

# 第 5 章 長寿命化に関する基本方針

## 5-1 ◆課題の整理

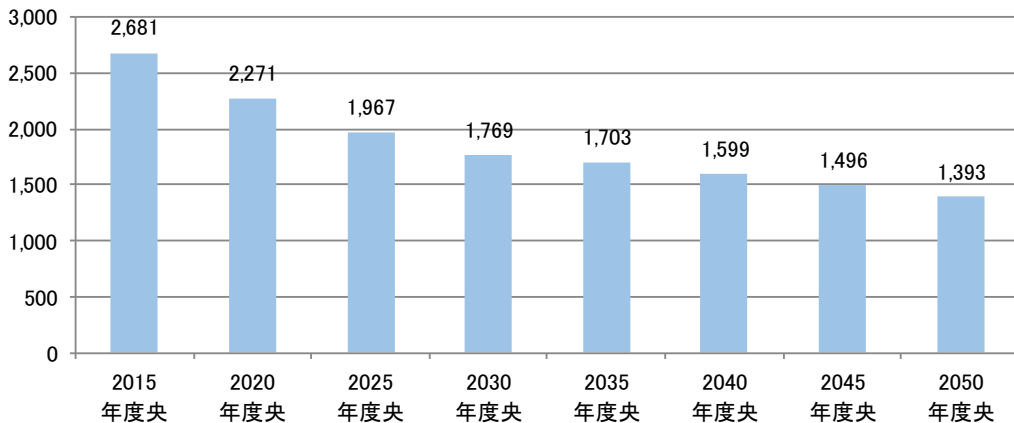
### ①変化する需要への対応

#### (i) 供給量・供給手法の確立

2028 年度末時点における公営住宅等の需要は 1,828 世帯と推計され、当面は現状の県営・市営住宅ストック数を上回る需要が発生するものと見込まれます。

一方で、将来的には世帯数の減少や地域ごとの需要の格差が拡大するものと考えられることから、中長期的に市として確保すべき市営住宅ストックを見極めた上で、需要の変動に対応できる供給手法の確立が課題となっています。

図表 5-1 本市における公営住宅等を必要とする世帯数の予測【西尾市】（再掲）

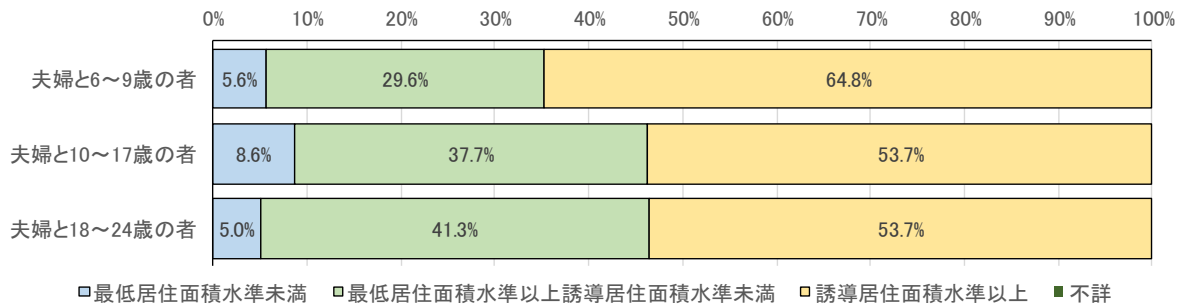


#### (ii) 子育て世代の居住の安定

西尾市における子育て世帯の最低居住面積水準未満世帯率は子どもが 10 歳～17 歳の世帯で 8.6%、子どもが 6～9 歳及び 18～24 歳の世帯でも 5%以上と高くなっており、これらを解消するための低廉で良質な住宅の確保が課題となっています。

図表 5-2 子育て世帯の居住水準（再掲）

【出典：平成 25 年住宅・土地統計調査】



### (iii) 高齢者等の自立した生活の可能な住宅の確保

中層（3 階）以上のエレベーター設置も含め、住棟の共用スペースと住戸内ともにバリアフリー対応となっている住戸は味浜住宅 58 戸と埋畑住宅 24 戸のみであり、全体の 6.8% に止まります。

今後も、入居者の高齢化や、高齢者世帯の入居が増加していくことが考えられます。高齢者等が自立して生活できる環境を整備するために、バリアフリー化の推進や低層階へ住替えできる環境整理などが課題となってきます。

また、住棟・住戸内だけでなく、団地内及び外周アプローチなどにおいても円滑な移動への配慮が課題となっています。

図表 5-3 市営住宅ストックの部位別バリアフリー対応状況  
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

バリアフリーの状況	対象戸数	対応済み戸数	対応済み割合
3 階建て以上でエレベーター設置済み	549 戸	70 戸	12.8%
住棟内に共用スペースがあり段差が解消されている	561 戸	257 戸	45.8%
住棟内に共用階段があり手すりが設置されている	561 戸	561 戸	100.0%
住戸内の居室とそれ以外の間で段差が解消されている	1,214 戸	413 戸	34.0%
浴室および便所の双方に手すりが設置されている	1,214 戸	593 戸	48.8%

### (iv) 現代的な居住性の確保

1960 年代に建設されたものを中心に、便所が非水洗である住戸が 397 戸（全体の 32.7%）残っています。また、浴室・台所・洗面の 3 箇所に給湯設備がある住戸は 126 戸（同 10.4%）に止まります。

当面建替を実施しない住戸については、経常的な修繕とあわせ一定の居住性を確保していくことが課題となります。

図表 5-4 市営住宅ストックの便所・給湯設備の整備状況  
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

