

第5章 耐震改修促進計画

1 耐震改修促進計画について

(1) 計画の背景・目的

本市区域は、「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されるなど、大規模地震の発生が危惧される中で、地震による死者や経済被害を減らす対策として、住宅や建築物を耐震化し、倒壊等の被害を防止することが重要です。そのためには、住宅・建築物の所有者等が耐震性を的確に把握するとともに必要に応じて耐震改修等を行い、耐震化を進める必要があります。

国は、計画的な耐震化の推進、建築物に対する指導の強化及び耐震化に係る支援措置の拡充を行い、建築物の耐震改修を緊急に促進するため、2005年11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「法」という。）を改正し、市町村による耐震改修促進計画の策定を努力義務化するとともに、計画的な耐震化の促進を図りました。

愛知県においては、2006年度の「愛知県建築物耐震改修促進計画（あいち建築耐震プラン2015）」の策定をはじめ、2021年（令和3年）3月に「愛知県建築物耐震改修促進計画（あいち建築減災プラン2030）」（以下「県計画」という。）を新たに策定しました。

本市においては、2008年（平成20年）3月に「春日井市耐震改修促進計画」を策定し、2013年（平成25年）3月及び2021年3月に計画を改定し、住宅及び建築物の耐震化の促進に取り組んできたところです。

前回改定から5年が経過したことから、耐震化の目標の達成状況や目標達成のために行う施策の実施状況を検証しながら、県計画等の内容を踏まえた改定をするとともに、住生活基本計画に包含することで、他の関連計画と連携した一体的な住まい・住環境の向上に向けた施策を推進します。

■南海トラフ地震想定震源域



出典：気象庁南海トラフ地震リーフレット

本市における南海トラフ地震被害予測（過去地震最大モデル）

項目		被害予測		項目	被害予測
建物被害	全壊・全焼棟数	揺れ	約 300 棟	大	1.1%
		液状化	約 20 棟	中	2.2%
		火災	約 500 棟	小	3.2%
人的被害	死者数	建物倒壊等	約 10 人	なし	18.3%
		火災	約 20 人	対象層なし	3.2%
				計算対象外	72.0%

出典：2014年(平成26年)5月「愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果」

2 対象建築物及び耐震化の現状

(1) 対象建築物

本計画では、本市区域内のすべての住宅・建築物を対象とします。特に、1981年（昭和56年）5月31日以前に着工した住宅、特定既存耐震不適格建築物及び耐震診断義務付け対象建築物の耐震化を図ります。

区分	内容	政令※ ¹ で定める規模等
住宅	戸建て住宅、長屋、共同住宅（賃貸・分譲）を含む全ての住宅	—
特定既存耐震不適格建築物 （法第14条）	既存耐震不適格建築物※ ² であって、次に掲げる建築物（要安全確認計画記載建築物を除く。）	
1 第1号	多数の者が利用する建築物	第6条第1項・第2項
2 第2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	第7条第1項・第2項
3 第3号	その敷地が県計画又は本計画に記載された道路に接する通行障害建築物※ ³	—
耐震診断義務付け対象建築物		
要緊急安全確認大規模建築物 （法附則第3条）	既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある次に掲げる大規模な建築物（耐震不明建築物※ ⁴ に限る。）	
1 第1項第1号	不特定かつ多数の者が利用する建築物	制定附則 第2条第1項第2号
2 第1項第2号	地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物	
3 第1項第3号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	
要安全確認計画記載建築物 （法第7条）	既存耐震不適格建築物であって、次に掲げる建築物（耐震不明建築物※ ⁴ に限る。）	
1 第1号	県計画に記載された災害時に公益上必要な建築物	—
2 第2号	その敷地が県計画に記載された耐震診断義務付け道路に面する通行障害建築物※ ³	—
3 第3号	その敷地が本計画に記載された道路に接する通行障害建築物※ ³ （第2号を除く）	—

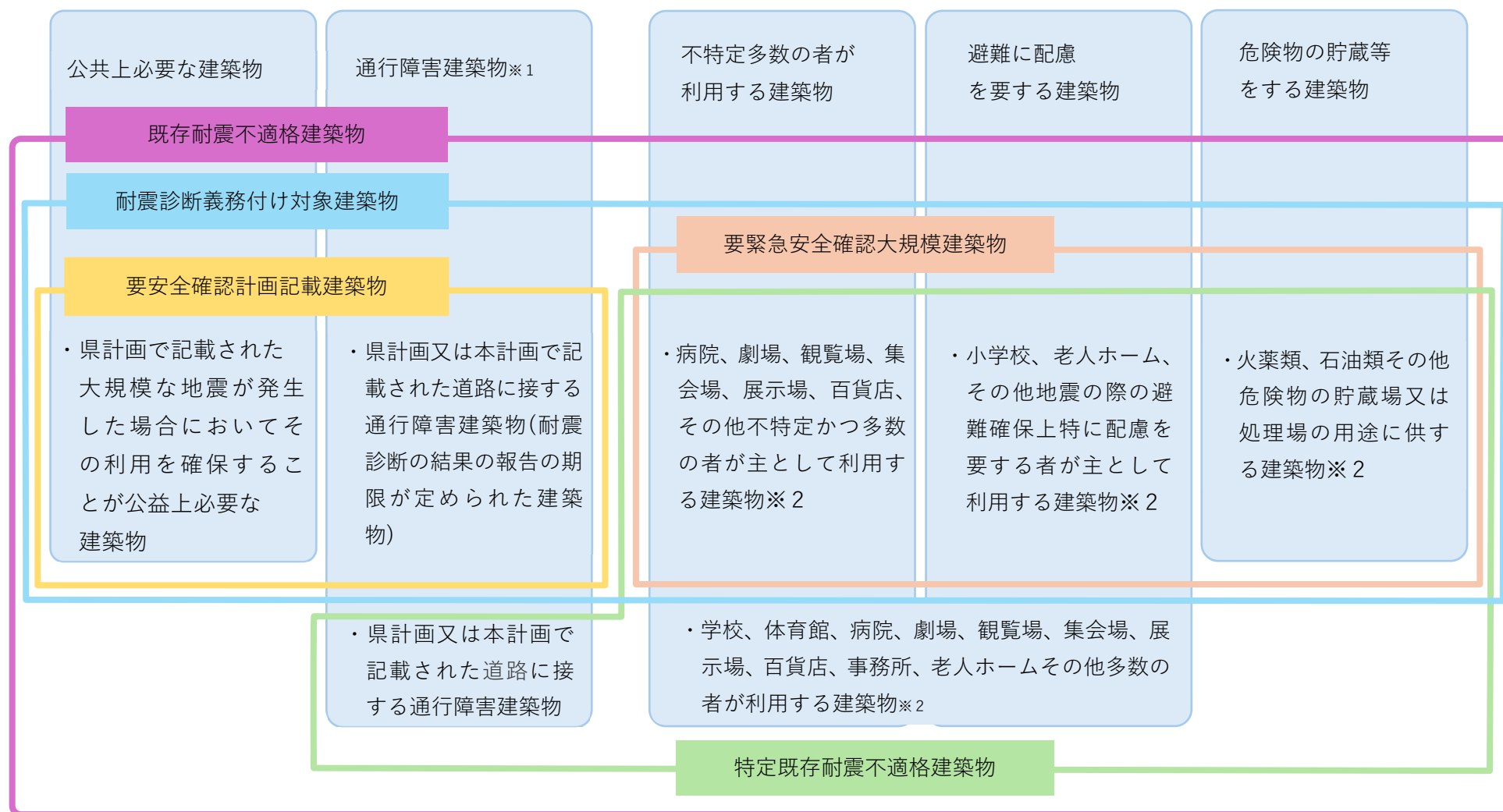
※1 政令 …建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令。

※2 既存耐震不適格建築物 …耐震関係規定に適合しない建築物で、建築基準法第3条2項の適用を受けているもの

※3 通行障害建築物 …地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物

※4 耐震不明建築物 …昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建築物

■本計画で対象とする建築物の分類



※1 地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物

※2 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令で定める規模以上のもの

ア 特定既存耐震不適格建築物

(ア) 多数の者が利用する建築物

対象となる建築物の用途及び規模は、次の表のとおりです。

用途	規模
幼稚園・幼保連携型認定こども園・保育所	階数2以上かつ500㎡以上
小学校・中学校・義務教育学校・中等教育学校の前期課程・特別支援学校 (以下「小学校等」という。)	階数2以上かつ1,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)
老人ホーム・老人短期入所施設・福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上
学校(幼稚園・幼保連携型認定こども園・小学校等を除く) ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設 病院・診療所 劇場・観覧場・映画館・演芸場 集会場・公会堂 展示場 卸売市場 百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ホテル・旅館 賃貸住宅※(共同住宅に限る)・寄宿舍・下宿 事務所 博物館・美術館・図書館 遊技場 公衆浴場 飲食店・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホールその他これらに類するもの 理髪店・質屋・貸衣装屋・銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 工場 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ1,000㎡以上
体育館	階数1以上かつ1,000㎡以上

※ 賃貸住宅は「住宅」としても対象建築物に位置づけています。

- (イ) 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
対象となる危険物の種類及び数量は、次の表のとおりです。

危険物の種類		数量
火薬類	火薬	10 t 以上
	爆薬	5 t 以上
	工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50 万個以上
	銃用雷管	500 万個以上
	実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線	5 万個以上
	導爆線又は導火線	500 km以上
	信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2 t 以上
	その他火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれ火薬・爆薬に定める数量以上
石油類、消防法第2条第7項に規定する危険物（石油類を除く）		危険物の規制に関する政令別表第3の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量以上
危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類		30 t 以上
危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類		20 m ³ 以上
マッチ		300 マッチ t [※] 以上
可燃性ガス（圧縮ガス、液化ガスを除く）		2 万 m ³ 以上
圧縮ガス		20 万 m ³ 以上
液化ガス		2,000 t 以上
毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る）		20 t 以上
毒物及び劇物取締法第2条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る）		200 t 以上

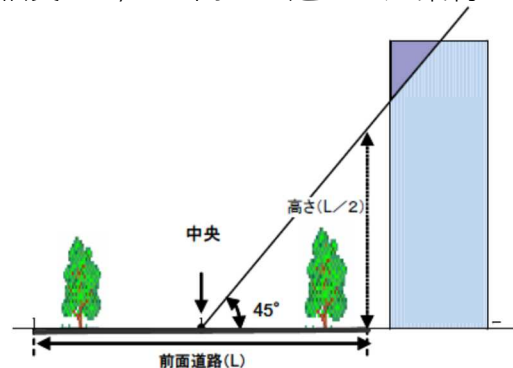
※マッチ t…マッチの計量単位。1 マッチトンとは、並型マッチ（56×36×17 mm）で、7,200 個、約 120 kg。

(ウ) 通行障害建築物

対象となる建築物は、「地震発生時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物で、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、当該前面道路の幅員に応じて定められる距離（前面道路幅員が12mを超える場合は幅員の1/2、前面道路幅員が12m以下の場合は6m）を加えたものを超える建築物です。

■通行障害建物の基準

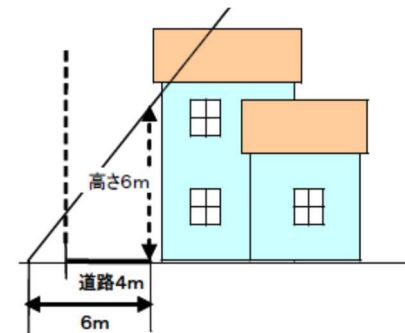
【道路幅員が12mを超える場合】
幅員の1/2の高さを超える建築物



出典：春日井市

■通行障害建物の基準

【道路幅員が12m以下の場合】
6mを超える建築物

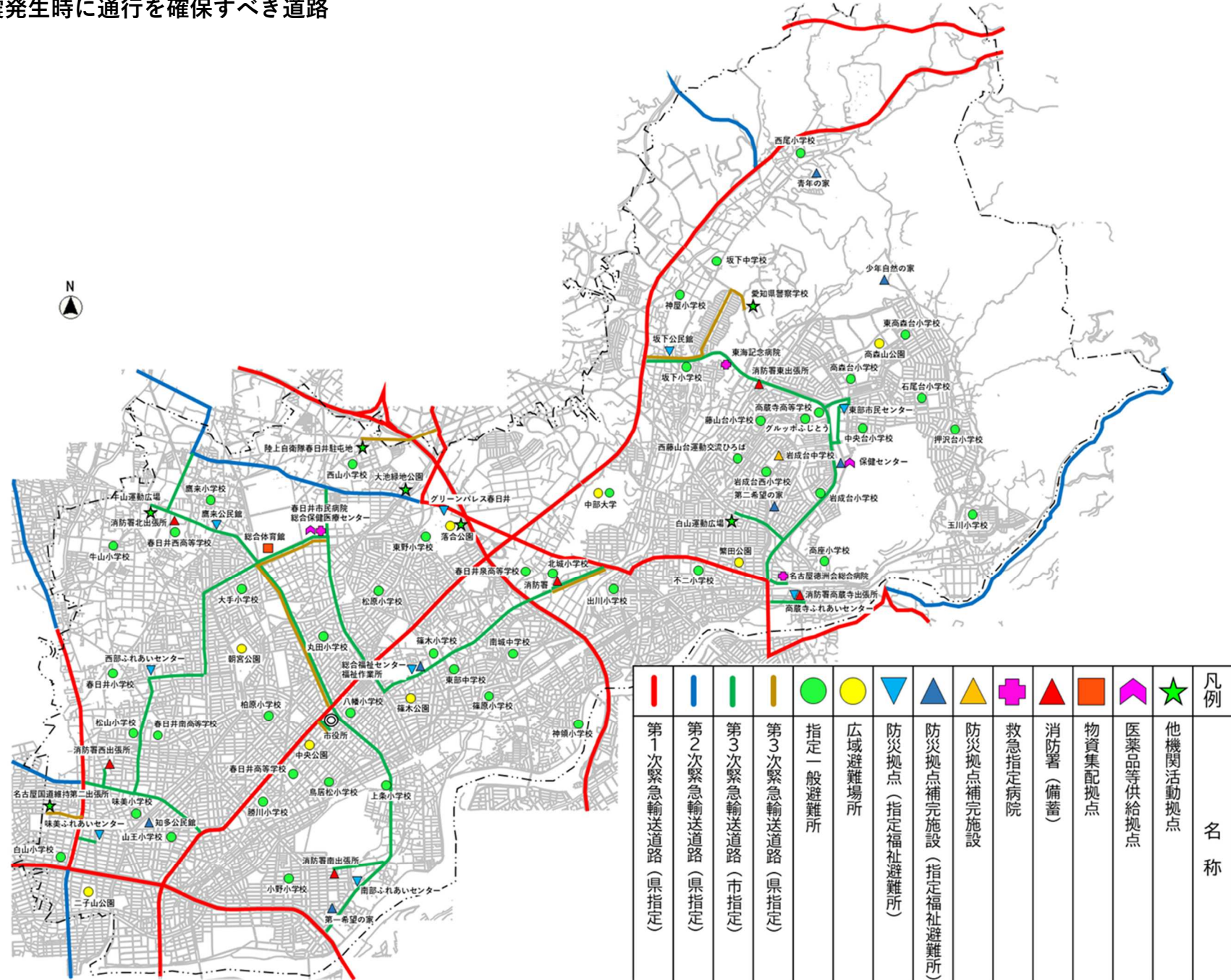


出典：春日井市

地震発生時に通行を確保すべき道路

- 1 県指定緊急輸送道路（法第5条第3項第2号または第3号の規定に基づき定める道路）
地震直後から発生する緊急輸送（救助、救急、医療、消火活動及び避難者への緊急物資の供給等に必要な人員、物資等の輸送）を円滑かつ確実に実施するためにあらかじめ指定する道路で、愛知県地域防災計画に記載されている第1次、第2次、第3次緊急輸送道路とします。
- 2 市指定緊急輸送道路（法第6条第3項第2号の規定に基づき定める道路）
第1次、第2次緊急輸送道路と防災拠点等を連絡し、地区内の緊急輸送を担うことを目的に設定される道路で「春日井市地域防災計画」に記載された第3次緊急輸送道路（市指定）とします。

■地震発生時に通行を確保すべき道路



イ 要緊急安全確認大規模建築物

対象となる建築物の用途及び規模は、次の表のとおりです。

用途	規模
幼稚園・幼保連携型認定こども園・保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上
小学校・中学校・義務教育学校・中等教育学校の前期課程・特別支援学校	階数2以上かつ3,000㎡以上
老人ホーム・老人短期入所施設・福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設 病院・診療所 劇場・観覧場・映画館・演芸場 集会場・公会堂 展示場 百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ホテル・旅館 博物館・美術館・図書館 遊技場 公衆浴場 飲食店・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホールその他これらに類するもの 理髪店・質屋・貸衣装屋・銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ5,000㎡以上
体育館	階数1以上かつ5,000㎡以上
一定規模以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	階数1以上かつ5,000㎡以上 (敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)

ウ 要安全確認計画記載建築物

対象となる建築物の種類は、次の表のとおりです。対象建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を報告することが義務付けられています。

建築物の種類	
災害時に公益上必要な既存耐震不適格建築物	県計画により耐震診断が義務付けられ、愛知県地域防災計画等に記載された次の耐震不明建築物 ア 指定避難所（耐震性があると確認されたものを除く。） イ 災害拠点病院及び病院群輪番制参加病院で、診療機能を有する建築物
通行障害既存耐震不適格建築物	愛知県により指定され、県計画に耐震診断が義務付けられることが記載された道路に接する耐震不明建築物で、一定の高さを超えるもの
	本市により指定され、本計画に耐震診断が義務付けられることが記載された道路に接する耐震不明建築物で、一定の高さを超えるもの（上記の建築物を除く。）

※本計画区域内において、通行障害既存耐震不適格建築物に該当する組積造の塀は、2026年3月時点でありません。

（2）耐震化の現状

ア 住宅

※2025年4月現在（単位：戸）

分類	新耐震住宅 (耐震性あり) ①	旧耐震住宅		耐震性のある 住宅 (①＋②)	耐震化率
		耐震性あり②	耐震性なし		
戸建住宅	54,648	11,524	5,768	66,172	92.0%
共同住宅	44,696	10,961	373	55,657	99.3%
計	99,344	22,485	6,141	121,829	95.2%
	127,970				

【住宅数の推計について】

- ・前回までは固定資産台帳の数値を用いて推計していましたが、計画全体の参照数値を統一するため、住宅・土地統計調査を用いて推計しました。
- ・耐震化率の推計方法については、令和7年2月14日付け国土交通省事務連絡で示された全国値の住宅の耐震化率の推計方法を参考にしましたため、前回までと算出方法が異なります。

住宅の耐震化率の推移

平成19年
(2007年)

77.6%



平成24年
(2012年)

84.2%



令和2年
(2020年)

89.9%



令和7年
(2025年)

