# 公社賃貸住宅ストック活用計画

－自主的・自立的で持続可能な経営をめざして－

２０２１～２０３０

（第三次）

令和３年６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

⑴ これまでの取り組み　・・・・・・・・・・・・・・　１

⑵ ストック活用計画の策定　・・・・・・・・・・・・　１

⑶ 公社賃貸住宅の現状と課題　・・・・・・・・・・・　３

２　ストック活用計画策定にあたって

⑴ 公社賃貸住宅の今後のあり方　・・・・・・・・・・　６

⑵ 計画の目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

⑶ 計画の位置づけ　・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

⑷ 計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

⑸ 対象住宅　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

〈住宅リスト〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８

３　ストック活用の基本方針と検討する内容

⑴ 基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９

⑵ 実施に向けた検討内容　・・・・・・・・・・・・・　10

〈フロー図〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　12

４　具体的施策

⑴ 法定点検・日常点検の実施　・・・・・・・・・・・　13

⑵ 計画修繕等の実施　・・・・・・・・・・・・・・・　13

⑶ 耐震対策の実施　・・・・・・・・・・・・・・・・　14

⑷ 社会的変化への対応　・・・・・・・・・・・・・・　15

⑸ 建替再編検討の留意点　・・・・・・・・・・・・・　17

⑹ 今後の予定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　18

# 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 年度からこれまでに、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、市と連携した建設も行ってきており、市の施設と併存しているものや、入居者のソーシャルミックスの観点から大規模な市営住宅団地においては公社賃貸住宅を併せて建設してきました。

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、公社が買い取り公社賃貸住宅としたほか、不要となった市の施設を公社が借上げ、公社賃貸住宅として再生するなど、効率的な整備を行ってきました。

老朽化した住宅については、千種台ふれあいタウンのような市の大規模団地に併設した公社の複数の住宅を集約し、市の土地と交換して建替えを行ったほか、間取りが古くなった住宅の間仕切り変更や設備等の改修や、構造体の老朽度を把握するための調査も行ってまいりました。

## (2) ストック活用計画の策定

急速な少子高齢化や経済低成長等、社会経済状況の大きな変化を受け、外郭団体の在り方が問われ始めていく中、公社は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ための具体的な実施目標を定めた「経営改善計画」をH17年度に策定し計画の実現に努めてきました。

その後、社会経済状況や公社を取り巻く環境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「中期経営計画」をH18年度に策定し、経営改善に取り組んできました。

平成23年度には「第2次中期経営計画（経営戦略計画）」として見直しを行い、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、更なる経営改善に取り組んできました。

こうした中で、公社の主要事業の一つである公社賃貸住宅を長期的な観点から有効活用するため、平成23年度に、「公社賃貸住宅ストック活用計画」を策定しました。

なお、「中期経営計画」は5年ごとに見直しを行うこととしており、「ストック活用計画」も同時期に見直しをおこなっています。

今回、令和3年3月に公表された「第4次中期経営計画」の見直しに伴い、「第三次ストック活用計画」を策定します。

## 第二次ストック活用計画の実績

① 外壁等の改修のほか、黒川住宅の併存部分の耐震改修や黒川住宅・深田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。

② 駐車場の需要に対応してC・F八事、C・F港楽の機械式駐車場平面化を進め、将来の保守点検費、改修費用の縮減に努めました。

③ 天池閣・緑ヶ丘センター・高坂センター・東照ビル住宅・豊前住宅・西川端住宅・黒川住宅・深田住宅について、建物状態の確認（建築物構造体耐久性調査）を実施し、従来の60年よりさらに長期の使用が可能であることを確認しました。

④ 長期空家となっている住戸については、住戸内リノベーションを実施する

ことで若年世帯を取り込むなど、入居率を回復すると共に団地としての価値を高めました。

## (3) 公社賃貸住宅の現状と課題

### ① ストックの有効活用について

#### (ア) 経営改善に向けて

公社においては、令和３年３月に、令和３年度から令和７年度を対象に「第４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。公社賃貸住宅についても更なる経営改善に向け、ストック活用計画を検証し、時代のニーズに合わせるとともに、入居率の向上や家賃の見直しなどにより収益を常に確保するほか、費用対効果を高めるなど一層の経営改善を図らなくてはなりません。

