

岐阜市住宅マスタープラン

(岐阜市住生活基本計画)

概要版

ちょうど良いまち岐阜の心地良い暮らし
～言いたい言わせたい「住むなら岐阜やて」～



令和3年3月

岐阜市

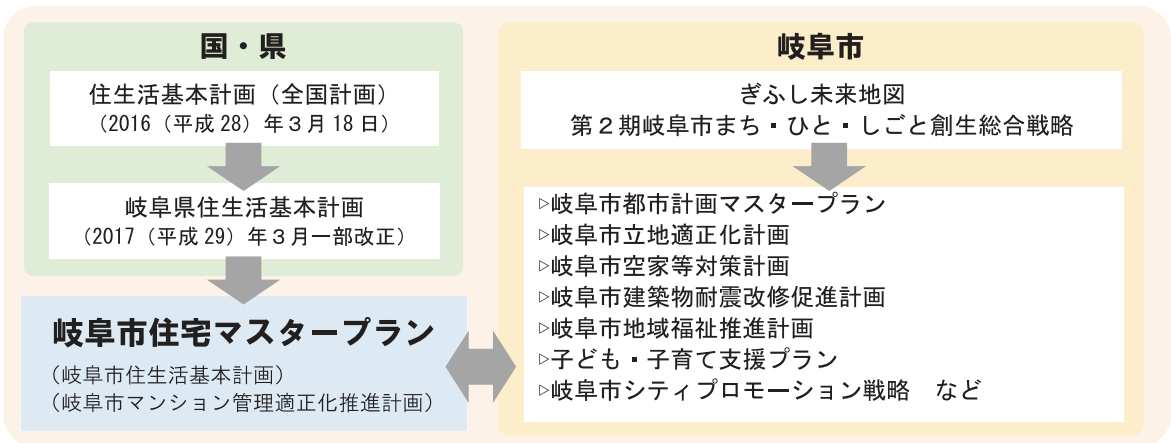


1 住宅マスタープランとは

住宅とは市民の生命を守り、人生の大半を過ごす生活の基盤であるとともに、地域のコミュニティ活動を支える拠点やまちなみを構成する重要な要素です。住宅、住環境を豊かにすることが岐阜市での暮らしの充実に繋がると考えます。

住宅マスタープランは暮らしや住まいに関して住宅政策の方向性などを示した計画です。

2 計画の位置付け



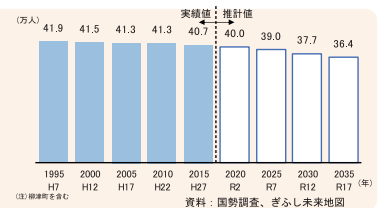
3 計画期間

2021 (令和 3) 年度～2030 (令和 12) 年度

4 本市の現状

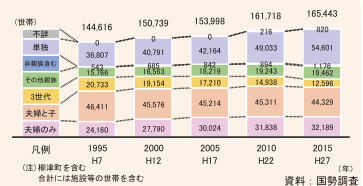
◆人口 の状況

- ・ 人口は、2015 年現在、約 41 万人
- ・ 将来は、2035 年には約 36 万人にまで減少すると予想



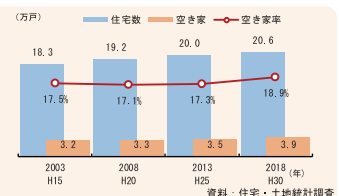
◆世帯 の状況

- ・ 世帯数は、2015 年現在、約 17 万世帯で増加傾向
- ・ 家族類型別では、単独世帯の伸びが大きく、夫婦と子どもから成る世帯や 3 世代世帯は減少



◆住宅 の状況

- ・ 総数、空き家数、空き家率とも増加傾向



5

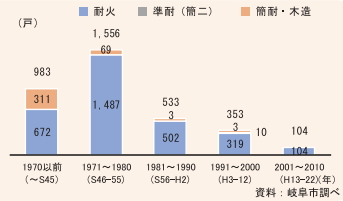
市営住宅の現状と供給目標量

◆市営住宅 とは

- ・ 公営住宅とは、主に住宅に困窮する低額所得者が健康で文化的な生活を営み、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、行政が提供する住宅のこと
- ・ 本市では、市営住宅として3,528戸を管理（うち、募集停止住宅378戸）

