

名古屋市住生活基本計画

－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

目次

頁

名古屋市住生活基本計画の構成

01

第1章

計画の策定にあたって

04

- 1-1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・ 05
- 1-2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・ 06
- 1-3 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・ 08
- 1-4 計画の見直しのポイント・・・・・・・・ 08

第2章

住生活を取りまく現状と課題

10

- 2-1 住生活を取りまく現状・・・・・・・・ 11
- 2-2 住まい・まちづくりの課題・・・・・・・・ 15

第3章

住まい・まちづくりの基本方向

22

- 3-1 住まい・まちづくりの目標・・・・・・・・ 23
- 3-2 住まい・まちづくりの基本的視点と方向性・・・・ 24

第4章

住まい・まちづくりの推進主体の役割

32

- 4-1 推進主体の役割・・・・・・・・・・・・・・・・ 33

第5章

住まい・まちづくりにおける名古屋市の施策展開

36

- 5-1 「居住者」の視点・・・・・・・・・・・・・・・・ 38
 - 方向性1 様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」・・・・ 38
 - 方向性2 地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」・・・ 41
- 5-2 「安心・安全」の視点・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
 - 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」・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
 - 方向性4 確保された住まいでの居住の継続を「まもる」・・・・ 47
 - 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」・・・・ 49
 - 方向性6 居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」・・・ 56

5-3 「住宅ストック」の視点	58
方向性7 住宅ストックを改善・更新して	
次世代へ「つなぐ」	58
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」	64

第6章

重点計画 66

1 名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	68
2 名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針	78
3 名古屋市マンション管理適正化推進計画	90

第7章

目標の達成状況を示す指標 100

参考 資料

策定経過、用語解説及びデータ集 104

参考－1 策定経過	105
参考－2 用語解説	106
参考－3 データ集（全編）	122
参考－4 データ集（重点計画関連）	167

名古屋市住生活基本計画の構成

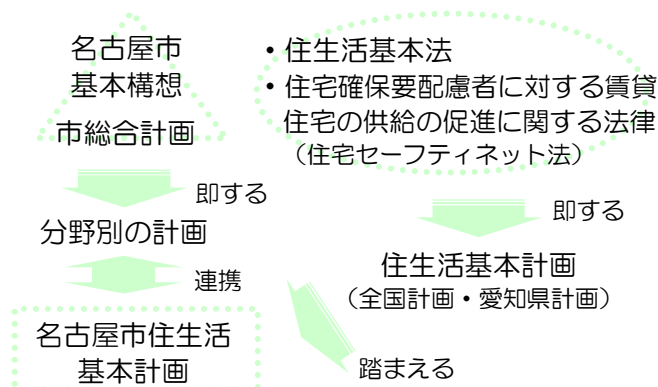
第1章 計画の策定にあたって

計画の位置づけ

- ・都市計画、環境、福祉、防災・防犯など関連する他の施策分野と連携し、住生活の質の向上に取り組む長期計画
- ・多様な推進主体による住まい・まちづくりの方向性を提示

計画の期間

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



第3章 住まい・まちづくりの基本方向

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



見直しのポイント

- ・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
- ・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有効活用や持続可能で安定的な管理運営の推進
- ・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

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」

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

①様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」

②地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」

③住宅確保要配慮者の住まいを確保し生活を「まもる」

④確保された住まいでの居住の継続を「まもる」

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」

⑥居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」

⑦住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」

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」

第4章 住まい・まちづくりの推進主体の役割

市民

- ・住まいの適切な維持管理、住み替え・改善
- ・良質な居住環境の維持・向上

各種団体・協議会

- ・専門的な知識やノウハウ等により市民等を支援

名古屋市

- ・中長期的な計画づくりと施策展開
- ・住宅市場で対応困難な分野の補完や多様な主体との連携

第2章 住生活を取りまく現状と課題

住生活を取りまく現状

- ・ 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
- ・ 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯は増加が続く見込み
- ・ 市営住宅では、高齢者のみの世帯が約半数
- ・ 住宅数は長期的に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%
- ・ 市営住宅等は昭和55年以前建設のストックが約55%
- ・ 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%

住まい・まちづくりの課題

- ・ 住宅に困窮する様々な世帯に対する住まいの確保
- ・ 安心・安全な居住環境の形成
- ・ 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
- ・ 市営住宅等のアセットマネジメントの推進
- ・ 分譲マンションの管理の適正化及び再生の円滑化

第5章 施策展開

第6章 重点計画

第7章 成果指標

- ① 多様な民間住宅の供給等の促進
- 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
- ③ 住まいのバリアフリー化
- ④ 利便性が高く住みやすいまちづくり
- ⑤ 良好な居住環境の形成
- ⑥ 地域まちづくりの推進

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

- 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
- 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
- ⑱ 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発
- ⑲ 分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化

1

名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

2

名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針

3

名古屋市マンション管理適正化推進計画

- ・ 住宅に満足している世帯の割合
- ・ 市ウェブサイトによる住情報の提供件数
- ・ 高齢者向け賃貸住宅の供給戸数 など

- ・ 市営住宅の募集戸数
- ・ セーフティネット住宅の登録戸数
- ・ 耐震性を有する住宅ストックの割合
- ・ コミュニティ活性化の取組が進められている市営住宅の世帯の割合 など

- ・ リフォーム実施率
- ・ 長期優良住宅の認定件数
- ・ 管理状況の届出を行ったマンション棟数の割合 など

住宅関連事業者

民間事業者

- ・ 住宅市場の担い手として住宅供給・サービス提供

国・県の住宅関連機関

- ・ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- ・ 新たな居住ニーズへの対応

名古屋市住宅供給公社

- ・ 市営住宅等の管理運営
- ・ 民間での取組が難しい分野への対応

第 1 章

計画の策定にあたって

1-1 計画策定の背景

平成 18 年 6 月に住生活基本法が施行され、「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」、並びに「居住の安定の確保」という基本理念にのっとり、国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定・実施することとされました。これを受けて、国においては、平成 18 年 9 月に住生活基本計画の全国計画（計画期間 10 年）が策定され、平成 21 年 3 月の一部変更後、平成 23 年 3 月、平成 28 年 3 月、令和 3 年 3 月と概ね 5 年毎に計画の見直しが行われています。

名古屋市においても、このような国の動向を踏まえながら住まい・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ました。この計画では、「えらび、まもり、つなぐ住まい・まちづくり」を目標に掲げ、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」の主役として、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ための住まい・まちづくりの取組をまとめ、平成 28 年 12 月に計画の見直しを行い、各種施策を展開してきました。

この間、名古屋市では、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、「子どもや親を総合的に支援し、未来を担う人材を育てます」「みんなにやさしい福祉を実現し、元気に活躍できるまちづくりを進めます」「災害から命と産業を守り、安心・安全な暮らしを確保します」「強い経済力を基盤に、にぎわいと新たな価値を創出し、環境と調和した都市機能を強化します」という重点戦略を掲げるとともに、その推進に際して、多様な主体と連携しながら市民本位・地域主体の市政運営、人口減少社会における安定した経営基盤の確立をめざした、持続可能な行財政運営に取り組むこととしました。

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必要があります。

1-2 計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ・他計画との関係

住生活とは、それぞれの住宅での暮らしから、その周辺環境や交通、福祉などの生活サービスの提供まで幅広くとらえることができます。このような広範な住生活全般にわたり、その質を向上させていくためには、幅広い分野での取組が必要となります。

名古屋市住生活基本計画は、名古屋市基本構想のもとに策定された市総合計画を踏まえて、都市計画、環境、福祉、防災・防犯など、関連する施策分野との連携を図りつつ、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として位置づけられます。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や愛知県住生活基本計画の方向性を踏まえ、市民、住宅関連事業者、各種団体・NPO等、名古屋市など住まい・まちづくりを担う各推進主体が協働して築き上げる住まい・まちづくりの方向性を提示するものです。

そしてこの住生活基本計画のなかで、名古屋市が特に重点的に取り組む分野においては、「名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」、「名古屋市マンション管理適正化推進計画」という3つの重点計画を定め、積極的な取組を進めていきます。

名古屋市基本構想

市総合計画

都市計画

名古屋市都市計画マスタープラン 2030
なごや集約連携型まちづくりプラン

名古屋市住生活基本計画

重点計画

名古屋市住宅確保
要配慮者賃貸住宅
供給促進計画

名古屋市営住宅等
アセットマネジメント
実施方針

名古屋市
マンション管理
適正化推進計画

安心・安全

名古屋市地域防災計画
名古屋市災害対策実施計画
名古屋市地域強靱化計画
名古屋市建築物耐震改修促進計画 2030

福祉

なごやか地域福祉 2020
はつらつ長寿プランなごや 2023
名古屋市障害者基本計画/名古屋市障害福祉計画
なごや子ども・子育てわくわくプラン 2024
名古屋市ひとり親家庭等自立支援計画
名古屋市多文化共生推進プラン

環境

低炭素都市 2050 なごや戦略
生物多様性 2050 なごや戦略
水の環復活 2050 なごや戦略
名古屋市みどりの基本計画 2030

（２）持続可能な開発目標（SDGs）の理念を踏まえた計画の推進

本計画では、名古屋市総合計画と同様に、平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals。以下、「SDGs」）の理念を踏まえ、誰ひとり取り残さない持続可能なまちづくりの視点をもって、SDGs を重要な目標として計画の推進に取り組みます。

SDGs で掲げられている、「住み続けられるまちづくり」等、相互に密接に関連した 17 の目標と 169 のターゲットを踏まえ、既存住宅ストックの適切な維持管理の支援、住宅の長寿命化や環境負荷の低減等を推進することで、住まい・まちづくりの観点からも SDGs の理念の達成に向けた取組を進めます。

1-3 計画の期間

令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間を計画期間とします。
なお、本計画は、今後の計画の進捗状況、社会経済情勢の変化等を踏まえて、概ね5年後を目安に見直しを行うものとしています。

1-4 計画の見直しのポイント

名古屋市住生活基本計画の見直しにあたっては、名古屋市住宅施策あり方検討懇談会を計5回開催し、住まい・まちづくりの方向性や施策の進捗状況、その後の社会経済情勢の変化等を踏まえた住まい・まちづくりをとりまく現状と課題を確認するとともに、多様化する市民の居住ニーズに対応するための今後10年間の施策の方向性について、有識者の意見を伺いました。

見直し後の具体的な施策の方向性、施策展開については第3章以降に記載していますが、今回の見直しのポイントは次のとおりです。

見直しのポイント

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

第2章

住生活を取りまく現状と課題

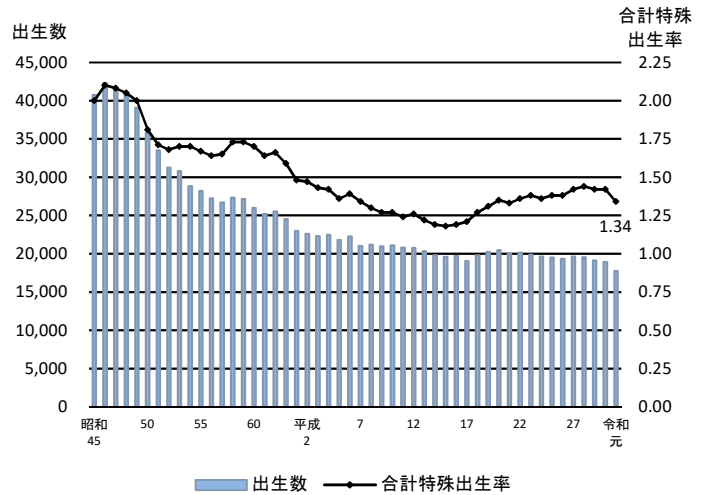
2-1 住生活を取りまく現状

(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。

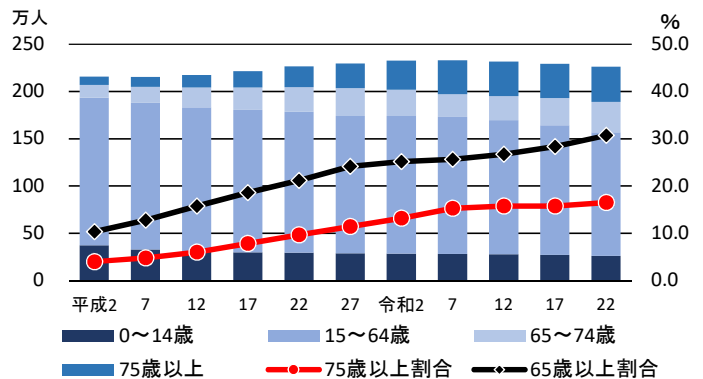
世帯数は、世帯規模の小型化に伴い増加傾向が継続しますが、令和12年頃にピークを迎え、その後は減少局面に入ると見込まれています。一方で、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯は引き続き増加が見込まれています。

図表1 出生数・出生率の推移（名古屋市）



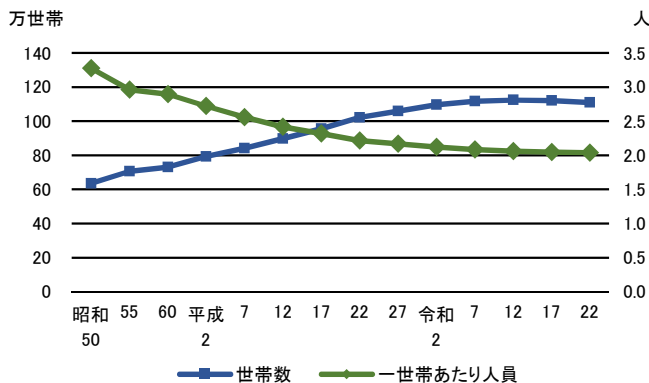
資料：平成30年版名古屋市統計年鑑・名古屋市人口動態統計（令和元年）

図表2 年齢別人口の推移と将来推計（名古屋市）



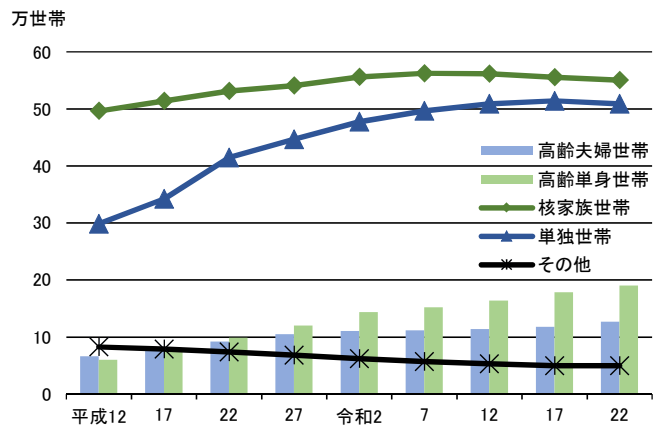
資料：国勢調査（平成27年）・名古屋市将来人口推計（平成30年）

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%

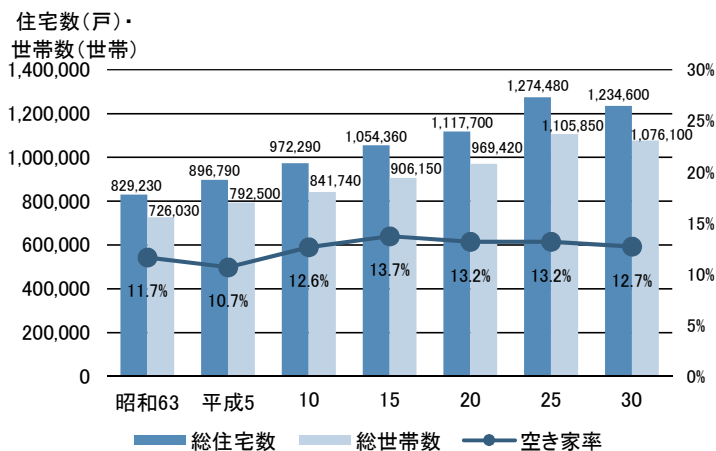
- 注 1 市営住宅は、令和3年3月31日現在の数値。
 2 名古屋市は、平成27年国勢調査の数値。
 3 世帯・人口の割合は、総世帯数、総人口に対する割合。
 4 母子世帯、父子世帯は、親とその未婚の18歳以下（名古屋市の場合は20歳未満）の子供のみからなる世帯。

（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。

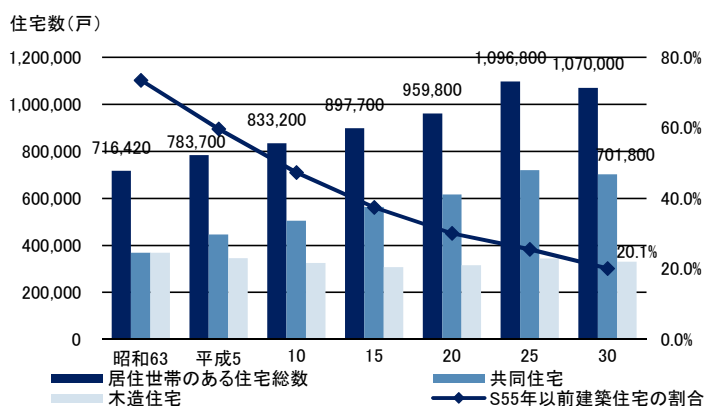
住宅の建て方については、共同住宅の割合が高く、平成30年には約70万戸と居住世帯のある住宅総数の65.6%に達しています。昭和55年以前に建築された住宅は順次減少し、平成30年には居住世帯のある住宅総数の20.1%となっています。

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。

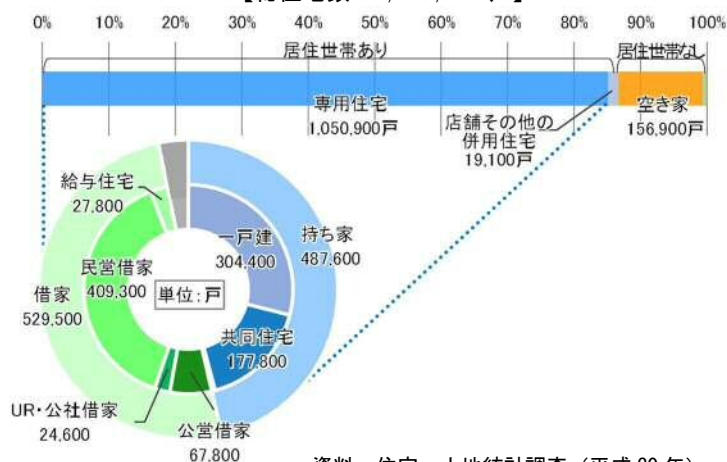
住宅の所有関係については、持ち家の割合が増加傾向にあり、平成 30 年で持ち家は 47.0%となっております。

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。

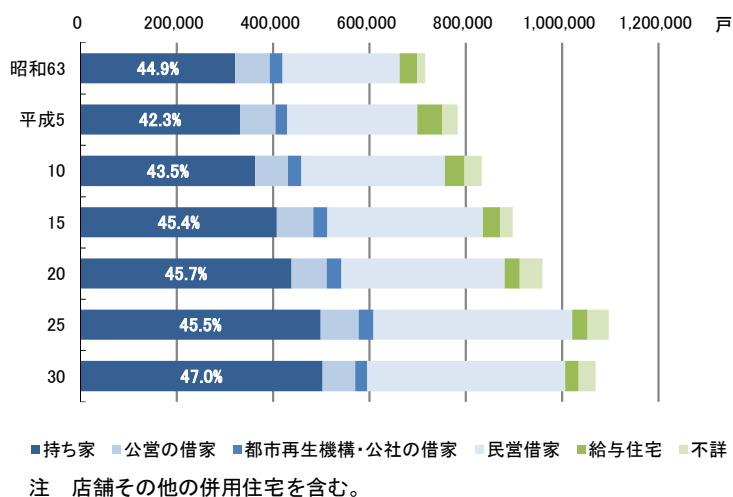
また、「高齢夫婦」、「高齢単身」及び「ひとり親と子ども」世帯は、公営の借家が占める割合が比較的高くなっています。

図表 8 名古屋市内の住宅ストックの概要

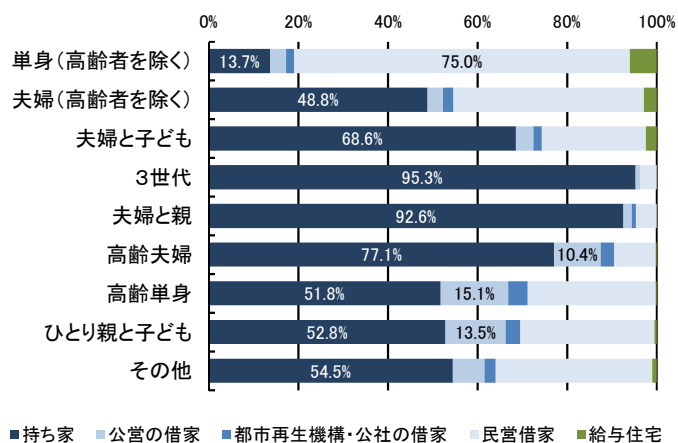
【総住宅数：1,234,600 戸】



図表 9 所有関係別住宅数の推移（名古屋市）



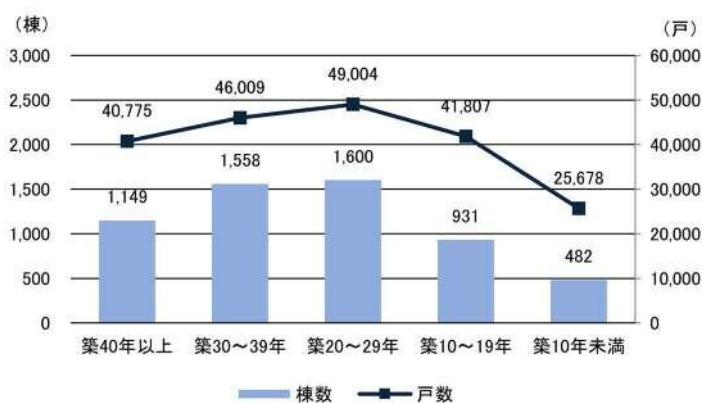
図表 10 家族類型と住宅の所有関係別の割合（名古屋市）



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。

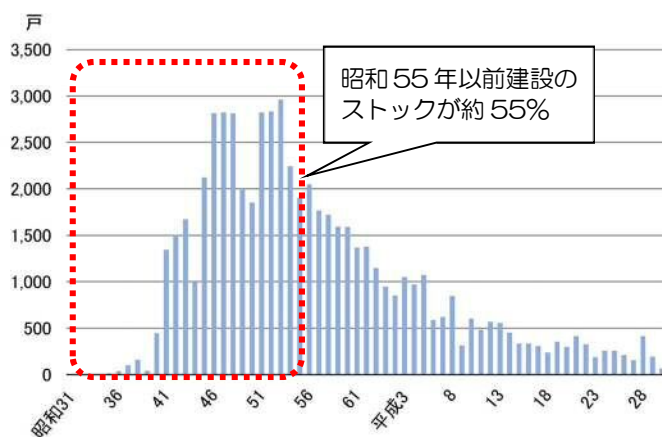
市営住宅等の管理戸数は約 6 万 2 千戸あり、昭和 55 年以前建設のストックが約 55%を占めています。

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

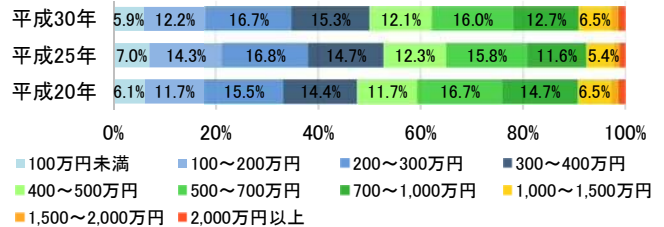
年間収入別の世帯数の動向をみると、平成25年から平成30年にかけて、年収300万円未満の世帯の割合が減少傾向にあり、生活保護法に基づく保護を受けている被保護世帯数については、平成28年頃まで増加した後は、横ばいで推移しています。

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。

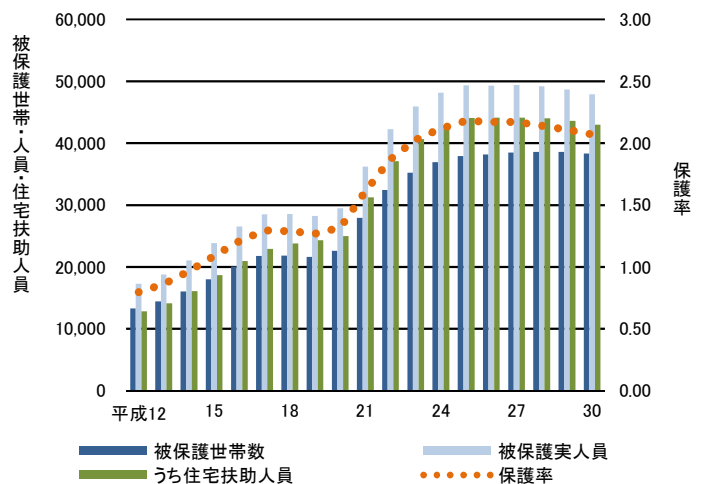
また、入居拒否の理由としては、単身の高齢者の場合、孤独死などの不安86.1%、外国人世帯の場合、異なる習慣や言語への不安73.4%、所得の低い世帯の場合、家賃の支払いに不安78.9%などとなっています。民間賃貸住宅では、多くの空き家ストックを有する一方で、こうした世帯への入居受け入れに対する

図表13 年間収入別世帯数の推移（名古屋市）



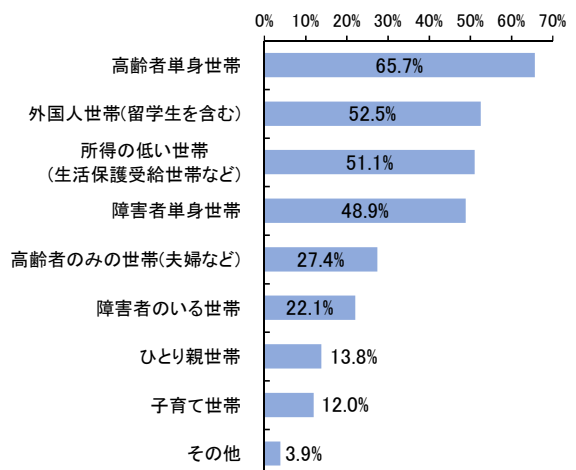
資料：住宅・土地統計調査

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	近隣住民との協調性に不安	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。

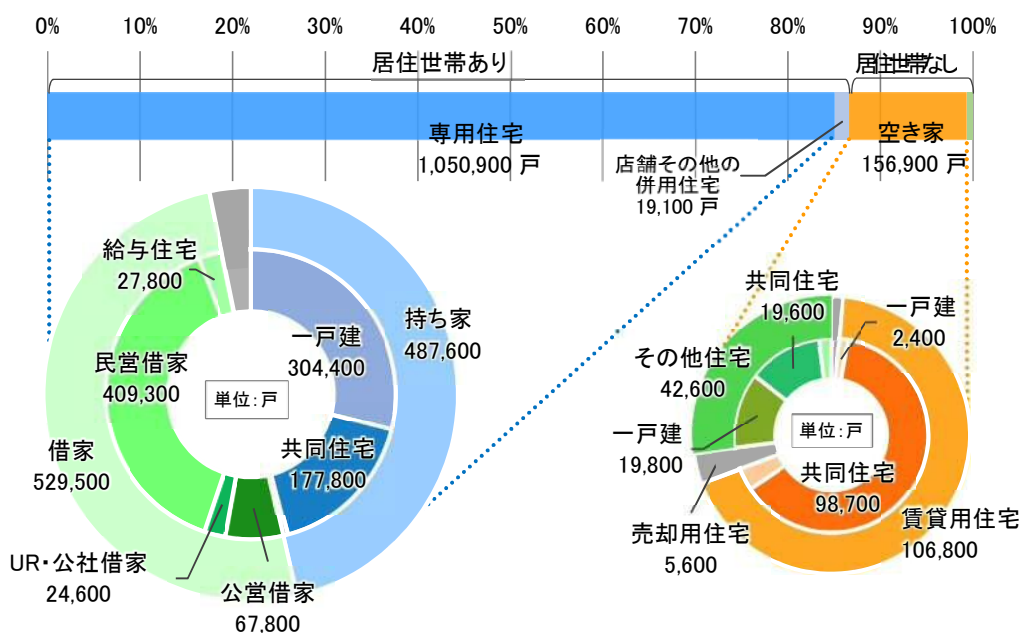
（３） 住宅ストックの質の向上と既存住宅ストックの有効活用

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）

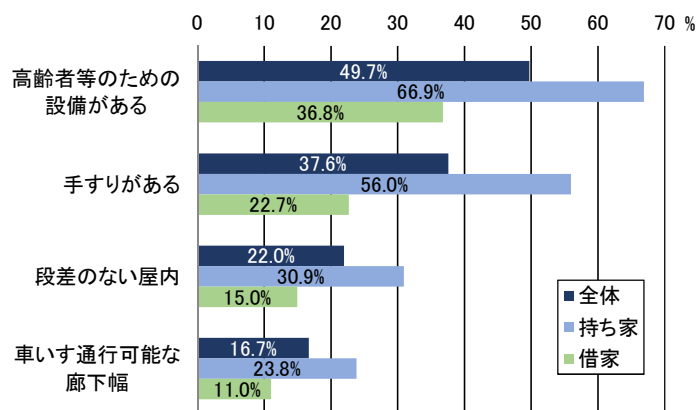
居住世帯のある住宅については、高齢者のための設備の設置状況を見ると、持ち家においては手すりの設置などのバリアフリー化が進んでいますが、借家においてはその割合が低い状況です。

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。

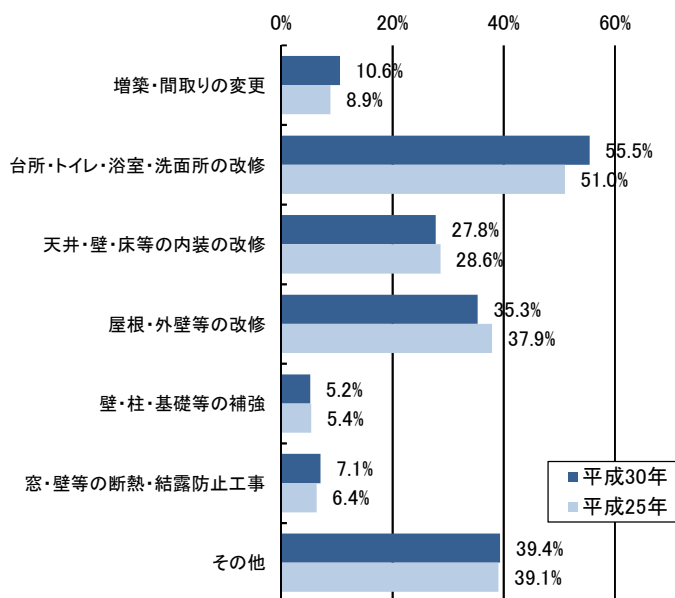
しかしながら、我が国の住宅の寿命は欧米に比べて短く、これまでの「住宅を作っては壊す」住生活から「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」住生活への移行を促す必要があります。

図表 19 高齢者のための設備の設置状況（名古屋市）



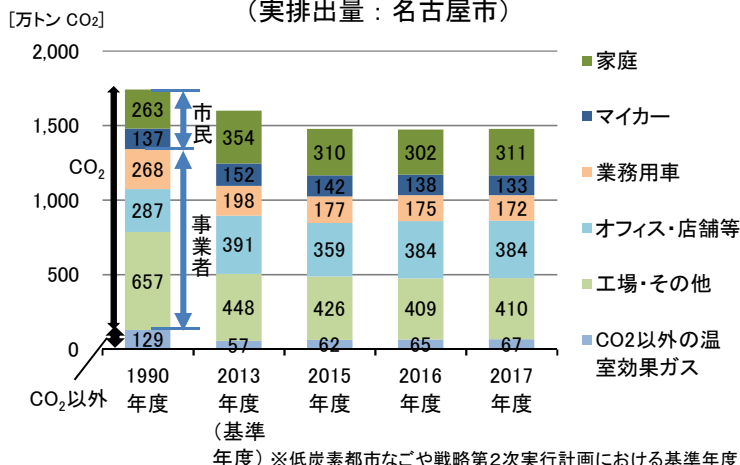
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

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。

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。

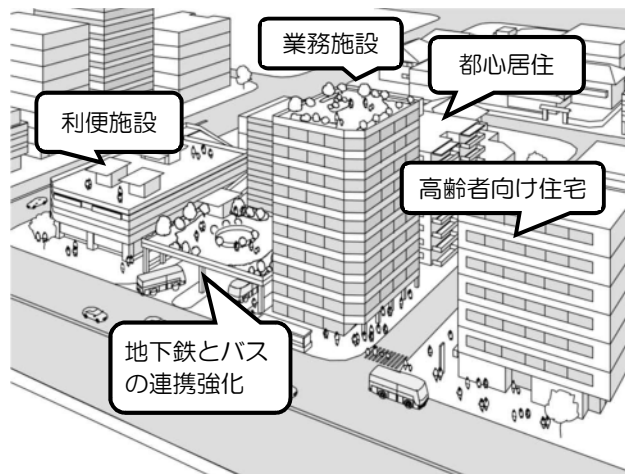
方向性2 地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」

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。

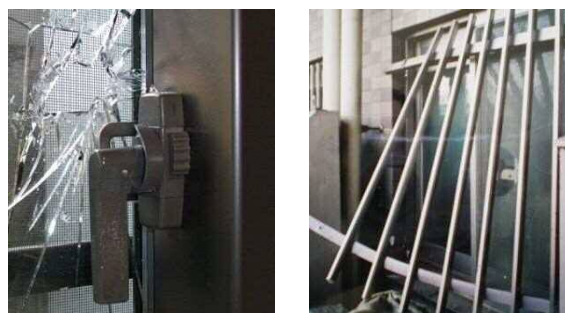
熊本地震で倒壊した建物の状況



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」

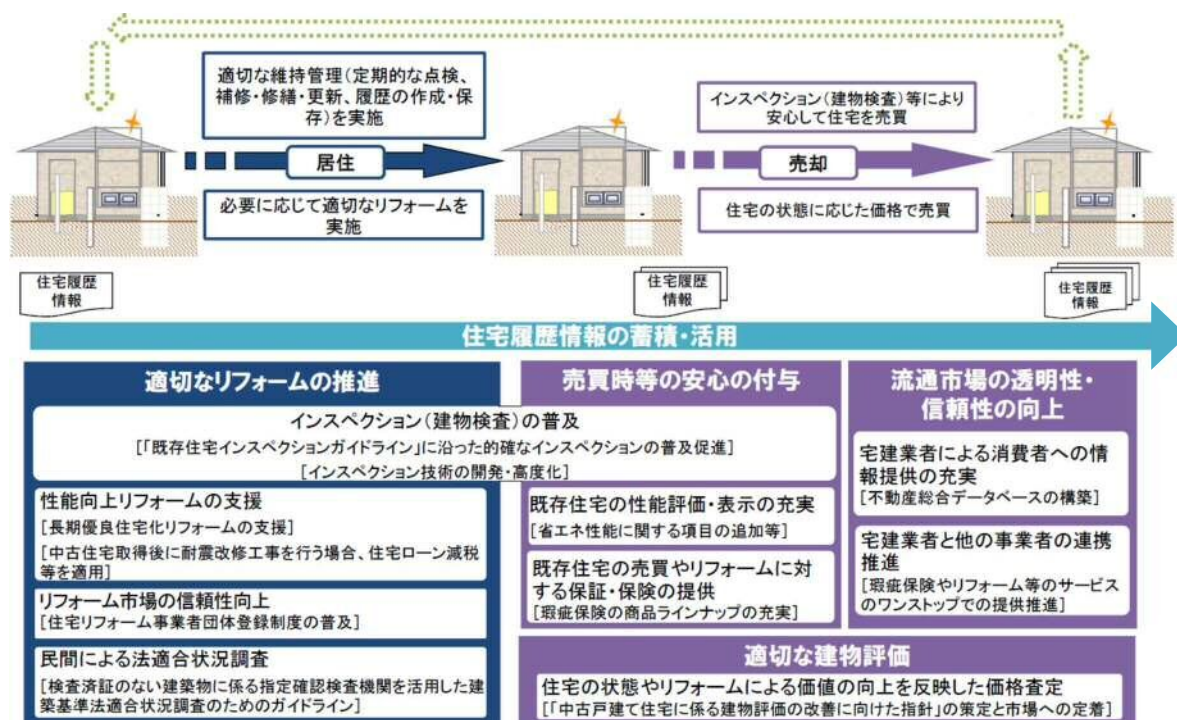
全国で空き家の増加傾向が続くなか、名古屋市においても、賃貸用又は売却用の住宅を中心に空き家が長期的に増加傾向にあり、それらを含めた既存の住宅ストックの活用が求められています。

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。

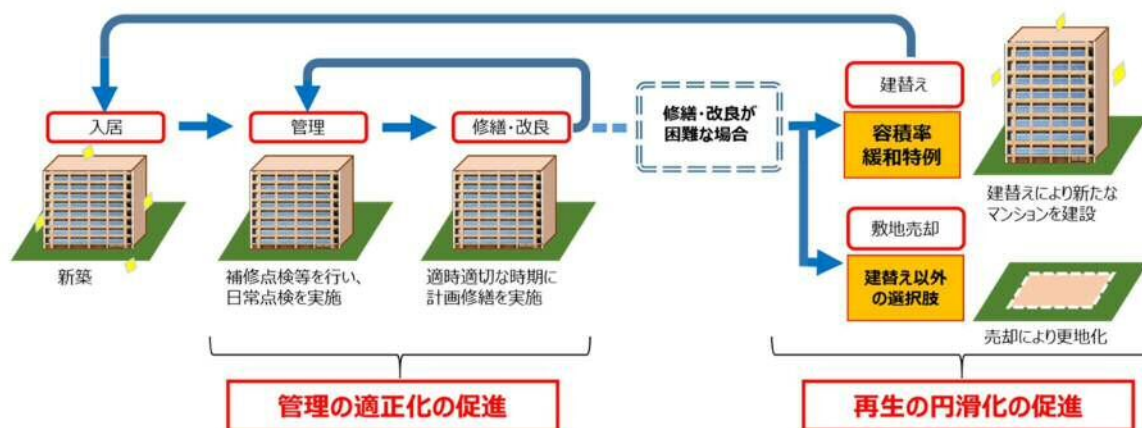
また、分譲マンションでは、区分所有者の共同生活に対する意識の相違による合意形成の難しさ、建物の構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しており、管理組合に対する円滑な合意形成への支援も求められています。

