

第2章 現況の整理

(1) 市営住宅の配置と今沢団地の現況

①市営住宅の配置

本市が管理する市営住宅は、平成31年4月時点で、24団地81棟1,888戸です。このうち、公営住宅は、13団地69棟1,638戸、改良住宅は、1団地2棟100戸、借上型公営住宅は、10団地10棟150戸となっています。

今沢団地は、JR片浜駅の北西部に位置し、団地の北側には国道1号が通っています。また、最寄り駅であるJR片浜駅は、500m圏内にあります。

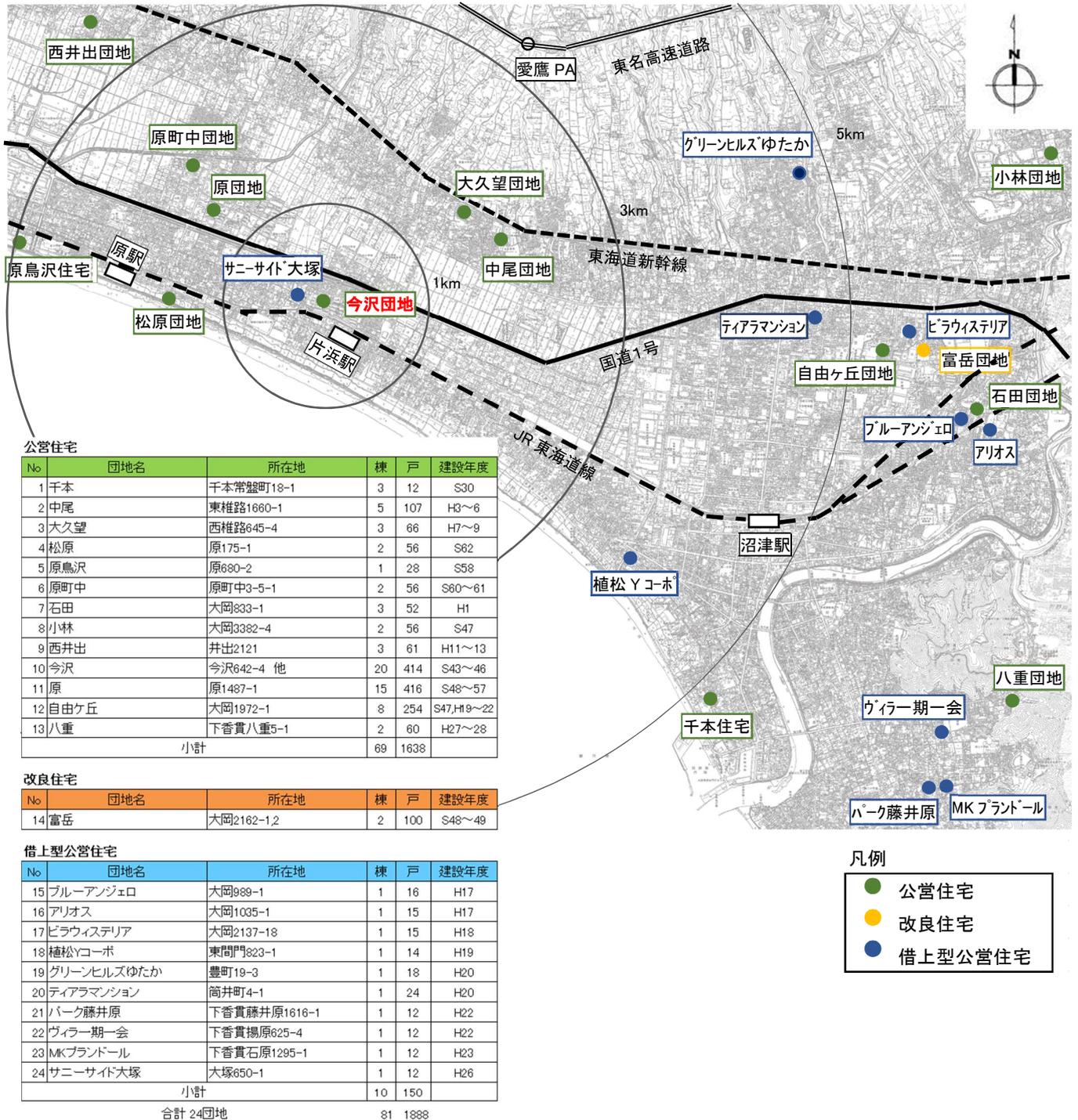


図2-1：市営住宅位置図

②今沢団地の現況と建替事業の範囲

今沢団地は、A1～A8棟、A9～A11棟とB1～B9棟の3つの区域からなり、総棟数20棟、総戸数414戸、敷地面積約2.7haの団地です。昭和43年度から46年度にかけて建設され、A棟は耐用年限70年の1/2(35年)を経過、B棟は耐用年限45年を超えた状況となっています。なお、本計画では、B1～B9棟とA5～A8棟を第1期の建替事業範囲、A1～A4棟を第2期の建替事業範囲としています。

■住所

沼津市今沢642-4(今沢団地A1～A8棟)
沼津市今沢642-2(今沢団地B1～B9棟)

■敷地面積

A: 15,214.77㎡(今沢団地A1～A8棟)
B: 5,169.11㎡(今沢団地B1～B9棟)

■法規制条件

用途地域: 第1種中高層住居専用地域(防火指定なし)
指定容積率・建ぺい率: 150%・60%
道路斜線制限: 勾配=1.25/1(適用範囲20m)
隣地斜線制限: 立上り=20m、勾配=1.25/1
日影規制: 制限を受ける建築物⇒10m超の建築物
3.0h(5mライン)、2.0h(10mライン)
(第1種中高層住居専用地域)

