

団地の集会所を開放し、コモンリビング化したり、地域コミュニティ活動の場としたりすることで、高齢者の引きこもり対策を進め、団地内及び地域のコミュニティ活性化の推進の検討を行います。

<他自治体事例：集会所の活用>

I市では、市営団地の空き店舗付き住宅と団地の集会所に「すこやかリビング」を開所している。

「すこやかリビング」は、団らん室を地域に開放(月～土曜日の朝9時～夕方5時まで)し、高齢者に限らず子どもや若い人など、だれでも利用できる「第二のリビング」として、コミュニケーションづくりを行うなど自由に使うことが可能となっている。



また、本人の申込み(随時)により、市営住宅にお住まいの原則として65歳以上の高齢者を対象に、3日に1回程度、自宅に見守り推進員が訪問し、安否確認を行っている。(黒鳥第二住宅安心確保事業は近隣住民も対象としている。)

すこやかリビングの運営は、地域福祉に精通した地元自治会に委託し、日常生活の悩みごとや各種行政手続きでの不安解消など、なんでも生活相談窓口としての事業効果がみられ、ここにくれば何か教えてもらえるという安心感を利用者にと与えている。



巻末資料

1. 入居者アンケート
2. 入居希望者アンケート
3. 共同住宅等の確認申請状況

1. 入居者アンケート結果

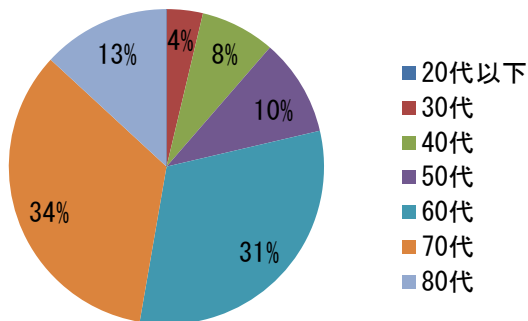
■入居者アンケートの概要

アンケート調査期間	平成 27 年 10 月中旬～11 月 6 日
アンケート対象者	市営住宅入居者(世帯主)
発送数	1,682 部
回収数	1,045 部
回収率	62.3%

(1) 入居者の居住状況

① 世帯主の年齢

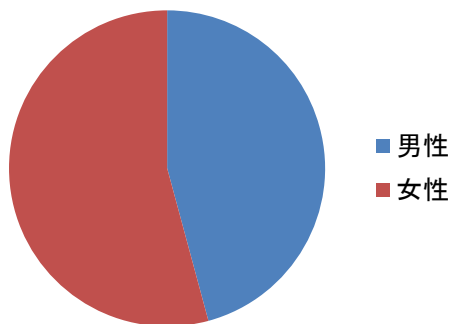
世帯主の年齢



	人数	割合
20代以下	6	0%
30代	39	4%
40代	80	8%
50代	104	10%
60代	328	31%
70代	357	34%
80代	143	13%

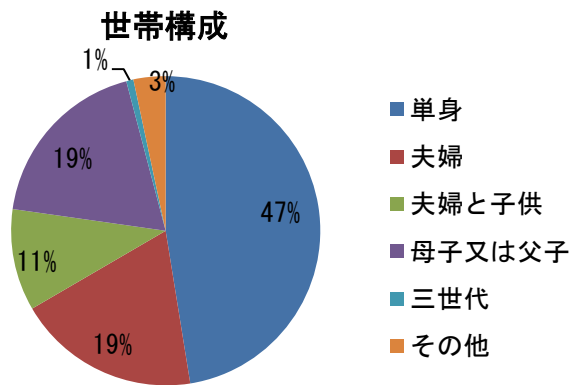
② 世帯主の性別

世帯主の性別

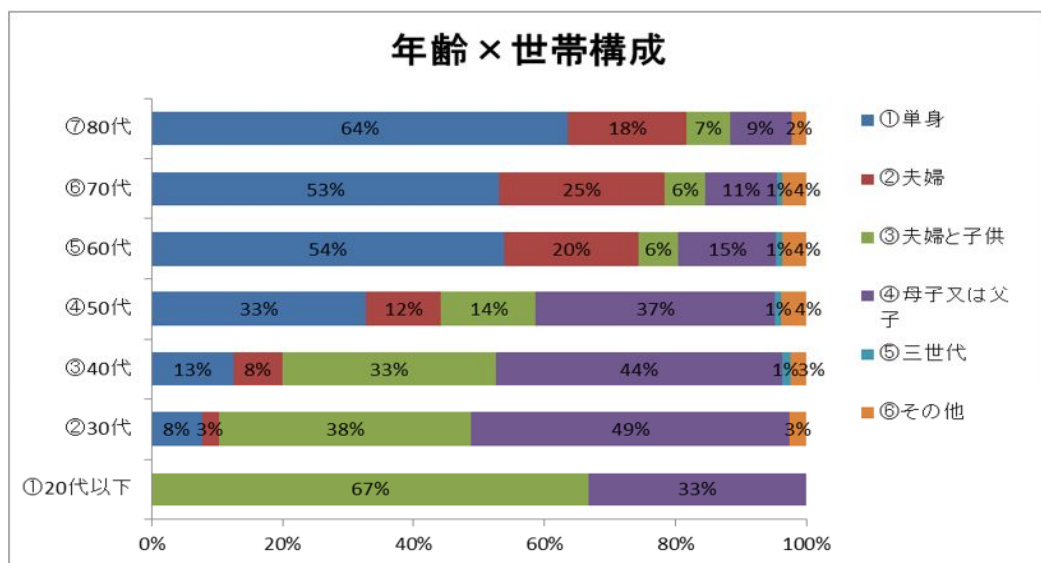


	人数	割合
男性	482	46%
女性	571	54%

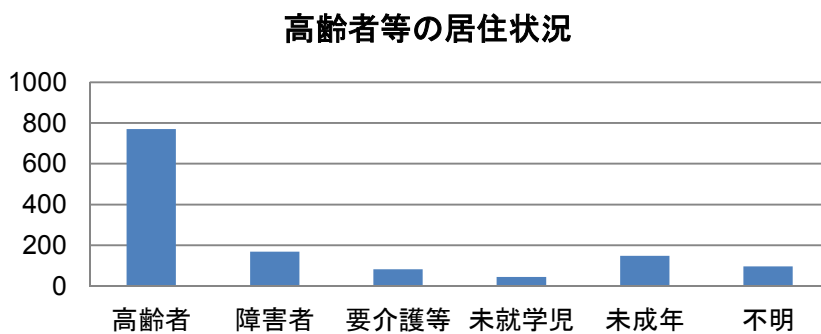
③ 世帯構成



	人数	割合
単身	496	47%
夫婦	200	19%
夫婦と子供	111	11%
母子又は父子	195	19%
三世代	8	1%
その他	35	3%



④ 高齢者等の居住状況

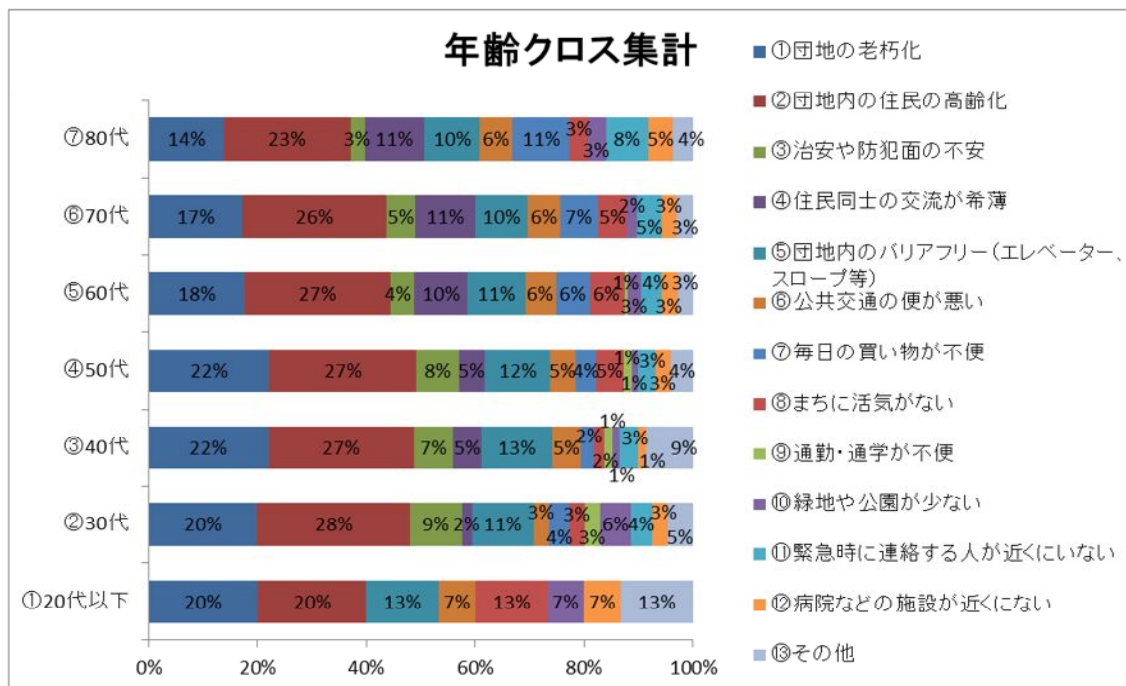
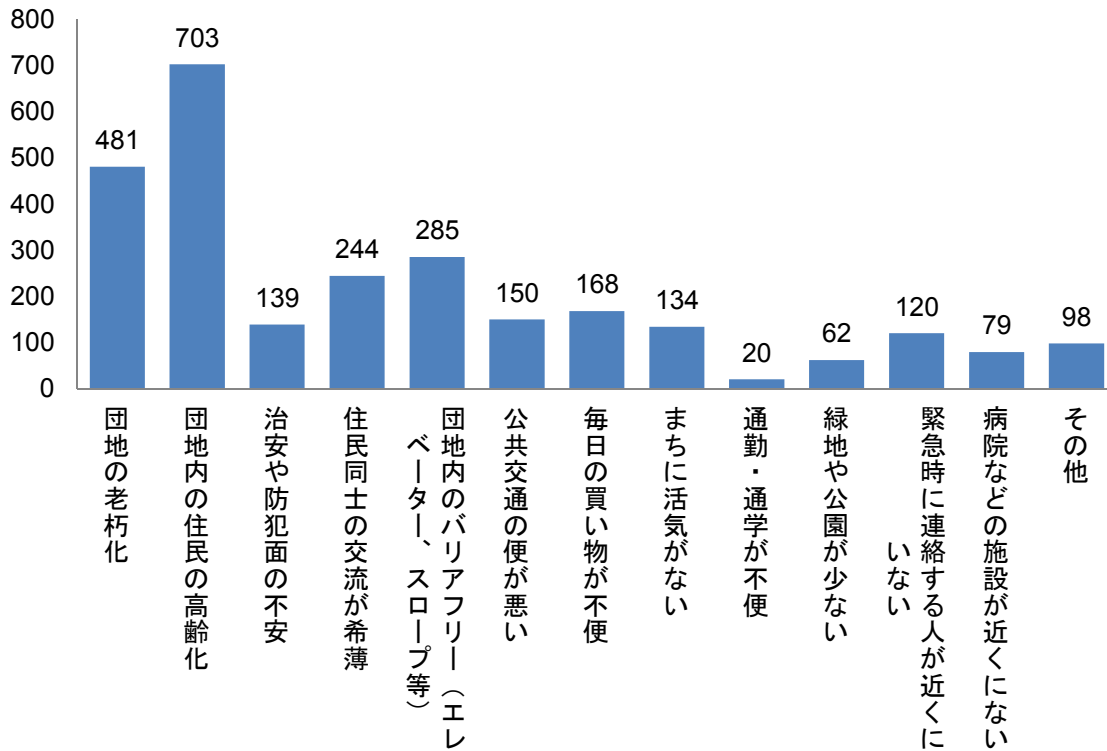


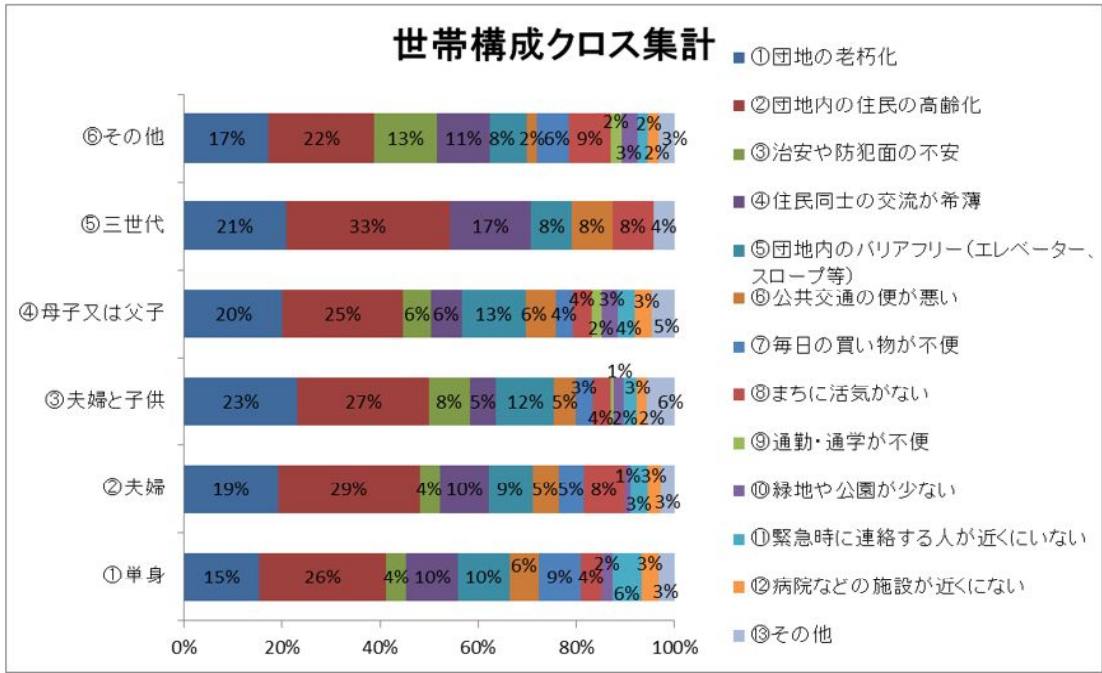
	人数
高齢者	771
障害者	168
要介護等	82
未就学児	44
未成年	149
不明	97

