

第3章 市営住宅等の現状

※この章で用いる数値等は、令和3年4月におけるものです。

3-1 市営住宅入居者の状況

(1) 年齢構成

入居者総数2,678人のうち、高齢者(65歳以上)が1,386人で、高齢化率は51.8%となっています。団地別の高齢化率では、今沢や富岳など建設年度の古い団地、借上型住宅で高い傾向にあります。

表3-1:入居者状況

団地名	入居者数 (人)	15歳 未満	15歳以上 65歳未満	65歳 以上	
中尾	198	21	88	89	10.6 44.4 45.0
大久望	128	25	63	40	19.5 49.2 31.3
松原	93	13	41	39	14.0 44.1 41.9
原鳥沢	41	1	23	17	2.4 56.1 41.5
原町中	105	11	69	25	10.5 65.7 23.8
石田	113	13	56	44	11.5 49.6 38.9
小林	87		39	48	44.8 55.2
西井出	92	9	43	40	9.8 46.7 43.5
今沢	437	13	151	273	3.0 34.5 62.5
原	549	32	238	279	5.8 43.4 50.8
自由ヶ丘	383	22	137	224	5.7 35.8 58.5
八重	91	8	29	54	8.8 31.9 59.3
富岳	137	3	53	81	2.2 38.7 59.1
ブルーアンジェロ	26	1	8	17	3.8 30.8 65.4
アリオス	23	4	7	12	17.4 30.4 52.2
ピラウステリア	20		4	16	20.0 80.0
植松Yコーポ	23	3	7	13	13.1 30.4 56.5
グリーンヒルズゆたか	29	3	15	11	10.4 51.7 37.9
ティアラマンション	33	1	11	21	3.0 33.3 63.7
パーク藤井原	19	1	8	10	5.3 42.1 52.6
ヴィラー期一会	15		3	12	20.0 80.0
MKプランドール	16	1	8	7	6.2 50.0 43.8
サニーサイド大塚	20	2	4	14	10.0 20.0 70.0
総数	2,678	187	1,105	1,386	
構成比	100.0%	7.0%	41.2%	51.8%	15歳未満 15-64歳 65歳以上

(2) 世帯構成

世帯人員は、単身、2人からなる世帯が1,320世帯(総世帯の84.7%)を占めています。団地別では多くの団地で単身、2人からなる世帯数の割合が高くなっていますが、大久望、原町中、石田は、3人以上の世帯割合も高くなっています。

表3-2:世帯構成

単位:世帯

団地名	入居世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
中尾	98	33	43	13	6	2	1	
大久望	60	28	11	8	11	2		
松原	44	13	23	4	2	1		1
原鳥沢	19	3	11	4	1			
原町中	44	11	15	9	8	1		
石田	51	14	18	14	4	1		
小林	52	27	17	6	2			
西井出	48	23	15	4	3	3		
今沢	280	166	84	20	7	3		
原	314	153	113	30	15		2	1
自由ヶ丘	248	150	74	18	1	3	2	
八重	57	32	18	5	2			
富岳	94	63	23	4	4			
ブルーアンジェロ	16	8	6	2				
アリオス	15	11	3			1		
ピラウステリア	15	11	3	1				
植松Yコーポ	14	9	2	2	1			
グリーンヒルズゆたか	18	8	9	1				
ティアラマンション	24	15	9					
パーク藤井原	12	5	7					
ヴィラー期一会	12	9	3					
MKプランドール	12	9	2	1				
サニーサイド大塚	12	6	4	2				
総数	1,559	807	513	148	67	17	5	2
構成比	100.0%	51.8%	32.9%	9.5%	4.3%	1.1%	0.3%	0.1%

(3) 高齢者のいる世帯、子育て世帯

高齢者のいる世帯は1,127世帯(総世帯の72.3%)を占めており、高齢単身と高齢夫婦世帯に限定しても845世帯(54.2%)となっています。また、18歳未満のこどもがいる子育て世帯は152世帯(9.7%)、一人親世帯(母子または父子世帯)に限定すると98世帯(6.3%)となっています。団地別では、子育て世帯の割合は、大久望や原町中、グリーンヒルズゆたかななどが比較的高くなっています。