#### (イ) 建設時期の古い住宅及び耐震対策

現在、公社が所有する賃貸住宅は 26 団地 1,553 戸となっています。

そのうち、旧耐震基準である昭和 56 年５月末以前に着工した住宅が３分の２(1,032 戸)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は耐震対策が求められています。

これらの住宅の耐震対策では、対象となる住宅の多くが、市の施設や店舗等との併存であっ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。

一方、長寿命化により建設廃棄物の抑制や省エネ化等、環境負荷の低減を図りながら脱炭素社会を構築するとともに、建設時期の古い住宅についても直ぐに建替え対象とはせず、ストックを有効活用する長期的な展望を持った取り組みを進めていく必要があります。その際には修繕費の増加への対応や、一部の

住宅では耐震改修の費用も必要になるなど、適切なストックマネジメントが求められ、併せて工事費用の財源対策も講じていく必要があります。

(ウ) 生活ニーズに合わせた改善

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多数あるほか、現在の居住水準や今後の脱炭素社会に向け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。さらに生活スタイルの変化などにより、間取り等のニーズも変化しており、リノベーション等による対応も求められています。

また、定住促進モデル住宅では、中堅所得者向けに適した住宅設備を提供し、住宅の価値を維持していくことも重要となります。

(エ) 計画的な管理・運営

公社賃貸住宅においては、収益を確保しつつ必要な投資を行い、その投資を確実に回収していく経営改善が求められており、賃貸住宅を長期的かつ有効に活用していく必要があります。

賃貸資産の有効活用を図るためには、定期・日常点検の結果や修繕履歴等をデータベース化し、一元的に管理していくことが重要となります。

また、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の実施時期も迎えており、多額の費用が必要になると予想されるため、実施にあたっては、資金計画も十分検討した上で、計画的な管理・運営を行うことが求められています。

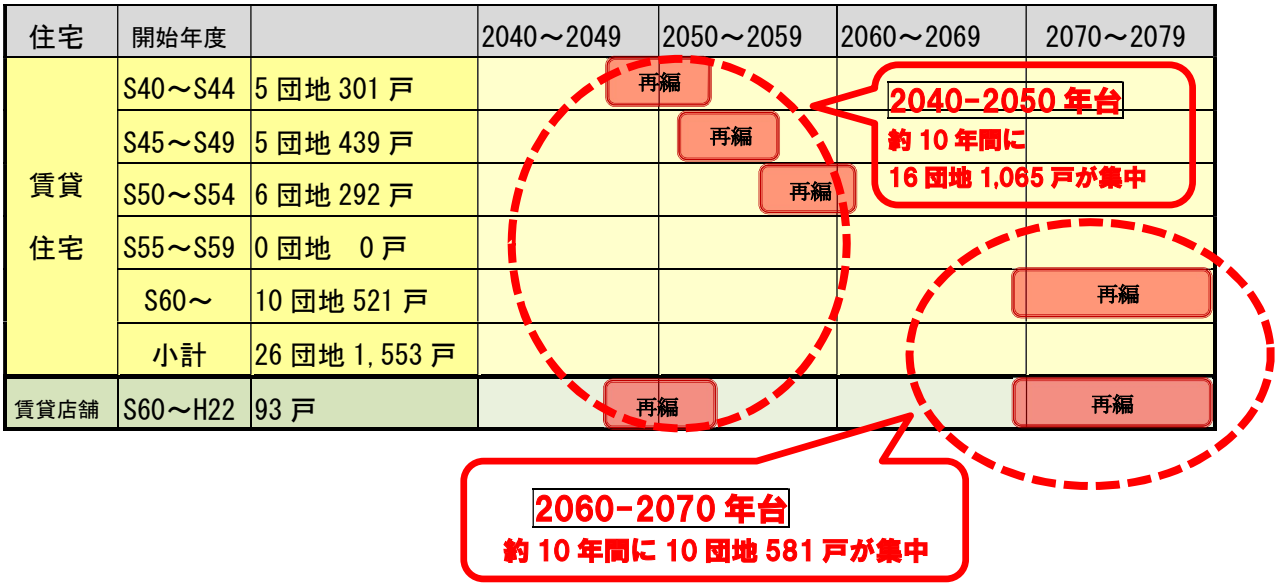
② ストック再編の検討

建物の構造体は年を重ねるごとに老朽化し、住機能は時代の変化により陳腐化が進むため、必要に応じて適切な整備手法による改修を行い長寿命化を実施していくことが必要になります。長寿命化の対応に限らず、建替え等の再編を

