

# 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—

2016—2025



名古屋市



## はじめに

今、名古屋は、貿易額日本一の名古屋港に象徴されるように、自動車産業を中心とするものづくり産業が活況であり、日本経済の成長を支えるエンジンとなっています。もともと、名古屋は、東京と京都・大阪の間に位置し、まさに日本の真ん中という大きな地の利を有しておりますが、さらに2027年には、リニア中央新幹線が開通することによって、首都圏から中京圏に及ぶ人口5,000万人規模の巨大な交流圏が誕生します。この好機を逃すことなく、市民が誇りをもって安心して暮らせるまち、夢や希望が実現できるまち、世界・日本にとって魅力あふれるまち、住んでいる人々や訪れる人々にそう思ってもらえるようなまちづくりに、全力で取り組んでいるところです。

本市では、平成23年3月に「名古屋市住生活基本計画」を策定し、これまで築かれてきた名古屋の都市基盤を活かしながら、市民一人ひとりが「住生活」の主演として豊かな感性と新たな発想で魅力あふれる元気なまちを創造していく「住まい・まちづくり」を進めてまいりましたが、少子高齢化のさらなる進展や空き家の増加など、「住生活」をとりまく社会経済情勢の変化や新たな課題などに対応するため、この度、同計画の見直しを行いました。

今後、見直し後の本計画に基づき、子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住まいを選べる環境づくり、住宅に困窮する方々の居住の安定確保、地域の防災・減災対策やきずなづくり、既存の住宅ストックの質の向上や有効活用などの取組についてさらに充実を図ってまいります。また、市民の皆様や住宅関連事業者、各種団体・協議会など関係者の皆様との協働を通じて、「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」に向けた名古屋の「住まい・まちづくり」を進めてまいりますので、何卒ご理解ご協力のほどお願い申し上げます。

本計画の見直しにあたり、ご尽力をいただきました「名古屋市住宅施策あり方検討懇談会」の関係者をはじめ、貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆様に、心より感謝申し上げます。

平成28年12月

名古屋市長 河村 たかし

目次	頁
<b>名古屋市住生活基本計画の構成</b>	
	<b>01</b>
<b>第1章</b>	<b>計画の策定にあたって 04</b>
	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…………… 07
	1-4 計画の見直しのポイント…………… 07
<b>第2章</b>	<b>住生活を取りまく現状と課題 08</b>
	2-1 住生活を取りまく現状…………… 09
	2-2 住まい・まちづくりの課題…………… 12
<b>第3章</b>	<b>住まい・まちづくりの基本方向 18</b>
	3-1 住まい・まちづくりの目標…………… 19
	3-2 住まい・まちづくりの基本的視点と方向性…………… 20
<b>第4章</b>	<b>住まい・まちづくりの推進主体の役割 32</b>
	4-1 推進主体の役割…………… 33
<b>第5章</b>	<b>住まい・まちづくりにおける名古屋市の施策展開 36</b>
	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」… 46
	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」…………… 48
	方向性6 居住する地域できずなのある暮らしを「まもる」… 54

5-3 「住宅ストック」の視点	59
方向性7 住宅ストックを改善・更新して	
次世代へ「つなぐ」	59
方向性8 民間の既存住宅を有効活用して	
次世代へ「つなぐ」	64

## 第6章

### 重点施策

70

重点施策1 住宅確保要配慮者の住まいの確保	72
重点施策2 子どもから高齢者までがいきいきと暮らせる	
市営住宅団地の継承	73
重点施策3 市営住宅等のアセットマネジメント	
と民間活用の推進	75
重点施策4 多様な世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり	76
重点施策5 震災に強い安全な住まい・まちづくり	77
重点施策6 分譲マンションの適切な維持管理等の支援	78
重点施策7 すまい情報ターミナルの構築	79

## 第7章

### 目標の達成状況を示す指標

80

## コラム

コラム① 住みやすいまち名古屋	29
コラム② 事例：東日本大震災	57
コラム③ 名古屋の空き家問題	67

## 参考 資料

### 策定経過、用語解説及びデータ集

84

参考-1 策定経過	85
参考-2 用語解説	87
参考-3 データ集	100

# 名古屋市長住生活基本計画の構成

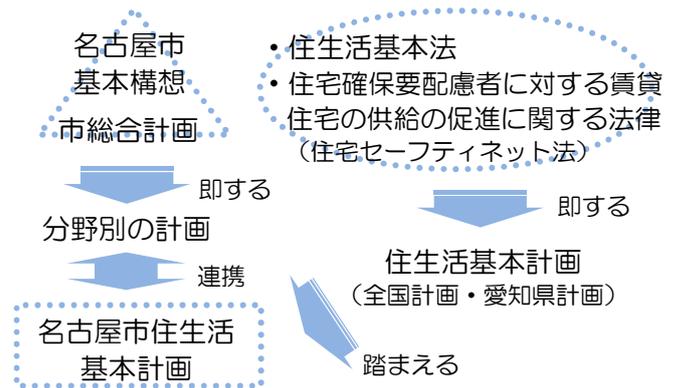
## 第1章 計画の策定にあたって

### 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

平成28(2016)年度～平成37(2025)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

- ・若年・子育て世帯や高齢者世帯を始めとする様々な世帯が自らの居住ニーズに応じて適切な住まいを選ぶことができる環境の整備
- ・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取組のさらなる充実
- ・防災・減災対策や住民のきずなづくり等の地域のまちづくりとの連携の強化
- ・急速な老朽化が進む市営住宅等のストック再生への取組及び空き家を含めた民間の既存住宅の適切な維持管理や有効活用を図る施策の推進

### 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民間の既存住宅を有効活用して次世代へ「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

- ・ 少子高齢化が進展し、近い将来、市内の人口は減少に転じる見込み
- ・ 一方、核家族世帯の減少や単独世帯の増加など世帯構成の多様化が進行する見込み
- ・ 住宅数の増加に伴い、空き家数も増加
- ・ 昭和55年以前に建築された旧耐震基準の住宅は住宅総数の25.5%

### 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

## 第5章 施策展開

- 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 地域まちづくりの促進

- 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 住まいを取り巻くきずなづくりへの支援
- ⑭ 「共に住む」取組の展開

- ⑮ 市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進
- ⑯ 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
- ⑰ 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発
- ⑱ 空家等対策の実施
- ⑲ 分譲マンションの適切な維持管理や大規模修繕・建替の促進

## 第6章 重点施策

1 住宅確保要配慮者の住まいの確保

2 子どもから高齢者までがいきいきと暮らせる市営住宅団地の継承

3 市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進

4 多様な世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり

5 震災に強い安全な住まい・まちづくり

6 分譲マンションの適切な維持管理等の支援

7 すまい情報ターミナルの構築

## 第7章 成果指標

- ・ 住宅に満足している世帯の割合
- ・ 住まいに関する情報の提供件数
- ・ 高齢者向け賃貸住宅の供給戸数 など

- ・ 最低居住面積水準未達の世帯の割合
- ・ 市営住宅の募集戸数
- ・ 耐震性を有する住宅ストックの割合
- ・ 団地内コミュニティ活性化の取組が進められている市営住宅団地の割合 など

- ・ リフォーム実施率
- ・ 長期優良住宅の認定件数
- ・ 分譲マンション管理組合登録制度への登録件数 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、その後、各種施策を展開してきました。

その間、名古屋市では、名古屋市総合計画 2018 を平成 26 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、名古屋だからこそできる、未来につながる持続可能なまちづくり「歴史に残る街・ナゴヤ」を進めるため、「子育て世代に選ばれるまちをつくるとともに、地域の活力を高めます」「市民・企業・行政の総力で大規模災害に備えます」「国際的な都市間競争を勝ち抜く、大きく強い名古屋をつくります」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目線で地域に密着した市政運営、行財政改革の推進及び今後の人口減少社会を見据えた公共施設の保有資産量の適正化を図るアセットマネジメントの推進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。

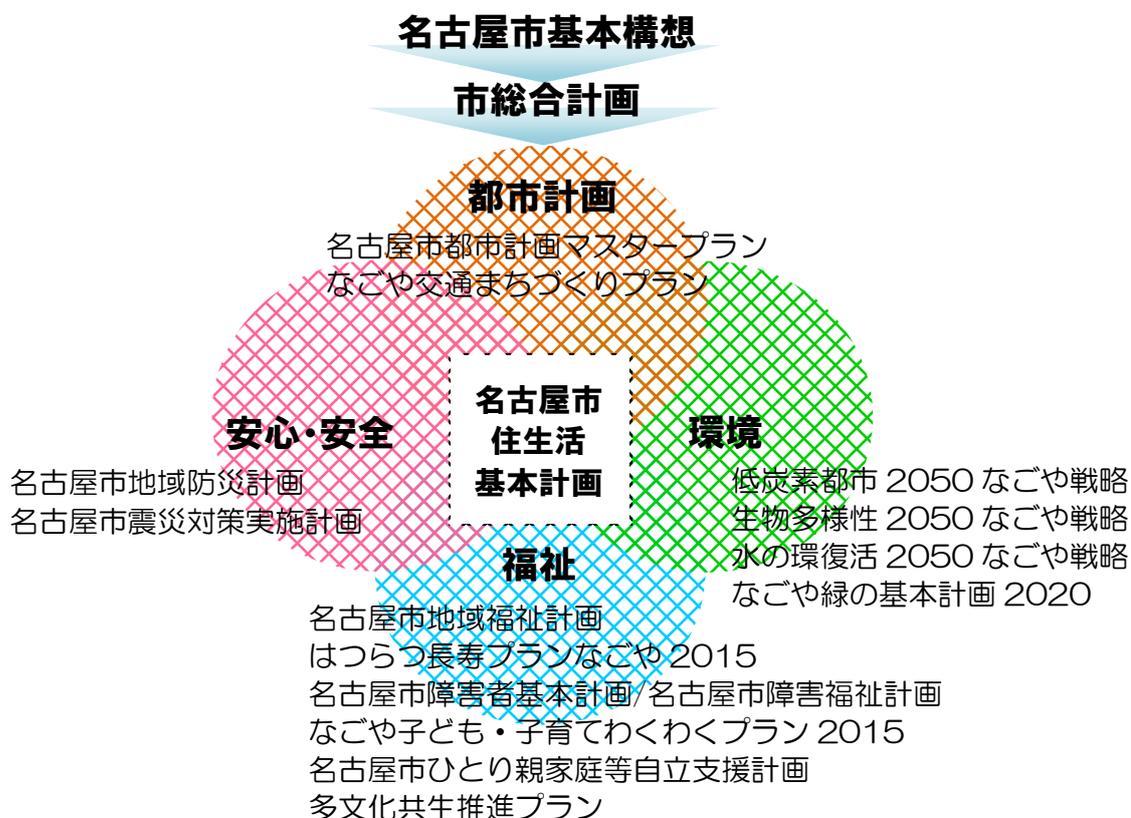
## 1-2 計画の位置づけ

---

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 法人等、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。



### 1-3 計画の期間

---

平成 28（2016）年度から平成 37（2025）年度までの 10 年間で計画期間とします。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ます。

### 1-4 計画の見直しのポイント

---

平成 23 年 3 月に策定した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 7 回開催し、同計画に掲げる住まい・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。また、国土交通省中部地方整備局を始めとした外部の関係団体、庁内の関係部署等とも意見交換等を行い、施策の方向性について意見を伺いました。

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 2 章以降に記載していますが、今後、特に取組の強化や内容の充実を図るべき見直しのポイントは次のとおりです。

#### 見直しのポイント

- 1 若年・子育て世帯や高齢者世帯を始めとする様々な世帯が自らの居住ニーズに応じて適切な住まいを選ぶことができる環境の整備
- 2 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取組のさらなる充実
- 3 防災・減災対策や住民のきずなづくり等の地域のまちづくりとの連携の強化
- 4 急速な老朽化が進む市営住宅等のストック再生への取組及び空き家を含めた民間の既存住宅の適切な維持管理や有効活用を図る施策の推進

## 第2章

### 住生活を取りまく現状と課題

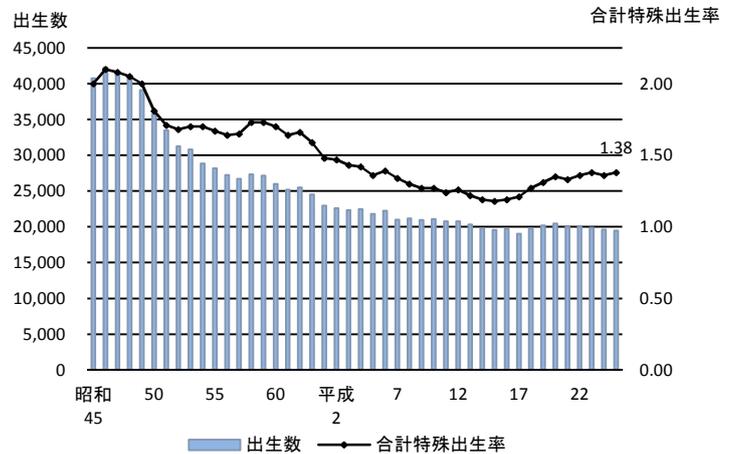
## 2-1 住生活を取りまく現状

### (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、近い将来、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、平成32年には4人に1人以上が65歳以上になると見込まれています。

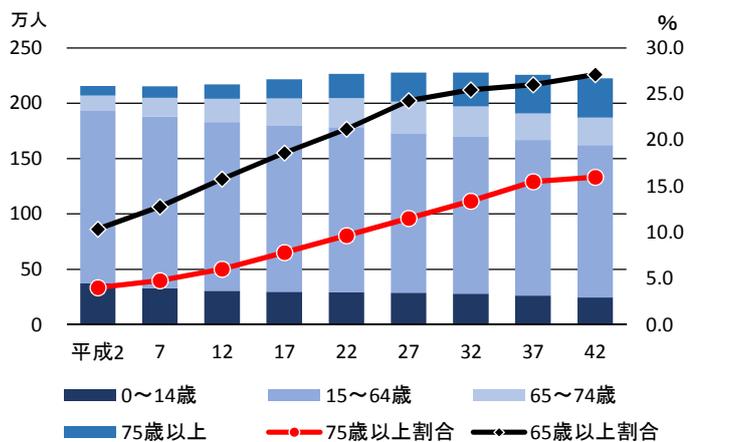
世帯数は、世帯規模の小型化に伴い増加傾向が継続しますが、平成37年（低位推計）から平成42年（高位推計）にかけてピークを迎え、その後は減少局面に入ると見込まれています。家族類型別で見ると、核家族世帯は平成27年以降減少局面に入る一方、高齢単身世帯などの単独世帯は増加傾向が継続するなど、世帯構成の多様化の進行が見込まれます。

図表1 出生数・出生率の推移



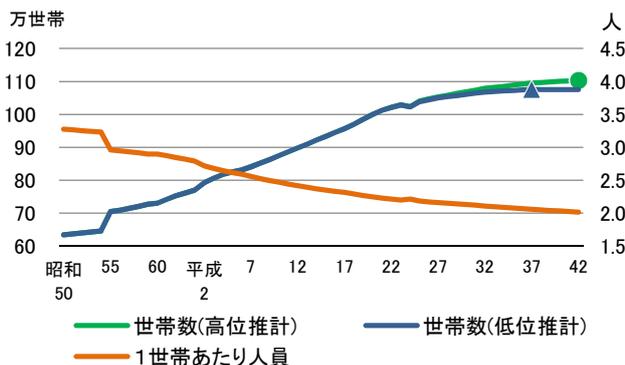
資料：名古屋市総合計画2018

図表2 年齢別人口の推移と将来推計



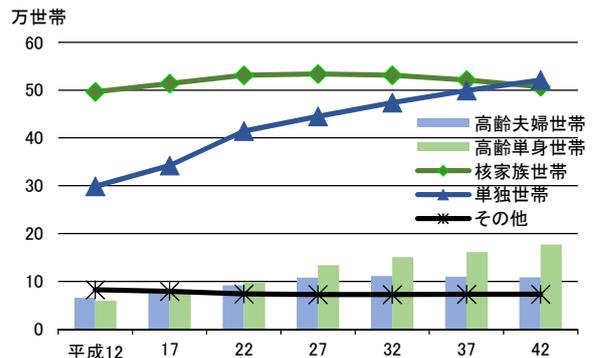
資料：名古屋市総合計画2018

図表3 世帯数・世帯人員の推移と将来推計



資料：名古屋市総合計画2018

図表4 家族類型別の世帯数の推移と将来推計



資料：名古屋市総合計画2018

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、高齢者のいる世帯は既に総世帯数の60%を超えています。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 市営住宅における高齢化等の状況

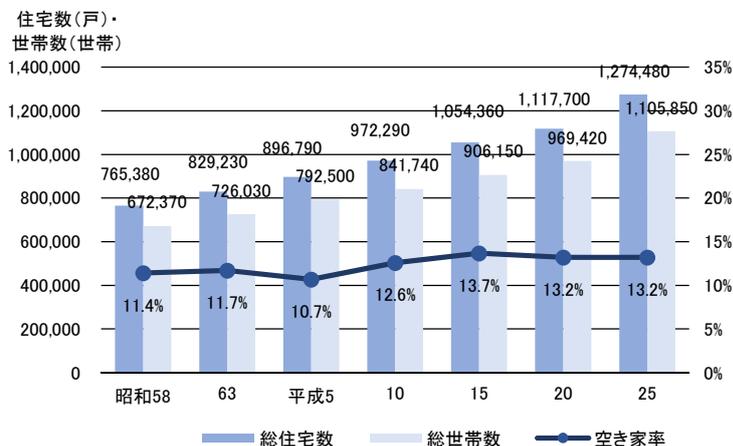
区分	市営住宅	名古屋市
入居者数、総人口	113,614 人	2,228,769 人
総世帯数	54,662 世帯	1,019,381 世帯
高齢者のいる世帯	63.7%	31.6%
うち高齢者夫婦世帯	17.5%	7.4%
単身世帯	35.8%	40.7%
うち高齢単身世帯	28.0%	9.7%
障害者を含む世帯	17.5%	—
うち障害者単身世帯	4.7%	—
母子世帯、父子世帯	7.1%	1.5%
うち母子世帯	6.8%	1.3%
うち父子世帯	0.3%	0.1%
外国人人口	7.6%	2.3%

注 1 市営住宅は、平成28年3月31日現在の数値。  
 2 名古屋市は、平成22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25年の住宅数と世帯数の差は約17万戸に達しています。うち空き家は約16万8千戸となっていますが、住宅総数に占める空き家の割合は、この10年間ほぼ横ばいの13.2%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（平成25年）

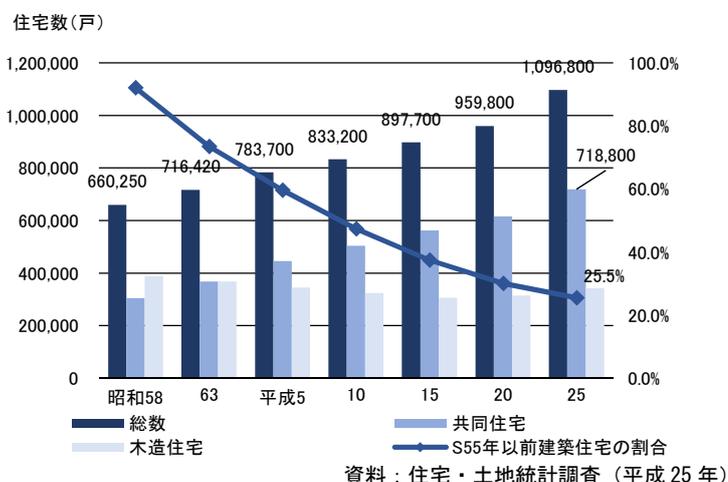
住宅の建て方については、共同住宅が増加し、平成 25 年には約 72 万戸と住宅総数の 65.5%に達しています。昭和 55 年以前に建築された旧耐震基準の住宅は順次減少し、平成 25 年には住宅総数の 25.5%となっています。

住宅の所有関係については、持ち家、民営借家ともに増加しており、平成 25 年でそれぞれ約 50 万戸、約 41 万戸となっています。特に、民営借家の供給量が増加しているため、持ち家率は若干減少しています。

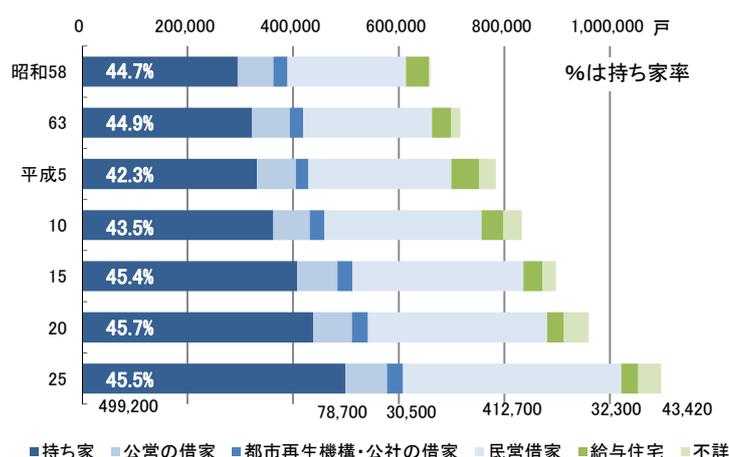
住宅に居住する世帯の家族類型と住宅の所有関係については、「夫婦と子ども」、「3 世代」、「夫婦と親」及び「高齢夫婦」世帯は持ち家の割合が高く、「単身（高齢者を除く）」世帯は民営借家の割合が非常に高くなっています。

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

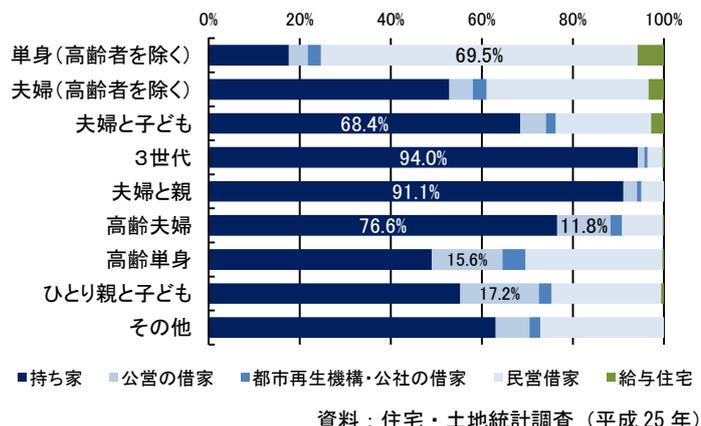
図表 7 住宅の建て方別住宅数と昭和 55 年以前建築住宅の割合の推移（名古屋市）



図表 8 所有関係別住宅数の推移（名古屋市）



図表 9 家族類型と住宅の所有関係別住宅数（名古屋市）



## 2-2 住まい・まちづくりの課題

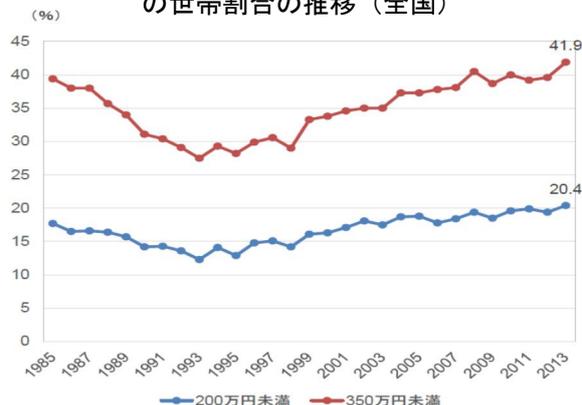
### (1) 住宅に困窮する様々な世帯に対する住まいの確保

全国における世帯年収の中長期的な動向を見ると、年収200万円未満や350万円未満の世帯の割合が増加傾向にあり、世帯類型別では、高齢者世帯や母子世帯において低額所得者世帯の割合が高い傾向にあります。

また、民営借家に居住する勤労者世帯の実収入に対する家賃支出の割合が上昇傾向にある中で、持ち家の一次取得層となる30歳代の勤労者の平均年収は減少傾向にあります。さらに、生活保護法に基づく保護を受けている被保護世帯数は増加傾向にあり、それに伴って住宅扶助に要する費用も増加しています。

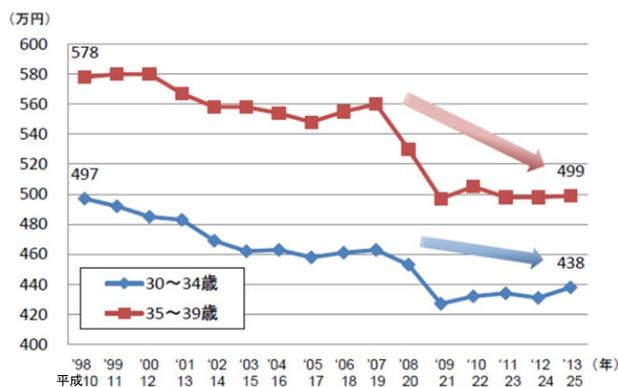
一方、平成22年に名古屋市が東海3県の民間賃貸住宅所有者に対して実施したアンケート調査によれば、入居者を制限している賃貸住宅所有者の割合は、外国人が59.0%、単身の高齢者が44.6%、生活保護受給世帯と解雇等による住居退去者が33.8%、高齢者のみの世帯が29.4%などとなっており、入居を制限している主な理由は、単身の高齢者の場合、居室内での死亡事故66.2%、病気・火事等の不慮のトラブル65.6%、設備・運営の整備不足40.5%、保証人・身元引受人38.2%などとされています。

図表10 所得が200万円未満、350万円未満の世帯割合の推移（全国）



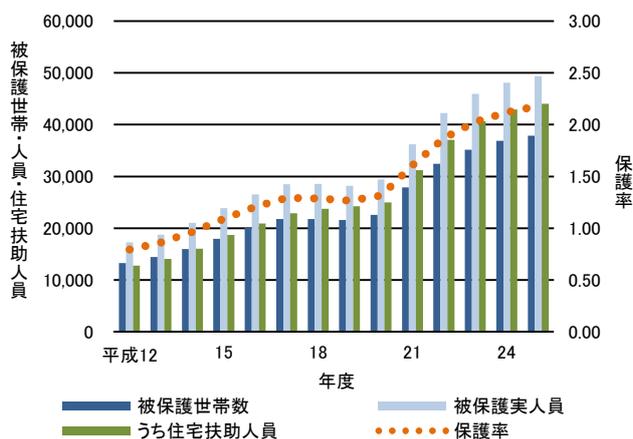
資料：国民生活基礎調査

図表11 30歳代男性の平均年収推移（全国）



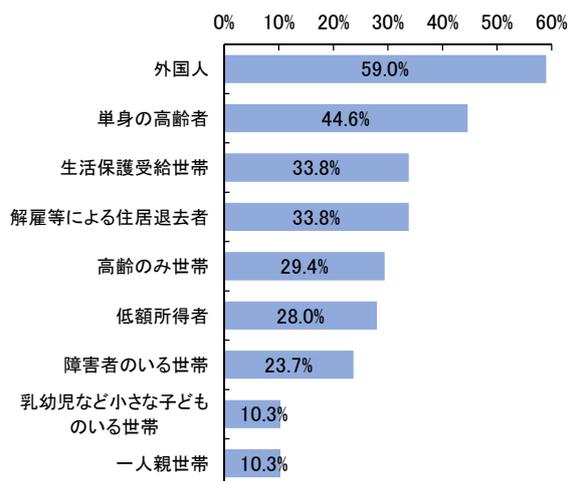
資料：民間給与実態統計調査

図表12 生活保護被保護世帯数と住宅扶助人員の推移（名古屋市）

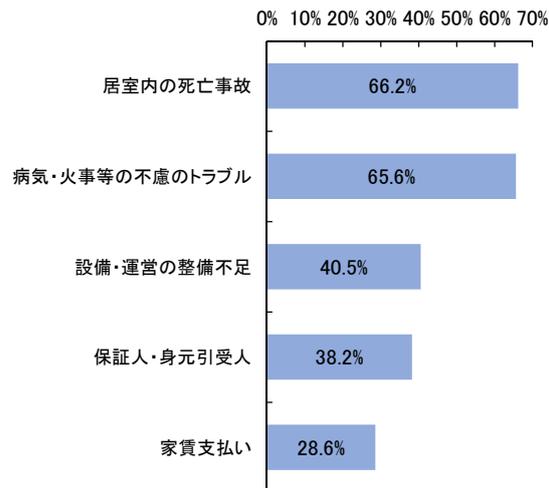


このように適切な住宅を自力で確保することが困難な世帯が多様化する中で、これらの世帯が生活の基盤となる住まいを確保し、安心して居住を継続することができる住まい・まちづくりが求められています。

図表 13 入居拒否の状況



図表 14 入居拒否の理由（単身の高齢者）



資料：住宅セーフティネットアンケート  
 （平成 22 年度に名古屋市が東海 3 県の民間賃貸住宅の所有者  
 向けに実施したアンケート調査：有効回答者数 1,009 名）

## （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。

平成 25 年の居住世帯のある住宅ストックで、新耐震基準施行前の昭和 55 年以前に建築された 26 万戸のうち、約 13 万戸は耐震性がないものと推計しており、これらの住宅の耐震改修や老朽住宅の建替により、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 15 住宅の耐震化の状況（名古屋市）

区分	新耐震 建築物 A	新耐震以前建築物		合 計 D= A+B+C	耐震性 あり E=A+B	耐震化率 F=E/D
		耐震性 あり B	耐震性 なし C			
木造 住宅	206,400	16,500	97,300	320,200	222,900	69.6%
非木造 住宅	556,400	113,300	33,900	703,600	669,700	95.2%
合計	762,800	129,800	131,200	1,023,800	892,600	87.2%

注 平成 25 年住宅・土地統計調査から推計し、人口動向調査に基づき住宅数を補正した。  
(平成 25 年 10 月 1 日現在)