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



第4章

住まい・まちづくりの 推進主体の役割

4-1 推進主体の役割

住まい・まちづくりの推進に当たっては、多様な主体が協働しながら各々の役割を果たすことが重要になります。

推進主体	役 割
市民 	市民には、自らの居住ニーズに応じて住まいを適切に維持管理し、必要に応じて住み替え・改善していくことを通じて、住まい・まちづくりに主体的に関わることが求められます。そのなかでも、分譲マンションは共用部分等が区分所有者全員の共有財産であり、それぞれの区分所有者が維持管理や修繕に積極的に関わっていくことが必要です。 また、市民には、それぞれの地域の災害リスクを踏まえて住まいを選択するとともに、必要な防災対策等を行い、安心・安全な住まい・まちづくりに取り組むことが求められます。 そのほか、自らの住まいを通じて地域のまちづくり等に関わることにより、良好な居住環境を形成する役割も求められます。
各種団体 ・協議会 	建築や不動産などの関連団体では、住まい・まちづくりについて、専門的な知識やノウハウ、組織力を活かした情報提供や相談等を行っています。 また今後は、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、協議会等を通じて居住支援法人や各種団体等との連携を一層深めていくことが求められます。 また、マンションの管理においては、専門家団体や業界団体等と相互に連携し、管理の適正化に向けた取組の実効性を高めていくことが期待されます。 これらの各種団体や協議会は、それぞれの分野における専門的な知識を生かし、市民や管理組合等を支援します。
名古屋市 	名古屋市は、市内の住まい・まちづくりについて中長期的な計画を策定し、その実現のために必要な施策を実施する役割が求められます。 また、民間賃貸住宅等を活用した、重層的な住宅セーフティネットづくりを進めるなど、住宅市場では十分な対応ができていない分野を補完する役割が求められます。 さらに、豊かな住生活を実現していくためには、まちづくりや福祉などの関連分野との連携が必要であり、住まい・まちづくりについて多様な主体が行っている様々な取組を積極的に活用することが求められます。名古屋市には、それぞれの分野・主体との連携を通じて、市民による住まい・まちづくりを支援する役割が求められます。

推進主体	役 割
 住宅関連 事業者	民間事業者 民間事業者は、住宅市場の担い手として、市民に対する住宅の供給や関連サービスの提供などを実施しています。 その内容は多岐にわたり、住宅の建設・維持管理・リフォームや市場流通、賃貸住宅の提供、住情報の提供など、住宅市場を通じて良好な住まい・まちづくりを推進していく役割が求められます。
	国・県の住宅関連機関 住宅金融支援機構や都市再生機構などは、市民等に対する住宅の供給や融資・助成、住情報の提供などを通じて、重層的な住宅セーフティネットの一翼を担うなど、重要な役割を果たしています。 また、近年では、高齢者や子育て世帯などの住まいの確保・住み替えなど市民の居住ニーズの多様化、マンション管理における課題への対応などから、その役割も多様化しています。 今後も、多様化するニーズに対応した住まい・まちづくりにそれぞれの公的な住宅関連機関が、適切な役割を果たしていくことが期待されます。
	名古屋市住宅供給公社 名古屋市住宅供給公社は、市民に対して良質な分譲住宅や中堅所得者層を対象とした賃貸住宅を供給してきました。現在では、名古屋市の住宅セーフティネットの中核となる市営住宅約6万戸の管理運営を中心に事業を展開しています。 今後も、引き続きその役割を果たしていくとともに、名古屋市と密接な連携を図りながら、名古屋市の住宅施策の中でも民間では取組が難しい分野で、多様な役割を果たしていくことが求められます。

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

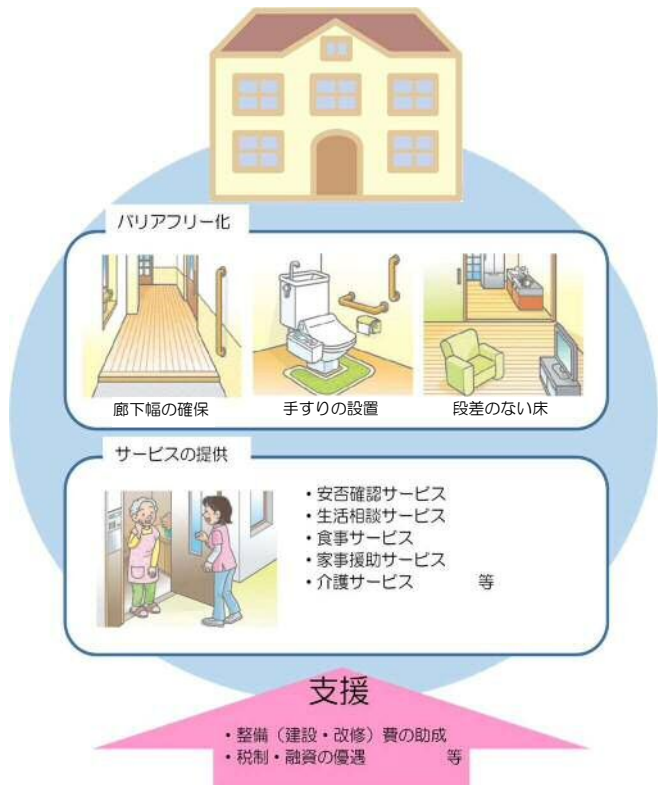


施策1 多様な民間住宅の供給等の促進

- 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。

高齢者向け賃貸住宅のイメージ



- 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。



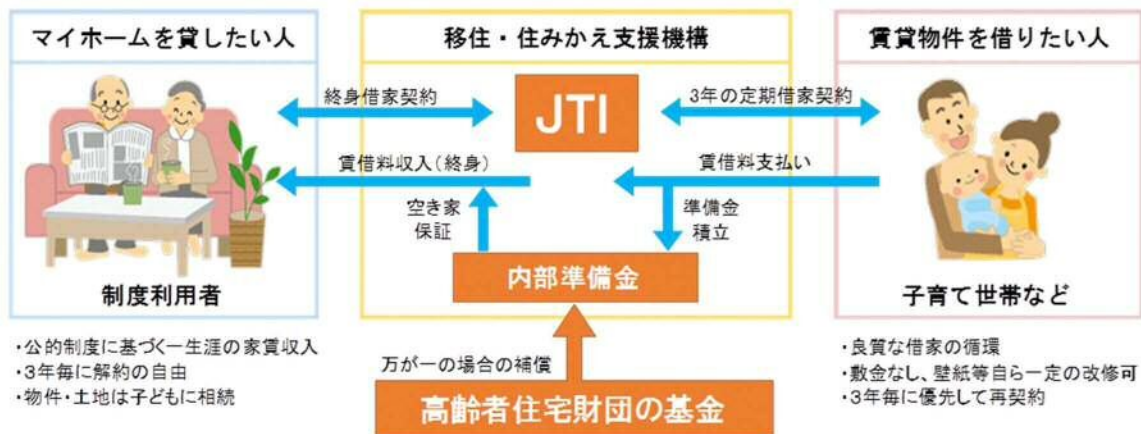
施策2 ライフステージやライフスタイルに応じた適切な住情報の提供

- 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



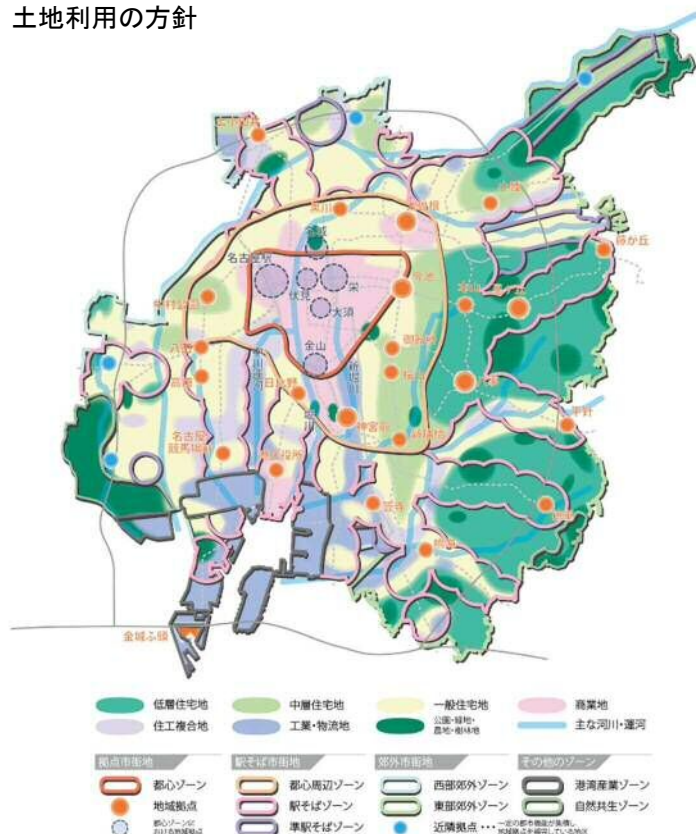
施策４ 利便性が高く住みやすいまちづくり

- 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。

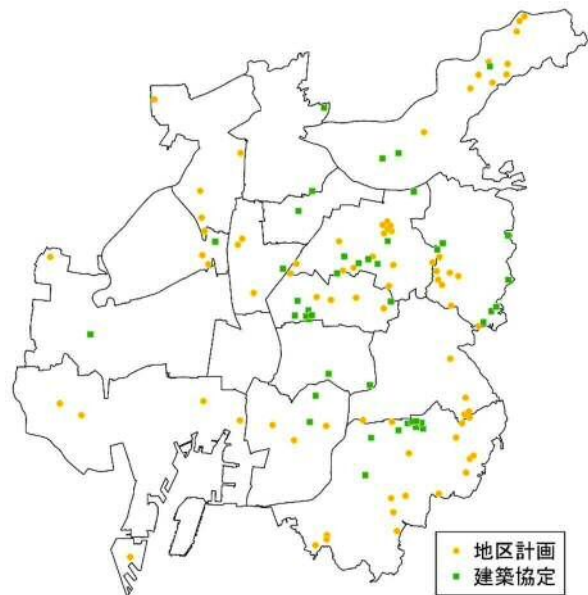


施策5 良好な居住環境の形成

- 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



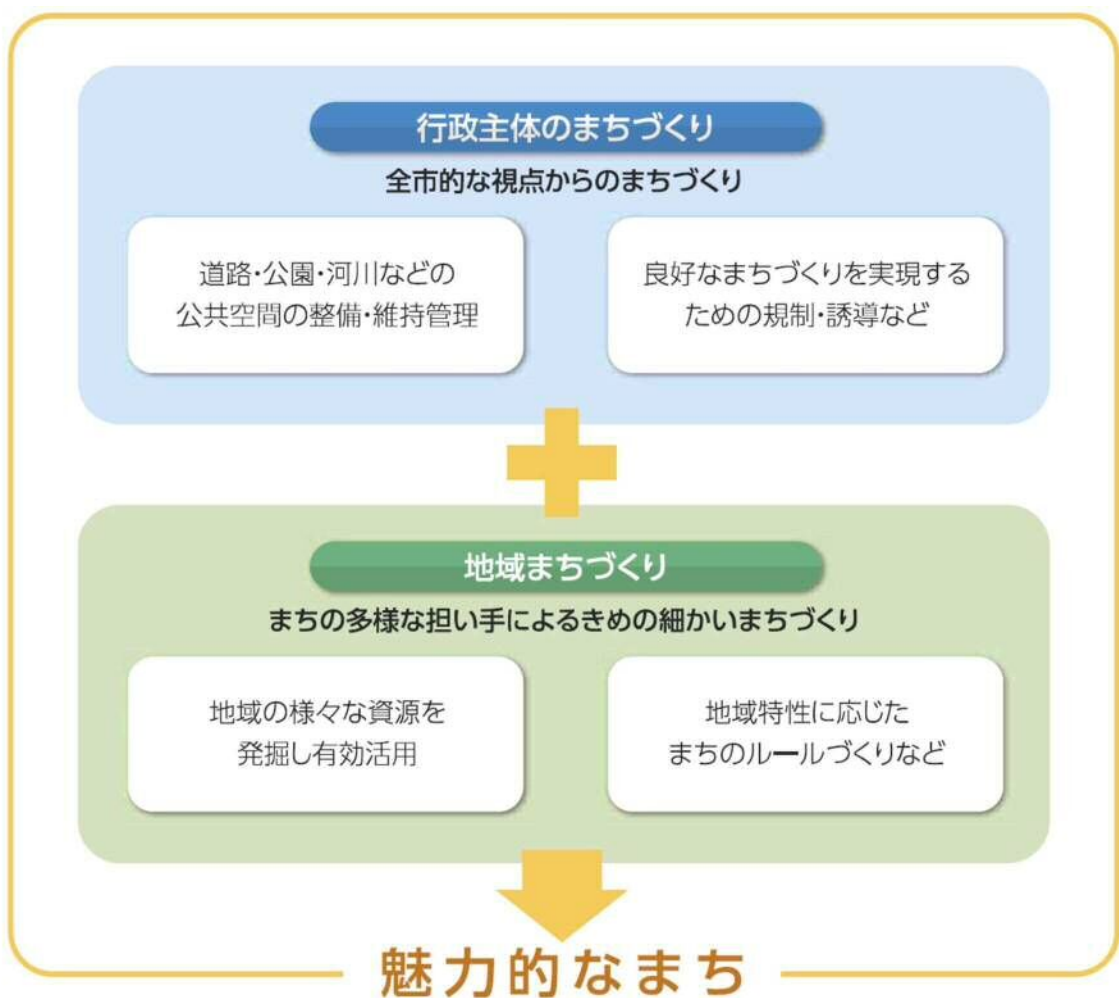
オープンスペースを設け共同で維持・保全を行うなど、住宅地としての環境を維持増進することを目的として建築協定が締結された事例



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」	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
4 確保された 住まいでの 居住の継続 を「まもる」	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
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」	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
6 居住する地 域できずな のある暮ら しを「まも る」	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



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。

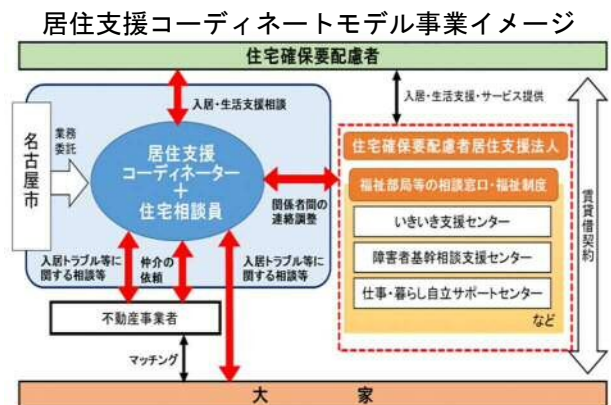
名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会のイメージ



- 「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。

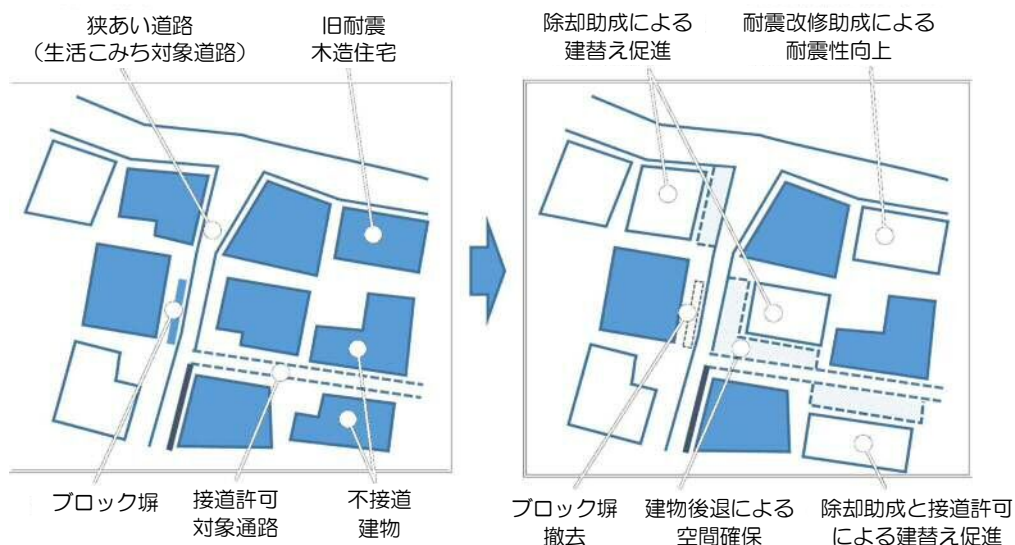
生活こみちの整備（整備前）



（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。

耐震診断義務付け路線などの図



○ 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。

・住宅の耐震化等の促進

○ 住宅の耐震化について、広報なご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みます。

宛名付きダイレクトメール



低コスト工法の一例



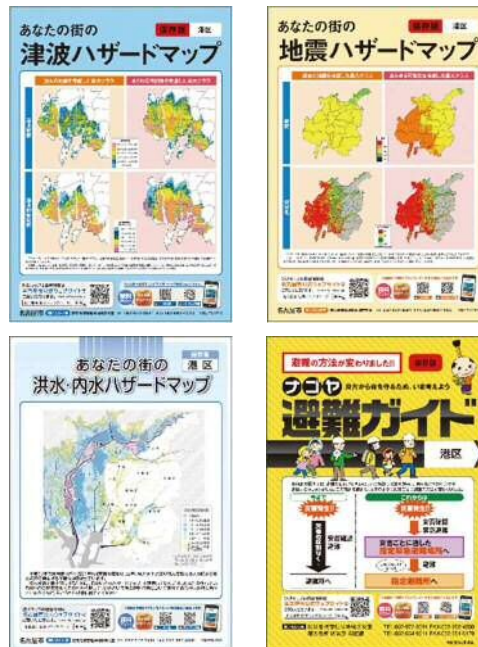
耐震シェルターの実験の様子



・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。

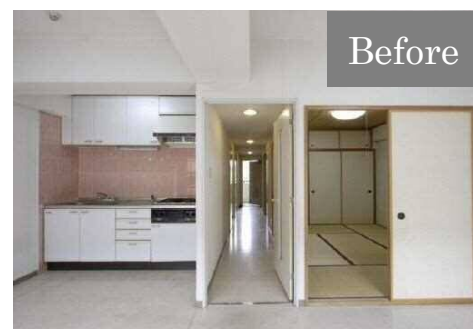
外壁改修中の市営住宅



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。

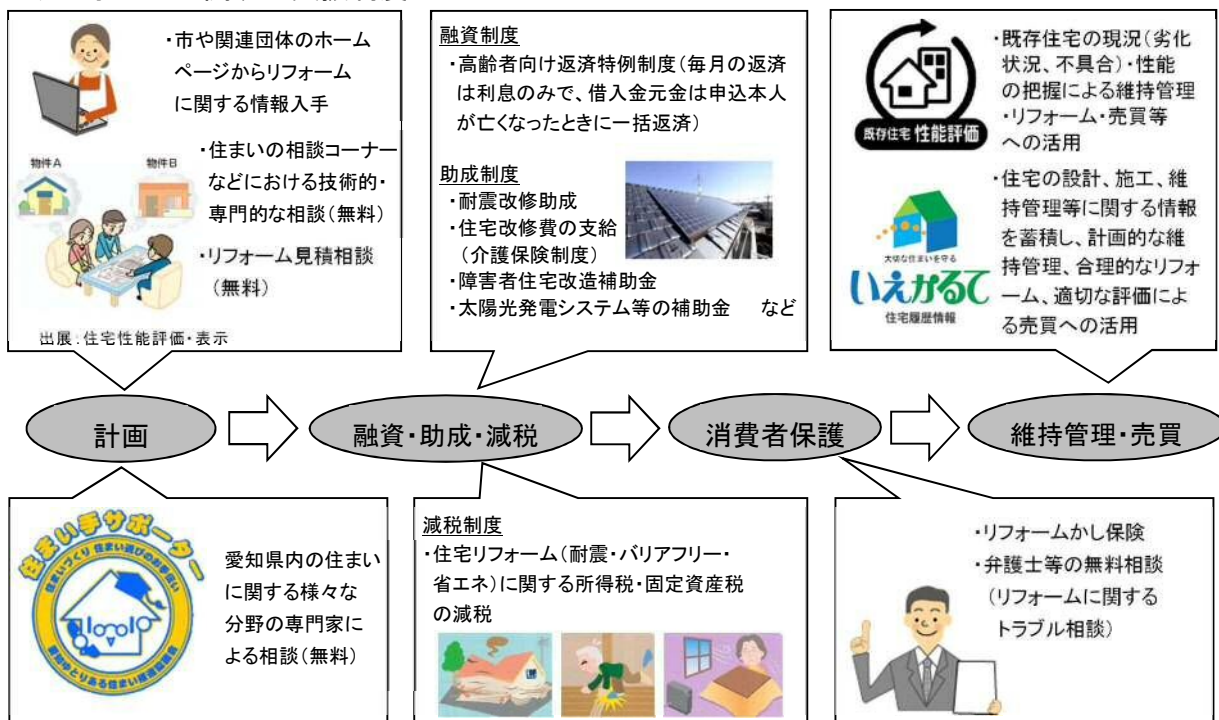
リフォーム事例



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





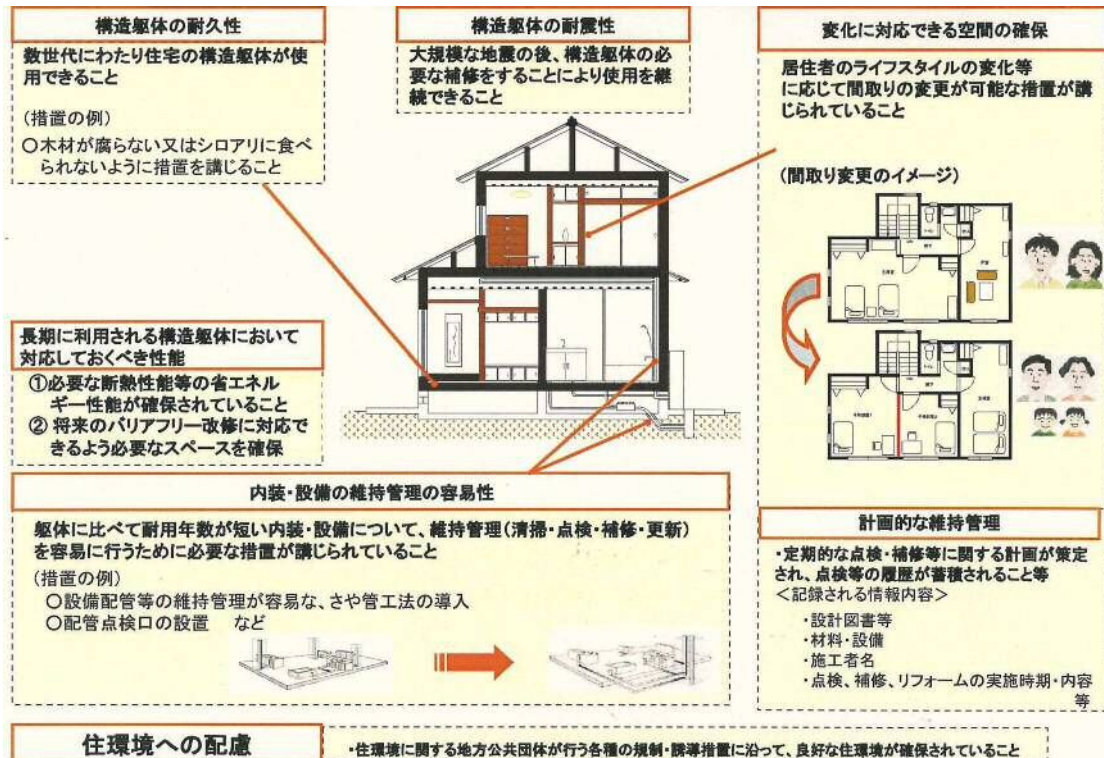
施策 18 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発

- 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

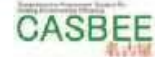


長期優良住宅（木造戸建住宅）のイメージ

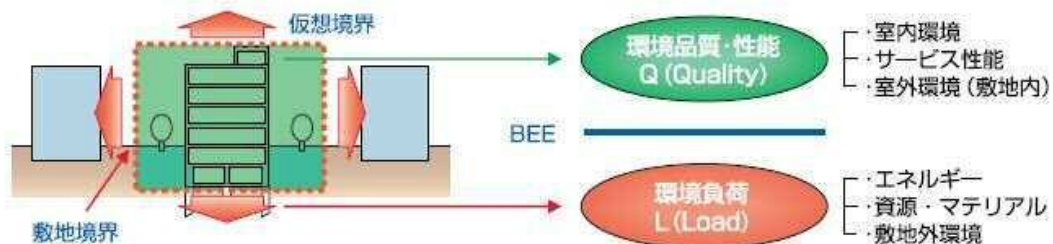


CASBEE 名古屋

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。

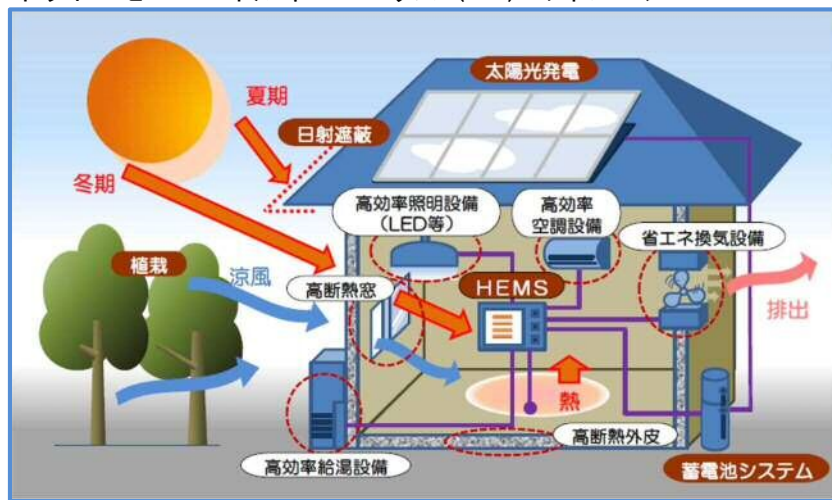


より良い環境品質・性能(Q)の建築物を、より少ない環境負荷(L)で実現するための評価システム

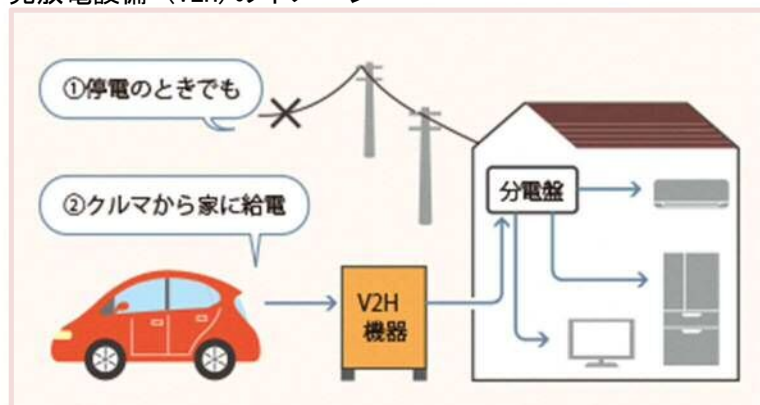
建築環境性能効率BEE

- 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。

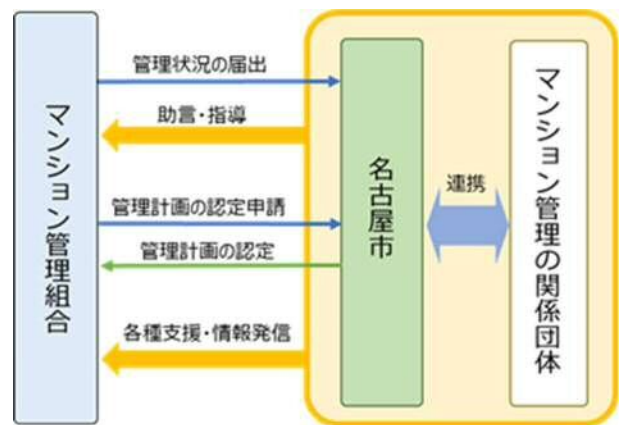
施策の標記方法 ○：民間住宅に関する施策
□：市営住宅に関する施策



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。

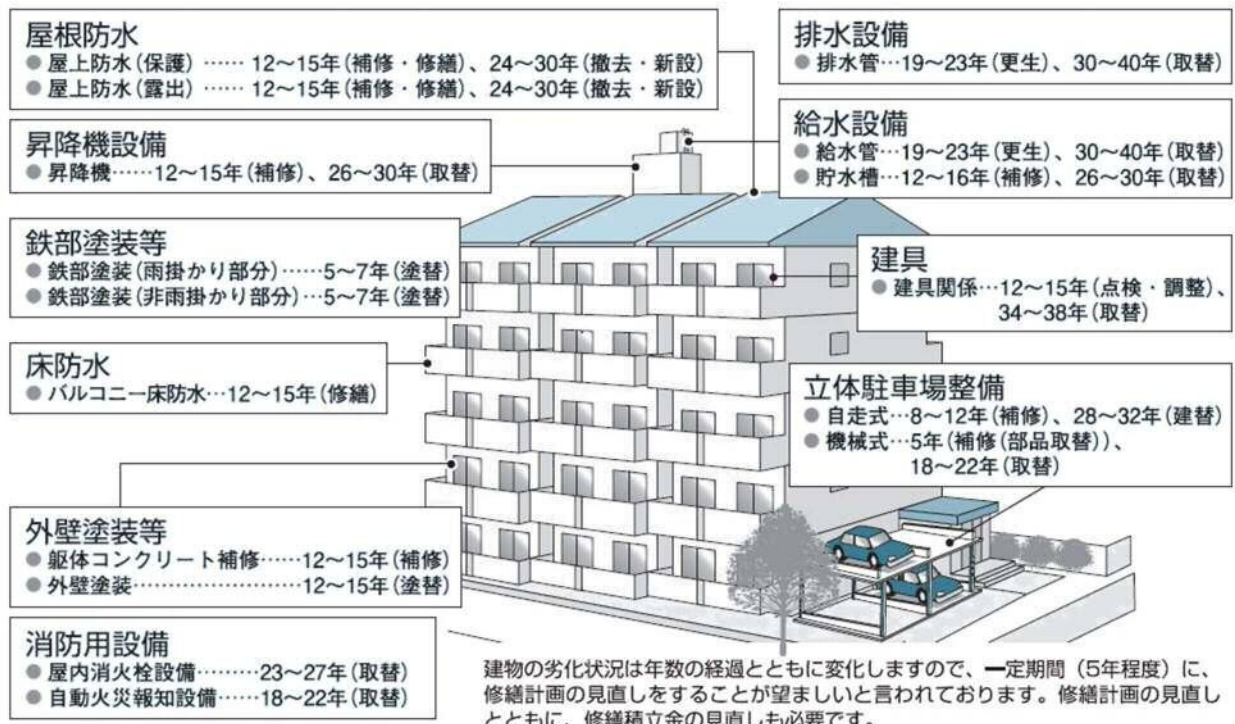
マンション管理適正化の取組イメージ



- 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)

第 6 章

重点計画

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

2

名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針

3

名古屋市マンション管理適正化推進計画

1 名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

第 1 章 計画策定に関する基本的事項

1 計画の背景と目的

平成 29 年 10 月に、「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」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、高齢者、障害者や外国人の世帯や、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する世帯に対する民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

名古屋市においても、少子高齢化の進展により高齢者世帯の増加が見込まれるほか、障害者や外国人の増加、雇用環境や家族構成の変化等により、住宅に困窮する世帯は今後も増加が見込まれています。

一方で、住宅ストックの現状をみると、民間住宅の空き家は賃貸用の住宅を中心に増加傾向にあり、これらの住宅を有効に活用していくことも重要な課題となっています。

市営住宅は、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中心的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り、今後は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が求められています。

こうした背景から、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ため、「名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第 6 条第 1 項に規定された「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

また、住生活の向上を目的として、名古屋市の住まい・まちづくりの方向性を定めた「名古屋市住生活基本計画」の重点計画として、住宅確保要配慮者の居住の安定確保にかかる具体的な取組を定めた計画となります。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までとします。

なお、社会経済情勢の変化や名古屋市住生活基本計画等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

第2章 住宅確保要配慮者・住宅ストックの現状と変化

1 人口・世帯数の状況

名古屋市の人口は、令和5年頃をピークに減少に転ずると見込まれていますが、少子高齢化の進展により、生産年齢人口は減少する一方で、高齢化は今後も急速に進み、令和22年頃には約3割が65歳以上になると見込まれています。

世帯数は、小規模世帯の増加に伴い増加傾向が続きますが、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・高齢夫婦世帯は増加が続き、令和22年頃には高齢単身世帯が約19万世帯、高齢夫婦世帯が約13万世帯まで増加する見込みです。

障害者数についても増加傾向にあり、特に精神障害者の増加傾向が大きくなっています。

18歳未満の子どもがいる世帯数は、平成27年で約20万世帯あり、そのうち約2万3千世帯がひとり親世帯となっています。

外国人登録者数は、近年大きく増加し、令和元年末で約8万8千人となっています。

収入別の世帯数の推移をみると、平成25年から平成30年にかけて、年間収入が300万円未満の世帯数は減少しています。

2 名古屋市の住宅ストックの状況

(1) 住宅ストック全体の状況

名古屋市の住宅数は、長期的に世帯数を上回る形で増加傾向にあり、平成30年時点で約15万7千戸の空き家があります。

平成30年時点の住宅ストックの状況としては、居住世帯のある住宅が約87%、居住世帯の無い住宅が約13%を占めており、居住世帯のある住宅のうち、約49万世帯が持ち家に、約53万世帯が借家に居住しています。

居住世帯の無い空き家のうち、約7割を賃貸用住宅の空き家が占めており、約10万7千戸の賃貸用住宅の空き家があります。

民間賃貸住宅の面積別の割合としては、29㎡以下の小規模な住戸が最も多く、民間賃貸住宅で募集中の物件（空き室）の状況をみると、特に20～25㎡の住宅に空き室が多くみられます。

(2) 公的賃貸住宅の供給状況

市内の公的賃貸住宅は、令和2年度末時点で名古屋市と愛知県を合わせて79,640戸の市営住宅・県営住宅があります。

その他に、名古屋市や愛知県、民間事業者等が供給する特定優良賃貸住宅や、民間事業者等が供給する高齢者向け優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構、名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社が供給する公的賃貸住宅があります。

(3) セーフティネット住宅の登録状況

住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）は、令和2年度末時点で14,502戸あり、そのうち71戸が住宅確保要配慮者向けの専用住宅となっています。

3 民間賃貸住宅に関する入居受け入れの意向

民間賃貸住宅において、入居を受け入れたくないと思う住宅確保要配慮者を世帯種別毎に見ると、「高齢者単身世帯」が65.7%、「外国人世帯」が52.5%、「所得の低い世帯」が51.1%といずれも半数を超えており、これらの世帯の入居受け入れに高い抵抗感が見られます。

また、住宅確保要配慮者の入居受け入れを進めるため、大家等への必要な支援・サポートについては、「死亡時の残存家財処理の手続きに関するサポート」が54.2%、「入居者とのトラブルに関する大家・不動産事業者の相談窓口」が51.5%など、入居中・退去の際の具体的なサポートを求める割合が高くなっています。

4 住宅確保要配慮者の住まいに関するニーズ

住宅に困窮する住宅確保要配慮者が住み替えの際に住まいに求める条件としては、「家賃の安さ」が78.4%、「立地の良さ」が40.7%となっています。

住宅に困窮する理由としては、「資産や収入の減少（失業・退職）などによる家賃負担の問題」が最も多くなっていますが、「立ち退き・取り壊しなどによる退去の問題」、「家族関係の問題」、「身体状況の変化や疾病などの問題」なども一定数あります。

さらに、住宅に困窮する緊急度については、「住宅の喪失のおそれはないが、住環境などの理由から早急な対応が必要」が29.7%、「住宅に困窮しているが緊急性は低い」が27.3%、「住居がない若しくは住居を喪失するおそれがあるなど緊急性が高い」が23.7%とほぼ同程度の割合であるなど、住宅確保要配慮者が抱える住まいに関する問題やニーズは複雑・多様化しています。

第 3 章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに定める者、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施行規則（以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者及び愛知県賃貸住宅供給促進計画（平成 31 年 3 月策定）で定める以下の者としてします。

住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに定める者	・低額所得者 ・被災者（発生後 3 年以内） ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
住宅セーフティネット法施行規則第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者	・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者等 ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 ・北朝鮮拉致被害者等 ・犯罪被害者等 ・更生保護対象者等 ・生活困窮者 ・東日本大震災による被災者
愛知県賃貸住宅供給促進計画（平成 31 年 3 月策定）で定める者	・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設退所者 ・LGBT ・UIJ ターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 ・失業者 ・一人親世帯 ・低額所得者（住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項第 1 号に該当する者）の親族と生計を一にする学生

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 公的賃貸住宅

市営住宅等については、「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、持続可能で安定的な管理運営を行うとともに、様々な入居者募集制度により、住宅確保要配慮者への的確な供給を進めます。

また、高齢者が安心して生活できる高齢者向けの賃貸住宅について、ニーズを踏まえて供給を促進します。

そのほか、愛知県や名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構といった公的賃貸住宅の供給主体と連携して住宅を供給します。

(2) 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者の住まいの確保を図るため、地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるセーフティネット住宅の登録を促進します。

また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定確保に向けて、住宅確保要配慮者の入居受け入れに抵抗感を持つ民間賃貸住宅の大家・不動産事業者の不安や負担の解消を図るための仕組みづくりを進めるなど、居住支援の促進に取り組みます。

これらの取組を踏まえ、令和12年度末時点のセーフティネット住宅の登録戸数の目標を17,500戸とします。

第4章 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

1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

(1) 市営住宅等

市営住宅等については、「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、計画的な修繕等により既存ストックの長寿命化等を図るとともに、住棟に課題がある場合には安全性確保を優先して建替や改善を進めます。

市営住宅の入居者募集においては、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や、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の実施、団地の高齢化等に配慮しながら、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、住宅確保要配慮者への的確な住宅の供給を進めます（注）。

(2) その他公的賃貸住宅

高齢者が安心して生活できるよう、バリアフリー化・見守りや緊急時対応サービス・家賃減額補助制度を備えた「高齢者向け優良賃貸住宅」の供給を促進します。その際には、民間事業者に対する建設費補助を実施するとともに、効果的な事業者の募集方法の検討や制度周知等に努め、供給を促進します。

また、愛知県地域住宅協議会や名古屋市居住支援協議会等を通じて愛知県や名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構と連携を図り、住宅確保要配慮者の居住状況や賃貸住宅の供給状況等の情報を共有します。

（注）いわゆるパートナーシップ関係にある同性カップル等の市営住宅の入居申込みの取扱いについては別途検討。

2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) セーフティネット住宅の確保の取組

① セーフティネット住宅の登録促進に向けた取組

○ セーフティネット住宅登録制度の周知

市のホームページや制度パンフレット等を作成し、大家等への情報提供を行います。また、不動産事業者等を対象にした住宅セーフティネット制度に関する説明会・セミナー等を開催するとともに、不動産関係団体の研修会等を通じて、登録制度等に関する情報提供を行います。

○ 大家等への支援

登録を希望する大家等に対して、セーフティネット住宅情報提供システムへの物件情報の入力等の支援を行い、登録申請手続きに対する負担の軽減を図ります。

また、セーフティネット住宅における住宅確保要配慮者による入居トラブル等に対する大家等への相談対応等の支援に取り組みます。

そのほか、大家等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、セーフティネット住宅の登録の促進を図ります。

〔参考〕セーフティネット住宅登録制度の概要

住宅セーフティネット法に基づき、大家等が住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅として市に登録を行う仕組み

主な登録要件	・住戸の床面積は原則として 25 ㎡以上 ・住宅設備を有すること（台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室） ・耐震性を有すること ・建築基準法、消防法に反しないこと
入居対象者	住宅確保要配慮者及びそれ以外の方
家賃	近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないものであること

