

## 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		住戸属性	棟	A	B	C	D	E	F			設備属性	WC	水洗		
	形態属性	敷地面積 (㎡)	10,312.40		管理戸数	32	32	24	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	2K	2K	2K	2K	2K	2K						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		住戸属性	棟	—								設備属性	WC	水洗		
	形態属性	敷地面積 (㎡)	1,564.89		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	3K											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		住戸属性	棟	A	B							設備属性	WC	水洗		
	形態属性	敷地面積 (㎡)	10,811.21		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超過										中学校区	柏原中	

番号	名称	所在地	形態属性	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	市街化区域	用途地域	住戸属性	棟	A	B						設備属性	WC	水洗		
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	内	第一種中高層	住戸属性	棟	A	B						設備属性	WC	水洗		
				管理戸数	12				12	8											風呂 あり E V あり 小学校区 篠木小 中学校区 東部中
				建設年度 (完成)	H10				H13	H13											
				間取り	3DK				3DK	3DK											
				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																
5	杵ヶ島住宅	春日井市杵ヶ島町 1-4	 形態属性	敷地面積 (㎡)	3,788.44	内	第一種住居	住戸属性	棟	A	B						設備属性	WC	水洗		
				管理戸数	12				6	9	6										風呂 あり E V あり 小学校区 上条小 中学校区 中部中
				建設年度 (完成)	H11				H11	H14	H14										
				間取り	3DK				2DK	3DK	2DK										
				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																
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 (㎡)	7,379.80	内	第一種中高層	住戸属性	棟	A	B	C						設備属性	WC	水洗	
				管理戸数	6				4	6	4	20	10	20	10					風呂 あり E V あり 小学校区 松原小 中学校区 松原中	
				建設年度 (完成)	H14				H14	H14	H14	H17	H17	H19	H19						
				間取り	3DK				2DK	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK	3DK	2DK				
				備考	管理戸数計：80戸																
7	下原住宅	春日井市東山町 2265-35、2265-4	 形態属性	敷地面積 (㎡)	16,591.20	外	指定なし	住戸属性	棟	—			第2						設備属性	WC	水洗
				管理戸数	16				48	16	39	32	48							風呂 あり E V あり 小学校区 東野小 中学校区 松原中	
				建設年度 (完成)	H28				H28	H28	R4	R4	R4								
				間取り	3DK				2DK	1DK	3DK	2DK	1DK								
				備考	管理戸数計：199戸																

8	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	棟	—									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										E V	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	管理戸数計：14戸 10年以内に耐用年限の1/2超過										中学校区	中部中		
9	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	棟	—									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											E V	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	管理戸数計：9戸 10年以内に耐用年限の1/2超過										中学校区	中部中		
10	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	棟	—									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											E V	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	管理戸数計：12戸 10年以内に耐用年限の1/2超過										中学校区	中部中		
11	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	棟	—									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										E V	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	管理戸数計：12戸 10年以内に耐用年限の1/2超過										中学校区	中部中		

12	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	棟	—					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						E V	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	管理戸数計：16戸 10年以内に耐用年限の1/2超過									中学校区
13	松新第1 コミュニティ住宅	春日井市松新町 3-98		住戸属性	棟	西			東		設備属性	WC	水洗		
	形態属性	敷地面積 (㎡)	1,454.18		管理戸数	6	6	3	3	9				風呂	あり
		延床面積 (㎡)	1,856.90		建設年度 (完成)	H11	H11	H11	H15	H15				E V	あり
		市街化区域	内		間取り	2DK	3DK	4DK	2DK	3DK				小学校区	小野小
		用途地域	第一種住居		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
14	柏井第2 コミュニティ住宅	春日井市柏井町 4-174 ほか		住戸属性	棟	—					設備属性	WC	水洗		
	形態属性	敷地面積 (㎡)	477.43		管理戸数	2	6							風呂	あり
		延床面積 (㎡)	624.58		建設年度 (完成)	H12	H12							E V	あり
		市街化区域	内		間取り	2DK	3DK							小学校区	勝川小
		用途地域	第一種住居		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
15	柏井第3 コミュニティ住宅	春日井市柏井町 3-248		住戸属性	棟	—					設備属性	WC	水洗		
	形態属性	敷地面積 (㎡)	397.77		管理戸数	5	10							風呂	あり
		延床面積 (㎡)	1,050.80		建設年度 (完成)	H14	H14							E V	あり
		市街化区域	内		間取り	2DK	3DK							小学校区	勝川小
		用途地域	第一種住居		備考	管理戸数計：15戸									中学校区

