

都市消防委員会
説明資料

令和元年 12 月 13 日

住宅都市局

目次

名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針（案）について

	頁
1 背景・目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2 対象住宅	1
3 目標年度	1
4 基本的な考え方	2
(1) 概要	2
(2) 建替・用途廃止	2
(3) 改善	2
5 市営住宅等の目標管理戸数	3
(1) 中長期的な需要見通し	3
(2) 目標管理戸数の設定	3
(3) 目標管理戸数の推計	3
6 事業手法の選定	4
(1) 判定の指標	4
ア 団地の立地環境等（なごや集約連携型まちづくりプランによる区域設定等）	4
イ 住棟の物理的特性	4
(ア) 改善の必要性	4
(イ) 改善の可能性	4
(2) 判定のプロセス	5
ア 1次判定（継続管理する団地の検討）	5
イ 2次判定（1次判定で事業手法が定まらなかった団地の検討）	5
ウ 1次判定及び2次判定の概念図	5
エ 3次判定（1次判定及び2次判定の結果の総合的な検討）	6
(3) 判定結果	6
ア 各事業手法の予定事業量	6
イ 建替・用途廃止に着手する団地（第1期）	7
ウ 事業収支の推計（第1期）	7
エ 年度間の財源調整	7
7 建替・用途廃止の実施方針	8
(1) 型別供給の推進	8
(2) まちづくりとの連携による団地の再編	8
(3) 余剰地の有効活用	8
(4) PPP/PFI手法による民間活力の活用	8

	頁
8 維持管理・改善の実施方針	9
(1) 維持管理	9
ア 点検	9
イ 計画修繕	9
(2) 改善	10
ア 安全性確保	10
イ 福祉対応	10
ウ 居住性向上	10
9 今後の予定	10

名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針（案）について

1 背景・目的

(1) 背景

市設建築物再編整備の方針	市営住宅等について、取組方針を以下のとおり位置付け <ul style="list-style-type: none"> ・総量（管理戸数）の見直し ・建替によって生じた余剰土地の有効活用 ・持続可能で安定的な管理運営
住生活基本計画 2016-2025	市営住宅等について、管理運営の方針を以下のとおり位置付け <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内は既存ストックを最大限活用 ・建替における民間の能力活用 ・将来の財源確保

(2) 目的

アセットマネジメントの実施	国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を参考に、中長期的な需要や事業収支等の見通しを踏まえ、事業手法を選定
建物のライフサイクルコストの縮減	適切な点検、修繕、データ管理等を行いながら、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進

2 対象住宅

市営住宅 60,433 戸及び定住促進住宅 1,832 戸

備考 各住宅の管理戸数は、いずれも令和 2 年 3 月 31 日見込み

3 目標年度

目標年度	令和 32(2050)年度（「市設建築物再編整備の方針」の目標年度）
進行管理	目標年度までの期間を、概ね 10 年間程度を 1 単位として以下のとおり区分し、段階的に進行管理を実施 第 1 期 令和 2 (2020) 年度～令和 12(2030) 年度 第 2 期 令和 13(2031) 年度～令和 22(2040) 年度 第 3 期 令和 23(2041) 年度～令和 32(2050) 年度
方針の見直し	市内の人口・世帯数の推移、住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の増減等を踏まえながら、概ね 5 年毎の住生活基本計画の見直し等と連動して、定期的の方針の見直しを実施

4 基本的な考え方

(1) 概要

目標管理戸数の設定	中長期的な需要見通しに基づいて目標管理戸数を設定し、団地の立地環境等や住棟の物理的特性を考慮して事業手法を検討
既存ストックの長寿命化	構造体耐久性調査の結果を踏まえつつ、原則として耐用年数 80 年を目標として、維持管理及び計画修繕を実施
建替・改善の検討	安全性確保、福祉対応、居住性向上等に課題がある団地・住棟は、財源が確保できる範囲内で、建替や改善を検討（特に安全性確保は優先的に対応）
基金の活用	持続可能で安定的な管理を行うため、基金を活用することにより、事業収支の範囲内で、年度間の財源調整を実施

