

第3章 整備の基本計画

(1) 整備の基本理念と基本方針

今沢団地の建替えに伴い、居住環境の向上や良好な地域コミュニティの形成などを考慮した住環境の整備が必要です。これらを踏まえ、基本理念、基本方針を以下のとおりとします。

【基本理念】（基本構想からの抜粋）

多世代が安心・安全にいきいきと暮らし、地域と共生する団地づくり

【整備の基本方針】（基本構想からの抜粋）

■ 需給動向を踏まえた管理戸数の供給や住戸の整備

- ・ 現入居者の再入居を踏まえつつ、単身世帯用の住戸の確保及び若者世帯や子育て世帯の入居の促進に配慮した住戸の供給を検討します。
- ・ 将来の世帯構成の変化に対応するため、可変性や柔軟性に配慮した住戸を検討します。

■ ユニバーサルデザインによる居住環境の整備

- ・ 誰もが安全・安心に暮らせる住戸プランを導入します。
- ・ 住戸だけでなく、建物の共用部、外部空間においても安全・安心に配慮した施設を整備します。

■ 建替による居住環境の向上

- ・ 建替による防災性能（耐震・耐火）、防犯性、断熱性、省エネ性の向上と避難の安全性を確保します。
- ・ 防災対策は、ハード整備だけでなく、避難計画などソフトの対応も検討します。
- ・ 給湯設備の設置や浴室のユニットバス化等により居住環境を整備します。
- ・ 現在の居住水準にあった諸室を整備します。
- ・ 緊急警報装置の設置や見守りなどの生活支援サービスを検討します。

■ 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

- ・ 団地周辺地域も含めた住民のコミュニティ活動にも利用できるような集会所等の共同施設を整備します。
- ・ 入居者や地域の人交流できる緑地、オープンスペース等を整備します。
- ・ 若者世帯や子育て世帯向けの優先入居を検討します。
- ・ 入居者だけでなく、地域の人でも利用でき、地域の拠点となるような福祉施設等の導入を検討します。

■ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

- ・ 周辺環境と調和した住棟を整備します。（整備中の県営今沢団地との連続性や周辺地域との調和を図ります。）
- ・ 団地及び地域の住環境向上のための緑地や緑道、オープンスペースを整備します。
- ・ 歩道の拡幅や緑化による安全・安心な歩行者空間を創出します。

■ 施設整備及び管理・運営における、民間の創意工夫や資金の活用検討

- ・ 施設整備及び管理、運営に民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を積極的に検討します。

(2) 建替戸数の検討

○上位計画（沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画等）を踏まえた建替戸数の設定

B1～9棟、A5～8棟の建替戸数については、上位計画を踏襲するとともに、建物配置や入居者移転計画等の合理性を考慮して、第1期事業は約190戸とします。

20年以内の事業化が予定される第2期事業（A1～A4棟）については、全て新規公募とするか、または、A9～A11棟及びサニーサイド大塚（借上住宅）（以下「A9～A11棟等」という。）の入居世帯の集約に対応する住棟となります。

建替戸数については、A9～A11棟等の入居世帯の集約に対応できるような住戸数や、若者世帯等の新規受入れ、沼津市公共施設マネジメント計画の趣旨を総合的に勘案し、約85戸とします。（ただし、A9～A11棟等の集約を行う前には一定の募集停止をしており入居戸数が逡減することを見込みます。）

※若者世帯等：若者世帯と子育て世帯

			管理戸数	現入居世帯	上位計画		建替基本計画における考え方
					基本方針	実施計画・基本構想	
片浜地区	今沢団地	B1-9	54戸	0世帯	380戸 (2045年)	60戸程度(建替)	約190戸(建物配置・入居者移転計画等の合理性を考慮して計画)
		A5-8	150戸	121世帯		130戸程度(建替)	
		A1-4	112戸	92世帯		H29～30給水改善 (20年間のうちに建替)	約85戸(A9-11棟等の集約対応、若者世帯等の受け入れ及び公共施設マネジメント計画の趣旨に沿って計画)
		A9-11	98戸	88世帯		集約・用途廃止	
	サニーサイド大塚	12戸	12世帯			集約・用途廃止	
合計		426戸	313世帯				

H31.4時点

建替戸数：第1期（B1～B9棟、A5～A8棟）＝約190戸
第2期（A1～A4棟）＝約85戸 合計 約275戸

参考：退去率について

下表のとおり、市営住宅全体における年間退去率（年度頭の入居世帯数に対する、1年間の退去発生割合）は過去5年間で2.6～8.2%/年の間にあり、平均すると約5.0%/年です。

	年度当初入居世帯	年間退去世帯	年間退去率
H26年度	335	15	4.5%
H27年度	328	27	8.2%
H28年度	307	8	2.6%
H29年度	308	17	5.5%
H30年度	311	13	4.2%
過去5年間(H26～30年度)の平均			5.0%

表3-1：年間退去率（退去世帯の発生率）

(3) 住戸タイプと配分計画の検討

①住戸タイプと配分割合の考え方

○住戸タイプの考え方

基本構想や沼津市公共施設マネジメント計画の趣旨を踏まえ、想定世帯人員での生活に配慮しながら、コンパクトで効率的な住戸計画とするため、DK タイプをベースとした住戸タイプとします。

想定世帯	住戸タイプ
1人世帯用	1DK
2人世帯用	2DK
3人以上世帯用	3DK、4DK(多人数世帯向け)
車いす常用者向け住宅	—

○配分割合の考え方

入居世帯については「現入居世帯」と「新規公募」を考慮しますが、新規公募のうち「一般世帯」と「若者世帯等優先入居枠」を設定します。

②配分割合の検討

○現入居世帯への対応

現入居世帯の世帯人員別の割合が右表のとおりであり、これをベースとして配分します。

現入居世帯の配分割合

$$1DK : 2DK : 3DK : 4DK = 60 : 30 : 7 : 3$$

世帯人員	世帯数	割合
1人世帯	175	58.1%
2人世帯	92	30.6%
3人世帯	21	7.0%
4人世帯	10	3.3%
5人以上世帯	3	1.0%
合計	301	100.0%

H31. 4 時点

表 3-2 : 入居世帯の世帯人員別構成

○新規公募（若者世帯等優先入居枠）への対応

新規公募のうち一定の割合（第1期新規公募は全て、第2期新規公募のうち概ね半数弱）については、若者世帯等向けの優先入居を行うことを想定して配分します。

過去5年間の市営住宅の定期募集における子育て世帯の応募状況は右表のとおりですが、これより若者世帯等の優先入居に配慮した配分とします。

若者世帯等の優先入居枠の配分割合

$$1DK : 2DK : 3DK : 4DK = 0 : 47 : 47 : 6$$

世帯人員	子育て世帯	
	世帯数	割合
1人世帯	0	0.0%
2人世帯	136	51.5%
3人世帯	82	31.1%
4人世帯	35	13.2%
5人以上世帯	11	4.2%
合計	264	100.0%

H26~30 年度の応募件数の合算値

表 3-3 : 市営住宅新規応募世帯のうち、子育て世帯の世帯人員別構成

○新規公募（一般世帯）への対応

第1期新規公募は全て若者世帯等優先入居枠とするため、一般世帯の新規公募は行いません。第2期新規公募（一般世帯）は、建替戸数の半分強の割合とします。

○団地全体での戸数配分（目標）

団地全体での戸数配分については、右記の通り近年の応募世帯の世帯人員別構成を踏まえつつ、若者世帯等の入居誘導を考慮して3人世帯以上向けに重点化した配分とします。

団地全体での配分割合（目標）	
1DK : 2DK : 3DK : 4DK = 40 : 35 : 20 : 5	

世帯人員	世帯数	割合
1人世帯	614	45.5%
2人世帯	534	39.6%
3人世帯	143	10.6%
4人世帯	44	3.3%
5人以上世帯	14	1.0%
合計	1,349	100.0%

H26～30年度の応募件数の合算値

表3-4：市営住宅新規応募世帯の世帯人員別構成

③住戸タイプの型別配分計画

第1期約190戸に対して、A1～A8棟からの入居世帯数は、募集停止中の退去率を考慮すると、約160世帯と想定されます。これに余裕分を考慮して、「現入居世帯用」の型別配分は約170戸とします。

第2期については、少子高齢化に伴う高齢者単身世帯の増加や地域コミュニティの低下という課題に対応するため、若者世帯等の入居を考慮し、型別配分は新規公募（一般世帯）を45戸程度、新規公募（若者世帯等優先入居枠）を40戸程度とします。また、A9～A11棟等からの集約対応の場合には、A9～A11棟等の募集停止期間を長くとることや、第1期ゾーンで竣工後に生じた空き家の活用のほか、2DKを1人世帯用に活用することなども含めて対応します。

なお、車いす常用者向け住戸については全体で5戸程度をあてることとします。

※第2期については、事業着手前の時点で改めて諸状況を勘案して型別配分を精査します。

		1DK	2DK	3DK	4DK	合計
第1期	現入居世帯用	102 (60.0%)	51 (30.0%)	12 (7.1%)	5 (2.9%)	170 (100.0%)
	新規公募(若者)	0 (0.0%)	9 (45.0%)	9 (45.0%)	2 (10.0%)	20 (100.0%)
	計画戸数	102	60	21	7	190
	型別割合	54%	32%	11%	4%	100%
第2期	新規公募(一般)	10 (22.0%)	16 (35.5%)	16 (35.5%)	3 (7.0%)	45 (100.0%)
	新規公募(若者)	0 (0.0%)	19 (47.5%)	19 (47.5%)	2 (5.0%)	40 (100.0%)
	計画戸数	10	35	35	5	85
	型別割合	12%	41%	41%	6%	100%
全体	計画戸数	112	95	56	12	275
	型別割合	41%	35%	20%	4%	100%