便所・給湯設備の整備状況	対象戸数	対応済み戸数	対応済み割合
便所が水洗式である	1,214 戸	817 戸	67.3%
風呂・台所・洗面所の 3 ヶ所に給湯設備がある	1,214 戸	126 戸	10.4%

## ②適切なストックの更新と維持管理

### (v) ストック及び団地環境の安全性の確保

法定の耐用年数を経過している住戸は 621 戸（全体の 51.2%）で、すべて簡易耐火造の平屋もしくは 2 階建てです。3 人家族の最低居住面積水準である 40 m<sup>2</sup>を下回る住戸が多く、設備面でも老朽化・陳腐化が進んでいることから、修繕・更新等を進める必要があります。

図表 5-5 構造別・耐用年限経過状況別・住戸規模別の管理戸数  
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

面積 構造	耐用年数経過済み		耐用年数未経過		総計
	40 m <sup>2</sup> 未満	40 m <sup>2</sup> 以上	40 m <sup>2</sup> 未満	40 m <sup>2</sup> 以上	
簡平		440			440
簡二	113	68	16		197
耐二			28		28
中耐			465	84	549
総計	113	508	509	84	1,214
	621		593		

### (vi) 経年劣化を抑制する修繕・改善の計画的な実施

耐火構造の住宅（577 戸）は、市が保有するストック中では比較的新しい住宅であり当計画の計画期間中に法定耐用年数を経過することはありませんが、耐用年数の 1/2 を経過した住戸が現時点で 291 戸（50.4%）、10 年後には 467 戸（80.9%）に達します。

ストックの最新の状況把握・分析に努めるとともに、外壁・防水等や設備面での改修に加え、大規模改修にかかる将来的な見通しを立てておく必要があります。

図表 5-6 市営住宅ストックの耐用年数の経過状況  
【西尾市（平成 30 年 4 月 1 日）】

	全体(1,214 戸)		うち耐火構造(577 戸)	
	2018 年度末	2028 年度末	2018 年度末	2028 年度末
耐用年数を経過している	621 (51.2%)	637 (52.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
耐用年数の 1/2 を経過している	307 (25.3%)	467 (38.5%)	291 (50.4%)	467 (80.9%)
耐用年数の 1/2 を経過していない	286 (23.6%)	110 (9.1%)	286 (49.6%)	110 (19.1%)

### ③市営住宅事業の持続可能性の確保

#### (vii) 更新にかかる負担の平準化

計画期間の終了年度までに法定耐用年数を経過する住戸は 637 戸であり、市が管理する市営住宅の半数以上になります。これらの住宅は、老朽化・陳腐化が進んでいることから早期に対応を図る必要があるものの、財政状況等を踏まえると短期間に集中した大量の更新は困難です。

人口・世帯数が減少傾向にあることから、市営住宅のストック量は、長期的には適切な保有量を目指しながら、短・中期的には昭和 40～50 年代に供給時期が集中した簡易耐火構造ストックの更新にともなう事業負担の集中を回避していく必要があります。

#### (viii) 事業の効率化

長期的に存続する団地、維持管理の対象とする住宅ストックについてもより効率的な事業の実施が求められます。

供給においては、従来のような市による直接建設・直接運営だけではなく、民間資本の導入や事業者との連携による効率性・採算性の向上、実現の可能性などの検討が必要です。

また、地域ごとの事情に配慮しつつ、分散した小規模団地を統廃合するなど団地配置の適正化についても検討が必要です。

## 5-2 ◆基本方針

### ①市営住宅の役割にかかる方針

#### (i) 低額所得者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低額所得者に対し、一定水準の質が確保された住宅を供給します。供給にあたっては、本市のめざす将来都市構造や地区ごとのバランスに配慮しつつ公営住宅の中長期的な需要にも対応するため小規模団地の統廃合を進めるとともに、従来の直接建設型のストックに加え、民間ストックの活用の有用性を検討します。

#### (ii) 子育て世帯や高齢者世帯の居住安定

低額所得者だけでなく、住宅の確保に配慮を要する子育て世帯や高齢者世帯等に対し、安心して暮らせる環境を提供するとともに、世帯分離や転入により新たな住まいを必要とする若年層が自力で住宅を取得するまでの支援住宅として位置づけます。

#### (iii) 地域ごとの特性に応じた住宅の供給、まちの活力維持に資する団地の形成

地域ごとに異なる市営住宅の需要に配慮するとともに、市民生活の向上やまちの活力維持に資する団地の形成に向けて、福祉施設や地域施設などとの一体的あるいは連携した整備を検討します。

### ②市営住宅ストックの性能・団地の住環境の形成にかかる方針

#### (iv) 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、ストックの状況に応じて建替・用途廃止や改善・修繕等を適切に実施することにより入居者の安全性を確保します。また、居住面積や設備の面でも、社会的要求を反映した一定の水準が確保できるようストックの居住性能を改善します。

#### (v) 高齢・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

高齢者や障害者等の生活空間における移動の円滑化を図るため、団地内・住戸内のバリアフリー化を推進します。また、子育て世帯をはじめ誰もが快適に過ごせるよう、世帯人員にあった広さの住戸の確保やミクストコミュニティの実現に向けた住戸の構成に配慮しつつ居住環境を整えます。

### ③ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### (vi) 中長期的な見通しに立った計画的な市営住宅ストックの維持管理

公営住宅を長期に活用していくため、新築時には維持管理計画を策定して住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進めるとともに、ストックの仕様・現況が確実に蓄積され活用できるよう、設計／施工／維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備します。

### ④改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

#### (vii) ライフサイクルコストを低減する長寿命化対策の実施

従来に対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努め、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進めます。