

犬山市市営住宅長寿命化計画

平成 2 2 年 3 月

(令和 7 年 2 月改定)

犬 山 市

都市計画課

犬山市市営住宅長寿命化計画 目次

1	市営住宅長寿命化計画の背景・目的	
(1)	背景.....	2
(2)	目的.....	2
2	計画期間.....	2
3	市営住宅の状況	
(1)	市営住宅の概要.....	2
(2)	市営住宅の課題.....	3
(3)	入居世帯の状況.....	4
(4)	入居世帯に関する課題.....	5
(5)	入居者募集の状況.....	5
(6)	市営住宅立地状況.....	5
4	長寿命化に関する基本方針	
(1)	ストック状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	8
(2)	改善事業の実施によ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.....	8
5	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	
(1)	対象.....	8
(2)	市営住宅状況の把握.....	9
(3)	将来のストック量の推計.....	9
(4)	事業手法の選定.....	9
(5)	制度移行に係るスケジュール.....	11
6	既設市営住宅の長寿命化に係る実施方針	
(1)	点検の実施方針.....	11
(2)	計画修繕の実施方針.....	12
(3)	改善事業・建替事業の実施方針.....	12
7	既設市営住宅の長寿命化のための事業実施予定一覧.....	12
8	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	12

1 市営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

犬山市では、犬山市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）において、市内人口や財政規模の縮小傾向を考慮し、施設総量の縮小、財務負担の削減を含む施設マネジメント方針を示している。

また、市営住宅ストックについては犬山市市営住宅長寿命化計画（平成 29 年 3 月改定）において、小規模団地の集約化及び用途廃止方針について定めているが、方針に沿った集約化の実施は入居者世帯の状況及び意向により困難な状況となっている。

また、市営住宅は耐用年数を大きく超過している上、雨漏りの発生など老朽化が顕著となっている他、令和 6 年 9 月に耐震性について経年劣化等の状況を反映してより正確な耐震性の調査を改めて実施したところ、耐震性が不足していることが判明した。

(2) 目的

本計画内に示す現在の市営住宅の状況や将来のストック量の推計等の検討事項を踏まえて従前計画の見直しを行い、民間賃貸住宅を活用した借上市営住宅制度への移行に係る実施方針等を盛り込んだ計画として改訂し、安全な市営住宅ストックの安定した供給を図るものである。

2 計画期間

本計画の計画期間は、令和 16 年度までの 10 年間とし、改定後 5 年経過した令和 11 年度を目途に計画の見直しを行う。

3 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の概要

犬山市の市営住宅は、令和 6 年 4 月 1 日時点で 7 団地が存在しており、管理戸数は 41 戸、入居戸数は 31 戸である。

いずれも木造平屋建の住宅で、1 棟 2 戸の長屋形式で建設されたものである。

なお、これまでに平成 26 年度に犬山口住宅、平成 28 年度に小弓ヶ丘住宅を用途廃止し、その跡地については財源確保の一環として民間へ売却し、所有権移転も完了している。

(2) 市営住宅の課題

i 老朽化の進行

市営住宅は昭和 25 年から昭和 34 年の間に建設され、完成からすでに 70 年程度経過しており、耐用年数を大きく超過している。

雨漏りや内外壁の損傷等の修繕を継続的に行ってきたが、近年住宅の各所で老朽化が著しく、修繕対応が困難になってきている。

耐用年数

物理的耐用年数	日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」で示された木造の建築物の目標耐用年数：40 年（代表値）
法定耐用年数	公営住宅法第 44 条第 3 項に規定する国土交通大臣の定める木造住宅の耐用年限：30 年 財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で定められた木造住宅の耐用年数：22 年

市営住宅状況

（令和 6 年 4 月 1 日現在）

名称	建設年度	建設戸数	管理戸数	入居戸数
犬山口住宅	昭和 25 年	8 戸	平成 27 年度用途廃止済	平成 27 年度用途廃止済
薬師住宅	昭和 25 年	12 戸	7 戸	5 戸
秋葉下住宅	昭和 26 年	9 戸	6 戸	5 戸
小弓ヶ丘住宅	昭和 28 年	8 戸	平成 29 年度用途廃止済	平成 29 年度用途廃止済
中野住宅	昭和 31 年	30 戸	5 戸	4 戸
西北野住宅	昭和 32 年	16 戸	4 戸	4 戸
塔野地住宅	昭和 32 年	14 戸	3 戸	1 戸
向米野住宅	昭和 33 年	30 戸	12 戸	10 戸
西ノ山住宅	昭和 34 年	17 戸	4 戸	2 戸
合計		144 戸	41 戸	31 戸