表3-5：住戸タイプ別配分計画

(4) 住戸計画の検討

誰もが安全・安心に暮らせる住戸プランを基本とし、想定世帯人員での生活に配慮しながら、コンパクトで効率的な住戸計画とします。以下に、各タイプの住戸計画の考え方とモデルプランを整理します。

① 1DKの住戸計画

住棟の1スパンで2戸の平面計画とし、将来的に2住戸を1住戸にするなどの可変性の高い平面計画とします。また、高齢単身世帯の生活を考慮します。

<1DKの基本的考え方>

- ① 高齢者の安全・安心、暮らしやすさ・家事のしやすさへの配慮
- ② コミュニティで高齢者を見守る環境
- ③ 将来の間取り変更を考慮したプラン

<1DKの住戸計画の工夫例>

- ・ 足がかり防止、面取り、段差・床仕上げ、ドアクローザ、引戸の引き残し、コンセント位置、浴室鍵等（転落・衝突・転倒・指挟み・感電・溺水等の防止）
- ・ 日当たりの良い寝室（在宅時間の長い高齢者に配慮）
- ・ 広めの玄関・アルコーブを確保（歩行器使用可、共用廊下の歩行者との衝突防止等）
- ・ 手すりの設置、歩行器を使える広さ
- ・ 広めのトイレ（介助スペースに配慮等）
- ・ 水回りの集約（家事動線の効率化等）
- ・ 共用廊下からのリビングアクセス、ベンチの設置（コミュニティ形成、高齢者の見守り等）
- ・ 将来の間取り変更を考慮し、スラブ落とし範囲、PS等を設定
- ・ 緊急警報装置の設置
- ・ DKを明るくする欄間の採用

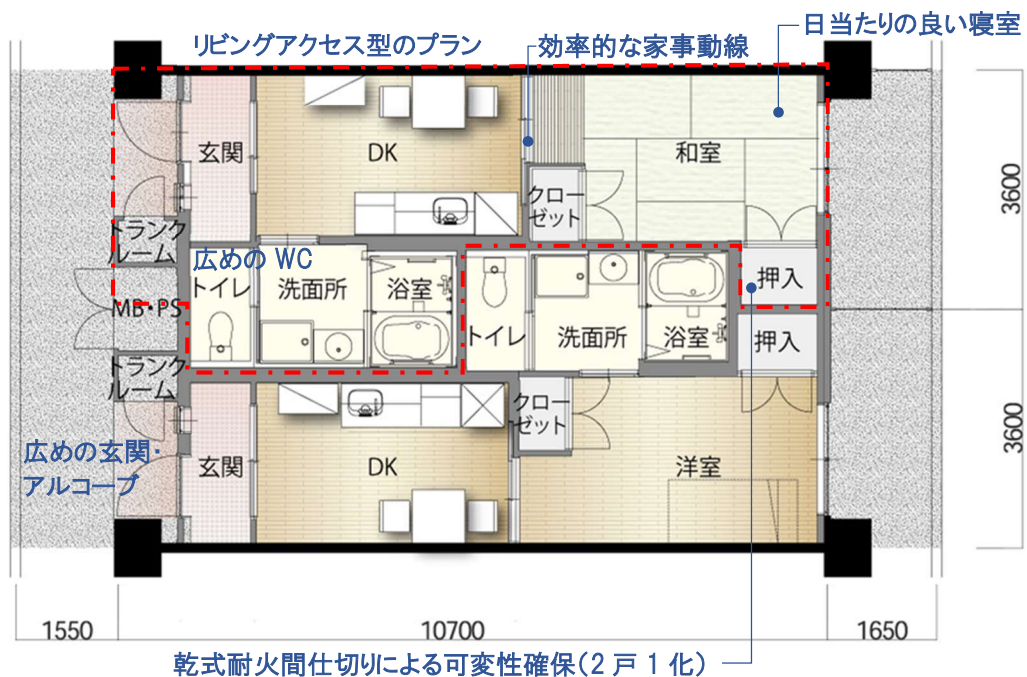


図3-1 : 1DK_PLAN 約35㎡（1人世帯用）

②2DKの住戸計画

高齢夫婦世帯の生活を基本としますが、若者世帯等の入居にも配慮します。

入居者の身体状況や夫婦等の生活志向によって住まい方が多様であることに配慮し、できるだけフレキシブルに使えるプランとします。

<2DKの基本的考え方>

- ①高齢者の安全・安心、暮らしやすさ・家事のしやすさへの配慮
- ②入居者の状況や志向に応じて多様な使い方ができるように配慮
- ③コミュニティで高齢者を見守る環境

<2DKの住戸計画の工夫例>

- ・ 足がかり防止、面取り、段差・床仕上げ、ドアクローザ、引戸の引き残し、コンセント位置、浴室鍵等（転落・衝突・転倒・指挟み・感電・溺水等の防止）
- ・ 入居者の身体状況や生活スタイルに応じて多様な使い方ができる続き間
- ・ 手すりの設置、歩行器を使える広さ
- ・ 広めのトイレ（介助スペースに配慮等）
- ・ 水回りの集約（家事動線の効率化等）
- ・ 共用廊下に面したリビング窓、ベンチの設置、（コミュニティ形成、高齢者の見守り等）
- ・ 将来のメンテナンスを考慮したPS位置
- ・ 緊急警報装置の設置



図3-2：2DK_PLAN 約50㎡（2人以上世帯用）

③3DKの住戸計画

子育て世帯を中心とした3人以上世帯向け住宅として、3DKを計画します。

<基本的考え方>

- ①乳幼児の安全・安心への配慮
- ②家族のふれあいへの配慮
- ③家事のしやすさへの配慮
- ④ライフステージ等に応じた可変性への配慮
- ⑤コミュニティで子どもを育む環境

<住戸計画の工夫例>

- ・足がかり防止、面取り、段差・床仕上げ、ドアクローザ、引き戸の引き残し、コンセント位置、チャイルドフェンス用下地、浴室鍵等（転落・衝突・転倒・指挟み・感電・溺水等の防止）
- ・広めの玄関・アルコーブを確保（ベビーカー置き場に配慮、共用廊下の歩行者との衝突を防止等）
- ・対面キッチン（乳幼児を見守りやすい等）
- ・DKを中心とした室構成（家族のふれあいを増やす等）
- ・水回りの集約（家事動線の効率化等）
- ・続き間（家族構成やライフステージの変化に対応等）
- ・共用廊下に面したリビング窓（コミュニティの形成等）
- ・広めのトイレ（介助スペースに配慮等）
- ・将来のメンテナンスを考慮したPS位置
- ・緊急警報装置の設置

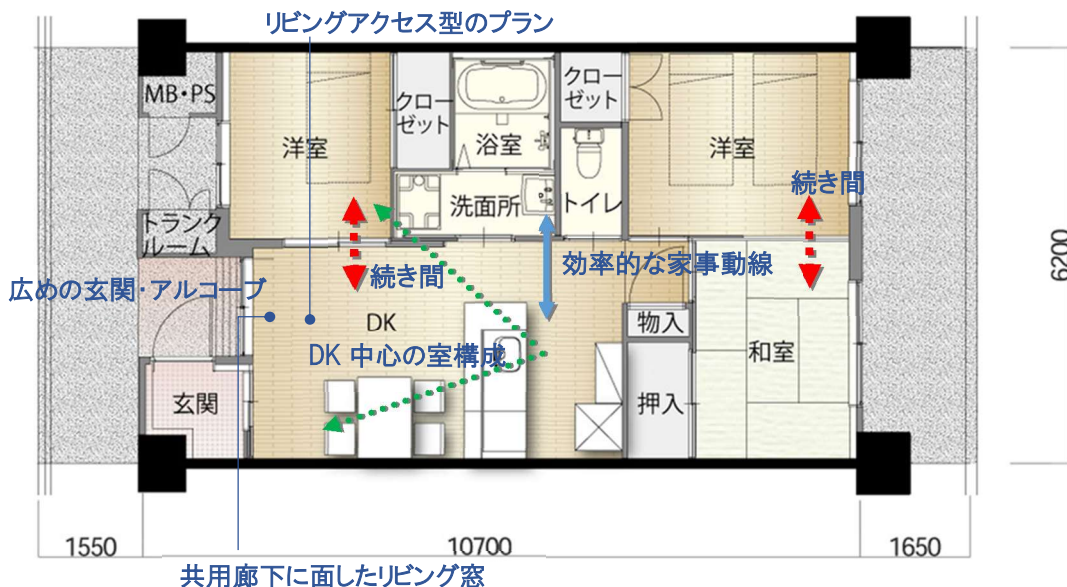


図3-3 : 3DK_PLAN 約60㎡（3人以上世帯用）

④ 4DKの住戸計画

子育て世帯（4～5人以上の多人数世帯）を想定した4DKを計画します。

<基本的考え方>

- ①乳幼児の安全・安心への配慮
- ②家族のふれあいへの配慮
- ③家事のしやすさへの配慮
- ④ライフステージ等に応じた可変性への配慮
- ⑤コミュニティで子どもを育む環境

