

資料編

資料編 目次

1 上位・関連計画.....	資-1
1. 国における計画.....	資-1
2. 県における計画.....	資-4
3. 本市における計画.....	資-8
2 住宅・住環境を取り巻く動向.....	資-17
1. 本市の現状と動向.....	資-17
2. 人口・世帯の現状と動向.....	資-19
3. 住宅確保要配慮者の状況.....	資-27
4. 住宅・住環境の現状と動向.....	資-32
5. 住宅市場の状況.....	資-45
6. 公営住宅等の状況.....	資-49
3 前計画の評価.....	資-55
1. 成果指標の評価.....	資-55
2. 各指標の結果.....	資-57
4 住まい・まちづくりに関するニーズの把握.....	資-74
1. アンケート調査の概要.....	資-74
2. アンケート調査結果.....	資-76
3. ヒアリング調査.....	資-96
5 策定の経緯.....	資-98
1. 策定の経過.....	資-98
2. 住宅マスタープランアドバイザー会議の概要.....	資-99
3. パブリックコメントの概要.....	資-100

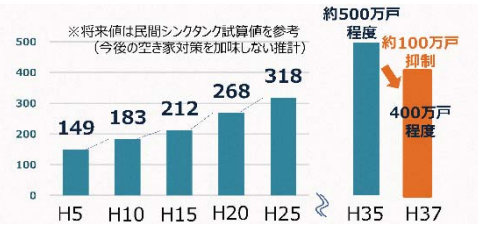
1 上位・関連計画

1. 国における計画

2006（平成 18）年に住生活基本法が制定され、わが国の住宅政策は、これまでの「公的住宅の建設戸数（フロー）」重視型から、ストック重視型へと移行しました。また、住生活基本法は、住宅単体だけではなく、「住まい」を中心とした住環境全般の向上を図るための法律ともなっています。

住生活基本法に基づいて、国では、2016（平成 28）年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、「1. 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「2. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」、「4. 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」、「5. 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」、「6. 急増する空き家の活用・除去の推進」、「7. 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長」、「8. 住宅地の魅力の維持・向上」の 8 つの目標が示されています。

(1) 住生活基本計画（全国計画）の概要【2016（平成28）年3月策定】

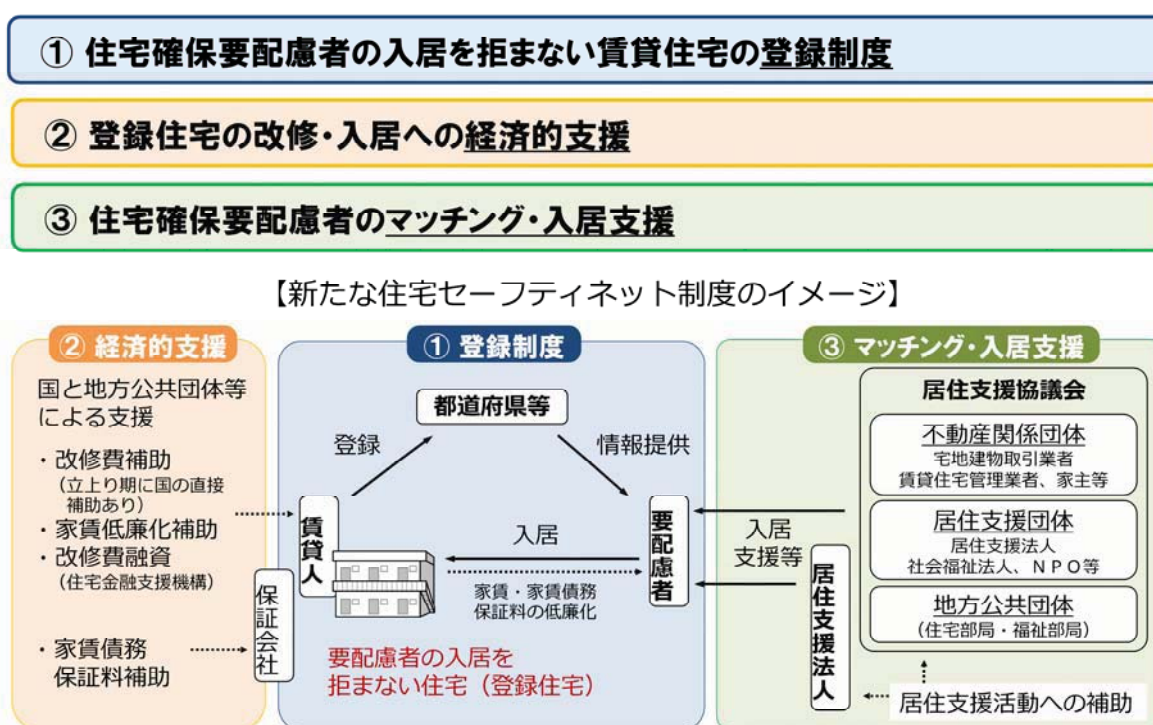
視点、目標	居住者からの視点 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 住宅ストックからの視点 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進 産業・地域からの視点 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8 住宅地の魅力の維持・向上
新たな住生活基本計画のポイント	① 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現 ○三世同居・近居等を促進し、子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備 ○空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化 ○高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、新たな高齢者向け住宅のガイドラインを策定  ② 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速 ○既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る ○既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出 ○老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進 ○既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制 図 空き家数の推移  ※将来値は民間シンクタンク試算値を参考（今後の空き家対策を加味しない推計） ③ 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化 ○木造住宅の供給促進や生産体制整備（担い手の確保・育成、技術開発） ○住宅ストックビジネスの活性化（既存住宅流通・リフォーム市場） ○IoT住宅などの住生活関連ビジネスの新市場を創出 

（２）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

住生活基本法を受け、2017（平成 29）年には、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（以下、「住宅セーフティネット法」という。）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りました。

新たな住宅セーフティネット制度は、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の３つの大きな柱から成り立っています。

図 新たな住宅セーフティネット制度



資料：国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度に係る取組等について」

（３）空き家対策の推進に関する特別措置法

適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に「空き家対策の推進に関する特別措置法」（2014（平成 26）年法律第 127 号）が 2015（平成 27）年 5 月 26 日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整いました。

2. 県における計画

岐阜県では、人口減少や少子高齢化の進展など、社会経済情勢が大きく変化し、県民の住生活を取り巻く環境も変化するなか、2017（平成 29）年 3 月に新たな「岐阜県住生活基本計画」を策定し、（１）「居住者からの視点」、（２）「住宅ストックからの視点」、（３）「地域からの視点」という 3 つの視点、6 つの目標で住宅施策の方向性を分かりやすく示しています。

また、2015（平成 27）年には、「岐阜県高齢者居住安定確保計画」を策定し、高齢者が在宅で住み続けるための環境の整備、住まいを選択しやすい環境の整備、低所得高齢者に配慮した環境の整備を目標に施策を展開しています。

さらに、2018（平成 30）年には、「岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の方々への賃貸住宅の円滑な供給を促進する施策を展開しています。

(1) 岐阜県住生活基本計画

【2007（平成19）年3月策定、2017（平成29）年3月一部変更】

目標と基本的な施策	①居住者からの視点 目標1 子育て世帯や高齢者世帯等の生活に適した住まいづくりの推進 ○子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備 ○高齢者が安全に安心して暮らすことができる住宅の供給 目標2 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②住宅ストックからの視点 目標3 安全で質の高い住宅の供給促進 ○既存住宅の流通促進 ○住宅の長寿命化の推進 ○地域木造住宅の供給促進 ○環境に配慮した住環境の形成 目標4 総合的な空き家対策の推進 ③地域からの視点 目標5 住む人にやさしいまちづくりの推進 ○安全安心な居住環境の形成 ○地域の魅力を活かした良好な居住環境の形成 ○豊かなコミュニティの維持・向上 目標6 移住定住の促進
重点的に取り組む事項	1 「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」住まいづくりの推進 ○質の高い新築住宅取得を支援 ○既存住宅の流通やリフォームを支援 2 子育て世帯や高齢者等に配慮した住まいづくりの推進 ○子育て世帯や高齢者等の生活に適した住宅の取得、改修の支援 3 清流の国ぎふづくりに向けた住まいづくりの推進 ○移住定住の促進に向けた住宅施策の展開 ○省エネ住宅や県産材住宅などの環境にやさしい住宅建設を支援 4 大規模地震時においても安全安心な住まいづくりの推進 ○住宅の耐震化 ○応急仮設住宅の円滑な供給 5 空き家の適正な維持管理と利活用の推進 ○空き家の利活用と危険な空き家の除却を支援 6 公営住宅の適切な供給 ○公営住宅ストックの適正な有効利用

(2) 岐阜県高齢者居住安定確保計画【2015（平成27）年3月策定】

基本目標	目標 1 在宅で住み続けるための環境の整備 目標 2 高齢者が住まいを選択しやすい環境の整備 目標 3 低所得高齢者に配慮した環境の整備 【数値目標】 ○高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合〔H26：1.2%⇒R2：3.0%〕 ○高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 ① 一定のバリアフリー化〔H25：42.8%⇒R2：65.0%〕 ② うち高度のバリアフリー化〔H25：8.7%⇒R2：25.0%〕																			
目標を達成するための具体的な施策	<table><tr><td>1 在宅支援の推進</td></tr><tr><td>2 住宅等の耐震化・バリアフリー化等の促進</td></tr><tr><td>（1）住宅の耐震化の促進</td></tr><tr><td>（2）住宅等のバリアフリー化促進</td></tr><tr><td>（3）安心してリフォームができる仕組みづくり</td></tr><tr><td>3 高齢者に配慮した住まいの確保</td></tr><tr><td>（1）高齢者向け住宅の供給促進</td></tr><tr><td>（2）介護サービス基盤の整備</td></tr><tr><td>（3）空家等の活用</td></tr><tr><td>（4）民間賃貸住宅への入居支援</td></tr><tr><td>（5）公的賃貸住宅の活用</td></tr><tr><td>（6）安心して暮らすための情報提供</td></tr><tr><td>4 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進</td></tr><tr><td>（1）住み替え支援</td></tr><tr><td>（2）資産を活用した居住の安定確保</td></tr><tr><td>5 公営住宅ストックの有効活用</td></tr><tr><td>（1）高齢者世帯への公営住宅の供給</td></tr><tr><td>（2）公営住宅における高齢者の居住支援</td></tr><tr><td>（3）県営住宅における高齢者の居住の安定確保</td></tr></table>	1 在宅支援の推進	2 住宅等の耐震化・バリアフリー化等の促進	（1）住宅の耐震化の促進	（2）住宅等のバリアフリー化促進	（3）安心してリフォームができる仕組みづくり	3 高齢者に配慮した住まいの確保	（1）高齢者向け住宅の供給促進	（2）介護サービス基盤の整備	（3）空家等の活用	（4）民間賃貸住宅への入居支援	（5）公的賃貸住宅の活用	（6）安心して暮らすための情報提供	4 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進	（1）住み替え支援	（2）資産を活用した居住の安定確保	5 公営住宅ストックの有効活用	（1）高齢者世帯への公営住宅の供給	（2）公営住宅における高齢者の居住支援	（3）県営住宅における高齢者の居住の安定確保
1 在宅支援の推進																				
2 住宅等の耐震化・バリアフリー化等の促進																				
（1）住宅の耐震化の促進																				
（2）住宅等のバリアフリー化促進																				
（3）安心してリフォームができる仕組みづくり																				
3 高齢者に配慮した住まいの確保																				
（1）高齢者向け住宅の供給促進																				
（2）介護サービス基盤の整備																				
（3）空家等の活用																				
（4）民間賃貸住宅への入居支援																				
（5）公的賃貸住宅の活用																				
（6）安心して暮らすための情報提供																				
4 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進																				
（1）住み替え支援																				
（2）資産を活用した居住の安定確保																				
5 公営住宅ストックの有効活用																				
（1）高齢者世帯への公営住宅の供給																				
（2）公営住宅における高齢者の居住支援																				
（3）県営住宅における高齢者の居住の安定確保																				

(3) 岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画【2018（平成30）年9月策定】

賃貸住宅の供給の目標等 住宅確保要配慮者に対する	(1) 住宅確保要配慮者の範囲 ① 法に規定されている者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者） ② 施行規則に規定されている者（外国人、中国在留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者、東日本大震災等の大規模災害の被災者） ③ 本計画において独自に定める者 ○U I J ターンによる転入者 ○ひとり親世帯 ○新婚世帯（婚姻届提出後2年以内。事実婚を含む） ○児童養護施設退所者 ○住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者（生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある者に限る） ○海外からの引揚者 ○原子爆弾被爆者 ○戦傷病者 (2) 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給目標 14,900戸の供給（2016年度～2025年度） ※賃貸住宅とは、県内の公営住宅の供給数および住宅セーフティネット法第8条に基づく登録住宅
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のための必要な施策	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進 ア 公的賃貸住宅の有効活用と改良 イ 適正な入居者管理 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居 ア 登録住宅の規模に関する基準の緩和 イ 登録住宅の普及に向けた施策 ① 制度の周知 ② 登録住宅の改修への支援 ウ 貸主に対する指導監督 ① 登録住宅の登録に際しての指導監督 ② 登録後の指導監督 エ 居住支援の取組み ① 居住支援協議会の活動推進 ② 居住支援法人の指定、指導監督 オ 福祉サービス等と連携した居住支援の促進 カ 住宅扶助費の代理納付の推進

3. 本市における計画

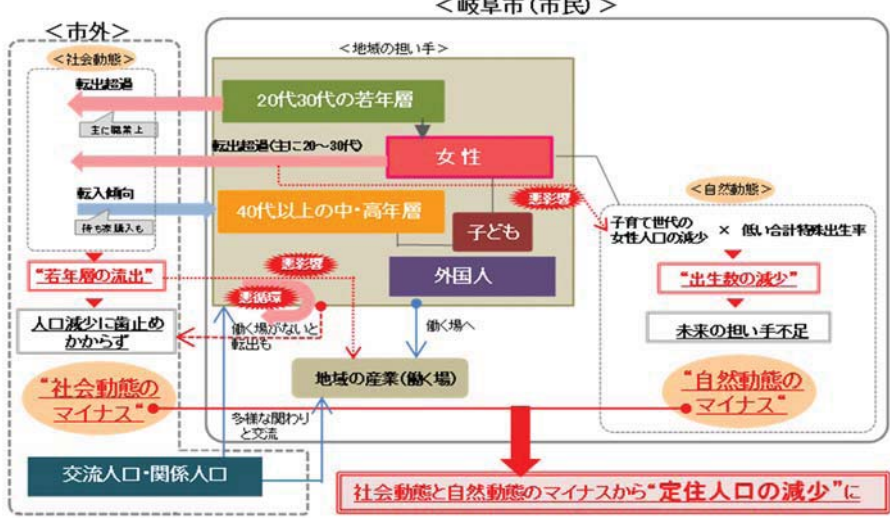
本市の上位計画・関連計画等における住宅政策の位置づけを整理します。

(1) ぎふし未来地図【2018（平成30）年10月策定】

未来 都市像	4 多くの人々が集まりにぎわう、活気に満ちたまち 6 快適な都市環境のある、住みやすいまち
政策	政策13 中心市街地の活性化－まちなか居住の推進 ○商業などが栄えた中心市街地の活性化を図ります。
	政策18 良好な都市空間づくりの推進－日常生活に必要な都市機能と住まいの誘導、空き家対策の推進、都市緑化の推進、美しい景観形成の推進 ○市外からの定住にもつながる魅力あるまちを実現する。
	政策20 自然・地球環境保全の推進－地球温暖化対策の推進
	政策27 シティプロモーションの推進－交流や定住促進に向けたシティプロモーション

(2) 第2期岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略

【2019（令和元）年12月策定】

人口減少における構造的課題の整理	 図25 市における主な人の移動（人口減少の構造的要因）
基本目標	ターゲット1：若年層 基本目標①「若者の希望をかなえる都市をつくる」 ターゲット2：中・高年層 基本目標②「中・高齢者がいきいきと暮らせる都市をつくる」 ターゲット3：女性 基本目標③「女性が活躍し輝く都市をつくる」 ターゲット4：外国人 基本目標④「外国人にやさしい都市をつくる」 ターゲット5：交流人口・関係人口 基本目標⑤「多くの多様な人々が関わり、訪れたくなる都市をつくる」
施策の基本的方向	ときめきとやすらぎを提供するまちなかの空間づくり ○若年層から高齢者まで世代を問わず暮らしの受け皿となるよう、中心部において、ときめきとやすらぎをともに体感することのできる都市空間を創出し、まちなか居住を進めます。 ○施策事項 まちなかの魅力づくり／まちなか居住の推進 時代に合った都市のコンパクト化 ○商業や医療などの生活機能が維持されるには、一定の需要密度を確保する必要があり、一定の範囲内に生活機能と移住を連動しながら緩やかに誘導し、都市のコンパクト化を進めます。 ○施策事項 日常生活に必要な都市機能と住まいの誘導／空き家対策の推進

