

# 第 1 章 長寿命化計画改定の背景・目的

## 1-1 ◆計画の目的

本市では平成 30 年 4 月現在で 1,214 戸（用途廃止の決まっている木造住宅を除く）の市営住宅等を管理していますが、その半数以上の住戸が耐用年数を経過しており、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進むなど効率的なストックの機能回復や更新が課題となっています。

本計画は、公営住宅等ストックの計画的・効率的な更新や点検の強化、適切な管理に基づく早期の修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業内容について定め、中長期的な展望に立ちライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

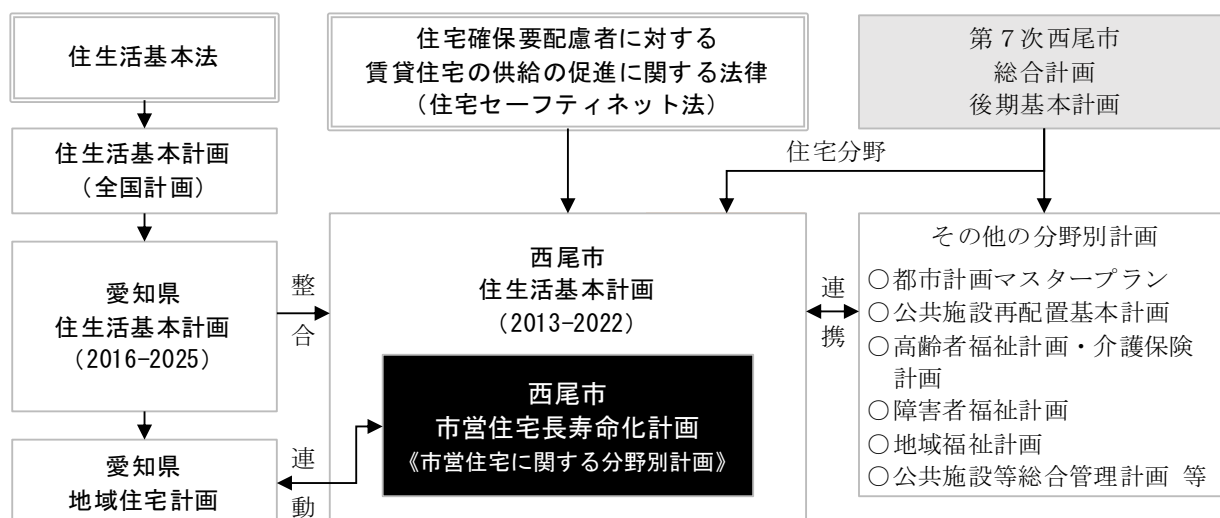
## 1-2 ◆改定の背景

本市は平成 34 年度を目標年度とする「西尾市市営住宅長寿命化計画」を平成 25 年 3 月に改定していますが、平成 28 年 3 月の住生活基本計画（全国計画）の改訂を受けて同年 8 月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改訂されるとともに、翌 29 年 10 月には改正住宅セーフティネット法の施行により民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が始まるなど市営住宅事業を取り巻く状況が大きく変化していることから改定を行います。

### 1-3 ◆計画の位置づけ

本計画は、国・県及び本市の住宅政策の体系や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の法体系に位置づけられる公営住宅分野の事業計画であると同時に、本市の最上位計画である「第 7 次西尾市総合計画」をはじめとして、「西尾市都市計画マスタープラン」、「西尾市公共施設再配置基本計画」や「西尾市公共施設等総合管理計画」などの関連計画の考え方にに基づき展開する実施計画でもあります。

図表 1-1 計画の位置づけ



### 1-4 ◆計画の対象

本計画の対象は、西尾市が供給する市営住宅ストックおよび団地内の共同施設とします。（ただし、用途廃止が決定している木造住宅は除きます。）

### 1-5 ◆計画期間

平成 25 年に改定した当計画では平成 34 年度までの 10 年間を計画期間として策定し運用してきましたが、中間時期による見直しを行い、平成 31 年度（2019 年度）から 2028 年度までの 10 年間を新しい計画期間とします。

なお、本計画は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して概ね 5 年ごとに見直しを行うとともに、事業の進捗等に応じて適宜修正を行うこととします。

