

第6章 整備・再編の考え方

6-1 エリアごとの方針

基本方針に従って市営住宅施策を実施するため、整備・再編の考え方は以下の通りとします。

6-1-1 整備・再編の方針

市営住宅の統廃合を含めた整備・再編は、以下の方針に従って進めます。

① 同一地区内での集約を進めます

集約については、

- 1) 入居者が住み慣れた地域での生活を出来るだけ継続できること
 - 2) 子育て世帯の住戸移転に伴って、児童・生徒に転校等が出来るだけ生じないこと
- などを達成するため、同一地区内（主に中学校区）の近隣団地への集約を基本とします。

② 大規模団地への集約を行います

基本方針に掲げた市営住宅の整備・管理を円滑に行うため、

- 1) 団地内での住替え制度が有効に機能すること
- 2) 団地内及び周辺地域に必要な福祉施設を導入することが有効であること
- 3) 地域コミュニティ活性化の観点から多様な世代の居住に向けた取組が有効であること
- 4) 施設修繕や維持管理を合理的に行えること

などについて総合的に判断し、概ね 200 戸以上の住戸からなる大規模団地を再編の核とした集約を進めることとします。

③ 立地等を踏まえて集約を行います

再編にあたって用途廃止を行う場合の判断は、施設の老朽化具合と併せて、

- 1) 立地が良く生活利便性が高いかどうか
- 2) 入居需要が高く推移しており、今後も入居需要が見込まれるかどうか
- 3) 共用部の高齢化対応がなされており、施設の利便性が高いかどうか
- 4) 法的な制約等がなく、施設の多様な活用ができるかどうか

などについて考慮し、これらの達成が困難な団地から統廃合を進めます。

④ 集約の目標年次を 30 年後とします

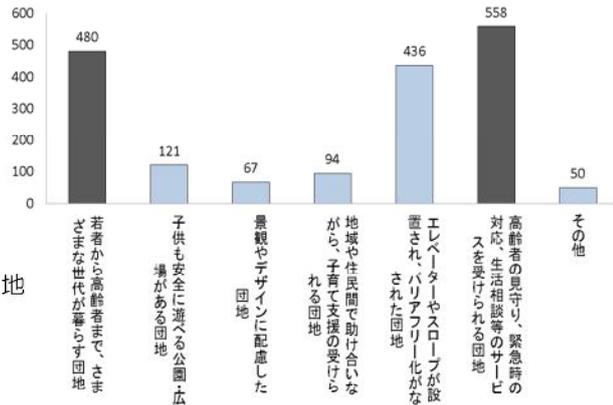
集約の目標年次については、

- 1) 計画の実施に伴う用途廃止や集約のための住替え等に多大な時間を要すること
 - 2) 入居者への説明を十分に行い、理解を得ながらの実施になること
- などを踏まえ、概ね 30 年後とします。

<参考> H27 入居者へのアンケート結果（抜粋）

Q:今後どのような市営住宅があればよいと思いますか？以下から2つ選んでください。

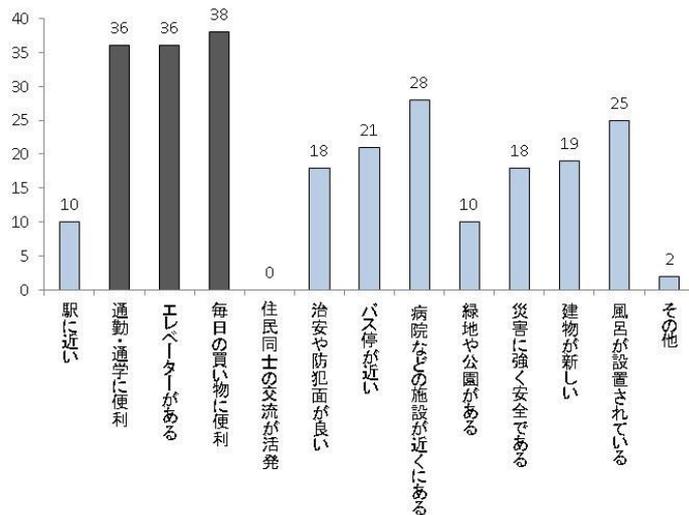
- ①若者から高齢者まで、さまざまな世代が暮らす団地
- ②子供も安全に遊べる公園・広場がある団地
- ③景観やデザインに配慮した団地
- ④地域や住民間で助け合いながら、子育て支援の受けられる団地
- ⑤エレベーターやスロープが設置され、バリアフリー化がなされた団地
- ⑥高齢者の見守りや緊急時の対応があり、生活相談などのサービスを受けられる団地
- ⑦その他



<参考> H27 応募者へのアンケート結果（抜粋）

Q:入居する市営住宅に求める事は何ですか？以下から3つ選んでください。

- ①駅に近い
- ②通勤・通学に便利
- ③エレベーターがある
- ④毎日の買い物に便利
- ⑤住民同士の交流が活発
- ⑥治安や防犯面が良い
- ⑦バス停が近い
- ⑧病院などの施設が近くにある
- ⑨緑地や公園がある
- ⑩災害に強く安全である
- ⑪建物が新しい
- ⑫風呂が設置されている
- ⑬その他



