

第7章 マンション管理適正化推進計画

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、**各区分所有者等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等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日の改正では地方公共団体の取組の充実等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、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、区分所有者等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となります。

こうした背景から、改正された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「空き家等対策計画」に統合していた「春日井市マンション管理適正化推進計画（以下この章において「本計画」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、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

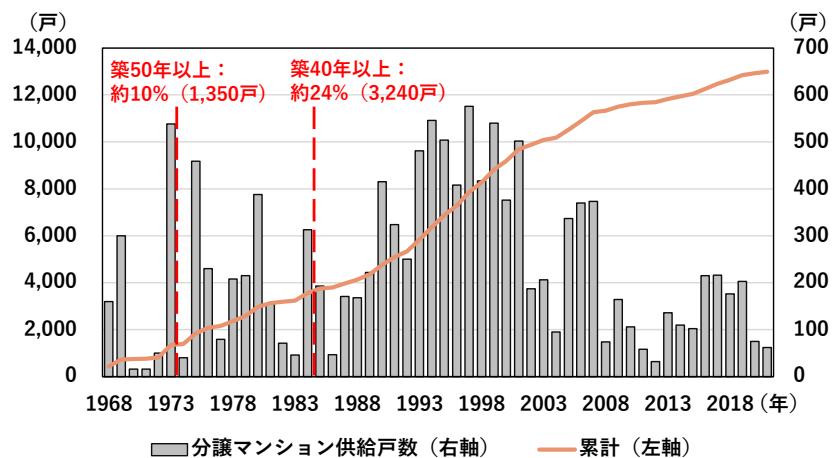
- (1) 二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- (2) 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある(1)に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 現状と課題

(1) マンション戸数

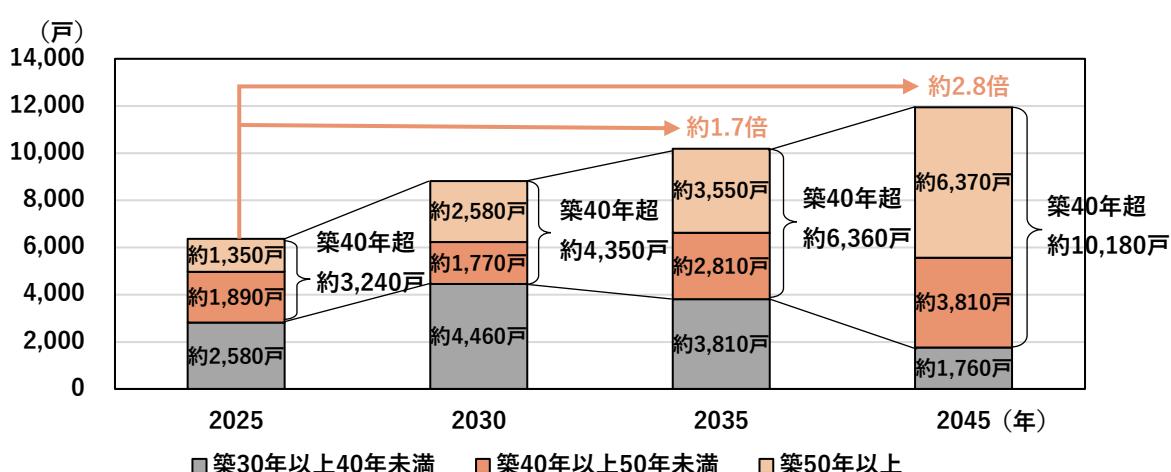
市内の分譲マンションは1960年代から供給され始め、2024年12月末時点で約13,000戸（約600棟）の分譲マンションがあり、そのうち築40年以上の分譲マンションが約3,200戸（約330棟）あります。今後、築40年以上の高経年マンションは10年後には約1.7倍、20年後には約2.8倍と増加することが予想されます。

■分譲マンションの供給戸数の推移



出典：住宅政策課調べ

■築40年以上の高経年マンションの将来推移

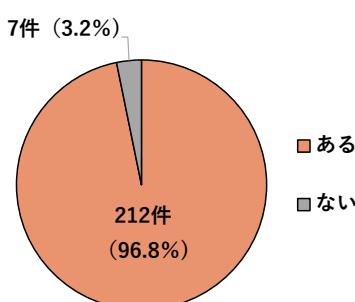


出典：住宅政策課調べ

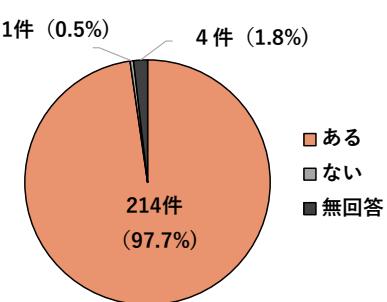
(2) マンション管理組合の状況

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。

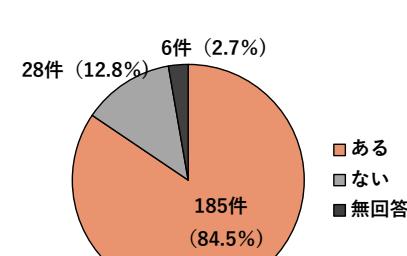
■管理組合の有無



■管理規約の有無



■長期修繕計画の有無



長期修繕計画のあるマンション管理組合のうち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は約43%です。

全体	回答	回答率
315	219	69%

出典：住宅政策課調べ

(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

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が低いなどの課題があります。そのため、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（2025 年度）	目標値（2035 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	43%	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、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、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。そのため、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

本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針は別添「春日井市マンション管理適正化指針」（以下、「指針」という。）のとおりとします。指針は、国の「マンション管理適正化指針」、「愛知県町村区域内マンション管理適正化指針」とともに、管理組合等によるマンションの適正化を推進するための基本的な考え方等を示すものです。なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて本市の地域性に応じ、指針を改正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等は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、地方公共団体から管理計画の認定を受けることが出来ます。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積極的な利用を促進することによって、管理組合等の管理意識の向上を図り、主体的な取組による管理水準の維持・向上を図ります。

(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では、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、区分所有者等の居住環境の低下や、周辺の住環境等の低下など、深刻な問題を引き起こす懸念があります。こうしたマンションの管理の適正化を図る必要がある場合、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等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等をするとされています。

本市では、管理組合等による維持管理が適正でないマンションに対して、法に基づいて助言及び指導等を行います。

(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、より正確な管理状況の把握に努め、施策の見直しにつなげていきます。そのなかで、管理状況を把握していない築40年を経過した高経年マンションの実態把握調査を重点的に取り組み、管理状況の把握に努めます。

(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、知識の普及に努めます。
※愛知県内の地方公共団体、マンションに関連する団体、建築士・弁護士の専門家の団体等が連携して設立した協議会
- 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等に努めます。

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、県内の他の市町村との意見交換等により、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

