

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)

令和2年12月

(令和7年10月改訂)

可児市  
建設部 施設住宅課



# 目 次

<b>第1章 長寿命化計画の目的及び位置付け</b>	<b>1</b>
1. 長寿命化計画及び改定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	2
4. 計画の対象	2
5. 上位関連計画等	3
6. 位置付け	7
<b>第2章 本市の現状</b>	<b>8</b>
1. 市の人口	8
2. 市の住宅事情	9
<b>第3章 市営住宅の現状</b>	<b>10</b>
1. 市営住宅の状況	10
2. 構造・居住性	13
3. 入居者属性	16
4. 改善履歴	24
5. 需要状況	26
6. 立地状況	26
7. 法規制等の状況	28
8. 構造別建設年代別分類	31
9. 構造別住戸専用面積別分類	31
10. 建築年別住戸規模別分類	32
<b>第4章 需要推計</b>	<b>33</b>
1. 公的な支援が必要な世帯数の算出	33
2. 需要推計等を踏まえた管理戸数	38
<b>第5章 課題の整理</b>	<b>41</b>
<b>第6章 基本方針</b>	<b>42</b>
1. 市営住宅整備の基本方針	42

2. 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 .....	42
3. 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 .....	42
<b>第7章 事業手法の選定</b> .....	<b>43</b>
1. 事業手法の整理 .....	43
2. 事業手法の選定フロー .....	44
3. 1次判定 .....	45
4. 2次判定 .....	51
5. 3次判定 .....	55
<b>第8章 点検の実施方針</b> .....	<b>61</b>
<b>第9章 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>62</b>
1. 長寿命化型 .....	62
2. 計画修繕の実施方針 .....	62
<b>第10章 改善事業の実施方針</b> .....	<b>67</b>
1. 長寿命化型 .....	67
2. 安全性確保型 .....	67
3. 居住性向上型 .....	67
4. 福祉対応型 .....	67
<b>第11章 建替事業の実施方針</b> .....	<b>68</b>
<b>第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b> .....	<b>69</b>
1. ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法 .....	69
2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果 .....	72
<b>第13章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>73</b>

## 第1章 長寿命化計画の目的及び位置付け

### 1. 長寿命化計画及び改定の背景

可児市（以下「本市」という。）の市営住宅は、昭和30年代から、住宅に困窮する低所得者に対して良質な住宅を供給することを目的に建設されてきた。可児市公営住宅長寿命化計画はこれらの市営住宅のうち、昭和40～50年代にかけて供給された住宅がこれから建替時期を迎えるため、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるためのものである。また、掲げた方針のもと、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行うことで長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とした計画である。

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」（以下「現行計画」という。）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に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）（以下「本計画」という。）を策定することとした。

### 2. 計画の目的

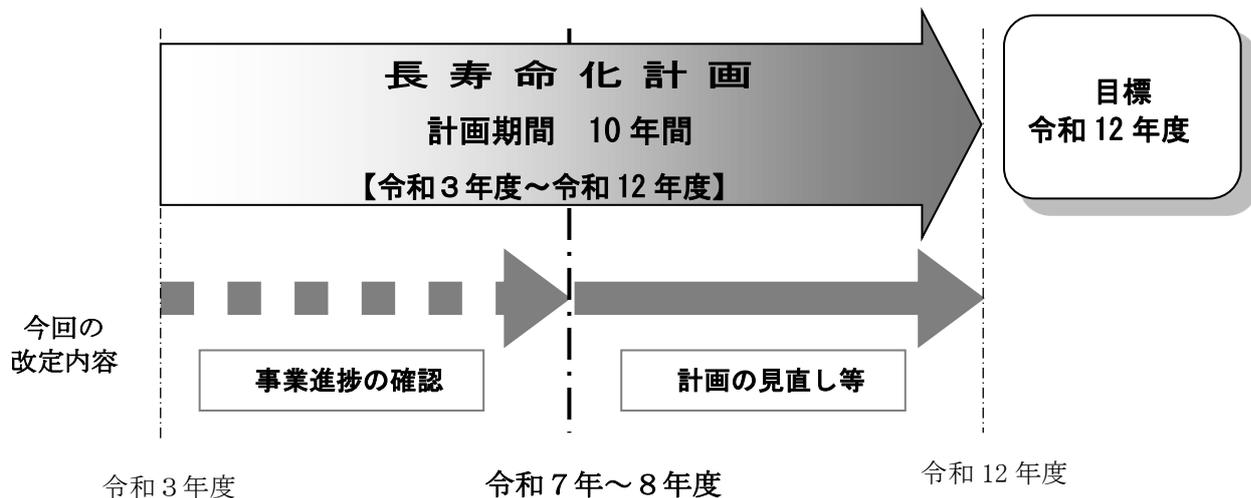
本計画は、本市の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための市営住宅の建替や、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕等の具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定する事を目的とする。

### 3. 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とする。

ただし、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じて、適宜、5年を目安に見直しを行うものとする。

図1-1 計画期間



### 4. 計画の対象

本計画の対象は、市営住宅（11団地、46棟、285戸）とする。

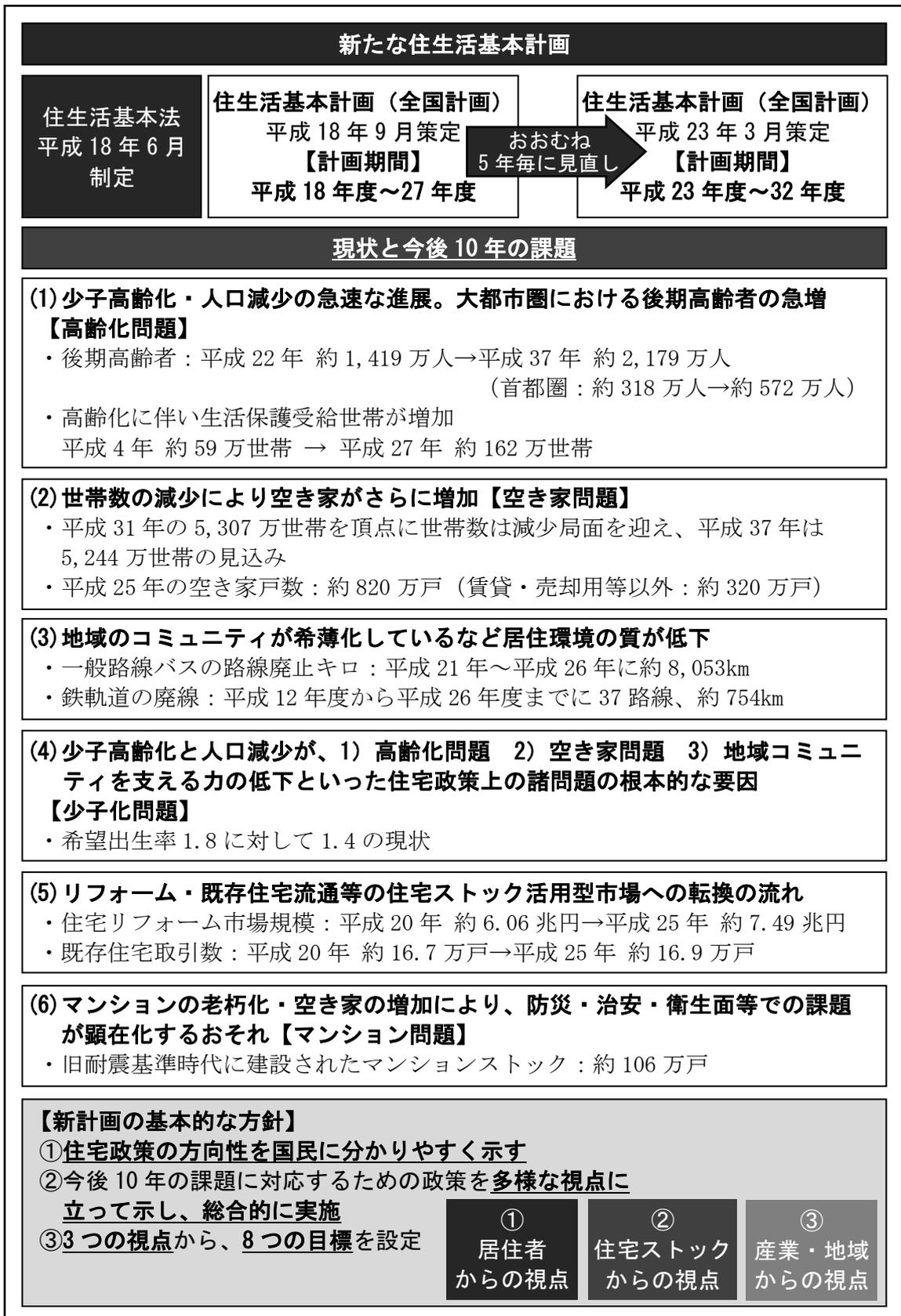
表 1-1 対象住宅

	住宅名	棟数	戸数
1	東野住宅	17棟	88戸
2	桃塚住宅	3棟	14戸
3	広見ヶ丘住宅	2棟	10戸
4	清水住宅	4棟	14戸
5	下切住宅	4棟	17戸
6	広眺ヶ丘住宅	3棟	34戸
7	瀬田住宅	3棟	36戸
8	新兼山口住宅	1棟	16戸
9	霞住宅	2棟	10戸
10	城山住宅	6棟	30戸
11	柳栄住宅	1棟	16戸
総計		46棟	285戸

5. 上位関連計画等

(1) 国・県の上位関連計画

① 「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年 3 月）



## ② 「岐阜県住生活基本計画」(平成 29 年 3 月一部変更)

### ■目標と基本的な施策

- 子育て世帯や高齢者世帯等の生活に適した住まいづくりの推進
  - ・子育て世帯が望む住宅を選択、確保できる環境の整備
  - ・高齢者が安全に安心して暮らすことができる住宅の供給
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 安全で質の高い住宅の供給促進
  - ・住宅の長寿命化の推進
  - ・環境に配慮した住環境の形成

### ■重点的に取り組む事項

- 子育て世帯や高齢者等に配慮した住まいづくりの推進
  - ・子育て世帯や高齢者等の生活に適した住宅の取得、改修の支援
- 大規模地震時においても安全安心な住まいづくりの推進
  - ・住宅の耐震化
- 公営住宅の適切な供給

## ③ 「岐阜県高齢者居住安定確保計画」(平成 30 年 3 月一部変更)

### ■目標

- 在宅で住み続けるための環境の整備
- 高齢者が住まいを選択しやすい環境の整備
- 低所得高齢者に配慮した環境の整備

### ■具体的な施策

- 住宅等の耐震化・バリアフリー化等の促進
- 公営住宅ストックの有効活用
  - ・高齢者の優先入居、高齢者用住戸枠での募集
  - ・バリアフリー改修の推進、安否確認事業の実施
  - ・大規模団地を中心に福祉施設や生活支援サービス施設の併設などを検討

## (2) 市の上位計画

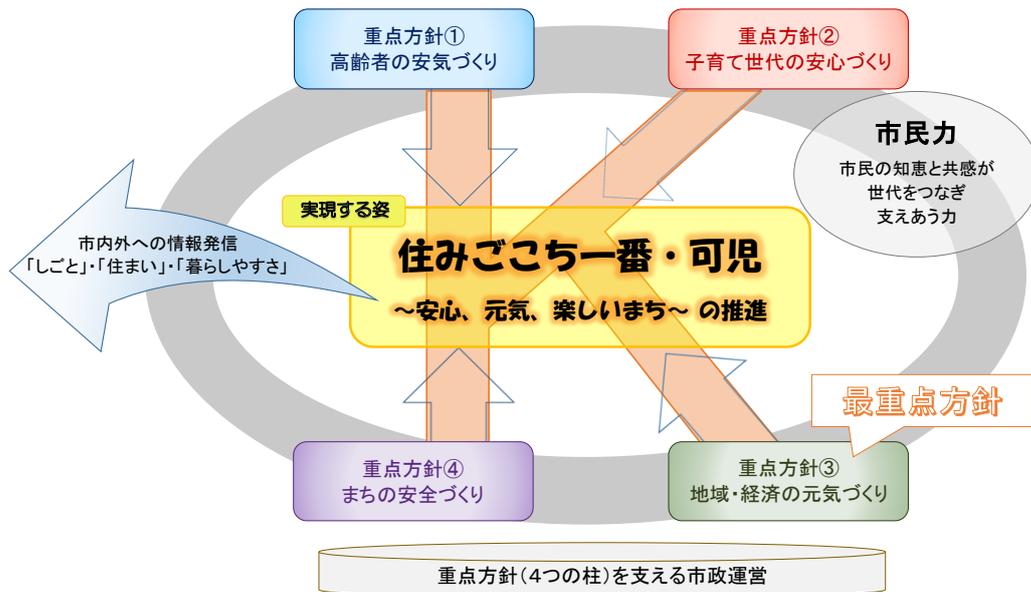
### ① 可児市政経営計画（令和2年3月）

#### 実現する姿

住みごごち一番・可児  
～安心、元気、楽しいまち～ の推進

#### 重点方針

- ① 高齢者の安気づくり
- ② 子育て世代の安心づくり
- ③ 地域・経済の元気づくり
- ④ まちの安全づくり



② 可児市公共施設等総合管理計画（可児市公共施設等マネジメント基本方針及び可児市公共施設等マネジメント基本計画第3章）（平成29年3月）

○マネジメント基本方針で示された課題

老朽住宅への対応

木造・簡易耐火構造の既存ストック住宅は、可児市公営住宅長寿命化計画に基づき、各団地の特性を踏まえた計画的な改善及び他用途への転換（用途廃止）等の検討が必要。

高齢者への対応

高齢化が進んでおり、若い世帯の割合が低い団地では、団地のコミュニティ活動が停滞しがちである。バランスのとれたコミュニティを形成するため、入居の世代や家族構成が偏らないような配慮が必要。

○施設の今後の方向性

民間賃貸住宅の増加による集約検討と適切な維持管理による長寿命化

市営住宅は、市民の生活の安定と、社会福祉の増進に寄与することを目的として建設されており、可児市公営住宅長寿命化計画（平成22年3月）に基づき施設の長寿命化が図られている。

しかし、現在では民間賃貸住宅も多く建設されているため、地域事情や耐用年数と、建替えに要する費用等を勘案し、東野住宅 G・H 棟は平成29年度に、霞住宅及び下切住宅は適当な時期に集約を検討する。

○ライフサイクルコスト縮減の目標

(1) 施設の長寿命化検討

長寿命化により2064年以降の建替えとなる施設

広眺ヶ丘住宅、瀬田住宅、新兼山口住宅、城山住宅（G20～G25、G26～G30）

検討効果 22億3,000万円縮減

(2) 施設規模の縮減検討

2063年までに建替えとなり、規模縮減の検討対象となる施設

瀬田住宅（集会所）東野住宅、桃塚住宅、広見ヶ丘住宅、清水住宅、

城山住宅（G1～G5・G6～G11・G12～G15・G16～G19・集会所）、

（6団地の延床面積7,274㎡の内、20.7%相当1,506㎡の縮減）

検討効果 4億200万円縮減

(3) 複合・集約検討

検討の対象となる施設

下切住宅、霞住宅、東野住宅（G・H棟）

検討効果 5億7,400万円縮減

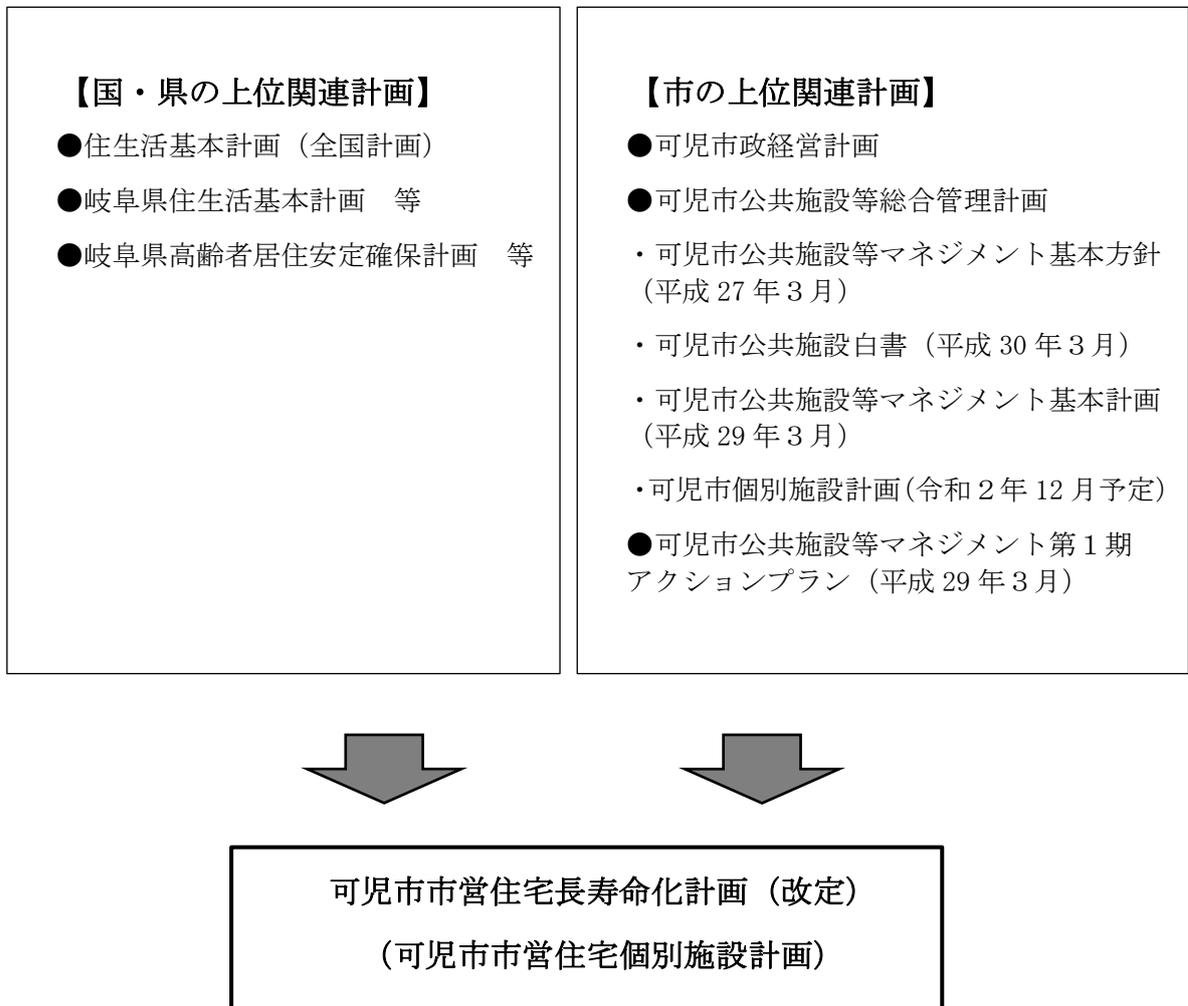
（ライフサイクルコストの縮減の対象とならない施設（平成16年以降建築）：柳栄住宅）