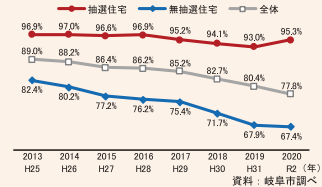
◆構造別・建設年代 の状況

- ・ 構造別みると耐火が多い
- ・ 建設年代でみると1971～1980年が多い



◆入居率 の状況

- ・ 入居率は、2020年度で77.8%であり年々、減少
- ・ 抽選住宅は90%以上あるものの、近年は減少傾向
- ・ 無抽選住宅は、2013年以降、減少傾向



◆公営住宅として支援が必要な世帯 の状況

- ・ 年収と居住面積水準から公営住宅として支援が必要な世帯（要支援世帯）数の推計（2021～2030年度まで）をすると、2,782世帯（(1)～(4)の合計）

世帯数	収入分位25%（高齢世帯・子育て世帯は40%）相当年収		居住面積
	最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上	
1,129世帯 (100%)	かつ 著しい困窮年収未満	(3) 最低居住面積水準未満	かつ 著しい困窮年収以上
		(4) うち高家賃負担率以上	
634世帯 (100%)	かつ 著しい困窮年収未満	最低居住面積水準以上	かつ 著しい困窮年収未満
370世帯 (100%)	かつ 著しい困窮年収以上	最低居住面積水準以上	かつ 著しい困窮年収以上

最低居住面積水準

◆市営住宅供給目標量

- ・ 市内の公営住宅（募集停止住宅を除く）は、2019年度末において市営住宅3,150戸、県営住宅998戸、合計4,148戸あり、公営住宅に占める市営住宅割合は76%
- ・ 市営、県営とも同様に要支援世帯に対して住宅を供給するものと考え、市営住宅として支援が必要な世帯は2,115戸

市営住宅の供給目標量 2,115戸 (2,782世帯×76%)

◆市営住宅供給量

- ・ 今後も退去により生じた空き住戸への入居を進めることで、目標年度末までに発生する要支援世帯に対して必要戸数を供給して行くことが可能

市営住宅の供給量 2,380戸

◆市営住宅の基本的な考え方

新たな建設は行わず既存ストックを活用することで量的確保を行う

住宅の長寿命化及び居住環境の向上を適切かつ計画的に行いその維持を図る

民間賃貸住宅の動向を把握しつつ、耐用年限を経過し、長寿命化が困難な住宅を中心に適正量を検討

6

住宅・住環境を取り巻く課題

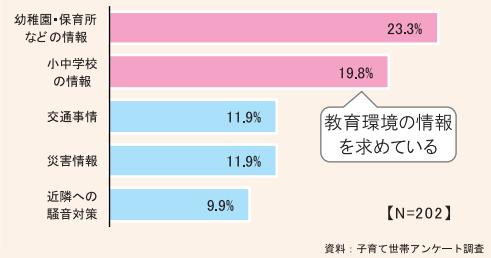
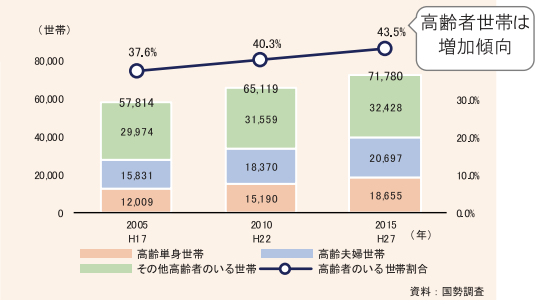
◆ひと の視点からみる課題