本市では、市営住宅と勝川駅南口周辺土地区画整理事業により整備したコミュニティ住宅を管理しています。

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を図っていく必要があります。

本市では、1997年度から市営住宅の再生目標と方針、方針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」（期間：2016年度から2025年度）と、2009年度から市営住宅等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、国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」（2016年8月）に基づき、「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と整合を図りながら、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、**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今後も減少することが見込まれています。そのため、従来の管理戸数を維持する考え方ではなく、**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**考え方等へ切り替え、適切にマネジメント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

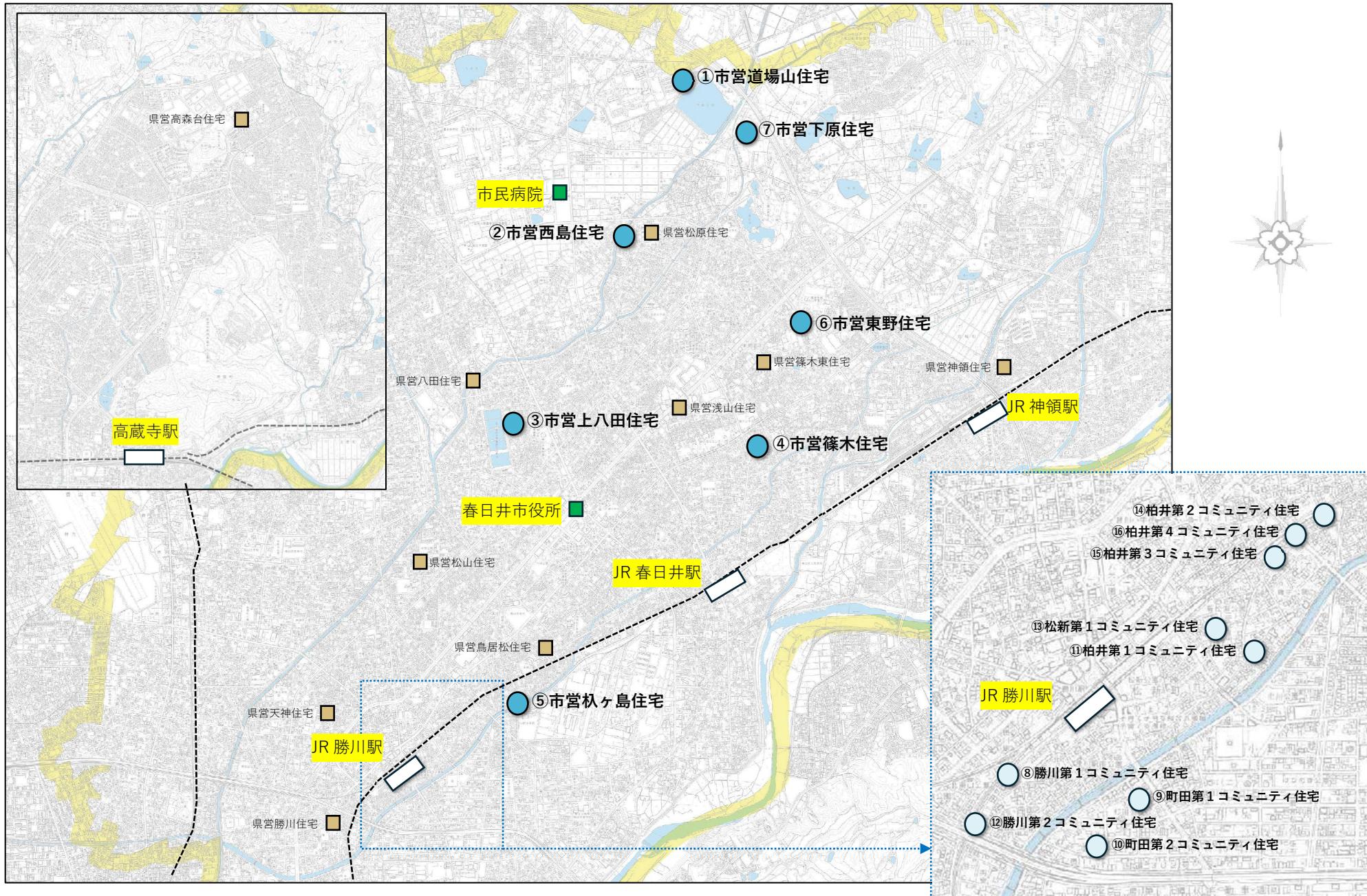
(単位：戸)

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
658	121	1,736	166	6,930

令和6年4月1日時点

(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等（70年）の超過状況を見ると、2025年4月1日現在、耐用年限等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2037年度から順次耐用年限を迎えるため、対応の検討が必要になります。また今後10年内に耐用年限の1/2を超過する住棟も11棟あり、老朽化した配管等の修繕について検討が必要になります。

1	道場山住宅	春日井市西山町1617-4	形態属性 	住戸属性 敷地面積(m²) 延床面積(m²) 市街化区域 用途地域	棟	A	B	C	D	E	F			WC	水洗
管理戸数	32	32	24	24	24	24							設備属性	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	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	-							設備属性	WC	水洗		
管理戸数	24												風呂	風呂、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 	住戸属性 敷地面積(m²) 延床面積(m²) 市街化区域 用途地域	棟	A	B						設備属性	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	(10年以内に耐用年限の1/2を超過する)												中学校区	柏原中	
4	篠木住宅	春日井市篠木町5-44-1、5-53	棟	A	B						設備属性	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	(10年以内に耐用年限の1/2を超過する A棟)												中学校区	東部中	

5	杣ヶ島住宅	春日井市杣ヶ島町1-4	形態属性 敷地面積 (m ²) 延床面積 (m ²) 市街化 区域 用途地域	棟	A		B				設備属性 管理戸数 建設年度 (完成) 間取り	WC	水洗	
				管理戸数	12	6	9	6				風呂	あり	
				建設年度 (完成)	H11	H11	H14	H14				EV	あり	
				間取り	3DK	2DK	3DK	2DK				小学校区	上条小	
				備考	(10年以内に耐用年限の1/2を超過する A棟)									
6	東野住宅	春日井市東野町9-15-1、9-12-8	形態属性 敷地面積 (m ²) 延床面積 (m ²) 市街化 区域 用途地域	棟	A		B		C			設備属性 管理戸数 建設年度 (完成) 間取り	WC	水洗
				管理戸数	6	4	6	4	20	10	20		風呂	あり
				建設年度 (完成)	H14	H14	H14	H14	H17	H17	H19		EV	あり
				間取り	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK		小学校区	松原小
				備考										
7	下原住宅	春日井市東山町2265-35、2265-4	形態属性 敷地面積 (m ²) 延床面積 (m ²) 市街化 区域 用途地域	棟	-			第2			設備属性 管理戸数 建設年度 (完成) 間取り	WC	水洗	
				管理戸数	16	48	16	39	30	48		風呂	あり	
				建設年度 (完成)	H28	H28	H28	R4	R4	R4		EV	あり	
				間取り	3DK	2DK	1DK	3DK	2DK	1DK		小学校区	東野小	
				備考										

