

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) 背景

市営住宅を含む公営住宅は、住宅に困窮する低所得者等に対し低額で賃貸する住宅で、**住宅セーフティネットの根幹**を担っています。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の**住宅確保要配慮者**は、賃貸住宅の入居制限等により適切な住宅を自力で確保することが難しく、賃貸住宅の確保や居住継続に様々な配慮が必要となる場合があります。

また、今後人口減少が見込まれるなか、公営住宅の需要に的確に対応しながら、老朽化した**住宅の建替えの検討や修繕を効率的に進め**、長く既存ストックを活用することで、**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となっています。

このような状況のなか、本市では、市営住宅の再生目標と方針を定め、その実現のためのストック活用等を目的とした「**春日井市市営住宅総合再生計画**」（2016年度～2025年度）と、国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、市営住宅とコミュニティ住宅（以下この章において「市営住宅等」という。）の長寿命化による更新費用の削減と修繕費用の平準化等を図るため「**春日井市市営住宅等長寿命化計画**」（2020年度～2029年度）を策定し、春日井市公共施設等マネジメント計画と整合を図りながら運用してきました。

(2) 目的

これまで運用してきた2つの計画を統合し、「**市営住宅等マネジメント計画**」（以下この章において「本計画」という。）として名称を新たにした上で、本計画は、今後の市営住宅等に求められる役割を整理し、住棟の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進することで、安全性や居住性を確保しつつライフサイクルコストの縮減を図り、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行っていくことを目的としています。

(3) 対象住宅

本計画の対象は市営住宅7団地18棟658戸、コミュニティ住宅9団地9棟121戸の、合計16団地27棟779戸とします。

コミュニティ住宅は、勝川駅南口周辺土地区画整理事業に関連し、住宅に困窮すると認められる者に賃貸する住宅として整備されましたが、退去により空き室となった住戸の一部について市営住宅として活用しています。

なお、本計画の長寿命化の事業手法の選定においては、各住戸の区分ごとによる検討ではなく、団地・住棟単位で検討します。


2 市営住宅等の現状

(1) 建物の状況

2025年4月1日現在、耐用年限等（70年）を超過した住棟はありませんが、道場山住宅及び西島住宅の住棟は2037年度から順次耐用年限に達します。また、本計画期間中に耐用年限の2分の1を超過する住棟も11棟あるため、老朽化した配管修繕の実施等の検討を進めます。





なお、旧耐震基準で建設した市営住宅の耐震改修は完了しており、市営住宅等のバリアフリー化は可能な範囲で完了しています。

(2) 各住宅の管理戸数や設備等の状況

1	道場山住宅	春日井市西山町 1617-4				棟	A	B	C	D	E	F					WC	水洗
		形態属性	敷地面積 (㎡)	10,312.40	住戸属性	管理戸数	32	32	24	24	24	24					風呂	浴槽は入居者が設置
			延床面積 (㎡)	7,128.19		建設年度 (完成)	S42	S43	S44	S45	S46	S47					E V	なし
			市街化区域	外		間取り	2 K	2 K	2 K	2 K	2 K	2 K					小学校区	西山小
			用途地域	指定なし		備考	管理戸数計：160 戸 耐用年限：3/4 経過										中学校区	松原中
2	西島住宅	春日井市東野町西 2-16-2				棟	—										WC	水洗
		形態属性	敷地面積 (㎡)	1,564.89	住戸属性	管理戸数	24										風呂	風呂釜、浴槽は入居者が設置
			延床面積 (㎡)	1,229.31		建設年度 (完成)	S48										E V	なし
			市街化区域	内		間取り	3 K										小学校区	松原小
			用途地域	第一種中高層		備考	管理戸数計：24 戸 耐用年限：3/4 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				棟	A	B									WC	水洗
		形態属性	敷地面積 (㎡)	10,811.21	住戸属性	管理戸数	70	36	24								風呂	あり
			延床面積 (㎡)	10,801.31		建設年度 (完成)	H8	H8	H9								E V	あり
			市街化区域	内		間取り	3DK	3DK	3DK								小学校区	丸田小
			用途地域	第一種中高層		備考	管理戸数計：130 戸 10年以内に耐用年限の1/2 経過										中学校区	柏原中