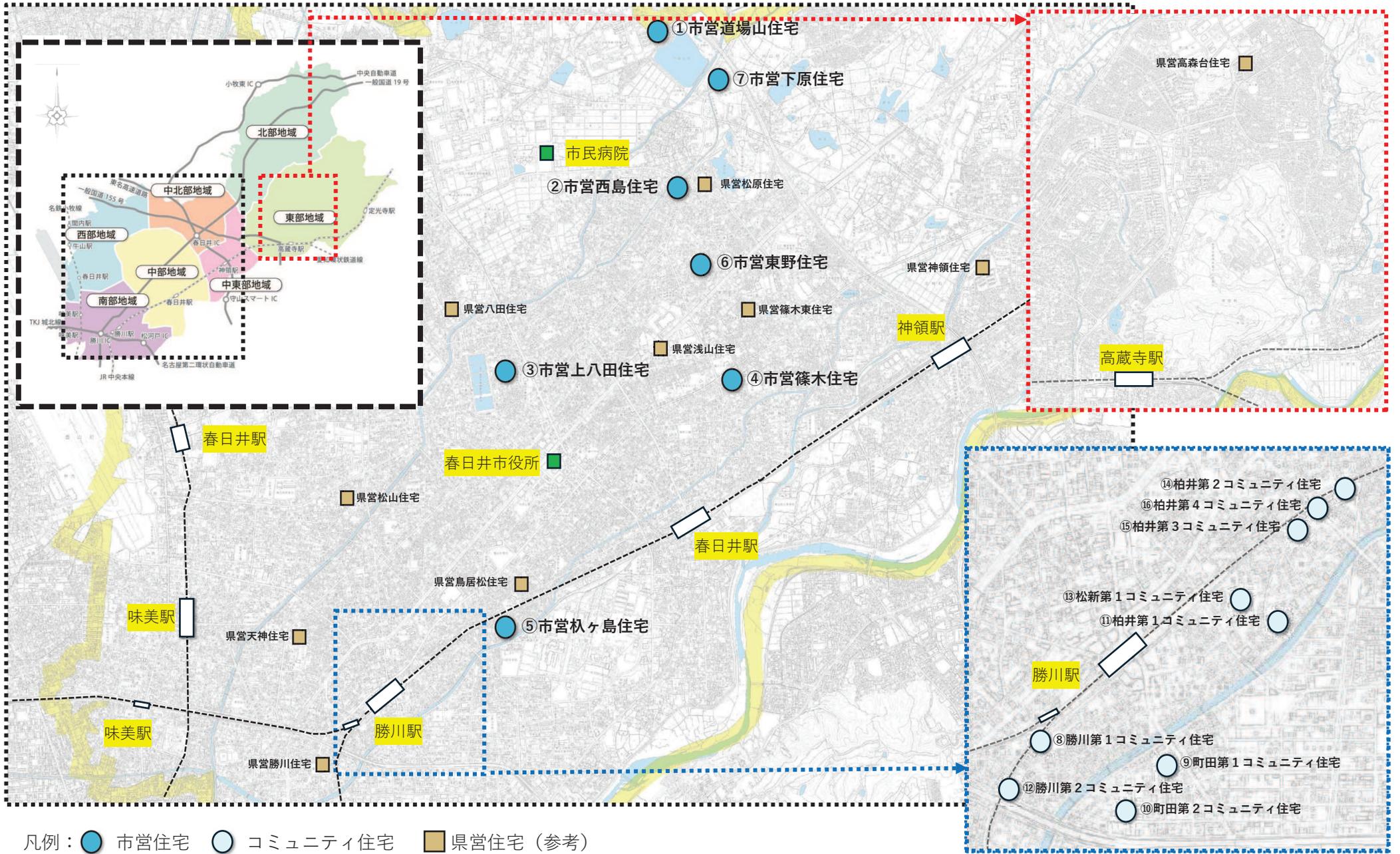
16	柏井第4 コミュニティ住宅		春日井市柏井町 4-169		住戸属性	棟	—				設備属性	WC	水洗			
		形態属性	敷地面積 (㎡)	375.03		管理戸数	4	4						風呂	あり	
			延床面積 (㎡)	588.99		建設年度 (完成)	H16	H16							E V	あり
			市街化区域	内		間取り	2DK	3DK							小学校区	勝川小
			用途地域	第一種住居		備考	管理戸数計：8戸								中学校区	中部中