1 住宅確保要配慮者が住まいを確保しやすい環境の整備

住宅確保要配慮者が必要とする住宅が確保できるよう市営住宅の適切な供給と、民間事業者と連携して住宅セーフティネットを構築していくことが求められます。

2 子育て世帯、若年世帯にやさしい住まいづくりの推進

子育て世帯や若年世帯に対して、住まいに関する情報の提供や住宅取得に関する支援などを行っていくことが求められます。



◆いえ の視点からみる課題

1 良質で長く住み継がれる住まいの促進

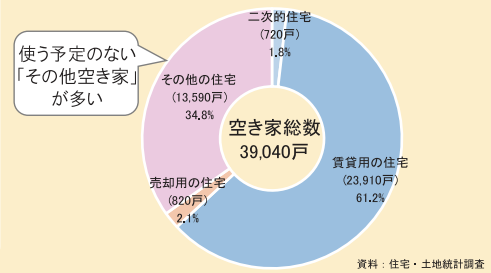
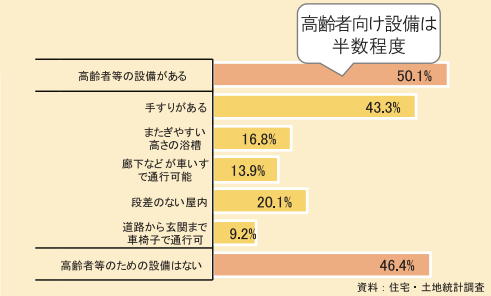
長期優良住宅をはじめ、省エネルギー化、バリアフリー化された質の高い長く使われる住宅が求められます。

2 既存住宅の流通、住宅リフォームの促進

耐震性能が確保されていない住宅の改善と、既存住宅の流通を図るため建物状況調査等の情報提供や、マンションの管理の適正化に関する啓発を図ることが求められます。

3 空き家対策の促進

空家等の適切な管理や修繕、活用、除却などを促すことが求められます。



◆まち の視点からみる課題

1 魅力的な居住環境づくり

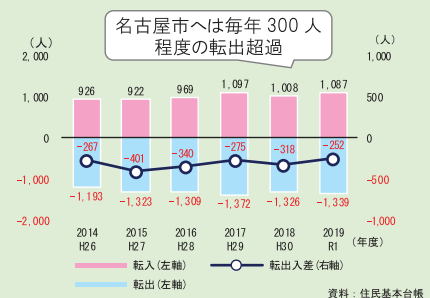
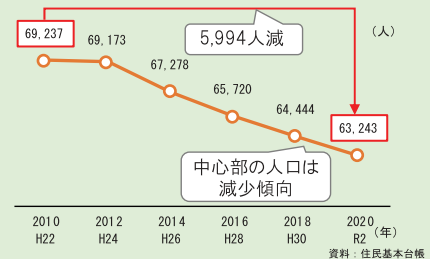
利便施設のゆるやかな誘導や良好な景観形成や緑化推進、住民主体による活動の促進などを含め、まちを形成していくことが求められます。

