

2 名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針

【令和2年3月策定】

1 背景・目的

(1) 背景

ア 市設建築物再編整備の方針

本市では、今後も厳しい財政状況が続くことが見込まれる中、急速に進展する公共施設の老朽化に対応するため、アセットマネジメントによる保有資産量の適正化に向けて、平成27(2015)年に「市設建築物再編整備の方針」を策定している。

同方針では、令和32(2050)年度までに平成24(2012)年度末と比較して保有資産量（延床面積）の10%削減を目指すこととされており、市営住宅等については、次の取組方針が定められている。

- 1 総量（管理戸数）の見直し
対象世帯数の増加など新たなニーズに対しては、原則として既存ストックで対応するとともに、民間ストックの活用を検討する。また、今後は、中長期的な視点に立って市営住宅等の整備・管理のあり方を整理するとともに、将来の人口動態等も踏まえて、総量の見直しを図る。
- 2 建替によって生じた余剰土地の有効活用
市営住宅等の各団地の状況に応じた適正規模の建替を進め、余剰土地については、その有効活用を図る。
- 3 持続可能で安定的な管理運営
住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅等については、適切な維持管理・更新を計画的に行うとともに、独立した経理による運用など、将来にわたり持続可能で安定的な管理運営を図るための手法を検討する。

イ 住生活基本計画 2016-2025

本市では、都市計画、環境、福祉、防災・防犯など関連する施策分野との連携を図りつつ、住生活の質の向上に対して「住まい・まちづくり」を中心とした切り口から取り組む長期計画として、平成28(2016)年に「住生活基本計画 2016-2025」を策定している。

同計画では、重点施策の一つとして「市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進」を位置付けており、市営住宅等のアセットマネジメントについては、次の施策を掲げている。

- 1 既存ストックの活用
市営住宅等アセットマネジメント実施方針を策定し、計画期間については、適切な維持管理・改修・建替を実施し、ライフサイクルコストの最小化を図りながら、現状の住宅ストックを最大限活用する。
- 2 建替における民間の能力活用
PPP/PFI手法等によるコスト削減や土地活用、生活支援施設の導入など、民間ノウハウの活用を検討する。
- 3 将来の財源確保
市営住宅等の管理運営を持続可能なものとするため、財源の過不足に対応する基金の設置など将来の財源確保に向けた方策を検討する。

(2) 目的

「市設建築物再編整備の方針」において定められた取組方針に対応して、次の取組を実施するため、「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」を策定する。

- 1 市営住宅等の適切な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、市営住宅等の中長期的な需要や事業収支などの見通しを踏まえて、効率的・効果的な事業手法を団地・住棟別に選定する。
- 2 市営住宅等の管理に係る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することにより、建物の完成から除却までのライフサイクルで必要となる総費用の縮減を図る。

2 対象住宅

本方針が対象とする住宅は、次のとおりである。

- 1 市営住宅
名古屋市営住宅条例に基づいて本市が管理する市営住宅 60,433 戸（公営住宅 56,528 戸、改良住宅 3,291 戸、更新住宅 358 戸及び住宅市街地総合整備事業により供給されたコミュニティ住宅 256 戸）
- 2 定住促進住宅
名古屋市定住促進住宅条例に基づいて本市が管理する定住促進住宅（特定公共賃貸住宅）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

(1) 考え方

「市設建築物再編整備の方針」の目標年度である令和 32(2050)年度を「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」の目標年度とする。

(2) 進行管理

目標年度までの期間を、概ね 10 年間程度を 1 単位として次のとおり区分し、段階的に進行管理をする。

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 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 |

(3) 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、市営住宅等に係る各種事業の実施状況や事業収支の状況変化等を踏まえながら、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行う。

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必要な将来ストック量（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、各団地・住棟の維持管理、建替・用途廃止、改善等の方針を検討する。
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、点検、修繕及びデータ管理による日常的な維持管理並びに予防保全的な観点に基づく計画修繕を実施することにより、既存ストックの長寿命化を図る。
建替・改善の検討	安全性確保、福祉対応、居住性向上など建物の構造・設備等に課題がある場合には、所要の国費や家賃収入などの財源が確保できる範囲内で、建替や改善を検討する（特に安全性確保は、優先的に対応する）。
基金の活用	持続可能で安定的な管理運営を行うため、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行う。

(2) 建替・用途廃止

考え方	原則として、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、建物の劣化が著しく維持管理や改善をするよりも建替えた方が経済的である場合などに、優先的に建替を実施する。
型別供給の推進や団地の再編等の検討	世帯規模の縮小傾向を踏まえ、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も、その実現可能性を合わせて検討する。

(3) 改善

考え方	原則として、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、所要の国費や家賃収入などの財源が確保できる範囲内で、改善を実施する。 なお、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、入居者による家賃負担額の見直しを検討する。
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する。

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）の数を推計する。
-------------------------	--

(2) 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の設定	<p>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、目標年度における市営住宅等の将来ストック量（目標管理戸数）を5万5千戸と設定する。</p> <p>なお、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な借家に一時的な戸数不足が見込まれる場合には、民間による高齢者向け優良賃貸住宅などの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により対応する。</p>
-----------	---

(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」の区域設定等により、次のとおり判定する。

- 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
- 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

住棟の安全性確保（耐震対策）等の観点から、次のとおり判定する。

- 安全性確保等が必要な住棟
安全性確保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）及び居住性向上（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等を伴うことなく、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する）。