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。町内会・自治会への加入率が低下し、地域活動の担い手が固定化・高齢化するなどの課題がある一方で、災害時の助け合いや高齢者・子どもの見守り活動などを行う上での地域とのつながりの必要性は市民に広く認識されています。地域活動に対する市民の関心を高め、参加を促していくとともに、NPO 法人やボランティア活動団体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。

図表 16 地域活動の現状・課題（名古屋市）

市民アンケート			学区アンケート			
地域のつながりやまとま りの必要性		町内会・自治会を必要と 思う観点	町内会・自治会の加入率		町内会・自治会の加入率が減少し ている要因	
そう思う	45.8%	災害時に助け合 うため	ほとんど変わら ない	45.2%	新たなマンション等転 入者の加入率が低い	58.3%
どちらかといえ ばそう思う	44.2%	高齢者の見守り 活動を行うため	減少している	33.3%	住民の高齢化	57.1%
どちらかといえ ばそう思わない	3.2%	子どもの見守り 活動を行うため	増加している	19.0%	単身世帯の増加	54.8%
そう思わない	2.5%	交通安全・防犯 活動を行うため				
		地域で情報を共 有するため				

資料：平成 26 年度地域コミュニティ活性化に関する調査

### (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

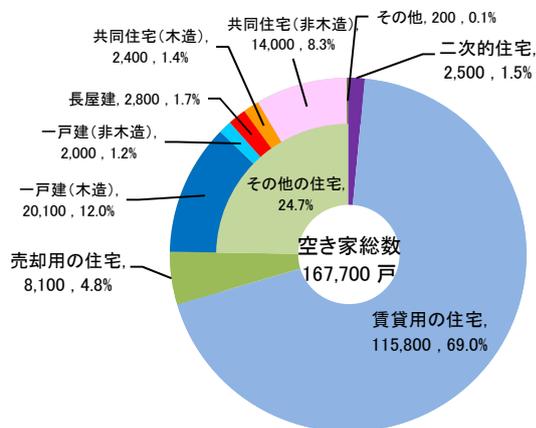
名古屋市内の空き家は、その約75%が賃貸用・売却用の住宅です。残り25%がその他の住宅の空き家ですが、適正な管理が行われていない空き家等のうち、周辺に著しい危険や悪影響を及ぼしている特定空き家等については除却を促進するとともに、耐震性など一定の質を有する空き家については、その利活用の促進を図るなどの対策が求められています。

また、居住世帯のある住宅について、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、内装の模様替えなどが多く、バリアフリー化や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。

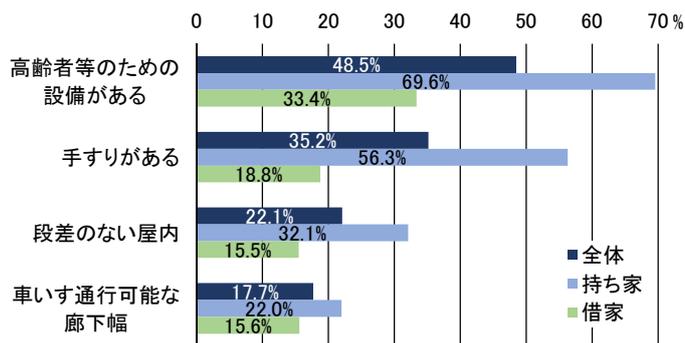
名古屋市内の住宅ストックのうち分譲マンションについては、平成25年までに約5,500棟19万戸が供給され、住宅ストック全体の約17%に達していますが、今後、建築後30年を経過する分譲マンションが急増します。これらの住宅につ

図表 17 空き家の種類別内訳（名古屋市）



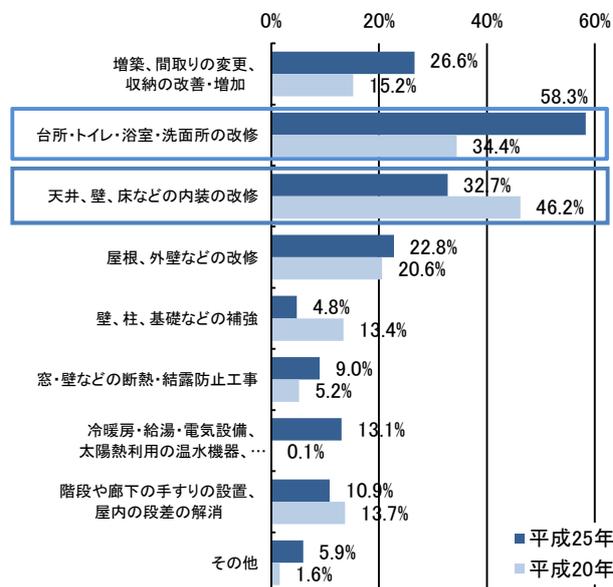
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

図表 18 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25年）

図表 19 リフォームの工事内容（名古屋市）



資料：住生活総合調査（平成25年）

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、老朽化したものについては円滑な建替を促進していくことが求められます。

市営住宅等についても、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、適切な維持管理を実施するとともに、計画的・効率的な改修や建替等を進めていく必要があります。

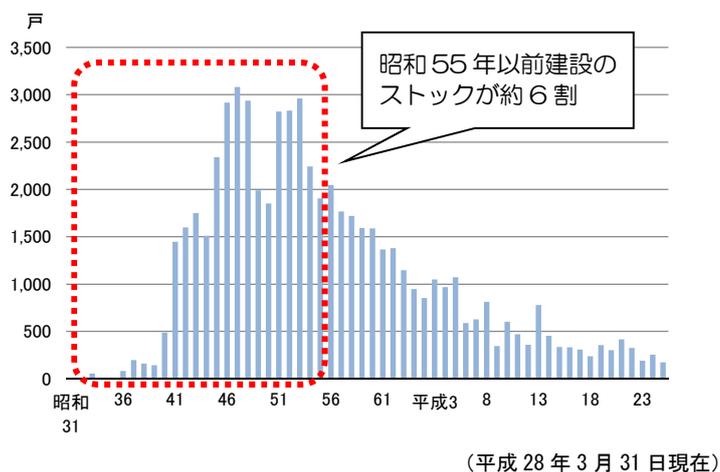
住宅は、建設時や使用時に大量の資源やエネルギーを消費し、解体時には廃棄物が発生することから、建設から解体までのライフサイクルを見据えた、地球環境に負荷をかけない住まい・まちづくりが求められます。しかしながら、我が国の住宅の寿命は30年程度と欧米に比べて短く、家庭におけるエネルギー消費によるCO<sub>2</sub>排出量は増加傾向にあります。

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。

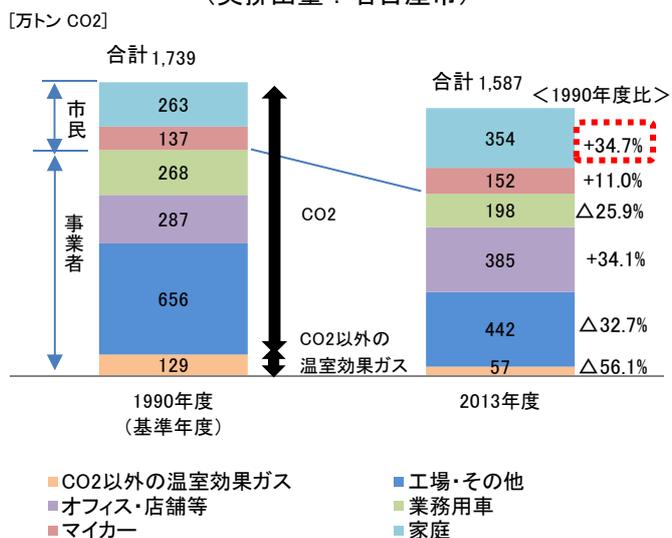
図表 20 着工年次別分譲マンション戸数・棟数



図表 21 市営住宅の建設年度別管理戸数



図表 22 部門別温室効果ガス排出量の推移 (実排出量：名古屋市)





## 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。

名古屋市では、戦災復興という長期にわたるまちづくりの中で、質の高い都市基盤が整備され、大都市の利便性が享受できる一方で、身近な自然環境にも恵まれるなど豊かな生活環境がつくられてきました。住まいについても、大都市の中では比較的規模も広く、ゆとりのある生活空間となってきています。

今、名古屋市では、これまでに培ってきた名古屋の強みを活かし、将来を支える世代が健やかに育まれ、災害にも立ち向かえる力を備え、さらに発展を続けていく力のあるまちの実現に向けた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とともに、そこに住まうことを通じて地域のまちづくりに参加していく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、高齢者世帯やひとり親世帯、外国人居住者が増加しています。また、ライフスタイルも多様化しており、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。

特に、高齢化の進行が著しい中では、バリアフリー化の促進が重要となりますが、さらに、だれにでも使いやすいユニバーサルデザインや心地よい素材などを取り入れた住まい・まちづくりも求められます。

居住者が多様な居住ニーズに応じた

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。

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一方で、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に伴い、生活に対する不安が広がっていることから、公共交通が利用しやすく、歩いて暮らせる都市構造の実現に向けた取組が求められています。

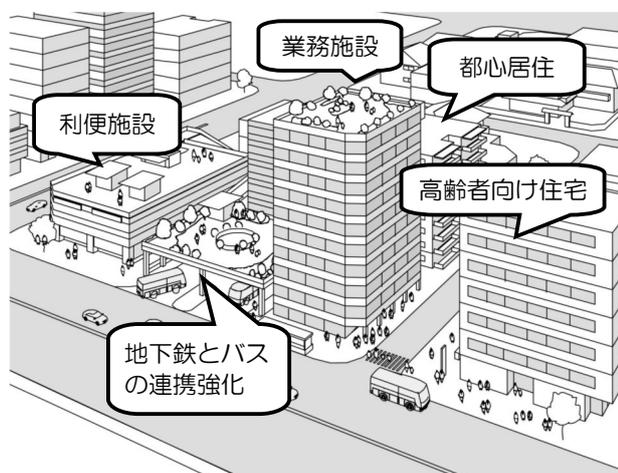
一方、居住者の立場からは、「郊外に居住していたが、利便性の高い都心や駅そばへ転居したい」、「都心や駅そばに住んでいるが、家族構成が変化する中で引き続き都心や駅そばで家族構成にあった住宅を求めたい」、あるいは

「郊外で自然とふれあう生活を送りたい」など、ライフスタイルやライフステージに応じて居住ニーズは様々です。

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、市民による地域まちづくりの取組を支援します。

～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



## (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、若年・子育て世帯、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、市営住宅の入居応募倍率は依然として高く、今後、既存の民間住宅の活用も含めて、住宅に困窮する世帯に対する住まいの提供を進めます。

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。

居住者が、大規模地震発生の危険性に対し、大切な命や財産を守り、安定した生活を継続できるように、耐震性が低い住宅の耐震化の促進や防火性が高い住まい・まちづくりに取り組みます。

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水害に対しては、水害発生の危険性に関する居住者の防災意識の向上を図るとともに、安全な居住環境の形成をめざします。

また、市内で多発する住宅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。

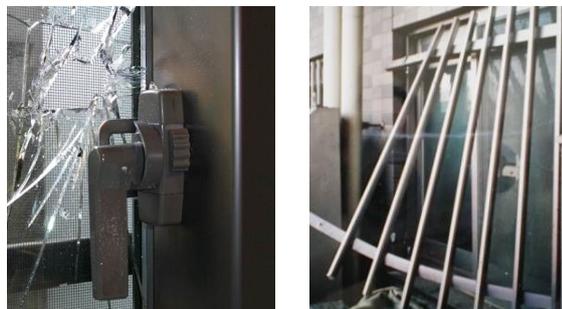
熊本地震で倒壊した建物の状況



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ています。今後、高齢者世帯、特に高齢単身世帯の増加などを考えると、住まいを取り巻く地域のきずなづくりを支援する住まい・まちづくりが求められます。

また、新たなつながりを生み出す居住スタイルを求めるニーズも出てきています。住まいを通じてつながりを創出する「共に住む」居住スタイルであるコレクティブハウスやシェア居住といった先導的な取組をもとに、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、少子高齢化の進展に伴い、住宅の空き家化、老朽化が進展し、大きな社会問題になりつつあります。また、地球環境問題の深刻化などから、持続可能な社会への転換が求められている中で、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」

名古屋市においても、少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少などに伴い、賃貸用又は売却用の住宅を中心に空き家が増大しつつあり、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。

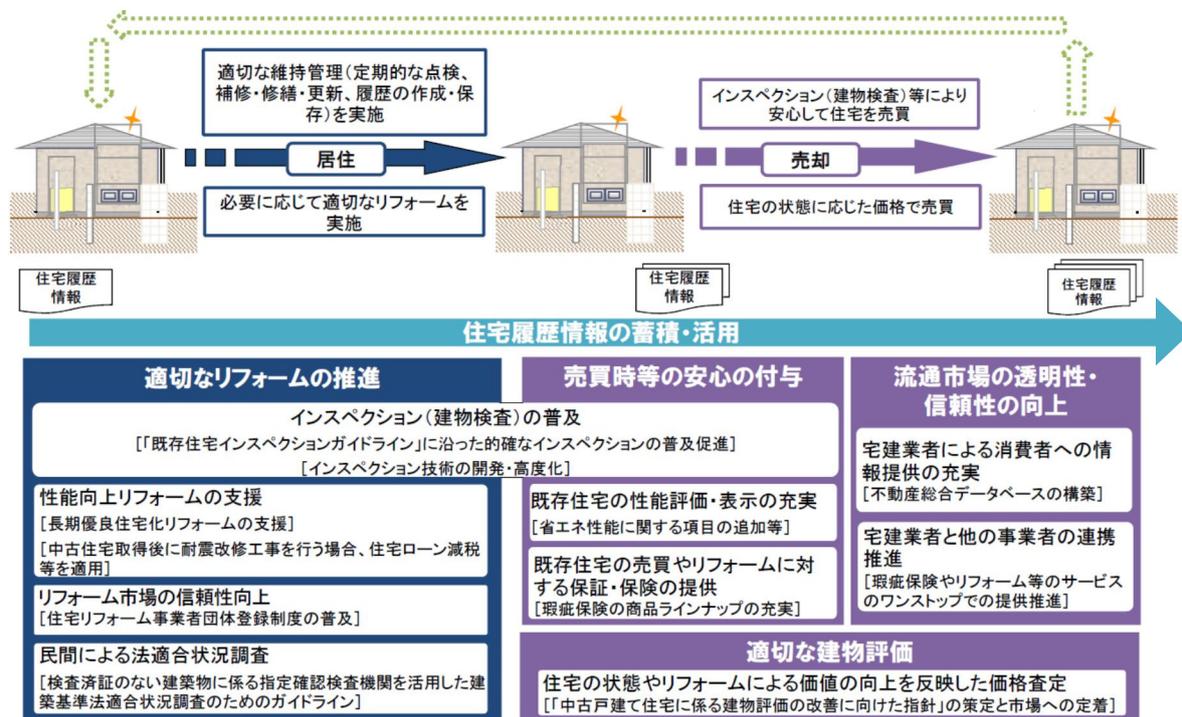
居住者による適切な維持管理やリフォームの実施により、住宅の価値が低下せず資産として次の世代に承継される流れを促進し、既存住宅の活用や多様な居住ニーズへ対応した住まいづくりに取り組みます。

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・更新の容易性などに加え、省エネルギー性やCO<sub>2</sub>排出量の削減、資源の有効活用、

敷地内の緑化など地球環境への配慮も促すことにより、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も、今後の居住ニーズに対応するため、アセットマネジメントや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、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

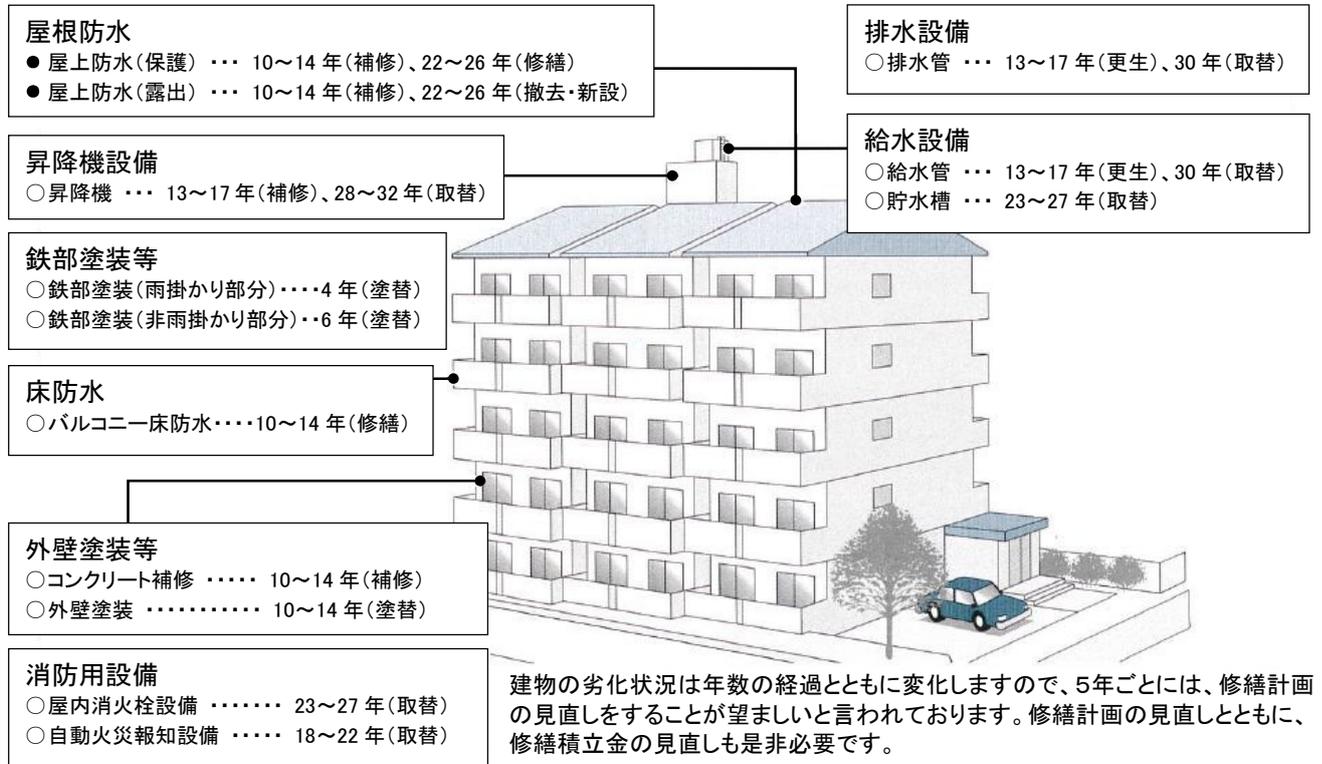


### 方向性8 民間の既存住宅を有効活用して次世代へ「つなぐ」

空き家の適切な維持管理、周辺に著しい危険や悪影響を及ぼしている特定空き家等の除却など、住宅の所有者等による適切な取組を促すとともに、特定空き家等の発生を未然に防止するため、空き家を含めた民間の既存住宅ストックの有効活用を促進します。

特に、分譲マンションは、一つの建物を多くの人が区分所有するものであり、適切な維持管理を行うためには所有者の合意形成が不可欠です。管理組合の自主的な取組を支援し、周辺の居住環境にも配慮した日常的な維持管理、大規模な計画修繕、老朽化した建物の建替などが進め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・平成20年6月)





## コラム ①

# 住みやすいまち名古屋

## 名古屋ならではの 住まい・まちづくりに向けた 活かすべきセールスポイント



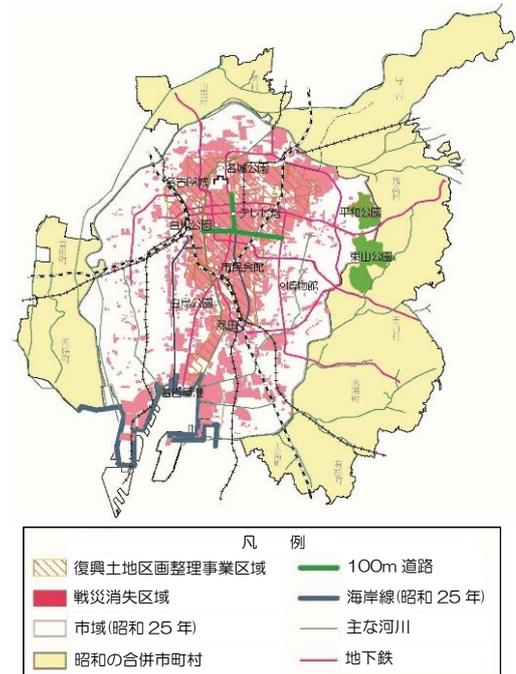
### 名古屋のなりたち

古くから東西の要衝の地であったこの地域は、戦国時代には多くの戦国武将を生み出し、天下統一の舞台となりました。江戸幕府を開いた徳川家康は、慶長 15 年（1610 年）に名古屋城の築城を開始し、それまで尾張の国の中心地であった清須城下町を名古屋へ移しました（清須越）。江戸時代には、御三家筆頭である尾張藩の城下町として発展し、名古屋の文化の礎が築かれました。明治時代になると、名古屋駅の開業と明治 22 年（1889 年）の市制施行を契機に、鉄道駅とまちを結ぶ幹線道路、路面電車、電気、水道、下水道、ガス等の整備が始まり、大正・昭和の時代にかけて基礎的な都市インフラが整いました。

第二次世界大戦の戦災により市域の約 4 分の 1 を消失し、名古屋城天守閣をはじめ貴重な文化財を失いましたが、いち早く戦災復興計画を立案し、100メートル道路や市内の墓地を平和公園に集団移転するなどの大胆な都市計画を実現しました。

また、伊勢湾台風などの災害を教訓としたまちづくり、地下鉄や都市高速道路などの整備が計画的に進められ、大都市としてさらなる成長を続けています。

戦災復興と大都市形成期の市域の変遷



### 名古屋の強み

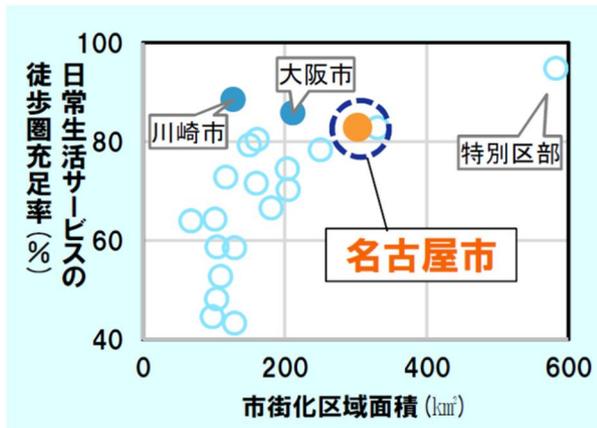
名古屋は、日本のほぼ中央に位置し、新幹線をはじめとする鉄道網や高速道路、世界と繋がる空港や港を擁するなど、広域的な交流ネットワークの結節点であるとともに、中部圏の中心都市として全国第 4 位の人口を有し、人・もの・情報が行きかう交流拠点となっています。また、自動車、航空機、精密機器、工作機械、ファインセラミックなど、世界レベルの産業技術が集積しており、強い経済力のもとに安定的な雇用があります。

住環境の面でも、戦後の計画的な都市インフラの整備により、広い道路や公園が確保され、ゆとりある居住・生活空間を備えているとともに、おいしい水や充実した医療サービスなど、生活における便利さ・快適さにおいても市民の満足度は高く、住みやすいまちとなっています。

さらに、かつて「ごみ非常事態宣言」を契機に、市民との協働によってごみ処理量の減少を達成したように、市民と行政が一丸となって課題に対応していく力があります。



### ◆ 名古屋市の生活利便性は 政令市中第3位



日常生活サービス（商業・医療・福祉・基幹的公共交通路線）の徒歩圏内居住人口比率80%超

→ 政令市中、川崎・大阪に次ぐ高い利便性

資料：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

### ◆ 快適・ゆとりある住環境

人口	<b>2,274,511 人</b>
H27.4.1 推計人口	全国第4位
人口密度	<b>6,973 人/km<sup>2</sup></b>
H26.10.1 推計人口/国土地理院	全国第47位 特別区 14,389(1位) 大阪市 11,927(5位)
道路率(対市域面積)	<b>約 18 %</b>
名古屋市道路統計	政令市第1位
延べ床面積	<b>76.6 m<sup>2</sup>/戸</b>
H25 住宅・土地統計調査	特別区・五大都市第2位
医療機関までの距離	※ <b>89.0 %</b>
H25 住宅・土地統計調査	特別区・五大都市第2位
公園までの距離	※ <b>87.5 %</b>
名古屋市道路統計	特別区・五大都市第2位
昼夜間人口比率	<b>113.5</b>
H22 年国勢調査	東京都特別区 130.9
昼間人口/夜間人口	大阪市 132.8 京都市 108.5

※各施設までの距離が500m未満の世帯の割合



## 住みやすいまちの持続・発展に向けた今後の課題

現在、名古屋は、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迎えるとともに、南海トラフ巨大地震の発生が予測され、まちの持続可能性に対する懸念が広がりつつあります。今後、市民や来訪者が名古屋らしさを感じる歴史や文化に根ざした魅力を大切にしながら、充実した都市インフラやゆとりある居住環境を活用し、都心、既成市街地、郊外それぞれの地域が豊かに住み継がれる住まい・まちづくりが必要であり、そのためには、地域住民・企業・行政など多様な主体がそれぞれの役割を果たしながら協働する、新たな公民連携の取組などが求められます。



## 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
<p data-bbox="355 595 432 629"><b>市民</b></p> 	<p>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。</p> <p>名古屋市内では、共同住宅の割合が約3分の2に達していますが、中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、その維持管理や修繕に関わっていくことが求められます。</p> <p>また、住まいは、町並みを構成する重要な要素であり、地域の居住環境に大きな影響を及ぼします。市民には、自らの住まいを通じて地域のまちづくりに関わることにより、居住環境を維持・向上させる役割が求められます。</p>
<p data-bbox="331 1137 464 1234"><b>各種団体 ・協議会</b></p> 	<p>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、近年では、住まいづくりやリフォーム、マンション管理、福祉サービスなど様々な分野でNPO法人等が設立されています。</p> <p>これらの各種団体は、住まい・まちづくりに関して専門的な知識を持たない市民を支援するとともに、居住支援に関する協議会などを通じて、住宅確保要配慮者の居住支援など新たな居住ニーズに対応する役割が求められます。</p>
<p data-bbox="320 1565 472 1603"><b>名古屋市</b></p> 	<p>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。</p> <p>また、民間賃貸住宅市場と連携しつつ、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。</p> <p>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。</p>

推進主体	役割
<p><b>住宅関連事業者</b></p>	<p><b>民間事業者</b></p> <p>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、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。</p>
	<p><b>国・県の住宅関連機関</b></p> <p>住宅金融支援機構や都市再生機構などは、市民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に伴い、その役割も多様化しています。 今後も、多様化する居住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。</p>
	<p><b>名古屋市住宅供給公社</b></p> <p>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。</p>





## 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。

<b>居住者</b>	 <b>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」</b>
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」

<b>安心・安全</b>	 <b>安心・安全な住まいを確保し、市民の生活を「まもる」</b>
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」

<b>住宅ストック</b>	 <b>住宅ストックの質を高め、次世代へ「つなぐ」</b>
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	民間の既存住宅を有効活用して次世代へ「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 地域まちづくりの促進



### 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



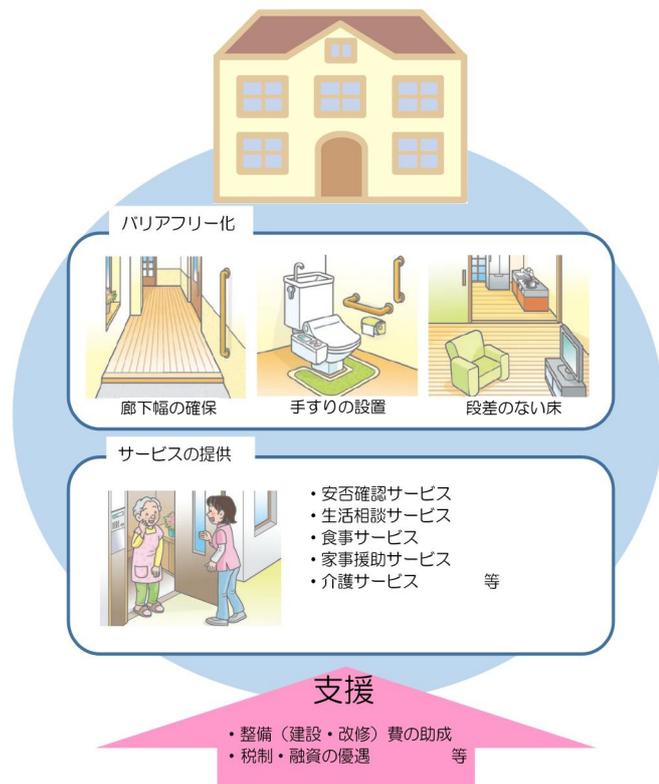
### 施策1 多様な民間住宅の供給等の促進

- 子育て世帯については、住宅の広さ・間取り・設備を重視する傾向が見られるため、中堅所得者向けに供給してきた定住促進住宅（民間型）のストックを活用して、その

ニーズに応じた住宅の供給に努めるとともに、家賃減額制度により住居費の負担軽減を図ります。また、既存の民間住宅の空き家等を改修し、住宅の広さや間取りなど子育て世帯に配慮された民間賃貸住宅の供給促進策を検討します。