市営住宅入居戸数の推移

（各年度 4 月 1 日時点）

年度	平成 29	平成 30	令和 1	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5	令和 6
入居戸数	43 戸	40 戸	39 戸	37 戸	37 戸	35 戸	33 戸	31 戸

ii 市営住宅の耐震性

平成19年度に壁量を基本に屋根や基礎の仕様などを考慮した簡易耐震診断を実施し、耐震性有りとの結果を得ていたが、戸別の経年劣化の状況や建物仕様等を反映し、より正確な耐震性の判定を得るため、(財)日本建築防災協会の定める一般診断法による耐震診断を、令和6年9月時点で存在している市営住宅全戸に対して改めて実施した。

その結果、耐震性を示す判定値は大規模地震に対して倒壊の危険性が高いとされる判定値0.7を全棟で下回っていることが判明した。

耐震診断判定値一覧

名 称	種 別	一 棟 戸 数	存 在 棟 数	存 在 戸 数	判 定 値
市 営 薬 師 住 宅	1 (Ⅰ)	一 戸 建 て	2 棟	2 戸	0.28
		二 戸 建 て	2 棟	4 戸	0.32
	1 (Ⅱ)	一 戸 建 て	1 棟	1 戸	0.31
市 営 秋 葉 下 住 宅	1 (乙)	一 戸 建 て	1 棟	1 戸	0.56
		二 戸 建 て	1 棟	2 戸	0.44
	2 (甲)	二 戸 建 て	2 棟	4 戸	0.09
市 営 中 野 住 宅	2	二 戸 建 て	3 棟	6 戸	0.23
市 営 西 北 野 住 宅	2	一 戸 建 て	1 棟	1 戸	0.36
		二 戸 建 て	2 棟	4 戸	0.37
市 営 塔 野 地 住 宅	2	一 戸 建 て	1 棟	1 戸	0.36
		二 戸 建 て	2 棟	4 戸	0.37
市 営 向 米 野 住 宅	2	一 戸 建 て	2 棟	2 戸	0.38
		二 戸 建 て	8 棟	16 戸	0.37
市 営 西 ノ 山 住 宅	2	一 戸 建 て	1 棟	1 戸	0.33
		二 戸 建 て	2 棟	4 戸	0.33
合 計			31 棟	53 戸	—

(3) 入居世帯の状況

世帯人員では1人世帯が最も多く、全体の約6割を占めており、小規模世帯（単身及び2人）が、全体の9割を超えている。

年齢別入居者数をみると、前期高齢者である65歳以上の割合は約6割、後期高齢者である75歳以上の割合は約5割で、平均年齢は70歳を超えており、市営住宅における高齢化の進行が顕著である。

また、単身入居者の死亡や施設入所などによる退去も進んでおり、平成26年4月時点の入居戸数52戸に対し、令和6年4月時点の入居戸数は31戸と、この10年間で約4割が退去したことになる。平均年齢を考慮するとこのペースは今後さらに加速すると考えられる。

また、入居世帯の所得に関して、所得区分Ⅰ（～104,000円／月）の世帯は、入居世帯の約7割を占めている。

収入区分Ⅰの世帯の中で、収入が著しく低額などの要因で家賃減免措置の適用を受けている世帯は入居世帯の6割に達している。

(4) 入居世帯に関する課題

65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が全世帯の約9割を占めており、入居者の高齢化が顕著になっていることに加えて、独居の入居者が介護施設などに入所し入居者不在となり、やむを得ず親族が管理を行っている住宅も近年増加しており、家屋及び敷地の適正管理が難しい状態も見られる。