## 1-6 ◆上位・関連計画の整理

### ①第7次西尾市総合計画（後期基本計画）

策定年次	平成30年3月
計画期間	平成30年度(2018年度)～2022年度の5年間
目標及び 基本的な施策	<p>(1) 将来都市像 自然と文化と人々がとけあい 心豊かに暮らせるまち 西尾</p> <p>(2) 施策の大綱</p> <p>■活力と魅力あふれる産業づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 自然と文化の観光交流圏づくり 【観光】</li> <li>➢ 特産品開発と地域ブランド化 【地域ブランド】</li> <li>➢ 魅力ある商業の展開 【商業】</li> <li>➢ 農業・漁業の振興 【農・水産業】</li> <li>➢ 企業誘致と新産業の振興 【工業・新産業・雇用】</li> </ul> <p>■利便性と快適性を高める基盤づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 幹線道路網の整備 【道路】</li> <li>➢ 安全で災害に強いまちづくり 【災害対策】</li> <li>➢ 利便性の高い公共交通ネットワークの形成 【公共交通】</li> <li>➢ 快適で魅力ある市街地の整備 【市街地】</li> <li>➢ 上下水道の整備 【上水道】 【下水道】</li> </ul> <p>■地域を支える文化と人を育む環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 子育て支援体制の充実 【子育て】</li> <li>➢ 生きる力を養う学校教育の充実 【学校教育】</li> <li>➢ 生涯学習の推進と歴史文化の継承 【生涯学習】 【歴史文化】</li> <li>➢ みんなが元気になるスポーツの振興 【スポーツ】</li> <li>➢ 地域で取り組む青少年の健全育成 【青少年健全育成】</li> </ul> <p>■安心できる暮らしを支える健康・福祉のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 安心を支える地域医療体制の構築 【地域医療】</li> <li>➢ 健康づくり 【健康づくり】</li> <li>➢ 高齢者が安心して暮らせる福祉の充実 【高齢者福祉】</li> <li>➢ 障害者(児)の自立を支える福祉の充実 【障害者福祉】</li> <li>➢ 安心のための社会保障 【社会保障】 【消費者保護】</li> </ul> <p>■安全とおいしいのある環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 市民が憩う公園・緑地の整備 【公園・緑地】</li> <li>➢ 自然とともにあるライフスタイルの推進 【自然環境】</li> <li>➢ 河川・海岸の総合的な環境整備 【河川・海岸】</li> <li>➢ 地球環境保全活動の推進 【地球環境】 【環境衛生】</li> <li>➢ 地域ぐるみの防災・防犯活動の推進 【防災】 【防犯・交通安全】 【消防】</li> </ul> <p>■市民と行政が共に考え、行動するまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 市民と行政の協働のまちづくりの推進 【市民協働】</li> <li>➢ 市民と行政の情報共有と情報公開の推進 【情報共有】</li> <li>➢ 活発なコミュニティ活動の推進 【コミュニティ】</li> <li>➢ 身近で便利な市民サービスの充実 【行財政運営】</li> <li>➢ 効率的で健全な行財政運営の確立 【行財政運営】</li> </ul>

②西尾市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 30 年 5 月
計画期間	平成 26 年(2014 年)～2024 年
目標及び 基本的な施策	<p>(1) 将来都市像 安全と潤いのある 歴史・文化が息づく創造快適都市 西尾</p> <p>(2) 都市づくりの目標</p> <p>■災害に強い都市づくりの推進</p> <p>➢市民と行政が協力して防災・減災力の強化に取り組み、市民が安全・安心に暮らせる都市基盤の整備を進める。</p> <p>■活力と魅力あふれる都市機能強化・産業振興</p> <p>➢既存の都市機能や都市基盤を活用した持続可能な都市づくりに向けて、中心市街地では西三河地域の都市拠点として機能強化を図るとともに、支所の周辺などでは地域生活の拠点を形成し、各拠点間を連携することで、複数の拠点からなる西尾型の集約型都市構造の構築を進める。</p> <p>■定住促進に向けた快適な居住環境の整備</p> <p>➢社会の動きに対応した、定住しやすい快適で魅力ある居住環境の整備を進める。</p> <p>■市内外の連携を強化する交通網の充実</p> <p>➢都市としての一体性を強化するとともに、周辺市町との連携を強化する広域的な交通体系の整備を進める。</p> <p>■豊かな自然環境、歴史・文化の保全・活用</p> <p>➢豊かで多様な自然環境を維持・保全するとともに、文化財・史跡などの歴史的資源を活かした都市づくりを進める。</p> <p>(3) 全体構想・分野別方針</p> <p>➢将来都市構造</p> <p>➢土地利用の方針(道路・交通、公園・緑地、自然環境・都市景観、都市防災、その他)</p> <p>(4) 地域別構想</p>