<住戸計画の工夫例>

- ・足がかり防止、面取り、段差・床仕上げ、ドアクローザ、引き戸の引き残し、コンセント位置、チャイルドフェンス用下地、浴室鍵等（転落・衝突・転倒・指挟み・感電・溺水等の防止）
- ・広めの玄関・アルコーブを確保（ベビーカー置き場に配慮、共用廊下の歩行者との衝突を防止等）
- ・対面キッチン（乳幼児を見守りやすい等）
- ・DKを中心とした室構成（家族のふれあいを増やす等）
- ・水回りの集約（家事動線の効率化等）
- ・続き間（家族構成やライフステージの変化に対応等）
- ・共用廊下に面したリビング窓（コミュニティの形成等）
- ・広めのトイレ（介助スペースに配慮等）
- ・将来のメンテナンスを考慮したPS位置
- ・緊急警報装置の設置



図3-4 : 4DK_PLAN 約70㎡（4人以上世帯用）

(5) 若者世帯・子育て世帯の入居促進の検討

① 今沢団地及び周辺における若者世帯等の入居促進の必要性

- ・今沢団地が立地する今沢地区は高齢化率が周辺に比べ高く、市全体と比較すると約10ポイント高いです。また、15歳未満人口割合についても、周辺に比べ低く、市全体と比較すると約2ポイント低いです。
- ・今沢小学校の児童数は、平成29年度の365人から令和9年度の233人に、約36%減することが予測されています。
- ・市営住宅全体の子育て世帯の入居者割合は平成31年4月時点で約13.3%であるのに対し、今沢団地では約6.3%と半分以下となっています。

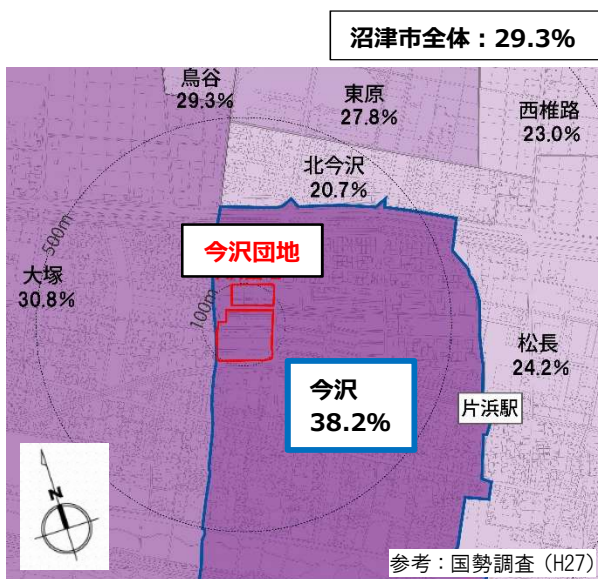


図3-5 : 65歳以上人口割合

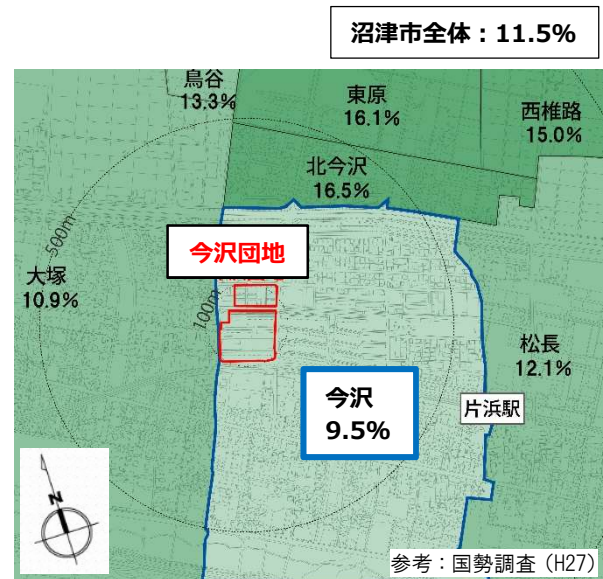


図3-6 : 15歳未満人口割合

		H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
今沢小学校	児童数	365	345	344	321	321	297	281	272	255	242	233
	H29比	100.0%	94.5%	94.2%	87.9%	87.9%	81.4%	77.0%	74.5%	69.9%	66.3%	63.8%

参考：沼津市立小・中学校の適正規模・適正配置の基本方針（H29）

表3-6 : 今沢小学校の児童数の予測推移

団地名	全入居世帯	子育て世帯	
	世帯数	世帯数	割合
今沢団地	301	19	6.3%
市営住宅全体	1,612	214	13.3%

※H31. 4. 1時点

表3-7 : 今沢団地の子育て世帯割合

②他市町等の事例を踏まえた若者世帯等の入居促進の検討

若者世帯等の入居促進について、他の事業主体の事例及び一般的な利点・留意点を以下に整理します。

施策内容の事例	他市町等における入居対象の事例	利点	留意点
収入基準の緩和 対象世帯に限り、現行の15.8万円以下を21.4万円以下等に緩和する。	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚・子育て世帯 ・小学校就学前／中学校就学前／18歳未満がいる世帯 ・妊娠している者がいる世帯 ・子育て世帯／多子世帯／ひとり親世帯・若者世帯 	生活困窮度が特に厳しい世帯に限定しないことで、コミュニティ活性化の期待が高まる。	他団地も含めた対応とするかどうか。全団地で実施した場合、困窮度の高い世帯の入居機会が減る。
特定目的住宅の指定 右記のような属性の世帯に入居対象を絞った住戸を設定する。	<ul style="list-style-type: none"> ・小学生以下同居世帯 ・ひとり親世帯 ・若年夫婦世帯・子育て世帯（期限付き）※ ・多子世帯 	4DKを多子世帯向けとすることや、子育てしやすい場所にある住戸を指定するなど、ハードと連動した入居管理が可能。	運用が固定的になる。例えば、対象世帯以外の緊急需要に対応する時には指定解除が必要。
優先応募枠の設定 募集住戸の中に「若者世帯等優先入居枠」等を設ける。	<ul style="list-style-type: none"> ・毎回、新規公募の一定割合を優先枠と設定 ・優先入居対象住戸の空き家は、同じ対象の募集とする ・事前登録制による随時募集 ・年1回、子育て世帯のみの募集を実施 ・3世代近居募集（同一団地、団地のある小学校区内近居など） 	対象世帯を確実に入居させることができる。	募集戸数が少ない場合、一般応募者の入居機会が減る。
抽選倍率の優遇 入居者抽選における当選確率を他の世帯より有利に取り扱う。	<ul style="list-style-type: none"> ・当選確率の優遇 ・落選回数に応じ倍率を優遇 ・ポイント方式による加点 	募集戸数が少ない場合に、一般応募者との入居機会のバランスをとりつつ優遇は行える。	一般応募者が入居できない場合がある。

※期限付き入居制度について

公営住宅の長期入居は、公営住宅以外に住む同様の生活困窮状況の住宅確保要配慮者との受益格差という課題の一因となっており、特に若年世帯については公営住宅入居期間に家計その他の面で自立できる力を蓄え、民間住宅等にステップアップすることが望まれる。そのため、特に都市部等の応募倍率が高い住宅を対象に、若年世帯に対して10年程度の期限付きで入居承認する制度である。若年世帯の特定目的住宅や優先応募枠とセットで導入されることが多い。

これにより、将来的にも若い世帯が団地に入居し続けることを担保できるが、留意点としては、コミュニティの継承の面では団地および近傍に的確な住み替え先が必要なことや、条件付けしても子育て世帯の応募が得られるかなどがあげられ、導入にあたっては精査が必要である。

③若者世帯・子育て世帯の入居促進の方策

○基本的考え方

本事業では、第1期で20戸程度の新規公募（若者世帯等優先入居枠）、第2期では40戸程度を同様に見込むとともに、多子世帯にも対応できる4DKを整備します。このように「優先応募枠の設定」や「特定目的住宅の指定」を行いやすい条件が整っており、これらによって、確実に対象世帯を入居させることとします。

ただし、初回入居後の空き家募集においては、当該時点での団地および周辺地域のコミュニティの状況を踏まえ、優先応募枠の必要性を再検証して判断する必要があります。その際に、状況によっては「抽選倍率の優遇」が有効であると考えられます。

なお、「期限付き入居」については、実施している都市部ほどの高倍率は現時点では予想されないため、現時点での導入は行いません。また、「収入基準の緩和」については、他団地への影響が大きく、本計画での導入は考えません。

○戸数枠設定についての考察

現時点では第1期、第2期のうち60戸程度を若者世帯等の入居枠と位置付けており、現在住んでいる子育て世帯（＝21世帯）と合わせると、計画戸数275戸のうちの3割弱が若者世帯等となる可能性があります。なお、市営住宅全体での子育て世帯の割合は約13.3%であるため、若者世帯等が増えることにより、コミュニティの低下の課題に対して一定の歯止めをかける効果が期待できます。

これらの若者世帯等の入居枠の応募方法については、「優先応募枠」を基本として考え、4DKの住戸など子育て世帯向け住戸として明確なものについては特定目的住宅とすることも考えられます。ただし、詳細については、事業段階の入居世帯や周辺コミュニティ、他の市営住宅の状況などを事業段階で再チェックして最終判断する必要があります。

(6) 福祉施設等の導入の検討

①福祉施設等の導入の方針

公営住宅の建替事業において、100戸以上の住戸を建替える場合は、福祉施設等の導入を検討することになっています。

また、基本構想では、「入居者だけでなく、地域の人も利用でき、良好な地域コミュニティの形成や多世代交流ができるような施設整備」や、「住棟、駐車場、オープンスペース等を勘案した福祉施設等の規模の検討」を方針化しています。