## 6. 位置付け

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」、「岐阜県住生活基本計画」、「岐阜県高齢者居住安定確保計画」、「可児市政経営計画」、「可児市公共施設等総合管理計画（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）」を上位関連計画とする本市の住宅事情に即した既存市営住宅の保全計画であるため、それらの上位関連計画と整合を図り、現行計画を改定する。

なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としており、本計画は、当該事業に対する交付金の活用を前提としたものとなる。

図 1-2 本計画の位置づけ

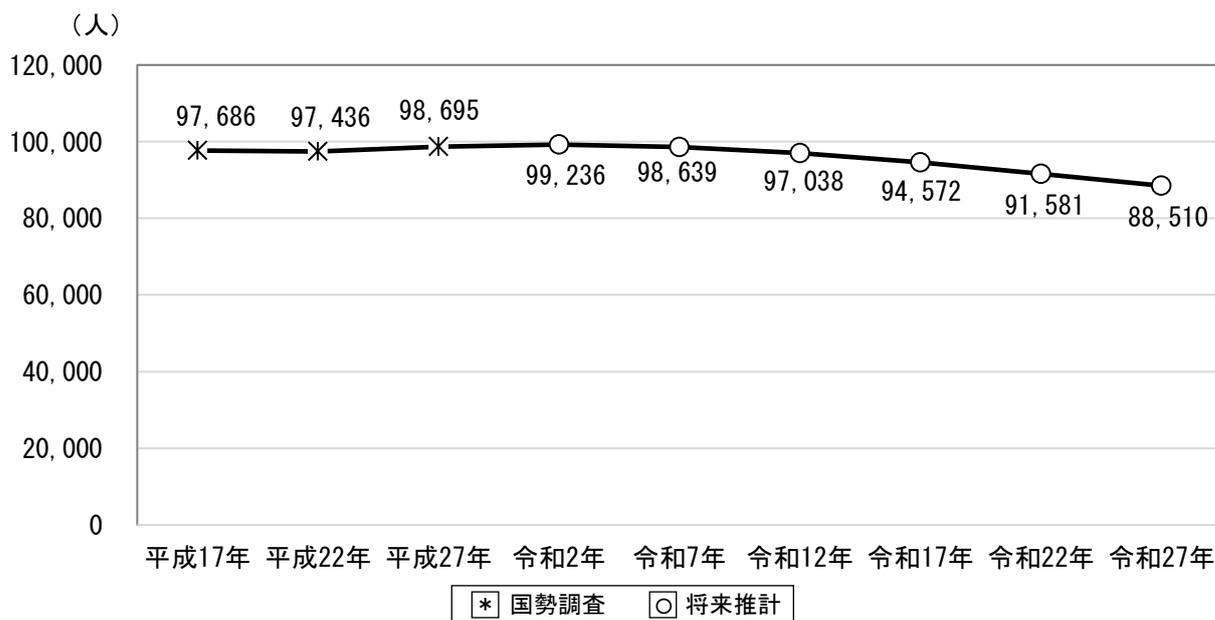


## 第2章 本市の現状

### 1. 市の人口

本市の人口は、昭和45年までは微増で推移していたが、丘陵地への住宅団地などの開発が行われて以降急激に伸び始め、平成17年には97,686人まで増加した。平成22年は減少に転じたものの、平成27年には98,695人と増加となった。

図2-1 将来推計人口



今後、全国的な人口減少が進む中、本市も例外ではなく、将来推計では令和27年の総人口は88,510人と推計される。

人口の将来展望として、本市においては自然減対策と社会減対策の2つの基本的方向に基づく施策の展開を図っていく。

目標人口として、令和2年における人口は概ね10万人を維持するものとし、令和22年以降における人口は概ね8万人を維持していくものとする。

## 2. 市の住宅事情

平成 25 年度の住宅総数は 39,930 戸であり、うち共同住宅総数は 7,640 戸である。平成 20 年度と比較すると、住宅総数は増加しているが、共同住宅は減少している。

また、賃貸用共同住宅の空家数、空家率ともに平成 25 年度は増加傾向にある。

表 2-1 住宅総数、賃貸用共同住宅の状況

	平成 20 年度	平成 25 年度
住宅総数	38,720 戸	39,930 戸
共同住宅総数	9,380 戸	7,640 戸
賃貸用共同住宅の空家数	1,920 戸	2,510 戸
住宅総数に対する 賃貸用共同住宅の空家率	5.0%	6.2%
共同住宅総数に対する 賃貸用共同住宅の空家率	20.5%	32.9%

出典：住宅・土地統計調査

### 第3章 市営住宅の現状

#### 1. 市営住宅の状況

##### (1) 基礎情報

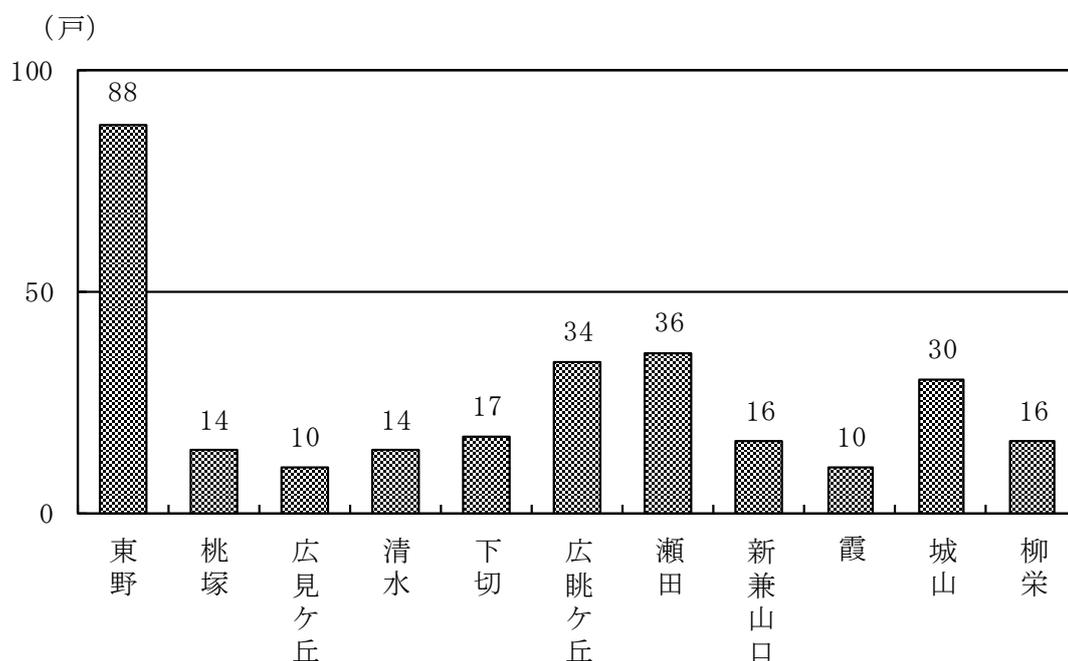
本市では現在、市営住宅 285 戸を管理している。

市営住宅の規模を管理戸数で見ると 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。

表 3-1 市営住宅の基礎情報

住宅名	住棟名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	所在地	建設 年度	敷地面積 (㎡)	備考
東野	A～D	4	18	川合2791番地24 川合2791番地181 川合2791番地33	S46	13,760	
	E、F	2	12		S47		
	I～M	5	23		S48		
	N	1	4		S49		
	O、P	2	12		S49		
	R、S	2	12		S50		
	T	1	7		S51		
桃塚	A～C	3	14	中恵土1862番地13	S52	1,598	
広見ヶ丘	1～4	1	4	広見1033番地5 広見1033番地2	S53	3,365	
	5～10	1	6		S54		
清水	A、B	2	8	下恵土29番地	S56	3,020	
	C	1	4		S57		
	D	1	2		S58		
下切	A	1	4	下切1761番地26 下切1761番地24	S59	3,404	
	B	1	4		S60		
	C	1	4		S62		
	D	1	5		S63		
広眺ヶ丘	*01～*04	1	15	広見1033番地2 広見1030番地1	H2	3,663	
	*05～*08	1	15		H2		
	*11、*12	1	4		H3		
瀬田	1	1	12	瀬田1144番地1	H10	6,757	障がい者1戸
	2	1	12		H11		
	3	1	12		H12		
新兼山口	D1～16	1	16	兼山88番地5	H12	2,985	
霞	F1～5	1	5	兼山1256番地1	S52	1,281	
	F6～10	1	5		S53		
城山	G1～5	1	5	兼山1448番地5 兼山1441番地13 兼山1448番地1	S55	4,692	
	G6～11	1	6		S56		
	G12～15	1	4		S56		
	G16～19	1	4		S57		
	G20～25	1	6		H2		
	G26～30	1	5		H3		
柳栄	*01～*04	1	16	兼山115番地1	H20	1,544	障がい者2戸
総計		46	285			46,069	

図 3-1 市営住宅別の戸数状況



(2) 共用施設等

市営住宅別の集会所、駐車場などの共用施設等の状況は、以下のとおりである。  
 共用施設等は、集会場や駐輪場、物置の有無は市営住宅による差異が見られるものの、駐車場や児童遊園、ゴミ置き場については概ね充実している。

表 3-2 共同施設等の状況

住宅名	集会場	自治会・自主運営	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	ゴミ置き場
東野	○	自主運営	○	×	○	×	○
桃塚	×	自治会	○	×	○	×	○
広見ヶ丘	○	自治会※	○	×	○	×	○
清水	○	自主運営	○	×	○	×	○
下切	×	自主運営	○	○	○	○	○
広眺ヶ丘	○	自治会※	○	○	○	○	○
瀬田	○	自治会	○	○	○	○	○
新兼山口	×	自主運営	○	○	×	×	△
霞	×	自主運営	○	○	○	○	△
城山	○	自主運営	○	○	○	○	△
柳栄	×	自主運営	○	○	×	○	△

※：広見ヶ丘と広眺ヶ丘で一つの自治会

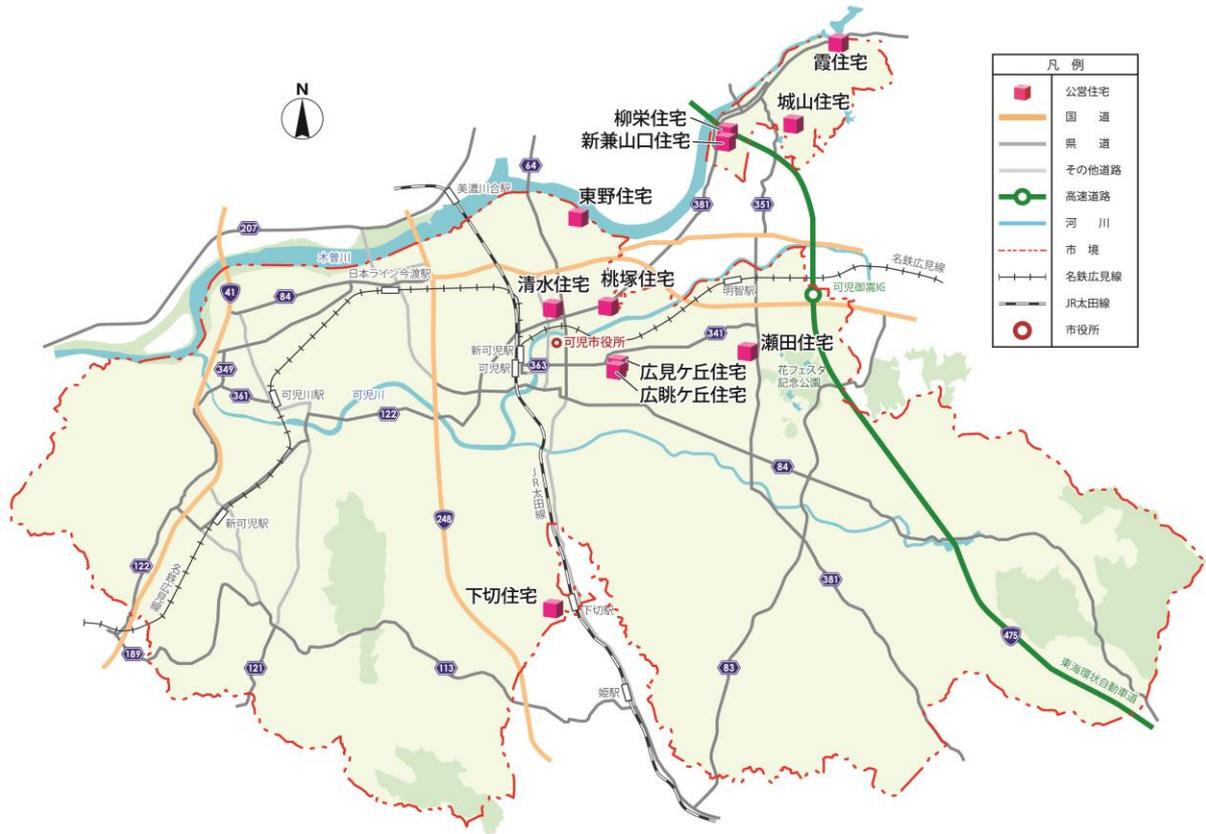
△：ゴミ置き場は自治会と共用

### (3) 市営住宅の位置

本市の市営住宅の位置は以下のとおりである。

下切住宅を除き、可児市役所周辺部から北東部にかけて分布している。

図 3-2 市営住宅の位置



## 2. 構造・居住性

### (1) 構造

構造で見ると、「簡二」(34.0%)が最も多く、次いで「中層耐火」(28.8%)、「簡平」(24.2%)の順となっている。「低層耐火」(7.0%)、「木造」(6.0%)が少ない状況である。

階数で見ると、「2階」(47.0%)が最も多く、次いで「1階(平屋)」(24.2%)が多い状況である。3階以上の市営住宅は、広眺ヶ丘住宅、瀬田住宅、並びに柳栄住宅となっている。

表 3-3 構造の状況

住宅名	住棟名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造	階数
東野	A~F、I~P	14	69	簡平	1階
	R、S、T	3	19	簡二	2階
桃塚	A、B、C	3	14	簡二	2階
広見ヶ丘	1~4、5~10	2	10	簡二	2階
清水	A~D	4	14	簡二	2階
下切	A~D	4	17	木造	2階
広眺ヶ丘	*01~*04、*05~*08	2	30	中層耐火	4階
	*11、*12	1	4	低層耐火	2階
瀬田	1~3	3	36	中層耐火	3階
新兼山口	D1~16	1	16	低層耐火	2階
霞	F1~5、6~10	2	10	簡二	2階
城山	G1~30	6	30	簡二	2階
柳栄	*01~*04	1	16	中層耐火	4階

注) 簡平：簡易耐火構造平屋建て、中層耐火：中層耐火構造

簡二：簡易耐火構造二階建て、低層耐火：低層耐火構造

図 3-3 構造別割合

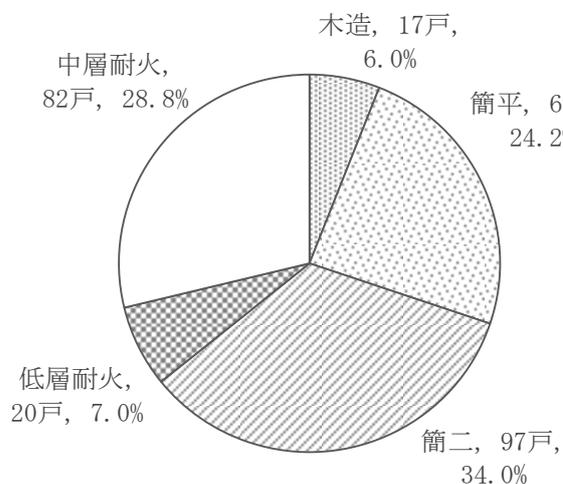
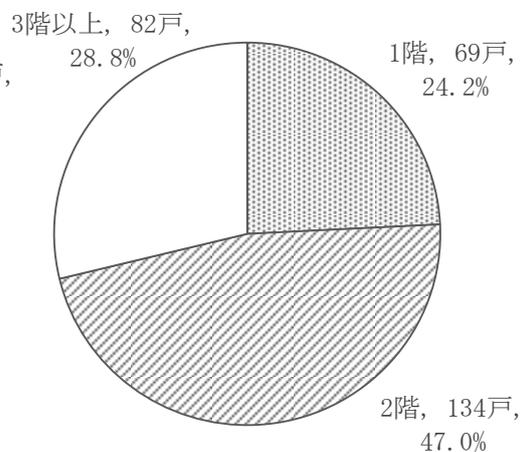


図 3-4 階数別割合



## (2) 居住性

居住性は、住宅の広さや間取り、施設設備、高齢化対応などについて整理を行った。結果は以下のとおりである。

間取りは1DK～3LDKであり、2DKが主である。浴槽と給湯は、桃塚住宅、清水住宅の一部、霞住宅、城山住宅の一部を除き、取付けが完了している。高齢化対応は、障がい者向け住戸を確保している瀬田住宅と柳栄住宅のみ行われており、他の住宅は一部住宅において住戸内段差解消が行われている。排水処理の状況は、公共下水道が主であり、桃塚住宅のみ汲み取りとなっている。エレベーターの設置状況については、柳栄住宅のみ設置されており、その他10団地はエレベーターの整備がされていない状況である。

表 3-4 居住性の状況

住宅名	住棟名	住宅専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	浴槽の有無	給湯の有無	高齢化対応		エレベーター (3階以上)	排水処理 状況	
						住戸内 段差	共用部 の段差			
東野	A、B、E、F	34.0	2DK	○	○	○	×	×	公共下水道	
	C、D、L	36.5								
	I、J、K、M	39.4								
	N、O、P	41.5								
	R、S、T	49.6								
桃塚	A～C	55.4	3DK	×	×	×	×	×	汲み取り	
広見ヶ丘	1～4、5～10	58.8	3DK	○	○	○	×	×	公共下水道	
清水	A、B2	58.8	3DK	×	×	×	×	×	公共下水道	
	B1、3、4	58.8		○	○					
	C、D	62.2		×	×					
下切	A	68.8	3DK	○	○	×	×	×	公共下水道	
	B	71.1								
	C	72.8								
	D	74.5								
広眺ヶ丘	*01、*04	69.8	3LDK	○	○	×	×	×	公共下水道	
	*02、*03	64.3								
	404	76.3								
	*05、*08	69.8								
	*06、*07	64.3								
	405	76.3								
*11、*12	68.4									
瀬田	1～3	69.8	3LDK	○	○	○	○	×	公共下水道	
新兼山口	D1～16	63.0	2LDK	○	○	×	×	×	公共下水道	
霞	F1～5、6～10	55.4	3DK	×	×	×	×	×	公共下水道	
城山	G1、G2、G3-2	63.1	2DK	×	×	×	×	×	公共下水道	
	G3、G5			○	○					
	G8			×	×					
	G6、G7、G9～15	64.9		○	○					
	G16～18			○	○					
	G19	64.9		×	×					
	G20～24			69.7	○					○
	G25				×					×
G26～30	69.7	○	○							
柳栄	101、104	55.4	1DK	○	○	○	○	○	公共下水道	
	*02	59.1	2DK							
	*03	44.0	1DK							
	*01、*04	59.0	2DK							