2 効果的なプロモーション

本市の魅力を市内外に効果的に発信し、住むなら岐阜と言ってもらえるような施策が求められます。

3 多様な主体との連携

行政、地域住民、まちづくり団体、住宅関連事業者等、多様な主体と連携して施策を推進していくことが求められます。

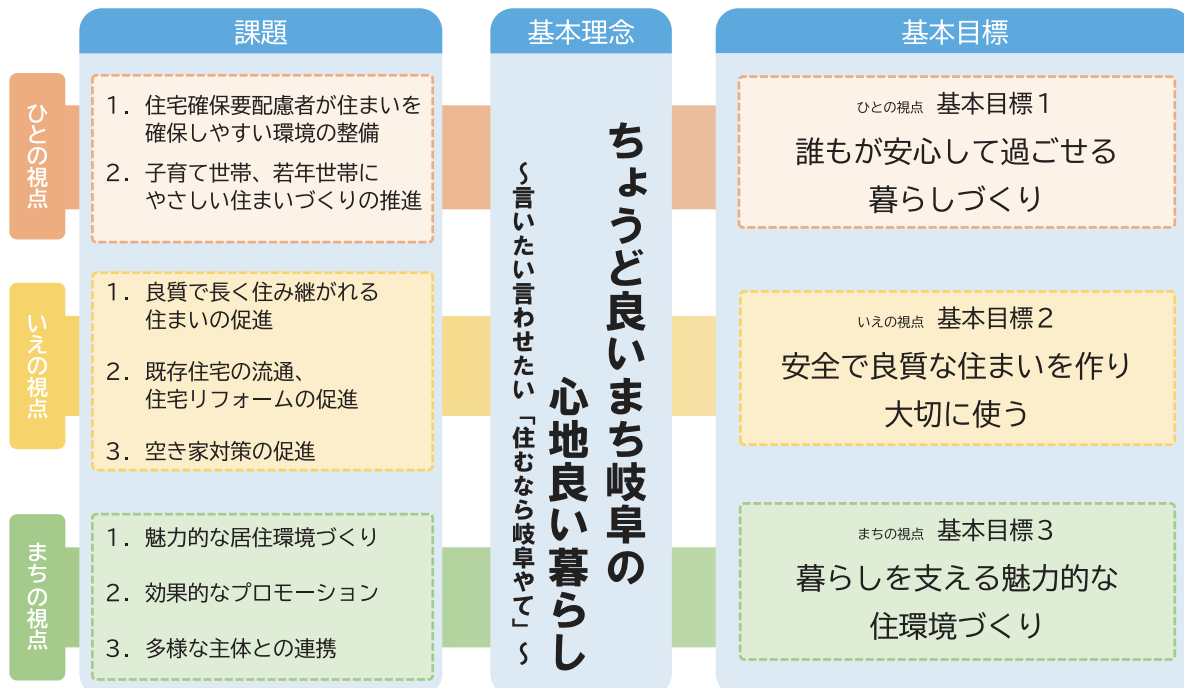
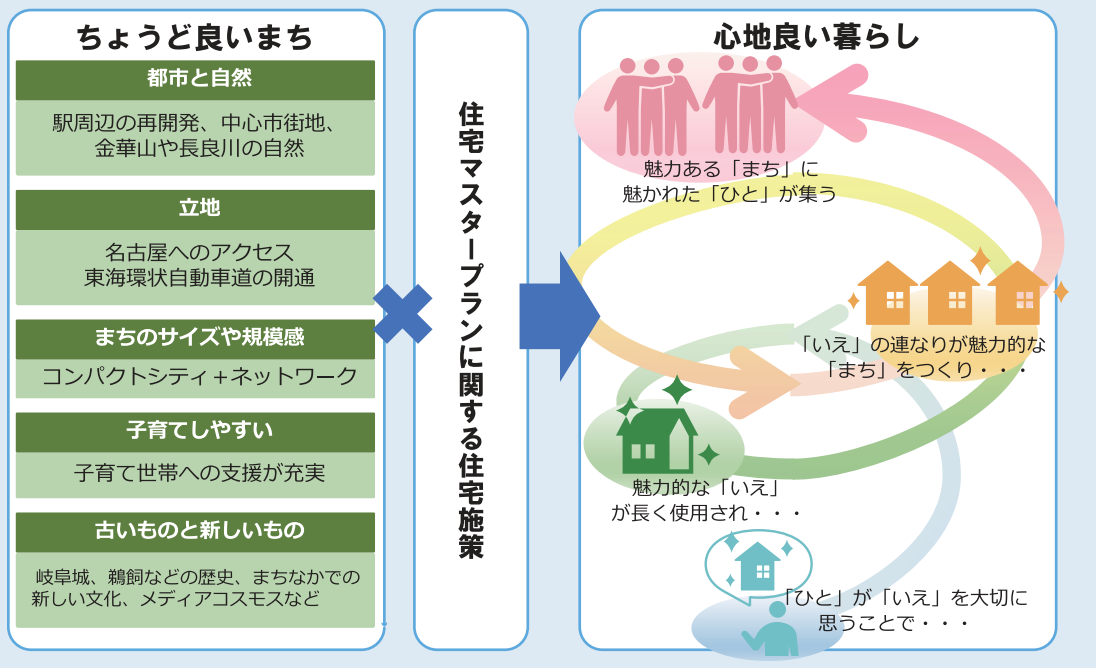


