

第3章 整備計画の方針

(1) 団地の課題の整理と整備の基本理念・基本方針

①今沢団地の課題

○適切な管理戸数の供給

- ・人口減少に伴う市営住宅の適切な管理戸数の供給が必要です。
- ・現在の住戸タイプ（3Kや4K）と入居世帯が乖離しています。
- ・世帯構成に対応した住戸面積の確保が必要です。

○高齢者等の居住安定の確保

- ・高齢者や障害者などを含む全ての人が安全・安心して暮らせるユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備が必要です。
- ・エレベーターが設置されていません。
- ・床の段差や手摺の未設置など、バリアフリーが未対応となっています。

○建物や住設備の老朽化による居住環境の悪化や二方向避難の確保

- ・築年数の経過による躯体や住設備が老朽化しています。
- ・二方向避難の経路がない住棟があり、安全性に劣っています。
- ・洗面脱衣室や洗濯機置場がなく、生活が不便です。
- ・3点給湯（台所、洗面所、浴室）設備がありません。
- ・浴室が寒くヒートショックの恐れがあります。

○少子高齢化に伴う地域コミュニティや自治機能の低下

- ・居住者の高齢化やコミュニティの希薄化により、自助や共助が困難となっています。
- ・特に単身高齢者の見守りが必要です。
- ・若者世帯や子育て世帯が少なく、地域コミュニティや自治会活動の担い手が不足しており、自治機能が低下しています。

○周辺環境と調和した良好な住環境の整備

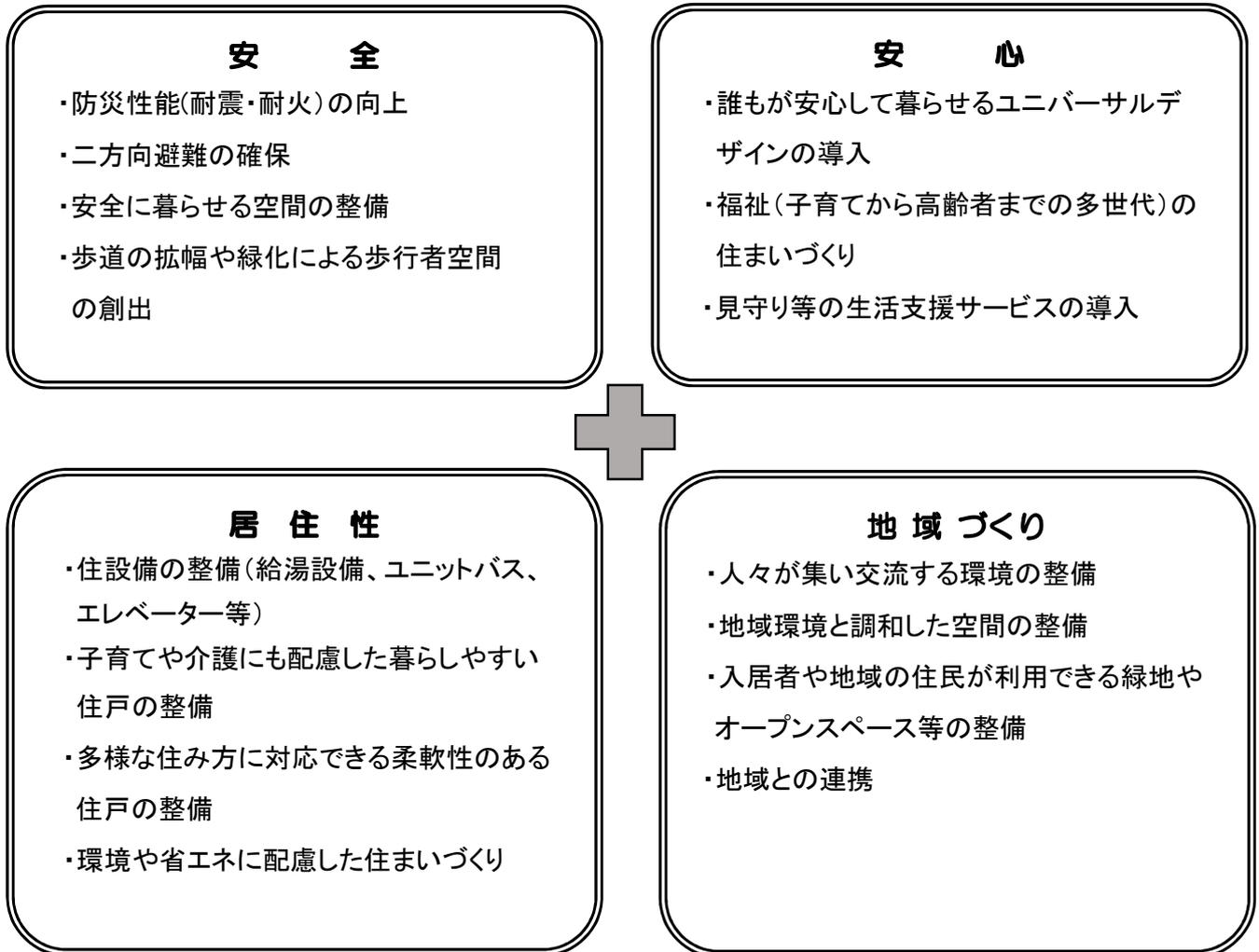
- ・良好な団地景観の形成のため、周辺の街並みに配慮した施設や外構の整備が必要です。

○施設整備と管理・運営の一体化

- ・入居者をはじめ地域の人々の利用を踏まえ、施設の整備と管理・運営を一体的に検討する必要があります。

②建替にあたっての視点

今沢団地の周辺の現況や課題から、建替のテーマを整理します。



③整備の基本理念と基本方針

今沢団地の建替えに伴い、団地内だけでなく、周辺地域も含めたさまざまな課題に対応するため、居住環境の向上や良好な地域コミュニティの形成、周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要となります。これらを踏まえ、基本理念、基本方針を検討します。

【基本理念】

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】

- 1) 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。

- 2) 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。

- 3) 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。

- 4) 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。

- 5) 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。

- 6) 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を検討
 - ・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) 住棟・住戸の整備方針の検討