○ 高齢者が安心して生活できる 高齢者向け賃貸住宅のイメージ

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



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

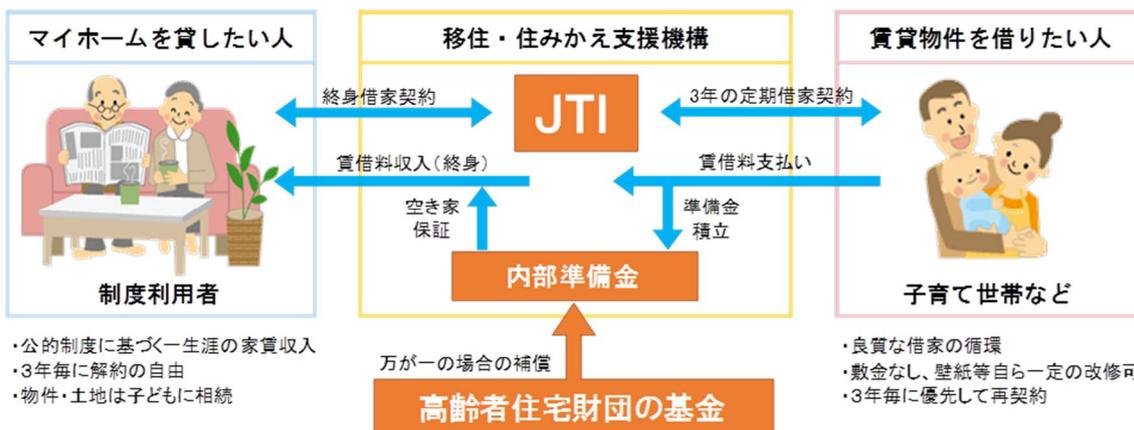
**施策2 ライフステージやライフスタイルに応じた適切な住情報の提供**

○ 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に応じて、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による住情報の提供等の充実を図ります。

○ 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やセミナーの開催を実施します。

○ 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、セミナーや出前講座等を開催します。

- 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。



共用玄関部分へのスロープ設置など、住戸外の環境にもバリアフリー化の配慮を行っている。



## 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

- 駅周辺の交通利便性の高い地域（駅そば生活圏）等にある市営住宅の建替えを進める際には、その立地を生かして、多世代が暮らしやすい居住環境の整備や生活支援施設の導入を図るとともに、周辺関連施設と連携したまちづくりを進めます。
- 民間事業者や各種団体等と連携して、空き家をはじめとする既存の民間住宅を活用するなど、年齢や世帯構成に応じた住宅や居住環境への住み替えの受け皿となる多様な民間住宅の供給を駅そば生活圏などにおいて促進します。
- 都心等の中心市街地において、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、良好な市街地住宅の供給を促進します。

駅そば生活圏のイメージ



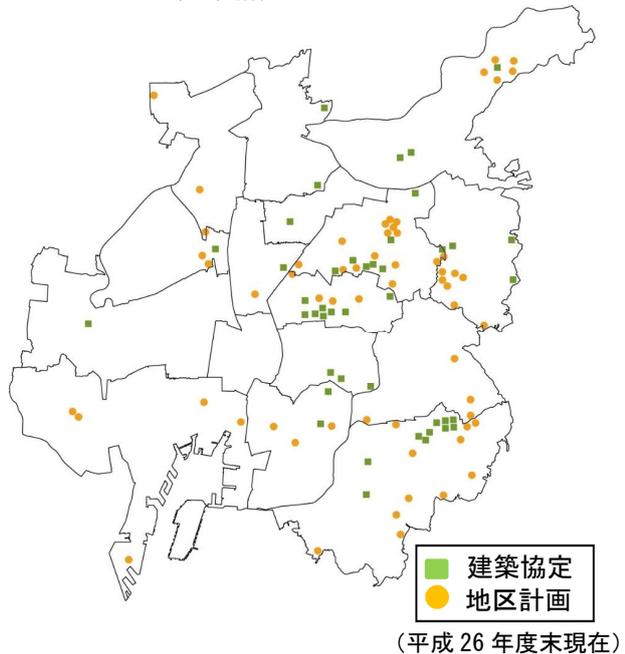


## 施策5 良好な居住環境の形成

- 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



### 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 地域まちづくりの促進

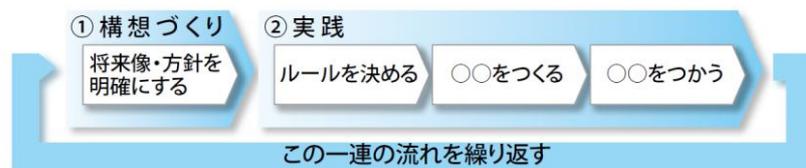
- 地域の方々にとってより良い居住環境を築きあげるためには、行政による取組に加え、地域ごとの強みや弱み（魅力や課題）を踏まえた計画・ルールづくり、将来にわたる施設の管理やまちづくり活動など、地域の方々によるまちづくりもあわせて進めていくことが、これまで以上に必要です。

この「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」として推進するために、その取組に対して支援を行います。

### 地域まちづくりの多様な主体



### ● 地域まちづくりのイメージ



## 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
<b>3</b> 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
<b>4</b> 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
<b>5</b> 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
<b>6</b> 居住する地 域できずな のある暮ら しを「まも る」	施策13 住まいを取り巻くきずなづくりへの支援  施策14 「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、特に住宅に困窮する度合いが高い高齢者、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、住宅確保要配慮者に対して市営住宅の的確な供給を図るため、入居者募集制度の見直しを検討します。
- 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、若年世帯を対象に収入要件の緩和を行うなど、子育て世帯を支援するための方策を検討します。
- 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、流し台等の設備仕様を選択したり、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。
- 市営住宅に入居する外国人世帯に対し、ライフライン開設時の支援や生活マナーの周知等を行うなど、外国人の方が円滑に安心して生活することができるよう支援します。
- 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し、より公平なものとするため、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、入居名義人の方が亡くなった場合などの同居者への入居承継の基準について見直しを検討します。

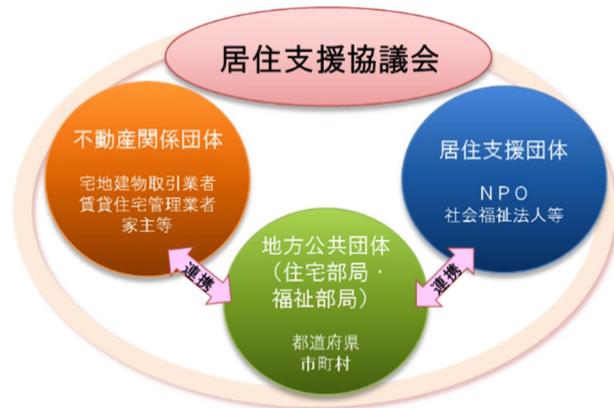


## 施策8 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- 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、愛知県居住支援協議会を通じて、不動産関係団体、居住支援団体及び民間賃貸住宅の所有者との連携を進めます。

また、福祉部局や福祉関係団体等との連携を強化し、情報共有や居住支援に努めます。

居住支援協議会のイメージ図



- 高齢者住宅財団が家賃債務等を保証し連帯保証人の役割を担う家賃債務保証制度について、民間賃貸住宅の所有者や不動産仲介業者等に周知を図り、高齢者や障害者世帯などが同制度を活用して民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう支援します。
- 社会経済情勢の急激な変化等により離職し、住宅を失った又はその恐れがある方に対し、「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。
- 外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、日本賃貸住宅管理協会の「外国人の入居円滑化ガイドライン」の普及啓発を図るとともに、名古屋国際センターとの連携を通じて、居住支援に努めます。



## 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、巡回員が見守りを行い、状況に応じて福祉部局等とも連携するなど、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提供を進めます。
- 市営住宅居住者の急速な高齢化等に対応して、建替を進める際に多世代が安心して暮らせる居住環境の整備や生活支援施設の導入等を図るとともに、既存の住宅について、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。
- 団地自治会や NPO 法人等と連携し、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に対して、市営住宅の空き住戸等の提供を進めます。
- 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。
- 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やセミナーの開催を実施します。
- 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。
- 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

住まいの相談コーナー



ラブルなどを未然に防止するため、国土交通省の「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や「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。

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や耐震改修の助成、ブロック塀等撤去費や生活こみち整備費の助成等の支援制度と、接道許可・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。

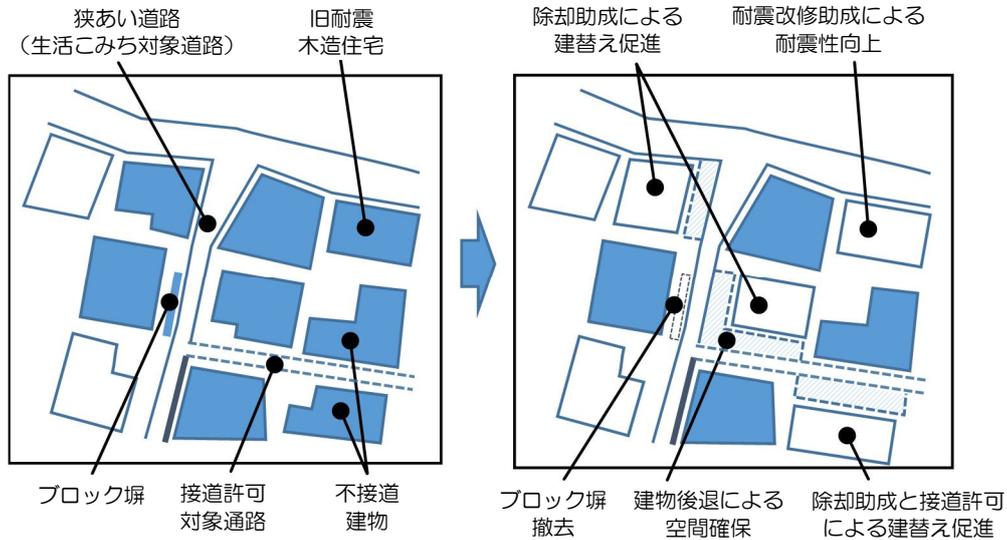
生活こみちの整備（整備前）



（整備後）



### 木造住宅密集地域における施策展開のイメージ



○ 大規模地震が発生した際に、多数の者が利用する大規模建築物等の被害を軽減し、スムーズな避難や救助活動等を可能とするため、多数の者が利用する建築物や耐震診断が義務付けられた建築物等の耐震化を促進します。

### 市内の耐震診断義務付け指定道路 (赤色)



○ 伊勢湾台風で受けた被害を教訓として、「名古屋市臨海部防災区域建築条例」に基づき、高潮による災害を防止するために必要な建築規制や誘導を行います。

○ 台風や集中豪雨時における浸水を防ぐため、敷地内に雨水が浸透しやすい施設や雨水を貯める施設（雨水貯留浸透施設）を、名古屋市が設置又は管理する施設に設置します。また、民有地においても、一定規模以上の開発について、雨水貯留浸透施設の設置を指導（新川・境川流域）又は要請します。

## ・住宅の耐震化等の促進

- 大規模地震が発生した際の被害軽減を図るため、昭和 56 年 5 月 31 日以前に旧耐震基準により着工された住宅の耐震診断・耐震改修に助成を行い、住宅の耐震化を進めます。

また、経済的な理由などにより耐震改修が困難な高齢者世帯等に対して、耐震シェルター・防災ベッドの設置費用の助成を行い、建物の倒壊から命を守ります。

さらに、地震などによる倒壊が危惧されるブロック塀等の撤去について助成を行い、倒壊による被害や避難時の通行阻害を防止します。

- 耐震相談員の派遣及び改修工事に関する費用・事業者の情報提供など、相談体制の充実を図るとともに、耐震改修促進税制・住宅ローン減税や住宅金融支援機構の実施するリフォーム融資など耐震化に係る支援策について、適時適切な情報提供を進めます。

- 建物所有者による耐震化への取組を促進するため、きめ細やかな普及啓発活動に取り組むとともに、地域における耐震化の活動を促進するため、地域団体などが主体的に行う地震対策の取組への支援を行います。

また、住宅に対する他の支援事業と連携を図りながら住宅の耐震化に取り組むとともに、愛知県・大学・関係団体との協働により、低コストで効率的・効果的な耐震改修工法の開発・普及啓発、耐震化アドバイザーの養成などを推進します。

木造住宅の耐震改修（例）



防災ベッド（例）



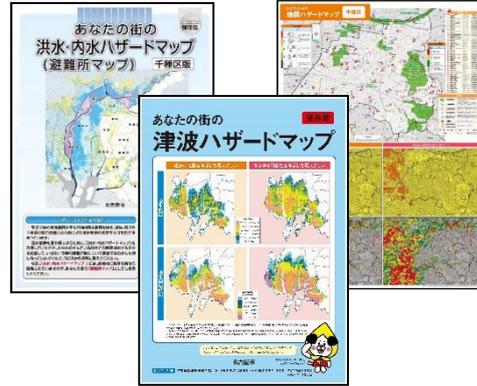
耐震化の啓発パンフレット



・地域主体の防災・減災活動への支援

- 地域の自主防災組織の活動を支援するとともに、家具転倒防止対策や備蓄など家庭・地域における防災対策の普及啓発、専門家派遣による指導助言、地域防災の担い手の育成強化など、地域全体で支えあう体制づくりを推進し、地域防災力の向上に努めます。
- 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、地震防災アプリなどを活用して、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



名古屋市地震防災アプリ



・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、建替又は耐震改修を進めます。
- 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。

市営住宅の耐震改修（アウトフレーム工法）



既存建物の外側に新たに柱・はりによるフレームを新設し、建物の耐震性能を向上させる耐震改修工法。住みながら施工できることが特徴。

- 津波浸水想定区域内にある市営住宅について、本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建設や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

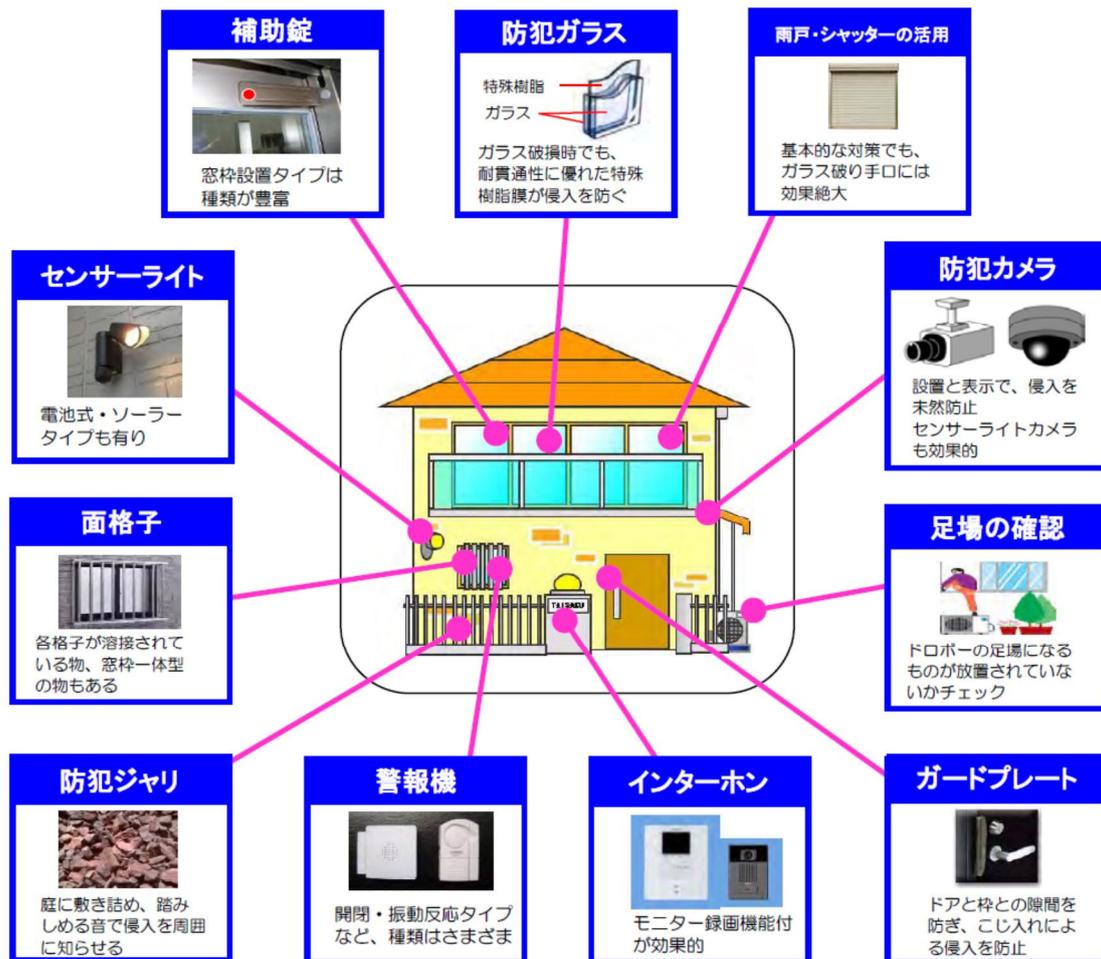
- 防犯性に優れた住宅や防犯性能の高い「CP 建物部品」など、防犯に関する知識の普及及び情報の提供に努め、防犯性の高い住まいづくりを促進します。
- 市営住宅において、愛知県安全なまちづくり条例に基づいて定められた「住宅に関する防犯上の指針」による建物の整備を進めるとともに、自治会などの要望に基づきエレベーター内に防犯カメラの設置を行うなど、防犯性の向上に努めます。

#### ・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。



## 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新たな「共に住む」居住スタイルの普及啓発に取り組みます。

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13 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計画的な募集を行い、若年世帯や子育て世帯を始めとする多様な世帯の入居を促進することにより、ソーシャルミックスの促進に努めます。



市営住宅集会所での「ふれあい喫茶」の様子

- 高齢化が進展している市営住宅のコミュニティ活性化を図るモデル的な取組として、市営高坂荘において、子育て世帯の居住ニーズに合わせた空き住戸のリフォーム改修や地元の活動と連携した交流スペースの提供等を通じて、子育て世帯の入居を促進します。
- 市営住宅に居住する一定年齢以上の高齢者のみ世帯について、福祉部局等とも連携しながら見守りを実施するとともに、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 14 「共に住む」取組の展開

- 子どもを産み育てやすい環境を整備するため、市営住宅等における三世帯同居・近居の募集を行い、世代間で助け合いながら子どもを育てることができる環境づくりに努めます。
- 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様々な「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て「共に住む」居住スタイルとして、シェア居住やコレクティブハウスなど民間の住宅関連事業者による先導的な事例について、情報提供を行います。

子育てを支えあう地域活動の例







## コラム ②

# 事例：東日本大震災

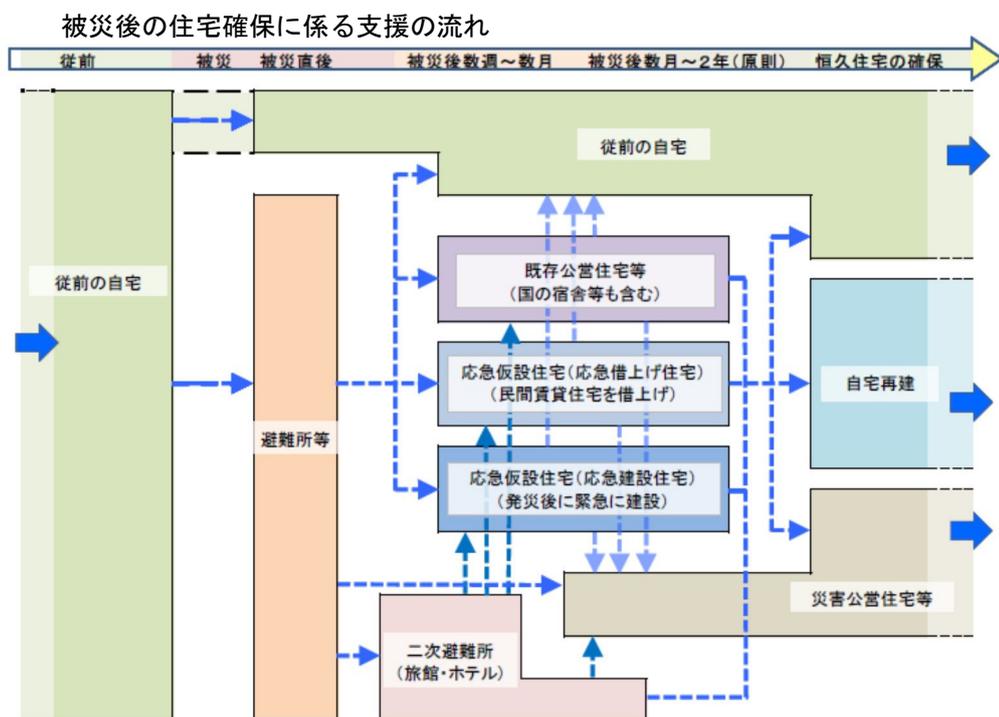
## 大規模災害発生時の 住まいに関する支援策



陸前高田市の復興状況

### 段階的な支援

東日本大震災では、住家全壊が約 12 万棟、半壊が約 28 万棟に及びました。被災者は、被災直後に避難所等で過ごした後、災害救助法に基づく応急仮設住宅の供給や自宅の応急修理など住まいに関する応急的な支援を受けました。その後、被災者生活再建支援制度に基づく支援金の支給や恒久的な住まいである災害公営住宅の供給等、生活再建の支援を受けています。



### 住まいの確保に係る主な支援内容

事項	内容
応急仮設住宅の供給	災害により住宅が全壊、全焼又は流出し、自己の資力では住宅を確保することができない被災者に対し、一時的な居住の安定を図るため簡易な住宅を仮設
自宅の応急修理	災害により住居が半壊、半焼の被害を受け、そのままでは居住できない場合であって、応急的に修理すれば居住可能となり、かつ被災者の資力が乏しい場合に、必要最小限の修理を実施
被災者生活再建支援制度	災害により住宅が大規模半壊以上のり災判定を受けた方に対し、住宅の被害程度に応じた基礎支援金及び住宅の再建方法に応じた加算支援金を支給
災害公営住宅の供給	災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため公営住宅を整備

## 応急仮設住宅

東日本大震災では、民間賃貸住宅の空き家を活用した応急仮設住宅（みなし仮設住宅）が数多く供給されました。特に、大都市である仙台市では、仮設住宅の約 8 割が借上げ民間賃貸住宅によるものでした。

## 生活支援

仮設住宅入居者に対する生活支援として、健康や福祉に関する相談・指導、プレハブ仮設住宅等におけるコミュニティ支援、借上げ民間賃貸住宅入居者の孤立防止などが実施されるとともに、就労支援などの生活再建支援が実施されています。

## 応急仮設住宅の供給戸数

（仙台市の数字はピーク時の入居数）

	全 国	仙台市
プレハブ 仮設住宅	約 5.3 万戸	1,346 世帯
借上げ 民間賃貸住宅	約 6.8 万戸	9,838 世帯
借上げ 公営住宅等	約 1.9 万戸	825 世帯
合 計	約 14 万戸	12,009 世帯

資料：中央防災会議資料（内閣府・平成 25 年 12 月）  
仙台復興レポート Vol. 38（仙台市・平成 27 年 12 月）

## 応急仮設住宅の建設事例



## 仮設住宅入居者に対する支援の例（仙台市）



資料：仙台復興レポート Vol. 1（仙台市・平成 24 年 11 月）

## 被災者支援相談窓口の設置

この他に、仙台市では、自宅の再建や応急仮設住宅の入居などの住宅に関する相談を含む、一元的な相談窓口として「被災者支援相談窓口」を設け、円滑な被災者支援が実施されました。

### 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15 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16 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17 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発
8 民間の既存住宅を有効活用して次世代へ「つなぐ」	施策18 空家等対策の実施 施策19 分譲マンションの適切な維持管理や大規模修繕・建替の促進



#### 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。

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15 市営住宅等のアセットマネジメントと民間活用の推進

- 市営住宅が、今後も住宅セーフティネットの中心的な役割を果たしていくため、適切な維持管理・改修・建替を計画的に実施します。その際には、名古屋市の財政状況や総人口・世帯数、住宅に困窮する世帯の多様化などの中長期的な動向を踏まえて、

住生活基本計画の計画期間内は既存の市営住宅ストックを最大限活用することとし、建替等に伴う将来の管理戸数の減少に対しては、民間賃貸住宅やその他の公的賃貸住宅も活用した重層的な住宅セーフティネットを構築していくことにより対応していきます。

外壁改修中の市営住宅



- 市営住宅の建替を進める際には、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等、民間ノウハウの活用を検討します。また、住宅団地内の日常管理についても、入居者の高齢化等を踏まえて、民間ノウハウを活用した新たな方策の検討を進めます。
- 高齢化が進展している地域のコミュニティ活性化を図るため、市営高坂荘において、地域住民の取組と連携して、子育て世帯の居住ニーズに合わせた風呂、トイレなど水回りの改修や間取りの変更など、空き住戸のリフォーム改修をモデル的に実施します。

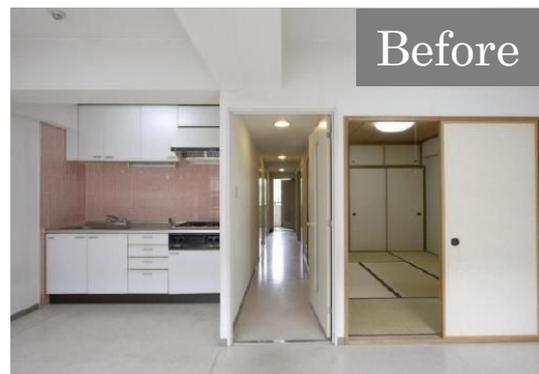


## 施策 16 民間住宅ストックの適切な維持管理や質を高める

### 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や出前講座等を開催します。
- 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。

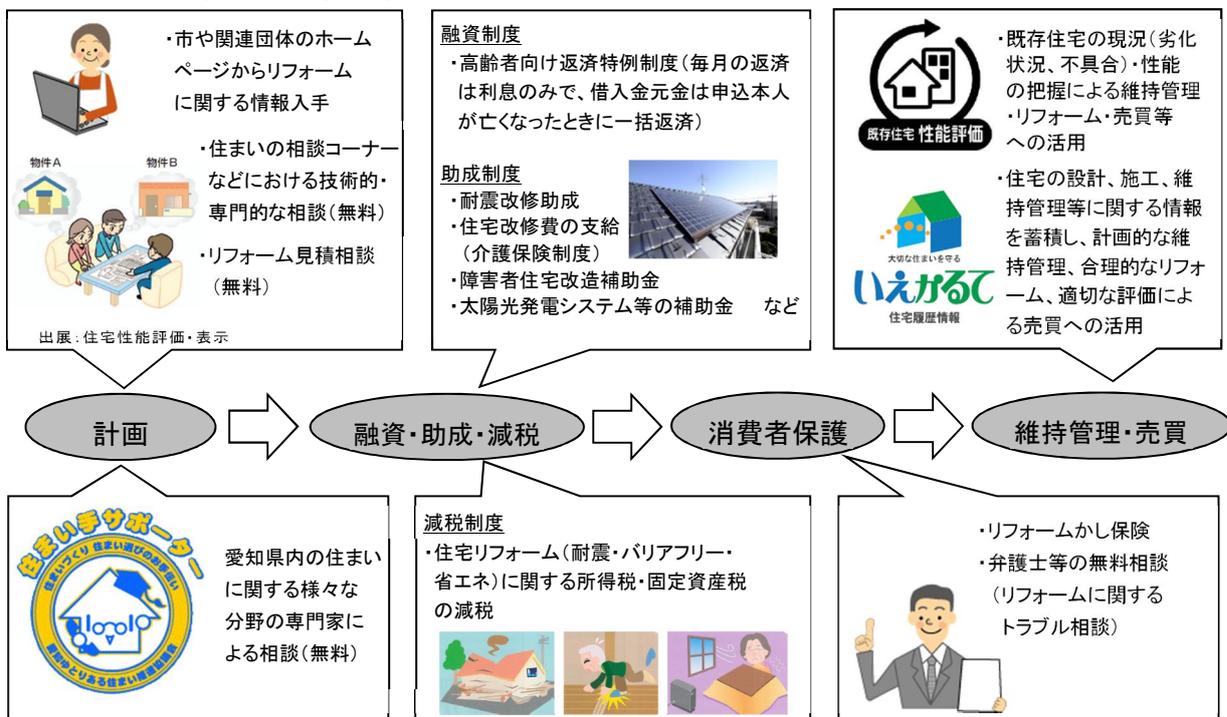
リフォーム事例



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。

### リフォームに関する支援制度

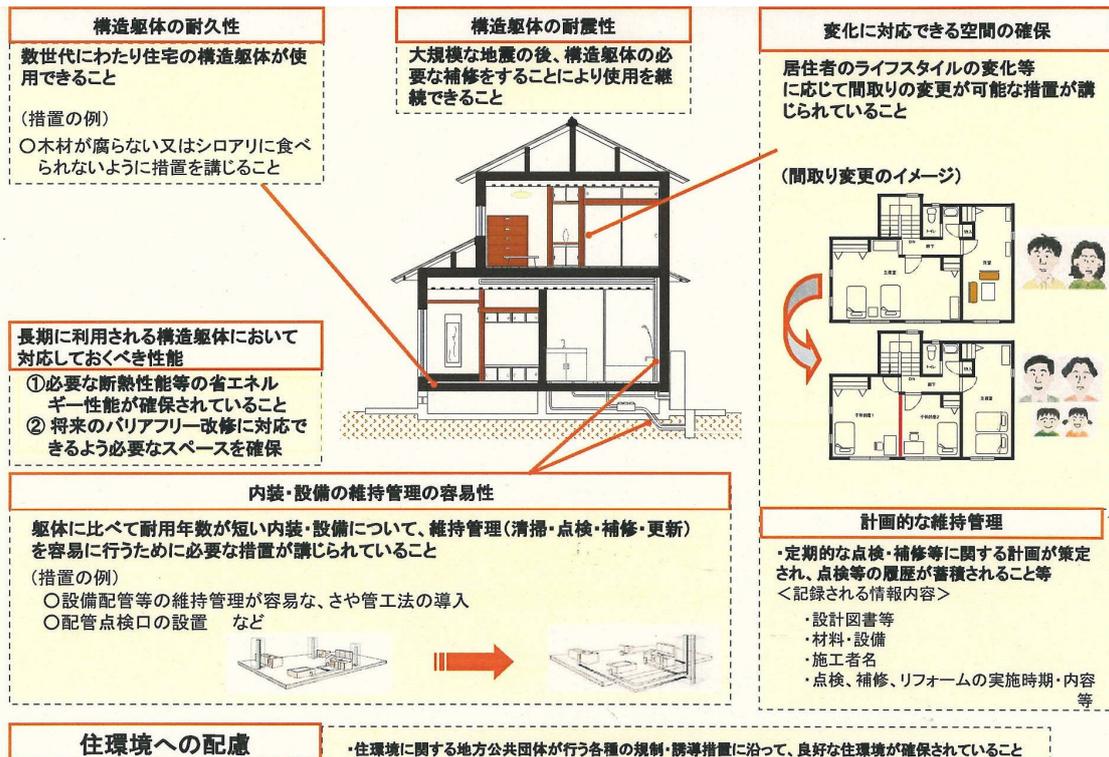


### 施策 17 長期間使用できる環境に配慮された住宅の普及啓発

- 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。
- 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等を通じて、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進めます。