② セーフティネット住宅の登録基準の緩和

○ 一般住宅における面積基準の緩和

民間賃貸住宅の空き家・空き室を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、住宅セーフティネット法施行規則第 11 条に定める登録に係る面積基準を下表のとおり緩和します。

住宅タイプ	本計画による基準	
		本計画策定日以前に工事完了された賃貸住宅で、鉄道駅から概ね 800m 以内又はバリアフリーに配慮した場合（※）
一般住宅	25㎡以上	18㎡以上

〔参考〕法令及び愛知県賃貸住宅供給促進計画による登録に係る面積基準

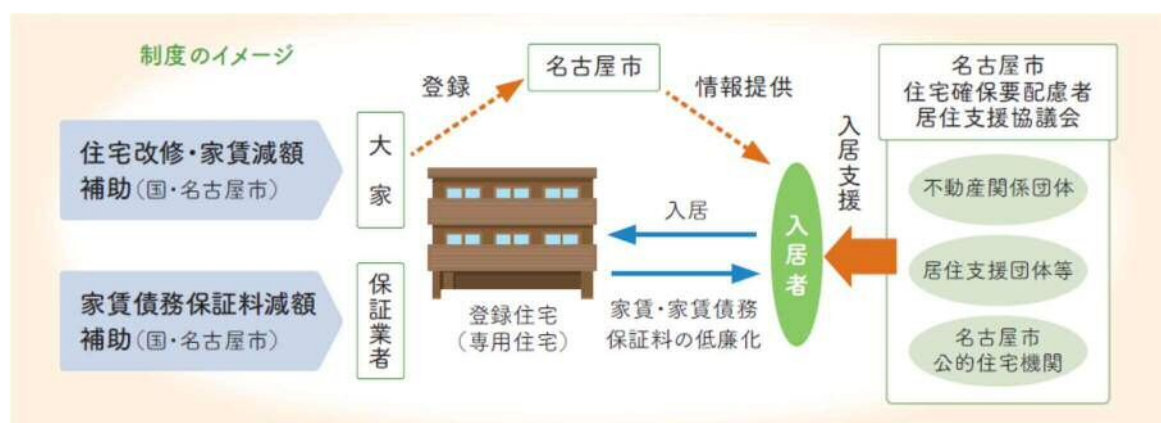
住宅タイプ	法令による基準	愛知県賃貸住宅供給促進計画による基準	
			平成31年3月31日以前に工事完了された賃貸住宅でバリアフリーに配慮した場合（※）
一般住宅	25㎡以上	25㎡以上	18㎡以上

※バリアフリーに配慮した場合

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第1号から第4号のいずれか及び当該規定に係る同規則第5号に適合する場合

③住宅確保要配慮者専用住宅に対する経済的支援

民間賃貸住宅の大家等への経済的支援として、住宅確保要配慮者向けの専用住宅に対し、「住宅改修費補助」「家賃減額補助」「家賃債務保証料減額補助」を実施します。



（２）居住支援に関する取組

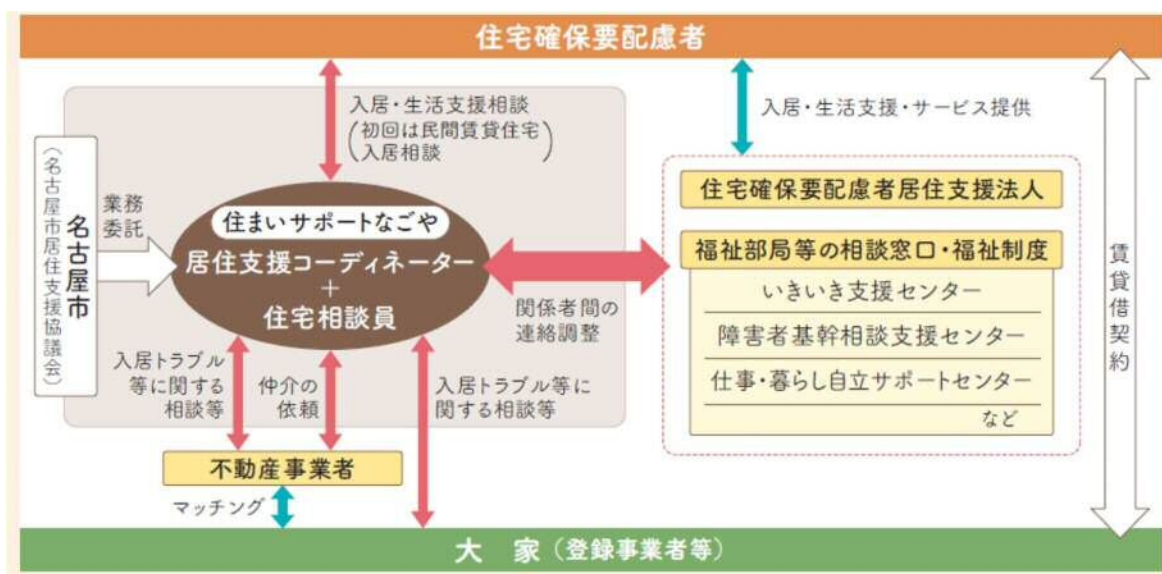
①名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会の運営

居住支援協議会において、住宅部局と福祉部局等との連携をはじめ、不動産団体、居住支援団体、公的住宅機関とも連携をし、住宅確保要配慮者の入居円滑化等の方策を協議し、その取組を進めます。

②居住支援の仕組みづくり

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居受け入れに伴う、大家等の不安や負担感の軽減を図るとともに、民間賃貸住宅への入居の円滑化や居住の安定確保に向けて、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ため、その要となる「居住支援コーディネート事業」を実施するとともに、死亡退去時の残存家財処理等に関する課題等も含め、居住支援法人や福祉部局等と連携しながら、必要な居住支援の仕組みづくりに向けた実施・検討を進めます。

〔参考〕住まいサポートなごや（居住支援コーディネートモデル事業）イメージ図



③入居相談の実施

住宅探しに困窮する住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅に関する入居相談を実施し、円滑な入居の取組を進めます。

また、入居に関する相談・支援等の情報が伝わりにくい住宅確保要配慮者（児童養護施設退所者や更生保護対象者など）に対しても、各種支援機関・団体等を通じて、幅広く相談窓口等の周知に努めます。

④居住支援法人との連携

居住支援活動の担い手である居住支援法人との連携を進めるとともに、各法人間での連携強化を図るため、情報・意見交換ができる機会を設けます。

また、各居住支援法人が行う居住支援活動の支援に向けた取組を進め、居住支援体制の充実に努めます。

（３）その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する取組

①住宅扶助費の代理納付

セーフティネット住宅に被保護者が新たに入居する場合等において、住宅扶助費及び共益費の代理納付が原則必須とされていることから、福祉部局と連携して制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、大家等への制度周知に努めます。

②国等が実施するセーフティネット住宅への経済的支援策の周知

国が実施するセーフティネット住宅への改修費補助や独立行政法人住宅金融支援機構が実施するセーフティネット住宅の改修工事費の融資制度についての周知を図ります。

③死亡退去時の残置物処理等にかかるモデル契約条項等の周知

死亡退去時の契約解除や残置物処分等を円滑に行うため、国が示す残置物の処理等に関するモデル契約条項等の周知に努め、住宅確保要配慮者の入居にかかる大家等のリスク軽減を図ります。

3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

(1) セーフティネット住宅登録制度の適正な運用

登録事業者に対し必要に応じて、管理状況等の報告を求めるとともに、登録基準に適合しないと認められる場合には、必要な措置を求めるなど、適切に指導・監督を行います。

また、セーフティネット住宅の入居を受け入れる住宅確保要配慮者の属性については、できるだけ多くの属性を選択するよう働きかけるとともに、対象者の範囲を極端に狭くすることや合理性のない差別を行うなど不当な入居制限が行われないよう適切に指導・監督を行います。

(2) 民間賃貸住宅の大家等への啓発のために講じる施策

セーフティネット住宅登録制度に関する大家・不動産事業者向けリーフレットを作成し、その普及に努めるとともに、行政機関や支援策等の情報を掲載した「居住支援ガイドブック」の作成や関係団体等と連携したセミナーの開催など、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるうえでの必要な情報提供に努めます。

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】

1 背景・目的

(1) 背景

ア 市設建築物再編整備の方針

本市では、今後も厳しい財政状況が続くことが見込まれる中、急速に進展する公共施設の老朽化に対応するため、アセットマネジメントによる保有資産量の適正化に向けて、平成27(2015)年に「市設建築物再編整備の方針」を策定している。

同方針では、令和32(2050)年度までに平成24(2012)年度末と比較して保有資産量（延床面積）の10%削減を目指すこととされており、市営住宅等については、次の取組方針が定められている。

- 1 総量（管理戸数）の見直し
対象世帯数の増加など新たなニーズに対しては、原則として既存ストックで対応するとともに、民間ストックの活用を検討する。また、今後は、中長期的な視点に立って市営住宅等の整備・管理のあり方を整理するとともに、将来の人口動態等も踏まえて、総量の見直しを図る。
- 2 建替によって生じた余剰土地の有効活用
市営住宅等の各団地の状況に応じた適正規模の建替を進め、余剰土地については、その有効活用を図る。
- 3 持続可能で安定的な管理運営
住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅等については、適切な維持管理・更新を計画的に行うとともに、独立した経理による運用など、将来にわたり持続可能で安定的な管理運営を図るための手法を検討する。

イ 住生活基本計画 2016-2025

本市では、都市計画、環境、福祉、防災・防犯など関連する施策分野との連携を図りつつ、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として、平成28(2016)年に「住生活基本計画 2016-2025」を策定している。

同計画では、重点施策の一つとして「市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進」を位置付けており、市営住宅等のアセットマネジメントについては、次の施策を掲げている。

- 1 既存ストックの活用
市営住宅等アセットマネジメント実施方針を策定し、計画期間については、適切な維持管理・改修・建替を実施し、ライフサイクルコストの最小化を図りながら、現状の住宅ストックを最大限活用する。
- 2 建替における民間の能力活用
PPP／PFI手法等によるコスト削減や土地活用、生活支援施設の導入など、民間ノウハウの活用を検討する。
- 3 将来の財源確保
市営住宅等の管理運営を持続可能なものとするため、財源の過不足に対応する基金の設置など将来の財源確保に向けた方策を検討する。

(2) 目的

「市設建築物再編整備の方針」において定められた取組方針に対応して、次の取組を実施するため、「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」を策定する。

- 1 市営住宅等の適切なアセットマネジメントの実施
国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を参考に、市営住宅等の中長期的な需要や事業収支などの見通しを踏まえて、効率的・効果的な事業手法を団地・住棟別に選定する。
- 2 市営住宅等の管理に係るライフサイクルコストの縮減
適切な点検、修繕、データ管理等を行いながら、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進することにより、建物の完成から除却までのライフサイクルで必要となる総費用の縮減を図る。

2 対象住宅

本方針が対象とする住宅は、次のとおりである。

- 1 市営住宅
名古屋市営住宅条例に基づいて本市が管理する市営住宅 60,433 戸（公営住宅 56,528 戸、改良住宅 3,291 戸、更新住宅 358 戸及び住宅市街地総合整備事業により供給されたコミュニティ住宅 256 戸）
- 2 定住促進住宅
名古屋市定住促進住宅条例に基づいて本市が管理する定住促進住宅（特定公共賃貸住宅）1,832 戸

備考 各住宅の管理戸数は、いずれも令和 2 年 3 月 31 日見込み

3 目標年度

(1) 考え方

「市設建築物再編整備の方針」の目標年度である令和 32(2050)年度を「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」の目標年度とする。

(2) 進行管理

目標年度までの期間を、概ね 10 年間程度を 1 単位として次のとおり区分し、段階的に進行管理をする。

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 第 1 期 | 令和 2 (2020)年度～令和 12(2030)年度 |
| 第 2 期 | 令和 13(2031)年度～令和 22(2040)年度 |
| 第 3 期 | 令和 23(2041)年度～令和 32(2050)年度 |

(3) 方針の見直し

市内の人口・世帯数の推移、住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の増減、市営住宅等に係る各種事業の実施状況や事業収支の状況変化等を踏まえながら、概ね 5 年毎の住生活基本計画の見直し等と連動して、定期的の方針の見直しを行う。

4 基本的な考え方

(1) 概要

目標管理戸数の設定	中長期的な需要見通しに基づいて必要な将来ストック量（目標管理戸数）を設定し、団地の立地環境等や住棟の物理的特性を考慮して、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する。
既存ストックの長寿命化	構造体耐久性調査の結果を踏まえつつ、原則として耐用年数 80 年を目標として、点検、修繕及びデータ管理による日常的な維持管理並びに予防保全的な観点に基づく計画修繕を実施することにより、既存ストックの長寿命化を図る。
建替・改善の検討	安全性確保、福祉対応、居住性向上など建物の構造・設備等に課題がある場合には、所要の国費や家賃収入などの財源が確保できる範囲内で、建替や改善を検討する（特に安全性確保は、優先的に対応する）。
基金の活用	持続可能で安定的な管理運営を行うため、基金を活用することにより、事業収支の範囲内で、年度間の財源調整を行う。

(2) 建替・用途廃止

考え方	原則として、住宅管理者が敷地を所有する団地について、建替えなければ安全性（耐震性）が確保できない場合や、建物の劣化が著しく維持管理や改善をするよりも建替えた方が経済的である場合などに、優先的に建替を実施する。
型別供給の推進や団地の再編等の検討	世帯規模の縮小傾向を踏まえ、小家族向け住戸を中心とした型別供給を推進するとともに、入居者の転居回数の軽減や居住の安定確保等に配慮しつつ、その立地環境等に応じて、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、その実現可能性を合わせて検討する。

(3) 改善

考え方	原則として、各種建築規制の下で、入居者の転居や居住性の著しい低下等を伴うことなく改善することが可能な場合に、所要の国費や家賃収入などの財源が確保できる範囲内で、改善を実施する。 なお、専用部分の利便性向上に資する改善を実施する場合は、入居者間での家賃負担の公平性を確保する観点から、入居者による家賃負担額の見直しを検討する。
優先順位	沿道対策や外壁落下防止改修などの安全性確保を優先して実施し、次いでエレベーター設置などの福祉対応及び敷地の環境再整備、浴室設備設置などの居住性向上を検討する。

5 市営住宅等の目標管理戸数

(1) 中長期的な需要見通し

国土交通省 「ストック推計 プログラム」に よる推計	目標年度までの将来人口・世帯数をもとに、著しい困窮年収未満の世帯（借家に居住している公営住宅の入居基準を満たす世帯のうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯）の数を推計する。
-------------------------------------	--

(2) 目標管理戸数の設定

目標管理戸数の 設定	著しい困窮年収未満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将来ストック量（目標管理戸数）を5万5千戸と設定する。 なお、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な借家に一時的な戸数不足が見込まれる場合には、民間による高齢者向け優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅の供給や住宅確保要配慮者の入居を受け入れるセーフティネット住宅の登録などにより対応する。
---------------	---

(3) 目標管理戸数の推計

区 分		現 状 平成 27(2015)年度	目標年度 令和 32(2050)年度
人 口		229 万 6 千人	219 万 2 千人
世 帯 数		105 万 7 千世帯	108 万 4 千世帯
うち 著しい困窮年収未満の世帯		11 万 7 千世帯	11 万 4 千世帯
世帯が 入居可 能な借 家の 著しい 困窮年 収未満 の	民間賃貸住宅等	3 万 5 千戸	4 万 3 千戸
	県営住宅	1 万 9 千戸	1 万 6 千戸
	市営住宅等	6 万 3 千戸	目標管理戸数 5 万 5 千戸

(注) 民間賃貸住宅等には、民間による高齢者向け優良賃貸住宅をはじめとする公的賃貸住宅の供給や住宅確保要配慮者の入居を受け入れるセーフティネット住宅の登録などを含む。

6 事業手法の選定

(1) 判定の指標

ア 団地の立地環境等

「なごや集約連携型まちづくりプラン」の区域設定等により、次のとおり判定する。

- ・継続管理する団地
拠点市街地及び駅そば市街地に立地し、住宅管理者が敷地を所有
- ・継続管理について判断を留保する団地
それ以外の団地（郊外市街地に立地、住宅管理者が敷地を所有していない等）

イ 住棟の物理的特性

(ア) 改善の必要性

住棟の安全性確保（耐震対策）等の観点から、次のとおり判定する。

- ・安全性確保等が必要な住棟
安全性確保が必要な場合や建物の劣化が著しい場合などは「優先的に対応」することとし、さらに「改善が不可能」又は「改善が可能」を判定
- ・それ以外の住棟
福祉対応（エレベーター設置等）及び居住性向上（浴室設備設置等）を評価し、「改善の検討が必要」又は「改善が不要」を判定

(イ) 改善の可能性

各種建築規制の下で、入居者の転居や居住性の著しい低下等を伴うことなく、安全性確保、福祉対応及び居住性向上に係る改善が可能であること（その事業実施が困難と判断される場合には、建替又は用途廃止を検討する）。

(2) 判定のプロセス

ア 1次判定

(ア) 優先的に建替・維持管理する団地・住棟（Aグループ及びBグループ）

次の住棟は、事業手法として「優先的に建替」又は「維持管理」を選定する。

- ・優先的に建替（Aグループ）
「継続管理する団地」のうち「安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟」で「改善が不可能」
- ・維持管理（Bグループ）
「継続管理する団地」のうち「安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟」以外の住棟で「改善が不要」

(イ) 事業手法が定まらない団地・住棟（Cグループ及びDグループ）

次の団地・住棟は、1次判定では事業手法が定まらないため、2次判定を行う。

- ・継続管理する団地（Cグループ）
「優先的に対応」する住棟で「改善が可能」なもの、あるいは「優先的に対応」以外の住棟で「改善の検討が必要」なもの
- ・継続管理について判断を留保する団地（Dグループ）

イ 2次判定

(ア) 継続管理する団地（Cグループ）

次のとおり、事業手法を選定する（安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟については、優先的に対応する）。

- ・改善
改善が可能な住棟について財源が確保できる範囲内で実施
- ・建替
それ以外のCグループの住棟

(イ) 継続管理について判断を留保する団地（Dグループ）

次のとおり、事業手法を選定する（安全性確保（耐震対策）等が必要な住棟については、優先的に対応し、建替は、その立地環境等を踏まえ必要最小限に留める）。

- ・当面維持管理（目標年度までの目標管理戸数を確保する範囲内で選定）
住宅管理者が敷地を所有している住棟で残耐用年数がより長いもの等
（改善が可能な住棟については、財源が確保できる範囲内で改善を実施）
- ・建替又は用途廃止（周辺団地へ再編）
それ以外のDグループの住棟（入居者の居住の確保に配慮する）

ウ 1次判定及び2次判定の概念図

団地の 立地環境等	住棟の 物理的 特性	安全性確保（耐震対策）等 が必要な住棟		それ以外の住棟	
		優先的に対応		福祉対応（エレベーター設置等）・ 居住性向上（浴室設備設置等）を評価	
		改善が不可能	改善が可能	改善の検討 が必要	改善が不要
継続管理する 団地 （拠点市街地 及び駅そば 市街地）		1次判定 （Aグループ） 優先的に建替	2次判定（Cグループ） 優先的に改善 優先的に建替 改善 建替		1次判定 （Bグループ） 維持管理
継続管理に ついて判断を 留保する団地 （郊外市街地 等）		優先的に 建替又は 用途廃止	2次判定（Dグループ） 優先的に改善 優先的に建替又は用途廃止 改善 建替又は用途廃止		当面維持 管理 用途 廃止

備考 既に、建替や用途廃止に向けて入居者の募集停止や移転に着手している団地については、現行の方針に基づいて対応を進める。

エ 3次判定

(ア) 事業手法の総合的な検討

団地再編の検討	1次判定及び2次判定で建替・用途廃止と判定された団地のうち、その立地や入居者の移転条件等を勘案して、まちづくりとの連携による同一生活圏等での再編の対象となり得るものについて、地域の課題への対応や事業の効果的な実施等の観点から、事業手法の総合的な検討を行う。
---------	--

(イ) 長期的な管理の見通しを踏まえた予定事業量の決定

財源確保等の可能性の考慮	目標年度までの管理戸数や事業収支の推移など長期的な管理の見通しを踏まえて、団地・住棟の事業実施時期を検討し、予定事業量を決定する。
--------------	---

(3) 判定結果

ア 各事業手法の予定事業量

区 分			第 1 期	第 2 期	第 3 期
管理戸数（期首）			62,265 戸	61,000 戸	59,000 戸
建替・用途廃止対象			4,127 戸	4,200 戸	6,000 戸
維持管理対象			58,138 戸	57,000 戸	53,000 戸
うち改善対象	安全性確保	沿道対策	2 棟	—	—
		外壁落下防止	35,000 戸	34,000 戸	22,000 戸
		バルコニー手すり改修	1,000 戸	1,000 戸	1,000 戸
		エレベーター改修	330 基	500 基	140 基
	福祉対応	エレベーター設置	7 棟	—	—
		高齢者等対応設備の設置	9,000 箇所	8,000 箇所	8,000 箇所
	居住性向上	敷地の環境再整備	10 団地	10 団地	10 団地
		浴室設備設置	1,000 戸	5,000 戸	5,000 戸
管理戸数（期末）			61,000 戸	59,000 戸	55,000 戸

注 改善については、安全性確保を優先して実施し、次いでエレベーター設置などの福祉対応並びに敷地の環境再整備及び浴室設備設置などの居住性向上を検討する。

イ 建替・用途廃止に着手する団地（第１期）

事 項	団地名	
建 替	（千種区）打越、南希望、西田代 （東 区）東芳野、山吹、山田東 （北 区）城北、上飯田東 （西 区）菊元 （中 区）前津 （瑞穂区）大喜	（熱田区）新尾頭、南熱田 （中川区）戸田 （南 区）氷室 （守山区）緑ヶ丘 （名東区）猪子石
用途廃止	（北 区）大杉、西上飯田	（港 区）港栄

ウ 事業収支の推計（第１期）

事 項	金 額	（参考） 令和元年度予算
収入（年平均）a	251 億円	249 億円
使用料等	172	184
国庫支出金	35	26
市債	35	27
その他	9	12
支出（年平均）b	250	235
住宅管理費	149	129
（うち計画修繕費）	（60）	（44）
住宅建設費	48	39
公債償還費等	53	67
収支差（年平均）a-b	1	14

エ 年度間の財源調整

基金の活用	市営住宅等の持続可能で安定的な管理運営を行うため、基金を活用することにより、事業収支の範囲内で、年度間の財源調整を行う。 なお、基金は、余剰地の売却等に係る収入の積立や移転建替に必要な代替地取得の費用等への充当にも活用する。
-------	--

7 建替・用途廃止の実施方針

(1) 型別供給の推進

小家族向け住戸を中心とした供給	世帯人員の減少や高齢単身世帯の増加に対応して、小家族向け住戸を中心とした住戸の型別供給を推進する（その比率は、概ね単身向け 3：小家族向け 6：その他 1 を目標とする）。
-----------------	--

(2) まちづくりとの連携による団地の再編

拠点市街地及び駅そば市街地の区域に立地する団地	将来にわたり継続管理する一方で、入居者の転居回数の軽減等に配慮して、現地での建替にこだわらず、同一生活圏等での団地の再編について、その実現可能性を合わせて検討する。
それ以外の区域（郊外市街地等）に立地する団地	入居者の居住の安定確保に配慮しながら、建替による市営住宅等の建設戸数を必要最小限に留め、同一生活圏等での団地の再編を合わせて検討する。

(3) 余剰地の有効活用

地域特性を踏まえた有効活用	団地の再編によって生じた余剰地は、次の視点を勘案しつつ、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する。 ・ 拠点市街地及び駅そば市街地 生活の質や利便性の向上 等 ・ 郊外市街地 ゆとりある居住環境の持続性の向上 等
代替地の確保等	余剰地の有効活用（売却や貸付など）による収入を財源として、団地の再編（移転建替）の受け皿となる代替地の確保等を検討する。

(4) PPP／PFI 手法による民間活力の活用

事業の効果的かつ円滑な実施	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、積極的に検討を行う。
---------------	--

8 維持管理・改善の実施方針

(1) 維持管理

ア 点検

(ア) 定期点検

法定点検の実施	法令に基づいて、適切に点検を実施する。法定点検の対象外の建物についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。
老朽化が進んだ住棟への対応	老朽化が進んだ住棟については、点検を強化するために、原則年 1 回（法定点検を実施する年を除く）、国土交通省「公営住宅等日常点検マニュアル」を活用した点検を実施する。
データベースへの記録	定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕等の的確な実施や次回の点検に役立てる。

(イ) 日常点検

外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。

(ウ) その他の留意事項

敷地内の遊具	国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」等を参考に、点検を実施する。
バルコニーや住戸内の設備	バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や住戸内の設備については、入居者の入退去時に点検を実施する。
エレベーター	国土交通省「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施する。

イ 計画修繕

(ア) 長期修繕計画の策定

予防保全的な観点	過去の点検結果及び修繕履歴等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から必要と見込まれる計画修繕を実施する。
計画的な実施	将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、計画修繕の実施基準を参考に、長期修繕計画として定めておく。
外装改修及び屋根防水の重点的な実施	建物の長寿命化に資する予防保全的な管理を推進するため、外装改修及び屋根防水の改修を重点的に実施する。
実施時期の見直し	点検の結果、劣化が進んでいない場合には、費用対効果を考慮して、計画修繕の実施時期の見直しを検討する。

(イ) 主な実施基準

項 目	完成後又は前回の修繕の実施以降に修繕を要する状況 (完成から除却までの間の実施回数の目安)
外装改修	概ね18年以上経過した住棟のうち、 外壁面などの劣化が進んでいるものを実施（3回程度）
屋根防水の改修	概ね24年以上経過した住棟のうち、 防水層などの劣化が進んでいるものを実施（2回程度）
屋内排水管の改修	概ね30年以上経過した住棟のうち、 排水管などの劣化が進んでいるものを実施（1回程度）
屋内給水管の改修	概ね35年以上経過した住棟のうち、 給水管などの劣化が進んでいるものを実施（1回程度）
エレベーター更新	概ね30年以上経過した住棟のうち、 機器などの劣化が進んでいるものを実施（2回程度）

(ウ) 各事業手法との整合

建替、用途廃止、改善などの事業手法の選定にあたっては、長期修繕計画に示されている計画修繕の予定を踏まえながら検討するとともに、その検討結果や実施状況等に応じて、以後の計画修繕の実施時期の見直しを図る。

(2) 改善

ア 安全性確保

沿道対策	地震時に第一次緊急輸送道路における緊急車両などの通行を確保するため耐震対策を行う。
外壁落下防止	(計画修繕と合わせて実施) 老朽化した外壁の剥離による人身事故等を防止するため、外壁落下防止に資する外装改修を行う。
バルコニー 手すり改修	(計画修繕と合わせて実施) バルコニーからの転落事故等を防止するため、手すりの交換(アルミ化)を行う。
エレベーター 改修	(計画修繕と合わせて実施) 地震時管制運転装置や戸開走行保護装置を設置するため、エレベーター改修を行う。

イ 福祉対応

エレベーター 設置	共用部分のバリアフリー化を図るため、エレベーター未設置の 4～5 階建廊下型及び 5 階建階段室型の住棟にエレベーターを増設する。
高齢者等対応 設備の設置	(高齢者や障害者等の入居者からの申込により実施) 和式便器の洋式化、浴室・トイレの手すり設置、玄関ドアノブのレバーハンドル化等を行う。

ウ 居住性向上

敷地の 環境再整備	(完成後概ね 30 年以上経過した団地について実施) スロープの設置や通路、植栽、フェンス、側溝等の再整備など、団地敷地内の環境の総合的な再整備を行う。
浴室設備設置	(入居者の退去に伴う空き家修繕の際に実施) 風呂桶・釜のない住宅への浴室設備の設置を行う。

1 計画策定の背景と目的

市内の分譲マンションは昭和 30 年代から供給され始め、今後、経年とともに、区分所有者や居住者の高齢化が進行し、管理組合の役員の担い手不足により適切な維持管理がなされない築 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、居住者自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

令和 2 年 6 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）の一部が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じてマンションの管理の適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の作成、管理組合への助言・指導等の実施、一定の管理基準を満たすマンションの管理計画の認定を可能とする制度が設けられました。

そのため、名古屋市では、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ため、名古屋市マンション管理適正化推進計画を策定します。

2 現状と課題

市内には、令和 2 年 12 月末時点で約 20 万 3 千戸（5,720 棟）の分譲マンションがあり、そのうち築 40 年以上の分譲マンションが約 4 万 1 千戸（約 20.1%）あります。

名古屋市では、これらのマンションの管理状況等を把握するため、令和 2 年度に市内すべての分譲マンションを対象に、管理実態調査を行い、2,106 件（2,975 棟）の回答を得ました。

マンションを適切に維持管理していくためには、管理規約を作成し、管理組合が主体となって適切に維持管理するよう努める必要がありますが、管理組合の活動実態がないマンションが 45 件（2.1%）、管理規約が存在しないマンションが 28 件（1.3%）となっており、これらのマンションでは、適切な維持管理が行われていない可能性があります。

また、適時適切な修繕や改修を計画的に実施するためには、長期修繕計画を作成し、必要な費用をあらかじめ計画的に積み立てておくことが重要ですが、長期修繕計画がないマンションは 412 件（19.6%）あり、国が行ったマンション総合調査での未作成の割合（7%）と比べて高い割合となっています。

さらに、大規模修繕工事は通常 15 年周期で行われますが、築 30 年以上のマンションで大規模修繕工事未実施が 21 件（1.0%）あり、このようなマンションでは、外壁の剥落等

による危害の発生などが懸念されます。

一方、管理組合の運営等について専門家に相談したことがあると回答したマンションのうち、依頼した相談内容の多くは大規模修繕工事関係となっており、要因として、工事やその進め方等に対する管理組合の専門的な知識が不足していることが考えられます。

名古屋市のマンション管理に関する支援制度の認知度は、専門家派遣事業が 250 件（11.9%）であり、その他の支援制度の認知度についても低水準となっています。要因として、管理者等（マンション管理適正化法第 2 条第 4 号に規定する管理者等をいう。以下同じ。）の連絡先が把握できず、ダイレクトメール等での周知が行えないことが考えられます。

その他、災害等の発災時には居住者が役割分担し協力して対応する必要がありますが、防災訓練を行っていない、被災時の取り決めがないなど、防災への取組が行われていないマンションがあることがわかりました。

また、本調査において、未回答のマンションが約半数あり、これらのマンションの管理状況を把握することはできませんでした。

適切なマンション管理を促進するためには、すべてのマンションの管理状況を把握し、管理実態に応じた助言・指導等やマンション管理の知識に関する情報提供等、適切な支援を行う必要があります。

3 目標

実態調査で把握した内容を踏まえ、以下をマンションの管理の適正化に関する目標と定めます。

○管理者等やマンション分譲事業者（「以下「分譲事業者」という。）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・指導等を実施します。

○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します。

4 計画期間

本計画の計画期間は、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までとします。なお、社会経済情勢の変化や名古屋市住生活基本計画等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

5 マンションの管理に関係する者の役割

マンションの管理に関係する者の役割は以下のとおりです。

(1) 名古屋市

- ・マンションの管理の状況等の把握に努めるとともに、マンションの管理の適正化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に策定し、実施します。
- ・施策の実施に当たっては、関係団体との連携を図り、必要な協力を求めます。
- ・マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合又は区分所有者等に対し、情報の提供その他の必要な支援を行います。

(2) 区分所有者等

- ・管理組合を構成する一員としての役割を適切に果たすよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(3) 管理組合

- ・マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、マンションにおける良好な居住環境の維持向上に資するよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(4) 管理者等

- ・マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(5) マンション管理士

- ・専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適正に行うよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(6) マンション管理業者

- ・マンションの管理組合から委託を受けた管理事務を誠実に行うよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力することにより、管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めます。

(7) 分譲事業者

- ・マンションを分譲しようとするときは、あらかじめ、当該マンションの管理組合を円滑に運営することができるようにするため、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画の案並びに修繕積立金の算定の基礎その他これらに関連する事項を適切に定めるよう努めます。
- ・分譲されるマンションの専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。）を購入する者又は購入しようとする者に対し、管理規約等の案等の内容を説明し、理解を得るよう努めます。

- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

6 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します。

また、管理者等からの届出に対するインセンティブの付与や、届出がないマンション等への調査等も行います。

○届出の対象：市内に所在する居住の用に供する独立部分を6以上有する区分所有建物（新規分譲マンションを含む）

○届出の時期：条例施行後 30 日以内、届出の内容に変更があった場合は変更後 30 日以内、新規分譲マンションは分譲前に届出

7 管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理の適正化の推進を図るため、以下の施策を講じ、また、施策の充実を図ることを検討します。

(1) 管理者等・分譲事業者からの届出

管理者等からの届出により、管理の状況や管理者等の連絡先を把握します。

また、新規分譲マンションにおいては、分譲前に分譲事業者からの届出により、管理計画が国のガイドラインに準じた内容であるかを確認します。

(2) 管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づいた管理計画の認定の事務を行います。また、国の認定基準に加え、防災や管理意識の向上の観点を踏まえ、名古屋市独自の認定基準を追加します。

(3) マンション管理に関する相談窓口の設置等

名古屋市やマンション管理推進協議会によるマンション管理に関する相談の実施、管理適正化等に関するセミナーの開催、弁護士や建築士などの専門家による相談等を実施します。

(4) 専門家派遣事業の実施

マンション管理士を管理組合が主催する勉強会等へ派遣し、助言等を行います。

(5) 外部役員派遣事業の実施

管理組合の活動実態や管理規約が存在しないマンションなどに対して、マンション管理の専門家を管理組合の役員として派遣し、管理の適正化に向けた支援を行います。

(6) 長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施の円滑化に向けた支援

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、関係団体との連携などによる適時適切な大規模修繕工事の実施の円滑化のための支援を行います。

(7) 助言・指導等の実施

既存のマンションについては、必要に応じて専門家団体と連携した訪問による助言・指導等を実施します。新規分譲マンションについては、届出のあった管理計画の内容に応じて、分譲事業者に対し必要な調査等を実施します。

また、届出がないマンションの管理者等や分譲事業者は指導・勧告の対象とするとともに、正当な理由がなく勧告に従わない場合には公表を行います。

(8) 名古屋市住宅供給公社によるマンションの修繕やその他の管理の業務の実施

名古屋市住宅供給公社は、既にマンションの修繕や管理の業務を行っているほか、共同住宅の大規模修繕に関する豊富な知識や経験を有しています。マンション管理適正化の促進を図るため、名古屋市住宅供給公社は、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行います。

8 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（名古屋市マンション管理適正化指針）に関する事項

名古屋市マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、名古屋市におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

(1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

- ① マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされることが必要である。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- ② 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- ③ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- ④ さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者

等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

(2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

④ 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが必要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費用を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

⑥ 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その

管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、「個人情報の保護に関する法律」（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

(3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

(4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

(5) 特記事項

名古屋市における管理計画の認定基準として、以下を追加します。

- ・自然災害等に備えた防災への取組の実施
- ・マンション周辺の自治会との連絡窓口を設けること

9 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

名古屋市やマンション管理推進協議会によるマンション管理に関する相談の実施、ウェブサイトでの情報発信、管理適正化に関するセミナーの開催、弁護士や建築士などの専門家による相談を実施します。

併せて、管理組合に対してマンション管理士を派遣する専門家派遣事業等を行います。

名古屋市では、上記の取組に加え、組合運営等における改善事例や築年数・管理状況に応じて参考となる情報のダイレクトメールによる送付や、ウェブの活用などにより、マンション管理に関する知識の普及や管理の適正化に向けた啓発に取り組みます。

第7章

目標の達成状況を示す指標

市民、住宅関連事業者、各種団体・協議会、名古屋市などが協働して、多様なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現・継承を目指すうえで、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、以下の指標を設定します。



「居住者」の視点

指 標	現状値	目標値
◆ 住宅に満足している世帯の割合 【住生活総合調査】	81.4% (平成 30 年)	90% (令和 10 年)
◆ 住宅のまわりの環境に満足している世帯の割合 【住生活総合調査】	76.5% (平成 30 年)	85% (令和 10 年)
◆ 市ウェブサイトによる住情報の提供件数 ※名古屋市公式ウェブサイトの住まいに関連するページのアクセス件数 【関連する主な施策】 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)	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) ※サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング等のバリアフリー化された住戸に緊急通報や安否確認等の生活支援サービス等が付加された民間賃貸住宅及び公営賃貸住宅の供給戸数の累計 【関連する主な施策】 施策 1 (多様な民間住宅の供給等の促進)	5,648 戸 (令和 2 年度末)	8,500 戸 (令和 12 年度末)
◆ 住宅のバリアフリー化率 ※高齢者等のための設備がある(「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」、又は「道路から玄関まで車椅子で通行可能」のいずれかに該当) 住宅の割合 【住宅・土地統計調査】 【関連する主な施策】 施策 3 (住まいのバリアフリー化) 施策 9 (高齢者・障害者・外国人世帯等への支援)	49.7% (平成 30 年)	54% (令和 10 年)



「安心・安全」の視点

指 標	現状値	目標値
◆ 最低居住面積水準未達の世帯の割合 ※住生活基本計画（全国計画）で定められた、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準を満たさない世帯の割合 【住宅・土地統計調査】	8.9% （平成 30 年）	早期解消
◆ 市営住宅の募集戸数 ※一般募集、先着順募集、定期入居募集、福祉向け募集及びシルバーハウジング募集を合わせた募集戸数 【関連する主な施策】 施策 7（市営住宅等の適切な提供）	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 【関連する主な施策】 施策 8（民間賃貸住宅を活用した住まいの確保）	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 【名古屋市建築物耐震改修促進計画】 【関連する主な施策】 施策 11（災害に強い住まい・まちづくりの推進）	92% （令和 2 年度）	97% （令和 12 年度）
◆ 近隣の人たちやコミュニティとの関わりに対して不満を抱いている世帯の割合 【住生活総合調査】	19.9% （平成 30 年）	18% （令和 10 年）
◆ コミュニティ活性化の取組が進められている市営住宅の世帯の割合 ※コミュニティ活性化の取組は、市営住宅自治会による「ふれあい喫茶」や「共同菜園」の運営等、居住者間のふれあいを創出する活動 【関連する主な施策】 施策 14（住まいを取り巻くきずなづくりへの支援）	42.3% （令和 2 年度末）	50% （令和 12 年度末）



「住宅ストック」の視点

指 標	現状値	目標値
◆ リフォーム実施率 ※過去 5 年間における増改築・改修工事等の状況等に基づいて推計した単年当たりの平均実施率 【住宅・土地統計調査】 【関連する主な施策】 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）	5.1% （平成 30 年）	8% （令和 10 年）
◆ 長期優良住宅の認定件数（累計） 【関連する主な施策】 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）	32,497 件 （令和 2 年度末）	60,000 件 （令和 12 年度末）
◆ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合 ※「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が「すべての窓」及び「一部の窓」にある住宅の割合を示す。 【住宅・土地統計調査】 【関連する主な施策】 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）	19.9% （平成 30 年）	35% （令和 10 年）
◆ 管理状況の届出を行ったマンション棟数の割合 【関連する主な施策】 施策 19（分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化）	—	80% （令和 12 年度末）
◆ 長期修繕計画を作成しているマンション棟数の割合 【関連する主な施策】 施策 19（分譲マンションの適切な維持管理・再生の円滑化）	70.9% （令和 2 年度）	80% （令和 12 年度）

