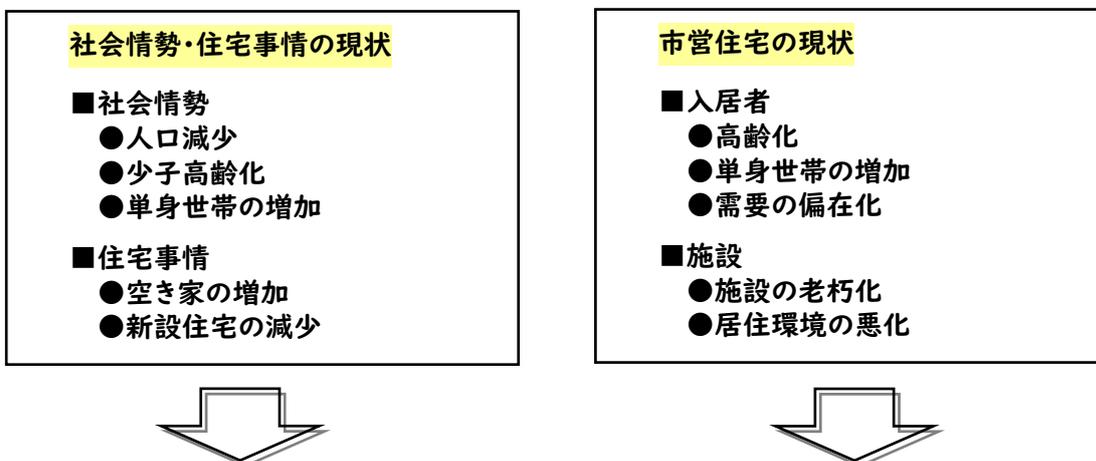


## 第4章 整備・管理の課題と目標

### 4-1 整備・管理の課題

本市における社会情勢や住宅事情、市営住宅の現状から、整備・管理に関する主な課題を整理します。



#### 整備・管理上の主な課題

##### ①適切な供給量・管理戸数

人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加等の社会情勢による需要の変化や、既存ストックの地域的偏在の課題を踏まえ、適切な供給量・管理戸数とすることが必要です。

##### ②更新期を迎えた住宅の長寿命化

既存ストックの約46%が昭和40年代に建設されており、今後、一斉に更新期(耐用年限 1/2の経過)を迎えます。限られた財源の中で、短期間に全て建替えることは財政運営上の大きな負担となるため、長期的な見通しのもと長寿命化や建替えを実施することにより、更新期を計画的に分散させることが必要です。

##### ③安心・安全の確保

東日本大震災以降、住まいに対する安全意識がより一層高まっています。安全で安心して暮らせる住環境を実現するため、耐久性に劣る老朽施設や二方向避難の経路が確保されていない施設などを早期に改善することが必要です。

##### ④高齢者等への配慮

高齢者や障がい者など全ての人が支障なく安心して暮らせるようユニバーサルデザインに配慮した住宅を整備することが必要です。

##### ⑤居住環境の向上

引き続き管理を継続する住宅については、住設備の老朽化による居住環境の悪化を早期に改善することが必要です。

## 4-2 整備・管理の基本目標

主な課題を踏まえて、整備・管理の基本目標を設定します。

### 整備・管理の基本目標

#### ①適切な供給量・管理戸数

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、建替や長寿命化、用途廃止、既存ストックの地域的偏在の改善の検討などを行うことで適切な供給量・管理戸数とします。

#### ②更新期を迎えた住宅の長寿命化

団地ごとに改善、建替、用途廃止、維持管理（計画修繕）から適切な事業手法を判定し、長期的な見通しのもと、計画的に事業を実施することで、更新期を分散化させるとともにライフサイクルコスト（LCC）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

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

改善や建替する団地はユニバーサルデザインに配慮し、高齢者や障がい者など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

