

令和 3 年度 決算説明資料

令和 4 年 10 月 5 日
住宅都市局

目 次

	頁
1 大規模盛土造成地の調査について	1
(1) 第二次スクリーニング実施箇所の選定	1
(2) 調査内容	1
2 ガイドウェイバス自動運転技術導入等の検討について	2
(1) 目的	2
(2) 主な実施内容及び決算額	2
(3) 現行ガイドウェイバスシステムの概要	2
3 中志段味特定土地区画整理事業の再建について	3
(1) 中志段味特定土地区画整理組合による事業再建の取組	3
(2) 本市による再建支援の取組	3
4 久屋大通（南エリア）の再生について	4
5 栄地区の主な民間再開発について	5
6 リニア中央新幹線開業に向けたまちづくりの推進について	6
(1) 内訳	6
ア 名古屋駅周辺まちづくりの推進	6
イ 名古屋駅ターミナル機能の強化	6
(2) 位置図	7
(3) 駅前広場の再整備等の検討において参考とした海外の事例	8
7 市営住宅の募集状況について	9
(1) 一般募集の募集戸数、応募者数及び応募倍率	9
(2) 単身者向の面積要件を緩和した先着順募集住宅の募集状況	9
8 市営住宅の空き家について	10
(1) 管理戸数、入居戸数、空家戸数及び空家戸数の内訳	10
(2) 空き家の解消のための対応策	10
9 定住促進住宅の空き家について	11
10 市営住宅の家賃について	12
(1) 家賃収入	12
(2) 家賃の最高・最低・平均金額	12
11 名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針について	13
(1) 目標管理戸数等の推計	13
(2) 建替・用途廃止の実施方針	13
ア まちづくりとの連携による団地の再編	13
イ 余剰地の有効活用	14
ウ PPP／PFI手法による民間活力の活用	14
12 市営住宅建替事業について	15
(1) 建替事業の流れ	15
(2) 希望本移転説明会から旧住宅の除却までの期間	15
13 居住支援コーディネートモデル事業について	16
(1) 事業概要	16
(2) 相談受付件数	16
(3) 主な相談内容（上位3位）	17
ア 福祉関係者等と連携した相談支援	17

イ 民間賃貸住宅入居相談（本人相談）	17
ウ 大家・不動産事業者の相談	17
(4) 福祉関係者等と連携した相談支援の新規相談者内訳（上位3位）	17
(5) 連携先である福祉関係者別相談受付件数	18
(6) 居住支援コーディネートモデル事業の支援による入居	18
14 分譲マンションの適切な維持管理等の支援について	19
(1) 主な取組	19
(2) 住まいの窓口における特別相談及び専門家派遣の相談事項別の件数	20
(3) 築50年以上・築40年以上50年未満の高経年マンションの区別の棟数	21
15 民間住宅の耐震化の状況について	22

1 大規模盛土造成地の調査について

(1) 第二次スクリーニング実施箇所の選定

選 定 の 趣 旨	大規模盛土造成地の地震時の安全性を早期に確認するために、国のガイドラインに従い、現地踏査等により、第二次スクリーニングを実施すべき箇所を選定
選 定 に お け る 着 目 点	・盛土及び擁壁の形状と構造 ・宅地地盤、擁壁及びのり面の変状の有無 ・地下水の有無
選 定 結 果	大規模盛土造成地 6 3 5 箇所のうち、7 箇所を選定

(2) 調査内容

事 項	内 容
第二次スクリーニング	実施箇所として選定された大規模盛土造成地 7 箇所のうち、1 箇所についてボーリングによる地質調査や地下水位の観測等の調査に着手
現 地 踏 査	当初の現地踏査から 5 年以上経過していることから、3 0 1 箇所の大規模盛土造成地において再度調査を実施