6-1-2 本市の将来都市構造

整備・再編は、第4次沼津市総合計画に示されている「都市構造図」を基本として、将来の住宅供給に適したエリアから再編の核となる団地を選定して進めます。

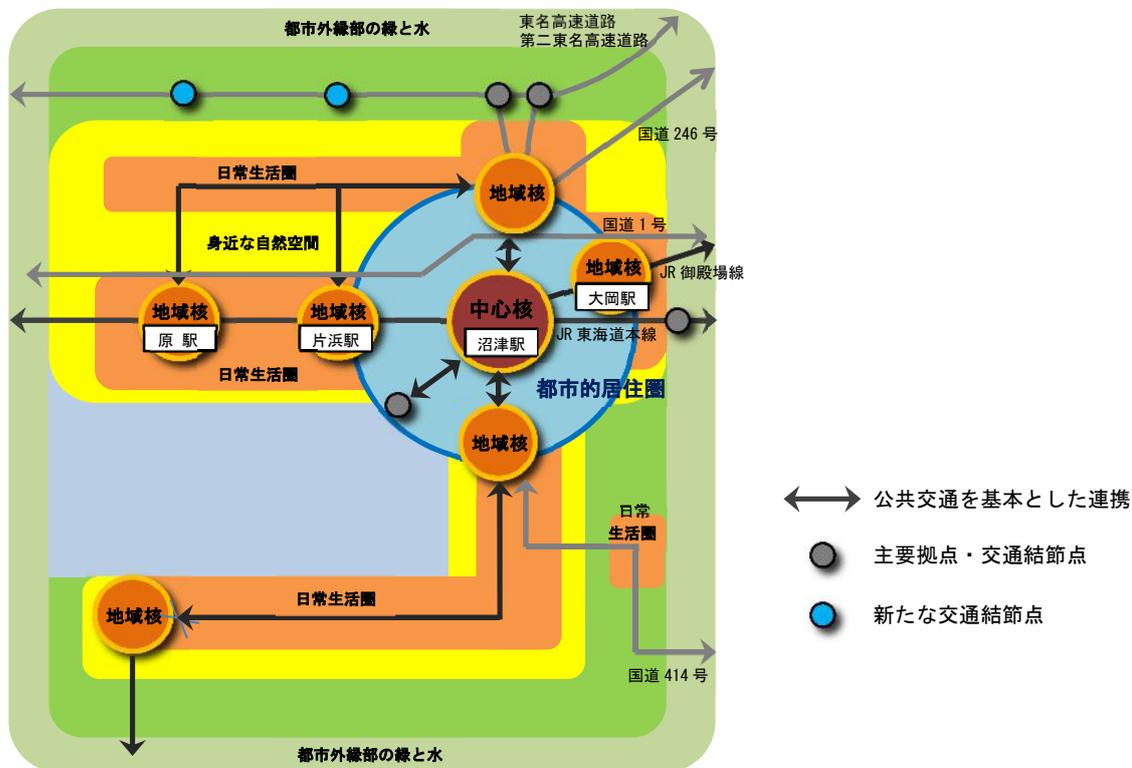


図 6-1：本市の将来都市構造図

都市構造図における各要素の考え方は以下の通りです。

都市的居住圏

圏域内の交通環境を整備して生活利便性を高め、都市的サービスを楽しむことができる便利な居住空間を創出するエリア。

中心核

沼津駅周辺のエリア。

このエリアは、本市の中心であり県東部地域の都心として、さらには都市的居住圏の中心として、高次都市機能の集積を図って行きます。

地域核

鉄道駅周辺や基幹的なバス路線の沿線地域など、生活や移動に便利なエリア。

利便性が高く安心して住むことのできる質の高い生活環境を創出して行きます。

日常生活圏

地域核の周辺に広がるエリア。

環境との共生と地域コミュニティや生活環境の維持を基本とし、安全・安心で特色ある地域づくりに努めて行きます。

6-1-3 集約エリアの選定

これからの市営住宅は、将来の都市構造との関係に着目し、居住環境・生活利便性の高い地域での供給を進めます。

そのため、市内を複数のエリアに分けて、エリアごとの住宅供給について検討を進めます。市内の中心核、地域核及び日常生活圏のうち、特に生活利便性や公共交通の利便性に優れるエリアとして以下の7つのエリアを選定しました。

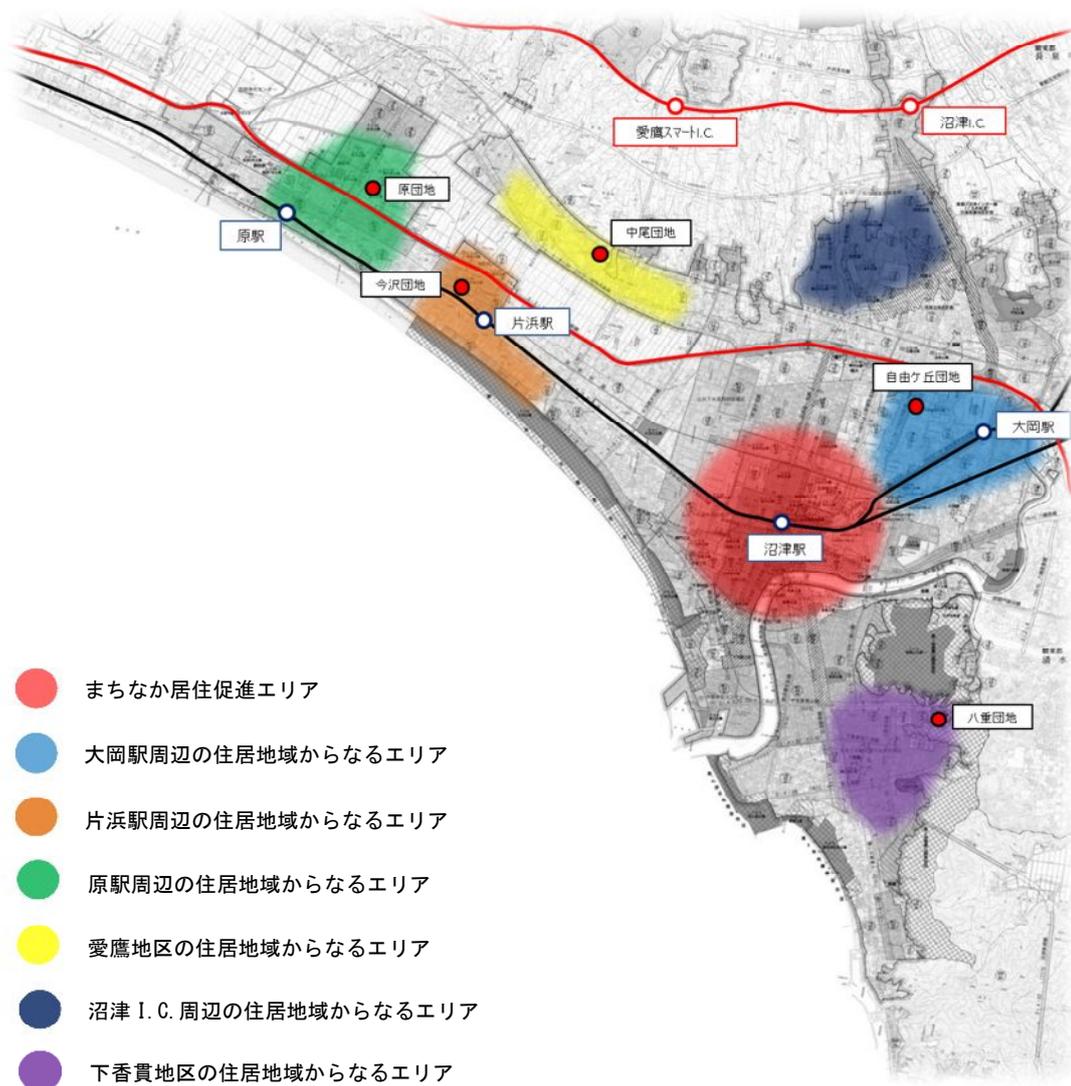


図 6-2：エリア図

①まちなか居住促進エリア

沼津駅を中心とした半径約1kmに囲まれるエリアであり、中心核に位置づけられるこのエリアは、沼津市の中心市街地であるため、生活利便性、交通利便性が他地域に比べて特に高く、それに伴い、賃貸住宅の家賃水準も市内の他地域に比べ高く推移しています。現在は主に民間の高層マンションによる住宅が多く供給されています。



図 6-3：まちなか居住促進エリア図

<集約の方針>

現在このエリア内には、市営住宅はありません。

また、新規供給を抑制する立場から、このエリアでの市営住宅供給は当面行いません。

②大岡駅周辺の住居地域からなるエリア

地域核に位置づけられる大岡駅周辺の住居地域で、現在は、戸建住宅から中層の共同住宅が多くあり、民間の賃貸住宅に住む世帯の割合が、市内の他地域に比べて高く、民間の住宅ストックが充足しています。

