

# 沼津市営住宅今沢団地建替基本計画

令和2年3月

沼津市



# 目 次

<b>第1章 基本計画の目的</b> . . . . .	1
(1) 基本計画の目的と位置づけ . . . . .	1
<b>第2章 現況の整理</b> . . . . .	2
(1) 市営住宅の配置と今沢団地の現況 . . . . .	2
(2) 地下埋設配管の状況 . . . . .	5
(3) 入居者の状況 . . . . .	8
<b>第3章 整備の基本計画</b> . . . . .	11
(1) 整備の基本理念と基本方針 . . . . .	11
(2) 建替戸数の検討 . . . . .	12
(3) 住戸タイプと配分計画の検討 . . . . .	13
(4) 住戸計画の検討 . . . . .	15
(5) 若者世帯・子育て世帯の入居促進の検討 . . . . .	19
(6) 福祉施設等の導入の検討 . . . . .	22
(7) 共同施設等の整備の検討 . . . . .	23
(8) 災害対策の検討 . . . . .	26
(9) 地域地区の整備の検討 . . . . .	28
<b>第4章 事業手法の考え方</b> . . . . .	35
(1) 事業手法（PFI等）の整理と検討 . . . . .	35
(2) 補助金制度の整理 . . . . .	39
(3) 建替事業の比較 . . . . .	40
(4) 類似事業の調査と整理 . . . . .	44
<b>巻末資料 入居者アンケート調査</b> . . . . .	51
(1) 調査概要 . . . . .	51
(2) 調査結果及び分析 . . . . .	51



## 第1章 基本計画の目的

### (1) 基本計画の目的と位置づけ

#### ①背景と目的

全国的な少子高齢化、人口減少が急速に進展しており、市営住宅今沢団地（以下「今沢団地」という。）においても入居者の高齢化、それに伴う高齢者単身世帯の増加、また、近年では老朽化が進むとともに、バリアフリー性、居住性等の課題も有しています。このような背景を踏まえ、快適で安心・安全に暮らせる居住環境を形成するため、平成31年3月に「沼津市営住宅今沢団地建替基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定し、整備の基本理念や基本方針をとりまとめました。

本計画は、基本構想を踏まえ、少子高齢化などの団地が抱えている課題に対応するため、幅広い世代の入居の受け入れができるようユニバーサルデザインを基本とした施設整備、子育て世帯や若者世帯の入居促進、地域づくりに貢献できるような福祉施設等の導入検討、周辺環境と調和した団地づくりなどについて具体化した「沼津市営住宅今沢団地建替基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定します。