(注) 1 第二次スクリーニングは 7 箇所のうち、6 箇所の調査について実施済み

2 現地踏査は 6 3 5 箇所のうち、残り 3 3 4 箇所については令和 3 年度 2 月補正予算により着手

2 ガイドウェイバス自動運転技術導入等の検討について

(1) 目的

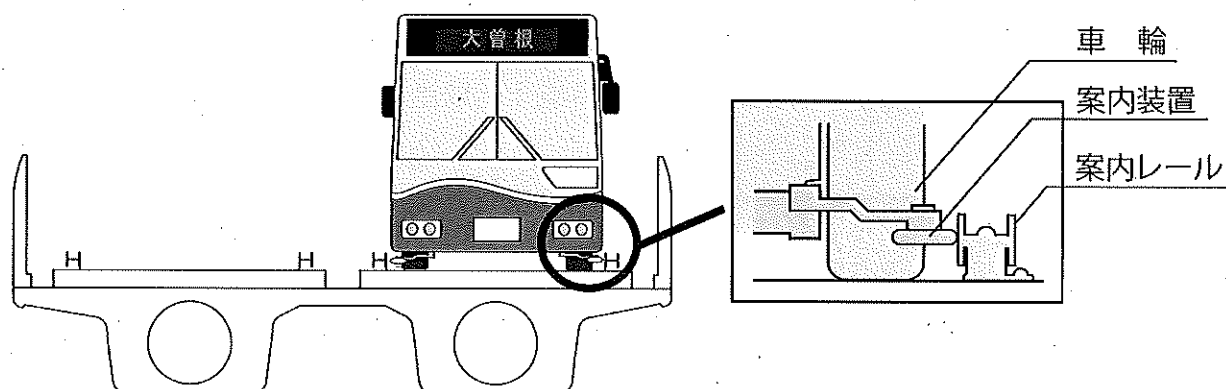
本市北東部の基幹的な公共交通機関であるガイドウェイバス志段味線について、将来の輸送力増強及びノンステップバス化を図るため、現行のガイドウェイバスシステムに代わる自動運転技術を活用した次期バス車両及び走行路等の検討を行い、次期システムへの転換を図るもの。

(2) 主な実施内容及び決算額

主 な 実 施 内 容	決 算 額
	円
・ 次期バス車両がバス専用道で安全に走行するために必要な自動運転技術の機能・性能等の整理 ・ 走行路に関する制度面等の課題整理及び既存高架構造物の改修に係る方向性の検討	28,523,000

(3) 現行ガイドウェイバスシステムの概要

ガイドウェイバス志段味線は、高架専用軌道においては車両の前後輪に取り付けた案内装置の誘導により、平面道路においては案内装置を格納して通常の路線バスと同様に、同一車両で連続して走行できる特性（デュアルモード）を備えている。



3 中志段味特定土地区画整理事業の再建について

(1) 中志段味特定土地区画整理組合による事業再建の取組

- ・事業関係者（本市、公益財団法人名古屋まちづくり公社及び債権者）を相手方として支援等を求めている調停について、令和３年６月に四者が合意し成立
- ・施行地区の縮小や再減歩に加え、調停において合意した事業関係者の支援を組み入れた変更事業計画案を作成
- ・変更事業計画案について、地権者説明会及び個別説明会等での合意形成を実施
- ・総会において、変更事業計画案が令和３年１２月に可決