### (3) 安全性

安全性において、新耐震以前の建物については、全て耐震診断済みである。定期点検については、法定点検（消防設備点検報告・昇降機点検報告・受水槽検査）及び日常点検（劣化状況調査の観察）を毎年実施している。

また、二方向避難については、戸建てであること、並びに中層階建ての市営住宅にはバルコニーがあることから、全てを満たしている状況である。

表 3-5 安全性の状況

住宅名	住棟名	建設年度	耐震		定期点検の有無(※)	二方向避難の有無
			新耐震建築物	耐震建築物 (耐震診断済)		
東野	A～D	S46	—	○	—	○
	E、F	S47				
	I～M	S48				
	N	S49				
	O、P	S49				
	R、S	S50				
	T	S51				
桃塚	A～C	S52	—	○	—	○
広見ヶ丘	1～4	S53	—	○	—	○
	5～10	S54				
清水	A、B	S56	○	—	—	○
	C	S57				
	D	S58				
下切	A	S59	○	—	—	○
	B	S60				
	C	S62				
	D	S63				
広眺ヶ丘	*01～*04	H2	○	—	消防・受水槽	○
	*05～*08	H2				
	*11、*12	H3				
瀬田	1	H10	○	—	消防・受水槽	○
	2	H11				
	3	H12				
新兼山口	D1～16	H12	○	—	消防	○
霞	F1～5	S52	—	○	—	○
	F6～10	S53				
城山	G1～5	S55	○	—	—	○
	G6～11	S56				
	G12～15	S56				
	G16～19	S57				
	G20～25	H2				
	G26～30	H3				
柳栄	*01～*04	H20	○	—	消防・昇降機 ・受水槽	○

※定期点検：昇降機(建基法第12条第3項)、消防用設備等(消防法第17条の3の3)  
受水槽(水道法第34条の2)

全ての住宅は、建基法第12条第1項・第2項の建築物には該当しない

### 3. 入居者属性

#### (1) 家族構成の状況

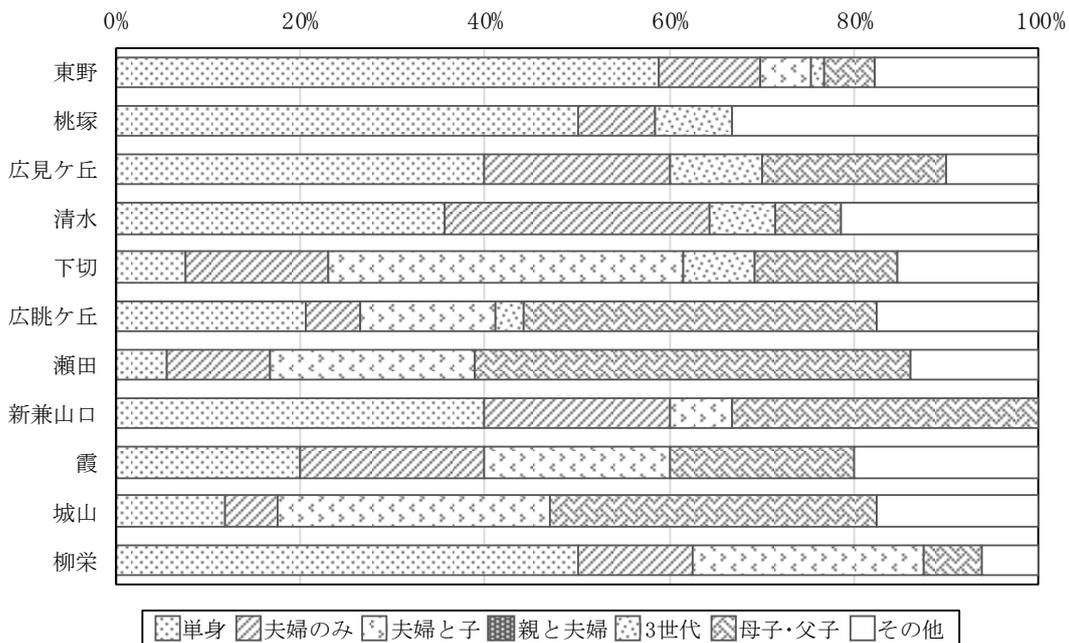
家族構成状況をみると、「単身」(34.7%)が最も多く、次いで「母子・父子」(21.2%)が多い状況である。住宅別でみると、東野住宅、桃塚住宅、柳栄住宅の3住宅においては、「単身」が半数を占めている状況である。

表 3-6 家族構成の状況

住宅名	上段：戸数(戸) 下段：割合(%)							総計
	単身	夫婦のみ	夫婦と子	親と夫婦	3世代	母子・父子	その他	
東野	43 (58.9)	8 (11.0)	4 (5.5)	0 (0.0)	1 (1.4)	4 (5.5)	13 (17.8)	73 (100.0)
桃塚	6 (50.0)	1 (8.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (8.3)	0 (0.0)	4 (33.3)	12 (100.0)
広見ヶ丘	4 (40.0)	2 (20.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (10.0)	2 (20.0)	1 (10.0)	10 (100.0)
清水	5 (35.7)	4 (28.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (7.1)	1 (7.1)	3 (21.4)	14 (100.0)
下切	1 (7.7)	2 (15.4)	5 (38.5)	0 (0.0)	1 (7.7)	2 (15.4)	2 (15.4)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	7 (20.6)	2 (5.9)	5 (14.7)	0 (0.0)	1 (2.9)	13 (38.2)	6 (17.6)	34 (100.0)
瀬田	2 (5.6)	4 (11.1)	8 (22.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	17 (47.2)	5 (13.9)	36 (100.0)
新兼山口	6 (40.0)	3 (20.0)	1 (6.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (33.3)	0 (0.0)	15 (100.0)
霞	1 (20.0)	1 (20.0)	1 (20.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (20.0)	1 (20.0)	5 (100.0)
城山	2 (11.8)	1 (5.9)	5 (29.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (35.3)	3 (17.6)	17 (100.0)
柳栄	8 (50.0)	2 (12.5)	4 (25.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (6.3)	1 (6.3)	16 (100.0)
総計	85 (34.7)	30 (12.2)	33 (13.5)	0 (0.0)	6 (2.4)	52 (21.2)	39 (15.9)	245 (100.0)

図 3-5 家族構成の割合

(平成31年4月1日現在)



## (2) 高齢者（60歳以上）の状況

高齢者の状況を見ると、全体の約4割が高齢者のみで生活している状況である。

なかでも東野住宅、広見ヶ丘住宅、清水住宅、新兼山口住宅、柳栄住宅の5住宅は、入居者の半数以上が高齢者のみという状況である。

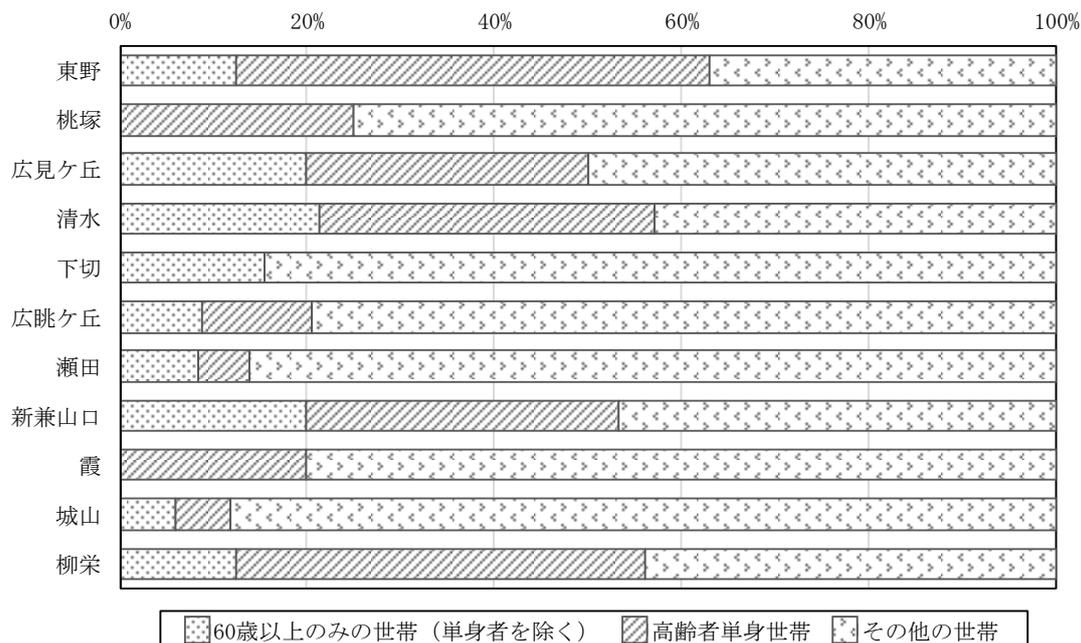
表 3-7 高齢者の状況（3区分）

上段：戸数（戸）、下段：割合（%）

住宅名	60歳以上のみの世帯 (単身者を除く)	高齢者単身世帯	その他の世帯	総計
東野	9 (12.3)	37 (50.7)	27 (37.0)	73 (100.0)
桃塚	0 (0.0)	3 (25.0)	9 (75.0)	12 (100.0)
広見ヶ丘	2 (20.0)	3 (30.0)	5 (50.0)	10 (100.0)
清水	3 (21.4)	5 (35.7)	6 (42.9)	14 (100.0)
下切	2 (15.4)	0 (0.0)	11 (84.6)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	3 (8.8)	4 (11.8)	27 (79.4)	34 (100.0)
瀬田	3 (8.3)	2 (5.6)	31 (86.1)	36 (100.0)
新兼山口	3 (20.0)	5 (33.3)	7 (46.7)	15 (100.0)
霞	0 (0.0)	1 (20.0)	4 (80.0)	5 (100.0)
城山	1 (5.9)	1 (5.9)	15 (88.2)	17 (100.0)
柳栄	2 (12.5)	7 (43.8)	7 (43.8)	16 (100.0)
総計	28 (11.4)	68 (27.8)	149 (60.8)	245 (100.0)

(平成31年4月1日現在)

図 3-6 高齢者の割合（3区分）



### (3) 子育て世代（18歳未満の子どもがいる世帯）の状況

子育て世代の状況を住宅別で見ると、瀬田住宅（66.7%）が最も多く、次いで城山住宅（64.7%）の順となっている。総計で見ると、子育て世代の居住率は低く、34.3%という状況である。

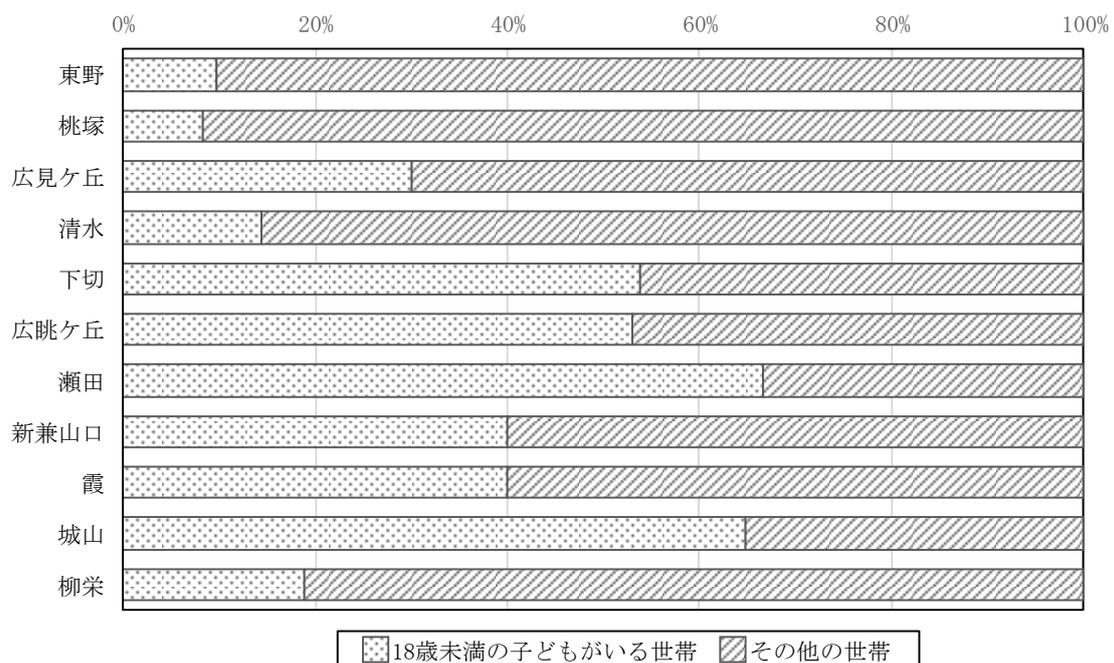
表 3-8 子育て世代の状況

上段：戸数（戸）、下段：割合（%）

住宅名	18歳未満の子どもが いる世帯	その他の世帯	総計
東野	7 (9.6)	66 (90.4)	73 (100.0)
桃塚	1 (8.3)	11 (91.7)	12 (100.0)
広見ヶ丘	3 (30.0)	7 (70.0)	10 (100.0)
清水	2 (14.3)	12 (85.7)	14 (100.0)
下切	7 (53.8)	6 (46.2)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	18 (52.9)	16 (47.1)	34 (100.0)
瀬田	24 (66.7)	12 (33.3)	36 (100.0)
新兼山口	6 (40.0)	9 (60.0)	15 (100.0)
霞	2 (40.0)	3 (60.0)	5 (100.0)
城山	11 (64.7)	6 (35.3)	17 (100.0)
柳栄	3 (18.8)	13 (81.3)	16 (100.0)
総計	84 (34.3)	161 (65.7)	245 (100.0)

（平成31年4月1日現在）

図 3-7 子育て世代の割合



#### (4) 世帯人員の状況

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。

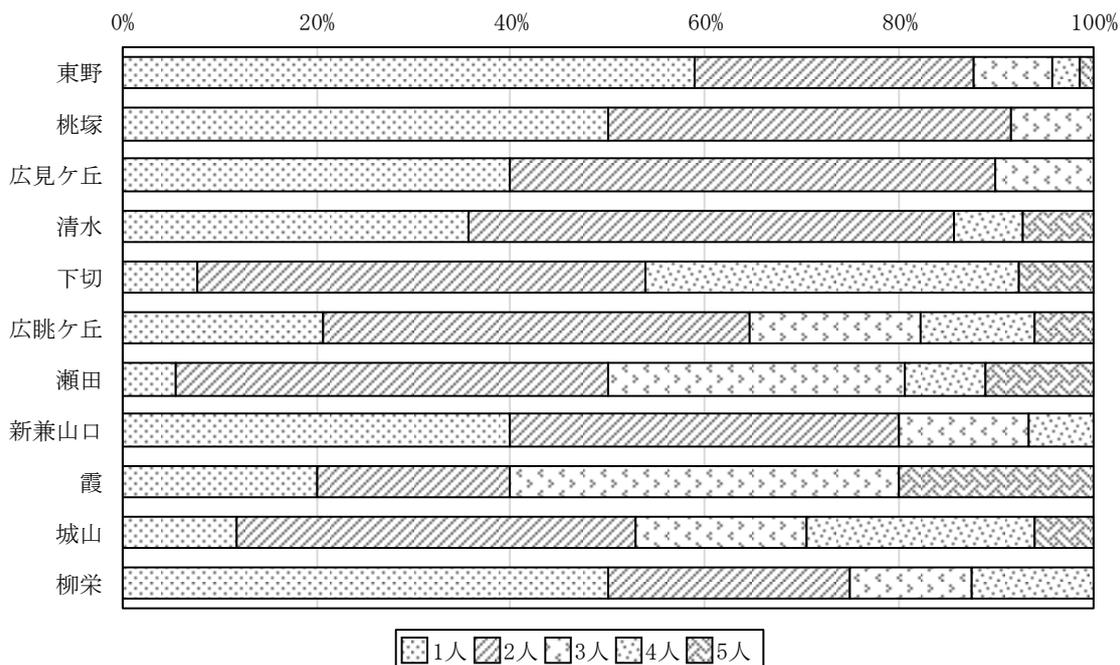
表 3-9 世帯人員の状況

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

住宅名	1人	2人	3人	4人	5人	総計
東野	43 (58.9)	21 (28.8)	6 (8.2)	2 (2.7)	1 (1.4)	73 (100.0)
桃塚	6 (50.0)	5 (41.7)	1 (8.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	12 (100.0)
広見ヶ丘	4 (40.0)	5 (50.0)	1 (10.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	10 (100.0)
清水	5 (35.7)	7 (50.0)	0 (0.0)	1 (7.1)	1 (7.1)	14 (100.0)
下切	1 (7.7)	6 (46.2)	0 (0.0)	5 (38.5)	1 (7.7)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	7 (20.6)	15 (44.1)	6 (17.6)	4 (11.8)	2 (5.9)	34 (100.0)
瀬田	2 (5.6)	16 (44.4)	11 (30.6)	3 (8.3)	4 (11.1)	36 (100.0)
新兼山口	6 (40.0)	6 (40.0)	2 (13.3)	1 (6.7)	0 (0.0)	15 (100.0)
霞	1 (20.0)	1 (20.0)	2 (40.0)	0 (0.0)	1 (20.0)	5 (100.0)
城山	2 (11.8)	7 (41.2)	3 (17.6)	4 (23.5)	1 (5.9)	17 (100.0)
柳栄	8 (50.0)	4 (25.0)	2 (12.5)	2 (12.5)	0 (0.0)	16 (100.0)
総計	85 (34.7)	93 (38.0)	34 (13.9)	22 (9.0)	11 (4.5)	245 (100.0)

(平成31年4月1日現在)

図 3-8 世帯人員の割合



### (5) 世帯主年齢の状況

世帯主の年齢をみると、「40～49歳」(25.3%)が最も多く、次いで「70～79歳」(22.0%)が多い状況である。また、60歳以上の世帯主の割合が全体のおよそ半数を占めており、なかでも東野住宅、桃塚住宅、広見ヶ丘住宅、清水住宅、新兼山口住宅、柳栄住宅が特に多い状況となっている。