参考資料

策定経過、用語解説及びデータ集

参考-1 策定経過

【名古屋市住宅施策あり方検討懇談会】

会員名簿

(敬称略、順不同)

氏 名	所属・職名
福島 茂	名城大学都市情報学部 教授
宮崎 幸恵	東海学園大学 名誉教授
長岩 嘉文	日本福祉大学中央福祉専門学校 校長
高井 宏之	名城大学理工学部 教授
大崎 友記子	岐阜女子大学家政学部 教授
杉本 みさ紀	公益社団法人愛知共同住宅協会 理事
奥山 和史	一般社団法人愛知県マンション管理士会 会長
神田 慶子	一般社団法人マンション管理業協会 中部支部事務局長
遠山 哲男	NPO法人中部マンション管理組合協議会 会長

懇談会開催経過

回	開催年月日	議 題
第1回	令和2年 11月13日	・名古屋市住生活基本計画の見直しの概要について（検討体制・スケジュール等） ・全国計画の見直しの概要について ・住生活を取りまく現状について ・名古屋市住生活基本計画の概要と見直しの主な論点について ・名古屋市住生活基本計画の成果指標の状況について
第2回	令和3年 1月13日 ※WEBシステム による会議形式	・住生活基本計画 見直しの主な論点及び論点に対する考え方 ・住まい・まちづくりの方向性 見直し案 ・施策展開 見直し案
第3回	令和3年 3月23日 ※WEBシステム による会議形式	・名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）について
第4回	令和3年 6月16日 ※WEBシステム による会議形式	・名古屋市マンション管理適正化推進計画（案）について ・住まい・まちづくりの方向性及び施策展開見直し案（マンション関連部分）について
第5回	令和3年 8月20日 ※WEBシステム による会議形式	・住生活基本計画見直し（案）について ・成果指標の設定及びその考え方について

参考資料

策定経過、用語解説及びデータ集

参考-1 策定経過

【名古屋市住宅施策あり方検討懇談会】

会員名簿

(敬称略、順不同)

氏 名	所属・職名
福島 茂	名城大学都市情報学部 教授
宮崎 幸恵	東海学園大学 名誉教授
長岩 嘉文	日本福祉大学中央福祉専門学校 校長
高井 宏之	名城大学理工学部 教授
大崎 友記子	岐阜女子大学家政学部 教授
杉本 みさ紀	公益社団法人愛知共同住宅協会 理事
奥山 和史	一般社団法人愛知県マンション管理士会 会長
神田 慶子	一般社団法人マンション管理業協会 中部支部事務局長
遠山 哲男	NPO法人中部マンション管理組合協議会 会長

懇談会開催経過

回	開催年月日	議 題
第1回	令和2年 11月13日	・名古屋市住生活基本計画の見直しの概要について（検討体制・スケジュール等） ・全国計画の見直しの概要について ・住生活を取りまく現状について ・名古屋市住生活基本計画の概要と見直しの主な論点について ・名古屋市住生活基本計画の成果指標の状況について
第2回	令和3年 1月13日 ※WEBシステム による会議形式	・住生活基本計画 見直しの主な論点及び論点に対する考え方 ・住まい・まちづくりの方向性 見直し案 ・施策展開 見直し案
第3回	令和3年 3月23日 ※WEBシステム による会議形式	・名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）について
第4回	令和3年 6月16日 ※WEBシステム による会議形式	・名古屋市マンション管理適正化推進計画（案）について ・住まい・まちづくりの方向性及び施策展開見直し案（マンション関連部分）について
第5回	令和3年 8月20日 ※WEBシステム による会議形式	・住生活基本計画見直し（案）について ・成果指標の設定及びその考え方について

参考-2 用語解説

【あ】

空家等	「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されている。
アクティブシニア	趣味や様々な活用、消費に意欲的で元気なシニア層を指し、主に65～75歳の前期高齢者を対象としている。
アセットマネジメント	建築物、道路、橋梁などの公共施設を資産（アセット）としてとらえ、財政的制約のもとで安全性・利便性・快適性等を確保し、資産全体の効用を最大化するための総合的かつ戦略的なマネジメント手法のこと。
移住・住みかえ支援機構（JTI）	住み替えを希望しているシニア（50 歳以上）のマイホームを借上げ、子育て中の若年層を中心に賃貸住宅として転貸する「マイホーム借上げ制度」などを実施している一般社団法人。
インスペクション （建物状況調査）	消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に行う住宅の検査・調査。
雨水流出抑制	各敷地内で雨水を浸透させ又は貯めることによって、雨水が直接敷地外へ流れ出すことを防ぐことにより、地域全体で都市型水害の抑制や地下水の滋養・健全な水循環系の形成を図るまちづくりの取組。
NPO（エヌピーオー）	Non Profit Organization の略称で、非営利組織または民間非営利組織ともいわれる。様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対して利益を分配することを目的としない団体の総称。特に、特定非営利活動促進法（NPO 法）に基づく認証を受けて法人格を取得した団体を、NPO 法人（特定非営利活動法人）という。

エネファーム	都市ガスから取り出した水素と空気中の酸素を化学発電させて発電し、その際発生する熱を利用した給湯機能併せ持つシステムを指す。エネルギーロスが少なく、省エネルギーや災害時のレジリエンス機能としても注目されている。
--------	--

【か】

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）	建物の環境品質・性能（建物利用者にとっての快適さの向上）と環境負荷（外部に達する環境影響の負の側面）を総合的に評価するシステム。名古屋市では、市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例に基づき、CASBEE 名古屋を利用した届出制度を平成 16 年 4 月 1 日から実施している。
基金	地方公共団体が条例の定めるところにより、特定目的のために財産を維持し、資金の積み立て等を行うために設けるもの。名古屋市では、令和 2 年度から市営住宅等の持続的かつ安定的な管理運営を行うための基金を設置している。
給与住宅	勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として貸与している住宅のこと。勤務先の会社などが借り上げている一般の住宅も含まれる。
共同菜園	居住者間や地域とのきずなを深めていく取組として、市営住宅の敷地の一部を利用して地元自治会が運営する菜園。
区分所有	一棟の建物について複数の人がそれぞれ専有部分を持ちつつ、それ以外の部分を共用部分として所有すること。分譲マンションの場合、それぞれの居宅が専有部分にあたり、廊下やエレベーターなどが共用部分。
グループホーム （共同生活援助）	地域社会の中にある住宅等において、数人の障害者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、共同で生活する形態。平成 8 年の公営住宅法の改正により、公営住宅についてもグループホームへの活用が認められるようになった。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	国土交通省が、民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務などを考慮し、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準を取りまとめたもの。
建築協定	建物の中高層化や風紀上好ましくない建物や環境を害する恐れのある建物が建つなどの問題を未然に防ぐとともに、個々の地域の特色を生かした住民のまちづくりに関する要望を土地所有者などが申し合わせて、建築に関する協定を結び、市長の認可を得て公的なものとする制度。
建築物環境計画書	建築物の新築等に起因する環境への負荷の低減を図るための環境配慮の措置などを記載した計画書で、市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例に基づき、床面積の合計が2,000㎡を超える建築物の新築又は増築をする場合には、市長への届出が義務付けられている。
建ぺい率	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合。
公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。
高額所得者	公営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入のある者。地方公共団体は、高額所得者に対し、期限を定めて公営住宅の明渡しを請求することができる。
公的賃貸住宅	地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、並びに特定優良賃貸住宅など国や地方公共団体がその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅。
高齢者共同居住事業 (ナゴヤ家ホーム)	高齢者のための「市営住宅の新たな住まい方」として、お友達やお知り合いなどの高齢者の方同士で、見守り等のサービスのついた市営住宅の住戸にお住まいいただく事業。

高齢者向け返済特例制度（リバースモーゲージ）	高齢者向けのバリアフリー工事、耐震改修工事等に対する融資の返済特例制度であり、返済期間を申込人の死亡時までとし、それまでの間は利息のみ支払う。元金の返済は、融資住宅及び敷地の処分等により、一括して返済する。
------------------------	---

【さ】

サービス付き高齢者向け住宅	各専用部分が一定の床面積・設備を有するバリアフリー化された建物で、ケアの専門家による安否確認・生活相談サービスが提供される高齢者向けの賃貸住宅。
災害レジリエンス	自然災害等による非常事態から速やかに回復できる機能を指す。代表的な設備として太陽光発電システムや蓄電池、雨水タンクなどがある。
最低居住面積水準	住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）において定められている、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 同計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、世帯人数に応じて次のように定められている。 ①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡
CP 建物部品	警察庁、国土交通省、経済産業省、建物部品関連の民間団体で構成される「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」が定めた基準に基づく防犯性能試験により、建物への侵入犯罪に対して一定の防犯性能があると評価されたドア、ガラス、錠等の建物部品。CP マーク（Crime Prevention「防犯」）の使用が認められている。
シェア居住 シェアハウス	一つの住宅に親族ではない複数の者が共同で生活する形態、又はそのための住宅。台所、浴室、居間などは居住者全員で共有し、部屋は居住者1人ずつが個室として利用することが多い。
市営住宅	名古屋市営住宅条例に基づき名古屋市が設置・管理している低額所得者向けの公営住宅、改良住宅、更新住宅、コミュニティ住宅及びそれらの附帯施設。

市街地再開発事業	耐火建築物が少なく、土地利用が細分化され、公共施設が不十分であるなど市街地の改造・更新が必要な地区において、都市再開発法に基づき従前の土地・建物の権利を権利変換又は管理処分（用地買収）により保全する手法を用いて、建築物及び建築敷地の整備と公共施設の整備を一体的に実施する事業。
仕事・暮らし自立サポートセンター	生活困窮者自立支援法に基づき、名古屋市が設置している相談支援機関。仕事のことや家計のこと、家族のこと、生活のことなど、様々な悩みを抱える方が気軽に相談できる相談窓口。
住生活基本計画（全国計画）	住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために国が策定した計画。
住生活総合調査	住生活基本法に基づく住生活の安定・向上に係る総合的な施策を推進する上で必要となる基礎資料を得るために、居住環境を含めた現在の住まいに対する居住者の満足度、今後の住まい方の意向等を総合的に調査するもので、国土交通省が５年ごとに実施。平成１５年までは「住宅需要実態調査」という名称で実施。
住宅改修費の支給（介護保険制度）	在宅の要介護・要支援者が現に居住する住宅について、手すりを取り付けたり、床を滑りにくい材料に変更したりするといった小規模な改修をしたときに、利用限度額の範囲内で費用の９割～７割相当額が支給される介護保険の制度。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。平成１９年に制定された「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（住宅セーフティネット法）」や、国土交通省令等において対象範囲が定められている。
住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）	民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務のほか、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行う独立行政法人。

住宅性能表示制度	住宅の購入や建設にあたって、住宅の性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者や施工者に伝えることができるように、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づいて、国が定めた基準により、第三者機関が住宅の性能（構造の安定、温熱環境、高齢者等への配慮など）を客観的に評価し、等級や数値で表示する制度。
住宅セーフティネット	経済的その他の理由により住宅市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な世帯が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みの総称。
住宅設備仕様選択方式	名古屋市では、一部の車いす利用者専用の市営住宅において、流し台や洗面台の高さや玄関、浴室、トイレの手すりの位置について、入居予定者の希望に合わせて設置している。
住宅・土地統計調査	住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とした調査で、総務省統計局が昭和 23 年から 5 年ごとに実施している。
住宅に関する防犯上の指針	愛知県安全なまちづくり条例に基づいて、防犯性の高い住宅の普及を図るために愛知県が策定した指針で、住宅について、犯罪の防止に配慮した構造及び設備に関する基準、共同住宅の居住者の安全を確保するための管理対策並びに犯罪の防止に配慮した住まい方について示されている。
住宅履歴情報 「いえかるて」	住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会に住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報を記録・保管するシステム。住宅履歴情報の蓄積・活用は、適切な住宅の維持管理やリフォーム等の実施、既存住宅の適正な取引、災害や事故時における迅速・適切な対応などに資するものとして、その普及が進められている。

障害者住宅改造補助金	障害者の住宅環境を改善するため、訪問による住宅改造相談を通じて専門的助言指導を行うとともに、住宅改造に必要な工事費用の一部を助成する制度。
自立・分散型電源	小規模な電力発電装置を消費地の近くに設置し、地域内の送配電網で自律的に電気を供給するものを指す。自然災害等による停電のレジリエンス機能として注目を集めている。
シルバーハウジング	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常的な支援サービスの提供を併せて行う高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。
ストック	貯蔵、蓄積、在庫の意味。住宅の場合には、ある一時点において存在する全ての住宅（の数）。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の数をいう。
住まいの相談コーナー	名古屋市が設置している住まいに関する相談窓口で、常駐の相談員による住まいに関する一般的な相談や、専門家による税金、設計、登記契約・相続、住宅取引、リフォーム、マンション管理、住まいの法律相談などの相談を受け付けている。
生活こみち	名古屋市では、「生活こみち整備促進事業」として、市民の協力のもとに、幅員 4m 未満の狭い道路に面した建物を建替える時などにできる後退用地を、一般の交通・通行の用に供する通路（後退通路）に整備し、狭い道路と一体的に「生活こみち」として活用するための事業を進めている。
精密診断法による設計	主に目視で行われる一般診断法による設計に対し、柱や梁等の個々の部材の確認など、正確に住宅を調査し、詳細な情報に基づいて構造計算を行う設計。工事箇所が削減され、工事費が軽減できる。

接道許可	建築基準法の道路に接していない敷地等（接道基準を満たしていない敷地）に、建築を行う際に受けなければならない許可。特定行政庁は、一定の基準を満たす建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得たものについて、許可することができる。
総合設計制度	一定規模以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けることなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率制限や高さ制限を緩和する、建築基準法で定められた制度。
ソーシャルミックス	年齢、職業、所得水準などが異なる社会階層の人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

【た】

耐震化率	対象となる建築物の総数に対する耐震性がある建築物数の割合。なお、耐震性がある建築物とは、「昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工された新耐震基準の建築物」、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物のうち、耐震診断で耐震性があると判定された建築物」及び「耐震改修を実施した建築物」である。
耐震基準	一定の強さの地震が起きても倒壊又は損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法が定めている基準のこと。現行の耐震基準は概ね昭和 56 年 6 月 1 日に導入され、これ以降の基準を「新耐震基準」という。

耐震診断が義務付けられた建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物のうち、以下に示す(1)、(2)、(3)のいずれかに該当する建築物 (1) 要緊急安全確認大規模建築物 店舗、ホテル等の不特定多数の者が利用する建築物、小学校や老人ホーム等の避難上配慮を要するものが利用する建築物及び危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物のうち、大規模なもの (2) 要安全確認計画記載建築物（沿道建築物） 地震によって倒壊した場合において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、愛知県建築物耐震改修促進計画で指定する耐震診断義務付け路線（第 1 次緊急道路内の区間）の沿道建築物で一定の高さを超えるもの (3) 要安全確認計画記載建築物（防災拠点建築物） 愛知県建築物耐震改修促進計画で指定する指定避難所や災害拠点病院などの防災拠点建築物
地区計画	地区レベルのきめ細かなまちづくりのため、道路、公園の配置や建築物の用途、高さ、容積率の制限などについて、地区住民の意向を反映しつつ総合的、一体的に定め、その地区の特性にふさわしいまちづくりを進める制度。
長期優良住宅認定制度	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性などの一定の性能基準を満たす住宅の建築やその維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を認定する制度。
賃貸住宅標準契約書	賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、国土交通省が作成した賃貸借契約書の雛形（モデル）。

低コスト工法	新築で用いられる工法に対し、耐震改修専用の工法。新築では補強壁を土台から梁まで釘で取り付けるのに対し、耐震改修でこの工法を採用すると床と天井を壊す必要があるため、低コスト工法では床と天井の間だけに補強壁を取り付け、床と天井を壊さずに工事を行う。 低コスト工法を新築の工法と比較すると、強度は約 8 割である一方、工事費は 1/2～1/3 の費用で済むため、低コスト工法で 2 か所取り付けても、新築の工法 1 か所よりも安く、強度は約 1.6 倍得ることができる。なお、強度は愛知地震災害軽減システム研究協議会の専門委員会で確認している。
定住促進住宅	中堅所得者等の世帯に対して良好な賃貸住宅を供給するために、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、国の補助を受けて建設した住宅。名古屋市が建設した定住促進住宅（公共型）と民間事業者が建設した定住促進住宅（民間型）がある。
低炭素建築物認定制度	都市の低炭素化の普及の促進に関する法律に基づき、二酸化炭素の排出の抑制に資する低炭素建築物の新築等に関する計画を認定する制度。
独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構、旧日本住宅公団）	大都市や地域社会の中心となる都市における市街地の整備改善・賃貸住宅の供給支援などの都市再生事業や、旧日本住宅公団から継承した賃貸住宅等の管理等を行う国土交通省所管の独立行政法人。
都市計画提案制度	住民等の自主的なまちづくりの推進や民間等による都市再生の推進を図るため、土地所有者、まちづくり NPO、民間事業者等が、一定の条件を満たした場合に、地方公共団体に都市計画の決定や変更を提案することができる制度。
DV（ドメスティック・バイオレンス）	Domestic Violence の略称。配偶者（男性・女性を問わない。事実婚や元配偶者も含む。）などの親しい人間関係において、身体的暴力・暴言・無視・行動の監視や束縛など様々な行為を通じて、相手の人格を尊重せず支配・抑圧すること。

【な】

名古屋市住宅供給公社	地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅・宅地等を供給すること等を目的に名古屋市の出資により設立された法人。
なごや集約連携型まちづくりプラン	目標年次を平成 47（2035）年頃として、都市機能や居住を誘導する範囲（都市機能誘導区域、居住誘導区域）や誘導する施設などを定め、鉄道駅周辺（拠点や駅そば）に必要な拠点施設の立地誘導や地域の状況に応じた居住の誘導をすすめるもの。
名古屋生活ガイド	外国人の方が日常生活の中で不便や困難を感じないように、住居、教育、交通、各種インフォメーション窓口など、生活の様々な分野にわたり日常生活に役立つ基本情報、各種手続きの窓口・相談先等を掲載したガイドブックで、8言語（英語・ポルトガル語・スペイン語・中国語・ハングル・フィリピン語・ベトナム語、ネパール語）に対応している。
なごや福祉用具プラザ	身体機能の低下した高齢者・障害者の自立を支援するとともに、介護者の負担を軽減するため、福祉用具等に関する相談・情報提供、介護知識・技術の普及のための実習や研修を行っている。
二重サッシ	窓枠（サッシ）が二重に取り付けられた窓。
日常生活用具給付事業	ひとり暮らしの高齢者や身体障害者などの日常生活の便宜を図るため、火災警報器などの日常生活用具を給付（利用者負担あり）する制度。
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）	住宅の外皮の高断熱化と高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅（Zero Energy House の略）。

【は】

ハザードマップ	自然災害による被害が想定される区域、被害の程度、避難場所等の情報を地図上に明示して公開しているもので、その地域の住民が安全に避難できることを主な目的としている。名古屋市では、地震、津波、洪水・内水ハザードマップなどが作成されている。
バリアフリー	高齢者や障害者等が社会生活に参加する上で物理的、社会的、制度的、心理的及び情報面での障壁（バリア）となるものを除去（フリー）するという考え方。例えば、住宅のバリアフリー化とは、車いすで通行可能な廊下幅の確保、段差の解消、手すりの設置等が挙げられる。
PFI（ピーエフアイ）	公共施設の建設、維持管理、運営について、民間の資金、経営上のノウハウ及び技術的能力を活用して、より効果的、効率的に行おうとする手法（Private Finance Initiative の略）。
ヒートアイランド現象	都市部の気温が周辺部よりも著しく高くなる都市独特の局地的気象。地図上に等温線を描くと、都市部を中心に高温域が巨大な熱の島のように分布することから名づけられた。自動車や建物から多量の人工排熱が放出されることや、アスファルト等で地表面が覆われているため水分蒸発等による温度低下が生じにくいことなどが原因とされる。
PPP（ピーピーピー）	公民が連携して公共サービスの提供を行う手法（Public Private Partnership の略）。PFI は、PPP の代表的な手法の一つ。
V2H	Vehicle to Home の略称であり、電気自動車に蓄えた電力を家庭で利用するシステムを指す。
複層ガラス	複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせたガラス。
ふれあい喫茶	居住者間や地域とのきずなを深めていく取組として、市営住宅の集会所などを活用して、自治会等が運営する喫茶。
プレシニア	高齢期に向けた新たな暮らしや住まいに向けて検討を始める年齢層を指し、主に50～64歳を対象としている。

分譲マンション管理組合	建物の区分所有等に関する法律に基づき、マンションの共用部分などを共同で管理するために、区分所有者全員により構成される組織。
防犯 CSR 活動	CSR（Corporate Social Responsibility：企業の社会的責任）活動の中で、事業者等が自ら企画・立案し、犯罪の被害防止など地域の安全に貢献する取組。
ホーム・エネルギー・マネジメント・システム（HEMS）	住宅での省エネルギー・省 CO ₂ を促進するため、エネルギーの使用状況を表示し、空調や照明等の機器が最適な運転となることを促すシステム（Home Energy Management System の略）。

【ま】

マンション管理士	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で定められた国家資格で、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、マンションの管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う。
マンション管理推進協議会	管理組合の自立的な運営によるマンションの適正管理を推進するため、公共団体、マンション関連団体、専門家団体が参加する協議会。マンション管理に関する相談の実施、管理適正化等に関するセミナーの開催、弁護士や建築士などの専門家による相談等を行っている。
マンション履歴システム「マンションみらいネット」	マンション管理センターに個々のマンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、設計図書等の保管状況等）の情報を登録し、インターネットを通して随時閲覧できるようにするシステム。
滅失住宅	解体・除去や火災等の災害などによって消失した住宅。

【や】

家賃債務保証会社	手数料を得ることにより、賃貸住宅を契約する際に必要となる賃借人の連帯保証人を代行する会社。賃借人に家賃滞納など家賃債務の債務不履行があった場合は、賃借人に代わって家賃債務保証会社が代位弁済を賃貸人に行う。
誘導居住面積水準	住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）において定められている、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。 同計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、世帯人数に応じて、次のように定められている。 (1) 一般型誘導居住面積水準 ① 単身者：55 m² ② 2人以上の世帯：25 m²×世帯人数+25 m² (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ① 単身者：40 m² ② 2人以上の世帯：20 m²×世帯人数+15 m²
優良建築物等整備事業	市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の共同化・高度化等に寄与する優良な建築物等の整備を行う事業について、国・地方公共団体が助成を行う制度。
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、身体、国籍など、人々が持つ様々な特性や違いを越えて、はじめてからできるだけ全ての人が利用しやすいように配慮して、施設、建物、製品、行事等をデザイン（計画・実行）をする考え方。
容積率	建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合。

【ら】

ライフサイクルコスト	建築物の企画設計から建設、運用管理、解体再利用までの全期間に要する費用の総額。
------------	---

ライフスタイル	社会の構成員に共通する衣食住をはじめとした生活の様式、又は生活に対する考え方や習慣、価値観を含めた人々の生き方。
ライフステージ	人の一生を年代や世帯構成により分類した各段階をいう。例えば、世帯構成による分類では、新婚期、育児期、教育期、子独立期、老夫婦期などに分けられる。
リースバック	自宅などの所有不動産を不動産会社などの第三者へ売却、賃貸借契約を結び、売却先にリース料を支払うことで、引き続きその不動産を利用する方法。
立地適正化計画	平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により創設された、都市全体の観点から居住や民間施設も含めた都市機能の立地誘導をはかる制度。名古屋市では平成 30 年に「なごや集約連携型まちづくりプラン」として策定。
リノベーション	既存の建物について、大規模な改修工事を施し、用途や機能を変更することにより、新築時以上に建物の性能や価値を高めること。
リバースモーゲージ	借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。
リフォーム	老朽化した建物の機能を回復させるため、修繕・補修・模様替え・取り替えなどを行うこと。
リフォームかし保険	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく、リフォーム時の建築士による現場検査と保証がセットになった保険制度。リフォーム工事に欠陥が見つかった場合には、補修費用等の保険金が工事業者（工事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われ、補修が受けられる。
リフォーム見積相談	住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施している、工事業者から提示された見積に関する無料の電話相談。
緑化地域制度	都市緑地法により、一定規模以上の敷地において建築物の新築や増築を行う場合に、定められた割合以上の緑化を義務付ける制度。

緑被率	市域の全体面積のうち樹林地、芝・草地、農地及び水面の面積が占める割合。
臨海部防災区域	伊勢湾台風を教訓として、今後このような被害を被らないように建築基準法第 39 条の規定による災害危険区域として施行された臨海部防災区域建築条例で指定されている区域のこと。 区域には第 1 種から第 4 種までの種別がある。熱田区・中川区・南区の一部と港区の全域の指定された区域の種別に応じて、建築物の 1 階の床の高さや構造などを規制している。市街化調整区域は第 4 種区域となる。
連坦建築物設計制度	既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用するもの。区域内の建物を同時に建て替える必要がなく、無接道敷地や狭小敷地でも、周囲の建築物とともに環境を改善しながら、建替が可能となる。

参考-3 データ集（全編）

	頁
（１）人口・世帯の状況	123
○出生数・出生率	○年齢別人口
○家族類型別の世帯数	○高齢者世帯の将来推計
○障害者数	○子育て世帯数
○ひとり親世帯等の世帯数	○外国人登録者数
○生活保護被保護世帯数等	○失業者
	○世帯数
	○要介護認定者の年齢構成
	○就学前児童数
	○年間収入別世帯数
	○ひとり親世帯等の収入
（２）住宅確保要配慮者の住まいの状況	129
○高齢者世帯の住まい	○親と子からなる世帯の住まい
○民間賃貸住宅での入居拒否	○民間賃貸住宅での入居拒否の理由
○大家や不動産事業者へ必要な支援・サポート	○住まいの条件
	○ひとり親世帯等の住まい
	○民間賃貸住宅での居住に必要な支援
	○住宅に困窮する理由
（３）住生活に関する意識・ニーズ等	134
○様々な世帯の居住ニーズ	○住み替え・改善の意向
○住宅・住環境に対する評価	○住み替え後の居住形態
○家庭内事故死者数	○住まいをめぐるトラブル
	○リフォームの際の不安等
（４）住宅のストックとフローの状況	140
○住宅数・空き家率	○住宅ストックの概要
○住宅の建て方と建築年代	○住宅の規模
○家族類型と住宅の所有関係	○公的賃貸住宅の供給状況
○高齢者向け住宅の供給戸数	○サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの整備状況
○民営借家の家賃	○民営借家の平均家賃・平均面積
○分譲マンションの築年数別の棟数・戸数	○築30年以上のマンションの将来推計
○マンションの区別棟数	○高経年マンションの立地状況
○バリアフリー化	○住宅の耐震化
○住宅着工戸数	○住宅着工の戸当たり床面積
○リフォーム実施率	○リフォーム工事の内容
○温室効果ガス排出量	
	○空き家数
	○住宅の所有関係
	○セーフティネット住宅の登録状況
	○民営借家の面積
	○民間賃貸住宅の空室物件の状況
	○マンションの戸数別の棟数
	○居住水準
	○省エネルギー設備の設置状況
	○持ち家の建替・新築・購入などの別
	○滅失住宅の平均築後年数
（５）市営住宅の状況	156
○管理戸数	○居住者の高齢化等
○入居者募集の応募倍率	○高齢化対応等
	○居住者の所得階層
	○孤立死
（６）住生活を取りまくその他の状況	159
○町内会・自治会の加入率	○住宅侵入盗
	○市街地の整備
（７）都市間での比較	161
○持ち家率	○1住宅当たり延べ面積
○木造住宅率	○昭和55年以前建築住宅の割合
○建ぺい率・容積率の使用状況	○都市基盤の整備状況と利便性
	○共同住宅率
	○公営住宅率
（８）市内の都心・既成市街地・郊外での比較	164
○地域別の人口・世帯の状況	○地域別の住宅ストックの状況

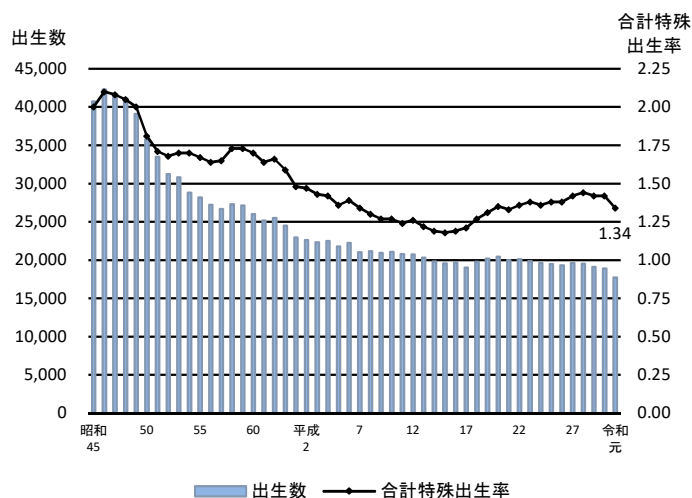
（１） 人口・世帯の状況

○ 出生数・出生率

名古屋市の出生数は、昭和 46 年の約 4 万人をピークに減少し、2 万人前後の横ばい状態が続きましたが、近年は、減少傾向となっています。

合計特殊出生率は、平成 15 年以降は増加傾向となり、平成 28 年には 1.44 まで増加しましたが、その後減少し、令和元年には 1.34 となっています。

図表 1 出生数・出生率の推移（名古屋市）

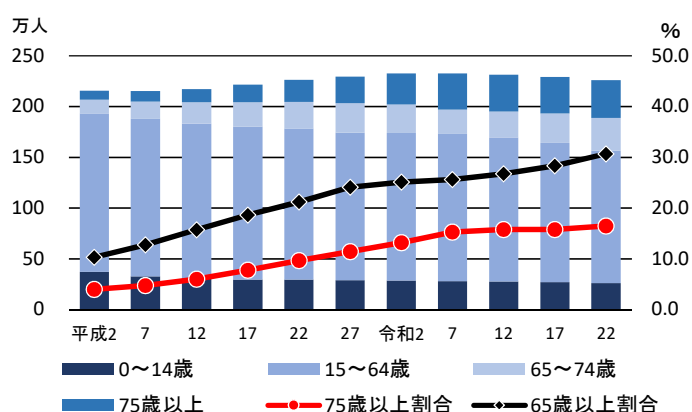


資料：平成 30 年版名古屋市統計年鑑・名古屋市人口動態統計（令和元年）

○ 年齢別人口

少子高齢化が進むことで、生産年齢人口が減少する一方、高齢化は急速に進行し、令和 22 年には、約 3 割が 65 歳以上になると見込まれます。

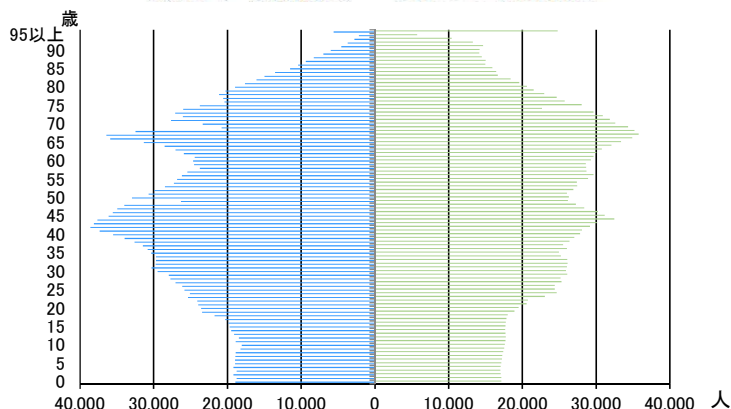
図表 2 年齢別人口の推移と将来推計（名古屋市）



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 人口ピラミッド（名古屋市）

平成 27 年（国勢調査） 令和 22 年（将来推計）

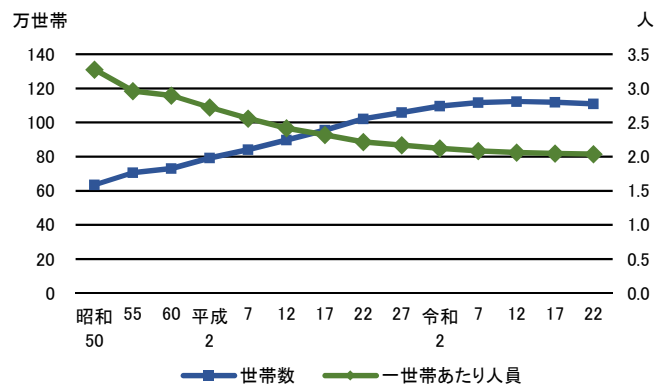


資料：国勢調査（平成 27 年）・名古屋市将来人口推計（平成 30 年）

○ 世帯数

世帯規模の小型化に伴い増加傾向が継続しますが、令和 7 年から令和 12 年にかけてピークを迎え、その後は減少局面に入ると見込まれています。

図表 4 世帯数の推移と推計（名古屋市）

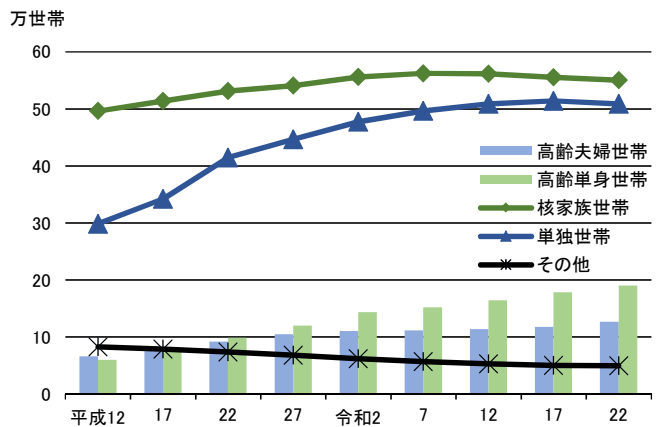


資料：国勢調査（平成 27 年）・名古屋市将来人口推計（平成 30 年）

○ 家族類型別の世帯数

核家族世帯は令和 7 年、単独世帯は令和 17 年まで増加した後、減少局面に入る推計がされている一方、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯は、令和 22 年まで増加傾向が継続すると見込まれています。

図表 5 家族類型別の世帯数の推移（名古屋市）

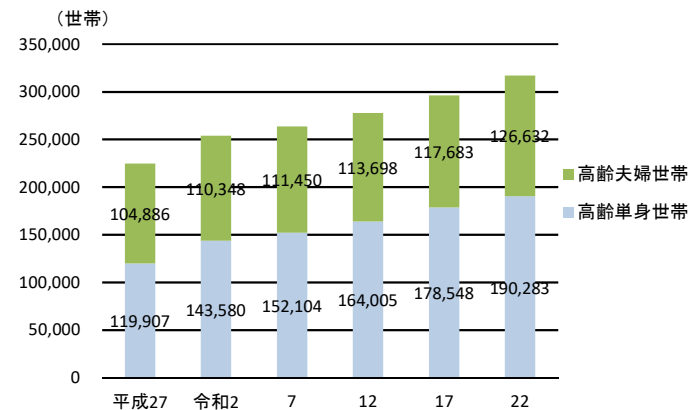


資料：国勢調査・名古屋市将来人口推計（平成 30 年）

○ 高齢者世帯の将来推計

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯とも、令和 22 年まで増加する推計がされており、令和 22 年には、高齢単身世帯が約 19 万人、高齢夫婦世帯が約 13 万人まで増加することが推計されています。