長期優良住宅（木造戸建住宅）のイメージ

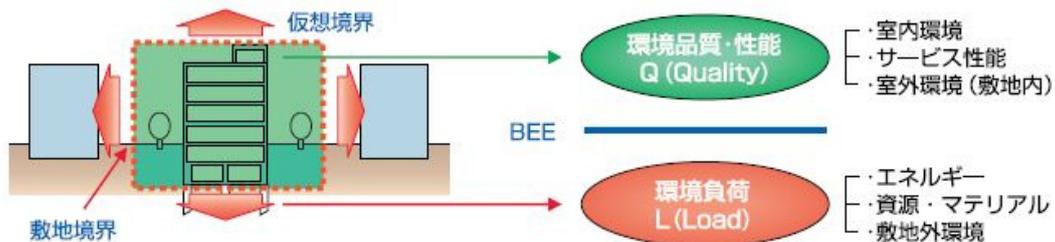


CASBEE 名古屋

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。

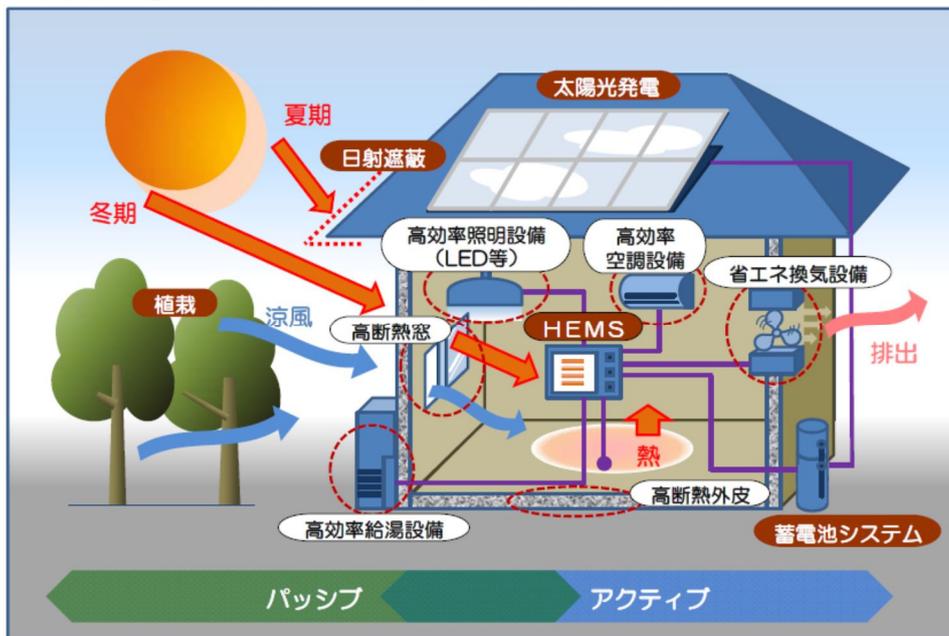


より良い環境品質・性能(Q)の建築物を、より少ない環境負荷(L)で実現するための評価システム

建築環境性能効率BEE

- 住宅の省エネルギー・省CO<sub>2</sub>を促進するため、太陽光発電設備、太陽熱利用設備及びエネファームの設置費補助により再生可能エネルギー及び省エネルギー機器の導入を促すとともに、空調や照明等が最適な運転となるよう制御する住宅のエネルギー管理システム（HEMS）やネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）などの普及啓発を図ります。
- 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入浴中のヒートショック（急激な温度変化）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、太陽光発電など自然エネルギーの活用、緑化増進などに取り組むとともに、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整備を進めます。

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）のイメージ





## 方向性 8 民間の既存住宅を有効活用して次世代へ「つなぐ」

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するとともに、老朽化が進む分譲マンションについて、管理組合による自主的な取組に対する支援を通じて維持管理等の適正化を図ります。

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 18 空家等対策の実施

○ 適切な管理が行われていない空家等のうち、保安、衛生等の面で周辺に危険や悪影響を及ぼす特定空家等については、各区役所と関係部署が連携・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。

○ 特定空家等の発生を未然に防止するため、空き家も含めた既存住宅ストック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。特に、相続により取得された住宅は、空き家化する傾向が高いため、住宅の相続相談等を通じて、相続後も適切に管理されるように情報提供を行います。

保安上危険な特定空家等の除却事例





## 施策 19 分譲マンションの適切な維持管理や大規模修繕・建替の促進

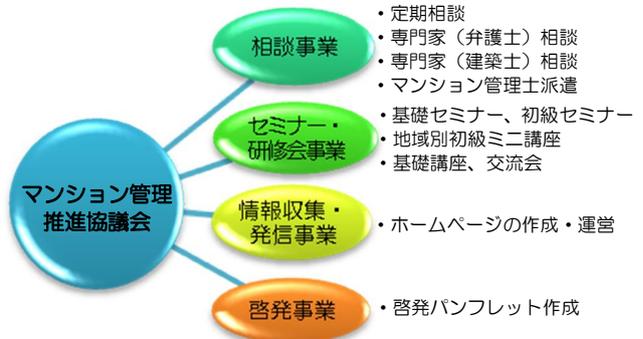
- 管理組合の自主的な維持管理活動を促進するため、マンション管理推進協議会による相談事業、セミナー・研修会事業、情報発信・啓発事業などを通じて分譲マンションの管理組合や区分所有者等を支援します。

また、名古屋市が独自に実施しているマンション管理組合の登録制度やマンション管理士の派遣制度などを通じて、特に築年数の古いマンションを中心に適切な維持管理に対するマンション居住者の意識向上を図ります。

- 老朽化した分譲マンションの円滑な建替を促進するため、建替に関する専門相談の受付やセミナーの開催などを実施します。

また、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新設されたマンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例制度を活用した建替の促進を図ります。

### マンション管理推進協議会



#### 運営団体（6団体）

愛知県、名古屋市、愛知県住宅供給公社、名古屋市住宅供給公社、  
(独)住宅金融支援機構東海支店、(一社)マンション管理業協会中部支部

#### 事業参加団体（17団体）

豊橋市、岡崎市、一宮市、春日井市、刈谷市、豊田市、安城市、  
(独)都市再生機構中部支社、(公社)愛知県宅地建物取引業協会、  
(一社)中部不動産協会、(一社)東海住宅産業協会、  
(一社)不動産協会中部支部、(公社)愛知県防犯協会連合会、  
NPO法人中部マンション管理組合協議会、  
東邦ガス(株)、中部電力(株)、日本放送協会名古屋放送局

#### 専門家協力団体（3団体）

愛知県弁護士会、(公社)愛知建築士会、(公社)愛知県建築士事務所協会

### マンション管理基礎セミナー







## コラム ③

# 名古屋の空き家問題

## 増加する空き家に対する 本市の空き家対策



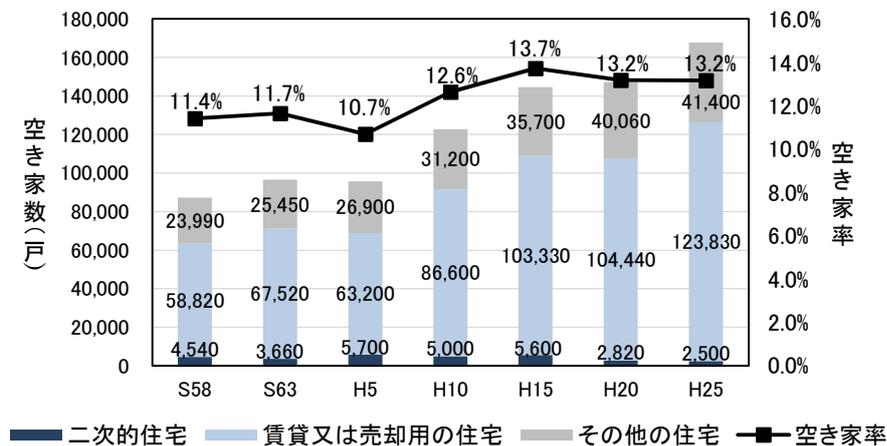
### 空き家問題の背景

近年、少子高齢化社会が急速に進む中で、居住その他の使用がされていない「空家等」が全国的に増加しています。特に、適切な管理が行われていない「特定空家等」の増加は、倒壊等の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されています。こうした中、名古屋市では平成 26 年 4 月 1 日に議員提出による「名古屋市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）が施行（同年 7 月 1 日全面施行）され、空家等の対策に取り組んできました。その後、国においても、平成 27 年 2 月 26 日に議員提出による「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が施行（同年 5 月 26 日全面施行）され、全国で本格的に空家等対策に取り組まれることとなりました。

### 本市の空き家の現状

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、市内の空き家数は約 16 万 8 千戸、空き家率は 13.2%（全国値 13.5%）となっています。空き家率は平成 20 年調査から横ばいの状況ですが、空き家数はこの 5 年間で約 2 万戸増加しており、平成 5 年以降増加傾向にあります。また、類型別に見ると、別荘その他の「二次的住宅」を除くと、約 4 分の 3 が「賃貸用・売却用の住宅」、約 4 分の 1 が長期にわたり世帯不在の「その他空き家」となっています。

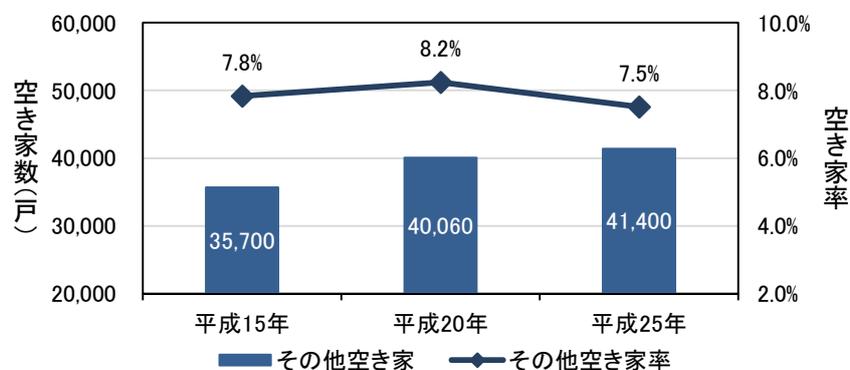
空き家の種類別の空き家数の推移（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

名古屋市内の「その他空き家」の状況を見ると、持ち家に占める割合については横ばいとなっていますが、戸数は微増傾向にあります。「その他空き家」は、所有者等によって適切な管理がされない状態が継続すると、将来的に特定空き家等となる可能性が高いため、それを防止するよう対策を講じることが重要となります。

持ち家ストックに占める「その他空き家」数及び率の推移（名古屋市）



資料：住宅・土地統計調査

## 国の空き家等対策

全国の「その他空き家」数は、平成25年の約320万戸から平成35年には約500万戸に増加するとの民間シンクタンクの予測もあることから、国は、住生活基本計画（全国計画）において、空き家を賃貸、売却、他の用途として活用するとともに、計画的な解体・撤去を推進していくことにより、「その他空き家」数を400万戸程度に抑制することを目標としています。

住宅を他の用途として活用する例



## 名古屋市の空き家等対策

名古屋市では、「名古屋市総合計画 2018」に基づく「区の総合行政機能の強化によるまちづくり・魅力づくりの推進」の中で、空き家等の適切な管理の推進および活用を促進するため、所有者等に対して適切な管理に努めるよう促すとともに、情報提供その他必要な支援を実施しています。

今後、条例および特措法に基づき、「名古屋市空き家等対策計画（仮称）」を策定し、本市の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していく予定です。



## 第6章

### 重点施策

名古屋市が住生活基本計画に基づいて展開する各種施策のうち、早急に対応が求められている施策、重要性が高い施策、先導的で波及効果が期待される施策等については、住まい・まちづくりの目標の実現に向けて、8つの方向性に基づく重点施策として位置付け、優先的かつ重点的に取り組んでいきます。

住まい・まちづくりの基本的視点と方向性  重点施策		1	2	3	4	5	6	7
		住宅確保要配慮者の住まいの確保	子どもから高齢者までがいきいきと暮らせる市営住宅団地の継承	トと民間活用との推進	市営住宅等のアセットマネジメント	多様な世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり	震災に強い安全な住まい・まちづくり	分譲マンションの適切な維持管理等の支援
「居住者の視点」	様々な世帯が適切な住宅を「えらぶ」	○			○			●
	地域の特性に応じて良好な居住環境を「えらぶ」		●	○	●			○
「安心・安全」の視点	住宅確保要配慮者の住まいを確保し生活を「まもる」	●		○				○
	確保された住まいでの居住の継続を「まもる」		●	○	○			○
	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」					●	○	○
	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」の視点	住宅ストックを改善・更新して次世代へ「つなぐ」		○	●	○	○	○	○
	民間の既存住宅を有効活用して次世代へ「つなぐ」					○	●	○

●特に関連があるもの      ○関連があるもの

# 住宅確保要配慮者の住まいの確保

## 重点施策

### 1

市営住宅は住宅セーフティネットの中心的な役割を担っています。市営住宅の応募倍率は近年低下傾向にはあるものの、一定の高い水準で推移しているため、入居者募集制度の見直しなどにより市営住宅の入居機会の拡大を図ります。

また、既存の民間賃貸住宅の活用も図りながら、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対し、的確に住まいを提供するための取組を進めます。



## 市営住宅等への入居機会の拡大に向けた取組

### ○市営住宅への入居機会の公平性の確保

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、入居名義の方が亡くなった場合などの同居者への入居承継の基準について見直しを検討します。

### ○市営住宅の入居者募集制度の見直し

- ・ 一般募集で入居申込がなかった住宅で、落せん者に再募集をしてもなお申込がない住宅について、先着順受付を行います。
- ・ 建替対象となり一般募集を停止している住宅団地等において、入居期間に期限を設ける定期入居制度の募集枠を拡大します。
- ・ 空家待機者募集制度の収束に伴い活用可能となった小規模の住宅について、高齢者を中心とした単身者向け募集を行います。
- ・ 子育て世帯の入居資格要件について、緩和を図ります。
- ・ 若年世帯や親又は子との近居を希望する世帯を対象とした募集を行います。

### ○定住促進住宅（公共型）の活用

将来の世帯収入の増加が見込まれる若年世帯を対象に、入居資格要件を緩和します。



## 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の充実

### ○民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

- ・ 高齢者・子育て世帯・障害者等の入居を拒まない住宅の登録や、空き家を活用した低所得者向け住宅制度の利用促進を図り、円滑な入居が可能な民間賃貸住宅の供給を促進します。
- ・ 愛知県居住支援協議会を通じて、不動産関係団体、居住支援団体、福祉部局等との連携を強化し、居住支援の充実を図ります。

### 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の制度イメージ



子どもから高齢者までがいきいきと暮らせる市営住宅団地の継承

重点施策  
2



## 入居世帯の高齢化に対応した 団地コミュニティの再生

### ○多様な世帯の入居促進

子育て世帯の入居資格要件の緩和等に合わせ、住宅団地毎の居住世帯属性の傾向に配慮した計画的な募集を実施するとともに、子育て世帯の居住ニーズに合わせた住戸リフォームをモデル実施するなど、多様な世帯が入居する団地コミュニティの形成に努めます。

### ○居住者間の交流の場づくり

共同菜園の整備やふれあい喫茶などの支援を引き続き実施するなど、団地自治会等の活動を支援することにより、団地コミュニティの活性化を図ります。



市営住宅集会所でのふれあい喫茶の様子



## 地域コミュニティの活性化 に資する市営住宅団地の建替

### ○多様な世帯が居住できる環境の整備

大規模な市営住宅団地の建替においては、高齢者・子育て世帯など多様な世代の居住に配慮し、生活支援施設等の導入を図るなど地域のまちづくりに貢献する団地再生を推進します。

### ○ライフステージやライフスタイルの変化への対応

多世代居住の誘導や生活様式の変化に対応するため、様々な世帯構成に対応した型別供給や、将来の世帯構成の変化に応じた間取りの可変性を有する2戸1住宅の導入を進めます。

コミュニティ形成や子育てに配慮した団地の事例（エコビレッジ志段味）



中庭を中心とした囲み配置

各住戸から見える安全な中庭を中心としたコミュニティを作りやすく、自然と親しみやすい配置にしています。



子育て支援室併設集会所

敷地内の集会所に集会室と子育て支援室が一体となった多目的集会所があります。



ピロティ

玄関前の広々としたピロティなど、交流スペースを提供しています。



広場

団地内には、複数の広場があり、広場ごとに対象年齢の異なる遊具を配置する等、特色のあるものとしています。

居住者の高齢化が著しい市営住宅においては、自治会活動などの担い手不足やコミュニティ活動の停滞が大きな課題となっています。

その解決に向けて、住宅団地毎の居住世帯属性の偏りを平準化するために、子育て世帯の入居要件等の見直しや住戸リフォームのモデル実施を進めます。また、入居者間の交流の場づくりなど自治会活動等への支援に取り組みます。

さらに、老朽化した市営住宅の大団地の更新に際して、子育て世帯から高齢世帯までが安心して暮らせる市営住宅団地の再生を推進します。

## ■プロジェクト 高坂荘における住戸リフォーム等のモデル実施

天白区高坂学区では、学区全体でコミュニティの活性化を目指す「高坂学区地域コミュニティ活性化プロジェクト」を進めています。同学区内にある市営住宅である高坂荘では居住世帯の高齢化が進んでいることから、若年世帯の入居を促進するなど、コミュニティ活性化に向けた取組をモデル的に実施します。

- 空き住戸を活用して、風呂、トイレなど水回りの改修や子育て世帯のニーズに合わせた間取り変更などのリフォーム改修をモデル実施し、子育て世帯の入居を促進します。
- 空き住戸を提供して、子育て世帯の集いの場づくりを進め、入居した子育て世帯のコミュニティ活動が円滑に行えるよう支援します。



改修後の広場（イメージ図）



団地内住戸の改修事例  
（UR ルネッサンス2 りえんと多摩平）

## ■プロジェクト 城北荘ふれあいまちづくり整備

城北荘の建替事業において、団地再生の推進と地域コミュニティの活性化・利便性の向上に向けた先駆的取組を推進します。

### ○人と人とのふれあい、地域との関わり

- 隣接する大学と連携を図るなど、地域の活性化を目指します。さらに、大学・地域・行政が連携し相互のつながりを密にすることで、地域力向上につなげます。
- 学生や地域による交流サークル、ふれあいサロンを通じた高齢者の見守り活動など多目的に利用できる集会所を整備します。
- 団地居住者だけでなく、学生や地域の方が集まることができるような空間「人だまり」を創出します。

### ○立地を生かした事業計画

- 建替事業により余剰地を創出し、都心に近い立地を生かしたまちづくりに活用します。

### ○環境・防災への配慮

- 団地内通路の緑化による緑の道、人々が憩える緑陰空間などを設け、「うるおい」の空間を創出します。
- 時代の変化に応じた防災・環境施策の導入を検討します。



交流広場（イメージ図）

# 市営住宅等のアセットマネジメント と民間活用の推進

## 重点施策

### 3

名古屋市では、平成 27 年度に将来の人口減少社会を踏まえた保有資産量の適正化に向けた長期的な取組として、今後の公共施設の整備あるいは再編の基本方針となる「市設建築物再編整備の方針」を策定しました。

市営住宅等についても、持続可能で安定的な管理運営は重要な課題であり、住宅セーフティネットとしての役割にも留意しつつ、中長期的展望の下で、民間活用を図りながら再編整備に取り組みます。



## 持続可能な市営住宅等の事業運営

### ○中長期的な動向を見据えた管理運営

- ・ 市内の総人口・世帯数や住宅確保要配慮者の動向を見据えながら、市営住宅が引き続き住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、市営住宅等アセットマネジメント実施方針（仮称）を策定します。
- ・ 住生活基本計画の計画期間内については、策定した実施方針に基づき、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します。なお、将来の住宅ストック数（保有資産量）については、今後、概ね5年毎に実施する住生活基本計画の改定の際に、検証を行っていきます。
- ・ 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等、将来の財源確保に向けた方策を検討します。



市営住宅の耐震改修事例



## 民間活用の推進

### ○建替における民間の能力活用

市営住宅の建替を進める際には、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します。

#### PPP/PFI 手法等の活用事例（大阪府）



### ○住宅管理における民間の能力活用

居住者の高齢化等の状況を踏まえて、住宅団地内の日常管理について、民間ノウハウを活用した新たな方策を検討します。

都市の生活機能が集積した歩いて暮らせる利便性の高い日常生活圏などに立地する既存の民間住宅の利活用等を通じて、子育て世帯向け住宅や高齢者向け住宅の供給促進を図ることにより、多様な世帯に長く住み継がれる住まい・まちづくりを進めます。



## 歩いて暮らせる日常生活圏の形成

### ○利便性が高く住みやすいまちづくり

市民の多様な居住ニーズを踏まえながら、適切な住宅や良好な居住環境が選択できる環境づくりを推進するとともに、鉄道駅を中心に過度に自動車に依存することなく歩いて暮らせる利便性の高い日常生活圏の形成を促進します。



## 既存の民間住宅の利活用等 を通じた多様な住宅の供給促進

### ○リフォーム・リノベーションの促進

市民がライフステージの変化に応じて住み替えを円滑に行えるように、子育て世帯や高齢者等の居住ニーズに対応したリフォーム・リノベーション等に関する技術的・専門的な相談受付や各種助成・減税制度に関する情報提供を通じて、既存民間住宅の利活用を促進します。



都市再生機構における  
住戸リフォームの事例

### ○子育て世帯向け住宅の供給促進

住宅ストックの有効活用を図るため、既存民間住宅の空き家等を子育て世帯向けに改修した民間賃貸住宅の供給を促進する方策を検討します。

また、高齢者等の持ち家資産を活用した住み替え・改修支援制度の普及啓発を推進します。

### ○高齢者向け住宅の供給促進

住み慣れた地域で生活を続けたい高齢者の住み替え先等として、サービス付き高齢者向け住宅を始めとする高齢者向け賃貸住宅について、今後の立地誘導や供給方針等のあり方を検討し、日常生活圏のまちづくりや医療・介護サービスとの連携を図りながら供給を促進します。



高齢者向け賃貸住宅の事例

震災に強い  
安全な住まい・まちづくり

重点施策

5

名古屋市においては、南海トラフ巨大地震の発生が懸念されており、多数の人的被害・建物被害が想定されています。

東日本大震災等の教訓を踏まえ、大規模地震などの災害が発生した場合にも市民の命を守り被害を最小限に抑える減災の視点に立ち、震災に強いまちづくりや住宅の耐震化の促進、老朽危険空家等の除却などに取り組み、安心・安全な住まい・まちづくりを目指します。



## 震災に強いまちづくり

### ○木造住宅密集地域における居住環境の改善

道路が狭く木造家屋が密集しており、地震時に建物等の倒壊による道路閉塞や火災の延焼などの複合的な被害が予想される木造住宅密集地域について、建物単位・道路単位・地区単位で、支援制度と規制誘導手法を組み合わせた施策展開を図ります。

地域が抱える防災リスクなどの地域特性を踏まえながら、具体的な取組を検討し、合意形成が図られた地域では、地域特性に応じた部分改善・修復型の事業を推進します。



## 住宅の耐震化の促進

### ○耐震診断・耐震改修等の支援

昭和56年5月31日以前に着工した住宅の耐震診断・耐震改修などの助成を引き続き実施するとともに、新たな支援制度について検討し、住宅の耐震化を促進します。

### ○耐震診断・耐震改修等の啓発

- 木造住宅の耐震化を促進するため、所有者への無料耐震診断申込書のポスティングなどにより、耐震診断を促します。

また、耐震診断済者に対し、ダイレクトメールで耐震改修助成制度や耐震シェルター等設置助成、耐震相談員派遣などの情報提供を行なうことで、耐震診断から耐震改修につなげるなど、きめ細かな普及啓発活動に取り組みます。さらに、非木造住宅についても、マンション管理関連団体等への啓発を強化します。

- 地域による減災の取組を支援するため、地域が実施する耐震診断の戸別訪問や学習会の開催経費等を助成するとともに、区役所、消防署、ボランティア等と連携し啓発を行います。また、住宅に関する各種支援制度や関係機関等と連携し、高齢化対応や環境対策等の機会に合わせた耐震化の促進を図ります。



耐震診断



戸別訪問



## 老朽危険空家等の除却

適切な管理が行われておらず周辺に危険や悪影響を及ぼす空家等に対して、各区役所と関係部署が連携・協力しながら対策を実施します。また、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、除却費の一部を補助することで所有者による除却を促進します。

# 分譲マンションの 適切な維持管理等の支援

## 重点施策

# 6

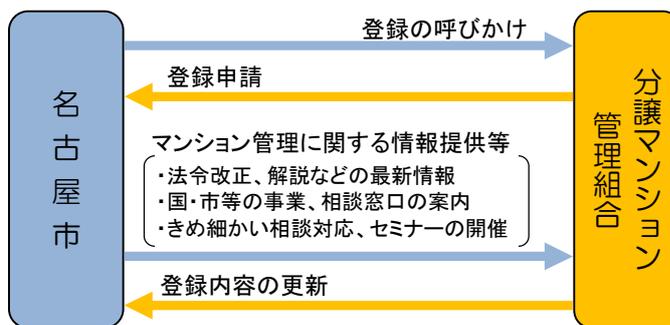
建築後相当の年数を経た分譲マンションでは、建物の経年劣化や居住者の高齢化などの様々な課題への対応が求められています。長く快適に住み続けることができる良質なマンションストックの形成を図るため、名古屋市などが中心となって運営しているマンション管理推進協議会の活動などを通じて、管理組合の自立的な維持管理活動への支援を行うことにより、スラム化の防止や中古マンションの市場流通の円滑化などを図ります。



## 分譲マンション居住者への情報提供

### ○分譲マンション管理組合登録制度の実施

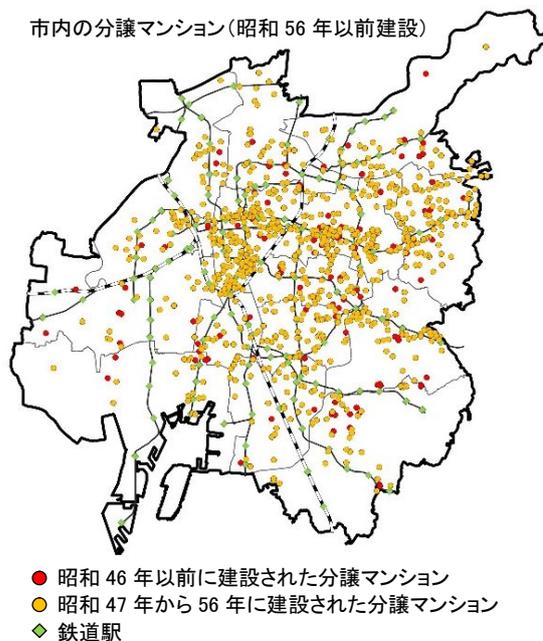
名古屋市が独自に実施しているマンション管理組合登録制度への登録を促し、登録されたマンション管理組合に対して、法令改正などの最新情報やセミナーの開催案内などの情報を提供します。



## 分譲マンション管理組合による適切な維持管理

### ○管理組合による自主的な取組への支援

- 管理組合の活性化や自主的な維持管理活動を促進するため、マンション管理推進協議会が実施する相談事業やセミナー等の周知、改善事例集のPR等を行います。
- 耐震診断・改修助成制度も合わせてPRすることにより、耐震対策への取組について意識啓発を図ります。
- 建替やリフォームなどの事例を紹介し、老朽マンションの改修・建替を促します。
- 管理組合同士の交流や情報交換の場をつくり、管理組合の自主的なネットワークの形成を支援します。



### ○分譲マンション専門家派遣事業の実施

管理組合の設立・運営、管理規約・長期修繕計画の策定や修繕積立金など、個別具体的な相談に対応するため、管理組合などからの要請に応じてマンション管理士を派遣します。

豊かな住生活を実現するため、様々な世帯が適切な住宅や居住環境を選択する上で有用となる情報を行政が迅速・的確に発信し、市民がいつでも簡単に取得できるように、多様な主体と連携しながら、インターネットも活用した「すまい情報ターミナル」を構築します。



## 多様な主体との連携

### ○窓口での情報提供・相談受付

専門家による特別相談について、民間の業界団体等と連携しながら、空き家の利活用など市民の新しい居住ニーズの動向に応じて、相談受付の内容や日数等の検証を行うなど、業務内容の拡充について検討を行います。

