

第 3 章 市営住宅事業の概況と需要の見通し

3-1 ◆市営住宅の状況

①管理戸数の状況

市営住宅は、平成 30 年 4 月 1 日現在で 25 団地 1,214 戸（用途廃止の決まっている木造住宅を除く）となっています。

図表 3-1 市営住宅と住棟の概要【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

団地名	管理戸数(戸)	棟名	構造*1	建設年度	棟数(棟)	棟別戸数(戸)	住戸面積(m ²)*2	住棟面積(m ²)*3	建設後経過年数(年)	法定耐用年数(年)*4	耐用年数残り(年)*5	
巨海	19	-	簡平(CB)	S38	6	19	31.0	590.7	55	30	▲25	
鎌谷	65	-	簡平(CB)	S39	6	20	31.0	621.8	54	30	▲24	
				S40	11	45	31.0	1,399.1	53	30	▲23	
室	12	-	簡平(CB)	S41	3	12	32.0	384.6	52	30	▲22	
野々宮	20	-	簡平(CB)	S41	5	20	32.0	641.0	52	30	▲22	
父橋	35	-	簡平(CB)	S42	9	35	32.0	1,121.8	51	30	▲21	
中原	40	-	簡平(CB)	S43	6	30	32.0	961.5	50	30	▲20	
				S44	2	10	32.0	320.5	49	30	▲19	
中野郷	237	H,G棟	簡平(PC)	S44	2	10	39.4	1,210.5	49	30	▲19	
		A~F棟			6	24	34.0		49	30	▲19	
		L~P棟			5	18	39.3	1,946.9	48	45	▲3	
		I~K棟	簡二(PC)	S45	3	29	42.7		48	45	▲3	
		Q~U棟			5	32	39.3	1,257.6	47	45	▲2	
		V棟	中耐(PC)	S46	1	24	41.7	1,159.9	47	70	23	
		Z棟			1	20	41.7	1,520.7	46	70	24	
		X棟			1	30	44.0	966.6	46	70	24	
		Y棟			1	20	41.7	1,520.7	45	70	25	
		W棟			1	30	44.0	966.6	45	70	25	
下町	59	2号棟	中耐(RC)	S56	1	35	50.7	2,278.2	37	70	33	
		1号棟			1	24	52.7	1,630.7	36	70	34	
宮浦	124	A棟	中耐(RC)	S59	1	16	69.0	1,297.0	34	70	36	
		B棟			1	24	66.7	1,890.7	34	70	36	
		C棟		S60	1	24	66.7	1,890.7	33	70	37	
		D棟			1	18	69.0	1,459.1	33	70	37	
		E棟		S61	1	24	66.7	1,890.7	32	70	38	
		F棟			1	18	69.0	1,459.1	32	70	38	
犬塚	36	2棟	中耐(RC)	H2	1	18	67.5	1,418.4	28	70	42	
		1棟			1	18	69.0	1,445.9	27	70	43	
住崎	28	A棟	中耐(RC)	H9	1	16	72.0	1,263.4	21	70	49	
		B棟			H10	1	10	72.0	180.9	20	70	50
		B棟				2	84.9	789.6	20	70	50	
対米	179	-	簡平(PC)	S39	13	52	31.4	1,636.4	54	30	▲24	
				S40	13	51	31.4	1,605.0	53	30	▲23	
				S41	7	28	31.4	881.2	52	30	▲22	
		-	簡二(PC)	S40	2	12	42.7	512.9	53	45	▲8	
				S41	4	24	42.7	1,025.8	52	45	▲7	
				S42	2	12	42.7	512.9	51	45	▲6	

団地名	管理戸数(戸)	棟名	構造*1	建設年度	棟数(棟)	棟別戸数(戸)	住戸面積(m ²)*2	住棟面積(m ²)*3	建設後経過年数(年)	法定耐用年数(年)*4	耐用年数残り(年)*5
味浜	58	1号棟	耐二(RC)	H14	1	6	59.4	356.4	16	70	54
						2	59.9	119.8	16	70	54
						4	60.0	240.0	16	70	54
		2号棟	中耐(RC)	H14	1	7	59.4	415.8	16	70	54
						7	70.2	284.0	16	70	54
						4	71.0	491.4	16	70	54
3号棟	中耐(RC)	H15	1	16	70.2	852.0	15	70	55		
				12	71.0	1,123.2	15	70	55		
大切間	28	-	簡平(CB)	S41	8	28	32.0	897.4	52	30	▲22
神ノ木	20	-	簡平(CB)	S42	7	20	32.0	641.0	51	30	▲21
神明塚	16	-	簡平(CB)	S43	5	16	32.0	512.8	50	30	▲20
木田	20	-	簡平(CB)	S44	2	8	36.0	673.2	49	30	▲19
					3	12	32.0		49	30	▲19
王塚	30	-	簡二(PC)	S45	2	12	42.7	748.9	48	45	▲3
					1	6	39.3		48	45	▲3
					S47	2	12	42.7	513.0	46	45
元屋敷	52	A棟	中耐(RC)	S46	1	26	32.4	1,289.1	47	70	23
		B棟	中耐(RC)	S47	1	26	35.3	1,434.9	46	70	24
富好	32	-	中耐(RC)	S48	1	32	35.3	1,620.4	45	70	25
須原	24	-	中耐(RC)	S50	1	24	51.7	1,419.4	43	70	27
埋畑	24	-	中耐(RC)	H8	1	24	70.6	1,949.4	22	70	48
鳥羽	24	1-7, 8-13	簡二(PC)	S47	2	12	42.7	987.0	46	45	▲1
		14-19, 20-25			2	12	39.5		46	45	▲1
鳥羽第2	16	A棟	簡二(PC)	S51	1	8	55.4	840.5	42	45	3
		B棟			1	8	49.6		42	45	3
鳥羽第3	16	A棟	耐二(RC)	S63	1	8	64.8	970.4	30	70	40
		B棟			1	8	56.4		30	70	40

