

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] まちなか居住の推進の必要性

1 現状分析

中心市街地では、少子高齢化、モータリゼーションの進展、郊外での住宅団地開発、公共公益施設の郊外移転にともない、岐阜市全域の人口は横ばいであるにもかかわらず、中心市街地の人口は、平成9年から平成18年の間に約19%も減少している。

また、岐阜駅周辺の繊維問屋街、柳ヶ瀬の柳ヶ瀬商店街には、戦後間もなく建設された建築物も多く残っており、環境・防災の面でも問題を抱えている。

しかし、近年の中心市街地における地価の下落により、中心部では大規模マンションの建設が続いている。平成15年の共同住宅の空き家率について、岐阜市全域では29%であるのに対し中心部は33.4%となっているが、平成10年からの推移では、市全域が増加傾向であるのに対し、中心部は横ばいとなっている。また郊外の住宅団地に住む住民の半数近い人が中心部への住み替えを希望していることから、公共交通の利便性が高く、買物に便利な都心への住み替えニーズが一定数あることがうかがえる。

今後は、中心市街地の老朽化した建物の建替えと、まちなか居住のニーズに対応できるよう、建替え促進、核的開発による床の供給、生活利便施設の誘導等を進める必要がある。

2 居住環境の向上のための事業等の必要性

今後到来する急激な少子・高齢社会に対して、都市機能が集積する中心市街地の居住環境を整備し、まちなか居住を促進することにより、中心市街地のにぎわいの創出、効率的な都市運営が可能となり、さらに環境に与える影響も少なくできることから、以下の事業を基本計画に位置づける。

「まちなか居住の促進」を図るための建替え相談システム、市街地再開発事業及び柳ヶ瀬再生支援事業

3 フォローアップの考え方

計画期間の中間及び最終年度に進捗調査を行い、改善措置及び効果の実証を行う。

[2] 具体的事業の内容

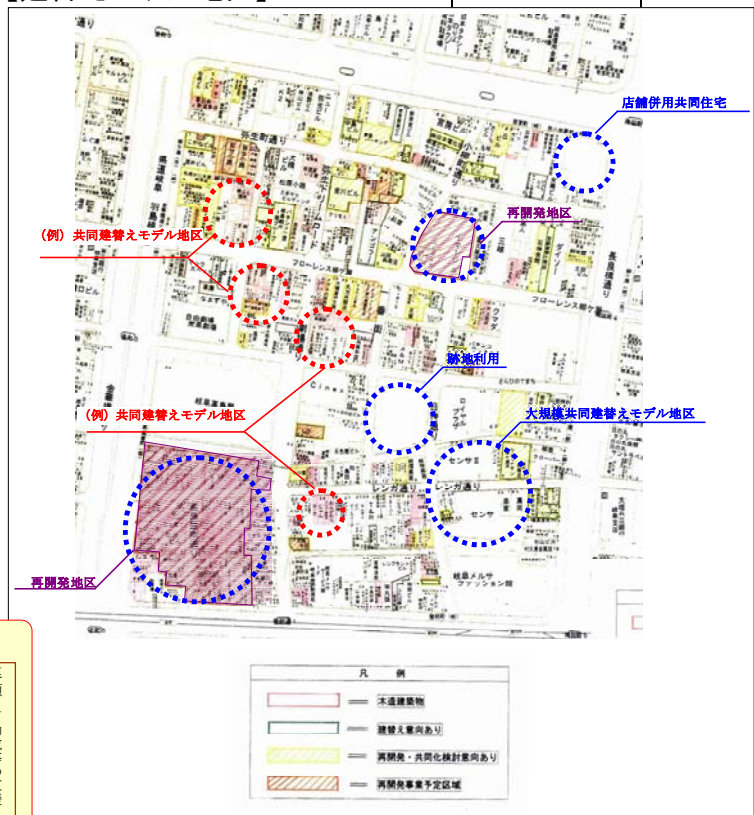
(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