※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

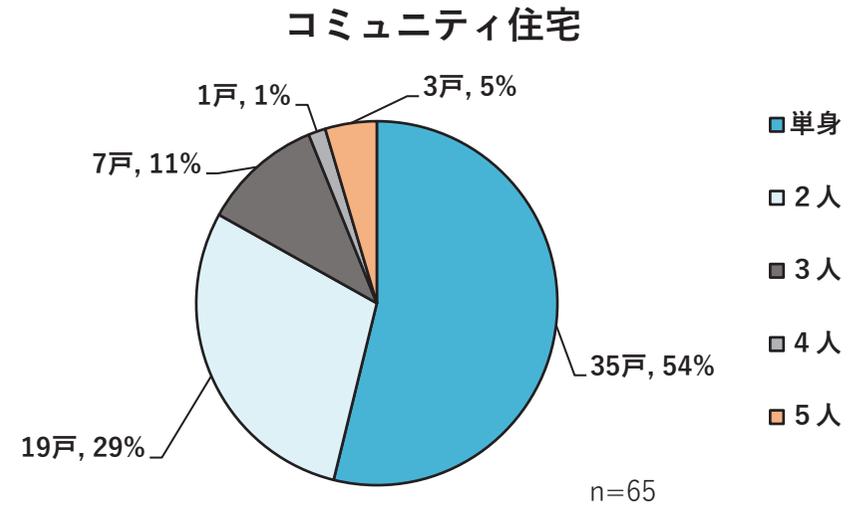
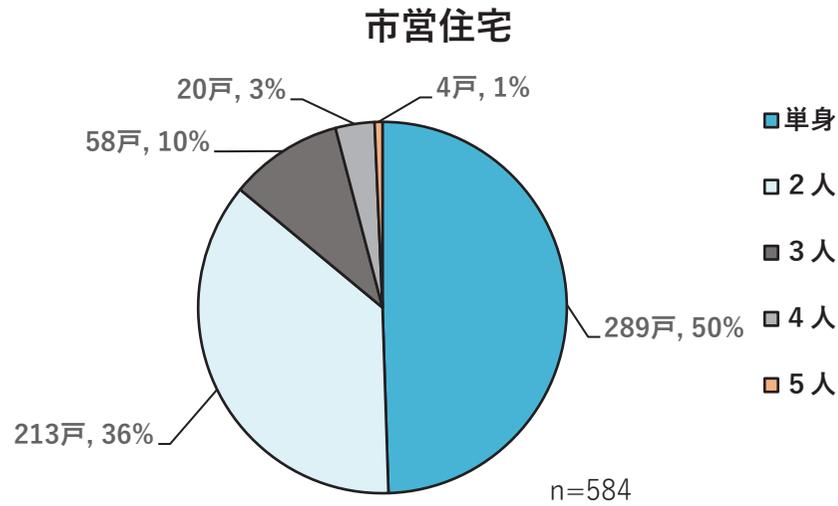
### (3) 位置図



## (4) 入居者の状況

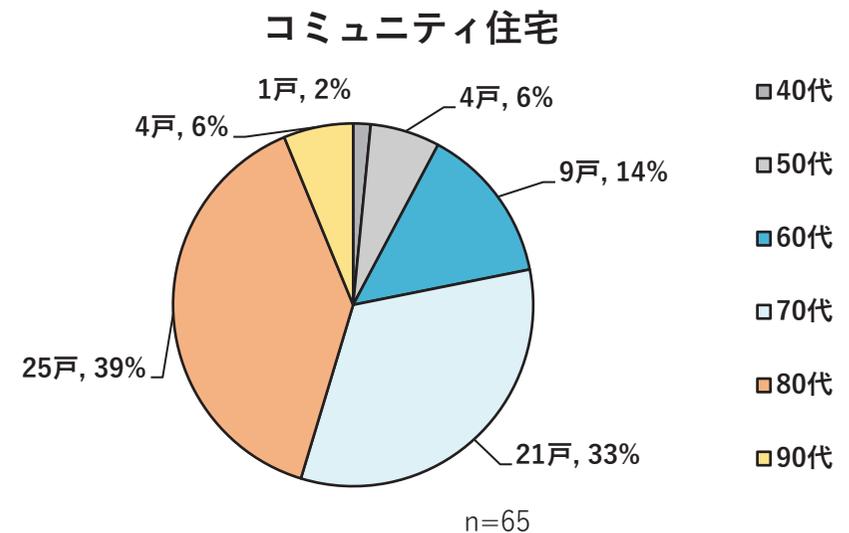
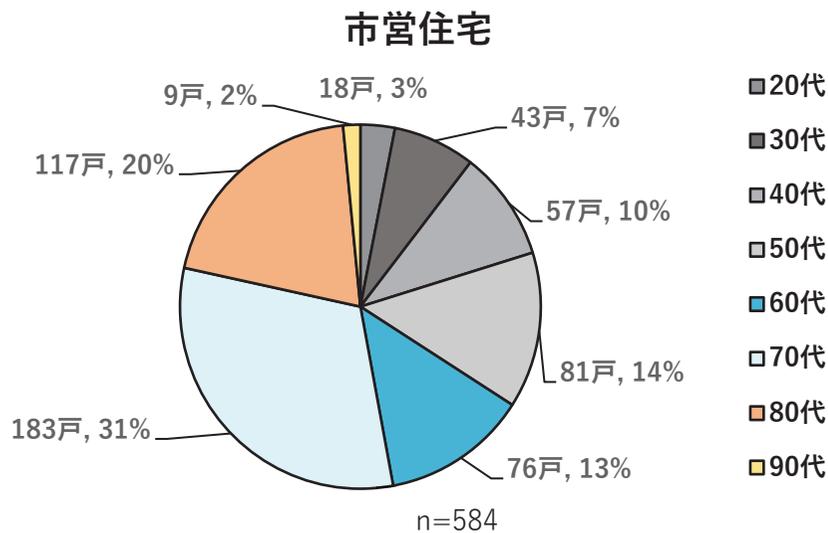
### ア 世帯人員