### ○セミナー・出前講座の実施

関係機関、業界団体等と連携しながら、高齢期の住み替え・日常生活支援サービス、空き家の利活用、リフォーム等に関するセミナー、出前講座の開催について検討します。

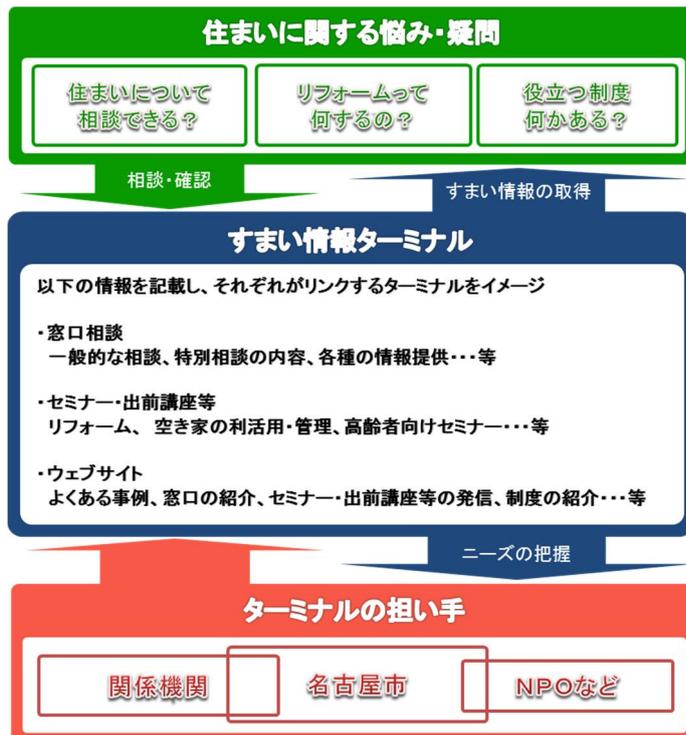


## インターネットの有効活用

すまい・まちづくりについて、名古屋市が迅速に情報を発信し、市民がいつでも簡単に情報を得ることができるよう、インターネットを積極的に活用します。

また、窓口やセミナー、出前講座において、相談・質問されることが多い事項をまとめた「よくある質問集」を作成・公開し、事例の共有化を図るウェブサイトを構築します。

すまい情報ターミナル（イメージ図）



## 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、その達成状況を分かりやすく把握するため、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】	73.9% (平成 25 年)	80% (平成 35 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】	74.7% (平成 25 年)	82% (平成 35 年)
◆ 住まいに関する情報の提供件数 ※名古屋市「住まいの相談コーナー」や名古屋市公式ウェブサイト等による情報提供の件数	12,197 件 (平成 26 年度)	14,500 件 (平成 40 年度)
◆ 高齢者向け賃貸住宅の供給戸数 ※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的賃貸住宅の供給戸数の累計	4,225 戸 (平成 26 年度末)	9,000 戸 (平成 37 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】	48.5% (平成 25 年)	54% (平成 35 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満の世帯の割合 ※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】	10.3% (平成 25 年)	早期解消
◆ 市営住宅の募集戸数 ※一般募集、福祉向け募集及び定期入居募集を合わせた募集戸数	2,485 戸 (平成 26 年度)	3,000 戸 〔 計画期間 の年平均 〕
◆ 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】	87.2% (平成 25 年度)	95% (平成 32 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】	29.3% (平成 25 年度)	26% (平成 35 年度)
◆ 団地内コミュニティ活性化の取組が進められている市営住宅団地の割合 ※団地内コミュニティ活性化の取組は、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	33.7% (平成 26 年度末)	46% (平成 37 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】	2.7% (平成 25 年)	6% (平成 35 年)
◆ 長期優良住宅の認定件数 (累計)	14,322 件 (平成 26 年度末)	49,000 件 (平成 40 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】	15.3% (平成 25 年)	30% (平成 35 年)
◆ 滅失住宅の平均築後経過年数 ※過去 5 年間に滅失した住宅の建築の時期等に基づい て推計した平均築後経過年数 【住宅・土地統計調査】	37.6 年 (平成 25 年)	44 年 (平成 35 年)
◆ 分譲マンション管理組合登録制度への登録 件数	246 組合 (平成 26 年度末)	520 組合 (平成 37 年度末)

## **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 (副学長)
宮崎 幸恵	東海学園大学教育学部 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
小松 尚	名古屋大学大学院 環境学研究科 准教授
増田 幸宏	豊橋技術科学大学 安全安心地域共創リサーチセンター 客員准教授 (芝浦工業大学システム理工学部 准教授)
中村 正男	株式会社ニッショー広報企画部 取締役部長
岩田 充裕	名古屋市介護サービス事業者連絡研究会幹事 (社会福祉法人サンライフ ケアマネージャー)
山本 広枝	社会福祉法人愛知県母子寡婦福祉連合会 法人本部事務局 主任
奥山 和史	一般社団法人 愛知県マンション管理士会 会長
内山 博文	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会長 (株式会社リビタ 常務取締役)

#### 懇談会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成27年 6月17日	<ul style="list-style-type: none"> <li>名古屋市住生活基本計画の見直し体制について</li> <li>現行の名古屋市住生活基本計画について</li> <li>住生活基本計画の見直しの方向性について</li> </ul>
第2回	平成27年 7月27日	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅セーフティネットの現状について</li> <li>市営住宅の今後の需要・管理戸数について</li> <li>住宅確保要配慮者向けの短期的な事業(案)について</li> </ul>
第3回	平成27年 9月 7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンションの適正な維持管理・建替支援について</li> <li>安心・安全な住まい・まちづくりの推進について</li> </ul>

第4回	平成27年10月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の市営住宅ストックのあり方について</li> <li>高齢者住宅の今後の供給方針について</li> <li>住宅確保要配慮者（障害者）向けの施策について</li> </ul>
第5回	平成27年11月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営ストックの活用方策について</li> <li>既存住宅ストックの活用・空き家対策について</li> </ul>
第6回	平成27年12月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別論点（住まいとまちづくりの連携等）について</li> <li>計画骨子と成果指標について</li> </ul>
第7回	平成28年2月5日	<ul style="list-style-type: none"> <li>名古屋市住生活基本計画の見直し（案）について</li> </ul>

### 【市営住宅の持続可能で安定的な管理運営に向けた勉強会】

#### 勉強会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成27年12月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅会計について</li> </ul>
第2回	平成28年2月8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間も活用した住宅施策の展開について（西尾市より「西尾市公共施設再配置プロジェクト」についてご紹介いただき意見交換を実施）</li> </ul>

#### 勉強会出席者

回	出席者（外部の方のみ抜粋）
第1回	<ul style="list-style-type: none"> <li>中部地方整備局建政部 藤井 利幸 都市調整官</li> <li>山尾 耕平 住宅整備課長</li> <li>松浦 賢太 住宅事業係長</li> </ul>
第2回	<ul style="list-style-type: none"> <li>中部地方整備局建政部 藤井 利幸 都市調整官</li> <li>山尾 耕平 住宅整備課長</li> <li>松浦 賢太 住宅事業係長</li> <li>西尾市総務部資産経営課 榊原 健 主査</li> <li>愛知県及び県下市町村の公営住宅等の担当者</li> </ul>

### 【住宅政策に関する職員向け講演会】

#### 講演会概要

開催年月日	講師	テーマ
平成27年12月18日	一般社団法人ベターリビング 井上 俊之 理事長 （元国土交通省住宅局長）	住宅政策の変遷と住生活基本計画について

## 参考-2 用語解説

### 【あ】

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。
オートロック	ドアが閉まると自動的に施錠する仕組みを持ったシステム。外からドアを開けるためには、鍵や暗証番号などを用いるか、居住者などに内側から鍵を解除してもらう必要がある。新築マンションの防犯対策として普及している。

### 【か】

外国人の入居円滑化ガイドライン	外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、国土交通省の賃貸住宅市場整備研究会の検討結果を踏まえて、日本賃貸住宅管理協会が作成した、賃貸人、仲介業者・管理会社のた
-----------------	---

	めの実務対応マニュアル。
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。
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	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やサービス付き高齢者向け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。
高齢者住宅財団	地方公共団体等の高齢者向け住宅の事業化の支援、生活関連サービスシステム等を備えた高齢者向け公的住宅の管理運営、高齢者の家賃債務の保証、高齢者向け返済特例制度等に係る債務の保証などを行っている一般財団法人。
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。
コレクティブハウス	集合住宅の形態の一つで、独立した居住部分と、居間や台所などを共同で使用できる空間を併用した住宅。プライバシーの確保とコミュニティの重視を兼ね備えていることから、子育て・高齢者などの生活支援に適している。

## 【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。
最低居住面積水準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡</p>
CP 建物部品	<p>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。</p>
シェア居住 シェアハウス	<p>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。</p>
市営住宅	<p>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。</p>
市街地再開発事業	<p>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。</p>
仕事・暮らし自立サポートセンター	<p>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。</p>
住生活基本計画（全国計画）	<p>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。</p>
住生活総合調査	<p>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</p>

	<p>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。</p>
住宅改修費の支給（介護保険制度）	<p>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割又は8割相当額が支給される介護保険の制度。</p>
住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）	<p>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。</p>
住宅性能表示制度	<p>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。</p>
住宅セーフティネット	<p>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。</p>
住宅設備仕様選択方式	<p>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。</p>
住宅・土地統計調査	<p>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</p>

	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。
住宅のエネルギー管理システム（HEMS）	住宅での省エネルギー・省CO <sub>2</sub> 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）
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。
収入超過者	公営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入のある者。収入超過者は、公営住宅を明け渡すよう努める義務がある。
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。
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。
住まい手サポーター	住まいに関する様々な分野で知識・経験と資格を持ち、愛知

	ゆとりある住まい推進協議会に加盟する団体から推薦を受けた専門家で、住まいに関する相談に面接や電話により無償で応じ、客観的な立場からアドバイスを行う。
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。
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「耐震性あり」の建築物数の割合。なお、「耐震性あり」の建築物とは、「昭和 56 年 6 月以降に建築された建築物」、「耐震診断の結果、安全が確認された建築物」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 1981 年（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。
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）。
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。
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、7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）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。
2戸1住宅	左右もしくは上下に隣接した住戸の戸境壁や床スラブの一部を撤去し、住戸の大型化を実現する改造手法。
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。
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。
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。
--	---

## 【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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1)一般型誘導居住面積水準</p> <p>①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡</p>

	(2) 都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者：40 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯：20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>
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。

## 【5】

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。
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

	頁	
<b>(1)人口・世帯の状況</b> .....	<b>101</b>	
○出生数・出生率	○年齢別人口	○婚姻数・離婚数
○要介護認定者の年齢構成	○児童・生徒数	○小学校の学級数
○就学前児童数	○外国人登録者数	○世帯数
○家族類型別の世帯数	○ひとり親世帯等の世帯数	○ひとり親世帯等の住まい
○ひとり親世帯等の収入	○30歳代の平均年収	○正規雇用・非正規雇用の割合
○生活保護被保護世帯数等	○生活保護被保護世帯の住まい	○家庭内事故死者数
○様々世帯の居住ニーズ		
<b>(2)住宅のストックとフローの状況</b> .....	<b>110</b>	
○住宅数・空き家率	○空き家数	○空き家の種類別内訳
○住宅の規模	○住宅の建て方と建築年代	○住宅の所有関係
○家族類型と住宅の所有関係	○居住水準	○借家の規模と家賃
○民間賃貸住宅市場の動向	○分譲マンションの戸数・棟数	○住宅着工戸数
○住宅着工の戸当たり床面積	○減失住宅の平均築後年数	○住み替え・改善の意向
○リフォーム実施率	○リフォーム工事の内容	○バリアフリー化
○住宅の耐震化	○温室効果ガス排出量	○省エネルギー設備の設置状況
○住まいをめぐるトラブル	○民間賃貸住宅での入居拒否	○リフォームの際の不安等
○高齢者向け住宅		
<b>(3)市営住宅の状況</b> .....	<b>121</b>	
○管理戸数	○居住者の所得階層	○居住者の高齢化等
○高齢化対応等	○入居者募集の応募倍率	
<b>(4)住生活を取りまくその他の状況</b> .....	<b>123</b>	
○町内会・自治会の加入率	○孤立死	○住宅侵入盗
○市街地の整備		
<b>(5)住生活に関する市民の意識</b> .....	<b>125</b>	
○住宅・住環境に対する評価	○住み替える時に望ましい住まい	
<b>(6)都市間での比較</b> .....	<b>127</b>	
○持ち家率	○1住宅当たり延べ面積	○共同住宅率
○木造住宅率	○昭和55年以前建築住宅の割合	○公営住宅率
○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	○日照時間
<b>(6)市内の都心・既成市街地・郊外での比較</b> .....	<b>131</b>	
○人口・世帯の状況	○住宅ストックの状況	

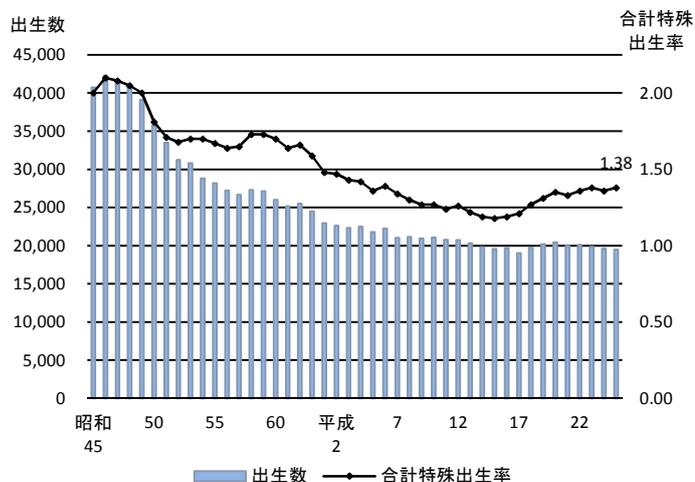
## (1) 人口・世帯の状況

### ○ 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、近年は約 2 万人で推移しています。

合計特殊出生率は、平成 15 年に 1.18 まで減少しましたが、その後増加し、平成 25 年には 1.38 となっています。

図表 1 出生数・出生率の推移

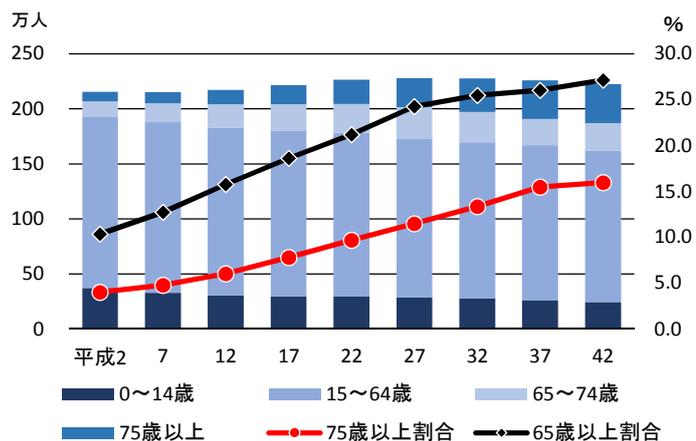


資料：名古屋市総合計画 2018

### ○ 年齢別人口

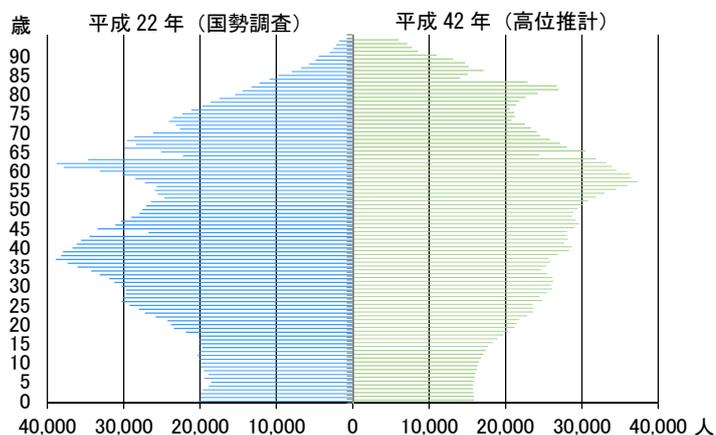
少子高齢化が進むことで、生産年齢人口が減少する一方、高齢化は急速に進行し、平成 32 年には 4 人に 1 人以上が 65 歳以上になると見込まれます。

図表 2 年齢別人口の推移と将来推計



資料：名古屋市総合計画 2018

図表 3 人口ピラミッド



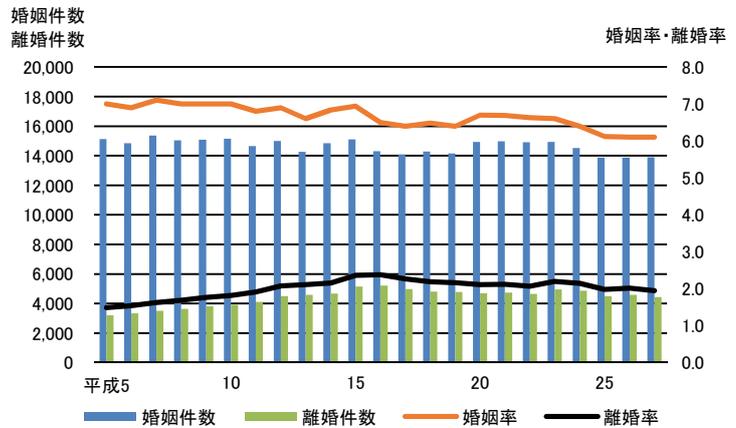
資料：名古屋市総合計画 2018

### ○ 婚姻数・離婚数

婚姻件数は、年々減少し、平成27年には約1万4千件となっています。

離婚件数は、ピーク時より減少しているものの、年間4千件を超えています。

図表4 婚姻数・離婚数の推移（名古屋市）



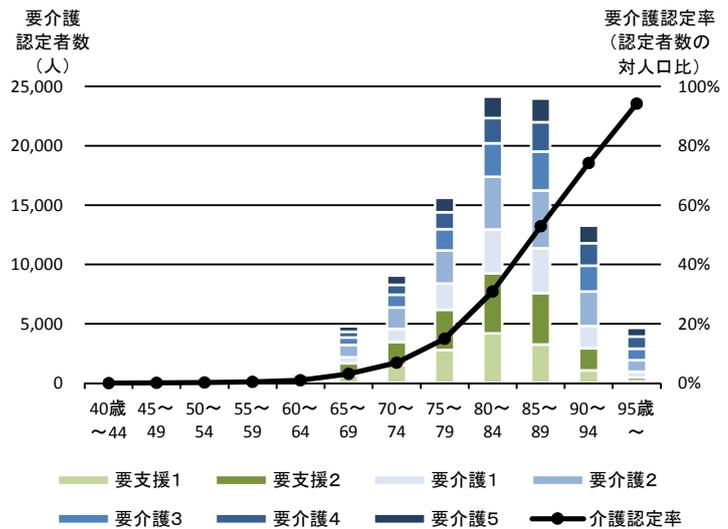
注 婚姻率・離婚率は平均人口千人に対する割合

### ○ 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、80～84歳では約2万4千人となっています。

要介護認定率は、85～89歳で約半数となっています。

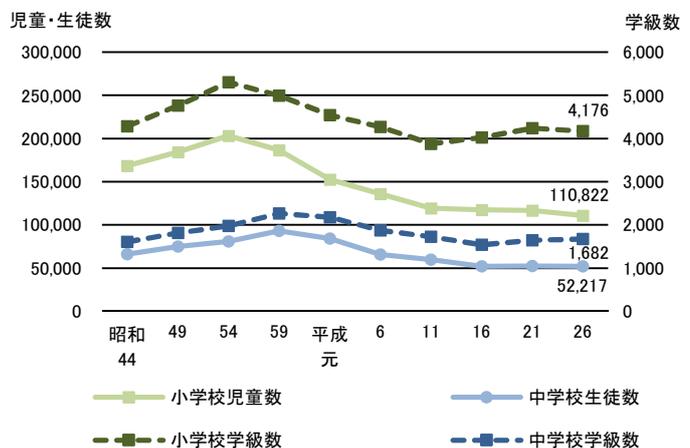
図表5 年齢別・要介護度別要介護認定者数（名古屋市）



### ○ 児童・生徒数

少子化の進行に伴い、児童・生徒数は、減少傾向にあり、児童数は約11万1千人、生徒数約5万2千人となっています。今後についても、減少が見込まれます。

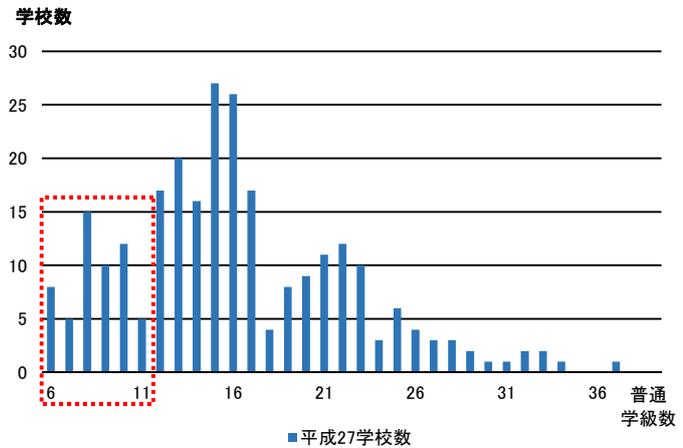
図表6 学級数及び児童・生徒数の推移（名古屋市）



### ○ 小学校の学級数

児童数の減少に伴い、11 学級以下の小規模校は、55 校と全体の約 21%を占めています。

図表 7 小学校の学級数（名古屋市）

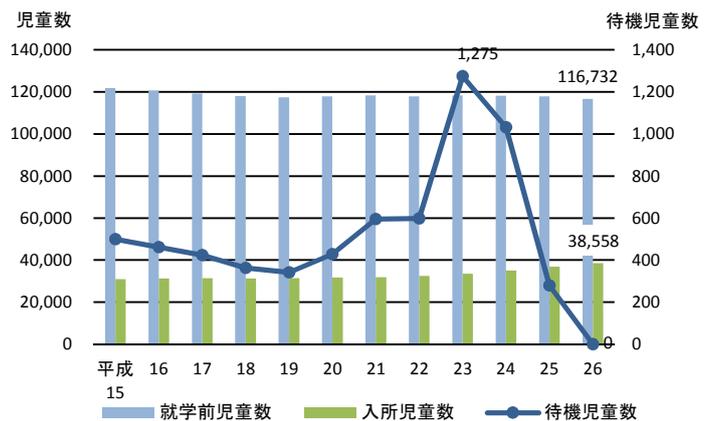


### ○ 就学前児童数

就学前児童数は約 11 万 7 千人まで減少していますが、保育所等へ入所する児童は、約 3 万 9 千人に増加しています。

入所枠の拡大により、待機児童数は 0 人となっています。

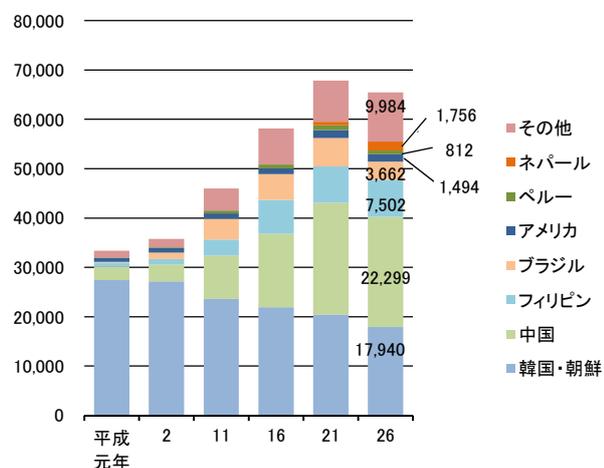
図表 8 就学前児童数・入所児童数・待機児童数の推移（名古屋市）



### ○ 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、平成元年からほぼ倍増し、65,449 人となっています。その結果、人口に占める割合も、1.6%から 3.0%へ上昇しています。

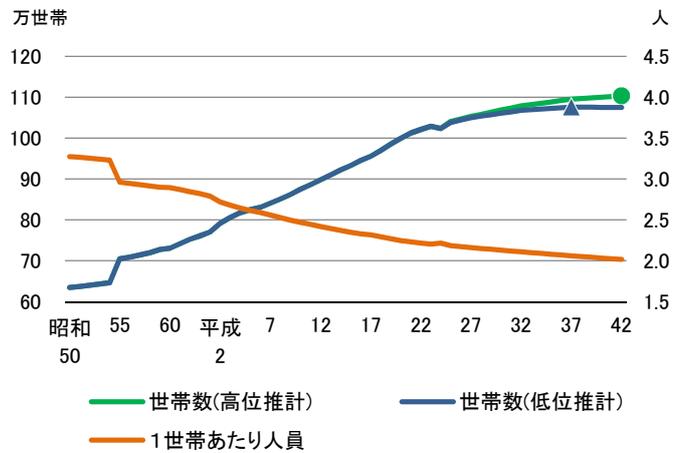
図表 9 外国人登録者数の推移（名古屋市）



## ○ 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、平成 37 年(低位推計) から平成 42 年(高位推計) 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 10 世帯数の推移と推計

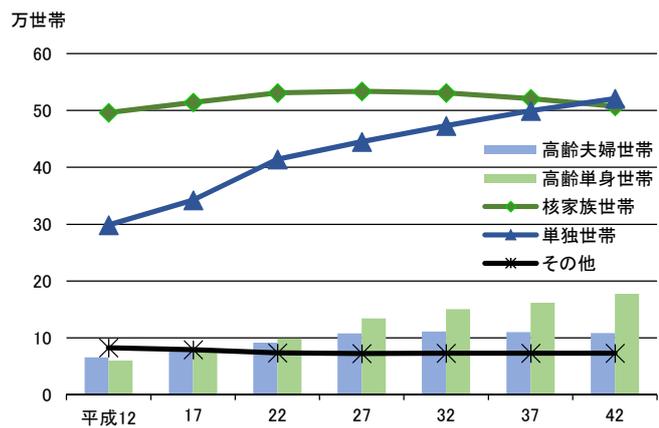


資料：名古屋市総合計画 2018

## ○ 家族類型別の世帯数

核家族世帯は、今後、減少局面に入る一方、高齢単身世帯など単独世帯は、増加傾向が継続すると見込まれています。

図表 11 家族類型別の世帯数の推移

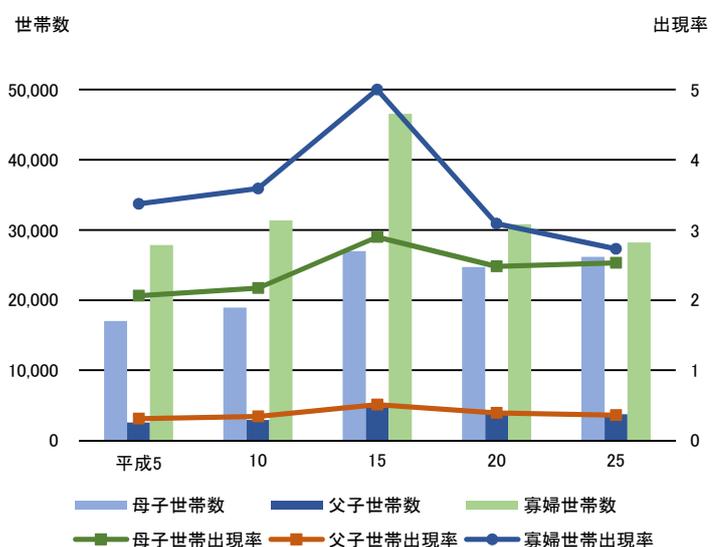


資料：名古屋市総合計画 2018

## ○ 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)のうち、母子世帯は増加傾向にあります。

図表 12 ひとり親世帯等推計世帯数(名古屋市)

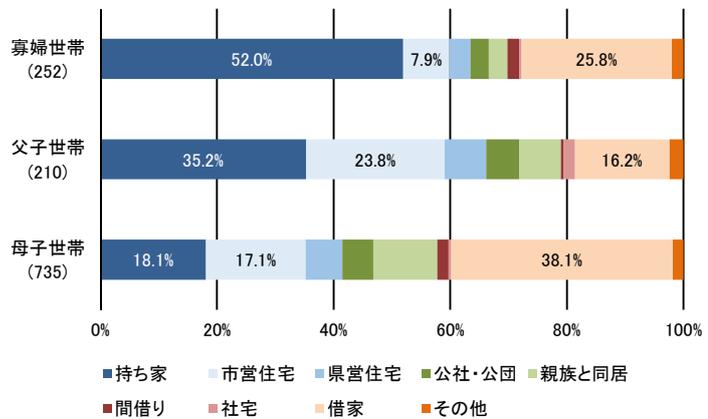


資料：平成 25 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書

### ○ 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、市営住宅の順となっています。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 13 ひとり親世帯等の住まい（名古屋市）



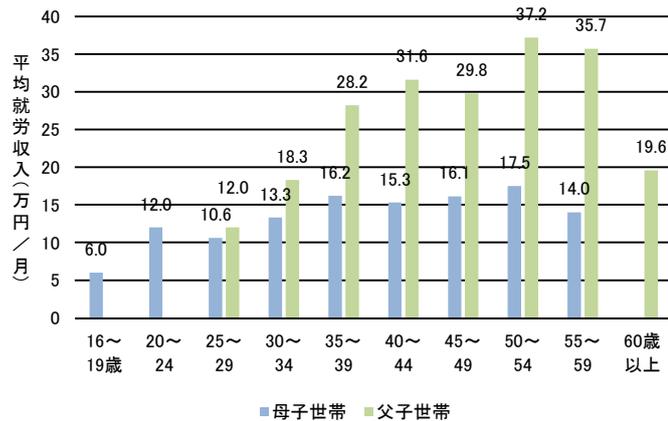
資料：平成 25 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書

