

可 見 市 市 営 住 宅 長 寿 命 化 計 画
(可 見 市 市 営 住 宅 個 別 施 設 計 画)
【 概 要 版 】

令 和 2 年 12 月
可 見 市

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの状況

本市では現在、市営住宅 285 戸を管理している。

市営住宅の規模を管理戸数でみると 10～88 戸で、50 戸以上の団地は東野住宅のみであり、小規模の団地が多い状況である。また、瀬田住宅と柳栄住宅は、障がい者向けの住戸を確保している。耐用年数の経過状況は、東野住宅（簡平）と下切住宅は既に耐用年数を超過している状況である。東野住宅（簡二）と桃塚住宅、広見ヶ丘住宅、清水住宅、霞住宅、城山住宅は、耐用年数の 1/2 を超過している。低耐および中耐の市営住宅は、全て耐用年数 1/2 未超過となっている。ただし、広眺ヶ丘住宅については計画期間中に耐用年数 1/2 を超過する。

表 可児市公営住宅 一覧表

住宅名	住棟名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	構造	建設 年度	西暦	耐用 年数	経過 年数	備考	
東野	A～D	4	18	13,760	簡平	S46	1971	30	48		
	E、F	2	12		簡平	S47	1972	30	47		
	I～M	5	23		簡平	S48	1973	30	46		
	N	1	4		簡平	S49	1974	30	45		
	O、P	2	12		簡平	S49	1974	30	45		
	R、S	2	12		簡二	S50	1975	45	44		
	T	1	7		簡二	S51	1976	45	43		
桃塚	A～C	3	14	14	1,598	簡二	S52	1977	45	42	
広見ヶ丘	1～4	1	4	10	3,365	簡二	S53	1978	45	41	
	5～10	1	6			簡二	S54	1979	45	40	
清水	A、B	2	8	14	3,020	簡二	S56	1981	45	38	
	C	1	4			簡二	S57	1982	45	37	
	D	1	2			簡二	S58	1983	45	36	
下切	A	1	4	17	3,404	木造	S59	1984	30	35	
	B	1	4			木造	S60	1985	30	34	
	C	1	4			木造	S62	1987	30	32	
	D	1	5			木造	S63	1988	30	31	
広眺ヶ丘	*01～*04	1	15	34	3,663	中層耐火	H2	1990	70	29	
	*05～*08	1	15			中層耐火	H2	1990	70	29	
	*11、*12	1	4			低層耐火	H3	1991	70	28	
瀬田	1	1	12	36	6,757	中層耐火	H10	1998	70	21	障がい者1戸
	2	1	12			中層耐火	H11	1999	70	20	
	3	1	12			中層耐火	H12	2000	70	19	
新兼山口	D1～16	1	16	16	2,985	低層耐火	H12	2000	70	19	
霞	F1～5	1	5	10	1,281	簡二	S52	1977	45	42	
	F6～10	1	5			簡二	S53	1978	45	41	
城山	G1～5	1	5	30	4,692	簡二	S55	1980	45	39	
	G6～11	1	6			簡二	S56	1981	45	38	
	G12～15	1	4			簡二	S56	1981	45	38	
	G16～19	1	4			簡二	S57	1982	45	37	
	G20～25	1	6			簡二	H2	1990	45	29	
	G26～30	1	5			簡二	H3	1991	45	28	
柳栄	*01～*04	1	16	16	1,544	中層耐火	H20	2008	70	11	障がい者1戸
総計		46	285		46,069						

(2) 入居世帯の状況

家族構成状況をみると、「単身」(34.7%)が最も多く、次いで「母子・父子」(21.2%)が多い状況である。住宅別でみると、東野住宅、桃塚住宅、柳栄住宅の3住宅においては、「単身」が半数を占めている状況である。

世帯人員をみると、「2人」(38.0%)が最も多く、次いで「1人」(34.7%)が多い状況である。東野住宅、桃塚住宅、柳栄住宅では「1人」が半数を占めており、「2人」を上回った。