95.2%

イ 多数の者が利用する建築物（耐震不明建築物）

※2025 年〇月現在（単位：棟）

分類	2012 年			2020 年			2025 年		
		耐震性あり	耐震性なし		耐震性あり	耐震性なし		耐震性あり	耐震性なし
公共建築物	165	118	47	158	155	3			
うち市有建築物	112	81	31	108	107	1			
民間建築物	322	166	156	288	200	88			
合計	487	284	203	446	351	95			

ウ 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（耐震不明建築物）

分類	2012 年	2020 年	2025 年
危険物貯蔵・処理施設	18	16	

※2025 年〇月現在（単位：棟）

エ 通行障害建築物（耐震不明建築物）

※2025 年〇月現在（単位：棟）

分類	2012 年	2020 年	2025 年
第1次・第2次緊急輸送道路沿道（県指定）	51	46	
第3次緊急輸送道路沿道（県・市指定）	104	92	
合計	155	138	

オ 要緊急安全確認大規模建築物

※2025 年〇月現在（単位：棟）

分類	2015 年		2020 年		2025 年	
	耐震性あり	耐震性なし	耐震性あり	耐震性なし	耐震性あり	耐震性なし
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	0	1	0	0	0	0
遊技場	0	1	0	1	0	0
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	0	1	0	1	0	0

カ 要安全確認計画記載建築物（県計画により報告が義務付けされた建築物数）

※2025 年〇月現在（単位：棟）

分類	2020 年		2025 年	
災害時に公益上必要な建築物	0		0	
通行障害既存耐震不適格建築物	12	耐震性なし 7	8	耐震性なし 6
		耐震性あり 3		耐震性あり 2
		不明 2		不明 0

3 耐震化・減災化の目標

阪神・淡路大震災では、死者 6,434 にのぼり、死因の多くは家屋や家具等の倒壊による圧死とされています。また、倒壊した住宅・建築物が道路を閉塞したことにより、スムーズな消化・救助活動や避難行動が妨げられ、被害が拡大しました。

住宅・建築物の耐震化は、市民の生活や都市機能の基盤となるものであり、市民の生命や生活を守ることができることから、国の基本方針や、県計画と整合を図りながら、住宅や耐震化の重要性の高い耐震診断義務付け対象建築物について、次のとおり目標を定め、必要な支援や指導等を継続します。

(1) 住宅

住宅については、2035 年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とします。

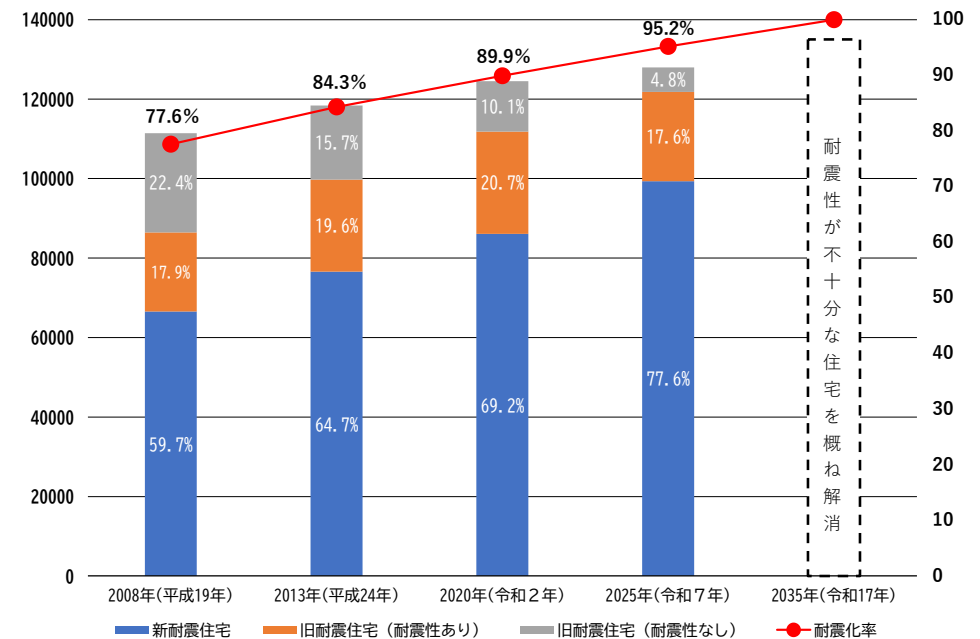
(2) 耐震診断義務付け建築物

耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物（要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物）については、当該建築物の所有者に耐震改修の必要性や市の支援策を説明、指導助言を実施し、要緊急安全確認大規模建築物の解消及び、要安全確認計画記載建築物は半数解消を達成しました。要安全確認計画記載建築物は 2030 年度までに概ね解消することを目標とします。

(3) 住宅・建築物の減災化

過去の地震災害においては、住宅の倒壊は免れたものの、家具の転倒・移動等による負傷や、ブロック塀の倒壊による死傷等が報告されています。また、耐震診断は行うものの、費用負担の大きさを感じるなどで耐震改修工事を断念するケースもあることから、「住宅・建築物は損傷したとしても、市民の生命を守る」ことを目標に、住宅・建築物の「耐震化」だけでなく、「減災化」に資する施策にも継続して取り組みます。

■住宅数と耐震化率の推移



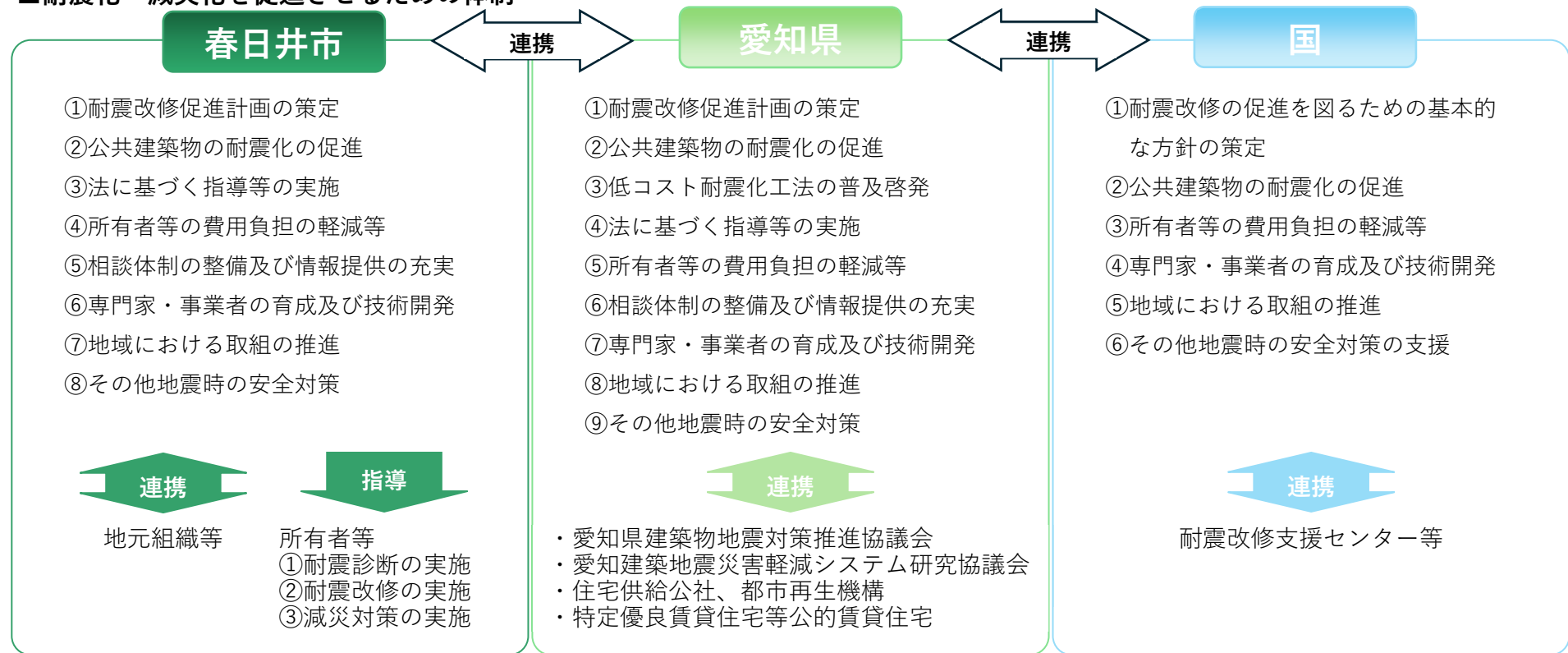
出典：住宅・土地統計調査（各年）より推計

4 耐震化及び減災化を図るための取組

(1) 推進体制

住宅・建築物の耐震化・減災化を促進するためには、その所有者等が自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。本市、県及び国は、次のとおり役割分担を図りながら、所有者等にとって耐震化・減災化を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築などに取り組み、所有者等の耐震化・減災化をできる限り支援します。

■耐震化・減災化を促進させるための体制



ア 耐震診断・耐震改修の相談窓口の充実

本市では、住宅・建築物の耐震化をはじめとした相談窓口を設置し、市民相談コーナーでも、耐震対策や建物の新築、リフォームなどについての建築相談を（公社）愛知建築士会春日井支部の協力をいただきながら受け付けています。

さらに、愛知県建築物地震対策推進協議会のホームページ上に、市町村補助木造住宅耐震改修工事実施事業者一覧及びあいち耐震改修推進事業者リストを公表しています。

今後もこれらの取り組みを継続しながら、「安心して相談できる・任せられる」体制の整備に努めます。

イ 春日井市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの運用

本計画に定めた住宅の耐震化の目標達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減や、耐震診断実施者に対する啓発、改修事業者の技術力向上、住民への周知・普及等の充実を図るため、「春日井市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定しています。

本プログラムは、毎年度、住宅の耐震化に係る取組を位置づけ、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力に推進するため、適切に運用していきます。

(2) 耐震改修計画等の認定体制の整備

ア 耐震改修計画の認定

本市は所管行政庁として耐震改修促進法第17条に基づく耐震改修計画の認定※を適切かつ速やかに行う必要があります。

愛知県と連携し多様な建築物についての耐震診断の審査や耐震改修計画の評定の技術水準の確保や耐震改修計画の迅速な認定につなげるため、建築構造専門家の協力を得て、耐震診断の審査や耐震改修計画の認定をします。

※「耐震改修計画の認定」…建築物の耐震改修をしようとする者は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」第17条の規定に基づき、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁（春日井市）へ提出することができます。春日井市は、法に定められた事項を確認し、計画の認定を行います。

イ 建築物の地震に対する安全性に係る認定

本市は所管行政庁として耐震改修促進法第22条に基づく建築物の地震に対する安全性に係る認定※を適切かつ速やかに行うよう努めます。

なお、本制度の活用が任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な利用が得られるよう留意します。

※「建築物の地震に対する安全性に係る認定」…建築物の所有者は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」第22条の規定に基づき、所管行政庁（春日井市）に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができます。春日井市は、耐震関係規定又は地震に対する安全性上これに準ずるものとして国土交通省大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定を行います。

ウ 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

春日井市は所管行政庁として耐震改修促進法第25条に基づく区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定※を適切かつ速やかに行うよう努めます。

※「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」…耐震診断が行われた区分所有建築物の管理者等は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」第25条の規定に基づき、所管行政庁（春日井市）に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができます。春日井市は、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして、国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定を行います。

(3) 普及・啓発

住宅・建築物の耐震化を推進するためには、耐震診断を行い、その耐震性を的確に把握する必要があります。本市においては、木造住宅の無料耐震診断事業を開始した2002年度（平成14年度）から、広報春日井や市ホームページ、デジタルサイネージへの掲出等さまざまな機会を活用し啓発活動を行っています。

今後も、これらの活動に加え、SNSを活用した情報発信により、住宅・建築物の耐震化を促進します。

ア 地震防災マップの作成及び配布

市民や住宅・建築物の所有者等に地震災害に対する危険性を認識してもらい、地震防災対策を自らの問題・地域の問題として意識できるよう、地震による危険性の程度を示す地図（地震防災マップ）を作成し、情報提供を行っています。

地震防災マップを配布することにより、自宅やその近隣の地震時の危険性に対する理解を深めるとともに、市民の防災意識の向上を図り、耐震診断や耐震改修工事といった住宅・建築物の耐震化、及び住宅内の家具転倒防止対策や耐震シェルターの整備といった減災化に向けた取組を促進します。

イ 所有者への啓発

旧耐震基準の住宅・建築物の所有者に対し、補助制度の活用を促すため、ダイレクトメールを送付しています。また、木造住宅の無料耐震診断を受け、耐震改修の検討をしている方向けに耐震改修無料相談会を開催し、住宅の耐震化への働きかけを行っています。今後も、こうした取り組みを継続し、耐震改修等の促進に努めます。

ウ 低コスト耐震化工法の普及

住宅・建築物の耐震改修工事は費用が高額となることが多く、そのことが、耐震化が進まない要因の一つと考えられます。

愛知県、名古屋市、名古屋大学、名古屋工業大学、豊橋技術科学大学、建築関係団体等により設立された「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」では、低コスト耐震補強工法の評価・開発及びその普及に取り組んでおり、また評価委員会を開催し、耐震性が向上できる工法についての評価を行っています。

本市においても、これらの成果のPRを図り、住宅の所有者がより容易に耐震改修に取り組めるようにしていきます。また、耐震改修事業者に対しても、講習会等を通じ、低コスト耐震化工法の理解や技術向上に向けた普及を図ります。

■春日井市地震防災マップ



出典：春日井市

■耐震改修の啓発チラシ



出典：春日井市

■支援制度のポスター（2024年時点）



出典：春日井市

エ 愛知県建築物地震対策推進協議会の取組の紹介

愛知県では、「建築物の総合的な地震対策の推進を図るため、耐震診断や耐震改修等の普及・啓発等、建築物の震前対策の推進と地震により被災した建築物及び宅地の危険性を判定する被災建築物応急危険度判定制度及び被災宅地危険度判定制度の適正な運用と連携を図ることにより、県民生活の安全に資する」ことを目的として、愛知県、本市を含む県内全市町村及び公益社団法人愛知建築士会をはじめ 11 の建築関係団体で構成される「愛知県建築物地震対策推進協議会」（以下、「推進協議会」という。）が設置されています。

今後も推進協議会と連携し、建築物の所有者等に対する啓発・普及活動や、専門家の育成を一層推進していきます。

(ア) パンフレット・インターネット等による情報提供

推進協議会では、あいち耐震改修 N 倍プロジェクト※を進めており、木造住宅の無料耐震診断の周知リーフレットや耐震化を呼びかけるパンフレットを配布するとともに、市町村補助木造住宅耐震改修工事実施事業者一覧及びあいち耐震改修推進事業者リストの公表など住宅・建築物の耐震化に関する情報をインターネットにより提供しています。

※耐震改修事業者（設計者・施工者）と行政（県・市町村）が連携して、耐震改修を強力に進めていくため、耐震改修推進事業者の周知、耐震改修に係る技術講習の開催、耐震推進事業者を支援するツールの作成、あいち耐震改修ポータルサイトの運営など、耐震改修を進めるための様々な取組

■耐震改修を推進する取り組み



出典：あいち耐震改修ポータルサイト

(イ) 関連技術者等の情報提供

推進協議会では、木造住宅の耐震化が的確に実施されるよう、「愛知県木造住宅耐震診断マニュアル」を作成しており、このマニュアル等を教材として「木造住宅耐震診断員養成講習会」を実施し、関連技術者等の資質の向上を図っています。



あいち耐震改修推進事業者専用で、あいち耐震改修推進事業者の目印です。



木造住宅の耐震改修を進めるために日々努力する3きょうだいです。長女の設計士の「ぼおーサイ せな」（中央）、長男の大工の「ぼおーサイ すすむ」（右）、次男の公務員の「ぼおーサイ まなぶ」（左）です。合言葉は、耐震改修まかせなサイ！

5 住宅・建築物の耐震化・減災化の促進

(1) 市有建築物の耐震化

本市が所有する特定既存耐震不適格建築物はありません。

それ以外で耐震基準に満たない市有建築物については、保全状態や将来的な利用方針を検討した上で、必要な耐震化を計画的に推進します。

(2) 耐震化・減災化のための支援制度

春日井市では、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に係る補助制度を創設し、支援しています。今後もこれらの支援を継続するとともに、国や県の補助制度を活用して、住宅・建築物の耐震化の促進に努めます。

区分	メニュー	概要
木造住宅	木造住宅無料耐震診断	①1981年5月31日以前に着工された在来軸組構法、伝統構法の住宅 ②現在居住している住宅 ③一戸建て住宅や長屋住宅、併用住宅（借家を含む）
	木造住宅耐震改修費補助	市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅について、判定値を1.0以上とする耐震改修工事（ただし、耐震改修工事に着手する前の判定値に0.3を加算した数値以上にする工事）費用の一部を補助
	木造住宅 段階的耐震改修費補助	一段目 市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅について、 ① 判定値が0.4以下の場合 判定値を1.0以上とする補強計画に基づき、その一部を工事することにより、判定値を0.7以上1.0未満とする工事費用の一部を補助 ②判定値が1.0未満の場合 判定値を1.0以上とする補強計画に基づき、1階の判定値を1.0以上にする工事費用の一部を補助 二段目 一段目耐震改修工事に係る補助金の交付を受けた住宅について、補強計画に基づき、判定値を1.0以上とする工事費用の一部を補助
	木造住宅除却費補助	市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅又は容易な耐震診断調査票により倒壊の危険性があると判断される木造住宅について、除却費用の一部を補助

区分	メニュー	概要
非木造住宅	非木造住宅耐震診断費補助	1981年5月31日以前に着工された非木造の一戸建て住宅、長屋及び共同住宅、併用住宅※ ¹ 、マンション※ ² （国・地方公共団体等公の機関が所有するものを除く）について、耐震診断費用の一部を補助
	非木造住宅耐震改修設計費補助	1981年5月31日以前に着工されたマンションについて、耐震改修設計費用の一部を補助
	非木造住宅耐震改修費補助	1981年5月31日以前に着工された非木造の一戸建て住宅、長屋及び共同住宅、併用住宅※ ¹ 、マンション※ ² （国・地方公共団体等公の機関が所有するものを除く）について、耐震改修工事費用の一部を補助

※1 併用住宅：店舗等の用途の面積が延べ面積の1/2未満のもの

※2 マンション：耐火建築物又は準耐火建築物、延べ面積1,000㎡以上、かつ地階を除く階数が原則3階以上であること

区分	メニュー	概要
建築物	建築物耐震診断費補助	1981年5月31日以前に着工された市地域防災計画及び県地域防災計画に定める避難所、救急病院又は救急診療所について、耐震診断費用の一部を補助
	コミュニティ集会施設耐震診断費補助	区・町内会・自治会などの地域が管理するコミュニティ集会施設について、耐震診断費用の一部を補助
	要安全確認計画記載建築物除却費補助	要安全確認計画記載建築物のうち、耐震診断の結果安全な構造でないと判断され、市に結果が報告された建築物について、除却費用の一部を補助
	耐震診断義務化建築物耐震改修事業補助	①要緊急安全確認大規模建築物について、耐震改修工事費用の一部を補助 ②要安全確認計画記載建築物について、耐震改修設計費用及び耐震改修工事費用の一部を補助

