

沼津市営住宅今沢団地建替基本計画 概要版

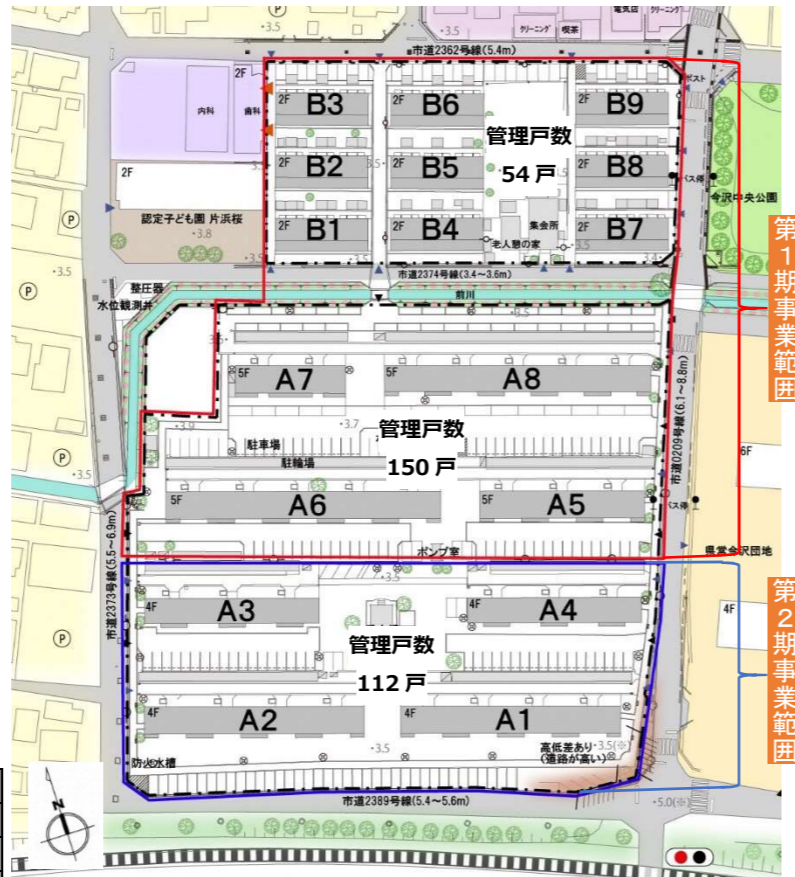
1. 背景・目的

全国的な少子高齢化、人口減少が急速に進展しており、今沢団地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とともに、施設の老朽化、居住性等が課題となっている。このような課題を踏まえ、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」を策定し、整備の基本理念や基本方針をとりまとめた。

本計画は、基本構想を踏まえ、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について具体化したものです。

住棟名	現入居世帯数				計
	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯	
A1-8	122	69	13	9	213
	57.3%	32.4%	6.1%	4.2%	

<現況図>



2. 建替戸数の検討

「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画」等の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の合理性、若者世帯等の新規受入れを考慮し、建替戸数を275戸程度とする。
※若者世帯等：若者世帯と子育て世帯

住棟名	管理戸数	現入居世帯数	建替戸数
今沢団地	B1-9	54戸	1期 約190戸
	A5-8	150戸	
	A1-4	112戸	
合計	316戸	213世帯	2期 約85戸
			約275戸

3. 住戸タイプと配分計画の検討

現入居世帯用の住戸を確保するとともに、少子高齢化による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、若者世帯等の入居促進を考慮した配分計画とする。

※2期については、事業着手前に改めて状況を勘案し、配分を精査する。

※車椅子乗用車向け住戸は、5戸程度を整備

		1DK	2DK	3DK	4DK	合計
第1期	現入居世帯用	102戸	51戸	12戸	5戸	170戸
	新規公募(若者)	0戸	9戸	9戸	2戸	20戸
	計画戸数	102戸	60戸	21戸	7戸	190戸
第2期	新規公募(一般)	10戸	16戸	16戸	3戸	45戸
	新規公募(若者)	0戸	19戸	19戸	2戸	40戸
	計画戸数	10戸	35戸	35戸	5戸	85戸
全体	戸数	112戸	95戸	56戸	12戸	275戸
	型別割合	41%	35%	20%	4%	100%

4. 若者世帯等の入居促進の検討

今沢団地は少子高齢化に伴う高齢者単身世帯の増加が課題となっているため、優先入居制度を導入し、若者世帯等の入居促進を目指す。若者世帯等の優先入居の施策については、「優先応募枠の設定」を基本とし、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「特定目的住宅の指定」を導入することで、若者世帯等の入居を促進する。

施策	内容	利点
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。	対象世帯を確実に入居させることができる。
特定目的住宅の指定	多子世帯向け等、入居対象の世帯属性を絞った住戸を設定する。	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、ハードと連動した優先入居が可能。

