

## 第2章

### 住生活を取りまく現状と課題

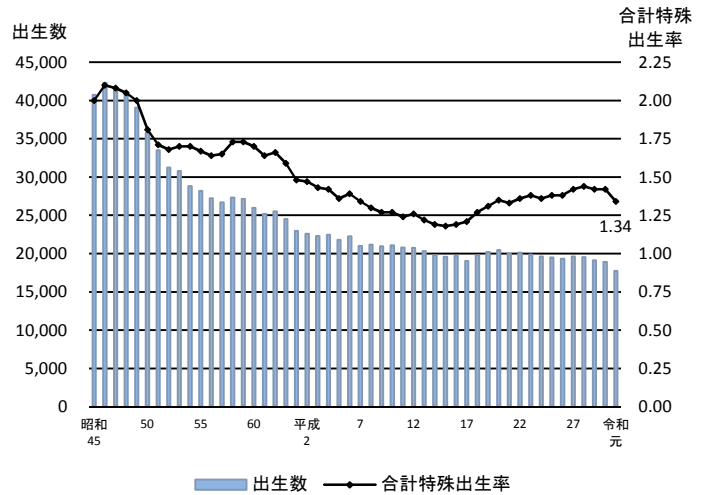
## 2-1 住生活を取りまく現状

### (1) 人口・世帯の状況

名古屋市では、親となる若年層の人口減少等を背景に少子高齢化の傾向が続いており、令和5年頃から市内の総人口は減少に転ずると見込まれています。少子高齢化の進行で、生産年齢人口が減少する一方、高齢者人口の割合は急速に増加し、およそ4人に1人が65歳以上となっています。

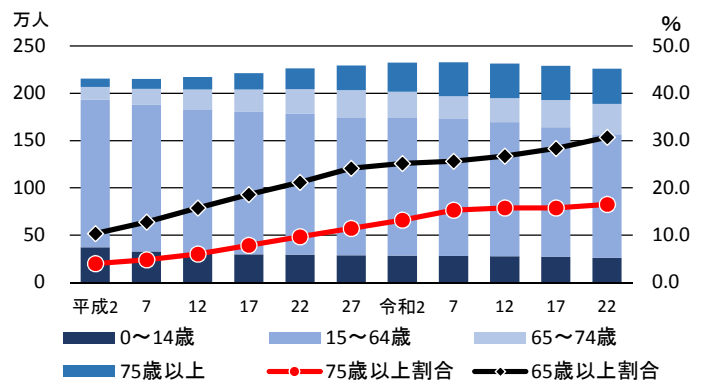
世帯数は、世帯規模の小型化に伴い増加傾向が継続しますが、令和12年頃にピークを迎え、その後は減少局面に入ると見込まれています。一方で、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯は引き続き増加が見込まれています。