#### ②計画の位置づけ

本計画は、平成31年3月に策定した基本構想に基づき、基本計画を策定するものです。

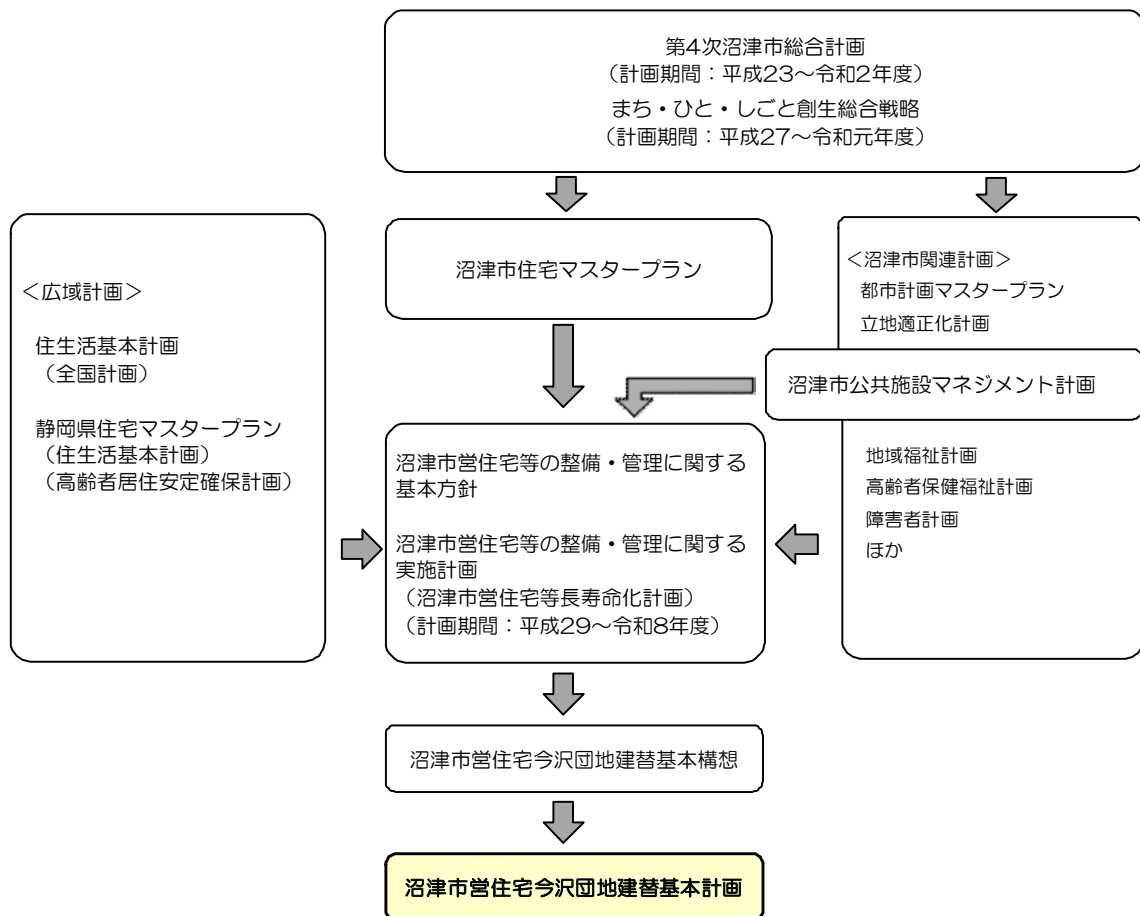


図1-1：計画の位置づけ

## 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。

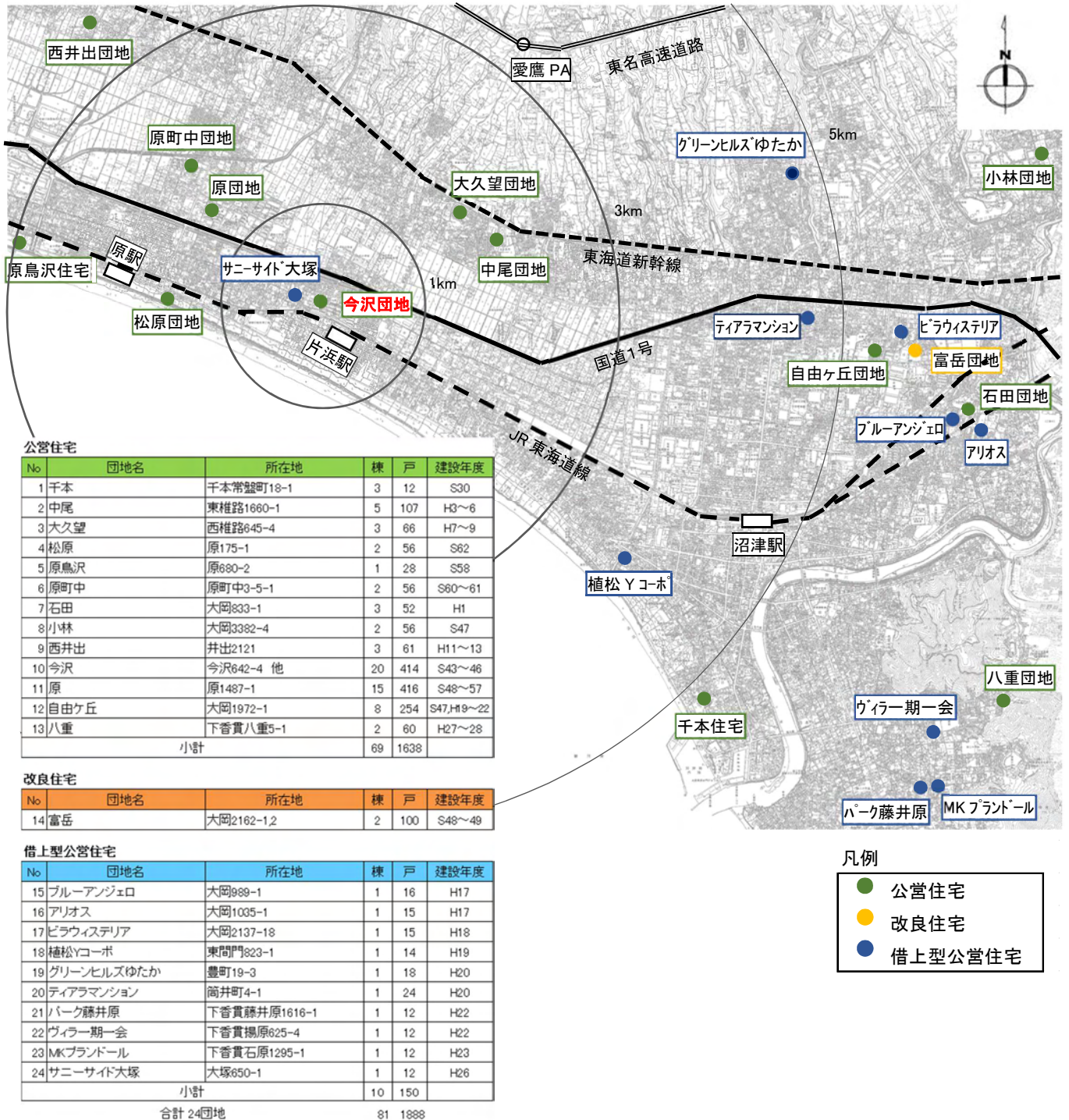


図2-1：市営住宅位置図

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

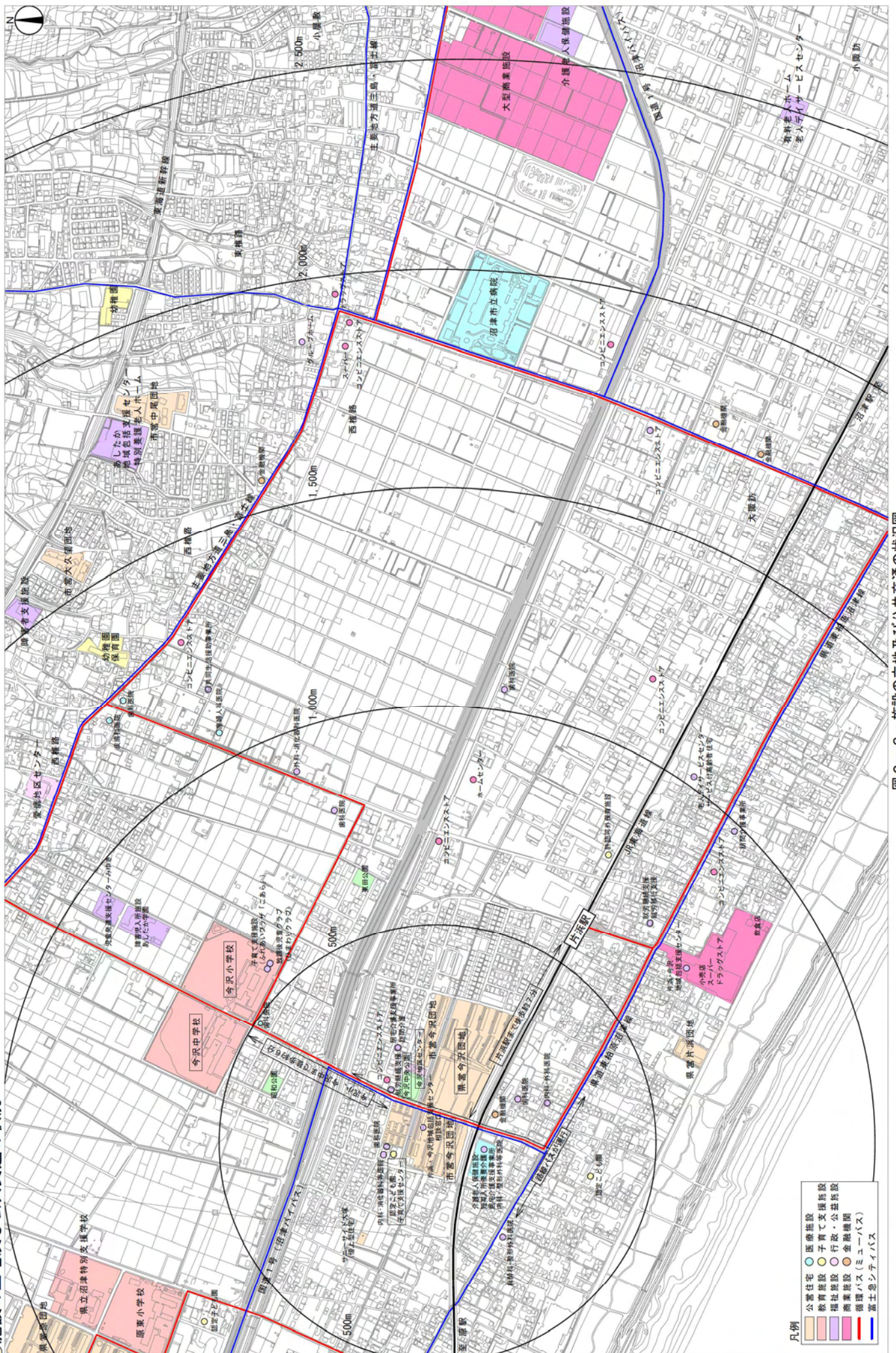


図 2-3 : 施設の立地及び公共交通の状況図



(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。

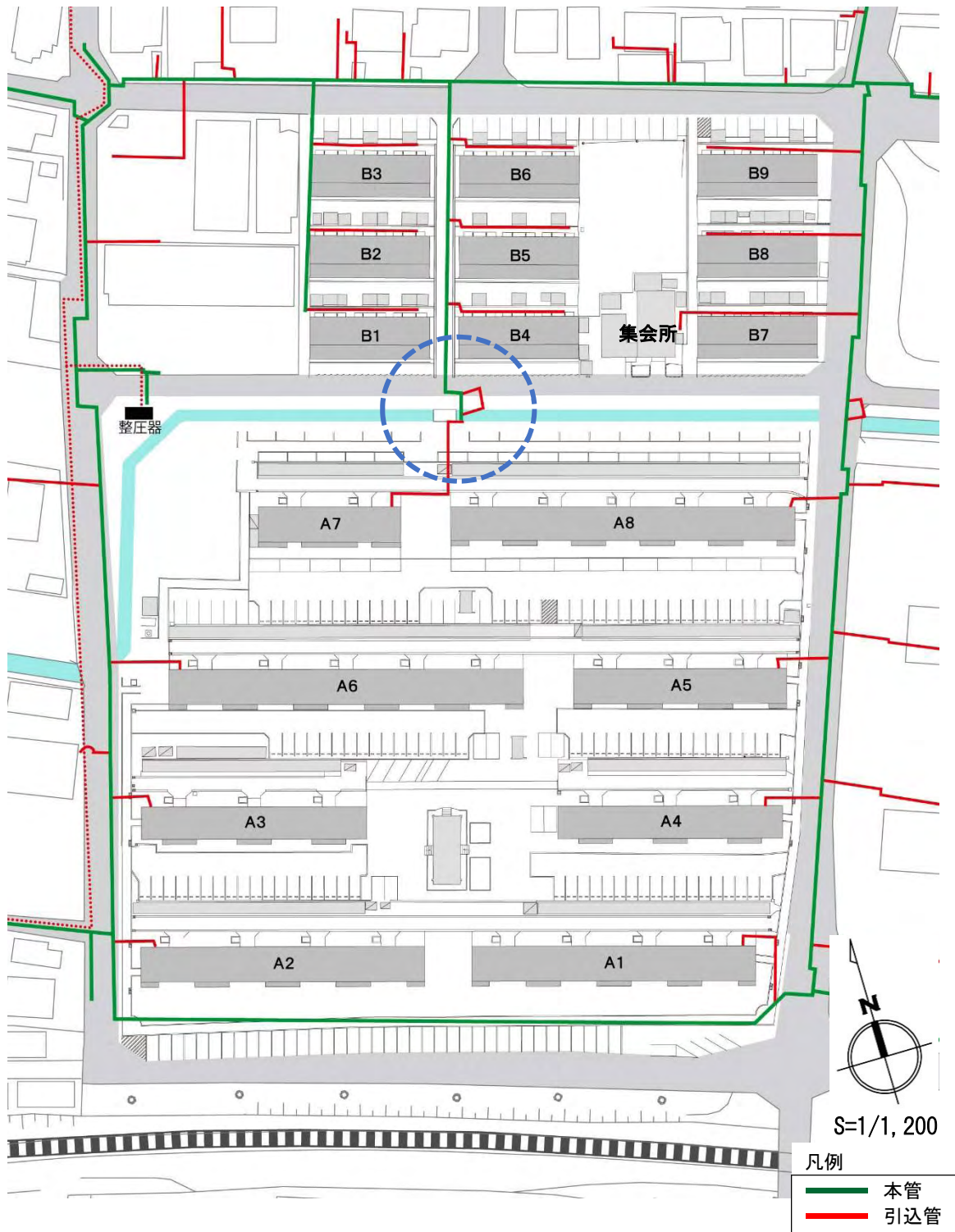


図2-5 : ガス管図

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

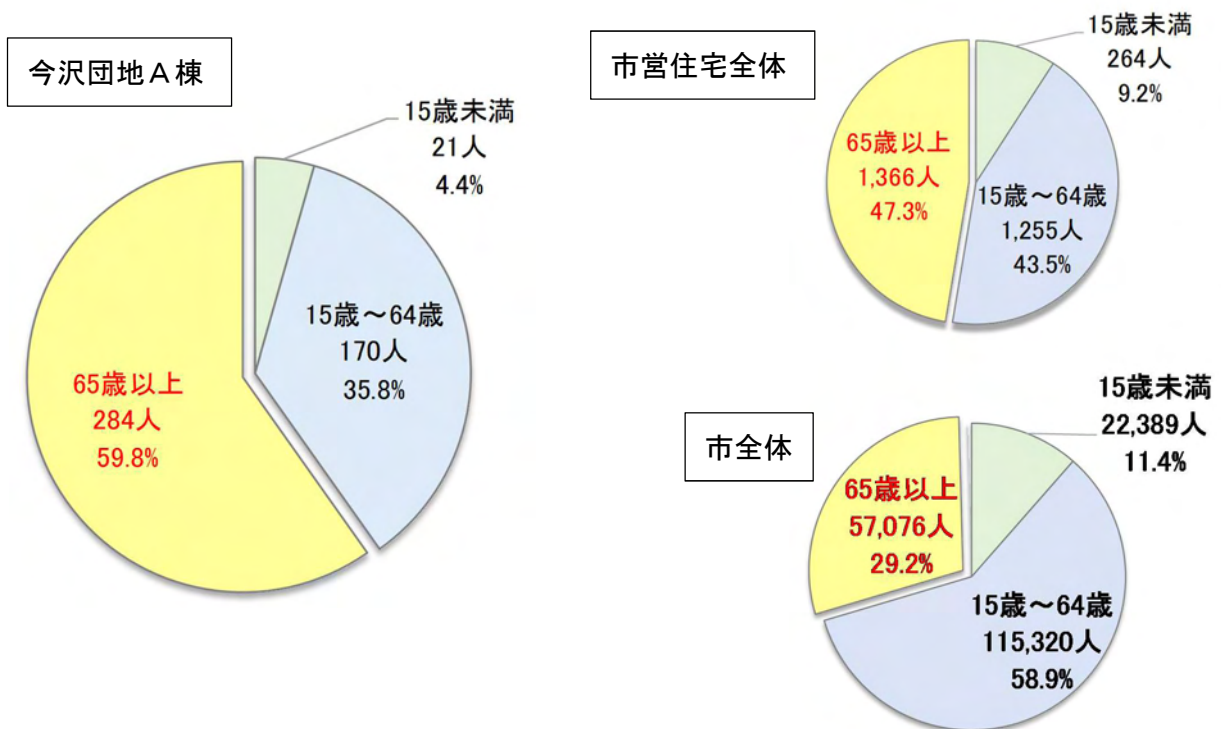


図 2-7 : 年齢構成の割合

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

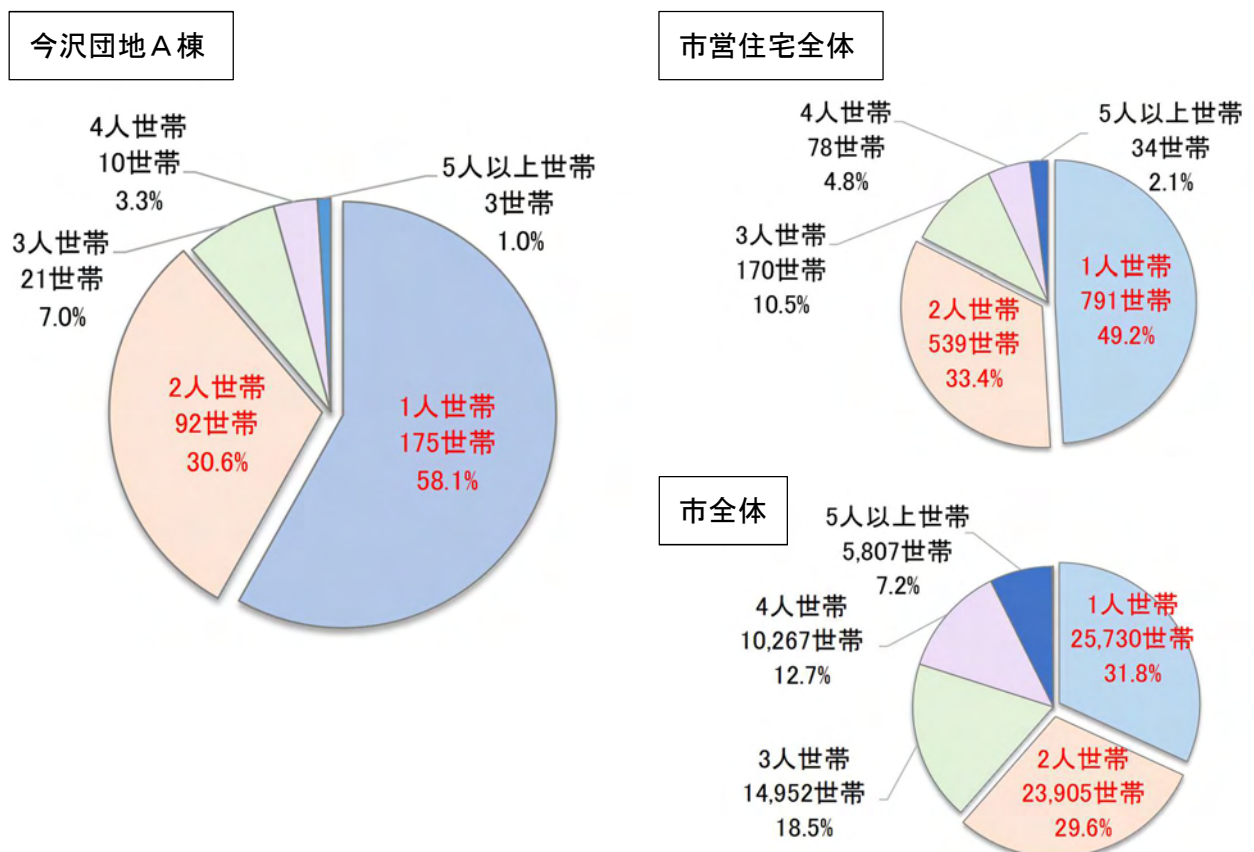


図 2-8 : 世帯構成の割合

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	2	2	0	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

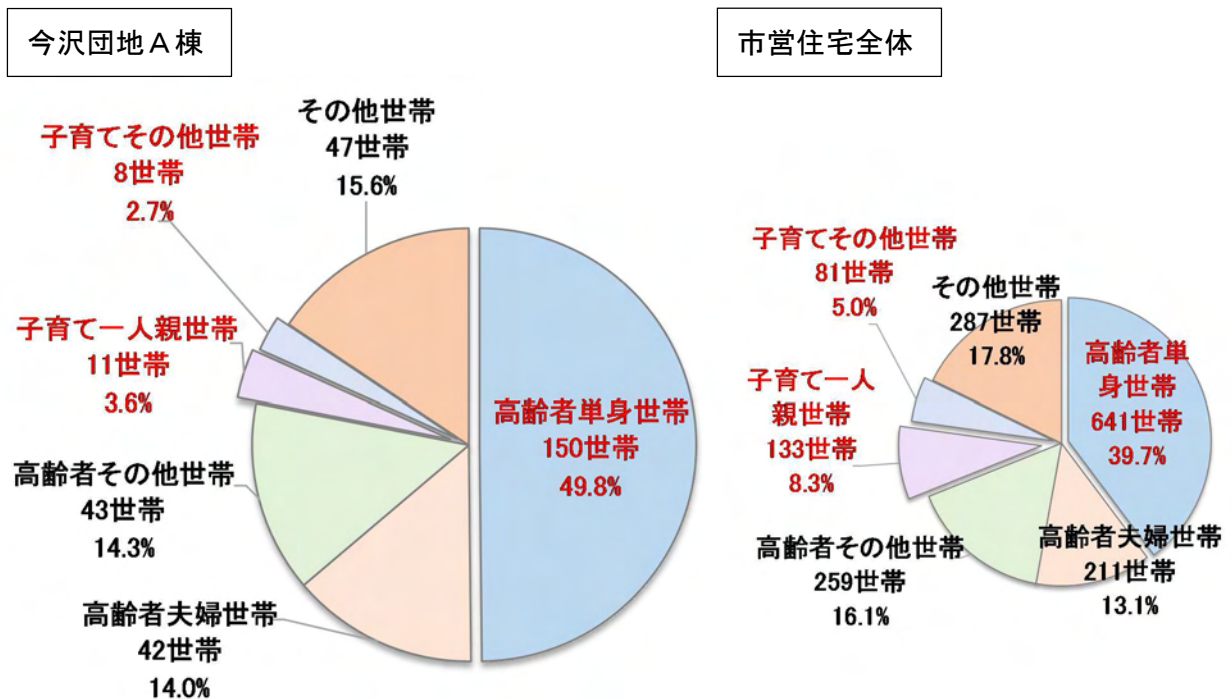


図 2-9 : 高齢者及び子育て世帯の割合

## 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。
- ・ 入居者や地域の人が交流できる緑地、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の検討

- ・ 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

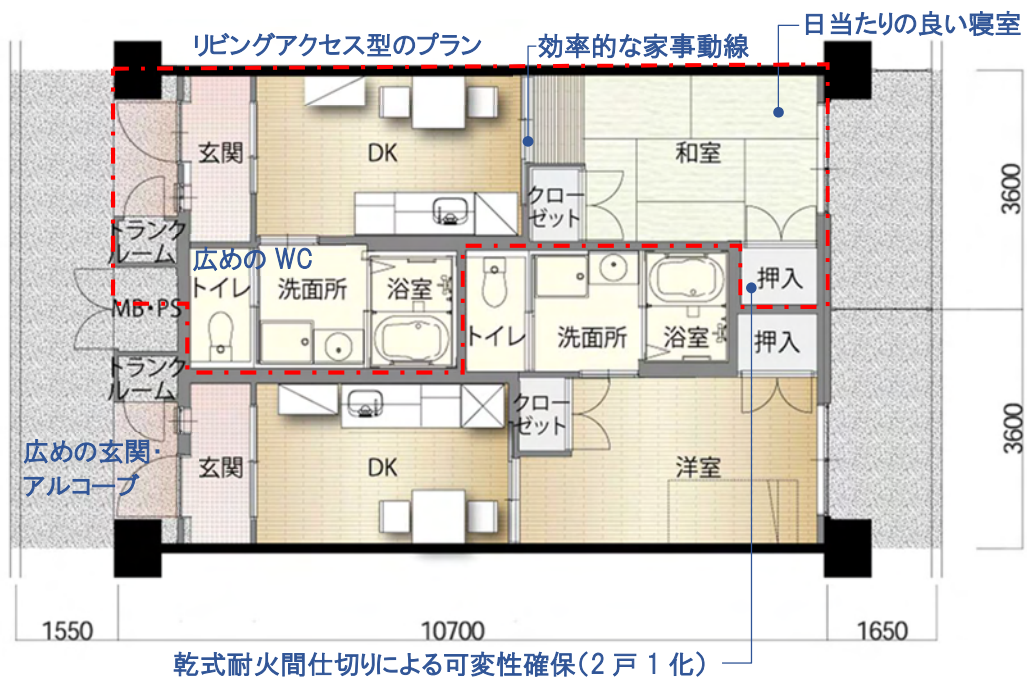


図3-1 : 1DK\_PLAN 約35㎡(1人世帯用)

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

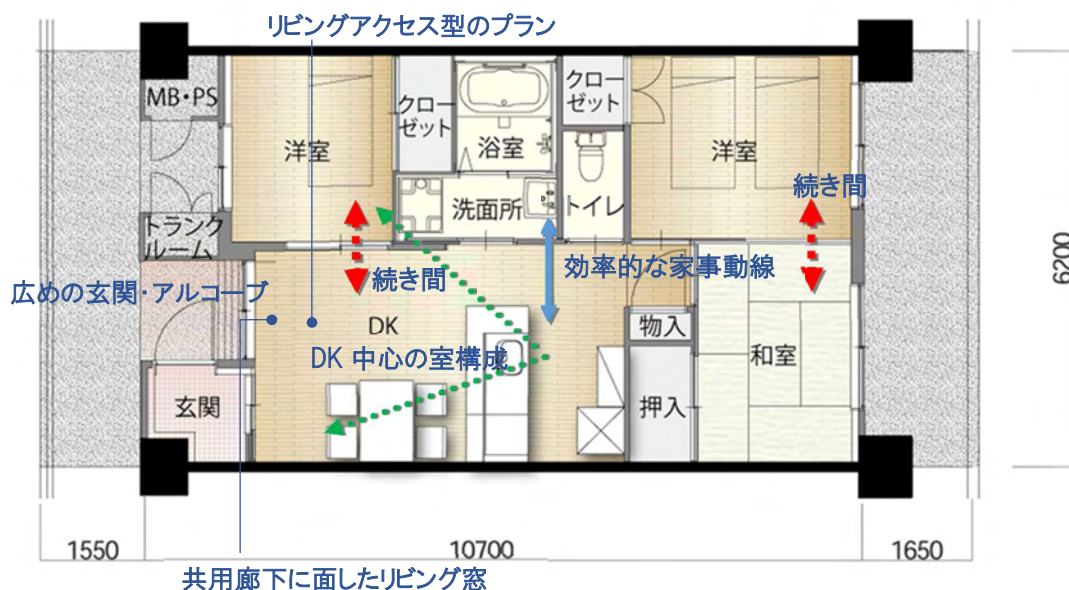


図3-3：3DK\_PLAN 約60㎡（3人以上世帯用）

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。

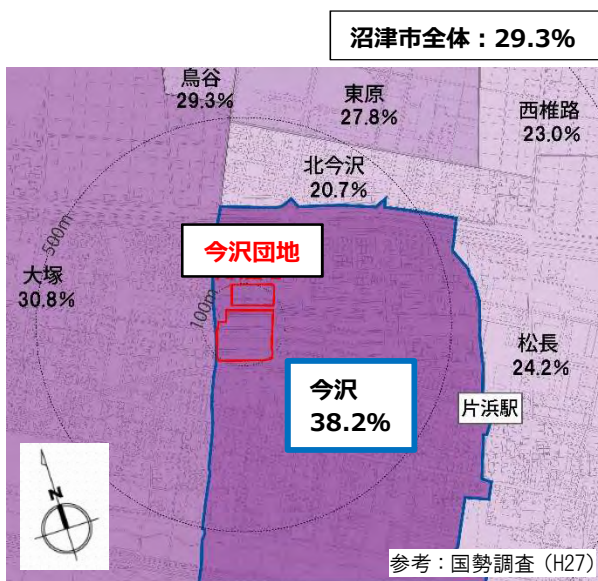


図3-5: 65歳以上人口割合

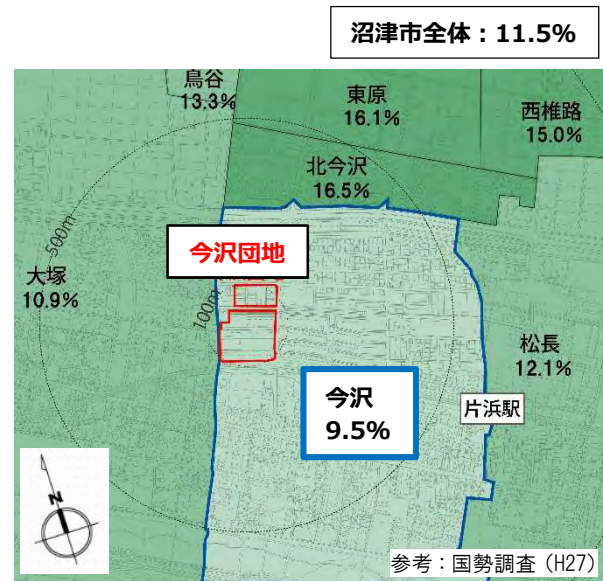


図3-6: 15歳未満人口割合

		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
<b>収入基準の緩和</b> 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"> <li>・新婚・子育て世帯</li> <li>・小学校就学前／中学校就学前／18歳未満がいる世帯</li> <li>・妊娠している者がいる世帯</li> <li>・子育て世帯／多子世帯／ひとり親世帯・若者世帯</li> </ul>	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。
<b>特定目的住宅の指定</b> 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"> <li>・小学生以下同居世帯</li> <li>・ひとり親世帯</li> <li>・若年夫婦世帯・子育て世帯（期限付き）※</li> <li>・多子世帯</li> </ul>	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。
<b>優先応募枠の設定</b> 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"> <li>・毎回、新規公募の一定割合を優先枠と設定</li> <li>・優先入居対象住戸の空き家は、同じ対象の募集とする</li> <li>・事前登録制による随時募集</li> <li>・年1回、子育て世帯のみの募集を実施</li> <li>・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）</li> </ul>	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。
<b>抽選倍率の優遇</b> 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"> <li>・当選確率の優遇</li> <li>・落選回数に応じ倍率を優遇</li> <li>・ポイント方式による加点</li> </ul>	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"><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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）</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>