行う場合には、その土地・建物の所有状況や、収益性などを判断しながら資産の効用を最大化して健全な運営基盤を確立していくことが求められ、その際には民間活力の導入や入居の際に一定期間で契約を更新する定期借家契約を行うなど、様々な手法を検討することも重要となります。

また、今までの住宅の建設時期には片寄りがみられ、今後、耐用年数満了の到来が２つの時期に集中することから、一つ一つの住宅のライフサイクルコストに加えて再編経費を抑制しつつ全体の経費も把握し、併せて平準化も図っていくことが必要となります。

・老朽化による耐用年数を一律 80 年とした場合の再編時期



## ２　ストック活用計画策定にあたって

### ⑴ 公社賃貸住宅の今後のあり方

公社賃貸住宅は、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ます。

今後とも公社賃貸住宅は、住宅セーフティネットの補完的役割を担いつつ、一方で中堅所得者層、ファミリー世帯のニーズに的確に対応し、ストックを最大限有効活用することで、自主・自立し持続可能な公社賃貸住宅の経営を目指します。

### ⑵ 計画の目的

公社賃貸住宅を計画的に維持管理するとともに長期に有効に活用することで、居住者の安心・安全な住まいを提供するとともに、災害対策、少子高齢化への対応、脱炭素社会等の社会問題に寄与し、併せて公社賃貸住宅経営を持続可能なものとすることを目的とします。

### ⑶ 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、公社で別途作成の中期経営計画（第４次：令和３～７年度）において、公社賃貸住宅にかかるストック活用の部分を担う役割を持っています。従って、中期経営計画との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。

## ⑷ 計画期間

計画期間については、令和３年度から１２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、中期経営計画と同時期である５年ごとに見直しを行います。

## ⑸ 対象住宅

本計画が対象とする住宅は、以下の住宅とします。

＜対象住宅＞

- ○ 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、公社が建設し所有する賃貸住宅

## ＜住宅リスト＞　（令和２年度末現在）

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 | ｺｰﾎﾟﾆｭｰ引山 | 28 |
| H2 | ｺｰﾎﾟﾆｭｰ本地 | 45 |
| H2 | ｼﾃｨｺｰﾎﾟ代官 | 12 |
| H4 | ｺｰﾎﾟﾆｭｰとりすみ | 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 | ｼﾃｨ･ﾌｧﾐﾘｰ八事 N 棟 | 88 |
| H2 | ｼﾃｨ･ﾌｧﾐﾘｰ八事 S 棟 | 69 |
| H3 | ｼﾃｨ･ﾌｧﾐﾘｰ浄心 | 124 |
| H4 | ｼﾃｨ･ﾌｧﾐﾘｰ白川 | 21 |
| H5 | ｼﾃｨ･ﾌｧﾐﾘｰ港楽 | 63 |
| H16 | ｼﾃｨ･ﾌｧﾐﾘｰ志段味 | 7 |
| 計 | | 372 |

特定優良賃貸住宅　〈1 団地〉

| 建設年度 | 住宅名 | 戸数（戸） |
|---|---|---|
| H14 | ｼﾃｨ･ﾗｲﾌ自由ヶ丘 A 棟 | 18 |
| H15 | ｼﾃｨ･ﾗｲﾌ自由ヶ丘 B 棟 | 35 |
| 計 | | 53 |

＊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）

# ３　ストック活用の基本方針と検討する内容

## （1）基本方針

公社は今後、賃貸住宅ストックを重要な経営資源と位置づけ、以下のとおり「基本方針」を定めます。

「基本方針」

- 着実に定期点検等を実施し、様々な履歴をデータベース化していくことで、予防的な保全を確実に行います。
- 住宅の管理期間を原則建設後 80 年間とします。ただし、概ね建設後 50 年を経過する段階で建物状態の確認を行ったうえで、新たに管理期間を定めます。
- 耐震補強が必要とされる住宅について、順次適切な手法で耐震対策を行います。
- 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い老朽化に対応するとともに、設備等の改善、リノベーション等を行うことで社会的変化にも対応していきます。
- ライフサイクルコストを的確に把握し、必要な財源の確保を図ります。
- 賃貸住宅資産の効用を最大化するため、適切な時期に再編検討を行います。