(2) 建替・用途廃止

考え方	住宅管理者が敷地を所有する団地について、建替えなければ安全性（耐震性）が確保できない場合や建物の劣化が著しい場合などに、優先的に建替を実施
型別供給の推進や団地の再編等の検討	小家族向け住戸を中心とした型別供給を推進するとともに、入居者の転居回数の軽減や居住の安定確保等に配慮しつつ、その立地環境等に応じて、まちづくりとの連携による団地の再編、余剰地の有効活用、民間活力の活用等について、その実現可能性を合わせて検討

(3) 改善

考え方	各種建築規制の下で、入居者の転居や居住性の著しい低下等を伴うことなく改善することが可能な場合に、財源が確保できる範囲内で改善を実施（専用部分の利便性向上に資する改善を実施する場合は、入居者間での家賃負担の公平性を確保する観点から、家賃負担額の見直しを検討）
優先順位	沿道対策や外壁落下防止改修などの安全性確保を優先して実施し、次いでエレベーター設置などの福祉対応及び敷地の環境再整備、浴室設備設置などの居住性向上を検討

5 市営住宅等の目標管理戸数

(1) 中長期的な需要見通し

国土交通省「ストック推計プログラム」による推計	目標年度までの将来人口・世帯数をもとに、著しい困窮年収未満の世帯（借家に居住している公営住宅の入居基準を満たす世帯のうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯）の数を推計
-------------------------	---

(2) 目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満の世帯に対する民間賃貸住宅等の活用、県営住宅による対応などを総合的に勘案し、5万5千戸と設定

(3) 目標管理戸数の推計

区 分	現 状 平成 27(2015)年度	目標年度 令和 32(2050)年度	
人 口	229 万 6 千人	219 万 2 千人	
世 帯 数	105 万 7 千世帯	108 万 4 千世帯	
うち 著しい困窮年収未満の世帯	11 万 7 千世帯	11 万 4 千世帯	
世帯が 入居可 能な借 家の 著しい 困窮年 収未満 の	民間賃貸住宅等	3 万 5 千戸	4 万 3 千戸
	県営住宅	1 万 9 千戸	1 万 6 千戸
	市営住宅等	6 万 3 千戸	目標管理戸数 5 万 5 千戸

(注) 民間賃貸住宅等には、民間による高齢者向け優良賃貸住宅をはじめとする公的賃貸住宅の供給や住宅確保要配慮者の入居を受け入れるセーフティネット住宅の登録などを含む。

6 事業手法の選定

(1) 判定の指標

ア 団地の立地環境等（なごや集約連携型まちづくりプランによる区域設定等）

継続管理する団地	拠点市街地及び駅そば市街地に立地し、住宅管理者が敷地を所有している団地
継続管理について判断を留保する団地	それ以外の団地（郊外市街地に立地、住宅管理者が敷地を所有していない等）

イ 住棟の物理的特性

(ア) 改善の必要性

安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟	安全性確保（耐震対策）が必要な場合や建物の劣化が著しい場合などは「優先的に対応」することとし、さらに「改善が不可能」又は「改善が可能」を判定
それ以外の住棟	福祉対応（エレベーター設置等）や居住性向上（浴室設備設置等）を評価し、「改善の検討が必要」又は「改善が不要」を判定

(イ) 改善の可能性

各種建築規制の下で、入居者の転居や居住性の著しい低下などを伴うことなく、安全性確保、福祉対応及び居住性向上に係る改善が可能であること（その事業実施が困難と判断される場合には、建替又は用途廃止を検討）

(2) 判定のプロセス

ア 1次判定（継続管理する団地の検討）

Aグループ	安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟で、改善が不可能なものは「建替」
Bグループ	安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟以外の住棟で、福祉対応及び居住性向上に係る改善が不要なものは「維持管理」

イ 2次判定（1次判定で事業手法が定まらなかった団地の検討）

Cグループ	継続管理する団地のうち、改善が可能な住棟は、安全性確保を優先しつつ、財源の範囲内で「改善」（それ以外は「建替」）
Dグループ	継続管理について判断を留保する団地のうち、住宅管理者が敷地を所有している住棟で残耐用年数がより長いもの等を「当面維持管理」し、改善が可能な住棟については安全性確保を優先しつつ財源の範囲内で「改善」（それ以外は「建替又は用途廃止」）