### 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。

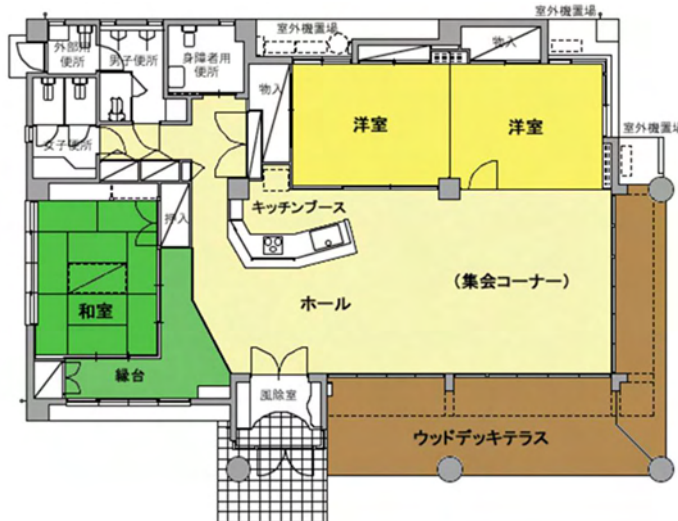
■集会所の整備に関するポイント

「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㎡）

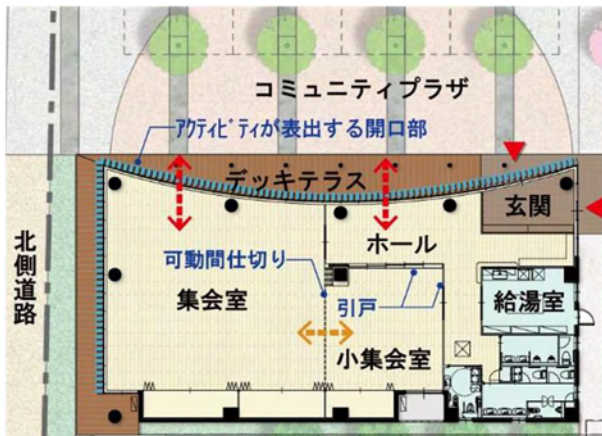
小部屋を充実（可動間仕切りでフレキシビリティを保持）して、多様な利用をしやすくした例



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

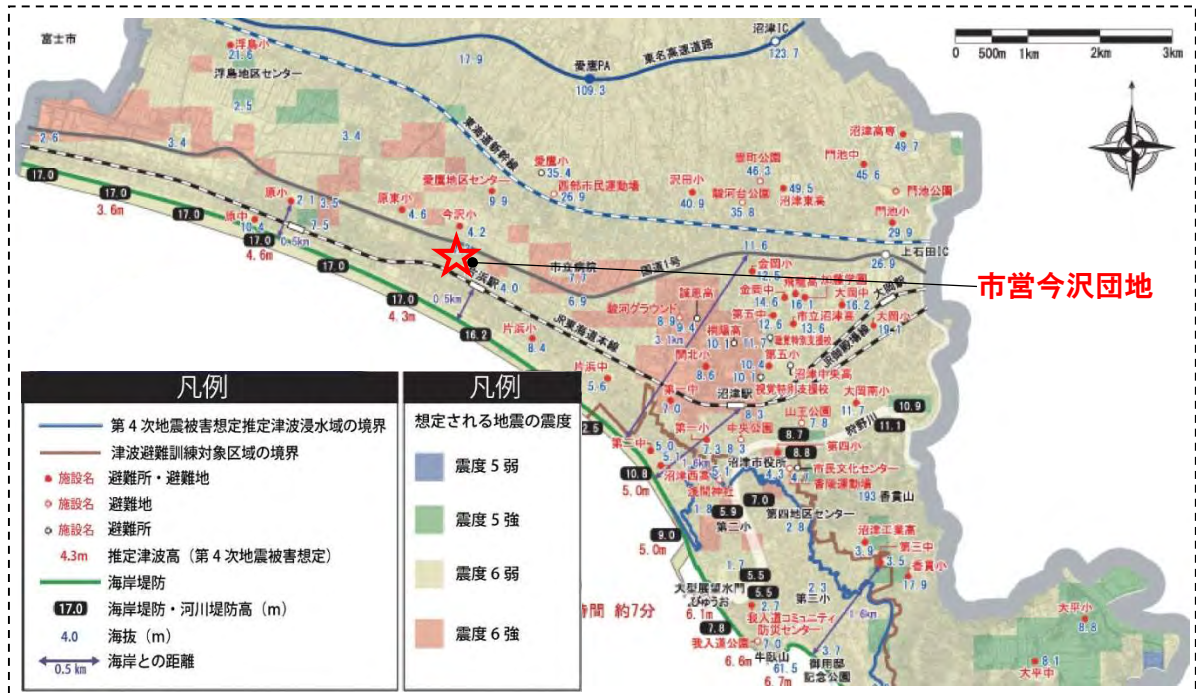


出典：某市 市営住宅集会所

(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。

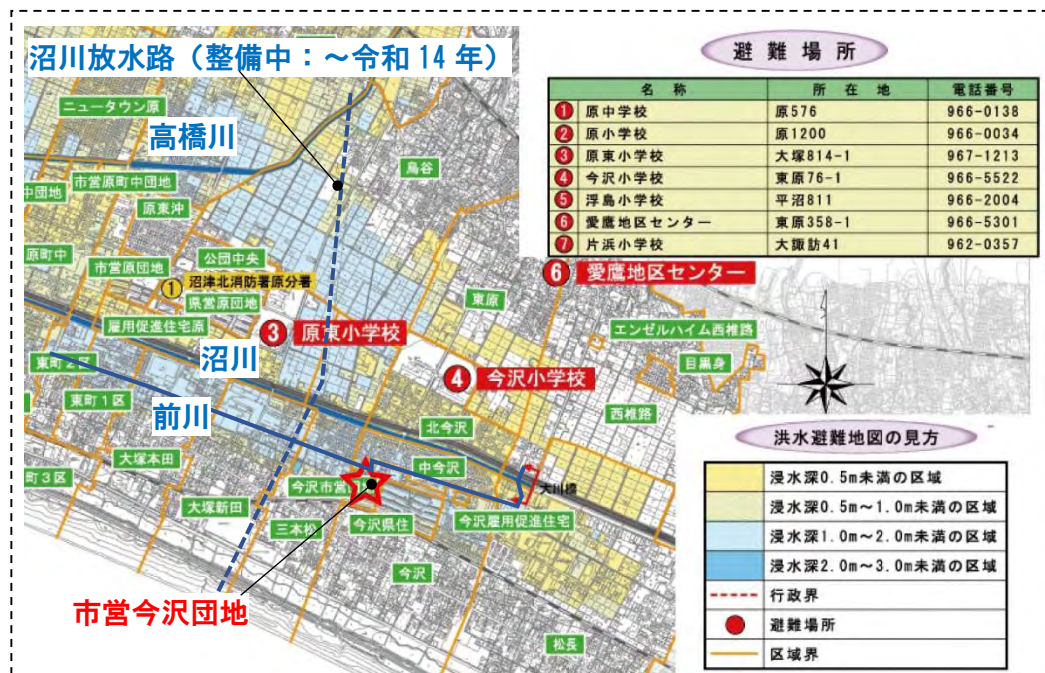


出典：沼津市 HP

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。

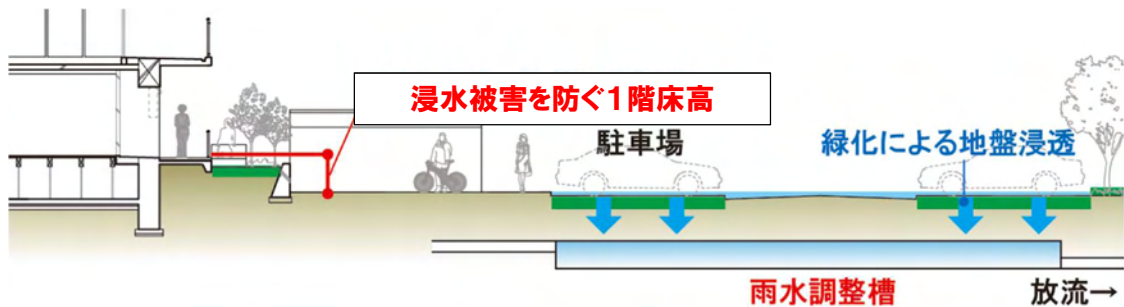


図3-10：浸水被害対策例

## 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。

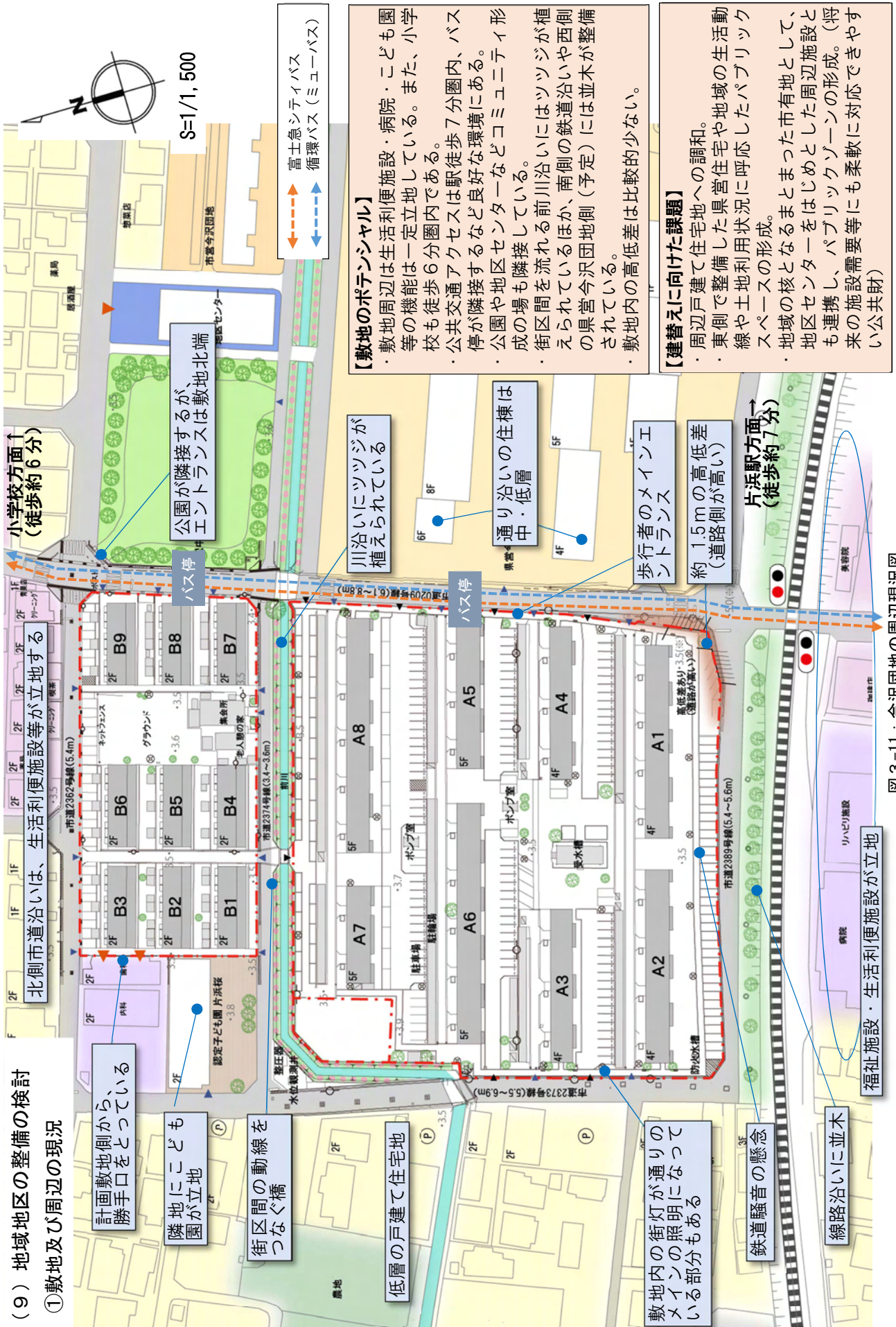


図3-11：今沢団地の周辺現況図



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）

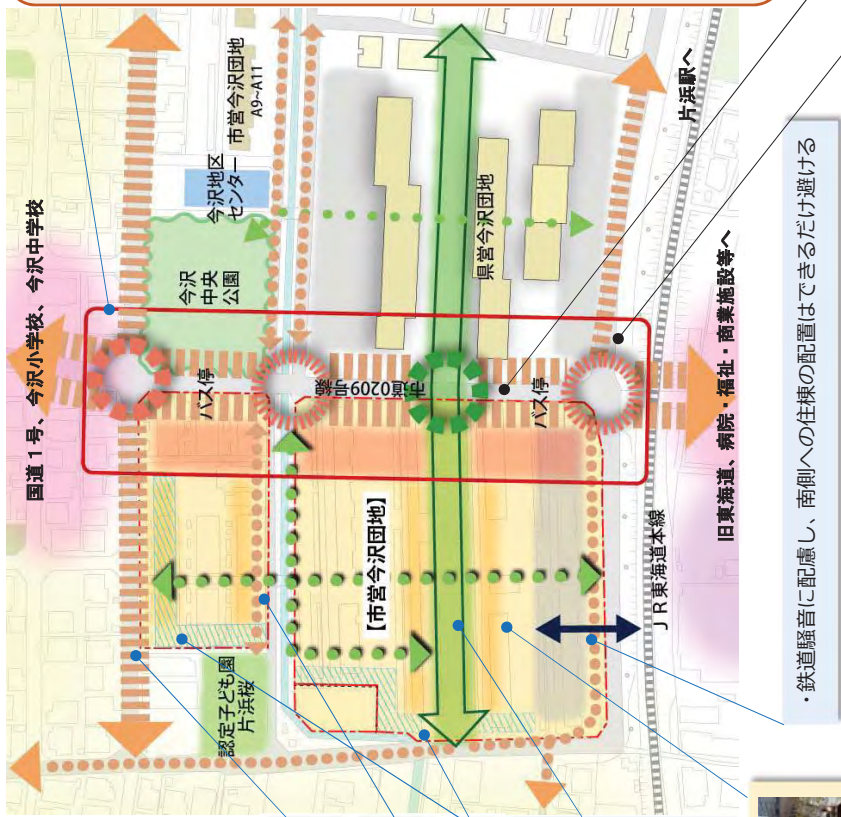


図 3-12：整備の基本方針図

＜「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	完成後は一団地認定不要	完成後は一団地認定不要	完成後は一団地認定不要

