

## 第2章 現況の整理

### (1) 広域的な現況と上位関連計画、関係法令の整理

#### ①市営住宅の配置と今沢団地の位置

本市が管理する市営住宅は、平成30年4月時点で、24団地81棟1,888戸です。このうち、公営住宅は、13団地69棟1,638戸、改良住宅は、1団地2棟100戸、借上型公営住宅は、10団地10棟150戸となっています。

今沢団地は、JR片浜駅の北西部に位置し、団地の北側には国道1号が通っています。また、最寄り駅であるJR片浜駅は、500m圏内にあります。

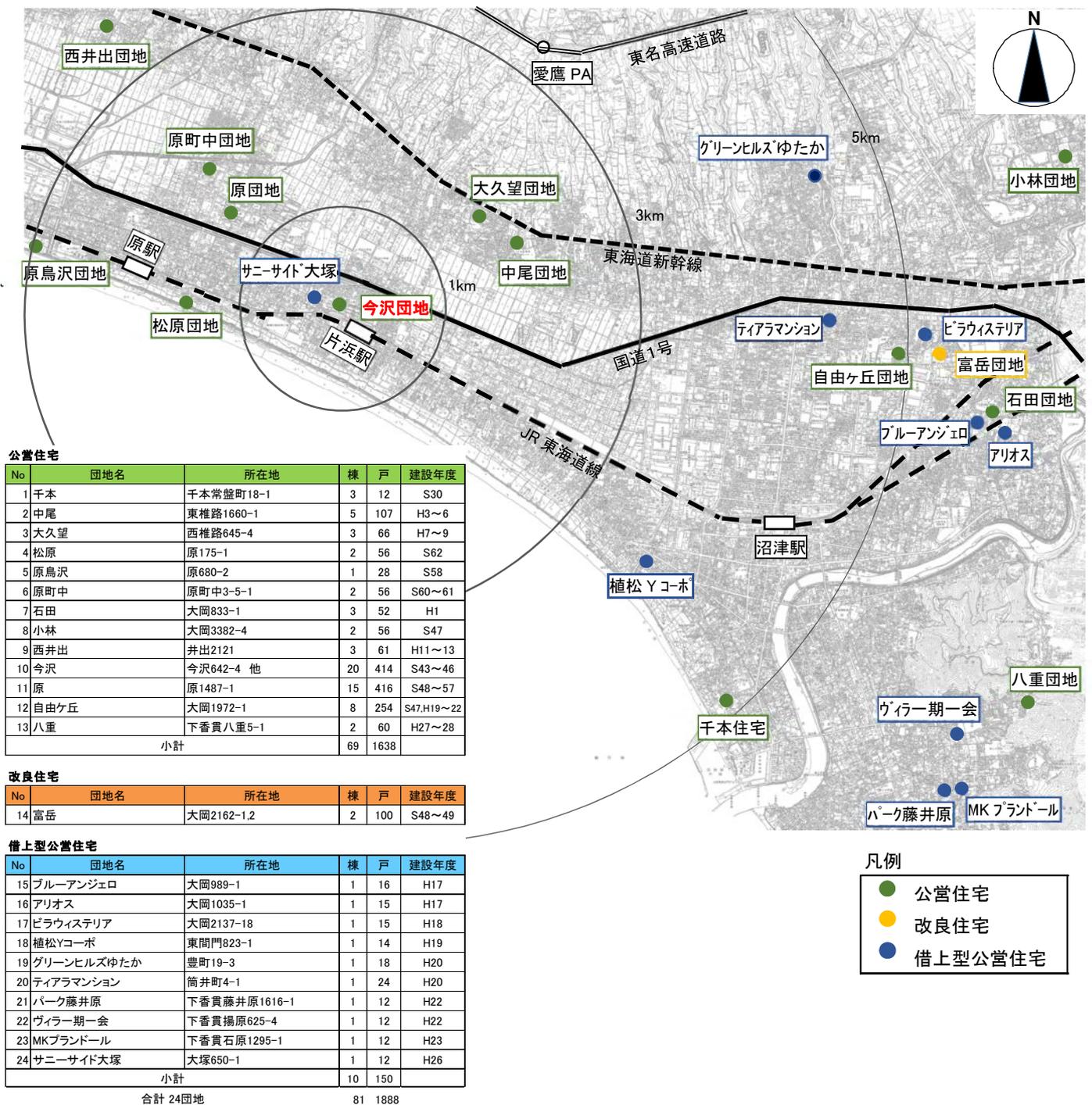


図2：市営住宅位置図

②上位計画や関連計画の整理

市営住宅に関連する住宅政策について示されている主な上位・関連計画を整理します。

【広域計画について】

○住生活基本計画（全国計画）（抜粋） 計画期間：2016年度～2025年度

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、8つの目標を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

目標2	高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
目標3	住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
	(3) 公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
	(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

○静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画）（抜粋）

計画期間：2016年度～2025年度

住生活基本計画

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図り、「住んでよしの理想郷」の基本理念を実現するため、4つの目標を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

目標1	快適な暮らし空間の実現
	1 豊かな暮らし空間創生の推進
	(3) 公営住宅における豊かな暮らし空間創生の推進
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県営団地の建替え等において、入居者や近隣住民が自然と触れ合いながら交流を深めることができる緑のオープンスペースや共同花壇を整備する等、自然と調和したゆとりある住まいづくりの考え方を取り入れた県営住宅整備を推進します。</li> </ul>
目標4	だれもが安心して暮らせる住環境の整備
	3 住宅セーフティネットの強化
	(1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模団地の建替えにおいて、子育て支援施設等や高齢者支援施設との一体的な整備を推進します。</li> </ul>
	(2) 公営住宅ストックの再生整備
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模公営住宅団地の建替えの際には、良好なコミュニティの形成に配慮しつつ、民間活力の導入を一層推進します。</li> <li>・ 3階建以上の住宅を建設する場合はエレベーターを設置するとともに、手すりの設置や床の段差を解消するなど高齢者等にやさしい住宅を整備します。</li> </ul>

## ○第4次沼津市総合計画（抜粋） 計画期間：2011年度～2020年度

本市の将来の都市像である「人と環境を大切に作る県東部広域拠点都市・沼津」を実現するため、まちづくりの方針を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第1章 環境にやさしく、安全・安心を実感できるまち	
	第2節 安全・安心で快適に暮せるまち
	⑤新たな住宅地の創出と快適な居住環境の整備 (2) 安全で快適な居住環境の整備 市営住宅については、ユニバーサルデザインに配慮し、安全性や居住性、耐久性の維持及び向上を図るため計画的に建替えや改修を行います。
第2章 元気でいきいきと暮らせるまち	
	第1節 あたたかさに満ちた親切なまち
	①親切で便利なまちづくり (2) ユニバーサルデザインの推進 誰にとってもわかりやすい案内表示の設置や、歩道の段差解消、公共施設等のバリアフリー化などを通じて、安全で快適に移動できる空間を創出します。

## 【関連計画について】

## ○沼津市公共施設マネジメント計画（抜粋） 計画期間：2017年度～2046年度

本市の公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の最適な配置を実現するための基本的な方針や手法を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第3章 基本方針	
	1. 基本原則 将来にわたって市民にとって必要な公共サービスをより満足な形で提供していくため、「サービス」、「ハード」、「コスト」の3つの最適化に取り組むことを基本原則として、公共施設等全体を利用需要に見合った最適な状態にしていきます。

## ○沼津市都市計画マスタープラン（抜粋） 計画期間：2017年度～2036年度

本市の将来の都市像である「人と環境を大切に作る県東部広域拠点都市・沼津」を実現するため、将来の都市像やまちづくりの方針、分野別方針を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第2章 将来都市構造	
	2. 将来都市構造 (1) 都市の主要な構成要素 ①地域拠点 片浜駅周辺地区は、鉄道駅を中心とした利便性の高い公共交通を維持しつつ、住宅地と工業地が共存して発達してきた地域特性を踏まえ、工場の操業環境を守りつつ安全で暮らしやすい居住環境の向上に取り組みます。

○沼津市立地適正化計画（抜粋） 計画期間：2036年度まで

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導による、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープランの高度化版です。関連する部分を以下に抜粋します。

第5章 誘導施策及び届出
<p>1. 都市機能や居住を誘導するための取組</p> <p>(3) 市が国・県・事業者・市民等と協力して行う施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「基盤整備等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備」に関する取組             <ul style="list-style-type: none"> <li>・今沢団地、原団地の建替事業の実施</li> <li>・地域居住機能再生推進事業の検討</li> </ul> </li> </ul>

○第8次沼津市高齢者保健福祉計画（抜粋） 計画期間：2018年度～2020年度

「住み慣れた地域で、ともに支え合いながら、高齢者が自分らしく、安心して暮らせるまち」を掲げ、健康寿命の延伸に向け、高齢者が「元気でいきいきと暮らせるまち」を目指します。関連する部分を以下に抜粋します。

