

岐阜市住宅マスタープラン

（岐阜市住生活基本計画）

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



岐阜市住宅マスタープラン（岐阜市住生活基本計画）

目次

岐阜市住宅マスタープラン（岐阜市住生活基本計画）の骨子	1
1 はじめに	3
（1）策定の背景と目的	3
（2）計画の位置付け	4
（3）SDGsとの関係	5
（4）計画期間	5
（5）本プランの整理の仕方について	6
2 住宅・住環境を取り巻く課題	7
（1）住宅・住環境を取り巻く課題抽出	7
（2）現状と課題整理	8
（3）市営住宅の現状と供給目標量	17
3 基本理念と基本目標	24
（1）岐阜市住宅マスタープランの基本理念	24
（2）基本目標及び成果指標	25
4 基本目標の実現に向けた施策の展開	28
施策体系	28
基本目標 1 誰もが安心して過ごせる暮らしづくり	29
方針 1 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	30
方針 2 セーフティネットとしての市営住宅の構築	34
方針 3 子育て・若年世帯に選ばれ住み続けられる住生活の形成	37
基本目標 2 安全で良質な住まいを作り大切に使う	39
方針 1 次世代に受け継ぐ良質な住宅の供給促進	40
方針 2 既存住宅のリフォームと流通促進	44
方針 3 空き家の適切な維持管理と活用の促進	49
基本目標 3 暮らしを支える魅力的な住環境づくり	51
方針 1 コンパクトで魅力的なまちの形成	52
方針 2 安心して暮らせる住環境の形成	56
方針 3 多様な主体との連携と情報発信	59
居住区域別住宅施策の方向性	60
5 計画の推進方針	61
（1）各主体の役割分担	61
（2）岐阜県との連携	63
（3）進行管理と庁内推進体制の強化	63
用語集	64
資料編	71

岐阜市住宅マスタープラン【岐阜市住生活基本計画】の骨子

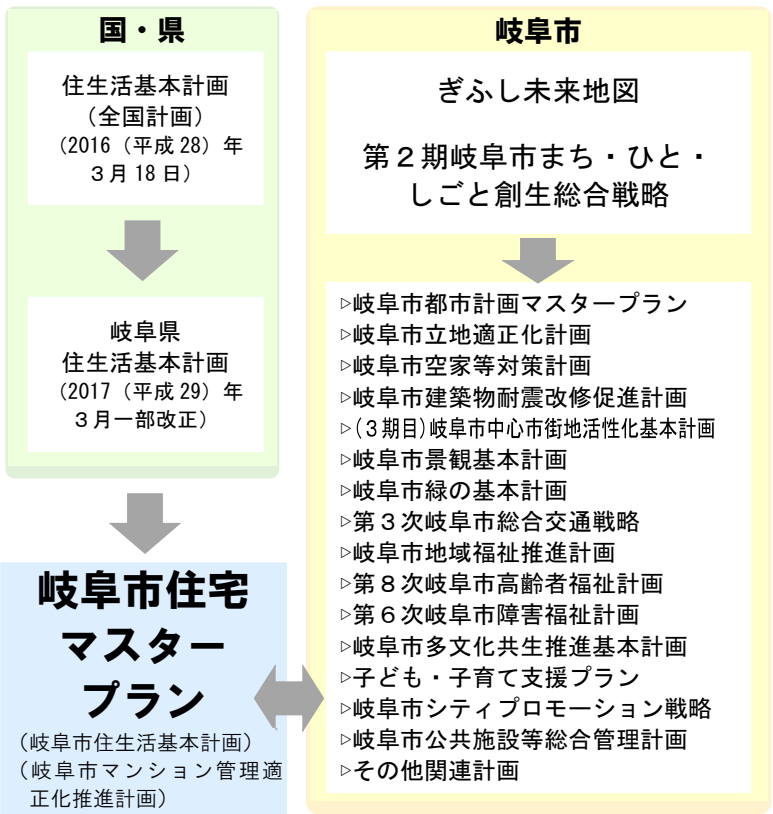
岐阜市住宅マスタープランとは？ [P3]

岐阜市の住宅政策の方向性を定め、それに基づく施策・事業を総合的、体系的に展開することを目的に定める。
また、市営住宅の供給目標量や基本的な考え方を定める。

計画期間

2021（令和3）年度～
2030（令和12）年度まで

計画の位置付け [P4]



SDGs との関係 [P5]



資料：外務省「JAPAN SDGs Action Platform」

住宅・住環境を取り巻く課題抽出 [P7]

	上位・関連計画	本市の現状	前計画の評価	アンケート・ヒアリング
ひとの視点	1	・住宅確保要配慮者に対する住まいの供給とマッチング環境の構築	・低額所得者やひとり親世帯等の居住の安定の確保 ・高齢者世帯、単身世帯の増加に対する居住の安定確保 ・市営住宅の適切な維持管理	・高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保 ・住宅確保要配慮者のニーズに合った住まいの供給 ・外国人と地域との相互理解や交流する機会の拡大
	2	・子育て世帯等が安心して暮らせる住まいづくり ・若者が暮らしやすくなる住まい・まちづくり		・子育て世帯に向けた教育環境の良さや暮らしやすさの情報発信
いえの視点	1		・住宅の耐震性の確保 ・省エネルギー設備の普及	・住宅の耐震化の促進 ・地球環境保全への積極的な貢献
	2	・住宅ストックの形成と既存住宅の流通促進	・高齢者が安心して住み続けられる良質な住宅ストック ・マンションの高経年化と適正管理	・住宅の建築やりフォームについての情報発信 ・住宅の長寿命化を図る支援の充実
	3	・空き家対策の促進	・空き家の活用と適切な維持管理	
まちの視点	1	・歩いて暮らせるコンパクトなまちの形成 ・居住誘導区域を意識した住宅施策の実施	・災害に備えた安全な住宅・住環境の形成	・継続的なまちなかへの居住の誘導 ・20歳代、30歳代の定住促進
	2	・若者に選ばれ暮らし続けられる住まいづくりや魅力の発信	・若年層に向けたまちの魅力の提供	
	3		・市民、事業者と協働による住まいづくり・まちづくり	・多様な主体との連携

課題整理 [P8～]

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

2. 子育て世帯、若年世帯にやさしい住まいづくりの推進

1. 良質で長く住み続けられる住まいの促進

2. 既存住宅の流通、住宅リフォームの促進

3. 空き家対策の促進

1. 魅力的な居住環境づくり

2. 効果的なプロモーション

3. 多様な主体との連携

岐阜市住宅マスタープラン【岐阜市住生活基本計画】の骨子

基本理念

[P24]

ひとつの視点

いへの視点

まちの視点

ちよ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」

基本目標／方針／施策／主な関連事業

基本目標 1 誰もが安心して過ごせる暮らしづくり

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する

施策体系			[P29～]
方針 1	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		
施策・主な関連事業	(1)住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり ・高齢者等住宅改修の促進／高齢者への見守りサービスの普及促進／住宅の終い方の啓発／など	(2)高齢者向け住宅の供給促進 ・高齢者向け住宅の供給促進（サ高住、有料老人ホームなど）	
	(3)新たな住宅セーフティネット制度の普及促進 ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進	(4)居住支援協議会と連携した支援 ・居住支援協議会の活性化	
方針 2	セーフティネットとしての市営住宅の構築		
施策・主な関連事業	(1)市営住宅の計画的な修繕、維持管理 ・適切な維持管理／居住環境向上の検討／など	(2)入居者のライフステージに合わせたサービスの提供 ・入居者の住み替え対応／セーフティネットとしての居住の確保／など	
	(3)地域の良好なコミュニティの形成 ・リーフレットの多言語化／など	(4)空き住戸及び跡地活用の検討 ・必要戸数の維持の検討／空き住戸利活用の研究／など	
方針 3	子育て・若年世帯に選ばれ住み続けられる住生活の形成		
施策・主な関連事業	(1)住宅取得の支援と同居・近居の普及促進 ・住宅取得支援／子育て世帯の市内定住の促進／など	(2)公民連携による情報提供や普及啓発 ・住宅関連団体等との連携／など	
	(3)子育て・若年世帯に選ばれる情報発信・支援の検討 ・シティプロモーション戦略との連携／など		

基本目標 2 安全で良質な住まいを作り大切に使う

住宅が建てられて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する

施策体系			[P39～]
方針 1	次世代に受け継ぐ良質な住宅の供給促進		
施策・主な関連事業	(1)長期にわたり住み継がれていく快適で良質な住宅の供給促進 ・長期優良住宅の普及・啓発／IoT 住宅の普及・啓発／など	(2)環境負荷が小さく良質な住宅の供給促進 ・住宅の低炭素化の促進（ZEH など）／ ・建築物省エネルギー性能表示制度の普及・啓発／など	
	(3)住まいのバリアフリー化、ユニバーサルデザインの普及 ・ユニバーサルデザインの普及・啓発／など	(4)県産材の活用に関する普及・啓発 ・岐阜県産材を使用した木造住宅の普及・啓発／など	
方針 2	既存住宅のリフォームと流通促進		
施策・主な関連事業	(1)地震災害に強い住まいづくりの促進 ・住宅の耐震化の促進／など	(2)適切な維持管理やリフォームへの支援 ・住宅リフォームの普及・啓発／住宅の終い方の啓発／新たな住まい方の啓発／など	
	(3)良質な既存住宅の流通促進 ・既存住宅の性能に関する情報の適正化／など	(4)マンションの適切な維持管理活動の促進 ・マンション維持管理の適正化支援／など	
方針 3	空き家の適切な維持管理と活用の促進		
施策・主な関連事業	(1)空き家の適正管理の促進 ・空き家の適正管理の周知・啓発／空き家総合窓口での相談受付／など	(2)専門家などと連携した空き家の流通・活用促進 ・空き家改修事業／空き家バンクの活用／など	
	(3)管理不全な空き家への対応促進 ・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

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する

施策体系			[P51～]
方針 1	コンパクトで魅力的なまちの形成		
施策・主な関連事業	(1)良質な都市型共同住宅の供給 ・市街地再開発の推進／など	(2)シビックプライドの醸成と関わりのきっかけづくり ・シティプロモーション戦略との連携／など	
	(3)地域で支え合うコミュニティづくり ・自治会等への加入促進／など	(4)利便性の高い公共交通ネットワークの構築 ・バス路線の維持・充実／自転車走行環境の整備	
	(5)歴史的建造物やまちなみ保全 ・歴史的景観と調和したまちなみ景観の形成／など	(6)住宅地の緑化の推進 ・公園の再整備・長寿命化／など	(7)郊外住宅団地の適正な住環境の維持 ・空き家の適正管理の周知・啓発／まちづくり協議会等の活動支援／など
方針 2	安心して暮らせる住環境の形成		
施策・主な関連事業	(1)住宅の不燃化、耐震化の促進 ・住宅の耐震化の促進／など	(2)住民の災害意識の向上と復旧時を含む生活支援 ・災害危険性が高い区域の周知／ハザードマップの周知・活用／防災意識の向上／など	
	(3)狭あい道路の解消による道路整備の促進 ・狭あい道路の解消に関する普及啓発／など	(4)公衆衛生の向上の推進 ・上下水道の普及促進／上下水道施設の耐震化／など	
方針 3	多様な主体との連携と情報発信		
施策・主な関連事業	(1)居住支援協議会等との連携による円滑な入居の促進 ・居住支援協議会の活性化／住宅関連団体等との連携	(2)住まいに関する情報発信の推進 ・住まいの相談窓口の設置／住まいに関する情報サイトの作成	
	(3)市民の住まい・まちづくりに対する意識の向上 ・住まいに関する市民意識の向上／シティプロモーション戦略との連携		

成果指標

[P25～]

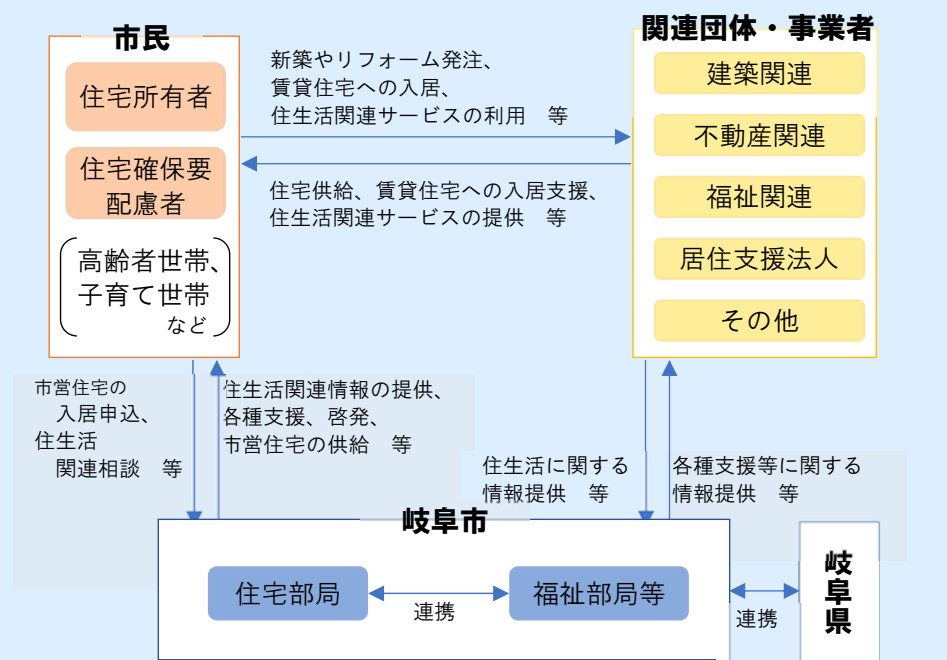
成果指標	基準値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3. 2% (R2. 4)	5. 2% (R12)
高齢者の居住する住宅の一定※のバリアフリー化率 ※2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消	39. 8% (H30)	60. 0% (R10)
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	50. 2% (H30)	65. 0% (R10)

成果指標	基準値	目標値
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比率 ※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用	27. 1% (H30)	40. 0% (R10)
新耐震基準適合率	80% (H27)	95. 0% (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)

成果指標	基準値	目標値
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)

計画の推進方針

[P61～]



1 はじめに

（１）策定の背景と目的

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あり、人の暮らしにおいて欠かせないものです。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とは、岐阜市に住んでいる市民の方の暮らしや住まいに関して、市が実施する住宅政策の方向性などを示した計画です。

岐阜市では、2011（平成23）年3月に岐阜市住宅マスタープランを策定し、目標年次を2020（令和2）年度と定め、プランに位置付けた施策・事業を進めてきました。策定後、人口減少や少子高齢化の進展、空き家問題、SDGs（持続可能な取組）など社会情勢は大きく変化してきました。また、移住・定住や、住み替え、子育て世帯への支援といった市民の一定のニーズがあります。

そこで、社会情勢の変化を踏まえ新たな住宅政策の方向性を定め、それに基づく施策を総合的、計画的な推進を図ることを目的に、新しい住宅マスタープランを策定します。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集

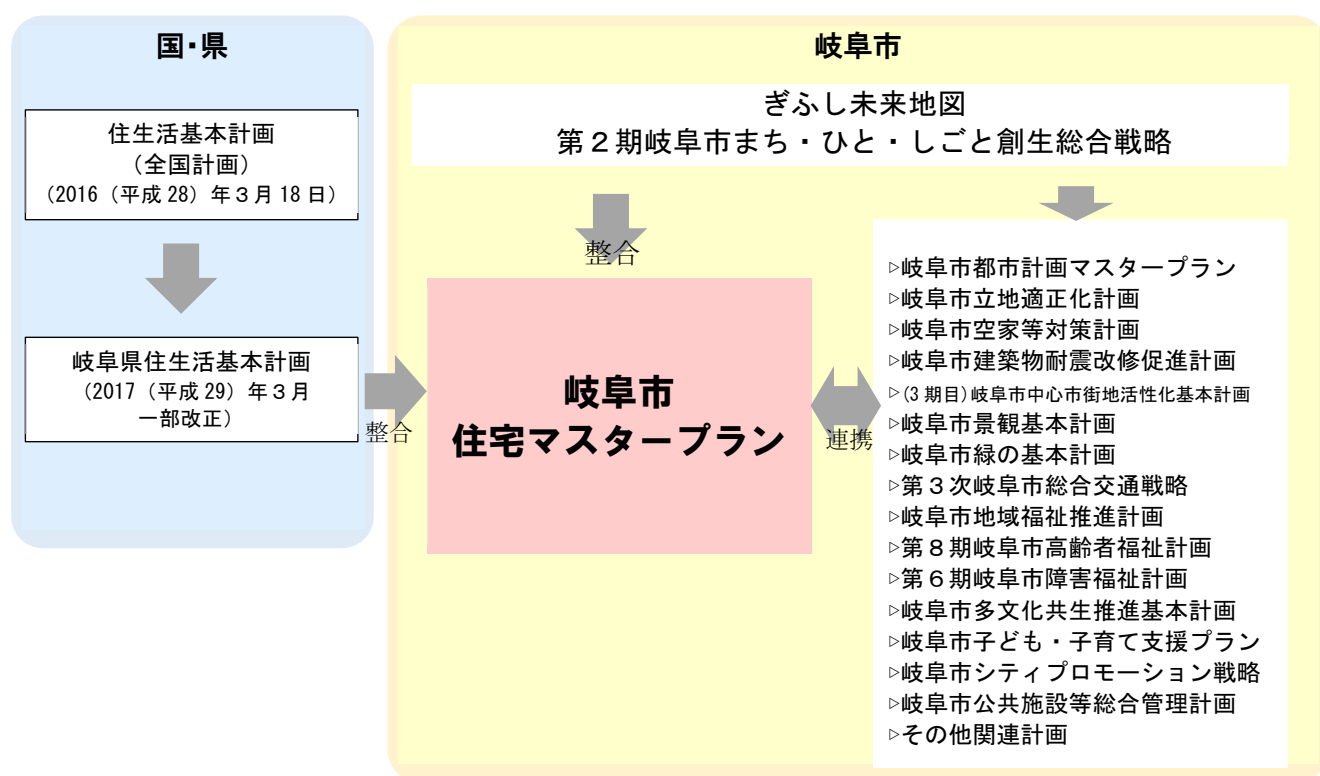


(2) 計画の位置付け

岐阜市住宅マスタープランは、住生活基本法に定められた住生活基本計画（都道府県計画）に盛り込む事項（計画期間、基本的な方針、目標、施策に関する事項、公営住宅の供給目標量）を包含し、岐阜市住生活基本計画を兼ねるものとします。