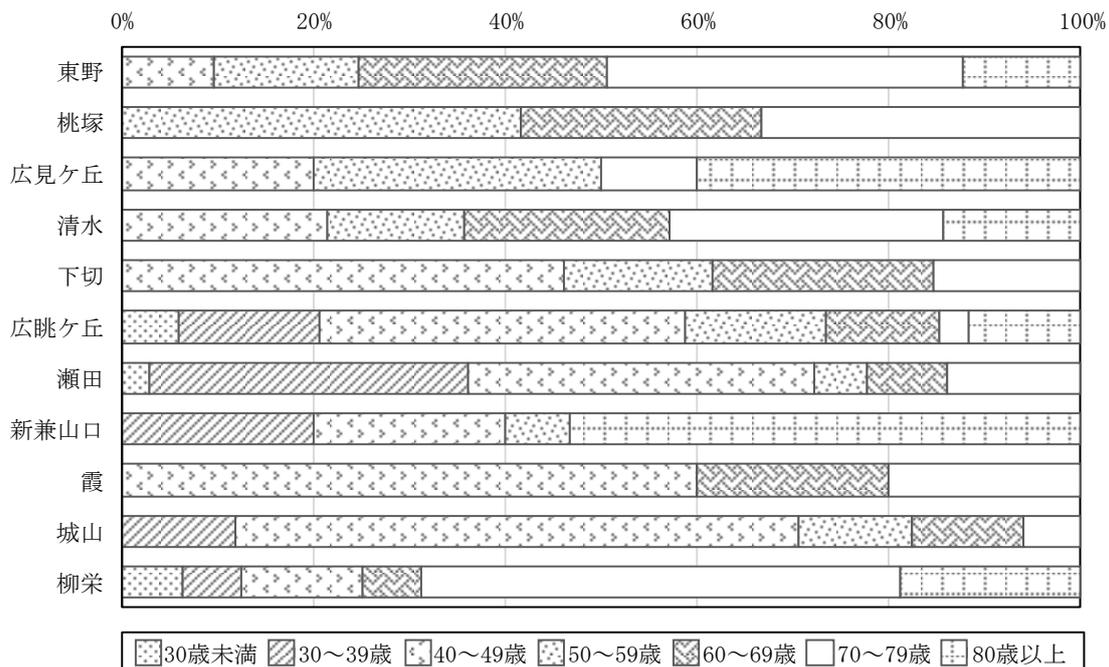
表 3-10 世帯主年齢の状況

上段：戸数（戸）、下段：割合（%）

住宅名	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	総計
東野	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (9.6)	11 (15.1)	19 (26.0)	27 (37.0)	9 (12.3)	73 (100.0)
桃塚	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (41.7)	3 (25.0)	4 (33.3)	0 (0.0)	12 (100.0)
広見ヶ丘	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (20.0)	3 (30.0)	0 (0.0)	1 (10.0)	4 (40.0)	10 (100.0)
清水	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (21.4)	2 (14.3)	3 (21.4)	4 (28.6)	2 (14.3)	14 (100.0)
下切	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (46.2)	2 (15.4)	3 (23.1)	2 (15.4)	0 (0.0)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	2 (5.9)	5 (14.7)	13 (38.2)	5 (14.7)	4 (11.8)	1 (2.9)	4 (11.8)	34 (100.0)
瀬田	1 (2.8)	12 (33.3)	13 (36.1)	2 (5.6)	3 (8.3)	5 (13.9)	0 (0.0)	36 (100.0)
新兼山口	0 (0.0)	3 (20.0)	3 (20.0)	1 (6.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (53.3)	15 (100.0)
霞	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (60.0)	1 (20.0)	0 (0.0)	1 (20.0)	0 (0.0)	5 (100.0)
城山	0 (0.0)	2 (11.8)	10 (58.8)	2 (11.8)	2 (11.8)	1 (5.9)	0 (0.0)	17 (100.0)
柳栄	1 (6.3)	1 (6.3)	2 (12.5)	0 (0.0)	1 (6.3)	8 (50.0)	3 (18.8)	16 (100.0)
総計	4 (1.6)	23 (9.4)	62 (25.3)	34 (13.9)	38 (15.5)	54 (22.0)	30 (12.2)	245 (100.0)

図 3-9 世帯主年齢の割合

(平成31年4月1日現在)



### (6) 居住年数の状況

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。

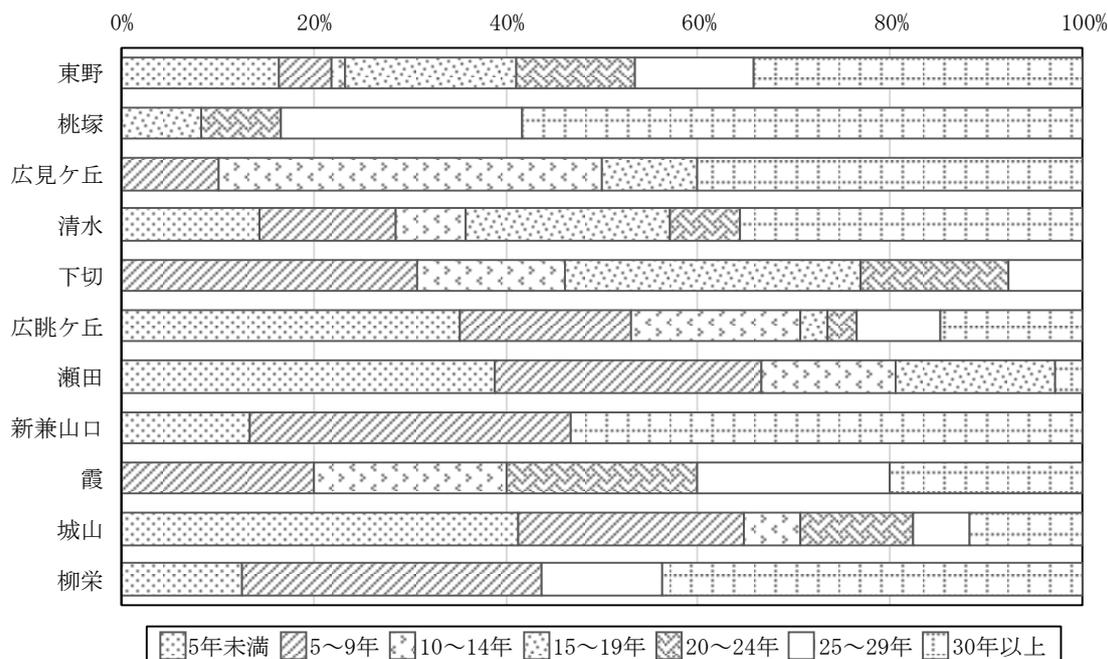
表 3-11 居住年数の状況

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

住宅名	5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	総計
東野	12 (16.4)	4 (5.5)	1 (1.4)	13 (17.8)	9 (12.3)	9 (12.3)	25 (34.2)	73 (100.0)
桃塚	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (8.3)	1 (8.3)	3 (25.0)	7 (58.3)	12 (100.0)
広見ヶ丘	0 (0.0)	1 (10.0)	4 (40.0)	1 (10.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (40.0)	10 (100.0)
清水	2 (14.3)	2 (14.3)	1 (7.1)	3 (21.4)	1 (7.1)	0 (0.0)	5 (35.7)	14 (100.0)
下切	0 (0.0)	4 (30.8)	2 (15.4)	4 (30.8)	2 (15.4)	1 (7.7)	0 (0.0)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	12 (35.3)	6 (17.6)	6 (17.6)	1 (2.9)	1 (2.9)	3 (8.8)	5 (14.7)	34 (100.0)
瀬田	14 (38.9)	10 (27.8)	5 (13.9)	6 (16.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.8)	36 (100.0)
新兼山口	2 (13.3)	5 (33.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (53.3)	15 (100.0)
霞	0 (0.0)	1 (20.0)	1 (20.0)	0 (0.0)	1 (20.0)	1 (20.0)	1 (20.0)	5 (100.0)
城山	7 (41.2)	4 (23.5)	1 (5.9)	0 (0.0)	2 (11.8)	1 (5.9)	2 (11.8)	17 (100.0)
柳栄	2 (12.5)	5 (31.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (12.5)	7 (43.8)	16 (100.0)
総計	51 (20.8)	42 (17.1)	21 (8.6)	29 (11.8)	17 (6.9)	20 (8.2)	65 (26.5)	245 (100.0)

(平成31年4月1日現在)

図 3-10 居住年数の割合



### (7) 入居者の収入分位及び収入超過の状況

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位から第Ⅷ位までの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。

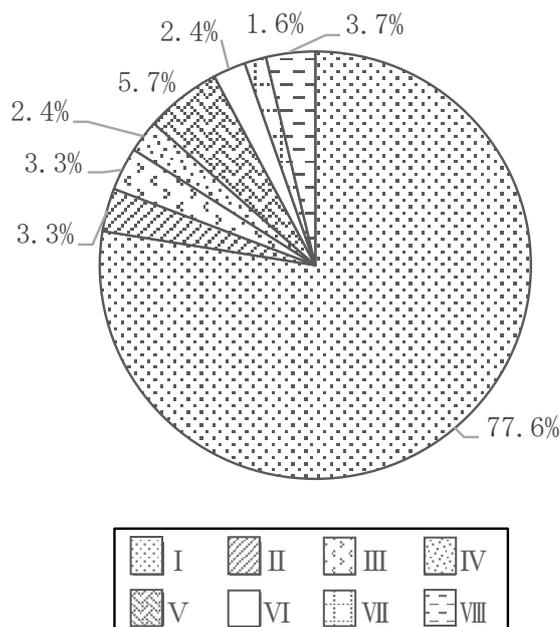
市全体の収入分位の世帯数をみると、本来階数の第Ⅰ分位が77.6%と最も多く、全体の半数以上を占めている。

表 3-12 収入分位（世帯数）の状況

	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）								総計
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
	104以下	104～ 123以下	123～ 139以下	139～ 158以下	158～ 186以下	186～ 214以下	214～ 259以下	259以上	
世帯数	190	8	8	6	14	6	4	9	245
上段（戸）/下段（%）	(77.6)	(3.3)	(3.3)	(2.4)	(5.7)	(2.4)	(1.6)	(3.7)	(100.0)
世帯数	212				33				245
上段（戸）/下段（%）	(86.5)				(13.5)				(100.0)

（平成 31 年 4 月 1 日現在）

図 3-11 収入分位（世帯数）の割合



全ての住宅において「I」が最も多い。住宅により差異はあるものの、総計で見ると「I」に次いで「V」が多い状況である。

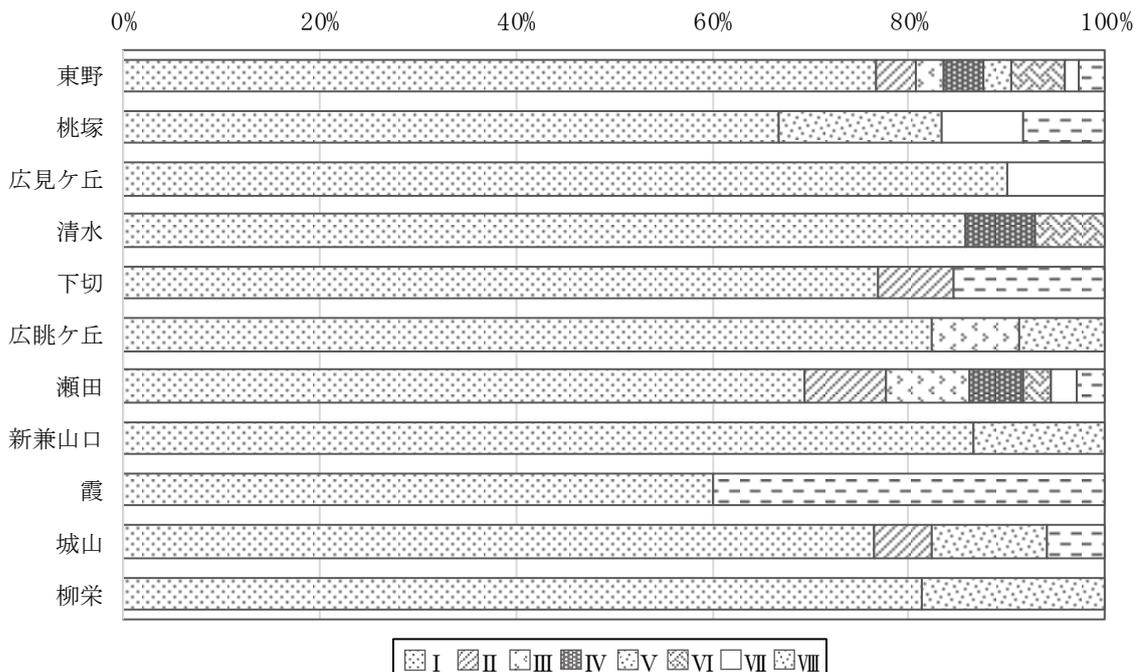
表 3-13 収入分位（住宅別）の状況

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

住宅名	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	総計
	104以下	104～ 123以下	123～ 139以下	139～ 158以下	158～ 186以下	186～ 214以下	214～ 259以下	259以上	
東野	56 (76.7)	3 (4.1)	2 (2.7)	3 (4.1)	2 (2.7)	4 (5.5)	1 (1.4)	2 (2.7)	73 (100.0)
桃塚	8 (66.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (16.7)	0 (0.0)	1 (8.3)	1 (8.3)	12 (100.0)
広見ヶ丘	9 (90.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (10.0)	0 (0.0)	10 (100.0)
清水	12 (85.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (7.1)	0 (0.0)	1 (7.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	14 (100.0)
下切	10 (76.9)	1 (7.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (15.4)	13 (100.0)
広眺ヶ丘	28 (82.4)	0 (0.0)	3 (8.8)	0 (0.0)	3 (8.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	34 (100.0)
瀬田	25 (69.4)	3 (8.3)	3 (8.3)	2 (5.6)	0 (0.0)	1 (2.8)	1 (2.8)	1 (2.8)	36 (100.0)
新兼山口	13 (86.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (13.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	15 (100.0)
霞	3 (60.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (40.0)	5 (100.0)
城山	13 (76.5)	1 (5.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (11.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (5.9)	17 (100.0)
柳栄	13 (81.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (18.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	16 (100.0)
総計	190 (77.6)	8 (3.3)	8 (3.3)	6 (2.4)	14 (5.7)	6 (2.4)	4 (1.6)	9 (3.7)	245 (100.0)

(平成 31 年 4 月 1 日現在)

図 3-12 収入分位（住宅別）の割合



#### 4. 改善履歴

改善履歴は以下のとおりである。なお、建替事業は行われていない。

表 3-14 改善履歴

住宅名	時期	工事名
東野住宅	平成 12 年	外構整備
		屋根塗装替
	平成 13 年	樋取替工事
	平成 14 年	屋根防水
	平成 20 年	駐車場整備
	平成 21 年	内部解体 (K-1)
		駐車場整備
	平成 22 年	風呂改修 (L-1)
		風呂場改修 (M-3)
	平成 22 年	改修工事 (P 棟)
		改修工事 (T 棟)
	平成 23 年	改修工事 (S 棟)
		改修工事 (O 棟)
		駐車場フェンス撤去・設置工事
	平成 24 年	浴槽設置
		改修工事 (N 棟)
	平成 25 年	改修工事 (R 棟等)
		改修工事 (M 棟)
	平成 26 年	改修工事 (L 棟)
		改修工事 (F 棟)
	平成 27 年	改修工事 (E 棟)
		改修工事 (J 棟)
	平成 28 年	改修工事 (B 棟)
給湯器取替 (B-1)		
平成 28 年	改修工事 (I 棟)	
	改修工事 (A 棟)	
平成 29 年	G・H 棟解体工事	
	駐車場整備	
平成 30 年	改修工事 (K 棟)	
	改修工事 (C 棟・集会場)	
桃塚住宅	平成 14 年	屋根防水
広見ヶ丘住宅	平成 12 年	床改修
	平成 13 年	屋根防水
	平成 14 年	外壁改修
	平成 18 年	高齢者改善
	平成 22 年	幹線張替
下切住宅	平成 15 年	下水切替
	平成 22 年	浴槽取替 (A-2)
	平成 23 年	軒補強 (C 棟)
	平成 24 年	床改修 (C-1)
広眺ヶ住宅	平成 12 年	外構改修
	平成 15 年	屋根防水
		給湯器・量水器取替
	平成 16 年	外壁塗装
平成 17 年	外壁塗装	
	ガス給湯器取替	

住宅名	時期	工事名
広眺ヶ住宅	平成 18 年	外壁塗装
	平成 26 年	量水器取替
	平成 28 年	ガス給湯器取替 (302)
		給湯器取替 (402)
	平成 29 年	ガス給湯器取替 (301)
		改修工事 (405)
		改修工事 (104)
	平成 30 年	ガス給湯器交換 (低棟 212)
衛生器具取替 (205)		
	浴室解体他 (205)	
瀬田住宅	平成 24 年	居室改修 (121)
		屋根部分葺替 (集会場)
	平成 26 年	量水器取替
	平成 27 年	ガス給湯器取替 (131)
	平成 28 年	給湯器取替 (214、333)
		給湯器取替 (224)
	平成 29 年	ガス給湯器取替 (1号棟)
		ガス給湯器取替 (2号棟)
	平成 30 年	ガス給湯器取替 (314)
		ガス給湯器取替 (3号棟)
	ガス切替	
新兼山口住宅	平成 21 年	屋外手摺設置
	平成 28 年	給湯器取替 (D-13)
霞住宅	平成 14 年	下水道切替
	平成 21 年	浴室改修 (F-9)
浴室改修 (F-2)		
城山住宅	平成 12 年	下水道切替 (集会所)
	平成 13 年	下水道切替
	平成 19 年	屋根防水、外壁塗装
	平成 20 年	屋根防水、外壁塗装
		浴室改修 (G-23)
		浴室改修 (G-24)
		給湯器設置 (G-10)
		浴室改修 (G-21)
	平成 21 年	浴室改修 (G-10)
		浴槽設置 (G-6)
		居室改修 (G-21)
	平成 23 年	浴槽設置 (G-9)
		居室改修 (G-11)
		居室改修 (G-5)
	平成 24 年	浴室等改修
		居室改修 (G-17)
		浴室等改修 (G-18)
	平成 25 年	浴室等改修 (G-17)
		浴室改修 (G-20)
	平成 27 年	浴室等改修 (G-3)
浴室改修 (G-13)		
平成 28 年	浴室改修 (G-12)	
	浴室等改修 (G-16)	
平成 29 年	浴室改修 (G-15)	
柳栄住宅	平成 29 年	量水器取替

## 5. 需要状況

### (1) 空家

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。

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

(平成31年4月1日現在)

※政策空家とは、建替住宅、用途廃止住宅等の空家で、入居斡旋が出来ない住戸を指す。

※入居率及び空家率は政策空家を除く数値としている。

※入居率と空家率の合計は端数処理の関係で100%とならないことがある。

### (2) 応募状況

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。

表3-16 募集及び応募状況

住宅名	H26年度			H27年度			H28年度			H29年度			H30年度		
	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率												
東野	1	5	5.0	3	4	1.3	7	14	2.0	3	7	2.3	10	20	2.0
桃塚	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
広見ヶ丘	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
清水	1	8	8.0	0	0	0.0	1	2	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0
下切	2	1	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
広眺ヶ丘	2	11	5.5	1	3	3.0	4	16	4.0	2	7	3.5	2	6	3.0
瀬田	9	10	1.1	7	12	1.7	5	7	1.4	0	0	0.0	4	6	1.5
新兼山口	0	0	0.0	1	2	2.0	1	2	2.0	0	0	0.0	2	0	0.0
霞	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
城山	1	1	1.0	3	3	1.0	6	3	0.5	21	7	0.3	13	5	0.4
柳栄	1	2	2.0	1	1	1.0	0	0	0.0	3	4	1.3	0	0	0.0
総計	17	38	2.2	16	25	1.6	24	44	1.8	29	25	0.9	31	37	1.2