給排水設備等の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。

### 4-3 将来管理戸数の推計

中長期(30年程度)の需要見通しに基づく将来管理戸数については、平成28年9月に策定した基本方針を基本とするものとします。

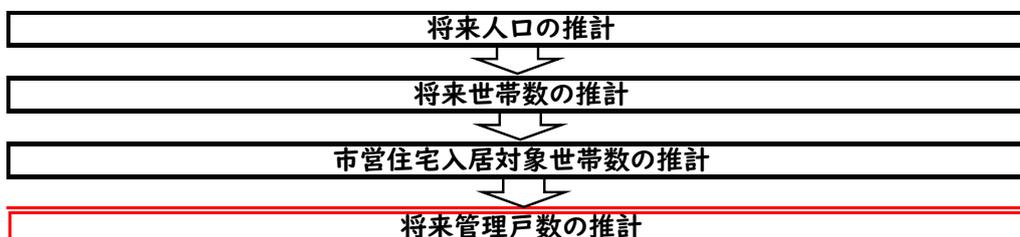


図4-1:将来管理戸数の設定方法

#### (1) 将来世帯数の推計

##### ①人口の推計

2020(令和2)年度までは国勢調査による実績値、2025(令和7)年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計値を採用しました。

2025(令和7)年度における将来人口は約177.4千人、2045(令和27)年度における将来人口は約134.1千人と推計しました。

表4-1:将来人口推計

	実績				推計				
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口(人)	208,005	202,304	195,633	189,386	177,377	166,985	156,164	145,086	134,052
対R2年比	1.10	1.07	1.03	1.00	0.94	0.88	0.82	0.77	0.71
65歳以上(人)	43,202	49,821	57,076	60,488	60,340	60,167	60,381	61,288	59,226
高齢化率	20.8%	24.6%	29.2%	31.9%	34.0%	36.0%	38.7%	42.2%	44.2%

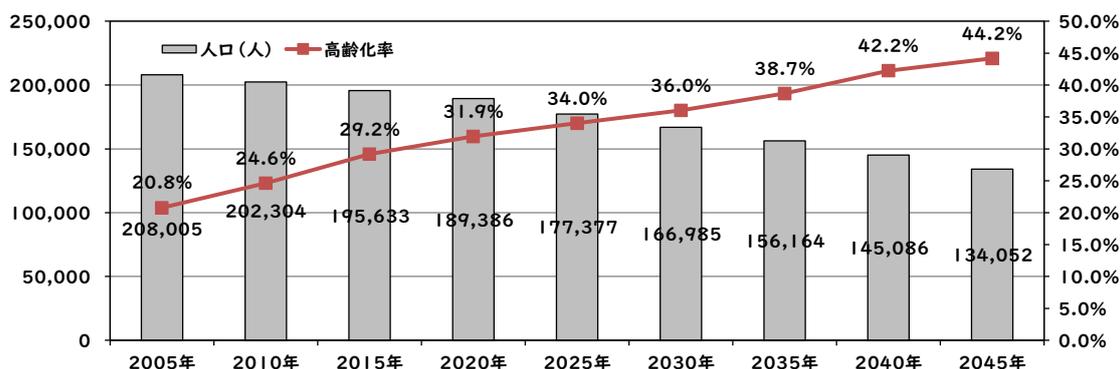


図4-2:将来人口推計

②年少人口割合と老年人口割合の推計

2020(令和2)年度までは国勢調査による実績値、2025(令和7)年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計値を採用しました。

2025(令和7)年度における老年人口(65歳以上)は約60.3千人、2045(令和27)年度における老年人口は約59.2千人と推計しました。

また、2025(令和7)年度における年少人口(15歳未満)は約16.4千人、2045(令和27)年度における年少人口は約10.7千人と推計しました。

表4-2:年齢区分別将来人口割合

	実績				推計				
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口(人)	208,005	202,304	195,633	189,386	177,377	166,985	156,164	145,086	134,052
65歳以上(人)	43,202	49,821	57,076	60,488	60,340	60,167	60,381	61,288	59,226
老年人口率	20.8%	24.6%	29.2%	31.9%	34.0%	36.0%	38.7%	42.2%	44.2%
率の対R2年比	0.65	0.77	0.91	1.00	1.07	1.13	1.21	1.32	1.38
15歳~64歳(人)	136,574	126,489	115,320	107,423	100,648	92,264	82,792	71,994	64,162
生産年齢人口率	65.7%	62.5%	58.9%	56.7%	56.7%	55.3%	53.0%	49.6%	47.9%
率の対R2年比	1.16	1.10	1.04	1.00	1.00	0.97	0.93	0.87	0.84
15歳未満(人)	28,224	25,911	22,389	19,162	16,389	14,554	12,991	11,804	10,664
年少人口率	13.6%	12.8%	11.4%	10.1%	9.2%	8.7%	8.3%	8.1%	8.0%
率の対R2年比	1.34	1.27	1.13	1.00	0.91	0.86	0.82	0.80	0.79