また、本計画は、岐阜市の総合的な方針である「ぎふし未来地図」、「第2期岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合を図りつつ、国及び岐阜県の住生活基本計画を上位計画とする住宅政策の部門計画として位置づけます。さらに、都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画、地域福祉推進計画など、住宅に大きく関係する各種計画との整合・連携を図ることとします。

なお、本住宅マスタープランにおけるマンションに関する部分については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）により改正されるマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第3条の2第1項の規定の施行日から、同日を計画始期とする同項の規定によるマンション管理適正化推進計画を兼ねることとします。また、法施行内容を踏まえて、必要に応じて見直しを行います。



(3) SDGsとの関係

「SDGs（エスディジーズ）」とは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、2015（平成27）年国連サミットで採択された2016（平成28）年から2030（令和12）年までの国際目標です。貧困や飢餓といった世界的に取り組むべき17のゴールと169のターゲットから構成され、先進国自身に取り組むユニバーサル（普遍的）なものです。

本計画においても、このような背景に基づき、SDGsの要素を反映させた計画づくりを行っており、特に、包括的で安全かつ、レジリエントで持続可能な都市及び人間居住を実現するための目標である「⑪住み続けられるまちづくりを」の要素に配慮しています。また、住宅政策は福祉、環境、防災など関連分野が多岐にわたるため、その他の要素についても配慮しながら計画を推進します。

図1-1 SDGsの17の個別目標



ロゴ：国連広報センター作成
資料：外務省「JAPAN SDGs Action Platform」

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までとします。

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標
実現に向けた
施策の展開5 計画の推進
方針

用語集

（５）本プランの整理の仕方について

住宅を取り巻く課題は多岐にわたることから、住宅政策の方向性をわかりやすく示すため、本プランにおいては国や県の住生活基本計画を参考とし、「ひと」「いえ」「まち」の視点に分けて整理するものとします。なお、複数の視点に関連する内容が含まれている場合があります。

「ひと」の視点・・・居住者に焦点を当てています。住宅確保要配慮者に対する居住支援や子育て世帯などを対象として整理しています。

「いえ」の視点・・・住宅に対して焦点を当てています。住宅の質の向上や既存住宅のリフォームなどについて整理しています。

「まち」の視点・・・住環境やまちづくりに対して焦点を当てています。シティプロモーションや防災、多様な主体との連携などについて整理しています。



2 住宅・住環境を取り巻く課題

(1) 住宅・住環境を取り巻く課題抽出

これまで岐阜市が行ってきた取組みの結果や、各種統計データ、市民アンケートなどから、市の住宅施策を取り巻く課題を「ひと」「いえ」「まち」の視点で以下のように抽出しました。

	上位・関連計画から	本市の現状から	前計画の評価から	アンケート・ヒアリングから
「ひと」の視点	住宅確保要配慮者に対する住まいの供給とマッチング環境の構築	- 低額所得者やひとり親世帯等の居住の安定確保 - 高齢者世帯、単身世帯の増加に対する居住の安定確保 - 市営住宅の適切な維持管理	高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保	- 住宅確保要配慮者のニーズに合った住まいの供給 - 外国人と地域との相互理解や交流する機会の拡大
	- 子育て世帯等が安心して暮らせる住まいづくり - 若者が暮らしたくなる住まい・まちづくり			子育て世帯に向けた教育環境の良さや暮らしやすさの情報発信
「いえ」の視点		- 住宅の耐震性の確保 - 省エネルギー設備の普及	- 住宅の耐震化の促進 - 地球環境保全への積極的な貢献	- 住宅の建築やリフォームについての情報発信 - 住宅の長寿命化を図る支援の充実
	住宅ストックの形成と既存住宅の流通促進	- 高齢者が安心して住み続けられる良質な住宅ストックの形成 - マンションの高経年化と適正管理	既存住宅ストックの有効活用	
	空き家対策の促進	空き家の活用と適切な維持管理		
「まち」の視点	- 歩いて暮らせるコンパクトなまちの形成 - 居住誘導区域を意識した住宅施策の実施	災害に対して安全な住宅・住環境の形成	- 継続的なまちなかへの居住の誘導 20歳代、30歳代の定住促進	
	若者に選ばれ暮らし続けられる住まいづくりや魅力の発信	若年層に向けたまちの魅力の提供		
			市民、事業者と協働による住まいづくり・まちづくり	多様な主体との連携

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開に向けた施策の実現

5 計画の推進方針

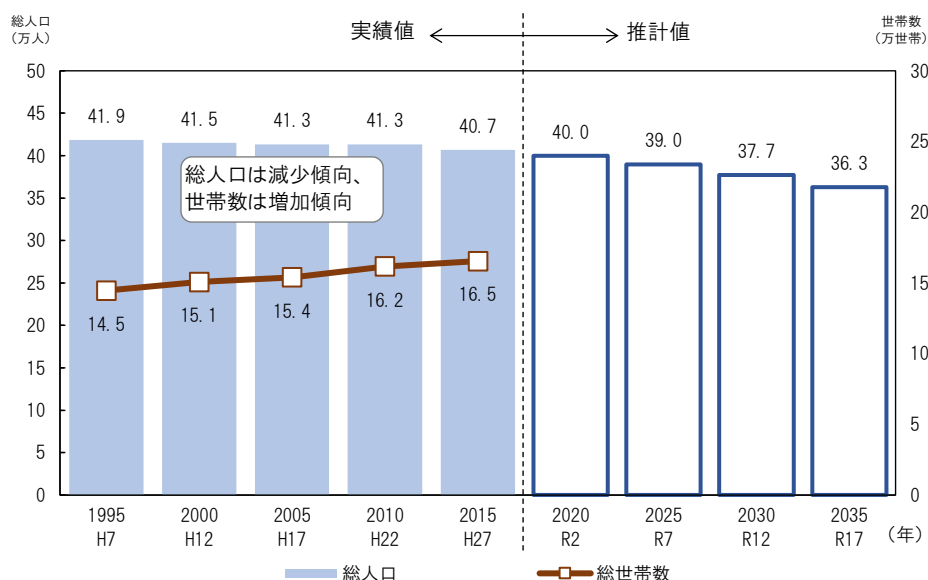
用語集

(2) 現状と課題整理

本市の人口は減少傾向です。世帯数は増加傾向ですが、今後は減少傾向に転じると予想されています。

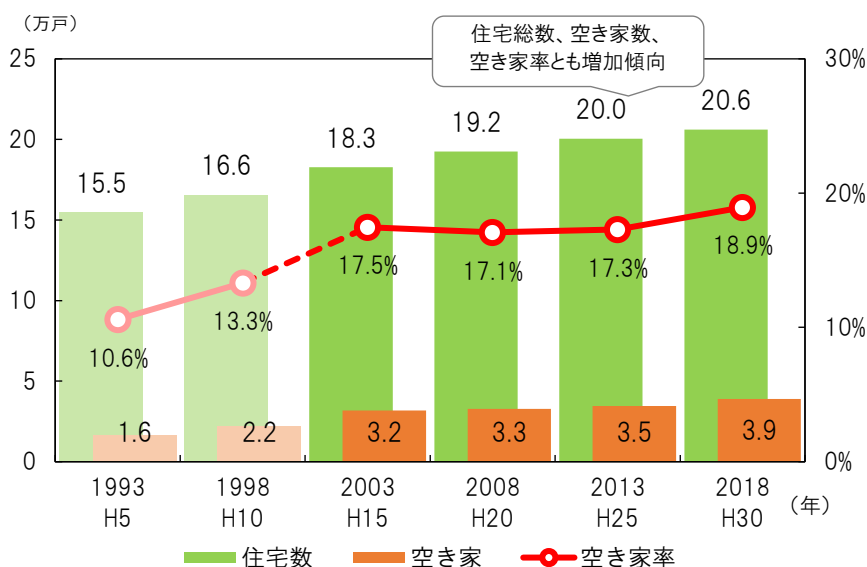
住宅総数、空き家数、空き家率とも増加傾向となっています。

図2-1 人口、世帯推移



資料：総務省「国勢調査」、2020（令和2）年以降は「岐阜市独自集計」

図2-2 住宅総数、空き家数・空き家率推移



※H10年以前は旧柳津除く
資料：住宅・土地統計調査

① 「ひと」の視点

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

現状

- ・ 生活保護世帯（約 5,300 世帯）や年収 200 万円未満世帯（約 32,000 世帯）、障がい者（約 24,000 人）などは横ばいで推移
- ・ 高齢者のいる世帯（約 72,000 世帯）や外国人（約 9,700 人）は増加傾向
- ・ 民間賃貸住宅のうち、何らかのバリアフリー化された住宅は 27.5%に留まる
- ・ 賃貸人が障がい者や高齢者に賃貸する際の利点に乏しく、住宅確保要配慮者のニーズに合った住まいの供給には至っていない

図 2-3 高齢者世帯の推移

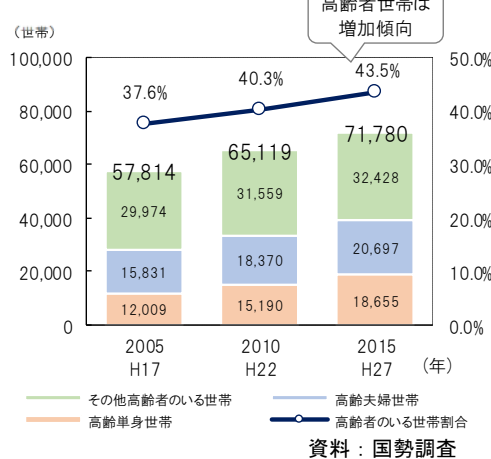
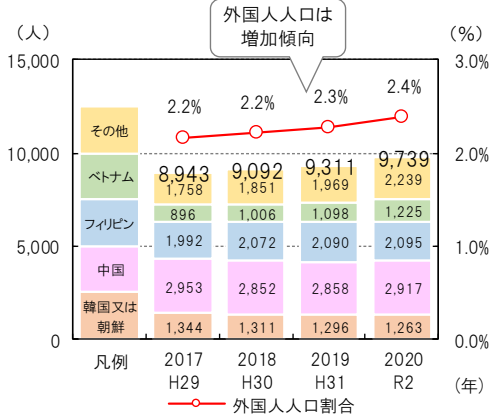


図 2-4 外国人人口の推移



課題

住宅確保要配慮者が必要とする住宅が確保できるよう、市営住宅を適切に供給していくとともに、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進など、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。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

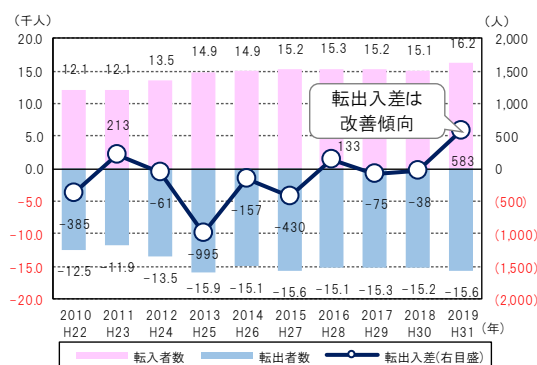
用語集

2 子育て世帯、若年世帯にやさしい住まいづくりの推進

現状

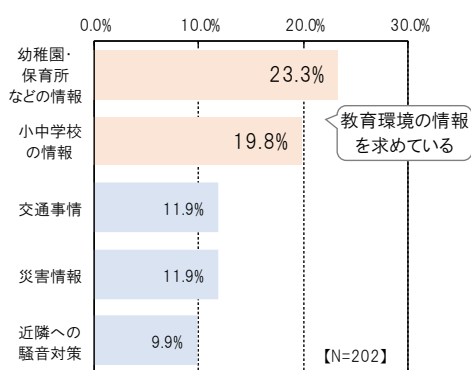
- ・ 本市の人口は減少傾向にあり、2030年には現在よりも約2万人減少する見込み
- ・ 転出入は、2010～2014年平均が277.0人転出超過。しかし、2015～2019年平均は34.6人の転入超過と改善傾向
- ・ 2019（令和元）年の18歳人口を基に算出した年齢別人口変化率をみると、22歳から29歳にかけて約290人の転出超過の傾向（図2-17参照）
- ・ 子育て世帯の意向調査からは、住まい探しの際に困ったこととして、「幼稚園や保育所などの情報」約23%、「小中学校の情報」が約20%と多い

図2-5 転出入の推移



資料：岐阜市統計書

図2-6 住まい探しの際に困ったこと



資料：子育て世帯の意向調査

課題

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。

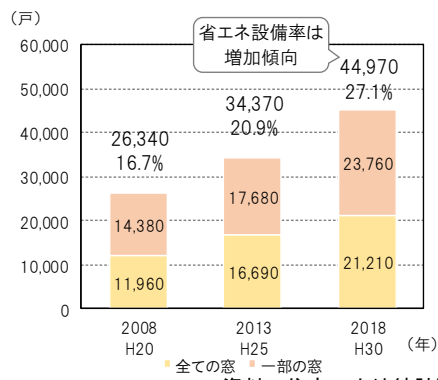
② 「いえ」の視点

1 良質で長く住み継がれる住まいの促進

現状

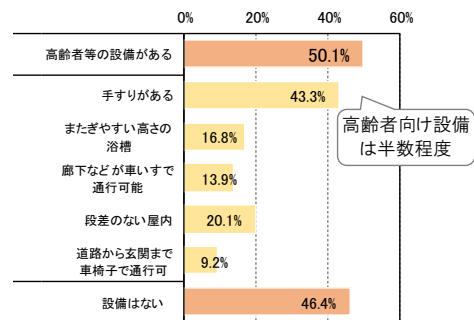
- ・ 長期優良住宅は新設住宅戸数のうち 20%程度で推移
- ・ 2重サッシ又は複層ガラスが設置された住宅の割合は、増加傾向にあるものの、27%程度
- ・ 手すりなどの高齢者等への何らかの設備があるのは 50.1%

図 2-7 二重サッシ又は複層ガラスの設置率推移



資料：住宅・土地統計調査

図 2-8 高齢者のための設備の設置率



資料：住宅・土地統計調査

課題

世帯数に対して住宅総数が充足するなかで、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。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開

5 計画の推進方針

用語集



2 既存住宅の流通、住宅リフォームの促進

現状

- ・ 本市の住宅の耐震化率は約 80%
- ・ 住生活・まちづくりに関する市民意識調査からは、住み替え意向のある市民は、19.4%。民営借家に居住する世帯に限ると 52.0%と半数超
- ・ 住み替え意向を持っている方のうち、住み替え先としては 47.1%が持家（戸建て）
- ・ 質や価格の条件が折り合えば、既存住宅でもよいとの回答は 47.6%
- ・ 事業者ヒアリングからも、築 20 年くらいまでの既存住宅はニーズがある
- ・ 築 40 年以上の高経年マンションは 9 棟、築 30 年を経過したマンションは 29 棟、また旧耐震基準のマンションは市内に 13 棟

図 2-9 住み替え意向

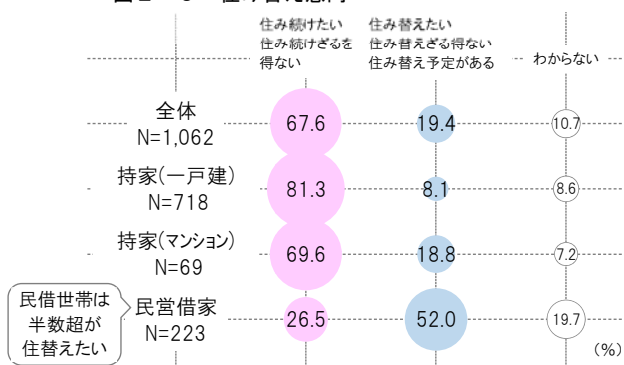


図 2-10 住み替え先

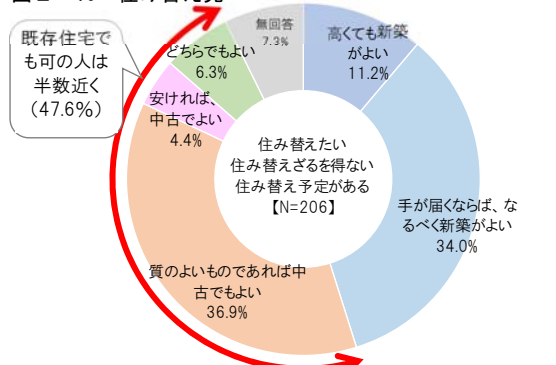
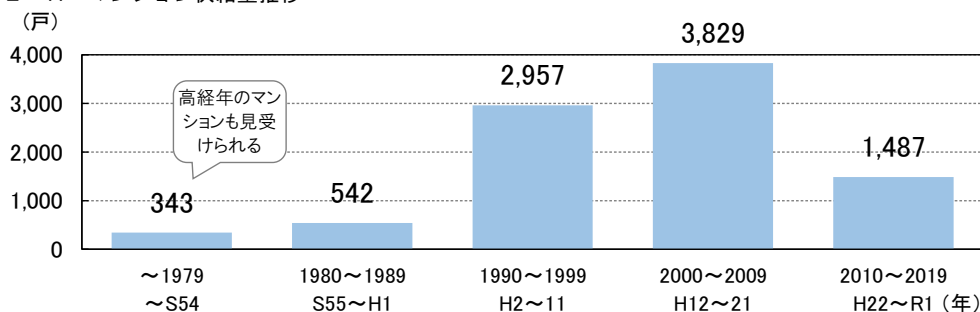


図 2-11 マンション供給量推移



課題

耐震性能が確保されていない住宅の改善を図るとともに、既存住宅の流通を図るため、建物状況調査（インスペクション）やリフォームの情報を提供していくことが求められます。また、マンションの管理の適正化に関する啓発や知識の普及を図ることが求められます。

3 空き家対策の促進

現状

- ・ 全国的に空き家は増加。適切な管理がされていない空き家もみられる
- ・ 住宅・土地統計調査によると、2018年時点の本市の空き家率（二次的住宅、賃貸用住宅等含む）は18.9%で年々増加傾向