居住年数をみると、「30年以上」(26.5%)が最も多く、次いで「5年未満」(20.8%)が多い状況である。

(3) 入居者の収入分位及び収入超過の状況

年市営住宅では入居者の家賃算定等にあたって、月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位(104千円以下)から第Ⅷ位(259千円以上)までの8段階に区分している。そして、第Ⅳ分位以下までが入居時の入居資格(本来階層)となっている。

市全体の収入分位の世帯数をみると、本来階数の第Ⅰ分位が77.6%と最も多く、全体の半数以上を占めている。

(4) 需要状況

入居率(政策空家を除く)は93.2%である。住宅別では半数以上の住宅で入居率が100.0%となっており、最も低い入居率は、城山住宅の63.0%という状況である。政策空家としては、災害用4戸、廃止対応8戸、その他10戸となっている。応募倍率は平成29年度で0.9倍、平成30年度で1.2倍となっており、募集戸数と応募戸数の差異は少ない状況となっている。また、住宅別でみると、広眺ヶ丘住宅(3.0倍)の倍率が最も高く、次いで東野住宅(2.0倍)の順となっている。

P26 表 3-15 入居及び空家の状況

住宅名	総戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	空家				入居率 (%)	空家率 (%)
			一般空家 (戸)	政策空家(戸)				
				災害時用	廃止対応	その他		
東野	88	73	7	0	0	8	91.3	8.8
桃塚	14	12	0	0	0	2	100.0	0.0
広見ヶ丘	10	10	0	0	0	0	100.0	0.0
清水	14	14	0	0	0	0	100.0	0.0
下切	17	13	0	1	3	0	100.0	0.0
広眺ヶ丘	34	34	0	0	0	0	100.0	0.0
瀬田	36	36	0	0	0	0	100.0	0.0
新兼山口	16	15	1	0	0	0	93.8	6.3
霞	10	5	0	0	5	0	100.0	0.0
城山	30	17	10	3	0	0	63.0	37.0
柳栄	16	16	0	0	0	0	100.0	0.0
総計	285	245	18	4	8	10	93.2	6.8

2. 長寿命化計画の目的

①背景

本市では平成21年度に策定した「可児市公営住宅長寿命化計画」に基づき市営住宅の維持管理を実施してきた。これまでの事業実績を考慮すると、現行計画の見直しが必要な時期であることに加え、平成28年には国土交通省より「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、公共施設等総合管理計画の基づく個別施設計画策定指針の位置づけとなったことから、新たな本市の市営住宅の取り組みに関して定める可児市市営住宅長寿命化計画(可児市市営住宅個別施設計画)を策定することとした。

②目的

本計画は、本市の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための市営住宅の建替や、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕等の具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定する事を目的とする。

3. 計画期間

10年間 【令和3年度から令和12年度まで】

4. 基本方針

【市営住宅整備の基本方針】

○計画的な改善及び他用途への転換（用途廃止）等の推進

- ・耐用年数の過ぎた住宅に対して、安全性に配慮して他用途への転換（用途廃止）等を推進する。その推進に向けて、他の市営住宅への優先的入居や民間賃貸住宅の活用検討などを行う。
- ・継続的に活用が可能な市営住宅に対して、適切な改善・修繕を実施する。

○入居者のタイプ等に対応した住宅の提供

- ・居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。
- ・バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。

○市営住宅ストックの有効活用

- ・耐用年数を経過した住宅であっても、躯体の安全性が確認できたストックについては、個別改善のもと、ニーズにあった住宅としての活用を図る。

【ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）及び維持管理の方針】

- ・管理する市営住宅のデータはもちろん、日常的な保守点検や修繕、改善等の履歴を住棟単位で整理・把握する。
- ・この管理データを活用し、住棟単位に予防保全的な維持管理を効率的に実施する。