ちょうど良いまち岐阜の心地良い暮らし

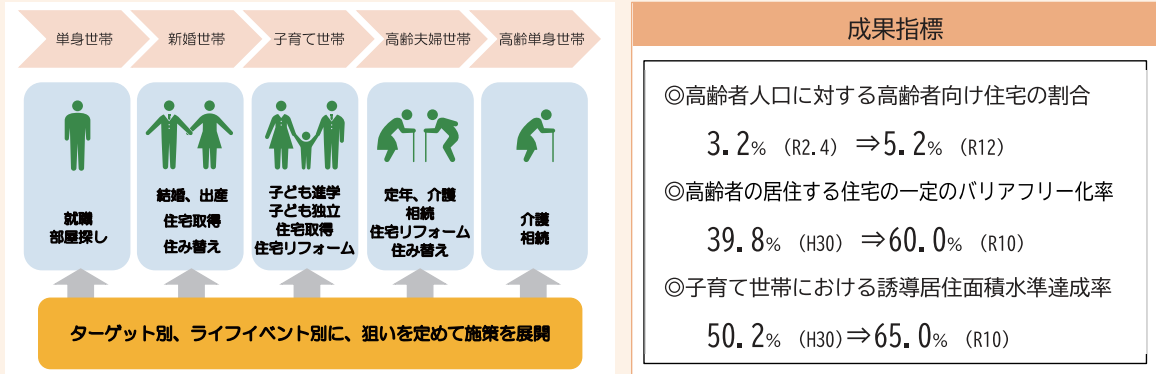
～言いたい言わせたい「住むなら岐阜やて」～

岐阜のまちの『ちょうど良さ』を本市の魅力ととらえ、心地の良いまちを形成していきます。また、市民が自らの「いえ」や「まち」についてより深く知ることで、「いえ」や「まち」を大切に思う気持ちが向上し、『住むなら岐阜やて』と言ってもらえるように住まいづくりの施策を展開していきます。