図2-12 岐阜市の住宅数、空き家数、空き家率推移

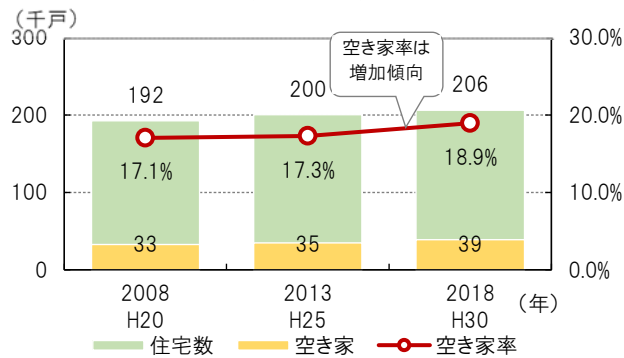
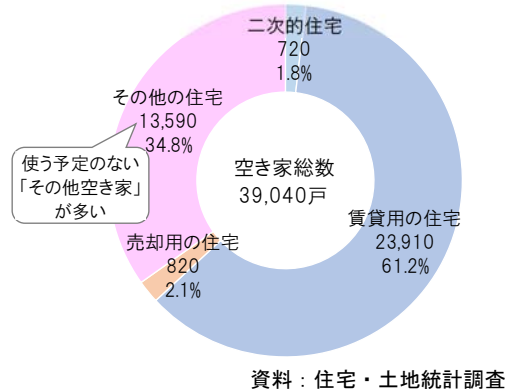


図2-13 岐阜市の空き家の種類



課題

空家等対策計画に基づき、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。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開に向けた施策の実現

5 計画の推進方針

用語集



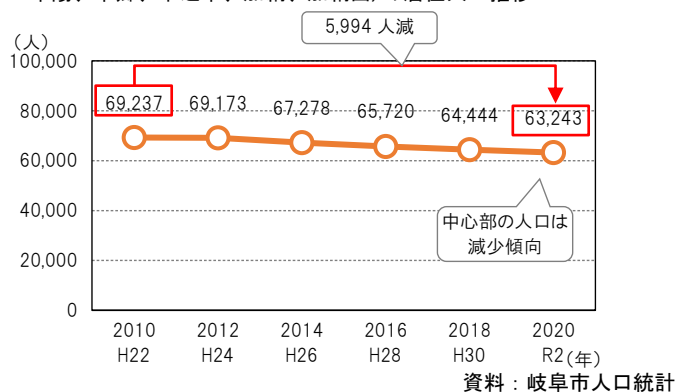
③ 「まち」の視点

1 魅力的な居住環境づくり

現状

- ・ 中心部の居住人口は、63,243 人と、10 年前よりも 5,994 人減少
(2020 (令和 2) 年 4 月 1 日時点での比較)
- ・ 本市は、一定のエリア内において人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、立地適正化計画で定められた居住誘導区域内での暮らしを緩やかに誘導することを目指している
- ・ 近年は、中心市街地を中心にマンションの供給が進む

図 2-14 岐阜市中心部(金華、京町、明德、徹明、梅林、白山、華陽、本郷、木之本、加納、加納西)の居住人口推移



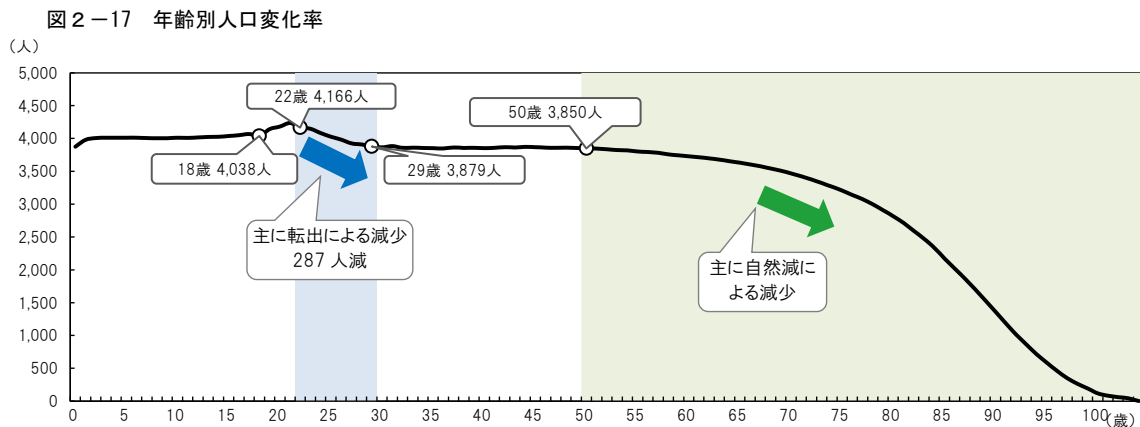
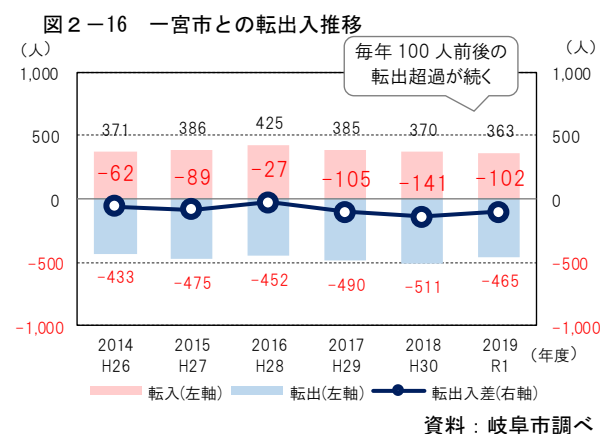
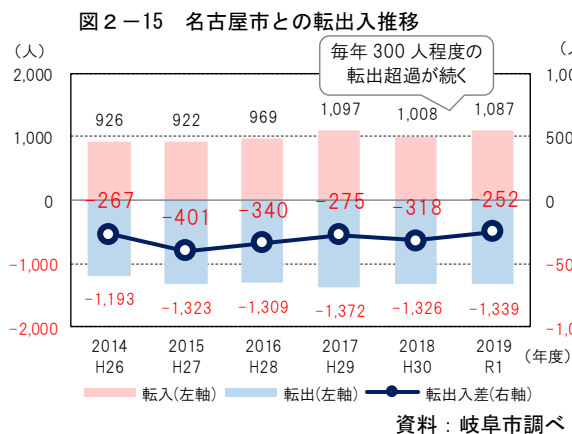
課題

魅力的な住環境づくりを進めるため、住宅と生活サービスに関連する利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図るとともに、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

現状

- ・ 2019（令和元）年度の近隣市との転出入差をみると、名古屋市に 252 人、一宮市に 102 人の転出超過
- ・ 2019（令和元）年の 18 歳人口を基に算出した年齢別人口変化率をみると、22 歳から 29 歳にかけて約 290 人の転出超過の傾向



課題

若者の流出を防ぎつつ、若者が本市に興味を持ち、本市に関わりをもってもらえるように、シティプロモーション戦略と連携し本市の魅力を市内外に効果的に発信していくことで、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。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開に向けた施策の実施

5 計画の推進方針

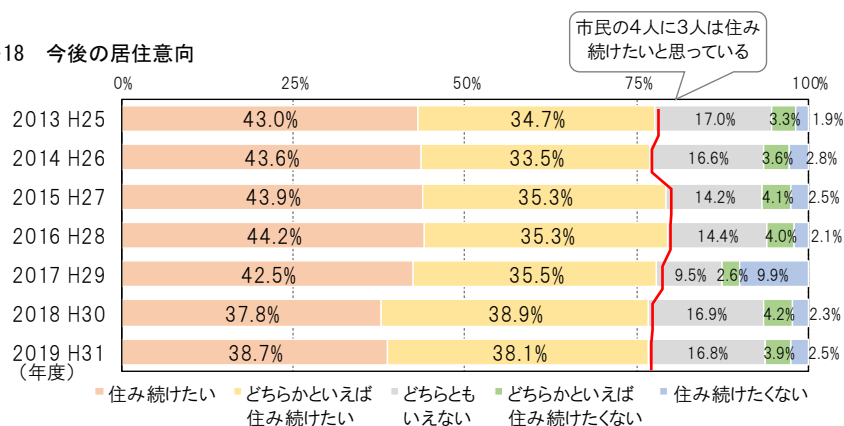
用語集

3 多様な主体との連携

現状

- ・ 住まいや暮らしに関する取組みが多岐にわたるなか、暮らしたい人が本市に暮らし続けられように住まい・まちづくりの制度の周知や居住支援など、各種団体と連携し、協働で取組んでいくことが必要
- ・ 市民が住み続けたいと思ってもらえる、魅力あるまちを形成していくためには、市民と連携したまちづくりが必要

図2-18 今後の居住意向



課題

行政のみならず、地域住民、まちづくり団体、住宅関連事業者等、本市に関わりのある多様な主体と連携して、住宅施策を推進していくことが求められます。

(3) 市営住宅の現状と供給目標量

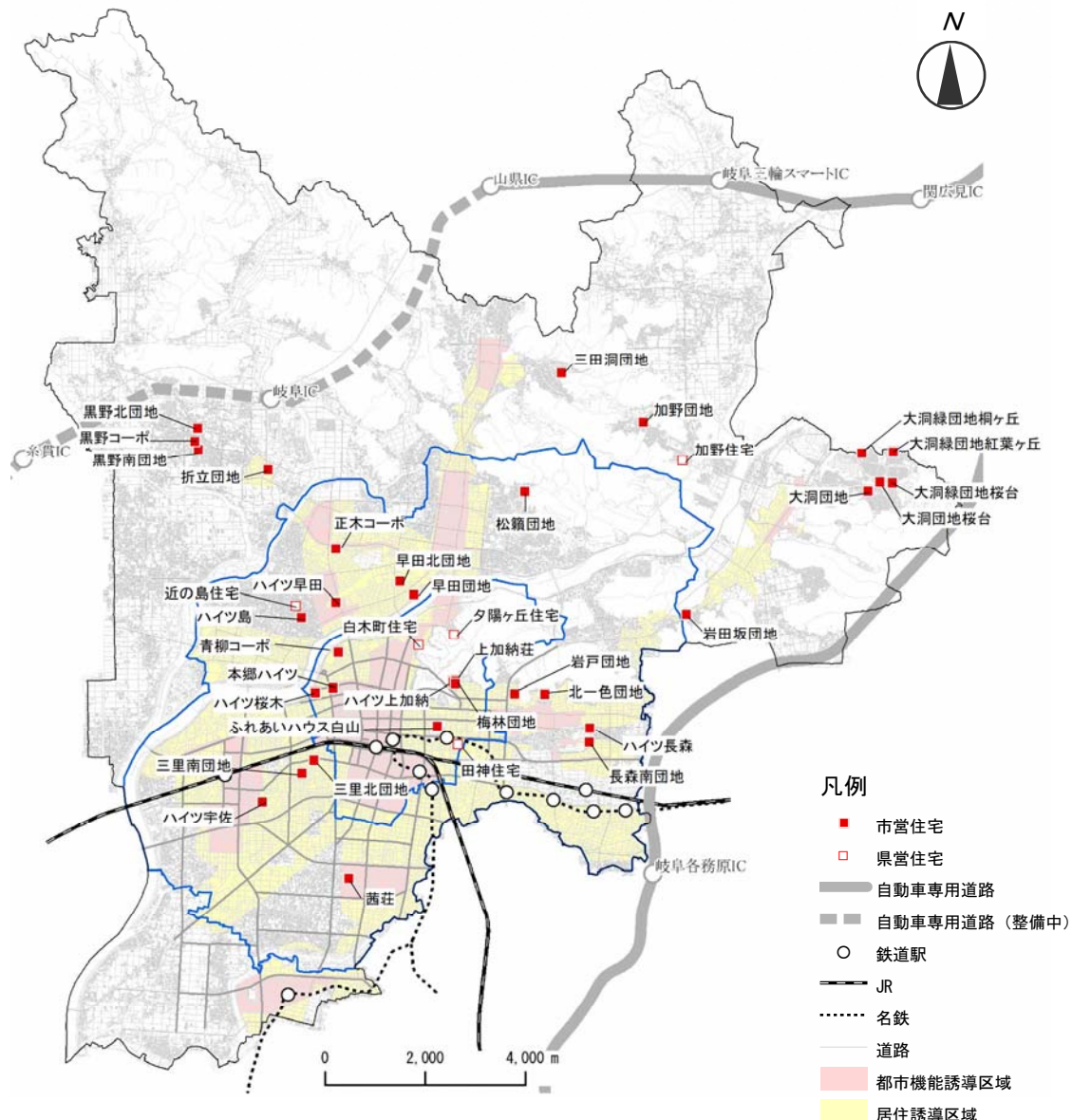
① 本市の公営住宅について

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です。ここでは、市営住宅の現状、供給目標量及び基本的な考え方を整理します。

本市では、市営住宅として3,528戸を管理しています。そのうち、老朽化等により新たな入居の募集を行わない募集停止住宅が378戸となっています。

募集停止住宅を除く市営住宅の立地状況をみると、郊外部が1,789戸と全体の半数以上を占めており、次いで、周辺部、中心部となっています。また、立地適正化計画で定められている、居住誘導区域の内外別に、市営住宅の状況を見ると、居住誘導区域内に約3割、居住誘導区域外に約7割が立地しています。

図2-19 公営住宅の分布



1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集

2 住宅・住環境を取り巻く課題

表2-1 公営住宅等の一覧（募集停止住宅除く）

種別			公営住宅									改良	準公営	合計	地域別
			耐火		簡易		準耐		耐火	木造	計	耐火	耐火		
団地名	地区	建設年度	中層	高層	平屋	二階	平屋	二階	二階						
1 青柳コーポ	本郷	H9	17								17			17	中心部
2 ハイツ上加納	梅林	S50		108							108	12		120	
3 上加納荘	梅林	S47-48	10								10	40		50	
4 ハイツ桜木	本郷	H3		132							132			132	
5 本郷ハイツ	本郷	H11		42							42			42	
6 梅林団地	梅林	S59-60	18								18			18	
7 ふれあいハウス白山	白山	H02	19								19			19	周辺部
8 茜荘	茜部	S34-36	72								72			72	
9 ハイツ宇佐	三里	S52-55		401							401			401	
10 北一色団地	長森北	H02-04	12						20		32			32	
11 ハイツ島	島	H05		50							50		9	59	
12 松籟団地	長良東	S32-H03	60						16		76			76	
13 早田団地	早田	S54				2					2			2	
14 早田北団地	早田	S57	6								6			6	
16 三里北団地	三里	S25-62	36								36			36	
17 三里南団地	三里	S58-59	24								24			24	
18 正木コーポ	鷺山	H08	29								29			29	
19 岩戸団地	長森北	S63	12								12			12	
20 ハイツ早田	早田	S61	15	95							110			110	
21 ハイツ長森	長森北	H16		104							104			104	
22 岩田坂団地	岩	S30-H07	54		9	26	8	12			109			109	郊外部
23 大洞団地	芥見南	S42-50	402								402			402	
24 大洞緑団地	芥見東	S47-51	835								835			835	
27 黒野南団地	黒野	S50-53				9					9			9	
28 黒野コーポ	黒野	S52-56	162								162			162	
29 三田洞団地	岩野田	S37-46	240								240			240	
30 折立団地	黒野	S58-59	32								32			32	
市営住宅 合計			2,055	932	9	37	8	12	36	0	3,089	52	9	3,150	
a 白木町住宅	金華	S61	50								50			50	中心部
b 夕陽ヶ丘住宅	金華	S62	30								30			30	中心部
c 田神住宅	華陽	S53-56	250								250			250	中心部
d 近の島住宅	島	S34-39	240								240			240	周辺部
e 加野住宅	藍川	S46-47	428								428			428	郊外部
県営住宅 合計			998	0	0	0	0	0	0	0	998	0	0	998	
公営住宅 合計			3,053	932	9	94	8	12	36	0	4,087	52	9	4,148	

（注）2020（令和2）年4月1日現在

資料：岐阜市調べ

表2-2 公営住宅等の一覧（募集停止住宅）

種別			公営住宅									改良	準公営	合計	地域別
			耐火		簡易		準耐		耐火	木造	計	耐火	耐火		
団地名	地区	建設年度	中層	高層	平屋	二階	平屋	二階	二階						
12 松籟団地	長良東	S32-H03				57					57			57	周辺部
15 長森南団地	長森北	S25								1	1			1	(計) 58
22 岩田坂団地	岩	S30-H07			10						10			10	郊外部
23 大洞団地	芥見南	S42-50			2	80					82			82	
24 大洞緑団地	芥見東	S47-51			3	28					31			31	
25 加野団地	藍川	S42-43			10						10			10	
26 黒野北団地	黒野	S26-47				3				4	7			7	
29 三田洞団地	岩野田	S37-46				180					180			180	
市営住宅 合計			0	0	25	348	0	0	0	5	378	0	0	378	
e 加野住宅	藍川	S46-47	52								52			52	郊外部
県営住宅 合計			52	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	52	
公営住宅 合計			52	0	25	348	0	0	0	5	430	0	0	430	

（注）2020（令和2）年4月1日現在

資料：岐阜市調べ



② 公営住宅として支援が必要な世帯の推計

国土交通省が作成した「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により、市営住宅の供給目標量を設定します。

＜公営住宅供給目標量設定支援プログラム（2016年2月）＞

公営住宅供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討を行ううえでの基礎資料

＜算定方法＞

国勢調査（2015年）や住宅・土地統計調査（2018年）をもとに、年収、居住面積水準、家賃負担等の市場ニーズの状況を踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適切な負担で確保することが困難であり、公的な支援により居住の安定確保を図る必要のある世帯数を推計する。

年収と居住面積水準から見た公営住宅として支援が必要な世帯数について、2021年度から10年間の本市の世帯数を推計すると、以下のとおりです。

↑ 年 収	収入分位 25%（高齢世帯・子育て世帯は 40%）相当年収			
	(3) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収以上 1, 129 世帯 100% うち子育て世帯 112 世帯 高齢単身 499 世帯 高齢夫婦 188 世帯	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収以上 (4) うち高家賃負担率以上 370 世帯 100% うち子育て世帯 4 世帯 高齢単身 197 世帯 高齢夫婦 89 世帯		著しい 困窮年収
(1) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収未満 634 世帯 100% うち子育て世帯 64 世帯 高齢単身 197 世帯 高齢夫婦 83 世帯	最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収未満 (2) うち高家賃負担率以上 649 世帯 100% うち子育て世帯 48 世帯 高齢単身 148 世帯 高齢夫婦 148 世帯			
	最低居住面積水準			居住面積→

(1)最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満・・・634 世帯

(2)最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満のうち
高家賃を負担している世帯・・・649 世帯

(3)最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上・・・1,129 世帯

(4)最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満以上のうち
高家賃を負担している世帯・・・370 世帯

