

沼津市営住宅今沢団地建替基本構想の概要

1. 基本構想の主旨

市営住宅においては、入居者の高齢化、それに伴う自治機能の低下とともに、施設の老朽化、居住性等が課題となっています。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、今沢団地の建て替えに伴い、地域コミュニティの活性化や多世代交流のための整備、ユニバーサルデザインによる居住環境の整備などについて、学識経験者や地元自治会関係者等の市民で構成する検討懇話会で意見を伺いながら、整備の基本理念や基本方針をとりまとめたものです。

2. 現況の課題

①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ある。
- 現在の住戸タイプ（3Kや4K）と入居世帯が乖離している。
- 世帯構成に対応した住戸面積の確保が必要である。

②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ある。
- エレベーターが設置されていない。
- 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る。

③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る。
- 二方向避難の経路がない住棟があり、安全性に劣っている。
- 洗面脱衣室や洗濯機置場がなく、生活が不便である。
- 3点給湯（台所、洗面所、浴室）設備がない。
- 浴室が寒くヒートショックの恐れがある。

④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る。
- 特に単身高齢者の見守りが必要である。
- 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る。

⑤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ある。

⑥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る。

3. 整備の基本理念

『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』

4. 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する。
- 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する。

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・安心して暮らせる住戸プランを導入する。
- 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する。

③建替えによる居住環境の向上

- 建替えによる防災性能（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する。
- 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する。
- 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する。
- 現在の居住水準にあった諸室を整備する。
- 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する