(2) 市営住宅に関する評価

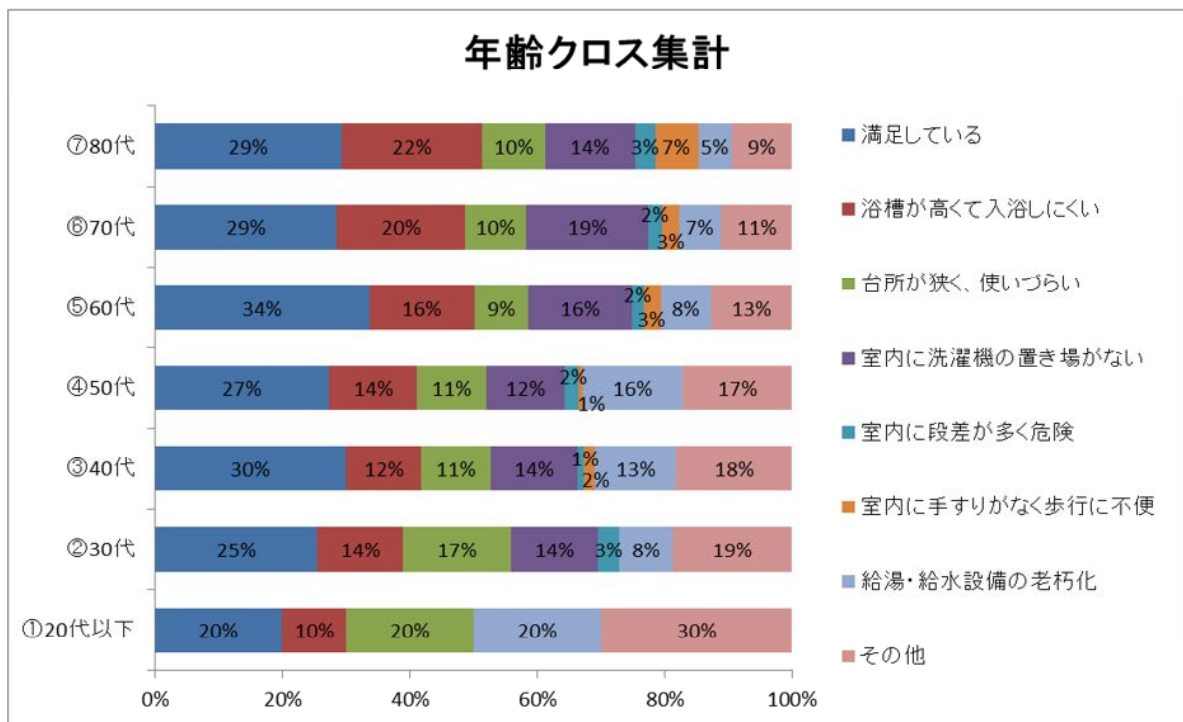
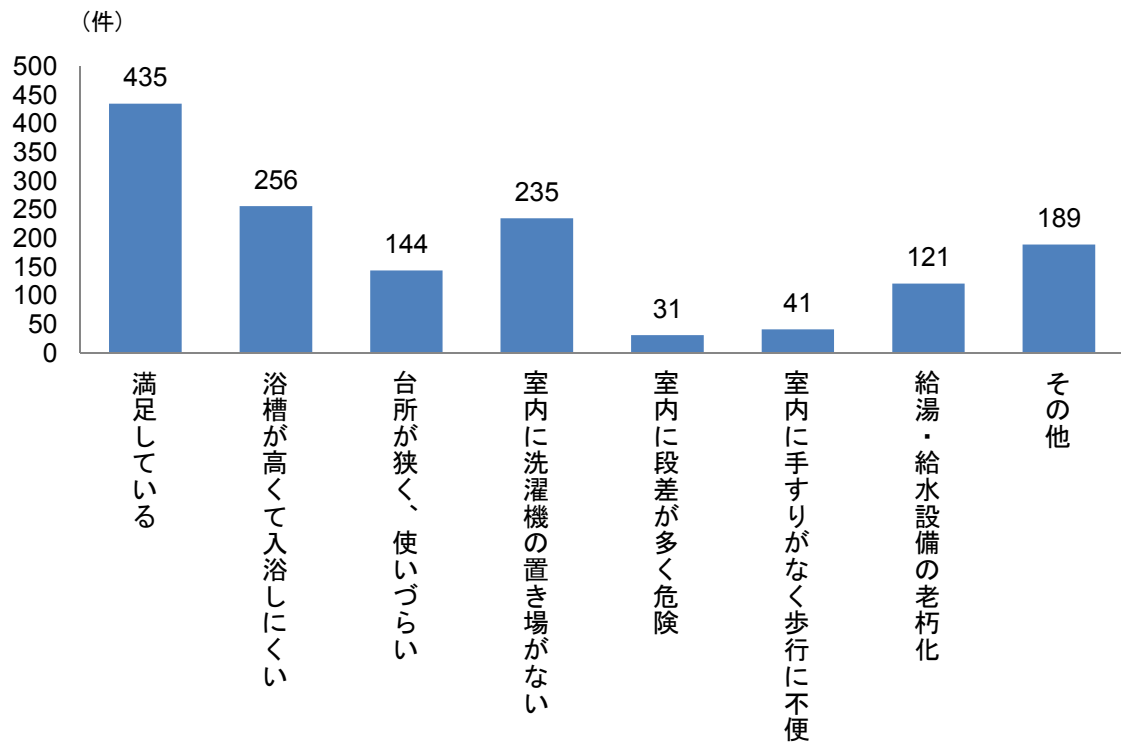
① 生活する上での問題

(件)

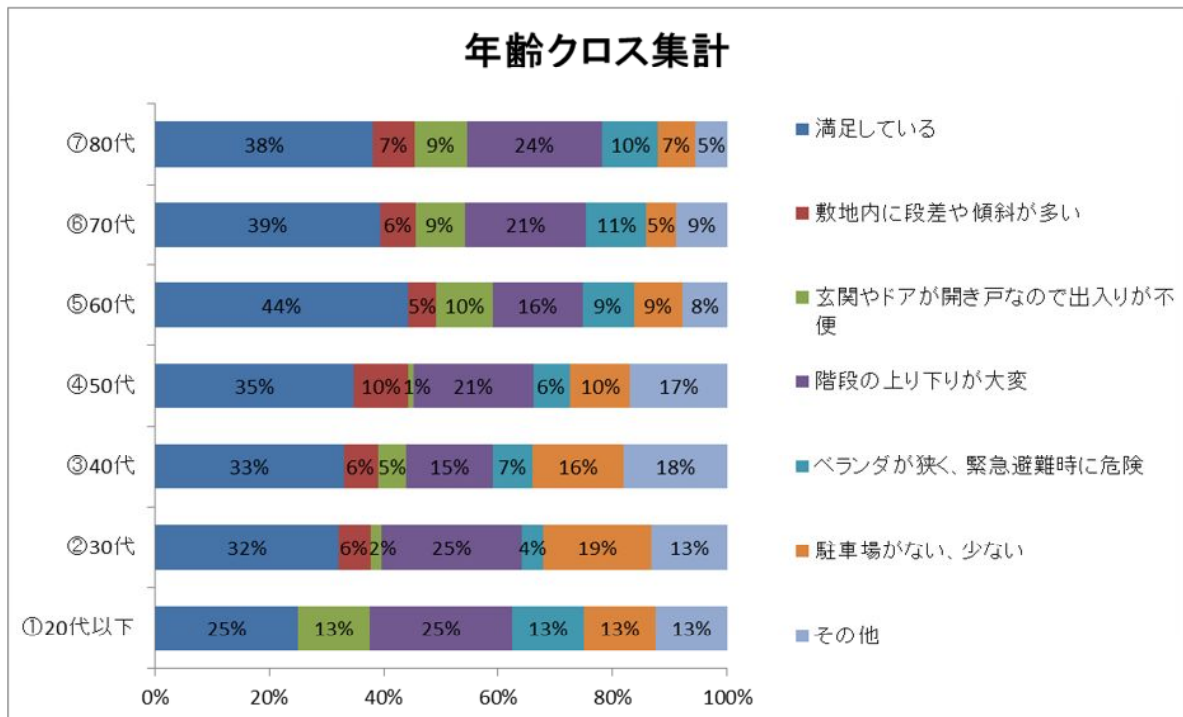
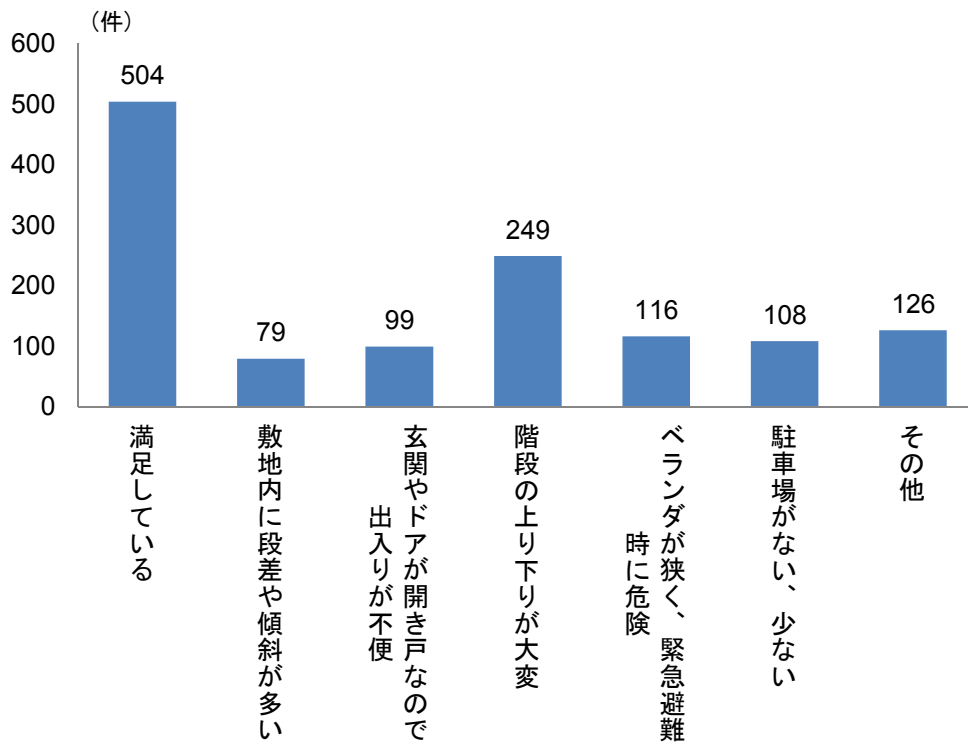




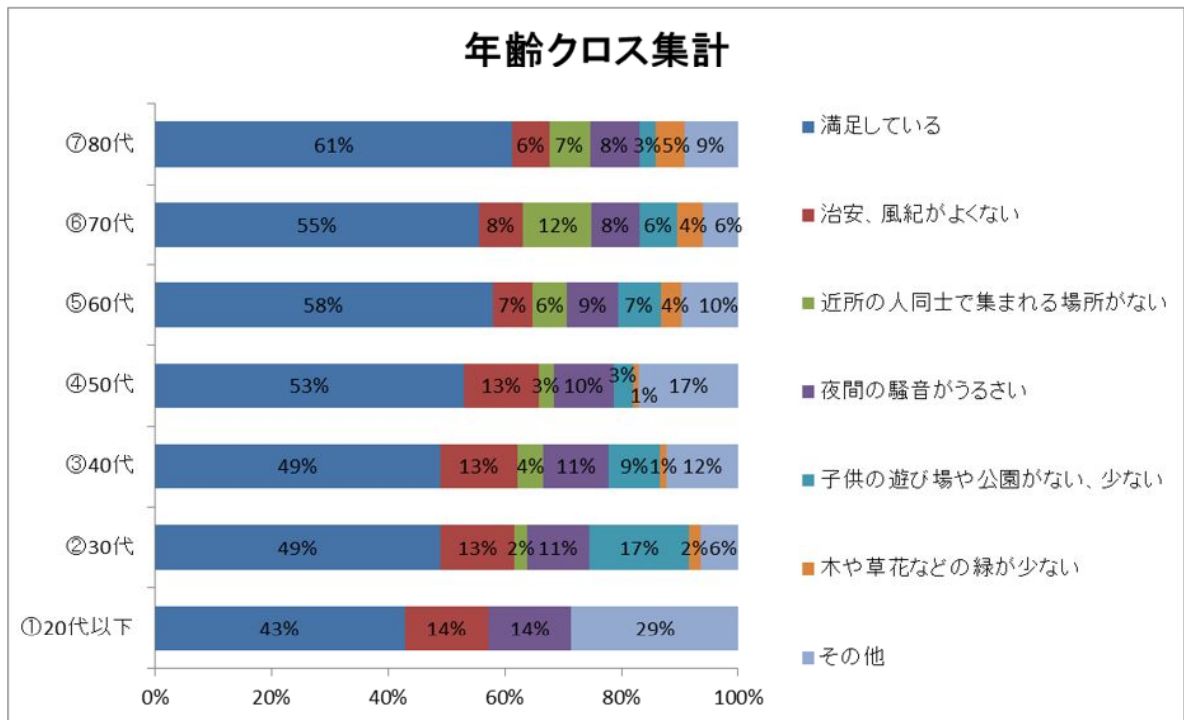
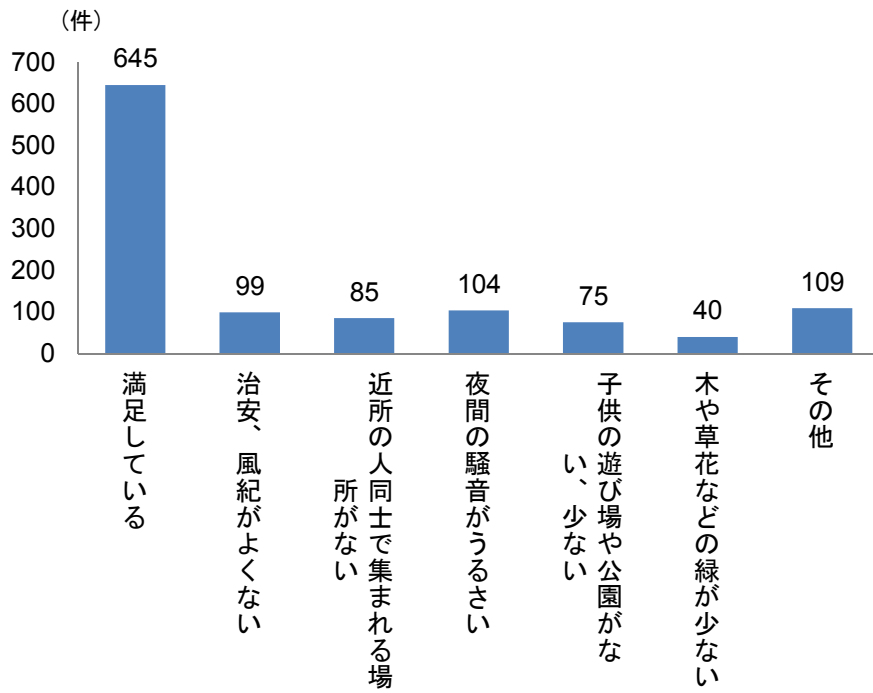
② 住戸に関する課題