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

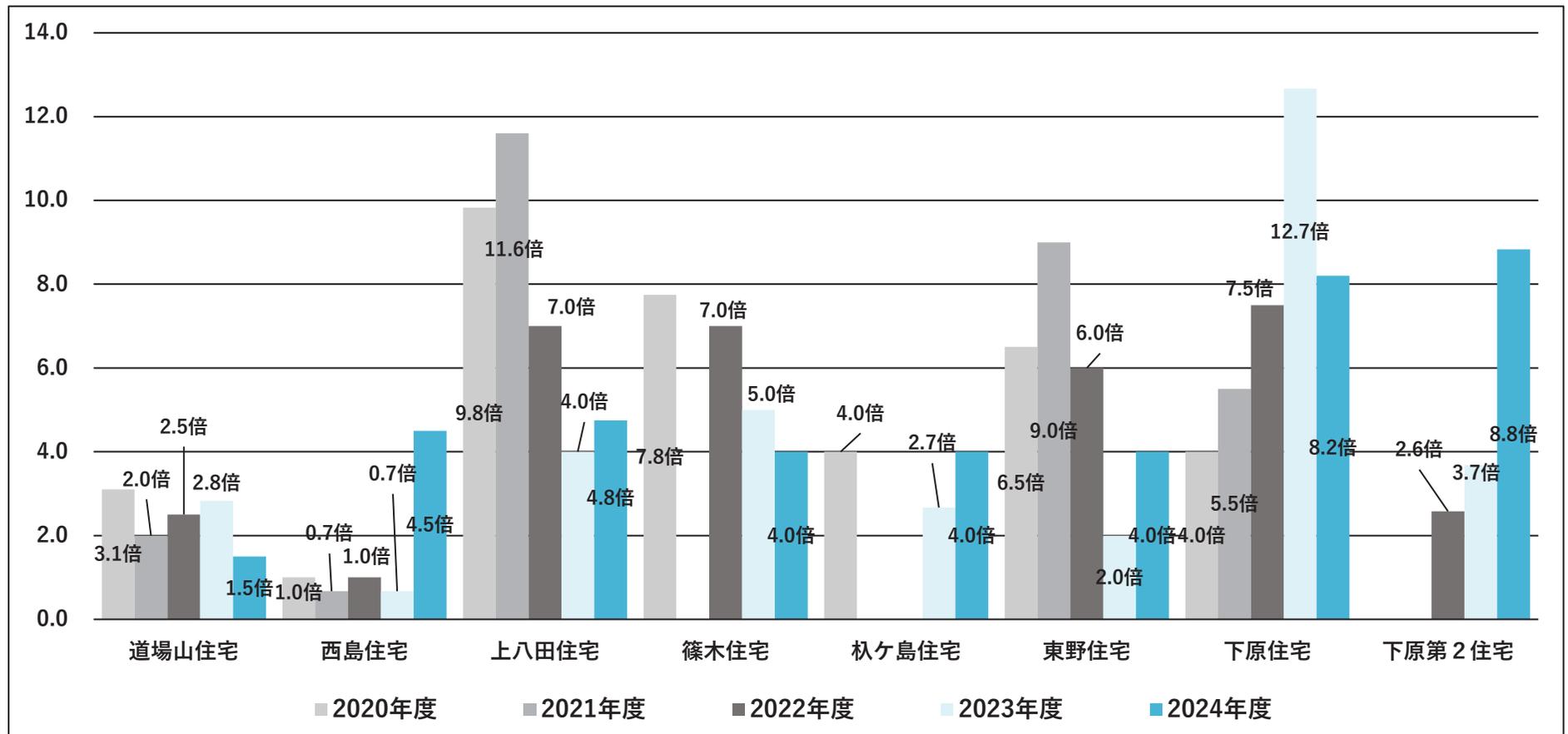
建設年度が古くエレベーター等の設備がない道場山住宅や西島住宅は全体的に応募倍率が低い傾向にあります。