③西尾市公共施設再配置基本計画

策定年次	平成 24 年 3 月
再配置対象	ハコモノ系(庁舎・学校・公民館・体育館・市営住宅など)
基本理念 及び 基本方針	<p><b>■公共施設再配置の基本理念</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 3M(ムリ・ムラ・ムダ)の解消とリスクマネジメント(危機管理戦略)</li> <li>➢ ハコモノに依存しない行政サービスの提供 ～施設重視から機能優先へ～</li> <li>➢ 市民と行政が共に考える公共施設の未来</li> </ul> <p><b>■西尾市公共施設再配置基本方針</b></p> <p><b>【基本方針 1】</b> 人口減少に伴って、機能を維持する方策を講じながら、公共施設の保有総量を段階的に圧縮するため、原則として、新たな公共施設は建設しない。ただし、政策上、新たな公共施設の建設を計画した場合、既存施設の廃止を進めることで、施設の保有総量の抑制を図るものとする。</p> <p>○基本戦略 1 公共施設のスクラップ&amp;ビルドで総量抑制</p> <p><b>【基本方針 2】</b> 現有の公共施設が更新(建替)時期を迎える場合、機能の優先順位に基づき施設維持の可否を決め、優先度の低い施設は原則として、すべて統廃合を検討する。</p> <p>○基本戦略 2 機能の優先度は 3 区分に分け、市民ニーズも踏まえて柔軟に対応する。</p> <p><b>【基本方針 3】</b> 公共施設のマネジメントを一元化して、市民と共に公共施設再配置を推進する。</p> <p>○基本戦略 3 公共施設再配置の動きを伝えることで市民の理解を深める。</p>

④西尾市公共施設等総合管理計画

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度(2017 年度)～2046 年度
対象	公共施設（ハコモノ）、道路・橋りょう等のインフラ施設、プラント施設及びハコモノ以外の公共施設
公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針	<p><b>■基本理念</b> （公共施設再配置計画の基本理念を踏襲）</p> <p><b>■数値目標【公共施設】</b></p> <p>①品質目標：予防保全による建物の長寿命化を図り、公共施設の目標耐用年数を最長 80 年とする。</p> <p>②財務目標：30 年間の LCC 削減効果目標を 731 億円とする。</p> <p>③供給目標：30 年間の保有総量の削減目標を 16%（約 8 万 6 千㎡）とする。</p> <p><b>■基本方針【公共施設】</b></p> <p>①人口減少に伴って、機能を維持する方策を講じながら、公共施設の保有総量を段階的に圧縮するため、原則として、新しい公共施設は建設しない。ただし、政策上、新たな公共施設の建設を計画した場合、既存施設の廃止を進めることで、施設の保有総量の抑制を図るものとする。</p> <p>②現有の公共施設が更新（建替）時期を迎える場合、機能の優先順位に基づき施設維持の可否を決め、優先度の低い施設は原則として、すべて統廃合を検討する。</p> <p>③公共施設のマネジメントを一元化して、市民と共に公共施設再配置を推進する。</p> <p><b>■実施方針</b></p> <p><b>◆維持管理・修繕・更新等の実施方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中長期的な視点から、維持管理と保全にかかる経費の縮減・平準化を図ります。</li> <li>・事後保全ではなく、予防保全維持管理を取り入れます。</li> <li>・老朽化状態・施設機能より、優先的に更新・改修する施設を定めることとします。</li> <li>・広域的な視点から、施設の更新・改修する時期を検討します。</li> <li>・施設の併設化・複合化を図ります。</li> </ul> <p><b>◆長寿命化の実施方針</b></p> <p>長寿命化にあたっては、施設の重要性や点検・診断等を踏まえて、施設機能の更新優先度や維持管理方策を検討するなど、効率性や実施効果が最大となるように努めます。</p> <p>公共施設は新設から 30 年ごとに大規模改修工事を実施し、目標耐用年数を 80 年とします。また、インフラ・プラントについては、各施設の個別計画により長寿命化の方針を定めるものとします。</p> <p><b>◆統合や廃止の実施方針【公共施設】</b></p> <p>将来的な人口の動向や少子高齢化などの社会情勢の変化等を踏まえ、施設の必要性を検討します。必要でないと判断された施設については、他の用途施設として利活用できるかを検討し有効活用を図るものとし、他に利活用できない場合には廃止することとします。引き続き必要と判断された施設についても、更新の際には周辺施設や同種施設等との統合や、他施設と併設化・複合化することを検討します。</p>