① 建替計画・建替戸数の整備方針の検討

○ 基本方針と基本計画の整理

市営住宅全体の目標管理戸数は、「沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（H28策定・30年の計画）」の中で、人口減少に伴い、2045年までに約1,900戸から1,400戸に削減するとしています。今沢団地は片浜駅周辺地区のエリアに該当し、目標管理戸数は、2045年までに、426戸から380戸にすることを目標としています。

また、「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（H29策定・10年の計画）」では、B1～B9棟は、現状の54戸から60戸程度、A5～A8は現状の150戸から130戸程度に建替える計画となっています。

「沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針」によるエリア毎の目標管理戸数

2045年 目標管理戸数	エリア	2015年 管理戸数	2045年 管理戸数	エリアバランス
1,400戸	大岡駅周辺地区	476戸	320戸	22.90%
	片浜駅周辺地区	426戸	380戸	27.10%
	原駅周辺地区	617戸	500戸	35.70%
	愛鷹地区	173戸	140戸	10.00%
	下香貫地区	96戸	60戸	4.30%

※「2045年管理戸数」は概数とする。

「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画」による建替戸数

団地名	住棟	戸数	構造	建設年度	建替 予定年度	建替後 戸数
今沢	B1～B9	54	CB造	S43～44	H34～35	60戸程度
	A5～A8	150	RC造	S45～46	H38～39	130戸程度

※全体面積（規模）については、沼津市公共施設マネジメント計画の趣旨に沿って検討していきます。

○建替計画・建替戸数の整備方針

- ・建替計画については、現入居者の居住を確保することが必要となります。今沢団地 B 棟とA5～A8棟を一斉に建替えることは難しいことから、工区の区分を行い、順次建替える手法が考えられます。
- ・実施計画の建替戸数を基本とし、現入居者の意向を踏まえ、再入居が可能な計画とします。以下、建替事業の手順(案)を示します。

建替事業の手順(案)

実施計画に基づき10年間で建替える場合



②住戸計画の整備方針の検討

○住戸の現況

今沢団地の現在の住戸は、二方向避難の経路がないため安全性や、エレベーターが設置されていません。また、洗面脱衣室や洗濯機置場がないなど居住性に課題があります。

また、現在の住戸タイプは3Kで2、3人以上の世帯向けとなっており、実際の居住者は単身、2人世帯で80%を超えており、住戸タイプと世帯人数が乖離しています。

団地名	入居世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
今沢A	310	170	102	22	12	4
構成比	100.0%	54.8%	32.9%	7.1%	3.9%	1.3%

○住戸計画の整備方針

- ・ユニバーサルデザインに配慮した住戸プランを導入します。
- ・現入居者の単身、2人世帯向けに対応するため、1DKや2DKの住戸タイプを計画します。
- ・コミュニティバランスに配慮し、3人以上のファミリー世帯向けの3DK等の住戸タイプを計画します。
- ・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。
- ・子育てのしやすさに配慮した、水回りなどの広さの確保や間取り、ベビーカー等の収納スペースなどの整備を検討します。
- ・子どもの成長に応じた間取り・広さについて柔軟性を確保した住戸の整備を検討します。
- ・乳幼児の事故防止に配慮した住戸の整備を検討します。
- ・給湯設備の設置や浴室のユニットバス化等により、断熱性の向上及び、浴槽の設置や内法寸法の拡大を行い、居住環境を向上する。
- ・車いす対応住戸を整備します。
- ・将来の世帯構成の変化に対応するため2住戸を1戸の住戸とすることを検討します。

○若者世帯や子育て世帯の入居促進の検討

今沢団地では、若者世帯や子育て世帯が少なく、地域コミュニティや自治機能の低下を招いています。そのため、公営住宅の優先入居制度の導入を検討し、若者世帯や子育て世帯の入居の促進を目指します。

【公営住宅の優先入居制度】

(1)優先入居の取扱いが適当と考えられる世帯

- ・母子世帯、父子世帯
- ・小さな子供のいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い世帯

(2)優先入居の方法

- ・倍率優遇方式：抽選における当選率を一般の入居申込者より有利に取扱う方式
- ・戸数枠設定方式：募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式
- ・ポイント方式：住宅困窮度の指標となる居住水準、家賃等の各項目について点数で評価し、合計点の高い世帯から決定する方式

(3) 福祉施設等の導入の検討

① 周辺の福祉施設等の現況

今沢団地周辺の福祉施設等の立地状況を整理します。(次ページ図13に位置を示します。)

○今沢団地周辺の福祉施設等一覧

No	施設の種類	備考
1	認定こども園	幼稚園と保育園の機能を併せ持ち教育・保育を一体的に行う施設
2		
3		
4	子育て支援施設(子育て支援センター)	0歳から子育て中の親子が、自由にいろいろな玩具や遊具で遊ぶことができる施設
5	放課後児童クラブ(ひまわりクラブ)	保護者が共働きなどで昼間家庭にいない小学生が放課後から夕方まで過ごす生活の場
6	子育て支援施設(ふれあいプラザ「こあら」)	0歳から小学生までの子育てを支援する施設
7	認可外保育施設	児童福祉法の保育所に該当しない保育施設
8	居宅介護支援事業所 訪問介護	介護支援専門員が利用者の希望等にそって、ケアプランを作成し、介護サービスの連絡・調整等を行う 訪問介護員等が居宅を訪問し、入浴・排泄・食事等の介護や調理・洗濯・掃除等の生活支援を行う
9	介護老人保健施設 短期入所療養介護	リハビリなどで自立を支援し、在宅生活への復帰を目指すための施設 介護老人福祉施設等に短期間入所し、介護・機能訓練その他必要な医療と日常生活上の世話をを行う
10	居宅介護支援事業所	介護支援専門員が利用者の希望等にそって、ケアプランを作成し、介護サービスの連絡・調整等を行う
11	障害児入所施設(あしたか学園)	障害のある児童に、入居による生活・活動支援を行う施設
12	児童発達支援センターみゆき	児童発達支援と保育所等訪問支援等を行う施設
13	地域包括支援センター(片浜・今沢地域包括支援センター)	高齢者が住み慣れた地域で生活ができるような地域の総合的な相談窓口
14	相談窓口(片浜・今沢地域包括支援センター)	
15	共同生活援助事業所	障害のある人が相談や日常生活の援助を受けながら共同生活を行う住居
16	認知症高齢者グループホーム	認知症の方が共同生活をする居宅で、日常生活の介護や支援、機能訓練を行う
17	老人デイサービスセンター	食事・入浴などの日常生活上の世話と機能訓練を行う通所介護施設
18		
19	就労継続支援 就労移行支援	障害のある人に、就労の機会を提供するとともに、生産活動等の機会の提供を通じて、知識・能力の訓練を行う
20		
21		
22	サービス付き高齢者住宅	介護を必要としない自立した高齢者が様々な生活支援サービスを受けて居住する施設
23		
24	訪問介護事業所	訪問介護員等が居宅を訪問し、入浴・排せつ・食事等の生活支援を行う
25	内科・整形外科・泌尿器科 消化内科・リハビリテーション科医院	
26	内科・泌尿器科医院	
27	内科・消化器科・循環内科医院	
28	内科・外科医院	
29	麻酔科・整形外科医院	
30	外科・消化外科・肛門外科医院	
31	産婦人科医院	
32~39	歯科医院	

