

地域住宅計画

なごやし
名古屋市地域

なごやし
名古屋市

令和3年1月
(令和7年1月 第4回変更)

地域住宅計画

計画の名称	名古屋市地域住宅計画		
都道府県名	愛知県	作成主体名	名古屋市
計画期間	令和 3 年度	～	令和 7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

名古屋のまちは、1610年の清須越により名古屋城を中心とする城下町としてつくられ、明治時代以降は周辺市町村との合併により市域を拡大しながら発展してきました。第二次世界大戦後には、戦災復興土地区画整理事業により都市基盤が形成されるとともに、本格的に市営住宅の建設・管理を開始しました。高度経済成長期以降は、組合施行の土地区画整理事業により宅地供給が進められるとともに、民間住宅に対しても助成や指導を行ってきました。

市営住宅に関しては、近年は約6万1千戸のストックで横ばいの状況で推移している中、老朽化した市営住宅の建替えや改善を推進し高齢者等に対応する住宅の供給促進を進めるとともに、適切な維持管理を行っています。

民間住宅施策では、高齢者向け優良賃貸住宅の供給や民間賃貸住宅や空家を活用した住宅確保要配慮者の専用住宅の改修に対する助成などを行っています。

平成23年3月に「名古屋市住生活基本計画」を策定しました。この計画では、住まいをめぐる状況が大きく変化する中で、豊かな住生活を実現するために、家族形態の変化などに対応する様々なニーズにあった住まいを「えらぶ」、安全で安心して住み続けられるように生活を「まもる」、環境への配慮はもちろん、長く住み続けることができるような良好な住まい・まちを次世代に「つなぐ」の「3つの方向性（目標）」を掲げ、この方向性にそった住まい・まちづくりをめざしています。

2. 課題

- 少子高齢化の進行や家族形態の多様化などから居住に対するニーズも多様化しており、高齢者や障害者に対応するための住まいのバリアフリー化や子育て世帯への支援などが求められています。
- 低所得者等の住宅困窮者に対する住まいのセーフティネットの充実が求められており、公的賃貸住宅のより効率的な活用や民間賃貸住宅の有効活用方策が必要とされています。また、安心・安全な住まい・まちづくりを進めるため、安定的な居住継続のための住まいのトラブルへの対応や、地震などの災害に強い住まいづくりが求められています。
- 今後、高経年マンションが急増することが予測されており、管理が不適切な老朽化マンションによる周辺への危害や住環境の低下などを未然に防止するため、計画的な修繕の実施や管理組合の自立的運営、再生時の合意形成などの支援の充実が求められています。

3. 計画の目標

目標1 居住者が、自らの居住ニーズを実現するために住まいを「えらぶ」

ライフスタイルやライフステージに応じた居住ニーズに対応するため、多様な住まいの供給促進やバリアフリー化の推進などを図るとともに、良好で快適な居住環境を創出する。

目標2 安心・安全な住まいを確保し、市民の生活を「まもる」

公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の有効活用を促進し住まいのセーフティネットの充実を図るとともに、住まいに関する様々な相談への対応や居住安定化を支援し、安定した居住を継続できる環境づくりを推進する。また、大規模地震などの災害に備え、住まい・まちの安全性を確保するため市営住宅の耐震改修や老朽住宅の除却・建替えを促進する。

目標3 住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」

長期間使用できる質の高い住まいを供給することで地球環境に配慮した住まいづくりを推進する。また、既存住宅についてもリフォームの促進や適切な維持管理などにより住宅ストックの有効活用を図るとともに、分譲マンションについては管理の適正化と老朽マンションの再生の円滑化を推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
安全で安心して住み続けることができる市営住宅ストックの割合	%	市営住宅の管理戸数に対する、建替・改善により耐震性確保かつバリアフリー化された住宅戸数の割合	21%	R2	23%	R7
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給戸数	戸	サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の高齢者向けの民間賃貸住宅及び公的賃貸住宅並びに民間賃貸住宅の空家を活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅	5,542戸	R1	9,000戸	R7
長期修繕計画を作成しているマンション棟数の割合	%	マンションの管理状況の届出を行ったマンションのうち、長期修繕計画を作成しているマンション棟数の割合	70%	R2	75%	R7