2021年度から10年間の公営住宅として支援が必要な世帯は、(1)～(4)の合計である2,782世帯と考えられます。



公営住宅として支援が必要な世帯 2,782 世帯



用語の解説

最低居住面積水準

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）で定められた、世帯人数に応じて、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のこと。具体的な面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提として、以下のとおりである。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

著しい困窮年収

世帯の総年収から家賃を支払える金額が、最低居住水準を満たす面積の借家の家賃を下回る年収（高家賃負担を強いられている）のこと。以下の算出式から算出される。

$$\text{最低居住面積水準} \times \text{本市の平均家賃単価 (円/m}^2 \cdot \text{年)} \div \text{適正家賃負担率}$$

■ 年収5分位別世帯人員別著しい困窮年収

	収入5分位				
	I 分位	II 分位	III 分位	IV 分位	V 分位
	～238 万円	238～355 万円	355～500 万円	500～738 万円	738 万円～
1人世帯	158 万円				
2人世帯	194 万円				
3人世帯	290 万円	246 万円			
4人世帯	399 万円	333 万円			
5人世帯	488 万円	379 万円			
6人世帯	569 万円	442 万円	388 万円		

※著しい困窮年収の計算結果が各収入分位の幅を下回る場合は空欄としている

【算出例 3人世帯・収入5分位がI分位の場合（上記表の太字部分）】

(1) 最低居住面積水準 = $10 \text{ m}^2 \times 3 \text{ 人} + 10 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$

※最低居住面積水準は前項を参照

(2) 本市の平均家賃単価 = $998 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月} \times 12 \text{ ヶ月} = 11,976 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{年}$

※月額の家賃単価は平成30年住宅・土地統計調査より抽出

(3) 適正家賃負担率 = 16.5%

$$\text{著しい困窮年収} = \frac{40 \text{ m}^2 \times 11,976 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{年}}{16.5\%} = \frac{479,040 \text{ 円/年}}{16.5\%} = 2,903,272 \text{ 円}$$

■ 著しい困窮年収のイメージ

最低居住面積の家賃

年収240万円	48万円 20.0%	192万円 80.0%	家賃割合が20%（>適正家賃負担率） ⇒著しい困窮年収未満
年収290万円	48万円 16.5%	242万円 83.5%	家賃割合が16.5%（=適正家賃負担率） ⇒著しい困窮年収と同額
年収480万円	48万円 10.0%	432万円 90.0%	家賃割合が10.0%（<適正家賃負担率） ⇒著しい困窮年収ではない

用語の解説

適正家賃負担率

住宅建設計画法に基づく「第七期住宅建設五カ年計画」に関する検討資料（平成7年4月21日：住宅宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料）で示された割合のこと（下表参照）。収入5分位別世帯人員別に示されている。

	収入5分位				
	I	II	III	IV	V
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

高家賃負担率

本市において、最も家賃負担が高い階層である民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯の平均家賃負担率のこと。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開に向けた施策の実現

5 計画の推進方針

用語集



③ 市営住宅の供給目標量

ア 市営住宅の供給目標量

2030 年度末までの状況をみると、公営住宅として支援が必要と考えられる要支援世帯数は 2,782 世帯と推計しました。

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 戸あります。2030 年度末においても、同じ戸数が管理されるものと仮定すると、公営住宅に占める市営住宅割合は 76% となります。

表 2-3 公営住宅の管理戸数（2019 年度末）

	市営住宅	県営住宅	合計
管理戸数	3,150	998	4,148
比率	76%	24%	100%

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、2030 年度末までに発生が見込まれる要支援世帯数 2,782 世帯のうち、公営住宅に占める市営住宅割合の 76% である 2,115 世帯が、市営住宅として支援が必要と考えられる世帯数であると考えられます。

表 2-4 市営住宅で支援が必要と考えられる世帯数（2030 年度末）

	市営住宅	県営住宅	合計
要支援世帯数	2,115	667	2,782

市営住宅の供給目標量 2,115 戸（2021 年度からの 10 年間）

イ 将来の空き住戸発生率

市営住宅の過去 3 ヶ年（2017～2019 年度）の管理戸数と、退去した戸数等から空き住戸発生率を算出しました。本市が管理している市営住宅には、空き住戸となっても新たに入居を行わない住戸（募集停止住宅）があり、空き住戸発生率は、募集停止住戸を除いて算出しました。

その結果、年間の空き住戸発生率は、5.34%と算出されました。

今後についても同様に推移するものと仮定し、将来の年間空き住戸発生率とします。

表 2-5 空き住戸発生率

	2017 年度	2018 年度	2019 年度	平均
①管理戸数	3,188	3,158	3,150	3,165.3
②退去戸数	169	164	175	169.3
③空き住戸発生率 ②÷①	5.3%	5.1%	5.5%	5.34%



ウ 将来の募集対象戸数

募集停止予定の住宅を管理戸数より除いた戸数を募集対象戸数とします。

今後 10 年間における市営住宅供給量算定に用いる募集対象戸数は 2019 年度末の管理戸数である 3,150 戸とします。

エ 市営住宅供給量

ウにおいて設定した将来の募集対象戸数に空き住戸発生率を乗じて、2021 年度から 2030 年度末までの 10 年間における空き住戸募集による市営住宅供給量を算出すると、1,680 戸となります。

また、本市が管理している市営住宅には、入居可能な住戸が一定数（2019 年度末は 700 戸）あり、それらを考慮し、2021 年度から 2030 年度末までの 10 年間における市営住宅供給量は、2,380 戸（1,680 戸＋700 戸）となります。今後とも退去により生じた住戸への入居を進めることで、供給目標量を満たす水準となります。

④ 市営住宅の基本的な考え方

本マスタープランの期間については、市営住宅の供給可能量は需要を上回る見込みであることから、計画期間内における市営住宅の基本的な考え方は以下のとおりとします。

⇒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うことで 1 年でも長くその維持を図る

⇒民間賃貸住宅の動向を把握しつつ、耐用年限を経過し、長寿命化対策が困難な住宅を中心に、適正量について検討していく

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開に向けた施策の実現

5 計画の推進方針

用語集



3 基本理念と基本目標

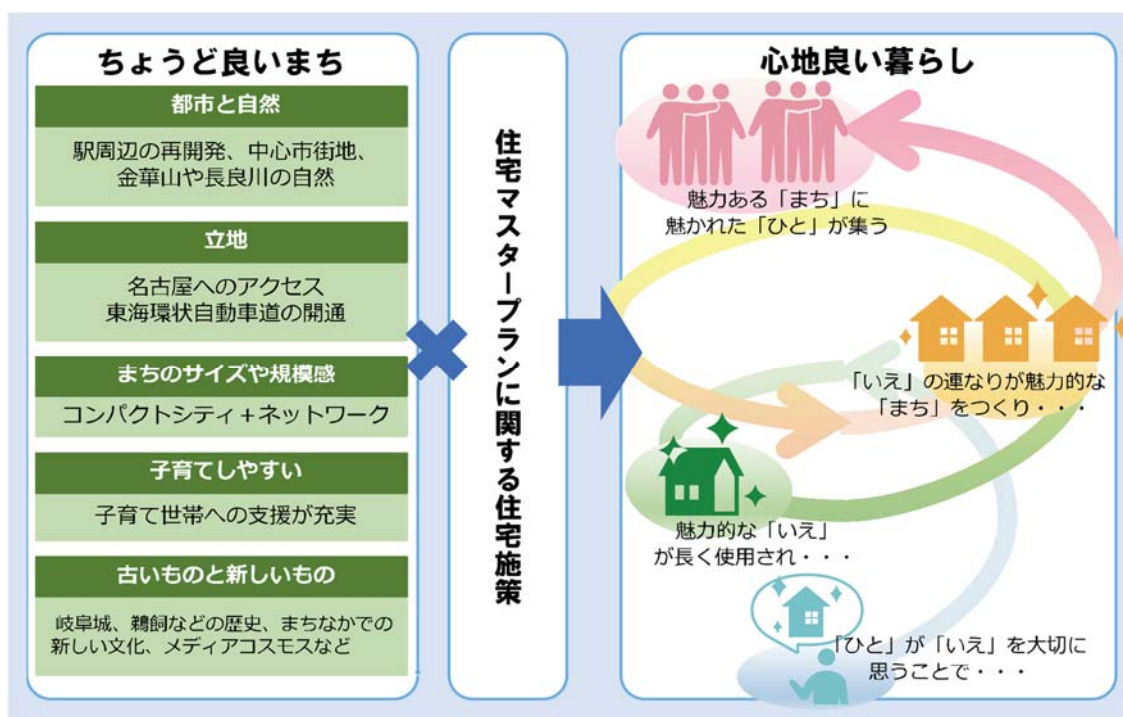
(1) 岐阜市住宅マスタープランの基本理念

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」～

本市は清流長良川、鶯飼、長良川の鮎、織田信長ゆかりの岐阜城、メディアコスモス、駅周辺の再開発など、自然と都市、古いものと新しいものとが混ざり合った多彩な顔を持つまちです。また、名古屋へのアクセスや東海環状自動車道の開通などの立地に加え、子育て、教育、医療、福祉など暮らす上で様々な環境が整った『ちょうど良いまち』です。このちょうど良いまちの暮らしを本市の魅力ととらえ、魅力的で、心地の良いまちの形成に努めてまいります。

この『ちょうど良いまち』岐阜市に市民が暮らしていくなかでは、一人ひとりがこのまちに満足して暮らし、誇りに思ってもらうことが大切になります。それは、市民が自らの暮らしの基盤となる「いえ」や「まち」について、今よりも深く知ってもらうことで、「いえ」や「まち」への満足度や大切に思う気持ちが向上すると考えます。また、本市が進めている市のまちづくりの方向性として、コンパクトシティ＋ネットワークの考えで、住宅と生活サービスに関連する利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図るとともに、公共交通と連携したまちづくりを進めます。岐阜市ならではの『心地良い暮らし』ができるまちを形成し、『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。



1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集

(2) 基本目標及び成果指標

住生活基本計画（全国計画）の流れを汲みつつ、先に掲げた基本理念の内容を踏まえ、本計画では、「ひと」、「いえ」、「まち」の3つの視点から施策を展開していくこととし、住宅政策の基本目標、成果指標を次のように定めます。

基本目標 1

誰もが安心して過ごせる暮らしづくり

人口減少社会の本格的な到来や少子高齢化の進展を迎える中で、単身世帯や夫婦のみの世帯の増加など家族形態や住まい方は多様化しています。

誰もが住み慣れた地域や家庭で前向きに心豊かに生活することのできる体制づくりを進めるとともに、特に住宅の確保が難しい方への居住支援の充実、市営住宅の確保や住宅のバリアフリー化がなされていないことによる自立した生活が困難な方への支援が必要になっています。

高齢者、障がい者、外国人など住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいを増やすと共に、福祉など関連する様々な分野の施策を総合的に展開し住宅セーフティネットを確立することで、居住支援の環境を構築します。また、子育て世帯や若年世帯に選ばれるよう、情報提供と相談体制の充実を図ります。

成果指標

指標	基準値	目標値
指標① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	(R2.4)	(R12)
[算定方法] 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 《岐阜市独自算出》	3.2%	5.2%
指標② 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	(H30)	(R10)
[算定方法] 65歳以上の世帯人員のいる世帯のうち、一定※のバリアフリー化がされている住宅の割合 《住宅・土地統計調査》 ※2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消	39.8%	60.0%
指標③ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	(H30)	(R10)
[算定方法] 18歳未満が含まれている子育て世帯のうち、誘導居住面積水準※を満たしている世帯の割合 《住宅・土地統計調査》 ※一般型誘導居住面積水準 ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡	50.2%	65.0%

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集



3 基本理念と基本目標

基本目標 2

安全で良質な住まいを作り大切に使う

本市では住宅数が世帯数を上回り、量的充足が続いています。社会情勢からは、地球環境への負荷を低減させる低炭素社会・循環型社会づくり、バリアフリーなどの視点を備えた良質な住宅の供給が必要となります。また、空き家を含む住宅ストックの活用・流通の促進が一層重要となります。

そのために、家探し、建築、維持管理・リフォーム、空き家など住宅の各局面において必要な情報を市民に届けることで、住まいのことを考える頻度が上がります。市民の住宅を大切に思う気持ちが芽生え、それを高めることで、各自の住宅を大切に使い、管理不全な空き家等の発生予防につながるような施策を実施します。

また、マンションの適切な維持管理などの啓発を図ります。

成果指標

指標	基準値	目標値
指標① 良質な住宅ストックの割合 [算定方法] 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 《住宅・土地統計調査、岐阜市独自集計》	(H30) 20.4%	(R12) 30.0%
指標② 既存住宅の流通割合 [算定方法] 既存住宅ストックの流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 $(\text{中古住宅を購入戸数}) \div (\text{新築の住宅を購入戸数} + \text{中古住宅を購入戸数} + \text{建替えを除く新築戸数})$ 《住宅・土地統計調査》	(H30) 12.8%	(R10) 20.0%
指標③ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合 [算定方法] 一定※の省エネルギー対策を講じた住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ※一定の省エネルギー対策とは、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること 《住宅・土地統計調査》	(H30) 27.1%	(R10) 40.0%
指標④ 新耐震基準適合率 [算定方法] 新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合 《岐阜市耐震改修促進計画》	(H27) 80%	(R7) 95%
指標⑤ 二次的住宅・賃貸・売却用途以外の空き家数 [算定方法] その他空き家となっている戸数 《住宅・土地統計調査》	(H30) 13,590戸	(R10) 15,000戸 程度に抑える



基本目標 3

暮らしを支える魅力的な住環境づくり

住宅と生活サービスに関連する利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、住環境づくりを推進します。

地域の自然、歴史、文化などの特性に応じて、市民が誇りを持つことができるよう、魅力や資源を生かしたプロモーションを実施し、シビックプライドの醸成を図ると共に、まちに住み続けてもらうため、岐阜を好きになってもらうきっかけづくりを含めた定住支援が必要となります。

また、地震等の自然災害に対する防災対策など住生活の安全安心を確保する居住環境の整備の啓発などを図ります。

さらに、住宅施策の実現に向けて、住宅関連事業者や居住支援法人などの民間事業者と連携・協働し、それぞれの役割を果たしながら施策を推進します。

成果指標

指標	基準値	目標値
指標① 居住誘導区域内の人口密度	(H27)	(R12)
[算定方法] 居住誘導区域内の人口密度（参照：立地適正化計画） 《住民基本台帳》	51.2 人/ha	基準値を 維持
指標② このまちに住みたいと思う市民の割合	(R1)	(R12)
[算定方法] 市民意識調査において、「このまちに住みたいと思いますか」という質問に対し、「住みたい」「どちらかといえば住みたい」と回答した市民の割合 《市民意識調査結果報告書》	76.8%	基準値より UP
指標③ 名古屋・一宮との転入・転出者数の差	(R1)	(R12)
[算定方法] (岐阜市への転入者) - (岐阜市からの転出者) 《岐阜市独自算出》	-354人	基準値より UP

1

はじめに

2

住宅・住環境を
取り巻く課題

3

基本理念と
基本目標

4

基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5

計画の推進
方針

用語集



4 基本目標の実現に向けた施策の展開

施策体系

目標	方針	施策展開
基本目標1 誰もが安心して 過ごせる 暮らしづくり	方針1 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	(1)住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり (2)高齢者向け住宅の供給促進 (3)新たな住宅セーフティネット制度の普及促進 (4)居住支援協議会と連携した支援
	方針2 セーフティネットとし ての市営住宅の構築	(1)市営住宅の計画的な修繕、維持管理 (2)入居者のライフステージに合わせたサービスの提供 (3)地域の良好なコミュニティの形成 (4)空き住戸及び跡地活用の検討
	方針3 子育て・若年世帯に 選ばれ住み続けられる 住生活の形成	(1)住宅取得の支援と同居・近居の普及促進 (2)公民連携による情報提供や普及啓発 (3)子育て・若年世帯に選ばれる情報発信・支援の検討
基本目標2 安全で良質な 住まいを作り 大切に使う	方針1 次世代に受け継ぐ良質 な住宅の供給促進	(1)長期にわたり住み継がれていく快適で良質な住宅の 供給促進 (2)環境負荷が小さく良質な住宅の供給促進 (3)住まいのバリアフリー化、ユニバーサルデザインの普及 (4)県産材の活用に関する普及・啓発
	方針2 既存住宅のリフォーム と流通促進	(1)地震災害に強い住まいづくりの促進 (2)適切な維持管理やリフォームへの支援 (3)良質な既存住宅の流通促進 (4)マンションの適切な維持管理活動の促進
	方針3 空き家の適切な維持 管理と活用の促進	(1)空き家の適正管理の促進 (2)専門家などと連携した空き家の流通・活用促進 (3)管理不全な空き家への対応促進
基本目標3 暮らしを支える 魅力的な住環境 づくり	方針1 コンパクトで魅力的な まちの形成	(1)良質な都市型共同住宅の供給 (2)シビックプライドの醸成と関わりのきっかけづくり (3)地域で支え合うコミュニティづくり (4)利便性の高い公共交通ネットワークの構築 (5)歴史的建造物やまちなみ保全 (6)住宅地の緑化の推進 (7)郊外住宅団地の適正な住環境の維持
	方針2 安心して暮らせる 住環境の形成	(1)住宅の不燃化、耐震化の促進 (2)住民の災害意識の向上と復旧時を含む生活支援 (3)狭あい道路の解消による道路整備の促進 (4)公衆衛生の向上の推進
	方針3 多様な主体との連携と 情報発信	(1)居住支援協議会等との連携による円滑な入居の促進 (2)住まいに関する情報発信の推進 (3)市民の住まい・まちづくりに対する意識の向上