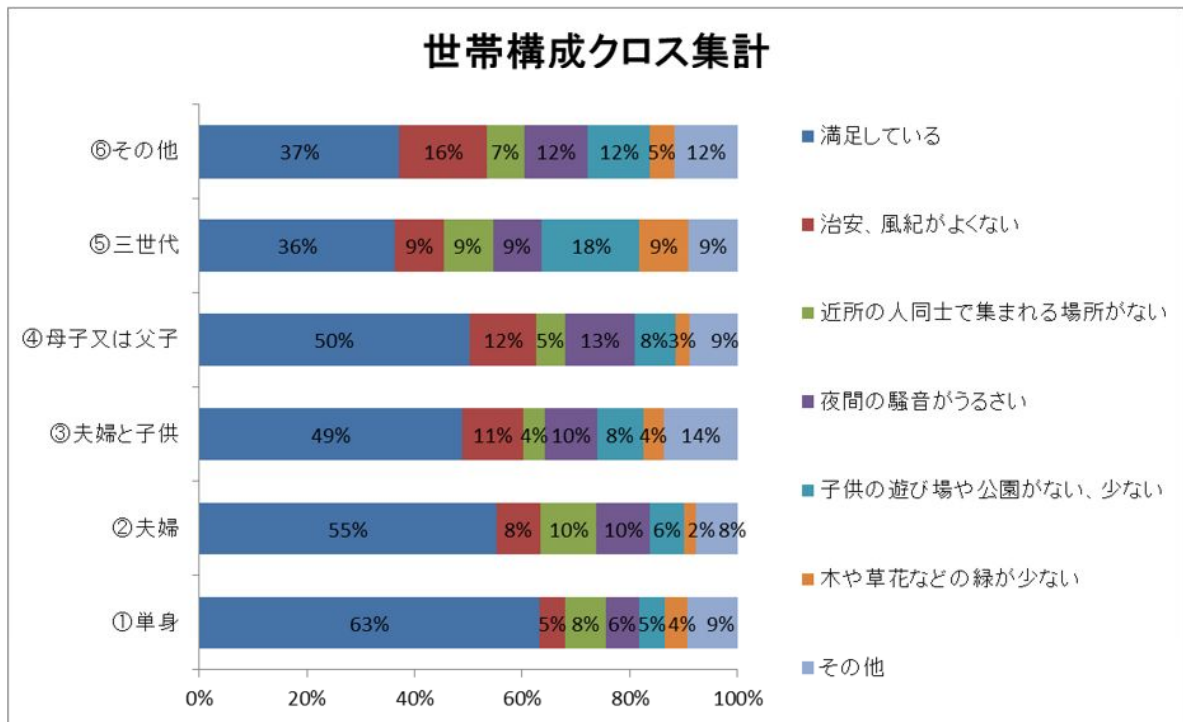


③ 住棟に関する課題



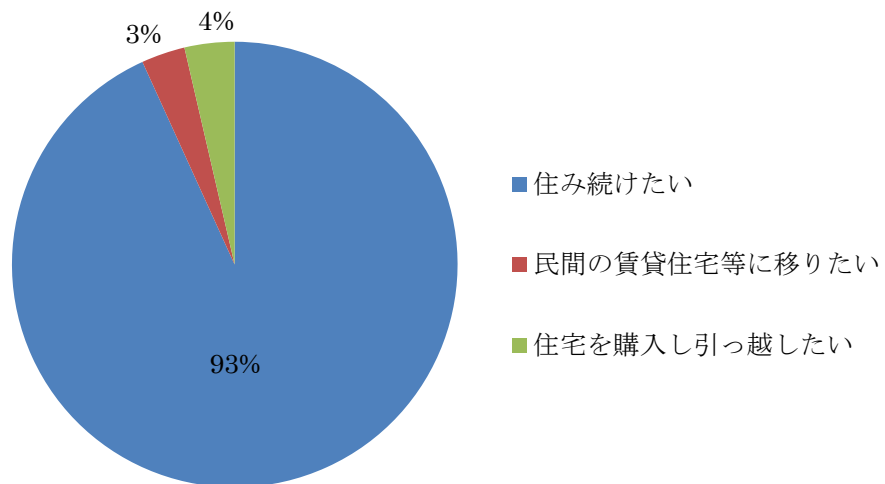
④ 周辺環境に関する課題



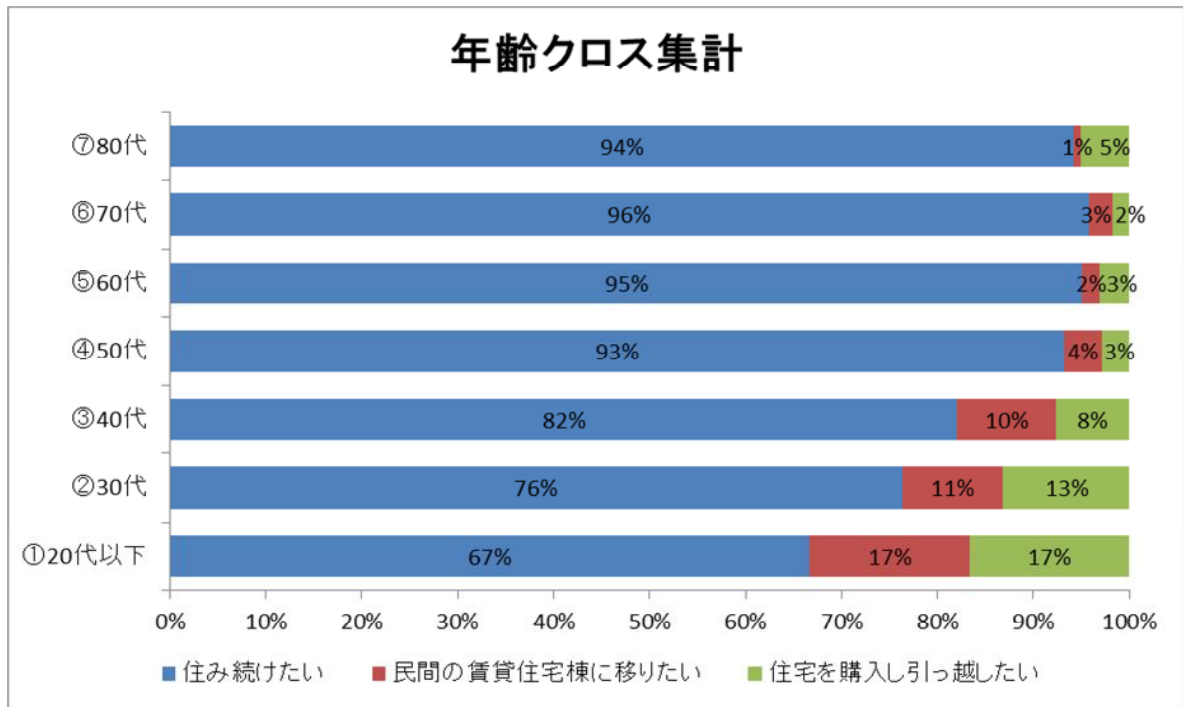


(3) 居住継続の意向

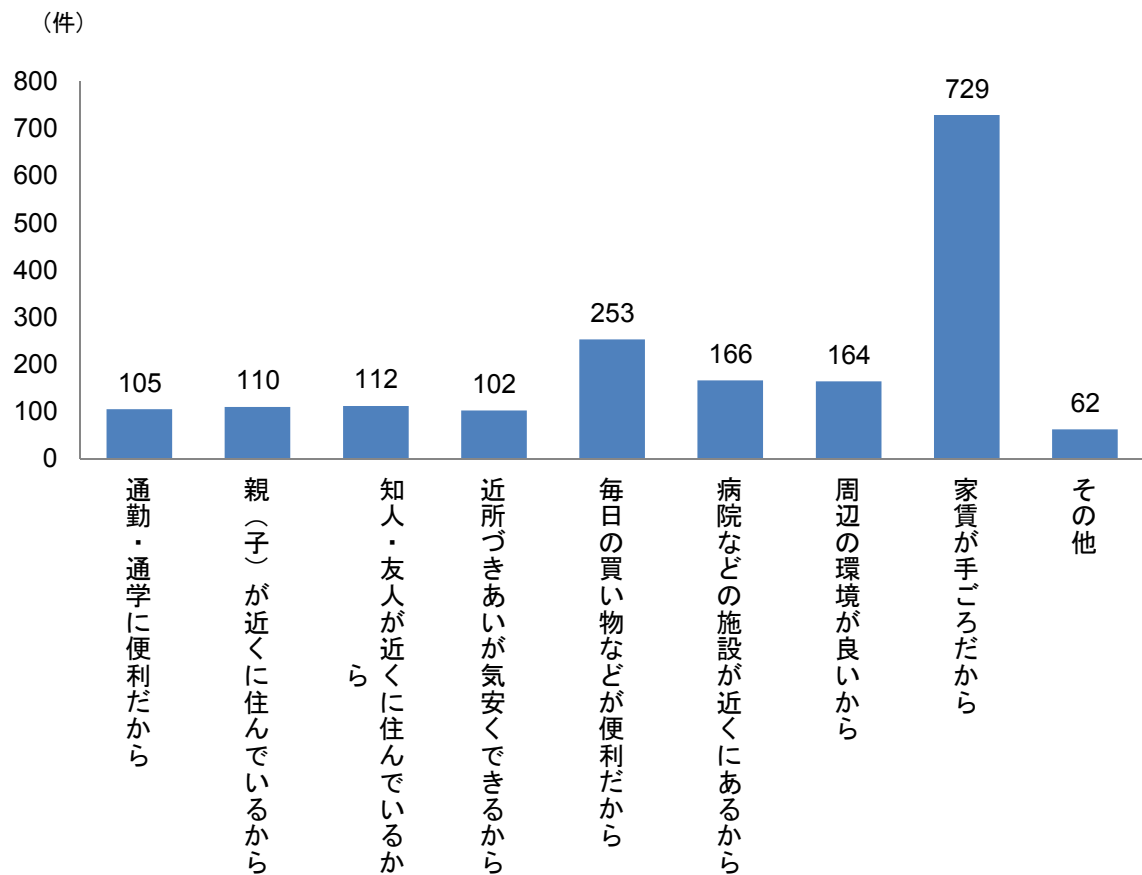
① 今後の居住継続意向



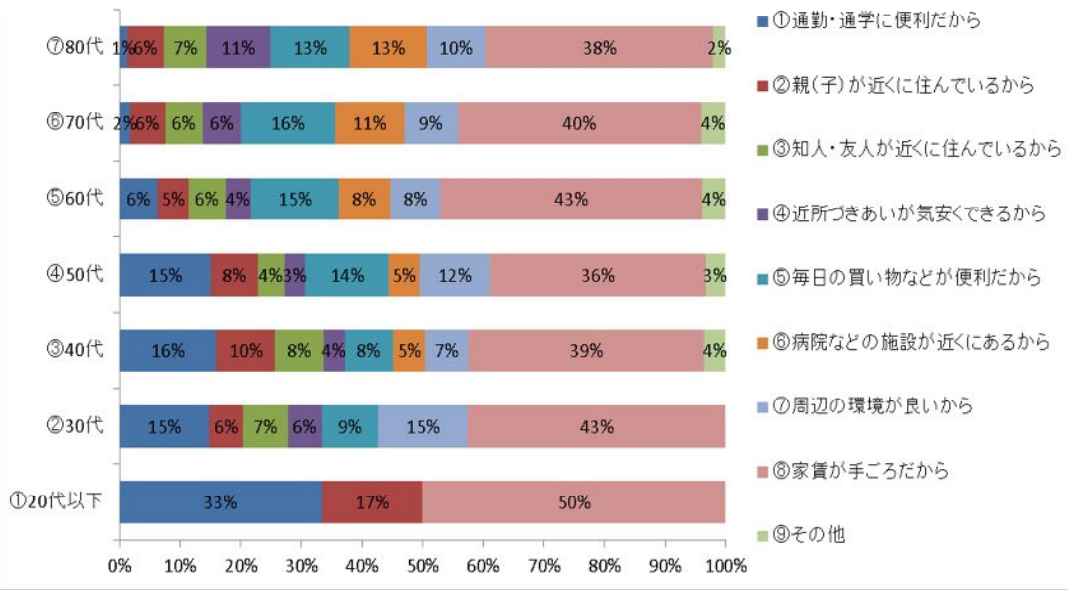
	人数	割合
住み続けたい	974	93%
民間の賃貸住宅等に移りたい	33	3%
住宅を購入し引っ越したい	38	4%



