

沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画 (沼津市営住宅等長寿命化計画)

平成 29 年 9 月 策定

令和 4 年 3 月 改訂

(令和 5 年 4 月 一部改訂)

(令和 6 年 2 月 一部改訂)

沼津市



目次

第1章 計画の目的

1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の対象	2

第2章 本市の社会情勢・住宅事情等の概要

2-1 本市の社会情勢	3
2-2 本市の住宅事情	9

第3章 市営住宅等の現状

3-1 市営住宅入居者の状況	18
3-2 市営住宅のストックの状況	24
3-3 市内の公的賃貸住宅の現状	28

第4章 整備・管理の課題と目標

4-1 整備・管理の課題	31
4-2 整備・管理の基本目標	32
4-3 将来管理戸数の推計	33

第5章 整備・管理手法の選定

5-1 1次判定	42
5-2 2次判定	53
5-3 3次判定	59
5-4 団地別の整備・管理手法	66

第6章 整備・管理の実施方針

6-1 点検の実施方針	68
6-2 計画修繕の実施方針	68
6-3 改善事業の実施方針	71
6-4 建替事業の実施方針	73

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	74
-------------------------------------	----

第8章 整備事業実施予定一覧

8-1 改善事業一覧	78
8-2 建替事業一覧	79

第1章 計画の目的

1-1 背景と目的

本市では、市内の公営住宅の実態を踏まえ、市営住宅及び集会所等の共同施設（以下、「市営住宅等」という。）の管理が適切に実施されるよう、平成29年9月に「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。）を策定し、予防保全的な管理の実施による市営住宅等の長寿命化と更新コストの削減を図るための長寿命化施策を、同計画に基づき実施しているところです。

しかしながら、人口減少が進む中での入居者の高齢化率の逡増、第5次沼津市総合計画等の上位計画の改定等、実施計画策定後、市営住宅を取り巻く状況は大きく変化しています。

また、公共施設マネジメントの視点に立って本市における市営住宅のあり方を再検討し、今後30年を見通した市営住宅等の整備・再編及び管理・運営についての方針として、「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。）を平成28年9月に策定しています。

本計画は、基本方針で示している将来的な需要見通しを踏まえた整備・再編方針に基づき、効率的・効果的な団地ごと・住棟ごとの事業手法を選定するとともに、計画期間の事業実施予定一覧を作成することにより、予防保全的な管理や改善及び建替を計画的に推進することを目的としています。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、基本方針に基づき、実施計画を見直し、後期の計画として、今後5年間の市営住宅の整備（改善、建替、廃止）及び維持管理の計画として定めるものです。

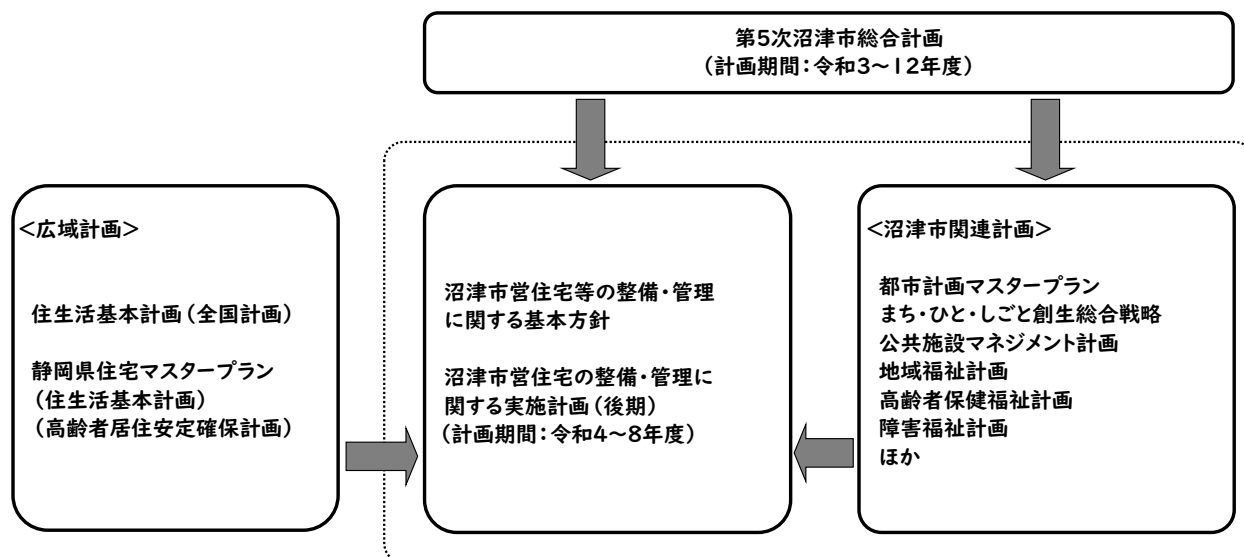


図1-1：計画の位置づけ

1-3 計画の期間

5年間（令和4～8年度）

平成29年度から令和8年度の計画期間において、事業の進捗状況や社会情勢の変化に応じ、概ね5年ごとに計画を見直すことを考慮し、後期計画として、令和4年度から令和8年度までを計画の期間とします。

1-4 計画の対象

本計画の対象は、令和3年6月時点で沼津市が管理する市営住宅（23団地78棟1,876戸）及びこれに附帯する共同施設等とします。

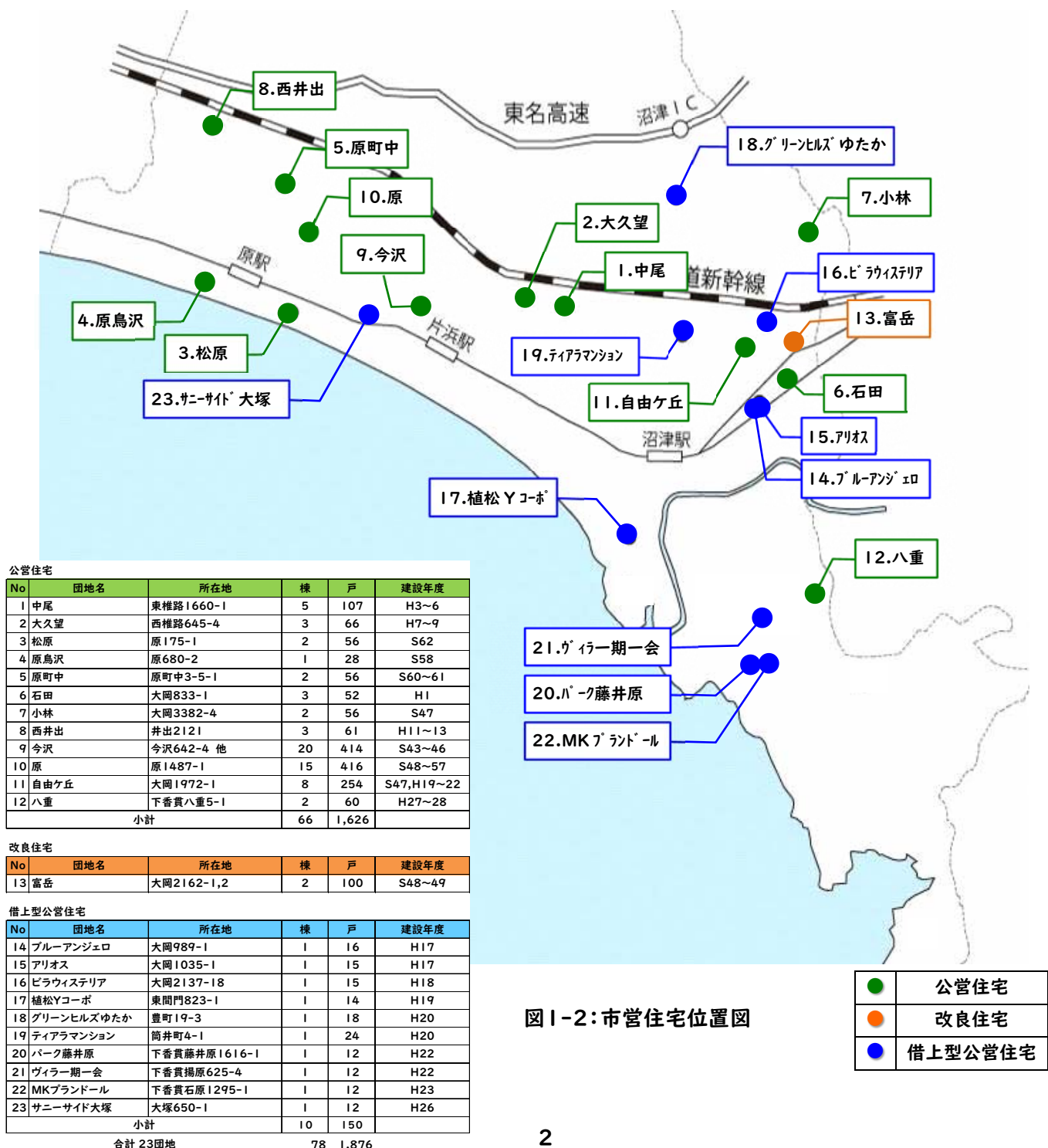


図1-2: 市営住宅位置図

第2章 本市の社会情勢・住宅事情等の概要

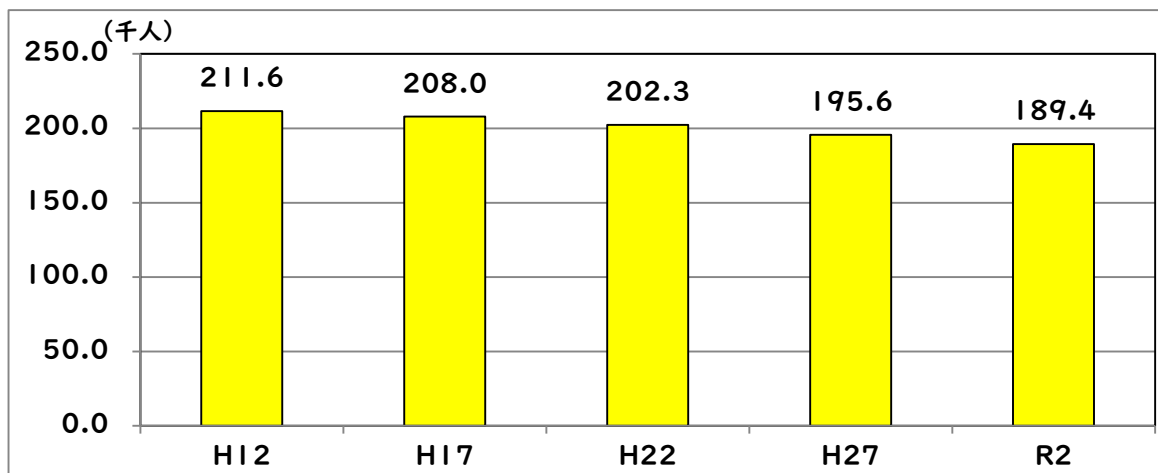
※この章で用いる数値は、標本調査を基にした推計値であるため、
個々の合計値と必ずしも一致しない場合がある。

2-1 本市の社会情勢

(1) 人口、世帯数

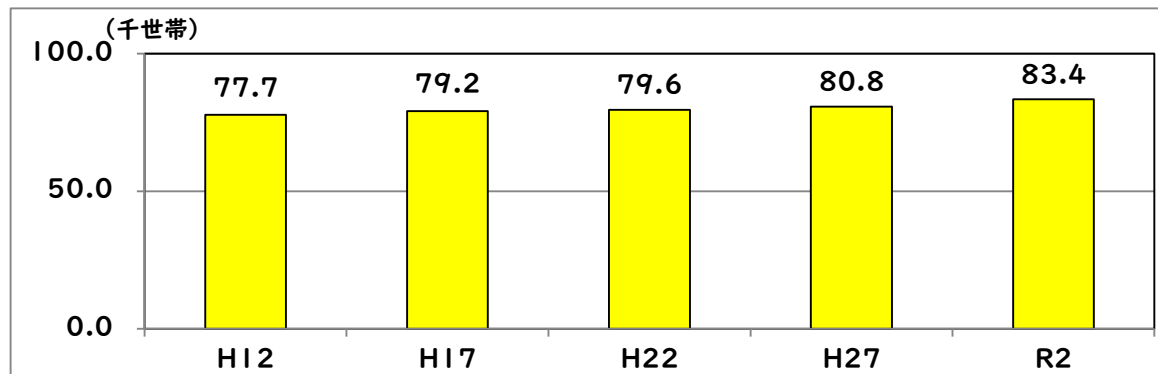
総人口は、減少傾向が続いています。世帯数は増加傾向にあり、平成12年の世帯数に対し、107.4%の世帯数となっています。

図2-1：総人口の推移



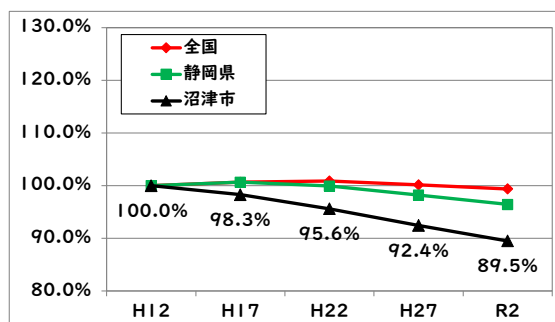
資料：国勢調査

図2-2：世帯数の推移

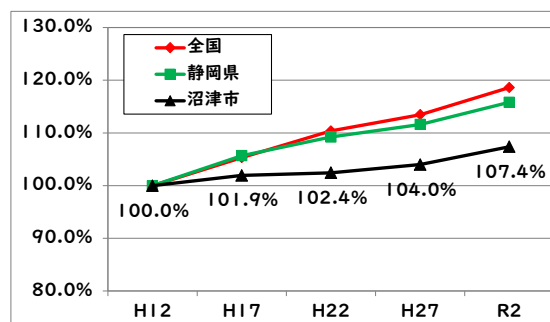


資料：国勢調査

図2-3：総人口、世帯数の伸びの比較（沼津市・静岡県・全国）



総人口の伸びの比率(H12=100)



世帯数の伸びの比率(H12=100)

資料：国勢調査

(2) 地区別の人口、世帯数

人口は、全ての地区において減少傾向にあります。特に市南部に位置する内浦・西浦・戸田の減少傾向は著しいものとなっています。

世帯数は、全体的に増加・維持傾向にありますが、第二・静浦・内浦・大平・戸田は減少傾向にあります。

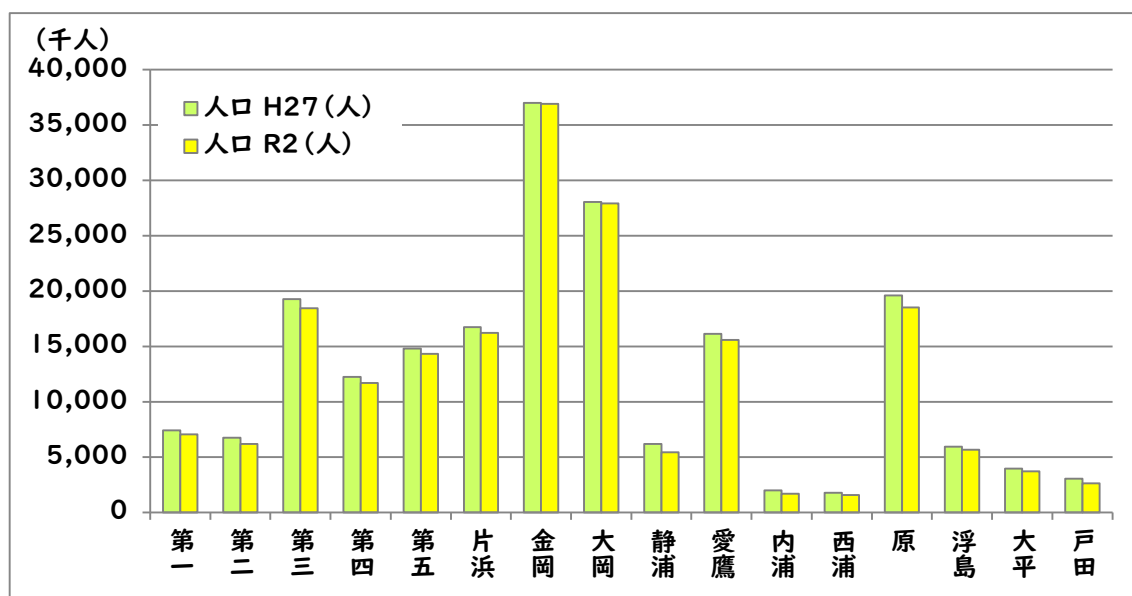
表2-1：地区別人口、世帯数の増減

地区	人口			世帯数		
	H27(人)	R2(人)	増減率(%)	H27(世帯)	R2(世帯)	増減率(%)
第一	7,430	7,071	95.2%	3,710	3,776	101.8%
第二	6,762	6,190	91.5%	3,243	3,215	99.1%
第三	19,283	18,445	95.7%	8,504	8,685	102.1%
第四	12,244	11,697	95.5%	5,670	5,757	101.5%
第五	14,798	14,336	96.9%	7,266	7,538	103.7%
片浜	16,759	16,226	96.8%	7,655	7,907	103.3%
金岡	37,011	36,928	99.8%	16,484	17,568	106.6%
大岡	28,062	27,912	99.5%	12,489	13,053	104.5%
静浦	6,202	5,437	87.7%	2,742	2,642	96.4%
愛鷹	16,150	15,580	96.5%	6,805	7,008	103.0%
内浦	1,991	1,700	85.4%	837	810	96.8%
西浦	1,777	1,589	89.4%	672	688	102.4%
原	19,626	18,533	94.4%	8,423	8,611	102.2%
浮島	5,944	5,676	95.5%	2,534	2,612	103.1%
大平	3,971	3,715	93.6%	1,609	1,571	97.6%
戸田	3,055	2,641	86.4%	1,428	1,332	93.3%
合 計	201,065	193,676	96.3%	90,071	92,773	103.0%

資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

※住民基本台帳法の改正に伴い、「外国人を含めた住民基本台帳人口」を掲載しています。

図2-4：地区別の人口増減



資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

(3) 年齢構成

若年人口（15歳未満）・生産年齢人口（15～64歳）の減少傾向、高齢者人口（65歳以上）の増加傾向が続いています。高齢化率は令和2年で31.9%となっており、全国や県と概ね同水準で推移しています。

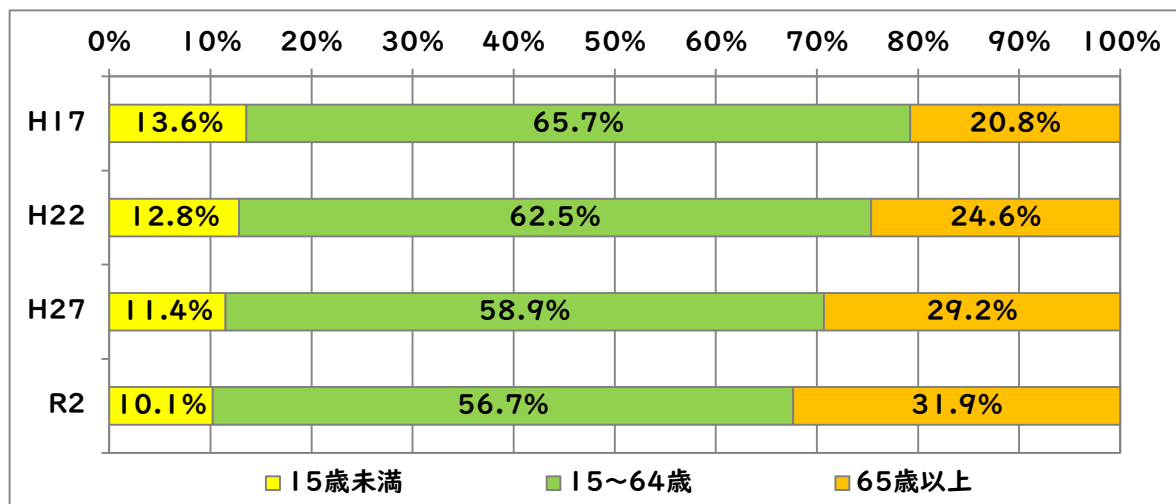
表2-2：年齢3区分別人口の推移

単位：人

年度	総数	年齢3区分の内訳		
		15歳未満	15～64歳	65歳以上
H17	208,005	28,224	136,574	43,202
H22	202,304	25,911	126,489	49,821
H27	195,633	22,389	115,320	57,076
R2	189,386	19,162	107,423	60,488