各案比較項目の解説

「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）

④各案の配置計画モデル

■ A案：低中層モデル

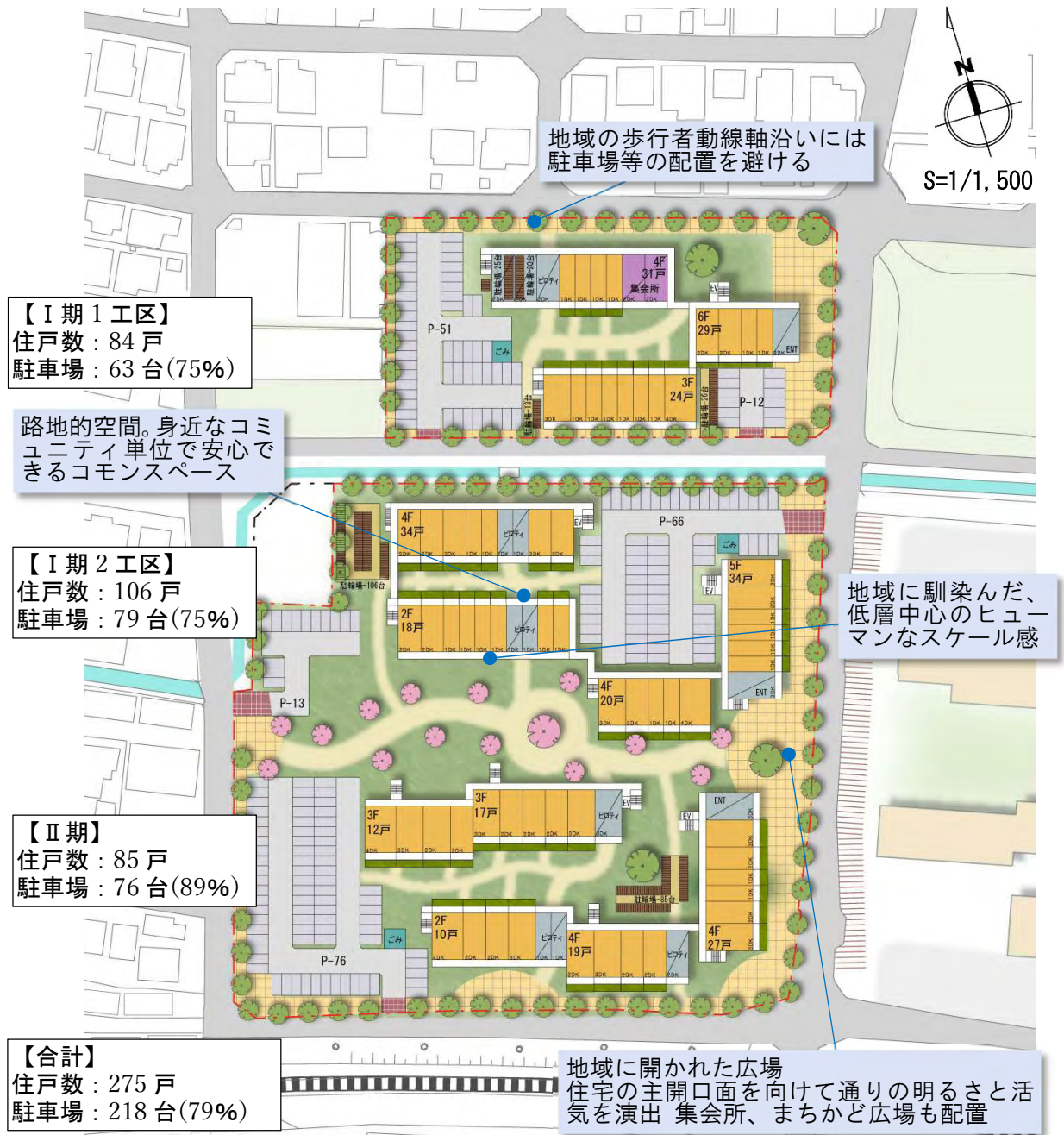


図3-13：A案配置計画モデル

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

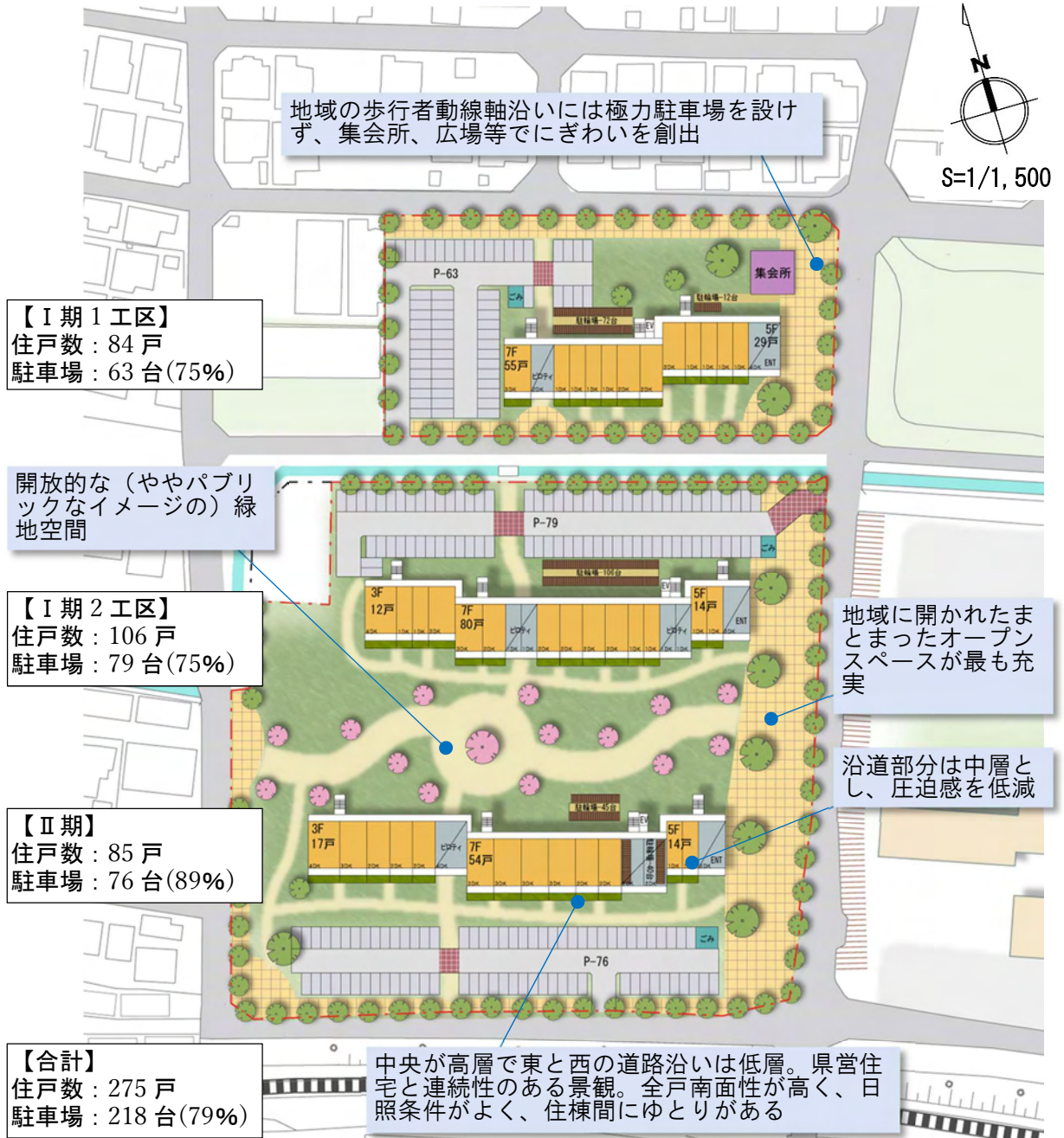


図3-14：B案配置計画モデル

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

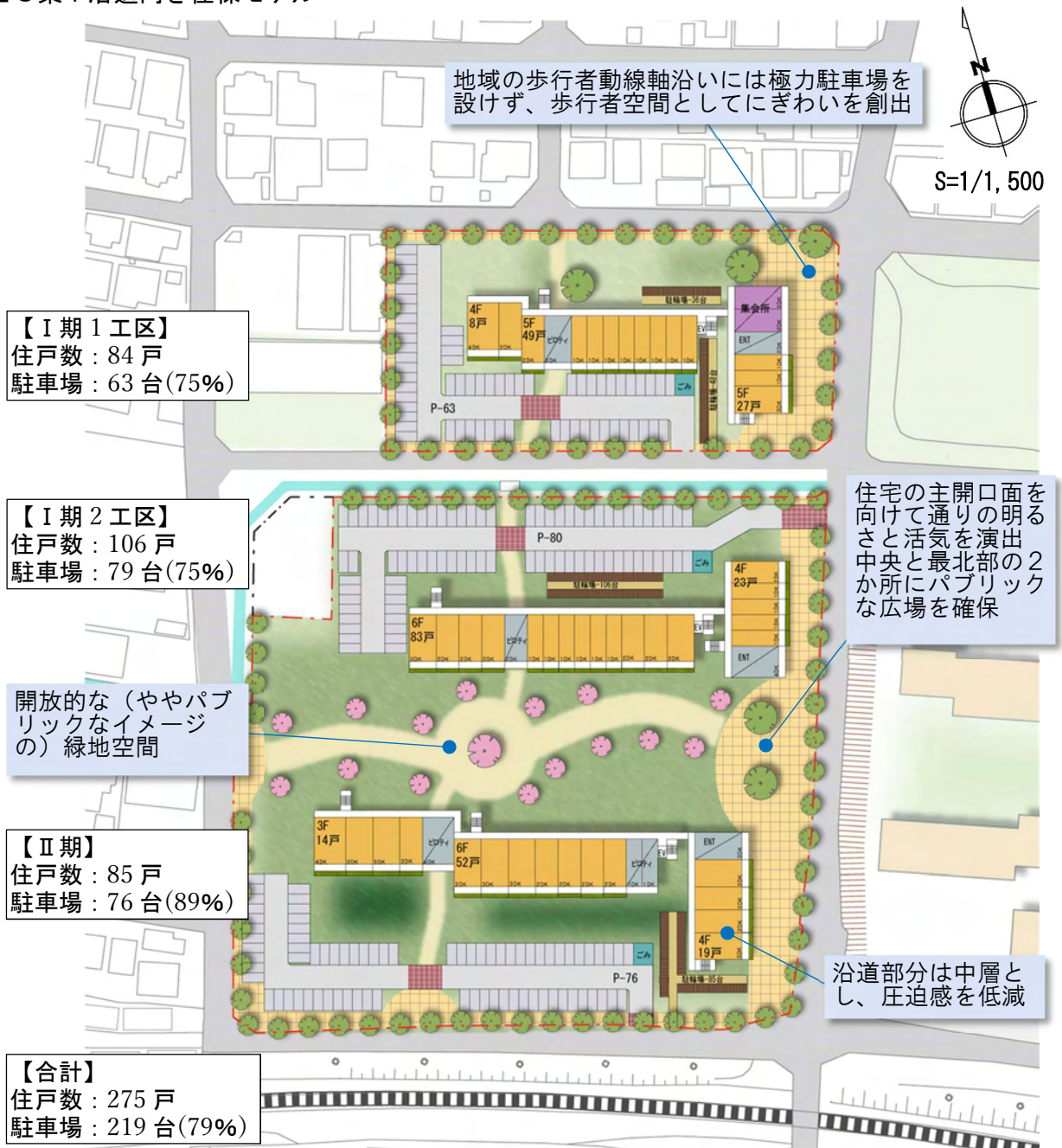


図3-15：C案配置計画モデル

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

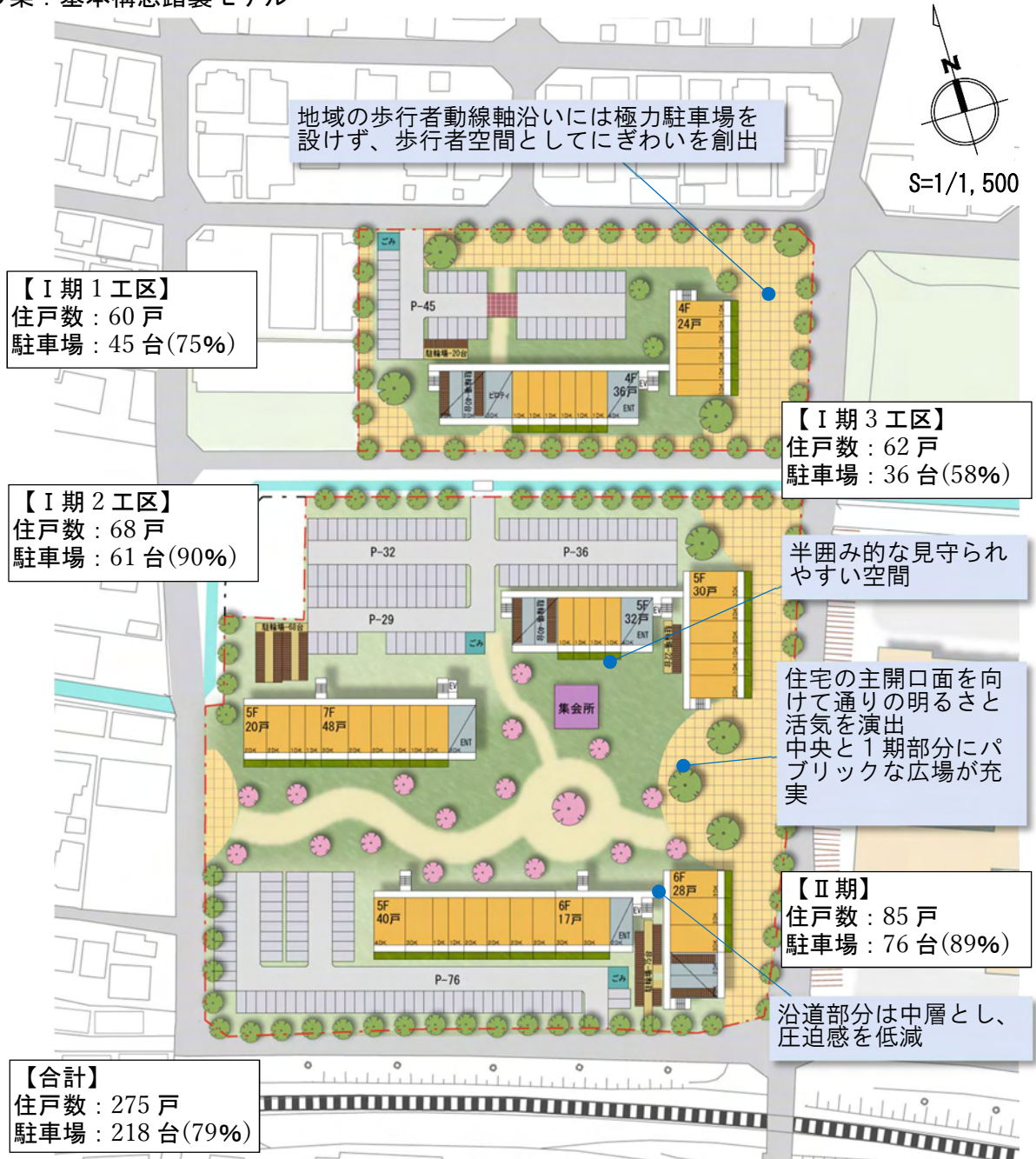


図3-16：D案配置計画モデル

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

## 第4章 事業手法の考え方

### (1) 事業手法（PFI等）の整理と検討

基本構想では、人口減少や少子高齢化の中で、市営住宅を効率的に整備・運営していくため、市営住宅の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用が期待できるPPP/PFI手法の導入を積極的に検討することを方針化しています。これを踏まえ、今後、民間活力導入可能性調査を実施していくにあたり、PFIの事業形態や事業方式などについて整理します。

#### ①PFIの事業形態

PFI事業の事業形態は、民間資金の回収方法や事業の収益性等により、サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型の3形態に区分できます。

公営住宅事業の場合、公営住宅法・地方自治法により入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等は、事業主体である地方自治体でなければ実施できません。すなわち、PFI事業者は、家賃を利用料金として徴収できないことから、地方自治体から支払われるサービス対価により事業を運営することとなります。したがって、公営住宅PFI事業は、サービス購入型が基本となります。

事業形態	内容
サービス購入型	PFI事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、公共はそれら一連のサービス購入主体となる。PFI事業者は、公共からの支払いにより事業コストを回収する。
ジョイントベンチャー型	公共と民間の両方の資金を用いて公共施設等の設計、建設、維持管理運営を行うが、事業の運営は民間が主導する。PFI事業者は、利用者から徴収する利用料金と、公共からの支出の双方によって事業コストを回収する。
独立採算型	公共からの事業許可に基づき、PFI事業者が公共施設の設計、建設、維持管理及び運営を行い、利用料金等の利用者らの収入によって事業コストを回収する。

②PFIの事業方式

公営住宅の建替におけるPFI/PPP事業は、既に全国で100件を超える実績があり、事業実施に際して民間事業者のノウハウを最大限に引き出す検討も行われてきたことから、PFI事業者の業務範囲、官民の役割分担・リスク分担等の考え方も熟成されてきました。

各事業方式には、メリット・デメリットがあり、本市の実情やニーズに合わせて望ましい方式を検討する必要があります。

■公営住宅建替事業におけるPFI事業方式の比較

	BTO方式 Build（建設） Transfer（移転） Operate（管理）	BT方式 Build（建設） Transfer（移転）	BOT方式 Build（建設） Operate（管理） Transfer（移転）
事業の流れ	民間事業者が建設し、竣工後に建物の所有権を行政に移転 事業期間中の管理も実施	民間事業者が建設し、竣工後に建物の所有権を行政に移転して 事業終了	民間事業者が建設し、事業期間中は建物を保有・管理 期間終了後に所有権を行政へ移転
国費・起債	施設整備費の45%に国庫補助補助裏に起債の充当が可能		施設整備費の45%に国庫補助（民間へ国が直接補助も可） 補助裏に起債の充当は不可
対価の支払い	施設引渡し後に完成払い、もしくは出来高払い 維持管理費は期間中の割賦払い	施設引渡し後に完成払い、もしくは出来高払い 割賦払いは不可	施設完成後に交付金分は一括払い（交付金分以外は民間資金活用による割賦払い） 維持管理費は期間中の割賦払い
地元企業の参加	事業規模、支払条件、管理業務の内容次第		民間の建物保有リスク、割賦払いへの懸念等、課題が大きい
維持管理の考え方	民間ノウハウ活用が期待できる（ただし、他の団地と別系統で管理しても合理的な内容（主にハード面）に限る）	— （市で直接管理）	民間ノウハウ活用が期待できる（ただし、他の団地と別系統で管理しても合理的な内容（主にハード面）に限る）
付帯業務（移転支援等）	いずれの方式でも、移転支援や余剰地活用などの付帯業務を付加することが可能		
PFI導入効果	管理面のノウハウのほか、団地内のコミュニティ活性化の支援なども付帯事業として考えられる	建設+付帯業務の内容に限定	管理面のノウハウのほか、団地内のコミュニティ活性化の支援なども付帯事業として考えられる



③PFIの事業範囲

先行事例における一般的な事業内容は下表のとおりです。

事業範囲	一般的な事業内容	本事業での考察
施設の設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査（敷地測量、地質調査等）</li> <li>・設計（基本設計、実施設計）・設計住宅性能評価の取得</li> <li>・電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議</li> <li>・電波障害調査・建築確認申請等の許認可等</li> </ul>	一般的な事業内容のいずれも、事業範囲とすることが可能と考えられる。
施設の建設・工事監理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既設市営住宅等の解体撤去</li> <li>・市営住宅建設工事</li> <li>・建設住宅性能評価の取得</li> <li>・化学物質の室内濃度測定等</li> </ul>	同上
入居者の移転支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮移転に関する業務（団地内仮移転、団地外仮移転）</li> <li>・賃貸借契約等に関する業務（団地外仮移転がある場合）</li> <li>・本移転に関する業務（移転に関する住民説明、モデルルーム設置等含む）等</li> </ul>	本事業では、移転は全て本移転（仮移転なし）であることから、導入のハードルは比較的低い。ただし、市内には経験のある事業者が少ない点に留意が必要。
余剰地活用業務（付帯事業）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地購入（又は定期借地）</li> <li>・社会福祉施設、生活利便施設の整備等</li> </ul>	本事業では、まとまった余剰地活用の可能性は低い。
施設の維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居管理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・修繕業務</li> </ul> <p>等</p> <p><b>※民間事業者には委託できない業務がある</b></p>	事業範囲については今後検討するが、他団地と別系統でも合理的な運営ができるハード管理（経常修繕、法定点検、空家修繕など）を中心に検討することが考えられる。

※民間事業者には委託できない業務

公営住宅法及び地方自治法により、入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等の法的措置は地方自治体に限られていると解釈されており、完全な独立採算型のPFI事業はできないと言えます。なお、それぞれ補助的な事務行為は実施可能です。

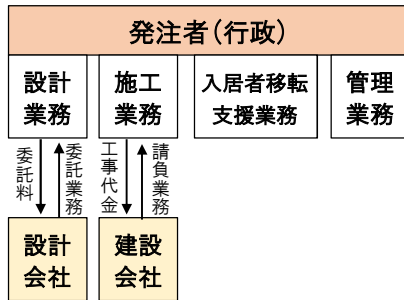
管理運営業務	根拠法
入居者の決定	公営住宅法第22条、第25条
家賃の決定、家賃の徴収	公営住宅法第16条
法的措置（明け渡し請求等）	地方自治法第231条の3