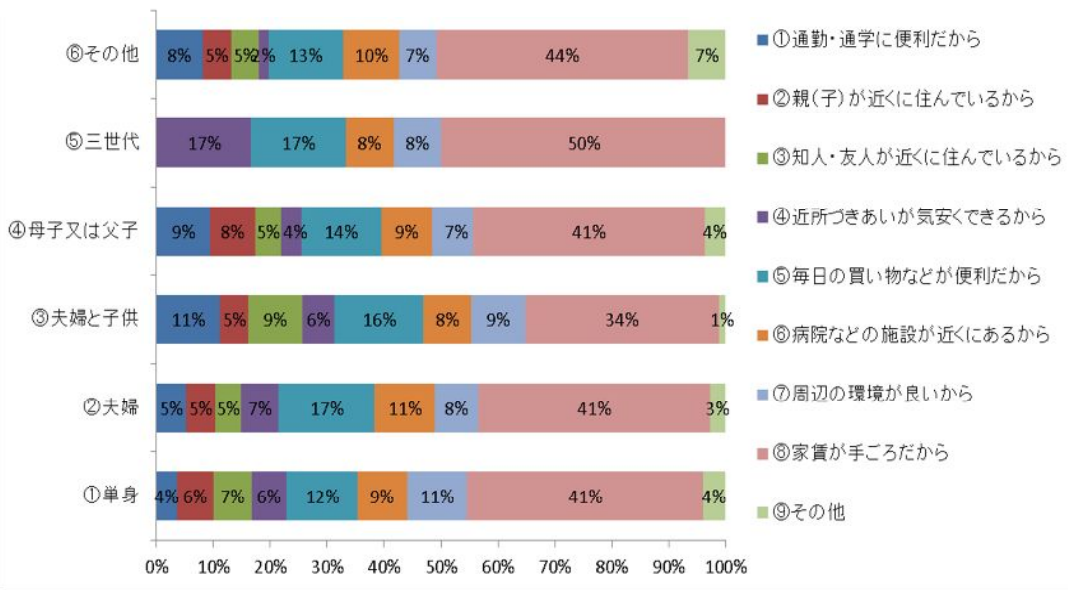
② 居住継続の理由



年齢クロス集計

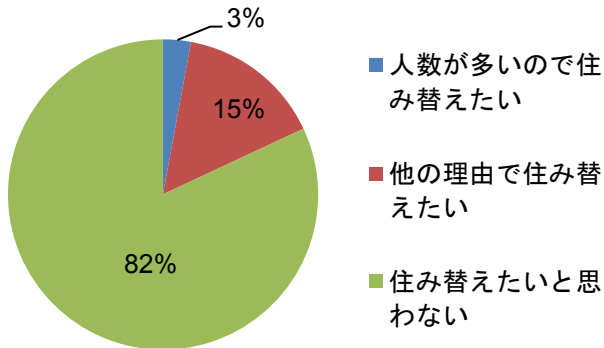


世帯構成クロス集計

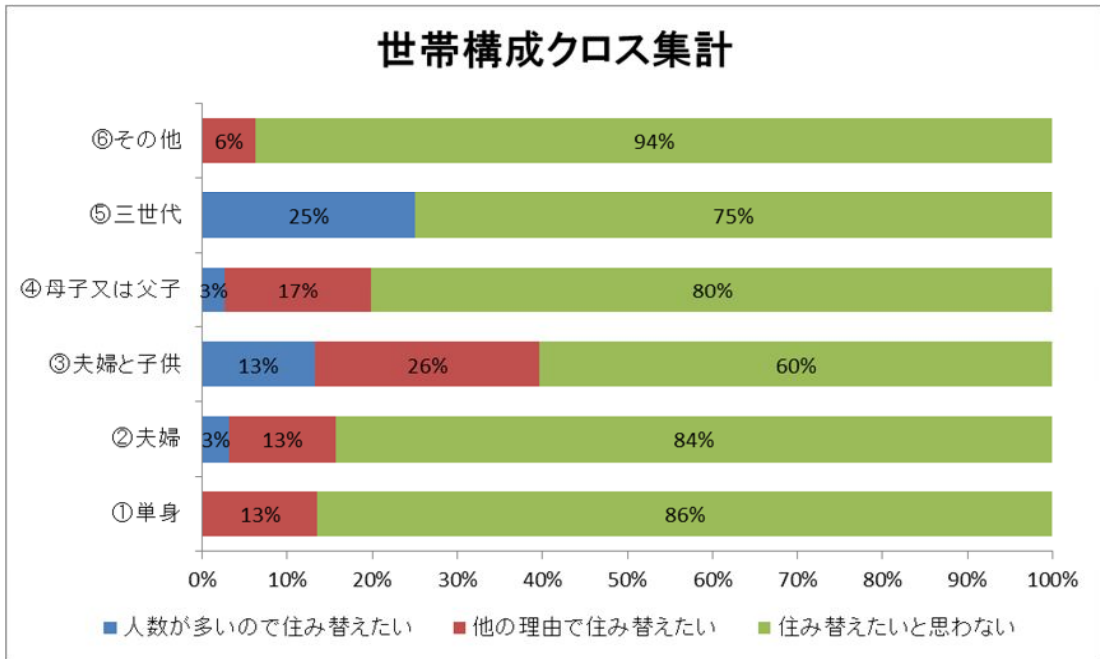


③ 住み替え意向

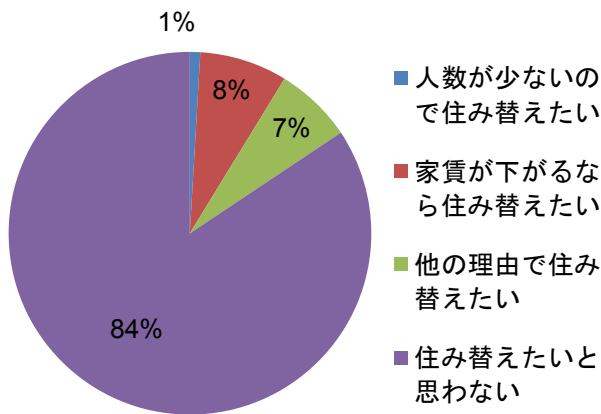
(i) 現在の住まいから広い住戸又は部屋の多い住戸



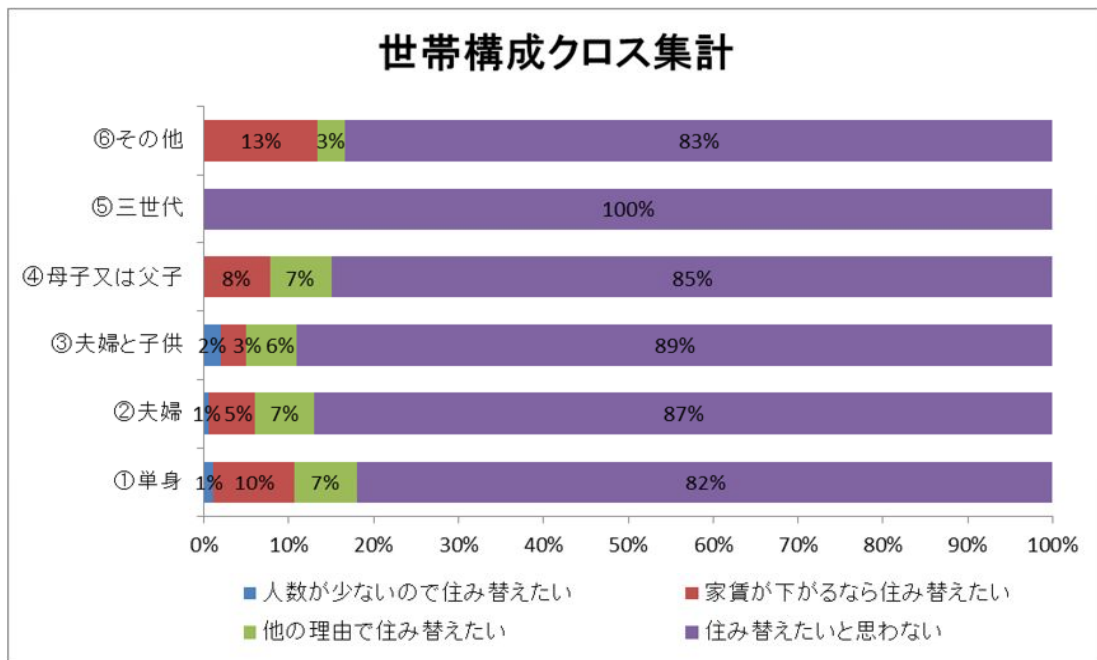
	人数	割合
人数が多いので住み替えたい	29	3%
他の理由で住み替えたい	151	15%
住み替えたいと思わない	818	82%



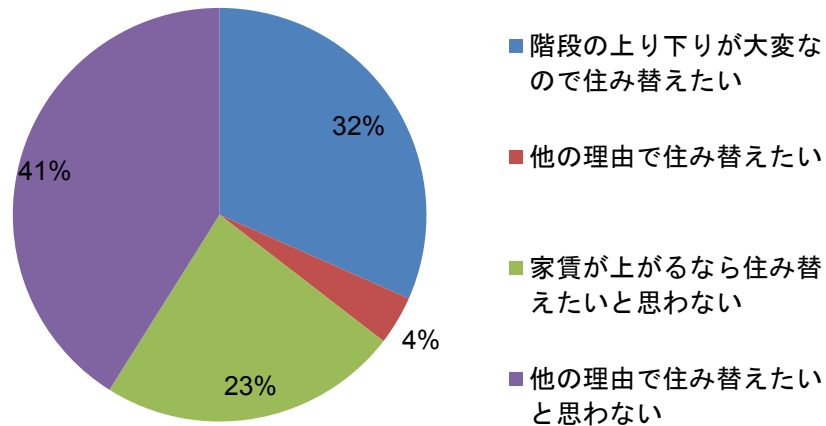
(ii)現在の住まいから狭い住戸又は部屋の少ない住戸



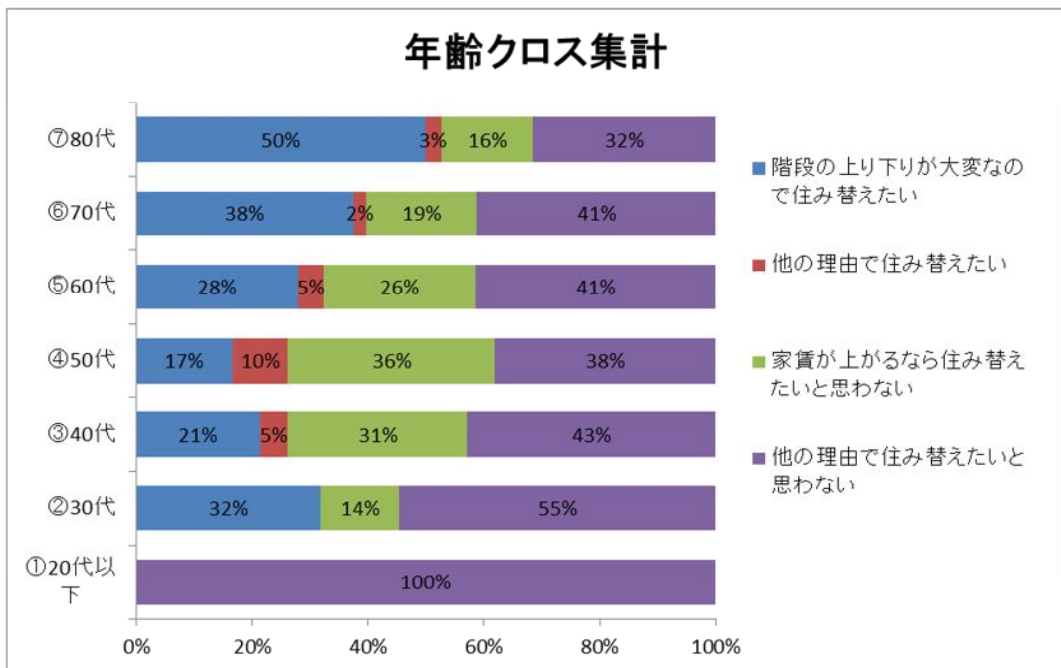
	人数	割合
人数が少ないので住み替えたい	9	1%
家賃が下がるなら住み替えたい	76	8%
他の理由で住み替えたい	67	7%
住み替えたいと思わない	820	84%



