

第5章

住まい・まちづくりにおける 名古屋市の施策展開

名古屋市では、「居住者」、「安心・安全」及び「住宅ストック」の基本的視点から、多様なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現・継承に向けた様々な取組を、多様な主体との協働により進めていくため、次の施策を展開していきます。

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」
方向性 1	様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」
方向性 2	地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」
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」
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」
方向性 4	確保された住まいでの居住の継続を「まもる」
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」
方向性 6	居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」
住宅ストック	 住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」
方向性 7	住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」
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」

5-1 「居住者」の視点

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」
方向性	施策展開
1 様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」	施策1 多様な民間住宅の供給等の促進 施策2 ライフステージやライフスタイルに応じた適切な住情報の提供 施策3 住まいのバリアフリー化
2 地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」	施策4 利便性が高く住みやすいまちづくり 施策5 良好な居住環境の形成 施策6 地域まちづくりの推進



方向性1 様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」

ライフスタイルやライフステージに応じた適切な住まいが選択できる環境づくりに向けて、高齢者に配慮された住宅や子育てにやさしい住宅など、様々なニーズに応じた住まいの供給を促進するとともに、住情報の提供などを通じて住み替えや住まいのバリアフリー化などを支援します。

施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



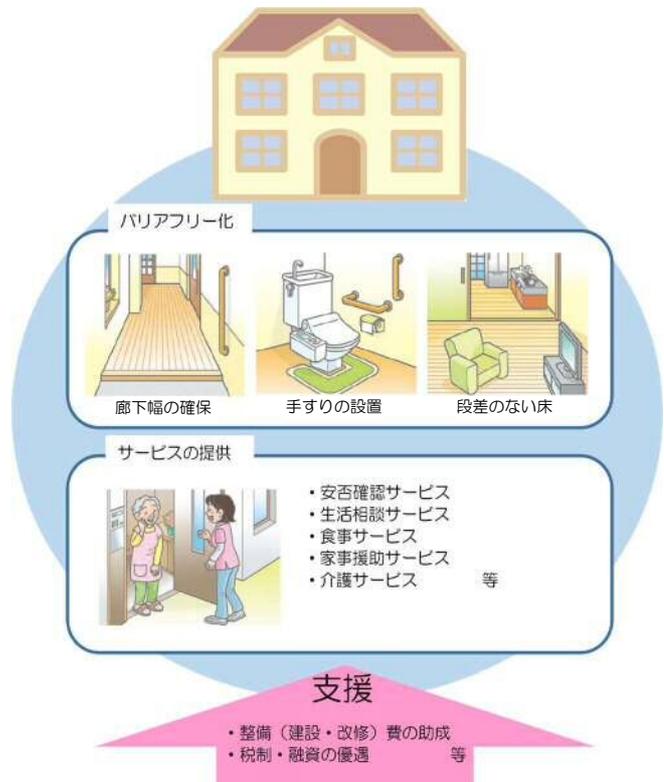
施策1 多様な民間住宅の供給等の促進

- 既存の民間賃貸住宅の空き家等を、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく住宅確保要配慮者向けの専用住宅として高齢者や子育て世帯向けに改修を行う場合に支援を行い、多様な世帯が暮らしやすい民間賃貸住宅の供給を促進します。

○ 高齢者が安心して生活できるように、バリアフリー化され、見守りや緊急時対応サービスを備えた、身体状況（自立・要支援・要介護等）に応じ必要なサービスの提供がある民間の高齢者向け賃貸住宅の供給を支援します。

○ 住まいに関する市民ニーズを明らかにするため、住生活総合調査などの定期的な調査分析を行い、その結果を広く周知するなど、多様な主体が進める住まい・まちづくりを支援し、民間住宅の質の向上を図ります。

高齢者向け賃貸住宅のイメージ



施策2 ライフステージやライフスタイルに応じた適切な住情報の提供

○ 子育て、高齢期などの各ライフステージに起因する様々な居住ニーズやライフスタイルの多様化、コロナ禍を契機としたテレワーク等の進展による様々な住まいづくりの視点も含め、専門家による住まいの取得・リフォーム等に関する特別相談やインターネット等による住情報の提供等の充実を図ります。

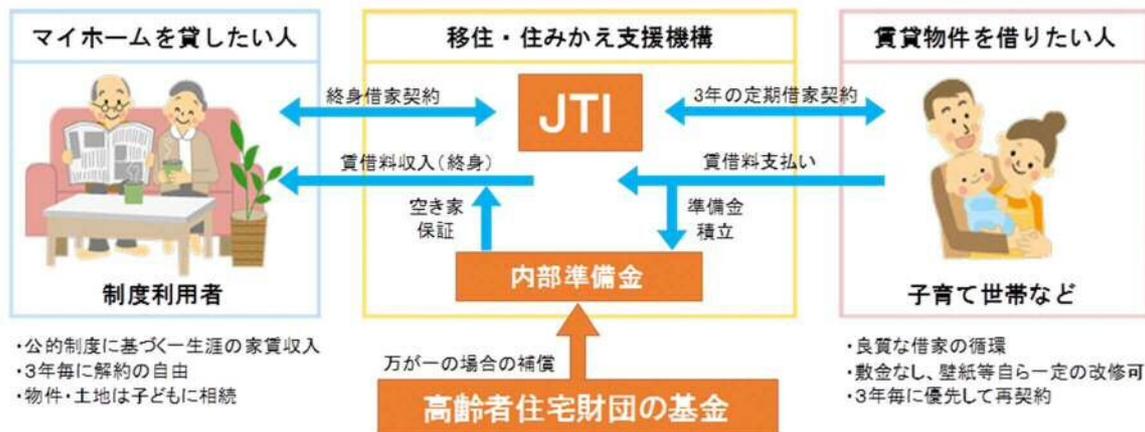
○ 高齢期を迎える居住者に、各々のニーズに合った住まい方を早期に検討してもらうことが重要であることから、住宅のバリアフリー化、耐震化、住み替え、生活支援サービスなど住まいに関する多様な情報の一元的な提供やセミナーの開催による啓発を実施するとともに、「リバースモーゲージ」や「リースバック」といった所有する住宅の担保化や売却によるリフォームや住み替えのための資金を調達できる制度等の普及啓発に努めます。

また、住まいに困窮する住宅確保要配慮者に対し、市営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅など、様々な住宅の一元的な情報提供に努めます。

○ 子育て世帯と高齢者世帯の間の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ等があるなかで、現在の住まいから、より利便性が高く、バリアフリー化された住まいへと住み

替えたい高齢者等に対して、移住・住みかえ支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」の普及啓発を図るなど、高齢者等の持ち家を活用した円滑な住み替えを支援します。

マイホーム借上げ制度のしくみ



施策3 住まいのバリアフリー化

○ 専門家による特別相談を実施し、バリアフリー化を含む市民からのリフォーム相談に対応します。また、バリアフリー改修関連の減税制度や住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度など、様々な情報を適切に提供するとともに、セミナー等を開催します。

○ また、高齢者や障害者には、「なごや福祉用具プラザ」などにおいて、住宅改修に関する技術的・専門的なアドバイスを実施するとともに、状況に応じて医療・介護等の専門家が相談に対応します。また、障害者住宅改造補助事業や介護保険制度による住宅改修費の支給などを通じて、住まいのバリアフリー化を支援します。