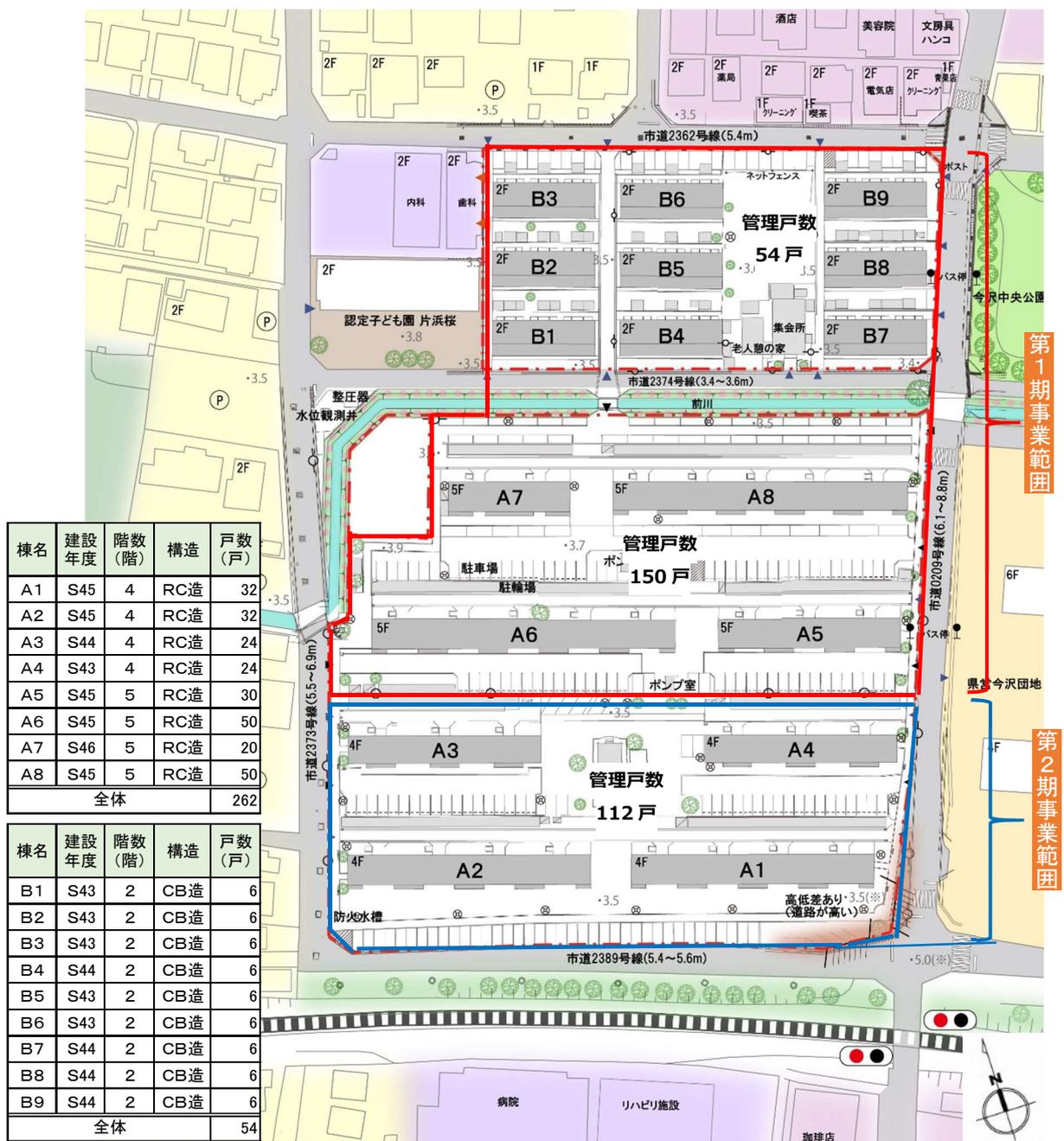


図2-2: 団地現況図

②施設の立地及び公共交通の状況

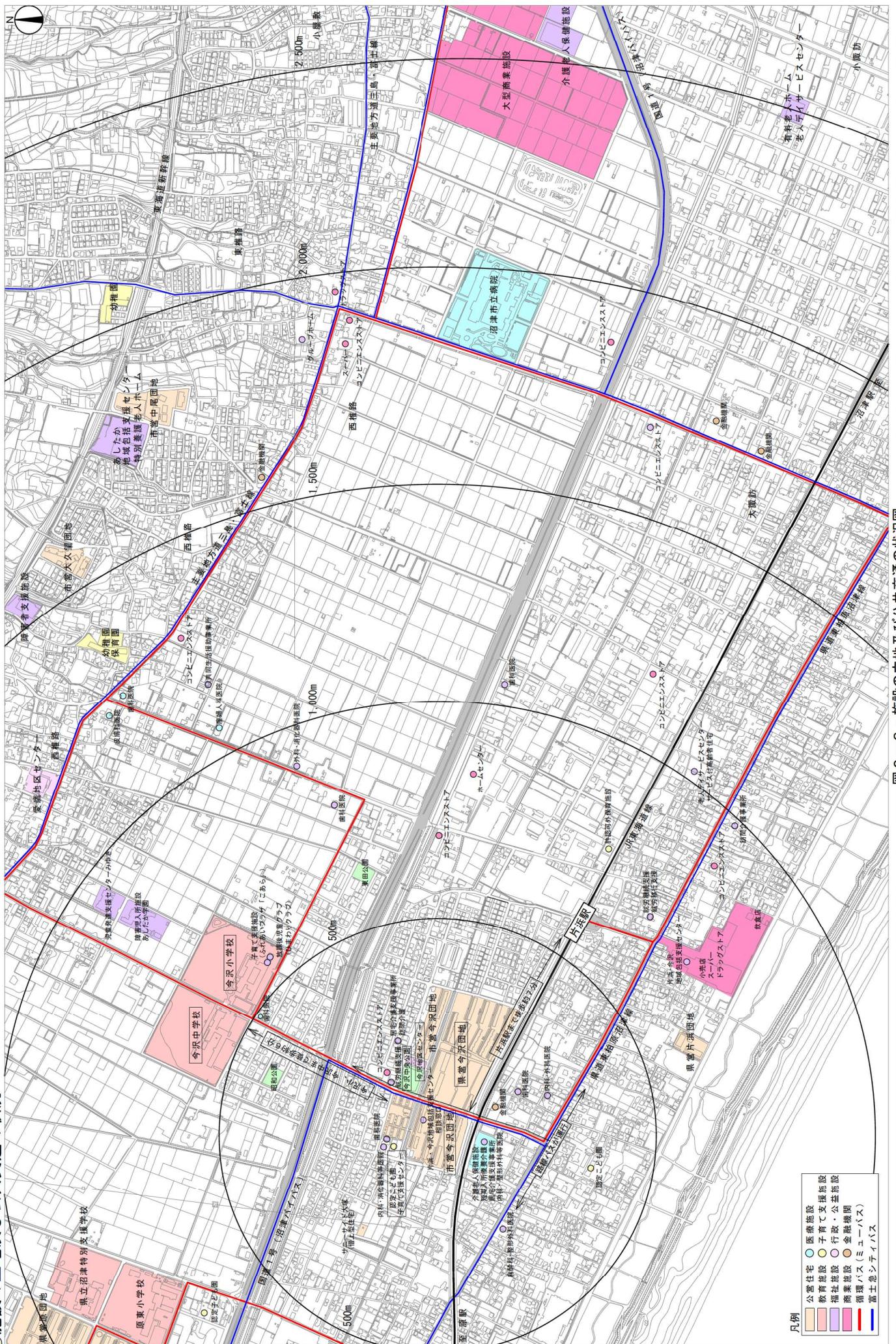


図 2-3 : 施設の立地及び公共交通の状況図

(2) 地下埋設配管の状況

①給水管の状況

A街区については、A1～A4棟は中央の受水槽からの給水、A5・A6棟、A7・A8棟はそれぞれ2棟単位で、受水槽から給水しています。

B街区については、B1～6棟は敷地南側から、B7～B9棟および集会所は敷地南北から直圧で給水しています。



図2-4：給水管図

②ガス管の状況

A街区については、A2・A3・A6棟は敷地西側から、A1・4・5・8棟は敷地東側から供給しています。A7棟については、B街区の敷地北側から川を渡り供給しています。そのため、B街区の建替えに伴い既存のガス管を除却する場合、A街区西側からガス管を繋ぎ直すなどのバイパス工事が必要となります。

B街区については、B1～6棟は敷地北側から、B7～9棟および集会所は敷地東側から配管しています。



図2-5 : ガス管図

③下水管の状況

汚水について、A街区については、東西の道路側の下水管に、B街区については、南北の道路側の下水管に排水しています。雨水排水については、道路側溝への排水となっています。