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の推進
方針

用語集

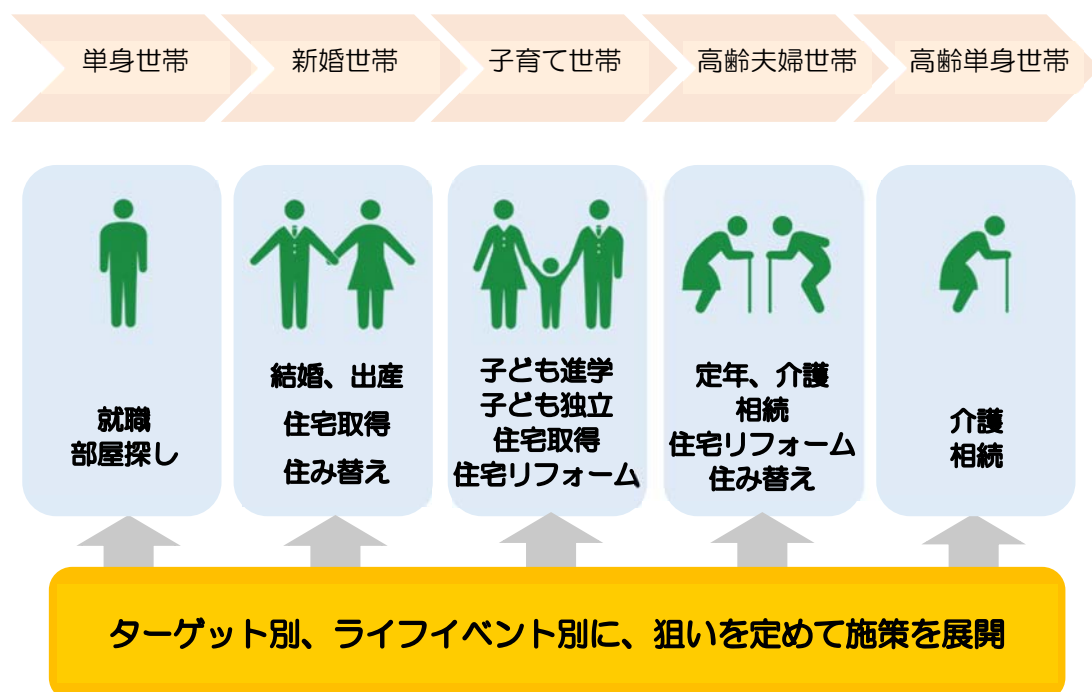
基本目標 1

誰もが安心して過ごせる暮らしづくり

■ 施策体系

方針	施策
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	(1)住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり
	(2)高齢者向け住宅の供給促進
	(3)新たな住宅セーフティネット制度の普及促進
	(4)居住支援協議会と連携した支援
セーフティネットとしての市営住宅の構築	(1)市営住宅の計画的な修繕、維持管理
	(2)入居者のライフステージに合わせたサービスの提供
	(3)地域の良好なコミュニティの形成
	(4)空き住戸及び跡地活用の検討
子育て・若年世帯に選ばれ住み続けられる住生活の形成	(1)住宅取得の支援と同居・近居の普及促進
	(2)公民連携による情報提供や普及啓発
	(3)子育て・若年世帯に選ばれる情報発信・支援の検討

『誰もが安心して過ごせる暮らしづくり』の施策展開イメージ



1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集



方針1 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

高齢者や障がい者等が安心して暮らせるよう住宅のバリアフリー化や居住環境の改善に必要な取組みを支援します。また、高齢者、障がい者、外国人等の自力で住宅を確保することが難しい方に対し、賃貸住宅の入居が敬遠されるケースがみられることから、民間事業者と連携して、セーフティネット住宅などの住まいの情報提供や居住支援等を行い、「ひと」と住宅のマッチング環境の構築を行います。

【具体的な施策】

(1) 住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり

高齢者や障がい者等が自立した生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化など居住環境の改善に必要な取組みを支援し、住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり、住み替えの支援や住宅の終い方の啓発などその人のライフステージ、ライフスタイルに合わせた支援を推進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
高齢者等住宅改修の促進				
介護保険居宅介護（介護予防）住宅改修費支給	☆	△	□	○
高齢者・重度身体障害者住宅改善促進助成	☆	△	□	○
住宅リフォームローン利子補給制度	☆		□	○
高齢者への見守りサービスの普及促進				
緊急通報システム設置	☆	△	□	○
安否確認サービス事業	☆	△	□	○
高齢者見守りネットワーク事業		☆	☆	○
高齢者の住宅資産の活用				
高齢者の住宅資産の活用（リバースモーゲージ、リースバック、マイホーム借上げ制度）	☆	☆	□	●
住宅の終い方の啓発	☆	△	☆	◎
地域包括ケアシステムとの連携		☆	☆	◎

●：「リースバック」は新規

【凡例】（以下同じ）

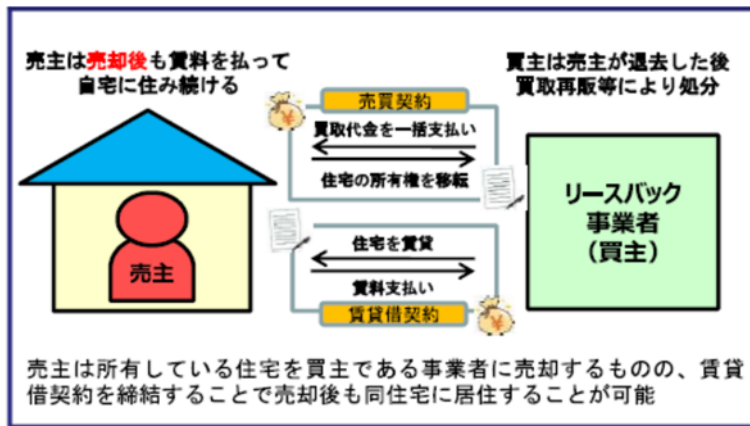
主体	関連事業
☆：取組みを実施する者 （啓発の場合は啓発され実施すべき者を含む）	○：継続事業（前計画に掲載されているもの）
□：取組みを支援する者 （補助金を含む）	◎：新規・検討事業
△：取組みの協力者	●：一部新規事業



[リースバック]

自宅を専門の不動産会社へ売却し、本人は家賃を支払うことで、退去せずに引き続き自宅に住み続けられる方法です。

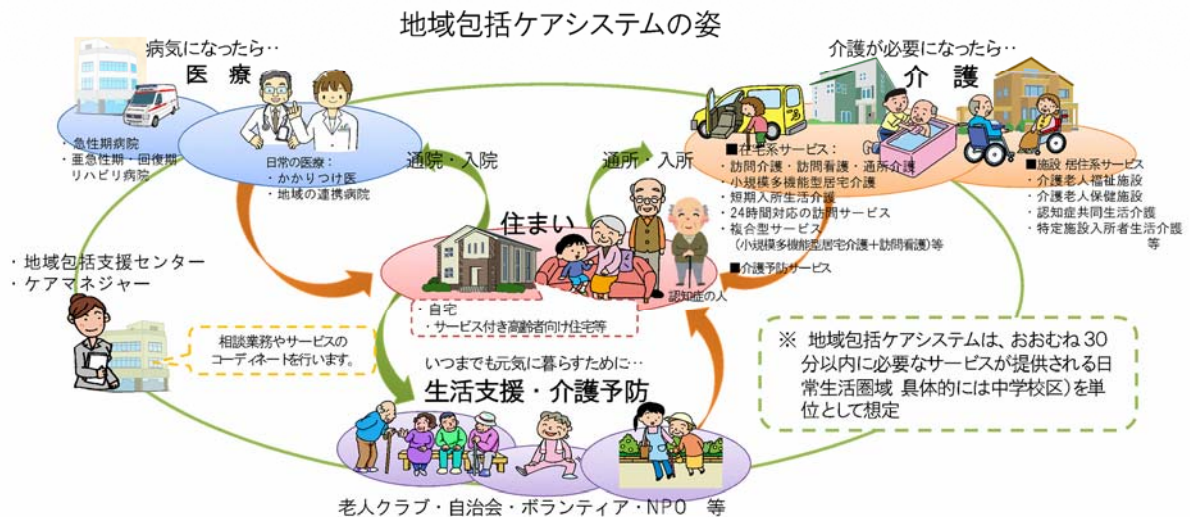
図4-1 リースバックのイメージ



出典：社会資本整備審議会住宅地分科会（第50回）資料より

[地域包括ケアシステム]

重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みです。



出典：平成28年3月 地域包括ケア研究会報告書より

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題

3 基本理念と
基本目標

4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5 計画の
推進
方針

用語集

(2) 高齢者向け住宅の供給促進

高齢者が安心して暮らすことができるよう、バリアフリー化が施され、見守りや緊急時対応サービスを備えるなど、必要なサービスの提供を受けることができる高齢者向け住宅の供給促進に努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
高齢者向け住宅※の供給促進 ※サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、 軽費老人ホーム、シルバーハウジング		☆	☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

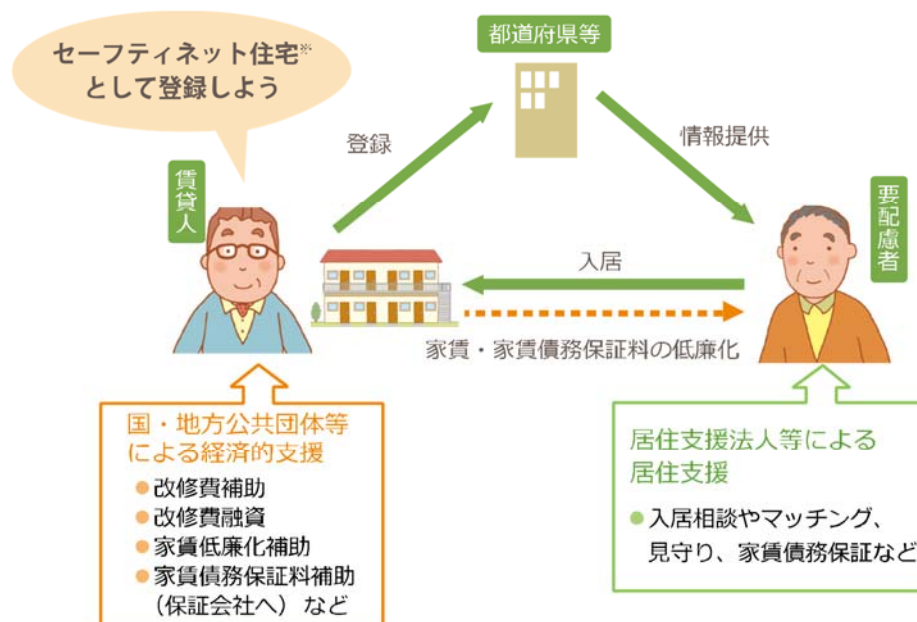
(3) 新たな住宅セーフティネット制度の普及促進

高齢者や障がい者等が住まいを確保するため、新たな住宅セーフティネット制度の活用により、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進に努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進		☆	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

[新たな住宅セーフティネット制度]



※セーフティネット住宅:住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)

出典:新たな住宅セーフティネット制度「大家さん向けパンフレット」(国土交通省)

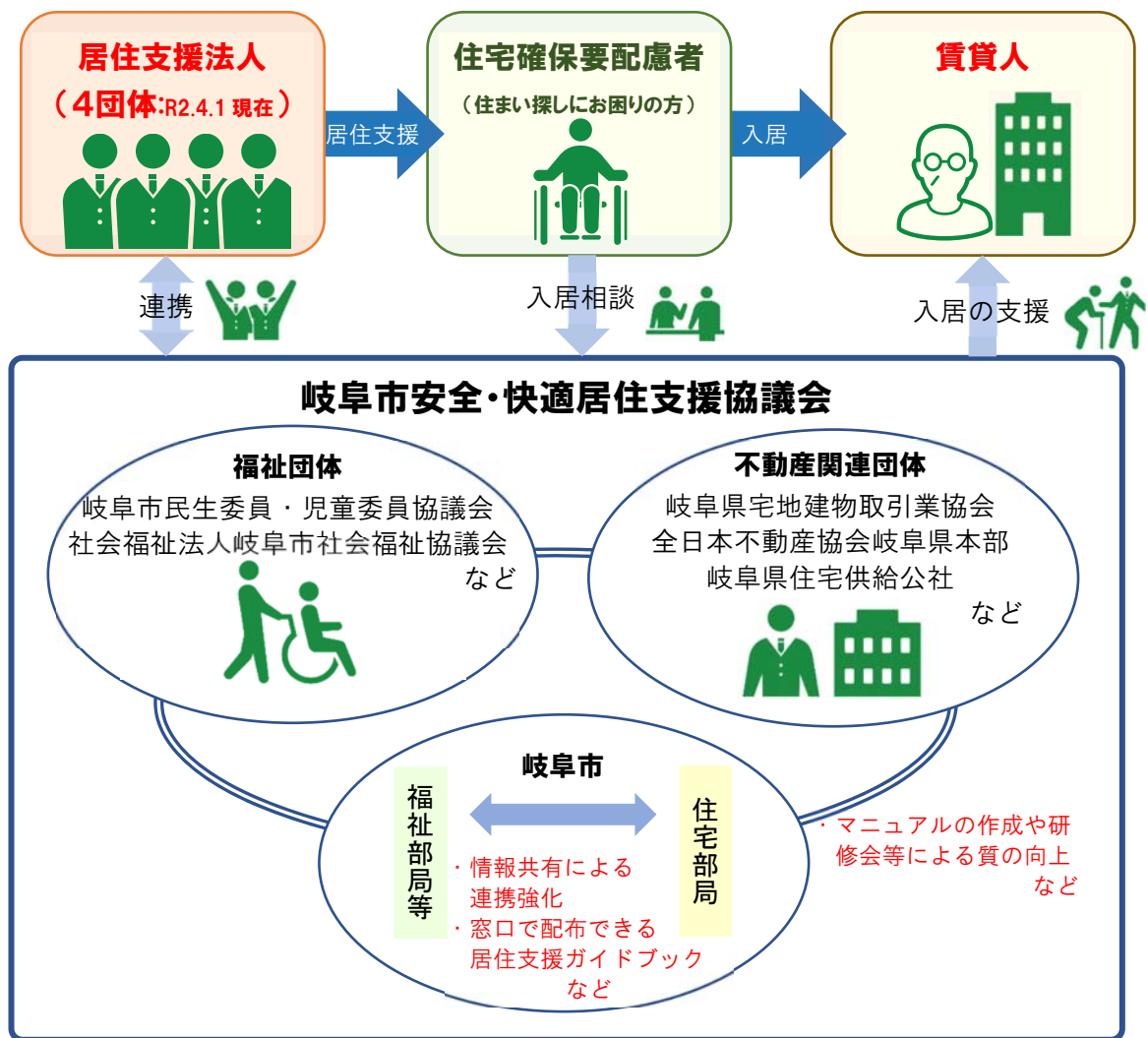
(4) 居住支援協議会と連携した支援

高齢者や障がい者等の住まいの確保をサポートするため、岐阜市安全・快適居住支援協議会と連携しながら、賃貸人に対する普及啓発を行うとともに、住宅確保要配慮者に対する情報提供、相談体制づくりの取組みを検討します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
居住支援協議会の活性化		☆	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

居住支援協議会の活性化を推進するためのスキーム（例）



1 はじめに

2

住宅・住環境を
取り巻く課題

3

基本理念と
基本目標

4

基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5

計画の推
進
方針

用語集

4 基本目標の実現に向けた施策の展開 基本目標1

方針2 セーフティネットとしての市営住宅の構築

自力での適切な住宅の確保が困難な世帯に対し、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅等の活用を促すとともに、市営住宅の適切な供給を行うことで住宅セーフティネットの構築を行います。また、市営住宅の適切な維持管理と計画的な修繕を行い長寿命化を進めます。

【具体的な施策】

(1) 市営住宅の計画的な修繕、維持管理

公営住宅等長寿命化計画に基づき計画的な修繕、維持管理を行います。また、今後使用料収入の減少や維持管理に一定の支出が必要であるため、継続して健全な運営の維持が必要です。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
公営住宅等長寿命化計画に基づく適切な維持管理			☆	○
入居対象者の居住環境向上の検討			☆	○
使用料収納率の向上	☆		☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

〔市営住宅〕

市営住宅では、入居者の状況に応じて、手すりの設置などバリアフリー化を推進しています。



ハイツ宇佐の外観



手すりやスロープの設置(大洞団地)



(2) 入居者のライフステージに合わせたサービスの提供

入居者の高齢化による身体機能の低下に伴う低層階への住み替えなどライフステージに合わせた住み替えの円滑化を図るとともに、高齢者においては見守りサービスとの連携により生活をサポートします。また、住宅セーフティネットとしての居住の確保に努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
入居者の住み替え対応（家族構成・身体能力）	☆		☆	○
高齢者への見守りサービスの普及促進（再掲）				
緊急通報システム設置	☆	△	□	○
安否確認サービス事業	☆	△	□	○
高齢者見守りネットワーク事業	☆	△	□	○
セーフティネットとしての居住の確保 （特定目的住宅：母子及び父子世帯、老人世帯、 障がい者世帯、多家族世帯、子育て世帯など）			☆	○

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

(3) 地域の良いコミュニティの形成

お互いの立場や違いを理解し、相互の助け合いのもとに生き生きと暮らし続けることができるよう自治会活動等の維持、向上など良好なコミュニティを形成するための取組みが必要です。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
自治会等の加入促進	☆		□	○
リーフレットの多言語化			☆	○

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の
推進
方針

用語集



(4) 空き住戸及び跡地活用の検討

老朽化が著しい住戸などに対しては、当該入居者に住み替えを促すとともに、用途廃止及び除却を進め、跡地活用の検討を進めます。また、空き住戸が多い団地などについて、利用ニーズ、運営形態などを勘案しながら他用途での活用を研究します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
市営住宅の用途廃止及び除却			☆	○
跡地活用の検討		△	☆	○
必要戸数の維持の検討			☆	◎
空き住戸利活用の研究		△	☆	○
入居者の住み替えの促進	☆		☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題

3 基本理念と
基本目標

4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5 計画の推進
方針

用語集



方針 3 子育て・若年世帯に選ばれ住み続けられる住生活の形成

本市に興味を持つ人が、住まいの取得や住まいづくりに関して、必要なときに適切な情報を得ることができ、本市を暮らしの場として選んでもらえるように、子育て関連、住宅の取得、維持管理や住まい方、法令や制度等の情報提供と相談体制の充実を図ります。また、若年・子育て世帯の居住の安定を図るため、民間事業者と連携した居住支援が必要です。

【具体的な施策】

(1) 住宅取得の支援と同居・近居の普及促進

子育て・若年世帯等が生活に適した住宅を確保することができるよう、まちなかを中心とした住宅の取得、改修に対する支援に努めます。また、三世代同居や親との近居への支援など定住促進を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住宅取得支援				
まちなか居住支援事業	☆		□	○
はじめての就職定住支援事業	☆		□	◎
岐阜市結婚新生活支援事業	☆		□	◎
個人住宅建設等資金利子補給制度 (新築・中古)	☆		□	○
子育て世帯の市内定住の促進 (三世代同居、親との近居)	☆		□	○