バリアフリー化の例



住戸内の段差解消や、引き戸の設置など、住戸内をバリアフリー化している。



浴室やトイレ等に手すりを設置。高齢者がまたぎやすいよう、埋込型の浴槽を設置。



方向性2 地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」

居住者は、自らの居住ニーズを実現するために住宅を「えらび」、そこに住まうことを通じて、自ずと地域の居住環境の形成に関わっていくことになります。それぞれの地域の特色や魅力を活かしながら、居住者が良好で快適な居住環境を享受できるように、利便性が高く住みやすいまちづくりや、良好な居住環境の形成、地域まちづくりの促進に取り組みます。

施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



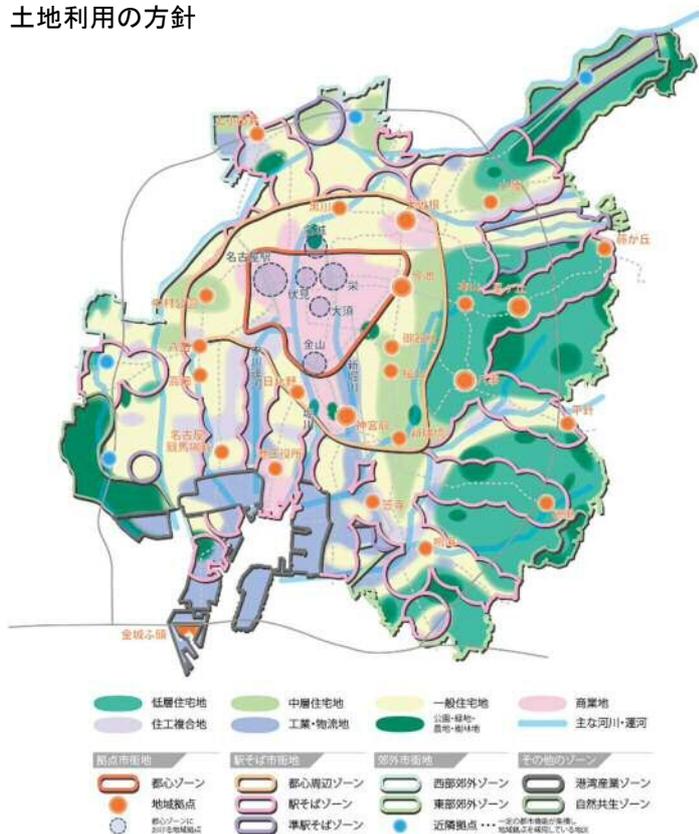
施策4 利便性が高く住みやすいまちづくり

- 都心ゾーンにおいては、商業・業務などとあわせて、質の高い中高層住宅を誘導し、また、個性的・歴史的な界隈が残る地区については地区特性を活かすなど、都市機能の集積と職住近接による利便性を活かした快適な居住環境の形成をはかります。地域拠点及び駅そば市街地においては、駅付近を中心にまちなみと調和した中高層住宅を誘導するとともに、その周辺では中低層住宅を誘導し、公共交通による利便性を活かした高質で魅力ある居住環境の形成を図ります。

また、郊外市街地においては、戸建て住宅や低層の集合住宅を中心としたゆとりある住宅市街地を基本とし、緑や水辺空間、農地など、豊かな自然環境と調和したうるおいのある居住環境の形成を図ります。

土地利用の方針

一方で、都市計画情報と連携した災害リスク情報の提供や、立地適正化計画に基づく届出制度の活用により、災害リスクを踏まえた居住や土地利用を図ります。



- 市営住宅の建替等にあたっては、なごや集約連携型まちづくりプランの考え方を踏まえ、その立地環境等に応じて、入居者の転居回数の軽減や居住の安定確保等にも配慮しながら、まちづくりとの連携による団地の再編などを検討します。団地の再編によって生じた余剰地については、立地環境等を勘案しつつ、高齢者や子育て世帯等の生活支援施設の導入、他の市設建築物の再編など、地域の課題等に対応する有効活用を検討します。
- 都心等において、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、総合設計制度等を活用し、都市機能の更新や土地の有効・高度利用に合わせて、国際競争力の強化など都市機能との調和を図りながら、良好な市街地住宅の供給を促進します。

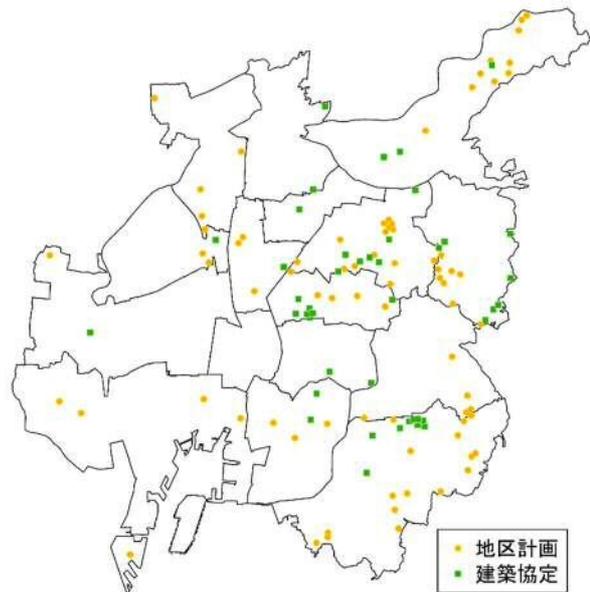


施策5 良好な居住環境の形成

- 計画的なまちづくりにより確保された都市基盤やゆとりのある生活空間の中で、良好で快適な居住環境を適切に維持し、さらに改善していくためには、地域住民を始めとする多様な主体がまちづくりの計画・ルールづくりに取り組むことが求められます。

良好な居住環境を形成するための地域の主体的な取組を、地区計画制度や都市計画提案制度の活用、建築協定の締結促進などを通じて支援します。

地区計画及び建築協定の地区



(令和2年度末現在)