区分	メニュー	概要
その他	ブロック塀等撤去費補助	公道等に面する高さ1m以上のブロック塀等（公道等と敷地地盤面の高さが異なる場合は、避難路からの高さが1m以上で、かつ敷地地盤面からの高さが60cmを超えるブロック塀等）について、撤去、運搬及び処分する工事に要する費用の一部を補助
	耐震シェルター整備費補助	市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅について、耐震シェルターの購入、運搬及び整備並びに床の補強工事に要する費用の一部を補助

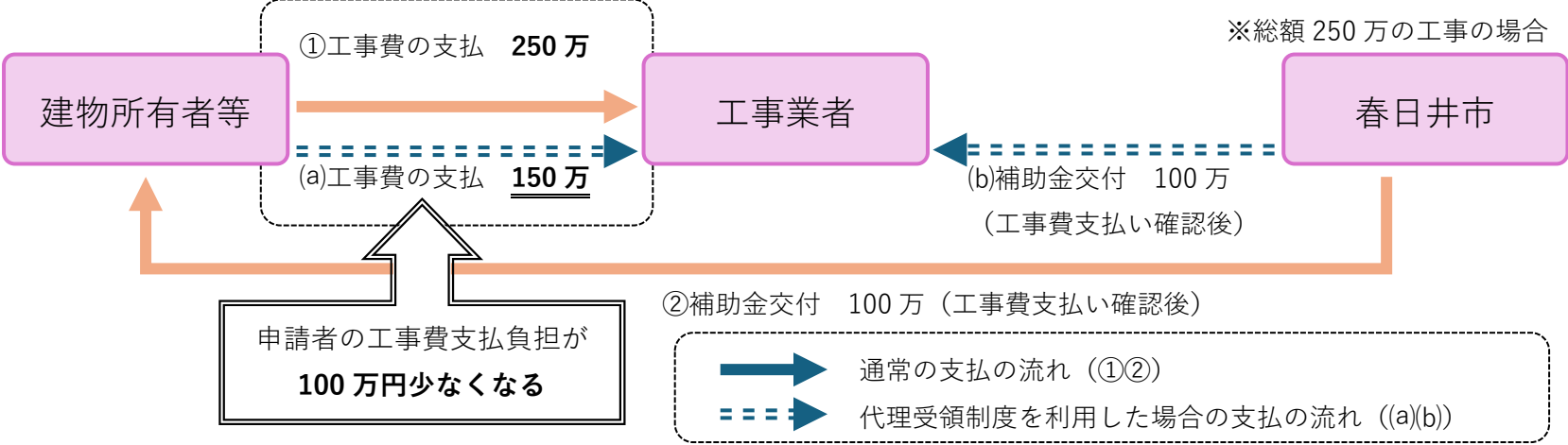
(3) 耐震化・減災化のための取組等

ア 代理受領制度

本市では、2020 年から 60 ページから 61 ページに記載の支援制度における代理受領制度を運用しています。

この制度は、住宅・建築物の所有者（補助の申請者）が耐震改修工事等を行う場合に、工事の請負業者等に補助金の受領を委任することで、請負業者が直接補助金を受領することができる制度です。申請者は補助金相当額を除いた工事費用を用意すればよいため、当初の費用負担が軽減されます。

■代理受領制度



イ 耐震改修促進税制

※2026 年 3 月現在

住宅	所得税の控除	控除期間	1 年（改修工事を完了した日の属する年分）
		控除額	実施した耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の 10% を控除（控除上限額 25 万円）
	固定資産税の減額	減額期間	耐震改修が完了した年の翌年度分（耐震診断義務付け路線の沿道建築物の場合は 2 年度分）
		軽減額	固定資産税額の 1 / 2 を減額（居住面積 120 ㎡相当分まで）
	住宅ローン減税	控除対象期間	耐震改修後、居住を開始した年から 10 年分
		控除額	年末ローン残高の 1 % 相当分（10 年間で最大 400 万円）を所得税から控除
耐震診断義務付け対象建築物	固定資産税の減額	対象となる改修	償還期間 10 年以上の借入金により行う耐震改修
		減額期間	耐震改修が完了した年の翌年度から 2 年度分
	軽減額	軽減額	固定資産税額の 1 / 2 を減額（耐震改修工事費の 2.5% まで）

ウ 地震保険の割引制度

地震保険は居住用の建物と家財を対象に、地震・噴火又はこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没又は流失による損害を補償する地震災害専用の保険です。保険料については、対象となる建物の建築年や耐震性能による割引制度が設けられています。

割引制度	割引の説明	保険料の割引率	
建築年割引 (契約開始日：2001（平成13）年10月1日以降)	対象建物が、1981（昭和56）年6月1日以降に新築された建物である場合	10%	
耐震等級割引 (契約開始日：2014（平成26）年7月1日以降)	対象建物が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する日本住宅性能表示基準に定められた耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）又は国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の評価指針」に定められた耐震等級を有している場合	耐震等級1	10%
		耐震等級2	30%
		耐震等級3	50%
免震建築物割引 (契約開始日：2014（平成26）年7月1日以降)	対象物件が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「免震建築物」である場合	50%	
耐震診断割引 (契約開始日：2007（平成19）年10月1日以降)	地方公共団体等による耐震診断又は耐震改修の結果、建築基準法（1981（昭和56）年6月1日施行）における耐震基準を満たす場合	10%	

エ 耐震改修に対する融資制度

●住宅金融支援機構

○リフォーム融資（耐震改修工事）

対象	融資概要	
戸建て住宅	融資限度額	1,500万円
	金利	償還期間10年以内 0.80% 償還期間11年以上20年以内 1.23%
マンション共用部分 (公財) マンション管理センターが保証する場合	融資限度額	500万円/戸
	金利	償還期間10年以内 0.44% 償還期間11年以上20年以内 0.87%

○高齢者向け返済特例制度

満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事又は耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月のお支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人（連帯債務者と含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する制度。

オ 窓ガラス・天井の落下防止

窓ガラスや建築物内のつり下げ天井等は、建築物の耐震構造にかかわらず、落下等により、避難者や通行人、あるいは、建築物内の人に被害を与える危険性があります。そのため、窓ガラスやつり下げ天井等の落下による危険性も含めて広報誌やホームページ、パンフレット等で市民に周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行っていきます。

市有建築物については、対策が必要となる施設のつり下げ天井の落下防止対策を進めるとともに、窓ガラスや外壁タイルについても必要な対策に努めます。

カ エレベーターの安全対策

近年、地震発生時において、多くのビルで使用されているエレベーターの緊急異常停止が発生し、エレベーター内に人が閉じ込められる事例が発生しています。

地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた場合の対処法について周知を図るとともに、愛知県・関係団体と協力して地震発生時における安全装置の設置を促進していきます。

キ ブロック塀等の安全対策

ブロック塀等の倒壊は、人的被害の危険性や、道路閉塞によって避難路の確保や救援の妨げにもなります。ブロック塀等の危険性について市民への周知を図り、市内における住宅や事業所等から春日井市地域防災計画に記載している指定避難所や指定緊急避難場所等へ至る経路を避難路とし、ブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、撤去に要する費用の一部の支援を継続します。

また、通学路の安全点検や専門家の窓口を紹介する等、危険なブロック塀を減らす取り組みを進めます。

■倒壊したブロック塀



出典：（一社）消防防災科学センター

ク 家具の転倒防止

建築物に十分な耐震化が実施されていても、家具等の転倒防止対策が行われていない場合、死傷の原因になったり、避難等に支障が生じたりすることが考えられます。そのため、誰でもすぐに取り組める地震対策として、家具の転倒防止に関する知識を広報誌やインターネットを活用して市民に周知し、地域主体による家具の安全対策の取組を推進していきます。

また、春日井市社会福祉協議会では、要配慮者となる高齢者等の世帯を対象に「高齢者等家具転倒防止器具の取り付け」を行い、家具の転倒防止対策を行っています。

対象世帯	・ 65 歳以上のひとり暮らし高齢者世帯 ・ 65 歳以上の高齢者のみの世帯 ・ 障がい者のみの世帯 ・ 65 歳以上の高齢者と障がい者のみの世帯	内容	寝室・居間・食堂等に設置してある家具（タンス、食器棚、書棚、冷蔵庫）の地震による転倒を防止するため、転倒防止器具を取り付けるもの
		費用	取付器具代

ケ 住宅の敷地の安全対策

地震の揺れが原因で斜面崩壊等が発生し、住宅が倒壊する等、地震時には土砂災害の発生が想定されます。このため、崩壊の危険性が高いがけ地をはじめとする土砂災害危険箇所では、住宅への被害を防止するため、愛知県と連携を図り建築物の敷地についての安全対策を推進していきます。

(4) 民間建築物に対する指導等

特定既存耐震不適格建築物の所有者は、当該建築物について耐震診断を行い、必要な場合に耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。また、要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、必要な場合は耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

本市は、所管行政庁として、要安全確認計画記載建築物については、当該建築物の所有者に対し、早期の耐震化を促進するため、指導・助言、指示、公表をしており、今後必要に応じて勧告・命令を行います。また、特定既存耐震不適格建築物については、対象となる建築物の特定を行い、所有者への通知等、早期の耐震化を促進するため、必要な対応をしていきます。

ア 指導等の対象となる建築物

指導・助言の対象となる建築物は、全ての特定既存耐震不適格建築物です。

指示、公表の対象となる建築物は、指導・助言の対象となる特定既存耐震不適格建築物のうち、法第15条第2項に規定されたものです。

※2025年〇月現在（単位：棟）

指示等の対象となる特定既存耐震不適格建築物棟数 法第15条第2項に規定された建築物	対象棟数
病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物	●棟
小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物	●棟
火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する特定既存耐震不適格建築物	●棟
その敷地が法第5条第3項第2号若しくは第3号の規定により県計画に記載された道路又は法第6条第3項の規定により本計画に記載された道路に接する通行障害建築物である特定既存耐震不適格建築物	●棟

耐震改修促進法における指導等の対象となる規模等一覧

用途	法第14条の所有者の努力義務及び法第15条第1項の指導・助言の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	法第15条第2項の指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
幼稚園・幼保連携型認定こども園・保育所	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
小学校・中学校・義務教育学校・中等教育学校の前期課程・特別支援学校（以下「小学校等」という。）	階数2以上かつ1,000㎡以上（屋内運動場の面積を含む）	階数2以上かつ1,500㎡以上（屋内運動場の面積を含む）	階数2以上かつ3,000㎡以上（屋内運動場の面積を含む）
老人ホーム・老人短期入所施設・福祉ホームその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センターその他これらに類するもの			
学校（幼稚園・幼保連携型認定こども園・小学校等を除く）	階数3以上かつ1,000㎡以上		
ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設			
病院・診療所		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
劇場・観覧場・映画館・演芸場			
集会場・公会堂			
展示場			
卸売市場			
百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル・旅館			
賃貸住宅（共同住宅に限る）・寄宿舍・下宿			
事務所			
博物館・美術館・図書館			
遊技場			
公衆浴場			
飲食店・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホールその他これらに類するもの		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
理髪店・質屋・貸衣装屋・銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗			

用途	法第14条の所有者の努力義務及び法第15条第1項の指導・助言の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	法第15条第2項の指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く）	階数3以上かつ1,000㎡以上		
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの			
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるもの）		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物			
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理するすべての施設	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）
その敷地が法第5条第3項第2号若しくは第3号の規定により県耐震改修促進計画に記載された道路又は法第6条3項の規定により本計画に記載された道路に接する通行障害建築物	すべての建築物		法第5条第3項第2号又は法第6条第3項第1号の規定に基づき指定した道路沿道の耐震不明建築物

イ 指導等の実施

(ア) 指導・助言対象建築物

特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震改修及び耐震診断の的確な実施を確保する必要があると認めるときは、必要な指導及び助言を行います。(法第15条第1項) また、要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震改修及び耐震診断の的確な実施を確保する必要があると認めるときは、必要な指導及び助言を行います。(法第16条第2項)

(イ) 指示対象建築物

特定既存耐震不適格建築物で地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要な建築物の所有者に対し、当該建築物である旨の周知をするとともに、必要な耐震診断及び耐震改修が行われていないと認めるときは、必要な指示を行います。(法第15条第2項)

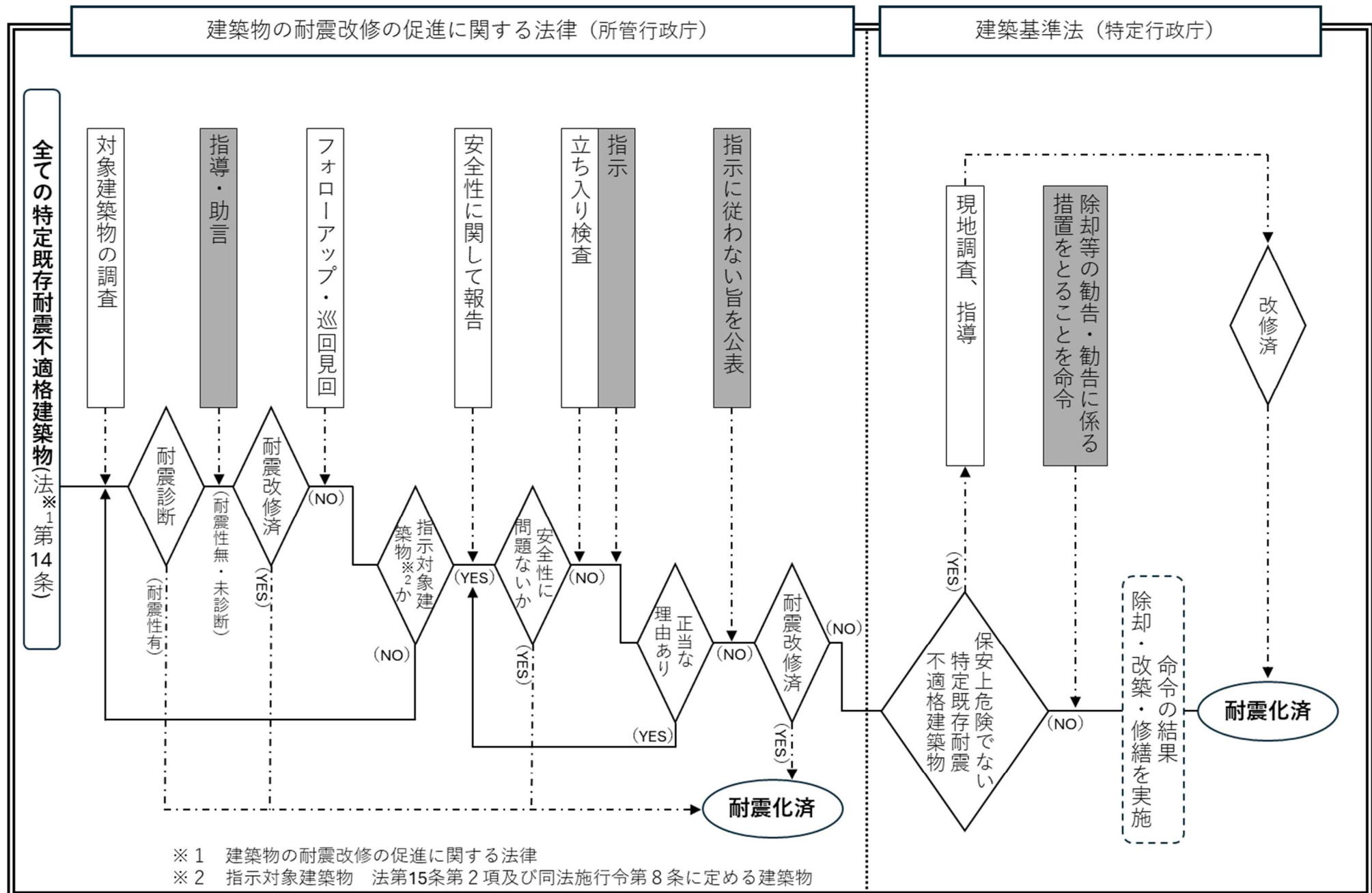
また、指示を行ったにもかかわらず、所有者が必要な対策を取らなかった場合には、建築基準法に基づく勧告や命令を行います。

(ウ) 耐震診断義務付け建築物

当該建築物の所有者に対し、耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図ります。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対し、戸別に通知や訪問を行う等、耐震診断結果の報告を促し、それでもなお報告しない場合にあっては、所有者に対し、相当の期限を定めて結果の報告を行うべきことを命じ、その旨を公報、ウェブページ等で公表します。

耐震診断結果の報告において、耐震性が不十分な建築物の所有者に対して、定期的に耐震改修等の指導及び助言を実施し、指導等に従わない者に対しては、必要な指示を行います。

指導・助言、指示を行ったにもかかわらず、所有者が必要な対策を取らなかった場合には、建築基準法に基づく勧告や命令を行います。



第6章 空き家等対策計画

1 空き家等対策計画について

(1) 背景と趣旨

適切な管理がなされない空き家等が、安全や衛生、防犯、防火などあらゆる場面で、周辺の住民に対し悪影響を及ぼしていることが全国的な大きな社会問題となり、2015年（平成27年）5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が全面施行されました。また、令和5年12月には、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させることを目的とした改正空家特措法が施行されました。

空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空き家等に関する対策の実施主体として位置づけております。本市においても、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、2016年（平成28年）2月に「春日井市空き家等対策計画（2016～2020年度）」を策定しました。また、2021年3月に「第2次春日井市空き家等対策計画（2021～2025年度）」を策定して「発生予防」、「適正管理」、「解体・流通・利活用」を基本方針として各種施策を展開してきました。

今後、本市においても人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれる中、空き家等の増加とともに、空き家等に関する問題の更なる肥大化が予想されます。こうしたことから、空き家等対策の推進を図る取組みは、今後も本市の重要施策であり、これまでの空き家等対策の取組みを検証し、総合的かつ計画的に空き家等対策をより一層推進するため「第3次春日井市空き家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

(2) 空き家問題とは

空家等が適切に管理されない結果として、以下のように、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

安全性の低下	建物の老朽化等により、建物が傾いたり、屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性がある。特に台風等の際にはその危険性が高くなる。地震の際には、倒壊した家屋が道を塞ぎ、迅速な避難の妨げになる恐れもある。
公衆衛生の悪化	建築物の設備の破損等や、ごみ等の放置、不法投棄により、臭気が発生したり、ネズミやハエ、蚊等が発生する等衛生上有害な状態となる可能性がある。

景観の阻害	外壁等への落書き、割れた窓ガラス、看板等の破損、立木等の繁茂、ごみの放置等により、まちの景観を著しく損なう可能性がある。
その他	立木の腐朽等により、近隣の道路や家屋に枝葉が散らばったり、道路にはみ出して歩行者の通行を妨げてしまう。また、住みついた動物により騒音や悪臭が発生する等の問題が生じる。施錠されていないことで、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されていることにより、地域住民が不安に感じる可能性がある。

