

名古屋市アセットマネジメント推進委員会  
( 令和元年度 第2回 )

令和元年11月25日(月)  
特 別 会 議 室

議 題

- 1 市営住宅等のアセットマネジメント実施方針(案)について (資料 1)

## 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

住生活基本計画 2016-2025 (平成 28 年 12 月)	市設建築物再編整備の方針 (平成 27 年 9 月)
<b>①計画期間内は既存ストックを最大限活用</b> アセットマネジメント実施方針を策定 <b>②建替における民間の能力活用</b> PPP/PFI 手法等による土地活用、生活支援施設の導入等を検討 <b>③将来の財源確保</b> 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設置等を検討	<b>①総量（管理戸数）の見直し</b> 既存ストックで対応し、民間活用も検討 <b>②建替により生じた余剰土地の有効活用</b> 各団地の状況に応じた適正規模の建替を進め、余剰土地を有効活用 <b>③持続可能で安定的な管理運営</b> 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等の手法を検討

## 2 概要

## (1) 基本的な考え方【市営住宅等の持続可能で安定的な管理】

目標管理戸数の設定	今後の人口・世帯数等の推移を踏まえ、将来必要な市営住宅等の目標管理戸数を設定し、各団地・住棟に係る建替・用途廃止、改善等の方針を検討
既存住宅の長寿命化	将来必要な管理戸数を確保するため、既存の住宅は、耐用年数 80 年を目標として、日々の点検結果に基づく計画的な修繕の実施により長寿命化
建替・改善の検討	安全性確保、福祉対応、居住性向上などに課題がある住棟は、建替や改善を検討（国費や家賃収入等の財源の範囲内で安全性確保を最優先して取組む）
基金の活用	持続可能で安定的な管理を行うため、基金を活用し、毎年の事業活動に係る累積収支等の範囲内で、年度間の財源調整を実施

## (2) 目標管理戸数【民間賃貸住宅等の活用などを総合的に勘案して設定】

現状 (平成 27 年度末) 6 万 3 千戸 ⇒ 目標年度 (令和 32 年度末) 5 万 5 千戸 ※参考：延床面積「市設建築物再編整備の方針」基準年度 (平成 24 年度末) 482 万㎡→目標年度 (令和 32 年度末) 435 万㎡
--

## (3) 建替・用途廃止【安全性確保や型別供給を推進し団地の再編等も検討】

考え方	住宅管理者が敷地を所有する団地について、建替えなければ耐震性等を確保できない又は建物の劣化が著しく建替の方が経済的な場合に建替を実施
型別供給の推進	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
団地の再編	入居者の転居回数の軽減や居住の安定確保等に配慮しながら、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を検討
余剰地の有効活用	団地再編等により生み出された余剰地は、地域課題に対応する保育所、福祉施設その他生活支援施設の導入や他の市設建築物の再編など有効活用を検討
民間活力の活用	団地の再編や余剰地の活用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

## (4) 改善【財源の範囲内で安全性確保を優先しつつ福祉対応や居住性向上も検討】

考え方	各種建築規制の下で入居者が転居することなく行うことが技術的に可能な場合に、所要の国費や家賃収入等の財源が確保できる範囲内で改善を実施
優先順位に基づく実施	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や風呂桶・釜設置などの居住性向上を検討

## (5) 方針の見直し【社会情勢や収支見通しの変化等を踏まえて定期的に見直し】

市内の人口・世帯数の推移、住宅確保要配慮者の増減、事業の実施状況、収支見通しの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、定期的の方針を見直し
--

## 3 目標管理戸数【国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき算定】

区分	現状 (平成 27 年度)	目標年度 (令和 32 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達の世帯	11 万 7 千世帯
著しい困窮年収未達の世帯が入居可能な借家	民間賃貸住宅等	3 万 5 千戸
	県営住宅	1 万 9 千戸
	<b>市営住宅等</b>	<b>6 万 3 千戸</b>
		<b>5 万 5 千戸</b>

注 民間賃貸住宅等には、民間事業者等による公的賃貸住宅の供給やセーフティネット住宅の登録を含む。

## 4 予定事業量

区分	第 1 期 (令和 2~12)	第 2 期 (令和 13~22)	第 3 期 (令和 23~32)
管理戸数 (期首)	62,265 戸	6 万 1 千戸	5 万 9 千戸
うち建替・用途廃止対象	4,127 戸	4,200 戸	6,000 戸
うち維持管理対象	58,138 戸	57,000 戸	53,000 戸
<b>管理戸数 (期末)</b>	<b>6 万 1 千戸</b>	<b>5 万 9 千戸</b>	<b>5 万 5 千戸</b>

## 5 今後のスケジュール

時期	内容
令和元年 12 月	都市消防委員会 (所管事務調査)
令和 2 年 2 月上旬~3 月上旬	パブリックコメントの実施
令和 2 年 3 月下旬	策定・公表