5. 福祉施設等の導入の検討

100戸以上の公営住宅の建替えに伴い、福祉施設等の導入を検討することや、基本構想で方針化した「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」を踏まえ、庁内関係課や福祉事業者とヒアリングを実施した。その結果、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た。

現在、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る。継続するためには、使用用途の考え方などに課題があるが、入居者を中心とした生活相談や専門家による生活の見守りにより、住人の安心・安全等の居住環境を向上が期待されるため、導入の可能性について、引き続き検討する。

6. 共同施設等の整備の検討

○駐車場について

・現入居者の車保有率(60%程度)、新たに入居する若者世帯等および来訪者用等の駐車場を考慮して、右表の台数を確保する。

	台数	1戸あたりの台数
1期	142台	約0.75台/戸
2期	76台	約0.89台/戸
全体	218台	約0.79台/戸

○駐輪場について

・1戸あたり1台の駐輪場を各棟にバランスよく設置する。

○ゴミ置場について

・ゴミ置場は、各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する。

※オープンスペースや集会所については、次ページに記載

7. 災害対策の検討

○浸水対策

・各棟1階および集会所の床高は、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する。
・雨水調整槽の設置などによる浸水対策や、透水性のある歩道舗装等の整備により雨水の地盤浸透を促進する。

○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する。

○津波・大規模浸水時の避難場所

・屋上の一部を一時避難スペースとし、想定外の津波や大規模浸水時の避難場所を確保する。

8. 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、見守られやすい**コモンスペースの確保**（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）