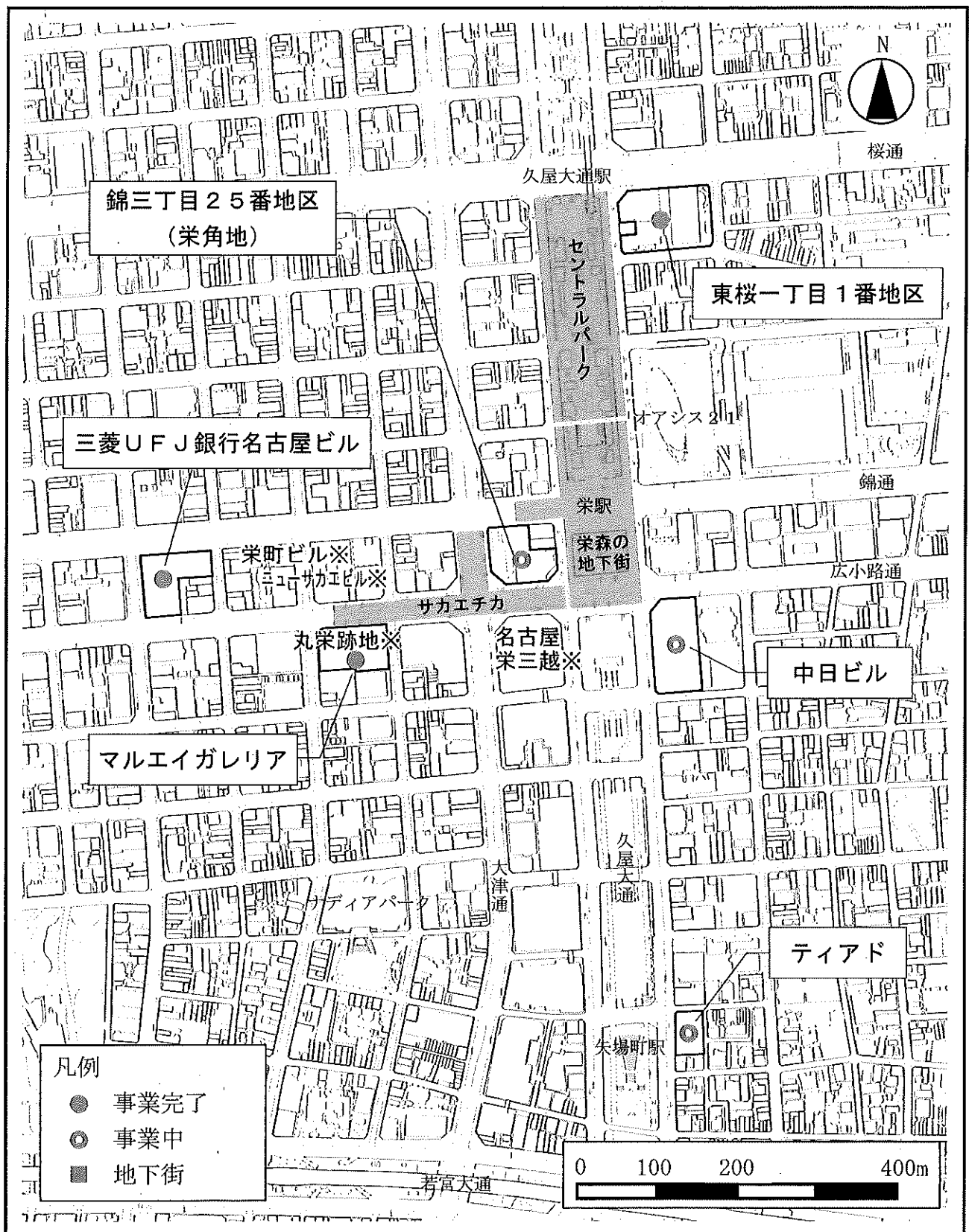
(2) 本市による再建支援の取組

- ・再建後の事業費支援として、組合による最大限の自助努力を前提に、これまで実施している都市計画道路の整備に対する支援に加え、将来的に本市に移管される公共施設の整備へ拡充することを、調停において合意
- ・組合による変更事業計画案の作成及び地権者の合意形成等について、助成金等による支援を実施
- ・土地区画整理事業の施行地区から除外される地区については、関係地権者の合意形成と用地寄附等がある場合に狭あい道路の拡幅整備に対する支援を行うなどの本市の対応方針を、地権者説明会等において提示
- ・副市長と関係局長による再建支援会議を開催し、関係局との協力体制の確認及び情報共有を実施

4 久屋大通（南エリア）の再生について

事 項	主 な 実 施 内 容	決 算 額
久屋大通（南エリア） 再整備プラン等の検討	・再整備のコンセプト、整備方針、事業スキーム等の再整備プランの検討	円 5, 0 4 7, 9 0 0
測 量 ・ 樹 木 調 査	・事業化に向けて都市公園の境界を確定させる測量 ・樹木医による樹木の生育状態等の調査	1 1, 2 9 7, 0 0 0
合 計		1 6, 3 4 4, 9 0 0

