

沼津市営住宅今沢団地建替基本構想

平成 31 年 3 月

沼津市

目次

第1章 基本構想の目的

(1) 基本構想の目的と位置づけ

- ①背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- ②計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 現況の整理

(1) 広域的な現況と上位関連計画、関係法令の整理

- ①市営住宅の配置と今沢団地の位置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- ②上位計画や関連計画の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- ③関係法令等の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

(2) 周辺地域の現況の整理

- ①土地利用・建物用途の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- ②主な施設の立地状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- ③公共交通の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- ④道路の現況と種別・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

(3) 今沢団地の現況の整理

- ①敷地・建物の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- ②住戸の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- ③入居者の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- ④入居者アンケートの整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- ②建替にあたっての視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- ③整備の基本理念と基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

(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・・・・・・・・・・・・・・ 30
- ②住戸計画の整備方針の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32

(3) 福祉施設等の導入の検討

- ①周辺の福祉施設等の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
- ②関連計画等による福祉施設等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
- ③併設の基本タイプの整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
- ④福祉施設等の導入の検討方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38

(4) 共同施設等の整備方針	
①駐車場の整備方針の検討	39
②駐輪場、物置、ごみ置場の整備方針の検討	40
③集会所の整備方針の検討	40
(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	41
②団地景観を形成する要素及び配慮する点	41
③地域地区（団地景観）の整備方針	42
(6) 建替手順の検討	
・建替手順の検討	44
(7) 事業手法（PFI等）の整理	
①事業手法（PFI等）の比較	45
②PFI手法等の整理	46
③PFI手法の導入について	46
(8) 今後の整備に向けた課題の整理	
・今後の整備に向けた課題の整理	47
○構想の策定体制と検討の経過	49

第1章 基本構想の目的

(1) 基本構想の目的と位置づけ

①背景と目的

沼津市営住宅今沢団地（以下「今沢団地という。」）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の団地となっています。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年を超えており、近年は老朽化が進むとともに、バリアフリー性、居住性等の課題を有しています。

また、全国的な少子高齢化、人口減少が急速に進展しており、市営住宅についても入居者の高齢化、それに伴う自治機能の低下も課題となっています。特に今沢団地ではその傾向が顕著となっており、平成29年度に策定された「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画」（以下「実施計画という。」）では、整備手法として「建替」と判定されています。

このような課題に対応し、快適で安全・安心して暮らせる環境を形成するため、今沢団地の建替えに伴い、ユニバーサルデザインによる居住環境の整備、地域コミュニティの活性化による多世代交流、福祉施設の導入による複合化等について、市民等の意見を聞きながら検討を行い、施設整備の基本理念や、基本方針、整備方針を策定します。

※耐用年限とは公営住宅法施行令に規定する年限を示す

②計画の位置づけ

本構想は、実施計画の整備手法で「建替」の判定に基づき、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。」）を策定するものです。

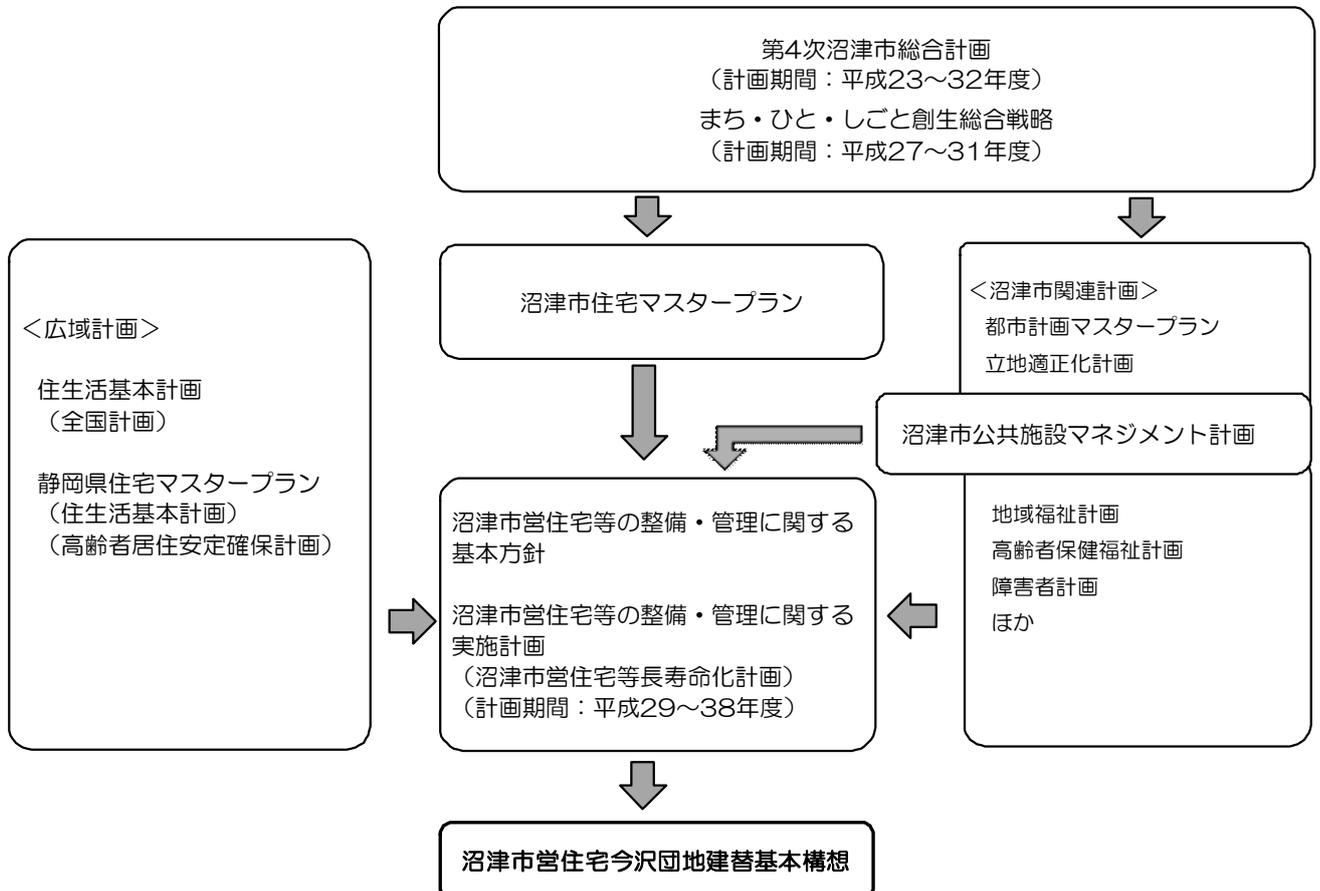


図1：計画の位置づけ

第2章 現況の整理

(1) 広域的な現況と上位関連計画、関係法令の整理

①市営住宅の配置と今沢団地の位置

本市が管理する市営住宅は、平成30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。

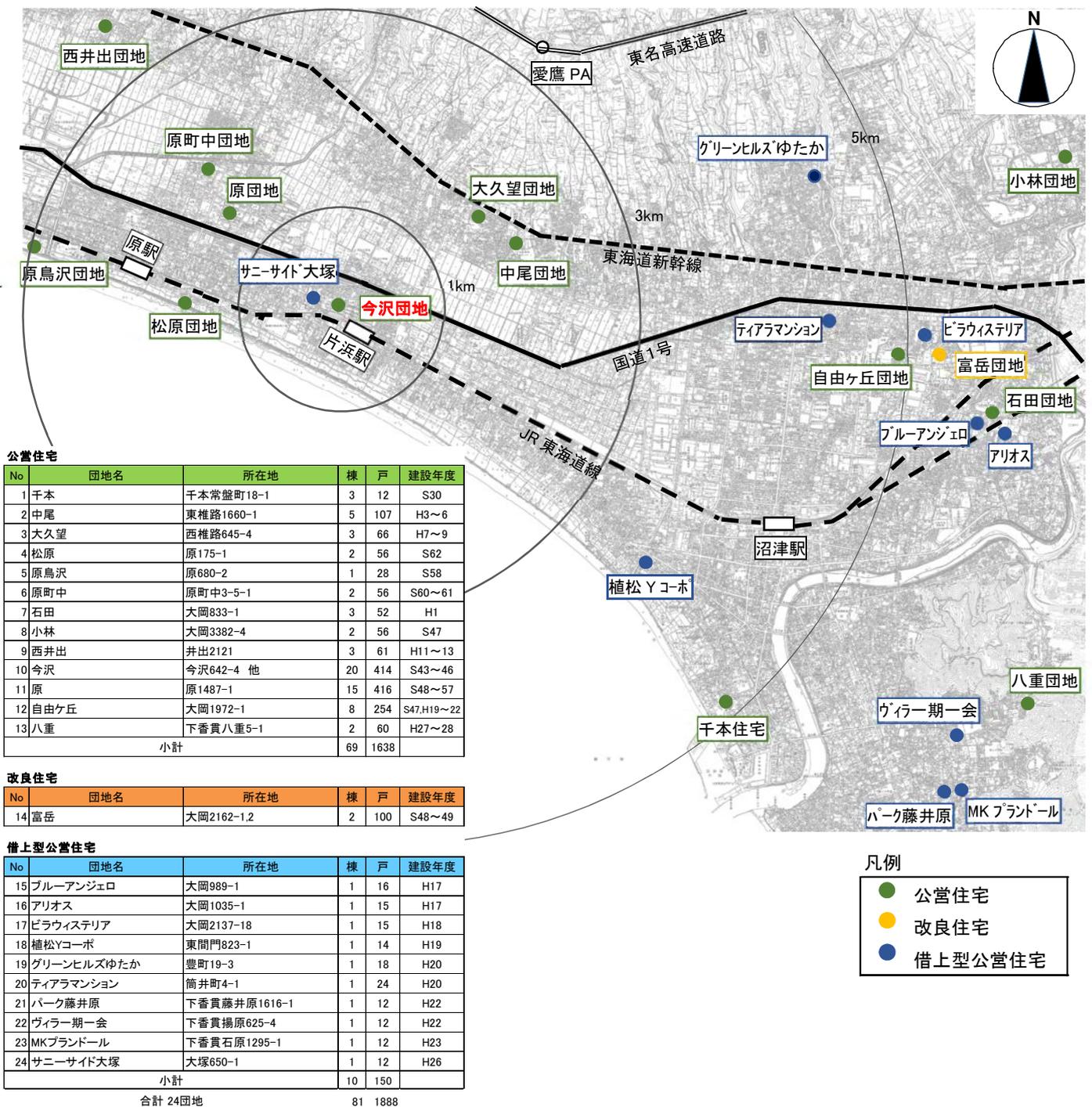


図2：市営住宅位置図

②上位計画や関連計画の整理

市営住宅に関連する住宅政策について示されている主な上位・関連計画を整理します。

【広域計画について】

○住生活基本計画（全国計画）（抜粋） 計画期間：2016年度～2025年度

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、8つの目標を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

目標2	高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
目標3	住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
	(3) 公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
	(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

○静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画）（抜粋）

計画期間：2016年度～2025年度

住生活基本計画

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図り、「住んでよしの理想郷」の基本理念を実現するため、4つの目標を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

目標1	快適な暮らし空間の実現
	1 豊かな暮らし空間創生の推進
	(3) 公営住宅における豊かな暮らし空間創生の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県営団地の建替え等において、入居者や近隣住民が自然と触れ合いながら交流を深めることができる緑のオープンスペースや共同花壇を整備する等、自然と調和したゆとりある住まいづくりの考え方を取り入れた県営住宅整備を推進します。
目標4	だれもが安心して暮らせる住環境の整備
	3 住宅セーフティネットの強化
	(1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模団地の建替えにおいて、子育て支援施設等や高齢者支援施設との一体的な整備を推進します。
	(2) 公営住宅ストックの再生整備
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模公営住宅団地の建替えの際には、良好なコミュニティの形成に配慮しつつ、民間活力の導入を一層推進します。 ・ 3階建以上の住宅を建設する場合はエレベーターを設置するとともに、手すりの設置や床の段差を解消するなど高齢者等にやさしい住宅を整備します。

○第4次沼津市総合計画（抜粋） 計画期間：2011年度～2020年度

本市の将来の都市像である「人と環境を大切に作る県東部広域拠点都市・沼津」を実現するため、まちづくりの方針を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第1章 環境にやさしく、安全・安心を実感できるまち	
	第2節 安全・安心で快適に暮せるまち
	⑤新たな住宅地の創出と快適な居住環境の整備 (2) 安全で快適な居住環境の整備 市営住宅については、ユニバーサルデザインに配慮し、安全性や居住性、耐久性の維持及び向上を図るため計画的に建替えや改修を行います。
第2章 元気でいきいきと暮らせるまち	
	第1節 あたたかさに満ちた親切なまち
	①親切で便利なまちづくり (2) ユニバーサルデザインの推進 誰にとってもわかりやすい案内表示の設置や、歩道の段差解消、公共施設等のバリアフリー化などを通じて、安全で快適に移動できる空間を創出します。