図表1 出生数・出生率の推移（名古屋市）



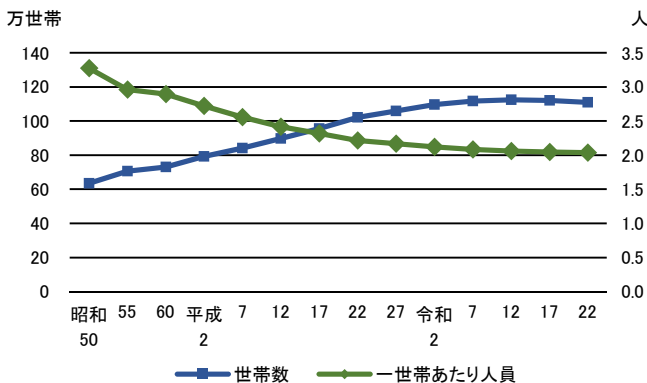
資料：平成30年版名古屋市統計年鑑・名古屋市人口動態統計（令和元年）

図表2 年齢別人口の推移と将来推計（名古屋市）



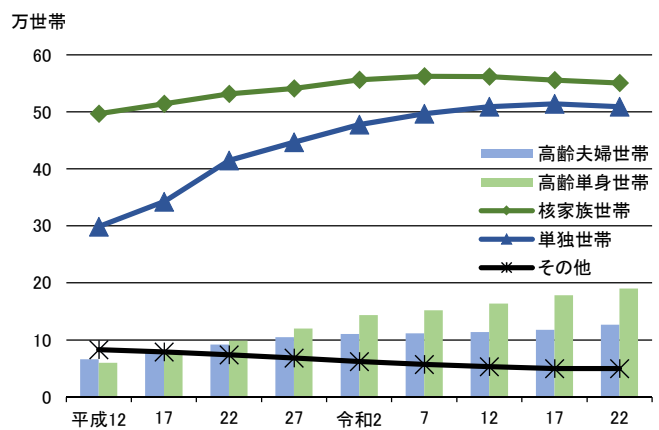
資料：国勢調査（平成27年）・名古屋市将来人口推計（平成30年）

図表3 世帯数の推移と将来推計（名古屋市）



資料：国勢調査（平成27年）・名古屋市将来人口推計（平成30年）

図表4 家族類型別の世帯数の推移と将来推計（名古屋市）



資料：国勢調査（平成27年）・名古屋市将来人口推計（平成30年）

また、市営住宅居住者の高齢化は、全市の状況を上回って進行しており、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯が全体の約半数を占めています。また、ひとり親世帯や外国人居住者の割合も高い状況にあります。

図表5 居住者の高齢化等（名古屋市営住宅）

区分	市営住宅	名古屋市
入居者数、総人口	99,656 人	2,295,638 人
総世帯数	51,717 世帯	1,058,497 世帯
高齢者のいる世帯	68.1%	34.5%
うち高齢者夫婦世帯	16.9%	8.3%
単身世帯	41.3%	40.7%
うち高齢単身世帯	32.9%	11.3%
障害者を含む世帯	18.5%	—
うち障害者単身世帯	5.9%	—
母子世帯、父子世帯	6.2%	1.5%
うち母子世帯	6.0%	1.3%
うち父子世帯	0.2%	0.1%
外国人人口	9.3%	2.3%

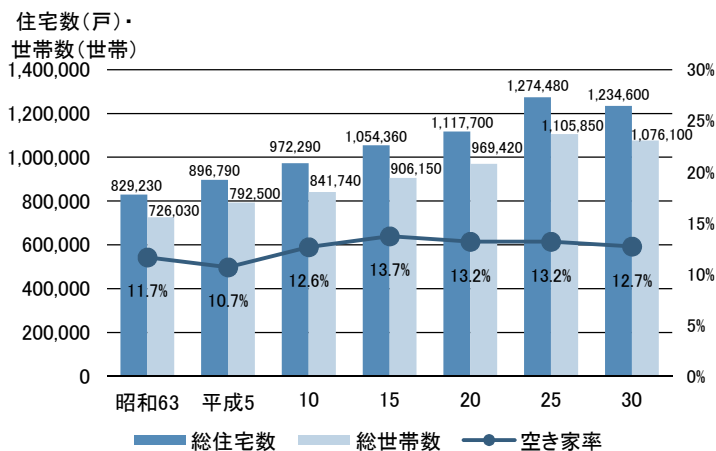
- 注 1 市営住宅は、令和3年3月31日現在の数値。  
 2 名古屋市は、平成27年国勢調査の数値。  
 3 世帯・人口の割合は、総世帯数、総人口に対する割合。  
 4 母子世帯、父子世帯は、親とその未婚の18歳以下（名古屋市の場合は20歳未満）の子供のみからなる世帯。

## （2） 住宅のストックとフローの状況

名古屋市では、住宅数は長期的には世帯数を上回る速度で増加しており、平成30年の総住宅数と総世帯数の差は約16万戸に達しています。総住宅数に占める空き家の割合は約13%で、この20年間ほぼ横ばいで推移しています。