## (2)実施に向けた検討内容

「基本方針」に基づき、ストックを有効活用していくための検討内容は以下のとおりとします。

【第一段階】

収支状況をチェックしたうえで、既存ストックを有効活用できるよう、耐震対策などの検討を行っていきます。

### ① 耐震対策

**■賃貸事業全体を見ながら耐震対策を順次実施していきます。**

既存ストックのうち耐震改修が必要な団地は、順次、耐震対策を実施していきます。

ただし、下記の事由等により耐震改修が困難な場合は、区分所有者等と調整の上、建物の建替えや経営廃止を検討します。

①団地内の多数の住戸等が廃止や大幅な使用制限等を受ける場合
②区分所有者の協力が得られない場合
③多額の改修工事費が必要となり、工事費の回収が困難な場合

### ② 社会的変化への対策

**■社会的なニーズを把握し、建築・設備等の機能改善を行います。**

社会的変化に対する対策を検討していきます。ただし、エレベーター設置工事等において、下記の事由等により設置工事が困難な場合は、建物の建替えや経営廃止を検討します。

①法的・物理的に不可能な場合
②住棟において大幅な使用制限等を受ける場合
③入居者の協力を得るのが困難な場合

### ③ 収支改善検討

**■収支状況を確認し、可能な場合は改善策を検討します。**

収支状況を把握し、賃貸借契約の見直し等改善可能である場合は改善を行います。

既存ストックのうち慢性的な不採算団地で、今後収支改善対策を実施しても改善の見通しが立たない場合は、建物の劣化状況に関わらず早期に経営廃止し、借地返還・売却の検討対象とします。

### ④　高収益化検討

**■事業の実施により高収益となる場合は、適切な時期に実施します。**

建替等再編により高収益が見込まれ、かつ区分所有者の合意が得られる場合は、建物の劣化状況に関わらず、再編時期の繰り上げ対象とします。

また、敷地買収、借地条件変更等を実施することにより収益の増加が見込まれるものについても適切な時期において実施します。

【第二段階】

構造体耐久性調査を実施し、さらなる長寿命化を含めた残管理期間を設定します。

### 建物状態の確認

**■構造体耐久性調査を実施し、状態が良好な場合はさらに長期に活用します**

建設後 50 年を経過した段階で構造体耐久性調査を実施します。判定フローに基づき状態が良いこと及び、その他の環境が良好であれば、新たに管理期間を定めてさらに長期活用します。