第4章 基本理念と基本施策
<p>計画の基本施策</p> <p>(4) 地域における支え合いのしくみづくり</p> <p>地域包括ケアシステムをさらに推進するため、地域包括支援センターの機能を強化するとともに、地域ケア会議などにより多様な職種や関係者と連携し、地域課題の把握に取り組みます。</p> <p>また、市民の皆さんが高齢になっても、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、生活支援コーディネーターを配置し、地域の高齢者支援のニーズと地域資源の状況を把握するなど、地域全体で高齢者の生活支援を一体的に提供するためのしくみづくりに取り組みます。</p> <p>(具体的な施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域包括支援センターの機能強化</li> <li>・生活支援体制の整備</li> <li>・高齢者の見守り</li> </ul>

○第4次沼津市障害者計画（抜粋） 計画期間：2018年度～2023年度

「だれもが自分らしく お互いを思いやり ともに生きるまち めまづ」の基本理念を実現するため、4つの基本目標を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

第4章 基本計画
<p>基本目標Ⅰ 安心して暮らせる共生社会をつくるために</p> <p>計画目標3 地域生活の推進</p> <p>3 生活の場の確保</p> <p>① グループホームの整備の促進</p> <p>市営住宅の建替え時におけるグループホーム整備の促進に努めます。</p>

## ○沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（抜粋） 計画期間：2016年度～

市営住宅のあり方を長期的視点に立って検討し、今後の市営住宅の整備・再編及び管理・運営についての方針を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

## 第4章 整備・管理の課題

## 4-3 市営住宅が抱える課題

## (1) 管理戸数の削減による適量化が必要です

- 今後の人口減少・税収の減少を見据え、市営住宅の適正な維持管理を継続していくために、需要を正確に把握しながら施設現況・立地を踏まえた計画的な団地の集約や統廃合を進めて行く必要があります。

## (2) 高齢化に対応した居住環境の整備が求められています

- エレベーターが設置されていない、内装設備が使いづらい等のバリアフリー未対応の住棟があります。

## (3) 住宅セーフティネットとしての役割の強化が求められています

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住環境に適合した住戸への優先入居や特定入居の仕組みづくりが求められます。
- 多世代が住まう住宅への誘導に向けて、福祉施設と連携した多様なサービスの提供等、住宅の魅力の向上が必要です。

## (4) 民間賃貸住宅を活用した集約・再編への対応が必要です

- 建替え事業期間中に必要となる住替え用住戸を供給していくために、中古の民間賃貸住宅を借上げて市営住宅として供給する「既存借上型住宅」が有効な手法です。

## 第5章 整備・管理の基本方針

## 5-3-1 基本方針

## ① 市営住宅の整備・再編に関する基本方針

## • 統廃合と管理戸数削減の推進

まちづくり計画、生活利便性・施設状況などを総合的に判断し、入居需要の見込まれない団地については他団地への集約を進めます。集約に際して一時的に必要となる住替え用の住居として、既存民間賃貸住宅を一定期間借上げて市営住宅として供給する「既存借上型住宅」の活用について検討します。

## • 民間活力を用いた住宅の整備

建設に係る初期費用や維持管理費用を削減するため集約建替えにおけるPPP/PFI手法を用いた事業の導入を検討します。

## • 誰もが生活しやすい安心・安全な居住環境の構築

子どもから高齢者まで誰もが生活しやすい住宅となることを念頭に、入居者の安心・安全が確保される施設の整備を進めます。

○沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（抜粋）計画期間：2017年度～2026年度  
 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。」）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し、予防保全的な管理や改善及び建替の計画を示しており、関連する部分を以下に抜粋します。

<b>第4章 整備・管理の課題と目標</b>				
4-2 整備・管理の基本目標				
① 適切な供給量・管理戸数				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、適切な供給量・管理戸数とします。</li> </ul>				
② 更新期を迎えた住宅の長寿命化				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地ごとに改善、建替、用途廃止、維持管理から適切な事業手法を判定し、計画的に事業を実施することで、更新期を分散させるとともにライフサイクルコストを縮減し、財政負担の平準化を図ります。</li> </ul>				
③ 安心・安全の確保				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>				
④ 高齢者等への配慮				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替する団地はユニバーサルデザインに配慮し、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。</li> </ul>				
⑤ 居住環境の向上				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>				
<b>第6章 整備・管理の実施方針</b>				
6-4 建替事業の実施方針				
(1) 民間活力の導入				
<p>PPP/PFI手法の実施を原則とし、民間のノウハウ及びマンパワーを活用します。また、建替えの際に中古借上型市営住宅の活用を検討します。</p>				
(2) 福祉機能との連携				
<p>住宅単体の施設とするのではなく、福祉施設との併設を検討します。</p>				
<b>建替事業の実施予定（今沢団地）</b>				
住棟	建設年度	構造	管理戸数	判定
A1～A4	S43～45	RC造	112	継続管理
A5～A8	S45～46	RC造	150	建替(130戸程度)
A9～A11	S46	RC造	98	継続管理
B1～B9	S43～44	CB造	54	建替(60戸程度)

## ③関係法令等の整理

今沢団地の建替えに関係する主な法令等について整理します。

## ○都市計画決定概要

主 題	内 容
所在地番	沼津市今沢 642-4 (A1~A8) 沼津市今沢 527-13 (A9~A11) 沼津市今沢 642-2 (B1~B9)
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	該当無し
建ぺい率	60%
容積率	150%
道路斜線制限	勾配：1.25/1 適用範囲：20m
隣地斜線制限	立上り：20m 勾配：1.25/1
日影規制	制限を受ける建築物：10m超の建築物 第一種中高層住居専用地域 3.0h (5mライン)、2.0h (10mライン)

## ○開発許可に関する主な基準（都市計画法第29条関係）

主 題	内 容
適用範囲	一団の土地が 1,000 m <sup>2</sup> 以上で区画形質の変更がある場合
道路	原則 6m以上の道路に接する（住宅の用途）
公園等整備	公園の設置 ・公園の面積：開発区域の面積の3%以上（開発区域の面積が 0.3h 以上 5ha 未満の開発行為の場合） 植栽整備基準 ・植栽の面積：開発面積の 10%以上
雨水貯留施設等整備	調整池、浸透型施設等を設置
消防施設整備	開発面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上の場合は耐震性貯水槽（40 m <sup>3</sup> 以上）を設置
駐車施設設置	自動車駐車施設 ・計画戸数の駐車施設を確保、1台の駐車ますは、長さ5m以上×幅 2.25m以上 自転車等駐車施設 ・計画戸数の駐車施設を確保
集会施設整備	戸数 50~150 戸、人口 200~600 人につき集会所を設置

○一団地の総合的設計制度の主な認定基準（建築基準法第86条、第86条の2関係）

主 題	内 容
適用範囲	一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により所有され又は一体的に管理されるもの
区域の規模	500 m <sup>2</sup> 以上
建築物の構造	原則、耐火建築物又は準耐火建築物とする
接道	外周の概ね 1/6 以上を幅員 6m以上の道路に接する(区域面積:3,000 m <sup>2</sup> 以上)
区域内の道路 又は道路の配置等	区域内の道路又は通路は区域外の道路に接続する 区域内の道路又は通路は行止まりとしない 各建築物の主要な出入口は道路又は通路に面する
建ぺい率	設定敷地面積の合計に対する建築面積の合計の割合は、建築基準法第53条の規定に該当する空地を確保する
容積率	敷地ごとの容積率の限度は、建築基準法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた数値とする
日影制限等	日影時間の審査は、区域内に建築する建築物が、区域内における他の建築物の居住の用に供する部分に日影を生じさせるものについて行う

○主な公営住宅等整備基準

主 題	内 容
住棟等の基準	良好な居住環境を確保するために日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保等を考慮した配置とする
住宅の基準	住宅の床及び外壁の開口部は、遮音性能の確保を適切に図る 住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には劣化の軽減を適切に図る
住戸の基準	一戸の床面積の合計は 25 m <sup>2</sup> 以上とする 各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビジョン受信設備、電話配線を設ける
附帯施設	自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける
集会所	位置及び規模は、住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じて、入居の利便を確保した適切なものとする
広場及び緑地	位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する