建築協定の締結された事例



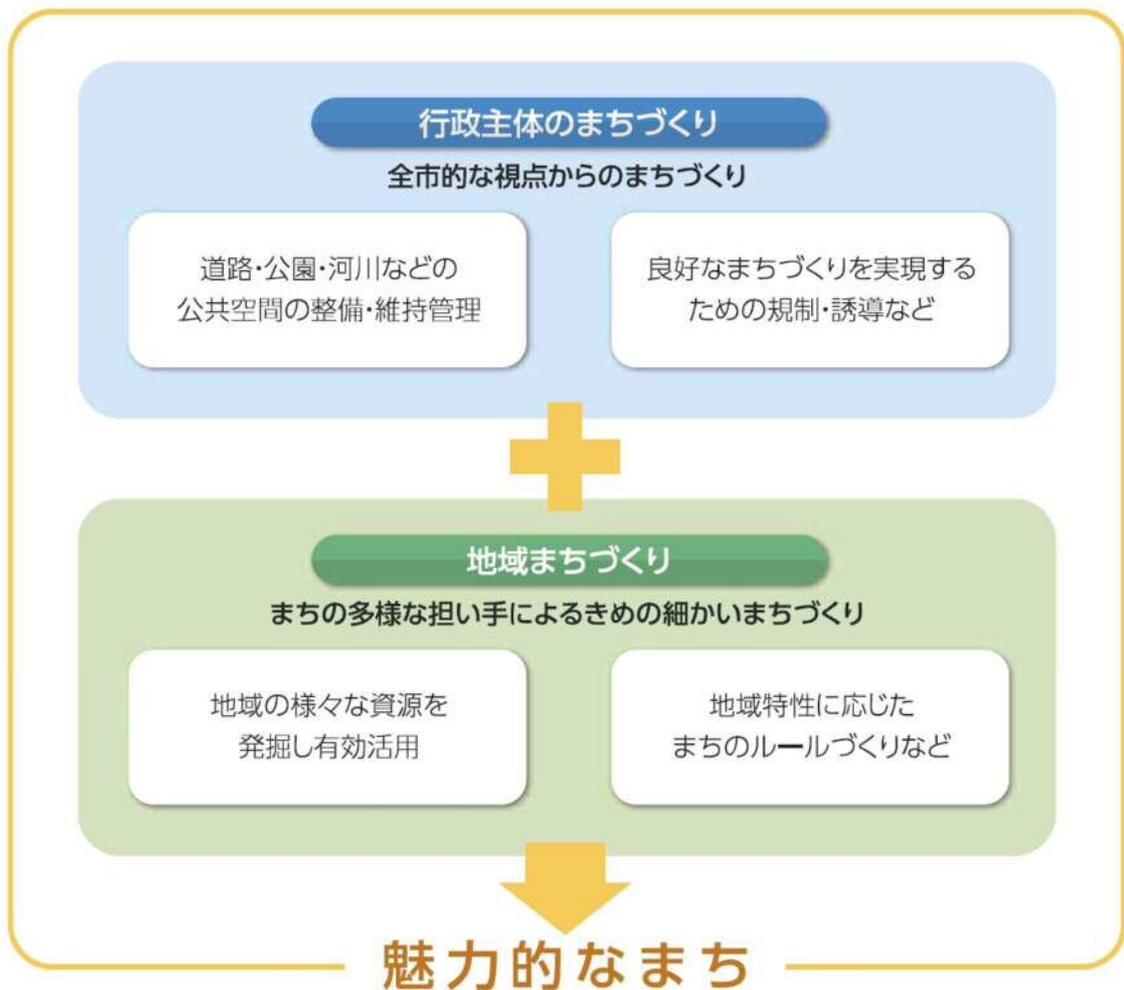
オープンスペースを設け共同で維持・保全を行うなど、住宅地としての環境を維持増進することを目的として建築協定が締結された事例



施策6 地域まちづくりの推進

- 地域の方々にとってより良い居住環境を築きあげるためには、行政による取組に加え、地域ごとの強みや弱み（魅力や課題）を踏まえた計画・ルールづくり、将来にわたる施設の管理やまちづくり活動など、地域の方々によるまちづくりもあわせて進めていくことが、これまで以上に必要です。

このような「地域がより良くなるために、地域の力（考え）で地域を育てること」を「地域まちづくり」といい、その取組に対して支援を行います。



5-2 「安心・安全」の視点

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」
方向性	施策展開
3 住宅確保要 配慮者の住 まいを確保 し生活を「ま もる」	<p>施策7 市営住宅等の適切な提供</p> <p>施策8 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保</p>
4 確保された 住まいでの 居住の継続 を「まもる」	<p>施策9 高齢者・障害者・外国人世帯等への支援</p> <p>施策10 住まいを巡るトラブル対処への支援</p>
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」	<p>施策11 災害に強い住まい・まちづくりの推進</p> <p>施策12 住まいの防犯・防火対策の推進</p> <p>施策13 適切な管理が行われていない空家等の対策</p>
6 居住する地 域できずな のある暮ら しを「まも る」	<p>施策14 住まいを取り巻くきずなづくりへの支援</p> <p>施策15 「共に住む」取組の展開</p>



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」

住宅に困窮する世帯に対し、生活の基盤となる住まいの確保を図るため、市営住宅等の適切な提供を進めるとともに、民間賃貸住宅等も有効に活用して住宅セーフティネットの充実に取り組みます。

施策の標記方法	○：民間住宅に関する施策
	□：市営住宅に関する施策



施策7 市営住宅等の適切な提供

- 市営住宅へ入居を希望する世帯の中でも、住宅の確保に配慮が必要な高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯などへの優先入居を引き続き実施しつつ、団地の高齢化等の状況に配慮しながら、一定期間応募がない世帯向け住宅を単身者向け住宅として活用するなど、住宅確保要配慮者に対して市営住宅の的確な供給を図ります。
また、入居機会の更なる拡大のため、一般募集で応募がなかった住宅を対象とした先着順募集についても引き続き実施します。
- 中堅所得者向けに建設された住戸規模が比較的広い定住促進住宅（公共型）について、若年・子育て世帯向けの収入要件の緩和、子育て世帯向けの家賃減額補助を実施するなど、子育て世帯への支援を進めます。
- 市営住宅の建替により車いす利用者専用住宅を整備する際には、居住者の身体特性に合わせて、流し台等の高さを選択したり、手すりを設置したりする「住宅設備仕様選択方式」を実施します。
- DV 被害者や犯罪被害者の方々の安全を確保するため、市営住宅への一時避難が円滑に図られるよう福祉部局等との連携を進めます。
- 住宅に困窮する世帯に対して、市営住宅への入居機会を確保するため、高額所得者に対する住宅の明渡指導を引き続き進めるとともに、適宜、同居者への入居承継の基準について検討します。また、単身高齢者の死亡に伴う残置物の早期処分に努め、募集可能な住戸の確保に努めます。



施策8 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- 住宅確保要配慮者に対して、その居住ニーズに合った民間賃貸住宅の情報提供や入居相談等の支援ができるように、名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会を通じて、住宅部局と福祉部局等の関係部局との連携や居住支援団体、不動産関係団体、公的住宅機関等との連携を進めます。

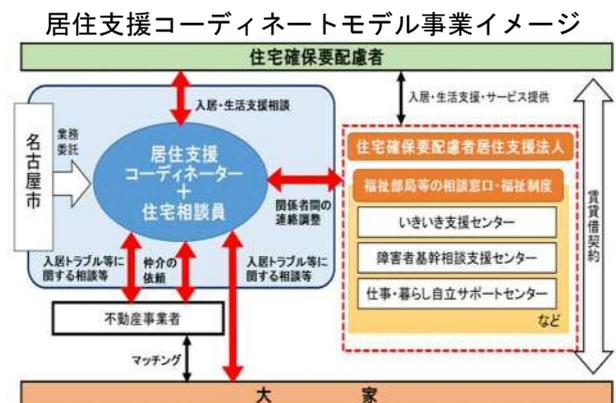
名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会のイメージ



- 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく登録住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の登録促進を図るため、登録基準の緩和を行うとともに、大家等への入居リスクや不安・負担の軽減を図るためのさらなる支援策の検討を進めます。

また、住宅確保要配慮者向けの専用住宅について、大家等への経済的支援を実施します。

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化や居住の安定確保に向けての具体的な仕組みとして、民間賃貸住宅に関する入居相談や入居支援に係る関係者間の連絡調整及びセーフティネット住宅の大家等への相談対応等を行う居住支援コーディネート事業を実施し、関係者による居住支援活動のネットワークづくりを進めるなど、居住支援の促進に取り組みます。