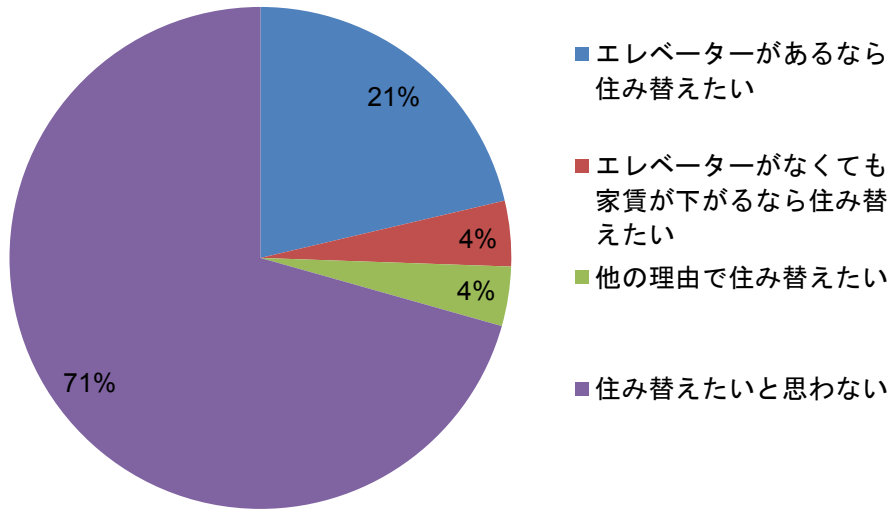
(iii)1・2階への住替え意向(※EV 無しの建物の3階以上に住む入居者対象)



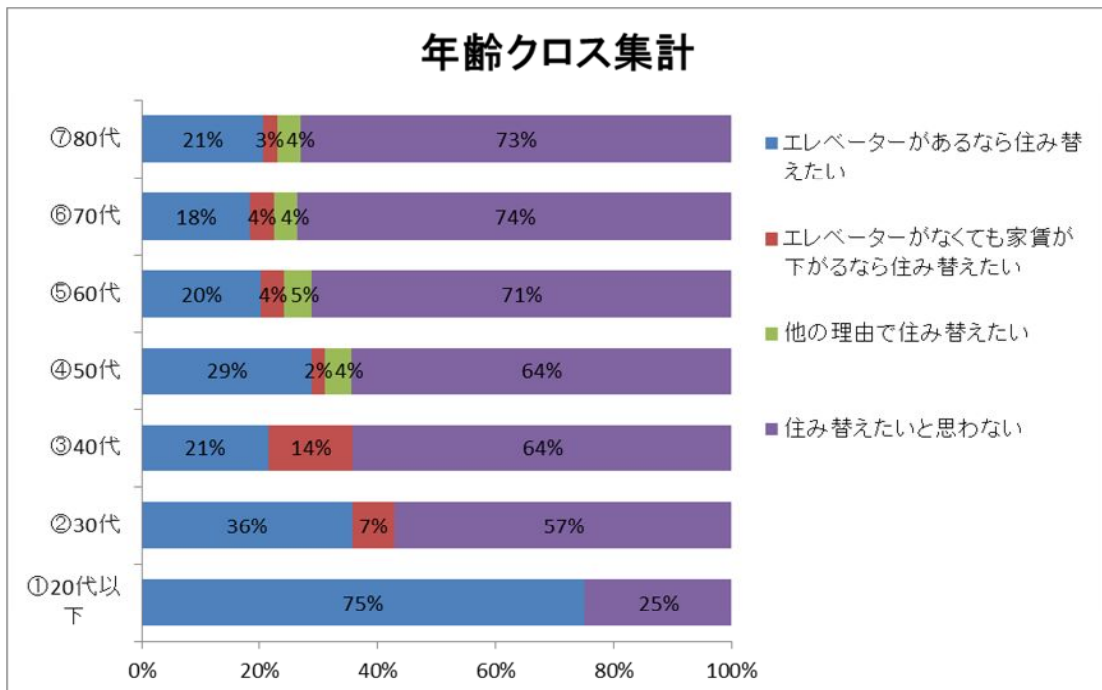
	人数	割合
階段の上り下りが大変なので住み替えたい	124	32%
他の理由で住み替えたい	15	4%
家賃が上がるなら住み替えたいと思わない	92	23%
他の理由で住み替えたいと思わない	161	41%



(iv)3 階以上への住替え意向(※EV 無しの建物の1・2階に住む入居者対象)

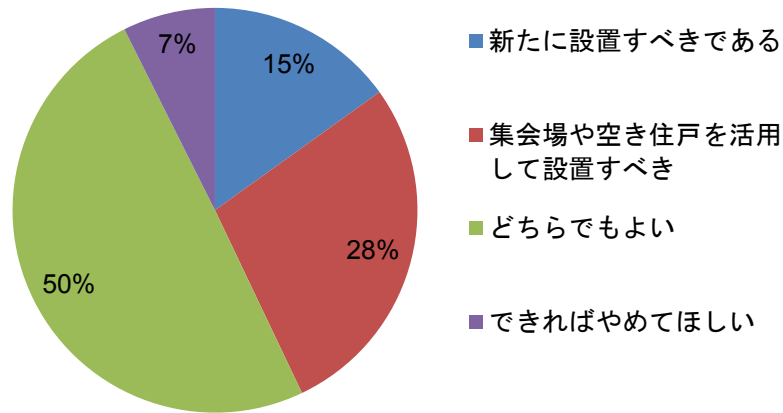


	人数	割合
エレベーターがあるなら住み替えたい	106	21%
エレベーターがなくても家賃が下がるなら住み替えたい	21	4%
他の理由で住み替えたい	19	4%
住み替えたいと思わない	351	71%



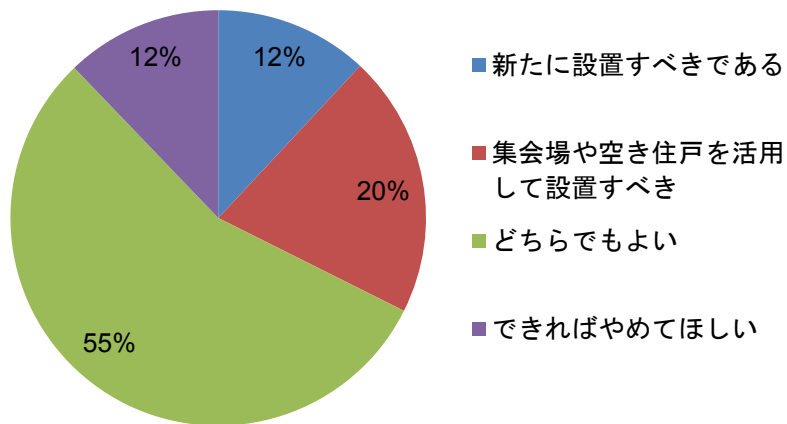
(4) 今後の施設整備

① 高齢者福祉施設



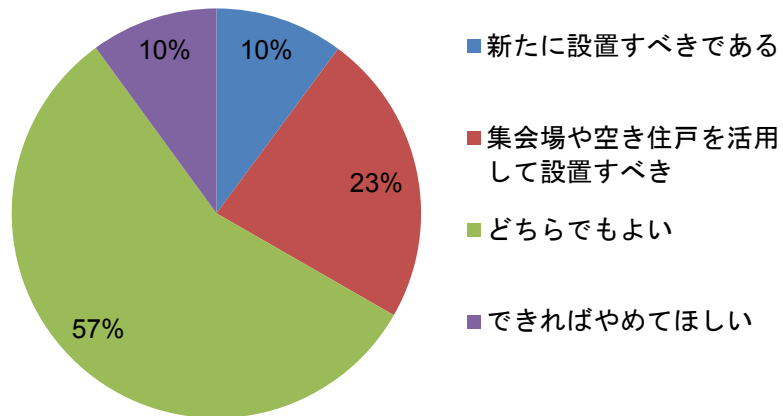
	人数	割合
新たに設置すべきである	147	15%
集会場や空き住戸を活用して設置すべき	271	28%
どちらでもよい	484	50%
できればやめてほしい	72	7%

② 障がい者福祉施設



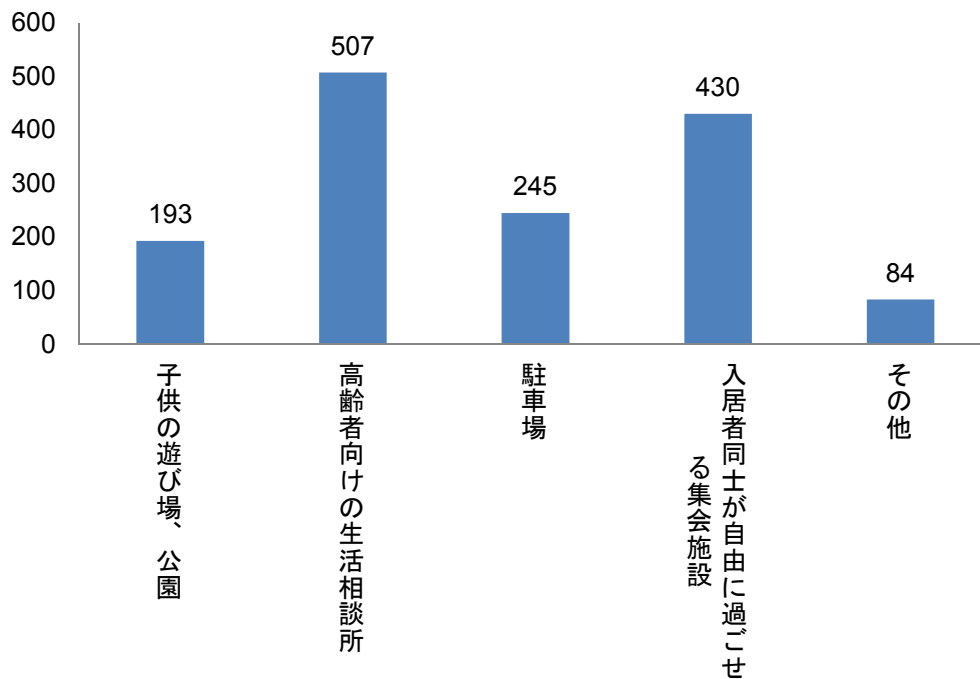
	人数	割合
新たに設置すべきである	116	12%
集会場や空き住戸を活用して設置すべき	198	20%
どちらでもよい	538	55%
できればやめてほしい	118	12%

③ 子供・子育て支援施設

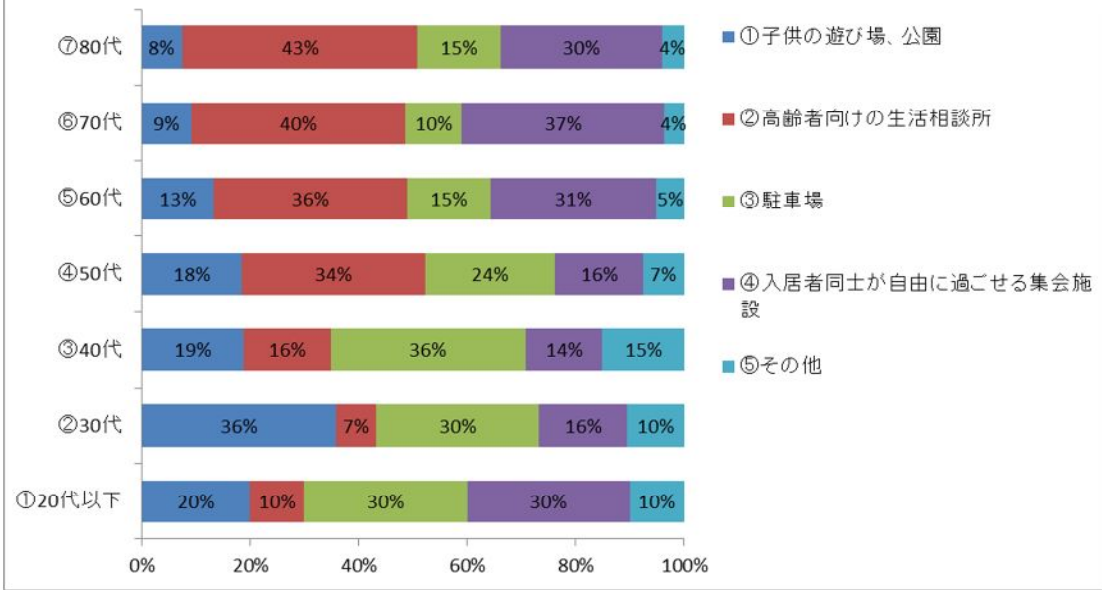


	人数	割合
新たに設置すべきである	95	10%
集会場や空き住戸を活用して設置すべき	217	23%
どちらでもよい	531	57%
できればやめてほしい	94	10%