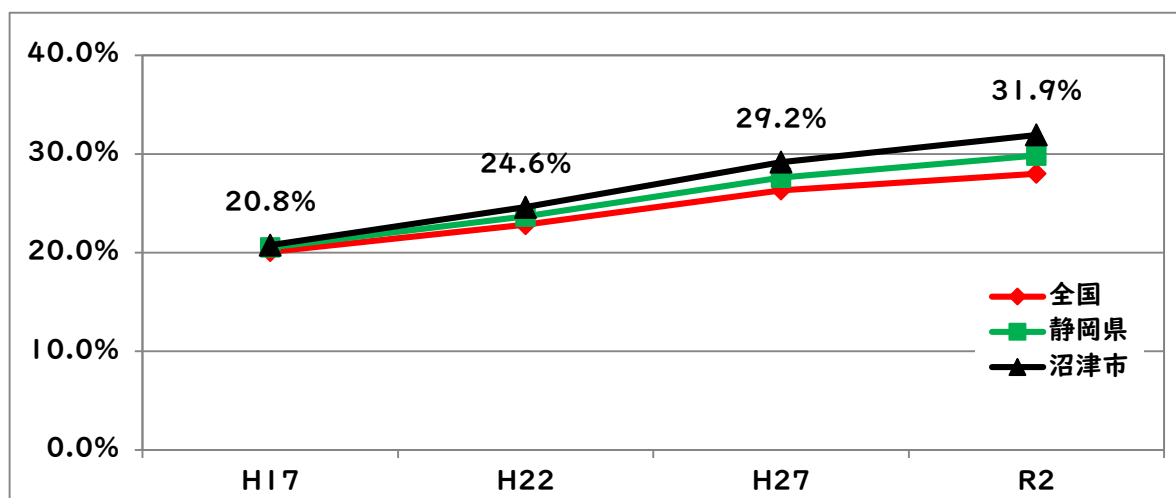
資料：国勢調査

図2-5：年齢構成の推移



資料：国勢調査

図2-6：高齢化率の推移



資料：国勢調査

(4) 世帯構成

単身、2人からなる世帯の割合が増加を続けており、平成17年の約54.9%から令和2年では約66.3%となっているのに対し、4人以上からなる世帯は減少傾向にあります。平均世帯人員は、令和2年で2.27人であり、その減少傾向は全国と概ね同水準で推移しています。

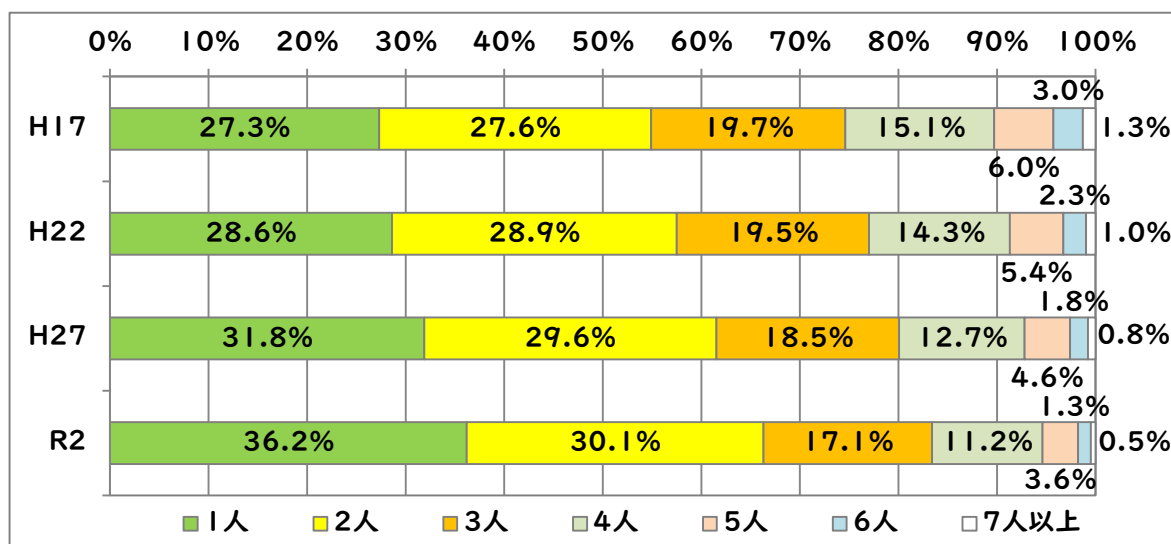
表2-3：世帯構成別世帯数の推移

単位：世帯

年度	総世帯数	世帯人員別の内訳						
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
H17	79,045	21,549	21,887	15,555	11,953	4,753	2,358	990
H22	79,515	22,775	22,991	15,464	11,398	4,293	1,834	760
H27	80,798	25,730	23,905	14,952	10,267	3,750	1,427	630
R2	83,299	30,215	25,044	14,273	9,318	2,976	1,074	399

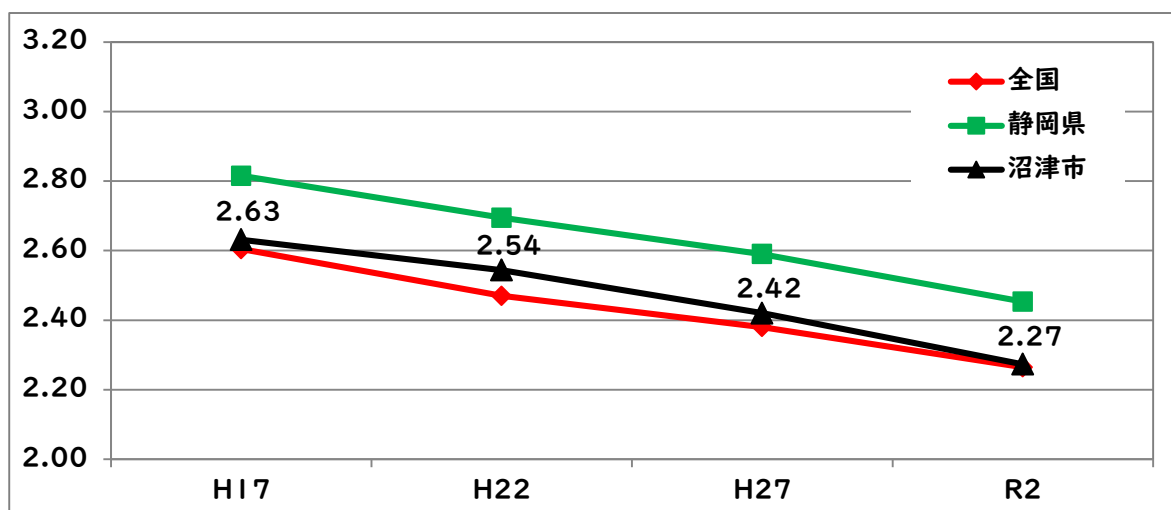
資料：国勢調査

図2-7：世帯人員構成の推移



資料：国勢調査

図2-8：平均世帯人員の推移（沼津市・静岡県・全国）



資料：国勢調査

(5) 高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯は、増加傾向にあり、令和2年で約39.2千世帯（総世帯の47.1%）を占めています。このうち高齢者単身世帯は、約11.4千世帯（総世帯の13.7%）であり、総世帯に占める高齢者世帯の割合は、いずれも全国や県と概ね同水準で推移しています。

表2-4: 高齢者のいる世帯数の推移

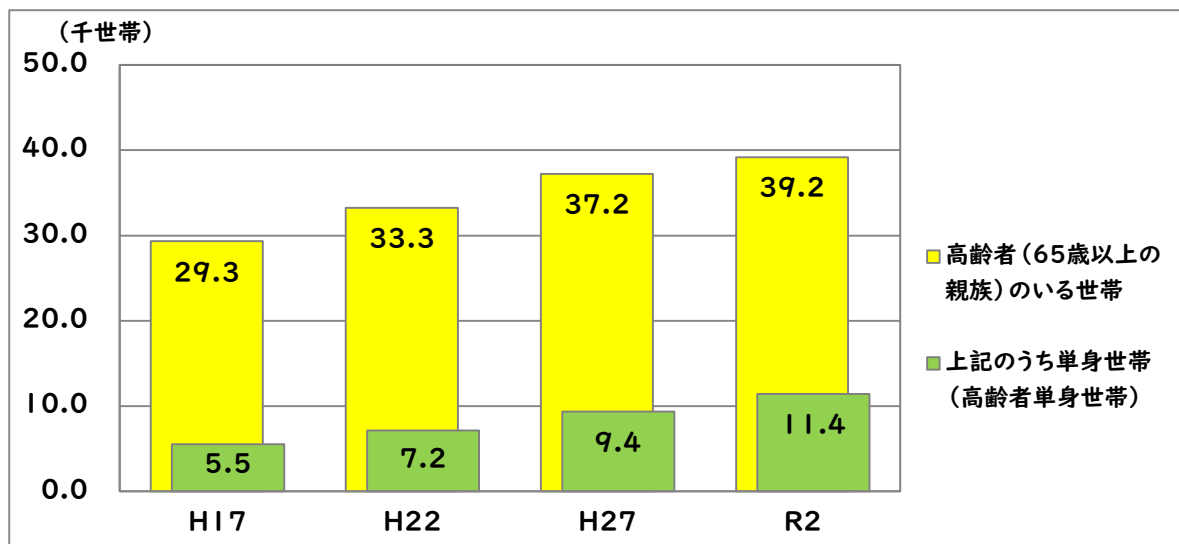
単位: 世帯

	H17	H22	H27	R2
高齢者のいる世帯数	29,337	33,258	37,237	39,206
(総世帯数に占める割合)	37.1%	41.8%	46.1%	47.1%
上記のうち高齢者単身世帯	5,531	7,159	9,365	11,422
(総世帯数に占める割合)	7.0%	9.0%	11.6%	13.7%

資料: 国勢調査

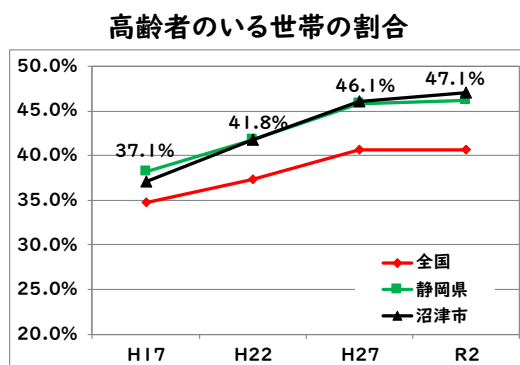
図2-9: 高齢者のいる世帯数の推移

単位: 千世帯

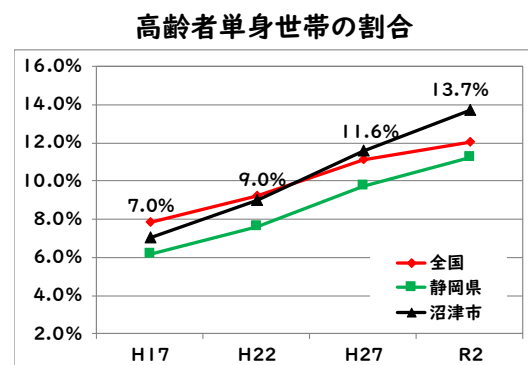


資料: 国勢調査

図2-10: 高齢者のいる世帯割合の推移 (沼津市・静岡県・全国)



資料: 国勢調査



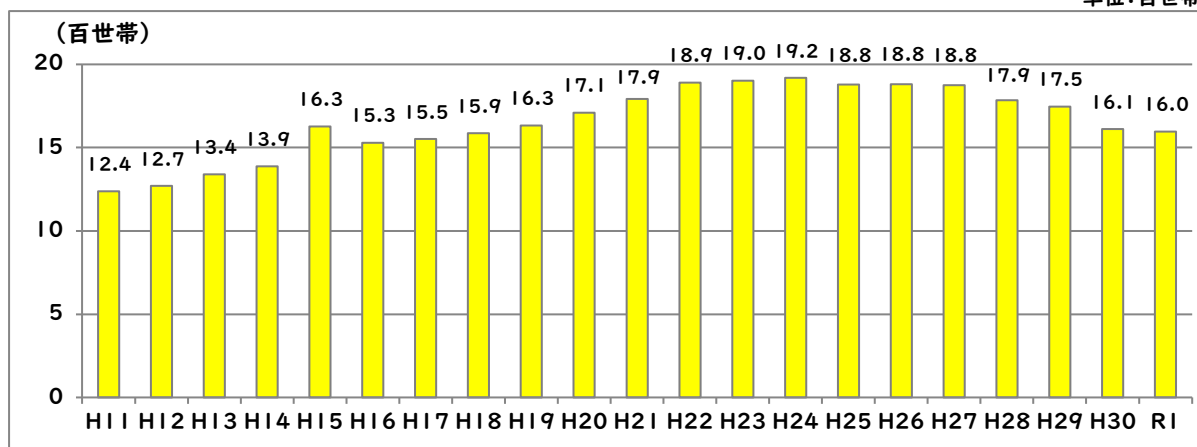
資料: 国勢調査

(6) 母子、父子世帯

母子世帯、父子世帯ともに、平成24年まで増加傾向にありましたが、平成24年をピークに、現在は減少傾向となり、令和元年で母子世帯は約1,600世帯、父子世帯は63世帯となっています。

図2-11：母子世帯数の推移

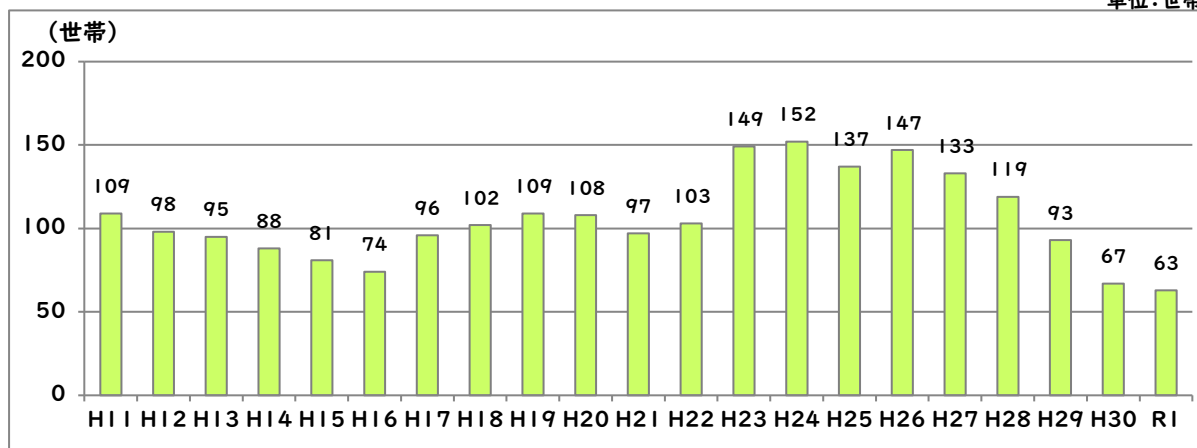
単位：百世帯



資料：沼津市母子・父子家庭等調査結果報告書

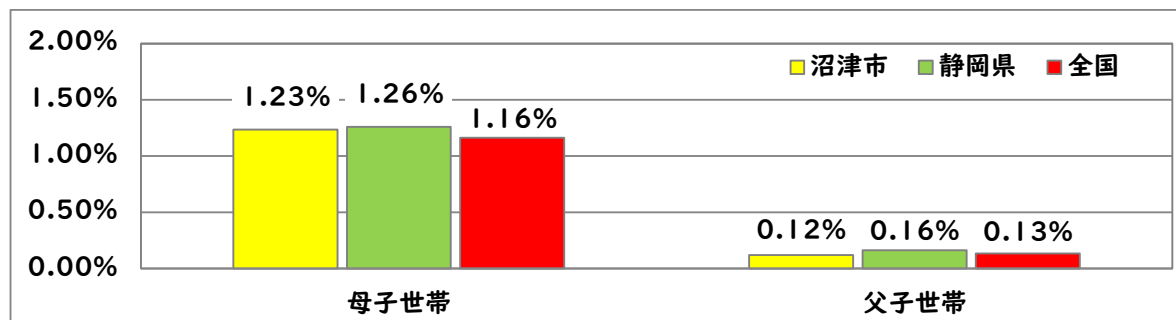
図2-12：父子世帯数の推移

単位：世帯



資料：沼津市母子・父子家庭等調査結果報告書

図2-13：母子、父子世帯割合（沼津市・静岡県・全国）



資料：国勢調査(R2)

2-2 本市の住宅事情

(1) 総住戸数

総住戸数は平成30年で約9.5万戸となっており、平成20年からの10年間で約4千戸（平成20年基準で約4.5%）増加しています。一方で、平成25年から平成30年にかけて、総住戸数は横ばいとなっています。このうち空き家は平成30年で約1.5万戸（総戸数の約15.8%）となっています。

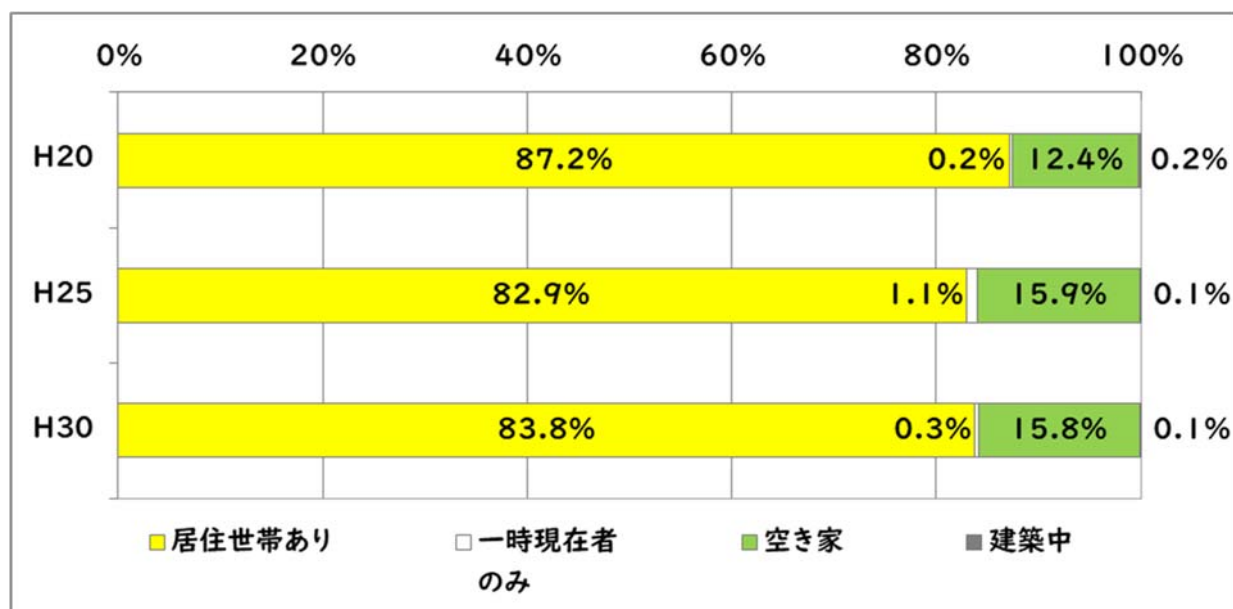
表2-5住戸数の内訳の推移

単位：戸

年	総戸数	居住世帯あり	居住世帯なし			小計
			一時現在者のみ	空き家	建築中	
H20	91,250	79,590	210	11,280	170	11,660
H25	95,050	78,850	1,010	15,080	100	16,190
H30	95,360	79,860	320	15,050	130	15,500
増減比 (H30/H20)	1.05	1.00	1.52	1.33	0.76	1.33