※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)

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	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

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

8	勝川第1 コミュニティ住	春日井市勝川町8-3-11		棟	-							WC	水洗	
					管理戸数	4	5	5					風呂	あり
9	町田第1 コミュニティ住	春日井市町田町2-12	形態属性	住戸属性	敷地面積 (m ²)	986.91						設備属性	EV	あり
					延床面積 (m ²)	971.40							小学校区	勝川小
					市街化区域	内							中学校区	中部中
					間取り	2K	2DK	3DK						
					用途地域	第一種 住居	(10年以内に耐用年限の1/2を超過する)							
10	町田第2 コミュニティ住	春日井市町田町1-27	形態属性	住戸属性	棟	-						設備属性	WC	水洗
					敷地面積 (m ²)	401.34							風呂	あり
					延床面積 (m ²)	626.19							EV	あり
					市街化区域	内							小学校区	小野小
					間取り	2DK	3DK						中学校区	中部中
11	柏井第1 コミュニティ住	春日井市柏井町6-66	形態属性	住戸属性	棟	-						設備属性	WC	水洗
					敷地面積 (m ²)	535.49							風呂	あり
					延床面積 (m ²)	772.74							EV	あり
					市街化区域	内							小学校区	小野小
					用途地域	第一種 住居	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：4戸 (10年以内に耐用年限の1/2を超過する)						中学校区	中部中
12	勝川第2 コミュニティ住	春日井市勝川町9-1-1	形態属性	住戸属性	棟	-						設備属性	WC	水洗
					敷地面積 (m ²)	829.00							風呂	あり
					延床面積 (m ²)	862.15							EV	あり
					市街化区域	内							小学校区	勝川小
					間取り	2K	2DK	3DK					中学校区	中部中
					備考	(10年以内に耐用年限の1/2を超過する)								

13	松新第1 コミュニティ住	春日井市松新町3-98	住戸属性	棟	西			東				WC	水洗		
				敷地面積 (m ²)	1,454.18						設備属性	風呂	あり		
				延床面積 (m ²)	1,856.90							EV	あり		
				市街化 区域	内							小学校区	小野小		
				用途地域	第一種 住居							中学校区	中部中		
				備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：9戸 (10年以内に耐用年限の1/2を超過する 西棟)										
14	柏井第2 コミュニティ住	春日井市柏井町4-174ほか	住戸属性	棟	-							WC	水洗		
				敷地面積 (m ²)	477.43						設備属性	風呂	あり		
				延床面積 (m ²)	624.58							EV	あり		
				市街化 区域	内							小学校区	勝川小		
				用途地域	第一種 住居							中学校区	中部中		
				備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：5戸 (10年以内に耐用年限の1/2を超過する)										
15	柏井第3 コミュニティ住	春日井市柏井町3-248	住戸属性	棟	-							WC	水洗		
				敷地面積 (m ²)	397.77						設備属性	風呂	あり		
				延床面積 (m ²)	1,050.80							EV	あり		
				市街化 区域	内							小学校区	勝川小		
				用途地域	第一種 住居							中学校区	中部中		
				備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：1戸										
16	柏井第4 コミュニティ住	春日井市柏井町4-169	住戸属性	棟	-							WC	水洗		
				敷地面積 (m ²)	375.03						設備属性	風呂	あり		
				延床面積 (m ²)	588.99							EV	あり		
				市街化 区域	内							小学校区	勝川小		
				用途地域	第一種 住居							中学校区	中部中		
				備考	管理戸数のうち、管理を委託している住戸：1戸										

※市営住宅及びコミュニティ住宅の耐震対策は完了しました。

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を実施します。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、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（建替え）に比べ、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