図表 6 高齢単身・高齢夫婦世帯の将来推計（名古屋市）



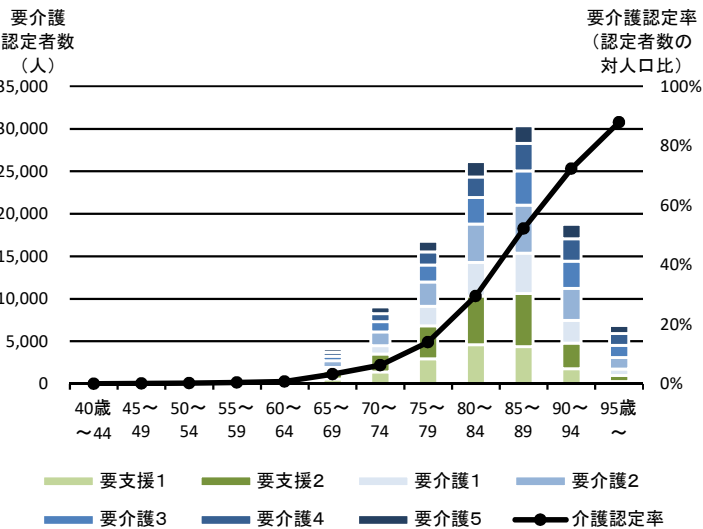
資料：名古屋市将来人口推計（平成 30 年）

○ 要介護認定者の年齢構成

要介護認定者は、70 歳以上で増加し、85～89 歳では3万人を超えています。

要介護認定率は、85～89 歳で約半数となっています。

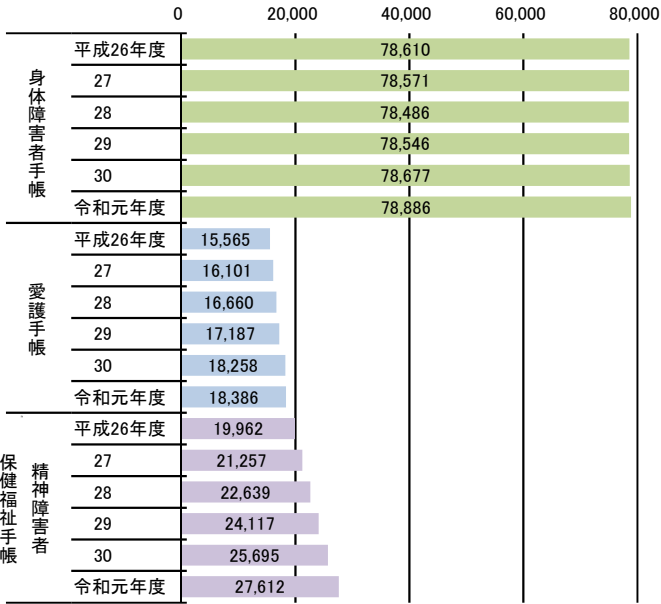
図表 7 年齢別・要介護度別要介護認定者数（名古屋市）



○ 障害者数

障害者数（身体・愛護・精神）は、平成 28 年以降全て増加傾向にあり、特に精神障害者の増加傾向が大きくなっています。

図表 8 障害者数〔身体・愛護・精神〕の推移（名古屋市）

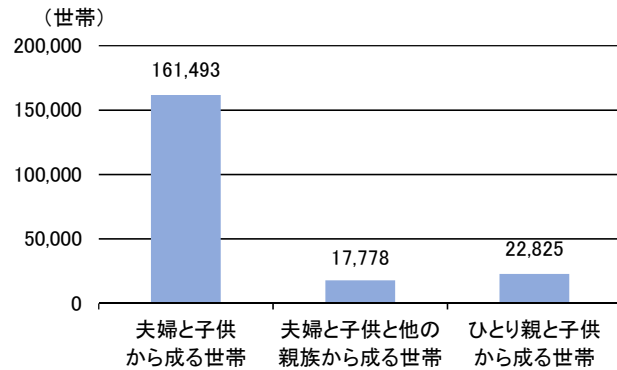


資料：令和 2 年度版健康福祉局事業概要

○ 子育て世帯数

市内の 18 歳未満の世帯員のいる親と子の世帯数を見ると、全体の 1 割以上となる 22,825 世帯は「ひとり親と子供から成る世帯」となっています。

図表 9 18 歳未満の子育て世帯数〔家族構成別〕（名古屋市）



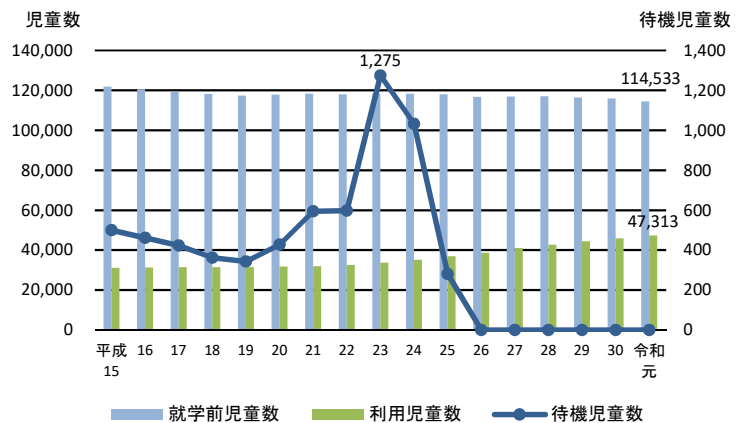
資料：国勢調査（平成 27 年）

○ 就学前児童数

就学前児童数は約 11 万 5 千人まで減少していますが、保育所等を利用する児童は、約 4 万 7 千人に増加しています。

利用枠の拡大により、平成 26 年以降、待機児童数は 0 人となっています。

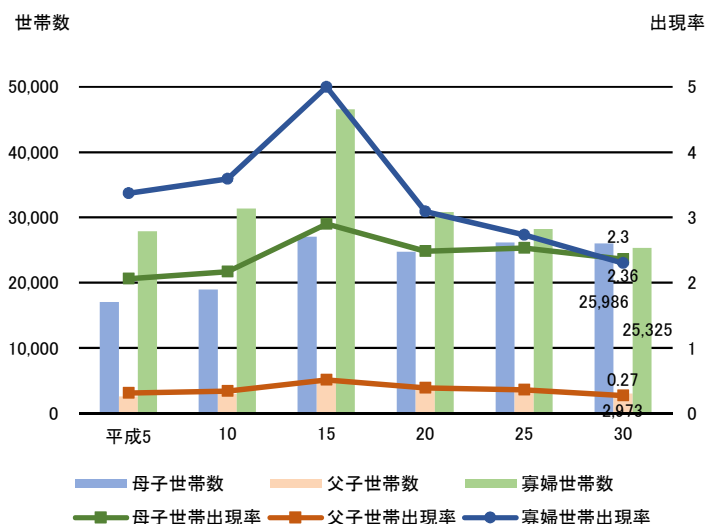
図表 10 就学前児童数・利用児童数・待機児童数の推移（名古屋市）



○ ひとり親世帯等の世帯数

ひとり親世帯等（母子世帯、父子世帯及び寡婦世帯）は、平成 25 年から 30 年にかけて、全て減少傾向にあります。

図表 11 ひとり親世帯等推計世帯数（名古屋市）

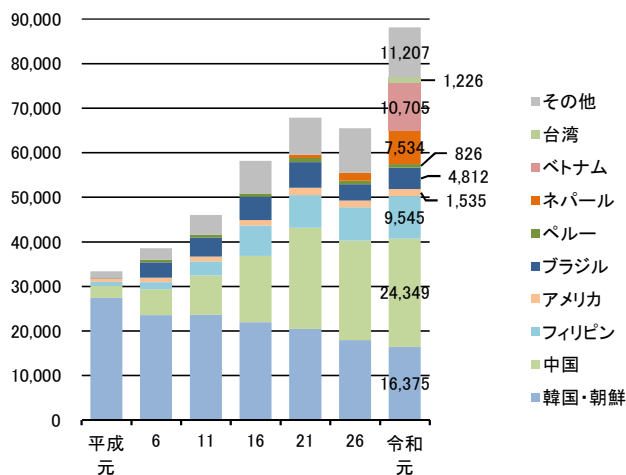


資料：平成 30 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書

○ 外国人登録者数

外国人登録法に基づく外国人登録者数は 88,114 人と、平成元年から 2.5 倍以上になっています。その結果、人口に占める割合も、1.6%から 3.8%へ上昇しています。

図表 12 外国人登録者数の推移（名古屋市）



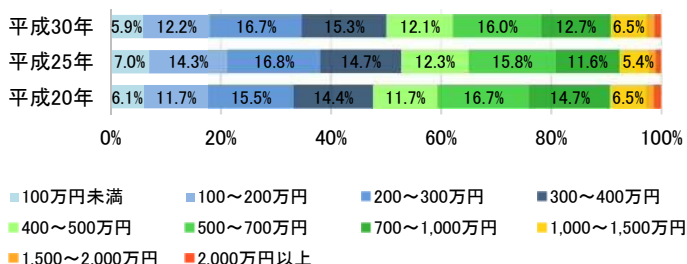
注 ネパールについては平成16年以前、ベトナム、台湾については平成26年以前は「その他」に含めて記載している

資料：外国人公簿人口（各年末日現在）

○ 年間収入別世帯数

年間収入別世帯数の割合をみると、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ます。

図表 13 年間収入別世帯数の推移（名古屋市）

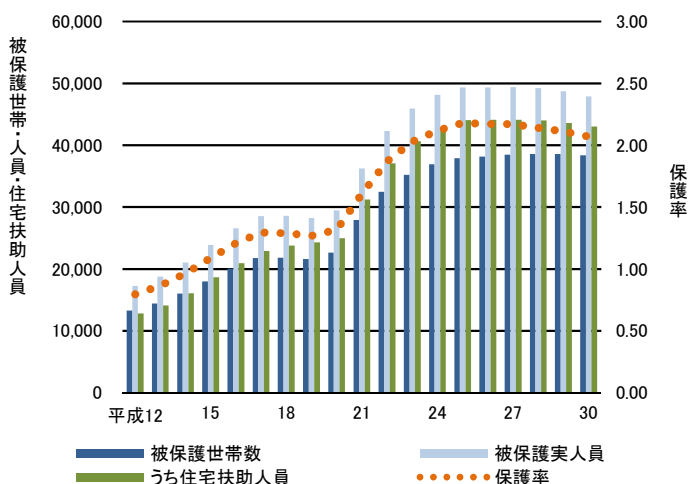


資料：住宅・土地統計調査

○ 生活保護被保護世帯数等

生活保護の被保護世帯数は増加していましたが、平成28年をピークに若干の減少傾向となり、平成30年には約3万8千世帯となっています。住宅扶助人員も同様に、近年は微減しています。

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）

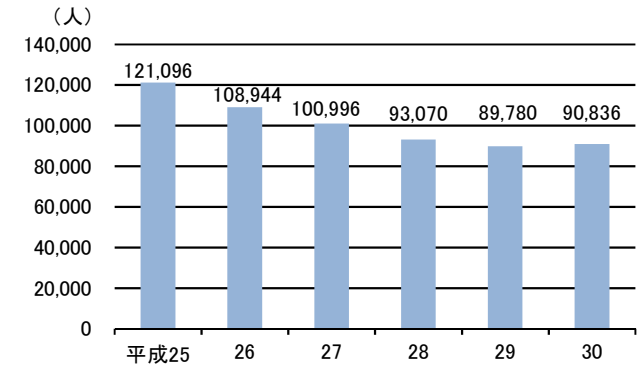


資料：健康福祉年報

○ 失業者

失業者数は減少傾向にありましたが、平成 29 年から 30 年にかけては微増しており、平成 30 年現在 90,836 人となっています。

図表 15 失業者（雇用保険受給者数）の推移（名古屋市）



資料：名古屋市統計年鑑

○ ひとり親世帯等の収入

世帯別の年間総収入を見ると、母子世帯は平均 319.3 万円で、父子世帯等よりも低くなっています。

図表 16 世帯別年間総収入の比較（名古屋市）

世帯類型	年間総収入(平均)	調査数
母子世帯	319.3 万円	508
父子世帯	570.4 万円	129
寡婦世帯	417.9 万円	185
(参考) 全国 総世帯	551.6 万円	—

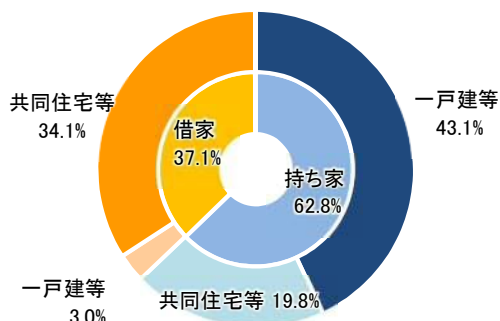
資料：平成 30 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書
(全国総世帯は平成 30 年国民生活基礎調査による)

（２）住宅確保要配慮者の住まいの状況

○ 高齢者世帯の住まい

高齢者のみ世帯は、約 63%が持ち家に、全体の約 43%が持ち家の一戸建てに住んでいます。一方、借家に居住している世帯も約 37%おり、その多くが共同住宅等に居住しています。

図表 17 高齢者世帯の住まいの状況（名古屋市）

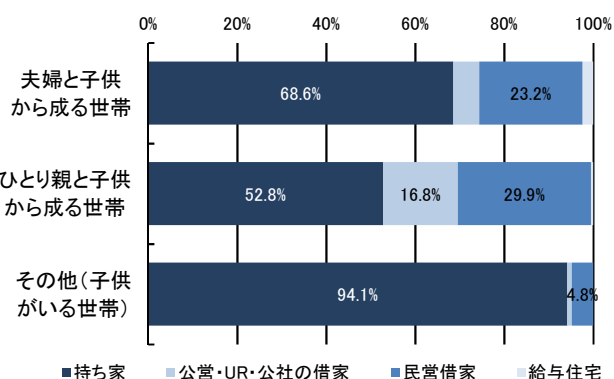


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○ 親と子からなる世帯の住まい

「ひとり親と子供から成る世帯」では、民営借家に住む世帯が約 30%、公営・UR・公社の借家に住む世帯が約 17%と、借家に住む世帯の割合が高くなっています。

図表 18 親と子からなる世帯の住まいの状況〔家族構成別〕（名古屋市）



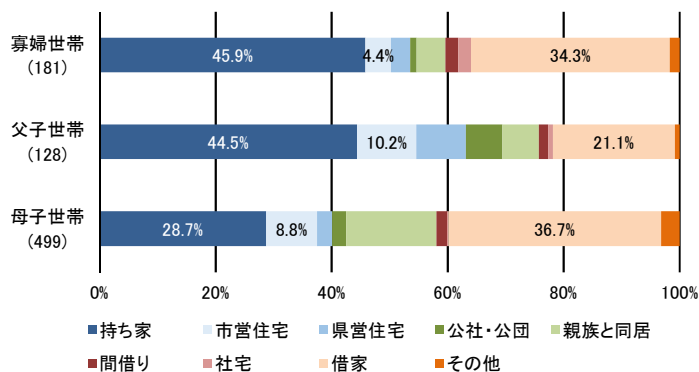
※「子供」の年齢制限はない（18 歳以上も含まれる）

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○ ひとり親世帯等の住まい

母子世帯の住居は、借家が最も多く、次いで持ち家が多くなっています。一方、父子世帯や寡婦世帯は、持ち家が最も多くなっています。

図表 19 ひとり親世帯等の住まい（名古屋市）

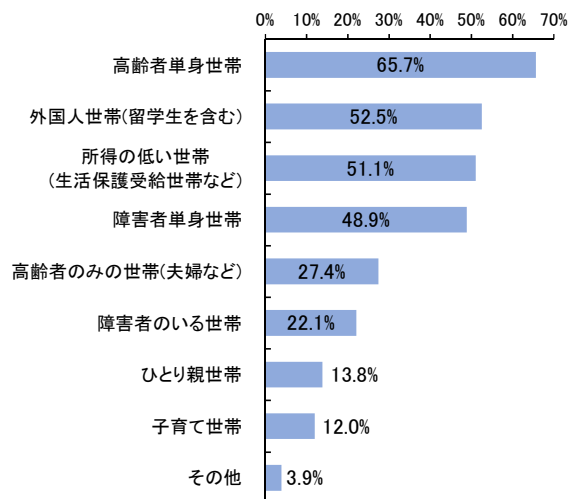


資料：平成 30 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書

○ 民間賃貸住宅での入居拒否

民間賃貸住宅において、入居を受け入れたくないと思う世帯の割合として、高齢者単身世帯が65.7%、外国人世帯が52.5%などとなっています。

図表 20 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）

○ 民間賃貸住宅での入居拒否の理由

入居拒否の理由として、高齢者世帯では「孤独死などの不安」、ひとり親世帯や所得の低い世帯では「家賃の支払いに不安」が最も多く挙げられています。

図表 21 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	近隣住民との協調性に不安	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）

○ 民間賃貸住宅での居住に必要な支援

居住に必要な支援として、高齢者世帯や障害者世帯に対しては「入居者への定期的な見守りや生活支援」、ひとり親世帯や所得の低い世帯に対しては「家賃債務保証サービスの情報提供」が最も多く挙げられています。

図表 22 住宅確保要配慮者に対する世帯属性ごとに必要な支援・サポート

n=824 世帯種別毎の順位別：1位：◎、2位：○、3位：△

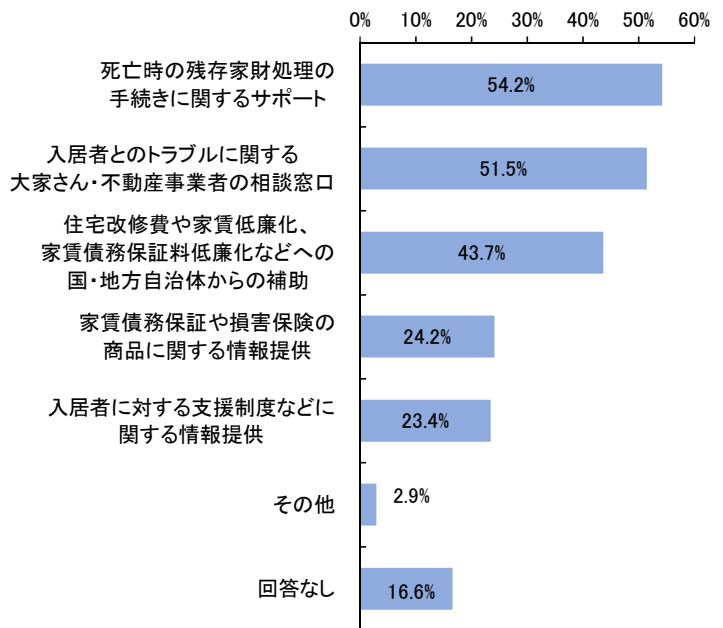
	報 提供	住 宅 確 保 要 配 慮 者 を 受 け 入 れ る 物 件 の 情 報 提 供	家 賃 債 務 保 証 サ ー ビ ス の 情 報 提 供	入 居 時 の 契 約 手 続 き な ど の サ ポ ー ト	入 居 者 へ の 定 期 的 な 見 守 り や 生 活 支 援	入 居 者 の 金 銭 ・ 財 産 管 理 の 支 援	保 証 人 や 緊 急 連 絡 先 の 確 保 に 係 る 支 援	そ の 他
高齢者単身世帯	△27.5	24.2	15.4	◎59.8	19.7	○49.8	1.5	
高齢者のみの世帯(夫婦など)	△20.1	18.9	12.9	◎35.4	13.5	○31.9	1.0	
障害者単身世帯	△27.8	17.1	18.8	◎42.4	14.4	○35.1	1.1	
障害者のいる世帯	○22.1	14.6	12.1	◎25.1	9.2	△20.9	1.2	
子育て世帯	△14.7	◎18.8	7.9	14.0	9.7	○16.7	0.7	
ひとり親世帯	14.4	◎21.7	7.0	△16.3	10.9	○18.9	0.8	
外国人世帯(留学生を含む)	26.2	△26.5	○31.4	16.3	10.0	◎38.5	1.8	
所得の低い世帯(生活保護受給世帯など)	22.1	◎38.7	10.0	20.3	△27.5	○29.0	1.2	
その他	△0.8	○1.1	0.7	△0.8	0.7	◎1.2	0.7	
いずれかの世帯で回答した回答者数	44.9	49.9	42.8	68.8	41.1	62.5	3.9	

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）

○ 大家や不動産事業者へ必要な支援・サポート

必要な支援・サポートとして、半数以上の大家・不動産事業者が、「死亡時の残存家財処理の手続きに関するサポート」、及び「入居者とのトラブルに関する大家さん・不動産事業者の相談窓口」を挙げています。

図表 23 住宅確保要配慮者の入居受け入れを進めるために大家等が必要とする支援・サポート

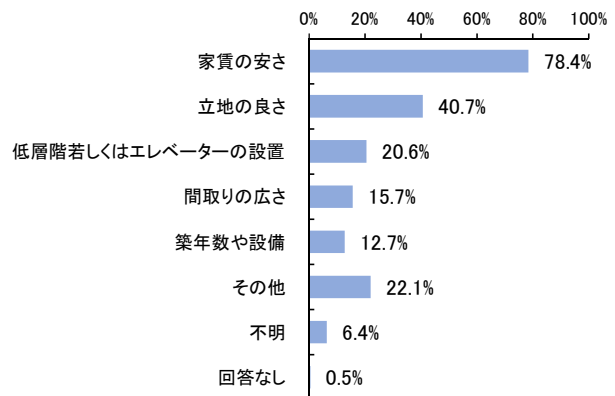


資料：居住支援に関するアンケート調査報告書（令和2年1月）
（名古屋市・名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会）

○ 住まいの条件

住まいに求める条件として、8割近くの方が「家賃の安さ」を挙げており、次いで「立地の良さ」も約4割の方が挙げています。

図表 24 住宅確保要配慮者が住まいに求める条件

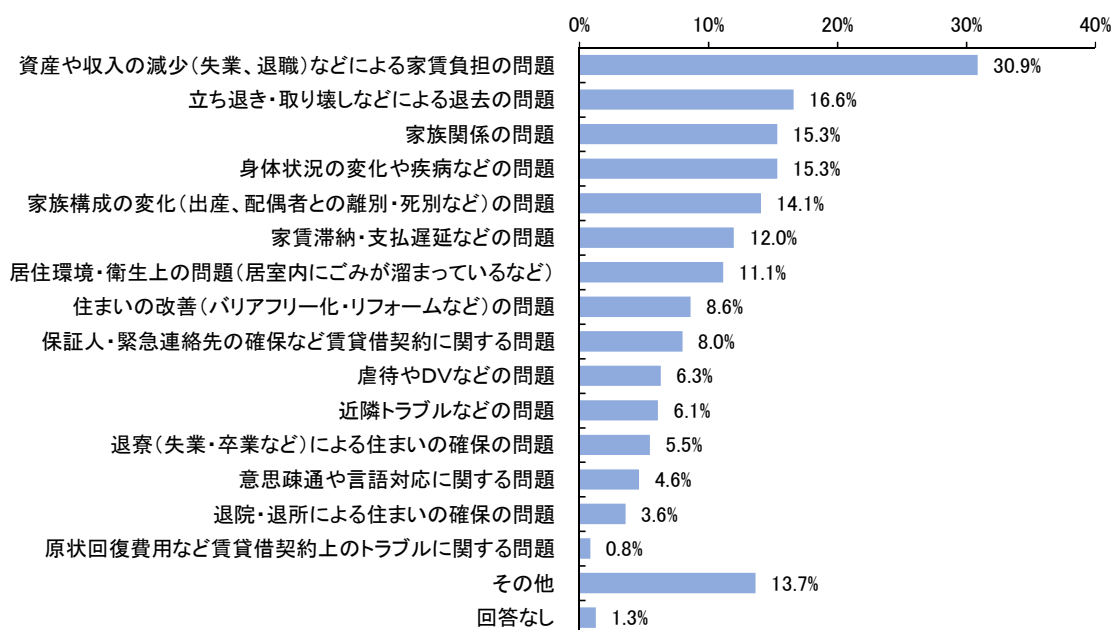


資料：居住支援に関するアンケート調査報告書（令和2年1月）
（名古屋市・名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会）

○ 住宅に困窮する理由

住宅に困窮する理由として、「資産や収入の減少(失業、退職)などによる家賃負担の問題」や「立ち退き・取り壊しなどによる退去の問題」が多く挙げられています。

図表 25 住宅確保要配慮者が住宅に困窮する理由



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）

（３）住生活に関する意識・ニーズ等

○ 様々な世帯の居住ニーズ

住宅・住環境において重要と思う点については、全体では、「治安」、「日常の買物などの利便」、「通勤・通学の利便」が多く挙げられており、多くの世帯類型でも上位に挙げられています。

それ以外では、世帯の類型によって上位に挙げられている項目は異なっており、単身（65 歳以上）世帯では、「地震時の安全性」や「災害時の避難のしやすさ」、単身（35～64 歳）世帯や親と子（長子 5 歳以下）世帯では「広さや間取り」、親と子（長子 18 歳以上）世帯、夫婦のみ（家計を主に支えるものが 65 歳以上）世帯、3 世代世帯では「日当たり」が上位に挙げられています。

図表 26 世帯類型別の住宅・住環境において重要と思う点（名古屋市）

	治安	日常の買物などの利便	通勤・通学の利便	日当たり	防犯性	地震時の安全性	広さや間取り	収納の多さ、使い勝手	災害時の避難のしやすさ
全体	① 48.9%	② 45.9%	③ 42.3%	④ 38.0%	⑤ 35.2%	31.8%	30.7%	20.9%	17.3%
単身 (35 歳未満)	② 59.5%	③ 52.4%	① 76.2%	31.0%	⑤ 35.7%	④ 47.6%	⑤ 35.7%	28.6%	14.3%
単身 (35～64 歳)	④ 39.4%	① 43.2%	③ 40.0%	37.4%	37.4%	30.3%	② 41.3%	④ 39.4%	7.7%
単身 (65 歳以上)	19.8%	② 35.2%	9.9%	24.2%	⑤ 31.9%	① 42.9%	13.2%	4.4%	② 35.2%
親と子 (長子 5 歳以下)	22.5%	22.5%	① 70.0%	13.8%	④ 60.0%	15.0%	② 65.0%	③ 62.5%	3.8%
親と子 (長子 6～17 歳)	① 54.2%	② 53.0%	③ 47.0%	③ 47.0%	27.7%	22.9%	⑤ 33.7%	30.1%	16.9%
親と子 (長子 18 歳以上)	① 61.0%	④ 50.3%	⑤ 46.5%	② 59.9%	44.4%	③ 51.3%	22.5%	9.1%	9.1%
夫婦のみ (家計を主に支えるものが 65 歳未満)	① 70.2%	② 65.6%	③ 58.0%	23.7%	19.1%	18.3%	21.4%	25.2%	⑤ 43.5%
夫婦のみ (家計を主に支えるものが 65 歳以上)	① 42.2%	③ 37.4%	28.2%	② 41.3%	④ 33.0%	19.9%	30.6%	1.5%	9.7%
3 世代世帯	① 82.4%	17.6%	⑤ 23.5%	② 58.8%	⑤ 23.5%	17.6%	⑤ 23.5%	③ 35.3%	11.8%
その他	② 63.0%	③ 61.1%	⑤ 40.7%	37.0%	38.9%	① 63.0%	22.2%	16.7%	24.1%

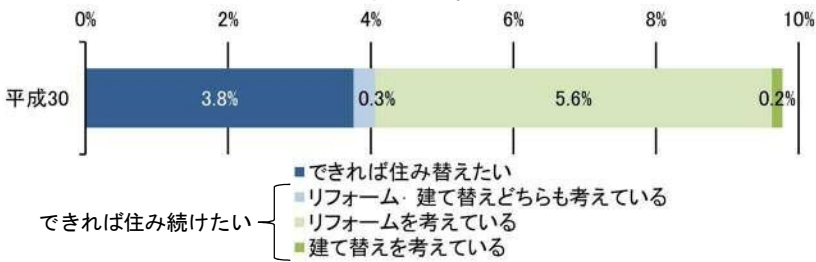
※全 32 項目のうち、全体の上位 5 項目、及び 2 つ以上の世帯の類型別集計で上位 5 項目に入っている項目を抜粋して記載

資料：住生活総合調査（平成 30 年）

○ 住み替え・改善の意向

持ち家世帯における今後 5 年以内の住み替え・改善の意向をみると、住み替え意向を持つ世帯の割合が 3.8%、リフォーム・建て替え意向の割合が 0.3%、リフォーム意向の割合が 5.6%、建て替え意向の割合が 0.2%となっています。

図表 27 持ち家世帯における今後 5 年以内の住宅の住み替え・改善意向
(名古屋市)



資料：住生活総合調査（平成 30 年）

○ 住まいをめぐるトラブル

名古屋市消費生活センターに寄せられた相談の上位に「賃貸アパート」や「家屋の修繕工事」が挙がっています。

図表 28 名古屋市消費生活センターへの相談内容の上位 10 項目

順位	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度	
	相談内容	件数	相談内容	件数	相談内容	件数
1	デジタルコンテンツ	2,225	商品一般	2,211	商品一般	1,206
2	商品一般	1,840	デジタルコンテンツ	1,416	デジタルコンテンツ	1,064
3	インターネット通信サービス	621	賃貸アパート	688	健康食品	758
4	賃貸アパート	620	インターネット通信サービス	537	賃貸アパート	547
5	健康食品	497	健康食品	512	化粧品	538
6	移動通信サービス	396	家屋の修繕工事	433	インターネット通信サービス	408
7	ローン・サラ金	366	移動通信サービス	380	家屋の修繕工事	322
8	食料品	366	化粧品	361	移動通信サービス	319
9	家屋の修繕工事	346	ローン・サラ金	359	教室・講座	279
10	エステティックサービス	269	食料品	332	ローン・サラ金	271

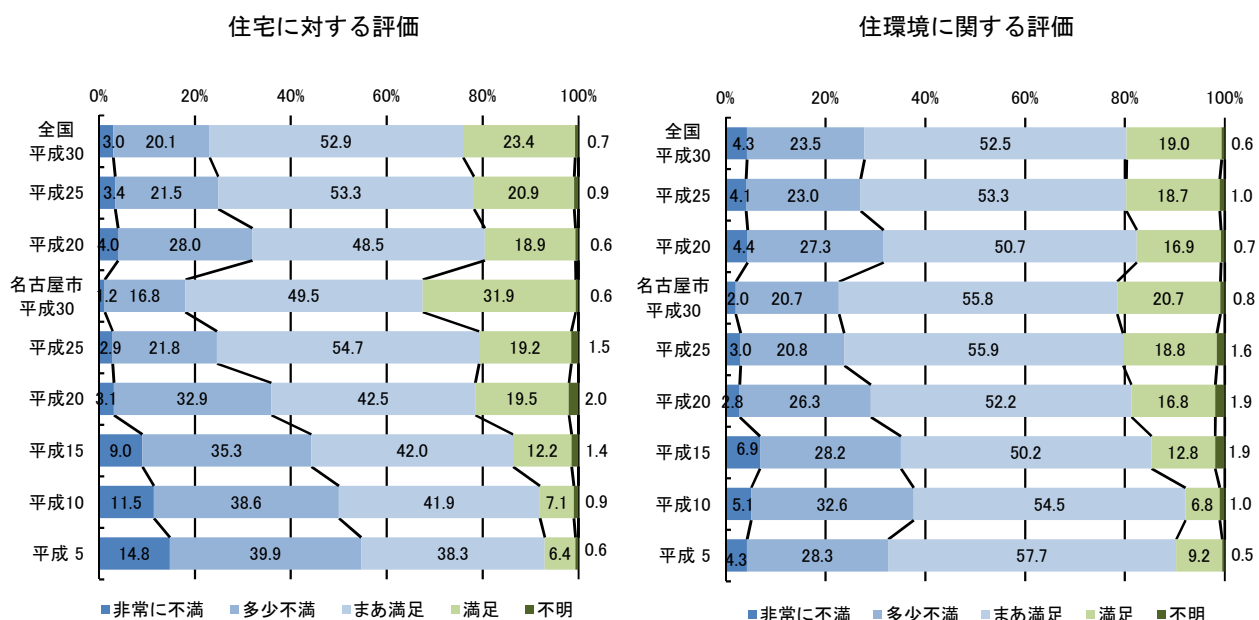
資料：令和元年度消費生活相談の概要（スポーツ市民局市民生活部消費生活課）

○ 住宅・住環境に対する評価

平成 30 年の住宅に対する評価は、不満を抱いている世帯の割合（「非常に不満」と「多少不満」を合わせた率。以下「不満率」という。）が 18.0%と、前回（平成 25 年）よりも減少しています。全国と比較すると、名古屋市の方が不満率が低くなっています。

また、平成 30 年の住環境に対する評価は、不満率が 22.7%と、前回（平成 25 年）よりも若干減少しています。全国と比較すると、名古屋市の方が不満率が低くなっています。

図表 29 住宅・住環境に対する評価（名古屋市）



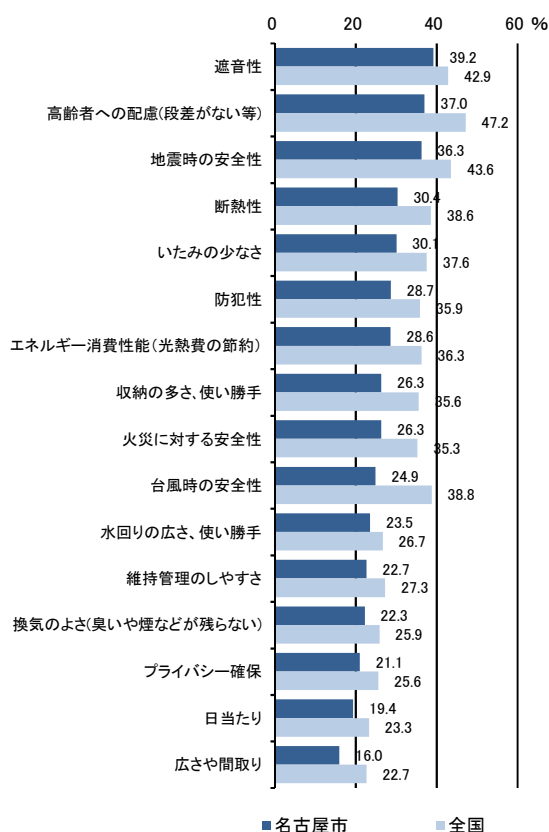
資料：住生活総合調査

住宅の各要素に対する評価は、「遮音性」に対する不満率（39.2%）が最も高く、次いで「高齢者等への配慮（段差がない等）」（37.0%）、「地震時の安全性」（36.3%）、「断熱性」（30.4%）、「いたみの少なさ」（30.1%）などに対する不満率が高くなっています。

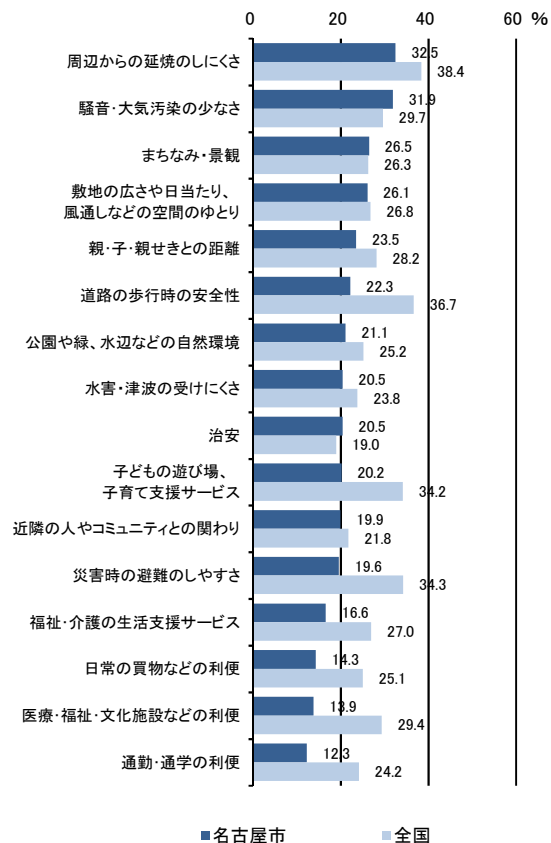
また、住環境の各要素に対する評価は、「周辺からの延焼のしにくさ」に対する不満率（32.5%）が最も高く、次いで「騒音・大気汚染の少なさ」（31.9%）、「まちなみ・景観」（26.5%）などとなっています。

図表 30 住宅・住環境の各要素に対する評価（名古屋市）

住宅の各要素に対する評価（不満率）



住環境の各要素に対する評価（不満率）



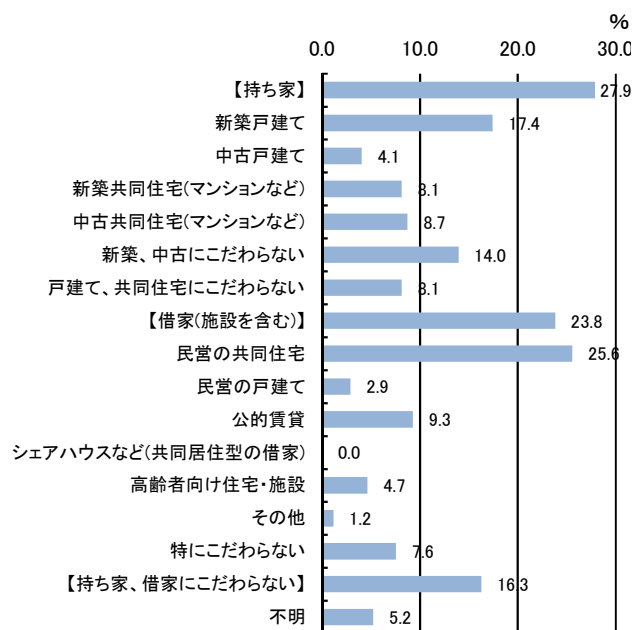
資料：住生活総合調査（平成 30 年）

○ 住み替え後の居住形態

今後の住み替え意向のある世帯における、住み替え後の居住形態としては、持ち家への住み替えを望む世帯が 27.9%、借家(施設を含む)への住み替えを望む世帯が 23.8%と、若干持ち家のほうが高くなっています。

また、持ち家の新築戸建て住宅への居住を望む世帯は 17.4%である一方、新築共同住宅への居住を望む世帯は 8.1%、民営の共同住宅の居住を望む世帯は 25.6%となっています。

図表 31 住み替え後の居住形態（名古屋市）

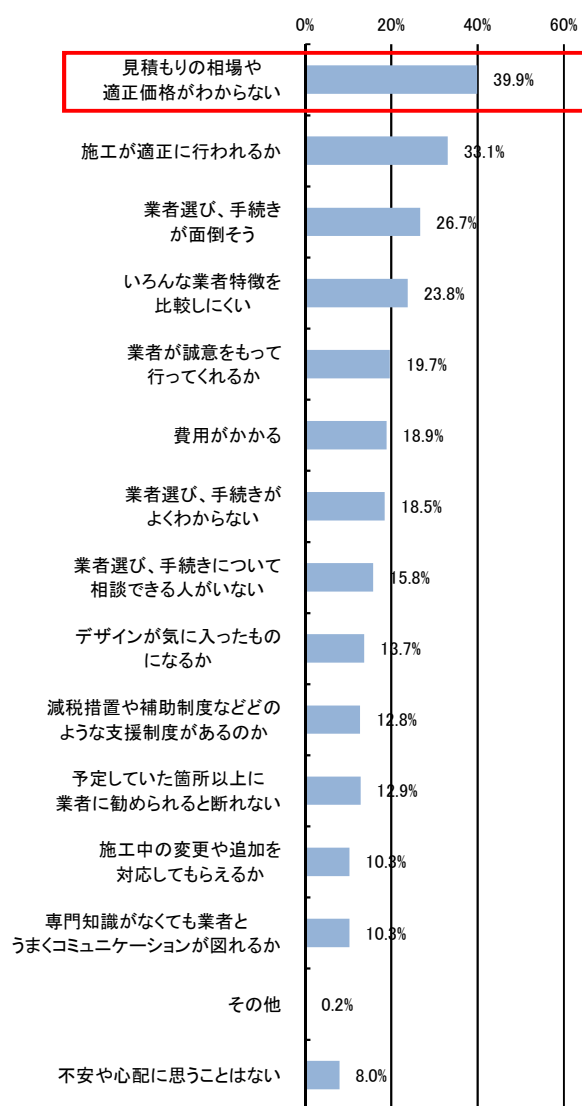


資料：住生活総合調査（平成 30 年）

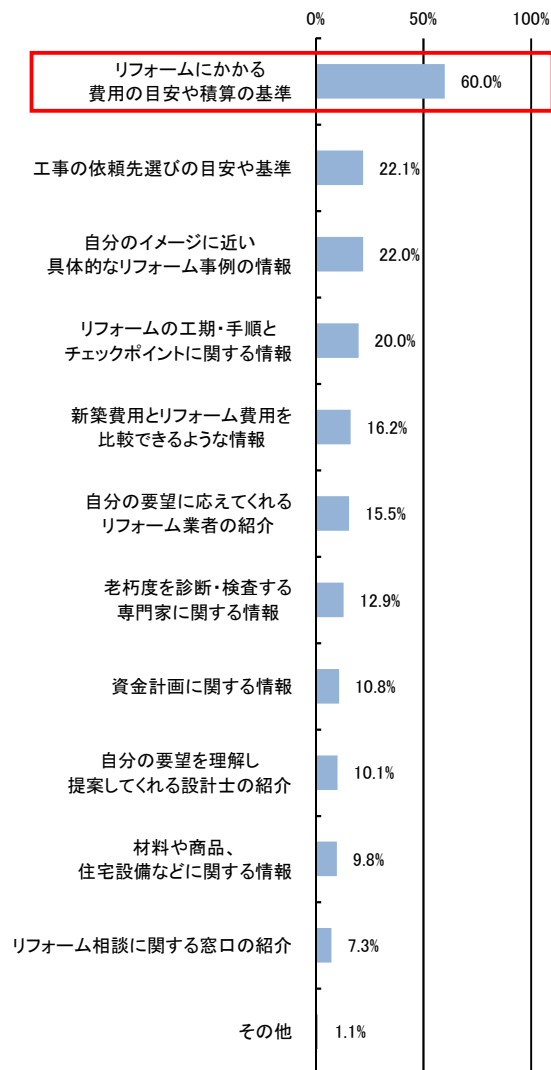
○ リフォームの際の不安等

リフォームの際の不安や心配事としては、「見積もりの相場や適正価格がわからない」が最も多く 39.9%となっています。検討段階における不足情報でも「リフォームにかかる費用の目安や積算の基準」が最も多く 60.0%となっています。

図表 32 リフォームの際の不安や心配事
(全国)



図表 33 リフォーム検討段階における不足情報 (全国)