(3) 岐阜市都市計画マスタープラン

【2008（平成 20）年 12 月策定、現在改定中】

都市整備の方針	1. 土地利用の方針 安全で快適かつ持続可能な集約型市街地形成を進めます。 ○多様な居住ニーズへの対応 ① まちなか居住の推進 ② 郊外部での居住環境の維持
土地利用の重点方針・方策	①まちなか居住の推進 [市街地（中心部）での居住空間の創出と居住機能の充実] [市街地（周辺部）での居住環境の整備] ②郊外部での居住環境の維持 [地域生活拠点の形成] [住宅地（集落、大規模団地等）の再生と自然と調和した田園居住環境の形成]

(4) 岐阜市立地適正化計画【2017（平成 29）年 3 月策定】

都市づくりの基本理念	豊かな自然と歴史に恵まれた環境の中で、快適でコンパクトな 市街地が互いに連携し、健やかに住み続けられる活力あふれる県都 ～賑わいある中心市街地と暮らしやすい生活圏が結びあった、歩いて出かけたくなる健幸都市～
将来都市像	高度で多様な都市機能が集積した中心市街地と、身近な生活拠点が適切に配置された日常生活圏とが、公共交通など総合的な交通体系により効率的に連絡しあう、多様な地域核のある集約型都市
誘導施策	(1) 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策 ○中心市街地活性化や居住の誘導のための事業 ○良好な居住環境形成のための交通施策や基盤整備事業 ○歩いて暮らせるまちづくりのためのスマートウェルネス事業 ○国の制度・支援の活用や市独自の事業 など (2) 都市機能誘導区域内に都市機能誘導施設を維持・誘導するための施策 ○中心市街地活性化や都市機能誘導施設整備のための事業 ○良好な施設利用環境形成のための交通施策や基盤整備事業 ○国の制度・支援の活用や市独自の事業 など (4) 居住誘導区域の外側の地域の施策 ○住環境の維持・保全や拠点区域の形成を図るため、「岐阜市都市計画マスタープラン」の整備方針に基づいた施策を実施します。

(5) 岐阜市空き家等対策計画【2018（平成30）年5月策定】

基本方針	基本方針1 空き家の発生抑制と適正管理の促進 居住者がいる段階から、空き家の発生抑制と適正管理について、広く意識啓発を行います。 また、市民からの通報、所有者等からの相談を受ける体制を整え、事業者や地域と連携して、適切な管理を促進させます。 基本方針2 地域の特徴に応じた空き家の流通・活用の促進 専門家などと連携して、空き家の流通・活用を促進する様々な施策を実施することで、空き家の増加を抑制し、特定空き家等の発生予防に努めます。 基本方針3 市民の安全・安心を確保するため、管理不全な空き家への対応の促進 市内の連携体制を整えて、管理不全状態にある空き家の状態を把握し、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。
具体的な措置	適正管理に関する施策 流通・活用に関する施策 管理不全な空き家に関する施策

(6) 岐阜市建築物耐震改修促進計画

【2008（平成20）年3月策定、2019（平成31）年4月最終改正】

耐震化に係る目標	住宅の耐震化の現状は、80%が「耐震化されている住宅」と推計 ○「新基準建築物の住宅」：111,290戸（66%） ○「旧基準建築物」のうち「耐震改修した住宅」：7,490戸（5%） ○「耐震診断結果により耐震性を満たす住宅」：15,100戸（9%） 住宅の耐震化の目標 令和2年度までに 95%
基本的な方針	重点的に耐震化を図る地域・建築物 重点的に耐震化を図る地域 ○市内全域を重点的に耐震化図る地域とする。 重点的に耐震化を図る建築物 ○旧基準の木造住宅など 「命」を守るための多様な取組みの推進 ○旧基準木造住宅の所有者に対しては、部分的に損傷はするものの建物全体としては倒壊しない性能が確保されるといった簡易補強の実施や、耐震シェルター及び防災ベッドの設置についても補助を実施し、促進に努める。
耐震化を促進する施策	1 安心して耐震化が行える環境整備 （1）岐阜市建築物等耐震化促進事業（2）自治会等との連携 2 耐震化に関する啓発及び知識の普及 （1）相談体制の整備（2）情報提供の充実 3 地震時の建築物の総合的な安全対策 （1）地震時の建築物の総合的な安全対策 （2）地震に伴う宅地被害の軽減対策

(7) (3期目) 岐阜市中心市街地活性化基本計画

【2018（平成30）年3月認定、2019（令和元）年11月変更】

基本方針 目標	[7] 中心市街地の活性化に関する基本的な方針 (3) 基本的な方針 〈Ⅱ〉まちの活力を支える居住者の確保 ④民間活用による居住空間の確保
基本戦略 ・ 主要施策 ・ 具体的事業	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 [2] 具体的事業の内容（事業名／実施主体） ○高島屋南地区整備事業／市街地再開発組合 ○岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業／市街地再開発組合 ○まちなか居住支援事業／まちなかへの居住者に対する費用等の一部助成

(8) 岐阜市景観基本計画【2007（平成19）年10月策定】

基本理念	「美を愛で、美に和み、美に潤う岐阜のまち」 ～自然と都市を調和させ、歴史と未来をつなぐ景観を創り出す～
基本目標	基本目標1 自然・環境が生きる景観 基本目標2 歴史・伝統が再生する景観 基本目標3 都市が進化・発展する景観 基本目標4 地域の個性を生かした景観
基本方針	基本方針1 豊かな自然の景観を創る 基本方針2 城下町の歴史的な景観を創る 基本方針3 近過去の懐かしい景観を創る 基本方針4 未来へ発展する現代的な景観を創る 基本方針5 安全で快適な暮らしと周辺環境に調和した景観を創る
分類ごとの景観形成基本方針	住宅地景観 ○まちの成り立ちや地域特性に配慮した住宅地景観の形成 ・低層住宅・中高層住宅地特性、集落特性、歴史特性等、各地区の特性と調和した住宅地景観の形成を図ります。 ・中高層建築物等の大規模な建築物・工作物等については、特に、周辺環境・景観との調和に配慮します。 ○特色ある住宅地景観づくり ・質の高い緑化の推進やゆとりある住宅地づくり等により、潤いのある住宅景観の保全・創出を図るとともに、集落の農家住宅や町家等の適切な維持・保全により特色ある住宅地景観の形成を図ります。 ○安全・安心な住宅地景観づくり ・木造密集家屋や狭あい道路等の改善による災害や事故のない安全な住宅景観の形成を図ります。 ・コミュニティ施設や商業施設等のある地域核への住宅の集約化に伴い、歩いて楽しめるコンパクトな住宅地景観の形成を図ります。

(9) 岐阜市緑の基本計画【2009（平成 21）年 10 月策定、現在改定中】

緑の 将来像	『清流と深緑の山々に恵まれ緑とともに暮らす快適都市・岐阜』 【計画の 3 つの柱】 ■ 長良川、金華山に代表される自然、歴史・文化の緑の継承 ■ 県都にふさわしい賑わいと魅力を演出する緑の創出 ■ 市民の生活環境を支える緑の量的・質的向上
施策の 方針	7－3 まちの緑を増やす (3) 市街地全体の緑化 ② 民有地の緑化 民有地の緑化を支援する各種緑化助成制度について利用を促進するとともに、市民のニーズを把握しながら、適切な制度見直しなどの充実を図ります。 a. 住宅地の緑化 市民による緑のまちづくりの最も身近な取組として、まちなみの向上に寄与する生け垣や庭木など、住宅での緑化活動を支援します。 ○生け垣づくり奨励補助金交付事業、わが家のシンボルツリーの無料配布事業など各種緑化助成事業の活用を促進します。 ○新規開発団地を中心に、緑地協定制度や地区計画制度の活用を促進します。

(10) 第 3 次岐阜市総合交通戦略【2019（平成 31）年 3 月策定 現在改定中】

基本理念	公共交通とまちづくりが連携した集約型都市構造を目指し、 誰もが自由に移動できる交通環境社会を実現します 岐阜市では、公共交通が便利で使いやすく、歩行者や自転車に安全で快適に移動でき、それぞれの交通手段が連携した交通体系への転換を図ることで、誰もが自由に移動できる交通環境社会を実現します。
将来都市 イメージ	公共交通を軸にコンパクトにまとまった、いつまでも住み続けられるまち
戦略	戦略 1 公共交通 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 施策① バス路線再編 施策② 乗継拠点の整備検討 施策③ 拠点バス停等の整備 施策⑦ 市民協働のコミュニティバスの推進

(11) 岐阜市地域福祉推進計画（第3期地域福祉計画、第3次地域福祉活動計画）

【2015（平成27）年3月策定】

基本理念	手をつなごう 誰もが安心していきいきと心豊かに暮らせる 市民が主役のまちづくり
基本目標	基本目標1 市民相互の支え合い（共助）の促進 （1）身近な地域における住民相互の支え合いの促進 （2）ボランティア・NPO等による支え合いの促進 基本目標2 公的な相談支援（公助）と共助との協働の推進 （1）支援を必要とする人が相談につながりやすい体制づくり （2）協働による地域生活支援の充実
施策事業	基本目標1 市民相互の支え合い（共助）の促進 （1）身近な地域における住民相互の支え合いの促進 ア 市の取り組み ④ 関係施策との連携 既存住宅の有効活用に関する施策 ・市営住宅を有効活用することを目的として、高齢者向け住宅への改善を進めるとともに、社会福祉法人等の要望に応じて、空き部屋のブループホーム等への活用を検討します。また、増加が懸念される空き地・空き家の実態調査を郊外住宅団地のモデル地区で行い、地域住民による団体の維持・管理・運営の実態に向けた検証を行います。

(12) 第8期岐阜市高齢者福祉計画案【策定中】

基本理念	高齢者の一人ひとりが生きがいをもち、地域で安心して暮らせる社会の創造
基本目標	基本目標Ⅰ 生きがいを持ち、いつまでも健康で暮らすために 高齢者が、いつまでも健康で充実した暮らしを過ごすことができるよう、生きがいづくり、健康づくりや介護予防、生活支援などを充実するとともに、これまでの人生で培った知識、経験、技術などを活かした、高齢者の社会参加を推進します。 基本目標Ⅱ 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくりのために 高齢者自身が介護が必要になっても、可能な限り住み慣れた地域で自立した質の高い生活を過ごすことができ、介護する家族が安心、安定した日常生活を送ることができるよう、地域で高齢者の生活を支える地域包括ケアシステムのさらなる推進を図ります。 基本目標Ⅲ 適切な介護サービス等が安定して受けられる体制づくりのために 高齢者が安心して暮らすことができるよう、必要なときに必要な介護サービスを安定して受けられるような支援体制を構築するとともに、住宅改修などの支援に加え、地域全体で助け合う活動を促進するなど、毎日が安心して暮らせるまちづくりに努めます。

(13) 第6期岐阜市障害者計画・第2期岐阜市障害児福祉計画（案）【策定中】

基本理念	誰もが自立してともに暮らすまちをめざして
基本目標	(3) 個々の課題に対応したサービス等の提供体制の整備
各論	障害福祉サービス 3 居住系サービス (2)共同生活援助（グループホーム） ○市内に49カ所（定員数285、令和2年4月1日現在）の共同生活援助（グループホーム）提供事業所があり、現在の利用事業所に加え、事業所状況調査において新規開設等が見込まれることから、必要に応じて支援するなどし、見込量の確保に努めます。 (3)施設入所支援 ○市内に5カ所（定員数230、令和2年4月1日現在）の施設入所支援提供事業所があるなど、現在の利用事業所により、見込量は確保できると考えます。

(14) 岐阜市多文化共生基本計画【2020（令和2）年3月策定】

基本理念	誰もが互いに多様性を理解し合い、 ともに新たな魅力を創造するまちをめざして
重点目標と計画の方向性	重点目標1 外国人市民が必要な情報を得られるまちづくり 計画の方向性 わかりやすい情報伝達とコミュニケーション支援の充実 情報を多言語で伝えるとともに、的確に届けられる仕組みの確保に努め、外国人市民が必要な情報を得られるまちづくりを目指します。また、コミュニケーションに必要なとなる日本語や生活ルールを身につけられるよう支援を行います。 重点目標2 外国人市民の生活を支える安全・安心のネットワークがあるまちづくり 計画の方向性 安心して暮らすことができる生活支援の充実 関係機関がネットワークを形成し、子どもの教育、医療・保健・福祉、就労等、生活に関わる様々な場面や、自然災害等の非常時において、今まで以上にきめ細かな支援を行い、外国人市民が安心して暮らすことができるまちづくりを目指します。 重点目標3 多様性を生かした活気に満ちたまちづくり 計画の方向性 日本人市民と外国人市民の交流・学び・創造の場の充実 日本人市民と外国人市民が、交流・学び・創造する場の拡充を図り、多文化共生を推進する人材や組織の育成、地域における多文化共生への理解促進を図っていきます。 また、外国人市民の意見を反映した多様性を生かしたまちづくりを目指します。
施策と主な取組	重点目標1 外国人市民が必要な情報を得られるまちづくり 1-1 多言語化の推進 1-5 日本社会に関する学習支援 重点目標2 外国人市民の生活を支える安全・安心のネットワークがあるまちづくり 2-1 生活相談窓口の充実 2-4 日常生活に対する支援

(15) 岐阜市子ども・子育て支援プラン【2020（令和2）年3月策定】

基本理念	小さな手と手をつつむ大きな手 ぬくもりのあふれるまち
基本目標	基本目標1 次世代を担う子どもや若者が健やかに成長しようとする“子ども・若者自らが育つ力”をはぐくむ 基本目標2 すべての親が子育ての喜びを実感できる“家庭の子育て力”をはぐくむに 基本目標3 みんなが子どもをいつくしみ育てる“地域・社会の子育て力”をはぐくむ
基本施策と取組	基本目標3 みんなが子どもをいつくしみ育てる“地域・社会の子育て力”をはぐくむ 3-7 良質な居住の確保 3-7-1 市営住宅の整備と民間住宅の誘導 ○市営住宅への優先的な入居 ○住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 3-8 良好な居住環境の整備 3-8-1 緑化活動・公園の整備 ○住区基幹公園の整備 ○総合公園・緑地の整備 ○公園の施設の整備 ○公園内児童用徒渉地（プール）の利用 3-8-2 遊び場の整備 ○地域における子ども遊び場の整備 ○学校施設の地域開放の推進 ○健全育成に向けた児童館・児童センター機能の充実

(16) シティプロモーション戦略

キャッチコピー	M o v i n g G i f u C i t y
目指すゴール	1 交流人口の増加 2 定住人口の増加 3 シビックプライドの醸成
目指すゴールごとのアクションプラン	2 定住人口の増加 ⑮ 名古屋圏テレビ情報番組活用 ⑯ 魅力発信冊子・WEBサイト ⑰ インターネット広告 ⑱ 名古屋・尾張フリーペーパー広告 ⑳ 名古屋圏PR動画上映 ㉑ 魅力発信拠点の活用 ㉒ 転入促進PR事業 ㉓ 関係人口拡大プロモーション ㉔ ウェルカム岐阜市 エントランスサイト ㉕ 岐阜市ライフ体験ツアー