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

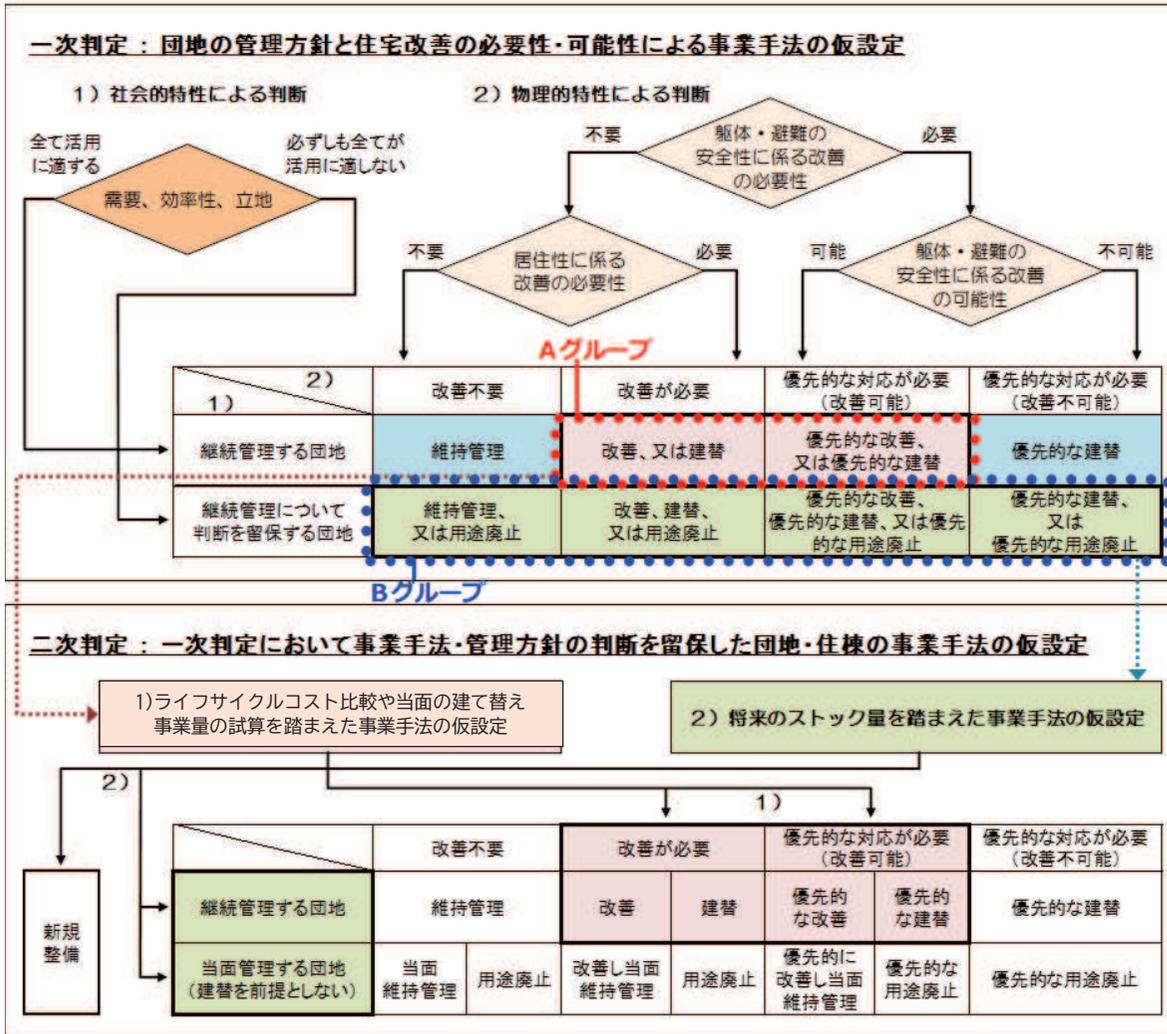
2025 年 4 月 1 日現在

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

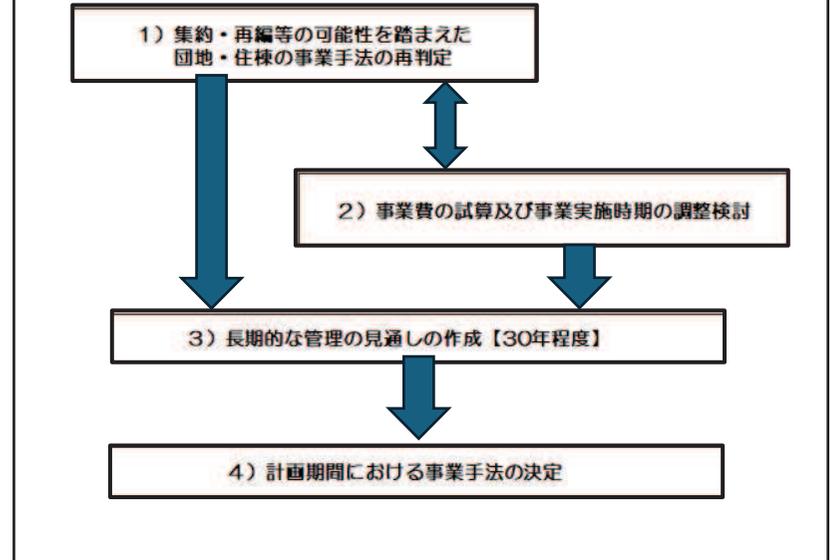
## (2) 住宅別事業手法の選定

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】



三次判定：計画期間における事業手法の設定



判定結果

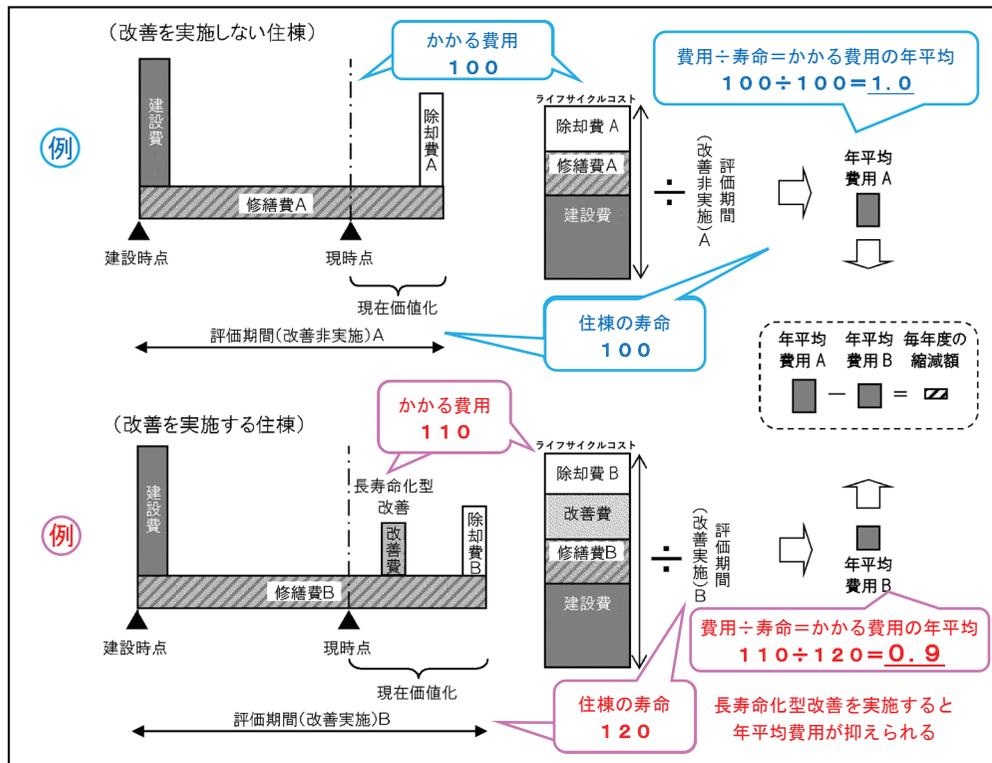
住宅名	結果
上八田、篠木、杵ヶ島、東野、下原	維持管理
勝川第1、勝川第2、町田第1、町田第2、松新第1、柏井第1、柏井第2、柏井第3、柏井第4	
道場山、西島	建替・用途廃止

### (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ライフサイクルコストを比較したところ、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  
= ライフサイクルコスト (計画期間) - 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)】  
= (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(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)】  
= (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(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	0 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。

## 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、**市民や地域**、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**ことが望まれます。



#### 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

- 基本的な住まいの確保に関する取組やまちとしての安全性等に関する**公共性の高い取組**を担います。
- 本計画の基本理念等を提示し、周知するとともに、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、行動できる環境づくり**を支援します。
- 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組に対し環境整備等の側面から支援します。