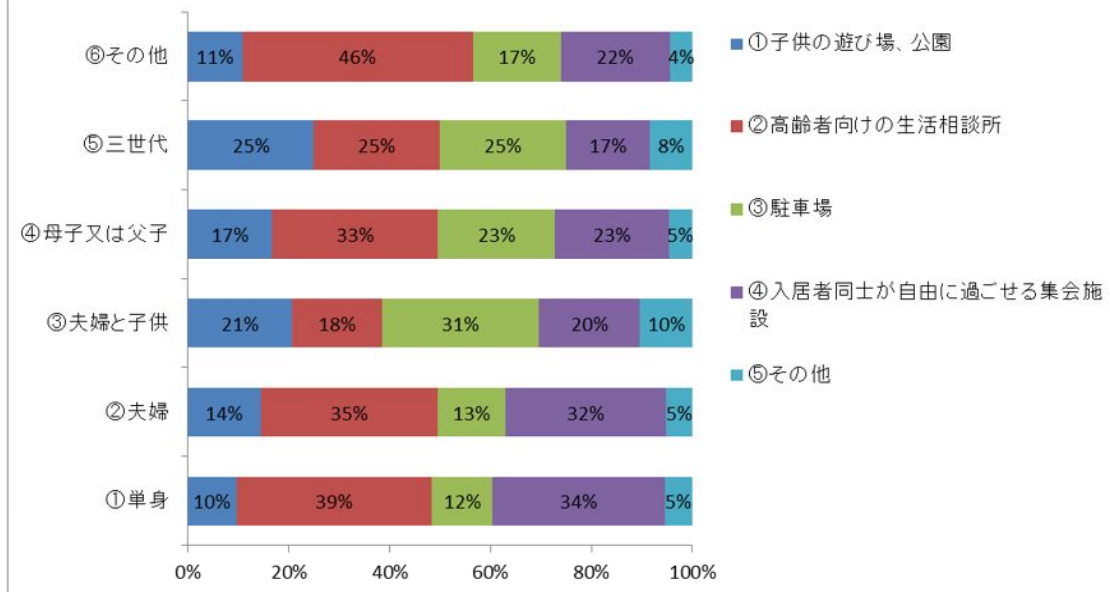
④ 今後整備を望む施設



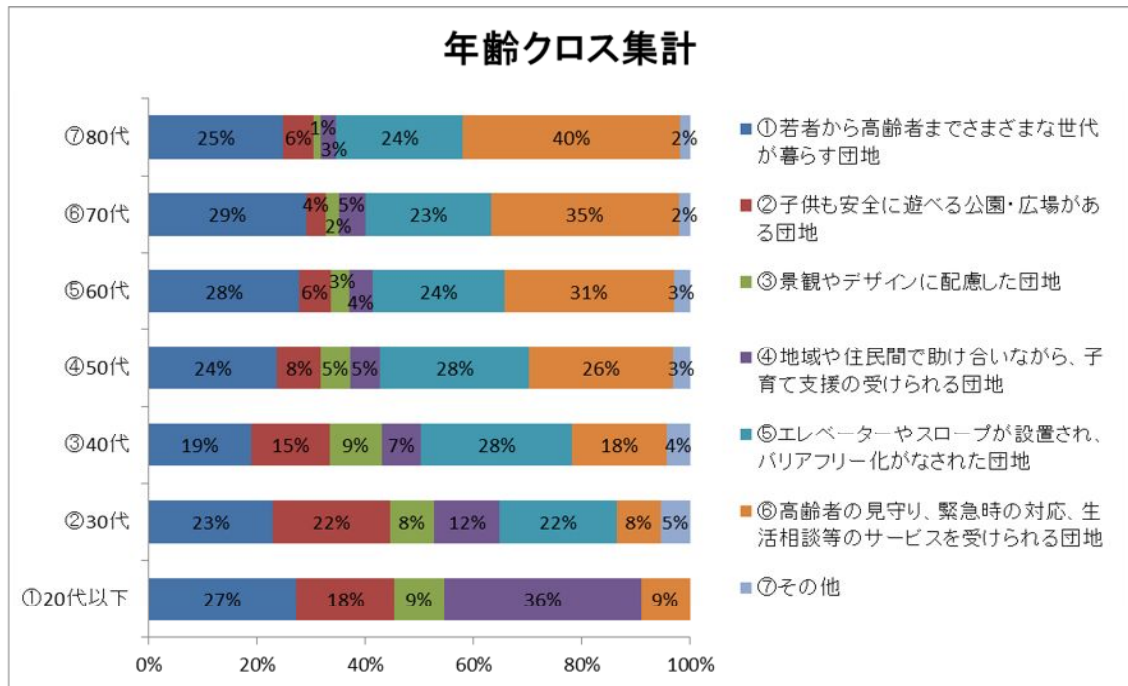
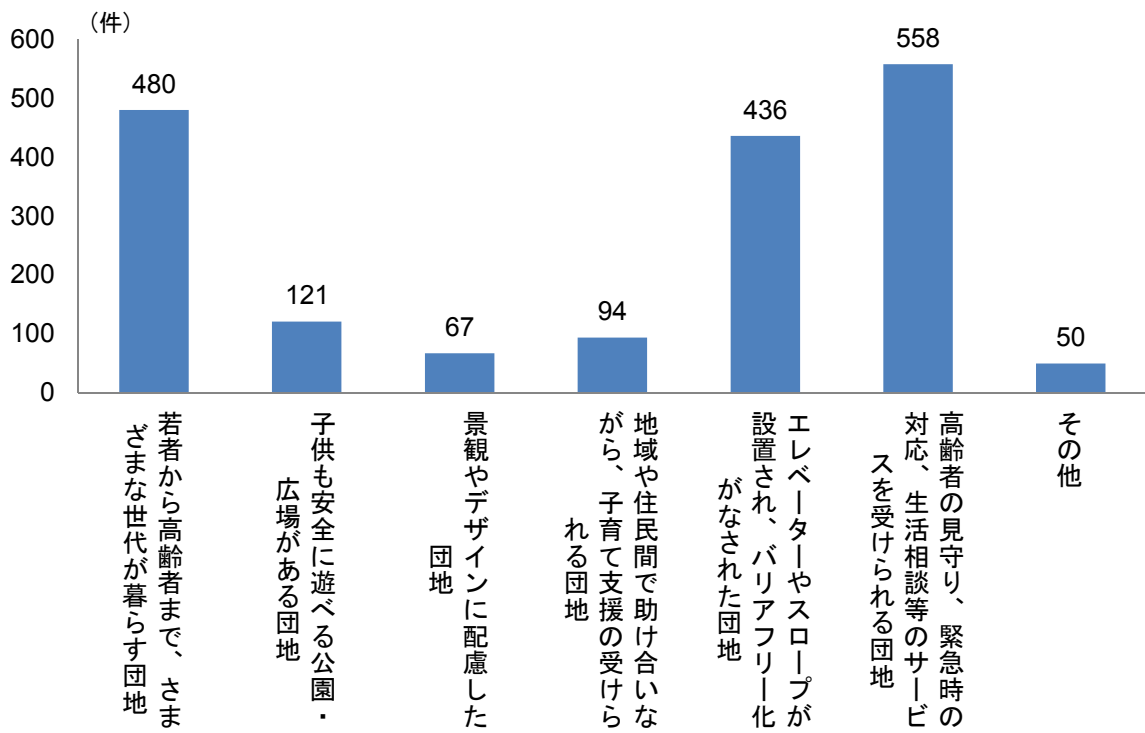
年齢クロス集計



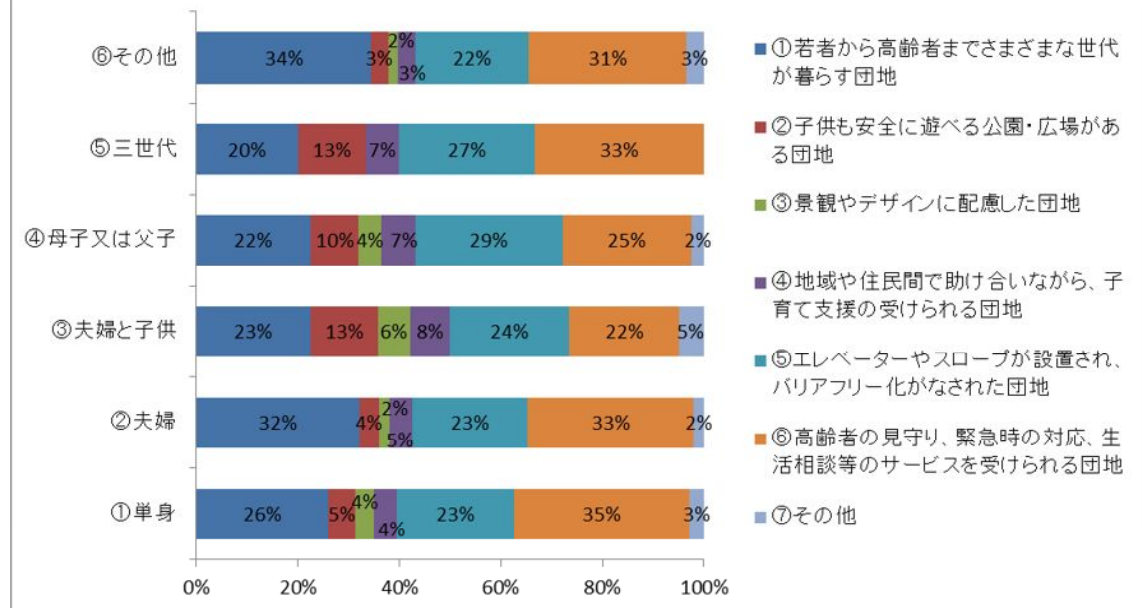
世帯構成クロス集計



⑤ 将来の市営住宅の望ましい姿



世帯構成クロス集計



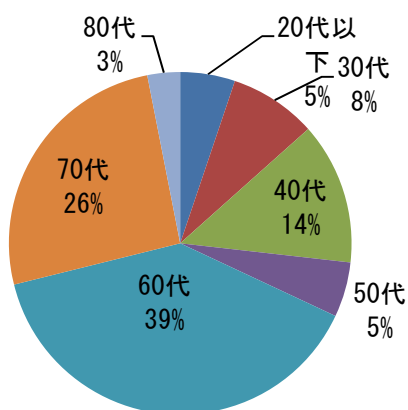
2. 入居希望者アンケート結果

■入居希望者アンケートの概要

アンケート調査期間	平成 27 年 8 月 12 日～8 月 14 日
アンケート対象者	平成 27 年第 2 回目（8 月）入居応募者
発送数	106 部
回収数	97 部
回収率	91.5%

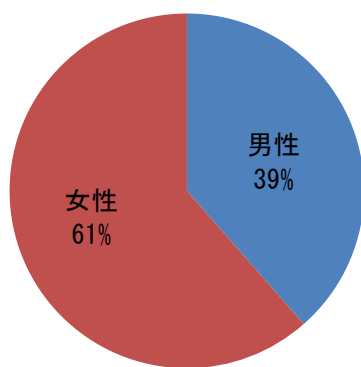
(5) 応募者の居住状況

① 応募者の年齢



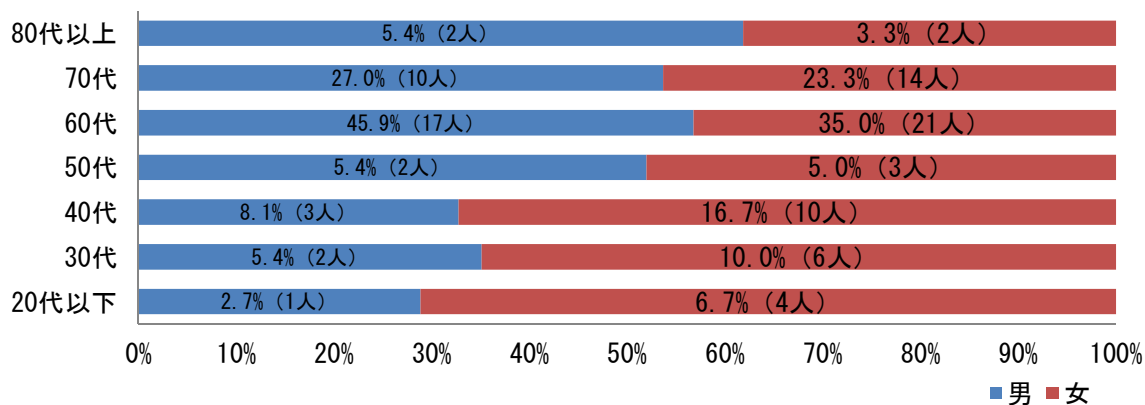
	人数	割合
20代以下	5	5%
30代	8	8%
40代	13	13%
50代	5	5%
60代	38	39%
70代	25	26%
80代	3	3%

② 応募者の性別

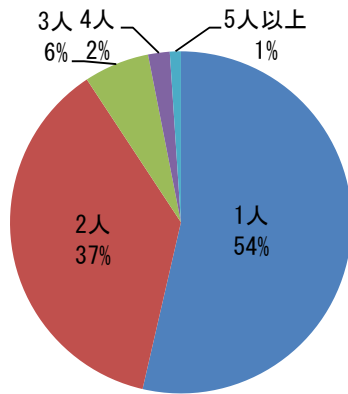


	人数	割合
男性	37	39%
女性	59	61%

年齢×性別

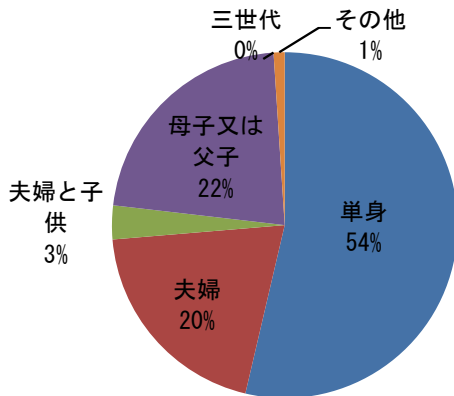


③ 入居予定人数



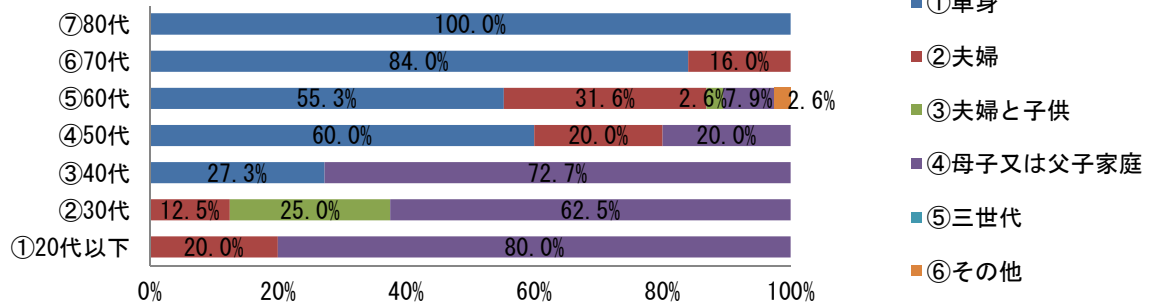
	人数	割合
1人	52	54%
2人	36	37%
3人	6	6%
4人	2	2%
5人以上	1	1%