5 栄地区の主な民間再開発について



備考 令和4年3月31日現在

(注) 「※」は開発に関する報道があったもの

6 リニア中央新幹線開業に向けたまちづくりの推進について

(1) 内訳

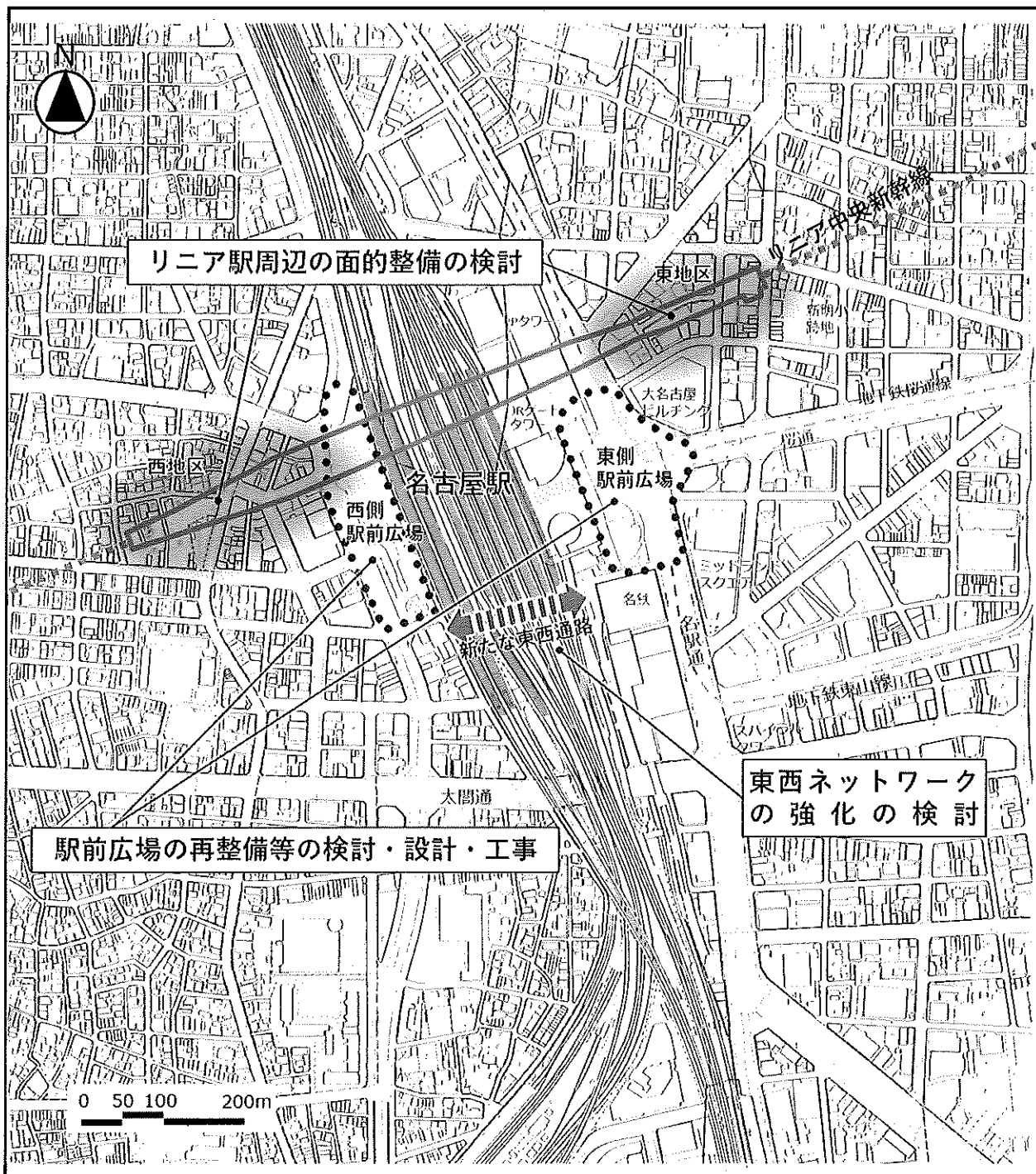
ア 名古屋駅周辺まちづくりの推進

事 項		主な実施内容	決 算 額
リニア駅周辺の面的整備の検討	東地区	・道路再配置の検討に係る交通量調査 ・基盤整備に係る事業手法の検討等	円 18,863,900
	西地区	・名古屋駅西地区まちづくり推進会議の運営	2,915,000
	合 計		21,778,900

イ 名古屋駅ターミナル機能の強化

事 項		主な実施内容	決 算 額
駅前広場の再整備等の検討・設計・工事	東側	・飛翔解体工事等 ・施設整備内容の具体化に向けた検討	円 528,995,901
	西側	・リニア開業時におけるデザインの検討、重層的な拠点形成に向けた施設配置等の検討等	103,024,284
東西ネットワークの強化の検討		・支障移設の検討	34,667,273
合 計			666,687,458