*1 構造：【簡平】簡易耐火構造平屋建、【簡二】簡易耐火構造二階建、【耐二】耐火構造二階建、【中耐】中層耐火構造

*2 住戸面積：1戸あたりの規則で定める面積

*3 住棟面積：共有部分、自転車置き場物置等を含まない。

*4 法定耐用年数：建設省告示（平成8年第1783号）による。

*5 耐用年数残り：耐用年数残り：平成30年度末で計算（▲印は法定耐用年数からの経過年数を表す）。

図表 3-2 （参考）市営住宅ストックの構造と耐用年数の区分
【出典：公営住宅法施行令】

名称	階高	躯体の構造	法定耐用年数
簡平	1階	簡易耐火構造	30年
簡二	2階		45年
低耐	1～2階	耐火構造	70年
中耐	3～5階		
高耐	6階以上		

②敷地の状況

現存の市営住宅はいずれも法定建替の要件となる敷地面積 1,000 m²を満たしていますが、3,000 m²未満のやや小規模な団地が吉良・幡豆エリアを中心に 10 団地あります。

図表 3-3 市営住宅の敷地の概要【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

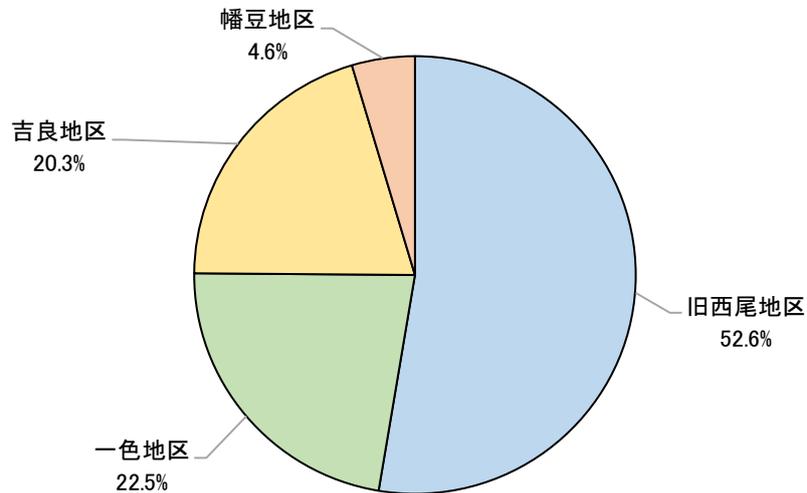
団地名	所在地	敷地面積 (m ²)	用途地域	建ぺい率 /容積率 (%)	小学校区	中学校区	管理 戸数 (戸)	
巨海	巨海町泉田 60-2	2,623.89	第一種住居地域 他	60/200	寺津	寺津	19	
鎌谷	鎌谷町大河田 6	11,014.04	指定なし	60/200	福北	福地	65	
室	室町中川原 17-2	2,285.09	指定なし	60/200	室場	東部	12	
野々宮	野々宮町茶木 2	3,259.48	指定なし	60/200	福南	福地	20	
父橋	室町中屋敷 80	6,964.02	指定なし	60/200	室場	東部	35	
中原	中原町堀割 16-1	6,042.18	指定なし	60/200	八ツ面	鶴城	40	
中野郷	中原町半谷 20	20,240.59	指定なし	60/200	八ツ面	鶴城	237	
下町	下町宮東 12-1	5,699.53	第一種住居地域	60/200	西野町	鶴城	59	
宮浦	米津町宮浦 68	13,224.73	第一種住居地域	60/200	米津	鶴城	124	
犬塚	中畑一丁目 56	4,387.70	第一種中高層 住居専用地域	60/150	中畑	平坂	36	
住崎	住崎町荒子 28-1	3,597.39	工業地域	60/200	西尾	西尾	28	
対米	一色町対米三斗蒔 1	23,152.20	第一種中高層 住居専用地域	60/150	一色東部	一色	179	
味浜	一色町味浜上乾地 20	6,549.91	第一種住居地域 他	60/200	一色中部	一色	58	
大切間	吉良町吉田大切間 5	3,748.42	第一種住居地域 他	60/200	吉田	吉良	28	
神ノ木	吉良町上横須賀神ノ木 14-1	3,411.15	第一種中高層 住居専用地域 他	60/150	横須賀	吉良	20	
神明塚	吉良町吉田神明塚 30	2,095.72	第一種住居地域	60/200	吉田	吉良	16	
木田	吉良町木田祐言 75	2,776.66	第一種中高層 住居専用地域	60/150	横須賀	吉良	20	
王塚	吉良町友国王塚 24	4,161.88	指定なし	60/200	津平	吉良	30	
元屋敷	吉良町上横須賀元屋敷 50	3,465.92	第一種住居地域	60/200	横須賀	吉良	52	
富好	吉良町富好新田中川並 27	2,162.81	第一種住居地域	60/200	白浜	吉良	32	
須原	吉良町吉田須原 33-1	1,543.06	指定なし	60/200	吉田	吉良	24	
埋畑	吉良町荻原埋畑 91-1	2,860.63	指定なし	60/200	荻原	吉良	24	
鳥羽	鳥羽町十三新田 46-18	2,197.53	指定なし	60/200	幡豆	幡豆	24	
鳥羽第 2	鳥羽町十三新田 1-32	2,276.10	指定なし	60/200	幡豆	幡豆	16	
鳥羽第 3	鳥羽町十三新田 1-35	2,374.48	指定なし	60/200	幡豆	幡豆	16	
敷地面積 小計		142,115.11	管理戸数 小計					1,214
新荒子	戸ヶ崎町宝美 58	3,880.90	指定無し	60/200	八ツ面	鶴城	-	
北新田	平坂町中奥 4	4,829.68	第一種住居地域 他	60/200	平坂	平坂	-	
生田	一色町生田竹生新田 5-4	2,228.55	指定無し	60/200	東部	一色	-	
東入舟	一色町一色東上二ノ割 9-1	2,376.09	第一種住居地域	60/200	南部	一色	-	
赤羽	一色町赤羽東乾地 29	1,412.72	第一種住居地域	60/200	西部	一色	-	
藤江	一色町藤江宮西 30	1,262.80	指定なし	60/200	南部	一色	-	
治明	一色町治明丑新田北ノ切 245	1,140.49	指定無し	60/200	西部	一色	-	
分散佐久島	一色町佐久島入ヶ浦 14-1	257.85	指定なし	60/200	佐久	佐久	-	
敷地面積 合計		17,389.08	管理戸数 合計					1,214