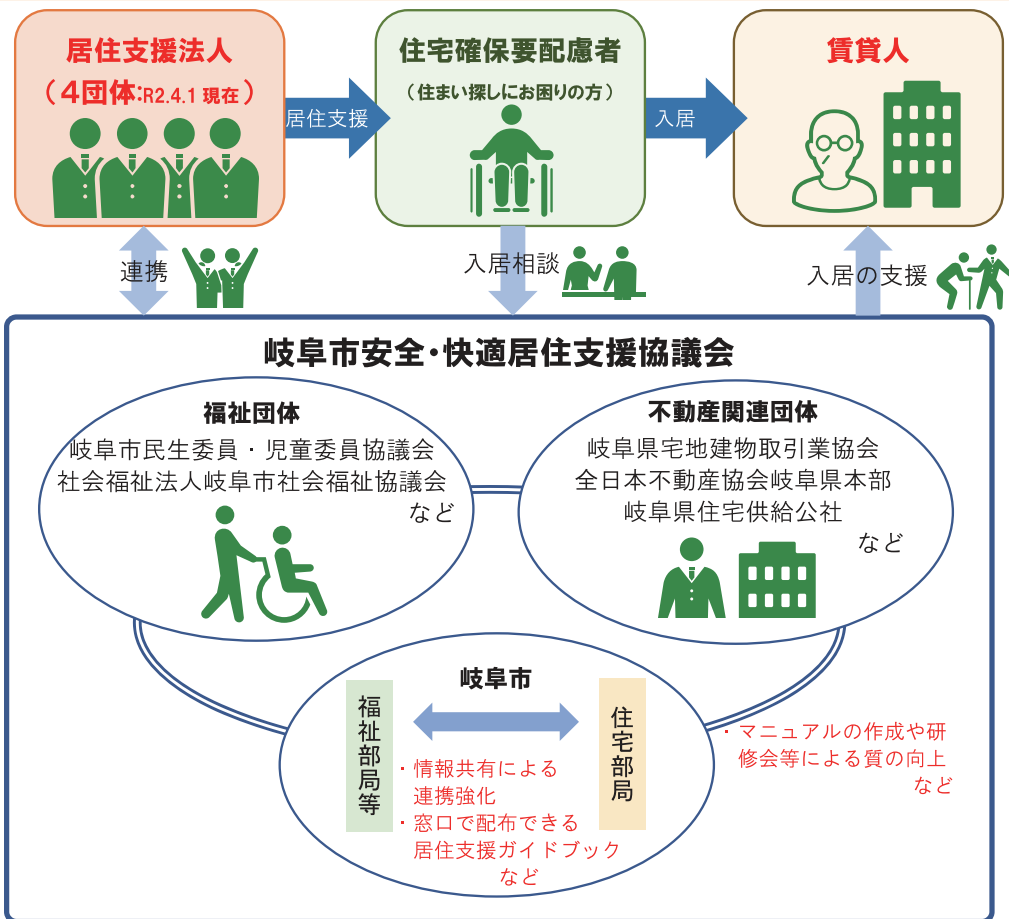
これを理念に住宅政策を進めるため、3つの基本目標を掲げます。



住み慣れた家庭や地域で安心して生活することができるような支援や住宅セーフティネットの充実を図るほか、子育て世帯などに対する施策を総合的に展開



方針	関連する事業の例
高齢者や障がい者等が生涯安心して暮らすための居住支援の充実	高齢者等住宅改修の促進/高齢者向け住宅の供給促進/住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進/居住支援協議会の活性化 など
セーフティネットとしての市営住宅の構築	適切な維持管理/入居対象者の居住環境向上の検討/入居者の住み替え対応/自治会等の加入促進/市営住宅の用途廃止及び除却 など
子育て・若年世帯に選ばれ住み続けられる住生活の形成	住宅取得支援/住宅関連団体等との連携/シティプロモーション戦略との連携 など



居住支援協議会活性化スキーム

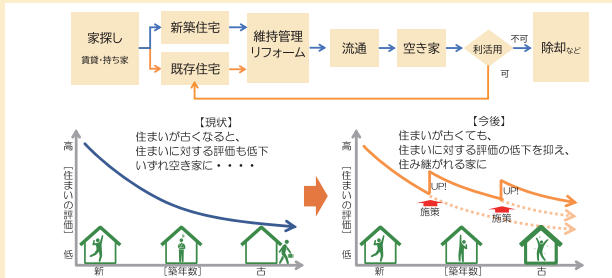


基本目標
2

安全で良質な住まいを作り大切に使う

の実現に向けた施策の展開

住まい選びから解体されるまでの各局面で必要な情報を市民に届けることで、住宅を大切に使い、長期的には空き家の抑制につながるような施策展開を実施



成果指標

- ◎良質な住宅ストックの割合
20.4% (H30) ⇒ 30.0% (R12)
- ◎既存住宅の流通割合
12.8% (H30) ⇒ 20.0% (R10)
- ◎一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合
27.1% (H30) ⇒ 40.0% (R10)
- ◎新耐震基準適合率
80% (H27) ⇒ 95% (R7)
- ◎二次的住宅・賃貸・売却用途以外の空き家数
13,590 戸(H30) ⇒ 15,000 戸程度に抑える(R10)

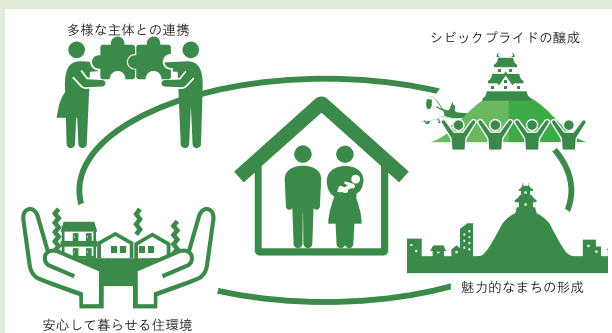
方針	関連する事業の例
次世代に受け継ぐ良質な住宅の供給促進	長期優良住宅の普及・啓発/住まいに関する情報の集約発信/住宅の低炭素化の促進/ユニバーサルデザインの普及・啓発 など
既存住宅のリフォームと流通促進	住宅の耐震化の促進/住宅リフォームの普及・啓発/新たな住まい方の啓発/既存住宅の性能に関する情報の適正化/マンション維持管理の適正化支援 など
空き家の適切な維持管理と活用の促進	空き家の適正管理の周知・啓発/空き家改修費補助事業/空き家バンクの活用/不良空き家除却費補助事業 など