4	篠木住宅	春日井市篠木町 5-44-1、5-53				住戸属性	棟	A		B						設備属性	WC	水洗	
	形態属性	敷地面積 (㎡)	3,352.11				管理戸数	12	12	8							風呂	あり	
		延床面積 (㎡)	2,235.40				建設年度 (完成)	H10	H13	H13							E V	あり	
		市街化区域	内				間取り	3DK	3DK	3DK							小学校区	篠木小	
		用途地域	第一種中高層				備考	管理戸数計：32 戸 A 棟は 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過										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	棟	A		B						設備属性	WC	水洗	
	形態属性	敷地面積 (㎡)	3,788.44				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						E V	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	管理戸数計：33 戸 A 棟は 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過										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	棟	A		B		C				設備属性	WC	水洗	
	形態属性	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		E V	あり	
		市街化区域	内				間取り	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK		小学校区	丸田小	
		用途地域	第一種中高層				備考	管理戸数計：80 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過										中学校区	柏原中
7	下原住宅	春日井市東山町 2265-35、2265-4				住戸属性	棟	—			第 2					設備属性	WC	水洗	
	形態属性	敷地面積 (㎡)	16,591.20				管理戸数	16	48	16	39	32	48				風呂	あり	
		延床面積 (㎡)	11,723.53				建設年度 (完成)	H28	H28	H28	R4	R4	R4				E V	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	指定なし				備考	管理戸数計：199 戸										中学校区	松原中

8	勝川第1 コミュニティ住宅	春日井市勝川町 8-3-11					形態属性	敷地面積 (㎡)	986.91	住戸属性	棟	—								設備属性	WC	水洗	
								管理戸数	4		5	5						風呂	あり				
								建設年度 (完成)	H8		H8	H8						E V	あり				
								間取り	2 K		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				
								管理戸数計：14 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過															
9	町田第1 コミュニティ住宅	春日井市町田町 2-12					形態属性	敷地面積 (㎡)	401.34	住戸属性	棟	—								設備属性	WC	水洗	
								管理戸数	3		6							風呂	あり				
								建設年度 (完成)	H8		H8							E V	あり				
								間取り	2DK		3DK							小学校区	小野小				
								用途地域	第一種 住居				備考					中学校区	中部中				
								管理戸数計：9 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過															
10	町田第2 コミュニティ住宅	春日井市町田町 1-27					形態属性	敷地面積 (㎡)	535.49	住戸属性	棟	—								設備属性	WC	水洗	
								管理戸数	6		6							風呂	あり				
								建設年度 (完成)	H9		H9							E V	あり				
								間取り	2DK		3DK							小学校区	小野小				
								用途地域	第一種 住居				備考					中学校区	中部中				
								管理戸数計：12 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過															
11	柏井第1 コミュニティ住宅	春日井市柏井町 6-66					形態属性	敷地面積 (㎡)	829.00	住戸属性	棟	—								設備属性	WC	水洗	
								管理戸数	1		6	5							風呂		あり		
								建設年度 (完成)	H9		H9	H9							E V		あり		
								間取り	2 K		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				
								管理戸数計：12 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過															

12	勝川第2 コミュニティ住宅	春日井市勝川町 9-1-1					形態 属性	敷地面積 (㎡)	700.94	住戸 属性	棟	—									設備 属性	WC	水洗
								管理戸数	2		2	12							風呂	あり			
								建設年度 (完成)	H10		H10	H10							E V	あり			
								間取り	2 K		2DK	3DK							小学校区	勝川小			
								備考	管理戸数計：16 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過										中学校区	中部中			
13	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	棟	西			東						設備 属性	WC	水洗
								管理戸数	6		6	3	3	9					風呂	あり			
								建設年度 (完成)	H11		H11	H11	H15	H15					E V	あり			
								間取り	2DK		3DK	4DK	2DK	3DK					小学校区	小野小			
								備考	管理戸数計：27 戸 西棟は 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過										中学校区	中部中			
14	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	棟	—									設備 属性	WC	水洗
								管理戸数	2		6								風呂	あり			
								建設年度 (完成)	H12		H12								E V	あり			
								間取り	2DK		3DK								小学校区	勝川小			
								備考	管理戸数計：8 戸 10 年以内に耐用年限の 1/2 超過										中学校区	中部中			
15	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	棟	—									設備 属性	WC	水洗
								管理戸数	5		10								風呂	あり			
								建設年度 (完成)	H14		H14								E V	あり			
								間取り	2DK		3DK								小学校区	勝川小			
								備考	管理戸数計：15 戸										中学校区	中部中			