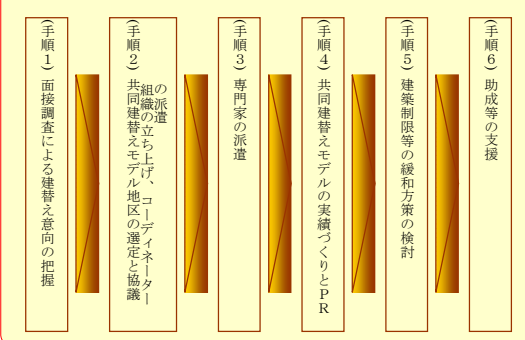
(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>(柳ヶ瀬) ・建替え相談システム事業 ・建替え相談 ・相談所の設置、計画のコーディネート ・H18～H23</p>	<p>岐阜市</p>	<p>建替え相談システム事業は、柳ヶ瀬地区において建築後40年以上経過した建物が半数以上ある一方で、土地を有効活用できない現状（敷地面積や前面道路の狭さ、建物密集度の高さ、容積率制限など）を踏まえ、建替え相談所の活用や建替え計画のコーディネート、権利者等に対して建替えに関する意識啓発を図るためのセミナーや個別の聞き取りにより建替えを強力に促進し、市街地環境の改善と人口定着による安定的なにぎわい創出を図るものであり、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> <p>なお、将来的には、土地の有効活用ができるような支援制度の充実について検討する。</p>	<p>・まちづくり交付金 ・H19～H20</p> <p>・社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画) ・H21～H23</p>	

【建替えモデル地区】



【建替え等の促進に向けた手順】



(資料：岐阜市調査)

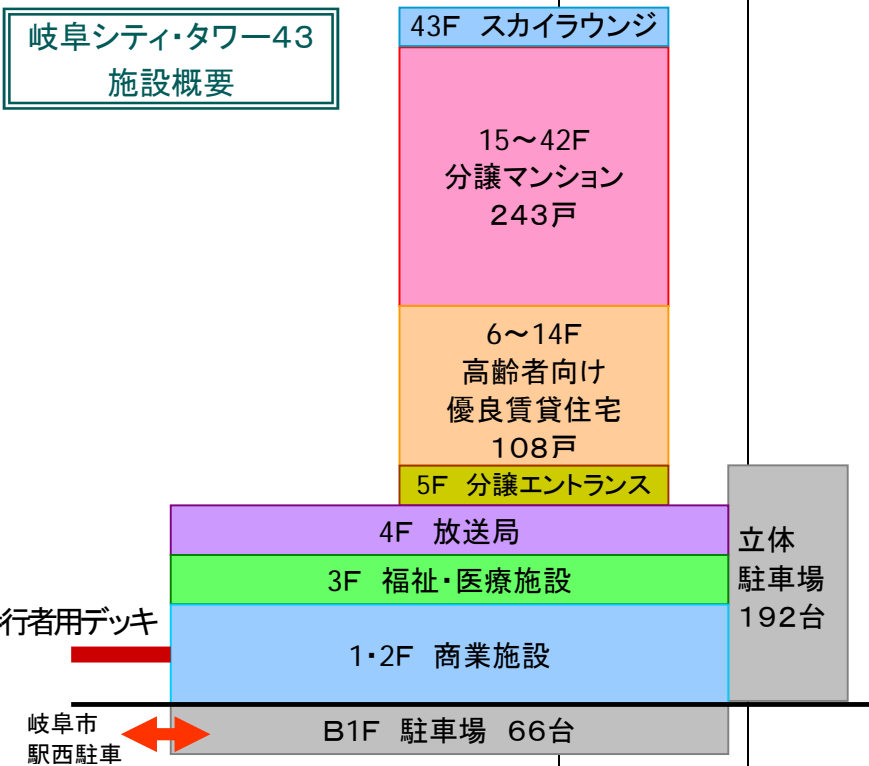
<p>(柳ヶ瀬) ・柳ヶ瀬再生支援事業(VR、模型の作成) ・H19～H23</p>	<p>岐阜市</p>	<p>柳ヶ瀬再生支援事業は、柳ヶ瀬で「まちなか居住」や「まちなか観光」を推進する際に老朽化した建築物の建替え促進と商店街の看板や建物意匠などの統一感のあるファサードの構築が重要課題となる中、それらの事業効果を誰もがわかりやすくイメージできるものとして、視覚的効果と多面性を十分に発揮できるVR（バーチャルリアリティ）と都市模型を作成し、地元の協議の場で活用することで、建替えや景観統一整備を強力に推進するものである。</p> <p>合わせて、「街並み誘導型地区計画」などの活用による規制緩和策についても検討、立案、実施し、「柳ヶ瀬地区商店街活性化提案事業」とも組み合わせることによってVRや都市模型の効果的活用に努めるものであり、まちなか居住とにぎわい創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>・まちづくり交付金 ・H19 ・社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画) ・H21～H23</p>	
<p>(駅周辺) ・問屋町西部南街区第一種市街地再開発事業 ・住宅約270戸 ・H18～H24 (再掲)</p>	<p>問屋町西部南街区市街地再開発組合</p>	<p><再掲 P97 参照></p>	<p>・社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等) ・H18～H24</p>	
<p>(柳ヶ瀬) ・柳ヶ瀬通北地区第一種市街地再開発事業 ・住宅約20戸 ・H18～H23 (再掲)</p>	<p>柳ヶ瀬通北地区市街地再開発組合</p>	<p><再掲 P97 参照></p>	<p>・社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等) ・H18～H23</p>	
<p>(柳ヶ瀬) ・高島屋南地区第一種市街地再開発事業 ・住宅約140戸 ・H24～H27 (再掲)</p>	<p>市街地再開発組合</p>	<p><再掲 P98 参照></p>	<p>・社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等) ・H24～H26</p>	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>(駅周辺) ・岐阜駅西地区 第一種市街地 再開発事業 ・住宅 351 戸 ・H15～H19 (再掲)</p>	<p>岐阜駅西 地区市街 地再開発 組合</p>	<p><再掲 P 100 参照></p>	<p>・市街地再 開発事業 ・H15～H19</p>	
<p>(駅周辺、柳ヶ 瀬、岐阜大学 医学部等跡地 周辺地区) ・中心市街地 新築住宅取 得助成事業 ・新築住宅の 取得に対する 建設費等の 一部助成 ・H23～</p>	<p>岐阜市</p>	<p>中心市街地において、新築住宅を取得するために金融機関と住宅ローンを契約した者に対し、建設費又は購入費の一部を助成することで、良好な住宅の建設及び流通を誘導するものであり、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>・社会資本 整備総合 交付金(地 域住宅計 画に基づ く事業) ・H23～H27</p>	
<p>(駅周辺、柳ヶ 瀬、岐阜大学 医学部等跡地 周辺地区) ・中心市街地 個人住宅取 得資金利子 補給事業 ・中心市街地 の住宅建設・ 取得に対する 利子補助 ・H22～</p>	<p>岐阜市</p>	<p>中心市街地において、住宅を取得するため金融機関と住宅ローンを契約し、さらにその住宅ローンに対し岐阜県個人住宅建設等資金利子補給制度に基づく利子補給を受ける者に対し、同額の利子補給金を岐阜市が上乘せ補給することで、良好な住宅の建設及び流通を誘導するものであり、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>・社会資本 整備総合 交付金(地 域住宅計 画に基づ く事業) ・H22 ・H23～H27</p>	