(2) 周辺地域の現況の整理

① 土地利用・建物用途の現況

- ・周辺は戸建住宅が多く、県営今沢団地もあり、住居系を中心した土地利用となっています。
- ・主な公共交通は、北に国道1号、南にJR東海道線が通っています。

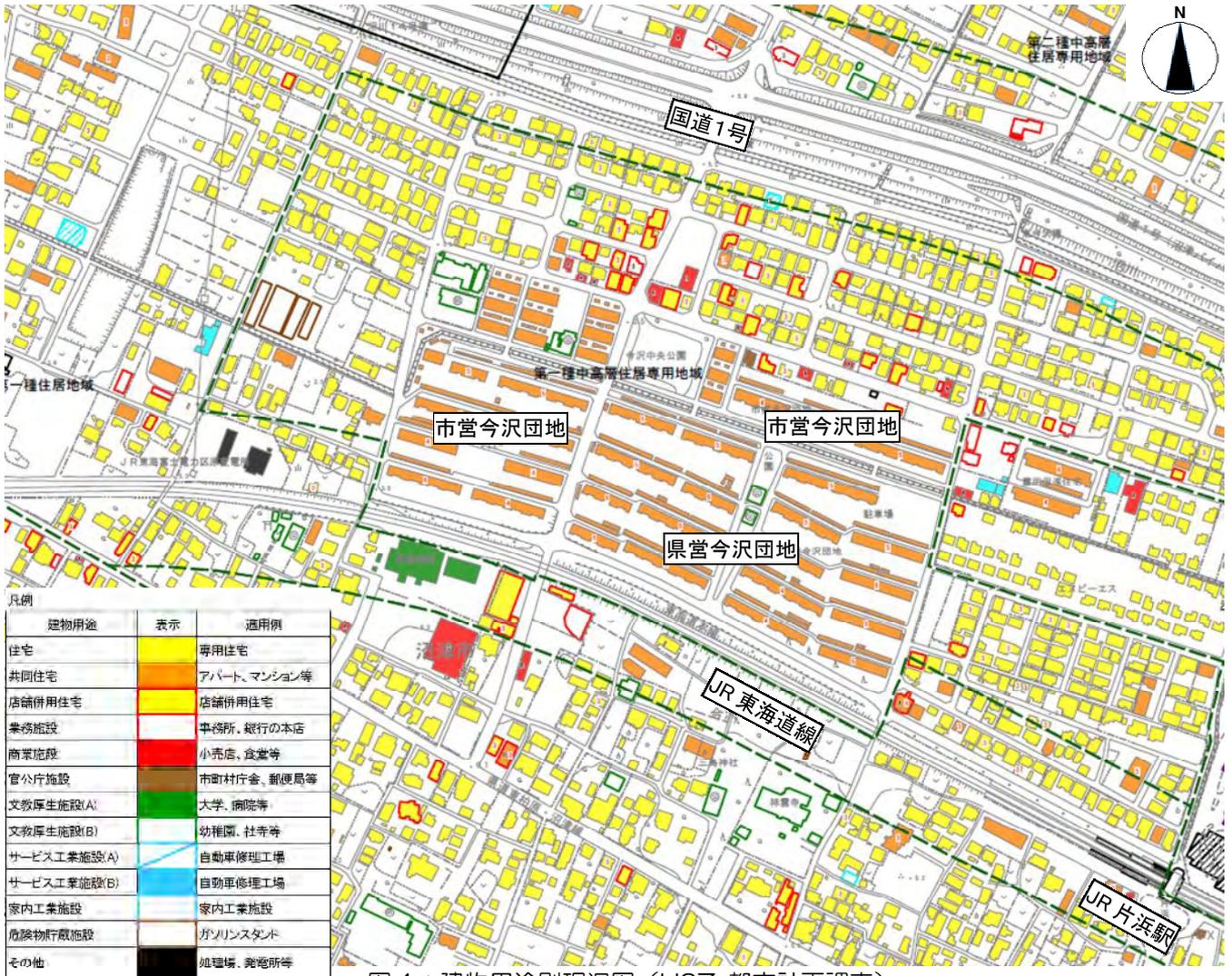


図4：建物用途別現況図（H27 都市計画調査）

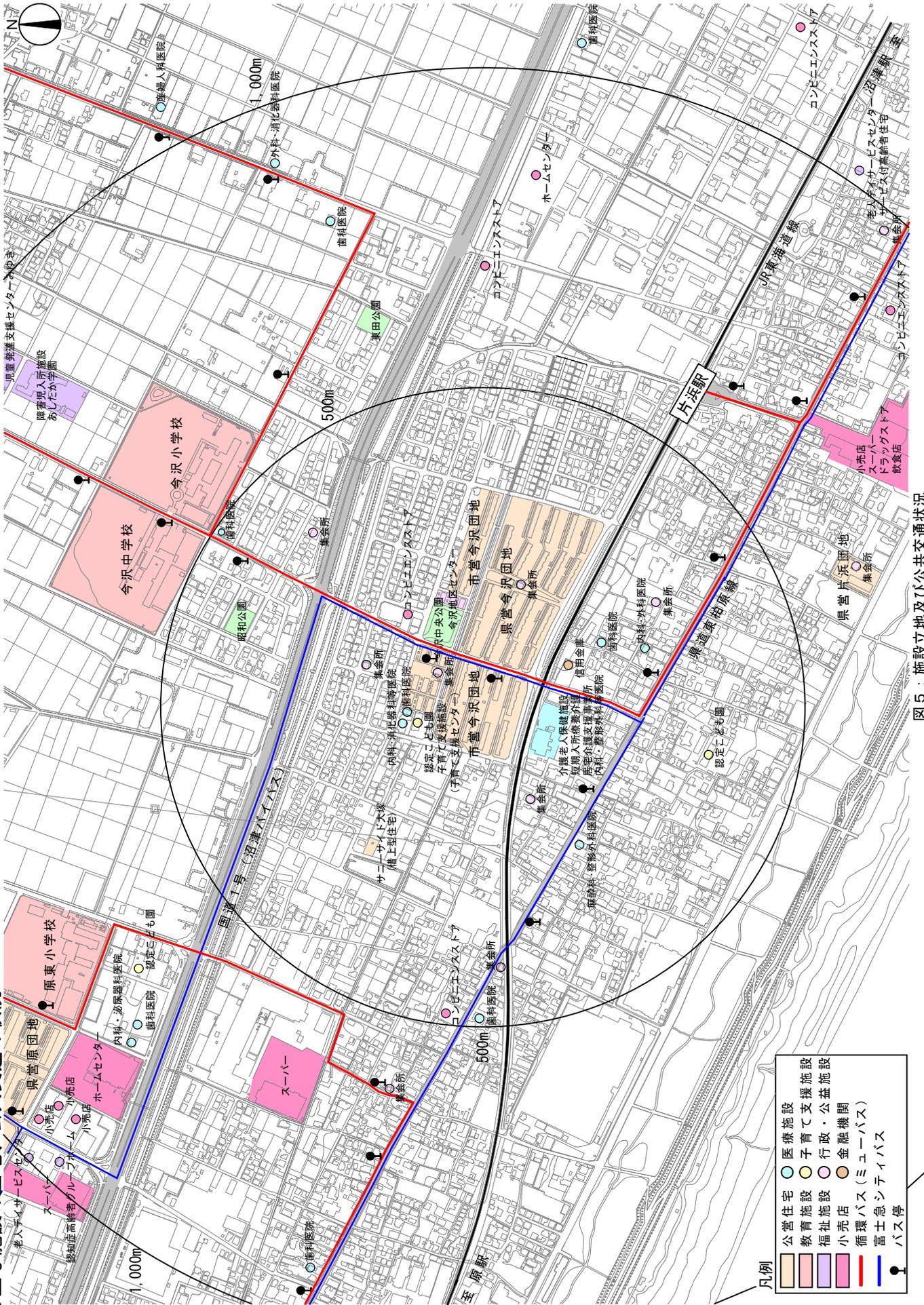
② 主な施設の立地状況

- ・今沢団地の近隣には、今沢地区センター、認定こども園、今沢中央公園が立地しています。
- ・今沢団地から500m圏内にコンビニエンスストア、信用金庫、内科や歯科等の診療所、介護老人保健施設が立地しています。

③ 公共交通の状況

- ・最寄り駅である JR 片浜駅までは、500m程度離れており、徒歩で約7分です。また、電車で、JR 片浜駅から JR 沼津駅まで約4分、JR 片浜駅から JR 原駅まで約3分です。
- ・循環バス「ミュース」が片浜駅から今沢団地を通るルート、また、富士急シティバスが沼津駅から今沢団地を通るルートで運行しています。

○主な施設の立地、公共交通の状況



④道路の現況と種別

- ・今沢団地A 1～A8棟の敷地は、道路幅員4m以上の沼津市道及び建築基準法第42条1項1号道路に囲まれ、接しています。
- ・今沢団地A 9～A11棟の敷地の南側、東側は道路幅員4m以上の沼津市道及び建築基準法第42条1項1号道路に接しています。
- ・今沢団地B棟の敷地の北側、東側、南側は、道路幅員4m以上の沼津市道及び建築基準法第42条1項1号道路に接しています。

