

第 3 章

住まい・まちづくりの基本方向

3-1 住まい・まちづくりの目標

住まいは、私たちの生活を支える基盤であるとともに、まちを形づくる重要な構成要素です。質の高い住まいを確保することは、私たちの生活を豊かにし、魅力的な居住環境を生み出すことにもつながります。さらに、持続可能なまちづくりが大きな課題となる中で、住まいは個人の資産であるばかりでなく、次世代に引き継ぐべき社会全体の資産といえます。

名古屋の強みは、日本有数の大都市として、高度な都市基盤と機能を有すること、強い経済力を背景に安定した雇用が確保されていること、そして東京や大阪に比べて空間的・時間的にゆとりある暮らしができることにあります。

今、名古屋市では、これまでに培ってきた名古屋の強みを最大限引き出し、新しい時代にあふさわしい豊かな未来を創るための取組を展開しています。そうした中で、住まい・まちづくりにおいても、多様なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現・継承に向けた取組を進めます。

目 標

**多様なニーズに対応した
安心・ゆとりある
住生活の実現・継承**



3-2 住まい・まちづくりの基本的視点と方向性

住まい・まちづくりの目標の達成に向けて、「居住者」、「安心・安全」及び「住宅ストック」の基本的視点から、「えらぶ」、「まもる」及び「つなぐ」をキーワードに施策を展開します。

基本的視点

居住者



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」

豊かな住生活を実現するためには、様々な世帯が自らのライフステージやライフスタイルに応じて住宅を適切に選択することが大切です。選択するにあたっては、様々な居住ニーズに対応した住宅が適切に提供され、地域の特性に応じた良好な居住環境が整備されていることが重要となります。

そのためには、居住者の立場に立った住まい・まちづくりの展開が求められます。

安心・安全



安心・安全な住まいを確保し、 市民の生活を「まもる」

住まいは、居住者の生活を支える基盤であり、安定した生活の営みに不可欠なものです。住宅に困窮する世帯が安心して生活を送ることができる住まいの確保、災害や犯罪などに対する住まいの安全性の確保、住まいをめぐる生活上のトラブル対処への支援などは重要な課題であり、居住者が安全で安心して住み続けることができる住まい・まちづくりの展開が求められます。

住宅ストック



住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」

住宅のストックが量的に充足する一方、地球環境問題が深刻化する中では、現在暮らしている住宅を適切に維持管理し、改善していくことで質の向上を図り、長く使い続けることが重要となります。さらに、住宅を新築・更新する場合にも、世代を超えて引き継いでいくことができるような質の高い住まいづくりを進めていくことが求められます。

そのためには、既存の住宅ストックを改善し有効活用するとともに、長期間使用できる住宅に更新していく住まい・まちづくりの展開が求められます。



(1) 「居住者」の視点

～ 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」～

少子高齢化の進展等に伴い家族形態が多様化する中で、ライフスタイルが多様化し、住まいに対する人々の意識も変化してきており、それらに応じて住まいが適切に選択できる環境づくりが求められます。「えらぶ」をキーワードに、居住者の様々なニーズに対応できる多様な住まい・まちづくりを進めます。

方向性1 様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」

これまで、若年単身者が結婚を経て子育て期を迎えるというライフステージの進展とともに、賃貸住宅、分譲マンション、戸建へと住み替えていく、いわゆる「住宅すごろく」が典型的な住まいと考えられ、それに見合う住宅供給が展開されてきました。しかしながら、標準的な世帯として考えられてきた夫婦と子どもからなる世帯が減少し、単身高齢者世帯や外国人居住者の増加などにより、世帯構成等が多様化しています。また、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化が、住まい方や住まいづくりにも新たなニーズを生み出すなど、ライフスタイルや住まいに求めるニーズも多様化しており、それぞれの世帯が居住ニーズに応じた住まいを適切に選択できるようにしていくことが求められます。