【関連計画について】

○沼津市公共施設マネジメント計画（抜粋） 計画期間：2017年度～2046年度

本市の公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の最適な配置を実現するための基本的な方針や手法を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第3章 基本方針	
	1. 基本原則 将来にわたって市民にとって必要な公共サービスをより満足な形で提供していくため、「サービス」、「ハード」、「コスト」の3つの最適化に取り組むことを基本原則として、公共施設等全体を利用需要に見合った最適な状態にしていきます。

○沼津市都市計画マスタープラン（抜粋） 計画期間：2017年度～2036年度

本市の将来の都市像である「人と環境を大切に作る県東部広域拠点都市・沼津」を実現するため、将来の都市像やまちづくりの方針、分野別方針を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第2章 将来都市構造	
	2. 将来都市構造 (1) 都市の主要な構成要素 ①地域拠点 片浜駅周辺地区は、鉄道駅を中心とした利便性の高い公共交通を維持しつつ、住宅地と工業地が共存して発達してきた地域特性を踏まえ、工場の操業環境を守りつつ安全で暮らしやすい居住環境の向上に取り組みます。

○沼津市立地適正化計画（抜粋） 計画期間：2036年度まで

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導による、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープランの高度化版です。関連する部分を以下に抜粋します。

第5章 誘導施策及び届出
<p>1. 都市機能や居住を誘導するための取組</p> <p>(3) 市が国・県・事業者・市民等と協力して行う施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「基盤整備等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備」に関する取組 <ul style="list-style-type: none"> ・今沢団地、原団地の建替事業の実施 ・地域居住機能再生推進事業の検討

○第8次沼津市高齢者保健福祉計画（抜粋） 計画期間：2018年度～2020年度

「住み慣れた地域で、ともに支え合いながら、高齢者が自分らしく、安心して暮らせるまち」を掲げ、健康寿命の延伸に向け、高齢者が「元気でいきいきと暮らせるまち」を目指します。関連する部分を以下に抜粋します。

第4章 基本理念と基本施策
<p>計画の基本施策</p> <p>(4) 地域における支え合いのしくみづくり</p> <p>地域包括ケアシステムをさらに推進するため、地域包括支援センターの機能を強化するとともに、地域ケア会議などにより多様な職種や関係者と連携し、地域課題の把握に取り組みます。</p> <p>また、市民の皆さんが高齢になっても、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、生活支援コーディネーターを配置し、地域の高齢者支援のニーズと地域資源の状況を把握するなど、地域全体で高齢者の生活支援を一体的に提供するためのしくみづくりに取り組みます。</p> <p>(具体的な施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域包括支援センターの機能強化 ・生活支援体制の整備 ・高齢者の見守り

○第4次沼津市障害者計画（抜粋） 計画期間：2018年度～2023年度

「だれもが自分らしく お互いを思いやり ともに生きるまち めまづ」の基本理念を実現するため、4つの基本目標を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第4章 基本計画
<p>基本目標Ⅰ 安心して暮らせる共生社会をつくるために</p> <p>計画目標3 地域生活の推進</p> <p>3 生活の場の確保</p> <p>① グループホームの整備の促進</p> <p>市営住宅の建替え時におけるグループホーム整備の促進に努めます。</p>

○沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（抜粋） 計画期間：2016年度～

市営住宅のあり方を長期的視点に立って検討し、今後の市営住宅の整備・再編及び管理・運営についての方針を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第4章 整備・管理の課題

4-3 市営住宅が抱える課題

(1) 管理戸数の削減による適量化が必要です

- 今後の人口減少・税収の減少を見据え、市営住宅の適正な維持管理を継続していくために、需要を正確に把握しながら施設現況・立地を踏まえた計画的な団地の集約や統廃合を進めて行く必要があります。

(2) 高齢化に対応した居住環境の整備が求められています

- エレベーターが設置されていない、内装設備が使いづらい等のバリアフリー未対応の住棟があります。

(3) 住宅セーフティネットとしての役割の強化が求められています

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住環境に適合した住戸への優先入居や特定入居の仕組みづくりが求められます。
- 多世代が住まう住宅への誘導に向けて、福祉施設と連携した多様なサービスの提供等、住宅の魅力の向上が必要です。

(4) 民間賃貸住宅を活用した集約・再編への対応が必要です

- 建替え事業期間中に必要となる住替え用住戸を供給していくために、中古の民間賃貸住宅を借上げて市営住宅として供給する「既存借上型住宅」が有効な手法です。

第5章 整備・管理の基本方針

5-3-1 基本方針

① 市営住宅の整備・再編に関する基本方針

• 統廃合と管理戸数削減の推進

まちづくり計画、生活利便性・施設状況などを総合的に判断し、入居需要の見込まれない団地については他団地への集約を進めます。集約に際して一時的に必要となる住替え用の住居として、既存民間賃貸住宅を一定期間借上げて市営住宅として供給する「既存借上型住宅」の活用について検討します。

• 民間活力を用いた住宅の整備

建設に係る初期費用や維持管理費用を削減するため集約建替えにおけるPPP/PFI手法を用いた事業の導入を検討します。

• 誰もが生活しやすい安心・安全な居住環境の構築

子どもから高齢者まで誰もが生活しやすい住宅となることを念頭に、入居者の安心・安全が確保される施設の整備を進めます。

○沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（抜粋）計画期間：2017年度～2026年度
 沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（以下「基本方針という。」）に基づき、効率的・効果的な団地ごと、住棟ごとの事業手法を選定し、予防保全的な管理や改善及び建替の計画を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第4章 整備・管理の課題と目標				
4-2 整備・管理の基本目標				
① 適切な供給量・管理戸数				
<ul style="list-style-type: none"> 将来人口や世帯数の推計から、市営住宅に対する需要を的確に把握し、適切な供給量・管理戸数とします。 				
② 更新期を迎えた住宅の長寿命化				
<ul style="list-style-type: none"> 団地ごとに改善、建替、用途廃止、維持管理から適切な事業手法を判定し、計画的に事業を実施することで、更新期を分散させるとともにライフサイクルコストを縮減し、財政負担の平準化を図ります。 				
③ 安心・安全の確保				
<ul style="list-style-type: none"> 耐久性に劣る老朽施設、二方向避難の経路が確保されていない施設の効率的な建替や改善を行います。 				
④ 高齢者等への配慮				
<ul style="list-style-type: none"> 建替する団地はユニバーサルデザインに配慮し、全ての人が支障なく安心して暮らせる住宅を構築します。 				
⑤ 居住環境の向上				
<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した住設備について改善を行い、居住環境の向上を図ります。 				
第6章 整備・管理の実施方針				
6-4 建替事業の実施方針				
(1) 民間活力の導入				
<p>PPP/PFI手法の実施を原則とし、民間のノウハウ及びマンパワーを活用します。また、建替えの際に中古借上型市営住宅の活用を検討します。</p>				
(2) 福祉機能との連携				
<p>住宅単体の施設とするのではなく、福祉施設との併設を検討します。</p>				
建替事業の実施予定（今沢団地）				
住棟	建設年度	構造	管理戸数	判定
A1～A4	S43～45	RC造	112	継続管理
A5～A8	S45～46	RC造	150	建替(130戸程度)
A9～A11	S46	RC造	98	継続管理
B1～B9	S43～44	CB造	54	建替(60戸程度)

③関係法令等の整理

今沢団地の建替えに関係する主な法令等について整理します。

○都市計画決定概要

主 題	内 容
所在地番	沼津市今沢 642-4 (A1~A8) 沼津市今沢 527-13 (A9~A11) 沼津市今沢 642-2 (B1~B9)
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	該当無し
建ぺい率	60%
容積率	150%
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 第一種中高層住居専用地域 3.0h (5mライン)、2.0h (10mライン)

○開発許可に関する主な基準（都市計画法第29条関係）

主 題	内 容
適用範囲	一団の土地が 1,000 m ² 以上で区画形質の変更がある場合
道路	原則 6m以上の道路に接する（住宅の用途）
公園等整備	公園の設置 ・公園の面積：開発区域の面積の3%以上（開発区域の面積が 0.3h 以上 5ha 未満の開発行為の場合） 植栽整備基準 ・植栽の面積：開発面積の 10%以上
雨水貯留施設等整備	調整池、浸透型施設等を設置
消防施設整備	開発面積が 3,000 m ² 以上の場合は耐震性貯水槽（40 m ³ 以上）を設置
駐車施設設置	自動車駐車施設 ・計画戸数の駐車施設を確保、1台の駐車ますは、長さ5m以上×幅 2.25m以上 自転車等駐車施設 ・計画戸数の駐車施設を確保
集会施設整備	戸数 50~150 戸、人口 200~600 人につき集会所を設置

○一団地の総合的設計制度の主な認定基準（建築基準法第86条、第86条の2関係）

主 題	内 容
適用範囲	一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により所有され又は一体的に管理されるもの
区域の規模	500 m ² 以上
建築物の構造	原則、耐火建築物又は準耐火建築物とする
接道	外周の概ね 1/6 以上を幅員 6m以上の道路に接する(区域面積:3,000 m ² 以上)
区域内の道路 又は道路の配置等	区域内の道路又は通路は区域外の道路に接続する 区域内の道路又は通路は行止まりとしない 各建築物の主要な出入口は道路又は通路に面する
建ぺい率	設定敷地面積の合計に対する建築面積の合計の割合は、建築基準法第53条の規定に該当する空地を確保する
容積率	敷地ごとの容積率の限度は、建築基準法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた数値とする
日影制限等	日影時間の審査は、区域内に建築する建築物が、区域内における他の建築物の居住の用に供する部分に日影を生じさせるものについて行う

○主な公営住宅等整備基準

主 題	内 容
住棟等の基準	良好な居住環境を確保するために日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保等を考慮した配置とする
住宅の基準	住宅の床及び外壁の開口部は、遮音性能の確保を適切に図る 住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には劣化の軽減を適切に図る
住戸の基準	一戸の床面積の合計は 25 m ² 以上とする 各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビジョン受信設備、電話配線を設ける
附帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける
集会所	位置及び規模は、住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じて、入居の利便を確保した適切なものとする
広場及び緑地	位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する