④先行事例に見られるPFI手法による公営住宅等整備の事業効果

先行事例では直接建設と比較して、下記のような効果が見られています。

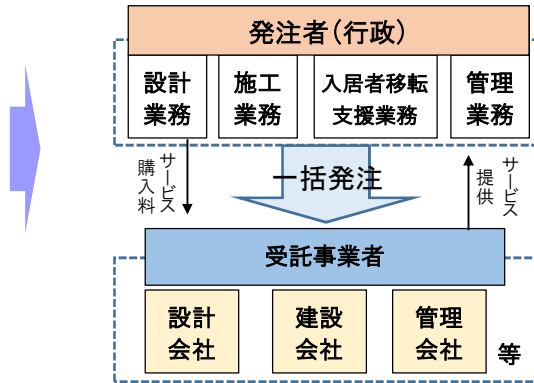
○工期短縮による、行政サービスの早期提供とコストの縮減

- ・従来方式で想定していたスケジュールよりも工期短縮が可能な提案が得られる（コスト縮減や早期移転が可能）。さらに、人員体制、工事用車両・資器材等の運用などの合理化によるコスト縮減が図れます。



※単年度ベースによる契約のため各業務毎にそれぞれ予算化・発注事務手続きが必要となる。

図4-1：従来型公共事業



※複数年度ベースでの包括契約により年度契約に伴う工期・工区区分などの制約条件が無く、合理的に行うことが可能。

図4-2：PFI事業

○性能発注による、従来方式と同等性能でコスト縮減や工期短縮等

- ・工法の提案（プレキャスト工法の採用など）を得ることにより工期短縮やコスト縮減を図ることができます。また、民間提案による資材や仕様を採用することにより、コスト縮減が可能となります。

○民間ノウハウによる良質な公営住宅設計・建設の提案

- ・オープンスペースの効果的配置（敷地内、周辺敷地への圧迫感低減）や周辺住民にも魅力的な公共空間デザインや維持管理コストにも配慮された計画の提案を得ることができます。
- ・スケルトンインフィル（設備配管を専用部分から共有部分に配置するなど）により将来の間仕切りの変更や設備更新のしやすさに配慮した計画とすることができます。

○入居者への移転支援等、入居者サービスの向上

- ・移転後のフォローに配慮された提案が得られます。（地元企業による対応、24時間の連絡窓体制の提案等）
- ・移転に際しては、単なる仮移転先の斡旋だけでなく、移転時の高齢者・障害者世帯に対する配慮も可能となります。（健康相談、社会福祉法人のバックアップによる支援等）

## (2) 補助金制度の整理

### ①補助金および交付金の整理

国の基本方針では、「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること。」とあり、地方公共団体が直営で行う場合に国庫補助がある事業について、PFI 事業を実施する場合でも従来方式と同様の国庫補助が受けられることとなっています。

公営住宅建替事業においても、この観点から BTO 方式、BT 方式だけでなく、事業期間中は民間事業者が施設の所有権を有する BOT 方式についても、従来の直接建設の場合と同等の国庫補助内容（社会資本整備総合交付金）となっています。ただし、「地方公共団体が PFI 事業を実施する際の補助金等の適用に関する国土交通省方針（平成 16 年 3 月）」では、BOT 方式に関しては以下の点について、個別プロジェクト毎に審査を行う必要があるとされています。

- ・長期安定的に公共施設等を管理・運営できるか
- ・最終的にその公共施設等が公共に移転されることが担保されているか
- ・補助金等適正化法の適用条件（目的外使用の制限、財政処分の制限等）を PFI 事業者が了承するか。

なお、国土交通省が示している社会資本整備総合交付金の重点配分対象（平成 31 年度版）において、「地域住宅計画に基づく事業」の重点配分対象としては、過年度に引き続き「PPP/PFI 等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業」が掲げられています。

### ②家賃低廉化助成

公営住宅の家賃については、公的賃貸住宅家賃低廉化事業（社会資本整備総合交付金）により助成します。助成額は、近傍同種家賃と入居者負担基準額（建替えに伴う家賃激変緩和措置後の額）との差額の 45%となります。

### ③税制優遇の整理

かつては、事業者が事業用資産を保有する BOT 方式は固定資産税等が課税されることがデメリットとされており、公共が事業ごとに最適な事業形態を採用し得るように、税のイコールフットイングを図ることが課題でした。そこで、平成 18 年度の税制改正において、サービス購入型の BOT 方式についても、従来方式や BTO 方式と同様に、固定資産税、都市計画税、不動産取得税が非課税とされることとなりました。

(3) 建替事業の比較

① 建替手順のモデル

既存住棟の入居者が建替えに伴い、他団地等への移転が生じないよう順次建替えします。

■ 2期4工区D案の場合

第1期	
<b>第1工区</b>	
<p>B棟敷地既存B1～B9棟54戸 除却 ⇒60戸建設(4F建程度) ⇒A6・7棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設11カ月 移転3カ月 (合計20カ月)</p>	
<b>第2工区</b>	
<p>A棟敷地既存A6・7棟70戸 除却 ⇒68戸建設(7F建程度) ⇒A5・8棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設14カ月 移転3カ月 (合計23カ月)</p>	
<p>A棟敷地既存A5・8棟80戸 除却 ⇒62戸建設(5F建程度) ⇒A1～4棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設12カ月 移転3カ月 (合計21カ月)</p>	
<b>第2期(第4工区)</b>	
<p>A棟敷地既存A1～4棟112戸 除却 ⇒85戸建設(6F建程度)</p> <p>解体6カ月 建設13カ月 (合計19カ月)</p> <p>※完成住戸への入居については 別事業とする</p>	

■ 2期3工区A案（B・C案も同程度）の場合

第1期	
<b>第1工区</b>	
<p>B棟敷地既存B 1～B 9棟 54戸 除却 ⇒約 80戸建設(7F 建程度) ⇒A 5～8棟より移転</p> <p>解体6カ月 建設13カ月 移転3カ月      (合計22カ月)</p>	
<b>第2工区</b>	
<p>A棟敷地既存A 5～8棟 150戸 除却 ⇒約 110戸建設(7F 建程度) ⇒A 1～4棟より移転</p> <p>解体12カ月 建設12カ月 移転3カ月      (合計27カ月)</p>	
<b>第2期（第3工区）</b>	
<p>A棟敷地既存A 1～4棟 112戸 除却 ⇒85戸建設(7F 建程度)</p> <p>解体6カ月 建設12カ月      (合計18カ月)</p> <p>※完成住戸への入居については 別事業とする。</p>	

※各工区の移転元の住棟は、主要な住棟のみを記載。

※各工区は連続して施工。ただし、事業者選定（提案書提出+入札）の実施後、契約手続きと実施設計、許認可申請を行うため、1期1工区の着工まで概ね18カ月かかると想定。

②事業スケジュールのモデル

■ A 案 (B・C 案も事業期間は同程度)

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
民間活力導入可能性調査	民間活力導入可能性調査	事業化検討	事業化検討	事業者選定	設計	基本計画等の見直し	2期事業化検討	2期事業者選定			
設計業務					設計						
第1期	第一工区 解体(B1~B9、集会所)⇒建設⇒移転(A5、A6の一部、A7・8の入居者)					解体 6か月 建設 13か月 移転 3か月	建設 12か月 移転 3か月 解体 6か月				
第2期	第二工区 解体(A5・7・8)⇒建設⇒移転(A1~4.6の入居者)⇒解体(A6)							解体 6か月 建設 12か月 移転 3か月 設計			建設 12か月
設計業務											
第1期	第一工区 解体(A1~4)⇒建設										

■ D 案

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
民間活力導入可能性調査	民間活力導入可能性調査	事業化検討	事業化検討	事業者選定	設計		基本計画等の見直し	2期事業化検討	2期事業者選定			
設計業務					設計							
第1期	第一工区 解体(B1~B9、集会所)⇒建設⇒移転(A6・7の入居者)					解体 6か月 建設 11か月 移転 3か月	建設 14か月 移転 3か月 解体 6か月					
第2期	第二工区 解体(A6・7)⇒建設⇒移転(A5・8の入居者)							建設 12か月 移転 3か月 設計				
第3期	第三工区 解体(A5・8)⇒建設⇒移転(A1~4の入居者)											
設計業務												
第1期	第一工区 解体(A1~4)⇒建設											

③概算事業費のモデル

設計・監理費 (基本・実施設計、工事監理等)	約156百万円	設計・監理費 (基本・実施設計、工事監理等)	約64百万円
建設費 (建設・特殊基礎・外構工事、解体工事)	約4,075百万円	建設費 (建設・特殊基礎・外構工事、解体工事)	約2,182百万円
移転・調査費 (地質調査、室内環境調査等、移転支援等)	約76百万円	移転・調査費 (地質調査、室内環境調査等、移転支援等)	約10百万円
維持管理費(20年程度) (EV保守、給排水・消防施設点検等)	約163百万円	維持管理費(20年程度) (EV保守、給排水・消防施設点検等)	約70百万円

設計・監理費 (基本・実施設計、工事監理等)	約64百万円
建設費 (建設・特殊基礎・外構工事、解体工事)	約2,182百万円
移転・調査費 (地質調査、室内環境調査等、移転支援等)	約10百万円
維持管理費(20年程度) (EV保守、給排水・消防施設点検等)	約70百万円

※D案：基本構想踏襲モデルの場合

#### ④事業単位についての検討

本事業においては、第1期を2～3工区、第2期を1工区と想定していますが、PFI事業の単位をどの工区でまとめるかについて以下のとおり考察します。

##### 1) 事業規模について

最も小さな単位は各工区ごとにPFI事業を実施することであり、本事業においては最小で60戸程度、最大で100戸強程度になります。PFI事業の先例では60戸程度の事例もみられるため、最小単位でも成立の可能性はあると言えますが、小規模事業による総合評価方式入札の場合、提案者側に経費と時間の負担が伴い、落選リスクに見合うメリットがないことから事業者の参画意欲を阻害する可能性があります。

逆に事業をとりまとめると、第1期事業だけで190戸、第1期+第2期事業では275戸となり、事業者にとっては参画メリットのある規模とすることができます。なお、規模を大きくまとめた場合、地元企業が参画しづらくなることが懸念されますが、本市においてはこれまでのPFI事業においても地元企業のグループが200戸程度の事業を落札しており、上述の単位であれば大きな問題はないと考えられます。

##### 2) 事業期間について

事業規模を大きくまとめた場合のリスクは、事業期間が長期化することです。長期契約による工事費変動リスクとともに、入居者状況や市営住宅需要の変化などは行政側にとっても大きなリスクになり得ます。他市の近年の事例の大半は1～2工区単位ですが、本市においては市営住宅自由ヶ丘団地建替事業において3工区にわたる事業を実施しており、地元企業には3工区程度の事業においても一定の参画は得られると考えられます。

##### 3) 全体計画の調整について

事業単位を細分化する場合は、法令要求事項への適合や団地全体の景観や空間構成を考慮し、各工区を計画する必要があります。

本事業においては、第1期1工区は独立性が保たれやすいですが、2工区以降、第2期までが一体の街区となるため、事業単位の区分には留意が必要です。第1期事業と第2期事業の間が緑地空間となるため、第1期～第2期間での事業切り替えが最も円滑と考えられます。

いずれにせよ、事業単位を分割する場合には全体の計画調整は必須と考えられます。他市の先行事例では第1期目のPFI事業者が全体のマスタープランを提案するケースが見られ、こういった先例を参考として、団地全体の計画調整を図る方策を検討します。

##### 4) まとめ

以上を踏まえると、事業の単位についてはいくつかの選択肢が考えられますが、第1期事業だけで2～3工区と5年以上の期間がかかることから、第2期事業の計画内容と事業費を当初段階で固定することのリスクは高いと考えられます。

従って、第1期(2～3工区)、第2期(1工区)の2つのPFI事業で構成することを基本として検討を進めることとします。

(4) 類似事業の調査と整理

公営住宅等の PPP/PFI 事業の先行事例は 100 件を超えます。以下に PPP/PFI 事業の先行事例の特徴をとりまとめます。

① 事業方式

初期の事例においては BTO 方式が多く、近年は BT 方式が主流となっています。BOT 方式については、徳島県の一例のみでしたが、現在、京都市営八条住宅建替事業で二例目が実施されています。

② 事業者の事業範囲

維持管理業務の内容は、初期の BTO 方式では建物・設備保守管理のみを民間事業者に委ねる事例が多くありました。近年の BTO 方式、BOT 方式は、事例数こそ少ないものの、維持管理業務内容は入居管理や修繕業務を含むなど広範に民間事業者に委ねる事例（広島県、京都府、徳島県、京都市）も増えつつあります。

余剰地活用事業については、大阪府に代表されるように大規模 BT 方式+余剰地活用というパターンが多いですが、近年では、大規模 BT 方式・余剰地なし、小規模で余剰地ありなど多様なパターンが展開されています。

なお、移転支援業務については、近年多くの事業で採用されており、公営住宅における PFI 事業の内容として定着しているといえます。

■PFI 事業による公営住宅等整備事例の分類（H30 時点で実施方針公表済みのもの）

	小規模事業 (~100 戸)	中規模事業 (100~200 戸)	大規模事業 (200 戸~)
余剰地事業「あり」	山形県 広島県 池田市	広島県 山口県 BTO 方式	徳島県、京都市 BOT 方式
	大阪府、愛知県(3 件) 浜松市	大阪府、愛知県(3 件)、 尼崎市 小松市、寝屋川市	秋田市、堺市、岡山市 広島市、大阪府(11 件) 芦屋市、神戸市(3 件) BT 方式
余剰地事業「なし」	大館市、みやき町 米沢市(3 件)、山北町 山形県(2 件)	京都府	沼津市(自由ヶ丘) BTO 方式
	高岡市、西宮市 広島県	岬町 西宮市(2 件)	西宮市 倉敷市、東大阪市 尼崎市(2 件)、吹田市 BT 方式



## ■PPP/PFI手法を活用した公営住宅・地域優良賃貸住宅等の整備事例

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数
			実施方針	着工	供用	
1 県営上安住宅（仮称）整備事業	広島県	BTO	H14.3	H16.6	H17.10	250戸
2 PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	山形県	BTO	H15.6	H17.3	H18.1	30戸
3 県営坂地区住宅整備事業	広島県及び坂町	BTO	H15.11	H17.3	H18.4	80戸
4 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H16.2	H17.1	H18.9	66戸
5 PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	京都府	BTO	H16.7	H18.2	H18.12	105戸
6 山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業	山形県及び酒田市	BTO	H16.12	H18.6	H19.7	66戸
7 大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H17.6	H19.6	H20.12	278戸
8 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	静岡県沼津市	BTO	H17.7	H18.12	H20.4	214戸
9 PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	山口県	BTO	H17.12	H19.12	H20.12	136戸
10 大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.3	H19.7	H21.12	221戸
11 県営坂地区住宅整備事業（第2期）	広島県及び坂町	BT	H18.4	H19.3	H20.4	80戸
12 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H18.4	H19.11	H22.12	248戸
13 新屋比内町市営住宅建替事業	秋田県秋田市	BT	H18.8	H19.9	H20.11	260戸
14 蓮花寺市営住宅建替事業	富山県高岡市	BT	H18.8	H20.3	H21.4	50戸
15 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟）	山形県米沢市	BTO	H18.10	H19.10	H21.4	40戸
16 PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業	大阪府堺市	BT	H18.12	H21.3	H22.11	200戸
17 大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.1	H20.5	H22.3	505戸
18 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H19.2	H20.5	H23.1	181戸
19 山形県営通町団地移転建替等事業	山形県	BTO	H20.1	H21.5	H21.11	16戸
20 小松市営川辺町住宅建替事業	石川県小松市	BT	H20.3	H20.12	H22.10	110戸
21 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H20.7	H21.8	H23.12	450戸
22 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.3	H23.5	H24.9	527戸
23 市営甲子園九番町団地第1期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H21.4	H22.2	H23.12	280戸
24 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.4	H23.5	H24.9	443戸
25 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H21.8	H23.8	H25.2	385戸
26 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）	山形県米沢市	BTO	H21.10	H22.10	H24.4	30戸
27 市営甲子園九番町団地第2期建替事業	兵庫県西宮市	BT	H22.7	H24.4	H25.9	168戸
28 県営住宅東部団地建替等整備事業	静岡県	BTO	H22.8	H24.4	H25.7	176戸

第4章 事業手法の考え方

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数	
			実施方針	着工	供用		
29	大阪府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H23.4	H25.8	H26.11	200戸
30	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3号棟）	山形県 米沢市	BTO	H23.10	H24.10	H26.4	38戸
31	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県 山北町	BTO	H23.11	H25.3	H26.4	42戸
32	市営石在町団地整備事業	兵庫県 西宮市	BT	H24.1	H25.9	H27.6	67戸
33	徳島県営住宅集約化PFI事業	徳島県	BOT	H24.2	H25.11	H26.12	300戸
34	広島市宮吉島住宅更新事業	広島県 広島市	BT	H24.3	H25.10	H27.1	200戸
35	市営新町住宅他建替え事業	秋田県 大館市	BTO	H24.3	H25.9	H28.3	67戸
36	さくら住座再生事業（第1期）	岡山県	DB	不明	H25.10	H27.4	88戸
37	ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業	佐賀県 みやき町	BTO	H24.9	H25.7	H26.4	24戸
38	町営緑ヶ丘住宅PFI事業	大阪府 岬町	BT	H24.9	H25.6	H27.10	126戸
39	大阪府営吹田高野台（1丁目）住宅民活プロジェクト	大阪府	BT	H25.5	H26.6	H28.8	330戸
40	市営武庫3住宅第1期建替事業	兵庫県 尼崎市	BT	H25.10	H27.7	H28.11	350戸
41	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業	佐賀県 みやき町	BTO	H25.10	H26.6	H27.4	24戸
42	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	大阪府 吹田市	BT	H25.12	H26.9	H29.4	240戸
43	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	兵庫県 西宮市	BT	H26.1	H27.3	H28.10	158戸
44	豊後高田市子育て支援住宅等PFI事業	大分県 豊後高田市	BTO	H26.5	H26.11	H27.8	18戸
45	市営桜の宮住宅建替事業（1期）	兵庫県 神戸市	BT	H26.7	H28	H31	450戸
46	高浜町1番住宅等大規模集約事業	兵庫県 芦屋市	BT	H26.7	H28.8	H30.4	350戸
47	寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業	大阪府 寝屋川市	BT	H26.7	H27.3	H29	143戸
48	県営住宅今沢団地建替等整備事業	静岡県	BTO	H26.8	H28.6	H29.8	220戸
49	大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト	大阪府	BT	H26.10	H28.6	H30.5	420戸
50	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業	佐賀県 みやき町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	59戸
51	大刀洗町定住促進住宅（仮称）整備事業	福岡県 大刀洗町	BTO	H26.11	H27.5	H28.4	27戸
52	公共施設再配置第1次プロジェクト	愛知県 西尾市	不明	H26.11	不明	不明	90戸
53	大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）	鹿児島県 大崎町	BTO	H27.7	不明	H29.4	24戸
54	倉敷市営中庄団地整備事業	岡山県 倉敷市	BT	H27.8	H29.2	H31.2	300戸
55	市営武庫3住宅第2期建替事業	兵庫県 尼崎市	BT	H27.10	H29.7	H31.1	570戸
56	（仮称）桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県 鹿屋市	BTO	H27.10	H28.6	H28.7	40戸
57	市営東多聞台住宅建替事業	兵庫県 神戸市	BT	H27.10	H29	H32	425戸