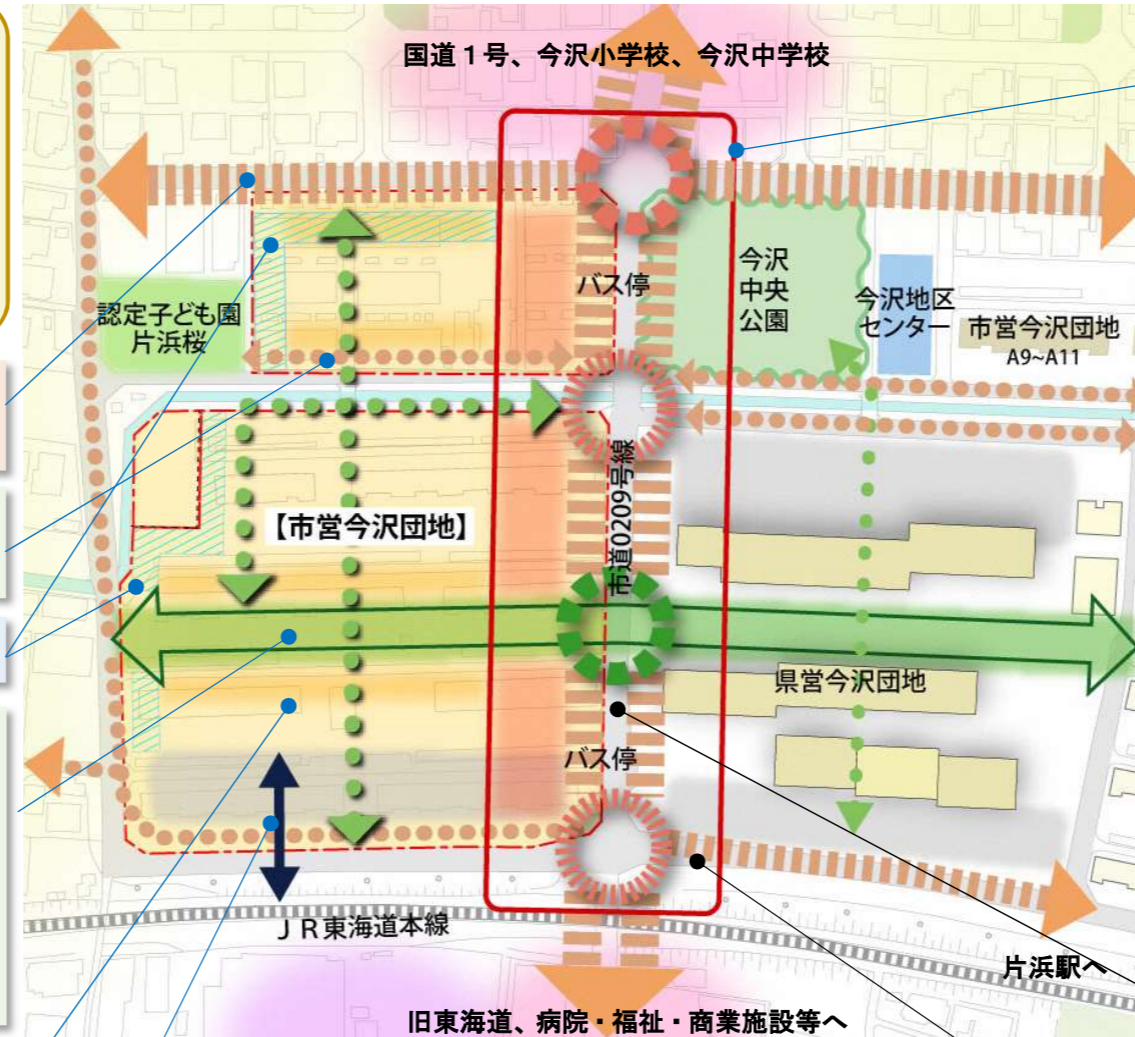


オープンスペースや地域の歩行者動線沿いの計画に配慮するゾーン

- ・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）

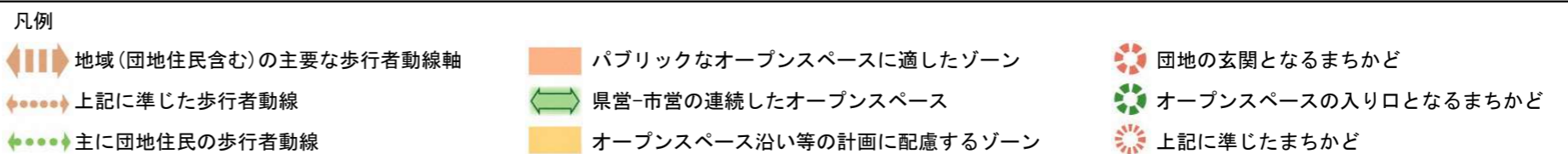


【整備の基本方針図】



- ・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

- 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



＜「出会い・交流ゾーン」＞

- ・地域の主要歩行者動線軸。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



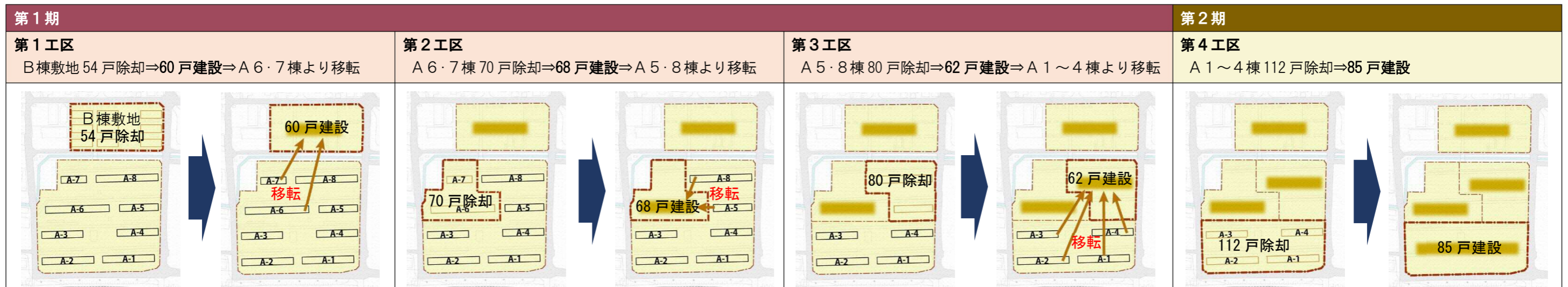
地域の歩行者動線

- ・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、バスベイの設置

9. 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、建替える。



※D案：基本構想踏襲モデルの場合

10. 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
	<p>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モンスペースを実現。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
出会い・交流	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工区の広場が充実している。
景観	地域に馴染んだ、低層中心のヒューマンスケール感で構成。	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。
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モンスペースを形成。	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。
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。	全戸南面性が高く、日照等の条件がよい。住棟間にゆとりがある。	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。	東向き住戸が多い。住棟間にゆとりがある。
その他	整備効率（コストの合理性等）はやや低い。	整備効率は最も高いと思われる。	整備効率は比較的高いと思われる。	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	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

11. 概算事業費と事業スケジュールのモデル

		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
導入可能性調査～事業者選定		民間活力導入可能性調査	事業化検討		事業者選定			計画等の見直し	2期事業化検討	2期事業者選定			
設計 工事 移転	1期	設計業務				設計							
		第1工区						解体	建設	移転			
		第2工区								解体	建設	移転	
	第3工区										解体	建設	移転
2期	設計業務									設計			
	第4工区											解体	建設

<整備事業費>
 （調査設計・工事・移転費等）
 第1期 約43億円
 第2期 約23億円
合計 約66億円

<管理事業費>
 （EV保守・給排水等点検）
約2億円
 （20年合計）

※D案：基本構想踏襲モデルの場合