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

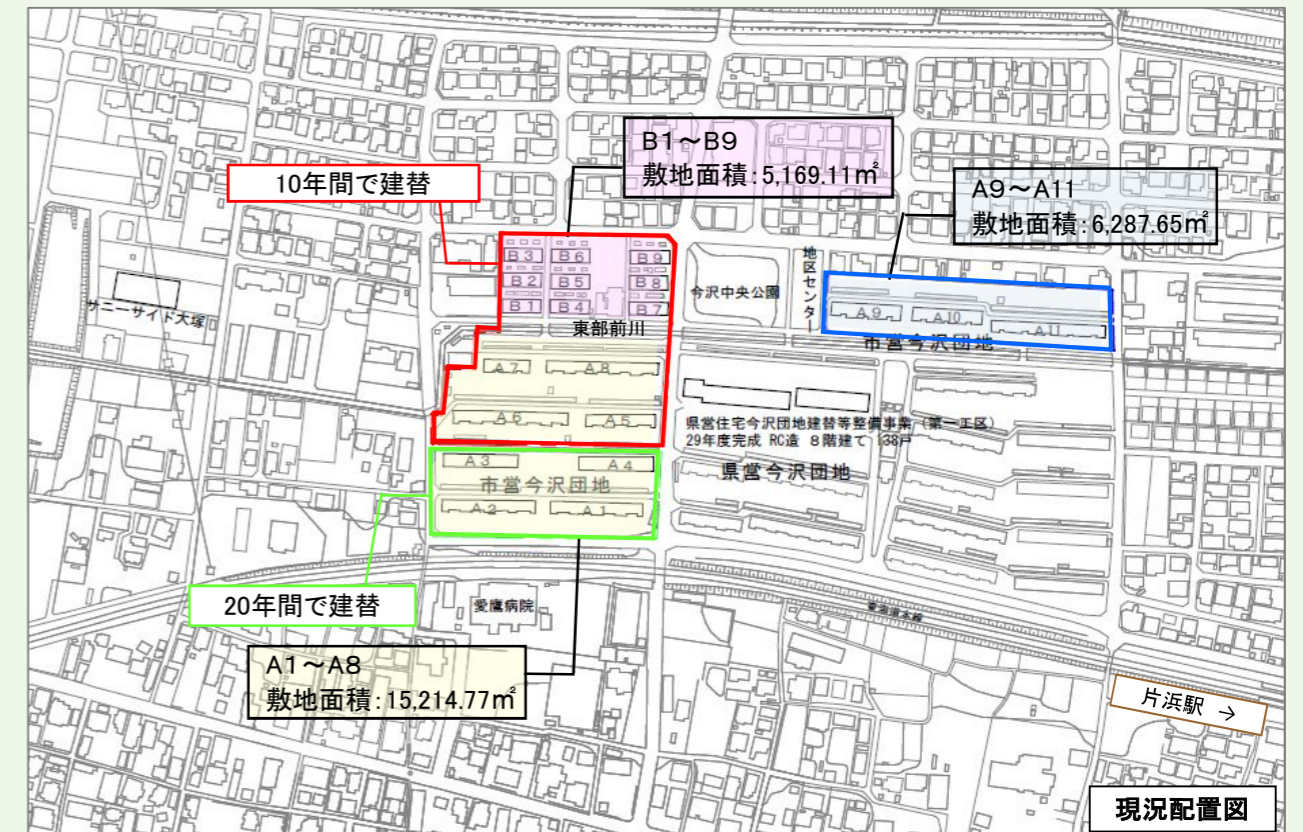
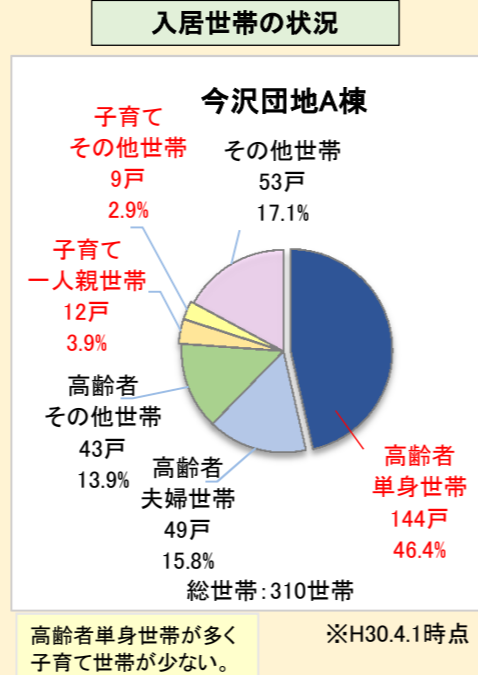
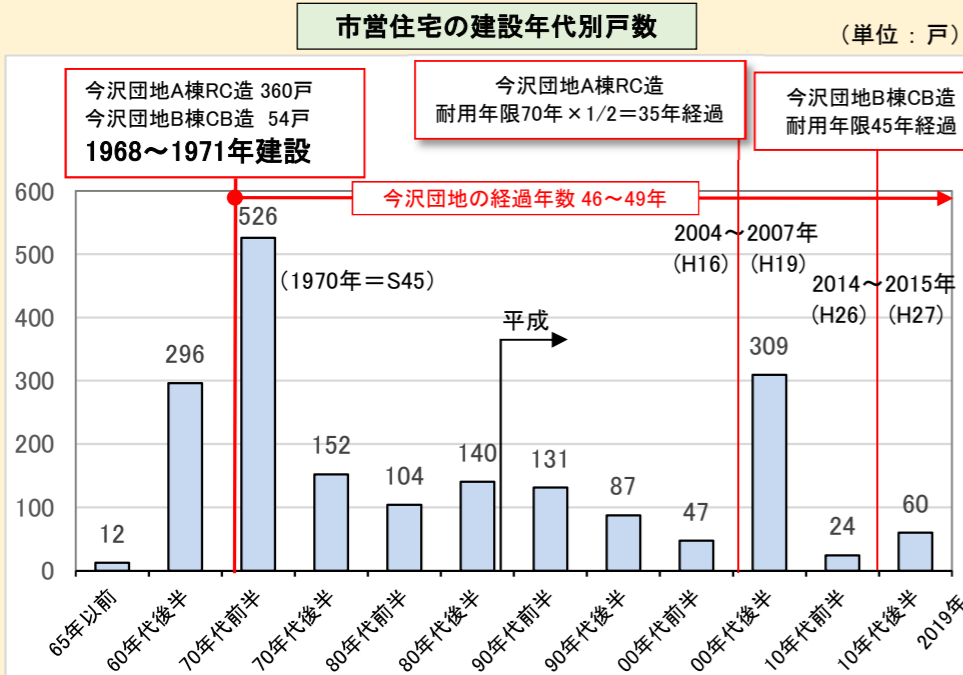
- 団地周辺地域も含めた住民のコミュニティ活動にも利用できるような集会所等の共同施設を整備する。
- 入居者や地域の人と交流できる緑地、オープンスペース等を整備する。
- 若者世帯や子育て世帯向けの優先入居を検討する。
- 入居者だけでなく、地域の人でも利用でき、地域の拠点となるような福祉施設等の導入を検討する。

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する。（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る）
- 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する。
- 歩道の拡幅や緑化による安全・安心な歩行者空間を創出する。

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する。



5. 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る。今沢団地B棟とA5～A8棟を一斉に建替えることは難しいため、工区の区分を行い、順次建替える手法が考えられる。
- ・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

6. 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する。
- ・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する。
- ・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する。
- ・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する。
- ・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する。
- ・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する。
- ・乳幼児の事故防止に配慮した住戸の整備を検討する。
- ・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する。
- ・将来の世帯構成の変化に対応するため2戸を1戸の住戸とすることを検討する。
(可変性・柔軟性の確保)

○若者世帯や子育て世帯の入居促進の検討

7. 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る。

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する。

- 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



合築型 都市再生機構 赤羽台 介護支援事業



併設型 都市再生機構 大島団地 包括支援センター



隣接型 都市再生機構 松原団地 診療所、薬局

8. 共同施設等の整備方針

○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する。
- ・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する。
- ・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する。
- ・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）を整備する。
- ・車いす利用者用駐車区画を確保する。
- ・駐車場の台数や配置計画については、需要、関係法令等を踏まえた所管課との協議を考慮し、検討する。