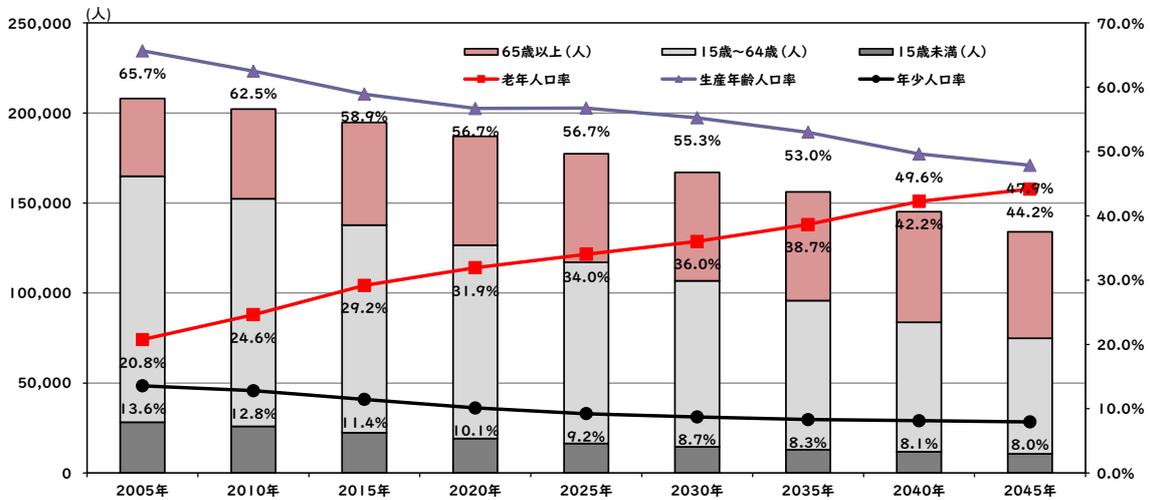


図4-3:年齢区分別将来人口割合

## ③世帯数の推計

2020(令和2)年度までは国勢調査による実績値、2025(令和7)年度以降は、将来人口推計をもとに将来世帯数を推計しました。推計方法は、世帯主率法を用い、沼津市における将来世帯主率の推計については、国立社会保障・人口問題研究所による静岡県の推計値を基に、過年度における静岡県と沼津市の相対的格差の動向から推計しました。

2025(令和7)年度における世帯数は約82.4千世帯、2045(令和27)年度における世帯数は約65.3千世帯と推計しました。

表4-3:将来世帯数推計

	実績				推計				
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口(人)	208,005	202,304	195,633	189,386	177,377	166,985	156,164	145,086	134,052
世帯数(世帯)	79,045	79,515	80,661	83,299	82,387	79,551	75,987	71,944	65,300
世帯当り人員 (人/世帯)	2.63	2.54	2.43	2.27	2.15	2.10	2.06	2.02	2.05