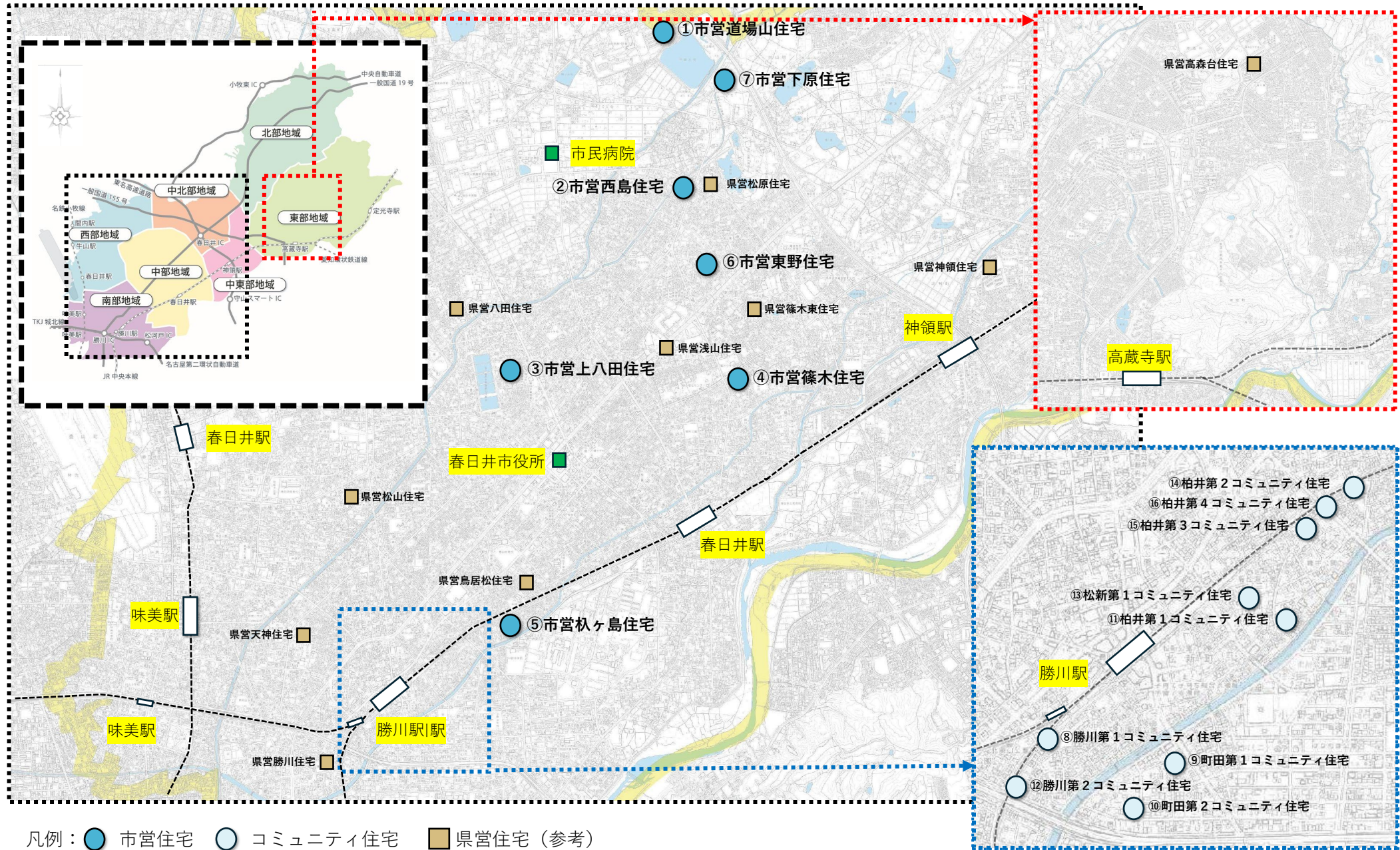
16	柏井第4 コミュニティ住宅	春日井市柏井町 4-169			形態属性	敷地面積 (㎡)	375.03	住戸属性	棟	—									WC	水洗	
						延床面積 (㎡)	588.99		管理戸数	4	4								風呂	あり	
						市街化 区域	内		建設年度 (完成)	H16	H16								E V	あり	
						用途地域	第一種 住居		間取り	2DK	3DK								小学校区	勝川小	
									備考	管理戸数計：8戸								中学校区	中部中		

