

# 公社賃貸住宅ストック活用計画

—安定した経営基盤の確立と安心・安全な住まいの確保をめざして—

2016～2025

平成 29 年 1 月

名古屋市住宅供給公社

# 目 次

1	公社賃貸住宅の現状と課題	
	(1) これまでの取り組み	1
	(2) スtock活用計画の策定	1
	(3) 公社賃貸住宅の現状と課題	3
2	Stock活用計画策定の見直し	
	(1) 公社賃貸住宅の今後のあり方	5
	(2) 計画策定の目的	5
	(3) 計画の位置づけ	5
	(4) 計画期間	5
	(5) 対象住宅	6
	〈住宅リスト〉	7
3	整備方針	
	(1) 整備方針	8
	(2) 実施に向けた手順	9
	〈フロー図〉	10
4	整備の具体的施策	
	(1) 「計画修繕」等の実施	11
	(2) 「耐震改修」の実施	13
	(3) 「設備等の改善」の実施	14
	(4) その他	16
	(5) 実施予定	17

---

## 1 公社賃貸住宅の現状と課題

---

### (1) これまでの取り組み

名古屋市住宅供給公社（以下「公社」という。）はこれまで、市民の住宅需要に対応すべく、前身の名古屋市住宅公社の住宅を含め、昭和30年からこれまでに、1,733戸の賃貸住宅を建設してきました。

それらは主に、居住環境の良好な住宅を適正な家賃で市民に供給するために建設した「一般賃貸住宅」や、名古屋市（以下「市」という。）の市内定住策の一環として、中堅所得層のファミリー向けに建設した「定住促進モデル住宅」で、公社はこれらの住宅を建設・管理するとともに、市営住宅の高額所得者や収入超過者の受け皿として活用するなど、市の住宅施策の一翼を担ってきました。

建設にあたっては、公社単独での建設はもとより、市とも連携して建設を行っており、市の施設と併存しているもの、大規模な市営住宅団地では、入居者のソーシャルミックスの観点から公社賃貸住宅も建設してきました。

また、併存する市の施設の中で用途廃止された職員住宅については、公社が買い取り公社賃貸住宅としたほか、市の施設の中で不要となったものを公社が借上げ、公社賃貸住宅として再生し、有効活用を図ってきました。

老朽化した住宅については、市と連携して建替えを行ったほか、間取りが古くなった住宅については間仕切り変更や設備等の改修も行ってきました。

### (2) スtock活用計画の策定

急速な少子高齢化等社会状況の大きな変化の中、外郭団体の在り方が問われ始め、市の指導により公社自らが積極的に改革・改善に取り組み、健全で自主的・

自立的な経営基盤を確立するよう、平成 14 年度から 17 年度を対象に具体的な実施目標を定めた「経営改善計画」を策定し計画の実現に努めてきましたが、外郭団体を取り巻く状況はますます厳しくなり、平成 18 年度から 22 年度を対象に、状況の変化に対応した具体的な計画目標とそれを実現するための方策を定めた「第 1 次中期経営計画」を策定し経営改善に取り組んできました。

その後、平成 20 年 12 月に公益法人制度改革関連 3 法が施行されるなど、外郭団体を取り巻く社会経済状況はますます変化し、市では外郭団体のあるべき姿と方向性、市と外郭団体のあるべき関係を整理し「外郭団体のあり方」を平成 21 年 4 月にとりまとめ、外郭団体に「経営戦略計画」の策定を求めてきました。

これを受け、公社では、平成 23 年度から 27 年度を対象に「第 2 次中期経営計画（経営戦略計画）」を策定し、市の業務を補完・代替する役割を担うという特性に応じた自主的・自立的・持続可能な団体を目指すためさらに経営改善に取り組むこととしたものです。

この「第 2 次中期経営計画」では、賃貸資産の長期有効活用を図り収益率を向上させることにより、資金ストックを進め借入金の削減を図り、適正な管理により良好な住環境を維持することを経営戦略方針に位置づけております。

こうした中で、公社事業の大きな柱の一つである公社賃貸住宅の有効活用を図るため、平成 23 年度から 32 年度を対象に、「公社賃貸住宅ストック活用計画」を平成 23 年 4 月に策定したところです。