【第三段階】

管理期間満了時の再編方法を最終的に判断します。

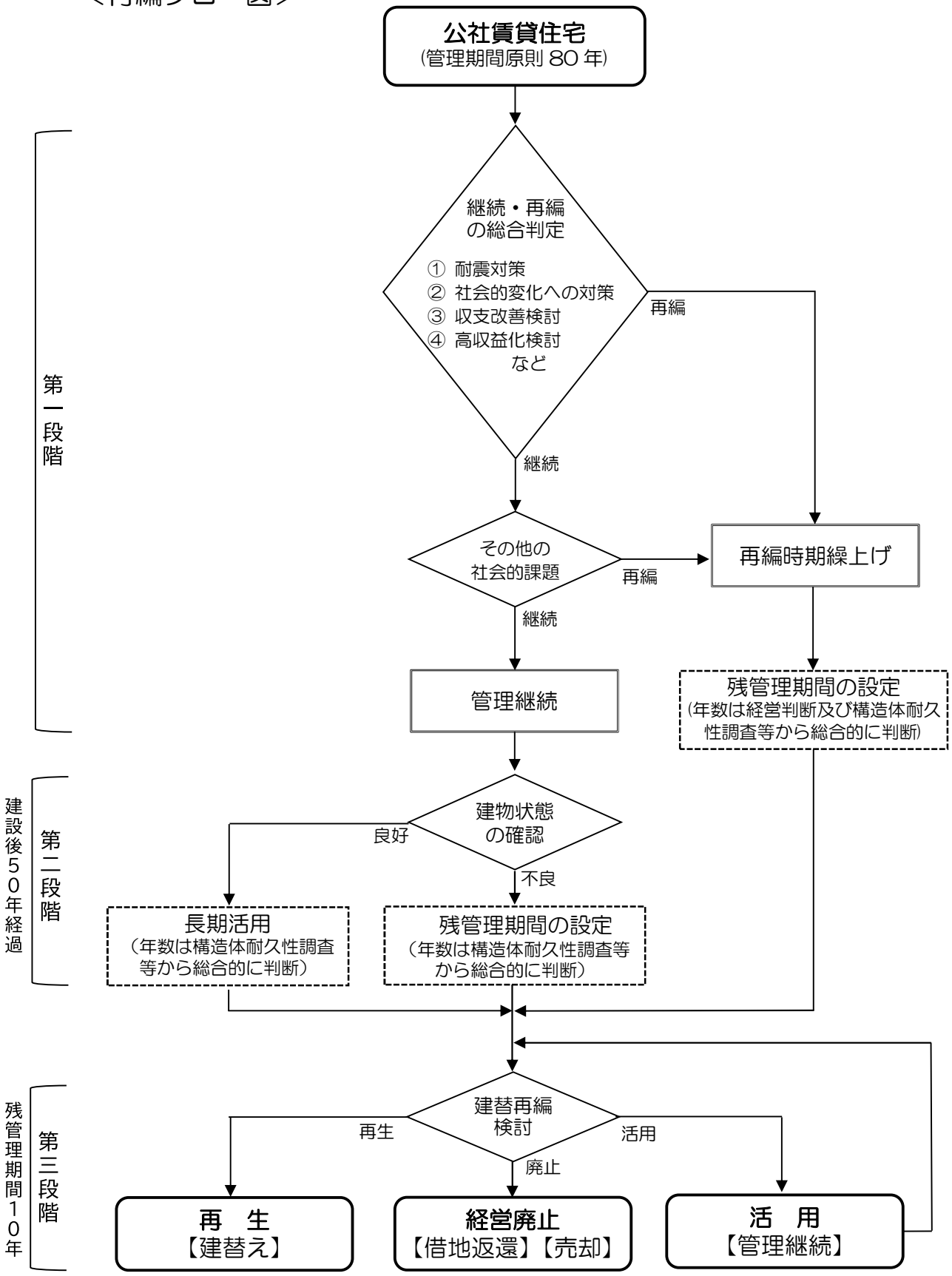
### 建替再編検討

**■再生（建替え）・経営廃止（借地返還・売却）を決定します。**

最終的に管理期間が残り 10 年となった住宅について、「建替再編」の検討を行います。判定は建物状態、立地条件、土地の所有関係、事業収支などを総合的に判断し、「再生」（建替え）、「経営廃止」（借地返還・売却）、もしくは「活用」（管理継続）とします。

管理継続となった場合は、新たに設定した管理期間が残り 10 年となった時点で再び検討を行います。

＜再編フロー図＞


公社賃貸住宅
(管理期間原則 80 年)
継続・再編
の総合判定
① 耐震対策
② 社会的変化への対策
③ 収支改善検討
④ 高収益化検討
など
再編
継続
その他の
社会的課題
再編
再編時期繰上げ
継続
管理継続
残管理期間の設定
(年数は経営判断及び構造体耐久性調査等から総合的に判断)
建物状態
の確認
良好
不良
長期活用
（年数は構造体耐久性調査等から総合的に判断）
残管理期間の設定
（年数は構造体耐久性調査等から総合的に判断）
建替再編
検討
再生
活用
廃止
再　生
【建替え】
経営廃止
【借地返還】【売却】
活　用
【管理継続】
第一段階
第二段階
第三段階
建設後５０年経過
残管理期間１０年

# ４　具体的施策

## (1)法定点検・日常点検の実施

建物の完成から除却までの安全の確保と効率的な計画修繕を実施するため、法定点検及び日常点検を実施していきます。

## (2) 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、当面の管理期間を原則 80 年間とし、効率的・効果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通常の「計画修繕」と法令に基づく「特定修繕」があります。主な内容は以下のとおりです。