建物の耐用年限等を考慮し、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

建物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。

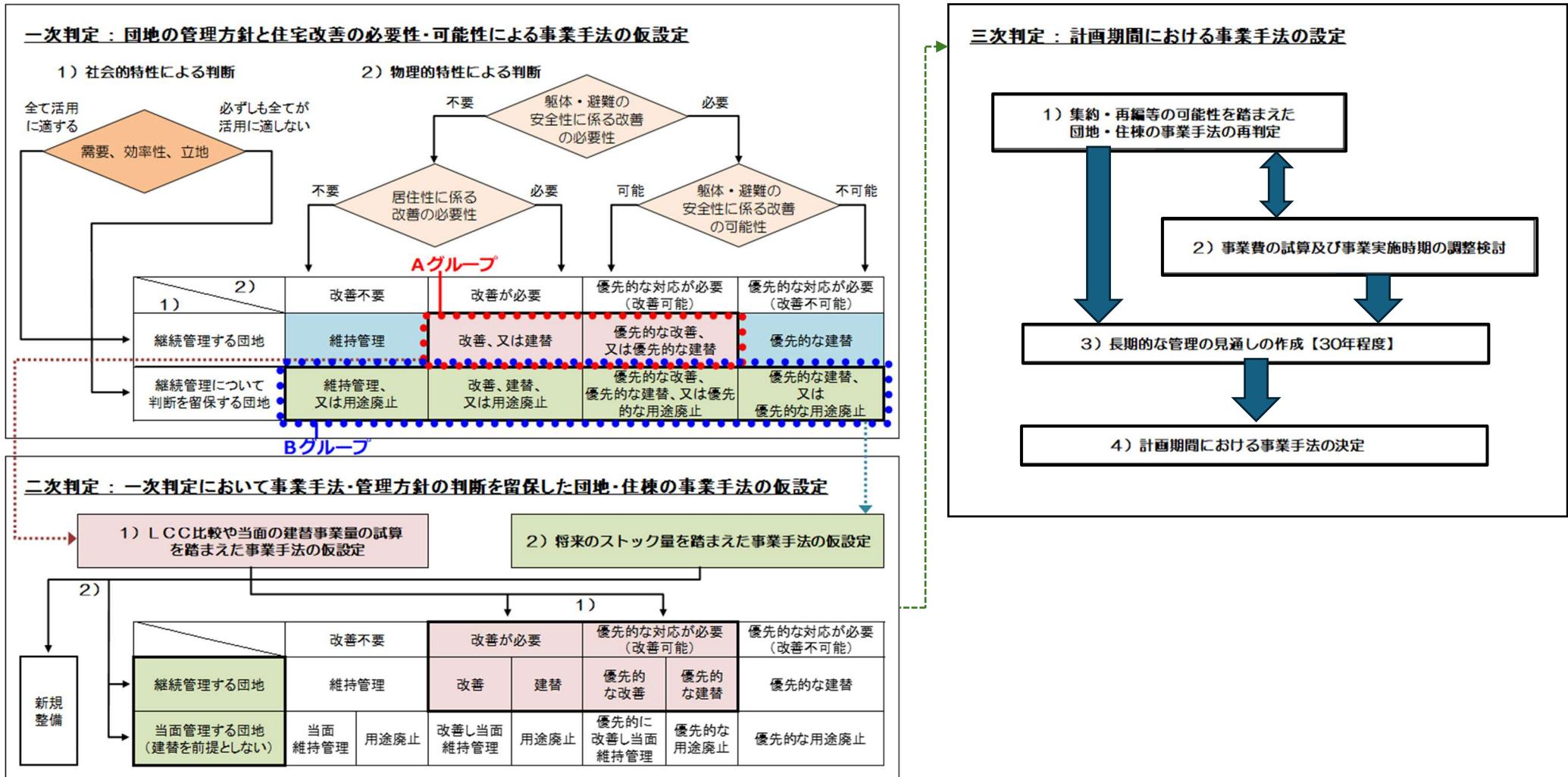
4 計画の対象と事業の手法の選定

(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）に記載されている「事業手法の選定フロー」に基づいています。

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、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、区画整理事業の完了に伴い、今後の新規入居者については予定がありません。そのため、空き住戸となったコミュニティ住宅を民間事業者へ貸出す、又は市営住宅として利用しています。

本計画ではコミュニティ住宅内の民間事業者貸出住戸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。

ア 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

- a 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。
- b 「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。
- c 「躯体・避難の安全性に係る改善性の必要」が無い場合は、「居住性に係る改善の必要性」の評価を行いますが、旧耐震基準で建設された団地・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。

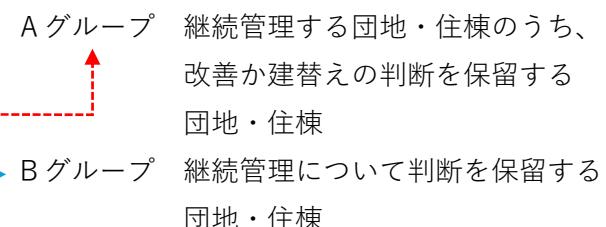
(ウ) 一次判定による団地・住棟の事業手法の仮設定

ア及びイを踏まえ、事業手法を仮設定します。継続管理する団地のうち、改善又は建替（優先的含む）とする団地・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、一次判定により②～④及び⑧に該当する団地・住棟はありません。

◆一次判定による区分(事業手法の仮設定)

1)	2)	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	

1) 社会的特性による判断 2) 物理的特性による判断



イ 二次判定

一次判定で、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、一次判定において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

指針では、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①～⑤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、一部の団地・住棟を⑩及び⑫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	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 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

一次・二次判定を踏まえ、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

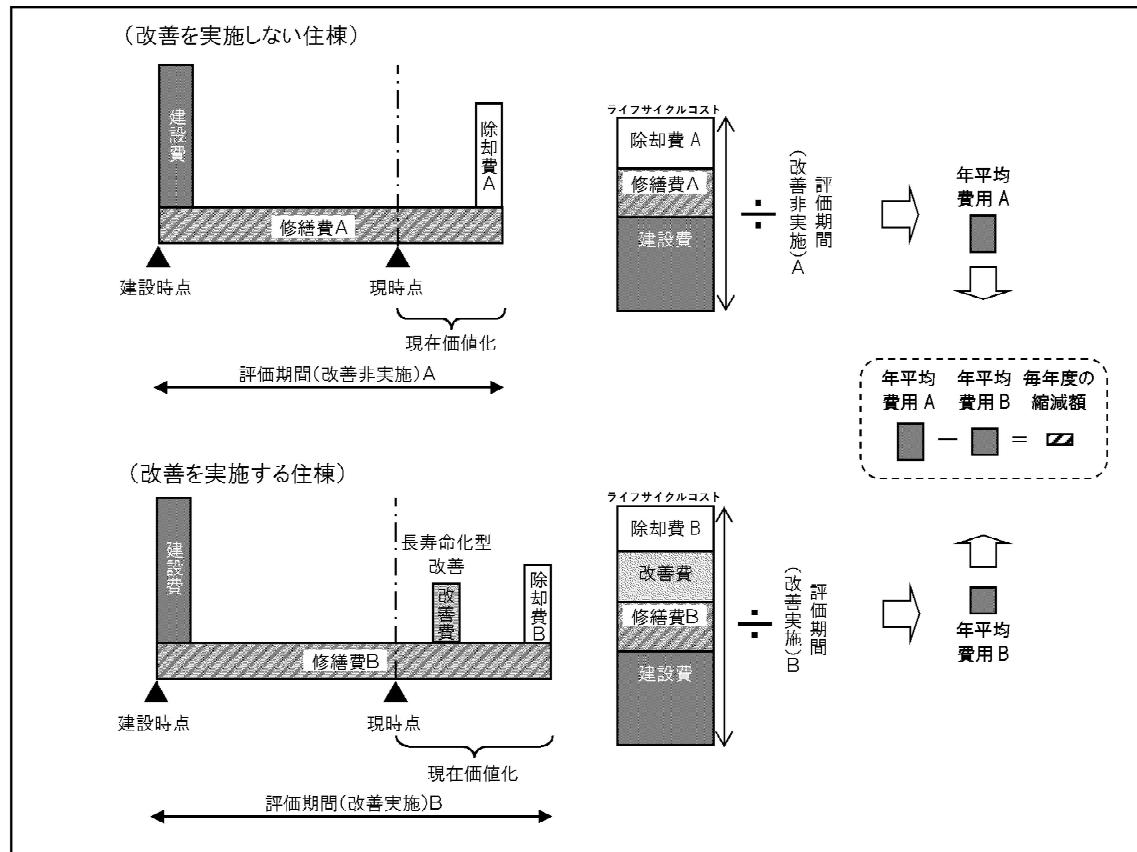
計画期間に係る事業費を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。

(ウ) 長期的な管理の見通しの作成及び計画期間における事業手法の決定

長期的な期間及び計画期間に想定される改善事業、建替事業等に係る事業費等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) 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、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」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を比較します。



■ライフサイクルコストの算出イメージ

①1棟のライフサイクルコスト改善効果 = ライフサイクルコスト（計画前）－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）】

$$= (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

※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）】

$$= (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times / \text{評価期間 (改善実施)}$$

※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) 目標管理戸数

「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の世帯数を推計し、著しい困窮年収未満の世帯に対する民間賃貸住宅の活用、県営住宅による対応等を総合的に勘案し、目標年度における市営住宅の管理戸数を580戸と設定します。

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

- ・公営住宅の処分に際して勘案する年限となる耐用年限 70 年の概ね 10 年前から対象住宅の新規入居者の募集を停止します。

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

- ・現在、コミニティ住宅の空き住戸を市営住宅として利用していますが、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、コミニティ住宅で市営住宅の新規募集は行いません。

