

春日井市市営住宅総合再生計画

令和2年4月
春日井市

目次

序 計画策定の目的.....	1
第1章 春日井市の住宅事情.....	2
1-1 市の人口動向.....	2
1-2 住宅事情.....	4
1-3 公共賃貸住宅事情.....	6
第2章 市営住宅の現状と課題.....	8
2-1 管理概要.....	8
2-2 建物の状況.....	9
2-3 入居者及び管理の状況.....	13
2-4 市営住宅の管理上の課題整理.....	19
第3章 公営住宅の役割とめざす方向性の整理.....	20
3-1 公営住宅の役割.....	20
3-2 市営住宅の目指す方向性.....	25
第4章 住宅需要の予測.....	26
4-1 公営住宅需要量の設定.....	26
4-2 市営住宅の供給.....	27
第5章 市営住宅の再生目標と方針.....	28
5-1 市営住宅の再生目標.....	28
5-2 整備水準.....	29
第6章 再生事業の具体化に向けて.....	32
6-1 ストックの活用.....	32
6-2 市営住宅の再生.....	38
6-3 実現化方策の検討.....	41

序 計画策定の目的

春日井市では、平成9年度、平成20年度に市営住宅総合再生計画を策定し、総合的かつ長期的な視点から住宅施策を推進してきました。

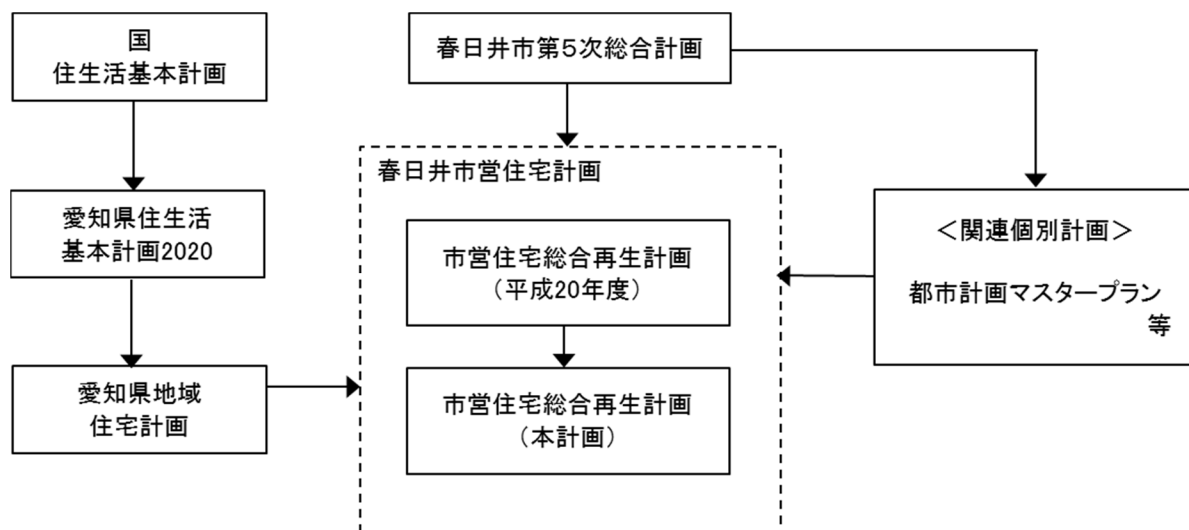
平成20年度の計画策定より間もなく10年が経過し、その間、平成28年3月に新たな「住生活基本計画」が閣議決定されました。その目標の1つとして、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が掲げられており、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進することなどが記されています。また、近年は、自治体が所有する公共施設について、高度経済成長期に一斉に整備した施設等の老朽化が進み、建替えや改修に必要な費用が大幅に不足することが見込まれています。更に、我が国の財政赤字は1,000兆円を超える額にまで達し、地方財政も厳しさを増すなかで、少子高齢化の急速な進展、社会保障費の増加や刻々と需要が変化する公共サービスにも的確に対応していく必要があります。

こうした状況において、公営住宅についても、民間事業者との連携や経済的な建替え、効率的な維持管理などを実施していくことが求められるようになってきています。春日井市においても社会情勢の変化に応じ、低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者に対して適切に住宅を供給していくことが求められており、今までの再生計画を踏襲し、財源を有効活用した現有ストックの適切な維持保全と市営住宅整備を行っていく必要があります。

そこで、時代の要請に応じた住宅施策を体系的・総合的に推進するため、近年の住宅政策動向及び本市の地域特性や住宅事情、居住ニーズ等を整理・分析した上で、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計画及びその他住宅供給施策について検討し、新しい市営住宅の役割と基本指針となる『市営住宅総合再生計画』を策定します。

なお、本計画の期間は、住宅関連の法改正や社会情勢等の変化に対応するため、平成28年度から平成37年度までの10年間とします。

計画の位置づけ



第1章 春日井市の住宅事情

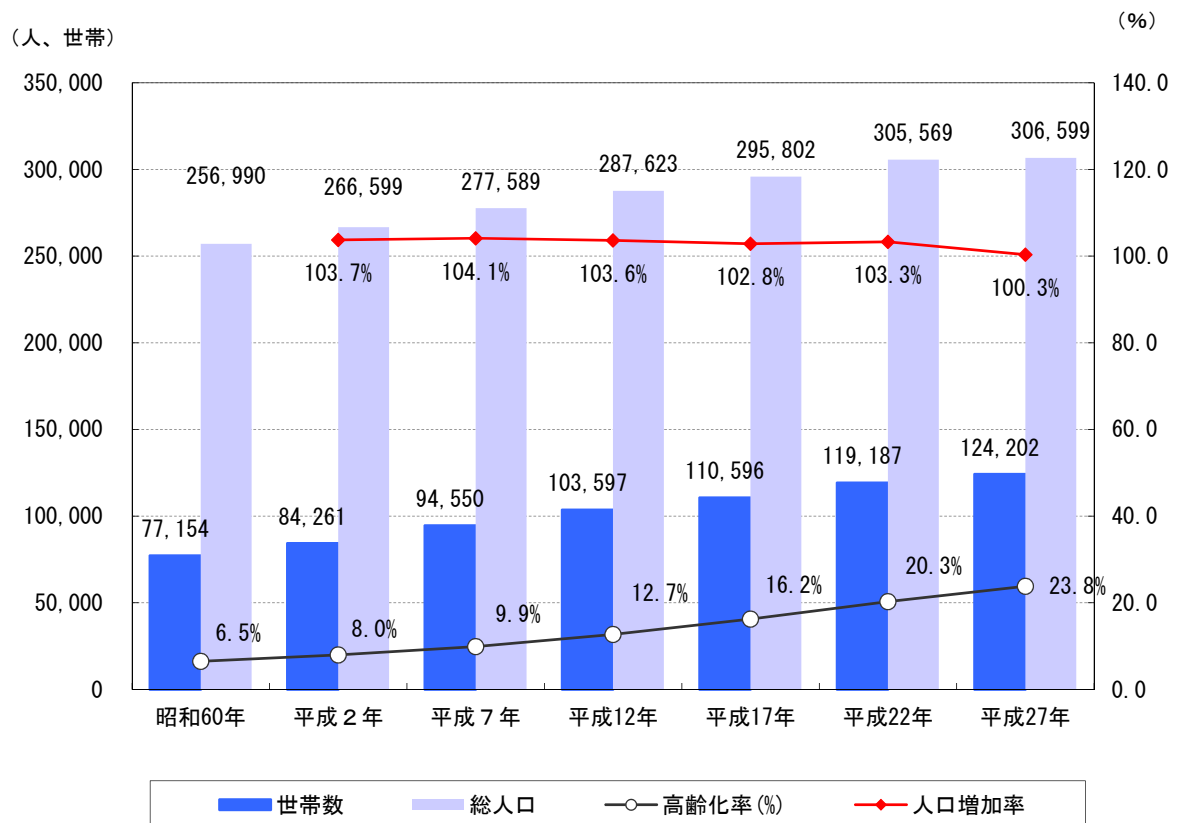
1-1 市の人口動向

① 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成27年10月現在306,599人（平成27年国勢調査速報値）で、今なお増加を続けていますが、増加率は低下傾向にあります。一方では高齢化率は上昇しており、平成27年には人口の23%に達しました。

また、世帯数については人口増加を上回る割合で増加しており、世帯の小規模化が進んでいます。

図 人口・世帯数の推移



出典：国勢調査
平成27年は速報値

② 人口構造

本市の人口構造は、高齢化率が上昇し、生産年齢人口比率が低下しています。

0～14歳の年少人口は、平成12年まで減少が続き、その後、一旦は上昇に転じましたが、平成22年以降は減少しています。

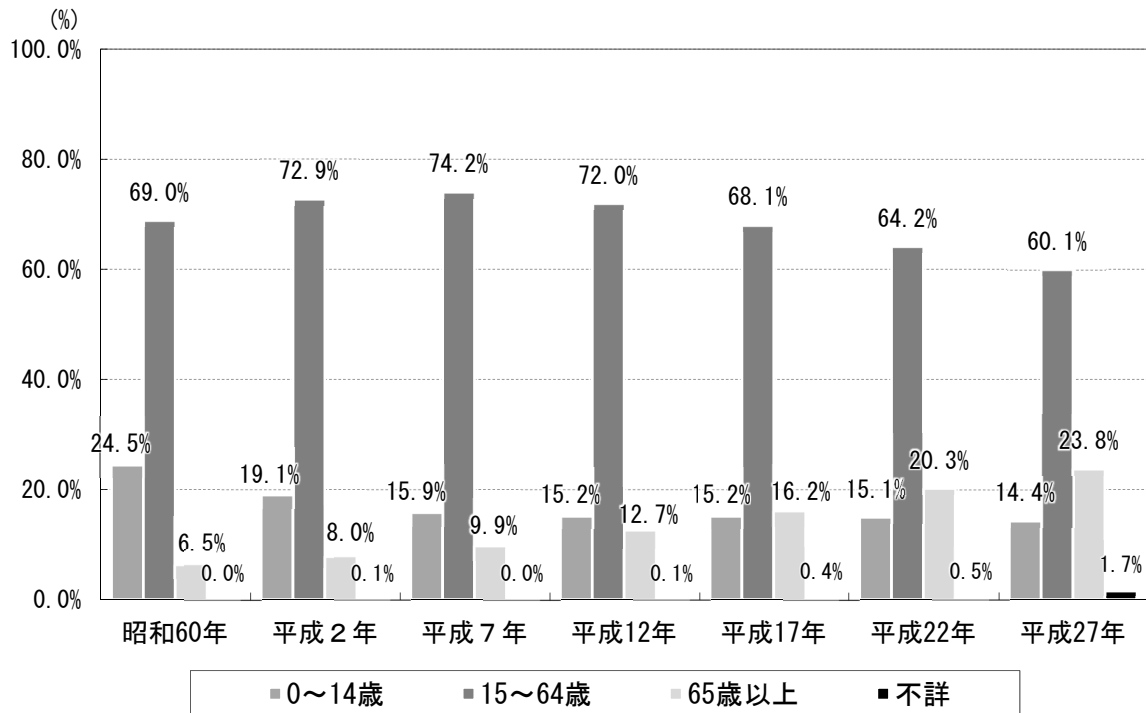
平成27年時点の65歳以上の高齢人口は昭和60年の約4.3倍となっており、年少人口や生産年齢人口構成比に大きな影響を与えています。

表 人口構造の推移

区分	0～14歳	15～64歳	65歳以上	不詳
昭和60年	63,058	177,201	16,675	56
平成2年	50,799	194,282	21,211	307
平成7年	44,243	205,845	27,461	40
平成12年	43,692	207,102	36,525	304
平成17年	44,951	201,552	48,009	1,290
平成22年	46,032	196,130	61,925	1,482
平成27年	44,100	184,300	73,000	5,200

出典：国勢調査
平成27年は速報値

図 人口構造の推移の構成比



出典：国勢調査
平成27年は速報値

1-2 住宅事情

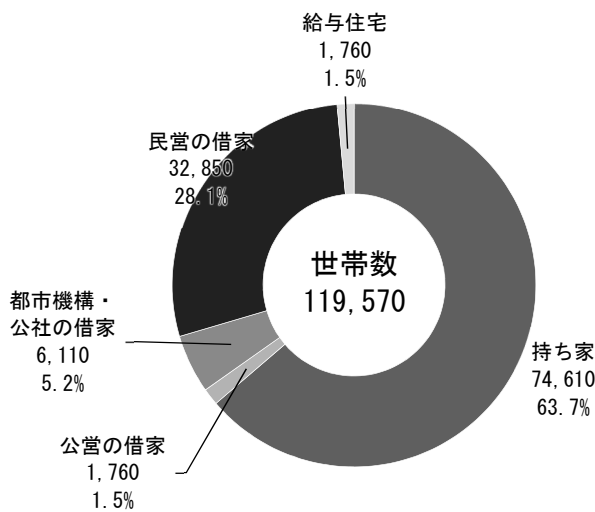
(1) 住宅の所有関係

① 住宅の所有関係別世帯数

住宅所有関係別に本市の世帯をみると、持ち家世帯が6割を超え、借家世帯の約1.8倍となっています。

借家世帯では民営の借家が借家世帯のうち8割を占め、公的借家（「公営の借家」と「都市機構・公社の借家」の合計）は2割弱となっています。

図 所有関係別世帯構造



所有関係	世帯数
持ち家	74,610
公営の借家	1,760
都市機構・公社の借家	6,110
民営の借家	32,850
給与住宅	1,760
一般世帯 (総計)	119,570