(平成31年4月1日現在)

## 6. 立地状況

市営住宅の立地状況は以下のとおりである。駅から 500m未満の立地環境にある住宅は下切住宅のみである。また、いずれの住宅も、約 500mの距離までには駅若しくはバス停があるという立地環境となっている。

表 3-17 立地状況

住宅名	建設年度	戸数(戸)	学校区		立地 (駅距離等)	近隣施設(公益施設・教育施設等の距離)
			小学校	中学校		
東野	S46～ S51	88	今渡北小	蘇南中	市営住宅バス停 (0.05 k m)	川合地区センター (1.3km) かわい幼稚園 (0.4Km) 今渡北小学校 (2.0 k m) 蘇南中学校 (3.0 k m) 梶の木内科医院 (0.6 k m)
桃塚	S52	14	広見小	中部中	旧中恵土消防車庫バス停 (0.3 k m)	中恵土地区センター (0.2 k m) 広見保育園にこにこ (0.5 k m) 広見小学校 (0.6 k m) 中部中学校 (1.0 k m) みなもり内科クリニック (0.1 k m) 藤掛病院 (1.1 k m) 濃成病院 (1.2 k m) 東可児病院 (1.4 k m)
広見ヶ丘	S53～ S54	10	広見小	中部中	名鉄・新可児駅 (1.4 k m) 広眺ヶ丘2丁目バス停 (0.05 k m)	広見地区センター (0.6 k m) 広見保育園 (0.9km) 可児さくら保育園 (0.8 k m) 広見小学 (0.4 k m) 中部中学校 (0.2 k m) 濃成病院 (0.7 k m) 藤掛病院 (0.8 k m) 東可児病院 (0.9 k m)
清水	S56～ S58	14	今渡南小	蘇南中	子守神社前バス停 (0.2 k m)	市役所 (0.7 k m) めぐみ保育園 (0.2 k m) ふれあいの里 (0.1 k m) 熊谷病院 (0.4 k m)
下切	S59, S60, S62, S63	17	旭小	中部中	J R・下切駅 (0.3 k m) 旭バス停 (0.1 k m)	姫治地区センター (0.5km) ひめ幼稚園 (0.4 k m) 旭小学校 (1.0 k m) 中部中学校 (3.0 k m) はたのクリニック (0.3 k m)
広眺ヶ丘	H2～H3	34	広見小	中部中	名鉄・新可児駅 (1.4 k m) 広眺ヶ丘2丁目バス停 (0.05 k m)	広見地区センター (0.6 k m) 広見保育園 (0.9km) 可児さくら保育園 (0.8 k m) 広見小学 (0.4 k m) 中部中学校 (0.2 k m) 濃成病院 (0.7 k m) 藤掛病院 (0.8 k m) 東可児病院 (0.9 k m)
瀬田	H10～ H12	36	広見小	中部中	しらさぎ公民館バス停 (0.2 k m)	広見東地区センター (0.8 k m) 瀬田幼稚園 (0.4 k m) 広見小学校 (2.0 k m) 中部中学校 (2.0 k m) わかやまクリニック (0.9 k m) まゆきクリニック (1.7 k m)
新兼山口	H12	16	兼山小	共和中	兼山郵便局前バス停 (0.2 k m)	兼山地区センター (1.3 k m) 兼山保育園 (0.7km) 兼山小学校 (0.9 k m) 共和中学校 (1.0 k m) 兼山郵便局 (0.2 k m) 藤掛内科 (0.9 k m)
霞	S52～ S53	16	兼山小	共和中	兼山橋バス停 (0.4 k m)	兼山地区センター (1.2 k m) 兼山保育園 (1.0km) 兼山小学校 (1.0 k m) 共和中学校 (3.0 k m) 兼山郵便局 (2.7 k m) 藤掛内科 (1.3 k m)
城山	S55～ 57、 H2, H3	10	兼山小	共和中	城戸坂バス停 (0.5 k m)	兼山地区センター (0.9 k m) 兼山保育園 (0.7km) 兼山小学校 (0.1 k m) 共和中学校 (1.0 k m) 兼山郵便局 (1.7 k m) 藤掛内科 (0.5 k m)
柳栄	H20	16	兼山小	共和中	兼山郵便局前バス停 (0.2 k m)	兼山地区センター (1.3 k m) 兼山保育園 (0.7km) 兼山小学校 (0.9 k m) 共和中学校 (1.0 k m) 兼山郵便局 (0.2 k m) 藤掛内科 (0.9 k m)

## 7. 法規制等の状況

### (1) 法指定状況

市営住宅の法指定状況は以下のとおりである。清水住宅は住居系の用途地域内に立地、残りの10団地は用途地域外に立地している。指定建ぺい率は60%または70%で、指定容積率は全ての住宅が200%である。

表 3-18 法指定状況

住宅名	用途地域	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
東野	無指定	60	200
桃塚	無指定	60	200
広見ヶ丘	無指定	60	200
清水	第一種住居地域	60	200
下切	無指定	60	200
広眺ヶ丘	無指定	60	200
瀬田	無指定	60	200
新兼山口	無指定	70	200
霞	無指定	70	200
城山	無指定	60	200
柳栄	無指定	70	200

### (2) 居住水準

最低居住面積から見た世帯人員で見ると、5人世帯以下の住宅が最も多い状況である。東野住宅のみ2人世帯以下となっており、住戸専用面積が30㎡台と、最も狭くなっている。

表 3-19 最低居住面積から見た世帯人員

住宅名	総戸数 (戸)	住宅専用面積 (㎡)	最低居住面積から 見た世帯人員
東野	53	34.0~39.4	2人世帯以下
	35	41.5~49.6	3人世帯以下
桃塚	14	55.4	4人世帯以下
広見ヶ丘	10	58.8	5人世帯以下
清水	14	58.8~62.2	5人世帯以下
下切	17	68.8~74.5	5人世帯以下
広眺ヶ丘	34	68.5~76.3	5人世帯以下
瀬田	36	69.8	5人世帯以下
新兼山口	16	63.0	5人世帯以下
霞	10	55.4	4人世帯以下
城山	30	63.1~69.7	5人世帯以下
柳栄	4	44.0	3人世帯以下
	2	55.4	4人世帯以下
	10	59.0~59.1	5人世帯以下

表 3-20 最低居住面積の考え方

世帯人員	最低居住面積	備考（条件および算定式）
1人	25	中高年の単身者
2人	30	10㎡×世帯人員+10㎡
3人	40	
4人	50	
5人以上	57	5人以上は面積から5%を差引く

※住生活基本計画(全国計画)H28.3.18 別紙4参照

### (3) 老朽性

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。

計画期間末の令和12年では、広眺ヶ丘住宅、新兼山口住宅、瀬田住宅、柳栄住宅、城山住宅の一部を除く住宅が耐用年数を超過する。

長期的な見通しの期間30年後の令和32年では、広眺ヶ丘住宅、新兼山口住宅、瀬田住宅、柳栄住宅を除く住宅が耐用年数を超過し、残りの住宅も全て耐用年数の1/2を超過する。

表 3-21 耐用年数の超過状況（令和元年時点）

構造	令和元年に耐用年数超過	令和元年に耐用年数1/2超過	令和元年に耐用年数1/2超過せず
木造	下切住宅 17戸		
簡平	東野住宅 69戸		
簡二		東野住宅 19戸	
		桃塚住宅 14戸	
		広見ヶ丘住宅 10戸	
		清水住宅 14戸	
		霞住宅 10戸	
		城山住宅 30戸	
低耐			広眺ヶ丘住宅 4戸
			新兼山口住宅 16戸
中耐			広眺ヶ丘住宅 30戸
			瀬田住宅 36戸
			柳栄住宅 16戸
合計	86戸	97戸	102戸

※耐用年数は、木造・簡平30年、簡二：45年、低耐・中耐：70年とする。

表 3-22 耐用年数の超過状況（令和 12 年（計画期間末）時点）

構造	令和12年に 耐用年数超過	令和12年に 耐用年数1/2超過	令和12年 耐用年数1/2超過せず
木造	下切住宅 17戸		
簡平	東野住宅 69戸		
簡二	東野住宅 19戸	城山住宅 11戸	
	桃塚住宅 14戸		
	広見ヶ丘住 10戸		
	清水住宅 14戸		
	霞住宅 10戸		
	城山住宅 19戸		
低耐		広眺ヶ丘住宅 4戸	新兼山口住宅 16戸
中耐		広眺ヶ丘住宅 30戸	瀬田住宅 36戸
			柳栄住宅 16戸
合計	172戸	45戸	68戸

表 3-23 耐用年数の超過状況（令和 32 年（長期的な期間）時点）

構造	令和32年に 耐用年数超過	令和32年に 耐用年数1/2超過	令和32年に 耐用年数1/2超過せず
木造	下切住宅 17戸		
簡平	東野住宅 69戸		
簡二	東野住宅 19戸		
	桃塚住宅 14戸		
	広見ヶ丘住 10戸		
	清水住宅 14戸		
	霞住宅 10戸		
	城山住宅 30戸		
低耐		広眺ヶ丘住宅 4戸	
		新兼山口住宅 16戸	
中耐		広眺ヶ丘住宅 30戸	
		瀬田住宅 36戸	
		柳栄住宅 16戸	
合計	183戸	102戸	0戸

## 8. 構造別建設年代別分類

構造別建設年代別にみると、「木造」は昭和51～平成7年度、「簡平」は昭和41～50年度、「簡二」は昭和41～平成7年度、「低層耐火」は昭和61～平成17年度、「中層耐火」は昭和61年度以降に建設されている。平成8年度以降は、耐火構造の住宅のみである。

表3-24 構造別建設年別戸数

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

	昭和41～ 50年度	昭和51～ 60年度	昭和61～ 平成7年度	平成8～ 17年度	平成18年度 以降	総計
木造	0 (0.0)	8 (47.1)	9 (52.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	17 (100.0)
簡平	69 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	69 (100.0)
簡二	12 (12.4)	74 (76.3)	11 (11.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	97 (100.0)
低層耐火	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (20.0)	16 (80.0)	0 (0.0)	20 (100.0)
中層耐火	0 (0.0)	0 (0.0)	30 (36.6)	36 (43.9)	16 (19.5)	82 (100.0)
	81 (28.4)	82 (28.8)	54 (18.9)	52 (18.2)	16 (5.6)	285 (100.0)

## 9. 構造別住戸専用面積別分類

構造別住戸専用面積別にみると、木造は61㎡以上、簡平は31～50㎡、簡二は41～70㎡、低層耐火は61～70㎡、中層耐火は41㎡以上となっている。構造別で割合が最も高いのは、木造は71㎡以上、簡平は31～40㎡、簡二は51～60㎡、低層耐火と中層耐火は61～70㎡である。

この状況から、木造と低層耐火は5人以上の世帯層を対象とした面積規模となっている。また、簡平は2、3人世帯向け、簡二は4、5人世帯向けとなっている。中層耐火は3～6人世帯と幅広い世帯を対象とした面積規模となっている。

表3-25 構造別住戸専用面積別戸数

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

	30㎡未満	31～40㎡	41～50㎡	51～60㎡	61～70㎡	71㎡以上	総計
木造	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (23.5)	13 (76.5)	17 (23.5)
簡平	0 (0.0)	53 (76.8)	16 (23.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	69 (100.0)
簡二	0 (0.0)	0 (0.0)	19 (19.6)	42 (43.3)	36 (37.1)	0 (0.0)	97 (100.0)
低層耐火	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	20 (100.0)	0 (0.0)	20 (100.0)
中層耐火	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (4.9)	12 (14.6)	64 (78.0)	2 (2.4)	82 (97.6)
	0 (0.0)	53 (18.6)	39 (13.7)	54 (18.9)	124 (43.5)	15 (5.3)	285 (94.7)

## 10. 建築年別住戸規模別分類

建築年別住戸規模別にみると、昭和41～50年度は31～50㎡以下、昭和51～60年度は41㎡以上、昭和61～平成7年度は61㎡以上、平成8～17年度は61～70㎡、平成18年度以降は41～60㎡以下である。昭和40年度以降30㎡未満の市営住宅はない。それぞれの割合が最も高いのは、昭和41～50年度は31～40㎡以下、昭和51年度～60年度は51～60㎡以下、昭和61～平成7年度と平成8～17年度は61～70㎡以下、平成18年度以降は51～60㎡の規模となっている。

昭和51年度以降、住戸規模は拡大していたが、近年は縮小傾向にある。

表3-26 建築年別住戸規模別戸数

上段：戸数（戸）、下段：割合（％）

	30㎡未満	31～40㎡	41～50㎡	51～60㎡	61～70㎡	71㎡以上	総計
昭和41～50年度	0 (0.0)	53 (65.4)	28 (34.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	81 (100.0)
昭和51～60年度	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (8.5)	42 (51.2)	29 (35.4)	4 (4.9)	82 (95.1)
昭和61～平成7年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	43 (79.6)	11 (20.4)	54 (79.6)
平成8～17年度	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	52 (100.0)	0 (0.0)	52 (100.0)
平成18年度以降	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (25.0)	12 (75.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	16 (100.0)
	0 (0.0)	53 (18.6)	39 (13.7)	54 (18.9)	124 (43.5)	15 (5.3)	285 (100.0)

## 第4章 需要推計

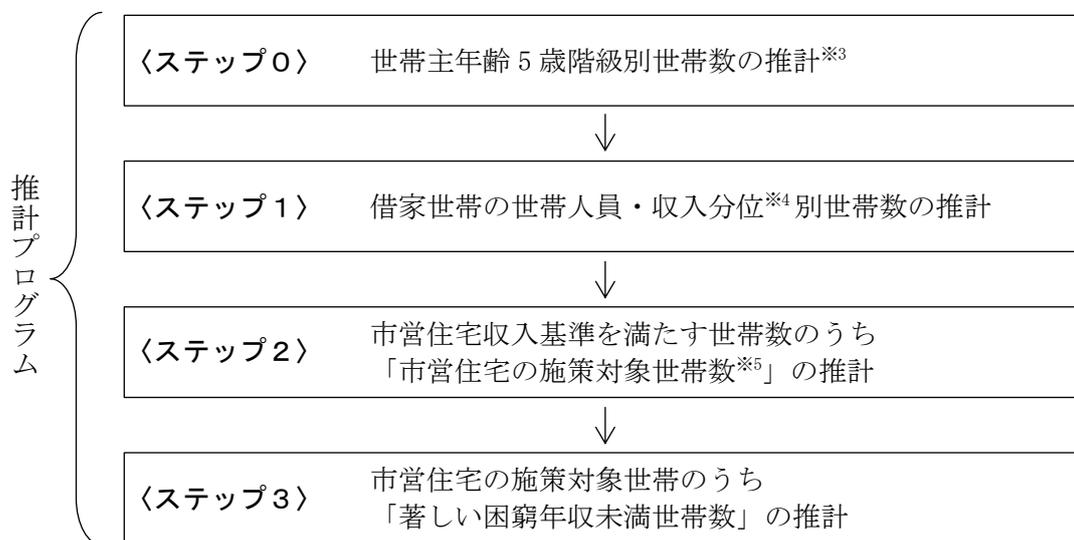
### 1. 公的な支援が必要な世帯数の算出

#### (1) 将来のストック量の推計の流れ

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に基づき、「ストック推計プログラム<sup>※1</sup>（将来の「著しい困窮年収未満世帯数<sup>※2</sup>の推計）」を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を推計し、将来の市営住宅の需要の見通しを算出する。

推計の流れは、以下のとおりである。

図 4-1 将来のストック量の推計の流れ



※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。

※2 国の住生活基本計画における最低居住面積水準<sup>※</sup>を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数。

※ 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。（単身者 25 m<sup>2</sup>、2人以上 10 m<sup>2</sup>×人数+10 m<sup>2</sup>）

※3 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成 30 年 3 月推計）の本市の男女・年齢（5 歳）階級別データを基に推計した値。

※4 収入階級 5 区分の金額：家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）の平成 15 年から平成 25 年の境界値（全国値）の実績値をもとに推計した値。

※5 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数。

## (2) 本市の世帯数の推計〈ステップ0〉

世帯数の総数は令和22年に41,616世帯まで増加すると見込まれている。

表4-1 本市の将来世帯数の推計結果

(単位:世帯)

世帯主の年齢	平成22年 2010年	平成27年 2015年	令和2年 2020年	令和7年 2025年	令和12年 2030年	令和17年 2035年	令和22年 2040年
総数	34,748	37,026	38,788	40,005	40,771	41,421	41,616
20歳未満	97	120	118	117	116	105	107
20～24歳	834	804	887	863	842	821	791
25～29歳	1,615	1,374	1,240	1,309	1,232	1,160	1,091
30～34歳	2,394	2,111	1,802	1,636	1,744	1,640	1,539
35～39歳	3,139	2,843	2,454	2,073	1,862	1,955	1,822
40～44歳	2,899	3,576	3,213	2,814	2,434	2,253	2,452
45～49歳	2,704	3,122	3,818	3,447	3,050	2,675	2,556
50～54歳	2,737	2,692	3,048	3,660	3,261	2,855	2,505
55～59歳	3,379	2,736	2,786	3,202	3,865	3,508	3,109
60～64歳	4,607	3,668	3,071	3,273	4,007	5,280	4,751
65～69歳	4,046	4,930	3,933	3,303	3,492	4,161	5,099
70～74歳	2,747	3,951	4,935	3,975	3,371	3,593	4,264
75～79歳	1,837	2,643	3,883	5,019	4,161	3,613	3,841
80～84歳	1,147	1,509	2,204	3,267	4,334	3,622	3,101
85歳以上	565	945	1,396	2,047	3,000	4,181	4,588

◻ : 5年前より増加

出典：国土交通省ストック推計プログラムによる。

プログラム入力データ①可児市の社人研の5歳階級別男女別将来推計人口データ

②国勢調査の2010年、2005年、2000年、1995年の5歳階級別一般世帯数及び人口（岐阜県及び可児市）

③岐阜県の社人研の将来世帯主率

### (3) 本市の借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計〈ステップ1〉

算出した数値は、国立社会保障・人口問題研究所のデータに基づき、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて収入階級を5区分に分け推計し算出する。

- ・借家世帯の世帯総数は増加し、令和22年には10,369世帯となる。
- ・収入分位<sup>※</sup>別にみると、平成27年と令和22年では収入分位の年収の範囲が大きく異なる点に留意する必要があるものの、第Ⅰ～第Ⅲ分位の世帯数は減少、第Ⅳ、第Ⅴ分位の世帯数は増加する。
- ・また、世帯人員別の合計でみると、1人世帯以外は世帯数が増加する。