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、共用部の日常点検を実施します。

ウ 点検結果の活用

定期点検等の結果は修繕や維持管理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いきます。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。

耐用年限等が近い団地・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。

また、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、配管改修 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	完成から除却までの間の実施回数の目安
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
屋内配管等の改修	概ね35年以上が経過した住棟のうち、配管等の劣化が進んでいるものを実施	1回程度
エレベーターの更新	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 (30年未満でも機器等の保守に支障が発生する場合は更新を検討する)	2回程度

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

ア 市営住宅

建替事業については、将来に必要とされる市営住宅の管理戸数を踏まえ、1973年以前に建設され、耐用年限70年が近づいている市営道場山住宅及び市営西島住宅を、概ね耐用年限等まで利用し、事業量の平準化を図りながら計画的に進めます。

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、集約や用途廃止を検討します。

また、建替えだけではなくセーフティネット住宅の活用等の選択肢も含めて検討します。

イ コミュニティ住宅

建替事業の予定はありません。

6 適正管理等について

(1) 市営住宅

ア 業務を外部に委託することで、事業費の削減及び市民サービスの向上等が図れるかを検討していきます。

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等が難しくなってきています。そのため、管理組合が行っている共益費の徴収等について、入居者の負担軽減が図れる方法を検討していきます。

ウ 適正な管理を図るため、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ていきます。

エ 単身入居者の孤独死等を防ぐための方法を検討していきます。

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が増える見込みです。適切な管理を図りながら目的外使用等で用途廃止まで有効に活用する方法を検討していきます。

(2) コミュニティ住宅

ア コミュニティ住宅は勝川駅南口周辺土地区画整理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。事業完了に伴い、今後新たな入居者の予定はありません。また、当初入居者の高齢化等のため、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、コミニティ住宅の集約や用途廃止等について検討を進めます。

イ 今後、入居者の退去により増加する見込みの空き住戸を、適切な管理を図りながら有効に活用する方法を検討していきます。

ウ 適正な管理を図るため、駐車場使用料及び承継基準等の見直しについて検討していきます。

第9章 計画の実現に向けて

1 計画の推進

(1) 多様な主体とその役割

計画策定主体である市と、**市民**や市内で事業を行う**事業者**や**関係団体**等多様な主体が、次のとおりそれぞれの役割分担のもと、理念等を共有し同じ方向を向いて取り組む必要があります。

**市民や
地域
の役割**

- 住まいやそこで営まれる生活は、住む人の**価値観や行動等**によって**充実**します。そのため、住み続けたいと思える住まいであるために自分ができる維持管理や災害への備え等を行うことが必要です。
- 地域の住環境や地域課題に関心を持ち、**自分らしく地域とつながること**が期待されます。
- 本市での暮らしを楽しむことです。



**事業者や
関係団体
の役割**

- 住宅の供給や流通、管理等サービス提供の担い手である事業者は、その活動が社会へ与える影響を認識し、**健全な住宅市場の形成**や、**市民への情報提供や相談等**を行うことが求められます。
- NPO 法人、居住支援法人等は住宅確保要配慮者の居住の安定の確保等、行政だけでは対応できない**きめ細かな支援**を行うことが求められます。



**春日井市
の役割**

- 本計画の基本理念等を提示し、周知することにより、市民や関係する事業者等が住まいや住環境について、**考え、選択し、行動できる環境**をつくり、その**旗振り役**を担います。
- 基本的な住まいの確保に関する取り組みやまちとしての安全性等に関する**公共性の高い取り組み**を担うとともに、より良い住宅ストックの形成に向けた民間事業者等の取り組みに対し環境整備等の側面から支援します。



関係者で一つの方向を向いて取組を推進

未来へと 住みつかれるまち
春日井市
安心の中に 暮らす幸せ



目指す姿Ⅰ

**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**

目指す姿Ⅱ

**安全・安心で
利便性の高い環境のもと
人と人との支え合うコミュニティ
が形成されている**

(2) 計画推進のための連携体制づくり

それがプレイヤーとして、相互に連携しながら協働することで、本計画の実現を目指します。

ア 市役所内の組織連携

快適な住まいを安心して住み続けるためには、建物や居住空間という**ハード面**だけでなく、暮らしに**関わるサービス**である**ソフト面**と連携することが必要です。また、住まいはそれだけ（1軒だけ）で完結するものではなく、とりまく住環境と影響し合います。そのため、本計画の関連分野は、都市計画、福祉、子育て、環境、防災等多岐にわたっています。

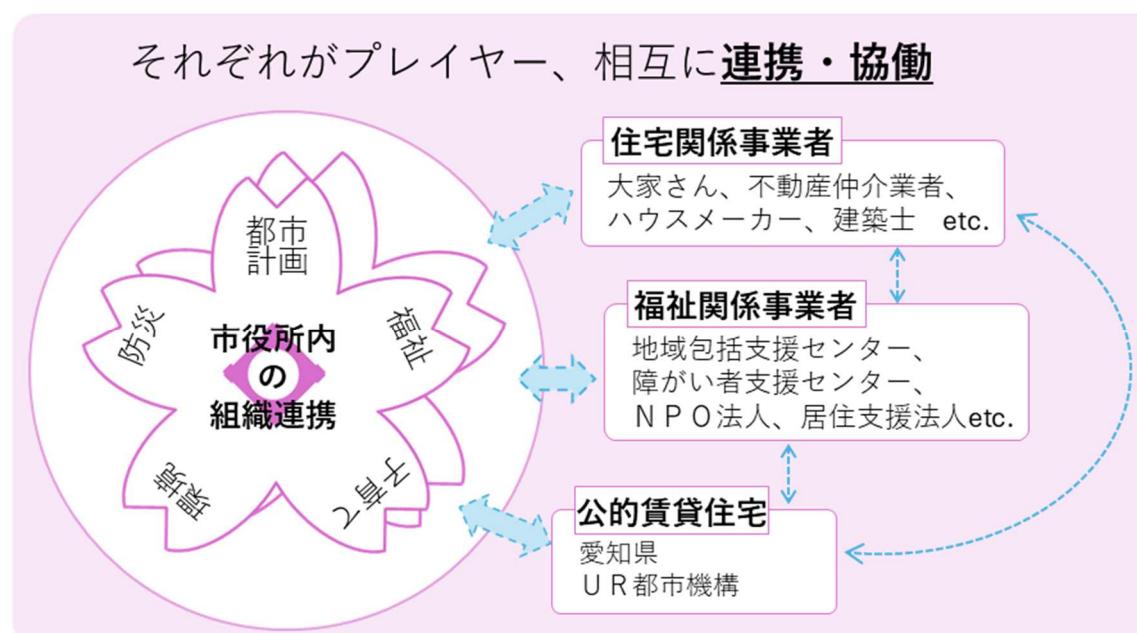
本計画の施策の推進に当たっては、分野の違いにより取り組みが分断されることのないよう、他の関連施策や計画推進体制と必要に応じて連携しつつ体制を整備し、関係各課と情報や課題の共有を図りながら、**横断的で総合的な**施策の展開に取り組みます。