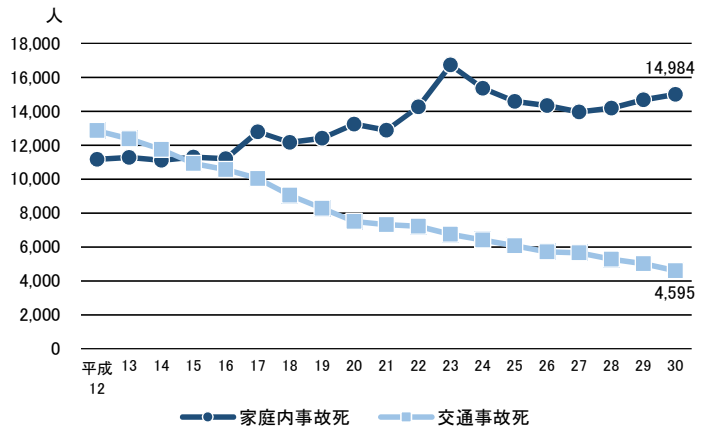
資料：住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第11回調査報告書（平成31年2月）
（一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会）

○ 家庭内事故死者数

全国の状況を見ると、交通事故死者数が減少している中で、家庭内事故死者数は平成 27 年以降増加傾向にあります。また、平成 15 年以降は交通事故死者数を上回り、平成 30 年には交通事故死者数の 3 倍以上となっています。

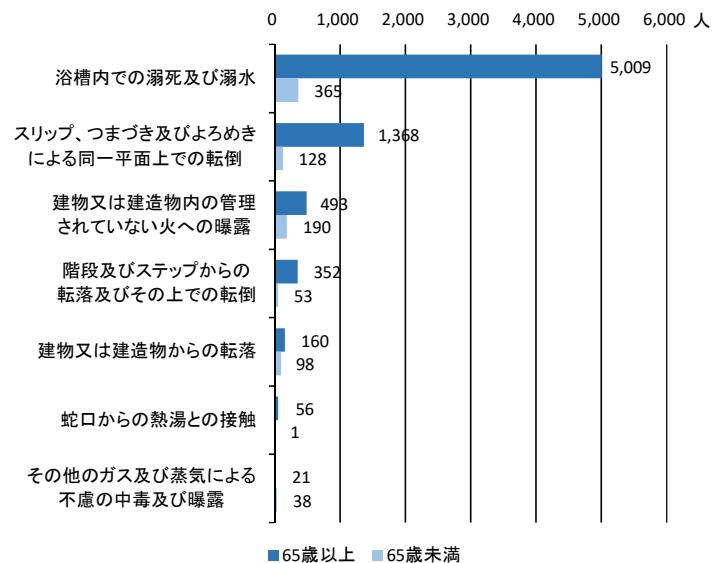
家庭内における不慮の事故の死亡者は、高齢者が多くを占めています。特に、「浴槽内での溺死及び溺水」、「スリップ、つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒」による死亡者が多くなっています。

図表 34 家庭内事故と交通事故で死亡した人数の推移（全国）



資料：人口動態調査

図表 35 家庭内における主な不慮の事故の年齢別死亡者数（全国）



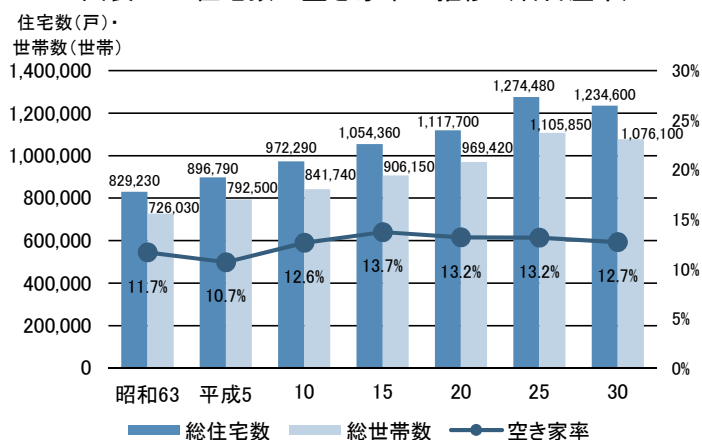
資料：人口動態調査（平成 30 年）

(4) 住宅のストックとフローの状況

○ 住宅数・空き家率

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 万戸となっています。総住宅数に占める空き家の割合は、この 10 年間でほぼ横ばいの約 13%となっています。

図表 36 住宅数・空き家率の推移（名古屋市）

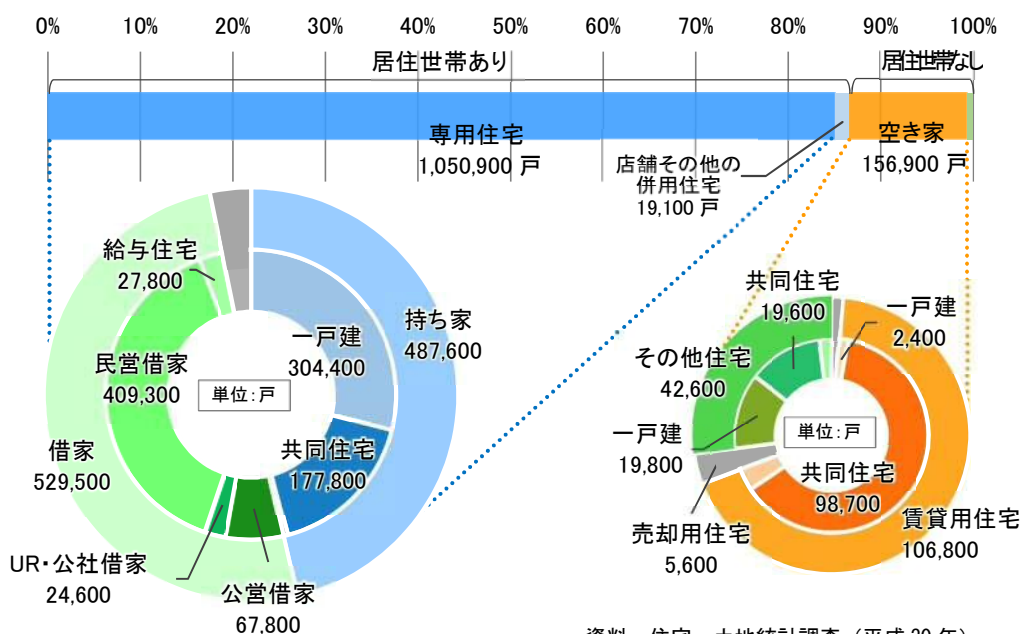


資料：住宅・土地統計調査

○ 住宅ストックの概要

居住世帯のある住宅が約 87%、居住世帯のない住宅が約 13%であり、居住世帯のある住宅の半数以上が借家、居住世帯のない住宅の約 3 分の 2 が賃貸用の空き家となっています。

図表 37 名古屋市内の住宅ストックの概要【総住宅数：1,234,600 戸】

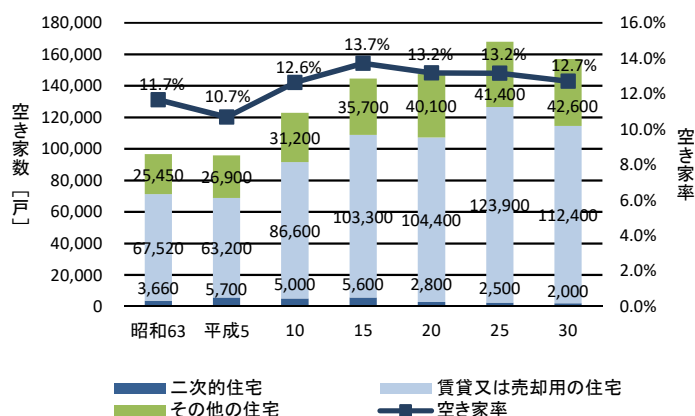


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○ 空き家数

空き家のうち、賃貸又は売却用の住宅は平成 25 年までは増加傾向にありましたが、平成 25 年から 30 年にかけて減少しています。一方、その他の住宅は増加傾向にあります。

図表 38 空き家の種類別の空き家数の推移（名古屋市）



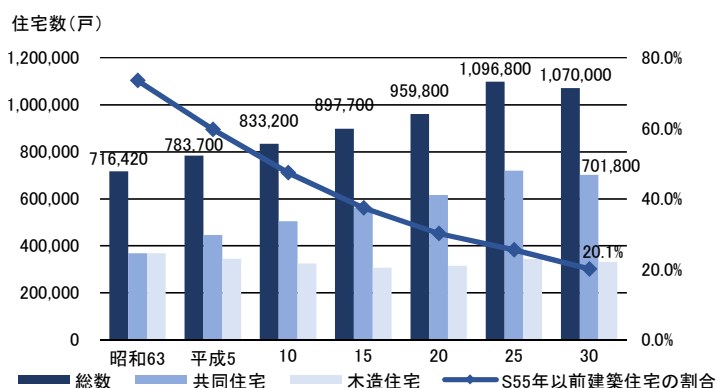
資料：住宅・土地統計調査

○ 住宅の建て方と建築年代

共同住宅の割合が高く、約 70 万戸と住宅総数の 65.6%に達しています。

昭和 55 年以前に建築された住宅は徐々に減少し、平成 30 年には住宅総数の 20.1%となっています。

図表 39 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）

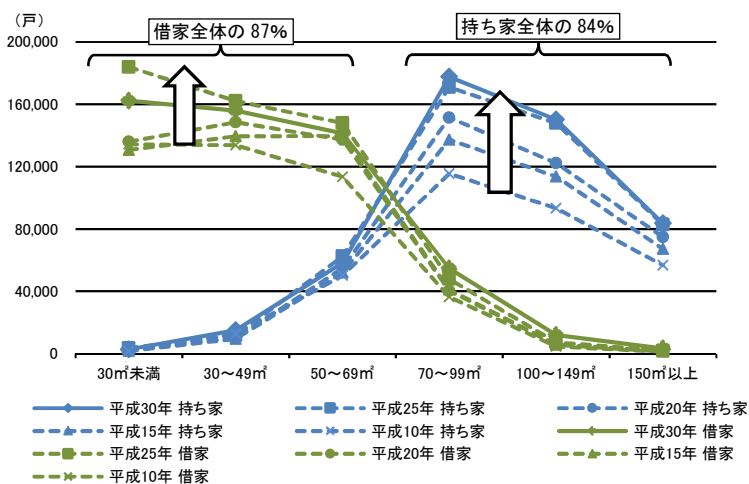


資料：住宅・土地統計調査

○ 住宅の規模

持ち家と借家で大きな差があり、持ち家では約 84%が 70 m²以上であるのに対し、借家では約 87%が 70 m²未満となっています。

図表 40 持ち家・借家の延べ面積別住宅数の推移（名古屋市）

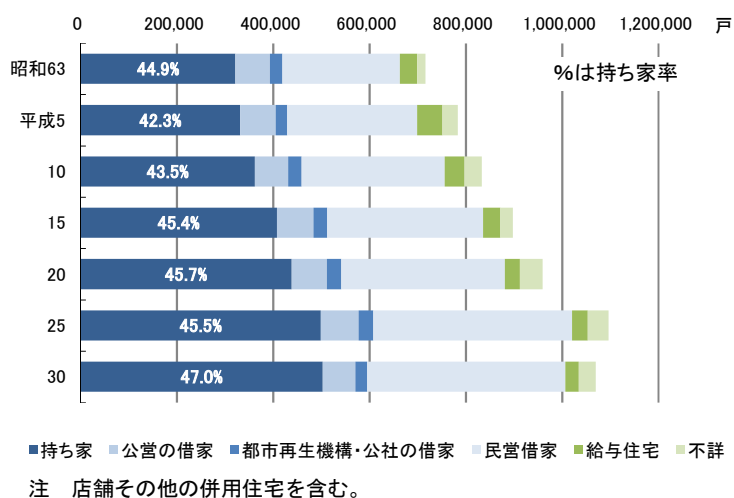


資料：住宅・土地統計調査

○ 住宅の所有関係

平成 25 年から 30 年にかけて、持ち家は増加している一方、民営借家は若干減少しているため、平成 30 年時点の持ち家率は増加し、約 47%となっています。

図表 41 所有関係別住宅数の推移（名古屋市）



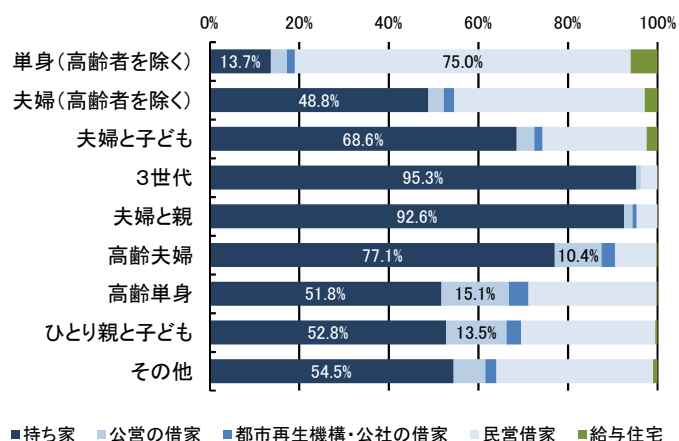
資料：住宅・土地統計調査

○ 家族類型と住宅の所有関係

「夫婦と子ども」「3世代」「夫婦と親」「高齢夫婦」世帯は持ち家の割合が高く、「単身（高齢者を除く）」世帯は民営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、公営の借家の割合が比較的高くなっています。

図表 42 家族類型と住宅の所有関係別の割合（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○ 公的賃貸住宅の供給状況

市内の公的賃貸住宅は、令和２年度末時点で名古屋市と愛知県を合わせて 79,640 戸の市営住宅・県営住宅があります。

その他に、名古屋市や愛知県、民間事業者等が供給する特定優良賃貸住宅や、民間事業者等が供給する高齢者向け優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構、名古屋市住宅供給公社、愛知県住宅供給公社が供給する公的賃貸住宅があります。

図表 43 名古屋市内の公的賃貸住宅の供給状況

(単位：戸)

	市営住宅 県営住宅	特定優良 賃貸住宅	高齢者向け 優良賃貸住宅	その他 公的賃貸住宅	合計
名古屋市	60,381	1,832			62,213
名古屋市 住宅供給公社		53		1,500	1,553
愛知県	19,259	194			19,453
愛知県 住宅供給公社			164	2,538	2,702
都市再生機構			145	26,345	26,490
民間		66	615		681
合計	79,640	2,145	924	30,383	113,092

(令和３年３月３１日現在)

○ セーフティネット住宅の登録状況

住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする賃貸住宅は、令和２年度末時点で 14,502 戸あり、そのうち 71 戸が住宅確保要配慮者向けの専用住宅となっております。

図表 44 セーフティネット住宅の登録状況（名古屋市）

(単位：戸)

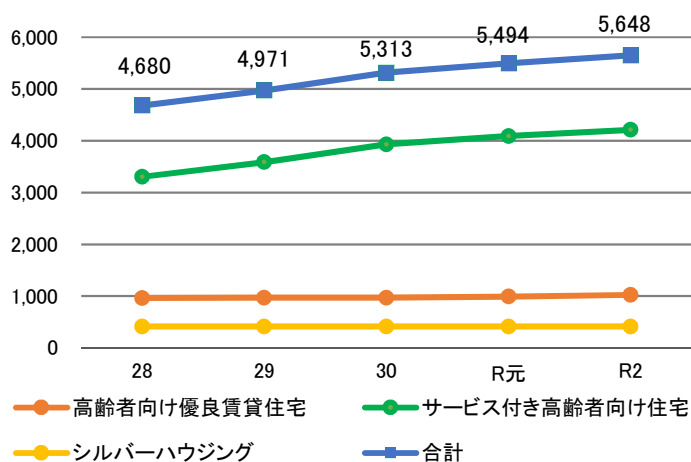
住宅	戸数
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅	14,502
(うち住宅確保要配慮者専用賃貸住宅)	(71)

(令和３年３月３１日現在)

○ 高齢者向け住宅の供給戸数

市内の高齢者向け住宅（高齢者向け優良賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・シルバーハウジング）の戸数は増加しており、令和 2 年度は 5,648 戸あります。

図表 45 高齢者向け住宅戸数の推移（名古屋市）



○ サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの整備状況

高齢者人口 1 万人当たりのサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームは、それぞれ全国平均よりも多くなっています。また、要介護認定者数についても全国平均よりも多くなっています。

図表 46 サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの整備状況等

事項	名古屋市 (令和元年度)	全国 (平成 30 年度)	高齢者人口 1 万人当たり	
			名古屋市	全国平均
人口の高齢化率 (令和 12 年推計)	25.1% (26.8%)	28.6% (31.2%)	—	—
サービス付き高齢者 向け住宅	4,089 戸	244,054 戸	71 人	68 人
有料老人ホーム (定員)	14,862 人	549,759 人	259 人	154 人
要介護認定者数	114,212 人	6,582,416 人	1,998 人	1,841 人

注 1 名古屋市の現況値は、全て令和 2 年 3 月末時点

2 全国の現況値は、「住宅型有料老人ホーム」のみ平成 30 年 10 月 1 日時点、その他は全て平成 31 年 3 月末時点

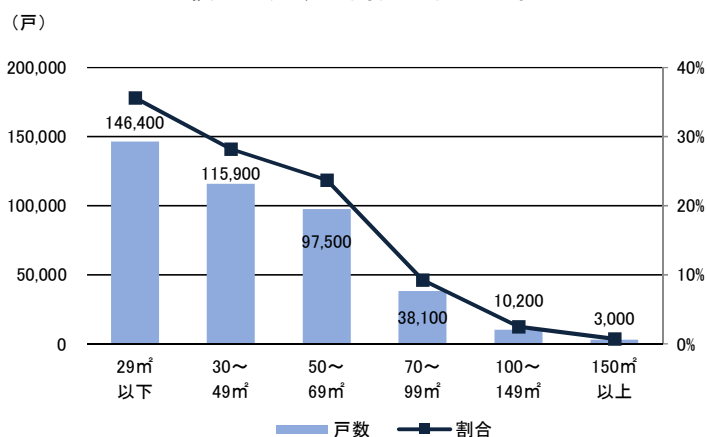
資料：（名古屋市）名古屋市資料

（全国）平成 30 年社会福祉施設等調査、国立社会保障・人口問題研究所、サービス付き高齢者向け住宅登録情報システム、平成 30 年度介護保険事業状況報告

○ 民営借家の面積

民営借家の戸あたり面積別分布をみると、29㎡以下の住宅が全体の35%以上となる146,400世帯となっています。

図表 47 民営借家ストック（居住世帯あり）の面積別の戸数・割合（名古屋市）

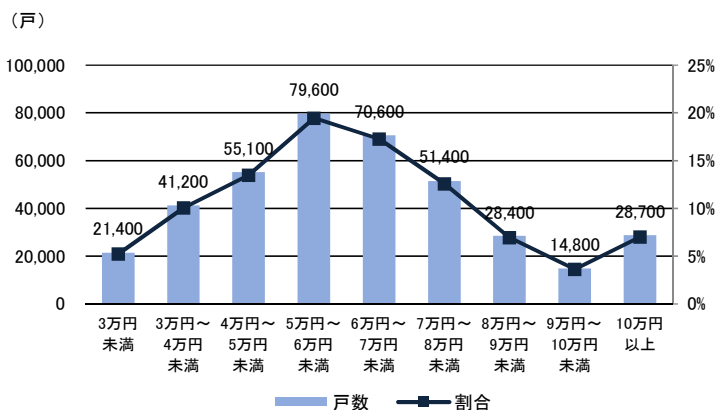


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 民営借家の家賃

民営借家の家賃分布をみると、最も多いのは5万円～6万円未満ですが、次いで、6万円～7万円未満、4万円～5万円未満と戸数が多くなっており、3万円未満の住宅は21,400戸と全体の約5%となっています。

図表 48 民営借家ストック（居住世帯あり）の家賃別の戸数・割合（名古屋市）

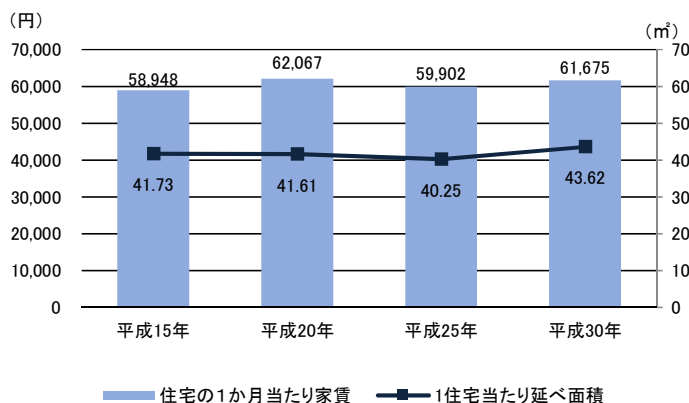


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 民営借家の平均家賃・平均面積

民営借家の賃貸住宅の平均家賃をみると、平成25年から30年にかけて上昇し、61,675円となっています。また、平均面積も平成25年から30年にかけて同様に上昇し、43.62㎡となっています。

図表 49 民営借家ストック（居住世帯あり）の平均家賃・平均面積の推移（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

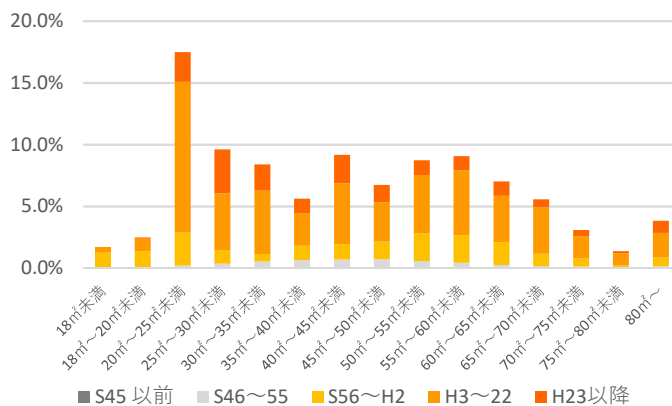
○ 民間賃貸住宅の空室物件の状況

空室の民間賃貸住宅を面積・建築年別にみると、空室物件は専有面積が20～25㎡の住宅に最も多くなっています。また、空室が多い20～25㎡の住宅では、建築年が昭和56年以降の住宅が約99%を占めています。

面積・鉄道駅からの距離別にみると、空室が最も多い20～25㎡の住宅のうち、最寄駅からの所要時間が10分以内の物件が約79%を占めています。

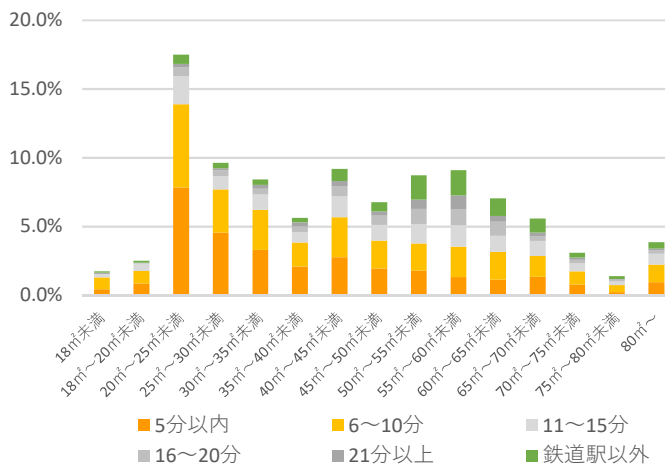
面積・家賃別にみると、4万円台以下の家賃の住宅は25㎡未満の住宅に集中しており、空室の多い20～25㎡の住宅のうち、4万円台以下の家賃の住宅が約64%を占めています。

図表 50 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・築年数別割合)



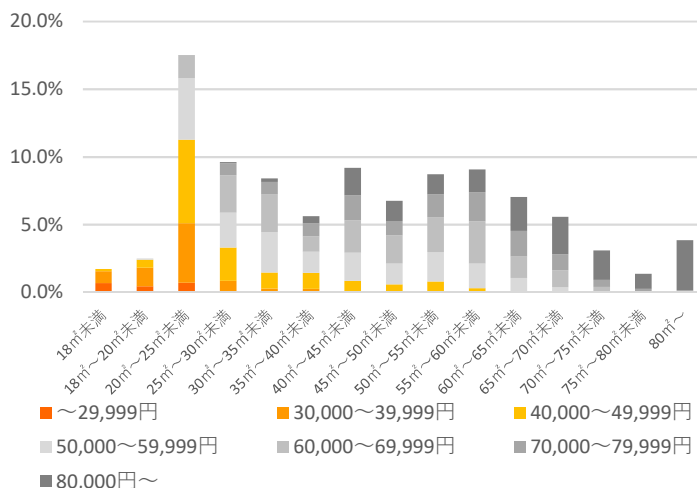
資料：㈱ニッショーの募集中物件データ
(令和2年4月1日時点) を基に作成

図表 51 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・鉄道駅からの距離別割合)



資料：㈱ニッショーの募集中物件データ
(令和2年4月1日時点) を基に作成

図表 52 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・家賃別割合)

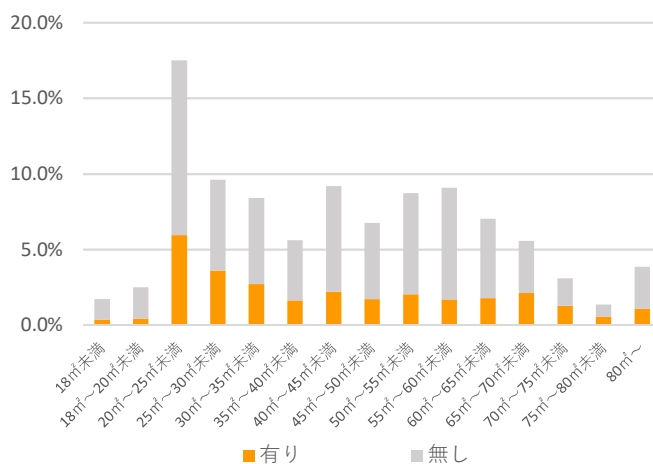


資料：㈱ニッショーの募集中物件データ
(令和2年4月1日時点) を基に作成

空室の民間賃貸住宅のエレベーターの設置状況をみると、空室が最も多い 20～25 ㎡の住宅のうち、エレベーターのある物件は約 34% となっています。

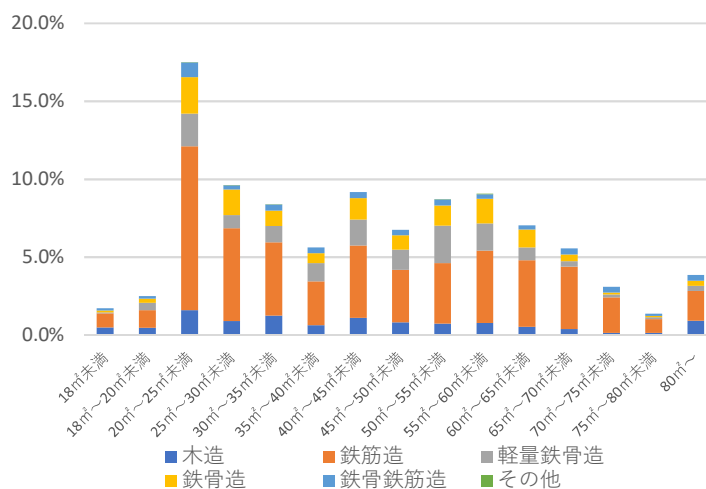
空室の賃貸住宅の構造を面積別にみると、民間賃貸の空室が最も多い 20～25 ㎡の住宅のうち、鉄筋造が約 60%を占めています。

図表 53 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・EVの有無別割合)



資料：(株)ニッショ－の募集中物件データ
(令和2年4月1日時点)を基に作成

図表 54 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・構造別割合)



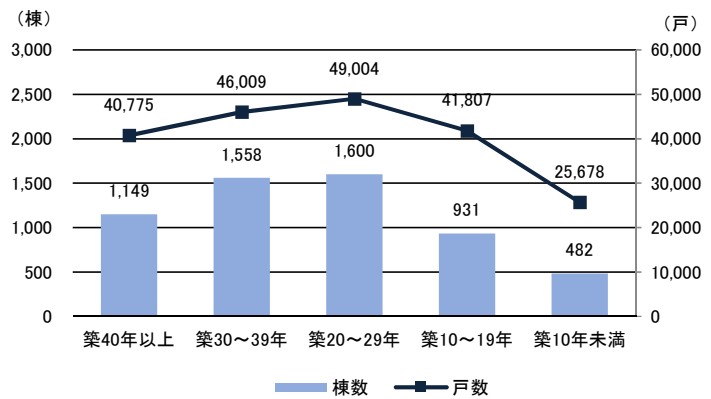
資料：(株)ニッショ－の募集中物件データ
(令和2年4月1日時点)を基に作成

○ 分譲マンションの築年数別の棟数・戸数

分譲マンション築年数別の棟数・戸数をみると、築 20 年以上の分譲マンションが多くなっています。

また、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は、約 1,100 棟、約 4 万 1 千戸となっています。

図表 55 マンション築年数別の棟数・戸数（名古屋市）



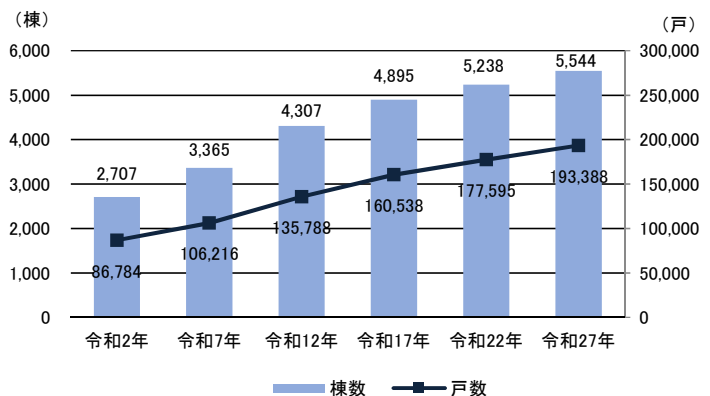
（令和 2 年 12 月末現在）

○ 築 30 年以上のマンションの将来推計

築 30 年以上の分譲マンションは、令和 2 年時点で 2,707 棟、86,784 戸となっています。

また、今後建替え等が行われない場合、令和 27 年時点には、約 5,500 棟の分譲マンションが築 30 年以上になると推計されます。

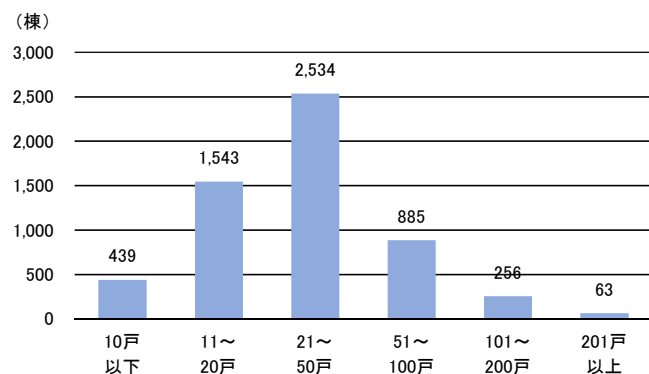
図表 56 築 30 年以上のマンションの棟数・戸数の将来推計（名古屋市）



○ マンションの戸数別の棟数

分譲マンション 1 棟当たり戸数別の棟数をみると、21 戸～50 戸のマンションが 2,534 棟と最も多くなっています。

図表 57 分譲マンション 1 棟当たり戸数別の棟数（名古屋市）

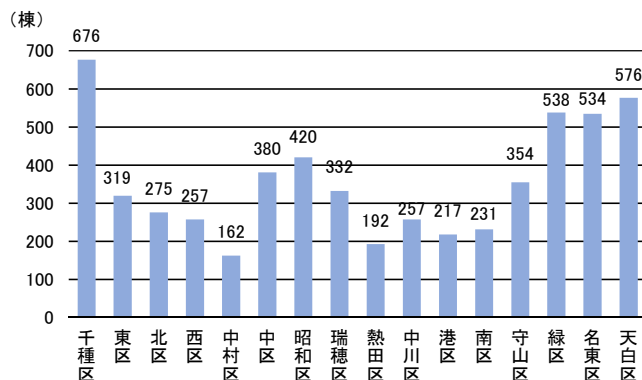


資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和 2 年度）

○ マンションの区別棟数

区別の分布をみると、千種区で676棟と最も多く、次いで天白区、名東区、緑区といった市の東部に分譲マンションが多くなっています。

図表 58 区別棟数の分布（名古屋市）

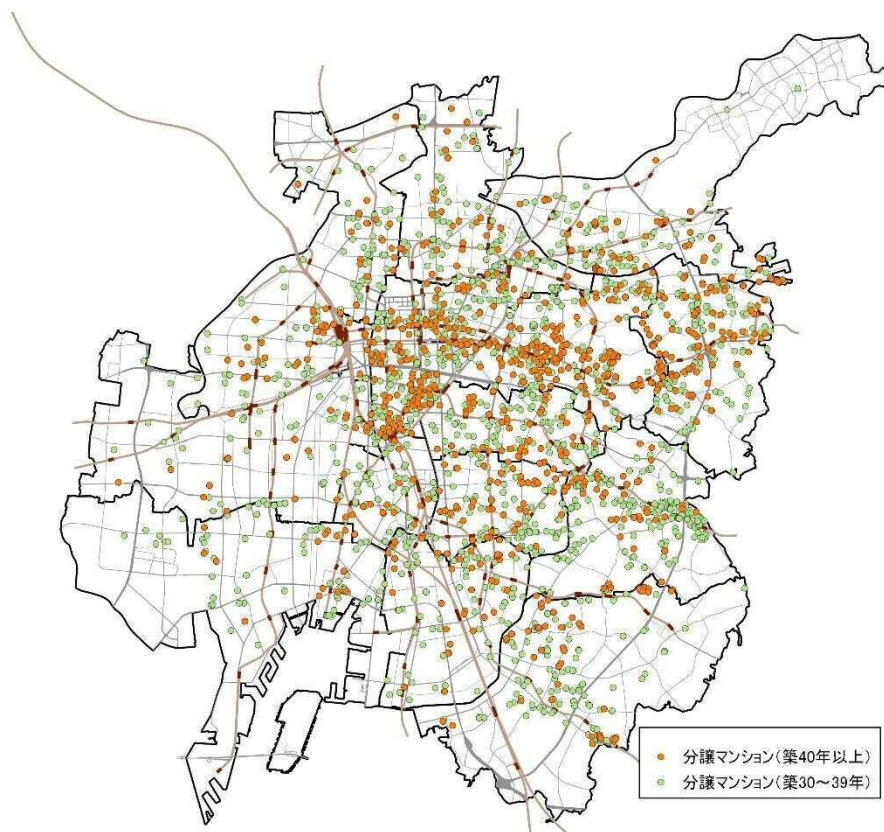


資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

○ 高経年マンションの立地状況

築30年以上経過した分譲マンションの立地状況をみると、市の中心部や鉄道駅近くに特に多く立地しています。

図表 59 築30年以上経過した分譲マンションの立地状況



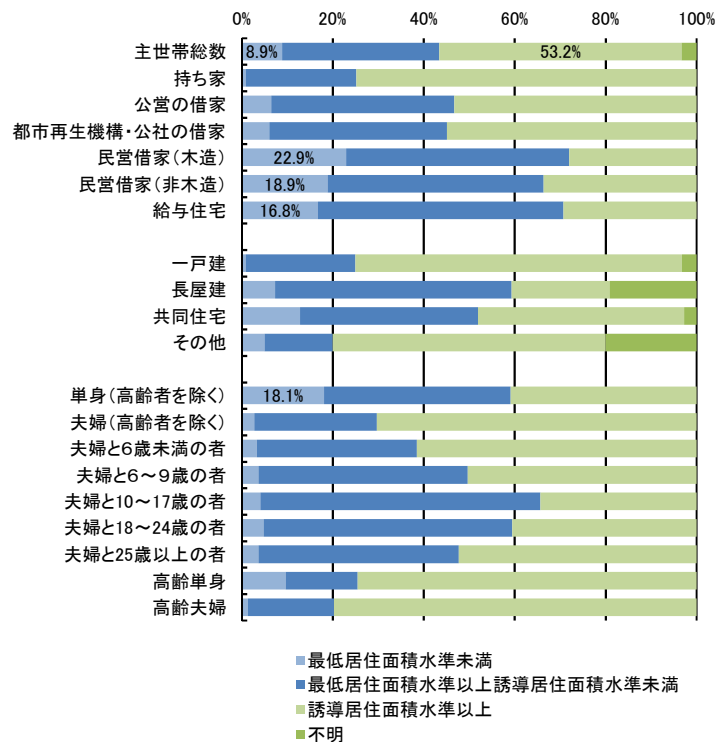
（令和元年3月31日現在）

○ 居住水準

市全体の最低居住面積水準未満の世帯の割合は 8.9%、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 53.2% となっています。

最低居住面積水準の達成状況を見ると、所有関係別では民営借家や給与住宅が、世帯別では「単身（高齢者を除く）」の世帯が低い傾向にあります。

図表 60 居住水準（名古屋市）



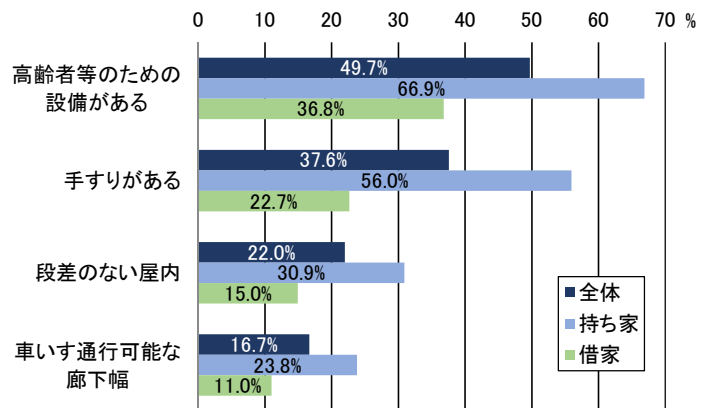
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○ バリアフリー化

バリアフリー化は、年々進んでいますが、段差解消などは全体の約2割程度にとどまっています。また、借家は、持ち家に比べ対応している住宅の割合が低くなっています。

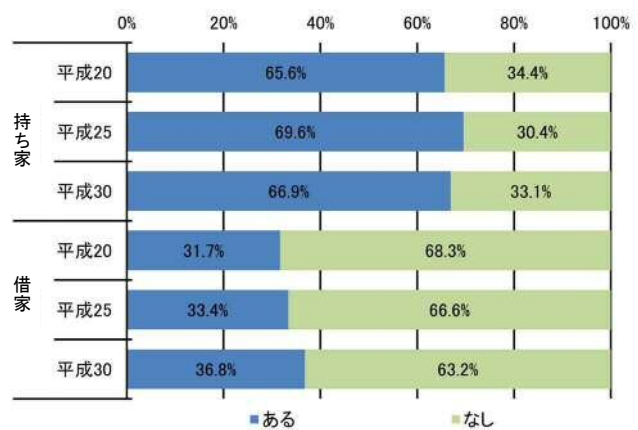
高齢者等のための設備の有無率の推移をみると、借家では平成20年から30年にかけて、設備のある住宅の割合が向上しています。持ち家は借家より高い割合ではあるものの、平成25年から30年にかけて減少しています。

図表 61 高齢者等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 62 高齢者等のための設備の有無率の推移〔持家・借家別〕（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