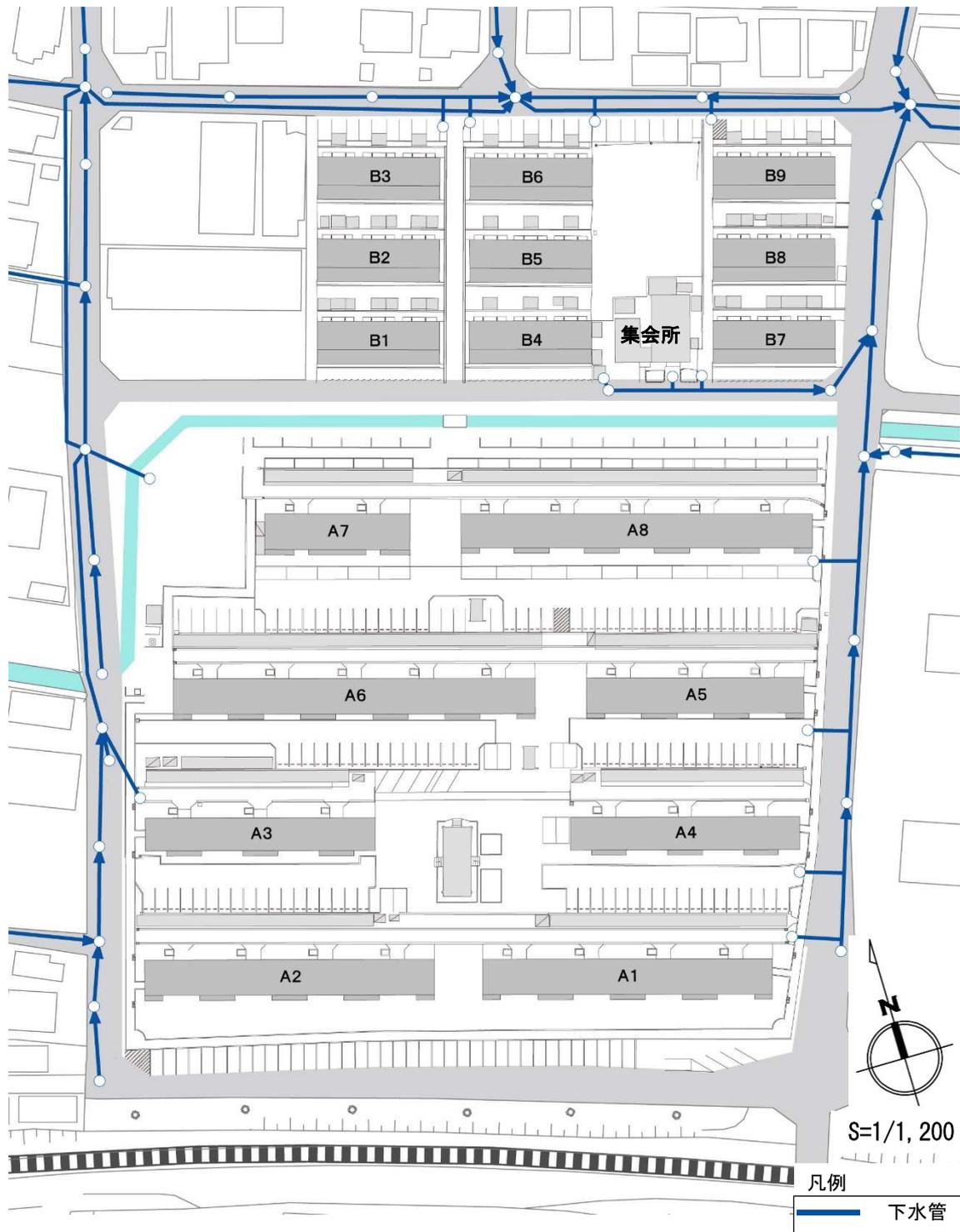


図2-6：下水管図

(3) 入居者の状況

今沢団地の入居者の年齢や世帯構成について整理します。

①年齢構成の状況

今沢団地の高齢化率(65歳以上)は、市営住宅全体より高く、約59.8%となっています。

団地名	住棟	入居者数	15歳未満	15歳～64歳	65歳以上
今沢団地A	A1	49	2	17	30
	A2	40	0	10	30
	A3	36	3	13	20
	A4	19	0	6	13
	A5	37	3	8	26
	A6	72	4	35	33
	A7	21	3	3	15
	A8	62	0	22	40
	A9	36	1	14	21
	A10	36	2	16	18
	A11	67	3	26	38
全体	11棟	475	21	170	284
構成比		—	4.4%	35.8%	59.8%
市営住宅全体	81棟	2,885	264	1,255	1,366
構成比		—	9.2%	43.5%	47.3%
市全体	—	195,633	22,389	115,320	57,076
構成比		—	11.4%	58.9%	29.2%