③配置の状況

西尾市の市営住宅は、その半数以上が旧西尾地区で供給されています。

一方、人口・世帯数あたりの戸数を地区別に見ると、旧西尾地区・幡豆地区に比べて一色地区・吉良地区で多くなっています。

図表 3-4 市営住宅の団地数分布
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】



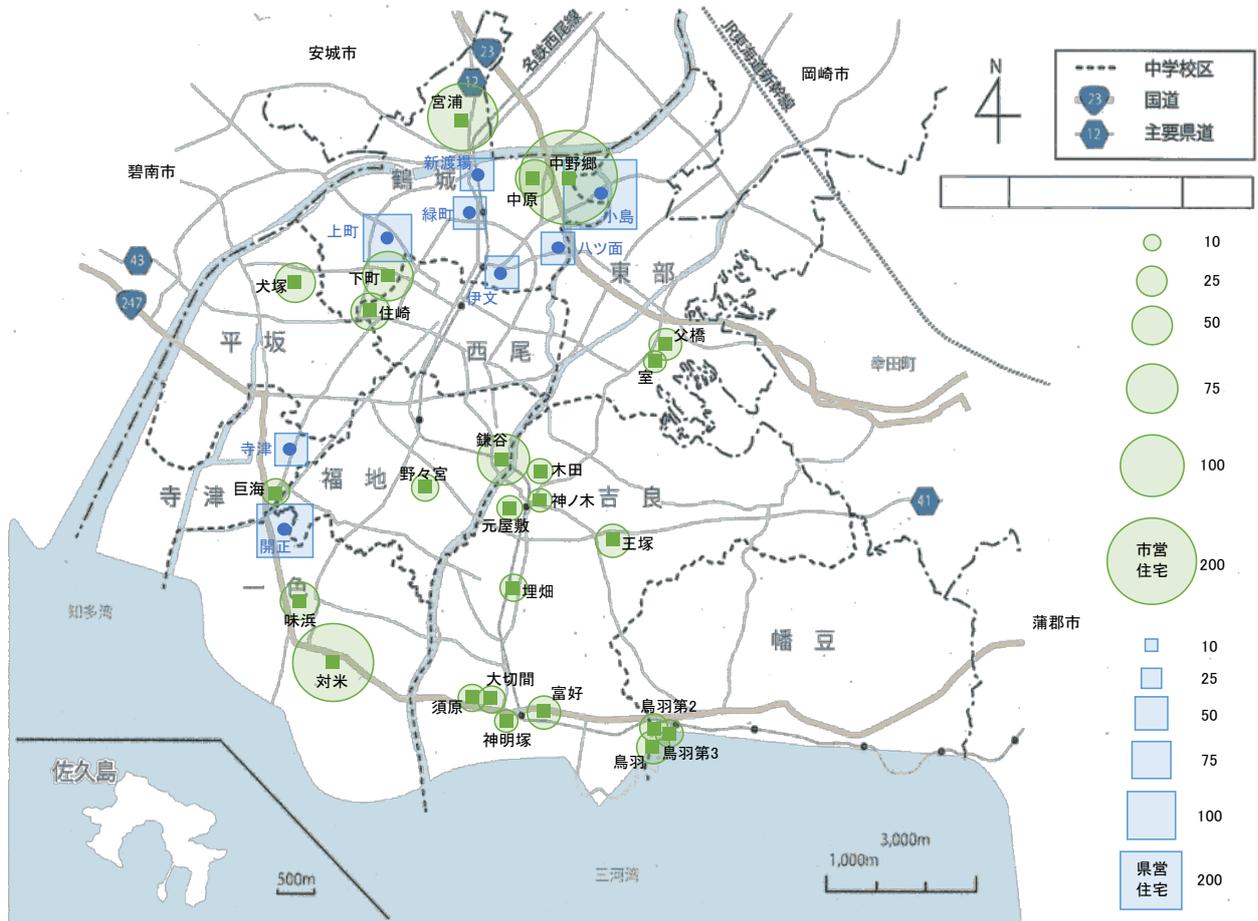
図表 3-5 市営住宅の戸数分布【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

町名	人口 (人)	世帯数 (世帯)	市営住宅 (戸)	1,000 人 あたり戸数 (戸/1,000 人)	100 世帯 あたり戸数 (戸/100 世帯)
旧西尾地区	114,267	44,020	639	5.6	1.5
一色地区	23,446	7,891	273	11.6	3.5
吉良地区	22,475	7,708	246	10.9	3.2
幡豆地区	11,711	4,035	56	4.8	1.4