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数	
			実施方針	着工	供用		
58	東大阪市営上小阪東住宅建替事業	大阪府 東大阪市	BT	H27.12	H29.1	H31.11	230戸
59	つわの暮らし推進住宅整備事業	島根県 津和野町	その他	H26.7	不明	H27.3	5戸
60	竹田市定住促進住宅整備事業（仮称）	大分県 竹田市	その他	H28.7	H29.1～ 12	H30.1	28戸
61	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目） 民活プロジェクト	大阪府	BT	H28.7	不明	不明	70戸
62	浜松市営住宅初生団地集約建替事業	静岡県 浜松市	BT	H28.8	H29.2	H32	50～55戸
63	北長瀬みずほ住座再生事業	岡山県 岡山市	BT	H28.8	H30.10	H32.10	214戸
64	（仮称）松田町住宅整備事業	神奈川県 松田町	BTO	H28.10	H29.6	H30.4	49戸
65	太良町定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 太良町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	40戸
66	中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 みやき町	BTO	H28.10	H29.7	H30.4	45戸
67	池田市営石橋住宅等整備事業	大阪府 池田市	DB	H28.11	H30	H31	44戸
68	境地区定住促進住宅整備事業（仮称）	大阪府 池田市	BTO	H28.12	H29.6	H30.4	36戸
69	鹿島市中村住宅整備事業（仮称）	佐賀県 鹿島市	BTO	H28.12	H29.9	H31.1	40戸
70	（仮称）上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県 大刀洗町	BTO	H29.3	H29.8	H30.4	30戸
71	京都市八条市営住宅団地再生事業	京都府 京都市	BOT	H29.3	H30.6	H33.4	230戸
72	大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目） 及び大阪府営吹田高野台住宅（4丁目） 民活プロジェクト	大阪府	BT	H29.6	H30.3	H32	240戸
73	（仮称）岸部中住宅統合建替事業	大阪府 吹田市	BT	H29.7	H30.3	H33.1	96戸
74	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H29.6	H30.3	H32	280戸
75	基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 基山町	BTO	H29.7	H30.4	H31.4	30戸
76	市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅） 建替事業	兵庫県 尼崎市	BT	H29.10	H30.10	H32.8	140戸
77	七福団地等住宅環境整備事業（仮称）	福岡県 小竹町	BTO	H29.11	不明	不明	不明
78	本公郷改良アパート建替事業	神奈川県 横須賀市	BT	H29.12	H31.1	H38.6	260戸
79	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	兵庫県 川西市	BT	H29.12	H31.1	H33.12	167戸
80	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	大分県 別府市	BT	H29.12	H30.12	H34.1	239戸
81	市営桜の宮住宅建替事業（2期）	兵庫県 神戸市	BT	H29.12	H31.4	H35.8	800戸
82	月岡団地第3期街区建替事業	富山県 富山市	BT	H29.12	H30.12	H32.11	40戸
83	吉備中央町定住促進住宅整備事業（PFI）	岡山県 吉備中央町	BTO	H30.1	H30.6	H31.4	25戸
84	第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県 境町	BTO	H30.1	H30.6	H31.4	26戸程度

第4章 事業手法の考え方

事業名	事業主体	事業方式	実施時期			整備戸数	
			実施方針	着工	供用		
85	市宮分銅町・末広町住宅建替事業	兵庫県西宮市	BT	H30.4	H31.1	H33.6	72戸
86	愛知県宮鳴海住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.4	H30.12	H33.7	120戸
87	小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業	静岡県小山町	BTO	H30.4	H31.3	H32.7	40戸程度
88	津和野町定住推進住宅整備事業	島根県津和野町	BTO	H30.5	不明	不明	不明
89	中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業（仮称）	福岡県中間市	BTO	H30.5	H31.3	H32.4	30戸以上
90	愛知県宮上和田住宅PFI方式整備事業	愛知県	BT	H30.5	H31.3	H33.10	104戸
91	中山町公営住宅（町営中原住宅）建替事業	山形県中山町	BT	H30.7	不明	不明	不明
92	愛知県宮西春住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H30.8	H31.3	H31	105戸
93	名古屋市宮柳原荘2期整備事業	愛知県名古屋市	BT	H30.10	H31.12	H34.4	36戸
94	白雲台団地建替事業（1期）	山口県下関市	BT	H30.12	H32.1	H35.9	226戸
95	市宮桜ヶ丘団地建替事業	鹿児島県曾於市	BT	H30.12	H31.10	H33.4	38戸
96	富多地区定住促進住宅（仮称）整備事業	福岡県大刀洗町	BTO	H30.12	H31.4	R2.4	25～30戸
97	愛知県宮初吹住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H31.3	R1.10	R5.1	36戸
98	長浜市宮住宅北新団地建替整備事業	滋賀県長浜市	BT	H31.3	R1.12	R4.3	40戸
99	第3期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県境町	BTO	H31.4	R1.7	R2.3	34戸
100	愛知県宮鷺塚住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H31.4	R2.3	R5.9	48戸
101	愛知県宮野並住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	H31.4	R2.3	R5.12	84戸
102	愛知県宮上郷住宅PFI方式整備等事業	愛知県	BT	R1.5	R2.2	R5.4	24戸
103	津野町定住促進住宅整備事業（仮称）	高知県津野町	BTO	R1.7	R2.3	R3.3	8戸
104	（仮称）陵南アパート整備等事業	山形県寒河江市	BTO	R1.9	R2.6	R4.3	30戸
105	小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業	佐賀県小城市	BT	R1.9	R2.6	R4.2	50戸
106	志布志市地域優良賃貸住宅整備事業（仮称）	鹿児島県志布志市	BTO	R1.9	R2.6	R3.3	24戸
107	日ノ川団地整備事業	高知県中土佐町	BTO	R1.9	R2.9	R3.7	8戸程度
108	七福団地住宅環境整備事業（仮称）	福岡県小竹町	BT	R1.10	R2.9	R4.9	70戸
109	（仮称）行方市定住促進住宅整備事業	茨城県行方市	BTO	R1.10	R2.9	R4.2	28戸
110	三浦市子育て賃貸住宅等整備事業	神奈川県三浦市	BTO	R1.10	R2.12	R5.2	25戸

※106～110は実施方針(案)による

■PFI手法による、公営住宅等（整備戸数150～300戸）の事例

		県営上安住宅(仮称)整備事業	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト	大阪府営荻田住宅民活プロジェクト	新屋比内町市営住宅建替事業	PFIによる市営長管根団地・深井中町団地建替事業	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト
公営住宅の管理者		広島県	大阪府	沼津市	大阪府	大阪府	秋田市	堺市	大阪府	大阪府	大阪府
実施方針公表年月		H14.3	H17.6	H17.7	H18.3	H18.4	H18.8	H18.12	H19.1	H19.2	H20.7
事業手法		BT0	BT	BT0	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数		250戸	278戸	214戸	221戸	248戸	260戸	200戸	505戸	181戸	450戸
事業期間		240ヶ月	約48ヶ月	259ヶ月	約36ヶ月	約36ヶ月	240ヶ月	32ヶ月	約60ヶ月	44ヶ月	約72ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	—	○	—	○	○	—	—	○	—	○
		—	仮移転(民間)本移転	—	仮移転(民間)本移転	仮移転(民間、UR)本移転	—	—	仮移転(民間、UR・公社、団地内)本移転	—	仮移転(民間、UR・公社、団地内)本移転
	維持管理	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—
余剰地活用	○	○	—	○	○	○	○	○	○	○	
その他の公共施設	社会福祉施設 託児所	集会所、 児童遊園	—	集会所、 児童遊園	集会所、 児童遊園	集会所、 児童遊園	社会福祉施設等、 集会所、 児童遊園	キッズルームなどの子育て支援	子育て支援サービス、 集会所、 児童遊園	児童遊園	集会所、 児童遊園
特定事業選定時のVFM		19.00%	9.00%	4.00%	5.00%	5.00%	14.00%	7.00%	7.00%	6.00%	4.50%

		県営住宅今沢団地建替等整備事業	大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	市営甲子園九番町団地第1期建替事業	大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	市営甲子園九番町団地第2期建替事業	県営住宅東部団地建替等整備事業	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	徳島県県営住宅集約化PFI事業	広島市営吉島住宅新事業
公営住宅の管理者		静岡県	大阪府	西宮市	大阪府	大阪府	西宮市	静岡県	大阪府	徳島県	広島市
実施方針公表年月		H26.8	H21.3	H21.4	H21.4	H21.8	H22.7	H22.8	H23.4	H24.2	H24.3
事業手法		BT0	BT	BT	BT	BT	BT	BT0	BT	BOT	BT
公営住宅整備戸数		220戸	527戸	280戸	443戸	385戸	168戸	176戸以上	200戸	300戸	200戸
事業期間		178ヶ月	約72ヶ月	24ヶ月	54ヶ月	約72ヶ月	40ヶ月	188ヶ月	約36ヶ月	252ヶ月	最大42ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	—	○	—	○	○	—	—	○	○	○
		—	仮移転(民間、UR、他府営)本移転	—	仮移転(民間、UR・公社、団地内)本移転	仮移転(民間、UR、他府営)本移転	—	—	仮移転(用地内、他市営、UR)本移転	本移転	仮移転(用地内、他市営、UR)本移転
	維持管理	○	—	—	—	—	—	○	—	○	—
余剰地活用	—	○	—	○	○	—	—	○	○	○	
その他の公共施設		集会所、 児童遊園	—	集会所、 公共広場、広場等	集会所、 児童遊園	プレイロット		—	—	各団地に高齢者向け住宅や医療、介護支援サービス	—
特定事業選定時のVFM		—	5.40%	9.00%	2.10%	5.10%	9.00%	—	3.80%	14.00%	12～13%

第4章 事業手法の考え方

		大阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト	市営武庫3住宅第1期建替事業	吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業	市営甲子園春風町団地第1期建替事業	市営桜の宮住宅建替事業(1期)	高浜町1番住宅等大規模集約事業	大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト	倉敷市営中庄団地整備事業	市営武庫3住宅第2期建替事業	市営東多間台住宅建替事業
公営住宅の管理者		大阪府	尼崎市	吹田市	西宮市	神戸市	芦屋市	大阪府	倉敷市	尼崎市	神戸市
実施方針公表年月		H25.5	H25.10	H25.12	H26.1	H26.7	H26.7	H26.10	H27.8	H27.10	H27.10
事業手法		BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数		330戸	350戸	240戸	158戸	450戸	350戸	420戸	300戸	570戸	425戸
事業期間		60ヶ月	54ヶ月	48ヶ月	36ヶ月	57ヶ月	36ヶ月	約60ヶ月	41ヶ月	66ヶ月	約60ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		仮移転(用地内)本移転	仮移転(用地内)本移転	仮移転(他市営)本移転	本移転	仮移転本移転	仮移転(他市営)本移転	本移転	仮移転(用地内)本移転	—	仮移転(他市営)本移転
	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
余剰地活用	○	—	—	—	○	○	○	—	—	○	
その他の公共施設		集会所 児童遊園 コミュニティ広場	コミュニティ広場	—	集会所、LSA室、児童遊園	コミュニティハウス	消防施設 社会福祉施設	—	—	—	—
特定事業選定時のVFM		7.10%	9.00%	13.80%	5.10%	5.00%	13.00%	7.10%	8.00%	9.00%	5.20%

		東大阪市営上小阪東住宅建替事業	北長瀬みずほ住座再生事業	京都市八条市営住宅団地再生事業	大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)民活プロジェクト	愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業	本公郷改良アパート建替事業	川西市花屋敷団地等建替PFI事業	別府市亀川地区市営住宅集約建替事業	市営桜の宮住宅建替事業(2期)	白雲台団地建替事業(1期)
公営住宅の管理者		東大阪市	岡山市	京都市	大阪府	愛知県	横須賀市	川西市	別府市	神戸市	下関市
実施方針公表年月		H27.12	H28.8	H29.3	H29.6	H29.6	H29.12	H29.12	H29.12	H29.12	H30.12
事業手法		BT	BT	BOT	BT	BT	BT	BT	BT	BT	BT
公営住宅整備戸数		230戸	214戸	230戸	240戸	280戸	260戸	167戸	239戸	800戸	226戸
事業期間		38ヶ月	45ヶ月	153ヶ月	約36ヶ月	約60ヶ月	100ヶ月	約60ヶ月	52ヶ月	82ヶ月	46ヶ月
業務範囲	設計建設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	移転支援	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○
		本移転	本移転	本移転	仮移転本移転 退去者支援	本移転	—	仮移転(民間)本移転	仮移転本移転	仮移転(民間)本移転	仮移転(市営)本移転
	維持管理	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—
余剰地活用	—	○	○	○	○	○	○	—	—	○	
その他の公共施設		—	保育園	—	—	保育所、多機能型事業所	福祉NPO拠点	集会所、オープンスペース	—	暮らし賑わい施設(農産物直売所、カフェ、食堂、ライブラリー、薬局、クリニック)	—
特定事業選定時のVFM		6.00%	—	32%程度	3.10%	5.80%	13.40%	4.00%	5.38%	4.00%	—

## 巻末資料 入居者アンケート調査

### (1) 調査概要

#### ①調査の目的

今沢団地の建替えの調査・検討の参考にするため、居住者の意向を調査することを目的とします。

#### ②調査対象

今沢団地のA1～A8棟に入居中の全世帯（210世帯）を対象とし、世帯主に回答を求めました。

#### ③調査方法

調査票を各住戸のポストに投函し、住棟ごとに回収場所を決めて回収しました。

#### ④調査期間

令和元年9月11日～令和元年9月24日

### (2) 調査結果及び分析

#### ①調査票の回収状況

配布210票のうち、136票を回収し、回答率は64.8%となりました。

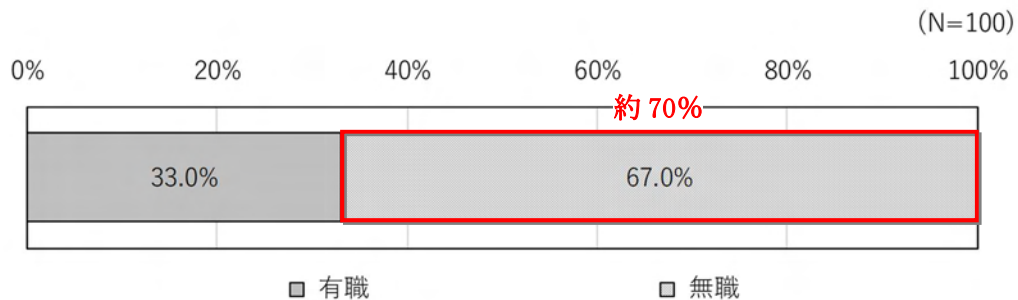
配布票数 (A)	回収票数 (B)	回答率 (B/A*100)
210票	136票	64.8%

#### ②世帯の状況について

○世帯主の就業状況（問1）（無回答を除き集計）

- ・「無職」が約70%を占めました。

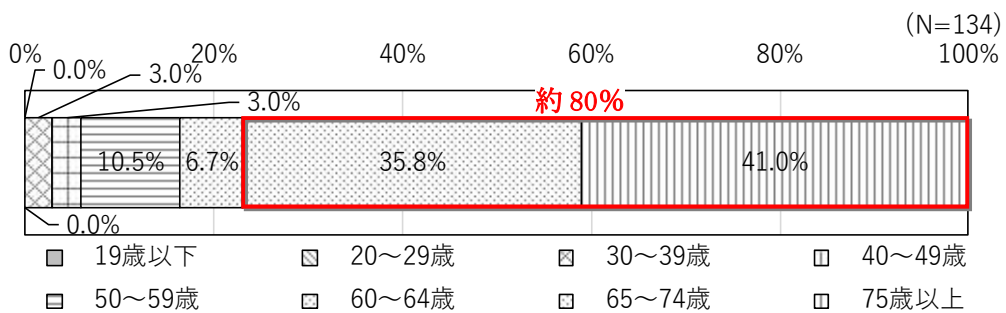
	回答件数	回答割合
有職	33	33.0%
無職	67	67.0%
合計	100	100.0%