(2) 周辺地域の現況の整理

①土地利用・建物用途の現況

- ・周辺は戸建住宅が多く、県営今沢団地もあり、住居系を中心した土地利用となっています。
- ・主な公共交通は、北に国道1号、南にJR東海道線が通っています。

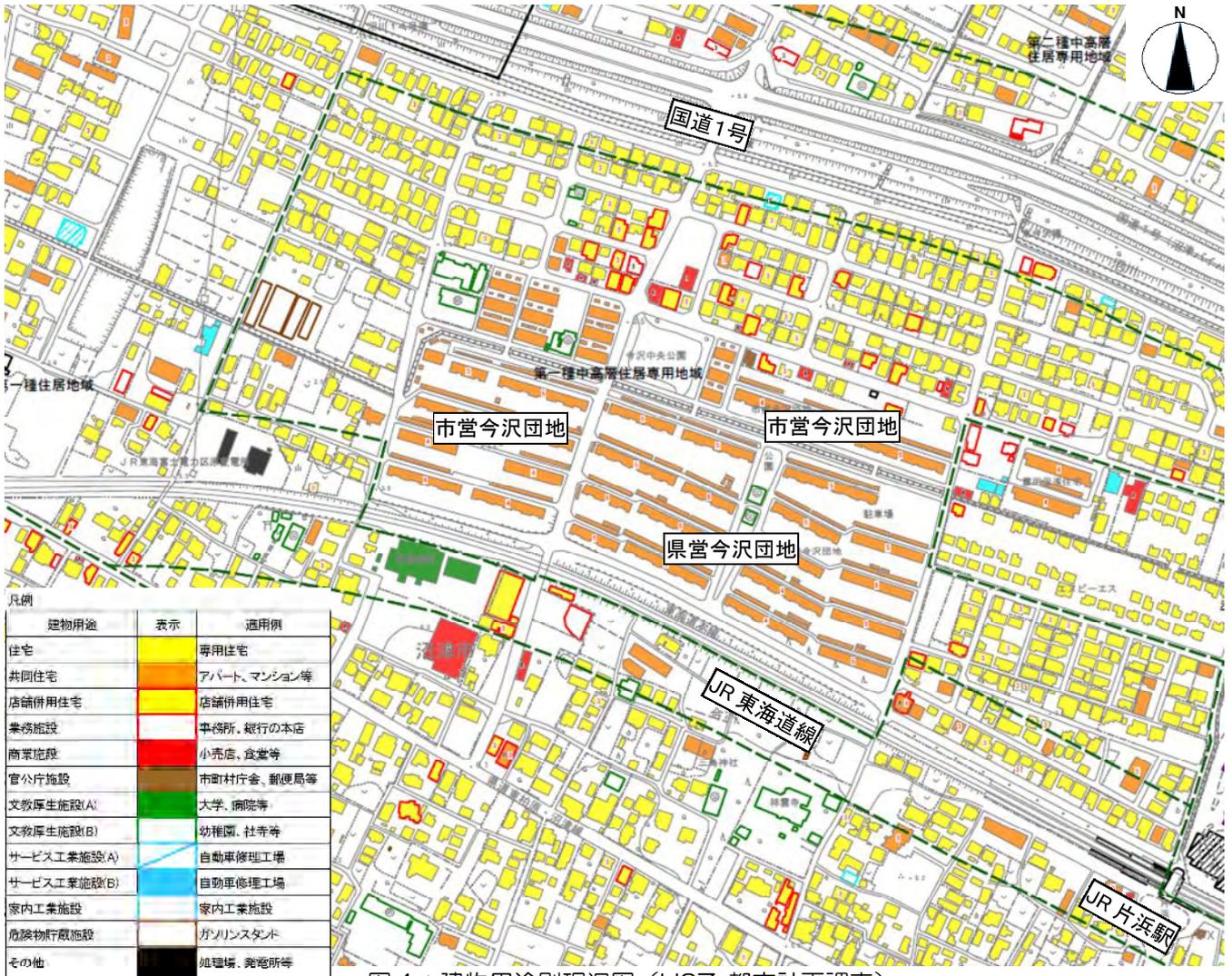


図4：建物用途別現況図（H27 都市計画調査）

②主な施設の立地状況

- ・今沢団地の近隣には、今沢地区センター、認定こども園、今沢中央公園が立地しています。
- ・今沢団地から500m圏内にコンビニエンスストア、信用金庫、内科や歯科等の診療所、介護老人保健施設が立地しています。

③公共交通の状況

- ・最寄り駅である JR 片浜駅までは、500m程度離れており、徒歩で約7分です。また、電車で、JR 片浜駅から JR 沼津駅まで約4分、JR 片浜駅から JR 原駅まで約3分です。
- ・循環バス「ミュージーバス」が片浜駅から今沢団地を通るルート、また、富士急シティバスが沼津駅から今沢団地を通るルートで運行しています。

○主な施設の立地、公共交通の状況

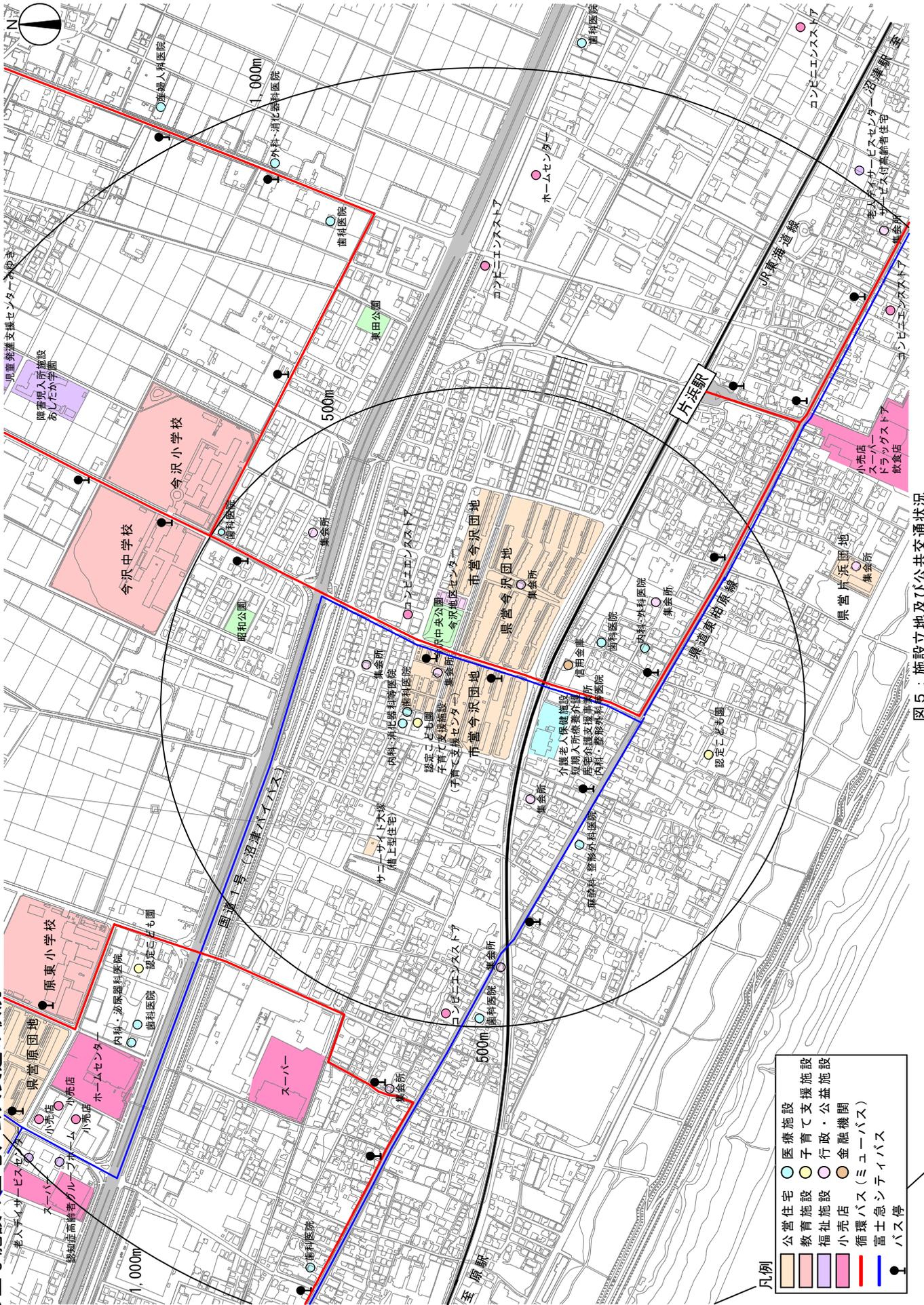


図5：施設立地及び公共交通状況

④道路の現況と種別

- ・今沢団地A 1～A8棟の敷地は、道路幅員4m以上の沼津市道及び建築基準法第42条1項1号道路に囲まれ、接しています。
- ・今沢団地A 9～A11棟の敷地の南側、東側は道路幅員4m以上の沼津市道及び建築基準法第42条1項1号道路に接しています。
- ・今沢団地B棟の敷地の北側、東側、南側は、道路幅員4m以上の沼津市道及び建築基準法第42条1項1号道路に接しています。

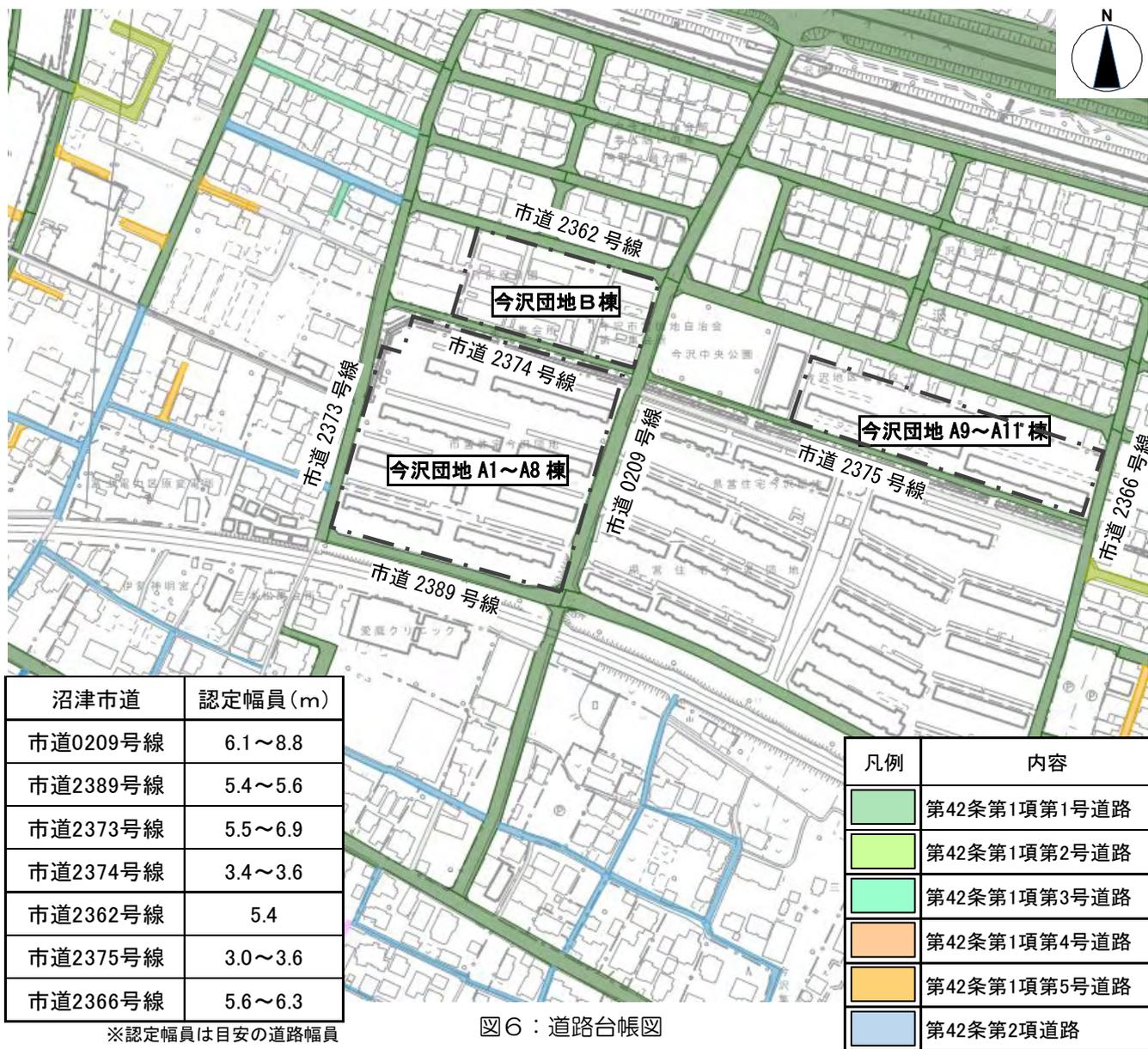


図6：道路台帳図

(3) 今沢団地の現況の整理

①敷地・建物の現況

今沢団地の敷地は、大きく A1～A8 棟、A9～A11 棟、B1～B9 棟の3つの敷地に分けられています。どの敷地も、第1種中高層住居専用地域に指定されており、公共下水道も整備済です。

今沢団地の建物は、A棟が昭和43年度から46年度に建設された鉄筋コンクリート造、B棟が昭和43～44年度に建設されたコンクリートブロック造の建物です。A棟は耐用年限70年の1/2を経過、B棟は耐用年限45年をすでに超えた状況となっています。

○敷地の現況

主題	内容
所在地	今沢642-4(今沢A1～A8) 今沢527-3(今沢A9～A11) 今沢642-2(今沢B1～B9)
敷地面積	15,214.77㎡ (今沢A1～A8) 6,287.65㎡ (今沢A9～A11) 5,169.11㎡ (今沢B1～B9)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	該当無し
接道条件	有 建築基準法第42条第1項第1号道路に接する
公共下水道	整備済
土地所有状況	市有地
指定容積率	150%
延べ面積・容積率	11,228.46㎡ 73.80% (今沢A1～A8) 4,311.28㎡ 68.57% (今沢A9～A11) 2,934.64㎡ 56.77% (今沢B1～B9)
指定建ぺい率	60%
建築面積・建ぺい率	3,452.10㎡ 22.69% (今沢A1～A8) 1,317.23㎡ 20.95% (今沢A9～A11) 1,905.76㎡ 36.87% (今沢B1～B9)