### ○ ひとり親世帯等の収入

平均月額就労収入を見ると、父子世帯は年齢とともに収入が増加する傾向にありますが、母子世帯は収入がそれほど増加しない傾向にあります。

また、年間総収入を見ると、母子世帯は平均 249.1 万円で、父子世帯等よりも低くなっています。

図表 14 ひとり親世帯等の年齢別 1 ヶ月平均就労収入（名古屋市）



資料：平成 25 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書

図表 15 世帯別年間総収入の比較（名古屋市）

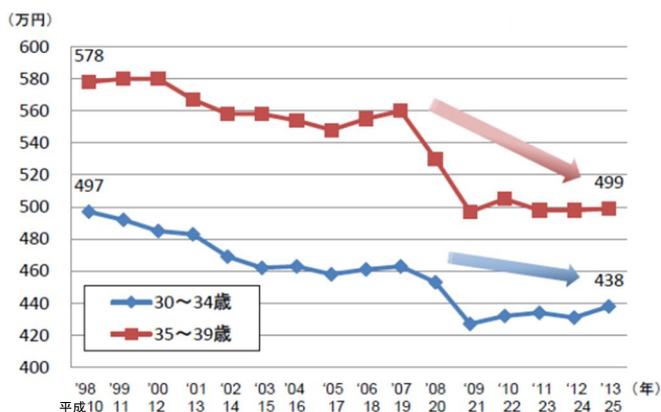
世帯類型	年間総収入(平均)	調査数
母子世帯	249.1 万円	521
父子世帯	445.9 万円	152
寡婦世帯	398.1 万円	185
一般世帯	548.2 万円	—

資料：平成 25 年度ひとり親世帯等実態調査結果報告書  
（一般世帯は平成 24 年国民生活基礎調査による）

### ○ 30 歳代の平均年収

持ち家の一次取得者層である 30 歳代に着目すると、平均年収は、低下傾向にあります。

図表 16 30 歳代男性の平均年収推移（全国）

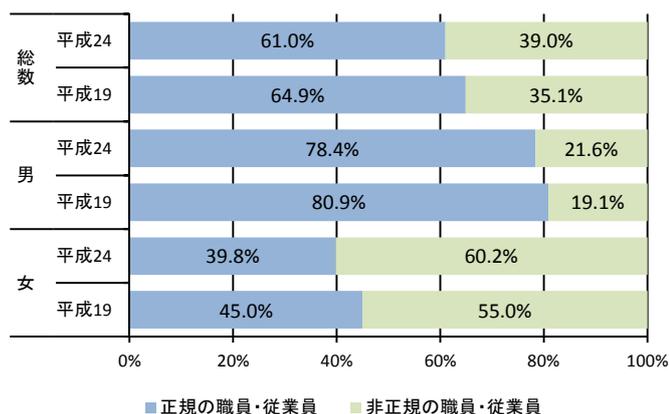


資料：民間給与実態統計調査

### ○ 正規雇用・非正規雇用の割合

非正規雇用の職員・従業員の割合は、全国的な傾向と同じく、総数で全体の4割弱を占めており、その割合は増加傾向にあります。

図表 17 男女別正規雇用・非正規雇用割合（名古屋市）



資料：就業構造基本調査

図表 18 非正規雇用率・失業率（全国）

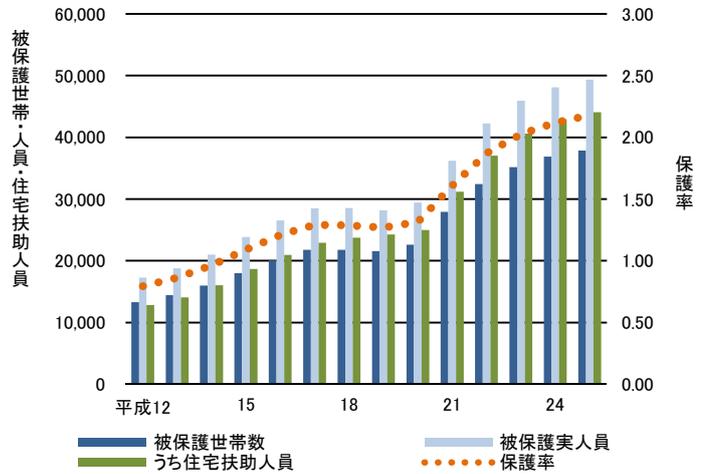


資料：労働力調査

○ **生活保護被保護世帯数等**

生活保護の被保護世帯数は近年急増し、それに伴い住宅扶助人員も増加しています。

図表 19 生活保護被保護世帯数と住宅扶助人員の推移（名古屋市）

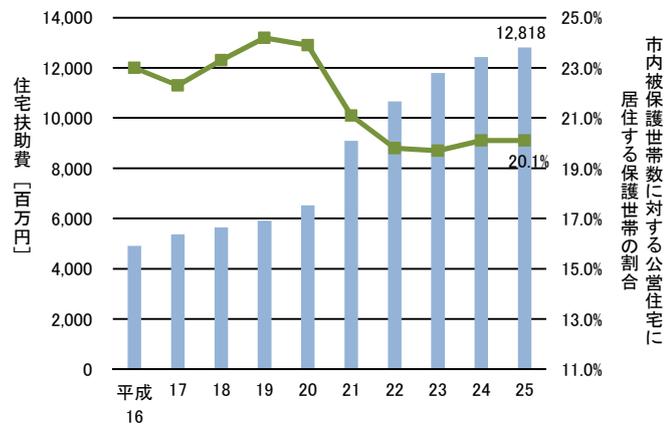


○ **生活保護被保護世帯の住まい**

市内の公営住宅（県営住宅を含む）には、被保護世帯の約 20% が居住しています。

住宅扶助費は、平成 21 年から急増し、平成 25 年は約 128 億円となっています。

図表 20 公営住宅に居住する被保護世帯の割合と住宅扶助費の推移（名古屋市）

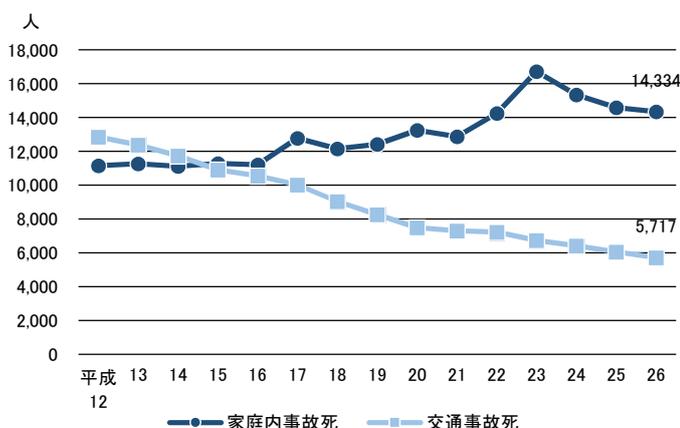


## ○ 家庭内事故死者数

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増加傾向にあり、平成 15 年以降、交通事故死者数を上回り、近年では交通事故死者数の約 2.5 倍となっています。

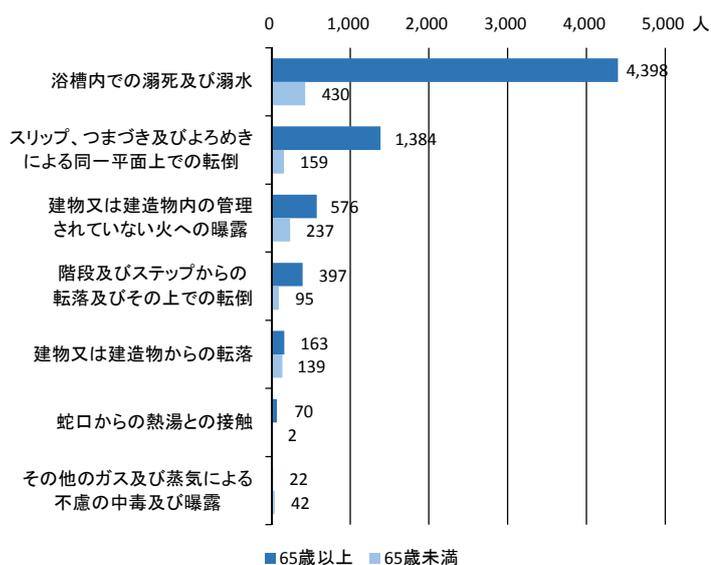
家庭内における不慮の事故の死亡者は、高齢者が多くを占めています。特に、「浴槽内での溺死及び溺水」、「スリップ、つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒」による死亡者が多くなっています。

図表 21 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 22 家庭内における主な不慮の事故の年齢別死者数 (全国)



資料：平成 26 年人口動態調査

## ○ 様々な世帯の居住ニーズ

住宅・住環境において最も重要と思う点については、どの世帯類型も「地震時の住宅の安全性」や「治安、犯罪発生の防止」が上位に挙げられる傾向にあります。それ以外で上位に挙げられている項目は、世帯の類型によって異なります。夫婦のみ（65歳以上）世帯では「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」、親と子世帯では「住宅の広さや間取り」、単身（35歳未満）世帯では「通勤・通学などの利便」、単身（65歳以上）世帯では「災害時の避難のしやすさ」など、様々な居住ニーズが示されています。

図表 23 世帯類型別の住宅・住環境において最も重要と思う点（名古屋市）

世帯類型	地震時の住宅の安全性	治安、犯罪発生の防止	住宅の広さや間取り	災害時の避難のしやすさ	日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便	住宅の防犯性	水害・津波の受けにくさ	通勤、通学などの利便	上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性
全体	① 14.5%	② 12.4%	③ 9.3%	④ 8.0%	⑤ 7.2%	4.6%	4.6%	4.2%	2.4%
単身 (35歳未満)	4.0%	① 13.8%	③ 11.0%	5.3%	4.0%	⑤ 9.3%	2.1%	② 12.1%	④ 9.9%
単身 (35～64歳)	② 13.0%	① 14.6%	③ 10.0%	④ 8.2%	⑤ 7.0%	5.5%	3.9%	5.6%	5.0%
単身 (65歳以上)	① 12.6%	④ 6.5%	4.6%	② 11.7%	③ 7.7%	⑤ 4.6%	4.5%	1.1%	1.1%
親と子 (長子5歳以下)	③ 10.5%	② 13.4%	① 17.4%	5.4%	⑤ 6.4%	④ 6.9%	2.6%	4.5%	6.0%
親と子 (長子6～17歳)	③ 13.3%	① 16.5%	② 14.7%	4.6%	④ 6.6%	4.4%	4.1%	⑤ 6.4%	1.2%
親と子 (長子18歳以上)	① 17.6%	② 13.1%	③ 9.0%	④ 8.2%	⑤ 7.2%	3.2%	5.5%	3.7%	0.7%
夫婦のみ (65歳未満)	② 14.3%	① 15.0%	③ 13.0%	5.4%	④ 8.8%	⑤ 5.7%	4.4%	4.7%	3.2%
夫婦のみ (65歳以上)	① 20.9%	② 8.4%	⑤ 5.1%	④ 6.6%	③ 8.1%	3.1%	⑤ 5.1%	0.8%	1.6%
3世代世帯	① 14.6%	③ 11.2%	⑤ 6.6%	② 14.2%	6.2%	5.0%	④ 8.3%	2.6%	0.0%
その他	① 14.5%	② 12.5%	③ 8.7%	④ 8.5%	⑤ 7.3%	4.5%	4.6%	4.3%	2.1%

全体での上位2項目

※ 全体での上位2項目以外で最も数値の高い項目

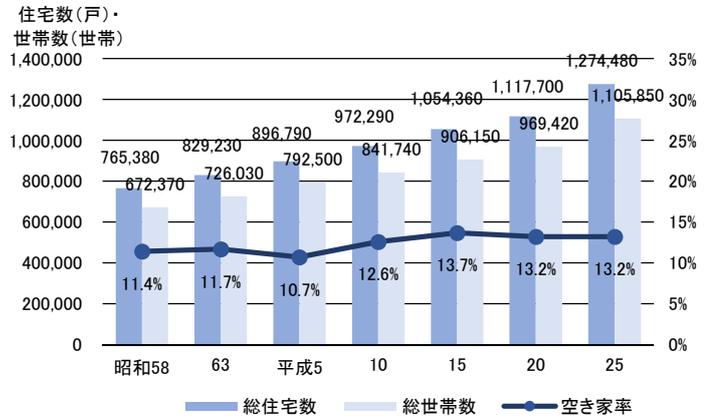
資料：住生活総合調査（平成25年）

## (2) 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、住宅数と世帯数の差は約 17 万戸に達しています。うち空き家は約 16 万 8 千戸となっていますが、住宅総数に占める空き家の割合は、この 10 年間ほぼ横ばいの 13.2% となっています。

図表 24 住宅数・空き家率の推移（名古屋市）

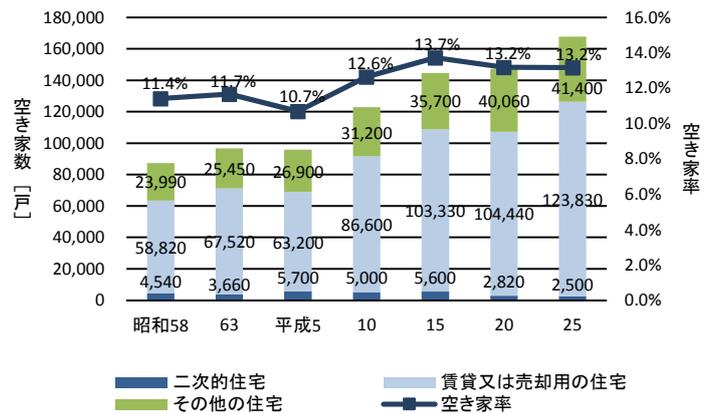


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### ○ 空き家数

賃貸又は売却用の住宅及びその他の住宅とともに、空き家は増加傾向にあります。

図表 25 空き家の種類別の空き家数の推移（名古屋市）

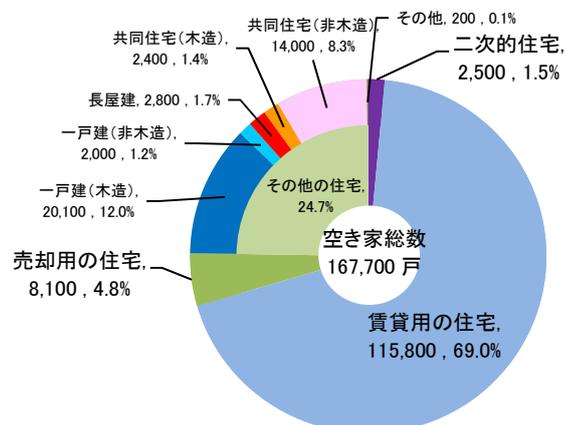


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### ○ 空き家の種類別内訳

空き家の約 75%が賃貸用・売却用の住宅、残りの約 25%がその他の住宅の空き家です。

図表 26 空き家の種類別内訳（名古屋市）



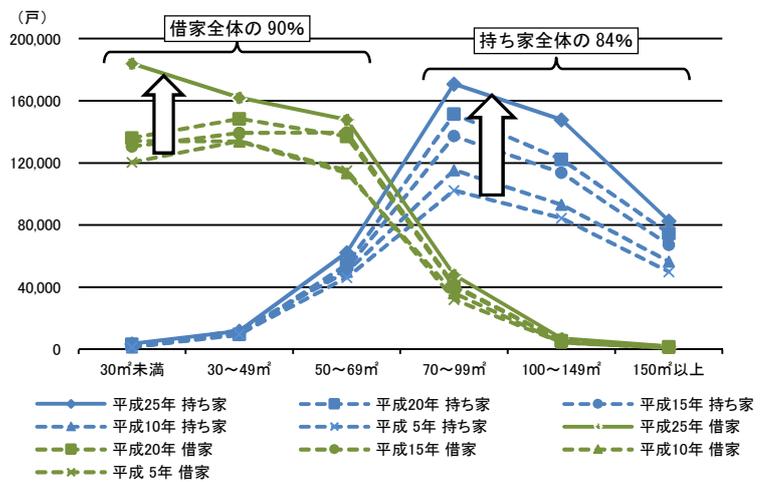
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### ○ 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8割が70㎡以上であるのに対し、借家では約9割が70㎡未満となっています。

借家については、近年、規模が小さい住宅の供給が多くなっています。

図表 27 持ち家・借家の延べ面積別住宅数の推移 (名古屋市)



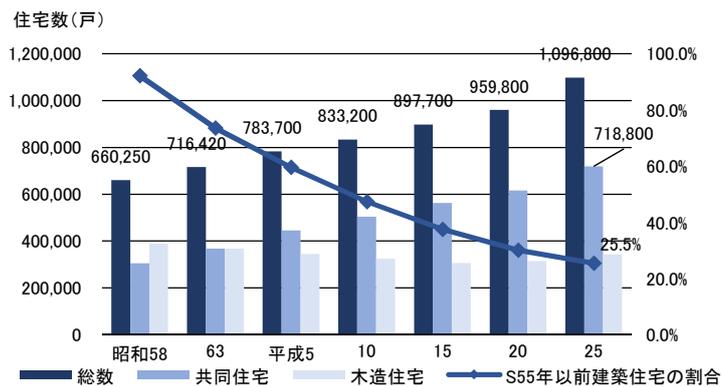
資料：住宅・土地統計調査 (平成 25 年)

### ○ 住宅の建て方と建築年代

共同住宅が増加し、約72万戸と住宅総数の65.5%に達しています。

昭和55年以前に建築された旧耐震基準の住宅は順次減少し、平成25年には住宅総数の25.5%となっています。

図表 28 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)

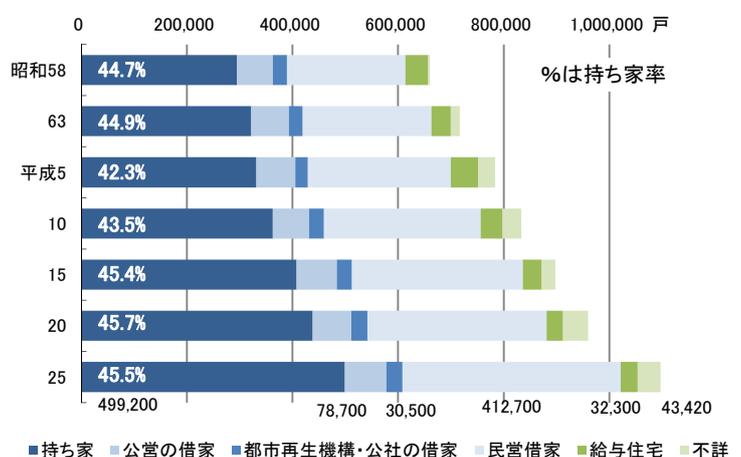


資料：住宅・土地統計調査 (平成 25 年)

### ○ 住宅の所有関係

持ち家、民営借家ともに増加しており、それぞれ約50万戸、約41万戸となっています。特に、民営借家の供給が増加しているため、持ち家率は若干減少しています。

図表 29 所有関係別住宅数の推移 (名古屋市)



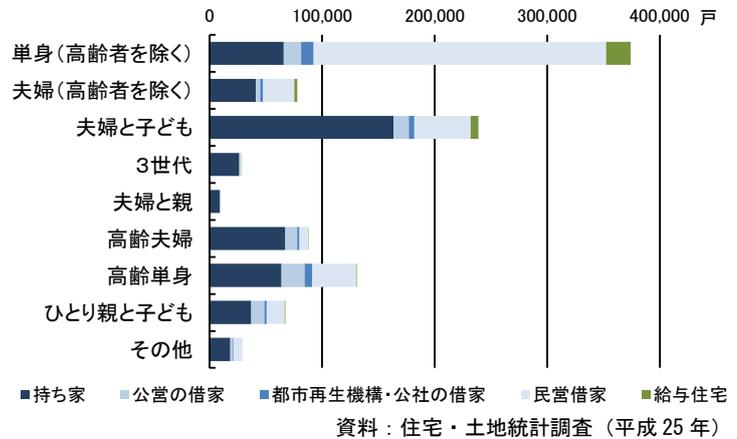
資料：住宅・土地統計調査 (平成 25 年)

## ○ 家族類型と住宅の所有関係

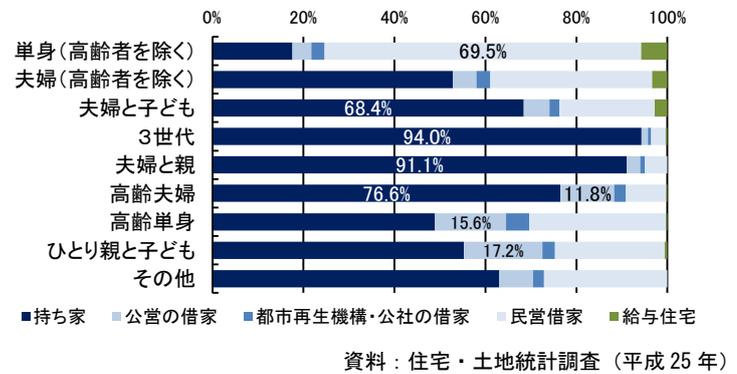
「夫婦と子ども」「3世代」「夫婦と親」「高齢夫婦」世帯は持ち家の割合が高く、「単身（高齢者を除く）」世帯は民間借家の割合が非常に高くなっています。

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

図表 30 家族類型と住宅の所有関係別住宅数（名古屋市）



図表 31 家族類型と住宅の所有関係別の割合（名古屋市）

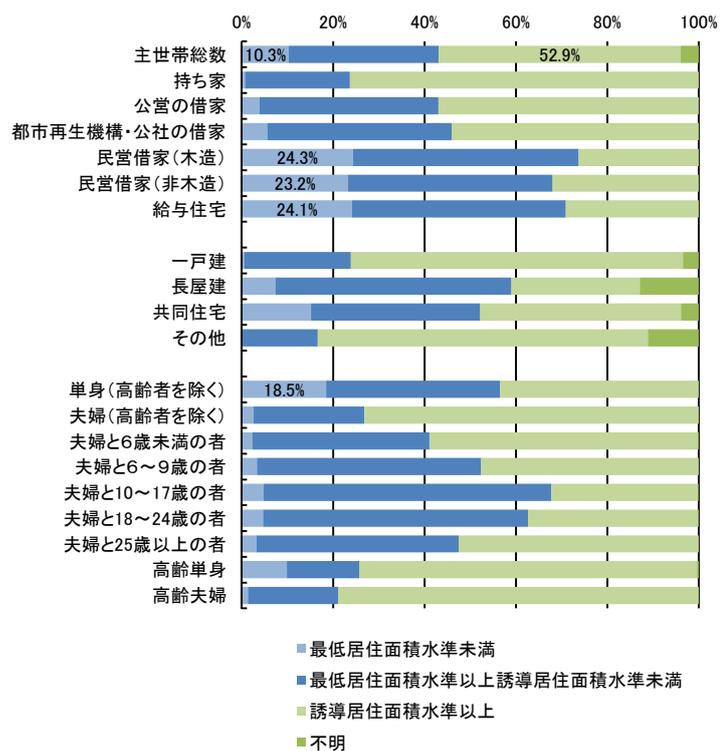


## ○ 居住水準

市全体の最低居住面積水準未達の世帯の割合は 10.3%、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 52.9%となっています。

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

図表 32 居住水準（名古屋市）

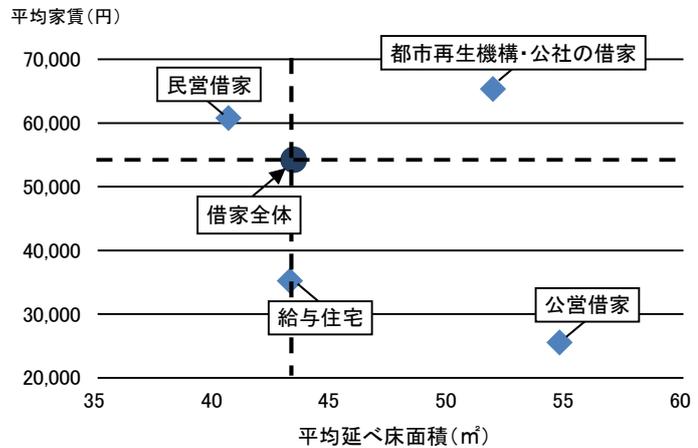


### ○ 借家の規模と家賃

平均延べ床面積では、公営の借家、都市再生機構・公社の借家が、借家全体の平均面積よりも広く、民間借家、給与住宅は狭くなっています。

また、平均家賃では、民間借家、都市再生機構・公社の借家は、借家全体の平均額よりも高く、公営の借家、給与住宅は低くなっています。

図表 33 借家における平均延べ床面積と平均家賃 (名古屋市)

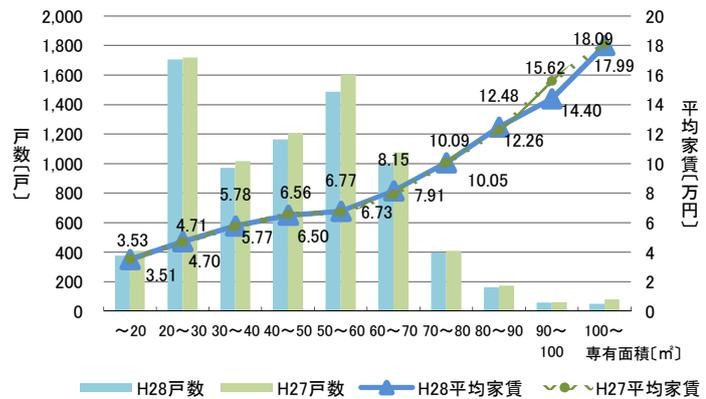


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### ○ 民間賃貸住宅市場の動向

民間賃貸住宅市場では、面積の小さい住宅の供給が多く、平均家賃は低下傾向にあります。

図表 34 専有面積別民間賃貸住宅の市場物件数・平均家賃 (名古屋市)



資料：株式会社ニッショー

### ○ 分譲マンションの戸数・棟数

分譲マンションは、これまでに約 19 万戸・約 5,500 棟が供給され、住宅ストック全体の約 17%に達していますが、今後、建築後 30 年を経過する住宅が急増します。

図表 35 着工年次別分譲マンション戸数等 (名古屋市)

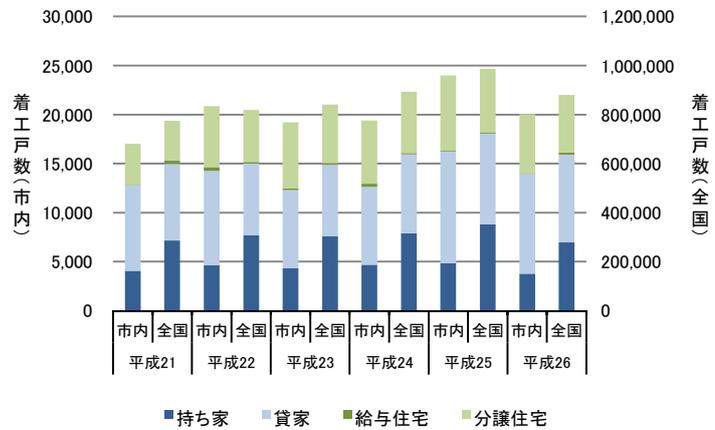


### ○ 住宅着工戸数

市内の住宅着工戸数は、概ね年間2万戸前後で推移しています。

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 36 新設住宅着工数の推移（年度別戸数）

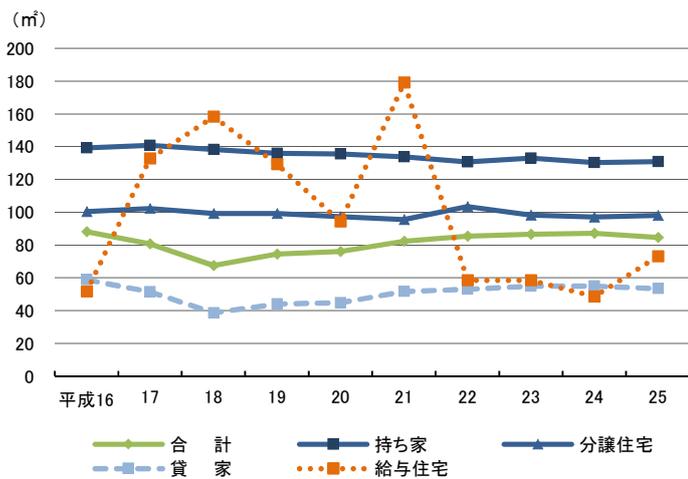


資料：住宅着工統計

### ○ 住宅着工の戸当たり床面積

住宅の規模は、この10年間はほぼ横ばいで、持ち家は130㎡前後、分譲住宅は100㎡前後、貸家は50㎡前後で推移しています。

図表 37 住宅着工の戸当たり床面積の推移（名古屋市）

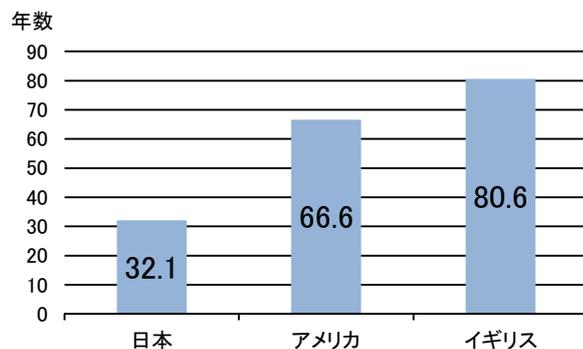


資料：住宅着工統計

### ○ 滅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。

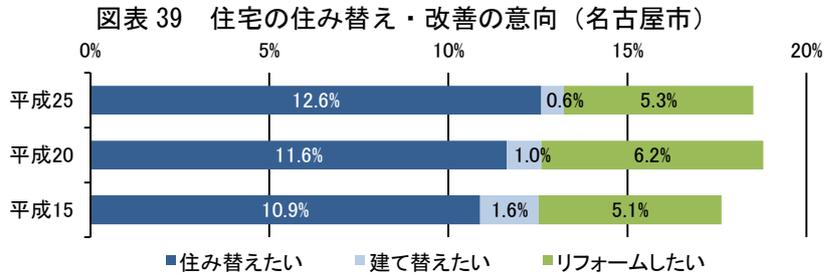
図表 38 滅失住宅の平均築後年数の国際比較



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

### ○ 住み替え・改善の意向

今後5年以内の意向をみると、住み替えが12.6%、建替えが0.6%、リフォームが5.3%となっています。

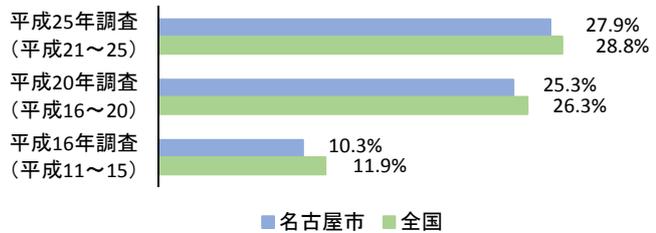


資料：住生活総合調査（平成25年）

### ○ 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、年々増加し、平成25年調査では27.9%に達していますが、全国の実施率よりわずかに低くなっています。

図表 40 持ち家のリフォーム状況

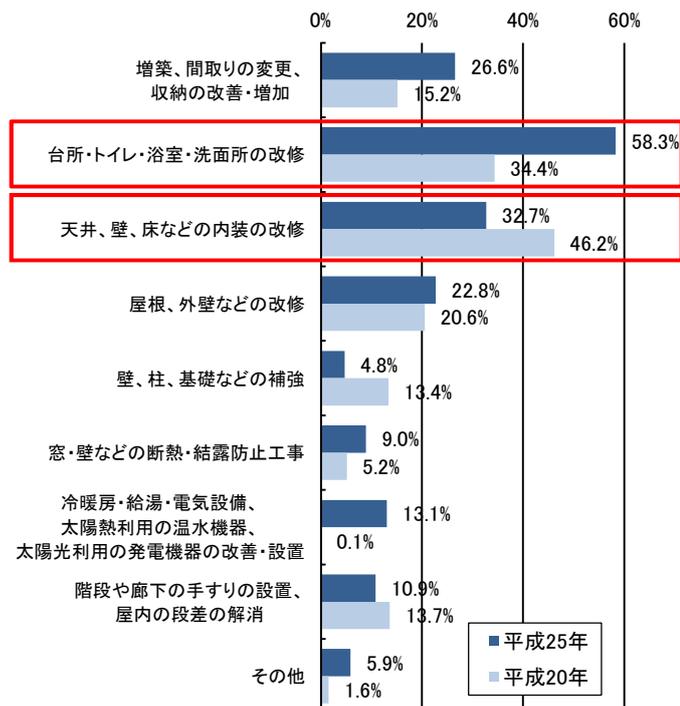


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

### ○ リフォーム工事の内容

内装の模様替えなどの割合が高く、バリアフリー化や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。

図表 41 リフォームの工事内容（名古屋市）

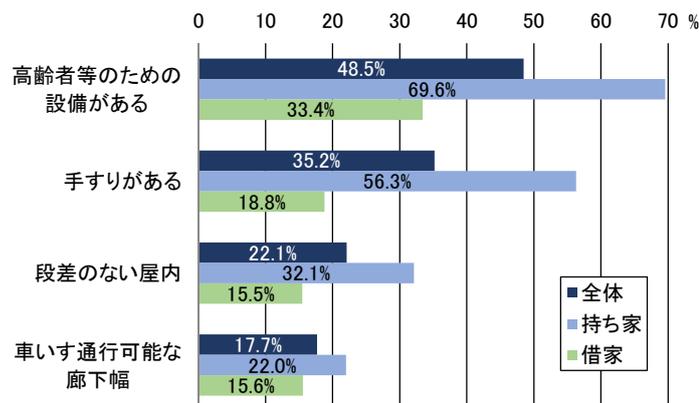


資料：住生活総合調査（平成25年）

## ○ バリアフリー化

バリアフリー化は、年々進んでいます。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。

図表 42 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 25 年）

## ○ 住宅の耐震化

平成 25 年の居住世帯のある住宅ストックで新耐震基準施行前の昭和 55 年以前に建築された 26 万戸のうち、約 13 万戸は耐震性がないものと推計しています。