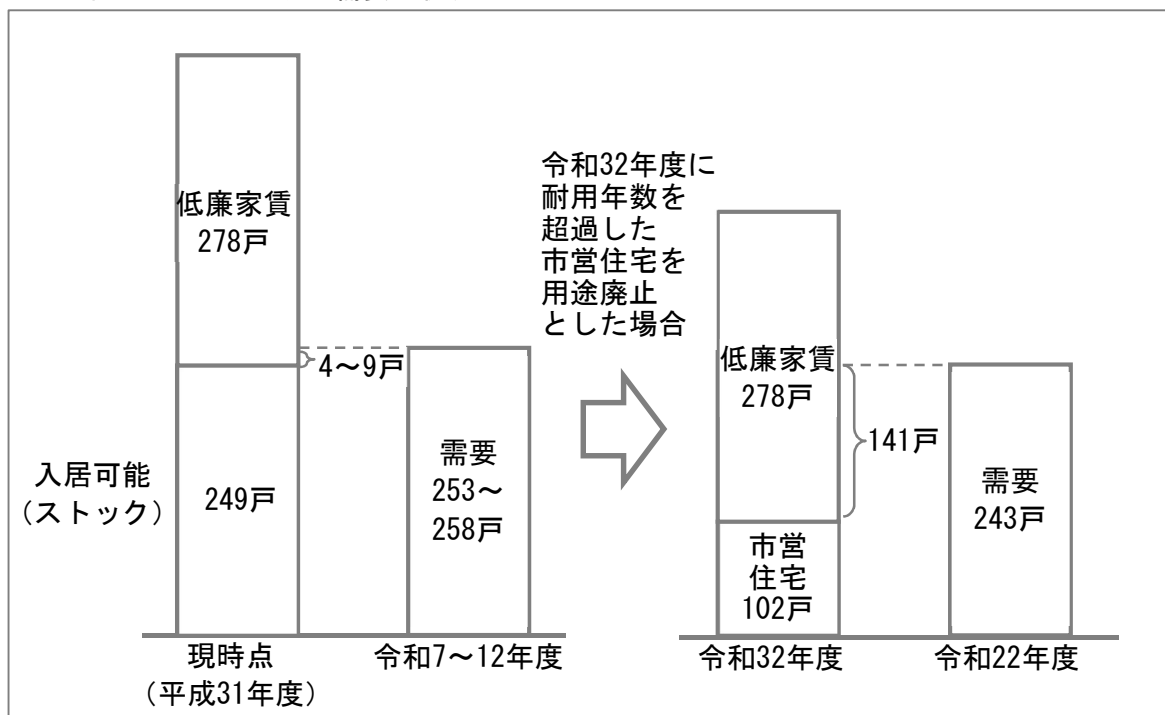
【長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針】

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・長寿命化型改善により、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、建物の長寿命化に向けて効率的な修繕又は改善工事を実施につなげる。
- ・市民ニーズや社会状況の変化を常に意識し、間取りや設備等に対して適切な改善を行い機能的な長寿命化を図る。

5. 需要推計等を踏まえた管理戸数

需要と供給戸数から見ると、事業計画期間は現時点で入居可能としている団地に加えて低廉家賃の民間ストックより4~9戸、長期的には耐用年数を超過しない団地に加えて低廉家賃の民間ストックより141戸を確保する必要があると考えられる。

P40 図4-3 ストックと需要の状況



6. 長寿命化を図るべき公営住宅等

P60 表 7-11 市営住宅ストックの事業

市営住宅管理戸数	285 戸	
維持管理予定戸数	249 戸	
うち計画修繕対応戸数	158 戸	東野住宅 A～P、瀬田住宅、新兼山口住宅、城山住宅 G6～11・G12～15・G20～25・G26～30、柳栄住宅
うち改善事業予定戸数	91 戸	
個別改善事業予定戸数	91 戸	東野住宅 R～T、桃塚住宅、広見ヶ丘住宅、清水住宅、広眺ヶ丘住宅
用途廃止予定戸数	36 戸	下切住宅、霞住宅、城山住宅 G1～5、G16～19

7. 改善事業の実施方針

1. 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【具体例】外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、給水管・排水管・ガス管の取替、給水ポンプの取替、下水道切替、電力幹線・盤類の取替 等