(3) 対象とする空き家

本計画で対象とする空き家等は、次のとおりとします。

- ・空家法第2条に規定する「空家等」（同条第2項に規定する「特定空家等」を含む）
- ・共同住宅などの空き室

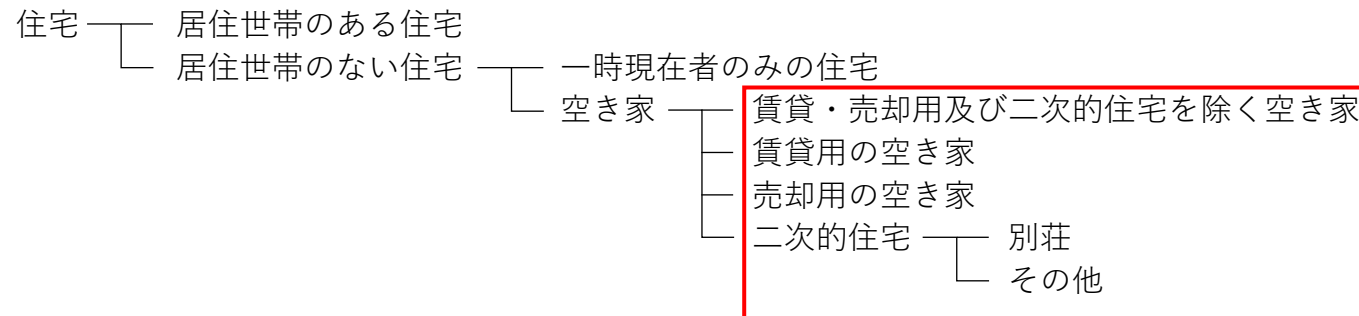
本計画における「空家」と「空き家」の表記について

本計画では、空家特措法を踏まえて使用する場合には、「空家」と表記し、それ以外の一般名詞として使用する場合、あるいは事業名として使用する場合等においては、「空き家」と表記しています。

(4) 対象とする地域

本計画で対象とする地域は、市内全域とします。

(参考) 住宅土地統計調査における住宅の分類



賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

2 空き家等の現状

(1) 住宅等の状況

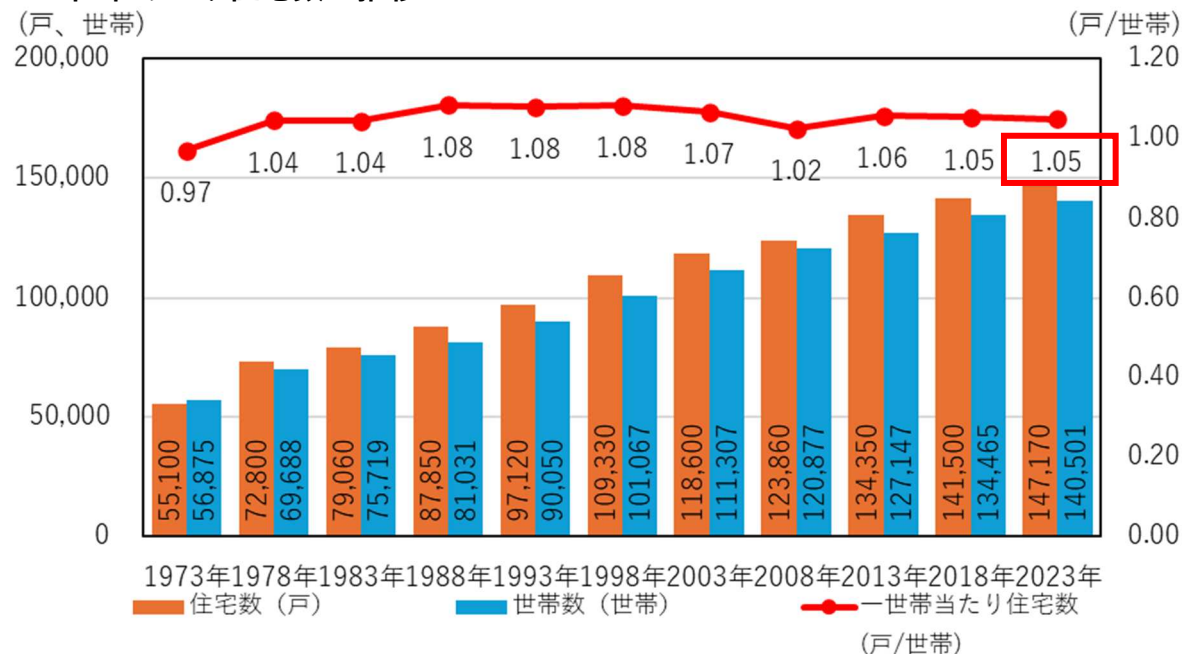
ア 一世帯当たり住宅数の推移

本市の「総住宅数」、「総世帯数」は、ともに年々増加しています。

「総住宅数」を「総世帯数」で除した値は、1973年（昭和48年）を除き、すべて1を上回っており、十分に住宅が供給されています。また、数値の範囲については、1.02～1.08の間と45年間、同程度での推移となっており、世帯数より住宅数が多い状況となっています。

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
住宅数（戸）	55,100	72,800	79,060	87,850	97,120	109,330	118,600	123,860	134,350	141,500	147,170
世帯数（世帯）	56,875	69,688	75,719	81,031	90,050	101,067	111,307	120,877	127,147	134,465	140,501
一世帯当たり住宅数 （戸/世帯）	0.97	1.04	1.04	1.08	1.08	1.08	1.07	1.02	1.06	1.05	1.05

■一世帯あたり住宅数の推移



出典：（住宅数）住宅・土地統計調査（各年）
（世帯数）春日井市統計書

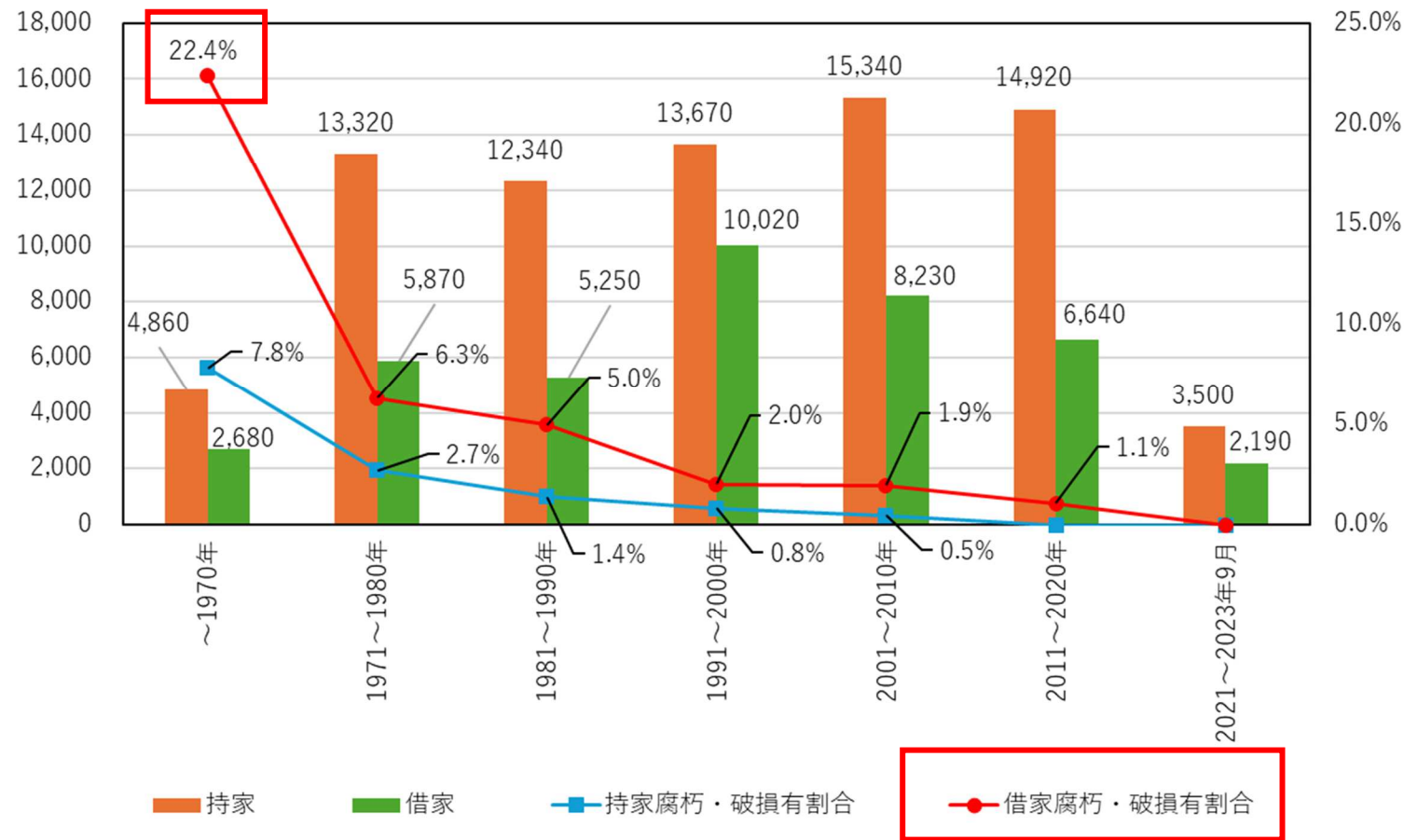
イ 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本市の住宅は、借家に比べ持家が多く存在（約6割）しており、建築された時期別に見ても持家が多い状況にあります。

建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損」とされる住宅の割合が高くなっており、特に借家についてはその状況が顕著であり、居住者のいなくなった住宅が「腐朽・破損」しているものと推測されます。

■建築時期別の住宅の「腐朽・破損」状況

(戸)



出典：住宅・土地統計調査（各年）

ウ 世帯主の年齢別の住宅の種類

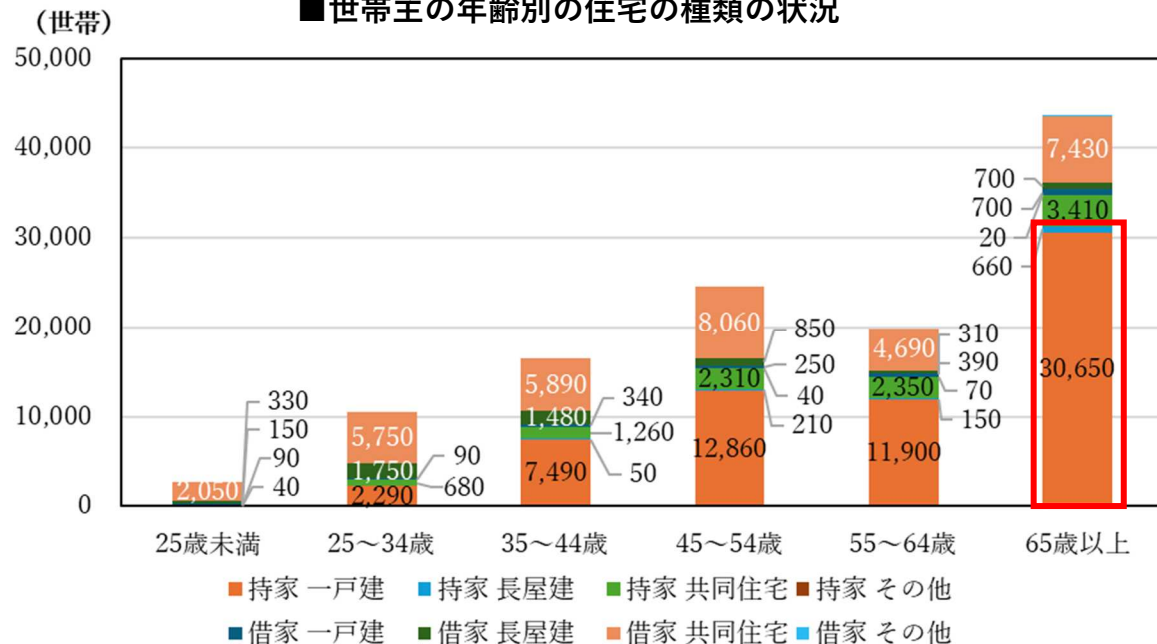
本市の住宅は、世帯主の年齢区分が「25～34 歳」までは借家の方が多いが、「35～44 歳」以上になると持家が多くなっており、年齢区分があがるに連れて持家の比率が高くなっています。

住宅の種類は、持家の場合は一戸建が多く、借家の場合は共同住宅が多くなっています。

特に、世帯主が 65 歳以上の「一戸建の持家」は、全体の 25%となっています。

		25 歳未満	25～34 歳	35～44 歳	45～54 歳	55～64 歳	65 歳以上
持家	一戸建	40	2,290	7,490	12,860	11,900	30,650
	長屋建	-	-	50	210	150	660
	共同住宅	90	680	1,260	2,310	2,350	3,410
	その他	-	-	-	40	70	20
借家	一戸建	150	90	340	250	390	700
	長屋建	330	1,750	1,480	850	310	700
	共同住宅	2,050	5,750	5,890	8,060	4,690	7,430
	その他	-	-	-	-	-	20

■世帯主の年齢別の住宅の種類の状況



出典：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

(1) 空き家等の状況

ア 空き家総数及び賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の推移

本市の空き家総数、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の住宅数はいずれも増加傾向にあり、全国においても同様の状況となっています。

【住宅総数】

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
愛知県	2,681,000	2,898,800	3,132,900	3,439,000	3,481,800	3,664,700
春日井市	109,330	118,600	123,860	134,350	141,500	147,170

【空き家総数】

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
全国	(11.47%)	(12.23%)	(13.14%)	(13.52%)	(13.60%)	(13.84%)
愛知県	298,900	333,400	343,600	422,000	393,800	433,000
愛知県	(11.15%)	(11.50%)	(10.97%)	(12.27%)	(11.31%)	(11.82%)
春日井市		12,060	11,570	15,210	16,450	18,470
春日井市		(10.17%)	(9.34%)	(11.32%)	(11.63%)	(12.55%)

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家】

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
全国	(3.63%)	(3.93%)	(4.66%)	(5.25%)	(5.59%)	(5.93%)
愛知県	87,300	100,400	114,360	134,500	142,600	156,000
愛知県	(3.26%)	(3.46%)	(3.65%)	(3.91%)	(4.10%)	(4.26%)
春日井市		3,790	4,150	5,290	6,590	7,340
春日井市		(3.20%)	(3.35%)	(3.94%)	(4.66%)	(4.99%)

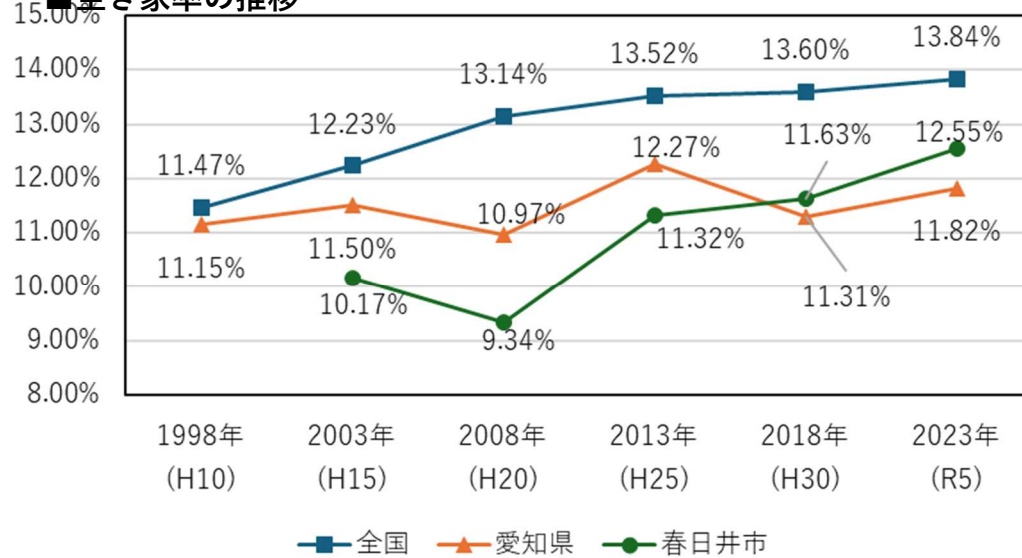
※ () 内は、それぞれの住宅総数に占める割合

出典：住宅・土地統計調査（各年）

【空き家率】

(空き家総数／住宅総数)

■空き家率の推移

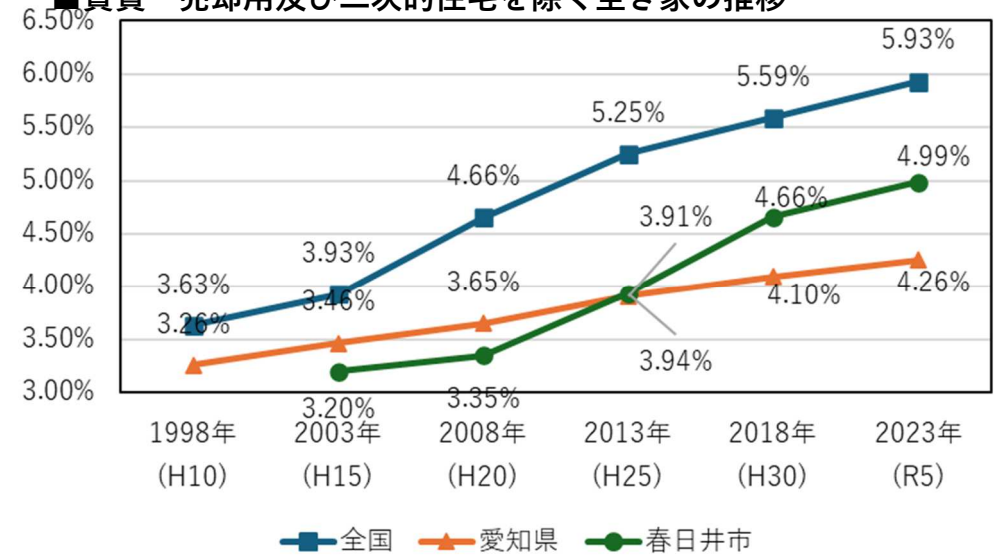


出典：住宅・土地統計調査（各年）

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率】

(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家／住宅総数)

■賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

イ 種類別の空き家数の推移

本市の空き家は、「賃貸用の住宅」が総数の半数以上が占めており、次に使用目的が明確でない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が約4割と多い状況にあります。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は全国平均と比べると低いですが、愛知県平均と比べると高くなっています。