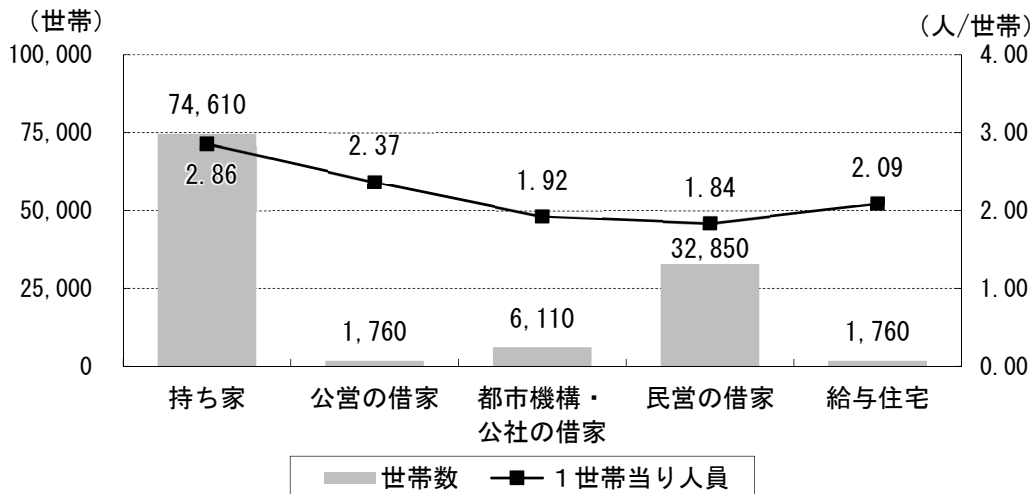
※平成25年住宅・土地統計調査の統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

出典：平成25年住宅・土地統計調査

② 所有関係別世帯人員

世帯人員の最も小さい住宅は、民営借家の1.84人/世帯、最も大きい持ち家世帯が2.86人/世帯となっています。

図 所有関係別世帯数と世帯人員

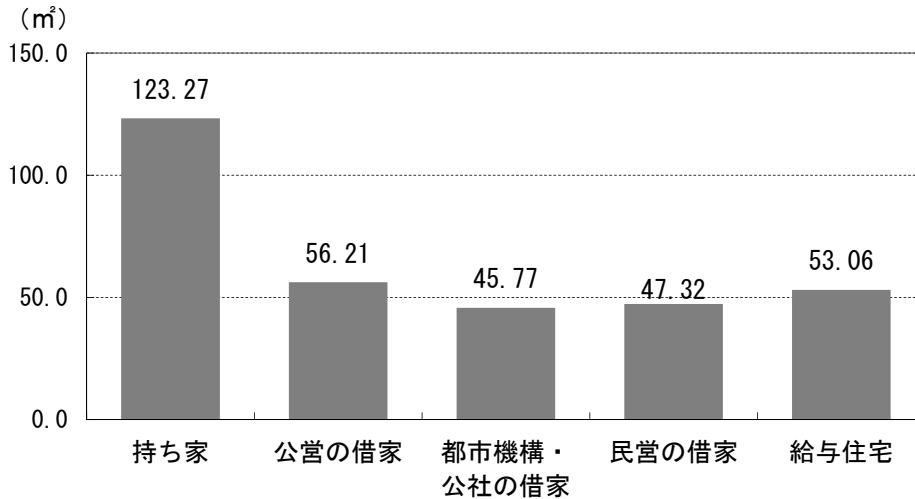


出典：平成25年住宅・土地統計調査

③ 所有関係別世帯あたりの住宅面積（㎡）

住宅の所有関係別世帯の平均延べ面積は、最も小さい都市機構・公社の借家が 45.77 ㎡、民営借家世帯は 47.32 ㎡、公営の借家世帯は若干広く 56.21 ㎡となっており、最も大きな持ち家世帯は 123.27 ㎡と民営借家世帯の約 2.6 倍の居住水準となっています。

図 1 世帯当たり延べ面積



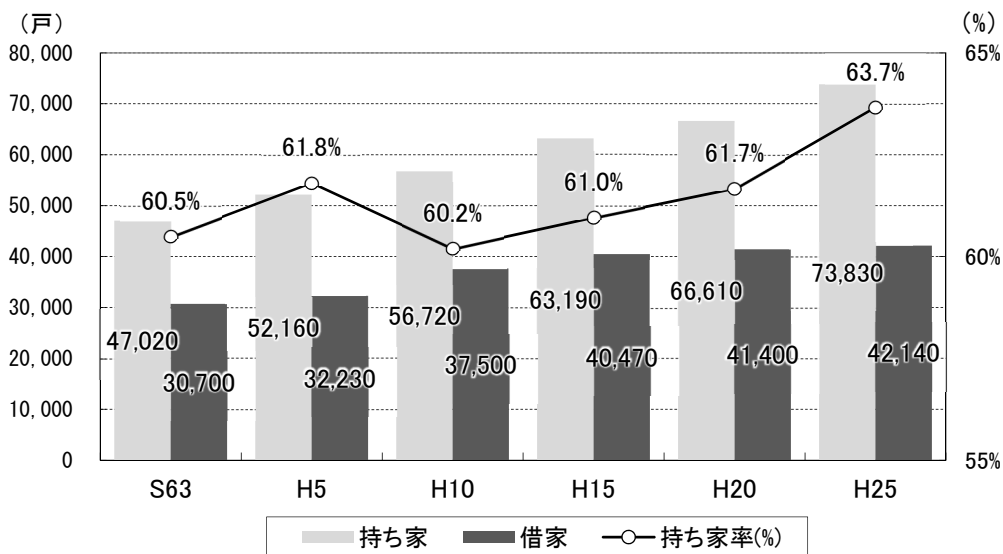
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 持ち家・借家戸数の推移

住宅・土地統計調査によると持ち家、借家ともに増加しています。持ち家は 25 年間で 26,810 戸 (1,072 戸/年) 増、借家も同様に 11,440 戸 (458 戸/年) 増となっており、持ち家、借家ともに活発な建設が続いています。

持ち家率は、平成 10 年に 60.2%とやや低下したものの、それ以降は上昇し、平成 25 年には 63.7%となっています。

図 持ち家・借家戸数の推移



持ち家 (%) = 持ち家 / (持ち家 + 借家)

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

1-3 公共賃貸住宅事情

(1) 公営住宅（市営住宅と県営住宅）

本市における公営住宅管理戸数は特定公共賃貸住宅(54 戸)を含めると平成 28 年度現在 2,317 戸で、一般世帯の概ね 2%を占めています。

表 公営住宅の管理戸数推移

平成 28 年 4 月 1 日現在

区分	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
市営住宅	608 戸	608 戸	608 戸	590 戸	581 戸
県営住宅	普通	1,622 戸	1,622 戸	1,622 戸	1,622 戸
	シルバー	60 戸	60 戸	60 戸	60 戸
	特公賃	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸
合計	2,344 戸	2,344 戸	2,344 戸	2,326 戸	2,317 戸

※平成 27、28 年度市営住宅の戸数の減少は、老朽化した木造住宅等を解体したため

(2) その他の公共賃貸住宅

平成 24 年度から平成 28 年度における公営住宅以外の公共賃貸住宅の戸数の推移を見ると、県住宅供給公社賃貸住宅は 292 戸から 206 戸に減少、特定優良賃貸住宅は 11 戸から 7 戸に減少、都市再生機構住宅は 7,914 戸で変動なし、高齢・障害・求職者・雇用支援機構住宅は 344 戸と変動なし、全体では若干少なくなつて推移しています。

表 公営住宅以外の公共賃貸住宅の管理戸数推移

平成 28 年 4 月 1 日現在

区分	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
県住宅供給公社	292 戸	292 戸	254 戸	242 戸	206 戸
特定優良賃貸住宅	11 戸	11 戸	11 戸	11 戸	7 戸
都市再生機構 (UR賃貸住宅)	7,914 戸	7,914 戸	7,914 戸	7,914 戸	7,914 戸
高齢・障害・求職者 雇用支援機構	344 戸	344 戸	344 戸	344 戸	344 戸
合計	8,561 戸	8,561 戸	8,523 戸	8,511 戸	8,471 戸

(3) 市内の県営住宅管理状況

平成 28 年 4 月 1 日現在

住宅名	管理戸数	建設年度	構造	戸数	間取り
浅山	76戸	昭和51年度	中耐	30	6. 6. 4.5. DK
		昭和52年度	中耐	46	6. 6. 4.5. DK
神領	409戸	平成8年度	高耐	16	2DK(シルバー)
				39	3DK
				1	3DK(障害者)
				8	4DK(老多)
		平成10年度	高耐	40	3DK
				8	2DK
				16	2DK(シルバー)
		平成12年度	高耐	8	3LDK(特賃)
				12	2DK
				42	3DK
		平成13年度	中耐	6	3LDK(特賃)
				10	2DK
				30	3DK
		平成14年度	高耐	4	3LDK(特賃)
				14	2DK
		平成15年度	高耐	27	3DK
				30	3DK
				6	2DK
		平成16年度	高耐	12	2DK(シルバー)
				16	3DK
16	2DK				
平成17年度	高耐	8	2DK(シルバー)		
		24	3DK		
		8	2DK		
東高森台	470戸	昭和48年度	中耐	50	6. 4.5. 5. K
				160	6. 4.5. 8. DK
		昭和49年度	中耐	200	6. 6. 4.5. K
松原	240戸	昭和52年度	中耐	60	6. 6. 6. DK
				120	6. 6. 4.5. DK
				60	6. 6. 4.5. DK
松山	51戸	昭和59年度	中耐	24	8. 6. 6. DK
				4	7.5. 6. 6. 6. DK(老多)
				22	6. 6. 5. DK
天神	33戸	昭和61年度	中耐	1	6. 6. LDK(身障)
				28	6. 6. 6. DK
勝川	114戸	昭和59年度	中耐	5	6. 6. DK
				44	6. 6. 6. DK
		昭和62年度	中耐	10	6. 6. 6. DK
				20	6. 6. 6. DK
篠木東	187戸	平成4年度	高耐	10	6. 6. 6. DK
				30	6. 6. 6. LDK(特賃)
八田	120戸	平成5年度	高耐	143	8. 6. 6. DK
				6	7.5. 6. 6. 6. DK(老多)
				38	8. 6. 6. DK
鳥居松	36戸	平成7年度	中耐	112	8. 6. 5.5. DK
				8	9. 7. 6. 6. DK(老多)
				16	8. 7. 6. DK
管理戸数計				1,736	内特定公共賃貸住宅54戸

第2章 市営住宅の現状と課題

2-1 管理概要

平成28年4月1日現在

区分	団地名	建設		構造	住戸面積 (㎡)	住戸 形態	間取り	家賃 I～VI	管理戸数		空家	
		年号	年度						計	入居 戸数		
1	坂下	S	33	木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,100～4,200	5	7	4	(1)
		S	34	木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,500～5,000	2		2	
2	牛山	S	33	木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,400～4,800	9	11	10	
		S	34	木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,600～5,200	2		1	
3	町屋	S	33	木造平屋	34.65	2K	6, 6, K	2,700～5,400	10	14	10	
				木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,200～4,300	4		4	
4	下原	S	34	木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,600～5,200	5	14	5	
				木造平屋	36.43	2K	6, 6, K	4,200～8,300	5		5	
				木造平屋	31.4	2K	6, 4, 5, K	3,600～7,200	4		4	
5	大留	S	35	木造平屋	34.65	2K	6, 6, K	3,600～7,000	5	24	5	
				木造平屋	28.05	2K	6, 4, 5, K	2,900～5,700	17		17	
				木造平屋	31.4	2K	6, 4, 5, K	3,700～7,300	2		2	
6	桃山	S	40	準耐火平屋	32.05	2K	6, 4, 5, K	4,400～8,700	25	52	17	8
				準耐火2階	36.3	1DK	4, 4, DK	6,600～13,000	27		21	6
7	道場山A	S	42	中層耐火4階	30.24	2K	6, 4, 5, K	7,700～15,100	32	160	29	3
	道場山B	S	43	中層耐火4階	30.24	2K	6, 4, 5, K	7,800～15,400	32		28	4
	道場山C	S	44	中層耐火4階	30.24	2K	6, 4, 5, K	7,800～15,500	24		20	4
	道場山D	S	45	中層耐火4階	32.4	2K	6, 6, K	8,700～17,100	24		17	7
	道場山E	S	46	中層耐火4階	32.4	2K	6, 6, K	8,900～17,400	24		19	5
	道場山F	S	47	中層耐火4階	35.32	2K	6, 6, K	9,800～18,700	24		19	5
8	西島	S	48	中層耐火4階	43.31	2K+α	6, 4, 5, 3, K	12,500～21,400	24	24	24	
9	上八田A	H	8	高層耐火7階	68.69	3DK	8, 6, 5, DK	28,900～56,800	70	130	68	2
				高層耐火6階	65.72	3DK	6, 6, 6, DK	27,700～59,200	36		36	
	上八田B	H	9	中層耐火4階	68.69	3DK	8, 6, 5, DK	29,600～58,100	24		24	
10	篠木A	H	10	中層耐火3階	68.69	3DK	8, 6, 5, DK	29,500～58,000	12	32	10	2
	篠木B	H	13	中層耐火4階	67.58	3DK	8, 6, 5, DK	29,400～57,700	12		12	
						53.62	2DK	6, 6, DK	23,300～45,800	8	8	
11	杵ヶ島A	H	11	中層耐火3階	68.69	3DK	8, 6, 5, DK	29,600～58,200	12	33	12	
				54.46	2DK	6, 6, DK	23,500～46,200	6	6			
	杵ヶ島B	H	14	中層耐火3階	67.52	3DK	8, 6, 5, DK	29,500～58,000	9		9	
				53.42	2DK	6, 6, DK	23,400～45,900	6	6			
12	東野A	H	14	低層耐火2階	67.44	3DK	8, 6, 5, DK	28,900～56,800	6	80	5	1
				54.45	2DK	6, 6, DK	23,300～45,800	4	3		1	
	東野B	H	14	低層耐火2階	67.44	3DK	8, 6, 5, DK	28,900～56,800	6		4	2
				54.45	2DK	6, 6, DK	23,300～45,800	4	4			
	東野C	H	17	中層耐火5階	67.44	3DK	6, 6, 5, DK	28,200～55,500	20		20	
				54.45	2DK	6, 6, DK	22,800～44,800	10	10			
	H	19	中層耐火5階	67.44	3DK	6, 6, 5, DK	28,500～55,900	20	20			
			54.45	2DK	6, 6, DK	23,000～45,100	10	10				
合計(12団地)									581	530	50(1)	