○建物の現況（棟別）

団地名	住棟	戸数	建設年度	築年数	耐用年数	1/2経過年	耐用年限	階数	構造	二方向避難	間取り	浴槽の有無	3点給湯
今沢A	A-1	32	S45	47	70	H18	H53	4	RC造	×	3K	×	×
	A-2	32	S45	47	70	H18	H53	4	RC造	×	3K	×	×
	A-3	24	S44	48	70	H17	H52	4	RC造	×	3K	×	×
	A-4	24	S43	49	70	H16	H51	4	RC造	×	3K	×	×
	A-5	30	S45	47	70	H18	H53	5	RC造	×	3K	×	×
	A-6	50	S45	47	70	H18	H53	5	RC造	×	3K	×	×
	A-7	20	S46	46	70	H19	H54	5	RC造	×	3K	×	×
	A-8	50	S45	47	70	H18	H53	5	RC造	×	3K	×	×
	A-9	24	S46	46	70	H19	H54	4	RC造	○	3K	○	○
	A-10	24	S46	46	70	H19	H54	4	RC造	○	3K	○	○
	A-11	50	S46	46	70	H19	H54	5	RC造	○	3K	○	○
今沢B	B-1	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-2	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-3	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-4	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×
	B-5	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-6	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-7	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×
	B-8	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×
	B-9	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×

表1：建物の現況

○今沢団地の経過年数

耐用年限とは公営住宅法施行令に規定する年限を示す

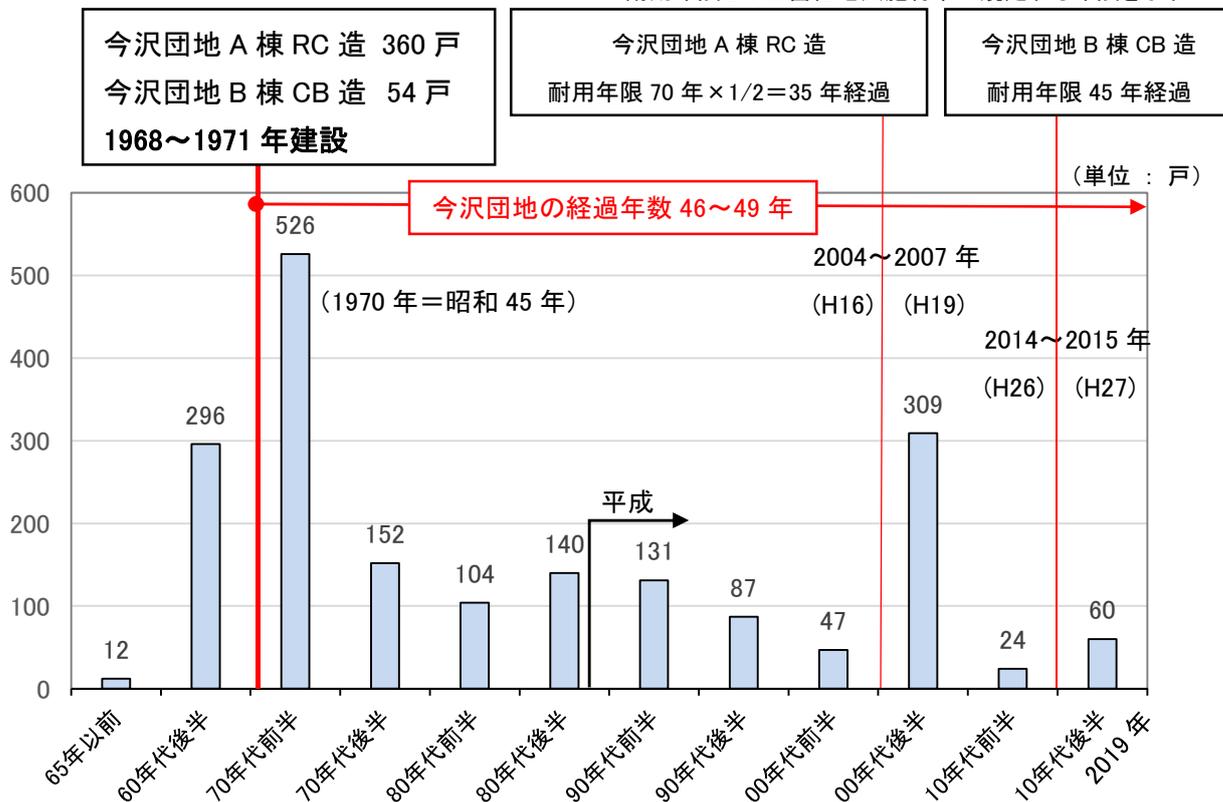


図7：今沢団地の経過年数

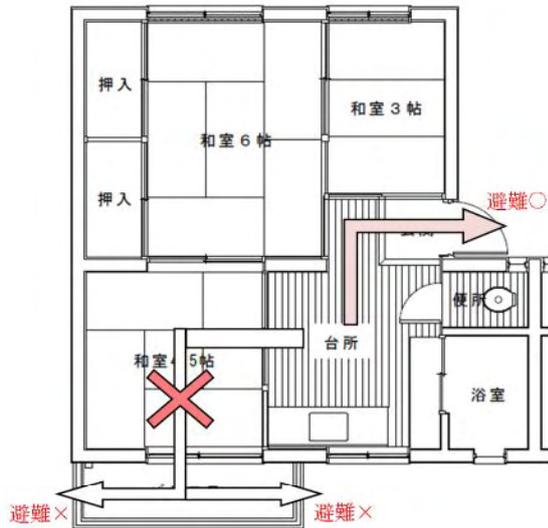
②住戸の現況

住戸の現況を整理します。

○住戸の現況(1)

住戸の安全性

- ・今沢団地 A1～A8 は、ベランダを利用して他の階段へ移動できないため、二方向避難の経路がない



今沢団地 A 棟平面図



改修例



今沢 A1棟 現況



改修後

今沢 A9棟 改修後

○住戸の現況(2)

住戸の居住性

- ・住戸タイプが全て同じ（今沢 A は3K、今沢 B は4K）
- ・エレベーターが設置されていない
- ・洗面脱衣室や洗濯機置場がない
- ・浴槽と給湯器があらかじめ備わっていない
- ・床の段差や手摺が未設置である



今沢団地 A 棟平面図



②台所



①浴室



③和室(3帖)

○今沢団地現況配置図

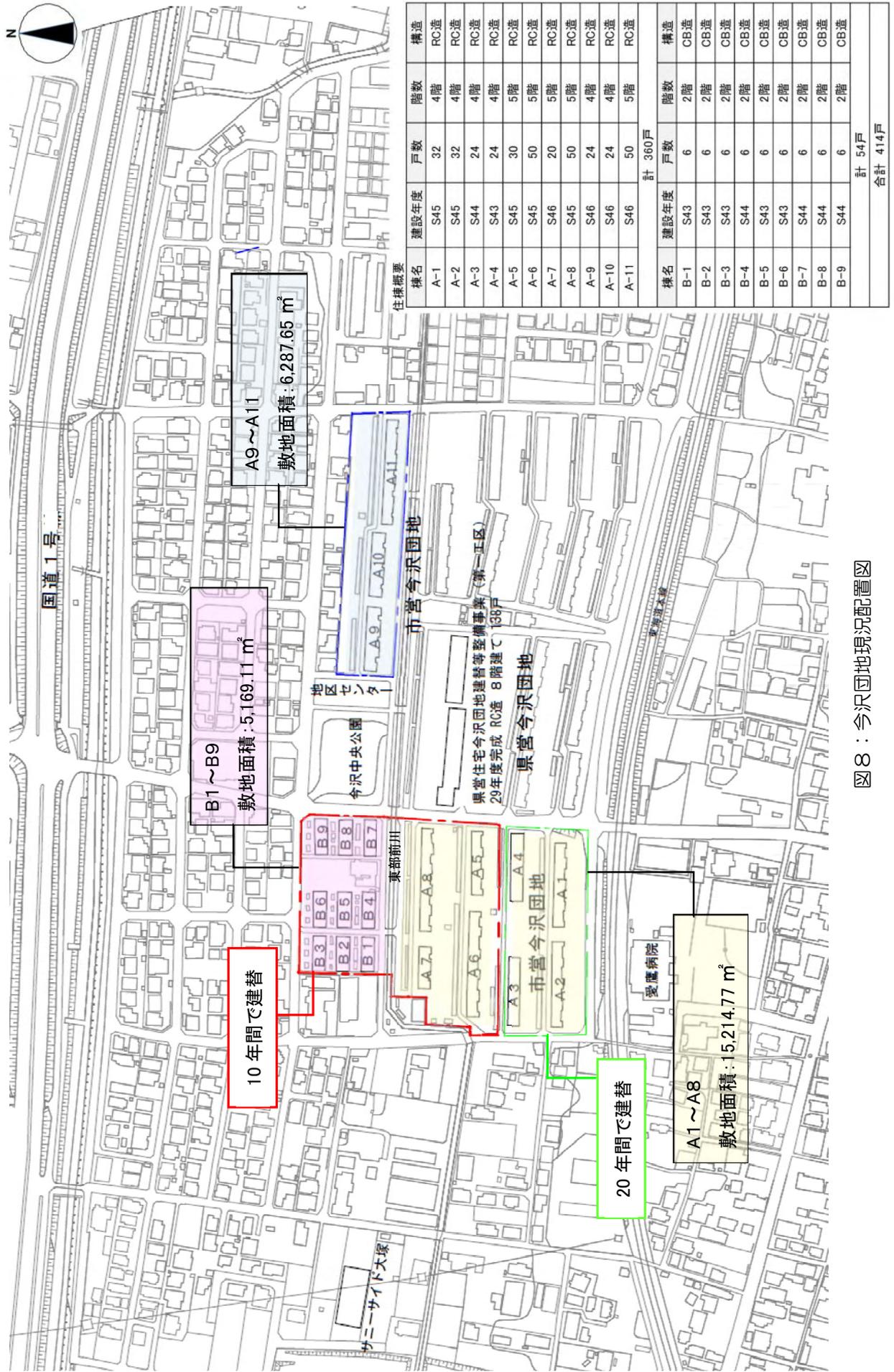


図8：今沢団地現況配置図

③入居者の状況

今沢団地入居者の年齢や世帯構成について整理します。

○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、57.0%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-1	53	2	19	32
	A-2	43	0	17	26
	A-3	39	2	18	19
	A-4	21	0	6	15
	A-5	44	4	12	28
	A-6	77	4	36	37
	A-7	25	5	4	16
	A-8	62	0	24	38
	A-9	38	1	15	22
	A-10	41	2	21	18
	A-11	66	66	3	24
今沢団地	11棟	509	23	196	290
構成比		—	4.5%	38.5%	57.0%
市営住宅全体	81棟	3,158	304	1,539	1,315
構成比		—	9.6%	48.7%	41.7%
市全体	—	195,633	22,389	115,320	57,076
構成比		—	11.4%	58.9%	29.2%