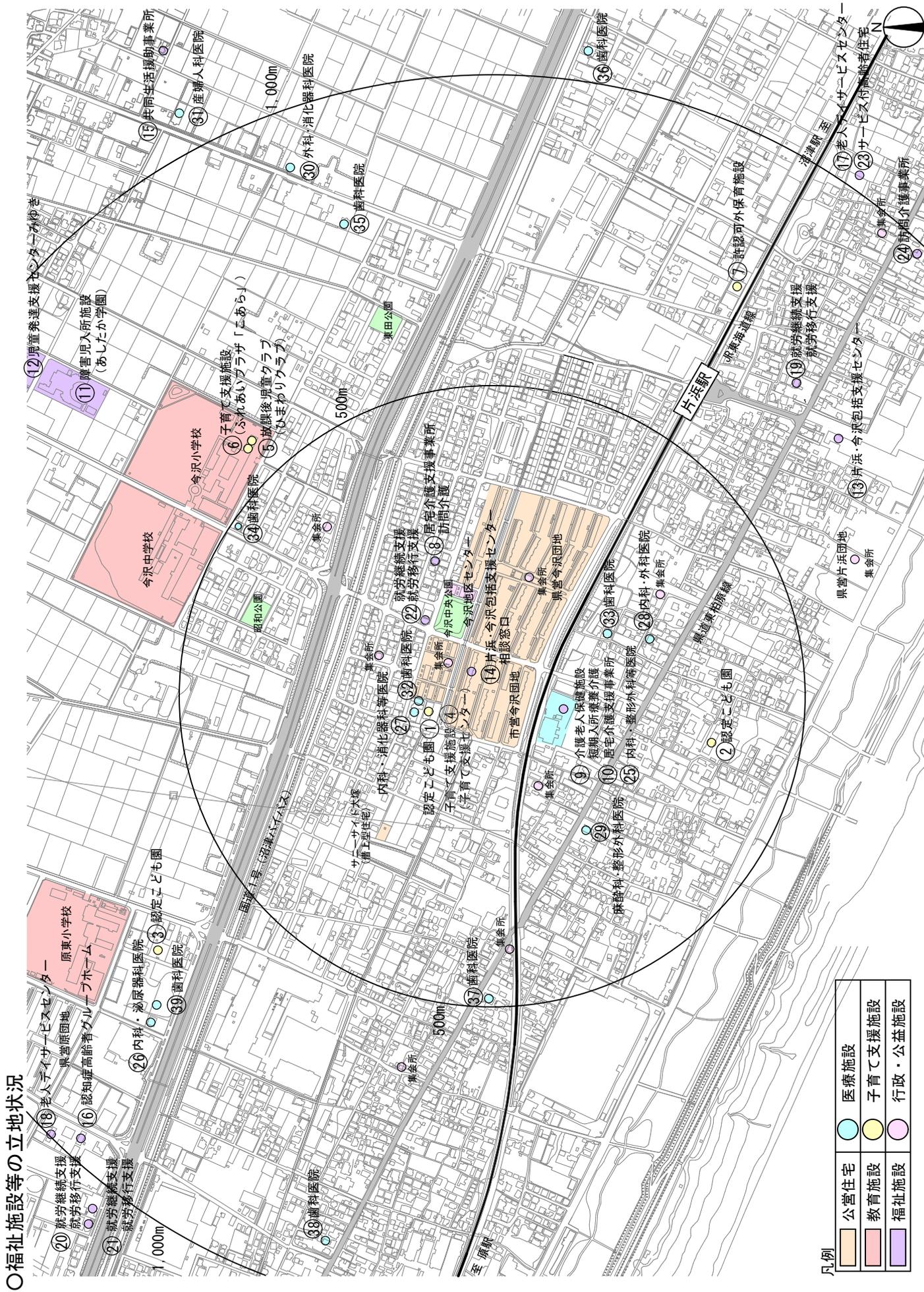


図13：福祉施設等の立地状況

②関連計画等による福祉施設等の状況

関連計画等による福祉施設等の整備状況と今後のサービスの見込量等について整理します。

○第8次沼津市高齢者保健福祉計画における福祉施設のサービス量の見込みと施設整備の目標は以下のとおりです。

中央北地区(今沢、片浜、第一、第二、第五)における福祉施設のサービス量の見込みと施設整備の目標

		H29年度まで	H30年度	H31年度	H32年度	H37年度
地域密着型介護老人福祉施設 (地域密着型特別養護老人ホーム)	サービス量	—	200	240	278	598
	施設整備(床)	0	0	29(※1)	0	—
認知症対応型共同生活介護事業所 (認知症高齢者グループホーム)	サービス量	—	1,269	1,269	1,326	1,450
	施設整備(床)	45	0	0	18(※2)	—
認知症対応型通所介護事業所 (認知症対応型デイサービス)	サービス量	—	414	441	475	571
	施設整備(ヶ所)	1	0	0	0	—
小規模多機能型居宅介護事業所	サービス量	—	400	411	424	758
	(ヶ所)施設整備	1	0	0	1(※3)	—
定期巡回・随時対応型訪問介護看護 事業所	サービス量	—	41	43	150	174
	施設整備(ヶ所)	0	0	1(※4)	0	—
看護小規模多機能型居宅介護事業所	サービス量	—	89	93	97	264
	施設整備(ヶ所)	1	0	0	0	—