※耐用年限 木造 30年
 準耐火構造 45年
 耐火(鉄筋コンクリート造) 70年

()は解体予定

耐用年限経過

2-2 建物の状況

(1) 団地構造別・建設年次別状況

ここでは、建設年次について以下のような目安で10年ごとに区分しました。

区分	区分目安
～S45年	準耐火住棟の全てが耐用年限を越え、耐火住棟では、旧耐震基準も考慮されていない
S46～S55年	耐火住棟の耐震基準が旧基準の水準の住棟
S56～H2年	耐火住棟において、新耐震基準（現行水準）を確保しているが、公営住宅の整備基準上高齢化対応を考慮していない
H3～H12年	公営住宅の整備基準上、高齢化対応が考慮されている
H13年～	高齢化対応がほぼ完了し、省エネ基準が強化されている

① 団地数・管理戸数の状況

下表の状況から、本市では建設年次が大きく2分され、新耐震基準（S56年）以前に建てられた住棟が306戸、全体の約53%を占めています。現状では、既に耐用年限が過ぎた木造・準耐火の住棟が122戸残っています。これらについては、早期に整備を行う必要があります。

その他は平成以降に建てられた住棟が275戸、全体の約47%となっており、これら住棟については適切な維持保全が求められます。

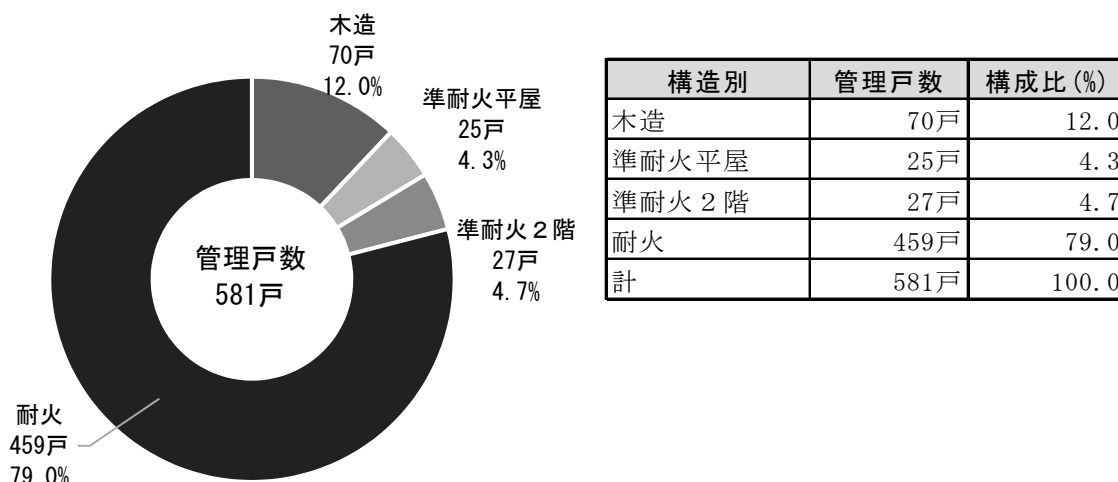
表 団地の構造別建設年次別団地数・管理戸数の状況

年代 構造	～S45年		S46～S55年		S56～H2年		H3～H12年		H13年～		計
	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	
木造	坂下	7									
	牛山	11									
	町屋	14									
	下原	14									
	大留	24									
小計		70									70
準耐火平屋	桃山	25									
小計		25									25
準耐火2階	桃山	27									
小計		27									27
耐火	道場山A	32	道場山E	24			上八田A	106	篠木B	20	
	道場山B	32	道場山F	24			上八田B	24	杵ヶ島B	15	
	道場山C	24	西島	24			篠木A	12	東野A	10	
	道場山D	24					杵ヶ島A	18	東野B	10	
									東野C	60	
小計		112		72			160			115	459
合計		234		72		0	160			115	581

② 構造別管理戸数状況

老朽化している木造・準耐火平屋・準耐火2階住棟が全体の21%を占めています。
耐火住棟は、全て中高層で、全体の79%を占めています。

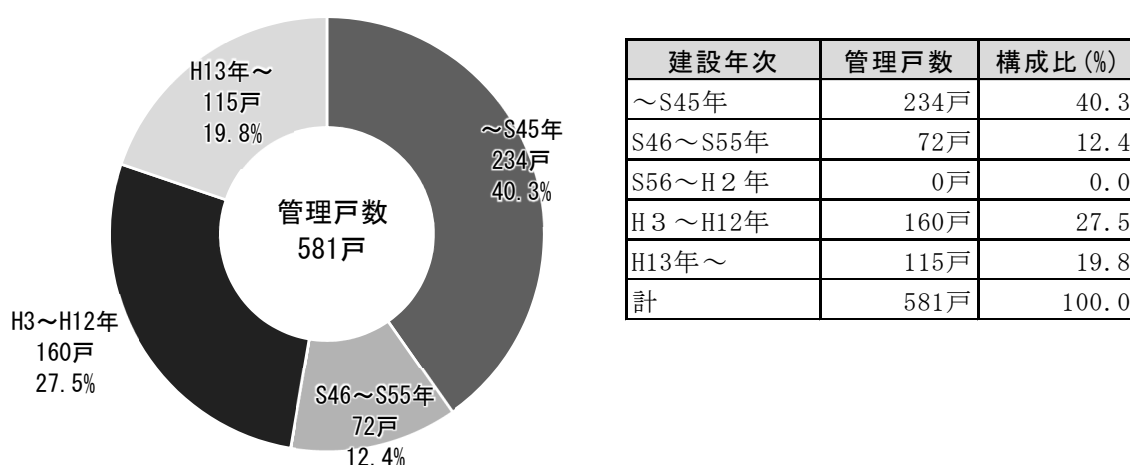
図 住棟構造別管理戸数



③ 建設年次別管理戸数状況

建設年次別管理戸数をみると、新耐震基準（S56年）以前に建てられた住棟は、全体の約53%を占めています。このうち、中層耐火住宅は、耐震補強されていますが、木造と準耐火構造は未対応となっており、他の住宅への住み替え促進などの対策を講じていく必要があります。

図 建設年次別管理戸数



(2) 敷地規模別管理状況

今後の公的住宅の役割としては、高齢者や障がい者、子育て世帯など民間賃貸住宅では適切な規模の住宅を確保することが難しい世帯に対して住宅を供給する、といった住宅セーフティネットとしての役割が重要視されると考えられます。また、団地のコミュニティ形成を考えると、特定の層に偏らず多様な世帯が入居することが望ましいと考えられます。住宅セーフティネットの役割を担いつつ、多様な世帯が入居するためには、ある程度の大きさの敷地や戸数が必要となります。

そこで、現状の団地を敷地規模と管理戸数の観点から区分すると以下のようになります。

① 敷地規模

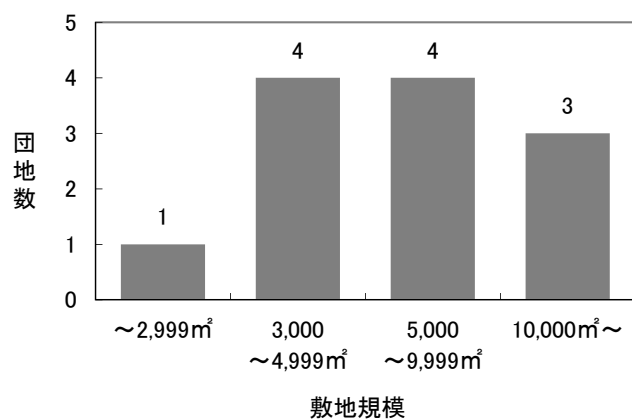
敷地規模が5,000㎡未満の団地は5団地あり、そのうち3,000㎡未満の団地は1団地です。敷地規模が概ね5,000㎡以上の団地は、7団地となり、全体の団地戸数の約75%を占めています。

表 敷地規模と管理戸数

管理戸数	～9戸		10～19戸		20～29戸		30～49戸		50～99戸		100～199戸		計
	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	
～2,999					西島	24							
計						24							24
3,000～4,999	坂下	(7)					篠木	32	桃山	52			
							杵ヶ島	33					
計		7						65		52			124
5,000～9,999			町屋	(14)	大留	(24)			東野	80			
			牛山	(11)									
計				25		24				80			129
10,000～			下原	(14)							道場山	160	
											上八田	130	
計				14								290	304
合計		7		39		48		65		132		290	581

入居停止団地

図 敷地規模と団地数

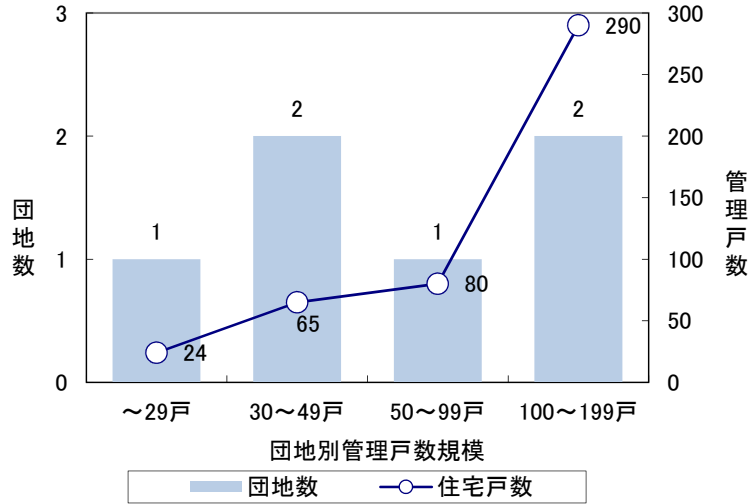


敷地規模(㎡)	団地数
～2,999	1
3,000～4,999	4
5,000～9,999	4
10,000～	3
計	12

② 管理戸数

現状の管理戸数状況を団地別に区分して見ると、耐火住棟6団地のうち、30戸未満の小規模な団地が、1団地（管理戸数24戸）あります。30戸を超える規模の団地は5団地（管理戸数435戸）と、過半を超える状況となっています。

図 団地別管理戸数規模と団地数・管理戸数



管理戸数	団地数	構成比 (%)	住宅戸数	構成比 (%)
~29戸	1	16.7	24	5.2
30~49戸	2	33.3	65	14.2
50~99戸	1	16.7	80	17.4
100~199戸	2	33.3	290	63.2
計	6	100.0	459	100.0

2-3 入居者及び管理の状況

(1) 入居者の居住水準

居住水準は、住生活基本法に定められている最低居住面積水準を基本に、現状の管理状況を整理すると下表のようになります。

表 居住面積水準（住生活基本計画）

区分	単身	2人	3人
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	40 m ²	55 m ²	75 m ²

(参考) 【最低居住面積水準】

- (1) 単身者 : 25 m²
 (2) 2人以上の世帯 : 10 m² × 世帯人員 + 10 m²

【誘導居住面積水準】

- (1) 一般型
 ① 単身者 55 m²
 ② 2人以上の世帯 : 25 m² × 世帯人員 + 25 m²
 (2) 都市居住型
 ① 単身者 40 m²
 ② 2人以上の世帯 : 20 m² × 世帯人員 + 15 m²