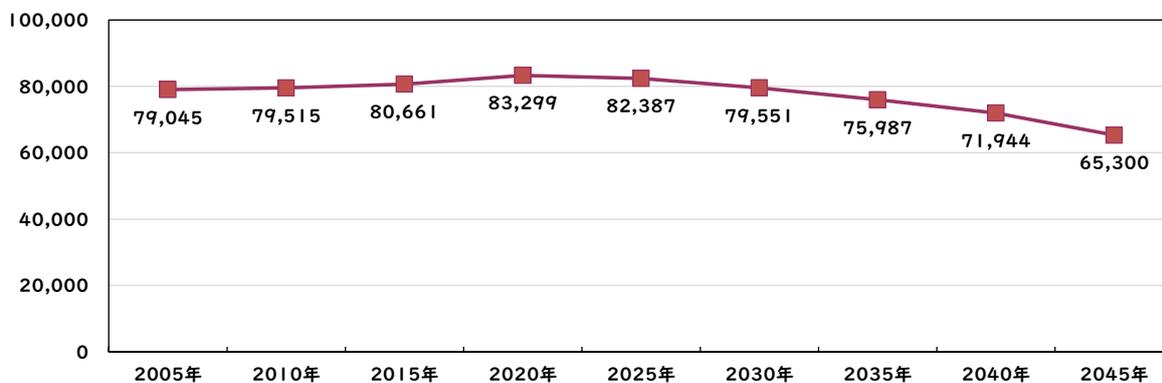


図4-4:将来世帯数推計

※世帯主率法:世帯数は、世帯主数に等しいことを利用して、人口に世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)乗ることによって、世帯主数、すなわち世帯数を求める手法

④世帯の内訳

世帯の内訳として、「単身世帯」「ひとり親世帯」「その他の一般世帯」の3つの区分に分けて推計しました。総世帯数は2020（令和2）年度をピークに、単身世帯数及びひとり親世帯などは2025（令和7）年度をピークに減少傾向になると推計しました。

表4-4：将来世帯の内訳

単位：世帯

	総世帯	単身世帯数		ひとり親世帯数		その他の一般世帯数	
		うち高齢者単身世帯数	うちひとり親子育て世帯数	うち高齢者のいる世帯数			
2010年	79,515	22,775	7,159	7,593	2,635	49,147	26,099
2015年	80,661	25,730	9,365	8,012	2,605	46,919	27,872
2020年	83,299	30,215	11,422	8,458	2,474	44,626	27,784
2025年	82,387	30,622	12,211	8,576	2,351	43,189	27,733
2030年	79,551	29,400	12,587	8,207	2,095	41,944	26,003
2035年	75,987	27,596	12,977	7,736	1,923	40,655	24,721
2040年	71,944	25,500	13,381	7,155	1,776	39,289	24,020
2045年	65,300	20,516	12,432	6,183	1,515	38,601	21,910

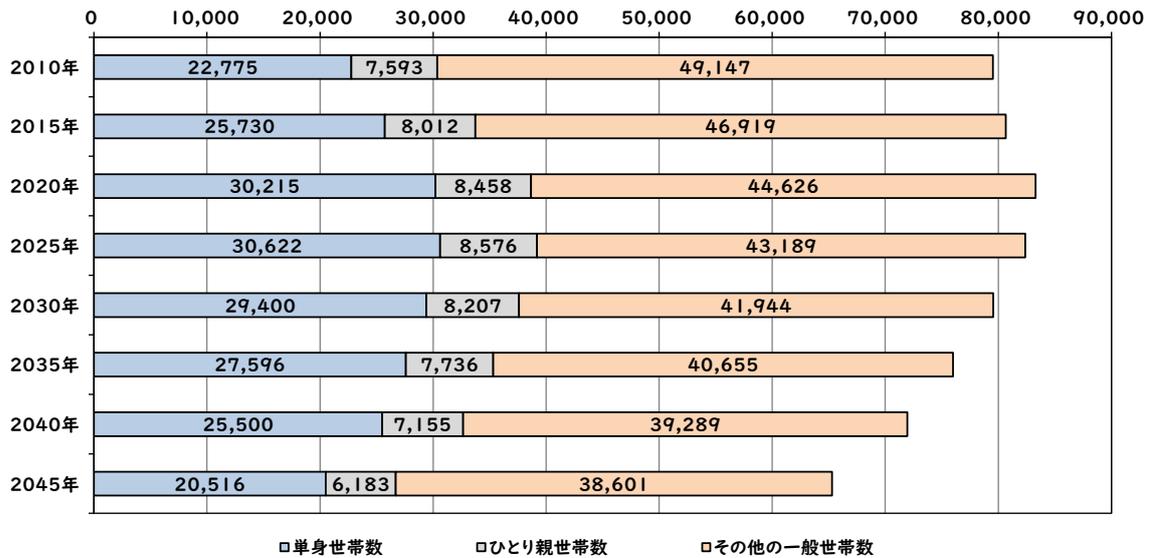


図4-5：将来世帯の内訳

## (2) 市営住宅入居対象世帯数の推計

将来の市営住宅入居対象世帯数は、人口減少に伴い総世帯数の減少が進む一方で、単身世帯の割合が増加すること、さらには、同時に少子高齢化が進むこと等から、市営住宅の主な入居対象世帯となる高齢者世帯は、総世帯数に比例した減少にはならないと仮定しました。