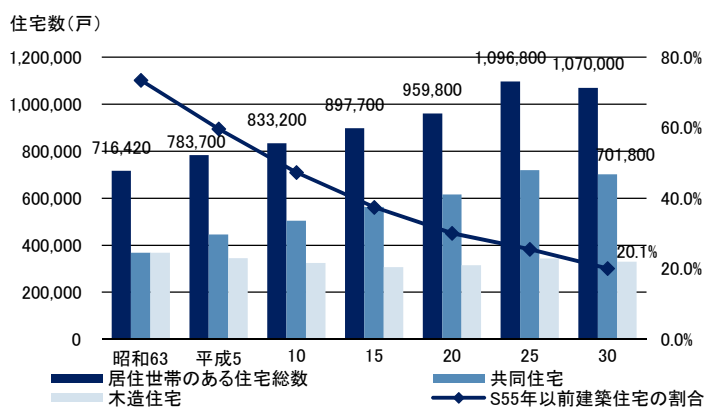
住宅の建て方については、共同住宅の割合が高く、平成30年には約70万戸と居住世帯のある住宅総数の65.6%に達しています。昭和55年以前に建築された住宅は順次減少し、平成30年には居住世帯のある住宅総数の20.1%となっています。

図表6 住宅数・空き家率の推移（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

図表7 住宅の建て方別の住宅数と昭和55年以前建築住宅の割合の推移（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

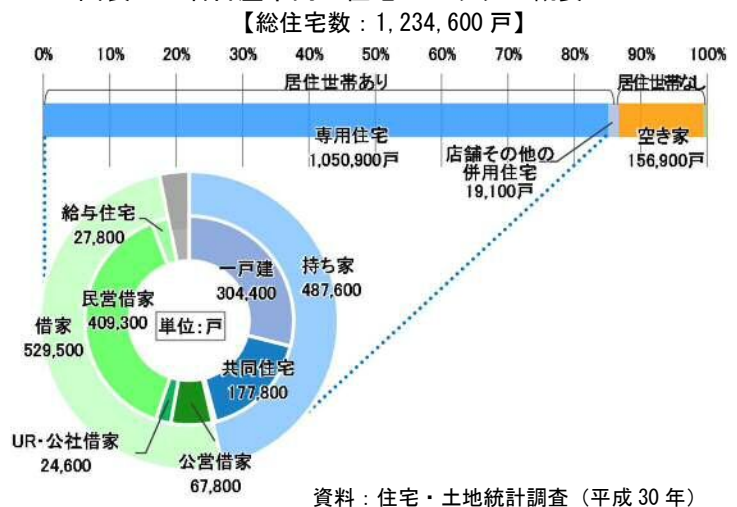
市内の住宅ストックの内訳としては、約123万戸の住宅ストックのうち、居住世帯のある住宅ストック（専用住宅）が約105万戸あり、そのうち持ち家が約49万戸、借家が約53万戸となっております。また持ち家の内訳としては、一戸建が約30万戸、共同住宅が約18万戸となっております。

住宅の所有関係については、持ち家の割合が増加傾向にあり、平成30年で持ち家は47.0%となっております。

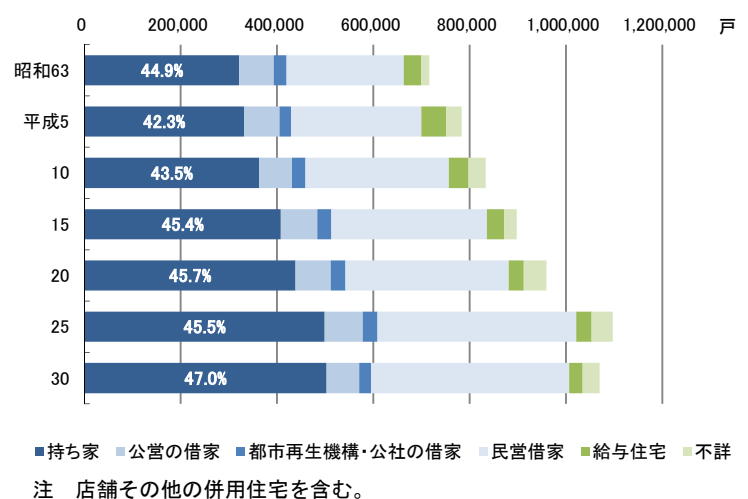
住宅に居住する世帯の家族類型と住宅の所有関係については、「夫婦と子ども」、「3世代」、「夫婦と親」及び「高齢夫婦」世帯は持ち家の割合が高く、「単身（高齢者を除く）」世帯は民間借家の割合が非常に高くなっています。

