

ぬまづし
沼津市地域住宅計画

ぬまづし
沼津市

令和3年3月

第1回変更 令和4年1月
第2回変更 令和5年1月
第3回変更 令和6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	令和 3 年度	～	令和 7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

沼津市は首都圏から100km以内の静岡県東部に位置し、人口約19万人、世帯数約9万世帯の地方都市である。恵まれた自然環境と優位な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の問題を抱えている。

さらに、少子高齢化の進展や製造業や卸売り・小売業など従来型の産業の停滞などから人口減少は続き、沿岸地域を中心に不動産の流通が活性化されない傾向にある。

当市の住宅ストックの状況は、平成30年住宅・土地統計調査によると、持家約5万世帯、公営借家約2千5百世帯、機構・公社借家約2百世帯、民営借家約2万2千世帯、給与住宅約1千世帯となっている。また空き家数は約1万5千戸（15.8%）となっており、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等を行っており、民間住宅施策としては耐震化の促進支援や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

・予想される巨大地震（東海地震等）に対する地震対策が最重要課題であり、昭和56年5月31日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、少子高齢化の進展及び子育て世帯に対応したユニバーサルデザイン化推進のための住宅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、空き家率が全国平均より高い本市においては、民間不動産の流通が停滞したままでは、既存住宅ストックの管理不全な状態が益々進行し、住環境の悪化が懸念される。建て替えによる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促すことが求められている。

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)	89%	R3	95%	R7
狭あい道路を拡幅整備した割合	%	事業の実施状況をもとに、狭あい道路が解消された延長を22.5kmとすることを目標とし、その達成率を算出する。 (目標達成率) = (解消された延長) / (目標とする延長)	83%	R3	100%	R7
管理不全な空き家の削減件数	件	除却又は活用を実施した件数を計上する。	2件	R3	42件	R7
ユニバーサルデザイン化された市営住宅の割合	%	事業実施状況をもとにユニバーサルデザイン化された市営住宅の割合を算出する。 (浴室の改修、給湯方式の変更、段差解消) (ユニバーサルデザイン化された市営住宅の割合) = (ユニバーサルデザイン化工事の完了した住戸数) / (建設時にユニバーサルデザイン化未実施の住戸数)	37%	R3	52%	R7

※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>

予想される巨大地震(東海地震等)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。

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・ブロック塀等耐震改修促進事業
- ・狭あい道路整備等促進事業

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。

<事業の概要>

公営住宅の大量更新時期の到来に伴い、民間活力の活用も含め、少子高齢社会に対応可能な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(建替)
- ・公営住宅ストック総合改善事業(個別改善)
- ・重度障害者住宅改造費助成事業
- ・PFI次期手法検討事業
- ・EV更新工事に伴う階段昇降補助事業

安心して暮らせる住環境を形成するため、空き家の実態調査や不良住宅等の空き家の除却補助、空き家のリフォーム補助等を実施することにより、管理不全な状態にある空き家の除却や空き家の利活用を促し、建物更新や既存住宅の資産化を促す。

- ・住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)
- ・空き家活用・流通促進等事業
- ・新たな住宅施策実施業務

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	—	76
公営住宅等ストック総合改善事業		沼津市	—	1,354
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)		沼津市	42戸	24
合計				1,454
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
ブロック塀等耐震改修促進事業(効果促進事業)		沼津市	225件	13
空き家活用・流通促進等事業(効果促進事業)		沼津市	—	2
新たな住宅施策の実施業務(提案事業)		沼津市	—	18
重度障害者住宅改造費助成事業(提案事業)		沼津市	—	4
EV更新工事に伴う階段昇降補助事業(効果促進事業)		沼津市	—	6
PFI次期手法検討事業(提案事業)		沼津市	—	5
合計				48

(参考)関連事業		
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	—

※交付期間内事業費は概算事業費

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

・該当なし

※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

・該当なし

「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。