また、市営住宅 25 団地のうち管理戸数が 20 戸未満の団地は 4 団地で、小規模な団地は少なくなってきています。100 戸を超える団地は宮浦（124 戸）、対米（179 戸）及び中野郷住宅（237 戸）です。

県営住宅は旧西尾地区と一色地区で供給されています。

図表 3-6 県営住宅、市営住宅の分布
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

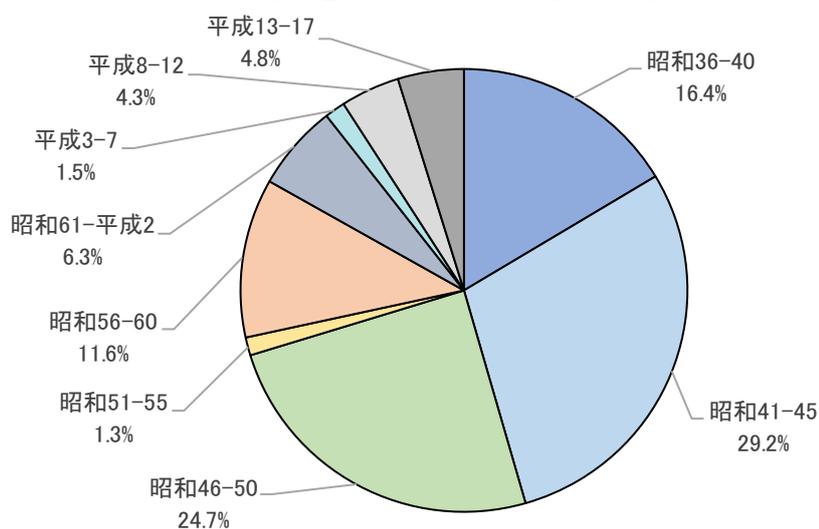


3-2 ◆市営住宅ストックの状況

①建設年・構造別の状況

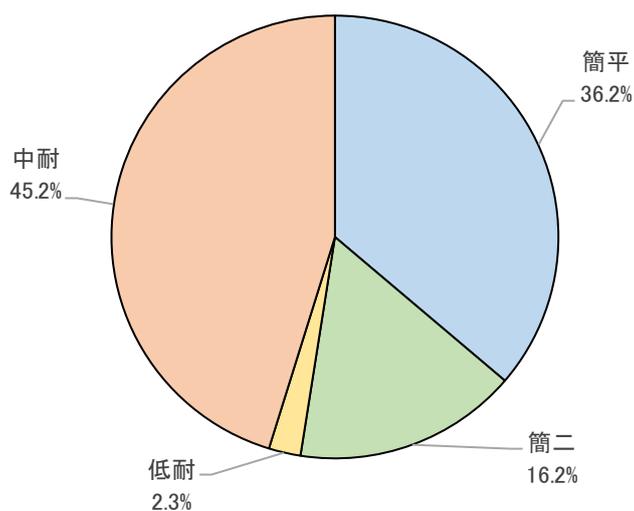
市営住宅を建設の年代別にみると、昭和41～45年に建設された住宅が29.2%（354戸）で最も多く、次いで昭和46～50年の建設が24.7%（300戸）となり、昭和50年以前に建設された住宅で全体の7割を超えます。

図表 3-7 建設年別の市営住宅戸数
【西尾市（平成30年4月1日）】



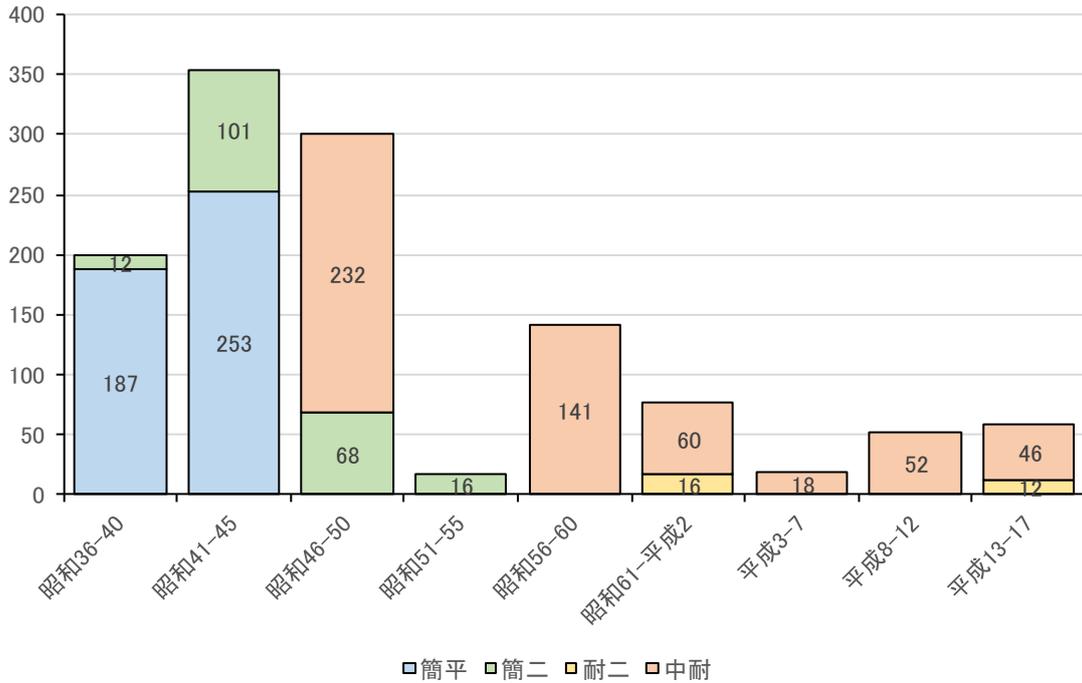
また、構造別にみると簡平が36.2%（440戸）、簡二が16.2%（197戸）、低耐が2.3%（28戸）、中耐が45.2%（549戸）となっています。