2. 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高める。

【具体例】外構整備 等

3. 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【具体例】給湯器・流し台・浴室ユニットの設置 等

4. 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

●住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式 1 による。

ii) 新規整備事業及び建替えに係る事業予定一覧

様式 2 による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式 3 による。

8. 公営住宅等における建替事業の実施方針

将来的な人口減少や財源不足、上位計画である可児市公共施設等マネジメント基本方針、可児市公共施設等マネジメント基本計画における人口減少に応じた施設規模の縮小、複合・集約廃止等の検討等を考慮すると、民間賃貸住宅の活用等の工夫を図るなどして、計画期間内における建替事業は原則行わないこととする。

ただし、城山住宅内にある城山集会所は、老朽化の進行と土砂災害特別警戒区域に位置することから、城山住宅 G1～G5、G16～G19 の用途廃止と合わせて建替等を検討する。

なお、中長期的には老朽化状況や今後の需要等を考慮し、必要に応じて、改めて建替等を検討する。

9. 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の縮減効果を算出した結果、下記の住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認された。

P72 表 12-1 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

住宅名		住棟当たりの LCC 縮減効果 (千円/年)	1 戸当たりの LCC 縮減効果 (円/年)
東野	A～P	—	—
	R	32	6,423
	S	45	6,423
	T	45	6,423
桃塚	A	10	1,951
	B	8	1,951
	C	10	1,951
広見ヶ丘	A1～A4	35	8,794
	A5～A10	53	8,794
清水	A	11	2,711
	B	35	8,794
	C	19	4,743
	D	22	10,826
下切	A～D	0	0
広眺ヶ丘	101～407	1,771	59,026
	111～212	200	49,927
瀬田	1号棟	1,164	97,007
	2号棟	1,200	100,038
	3号棟	1,200	103,303
新兼山口	D1～16	1,720	107,502
霞	F1～10	0	0
城山	G1～5	0	0
	G6～11	48	8,070
	G12～15	32	8,070
	G16～19	0	0
	G20～25	60	9,942
	G26～30	50	9,942
柳栄	101～404	1,273	79,620

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 可児市

住宅の区分： 特定公共賃貸住宅 公営住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC削減効果 (千円/年)				
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12							
桃塚	A	5	簡二	S52		R2								屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)給湯器、流し台、浴室ユニット(居住性向上)C=13,571千円								10	
桃塚	B	4	簡二	S52		R2							屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)給湯器、流し台、浴室ユニット(居住性向上)C=10,857千円									8	
桃塚	C	5	簡二	S52		R2				屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)給湯器、流し台、浴室ユニット(居住性向上)C=13,571千円												10	
広見ヶ丘	A5 ~ A10	6	簡二	S54		R2																53	
清水	A	4	簡二	S56		R2								屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)給湯器、流し台、浴室ユニット(居住性向上)C=11,116千円								11	
清水	B	4	簡二	S56		R2										屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)C=7,244千円						35	
清水	C	4	簡二	S57		R2								屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)給湯器、流し台、浴室ユニット(居住性向上)C=11,573千円								19	
清水	D	2	簡二	S58		R2								屋上防水、外壁塗装、給水・給湯管、排水設備、電力幹線・盤類(長寿命化)C=3,750千円								22	
広眺ヶ丘	101 ~ 407	30	中耐	H2		R2								給水・給湯管、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、電力幹線・盤類(長寿命化)C=21,352千円	屋上防水、床防水、外壁塗装(長寿命化)C=36,701千円								1,771
広眺ヶ丘	111 ~ 212	4	低耐	H3		R2								給水・給湯管、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、電力幹線・盤類(長寿命化)C=2,777千円	屋上防水、床防水、外壁塗装(長寿命化)C=7,010千円								200
合計							0	0	0	13,571	10,857	13,571	35,245	58,834	7,244	10,867							

【様式2】新規整備事業及び建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 可児市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)
					法定点検	法定点検に準じた点検		
該当なし								

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧

事業主体名： 可児市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容												
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
桃塚	公園等			R 2							フェンス・遊具等改修 C=2,000千円						
清水	集会所	S57		R 2										屋上防水・外壁改修 C=1,291千円			
清水	公園等			R 2										フェンス・遊具等改修 C=2,000千円			
合計						0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	3,291	0