- 民間賃貸住宅の所有者や不動産仲介事業者等に対して、住宅確保要配慮者の入居受け入れの理解を進めるため、セーフティネット住宅制度の周知を図るとともに、住宅確保要配慮者に対する支援制度や受け入れにあたっての対応など居住支援に関する情報の提供等に努めます。



方向性4 確保された住まいでの居住の継続を「まもる」

安定した居住の継続を図るため、高齢者や障害者、外国人世帯等への支援に取り組み、住まいに関わる不安感の解消を図るとともに、住まいをめぐるトラブルの未然防止や発生時の対応に努めます。

施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



施策9 高齢者・障害者・外国人世帯等への支援

- 市営住宅に居住する一定年齢以上の高齢者のみ世帯に対し、福祉部局等との連携のもと、巡回員による見守りを行い、孤立化を防止するための働きかけを行います。また、人的な見守り活動に加え、機器を利用した見守りサービスの検討を行います。
- 既存の市営住宅等について、共用部分へのスロープ設置や室内への手すり設置などのバリアフリー改修を進めます。
また、団地の再編などによって余剰地が生じた際には、その立地環境等を勘案しつつ、高齢者や子育て世帯等の生活支援施設の導入など、地域の課題等に対応する有効活用を検討します。
- 団地自治会やNPO、大学等と連携し、市営住宅の空き住戸等を活用した高齢者や子育て世帯の相談窓口やサロンなど支援の場づくりを進め、入居世帯等の支援や地域コミュニティの活性化を促進します。
- 市営住宅の空き駐車場について、高齢者の生活の利便性や質の向上を図るため、介護用駐車場として自治会に貸付けを行うとともに、社会実験を通じて、新たな手法による活用を進めます。
- 福祉部局と連携し、障害者の居住の場として、障害者グループホームに対して市営住宅の空き住戸の提供を進めます。
- 市営住宅に入居する外国人世帯に対し、ライフライン開設の案内や生活マナーの周知等を行うなど、外国人の方が円滑に安心して生活することができるよう、入居時に配布するリーフレットの多言語化や翻訳機器等を活用した相談体制の充実を図ります。

- 住み慣れた地域で生活を続けたい高齢者に対して、住宅のバリアフリー化、住み替え、生活支援サービスなどに関する住情報の提供を実施します。
- 社会経済情勢の急激な変化などによる離職によって、住宅を失った又はそのおそれがある方に対して、「仕事・暮らし自立サポートセンター」を通じて住居確保給付金を支給するとともに、就労支援等を実施するなど、住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行います。
- 来日して間もない外国人を対象に、生活に係る基本情報、各種手続きの窓口・相談先などを掲載した「名古屋生活ガイド」の普及啓発に努めます。



施策 10 住まいを巡るトラブル対処への支援

- 住まいの相談コーナーで実施している住情報提供や相談業務について、ニーズの多様化や高度化に的確に対応できるよう、各種団体や協議会との連携を通じて相談体制の充実を図ります。

住まいの相談コーナー



- 民間賃貸住宅における賃貸借契約上の問題や退去修繕費用をめぐるトラブルなどを未然に防止するため、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」「賃貸住宅標準契約書」の普及啓発を図るなど、民間賃貸住宅への円滑な入退居の促進に努めます。
- 「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき、中高層建築物の建築に係る建築紛争の未然防止や早期かつ円満な自主的解決の促進を図ります。

また、特にワンルームマンションについては、建築計画時に必要な措置を講じるなど、より健全で快適な居住環境の形成を促進します。



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」

地震、台風、高潮、集中豪雨などの自然災害や火災・住宅侵入盗など日常生活に潜む危険に対して、被害の防止や軽減を図るため、防災性や防犯性の高い安全な住まい・まちづくりに取り組みます。また、適切な管理が行われていない空家等について、関係部局が連携して対策を実施します。

施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



施策11 災害に強い住まい・まちづくりの推進

・安全な住宅市街地の形成

○ 老朽住宅の密集や公共施設の著しい不足などの課題がある市街地において、老朽住宅の除却や道路・公園等の都市基盤の整備などを総合的に進めます。また、地震時に倒壊する可能性が高い木造住宅の除却、耐震改修、ブロック塀等撤去助成のほか、木造住宅密集地域における狭あい道路の解消により防災性の向上を目指すための生活こみち整備の助成等の各種支援制度と、接道認定・許可、連担建築物設計制度等の規制誘導手法を組み合わせるなど、安全で快適な住環境を形成するための取組を推進します。

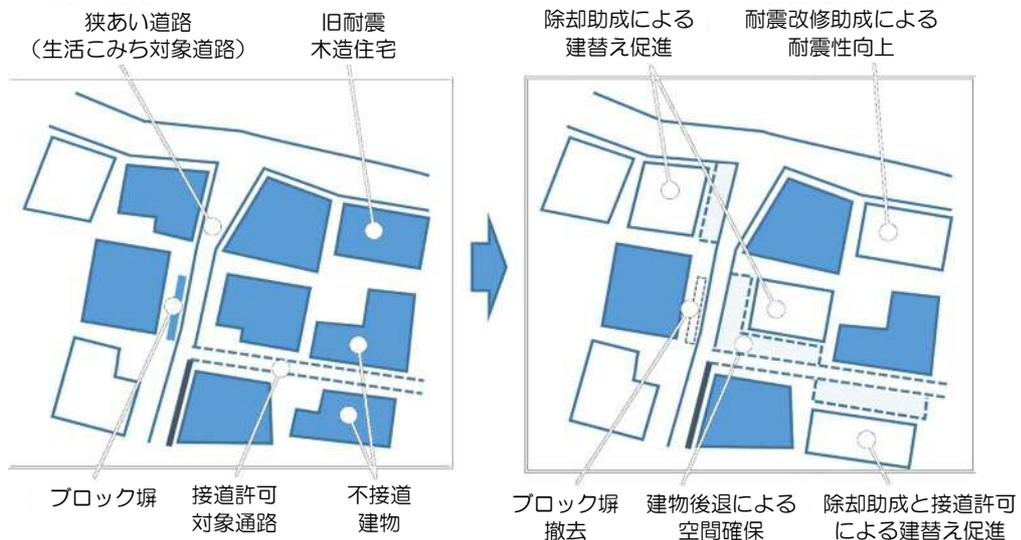
生活こみちの整備（整備前）



（整備後）



木造住宅密集地域における施策展開のイメージ



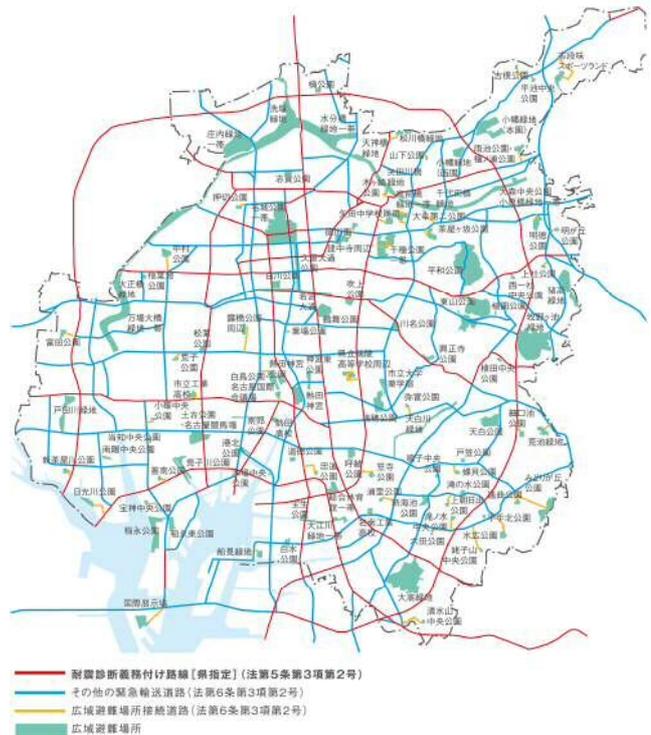
○ 地震によって倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれのある建築物のうち、耐震診断義務付け路線の沿道建築物で一定の高さを超えるものなど、耐震診断が義務付けられた建築物の耐震化を促進します。