図表 3-8 構造別の市営住宅戸数
【西尾市（平成30年4月1日）】



市営住宅を建設年・構造別にみると、昭和 45 年以前の 553 戸はすべて簡平・簡二となっています。昭和 46 年～50 年ごろから中耐が多くなり、現行の耐震基準となる昭和 56 年以降に建設された市営住宅はすべて耐火構造となっています。

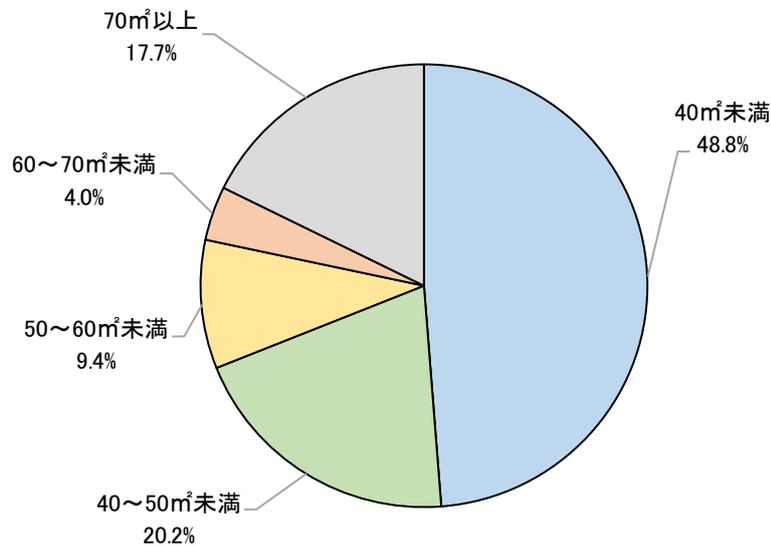
図表 3-9 建設年・構造別の市営住宅戸数
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】



②住戸の面積・構造別の状況

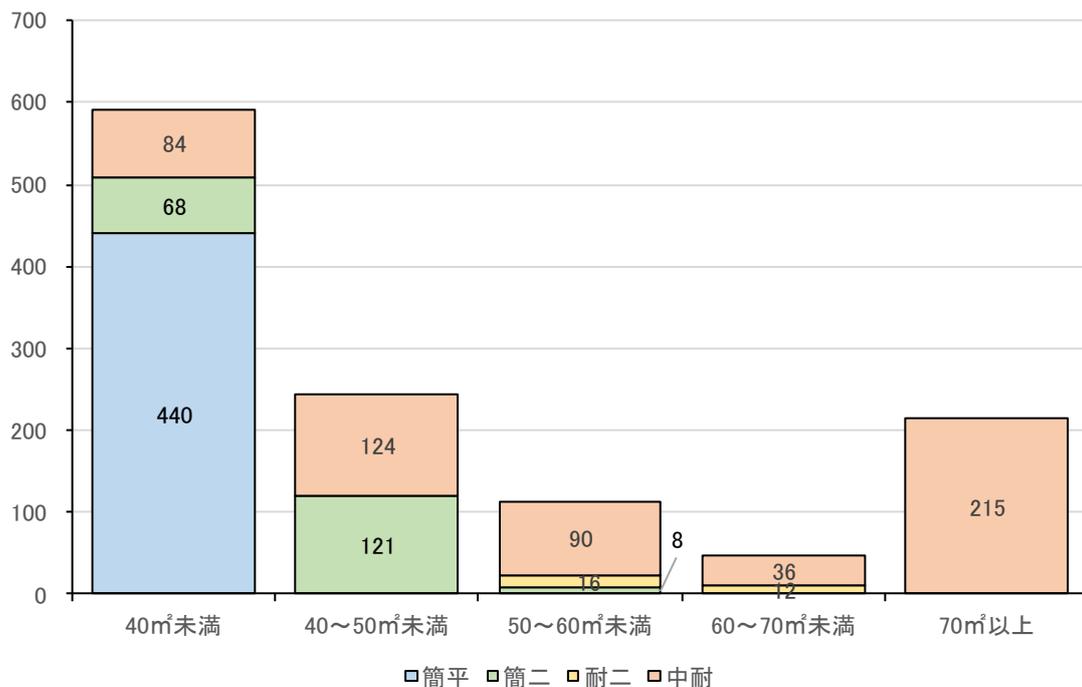
市営住宅を住戸の面積から見ると、40㎡未満が592戸と最も多く、40～50㎡未満の245戸、70㎡以上の215戸となっています。

図表 3-10 面積別の市営住宅戸数
【西尾市（平成30年4月1日）】



住戸の面積を構造別に見ると、簡平440戸はすべて40㎡未満となっています。また、簡二では40～50㎡未満が多く、中耐は70㎡以上が最も多く、次いで40～50㎡未満となっています。