このストック活用計画に基づいて、

- ① 東照ビル住宅共有敷地を購入し、公社単独所有化することにより担保価値の向上を図りました。あわせて、建物の耐震改修・大規模リニューアル実施や市消防官舎 7 戸を購入・改修し、募集を再開することにより収益性の向上に努めました。
- ② 外壁等の改修のほか、天白賃貸住宅及び黒川住宅の併存部分の耐震改修や豊前住宅のエレベーター更新を実施し、安全性の向上に努めました。

- ③ 空駐車場の増加に対応して機械式駐車場の平面化を進め、将来の保守点検費、改修費用の縮減に努めました。
- ④ 供用開始後 50 年経過した天池閣について、建物調査（建築物構造体耐久性調査）を実施し、今後の活用方針を定めることとしました。
- ⑤ 空家については、リフォームの実施、土日のモデルルームの開催、フリーレント制度、媒介業者の活用などにより入居率の向上に努めたほか、特に入居率が悪かったシティ・ファミリー八事においては、ルームチョイス契約（家族構成や子供の成長に合わせて部屋の間取りを自由に選択できるシステム）を取り入れ、入居者の希望に合わせることで入居率を回復させました。

### (3) 公社賃貸住宅の現状と課題

#### ① 経営改善に向けて

公社においては、平成 28 年 3 月に、平成 28 年度から 32 年度を対象に「第 3 次中期経営計画」を策定し、引き続き、経営改善に取り組んでいきます。既に、基幹事業を分譲住宅事業から賃貸住宅事業にシフトしており、公社賃貸住宅の経営の安定化のため、入居率を更に高め、毎年度安定した収益を確保するとともに、老朽化する賃貸資産の長期有効活用を図るため、時代のニーズに合わせストック活用計画を逐次検証し、実行可能なものに見直ししていくことが重要な課題になっています。

#### ② 建設時期の古い住宅及び耐震対策

このような状況の中、公社賃貸住宅に目を向けますと、現在、公社が所有する賃貸住宅は、26 団地 1,553 戸となっております。そのうち、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された住宅が 3 分の 2 を占めており、建設時期の

古い住宅が多いほか、耐震診断の結果、一部の住宅について耐震化の対応が求められています。

これらの住宅について、建替えの手法により改善を図ることも考えられますが、対象となる住宅の多くが、市の施設や店舗等が併存していたり、敷地が借地であったりして、公社単独で利用を決められないなど、多くの問題を抱えています。

そのため、建設時期の古い住宅についても、すぐに建替え対象とはせず、長期的かつ有効に活用する必要があります。活用を図り管理を継続する場合には、修繕費の増加が見込まれるほか、一部の住宅では耐震改修の費用も必要となりますが、賃貸経営基盤が弱い中で、どのようにこれからの資金を確保していくのかが大きな課題となっています。

### ③ 生活ニーズに合わせた設備改善

公社賃貸住宅においては、浴室内に浴槽・風呂釜が未設置の住宅が半数近くあるほか、現在の生活ニーズに合わせた設備の改善を求められている住宅もあることから、これらへの対応についても検討が必要です。さらに少子高齢化が進展し、その対応も求められています。

### ④ 計画的な管理・運営

上記のとおり、公社においては経営改善が最優先課題となっており、それを前提とした上で、建設時期の古い賃貸住宅を長期的かつ有効に活用する必要があります。

活用を図るためには、修繕や一部の住宅での耐震改修の実施、現在の生活ニーズや新たな社会環境の変化への対応等、さらには平成2年度以降建設した定住促進モデル住宅の大規模な計画修繕も控えており、多額の経費が必要になると予想されるため、実施にあたっては、賃貸経営に十分配慮した上で、計画的な管理・運営を行うことが求められています。

---

## 2 スtock活用計画策定の見直し

---

### (1) 公社賃貸住宅の今後のあり方

公社賃貸住宅は今後、当初の対象であった中堅所得者層、ファミリー世帯のニーズに的確に対応するとともに、市と連携し、「市営住宅を補完する公的賃貸住宅」の役割も果たすため、住宅確保に配慮を要する人たちを支える住宅として、市の住宅施策の一翼を担っていきます。