ウ 1次判定及び2次判定の概念図

住棟の物理的 特性	安全性確保（耐震対策）等 が必要な住棟		それ以外の住棟	
	優先的に対応		福祉対応（エレベーター設置等）・居住性向上（浴室設備設置等）を評価	
団地の 立地環境等	改善が不可能	改善が可能	改善の検討 が必要	改善が不要
継続管理する 団地 （拠点市街地 及び駅そば 市街地）	1次判定 （Aグループ） 優先的に建替	2次判定（Cグループ） 優先的に改善 優先的に建替	改善 建替	1次判定 （Bグループ） 維持管理
継続管理に ついて判断を 留保する団地 （郊外市街地 等）	優先的に 建替又は 用途廃止	2次判定（Dグループ） 優先的に改善 優先的に建替 又は用途 廃止	改善 建替又は用途 廃止	当面 維持 管理 用途 廃止

備考 既に、建替や用途廃止に向けて入居者の募集停止や移転に着手している団地については、現行の方針に基づいて対応を進める。

エ 3次判定（1次判定及び2次判定の結果の総合的な検討）

団地の再編	団地の立地や入居者の移転条件等を勘案して事業手法を総合的に検討
予定事業量	管理戸数や事業収支の推移などを踏まえて予定事業量を検討

(3) 判定結果

ア 各事業手法の予定事業量

区 分		第1期	第2期	第3期	
管理戸数（期首）		62,265 戸	61,000 戸	59,000 戸	
建替・用途廃止対象		4,127 戸	4,200 戸	6,000 戸	
維持管理対象		58,138 戸	57,000 戸	53,000 戸	
うち改善対象	安全性確保	沿道対策	2 棟	—	—
		外壁落下防止	35,000 戸	34,000 戸	22,000 戸
		バルコニー手すり改修	1,000 戸	1,000 戸	1,000 戸
		エレベーター改修	330 基	500 基	140 基
	福祉対応	エレベーター設置	7 棟	—	—
		高齢者等対応設備の設置	9,000 箇所	8,000 箇所	8,000 箇所
	居住性向上	敷地の環境再整備	10 団地	10 団地	10 団地
		浴室設備設置	1,000 戸	5,000 戸	5,000 戸
管理戸数（期末）		61,000 戸	59,000 戸	55,000 戸	

(注) 改善については、安全性確保を優先して実施し、次いでエレベーター設置などの福祉対応並びに敷地の環境再整備及び浴室設備設置などの居住性向上を検討する。

イ 建替・用途廃止に着手する団地（第1期）

事 項	団地名	
建 替	(千種区) 打越、南希望、西田代	(熱田区) 新尾頭、南熱田
	(東 区) 東芳野、山吹、山田東	(中川区) 戸田
	(北 区) 城北、上飯田東	(南 区) 氷室
	(西 区) 菊元	(守山区) 緑ヶ丘
	(中 区) 前津	(名東区) 猪子石
	(瑞穂区) 大喜	
用途廃止	(北 区) 大杉、西上飯田	(港 区) 港栄

ウ 事業収支の推計（第1期）

事 項	金 額	(参考)
		令和元年度予算
	億円	億円
収入（年平均） a	251	249
使用料等	172	184
国庫支出金	35	26
市債	35	27
その他	9	12
支出（年平均） b	250	235
住宅管理費	149	129
(うち計画修繕費)	(60)	(44)
住宅建設費	48	39
公債償還費等	53	67
収支差（年平均） a-b	1	14

エ 年度間の財源調整

基金の活用	市営住宅等の持続可能で安定的な管理を行うため、基金を活用することにより、事業収支の範囲内で、年度間の財源調整を実施（余剰地の売却等に係る収入の積立や団地再編（移転建替）に必要な代替地取得の費用等への充当にも活用）
-------	--

7 建替・用途廃止の実施方針

(1) 型別供給の推進

小家族向け住戸を中心とした供給	世帯人員の減少や高齢単身世帯の増加に対応して、小家族向け住戸を中心とした住戸の型別供給を推進
-----------------	--