イ 関係事業者間や市との連携

住宅に関するサービスの多くを担っている**住宅関係事業者**や、日常生活を営むためのサービスを提供する**福祉関係事業者**、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を担うNPO法人や**居住支援法人**等と、定期的な情報共有を行うため、居住支援協議会を設立しその後の運営体制を整備、そのなかで互いに連携・協働する素地を築き円滑な事業の推進を図ります。

ウ 公的賃貸住宅の供給主体の連携

長期的で安定的な住宅の確保と社会的包摂の実現に不可欠な役割を担う、公的賃貸住宅の供給主体である愛知県、UR都市機構は、本市で多くの住宅を供給しています。今後も主体間での連携を図りつつ、住宅ストックの有効活用や良好な住環境の形成に努め、効果的な計画推進に努めます。



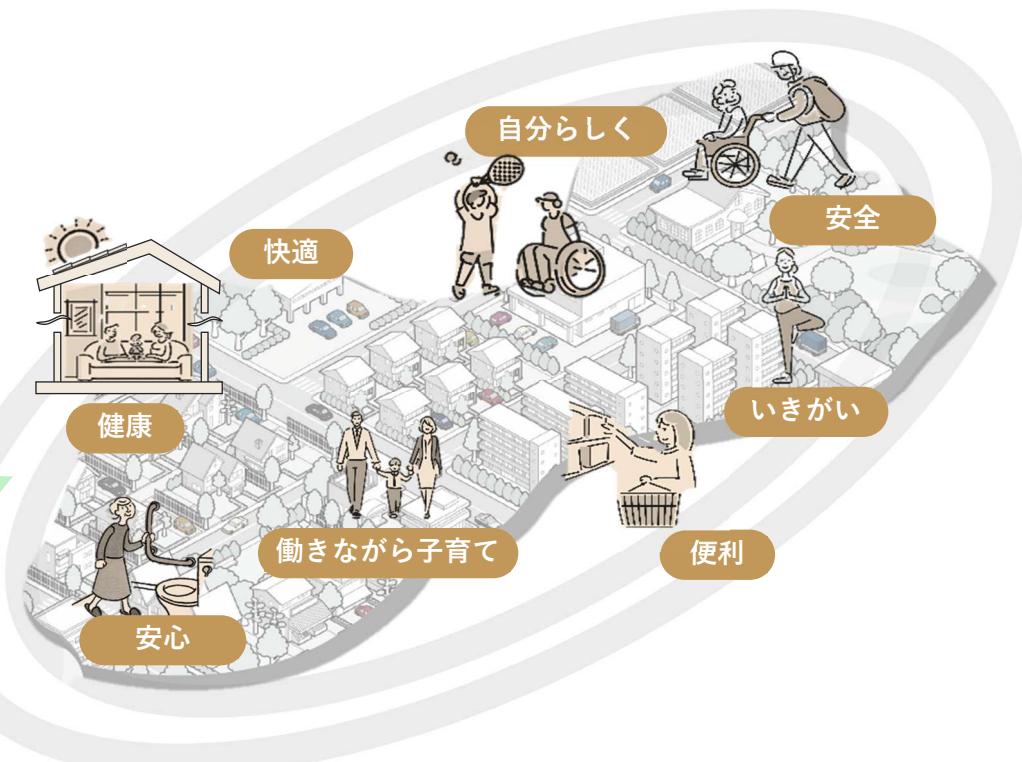
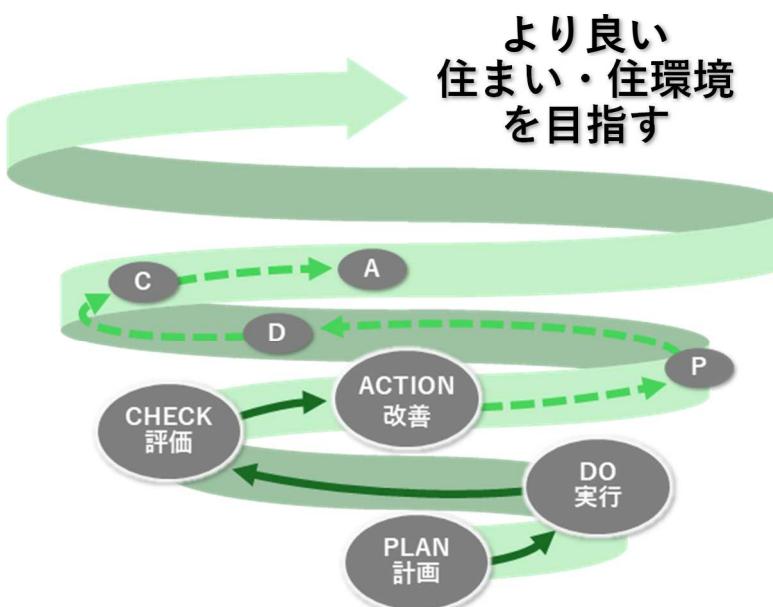
2 計画の進行管理

(1) 外部有識者等による「春日井市住生活基本計画推進協議会」の開催

有識者、福祉関係団体、不動産関係団体や市民公募等の委員で構成する「春日井市住生活基本計画推進協議会」へ、毎年の施策評価や検証結果を報告し、助言や意見を受けることにより、必要に応じた市の施策への反映、計画の見直しや改善を図ります。

(2) PDCAサイクルによる進行管理

成果指標等をもとに計画の進捗状況を把握し、適宜施策評価や検証を行うとともに、必要に応じて、アンケート等により市民や関係事業者からの意見を求めるこことし、結果を事業実施に反映させPDCAサイクルによる進行管理を行います。



3 成果指標

目標① 住みつなげる良質な住まいの形成（1／2）

住み心地のよい安全・快適な住まいを新築・中古両面から供給を促進し、良質な住まいを増やします。

▶関連

目標に
共通する
施策

耐震改修促進計画

空き家等対策計画

マンション管理適正化促進計画

【A-1】安心して暮らせる住まいの確保
から居住継続に向けた支援体制
づくり

【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

持ち家取得における中古住宅の購入割合

[住宅・土地統計調査]

現状値
15.1%
(2023年)

目標
↑
(2035年)

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり

- 既存住宅・リフォーム活性化による住み替えの促進<住宅政策課>

【A-4】高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり

- 高齢期を見据えた早めの住まいの対応の推進<住宅政策課>

【B-2】住み継げる住まいづくり<マンションに関すること>

- マンションの適正な管理等に関する情報提供、啓発、支援<建築指導課>
- 継続的なマンション管理実態調査の実施<建築指導課>
- マンション管理推進協議会の取組の活用<建築指導課>

