

第1章 長寿命化計画の目的及び位置づけ

1 計画の趣旨・目的

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者などに対して低廉な家賃で供給され、住宅不足の解消の面で大きな役割を果たしてきましたが、少子高齢化や住宅確保要配慮者の居住安定確保といった面から、近年、量から質への転換が求められています。

特に、平成12(2000)年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、住宅の品質確保の促進・住宅購入者等の利益の保護・住宅紛争の迅速・適正な解決を図ることを目的に、「日本住宅性能表示基準」が定められ、市営住宅についても、この表示基準に基づいた整備目標を定めるなど、一定以上の品質を確保することが必要とされてきました。

また、平成18(2006)年に施策された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」では、高齢者、障害者等の移動上および施設の利用上の利便性・安全性の向上を図ることを目的に、市営住宅についても、新築のみならず、増築、改築、用途変更、修繕又は模様替えなどに際して、建築物移動等円滑化基準への適合を図ることが必要とされ、さらに、令和4(2022)年に改正された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」では、建築物のエネルギー消費量の増加への対応や令和32(2050)年のカーボンニュートラルの実現等にむけて、原則、すべての建築物の省エネ基準への適合が義務付けられるなど、社会情勢の変化とともに、市営住宅を取り巻く環境も大きく変化してきています。

本市では、令和5(2023)年4月現在で、28住宅180棟1,223戸の市営住宅を所管していますが、簡易耐火構造の住宅は、既に耐用年限を経過しており、また、耐火構造の住宅についても、およそ半数の住宅が耐用年限の1/2を経過していることから、公営住宅等ストックの設備・機能面での老朽化に対する効果的な機能回復・更新を図っていくことが必要とされています。

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、住宅別棟別の活用手法及び長寿命化のための事業内容等について定め、中長期的な展望に立ったライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)の縮減並びに事業量の平準化を図ることを目的として策定するものです。

なお、本市では、現在、令和元(2019)年度から令和10(2028)年度までを計画期間とする「西尾市市営住宅長寿命化計画2019→2028」(以下、「現行計画」という。)を策定していますが、国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月)」(以下、「指針」という。)では、住生活に係る要請や市民ニーズの変化に対応し、少子高齢化の急速な進行などの社会情勢の変化や地域の実情などに応じた住宅政策を展開していくことを目的に、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととされています。

そのため、本計画は、現行計画の中間年度にあたる令和5（2023）年度において、社会情勢の変化等を踏まえた見直しを行い、新たに「西尾市市営住宅長寿命化計画 2024→2033」（以下、「本計画」という。）として策定を行うものです。

2 計画期間

計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とし、指針に準拠し、概ね中間年である令和10（2028）年度に見直しを行います。

3 計画の対象

西尾市営住宅のうち、既に用途廃止を行っている生田住宅・東入舟住宅・赤羽住宅・対米住宅を除く、24住宅133棟1,034戸の住宅と、これら住宅内に整備された共同施設を対象とします。

4 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「にしお未来創造ビジョン（第8次西尾市総合計画）」をはじめとし、その他関連計画の考え方にに基づき取組を展開する実施計画となります。

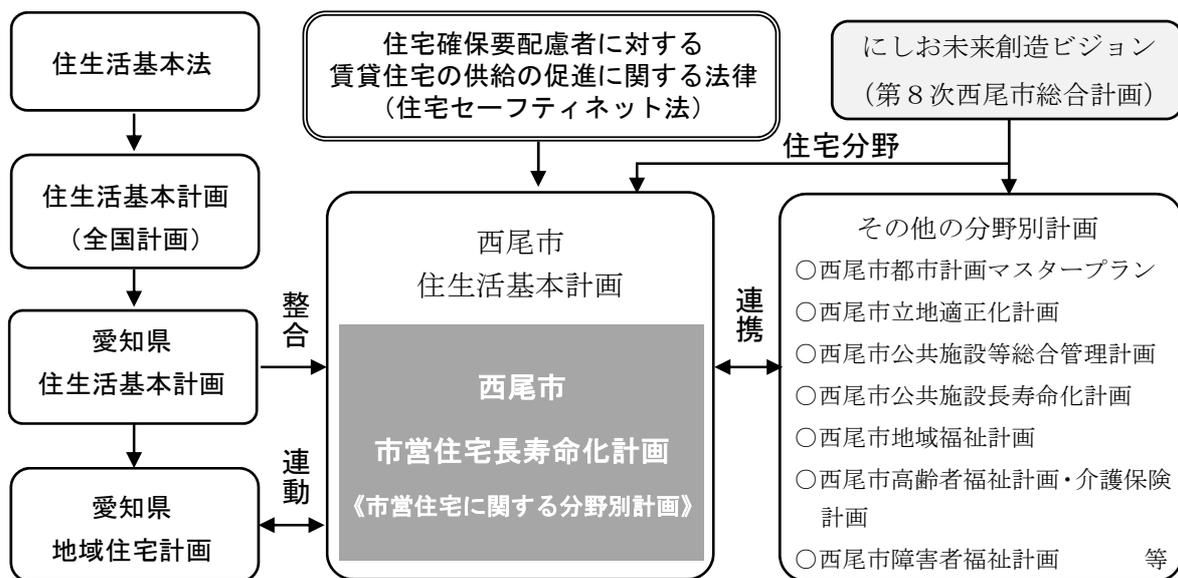


図1-1 計画の位置づけ

5 上位・関連計画の整理

市営住宅の長寿命化等を進めるにあたり、本市の上位・関連計画で位置付けられている市営住宅を取り巻く施策・取組は、以下のとおりです。

(1) にしお未来創造ビジョン（第8次西尾市総合計画）

市街地整備に関する方針

人にやさしくにぎわいのある都市空間が形成され、高齢者などが住む場所に困ることのない、住みやすい、住み続けたいまち

市営住宅に関する施策の展開方向（住宅セーフティネットの充実）

- ①市営住宅の再生による住みやすい環境づくりを進める。
- ②住宅困窮者の状況に応じた適切な対応が図れるように、住宅セーフティネットを活用できる体制づくりを進める。