高齢者向け住宅（住宅のバリアフリー化の例）



玄関などの床段差の解消や、浴室・トイレに手すりを設置するなどのバリアフリー化により、高齢者の居住に配慮された住宅



子育て世帯向け住宅



集会所が併設された共同住宅（エコビレッジ志段味）
集会所では、子育て支援活動が行われている。

特に、高齢化の進行が著しい中、バリアフリー化を促進するだけでなく、温熱環境の改善や、日常生活を送るうえで活動がしやすい居室空間の整備、身体状況等に応じたサービスの提供など、高齢者が健康的で安心して暮らすことができる機能や利便性が備わった住まいが求められています。このため、高齢期の暮らしをより豊かにするためには、プレシニア・アクティブシニアといったできるだけ早い段階において、自らの判断により高齢期の住まいや住まい方を選択できるよう支援することが必要です。

自らの居住ニーズに応じた住まいを選択することができるよう、様々な取組を進め、適切な住まいづくりを支援します。

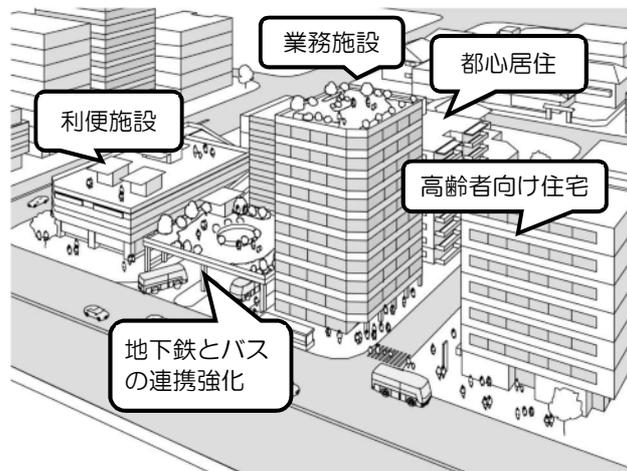
方向性2 地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」

名古屋市は、都市基盤の整備水準が高く、利便性に優れているとともに、大都市の中では生活空間にも比較的ゆとりがあります。しかしながら、少子高齢化の進行や生産年齢人口の減少、激甚化する自然災害など名古屋市を取り巻く状況は大きく変わろうとしており、駅を中心とした歩いて暮らせる圏域に、商業・業務・住宅・サービス・文化等の多様な都市機能が適切に配置・連携され、魅力的で安全な空間づくりがなされている都市構造の実現に向けた取組を進めます。

～公共交通が利用しやすく、
歩いて暮らせるまちのイメージ～

駅を中心とした歩いて暮らせる圏域に、商業・業務・住宅・サービス・文化等の多様な都市機能が適切に配置・連携されているまち

都心部におけるイメージの一例



また、ライフステージやライフスタイルに応じて様々な居住ニーズがあることから、名古屋市の特性やそれぞれの地域の魅力を活かし、居住者の様々なニーズに応じて快適な居住環境を選択できるような住まい・まちづくりを進めるとともに、それぞれの地域の居住環境を豊かにしていくため、多様な担い手による地域まちづくりの取組を支援します。



(2) 「安心・安全」の視点

～ 安心・安全な住まいを確保し、市民の生活を「まもる」～

住まいをとりまく居住者の不安は、適切な住まいを確保することの困難さ、住まいをめぐる生活上のトラブル、災害や犯罪などの危険性、地域での孤立など様々なものがあり、それらの不安の要因を解消していくことが求められます。「まもる」をキーワードに、安全で安心して住み続けることができる住まい・まちづくりを進めます。

方向性3 住宅確保要配慮者の住まいを確保し生活を「まもる」

雇用環境や家族形態の変化などに伴い住宅に困窮する世帯は多様化しており、これらの世帯が安心して生活を送るため、適切な住まいの確保に特に配慮することが求められます。

市営住宅は、所得の低い方、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、被災者などの住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットとしてその中心的な役割を担っていますが、住宅確保要配慮者が住まいに求める条件も多様であることから、民間賃貸住宅等も活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

そのためには、市営住宅の適切な提供を行いつつ、民間賃貸住宅では、住宅確保要配慮者の入居受け入れに対する抵抗感を減らすため、入居円滑化や居住の安定確保に向けた居住支援の取組を進め、住宅確保要配慮者に対する住まいの提供を促進します。

市営住宅団地



方向性4 確保された住まいでの居住の継続を「まもる」

住宅が確保できても、身体機能が低下した高齢者や、障害者、コミュニケーションが十分に取れない外国人の方々などには、地域で安心して住み続けることができるよう支援が求められます。