図表 43 住宅の耐震化の状況（名古屋市）

区分	新耐震建築物 A	新耐震以前建築物		合計 D=A+B+C	耐震性あり E=A+B	耐震化率 F=E/D
		耐震性あり B	耐震性なし C			
木造住宅	206,400	16,500	97,300	320,200	222,900	69.6%
非木造住宅	556,400	113,300	33,900	703,600	669,700	95.2%
合計	762,800	129,800	131,200	1,023,800	892,600	87.2%

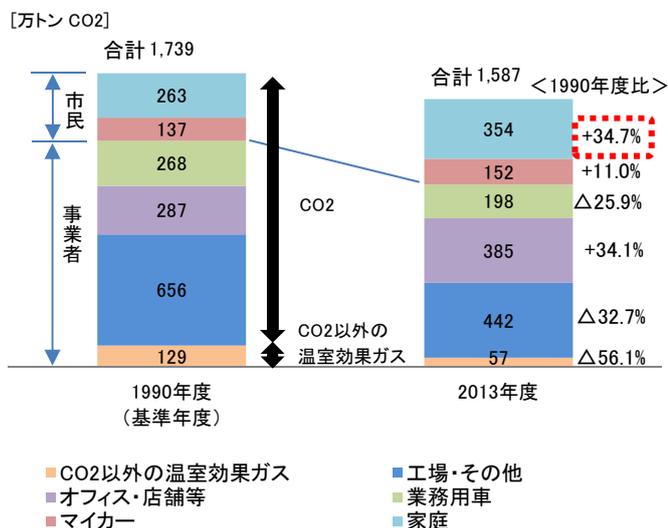
注 平成 25 年住宅・土地統計調査から推計し、人口動向調査に基づき住宅数を補正した。

（平成 25 年 10 月 1 日現在）

## ○ 温室効果ガス排出量

家庭部門における CO<sub>2</sub> 排出量は、増加傾向にあります。

図表 44 部門別温室効果ガス排出量の推移（実排出量：名古屋市）

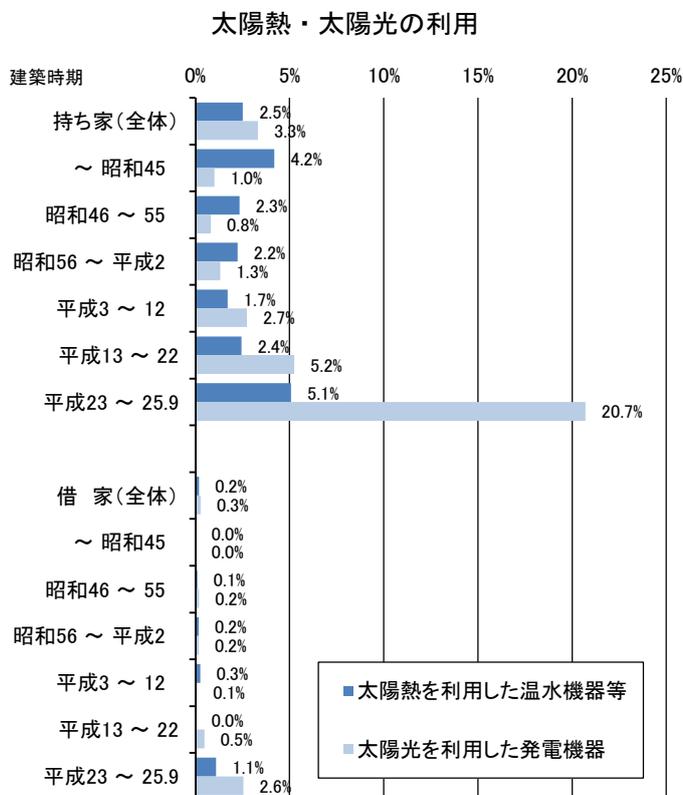
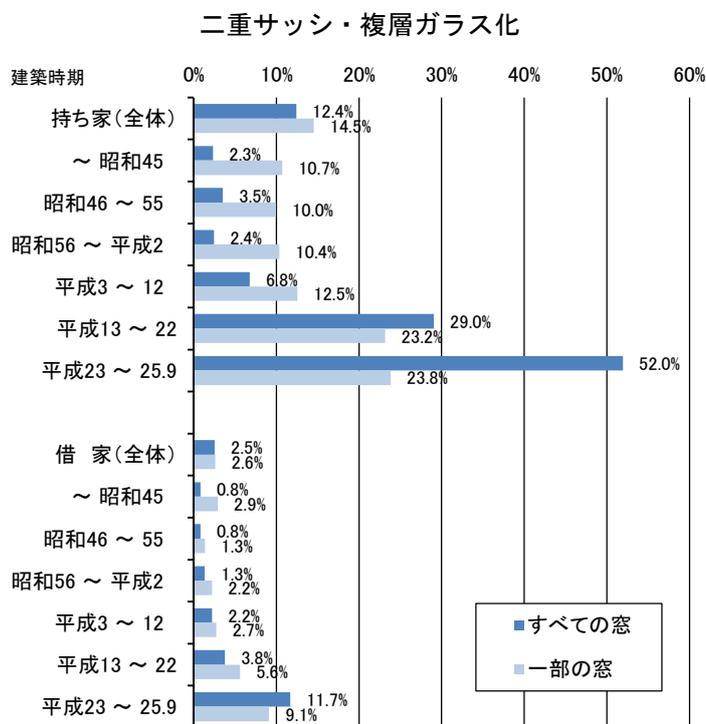


## ○ 省エネルギー設備の設置状況

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光を利用した発電機器の設置率は、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 45 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25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」があがっています。

図表 46 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 24 年度		平成 25 年度		平成 26 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	2,369	デジタルコンテンツ	2,530	デジタルコンテンツ	3,078
2	賃貸アパート	809	賃貸アパート	752	商品一般	688
3	ローン・サラ金	574	健康食品	549	賃貸アパート	629
4	家屋の修繕工事	425	食料品	548	ローン・サラ金	521
5	商品一般	372	商品一般	521	家屋の修繕工事	448
6	健康食品	343	家屋の修繕工事	482	インターネット通信サービス	444
7	食料品	339	ローン・サラ金	482	移動通信サービス	421
8	移動通信サービス	325	移動通信サービス	427	食料品	388
9	自動車・二輪車	275	自動車・二輪車	290	自動車・二輪車	274
10	インターネット通信サービス	241	書籍・印刷物	259	健康食品	243

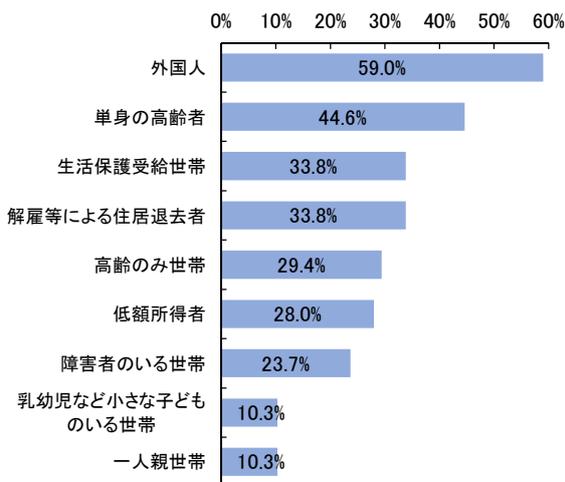
資料：名古屋市消費生活センター ウェブサイト「消費生活相談の概要について」

## ○ 民間賃貸住宅での入居拒否

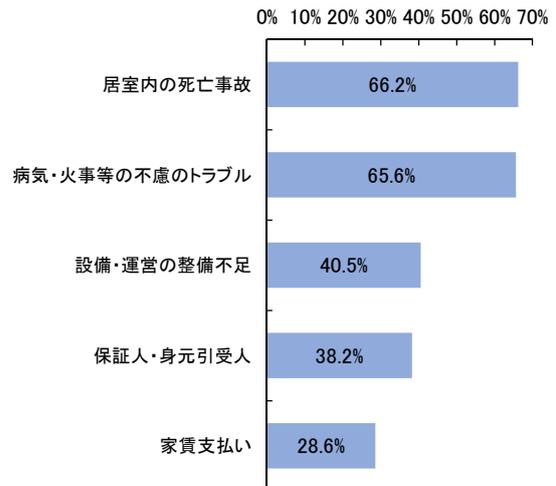
入居拒否の状況は、外国人が 59.0%、単身高齢者が 44.6%などとなっています。

単身高齢者の入居拒否の理由は、「居室内の死亡事故」や「病気・火事等の不慮のトラブル」とする割合が高くなっています。

図表 47 入居拒否の状況



図表 48 入居拒否の理由（単身の高齢者）



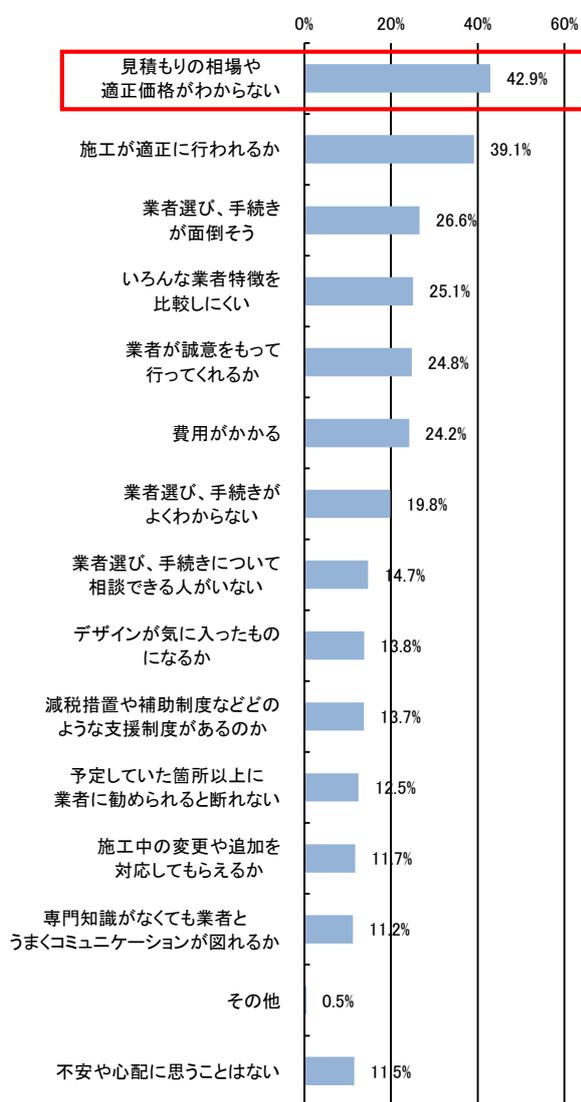
資料：住宅セーフティネットアンケート

(平成 22 年度に名古屋市が東海 3 県の民間賃貸住宅の所有者向けに実施したアンケート調査：有効回答者数 1,009 名)

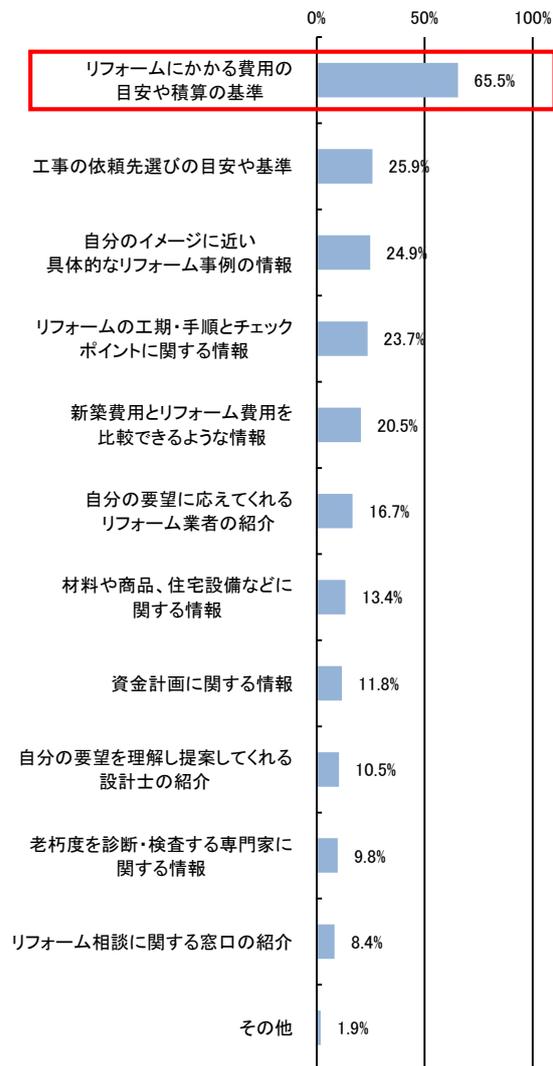
## ○ リフォームの際の不安等

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 42.9%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 65.5%となっています。

図表 49 リフォームの際の不安や心配事 (全国)



図表 50 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9回調査報告書（平成27年3月）  
（一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会）

## ○ 高齢者向け住宅

高齢者人口 1 万人当たりの住宅型有料老人ホームは、全国平均よりも多くなっています。また、サービス付き高齢者向け住宅は、東京都よりも多く、全国平均とほぼ同程度となっています。

一方、要介護認定者数は全国平均や東京都に比べ多く、介護給付費も東京都より大きくなっています。

図表 51 高齢者向け住宅の整備状況等

事項	名古屋市	全国平均	東京都	高齢者人口 1 万人当たり		
				名古屋市	全国平均	東京都
人口の高齢化率 (平成 37 推計)	22.6% (26.3%)	25.1% (30.3%)	21.5% (25.2%)	—	—	—
住宅型有料老人ホーム (定員)	4,137 人	143,466 人	—	81 人	45 人	—
サービス付き高齢者 向け住宅	2,820 戸	177,722 戸	15,586 戸	53 戸	54 戸	32 戸
要介護認定者数	97,460 人	5,760,000 人	523,534 人	1,890 人	1,806 人	1,839 人
介護給付費	1,452 億円	8,9 兆円	7,051 億円	63,926 円	69,915 円	53,412 円

注 1 数値は、平成 25 年度（サービス付き高齢者向け住宅の戸数は平成 26 年度末）の値  
2 介護給付費は、総人口 1 万人当たりの金額。

資料：第 6 期名古屋市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画「はつらつ長寿プランなごや 2015」巻末資料 他

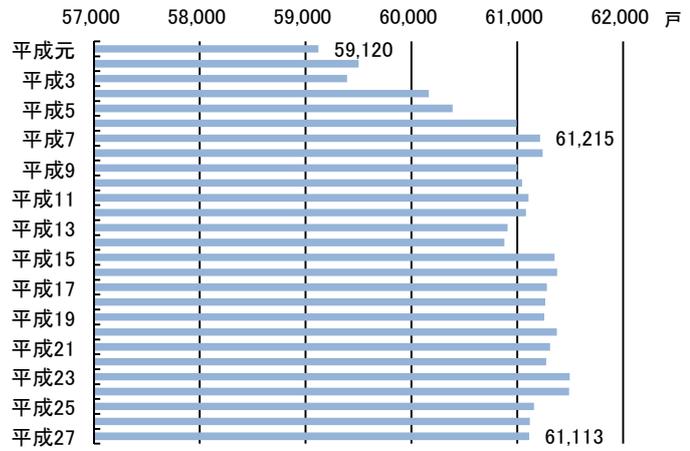
### (3) 市営住宅の状況

#### ○ 管理戸数

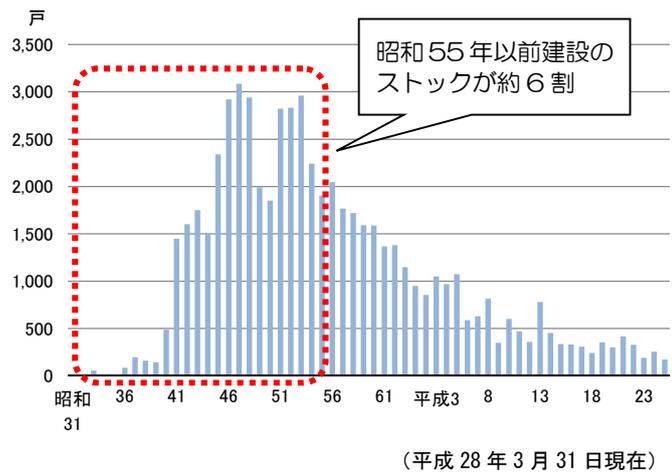
市営住宅の管理戸数は、平成7年度に61,000戸を超え、その後は概ね横ばいとなっています。

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 52 管理戸数（名古屋市営住宅）



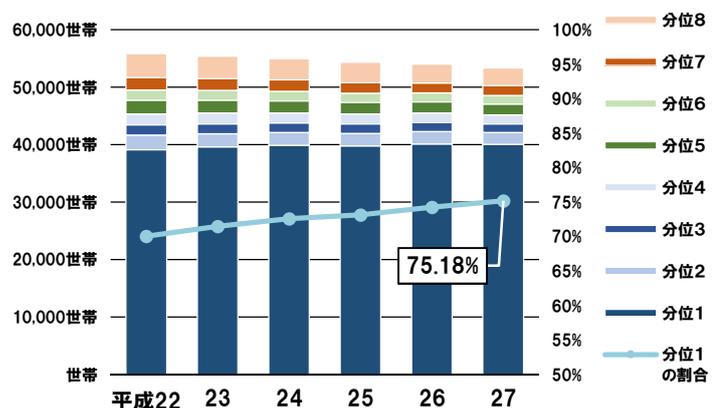
図表 53 建設年度別管理戸数（名古屋市営住宅）



#### ○ 居住者の所得階層

最も所得の低い第1分位の割合は、75.18%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 54 居住者の所得階層の推移（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、全市の状況を上回り進行しており、高齢者のいる世帯は既に全居住世帯の60%を超えています。

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 55 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	113,614 人	2,228,769 人
総世帯数	54,662 世帯	1,019,381 世帯
高齢者のいる世帯	63.7%	31.6%
うち高齢者夫婦世帯	17.5%	7.4%
単身世帯	35.8%	40.7%
うち高齢単身世帯	28.0%	9.7%
障害者を含む世帯	17.5%	—
うち障害者単身世帯	4.7%	—
母子世帯、父子世帯	7.1%	1.5%
うち母子世帯	6.8%	1.3%
うち父子世帯	0.3%	0.1%
外国人人口	7.6%	2.3%

注 1 市営住宅は、平成 28 年 3 月 31 日現在の数値。  
 2 名古屋市は、平成 22 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。

### ○ 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 56 高齢化対応等の状況（名古屋市営住宅）

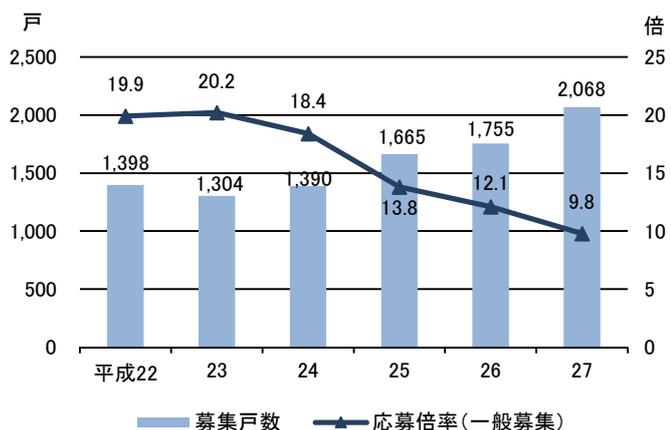
既設市営住宅の高齢者等対策（バリアフリー化）の実施状況		
共用部分	中層住宅へのエレベーター設置	廊下型 250 棟 階段室型 35 基
	スロープの設置	280 箇所
	共用階段への手すり設置	857 箇所
集会所部分	出入り口部スロープ、屋内段差解消 トイレ洋式化、台所改修	270 箇所
住戸部分	非常警報装置設置	5,504 戸
	和式便所の洋式化	5,695 戸
	浴室等の手すり設置	25,019 戸
	玄関ドアノブのレバーハンドル化	12,226 戸
車いす利用者専用住戸の設置状況	192 戸（全体の 0.3%）	

（平成 28 年 3 月 31 日現在）

### ○ 入居者募集の応募倍率

一般募集の年間応募倍率は、平成 22 年度から平成 24 年度にかけては約 20 倍程度で推移していましたが、その後、約 10 倍程度まで低下しています。

図表 57 入居者募集の応募倍率の推移（名古屋市営住宅）

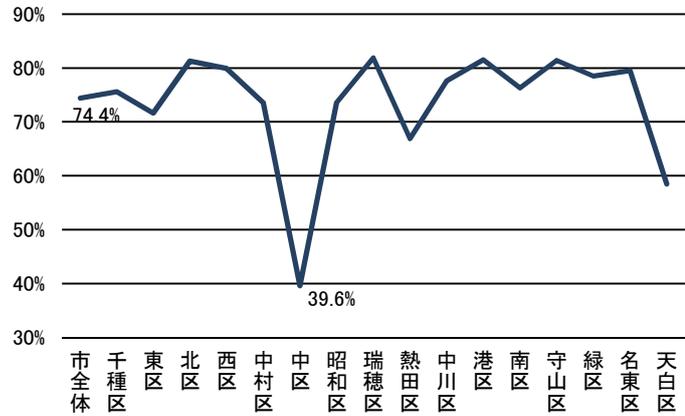


#### (4) 住生活を取りまくその他の状況

##### ○ 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 74.4%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 58 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 28 年 4 月 1 日現在)

図表 59 地域活動の現状・課題 (名古屋市)

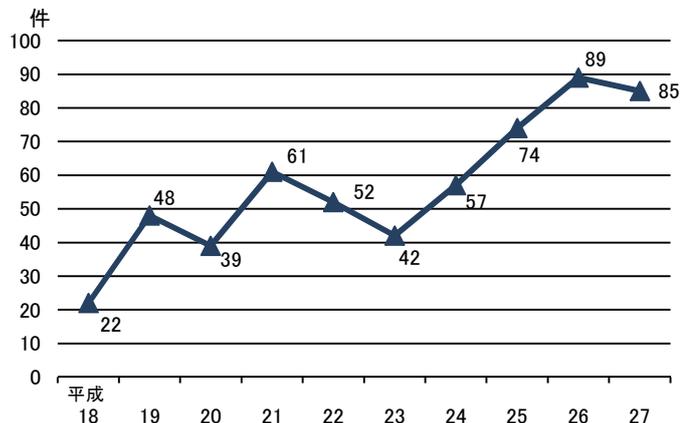
市民アンケート		学区アンケート	
地域のつながりやまとまりの必要性	町内会・自治会を必要と思う観点	町内会・自治会の加入率	町内会・自治会の加入率が減少している要因
そう思う 45.8%	災害時に助け合うため 79.1%	ほとんど変わらない 45.2%	新たなマンション等転入者の加入率が低い 58.3%
どちらかといえばそう思う 44.2%	高齢者の見守り活動を行うため 58.9%	減少している 33.3%	住民の高齢化 57.1%
どちらかといえばそう思わない 3.2%	子どもの見守り活動を行うため 58.7%	増加している 19.0%	単身世帯の増加 54.8%
そう思わない 2.5%	交通安全・防犯活動を行うため 55.2%		
	地域で情報を共有するため 53.9%		

資料：平成 26 年度地域コミュニティ活性化に関する調査

##### ○ 孤立死

単身世帯の増加などに伴って、市営住宅での孤立死は増加傾向にあります。

図表 60 市営住宅における孤立死件数の推移



## ○ 住宅侵入盗

住宅を対象とした侵入盗の認知件数は、1,855 件となっており、政令市の中でワースト 1 位となっています。

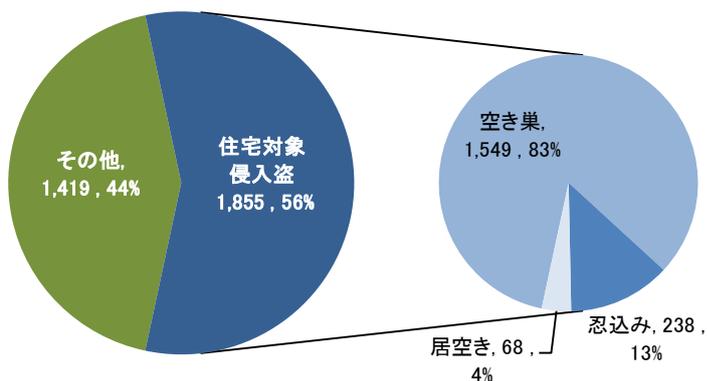
住宅を対象とした侵入盗は、侵入盗の過半数を占め、発生手口の 8 割は空き巣となっています。また、侵入場所は、6 割が窓からの侵入となっています。

図表 61 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	部品ねらい	車上ねらい	ひったくり
1 位	名古屋 (1,855)	名古屋 (1,085)	大阪 (2,189)	大阪 (5,765)	大阪 (716)
2 位	大阪 (1,127)	大阪 (649)	名古屋 (1,713)	名古屋 (2,471)	名古屋 (265)
3 位	横浜 (907)	横浜 (378)	横浜 (1,025)	堺 (1,574)	横浜 (262)

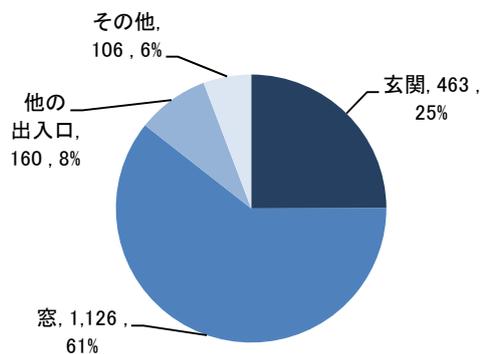
資料：名古屋市・愛知県警察（平成 26 年）

図表 62 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：愛知県警察（平成 26 年）

図表 63 住宅侵入盗の侵入場所（名古屋市）

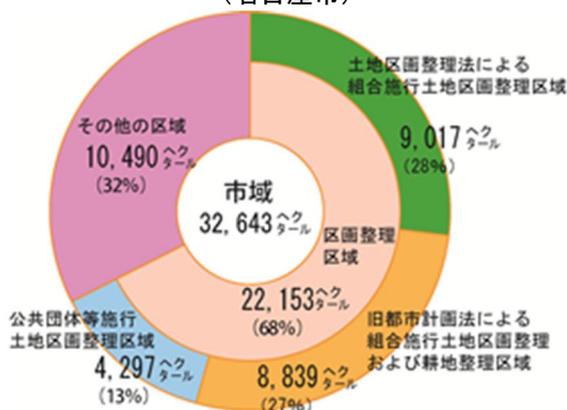


資料：愛知県警察（平成 26 年）

## ○ 市街地の整備

市域の約 7 割が耕地整理や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 64 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）