◎「主な計画修繕」（周期に合わせて計画的に実施します。）

| 項　　目 | 前回の修繕実施以降に修繕を要する状況 |
|---|---|
| ①　建築関係 | |
| 外装改修 | 概ね 18 年以上経過したもの |
| 屋根防水改修 | 概ね 24 年以上経過した住棟のうち<br>防水面などの劣化が進んでいるもの |
| ②　機械設備関係 | |
| 屋内排水管改修 | 概ね 30 年以上経過した住棟のうち<br>排水管などの劣化が進んでいるもの |
| 屋内給水管改修 | 概ね 35 年以上経過した住棟のうち<br>給水管などの劣化が進んでいるもの |
| ③　電気設備関係 | |
| エレベーター更新 | 概ね 30 年以上経過した住棟のうち<br>機器などの劣化が進んでいるもの |

◎「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　（ ８年） |
| 住宅用火災警報器取替 | 消防法により取替え　（10 年） |

そのほかに、住宅を適切に維持管理していくため、下記もあわせて実施していきます。

○「保守点検」（共用設備等の保守点検として行うものです。）

① エレベーター　② 換気設備　③ 給水設備
④ 機械式駐車場　等

○「緊急修繕」（緊急的に必要な小規模修繕で、安全確保及び建物保全のために行うものです。）

① 浴室防水補修　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

○「共用施設修繕」（共用施設における小規模な修繕です。）

① 駐車場舗装等補修　②　通路舗装等補修　③集合郵便受取替
④ 自転車置場補修　等

## （3）耐震対策の実施

昭和 56 年 5 月末以前に着工した公社賃貸住宅で、耐震補強が必要とされる住宅については、以下により耐震対策を実施します。

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 上記①以外の補強
上記①の補強を実施後、それ以外の部分の補強を実施します。

③　実施時期等

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。

なお、耐震改修が物理的もしくは経費の面で不合理の場合は、建替えを含めた検討を行います。

≪実績≫

東照ビル住宅(平成 23・24 年度実施)

実施内容：鋼板巻・炭素繊維巻による柱補強

実施箇所：地下 1 階～2 階ピロティ・事務所、３・5 階廊下

天白賃貸住宅(平成 24 年度実施)

実施内容：耐震ブレースの設置

実施箇所：1 階併存図書館

黒川住宅(Ⅰ期：平成 27 年度実施　Ⅱ期：28 年度実施)

実施内容：壁打増し・PC 柱補強など

実施箇所：1 階併存店舗

要対策団地

〇西川端住宅、〇豊前住宅、〇深田住宅、〇東照ビル住宅、〇黒川住宅

## （4）社会的変化への対応

現在の居住者のニーズに合わせ、建築・設備等の改善を実施するほか、共用部や住戸内の間取り変更を含めたリノベーションも実施します。

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、入居者の費用負担を前提に実施します。

①建築・設備等の改善（住戸内リノベーションの実施）

残管理期間・収支改善・高収益化・再編時期などを総合的に判断し、風呂釜・浴槽の設置、和室の洋室化、システムキッチン化、ユニットバス化、トイレ内コンセント設置など、ユニバーサルデザイン、省エネ対策を考慮しながら検討します。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。