表3-3: 高齢者及び子育て世帯数

単位: 世帯

団地名	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			
1 中尾	98	68	28	13	27	17	10	7	13
2 大久望	60	33	24	3	6	19	9	10	8
3 松原	44	27	8	10	9	6	5	1	11
4 原鳥沢	19	12	3	3	6	1		1	6
5 原町中	44	18	3	5	10	12	6	6	14
6 石田	51	31	8	9	14	9	7	2	11
7 小林	52	39	22	7	10				13
8 西井出	48	34	21	3	10	7	5	2	7
9 今沢	280	224	140	37	47	13	8	5	43
10 原	314	222	123	41	58	26	14	12	66
11 自由ヶ丘	248	190	129	27	34	18	13	5	40
12 八重	57	43	27	6	10	5	5		9
13 富岳	94	74	55	4	15	4	3	1	16
14 ブルーアンジェロ	16	13	6	2	5	1	1		2
15 アリオス	15	11	9		2	1		1	3
16 ビラウイステリア	15	14	10	1	3				1
17 植松Yコーポ	14	10	7	2	1	2	2		2
18 グリーンヒルズゆたか	18	10	7		3	4	4		4
19 ティアラマンション	24	18	12	1	5	1	1		5
20 パーク藤井原	12	9	4	1	4	1	1		2
21 ヴィラー期一会	12	10	8	1	1	1	1		1
22 MKブランドール	12	7	6		1	2	2		3
23 サニーサイド大塚	12	10	6	3	1	2	1	1	0
総数	1,559	1,127	666	179	282	152	98	54	280
構成比	100.0%	72.3%	42.7%	11.5%	18.1%	9.7%	6.3%	3.4%	18.0%

(4) 居住水準

最低居住面積水準を達成していない世帯が32世帯(2.1%)残存するものの、団地別では、23団地のうち16団地で100%達成されています。

表3-4: 最低居住面積水準達成状況

単位: 世帯

団地名	入居世帯数	最低居住面積水準達成状況	
		達成	未達成
中尾	98	98	
大久望	60	60	
松原	44	42	2
原鳥沢	19	19	
原町中	44	44	
石田	51	51	
小林	52	50	2
西井出	48	48	
今沢	280	264	16
原	314	308	6
自由ヶ丘	248	247	1
八重	57	57	
富岳	94	90	4
ブルーアンジェロ	16	16	
アリオス	15	14	1
ピラウステリア	15	15	
植松Yコーポ	14	14	
グリーンヒルズゆたか	18	18	
ティアラマンション	24	24	
パーク藤井原	12	12	
ヴィラー期一会	12	12	
MKプランドール	12	12	
サニーサイド大塚	12	12	
総数	1559	1,527	32
構成比		97.9%	2.1%

(5) 応募状況

平成28から令和2年度の5年間を集計した結果、平均応募倍率は1.2倍となっています。団地別では、自由ヶ丘、八重のほか借上型住宅で平均倍率が高い傾向にあります。

表3-5: 応募倍率

	H28	H29	H30	R1	R2	5年平均
募集回数	6	4	4	4	4	4
募集戸数	151	104	118	156	184	143
応募世帯数	310	141	139	116	143	170
応募倍率	2.1	1.4	1.2	0.7	0.8	1.2

