

# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的

## 1. 計画の背景と目的

国民の豊かな住生活の実現に向けて2006（平成18）年6月に制定された住生活基本法により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

また、社会資本ストック全般に対し、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（2007（平成19）年11月）において、「社会資本のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野に進めていくべきである。」との方針が示された。

このようなストック重視の社会的背景において、公営住宅等に関しては、厳しい財政状況の中でも老朽化した大量の公営住宅等ストックの効率的な更新を行い、セーフティネットとしての公営住宅等の需要に的確に、かつ継続的に対応することが課題となっている。

その実現のためには、2016（平成28年）8月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針をもとに公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であり、中長期的な活用に向けた計画を策定することが求められている。

本市においては、住宅需要に的確に対応するため市営住宅の整備を進めてきた中で、1960（昭和35）年代から1970（昭和45）年代にかけて大量に供給された住宅が更新時期を迎えている。将来的な人口減少が見込まれている中、既存の大量のストックについて単純に更新を進めるのではなく、長期的に活用可能なストックは、再編・集約化の観点からも今後の方針を検討する必要性が生じている。

これらの背景を踏まえ、建物を長持ちさせながら効率的に建替を行うこと、再編・集約化による適正な管理運営をすることを目的として、長期的な視点から効率的かつ円滑に実現するため、公営住宅等長寿命化計画を策定する。

## 2. 計画期間

計画期間は、2019（平成31）年度から2028（平成40）年度までの10年間とし、計画内容について今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとする。