2 住宅・住環境を取り巻く動向

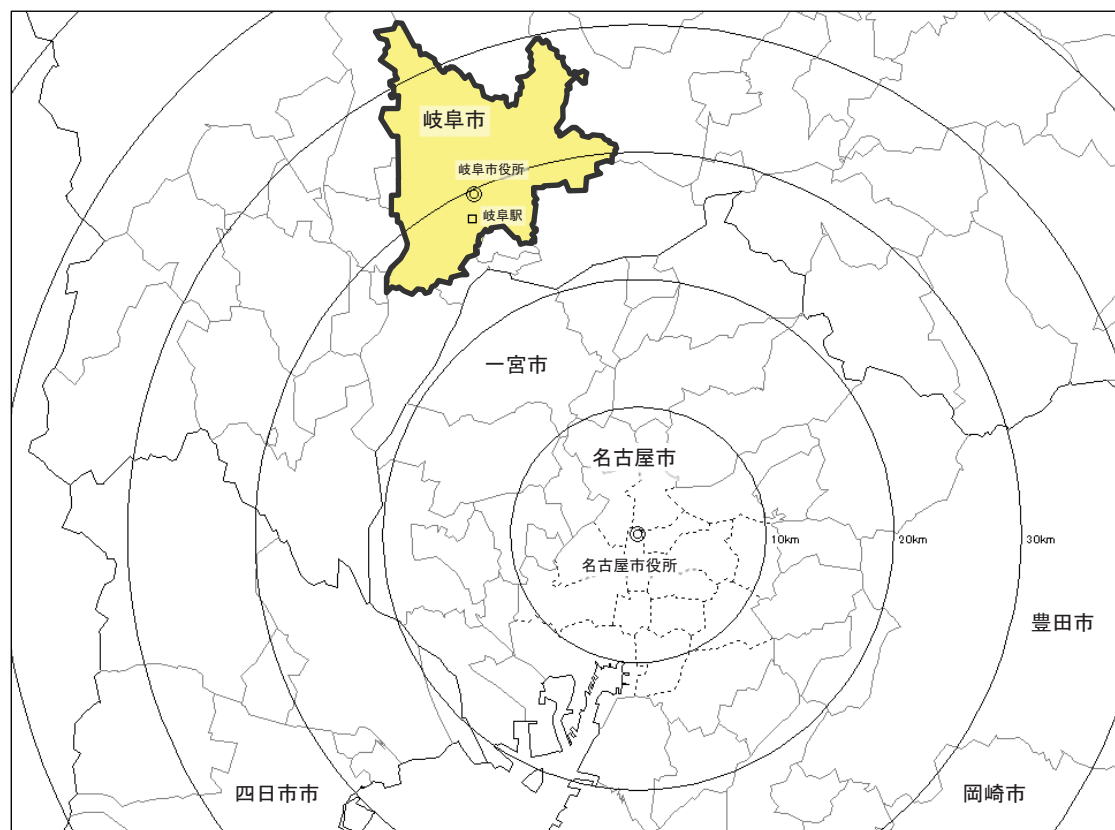
1. 本市の現状と動向

(1) 岐阜市の広域的特性

岐阜市は、岐阜県の南西部に位置し、中京圏の中心である名古屋市からは約 30km、電車で約 20 分の距離に、また中部国際空港からは 1 時間圏内の距離にある、中京圏でも有数の中核市です。また、岐阜県の県都として、公共公益、商業、業務、文化をはじめとする高次都市機能が集積し、岐阜県の社会経済を牽引してきました。

なお、岐阜市は、岐阜市周辺都市及び名古屋市と通勤・通学などで関連性を持ちながら、独自の都市圏を形成しています。

図 中京圏における岐阜市の位置



（２）人口集中地区の状況

人口集中地区（D I D）¹をみると、面積は55.0 km²、人口密度は5,211 人/km²となっています。50 年前（1965 年）と比較すると、面積は一貫して増加、人口密度は一貫して減少傾向となっており、低密度な市街地が広がっている状況がうかがえます。

図 D I Dの拡大状況

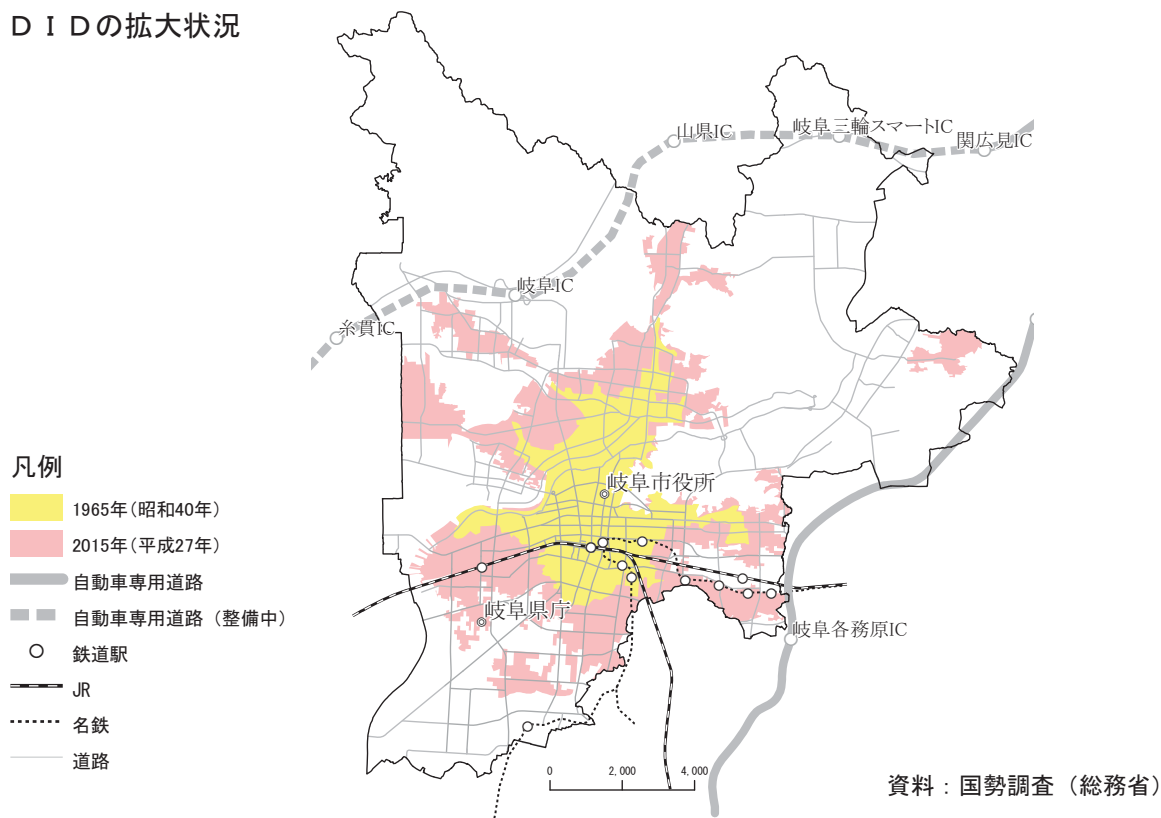
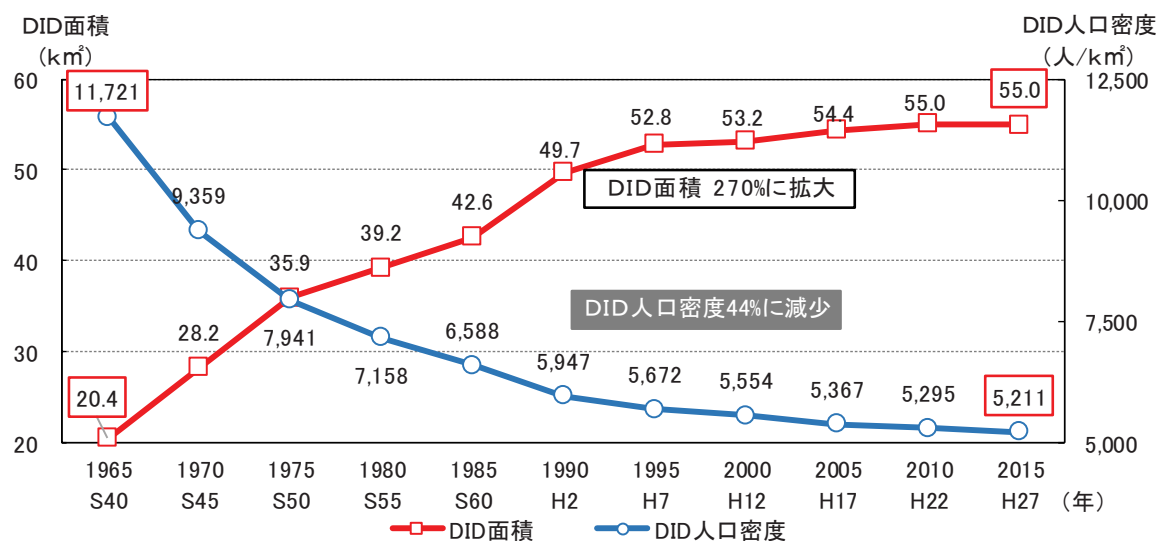


図 D I Dの面積、人口密度の推移



¹ 人口集中地区（D I D）…人口密度 4,000 人/km²以上の基本単位区等が市町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が 5,000 人以上を有する地域のこと。

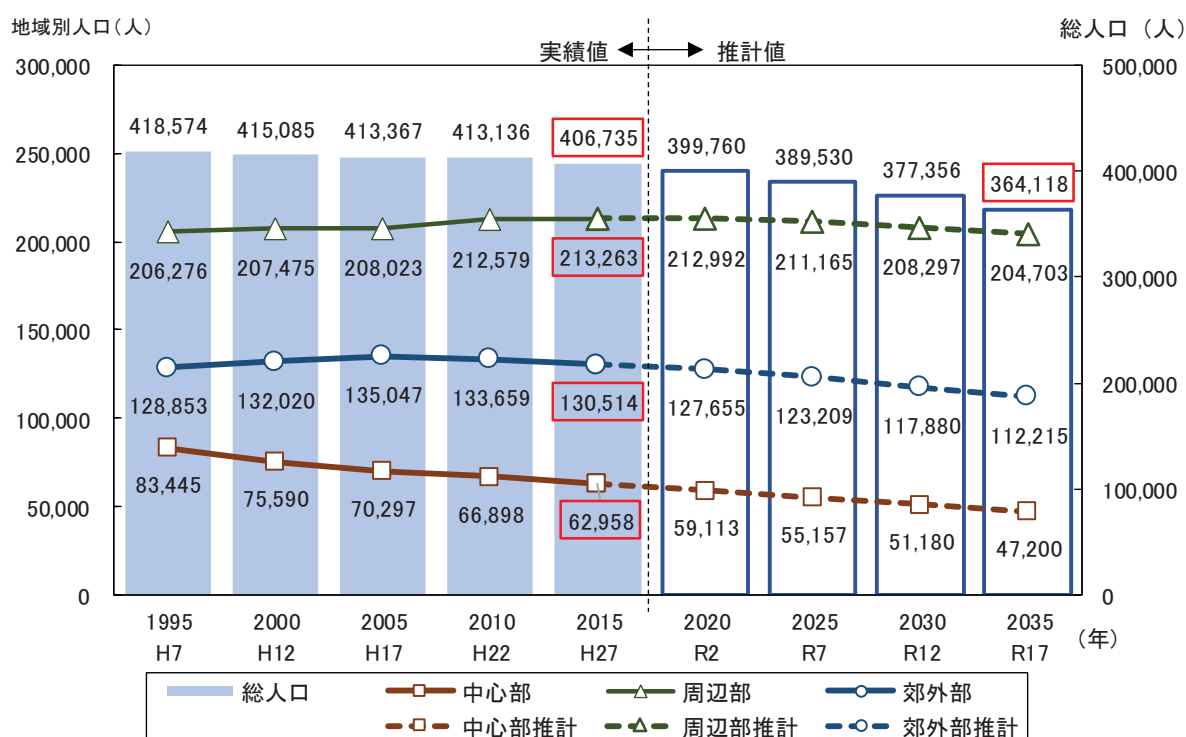
2. 人口・世帯の現状と動向

(1) 総人口と将来人口

岐阜市の人口は2015（平成27）年現在、406,735人となっています。また、将来は、少子高齢化の影響で、2035年（令和17）年には364,118人にまで減少すると予想されています。

人口を3地域別にみると、周辺部が213,263人で最も多く、郊外部が130,514人、中心部が62,958人となっています。2005（平成17）年以降、周辺部は微増傾向、中心部、郊外部は減少傾向となっています。

図 人口推移と将来予測



（注）柳津町を含む

資料：総務省「国勢調査」（岐阜市再集計）、2020（令和2）年以降は「岐阜市独自推計」

（２）年齢別人口変化率

2015（平成 27）年から 2019（令和元）年の住民基本台帳から算出した 1 歳ごとの変化率をもとに、本市の 18 歳人口（2019（令和元）年 10 月 1 日時点の 4,038 人）がどのように増減するかを算出しました。

これによると、18 歳から 22 歳にかけては約 130 人増加しますが、その後、29 歳にかけて約 300 人の減少、29 歳以降、50 歳まではほぼ横ばいで推移し、50 歳以降、徐々に減少する傾向となりました。

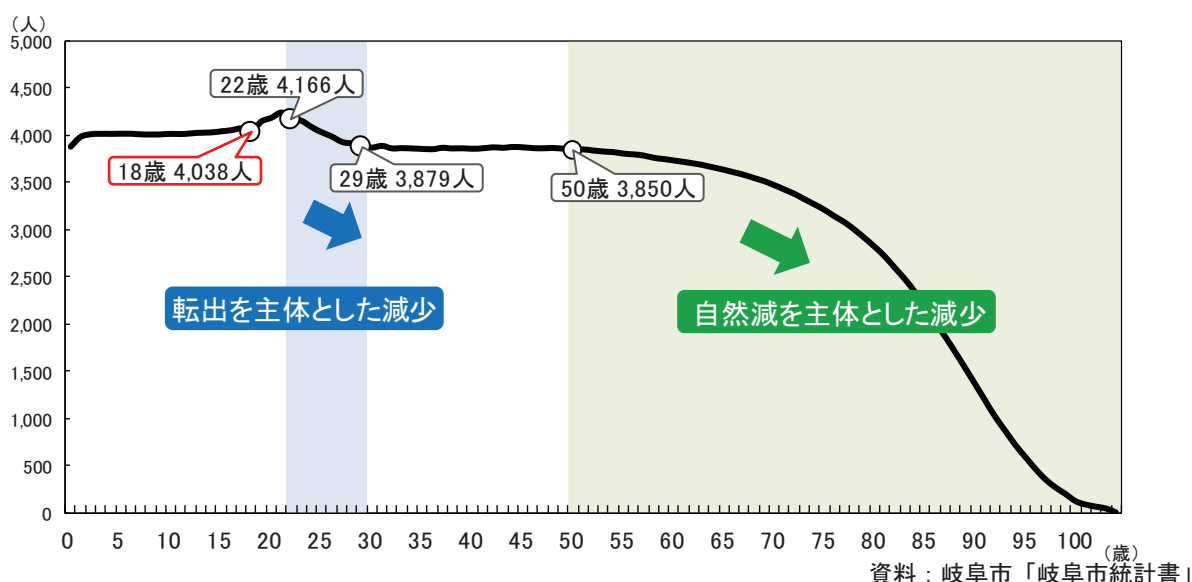
人口増減は、主に出生や死亡による自然増減と転出や転入による社会増減に区分されます。

18～22 歳にかけての増加は、大学等の進学時期に該当することから、本市にある大学に市外から転入してきている人が多いと考えられます。

また、22～29 歳の減少は、この年齢層だけ死亡数が多くなるとは考えにくいことから、社会減によるものと考えられ、大学卒業と同時に、就職等で市外へと転出している傾向が示唆されます。

50 歳以降の減少は、年齢が高くなるにつれ減少数が多くなっていることから、死亡による自然減が主体であると考えられます。

図 年齢別人口変化率



（注 1）外国人を含む

（注 2）算出方法

- ① 住民基本台帳人口をもとに、1 歳ごとに 1 年後どの程度、増減したかを変化率として算出。
- ② 2015（平成 27）～2019（令和元）年の 5 か年分の変化率から平均変化率を算出。
- ③ 平均変化率と 2019（令和元）年 10 月 1 日時点の 18 歳人口をもとに人口増減を推計。