(2) 位置図



(3) 駅前広場の再整備等の検討において参考とした海外の事例

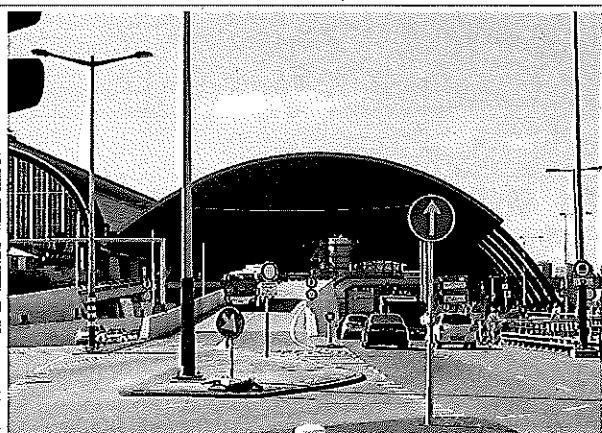
ベルリン中央駅（ドイツ）



(参考とした視点)

- ・乗換先やまちへの動線
- ・上下移動のわかりやすさ

アムステルダム中央駅（オランダ）



(参考とした視点)

- ・見通し及び開放感
- ・自動車交通とのアクセス利便性

7 市営住宅の募集状況について

(1) 一般募集の募集戸数、応募者数及び応募倍率

区 分	募集戸数	応募者数	応募倍率
一般募集 全 体	戸 2,043	人 9,163	倍 4.5
うち 単身者向	485	5,115	10.5

(2) 単身者向の面積要件を緩和した先着順募集住宅の募集状況

住 宅 名	募集戸数	応募戸数	入 居 済 (受付済含む)	辞 退
	戸	戸	戸	戸
松 下 荘	9	9	7	2
松下北荘	4	4	2	2
万 場 荘	6	6	4	2
万場北荘	6	6	4	2
合 計	25	25	17	8

備考 令和4年3月31日現在

8 市営住宅の空き家について

(1) 管理戸数、入居戸数、空家戸数及び空家戸数の内訳

		戸
管 理 戸 数		60,270
入 居 戸 数		50,909
空 家 戸 数		9,361
	うち 募 集 済 み 住 戸	1,260
	建替募集停止等住戸	3,867
	火災等募集停止住戸	1,455
	次回募集対象住戸	2,779

備考 令和4年3月31日現在

(2) 空き家の解消のための対応策

先着順募集	・ 55㎡超の世帯向住宅の一部を、単身者向に募集 ・ 単身者向の面積要件緩和の対象となる住宅の拡大を検討 ・ 単身者向の年齢要件緩和を検討
その他	・ 万場荘においてコミュニティ活性化を目的に同朋大学と学生入居の協定書を締結 ・ 神戸荘においてコミュニティ活性化を目的に名古屋学院大学とコミュニティ形成事業の確認書を締結

9 定住促進住宅の空き家について

住宅	空家期間	供用開始からの期間
	年	年
A	2 5	2 5
B	1 8	2 5
C	1 5	2 8
D	1 5	2 8
E	1 5	2 5

備考 令和4年3月31日現在

10 市営住宅の家賃について

(1) 家賃収入

14,525,504,181円

(2) 家賃の最高・最低・平均金額

区分	行政区 建設年度 専用面積	入居世帯の月額所得の分位			
		0円 ～104,000円	104,001円 ～123,000円	123,001円 ～139,000円	139,001円 ～158,000円
最高	北区 平成30年度 76.61㎡	41,500円	47,900円	54,700円	61,700円
最低	守山区 昭和40年度 29.16㎡	7,800円	9,000円	10,300円	11,600円
平均	—	22,300円	25,800円	29,500円	33,200円

11 名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針について

(1) 目標管理戸数等の推計

区 分		平成27年度	目標年度 令和32年度
著しい困窮年収未満の世帯		117,000世帯	114,000世帯
著しい困窮年収 未満の世帯が 入居可能な借家	市 営 住 宅 等	63,000戸	目標管理戸数 55,000戸
	県 営 住 宅	19,000戸	16,000戸
	民間賃貸住宅等	35,000戸	43,000戸

(注) 著しい困窮年収未満の世帯とは、借家に居住している公営住宅の入居基準を満たす世帯のうち、自力では最低居住面積水準を満たす住宅を確保することが著しく困難な年収の世帯