注) 上記の式における世帯人員は6歳未満の者を0.5人として算定する。

出典：住生活基本法

表 入居世帯の居住水準の状況

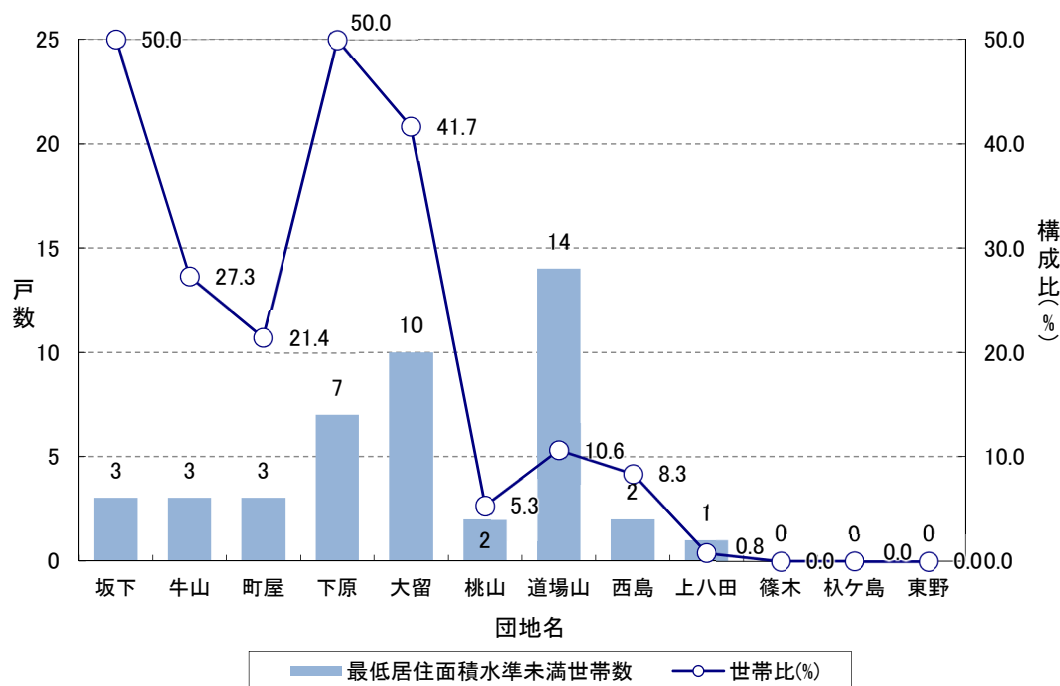
No	団地名	住戸面積 (m ²)	上段:最低居住面積水準(m ²) 下段:入居者数							計	最低居住面積水準未 満世帯数	世帯比 (%)
			25~ 1人	30~ 2人	40~ 3人	50~ 4人	60~ 5人	70~ 6人以上				
1	坂下	28.05	3	3	0	0	0	0	6	3	50.0	
2	牛山	28.05	8	3	0	0	0	0	11	3	27.3	
3	町屋	32.34	5	6	3	0	0	0	14	3	21.4	
4	下原	29.89	7	3	4	0	0	0	14	7	50.0	
5	大留	29.60	14	6	3	1	0	0	24	10	41.7	
6	桃山	34.26	25	11	0	0	1	1	38	2	5.3	
7	道場山	31.21	74	44	8	4	0	2	132	14	10.6	
8	西島	43.31	9	8	5	2	0	0	24	2	8.3	
9	上八田	67.87	33	52	21	16	5	1	128	1	0.8	
10	篠木	64.51	3	18	5	2	2	0	30	0	0.0	
11	秋ヶ島	63.01	8	17	4	3	1	0	33	0	0.0	
12	東野	62.76	24	41	3	4	4	0	76	0	0.0	
計			213	212	56	32	13	4	530	45	8.5	

最低居住面積水準を満たさない世帯数

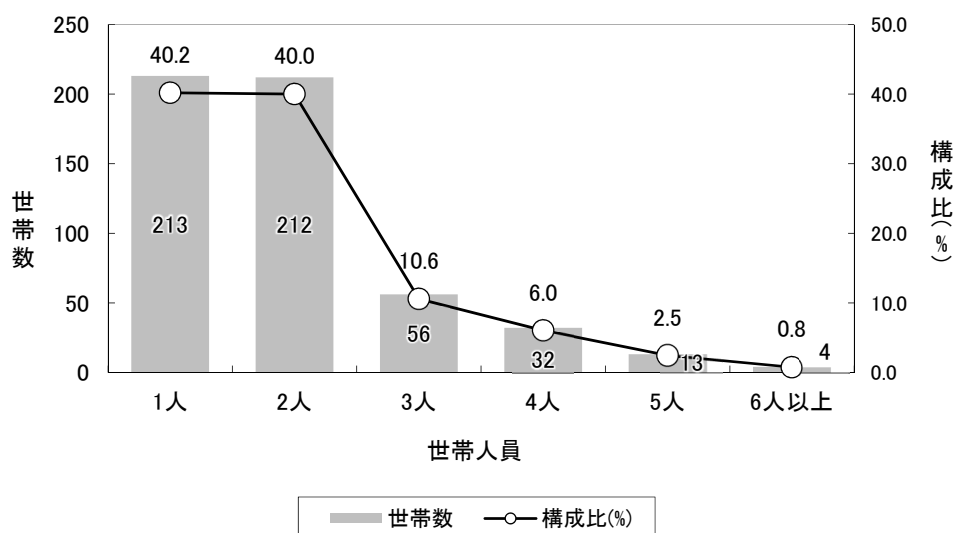
*:最低居住面積水準は住生活基本法に基づく

*:住戸面積は団地内の平均面積で検討

現状の管理状況から、最低居住面積水準の世帯状況をみると、最低居住面積水準未達の戸数割合が50%以上の団地は、坂下、下原の2団地となっています。また、最低居住面積水準未達の戸数が多い団地は、道場山の14戸、次いで大留の10戸、下原の7戸となっています。



次に世帯人員別の構成を見ると、1人世帯が40.2%、2人世帯が40.0%と小規模な世帯が全体の約8割を占め、世帯の小規模化が進行しています。



(2) 高齢者がいる世帯の状況

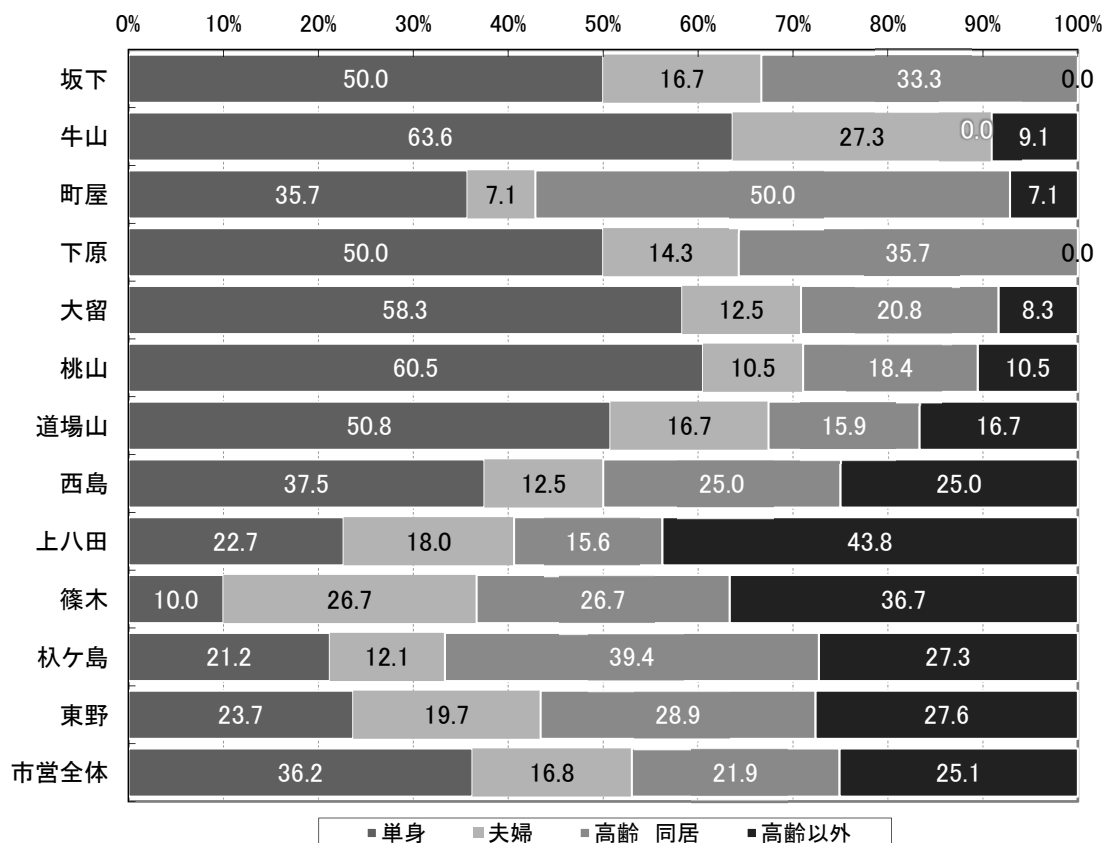
60歳以上の高齢者がいる世帯は、全世帯の約75%を占めており、多くの世帯で高齢者がいる状況となっています。内訳を見ると、高齢単身世帯36.2%、高齢夫婦世帯が16.8%となっており、高齢者のみの世帯が53%を占めています。

表 高齢世帯の状況

No	区分 団地名	高齢者がいる世帯の状況						②-① 高齢以外	② 世帯数計	高齢者世帯の構成比(%)			
		単身世帯		夫婦	高齢同居	① 計	高齢世帯			高齢以外			
		60～65歳	65歳～	(内一人 60歳～)	(内一人 60歳～)		単身				夫婦	高齢同居	
1	坂下	0	3	1	2	6	0	6	50.0	16.7	33.3	0.0	
2	牛山	0	7	3	0	10	1	11	63.6	27.3	0.0	9.1	
3	町屋	0	5	1	7	13	1	14	35.7	7.1	50.0	7.1	
4	下原	0	7	2	5	14	0	14	50.0	14.3	35.7	0.0	
5	大留	0	14	3	5	22	2	24	58.3	12.5	20.8	8.3	
6	桃山	1	22	4	7	34	4	38	60.5	10.5	18.4	10.5	
7	道場山	13	54	22	21	110	22	132	50.8	16.7	15.9	16.7	
8	西島	0	9	3	6	18	6	24	37.5	12.5	25.0	25.0	
9	上八田	1	28	23	20	72	56	128	22.7	18.0	15.6	43.8	
10	篠木	1	2	8	8	19	11	30	10.0	26.7	26.7	36.7	
11	杵ヶ島	0	7	4	13	24	9	33	21.2	12.1	39.4	27.3	
12	東野	0	18	15	22	55	21	76	23.7	19.7	28.9	27.6	
	市営全体	16	176	89	116	397	133	530	36.2	16.8	21.9	25.1	

※60～65歳も単身高齢の対象世帯としている

図 高齢者世帯の構成状況



(3) 子育て世帯・障がい者世帯の状況

ここでは、住宅のセーフティネットとして、子育て世帯と障がい者世帯の状況を整理します。

子育て世帯としては、18歳未満の子どものいる世帯数は67世帯、うち、ひとり親世帯は36世帯となっています。

障がい者世帯は99世帯となっています。

表 子育て世帯・障がい者世帯数

	世帯数	内ひとり親世帯数		
		母親	父親	高齢
子育て世帯 (18歳未満の子どものいる世帯)	67	32	2	2
未就学児の子どものいる世帯	14	3	1	0
就学～18歳未満の子どものいる世帯	53	29	1	2
障がい者世帯 (障がい者のいる世帯)	99			

(4) 入居者の収入状況

入居者の収入状況については、入居基準に適合する世帯を4段階（低い順からⅠ～Ⅳとする）に分けて見るとⅠに該当する世帯が全体の約77%を占めています。

また、入居基準を上回る収入超過世帯は56世帯で、全体の約11%となっています。

今後、入居者の高齢化を考慮していくと、入居者の収入階層はさらに低下していくことが予想されます。

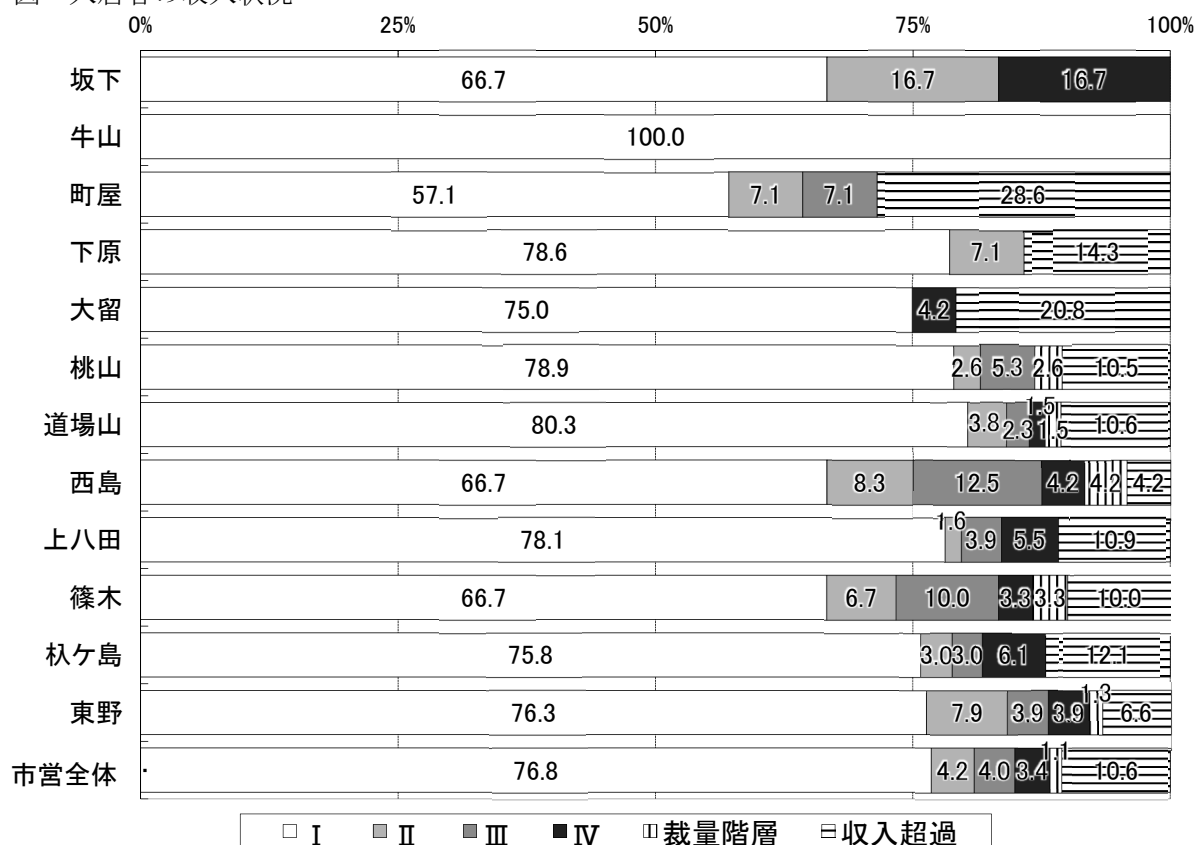
表 入居者の収入階層

No	区分	収入ランク別世帯数										構成比(%)			
		本来入居世帯数				裁量階層	収入超過	計	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	裁量階層	収入超過	
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ										
1	坂下	4	1	0	1	0	0	6	66.7	16.7	0.0	16.7	0.0	0.0	
2	牛山	11	0	0	0	0	0	11	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
3	町屋	8	1	1	0	0	4	14	57.1	7.1	7.1	0.0	0.0	28.6	
4	下原	11	1	0	0	0	2	14	78.6	7.1	0.0	0.0	0.0	14.3	
5	大留	18	0	0	1	0	5	24	75.0	0.0	0.0	4.2	0.0	20.8	
6	桃山	30	1	2	0	1	4	38	78.9	2.6	5.3	0.0	2.6	10.5	
7	道場山	106	5	3	2	2	14	132	80.3	3.8	2.3	1.5	1.5	10.6	
8	西島	16	2	3	1	1	1	24	66.7	8.3	12.5	4.2	4.2	4.2	
9	上八田	100	2	5	7	0	14	128	78.1	1.6	3.9	5.5	0.0	10.9	
10	篠木	20	2	3	1	1	3	30	66.7	6.7	10.0	3.3	3.3	10.0	
11	杵ヶ島	25	1	1	2	0	4	33	75.8	3.0	3.0	6.1	0.0	12.1	
12	東野	58	6	3	3	1	5	76	76.3	7.9	3.9	3.9	1.3	6.6	
	市営全体	407	22	21	18	6	56	530	76.8	4.2	4.0	3.4	1.1	10.6	

