

都市計画概要 2013

第 2 編 名古屋の都市計画の現況

第13章 住宅・住環境

13－ 1 住宅施策の変遷

13－ 2 住生活基本計画

13-1 住宅施策の変遷

本市の住宅施策は、戦後の絶対的住宅不足、並びに高度経済成長期の人口急増へ対応するために大量の住宅建設を進めた昭和20年から40年代、その後の量から質の確保へ転換した昭和50年代以降、そして住まいだけでなく周辺環境や福祉などのサービス提供も含む住生活の質の向上を目指している現在と、それぞれの時代の要請に対応する形で取り組んできた。

(1) 市営住宅

① 沿革

本市の市営住宅等は、平成24年度末までに88,922戸建設し、管理戸数も63,320戸（建設戸数との差は建替による除却等）に達している。これは、市内に居住する世帯の約5.7%が市営住宅で生活していることを示しており、市民生活にとって、市営住宅等は重要な役割を果たしていることが分かる。

本市の市営住宅建設の歴史は大正9年までさかのぼるが、戦前に建設された数は209戸にとどまり、本格的に住宅対策に取り組んだのは戦後になってからである。

第二次大戦により市内の住宅の半数が焼失したため、戦後の住宅対策は昭和20年の越冬のための国庫補助による簡易住宅3,000戸の建設で始まった。簡易住宅は、市有地、国有地及び民有地を利用した応急住宅で、その後建物だけを分譲してきたため、近年まで事後処理に多大な労力と経費をかけることとなった。

一方、昭和21年から公営住宅法ができる昭和26年までに、国庫補助による庶民住宅（復興住宅）5,175戸を建設した。ほとんどが木造住宅で2,000戸あまりを分譲したが、残りの住宅は国の方針変更に伴い、多くは建替により市営住宅に生まれ変わっている。

昭和26年に低所得者のための低家賃の賃貸住宅を建設する公営住宅法が制定され、法に基づき昭和27年度より3カ年を1期とした建設計画を定め計画的な供給が進められてきた。公営住宅建設3カ年計画は昭和41年までの第5期に渡り、その後住宅建設5カ年計画として平成17年までの第8期に至るまで、住宅施策の基本方針として市営住宅の供給や居住水準の向上を誘導してきた。

平成18年に住生活基本法が施行され、これからの本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来に備え、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備し、住生活の質の向上を図る住宅施策を展開する現在の住まい・まちづくりに至っている。

② 近年の主な取り組み

ア 市営住宅の社会的弱者への対策

(ア) 高齢化対策

市営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を果たす一方、団地住民の高齢化やそれに伴う孤立死件数の高止まり、応募倍率の高倍率化（特に高齢単身者）などが大きな課題となっており、これら入居者の高齢化への対応策として様々な事業を実施している。

(A) 市営住宅のバリアフリー化

建替えに伴い、住戸のバリアフリー化を進めると共に（平成3年度～）、既設住戸について、入居者の希望に応じて手すりの設置（平成元年度～）、非常警報装置の設置（平成度8年～）、和式トイレの洋式化（平成8年度～）、ドアノブのレバーハンドル化（平成19年度～）などを実施している。