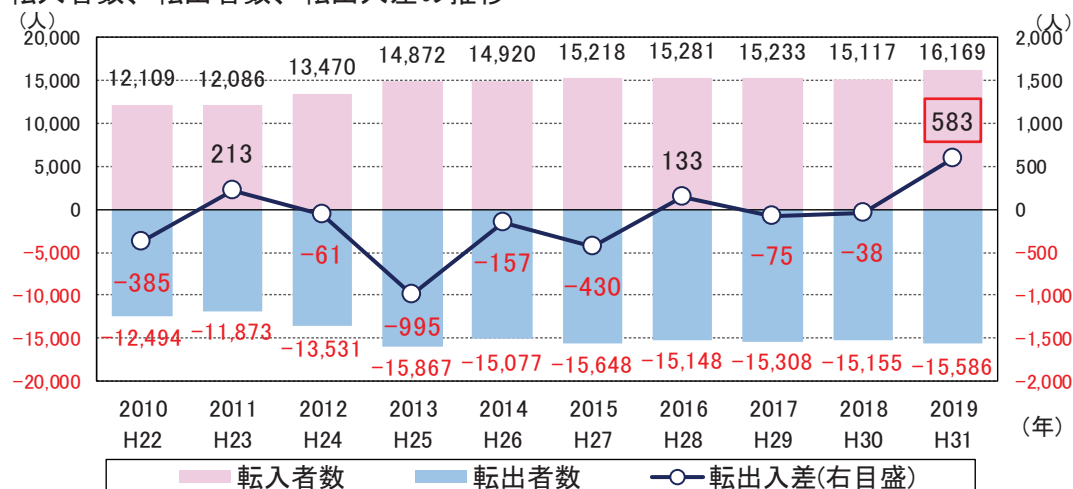
(3) 人口流動

1) 市外との転出入の状況

岐阜市の人口の転出入差をみると、2019（平成 31）年は 583 人の転入超過となっています。

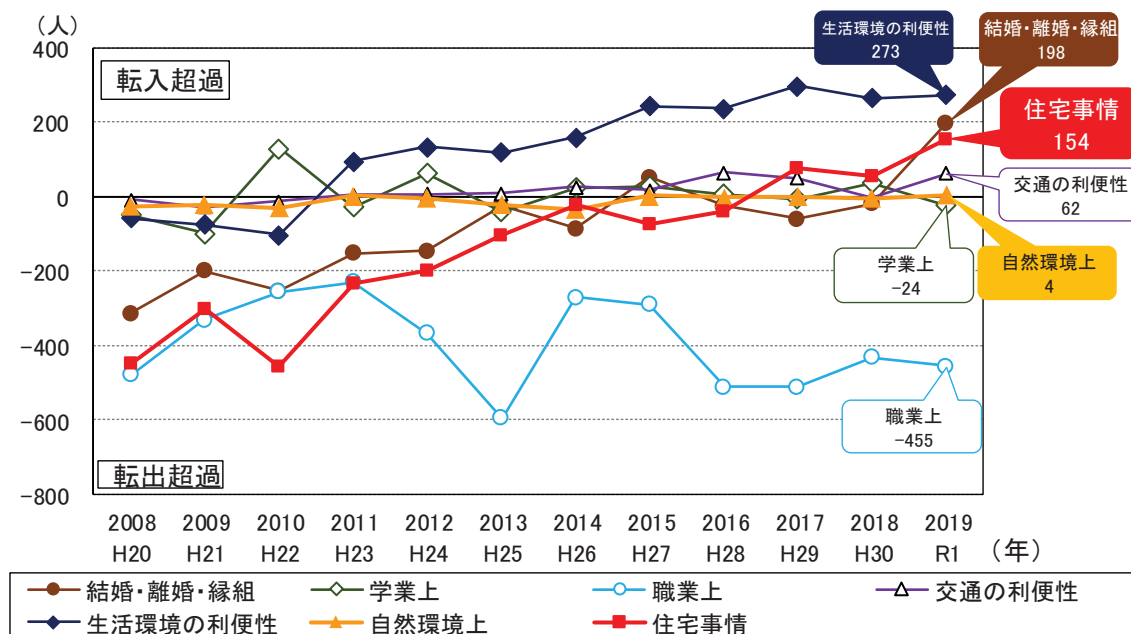
転出入差を移動理由別にみると、結婚・離婚・縁組、生活環境の利便性、住宅事情において、転入超過の傾向がみられるものの、職業上、学業上の理由で転出超過となっています。

図 転入者数、転出者数、転出入差の推移



資料：岐阜市「岐阜市統計書」

図 移動理由別転出入差の推移



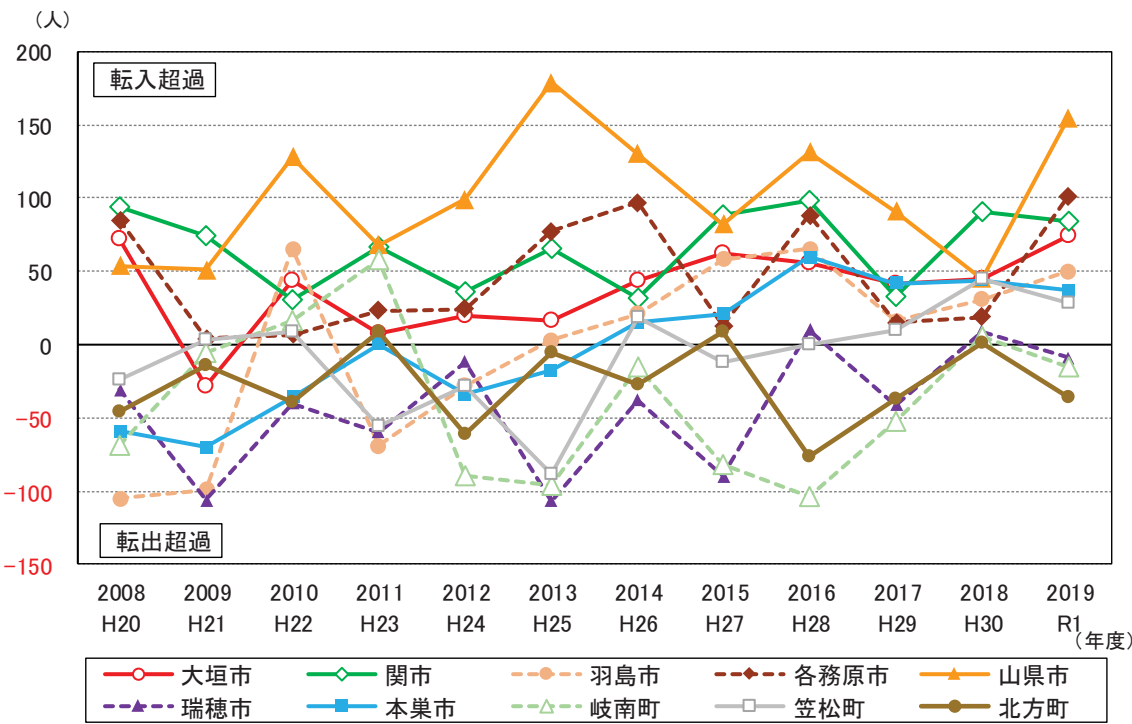
(注)柳津町を含む

資料：岐阜県「岐阜県人口動態統計調査」

2) 周辺市町、名古屋市、一宮市との転出入の状況

周辺市町との転出入差をみると、2019（令和元）年度の転出超過は瑞穂市、岐南町、北方町となっています。それ以外の周辺市町は転入超過となっています。

図 岐阜市と周辺市町との転出入差の推移



(注)柳津町を含む

資料：岐阜市「岐阜市調べ」

表 岐阜市と周辺市町との転入出者数の差

	2008 H20	2009 H21	2010 H22	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 R 元
大垣市	72	-28	44	8	20	16	44	62	56	42	45	74
関市	94	74	31	67	36	66	32	88	98	33	91	84
羽島市	-105	-99	65	-69	-28	3	21	58	65	16	31	50
各務原市	85	4	7	23	24	77	97	13	88	15	19	101
山県市	54	51	128	68	99	179	130	82	131	91	45	155
瑞穂市	-31	-106	-40	-60	-12	-107	-38	-90	10	-41	9	-9
本巣市	-59	-70	-36	0	-34	-18	15	21	60	42	44	37
岐南町	-69	-6	16	58	-90	-96	-15	-82	-104	-52	5	-15
笠松町	-24	3	9	-56	-28	-88	19	-12	0	10	45	28
北方町	-46	-14	-39	9	-61	-6	-27	9	-76	-37	1	-36

資料：岐阜市「岐阜市調べ」

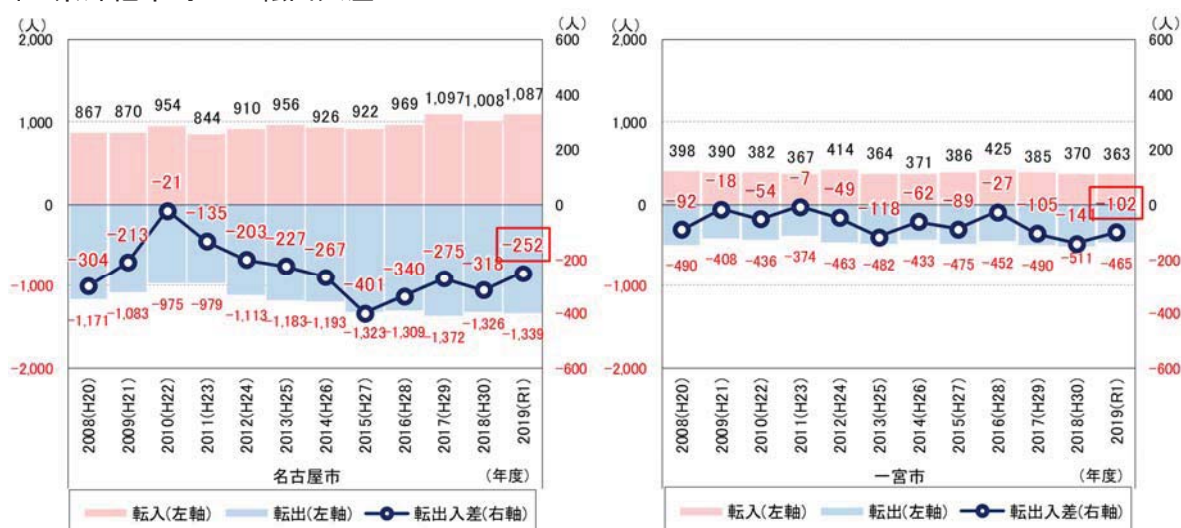
名古屋市との転出入差をみると、2019（令和元）年度は、252 人の転出超過となつています。経年でみると、21～401 人の転出超過で推移しています。

一宮市との転出入差をみると、2019（令和元）年度は、102 人の転出超過となつています。経年でみると、7～141 人の転出超過で推移しています。

住宅事情に限った名古屋市との転出入差をみると、2019（令和元）年度は、37 人の転入超過となつています。経年でみると、5～98 人の転入超過で推移しています。

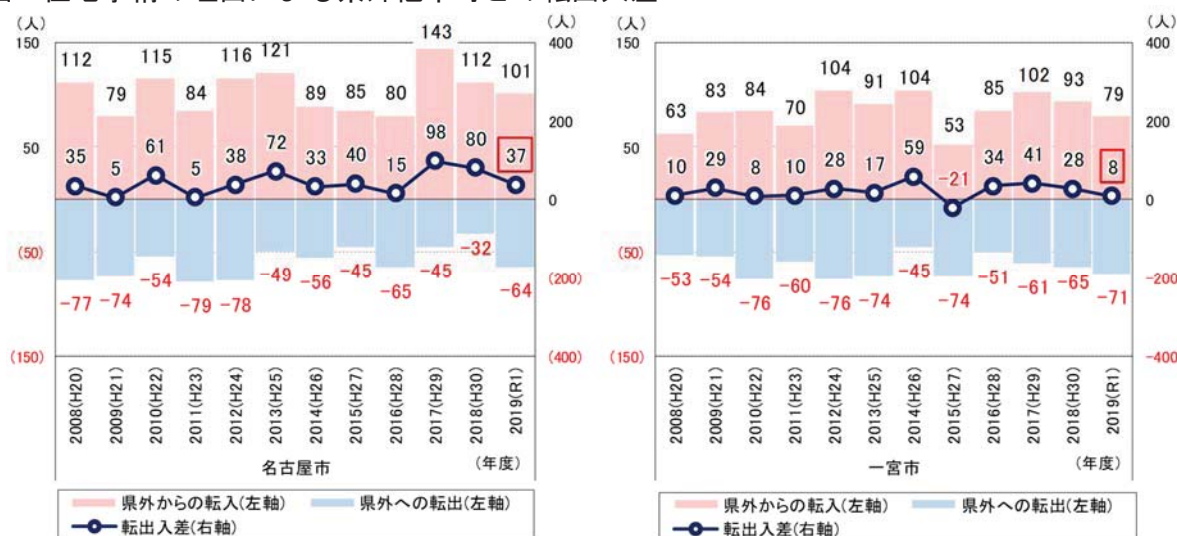
住宅事情に限った一宮市との転出入差をみると、2019（令和元）年度は、8 人の転入超過となつています。経年でみると、2015（平成 27）年度を除き、8～59 人の転入超過となつています。

図 県外他市町との転出入差



資料：岐阜市「岐阜市調べ」

図 住宅事情の理由による県外他市町との転出入差



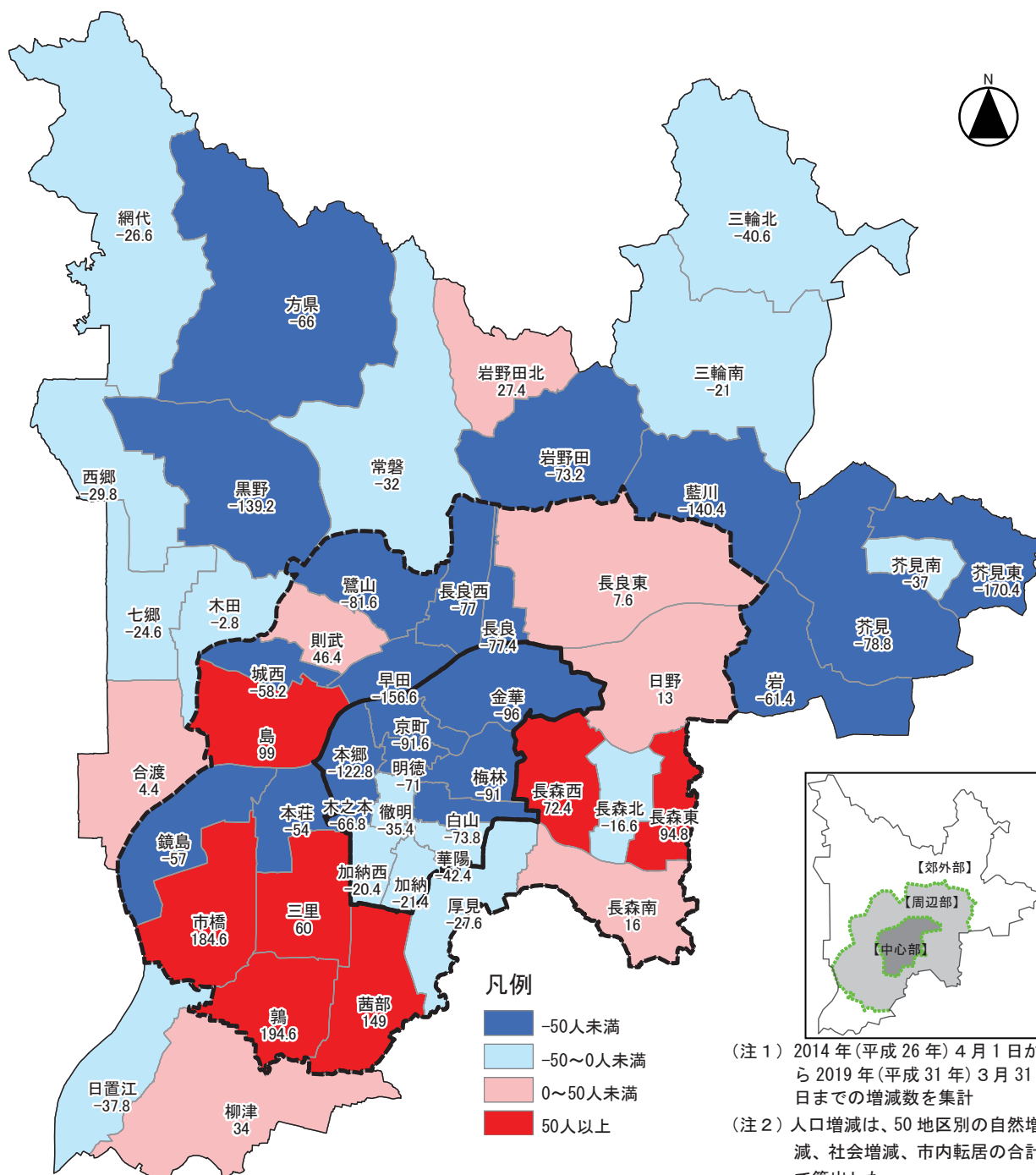
資料：岐阜市「岐阜市調べ」

(4) 地区別人口

1) 地区別人口増減

市内の50地区別に人口増減の状況を2014(平成26)年から5年平均でみると、島や三里、市橋、鶉、茜部、長森西、長森東といった周辺部の南部で人口が50人以上増加している地区が多くなっています。一方、中心部、北部で、50人以上減少している地区が多くなっています。

図 50 地区別人口増減(5年平均)