②庁内及び福祉事業者へのヒアリング

基本構想の方針を踏まえ、庁内の福祉施設等を所管する関係課や、福祉事業者（高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉に関連する事業者7者）に福祉施設等の併設の可能性についてヒアリングを実施しました。

福祉施設等の導入に関する主なヒアリング結果
<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門資格を要する職員の確保に苦慮しており、ニーズに応じたサービスの拡大が難しい。 ・ 施設を建設してまで事業を行う可能性は低く、事業スキームとしては受託事業として考えたい。 ・ 親の就労などによってひとりで過ごす子ども達のための居場所がほしい。 ・ 導入が考えられる施設又は望ましい施設としては、「地域活動支援センター」や「障害者グループホーム」が考えられる。 ・ 高齢者だけに限らず、障害者や子育て世帯なども利用できる常時開放しているような施設がよい。（子ども食堂や障害者の就労支援事業所等による飲食できる施設など） ・ グループホーム+小規模多機能ホームであれば、検討可能。施設の規模は、2～3階建てで延床面積800㎡程度、土地は1,000㎡程度ほしい。 ・ 診療所や訪問看護ステーションは、地域のニーズもあると思うが、外来と訪問看護の両方に対応できる医師の確保が非常に難しい。

③福祉施設等の導入について

ヒアリングの結果、専門職の人手不足の問題や独立採算で施設を運営することは難しいという意見が多くあげられました。

現在、今沢団地の空き住戸に地域包括支援センターの相談窓口が設置されています。継続するためには、使用用途の考え方や独立採算による施設の運営などに課題がありますが、基本構想の趣旨に沿っていることや、入居者を中心とした生活相談及び専門家による生活の見守りにより、住人の安心・安全等、居住環境の向上が期待されるため、導入の可能性について、引き続き検討していきます。

(7) 共同施設等の整備の検討

① 駐車場について

○ 住民向け台数の検討

現在の駐車場利用率は右表のとおりです。

駐車場の整備台数は利用率を基に 60%を基本とします。また、新規公募世帯のうち若者世帯等の 60 戸（第1期 20 戸、第2期 40 戸）程度分の駐車場は全て確保します。

住戸数(A1～8棟)	262戸
整備台数	205台
実質利用台数	154台
利用率(実質利用台数/住戸数)	59%
整備率(整備台数/住戸数)	78%

表3-8：駐車場利用率と整備率

$$\text{第1期：} 170 \text{ 戸} \times 0.6 \text{ 台/戸} + 20 \text{ 戸} \times 1 \text{ 台/戸} = 122 \text{ 台} \quad (0.64 \text{ 台/戸})$$

$$\text{第2期：} 45 \text{ 戸} \times 0.6 \text{ 台/戸} + 40 \text{ 戸} \times 1 \text{ 台/戸} = 67 \text{ 台} \quad (0.79 \text{ 台/戸})$$

○ 来訪者向け台数の検討

入居者アンケートの回答をもとに換算すると、1日あたりの延べ駐車台数は 18.7 台となります。

1週間当たりの駐車日数(A)	ほぼ毎日	週3～4日	週1～2日	月1～3回	数カ月に1度	ほぼなし	無回答	合計
	7日/週	3.5日/週	1.5日/週	0.5日/週	0.1日/週	0日/週	0日/週	
訪問介護・看護など	1	4	2	2	2	34	91	136
ご家族・友人など	5	7	16	23	26	30	29	136
その他	0	1	2	3	2	20	108	136
1週間当たりの延べ駐車台数(B)	6	12	20	28	30	84	228	408
1日あたりの延べ駐車台数 【(A)×(B)÷7】	6.0	6.0	4.3	2.0	0.4	0.0	0.0	18.7

表3-9：来訪者向け台数

これをアンケート回答世帯数で割り戻すと、入居世帯数1世帯あたり 0.138 台/日となります。(1日あたりの駐車台数(18.7台)÷回答世帯数(136世帯)=0.138台/日)

さらに、アンケートにおける駐車時間帯のデータをもとに、最も駐車が重複する時間帯の重複率を算出すると、来訪者の駐車がある世帯の 76.8%で重複する可能性のある時間帯がありました。これをかけあわせると、必要な来訪者用駐車場は、0.106 台/戸となります。

$$\text{第1期：} 190 \text{ 戸} \times 0.106 \text{ 台/戸} = 20 \text{ 台}$$

$$\text{第2期：} 85 \text{ 戸} \times 0.106 \text{ 台/戸} = 9 \text{ 台}$$

○ 必要駐車台数

以上より、本事業で整備する駐車場は以下のとおりとします。なお、利用者の利便性を考慮して、各住棟の近くにバランスよく配分します。ただし、将来的に需要増となった場合には 1 台/戸は確保できるよう、増設可能なスペースを確保します。

$$\text{第1期：} 122 + 20 = 142 \text{ 台} \quad (= \text{約} 0.75 \text{ 台/戸})$$

$$\text{第2期：} 67 + 9 = 76 \text{ 台} \quad (= \text{約} 0.89 \text{ 台/戸})$$

$$\text{合計} \quad \quad \quad 218 \text{ 台} \quad (= \text{約} 0.79 \text{ 台/戸})$$

②駐輪場・ゴミ置き場・物置について

- ・沼津市開発許可指導技術基準を参考とし、1戸あたり1台の駐輪場を各住棟にバランスよく設置します。
- ・ゴミ置き場は、各住棟のエレベーターから近く、また収集車の円滑な出入りを考慮して設置します。
- ・外部物置は、エレベーターを設置することを考慮すると各住戸の近くに設置する方が入居者の利便性が高まることから、各住戸の玄関付近に設置します。

③オープンスペースについて

地域の主要な歩行者動線沿いについては、周辺地域も含めた住民の交流空間、イベント等も行える空間となるパブリックなオープンスペースを確保します。これらのオープンスペースは将来的な社会ニーズの変化にも対応しやすい空間と位置付けることも可能です。

一方、団地内部には団地住民が交流でき、見守りやすいコモンスペースを確保します。コモンスペースには、住民が集まって作業ができるような共同花壇や共同菜園などが考えられます。



図3-7：共同花壇の例

④集会所について

建替え後の団地内にどのような場所をとるべきかといったアンケートの設問において、「地域活動のできる場所（集会所等）」は約85%の人が重要であると回答しているため、整備の重要性は高いと考えられます。

また、同設問において約75%が「大人がくつろぎ、交流できる場所」が重要であると回答しており、集会所の機能として付加していくことも考えられます。

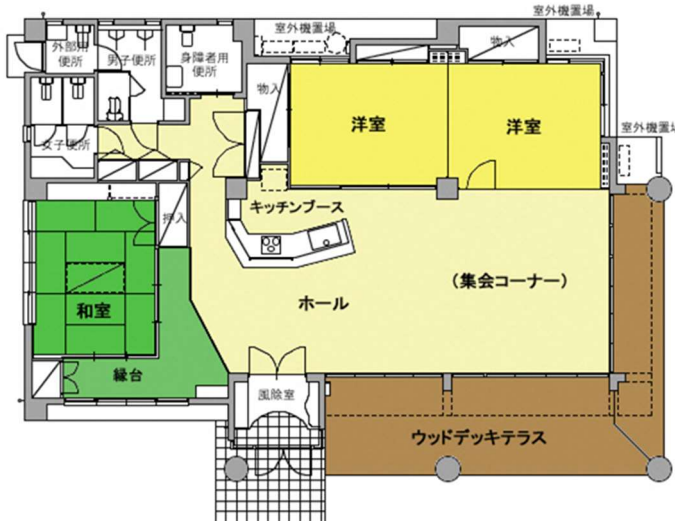
■集会所の整備に関するポイント

「地域活動の場」や「大人がくつろぎ交流できる場」となるように、主要な歩行者動線等の通りに開かれ、誰もが気軽に立ち寄れる空間とします。

自治会の総会やイベントなどに使える大きな空間から、趣味の集まりなどコミュニティ単位の活動に使える小さな空間まで、様々な人数が集まれる場所とし、必要に応じて可動間仕切りなどを設置してニーズに応じたフレキシブルな対応ができるようにします。

多様な利用を考慮した集会所の例（約150㎡）

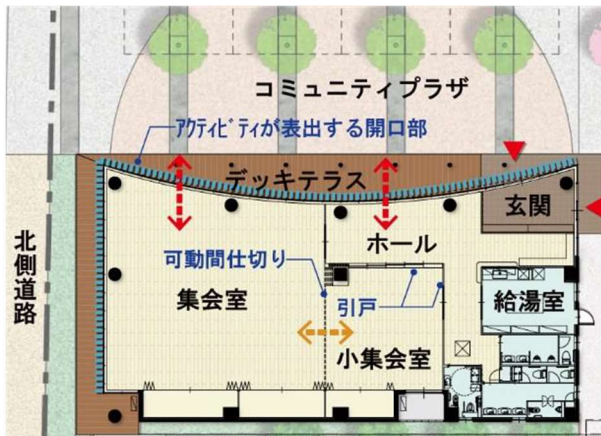
小部屋を充実（可動間仕切りでフレキシビリティを保持）して、多様な利用をしやすくした例