		2008 年		2013 年		2018 年		2023 年	
全国	空き家総数	7,567,900	—	8,195,600	—	8,488,600	—	9,001,600	—
	二次的住宅	411,200	(5.43%)	412,000	(4.62%)	381,000	(4.49%)	383,500	(4.26%)
	賃貸用住宅	4,126,800	(54.53%)	4,291,800	(48.14%)	4,327,200	(50.98%)	4,435,800	(49.28%)
	売却用住宅	348,800	(4.61%)	308,200	(3.46%)	293,200	(3.45%)	326,200	(3.62%)
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,681,100	(35.43%)	3,183,600	(35.71%)	3,487,200	(41.08%)	3,856,000	(42.84%)
愛知県	空き家総数	343,600	—	422,000	—	393,800	—	433,000	—
	二次的住宅	9,000	(2.62%)	8,600	(2.04%)	7,200	(1.83%)	6,800	(1.57%)
	賃貸用住宅	206,400	(60.07%)	264,100	(62.58%)	230,900	(58.63%)	251,800	(58.15%)
	売却用住宅	14,000	(4.07%)	14,900	(3.53%)	13,100	(3.33%)	18,300	(4.23%)
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	114,300	(33.27%)	134,500	(31.87%)	142,600	(36.21%)	156,000	(36.03%)
春日井市	空き家総数	11,570	—	15,210	—	16,450	—	18,470	—
	二次的住宅	300	(2.59%)	660	(4.37%)	310	(1.88%)	90	(0.49%)
	賃貸用住宅	6,740	(58.25%)	8,780	(58.07%)	9,000	(54.71%)	10,380	(56.20%)
	売却用住宅	380	(3.28%)	490	(3.24%)	550	(3.34%)	670	(3.63%)
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	4,150	(35.87%)	5,290	(34.99%)	6,590	(40.06%)	7,340	(39.74%)

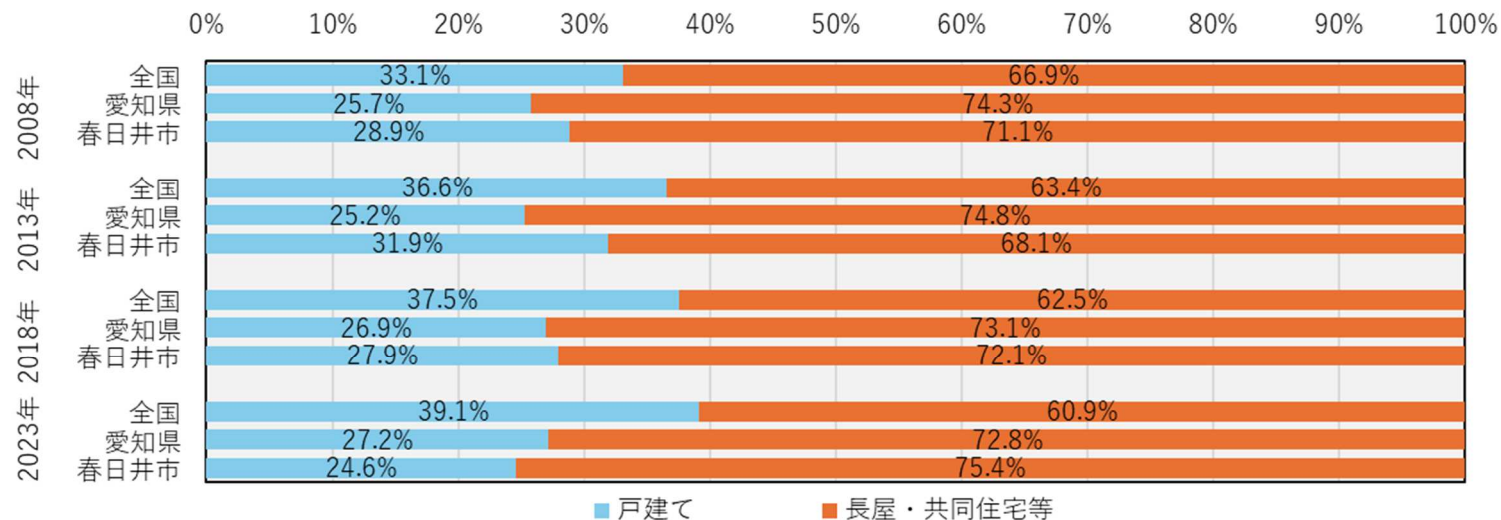
出典：住宅・土地統計調査（各年）

ウ 種類別の空き家数の推移

本市の建て方別の空き家総数は、長屋・共同住宅等が約7割強を占めており、全国に比べ高い割合となっています。
また、全国では戸建ての空き家の割合が増加しているのに対し、本市は長屋・共同住宅等の空き家の割合が増加しています。

		2008 年		2013 年		2018 年		2023 年	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
全国	空き家総数	7,567,900		8,195,600		8,488,600		9,001,600	
	戸建て	2,503,500	(33.08%)	2,999,200	(36.60%)	3,183,800	(37.51%)	3,523,300	(39.14%)
	長屋・共同住宅等	5,064,400	(66.92%)	5,196,300	(63.40%)	5,304,800	(62.49%)	5,478,300	(60.86%)
愛知県	空き家総数	343,600		422,000		393,800		433,000	
	戸建て	88,400	(25.73%)	106,500	(25.24%)	106,000	(26.92%)	117,800	(27.21%)
	長屋・共同住宅等	255,300	(74.30%)	315,400	(74.74%)	287,800	(73.08%)	315,200	(72.79%)
春日井市	空き家総数	11,570		15,210		16,450		18,470	
	戸建て	3,340	(28.87%)	4,850	(31.89%)	4,590	(27.90%)	4,540	(24.58%)
	長屋・共同住宅等	8,230	(71.13%)	10,360	(68.11%)	11,860	(72.10%)	13,930	(75.42%)

■空き家の建て方別割合の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

エ 空き家の腐朽・破損の有無

本市の腐朽・破損がある空き家数は、木造、非木造ともに一戸建ては「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、長屋・共同住宅等は「賃貸用の住宅」が最も多くなっています。

腐朽・破損がある空き家の割合は、非木造に比べ木造の方が高くなっています。特に、木造の長屋・共同住宅等で使用目的が明確でない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の腐朽・破損がある割合が最も高く、約50%弱となっています。

一戸建	木造			非木造		
	総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損	
		有	無		有	無
二次的住宅	20	0 (0%)	20 (100%)	0	0 (0%)	0 (0%)
賃貸用の空き家	400	210 (52.5%)	190 (47.5%)	0	0 (0%)	0 (0%)
売却用の空き家	500	170 (34.00%)	330 (66.00%)	20	0 (0%)	20 (100%)
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	3,080	600 (19.48%)	2,480 (80.52%)	510	70 (13.73%)	440 (86.27%)
合 計	4,010	990	3,020	530	70	460

長屋建・共同住宅・その他	木造			非木造		
	総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損	
		有	無		有	無
二次的住宅	0	0 (0%)	0 (0%)	60	60 (100%)	0 (0%)
賃貸用の空き家	1,420	340 (23.94%)	1,080 (76.06%)	8,560	870 (10.16%)	7,680 (89.72%)
売却用の空き家	20	0 (0%)	20 (100%)	130	0 (0%)	130 (100%)
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	280	130 (46.43%)	140 (50%)	3,460	1,210 (34.97%)	2,250 (65.03%)
合 計	1,720	470	1,240	12,220	2,150	10,070

出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

オ 空き家等の苦情・相談件数

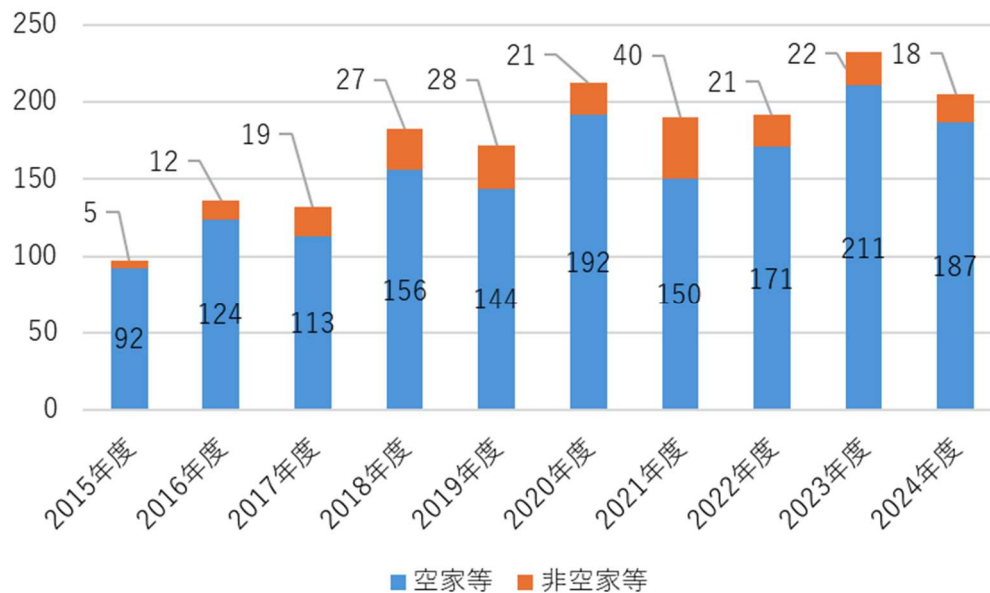
本市の空き家等の苦情・相談件数は、10年間で増減を繰り返しながらも増加傾向にあります。直近5年間では、1年平均で約200件の空き家の苦情が市に入っていることがわかります。

空き家等の苦情・相談内容の内訳は、最も多い相談が「雑草繁茂」であり、その占める割合は、いずれの年度も50%を上回っています。

次に多い苦情・相談は「倒壊の危険」で、いずれの年度も15%程度で推移しています。

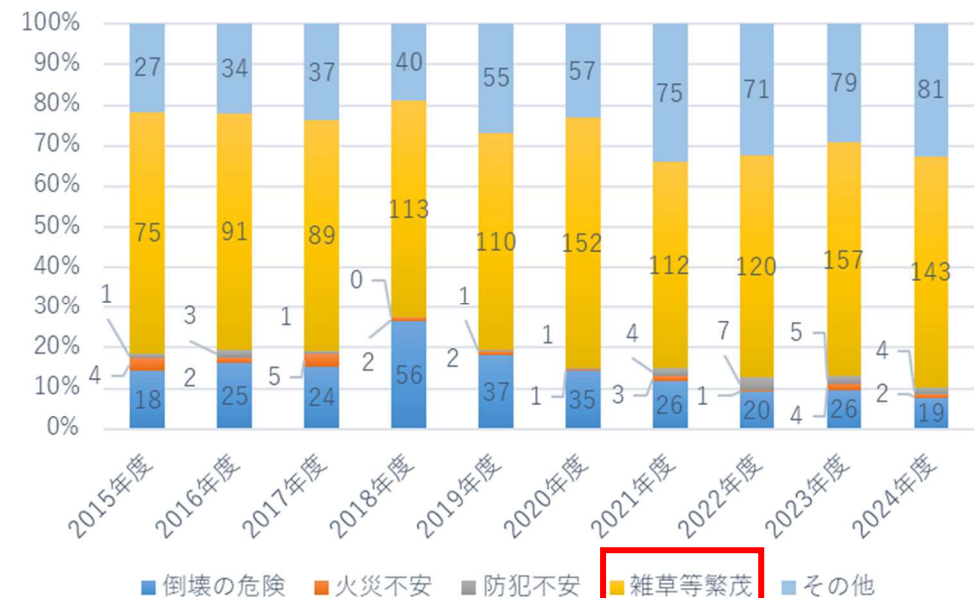
その他には、ごみの堆積による周辺環境への悪影響に関する相談が寄せられています。

■空き家等の苦情・相談件数の推移



出典：住宅政策課調べ

■空き家等の苦情・相談件数の内容



出典：住宅政策課調べ

3 空き家等対策の課題について

1 発生予防について

現 状

■社会状況

- ・2020年時点で約30.9万人の本市の人口は今後減少傾向となり、2035年には30万人を下回る予測です。
- ・住宅数は、1973年（昭和48年）から一貫して増加しています。
- ・空き家予備軍となる高齢者世帯数は増加傾向にあり、全世帯の4世帯に1世帯にあたる23.9%が高齢者のみの世帯となっています。
- ・2023年の全国の空き家数は900万戸と過去最多、2018年から51万戸の増加、空き家率も13.8%と過去最高となっています。
- ・本市の空き家率は、2013年から一貫して増加しており、空き家率は、国と比べて低いが、愛知県平均よりは高いです。
- ・2024年4月1日から相続登記の申請が義務化され、不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請しなければならないことになりました。

■空き家所有者アンケート調査

- ・空き家を所有している年代は60代以上が全体の80%弱を占めており、空き家所有者の高齢化が顕著となっています。
- ・空き家となった理由は「相続で取得したが住む人がいないため」が最も多くなっています。



課 題

【課題1】空き家予備軍への早期のアプローチの推進

- ・今後の人口減少や高齢者単身世帯の増加により、空き家が増加していく可能性が高く、空き家になる前の住んでいる段階での所有者へ対する早期のアプローチが必要となります。
- ・空き家問題は、所有者等の考え方や生活状況などに関わることもあるため、福祉部局や地域と連携した解決策が必要となります。

【課題2】市民の住宅に対する理解を深めるための住生活リテラシー（※）に関する情報発信の強化

- ・これまで、空き家セミナーや「わが家の終活ノート」により空き家に関する情報発信による未然防止に取り組んできたが、現状は様々な理由で空き家を所有したままとなっている所有者が多いです。今後は、空き家を取得しそうな世帯に加え、若者を始めとする様々な年齢層に対し、より住まいや住環境のことを広く知識として知ってもらうために「住生活リテラシー」に関する情報発信を強化していきます。

※住生活リテラシー

- ・自らの長期的なライフプランに基づき、よりよい住まいの選択をし、判断する能力（参考：国土交通省 HP）

2 適正管理について

現 状

■社会状況

- ・ 建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」とされる住宅の割合が高くなっており、特に借家についてはその状況が顕著であるため、居住者のいなくなった住宅が「腐朽・破損」しているものと推測される。
- ・ 本市の「腐朽・破損有」の一戸建ての空き家の割合は、非木造に比べ木造の割合が高くなっています。
- ・ 空き家問題の原因になりやすい「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は7,340戸と過去最高となっており、前回調査と比べ、5年間で750戸増加しています。
- ・ 本市では特定空き家を7件認定していたが、すべて解体されており現在は0件となっています。

■空き家所有者アンケート調査

- ・ 建物の管理作業で最も多いのは「敷地の草刈り、立木の枝払い」(79.9%)で、次いで「外観の異常や破損を目視で確認」(61.7%)が続いています。
- ・ 管理頻度は「年に数回」(45.1%)が最も多くなっています。
- ・ 空き家の維持管理は「5～10万円未満」(26.2%)と「10～20万円未満」(25.8%)が最も多く、多くの空き家所有者は年間5万円以上の費用を負担していることがわかります。
- ・ 所有者が感じている管理上の課題として最も多いのは「管理の手間が大変」(33.2%)で、次いで「自宅からの距離が遠い」(29.4%)となっています。



課 題

【課題1】所有者による適正管理を促す取組の強化

- ・ 空き家の管理の頻度について、「ほとんどしていない」「数年に1回」という所有者は約1割となっており、大半の所有者が空き家の管理を定期的に行っていることがわかるが、管理の必要性を認識していない所有者も一定数いることから、適切に管理されない空き家をもたらす問題を周知し、適切な管理の必要性を認識してもらう必要があります。
- ・ 管理で困っていることとして、「管理の手間が大変」「自宅からの距離が遠い」と回答している所有者が約4割いることから、所有者の負担を減らす取組や相談体制を強化する必要があります。

【課題2】空家等の管理不全化、特定空家化の抑制

- ・ 建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」とされる住宅の割合が高くなっていることから、特に旧耐震基準の建物を始めとする築年数経っている建物に対しては空き家の管理不全化、特定空家化を抑制するための適正管理や早い段階での対応が必要となってきます。

3 解体・流通・利活用について

現 状

■社会状況

- ・本市の建物の年間解体数は、2020 年から同程度で推移しています。
- ・コロナ渦を得て、働き方やライフスタイルの多様化が加速しています。
- ・物価と賃金が上昇しています。
- ・新築・中古にこだわらない割合は増加しています。
- ・既存住宅流通比率は、新設住宅着工総数の増減に伴う変動はあるものの、ほぼ一貫して上昇しています。

■空き家所有者アンケート調査

- ・将来的な意向としては「売却したい」(44.6%) が最も多く、次いで「解体したい」(30.6%) となっています。多くの所有者が空き家の処分を望んでいることがわかります。
- ・空き家活用の主な障壁は「解体して更地になることでの固定資産税の増加」(26.5%) が最も多く、次いで「残置物の処分の困難さ」(23.7%)、「解体費用の支払いの困難さ」(20.6%) となっている。これらの経済的・物理的障壁が空き家の適切な処理を阻害していることがわかります。
- ・必要とされる支援として「解体費用の補助」(49.8%) と「片付け費用の補助」(45.3%) が多く、経済的支援への強い要望が見られます。



課 題

【課題1】 空き家の利活用を支援する連携体制の強化

- ・「売却したい」という意向が約3割と最も多くなっている中で、10 年以上空き家となっている建物が約2割、3 年以上空き家となっている建物と合わせると約6割が長期間で空き家となっており本人の意向どおり利活用ができていない状況があるため、利活用を促進するために利活用希望者を支援する連携協定団体との体制の強化をしていきます。

【課題2】 所有者の利活用を後押しする施策の推進

- ・所有者が空き家を利活用するにあたって困っていることについて、残置物の撤去や費用負担について不安があることがわかっています。また、相続や立地などの問題により活用が困難な空き家に対して、活用や流通を支援することが特に重要となります。