※H31.4.1時点
市全体はH27国勢調査

表2-1：年齢構成

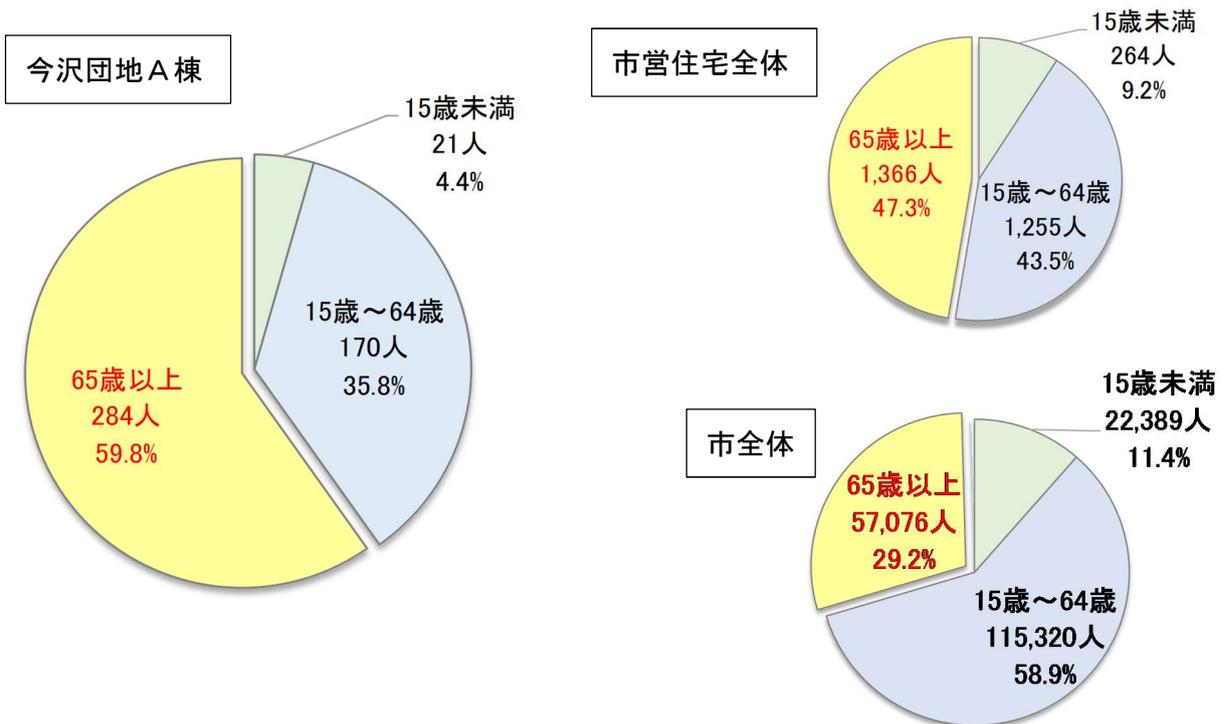


図2-7：年齢構成の割合

②世帯構成の状況

世帯人員は全 301 世帯のうち、単身及び2人からなる世帯が 267 世帯で、総世帯の約 88.7%を占めます。多くの棟が単身及び2人からなる世帯が高い傾向にあります。

団地名	住棟	入居世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯
今沢団地A	A1	30	17	10	0	3	0
	A2	27	15	11	1	0	0
	A3	20	9	8	2	0	1
	A4	15	11	4	0	0	0
	A5	21	10	7	3	1	0
	A6	40	19	14	4	2	1
	A7	16	13	2	0	1	0
	A8	44	28	13	3	0	0
	A9	21	10	7	3	1	0
	A10	22	14	5	1	1	1
	A11	45	29	11	4	1	0
全体	11棟	301	175	92	21	10	3
構成比		—	58.1%	30.6%	7.0%	3.3%	1.0%
市営住宅全体	81棟	1,612	791	539	170	78	34
構成比		—	49.2%	33.4%	10.5%	4.8%	2.1%
市全体	—	80,798	25,730	23,905	14,952	10,267	5,807
構成比		—	31.8%	29.6%	18.5%	12.7%	7.2%