表3-6: 団地別応募倍率

単位: 倍

団地名	H28	H29	H30	R1	R2	5年平均
1 中尾	1.3	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9
2 大久望	0.6	0.6	0.4	0.1	0.3	0.4
3 松原	0.2	0.2	0.0	0.2	0.0	0.1
4 原鳥沢	0.1	0.0	0.1	0.0	0.3	0.1
5 原町中	0.1	0.3	0.1	0.0	0.2	0.1
6 石田	1.3	0.0	1.3	0.4	0.3	0.7
7 小林	1.3	0.8	0.3	0.0	0.8	0.6
8 西井出	2.0	1.0	0.1	0.0	0.1	0.6
9 今沢	0.9	0.8	0.4	0.2	0.8	0.6
10 原	0.3	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3
11 自由ヶ丘	13.5	7.0	10.5	1.0	4.5	7.3
12 八重	4.8	4.0	2.0	1.0	10.0	4.4
13 富岳	2.7	0.8	1.3	0.2	1.3	1.3
14 ブルーアンジェロ	-	1.0	-	2.0	-	1.5
15 アリオス	-	-	2.0	-	0.0	1.0
16 ビラウステリア	4.0	2.0	2.0	1.0	-	2.3
17 植松Yコーポ	-	3.0	-	3.0	1.0	2.3
18 グリーンヒルズゆたか	2.5	-	3.0	2.0	1.0	2.1
19 ティアラマンション	7.0	-	-	2.5	5.0	4.8
20 パーク藤井原	-	5.0	4.0	2.0	-	3.7
21 ヴィラー期一会	4.0	-	4.0	-	-	4.0
22 MKプランドール	-	-	3.5	-	-	3.5
23 サニーサイド大塚	-	-	-	-	-	-

(6) エリアバランス

エリア別の管理戸数は、原駅周辺が617戸と最も多く、全管理戸数の32.9%を占めています。

世帯数に占める管理戸数の割合は、片浜駅周辺・原駅周辺は5.5～5.6%を占めますが、下香貫地区では0.7%と少なく、地域的な偏在がみられます。

表3-7: 市営住宅の管理戸数と世帯数

単位: 世帯

エリア	団地名	管理戸数(R3)			地区別世帯数(R3)		世帯数に占める管理戸数の割合(A/B)	地区別
		団地毎	戸数(A)	割合	世帯数(B)	割合		
大岡駅周辺 (小林団地含む)	石田	52	532	28.4%	30,849	43.2%	1.7%	金岡 大岡
	自由ヶ丘	254						
	富岳	100						
	ティアラマンション	24						
	ピラウステリア	15						
	アリオス	15						
	ブルーアンジェロ	16						
	小林	56						
片浜駅周辺 (植松Yコーポ含む)	今沢	414	440	23.4%	7,879	11.0%	5.6%	片浜
	サニーサイド大塚	12						
	植松Yコーポ	14						
原駅周辺	原	416	617	32.9%	11,268	15.8%	5.5%	原 浮島
	原町中	56						
	松原	56						
	原鳥沢	28						
	西井出	61						
愛鷹地区 (グリーンヒルズ ゆたか含む)	中尾	107	191	10.2%	7,096	9.9%	2.7%	愛鷹
	大久望	66						
	グリーンヒルズゆたか	18						
下香貫地区	八重	60	96	5.1%	14,384	20.1%	0.7%	第三 第四
	ヴィラー期一会	12						
	パーク藤井原	12						
	MK プランドール	12						
合計		1,876	1,876	100.0%	71,476	100.0%	2.6%	

3-2 市営住宅のストックの状況

(1) 建設時期

いずれも耐震性は満足していますが、昭和40年代から50年代に建設された建物が1,054戸（約56.2%）と全体の過半を占めています。一方、借上型公営住宅は、全て平成13年以降に建設されており、比較的新しい建物となっています。

表3-8: 建設時期

単位: 戸

No	団地名	合計	建設年度(竣工年度)											
			~ S40	S41 ~ S45	S46 ~ S50	S51 ~ S55	S56 ~ S60	S61 ~ H2	H3 ~ H7	H8 ~ H12	H13 ~ H17	H18 ~ H22	H23 ~ H27	H28
1	中尾	107								107				
2	大久望	66								24	42			
3	松原	56							56					
4	原鳥沢	28						28						
5	原町中	56						24	32					
6	石田	52							52					
7	小林	56			56									
8	西井出	61									45	16		
9	今沢 A	360		242	118									
	今沢 B	54		54										
10	原	416			212	152	52							
11	自由ヶ丘(N1~N6)	214										214		
	自由ヶ丘(N7~N8)	40			40									
12	八重	60											30	30
13	富岳	100			100									
14	ブルーアンジェロ	16										16		
15	アリオス	15										15		
16	ピラウイステリア	15											15	
17	植松Yコーポ	14											14	
18	グリーンヒルズゆたか	18											18	
19	ティアラマンション	24											24	
20	パーク藤井原	12											12	
21	ヴィラー期一会	12											12	
22	MKブランドール	12												12
23	サニーサイド大塚	12												12
合計		1,876	0	296	526	152	104	140	131	87	47	309	54	30
構成比 (%)		100	0.0	15.8	28.0	8.1	5.5	7.5	7.0	4.6	2.5	16.5	2.9	1.6

