

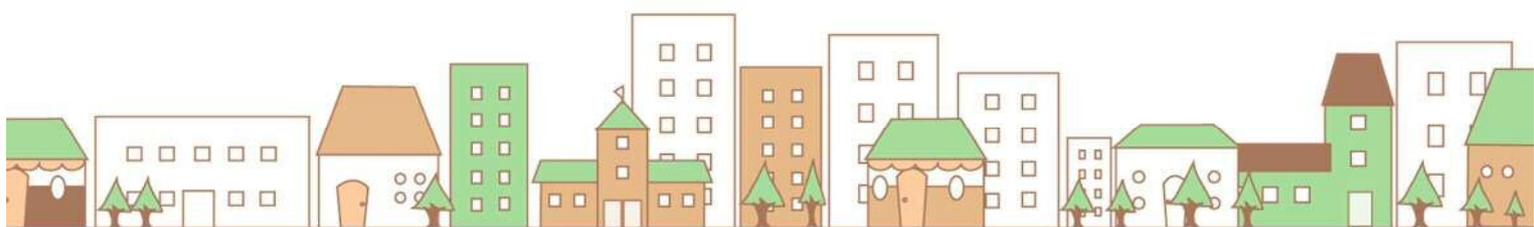
# 名古屋市住生活基本計画

## 〈概要版〉

－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－

2021－2030



令和4年3月

名古屋市

# 計画の概要 (計画 第1章・第4章)

## 計画策定の背景

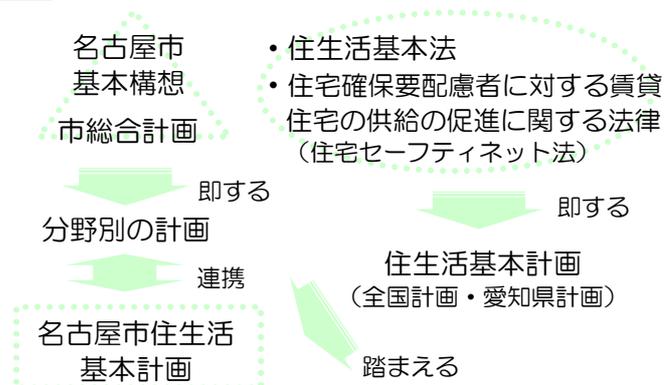
名古屋市では、これまでに築いてきた都市基盤を活かしながら、市民一人ひとりが、「住生活」の主演として豊かな感性と新たな発想で魅力あふれる元気なまちを創造していく住まい・まちづくりを進めるために、平成 23 年 3 月に名古屋市住生活基本計画を策定し、平成 28 年には計画の見直しを行い、各種施策を展開してきました。

その後、名古屋市総合計画 2023 を令和元年 10 月に策定し、人口減少社会の到来やリニア中央新幹線の開業といった大きな転換期を見据え、新しい時代にふさわしい豊かな未来を創り、世界に冠たる「NAGOYA」となるため、様々な施策を展開しています。

こうした名古屋市の長期的なまちづくりの方向性が示された中、少子高齢化のさらなる進展や空き家の増加など、住生活を取りまく社会経済情勢の変化も踏まえながら住まい・まちづくりを進めていくために、本計画の見直しを行いました。

## 計画の位置づけ

本計画は、市総合計画を踏まえて、関連する施策分野との連携を図りながら、住生活の質の向上に対して、「住まい・まちづくり」を中心とした切り口から取り組む長期計画です。



## 計画の推進主体

市民、各種団体・協議会、住宅関連事業者、名古屋市など、多様な主体が協働しながら各々の役割を果たすことにより、住まい・まちづくりを進めます。

## 計画の期間

令和 3 (2021) 年度から令和 12 (2030) 年度 (概ね 5 年後を目安に見直し)

## 住生活を取りまく現状と課題 (計画 第2章)

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 少子高齢化の進展により、令和5年頃に市内の人口は減少に転じる見込み</li><li>・ 高齢単身・高齢夫婦世帯は増加が続く見込み</li><li>・ 市営住宅では、高齢者のみの世帯が約半数</li><li>・ 住宅数は世帯数を上回る速度で増加傾向にあり、空き家の割合は約13%</li><li>・ 市営住宅等約6万2千戸のうち、昭和55年以前建設のストックが約55%</li><li>・ 市内約20万戸の分譲マンションのうち、築40年以上の高経年マンションが約20%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 住宅に困窮する様々な世帯に対する住まいの確保</li><li>・ 安心・安全な居住環境の形成</li><li>・ 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</li><li>・ 市営住宅等のアセットマネジメントの推進</li><li>・ 分譲マンションの管理の適正化及び再生の円滑化</li></ul>

