

第 10 章 建替事業の実施方針

10-1 ◆建替事業の基本方針

今後の市営住宅の入居対象世帯は、地域別の人口・世帯数の推移にあわせ長期的に減少していくものと予想されます。また、1990年代後半から2000年代にかけて増加した民間賃貸住宅にも空き室の増加が予想されることから、これらの民間住宅ストックを短中期的な市営住宅の需要変動に対応する「セーフティネット住宅」として活用することについても検討を進める必要があります。

これらの状況を踏まえ、団地別・住棟別活用方針で「建替・用途廃止・新規整備もしくは新規借上げ等」としたストックについて、本計画期間内における更新の方向性を以下のように定めます。

①スケジュールの方針

現時点において、そのほとんどが法定耐用年数を20年以上超過している簡平ストック（耐用年数30年）については早期の更新を図る必要がありますが、事業の進捗や現入居世帯の意向等にも配慮し、おおむね10年程度の間での解消をめざします。

また、建替・集約事業にともなう住み替えの受け皿を確保するため、先行する簡二・耐火住棟の長寿命化改善と連動した事業スケジュールを検討します。また、民間賃貸住宅の活用についても想定します。

②地域別の実施方針

現時点で市が保有する市営住宅ストック以上の需要が当面見込まれる旧西尾市エリアにおいては、中長期的な必要戸数と団地の立地等についても勘案したうえで、敷地規模に応じた戸数での建替を行います。

現状で需要を上回る市営住宅ストックが立地する一色・吉良・幡豆エリアにおいては、中長期的に存続すべき団地をエリアごとに見極めたうえで、耐用年数の経過を目処に集約・規模縮小を前提とした建替を行います。

③事業手法の決定方針

従来の直接建設型を維持する建替事業に加え、既存の民間賃貸住宅を活用した住宅供給制度の事業スキームについて、本計画期間の前半を目処に検討を進めます。

検討にあたっては、地域の住宅市場の実態を把握する不動産事業者団体や、賃貸契約に通じた専門家などの参画をおおぎ、幅広い合意形成が図られる制度をめざします。

また、建替・借り上げ事業の具体化に際しては、ローリング方式で毎年度改定する西尾市総合計画 実施計画において年度ごとの事業化を図り、本計画も必要に応じて修正を行うものとします。

10-2 ◆建替と連動した当面の統廃合の進め方

以下に、本計画期間に実施する簡平ストック建替・集約事業（第1期～第3期）の考え方を示します。

図表 10-1 第1期建替（2023～2024年度）にともなう統廃合の考え方

住宅名	構造	現況戸数	現入居世帯数	活用期間	統廃合の位置づけ	住宅名	建替後戸数	設計年度	建設年度
対米	簡平 簡二	179戸	84世帯	55～ 59年	非現地 建替	北新田(仮)	RC 46戸	2022年	2023～ 2024年
						政策空家	13戸	-	-
						(民活住宅に 移転)	(供給 見込み 25戸)	制度設計 2020年	供給開始 2021年

図表 10-2 第2期建替（2025～2026年度）にともなう統廃合の考え方

住宅名	構造	現況戸数	現入居世帯数	活用期間	統廃合の位置づけ	住宅名	建替後戸数	設計年度	建設年度
鎌谷	簡平	65戸	59世帯	60年	建替 (統合)	鎌谷	RC 64戸	2024年	2025～ 2026年
巨海	簡平	19戸	19世帯	63年	用途廃止 (集約)	政策空家	26戸	-	-
室	簡平	12戸	12世帯	60年	用途廃止 (集約)				

図表 10-3 第3期建替（2027～2028年度）にともなう統廃合の考え方

住宅名	構造	現況戸数	現入居世帯数	活用期間	統廃合の位置づけ	住宅名	建替後戸数	設計年度	建設年度
中野郷	簡平	34戸	31世帯	67～ 68年	建替 (統合)	中野郷	RC 48戸	2026年	2027～ 2028年
野々宮	簡平	20戸	17世帯	62年	用途廃止 (集約)				

10-3 ◆計画期間内に実施する事業

2028年度までの建替および関連事業のスケジュールは以下の通りとします。

なお、民間賃貸住宅の活用については当初2021年度に25戸の確保をめざし、2026年度以降は50戸の供給を見込みます。

図表 10-4 計画期間における建替事業の実施スケジュール

団地	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
北新田(仮) (中耐)	-		庁内調整	実施設計	24戸建設	22戸建設	(維持管理)			
対米 (簡二)	(修繕対応) ※居住世帯の自然退去や他団地への 住み替えにあわせて住戸単位で用途廃止					24戸 除却	24戸 除却	-		
対米 (簡平)	(修繕対応) ※居住世帯の自然退去や他団地への 住み替えにあわせて住戸単位で用途廃止					52戸 除却	51戸 除却	28戸 除却	-	
鎌谷 (簡平)	(修繕対応)			庁内 調整	実施 設計	20戸 除却	45戸 除却 32戸 建設	32戸 建設	(維持管理)	
巨海 (簡平)	(修繕対応) ※居住世帯の自然退去や他団地への住み替えにあわせて住戸単位で用途廃止								19戸 除却	-
室 (簡平)	(修繕対応) ※居住世帯の自然退去や他団地への住み替えにあわせて住戸単位で用途廃止								12戸 除却	-
中野郷 (簡平)	(修繕対応)					庁内 調整	実施 設計	10戸 除却	24戸 除却 24戸 建設	24戸 建設
野々宮 (簡平)	(修繕対応) ※居住世帯の自然退去や他団地への住み替えにあわせて住戸単位で用途廃止									
管理戸数 の変動 (2018比)	1,214戸 ±0戸	1,214戸 ±0戸	1,214戸 ±0戸	1,214戸 ±0戸	1,238戸 +24戸	1,164戸 ▲50戸	1,076戸 ▲138戸	1,070戸 ▲144戸	1,039戸 ▲175戸	1,063戸 ▲151戸
【備考】 民間活用 見込み	制度 設計	庁内外 の調整	25戸	25戸	25戸	25戸	25戸	50戸	50戸	50戸