○世帯主の年齢（問2）（無回答を除き集計）

- ・60歳以上が約80%を占めました。

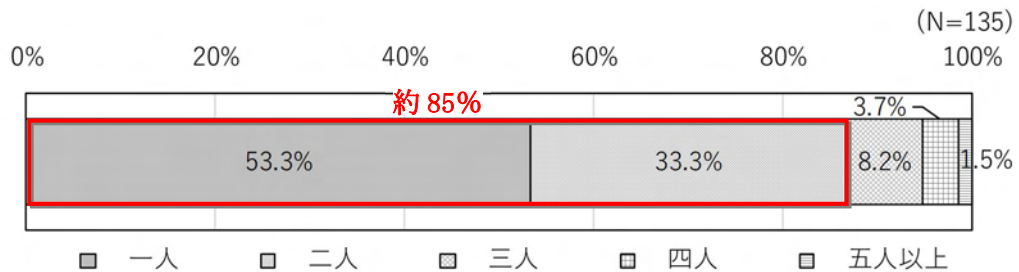
	回答件数	回答割合
19歳以下	0	0.0%
20～29歳	0	0.0%
30～39歳	4	3.0%
40～49歳	4	3.0%
50～59歳	14	10.5%
60～64歳	9	6.7%
65～74歳	48	35.8%
75歳以上	55	41.0%
合計	134	100.0%



○世帯人員（問2）（無回答を除き集計）

- ・「一人」世帯が約半数を占めて最も高く、次いで「二人」世帯が約35%となりました。
- ・二人以下の世帯が、全体の約85%を占めました。

	回答件数	回答割合
一人	72	53.3%
二人	45	33.3%
三人	11	8.1%
四人	5	3.7%
五人以上	2	1.5%
合計	135	100.0%

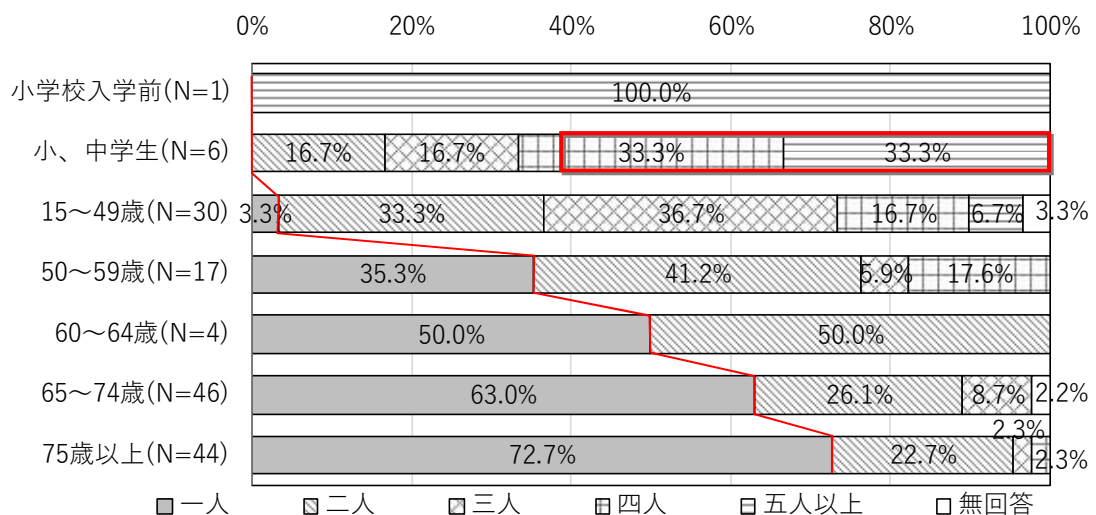




○各年代の居る世帯の世帯人員（問3）（無回答を除き集計）

- ・「小学校入学前」の者がいる世帯は、1世帯のみでした。
- ・「小、中学生」の者がいる世帯は、「四人世帯」、「五人世帯」の割合が高くなりました。
- ・より年齢の高い世帯員がいる世帯ほど、「一人世帯」の割合が高くなる傾向にあります。

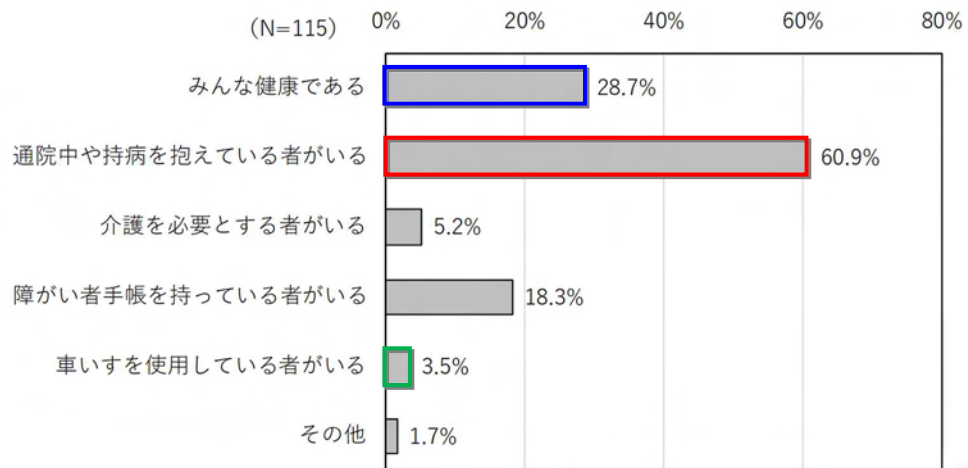
	一人	二人	三人	四人	五人以上	無回答	合計
小学校入学前	0	0	0	0	1	0	1
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
小、中学生	0	1	1	2	2	0	6
	0.0%	16.7%	16.7%	33.3%	33.3%	0.0%	100.0%
15～49歳	1	10	11	5	2	1	30
	3.3%	33.3%	36.7%	16.7%	6.7%	3.3%	100.0%
50～59歳	6	7	1	3	0	0	17
	35.3%	41.2%	5.9%	17.6%	0.0%	0.0%	100.0%
60～64歳	2	2	0	0	0	0	4
	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
65～74歳	29	12	4	0	0	1	46
	63.0%	26.1%	8.7%	0.0%	0.0%	2.2%	100.0%
75歳以上	32	10	1	1	0	0	44
	72.7%	22.7%	2.3%	2.3%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	70	42	18	11	5	2	148
	47.2%	28.4%	12.2%	7.4%	3.4%	1.4%	100.0%



○家族の健康状態（問4） （無回答を除き集計）

- ・「通院中や持病を抱えている者がいる」世帯は半数を超え、最も高くなりました。
- ・「みんな健康である」世帯は約25%となっており、多くの世帯が健康状態に不安を抱えている者がいると考えられます。
- ・「車いすを使用している者がいる」世帯は3.5%で4世帯となりました。

	回答件数	回答割合
みんな健康である	33	28.7%
通院中や持病を抱えている者がいる	70	60.9%
介護を必要とする者がいる	6	5.2%
障がい者手帳を持っている者がいる	21	18.3%
車いすを使用している者がいる	4	3.5%
その他	2	1.7%



○車での来訪者について（訪問頻度）（問5）

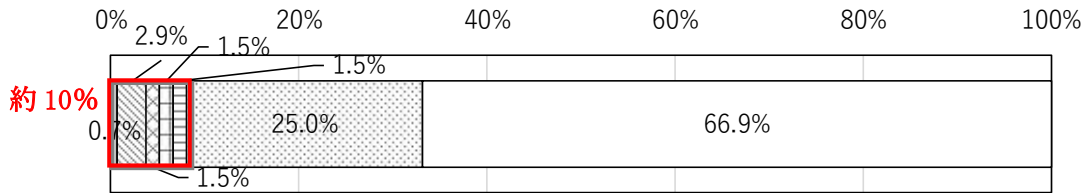
※どの項目も無回答が高くなっていますが、純粋な無回答者に加え、来訪が無い人が含まれていると推察されます。

《訪問介護（ホームヘルパーなど）・訪問看護など》

- ・「数か月に一度」以上の訪問がある世帯は約 10%となりました。

	ほぼ毎日	週3~4日	週1~2日	月1~3回	数か月に1度	ほぼなし	無回答	合計
訪問介護（ホームヘルパー）、訪問看護など	1	4	2	2	2	34	91	136
	0.7%	2.9%	1.5%	1.5%	1.5%	25.0%	66.9%	100.0%

(N=136)



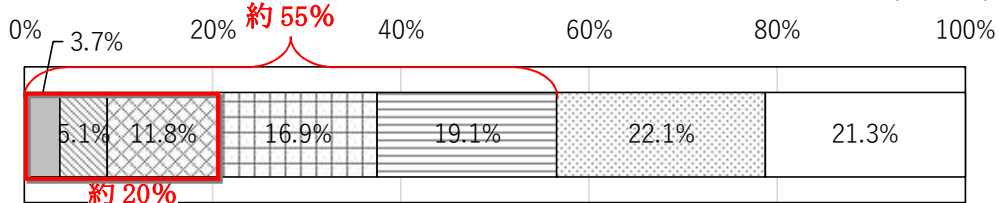
□ ほぼ毎日 □ 週3~4日 □ 週1~2日 □ 月1~3回 □ 数か月に1度 □ ほぼなし □ 無回答

《ご家族・友人など》

- ・「数か月に一度」以上の訪問がある世帯は、全体の約 55%となりました。
- ・「週に 1~2 日」以上の訪問がある世帯は、全体の約 20%となりました。

	ほぼ毎日	週3~4日	週1~2日	月1~3回	数か月に1度	ほぼなし	無回答	合計
ご家族・友人など	5	7	16	23	26	30	29	136
	3.7%	5.1%	11.8%	16.9%	19.1%	22.1%	21.3%	100.0%

(N=136)



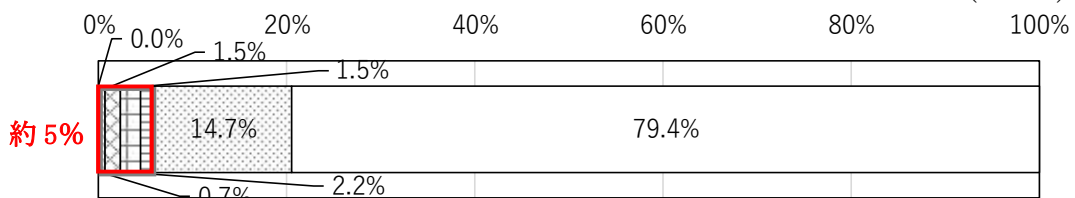
□ ほぼ毎日 □ 週3~4日 □ 週1~2日 □ 月1~3回 □ 数か月に1度 □ ほぼなし □ 無回答

《その他》

- ・「数か月に一度」以上の訪問がある世帯は、全体の約 5%となりました。

	ほぼ毎日	週3~4日	週1~2日	月1~3回	数か月に1度	ほぼなし	無回答	合計
その他	0	1	2	3	2	20	108	136
	0.0%	0.7%	1.5%	2.2%	1.5%	14.7%	79.4%	100.0%

(N=136)

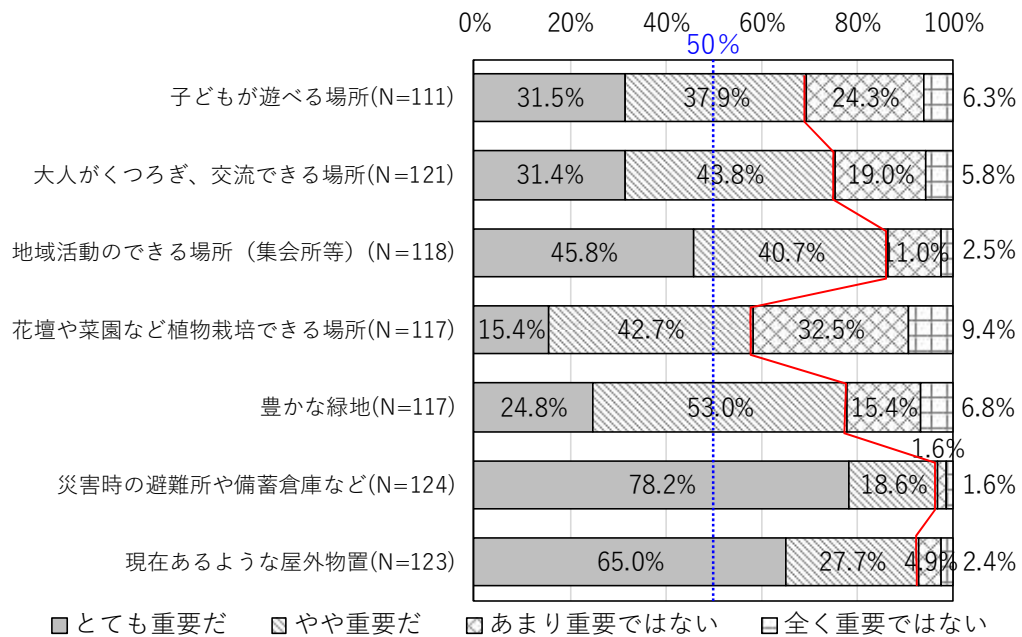


□ ほぼ毎日 □ 週3~4日 □ 週1~2日 □ 月1~3回 □ 数か月に1度 □ ほぼなし □ 無回答

③建替えについて

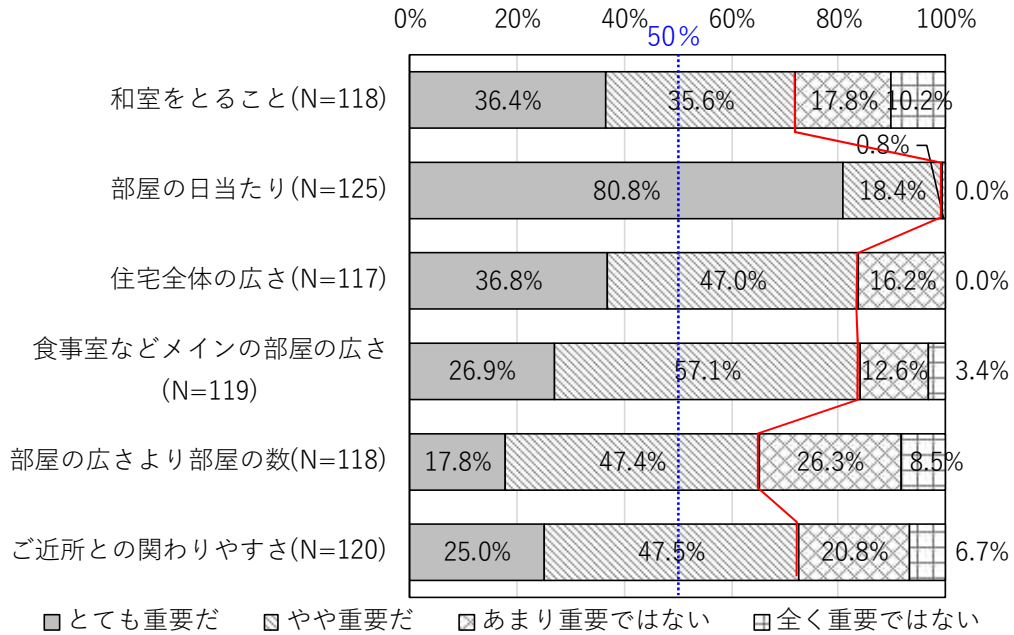
○建替え後の団地において重要な場所（問6）（無回答を除き集計）

- ・「とても重要だ」の割合が半数を超えたのは「災害時の避難所や備蓄倉庫など」「現在あるような屋外物置」でした。
- ・「大人がくつろぎ、交流できる場所」「地域活動のできる場所（集会所等）」「豊かな緑地」についても重要度が高くなりました。
- ・「とても重要だ」「やや重要だ」をあわせた割合は、全ての項目で半数を超えました。



○建替え後の住棟・住戸内において重要なこと（問7）（無回答を除き集計）

- ・「とても重要だ」の割合が半数を超えたのは「部屋の日当たり」。
- ・「とても重要だ」「やや重要だ」をあわせた割合は、全ての項目で半数を超えました。



○建替え後の団地・住棟・住戸内について重要なこと（問8）（前記したものの以外（抜粋））

（住戸内について）

一人住まいの方でも人が訪ねて会話しやすいような計画／トイレと寝室が近い方がよい／室内を車いすで動けるように／間仕切り壁を取り外せ、広いワンルームにできるように／湿気やカビ対策／風呂の追い炊き機能／収納スペースを多く など

（団地内の設備について）

エレベーターの設置／バリアフリー化／車が入れない、子どもが安全に遊べる場所をつかってほしい／夜間の照明／掃除のしやすい共用部 など

（併設施設について）

老人ホームなど、高齢者が憩える場をつかってほしい／スーパーがほしい など

（その他）

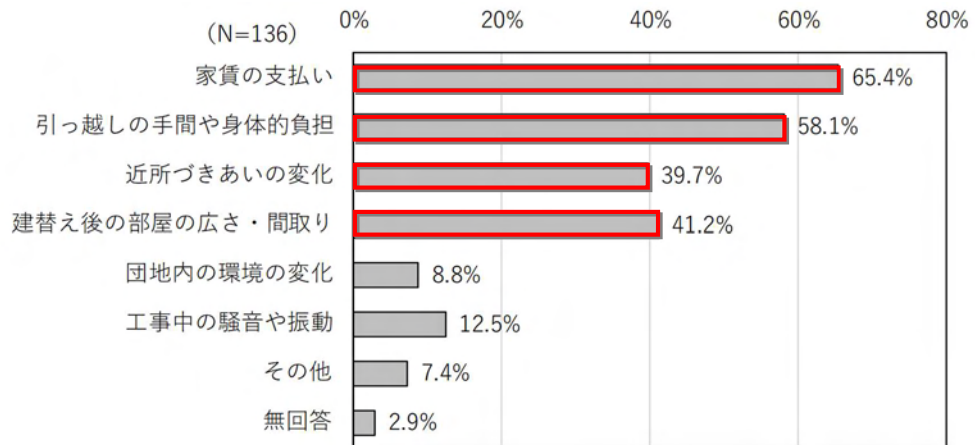
玄関のドアを向かい合わせにしないほしい など

○建替え計画にあたって、不安なこと（問9）

※無回答には、純粋な無回答者と不安が無い人が含まれていると推察されます。

- ・「家賃の支払い」「引っ越しの手間や身体的負担」が半数を超えました。
- ・「近所づきあいの変化」「建替え後の部屋の広さ・間取り」も約40%となりました。

	回答件数	回答割合
家賃の支払い	89	65.4%
引っ越しの手間や身体的負担	79	58.1%
近所づきあいの変化	54	39.7%
建替え後の部屋の広さ・間取り	56	41.2%
団地内の環境の変化	12	8.8%
工事中の騒音や振動	17	12.5%
その他	10	7.4%
無回答	4	2.9%