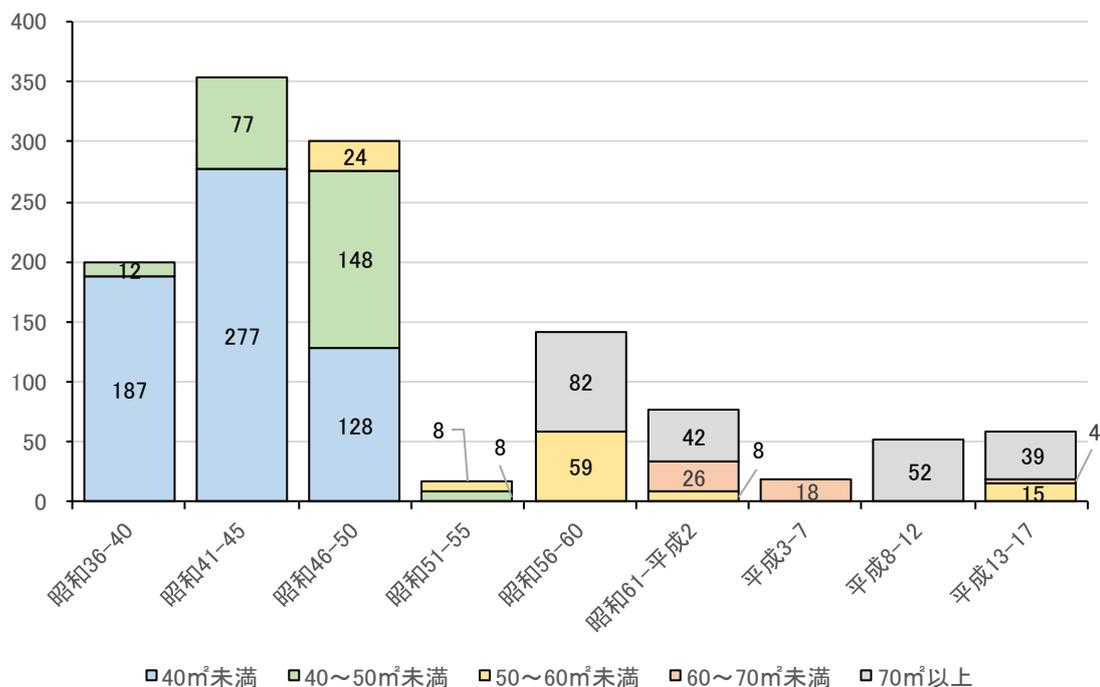
図表 3-11 面積・構造別の市営住宅戸数
【西尾市（平成30年4月1日）】



③住戸の面積・建設年別の状況

住戸の面積を建設年別に見ると、昭和 30～40 年代には、40 m²未満の住戸を中心に多くの市営住宅を供給していました。昭和 50 年以降は居住水準の向上が課題となり、60 m²以上の規模を中心に供給を行っています。

図表 3-12 面積・建設年別の市営住宅戸数
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】



④ストックの維持管理にかかる取組状況

近年は西尾市市営住宅長寿命化計画に基づき適切な維持管理に取り組んでいますが、住宅ストックの更新・改善にかかる取組は今後の大きな課題となっています。

適切なストックマネジメントの基盤として、市営住宅のストックの状況を的確に把握し管理する必要があることから、市営住宅の現状をストック活用カルテとして、近年の修繕工事等の概要と合わせて別途整理します。

3-3 ◆市営住宅入居世帯の状況

①団地別の入居状況

平成30年4月1日時点における市営住宅の入居世帯数は979世帯で、全体の入居率は80.6%です。建替え計画に向けて、政策的に入居募集を停止している対米住宅および元屋敷住宅では入居率が大きく低下しています。

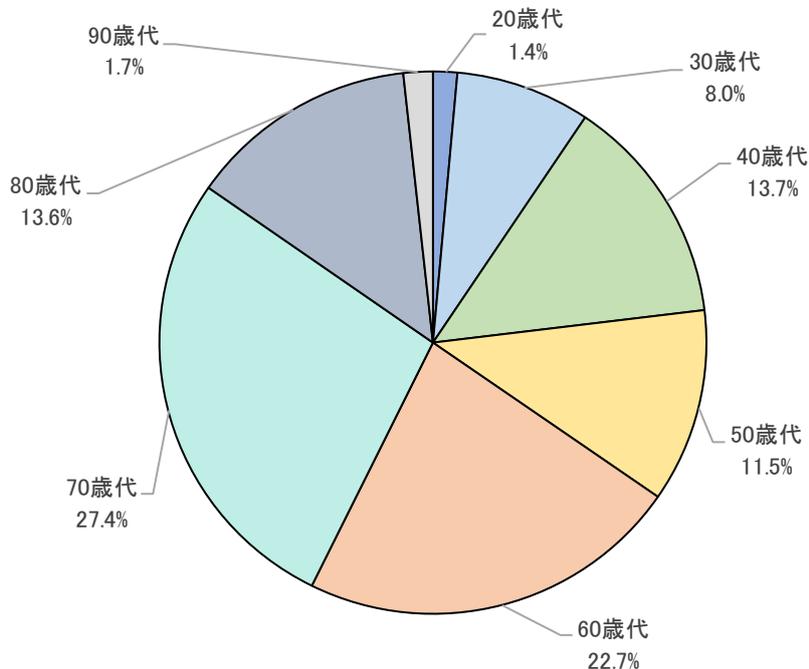
図表 3-13 団地別の入居世帯数及び入居率
【西尾市（平成30年4月1日）】

団地名	世帯数	戸数	入居率
巨海	15	19	78.9%
鎌谷	59	65	90.8%
室	12	12	100.0%
野々宮	17	20	85.0%
父橋	33	35	94.3%
中原	35	40	87.5%
中野郷	196	237	82.7%
下町	52	59	88.1%
宮浦	112	124	90.3%
犬塚	35	36	97.2%
住崎	26	28	92.9%
対米	84	179	46.9%
味浜	46	58	79.3%
大切間	25	28	89.3%
神ノ木	19	20	95.0%
神明塚	13	16	81.3%
木田	19	20	95.0%
王塚	28	30	93.3%
元屋敷	23	52	44.2%
富好	30	32	93.8%
須原	23	24	95.8%
埋畑	20	24	83.3%
鳥羽	21	24	87.5%
鳥羽第2	12	16	75.0%
鳥羽第3	16	16	100.0%
合計	979	1,214	80.6%