また、長期空家となっている住戸においては住戸内のリノベーションを検討していきます。

②エレベーターの設置

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。

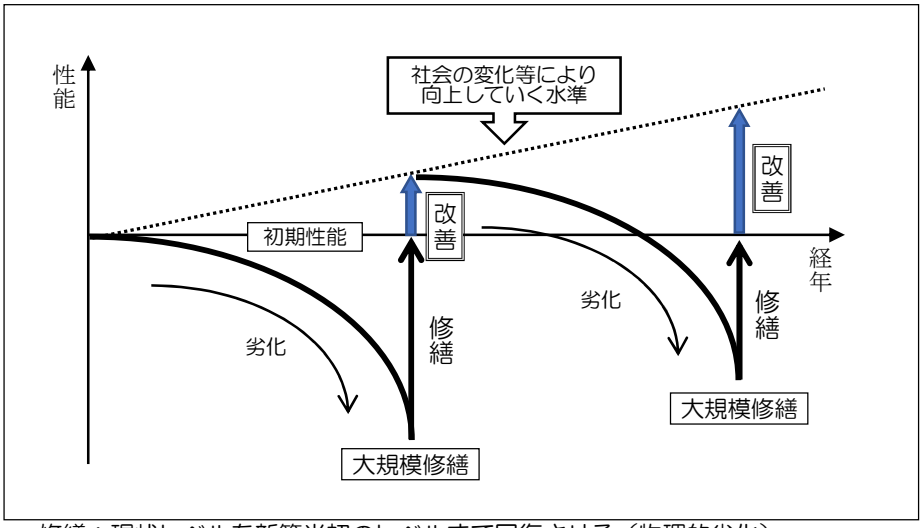
対象（4 団地）

〇高坂センター、〇ももやま荘、〇菊園住宅、〇コーポニュー引山

③共用部のリノベーションの実施

陳腐化した共用部分に対しては、収益性や劣化状況等を勘案した上で宅配ボックスの設置等、利便性や新型コロナウイルスにも配慮した共用部のリノベーションを検討していきます。

≪参考≫ 建物の修繕の概念図




修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる（物理的劣化）
改善：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（社会的劣化）

## （5）建替再編検討の留意点

① 立地特性を生かしたストック再編

各団地の実情に応じた再編事業化のための調査検討を実施します。

② まちづくり・暮らしづくりへの配慮

建替計画は住宅のみならず、周辺のまちづくり・暮らしづくりやコミュニティ、生活利便性を考慮した施設も含めて検討します。

③ 民間活力導入の可能性

再編にあたり、サウンディングをはじめとした民間ノウハウ活用の可能性を検討します。

④ 集約建替の可能性

団地毎の土地所有状況を考慮し、集約建替の可能性を検討します。

⑤ 余剰地の有効活用

適正規模及び内容の再編により創出された余剰土地については、その有効活用を図ります。

## ⑹ 今後の予定

### ① ストック活用

「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（R3～R１２） | |
|---|---|---|
| | 前期（R3～R7） | 後期（R8～R12） |
| ① 調査・耐震改修関係 | | |
| 構造体耐久性調査 | ももやま荘始め３団地 | 菊園住宅始め４団地 |
| 耐震改修 | 黒川住宅 | - |
| ② 建築関係 | | |
| 外壁改修 | 黒川住宅始め 14 団地 | 天白賃貸住宅始め２団地 |
| 屋根防水改修 | 天池閣始め 11 団地 | コーポニュー引山始め３団地 |
| 鉄部塗装 | コーポニューとりすみ始め 18 団地 | ももやま荘始め 13 団地 |
| ③ 機械設備関係 | | |
| 屋内給水管改修 | 上小田井住宅始め 10 団地 | 天池閣始め２団地 |
| 屋内排水管改修 | 上小田井住宅始め７団地 | 御前場住宅 |
| 給排水ポンプ取替 | 菊園住宅始め６団地 | シティ・ファミリー港楽 |
| 風呂設備取替 | 高坂センター始め１１団地 | 黒川住宅始め１６団地 |
| 給湯器設備取替 | シティ・ファミリー港楽始め３団地 | コーポニュー引山 |
| ④ 電気設備関係 | | |
| エレベーター更新 | 西川端住宅始め５団地 | シティ・ファミリー白川始め３団地 |

「特定修繕」

| 項　　目 | 実施時期（R3～R１２） | |
|---|---|---|
| | 前期（R3～R7） | 後期（R8～R12） |
| 量水器取替 | コーポニュー本地始め４団地 | 緑ヶ丘センター始め１８団地 |
| 住宅用火災警報器取替 | ― | 天池閣始め２３団地 |

②ストック再編

今後、昭和 56 年 5 月末以前に着工された団地を対象に再編事業化のための調査検討を収支シミュレーションを含めて実施するとともに、中長期的な資金計画や財源を考慮しながら、公社賃貸住宅の具体的な再編のための調査を実施していきます。

具体的には、東照ビル住宅を始めとした 16 団地を対象に検討していきます。

2021 年 6 月発行

公社賃貸住宅ストック活用計画（第三次）

編集発行：名古屋市住宅供給公社　事業部　事業課

〒451-0061
名古屋市西区浄心一丁目 1 番 6 号
TEL：052-523-3961
FAX：052-523-3761
URL：https://www.jkk-nagoya.or.jp/

この冊子は、古紙パルプを含む再生紙を使用しています。