(B) 既設市営住宅へのエレベーター設置

（平成6年度～）

昭和40年度以降建設の廊下型住棟の改善として、243基のエレベーターを設置した。（事業完了。それ以前の住棟は建替対象）また、昭和46年度以降建設の階段室

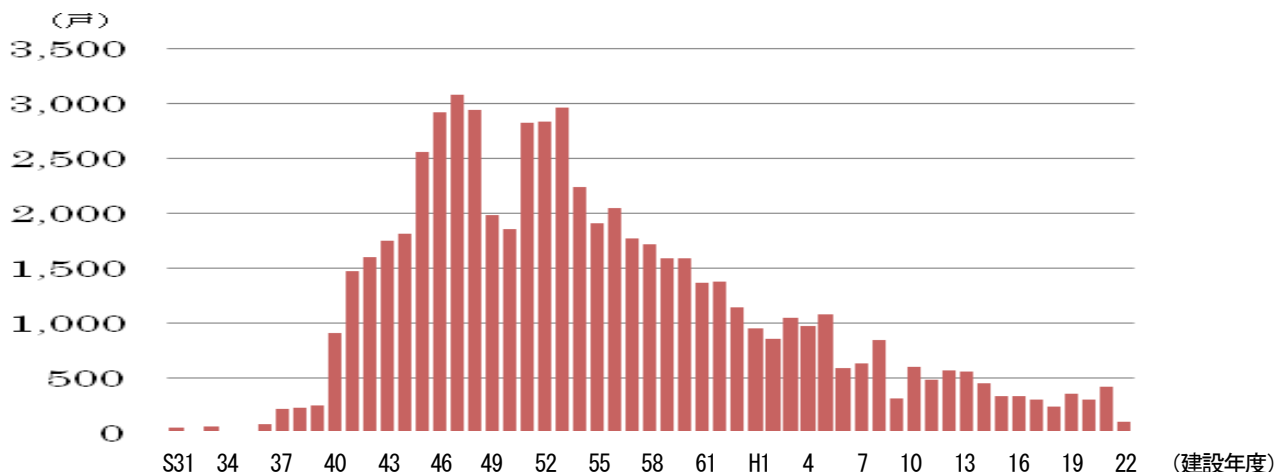


図2-13-1 市営住宅等の建設年度別管理戸数 (H25.3.31時点)

型住棟の改善を平成20年度より進めており、32基設置している。(平成26年1月31日現在)

(C) シルバーハウジングプロジェクトの実施

(シルバー住宅の建設 平成7年度～)

高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様及び、近接の高齢者福祉施設への緊急通報システムが施されるとともに生活援助員を派遣し、地域の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるような住宅の整備を進めており、12団地302戸建設・管理している。

(D) 高齢者共同居住事業(ナゴヤ家ホーム)の実施
(平成23年度～)

入居者の孤立死防止と高齢単身者の入居機会の拡大を目指し、複数の60歳以上の単身者がNP0等の支援を受けながら一つの住戸に「共に住む」という居住スタイルの住戸を12戸32人分(平成26年1月31日現在)にて導入している。

(イ) その他

市営住宅の住戸や集会所などを活用することにより、家庭保育室や知的障害者グループホームなどを設置し、待機児童対策などの全庁的な課題解決に取り組んでいる。

(A) 家庭保育室の設置(平成23年度～)

待機児童対策の一環として、市営住宅の空き住宅にグループ型家庭保育室を4団地4戸設置している。(平成26年1月31日現在)

(B) 知的障害者グループホーム(平成11年度～)

知的障害者が地域社会において自立した生活を営むため地域社会の中にある市営住宅を活用して、専任の社会福祉法人等の職員による日常生活の援助を受けながら共同で生活するもので、1戸の住宅に4人以上で利用するグループホームとして8団地16戸で実施されている。(平成26年1月31日現在)

(C) 共同菜園、ふれあい喫茶

居住者間及び地域とのきずなを深めていく取り組みとして、市営住宅の敷地の一部を共同菜園として整備するなど地元自治会が運営するものを32団地で実施しているほか、市営住宅の集会所などを活用し高齢者のふれあい喫茶を運営する自治会等を市が支援するものを20団地で実施している。

イ 市営住宅の耐震対策

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の被害をふまえ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定され、特定建築物(共同住宅賃貸住宅含む)の所有

者に耐震診断・改修の努力義務が課された。平成7年度以降、学識経験者からなる耐震審査会を設置し、市設建築物の耐震診断を開始した。

市営住宅については、抽出調査(同型の建物は、抽出調査の結果から推計)での耐震診断を平成11年度末で完了しており、耐震対策については、阪神淡路大震災で被災事例の多かったピロティ部分・併存部分の耐震補強(37棟)を優先的に進めた。

また、住棟全体の耐震対策については、昭和55年以前の旧耐震基準で建設された市営住宅のうち、耐震対策が必要と判断された住宅について、昭和45年度以前に建設された住宅については原則建替え、昭和46年度以降建設の住宅については原則耐震改修により取り組んでいる。



写真2-13-2 市営住宅の耐震改修(アウトフレーム工法)

ウ 市営住宅財産の活用

市有財産を活用した収益確保が全市的な方針となっている中、市営住宅においても、収益確保のための財産活用が求められている。これら課題への対応策として、様々な事業を実施している。

(ア) コインパーキング、カーシェアリングの設置
(平成23年度～)

空き駐車場を活用し、市営住宅の来客用などとしてコインパーキングを13団地176台分設置しているほか、自動車の保有が困難な高齢者などの移動手段確保のため、カーシェアリングを7団地7台分併せて設置している。(平成26年1月31日現在)