【B-3】空き家の状態に応じた対策

- 空き家の流通促進<住宅政策課>

モニタリング指標

- 空き家の活用に係る補助件数
- 空き家・空き地バンク登録数

- 住宅状況調査に係る補助件数
- 新築にこだわらない人の割合

成果指標

住宅の耐震化率

[住宅・土地統計調査]

現状値
92.2%
(2025年)

目標
耐震性が不十分な
住宅を概ね解消
(2035年)

関連する施策

【B-1】耐震化の促進

- 耐震性向上の必要性の普及啓発<建築指導課>
- 耐震診断、耐震改修工事の支援<建築指導課>
- 改修費用の軽減につながる取組の検討<建築指導課>

モニタリング指標

- 耐震改修に係る相談件数
- 耐震改修工事の実施件数

- 耐震診断の実施件数

目標① 住みつなげる良質な住まいの形成（2／2）

住み心地のよい安全・快適な住まいを新築・中古両面から供給を促進し、良質な住まいを増やします。

▶関連

耐震改修促進計画

空き家等対策計画

マンション管理適正化促進計画

目標に
共通する
施策

【A-1】安心して暮らせる住まいの確保
から居住継続に向けた支援体制
づくり

【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

新築における長期優良住宅認定戸数の割合
[認定戸数／新築着工棟数]

現状値

36.1%
(2023年度)

目標

↑
(2035年度)



関連する施策

【B-2】住み継げる住まいづくり<住まいの省エネ性能等に関すること>
・長期優良住宅の認定、普及啓発

モニタリング指標

- ・長期優良住宅の認定戸数
- ・誘導居住面積水準達成率

成果指標

持ち家のリフォーム実施率
[住宅・土地統計調査]

現状値

6.1%
(2023年度)

目標

↑
(2035年度)



関連する施策

- 【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり
・働きながら子育てしやすい住まいづくりの普及促進<住宅政策課>
- 【B-2】住み継げる住まいづくり<住まいの省エネ性能等に関すること>
・高断熱、省エネ、創エネ等人の健康や環境にやさしい住宅の普及促進
<環境政策課>
・賃貸住宅オーナーへの高性能賃貸住宅や消費者ニーズに関する情報提供
<住宅政策課>
・自立した生活を送るための住宅改修費の支援<介護・高齢福祉課>
・日常生活を送るための住宅改修費の支援<障がい福祉課>

モニタリング指標

- ・二重サッシ窓の設置割合（持ち家・借家別）
- ・リフォーム補助の実施件数

目標② 高経年化した住まいの適切な管理、除却・更新の促進

使える空き家を手頃な住まいとして流通につなげるとともに、空き家・マンションの適正管理を後押しし、管理不全化を予防します。使えない空家は、除却・更新を促進します。

空き家等対策計画

マンション管理適正化促進計画

▶関連

目標に
共通する
施策【A-1】安心して暮らせる住まいの確保
から居住継続に向けた支援体制
づくり

【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

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]

現状値
4.99%
(2023年)

目標
⇒
(2035年)

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり

- 既存住宅・リフォーム活性化による住み替えの促進<住宅政策課>

【B-3】空き家の状態に応じた対策

- 空き家の発生予防<住宅政策課>
- 適正管理の促進<住宅政策課>
- 管理不全な空き家の解消<住宅政策課>
- 空き家の流通促進<住宅政策課>
- 跡地の利活用促進<住宅政策課>
- 地域と連携した空き家対策の促進<住宅政策課>

モニタリング指標

- 管理不全空家等、特定空家の件数
- 空き家解体、撤去件数

成果指標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を
設定している分譲マンション管理組合の割合
[マンションの管理状況に関する実態調査]

現状値
43%
(2025年)

目標
75%
(2035年)

関連する施策

【B-2】住み継げる住まいづくり<マンションに関すること>

- マンションの適正な管理等に関する情報提供、啓発、支援<建築指導課>
- 継続的なマンション管理実態調査の実施<建築指導課>
- マンション管理推進協議会の取組の活用<建築指導課>

モニタリング指標

- マンション管理計画認定数
- 管理組合があるマンションの割合
- 管理状況を把握できているマンション比率

目標③ だれもが安心して住み続けられる住まいの確保と生活支援の連携を実現

入居を拒まらず円滑に入居できる住まいを確保するとともに、住み慣れた地域で望む住まいに住み続けられる環境を作ります。

▶関連

市営住宅等マネジメント計画

目標に
共通する
施策

- 【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
- 【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

入居サポート（見守り等）がある賃貸住宅の数

[サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング住宅、居住サポート住宅の戸数]

現状値

348 戸
(2025 年)

目標

↑
(2035 年)

関連する施策

【A-4】高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり

- ・高齢期を見据えた早めの住まいの対応の推進<住宅政策課>
- ・見守りによる孤独・孤立の防止<地域共生推進課・清掃事業所>

【B-4】住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・住民主体サービスの取組支援<地域共生推進課>
- ・緊急連絡体制の整備、自立した生活を送るための住宅改修費の支援<介護・高齢福祉課>
- ・こども家庭センターの認知度向上<こども家庭支援課>
- ・セーフティネット住宅、居住サポート住宅の普及、登録促進<住宅政策課、地域共生推進課>
- ・居住支援法人と連携したUR都市機構の自立支援スキームの活用<住宅政策課、UR都市機構>
- ・大家の不安軽減につながる取組<住宅政策課>

モニタリング指標

- ・居住サポート住宅の登録数
- ・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率
- ・本市を支援業務を行う区域とする居住支援法人の数

成果指標

市営住宅等の稼働率

[市営住宅、コミュニティ住宅の入居率及び目的外使用による実施率]

現状値

87.6%
(2025 年)

目標

↑
(2035 年)

関連する施策

【B-4】住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・市営住宅の定期的な募集<住宅政策課>
- ・市営住宅等の空き室の活用<住宅政策課>
- ・市営住宅の適正管理<住宅政策課>

モニタリング指標

- ・市営住宅の入居率
- ・目的外使用の実施戸数

目標④ 頻発・激甚化する自然災害に対する充実した備えの強化

地震や水害、猛暑等の危機に対して、平時から防災への意識を高め、備えるための情報の発信や支えあう体制を整備します。

▶関連

耐震改修促進計画

目標に
共通する
施策

- 【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
- 【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

災害への備えをしている世帯の割合

[市民意識調査]

現状値

55.3%
(2021年)

目標

↑
(2035年)