○ 住宅の耐震化

令和2年度末（推計）の居住世帯のある住宅総数は1,116,700戸、そのうち耐震性が不十分な住宅は88,100戸となっており、耐震化率は約92%と推計されます。

図表 63 住宅の耐震化の現状（名古屋市）〔令和2年度末（推計）〕（単位：戸）

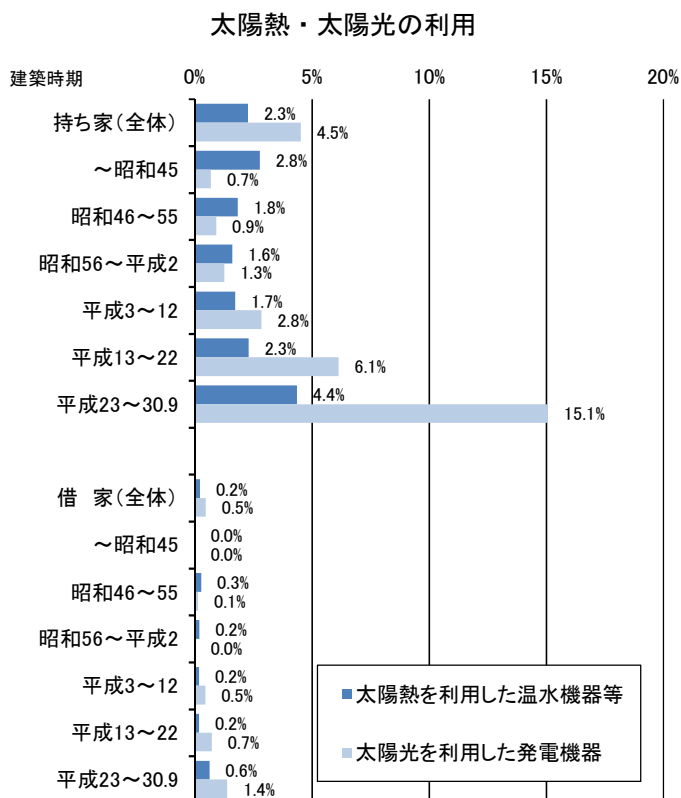
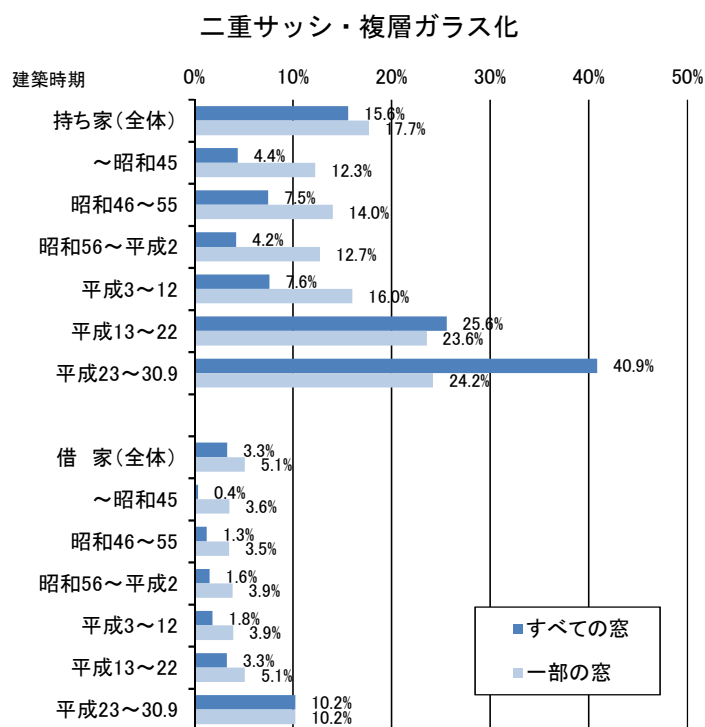
	総数	新耐震	旧耐震			耐震化率	
			計	耐震性あり	耐震性不十分	R2	参考(H27)
木造	341,600	243,200	98,400	43,700	54,700	84%	(73%)
非木造	775,100	644,100	131,000	97,600	33,400	96%	(96%)
合計	1,116,700	887,300	229,400	141,300	88,100	92%	(89%)

○ 省エネルギー設備の設置状況

省エネルギー設備の設置は、借家よりも持ち家で進んでいます。

持ち家の二重サッシ・複層ガラス及び太陽熱・太陽光を利用した機器の設置率は、建築時期が新しくなるにつれて高くなっており、新築住宅での普及が進んでいると考えられます。

図表 64 省エネルギー設備の設置状況（名古屋市）



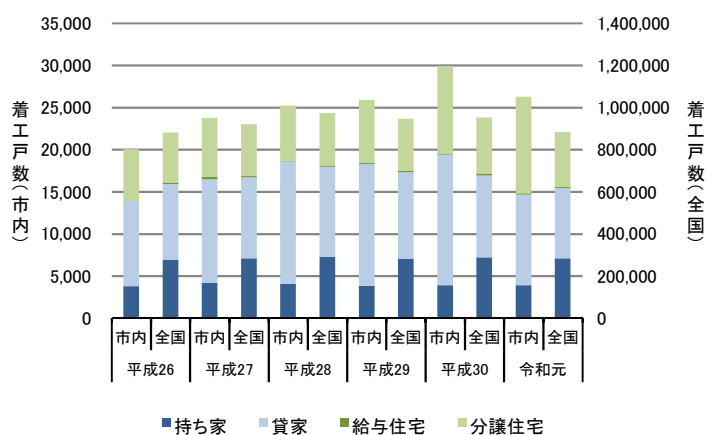
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 住宅着工戸数

市内の住宅着工戸数は、近年は年間2万5千戸から3万戸の間で推移しています。

近年は、特に貸家の供給が多く、全国に比べても貸家の割合が高くなっています。

図表 65 新設住宅着工戸数の推移

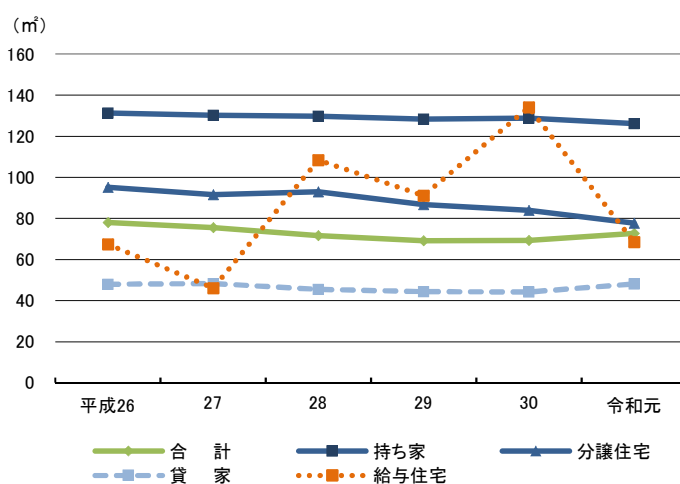


資料：住宅着工統計

○ 住宅着工の戸当たり床面積

住宅の規模は、持ち家は130㎡前後、貸家は50㎡前後と、近年ほぼ横ばいで推移しています。一方、分譲住宅は、徐々に減少し令和元年には約80㎡となっています。

図表 66 住宅着工の戸当たり床面積の推移（名古屋市）

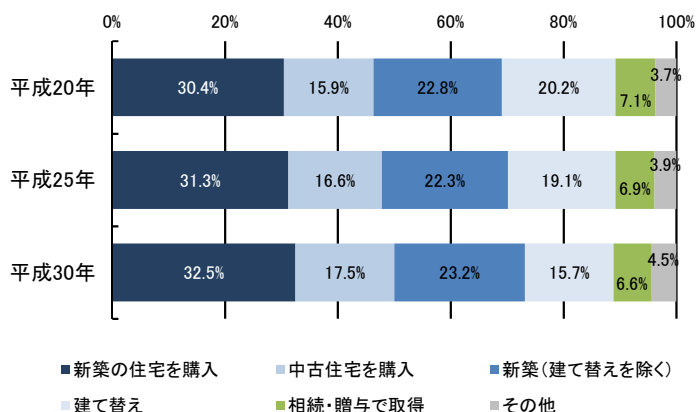


資料：住宅着工統計

○ 持ち家の建替・新築・購入などの別

「新築の住宅を購入」の割合が最も高く、平成30年には32.5%となっており、平成20年から30年にかけて増加しています。一方、「建て替え」は減少傾向にあります。

図表 67 持ち家の建替・新築・購入などの別（名古屋市）

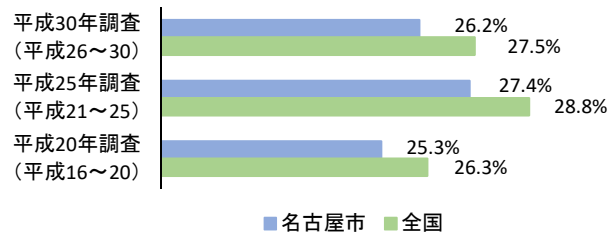


資料：住宅・土地統計調査

○ リフォーム実施率

過去5年間にリフォームを実施した持ち家の割合は、平成30年調査では26.2%となっていますが、全国の実施率より低くなっています。

図表 68 持ち家のリフォーム状況（名古屋市）

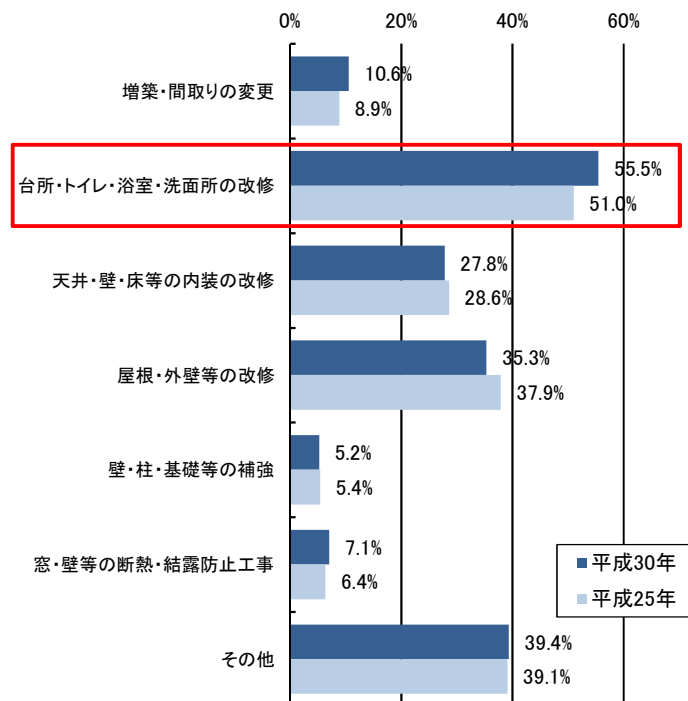


資料：住宅・土地統計調査

○ リフォーム工事の内容

水回りの改修などの割合が高く、壁・柱・基礎等の補強や断熱・結露防止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。

図表 69 リフォームの工事内容（名古屋市）

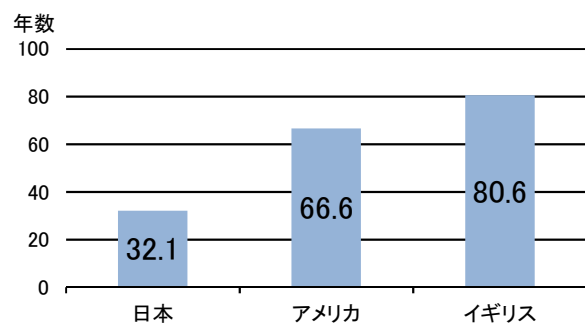


資料：住宅・土地統計調査

○ 減失住宅の平均築後年数

日本は32.1年と、アメリカの66.6年、イギリスの80.6年に比べ、半分以下の年数となっています。

図表 70 減失住宅の平均築後年数の国際比較



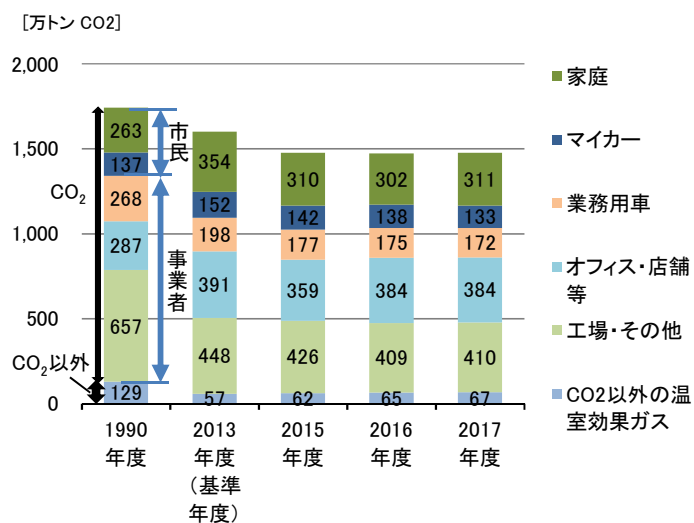
資料：国土交通省推計

社会資本整備審議会住宅地分科会
(第36回・平成27年4月21日開催) 資料

○ 温室効果ガス排出量

2017 年度の温室効果ガス排出量は 1,477 万トンであり、基準年度(2013 年度)と比較して 7.6%減少しましたが、前年度(2016 年度)と比べて 0.3%増加しています。

図表 71 部門別温室効果ガス排出量の推移
(実排出量：名古屋市)



※低炭素都市なごや戦略第2次実行計画における基準年度

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)

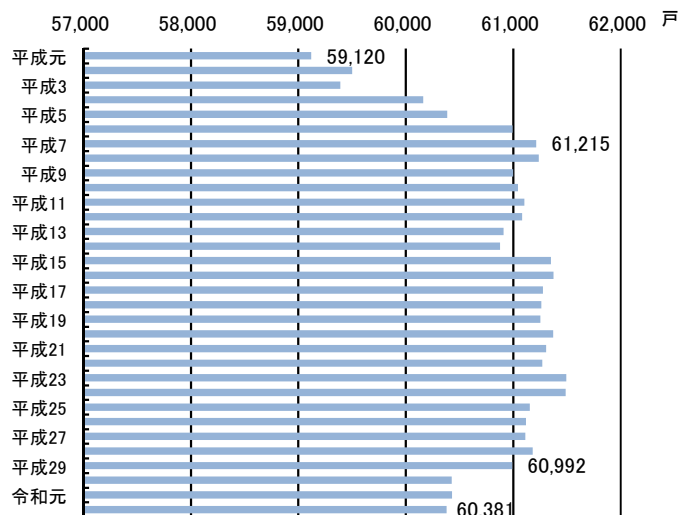
（５） 市営住宅の状況

○ 管理戸数

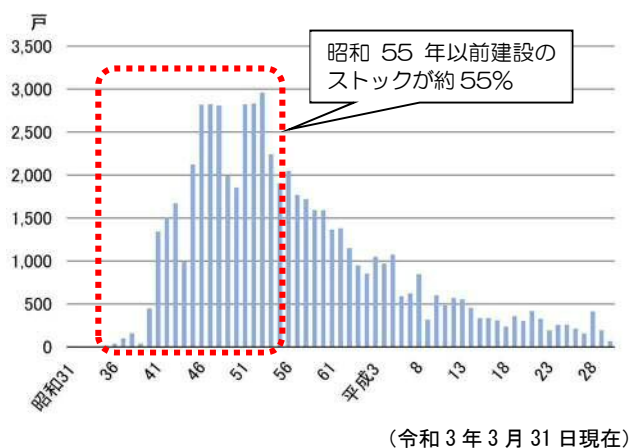
市営住宅の管理戸数は、平成 7 年に 61,000 戸を超え、その後は横ばいとなっていました、平成 29 年から減少傾向となっています。

建設年度別で見ると、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、今後更新を控える大量の市営住宅ストックを有しています。

図表 72 管理戸数の推移（名古屋市営住宅）



図表 73 建設年度別管理戸数（名古屋市営住宅）



○ 居住者の高齢化等

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 74 居住者の高齢化等（名古屋市営住宅）

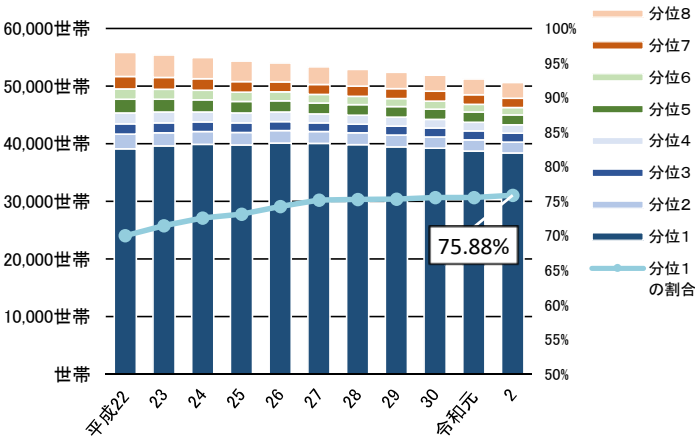
区分	市営住宅	名古屋市
入居者数、総人口	99,656 人	2,295,638 人
総世帯数	51,717 世帯	1,058,497 世帯
高齢者のいる世帯	68.1%	34.5%
うち高齢者夫婦世帯	16.9%	8.3%
単身世帯	41.3%	40.7%
うち高齢単身世帯	32.9%	11.3%
障害者を含む世帯	18.5%	—
うち障害者単身世帯	5.9%	—
母子世帯、父子世帯	6.2%	1.5%
うち母子世帯	6.0%	1.3%
うち父子世帯	0.2%	0.1%
外国人人口	9.3%	2.3%

- 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。

○ 居住者の所得階層

最も所得の低い第1分位の割合は、約76%となっており、居住者の低所得化に伴い増加する傾向にあります。

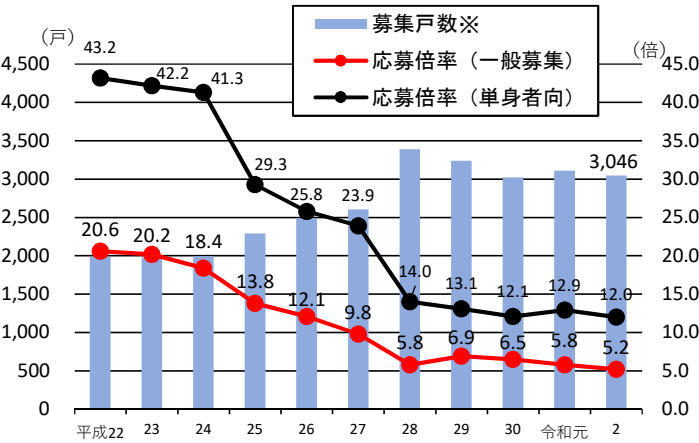
図表 75 居住者の所得階層の推移（名古屋市営住宅）



○ 入居者募集の応募倍率

市営住宅の応募倍率は低下傾向にあります。単身者向け募集の応募倍率は依然として10倍を超えています。

図表 76 入居者募集の応募倍率の推移（名古屋市営住宅）



※募集戸数は、一般・福祉・定期入居・空家待機者募集・先着順募集の合計

○ 高齢化対応等

建替を契機に、住戸内のバリアフリー化、エレベーターの設置などにより、高齢化への対応を進めるとともに、既設の住宅についても、高齢者等対策（バリアフリー化）を順次進めています。

図表 77 高齢化対応等の状況（名古屋市営住宅）

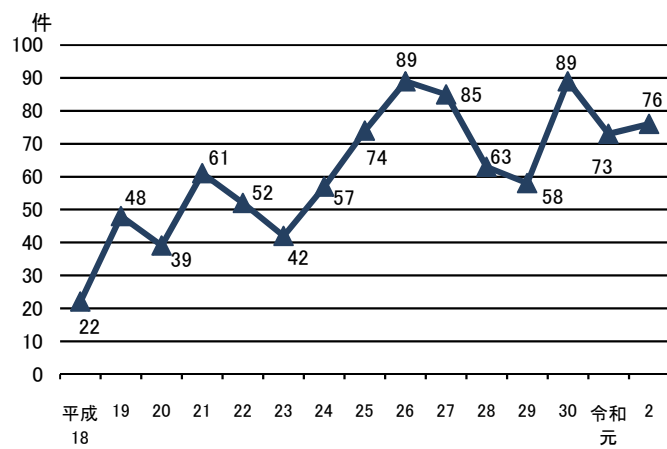
既設市営住宅の高齢者等対策（バリアフリー化）の実施状況		
共用部分	中層住宅へのエレベーター設置	廊下型 238 棟 階段室型 52 基
	スロープの設置	280 箇所
	共用階段への手すり設置	857 箇所
集会所部分	出入り口部スロープ、屋内段差解消 トイレ洋式化、台所改修	275 箇所
住戸部分	非常警報装置設置	5,640 戸
	和式便所の洋式化	5,980 戸
	浴室等の手すり設置	28,920 戸
	玄関ドアノブのレバーハンドル化	14,851 戸
車いす利用者専用 住戸の設置状況	228 戸（全体の 0.4%）	

（令和3年3月31日現在）

○ 孤立死

市営住宅での孤立死は、平成 26 年度頃まで増加傾向にありましたが、その後は年ごとに増減がありつつも、概ね横ばいで推移しています。

図表 78 市営住宅における孤立死件数の推移

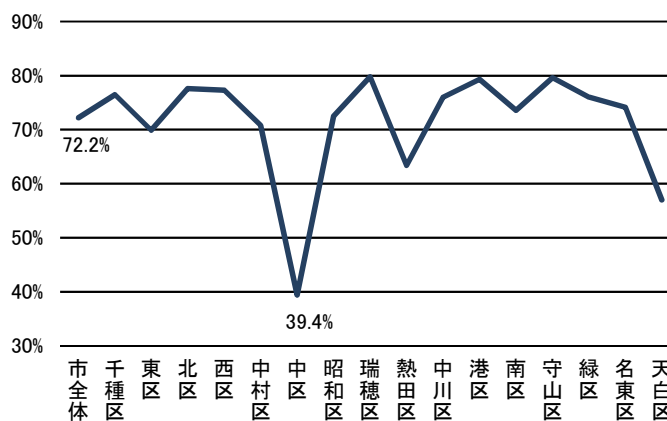


（６）住生活を取りまくその他の状況

○ 町内会・自治会の加入率

町内会・自治会の加入率は、市全体で72.2%となっていますが、共同住宅が多い都心などでは加入率が低くなっています。

図表 79 区別の町内会自治会推計加入率の推移
(名古屋市)



資料：学区別生活環境指標
(平成31年4月1日現在)

○ 住宅侵入盗

住宅を対象とした侵入盗の認知件数は、532件となっており、平成30年まで9年続いたワースト1位を返上しています。

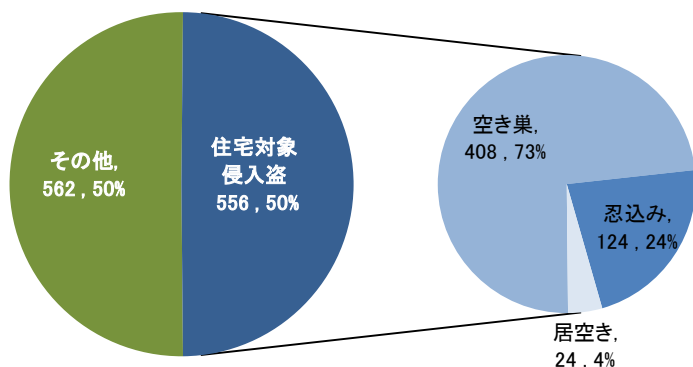
住宅を対象とした侵入盗は、侵入盗の約半数を占め、発生手口の約7割は空き巣となっています。また、侵入場所は、半数が窓からの侵入となっています。

図表 80 主な罪種別認知件数の政令指定都市比較

順位	住宅対象侵入盗	自動車盗
1位	横浜(929)	大阪(277)
2位	名古屋(532)	名古屋(259)
3位	福岡(430)	堺(186)

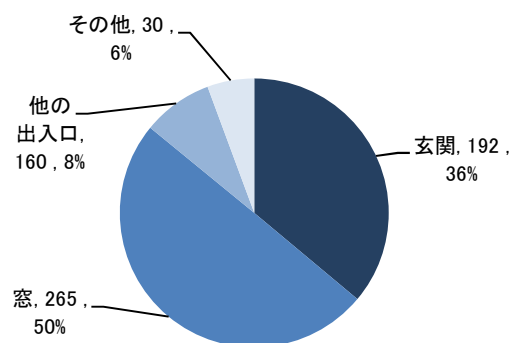
資料：市民経済局地域振興部地域安全推進課（令和元年）

図表 81 侵入盗の認知件数と住宅侵入盗の発生手口
(名古屋市)



資料：犯罪統計月報（平成31年1月～令和元年12月）（愛知県警察）

図表 82 住宅侵入盗の侵入場所
(名古屋市)

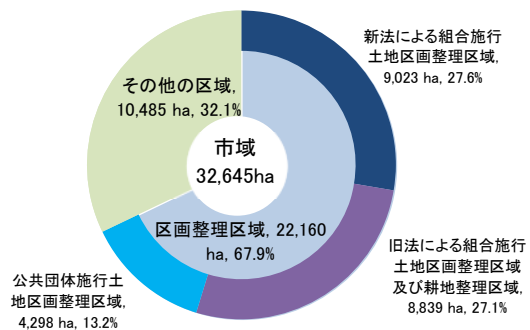


資料：愛知県警察（令和元年）

○ 市街地の整備

市域の7割弱が土地区画整理等で整備され、全体的に都市基盤が整った市街地が形成されていますが、一部に木造住宅密集地域が残っています。

図表 83 土地区画整理事業によって整備された区域の割合
(名古屋市)



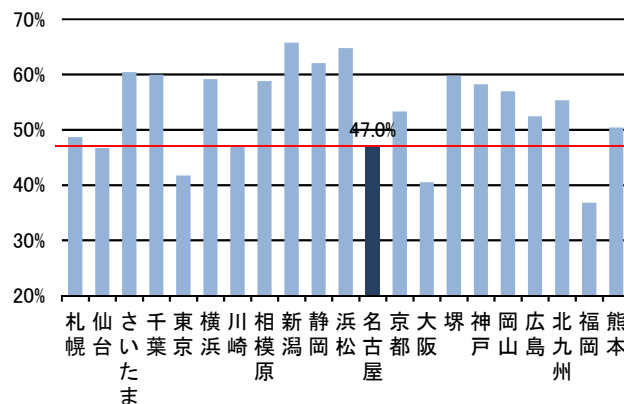
(令和3年4月1日現在)

(7) 都市間での比較

○ 持ち家率

名古屋市における持ち家率は47.0%で、21大都市（平成30年時点の政令指定都市及び東京23区）の中では16番目となっています。

図表 84 持ち家率

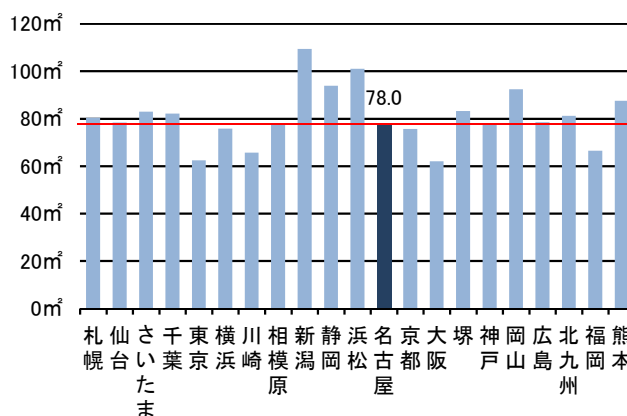


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 1住宅当たり延べ面積

名古屋市における1住宅当たり延べ面積は78.0㎡で、21大都市の中では13番目となっています。

図表 85 1住宅当たり延べ面積

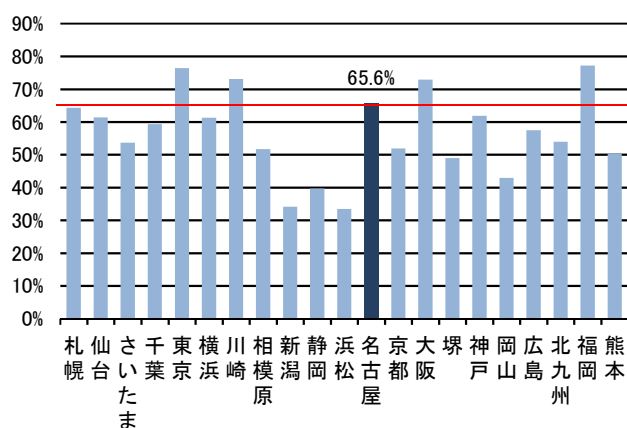


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 共同住宅率

名古屋市における共同住宅率は65.6%で、21大都市の中では5番目となっています。

図表 86 共同住宅率

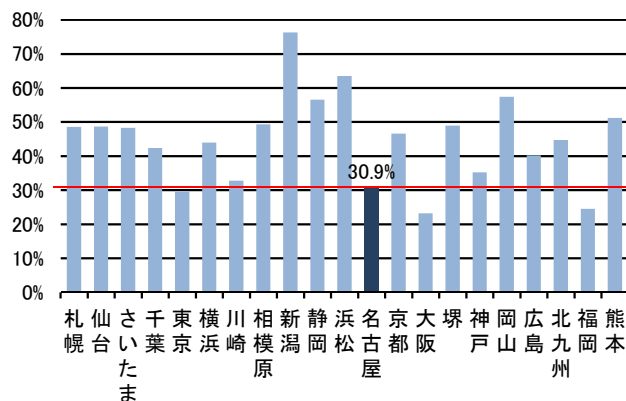


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 木造住宅率

名古屋市における木造住宅率は30.9%で、21大都市の中では18番目となっています。

図表 87 木造住宅率

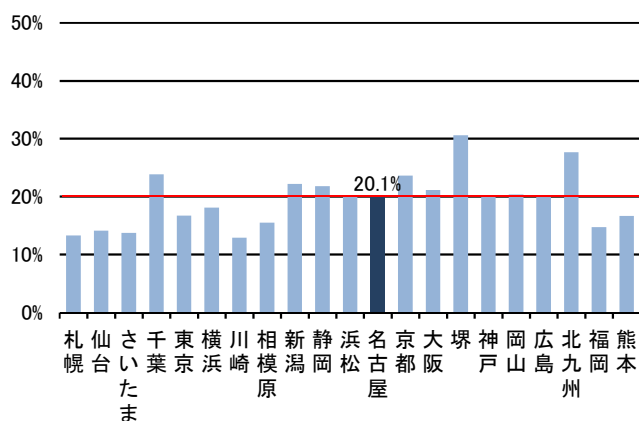


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 昭和55年以前建築住宅の割合

名古屋市における昭和55年以前建築の住宅の割合は20.1%で、21大都市の中では9番目となっています。

図表 88 昭和55年以前建築住宅の割合

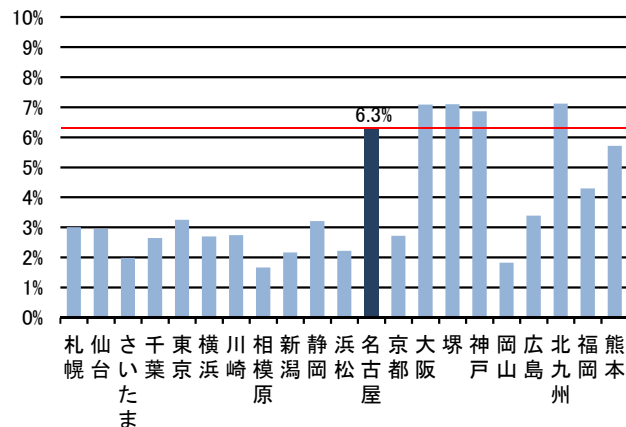


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 公営住宅率

名古屋市における総世帯数に占める公営住宅居住世帯の割合は6.3%で、21大都市の中では5番目となっています。

図表 89 公営住宅率

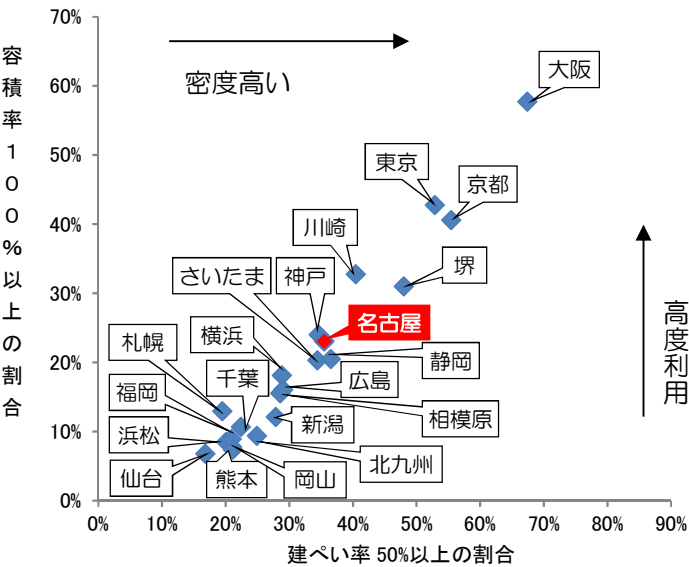


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

○ 建ぺい率・容積率の使用状況

名古屋市では、建ぺい率 50%以上の住宅の割合は 35.5%、容積率 100 % 以上の住宅の割合は 23.1%となっています。大阪、東京 23 区などと比べると、空間的にゆとりがあるといえます。

図表 90 住宅における建ぺい率と容積率の使用状況



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○ 都市基盤の整備状況と利便性

名古屋市は、21 大都市の中でも駅までの近接性に優れています。また、6m以上道路まで 50m未満、医療機関、デイサービスセンター、郵便局・銀行、小学校まで 500m未満の住宅率が高く、各施設への近接性に優れ、基盤整備水準は高くなっています。

図表 91 都市基盤の整備状況と利便性

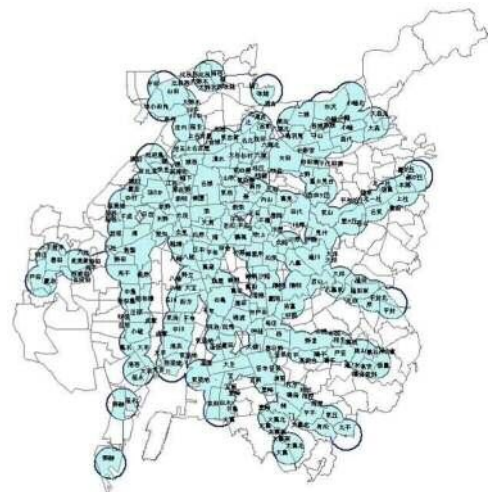
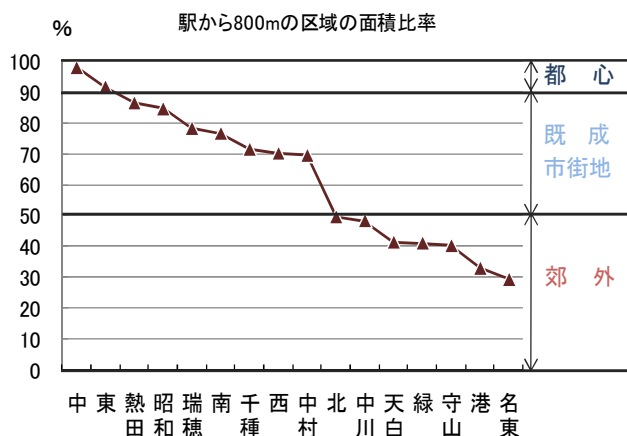
	通勤時間 中位数 (分)	駅までの距離		6m 道路ま での距離	各施設までの距離が 500m 未満				
		500m 未満	1km 未満		医療機 関	公園	デイサービ スセンター	郵便局 ・銀行	小学校
札幌	28.2	33.9%	64.8%	98.5%	76.4%	97.6%	66.4%	64.7%	22.8%
仙台	28.8	19.3%	44.0%	52.3%	58.8%	87.1%	52.1%	52.0%	15.6%
さいたま	52.0	15.1%	46.0%	50.8%	74.7%	91.1%	62.0%	53.9%	20.2%
千葉	47.2	23.0%	56.4%	59.2%	65.4%	93.6%	57.7%	55.1%	19.4%
東京	42.3	43.2%	82.6%	67.8%	92.1%	92.1%	77.8%	81.0%	46.1%
横浜	52.3	23.3%	52.9%	58.7%	76.8%	90.4%	66.3%	51.1%	22.6%
川崎	50.0	28.4%	60.6%	62.1%	78.3%	96.0%	71.1%	59.2%	29.1%
相模原	43.3	16.6%	42.7%	43.2%	75.3%	91.2%	63.2%	43.9%	16.3%
新潟	23.8	10.1%	26.1%	56.5%	54.0%	88.9%	42.9%	47.5%	13.2%
静岡	23.4	8.7%	17.2%	46.4%	59.4%	36.2%	50.0%	62.4%	13.2%
浜松	24.7	11.3%	24.5%	47.8%	57.1%	34.3%	41.8%	52.0%	11.4%
名古屋	32.2	34.8%	66.0%	86.4%	86.3%	87.7%	71.3%	69.9%	29.4%
京都	29.8	34.3%	62.1%	57.2%	89.0%	88.3%	68.9%	69.8%	29.7%
大阪	32.4	50.7%	85.5%	67.3%	85.1%	94.8%	84.2%	80.6%	49.4%
堺	40.7	25.4%	56.2%	45.4%	91.9%	90.6%	77.7%	63.3%	22.9%
神戸	41.5	34.4%	61.5%	60.6%	77.2%	92.7%	56.6%	58.6%	23.7%
岡山	25.3	12.3%	33.9%	34.1%	75.4%	18.9%	53.5%	47.4%	11.5%
広島	28.1	30.6%	54.3%	56.4%	76.8%	87.5%	59.6%	62.0%	18.7%
北九州	27.0	21.8%	43.4%	58.6%	81.0%	71.5%	75.1%	60.6%	20.7%
福岡	29.0	27.7%	58.5%	63.3%	81.8%	77.4%	72.6%	63.9%	23.9%
熊本	24.2	14.9%	32.1%	37.1%	73.1%	89.1%	47.9%	55.5%	15.6%

注 部分は、名古屋市の方が数値的に優れている事項を示す。資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

(8) 市内の都心・既成市街地・郊外での比較

【地域区分の方法】

ここでは、鉄道駅から800mの区域が各区の面積に占める割合に応じて、90%以上、50%以上90%未満、50%未満の3つに区分し、「都心」、「既成市街地」、「郊外」として各区を類型化した上で、それぞれの人口・世帯、住宅ストックの状況を比較しています。



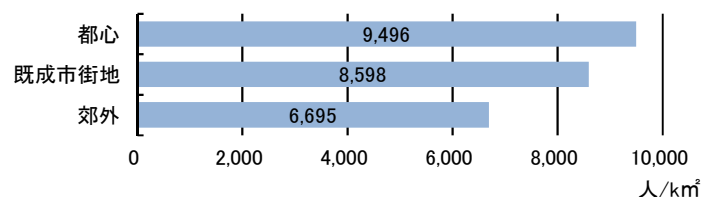
○ 地域別の人口・世帯の状況

都心は、人口密度が高く、1km²当たり 9,496 人となっています。年齢別人口では 15～64 歳人口の割合が最も高く、15 歳未満の割合は最も低くなっています。