(5) 入居者募集の状況

全ての市営住宅において老朽化が著しいことに加えて、従来の計画では集約化に向けた政策空家を確保する方針としている事もあり、新規の入居者募集は行っていない。

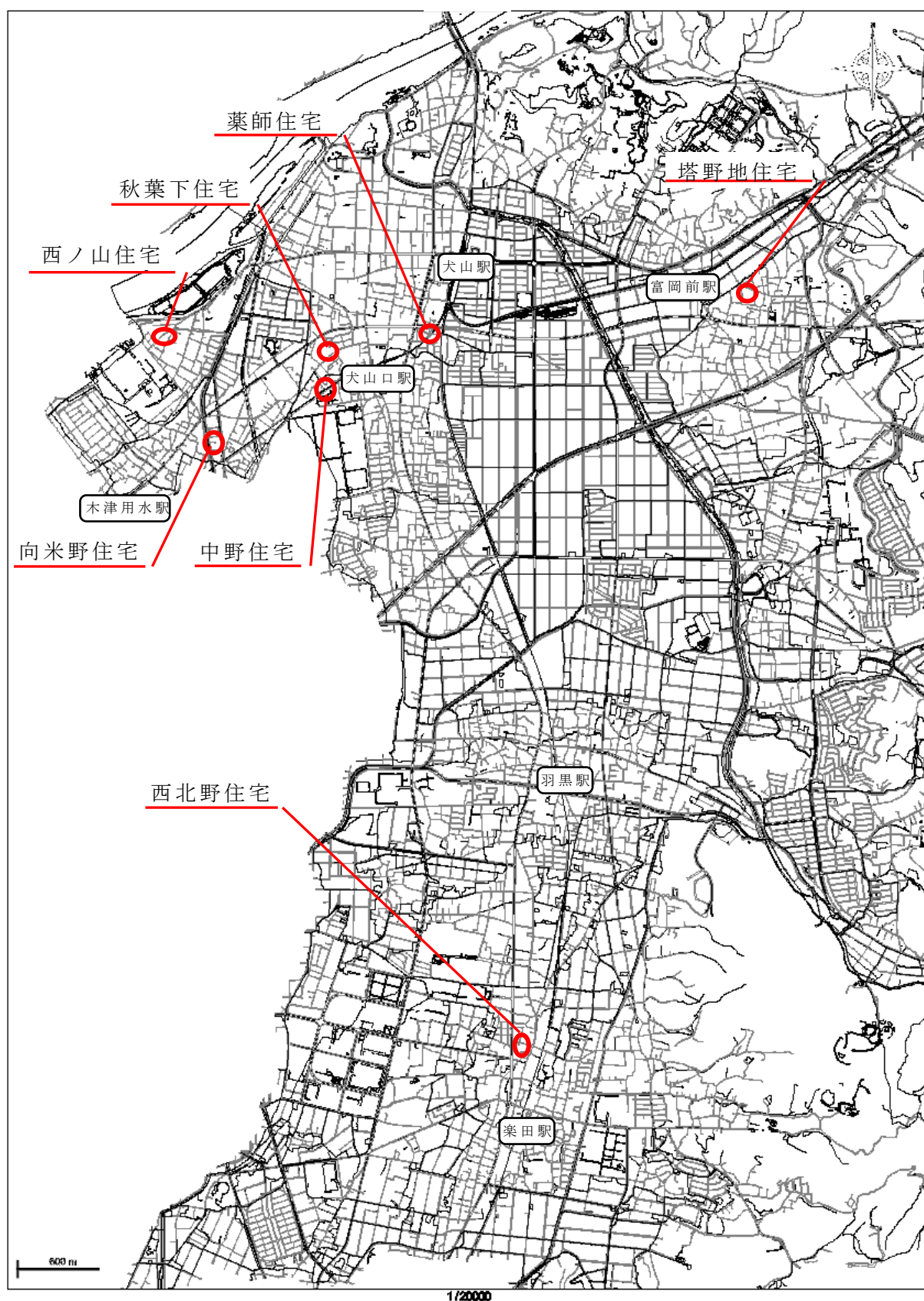
(6) 市営住宅立地状況

各市営住宅の立地状況は次表の通りである。

立地状況一覧

名称	区域・区分	用途地域	建ぺい率 容積率	敷地面積	周辺道路 幅員
薬師 住宅	市街化区域	第1種住居地域 第2種住居地域	60% 200%	1,808.25 m ²	4.8m～ 9.0m
秋葉下 住宅	市街化区域	準住居地域 準工業地域	60% 200%	1,057.10 m ² 市道用地を含む	6.0m
中野 住宅	市街化区域	準工業地域	60% 200%	4,647.00 m ²	4.0m～ 4.5m
西北野 住宅	市街化区域	第1種住居地域	60% 200%	2,340.40 m ²	4.0m
塔野地 住宅	市街化調整区域 (既存宅地、 集落性あり)	指定なし	60% 200%	2,205.00 m ²	3.5m～ 5.2m
向米野 住宅	市街化区域	第1種住居地域	60% 200%	4,366.48 m ²	4.0m～ 4.5m
西ノ山 住宅	市街化区域	第1種住居地域	60% 200%	2,456.35 m ²	3.0m～ 3.6m

市営住宅位置図



4 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock 状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

i スtock 状況把握の方針

既設市営住宅について、管理業務を委託した管理人による日常点検及び職員による定期的な巡回・目視点検を行う。

ii 修繕及びデータ管理の方針

既設市営住宅について、上記点検結果の他、管理人による修繕要望の集約・報告、職員による入居者へのヒアリングにより修繕が必要な個所を把握し、順次修繕予定リストに追加しデータを管理する。その上で重要度・危険度などから優先順位を決定し、修繕を実施する。

(2) 改善事業の実施によ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

i 改善事業の実施

退去後に順次解体を進めており、改善事業の実施予定は無い。

ii ライフサイクルコストの縮減に関する方針