資料：住宅・土地統計調査

図2-14：住戸割合



資料：住宅・土地統計調査

一時現在者：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

(2) 所有関係別世帯数

近年、持ち家世帯、借家世帯ともに微増傾向にあり、持ち家世帯は平成30年で約5.1万世帯（約63.2%）、借家世帯は約2.6万世帯（約32.7%）となっています。高齢者のいる世帯に限ると、持ち家と民営の借家が増加傾向にあります。

表2-6：所有関係別世帯数

[全世帯]

単位：世帯

年 所有別	H20	H25	H30
持ち家	48,600	50,380	50,960
公営の借家	2,710	3,670	2,530
都市再生機構・公社の借家	540	270	200
民営借家	24,270	21,650	22,600
給与住宅	2,230	2,140	1,050
総世帯数	79,880	79,190	80,620

資料：住宅・土地統計調査

[高齢者のいる世帯]

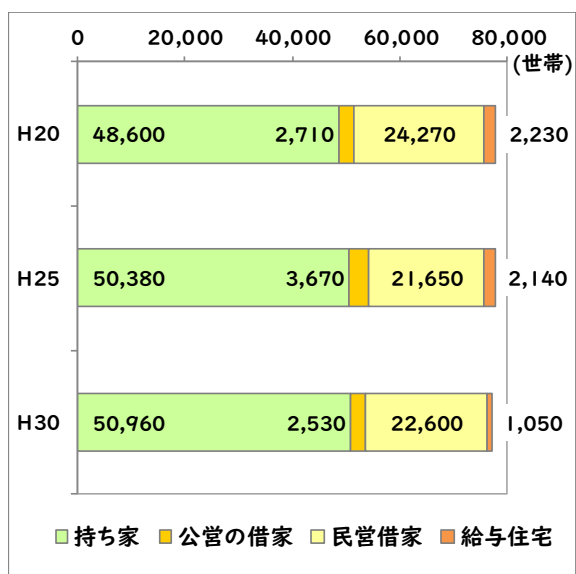
単位：世帯

年 所有別	H20	H25	H30
持ち家	26,610	29,140	30,100
公営の借家	1,270	1,930	1,610
民営借家	3,990	4,220	5,200
給与住宅	70	120	100
総世帯数	32,140	35,610	37,480

資料：住宅・土地統計調査

図2-15：所有関係別世帯数の推移

(全世帯)



(高齢者のいる世帯)



資料：住宅・土地統計調査

(3) 建て方

建て方別では、木造（防火木造含む）が約4.3万戸（総数の約53.8%）となり、一戸建てに限定すると約4.1万戸（一戸建ての約86.4%）となります。共同住宅においては木造住宅が少なく、非木造が約3.0万戸（共同住宅の約95.7%）となっています。

表2-7:構造別の建て方

単位:戸

構造 \ 建て方	住宅総数	建て方別の内訳			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
木造(防火木造を除く)	19,860	19,110	310	400	50
防火木造	23,120	21,450	580	920	170
鉄筋・鉄骨コンクリート造	21,370	2,680	150	18,430	120
鉄骨造	15,330	3,570	310	11,260	190
その他	180	160	0	20	0
総数	79,860	46,960	1,350	31,030	530

資料:平成30年住宅・土地統計調査

住宅所有形態別では、持ち家は一戸建てが85.0%を占めているのに対し、借家は、公営の借家で100%、民営借家で84.3%、給与住宅で81.8%が共同住宅となっています。

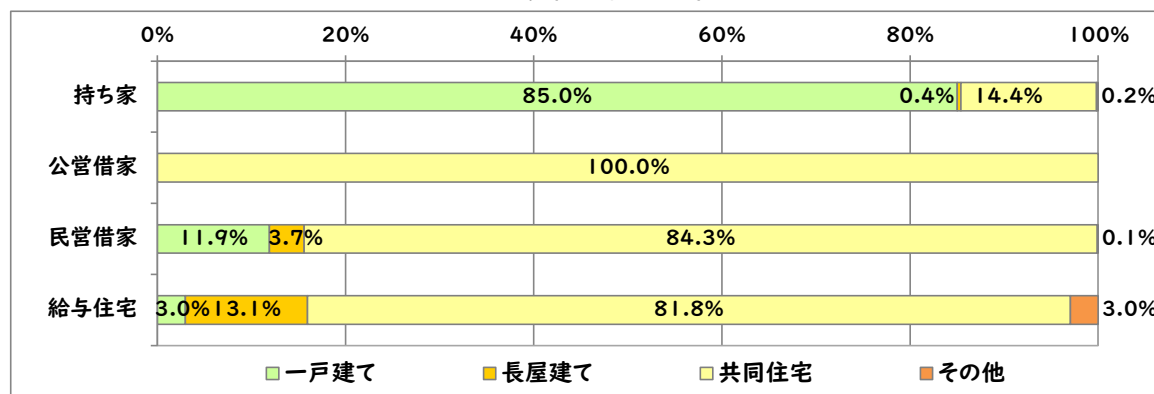
表2-8:住居所有形態別の建て方

単位:戸

所有別 \ 建て方	専用住宅 総戸数	建て方別の内訳			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
持ち家	48,720	41,440	180	7,010	90
公営の借家	2,530	0	0	2,530	0
都市再生機構・公社の借家	200	0	0	200	0
民営借家	22,520	2,670	840	18,980	30
給与住宅	990	30	130	810	30
総数	78,210	45,620	1,350	31,030	210

資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-16:住宅所有形態別の建て方



資料:平成30年住宅土地統計調査

(4) 住戸規模

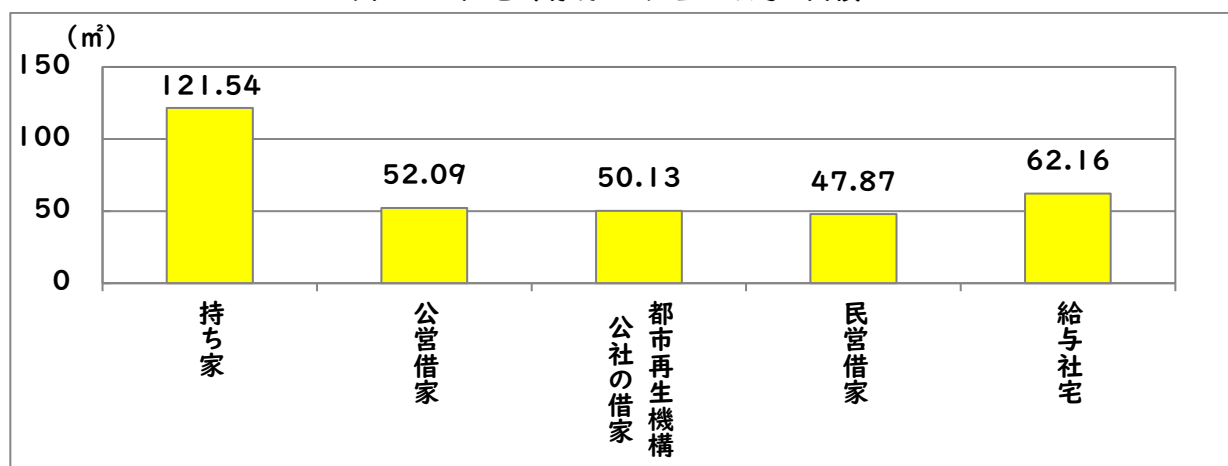
1戸あたりの延べ面積は、持ち家より借家の方が小さく、このうち、公営の借家は約52.1㎡、民間借家は、約47.9㎡となっています。

表2-9:住宅所有別の住戸規模

所有別	住宅総数 (戸)	1戸当たり 延べ面積(㎡)	1戸当たり居 住室数	1戸当たり 居住室の畳数	1人当たり 居住室の畳数
持ち家	50,240	121.54	5.60	42.12	15.74
公営の借家	2,530	52.09	3.48	19.85	10.17
都市再生機構・ 公社の借家	200	50.13	3.27	20.75	9.86
民間借家	22,550	47.87	2.69	19.15	10.82
給与住宅	1,050	62.16	2.97	22.71	12.85
総数	79,860	96.55	4.63	34.30	14.46

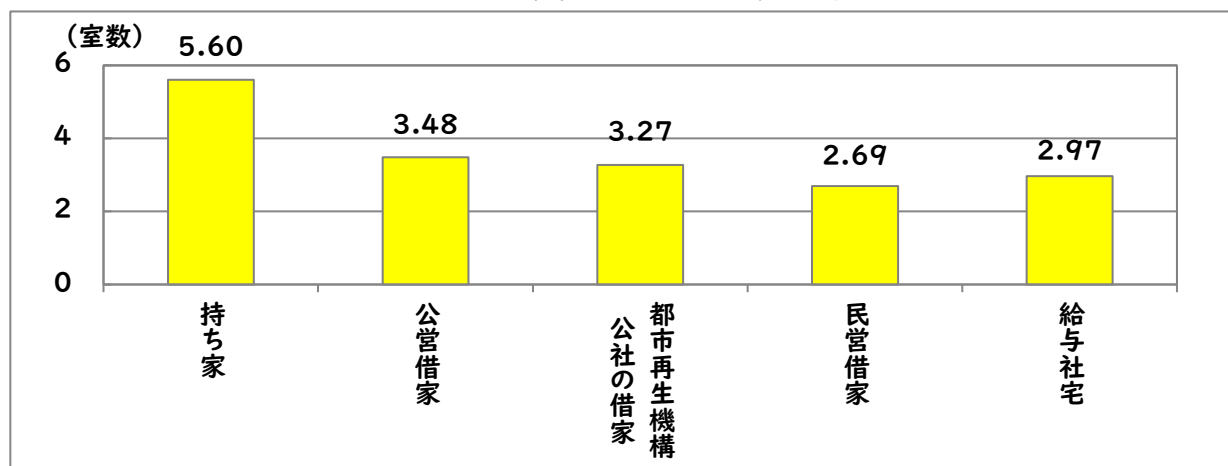
資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-17:住宅所有別の1戸当たり延べ面積



資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-18:住宅所有別の1戸当たり居住室数



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(5) 建築時期

新耐震基準が設けられた昭和56年以前に建てられた住戸は約1.9万戸（総戸数の約24.1%）を占めています。公営の借家においては、55.7%が昭和56年以前に建てられた建物となっています。

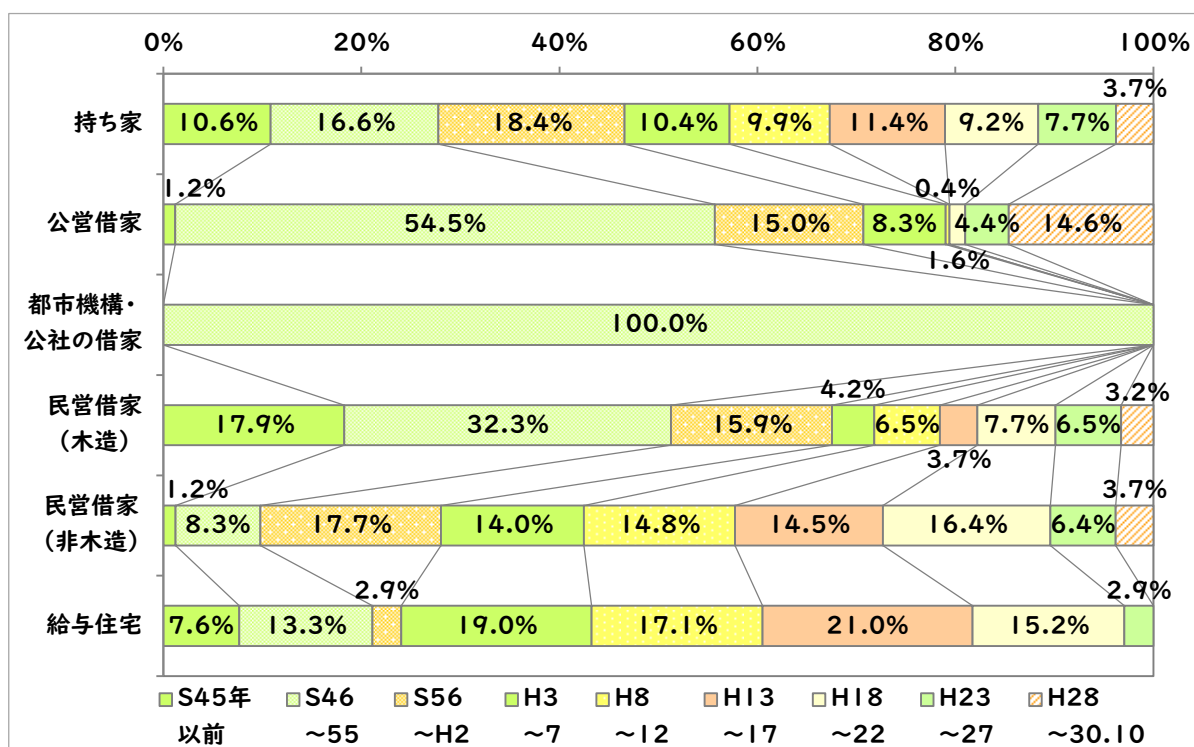
表2-10:住宅所有形態別の建築時期

単位:戸

建築時期 所有別	住宅総数	建築時期の内訳								
		S45年 以前	S46 ~55	S56 ~H2	H3 ~7	H8 ~12	H13 ~17	H18 ~22	H23 ~27	H28~ 30.10
持ち家	50,240	5,320	8,320	9,260	5,200	4,950	5,720	4,630	3,880	1,860
公営の借家	2,530	30	1,380	380	210	10	0	40	110	370
都市再生機構・ 公社の借家	200	0	200	0	0	0	0	0	0	0
民営 借家	木造	4,020	720	1,300	640	170	260	150	310	260
	非木造	18,530	230	1,540	3,280	2,600	2,740	2,690	3,040	1,180
給与住宅	1,050	80	140	30	200	180	220	160	30	0
総数	79,860	6,390	12,880	13,590	8,390	8,150	8,770	8,190	5,460	3,060

資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-19:住宅所有形態別の建築時期割合



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(6) 新設住宅着工戸数

直近の着工戸数は、令和2年では年間約800戸、平成29～令和元年では年間約1,000から1,100戸であり、減少傾向となっています。令和2年の所有別の内訳においては、持ち家が約49.1%、分譲住宅は約21.8%、貸家が約28.7%となっています。

表2-11: 住宅所有形態別の新設住宅着工戸数

単位: 戸

年度	総戸数	所有別の内訳				
		持ち家	分譲住宅	うちマンション	貸家	給与住宅
H23	1,191	516	131	0	533	11
H24	1,343	547	150	0	636	10
H25	1,202	637	141	0	420	4
H26	1,215	465	275	68	449	26
H27	1,116	465	208	24	433	10
H28	1,654	506	387	141	760	1
H29	1,073	403	239	0	426	5
H30	1,124	450	220	41	446	8
R1	1,050	422	299	67	325	4
R2	798	392	174	0	229	3

出典: 静岡県新設住宅着工統計

持 ち 家: 建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

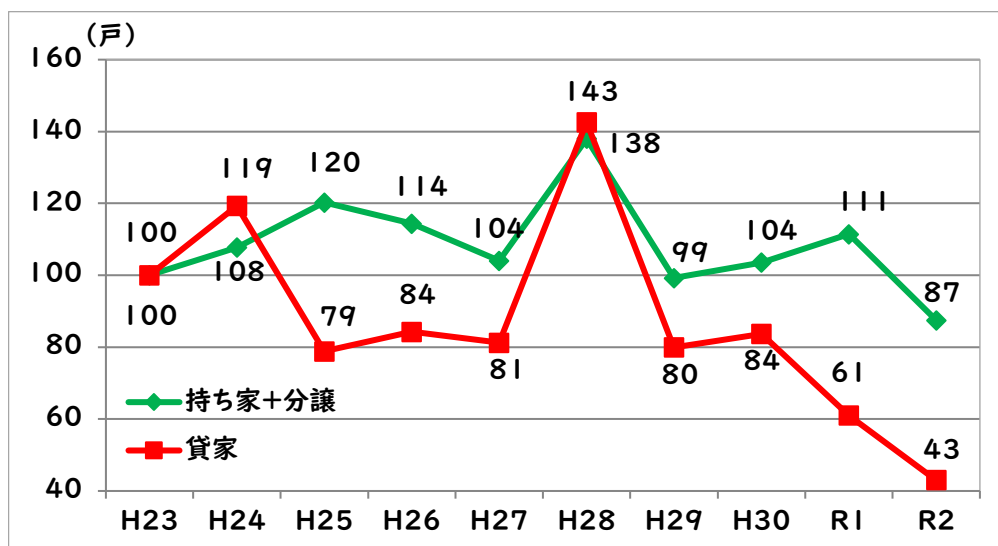
貸 家: 建築主が賃貸する目的で建築するもの。

分譲住宅: 建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

マンション: 利用関係別が分譲住宅のうち、建て方別（共同住宅）かつ構造（鉄骨鉄筋コンクリート + 鉄筋コンクリート + 鉄骨）の統計をいう。

給与住宅: 会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

図2-20: 新設住宅着工戸数の伸び (H23=100)



各年静岡県新設住宅着工統計

(7) 居住水準

① 住宅所有形態別

最低居住面積水準において、持ち家及び公営の借家は概ね100%達成していますが、民間借家の約15%が対応していません。

また、誘導居住水準においても、持ち家の達成率は比較的高いですが、借家の達成率は、公営・民間ともに低い傾向にあります。

表2-12:住生活基本計画(R3.3)における居住水準

世帯人員	最低居住 面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30.0 (25.0)	55.0 (45.0)	75.0 (62.5)
3人	40.0 (35.0)	75.0 (65.0)	100.0 (87.5)
4人	50.0 (45.0)	95.0 (85.0)	125.0 (112.5)