そこで、現在の市営住宅入居世帯数を前提として、将来の世帯数減少、世帯内訳の変化（前項）、高齢化率の変化を考慮した推計方法を用いました。

なお、推計における前提条件は次の通りとしました。

- 1) 市営住宅への入居条件（収入基準等）は、現在と変更ないものとする。
- 2) 市営住宅における需要供給バランスは、最近の募集・応募状況を踏まえ、現在の状態を維持するものとする。
- 3) 市営住宅と県営住宅の戸数バランスは、共に管理戸数の削減を進めるものとして、現在の状態を維持するものとする。

## ①2021（令和3）年における市営住宅入居割合

2021（令和3）年度における市営住宅入居世帯の市内総世帯に対する割合を算定しました。

単身高齢者の入居世帯は、市内の単身高齢者世帯全体の5.83%、ひとり親の子育て世帯は、市内のひとり親子育て世帯全体の3.96%、その他の一般世帯は、市内の一般世帯全体の0.80%と算定しました。

表4-5：市営住宅入居世帯の内訳

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
		入居世帯数	1,559	666	461

単位：世帯

※令和3年4月時点の入居世帯数

表4-6：市内世帯の内訳

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
市内全世帯数	83,299	11,422 (13.71%)	27,784 (33.36%)	2,474 (2.97%)	41,619 (49.96%)

単位：世帯

※令和2年国勢調査

表4-7：市営住宅入居世帯の市内全世帯に対する割合

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
入居世帯数の 市内全世帯数に対する割合	1.87%	5.83%	1.66%	3.96%	0.80%

②市営住宅入居対象世帯数の推計

入居対象世帯の内訳は、2021（令和3）年における入居割合（表4-7）に、将来世帯数の内訳（表4-8）を乗じて得た数をもとに算出し、それぞれの合計を各年次における入居対象世帯数としました。

2035（令和17）年までは、世帯数が約1,550世帯程度、2045（令和27）年では、約1,390世帯と推計しました。内訳としては、高齢者単身世帯が増加傾向にある一方で、一般世帯は減少傾向にあると推計しました。

表4-8：将来世帯数の内訳

単位：世帯

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
2025（令和7）年	82,387	12,211	27,733	2,351	40,092
2035（令和17）年	75,987	12,977	24,721	1,923	36,366
2045（令和27）年	65,300	12,432	21,910	1,515	29,443

表4-9：市営住宅入居対象世帯数の内訳

単位：世帯

	合計	高齢者のいる世帯		ひとり親 子育て世帯	その他の 一般世帯
		単身	単身以外		
2025（令和7）年	1,586	712	460	93	321
2035（令和17）年	1,534	757	410	76	291
2045（令和27）年	1,385	725	364	60	236

(3) 将来管理戸数

2045(令和27)年までの市営住宅入居対象世帯数の推計を踏まえ、中長期の管理戸数を前期計画と同様に1,400戸とし、段階的に管理戸数の削減を進めていきます。

表4-10:将来管理戸数

単位:戸

	合計	管理戸数 令和2年比
2020(令和2)年	1,888	-
2025(令和7)年	1,750	92.7%(7.3%減)
2035(令和17)年	1,600	84.7%(15.3%減)
2045(令和27)年	1,400	74.2%(25.8%減)