なお、場合によっては中長期的（30年程度）な視点での検討を含めた内容とする。

### 3. 計画の位置づけ

#### (1) 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画をはじめ、関連する各種計画との整合を図り、連携をとりながら進めるものとして位置づける。

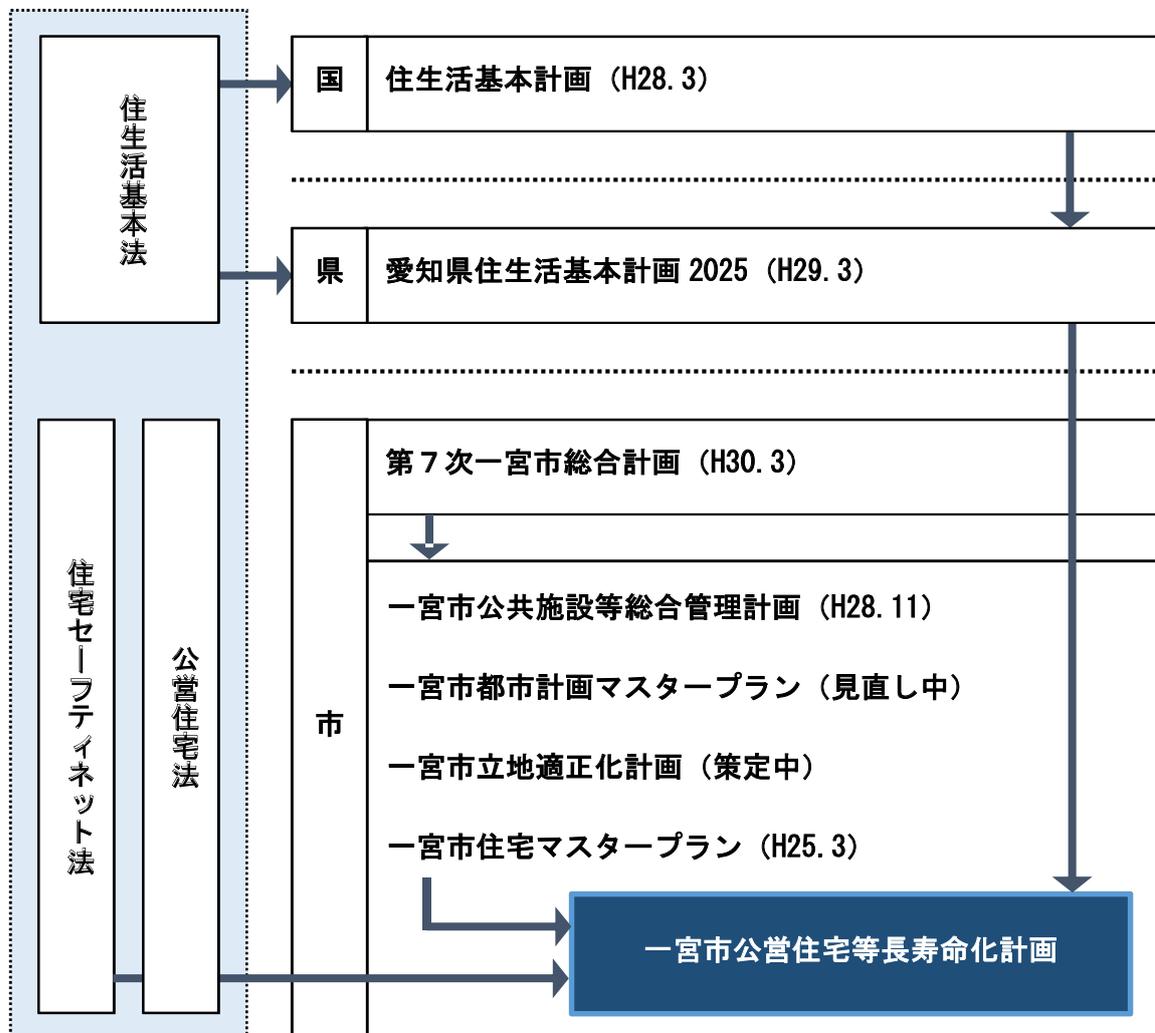


図 計画の位置づけ

※住宅セーフティネット法…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

## (2) 上位・関連計画の概要

### ①住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画で、2016（平成28）年3月に改訂（計画年次2016（平成28）～2025（平成37）年度）されている。

#### ■計画の目標

##### ①「居住者からの視点」

**目標1** 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

**目標2** 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

**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**

・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

##### ②「住宅ストックからの視点」

**目標4** 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築

**目標5** 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

**目標6** 急増する空き家の活用・除却の推進

##### ③「産業・地域からの視点」

**目標7** 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

**目標8** 住宅地の魅力の維持・向上

特に公営住宅に関しては、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」において基本的な施策が示されている。

#### 【基本的な施策】

- ・空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- ・公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生

## ②愛知県住生活基本計画 2025

愛知県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、愛知県が2017（平成29）年3月に策定している。

### ■住まい・まちづくりの基本的な方針と目標

#### I 「安全・安心」に暮らす

**目標1** 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり

- ・地震などの災害に強い住まい・まちづくり
- ・大規模災害発生後の復興体制づくり

**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

- ・高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備

**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

- ・公営住宅の適切な管理と供給
- ・民間賃貸住宅における入居円滑化の推進

#### II 住まいを「未来」へつなぐ

**目標4** 世代をつないで使える良質な住まいの供給

**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

**目標6** 地域を生かす空き家の利活用の推進

#### III あいちの「魅力」を高める

**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

**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

特に公営住宅に関しては、目標2及び目標3において以下のような施策の展開が示されている。

#### 【基本的な施策】

- ・公営住宅におけるシルバーハウジングの供給推進と市町村の見守り対策などと連携したシルバーハウジングの弾力的な運用
- ・公的賃貸住宅団地に整備される集会所を高齢者サロンや生活支援活動などの場として活用するための情報提供
- ・公営住宅をグループホームとして活用するための情報提供や既存の戸建て住宅を活用したグループホームの供給促進等、地域生活を支える仕組みづくりの推進
- ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施
- ・公営住宅の整備を効率的・効果的に行うための民間活力の導入手法（PPP/PFI）の検討及び推進

- ・建替えが必要な公営住宅について、将来的な需要等を踏まえた、耐用年限等を考慮した住宅の供給
- ・既存の公営住宅ストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保
- ・入居後に所得が上昇し入居者資格を満たさなくなった高額所得者への退去の要求等の適切な入居者管理の実施
- ・入居者資格について、一定の条件を満たした単身者等の受け入れを必要に応じて検討
- ・地域の居住環境や施設の立地状況等を踏まえ、多文化共生や子育て支援、まちづくり等の活動拠点としても活用可能な公営住宅の集会所等の整備と自治会活動が円滑に行われるための支援
- ・老朽化した公営住宅の建替に伴って生じた余剰地等について、福祉施設の整備への活用策の検討と、公営住宅団地への福祉施設の誘致を推進
- ・愛知県地域住宅協議会を通じた県、市町村、都市再生機構及び地方住宅供給公社等、公的賃貸住宅の運営主体等との連携強化と、地域の実情に応じた的確な公的賃貸住宅の供給

### ③第7次一宮市総合計画

第7次一宮市総合計画は、地方自治法に基づく、地方公共団体の施策の大綱を示す計画であり、2018（平成30）年3月に策定している。

#### ■まちづくりの基本理念・将来像

「木曾の清流に映え、心ふれあう躍動都市 一宮」

#### ■5つのプランと2つのマネジメント

- Plan1 健やかにいきる
- Plan2 快適にくらす
- Plan3 安全・安心を高める
- Plan4 活力を生みだす
- Plan5 未来の人財を育てる

- Management1 人を呼び込む ～シティプロモーション～
- Management2 持続可能で未来につなげる

特に公営住宅に関しては、Plan2 施策11「総合的な住宅対策に取り組みます」のもと、実施計画の中で事業展開の方向性が示されている。

#### 【基本的な施策】

##### ●安全・安心に住み続けることのできる住まいづくり 公営住宅整備事業

- ・入居者の安全の確保と生活環境の保全を図るため、市営住宅の建物や設備機器、共同施設等の改修および修繕工事を行う。

#### ④一宮市公共施設等総合管理計画

一宮市公共施設等総合管理計画は、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の最適な配置を実現するため、長期的な視点をもって、施設の更新・統廃合・長寿命化などを実施する計画として、2016（平成28）年11月に策定している。