このエリアは、沼津と三島の間位置し交通利便性が高だけでなく、商業や飲食、娯楽、産業などの様々な機能が集積しており、市内でも有数の人口集中エリアとなっています。

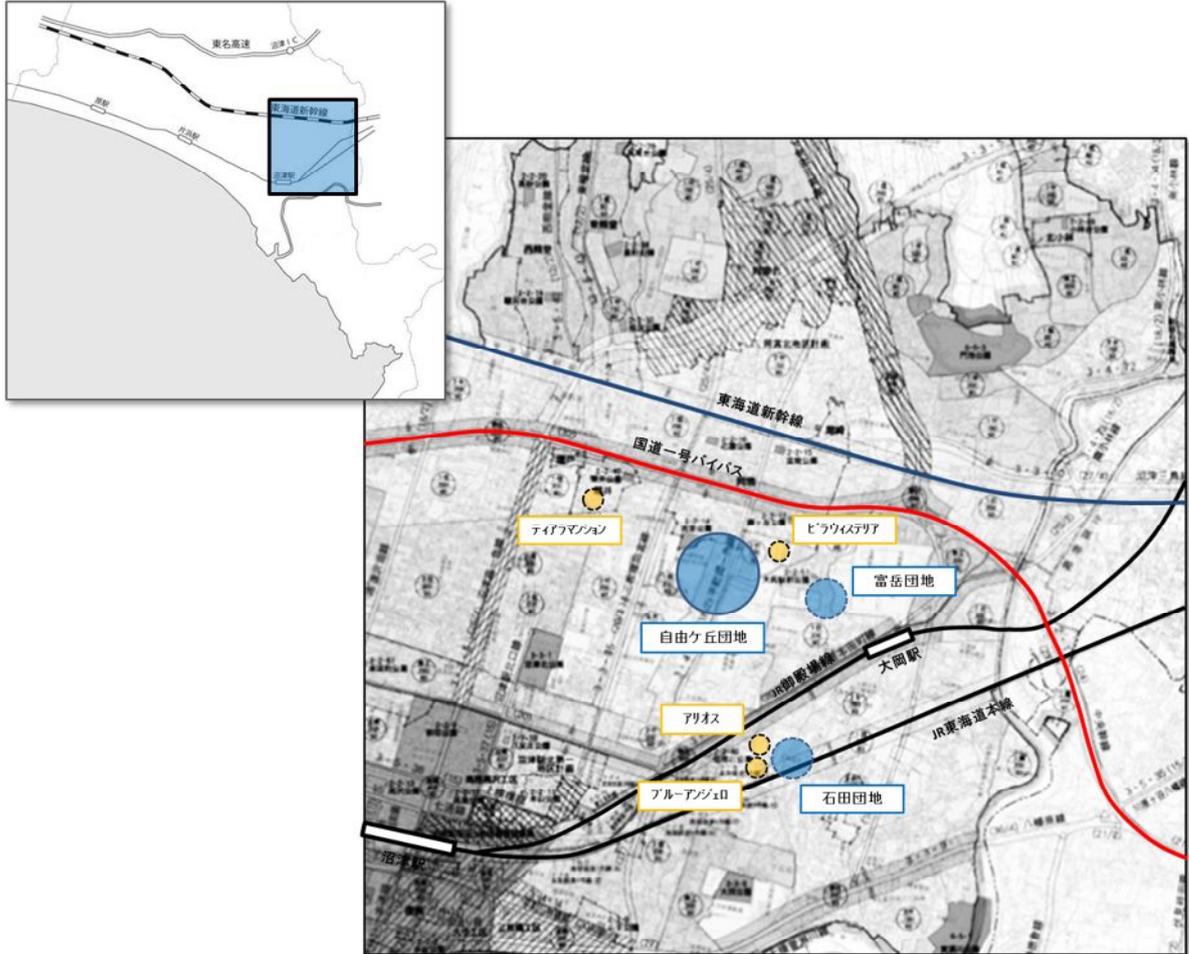


図6-4：大岡駅周辺の住居地域からなるエリア図

<集約の方針>

現在、このエリア内には、自由ヶ丘団地、石田団地のほか、改良住宅である富岳団地、また、借上型住宅として、アリオス、ブルーアンジェロ、ピラウステリア、ティアラマンションの4棟があります。

このエリアでは、自由ヶ丘団地を集約の核として統廃合を進めます。

耐用年限までの年数が30年未満となっている富岳団地や自由ヶ丘N7棟・N8棟については、用途廃止へ向けた準備を進めます。

また、統廃合の過程において必要となる住替え用の住宅として、民間賃貸住宅の中古住宅を活用した「既存借上型住宅」を活用することが考えられます。

③片浜駅周辺の住居地域からなるエリア

地域核に位置づけられる片浜駅周辺の住居地域で、現在は、戸建住宅から中低層の共同住宅が多くあります。

市内の工業振興の一翼を担う片浜工業地域の西側に位置するこのエリアは、沼津港へ続く千本松原や片浜海岸など、市民の憩いの場・触れ合いの場となる場所が多く市民に親しまれています。

なお、今沢団地の目の前にある片浜駅の開業は、今沢団地が建設された昭和40年代より後の昭和62年であり、これにより今沢団地の交通利便性は格段に向上しています。



図6-5：片浜駅周辺の住居地域からなるエリア図

<集約の方針>

現在このエリア内には、今沢団地A棟、今沢団地B棟のほか、借上型住宅として、サニーサイド大塚が1棟あります。

また、市営今沢団地に隣接して県営今沢団地（690戸）があり、一団の大規模団地を形成しています。

このエリアでは、今沢団地A棟を集約の核として統廃合を進めますが、老朽化が進む今沢団地A棟の将来における建替えについて、福祉施設との合築や民間活力の導入の調査を進めていきます。