表2：年齢構成

※H30.4.1時点

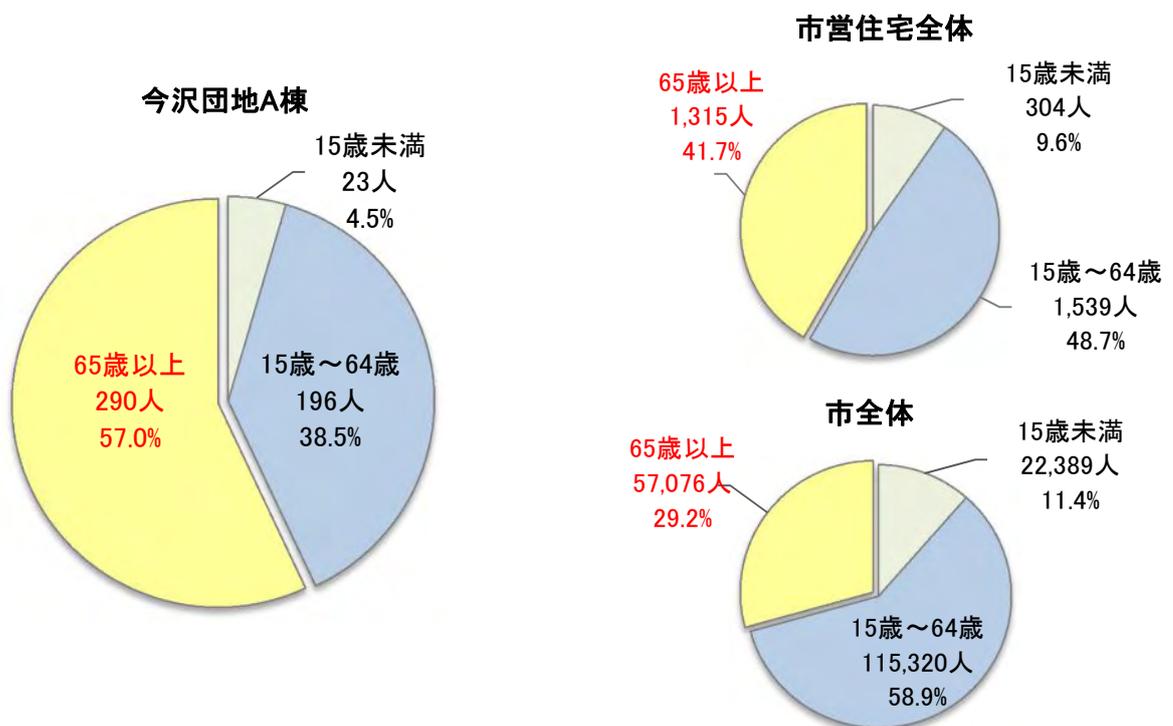


図9：年齢構成の割合

○世帯構成の状況

世帯人員は、単身、2人からなる世帯が272世帯で、総世帯の87.7%を占めています。
多くの棟が単身、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人世帯以上
今沢団地	A-1	31	16	12	0	3	0
	A-2	29	16	12	1	0	0
	A-3	21	9	7	4	1	0
	A-4	16	11	5	0	0	0
	A-5	23	9	10	2	1	1
	A-6	42	19	15	5	2	1
	A-7	17	14	1	0	1	1
	A-8	44	28	14	2	0	0
	A-9	21	9	8	3	1	0
	A-10	23	12	8	0	2	1
	A-11	43	27	10	5	1	0
今沢団地	11棟	310	170	102	22	12	4
構成比	—	—	54.8%	32.9%	7.1%	3.9%	1.3%
市営住宅全体	81棟	1,692	780	570	195	97	50
構成比	—	—	46.1%	33.7%	11.5%	5.7%	3.0%
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%

表3：世帯構成

※H30.4.1時点

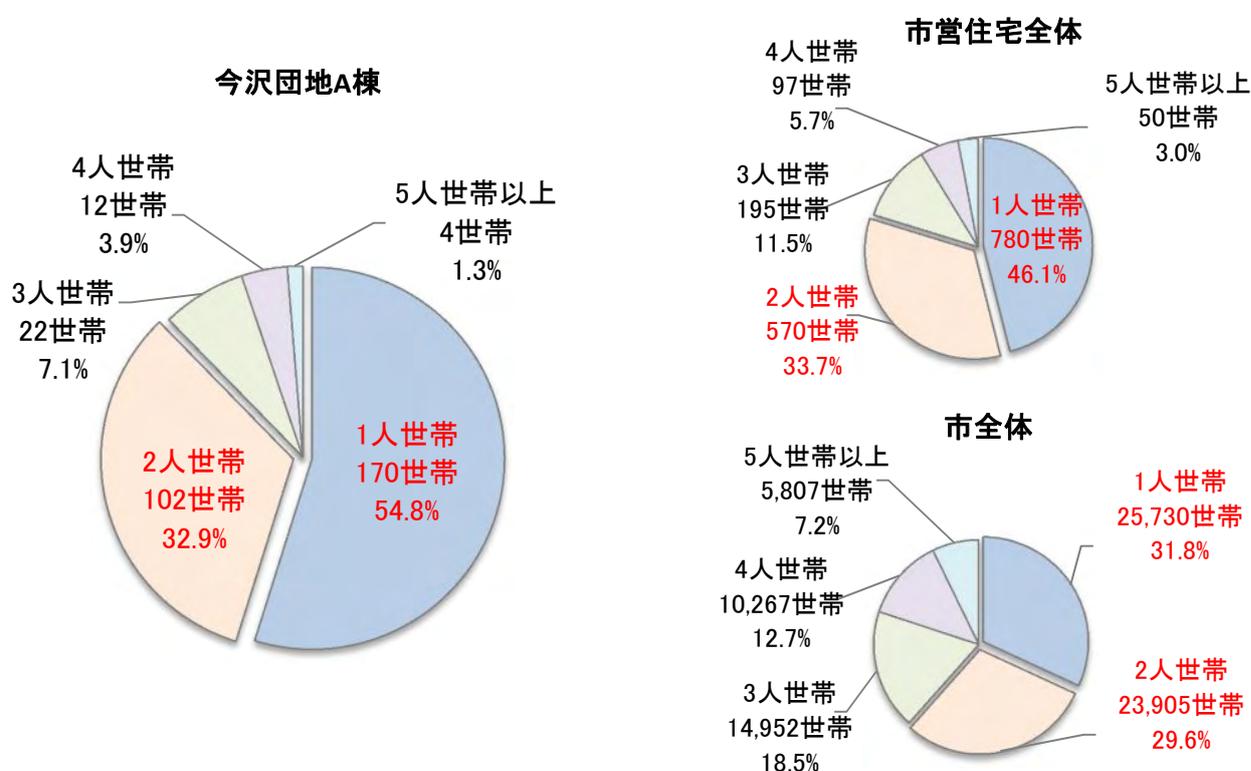


図10：世帯構成の割合

○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 236 世帯で、総世帯の 76.1%を占めています。子育て世帯は 21 世帯で、総世帯の 6.8%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A	A-1	31	24	15	6	3	3	1	2	4
	A-2	29	21	12	6	3	0	0	0	8
	A-3	21	14	8	4	2	1	0	1	6
	A-4	16	13	8	3	2	0	0	0	3
	A-5	23	20	9	7	4	3	1	2	0
	A-6	42	29	17	6	6	3	2	1	10
	A-7	17	15	14	1	0	2	2	0	0
	A-8	44	33	21	6	6	1	1	0	10
	A-9	21	18	7	3	8	1	1	0	2
	A-10	23	16	10	3	3	2	1	1	5
	A-11	43	33	23	4	6	5	3	2	5
全体	11棟	310	236	144	49	43	21	12	9	53
構成比		100%	76.1%	46.4%	15.8%	13.9%	6.8%	3.9%	2.9%	17.1%
市営住宅全体	81棟	1,692	1,105	619	235	251	253	143	110	334
構成比		100%	65.3%	36.6%	13.9%	14.8%	15.0%	8.5%	6.5%	19.7%

表4：高齢者及び子育て世帯数

※H30.4.1時点

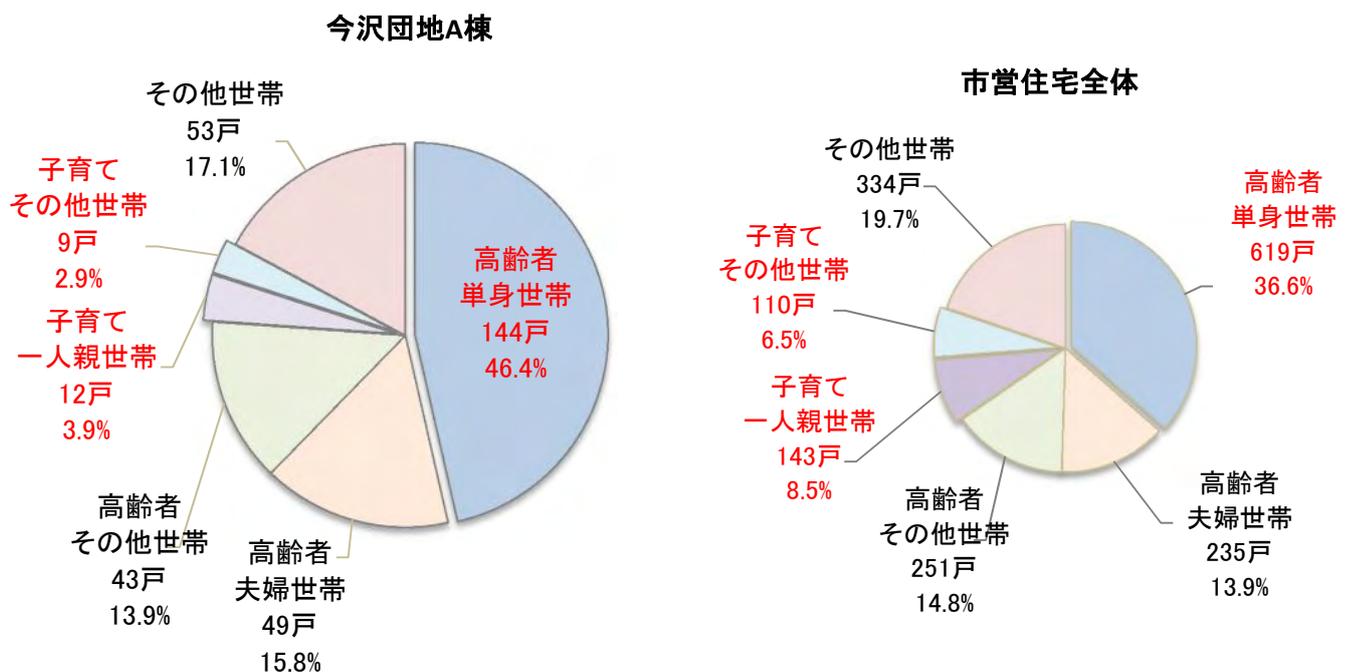


図 11：高齢者及び子育て世帯数の割合

④入居者アンケートの整理

入居者アンケートの結果を整理します。

○調査の概要（沼津市営住宅等の整備・管理に関する実施方針より抜粋）

アンケート調査期間	平成27年10月中旬～11月6日
アンケート対象者	市営住宅入居者(世帯主)
発送数	1,682部(338部)
回収数	1,045部(228部)
回収率	62.3%(67.5%)

※ ()内が今沢団地のデータ

○世帯主の年齢、世帯構成の状況

世帯主の年齢(今沢団地)

	世帯	割合
20代以下	1	0.4%
30代	5	2.2%
40代	10	4.4%
50代	17	7.5%
60代	64	28.1%
70代	96	42.1%
80代	35	15.4%
計	228	

世帯構成(今沢団地)

	世帯	割合
単身	120	53.6%
夫婦	48	21.4%
母子又は父子	30	13.4%
夫婦と子供	18	8.0%
その他	6	2.7%
三世代	2	0.9%
計	224	