当計画に基づき、公社賃貸住宅の課題に対処しつつ、少子高齢化や環境への配慮など、様々な課題やニーズにも対応し、公社賃貸住宅のストックを有効活用することにより、自主・自立し安定した公社賃貸住宅の経営を目指します。

### (2) 計画策定の目的

公社賃貸住宅を計画的に管理し、ストックを長期的かつ有効に活用することにより、安定した経営基盤として確立し、将来の公社全体の経営安定化につなげることにより、居住者に対して安心・安全な住まいを確保することを目的とします。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は今後の公社賃貸住宅経営の適正化を図るものであり、公社で別途作成した中期経営計画（第3次：平成28～32年度）において、公社賃貸住宅にかかる部分を担う役割を持っています。従って、中期経営計画と整合性を図るとともに、更新時期に合わせて計画の見直しを行います。

### (4) 計画期間

計画期間については、今後の事業を一定量把握するため、平成28年度から37年度の10年間とします。ただし、公社の中期経営計画と整合させるため、中期経営計画の作成時期に合わせて5年ごとに見直しを行います。

## (5) 対象住宅

公社賃貸住宅としては、下記の種類の住宅があります。

このうち、「特定優良賃貸住宅」（借上型）は他の住宅と所有関係等で性格が異なることから、対象住宅から除くこととします。

<対象住宅> … 公社が所有する賃貸住宅

- 一般賃貸住宅（店舗併用住宅を含む）
- 定住促進モデル住宅
- 特定優良賃貸住宅（公社型）

### 公社賃貸住宅の種類

#### ・「一般賃貸住宅」

居住環境の良好な住宅を適正な家賃で市民に供給するため、公社が建設し所有する一般の賃貸住宅（店舗併用住宅を含む）

#### ・「定住促進モデル住宅」

市内への定住を目的として、中堅所得層向けに適正な家賃で良質な賃貸住宅を供給するため、公社が建設し所有する賃貸住宅

#### ・「特定優良賃貸住宅」

中堅所得層向けに良質な賃貸住宅を供給するため、市と国の補助を受けて建設した賃貸住宅

- \* 収入が一定基準内の中堅所得者に、市と国が家賃の一部を一定期間補助することにより、入居者の入居当初の家賃負担を軽減します
- \* 民間土地所有者が建設した賃貸住宅を公社が一定期間借上げて管理を行う（借上型）と、公社が建設し所有する（公社型）があります。



<住宅リスト> (平成 28 年 12 月末現在)

一般賃貸住宅 <20 団地>

建設年度	住宅名	戸数(戸)
S39	天池閣	28
S40	緑ヶ丘センター※1	40
S41	高坂センター※1	60
S42	御前場住宅	5
S42	東照ビル住宅	168
S44	豊前住宅	102
S45	西川端住宅	100
S45	黒川住宅	129
S47	深田住宅	48
S47	ももやま荘	60
S48	松ヶ枝住宅	100
S49	桶狭間住宅	48
S51	菊園住宅	30
S51	天白賃貸住宅	30
S51	七小住宅	54
S52	上小田井住宅	30
S60	J-ポ ニュ-引山	28
H2	J-ポ ニュ-本地	45
H2	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 代官	12
H4	J-ポ ニュ-とりすみ	11
計		1,128

定住促進モデル住宅 <5 団地>

建設年度	住宅名	戸数(戸)
H2	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 八事 N 棟	88
H2	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 八事 S 棟	69
H3	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 浄心	124
H4	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 白川	21
H5	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 港楽	63
H16	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 志段味	7
計		372

特定優良賃貸住宅(公社型)※2 <1 団地>

建設年度	住宅名	戸数(戸)
H14	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 自由ヶ丘 A 棟	18
H15	ｼﾝﾄﾞｰﾙ 自由ヶ丘 B 棟	35
計		53