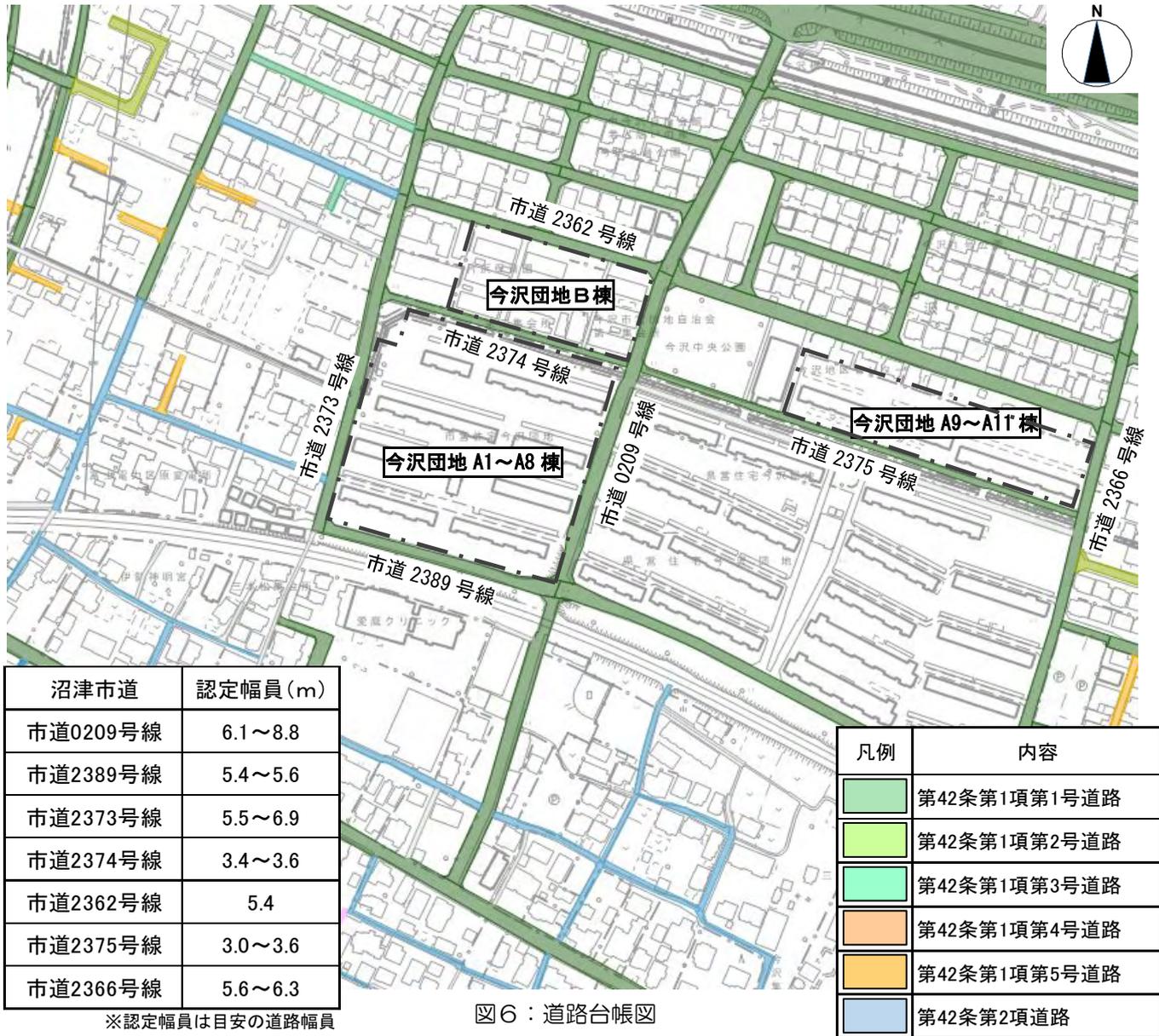


図6：道路台帳図

## (3) 今沢団地の現況の整理

## ①敷地・建物の現況

今沢団地の敷地は、大きく A1～A8 棟、A9～A11 棟、B1～B9 棟の3つの敷地に分けられています。どの敷地も、第1種中高層住居専用地域に指定されており、公共下水道も整備済です。

今沢団地の建物は、A棟が昭和43年度から46年度に建設された鉄筋コンクリート造、B棟が昭和43～44年度に建設されたコンクリートブロック造の建物です。A棟は耐用年限70年の1/2を経過、B棟は耐用年限45年をすでに超えた状況となっています。

## ○敷地の現況

主題	内容
所在地	今沢642-4(今沢A1～A8) 今沢527-3(今沢A9～A11) 今沢642-2(今沢B1～B9)
敷地面積	15,214.77㎡ (今沢A1～A8) 6,287.65㎡ (今沢A9～A11) 5,169.11㎡ (今沢B1～B9)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
防火・準防火地域	該当無し
接道条件	有 建築基準法第42条第1項第1号道路に接する
公共下水道	整備済
土地所有状況	市有地
指定容積率	150%
延べ面積・容積率	11,228.46㎡ 73.80% (今沢A1～A8) 4,311.28㎡ 68.57% (今沢A9～A11) 2,934.64㎡ 56.77% (今沢B1～B9)
指定建ぺい率	60%
建築面積・建ぺい率	3,452.10㎡ 22.69% (今沢A1～A8) 1,317.23㎡ 20.95% (今沢A9～A11) 1,905.76㎡ 36.87% (今沢B1～B9)

○建物の現況（棟別）

団地名	住棟	戸数	建設年度	築年数	耐用年数	1/2経過年	耐用年限	階数	構造	二方向避難	間取り	浴槽の有無	3点給湯
今沢A	A-1	32	S45	47	70	H18	H53	4	RC造	×	3K	×	×
	A-2	32	S45	47	70	H18	H53	4	RC造	×	3K	×	×
	A-3	24	S44	48	70	H17	H52	4	RC造	×	3K	×	×
	A-4	24	S43	49	70	H16	H51	4	RC造	×	3K	×	×
	A-5	30	S45	47	70	H18	H53	5	RC造	×	3K	×	×
	A-6	50	S45	47	70	H18	H53	5	RC造	×	3K	×	×
	A-7	20	S46	46	70	H19	H54	5	RC造	×	3K	×	×
	A-8	50	S45	47	70	H18	H53	5	RC造	×	3K	×	×
	A-9	24	S46	46	70	H19	H54	4	RC造	○	3K	○	○
	A-10	24	S46	46	70	H19	H54	4	RC造	○	3K	○	○
	A-11	50	S46	46	70	H19	H54	5	RC造	○	3K	○	○
今沢B	B-1	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-2	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-3	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-4	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×
	B-5	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-6	6	S43	49	45	H3	H26	2	CB造	—	4K	×	×
	B-7	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×
	B-8	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×
	B-9	6	S44	48	45	H4	H27	2	CB造	—	4K	×	×