(イ) 災害時無償提供機能付自動販売機の設置
(平成23年度～)

震災時等に庫内の飲料を無償提供する自動販売機を市営住宅に25団地58台設置している。(平成26年1月31日現在)

(ウ) 屋外広告物の掲出(平成23年度～)

市営住宅敷地に屋外広告物を17団地設置している。(平成26年1月31日現在)

(2) 民間住宅対策

① 沿革

昭和 30 年代の高度経済成長に伴う、都市への人口集中は、大量の借家需要層を生み出し、それが多くの低質な民間賃貸住宅の建設を促すこととなった。そこで、公営住宅の供給と合わせ、民間借家の質の向上を図るため、昭和 46 年度から「賃貸共同住宅建設資金の融資制度」を創設し、良質な民間賃貸住宅の供給を図ることとした。(その後「特定賃貸住宅建設融資利子補給制度」へ制度改変)

この他、生活環境等の安定向上が阻害されている地域の環境の改善を図るための「住宅新築資金・宅地取得資金の貸付制度」を昭和 51 年度から、比較的所得の低い階層の持家取得を容易にするための「地域特別分譲住宅利子補給制度」を昭和 57 年度から、持ち家取得階層の市外・市街地周辺部への転出に歯止めを掛けるための「個人住宅建設・購入資金融資制度」を昭和 58 年度から実施し、良質な住宅の供給を促進してきた。

その後、バブル期の地価高騰に伴う市外流出対策として、市場流通の少ない中堅ファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給を目的に、民間土地所有者が建設・管理する「特定優良賃貸住宅制度（定住促進住宅（民間型）」を平成 3 年度より 786 戸供給した。現在も 764 戸を管理し、対象世帯への家賃減額補助および子育て支援減額補助を行っている。

表 2-13-3 名古屋市特定優良賃貸住宅の認定 建設及び管理状況

平成25年3月31日現在			
年度	認定戸数（戸）	建設戸数（戸）	管理戸数（戸）
平成3年度	102	0	0
平成4年度	166	23	0
平成5年度	168	168	23
平成6年度	193	42	168
平成7年度	134	210	12
平成8年度	107	71	103
平成9年度	65	48	208
平成10年度	111	76	48
平成11年度	30	53	76
平成12年度	0	30	68
平成13年度	30	0	15
平成14年度	35	30	12
平成15年度	0	35	18
平成16年度	0	0	35
平成22年度	0	0	-22
合計	1,141	786	764

また、都心部の空洞化や良質な住宅供給に対応するために、大都市法に基づき 3 大都市圏に限定し施行された「都心共同住宅供給事業」に基づき、平成 8 年度より民間事業者等による中高層共同住宅等の建設助成 4,366 戸を実施した。

表 2-13-4 都心共同住宅供給事業のタイプ別認定実績

(単位：戸)						
タイプ	優良住宅供給	住宅複合利用	市街地環境形成	共同化	マンション建替	合計
賃貸	160	94	174	0	0	428
分譲	3,635	85	147	43	28	3,938
小計	3,795	179	321	43	28	4,366

表 2-13-5 都心共同住宅供給事業の年度別認定実績

(単位：戸)				
年度	地区数	戸数	内訳	
			分譲	賃貸
平成7年度	1	43	43	0
平成8年度	11	655	419	236
平成9年度	11	400	355	45
平成10年	9	507	459	48
平成11年	8	495	436	59
平成12年	6	447	447	0
平成13年	5	387	347	40
平成14年	4	285	285	0
平成15年	3	179	179	0
平成16年	2	149	149	0
平成17年	1	126	126	0
平成18年	1	129	129	0
平成19年	1	139	139	0
平成20年	3	266	266	0
平成21年	2	159	159	0
計	68	4,366	3,938	428

表 2-13-3 について

※平成 3、4 年度は地域特別賃貸住宅 B 型として認定

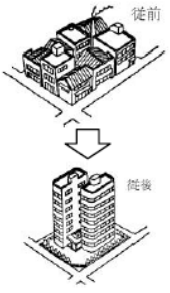
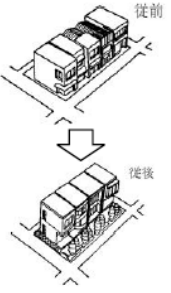
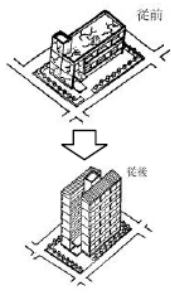
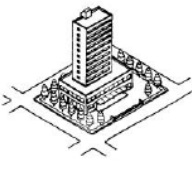
(認定権者：建設大臣)