☆:実施者、□:支援者、△:協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の推
進

用語集



(2) 公民連携による情報提供や普及啓発

住宅関連団体等との連携により、子育て・若年世帯に選ばれ住み続けてもらえるよう、ライフステージ、ライフスタイル、地域に合わせた情報提供や普及啓発に努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
ライフステージ、ライフスタイルに対応した定住促進		△	☆	○
住宅関連団体等との連携		☆	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

(3) 子育て・若年世帯に選ばれる情報発信・支援の検討

子育て・若年世帯に岐阜が選ばれるようにシティプロモーション戦略と連携しながら情報発信などを推進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
シティプロモーション戦略との連携 ・市民に対するインナープロモーション ・名古屋圏をはじめとする市外に対する アウトタープロモーション	☆	△	☆	◎
高島屋南地区公共施設整備事業（子育て支援施設）		△	☆	◎
ぎふし子育て応援アプリ	☆		☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規



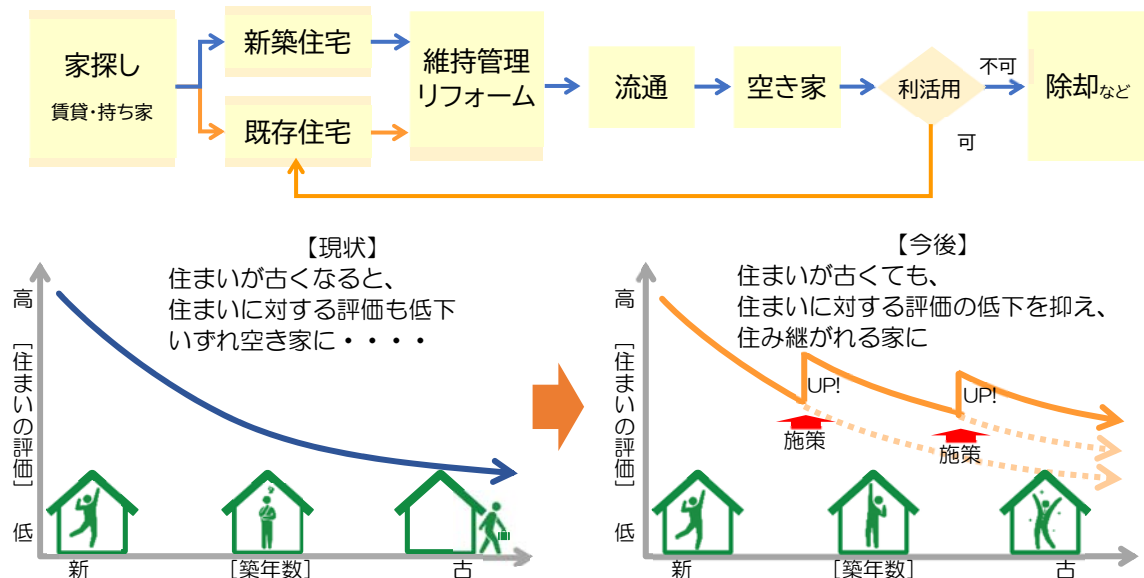
基本目標2

安全で良質な住まいを作り大切に使う

■ 施策体系

方針	施策
次世代に受け継ぐ良質な住宅の供給促進	(1)長期にわたり住み継がれていく快適で良質な住宅の供給促進
	(2)環境負荷が小さく良質な住宅の供給促進
	(3)住まいのバリアフリー化、ユニバーサルデザインの普及
	(4)県産材の活用に関する普及・啓発
既存住宅のリフォームと流通促進	(1)地震災害に強い住まいづくりの促進
	(2)適切な維持管理やリフォームへの支援
	(3)良質な既存住宅の流通促進
	(4)マンションの適切な維持管理活動の促進
空き家の適切な維持管理と活用の促進	(1)空き家の適正管理の促進
	(2)専門家などと連携した空き家の流通・活用促進
	(3)管理不全な空き家への対応促進

『安全で良質な住まいを作り大切に使う』の施策展開イメージ



1 はじめに

2

住宅・住環境を
取り巻く課題

3

基本理念と
基本目標

4

基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5

計画の推
進

用語集



方針1 次世代に受け継ぐ良質な住宅の供給促進

良質な住宅ストックを形成するためには、一定の性能が確保され、長期にわたり良好な状態で使用できることが必要であることから、長期優良住宅の普及等の住まいづくりを進めます。

省エネルギー化や太陽光を始めとした自然エネルギーの利用促進、リサイクル等環境にやさしい住まいづくりを促します。

【具体的な施策】

(1) 長期にわたり住み継がれていく快適で良質な住宅の供給促進

長期にわたり住み継がれていく快適で良質な住宅が供給されるよう、長期優良住宅等の供給を促進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
長期優良住宅の普及・啓発	☆	△	☆	○
住宅性能表示制度の普及・啓発	☆	△	☆	○
I o T住宅の普及・啓発	☆	△	☆	◎
シックハウス対策の普及・啓発	☆	△	☆	○
ハウスダスト対策の普及・啓発	☆	△	☆	○
住まいに関する情報の集約発信	☆	△	☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

[I o T住宅の例]



出典：社会資本整備審議会住宅地分科会勉強会（第3回）

(2) 環境負荷が小さく良質な住宅の供給促進

地球温暖化対策を進めるため、ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を始めとする環境負荷が小さく良質な住宅の供給を促進します。

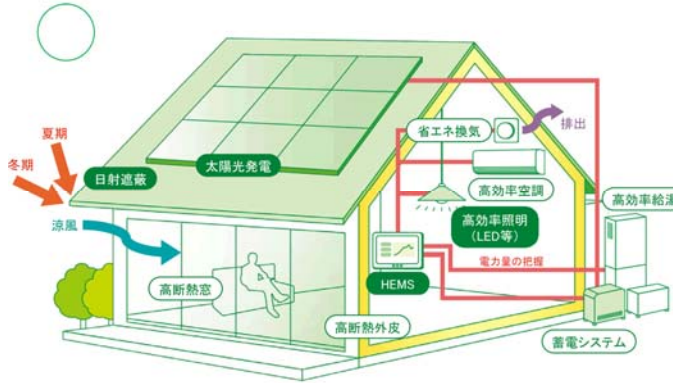
関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住宅の低炭素化の促進 (ZEH・低炭素建築物・太陽光発電・太陽熱の利用)	☆	△	☆	●
建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の普及・啓発	☆	△	☆	◎

●ZEH・低炭素建築物は新規事業

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

[ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）]

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅です。

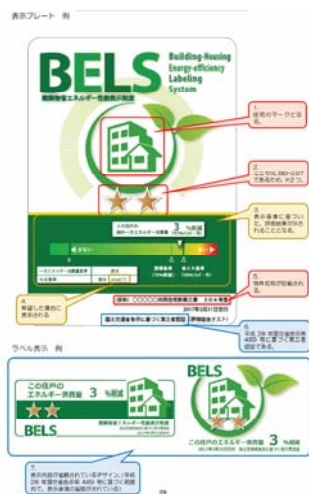


出典：資源エネルギー庁

[建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：ベルス）]

建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。

省エネルギー性能の表示は、一般に、性能水準に応じて星印による5段階のマークで示されます。



出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題

3 基本理念と
基本目標

4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5 計画の推進
方針

用語集

(3) 住まいのバリアフリー化、ユニバーサルデザインの普及

高齢者や障がい者が安全・安心に居住できるように、住まいのバリアフリー化を促進するとともに、新築住宅においてはユニバーサルデザインなどの考え方を取り入れた住まいの普及を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
高齢者等住宅改修の促進（再掲）				
介護保険居宅介護（介護予防）住宅改修費支給	☆	△	□	○
高齢者・重度身体障害者住宅改善促進助成	☆	△	□	○
住宅リフォームローン利子補給制度	☆		□	○
ユニバーサルデザインの普及・啓発	☆	△	☆	○

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

(4) 県産材の活用に関する普及・啓発

市民や事業者に対して県産材の活用に関する普及啓発などを行うことで、住宅の新築及び改修等の際の県産材利用を促進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
岐阜県産材を使用した木造住宅の普及・啓発	☆	△	☆	○

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規



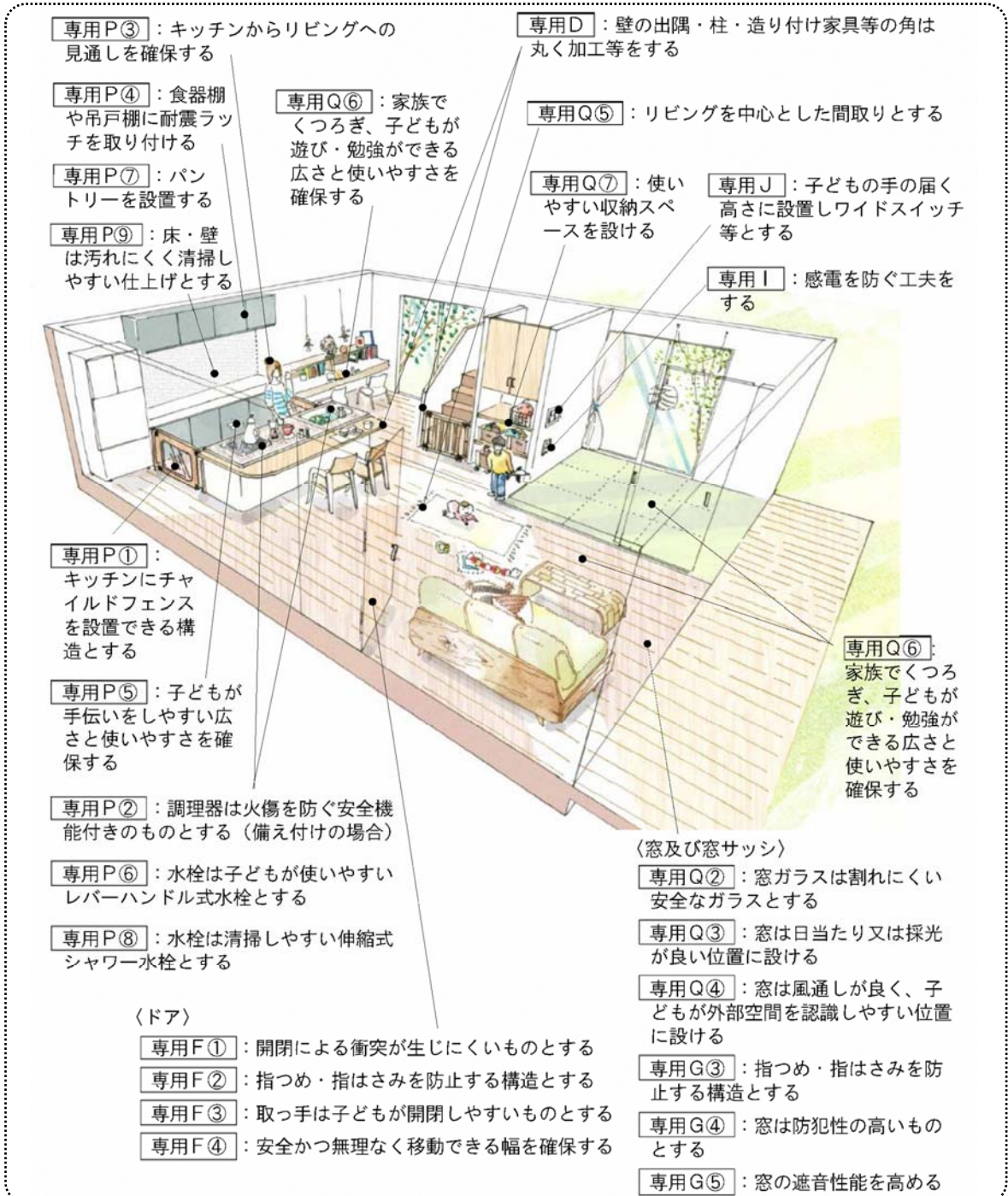
[子育てに配慮した住宅と居住環境]

子育て世帯にとって安全・安心で快適な住まいや居住環境についての配慮すべき事項についてのガイドライン(案)がまとめられています。

ガイドライン(案)では、配慮すべき具体的な事項として以下の項目の技術水準等について解説されています。

- | | | | |
|----------------|-------------------|---------|---------|
| 1) 専用部分 | 2) 敷地内 | 3) 共用部分 | 4) 立地環境 |
| 5) コミュニティ・地域活動 | 6) 子育て・子育ての支援サービス | | |

図4-2 空間別の主な配慮事項【リビング・キッチン等】



出典：子育てに配慮した住宅及び居住環境に関するガイドライン（案）（国土交通省国土技術政策総合研究所）

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集

方針2 既存住宅のリフォームと流通促進

本市においては、良質な既存住宅の活用を促進するため、既存住宅が市場で適切に評価されるよう、民間団体と協力しながら建物状況調査（インスペクション）等の普及啓発を行います。また、ライフスタイルの変化に伴い居住ニーズが多様化しているため、住まい方に合わせたリフォームを促進し、住宅ストックの有効活用を図ります。また、耐震性能が確保されていない住宅については、引き続き地震に対する安全性の確保を早急に進めます。

【具体的な施策】

(1) 地震災害に強い住まいづくりの促進

住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強工事を促進します。

また、寝室等の個室補強の手段として、耐震シェルターの設置など、建物倒壊から人命を守る減災化を促進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住宅の耐震化の促進				
住宅の耐震診断の促進	☆	△	□	○
住宅の耐震補強工事補助	☆		□	○
耐震シェルター等設置事業	☆		□	◎
ブロック塀等撤去費補助事業	☆		□	◎

☆：実施者、□：支援者、△：協力者／○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規



(2) 適切な維持管理やリフォームへの支援

戸建て住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の提供等により居住者による適切な維持管理やリフォームが行われるための支援に努めます。また、既存住宅の活用を促進するため、通常の賃貸住宅とともに民間団体と連携しながらD I Y型賃貸借やシェアハウス等の多様な賃貸借制度の啓発に努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住宅リフォームの普及・啓発	☆	△	☆	◎
住宅省エネ改修促進補助	☆	△	□	◎
住宅の終い方の啓発（再掲）	☆	△	☆	◎
新たな住まい方の啓発 D I Y型賃貸借、シェアハウス、テレワークなど	☆	☆	☆	◎
アスベスト対策の普及・啓発	☆	△	☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

[D I Y型賃貸住宅]

DIY型賃貸住宅とは、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のことをいいます。

図4-3 DIY型賃貸住宅のメリット



出典：D I Y型賃貸住宅のすすめ（国土交通省）

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集

(3) 良質な既存住宅の流通促進

建物状況調査（インスペクション）の活用など、民間団体と連携しながら住宅市場の活性化に向けた取組みや支援策に関する適切な情報提供、普及啓発を行い、良質な既存住宅の流通を促進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
既存住宅の性能に関する情報の適正化 (住宅性能表示制度・安心R住宅・建物状況調査)		☆	☆	●

●安心R住宅・建物状況調査は新規事業

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

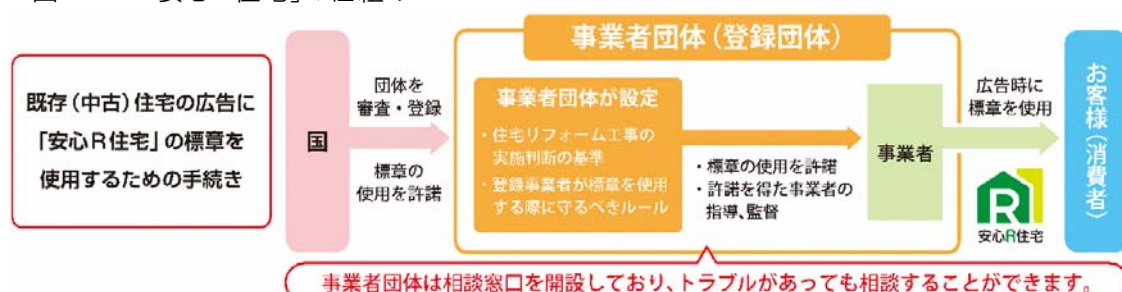
[安心R住宅]

「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「既存住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みです。

国が審査・登録した団体が、団体に所属する事業者が守るべきルールを設定して使用しています。



図4-4 「安心R住宅」の仕組み



出典：安心R住宅パンフレット（国土交通省）

[建物状況調査（インスペクション）]

「不安」「わからない」といった従来のいわゆる「既存住宅」のマイナスイメージがあるように、既存住宅には、そもそも新築時における性能や品質の差があったり、その後の維持管理の状況に差があったりして、品質にバラツキがあります。そのため、既存住宅の売買時点の物件の状態を把握できる仕組みとして、建物状況調査（インスペクション）があります。

近年の法改正によって、宅建事業者には既存住宅の契約時などにインスペクションに関する説明が義務化されています。

図4-5 既存住宅現況調査の概要

既存住宅現況調査	目的	・対象住宅について、一定の劣化事象等（下記報告のBに該当するもの）の有無を確認・把握する
	検査人	・建築士又は建築施工管理技士の資格、一定の実務経験及び一定の講習受講の有無に関する情報を開示
	依頼申込み	・業務の依頼申込時における検査対象住宅の基本的な情報の把握（関連図書の有無の確認）
	現況検査	・目視、計測を中心とする非破壊による検査 ・原則、破壊調査は実施しない（依頼主側で破壊する場合を除く） ・（可能な場合）リフォーム工事の実施状況等について、立会の売主等にヒアリング
	報告	・設計図書、リフォーム工事の記録、確認済証・検査済証等の関係図書の有無に関する確認の結果 ・劣化事象等に関する現況検査の結果 A) B)に該当する劣化事象等が認められない B) 次の①から③のいずれかの劣化事象等が認められる ①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等 ②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等 ③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等
	附随的に提供する参考情報やサービス	・設計図書等と現況との照合・確認、現況検査上確認された設計図書等と現況との不整合箇所に関する情報の提供 ・改修工事や詳細な調査等の一般的な方法や費用、住宅履歴情報の蓄積等に関する情報の提供 ・現況検査上確認された建築基準関係規定上明らかに問題があると認められた事項に関する情報の提供 ・都市計画・建築基準に関する規制（接道等）への適合状況等敷地に関する調査 ・既存住宅売買瑕疵保険への加入等
	配慮すべき点	・自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しない ・売買時に提供される他の関連業務とインスペクション業務を同一住宅で実施しようとする場合における中立性の確保