※収入ランク(政令月収): Ⅰ(104千円以下)、Ⅱ(104～123千円以下)、Ⅲ(123～139千円以下)、Ⅳ(139～158千円以下)、裁量階層(高齢者、障害者世帯など～214千円以下)、収入超過(158千円超)

※政令月収: 世帯全員の年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額

図 入居者の収入状況



(5) コミュニティ住宅の状況

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、住宅に困窮する者の受け皿として、平成7年から平成15年にかけて、勝川駅周辺に9棟121戸を整備しました。このうち、48戸を市営住宅として位置づけ、退去者がでると、市営住宅として募集しています。

しかし、駅から近く利便性が高い住宅のため人気があり、コミュニティ住宅からの退去者も少なく、市営住宅として利用しているのは19戸にとどまっています。また、市営住宅として位置づけている19戸も、9棟ある住棟にばらばらに配置されており、管理上も非効率な状況となっています。

表 コミュニティ住宅

区分	団地名	入居年	建設年	構造	間取り	管理戸数		市営住宅利用戸数
							計	
1	勝川第1	8	7	RC造 5F一部2F	2K	4	14	3
					2DK	5		
					3DK	5		
2	町田第1	8	7	RC造 3F	2DK	3	9	1
					3DK	6		
3	町田第2	9	8	RC造 3F	2DK	6	12	1
					3DK	6		
4	柏井第1	9	8	RC造 3F一部2F	2K	1	12	3
					2DK	6		
					3DK	5		
5	勝川第2	10	9	RC造 4F一部2F	2K	2	16	2
					2DK	2		
					3DK	12		
6	松新第1西	11	10	RC造 3F	2DK	6	15	3
					3DK	6		
					4DK	3		
	松新第1東	15	14	RC造 3F	2DK	3	12	2
					3DK	9		
7	柏井第2	12	11	RC造 3F一部2F	2DK	2	8	1
					3DK	6		
8	柏井第3	14	13	RC造 5F	2DK	5	15	2
					3DK	10		
9	柏井第4	16	15	RC造 4F	2DK	4	8	1
					3DK	4		
合計(9棟)						121	19	

2-4 市営住宅の管理上の課題整理

(1) 課題の整理

	現況	課題
ハード面	① 昭和 30 年代に建設された木造住宅が 70 戸、同 40 年代建設の準耐火住宅が 52 戸、新耐震基準以前に建設された中層耐火住宅が 184 戸	●老朽化した木造・準耐火住宅の建替・用途廃止など、早期の適切な対応
	② 長寿社会対応住宅設計指針に準じていない平成 7 年以前建設の住宅戸数は 306 戸	●平成 7 年以前に建設された耐火住棟のバリアフリー化
	③ 次世代省エネ基準への対応は現状の公営住宅等整備基準では未対応	●耐火住棟は気密性と断熱性とのアンバランスによる結露やカビの発生
	④ 高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯に配慮した施設等が不十分	●社会的弱者や子育て世帯の居住の安定の確保
	⑤ 公共賃貸住宅等との連携が不十分	●公共賃貸住宅等の既存ストックの有効活用
ソフト面	① 収入超過世帯は 530 世帯中 56 世帯	●収入超過世帯への適切な対応
	② 市場では対応しにくい世帯の状況 a) 60 歳以上の高齢者世帯は 530 世帯中 397 世帯 b) 障がい者世帯は 99 世帯 c) 子育て世帯は 67 世帯、うち、ひとり親世帯は 36 世帯	●民間賃貸住宅の市場環境では対応できない世帯への対応 ●多様な居住者ニーズ及び社会的要請への対応
	③ コミュニティ住宅の状況 a) 市営住宅として使う 48 戸について位置が特定されていない。 b) 退去者が少なく市営住宅として活用されていない。 c) 現状、市営住宅として利用されている住戸は棟が分かれており、管理上、非効率な状況となっている。 d) 住戸面積が広く、家賃が高額になっている。	●コミュニティ住宅の活用方法の検討 ●市営住宅として位置づけたコミュニティ住宅の効率的な管理

第3章 公営住宅の役割とめざす方向性の整理

最新の国の動向などから、現在求められている公営住宅の役割と本市の市営住宅がめざすべき方向性について整理します。

3-1 公営住宅の役割

(1) 新たな住宅政策の背景

我が国では、総人口は減少局面に入っており、全国的な少子高齢化や大都市圏における後期高齢者の急増加などが懸念されています。また、住宅地における人口減少より空き家がさらに増加しているとともに、地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下し始めています。

これら、少子高齢化と人口減少が、高齢化問題、空き家問題、地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因となっています。

一方、住宅産業を取り巻く状況を見ると、市場重視・ストック重視の方向へと転換して久しいものの、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れやマンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれが出てきています。

そのため、国においては、これら課題に対応するための政策を、

- ①「居住者からの視点」
- ②「住宅ストックからの視点」
- ③「産業・地域からの視点」

という3つの視点から、以下に掲げる8つの目標を設定しています。

①「居住者からの視点」

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

(2) 住生活基本計画（全国計画）

■住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

目 標	内 容
①居住者からの視点	
目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる
目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
②住宅ストックからの視点	
目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築	<ul style="list-style-type: none"> 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出 リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出
目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性を満たさない住宅（約 900 万戸）、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る
目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進	<ul style="list-style-type: none"> 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献
③産業・地域からの視点	
目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	<ul style="list-style-type: none"> 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献
目標 8 住宅地の魅力の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

■成果指標

<p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p>
<p>①子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率 【全国】 42% (H25) → 50% (H37) 【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)</p>
<p>目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p>
<p>②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1% (H26) → 4% (H37) ③高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77% (H26) → 90% (H37) ④都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 0 団地 (H27) → 150 団地程度 (H37) ⑤建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 平成 28～37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割 ⑥高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 41% (H25) → 75% (H37)</p>
<p>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>
<p>⑦最低居住面積水準未達率 4.2% (H25) → 早期に解消 ●（再掲）都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 ●（再掲）建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率</p>
<p>目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p>
<p>⑧既存住宅流通の市場規模 4 兆円 (H25) → 8 兆円 (H37) ⑨既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 5% (H26) → 20% (H37) ⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3% (H26) → 20% (H37)</p>
<p>目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p>
<p>⑪耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18% (H25) → おおむね解消 (H37) ⑫リフォームの市場規模 7 兆円 (H25) → 12 兆円 (H37) ⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6% (H25) → 20% (H37) ⑭マンションの建替え等の件数（S50 からの累計） 約 250 件 (H26) → 約 500 件 (H37) ⑮25 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の管理組合の割合 46% (H25) → 70% (H37)</p>

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ⑯空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ⑰賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

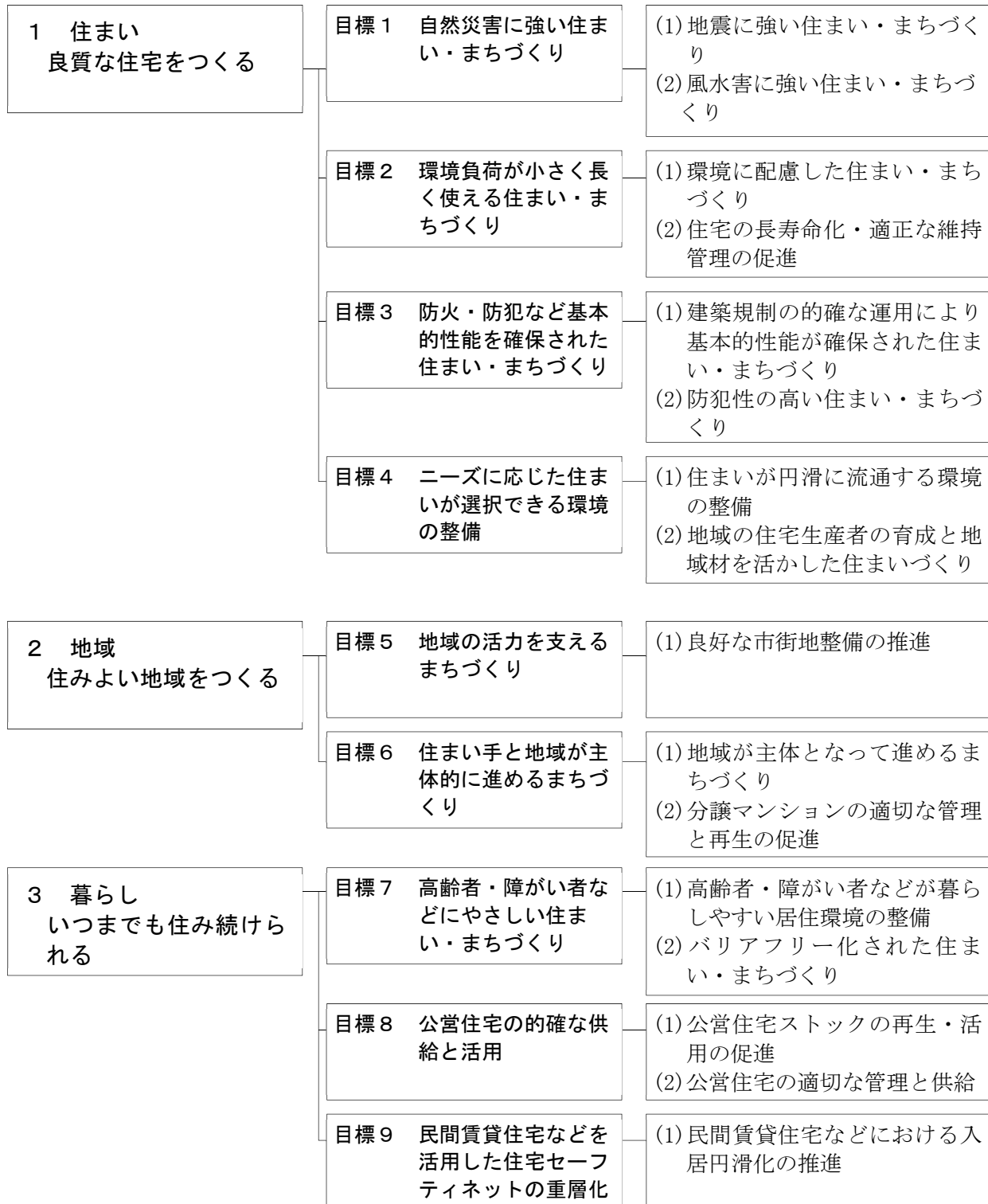
目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑱地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha (速報) (H27) → おおむね解消 (H32)
- (再掲) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化
- (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
- (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数 (市区町村数)
458団体 (H26) → 約700団体 (H32)
- (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率
16% (H26) → 20% (H32)
- (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練 (机上訓練、情報伝達訓練等) を実施した市区町村の割合
【洪水】— (H26) → 100% (H32)
【内水】— (H26) → 100% (H32)
【津波】0% (H26) → 100% (H32)
【高潮】— (H26) → 100% (H32)
- (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合
約33% (H26) → 約100% (H32)
- (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

(3) 愛知県の住生活基本計画

少子高齢化の更なる進行や世界同時不況による地域経済の停滞、更には東日本大震災を契機とした防災意識の高まりなど、住まい・まちづくりを取り巻く環境は大きく変化してきました。愛知県では、このような状況を踏まえ、新たな政策課題や優先すべき政策など、時代の変化や要請に的確に応え、計画の軌道修正や施策の重点化などに取り組む必要があることから、現行の「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」を見直し、新たな「愛知県住生活基本計画2020」を策定しています。

(愛知県の住生活基本計画体系)