⑤西尾市建築物耐震改修促進計画

策定年次	平成 25 年 2 月
計画期間	平成 25 年度(2013 年度)～2020 年度の 8 年間(国の施策年限)
目標及び基本的な施策	<p>(1) 耐震化の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震化の目標：平成 24 年度 (69.9%) ⇒平成 32 年度 (95.0%)</li> </ul> <p>(2) 耐震化推進の基本的な施策</p> <p>■耐震化を促進するための環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢耐震化促進の体制整備</li> <li>➢相談窓口の設置</li> <li>➢耐震診断技術者の育成支援</li> <li>➢地域の建築関係団体との連携の促進</li> <li>➢「防災リーダー」「耐震化アドバイザー」との連携</li> </ul> <p>■防災まちづくりと耐震化に向けた啓発・知識の普及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢防災まちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断ローラー作戦</li> <li>・地域ぐるみ耐震化支援</li> <li>・学校教育と連携した取組</li> <li>・福祉と連携した取組</li> <li>・市内企業との取組</li> </ul> </li> <li>➢耐震化及び減災化に向けた啓発・知識の普及 <ul style="list-style-type: none"> <li>・啓発資料・インターネット・PRパネル等を活用した情報提供</li> <li>・揺れやすさ・液状化危険度マップの作成・公表</li> <li>・不動産取引を通じた耐震化に関する事項の周知・啓発</li> </ul> </li> </ul> <p>■関連する安全対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢建築物の敷地の安全対策</li> <li>➢狭あい道路沿いの住宅の耐震化の促進</li> <li>➢津波対策</li> </ul> <p>(3) 住宅の耐震化及び減災化の促進</p> <p>■耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢耐震診断の実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅の無料耐震診断の促進</li> <li>・非木造住宅の耐震診断の促進</li> </ul> </li> <li>➢耐震改修費補助の実施・検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間木造住宅の耐震改修費の補助</li> <li>・民間木造住宅の取壊し費の補助</li> <li>・非木造住宅への支援策の検討</li> </ul> </li> <li>➢耐震診断から耐震改修への円滑な移行の支援</li> <li>➢住宅所有者の状況にあわせた各種耐震改修に関する支援制度創設の検討</li> <li>➢リフォームにあわせた耐震改修の誘導</li> <li>➢住宅に係る耐震改修促進税制の検討</li> </ul> <p>■減災化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ブロック塀の撤去費の補助制度の拡大</li> <li>➢段階的耐震改修の支援制度の拡大</li> <li>➢耐震シェルター設置費の補助の促進</li> <li>➢家具の転倒防止対策費の補助</li> </ul>

⑥西尾市住生活基本計画

策定年次	平成 25 年 3 月
計画期間	平成 25 年度(2013 年度)～2022 年度までの 10 年間
目標及び 基本的な施策	<p><b>(1)住宅施策の基本理念と基本目標</b>  <b>基本理念</b>：次代に伝える 心豊かで魅力あふれる 住み続けたいまちづくり  <b>基本目標</b>  1. 住み続けたい住まい・まちづくり  2. 西尾市の魅力あふれるまちづくり  3. みんながともに暮らせる環境づくり  4. 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり</p> <p><b>(2)住宅施策の展開</b>  <b>基本目標 1 住み続けたい住まい・まちづくり</b>  &gt;災害に強い住まい・まちづくり  &gt;安全に暮らせる住まい・まちづくり  &gt;環境にやさしい住まい・まちづくり</p> <p><b>基本目標 2 西尾市の魅力あふれるまちづくり</b>  &gt;良好な住まい・まちづくり  &gt;暮らしを彩る緑の街なみづくり  &gt;魅力あふれる住まい・まちづくり</p> <p><b>基本目標 3 みんながともに暮らせる環境づくり</b>  &gt;みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり  &gt;子育てしやすい住まい・まちづくり  &gt;住まいの情報が手に入れやすい環境づくり  &gt;みんなで学ぶ住まい・まちづくり</p> <p><b>基本目標 4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり</b>  &gt;民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化  &gt;市営住宅の再生による住宅セーフティネットの充実  &gt;市営住宅を活かした暮らしの拠点づくり</p>



⑦愛知県住生活基本計画 2025

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 年度(2016 年度)～2025 年度の 10 年間
目標及び 基本的な施策	<p><b>I 「安全・安心」に暮らす</b></p> <p><b>目標 1 南海トラフなどの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震などの災害に強い住まい・まちづくり</li> <li>・大規模災害発生後の復興体制づくり</li> </ul> <p><b>目標 2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備</li> </ul> <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の適切な管理と供給</li> <li>・民間賃貸住宅における入居円滑化の推進</li> </ul> <p><b>II 住まいを「未来」につなぐ</b></p> <p><b>目標 4 世代をつないで使える良質な住まいの供給</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産として継承できる良質な住宅の供給</li> <li>・地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくり</li> <li>・防犯性の高い住まい・まちづくり</li> </ul> <p><b>目標 5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム・リノベーションの推進</li> <li>・マンションの適切な管理と再生の促進</li> <li>・住まいが円滑に流通する環境の整備</li> </ul> <p><b>目標 6 地域を生かす空き家の利活用の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の特性に応じた空き家の活用・除却</li> </ul> <p><b>III あいちの「魅力」を高める</b></p> <p><b>目標 7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり</li> <li>・環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり</li> </ul> <p><b>目標 8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な市街地整備の推進</li> <li>・地域が主体となって進めるまちづくり</li> </ul>