出典：既存住宅インスペクション・ガイドラインについて（国土交通省）

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集



(4) マンションの適切な維持管理活動の促進

マンションの管理組合や区分所有者等による意識啓発などを通じて、適切な維持管理活動を促進します。本市における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針については、国の適正化指針と同様の内容とした上で、市内のマンションの管理組合に対し、同指針の内容の周知を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
マンション維持管理の適正化支援	☆		□	○
マンション管理計画の認定	☆		☆	◎
マンション関連団体との連携		☆	☆	◎

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

1 はじめに

2

住宅・住環境を
取り巻く課題

3

基本理念と
基本目標

4

基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5

計画の推進
方針

用語集



方針3 空き家の適切な維持管理と活用の促進

今後、本市においては世帯数の減少が見込まれ、住宅数が充足するなか、本市の空き家数は増加傾向にあり、その対策が課題となっています。そのため、地域特性に応じて一戸建て等の空き家を子育て世帯が取得しやすくするなど空き家の活用を図ります。また、管理不全の空き家に対しては適正な管理または除却を促します。

【具体的な施策】

(1) 空き家の適正管理の促進

空き家所有者等に対して、適正管理されるよう促します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
空き家の適正管理の周知・啓発	☆	△	☆	◎
空き家総合窓口での相談受付		△	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

(2) 専門家などと連携した空き家の流通・活用促進

専門家などと連携して、空き家の流通・活用を促進する施策を実施することで、空き家の増加を抑制し、管理不全な空き家等の発生予防に努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
空き家相談会の開催		△	☆	◎
空き家改修費補助事業	☆	△	□	◎
空き家バンクの活用	☆	△	□	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

[空き家バンク]

岐阜市では、国土交通省の「全国版空き家・空き地バンク」のモデル事業に採択されている全国の地方自治体の空き家等の情報を集めた空き家バンクで市内の空き家情報を紹介しています。



LIFULL HOME'S 空き家バンク



アットホーム空き家バンク

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の
推進
方針

用語集



(3) 管理不全な空き家への対応促進

管理不全な空き家を把握し、所有者等に対して適正管理の依頼、助言、指導、勧告、命令など、段階に応じて必要な措置を講じます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
不良空き家除却費補助事業	☆	△	□	◎
条例に基づく緊急安全代行措置の実施	☆	△	☆	◎
空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく 特定空家等への措置の実施	☆	△	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題

3 基本理念と
基本目標

4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5 計画の推進
方針

用語集

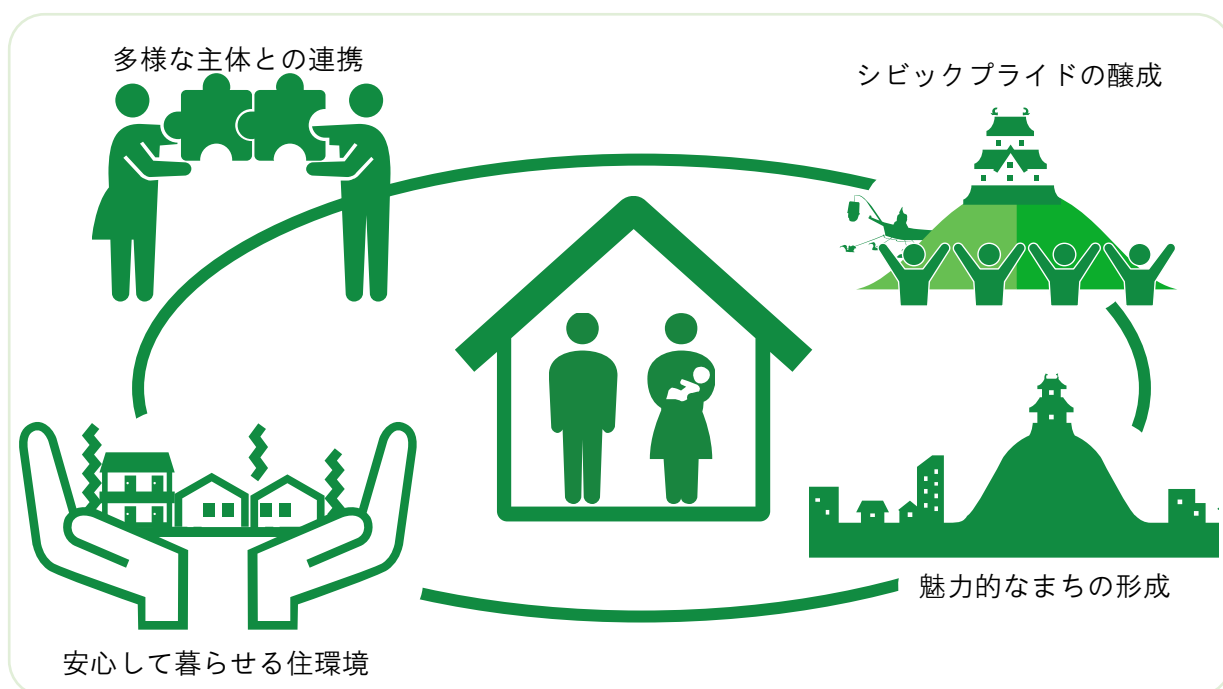


基本目標3

暮らしを支える魅力的な住環境づくり

■ 施策体系

方針	施策
コンパクトで魅力的なまちの形成	(1)良質な都市型共同住宅の供給
	(2)シビックプライドの醸成と関わりのきっかけづくり
	(3)地域で支え合うコミュニティづくり
	(4)利便性の高い公共交通ネットワークの構築
	(5)歴史的建造物やまちなみ保全
	(6)住宅地の緑化の推進
	(7)郊外住宅団地の適正な住環境の維持
安心して暮らせる住環境の形成	(1)住宅の不燃化、耐震化の促進
	(2)住民の災害意識の向上と復旧時を含む生活支援
	(3)狭あい道路の解消による道路整備の促進
	(4)公衆衛生の向上の推進
多様な主体との連携と情報発信	(1)居住支援協議会等との連携による円滑な入居の促進
	(2)住まいに関する情報発信の推進
	(3)市民の住まい・まちづくりに対する意識の向上



1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の推進
方針

用語集



方針1 コンパクトで魅力的なまちの形成

本市の地域の個性を生かし、周囲の景観や良好な住環境に配慮した住宅の建設や住民主体による快適で美しい住宅市街地の整備を進めるとともに、立地適正化計画（居住区域別住宅施策の方向性：P60 参照）で示されている、コンパクトなまちづくりを進め、持続可能なまちが形成されるよう努めます。

【具体的な施策】

(1) 良質な都市型共同住宅の供給

中心市街地で都市機能の更新が必要な地区においては、市街地再開発により、商業施設等の都市機能の導入に合わせて、良質な都市型共同住宅の供給を目指します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
市街地再開発の推進 高島屋南地区 第一種市街地再開発事業		☆	□	◎

☆：実施者、□：支援者、△：協力者、○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規



(2) シビックプライドの醸成と関わりのきっかけづくり

市民のシビックプライドの醸成を図るとともに、市外の人が本市に関係人口として関わりを持ってもらえるきっかけづくりに努めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
シティプロモーション戦略との連携（再掲） ・市民に対するインナープロモーション ・名古屋圏をはじめとする市外に対する アウトタープロモーション	☆	△	☆	◎

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

[シティプロモーション戦略]

岐阜市では、「まちの魅力を売り込み、“選ばれる岐阜市”」を目指して、シティプロモーションを戦略的に推進していくため、「岐阜市シティプロモーション戦略」を策定、「Moving Gifu City」をシティプロモーションのキャッチコピーとして、効果的な事業等を定めています。

図4-6 岐阜市シティプロモーションのキャッチコピー



図4-7 目指すゴール



出典：岐阜市シティプロモーション戦略

(3) 地域で支え合うコミュニティづくり

地域における清掃、防犯、ふれあい、福祉など地域で支え合う良好なコミュニティ活動を活性化し、快適で安全・安心な生活の確保を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
まちづくり協議会等の活動支援	☆		□	○
自治会等への加入促進（再掲）	☆		□	○

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題

3 基本理念と
基本目標

4 基本目標の実現に向けた
施策の展開

5 計画の推進
方針

用語集



(4) 利便性の高い公共交通ネットワークの構築

バスを中心とした利便性の高い公共交通ネットワークの構築により、市民の日常生活等に必要不可欠な交通手段を確保します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
バス路線の維持・充実（路線バス）		☆	□	○
バス路線の維持・充実（コミュニティバス）	☆	☆	☆	○
自転車走行環境の整備			☆	○

☆：実施者、□：支援者、△：協力者／○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

(5) 歴史的建造物やまちなみ保全

岐阜市景観計画で景観計画重要区域に指定されている金華地区など文化的・歴史的景観が残る地区では、歴史的建造物やまちなみの保全を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
歴史的景観と調和したまちなみ景観の形成				
街なみ環境整備事業	☆	△	□	◎
岐阜市景観賞	☆	☆	☆	○

☆：実施者、□：支援者、△：協力者／○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規



(6) 住宅地の緑化の推進

岐阜市緑の基本計画や関連計画と連携し、魅力的なまちの形成に資するよう公園の再整備や長寿命化を行うとともに、緑豊かな住宅・住空間を形成する住宅地の緑化などの各種施策を推進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
公園の再整備・長寿命化			☆	◎
宅地内緑化の補助 生垣づくり、張芝奨励、シンボルツリー、 屋上緑化	☆		□	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

(7) 郊外住宅団地の適正な住環境の維持

昭和40年代に開発された大規模住宅団地では高齢化や空き家の増加が懸念されることから、住宅の維持管理や地域コミュニティ活動の活性化を促すことなどにより、今後においても安全、安心な住環境の確保が必要となります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
高齢者への見守りサービスの普及促進（再掲）				
緊急通報システム設置	☆	△	□	○
安否確認サービス事業	☆	△	□	○
高齢者見守りネットワーク事業		☆	☆	○
空き家の適正管理の周知・啓発（再掲）	☆	△	☆	◎
まちづくり協議会等の活動支援（再掲）	☆		□	○
バス路線の維持・充実（路線バス）（再掲）		☆	□	○
バス路線の維持・充実(コミュニティバス)(再掲)	☆	☆	☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の推進
方針

用語集



方針2 安心して暮らせる住環境の形成

南海トラフ巨大地震や大雨による河川増水等の発生が懸念される中、住宅の不燃化や耐震化など地震、洪水、土砂災害に強い安全な住宅、住環境づくりを進めます。

また、災害時において、人的被害を最小限にするための体制や被害を受けた市民に対して、生活等の再建を支援します。

【具体的な施策】

(1) 住宅の不燃化、耐震化の促進

火災に対して延焼しにくい住宅や地震により倒壊しない住宅を増やすため、住宅の不燃化、耐震化を促進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住宅用火災警報器の設置推進	☆	△	☆	○
住宅の耐震化の促進（再掲）				
住宅の耐震診断の促進	☆	△	□	○
住宅の耐震補強工事補助	☆		□	○
耐震シェルター等設置事業	☆		□	◎
ブロック塀等撤去費補助事業	☆		□	◎

☆：実施者、□：支援者、△協力者／○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規



(2) 住民の災害意識の向上と復旧時を含む生活支援

地震、洪水、土砂災害など災害時に被害を最小限にとどめるため、災害危険情報の周知を図るとともに、住民の災害に対する意識の向上を図ります。また、自然災害により被害を受けた市民等が、迅速かつ円滑に日常生活に戻ることができるよう、必要な支援を進めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
災害危険性が高い区域の周知	☆	△	☆	○
ハザードマップの周知・活用	☆	△	☆	○
防災意識の向上	☆	△	☆	○
がけ地近接等危険住宅移転補助事業	☆		□	◎
岐阜市地域防災計画に基づく被災者の生活等の再建への支援			☆	○
家具固定器具取付事業	☆	△	□	○

☆：実施者、□：支援者、△協力者/○：継続、◎：新規・検討、●：一部新規

[ハザードマップ]

岐阜市では、災害が発生した時に、危険と思われる箇所や災害時の避難場所などをハザードマップとして地図にまとめています。洪水、内水、土砂災害、地震といった災害を地区ごとにまとめた総合防災安心読本を全戸配布しております。

図4-8 地震ハザードマップ

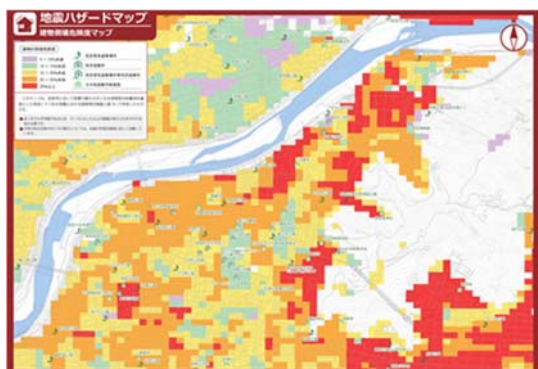
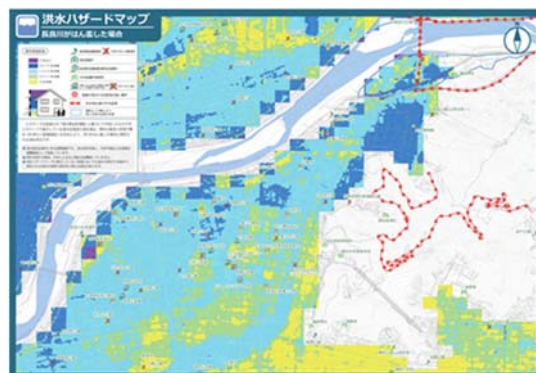


図4-9 洪水ハザードマップ



1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集



(3) 狭あい道路の解消による道路整備の促進

火災時において消火活動などの困難が予想される4m未満の狭あい道路に接道する住宅を解消していくため、建て替え時等のセットバックによる道路整備を促進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
狭あい道路の解消に関する普及啓発	☆		☆	○
狭あい道路の拡幅整備	△		☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

(4) 公衆衛生の向上の推進

安定して良質な水道水を供給するとともに、衛生的で快適な生活環境を実現するため、施設の適切な維持管理を行うとともに、老朽化対策や耐震化などにより、災害に強い施設の再構築を進めます。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
上下水道の普及促進	☆		□	○
上下水道施設の耐震化			☆	○
合併処理浄化槽の設置促進	☆		□	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

方針3 多様な主体との連携と情報発信

住宅施策の実現に向けて、民間事業者と連携・協働し、それぞれが役割を果たしながら施策を推進します。

【具体的な施策】

(1) 居住支援協議会等との連携による円滑な入居の促進

居住支援協議会の活性化により、居住支援法人を含む居住支援団体、不動産関連団体との連携により住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の円滑な入居の促進を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
居住支援協議会の活性化（再掲）		☆	☆	◎
住宅関連団体等との連携（再掲）		☆	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

(2) 住まいに関する情報発信の推進

市民に対して、住まいに関する総合的な情報の提供や、住まいや居住に関する相談に対応できるように、関連団体と連携した相談窓口や情報の一元化を推進します。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住まいの相談窓口の設置		△	☆	○
住まいに関する情報サイトの作成		△	☆	○

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

(3) 市民の住まい・まちづくりに対する意識の向上

住宅及び地域の居住者である市民の住まい・まちづくりに対する意識の向上を図ります。

関連事業の例	主体			継続 新規
	市民	事業者	行政	
住まいに関する市民意識の向上	☆	△	☆	○
シティプロモーション戦略との連携 ・市民に対するインナープロモーション ・名古屋圏をはじめとする市外に対する アウトタープロモーション	☆	△	☆	◎

☆:実施者、□:支援者、△協力者/○:継続、◎:新規・検討、●:一部新規

1 はじめに

2 住宅・住環境を
取り巻く課題3 基本理念と
基本目標4 基本目標の
実現に向けた
施策の展開5 計画の推進
方針

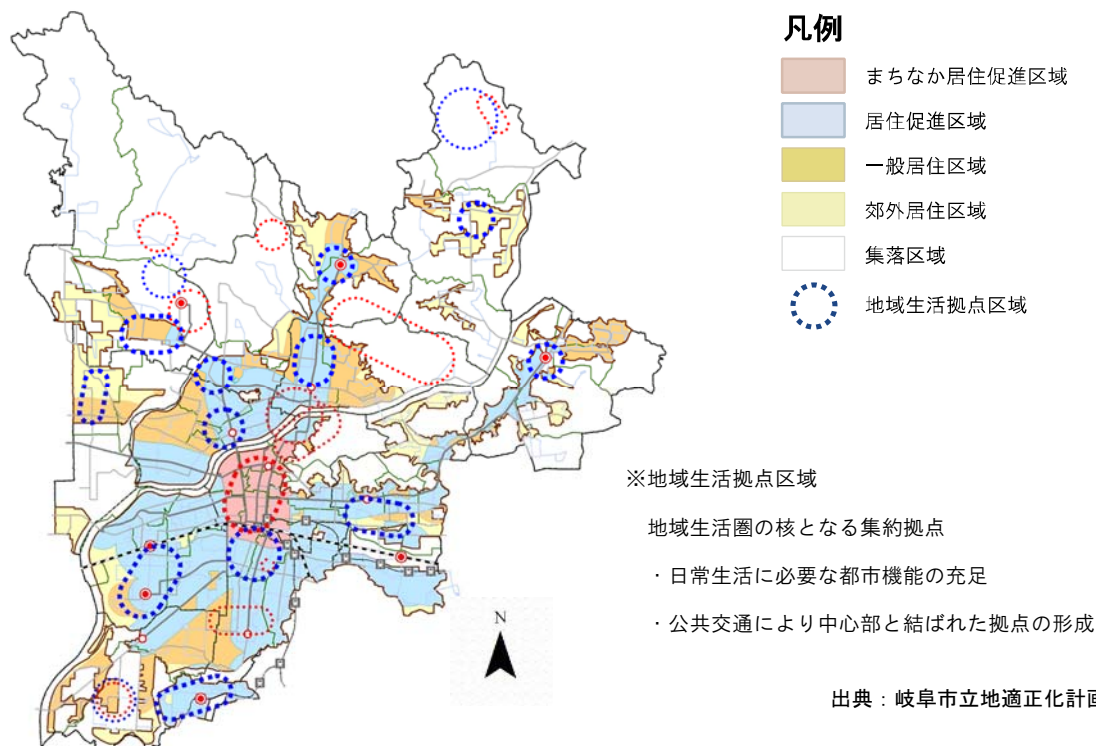
用語集



居住区域別住宅施策の方向性

本市には、高度で多様な都市機能が集積した中心市街地や、日常生活に身近な利便施設が適切に配置されている地域、緑豊かな自然環境が残されている地域など、多様な地域が存在しています。