※()内は未就学児1名を含む

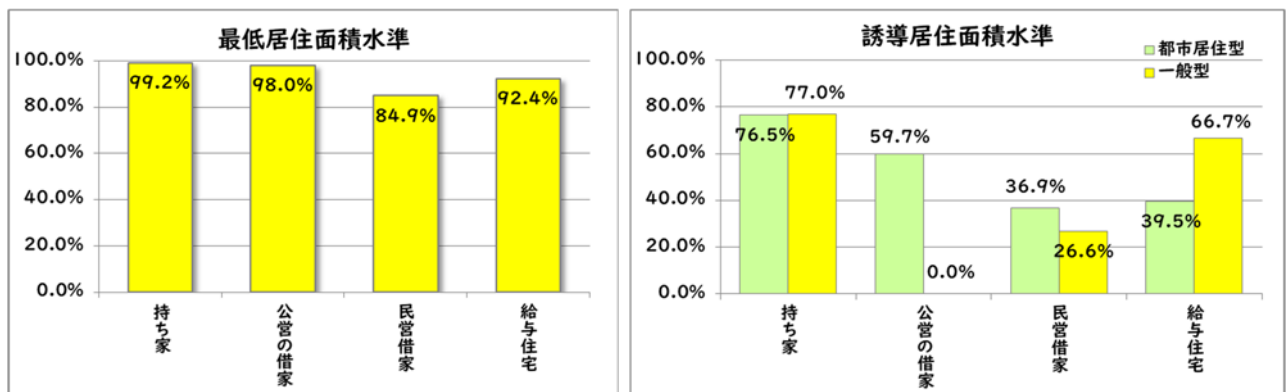
単位: m²

表2-13:住宅所有形態別の居住面積水準達成状況

世帯人員	居住面積水準		総戸数(戸)	達成(戸)	未達成(戸)	達成率(%)
持ち家	最低居住面積水準		50,240	49,820	420	99.2%
	誘導居住面積水準	都市居住型	7,010	5,360	1,650	76.5%
		一般型	43,230	33,300	9,930	77.0%
公営の借家	最低居住面積水準		2,530	2,480	50	98.0%
	誘導居住面積水準	都市居住型	2,530	1,510	1,020	59.7%
		一般型	0	0	0	0.0%
民営借家	最低居住面積水準		22,550	19,150	3,400	84.9%
	誘導居住面積水準	都市居住型	18,980	7,000	11,980	36.9%
		一般型	3,570	950	2,620	26.6%
給与住宅	最低居住面積水準		1,050	970	80	92.4%
	誘導居住面積水準	都市居住型	810	320	490	39.5%
		一般型	240	160	80	66.7%
総数	最低居住面積水準		79,860	72,630	3,950	90.9%
	誘導居住面積水準	都市居住型	29,520	14,250	15,270	48.3%
		一般型	47,060	34,420	12,640	73.1%

資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-21:住宅所有形態別の居住面積水準達成率



資料:平成30年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準:世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と

考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

都市居住型:都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

一般型:都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

② 世帯人員別

最低居住面積水準は、2人世帯以上の世帯全てにおいて90%以上達成されています。

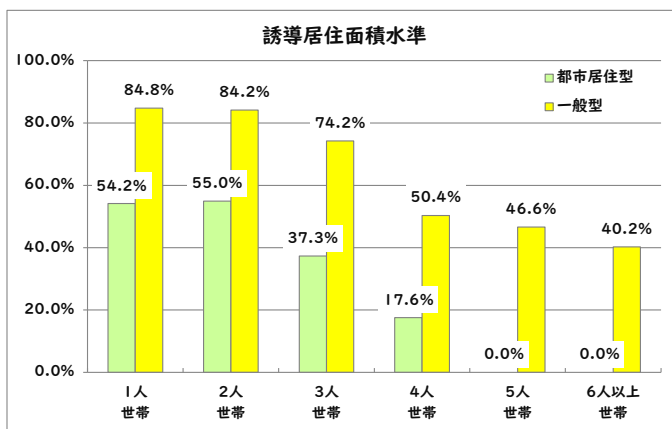
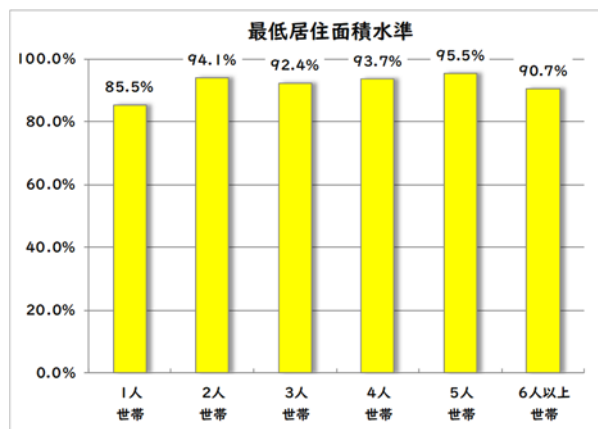
また、誘導居住面積水準は、人員が増加するほど、達成率が低くなる傾向が見られます。

表2-14：世帯人員別の居住面積水準達成状況

世帯人員	居住面積水準		総戸数(戸)	達成(戸)	未達成(戸)	達成率(%)
1人世帯	最低居住面積水準		26,200	22,400	2,430	85.5%
	誘導居住面積水準	都市居住型	14,580	7,900	6,680	54.2%
		一般型	10,260	8,700	1,560	84.8%
2人世帯	最低居住面積水準		24,380	22,950	420	94.1%
	誘導居住面積水準	都市居住型	8,240	4,530	3,710	55.0%
		一般型	15,130	12,740	2,390	84.2%
3人世帯	最低居住面積水準		14,280	13,200	330	92.4%
	誘導居住面積水準	都市居住型	3,670	1,370	2,300	37.3%
		一般型	9,860	7,320	2,540	74.2%
4人世帯	最低居住面積水準		9,610	9,000	490	93.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	2,560	450	2,110	17.6%
		一般型	6,930	3,490	3,440	50.4%
5人世帯	最低居住面積水準		3,570	3,410	120	95.5%
	誘導居住面積水準	都市居住型	390	0	390	0.0%
		一般型	3,130	1,460	1,670	46.6%
6人以上世帯	最低居住面積水準		1,830	1,660	160	90.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	90	0	90	0.0%
		一般型	1,740	700	1,040	40.2%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図2-22：世帯人員別の居住面積水準達成率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(8) 世帯収入

給与住宅を除いた、借家全体においては400万円以下の世帯が比較的多く、公営の借家においては、300万円以下が全体の約7割(1,740世帯)を占めています。一方、給与住宅は500万円以上が約5割(540世帯)と比較的高い世帯年収となっています。

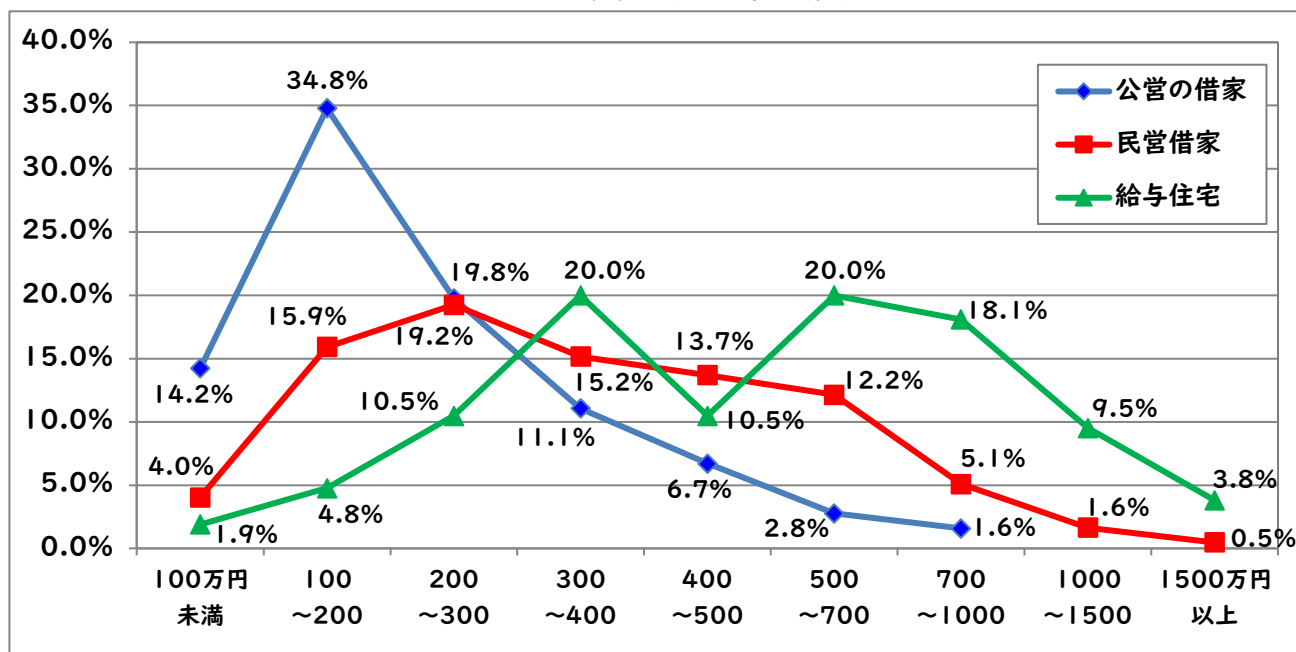
表2-15: 普通世帯における住宅所有形態別の世帯収入

単位: 戸

世帯年収 (万円)	普通 世帯数	住宅所有形態別の内訳				
		持ち家	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	民間借家	給与住宅
100万円未満	3,270	1,980	360	0	910	20
100~200	9,810	5,180	880	60	3,590	50
200~300	12,690	7,600	500	30	4,340	110
300~400	10,500	6,490	280	20	3,420	210
400~500	9,670	6,180	170	20	3,090	110
500~700	11,550	8,360	70	40	2,740	210
700~1,000	9,000	7,500	40	0	1,150	190
1,000~1,500	3,750	3,250	0	0	370	100
1,500万円以上	1,320	1,160	0	0	110	40
総数※	80,480	50,240	2,530	200	22,550	1,050

資料: 平成30年住宅・土地統計調査

図2-23: 住宅所有形態別の年収構成比



資料: 平成30年住宅・土地統計調査

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	0% 20% 40% 60% 80% 100%
大久望	128	25	63	40	10.6 44.4 45.0
松原	93	13	41	39	19.5 49.2 31.3
原鳥沢	41	1	23	17	14.0 44.1 41.9
原町中	105	11	69	25	2.4 56.1 41.5
石田	113	13	56	44	10.5 65.7 23.8
小林	87		39	48	11.5 49.6 38.9
西井出	92	9	43	40	44.8 55.2
今沢	437	13	151	273	9.8 46.7 43.5
原	549	32	238	279	3.0 34.5 62.5
自由ヶ丘	383	22	137	224	5.8 43.4 50.8
ハ重	91	8	29	54	5.7 35.8 58.5
富岳	137	3	53	81	8.8 31.9 59.3
ブルーアンジェロ	26	1	8	17	2.2 38.7 59.1
アリオス	23	4	7	12	3.8 30.8 65.4
ピラウステリア	20		4	16	17.4 30.4 52.2
植松Yコーポ	23	3	7	13	20.0 80.0
グリーンヒルズゆたか	29	3	15	11	13.1 30.4 56.5
ティアラマンション	33	1	11	21	10.4 51.7 37.9
パーク藤井原	19	1	8	10	3.0 33.3 63.7
ヴィラー期一会	15		3	12	5.3 42.1 52.6
MKブランドール	16	1	8	7	20.0 80.0
サニーサイド大塚	20	2	4	14	6.2 50.0 43.8
総数	2,678	187	1,105	1,386	10.0 20.0 70.0
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	ピラウイステリア	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ブランドール	-	-	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限（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:耐用年限

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ブランドール	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ブランドール			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		

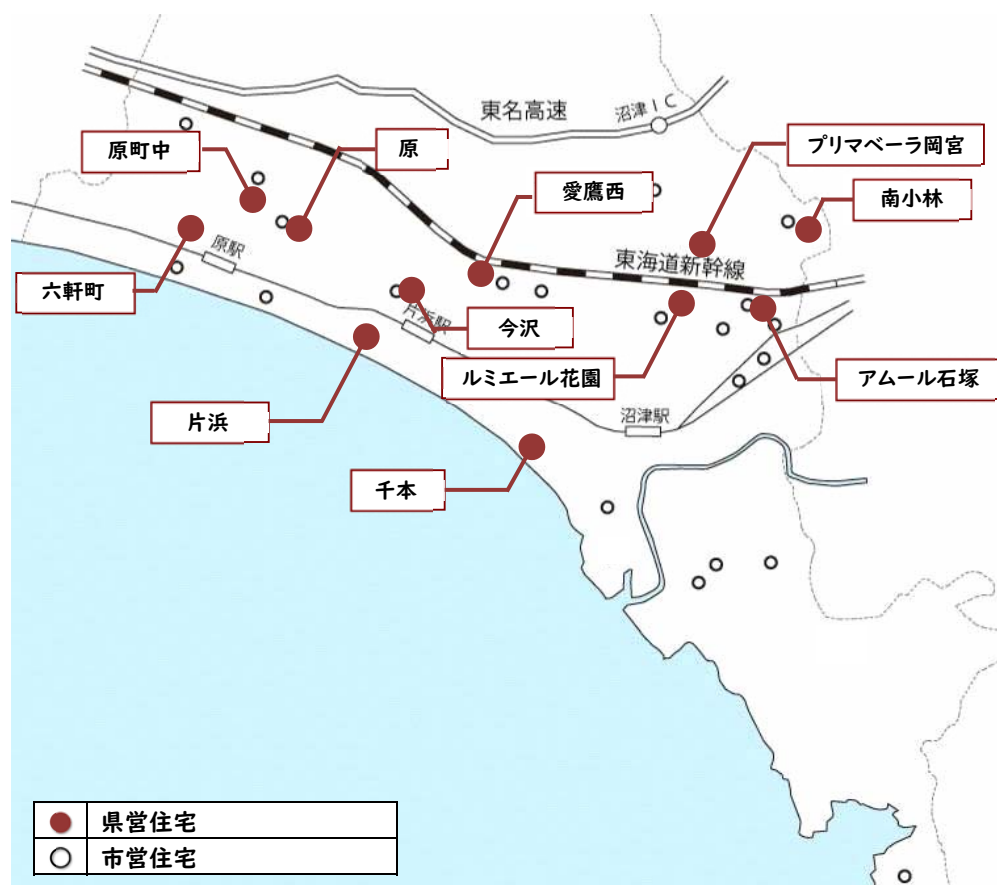


図3-1: 県営住宅位置図

(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	
ロータスケア緑ヶ丘	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		

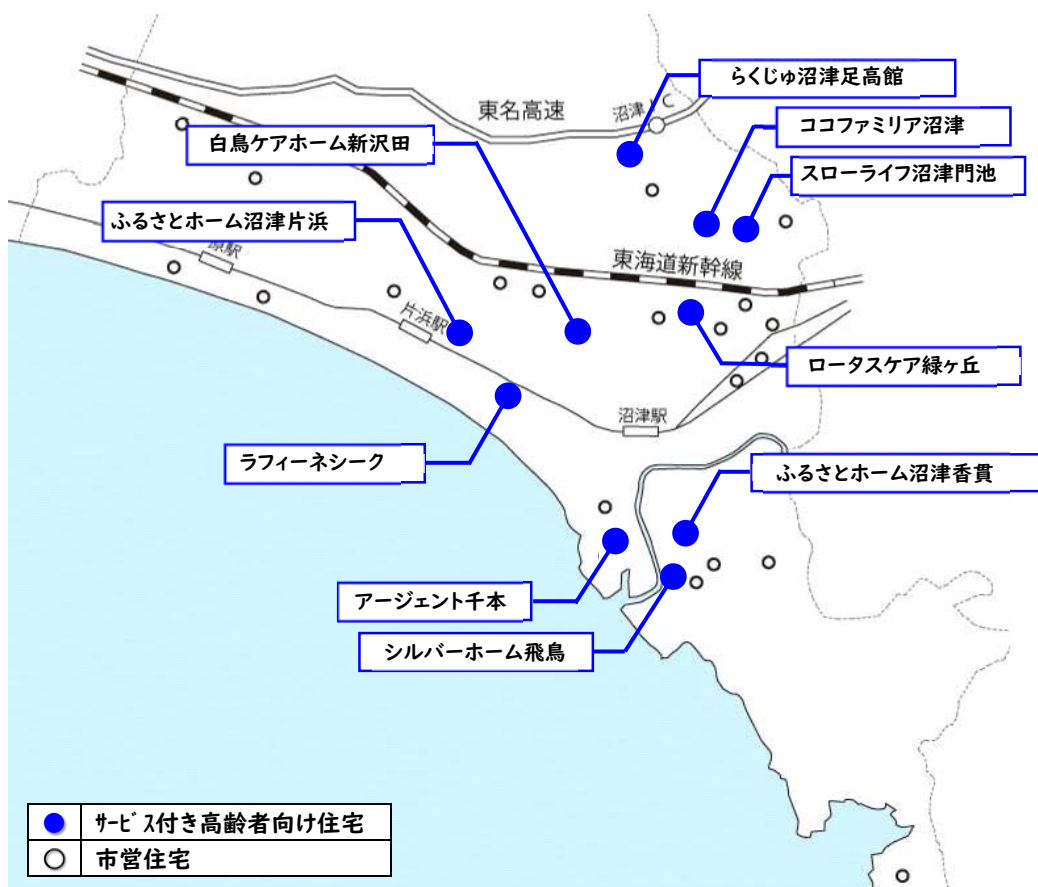
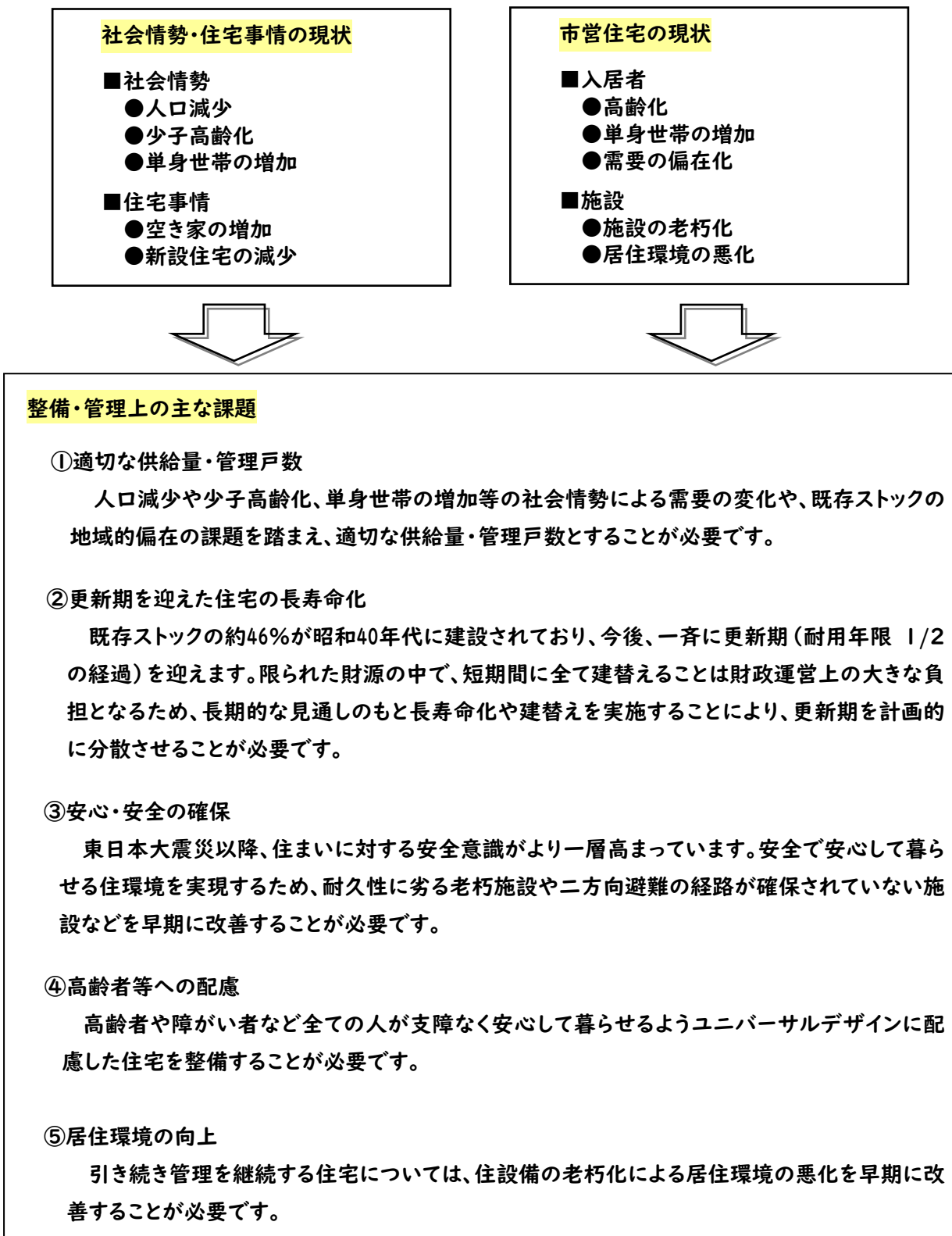