※平成 5 年度以降は特定優良賃貸住宅として認定

(認定権者：市長)

※認定件数には、地域特別賃貸住宅 B 型として認定したもの、地域特別賃貸住宅 B 型として認定し特定優良賃貸住宅として再認定したもの、及び認定廃止したものを含む。

表 2-13-6 都心共同住宅供給事業のタイプ

タイプ名 及び イメージ 図	共同化タイプ等			優良住宅供給タイプ等	
	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	マンション建替タイプ	住宅複合利用タイプ	優良住宅供給タイプ
					
事業内容	2人以上の地権者等が敷地の共同化により建築物を整備する事業	良好な景観の形成等に配慮した協調的な建築物を整備する事業	区分所有者が老朽化した共同住宅を建替える事業	地価負担の軽減のため住宅を他の施設と複合的に整備する事業	優良な住宅を相当数供給する事業
戸数要件	10戸以上	10戸以上	10戸以上	15戸以上	30戸以上

② 近年の主な取り組み

ア 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢化に対応し、高齢者が安心して暮らせるようバリアフリー化され、緊急時対応サービスなどの利用が可能な住宅の供給を目的に、民間土地所有者が建設・管理する「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を平成11年度より733戸供給した。現在も679戸を管理し、対象世帯への家賃減額補助を実施している。

表 2-13-7 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅の認定、建設及び管理状況

(平成25年3月31日現在 単位：戸)

年度	認定戸数	建設戸数	管理戸数
平成10年度	100	0	0
平成11年度	0(35)	0	0
平成12年度	87(147)	0	0
平成13年度	28	187	0
平成14年度	0(24)	28	87
平成15年度	0	0(24)	128
平成16年度	30	30	0
平成17年度	67	67	0
平成18年度	10	0	54
平成19年度	0	10	43
平成20年度	52	0	10
平成21年度	113	165	0
平成22年度	144	120	119
平成23年度	93(130)	72	66
平成24年度	0	30	172
合計	724(880)	709(733)	679

() 内の数は事業廃止分を含んだ数字

イ サービス付き高齢者向け住宅

国土交通省・厚生労働省共管で、高齢者に相応しいハードを備え、安心できる見守りサービスを提供する賃貸住宅を登録する制度が、平成23年10月より創設され、登録や事務所や登録住宅への指導監督を行っている。平成25年3月31日現在、市内に50件1,599戸が登録されている。

ウ 分譲マンション管理の支援

市内では昭和30年代後半から供給され始め、すでに約19万戸が供給されており、都市型住宅として定着している。これらのストックが適切に維持管理され、良好な居住環境と機能を保持することが重要な課題であることから、その管理を支援する取り組みを実施している。

(ア) マンション管理推進協議会の事業実施

愛知県下の地方公共団体、マンション関連団体、専門家団体が連携して、マンション管理組合等による適正な管理を支援することを目的に平成14年3月に設立された。愛知県と調整を図りつつ、相談事業(平成24年度受付：86件)、セミナー・研修会等の開催(平成24年度参加者：394名)、ホームページ等による情報発信などを実施している。

(イ) マンション管理組合登録制度

登録された管理組合へ、法令改正などの最新情報やセミナーの案内など、マンション管理に役立つ情報を送付する制度で、平成24年10月に創設した。

エ 住まいの相談コーナー

市民が自らの努力に応じて良質な住宅を確保し、維持管理を行い、資産として有効活用を図るためには、住まいに関する適切な知識・情報の取得が不可欠であることから、昭和 54 年 7 月に栄市民サービスコーナーに窓口を設置して以来、市民ニーズに対応した住情報提供・相談業務を実施している。

表 2-13-8 相談コーナーの概要

場 所	栄地下街「住まいの窓口」内
相談時間	午前10時～午後5時15分
定 休 日	毎週木曜日、第2・4水曜日、年末年始
相談件数	2,541件（平成24年4月～平成25年3月末）