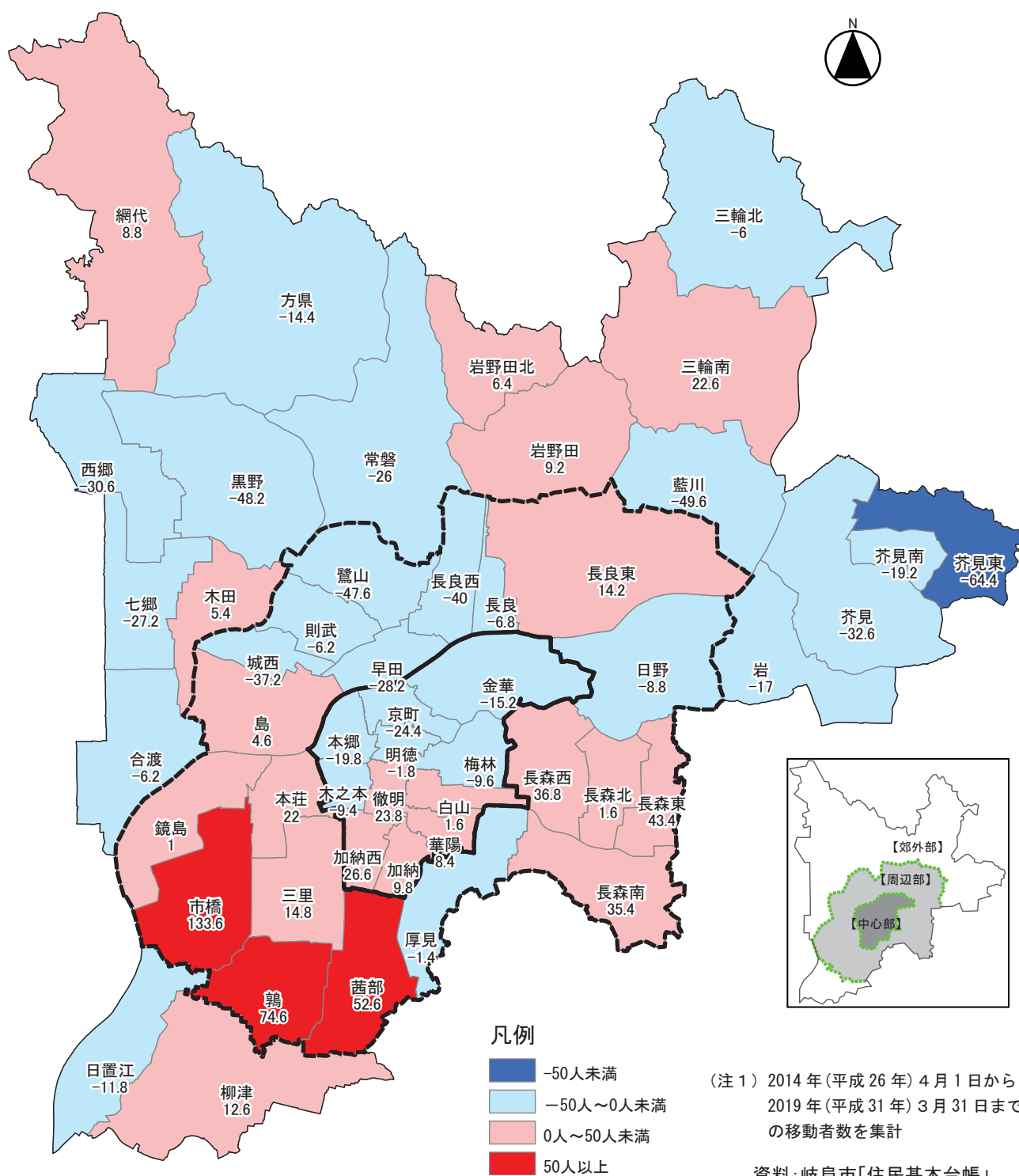
資料: 岐阜市「住民基本台帳」

2) 地区別社会増減

市内の 50 地区別に社会動態の状況を 2014（平成 26）年から 5 年平均でみると、市橋、鶉、茜部といった周辺部の南部で人口が 50 人以上増加している地区がみられます。

一方、芥見東では 50 人以上減少しています。

図 50 地区別社会増減（5年平均）

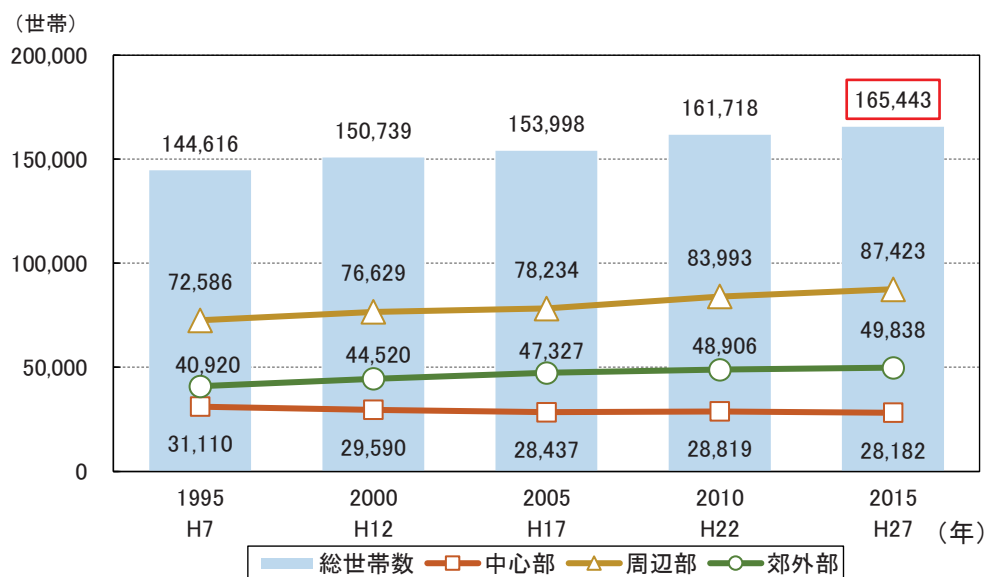


(5) 総世帯

岐阜市の世帯数は、2015（平成 27）年現在、165,443 世帯となっており、増加傾向となっています。3 地域別にみると、中心部では横ばいで推移していますが、周辺部や郊外部では増加傾向となっています。

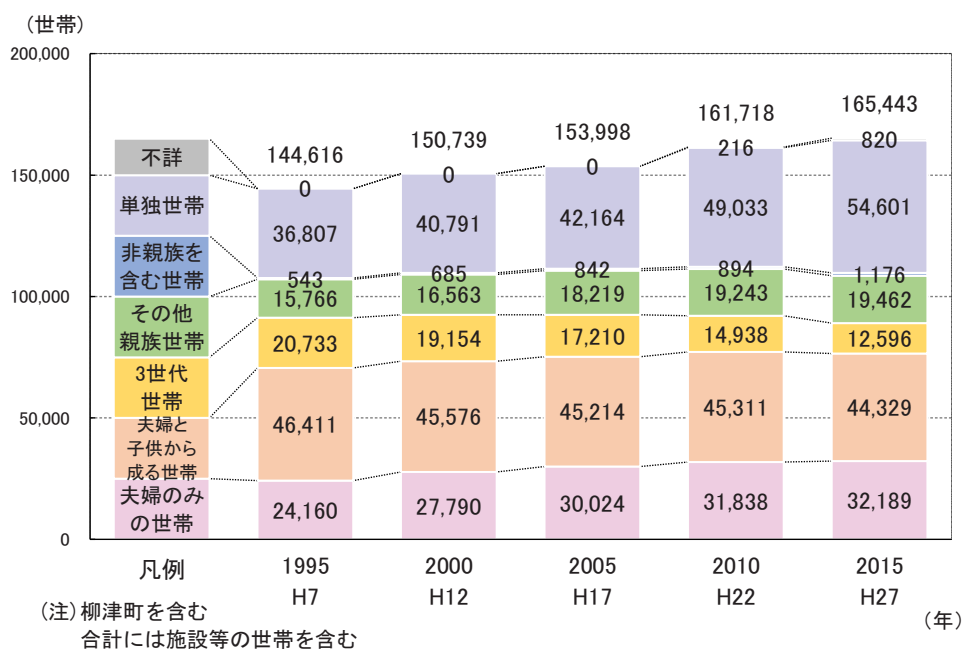
家族類型別にみると、単独世帯の伸びが大きくなっており、夫婦と子どもから成る世帯や 3 世代世帯は減少しています。

図 世帯数推移



資料：総務省「国勢調査」

図 家族類型別世帯数推移



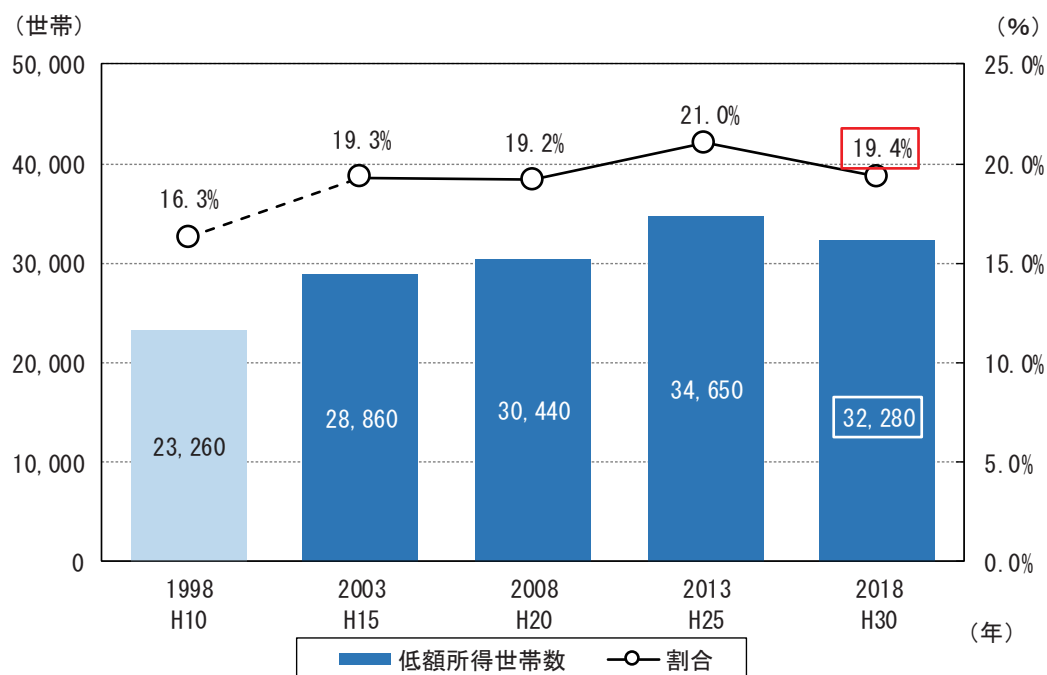
資料：総務省「国勢調査」

3. 住宅確保要配慮者の状況

(1) 低額所得世帯

年間収入 200 万円未満の低額所得世帯の推移をみると、2018（平成 30）年現在、32,280 世帯、総世帯に占める割合は 19.4%となっており、2008（平成 20）年からは横ばいとなっています。

図 低額所得世帯推移



(注) H10は旧柳津町を含めない

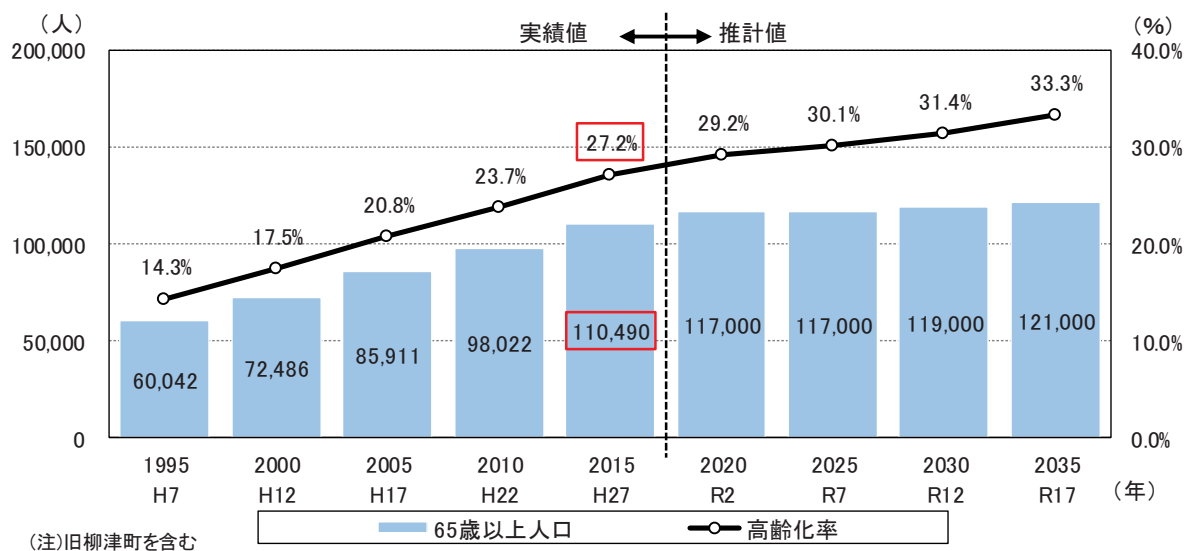
資料：総務省「住宅・土地統計調査（岐阜市再集計）」

(2) 高齢者

本市の高齢者（65歳以上）人口は、2015（平成27）年現在で110,490人、高齢化率27.2%と4人に1人以上が高齢者となっています。高齢者数、高齢化率とも年々増加しており、今後も増加していく見込みとなっています。

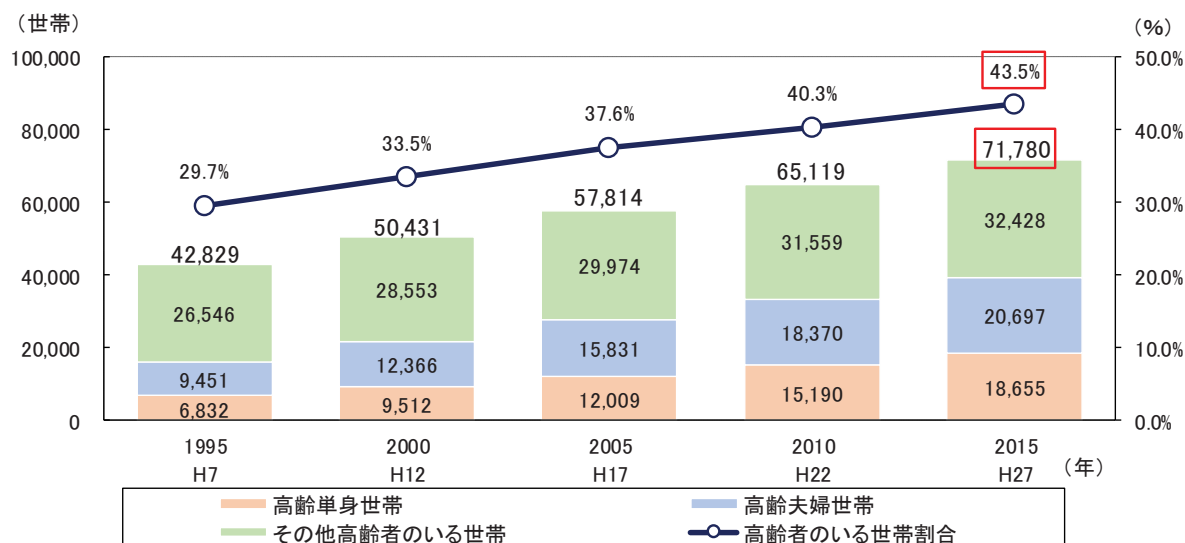
また、65歳以上の世帯員がいる一般世帯数の推移をみると、2015（平成27）年で71,780世帯、総世帯に占める割合は43.5%となっており、これまで一貫して増加傾向にあります。

図 65歳以上人口推移



資料：実績値は総務省「国勢調査」、推計値は岐阜市「ぎふし未来地図」

図 65歳以上の世帯員がいる一般世帯数の推移

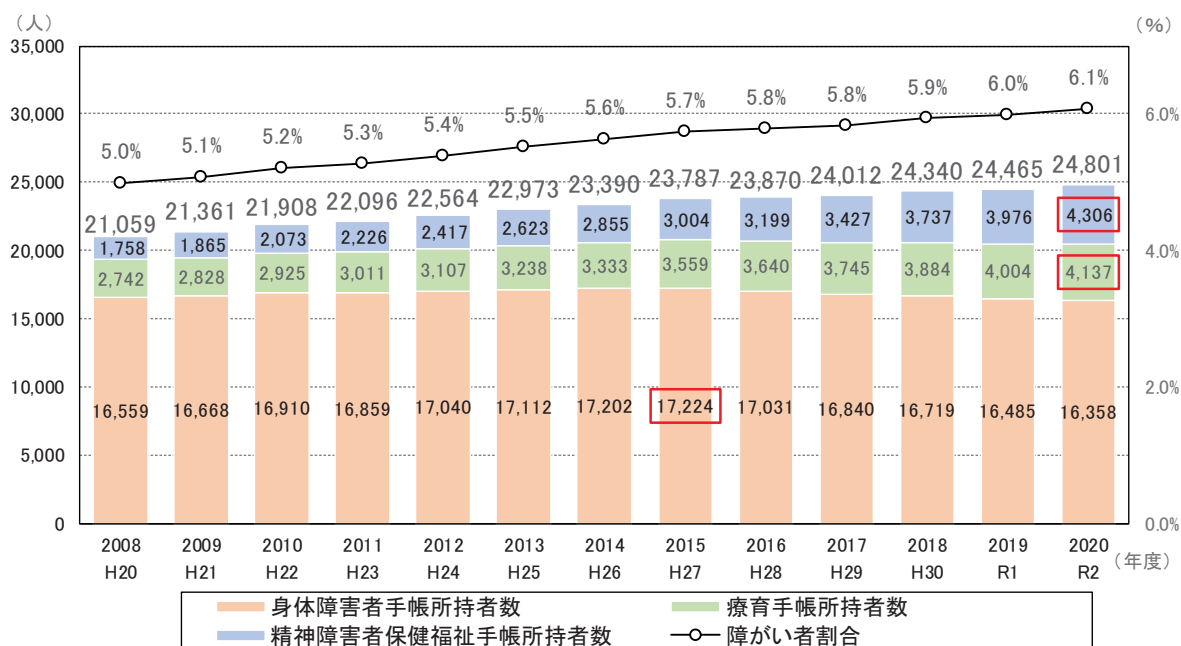


資料：総務省「国勢調査」

(3) 障がい者

本市の障がい者の状況をみると、身体障がい者は2015（平成27）年の17,224人をピークに減少傾向となっています。一方、知的障がい者、精神障がい者は、いずれも増加傾向にあり、2020（令和2）年度末時点で療育手帳所持者（知的障がい者）は4,137人、精神障害者保健福祉手帳所持者は4,306人となっています。