④ 世帯構成

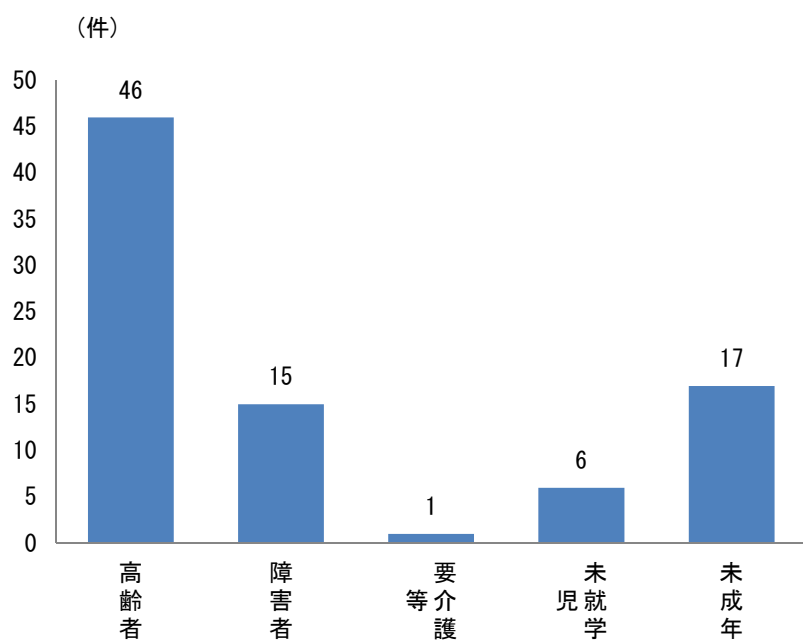


	人数	割合
単身	51	54%
夫婦	19	20%
夫婦と子供	3	3%
母子又は父子	21	22%
三世代	0	0%
その他	1	1%

年齢×世帯



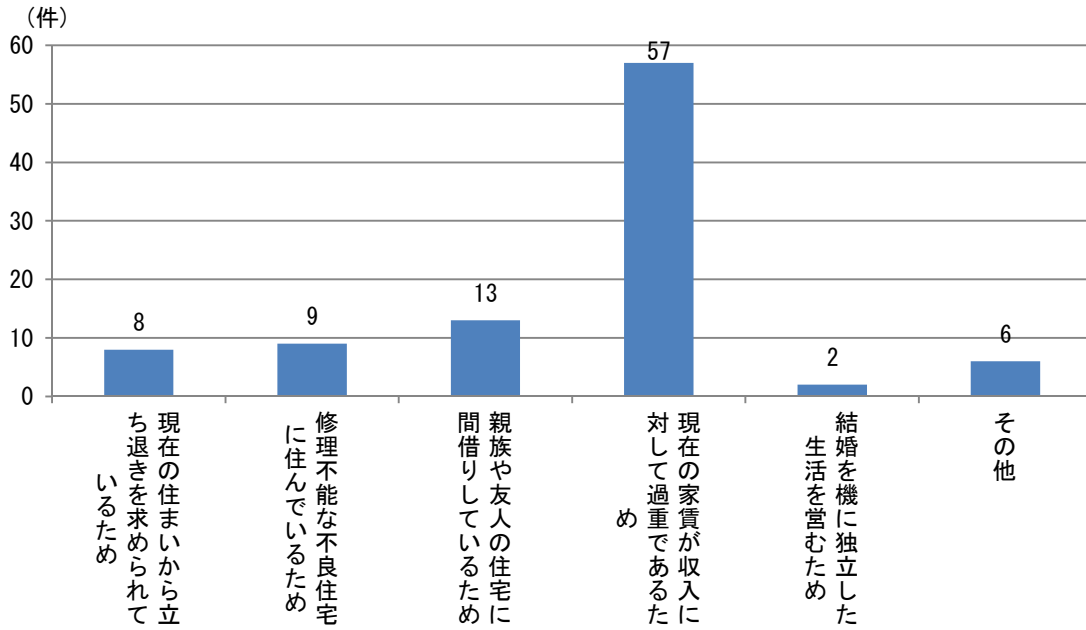
⑤ 高齢者等の状況



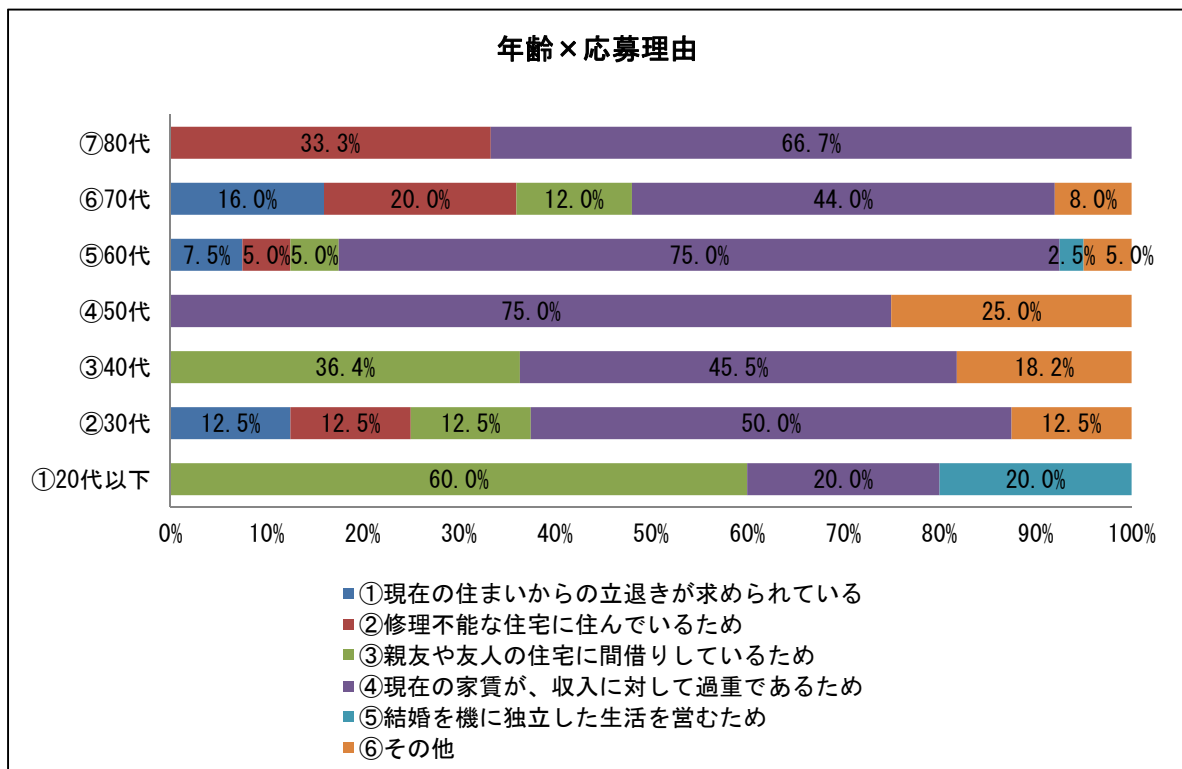
	人数
高齢者	46
障害者	15
要介護等	1
未就学児	6
未成年	17

(6) 市営住宅に関する事項

① 応募した理由

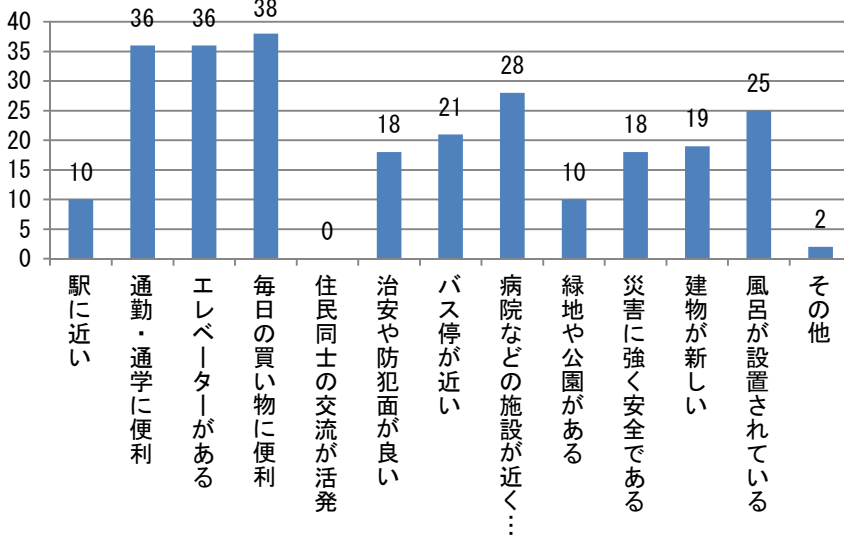


現在の住まいから立ち退きを求められているため	8
修理不能な不良住宅に住んでいるため	9
親族や友人の住宅に間借りしているため	13
現在の家賃が収入に対して過重であるため	57
結婚を機に独立した生活を営むため	2
その他	6

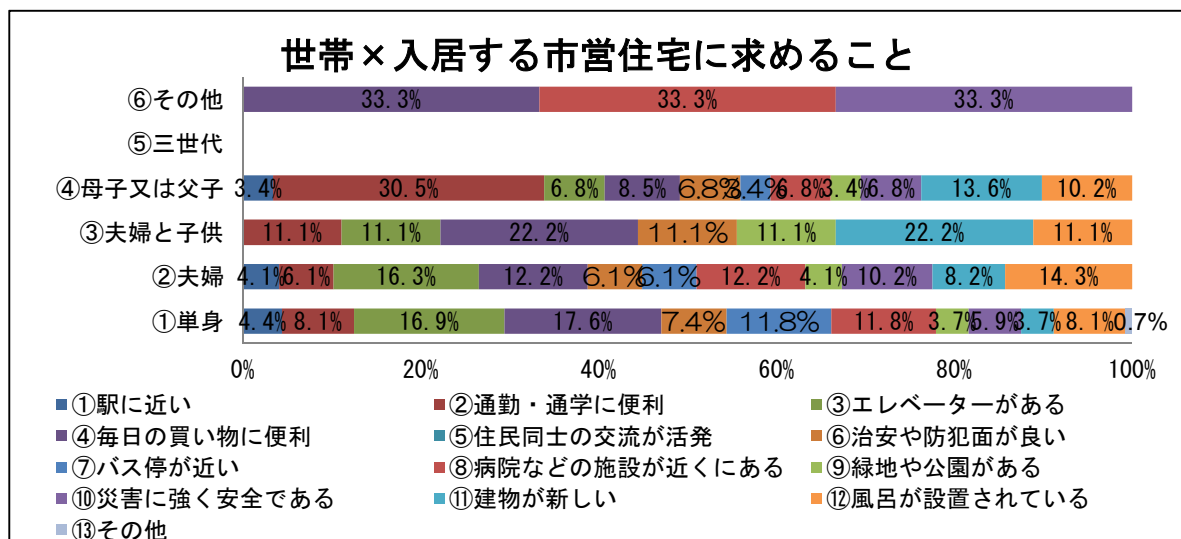
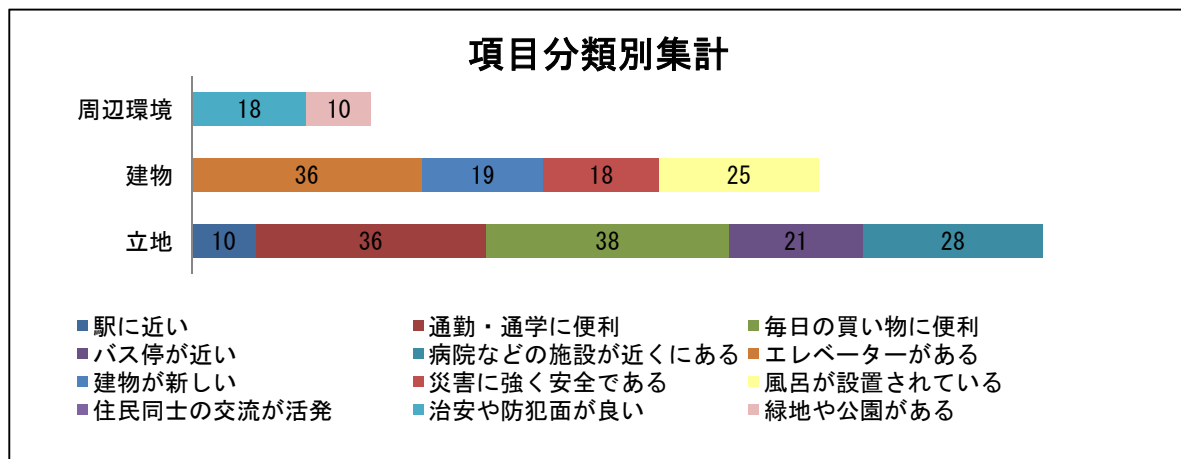