表 2-13-9 相談業務の概要

平成 26 年 3 月 31 日現在

区 分		相 談 員	相 談 日
一般相談		常駐相談員（職員○B）3 名	毎 日
特 別 相 談	税金相談	名古屋税理士会に所属する税理士	月 1 回
	設計相談	愛知県建築士事務所協会に所属する建築士	〃
	登記契約相談	愛知県司法書士会に所属する司法書士	〃
	住宅取引相談	愛知県宅地建物取引業協会に所属する宅地建物取引業者	〃
	リフォーム相談	名古屋市増改築相談連絡協議会から派遣を受けた増改築相談員	月 4 回
	マンション管理相談	マンション管理推進協議会から派遣を受けたマンション管理士	月 4 回
	住まいの法律相談	愛知県弁護士会に所属する弁護士	月 2 回

(3) 名古屋市住宅供給公社

名古屋市住宅供給公社は、昭和 40 年の地方住宅供給公社法の制定に伴い、名古屋市住宅公社（昭和 23 年設立）を組織変更し、名古屋市の全額出資（5 千万円）により設立された。

住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅を供給することを目的とし、積立分譲住宅を 7,882 戸、一般分譲住宅を 10,911 戸、賃貸住宅等を 1,816 戸建設してきており、市の住宅施策と一体となり良質かつ低廉な住宅の供給に努めてきた。

現在、直営事業として中堅所得層向けなどの賃貸住宅 2,132 戸などを管理するとともに、市のまちづくりと連携した守山区志段味地区における分譲住宅「シティハイツ志段味」の供給を進めている。

また、名古屋市より市営住宅及び定住促進住宅（以下「市営住宅等」という。）について、計画修繕、経常修繕、施設保全、共同施設整備、市営住宅等家賃及び市営住宅等駐車場使用料の収納事務、滞納家賃・駐車場使用料の納付指導、市営住宅等の入居募集手続事務、その他これに附随する事務を、管理代行者・指定管理者として受託し、住宅セーフティネットの一翼を担っている。

表 2-13-10 名古屋市住宅供給公社の積立分譲住宅の建設実績

(平成25年3月31日現在 単位：戸)					
年 度	S40	S41	S42	S43	S44
建設戸数	112	348	450	508	536
年 度	S45	S46	S47	S48	S49
建設戸数	668	771	873	972	266
年 度	S50	S51	S52	S53	S54
建設戸数	153	304	363	152	121
年 度	S55	S56	S57	S58	S59
建設戸数	210	82	90	89	198
年 度	S60	S61	S62	S63	H1
建設戸数	145	—	—	—	90
年 度	H2	H3	H4	H5	H6
建設戸数	130	53	18	59	44
年 度	H7	H8	H9	H10	H11
建設戸数	32	11	10	14	10
年 度	H12～24				計
建設戸数	—				7,882

表 2-13-11 名古屋市住宅供給公社の一般分譲住宅の建設実績

(平成25年3月31日現在 単位：戸)					
年 度	S22～S25	S26～S39	S40	S41	S42
建設戸数	435	2857	—	38	60
年 度	S43	S44	S45	S46	S47
建設戸数	105	238	147	134	100
年 度	S48	S49	S50	S51	S52
建設戸数	100	—	—	146	142
年 度	S53	S54	S55	S56	S57
建設戸数	430	307	337	207	220
年 度	S58	S59	S60	S61	S62
建設戸数	355	192	155	316	391
年 度	S63	H1	H2	H3	H4
建設戸数	246	216	111	213	234
年 度	H5	H6	H7	H8	H9
建設戸数	141	140	72	247	245
年 度	H10	H11	H12	H13	H14
建設戸数	207	219	143	82	200
年 度	H15	H16	H17	H18	H19
建設戸数	209	123	92	60	222
年 度	H20	H21	H22	H23	H24
建設戸数	0	14	15	25	23
年 度					計
建設戸数					10,911

表 2-13-12 名古屋市住宅供給公社賃貸住宅等の管理状況

平成25年4月1日現在			
区 分		管理戸数等	備 考
住宅	一般賃貸住宅	1,121 戸	黒川住宅始め21団地
	店舗併用住宅	20 戸	緑ヶ丘センター始め2団地
	定住促進モデル住宅	372 戸	シティ・ファミリー八事始め5団地
	特定優良賃貸住宅	619 戸	シティ・ライブ神村始め29団地
	計	2,132 戸	
店舗	一般賃貸店舗	90 戸	天池閣始め20団地
	定住促進モデル店舗	5 戸	シティ・ファミリー浄心始め2団地
	計	95 戸	
駐車場	公社賃貸住宅等	1,479 台	
	市営住宅等	75 台	
	計	1,554 台	
その他	事務所	3 ヵ所	東照ビル他
	倉庫・施設	6 区画	豊前住宅他