また、「高齢夫婦」、「高齢単身」及び「ひとり親と子ども」世帯は、公営の借家が占める割合が比較的高くなっています。

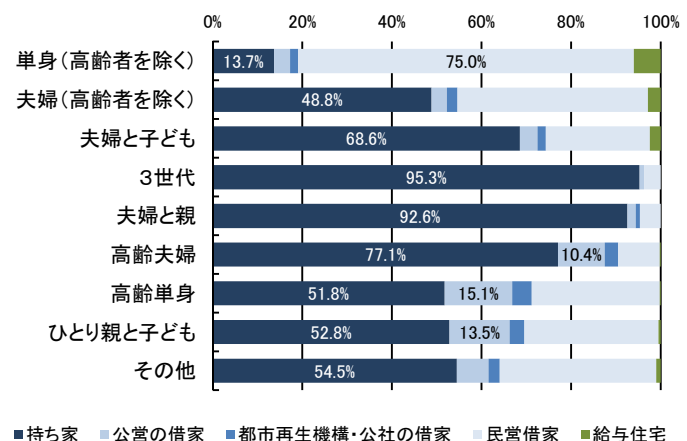
図表8 名古屋市内の住宅ストックの概要



図表9 所有関係別住宅数の推移（名古屋市）



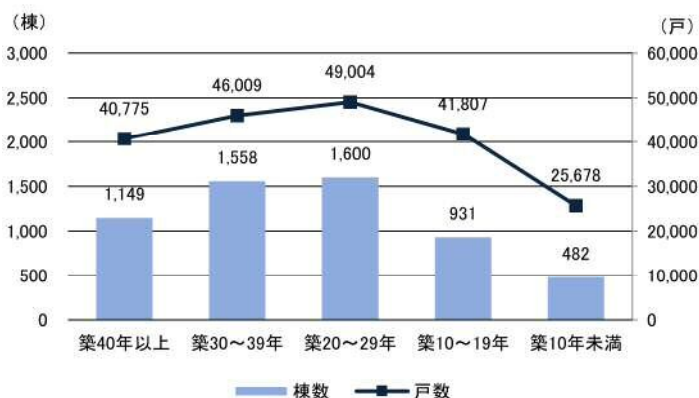
図表10 家族類型と住宅の所有関係別の割合（名古屋市）



また、市内の分譲マンションについては、令和2年12月末時点で約5,700棟、約20万戸が供給されており、そのうち旧耐震基準で建築されている築40年以上の分譲マンションが約2割を占めています。

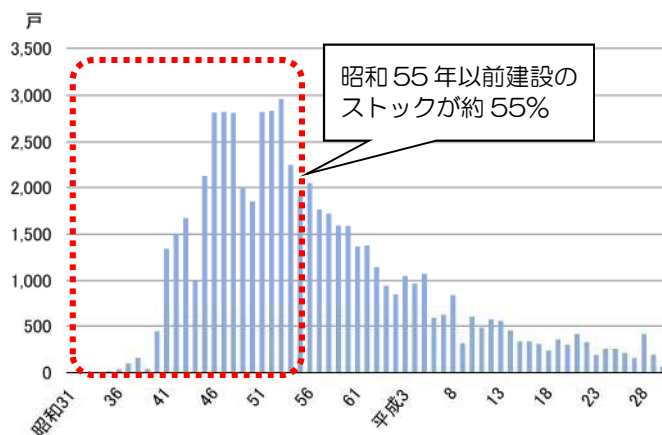
市営住宅等の管理戸数は約6万2千戸あり、昭和55年以前建設のストックが約55%を占めています。

図表11 マンション築年数別の棟数・戸数（名古屋市）



(令和2年12月末現在)

図表12 建設年度別管理戸数（名古屋市営住宅）



(令和3年3月31日現在)