3-2 市営住宅の目指す方向性

市営住宅の現状と課題、公営住宅の役割を踏まえ、本市における市営住宅が目指す方向性を整理します。

現状	課題	目指す方向性
<ul style="list-style-type: none"> ①築 40 年以上の木造、準耐火住宅が 122 戸 ②長寿社会対応住宅設計指針に準じていない住宅戸数が 306 戸 ③次世代省エネルギー基準に未対応 ④高齢者、障がい者、子育て世帯に配慮した施設等が不十分 ⑤公共賃貸住宅等との連携が不十分 	<ul style="list-style-type: none"> ① 老朽化した木造・準耐火住宅の建替・用途廃止 ② 耐火住棟のバリアフリー化 ③ 耐火住棟への省エネルギー基準対応 ④ 社会的弱者や子育て世帯の居住の安定の確保 ⑤ 公共賃貸住宅等の既存ストックの有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■建替する団地は、早期に安全安心な住宅を供給する ■用途廃止する団地は、市場価値に応じた土地活用を図る ■建替する団地は、土地の効率的活用を図り、高齢者や障がい者、子育て世帯等を支援するため、福祉施設などを併設する ■高齢者をはじめ、誰もが快適に利用できる住宅を整備する
<ul style="list-style-type: none"> ①収入超過世帯が 56 世帯 ②高齢者等、住宅確保に配慮を要する世帯が増加 ③コミュニティ住宅に点在している市営住宅の位置が特定されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ① 収入超過世帯への適切な対応 ②民間賃貸住宅の市場環境では対応できない世帯への対応、多様な居住者ニーズ及び社会的要請への対応 ③コミュニティ住宅内にある市営住宅の非効率な管理 	<ul style="list-style-type: none"> ■民間住宅市場で適切な住宅を確保できない世帯に住宅を供給する ■市営住宅の管理の効率化を図る ■良好なコミュニティを形成できるよう多様な世帯を構成する ■コミュニティ住宅に分散している市営住宅については、住棟を特定し、効率的な管理を図る

第4章 住宅需要の予測

4-1 公営住宅需要量の設定

(1) 要支援世帯数の推計方法

市営住宅の管理・更新にあたっては、本計画期間中に公的な支援が必要な世帯（要支援世帯）に対応できるよう、建替や改善等の事業を推進し必要な管理戸数を維持する必要があります。

このためには、住生活基本計画で国より示されている考え方にに基づき、国勢調査や県市等による統計データを活用して、今後10年間の要支援世帯数を推計いたします。

(2) 公営住宅の需要量の考え方

「要支援世帯数の推計」と「公営住宅としての供給可能な戸数の推計」を行い、公営住宅の需要と供給のバランスを図ります。

公営住宅における必要な需要量は、既存公営住宅からの退去に伴う入居募集による需要のほか、新規整備や建替により確保します。

また、需要量の確保のためには、既存の公営住宅を有効に活用する必要があることから、適切な住宅管理を行う必要があります。

(3) 公営住宅の需要量の推計

公営住宅による平成28年度から平成37年度末の10年間における要支援世帯数は、住生活基本計画で国より示されている推計方法を用いて計算すると1,386世帯になります。

本市の市営住宅により対応すべき戸数を市営住宅と県営住宅の管理戸数の比率から計算すると、以下のようになります。

	平成28年度管理戸数	比率
市営住宅	581戸	26%
県営住宅	1,682戸	74%
計	2,263戸	100%

市営住宅により対応すべき要支援世帯数（10年間）：1,386戸×26%=360戸

4-2 市営住宅の供給

(1) 市営住宅の供給目標量の検討

市営住宅における今後10年間の供給量は、空家想定戸数と収入超過世帯退去想定戸数により算出します。

・空家想定戸数

過去の募集状況から、毎年入居世帯数の3.9%が退去するものとして、現在の管理戸数から年あたりの空家世帯数を算出すると、 $581 \text{戸} \times 3.9\% = 23 \text{戸}$ となります。

空家世帯数（10年間）： $23 \text{戸} \times 10 \text{年} = 230 \text{戸}$

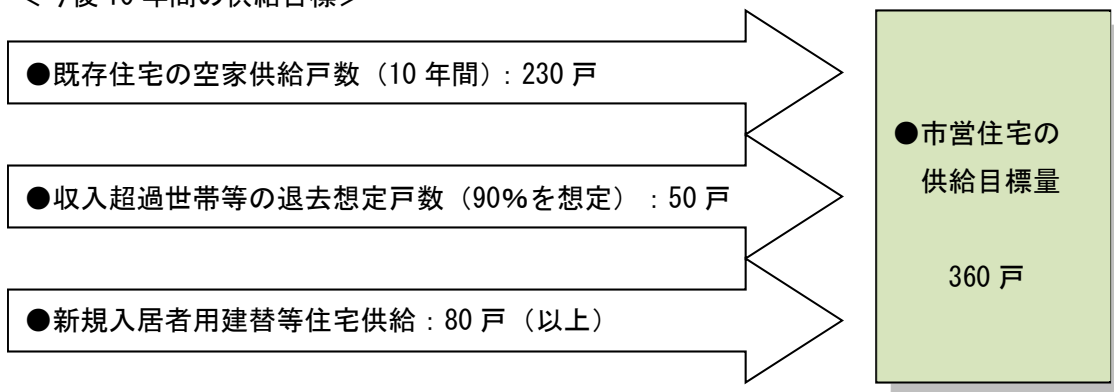
・収入超過世帯退去想定戸数

収入超過世帯の移転を促進するものとし、退去想定戸数を90%とします。

退去想定戸数： $56 \text{戸（現状）} \times 90\% = 50 \text{戸}$

したがって、今後10年間の募集可能な空家戸数は、 $230 \text{戸} + 50 \text{戸} = 280 \text{戸}$ となりますが、供給目標量に達していないため、用途廃止対象団地等の建替え事業とともに新規入居者対応として80戸以上の住戸を確保することで、目標量の供給が可能となります。

<今後10年間の供給目標>



第5章 市営住宅の再生目標と方針

5-1 市営住宅の再生目標

第3章で整理した市営住宅の目指す方向を踏まえ、市営住宅の再生目標を設定します。

① 安全安心の市営住宅整備

- ・老朽化した木造住宅等については、早期に解消し、建替え等により安全安心な住宅を供給します。
- ・敷地が狭小、不整形など、また周辺の住環境により、有効に土地利用ができない場合は用途廃止とします。
- ・用途廃止をする団地跡地については、土地の市場価値に応じた有効活用を検討します。

② 適切な管理運営

- ・今後も市営住宅の管理戸数を維持することを基本とし、老朽化した住宅の用途廃止とともに建替事業や借り上げ住宅による供給を行い、適切な維持管理に努めます。
- ・建替事業の実施においては、長期的な視点に立って、必要な管理戸数を確保するため、需給バランスに応じて、適切な供給量の確保に努めます。

③ 住宅セーフティネットとして、役割を強化

- ・収入超過世帯に対し、適切な対応により、必要な世帯への入居機会を増やします。
- ・住宅セーフティネット機能として、民間住宅市場では適切な住宅を確保しにくい住宅確保要配慮者に対し住宅供給に努めます。

④ 誰もが快適に使用できるバリアフリー化の促進

- ・入居者の高齢化に対応し、共用部、住戸部を含めたバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入など、世代を超えて、誰もが快適に使用できる住宅を整備します。
- ・共用部のエレベーターの設置が困難な中層住棟については、暫定的な措置として、低層階の住戸内バリアフリー化を実現して、高齢者の入居位置を低層階に集中させるなどの入居管理措置を図ります。
- ・比較的新しい階段室型住棟で、バリアフリー化が困難な住棟については、高齢者世帯の低層階への住み替えを促進します。

⑤ 高齢者や子育て世帯を重視した生活支援機能の推進

- ・比較的規模の大きな住棟や団地については、集会施設等を活用し高齢者や子育て世帯の支援を図る機能を整備していくことを検討します。
- ・特定の層に偏らず、多様な世帯を受入れることができるように型別供給を行うとともに、地域において安全安心で快適な住生活を営むことができるよう、適切な維持管理やリフォームを促進します。

5-2 整備水準

市営住宅の再生により、確保されるべき整備水準を設定します。

(1) 整備水準の目標

住生活基本計画に示された成果指標に基づき、市営住宅の再生整備にかかる水準の目標を設定します。

① 安全性の確保

a 安全な住宅の供給

- ・建替に際し、安全安心に長期間住み続けられる耐久性の高い優良な住宅の整備を図ります。

② 住環境の向上

a 高齢者・障がい者・子育て世帯等がバランスよく混在する型別供給

- ・建替団地では、多様な世帯が居住できるよう型別供給を図ります。

b 地域のまちづくりに資する施設の併設

- ・建替団地は中高層化することで、敷地を効率的に利用し、敷地内に福祉施設や保育施設、プレイルームなど地域住民も利用できる施設を併設し、地域の住環境の向上を図ります。

③ 高齢者・障がい者・子育て世帯等への対応

a バリアフリー化の促進

- ・高齢者や障がい者が居住する住宅のバリアフリー化率を75%達成することを目標とします。
- ・屋外環境においても、団地内における細かい段差における転倒やつまずきを防止する整備目標も75%以上の達成をめざします。

b 多様な世帯への対応

- ・住生活基本計画（全国計画）では建替え等を行う公的賃貸住宅（100戸以上）における高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率は9割とされています。本市においても、新たに整備する団地には、高齢者や障がい者、子育て世帯を支援するため、福祉施設や保育施設、プレイルーム、ポケットパークなどの併設を推進します。

④ 環境・資源問題への対応

a 環境問題に対応する省エネ住宅の供給

- ・住生活基本計画（全国計画）では省エネルギー基準（平成25年基準）を充たす住宅ストックの割合目標は20%（平成37年）とされています。公営住宅の新築については、全てを省エネルギー基準（平成25年基準）に適合する住宅供給を目標とします。

(2) 住棟・住戸の整備水準

今後の建替えや改善時の整備水準について、次のとおりとします。

建替時における整備水準

項目	誘導目標水準
①住戸規模	<ul style="list-style-type: none"> ・都市居住型誘導整備基準の水準以上を確保する ・多様な世帯の受入れのため型別供給可能な構成とする
②住戸内	
a 玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ドアはできるだけ引き戸とする ・玄関土間は段差がほぼないものとするか、スロープを後で設置可能な奥行き長さとなり上がり框高さの関係を確保する ・上がり框に段差がある場合は手すりを設置する ・靴の履き替え時の腰掛けの設置やその設置スペースを確保する
b 戸内段差	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関を除き、段差はないものとする
c 諸設備	<ul style="list-style-type: none"> ・便所は介護スペースを考慮した腰掛け便器とする ・浴室・洗面・台所への3点給湯設備を備える ・高齢者向けは、オール電化設備を配慮する
d 空気環境	<ul style="list-style-type: none"> ・春日井市シックハウス対策指針による
e 温熱環境	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅省エネ基準（平成25年基準）を確保していく ・断熱サッシ、断熱ガラス等を配慮する ・効果的な外断熱を配慮する
f 音環境	<ul style="list-style-type: none"> ・床厚30cm となるボイドスラブや21cm 以上のスラブ厚を確保していくことが望ましい
g 階段	<ul style="list-style-type: none"> ・特別な理由がない限り住戸内の階段は設けない
③住棟共用部	
a 階段	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設ける
b スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・1/15 以下の勾配 ・手すりを設ける
c エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・2階以上の住戸のバリアフリーを配慮したエレベーターを設置する
d 照明	<ul style="list-style-type: none"> ・LED照明を設置する
④団地内外構	
a 段差	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の高低はスロープによって通行できるようにする ・スロープには手すりを設ける
b 通路	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子の走行や高齢者の歩行を考慮した、滑りにくく凹凸がないものとする
c 附帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・公園や通路等にはベンチを設ける
d 照明	<ul style="list-style-type: none"> ・LED照明を設置する

改善時における整備水準

項目	基本整備水準
①住戸内 a 玄関	<ul style="list-style-type: none"> ・ドアはレバーハンドルとする ・上がり口には補助手すりを設置する
b 戸内段差	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関を除き、可能な限り段差がないものとしていく ・浴室等において段差が発生する場合は、補助手すりを設ける
c 諸設備	<ul style="list-style-type: none"> ・便所は腰掛け便器とする ・浴室・洗面・台所への3点給湯設備を備える ・エアコンが設置可能な電気容量を確保する
d 空気環境	<ul style="list-style-type: none"> ・春日井市シックハウス対策指針による
e 音環境	<ul style="list-style-type: none"> ・スラブ厚をRC造は15cm以上、木造は11cm以上が望ましい
f 階段	<ul style="list-style-type: none"> ・階段には手すりを設ける
②住棟共用部 a 階段	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりを設ける
b スロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・1/12以下の勾配 ・手すりを設ける
c エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・3階以上の住棟に設置する
d 照明	<ul style="list-style-type: none"> ・LED照明を設置する
③団地内外構 a 段差	<ul style="list-style-type: none"> ・段差や階段部にはスロープを設置する ・階段及びスロープには手すりを設ける

第6章 再生事業の具体化に向けて

6-1 ストックの活用

(1) ストック活用の考え方

市営住宅におけるストック活用で用いる手法と、その基本的な考え方は次のとおりとします。

用途廃止土地及び建物の住宅用途を廃止し、跡地活用を検討する

耐用年限を過ぎた団地で、建替において土地利用が非効率なものなどを対象とするとともに、跡地活用を検討します。

建替団地全体を公営住宅整備基準に基づいて再生を図る

敷地の規模、形状及び周辺の住環境などを考慮し、建替候補地として適している団地を選定します。建替団地については、土地利用や管理の効率性、建設コストの経済性、多様な世帯の入居を考慮して、中高層を基本として検討します。

【事業内容】

- ・敷地の効率的活用
- ・高齢者、障がい者、子育て世帯の支援施設や福祉施設の併設

改善住棟のバリアフリー化・省エネルギー化の改善を図る

耐用年限を残し、バリアフリー化や省エネルギー化されていない住棟を対象とします。

【バリアフリー化の改善内容】

- ・住戸（居住性向上、高齢者・障がい者対応、安全性確保）
- ・共用部、屋外・外構（高齢者・障がい者対応、安全性確保、住環境向上）

【省エネルギー化の改善内容】

- ・住戸、共用部、屋外（照明のLED化）

維持保全公営住宅の適正な維持保全を行う

概ね現行の居住水準を確保していく住棟を対象とします。

【維持保全内容】

- ・適切な維持管理点検
- ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- ・計画修繕（修繕周期に基づき計画的に実施する大規模な修繕）
- ・空き家修繕等