関連する施策

【A-4】高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり

- ・地域との気軽な交流機会の創出<ニュータウン創生課、いきがい推進課>

【B-1】耐震化の促進

- ・沿道建築物の耐震化の促進<建築指導課>
- ・危険物貯蔵、処理施設の耐震化の促進<建築指導課>

【B-5】自然災害に備える考え方の浸透と体制整備

- ・ハザードマップ等による情報周知<市民安全課、河川排水課>
- ・防災意識の高揚・知識の普及<市民安全課>
- ・個別避難計画の策定、災害時要援護者支援制度の普及・登録促進<福祉政策課>
- ・住まいの相談窓口、応急修理、応急仮設住宅の対応マニュアルの整備、制度周知チラシの作成<住宅政策課>

モニタリング指標

- | | |
|-----------------|----------------|
| ・防災訓練の住民参加者数 | ・個別避難計画の策定人数 |
| ・災害時要援護者名簿の登録人数 | ・沿道建築物の耐震化実施件数 |

目標⑤ 自分らしい住まい方・暮らし方ができるネットワークの形成

自分に合った地域や人との関わり方が選択できる多様なネットワークを創出します。

▶関連

空き家等対策計画

目標に
共通する
施策

【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

「住民が気軽に集まることのできる機会や場の充実と、
地域における多世代交流の促進」に満足する市民の割合
[市民意識調査]

現状値

16.2%
(2021年)

目標

↑
(2035年)



関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり

- ・子育て世帯と地域とのつながりの創出<住宅政策課・子育て推進課>
- ・子育て世帯の価値観に合った住まい方・暮らし方の紹介<住宅政策課>

【A-4】高齢者がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり

- ・地域との気軽な交流機会の創出<ニュータウン創生課、いきがい推進課>

【B-3】空き家の状態に応じた対策

- ・空き家の流通促進<住宅政策課>

【B-6】“春日井暮らし”の発信と住民主体の取組に対する支援

- ・中部大学、UR都市機構と連携した「地域連携住居制度」の推進
<ニュータウン創生課>
- ・ニュータウンプロモーションの推進<ニュータウン創生課>
- ・地域資源を活用したにぎわい創出<経済振興課>
- ・まちへの愛着醸成につながるにぎわい創出<経済振興課>
- ・「緑のまちづくりプロジェクト」の実施<公園緑地課>
- ・多文化共生の推進<多様性社会推進課>
- ・気軽に交流できる場づくりの支援<ニュータウン創生課>

モニタリング指標

- ・コミュニティイベントの参加者数
- ・公式インスタグラムのフォロワー数

目標⑥ ライフタウンとして安心、便利で暮らしやすい住環境の実現

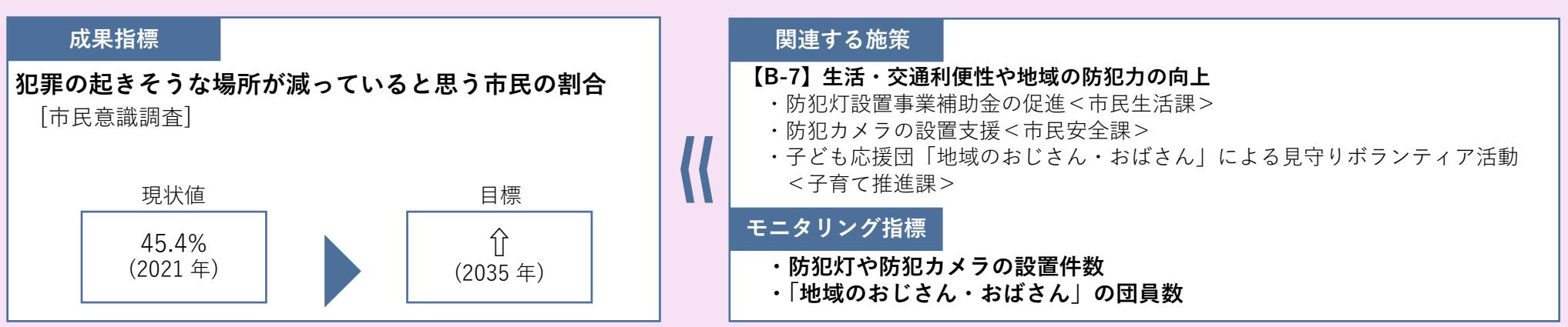
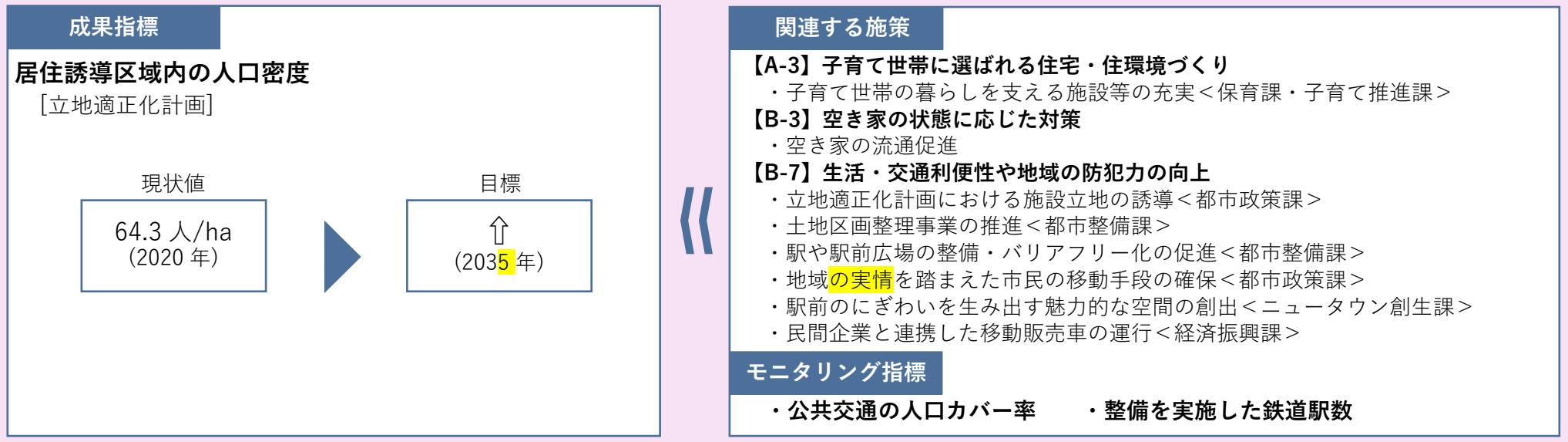
選ばれるまちとして重要な条件である“生活利便性”が高いまちで、安心して暮らせる住環境を形成します。

▶関連

空き家等対策計画

目標に
共通する
施策

【A-2】住生活リテラシーの向上



編集・発行

春日井市 まちづくり推進部 住宅政策課

〒486-8686 愛知県春日井市鳥居松町 5-44

電 話：0568-85-6294 F A X：0568-85-0991

メール：jutaku@city.kasugai.lg.jp