## 2-2 住まい・まちづくりの課題

### (1) 住宅に困窮する様々な世帯に対する住まいの確保

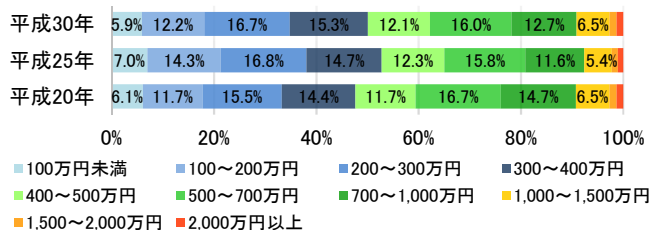
年間収入別の世帯数の動向をみると、平成25年から平成30年にかけて、年収300万円未満の世帯の割合が減少傾向にあり、生活保護法に基づく保護を受けている被保護世帯数については、平成28年頃まで増加した後は、横ばいで推移しています。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の流行の影響により、令和2年以降、失業者や住宅確保給付金の支給対象者が急増しており、こうした世帯への住まいの確保への支援が求められています。

一方、令和元年に名古屋市が市内の民間賃貸住宅を所有する大家や管理等を行う不動産事業者に対して実施したアンケート調査によれば、大家等が入居を受け入れたくないと思う割合として、単身の高齢者世帯が65.7%、外国人世帯が52.5%、所得の低い世帯が51.1%、単身の障害者世帯が48.9%などとなっています。

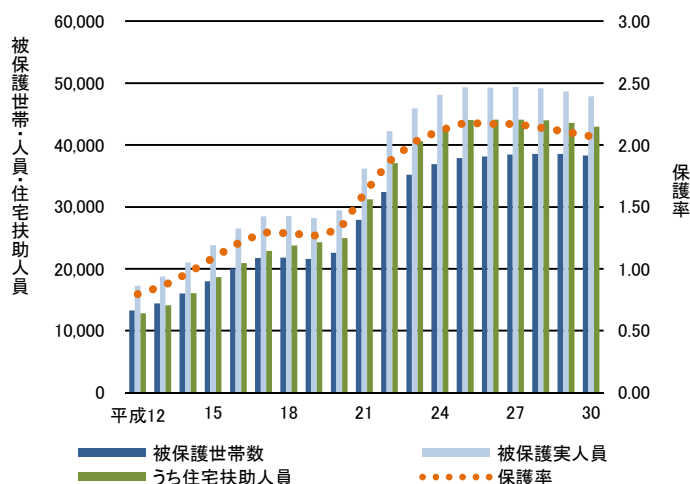
また、入居拒否の理由としては、単身の高齢者の場合、孤独死などの不安86.1%、外国人世帯の場合、異なる習慣や言語への不安73.4%、所得の低い世帯の場合、家賃の支払いに不安78.9%などとなっています。民間賃貸住宅では、多くの空き家ストックを有する一方で、こうした世帯への入居受け入れに対する

図表13 年間収入別世帯数の推移（名古屋市）



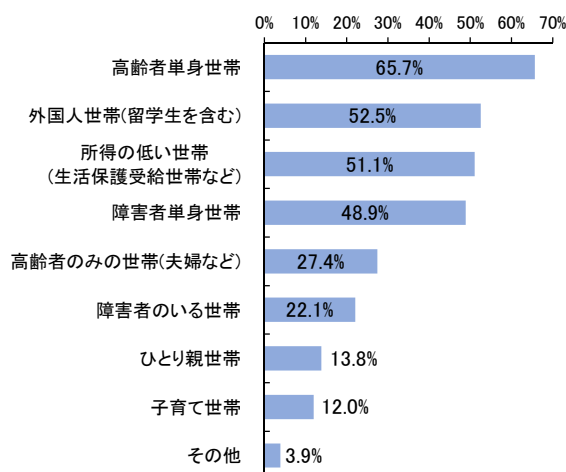
資料：住宅・土地統計調査

図表14 生活保護被保護世帯数と住宅扶助人員の推移（名古屋市）



資料：健康福祉年報

図表15 民間賃貸住宅における入居を受け入れたくないと思う割合



資料：居住支援に関するアンケート調査報告書（令和2年1月）  
（名古屋市・名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会）