②世帯主の年齢

世帯主が 60～70 歳代の世帯が多くなっています。40 歳未満の世帯主が占める割合は 9.4%、60 歳以上の世帯主が占める割合は 65.4%です。

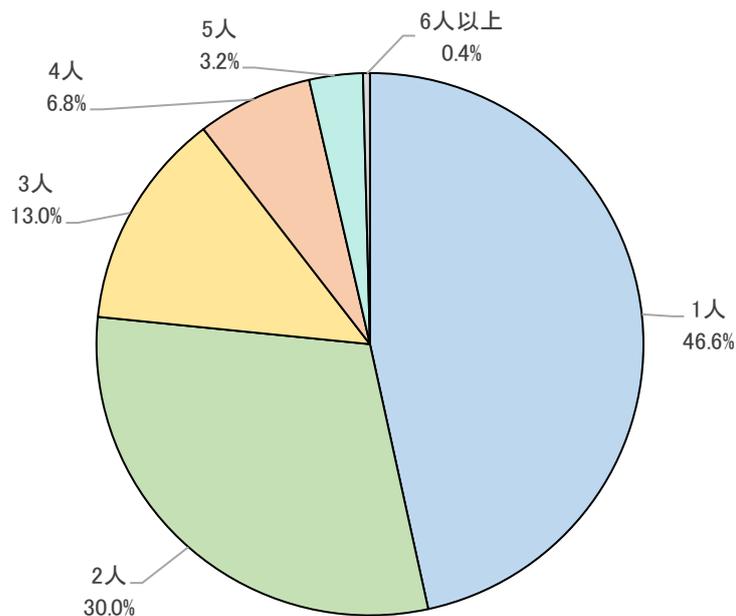
図表 3-14 世帯主の年齢別世帯数
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】



③世帯人員

入居世帯のうち、単身世帯は 456 世帯で半数近くを占めています。3 人以上の世帯の割合は 23.4%です。

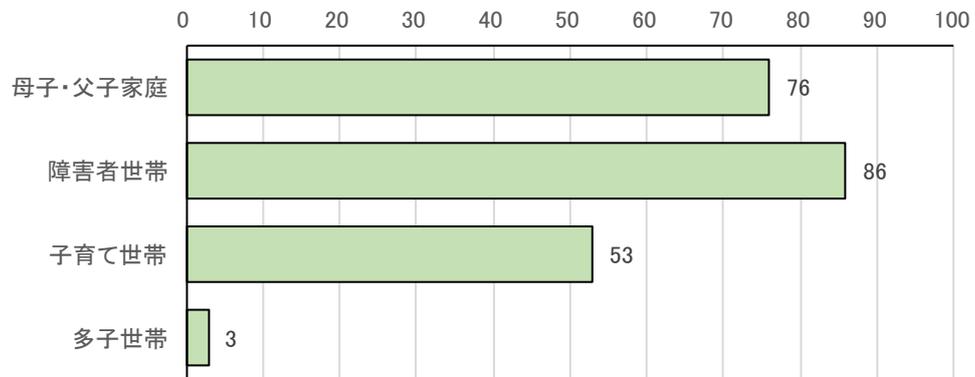
図表 3-15 世帯人員別の世帯数
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】



④世帯の類型

入居世帯のうち、母子・父子家庭は76世帯、障害者世帯は86世帯です。

図表 3-16 世帯の類型別世帯数
【西尾市（平成30年4月1日）】



3-4 ◆市営住宅の需要の見通し

①募集・応募の状況

市営住宅は、過去8年（平成23～30年度）で各年平均45戸程度の入居募集を行っています。応募倍率は0.9～2.6倍で、直近の3年では倍率1.0を下回っています。

図表 3-17 近年の募集戸数と応募件数、応募倍率
【西尾市（各年、平成30年度は9月分まで）】

募集年度	募集数 (戸)	申込数 (人)	倍率 (人/戸)
平成23年	39	72	1.8
平成24年	66	82	1.2
平成25年	49	127	2.6
平成26年	54	135	2.5
平成27年	45	87	1.9
平成28年	42	39	0.9
平成29年	24	21	0.9
平成30年	40	35	0.9