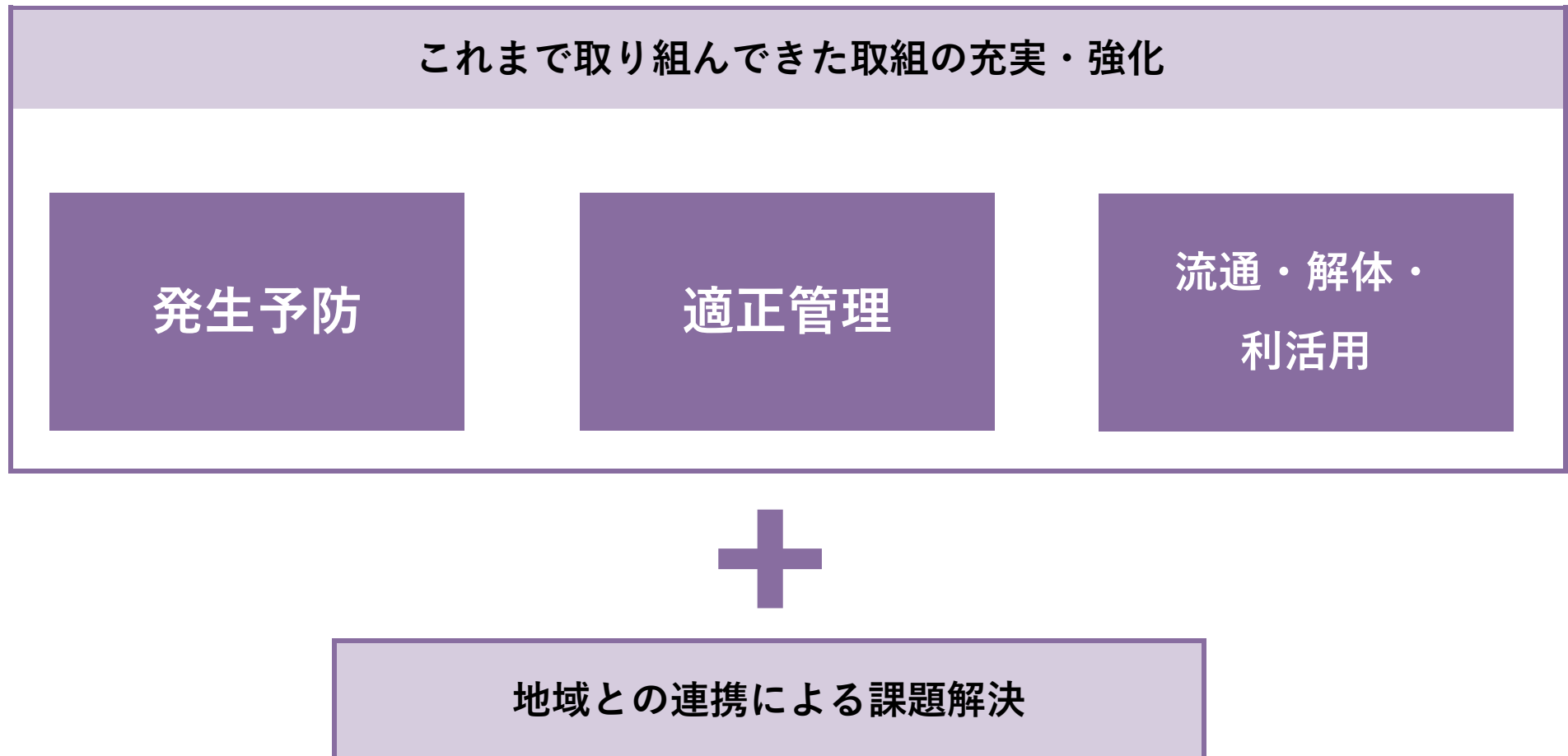
【課題3】 地域資源としての社会的活用の検討

- ・まちの活力向上などの地域課題やセーフティネット専用住宅の供給など住宅政策課題の解決のために、所有者の意向や地域のニーズにより利活用が可能な空き家については、地域資源としての利活用を促すとともに、空き家所有者や利活用希望者からの相談に対応できる体制を整備するよう検討していきます。

4 取組みの基本的方向性

(1) 基本方針

春日井市住生活基本計画に定めためざす姿を実現するために、居住中から空き家等状態までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策が必要なことから、基本方針については、前計画を継続し「発生予防」「適正管理」「解体・流通・利活用」の3つの方針を継続しますが、効果的な対策を進めるため地域の実情に即した対応をするには、地域との協力が不可欠になってくることから、「地域との連携による課題解決」を加えた総合的な対策に取り組めます。



方針①

発生予防

- ・ 空き家対策に関心はあるが、家族との話し合いなど実際の行動に移せていない所有者や高齢者世帯などに対して、空き家対策を始めとする幅広い住宅に対する理解を深めてもらうために「住生活リテラシー」に関する情報発信等を行うことにより、空き家の発生の抑制を図ります。

方針2

適正管理

- ・ 住民からの通報や継続的な実態調査を通じて管理不全の空き家の早期発見に努めるとともに、空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等への認定及び必要な法的措置の推進により、空き家の適切な管理や特定空家等・管理不全空家等の解消を推進します。

方針3

解体・流通・利活用

- ・ 所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。

地域との連携

- ・ 3つの方針に基づき、快適な生活環境を保全し、地域活性化を図るため、市と地域が協働することによって、空き家対策を効果的かつ効率的に推進します。

(2) 基本施策

6つの施策を取組みの基本的な柱として、関連する具体的取組みを進めます。

1 空き家の発生予防	空き家を増加させないよう、予防的観点から発生抑制を進めます。
2 適正管理の促進	地域の住環境の保全のため空き家の適正管理を促します。
3 管理不全な空き家の解消	管理不全な空き家に対し、除却促進等により安全性を確保します。
4 空き家の流通促進	空き家を減少させるよう、流通の促進を進めます。
5 跡地の利用促進	跡地の適切な利用による住環境向上や地域活性化を促進します。
6 地域と連携した空き家対策の推進	地域と連携して空き家問題の解決へ取り組みます。

5 具体的取組み

6項目の基本的施策を進めていくため、関連する具体的取組みを次のとおりとします。また、これらの具体的取組みについて、数値目標を達成するために重要となる取組み、寄与する取組みなどに整理し、分かりやすく表記していきます。

	具体的取組み（案）
1 空き家の発生予防	(1) 空き家総合相談窓口の充実【強化】 (2) 専門家団体等と連携した相談体制の構築 (3) 福祉部局と連携した普及啓発活動の展開【新規】 (4) 「わが家の終活ノート」や啓発チラシを使用した普及啓発 (5) 空き家問題事例集や空き家利活用事例集の作成【新規】 (6) 定期的な相談会の開催 (7) 空き家セミナー・出前講座の開催 (8) 空き家の譲渡所得 3,000 万円控除の周知 (9) 空き家予備軍の把握 (10) 相続登記の義務化に関する周知啓発【新規】 (11) 空き家対策専用のホームページの開設【強化】
2 適正管理の促進	(1) 迅速な苦情対応 (2) 所有者等への適正管理等の指導 (3) 遠方居住者等への支援 (4) 空き家の維持管理に関する取組みの促進【新規】 (5) 成年後見制度、家族信託の周知【新規】 (6) 空き家管理システムによるデータベースの整備【新規】

	具体的取組み（案）
3 管理不全な空き家の解消	(1) 管理不全空き家等に対する法令に基づく必要な措置【新規】 (2) 特定空き家等に対する法令に基づく必要な措置 (3) 財産清算人制度等の活用 (4) 協議会の助言等に基づく対策の実施 (5) 解体促進に繋がる制度
4 空き家の流通促進	(1) 流通促進に繋がる制度 (2) 協定団体と連携した流通促進 (3) 空き家・空き地バンクの充実【強化】 (4) 中古住宅の流通促進 (5) 新規取組みの調査研究 (6) 多世代居住の誘導 (7) 空き家等所有者の意向調査を取組み検討
5 跡地の利用促進	(1) 解体後の跡地利用に繋がる制度の検討【新規】 (2) 低未利用土地等の対策 (3) 活用事例の情報提供【新規】
6 地域と連携した空き家対策の推進	(1) 区町内会との連携 (2) 地域活性化のための活用【拡充】 (3) 地域による利活用【新規】 (4) 地域特性に応じた取組み (5) 区町内会からの空き家報告 (6) 地域による空き家管理促進 (7) 地域全体の住宅管理意識の向上【新規】

6 空き家に関する対策の実施体制

本市では、空き家対策の推進のため、庁内外と連携するほか、附属機関である春日井市空家等対策協議会を設置しています。

(1) 庁内連携

空き家が多たらず問題の早期の解決に向けて、庁内の関係部局が連携して取組を行う必要があります。本市では、まちづくり推進部住宅政策課が中心となり、関係部局と連携する体制を構築しています。

○空き家等対策関係課長会議

- ・適正管理部会
- ・利活用推進部会

(2) 空き家等対策協議会

空家法第7条第1項に基づき、市長、学識経験者、弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、建築士及び連携協定団体から構成される協議会を設置し、外部からの意見や考え方を取り入れることにより、効率的かつ効果的な空家等対策の推進を図ります。

(3) 協定締結団体等

空き家の発生の未然防止、管理の適正化、流通・有効活用を促進することを目的として下記団体と空き家に関する連携協定を締結しています。

春日井商工会議所

(公社) 愛知県宅地建物取引業協会

(一社) 住まい管理支援機構

愛知県行政書士会尾張支部

愛知県司法書士会

愛知県弁護士会

(協定締結日順)

7 計画の推進

(1) 数値目標

適切に管理されない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、快適な生活環境の保全や災害に強いまちづくりの妨げとなります。また、空家等の発生は、地域活性化の妨げとなるだけでなく、適切に管理されない空家等の増加につながるおそれがあります。そこで本計画では、誰にとっても暮らしやすいまちづくりの実現に向けて、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を減らすことはもとより、その発生を予防し、空家等の増加を抑制することを目標に掲げ、空家等対策を推進します。

項目	目標値 (2035 年度)
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率（住宅土地統計調査）	4. 9 9 %

第7章 マンション管理適正化促進計画

1 マンション管理適正化推進計画について

(1) 背景と目的

我が国におけるマンション（分譲マンションのこと。以下同じ。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。

このような中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が2020年6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進が図られました。その後、2025年5月30日の改正では、マンションの管理等で、地方公共団体の取組の充実が図られることとなりました。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要です。

こうした背景から、マンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、これまでは「空き家等対策計画」と合わせて作成していたマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を個別に策定します。

本計画は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、地方公共団体、その他の関係者が目標や指針を共有し、連携して取り組むためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づき、本市における「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

定義

1 マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンションの定義

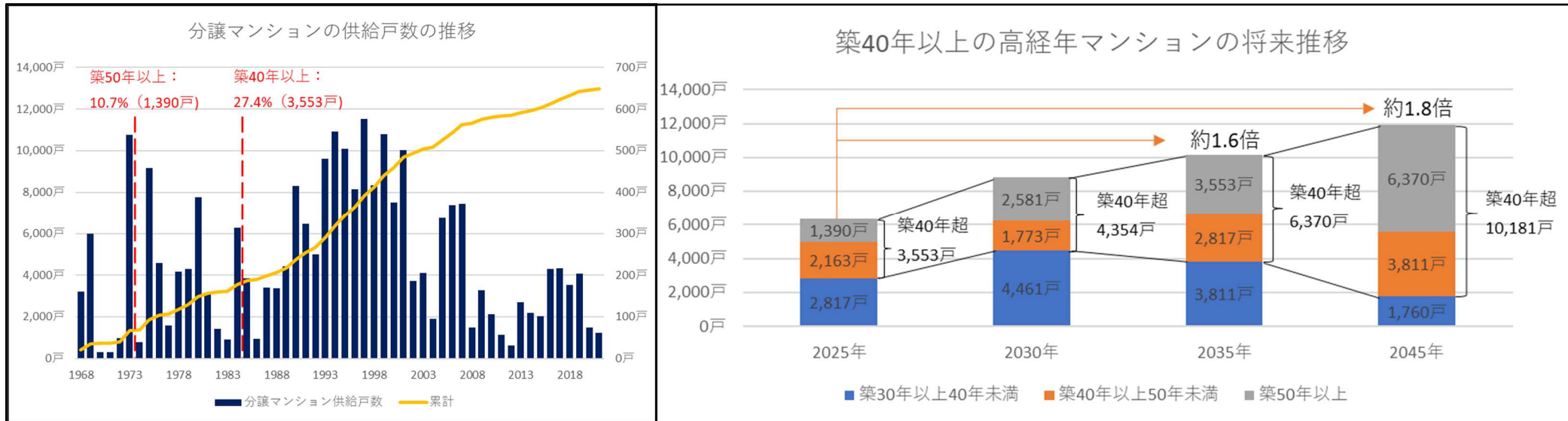
(1) 二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

(2) 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある(1)に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 現状と課題

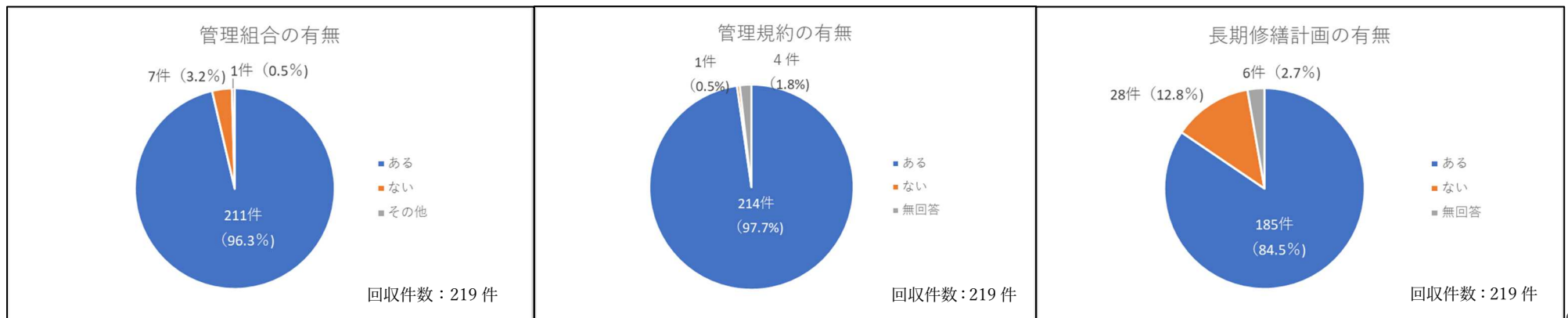
(1) マンション戸数

市内の分譲マンションは1960年代から供給され始め、2025年3月時点で約12,900千戸（約600棟）の分譲マンションがあり、そのうち築40年以上の分譲マンションが約3,500千戸（約180棟）あります。今後、築40年以上の高経年マンションは10年後には約1.6倍、20年後には約1.8倍と増加することが予想されます。



(2) マンション管理組合の状況

マンションの管理状況等を把握するため、2024年度までに市内すべての分譲マンションを対象に、管理実態調査を行い、219件の回答を得ました。その結果、約96%のマンションに管理組合が設置されています。また管理規約は約97%、長期修繕計画は約84%の組合で整備されています。



(3) 課題

ア マンション管理状況の把握

アンケートの回答があったマンションでは、約 96%のマンションに管理組合が設置されていることが分かりましたが、実施した管理実態調査では、未回答のマンションが 96 件あり、これらのマンションの管理状況を把握することができておらず、その実態は回答したマンションよりも状況がよくないことが考えられ、すべてのマンションの管理状況を把握する必要があります。

イ 適切な支援

適切なマンション管理を推進するためには、管理実態に応じた助言・指導等やマンション管理の知識に関する情報提供等、適切な支援を行う必要があります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンションの実態や課題を踏まえ、老朽化マンションの増加や周辺環境への悪影響を防ぐため、下記の目標を設定します。

マンションの管理の適正化に関する目標	成果指針	
	現状値（2026年度）	目標値（2036年度）
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	53%	75%

※愛知県マンション管理適正化推進計画（2022 年 3 月）の目標値と同じ

4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

適正な管理が行われていない高経年化したマンションは、将来的に周辺環境にも影響を及ぼす可能性が高いことから、その管理実態を適切に把握することが重要となります。2021 年度に愛知県が実施した「愛知県マンション管理実態調査」を基に、調査手法、調査項目等を見直しながら適宜、調査等を実施し、より正確な管理実態の把握に努め、本市が講ずる措置を検討します。

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

春日井市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針及び愛知県町村区域内マンション管理適正化指針と同様の内容とし、別添「春日井市マンション管理適正化指針」のとおりとします。なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することも検討します。

6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

(1) 管理計画認定制度の運用

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から認定を受けることができます。管理計画認定制度を通じて、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが市場で評価されるなどの効果が期待されます。そのため、管理計画認定制度の周知と運用を行うことで、管理意識の向上を図り、管理組合の主体的な取組による管理水準の維持向上を促進します。

(2) 管理適正化のための助言等の実施

マンション管理適正化法は、管理組合がマンションを適正に管理するよう自ら努めるべき旨を定めています。管理が不十分な場合には、居住者への悪影響だけでなく、周辺環境にも影響を及ぼす懸念があります。こうしたマンションの管理適正化を図る必要がある場合について、マンション管理適正化法は、地方公共団体が助言及び指導をすることができる旨を定めています。また、管理組合の運営が著しく不適切な場合には勧告をすることができるとされています。

本市では、適正な管理がなされていないマンションに対して、「春日井市マンション管理適正化指針」に基づき、管理組合等への効果的なアドバイス等を行います。

(3) マンション管理状況の把握の推進

マンションの管理の適正化の推進のためにはマンションの管理状況を適切に把握し、課題を分析することが重要です。管理組合の活動の停滞等を速やかに察知し、適切な支援に繋げ、管理不全を防ぐため、築40年を経過した高経年マンションの実態把握調査に継続的に取り組み、状況把握に努めます。

(4) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

ア マンション管理推進協議会の相談事業、セミナー、講座及び研修会開催事業等の取組を積極的に活用し、管理組合等への知識普及に努めます。

イ マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等、管理組合等に対して参考となる情報のダイレクトメールによる送付やウェブ等の活用により、マンション管理に関する知識の普及や管理の適正化に向けた啓発に取り組みます。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

国や愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

第8章 市営住宅等マネジメント計画

1 市営住宅等マネジメント計画について

(1) 計画策定の背景

2006年6月、住生活基本法が制定され、これまで重視してきた住宅建設に代えて、良質なストックを将来世代に継承していくよう施策の転換が図られました。

一方、市営住宅等の管理にあたって予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況であり、市営住宅等に関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新（建替え、撤去）計画等が必要となっていることから、すべての市営住宅等の状況を勘案のうえ、ライフサイクルコストの縮減等を図っていくことが課題となっています。

本市では、1997年度から人口減少等の社会情勢等の変化を背景として市営住宅の既存ストックの有効活用等を目的とした「春日井市市営住宅総合再生計画」（期間：2016年度から2025年度）と、2009年度から市営住宅の長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を目指した「春日井市市営住宅等長寿命化計画」（期間：2020年度から2029年度）を策定、春日井市公共施設等マネジメント計画等との整合を取りつつ、運用してきました。

このたび、春日井市住生活基本計画を策定することから、国(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）」（2016年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課））に基づき、次期計画として両計画を統合した「春日井市市営住宅等マネジメント計画」を新たに策定します。

(2) 目的

本市における人口は減少することが見込まれ、従来の管理戸数を維持するという考え方ではなく、適正な管理戸数を検討しながらストックを総合的に活用する考え方へと切り替えていく必要があり、市営住宅等を適正に管理していくことを目的とします。