抵抗感があるため、住まいに困窮する多様な世帯に対し、民間賃貸住宅ストックを活用した入居の円滑化や居住の安定確保に向けた取組が求められています。

図表 16 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅での入居拒否の理由 (単位：%)

	入居を受け入れたくないと思う (n=824)	入居を受け入れたくないと思う場合の理由 世帯種別毎の順位別：1位：◎、2位：○、3位：△								
		不安 家賃の 支払いに	衛生面 や火災等 の不安	近隣住民との 調性に不安	孤独死などの 不安	異なる習慣や 言語への不安	保証会社の 審査に 通らない	特に理由はない	その他	
高齢者単身世帯 (n=541)	65.7	△27.5	○35.1	9.2	◎86.1	3.5	20.9	1.1	4.8	
高齢者のみの世帯 (夫婦など) (n=226)	27.4	△31.9	○37.6	15.9	◎44.7	4.9	25.2	4.4	11.5	
障害者単身世帯 (n=403)	48.9	24.8	◎42.2	○37.2	△32.5	6.2	14.9	4.5	13.4	
障害者のいる世帯 (n=182)	22.1	△19.8	○30.8	◎34.6	14.3	5.5	16.5	9.3	18.1	
子育て世帯 (n=99)	12.0	18.2	16.2	◎25.3	5.1	6.1	△20.2	9.1	○21.2	
ひとり親世帯 (n=114)	13.8	◎42.1	△21.9	19.3	21.1	7.9	○24.6	8.8	16.7	
外国人世帯 (留学生を含む) (n=433)	52.5	△35.8	30.7	○55.9	4.6	◎73.4	16.9	1.6	5.8	
所得の低い世帯 (生活保護受給世帯など) (n=421)	51.1	◎78.9	18.3	△22.6	12.8	3.1	○30.6	2.6	5.9	
その他 (n=32)	3.9	15.6	25.0	◎37.5	9.4	18.8	◎37.5	3.1	△31.3	
いずれかの世帯で回答した回答者数 (n=680)	82.5	63.4	50.0	55.0	71.9	49.7	29.1	5.4	13.2	

資料：居住支援に関するアンケート調査報告書（令和2年1月）（名古屋市・名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会）

## （２） 安心・安全な居住環境の形成

名古屋市では、過去に伊勢湾台風や東海豪雨などの自然災害により大きな被害が発生しており、今後も、南海トラフを震源とする大規模な地震の発生による人的被害・建物被害など大きな被害が想定されています。

居住世帯のある住宅（令和2年度末（推計））のうち、昭和56年5月以前に着工された旧耐震基準の住宅は約23万戸となっており、そのうち耐震性が不十分な住宅は約8万8千戸と推計しております。これらの住宅の耐震改修や建替により、耐震化の促進を図ることが求められています。

さらに、老朽化した住宅が密集している市街地では、地震時に建物の倒壊等により避難や救助が阻まれたり、延焼による大規模火災が発生したりするおそれがあり、防災性能の向上が課題となっています。

図表 17 住宅の耐震化の現状（名古屋市）〔令和 2 年度末（推計）〕

（単位：戸）

	総数	新耐震	旧耐震			耐震化率	
			計	耐震性あり	耐震性不十分	R2	参考(H27)
木造	341,600	243,200	98,400	43,700	54,700	84%	(73%)
非木造	775,100	644,100	131,000	97,600	33,400	96%	(96%)
合計	1,116,700	887,300	229,400	141,300	88,100	92%	(89%)

また、市民の価値観やライフスタイルが多様化する中、高齢単身世帯や高齢者のみの世帯が増加するなど、日常生活上の支援や地域の見守り、安否確認が求められる世帯が増加しています。また、町内会・自治会への加入率は、特に都心部で低い傾向にあります。地域活動の担い手が固定化・高齢化するなどの課題もあり、NPO など多様な主体と連携しながら、安心・安全な居住環境の形成を図ることが求められています。