既成市街地は、人口密度が都心について高く、1km² 当たり 8,598 人となっています。年齢別人口では、65 歳以上の高齢者の割合が最も高くなっています。

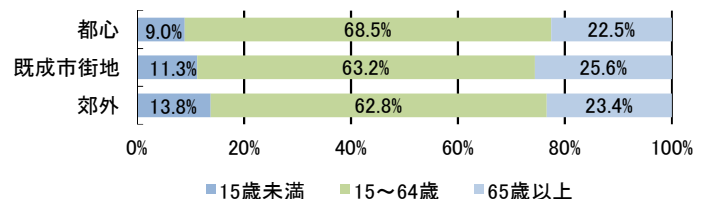
郊外は、人口密度が都心、既成市街地より低く、1km² 当たり 6,695 人となっています。年齢別人口では、15 歳未満人口の割合が高くなっています。

図表 92 人口密度（名古屋市）



資料：国勢調査（平成 27 年）

図表 93 年齢別人口比率（名古屋市）



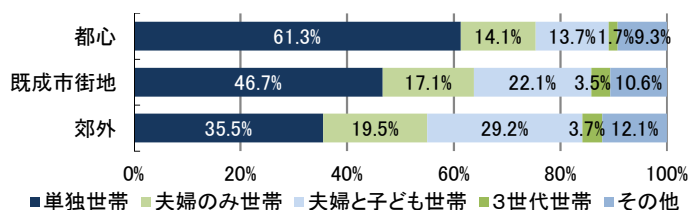
資料：国勢調査（平成 27 年）

都心では、家族類型のうち、単独世帯が61.3%と特に高くなっています。郊外では、家族類型のうち、単独世帯の割合が最も低い一方で、夫婦と子ども世帯の割合が最も高くなっています。既成市街地では、単独世帯、夫婦と子供世帯ともに、都心と郊外の間の割合となっています。

地域別にひとり親世帯の比率をみると、都心が7.4%と最も多く、次いで郊外が5.0%、既成市街地が4.4%となっています。

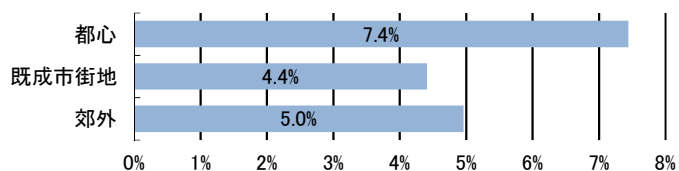
地域別に外国人人口の比率をみると、都心が4.9%と最も高く、次いで既成市街地が2.3%、郊外が2.2%となっています。

図表 94 地域別世帯の家族類型別比率（名古屋市）



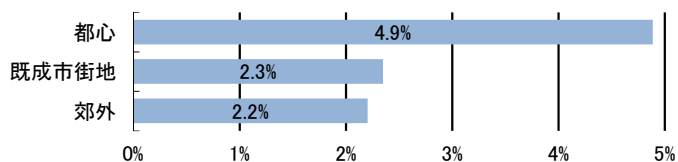
資料：国勢調査（平成 27 年）

図表 95 地域別 6 歳未満親族のいる世帯のうちひとり親世帯の比率（名古屋市）



資料：国勢調査（平成 27 年）

図表 96 地域別外国人人口比率（名古屋市）



資料：国勢調査（平成 27 年）

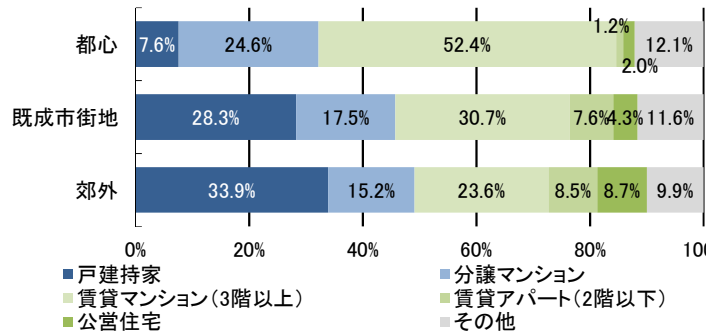
○ 地域別の住宅ストックの状況

都心は、分譲マンションの割合が高く、戸建持家の割合は低くなっています。借家については、賃貸マンションの割合が高くなっています。既成市街地は、戸建持家の割合が郊外よりやや低く、分譲マンションの割合は郊外よりやや高くなっています。借家については、都心より賃貸マンションの割合は低いものの、賃貸アパートの割合は高くなっています。郊外は、戸建持家や公営住宅の割合が都心・既成市街地と比較して高く、賃貸マンションの割合が低くなっています。

地域別に空き家率をみると、都心が 15.3%と最も高く、次いで既成市街地が 13.6%、郊外が 11.5%となっています。

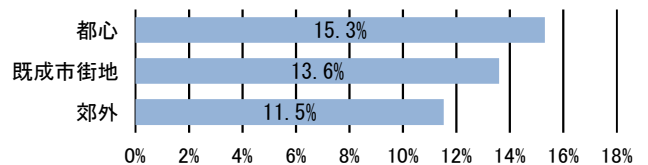
昭和 55 年以前に建築された木造住宅の割合は、既成市街地が最も高く 9.3%、次いで郊外が 8.7%、都心が 2.8%となっています。

図表 97 主な住宅形式の割合（名古屋市）



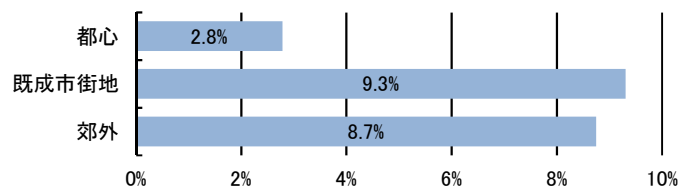
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図表 98 地域別空き家率（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図表 99 地域別昭和 55 年以前建築の木造・防火木造住宅の比率（名古屋市）

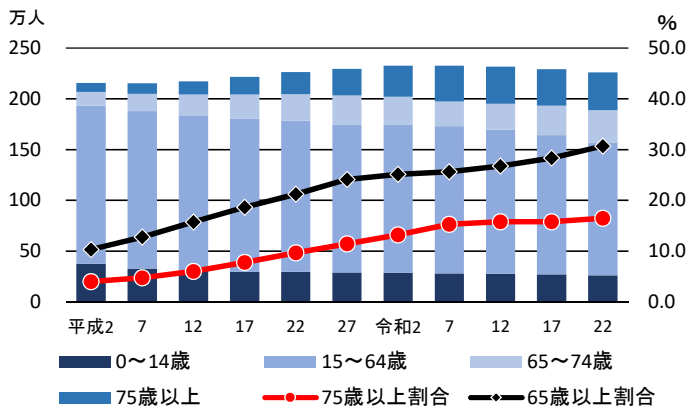


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

参考-4 データ集（重点計画関連）

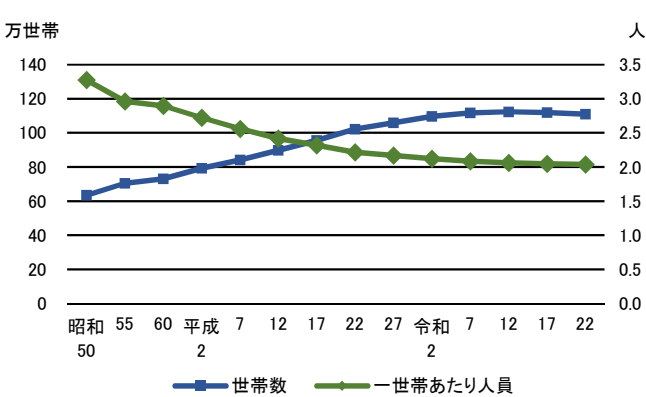
○名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

図表1 年齢別人口の推移と将来推計（名古屋市）



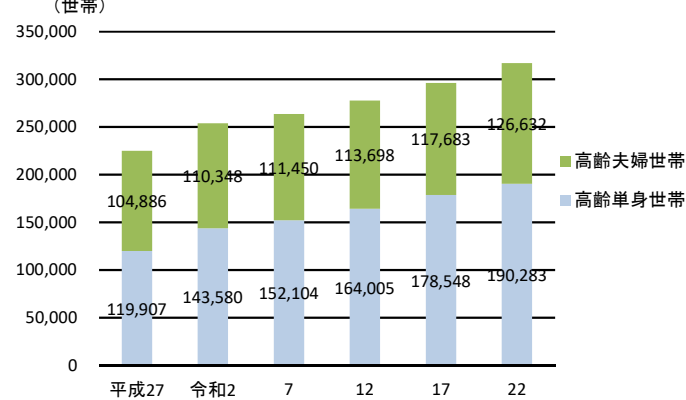
資料：国勢調査（平成27年）・名古屋市将来人口推計（平成30年）

図表2 世帯数の推移と推計（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 高齢单身・高齢夫婦世帯の将来推計（名古屋市）



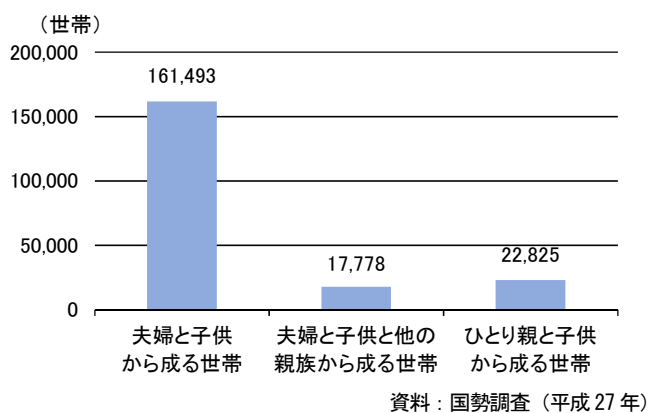
資料：名古屋市将来人口推計（平成30年）

図表4 障害者数〔身体・愛護・精神〕の推移（名古屋市）

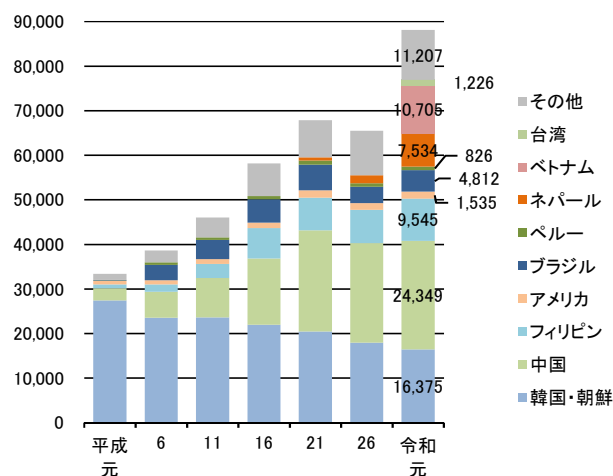


資料：令和2年度版健康福祉局事業概要

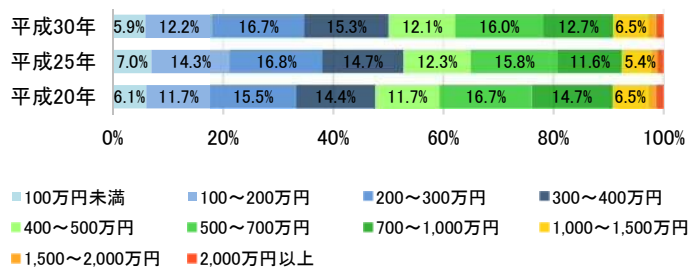
図表5 18歳未満の子育て世帯数〔家族構成別〕
(名古屋市)



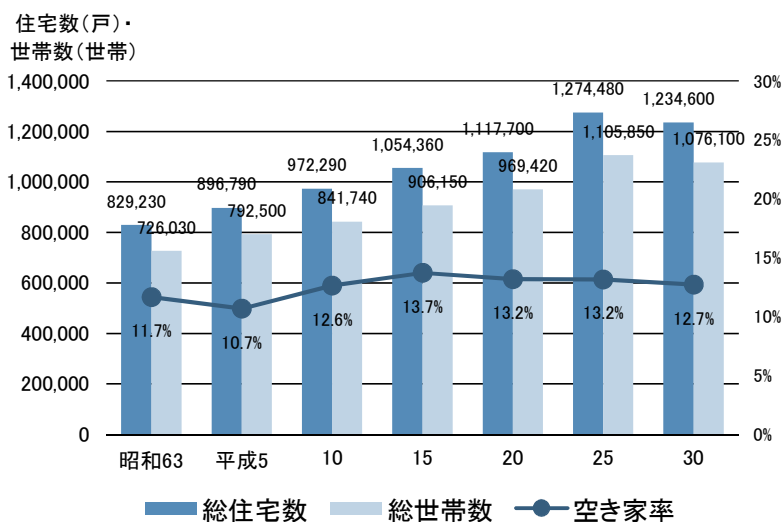
図表6 外国人登録者数の推移（名古屋市）



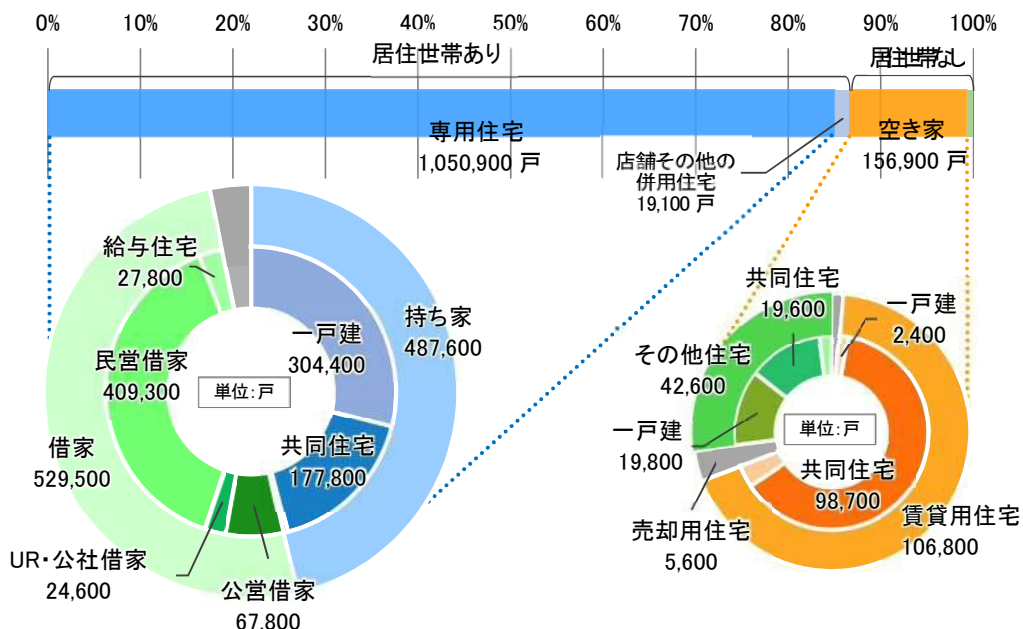
図表7 年間収入別世帯数の推移（名古屋市）



図表8 住宅数・空き家率の推移（名古屋市）

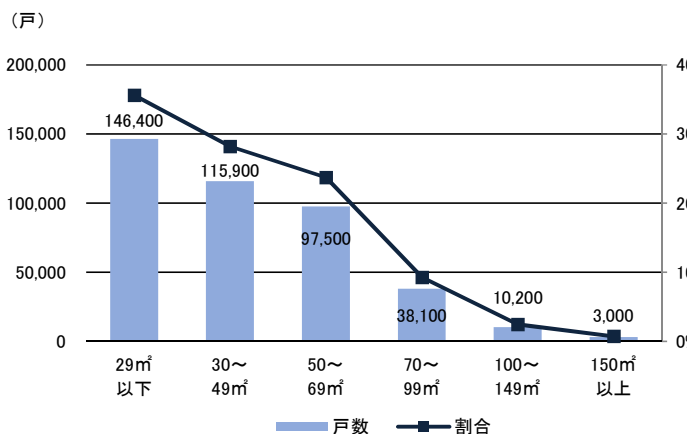


図表9 名古屋市内の住宅ストックの概要【総住宅数：1,234,600戸】



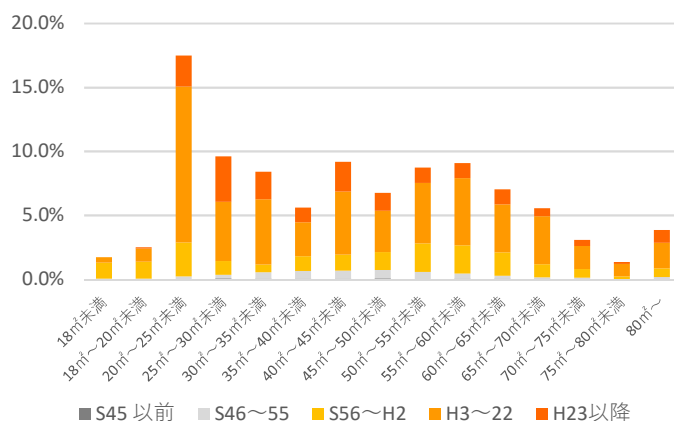
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図表10 民間借家ストック（居住世帯あり）の面積別の戸数・割合（名古屋市）



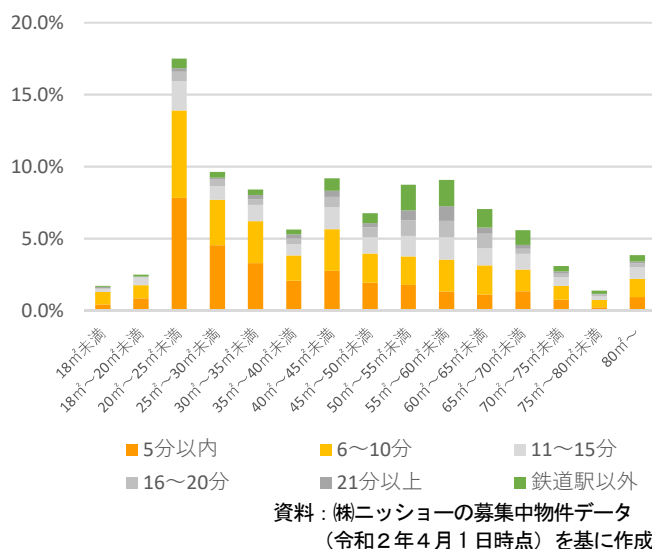
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図表11 民間賃貸住宅 募集中物件の状況（専有面積・築年数別割合）

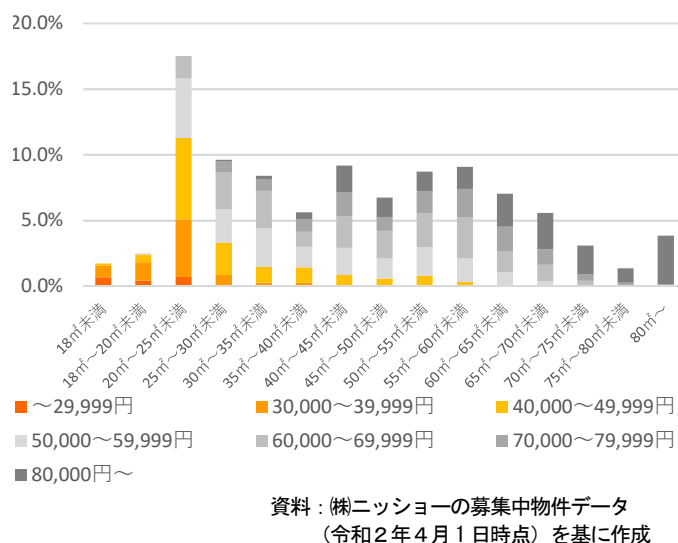


資料：(株)ニッショウの募集中物件データ（令和2年4月1日時点）を基に作成

図表 12 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・鉄道駅からの距離別割合)



図表 13 民間賃貸住宅 募集中物件の状況
(専有面積・家賃別割合)



図表 14 名古屋市内の公的賃貸住宅の供給状況

(単位：戸)

	市営住宅 県営住宅	特定優良 賃貸住宅	高齢者向け 優良賃貸住宅	その他 公的賃貸住宅	合計
名古屋市	60,381	1,832			62,213
名古屋市 住宅供給公社		53		1,500	1,553
愛知県	19,259	194			19,453
愛知県 住宅供給公社			164	2,538	2,702
都市再生機構			145	26,345	26,490
民間		66	615		681
合計	79,640	2,145	924	30,383	113,092

(令和3年3月31日現在)

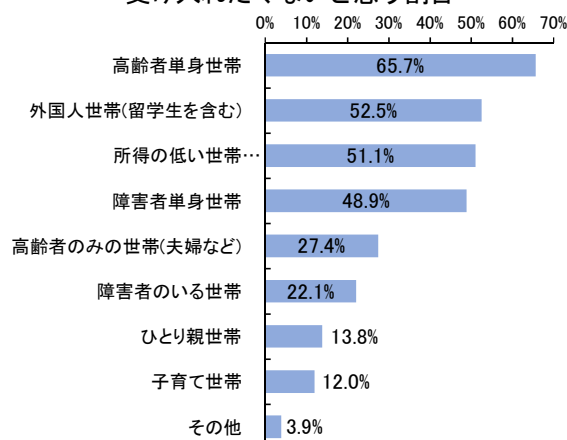
図表 15 セーフティネット住宅の登録状況 (名古屋市)

(単位：戸)

住宅	戸数
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅	14,502
(うち住宅確保要配慮者専用賃貸住宅)	(71)

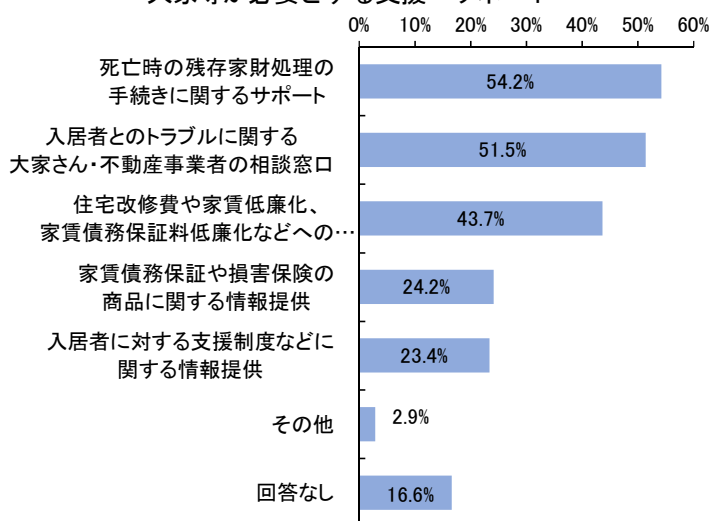
(令和3年3月31日現在)

図表 16 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



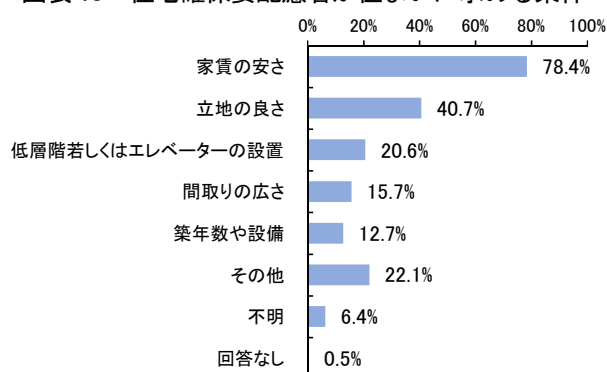
資料：居住支援に関するアンケート調査報告書（令和2年1月）
（名古屋市・名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会）

図表 17 住宅確保要配慮者の入居受け入れを進めるために大家等が必要とする支援・サポート



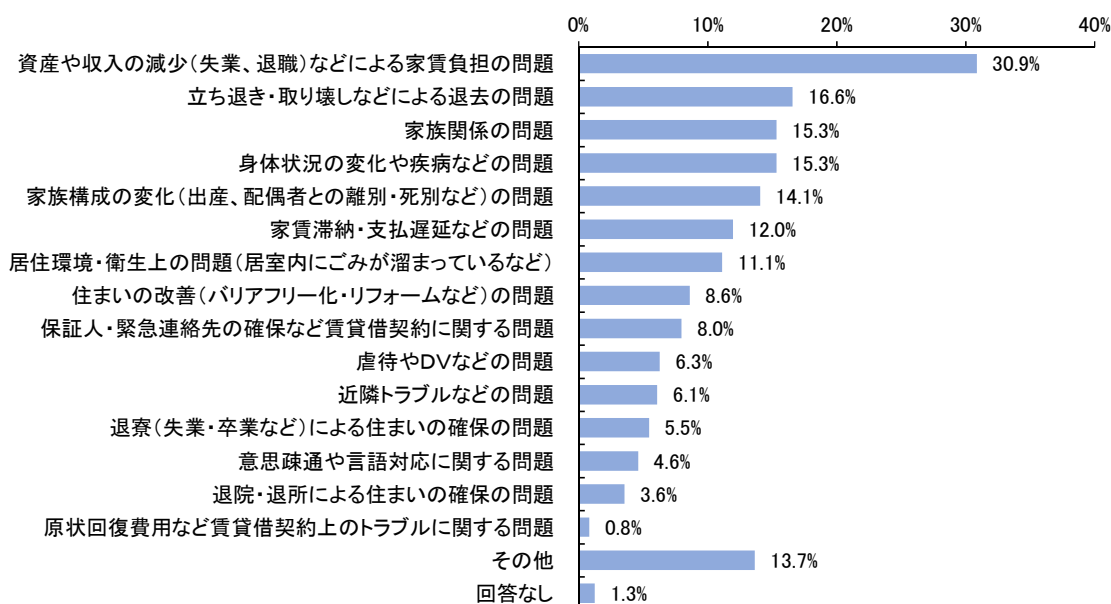
資料：居住支援に関するアンケート調査報告書（令和2年1月）
（名古屋市・名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会）

図表 18 住宅確保要配慮者が住まいに求める条件



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）

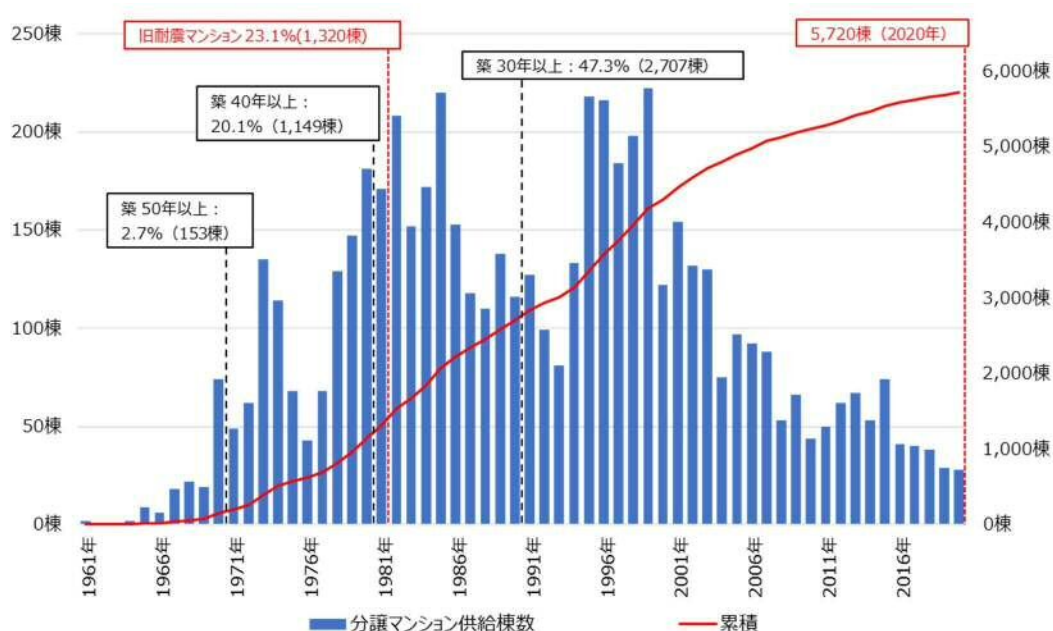
図表 19 住宅確保要配慮者が住宅に困窮する理由



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）

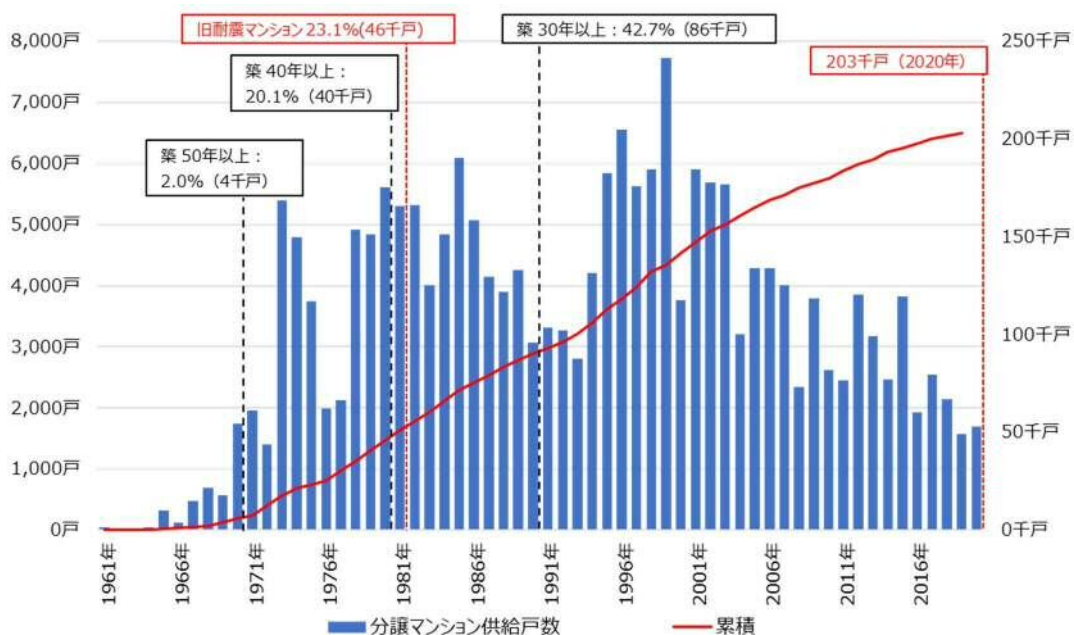
○名古屋市マンション管理適正化推進計画

図表 1 分譲マンションの供給棟数の推移



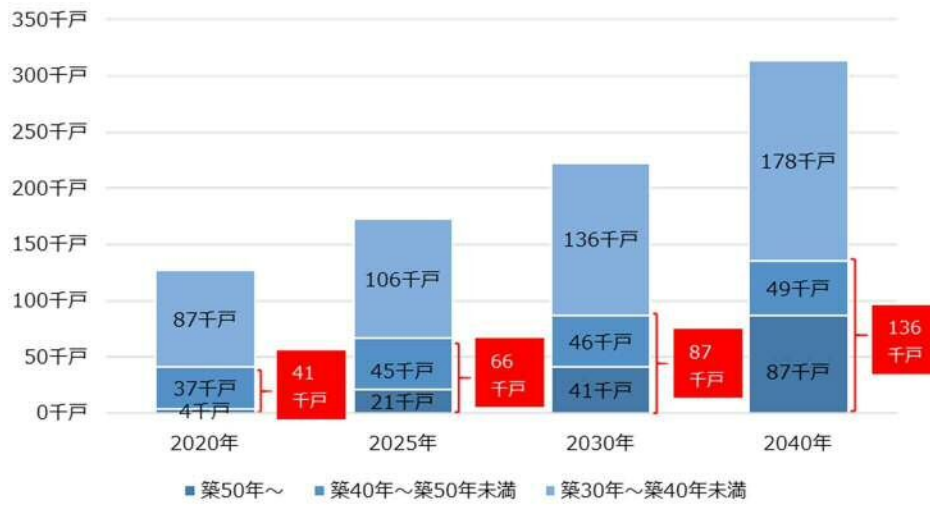
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 2 分譲マンションの供給戸数の推移



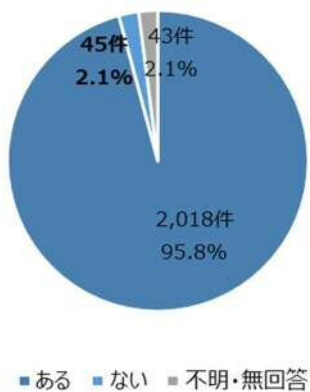
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表3 築40年以上の高経年マンションの将来推計



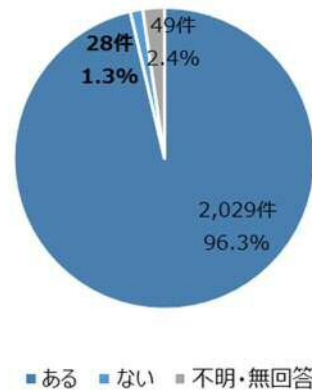
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表4 管理組合の有無



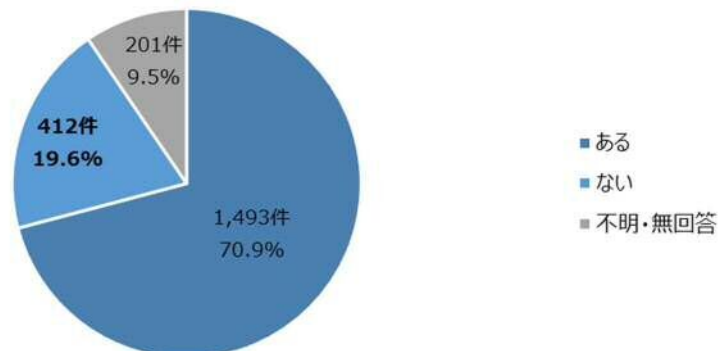
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表5 管理規約の有無



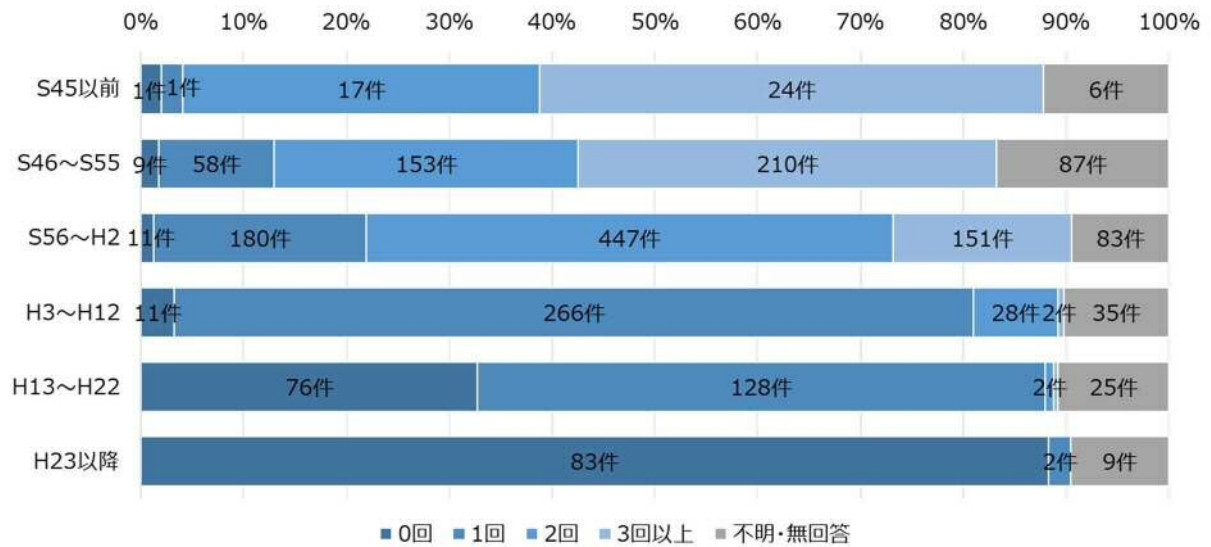
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表6 長期修繕計画の有無



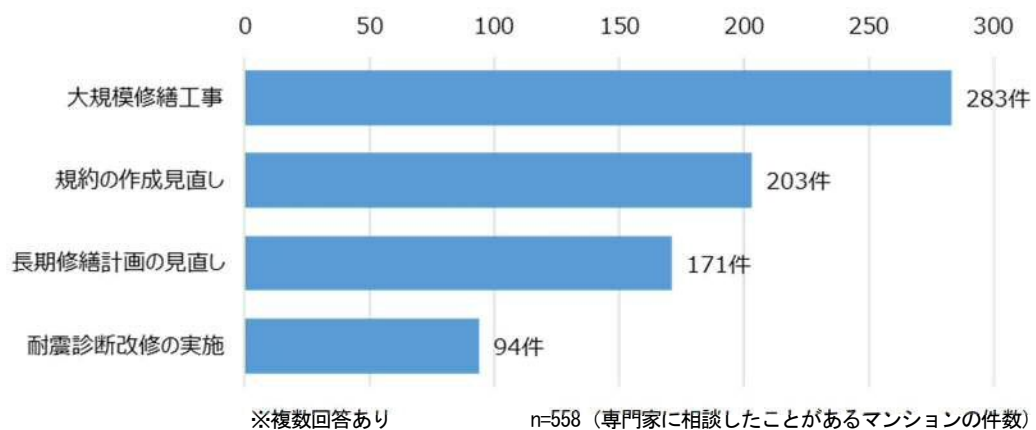
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 7 建築年別大規模修繕工事の実施状況



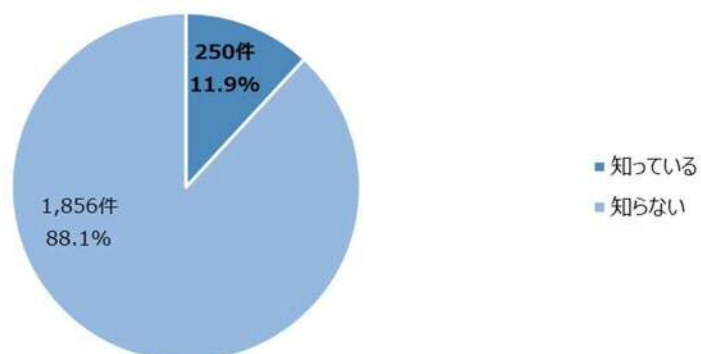
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 8 専門家の相談内容



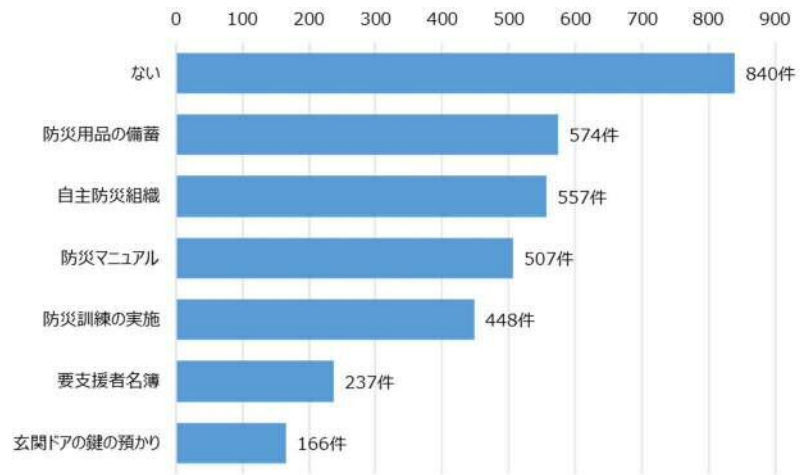
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 9 専門家派遣事業の認知度



資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 10 防災への取り組み



※複数回答あり

n=2,106 (回答件数)

資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

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