借上市営住宅制度に移行することで、既設市営住宅に係る修繕等の維持管理費用が縮減できる。

一方で借上市営住宅に係る費用負担が発生することとなるが、犬山市内のStock量の推計を踏まえると、供給戸数の調整が比較的容易な借上市営住宅制度への移行によって、需要量に合わせて供給量を調整・最適化することにより、中長期的には市営住宅Stockに係るコスト縮減が見込まれる。

5 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

既設の市営住宅及び今後新規で借り上げる借上市営住宅

(2) 市営住宅状況の把握

市内 7 団地の状況については『3 市営住宅の状況』に記載の通り。

(3) 将来のストック量の推計

住宅・土地統計調査における平成 30 年度と令和 5 年度の調査結果を比較すると、市内の世帯数及び賃貸住宅の戸数はともに微減である一方で、賃貸住宅のうち空き家（空き室）となっている戸数は平成 30 年度比 11.5%と顕著に増加しており、市内の賃貸住宅供給量は需要に対し十分に確保されていると考えられる。

また、犬山市人口ビジョン（令和 4 年 10 月策定）によれば、市の人口は平成 21 年をピークに減少局面に入っており、今後も減少を続けることが推計されている。

これに加えて、犬山市内における県営住宅の空き家率（管理戸数から政策空き家戸数を除いた戸数に対する空き家戸数の割合）も過去 5 年間において、各年概ね 2 割程度となっている。

以上を踏まえると犬山市内において市営住宅ストックに対する需要量が増加して行くことは予想できず、空き家が増加傾向にある民間賃貸住宅を活用する借上市営住宅制度へ移行することが妥当と言える。

(4) 事業手法の選定

i 従前の基本計画

従前の長寿命化計画及び活用指針では向米野住宅以外の市内 6 団地については向米野住宅に確保する政策空き家に集約移転し、移転が完了した団地は用途廃止を行う基本方針が示された。

しかし、実際には入居者の経済状況、高齢化、独居世帯の増加などの世帯事情もあり移転を希望する世帯が無く、基本方針に沿った事業実施が困難な状況が生じていた。

ii 今後の基本方針

市営住宅全棟で法定耐用年数を大幅に経過しており、改めて実施した耐震診断で耐震性が不足していることが確認され、構造材の老朽化も進行し、入居者が安心して居住し続けることが困難となっていることから、市内において空き家が増加傾向にある民間賃貸住宅を活用する借上市営住宅制度を制定し、既設市営住宅入居者の借上市営住宅への転居を推進する。