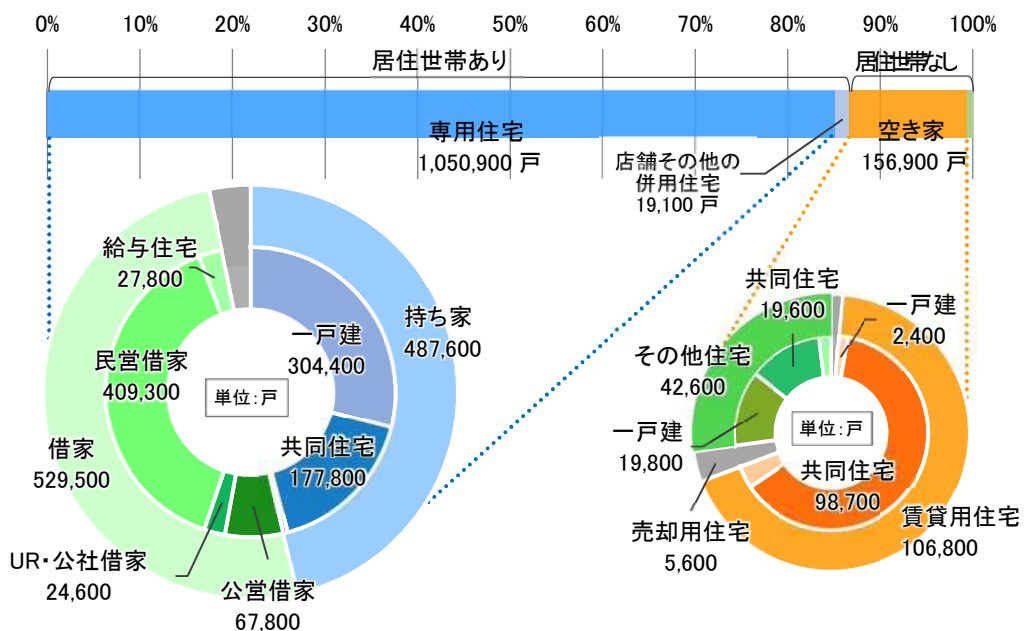
### (3) 住宅ストックの質の向上と既存住宅ストックの有効活用

名古屋市内には約 123 万戸の住宅ストックがあり、そのうち、居住世帯のある住宅ストックが約 107 万戸、空き家が約 16 万戸あります。

空き家のうち、賃貸用の住宅が全体の約 7 割を占め、約 10 万 7 千戸の空き家があります。この賃貸用の空き家については、自力で住宅を確保することが困難な世帯に対する住宅の提供などに有効に活用されることが求められています。

また、残りの約 3 割がその他の住宅の空き家ですが、適正な管理が行われていない空家等のうち、周辺に著しい危険や悪影響を及ぼしている特定空家等については除却を促進するとともに、耐震性など一定の質を有する空き家については、その利活用の促進を図るなどの対策が求められています。

図表 18 名古屋市内の住宅ストックの概要【総住宅数：1,234,600 戸】



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

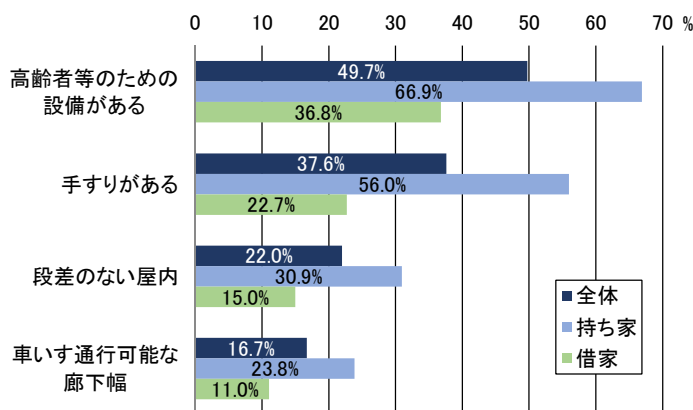
居住世帯のある住宅については、高齢者のための設備の設置状況を見ると、持ち家においては手すりの設置などのバリアフリー化が進んでいますが、借家においてはその割合が低い状況です。