(2) 耐用年数

公営住宅法による耐用年数(耐火70年、準耐火45年、木造30年)を半分以上経過した住戸が1,078戸(約62.5%)と、半数以上を占めています。

表3-9:耐用年数

No	団地名	戸数 (戸)	建設年度	耐用年数 (年)	耐用年限	耐用年限まで の年数 (年)	耐用年数の1/2を経過 した戸数
1	中尾	107	H3~6	70	R43~46	40~43	
2	大久望	66	H7~9	70	R47~49	44~46	
3	松原	56	S62	70	R39	36	
4	原鳥沢	28	S58	70	R35	32	28
5	原町中	56	S60~61	70	R37~38	34~35	24
6	石田	52	H1	70	R41	38	
7	小林	56	S47	70	R24	21	56
8	西井出	61	H11~13	70	R51~53	48~50	
9	今沢A	360	S43~46	70	R20~23	17~20	360
	今沢B	54	S43~44	45	H26~27	-8~-7	54
10	原	416	S48~57	70	R25~34	22~31	416
11	自由ヶ丘(N1~N6)	214	H19~22	70	R59~62	56~59	
	自由ヶ丘(N7~N8)	40	S47	70	R24	21	40
12	八重Y1	30	H27	70	R67	64	
	八重Y2	30	H28	70	R68	65	
13	富岳	100	S48~49	70	R25~26	22~23	100
小計		1,726					1,078
No	団地名	戸数 (戸)	借上開始 年度	借上契約 年数	契約終了年度	契約終了まで の年数 (年)	契約期間
14	ブルーアンジェロ	16	H18	20	R8	5	H18.4.1~R8.3.31
15	アリオス	15	H18	20	R8	5	H18.4.1~R8.3.31
16	ピラウイステリア	15	H18	20	R8	5	H19.2.1~R9.1.31
17	植松Yコーポ	14	H20	20	R9	7	H20.4.1~R10.3.31
18	グリーンヒルズゆたか	18	H20	20	R10	7	H21.3.1~R11.2.28
19	ティアラマンション	24	H21	20	R10	8	H21.4.1~R11.3.31
20	パーク藤井原	12	H23	20	R12	10	H23.4.1~R13.3.31
21	ヴィラー期一会	12	H22	20	R12	9	H23.3.9~R13.3.8
22	MKブランドール	12	H24	20	R13	11	H24.4.1~R14.3.31
23	サニーサイド大塚	12	H27	20	R16	14	H27.4.1~R17.3.31
小計		150					
総計		1,876					1,078

(3) 構造

全住戸数1,876戸のうち1,822戸(約97.1%)が鉄筋コンクリート造(耐火構造)となっており、昭和40年代以前に建設されたコンクリートブロック造(準耐火構造)の住戸が、今沢Bの9棟54戸のみ残存しています。

表3-10:構造内訳

No	団地名	棟数	構造の内訳				戸数	構造の内訳			
			木造	準耐火(平屋)	準耐火(2F建)	耐火		木造	準耐火(平屋)	準耐火(2F建)	耐火
1	中尾	5				5	107				107
2	大久望	3				3	66				66
3	松原	2				2	56				56
4	原鳥沢	1				1	28				28
5	原町中	2				2	56				56
6	石田	3				3	52				52
7	小林	2				2	56				56
8	西井出	3				3	61				61
9	今沢A	11				11	360				360
	今沢B	9			9		54			54	
10	原	15				15	416				416
11	自由ヶ丘(N1~N6)	6				6	214				214
	自由ヶ丘(N7~N8)	2				2	40				40
12	八重	2				2	60				60
13	富岳	2				2	100				100
14	ブルーアンジェロ	1				1	16				16
15	アリオス	1				1	15				15
16	ピラウステリア	1				1	15				15
17	植松Yコーポ	1				1	14				14
18	グリーンヒルズゆたか	1				1	18				18
19	ティアラマンション	1				1	24				24
20	パーク藤井原	1				1	12				12
21	ヴィラー期一会	1				1	12				12
22	MKプランドール	1				1	12				12
23	サニーサイド大塚	1				1	12				12
計		78	0	0	9	69	1,876	0	0	54	1,822