図3-3: サービス付き高齢者向け住宅位置図

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。



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。

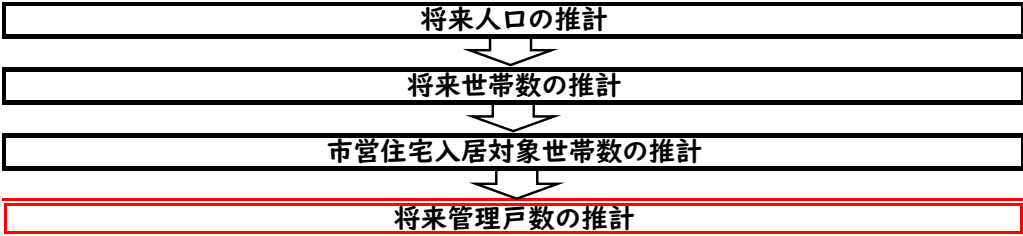


図4-1：将来管理戸数の設定方法

（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%

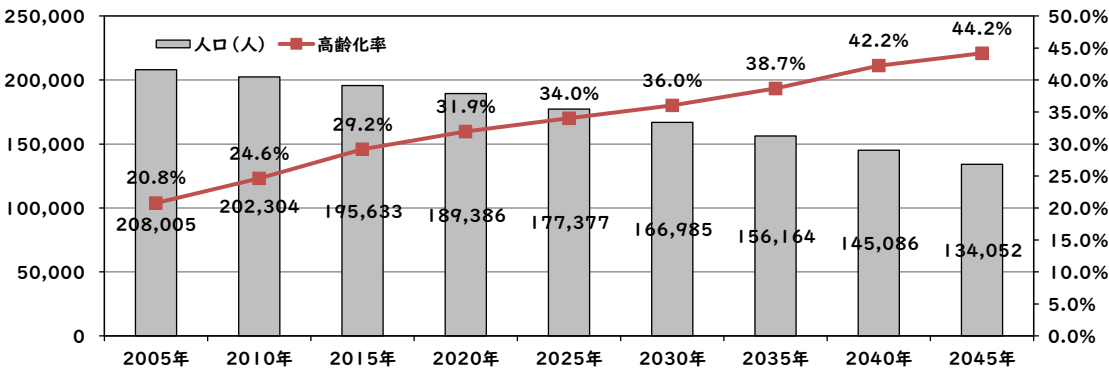


図4-2：将来人口推計

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

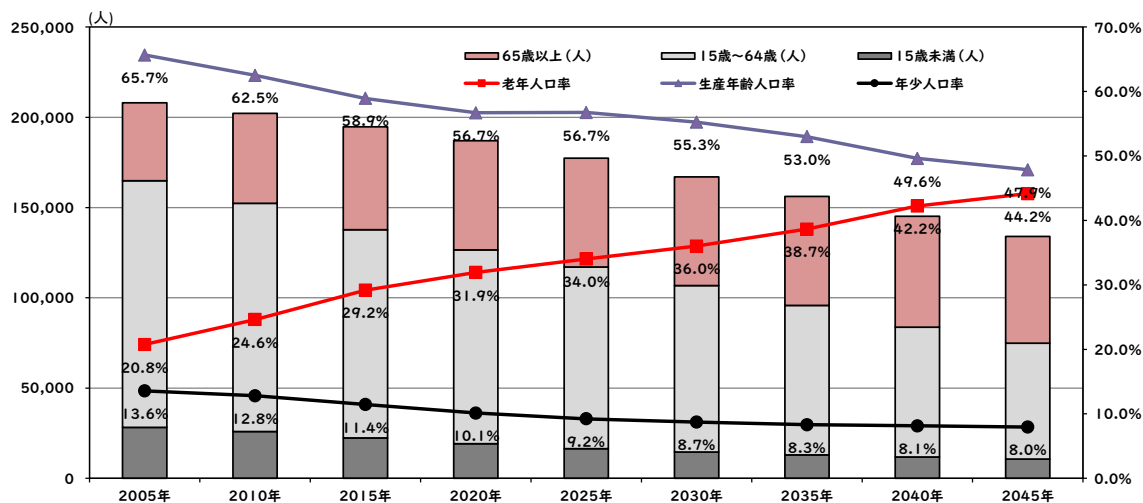


図4-3：年齢区分別将来人口割合

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

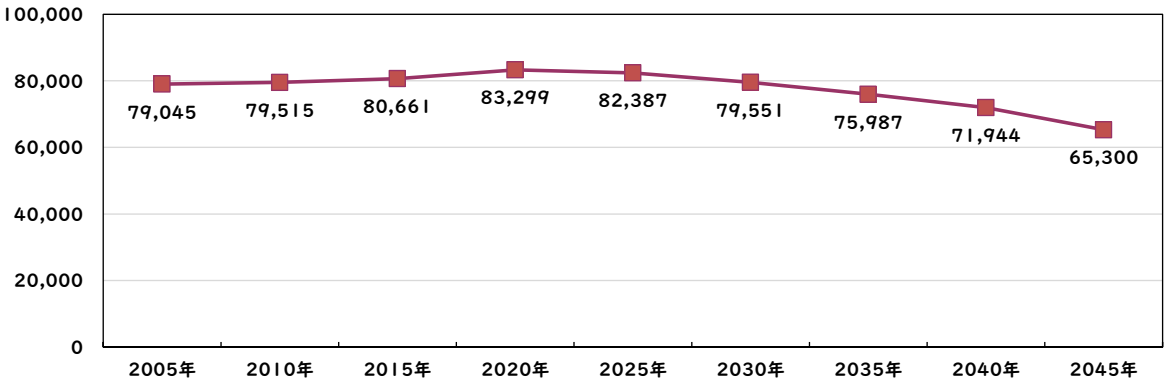


図4-4：将来世帯数推計

※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）乗じることによって、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

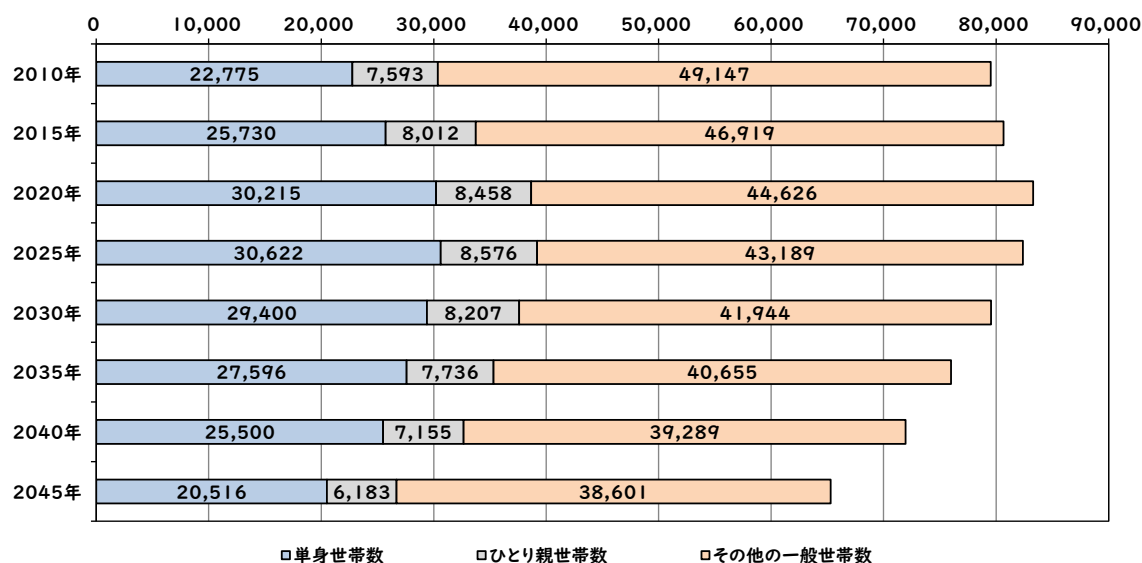


図4-5：将来世帯の内訳

(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

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		
入居世帯数	1,559	666	461	98	334

※令和3年4月時点の入居世帯数

表4-6：市内世帯の内訳

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		
市内全世帯数	83,299	11,422 (13.71%)	27,784 (33.36%)	2,474 (2.97%)	41,619 (49.96%)

※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

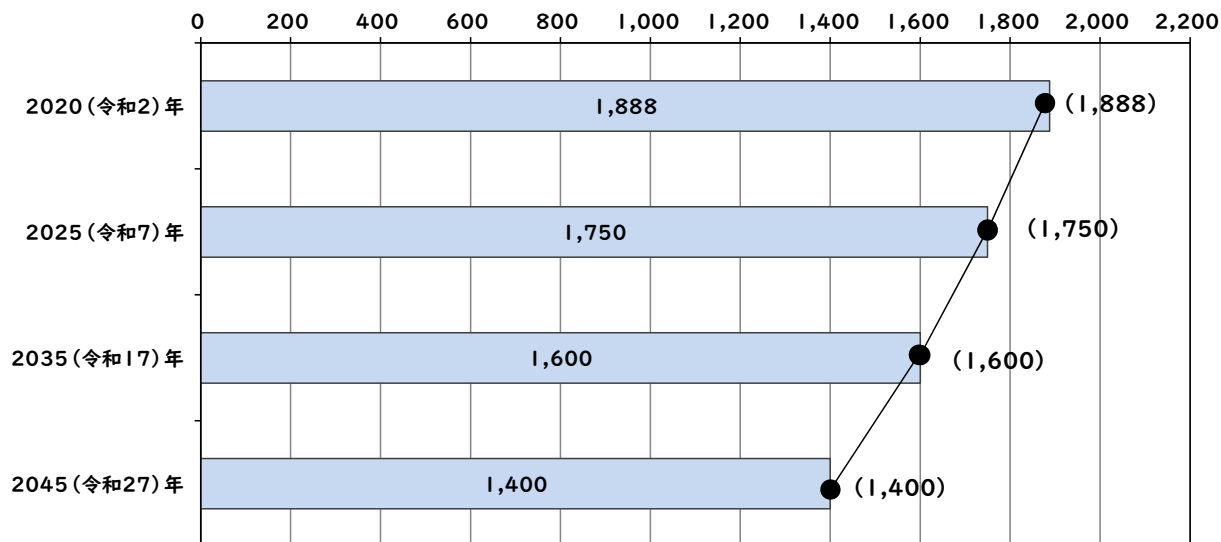


図4-6:将来管理戸数

(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							
	ピラウステリア	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。

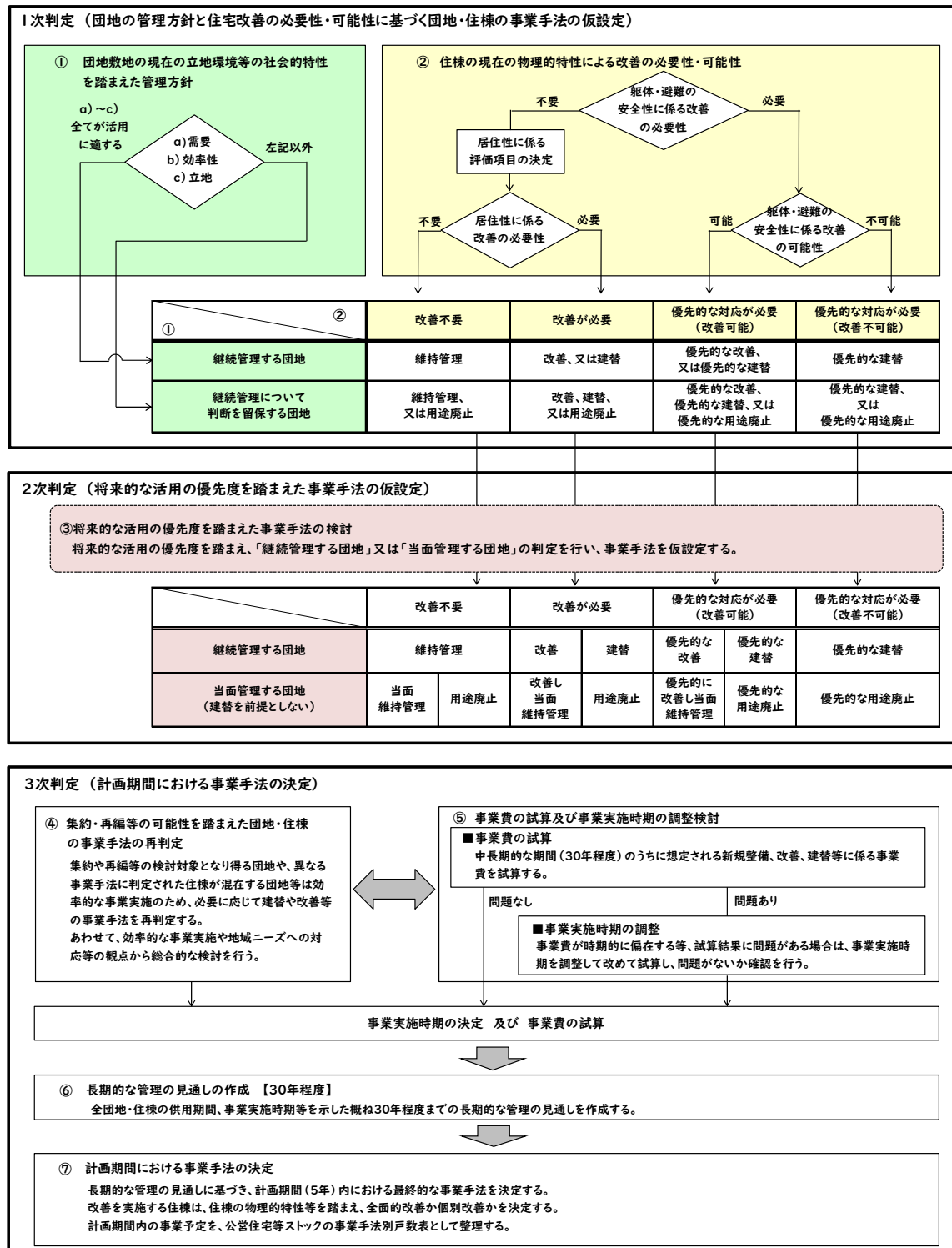
借上方式は、民間住宅を一定期間借上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量の調整がしやすくなっています。また、既存民間住宅を活用した借上方式は、直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点や、住戸単位で借り上げることのできるため、地域の住宅需要に応じた機動的で効率的な公営住宅の供給が可能と考えられます。

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。

第5章 整備・管理手法の選定

市営住宅及び改良住宅13団地69棟1,726戸（借上型公営住宅150戸を除く）を対象として、整備・管理手法の選定を行います。事業手法の判定フローは、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局H28.8改定）を踏まえ、基本方針で定めたエリア毎の整備・再編の考え方を考慮したものとします。

<判定フロー>



5-1 1次判定

(1) 1次判定の方法

1次判定では、次の①②の視点で、事業手法の仮設定をします。

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

需要、敷地効率性、立地を評価し、全ての項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(a) 需要・・・応募倍率、入居率

(b) 敷地効率性・・・用途地域、容積率・建ぺい率、敷地形状、敷地面積、その他指定区域等

(c) 立地・・・生活利便施設との近接状況（交通・教育・銀行等・商業・医療）

<評価基準>

	○（活用に適する）	△	×（活用に適さない）
(a) 需要	過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以上	—	過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以下
(b) 敷地効率性	問題なし	法規制に問題がなく、敷地状況にやや支障がある（傾斜地など）	法規制、敷地状況に問題あり（災害危険区域、市街化調整区域、1種低層地域、狭小敷地など）
(c) 立地	生活利便施設がすべて1,000m以内にある	生活利便施設のうち、1種が1,000m以内でない	生活利便施設のうち、2種以上が1,000m以内でない

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」を判定します。さらに、これらについて改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善可能）」か「優先的な対応が必要（改善不可能）」かの判断を行います。

一方、躯体・避難の安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。区分として、「改善不要」、「改善が必要」のどちらかに分類します。

(a) 躯体の安全性・・・耐震性及び耐震改修の必要性、耐用年限

(b) 避難の安全性・・・二方向避難の確保、防火区画の状況

(c) 居住性の評価(※)・・・居住改善の必要性、外壁・防水改善の必要性、その他改善の必要性

(※)居住性の評価については、バリアフリー性能や、設備・内装の老朽化・劣化とともに、長期に活用していく上で必要な外装（外壁・屋上防水等）の耐久性向上の必要性等も含めて評価します。

<躯体・避難の安全性に関する評価基準>

	改善不要	改善必要(改善可能)	改善必要(改善不可能)
(a) 躯体の安全性	新耐震基準で建設された 耐震診断で耐震性が確認された 既に耐震補強工事を実施した	耐震性はないが 補強工事の実施が可能	耐用年数を経過し、 躯体の更新には建替が必要
(b) 避難の安全性	二方向避難が可能 防火区画が出来ている	増築せずに改善が可能 かつ 入居者が居ながらの工事が可能	改善には増築等が必要 又は 改善には入居者の一時移転が必要

<(C) 居住性に関する評価基準>

	改善が必要	改善不要
居住改善の必要性	過去に居住改善事業を未実施 かつ、 10年以内に耐用年数の概ね1/2を経過する	左記以外
外壁・防水改善の 必要性	過去20年間に外壁・防水改善事業を未実施 かつ、 10年以内に築後20年以上経過する	左記以外