※ 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したものの。

表4-2 本市の借家世帯の世帯人員・収入分位五分位別世帯数

【平成27年】

(単位：世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 241万円 未満	241 ～ 354万円 未満	354 ～ 487万円 未満	487 ～ 708万円 未満	708万円 以上	
1人	1,166	638	865	467	183	3,319
2人	914	524	736	370	215	2,759
3人	295	265	475	518	175	1,727
4人	192	187	344	289	106	1,118
5人	15	39	88	21	12	173
6人	60	20	12	24	0	117
合計	2,642	1,672	2,520	1,689	691	9,213

【令和22年】

(単位：世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 161万円 未満	161 ～ 235万円 未満	235 ～ 309万円 未満	309 ～ 486万円 未満	486万円 以上	
1人	407	187	229	1,356	625	2,804
2人	904	416	431	1,440	523	3,715
3人	174	80	102	678	996	2,030
4人	114	53	75	597	564	1,403
5人	0	0	8	176	16	200
6人	78	36	33	29	42	218
合計	1,677	772	878	4,277	2,766	10,369

(4) 市営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

市営住宅の施策対象世帯数の総数は増加し、令和22年には5,422世帯となる。

収入分位別にみると、第Ⅳ分位の世帯数が大きく増加し、第Ⅰ～第Ⅲ分位の世帯数は減少する。また、世帯人員別の合計でみると、1人世帯と3人世帯は横ばいで、2人世帯と4人以上の世帯は増加する。

表 4-3 市営住宅の施策対象世帯数

【平成27年】

(単位：世帯)

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 241万円 未満	241 ～ 354万円 未満	354 ～ 487万円 未満	487 ～ 708万円 未満	708万円 以上	
借家	1人	512	280	100	0	0	892
	2人	914	521	336	0	0	1,771
	3人	295	265	219	0	0	779
	4人	192	187	269	15	0	663
	5人	15	39	88	3	0	144
	6人	60	20	12	9	0	102
	合計	1,988	1,311	1,024	27	0	4,351

【令和22年】

(単位：世帯)

住宅の 所有関係	世帯 人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 161万円 未満	161 ～ 235万円 未満	235 ～ 309万円 未満	309 ～ 486万円 未満	486万円 以上	
借家	1人	254	117	143	382	0	895
	2人	904	416	431	902	0	2,653
	3人	174	80	102	403	0	759
	4人	114	53	75	504	7	752
	5人	0	0	8	176	1	185
	6人	78	36	33	29	3	179
	合計	1,523	701	792	2,395	11	5,422

### (5) 著しい困窮年収未満世帯数の算出〈ステップ3〉

著しい困窮年収未満世帯の総数は、平成27年の1,880世帯から令和22年には1,868世帯と、12世帯減少することが見込まれる。ピークは、令和12年の1,980世帯である。

世帯人員別では、2人世帯が平成27年の744世帯から、令和22年には970世帯と、226世帯増加することが見込まれ、6人以上の世帯も増加の見込みである。

図4-2 著しい困窮年収未満世帯の総数 (単位：世帯)

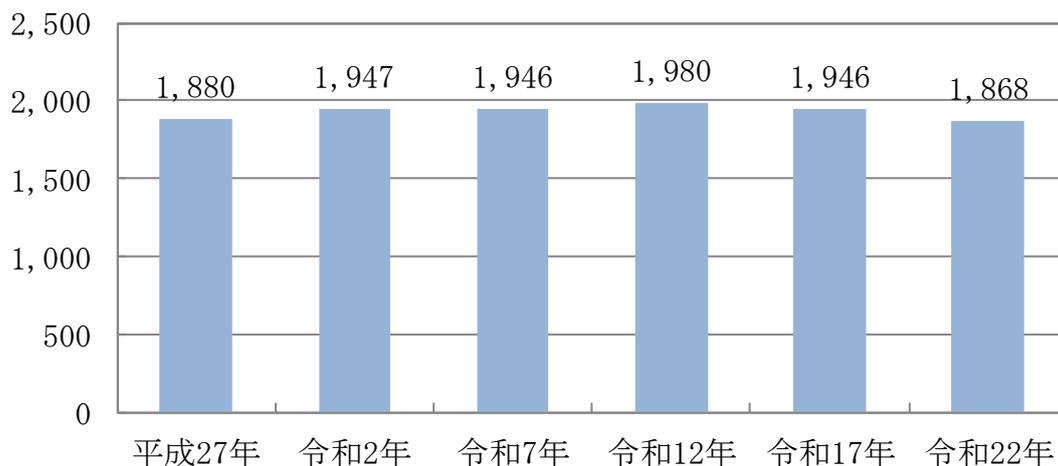


表4-4 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯の数 (単位：世帯)

世帯人員	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
1人(60歳以上)	338	325	308	290	274	245
2人	744	851	935	987	957	970
3人	312	315	299	284	273	254
4人	349	322	251	244	257	221
5人	54	27	30	39	36	21
6人以上	84	106	124	137	149	158
合計	1,880	1,947	1,946	1,980	1,946	1,868

## 2. 需要推計等を踏まえた管理戸数

### (1) 求められる市営住宅の戸数

市営住宅の応募倍率は、定期募集が直近5年間で平均1.5倍、直近3年間では平均1.3倍であり、必要な戸数は概ね供給できている。(P.26表3-16参照)

求められる市営住宅の戸数は、平成27年の著しい困窮年収未満世帯の総数に占める居住世帯の割合が、将来にわたり同じ傾向をたどると仮定して算出する。なお、算出結果は以下のとおりである。

事業計画期間末(令和12年)に求められる市営住宅の戸数は253~258戸と推計されており、短期的には258戸が必要と考えられる。令和22年は243戸と推計され、著しい困窮年収未満世帯の総数は令和12年をピークとして減少傾向にあることから、長期的には243戸が確保されていれば充足すると考えられる。

表4-5 求められる市営住宅の戸数

	平成27年 2015年	令和2年 2020年	令和7年 2025年	令和12年 2030年	令和17年 2035年	令和22年 2040年
著しい困窮年収未満世帯の総数 …①	1,880 世帯	1,947 世帯	1,946 世帯	1,980 世帯	1,946 世帯	1,868 世帯
平成31年4月1日現在の市営住宅の入居戸数 …②	245戸					
②÷① …③	13.0%	→	→	→	→	→
求められる市営住宅の戸数※ ①×③		254戸	253戸	258戸	253戸	243戸

※ 求められる市営住宅の戸数の端数処理は、少数第一位を切り上げとしている。

### (2) 低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸用住宅の戸数

本市の共同住宅総数は、7,640戸であり、そのうち2,510戸(32.9%)の賃貸用共同住宅が空家となっている。(P.9表2-1参照)

将来求められる市営住宅の戸数に対しては、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と市営住宅を合わせて検討するものとする。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の2点を考慮して算出する。

#### 【低廉な家賃】

本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満とする。(P.39表4-6)

#### 【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和57年(1981年)以降に建設されたストックとする。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、表 4-7 網掛け太字の合計（一定の広さがあり困窮者が支払可能な家賃水準以内の住宅数）に表 4-8 網掛け太字（昭和 57 年以降の新耐震基準以降の住宅率※）を乗じた 278 戸であり、これを著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられる民間賃貸住宅ストックとする。この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定する。

※ 新耐震基準は昭和 56 年 6 月 1 日以降のことを指すが、住宅・土地統計調査では月ごとの区分はないため、昭和 57 年以降を新耐震基準以降の住宅率としている。

表 4-6 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1 人	2 人	3~5 人	6 人	7 人
2 級地（本市が該当）	29,000 円	35,000 円	37,700 円	41,000 円	45,200 円

資料：生活保護の住宅補助基準（平成 31 年度版）

表 4-7 延べ面積区分と家賃大別民間借家（専用住宅）の状況（不詳除く）（単位：戸）

	総数	1 万円未満	1~2 万円未満	2~3 万円未満	3~4 万円未満	4~6 万円未満	6~8 万円未満	8 万円以上
29 m <sup>2</sup> 以下	770	0	20	120	370	250	10	0
30~49 m <sup>2</sup>	2,980	0	10	40	680	1,890	360	0
50~69 m <sup>2</sup>	3,280	50	30	0	110	1,870	1,160	60
70~99 m <sup>2</sup>	390	10	0	0	0	170	190	20
100 m <sup>2</sup> 以上	190	30	0	10	10	40	70	30
民間借家（専用住宅）総数	7,610	90	60	170	1,170	4,220	1,790	110

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※ 1 人世帯の最低居住面積水準は 25 m<sup>2</sup>であるため 30 m<sup>2</sup>以上、2 人世帯、3 人世帯、4 人世帯の最低居住面積水準は 30 m<sup>2</sup>、40 m<sup>2</sup>、50 m<sup>2</sup>であるため安全側として 50 m<sup>2</sup>以上を対象とした。

表 4-8 民間借家の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
昭和 56 年以前	210 戸	2.7%
昭和 57 年以降	7,070 戸	92.5%
不詳	360 戸	4.7%
総数	7,640 戸	100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### (3) 需要推計等を踏まえた管理戸数

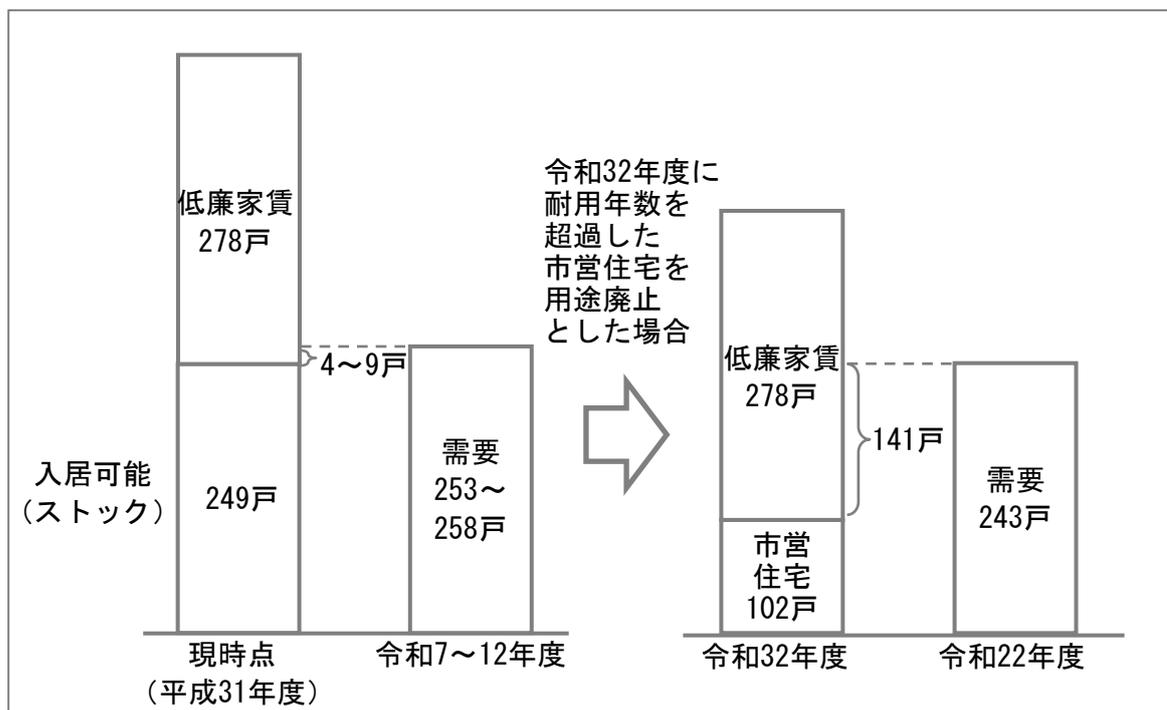
平成 31 年度の市営住宅の管理戸数は 285 戸であるが、そのうち 27 戸は居住者の安全性の問題もしくは災害時用のため募集停止としており、また、土砂災害特別警戒区域にある 9 戸を除くと、現時点において入居可能戸数は 249 戸となっている。また、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」のうち活用できるストックは 278 戸である。

事業計画期間（令和 12 年度）に求められる市営住宅の戸数は、253～258 戸と推計されていることから、平成 31 年度における入居可能戸数 249 戸を事業計画期間末まで管理することに加え、低廉家賃の民間ストックより 4～9 戸を確保することで、求められる市営住宅の戸数に対応することが可能と判断できる。

長期（令和 32 年度）を見据えると、耐用年数を超過しない団地は、広眺ヶ丘、瀬田、新兼山口、柳栄の計 102 戸であり、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」（278 戸）と合わせると、計 380 戸のストックがあることとなる。令和 22 年度に求められる市営住宅の戸数は、243 戸と推計されていることから、耐用年数を超過しない市営住宅を管理しつつ、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を活用することで、求められる市営住宅の戸数に対応することが可能と判断できる。

以上から、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。

図 4-3 ストックと需要の状況



## 第5章 課題の整理

本市が保有する市営住宅に係る課題は、以下のとおりである。

### ① 安全性の確保

昭和 46 年度から順次整備されてきた市営住宅は、年々老朽化が進行しており、住宅によっては耐用年数を超過している。また、土砂災害特別警戒区域に位置する住宅もあるため、入居者の安全面からも早期かつ計画的に建替・用途廃止・改修等を行う必要がある。また、集会場や児童遊園等の共同施設等についても同様に老朽化が進行しているため、利用者の安全面に配慮し計画的な修繕等が必要である。

### ② 財政の平準化、予防保全的な更新

厳しい財政状況の中、市営住宅の老朽化の進行に伴い、今後、改修等に係る修繕コストの増加が懸念される。そこで、財政負担軽減のために修繕等の事業量を平準化する必要がある。また、修繕は、従来の不具合が生じた後に行う事後保全型の対応ではなく、予防保全型の対応を行うことで、突発的な費用を生じるリスクを抑える等、工夫が必要である。

### ③ 入居者の動向に配慮した住宅ストックの有効活用、民間賃貸住宅の活用

住宅の老朽化、財源不足等に伴い、今後整備できる住宅には限度があることが推測される。そのため、限られた住宅ストックを有効に活用するための対策が必要である。その際、単身世帯や高齢者世帯の増加や子育て世代に配慮が必要である。また、現在では民間賃貸住宅も多く建設されているため、地域事情や耐用年数、建替に要する費用等を勘案し、民間賃貸住宅を積極的に活用することも必要である。

### ④ 居住性の向上

浴槽や給湯設備が備わっていない住宅には、居住性に配慮し改善を検討する必要がある。また、年数の経過に伴い、設備機器等は全体的に老朽化・陳腐化が進んでいることから、計画的な修繕が求められる。

## 第6章 基本方針

### 1. 市営住宅整備の基本方針

本市における市営住宅整備の基本方針は、以下のとおりである。

#### ①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。

#### ②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。

#### ③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。

### 2. 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

市営住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針は、以下のとおりである。

- ・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。

### 3. 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。

## 第7章 事業手法の選定

### 1. 事業手法の整理

事業手法を選定する上で、市営住宅整備の手法について整理すると、以下のようになる。

表 7-1 市営住宅の事業手法の概要

事業手法	内 容	備 考
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な点検や修繕を行い、市営住宅としての機能を維持するもの。</li> </ul>	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善 <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。               <ul style="list-style-type: none"> <li>長寿命化型／劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>安全性確保型／耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。</li> <li>福祉対応型／高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。</li> <li>居住性向上型／利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね築 10 年以上が経過した市営住宅が対象。</li> <li>改善事業実施後、概ね 10 年間</li> </ul>
	全面的改善 <ul style="list-style-type: none"> <li>躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。</li> <li>共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。</li> <li>屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、建設後 30 年を経過した市営住宅が対象。</li> <li>当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。</li> </ul>
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在ある市営住宅を除却し、新たに市営住宅を建設するもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。</li> </ul>
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>標準管理期間*を経過したもので、市営住宅としての機能を廃止すること。</li> </ul>	【標準管理期間】 簡平 / 15～30 年 準耐 / 22.5～45 年 中耐、高耐 / 35～70 年

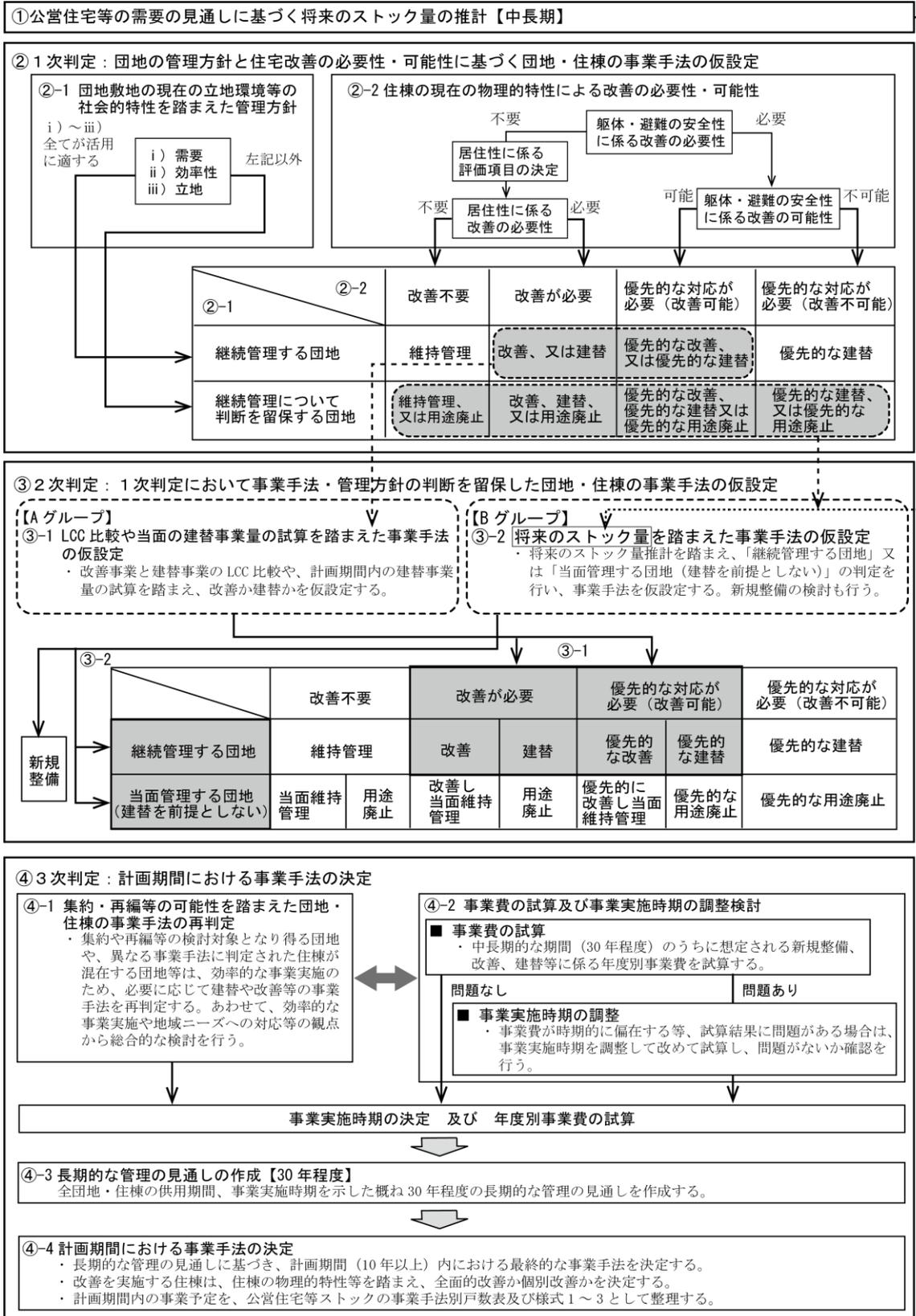
※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の 1/2 から満了時までとした。