④原駅周辺の住居地域からなるエリア

地域核に位置づけられる原駅周辺の住居地域で、現在は、戸建住宅や中低層の共同住宅が多くあります。

原駅周辺から北東方向へ広がるこのエリアは、商業や飲食などの生活利便性が高く、付近には、浮島沼にひろがる水田などの豊かな自然環境にも恵まれています。

また、新東名高速道路の駿河湾沼津スマートI.C.が平成28年度中に開通する予定であり、交通利便性の更なる向上が期待されます。

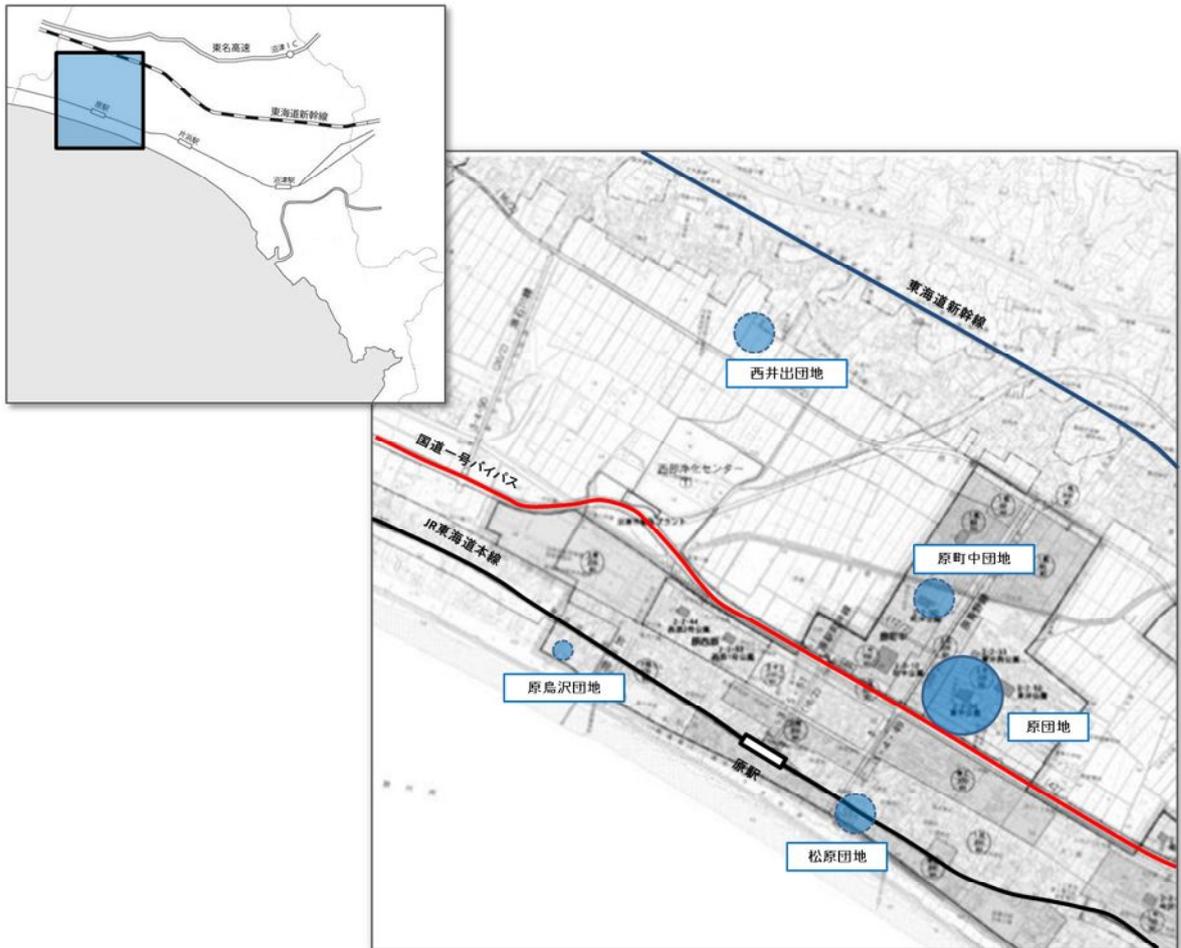


図 6-6：原駅周辺の住居地域からなるエリア図

<集約の方針>

現在このエリア内には、原団地、原町中団地、松原団地、原鳥沢住宅、西井出団地があります。また、市営原団地に隣接する形で、県営原団地（650戸）、UR賃貸住宅（120戸）、雇用促進住宅（80戸）があり、一団の大規模団地を形成しています。

このエリアでは、原団地を集約の核として統廃合を進めますが、老朽化が進む原団地の将来における建替えについて、福祉施設との合築や民間活力の導入の調査を進めていきます。

また、需要の低下している原鳥沢住宅、松原団地については、耐用年数の経過を待たずに原団地への集約を進めていきます。集約の過程においては、原団地に近い原町中団地への仮移転入居を取り入れるなど、必要に応じて、段階的な集約を進めていきます。

⑤愛鷹地区の住居地域からなるエリア

愛鷹地区に広がる人口集中エリアで、戸建て住宅や低層の共同住宅が多くあります。

このエリアは、愛鷹山麓の恵みを受けた茶畑などの自然景観に優れるとともに、東名高速道路の愛鷹スマート I.C.の開通による交通利便性の向上により、新たな地域振興が期待されるエリアとなっています。