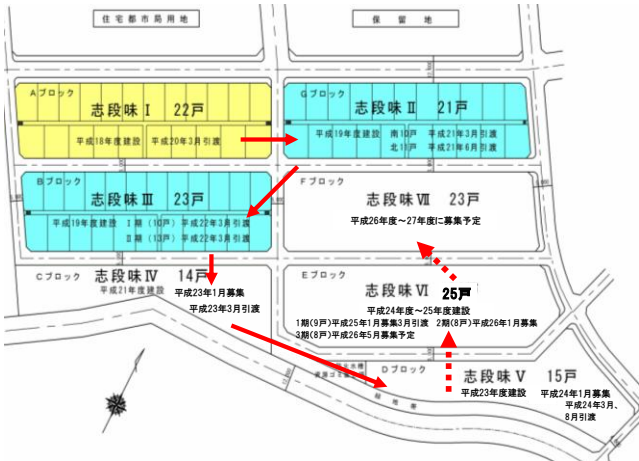


図 2-13-13 シティハイツ志段味 全体区画図

13-2 住生活基本計画

本市では、平成23年度からの10年間を計画期間とする「名古屋市住生活基本計画」を策定し、「住まい」という切り口から住生活の質の向上に取り組んでいる。

本計画においては、「えらぶ」、「まもる」、「つなぐ」をキーワードとして、「えらぶ」～様々な居住ニーズに対応できる多様な住まい・まちづくり、「まもる」～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、「つなぐ」～地球環境にやさしく、長く住み継がれる住まい・まちづくりをすすめることとしている。

(1) 重点施策

計画で示す住まい・まちづくりに向けて、優先的かつ重点的に取り組む施策を重点施策として掲げており、住宅に関する主な施策は次のとおりである。

① 民間住宅も活用した住宅セーフティネット機能の充実

住宅セーフティネットの中心的な役割を担っている市営住宅は、応募倍率が高く、入居が難しい状況になっている中で、市営住宅の入居機会の拡大を図る施策を重点的に実施するとともに、民間賃貸住宅の所有者等の協力を得て、住宅セーフティネット機能の充実に取り組む。

② 駅そば居住の促進

駅周辺の交通利便性の高い地域で、既存の住宅ストックの有効活用や質の高い住宅の新築、建替えなどについて、様々な施策を展開し、多様な住宅の供給を促すことにより、子育て世帯や高齢者世帯を含む様々な世帯の駅そば居住を促進する。

③ 駅そば市営住宅再整備モデル事業

名古屋城や名城公園に近く、駅そば生活圏に立地する城北荘において、環境への配慮や景観面での周辺地域との調和にも配慮しながら、人と人とのふれあい、地域とのかかわりを大切にした住宅づくりをめざし、整備を進めていく。



国土地理院撮影の空中写真（2007年撮影）

図2-13-14 城北荘

④ 高齢化の進む市営住宅のふれあい創出事業（再掲）

家族や地域のつながりの希薄化がみられる中で、今後、さらに高齢化が進むにつれて、様々なつながりがますます重要になっている。特に居住者の高齢化が著しい市営住宅において、管理代行者である名古屋市住宅供給公社や自治会とも連携し、居住者間及び地域とのきずなを深めていくための取り組みを推進していく。

また、コミュニティの活性化を図るため、団地内での自治会活動の支援や団地周辺地域との融合策に取り組む。

⑤ アセットマネジメントの推進と環境に配慮した良質な住宅ストックの形成

市営住宅等として約6万3千戸の管理を行っているが、その約7割は、昭和40、50年代に建設されており、今後これらが一斉に更新時期を迎える。これらのストックの有効活用や維持更新経費の平準化を図るため、今後より一層の計画的、効率的な維持管理に努めるとともに、長寿命化や建替え、集約化などの手法によって、良質な住宅ストックの形成に努めていく。

また、建替えにあたっては、太陽光発電などの自然エネルギーの活用、省エネルギー対策、緑化増進などの環境負荷の低減を図っていく。

⑥ 分譲マンションの適切な維持管理等の支援（再掲）

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る。長く快適に住み続けることができる良好なマンションストック形成のため、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を活用するなど、適宜適切な情報提供や相談体制の充実を図り、管理組合自らの適切な維持管理活動への支援を行っていく。



写真 2-13-15 太陽光発電設備の装置



写真 2-13-16 駐車場緑化