(2) 建替・用途廃止の実施方針

ア まちづくりとの連携による団地の再編

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

イ 余剰地の有効活用

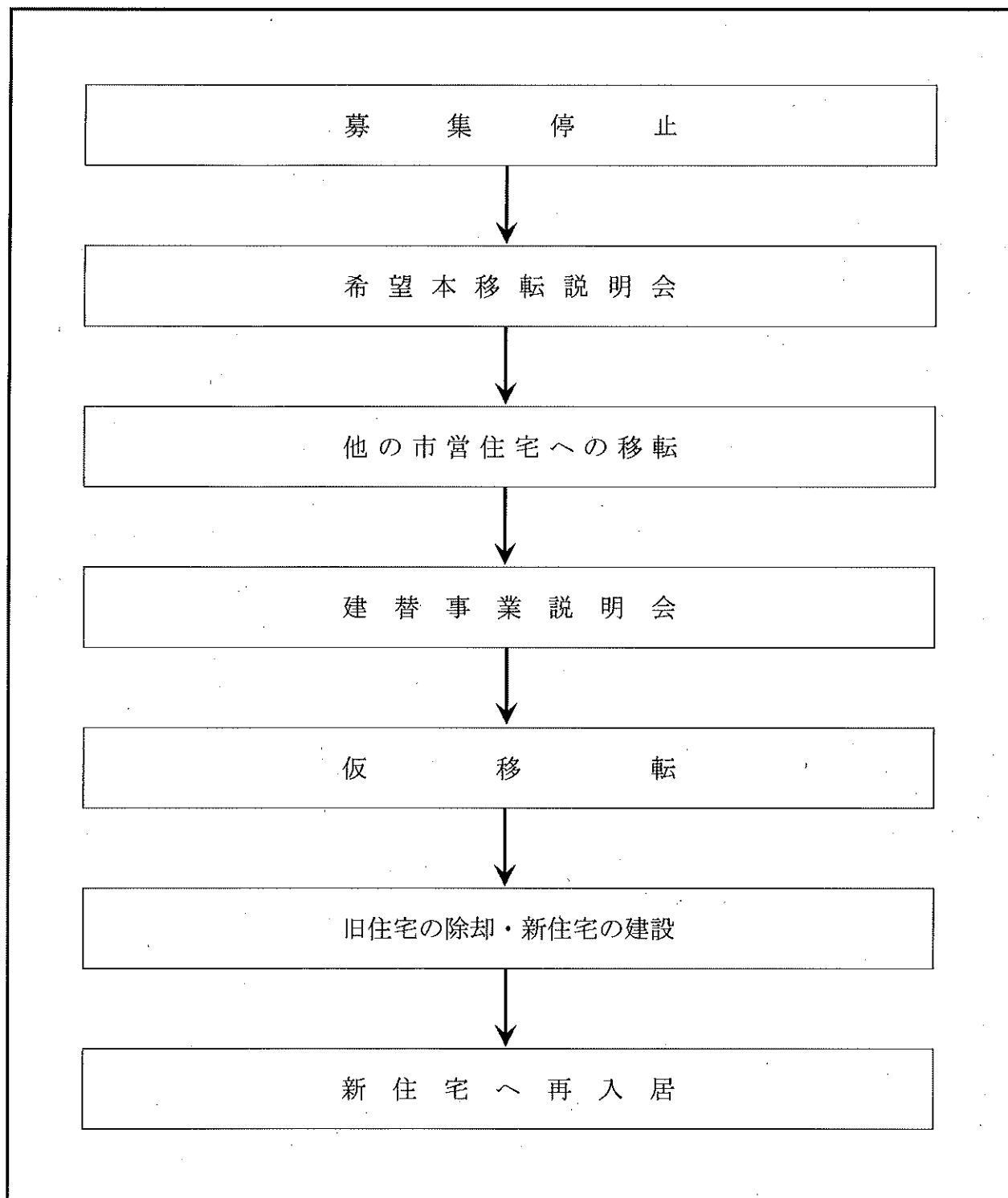
地域特性を踏まえた有効活用	団地の再編によって生じた余剰地は、次の視点を勘案しつつ、高齢者や子育て世帯等の生活支援施設の導入、他の市設建築物の再編など、地域の課題等に対応する有効活用を検討する。 ・拠点市街地及び駅そば市街地 生活の質や利便性の向上 等 ・郊外市街地 ゆとりある居住環境の持続性の向上 等
----------------------	--

ウ PPP／PFI手法による民間活力の活用

事業の効果的かつ円滑な実施	まちづくりとの連携による団地の再編や余剰地の有効活用等を効果的かつ円滑に実施するため、PPP／PFI手法による民間活力の導入について、積極的に検討を行う。
----------------------	--