出典:UR 多摩平の森 ゆりのき集会所
<http://www.dwork.co.jp/architecture-design/apartment/tama-yurinoki.html>

地域の動線に開かれた集会所の例（約320㎡）

道路・コミュニティプラザ沿いに開口部とデッキを設けて、屋内外の一体利用を可能とした例

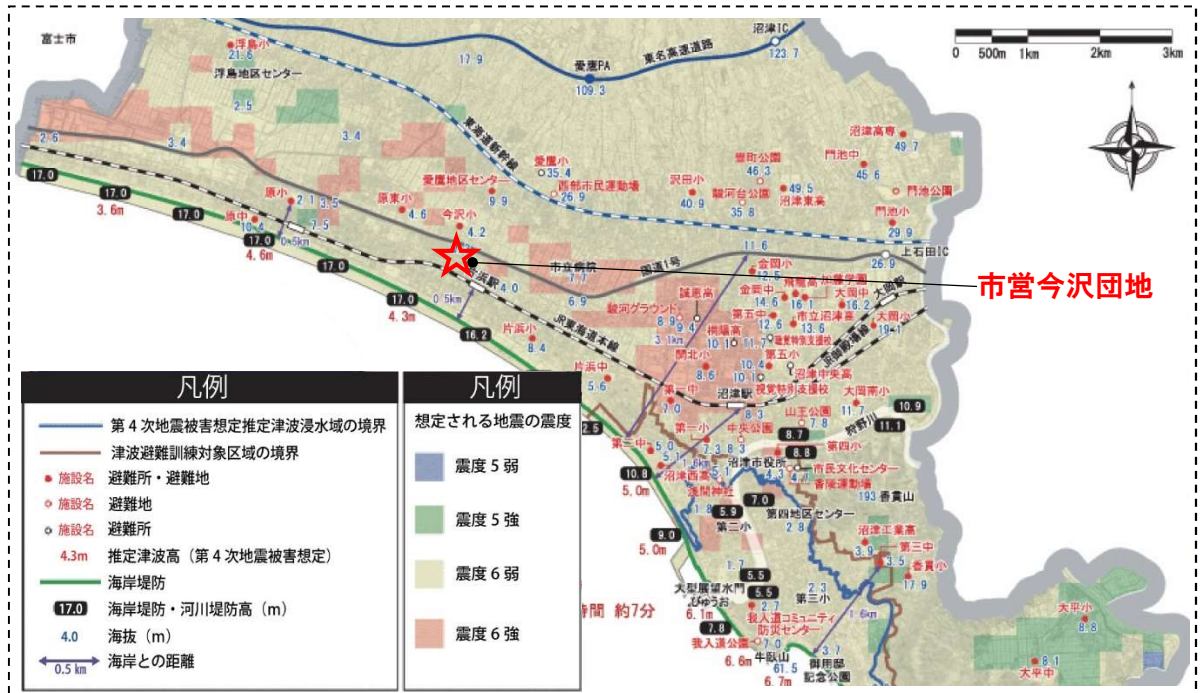


出典：某市 市営住宅集会所

(8) 災害対策の検討

①地震・津波の想定

今沢団地付近で想定される地震の震度は震度6弱です。団地の標高は海拔約3.5mですが、推定津波高4.3mに対し、海岸堤防高17.0mの堤防が整備済みです。

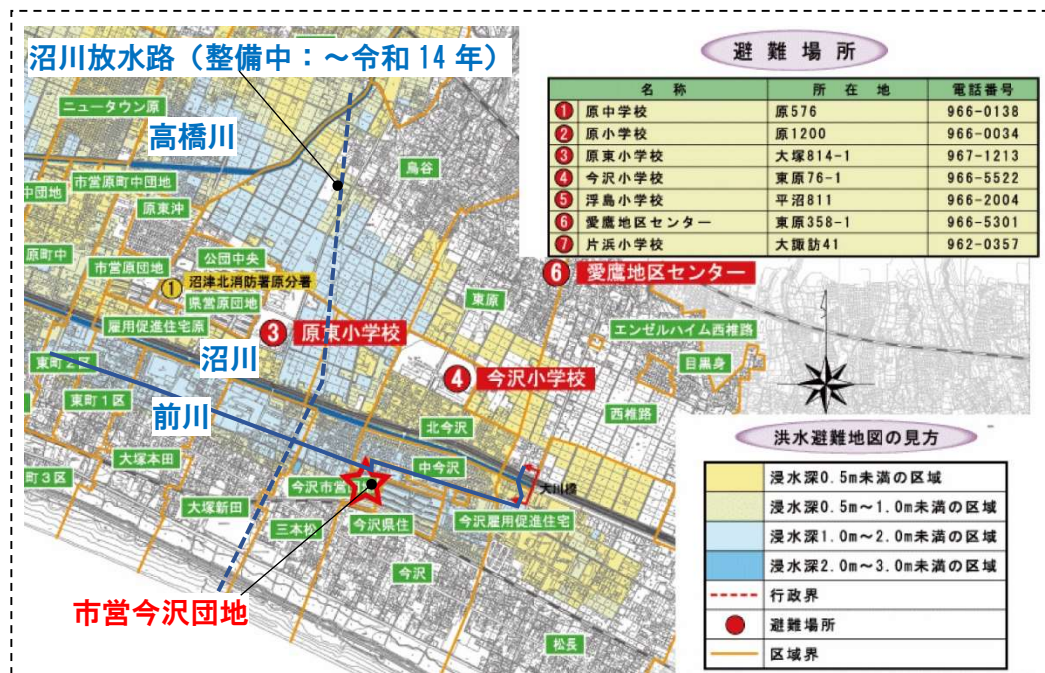


出典：沼津市 HP

図3-8：地震・津波ハザードマップ

②洪水の想定

今沢団地付近で想定される洪水の浸水深は1.0~2.0m未満です。沼川放水路の整備は、沼川及び高橋川流域の浸水被害の軽減に寄与します。なお、前川は平成26年の台風18号の際には地盤から約20cm冠水しました。



出典：沼津市 HP

図3-9：洪水ハザードマップ

③災害対策についての考え方

本地区では、浸水被害対策、地震対策を中心としつつ、海岸に近い立地を考慮して、想定外の津波や大規模浸水時への対応についても検討します。

○浸水被害対策

- 各棟1階および集会所の床高については、周辺地盤から概ね1m程度高くして、住戸や設備室等への浸水を防止します。
- 駐車場等も含めて舗装面を極力少なくするとともに、透水性のある歩道舗装等も取り入れ雨水の地盤浸透を促進します。また、雨水調整槽の設置などにより、調整機能を確保します。

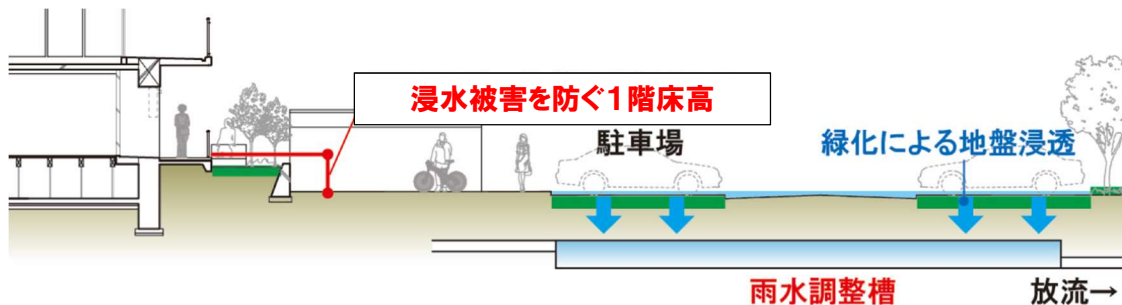


図3-10：浸水被害対策例

②地震対策

- 地域のニーズに応じて、防災用具の備蓄庫、かまどベンチ、非常時用の便槽などを設置します。

③津波・大規模浸水時の避難場所

- 想定津波高を超える海岸堤防高があることや、洪水時の最大被害予測も2.0m未満であることから、津波や大規模浸水時の垂直避難が喫緊の課題とは言えませんが、海岸に近い立地や、近年頻発する想定外の大規模災害を考慮して、整備費用が高額化しない範囲で、屋上部の一部に避難スペースを確保します。