立地適正化計画で示されている目指すべき都市構造イメージの居住区域別に住宅施策の方向性を示します。これらを意識した上で、各施策の展開が必要です。



住宅施策の方向性

区域		住宅施策の方向性
市街化区域	まちなか居住促進区域	高度で多様な都市サービスを多くの人が享受できるよう、公共交通の利便性に合わせた、集合型の居住機能の立地の促進を図る。
	居住促進区域	公共交通軸沿線で利便性の高い暮らしを実現するため、都市機能誘導区域※を中心とした徒歩や自転車で暮らすことができる良好な住宅地の形成を図る。 ※都市機能誘導区域…医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に維持することにより、これらの各種サービスを持続的に提供する区域。
	一般居住区域	中心市街地からのアクセス性を生かした中低層住宅をはじめとする良好な住環境の保全を図る。
	郊外居住区域	幹線道路の整備により中心市街地からのアクセスが向上した地区などにおいて、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の保全や形成を図る。
市街化調整区域	集落区域	優良な農地を維持し、自然環境や営農環境との調和を図りながら、居住環境の維持を図る。

5 計画の推進方針

(1) 各主体の役割分担

少子高齢化や人口減少の進行など社会情勢が大きく変わるなか、「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」～」の基本理念の実現を目指し、本プランに位置付けた施策を実行していくためには、行政だけではなく、市民や自治会、住宅関連事業者や関係団体等がそれぞれの役割を果たしながら取り組むことが必要です。

また、本プランは居住支援をはじめ、良質な住宅ストックの供給、空き家対策、岐阜の魅力の情報発信や、地域福祉の向上、環境、産業など、関連分野が多岐に渡ることから、関係部局との庁内連携を一層強化し、施策を展開していく必要があります。

① 市民の役割

市民は、自身所有の住宅については長く住めるような維持管理・修繕に努め、良質な住宅ストックを将来に継承していくことが求められます。特に、多様な価値観を有する区分所有者が共同で管理を行っている分譲マンションにおいては、マンションの適正管理を行っていくことが求められます。

また、住宅の新築・建替えに際しては周辺住宅との調和を図ることが望まれます。さらに、各自が地域社会を支える良好なコミュニティ形成の担い手として、地域における良好な住まい・まちづくりの活動に積極的に参画することが期待されます。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開に向けた施策の実現

5 計画の推進方針

用語集



② 住宅関連事業者・関係団体の役割

住宅関連事業者は、本プランの内容を理解し、岐阜市が取組む住宅政策に対して連携・協力するとともに、住宅の供給・整備・維持管理に際しては、地域社会を構成する一員として安全で住みやすいまちの実現に貢献することが求められます。

特に、空き家の増加が懸念されるなか、既存住宅のリフォーム、建物状況調査の普及啓発や情報発信を行っていく役割が期待されています。

例えば、居住支援団体では、高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者が、地域で安心して自立的に暮らすことができるように、居住支援サービスを提供し、安心して住み続けられる地域社会の実現に貢献することが求められるなど、関係団体との連携が必要となります。

③ 市の役割

岐阜市は、本プランの基本理念・基本目標に基づき、市民の「心地良い暮らし」が実現するよう、地域特性を踏まえた施策を展開していきます。

また、国、県等の関係機関、住宅関連事業者や居住支援団体、市内のまちづくり、福祉、環境、産業などといった関係部局との連携により、総合的な観点から効率的で適正な施策を実施するとともに、市民に対する居住の安定確保、安全で快適な住まいの提供、良質な住宅ストックの形成などの住宅政策を総合的・計画的に実施していきます。

1 はじめに

2

住宅・住環境を
取り巻く課題

3

基本理念と
基本目標

4

基本目標の
実現に向けた
施策の展開

5

計画の推進
方針

用語集



（２）岐阜県との連携

岐阜県住生活基本計画に基づき、それぞれの役割分担のもと、連携して取り組みます。

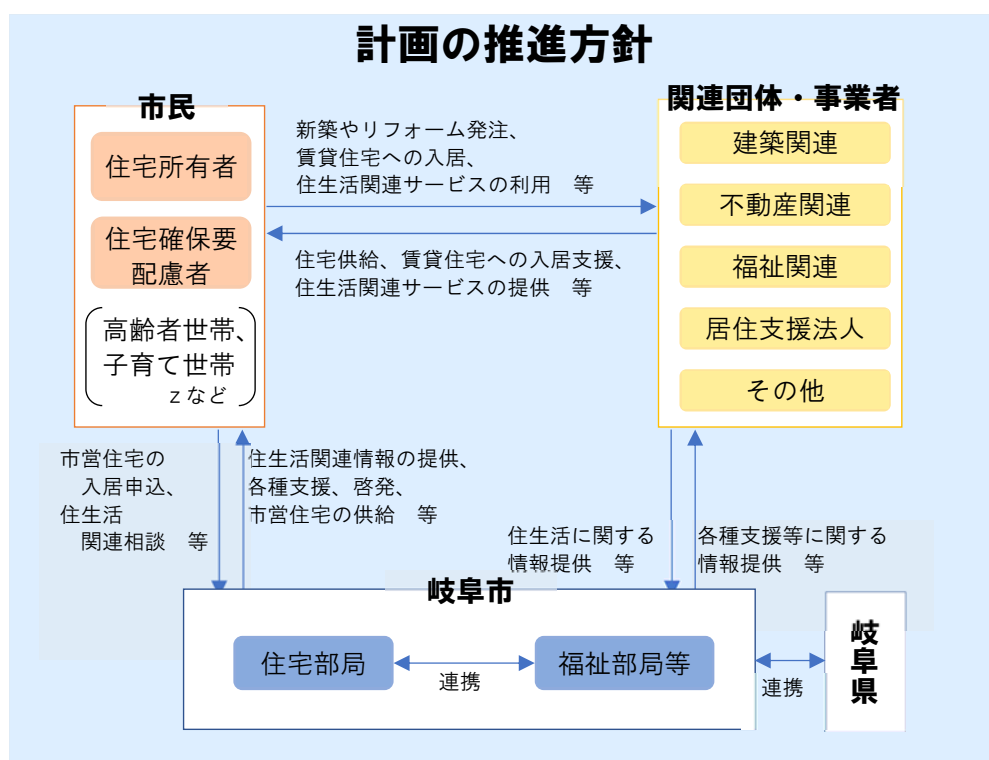
（３）進行管理と庁内推進体制の強化

具体的な施策を進めるには、関連分野との密接な連携が必要であることから、庁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。

特に、居住支援や定住推進などの取組みにおいて、庁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。

施策・事業の評価・検証に際しては、個々の施策・事業の進捗状況の評価に加え、設定した成果指標の目標値の達成状況により、定量的な評価を行います。

さらに、社会経済情勢の変化や上位・関連計画の見直し等により、本プランの計画内容に見直しの必要性が生じた場合は、柔軟に対応します。



1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の展開した施策の実現に向けた

5 計画の推進方針

用語集

用語集

あ行

I o T 住宅

[P40]

I o T (Internet of Things ; 「モノ」のインターネット) 技術を使用する住宅。住宅内の事故や防犯・防災面などでの活用が期待されている。

空き家

[P3, 7, 8, 13, 26, 28, 39, 49, 50, 55, 61, 62]

人が住んでいないなど活用されていない住宅のこと。「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「住宅・土地統計調査」においてそれぞれ定義されている。

空き家バンク

[P49]

全国版空き家・空き地バンクは、国土交通省が支援し、各自治体の空き家等情報の集約化等を図り、簡単に検索ができるよう構築されたもの。

アスベスト

[P45]

石綿のこと。耐熱性等に優れており多くの建材にも使用されていたが、発がん性など健康影響を有するため、製造禁止となっている。アスベストが使用されている建築物の解体等の作業を行うときは、アスベストの飛散防止のための作業基準を遵守することなどが必要となる。

新たな住宅セーフティネット制度

[P28, 29, 32]

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が始まった。新たな住宅セーフティネット制度は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援、の3つの柱から成り立っている。

安心R住宅

[P46]

「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、安心して購入するための基礎的な条件を備えた「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅のこと。具体的には、耐震性があり、建物状況調査（インスペクション）等が行われた既存住宅であり、国に登録された事業者団体が標章を付与することができる。

一次エネルギー

[P41]

自然界から得られた変換加工しないエネルギーのこと。石油や石炭、天然ガス、太陽光、水力、風力などがある。

著しい困窮年収

[P19, 20]

世帯の総年収から家賃を支払える金額が、最低居住水準を満たす面積の借家の家賃を下回る年収（高家賃負担を強いられている）のこと。

SDGs（エスディージーズ）

[P3, 5]

Sustainable Development Goals の略。2015年（平成27年）9月の国連サミットで採択された、持続可能な開発を目指す行動目標。2030年までの行動目標達成に向けて、世界中の国々が知恵を出し合い、取り組んでいる。

か行

合併処理浄化槽

[P58]

生活排水のうち、し尿と雑排水を併せて処理することができる浄化槽のこと。これに対して、し尿のみを処理する浄化槽を単独処理浄化槽という。

環境負荷

[P28, 39, 41]

人が環境に与える負担のこと。単独では環境への悪影響を及ぼさないが、集積することで悪影響を及ぼすものも含む。

旧耐震基準

[P12]

1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日の建築基準法施行令改正に伴って定められた基準を新耐震基準といい、改正前の基準を旧耐震基準という。

⇒新耐震基準

狭あい道路

[P28, 51, 58]

建築基準法第 42 条第 2 項に定める幅員 4 m 未満の道路のこと。第 2 項で定められていることから「2 項道路」とも呼ばれる。

居住支援協議会

[P28, 29, 33, 51, 59]

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅や公的賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、居住支援団体、不動産関係団体等で構成する協議会のこと。

居住面積水準

[P19]

住生活基本計画（全国計画）に定められた住宅の面積に関する水準のこと。

⇒最低居住面積水準、誘導居住面積水準

緊急通報システム

[P30, 35, 55]

ひとり暮らし高齢者等の自宅に、家庭での急病や事故に備えて、緊急通報装置を設置し、非常時に緊急通報装置の非常ボタンを押すと消防署につながり救急車や協力員がかけつけ、また、相談ボタンを押すと地域包括支援センターにつながり相談できるシステムのこと。

景観計画重要区域

[P54]

景観法に基づく景観計画区域（市内全域）のうち、良好な景観の形成を重点的に図るため景観計画で定めた区域のこと。

軽費老人ホーム

[P32]

高齢等のため独立して生活するには不安がある方、または自炊ができない程度に身体機能の低下が認められる方で、家族による援助を受けることができない方を入所させ、無料または低額な料金で食事サービスその他日常生活上の必要な便宜を提供し、安心して暮らせるように支援する施設のこと。

コミュニティ

[P3, 14, 28, 29, 35, 51, 53, 61]

まち、住宅地、集落など地域性、共同性という要件で構成されている地域社会のこと。

さ行**サービス付き高齢者向け住宅**

[P32]

高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる住まいづくりを推進するために、国土交通省と厚生労働省が共同で創設した登録制度。従来あった「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」という制度が一本化されたもの。住宅には高齢者にふさわしいハード（バリアフリー構造、一定の面積、設備）と安心できる見守りサービス（状況把握・生活相談サービス）が付いている。

再生可能エネルギー

[P41]

太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。

最低居住面積水準

[P19]

住生活基本計画（全国計画）で定められた、世帯人数に応じて、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（単身者：25 m²、2 人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²）。

⇒居住面積水準

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集



シェアハウス [P45]
一つの賃貸物件に親族ではない複数のものが共同で生活する共同居住型賃貸住宅のこと。

市街化区域 [P60]
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

市街化調整区域 [P60]
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のこと。

シックハウス [P40]
化学物質過敏症、アレルギー、アトピーなど様々な体の不調を引き起こす住宅のこと。シックハウス症候群は建材・施工材から発せられる化学物質による室内空気の汚染などが原因とされている。

シティプロモーション [P6, 15, 38, 53, 59]
市の魅力を発信し、「訪れたい」「住みたい」「住み続けたい」と思ってもらうことを目標とする活動。

シビックプライド [P27, 28, 51, 53]
都市に対する市民の誇りのこと。

住生活基本計画 [P4, 6, 20, 25, 63]
住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定するもの。

住生活基本法 [P4]
豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定められた法律のこと。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅） [P9, 32, 34]

高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅。住宅セーフティネット法に基づき、耐震性、一定の面積、設備等の基準を備えている。岐阜市の登録を受け、国が運用するセーフティネット住宅の情報提供システム（ホームページ）で検索することができる。

住宅確保要配慮者 [P9, 25, 32, 33, 59, 62]
低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等、住宅の確保に配慮が必要な方として住宅セーフティネット法に規定されている。

住宅ストック [P7, 44, 45, 62]
ある年において現存するすべての住宅のこと。住宅ストックに対し、ある年に建設される住宅は、住宅フローと呼ばれる。

住宅性能表示制度 [P40, 46]
住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）に基づき、住宅の性能を10の分野で等級や数値により示すこと。新築住宅のほかに既存住宅も対象となる。

循環型社会 [P26]
天然資源の消費が抑制され、環境への負荷ができる限り低減された社会のこと。

シルバーハウジング [P32]
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）による日常生活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こと。

新耐震基準

[P26]

地震に対して建物をどのようにつくるかを規定した建築基準法の基準のこと。1981年(昭和 56 年)6月1日の建築基準法施行令改正に伴って定められた基準を新耐震基準といい、改正前の基準を旧耐震基準という。

⇒旧耐震基準

ZEH（ゼッチ）

[P41]

Net Zero EnergyHouse（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略称。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。

セットバック

[P58]

幅員 4m未満の道路に面した敷地で建築物を建築する際、原則道路中心から2mの幅員が確保できるよう、敷地を後退すること。

た行**耐震化率**

[P12]

住宅総数に占める、耐震性が確保された住宅の割合。

耐震シェルター

[P44, 56]

住宅の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、安全を確保する設備。建物を耐震補強するよりも安価に取り付けることができる。

耐用年限

[P23]

住宅などの建物が使用に耐えられる年数の目安のこと。公営住宅法においては、公営住宅等の処分に係る建物の耐用年限の基準として、構造別に耐火構造は70年、準耐火構造は45年、木造住宅は30年と定められている。

建物状況調査（インスペクション）

[P12, 44, 46]

目視や計測等により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているかどうか調べること。

地域包括ケアシステム

[P30]

高齢者の方が重度な要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしく、人生の最期までずっと暮らせるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援の5つのサービスが一体的に切れ目なく提供される仕組みのこと。

長期優良住宅

[P11, 26, 40]

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅として申請し認定されたものは、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなる。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集



D I Y型賃貸借

[P45]

工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと。

低炭素社会

[P26]

生活の豊かさの実現と、二酸化炭素排出削減が同時に達成できる社会のこと。

テレワーク

[P45]

情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。

転出超過

[P10, 15]

転入数と転出数を比べたときに、転出数が転入数を上回っている状態。

転入超過

[P10]

転入数と転出数を比べたときに、転入数が転出数を上回っている状態。

特定目的住宅（市営住宅）

[P35]

母子及び父子世帯、老人世帯、障がい者世帯、多家族世帯及び子育て世帯などの中で住宅に困っている世帯が、市営住宅へ優先的に入居できる住宅のこと。

な行

二次的住宅

[P13, 26]

住宅・土地統計調査における空き家の分類の1つで、別荘やセカンドハウスとなっている住宅。別荘は普段は人が住んでいないが週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅をいう。別荘ではないその他の二次的住宅は、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りしている人がいる住宅をいう。

は行

ハウスダスト

[P40]

住宅内にある浮遊塵のこと。塵や埃の他に、フケや垢、カビや菌類、ダニ（死骸やフン）、小鳥のフン、ペットの体毛など生物に由来するものが多い。

ハザードマップ

[P57]

災害の発生に注意が必要な場所や、防災のための施設などを記載した地図のこと。被害を最小限に止めるため、日頃から自分の住んでいる場所や周囲の危険性の周知を図るために活用される。

バリアフリー

[P9, 11, 25, 26, 28, 30, 32, 39, 42]

障がい者や高齢者等が日常生活を送る上で、段差などの物理的な障壁をはじめ、社会的、制度的、心理的に障がいとなるものを除去すること。

ま行

民営借家

[P12]

国・都道府県・市区町村・都市再生機構（UR）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

民生委員・児童委員

[P33]

民生委員は社会福祉の増進を任務とし、それぞれの地域において、常に住民の立場に立って相談に応じ、必要な援助を行う。児童委員は地域の子どもたちを見守り、子育ての不安等の相談・支援等を行う。なお、民生委員は児童委員を兼務する。

や行

誘導居住面積水準

[P25]

住生活基本計画（全国計画）で定められた、世帯人数に応じて、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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準のこと。

⇒居住面積水準

有料老人ホーム

[P32]

老人福祉法に規定されている高齢者が1人以上入居する賃貸住宅で、入居している高齢者に入浴・排せつ・食事の介護、洗濯や掃除等の家事、健康管理、食事の提供などのサービスのうちいずれか1つ以上を提供している住宅のこと。

ユニバーサルデザイン

[P28, 39, 42]

障がいの有無や年齢に関係なく、はじめからすべての人にとって利用しやすいまちづくり、ものづくり、環境づくりを行っていかうという考え方のこと。

ら行

ライフスタイル

[P30, 38, 44]

生活様式のこと。衣食住だけでなく、交際や娯楽なども含む暮らしぶりを指す。

ライフステージ

[P28, 29, 30, 35, 38]

人の一生を青年期・子育て期・壮年期・老年期などに分けた、それぞれの段階のこと。

リースバック

[P30]

自宅などの所有不動産を第三者（投資家や不動産会社など）に売却し、売却先と賃貸借契約を結んで、元の所有者がそのまま住み続けるという仕組みのこと。

立地適正化計画

[P14, 17, 27, 52, 60]

都市再生特別措置法に基づき、まち全体を見渡し、住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業などの便民施設が身近に立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携し、人口減少社会に対応するまちづくりを行う計画。

リバースモーゲージ

[P30]

一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢者世帯に対し、当該不動産を担保として生活資金の貸付を行い、その世帯の自立を支援する制度のこと。

1 はじめに

2 住宅・住環境を取り巻く課題

3 基本理念と基本目標

4 基本目標の実現に向けた施策の展開

5 計画の推進方針

用語集