図 身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移



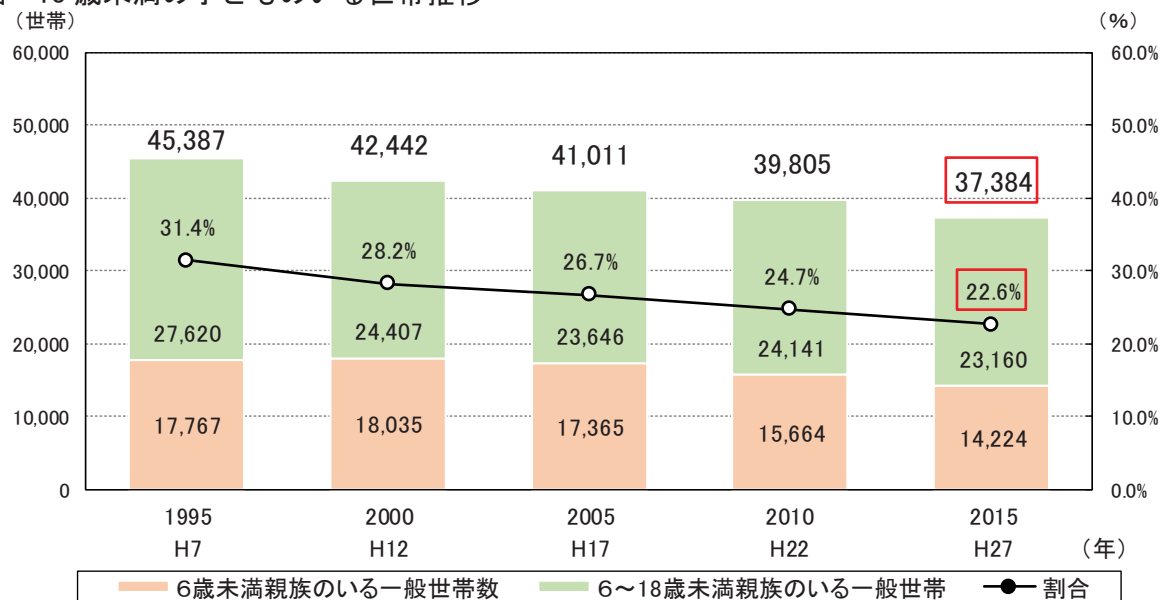
(注)障がい者割合は、身体障害者手帳所持者数、療育手帳所持者数、精神障害者福祉手帳所持者数の合計

資料：岐阜市「障がい福祉課、岐阜市地域保健課」

(4) 子どものいる世帯

18歳未満の子がいる世帯の推移をみると、2015（平成27）年現在 37,384 世帯、総世帯に占める割合は 22.6%となっており、一貫して減少傾向にあります。

図 18 歳未満の子どものいる世帯推移



(注) 旧柳津町含む

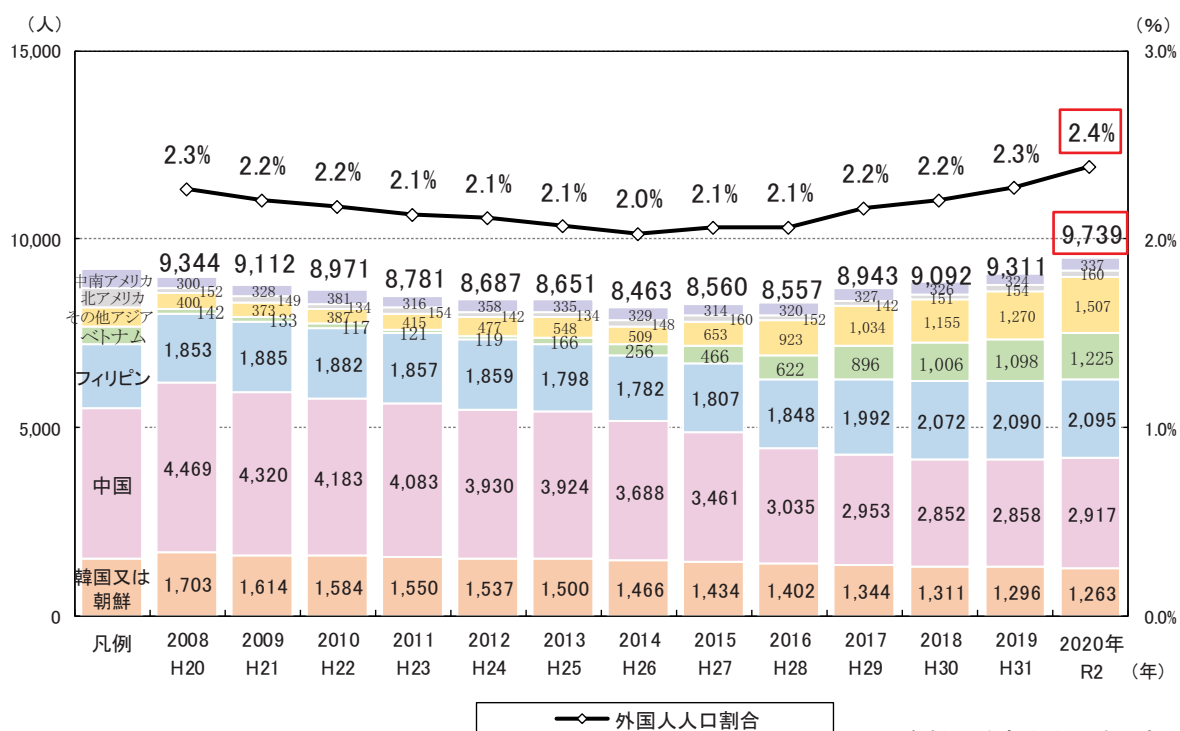
資料：総務省「国勢調査」

(5) 外国人登録人口

本市の外国人登録人口は、2020（令和2）年1月1日現在で9,739人、市全体の2.4%となっています。2014（平成26）年にかけて減少傾向にありましたが、その後は、増加傾向となっています。

2020（令和2）年時点での国籍別内訳をみると、中国（30.0%）が最も多く、次いでフィリピン（21.5%）、韓国又は朝鮮（13.0%）が続いています。

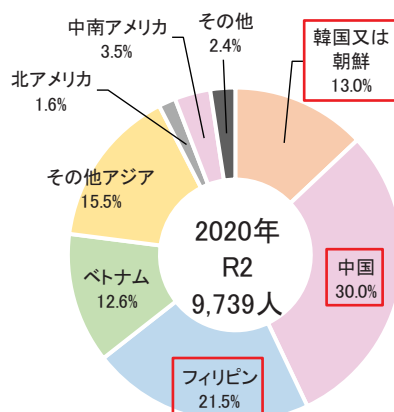
図 外国人登録人口の推移



(注) 各年1月1日現在

資料：岐阜市市民生活部調べ

図 外国人人口の内訳



資料：岐阜市市民生活部調べ

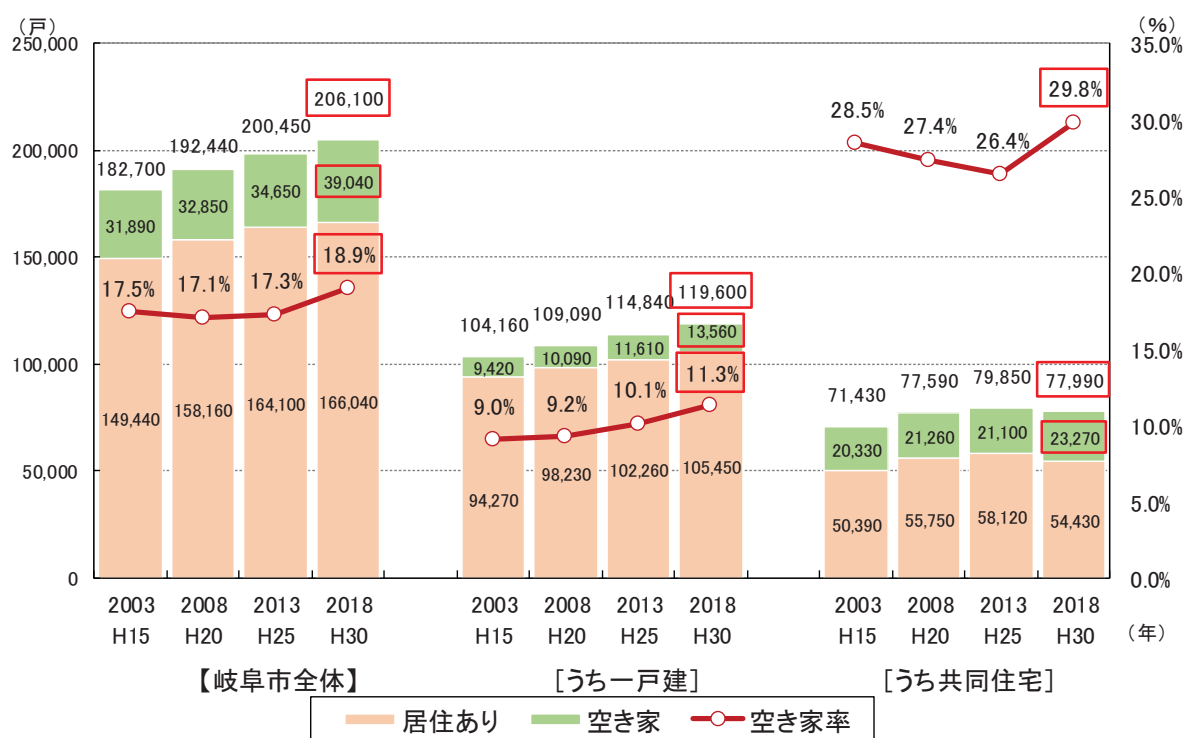
4. 住宅・住環境の現状と動向

(1) 住宅数及び空き家数

住宅ストックの現状をみると、2018（平成 30）年現在、市内には 206,100 戸の住宅があり、うち 39,040 戸が空き家となっており、空き家率は 18.9%となっています。

住宅の建て方別にみると、一戸建は 119,600 戸あり、そのうち空き家は 13,560 戸（空き家率 11.3%）、共同住宅は 77,990 戸あり、そのうち空き家は 23,270 戸（同 29.8%）となっています。

図 住宅数及び空き家数の推移



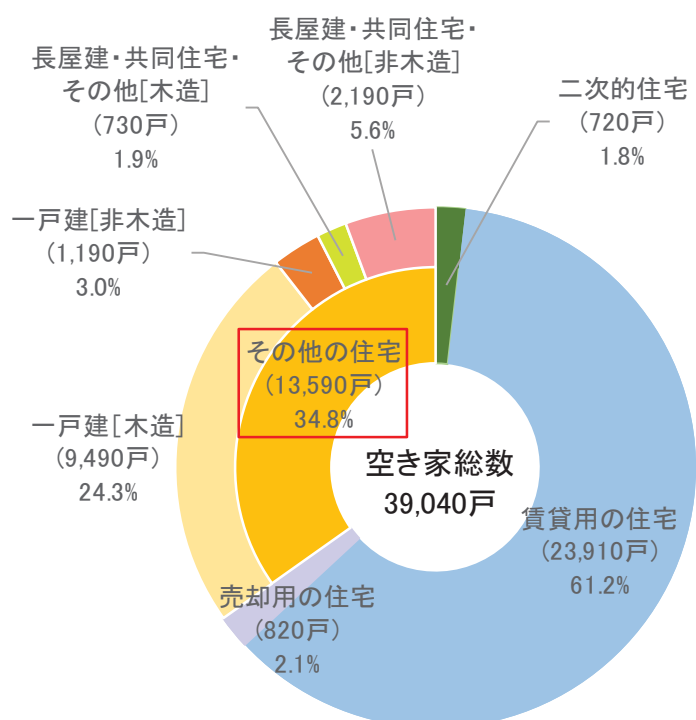
(注) 住宅数の総数には、建築中の住宅等を含むため、居住ありと空き家の合計とは一致しない

資料：総務省「住宅・土地統計調査（岐阜市再集計）」

（２）空き家の種類別内訳

空き家の種類別に現状をみると、2018（平成 30）年現在、市内に 39,040 戸ある空き家のうち、二次的住宅・賃貸・売却用途以外の空き家は、13,590 戸、全体の 34.8%を占めています。

図 空き家の種類別内訳

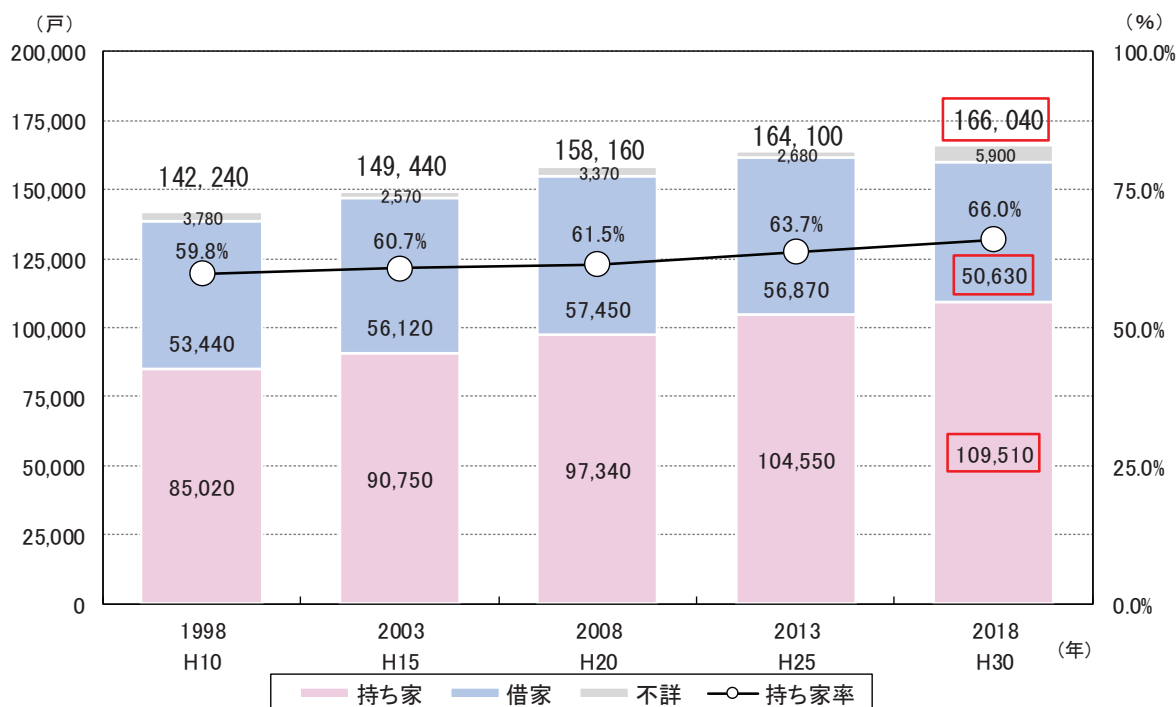


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2018（平成 30）年度）

(3) 所有関係別の住宅数

所有関係別に住宅の状況をみると、2018（平成30）年時点で、居住世帯がある166,040戸のうち、持ち家が109,510戸（66.0%）、借家が50,630戸（30.5%）となっています。

図 所有関係別住宅数



(注) H10は柳津町を含まない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

表 所有関係別住宅数

		住宅数 (戸)	割合 (%)
総数		166,040	100.0%
持ち家	うち一戸建て	99,740	91.1%
	うち共同住宅	8,450	7.7%
	借家	50,630	30.5%
	公営の借家	2,980	5.9%
借家	都市再生機構・公社の借家	380	0.8%
	民営借家	45,440	89.7%
	給与住宅	1,820	3.6%

(注) 住宅の所有の関係が「不明」のものがあるため、持ち家と借家の合計は住宅数と一致しない

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(2018 (平成30) 年)

3 地域別に住宅数をみると、周辺部で 87,740 戸（52.8%）、郊外部 51,990 戸（31.3%）、中心部 26,310 戸（15.8%）の順となっています。