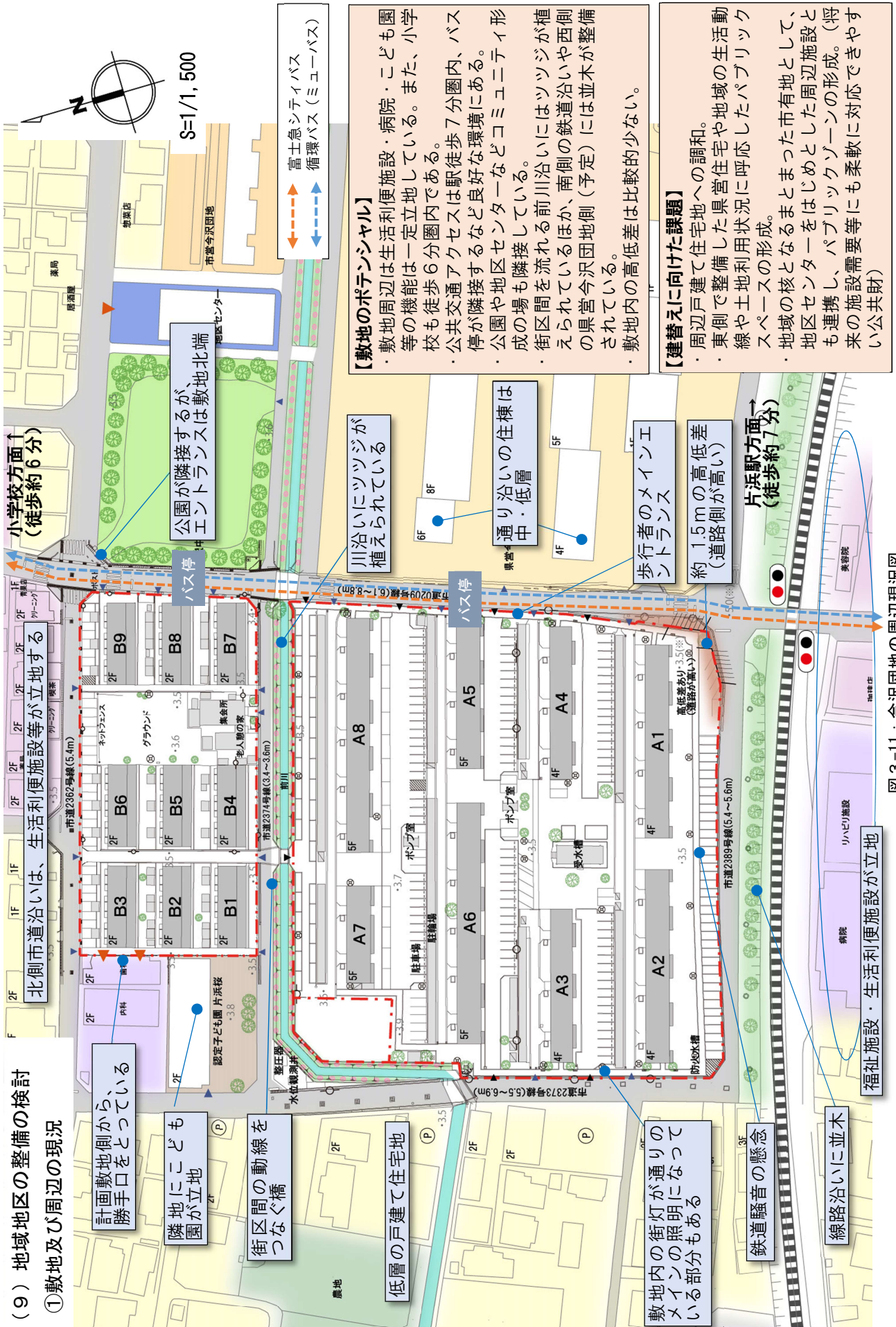


図3-11：今沢団地の周辺現況図

②土地利用及び地域地区の整備の基本方針

＜全体共通の考え方＞

- 誰もが快適に利用できるユニバーサルデザインに配慮した空間
- 周辺環境と調和した連続性のある団地景観
- 地域の生活動線を考慮した、周辺地域に開かれた住棟配置
- 日常動線と同じ経路で避難できる災害時の動線と、身近な一次避難スペースの確保

地域の歩行者動線

・歩道の拡幅や緑化による安全・安心な歩行者空間の確保

・認定こども園や中央公園、団地内オープンスペースを結ぶ歩行者動線に配慮

・西・北側の隣地沿いは圧迫感のある建物は避ける

県営今沢団地と連続したオープンスペース

・団地住民が交流でき、見守れやすいオープンスペースを整備（住民が集まって作業できるような共同花壇や共同菜園などが考えられる）



オープンスペースや地域の歩行者動線沿いの計画に配慮するゾーン

・住棟出入口、住戸の窓など、人の往来や気配が感じられる部分を積極的に配置（駐車場や設備室の配置はできる限り抑制）

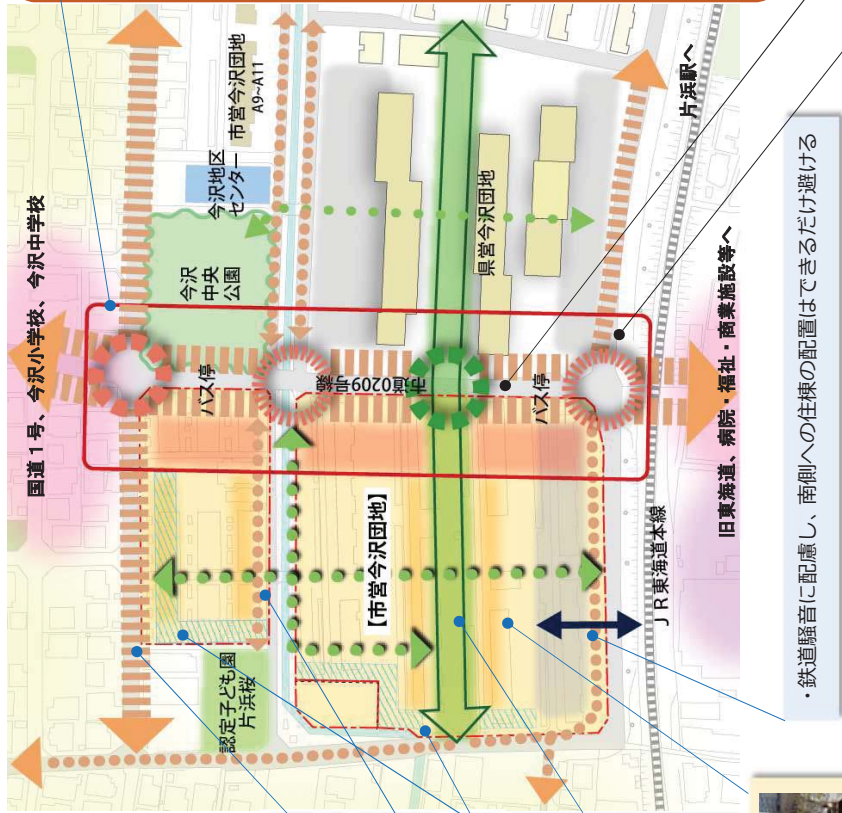


図 3-12：整備の基本方針図

・鉄道騒音に配慮し、南側への住棟の配置はできるだけ避ける

＜「出会い・交流ゾーン」＞

- ・地域の主要歩行者動線軸であり、地域の交流の場となるような施設やオープンスペースを確保
- ・主なまちかどには、出会い・交流の場となる広場等を配置
- ・県営住宅と調和した「通り」の景観形成に配慮

パブリックなオープンスペース

・地域の交流、イベント等も行える多目的な広場



地域にも開かれた集会所

- ・「地域活動の場」や「大人がくつろぎ交流できる場」
- ・通りに開かれ誰もが気軽に立ち寄れる空間
- ・大きなイベントから小単位のコミュニティ活動までフレキシブルに使える空間



地域の歩行者動線

・歩道の拡幅や緑化による安全・安心な歩行者空間の確保

・公共交通の利便性に配慮し、バスベイスを整備

県営住宅では、通り沿いをボリュームダウンし、街角広場、テラスなどを配して、道行く人の憩いの場を創出

凡例

- 地域（団地住民含む）の主要な歩行者動線軸
- 上記に準じた歩行者動線
- 主に団地住民の歩行者動線

- パブリックなオープンスペースに適したゾーン
- 県営・市営の連続したオープンスペース
- オープンスペース沿いの計画に配慮するゾーン

- 団地の玄関となるまちかど
- オープンスペースの入り口となるまちかど
- 上記に準じたまちかど

③配置計画のモデル

	A案：低中層モデル	B案：南面（県営調和）モデル	C案：沿道向き住棟モデル	D案：基本構想踏襲モデル
出会い・交流	低中層住棟を中心に構成した案。低層住棟による路地的コミュニティスペースを実現。	県営今沢団地と調和した南面住棟で構成した案。沿道部分は公共性の高い屋外空間（施設配置も可能）を実現。	地域の主要動線である東側の沿道に住宅の主開口面を向け、動線軸に沿った通りの景観を実現。	C案同様（中層中心で主要動線沿道向き住棟配置）だが、中央部の住棟を分節化、半囲みコモン等で、よりヒューマンな空間を実現。
景観	住宅の主開口面を向けて通りの明るさと活気を演出している。集会所やまちかど広場も配置。地域に開かれた広場の面積は最小。	地域に開かれたままとまったオープンスペースが最も充実している。（将来的な転用も比較的しやすい。）	住宅の主開口面を向けて通りの明るさと活気を演出している。沿道のパブリックな広場は、B、D案ほど大きくないが中央と最北部の2か所確保。	住宅の主開口面を向けて通りの明るさと活気を演出している。C案よりI期1工区の広場の広場が充実している。
団地内広場	低層住棟間の路地的空間など、身近なコミュニティ単位で安心できるコミュニティスペースを形成。	県営今沢団地と調和。中央を高層、両側を中低層とすることで主要動線沿いや周辺への圧迫感を低減。	県営と連続した南面住棟をベースとしつつ、主要動線軸に沿った低めの住棟で通りの景観を演出。	C案と同様であるが、中央を分節化して変化を持たせた景観。
居住性	接地住戸が多く高齢者・子どもの生活環境に適している。東向き住戸は日照に劣る。	中央に開放的な（ややパブリックなイメージの）緑地空間を確保。	中央に開放的な（ややパブリックなイメージの）緑地空間を確保。	中央の広場に半囲み的なオープンスペースを設け、見守られやすい空間を形成。
その他	整備効率（コストの合理性等）はやや低い。	全戸南向性が高く、日照等の条件がよい。住棟間にゆとりがある。整備効率は最も高いと思われる。	日照に劣る東向き住戸が最も多い。住棟間にゆとりがある。整備効率は比較的高いと思われる。	東向き住戸が多い。住棟間にゆとりがある。A案より整備効率は高い。工期がやや長い。
階数	2～6階建て	3～7階建て	3～6階建て	4～7階建て
工期	第1期：49カ月（2工区） 第2期：18カ月	第1期：52カ月（2工区） 第2期：20カ月	第1期：49カ月（2工区） 第2期：19カ月	第1期：64カ月（3工区） 第2期：19カ月
一団地認定	第1期2工区+第2期は、完成後も一団地認定	完成後も一団地認定不要	完成後も一団地認定不要	完成後は一団地認定不要
各案比較項目の解説	<p>「出会い・交流」…「出会い・交流ゾーン」が、地域に開かれた交流・出会い創出の空間となっているか 「景観」…地域に調和し、豊かな景観となっているか 「団地内広場」…団地内の屋外空間において、高齢者・子どもなどが安心して交流でき見守られるコミュニティスペースが充実しているか 「居住性」…住戸の居住性（日照・通風・採光等）が確保されているか 「その他」…整備・管理の効率（コストや工期等）</p>			