※参考 処分に際して勘案する年限

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

根拠法令等 公営住宅 …公営住宅法施行令第 13 条第 1 項
 コミュニティ住宅…従前居住者用賃貸住宅等管理要領

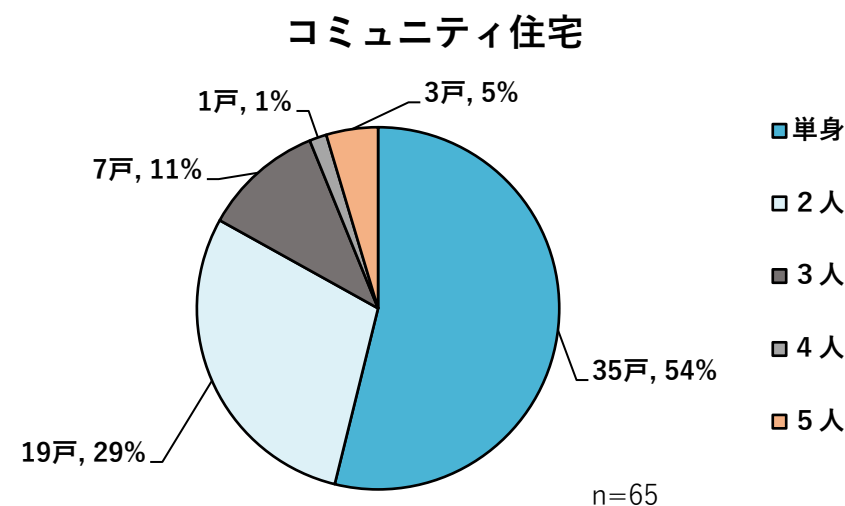
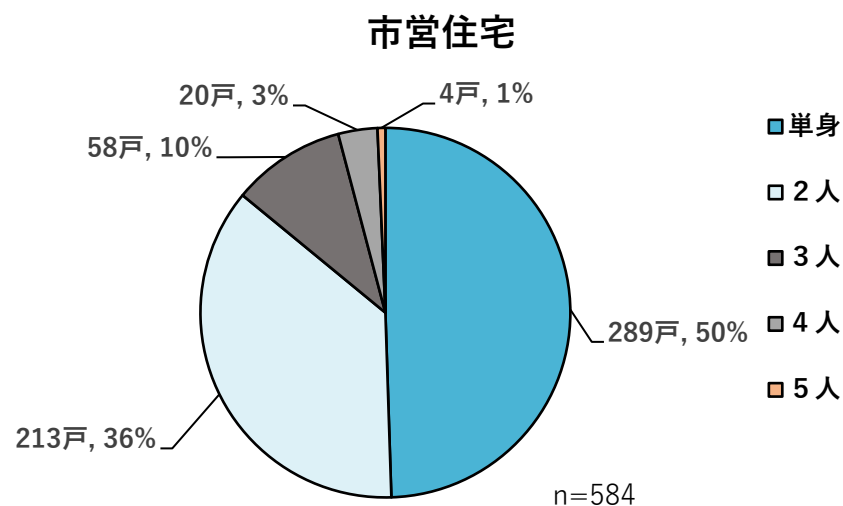
(3) 位置図



(4) 入居者の状況

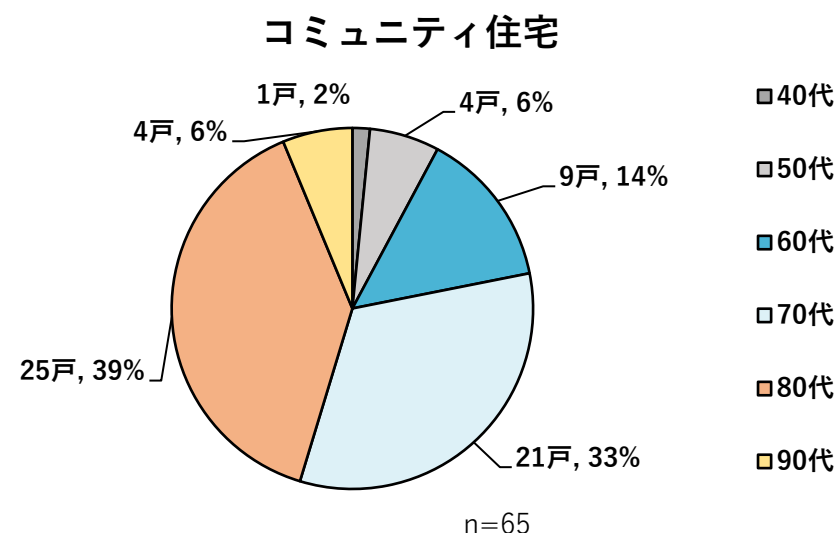
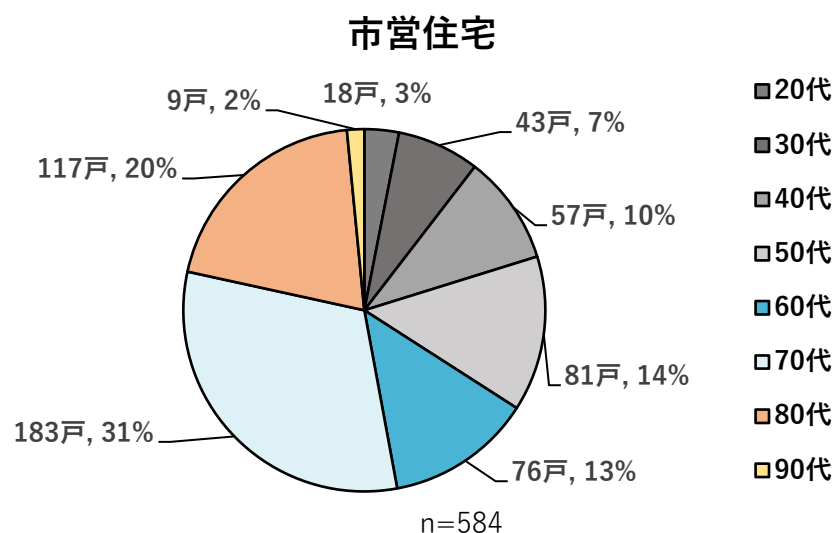
ア 世帯人員