※ 社会資本整備総合交付金交付要綱に規定する公営住宅等ストック総合改善事業

## 2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

図 7-1 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)

### 3. 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- (1) 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
- (2) 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

#### (1) 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 【1次判定－1】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「将来にわたり継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

#### ① 判定内容

ア：【需要】空家率（政策空家除く）で判定する。

判定基準		判定結果
空家率が10%未満		○
空家率が10～30%未満		△
空家率が30%以上もしくは政策空家（廃止）		×

イ：【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準		判定結果
A	用途地域指定内に立地している	○
	用途地域指定外に立地している	×
B	DID 地区※に立地している	○
	DID 地区※外に立地している	×

※DID 地区：（総務省 統計局）人口集中地区（Densely Inhabited District）

ウ：【立地】公共交通機関の利便性※と、災害の危険性を基準として判定する。

判定基準		判定結果
A	鉄道駅から1km以内又はバス停から500m以内	○
	鉄道駅から1km超又はバス停から500m超	×
B	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の指定なし	○
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の指定あり	△
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定あり	×

※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とする。

## ② 判定結果

①の判定内容が全て○の場合は「継続管理する団地」、1つでも△又は×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

判定の結果は以下のとおりである。

表 7-2 【1次判定-1】の判定結果

住宅名	建設年度	1次判定-1					判定結果	
		需要	効率性		立地			
		空家率（政策空家除く） ○：10%未満 △：10～30% ×：30%以上又は政策空家	○：用途地域 ×：用途地域指定なし	○：DID地区内 ×：DID地区外	○：鉄道駅から1km以内又はバス停から500m以内 ×：上記以外	土砂災害特別警戒区域内：× 土砂災害警戒区域内：△ 土砂災害警戒区域外：○		
東野	A	S46	○ (8.8%)	× (無指定)	×	○	○	判断を留保する団地
	B	S46						
	C	S46						
	D	S46						
	E	S47						
	F	S47						
	I	S48						
	J	S48						
	K	S48						
	L	S48						
	M	S49						
	N	S49						
	O	S49						
	P	S49						
R	S50							
S	S50							
T	S51							
桃塚	A	S52	○ (0%)	× (無指定)	○	○	○	判断を留保する団地
	B	S52						
	C	S52						
広見ヶ丘	A1～A4	S53	○ (0%)	× (無指定)	○	○	○	判断を留保する団地
	A5～A10	S54						
清水	A	S56	○ (0%)	○ (第一種住居地域)	×	○	○	判断を留保する団地
	B	S56						
	C	S57						
	D	S58						
下切	A	S59	× (政策空家)	× (無指定)	×	○	○	判断を留保する団地
	B	S60						
	C	S61						
	D	S63						
広眺ヶ丘	101～407	H2	○ (0%)	× (無指定)	○	○	○	判断を留保する団地
	111～212	H3						
瀬田	1号棟	H10	○ (0%)	× (無指定)	×	○	△	判断を留保する団地
	2号棟	H11						
	3号棟	H12						
新兼山口	D1～D16	H12	○ (6.3%)	× (無指定)	×	○	○	判断を留保する団地
霞	F1～F5	S52	× (政策空家)	× (無指定)	×	○	○	判断を留保する団地
	F6～F10	S53						
城山	G1～5	S55	× (37.0%)	× (無指定)	×	○	×(一部)、△	判断を留保する団地
	G6～11	S56					△(一部)	
	G12～15	S56					△(一部)	
	G16～19	S57					×(一部)、△	
	G20～25	H2					△	
	G26～30	H3					△	
柳栄	101～404	H20	○ (0%)	× (無指定)	×	○	○	判断を留保する団地

※P. 26 表 3-15 入居及び空家の状況参照。

(2) 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

【1次判定－2】

以下の評価項目のうち、ア：【躯体の安全性】及びイ：【避難の安全性】が確保されていない（いずれも○ではない）場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

ア：【躯体の安全性】及びイ：【避難の安全性】が確保されている場合はウ：【居住性】に係る評価を行う。

① 判定内容

ア：【躯体の安全性】昭和56年6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準（新耐震基準）への適合の有無で判定する。

判定基準	判定結果
新耐震基準又は旧耐震基準で耐震性あり	○
旧耐震基準で耐震性なし	×

イ：【避難の安全性】二方向避難の有無で判定する。

判定基準	判定結果
二方向避難可能	○
二方向避難不可能	×

ウ：【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定する。

	判定基準	判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴槽・風呂釜あり	○
	浴槽・風呂釜なし	×
C	3点給湯あり	○
	3点給湯なし	×
D	水洗トイレ	○
	汲み取り	×
E	全てバリアフリー（住戸内・共用部段差無し、エレベータ設置）	○
	一部バリアフリー（上記の一部）	△
	上記以外	×
F	10年以内の大規模改善：改善済（予定あり含む）	○
	10年以内の大規模改善：一部未改善	△
	10年以内の大規模改善：未改善	×

※ 本市では、平均世帯人員が2.40人のため「夫婦＋子供1人」を想定し住生活基本計画（全国計画）より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40㎡を判定基準とする。  
（可児市人口統計表 平成31年4月1日現在）

## ② 判定結果

ア：【躯体の安全性】及びイ：【避難の安全性】が確保されている場合に行うウ：【居住性】に係る評価では、10年以内の大規模改善が○の場合は「改善不要」とし、その他の場合は、居住性のうち、10年以内の大規模改善を除く項目に1つでも×又は△がある住宅を「改善が必要」とした。

表 7-3 【1次判定－2】の判定結果

住宅名	1次判定-2									判定結果
	安全性			居住性						
	躯体の安全性 ○：新耐震基準又は旧耐震基準で耐震性あり ×：耐震性なし	避難の安全性 ○：二方向避難可 ×：二方向避難不可	住戸面積 ○：40㎡以上 ×：40㎡未満	浴槽・風呂釜の有無 ○：浴槽・風呂釜あり ×：浴槽・風呂釜なし	3点給湯 ○：3点給湯あり ×：3点給湯なし	汚水 ○：水洗トイレ ×：汲み取り	住戸のバリアフリー性 ○：全てバリアフリー △：一部バリアフリー	10年以内の大規模改善 ○：改善あり ×：改善なし		
東野	A	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	B	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	C	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	D	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	E	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	F	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	I	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	J	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	K	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	L	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	M	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	N	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	O	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	P	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
R	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要	
S	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要	
T	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要	
桃塚	A	○	○	○	×	×	×	×	×	改善が必要
	B	○	○	○	×	×	×	×	×	改善が必要
	C	○	○	○	×	×	×	×	×	改善が必要
広見ヶ丘	A1～A4	○	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要
	A5～A10	○	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要
清水	A	○	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	B	○	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	C	○	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	D	○	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
下切	A	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	B	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	C	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	D	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
広眺ヶ丘	101～407	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	111～212	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
瀬田	1号棟	○	○	○	○	○	○	△	×	改善が必要
	2号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	3号棟	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
新兼山口	D1～D16	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
霞	F1～F5	○	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
	F6～F10	○	○	○	×	×	○	×	×	改善が必要
城山	G1～5	○	○	○	一部*	一部*	○	×	×	改善が必要
	G6～11	○	○	○	一部*	一部*	○	×	×	改善が必要
	G12～15	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
	G16～19	○	○	○	一部*	一部*	○	×	×	改善が必要
	G20～25	○	○	○	一部*	一部*	○	×	×	改善が必要
	G26～30	○	○	○	○	○	○	×	×	改善が必要
柳栄	101～404	○	○	○	○	○	○	○	×	改善不要

※「一部」とは、部分的に「×」の住戸もあるため。詳細はP.14表3-4参照。

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 7-4 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		1次判定-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)
1次判定-1	継続管理する団地	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留保する団地	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
		東野住宅A～P 柳栄住宅	東野住宅R～T 桃塚住宅 広見ヶ丘住宅 清水住宅 下切住宅 広眺ヶ丘住宅 瀬田住宅 新兼山口住宅 霞住宅 城山住宅		

Aグループ	Bグループ
継続管理する団地のうち、改善か 建替かの判断を留保する団地・住棟	継続管理について 判断を留保する団地

表 7-5 【1次判定】の判定結果

住宅名		1次判定-1	1次判定-2	一次判定結果	グループ 区分
		判定結果	判定結果		
東野	A	判断を留保する団地	改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	B		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	C		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	D		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	E		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	F		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	I		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	J		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	K		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	L		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	M		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	N		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	O		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	P		改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B
	R		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
S	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B		
T	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B		
桃塚	A	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	B		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	C		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
広見ヶ丘	A1～A4	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	A5～A10		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
清水	A	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	B		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	C		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	D		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
下切	A	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	B		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	C		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	D		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
広眺ヶ丘	101～407	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	111～212		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
瀬田	1号棟	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	2号棟		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	3号棟		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
新兼山口	D1～D16	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
霞	F1～F5	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	F6～F10		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
城山	G1～5	判断を留保する団地	改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	G6～11		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	G12～15		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	G16～19		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	G20～25		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
	G26～30		改善が必要	⑥改善、建替、又は用途廃止	B
柳栄	101～404	判断を留保する団地	改善不要	⑤維持管理、又は用途廃止	B

## 4. 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループに関しては該当する団地・住棟が無い場合、Bグループについて事業手法を仮設定する。

### (1) Bグループの事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行う。

#### ① 判定内容

- ア：該当する団地・住棟について、「継続管理する団地」もしくは「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかを定める必要がある。なお、ここでいう当面とは、中長期的な期間である30年とする。
- イ：中長期的な期間である30年後の経過年数を把握し、耐用年数を超過していない団地・住棟については「継続管理する団地」として仮設定する。
- ウ：「継続管理する団地」のうち、「改善不要」な団地について、「維持管理」と仮設定する。
- エ：「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」な団地について、基本方針において掲げた通り、基本的には計画的な改善及び他用途への転換（用途廃止）等を推進していくため、「改善」と仮設定する。
- エ：「当面管理する団地（建替を前提としない）」のうち、「改善不要」な団地について、「当面維持管理」・「用途廃止」のいずれかに設定する必要があるため、政策空家（廃止）の計画がある団地は「用途廃止」とし、それ以外の団地は「当面維持管理」と仮設定する。
- オ：「当面管理する団地（建替を前提としない）」のうち、「改善が必要」な団地について、「改善し当面維持管理」・「用途廃止」のいずれかに設定する必要があるため、政策空家（廃止）の計画がある団地は「用途廃止」とし、それ以外の団地は「改善し当面維持管理」と仮設定する。
- カ：「改善」または「改善し当面維持管理」と仮設定された団地については、1次判定の居住性の評価や計画期間末における耐用年数の超過状況を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める（Aグループの「改善」も含める）。なお、優先順位の定め方は、まず計画期間末（令和11年末）時点での耐用年数の超過状況の「×」>「△」>「○」を大きな優先順位とし、その中での優先順位は居住性の評価における「△」又は「×」の個数の多い順とする。

## ② 判定結果

建設年度も新しく、建物の状態も比較的良い状態である柳栄住宅、広眺ヶ丘住宅、瀬田住宅、新兼山口住宅は「継続管理する団地」とする。

東野住宅（A～P）は大規模改善を実施しているため、「当面維持管理」とする。

下切住宅、霞住宅については、老朽化が進んでおり、城山住宅 G1～5 棟、G16～19 棟は一部が土砂災害特別警戒区域内であるため、すでに募集停止を行っており、居住者等の状況に応じて順次用途廃止とする。

東野住宅（R～T）、桃塚住宅、広見ヶ丘住宅、清水住宅、城山住宅については、耐震性を有し、建物の状態も悪くないが、居住性における不十分な点もあるため、「改善し当面維持管理」とする。

改善の優先順位は、桃塚住宅、清水住宅、広見ヶ丘住宅・東野住宅（R～T）・城山住宅（G1～5・G6～11・G12～15・G16～19）、広眺ヶ丘住宅・城山住宅（G20～25・G26～30）、瀬田住宅の順となる。

表 7-6 B グループの判定結果

住宅名	建設年度	2次判定									
		2050年(令和32年)末の耐用年数超過 ○:未超過 ×:超過	建替え前提の有無	1次判定-2判定結果	募集停止 ○:募集中 ×:募集停止(政策空家)	計画期間末の耐用年数超過 ○:1/2未超過 △:1/2超過 ×:耐用年数超過	居住性の評価(大規模改善を除外の個数)	10年以内の大規模改善 ○:改善あり ×:改善なし	優先順位	判定結果	
東野	A	S46	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	B	S46	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	C	S46	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	D	S46	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	E	S47	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	F	S47	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	I	S48	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	J	S48	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	K	S48	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	L	S48	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	M	S49	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	1	○	-	当面維持管理
	N	S49	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	0	○	-	当面維持管理
	O	S49	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	0	○	-	当面維持管理
	P	S49	×	当面管理する団地	改善不要	○	×	0	○	-	当面維持管理
R	S50	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理	
S	S50	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理	
T	S51	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理	
桃塚	A	S52	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	4	×	1	改善し当面維持管理
	B	S52	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	4	×	1	改善し当面維持管理
	C	S52	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	4	×	1	改善し当面維持管理
広見ヶ丘	A1~A4	S53	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理
	A5~A10	S54	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理
清水	A	S56	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	3	×	2	改善し当面維持管理
	B	S56	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	3	×	2	改善し当面維持管理
	C	S57	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	3	×	2	改善し当面維持管理
	D	S58	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	3	×	2	改善し当面維持管理
下切	A	S59	×	当面管理する団地	改善が必要	×	×	1	×	-	用途廃止
	B	S60	×	当面管理する団地	改善が必要	×	×	1	×	-	用途廃止
	C	S61	×	当面管理する団地	改善が必要	×	×	1	×	-	用途廃止
	D	S63	×	当面管理する団地	改善が必要	×	×	1	×	-	用途廃止
広眺ヶ丘	101~407	H2	○	継続管理する団地	改善が必要	○	△	1	×	4	改善
	111~212	H3	○	継続管理する団地	改善が必要	○	△	1	×	4	改善
瀬田	1号棟	H10	○	継続管理する団地	改善が必要	○	○	1	×	5	改善
	2号棟	H11	○	継続管理する団地	改善が必要	○	○	1	×	5	改善
	3号棟	H12	○	継続管理する団地	改善が必要	○	○	1	×	5	改善
新兼山口	D1~D16	H12	○	継続管理する団地	改善が必要	○	○	1	×	5	改善
霞	F1~F5	S52	×	当面管理する団地	改善が必要	×	×	3	×	-	用途廃止
	F6~F10	S53	×	当面管理する団地	改善が必要	×	×	3	×	-	用途廃止
城山	G1~5	S55	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理
	G6~11	S56	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理
	G12~15	S56	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理
	G16~19	S57	×	当面管理する団地	改善が必要	○	×	1	×	3	改善し当面維持管理
	G20~25	H2	×	当面管理する団地	改善が必要	○	△	1	×	4	改善し当面維持管理
	G26~30	H3	×	当面管理する団地	改善が必要	○	△	1	×	4	改善し当面維持管理
柳栄	101~404	H20	○	継続管理する団地	改善不要	○	○	0	×	-	維持管理

(2) 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

(1)の検討結果を踏まえ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。

表 7-7 2次判定の結果区分（事業手法の仮設定）

	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)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	柳栄住宅		広眺ヶ丘住宅 瀬田住宅 新兼山口住宅				
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	東野住宅 A～P		東野住宅 R～T 桃塚住宅 広見ヶ丘住宅 清水住宅 城山住宅 (G6～11、12～15 G20～25、G26～30)	下切住宅 霞住宅 城山住宅 (G1～5、 G16～19)			

## 5. 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- (1) 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
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

### (1) 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

1次判定・2次判定結果から、集約や再編等の検討対象となり得る団地は無いことから、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は行わない。

### (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

劣化状況調査の結果等を踏まえ、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は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、改めて試算し問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

#### ① 判定方法

ア：事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）における、全ての団地・住棟の改善事業等に係る費用を概算する。

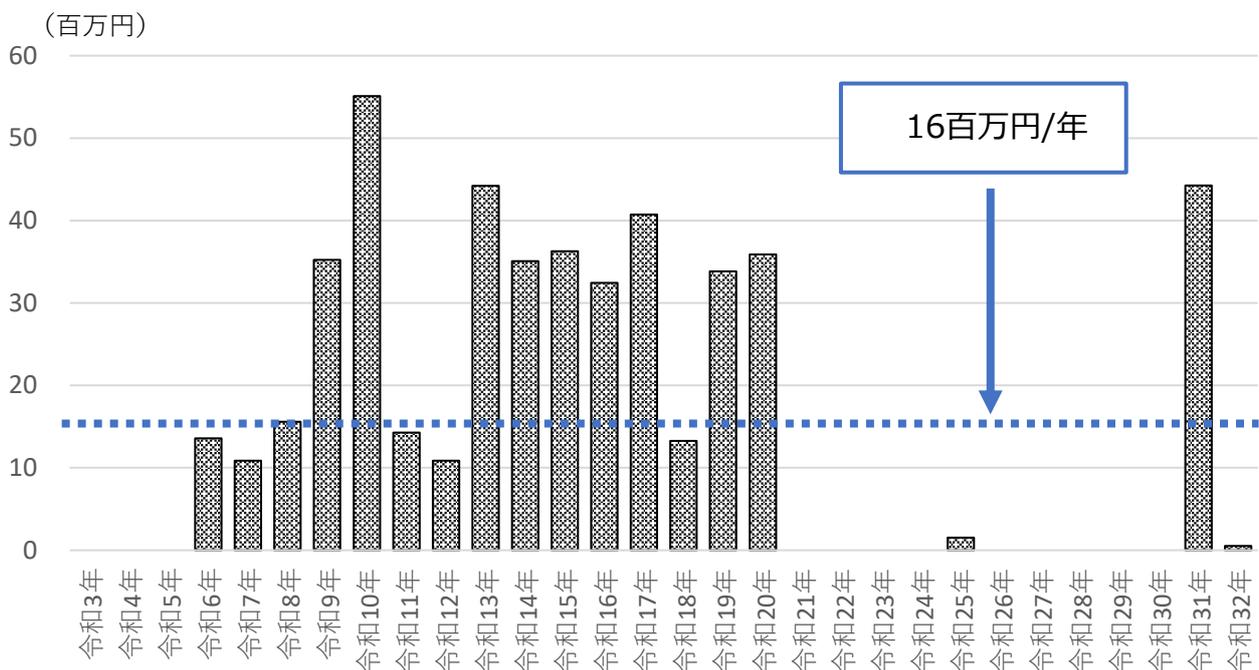
イ：事業実施時期の調整

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

## ② 判定結果

- ・中長期的な期間（30年程度）において、新規整備、建替予定は無いことから中長期的に用途廃止とするものを除く各住棟の改善事業等にかかる事業費を、修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき概算する。
- ・これまでの検討に基づき、各市営住宅の今後30年間の改善事業等の事業費を算出すると図7-2の通りとなり、平均すると、1年あたり約16百万円の修繕費用が必要となる（建替・解体費、修繕費等は含まれていない）。