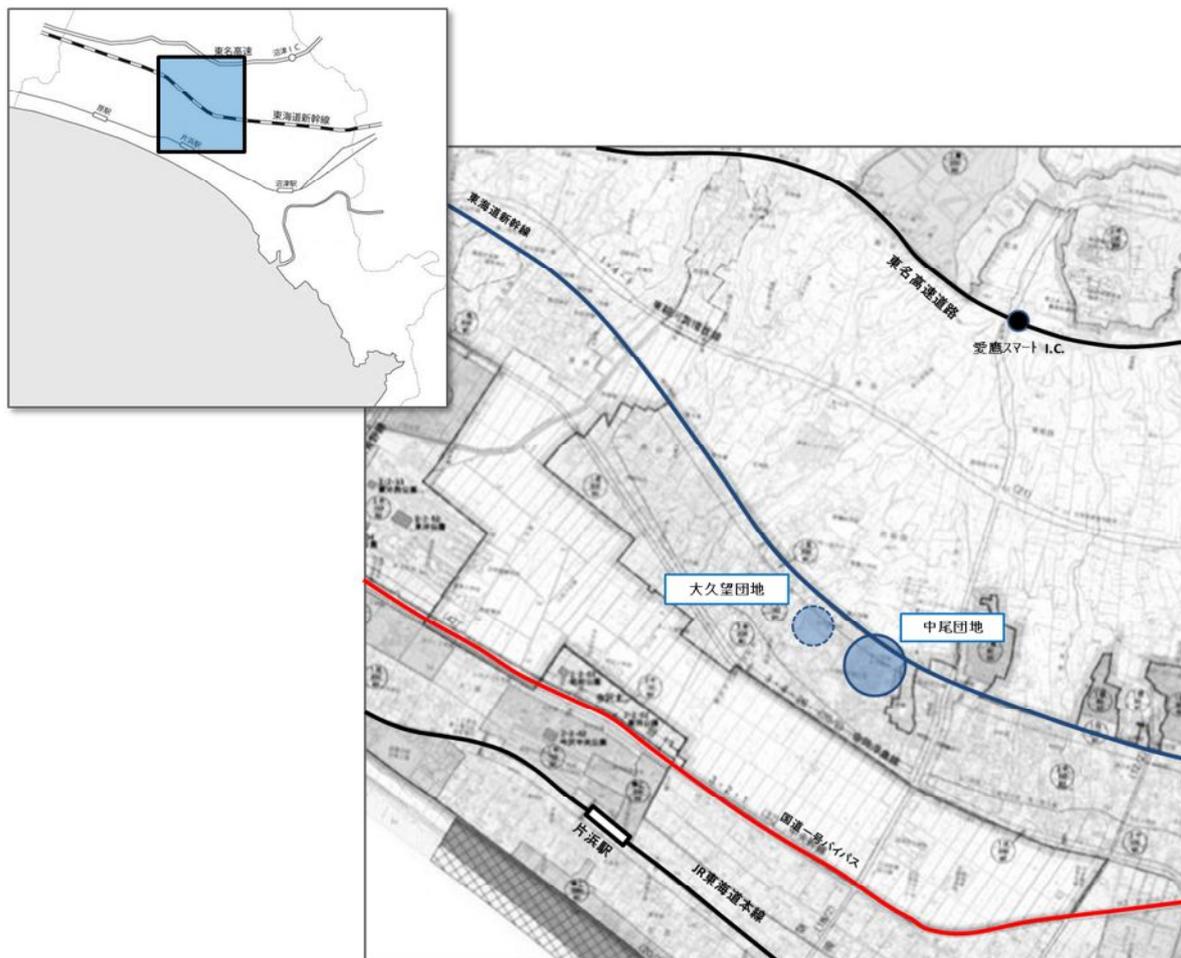


図 6-7：愛鷹地区の住居地域からなるエリア

<集約の方針>

現在、このエリア内には、中尾団地、大久望団地があります。

このエリアでは、中尾団地への集約を進めます。

⑥沼津 I.C 周辺の住居地域からなるエリア

このエリアは、中心市街地とは幹線道路によって結ばれた交通アクセスの良い地域として、市内の地域核に位置づけられています。

現在は、戸建て住宅を中心として閑静な住宅地が形成されています。

沼津 I.C 周辺のエリアは、東名高速道路や伊豆縦貫道、国道 246 号へのアクセスに優れており、自動車を中心とした交通利便性が高いエリアです。

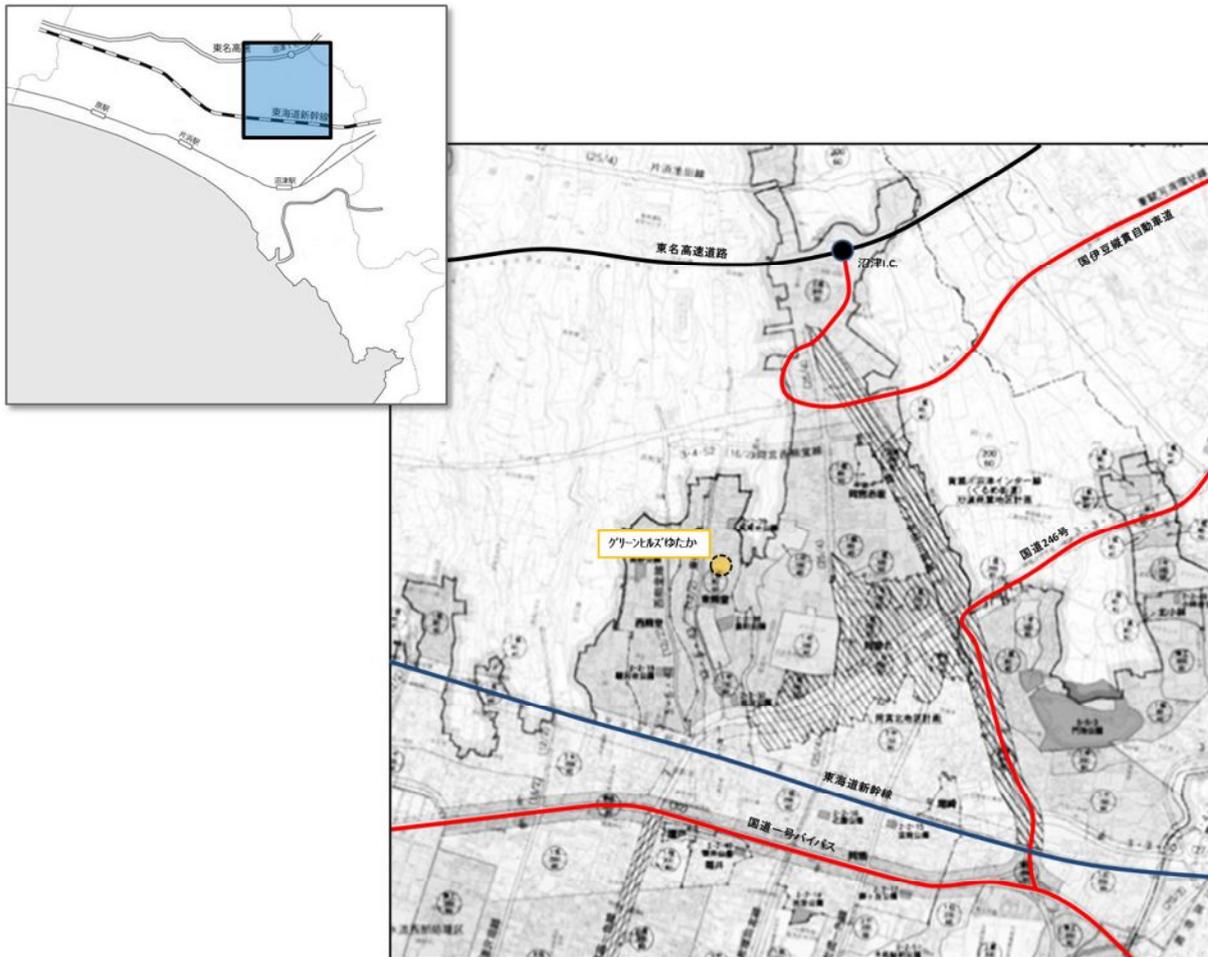


図 6-8：沼津 I.C 周辺の住居地域からなるエリア

<集約の方針>

現在、このエリア内には、借上型住宅として、グリーンヒルズゆたかがあります。

このエリアは、大部分が第一種低層住居専用地域であり、2 階建て以下の戸建て住宅が中心の閑静な住宅地が形成されているため、市営住宅の新規供給は行わないものとします。