世帯人員は、市営住宅、コミュニティ住宅ともに、単身世帯が50%以上と最も多くなっています。



イ 契約名義人の年齢分布割合

契約名義人は、60歳以上が市営住宅で約66%、コミュニティ住宅で約92%となっています。



ウ 応募状況

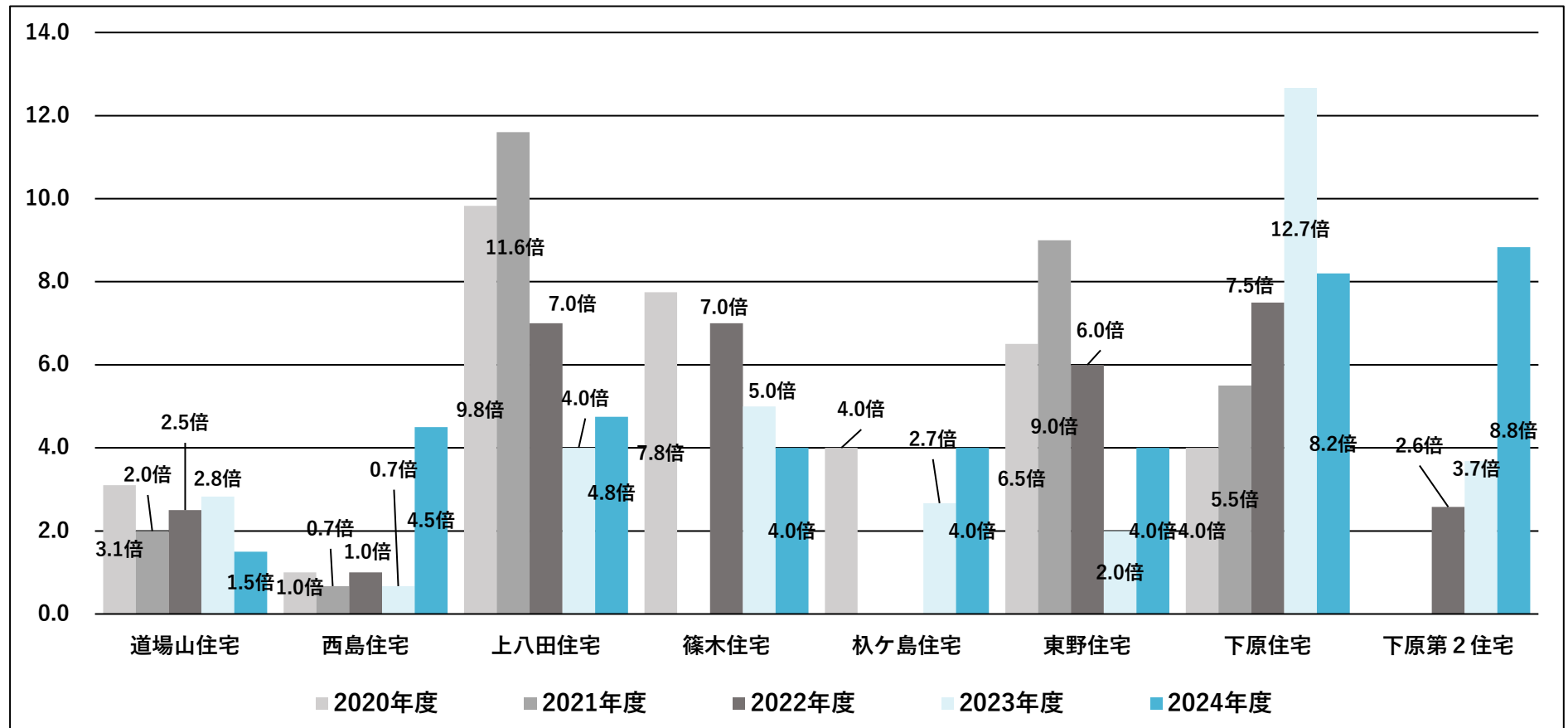
建設年度が古くエレベーター等の設備がない道場山住宅や西島住宅は全体的に応募倍率が低い傾向にあります。

また、下原第2住宅を新築し2022年度末から2023年度始めにかけて多数の住戸を募集したことで一定の需要が満たされて以降は、全体的に応募倍率が低い傾向となっています。ただし、2024年度に下原住宅、下原第2住宅、西島住宅の応募倍率が高くなっているのは、単身者用住戸を有しており、その応募倍率が高いことによるものです。