○ 伊勢湾台風で受けた被害を教訓に、高潮対策として臨海部防災区域を引き続き指定するなど、臨海部における建築規制を行います。

○ 台風や集中豪雨時における浸水を防ぐため、名古屋市が設置又は管理する施設の敷地内に雨水の流出を抑制するための施設を設置します。また、市民及び事業者に対し、雨水流出の抑制に関する普及啓発を進めます。新川・境川流域においては、雨水の浸透を阻害する行為を伴う一定規模以上の開発行為等に対し、雨水貯留浸透施設の設置を義務付け、指導します。

○ 都市計画情報と連携した災害リスク情報の提供や、立地適正化計画に基づく届出制度の活用により、災害リスクを踏まえた居住や土地利用を図ります。

耐震診断義務付け路線などの図



・住宅の耐震化等の促進

○ 住宅の耐震化について、広報などやなどの広報媒体や各種メディアを活用して、広く市民に周知を図ります。また、耐震診断を行っている住宅の所有者に対して、宛名付きダイレクトメールを送付するなど直接的な働きかけも行います。

○ 住宅の耐震化に要する費用負担を軽減するため、耐震診断や耐震改修に要する費用の一部を支援します。また、耐震改修費用を抑制するため、比較的低価格で耐震改修を行うことができる「低コスト工法」と詳細な情報に基づいて構造計算を行うため工事箇所を削減できる「精密診断法による設計」の普及を図ります。

○ 地震で住宅が倒壊しても、命を守ることができる耐震シェルターや防災ベッドに対する設置費用の一部を支援します。また、ブロック塀等（道路に面する高さ1m以上）の撤去に対する支援も実施するなど、減災対策の促進にも取り組めます。

宛名付きダイレクトメール



低コスト工法の一例



耐震シェルターの実験の様子



・地域主体の防災・減災活動への支援

- 寝室を優先とした家具転倒防止対策などの家庭における「命を守る」ための防災対策を推進し、自助力を強化するとともに町内会・自治会単位での自主防災活動の支援等を通して地域全体で支えあう共助の体制づくりを推進することで、地域防災力の向上を図ります。
- 地震による揺れや液状化、津波、洪水・内水等の自然災害の想定区域等を示したハザードマップや都市計画情報提供サービス、名古屋市防災アプリなどを利用して、災害リスクに関する情報を周知し、住宅の安全対策への意識啓発を図ります。

地震、津波、洪水・内水ハザードマップ
ナゴヤ避難ガイド



名古屋市防災アプリ



・市営住宅における防災対策の推進

□ 旧耐震基準により建設された市営住宅のうち、耐震診断等により耐震対策が必要とされる住宅について、建替等を進めるとともに、建替に際して、災害への備えを適切に図るための措置を行うよう努めます。

建替後の市営住宅（城北荘）



□ 災害発生時における市営住宅居住者による共助を支援するため、団地自治会が集会所に備え付ける防災備品の購入を助成するとともに、その保管場所の確保に努めます。

□ 津波浸水想定区域内にある市営住宅について、名古屋市の指定基準に適合する住棟を津波避難ビルとして指定することにより、津波被害からの一時的な避難場所の確保を図ります。

市営住宅の津波避難ビル指定



・災害時の居住安定の確保

○ 大規模災害の発生等により住宅に困窮することとなった世帯に対し、市営住宅を始めとする公的賃貸住宅の一時提供を実施するとともに、災害救助法に基づく応急仮設住宅の供給や被災住宅の応急修理を実施するなど、国や愛知県、関係機関等と連携して被災者の居住の場の確保に取り組みます。

○ 大規模災害の発生時には、被災した住宅の円滑な再建を支援するため、応急復旧に関する支援制度の情報提供や相談の窓口を開設し、自力再建可能な方に対する支援金や金融上の支援等の制度周知を図ります。また、復興に向けて、被災状況に応じて策定する災害復興計画に基づき、災害公営住宅等の供給を進めます。

👉 施策 12 住まいの防犯・防火対策の推進

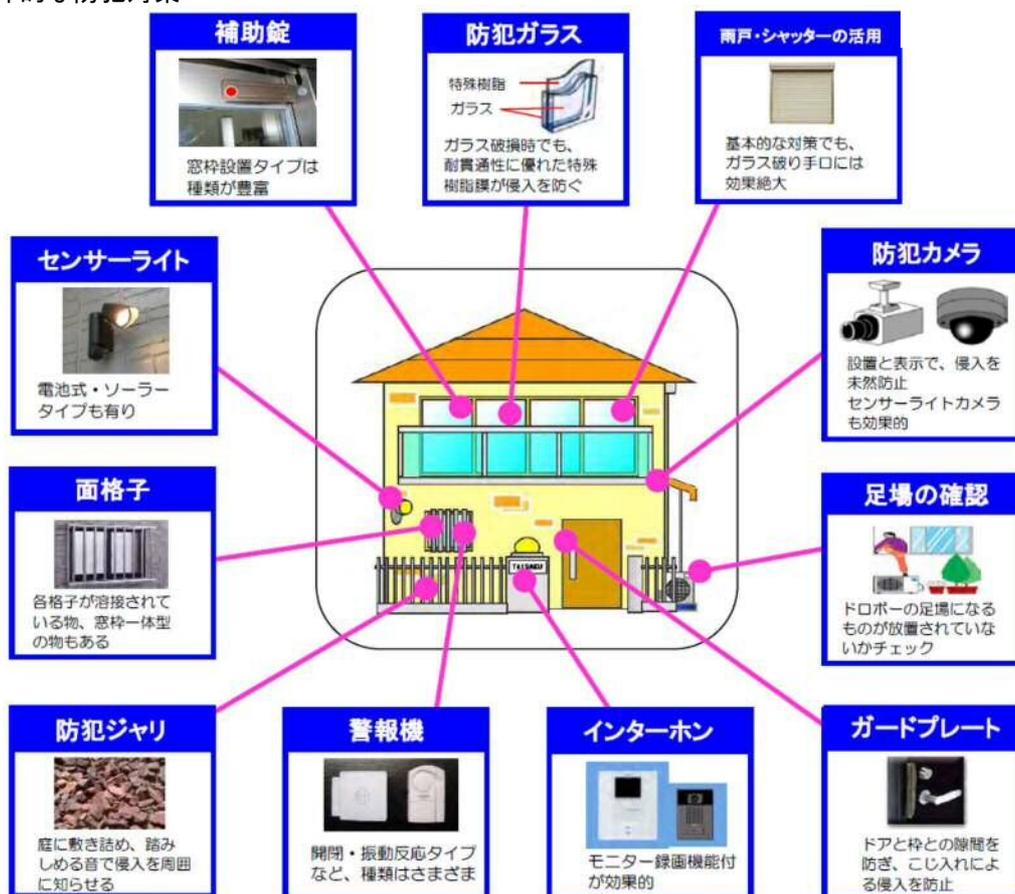
・防犯性の高い住まい・まちづくりの推進

- 防犯性に優れた住宅や防犯性能の高い「CP 建物部品」など、防犯に関する知識の普及及び情報の提供に努め、防犯性の高い住まいづくりを促進します。
- 市営住宅において、愛知県安全なまちづくり条例に基づいて定められた「住宅に関する防犯上の指針」による建物の整備を進めるとともに、自治会などの要望に基づきエレベーター内に防犯カメラの設置を行うなど、防犯性の向上に努めます。