※ 中央北地区:今沢、片浜、第一、第二、第五

(サービス量:人/年)

※1 中央北地区と南部地区の2圏域内で29床の整備目標

※2 中央北地区と南部地区の2圏域内で18床の整備目標

※3 西部地区・中央北地区と南部地区の3圏域内で1ヶ所の整備目標

※4 西部地区・中央北地区の2圏域内で1ヶ所の整備目標

高齢者福祉施設については、施設整備全般の需要が今後さらに見込まれ、特に在宅介護のサービス量の増加率が高い傾向となっています。施設の整備目標が計画の中で検討されるため、今後の計画の更新を注視します。

○沼津市子ども・子育て支援事業計画における事業計画（数値目標）は以下のとおりです。

教育・保育の事業計画（一部抜粋） 中央西地域（今沢、片浜、第二、千本小学校） （単位：人）

認定区分	区分	実績値（H29は見込み値）			計画値	
	年度	27	28	29	30	31
1号認定	① 量の見込み	239	225	213	190	157
	② 確保数値・計	700	620	524	444	444
	認定こども園、幼稚園	0	120	204	294	294
	確認を受けない幼稚園	700	500	320	150	150
	②－①	461	395	311	254	287
2号認定	① 量の見込み	222	230	246	250	232
	② 確保数値・計	258	258	315	345	345
	認定こども園	0	60	117	147	147
	保育園	258	198	198	198	198
	②－①	36	28	69	95	113
3号認定 (0,1,2歳児)	① 量の見込み	140	123	147	148	150
	② 確保数値・計	132	132	163	163	163
	認定こども園	0	30	61	61	61
	保育園	132	102	102	102	102
	特定地域型保育	0	0	0	0	0
	許可外保育施設	0	0	0	0	0
	②－①	-8	9	16	15	13

認定こども園、幼稚園、保育園等については、量の見込みより確保数値が上回っており、十分な供給量を確保しているため、新たに整備せずに、現状で対応可能とされます。

○第5期沼津市障害福祉計画及び第1期沼津市障害児福祉計画におけるサービス量の見込みは以下のとおりです。

障害福祉サービス等の見込量（一部抜粋） （1月当たりの人数及び延べ利用人数、事業箇所数）

	平成28年度 実績値	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
生活介護	434人	447人	473人	472人	477人
	9,135日分	9,382日分	9,876日分	9,857日分	9,952日分
短期入所 (福祉型)	57人	58人	59人	60人	61人
	337日分	344日分	351日分	358日分	365日分
共同生活援助 (グループホーム)	104人	106人	108人	110人	112人
地域活動支援センター	2箇所	2箇所	2箇所	2箇所	2箇所

生活介護や短期入所、共同生活援助の障害福祉サービスの見込量は、増加傾向です。これに対応して、情報提供や相談など、事業者へ必要な支援や新規事業の参入促進が方策となっているため、今後の計画の更新を注視します。

③併設の基本タイプの整理

併設の基本タイプは、建物の形態から以下のとおりに分類されます。市街地部ほど、住宅需要、施設需要が高く、土地の有効利用を図る形態が望まれるため、効率性を重視した合築型が求められ、郊外部では、土地利用の観点から併設型が検討されることが多くなります。

また、団地規模に応じて形態や可能性が異なり、大規模団地では土地の高度利用により敷地内に余剰地を生み出し施設整備ができる可能性が高く、中・小規模団地では住宅の供給戸数の要請や敷地条件から一定の制約を受ける場合があります。

併設の基本タイプ(出典: 公的賃貸住宅団地での福祉施設の導入指針)

タイプ	概念図	解説	特徴と課題
合築型		<p>用途の異なる施設を1つの建物内に収め、立体的に空間を積層する。各施設の機能及び空間は独立的形態を保つ。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・積層となるため土地利用効率は最も高く、オープンスペースが確保しやすい。 ・配置等は住棟計画に大きく制約される。(柱のスパン割等) ・施設計画の構造スパンや住棟動線計画の配慮が必要。 ・権利関係の調整、施設管理の方法、共用部分の費用負担区分が最も複雑になる。 ・管理区分の明確化が必要。
併設型		<p>用途の異なる施設はそれぞれ独立した建物であるが、平面的に空間が接合しているもので、各施設間の機能提供や施設の共用などにより、施設の効率化を図りやすい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平面合築のため土地利用効率が必ずしも高くないが、一体的建物のため土地利用の高度化に一定の効果がある。 ・施設配置は住棟計画に制約される。 ・施設計画の自由度は高い。 ・権利関係の調整、施設管理の方法、共用部等は分割可能で対応しやすい。
隣接型		<p>各施設は別棟であり、機能及び空間的に分離しているが、ゆったりとした空間の確保や増築・改築時に柔軟に対応しやすいことから、敷地に多少余裕がある場合には望ましい形態。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・分棟となるため敷地分割が原則となり、土地利用効率は高くない。 ・配置計画、施設計画、事業計画上の自由度は高い。特に事業期間を住宅と福祉で分離することが可能。 ・財産の管理区分が明快で、権利関係の調整、施設管理の方法、共用部等は分割のため対応は容易である。 ・一体整備の意味づけと機能上の連携方式のあり方が問われる。

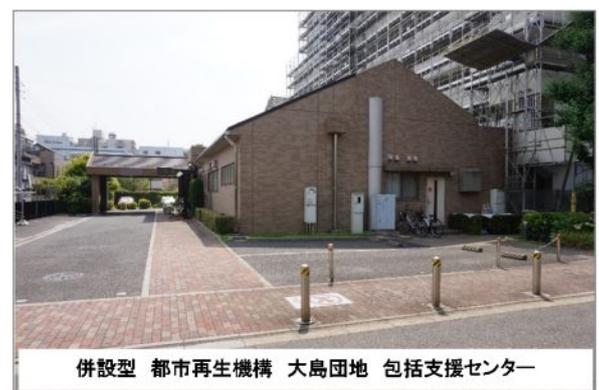
④福祉施設等の導入の検討方針

少子高齢化に伴う地域コミュニティや自治機能の低下が課題のため、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や多世代交流ができるような施設整備が望まれます。

基本構想では、周辺の福祉施設等の立地状況、補助の対象となる施設、関連計画や併設の基本タイプについて整理してきました。引き続き、基本計画や導入可能性調査で下記の内容を踏まえて検討します。