なお、コミュニティ住宅は、現在、市営住宅としての募集は行っておりません。

応募倍率

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
道場山住宅	3.1	2.0	2.5	2.8	1.5
西島住宅	1.0	0.7	1.0	0.7	4.5
上八田住宅	9.8	11.6	7.0	4.0	4.8
篠木住宅	7.8	募集なし	7.0	5.0	4.0
杵ヶ島住宅	4.0	募集なし	募集なし	2.7	4.0
東野住宅	6.5	9.0	6.0	2.0	4.0
下原住宅	4.0	5.5	7.5	12.7	8.2
下原第2住宅	募集なし	募集なし	2.6	3.7	8.8



3 長寿命化の事業手法の選定

(1) 要支援世帯数と市営住宅の管理戸数需要の見通し

市営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者等に対する供給を図り、住宅セーフティネットの根幹としての役割を果たす必要があります。

そのため、公営住宅の必要戸数等の目標を適切に設定することができるよう国が公開した「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（ストック推計プログラム）」に基づき、原則公営住宅で住宅を供給すべき要支援世帯数の今後 20 年の需要量推計を行いました。その結果、20 年後の 2045 年度央（その年の 10 月 1 日時点、以下同様）の世帯数は 18.2% 減少する見込みです。これに対応する公営住宅数は、市営住宅と市内に存する県営住宅の合計戸数であるため、県営住宅の管理戸数の推移を注視しつつ、市営住宅の管理戸数の目標としては、2035 年度央、2045 年度央ともに、各年度の要支援世帯数に対し県営住宅と市営住宅の管理戸数の現状比率（71.7：28.3）により算出した戸数とします。

また、公営住宅の管理戸数のみでは一時的に不足する場合は、公営住宅以外の公的賃貸住宅で比較的低廉な家賃設定の住戸がある UR 都市機構の賃貸住宅等や民間賃貸住宅への居住支援を行うことで確保を図ります。

要支援世帯数の見込み

	2025 年度央	2035 年度央	2045 年度央
要支援世帯数	2,477 世帯	2,214 世帯	2,026 世帯

市営住宅の現管理戸数と将来戸数

	2025 年度央	2035 年度央	2045 年度央
管理戸数	684 戸 ※ 1	627 戸	573 戸

※ 684 戸の内訳：658 戸（市営住宅）＋26 戸（コミュニティ住宅の空き室利用）

(参考) 公営住宅とその他公的賃貸住宅管理戸数

2025 年 4 月 1 日現在

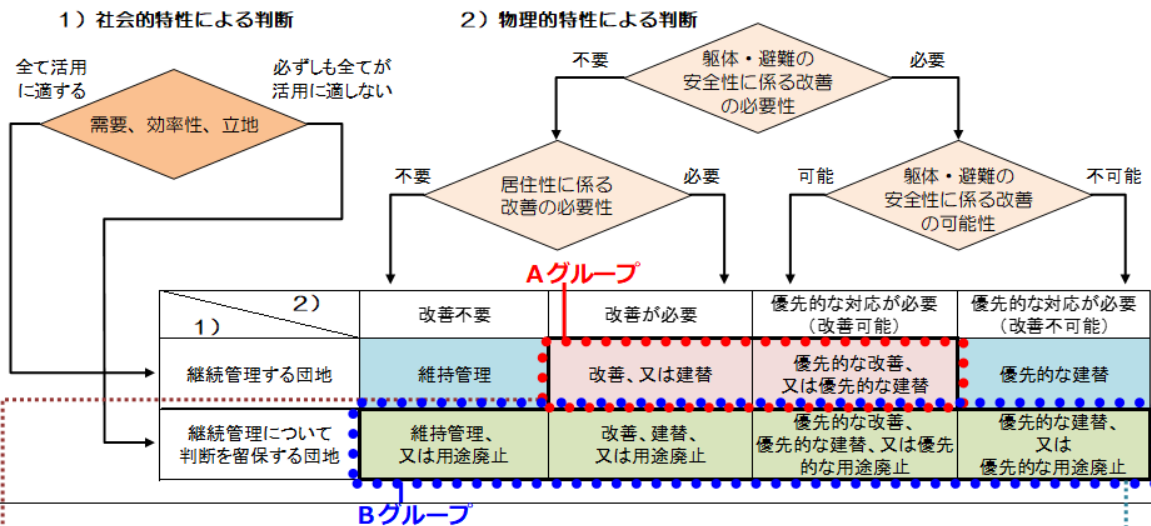
公営住宅		愛知県住宅供給公社	UR 都市機構
県営住宅（71.7%）	市営住宅（28.3%）		
1,736 戸	684 戸	166 戸	6,838 戸