(2) 1次判定①

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①							
									(a) 需要				(b) 効率性			
									政 策 空 家	入 居 率 (%)	過 去 5 年 応 募 倍 率	判 定	法規制			
													用途地域	容積率／建ぺい率		その他 指定 地域等
													指定 (%)	実態 (%)		
大岡駅 周辺	石田	H-1	20	S63～H1	5	RC造	32	○	無	98.1	0.7	×	2中高住専 1住	200/60 200/60	100/25	-
		H-2	16	H1	4	RC造	32	○								
		H-3	16	H1	4	RC造	32	○								
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	11		無	97.6	7.3	○	2中高住専	200/60	122/26	-
		N-2	14	H22	5	RC造	11									
		N-3	39	H20～21	8	RC造	12									
		N-4	43	H20～21	8	RC造	12									
		N-5	21	H18～19	8	RC造	14									
		N-6	53	H18～19	9	RC造	14									
		N-7	20	S47	5	RC造	49	◎								
		N-8	20	S47	5	RC造	49	◎								
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	48	◎	無	94.0	1.3	○	1住	200/60	69/15	-
		F-2	50	S49	5	RC造	47	◎								
片浜駅 周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	51	◎	有	77.8	0.6	×	1中高住専	150/60	74/23	-
		A-2	32	S45	4	RC造	51	◎								
		A-3	24	S44	4	RC造	52	◎								
		A-4	24	S43	4	RC造	53	◎								
		A-5	30	S45	5	RC造	51	◎								
		A-6	50	S45	5	RC造	51	◎								
		A-7	20	S46	5	RC造	50	◎								
		A-8	50	S45	5	RC造	51	◎								
		A-9	24	S46	4	RC造	50	◎	無				1中高住専	150/60	69/21	-
		A-10	24	S46	4	RC造	50	◎								
		A-11	50	S46	5	RC造	50	◎								
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	6		無	95.0	4.4	○	1住 1低住専	200/60 80/50	45/19	2種風致 土砂災害
		Y-2	30	H28	3	RC造	5									
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	49	◎	無	92.9	0.6	×	1低住専	60/40	51/14	-
		C-2	32	S47	4	RC造	49	◎								

Ⅰ次判定①									判定結果	
(b) 効率性			(c) 立地							
敷地状況		判定	周辺の生活利便施設 (敷地より1000m以内・バス停は250m以内)					判定	継続管理する 団地	継続管理につ いて判断を留 保する団地
敷地面積 (㎡)	留意点		交通 (駅・ バス)	教育	銀行 郵便局	商業	医療 福祉			
3,767	-	○	○	○	×	○	○	△		●
11,620	-	○	○	○	○	○	○	○	●	
6,156	-	○	○	○	○	○	○	○	●	
15,215	-	○	○	○	○	○	○	○		●
6,288	-	○	○	○	○	○	○	○		●
7,252	やや不整形	×	○	○	×	×	×	×		●
4,755	-	△	○	×	○	○	○	△		●

今沢Bの判定は除く

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①							
									(a) 需要				(b) 効率性			
									政策 空家	入居率 (%)	過去 5年 応募 倍率	判定	法規制			
													用途地域	容積率／建ぺい率		その他 指定 地域等
指定 (%)	実態 (%)															
原 駅 周 辺	松原	M-1	32	S61～62	4	RC造	34	○	無	78.6	0.1	×	準工業	200/60	60/16	-
		M-2	24	S62	4	RC造	34	○								
	原鳥沢	E-1	28	S58	3～4	RC造	38	◎	無	67.9	0.1	×	I住	200/60	81/25	-
	原町中	G-1	24	S59～60	4	RC造	36	◎	無	78.6	0.1	×	I中高住専	150/60	74/20	-
		G-2	32	S60～61	4	RC造	35	◎								
	西井出	U-1	20	H10～11	5	RC造	22		無	78.7	0.6	×	調整	200/60	50/12	-
		U-2	25	H11～12	5	RC造	21									
		U-3	16	H12～13	4	RC造	20									
	原	D-1	32	S48	4	RC造	48	◎	無	75.5	0.3	×	2中高住専	150/60	61/14	一部 都市計画 公園
		D-2	32	S48	4	RC造	48	◎								
		D-3	32	S48	4	RC造	48	◎								
		D-4	32	S48	4	RC造	48	◎								
		D-5	30	S49	4	RC造	47	◎								
		D-6	30	S49	4	RC造	47	◎								
		D-7	24	S50	4	RC造	46	◎								
		D-8	32	S52	4	RC造	44	◎								
		D-9	24	S51	4	RC造	45	◎								
		D-10	30	S53	5	RC造	43	◎								
		D-11	16	S54	4	RC造	42	◎								
		D-12	20	S54	5	RC造	42	◎								
		D-13	30	S55	5	RC造	41	◎								
		D-14	24	S56	4	RC造	40	◎								
		D-15	28	S57	5	RC造	39	◎								
愛 鷹	中尾	J-1	20	H2～3	5	RC造	30	○	無	91.6	0.9	×	2中高住専 I住	150/60 200/60	92/20	-
		J-2	24	H3～4	5	RC造	29	○								
		J-3	16	H4～5	4	RC造	28	○								
		J-4	26	H5～6	7	RC造	27	○								
		J-5	21	H5～6	7	RC造	27	○								
	大久望	K-1	24	H6～7	3～4	RC造	26	○	無	90.9	0.4	×	2中高住専 I住	150/60 200/60	84/24	-
		K-2	18	H7～8	3～4	RC造	25	○								
		K-3	24	H8～9	3～4	RC造	24									

I次判定①									判定結果	
(b) 効率性			(c) 立地							
敷地状況		判定	周辺の生活利便施設 (敷地より1000m以内・バス停は250m以内)					判定	継続管理する 団地	継続管理につ いて判断を 留保する団地
敷地面積 (㎡)	留意点		交通 (駅・バス)	教育	銀行 郵便局	商業	医療 福祉			
6,021	-	△	○	○	○	○	○	○		●
2,260	狭小・傾斜	×	×	○	×	×	×	×		●
4,855	-	○	○	×	○	○	○	△		●
7,825	やや不整形	×	○	○	×	×	×	×		●
36,492	-	○	○	×	○	○	○	△		●
8,627	やや不整形・ 傾斜	△	○	○	○	○	○	○		●
4,758	やや不整形・ 傾斜	△	○	○	○	○	○	○		●

(3) 1次判定②

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	1次判定②							
							(a)躯体の安全性			(b)避難の安全性				躯体・避難の安全性 についての判定
							新耐震 基準 (S56 以降)	耐震性 あり	改善の 必要性	二方向 避難	防火 区画	改善の 必要性	改善の 可能性	
大岡駅周辺	石田	H-1	20	S63~H1	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		H-2	16	H1	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		H-3	16	H1	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-2	14	H22	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-3	39	H20~21	8	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-4	43	H20~21	8	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-5	21	H18~19	8	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-6	53	H18~19	9	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-7	20	S47	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		N-8	20	S47	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		F-2	50	S49	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
片浜駅周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-2	32	S45	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-3	24	S44	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-4	24	S43	4	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-5	30	S45	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-6	50	S45	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-7	20	S46	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-8	50	S45	5	RC造	-	●	不要	×	○	必要	不可能	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		A-9	24	S46	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		A-10	24	S46	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		A-11	50	S46	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	●		不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		Y-2	30	H28	3	RC造	●		不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		C-2	32	S47	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →

1次判定②								判定結果		
(C)居住性の評価										
居住改善				外壁・防水改善						
居住改善の履歴	経過年数	10年以内に耐用年限1/2経過	改善必要性	過去20年		10年以内に築20年経過	改善必要性			
				外壁改善の履歴	防水改善の履歴					
-	32	○	必要	2005	2006	○	不要	改善が必要	●	
-	32	○	必要	2005	2006	○	不要	改善が必要	●	
-	32	○	必要	2005	2006	○	不要	改善が必要	●	
-	11	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	11	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	12	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	12	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	14	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	14	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
2013	49	○	不要	2008	2006	○	不要	改善不要		
2013	49	○	不要	2009	2006	○	不要	改善不要		
2014	48	○	不要	2001	2001	○	不要	改善不要		
2015	47	○	不要	2002	2002	○	不要	改善不要		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
→								優先的な対応が必要 (改善不可能)		
2015	50	○	不要	2012	2003	○	不要	改善不要		
2015	50	○	不要	2012	2003	○	不要	改善不要		
2016	50	○	不要	2013	2003	○	不要	改善不要		
-	6	-	不要	-	-	-	不要 (築浅)	改善不要		
-	5	-	不要	-	-	-	不要 (築浅)	改善不要		
2013	49	○	不要	2002	2002	○	不要	改善不要		
2014	49	○	不要	2002	2003	○	不要	改善不要		

今沢Bの判定は除く

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	1次判定②							躯体・避難の安全性 についての判定
							(a)躯体の安全性			(b)避難の安全性				
							新耐震 基準 (S56 以降)	耐震性 あり	改善の 必要性	二方向 避難	防火 区画	改善の 必要性	改善の 可能性	
原 駅 周 辺	松原	M-1	32	S61~62	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		M-2	24	S62	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	原鳥沢	E-1	28	S58	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	原町中	G-1	24	S59~60	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		G-2	32	S60~61	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	西井出	U-1	20	H10~11	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		U-2	25	H11~12	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		U-3	16	H12~13	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	原	D-1	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-2	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-3	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-4	32	S48	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-5	30	S49	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-6	30	S49	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-7	24	S50	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-8	32	S52	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-9	24	S51	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-10	30	S53	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-11	16	S54	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-12	20	S54	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-13	30	S55	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-14	24	S56	4	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		D-15	28	S57	5	RC造	-	●	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
愛 鷹	中尾	J-1	20	H2~3	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-2	24	H3~4	5	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-3	16	H4~5	4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-4	26	H5~6	7	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		J-5	21	H5~6	7	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
	大久望	K-1	24	H6~7	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		K-2	18	H7~8	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →
		K-3	24	H8~9	3~4	RC造	●	-	不要	○	○	不要	-	居住性判定へ →

1次判定②								判定結果		
(C)居住性の評価										
居住改善				外壁・防水改善						
居住改善の 履歴	経過年数	10年以 内に耐用 年限1/2 経過	改善必要 性	過去20年		10年 以内に 築20年 経過	改善必要 性		居住 改善	外 壁・ 防水
				外壁改善 の履歴	防水改善 の履歴					
-	34	○	必要	2013	-	○ (防水)	必要 (防水)	改善が必要	●	● 防水
-	34	○	必要	2014	-	○ (防水)	必要 (防水)	改善が必要	●	● 防水
-	38	○	必要	-	2005	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	36	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	35	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	22	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	21	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
-	20	-	不要	-	-	○	必要	改善が必要		●
2017	48	○	不要	2017	2004	○	不要	改善不要		
2018	48	○	不要	2018	2004	○	不要	改善不要		
2018	48	○	不要	2018	2004	○	不要	改善不要		
2019	48	○	不要	2019	2005	○	不要	改善不要		
2019	47	○	不要	2019	2006	○	不要	改善不要		
2020	47	○	不要	2020	2012	○	不要	改善不要		
2020	46	○	不要	2020	2013	○	不要	改善不要		
2021	44	○	不要	2021	2014	○	不要	改善不要		
2021	45	○	不要	2021	2016	○	不要	改善不要		
-	43	○	必要	-	2016	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	42	○	必要	-	2019	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	42	○	必要	-	2019	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	41	○	必要	-	2020	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	40	○	必要	-	2020	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	39	○	必要	-	2021	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	30	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	29	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	28	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	27	○	必要	-	2006	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	27	○	必要	-	2006	○ (外壁)	必要 (外壁)	改善が必要	●	● 外壁
-	26	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	25	○	必要	-	-	○	必要	改善が必要	●	●
-	24		不要	-	-	○	必要	改善が必要		●

(4) 1次判定結果

1次判定の結果は、以下のとおりです。

		②			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
①	継続管理する団地 【354戸】	維持管理 【140戸】	改善、又は建替 【214戸】	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		富岳【100戸】 自由ヶ丘N-7・8【40戸】	自由ヶ丘N1～6【214戸】	-	-
	継続管理について 判断を留保する団地 【1,318戸】	維持管理、 又は用途廃止 【482戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【574戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【262戸】
		今沢A9～11【98戸】 八重【60戸】 小林【56戸】 原D1～9【268戸】	石田【52戸】 松原【56戸】 原鳥沢【28戸】 原町中【56戸】 西井出【61戸】 原D10～15【148戸】 中尾【107戸】 大久望【66戸】	-	今沢A1～A8【262戸】 (今沢B1～B9【54戸】)

5-2 2次判定

(1) 2次判定の方法

③将来的な活用の優先度を踏まえた事業手法の検討

2次判定においては、1次判定での2つの要素「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の結果を考慮するとともに、EVの設置状況や、基本方針における集約エリア内の有無を踏まえた「将来的な活用の優先度」の視点を加えて、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかを判定します。

1次判定の2つの要素	①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針 需要、敷地効率性、立地 ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 躯体の安全性、避難の安全性、居住性評価
将来的な活用の優先度	・1次判定の2つの要素 ・EVの設置状況 ・基本方針における集約エリア内の有無 居住環境や生活利便性、公共交通の利便性に優れるエリアとして7つのエリアを選定している。

(2) 2次判定

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	2次判定					
								耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①			1次判定②	
									(a) 需要 判定	(b) 効率性	(c) 立地 判定	躯体の 安全性	避難の 安全性
大岡駅 周辺	石田	H-1	20	S63～H1	5	RC造	32	○	×	○	△	○	○
		H-2	16	H1	4	RC造	32	○				○	○
		H-3	16	H1	4	RC造	32	○				○	○
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	11		○	○	○	○	○
		N-2	14	H22	5	RC造	11					○	○
		N-3	39	H20～21	8	RC造	12					○	○
		N-4	43	H20～21	8	RC造	12					○	○
		N-5	21	H18～19	8	RC造	14					○	○
		N-6	53	H18～19	9	RC造	14					○	○
		N-7	20	S47	5	RC造	49	◎				○	○
		N-8	20	S47	5	RC造	49	◎				○	○
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	48	◎	○	○	○	○	○
		F-2	50	S49	5	RC造	47	◎				○	○
片浜駅 周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	51	◎	×	○	○	○	×
		A-2	32	S45	4	RC造	51	◎				○	×
		A-3	24	S44	4	RC造	52	◎				○	×
		A-4	24	S43	4	RC造	53	◎				○	×
		A-5	30	S45	5	RC造	51	◎				○	×
		A-6	50	S45	5	RC造	51	◎				○	×
		A-7	20	S46	5	RC造	50	◎				○	×
		A-8	50	S45	5	RC造	51	◎				○	×
		A-9	24	S46	4	RC造	50	◎		○	○	○	○
		A-10	24	S46	4	RC造	50	◎				○	○
		A-11	50	S46	5	RC造	50	◎				○	○
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	6		○	×	×	○	○
		Y-2	30	H28	3	RC造	5					○	○
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	49	◎	×	△	△	○	○
		C-2	32	S47	4	RC造	49	◎				○	○

2次判定						判定結果
1次判定②			EVの 設置状況	「基本方針」 における集 約エリア内	将来的な活 用の優先度	
改善の必要性	改善内容					
	居 住 改 善	外 壁 ・ 防 水				
改善が必要	●		×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●		×	○	中	
改善が必要	●		×	○	中	
改善が必要		●	○	○	高	継続管理する団地
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	継続管理する団地 (建替)
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
優先的な対応が必要 (改善不可能)			×	○	高	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			○	○	高	継続管理する団地
改善不要			○	○	高	
改善不要			×	×	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	×	中	

今沢Bの判定は除く

団地名		住棟	戸数	建設年度	階数	構造	経過 年数	2次判定					
								耐用年限の 1/2を ◎＝経過 ○＝10年以 内に経過	1次判定①			1次判定②	
									(a) 需 要判定	(b) 効 率性	(c) 立 地判定	躯体の 安全性	避難の 安全性
原駅周辺	松原	M-1	32	S61~62	4	RC造	34	○	×	△	○	○	○
		M-2	24	S62	4	RC造	34	○				○	○
	原鳥沢	E-1	28	S58	3~4	RC造	38	◎	×	×	×	○	○
	原町中	G-1	24	S59~60	4	RC造	36	◎	×	○	△	○	○
		G-2	32	S60~61	4	RC造	35	◎				○	○
	西井出	U-1	20	H10~11	5	RC造	22	×	×	×	○	○	
		U-2	25	H11~12	5	RC造	21				○	○	
		U-3	16	H12~13	4	RC造	20				○	○	
	原	D-1	32	S48	4	RC造	48	◎	×	○	△	○	○
		D-2	32	S48	4	RC造	48	◎				○	○
		D-3	32	S48	4	RC造	48	◎				○	○
		D-4	32	S48	4	RC造	48	◎				○	○
		D-5	30	S49	4	RC造	47	◎				○	○
		D-6	30	S49	4	RC造	47	◎				○	○
		D-7	24	S50	4	RC造	46	◎				○	○
		D-8	32	S52	4	RC造	44	◎				○	○
		D-9	24	S51	4	RC造	45	◎				○	○
		D-10	30	S53	5	RC造	43	◎				○	○
		D-11	16	S54	4	RC造	42	◎				○	○
		D-12	20	S54	5	RC造	42	◎				○	○
		D-13	30	S55	5	RC造	41	◎				○	○
		D-14	24	S56	4	RC造	40	◎				○	○
		D-15	28	S57	5	RC造	39	◎				○	○
愛鷹	中尾	J-1	20	H2~3	5	RC造	30	○	×	△	○	○	○
		J-2	24	H3~4	5	RC造	29	○				○	○
		J-3	16	H4~5	4	RC造	28	○				○	○
		J-4	26	H5~6	7	RC造	27	○				○	○
		J-5	21	H5~6	7	RC造	27	○				○	○
	大久望	K-1	24	H6~7	3~4	RC造	26	○	×	△	○	○	○
		K-2	18	H7~8	3~4	RC造	25	○				○	○
		K-3	24	H8~9	3~4	RC造	24					○	○

2次判定						判定結果
1次判定②			EVの 設置状況	「基本方針」 における集 約エリア内	将来的な活 用の優先度	
改善の必要性	改善内容					
	居 住 改 善	外 壁 ・ 防 水				
改善が必要	●	● 防水	×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●	● 防水	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●	●	×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要		●	○	○	高	継続管理する団地
改善が必要		●	○	○	高	
改善が必要		●	○	○	高	
改善不要			×	○	中	当面管理する団地 (建替を前提としない)
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善不要			×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	×	○	中	
改善が必要	●	●	×	○	中	継続管理する団地
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要	●	● 外壁	○	○	高	
改善が必要	●	● 外壁	○	○	高	
改善が必要	●	●	×	○	中	継続管理する団地
改善が必要	●	●	×	○	中	
改善が必要		●	×	○	高	

(3) 2次判定結果

2次判定の結果は、以下のとおりです。

	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
		改善 【448戸】	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替 【262戸】
継続管理する団地 【770戸】	維持管理 【60戸】	自由ヶ丘N1～6【214戸】 西井出【61戸】 中尾【107戸】 大久望【66戸】	-	-	-	今沢A1～A8【262戸】 (今沢B1～B9【54戸】)
	ハ重【60戸】					
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【902戸】	当面維持管理 【562戸】	改善し当面維持管理 【340戸】	用途廃止	優先的に 改善し、当面 維持・管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	富岳【100戸】 自由ヶ丘N-7・8【40戸】 今沢A9～11【98戸】 小林【56戸】 原D1～9【268戸】	石田【52戸】 松原【56戸】 原鳥沢【28戸】 原町中【56戸】 原D10～15【148戸】	-	-	-	-

5-3 3次判定

(1) 3次判定の方法

2次判定において、仮設定した事業手法について、以下の視点で、計画期間における整備・管理手法を決定します。

④集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

1次、2次判定結果を踏まえ、集約・再編の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

(a)団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

改善事業候補団地については、住棟毎の内外装・設備等の状況および年間対応事業量を踏まえて、年次別の事業計画を作成して、計画期間中の事業対象を設定します。なお、当面管理する住棟については、エレベーターの更新、外灯・共用部の照明器具のLED化を計画します。