2 現状

(1) 公的賃貸住宅等の現状

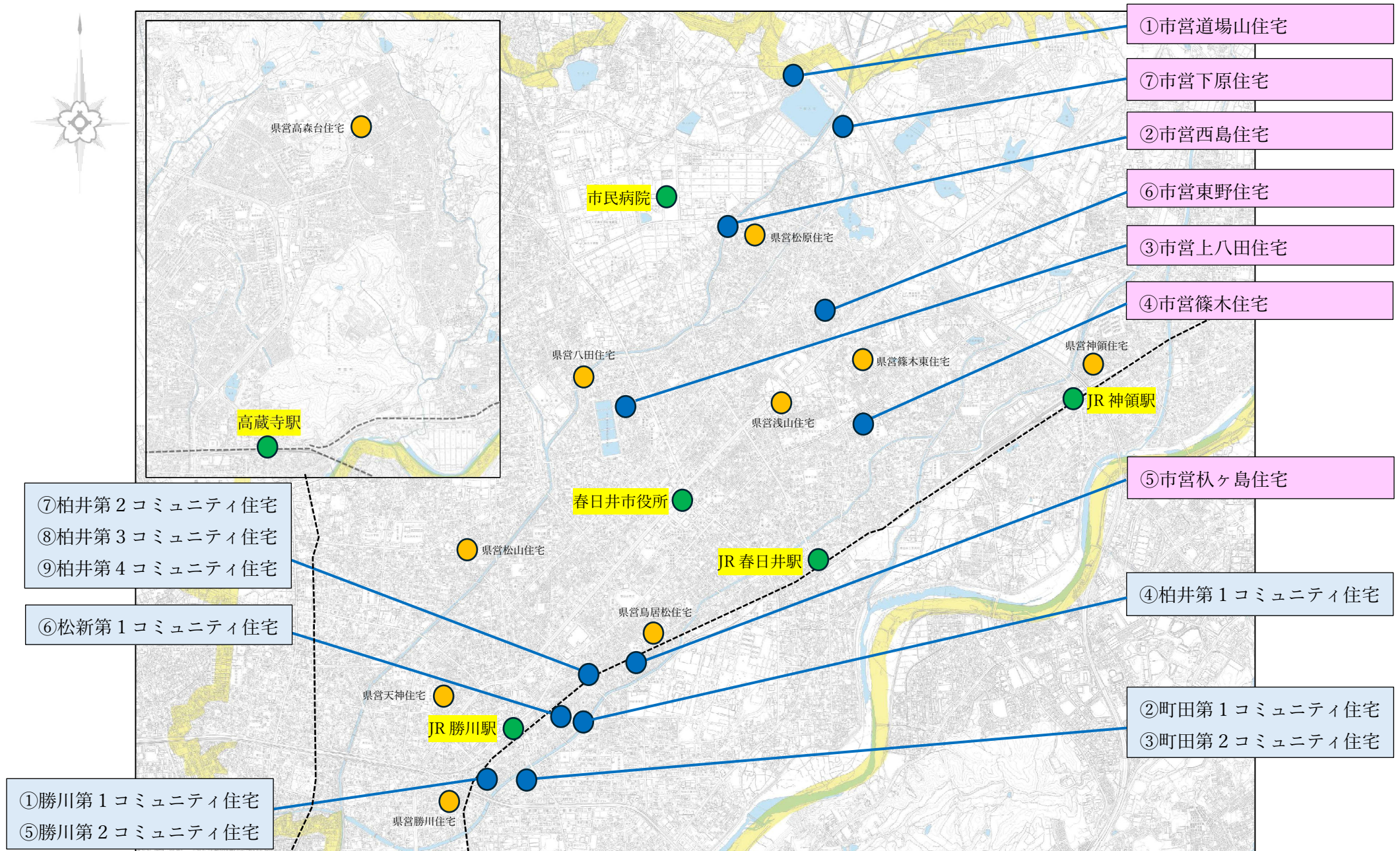
（単位：戸）

市営住宅	コミュニティ住宅	県営住宅	県住宅供給公社	都市再生機構	雇用促進住宅
658	121	1736	166	6930	0

令和6年度4月1日現在

(2) 市営住宅等の現状

本計画の対象である市営住宅及びコミュニティ住宅の位置図を次に示します。



(2) 建設年度別管理戸数等

市営住宅等の耐用年限の超過状況を見ると、2025年4月1日現在、耐用年限を超過した住棟はありません。ただし、道場山住宅及び西島住宅は古い住宅で築58年を経過しているなど、12年後から順次耐用年限を迎えます。また今後10年以内に耐用年限の1/2を超過する住棟は11棟あります。

1	道場山住宅	春日井市西山町1617-4			形態属性	敷地面積 (㎡)	10,312.40	住戸属性	構造	中耐4F								設備属性	WC	水洗
						管理戸数	32		32	24	24	24	24			風呂	浴槽は入居者負担で設置			
						建設年度 (完成)	S42		S43	S44	S45	S46	S47			EV	なし			
						間取り	2K		2K	2K	2K	2K	2K			小学校区	西山小			
						備考	A～B棟:各32戸 C～F棟:各24戸							中学校区	松原中					
							耐用年限:1/2経過													
2	西島住宅	春日井市東野町西2-16-2			形態属性	敷地面積 (㎡)	1,564.89	住戸属性	構造	中耐4F								WC	水洗	
						管理戸数	24									風呂	風呂釜、浴槽は入居者負担で設置			
						建設年度 (完成)	S48									EV	なし			
						間取り	3K									小学校区	松原小			
						備考	耐用年限:1/2経過							中学校区	松原中					
3	上八田住宅	春日井市八田町2-12-1、2-18			形態属性	敷地面積 (㎡)	10,811.21	住戸属性	構造	高耐7F	高耐6F	中耐4F						WC	水洗	
						管理戸数	70		36	24						風呂	あり			
						建設年度 (完成)	H8		H8	H9						EV	あり			
						間取り	3DK		3DK	3DK						小学校区	丸田小			
						備考	A棟:106戸 B棟:24戸							中学校区	柏原中					
4	篠木住宅	春日井市篠木町5-44-1、5-53			形態属性	敷地面積 (㎡)	3,352.11	住戸属性	構造	中耐3F	中耐4F							WC	水洗	
						管理戸数	12		12	8						風呂	あり			
						建設年度 (完成)	H10		H13	H13						EV	あり			
						間取り	3DK		3DK	2DK						小学校区	篠木小			
						備考	A棟:12戸 B棟:22戸							中学校区	東部中					

5	杵ヶ島住宅			春日井市杵ヶ島町1-4		住戸属性	構造	中耐3F								設備属性	WC	水洗
				敷地面積 (㎡)	3,738.44		管理戸数	12	6	9	6						風呂	あり
				延床面積 (㎡)	2,369.33		建設年度 (完成)	H11	H11	H14	H14						EV	あり
				市街化区域	内		間取り	3DK	2DK	3DK	2DK						小学校区	上条小
				用途地域	第一種住居		備考	A棟:18戸 B棟:15戸									中学校区	中部中
6	東野住宅			春日井市東野町9-15-1、9-12-8		住戸属性	構造	低耐2F				中耐5F				設備属性	WC	水洗
				敷地面積 (㎡)	7,379.80		管理戸数	6	4	6	4	20	10	20	10		風呂	あり
				延床面積 (㎡)	5,140.81		建設年度 (完成)	H14	H14	H14	H14	H17	H17	H19	H19		EV	あり
				市街化区域	内		間取り	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK		小学校区	松原小
				用途地域	第一種中高層		備考	A棟:10戸 B棟:10戸 C棟60戸									中学校区	松原中
7	下原住宅			春日井市東山町2265-35、2265-4		住戸属性	構造	高耐6F				高耐8F				設備属性	WC	水洗
				敷地面積 (㎡)	16,591.20		管理戸数	16	48	16	39	30	48				風呂	あり
				延床面積 (㎡)	11,723.53		建設年度 (完成)	H28	H28	H28	R4	R4	R4				EV	あり
				市街化区域	外		間取り	3DK	2DK	1DK	3DK	2DK	1DK				小学校区	東野小
				用途地域	市街化調整区域		備考	第1:80戸 第2:119戸									中学校区	松原中

※参考 ①公営住宅の処分に際して勘案する年限
(公営住宅法施行令第13条第1項)

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

②コミュニティ住宅の償却の期間
(従前居住者用賃貸住宅等管理要領)

住宅	償却の期間
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

1	勝川第1 コミュニティ住宅	春日井市勝川町8-3-11				住戸属性	構造	中耐5F一部2F										設備属性	WC	水洗
	形態属性	敷地面積 (㎡)	986.91		管理戸数		4	5	5								風呂		あり	
		延床面積 (㎡)	971.40		建設年度 (完成)		H8	H8	H8								EV		あり	
		市街化 区域	内		間取り		2K	2DK	3DK								小学校区		勝川小	
		用途地域	第一種 住居		備考												中学校区		中部中	
2	町田第1 コミュニティ住宅	春日井市町田町2-12				住戸属性	構造	中耐3F										設備属性	WC	水洗
	形態属性	敷地面積 (㎡)	401.34		管理戸数		3	6									風呂		あり	
		延床面積 (㎡)	626.19		建設年度 (完成)		H8	H8									EV		あり	
		市街化 区域	内		間取り		2DK	3DK									小学校区		小野小	
		用途地域	第一種 住居		備考		管理戸数のうち、管理を委託している住戸：4戸										中学校区		中部中	
3	町田第2 コミュニティ住宅	春日井市町田町1-27				住戸属性	構造	中耐3F										設備属性	WC	水洗
	形態属性	敷地面積 (㎡)	535.49		管理戸数		6	6									風呂		あり	
		延床面積 (㎡)	772.74		建設年度 (完成)		H9	H9									EV		あり	
		市街化 区域	内		間取り		2DK	3DK									小学校区		小野小	
		用途地域	第一種 住居		備考		管理戸数のうち、管理を委託している住戸：2戸										中学校区		中部中	
4	柏井第1 コミュニティ住宅	春日井市柏井町6-66				住戸属性	構造	中耐3F一部2F										設備属性	WC	水洗
	形態属性	敷地面積 (㎡)	829.00		管理戸数		1	6	5								風呂		あり	
		延床面積 (㎡)	862.15		建設年度 (完成)		H9	H9	H9								EV		あり	
		市街化 区域	内		間取り		2K	2DK	3DK								小学校区		勝川小	
		用途地域	第一種 住居		備考												中学校区		中部中	
5	勝川第2 コミュニティ住宅	春日井市勝川町9-1-1				住戸属性	構造	中耐4F一部2F										設備属性	WC	水洗
	形態属性	敷地面積 (㎡)	700.94		管理戸数		2	2	12								風呂		あり	
		延床面積 (㎡)	1,161.91		建設年度 (完成)		H10	H10	H10								EV		あり	
		市街化 区域	内		間取り		2K	2DK	3DK								小学校区		勝川小	
		用途地域	第一種 住居		備考		管理戸数のうち、管理を委託している住戸：8戸										中学校区		中部中	

6	松新第1 コミュニティ住宅		春日井市松新町3-98	形態 属性	敷地面積 (㎡)	1,454.18	住戸 属性	構造	中耐3F					設備 属性	WC	水洗	
					延床面積 (㎡)	1,856.90		管理戸数	6	6	3	3	9		風呂	あり	
					市街化 区域	内		建設年度 (完成)	H11	H11	H11	H15	H15		EV	あり	
					用途地域	第一種 住居		間取り	2DK	3DK	4DK	2DK	3DK		小学校区	小野小	
					備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：9戸						中学校区	中部中				
7	柏井第2 コミュニティ住宅		春日井市柏井町4-174ほか	形態 属性	敷地面積 (㎡)	477.43	住戸 属性	構造	中耐3F 一部2F					設備 属性	WC	水洗	
					延床面積 (㎡)	624.58		管理戸数	2	6						風呂	あり
					市街化 区域	内		建設年度 (完成)	H12	H12						EV	あり
					用途地域	第一種 住居		間取り	2DK	3DK						小学校区	勝川小
					備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：5戸						中学校区	中部中				
8	柏井第3 コミュニティ住宅		春日井市柏井町3-248	形態 属性	敷地面積 (㎡)	397.77	住戸 属性	構造	中耐5F					設備 属性	WC	水洗	
					延床面積 (㎡)	1,050.80		管理戸数	5	10						風呂	あり
					市街化 区域	内		建設年度 (完成)	H14	H14						EV	あり
					用途地域	第一種 住居		間取り	2DK	3DK						小学校区	勝川小
					備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：1戸						中学校区	中部中				
9	柏井第4 コミュニティ住宅		春日井市柏井町4-169	形態 属性	敷地面積 (㎡)	375.03	住戸 属性	構造	中耐4F					設備 属性	WC	水洗	
					延床面積 (㎡)	588.99		管理戸数	4	4						風呂	あり
					市街化 区域	内		建設年度 (完成)	H16	H16						EV	あり
					用途地域	第一種 住居		間取り	2DK	3DK						小学校区	勝川小
					備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：1戸						中学校区	中部中				

今後10年で耐用年限の1/2を超過する住棟

市営住宅

：上八田住宅A・B、篠木住宅A、杵ヶ島住宅A

コミュニティ住宅：勝川第1・第2、町田第1・第2、柏井第1・第2、松新第1（西）

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

ア 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法第12条に基づく定期点検の実施をします。また、日常点検による状況把握を行い、建物劣化等による事故等を未然に防ぐとともに、修繕を的確に実施します。

イ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、適切にデータ管理することで、今後の市営住宅等の修繕・維持管理に役立てていきます。

ウ 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果・修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から建物の長寿命化を効率的・効果的に実施することで、良好な維持管理を長期的に行います。

(2) 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

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、計画的な維持管理が重要となります。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながります。

ア 予防保全的な維持管理

建物の対応年数を考慮し、ライフサイクルコストの抑制につながる無駄の少ない改修方法等を検討します。

イ 修繕周期の検討

住宅の長寿命化を図るとともに、修繕周期の延長や維持管理の容易性を向上させ、ライフサイクルコストの削減を図ります。

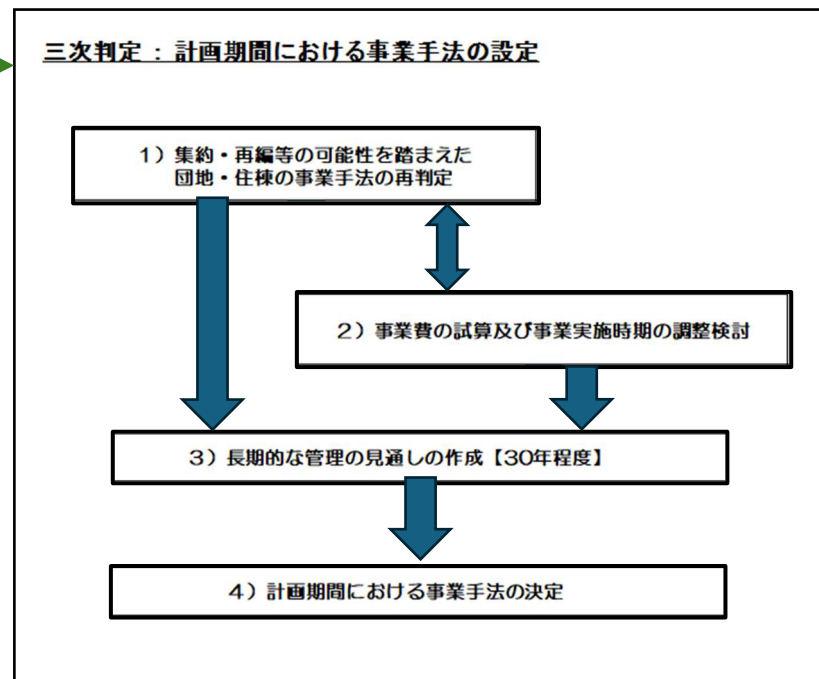
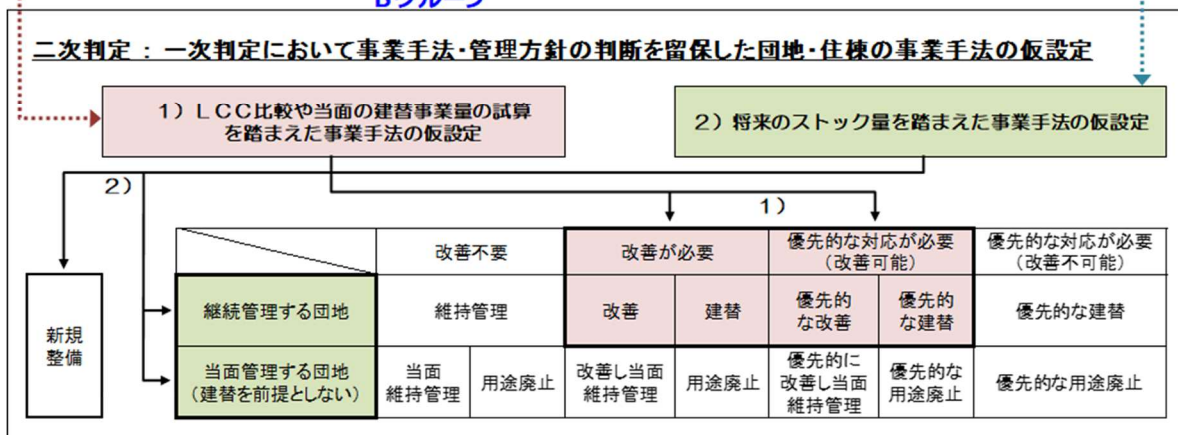
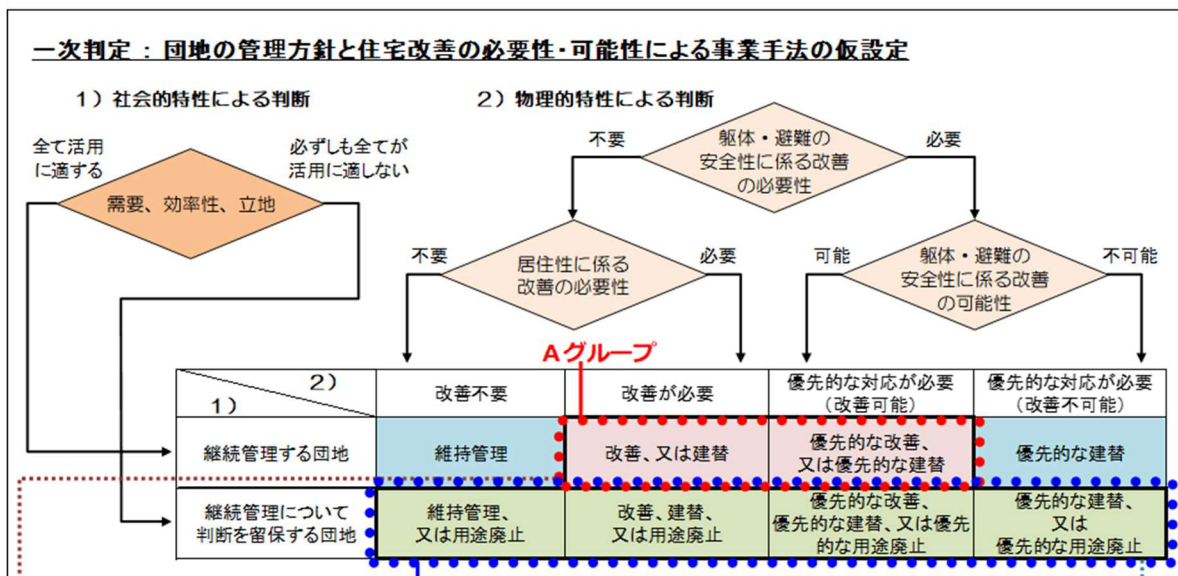
4 計画の対象と事業の手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