実施されたリフォームの工事内容を見ても、台所やトイレ、浴室の改修などが多く、断熱工事など住宅の機能・性能の向上に関するリフォームは必ずしも進んでいない状況です。

また、住宅は、建設時や使用時に大量の資源やエネルギーを消費し、解体時には廃棄物が発生することから、建設から解体までのライフサイクルを見据えた、地球環境に負荷をかけない住まい・まちづくりが求められています。

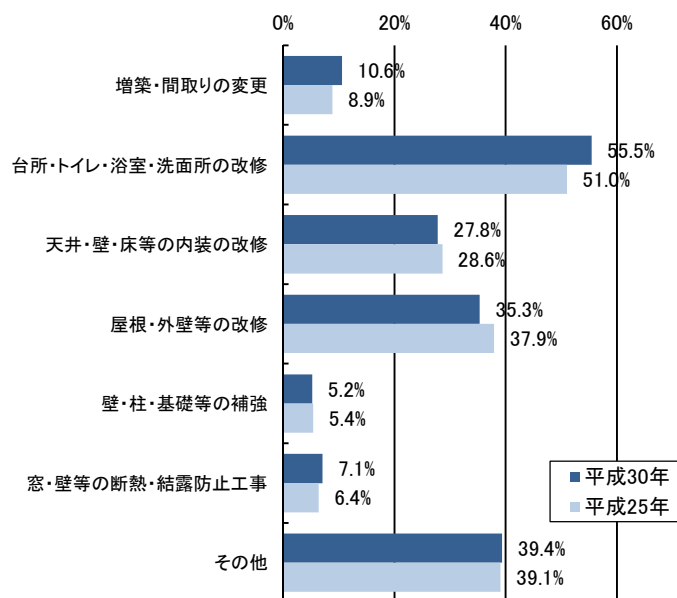
しかしながら、我が国の住宅の寿命は欧米に比べて短く、これまでの「住宅を作っては壊す」住生活から「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」住生活への移行を促す必要があります。

図表 19 高齢者のための設備の設置状況（名古屋市）



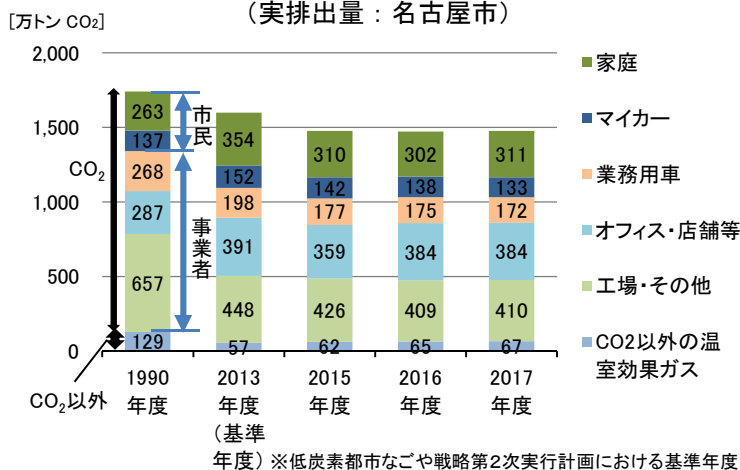
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図表 20 リフォームの工事内容（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

図表 21 部門別温室効果ガス排出量の推移（実排出量：名古屋市）



資料：温室効果ガス排出量等の調査結果（令和2年3月）  
（名古屋市環境局低炭素都市推進課）

#### **（４）市営住宅等のアセットマネジメントの推進**

市営住宅等については、昭和 45 年から昭和 55 年頃までの間に建設時期が集中しており、市営住宅等のストック全体の急速な老朽化の要因となっています。これら既存の住宅ストックを最大限活用していくため、適切な維持管理や計画的な修繕等を実施するとともに、民間活用の視点も踏まえつつ、効果的な建替等を進めていく必要があります。

#### **（５）分譲マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の促進**

今後、高経年マンションの急増が予想され、これらの住宅について、管理組合による適切な維持管理や計画的な修繕を促すとともに、修繕や耐震改修等では適切な維持管理が困難な場合には、建替などによる再生の円滑化を図ることが求められます。

また、令和 2 年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等が改正され、自治体によるマンション管理の適正化に向けた積極的な取組が求められています。