・地域の防犯力の向上

- 広報なごやなどの各種媒体を活用した広報啓発や防犯キャンペーン・防犯市民講座の開催などにより、市民の防犯意識の高揚を図るとともに、自主防犯活動への取組を推進します。
- 防犯 CSR 活動の促進や地域団体が行う防犯カメラの設置及び防犯灯の LED 化の助成により、犯罪を抑止する環境の整備を行い、地域全体で犯罪を抑止する土壌づくりを進めます。

具体的な防犯対策



資料：住宅を対象とした侵入盗の実態（愛知県警察）

・火災発生時の安全性の確保

- 住宅火災による被害の低減・防止のため、住宅の防火性能に関して建築基準法や消防法に基づき住宅用火災警報器に係る規制・指導を的確に実施していくとともに、日常生活用具給付事業により、65歳以上の寝たきりの人やひとり暮らしの人などの住宅への火災警報器の設置を進めるなど、住宅の防火対策に取り組みます。



施策 13 適切な管理が行われていない空家等の対策

- 適切な管理が行われていない空家等及び、そのうち保安、衛生等の面で周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空家等について、関係部署が連携・協力しながら、その対策を実施します。
- 特定空家等のうち、老朽化等により腐朽及び破損の状態が著しく、周辺に著しい保安上の危険を及ぼしている家屋等については、国の補助制度を活用し、除却費の一部を助成することにより所有者による除却を促進します。
- 空き家所有者又はその賃借人が空き家を活用して地域の活性化を図る用途に使用するための改修工事費について、その一部を助成することにより、空き家の利活用の促進を図るとともに、管理不適切な空家等の発生を予防します。
- 空き家の適切な維持管理や利活用を促す情報提供や相談受付などを通じて、良好な住環境の形成を図ります。また、協定団体と連携し、空き家の相談窓口の設置やセミナー開催等の事業を推進します。

保安上危険な特定空家等の除却事例





方向性6 居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」

居住者の高齢化が進む市営住宅や外部との関係が希薄になりがちな共同住宅において、安心して暮らせるためのきずなづくりやコミュニティの活性化を図ります。

施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



施策14 住まいを取り巻くきずなづくりへの支援

- 一部の市営住宅では、高齢世帯が8割を超える団地もあるなど、居住者の高齢化が顕著となっている状態を踏まえ、住宅団地毎の居住世帯属性の傾向に配慮した募集を行い、若年世帯や子育て世帯を始めとする多様な世帯の入居促進に努めます。

市営住宅集会所での「ふれあい喫茶」の様子



- 市営住宅の空き住戸等の活用や、交流スペースの提供により、団地コミュニティの活性化を図ります。
- 市営住宅に居住する高齢者の孤立化防止のため、団地自治会による「ふれあい喫茶」や「共同菜園」の運営を支援します。
- 地域で災害時の助け合いや高齢者・子どもの見守り活動などが行われる等、安心して暮らせる居住環境を形成するためには、多くの世帯が町内会・自治会へ加入し、様々な地域活動に参加することが求められます。特に、町内会等への加入率が低い集合住宅居住者の加入を啓発し、地域コミュニティの活性化を促進します。



施策 15 「共に住む」取組の展開

- 子どもを産み育てやすい環境の整備や、高齢者の生活支援のため、市営住宅等における多家族向け募集、高齢者とその子供世帯が同居もしくは近くに住むことができる親子同居・近居の募集を行い、世代間で助け合いながら暮らすことができる環境づくりに努めます。

子育てを支えあう地域活動の例



- 市営住宅を活用して、単身高齢者が共同生活を行い相互に見守りあう「高齢者共同居住事業」など、市営住宅を活用した「共に住む」住まい方について、実施・検討します。
- 新たなつながりを求めた「共に住む」居住スタイルであるシェア居住について、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅を活用したシェア居住の取組を促進します。

5-3 「住宅ストック」の視点

住宅 ストック	 住宅ストックの質を高め、 次世代へ「つなぐ」
方向性	施策展開
7 住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」	施策16 市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進 施策17 民間住宅ストックの適切な維持管理や質を高めるリフォームの促進 施策18 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発
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」	施策19 分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化



方向性7 住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」

既存の住宅ストックの改善を進めることにより多様化する居住ニーズに対応するとともに、住まいを長く使い続けられるようにするため、新築・更新される住宅の質の向上を促進し、地球環境にやさしい住まいづくりを進めます。

また、老朽化が進む市営住宅等についても、既存ストックを有効活用し、持続可能で安定的な管理運営に取り組みます。

施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



施策 16 市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進

- 「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」で設定した目標管理戸数を踏まえ、各団地・住棟の建替、用途廃止、改善等の方針を検討します。
- 将来必要な管理戸数を確保するため、既存ストックは、耐用年数 80 年を目標として、日々の点検結果に基づく計画的な修繕により長寿命化を図ります。
- 安全性確保、福祉対応、居住性向上等に課題がある住棟は、財源の範囲内で、安全性確保を優先して建替や改善を検討します。
- 基金を活用し、事業収支の範囲内で年度間の財源調整を実施することで、持続可能で安定的な管理運営を行います。
- まちづくりとの連携による団地の再編や余剰地の有効活用等を効果的かつ円滑に実施するため、PPP/PFI 手法による民間活力の導入について、積極的に検討を行います。
- 駐車場の空き区画の有効活用を図るため、社会実験を通じて、新たに駐車場シェアリング等を導入するとともに財源の確保に努めます。

外壁改修中の市営住宅



施策 17 民間住宅ストックの適切な維持管理や質を高めるリフォームの促進

- 民間の業界団体等と連携して、リフォームに関する技術的・専門的な相談を受け付けるとともに、市民ニーズに的確に対応したセミナー等を開催します。
- 既存住宅の質の向上を支援するため、耐震改修費補助、太陽光発電設備設置費補助、障害者住宅改造補助などの各種助成制度、介護保険法による住宅改修費の支給制度のほか、住宅リフォームに関する減税制度などについて情報提供を行います。