- ①サービスの見込量や需要の確認
- ②事業者等へのヒアリング調査
- ③他市町の福祉施設等の導入事例の研究
- ④住棟、駐車場、オープンスペースを勘案した福祉施設等の規模の検討

○福祉施設等の整備事例



(4) 共同施設等の整備方針

① 駐車場の整備方針の検討

○今沢団地(A1～8棟)の駐車場の利用率は以下のとおりです。

駐車場の利用率

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%

○駐車場の整備に関する関係法令等の整理

- ・沼津市開発許可指導技術基準(開発行為に該当する場合)
住宅建築を目的とした開発行為にあつては、原則として計画戸数の駐車施設を開発区域内に確保すること

○駐車場の整備方針

- ・駐車場は、ユニバーサルデザインに配慮した仕様とします。
- ・周辺地域との連続性や調和に配慮した駐車場の配置を検討します。
- ・駐車場及びその出入口は、敷地内の歩行者動線、接続する道路の状況や周辺環境に考慮します。
- ・駐車場は、入居者用、福祉事業者送迎用、ヘルパー用、来客者及び管理用(市)を整備します。
- ・車いす利用者用駐車区画を確保します。
- ・駐車場の台数や配置計画等については、需要、関係法令等を踏まえた所管課との協議を考慮し、検討します。

○駐車場の整備事例



都市再生機構 松原団地 駐車場



都市再生機構 大島団地 駐車場

②駐輪場、物置、ごみ置場の整備方針の検討

○駐輪場の整備に関する関係法令等の整理

- ・ 沼津市開発許可指導技術基準(開発行為に該当する場合)

共同住宅等については、計画戸数1戸につき1台以上の自転車等駐車施設を確保すること

○駐輪場・物置・ごみ置場の整備方針

- ・ 駐輪場の台数については、配置計画や需要を考慮し検討します。
- ・ 物置は、外物置の設置又は各住戸の出入口付近に設置することを検討します。
- ・ ごみ置場は、各住棟の入居者の動線、収集運搬車動線を考慮し設置します。

○駐輪場の整備事例



都市再生機構 松原団地 駐輪場



都市再生機構 大島団地 駐輪場

③集会所の整備方針の検討

○集会所の整備方針

- ・ 入居者だけでなく、地域の人も含めた交流の場としても利用できるように整備します。
- ・ 食事の提供や交流の場として利用できるよう衛生設備、給湯設備、照明設備、空調設備等を整備します。

(5) 地域地区（団地景観）の整備方針

①沼津市景観計画での位置づけ

今沢団地周辺の景観形成の方針は、「美しいまち並み景観の形成」となっており、周辺のまち並みと調和した良好な景観の形成が望まれます。

②団地景観を形成する要素及び配慮する点

団地景観を形成する要素として以下のものが考えられます。

- ・隣接する県営今沢団地や周辺住宅地
- ・緑地やオープンスペース
- ・道路や歩道
- ・住棟の形態、配置、規模、色彩
- ・受水槽や設備機械室等の附帯設備
- ・駐車場、駐輪場、物置、ゴミ置場

また、団地景観に配慮する点は以下のものが考えられます。

- ・周辺のまち並みとの調和や連続性
- ・地域づくりへの貢献
- ・周辺の住宅地や隣接する保育園等への影響
- ・住棟等の工作物の形態、配置、規模、色彩

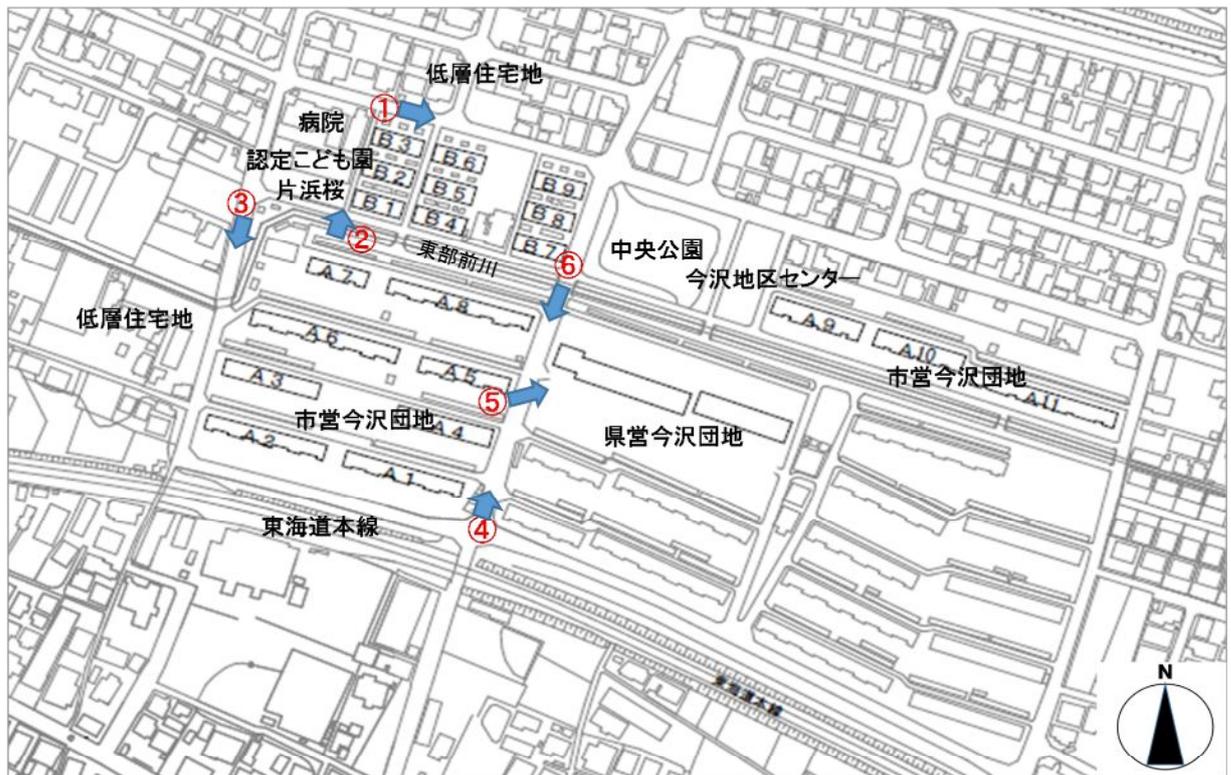
○今沢団地周辺の現況



③地域地区（団地景観）の整備方針

団地の周辺環境や団地景観を形成する要素等から整備方針を検討します。

- ・誰もが快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した空間を目指します。
- ・周辺環境と調和した連続性のある団地景観を整備します。
- ・住棟配置は、周辺地域に対して開かれた配置を目指します。
- ・緑豊かで潤いのある空間の整備や既存木の保存について検討します。
- ・地域交流の場となるような緑道やオープンスペースを設けます。また、東部前川との歩行者動線や今沢中央公園との一体的な利用などを考慮するとともに、景観的な調和に配慮します。
- ・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。
- ・団地周辺の保育園や住宅地に対して、建物の高さや配置、隣棟間隔に配慮します。