\*第 1 次ストック活用計画との変更点

建設年度	住宅名	戸数(戸)	事由
S40	新 老 松 住 宅	△19	H25.6.30 用途廃止 名古屋市へ返還
S42	東 照 ビ ル 住 宅	7	H25.1.15 名古屋市から購入
S45	黒 川 住 宅	△1	H25.7.1 集会室に用途転用
計		△13	

\*構造はすべて耐火構造(鉄筋コンクリート構造、又は鉄骨鉄筋コンクリート構造)

合 計 <26 団地> 住宅 1,553 戸
------------------------

※1 戸数には「店舗併用住宅」を含みます。(緑ヶ丘センター8戸、高坂センター12戸)

※2 「特定優良賃貸住宅」は(公社型)のみとし(借上型)は除きます。

---

## 3 整備方針

---

### (1) 整備方針

公社は今後、賃貸住宅ストックを適切に整備していくため、以下のとおり「整備方針」を定めます。

#### 「整備方針」

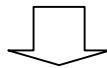
- ① 住宅の管理期間を原則建設後 60 年間とします。ただし、建設後 50 年を経過した段階で建物状態の確認を行い、さらに長期活用が可能と判断される場合には、新たに管理期間を定めます。
- ② 賃貸住宅を良好なストックとするため、必要とされる修繕を計画的に行うとともに、空家を対象に設備等の改善を行います。
- ③ 耐震補強が必要とされる住宅について、賃貸事業全体を見ながら順次耐震改修を行います。

## (2) 実施に向けた手順

「整備方針」に基づき、具体的にストックを有効活用していくための手順は以下のとおりとします。

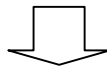
### ① 「建設後 50 年」まで

- ストックの有効活用を前提に、管理期間を当面、建設後 60 年間と設定して「修繕計画」を作成し、それに基づき「計画修繕」等を実施します。
- あわせて「耐震改修」も賃貸事業全体を見ながら順次実施します。
- 「設備等の改善」については、空家を対象に、建設年度により住宅をグループ分けして実施します。
- 各住戸の改善状況等を含め、建物状態を的確に把握し管理していきます。



### ② 「建物状態の確認」(建設後 50 年経過後)

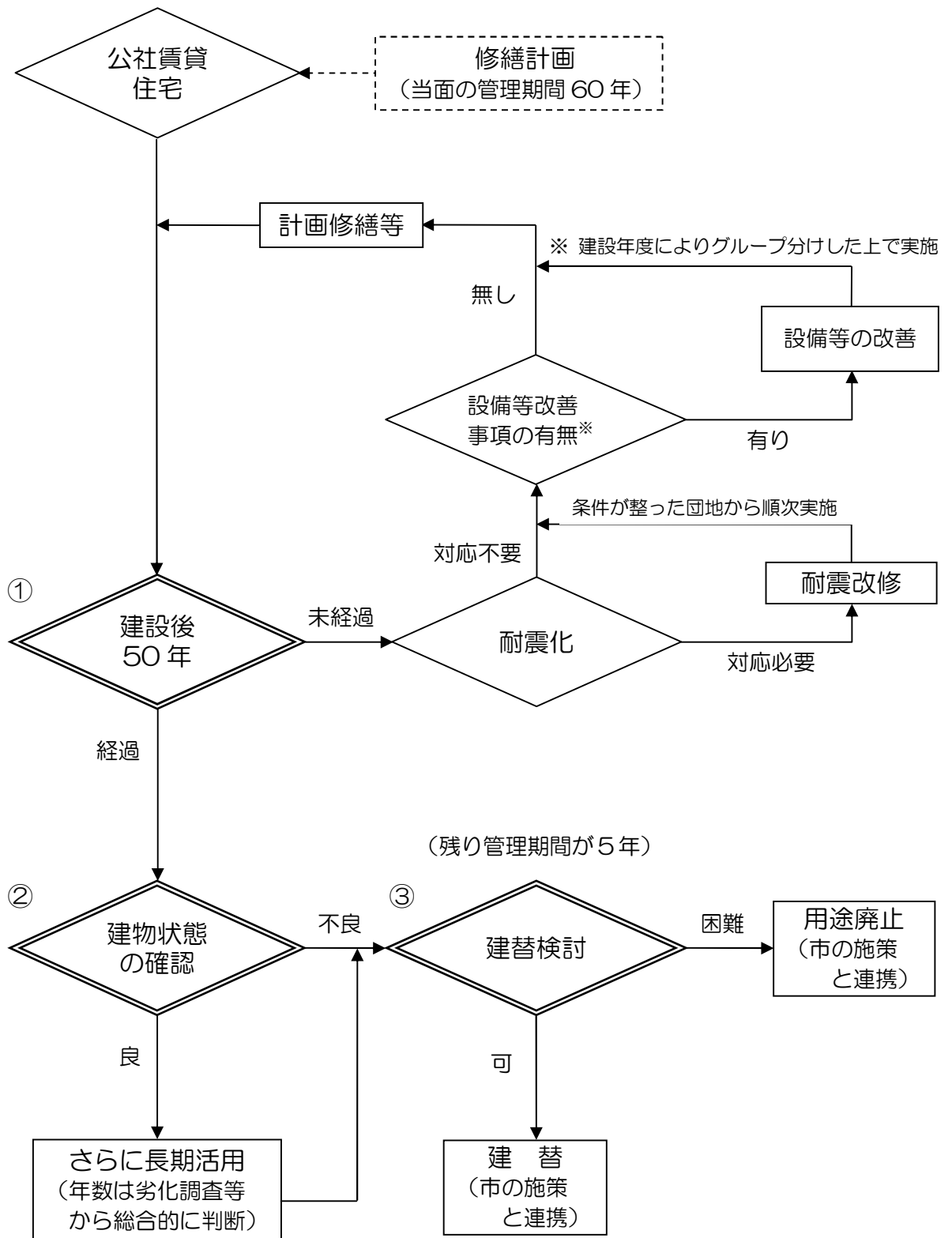
- 長期活用を図るため、建設後 50 年を経過した段階で建物状態の確認を行い、必要に応じて劣化調査等を実施します。
- 状態が良ければ、新たに管理期間を定めてさらに長期活用します。