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標1 居住者が、自らの居住ニーズを実現するために住まいを「えらぶ」

<事業の概要>

高齢者や障害者、子育て世帯など多様な居住者に対応できるよう、市営住宅の建替え等によるバリアフリー化を進めるとともに道路等の整備を一体的に行い、良好で快適な居住環境を創出する。また、地域優良賃貸住宅（高齢者型）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の供給を促進する。都心部においても良質な共同住宅の建設を支援し、居住環境の選択肢の充実を図る。

- 市営住宅の建替え等によるバリアフリー化等居住性の向上
（基幹事業：公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等）
（効果促進事業：公営住宅等整備関連事業、公営住宅等ストック総合改善関連事業、市営住宅等の駐車場整備、住宅地区改良関連事業）
老朽化した市営住宅の計画的な建替え又はリニューアル改修等を推進することにより、バリアフリー化など高齢者に配慮した住宅や車いす利用者専用の住宅を供給するとともに、道路等の基盤整備を一体的に実施。
- 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給促進
（基幹事業：地域優良賃貸住宅整備事業）
高齢者の居住安定を図るため、高齢者向け優良賃貸住宅の建設費の一部を助成。
- 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）の供給促進
独立行政法人都市再生機構が定めた供給計画に基づく子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）を供給する。
- 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の供給促進
（基幹事業：住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）
（提案事業：地域住宅政策推進事業）
住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の居住安定を図るため、民間賃貸住宅や空家を活用した円滑入居賃貸住宅の登録を促進し、専用住宅の改修費の一部を助成。また、単身高齢者の入居受入れに対する拒否感の軽減を図るため、単身高齢者世帯が入居する円滑入居賃貸住宅を対象とした孤立死・残置物に係る損害保険契約を市が包括的に締結する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標2 安心・安全な住まいを確保し、市民の生活を「まもる」

<事業の概要>

セーフティネットの根幹となる市営住宅の適切かつ効率的な管理を行うとともに、既存ストックの耐震改修や老朽化した住宅の建替えによる耐震化を行う。

○ 市営住宅等の維持管理

(基幹事業：公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

(効果促進事業：公営住宅等ストック総合改善関連事業、市営住宅等の駐車場整備)

真に住宅に困窮する市民へ対応するとともに、約6万戸の市営住宅ストックについて居住環境及び防災機能の向上を図るため、計画的な管理運営を実施。

○ 市営住宅の耐震化

(基幹事業：公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等)

(効果促進事業：公営住宅等整備関連事業、公営住宅等ストック総合改善関連事業、住宅地区改良関連事業)

大規模地震などに備え、耐震対策が必要な住宅を建替え又は耐震改修によって耐震化。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標3 住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」

<事業の概要>

市営住宅等の既存ストックの長寿命化改善等を行うほか、老朽化した住宅については長期間使用できる質の高い住宅への建替え等を行う。

○ 市営住宅の長寿命化改善等

(基幹事業：公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等)

(効果促進事業：公営住宅等ストック総合改善関連事業)

市営住宅ストックの長寿命化や良質な市営住宅の維持保全を推進するため、リニューアル改修や外壁落下対策改修等を実施。

○ 市営住宅の建替えに伴う環境配慮

(基幹事業：公営住宅等整備事業、住宅地区改良事業等)

(効果促進事業：公営住宅等整備関連事業、市営住宅等の駐車場整備、住宅地区改良関連事業)

市営住宅の建替えに際して、省エネルギー対策、太陽光発電などの自然エネルギーの活用、緑化増進などの環境負荷低減を実施。

○ 分譲マンションの管理の適正化と再生の円滑化の推進

(提案事業：地域住宅政策推進事業)

分譲マンションの適正管理の推進のため、マンション管理組合への管理や修繕に関する支援のほか、建替え等の円滑化が図られるよう再生支援を実施。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

社会資本総合整備計画(地域住宅支援)