また、民間賃貸住宅の契約やリフォームに関するトラブル、中高層建築物の建築に伴う日照問題をはじめとする近隣の居住環境に関するトラブルなどを未然に防止するとともに、トラブルが発生した際の解決に向けて居住者が適切な情報提供や相談が受けられる環境の充実をめざします。

方向性5 居住環境の改善を通じて災害や犯罪から生活の場を「まもる」

災害や犯罪に対する安全性について、住まいや住環境に不満を抱いている世帯の割合は高く、災害や犯罪に対して安全な住まい・まちづくりが求められます。

大規模地震災害における倒壊などによる被害から、市民の生命と財産を守るため、住宅の耐震化や家具の転倒防止対策等を促進します。

さらに、老朽化した住宅が密集している住宅市街地では、地震時の倒壊や延焼による大規模火災を防ぐため、個々の住宅の性能を上げるだけでなく、地域としての防災性の向上をめざします。

台風や高潮、集中豪雨などによる被害が想定されるなか、近年において地域によってはこれまで想定してこなかった被害も発生していることから、市民や事業者等への災害リスクの適切な情報提供を進め、居住者の住まいや暮らしの状況に合った幅広い視点で防災・減災の取組を啓発します。

また、市内で多発する住宅対象侵入盗の被害を防止するため、居住者の防犯対策に関する意識を高め、安全な住まいづくりに取り組みます。

さらに、適切な管理が行われていない空き家が、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす問題があることから、所有者等による適切な管理や活用を促進するため、情報提供その他必要な支援や指導を実施するなど、空家等対策の推進に取り組みます。

熊本地震で倒壊した建物の状況



東海豪雨における浸水被害の状況



住宅侵入盗による被害の状況



写真提供：愛知県警察

方向性6 居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」

長期間同じところに住み続けている世帯が大きな割合を占めている一方で、地域のつながりが薄くなっていると言われています。今後は、高齢者世帯、特に高齢単身世帯の一層の増加が予想されることから、地域コミュニティの活性化を促進し、住まいを取り巻く地域のきずなづくりを支援する取組を進めます。

また、住まいを通じてつながりを創出する「共に住む」居住スタイルとして、様々な世帯特性を踏まえたシェア居住などの取組をもとに、居住者同士が支え合う豊かな居住環境づくりを支援します。



(3) 「住宅ストック」の視点

～ 住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」～

住宅が量的に充足する中で、将来的に人口・世帯数は減少局面に入ることが見込まれており、空き家化への対応や、既存の住宅ストックの活用が大きな課題となっています。また、脱炭素社会の実現に向けた取組が求められているなか、住まいについても省資源・省エネルギーやライフサイクルコストの最小化が求められます。