○地区整備イメージ図

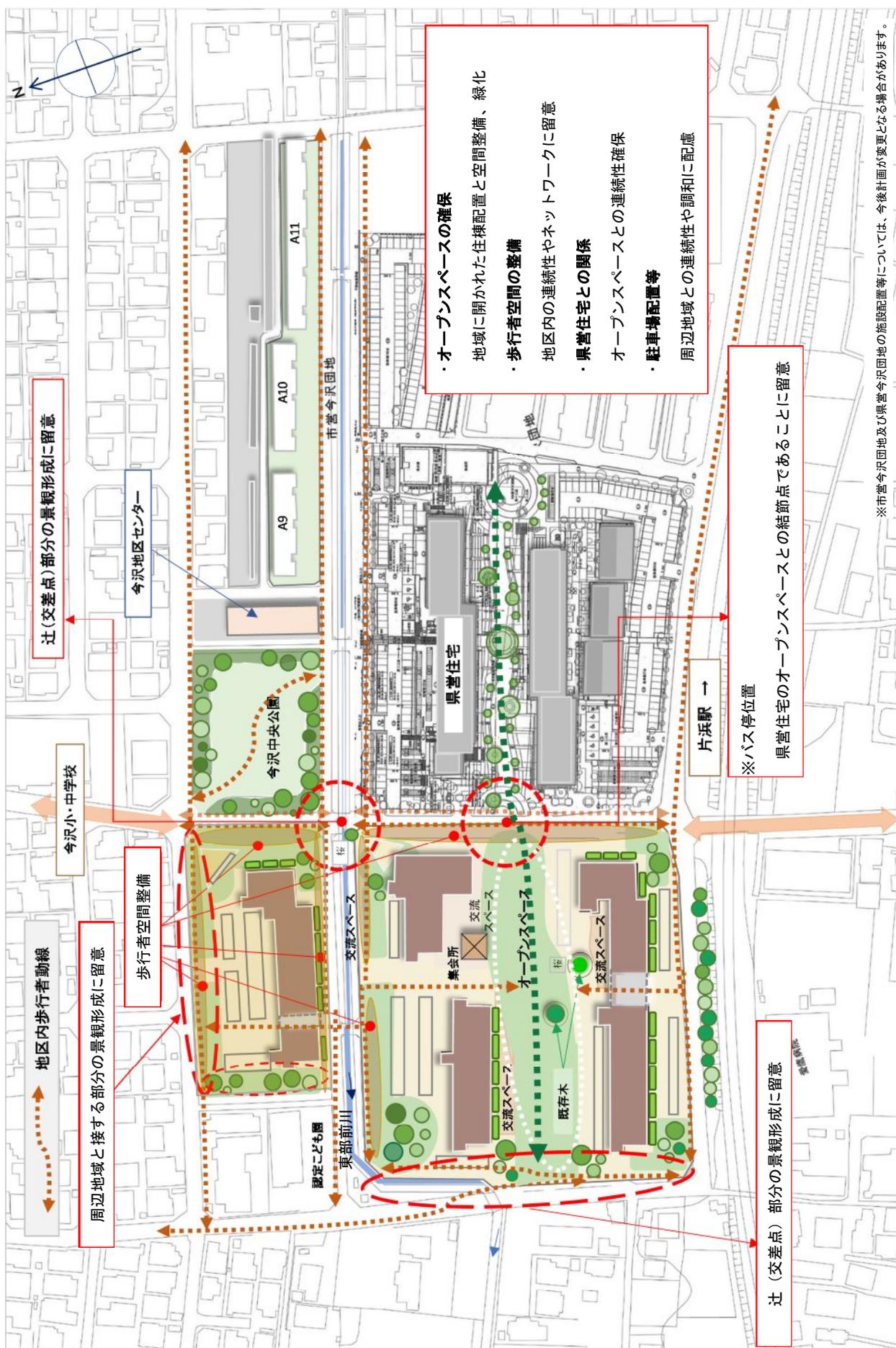
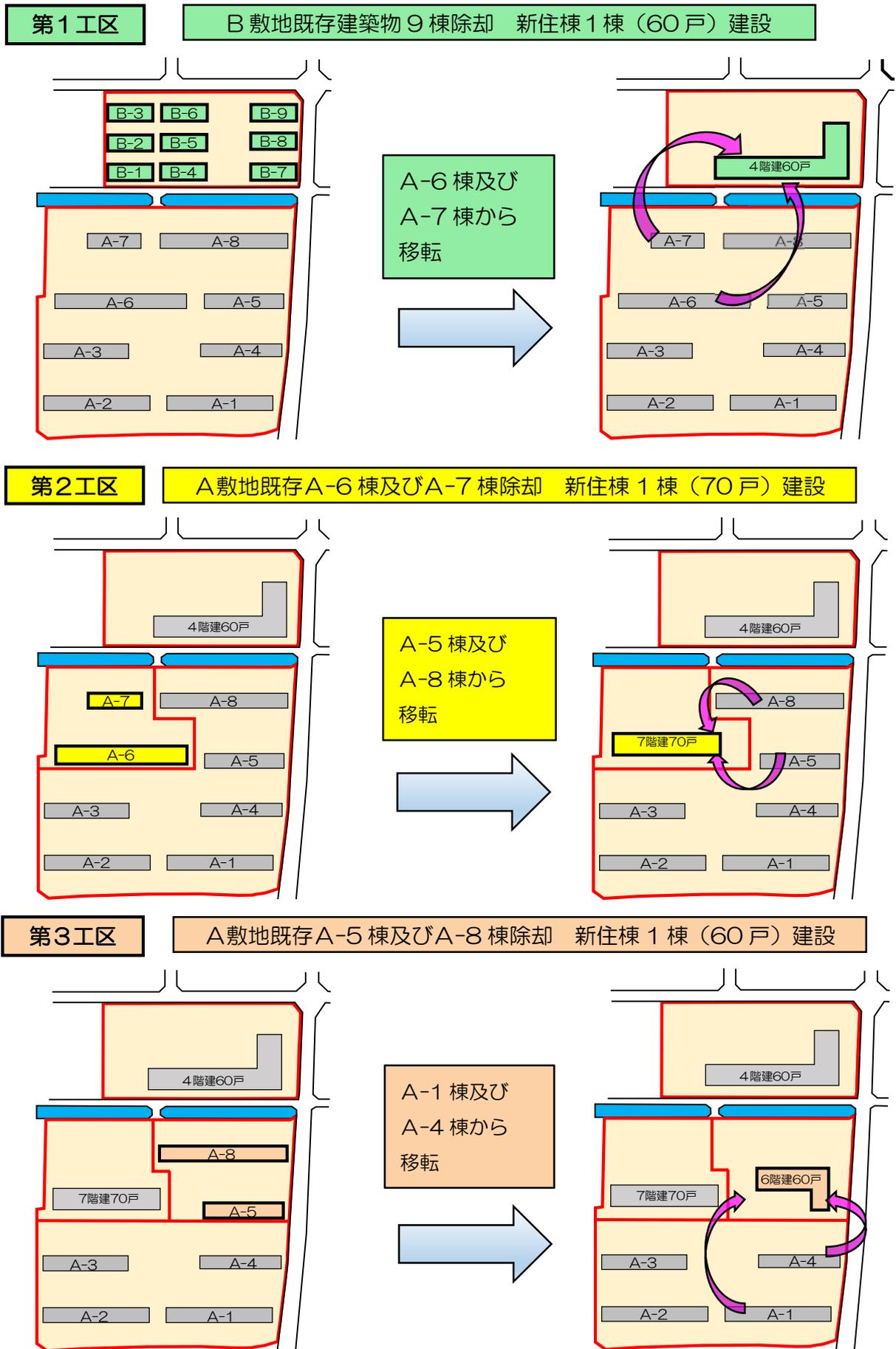