(4) 住戸面積

40～50㎡の住戸が最も多く839戸（44.7%）で、次いで60～70㎡の住戸が311戸（16.6%）あります。

表3-11:住戸面積

単位:戸

No	団地名	1戸あたり専有面積							合計	
		30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満		90㎡以上
1	中尾			8		36	63		107	
2	大久望		19	5			42		66	
3	松原					56			56	
4	原鳥沢					28			28	
5	原町中					56			56	
6	石田						52		52	
7	小林			56					56	
8	西井出			19			42		61	
9	今沢A		98	262					360	
	今沢B				54				54	
10	原			204	122	78	8	4	416	
11	自由ヶ丘(N1～N6)		85	74		45	10		214	
	自由ヶ丘(N7～N8)			40					40	
12	八重			30	21	9			60	
13	富岳			100					100	
14	ブルーアンジェロ		4		12				16	
15	アリオス		9		6				15	
16	ピラウイステリア		9		6				15	
17	植松Yコーポ			5	9				14	
18	グリーンヒルズゆたか		6	12					18	
19	ティアラマンション			12	12				24	
20	パーク藤井原		6		6				12	
21	ヴィラー期一会		6		6				12	
22	MKプランドール			6	6				12	
23	サニーサイド大塚			6	3	3			12	
計		0	242	839	263	311	217	0	4	1,876
(構成比)		0.0%	12.9%	44.7%	14.0%	16.6%	11.6%	0.0%	0.2%	100.0%

3-3 市内の公的賃貸住宅の現状

(1) 県営住宅

県営住宅は、11団地1,601戸あり、これらの団地の多くは市西部の原駅周辺・片浜駅周辺エリアに集中し、市営住宅に隣接または近接しています。

表3-12: 県営住宅一覧

団地名	所在地	戸数	建設年度	備考
千本	西間門 574-9	36	H13~14	
愛鷹西	西椎路 645-7	12	H9	市営大久望団地に隣接
今沢	今沢 545-2	538	S45~46, H29, R1	市営今沢団地に隣接
原	大塚 978	650	S51~54	市営原団地に近接
六軒町	原 593-1	54	S57	
原町中	原町中 3-4	150	S59~62	市営原町中団地に隣接
片浜	今沢 13-1	50	S63	
南小林	大岡 3288-1	60	H6~7	
アムール石塚	岡一色 832-1	15	H16	借上型公営住宅
プリマベール岡宮	岡宮 891-1	24	H24	//
ルミエール花園	花園町 15-4	12	H27	//
計		1,601		



図3-1: 県営住宅位置図

(2) 高齢者向け優良賃貸住宅

市の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅が、1箇所15戸あり、原に位置しています。

表3-13:特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	管理開始	備考
いこいの家 東町	原 137-19	15	H18.5	高優賃



図3-2:高齢者向け優良賃貸住宅位置図

(3) サービス付き高齢者向け住宅

国土交通省と厚生労働省の共管による「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき登録されたサービス付高齢者向け住宅は市内に10箇所303戸あります。

表3-14: サービス付き高齢者向け住宅一覧

住宅名	所在地	戸数	建設年度	備考
らくじゅ沼津足高館	足高 276-9	41	H24	
ふるさとホーム沼津香貫	上香貫 1486-4	32	H25	
ふるさとホーム沼津片浜	松長 302-3	34	H25	
アージェント千本	千本西町 40	46	H24	
スローライフ沼津門池	大岡 3882	24	H24	
白鳥ケアホーム新沢田	新沢田町 7-34	8	H25	
ロータスクエア緑ヶ丘	岡宮 377-1	55	H28	
ラフィーネシーク	小諏訪 43-3	25	H28	
ココファミリア沼津	岡宮 991-30	24	H29	
シルバーホーム飛鳥	西島町 19-64	14	H30	
計		303		



図3-3: サービス付き高齢者向け住宅位置図