#### ■計画期間

2017（平成29）年度～2026（平成38）年度の10年間

※施設総量の縮減目標値：今後40年間での達成を目指す

#### ■公共施設等を取りまく課題

- ・公共施設等の老朽化の進行
- ・公共施設等の更新等に係る財源不足
- ・公共施設等の施設需要の変化



#### ■課題に対処するための方針

目標① 公共建築物を、建築後80年間を目途に使用します

目標② 今後40年間で、公共建築物の延床面積の15%（約15万㎡）を縮減します

#### 【公共施設等の管理方針】

- 方針① 施設の統合や廃止を進めます
- 方針② 大規模な修繕や建替えを計画的に行います
- 方針③ 施設をできる限り長く使います
- 方針④ 施設の安心・安全を守ります

#### ◎取り組み：「拡充」から「縮充」へ

これまでの新しく造ることで行政サービスの向上を図る「拡充」から、全体を減らしながらも行政サービスの向上・維持を図る「縮充」へと意識の転換が必要  
→ 単に施設を削減するのではなく、住民福祉の向上に資する施策と合わせて建替え等を実施

⑤一宮市都市計画マスタープラン、一宮市立地適正化計画

一宮市都市計画マスタープランは、2006（平成 18）～2008（平成 20）年度の 3 箇年をかけて策定され、概ね 20 年後の都市が目指すべき姿を展望しつつ、概ね 10 年を目前としてそれを実現するための主な方策を明らかにした計画である。

**■都市づくりの理念**  
 「水と緑と歴史をめぐる歩き、生活、産業、文化が織りなすまち」

**■都市づくりの目標**

**目標1** 「都市の発展を支える経済基盤を確保する」

**目標2** 「誰もが暮らし続けることができる生活環境を確保する」

**目標3** 「持続可能な、環境負荷の低い都市構造を構築する」

**目標4** 「愛着と誇りの持てる都市を形成する」

2018（平成 30）年度には、第 7 次総合計画や、愛知県が定める尾張都市計画区域マスタープランの改定にあわせて、人口減少・少子高齢化に対応した一宮市都市計画マスタープランの見直しや一宮市立地適正化計画を策定することとし、現在検討を進めている段階である。

特に立地適正化計画では、人口減少や高齢者の増加等により都市の生活を支える機能の低下等が課題となることから、拠点への都市機能の集約と人口の誘導、これと連携した公共交通ネットワークの維持・充実を図る「多拠点ネットワーク型都市」の構築を進めることにより、子育て世代や高齢者が安心・快適に暮らせるまちづくりを目指す。



注) 「立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくり～コンパクト・プラス・ネットワークの形成～」, 国土交通省」を部分参照・一部加筆

図出典) 一宮市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 検討会議資料

## ⑥一宮市住宅マスタープラン

「一宮市住宅マスタープラン」は、今後の一宮市の住宅施策の基本的な方向を定め、それに基づき具体的にどのような取り組みを進めるかを示すもので、2013（平成 25）年3月に策定している。

### ■住まい・まちづくりの基本理念

「住み続けたいまち・住んでみたいまち 人々が生き生きと暮らせるまち」

### ■住まい・まちづくりの基本目標

- 基本目標 1 安全・安心の住まい・まちをつくる
- 基本目標 2 さまざまな世代が生き生きと暮らす住まい・まちをつくる
- 基本目標 3 人と環境にやさしい、歩いて暮らせる住まい・まちをつくる
- 基本目標 4 一宮らしさをもった個性豊かな住まい・まちをつくる
- 基本目標 5 住まい・まちづくりの情報を発信する

特に公営住宅に関しては、基本目標 1「安全・安心の住まい・まちをつくる」、基本目標 2「さまざまな世代が生き生きと暮らす住まい・まちをつくる」において基本的な施策が示されている。

### 【基本的な施策】

- ・市営住宅における耐震性確保
- ・既存市営住宅の長寿命化
- ・適切な市営住宅の管理及び建替えの推進
- ・高齢者のニーズに対応した居住環境の整備
- ・子育て世帯に対応した住戸形態や規模の住宅供給
- ・子育て世帯の受け入れ促進へ向けた検討
- ・世代間の交流の促進
- ・市営住宅と周辺の地域コミュニティとの共生、連携の促進

## ⑦まとめ

上位計画の基本的な方向性としては、以下の通りである。これらを踏まえて、本計画の策定を進める。

- ・民間活力の導入：効率的・効果的な公営住宅の整備を行うための民間活力の導入手法（PPP/PFI）の検討及び推進
- ・管理の適正化：効率的な管理のための既存の公営住宅ストックを有効活用した募集戸数の確保及び高額所得者への適切な対応等による入居者管理
- ・セーフティネットの構築：住宅確保要配慮者へ居住場所の提供を的確に行うための空き家活用促進や公的賃貸住宅の運営主体との連携強化