※4世帯無回答

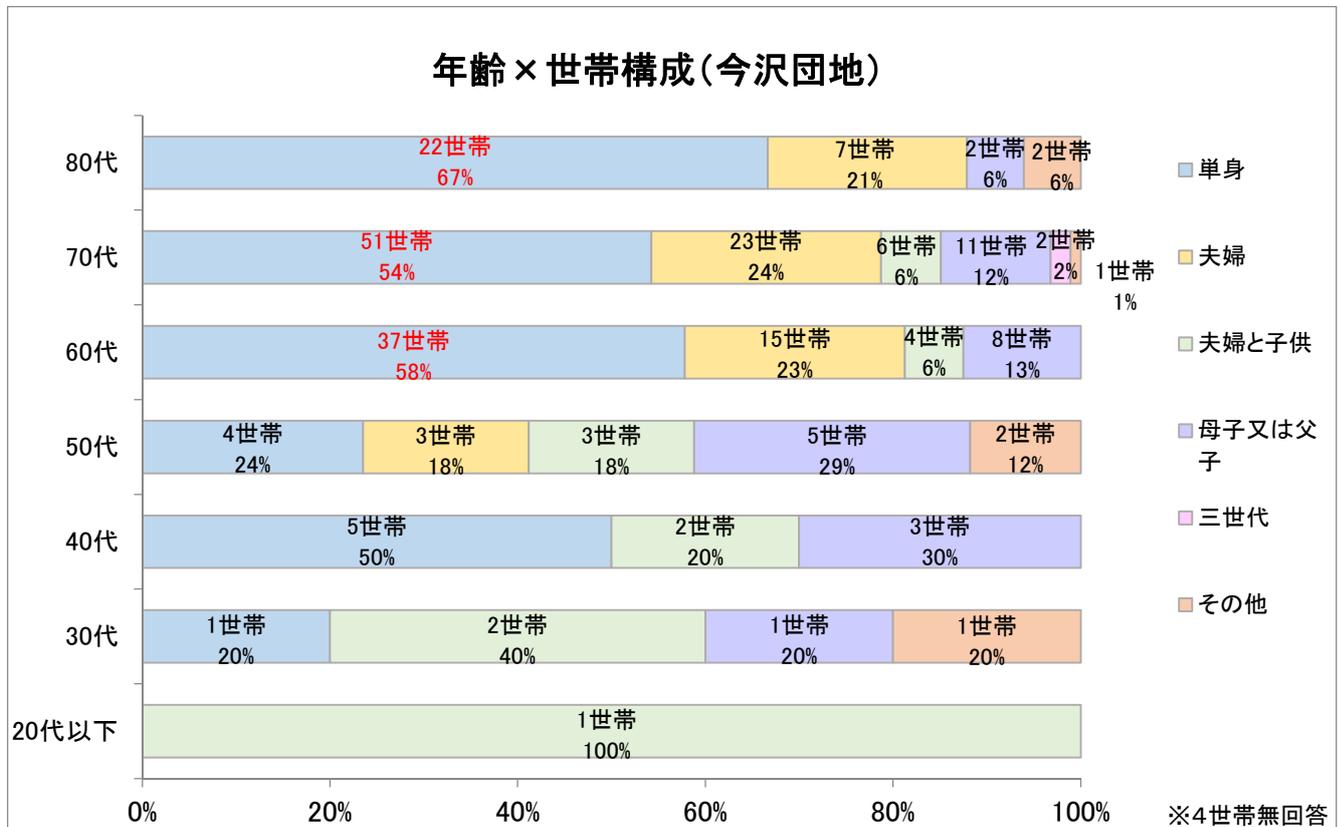
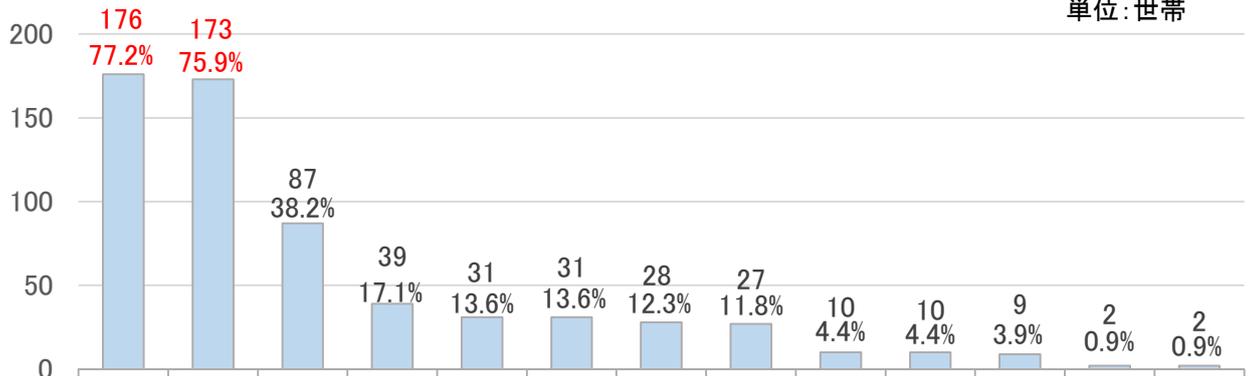


図 12：年齢×世帯構成

〇市営住宅で生活する上での課題

・「団地の老朽化や住民の高齢化」が課題とした世帯が多い結果となっています。

単位：世帯

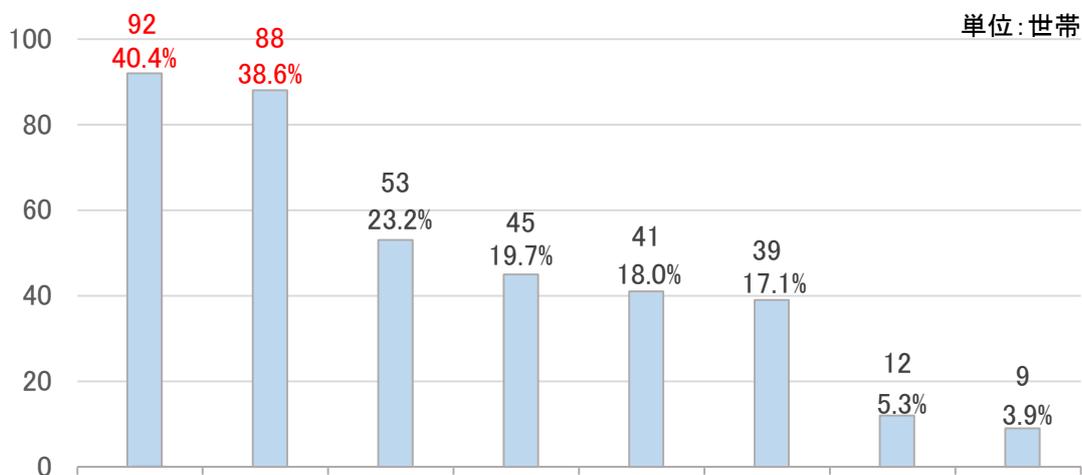


	世帯	団地の老朽化	団地内の住民の高齢化	団地内のバスロープ等（エレベーター）	毎日の買い物不便	治安や防犯面の不安	まちに活気がない	緊急時に連絡する人が近くにいない	住民同士の交流が希薄	その他	緑地や公園が少ない	病院などの施設が近くにない	公共交通の便が悪い	通勤・通学が不便
全体	228	176	173	87	39	31	31	28	27	10	10	9	2	2
①20代以下	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②30代	5	3	4	2	1	1	2	1	0	0	0	1	0	0
③40代	10	7	9	4	0	0	0	1	1	0	2	0	0	0
④50代	17	16	15	7	1	5	4	0	1	0	0	1	0	0
⑤60代	64	56	51	25	8	7	10	9	9	2	3	2	1	1
⑥70代	96	73	75	36	18	15	12	8	12	6	4	4	0	0
⑦80代	35	20	18	12	11	3	3	9	4	2	1	1	1	1

単位：世帯

○市営住宅の住戸に関する課題

・「室内に洗濯機置場がないこと」、「浴槽が高くて入浴しにくいこと」が課題とした世帯が多い結果となっています。

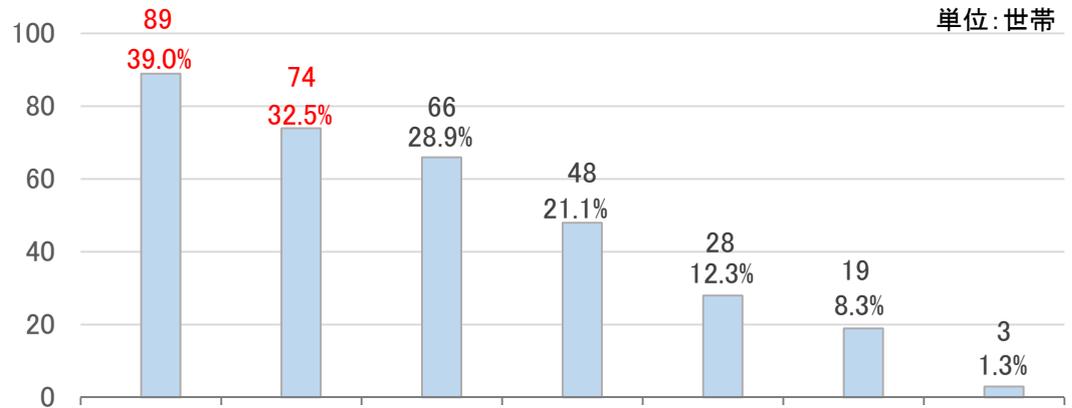


	世帯	室内に洗濯機の置き場がない	浴槽が高くて入浴しにくい	台所が狭く、使いづらい	その他	満足している	給湯・給水設備の老朽化	室内に手すりがなく歩行に不便	室内に段差が多く危険
全体	228	92	88	53	45	41	39	12	9
①20代以下	1	0	0	①	①	0	0	0	0
②30代	5	③	②	1	2	0	1	0	1
③40代	10	⑥	③	③	3	1	1	0	0
④50代	17	⑨	3	5	⑦	2	5	0	0
⑤60代	64	②⑤	②①	16	12	14	10	2	2
⑥70代	96	④①	④③	21	15	17	15	6	3
⑦80代	35	⑧	①⑥	6	5	7	7	4	3

単位: 世帯

○市営住宅の住棟に関する課題

- ・「階段の上り下りが大変」、「ベランダが狭く、緊急避難時に危険なこと」が課題とした世帯が多い結果となっています。

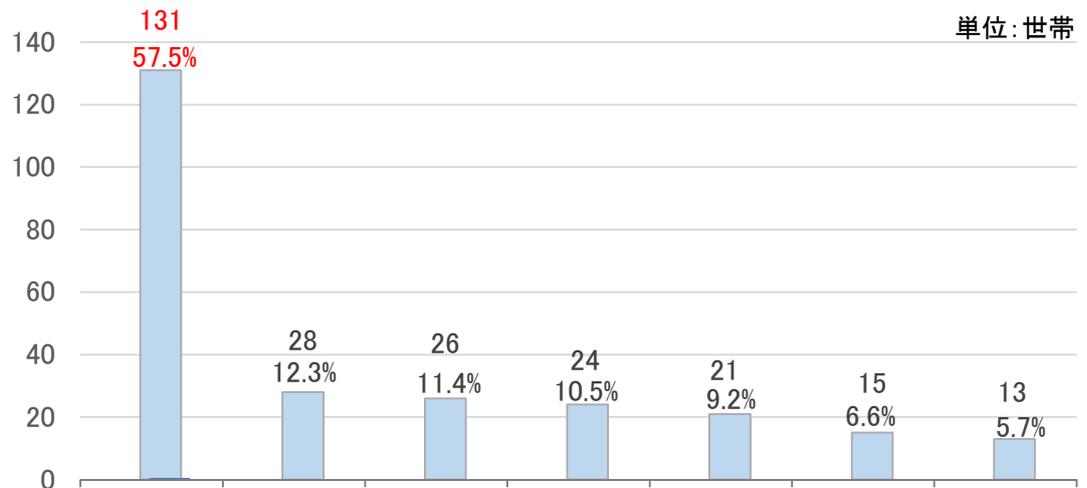


	世帯	階段の上り下りが大変	満足している	ベランダが狭く、緊急避難時に危険	玄関やドアが開き戸なので出入りが不便	その他	敷地内に段差や傾斜が多い	駐車場がない、少ない
全体	228	89	74	66	48	28	19	3
①20代以下	1	0	0	①	①	0	0	0
②30代	5	④	0	②	1	1	1	0
③40代	10	④	3	③	2	2	2	0
④50代	17	⑨	3	4	0	⑦	2	0
⑤60代	64	19	②④	②①	20	1	3	1
⑥70代	96	④①	③①	28	15	15	8	2
⑦80代	35	⑫	⑬	7	9	2	3	0

単位: 世帯

○周辺環境に関する課題

・「満足している」としている世帯が多い結果となっています。



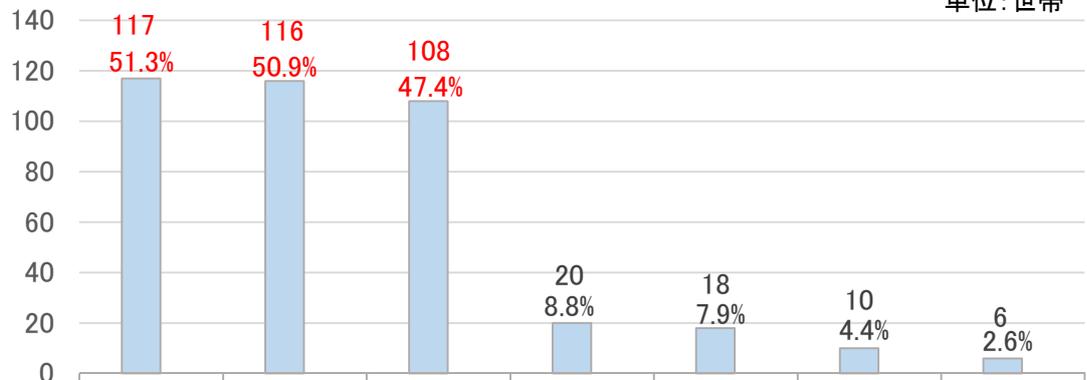
	世帯	満足している	治安、風紀がよくない	近所の人が集まれる場所がない	子供の遊び場や公園が少ない	夜間の騒音がうるさい	その他	木や草花などの緑が少ない
全体	228	131	28	26	24	21	15	13
①20代以下	1	①	0	0	0	0	0	0
②30代	5	②	②	0	1	1	2	0
③40代	10	⑤	1	1	④	0	2	0
④50代	17	⑨	⑤	1	2	2	1	0
⑤60代	64	④⑥	⑥	4	5	⑥	2	3
⑥70代	96	⑤①	10	①⑥	11	8	7	7
⑦80代	35	①⑦	4	4	1	4	1	3