関係者で同じ方向を向いて取組を推進

未来へと  
住みつがれるまち  
安心の中に  
暮らす幸せ  
春日井市



## (2) 計画推進のための連携・協働の体制づくり

多様な主体それぞ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 ～市役所内での多分野部局の連携を進めます～

快適な住まいで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の確保だけでなく、暮らしに関わるサービスであるソフトと一体的に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、こども、環境、防災等多岐にわたっており、施策の推進に当たって市役所内の政策分野の違いにより取組が分断されることのないよう、様々な分野の関連施策や他の計画推進体制と必要に応じて連携しつつ実施体制を整備し、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 関係事業者や市との連携 ～関係事業者間や、関係事業者と市との連携を進めます～

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が、お互いの立場や視点の違いを理解し、それぞれの得意分野や専門分野を活かしつつ連携し、住まいにまつわる課題解決を行う必要があります。そのための定期的な情報共有等を行う機会として、居住支援協議会を設立しその後の運営体制を整備、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 ～愛知県、UR都市機構、市との連携を図ります～

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。

※イメージ図



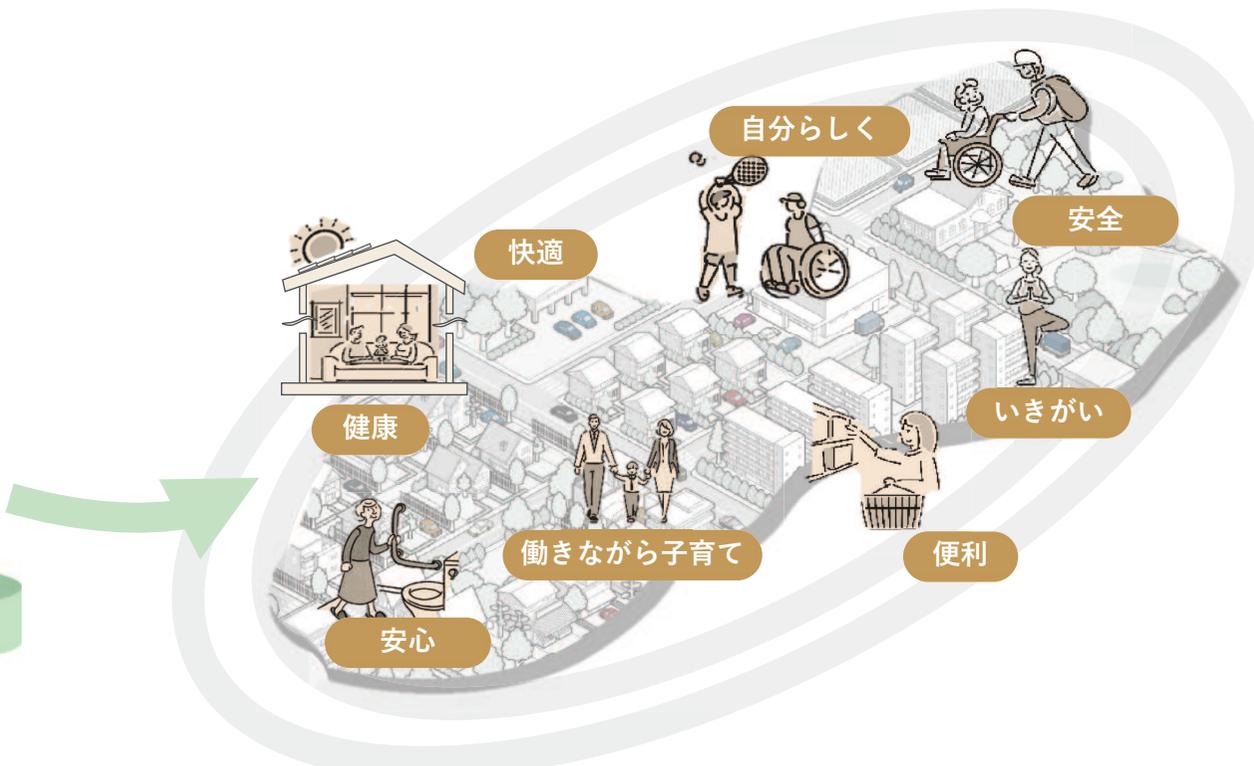
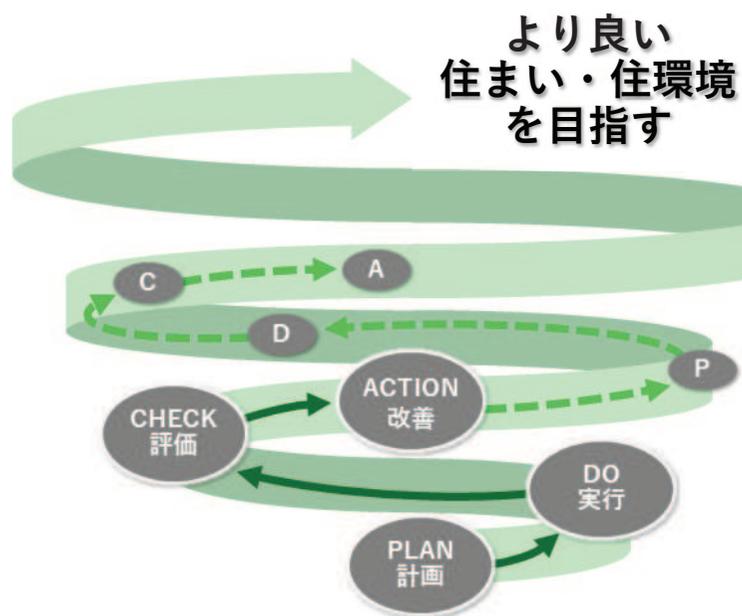
## 2 計画の進行管理