単位:戸

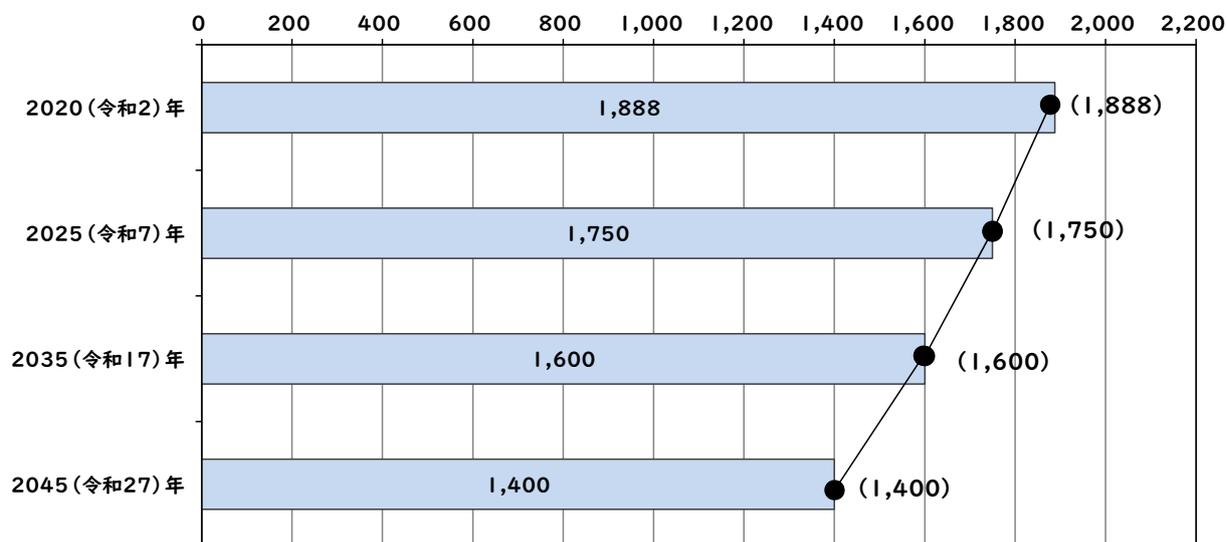


図4-6:将来管理戸数

(4) 既存ストックのエリアバランス

① 既存ストックのエリアバランスの現況

本市における市営住宅の供給は、大岡駅・片浜駅・原駅周辺の北部に集中している傾向となっています。南部にある下香貫地区は、北部にある一部の地区（エリア）より世帯数は多くなっていますが、管理戸数が少ない傾向となっており、地域的な偏在がみられます。

表4-11: 市営住宅の管理戸数と地区別の世帯数

単位: 世帯

エリア	団地名	管理戸数 (R3)			管理戸数 (R27)		地区別	地区別世帯数 (R3) (B)	世帯数に占める管理戸数の割合 (A/B)
		団地毎	エリア毎 (A)	割合	エリア毎	割合			
大岡駅周辺 (小林団地含む)	石田団地	52	532	28.4%	320	22.9%	金岡 大岡	30,849	1.7%
	自由ヶ丘団地	254							
	富岳団地	100							
	ティアラマンション	24							
	ピラウистерリア	15							
	アリオス	15							
	ブルーアンジェロ	16							
小林団地	56								
片浜駅周辺 (植松Yコーポ含む)	今沢団地	414	440	23.4%	380	27.1%	片浜	7,879	5.6%
	サニーサイド大塚	12							
	植松Yコーポ	14							
原駅周辺	原団地	416	617	32.9%	500	35.7%	原 浮島	11,268	5.5%
	原町中団地	56							
	松原団地	56							
	原鳥沢団地	28							
	西井出団地	61							
愛鷹地区 (グリーンヒルズ ゆたか含む)	中尾団地	107	191	10.2%	140	10.0%	愛鷹	7,096	2.7%
	大久望団地	66							
	グリーンヒルズゆたか	18							
下香貫地区	八重団地	60	96	5.1%	60	4.3%	第三 第四	14,384	0.7%
	ヴィラー期一会	12							
	パーク藤井原	12							
	MKブランドール	12							
合計		1,876	1,876	100.0%	1,400	100.0%		71,476	2.6%

② 既存ストックの地域的偏在の改善

既存ストックの地域的偏在を改善するため、地区別の世帯数やその割合、市営住宅の応募倍率等を考慮し、エリア毎のバランスに配慮した市営住宅の供給が必要と考えられます。また、長期的な市営住宅の管理戸数は、2045年までに、1,400戸に削減することになっているため、将来の市営住宅の需要減に対応した機動的な供給量の調整も考慮する必要があります。

借上方式は、民間住宅を一定期間借上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量の調整がしやすくなっています。また、既存民間住宅を活用した借上方式は、直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点や、住戸単位で借り上げることもできるため、地域の住宅需要に応じた機動的で効率的な公営住宅の供給が可能と考えられます。

以上を踏まえ、既存ストックの地域的偏在を改善するための対応を今後、検討していきます。