(2) まちづくりとの連携による団地の再編

拠点市街地及び駅そば市街地の区域	将来にわたり継続管理する一方で、現地での建替にこだわらず、同一生活圈等での団地再編について、その実現可能性を合わせて検討
それ以外の区域(郊外市街地等)	建替による市営住宅等の建設戸数を必要最小限に留め、同一生活圈等での団地再編を合わせて検討

(3) 余剰地の有効活用

地域特性を踏まえた有効活用	<p>団地再編によって生じた余剰地は、以下の視点を勘案しつつ、生活支援施設の導入、他の市設建築物の再編など、地域の課題等に対応する有効活用を検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点市街地及び駅そば市街地 生活の質や利便性の向上 等 ・ 郊外市街地 ゆとりある居住環境の持続性の向上 等
代替地の確保等	余剰地の有効活用（売却や貸付など）による収入を財源として、団地の再編（移転建替）の受け皿となる代替地の確保等を検討

(4) PPP/PFI手法による民間活力の活用

事業の効果的かつ円滑な実施	まちづくりとの連携による団地の再編や余剰地の有効活用等を効果的かつ円滑に実施するため、PPP/PFI手法による民間活力の導入について積極的に検討
---------------	--

8 維持管理・改善の実施方針

(1) 維持管理

ア 点検

定期点検	法令に基づいて適切な点検を実施するとともに、老朽化が進んだ住棟については、原則年1回（法定点検を実施する年を除く）点検を実施
日常点検	外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、全ての住棟を対象に日常点検を実施

イ 計画修繕

予防保全的な観点	過去の点検結果及び修繕履歴等の内容を踏まえ、必要と見込まれる計画修繕を実施（点検の結果、劣化が進んでいない場合には、費用対効果を考慮して、計画修繕の実施時期を見直し）	
外装改修及び屋根防水の重点的な実施	建物の長寿命化に資する予防保全的な管理を推進するため、外装改修及び屋根防水の改修を重点的に実施	
主な実施基準	外装改修	概ね18年以上経過した住棟のうち、外壁面などの劣化が進んでいるものを実施（3回程度）
	屋根防水の改修	概ね24年以上経過した住棟のうち、防水層などの劣化が進んでいるものを実施（2回程度）
	屋内排水管の改修	概ね30年以上経過した住棟のうち、排水管などの劣化が進んでいるものを実施（1回程度）
	屋内給水管の改修	概ね35年以上経過した住棟のうち、給水管などの劣化が進んでいるものを実施（1回程度）
	エレベーター更新	概ね30年以上経過した住棟のうち、機器などの劣化が進んでいるものを実施（2回程度）

(2) 改善

ア 安全性確保

沿道対策	地震時に第一次緊急輸送道路における緊急車両などの通行を確保するため耐震対策を実施
外壁落下防止	(計画修繕と合わせて実施) 老朽化した外壁の剥離による人身事故等を防止するため、外壁落下防止に資する外装改修を実施
バルコニー 手すり改修	(計画修繕と合わせて実施) バルコニーからの転落事故等を防止するため、手すりの交換(アルミ化)を実施
エレベーター 改修	(計画修繕と合わせて実施) 地震時管制運転装置や戸開走行保護装置を設置するため、エレベーター改修を実施

イ 福祉対応

エレベーター 設置	共用部分のバリアフリー化を図るため、エレベーター未設置の4~5階建廊下型及び5階建階段室型の住棟にエレベーターを増設
高齢者等対応 設備の設置	(高齢者や障害者などの入居者からの申込みにより実施) 便器の洋式化、浴室・トイレの手すり設置、玄関ドアノブのレバーハンドル化等を実施

ウ 居住性向上

敷地の 環境再整備	(完成後概ね30年以上経過した団地について実施) スロープの設置や通路、植栽、フェンス、側溝等の再整備など、団地敷地内の環境の総合的な再整備を実施
浴室設備設置	(入居者の退去に伴う空き家修繕の際に実施) 風呂桶・釜のない住宅への浴室設備の設置を実施

9 今後の予定

時期	内容
令和2年 2月上旬 ~3月上旬	・パブリックコメントの実施
3月下旬	・パブリックコメントの結果と本市の考え方の公表 ・市営住宅等アセットマネジメント実施方針の策定・公表