構造別に応募倍率をみると、簡平が1.1倍、簡二が0.3倍、低耐が1.0倍、中耐が2.3倍で、簡二住宅への申し込みの少なさが際立っています。

図表 3-18 構造別の募集戸数と応募件数、応募倍率
【西尾市（平成23年4月～平成30年9月）】

	募集数	申込数	倍率
簡平	88	97	1.1
簡二	63	19	0.3
低耐	3	3	1.0
中耐	205	479	2.3
合計	359	598	1.7

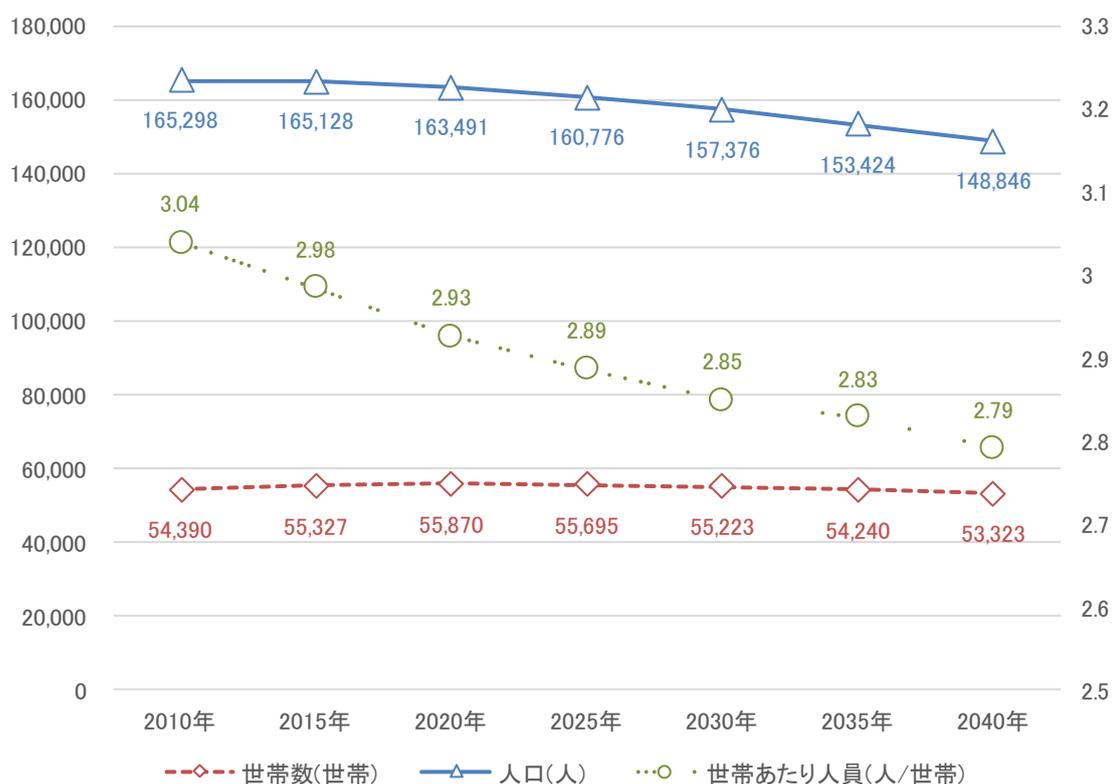
②市の将来世帯数の推計

国が公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月、以下「国指針」といいます。）とあわせて提供する公営住宅ストック推計プログラムに基づき、市の将来世帯数を推計します。

当該プログラムでは、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）の『日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）』から市の将来人口を、同じく社人研の『「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2014 年 4 月推計）』で示す『世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率』及び過去の国勢調査（1995～2010 年）における「県市の世帯主率の相対的格差」を基に市の世帯主率を求めます。

推計の結果、西尾市の将来世帯数は 2020 年度央に 55,870 世帯でピークを迎え、2030 年度央で 55,223 世帯、2040 年度央で 53,323 世帯となります。

図表 3-19 将来世帯数の予測
 【出典：日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）
 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2014 年 4 月推計）】

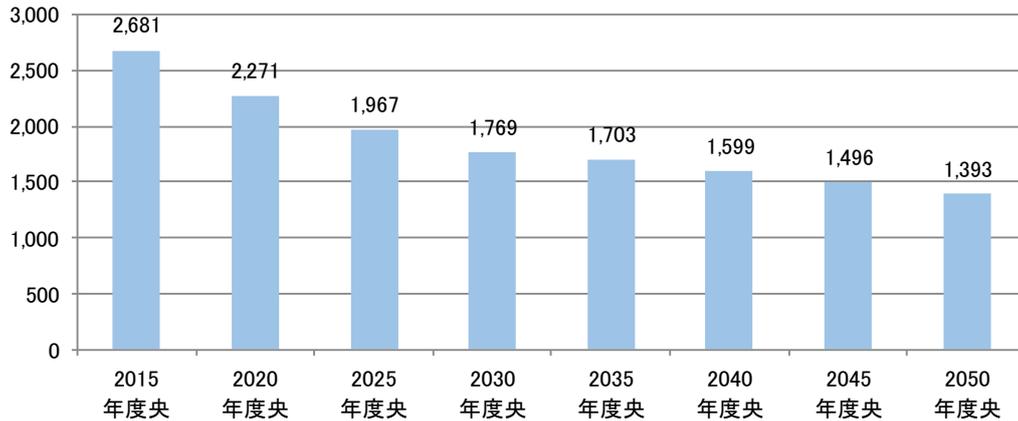


③将来世帯数に基づく需要の推計

最低居住面積水準を満たす民間借家の賃料が国の示す家賃負担限度率を上回る世帯を「公的賃貸住宅等を必要とする世帯」とし、将来需要を推計します。

西尾市における公的賃貸住宅等の需要見通しは下図の通りとなります。

図表 3-20 本市における公営賃貸住宅等を必要とする世帯数の予測【西尾市】



④供給の見通し

公的賃貸住宅等の需要に対する供給の見通しについては、平成30年4月1日時点における西尾市内の公営住宅（市営住宅 1,214 戸・県営住宅 795 戸）の構成比（60.4%対 39.6%）が将来的にも維持されるものと想定します。

以上より、公的賃貸住宅等の供給について市が負担すべき戸数は 2028 年度末で 1,105 戸となります。

図表 3-21 市が負担する将来の公的賃貸住宅等の需要見込み【西尾市】

	2019年度末	2020年度末	2021年度末	2022年度末	2023年度末	2024年度末	2025年度末	2026年度末	2027年度末	2028年度末
公営住宅等を必要とする世帯数	2,312	2,241	2,180	2,119	2,059	1,998	1,948	1,908	1,868	1,828
うち市負担 (H30年度当初 60.4%)	1,397	1,354	1,317	1,281	1,244	1,207	1,177	1,153	1,129	1,105