基幹事業

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅整備事業等	公営住宅等整備事業	名古屋市	576戸	9,336
	公営住宅等ストック総合改善事業	名古屋市	—	1,296
	地域優良賃貸住宅整備事業	民間	9戸	54
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		名古屋市	—	782
住宅地区改良事業等(改良住宅の建替え等)		名古屋市	10戸	341
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業		民間	73戸	36
合計				11,845

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業	孤独死・残置物に係る包括的損害保険契約	名古屋市	—	4
	分譲マンション案内窓口の運営等	名古屋市	—	113
	分譲マンション再生取組への支援	民間	—	5
合計				122

社会資本総合整備計画(防災安全事業)

基幹事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	名古屋市	101戸	1,518
公営住宅等ストック総合改善事業	名古屋市	—	8,468
住宅地区改良事業等(ストック総合改善等)	名古屋市	—	595
合計			10,581

社会資本総合整備計画(地域住宅支援)

効果促進事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等整備関連事業	名古屋市	—	20
公営住宅等ストック総合改善関連事業	名古屋市	—	45
市営住宅等の駐車場整備	名古屋市	—	29
住宅地区改良関連事業	名古屋市	—	4
合計			98

社会資本総合整備計画(防災安全事業)

効果促進事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等整備関連事業	名古屋市	—	333
住宅地区改良関連事業	名古屋市	—	2
市営住宅等の駐車場整備	名古屋市	—	12
合計			347

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

記載事項なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居】

次に該当するものとする。

- 1 所得月額60万1千円を超える者であって入居を希望する者
- 2 居住する住宅の建替え・改修のため、一時的に住居を必要とする者
- 3 災害等の特別な事情がある場合において入居させることが適当であると認められる者

【賃貸に関する事項】

名古屋市特定優良賃貸住宅の認定事業者は、入居者を募集したにもかかわらず3ヵ月以上空き家である住戸について、市長の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

【住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱第3条第四号に基づく空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進を位置づける区域に関する事項】

空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進

【公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱第4条第4項第四号に基づく高齢者世帯を家賃低廉化の対象とする場合に関する事項】

60歳以上の高齢単身世帯及び夫婦のみ世帯（概ね268,000世帯）のうち、世帯の月額所得が158,000円以下で住宅に困窮している世帯を家賃低廉化補助の対象とする

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

目標① 居住者が、自らの居住ニーズを実現するために住まいを「えらぶ」

- ◆市営住宅の建替え等によるバリアフリー化等居住性の向上
- ◆地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給促進
- ◆住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の供給促進
- ◆子育て世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の供給促進

基幹事業: 公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、地域優良賃貸住宅整備事業、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業、住宅地区改良事業等

提案事業: 地域住宅政策推進事業

効果促進事業: 公営住宅等整備関連事業、公営住宅等ストック総合改善関連事業、市営住宅等の駐車場整備、住宅地区改良関連事業等



市営住宅の建替えに伴うバリアフリー化

<指標>

- ・安全で安心して住み続けることができる市営住宅ストックの割合 21%(R2) → 23%(R7)
- ・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給戸数 5,542戸(R1) → 9,000戸(R7)
- ・長期修繕計画を作成しているマンション棟数の割合 70%(R2) → 75%(R7)

目標② 安心・安全な住まいを確保し、市民の生活を「まもる」

- ◆市営住宅等の維持管理
- ◆市営住宅の耐震化

基幹事業: 公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、公的賃貸住宅家賃低廉化事業、住宅地区改良事業等

効果促進事業: 公営住宅等整備関連事業、公営住宅等ストック総合改善関連事業、市営住宅等の駐車場整備、住宅地区改良関連事業等



市営住宅の耐震改修(アウトフレーム工法)

目標③ 住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」

- ◆市営住宅の長寿命化改善等
- ◆市営住宅の建替えに伴う環境配慮
- ◆分譲マンションの管理の適正化と再生の円滑化の推進

基幹事業: 公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等

提案事業: 地域住宅政策推進事業

効果促進事業: 公営住宅等整備関連事業、公営住宅等ストック総合改善関連事業、市営住宅等の駐車場整備、住宅地区改良関連事業等



市営住宅の外壁改装