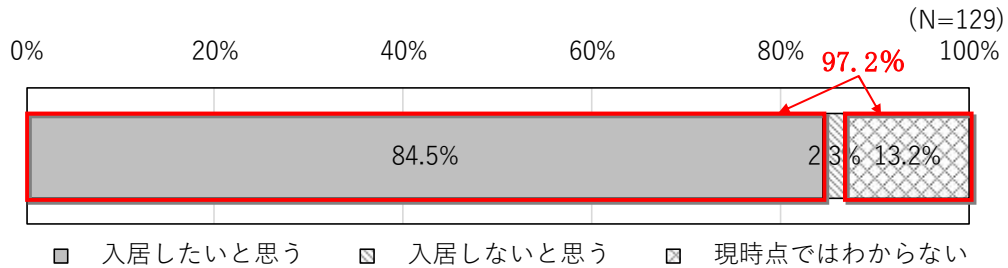


④建替え住宅への入居の意向について

○入居の意向（問 10）（無回答を除き集計）

- ・「入居したいと思う」が最も高く約 85%となりました。
- ・「入居しないと思う」は 2.3%に留まるため、ほぼ全ての世帯が入居する可能性があると言えます。

	回答件数	回答割合
入居したいと思う	109	84.5%
入居しないと思う	3	2.3%
現時点ではわからない	17	13.2%
合計	129	100.0%

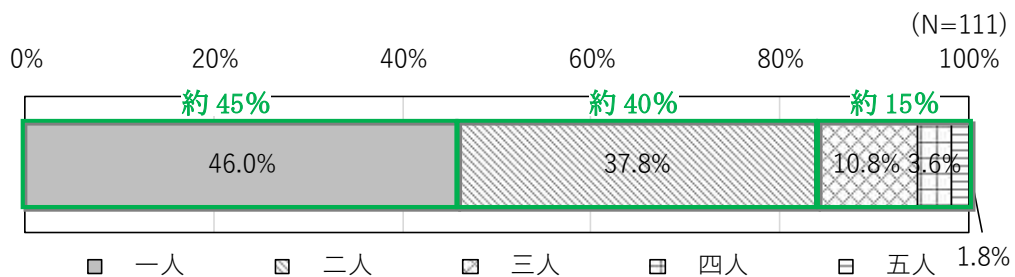


《入居人数》（無回答を除き集計）

※「入居したいと思う」と回答した世帯に限った設問だったが、「現時点ではわからない」と回答した世帯の一部も、本設問について回答していたため、あわせて集計した。

- ・「一人」が約 45%と最も高く、次いで「二人」が約 40%、三人以上が約 15%となった。

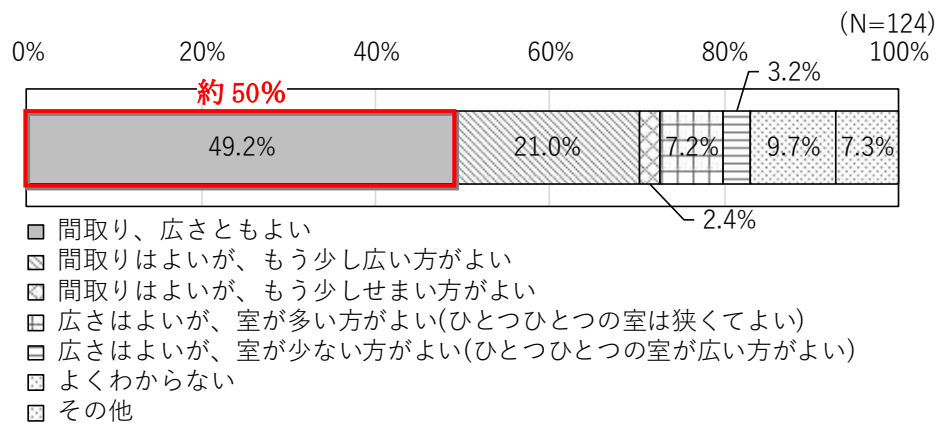
	回答件数	回答割合
一人	51	46.0%
二人	42	37.8%
三人	12	10.8%
四人	4	3.6%
五人	2	1.8%
合計	111	100.0%



○自身が入居することになる住戸について（問11） （無回答を除き集計）

- ・「間取り、広さともよい」が約50%と最も高い、次いで「間取りはよいが、もう少し広い方がよい」が約20%となりました。

	回答件数	回答割合
間取り、広さともよい	61	49.2%
間取りはよいが、もう少し広い方がよい	26	21.0%
間取りはよいが、もう少しせまい方がよい	3	2.4%
広さはよいが、室が多い方がよい(ひとつひとつの室は狭くてよい)	9	7.2%
広さはよいが、室が少ない方がよい(ひとつひとつの室が広い方がよい)	4	3.2%
よくわからない	12	9.7%
その他	9	7.3%
合計	124	100.0%



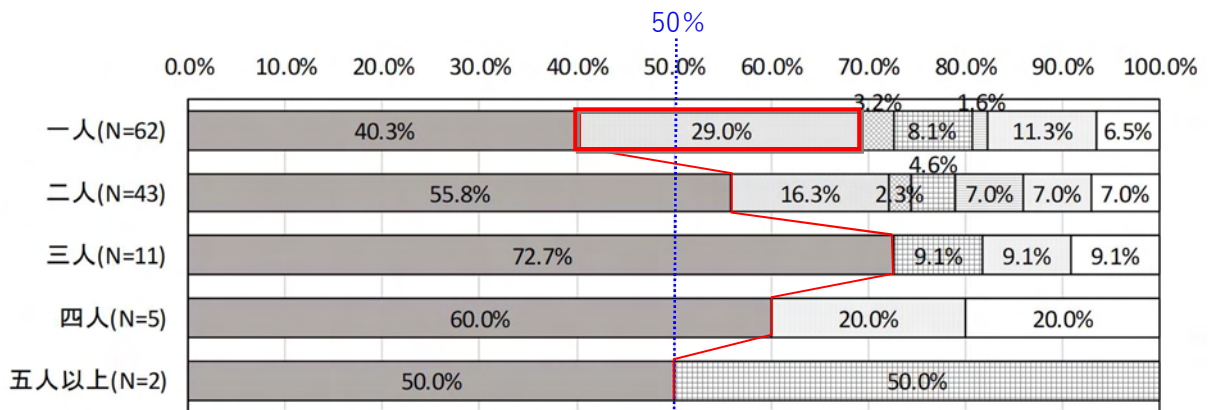


《世帯人員別》

- ・一人世帯を除き、「間取り、広さともよい」が50%以上となりました。
- ・一人世帯は他世帯に比べ、「間取りはよいが、もう少し広い方がよい」が約30%とやや高い、二人世帯も約15%と高くなっています。

※四人・五人以上世帯については、集計母数が少なくなっている。

	間取り、広さともよい	間取りはよいが、もう少し広い方がよい	間取りはよいが、もう少しせまい方がよい	広さはよいが、室が多い方がよい(ひとつひとつの室は狭くてよい)	広さはよいが、室が少ない方がよい(ひとつひとつの室が広い方がよい)	よくわからない	その他	合計
一人	25	18	2	5	1	7	4	62
	40.3%	29.0%	3.2%	8.1%	1.6%	11.3%	6.5%	100.0%
二人	24	7	1	2	3	3	3	43
	55.8%	16.3%	2.3%	4.6%	7.0%	7.0%	7.0%	100.0%
三人	8	0	0	1	0	1	1	11
	72.7%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	9.1%	9.1%	100.0%
四人	3	0	0	0	0	1	1	5
	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	100.0%
五人以上	1	0	0	1	0	0	0	2
	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%



- 間取り、広さともよい
- 間取りはよいが、もう少し広い方がよい
- 間取りはよいが、もう少しせまい方がよい
- 広さはよいが、室が多い方がよい(ひとつひとつの室は狭くてよい)
- 広さはよいが、室が少ない方がよい(ひとつひとつの室が広い方がよい)
- よくわからない
- その他

参考1：案内文

沼津市営住宅今沢団地の建替えに係るアンケート調査へのご協力をお願い

平素より、本市の市営住宅事業にご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。  
本市では市営住宅今沢団地(B棟、A1～A8棟)の建替に伴う調査・検討を進めています。  
そのため、市営住宅今沢団地にお住まいの皆様には現在のご意見・ご意向をお聞きし、検討資料等に反映したいと考えております。  
調査結果は、上記の目的以外には使用せず、個々の調査内容、個人情報などを公表することは決してありません。また、本アンケートは、皆様の意向を把握するためのものであり、回答した内容を決定・お約束するものではありません。  
昨年度に引き続きのお願いではございますが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力のほどをお願い申し上げます。

令和元年9月

沼津市建設部住宅営繕課

ご記入方法のお願い

1. 世帯主の方がお答えください。ご家族についてお伺いする質問もありますのでご家族で相談の上、ご記入願います。
2. アンケートの記入方法
  - ① 質問は第1問から順に、最後までお答えください。
  - ② 質問には、回答を記入、または、あてはまる番号を○で囲んでお答えください。
  - ③ 「その他( )」を選んだ場合は、カッコの中にできるだけ詳しく記入ください。
  - ④ 間違った際は、二重線(=)で訂正して、新たな回答を記入してください。  
(記入例 ①.いる ~~②.いない~~)
3. アンケート調査票の回収
  - ① ご記入が終わりましたら、抜けているところ、答え忘れたところがないかもう一度お確かめください。
  - ② アンケート調査票は、  
「同封の返信用封筒」に入れ、9月20日(金)までにA-1棟の1階と2階の間の踊場にある402号室の郵便受けに投函してください。(郵便受けに「アンケートはこちらへ」の札が貼ってあります。)
4. ご不明な点や疑問点などがございましたら、下記までお問い合わせください。  
沼津市役所 住宅営繕課 担当:森山、室伏 (電話 055-934-4792)

参考2：調査票

**げんざい**  
**現在の暮らしについて**

問1 どちらにお住まいですか。 ( )号棟 ( )号室

問2 下表の①～③の項目について、それぞれあてはまるものを1つだけ選び、番号に○印をつけてください。

① あなた(世帯主)の就業状態	1. 有職 2. 無職
② あなた(世帯主)の年齢	1. 19歳以下 2. 20～29歳
	3. 30～39歳 4. 40～49歳
	5. 50～59歳 6. 60～64歳
	7. 65～74歳 8. 75歳以上
③ 家族数(世帯主を含む)	1. 一人 2. 二人 3. 三人 4. 四人 5. 五人以上

問3 同居されているご家族の方(世帯主の方を除く)の年齢にあてはまるものすべてに○印をつけ、人数を書いてください。

1. 小学校入学前 ( )人	2. 小、中学生 ( )人
3. 15～49歳 ( )人	4. 50～59歳 ( )人
5. 60～64歳 ( )人	6. 65～74歳 ( )人
7. 75歳以上 ( )人	

問4 あなたと同居者全員の健康状態はいかがですか。あてはまるものすべてに○をつけ、人数を書いてください。

1. みんな健康である	
2. 通院中や持病を抱えている者がいる	( )人
3. 介護を必要とする者がいる	( )人
4. 障がい者手帳を持っている者がいる	( )人
5. 車いすを使用している者がいる	( )人
6. その他 ( )	

裏ページに続きます

問5 あなたあるいは同居されているご家族が、車での来訪を受けることはどのくらいありますか。次の①～③について、その頻度として最も近いものを1～6から選び、○をつけてください。また、来訪する時間帯がほしい決まっている場合は、その時間を記入してください。

※ 来訪者用駐車場がどれくらい必要かを調べるためですので、**相手が車で来る回数を**こたえてください。

①訪問介護(ホームヘルパー)、訪問看護など	1. ほぼ毎日 4. 月1～3回 来訪する時間帯 ( )～( )	2. 週3～4日 5. 数か月に1度	3. 週1～2日 6. ほぼなし
②ご家族・友人など	1. ほぼ毎日 4. 月1～3回 来訪する時間帯 ( )～( )	2. 週3～4日 5. 数か月に1度	3. 週1～2日 6. ほぼなし
③ その他 ⇒具体的に ( )	1. ほぼ毎日 4. 月1～3回 来訪する時間帯 ( )～( )	2. 週3～4日 5. 数か月に1度	3. 週1～2日 6. ほぼなし

**たてか  
建替えについて**

問6 建替え後の団地内に、次のような場所をとることは重要だと思いますか。それぞれ1～4からあてはまるもの1つを選び、番号に○をつけてください。

	とても重要だ	やや重要だ	あまり重要ではない	全く重要ではない
①子どもが遊べる場所	1	2	3	4
②大人がくつろぎ、交流できる場所	1	2	3	4
③地域活動のできる場所(集会所等)	1	2	3	4
④花壇や菜園など植物栽培できる場所	1	2	3	4
⑤豊かな緑地	1	2	3	4
⑥災害時の避難所や備蓄倉庫など	1	2	3	4
⑦現在あるような屋外物置	1	2	3	4

問7 建替え後の建物・住戸内については、どのようなことが重要だとお考えですか。それぞれ1～4からあてはまるもの1つを選び、番号に○をつけてください。

	とても重要だ	やや重要だ	あまり重要ではない	全く重要ではない
①和室をとること	1	2	3	4
②部屋の日当たり	1	2	3	4
③住宅全体の広さ	1	2	3	4
④食事室などメインの部屋の広さ	1	2	3	4
⑤部屋の広さより部屋の数	1	2	3	4
⑥ご近所との関わりやすさ	1	2	3	4

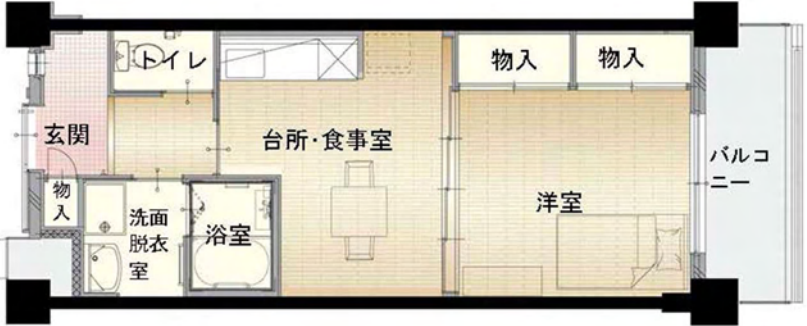

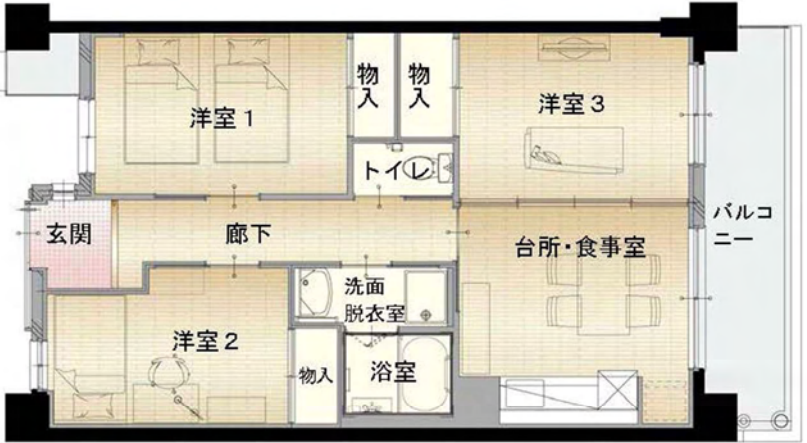
問8 団地内や建物・住戸内の計画で、問6、7であげた以外に重要だと考えることがございましたら、具体的にお書きください。

問9 建替計画にあたって不安に感じる場合がございますか。次のうち、あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 家賃の支払い
  2. 引っ越しの手間や身体的負担（※費用は、基準に基づき、市が負担します）
  3. 近所づきあいの変化
  4. 建替え後の部屋の広さ・間取り
  5. 団地内の環境の変化（具体的に： \_\_\_\_\_）
  6. 工事中の騒音や振動
  7. その他（ \_\_\_\_\_ ）

裏ページに続きます

下記は、平成 27～28 年度に建替えた「沼津市営住宅八重団地」の住戸の間取りと家賃です。これを参考に、**次のページの設問**に教えてください。

<p><b>1人世帯用の住戸</b> (1DK)</p> <p>住戸面積：約 40 ㎡ 家賃：17,600 円 ～26,200 円</p>	
<p><b>2人世帯用の住戸</b> (2DK)</p> <p>住戸面積：約 50 ㎡ 家賃：22,900 円 ～34,100 円</p>	
<p><b>3人以上の世帯用の住戸</b> (3DK)</p> <p>住戸面積：約 60 ㎡ 家賃：25,400 円 ～38,800 円</p>	

※家賃は、収入によって変わります（収入が多い方は、上記以上の負担となる場合があります）。

※これは八重団地での例であり、今沢団地の住戸の間取りや家賃は、これと同じものになるとは決まっています。

次ページに続きます







沼津市営住宅今沢団地建替基本計画

令和 2 年 3 月

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/>