※H31. 4. 1時点
市全体はH27国勢調査

表 2-2 : 世帯構成

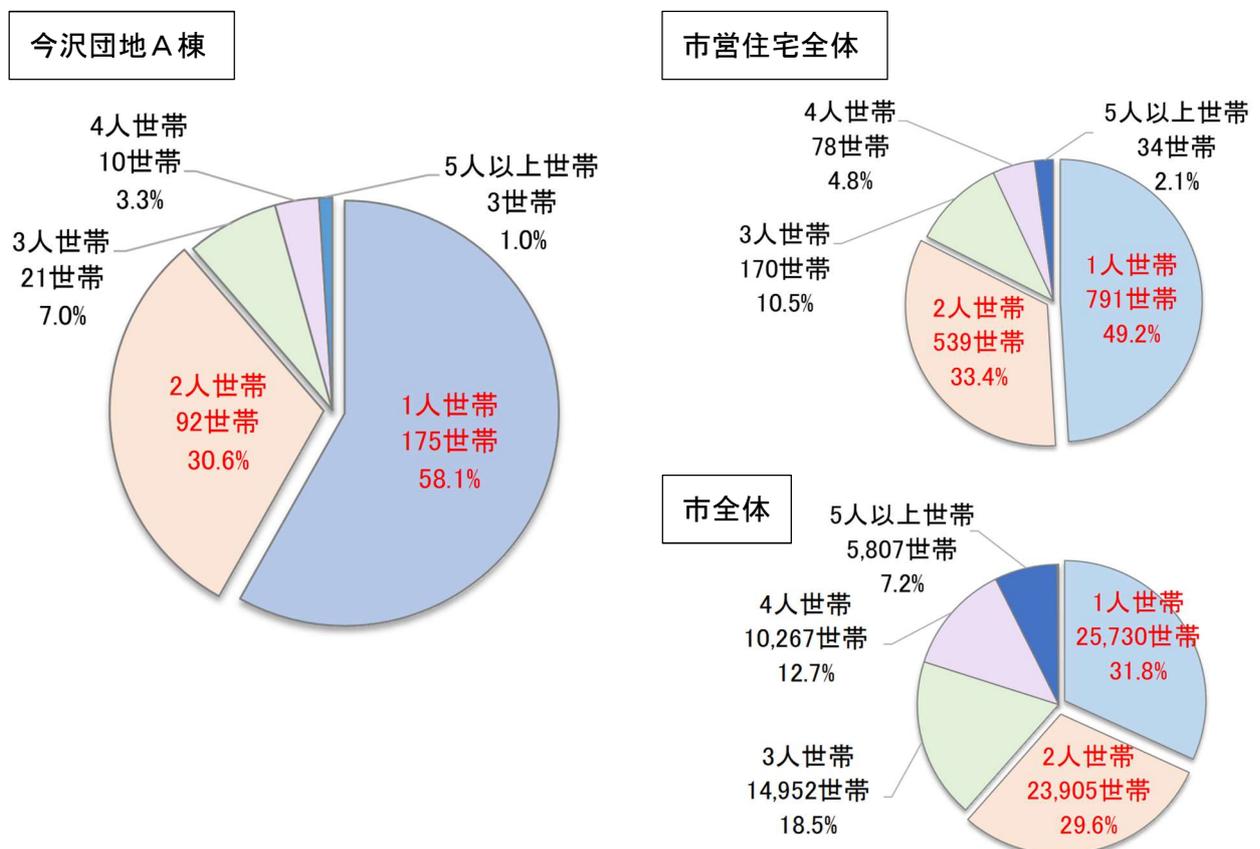


図 2-8 : 世帯構成の割合

③高齢者のいる世帯、子育て世帯の状況

高齢者のいる世帯は235世帯で、総世帯の約78.1%を占めます。子育て世帯は19世帯で、総世帯の約6.3%となり低い傾向にあります。

団地名	住棟	入居世帯数	高齢者のいる世帯			子育て世帯		その他世帯		
			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			
今沢団地A	A1	30	24	15	5	4	3	1	2	3
	A2	27	23	13	6	4	0	0	0	4
	A3	20	16	8	4	4	1	0	1	3
	A4	15	11	7	2	2	0	0	0	4
	A5	21	19	10	6	3	2	2	0	0
	A6	40	27	16	6	5	3	2	1	10