## 計画の見直しのポイント (計画 第1章)

以下の重点的な取り組みを進める3つの分野について、それぞれの目標や施策等を具体的に取りまとめ、本計画の重点計画として位置づけ

- 1 適切な住まいを自力で確保することが困難な世帯の居住の安定確保を図るため、民間賃貸住宅を活用した住まいの確保や居住支援の取組の充実
- 2 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、既存の市営住宅等ストックの長寿命化や持続可能で安定的な管理運営の推進
- 3 分譲マンションの管理適正化の促進や、高経年マンションの再生の円滑化に向けた取組の充実

## 目標 (計画 第3章)

都市基盤が整備され、自然環境にも恵まれるなど豊かな生活環境を備えている名古屋市の強みを活かし、さらなる発展を目指す中で、住まい・まちづくりに対する市民の様々なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現とその継承に向けた取組を進めます。

**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**



# 基本的視点と施策の方向性 (計画 第3章)

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」、「住宅ストック」の基本的視点に立ち、「えらぶ」、「まもる」、「つなぐ」をキーワードに、①～⑧の方向性に沿って施策を展開します。

基本的視点	方向性
 <p>居住者</p> <p>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」</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>① 様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」</li><li>② 地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」</li></ul>
 <p>安心・安全</p> <p>安心・安全な住まいを確保し、市民の生活を「まもる」</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>③ 住宅確保要配慮者の住まいを確保し生活を「まもる」</li><li>④ 確保された住まいでの居住の継続を「まもる」</li><li>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」</li><li>⑥ 居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」</li></ul>
 <p>住宅 ストック</p> <p>住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>⑦ 住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」</li><li>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」</li></ul>

## 施策展開 (計画 第5章)

住まい・まちづくりの目標の達成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、19の施策を展開していきます。

### 施策展開

- 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
- 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



- 施策7 市営住宅等の適切な提供
- 施策8 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保
- 施策9 高齢者・障害者・外国人世帯等への支援
- 施策10 住まいを巡るトラブル対処への支援
- 施策11 災害に強い住まい・まちづくりの推進
- 施策12 住まいの防犯・防火対策の推進
- 施策13 適切な管理が行われていない空家等の対策
- 施策14 住まいを取り巻くきずなづくりへの支援
- 施策15 「共に住む」取組の展開



- 施策16 市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用への推進
- 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
- 施策19 分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化



# 重点計画 (計画 第6章)

本計画のなかでも、特に重点的な取組を進める分野について、それぞれの目標や施策等を具体的に取りまとめた以下の3つの計画を重点計画として位置づけ、その取組を推進します。

## 1 名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

### ○目的

- ・住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進し居住の安定確保を図る

### ○計画期間

令和3年度～令和12年度

### ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

- ・市営住宅等アセットマネジメント実施方針で定める目標管理戸数を踏まえ、持続可能で安定的な管理運営を行うとともに、様々な募集制度により的確に市営住宅等を供給
- ・民間賃貸住宅では、セーフティネット住宅の登録促進や大家等の不安の解消を図るための仕組みづくりを進め、セーフティネット住宅の登録戸数の目標を17,500戸（令和12年度末）とする

### ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に向けた施策の方向性

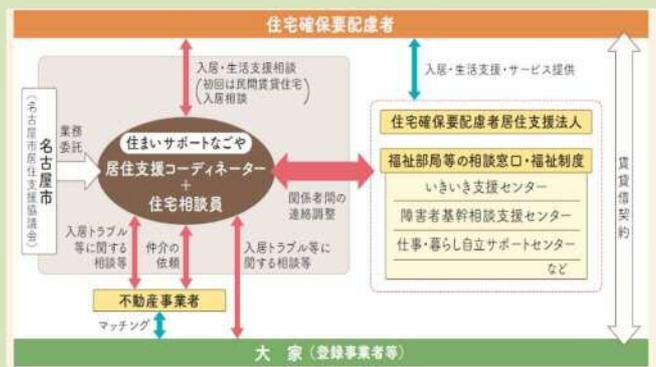
#### 【公的賃貸住宅の供給の促進】

- ・市営住宅等について、ストックの長寿命化や建替・改善の実施、優先入居や先着順募集など様々な募集制度により的確に住宅を供給
- ・高齢者向け賃貸住宅の供給を促進

#### 【民間賃貸住宅への円滑な入居の促進】

- ・セーフティネット住宅の登録促進に向けた登録制度等の周知や、民間賃貸住宅の大家等の入居リスクや不安・負担の軽減を図るための支援策の検討
- ・セーフティネット住宅の登録に係る面積基準を緩和
- ・住宅確保要配慮者向けの専用住宅に対する大家等への経済的支援
- ・居住支援コーディネート事業等による居住支援活動のネットワークづくり
- ・住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅入居相談の実施