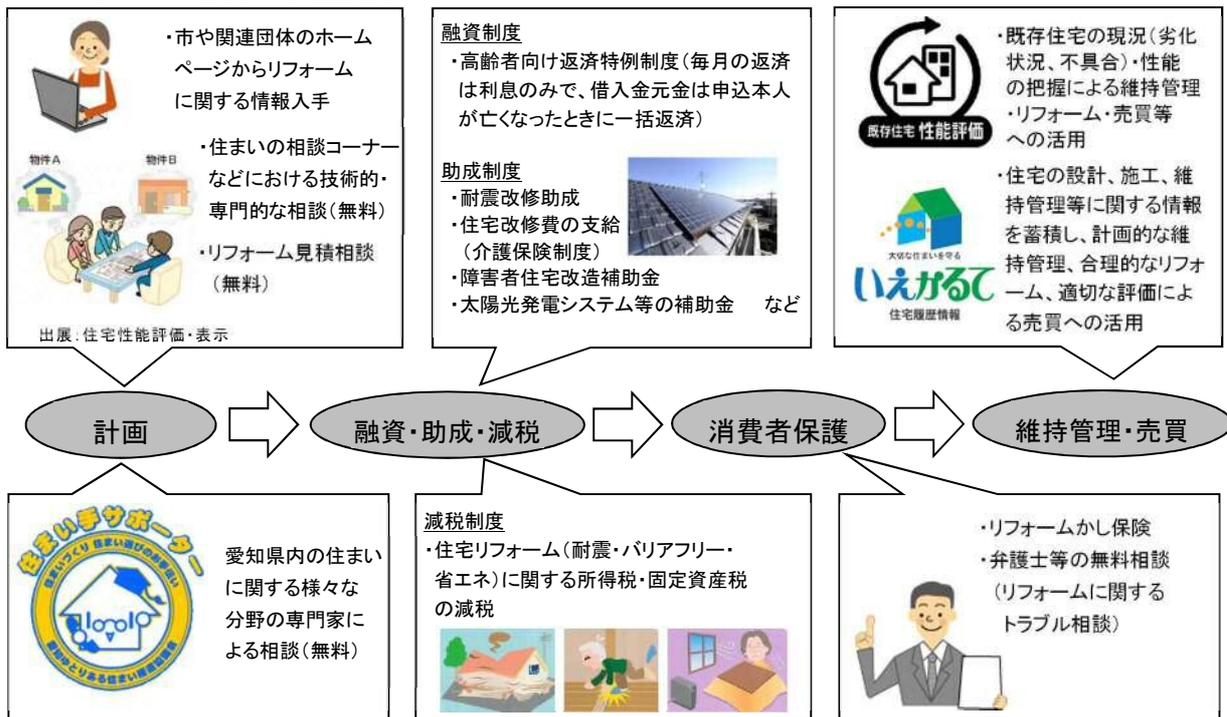
リフォーム事例



資料：一般社団法人リノベーション住宅推進協議会

- 住宅を新築した際の工事図面、修繕・リフォームの記録は、その後の維持管理や円滑な住宅流通等に役立つことから、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の住宅履歴情報「いえかるて」やマンション管理センターのマンション履歴システム「マンションみらいネット」などの普及啓発を図ります。
- 良質な既存住宅の流通を促進するため、中古住宅の売買時におけるインスペクション（建物状況調査）の実施について、普及啓発を図ります。
- 空き家所有者又はその賃借人が空き家を活用して地域の活性化を図る用途に使用するための改修工事費について、その一部を助成することにより、空き家の利活用の促進を図るとともに、管理不適切な空家等の発生を予防します。

リフォームに関する支援制度





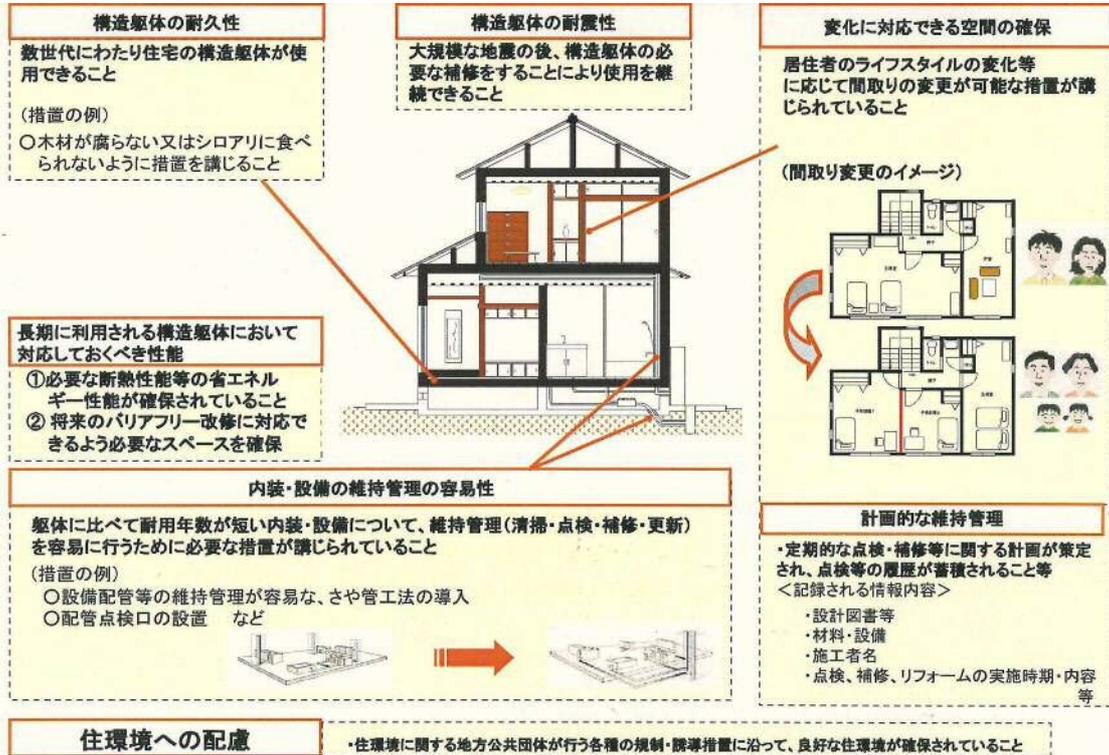
施策 18 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発

- 住宅を質の高いものとしていくため、長期優良住宅認定制度の推進を図るとともに、住宅性能表示制度などの普及啓発を図ります。
- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく規制・誘導措置や低炭素建築物の認定制度、建築環境総合性能評価システム（CASBEE 名古屋、CASBEE あいち[戸建]）を利用した建築物環境計画書の届出制度を通じて、環境に配慮された住宅の普及啓発を図ります。
- 「建設工事に係る資材の再資源化に関する法律」に基づき、住宅等の建設・解体などにより生じる廃棄物の発生抑制、適正な分別解体や再資源化等を促進します。
- ヒートアイランド現象の緩和や緑被率の担保などを図るため、緑化地域制度や優れた緑化工事に対する助成を実施し、緑化の普及支援を進めます。
- 健全な水循環の回復に役立てるため、雨水を地下に浸透させる雨水浸透施設や雨水を一時的に貯留する雨水貯留施設の設置を促進するため、普及啓発を図ります。