(2) 西尾市都市計画マスタープラン

都市環境の整備方針

人口を維持していくことができるように、住まい方や働き方の大きな変化に対応しつつ、多様化する市民ニーズを満たした良質な住宅供給や魅力的な住環境整備を誘導する。また、官民協働により、歴史・文化等の地域資源を活かしたまちづくりや特色ある景観形成等、魅力的な都市環境の整備を促進する。

多様化する市民ニーズに対応した快適な公共サービスを提供するため、公共公益施設の再配置や供給処理施設の充実を図る。

市営住宅に関する施策の展開方向

市営住宅については計画的な長寿命化を推進するとともに、公営住宅の需要予測に基づき適切な供給戸数を維持する。

(3) 西尾市立地適正化計画

居住誘導に関する施策（住環境の向上）

- ①市営住宅については、計画的に長寿命化を推進するとともに、公営住宅の需要予測に基づき、適正な管理戸数を確保する。
- ②市民ニーズの多様化や既存施設の状況、将来的な人口減少を見越し、公共サービスを確保しつつ、公共施設の最適化に取り組む。

居住誘導区域に含めない区域の考え方

区分	含めない区域	含める区域
① 居住誘導区域に含まないこととされている区域（レッドゾーン）	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域 	—
② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（レッドゾーン）	—	—
③ 災害リスク等を勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域（イエローゾーン）	<ul style="list-style-type: none"> 下記区域で浸水深3m以上で、重点的な避難対策等が不可能な区域 <ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域 高潮浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域で、重点的な避難対策等が不可能な区域 	<ul style="list-style-type: none"> ハザードに応じた避難対策等が可能な以下の区域 <ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域 高潮浸水想定区域 津波災害警戒区域（基準水位） 土砂災害警戒区域 （浸水深3m以上の洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域については、重点的な避難対策等が可能な区域） 家屋倒壊等氾濫想定区域のうちハザードに応じた避難対策等が可能な区域
④ 慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域	<ul style="list-style-type: none"> 工業専用地域 地区計画（非住居系） 一団の工業集積地（工業地域及びその他用途地域） 	—

（４）西尾市公共施設等総合管理計画

公共施設の管理に関する基本方針

- 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。
- 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。
- 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。

市営住宅の今後のマネジメント方針

- ① 「市営住宅長寿命化計画」に基づき、対象となる施設の長寿命化を図り、LCCの縮減と平準化を進める。
- ② 福祉法人等の居住支援が整い、民間賃貸住宅の家主の協力を得られた場合には、民間の活用を検討する。
- ③ 木造の市営住宅は利用者が退去し次第、解体を行う。
- ④ 施設の更新については、建替、統合、廃止について十分検討を行う。

(5) 西尾市公共施設長寿命化計画

「西尾市公共施設長寿命化計画」では、市営住宅の今後の管理方針として、以下の方針が示されています。

表 1-1 西尾市公共施設長寿命化計画における市営住宅の今後の管理方針

No.	住宅名	マネジメント方針	課題・今後の方針	構造	管理方針
1	巨海	統合	鎌谷住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
2	鎌谷	継続 (統合)	現地建替えにより巨海・室住宅と統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
3	室	統合	鎌谷住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
4	野々宮	統合	中野郷住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
5	父橋	継続	現地建替えを計画する。	簡易耐火平屋建	事後
6	中原	継続	現地建替えを計画する。	簡易耐火平屋建	事後
7	中野郷	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。 平屋建長屋住宅及び2階建長屋住宅については、現地建替えによる野々宮住宅と統合を計画する。	簡易耐火平屋建 簡易耐火2階建 中層耐火	予防 事後
8	下町	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
9	宮浦	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
10	犬塚	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
11	住崎	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
—	生田	廃止	取り壊しを計画する。	木造	事後
—	東入舟	廃止	取り壊しを計画する。	木造	事後
—	赤羽	廃止	取り壊しを計画する。	木造	事後
12	対米	廃止 (移転)	取り壊しを計画し、非現地建替えを行う。	簡易耐火平屋建 簡易耐火2階建	事後
13	味浜	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	耐火2階建 中層耐火	予防
14	大切間	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
15	神ノ木	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
16	神明塚	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
17	木田	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火平屋建	事後
18	王塚	統合	元屋敷・須原・富好住宅への統合を計画する。	簡易耐火2階建	事後
19	元屋敷	継続 (統合)	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
20	富好	継続 (統合)	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
21	須原	継続 (統合)	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
22	埋畑	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	中層耐火	予防
23	鳥羽	廃止	取り壊しを計画する。	簡易耐火2階建	事後
24	鳥羽第2	廃止	取り壊しを計画する。	簡易耐火2階建	事後
25	鳥羽第3	継続	継続を基本とし、主要施設の長寿命化を図る。	耐火2階建	予防

※継続…公共施設の機能として存続し、長寿命化を図る。統合…同種の機能を持つ施設を一つに集約する。
 廃止…公共施設としての機能を廃止する。移転…施設の機能を他の場所に移す。
 ※予防…劣化等を未然に防止することを目的とした修繕。事後…劣化や異常等が確認された時点で修繕を行う。