(b)集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性等について検討を行います。

(c)地域整備への貢献

次の視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

【まちづくりの視点】

団地周辺の歩道の拡幅や緑化、公園、広場等のパブリックスペースの整備、周辺環境と調和した連続性のある団地景観の形成など、まちづくりの視点から検討します。建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた福祉施設等の導入について検討します。

(d)長期的な方針（沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針）

以上の判定結果について、基本方針で定めたエリア毎の将来管理戸数や、集約・再編の方針との整合を確認し、長期的な方針として整理します。

⑤事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

⑥長期的な整備・管理の見通しの作成【30年程度】

⑤で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した30年程度の長期的な整備・管理の見通しを作成します。

⑦計画期間における整備・管理手法の決定

長期的な整備・管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

事業実施予定

団地名		住棟	戸数	階数	事業実施予定								
					2021年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	
大岡駅 周辺	石田	H-1	20	5			LED化						
		H-2	16	4									
		H-3	16	4									
	自由ヶ丘	N-1	44	7			LED化	自由ヶ丘団地 整備事業 事後評価及び 次期事業手法検討	インターホン更新工事				
		N-2	14	5									
		N-3	39	8									
		N-4	43	8									
		N-5	21	8									
		N-6	53	9									
		N-7	20	5	H18防水、H20外壁 H25居住改善						移転	移転	
富岳	N-8	20	5	H18防水、H21外壁 H25居住改善						移転	移転		
	F-1	50	5	H13外壁・防水 H26居住改善						移転	移転		
	F-2	50	5	H14外壁・防水 H27居住改善							移転	移転	
片浜駅 周辺	今沢A	A-1	32	4	H29給水管改善	今沢団地建替事業 事業化の検討							
		A-2	32	4	H30給水管改善								
		A-3	24	4	H30給水管改善								
		A-4	24	4									
		A-5	30	5								用廃・集約建替	
		A-6	50	5								用廃・集約建替	
		A-7	20	5									
		A-8	50	5								用廃・集約建替	
		A-9	24	4	H27居住改善				(居住改善)				
		A-10	24	4	H27居住改善				(居住改善)				
	今沢B	A-11	50	5	H28居住改善				(居住改善)				
		B-1	6	2		今沢団地建替事業 事業化の検討 用廃・解体(2022年)		集約建替					
		B-2	6	2									
		B-3	6	2									
		B-4	6	2									
		B-5	6	2									
		B-6	6	2									
		B-7	6	2									
		B-8	6	2									
B-9	6	2											
下番貫	八重	Y-1	30	3								下水接続	
		Y-2	30	3									
その他	小林	C-1	24	4	H14外壁・防水 H25居住改善							移転	移転
		C-2	32	4	H26居住改善								
原駅 周辺	松原	M-1	32	4	H25外壁		LED化						居住・給湯・防水
		M-2	24	4	H26外壁								
	原島沢	E-1	28	3・4		移転	移転	移転	移転	移転	用廃		
	原町中	G-1	24	4		外壁	LED化						
		G-2	32	4		外壁							
	西井出	U-1	20	5			LED化		EV更新	防水			
		U-2	25	5						防水			
		U-3	16	4							防水		
	原	D-1	32	4	H16防水 H29長寿命化		LED化						
		D-2	32	4	H16防水 H30長寿命化				(居住改善)				
		D-3	32	4	H16防水 H30長寿命化		LED化			(居住改善)			
		D-4	32	4	H17防水 R1長寿命化								
		D-5	30	4	H18防水 R1長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-6	30	4	H24防水 R2長寿命化				(居住改善)				
		D-7	24	4	H25防水 R2長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-8	32	4	H26防水 R3長寿命化				(居住改善)				
		D-9	24	4	H16防水 R3長寿命化		LED化		(居住改善)				
		D-10	30	5	H16防水	長寿命化		LED化					
		D-11	16	4	R1防水	長寿命化	LED化		(居住改善)				
D-12		20	5	R1防水		長寿命化・LED化							
D-13		30	5	R2防水		長寿命化・LED化							
D-14		24	4	R2防水		LED化	長寿命化						
D-15		28	5	R3防水		LED化	長寿命化						
愛鷹	中尾	J-1	20	5		LED化		長寿命化					
		J-2	24	5					長寿命化				
		J-3	16	4					長寿命化				
		J-4	26	7			EV更新			長寿命化			
		J-5	21	7						長寿命化			
	大久望	K-1	24	3・4		LED化・防水							
		K-2	18	3・4		LED化	防水						
		K-3	24	3・4		LED化	防水						

居住改善:キッチン・浴室・給排水給湯設備等の改修、給湯:給湯器の更新、防水:屋上・屋根の防水改修、外壁:外壁等の塗装等、LED化:外灯・共用部のLED化、

[illegible]

火報：住宅用防災警報器の更新、自火報：自動火災報知設備の更新、長寿命化＝居住改善・外壁・給湯

(2) 3次判定

団地名	住棟	戸数	建設年度	階数	構造	3次判定						
						(a) 団地単位での効率的活用		(b) 集約・再編等の可能性				
						同一団地内における判定の混在	複数の判定手法実施の可否	団地内住戸が100戸以上	同一地区内の建替団地の有無	集約・再編の可能性	同一団地内での仮住居の確保の可能性	同一地区内での仮住居の確保の可能性
大岡駅周辺	石田	H-1	20	S63~H1	5	RC造	なし	-	×	なし	なし	-
		H-2	16	H1	4	RC造						
		H-3	16	H1	4	RC造						
	自由ヶ丘	N-1	44	H22	7	RC造	あり	可能	○	なし	なし	-
		N-2	14	H22	5	RC造						
		N-3	39	H20~21	8	RC造						
		N-4	43	H20~21	8	RC造						
		N-5	21	H18~19	8	RC造						
		N-6	53	H18~19	9	RC造						
		N-7	20	S47	5	RC造					検討対象	入居率が高いため困難
		N-8	20	S47	5	RC造						
	富岳	F-1	50	S48	5	RC造	なし	-	○	なし	検討対象	棟が少ないため困難
		F-2	50	S49	5	RC造						
片浜駅周辺	今沢A	A-1	32	S45	4	RC造	あり	可能	○	あり	あり	可能
		A-2	32	S45	4	RC造						
		A-3	24	S44	4	RC造						
		A-4	24	S43	4	RC造						
		A-5	30	S45	5	RC造						
		A-6	50	S45	5	RC造						
		A-7	20	S46	5	RC造						
		A-8	50	S45	5	RC造						
		A-9	24	S46	4	RC造						
		A-10	24	S46	4	RC造						
		A-11	50	S46	5	RC造						
下香貫	八重	Y-1	30	H27	3	RC造	なし	-	×	なし	なし	-
		Y-2	30	H28	3	RC造						
その他	小林	C-1	24	S47	4	RC造	なし	-	×	なし	検討対象	棟が少ないため困難
		C-2	32	S47	4	RC造						

3次判定						最終判定結果								
(c) 地域整備への貢献【建替時】			(d) 長期的な方針 (整備・管理に関する基本方針)			計画期間(5年)における活用方針	計画期間(5年)における活用手法							
福祉施設等の整備の検討(100戸以上の建替)	まちづくりの視点	都市計画等との整合性	エリア毎の2045年の目標管理戸数	エリア毎の集約の核	長期的な活用方針		用途廃止	建替	(修繕対応) 維持管理	改善				LED化
						居住改善				外壁・防水	E V更新			
-	-	-	320戸 (R3:406戸)	-	改善し維持管理	継続管理								●
-	-	-		集約の核	改善し維持管理	継続管理								●
														●
														●
														●
				集約	当面管理 (建替を前提としない)			●					●	
							●					●		
-	-	-		-	用途廃止	当面管理 (建替を前提としない)			●					
								●						
地域包括支援センター (相談窓口)	あり	問題なし	380戸 (R3:414戸)	集約の核	建替	優先的な建替		●						
								●						
								●						
								●						
								●						
								●						
								●						
						●								
		●												
-	-	-	60戸 (R3:60戸)	集約の核	改善し維持管理	継続管理			●					
							●							
-	-	-	-	-	用途廃止	当面管理 (建替を前提としない)			●					
							●							

今沢Bの判定は除く

団地名	住棟	戸数	建設年度	階数	構造	3次判定							
						(a) 団地単位での 効率的活用		(b) 集約・再編等の可能性					
						同一団地内 における判定の 混在	複数の判定手 法実施の可否	団地内住戸が 100戸以上	同一地区内 の建替団地 の有無	集約・再編の 可能性	同一団地内 での仮住居の 確保の可能性	同一地区内 での仮住居の 確保の可能性	
原 駅 周 辺	松原	M-1	32	S61~62	4	RC造	なし	-	×	あり (原)	検討対象	棟が少ない ため困難	可能
		M-2	24	S62	4	RC造							
	原鳥沢	E-1	28	S58	3~4	RC造	なし	-	×	あり (原)	検討対象	棟が少ない ため困難	可能
	原町中	G-1	24	S59~60	4	RC造	なし	-	×	あり (原)	検討対象	棟が少ない ため困難	可能
		G-2	32	S60~61	4	RC造							
	西井出	U-1	20	H10~11	5	RC造	なし	-	×	あり (原)	なし	-	-
		U-2	25	H11~12	5	RC造							
		U-3	16	H12~13	4	RC造							
	原	D-1	32	S48	4	RC造	あり	可能	○	あり	あり	可能	可能
		D-2	32	S48	4	RC造							
		D-3	32	S48	4	RC造							
		D-4	32	S48	4	RC造							
		D-5	30	S49	4	RC造							
		D-6	30	S49	4	RC造							
		D-7	24	S50	4	RC造							
		D-8	32	S52	4	RC造							
		D-9	24	S51	4	RC造							
		D-10	30	S53	5	RC造							
		D-11	16	S54	4	RC造							
		D-12	20	S54	5	RC造							
		D-13	30	S55	5	RC造							
		D-14	24	S56	4	RC造							
		D-15	28	S57	5	RC造							
愛 鷹	中尾	J-1	20	H2~3	5	RC造	なし	-	○	なし	なし	-	-
		J-2	24	H3~4	5	RC造							
		J-3	16	H4~5	4	RC造							
		J-4	26	H5~6	7	RC造							
		J-5	21	H5~6	7	RC造							
	大久望	K-1	24	H6~7	3~4	RC造	なし	-	×	なし	なし	-	-
		K-2	18	H7~8	3~4	RC造							
		K-3	24	H8~9	3~4	RC造							

3次判定						最終判定結果								
(c) 地域整備への貢献【建替時】			(d) 長期的な方針 (整備・管理に関する基本方針)			計画期間(5年)に おける活用方針	計画期間(5年)における活用手法							
福祉施設等の 整備の検討 (100戸以上の 建替)	まちづくりの 視点	都市計画等との 整合性	エリア毎の2045 年の目標管理戸数	エリア毎の 集約の核	長期的な 活用方針		用途 廃止	建 替	(修 繕 対 応) 維持 管理	改善				
										居住 改善	外 壁・ 防 水	E V 更 新	L E D 化	
-	-	-	500戸 (R3:617戸)	-	集約	当面管理 (建替を前提 としない)								●
-	-	-		-	用途廃止	用途廃止に 伴う移転	● 移転							
-	-	-		-	集約	当面管理 (建替を前提 としない)					● 外壁			●
											● 外壁			●
-	-	-			-	改善し維持 管理	継続管理				● 防水	●	●	●
												●	●	●
												●	●	●
検討対象	検討対象	検討対象		集約の核	建替	継続管理			●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
									●					●
						当面管理 (建替を前提 としない)				●	● 外壁			●
									●	● 外壁			●	
			●	● 外壁				●						
			●	● 外壁				●						
			●	● 外壁				●						
			●	● 外壁				●						
-	-	-	140戸 (R3:173戸)	集約の核	改善し 維持管理	継続管理				●	● 外壁		●	
										●	● 外壁		●	
										●	● 外壁		●	
												●	●	
				-	-	-		-	改善し 維持管理	継続管理				● 防水
										● 防水		●		
										● 防水		●		

(3) 3次判定結果

3次判定の結果は、以下のとおりです。

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地 【1,090戸】	維持管理 【682戸】		改善 【146戸】		建替 【262戸】
	石田【52戸】 自由ヶ丘N1～N6【214戸】 八重【60戸】 原D1～D9【268戸】 西井出U2～U3【41戸】 中尾J4～J5【47戸】		西井出U1【20戸】 中尾J1～J3【60戸】 大久望【66戸】		今沢A1～A8【262戸】 (今沢B1～B9【54戸】)
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【582戸】	当面維持管理 【350戸】	用途廃止	改善し、 当面維持管理 【204戸】	用途廃止 【28戸】	用途廃止
	自由ヶ丘N7～N8【40戸】 今沢A9～A11【98戸】 小林【56戸】 富岳【100戸】 松原【56戸】	-	原町中【56戸】 原D10～D15【148戸】	原鳥沢【28戸】 (用途廃止に伴う移転)	-

改善：居住改善、外壁・防水改善

5-4 団地別の整備・管理手法

(1) 整備・管理手法別戸数

判定結果を踏まえ、計画期間内の事業予定について整備・管理手法別にまとめると以下のとおりです。

整備・管理手法別戸数表

	前期1～5年目 (H29～R3)	後期6～10年目 (R4～R8)	合計 (計画最終年度)
市営住宅等管理戸数(各期間初年度)	1,974戸	1,876戸	1,850戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	1,974戸	1,876戸	1,850戸
うち改善事業予定戸数	474戸	350戸	824戸
個別改善事業予定戸数	474戸	350戸	824戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数			
除却予定戸数	0戸	54戸	54戸
整備予定戸数	0戸	74戸	74戸
用途廃止・契約終了予定戸数	98戸	46戸	144戸

(2) 団地別の整備・管理手法

計画期間見通しに基づく、団地別の整備・管理計画は以下のとおりです。

団地名	棟数	戸数 (R4)	計画期間	戸数 (R8末)	備考 (中長期の見通し等)
			整備・管理手法		
石田	3	52	-	52	
自由ヶ丘 (N1～N6)	6	214	-	214	
自由ヶ丘 (N7～N8)	2	40	-	40	次期に集約・再編等の検討
富岳	2	100	-	100	次期以降の用途廃止に向けた準備
今沢A (A1～A8)	8	262	-	262	R6から建替事業の予定
今沢A (A9～A11)	3	98	-	98	次期以降の用途廃止に向けた準備
今沢B (B1～B9)	9	54	建替	74	
八重	2	60	-	60	
小林	2	56	-	56	次期以降の用途廃止に向けた準備
松原	2	56	-	56	
原鳥沢	1	28	用途廃止 に伴う移転	28	
原町中	2	56	改善	56	
西井出	3	61	改善	61	
原 (D1～D9)	9	268	-	268	
原 (D10～D15)	6	148	改善	148	
中尾	5	107	改善	107	
大久望	3	66	改善	66	
借上型住宅	10	150	-	104	3棟46戸契約終了
総数	67	1,876	-	1,850	

第6章 整備・管理の実施方針

6-1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検（建築基準法第12条の規定に基づく法定点検等）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 日常点検

日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

6-2 計画修繕の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。

定期点検及び日常点検の内容や、修繕項目別の修繕周期表を踏まえて、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

建物の主要部位（屋上、外壁、内装、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備、昇降機等）の周期的な計画修繕については、他の改善事業との一体化や住棟毎の実施時期を調整するなど、財政負担の軽減を図りながら実施します。また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

(1) 住宅用火災警報器、自動火災報知設備の更新

引き続き活用を図る団地について、火災に対する安全性を確保するため、住宅用火災警報器又は自動火災報知設備の更新を実施していきます。

【実施内容】 住棟改善・・・住宅用火災警報器又は自動火災報知設備の更新

修繕項目別の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
1 屋根防水				
①屋上防水 (保護防水)	屋上、搭屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水 (露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類	塗替	6年	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手摺、避難ハッチ等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装
5 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36年	全部撤去の上、取替
④金物類	集合郵便受、掲示板	取替	24年	取替
	笠木、架台、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
	MBの扉、PSの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
6 給水設備				
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	

第6章 整備・管理の実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
7 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鑄鉄管
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
8 ガス設備				
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
9 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15年	LED照明
	非常用照明器具内臓蓄電池	取替	4年～6年	
②配電盤類	配電盤、ブルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷突針、ポール、支持金物、導線、接地極等	取替	40年	
10 情報・通信設備				
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
11 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
12 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
13 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

6-3 改善事業の実施方針

整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針で改善事業（個別改善事業）を実施します。

（1）居住性向上型

引き続き活用を図る団地について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性向上を図ります。

【実施内容】 住戸改善・・・給湯器の設置による台所・風呂等の給湯化等
住棟改善・・・給湯方式の変更等

（2）福祉対応型

引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】 住戸改善・・・手摺の設置や段差解消、レバーハンドルへの交換等

（3）安全性確保型

引き続き活用を図る団地について、建物の劣化を防ぐと共に、入居者が安全・安心して居住できるよう、外壁塗装や外壁落下防止改修等を進めます。

【実施内容】 住棟改善・・・外壁塗装、外壁落下防止改修、防水改修、EVの更新等

（4）長寿命化型

一定の安全性等が確保され、長期的に活用すべき住戸・住棟について、耐久性向上や居住性向上、躯体の経年劣化の軽減、維持管理の容易性確保等の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】 住戸改善・・・浴室のUB化、配管の耐久性向上化等
住棟改善・・・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、共用灯・外灯のLED化等

個別改善事業のメニュー例

項目	住戸改善	住棟改善	屋外・外構改善
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置（台所、風呂等の給湯） ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部アルミサッシ化等	・給湯方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防犯警報器の設置 ・アスベストの除去等 ・防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
長寿命化型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等	・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 ・LED化等	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

6-4 建替事業の実施方針

整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意するものとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化している場合などは、建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。

整備手法の選定で建替と判定された団地については、以下の方針で建替事業を実施します。

(1) 民間活力の導入

施設整備から維持管理業務までの一括発注による工期短縮やコストの削減、性能発注方式の優れた提案による低廉で良質な住環境の提供、民間事業者の経験やノウハウの活用による入居者へのサービス向上、市の財政負担の平準化などが期待できることから、沼津市 PPP/PFI 導入指針に基づき、民間活力の導入を優先的に検討します。

(2) 周辺環境と調和した居住環境の形成

歩道の拡幅や緑化、公園や広場等のパブリックスペースの整備、公共交通の利便性向上、周辺環境と調和した連続性のある団地計画など、まちづくりの視点を考慮した居住環境の形成を検討します。

(3) 福祉機能との連携

住宅単体の施設とするのではなく、周辺地域において必要な福祉機能を検討した上で、福祉施設等の併設を検討します。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

①1棟のLCC縮減効果=LCC(計画前)-LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

②LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施)

[単位:千円/棟・年]

- ・(建設費+修繕費+除却費)は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ・建設費:推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費:建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間(改善非実施):改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。
- ・除却費:評価期間末に実施する除却工事費。