図 7-2 各年の改善事業等の予測



## (3) 長期的な管理の見通し

(2) で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示す。

### ① 判定方法

各団地・住棟の供用期間、事業（改善、用途廃止）の実施時期及び事業費等を記載した全団地・住棟を対象として概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示す。

### ② 判定結果

上記に基づき、長期的な管理の見通しを次の表のとおりとする。

表 7-8 長期的な管理の見通し

住宅名		建設年度	戸数	構造	2050年（令和32年）末の耐用年数 超過 ○：未超過 ×：超過	西暦	耐用年数	経過年数	残存耐用年数	長期的な管理の見通し
東野	A	S46	5	簡平	×	1971	30	48	-18	平成22年より段階的に全面的な改善を実施しているため、改善年度から30年経過した令和23年以降に廃止または建替え
	B	S46	5		×	1971	30	48	-18	
	C	S46	4		×	1971	30	48	-18	
	D	S46	4		×	1971	30	48	-18	
	E	S47	6		×	1972	30	47	-17	
	F	S47	6		×	1972	30	47	-17	
	I	S48	4		×	1973	30	46	-16	
	J	S48	4		×	1973	30	46	-16	
	K	S48	4		×	1973	30	46	-16	
	L	S48	6		×	1973	30	46	-16	
	M	S49	5		×	1974	30	45	-15	
	N	S49	4		×	1974	30	45	-15	
	O	S49	7		×	1974	30	45	-15	
	P	S49	5		×	1974	30	45	-15	
桃塚	R	S50	5	簡二	×	1975	45	44	1	当面改修して活用
	S	S50	7		×	1975	45	44	1	
	T	S51	7		×	1976	45	43	2	
広見ヶ丘	A	S52	5	簡二	×	1977	45	42	3	令和24年以降に廃止または建替え
	B	S52	4		×	1977	45	42	3	
	C	S52	5		×	1977	45	42	3	
清水	A1～A4	S53	4	簡二	×	1978	45	41	4	令和30年以降に廃止または建替え
	A5～A10	S54	6		×	1979	45	40	5	
下切	A	S56	4	簡二	×	1981	45	38	7	令和27年以降に廃止または建替え
	B	S56	4		×	1981	45	38	7	
	C	S57	4		×	1982	45	37	8	
	D	S58	2		×	1983	45	36	9	
新兼山口	A	S59	4	木造	×	1984	30	35	-5	廃止
	B	S60	4		×	1985	30	34	-4	
	C	S61	4		×	1987	30	32	-2	
	D	S63	5		×	1988	30	31	-1	
霞	101～407	H2	30	中耐	○	1990	70	29	41	当面改修して活用
	111～212	H3	4	低耐	○	1991	70	28	42	
瀬田	1号棟	H10	12	中耐	○	1998	70	21	49	当面改修して活用
	2号棟	H11	12		○	1999	70	20	50	
	3号棟	H12	12		○	2000	70	19	51	
柳栄	D1～D16	H12	16	低耐	○	2000	70	19	51	当面改修して活用
城山	F1～F5	S52	5	簡二	×	1977	45	42	3	廃止
	F6～F10	S53	5		×	1978	45	41	4	
柳栄	G1～5	S55	5	簡二	×	1980	45	39	6	当面改修して活用
	G6～11	S56	6		×	1981	45	38	7	
	G12～15	S56	4		×	1981	45	38	7	廃止
	G16～19	S57	4		×	1982	45	37	8	
	G20～25	H2	6		×	1990	45	29	16	当面改修して活用
	G26～30	H3	5		×	1991	45	28	17	

#### (4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

##### ① 判定方法

(3) で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、用途廃止等）を決定し、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

##### ② 判定結果

計画期間内における団地・住棟別の事業手法は以下のとおりである。

計画期間内に実施する修繕のうち、屋上防水や外壁改修など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとする。

なお、東野住宅で2010年（平成22年）より実施されてきた改修が全面的改善とみなされなかったことから、本市では、改善事業は個別改善として実施する。

城山住宅について、G1～5棟及びG16～19棟が土砂災害特別警戒区域に位置することから、G1～5棟及びG16～19棟は用途廃止とする。また、城山集会所について、G16～19棟の用途廃止に合わせて、建替を検討する。

改善の優先順位は、原則、2次判定の結果を踏襲し、下水道が未整備の桃塚住宅を第一優先とし、その後、清水住宅、広見ヶ丘住宅、東野住宅（R～T）とする。その際、費用の平準化を図るため、棟別に年度をずらすことを基本とする。ただし、広眺ヶ丘住宅は、外部階段など部分的に早急に改善すべき箇所があるため、桃塚住宅の整備完了後、並行して整備を行う。

表 7-9 3次判定の結果区分（計画期間における事業手法の決定）

●維持管理	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
●個別改善	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	下切住宅、霞住宅、城山住宅G1～5、G16～19

表 7-10 【3次判定】の判定結果

住宅名	建設年度	集約・再編等の可能性	3次判定						事業実施時期の調整検討	長期的な管理の見通し	3次判定結果	
			劣化状況調査									
			屋根	外壁	内部	電気	給排水	空調				
東野	A	S46	なし	A	A	A	A	A	A	なし	平成22年より段階的に全面的な改善を実施しているため、改善年度から30年経過した令和23年以降に廃止または建替え	維持管理
	B	S46		A	A	A	A	A	A			
	C	S46		A	A	A	A	A	A			
	D	S46		A	A	A	A	A	A			
	E	S47		A	A	A	A	A	A			
	F	S47		A	A	A	A	A	A			
	I	S48		A	A	A	A	A	A			
	J	S48		A	A	A	A	A	A			
	K	S48		A	A	A	A	A	A			
	L	S48		A	A	A	A	A	A			
	M	S49		A	A	A	A	A	A			
	N	S49		A	A	A	A	A	A			
	O	S49		A	A	A	A	A	A			
	P	S49		A	A	A	A	A	A			
	R	S50	A	A	A	A	A	A		当面改修して活用	個別改善	
	S	S50	A	A	A	A	A	A				
	T	S51	A	A	A	A	A	A				
桃塚	A	S52	なし	C/B	D	D	D	D	D	なし	令和27年以降に廃止または建替え	個別改善
	B	S52		C/B	D	D	D	D	D			
	C	S52		C/B	D	D	D	D	D			
広見ヶ丘	A1~A4	S53	なし	D/B	B	C	C	A	C	なし	令和33年以降に廃止または建替え	個別改善
	A5~A10	S54		B/C/B	B	C	C	A	C			
清水	A	S56	なし	C	C	B	B	B	B	なし	令和30年以降に廃止または建替え	個別改善
	B	S56		C	C	B	B	B	B			
	C	S57		C	C	B	B	B	B			
	D	S58		C	C	B	B	B	B			
下切	A	S59	なし	C	C	B	B	B	B	なし	廃止	用途廃止
	B	S60		C	C	B	B	B	B			
	C	S61		C	C	B	B	B	B			
	D	S63		C	C	B	B	B	B			
広眺ヶ丘	101~407	H2	なし	C/D	B/D	B	B	B	B	なし	当面改修して活用	個別改善
	111~212	H3		D	B/D	B	B	B	B			
瀬田	1号棟	H10	なし	C	C	B	B	B	B	なし	当面改修して活用	維持管理
	2号棟	H11		C	C	B	B	B	B			
	3号棟	H12		B	C	B	A	A	A			
新兼山口	D1~D16	H12	なし	D	B	A	A	A	A	なし	当面改修して活用	維持管理
霞	F1~F5	S52	なし	B	C	C	C	C	C	なし	廃止	用途廃止
	F6~F10	S53		B	C	C	C	C	C			
城山	G1~5	S55	なし	B	A	B	B	B	B	なし	廃止	用途廃止
	G6~11	S56		B	A	B	B	B	B		当面改修して活用	維持管理
	G12~15	S56		B	A	B	B	B	B		廃止	用途廃止
	G16~19	S57		B	A	B	B	B	B		当面改修して活用	維持管理
	G20~25	H2		B	A	B	B	B	B			
	G26~30	H3		B	A	B	B	B	B			
柳栄	101~404	H20	なし	A	A	A	A	A	A	なし	当面改修して活用	維持管理

【屋根・外壁】

- A：概ね良好
- B：部分的に劣化
- C：広範囲的に劣化
- D：劣化の程度が大きく  
早急に対応する必要有

【内部、電気、給排水、空調】

- A：20年未満
- B：20年～40年
- C：40年以上
- D：経過年数に関わらず著しい  
劣化事象がある場合

劣化状況調査引用元：「可児市市営住宅長寿命化計画関連劣化状況調査票 令和元年度調査」

(可児市建設部施設住宅課、企画部総合政策課)

#### (5) 市営住宅ストックの事業手法別戸数

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりである。

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

## 第8章 点検の実施方針

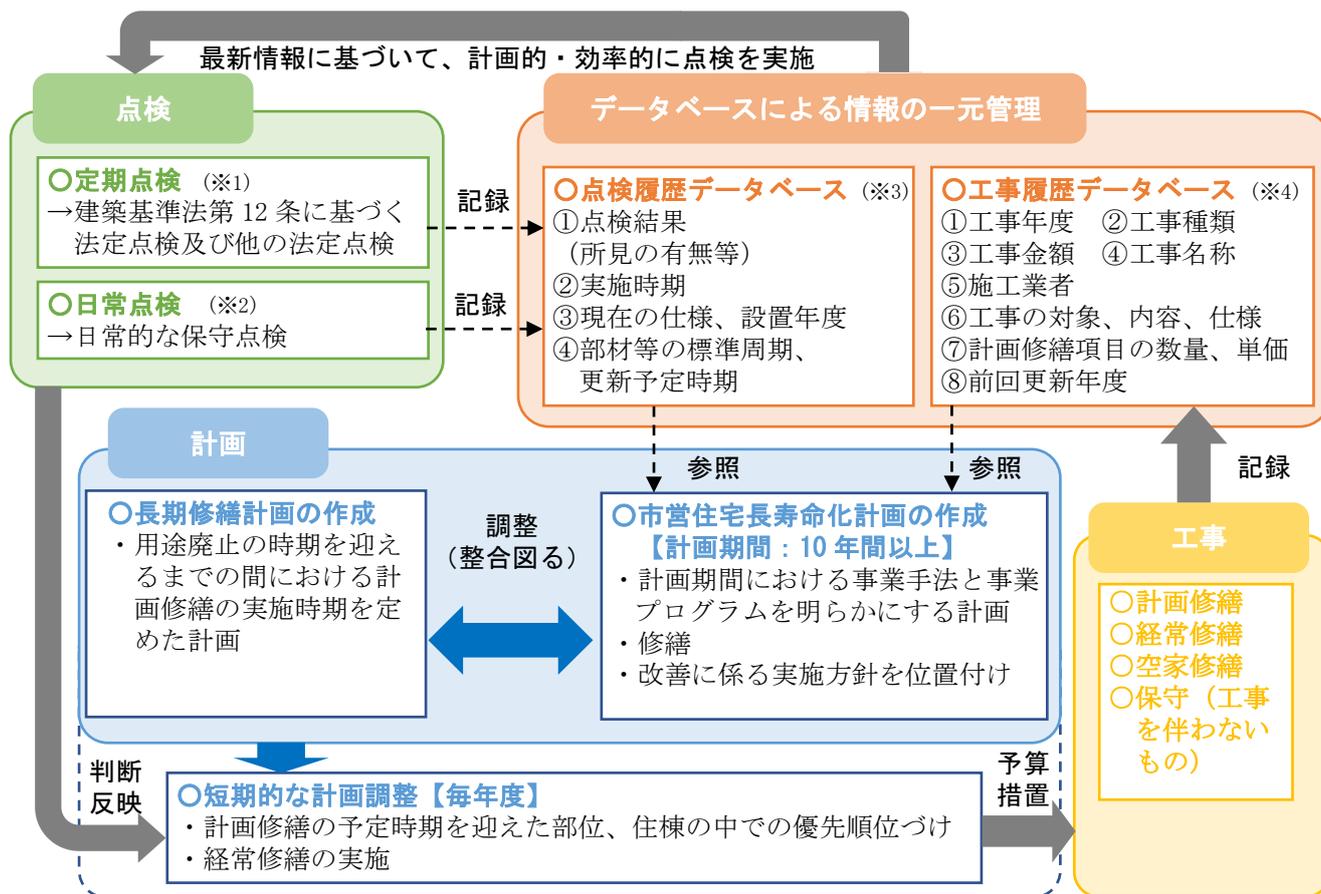
全ての市営住宅について、定期点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

エレベーターは、平成28年に国が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行う。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

図8-1 市営住宅のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

※1：定期点検：P15表3-5参照（昇降機、消防用設備、受水槽等）

※2：毎年5～6月の施設点検、劣化状況調査の経年観察

※3：可児市市営住宅長寿命化計画関連劣化状況調査票

※4：公有財産(建物)管理より更新

## 第9章 計画修繕の実施方針

### 1. 長寿命化型

建物を長年にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等についてあらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

### 2. 計画修繕の実施方針

建物を長年にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

参考 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
<b>1 屋根防水</b>										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
<b>2 床防水</b>										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
<b>3 外壁塗装等</b>										
①コンクリ ート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等（コンクリート、モルタル 部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、 モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り 等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り 等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、 洗浄	②	○		○		○
⑤シーリン グ	外壁目地、建具周り、スリーブ周 り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下 地処理、打替え	②	○		○		
<b>4 鉄部塗装等</b>										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコ ニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、 立て樋・支持金物、架台、避難ハ ッチ、マンホール蓋、隔て板枠、 物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛か り部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーター ボックス扉、手すり、照明器具、 設備機器、配電盤類、屋内消火栓 箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗 装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
<b>5 建具・金物等</b>										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自 動ドア	点検・調 整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック 等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッ ター	点検・調 整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、 ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①					○
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

## 第10章 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

### 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・ガスパipes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。

## 第 11 章 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及び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。

## 第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 1. ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出する。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

#### 【算出の考え方】

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合（計画後モデル）、実施しない場合（計画前モデル）、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数  $a$  年における

「将来の改善費、修繕費、除却費」  $b$  の現在価値  $= b \times c$

$a$  : 現時点以降の経過年数

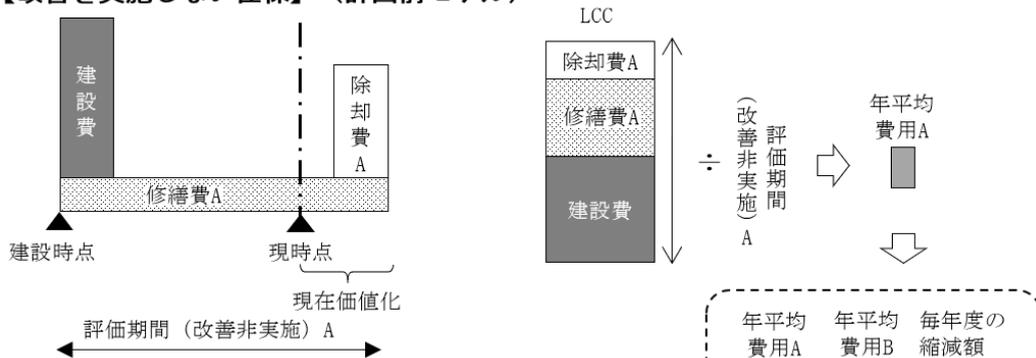
$b$  : 将来の改善費、修繕費、除却費

$c$  : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

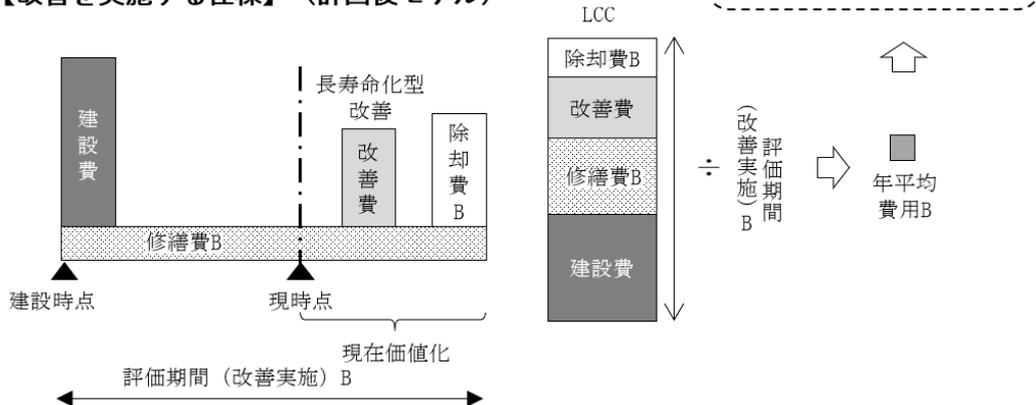
$d$  : 社会的割引率 (0.04 (4%))

図 12-1 ライフサイクルコストの算出イメージ

#### 【改善を実施しない住棟】（計画前モデル）



#### 【改善を実施する住棟】（計画後モデル）



### 【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

#### <計画前モデル>

##### ①評価期間（改善非実施） A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

##### ②修繕費 A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施） A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

##### ③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

##### ④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

##### ⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷  
①評価期間（改善非実施） A  
（単位：円／戸・年）

#### <計画後モデル>

##### ⑥計画期間（改善実施） B

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC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）

##### ⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施） B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

##### ⑧長寿命化型改善費

- ・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）  
÷⑥評価期間（改善実施）B  
（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

## 2. ライフサイクルコスト削減効果の算出結果

ライフサイクルコストの削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削減効果があることが確認された。

表 12-1 住棟別ライフサイクルコストの削減効果

住宅名		住棟当たりの LCC 削減効果(千円/年)	1戸当たりの LCC 削減効果(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

注) 改善非実施評価期間を50年、改善実施評価期間を70年とした。

※ 改善非実施評価期間は、耐用年数の約2/3に設定している。



【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 可児市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃賃住宅 (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】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 可児市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃賃住宅 (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										備考		
			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			R2							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