	A7	16	14	13	1	0	0	2	2	0
	A8	44	35	25	4	6	0	0	0	9
	A9	21	18	9	2	7	1	1	0	2
	A10	22	16	11	2	3	2	1	1	4
	A11	45	32	23	4	5	5	2	3	8
全体	11棟	301	235	150	42	43	19	11	8	47
構成比		100.0%	78.1%	49.8%	14.0%	14.3%	6.3%	3.6%	2.7%	15.6%
市営住宅全体	81棟	1612	1111	641	211	259	214	133	81	287
構成比		100.0%	68.9%	39.7%	13.1%	16.1%	13.3%	8.3%	5.0%	17.8%

表2-3：高齢者及び子育て世帯数

※H31.4.1時点

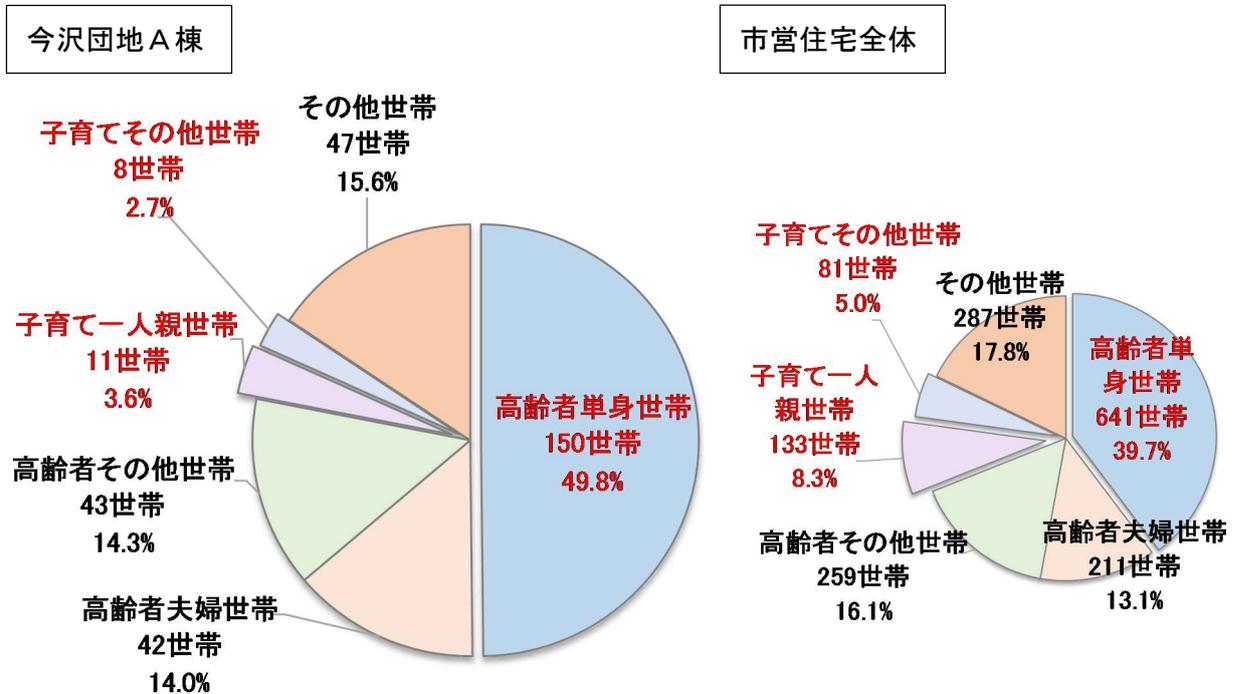


図2-9：高齢者及び子育て世帯の割合