ア 公営住宅等の事業手法の選定

公営住宅等の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016年8月）（国土交通省住宅局住宅総合整備課）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき行っています。

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】



(2) 対象住宅等の整理

本計画で事業手法の選定を行う対象は、市営住宅7団地19棟658戸、コミュニティ住宅9団地10棟121戸の、計16団地29棟779戸とします。

コミュニティ住宅は、区画整理事業に関連して整備された住宅であるものの、現在は各住宅において一部住戸が市営住宅や管理を外部に委託して利用されています。

本計画ではコミュニティ住宅内の市営住宅等を対象外とはせず、団地・住棟単位で事業手法の選定を行います。

(3) 事業手法の選定

選定フロー及び判断基準に基づき、以下により判定を行います。

①一次判定

ア 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

需要、効率性、立地の評価項目を用いて、「継続管理する団地」、もしくは「継続管理について判断を保留する団地」に区分します。

イ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

(ア) 1980年以前の旧耐震基準により建設された住棟は耐震改修が完了しているため、「躯体の安全性に係る改善の必要性」は、「改善は不要」とします。

(イ) 「避難の安全性に係る改善の必要性」は建設時の法定の仕様であり特別な理由がない限り安全性は確保されています。

(ウ) 「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」はない場合は、「居住性に係る改善の必要性」の評価を行います。1980年以前に建設された団地・住棟は、EVの設置がなく、また風呂設備の設置もないため、必要と評価し、「改善が必要」とします。

ウ 1次判定による団地・住棟の事業手法の仮設定

ア及びイを踏まえ、事業手法を仮設定します。判断を保留した団地・住棟について、継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地・住棟(②及び③)をAグループ、継続管理について判断を保留する団地・住棟(⑤～⑧)をBグループとします。なお、1次判定により②～④及び⑧に該当するものではありません。

◆一次判定による区分(事業手法の仮設定)

2) 1)	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地 (存続)	①維持管理	②改善又は建替	③優先的な改善又は 優先的な建替	④優先的な建替
継続管理について 判断を保留する団地	⑤維持管理又は 用途廃止	⑥改善、建替又は 用途廃止	⑦優先的な改善、優先的な 建替又は優先的な用途廃止	⑧優先的な建替又は 優先的な用途廃止

Aグループ 継続管理する団地・住棟のうち、
改善か建替えの判断を保留する
団地・住棟 (②～③)

Bグループ 継続管理について判断を保留する
団地・住棟 (⑤～⑧)

1) 社会的特性による判断 2) 物理的特性による判断

②二次判定

1次判定において、事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟を対象としてAグループ、Bグループそれぞれについて事業手法を仮設定します。

ア Aグループの事業手法の仮設定

指針では改善事業と建替事業ライフサイクルコスト比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定するとされていますが、1次判定においてAグループと判定された住宅・住棟がないことから仮設定は行わないこととします。

イ Bグループの事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと仮設定された団地・住棟について、将来のストック量を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する団地」(①～⑥)とするか「当面管理する団地(建替を前提としない)」(⑦～⑬)とするか判定を行います。

Bグループと仮設定された団地・住棟について、基本的に③～④に仮設定しますが、当市における将来のストック量(将来的に必要とされる施設総量)を踏まえ、一部の住棟を⑩に仮設定します。

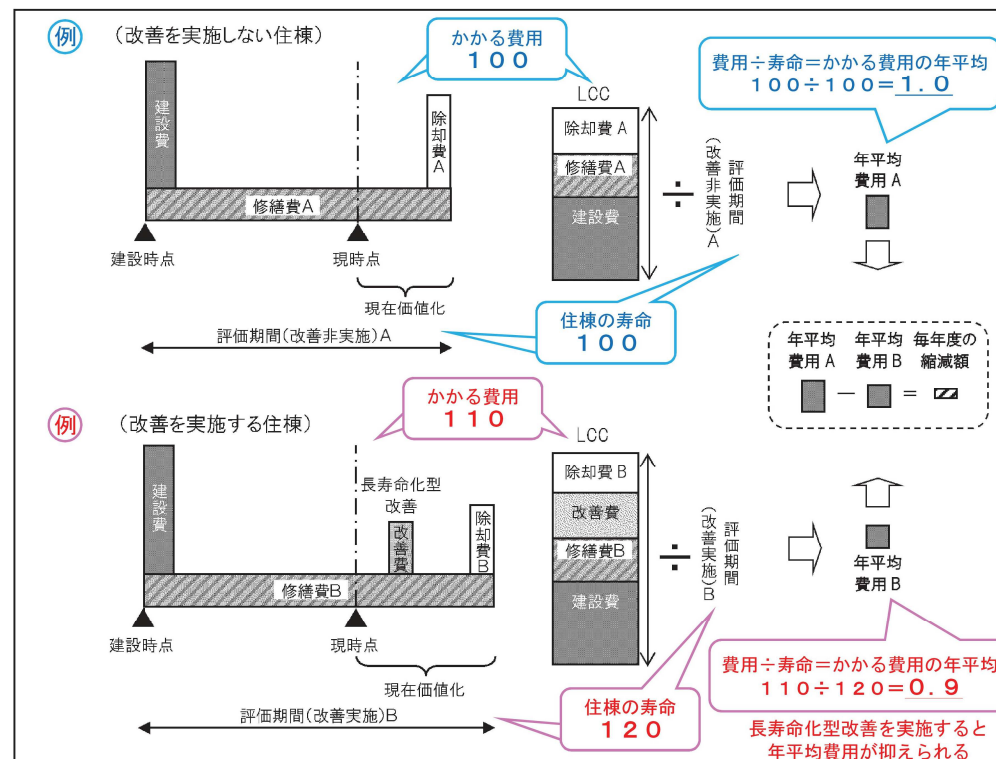
◆二次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地 (存続)	①維持管理		②改善	③建替	④優先的な改善	⑤優先的な建替	⑥優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦当面維持管理	⑧用途廃止	⑨改善し当面維持管理	⑩用途廃止	⑪優先的に改善し 当面維持管理	⑫優先的な 用途廃止	⑬優先的な 用途廃止

ウ ライフサイクルコスト（LCC）については、以下のとおり、公営住宅等長寿命化計画策定指針における LCC の算出の基本的な考え方に基づいて算出し、改善事業を実施する場合と実施しない場合の LCC を比較します。

- ①1 棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ②【LCC（計画前）】
=（建設費 + 修繕費 + 除却費）※ / 評価期間（改善非実施）
※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ③【LCC（計画後）】
=（建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費）※ / 評価期間（改善実施）
※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出イメージ



③三次判定

三次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

ア 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1 次・2 次判定を踏まえ、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

計画期間に係る事業費を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。

ウ 長期的な管理の見通しの作成

中長期的な期間のうちに想定される改善事業、建替事業に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

(4) 計画期間における事業実施予定一覧

「ストック推計プログラム（国土交通省）」により、目標年度までの将来人口・世帯数をもとに、著しい困窮年収未満世帯の数を推計し、著しい困窮年収未満の世帯に対する民間賃貸住宅等の活用、県営住宅による対応など総合的に勘案し、目標年度における市営住宅等の将来ストック量（目標管理戸数）を580戸と設定します。また、コミュニティ住宅の管理戸数は現状維持とします。

なお、今後見込まれる単身高齢者の増加等により、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な住戸に一時的な戸数不足が見込まれる場合には、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるセーフティネット住宅等の登録などにより対応することとします。

ア 市営住宅

区分	現状 2026年度	2035年度	目標年度 2045年度
公営住宅管理戸数	658戸	658戸	目標管理戸数 580戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	658戸	658戸	470戸
改善事業予定戸数	658戸	658戸	470戸
建替事業等予定戸数	0戸	0戸	110戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸	78戸

・耐用年限70年の10年前から対象住宅は新規入居者の募集を停止する。

対象住宅：道場山住宅、西島住宅

イ コミュニティ住宅

区分	現状 2026年度	2035年度	目標年度 2045年度
コミュニティ住宅管理戸数	121戸	121戸	121戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	121戸	121戸	121戸
改善事業予定戸数	121戸	121戸	121戸
建替事業等予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

・コミュニティ住宅の一部住戸が市営住宅として利用されているが、今後は市営住宅の目標管理戸数が既存市営住宅で充足する見込みのため、コミュニティ住宅では市営住宅の新規募集は行わない。

5 長寿命化に関する各実施方針の設定

(1) 点検の実施方針

ア 定期点検

必要な専門知識・技術・資格などを持つものが、法定点検を含む定期点検を確実に実施することで、建物・設備の状況を的確に把握し、居住者の安全・安心や居住性の維持に努めます。

イ 日常点検

各種設備などを常時適正に維持するための保守点検や、団地内通路の破損状況等について巡回による日常点検を実施します。

ウ 点検結果の活用

定期点検、日常点検等の結果は修繕や維持管理、次回点検等に活用することとします。

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕については、予防保全的な観点から取り組みます。

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を計画的に実施してきます。そのため、将来見込まれる修繕の内容や費用、実施時期についてあらかじめ想定します。

また、残りの供用時間が短い住棟においては、原則として計画修繕の形はとらず、実際の建物の状況に応じて対応します。

さらに、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定した計画修繕の実施時期を延期する等、柔軟に対応します。

(3) 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅及びコミュニティ住宅については、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎ごとに以下のとおり実施方針を記載します。

【長寿命化型】

実施方針：長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、維持管理の容易性向上等の観点から予防保全的な改善

実施内容：外壁改修、屋上防水改修、給水配管・ガス管改修 等

【居住性向上型】

実施方針：住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上

実施内容：植栽、フェンス、側溝等の再整備など、団地敷地内の環境の総合的な再整備 等

【脱炭素社会対応型】

実施方針：省エネルギー向上等のため、設備等の改善

実施内容：屋上防水（断熱工法等） 等

【子育て世帯支援型】

実施方針：子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善

実施内容：子どもの転落防止工事 等

（４）計画修繕の実施方針

ア 主な実施基準

項目	完成後又は前回の修繕の実施以降に修繕を要する状況	
量水器	設置から８年が経過する前に取替	
外壁改修	概ね24年以上が経過した住棟のうち、外壁面などの劣化が進んでいるものを実施	2回程度
屋上防水の改修	概ね24年以上が経過した住棟のうち、防水層などの劣化が進んでいるものを実施	2回程度
屋内配管の改修	概ね35年以上が経過した住棟のうち、配管の劣化が進んでいるものを実施	1回程度
エレベーター更新	概ね30年以上が経過した住棟のうち、機器などの劣化が進んでいるものを実施	2回程度
	（30年未満でも機器の更新が出来ない場合は更新を検討する）	

その他の修繕周期は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016年8月改定）に記載されている修繕周期を参考にします。

ただし、実際に修繕に取り組む際は、修繕周期表を参考にしながら本市のこれまでの修繕実績等を踏まえて実施時期を計画的に定めます。

(5) 建替事業等

市営住宅の建替事業については、将来に必要とされる市営住宅の施設総量を踏まえ、耐用年限 70 年を迎える 1973 年以前に建設された住棟を、概ね耐用年限まで利用し、事業量の平準化を図りながら計画的に進めます。

また、建替計画を策定する際には、小規模で、敷地等の条件により現地での建替が困難住宅や、需要、効率性、立地等から将来の活用に適さない住宅については、集約や用途廃止について検討します。また、建替えだけではなくセーフティネット住宅等の選択肢も含めて検討します。

なお、コミュニティ住宅は勝川駅南口周辺土地区画整理事業（住宅市街地総合整備事業）の施行に関連し、住宅に困窮する市民の受け皿として整備されましたが、事業に伴う新たな入居予定者はありません。また、当初入居者の高齢化等のため移転・退去が進んでおり、入居者の数が減少しています。そのため、コミュニティ住宅のあり方を含め、コミュニティ住宅の集約や用途廃止等（売却含む）の検討を進めます。

6 市営住宅の適正管理等について

(1) 市営住宅

ア 管理に関する業務を一部委託することによって、効果的で効率的な行政サービスとなり、市民サービスの維持及び向上が図れるかを調査・検討していきます。

イ 入居者の高齢化等に伴い、入居者で組織されている管理組合による共益費の徴収や、敷地内の清掃等の管理が難しくなっています。そのため、現在は入居者が行っている共益費の徴収等を民間事業者に委託することにより、入居者の負担軽減を図れるかを調査・検討していきます。

ウ 耐用年限 70 年の 10 年前に入居募集を停止する道場山住宅及び西島住宅は、募集停止後は空き住戸が増える見込みです。その空き住戸を用途廃止まで活用する方法を調査・検討していきます。

(2) コミュニティ住宅

ア 今後、入居者の退去により増加する見込みの空き住戸について、適切な管理を図りながら空き住戸を活用する方法を調査・検討していきます。

第9章 計画の実現に向けて

1 計画の推進体制

本市での「暮らしやすさと幸せ」を目指した本計画における理念や目指す姿の実現に向けては、**市民や行政、市内で事業を行う事業者・関係団体など、多様な人が一つの方向を向いて取り組んでいく**必要があります。

そのため、本市は春日井暮らしの向上に向けた旗振り役として、目標や方針を掲げ、市民や事業者が主体的な役割を果たせる環境づくりや、様々な角度から広く情報提供を行うとともに、市民や事業者・関係団体が住まいや住環境について考え・選択し・行動するため、積極的に協働していきます。また、住生活に関する様々な取り組みについて最大限に効果を発揮させるため、庁内関係部局と横のつながりを強化しながら、施策を推進します。

なお、重点施策として掲載している取組については優先して取り組み、基本施策の取組については、既存事業は継続して取り組み、新規に取り組む事業については、庁内関係部局との連携を図りながら、段階的に取り組んでいきます。

未来へと 住みつがれるまち 春日井市 安心の中に 暮らす幸せ

希望に沿った快適な住まいで
自分らしく住み続けている

安全・安心で利便性の高い環境のもと
人と人が支え合うコミュニティが
形成されている

関係者で一つの方向を向いて取組みを推進

事業者や
関係団体

- ・良質な住宅の供給
- ・既存住宅等の活用・改修
- ・市の施策に対する協力や連携
- ・求めやすい価格帯の検討

市民や
地域団体

- ・住まいに対する意識の向上
- ・将来へ住まいを住み継ぐ
- ・市民として地域の住環境や地域課題に関心を持ち解決に取り組む
- ・本市での暮らしを楽しむ

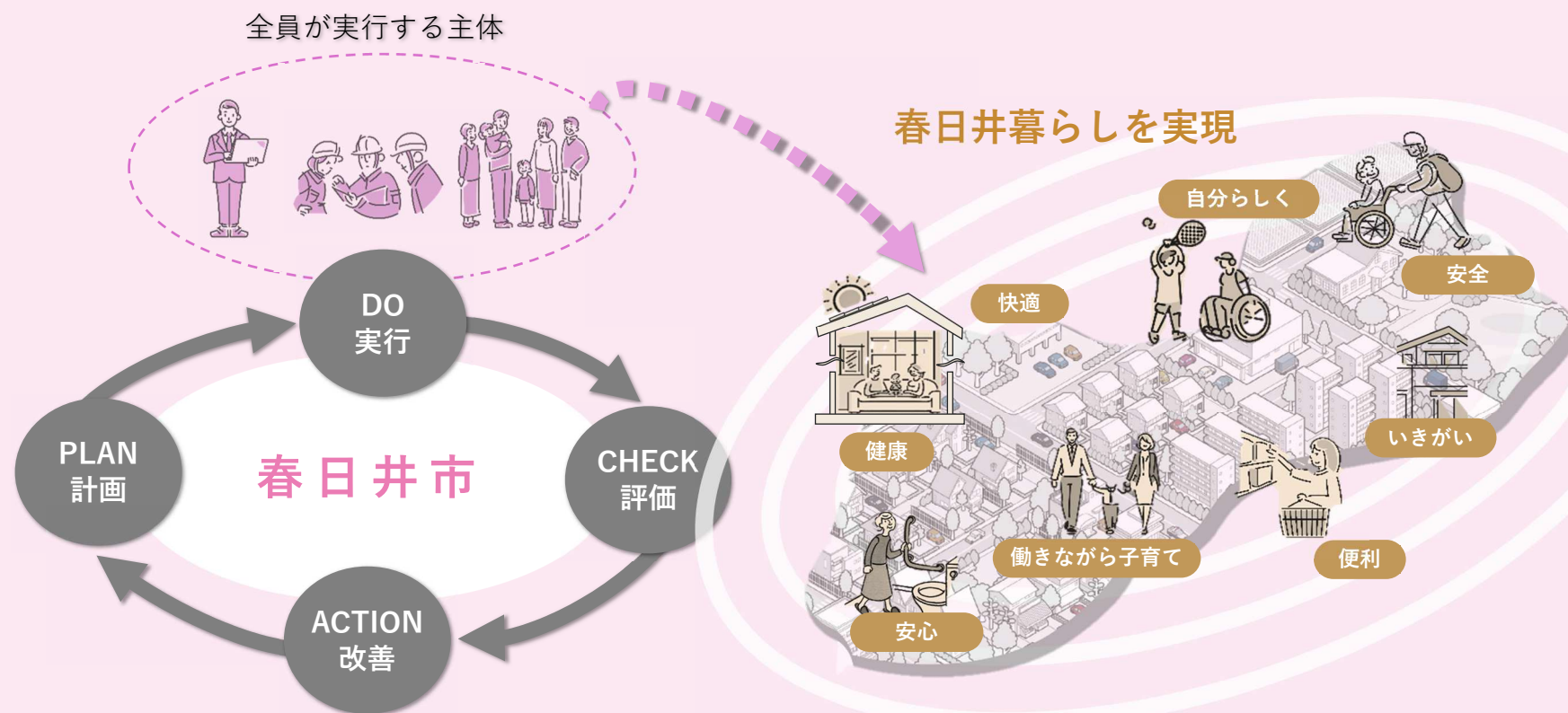
行政や
公的団体

- ・庁内の関係部局との連携
- ・本市における住生活向上に向けた旗振り役として計画を推進（施策の実施・拡充や計画内容の見直しなど）
- ・公共性の高い内容を主体的に取り組む（市民や関係団体等への適切な情報提供、地域特性に応じた取組み等）

2 計画の進捗管理

理念や6つの目標を達成するために、施策の実績や市民の意識・意向に関する成果指標を設定して、定期的に施策効果を把握、評価したうえで、取組み内容の見直しや拡充などを検討します。

本計画においては、理念や目指す姿・目標に基づき、施策の方向性ごとの取組みを実施していくために計画期間を10年間としています。今後の社会経済情勢の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、概ね5年程度での見直しを検討します（なお、住宅施策に大きな変更が早急に必要と判断した場合には、上記の概ね5年程度に関わらず計画の見直しや内容の変更を行うことがあります）。



編集・発行

春日井市 まちづくり推進部 住宅政策課

住所：愛知県春日井市鳥居松町 5-44

電話番号：0568-85-6294