○駐輪場・物置・ごみ置場の整備方針

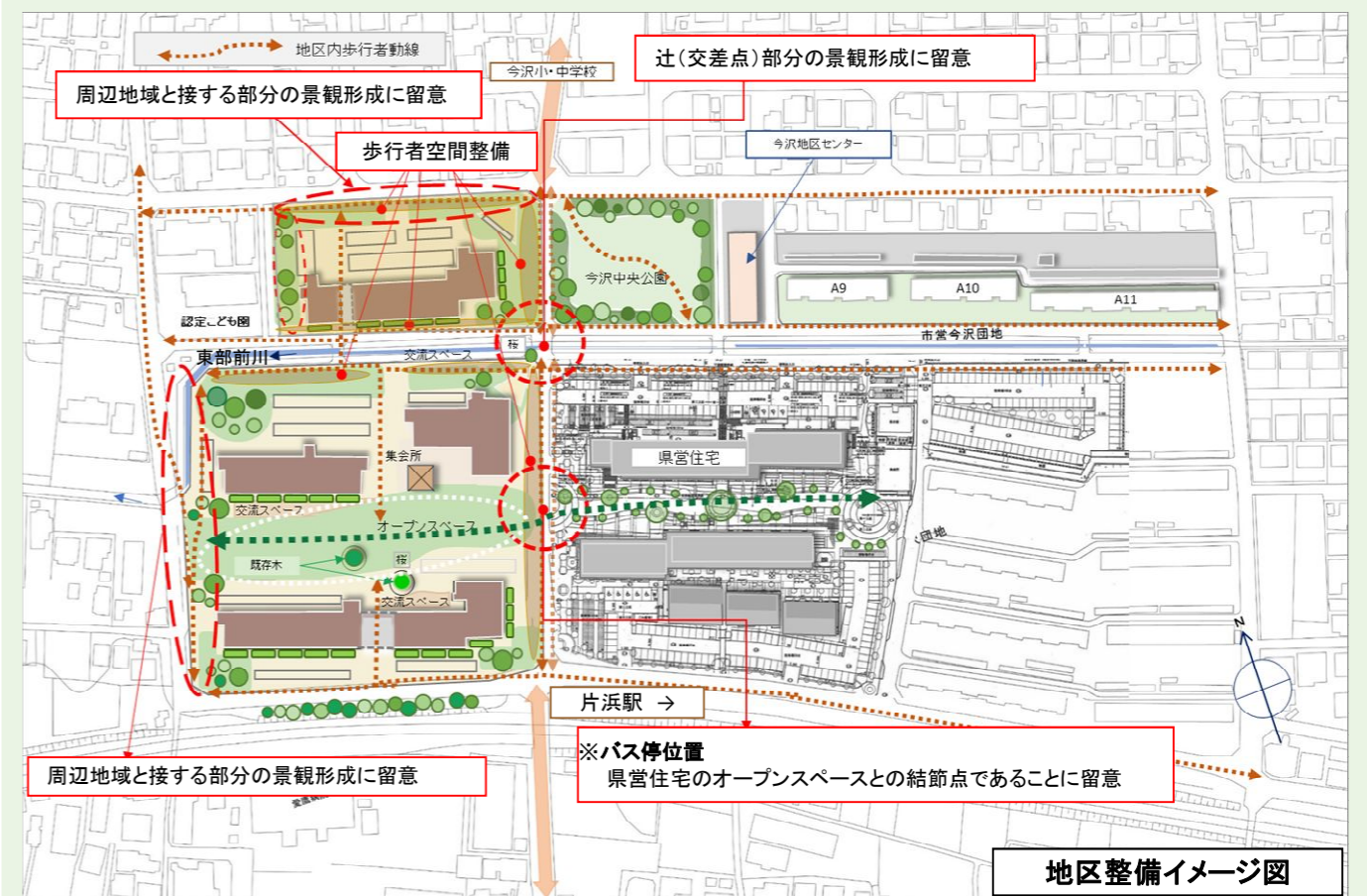
- ・駐輪場の台数については、配置計画や需要を考慮し検討する。
- ・物置は、外物置の設置又は各住戸の出入口付近に設置することを検討する。
- ・ごみ置場は、各住棟の入居者の動線、収集運搬車動線を考慮し設置する。

○集会所の整備方針の検討

- ・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する。
- ・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、空調設備等を整備する。

9. 地域地区(団地景観)の整備方針

- ・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す。
- ・周辺環境と調和した連続性のある団地景観を整備する。
- ・住棟配置は、周辺地域に対して開かれた配置を目指す。
- ・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する。
- ・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る。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する。
- ・歩道の拡幅や緑化による安全・安心な歩行者空間を創出する。
- ・団地周辺の保育園や住宅地に対して、建物の高さや配置、隣棟間隔に配慮する。



※市営今沢団地及び県営今沢団地の施設配置等については、今後計画が変更となる場合があります。

地区整備イメージ図