### ③ 「建替検討」(管理期間が残り 5 年となった段階)

- 管理期間が残り 5 年となった住宅について、「建替」の検討を行います。
- 立地や敷地の形状、土地の所有関係、事業収支などにより総合的に判断し、「建替」が困難な場合は「用途廃止」の対象とします。
- 「建替」もしくは「用途廃止」後の活用については、市の施策とも連携を図っていきます。

<フロー図>



## 4 整備の具体的施策

### (1)「計画修繕」等の実施

公社賃貸住宅の良好な居住環境を保つため、「修繕計画」を作成します。作成にあたっては、当面の管理期間を60年間とし、効率的な修繕を行うべく修繕時期を設定します。

修繕計画に従って計画的に行う主な修繕には「計画修繕」と「特定修繕」があります。内容は以下のとおりです。

◎「計画修繕」（周期に合わせて計画的に実施します。）

項 目	内 容
① 建築関係	
外壁塗装	外壁の補修を含めた塗装替え
屋根防水	既設防水の改修
鉄部塗装	外部の手すり、玄関扉等の塗装替え
流し台改修 <sup>*</sup>	老朽化した流し台の改修
② 機械設備関係	
給水管改修	ビニール管への取替え
屋内排水管改修	漏水発生頻度が高い排水管の改修
給排水ポンプ取替	老朽化したポンプの取替え
高置水槽撤去	給水方式変更
給水装置改修	水圧改善
風呂設備取替	老朽化した風呂設備の取替え
給湯器設備取替	老朽化した給湯器設備の取替え
泡消火設備改修	老朽化した消火設備の取替え
③ 電気設備関係	
共用灯改修	老朽化した照明器具の取替え
エレベーター改修	老朽化したエレベーター設備の取替え
④ その他	
機械式駐車場改修	機械式駐車場の部品等の取替え

<sup>\*</sup>退去修繕時に状況を見て取替

◎「特定修繕」(法律に基づき実施します。)

項 目	内 容
量水器取替	計量法により取替え
住宅用火災警報器取替	消防法により取替え

上記のほか、住宅を適切に維持管理していくため、下記の修繕もあわせて実施していきます。

○「施設保全」(共用施設等の保守点検として行うものです。)