図14：地区整備イメージ図

(6) 建替手順の検討

建替事業の手順(案)を示します。



(7) 事業手法 (PFI 等) の整理

①事業手法 (PFI 等) の比較

公共事業の整備手法として、これまでは従来型手法（公共施設等の整備等を管理者等が自ら行う手法）が採られてきました。しかし、近年の公共事業においては、限られた財源のもと、より効率的、効果的な公共施設の整備を行うため、PFI 方式による民間の資金やノウハウを活用する事業手法を採用することも重要です。

そこで、従来型手法と PFI 手法の比較、PFI 方式の代表的な手法を整理します。

○従来型手法

公共施設等の整備等を管理者等が自ら行う手法で、事業実績が十分にあります。競争入札による事業費削減は望めますが、PFI 方式等の性能発注の手法とは異なり、民間ノウハウの活用によるコスト削減は望めません。

○PPP/PFI 手法

PPP とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るもので、PFI はその一類型です。PPP/PFI 手法導入による効果は以下が考えられます。

- ・コスト削減：包括発注等を行うことにより民間事業者により大きな裁量を与えることが可能となり、コスト削減が期待できます。
- ・サービスの質の向上：性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、サービスの質の向上が期待できます。
- ・収入の増加：性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、収入の増加が期待できます。
- ・地域の活性化：性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、地域の活性化が期待できます。