居住支援コーディネート事業（イメージ図）



民間賃貸住宅入居相談



## 2 名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針【令和2年3月策定】

○目標年度 令和32年度

### ○基本的な考え方

- ・中長期的な需要見通しに基づき将来必要な目標管理戸数を設定し、各団地・住棟の維持管理、建替・用途廃止、改善等の方針を検討
- ・耐用年数80年を目標に、日常的な維持管理や予防保全的な観点に基づく計画修繕の実施により、既存ストックを長寿命化
- ・安全性確保、福祉対応、居住性向上等に課題がある場合は、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
- ・持続可能で安定的な管理運営を行うため、基金を活用した年度間の財源調整を実施
- ・建替えなければ安全性が確保できない場合や建物の劣化が著しい場合等に優先的に建替を実施。建替にあたっては、小家族向け住戸を中心とした型別供給を進めるとともに、まちづくりとの連携による団地の再編、余剰地の有効活用、民間活力の活用等についても検討

建替後の市営住宅



### ○市営住宅等の目標管理戸数

将来人口・世帯数をもとに、著しい困窮年収未達の世帯数を推計し、その世帯に対する民間賃貸住宅等の活用、県営住宅による対応などを総合的に勘案し、目標年度における市営住宅等の目標管理戸数を55,000戸に設定

## 3 名古屋市マンション管理適正化推進計画

○目的 不適切な管理による周辺への危害や住環境の低下などを未然に防止し、管理組合の自立的運営による適正なマンション管理を促進する

○計画期間 令和3年度～令和12年度

- 目標
- ・管理者等や分譲事業者からの届出により管理状況や管理計画等を把握し、管理状況に応じて助言・指導等を実施
  - ・支援施策の実施や関係団体との連携により、管理の適正化を推進

### ○マンションの管理に関係する者の役割

名古屋市、区分所有者等、管理組合、管理者等、マンション管理士、マンション管理者、マンション分譲事業者の役割を規定

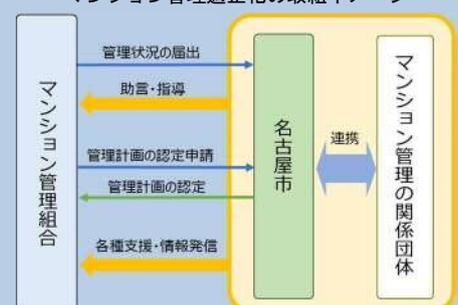
### ○管理の状況等を把握するために講ずる措置

条例により、管理者等や分譲事業者から管理状況や管理計画等の届出を義務化するとともに、管理者等に対して一定期間ごとに本市が行う管理の状況等に対する調査への協力を義務化

### ○管理の適正化の推進を図るための施策

- ・管理者等からの届出により管理状況等を把握。新規分譲マンションは、分譲前に分譲事業者からの届出により内容を確認
- ・マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定事務
- ・専門家派遣事業、外部役員派遣事業
- ・長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の円滑化の支援
- ・届出内容に応じた助言・指導等
- ・名古屋市住宅供給公社によるマンションの修繕等の業務の実施

マンション管理適正化の取組イメージ



### ○名古屋市マンション管理適正化指針に関する事項

- ・国のマンション管理適正化指針に基づき策定
- ・名古屋市独自の管理計画認定基準として、防災への取組、周辺自治会との連絡窓口の設定を追加

## 成果指標（計画 第7章）

住まい・まちづくりを進めるにあたり、住生活に関する満足度や施策の達成状況等を把握するため、16の指標を設定します。以下に、その主な指標を示します。

指標	現状値	目標値
◆ 住宅に満足している世帯の割合	81.4% (平成30年)	90% (令和10年)
◆ 市ウェブサイトによる住情報の提供件数	47.1万件 (令和2年度)	54万件 (令和12年度)
◆ 高齢者向け賃貸住宅の供給戸数（累計）	5,648戸 (令和2年度末)	8,500戸 (令和12年度末)
◆ 市営住宅の募集戸数	3,046戸 (令和2年度)	3,000戸 (計画期間の年平均)
◆ セーフティネット住宅の登録戸数	14,502戸 (令和2年度末)	17,500戸 (令和12年度末)
◆ 耐震性を有する住宅ストックの割合	92% (令和2年度)	97% (令和12年度)
◆ リフォーム実施率	5.1% (平成30年)	8% (令和10年)
◆ 長期優良住宅の認定件数（累計）	32,497件 (令和2年度末)	60,000件 (令和12年度末)
◆ 管理状況の届出を行ったマンション棟数の割合	—	80% (令和12年度末)

## 名古屋市住生活基本計画

### 編集・発行

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課

住所 〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

電話番号 052-972-2942 FAX 052-972-4172

電子メール a2942@jutakutoshi.city.nagoya.lg.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。