12 市営住宅建替事業について

(1) 建替事業の流れ

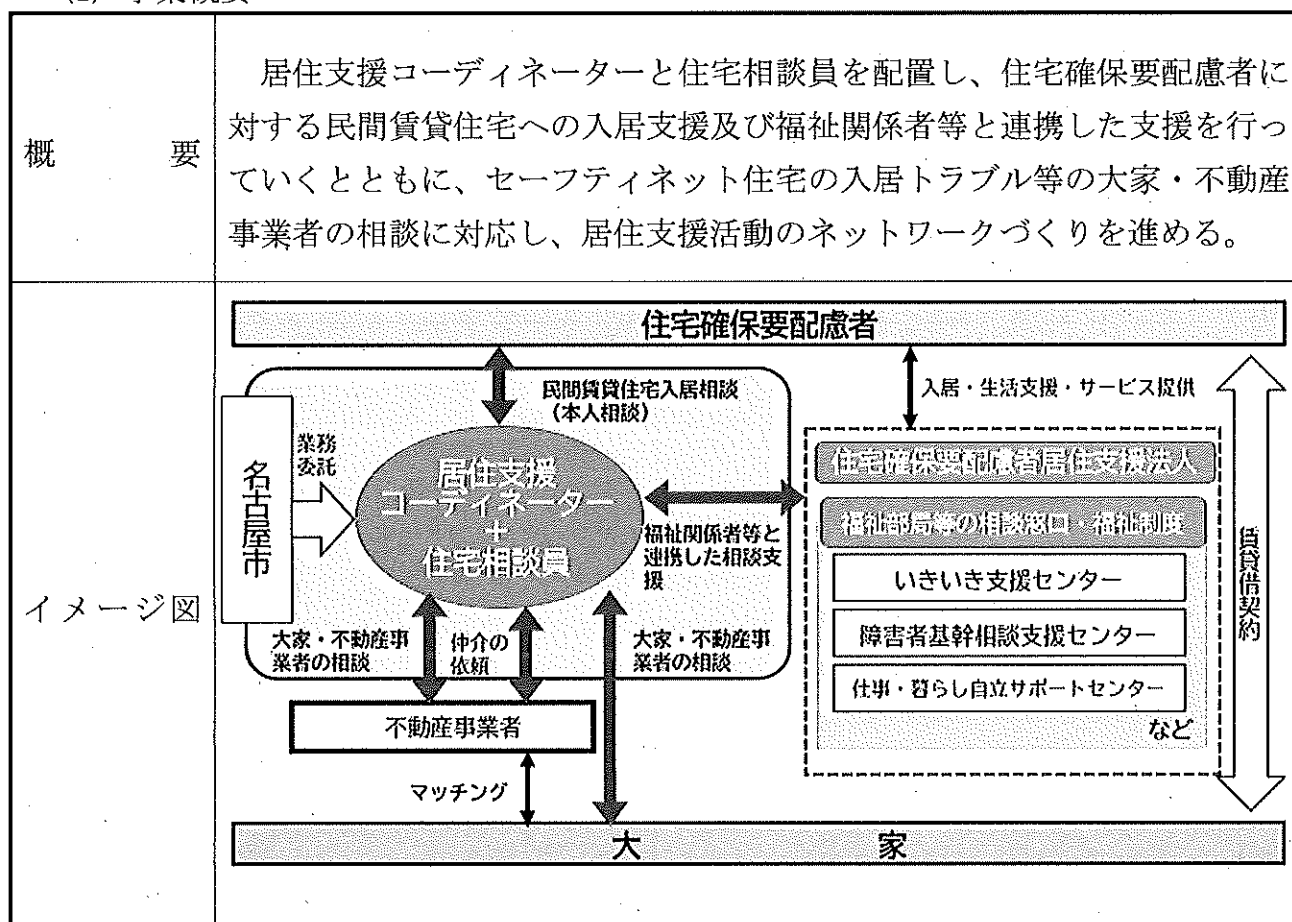


(2) 希望本移転説明会から旧住宅の除却までの期間

概ね7～8年

13 居住支援コーディネートモデル事業について

(1) 事業概要



(2) 相談受付件数

区 分	件 数
福祉関係者等と連携した相談支援	487件
うち 福祉関係者等	452
そ の 他	35
民間賃貸住宅入居相談（本人相談）	88
大家・不動産事業者の相談	26
合 計	601