表1：建物の現況

○今沢団地の経過年数

耐用年限とは公営住宅法施行令に規定する年限を示す

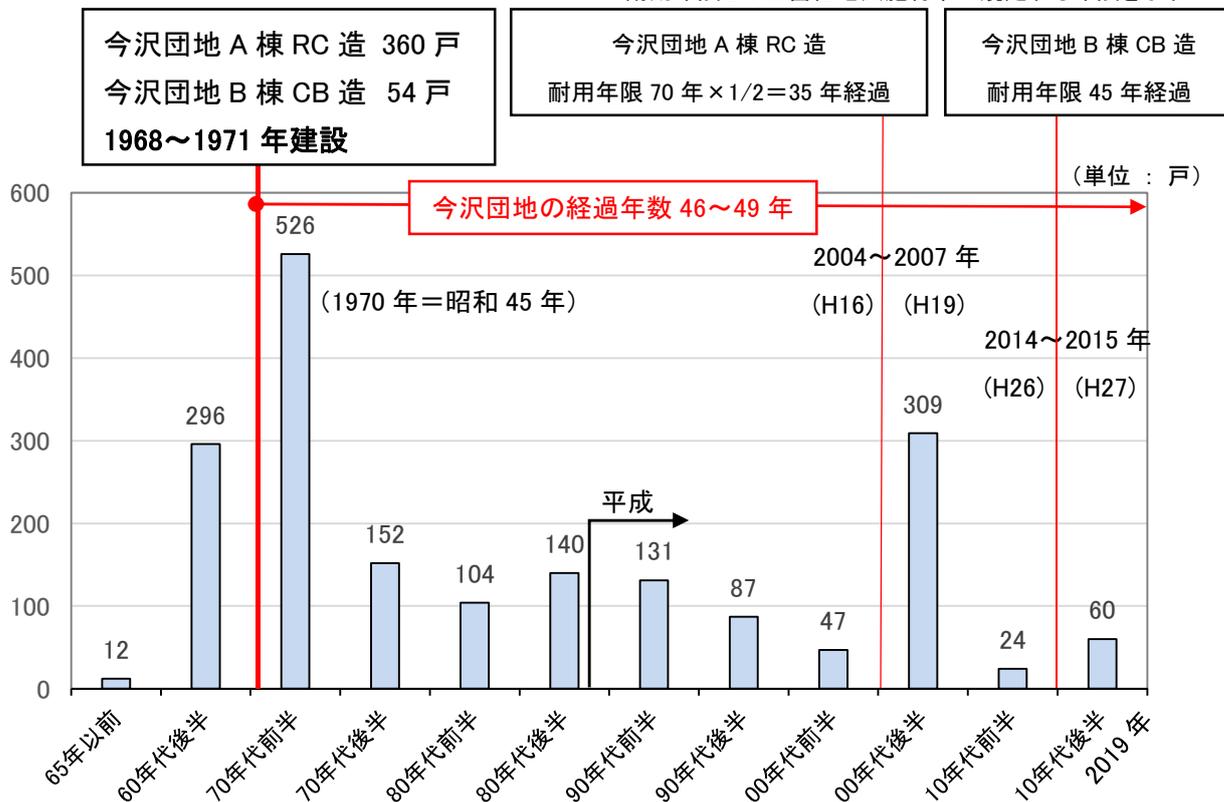


図7：今沢団地の経過年数

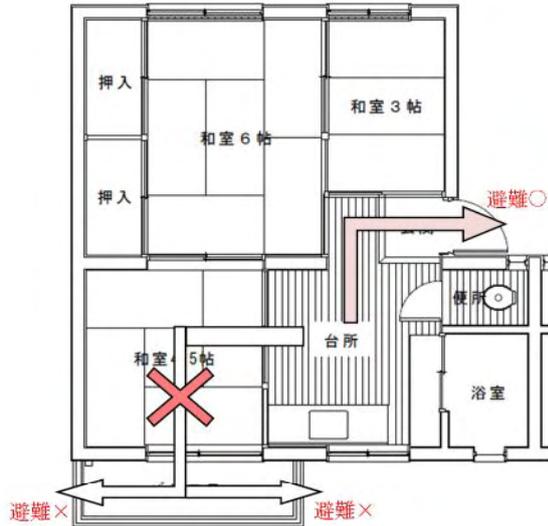
②住戸の現況

住戸の現況を整理します。

○住戸の現況(1)

住戸の安全性

- ・今沢団地 A1～A8 は、ベランダを利用して他の階段へ移動できないため、二方向避難の経路がない



今沢団地 A 棟平面図



改修例



今沢 A1棟 現況



改修後

今沢 A9棟 改修後

○住戸の現況(2)

住戸の居住性

- ・住戸タイプが全て同じ（今沢 A は3K、今沢 B は4K）
- ・エレベーターが設置されていない
- ・洗面脱衣室や洗濯機置場がない
- ・浴槽と給湯器があらかじめ備わっていない
- ・床の段差や手摺が未設置である



今沢団地 A 棟平面図



②台所



①浴室



③和室(3帖)

○今沢団地現況配置図

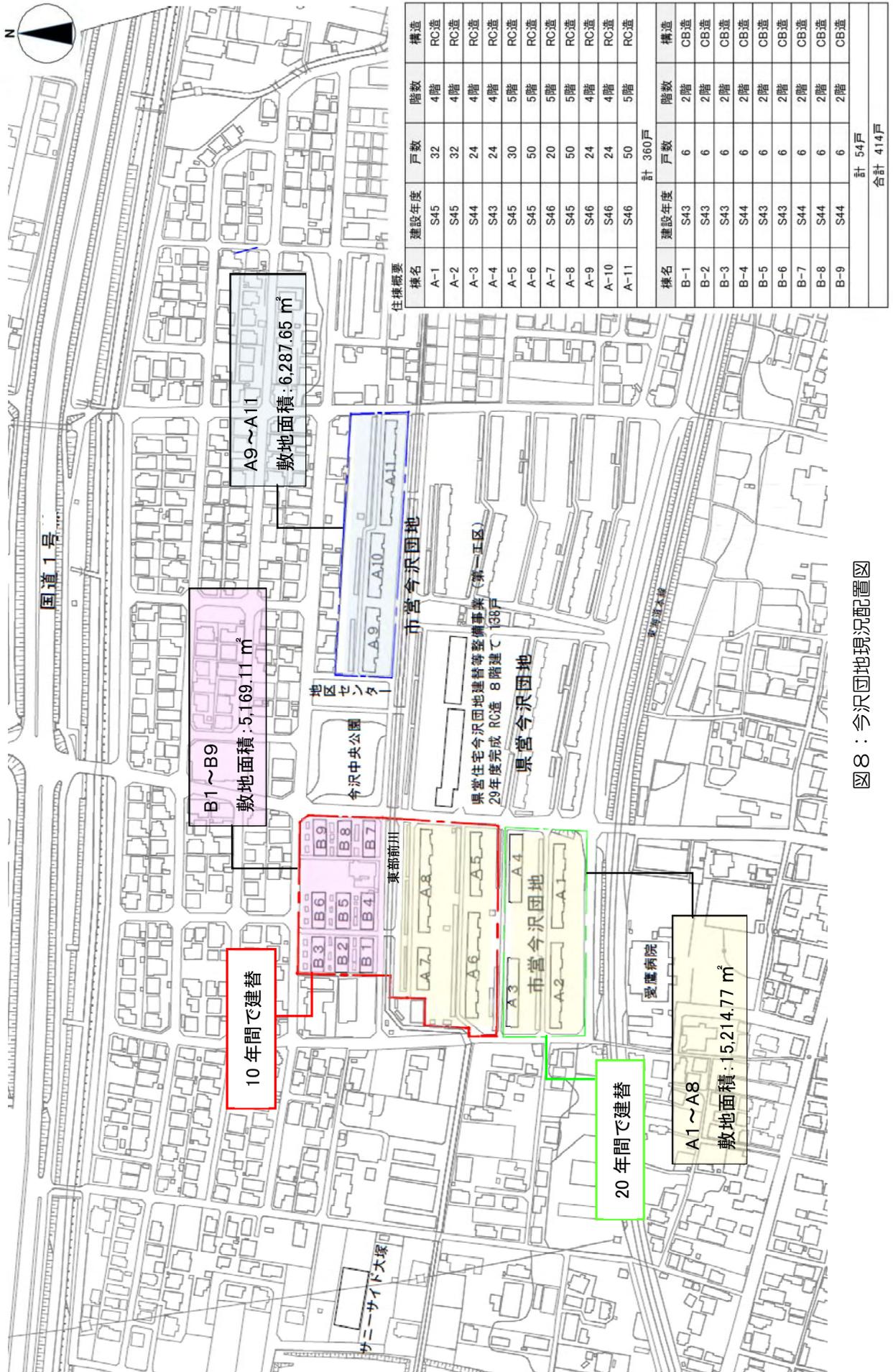


図8：今沢団地現況配置図

③入居者の状況

今沢団地入居者の年齢や世帯構成について整理します。

○年齢構成の状況

今沢団地の高齢化率(65歳以上)は、市営住宅全体より高く、57.0%となっています。

団地名	住棟	入居者数	15歳未満	15歳～64歳	65歳以上
今沢団地	A-1	53	2	19	32
	A-2	43	0	17	26
	A-3	39	2	18	19
	A-4	21	0	6	15
	A-5	44	4	12	28
	A-6	77	4	36	37
	A-7	25	5	4	16
	A-8	62	0	24	38
	A-9	38	1	15	22
	A-10	41	2	21	18
	A-11	66	3	24	39
今沢団地	11棟	509	23	196	290
構成比		—	4.5%	38.5%	57.0%
市営住宅全体	81棟	3,158	304	1,539	1,315
構成比		—	9.6%	48.7%	41.7%
市全体	—	195,633	22,389	115,320	57,076
構成比		—	11.4%	58.9%	29.2%