④各案の配置計画モデル

■ A案：低中層モデル

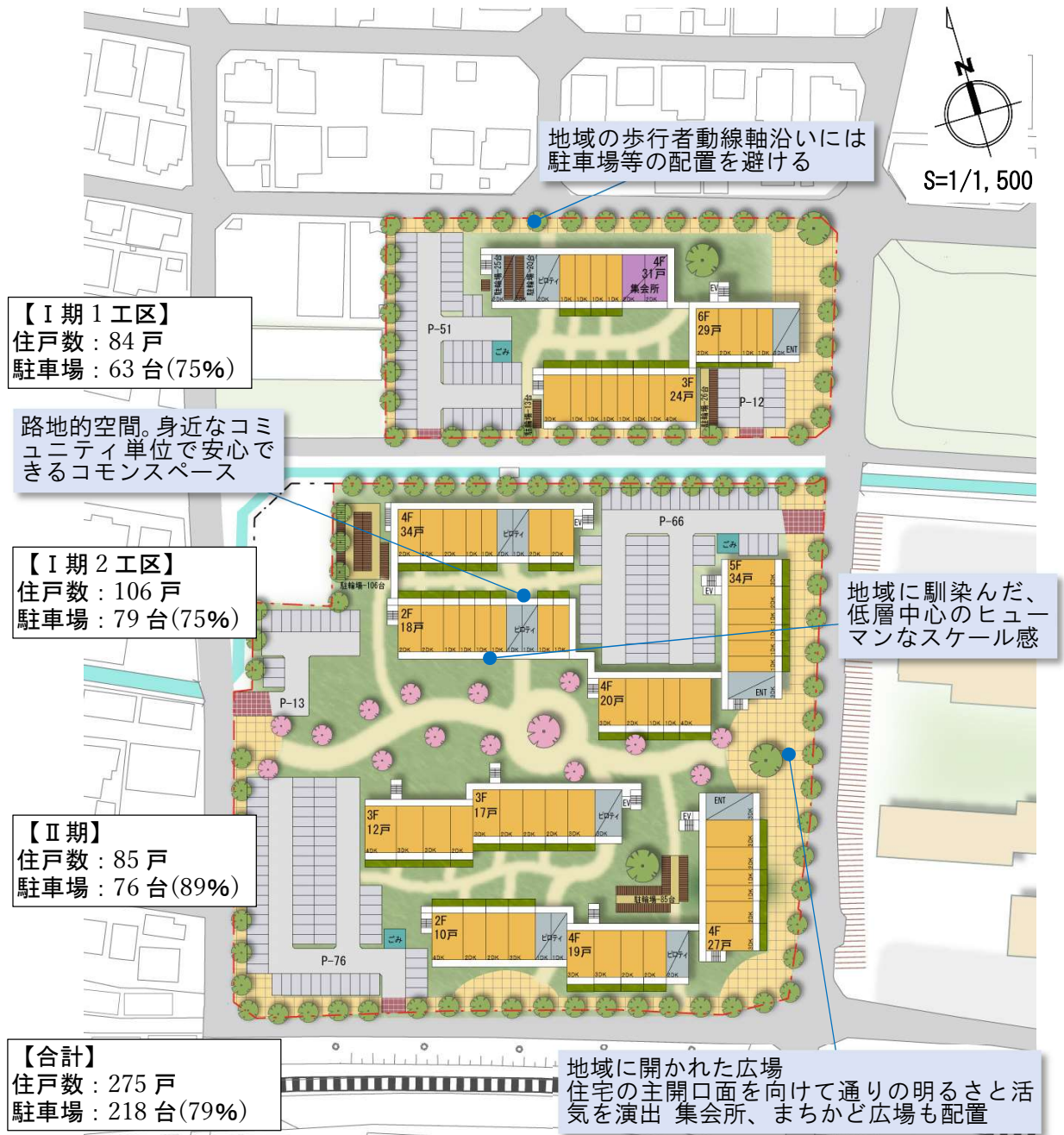


図3-13：A案配置計画モデル

A案		1DK	2DK	3DK	4DK	合計
1期	1工区	46	27	8	3	84
		55%	32%	9%	4%	100%
1期	2工区	56	33	13	4	106
		53%	31%	12%	4%	100%
2期		10	35	35	5	85
		12%	41%	41%	6%	100%
計		112	95	56	12	275
		41%	35%	20%	4%	100%

※住戸タイプ別の配分は、今後変わる場合があります。

表3-10：A案 建替戸数

■ B案：南面（県営調和）モデル

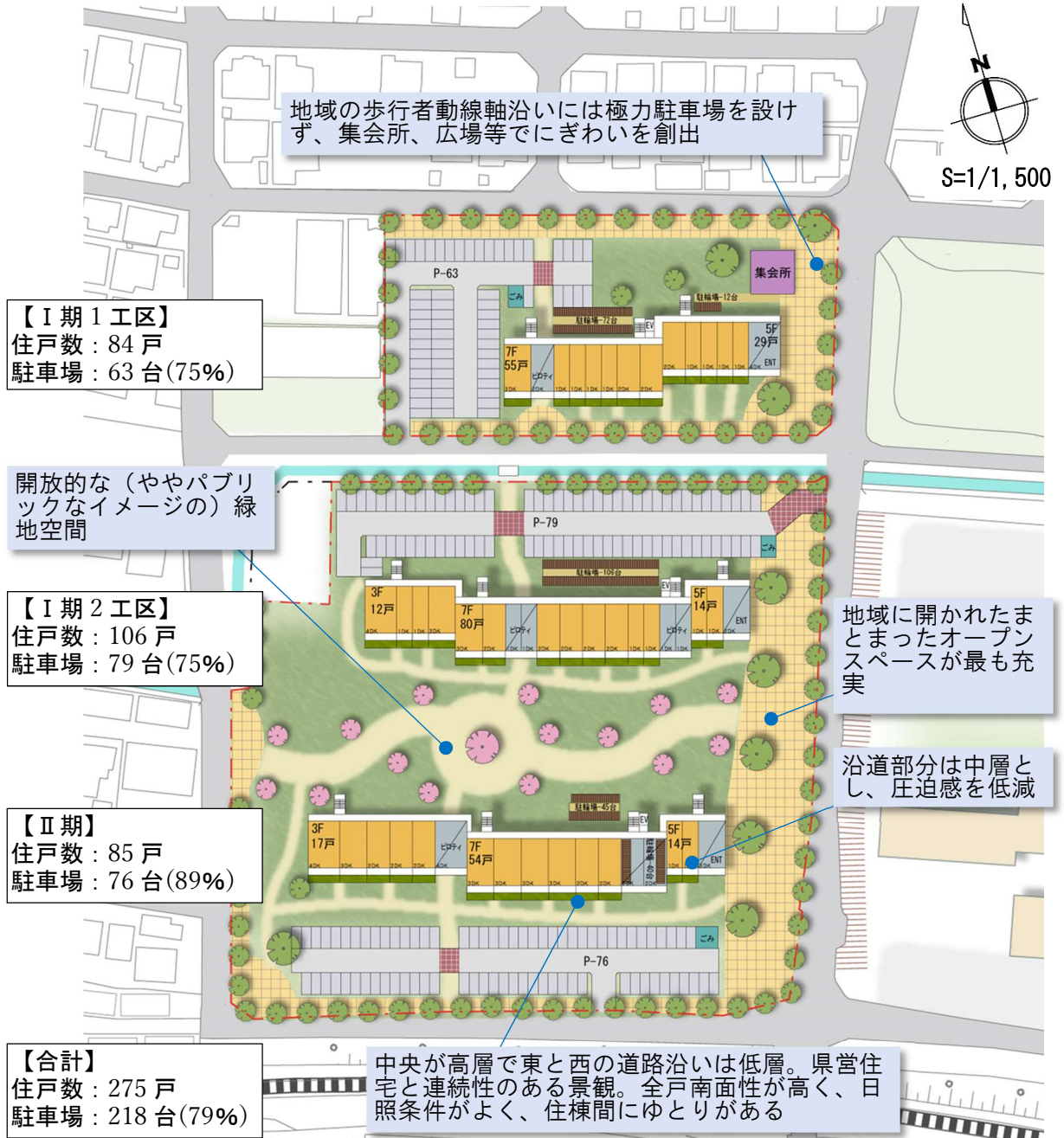


図3-14：B案配置計画モデル

B案		1DK	2DK	3DK	4DK	合計
1期	1工区	48	25	7	4	84
		57%	30%	8%	5%	100%
1期	2工区	54	35	14	3	106
		51%	33%	13%	3%	100%
2期		10	35	35	5	85
		12%	41%	41%	6%	100%
計		112	95	56	12	275
		41%	35%	20%	4%	100%