### (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ととし、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

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

##### 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)

参考：19.8%(全国:2023年)  
14.9%(愛知県:2023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

91.2%  
(2023年)



目標

耐震性が不十分な  
住宅を概ね解消  
(2035年)

参考：90.0%(全国:2023年)  
92.3%(愛知県:2023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)

参考：14.5%(全 国:2023年)  
24.5%(愛知県:2023年)

### 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事>

- ・長期優良住宅の認定、普及啓発<建築指導課>

### 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)

参考：6.1%(全 国:2023年)  
5.9%(愛知県:2023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

- ・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事>

- ・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。

▶ 関連

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

#### 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)

参考：5.93%(全国:2023年)  
4.26%(愛知県:2023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

43.8%  
(2025年)



目標

75%  
(2035年)

参考：33.3%(愛知県:2021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ないマンションの戸数

### 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

入居を拒まれ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）がある賃貸住宅の割合

〔（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）／65歳以上の人口〕



参考：0.7%（愛知県:2025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＞
- ・居住支援法人等と連携した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＞

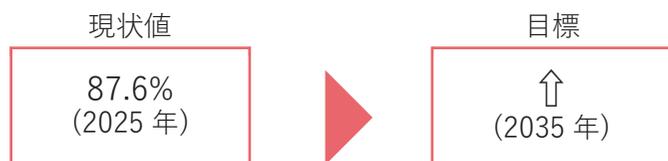
#### モニタリング指標

- ・居住サポート住宅の認定数
- ・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〕



参考：80.5%（愛知県:2024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

▶ 関連 **空き家等対策計画**

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。

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

#### 居住誘導区域内の人口密度

[立地適正化計画]



※立地適正化計画における目標値は 64.5 人/ha(2036 年)のため、2035 年においては、その目標を概ね達成するものとする。



### 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

- ・子育て世帯の暮らしを支える施設等の充実<保育課・子育て推進課>

#### 【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-7】生活・交通利便性や地域の防犯力の向上

- ・立地適正化計画における施設立地の誘導<都市政策課>
- ・土地区画整理事業の推進<都市整備課>
- ・駅や駅前広場の整備・バリアフリー化の促進<都市整備課>
- ・地域の実情を踏まえた市民の移動手段の確保<都市政策課>
- ・駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出<ニュータウン創生課>
- ・民間企業と連携した移動販売車の運行<経済振興課>

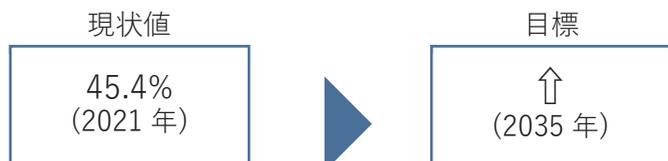
### モニタリング指標

- ・公共交通の人口カバー率
- ・整備を実施した鉄道駅数

### 成果指標

#### 犯罪の起きそうな場所が減っていると思う市民の割合

[市民意識調査]



### 関連する施策

#### 【B-7】生活・交通利便性や地域の防犯力の向上

- ・防犯灯設置事業補助金の促進<市民生活課>
- ・防犯カメラの設置支援<市民安全課>
- ・子ども応援団「地域のおじさん・おばさん」による見守りボランティア活動<子育て推進課>

### モニタリング指標

- ・防犯灯や防犯カメラの設置件数
- ・「地域のおじさん・おばさん」の団員数

## 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