② 市営住宅に求める事

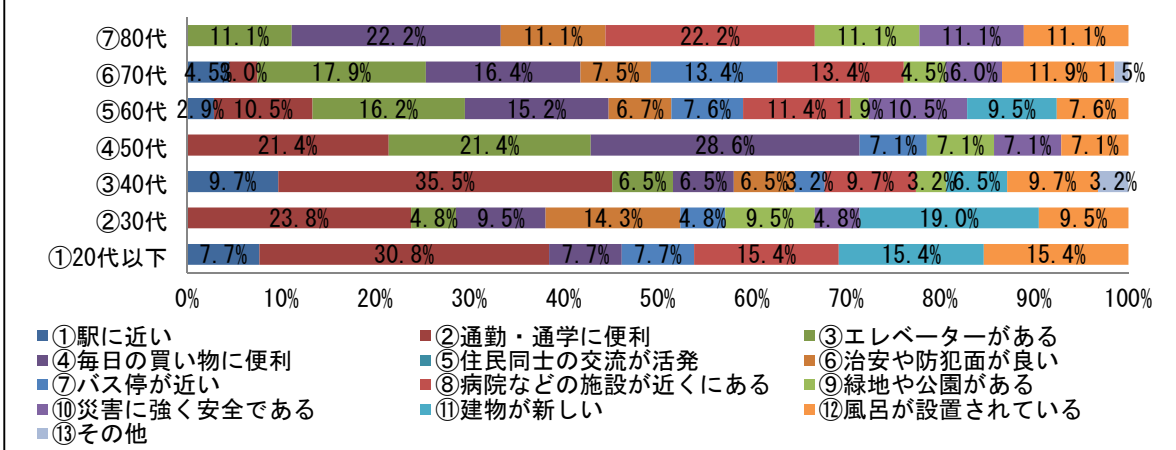
(件)



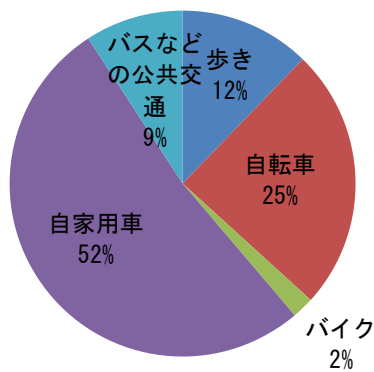
駅に近い	10
通勤・通学に便利	36
エレベーターがある	36
毎日の買い物に便利	38
住民同士の交流が活発	0
治安や防犯面が良い	18
バス停が近い	21
病院などの施設が近くにある	28
緑地や公園がある	10
災害に強く安全である	18
建物が新しい	19
風呂が設置されている	25
その他	2



世代×入居する市営住宅に求めること

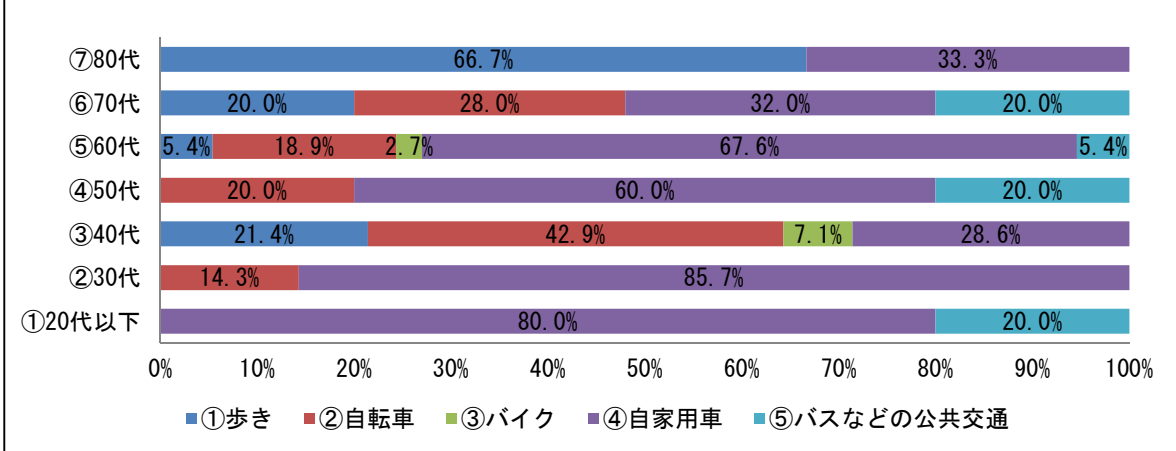


③ 日常生活での主な交通手段

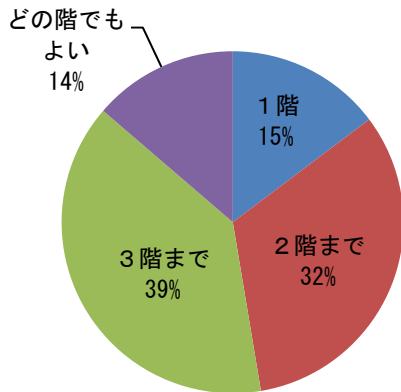


歩き	12
自転車	24
バイク	2
自家用車	51
バスなどの公共交通	9

世代×交通手段

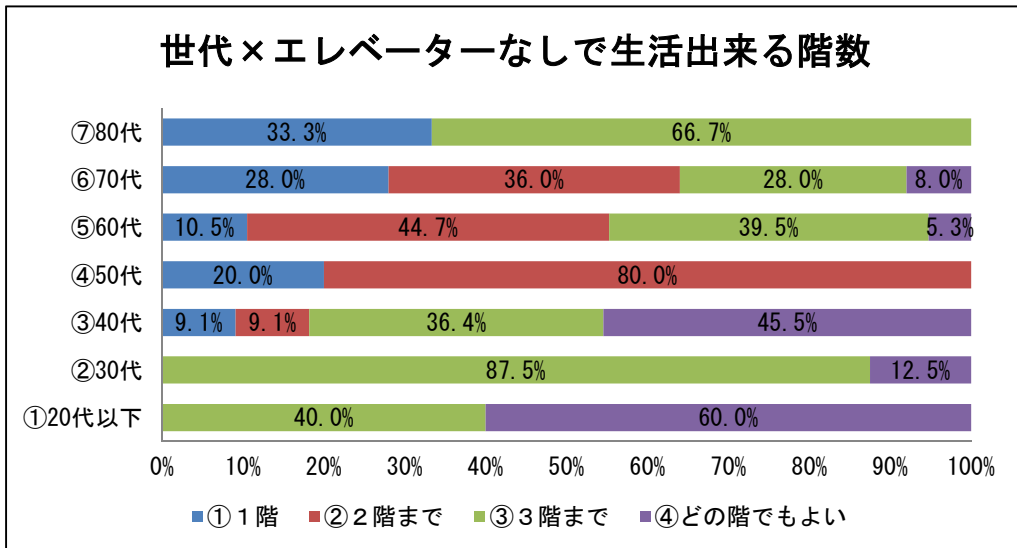


④ エレベーターがない場合で生活出来る階数



(件)

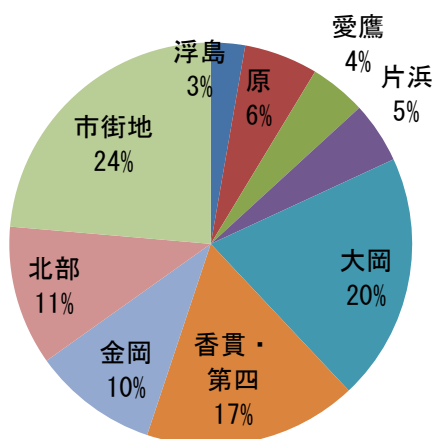
1階	14
2階まで	31
3階まで	37
どの階でもよい	13



3. 共同住宅等の確認申請状況

(1) 共同住宅等の確認申請状況

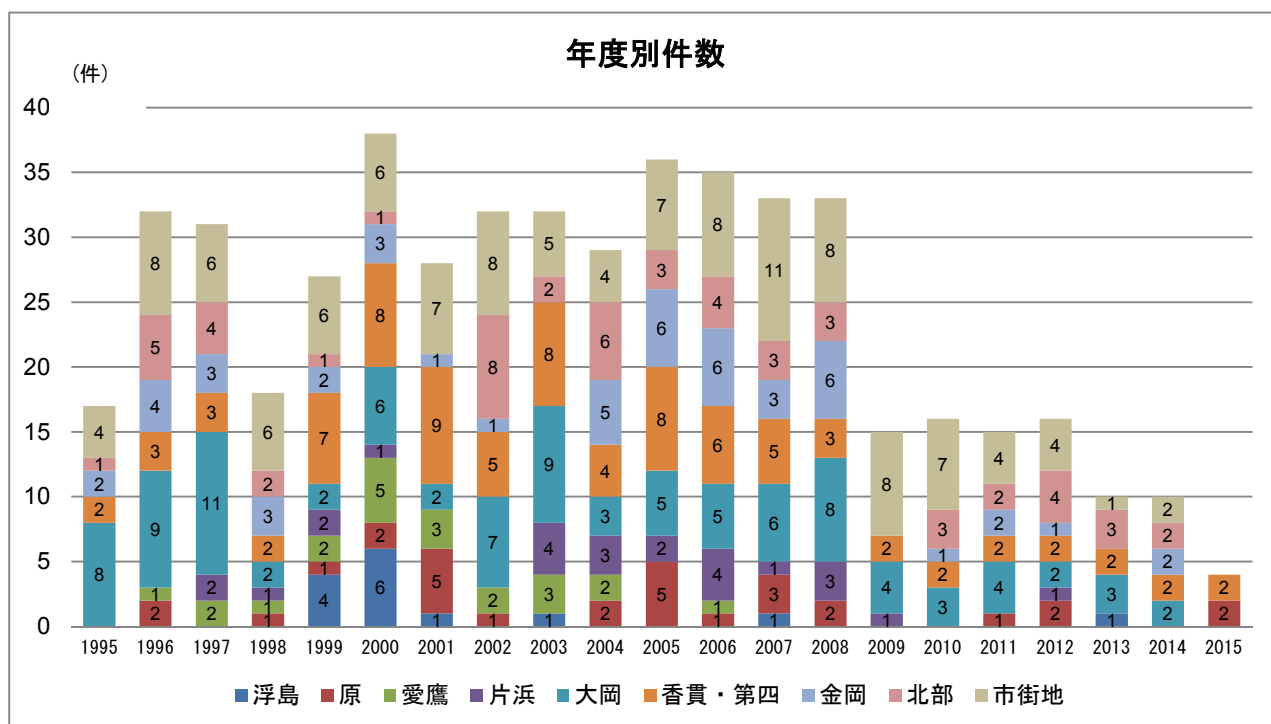
1) 地区別



	浮島	原	愛鷹	片浜	大岡	香貫・第四	金岡	北部	市街地	計
全体 (件数)	14	30	23	25	101	87	51	57	120	508
	2.76%	5.91%	4.53%	4.92%	19.88%	17.13%	10.04%	11.22%	23.62%	

出典：沼津市確認申請資料（1995～2015年申請分）

2) 年度別

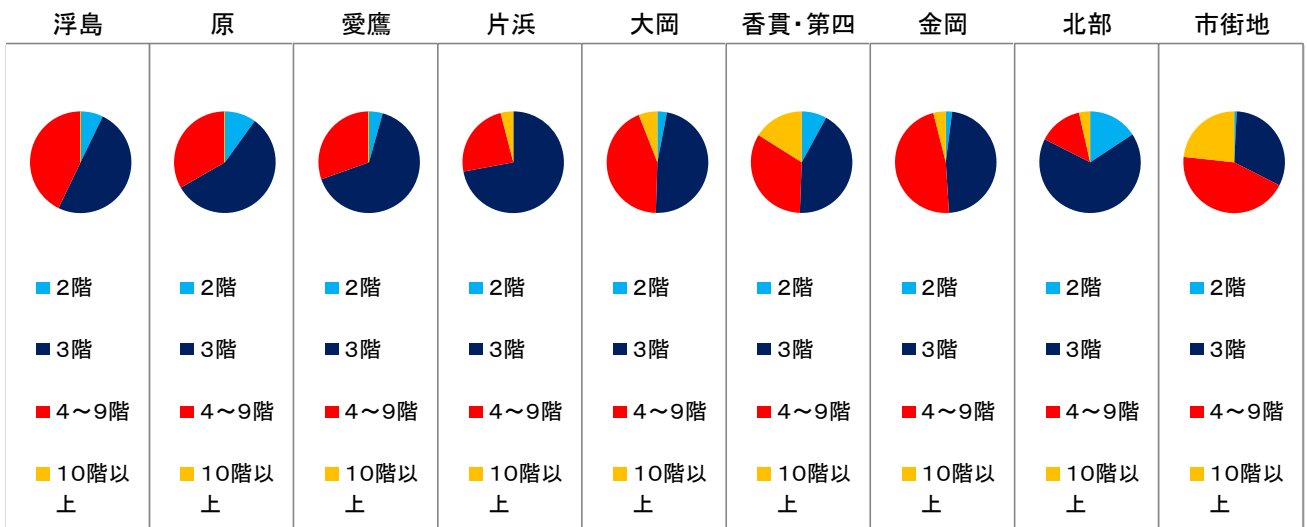


出典：沼津市確認申請資料（1995～2015年申請分）

3) 地区別・階数別

	浮島	原	愛鷹	片浜	大岡	香貫・第四	金岡	北部	市街地	計
2階	1	3	1	0	3	7	1	9	1	26
3階	7	17	15	18	48	37	24	38	38	242
4～9階	6	10	7	6	44	29	24	8	53	187
10階以上	0	0	0	1	6	14	2	2	28	53
合計	14	30	23	25	101	87	51	57	120	

出典：沼津市確認申請資料（1995～2015年申請分）



出典：沼津市確認申請資料（1995～2015年申請分）

沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針

平成28年9月 制定

編集・発行 沼津市建設部住宅営繕課
〒410-8601
静岡県沼津市御幸町16番1号
TEL 055-931-2500 (代表)
URL <http://www.city.numazu.shizuoka.jp/>