単位:世帯

○将来の市営住宅の望ましい姿

- ・「高齢者の見守りや生活相談等のサービスを受けられる団地」、「エレベーター等設置されたバリアフリー化がなされた団地」、「若者から高齢者まで、様々な世代が暮らす団地」を望んでいる世帯が多い結果となっています。

単位：世帯



	世帯	高齢者の見守りや生活相談等のサービスを受けられる団地	エレベーターやスロープが設置されたバリアフリー化がなされた団地	若者から高齢者までさまざまな世代が暮らす団地	子ども安全に遊べる公園・広場がある団地	地域や住民間で助け合いながら、子育て支援の受けられる団地	景観やデザインに配慮した団地	その他
全体	228	117	116	108	20	18	10	6
①20代以下	1	0	0	0	①	①	0	0
②30代	5	1	1	⑤	1	1	0	1
③40代	10	2	④	④	2	1	1	1
④50代	17	7	⑩	⑧	3	0	2	1
⑤60代	64	③⑤	③④	③④	3	4	2	1
⑥70代	96	⑤⑩	⑤⑩	46	7	7	5	2
⑦80代	35	②②	①⑦	11	3	4	0	0

単位：世帯

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

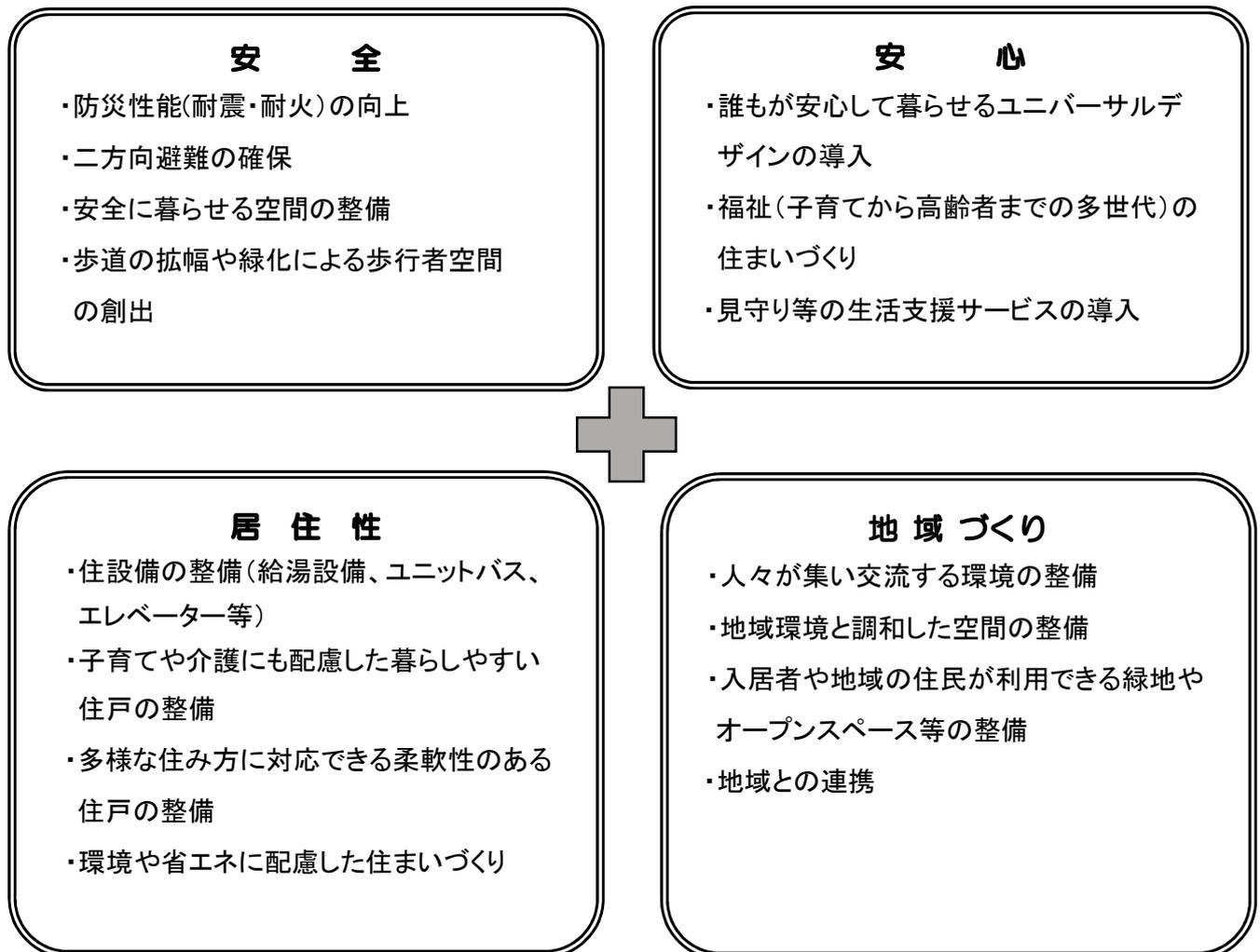
- ・良好な団地景観の形成のため、周辺の街並みに配慮した施設や外構の整備が必要です。

○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。

- 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) 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	