※住戸タイプ別の配分は、今後変わる場合があります。

表3-11：B案 建替戸数

■ C案：沿道向き住棟モデル

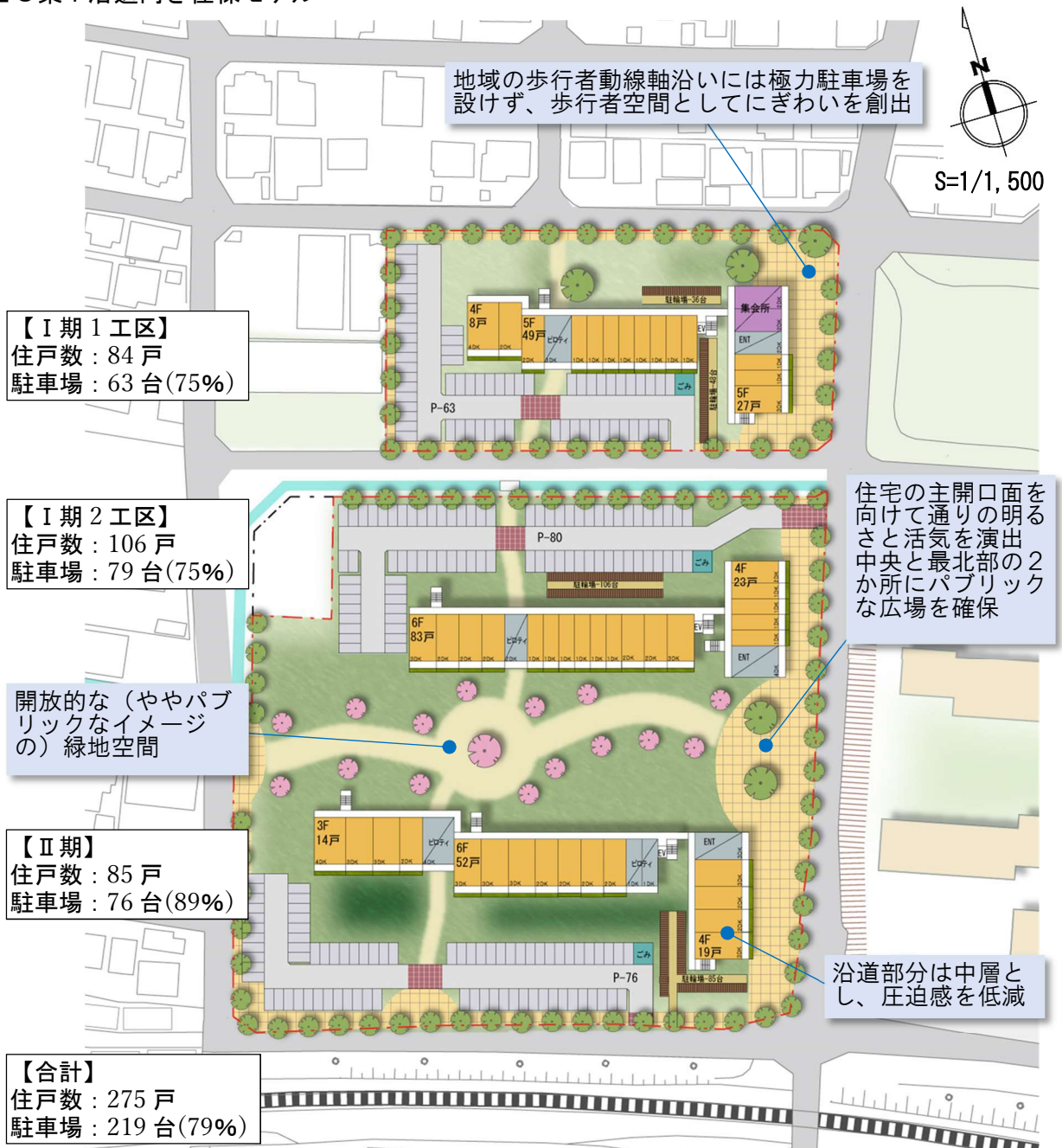


図3-15：C案配置計画モデル

C案		1DK	2DK	3DK	4DK	合計
1期	1工区	50	21	9	4	84
		59%	25%	11%	5%	100%
1期	2工区	52	39	12	3	106
		49%	37%	11%	3%	100%
2期		10	35	35	5	85
		12%	41%	41%	6%	100%
計		112	95	56	12	275
		41%	35%	20%	4%	100%

※住戸タイプ別の配分は、今後変わる場合があります。

表3-12：C案 建替戸数

■ D案：基本構想踏襲モデル

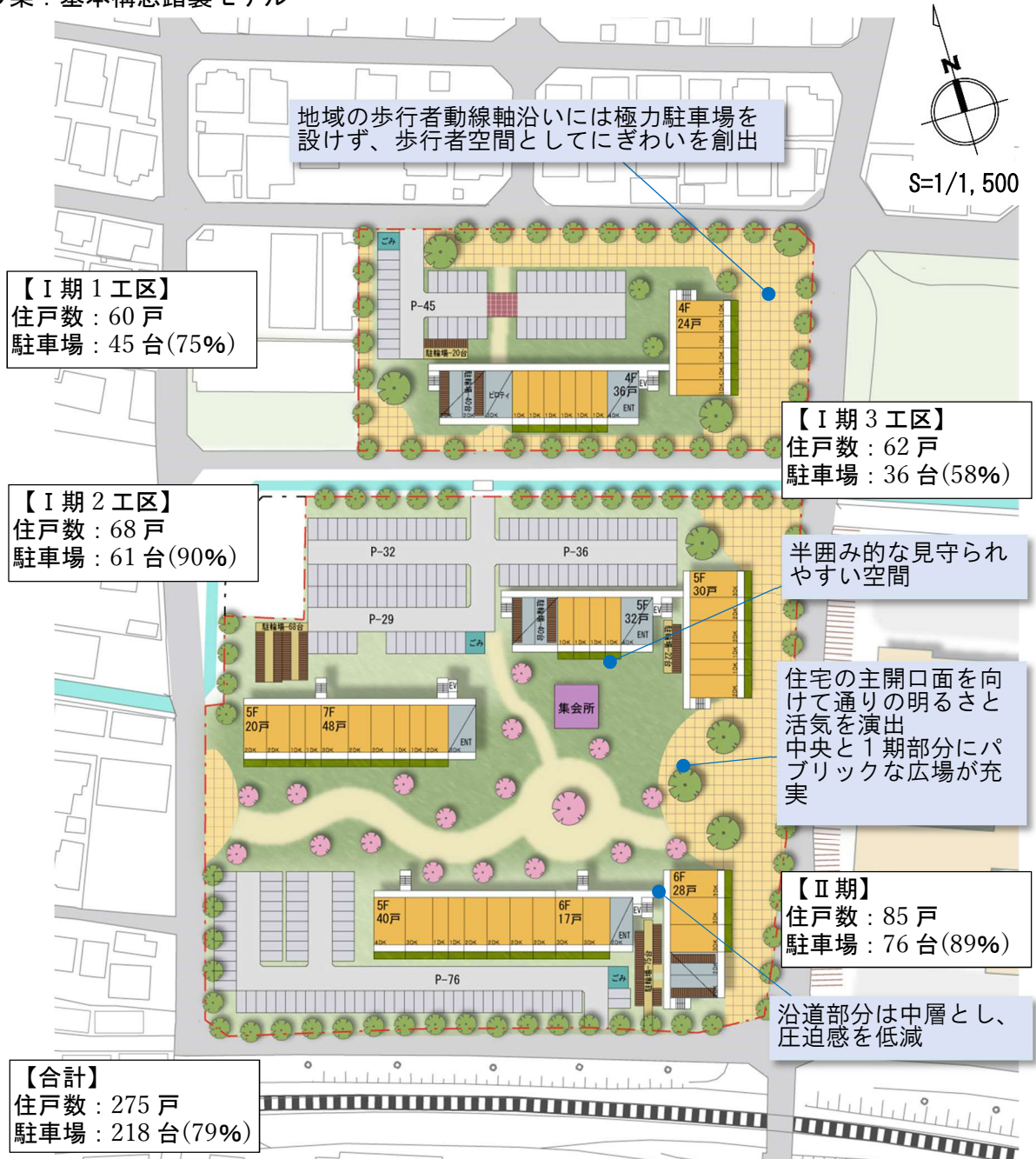


図3-16：D案配置計画モデル

D案		1DK	2DK	3DK	4DK	合計
1期	1工区	48	6	3	3	60
		80%	10%	5%	5%	100%
	2工区	24	31	13	0	68
3工区	35%	46%	19%	0%	100%	
	30	23	5	4	62	
2期	48%	37%	8%	7%	100%	
	10	35	35	5	85	
計	12%	41%	41%	6%	100%	
	112	95	56	12	275	
	41%	35%	20%	4%	100%	

※住戸タイプ別の配分は、今後変わる場合があります。

表3-13：D案 建替戸数