「つなぐ」をキーワードに、既存の住宅ストックを改善し有効活用するとともに、地球環境にやさしく長く住み継がれる住宅に更新していく住まい・まちづくりを進めます。

方向性7 住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」

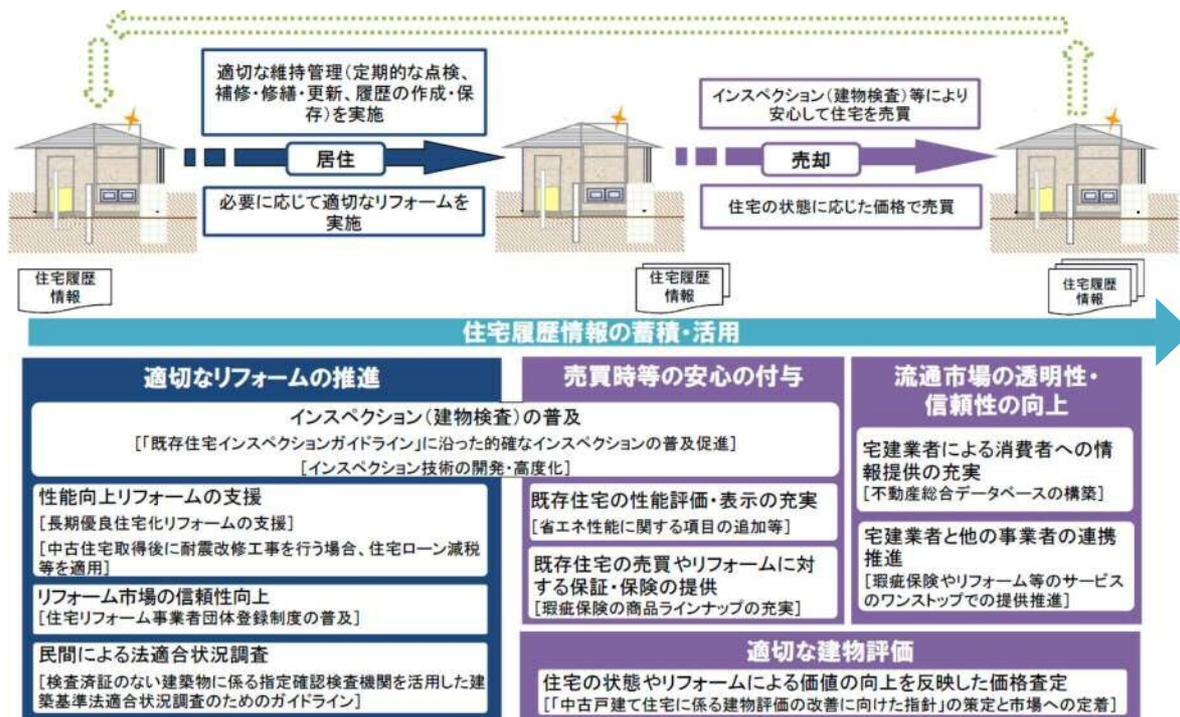
全国で空き家の増加傾向が続くなか、名古屋市においても、賃貸用又は売却用の住宅を中心に空き家が長期的に増加傾向にあり、それらを含めた既存の住宅ストックの活用が求められています。

居住者による適切な維持管理やリフォームの実施により、住宅の価値が低下せず資産として次の世代に承継される流れを促進し、既存住宅の活用や多様な居住ニーズへ対応した住まいづくりに取り組みます。

また、これらの住宅ストックが改善・更新される際には、ライフサイクルコストの最小化の観点から長く使い続けられるものとするため、耐震性やバリアフリー化、耐久性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性の確保やCO₂排出量の削減などに加え、資源の有効活用、敷地内の緑化など地球環境への配慮、自立・分散型電源導入など災害レジリエンス機能の向上も促すことにより、安全で質の高い住宅ストックの形成を図ります。

市営住宅等については、全市的に厳しい財政状況が続くと見込まれるなか、今後の居住ニーズに対応していくため、名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針に基づき、民間活用の視点も踏まえながら、既存の住宅ストックを最大限活用し、持続可能で安定的な管理運営を実施することにより、住宅セーフティネット機能の維持・向上に取り組みます。

中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策展開のイメージ



方向性8 分譲マンションの管理の適正化の促進・再生の円滑化により次世代へ「つなぐ」

市内の分譲マンションストックは、今後、築40年以上の高経年マンションが急増することが予想されます。老朽化したマンションで適切な維持管理がなされないまま放置された場合、戸建てに比べ、その規模ゆえに、外壁の剥落等により居住者や近隣住民への危害など、深刻な問題を引き起こす可能性があるため、適切な維持管理がされていないマンションに対する支援が求められています。

また、分譲マンションでは、区分所有者の共同生活に対する意識の相違による合意形成の難しさ、建物の構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しており、管理組合に対する円滑な合意形成への支援も求められています。

このため、各マンションの管理の状況等を把握し、状況に応じた助言・指導等を行います。また、大規模修繕工事等における管理組合の円滑な合意形成への支援を行うとともに、

マンション管理に関する知識の普及・啓発のため、管理組合に対する情報提供に努めます。管理状況の把握や管理組合への支援等の実施にあたっては、マンション管理の関係団体など、様々な団体と連携を図ります。

また、修繕や耐震改修等では良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊等の被害からの生命、財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、安全性等の向上を実現することが重要です。そのためこうしたマンションに対し、建替えや敷地売却等のマンション再生の円滑化を図られるよう、関係団体等と連携して取り組みます。

マンションの適正な管理と再生フローのイメージ