借上市営住宅については、借上住戸に係る採用基準を設け 1 戸単位で

募集及び候補物件登録を行い入居希望者とのマッチングを行った上でマッチングが成立した住戸について賃貸借契約及び入居者への供給を行う。

既設市営住宅については、入居者が居住している間は点検・修繕等の管理を続ける。

借上市営住宅への転居が完了し入居者不在となった市営住宅団地については、速やかに用途廃止及び建物の除却を実施する。

建物の除却が完了した市営住宅団地については、売却も含めた利活用方針の検討を行う。

また、既設市営住宅の入居者の退去の期限は令和 12 年度末とし、円滑な転居等が実施されるよう丁寧なサポートを行う。

事業手法別戸数表

	令和 7 → 12 年度(※1)	令和 13～16 年度
公営住宅管理戸数	既設：41 戸 → 0 戸	既設：用途廃止済
	借上：0 戸 → 21 戸(※2)	借上：21 戸(※2)
維持管理予定戸数 (計画修繕対象)	既設：41 戸 → 0 戸	既設：用途廃止済
	借上：0 戸(※3)	借上：0 戸(※3)
用途廃止予定戸数	既設：41 戸	0 戸
除却予定戸数	既設：41 戸	0 戸
新規整備(採用) 予定戸数	借上：0 戸 → 21 戸(※2)	借上：21 戸(※2)
建替事業予定戸数	—	—

※1：令和 12 年度は既設市営住宅からの退去完了目標年度

※2：借上市営住宅への移行戸数は意向調査を基にした予想戸数

※3：借上市営住宅の維持管理は住宅所有者による

iii 基本方針に係る入居者意向調査

令和 6 年 9 月時点で入居中の全世帯に対して実施した意向調査では、民間賃貸住宅を活用した借上市営住宅への転居に前向きな回答をした世帯は 57%と過半数に達しており、転居したくないと回答した世帯の 2

1 %を大きく上回っている。

ただし、借上げ物件の築年数に応じて家賃（入居者負担額）が現在より高くなる事が予想され、これに対し経済面での不安を抱く回答も3割程度ある事から、物件選定及び物件のマッチングに際しては丁寧な対応が必要である。

(5) 制度移行に係るスケジュール

借上市営住宅制度の施行後に入居者需要を満たす候補物件が十分に確保出来るよう、民間賃貸住宅事業者等にもヒアリングを行った上で制度要綱及び整備基準等を策定する。

令和8年度から制度を施行し、候補物件の募集、応募物件の審査・登録、既存入居者と候補物件とのマッチングを随時行い、マッチングが成立し次第順次入居者の転居を進める。

既設市営住宅の入居者の退去の期限は令和12年度末とする。

制度移行スケジュール表

年度	実施内容
令和6,7年度	・借上市営住宅制度に係る調査及び検討 ・既存住宅入居者に対する制度案の説明及び意向調査の実施 ・借上市営住宅制度要綱、採用基準等の策定
令和8年度以降	・借上市営住宅制度の運用開始 ・借上候補物件の募集及び候補物件台帳への登録 ・入居希望者と候補物件のマッチング実施 ・マッチングできた候補物件から順次契約、入居者は借上住宅へ移転し既設住宅を退去 ・令和12年度末までに全既設住宅からの退去完了を目標とする
(退去完了後)	・全住戸からの退去が完了した団地から順次用途廃止を実施 ・測量等予備調査を行った上で利活用委員会への諮問及び関係各課との協議を行い、利活用方針を決定

6 既設市営住宅の長寿命化に係る実施方針

(1) 点検の実施方針

管理業務を委託した管理人による日常点検及び職員による定期的な巡回・目視点検を行う。

(2) 計画修繕の実施方針

上記点検結果の他、管理人による修繕要望の報告、職員による入居者への修繕要望ヒアリングにより修繕が必要な個所を把握し、順次修繕予定リストに追加し、重要度・危険度などから優先順位を決定して修繕を実施する。

(3) 改善事業及び建替事業の実施方針

点検等に基づき計画される修繕の実施を基本とし、入居者退去後は順次用途廃止及び除却を予定しているため、改善事業及び建替事業は予定していない。

7 既設市営住宅の長寿命化のための実施事業予定一覧

点検等に基づき計画される修繕以外に実施を予定している事業はない。

8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備事業、改善事業等の実施予定はないことから、ライフサイクルコスト及びその縮減効果の算出は行っていない。