表2：年齢構成

※H30.4.1時点

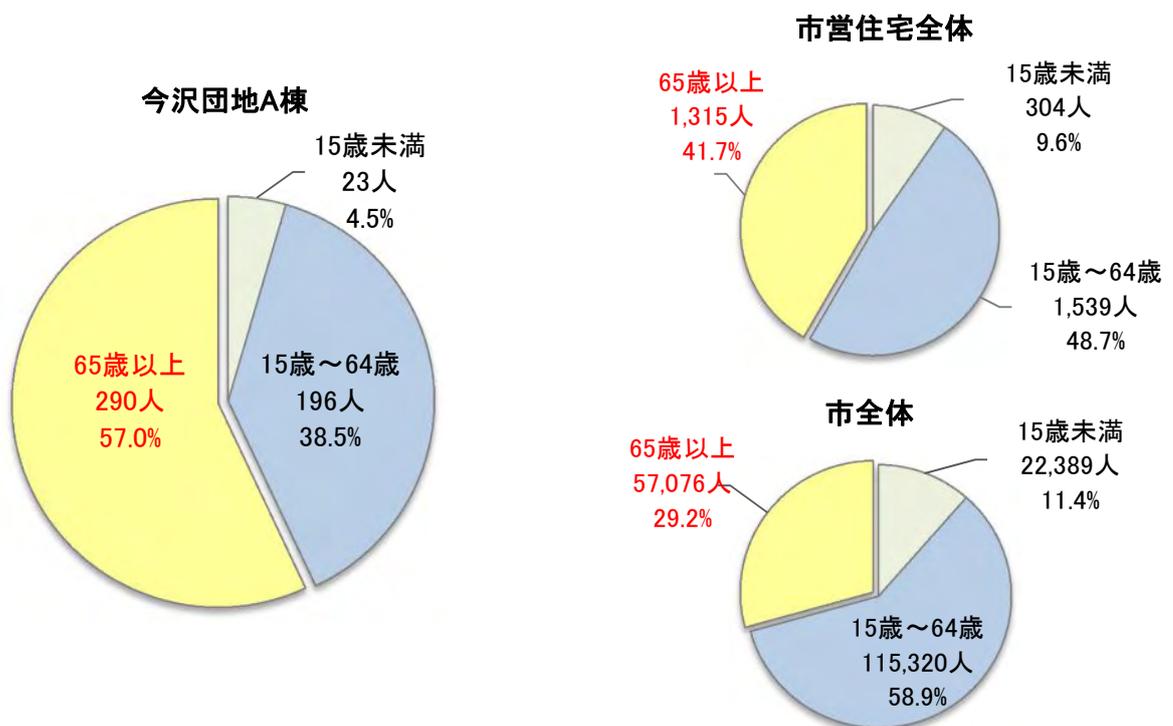


図9：年齢構成の割合

○世帯構成の状況

世帯人員は、単身、2人からなる世帯が272世帯で、総世帯の87.7%を占めています。  
多くの棟が単身、2人からなる世帯が高い傾向にあります。

団地名	住棟	入居世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯以上
今沢団地	A-1	31	16	12	0	3	0
	A-2	29	16	12	1	0	0
	A-3	21	9	7	4	1	0
	A-4	16	11	5	0	0	0
	A-5	23	9	10	2	1	1
	A-6	42	19	15	5	2	1
	A-7	17	14	1	0	1	1
	A-8	44	28	14	2	0	0
	A-9	21	9	8	3	1	0
	A-10	23	12	8	0	2	1
	A-11	43	27	10	5	1	0
今沢団地	11棟	310	170	102	22	12	4
構成比	—	—	54.8%	32.9%	7.1%	3.9%	1.3%
市営住宅全体	81棟	1,692	780	570	195	97	50
構成比	—	—	46.1%	33.7%	11.5%	5.7%	3.0%
市全体	—	80,798	25,730	23,905	14,952	10,267	5,807
構成比	—	—	31.8%	29.6%	18.5%	12.7%	7.2%

表3：世帯構成

※H30.4.1時点

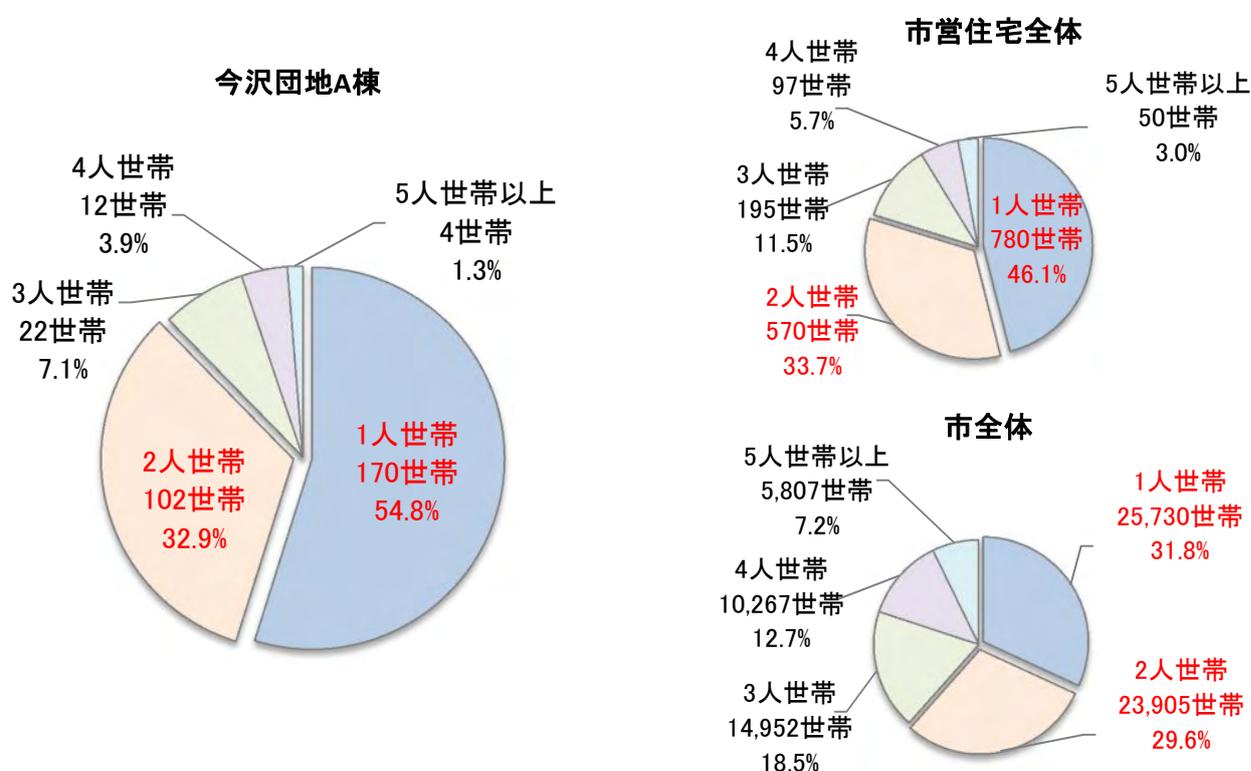


図10：世帯構成の割合

○高齢者のいる世帯、子育て世帯の状況

高齢者のいる世帯は 236 世帯で、総世帯の 76.1%を占めています。子育て世帯は 21 世帯で、総世帯の 6.8%となり低い傾向にあります。

団地名	住棟	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			
今沢A	A-1	31	24	15	6	3	3	1	2	4
	A-2	29	21	12	6	3	0	0	0	8
	A-3	21	14	8	4	2	1	0	1	6
	A-4	16	13	8	3	2	0	0	0	3
	A-5	23	20	9	7	4	3	1	2	0
	A-6	42	29	17	6	6	3	2	1	10
	A-7	17	15	14	1	0	2	2	0	0
	A-8	44	33	21	6	6	1	1	0	10
	A-9	21	18	7	3	8	1	1	0	2
	A-10	23	16	10	3	3	2	1	1	5
	A-11	43	33	23	4	6	5	3	2	5
全体	11棟	310	236	144	49	43	21	12	9	53
構成比		100%	76.1%	46.4%	15.8%	13.9%	6.8%	3.9%	2.9%	17.1%
市営住宅全体	81棟	1,692	1,105	619	235	251	253	143	110	334
構成比		100%	65.3%	36.6%	13.9%	14.8%	15.0%	8.5%	6.5%	19.7%

表4：高齢者及び子育て世帯数

※H30.4.1時点

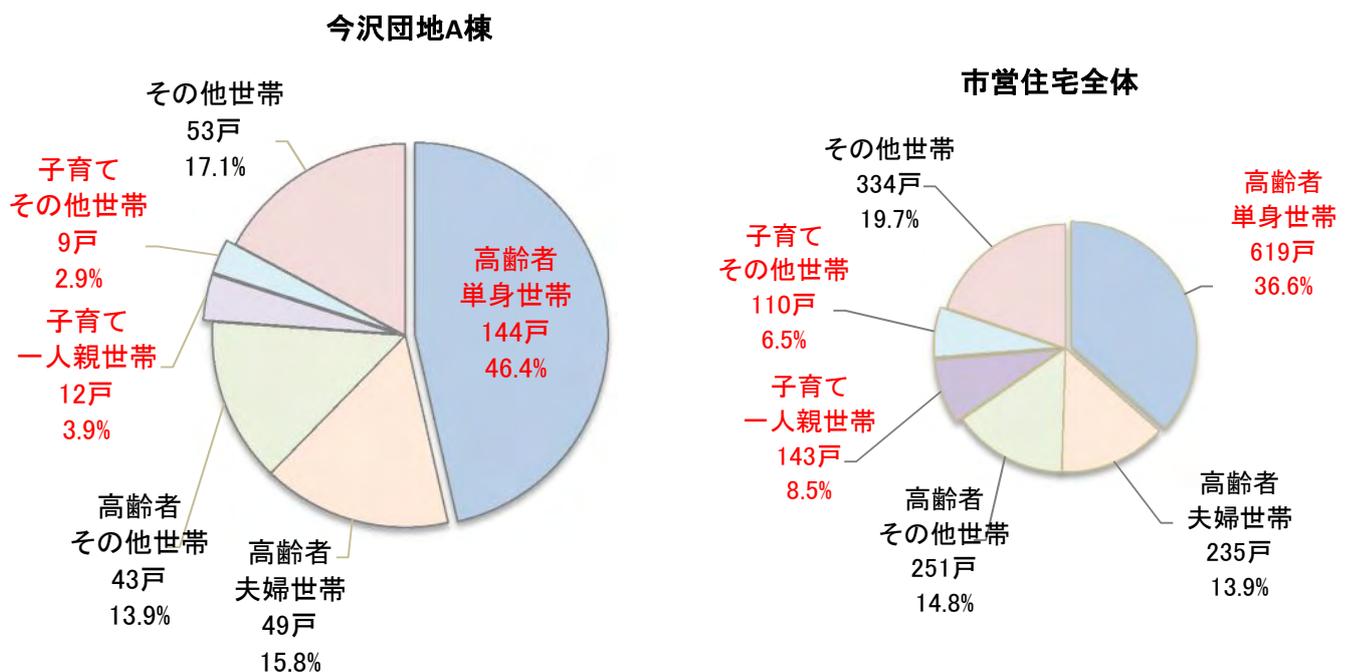


図 11：高齢者及び子育て世帯数の割合

④入居者アンケートの整理

入居者アンケートの結果を整理します。

○調査の概要（沼津市営住宅等の整備・管理に関する実施方針より抜粋）

アンケート調査期間	平成27年10月中旬～11月6日
アンケート対象者	市営住宅入居者(世帯主)
発送数	1,682部(338部)
回収数	1,045部(228部)
回収率	62.3%(67.5%)