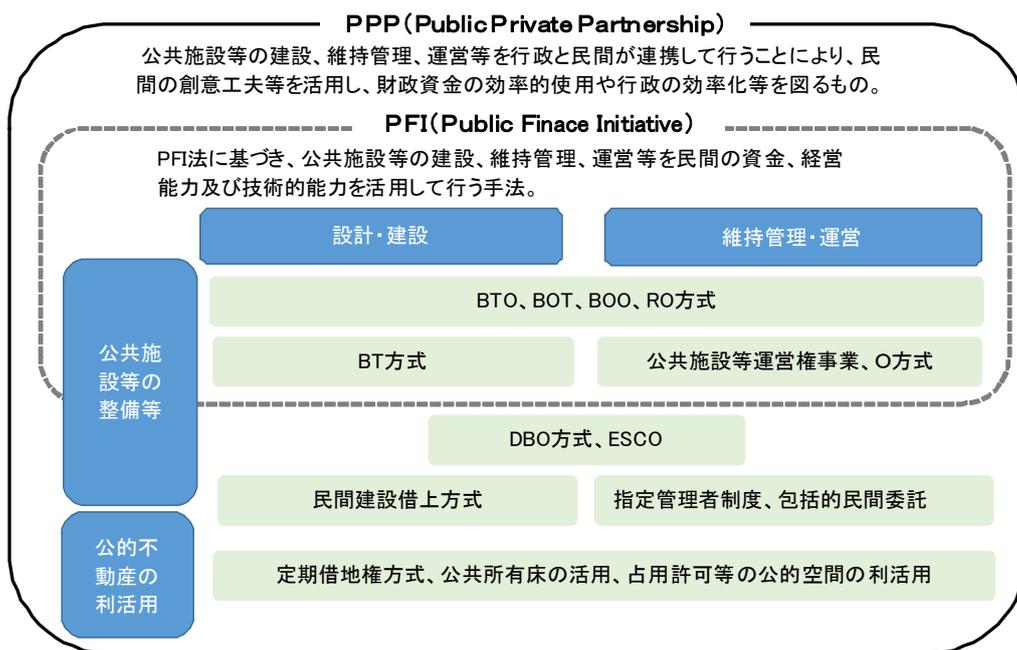


図 15 : PPP/PFI 概念図

②PFI手法等の整理

PPP/PFI手法の主な事業方式とそれぞれの特徴をまとめると次のようになります。

公共施設等の設計・建設・改修、維持管理・運営等を伴う方式

PFI手法	BTO方式 建設(Build) 移管(Transfer) 運営(Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式 ○サービス購入型のPFI事業等で広く採用されており、採用されている施設の種類は多岐にわたる。 ○維持管理・運営期間中の民間事業者の業務範囲は、長期契約の対象とすることが適切か否か等の観点から検討・決定される。 ○業務範囲に設計・建設、維持管理・運営等含むことが一般的 ○対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的
	BOT方式 建設(Build) 運営(Operate) 移管(Transfer)	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式 ○民間事業者が利用料金収入を直接収受するなど、民間事業者の裁量の余地が広いPFI事業で採用されている。 ○民間事業者が維持管理・運営期間中に公共施設等の所有権を有しているため、改修等を含め、維持管理・運営等の自由度が広がっている。 ○業務範囲と契約はBTOと同じ ○対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的
	BOO方式 建設(Build) 所有(Own) 運営(Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式 ○維持管理・運営期間を施設の需要時間や耐用年数等に合わせることができPFI事業等で採用されている。 ○損傷や陳腐化等により一定のサイクルで更新すべき施設での活用が考えられる。 ○業務範囲と契約はBTOと同じ ○対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的
	BT方式 建設(Build) 移管(Transfer)	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者が公共施設等を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式(維持管理・運営等は行わない) ○公共施設等の建設後、別の公共施設等とともに一括して、建設を行う民間事業者以外の者に維持管理・運営等を委託するPFI事業等において採用される。 ○業務範囲に、設計・建設を含むことが一般的 ○対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的
	RO方式 改修(Rehabilitate) 運営(Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ○既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式 ○業務範囲と契約はBTOと同じ ○対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的
PFI手法以外の手法	DBO方式 設計(Design) 建設(Build) 運営(Operate)	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者に公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式 ○資金調達や工事発注、所有は市が担う。 ○業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的 ○設計・建設の対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的

沼津市の実施事例としては、市営住宅自由ヶ丘団地でBTO方式が採用されています。

③PFI手法の導入について

沼津市 PPP/PFI 導入指針による優先的検討の対象事業を以下のとおり定めています。

- ・建築物又はプラントの整備等に関する事業
- ・施設建設費が10億円以上の公共施設整備事業

人口減少や少子高齢化の中で、市営住宅を効率的に整備・運営していくことが必要です。そのため、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手法導入を積極的に検討します。

(8) 今後の整備に向けた課題の整理

基本構想の作成に伴い、明確となった今後の課題について整理します。

○住棟・住戸の整備と建替計画について

- ・若者世帯や子育て世帯の入居を促進するために、住戸内部の整備に加えて共用部やコミュニティ活動に利用できるオープンスペース等を整備する必要があります。また、若者世帯や子育て世帯を支援するためのソフト面の方策や問題解決の体制づくりが必要です。
- ・若者世帯や子育て世帯の入居を促進するため、優先入居制度の導入を積極的に検討します。
- ・住戸タイプの需要変動に対応するため2住戸を1住戸とする住戸を検討します。なお、住戸タイプ変更する場合、段差解消や水回りの復旧等の課題が考えられるので併せて検討します。
- ・建替えに伴う環境負荷の軽減（屋上緑化等による温度上昇の軽減等）を検討するとともに、既存ストックについても温熱環境の負荷軽減（断熱）を検討していきます。
- ・概算の事業費や事業手法を検討した上で、建替えに要する期間の短縮に努めるとともに、建替えに伴う移転は、他団地への仮移転等を含め、入居者の不便や負担の増加がないようにする必要があります。

○住民意向把握について

- ・住民アンケートの中で、「満足している」とする回答については、その背景にあるものを把握する必要があります。
- ・住民アンケートの中のハード面の整備に対する要望は、設計時に反映するとともに、住民のソフト面の要望を把握することも必要です。

○災害対策について

- ・防災対策は、住棟・住戸や防災資機材を備えた広場などのハード整備をするとともに、避難計画などのソフト面での対応も検討する必要があります。
- ・建物の耐震性については、地域係数だけでなく重要度係数による耐震性向上についても建物の防災上の位置付け等を考慮する中で、検討する必要があります。

○福祉施設等の導入の検討について

- ・福祉施設等の併設については、利用者の立場や利用方法に合わせた整備の検討が必要です。
- ・福祉施設等の導入にあたっては、事業者の有無や事業の経営など総合的な検討が必要です。
- ・集会所等を活用して高齢者の居場所とすることや介護予防の機能を持ち、交流の拠点として、地域との連携ができるものを目指す必要があります。

○共同施設の整備について

- ・集会所等は、交流の場所となるよう、食事等の提供ができる機能を付加することが重要です。また、配置については、通行人から見える位置とするなど動線との関係も重要です。
- ・集会所は地域のコミュニティ活動等の中心施設であるため、早期に建替えることを検討します。

○地域地区の整備について

- ・団地内のコミュニティをコーディネートする人が不足していることや、高齢者同士が集まる場所がないことが課題です。
- ・団地内設備を周辺住民が使えたり、農園など青空スペースの整備を検討することが必要です。
- ・近隣の認定こども園との連携を検討する必要があります。
- ・団地の外周部では、歩行者動線と車両動線両面から検討する必要があります。
- ・バス停については、周辺地域との調和や、歩行者動線の連続性、パブリックスペースの整備に留意する必要があります。
- ・東部前川を親水空間として整備することや橋の配置と歩行者動線の連続性を検討する必要があります。
- ・集会所とオープンスペースの一体化や共用廊下の設計について工夫する必要があります。
- ・現状の入居者の年齢構成を大きく変えることは難しい状況です。このため世代間交流を活性化するには、周辺の住民とも交流ができるような開かれた空間をつくり、地域とともに良好なコミュニティの形成に努める必要があります。
- ・緑地やオープンスペースを整備し、周辺環境と調和した潤いのある住環境を目指します。
- ・長く地元の市民に愛される建物（団地）にするために、地域にある資源や人材の活用を検討する必要があります。

○民間活力の導入について

- ・地域に必要となる事業等のビジョンを描くとともに、民間のノウハウや創意工夫を活用し、アイデアを提案してもらうことが重要です。

○今後の計画について

- ・今後は、本基本構想をもとに、基本計画等の作成を通じて事業費やスケジュールを具体化し、事業化に努めます。