資料：名古屋市「震災に強いまちづくり方針」

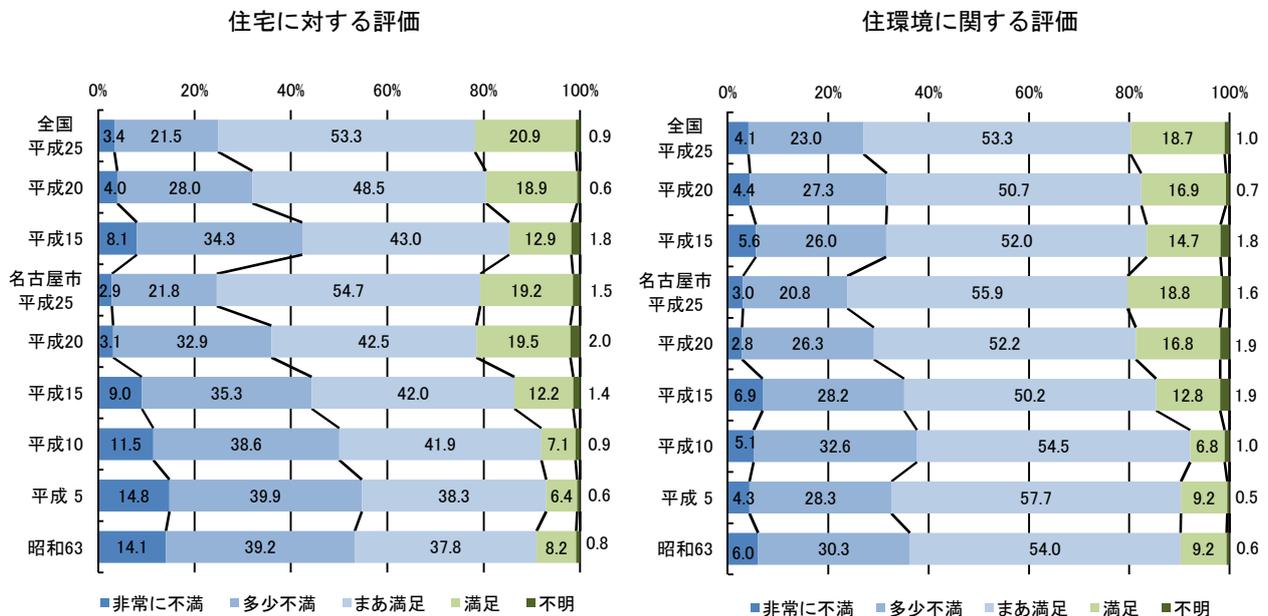
## (5) 住生活に関する市民の意識

### ○ 住宅・住環境に対する評価

平成 25 年の住宅に対する評価は、不満を抱えている世帯の割合(「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 24.7%と、前回(平成 20 年)よりも減少しています。全国と比較すると不満率はほぼ同じ割合です。

また、平成 25 年の住環境に対する評価は、不満率が 23.8%と、前回(平成 20 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。

図表 65 住宅・住環境に対する評価



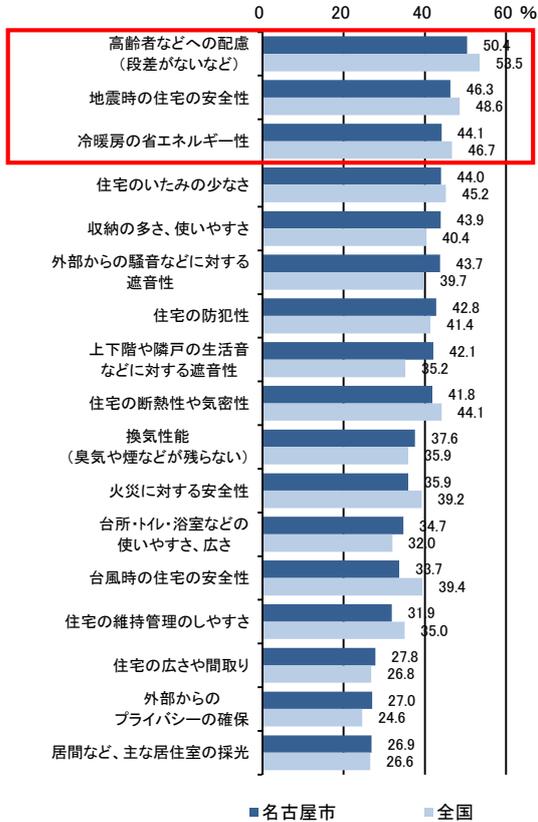
資料：住生活総合調査(平成 25 年)

住宅の各要素に対する評価は、「高齢者等への配慮(段差がないなど)」に対する不満率(50.4%)が最も高く、次いで「地震時の住宅の安全性」(46.3%)、「冷暖房の省エネルギー性」(44.1%)、「住宅のいたみの少なさ」(44.0%)などに対する不満率が高くなっています。

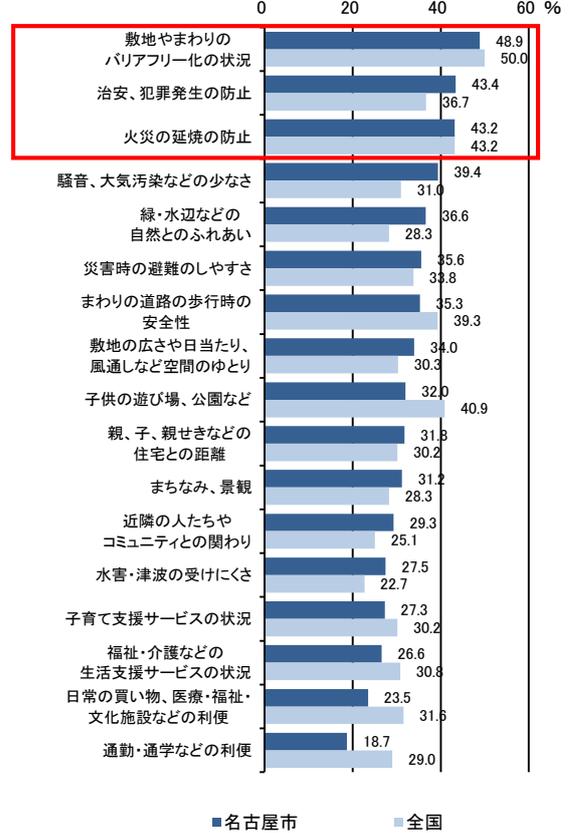
また、住環境の各要素に対する評価は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」に対する不満率(48.9%)が最も高く、次いで「治安、犯罪発生の防止」(43.4%)、「火災の延焼の防止」(43.2%)などとなっています。

図表 66 住宅・住環境の各要素に対する評価

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）

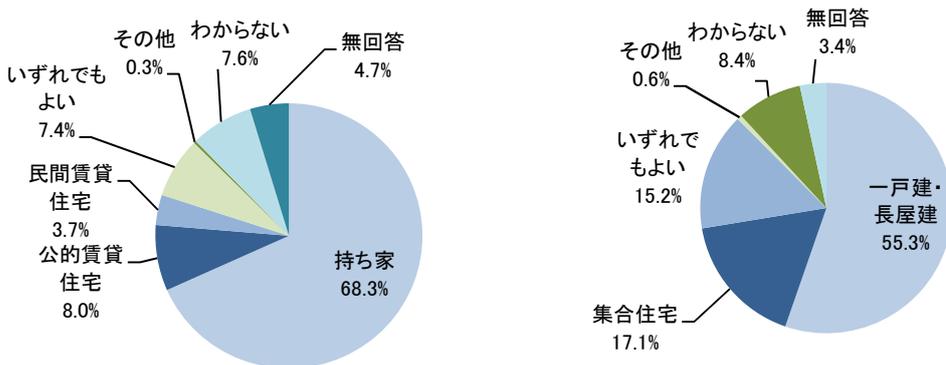


資料：住生活総合調査（平成 25 年）

○ 住み替える時に望ましい住まい

現在の住宅から住み替える時に持ち家への住み替えを望む市民が 68.3%となっており、持ち家志向は高い状況にあります。また、一戸建志向は 55.3%と半分を超えており、集合住宅への居住を望む市民は 17.1%となっています。

図表 67 住み替える時に望ましい住まい（名古屋市）

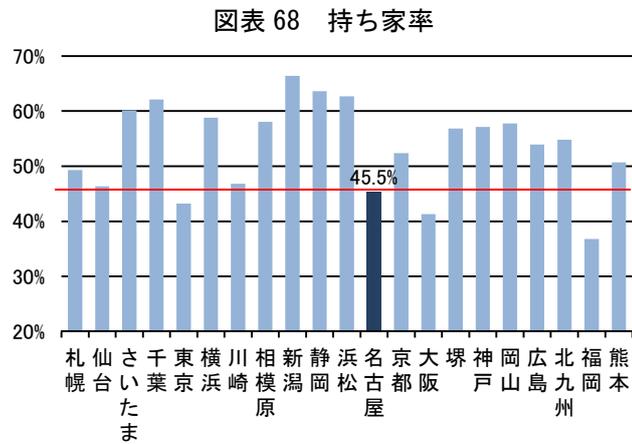


資料：平成 20 年第 3 回市政アンケート

## (6) 都市間での比較

### ○ 持ち家率

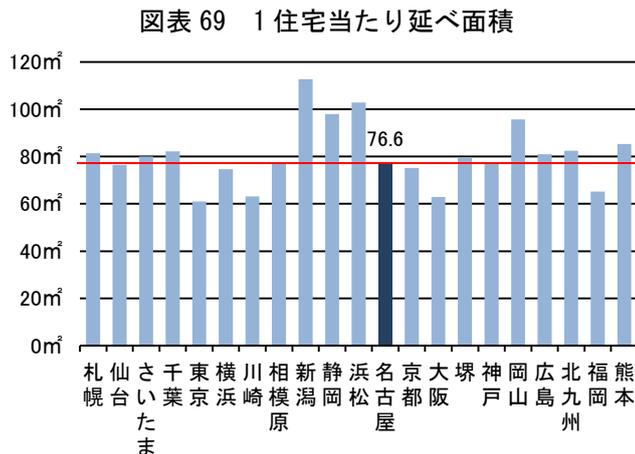
名古屋市における持ち家率は45.5%で、21大都市（平成25年時点の政令指定都市及び東京23区）の中では18番目となっています。



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

### ○ 1住宅当たり延べ面積

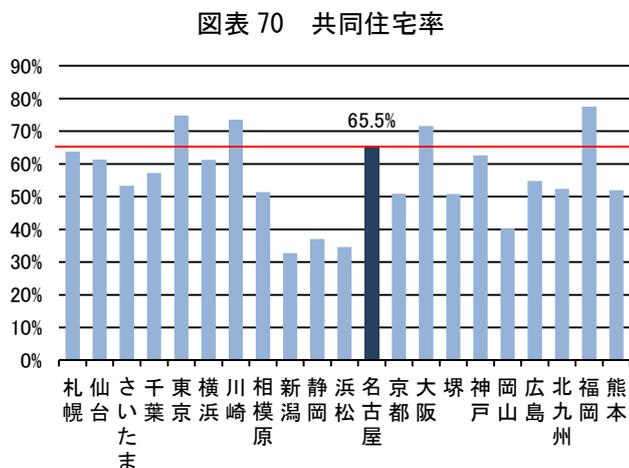
名古屋市における1住宅当たり延べ面積は76.6㎡で、21大都市の中では14番目となっています。



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

### ○ 共同住宅率

名古屋市における共同住宅率は65.5%で、21大都市の中では5番目となっています。

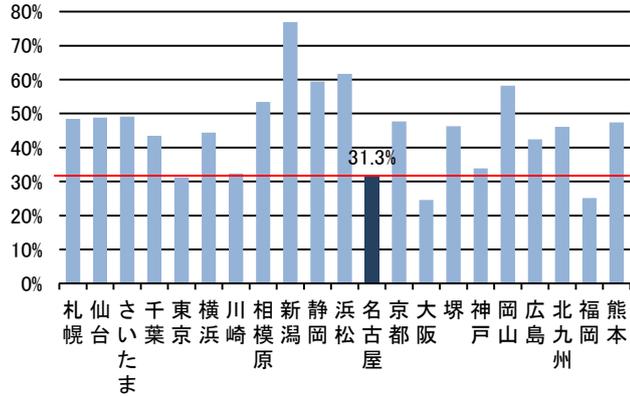


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

### ○ 木造住宅率

名古屋市における木造住宅率は31.3%で、21 大都市の中では18 番目となっています。

図表 71 木造住宅率

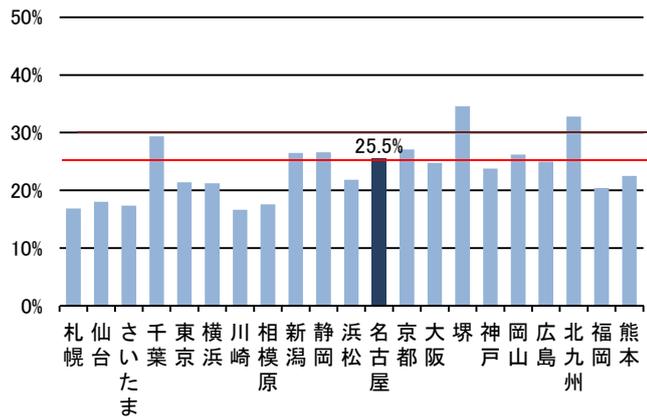


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### ○ 昭和 55 年以前建築住宅の割合

名古屋市における新耐震基準施行前の昭和 55 年以前建築の住宅の割合は 25.5%で、21 大都市の中では 8 番目となっています。

図表 72 昭和 55 年以前建築住宅の割合

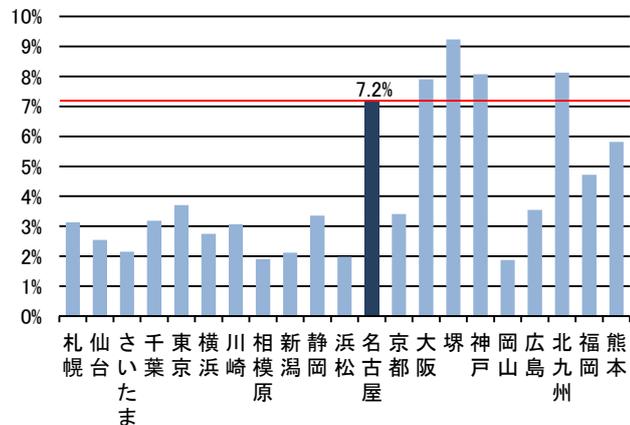


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### ○ 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7.2%で、21 大都市の中では 5 番目となっています。

図表 73 公営住宅率

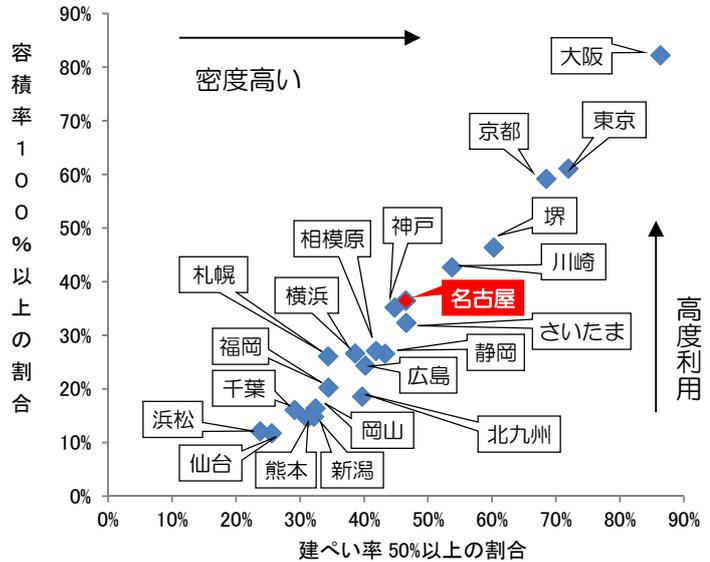


資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

○ 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 46.5%、容積率 100%以上の住宅の割合は 36.5%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 74 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 25 年）

○ 都市基盤の整備状況と利便性

名古屋市は、21 大都市の中でも通勤時間が比較的短く、駅までの近接性も優れています。また、6m以上道路まで 50m未滿、医療機関、公園、デイサービスセンター、郵便局・銀行、小学校まで 500m未滿の住宅率が高く、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 75 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 <sup>※</sup> 500m 未滿				
		500m 未滿	1km 未滿	50m 未滿	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	28.0	30.1%	60.8%	98.8%	71.9%	75.6%	54.9%	62.3%	21.8%
仙台	28.5	19.2%	41.9%	61.7%	67.6%	86.3%	47.2%	53.9%	15.8%
さいたま	51.1	16.1%	45.7%	57.3%	73.5%	61.9%	43.5%	53.4%	18.8%
千葉	47.3	25.4%	54.9%	68.1%	64.3%	86.0%	39.3%	55.5%	22.9%
東京	41.7	47.7%	85.0%	67.2%	94.3%	74.6%	78.2%	85.8%	47.4%
横浜	51.5	24.8%	54.7%	60.0%	75.7%	68.0%	52.0%	53.4%	22.9%
川崎	49.3	26.8%	59.5%	62.1%	78.1%	48.3%	66.3%	57.4%	29.6%
相模原	43.3	13.2%	39.8%	52.9%	66.8%	44.5%	57.2%	45.0%	19.5%
新潟	23.2	10.1%	29.0%	53.3%	60.1%	50.1%	33.1%	49.0%	15.7%
静岡	23.5	9.9%	24.7%	53.2%	83.2%	75.3%	64.2%	65.2%	19.1%
浜松	23.3	8.5%	20.8%	48.9%	58.3%	56.3%	38.8%	50.7%	12.9%
名古屋	30.7	36.2%	69.5%	88.7%	89.0%	87.5%	71.2%	75.3%	30.6%
京都	28.6	32.7%	62.3%	60.2%	91.8%	56.3%	57.5%	70.7%	31.6%
大阪	32.0	54.2%	86.8%	69.4%	88.4%	98.0%	83.4%	82.8%	50.0%
堺	40.5	28.7%	55.4%	49.1%	60.5%	45.1%	41.4%	60.1%	23.8%
神戸	41.4	34.3%	61.6%	65.2%	75.2%	72.2%	59.0%	60.9%	26.9%
岡山	24.6	10.7%	28.8%	48.4%	62.8%	67.8%	41.9%	44.8%	10.2%
広島	27.9	25.3%	48.8%	62.1%	70.0%	66.4%	52.9%	58.9%	20.3%
北九州	26.0	17.3%	38.0%	59.0%	74.0%	95.3%	62.3%	53.4%	20.2%
福岡	28.1	28.3%	58.2%	65.5%	81.8%	63.9%	63.6%	66.8%	24.0%
熊本	23.4	15.0%	32.0%	42.1%	65.3%	38.9%	36.0%	57.3%	18.0%

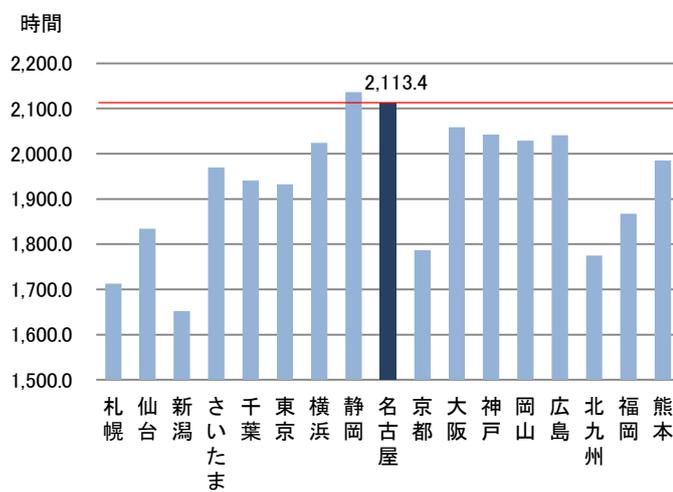
注 ■ 部分は、名古屋市の方が数値的に優れている事項を示す。

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

## ○ 日照時間

名古屋市での年間日照時間は、平均 2,113 時間で、大都市の中では静岡市に次いで長くなっています。

図表 76 年間日照時間



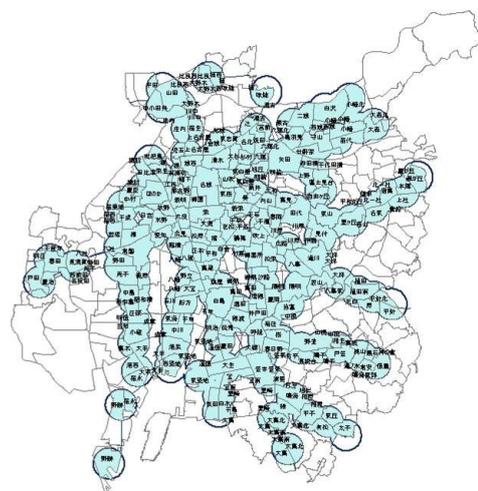
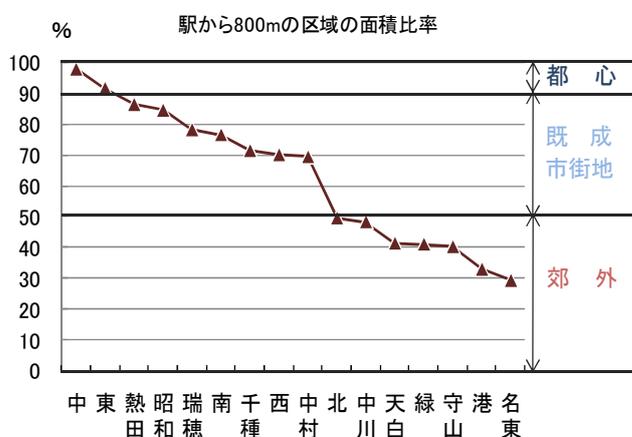
注 平成 10～27 年の平均値

資料：気象庁

## (7) 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。

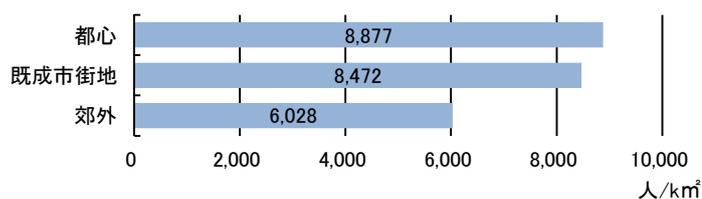


### ○ 人口・世帯の状況

都心は、人口密度が高く、1km<sup>2</sup> 当り 8,877 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。また、世帯の家族類型では、単独世帯が 61.6%と高く、6 歳未満親族のいるひとり親世帯の割合や外国人人口比率も高くなっています。

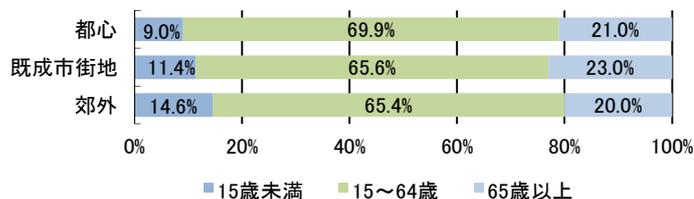
既成市街地は、人口密度が都心について高く、1km<sup>2</sup> 当たり 8,472 人となっています。年齢別

図表 77 人口密度 (名古屋市)



資料：国勢調査 (平成 22 年)

図表 78 年齢別人口比率 (名古屋市)

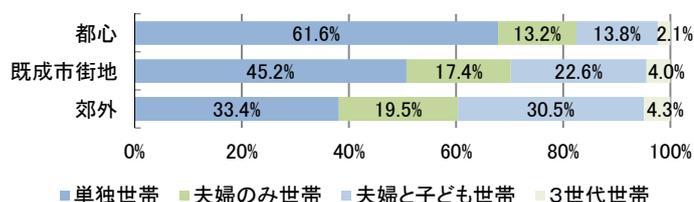


資料：国勢調査 (平成 22 年)

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。

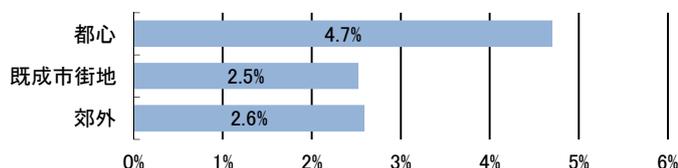
郊外は、人口密度が 6,028 人で都心や既成市街地と比較すると 2,000 人以上低くなっています。年齢別人口では、15 歳未満人口の割合が、高くなっています。また、世帯の家族類型では、単独世帯の割合が最も低い一方で、夫婦と子ども世帯の割合が最も高くなっています。

図表 79 世帯の家族類型別比率（名古屋市）



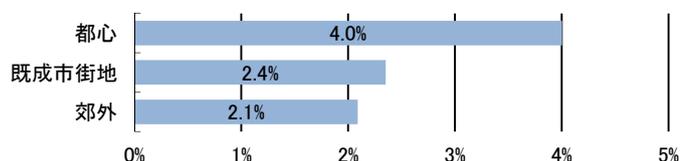
資料：国勢調査（平成 22 年）

図表 80 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 22 年）

図表 81 外国人人口比率（名古屋市）



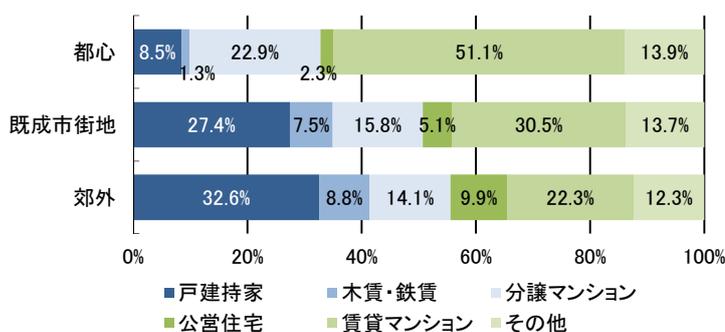
資料：国勢調査（平成 22 年）

### ○ 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。

昭和 55 年以前に建築された木造住宅は、4.5%と非常に低くなっています。

図表 82 主な住宅形式の割合（名古屋市）



注 住宅形式は、所有関係・建て方・階数から推測したものです。

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

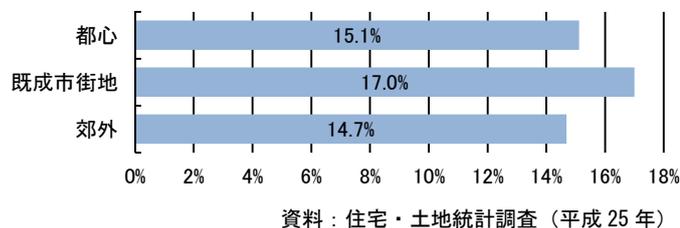
既成市街地は、戸建持家の割合が郊外よりやや低く、分譲マンションの割合は郊外と同程度となっています。借家については、都心に次いで賃貸マンションの割合が高く、木賃・鉄賃アパート（木造、鉄骨造の賃貸アパート）の割合も高くなります。

また、空き家率が17.0%、昭和55年以前に建築された木造住宅の割合が12.5%といずれも最も高くとなっており、40年以上の居住者の割合は約半数となっています。

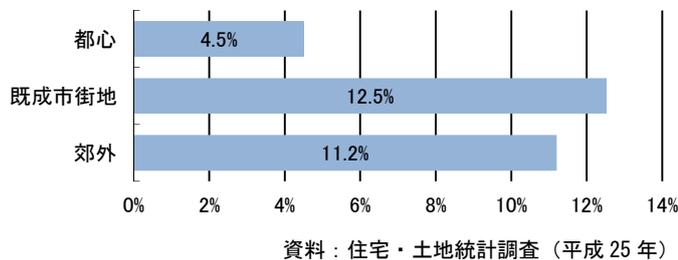
郊外は、戸建持家や公営住宅の割合が都心・既成市街地と比較して高く、賃貸マンションの割合が低くなっています。

また、空き家率は14.7%と最も低く、昭和55年以前に建築された木造住宅も、既成市街地より低い11.2%となっています。

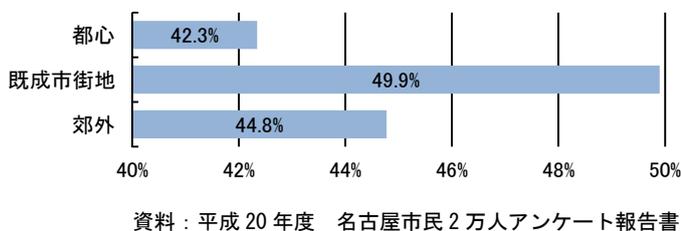
図表 83 空き家率（名古屋市）



図表 84 昭和55年以前建築の木造・防火木造住宅の比率（名古屋市）



図表 85 40年以上居住者の比率（名古屋市）





## 名古屋市住生活基本計画

策 定	平成 28 年 12 月
編集・発行	名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課 住所 〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号 電話番号 052-972-2942 FAX 052-972-4172 電子メール a2942@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

この冊子は、古紙パルプを含む再生紙を使用しています。