※ ( )内が今沢団地のデータ

○世帯主の年齢、世帯構成の状況

世帯主の年齢(今沢団地)

	世帯	割合
20代以下	1	0.4%
30代	5	2.2%
40代	10	4.4%
50代	17	7.5%
60代	64	28.1%
70代	96	42.1%
80代	35	15.4%
計	228	

世帯構成(今沢団地)

	世帯	割合
単身	120	53.6%
夫婦	48	21.4%
母子又は父子	30	13.4%
夫婦と子供	18	8.0%
その他	6	2.7%
三世帯	2	0.9%
計	224	

※4世帯無回答

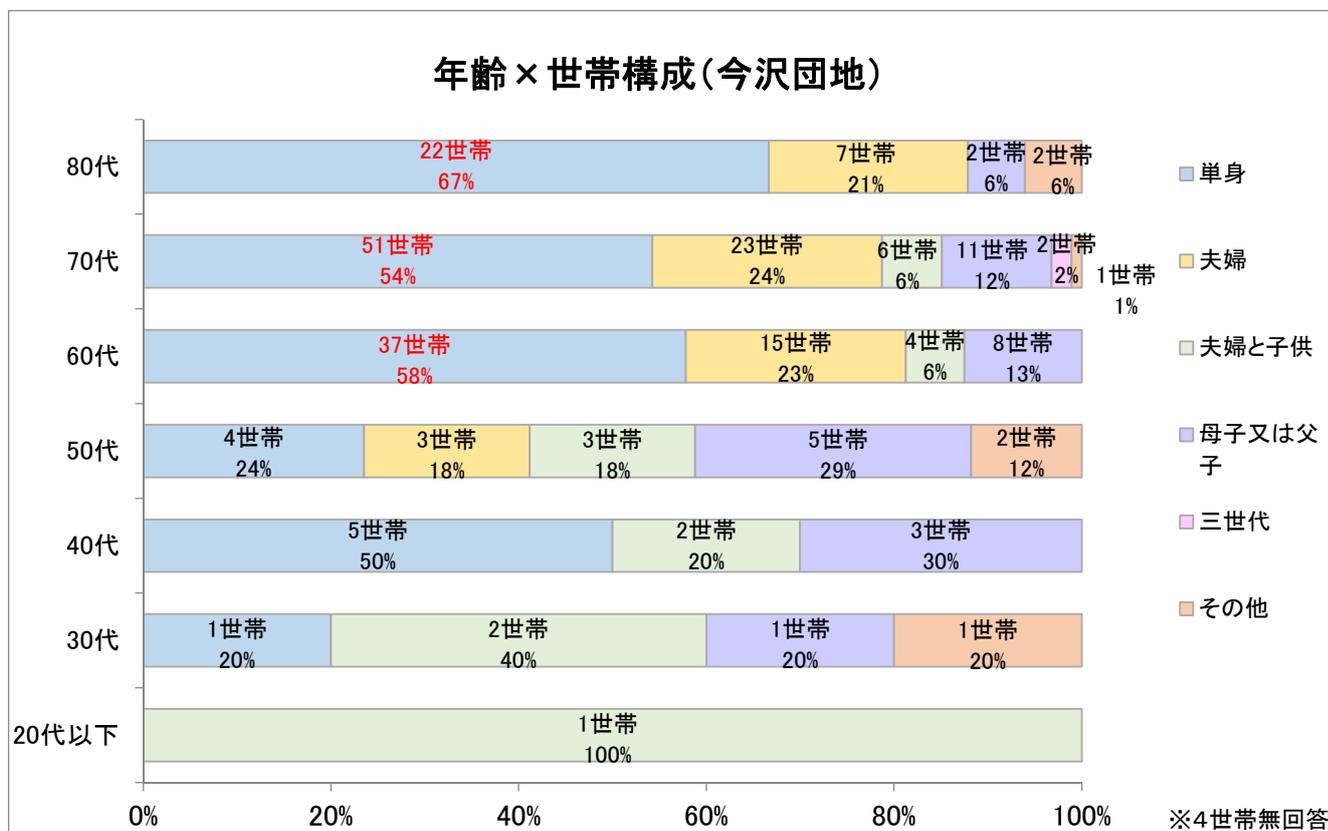
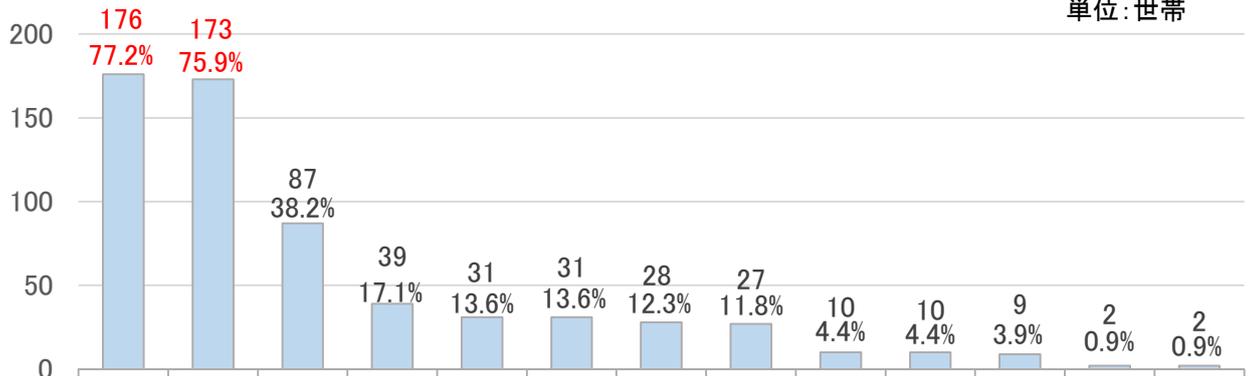


図 12：年齢×世帯構成

〇市営住宅で生活する上での課題

・「団地の老朽化や住民の高齢化」が課題とした世帯が多い結果となっています。

単位：世帯

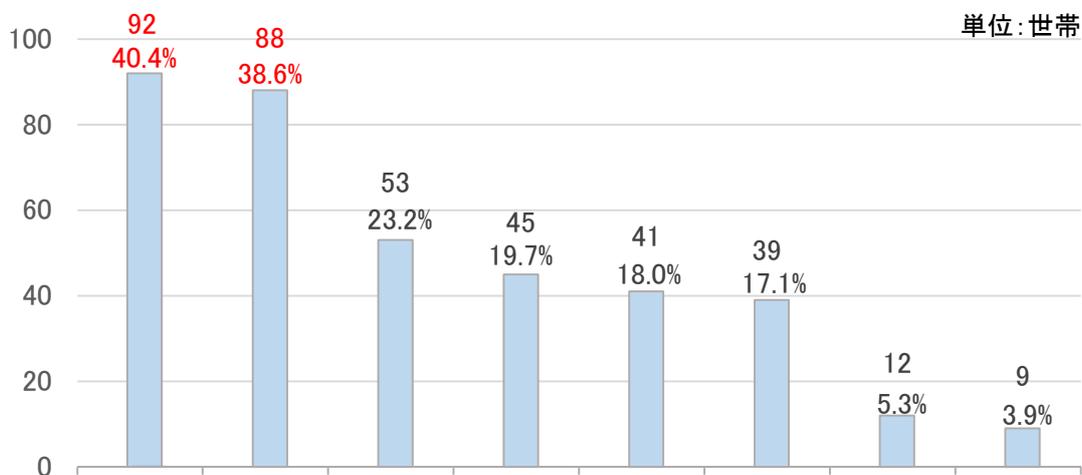


	世帯	団地の老朽化	団地内の住民の高齢化	ベーシック生活機能の低下	毎日の買い物不便	治安や防犯面の不安	まちに活気がない	いざという時に連絡する人が近くにいない	住民同士の交流が希薄	その他	緑地や公園が少ない	病院などの施設が近くにない	公共交通の便が悪い	通勤・通学が不便
全体	228	176	173	87	39	31	31	28	27	10	10	9	2	2
①20代以下	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
②30代	5	3	4	2	1	1	2	1	0	0	0	1	0	0
③40代	10	7	9	4	0	0	0	1	1	0	2	0	0	0
④50代	17	16	15	7	1	5	4	0	1	0	0	1	0	0
⑤60代	64	56	51	25	8	7	10	9	9	2	3	2	1	1
⑥70代	96	73	75	36	18	15	12	8	12	6	4	4	0	0
⑦80代	35	20	18	12	11	3	3	9	4	2	1	1	1	1