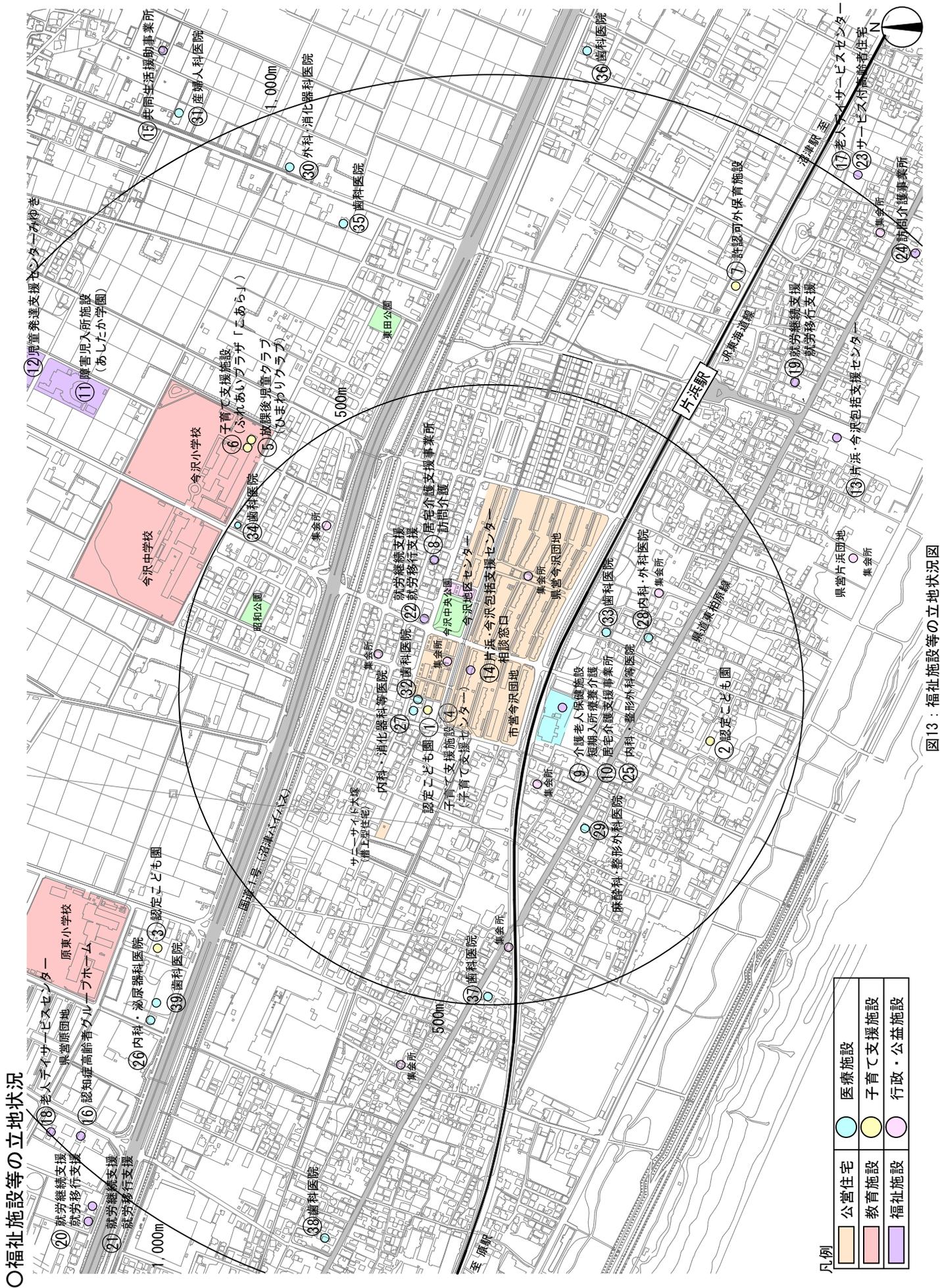


図13：福祉施設等の立地状況

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

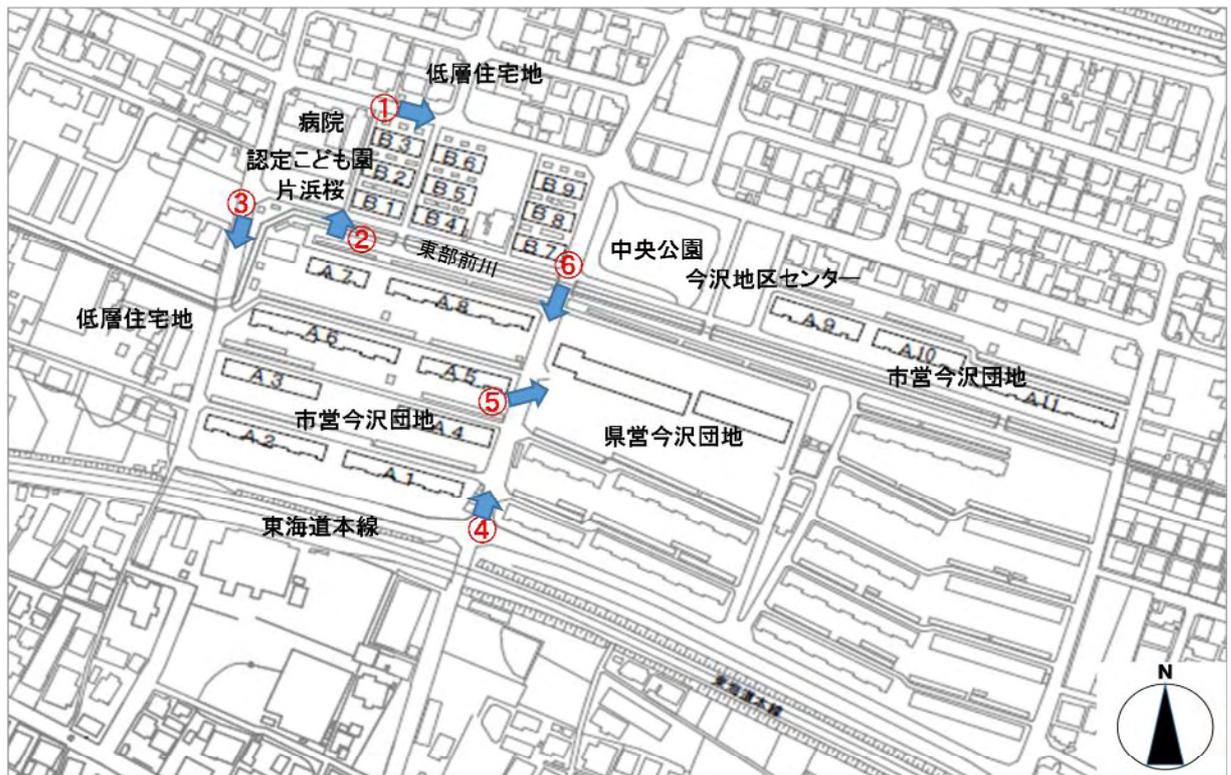
○今沢団地周辺の現況



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。



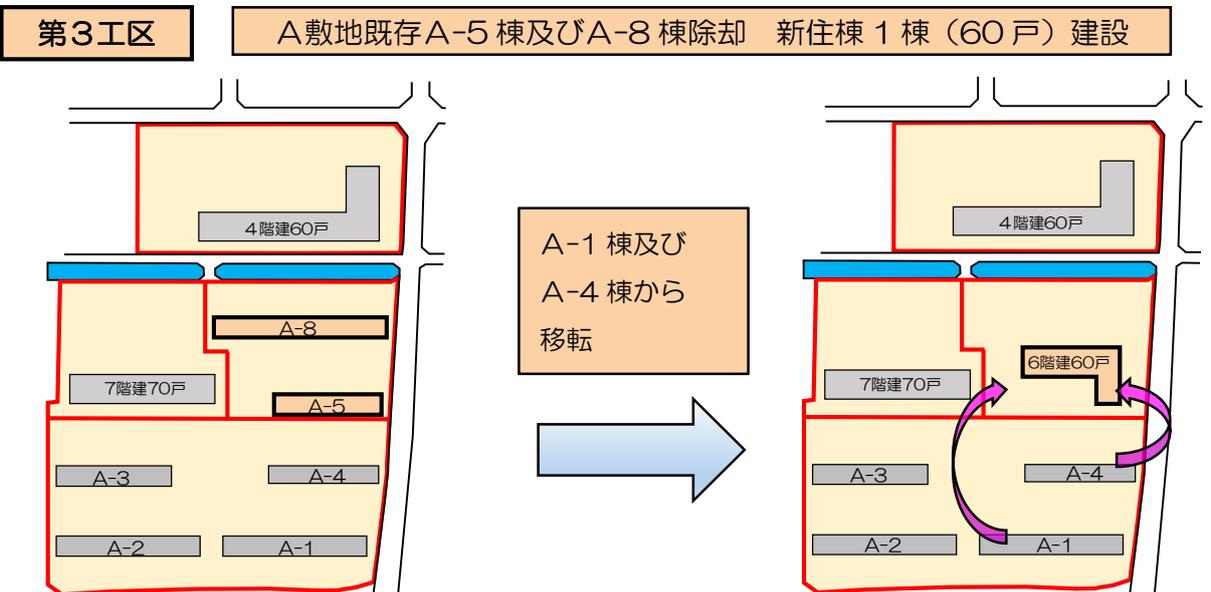
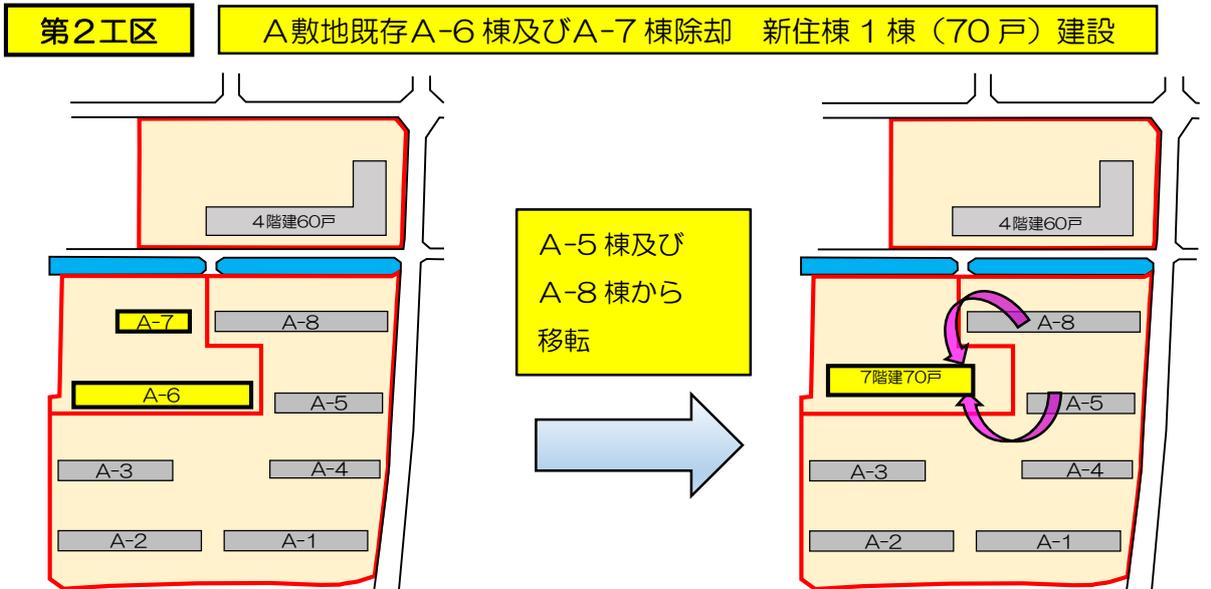
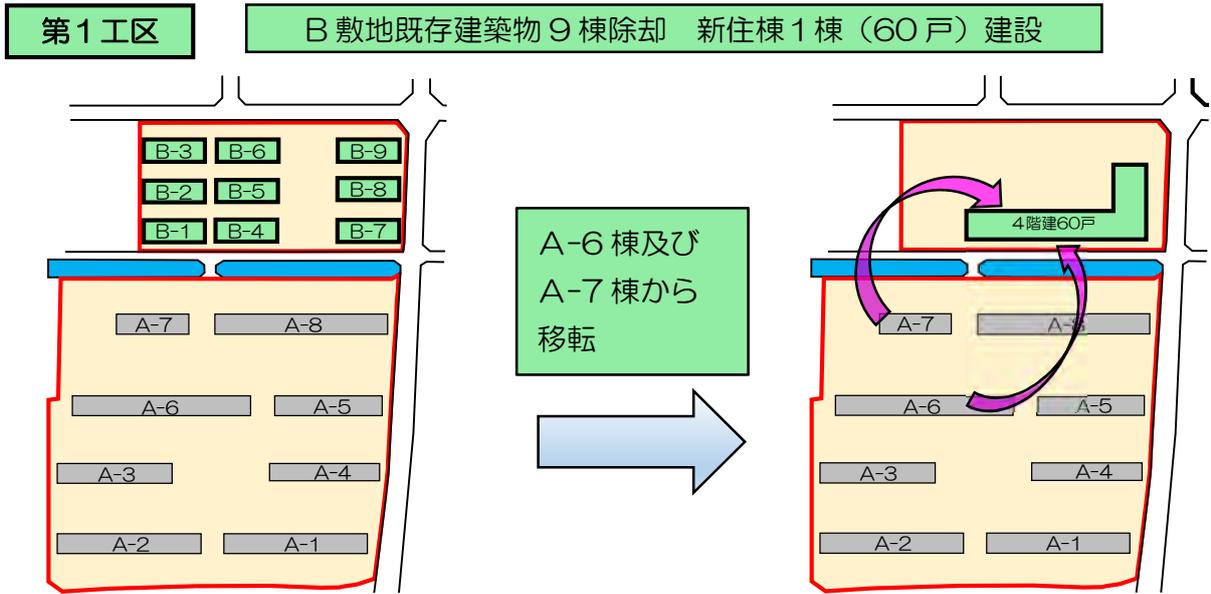
⑤県営今沢団地



⑥県営今沢団地西側歩道

(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。

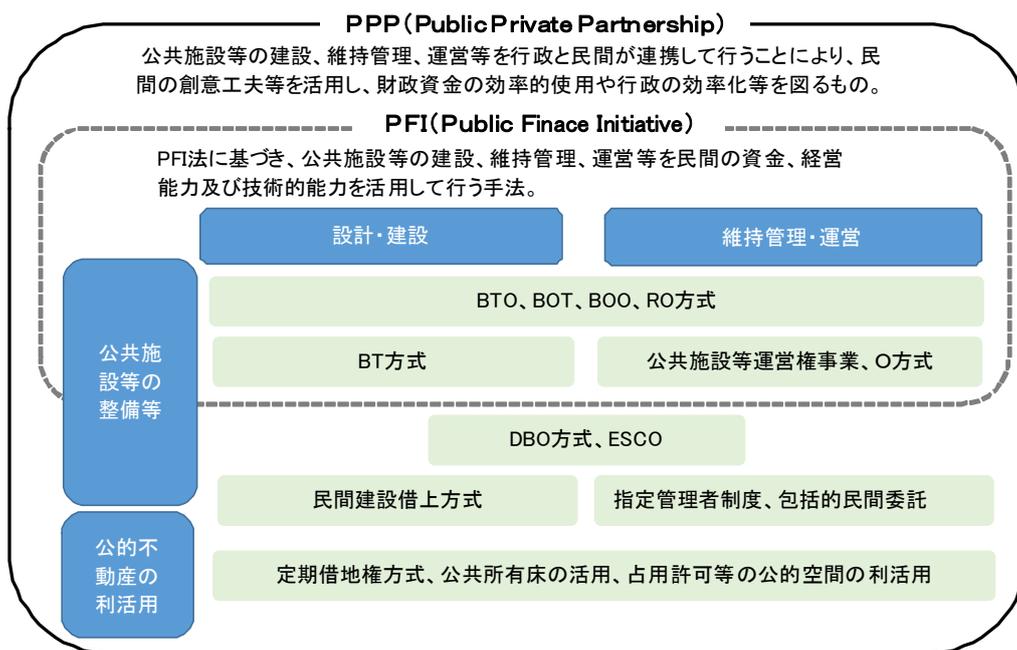


図 15 : PPP/PFI 概念図

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る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

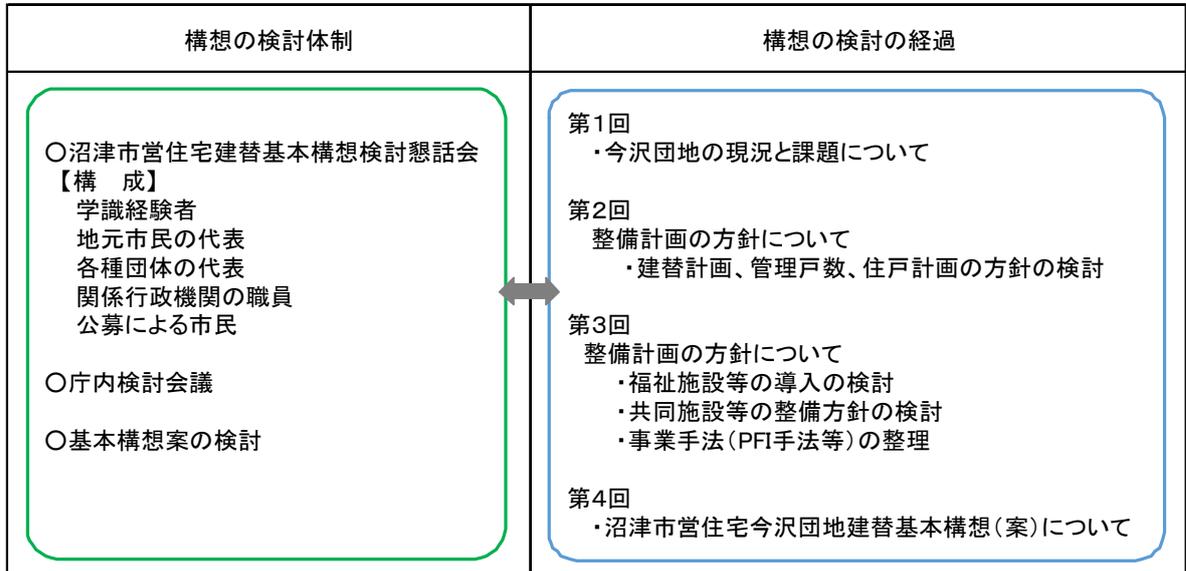
- 地域に必要となる事業等のビジョンを描くとともに、民間のノウハウや創意工夫を活用し、アイデアを提案してもらうことが重要です。

○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。

○構想の策定体制と検討の経過

基本構想の策定にあたっては、庁内部局で取りまとめた案を、有識者や市民等で構成する「沼津市営住宅今沢団地建替基本構想検討懇話会」で検討をいただき、施設整備の基本理念や基本方針、整備方針を策定しました。



沼津市営住宅今沢団地建替基本構想検討懇話会委員名簿

役職	氏名	団体名等
委員長	丸田 誠	静岡理工科大学 理工学部 建築学科 学科長/教授
副委員長	大川 岩男	今沢地区連合自治会長
	高井 宏之	名城大学 理工学部 建築学科 教授
	福井 恒明	法政大学 デザイン工学部 都市環境デザイン工学科 教授
	平田 厚	静岡福祉文化実践研究所
	佐野 陽一	UR都市機構 中部支社 住宅経営部 ストック再編事業課 担当課長
	鈴木 広司	市営今沢団地自治会長
	古関 昌彦	中今沢自治会長
	榊原 千恵子	公募市民
	土井 圭子	沼津商工会議所女性会
	水野 和彦	静岡県くらし・環境部 建築住宅局 公営住宅課 課長

沼津市営住宅今沢団地建替基本構想

平成31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/>