(2) ストック活用方針

① 構造と築年数による検討

住棟の構造と築年数でグループ分けを行い、活用方針を検討します。

グループ分けの基準は、

- ・昭和47年と昭和56年の耐震基準の2回の変更時期で区分
- ・近年のバリアフリー化に対応する平成3年以降で区分

構造と築年数による判定	昭和47年以前 ストック (旧耐震基準の 施行以前の住棟)	昭和48年～昭和56年 ストック (旧耐震基準に 対応する住棟)	昭和57年～平成2年 ストック (新耐震基準に 対応する住棟)	平成3年以降 のストック (高齢化対応 のある住棟)
木造	グループA			グループC 維持保全
準耐火	用途廃止・建替			
耐火	グループB 改善			

表 構造と築年数によるグループ分け

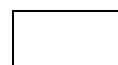
構造 (耐用年限)	年代	～昭和47年		昭和48年～昭和56年		昭和57年～平成2年		平成3年～		計
		団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	
木造 (30年)	坂下		7							
	牛山		11							
	町屋		14							
	下原		14							
	大留		24							
	小計		70							70
準耐火平屋 (45年)	桃山		25							
	小計		25							25
準耐火2階 (45年)	桃山		27							
	小計		27							27
耐火 (70年)	道場山A		32	西島	24			上八田A	106	
	道場山B		32					上八田B	24	
	道場山C		24					篠木A	12	
	道場山D		24					篠木B	20	
	道場山E		24					杵ヶ島A	18	
	道場山F		24					杵ヶ島B	15	
								東野A	10	
								東野B	10	
小計		160		24			東野C	60		
計		282		24		0		275	459	



グループA
用途廃止・建替対象



グループB
改善対象



グループC
維持保全対象

② 敷地の効率的活用の可能性による検討

次の条件を前提に、敷地の効率的活用の可能性について検討します。

- ・市街化区域であり、用途地域が工業および工業専用地域以外であること
- ・敷地面積が、入居者の住み替えのための型別供給が可能な規模であること
- ・中高層建築物を建てることにより、周辺の住環境や景観等に影響を及ぼさないこと

ア) 適切な住宅供給と住み替えによるゆとりある住戸規模の設定

住戸の規模については、入居世帯が適切な世代間交流を図ることができ、住み替えを推進できるように型別供給を想定すると次のような構成となります。

- ・高齢者単身家族向け 40 m² (都市型誘導居住面積水準)
- ・一般小規模家族向け 50 m² (最低居住水準4人) 以上
- ・一般標準家族向け 75 m² (都市型誘導居住面積水準3人、最低居住面積水準6人)
- ・大家族向け 85 m² (公営住宅等整備基準)

イ) 多様な世帯を受け入れる型別供給構成

セーフティネットとしての役割を果たすために市営住宅が対応すべき住戸としては、以下のような形態が想定されます。

- ・高齢者世帯 (1～2人) = シルバーハウジング 1LDK・2DK
- ・小規模世帯 (2、3人の若年世帯) 2LDK
- ・標準世帯 (4人世帯)、大家族世帯 3LDK
- ・ひとり親世帯
- ・障がい者世帯
- ・子育て世帯

ウ) 住棟規模の想定モデル

以上の規模や構成を一団地で対応し、住み替え等を可能とする弾力的な運用を考慮すると、次のようなモデルが考えられます。

○一般的な地域の構成を考慮したモデル (平成22年国勢調査-世帯人員別世帯数)

- ・一般単身世帯比 →27%
(うち高齢単身世帯比 →7% —— [シルバーハウジング対応]40～50 m²)
- ・世帯規模 2人世帯 →29% —— [2DK対応]50 m²
- 3人世帯 →20% —— [2LDK対応]65 m²
- 4人世帯 →17% —— [3LDK対応]75 m²
- 5人世帯 →5% ——
- 6人以上世帯 →2% ——

型別供給は多様な世帯が入居することで良好な地域コミュニティの形成を図ることを目的としているため、各世帯規模は複数世帯が入居することを基本とします。

そこで、世帯規模割合が最も少ない6人以上世帯 (2%) を2戸と想定して、各世帯規模の住戸を1つの団地で実現していくと、住戸数は少なくとも70戸程度は必要と考えられます。

表 想定型別供給構成

住戸構成	戸数想定
高齢単身世帯※（シルバー）	6戸
2人世帯	26戸
3人世帯	18戸
4人世帯	16戸
5人世帯	4戸
6人以上世帯	2戸
計	72戸

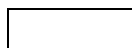
※単身世帯における市営住宅の対象は、高齢者単身のみとなっている

上記のような型別供給を実現するためには、住宅70戸を基本に、周辺に配慮した建物位置、住戸分の駐車場確保、また、入居者が交流できる多目的ホールやポケットパークを併設するには、70㎡/戸程度の面積が必要であり、団地規模では概ね5,000㎡程度の敷地が必要と考えられます。

したがって、建替団地については敷地規模を概ね5,000㎡以上を条件とします。

表 敷地規模と管理戸数

管理戸数	～9戸		10～19戸		20～29戸		30～49戸		50～99戸		100～199戸		計
	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	団地名	戸	
～2,999					西島	24							
計						24							24
3,000～4,999	坂下	(7)					篠木	32	桃山	52			
							杵ヶ島	33					
計		7						65		52			124
5,000～9,999			町屋	(14)	大留	(24)			東野	80			
			牛山	(11)									
計				25		24				80			129
10,000～			下原	(14)							道場山	160	
											上八田	130	
計				14								290	304
合計		7		39		48		65		132		290	581



市街化区域



市街化調整区域

③ ストック活用方針

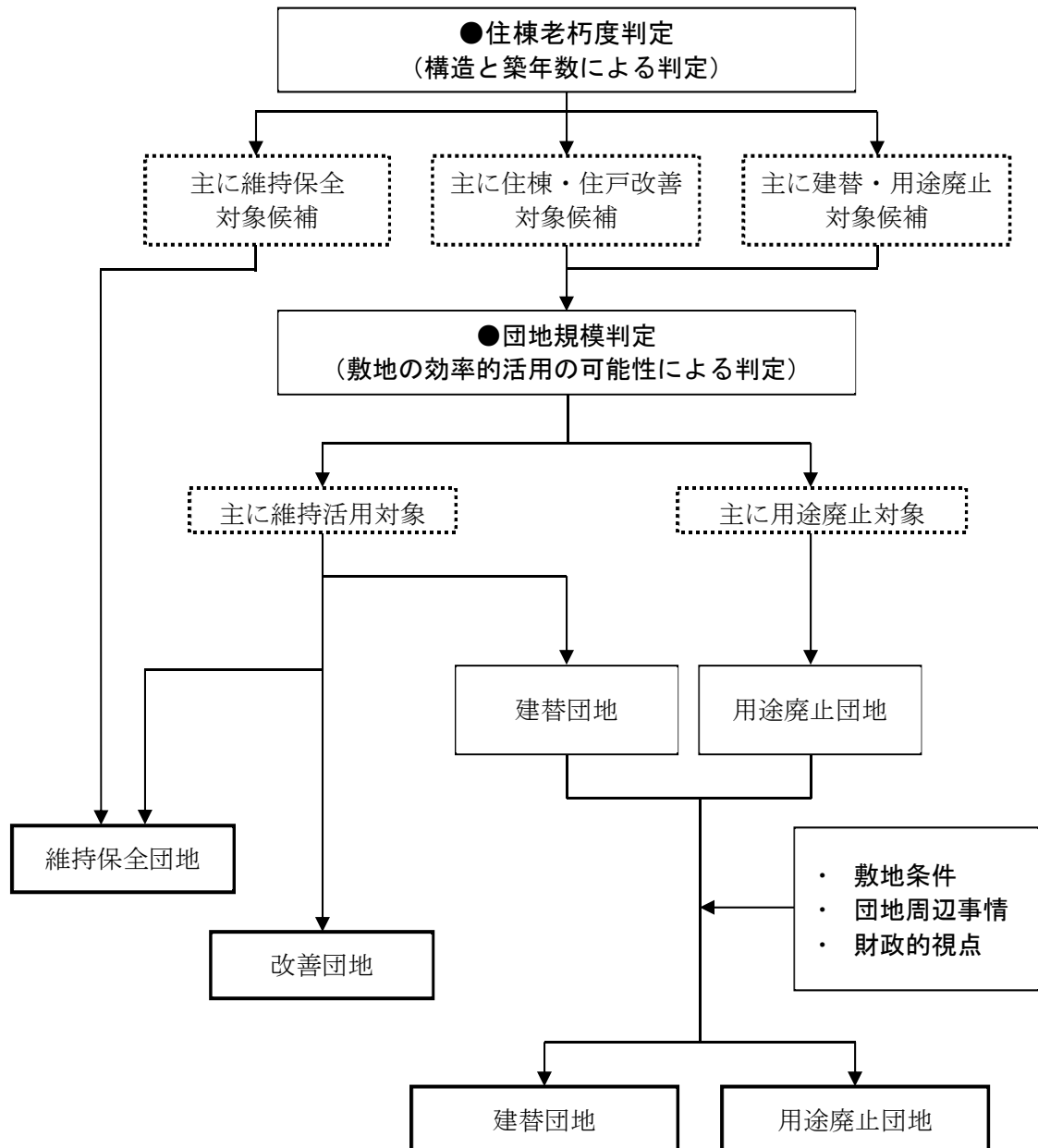
市営住宅ストックの活用は、

①構造と築年数による検討

により、住棟の老朽度の判定を行い、

②敷地の効率的活用の可能性による検討

により、団地規模を判定し、さらに各団地の敷地条件や周辺事情等を考慮し活用方針とします。



⋯⋯ 活用の判定

□ 活用方針

(3) 団地別活用方針

これまでの検討を踏まえ、団地別の活用方針を設定します。

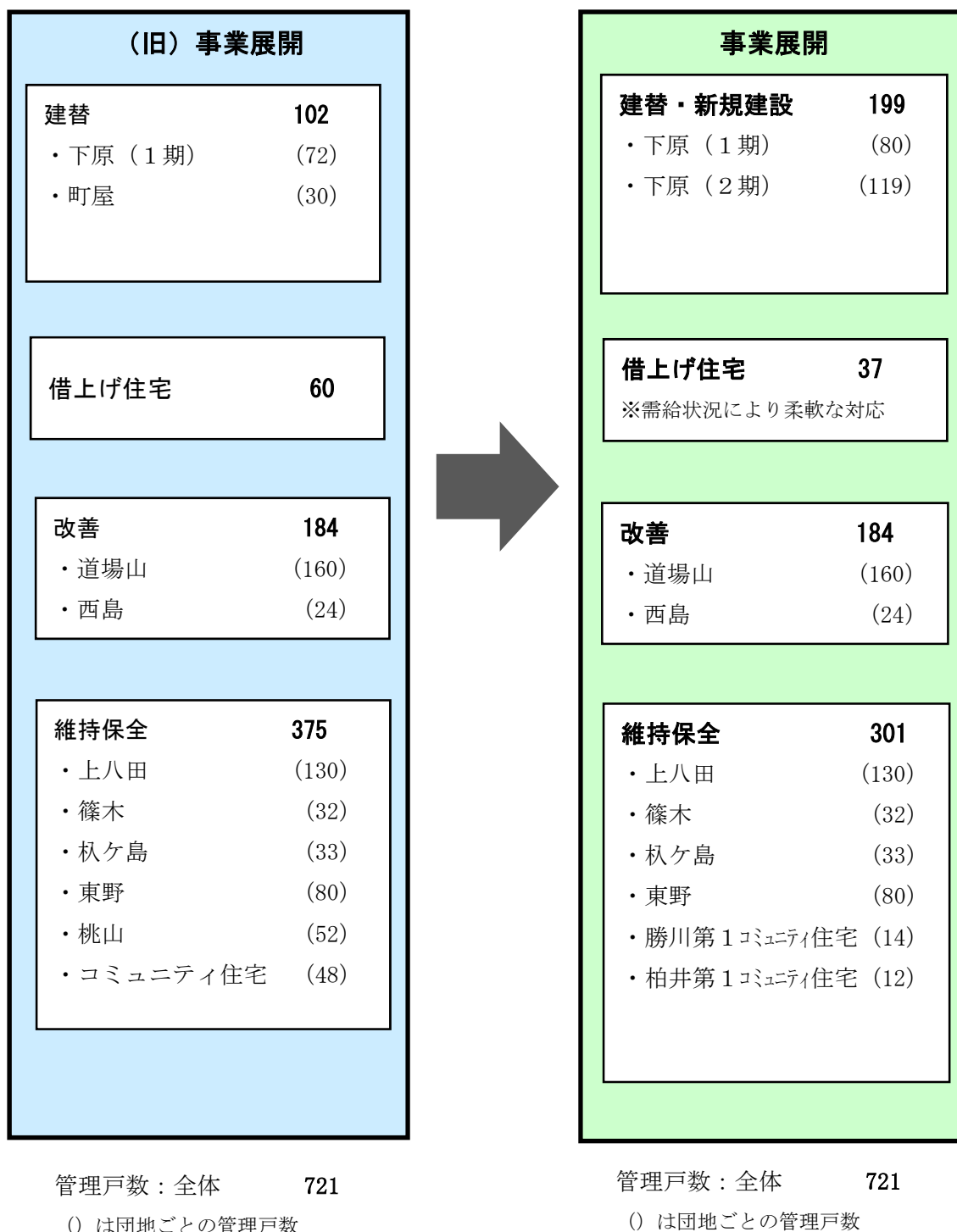
区分	団地名	建設年度	構造	活用方針の検討	活用方針
1	町屋	昭和 33	木造	<ul style="list-style-type: none"> 敷地規模から見ると、土地利用効率の高い敷地と考えられるものの、団地周辺事情は、既に低層住宅地が形成されており、また、道路も狭い状況である。中高層建築には不向きな場所のため、用途廃止とする。 第1種住居地域であり、住宅地としての需要は高いと考えられることから、市場価値に応じた土地活用を図ることが有効である。 	用途廃止
2	下原	昭和 34 昭和 38	木造	<ul style="list-style-type: none"> 現在、敷地の半分程度を利用して、RC6階建ての中高層耐火住宅を建設している。敷地には十分余裕もあり、他の小規模な団地の集約先として、また、敷地内のまとまった空地进行効率的活用が可能であることから、二期の建替を行うことが適切である。 	建替
3	桃山	昭和 40 昭和 41	準耐火	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を超過しており、敷地も小規模であることから、用途廃止とする。 現入居者の移転は概ね平成 34 年頃を目安とする。 	用途廃止
4	道場山 A	昭和 42	耐火	<ul style="list-style-type: none"> 全棟が耐震対応済みであることから、今後、バリアフリー化、省エネルギー化を行い活用していく。 	改善
	道場山 B	昭和 43			
	道場山 C	昭和 44			
	道場山 D	昭和 45			
	道場山 E	昭和 46			
	道場山 F	昭和 47			
5	西島	昭和 48	耐火	<ul style="list-style-type: none"> ストックとして改善していく住棟であり、バリアフリー化、省エネルギー化を行い活用していく。 	改善
6	上八田 A	平成 8	耐火	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き適正な維持保全に努める。 	維持保全
	上八田 B	平成 9			
7	篠木 A	平成 10	耐火		
	篠木 B	平成 13			
8	杵ヶ島 A	平成 11	耐火		
	杵ヶ島 B	平成 14			
9	東野 A	平成 14	耐火		
	東野 B	平成 14			
	東野 C	平成 17 平成 19			
10	コミュニティ住宅	平成 7 (勝川第 1) 平成 8 (柏井第 1)	耐火		