また、所有関係別にみると、3 区分全てにおいて、持ち家の方が借家よりも住宅数が多くなっており、中心部、郊外部では、持ち家と借家の差が大きくなっています。

表 3 地域別所有関係別住宅数

		総数	持ち家	借家
岐阜市	住宅数（戸）	166,040	109,510	50,630
	割合（%）	100.0%	66.0%	30.5%
中心部	住宅数（戸）	26,310	18,150	6,660
	割合（%）	15.8%	10.9%	4.0%
周辺部	住宅数（戸）	87,740	55,890	28,340
	割合（%）	52.8%	33.7%	17.1%
郊外部	住宅数（戸）	51,990	35,470	15,630
	割合（%）	31.3%	21.4%	9.4%

（注 1）住宅の所有の関係が「不明」のものがあるため、持ち家と借家の合計は住宅数と一致しない

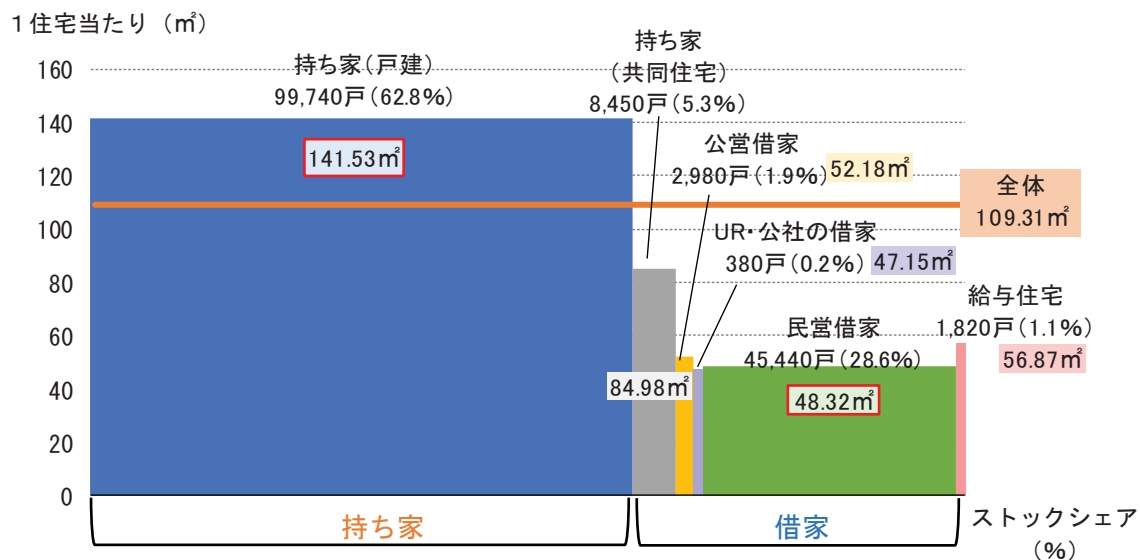
（注 2）割合は、岐阜市全体の住宅数に占める割合

資料：総務省「住宅・土地統計調査（岐阜市再集計）」（2018（平成 30）年）

(4) 住宅ストックの割合と1住宅当たりの面積

住宅ストックの割合と1住宅当たりの面積の状況をみると、2018（平成30）年時点で、市全体の平均を超えているのは持ち家（戸建）のみとなっており、その面積は141.53 m²と民間借家平均である48.32 m²の約3倍となっています。

図 住宅ストックの割合と住宅当たりの面積

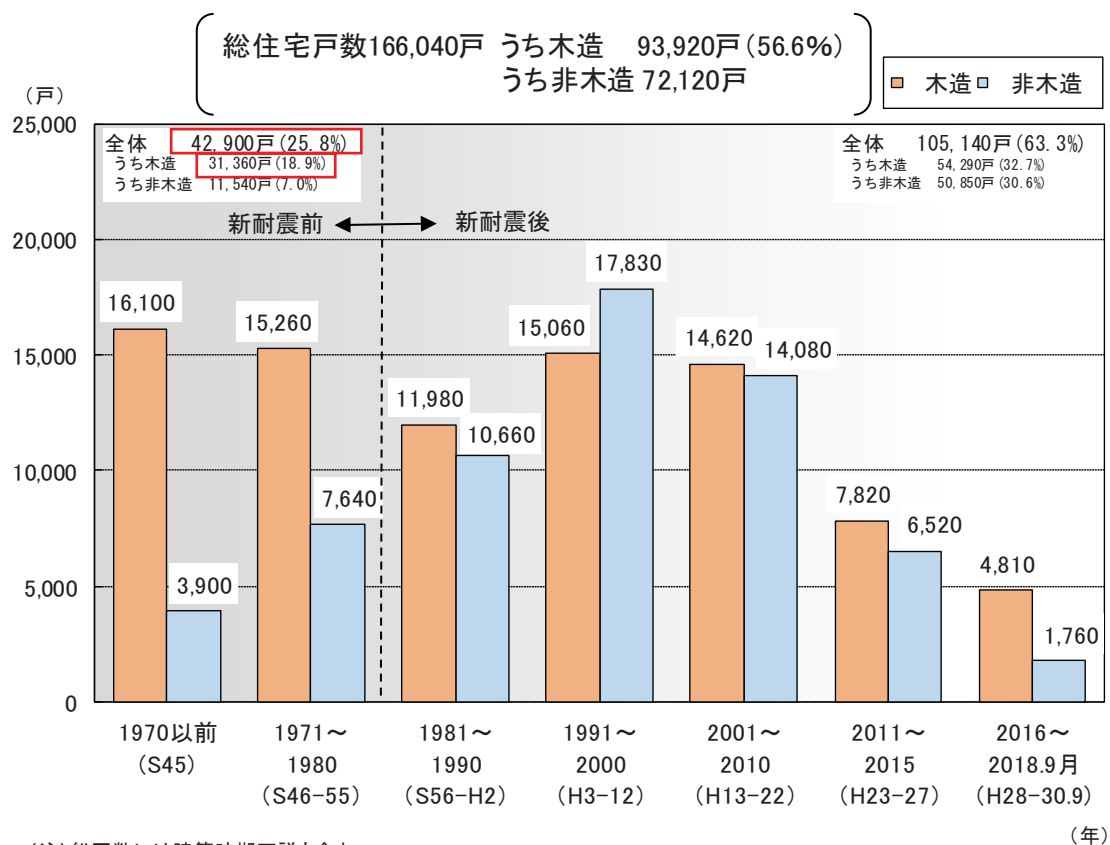


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2018（平成30）年度）

(5) 構造別・建築時期別住宅の状況

構造別・建築時期別にみると、新耐震基準以前に建てられた住宅（統計の制約上、1980（昭和55）年以前の住宅で代用）は、42,900戸で全体の25.8%を占めています。また、木造住宅に限れば、新耐震基準以前に建てられた住宅は31,360戸（18.9%）を占めています。

図 構造別・建築時期別住宅数



(注) 総戸数には建築時期不詳も含む

(注) 割合は小数点第2位四捨五入しているため、木造、非木造の割合の合計が全体の割合とは一致しない

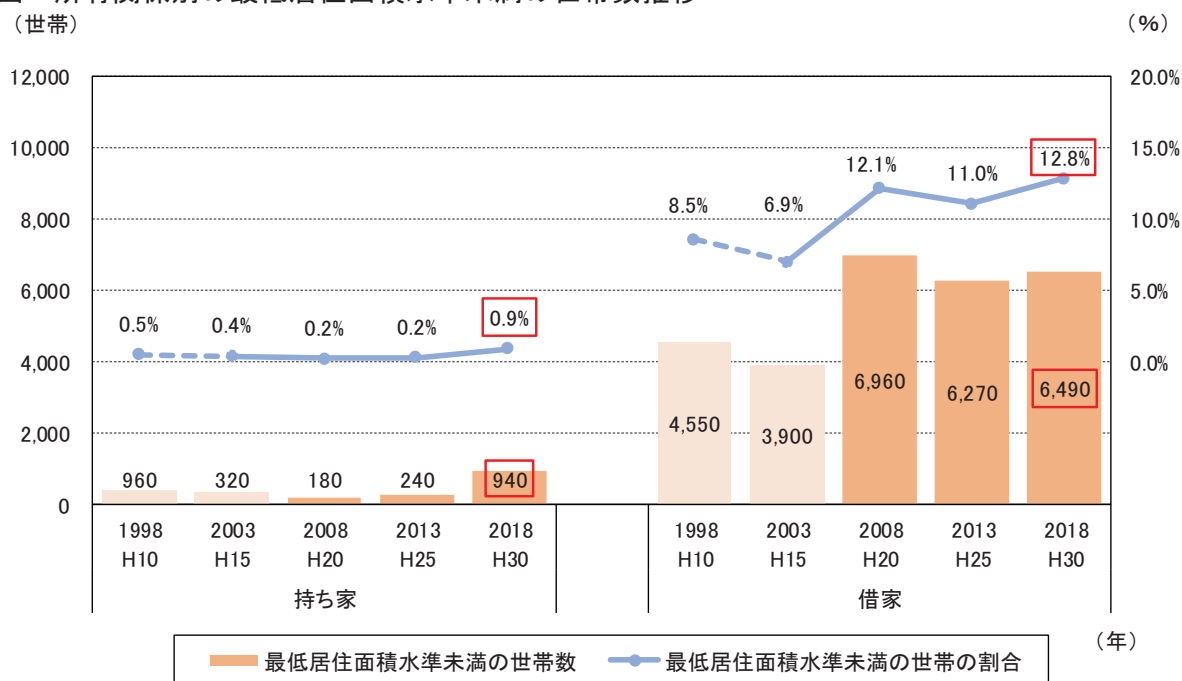
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2018（平成30）年）

(6) 所有関係別の最低居住面積水準未達の世帯

所有関係別の最低居住面積水準未達²の世帯数をみると、2018（平成 30）年時点で持ち家世帯は 940 世帯で、持ち家世帯に占める割合は 0.9%、借家世帯は 6,490 世帯で借家世帯に占める割合は 12.8%となっています。

最低居住面積水準未達の世帯数の推移をみると、2008（平成 20）年以降、持ち家世帯は微増傾向、借家世帯は増減がありつつも、約 6,500 世帯で推移しています。

図 所有関係別の最低居住面積水準未達の世帯数推移



(注) H10 は柳津町を含めない

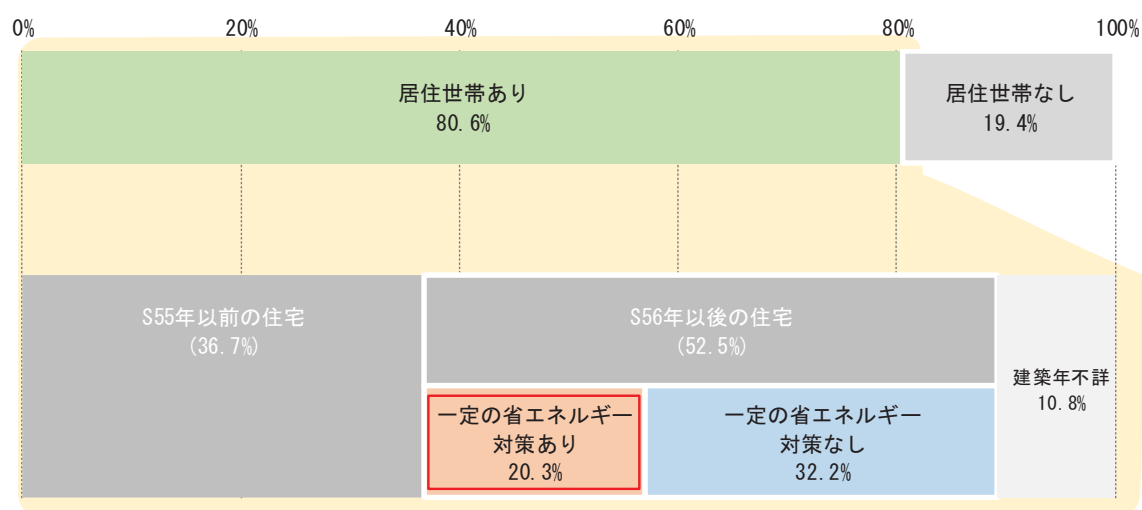
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

² 最低居住面積水準…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。

（７）住宅の設備状況

居住世帯がある住宅のうち、1981（昭和 56）年以後に建てられた旧耐震の住宅以外で、一定の省エネルギー対策³がある住宅は 20.3%、一定の省エネルギー対策がない住宅は 32.2% となっています。良質な既存住宅（住宅ストック）を増やし、既存住宅の流通を促進させていくためには、一定の省エネルギー対策がされていない住宅に対し、リフォーム等による性能の向上を啓発していく必要があります。

図 住宅の設備状況



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2018（平成 30）年）

³ 一定の省エネルギー対策…全部または一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの使用を講じていること。

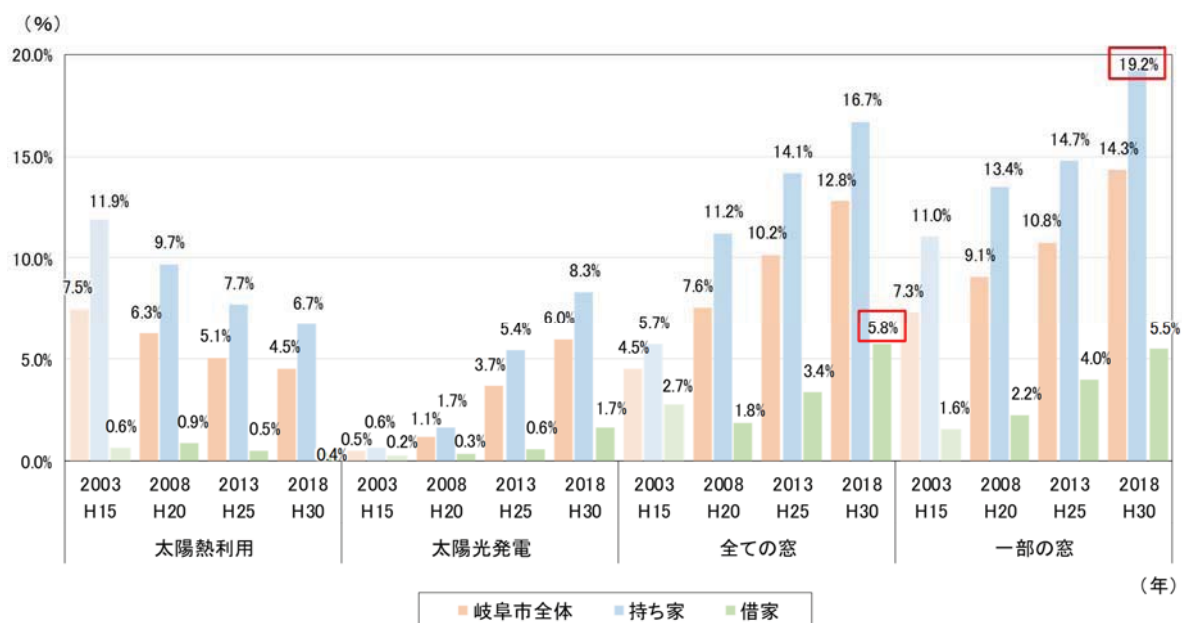
(8) 所有関係別省エネ設備の設置状況

省エネ設備の設置状況推移をみると、全体で「太陽熱を利用した温水機器等（太陽熱）」を除く項目において、増加傾向になっています。

所有関係別にみると、持ち家は岐阜市全体と同様に「一部の窓が二重以上のサッシ又は複層ガラス（一部の窓）」を設置している住宅が、19.2%と最も高くなっています。

また、いずれの設備についても、借家よりも持ち家の方が設置率は高くなっています。

図 所有関係別省エネ設備の設置率推移



(注) H15 は柳津町を含めない

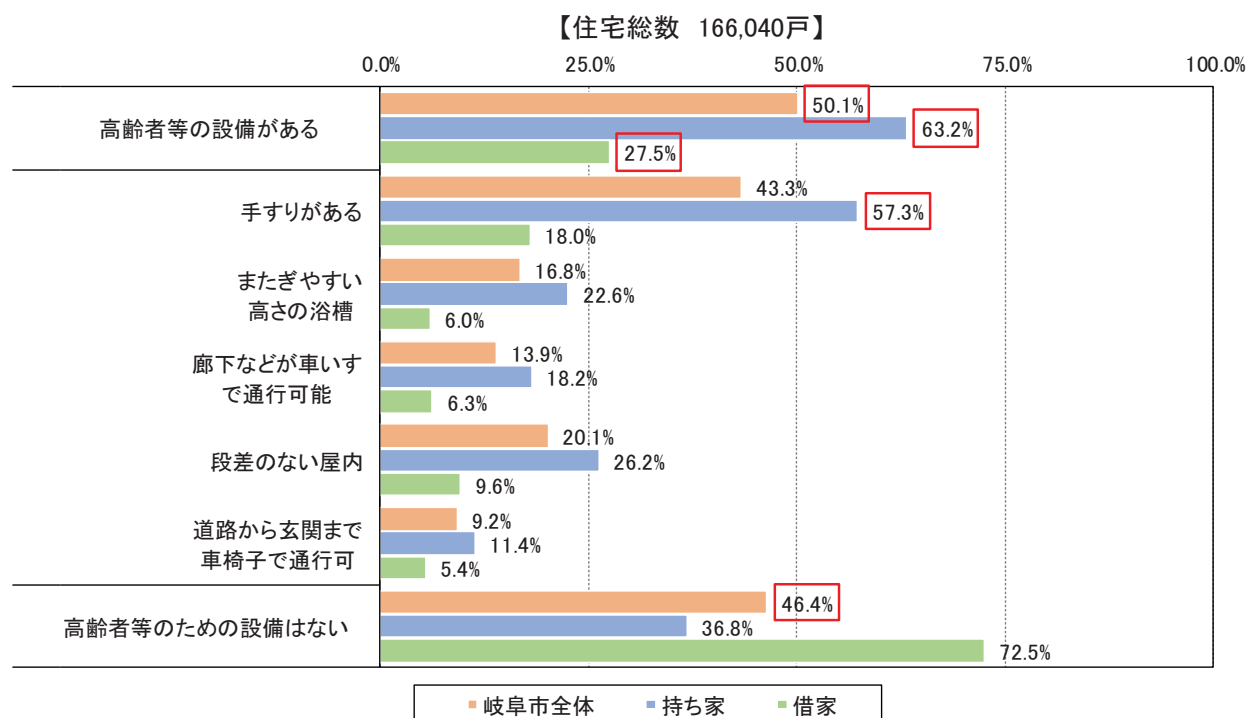
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