基本目標
3

暮らしを支える魅力的な住環境づくり

の実現に向けた施策の展開

地域の自然、歴史、文化などの資源を生かしたプロモーションの実施や安全・安心を確保する居住環境の整備を行うことで魅力的な住環境づくりを推進



成果指標

- ◎居住誘導区域内の人口密度
51.2 人/ha (H27) ⇒ 基準値を維持 (R12)
- ◎このまちに住みたいと思う市民の割合
76.8% (R1) ⇒ 基準値よりUP (R12)
- ◎名古屋・一宮との転入・転出者数の差
-354 人 (R1) ⇒ 基準値よりUP (R12)

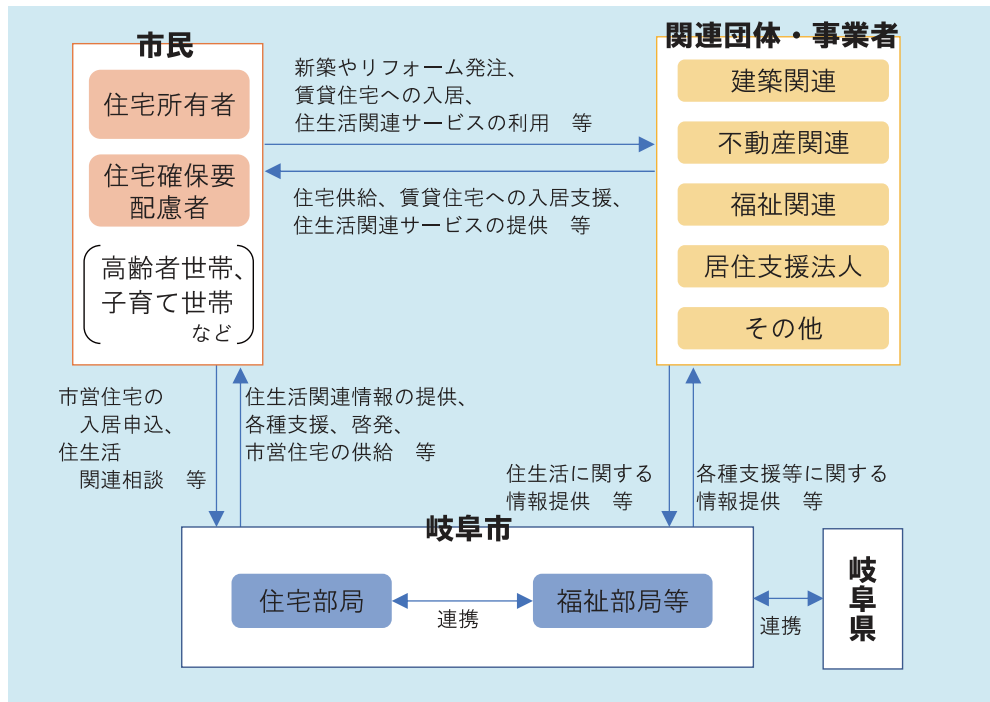
方針	関連する事業の例
コンパクトで魅力的なまちの形成	市街地再開発の推進/シティプロモーション戦略との連携(再掲)/まちづくり協議会等の活動支援/バス路線の維持・充実/歴史的景観と調したまちなみ景観の形成/公園の再整備・長寿命化 など
安心して暮らせる住環境の形成	住宅用火災警報器の設置推進/ハザードマップの周知・活用/狭あい道路の解消に関する普及啓発/上下水道の普及促進 など
多様な主体との連携と情報発信	居住支援協議会の活性化(再掲)/住まいの相談窓口の設置/住まいに関する市民意識の向上 など



8

計画の推進方策

市内関係部局で構成される「岐阜市住宅マスタープラン関係課長会議」にて定期的な進捗状況の確認を行います。また、居住支援や定住推進などの取組みにおいて、市内各部局との相互連携による推進体制の強化を図ります。



岐阜市住宅マスタープラン（岐阜市住生活基本計画）概要版

【編集】岐阜市まちづくり推進部まちづくり推進政策課