⑦下香貫地区の住居地域からなるエリア

このエリアも、中心市街地とは幹線道路によって結ばれた交通アクセスの良い地域として、市内の地域核に位置づけられています。

現在は、戸建て住宅を中心として閑静な住宅地が形成されています。

下香貫地区のエリアは、国道414号静浦バイパスへのアクセスに優れており、自動車を中心とした交通利便性が高いエリアです。

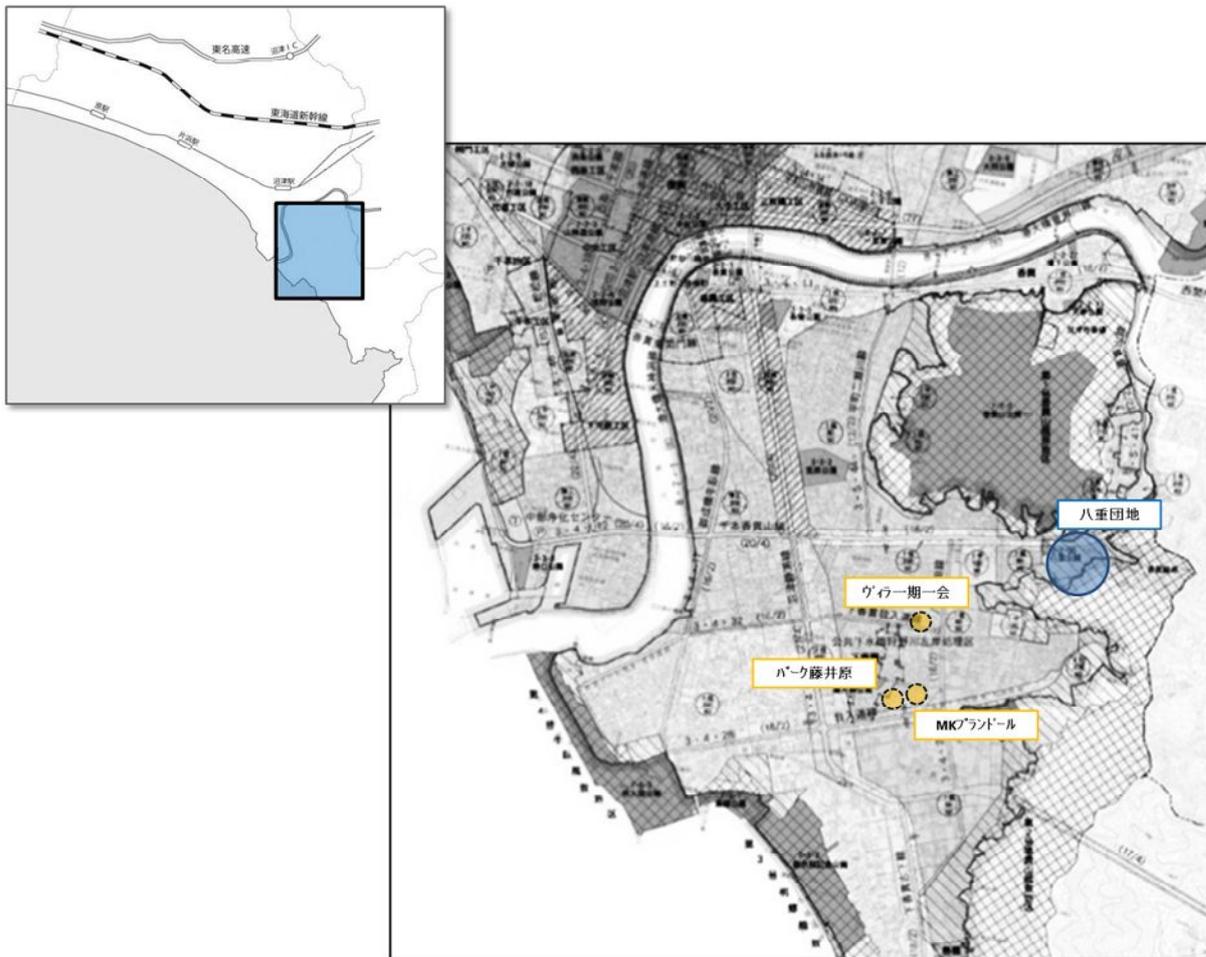


図6-9：下香貫地区の住居地域からなるエリア

<集約の方針>

現在、このエリア内には、建設中の八重団地のほか、借上型住宅として、ヴィー一期一会、パーク藤井原、MKブランドールの3棟があります。

このエリアは、大部分が第一種低層住居専用地域であり、2階建て以下の戸建て住宅が中心の閑静な住宅地が形成されているため、市営住宅の新規供給は行わないものとします。なお、現在建設中の八重団地については、耐用年限まで維持管理を続けます。

⑧その他のエリア

上記以外の市域には、口野住宅、千本住宅、大平団地、小林団地のほか、借上型住宅として、植松Yコーポがあります。

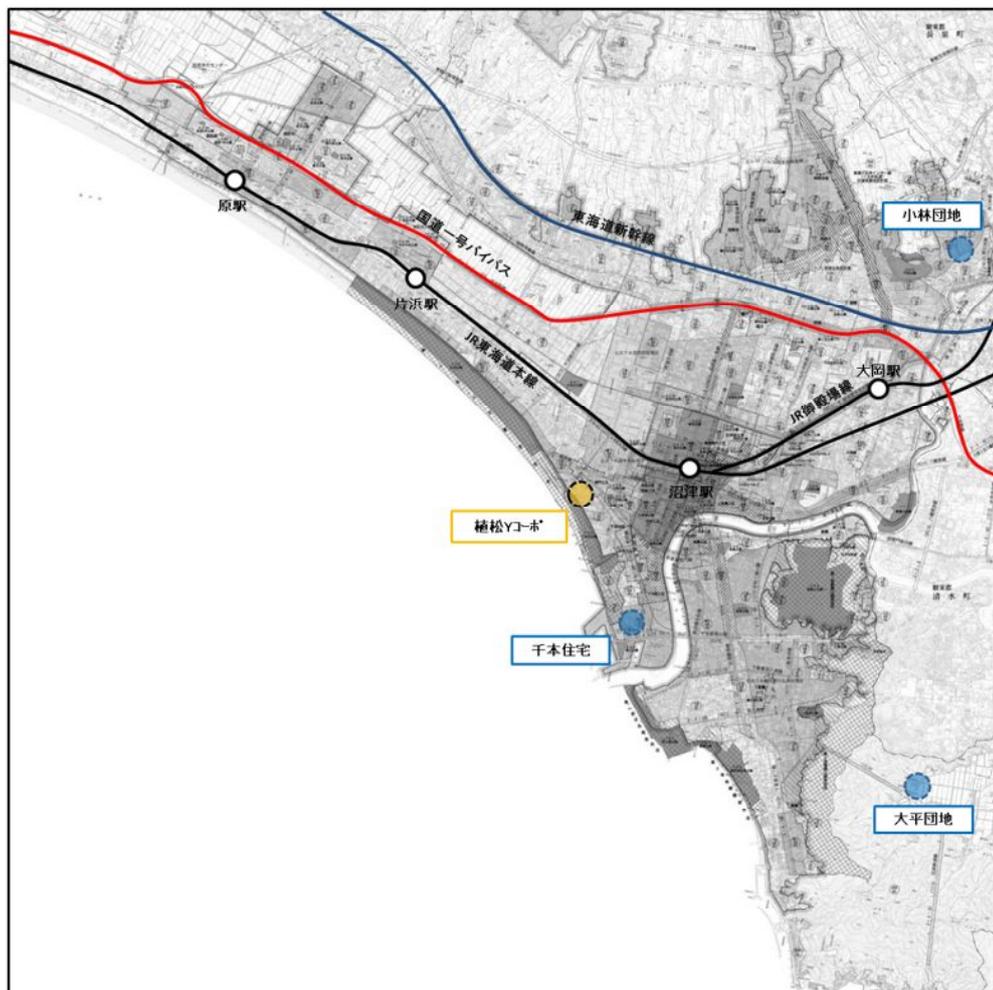


図6-10：その他エリア図

<集約の方針>

口野住宅、大平団地は、既に耐用年限を経過しているため、用途廃止を行います。

千本住宅も同様に、既に耐用年限を経過しているため、用途廃止にむけて整備を進めます。

また、小林団地については、立地・生活利便性の点で今後の入居需要向上が見込まれないため、用途廃止に向けた準備を進めます。

6-1-4 エリア毎の供給バランス

それぞれのエリアにおける市営住宅の供給バランスについては、現在における戸数比率、高齢化の比率、及び将来における人口減少率をもとに決定をします。

なお、前項で示した7つのエリアのうち、「まちなか居住促進エリア」及び「沼津I.C.周辺の住居地域からなるエリア」については、平成27年時点で市有の住宅がなく、将来においても人口減少が続くことを踏まえ、住宅の新規供給を行わないため、エリア毎の供給バランスは算定外とします。また、前項にて「その他のエリア」とした集約エリア以外の市域に存する住宅についても、用途廃止を進めるとともに新規供給を行わないため、算定外とします。