(駅周辺、柳ヶ瀬、岐阜大学医学部等跡地周辺地区) ・まちなか賃貸住宅家賃助成事業 ・民間賃貸住宅の家賃に対する一部助成 ・H23～	岐阜市	中心市街地及びその周辺エリアに立地する民間賃貸住宅に、岐阜市外から転入して居住した者に対し、家賃の一部を助成することで、賃貸住宅のストック活用を促進するものであり、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	・社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業) ・H23～H27	
--	-----	--	--	--

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
(駅周辺) ・高齢者向け優良賃貸住宅整備事業(岐阜駅西地区第一種市街地再開発事業) ・108戸 (入居条件: 60歳以上の単身者、夫婦どちらかが60歳以上) ・H16～H19	岐阜県住宅供給公社	高齢者向け優良賃貸住宅整備事業は、高齢者が安全に、安心して生活できるようにするため、床の段差をできる限りなくし、玄関・浴室・トイレに手すりを設置し、また万一の場合のための緊急時の対応サービスを備えた住宅を供給するものであり、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> 岐阜シティ・タワー43 施設概要 </div> 	・高齢者向け優良賃貸住宅制度 ・H16～H19	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
(柳ヶ瀬) ・(仮)神田町三丁目マンション整備事業 ・住宅 118 戸 ・H19～H20 (再掲)	合同会社 バラック	<再掲 P 104 参照>	・事業者単独事業 ・H19～H20	
(岐阜大学医学部等跡地周辺) ・グランスイート鷹見町整備事業 ・規模 地上 14 階 ・住宅 39 戸 ・H19	丸紅(株)	グランスイート鷹見町整備事業は、市庁舎の西に位置する分譲共同住宅(ファミリー向け)であり、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	・事業者単独事業 ・H19	