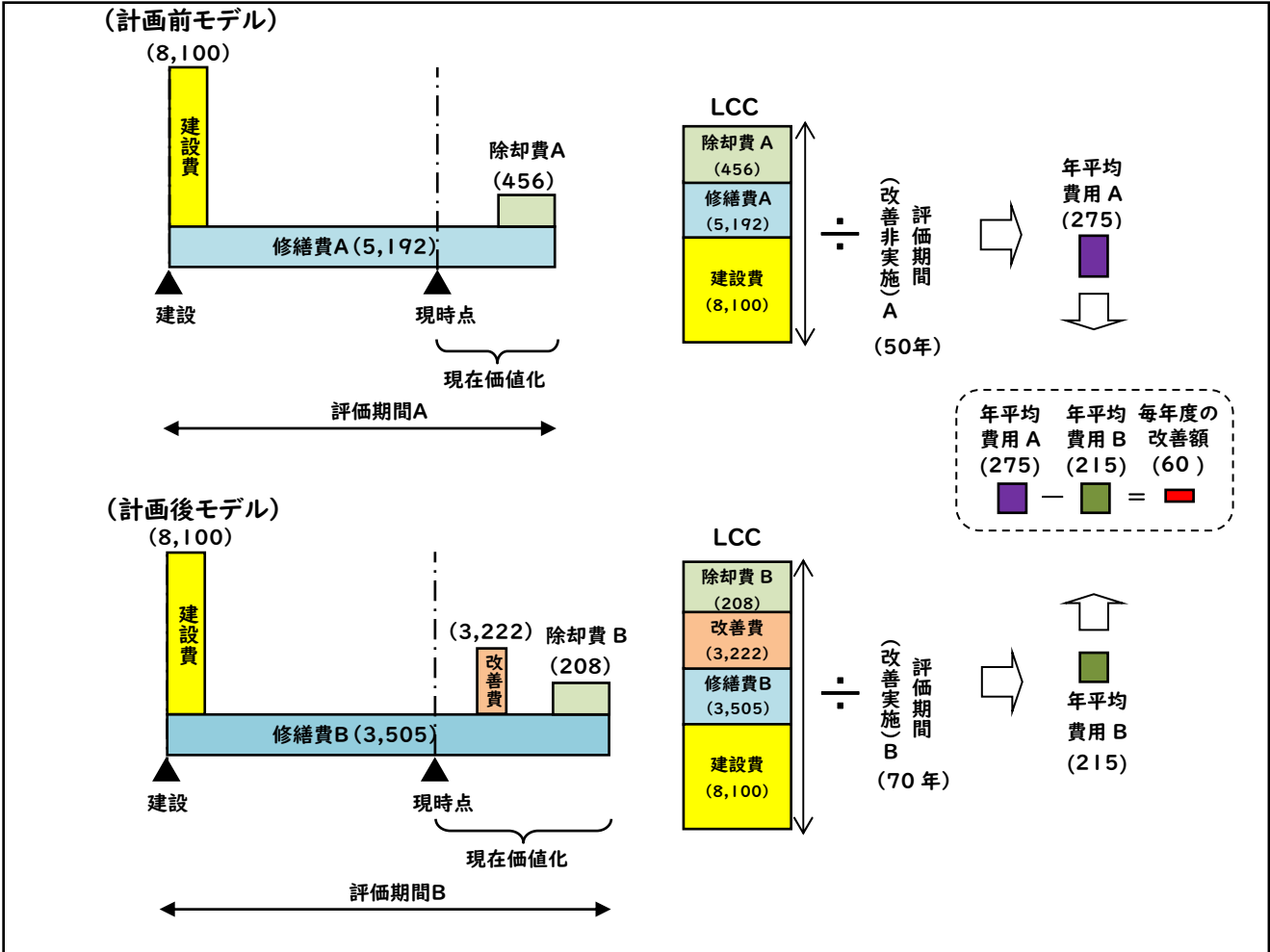
③LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施)

[単位:千円/棟・年]

- ・(建設費+改善費+修繕費+除却費)は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・建設費:②の記載と同じ
- ・改善費:長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- ・修繕費:建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。②の記載と同じ
- ・除却費:評価期間末に実施する除却工事費。
- ・評価期間(改善実施):改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

算出イメージ(中尾団地J-1棟)



【算出上の仮定】

- 改善費＝指針に示される修繕項目別の修繕費乗率と標準建設費を用いて算出した見込み額。
＝3,222 千円/戸（現在価値化後）
- 評価期間A（改善非実施）＝50 年
- 評価期間B（改善実施）＝70 年（長寿命化型改善事業により 20 年延伸）

改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

						【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用							計画前モデル			
	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	防水改修		外壁改修		居住改善		LED化・EV更新	長寿命化型 改善費計 (円／戸)	①	②	③
						費用 (円／戸)	経過 年数 (年)	費用 (円／戸)	経過 年数 (年)	費用 (円／戸)	経過 年数 (年)	費用 (円／戸)		評価期間(改善非実施)A (年)	修繕費A (円)	建設費(推定再建築費) (円)
1	中尾団地	J-1	20	RC造	H3	266,000	38	997,000	34	2,527,000	34	17,000	3,807,000	50	5,192,299	8,100,300
	中尾団地	J-2	24	RC造	H4	266,000	37	997,000	34	2,527,000	34	17,000	3,807,000	50	5,486,824	8,732,700
	中尾団地	J-3	16	RC造	H5	266,000	36	997,000	33	2,527,000	33	17,000	3,807,000	50	5,992,894	9,729,100
	中尾団地	J-4	26	RC造	H6	266,000	37	997,000	33	2,527,000	33	177,000	3,967,000	50	7,401,255	12,586,800
	中尾団地	J-5	21	RC造	H6	266,000	37	997,000	33	2,527,000	33	177,000	3,967,000	50	7,401,255	12,586,800
2	大久望団地	K-1	24	RC造	H7	268,000	28	970,000	35	2,546,000	35	17,000	3,801,000	50	6,961,205	11,752,000
	大久望団地	K-2	18	RC造	H8	268,000	28	970,000	35	2,546,000	35	17,000	3,801,000	50	6,857,121	11,802,000
	大久望団地	K-3	24	RC造	H9	268,000	27	970,000	34	2,546,000	34	17,000	3,801,000	50	6,795,216	11,980,500
3	松原団地	M-1	32	RC造	S62	262,000	41			2,549,000	41	17,000	2,828,000	50	7,040,633	9,197,700
	松原団地	M-2	24	RC造	S62	262,000	41			2,549,000	41	17,000	2,828,000	50	7,040,633	9,197,700
5	原町中団地	G-1	24	RC造	S60			418,000	37			17,000	435,000	50	7,302,489	9,269,000
	原町中団地	G-2	32	RC造	S61			418,000	37			17,000	435,000	50	7,319,845	9,411,600
6	石田団地	H-1	20	RC造	H1			882,000	40	2,561,000	40	17,000	3,508,000	50	5,945,986	8,014,300
	石田団地	H-2	16	RC造	H1			882,000	40	2,561,000	40	17,000	3,508,000	50	5,945,986	8,014,300
	石田団地	H-3	16	RC造	H1			882,000	41	2,561,000	41	17,000	3,508,000	50	5,945,986	8,014,300
8	西井出団地	U-1	20	RC造	H11	277,000	27					140,000	417,000	50	6,296,911	13,737,600
	西井出団地	U-2	25	RC造	H12	277,000	27					140,000	417,000	50	6,360,110	14,223,000
	西井出団地	U-3	16	RC造	H13	277,000	27					140,000	417,000	50	6,162,488	14,245,000
10	原団地	D-1	32	RC造	S48							17,000	17,000	50	4,186,457	5,536,600
	原団地	D-2	32	RC造	S48							17,000	17,000	50	4,186,457	5,536,600
	原団地	D-3	32	RC造	S48							17,000	17,000	50	4,186,457	5,536,600
	原団地	D-4	32	RC造	S48							17,000	17,000	50	4,186,457	5,536,600
	原団地	D-5	30	RC造	S49							17,000	17,000	50	4,101,012	5,434,440
	原団地	D-6	30	RC造	S49							17,000	17,000	50	4,101,012	5,434,440
	原団地	D-7	24	RC造	S50							17,000	17,000	50	5,528,501	7,341,600
	原団地	D-8	32	RC造	S52							17,000	17,000	50	6,590,387	8,814,600
	原団地	D-9	24	RC造	S51							17,000	17,000	50	6,201,177	8,253,300
	原団地	D-10	30	RC造	S53			817,000	44	2,563,000	44	17,000	3,397,000	50	6,661,835	8,954,400
	原団地	D-11	16	RC造	S54			817,000	43	2,563,000	43	17,000	3,397,000	50	6,354,528	8,584,000
	原団地	D-12	20	RC造	S54			817,000	44	2,563,000	44	17,000	3,397,000	50	6,354,528	8,584,000
	原団地	D-13	30	RC造	S55			817,000	43	2,563,000	43	17,000	3,397,000	50	6,300,067	8,554,300
	原団地	D-14	24	RC造	S56			817,000	43	2,563,000	43	17,000	3,397,000	50	7,321,857	9,024,000
	原団地	D-15	28	RC造	S57			817,000	42	2,563,000	42	17,000	3,397,000	50	7,267,551	9,024,000
11	自由ヶ丘団地	N-1	44	RC造	H22							17,000	17,000	50	5,141,193	14,375,400
	自由ヶ丘団地	N-2	14	RC造	H22							17,000	17,000	50	5,141,193	14,375,400
	自由ヶ丘団地	N-3	39	RC造	H21							17,000	17,000	50	4,850,779	13,100,400
	自由ヶ丘団地	N-4	43	RC造	H21							17,000	17,000	50	4,850,779	13,100,400
	自由ヶ丘団地	N-5	21	RC造	H19							17,000	17,000	50	4,924,018	12,436,900
	自由ヶ丘団地	N-6	53	RC造	H19							17,000	17,000	50	4,924,018	12,436,900
	自由ヶ丘団地	N-7	20	RC造	S47							17,000	17,000	50	4,788,597	6,328,320
	自由ヶ丘団地	N-8	20	RC造	S47							17,000	17,000	50	4,788,597	6,328,320
12	八重団地	Y-1	30	RC造	H27									50	3,876,470	14,400,000
	八重団地	Y-2	30	RC造	H28									50	3,866,896	14,910,000

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

		計画後モデル						LCC縮減効果	
④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
除却費B(現在価値) (円)	計画前LCC ((②+③+④)÷①) (円/戸・年)	評価期間(改善実施) B(年)	累積修繕費B ((②-①+⑦-①-⑦-②) (円)	長寿命化型改善費(現在価値) (円)※2	建設費(推定再建築費) (円)※3	除却費B(現在価値) (円)	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥) (円/戸・年)	年平均縮減額 ((⑩-⑪) (円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額(⑬×戸数) (円/棟・年)
456,387	274,980	70	3,504,555	3,222,411	8,100,300	208,289	214,794	60,186	1,203,721
438,834	293,167	70	3,731,408	3,106,552	8,732,700	200,278	225,299	67,868	1,628,833
421,955	322,879	70	4,014,713	3,106,552	9,729,100	192,575	243,471	79,408	1,270,535
405,726	407,876	70	5,176,321	3,122,725	12,586,800	185,168	301,014	106,861	2,778,389
405,726	407,876	70	5,176,321	3,122,725	12,586,800	185,168	301,014	106,861	2,244,084
390,121	382,067	70	4,885,724	2,733,793	11,752,000	178,046	279,279	102,787	2,466,889
375,117	380,685	70	4,852,345	2,629,252	11,802,000	171,198	277,926	102,759	1,849,664
360,689	382,728	70	4,736,464	2,629,252	11,980,500	164,614	278,726	104,002	2,496,047
533,908	335,445	54	5,357,438	2,151,846	9,197,700	456,387	317,840	17,605	563,348
533,908	335,445	54	5,357,438	2,151,846	9,197,700	456,387	317,840	17,605	422,511
577,475	342,979	53	6,923,102	417,641	9,269,000	513,373	323,078	19,902	477,639
555,265	345,734	53	6,949,437	401,577	9,411,600	493,628	325,589	20,145	644,630
493,628	289,078	70	4,389,785	2,562,664	8,014,300	225,285	217,029	72,049	1,440,985
493,628	289,078	70	4,389,785	2,562,664	8,014,300	225,285	217,029	72,049	1,152,788
493,628	289,078	70	4,471,083	2,464,704	8,014,300	225,285	216,791	72,287	1,156,596
333,477	407,360	70	6,424,243	348,532	13,737,600	152,195	295,180	112,180	2,243,604
320,651	418,075	70	6,486,264	335,732	14,223,000	146,341	302,733	115,342	2,883,546
308,319	414,316	70	6,292,136	323,423	14,245,000	140,713	300,018	114,298	1,828,767
924,556	212,952	64	4,885,845	15,717	5,536,600	533,908	171,439	41,514	1,328,437
924,556	212,952	64	4,885,845	15,717	5,536,600	533,908	171,439	41,514	1,328,437
924,556	212,952	64	4,885,845	15,717	5,536,600	533,908	171,439	41,514	1,328,437
924,556	212,952	66	4,913,746	15,717	5,536,600	493,628	166,056	46,896	1,500,682
888,996	208,489	65	4,770,809	15,717	5,434,440	493,628	164,840	43,649	1,309,472
888,996	208,489	65	4,770,809	15,717	5,434,440	493,628	164,840	43,649	1,309,472
854,804	274,498	66	6,418,960	15,717	7,341,600	456,387	215,646	58,852	1,412,440
790,315	323,906	64	7,539,462	15,717	8,814,600	456,387	262,909	60,997	1,951,910
821,927	305,528	65	7,140,332	15,717	8,253,300	456,387	244,088	61,440	1,474,556
759,918	327,523	65	4,946,275	3,265,717	8,954,400	421,955	270,590	56,933	1,707,993
730,690	313,384	64	4,661,357	3,265,717	8,584,000	421,955	264,579	48,806	780,892
730,690	313,384	64	4,759,292	3,140,717	8,584,000	421,955	264,156	49,229	984,573
702,587	311,139	65	4,689,592	3,140,717	8,554,300	390,121	258,073	53,066	1,591,989
675,564	340,428	64	5,278,053	3,020,525	9,024,000	390,121	276,761	63,667	1,528,020
649,581	338,823	63	5,180,398	3,020,525	9,024,000	390,121	279,604	59,219	1,658,125
216,621	394,664	70	5,541,425	15,717	14,375,400	98,863	286,163	108,501	4,774,059
216,621	394,664	70	5,541,425	15,717	14,375,400	98,863	286,163	108,501	1,519,019
225,285	363,529	70	5,230,684	15,717	13,100,400	102,817	263,566	99,963	3,898,569
225,285	363,529	70	5,230,684	15,717	13,100,400	102,817	263,566	99,963	4,298,422
243,669	352,092	70	5,315,238	15,717	12,436,900	111,207	255,415	96,677	2,030,207
243,669	352,092	70	5,315,238	15,717	12,436,900	111,207	255,415	96,677	5,123,857
961,538	241,569	71	5,690,144	15,725	6,328,320	421,955	175,439	66,130	1,322,609
961,538	241,569	72	5,690,144	15,725	6,328,320	405,726	172,777	68,792	1,375,850
178,046	369,090	70	4,182,355	0	14,400,000	81,258	266,623	102,467	3,074,018
171,198	378,962	70	4,171,434	0	14,910,000	78,133	273,708	105,254	3,157,614

第8章 整備事業実施予定一覧

8-1 改善事業一覧

年度別の改善事業は、次の表のとおり実施します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)
						法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
1	中尾団地	J-1	20	RC造	H3				LED化		長寿命化				防水	火報		1,204
	中尾団地	J-2	24	RC造	H4				LED化			長寿命化			防水	火報		1,629
	中尾団地	J-3	16	RC造	H5				LED化			長寿命化				防水・火報		1,271
	中尾団地	J-4	26	RC造	H6				LED化	EV更新			長寿命化			火報	防水	2,778
	中尾団地	J-5	21	RC造	H6				LED化	EV更新			長寿命化			火報	防水	2,244
2	大久望団地	K-1	24	RC造	H7				LED化・防水							長寿命化・ 火報		2,467
	大久望団地	K-2	18	RC造	H8				LED化	防水						火報	長寿命化	1,850
	大久望団地	K-3	24	RC造	H9				LED化	防水						火報	長寿命化	2,496
3	松原団地	M-1	32	RC造	S62				LED化					居住・給 湯・防水		火報		563
	松原団地	M-2	24	RC造	S62				LED化					居住・給 湯・防水		火報		423
5	原町中団地	G-1	24	RC造	S60			外壁	LED化							火報		478
	原町中団地	G-2	32	RC造	S61			外壁	LED化							火報		645
6	石田団地	H-1	20	RC造	H1				LED化						長寿命化	火報		1,441
	石田団地	H-2	16	RC造	H1				LED化						長寿命化	火報		1,153
	石田団地	H-3	16	RC造	H1				LED化							長寿命化・ 火報		1,157
8	西井出団地	U-1	20	RC造	H11				LED化		EV更新	防水				火報		2,244
	西井出団地	U-2	25	RC造	H12				LED化		EV更新		防水			火報		2,884
	西井出団地	U-3	16	RC造	H13				LED化		EV更新			防水		火報		1,829
10	原団地	D-1	32	RC造	S48				LED化							火報		1,328
	原団地	D-2	32	RC造	S48				LED化							火報		1,328
	原団地	D-3	32	RC造	S48				LED化							火報		1,328
	原団地	D-4	32	RC造	S48				LED化							火報		1,501
	原団地	D-5	30	RC造	S49				LED化							火報		1,309
	原団地	D-6	30	RC造	S49				LED化							火報		1,309
	原団地	D-7	24	RC造	S50				LED化							火報		1,412
	原団地	D-8	32	RC造	S52				LED化							火報		1,952
	原団地	D-9	24	RC造	S51				LED化							火報		1,475
	原団地	D-10	30	RC造	S53			長寿命化	LED化							火報		1,708
	原団地	D-11	16	RC造	S54			長寿命化	LED化							火報		781
	原団地	D-12	20	RC造	S54				長寿命化・ LED化							火報		985
	原団地	D-13	30	RC造	S55				長寿命化・ LED化							火報		1,592
	原団地	D-14	24	RC造	S56				LED化	長寿命化						火報		1,528
	原団地	D-15	28	RC造	S57				LED化	長寿命化						火報		1,658

11	自由ヶ丘団地	N-1	44	RC造	H22				LED化	事後評価及び次期検討							4,774
	自由ヶ丘団地	N-2	14	RC造	H22				LED化	事後評価及び次期検討							1,519
	自由ヶ丘団地	N-3	39	RC造	H21				LED化	事後評価及び次期検討							3,899
	自由ヶ丘団地	N-4	43	RC造	H21				LED化	事後評価及び次期検討							4,298
	自由ヶ丘団地	N-5	21	RC造	H19				LED化	事後評価及び次期検討	インターネット更新						2,030
	自由ヶ丘団地	N-6	53	RC造	H19				LED化	事後評価及び次期検討	インターネット更新						5,124
	自由ヶ丘団地	N-7	20	RC造	S47				LED化								1,323
	自由ヶ丘団地	N-8	20	RC造	S47				LED化								1,376
12	八重団地	Y-1	30	RC造	H27										公共下水接続		-
	八重団地	Y-2	30	RC造	H28										公共下水接続		-

8-2 建替事業一覧

建替事業は、表のとおり実施します。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

団地名		住棟 番号	戸	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	建替 予定年度	LCC (千円/年・戸)	備考
9	今沢	B1~B9	54	CB造	S43~44		R6~R8	251	建替想定規模： 中層耐火片廊下型 74戸程度 (EV設置)
		A5~A8	262	RC造	S43~46		R8~R12	225	建替想定規模： 高層耐火片廊下型 116戸程度 (EV設置)

沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画
(沼津市営住宅等長寿命化計画)

令和 5 年 4 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/>