6-2 市営住宅の再生

(1) 再生計画の考え方

① 再生に向けた事業展開

市営住宅のストック活用方針に基づく事業展開を次のとおりとします。

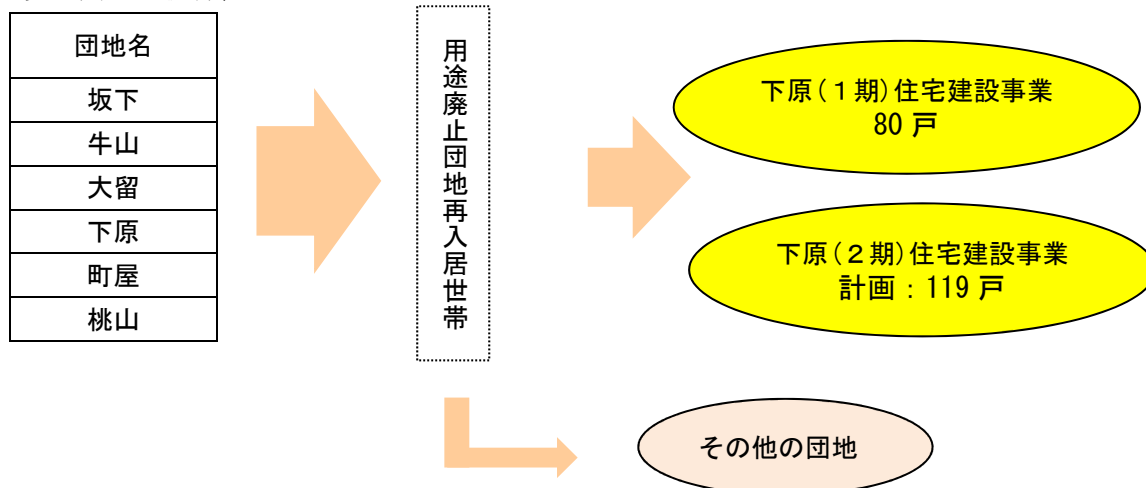


② 用途廃止及び建替事業

本計画では、下原（二期）住宅建替事業を核として、用途廃止を行っていく以下の6団地の統合を進めます。

この建替事業の計画戸数については、これまで目標としてきた市営住宅の総管理戸数を維持する必要があることから、119戸を計画値とします。

用途廃止団地の統合化



③ 改善

改善対象団地は道場山住宅（4階建て6棟：160戸）と西島住宅（4階建て1棟：24戸）です。

各住棟とも、主に高齢化対応のためにバリアフリー化等を進めます。また、住戸、共用部等の省エネルギー化も進めます。

④ 維持保全内容

維持保全対象団地となっている耐火住棟の上八田（130戸）、篠木（32戸）、杵ヶ島（33戸）、東野（80戸）については、適切な管理に努め中長期にわたる計画性を持った維持保全を図ります。

勝川駅周辺のコミュニティ住宅に分散している市営住宅については、管理の効率化を図るために、勝川第1と柏井第1の2棟（計26戸）を特定し、適切な管理を図ります。

H29年に建設した下原住宅（1期80戸）については、適切な管理に努め中長期にわたる計画性を持った維持保全を図ります。

(2) 事業スケジュール

整備水準目標と供給目標戸数に配慮し、事業スケジュールを次のとおりとします。

団地別事業スケジュール

事業	団地名	事業計画										
		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
新規・建替 建設	下原第1	建設										
	下原第2	入居開始		設計			建設		入居開始			
用途廃止	坂下 牛山 町屋 大留 桃山	移転準備							移転準備	用途廃止		
借上	借上											
改善	道場山 A~F 西島	・バリアフリー化・省エネルギー化										
維持保全	上八田 篠木 杵ヶ島 東野 コミュニティ住宅	適正な維持管理										

改善	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
バリアフリー化 (管理戸数の 75%)	75%									
省エネルギー化 (管理戸数の 20%)	20%									

6-3 実現化方策の検討

(1) まちづくりに寄与する事業の推進

市営住宅の再生事業等の推進にあたっては、次の事項に配慮することとします。

① 都市計画施策

周辺都市基盤との連携や、団地内における通路、公園等の確保を図ります。

また、周辺地域における公共事業（道路整備、その他）が実施される場合には、事業地内居住者に対する仮移転先住宅としての活用も検討します。

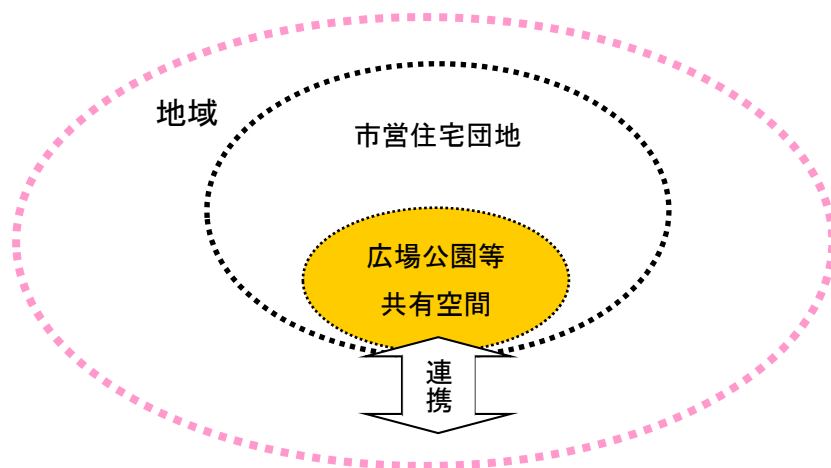
② 環境・防災施策

団地内での雨水利用促進、再資材活用、緑化の推進、透水性舗装、ソーラーシステムの導入等の検討による環境負荷低減への寄与の他、既成市街地内に立地する場合は不燃エリアを形成し、災害時の一時避難場所としての活用や、備蓄倉庫・防火水槽などを備えたミニ防災拠点としての役割も考慮します。

③ 地域のコミュニティ活動の場づくり

市営住宅団地は、広い公共用地を活かして、日常の地域活動の場や子どもたちが集う場として、地域のコミュニティ拠点としての可能性を持っています。

そこで、団地内において、地域に開かれた広場などの空間を活かした地域活動拠点づくりを推進し、地域住民の共有の財産としても位置づけ、その役割を果たしていきます。



④ まちづくり計画等との連携

本計画の事業化計画の遂行にあたっては、常に進捗状況も確認を行うとともに、他の関係計画や統計調査等との照査を行い、調整、見直しを図りながら実施していきます。

(2) 入居者との合意形成

再生事業の実施にあたっては、次の点に留意しつつ入居者との合意形成を図りながら推進します。

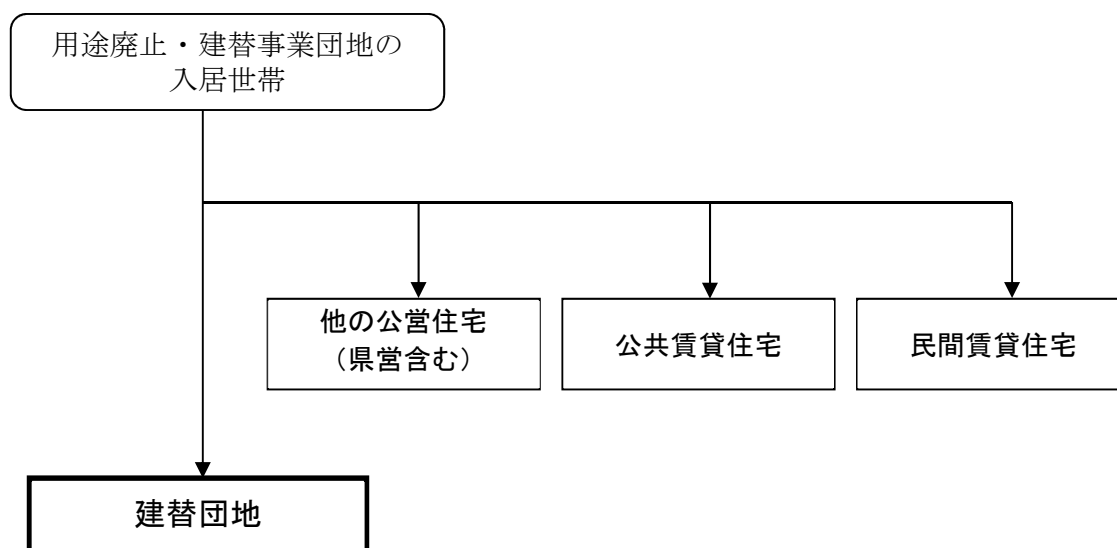
① 建替、改善事業などの早期実現について

建替あるいは入居者の移転・一時移転をとまなう改善事業の実施に当たっては、市営住宅が公共建築物であることや、入居者の安全性を優先的に確保するという観点から、入居者の理解・協力を得て、事業の早期実現を図ります。また、高齢者や障がい者、子育て世帯への支援を図る観点からも事業の早期実現を図ります。

② 建替、改善事業の実施方法について

建替、改善事業の実施に当たっては、事前に説明会や意向調査等を実施するなど、できる限り計画段階から入居者の意見・要望を聞き、合意形成を図りながら事業を進めます。

特に建替事業における入居者の移転については、賃貸住宅市場における多様なメニューを提示していくことが必要と考えられます。



③ 事業の推進について

事業の推進に当たっては、工事車両の出入りや工事そのものに対する安全性の確保、騒音対策など、団地内外の居住者の生活環境やプライバシーに配慮し、協力を得て事業の推進を図ります。特に高齢者については、急激な生活環境の変化は心身に多大なストレスを与えかねないことから十分に配慮します。

④ 仮住居の確保について

事業推進上、やむなく仮住居が必要になった場合、その確保に当たっては、入居者の高齢化等にも配慮して、できる限り入居者の負担が少なくなるよう、同一団地あるいは近隣の団地内で確保することを基本とします。

(3) その他の事業者との連携

① 県営住宅との連携

住宅困窮世帯としての入居者が利用する県営住宅と、次のとおり連携を図ります。

- ・建替に伴う入居者の移転先住宅としての活用
- ・一時的な仮住宅としての活用
- ・情報の共有による、空き家紹介

② UR都市再生機構住宅との連携

市営住宅に現在居住する世帯や入居を希望する世帯に対し、民間賃貸住宅等への誘導と併せて、次のとおり連携を図ります。

- ・恒常的な空き家については借上げ住宅としての活用
- ・収入超過世帯の移転促進に対応する住宅としての活用
- ・情報の共有による、空き家紹介

③ 民間事業者との連携

公営住宅等の整備・確保については、県などの他、民間事業者との連携も積極的に図っていきます。

民間事業者との連携では、民間賃貸住宅市場の動向などを十分に踏まえ、高齢者向け優良賃貸住宅（地域優良賃貸住宅－高齢者型）・特定優良賃貸住宅（地域優良賃貸住宅－一般型）・借上げ市営住宅・PFI方式などの導入を検討していきます。

④ 福祉施策との連携

市営住宅の供給にあたっては、新たな法制度を勘案しつつ、建替等に合わせて入居者の高齢化に配慮したシルバーハウジングプロジェクトの導入等についても検討し、導入の際には福祉関係部局と綿密な連携・調整を図り、事業を推進するものとします。

また、用途廃止や建替にかかる市営住宅に居住する高齢者の移転先については、福祉関係部局との連携により、心身の状況把握や転居後のケアなどを図っていきます。