1) 戸数比率（市有分：平成27年時点）

大岡駅周辺地区	片浜駅周辺地区	原駅周辺地区	愛鷹地区	下香貫地区(※2)
24.3%	24.8%	36.9%	10.4%	3.6%

※1) 戸数比率＝エリアの戸数／全エリアの合計戸数

※2) 下香貫地区は、現在建設中の八重団地（60戸）を想定

2) 人口減少率補正

エリアの将来人口減少率が市全体に対して大きい場合は、1.0以下となるように補正します

大岡駅周辺地区	片浜駅周辺地区	原駅周辺地区	愛鷹地区	下香貫地区
1.18	0.93	1.06	1.07	1.04

※3) 人口減少率補正＝エリアの人口減少率（2060年）／全市の人口減少率（2060年）

3) 高齢化率補正

エリアの高齢化率が市全体に対して大きい場合は、1.0以上となるように補正します

大岡駅周辺地区	片浜駅周辺地区	原駅周辺地区	愛鷹地区	下香貫地区
0.82	1.20	0.94	0.92	1.05

※4) 高齢化率補正＝エリア内の高齢化率／全市の高齢化率

以上から、エリア毎の30年後における供給バランスを推計します。

2045年 目標管理戸数	エリア	2015年 管理戸数	2045年 管理戸数(※5)	エリアバランス
1,400戸	大岡駅周辺地区	476戸	320戸	22.9%
	片浜駅周辺地区	426戸	380戸	27.1%
	原駅周辺地区	617戸	500戸	35.7%
	愛鷹地区	173戸	140戸	10.0%
	下香貫地区	60戸	60戸	4.3%

