

ぬまづし  
沼津市地域住宅計画

ぬまづし  
沼津市

平成28年4月

第1回変更 平成29年3月

第2回変更 平成30年1月

第3回変更 平成30年10月

第4回変更 平成31年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	沼津市地域住宅計画		
都道府県名	静岡県	作成主体名	沼津市
計画期間	平成 28 年度	～	32 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

沼津市は、首都100km圏に位置する静岡県東部にあって、人口約20万人、世帯数約8万世帯の地域である。恵まれた自然環境と優れた地理的条件のもとで、東駿河湾地域、伊豆方面への交通拠点あるいは広域的な商業・文化拠点として、この地域の政治、経済、文化の中心的役割を担ってきた。住環境に関しては、江戸時代から旧東海道に沿ってまちが発展したこともあり、全体的に狭い道路が多く、また老朽化や耐震性の劣る建物が多いことなど問題を抱えている。

さらに、製造業や卸売り・小売業など従来型の産業の停滞や東日本大震災以降の津波懸念などから人口流出が顕著であり、毎年1,000人前後の転出超過の状況が続き、沿岸地域を中心に、不動産の流通がなかなか成り立たない状況も顕著となっている。

当市の住宅ストックの状況は、平成25年住宅・土地統計調査によると、持家5万世帯、公営借家3千7百世帯、機構・公社借家3百世帯、民間借家2万2千世帯、給与住宅2千世帯となっている。空家数は1万5千戸、15.9%となり、ストックの有効活用が住宅政策における重要事項となっている。

現在、公的住宅施策としては、老朽化・居住性の劣る住宅の更新や改善、民間賃貸住宅の借上方式を中心とした市営住宅の供給を行い、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、狭い道路の拡幅整備事業、ブロック塀の撤去・改善支援等を行っている。

## 2. 課題

・予想される東海地震に対する地震対策が最重要課題であり、昭和55年以前の木造住宅の耐震性の向上など安全性の確保が強く求められている。また、耐震補強を今後更に推進していくための情報提供の体制整備の充実が課題となっている。

・さらに、沿岸部の津波浸水想定区域や1,000年に一度の確率を上回るような最大規模の雨量による河川洪水想定エリアなどのハザードエリアにおいては、時間軸を考慮した防災まちづくりを進めていくことが求められているが、建築・住宅分野においても避難経路のリスク低減や逃げ遅れへの対応として、建築物の耐震・耐火・耐浪化をいかに図っていくかが課題となっている。

・既存ストックを適切に改善、維持管理していくにあたり、民間活力の導入と、少子高齢化の進展に対応したユニバーサルデザイン化された住宅の供給が望まれている。また、セーフティネットとしての公営住宅については、施設の老朽化、入居者の単身化、高齢化等の問題に対して、如何に役割を果たしていくかが課題となっている。

・現状、転出超過が進み、空き家率も全国平均より高い本市においては、民間不動産流通が停滞したままでは、既存住宅ストックの特定空家化がますます進むものと推測され、建て替え等建物更新やリフォームなどを通じた既存住宅の資産化をいかに促し、安全性の確保やユニバーサルデザイン化につなげていくかが喫緊の課題となっている。

### 3. 計画の目標

目標1：災害に強く、安全で安心な住宅ストックを形成する。

目標2：少子高齢社会へ対応し、市民の誰もが安心して暮らせる住環境を推進する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
耐震性を確保した民間住宅の棟数	%	住宅・土地統計調査等の統計データや事業実施状況をもとに算出する。 (住宅の耐震化率) = (耐震性が確保された住宅数) / (全住宅数) (%)	84.4%	25	95.0%	32
ユニバーサルデザイン化された市営住宅の割合	%	浴室の改修 給湯方式の変更 段差解消	13.8%	27	40.1%	32
狭あい道路を拡幅整備した件数	件	狭あい道路を拡幅整備した件数を計上する。	763件	26	1,093件	32
転入した若者世帯における移住定住支援施策の実施件数	件	転入した若者世帯における移住定住支援施策の実施件数を計上する。	0件	28	300件	31
空き家の実態把握の割合	%	空き家の実態把握を実施した割合を算出する。	0%	29	100%	30

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: 災害に強く、安全で安心な住宅ストックを形成する。

### <事業の概要>

既存住宅ストックの特定空き家化を防ぎ、安全で安心な住宅ストックを形成するため、転入者の住宅取得等に対する補助(若者世代住宅取得促進事業)や空き家の実態調査を実施し、建物更新や中古住宅の資産化を促す。

・若者世代住宅取得促進事業 ・住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)・住宅施策のあり方検討業務

予想される東海地震から住宅の倒壊を防止し安全を確保するとともに、避難路の閉塞の防止や津波・洪水懸念に対する時間軸を考慮した対応など、災害に強いまちづくりを進めるため次の事業を実施する。

・木造住宅耐震補強助成事業 ・ブロック塀等耐震改修促進事業 ・住宅・建築物耐震改修事業  
・狭あい道路整備等促進事業 ・住宅施策のあり方検討業務

目標②: 少子高齢社会へに対応し、市民の誰もが安心して暮らせる住環境を推進する。

### <事業の概要>

民間住宅ストックのユニバーサルデザイン化へのとば口として、転入者の住宅取得等に対する補助(若者世代住宅取得促進事業)を実施し、建物更新や中古住宅の資産化を促す。

公営住宅の大量更新時期の到来に伴い、民間活力を活用しながら、高齢社会に対応したユニバーサルデザイン化された住宅を供給するため次の事業を実施する。

・公営住宅等整備事業(借上げ) ・公営住宅ストック総合改善事業(個別改善)  
・重度身体障害者住宅改造費助成事業 ・共同施設等改善事業

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		沼津市	30戸	443
公営住宅等ストック総合改善事業		沼津市	—	1,794
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)		沼津市	—	6
住宅地区改良事業等		沼津市	—	11
合計				2,254
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
重度身体障害者住宅改造費助成(効果促進事業、提案事業)		沼津市	—	6
木造住宅耐震補強助成事業(効果促進事業)		沼津市	384件	145
ブロック塀等耐震改修促進事業(効果促進事業)		沼津市	393件	51
若者世代住宅取得促進事業(提案事業)		沼津市	300件	123
住宅施策のあり方検討業務(提案事業)		沼津市	—	10
合計				335

### (参考)関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業(例)	事業主体	規模等
住宅・建築物安全ストック形成事業	沼津市	—
狭あい道路整備等促進事業	沼津市	—

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

- ・該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。