単位：世帯

○市営住宅の住戸に関する課題

・「室内に洗濯機置場がないこと」、「浴槽が高くて入浴しにくいこと」が課題とした世帯が多い結果となっています。

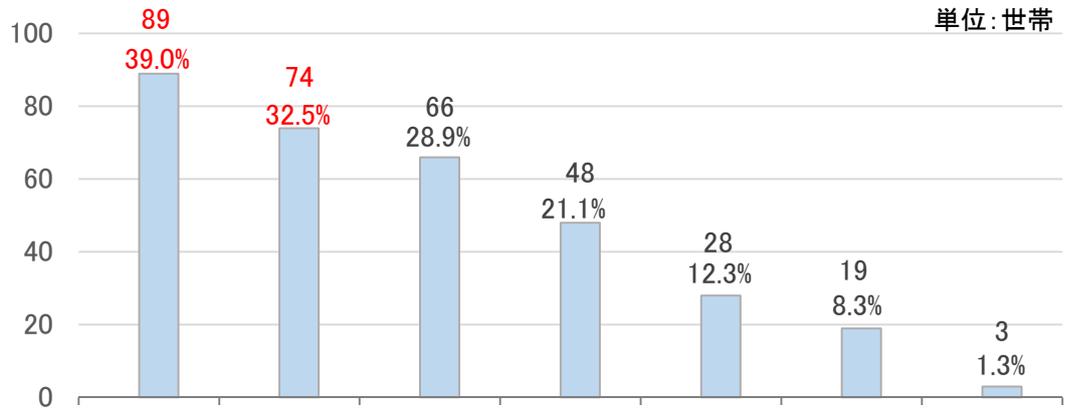


	世帯	室内に洗濯機の置き場がない	浴槽が高くて入浴しにくい	台所が狭く、使いづらい	その他	満足している	給湯・給水設備の老朽化	室内に手すりがなく歩行に不便	室内に段差が多く危険
全体	228	92	88	53	45	41	39	12	9
①20代以下	1	0	0	①	①	0	0	0	0
②30代	5	③	②	1	2	0	1	0	1
③40代	10	⑥	③	③	3	1	1	0	0
④50代	17	⑨	3	5	⑦	2	5	0	0
⑤60代	64	②5	②1	16	12	14	10	2	2
⑥70代	96	④1	④3	21	15	17	15	6	3
⑦80代	35	⑧	①6	6	5	7	7	4	3

単位:世帯

○市営住宅の住棟に関する課題

- ・「階段の上り下りが大変」、「ベランダが狭く、緊急避難時に危険なこと」が課題とした世帯が多い結果となっています。

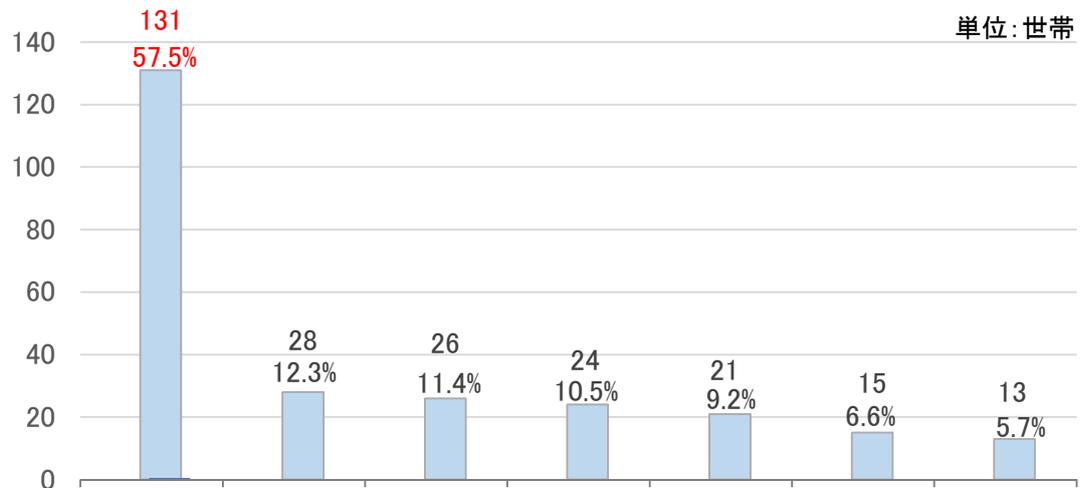


	世帯	階段の上り下りが大変	満足している	に危険なベランダが狭く、緊急避難時に	入りやドアが開き戸なので出	その他	敷地内に段差や傾斜が多い	駐車場がない、少ない
全体	228	89	74	66	48	28	19	3
①20代以下	1	0	0	①	①	0	0	0
②30代	5	④	0	②	1	1	1	0
③40代	10	④	3	③	2	2	2	0
④50代	17	⑨	3	4	0	⑦	2	0
⑤60代	64	19	②④	②①	20	1	3	1
⑥70代	96	④①	③①	28	15	15	8	2
⑦80代	35	⑫	⑬	7	9	2	3	0

単位: 世帯

○周辺環境に関する課題

・「満足している」としている世帯が多い結果となっています。



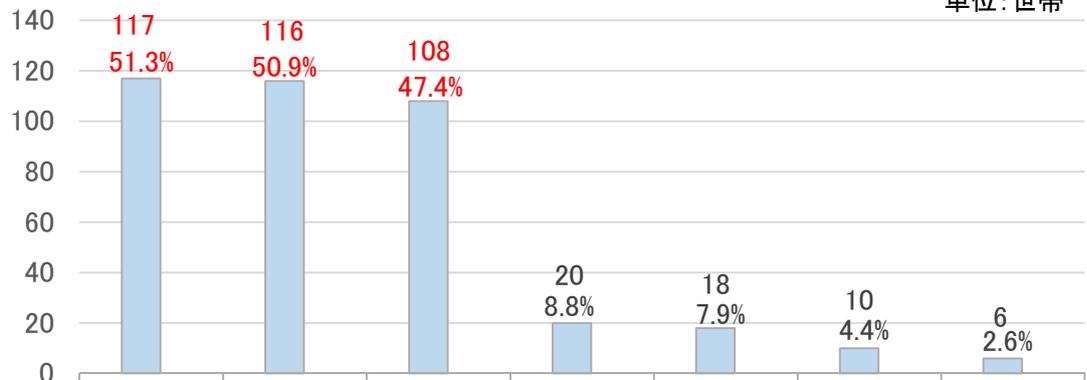
	世帯	満足している	治安、風紀がよくない	近所の人が集まれる場所がない	子供の遊び場や公園が少ない	夜間の騒音がうるさい	その他	木や草花などの緑が少ない
全体	228	131	28	26	24	21	15	13
①20代以下	1	①	0	0	0	0	0	0
②30代	5	②	②	0	1	1	2	0
③40代	10	⑤	1	1	④	0	2	0
④50代	17	⑨	⑤	1	2	2	1	0
⑤60代	64	④⑥	⑥	4	5	⑥	2	3
⑥70代	96	⑤①	10	①⑥	11	8	7	7
⑦80代	35	①⑦	4	4	1	4	1	3

単位:世帯

○将来の市営住宅の望ましい姿

- ・「高齢者の見守りや生活相談等のサービスを受けられる団地」、「エレベーター等設置されたバリアフリー化がなされた団地」、「若者から高齢者まで、様々な世代が暮らす団地」を望んでいる世帯が多い結果となっています。

単位：世帯



	世帯	高齢者の見守りや生活相談等のサービスを受けられる団地	エレベーターやスロープが設置されたバリアフリー化がなされた団地	若者から高齢者までさまざまな世代が暮らす団地	子どもも安全に遊べる公園・広場がある団地	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	景観やデザインに配慮した団地	その他
全体	228	117	116	108	20	18	10	6
①20代以下	1	0	0	0	1	1	0	0
②30代	5	1	1	5	1	1	0	1
③40代	10	2	4	4	2	1	1	1
④50代	17	7	10	8	3	0	2	1
⑤60代	64	35	34	34	3	4	2	1
⑥70代	96	50	50	46	7	7	5	2
⑦80代	35	22	17	11	3	4	0	0

単位：世帯