- ① エレベーターの保守 ② 換気設備保守 ③ 太陽光発電システム保守
- ④ 機械式駐車場の保守 等

○「緊急修繕」(経常的に必要となる小規模な修繕で、入居者の安全確保及び建物の保全のために行うものです。)

- ① 浴室防水 ② 雨漏り補修 ③ 廊下灯等器具補修 ④ 電気絶縁不良補修
- ⑤ 給水管漏水補修 ⑥ 排水管漏水補修 等

○ 共同施設修繕 (共同施設における小規模な修繕です。)

- ① 駐車場舗装等補修 ② 樹木の剪定 ③ 通路舗装等補修
- ④ 自転車置場補修 等

## (2) 「耐震改修」の実施

昭和 55 年以前に建設された公社賃貸住宅で、耐震補強が必要とされる住宅については、以下により耐震改修を実施します。

### ① 「ピロティ・併存部分」※の補強

弱点部分のある「ピロティ・併存部分」の補強を優先して実施します。

※ ピロティや事務所、店舗になっているなど、壁が少ない部分

### ② 「ピロティ・併存部分」以外の住宅部分の補強

「ピロティ・併存部分」の補強を実施後、それ以外の住宅部分の補強を実施します。

### ③ 実施時期等

平成 23 年度より実施しています。

なお実施にあたっては、建物の使い勝手に配慮するとともに、敷地状況や併設施設の所有者等との調整、改修資金の確保など、条件が整った団地から順次実施します。

\* 「ピロティ・併存部分」の補強 … 東照ビル住宅(平成 23・24 年度に一部を除いて実施)

天白賃貸住宅(平成 24 年度実施)

黒川住宅(I 期：平成 27 年度実施 II 期：28 年度実施)

対象 (5 団地)

○西川端住宅、○豊前住宅、○深田住宅、○東照ビル住宅、○黒川住宅

### (3) 「設備等の改善」の実施

現在の居住者のニーズに合わせ、空家を対象に設備等の改善を実施するほか、共用部においても一部改善を実施します。

改善事項については、建設年度別に住宅を4つのグループに分けた上で、グループごとに活用方針を定めて、検討すべき改善事項を設定します。

あわせて、入居者や常時募集待機者の意向等、住宅毎の状況にも十分配慮した上で実施します。

なお実施にあたっては、エレベーターの設置等、入居者の利便性を向上させるものについては、入居者に費用負担をいただくことを前提に実施します。

#### ① 建設年度別の活用方針

##### \* 第1グループ … 昭和44年以前建設の住宅

比較的住宅面積が小さく、管理期間の残りの年数が15年未満であることから、維持保全を主とする住宅とします。

- \* 検討すべき改善事項 … 和室の洋室化 等
- \* 実施する改善事項 … 風呂釜・浴槽の設置（平成28年8月以降の募集等から）

対象（6団地）

○天池閣、○緑ヶ丘センター、○高坂センター、○御前場住宅、○豊前住宅、○東照ビル住宅

##### \* 第2グループ … 昭和45年以降昭和49年以前建設の住宅

比較的住宅面積が小さいが、管理期間の残りの年数が15年以上20年未満であることから、需要等を勘案の上で、改善を実施する住宅とします。

- \* 検討すべき改善事項 … 浴室ドアのアルミ化 等  
（第1グループの事項に加えて）
- \* 実施する改善事項 … 第1グループと同等

対象（6団地）

○西川端住宅、○黒川住宅、○深田住宅、○ももやま荘、○松ヶ枝住宅、○桶狭間住宅



\* 第3グループ … 昭和50年以降昭和55年以前建設の住宅

比較的住宅面積は小さいが、管理期間の残りの年数が20年以上あることから、現代のライフスタイルに合わせた改善を実施する住宅とします。

- |                                |   |                             |   |
|--------------------------------|---|-----------------------------|---|
| * 検討すべき改善事項<br>(第2グループの事項に加えて) | … | 玄関ドアレバーハンドル化<br>トイレ内コンセント設置 | 等 |
| * 実施する改善事項                     | … | 第2グループと同等                   |   |