(2) 住宅別事業手法の選定

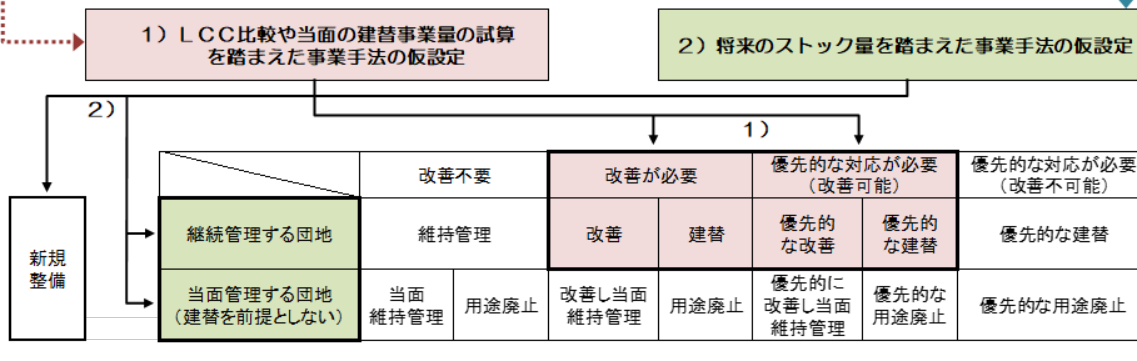
公営住宅等の事業手法（維持管理・建替・用途廃止等）の選定は、指針に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づき行い、判定結果は次のとおりです。

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】

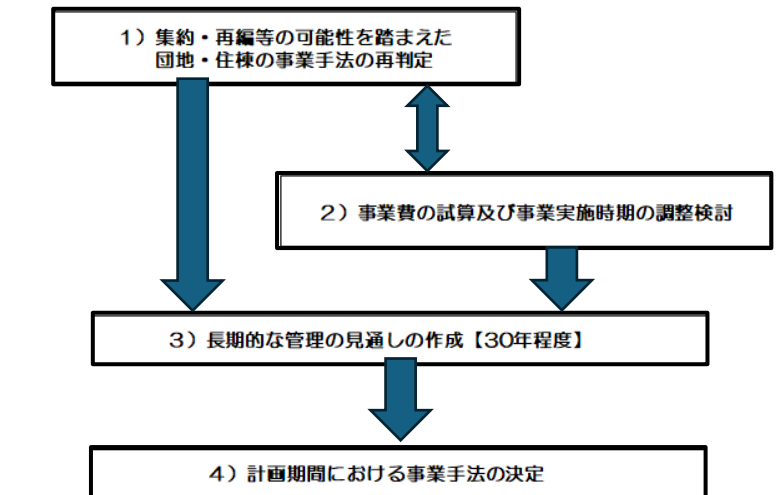
一次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性による事業手法の仮設定



二次判定：一次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



三次判定：計画期間における事業手法の設定



判定結果

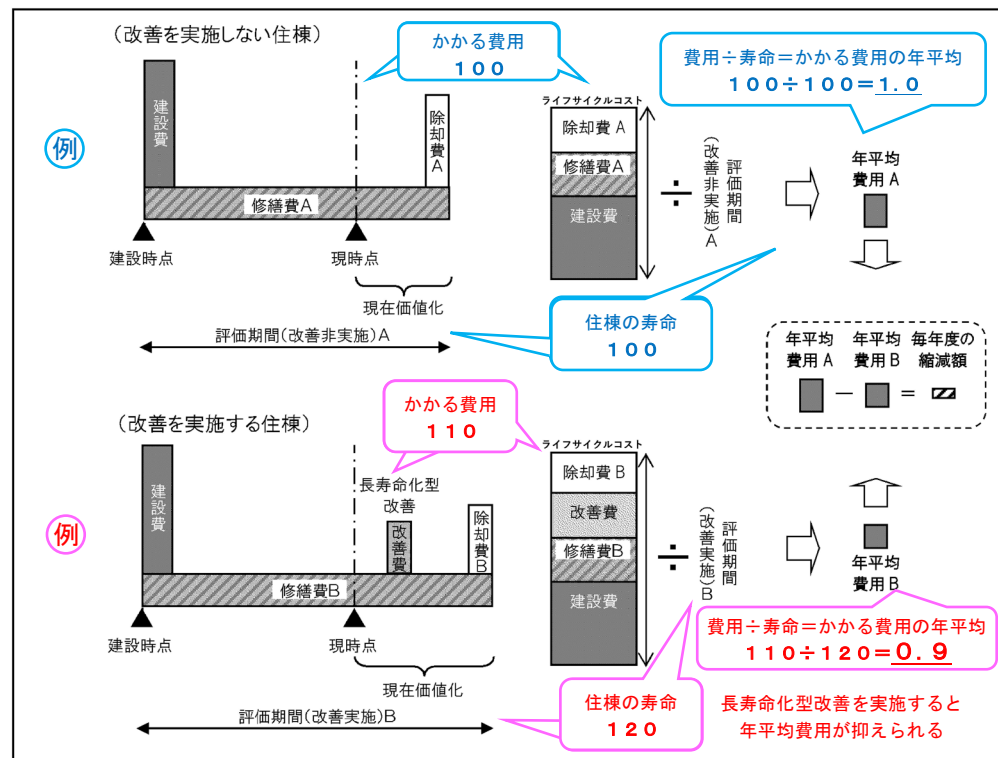
住宅名	結果
上八田、篠木、杵ヶ島、東野、下原	維持管理
勝川第1、勝川第2、町田第1、町田第2、松新第1、柏井第1、柏井第2、柏井第3、柏井第4	
道場山、西島	建替・用途廃止