※5) 「2045年管理戸数」は、概数とする。

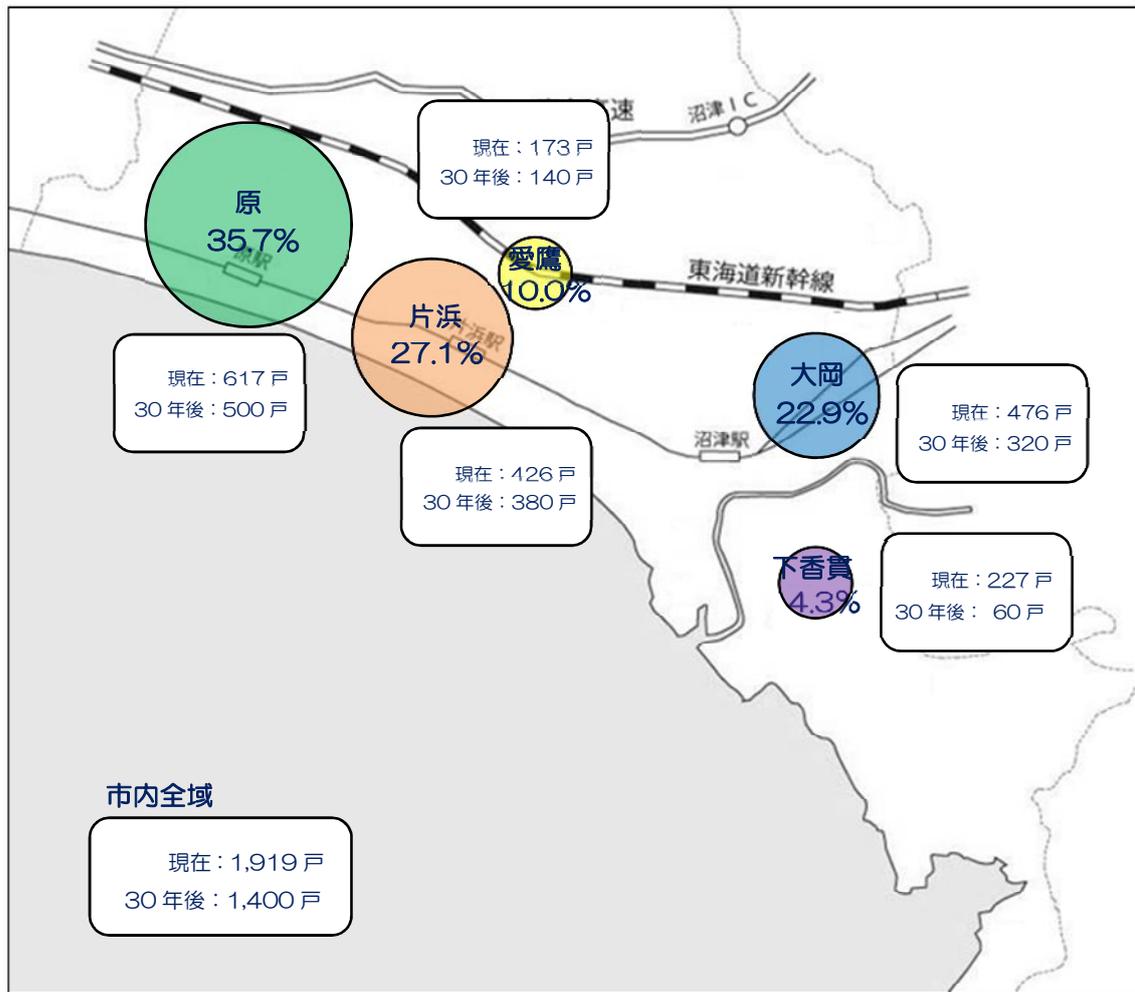


図6-11：エリアごとの集約戸数

6-2 整備・再編手法ごとの考え方

整備・再編については、「維持管理」、「集約建替え」、「用途廃止」の3つの手法に分類し、手法ごとに考え方を定めます。

6-2-1 維持管理の考え方

①「沼津市営住宅等長寿命化計画」に基づく維持管理

原則として、「沼津市営住宅等長寿命化計画」に則り、施設の修繕事業及び改善事業を行います。なお、今後の活用期間が10年未満の施設については、修繕事業のみとします。

②主な改善事業の標準周期

改善事業のうち、外壁改修工事・屋上防水改修工事・屋根改修工事・給排水設備改修工事については、経年劣化にともなう改善工事が定期的に必要なになります。

「沼津市営住宅等長寿命化計画」に則り、これらの改善工事に係る標準周期を設定します。

表 6-1：改善事業の標準周期

改善内容	改善標準周期（年）
外壁改修工事	20（10年ごとに点検を実施）
屋上防水改修工事	25
屋根改修工事	30
給排水設備改修工事	30

③主な修繕事業の目標周期

修繕事業については、目標修繕周期をふまえて定期点検を実施し、必要な修繕を行うことにより、長期的な維持管理を行います。

「沼津市営住宅等長寿命化計画」に則り、目標修繕周期を設定します。

表 6-2：修繕事業の標準周期

修繕内容	標準修繕周期（年）
給水ポンプ	10
排水ポンプ	15
共聴アンテナ	15
流し台	20
排水管洗浄	20

6-2-2 集約建替えの考え方

①民間活力の導入

市営住宅の建替え事業においては、市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI手法の導入、民間のノウハウおよびマンパワーの積極的な活用を検討します。

<他自治体事例：PFI事業>

H県が実施する県営住宅の整備に当たり、S町に対し、共同で子育て支援住宅の整備について提案。S町では、若者定住を目指して企業や教育機関の誘致等熱心な地域振興の取組が進められており、H県では、効率的な住宅事業の運営が期待できるPFI事業を推進していたことから、本事業が実現。

PFI事業（第1期（1号館）：BTO方式=Build [建設] Transfer [譲渡] Operate [運営]、第2期（2号館）：BT方式）により、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して整備を行った。さらに、第1期では、保育所の運営者を、PFI事業者グループに参加させ、住宅と同じく事業者提案により整備している。

■施設機能

- 公共賃貸住宅
- 子育て支援施設（第1期）
（保育所、子育て支援センター）
- 地域開放型集会所（第1期）

第1期：県営60戸+町営20戸

第2期：県営60戸+町営20戸

第3期：県営50戸+町営10戸

県営住宅は、新婚、若年ファミリーから高齢者単身向けまでの住宅。

町営住宅は、子育て世代向けの住宅。



PFI事業手法を通じて、第1期、第2期ともに約20%以上の事業費の軽減が図られた。保育所では、一時保育・延長保育等の実施で常に満員であり、うち併設住宅からの児童が約8割となっている。これらにより、財政負担の軽減及び効率的な整備・維持管理の実現や、多世代の交流拠点整備による住環境の向上、定住促進がなされている。

②福祉施設等との一体整備

市営住宅の建替え事業においては、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施設等を導入した複合用途としての建設を原則として検討を行います。

＜他自治体事例：福祉施設との合築＞

この住宅は、S地区市営住宅の建替事業で建設された120戸の市営住宅であり、従前の団地は建物の老朽化に加え、団地の高齢化率48.3%という住民の高齢化、狭隘な住空間や浴室が無い等の問題、地域コミュニティの欠如などの問題を抱えていた。

そこで、市は建替えに際し、これら居住環境の改善と地域コミュニティの再生など、地域全体を包括した住環境の改善を目的に、地域居住者の多様な生活支援ニーズに対応できる拠点施設として福祉施設を併設することを決定した。

福祉施設の運営事業者については、高齢者生活支援及び子育て支援サービスを基本要件に、運営事業者の提案型公募を行った。選定された運営事業者は市と共に設計段階から参画するとともに、まちづくり会議にも参画しコミュニティ再生にも計画段階より関わっている。

実施事業は、介護保険サービスだけでなく介護保険以外の自主事業を行うとともに、地域交流スペースを活用した子育て支援、地域交流と多彩なサービスが提供されている。



住民の選定、日常的な住民とのやり取りは市の住宅関係部署が担当。福祉ニーズが高い入居者については社会福祉法人や地域包括支援センターと連携を取り対応している。

■施設機能

市営住宅（8階建て120戸）

認知症対応型デイサービス（定員12名） / 訪問介護事業所

地域交流スペース / カフェ

<他自治体事例：福祉施設の併設（敷地内一体整備）>

団地内の高齢化が進む県営H団地では、団地及び周辺地域に居住する高齢者や子育て世帯等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境の創出にむけて、団地の建替えに合わせて生み出した団地内敷地を事業者に賃貸し、福祉施設を誘致している。

■導入機能

- ・ 居宅介護サービス
小規模多機能型居宅介護（登録定員 25 人） / 訪問介護 /
通所介護（定員 15 人） / 短期入所生活介護（空床活用型）
居宅介護支援事業所
- ・ 事業所内保育施設
- ・ 特別養護老人ホーム（定員 120 人ユニット型）
- ・ 相談窓口（地域包括支援センター）
- ・ 地域福祉活動拠点（地区社会福祉協議会事務所）

（事業者の公募について）

事業者公募にあたっては、募集要項にて『事業者が導入すべき機能』として、高齢者支援機能（小規模多機能型居宅介護、訪問介護等）、子育て支援機能（保育施設）、その他（相談窓口機能、地域福祉活動を支援するためのスペース）を定めている。

また、高齢者や子育て世帯等の生活を支援する機能を『事業者が併設可能な機能』として位置づけ、民間の創意工夫やアイデアを求めている。

（福祉施設の建設・管理運営について）

- ・ 県は事業者に対し、借地借家法第 22 条に規定する定期借地権の設定により、土地を 50 年間貸付けとしている。
- ・ 事業者は施設を自ら建設・所有し、事業期間中、施設の管理・運営を行うものとしている。



6-2-3 用途廃止の考え方

①用途廃止の判断基準

統廃合を行うにあたって、用途廃止をする団地の選定は、

- 1) 公営住宅法に定める耐用年限を超過し老朽化が著しい団地
- 2) 入居需要が低下し過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以下の団地
- 3) 住戸数が100戸未満の小規模な団地
- 4) 市街化調整区域に立地している団地
- 5) 3階建以上でエレベーターが設置されていない団地

から優先して行います。

②移転住替え住居の確保

用途廃止、他団地への集約、借上型住宅の契約終了などによって、入居者の移転が必要な場合は、住替え住居の確保を最優先とします。このとき、他団地の空き住戸への入居が、面積や階数の点で困難な場合には、民間賃貸住宅市場の空き家（空き住戸）を活用した既存借上住宅制度を導入することにより、居住の安定確保に努めます。

<他自治体事例：既存借上住宅制度>

（事業の目的）

耐用年限超過又は耐用年限間近な老朽化団地の建替えに際し、建替えの間の仮住居として活用するため、既存民間住宅を借上げて市営住宅として提供している。

（事業の概要）

既存の民間共同住宅を、市が借上げ、低廉な家賃で市営住宅として転貸するもの。市は賃貸期間中の賃料を事業者に支払う。借上げ期間満了時には、市が入居者を退去させ、現状有姿により事業者に借上げた住宅を返却する。

借上げ期間は、16戸を5年間、24戸を10年間としている。



■事業の流れ（イメージ図）