対象(4団地)

○菊園住宅、○天白賃貸住宅、○七小住宅、○上小田井住宅

\* 第4グループ … 昭和56年以降建設の住宅

新耐震設計基準による建物で、比較的住宅面積が大きいことから、長期に有効活用するため、多様化する入居者のライフスタイルに対応した改善を実施する住宅とします。

- |                                |   |   |   |
|--------------------------------|---|---|---|
| * 検討すべき改善事項<br>(第3グループの事項に加えて) | … | 電灯スイッチ大型化<br>水栓レバーハンドル化<br>補助錠(2ロック)<br>流し台のシステムキッチン化 | 等 |
| * 実施する改善事項                     | … | 第3グループと同等   |   |

対象(10団地)

○コーポニュー引山、○コーポニュー本地、○シティコーポ代官、○コーポニューとりすみ、  
○シティ・ファミリー八事、○シティ・ファミリー浄心、○シティ・ファミリー白川、  
○シティ・ファミリー港楽、○シティ・ファミリー志段味、○シティ・ライフ自由ヶ丘

## ② エレベーターの設置について

4、5 階建てでエレベーター未設置の住宅については、敷地状況のほか入居者の方の意向や費用負担、残耐用年数などを勘案した上で対応していきます。

対象（4 団地）

○高坂センター、○ももやま荘、○菊園住宅、○コーポニュー引山

## (4) その他

### ① 子育て支援

「子育て世帯」の支援として、現在実施している「子育て支援減額制度」を市と連携して継続するとともに、拡充の検討を行っていきます。

### ② 高齢者支援

「高齢者世帯」に配慮した改善事項については、住宅毎の特性を勘案した上で対応を検討して実施していきます。

あわせて入居支援として、4、5 階建てでエレベーター未設置の住宅において、「一般賃貸住宅住み替え制度」※を活用していきます。

※ 4、5 階建てでエレベーター未設置の住宅において、上層階に入居の高齢者等が低層階の空き住戸へ移転できる制度

## (5) 実施予定

「計画修繕」及び「特定修繕」の実施予定は下記のとおりです。

なお「設備等の改善」については、各住宅の状況を勘案し、団地ごとに方針を策定した上で実施することとします。

### 「計画修繕」

項 目	実施時期 (H28~H37)	
	前期 (H28~H32)	後期 (H33~H37)
① 建築関係		
外壁塗装	ももやま荘始め 4 団地	黒川住宅始め 10 団地
屋根防水	菊園住宅始め 6 団地	天池閣始め 11 団地
鉄部塗装	ももやま荘始め 17 団地	コーポニューとりすみ始め 7 団地
② 機械設備関係		
給水管改修	七小住宅始め 2 団地	上小田井住宅始め 7 団地
屋内排水管改修	七小住宅始め 4 団地	上小田井住宅始め 6 団地
給排水ポンプ取替	シティ・ファミリー白川始め 3 団地	シティ・ファミリー港楽
高置水槽撤去※	—	—
給水装置改修	七小住宅始め 2 団地	上小田井住宅始め 4 団地
風呂設備取替	東照ビル住宅始め 9 団地	高坂センター始め 11 団地
給湯器設備取替	コーポニュー本地始め 7 団地	シティ・ファミリー港楽始め 2 団地
泡消火設備等改修	シティ・ファミリー浄心始め 2 団地	シティ・ファミリー八事
③ 電気設備関係		
共用灯改修	七小住宅始め 6 団地	深田住宅始め 11 団地
エレベーター改修	黒川住宅始め 4 団地	西川端住宅始め 3 団地
④ その他		
機械式駐車場改修	シティ・ファミリー八事始め 3 団地	シティ・ファミリー八事始め 3 団地

※給水装置改修時に撤去

### 「特定修繕」

項 目	実施時期 (H28~H37)	
	前期 (H28~H32)	後期 (H33~H37)
量水器取替	コーポニューとりすみ始め 18 団地	コーポニュー本地始め 6 団地
住宅用火災警報器取替	東照ビル住宅始め 23 団地	—