(3) 建替又は用途廃止事業の進め方

(2) で建替又は用途廃止の判定となった道場山住宅及び西島住宅については、概ね耐用年限の70年まで利用し、事業量の平準化を図りながら計画的に進めます。小規模な敷地等の条件により現地での建替が困難な住宅や、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優先的に用途廃止を検討します。また、建替等を検討する際には、民間賃貸住宅等の活用も含めた幅広い検討を行います。

(4) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストについては、以下のとおり指針におけるライフサイクルコスト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を比較したところ、道場山住宅及び西島住宅以外は改善事業の実施に効果がある結果となりました。



■ライフサイクルコストの算出イメージ

- ① 1棟のライフサイクルコスト改善効果
 $= \text{ライフサイクルコスト (計画期間)} - \text{ライフサイクルコスト (計画後)}$
- ② 【ライフサイクルコスト (計画前)】
 $= (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間 (改善非実施)}$
 ※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(ライフサイクルコスト算定対象)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 【ライフサイクルコスト (計画後)】
 $= (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間 (改善実施)}$
 ※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(ライフサイクルコスト算定対象)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

(5) 事業手法の決定

指針に基づき計画的に修繕等を行う住棟を検討した結果、次のとおり事業を行っていくこととします。

ア 市営住宅

ストック推計プログラムによる 2045 年度央の要支援世帯数から市営住宅で対応すべき戸数は 580 戸程度と推測されるため、2025 年度と比較し 78 戸程度削減が可能となります。しかし、事業手法の選定で道場山住宅及び西島住宅の建替又は用途廃止が必要とされていることから、民間賃貸住宅の利用も含めた検討を行います。

なお、用途廃止をする場合は、予定年度の概ね 10 年前から新規入居者の募集を停止します。

事業手法別戸数表

区分	2025 年度	2035 年度	目標年度 2045 年度
市営住宅管理戸数	658 戸	658 戸	580 戸
維持管理予定戸数	658 戸	658 戸	470 戸
うち改善事業予定戸数	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

イ コミュニティ住宅

今後、入居者は減少していきますが、当面は現状の管理戸数を維持しつつ、空き室利用に関しては、地域課題に応じた効果的な活用方法の検討を進めます。

※市営住宅として利用している 26 戸を含む

事業手法別戸数表

区分	2025 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
維持管理予定戸数	121 戸	121 戸	121 戸
うち改善事業予定戸数	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	78 戸

4 適正管理等について

(1) 市営住宅

- ア 施設管理業務の外部委託により、事業費の削減及び市民サービスの向上を検討します。
- イ 入居者の高齢化に伴い、管理組合による共益費の徴収等が今後難しくなることが想定されるため、入居者負担の軽減を含めた対応策を検討します。
- ウ 入居者負担の適正化や住宅間の公平性の確保等のため、駐車場使用料、浄化槽負担金、入居募集方法及び承継基準等の見直しについて検討します。
- エ 単身入居者の孤独死等を防ぐための方法を検討します。
- オ 耐用年限 70 年の概ね 10 年前に入居募集を停止する予定の道場山住宅及び西島住宅は、募集停止後に空き住戸の増加が見込まれるため、用途廃止までの間、適切な管理を図りながら目的外使用等で住戸を有効に活用する方法を検討します。

(2) コミュニティ住宅

- ア 建設目的の事業完了に伴い、同目的での新たな入居者の予定はありません。そのため、入居者の退去により発生する空き室利用について、地域課題に応じた有効活用を検討するとともに、住棟の集約や用途廃止等について検討します。
- イ 入居者負担の適正化や公平性の確保のため、駐車場使用料及び承継基準等の見直しについて検討します。