雨水貯留施設の例



長期優良住宅（木造戸建住宅）のイメージ

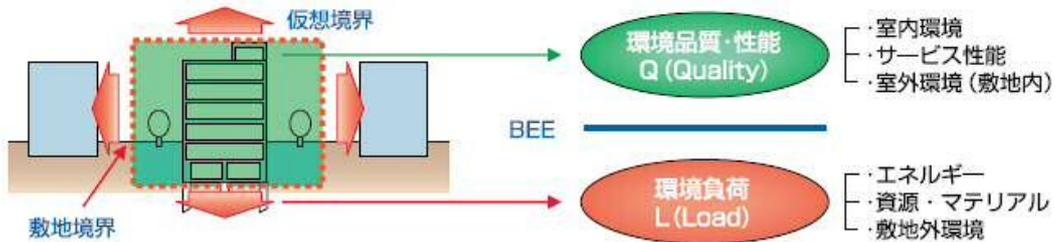


CASBEE 名古屋

環境配慮の措置の評価



建築物環境計画書の作成にあたっては「CASBEE名古屋」により環境配慮の取り組みを評価します。「CASBEE名古屋」は名古屋市のホームページから無料でダウンロードできます。



- 住宅の低炭素化及び災害レジリエンス機能の向上を図るため、太陽光発電設備、蓄電システム及びHEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）の一体的導入、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、充放電設備（V2H）及びエネファームの導入費補助を実施します。
- 住宅の窓や壁の断熱性や気密性を高める改修は、省エネルギー対策だけでなく、夏の熱中症の予防や冬の浴室でのヒートショック（急激な温度変化が身体に与えるショック）による死亡事故の減少などの健康面の効果も期待されることから、情報提供等を通じて断熱改修を促進します。
- 市営住宅の建替事業において、省エネルギー対策、太陽光発電設備の設置などの再生可能エネルギーの導入、緑化増進などに取り組むとともに、既設の市営住宅についても、共用部の照明のLED化など、省エネルギー対策等の実施に努めます。また、エコビレッジ志段味（循環型社会対応住宅）について、地球環境にやさしく、子育てしやすい環境に配慮したモデル的な住宅団地として、引き続きコンセプトを生かした住環境の形成に努めます。

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）のイメージ



充放電設備（V2H）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」

老朽化が進む分譲マンションについて、管理実態の把握に努めるとともに、管理組合による自主的な取組に対する支援等を通じて適切な維持管理を図ります。また、老朽化した分譲マンションの円滑な建替等を支援します。

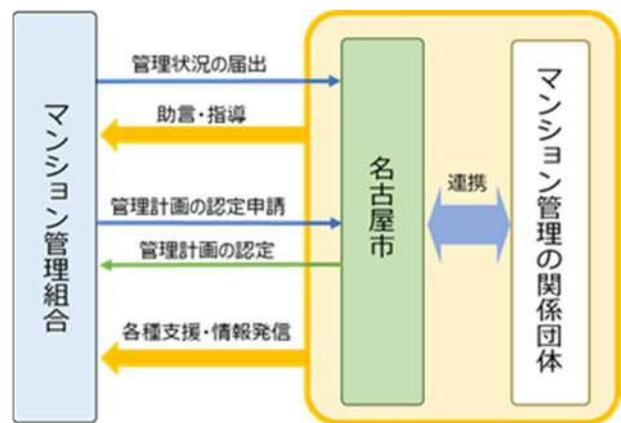
施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



施策 19 分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化

- マンションの管理に関係する者の責務や役割を示し、連携を図りながら管理適正化に向けた取り組みを進めます。
- マンションの管理者等からの管理状況等の届出の制度により、マンションの管理の実態等を把握し、管理が不適切なマンションに対する助言・指導等を行います。

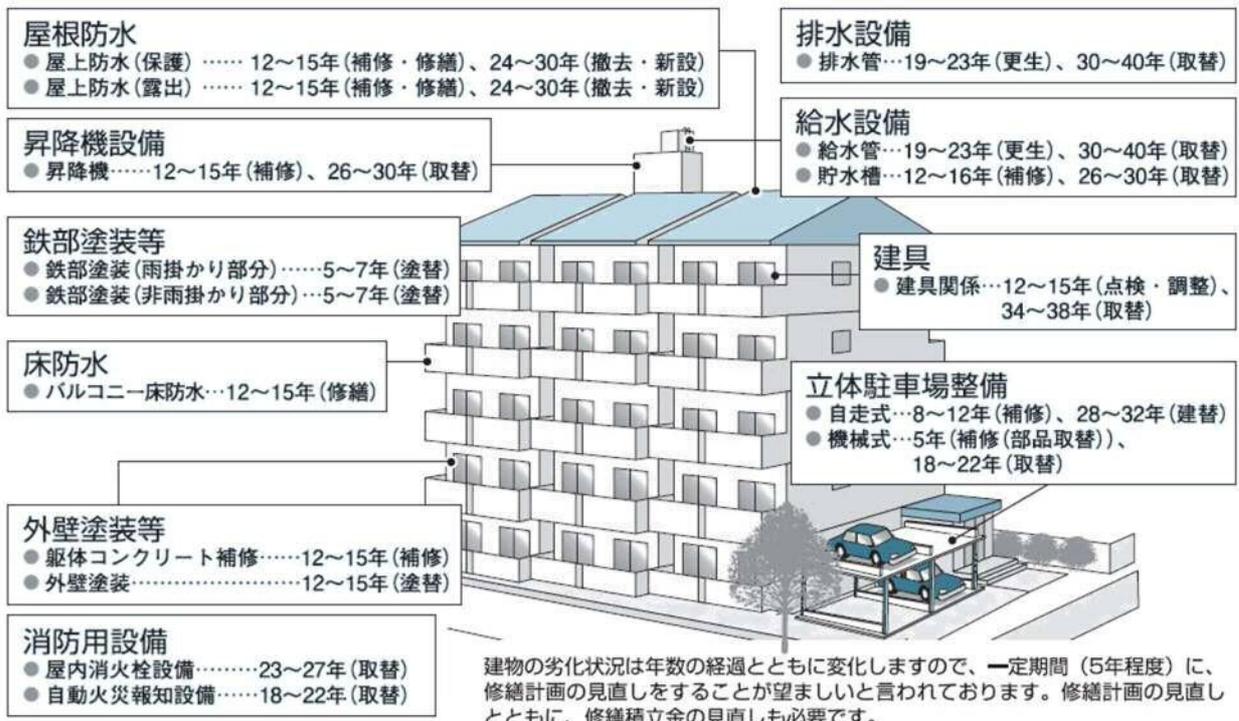
マンション管理適正化の取組イメージ



- マンション管理適正化法に基づく適切なマンションの管理計画を有するマンションを認定する制度を実施します。
- マンション管理に関する相談窓口の設置、マンション管理推進協議会によるセミナーや相談事業等の実施、ダイレクトメール等を活用した知識の普及・啓発に取り組みます。
- マンション管理士を管理組合へ派遣し助言等を行う専門家派遣事業により、マンションの適正な管理に向けた管理組合の取り組みを支援します。
また、管理組合の役員としてマンション管理士を派遣する外部役員派遣事業により、自主的な活動では適切な維持管理が困難なマンションに対する支援を行います。
- 長期修繕計画が未作成のマンションに対する長期修繕計画の作成や、適時適切な大規模修繕工事の実施の円滑化に向けた支援を行います。

- 高経年の分譲マンションの再生が円滑化できるよう、セミナー等において、敷地売却制度や容積率緩和特例の周知と併せて、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により創設された敷地分割制度の周知を図ります。また、再生の基礎知識や重要なポイントを紹介するマンション再生ガイドブックを作成し、高経年マンションへの配布やセミナーでの活用を通じて、再生の円滑化が図られるよう取り組みます。

マンションの主な修繕項目と修繕周期の例



出典：長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省・令和3年9月改訂)