(2) 判定のプロセス

ア 1次判定

(ア) 優先的に建替・維持管理する団地・住棟（Aグループ及びBグループ）

次の住棟は、事業手法として「優先的に建替」又は「維持管理」を選定する。

- 優先的に建替（Aグループ）
「継続管理する団地」のうち「安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟」で「改善が不可能」
- 維持管理（Bグループ）
「継続管理する団地」のうち「安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟」以外の住棟で「改善が不要」

(イ) 事業手法が定まらない団地・住棟（Cグループ及びDグループ）

次の団地・住棟は、1次判定では事業手法が定まらないため、2次判定を行う。

- 継続管理する団地（Cグループ）
「優先的に対応」する住棟で「改善が可能」なもの、あるいは「優先的に対応」以外の住棟で「改善の検討が必要」なもの
- 継続管理について判断を留保する団地（Dグループ）

イ 2次判定

(ア) 継続管理する団地（Cグループ）

次のとおり、事業手法を選定する（安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟については、優先的に対応する）。

- ・改善
改善が可能な住棟について財源が確保できる範囲内で実施
- ・建替
それ以外のCグループの住棟

(イ) 継続管理について判断を留保する団地（Dグループ）

次のとおり、事業手法を選定する（安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟については、優先的に対応し、建替は、その立地環境等を踏まえ必要最小限に留める）。

- ・当面維持管理（目標年度までの目標管理戸数を確保する範囲内で選定）
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
（改善が可能な住棟については、財源が確保できる範囲内で改善を実施）
- ・建替又は用途廃止（周辺団地へ再編）
それ以外のDグループの住棟（入居者の居住の確保に配慮する）

ウ 1次判定及び2次判定の概念図

団地の 立地環境等	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		
	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	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

(ア) 事業手法の総合的な検討

団地再編の検討	1次判定及び2次判定で建替・用途廃止と判定された団地のうち、その立地や入居者の移転条件等を勘案して、まちづくりとの連携による同一生活圏等での再編の対象となり得るものについて、地域の課題への対応や事業の効果的な実施等の観点から、事業手法の総合的な検討を行う。
---------	--

(イ) 長期的な管理の見通しを踏まえた予定事業量の決定

財源確保等の可能性の考慮	目標年度までの管理戸数や事業収支の推移など長期的な管理の見通しを踏まえて、団地・住棟の事業実施時期を検討し、予定事業量を決定する。
--------------	---

(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 (東 区) 東芳野、山吹、山田東 (北 区) 城北、上飯田東 (西 区) 菊元 (中 区) 前津 (瑞穂区) 大喜	(熱田区) 新尾頭、南熱田 (中川区) 戸田 (南 区) 氷室 (守山区) 緑ヶ丘 (名東区) 猪子石
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
収入（年平均）a	251 億円	249 億円
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	<p>市営住宅等の持続可能で安定的な管理運営を行うため、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行う。</p> <p>なお、基金は、余剰地の売却等に係る収入の積立や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する。</p>
-------	--

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する（その比率は、概ね単身向け3：小家族向け6：その他1を目標とする）。
-----------------	--

(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に立地する団地	将来にわたり継続管理する一方で、入居者の転居回数の軽減等に配慮して、現地での建替にこだわらず、同一生活圏等での団地の再編について、その実現可能性を合わせて検討する。
それ以外の区域（郊外市街地等）に立地する団地	入居者の居住の安定確保に配慮しながら、建替による市営住宅等の建設戸数を必要最小限に留め、同一生活圏等での団地の再編を合わせて検討する。

(3) 余剰地の有効活用

地域特性を踏まえた有効活用	団地の再編によって生じた余剰地は、次の視点を勘案しつつ、高齢者や子育て世帯等の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する。 <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する。

(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、積極的に検討を行う。
---------------	---

8 維持管理・改善の実施方針

(1) 維持管理

ア 点検

(ア) 定期点検

法定点検の実施	法令に基づいて、適切に点検を実施する。法定点検の対象外の建物についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。
老朽化が進んだ住棟への対応	老朽化が進んだ住棟については、点検を強化するために、原則年 1 回（法定点検を実施する年を除く）、国土交通省「公営住宅等日常点検マニュアル」を活用した点検を実施する。
データベースへの記録	定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕等の的確な実施や次回の点検に役立てる。

(イ) 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する。

(ウ) その他の留意事項

敷地内の遊具	国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」等を参考に、点検を実施する。
バルコニーや住戸内の設備	バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や住戸内の設備については、入居者の入退去時に点検を実施する。
エレベーター	国土交通省「昇降機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」等を参考に、点検を実施する。

イ 計画修繕

(ア) 長期修繕計画の策定

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、予防保全的な観点から必要と見込まれる計画修繕を実施する。
計画的な実施	将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、計画修繕の実施基準を参考に、長期修繕計画として定めておく。
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する。
実施時期の見直し	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の見直しを検討する。

(イ) 主な実施基準

項目	完成後又は前回の修繕の実施以降に修繕を要する状況 (完成から除却までの間の実施回数を目安)
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)

(ウ) 各事業手法との整合

<p>建替、用途廃止、改善などの事業手法の選定にあたっては、長期修繕計画に示されている計画修繕の予定を踏まえながら検討するとともに、その検討結果や実施状況等に応じて、以後の計画修繕の実施時期の見直しを図る。</p>

(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行う。
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行う。
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)を行う。
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行う。

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する。
高齢者等対応 設備の設置	(高齢者や障害者等の入居者からの申込により実施) 和式便器の洋式化、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行う。

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行う。
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行う。