(3) 主な相談内容（上位3位）

ア 福祉関係者等と連携した相談支援

相 談 内 容	件 数
立 退 き ・ 取 壊 し	96
低家賃住宅への住替え	68
親元等からの自立・独立	52

備考 複数の相談内容を含む場合は、区分ごとに計上している。

イ 民間賃貸住宅入居相談（本人相談）

相 談 内 容	件 数
立 退 き ・ 取 壊 し	24
低家賃住宅への住替え	17
親元等からの自立・独立	13

備考 複数の相談内容を含む場合は、区分ごとに計上している。

ウ 大家・不動産事業者の相談

相 談 内 容	件 数
家 賃 滞 納	5
近 隣 ト ラ ブ ル	3
退 去 時 ト ラ ブ ル	3

(4) 福祉関係者等と連携した相談支援の新規相談者内訳（上位3位）

相 談 者	人 数
高 齢 者	215
低額所得者（生活保護を除く）	201
精 神 障 害 者	73

備考 複数の相談者区分に該当する場合は、区分ごとに計上している。

(5) 連携先である福祉関係者別相談受付件数

関 係 者	件 数
仕事・暮らし自立サポートセンター	1 5 4 件
居 住 支 援 法 人	6 6
区 役 所	4 4
い き い き 支 援 セ ン タ ー	3 4
障害者基幹相談支援センター	2 1
そ の 他 の 福 祉 関 係 者 等	1 3 3
合 計	4 5 2

(注) 区役所の件数は、民生子ども課、福祉課及び保健センターの受付件数の合計

(6) 居住支援コーディネートモデル事業の支援による入居

件 数	1 3 3 件
-----	---------

備考 支援期間中に他の理由により入居に至った事例は含まない。

14 分譲マンションの適切な維持管理等の支援について

(1) 主な取組

事 項	主 な 実 施 内 容
外部役員派遣モデル事業	長期修繕計画がないマンション及び管理規約が改正されていないマンションに対し、マンション管理士を管理組合の役員として派遣し、長期修繕計画の作成等を支援
分 譲 マ ン シ ョ ン 専 門 家 派 遣 事 業	管理組合に対し、管理運営の課題解決等を目的としてマンション管理士を派遣し助言
マ ン シ ョ ン 再 生 ガ イ ド ブ ッ ク の 作 成	マンションの再生手法である改修・建替え・敷地売却についての基本的な知識及び留意点を掲載
マンション管理の適正化 リーフレットの作成	マンション管理状況届出制度、マンション管理に関する支援制度の一覧及びマンション管理計画認定制度の概要を掲載
マンション管理推進協議会	愛知県やマンション管理等の関係団体と連携して設立した協議会で、相談事業、セミナー等を実施

(2) 住まいの窓口における特別相談及び専門家派遣の相談事項別の件数

相 談 事 項	件 数	
	特 別 相 談	専 門 家 派 遣
長期修繕計画、大規模修繕工事等に関すること	4 6 件	1 8 件
管理組合運営及び管理規約に関すること	4 5	1 1
管理費及び修繕積立金に関すること	2 5	8
管 理 委 託 契 約 に 関 す る こ と	2 0	4
そ の 他	1 7	1
合 計	1 5 3	4 2

備考 1回の相談で複数の相談事項があった場合は、区分ごとに計上している。

(3) 築50年以上・築40年以上50年未満の高経年マンションの区別の棟数

区	全棟数	うち築40年以上		
		以	うち築50年以上	築40年以上50年未満
	棟	棟	棟	棟
千種	680	249	56	193
東	323	67	5	62
北	275	59	7	52
西	258	33	3	30
中村	165	31	6	25
中	382	150	4	146
昭和	421	89	8	81
瑞穂	335	75	4	71
熱田	193	48	7	41
中川	259	46	7	39
港	217	35	4	31
南	231	63	6	57
守山	354	102	30	72
緑	542	185	62	123
名東	538	155	19	136
天白	579	141	36	105
合計	5,752	1,528	264	1,264

備考1 令和3年12月31日現在

2 棟数は、本市調査による。

15 民間住宅の耐震化の状況について

種 別	総 数	新耐震基準 の 建 築 物	旧耐震基準の建築物		耐震化率
			耐震性 あ り	耐震性 不十分	
	戸	戸	戸	戸	%
木 造	341,600	243,200	43,700	54,700	84
非木造	775,100	644,100	97,600	33,400	96
合 計	1,116,700	887,300	141,300	88,100	92

備考 名古屋市建築物耐震改修促進計画2030（令和3年9月策定）において、令和2年度末時点の戸数等を推計したもの