（９）高齢者等のための設備状況

高齢者等のための設備状況は、何らかの高齢者等の設備がある住宅は50.1%、全くない住宅は46.4%となっています。

所有関係別では、持ち家において、何らかの高齢者等の設備がある住宅は63.2%と6割を超えていますが、借家は3割以下となっています。具体的な設備状況は、持ち家での手すりの設置状況が約6割となっていますが、その他については、約2割までにとどまっています。

図 高齢者等のための設備状況



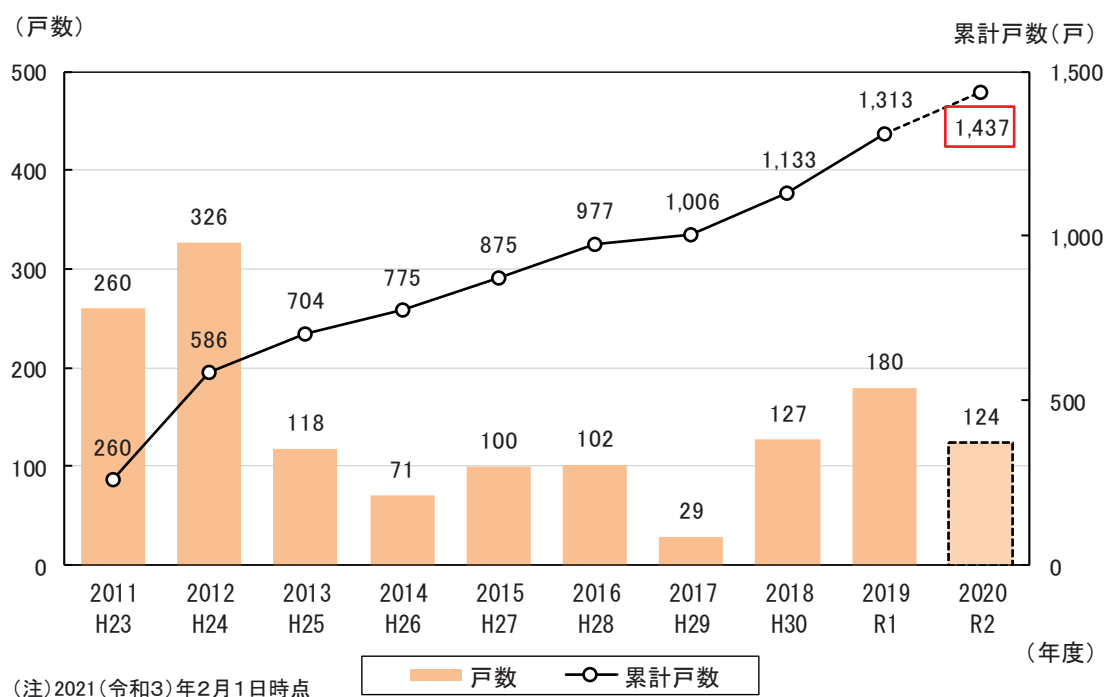
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2018（平成30）年）

(10) サービス付き高齢者向け住宅登録状況

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は、2021（令和3）年2月現在、1,437戸となっています。

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正に伴い創設され、2011（平成23）年度より登録が開始されました。改正前の高齢者円滑入居賃貸住宅からの移行も含め初年度の登録は260戸となっており、以降、徐々に登録戸数が増えています。

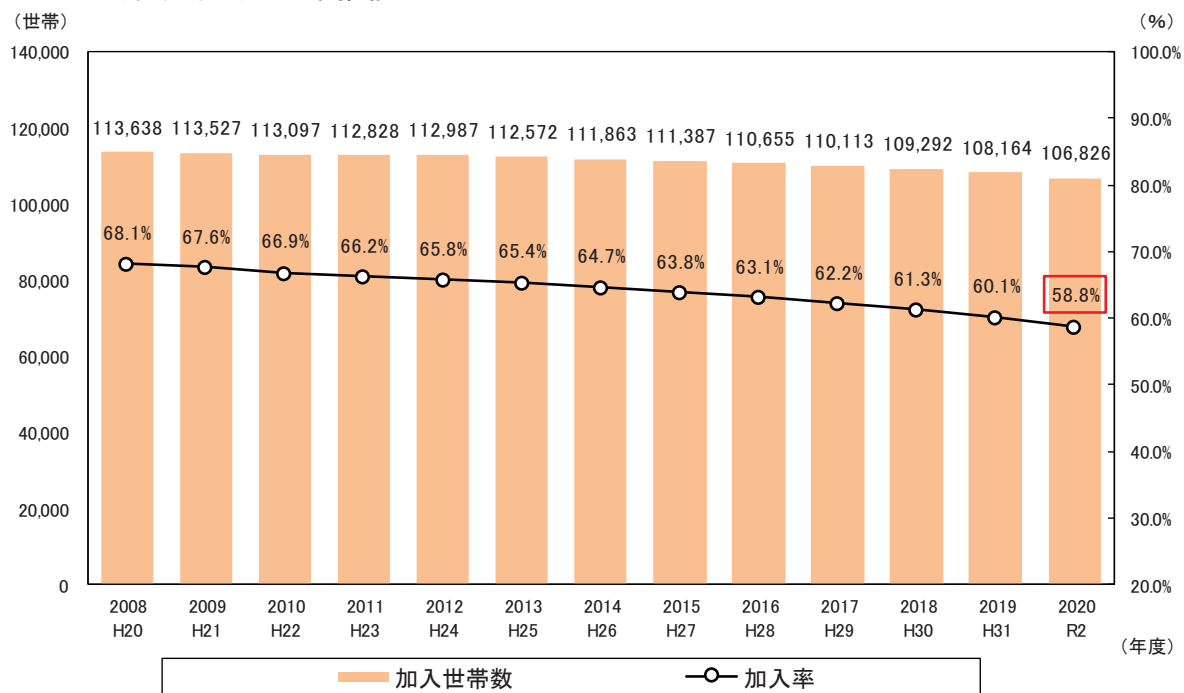
図 サービス付き高齢者向け住宅登録状況



(11) 町内会、自治会の加入状況

町内会、自治会の加入率をみると、2020（令和2）年現在は、58.8%となっており、2008（平成20）年から一貫して減少傾向となっています。

図 町内会、自治会加入率推移



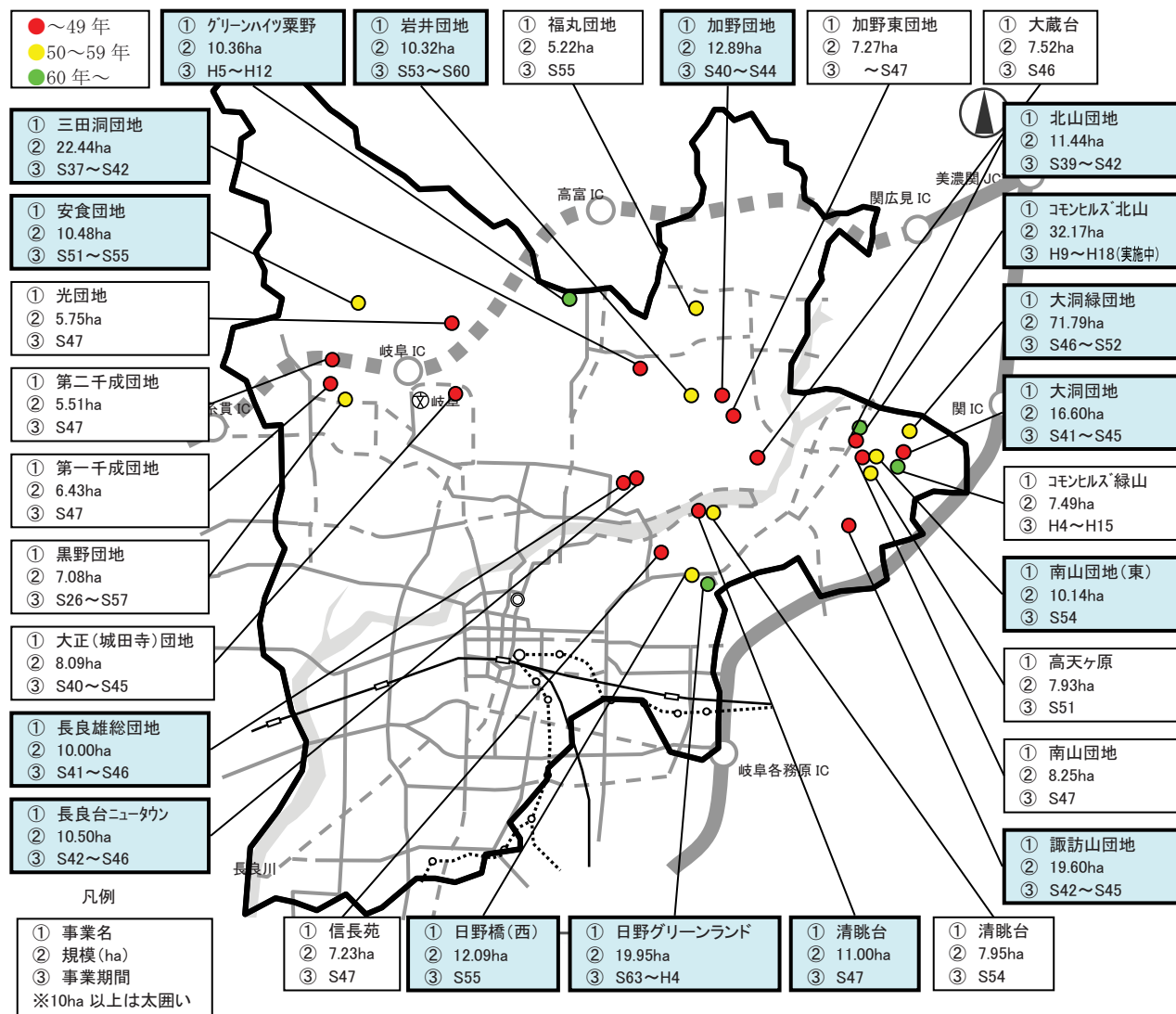
(注)各年4月1日現在

資料：岐阜市

(12) 郊外住宅団地の状況

岐阜市では、東部の郊外部を中心に、大規模な住宅団地開発が昭和40年以降活発に行われ、一戸建住宅をはじめとする住宅の供給が行われてきました。しかし、開発から30年以上経過する住宅団地では、居住者の高齢化が進み、今後、空き地や空き家の発生が懸念されています。

図 大規模住宅団地の開発状況



(注) 規模が5ha以上の宅地開発(住宅系に限る)のみ

資料：岐阜市「都市計画基礎調査」(2007(平成19)年度)

5. 住宅市場の状況

(1) 利用関係別の着工新設住宅戸数

新設住宅の着工戸数をみると、2019（令和元）年では3,553戸となっており、前年よりも566戸増加しています。全ての利用関係で前年よりも増加しており、特に、分譲住宅で330戸と大きく増加しています。

近年の着工戸数の推移をみると、消費税増税前の2013（平成25）年は、供給戸数が多く、翌年には大きく減少するものの2015（平成27）年以降は、回復傾向となっています。

利用関係別にみると、近年は分譲住宅が増加傾向となっています。

図 利用関係別着工新設住宅戸数推移



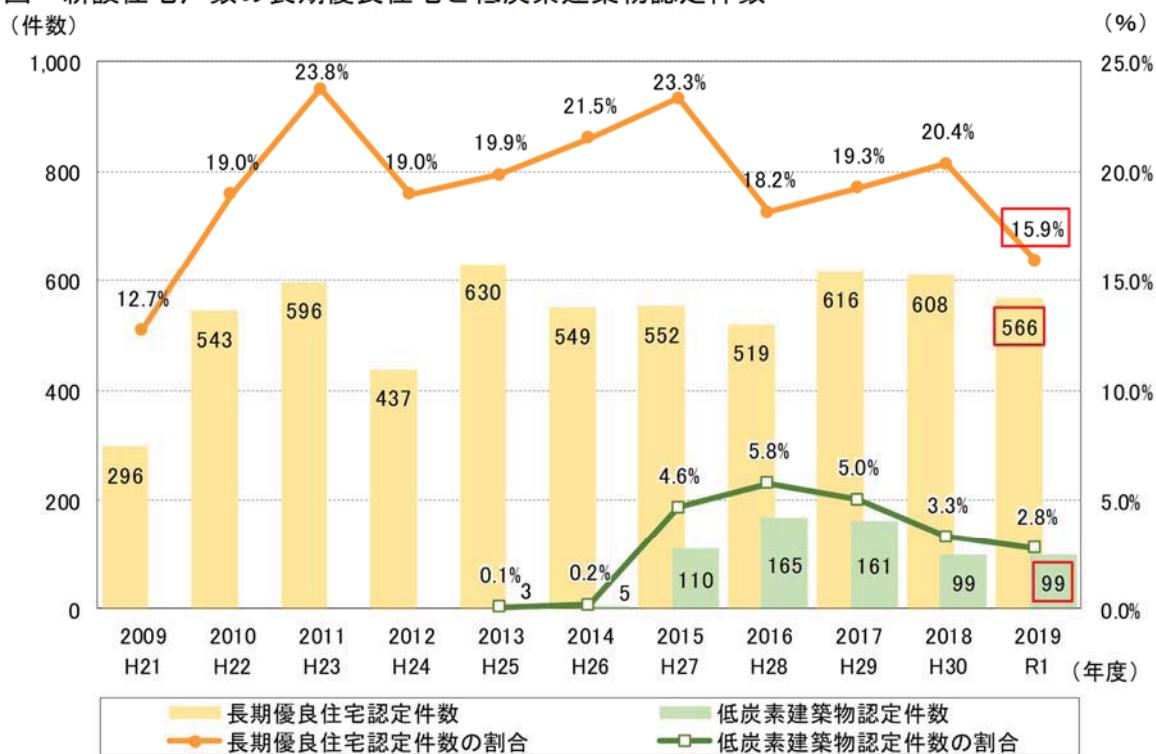
資料：岐阜県「建築着工統計」

(2) 長期優良住宅と低炭素建築物認定件数

長期優良住宅の認定⁴件数をみると、2019（令和元）年度は566件となっており、新設住宅に占める割合は15.9%と6～7件に1件は認定を受けています。2009（平成21）年以降、毎年300～600件程度の認定があり、認定割合も20%前後で推移しています。

低炭素建築物の認定⁵件数をみると、2019（令和元）年度は、99件となっており、新設住宅に占める割合は、2.8%となっています。2013（平成25）、2014（平成26）年度は数件の認定となっていました、2015（平成27）年以降は100件前後の認定があります。

図 新設住宅戸数の長期優良住宅と低炭素建築物認定件数



（注）割合は新設住宅戸数を分母として計算

資料：岐阜市調べ

⁴ 長期優良住宅…長期にわたり良好な状態で使用するための、以下の4つの措置が講じられた優良な住宅として所管行政庁に認定されたもの。（2009（平成21）年6月～新築対象の認定開始、2016（平成28）年4月～既存住宅の増築・改築対象の認定開始）

1. 長期に使用するための構造及び設備を有している
2. 居住環境等への配慮を行っている
3. 一定面積以上の住戸面積を有している
4. 維持保全の期間、方法を定めている

⁵ 低炭素建築物…建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する以下の3つの措置が講じられている、市街化区域内等に建築される建築物として所管行政庁に認定されたもの。

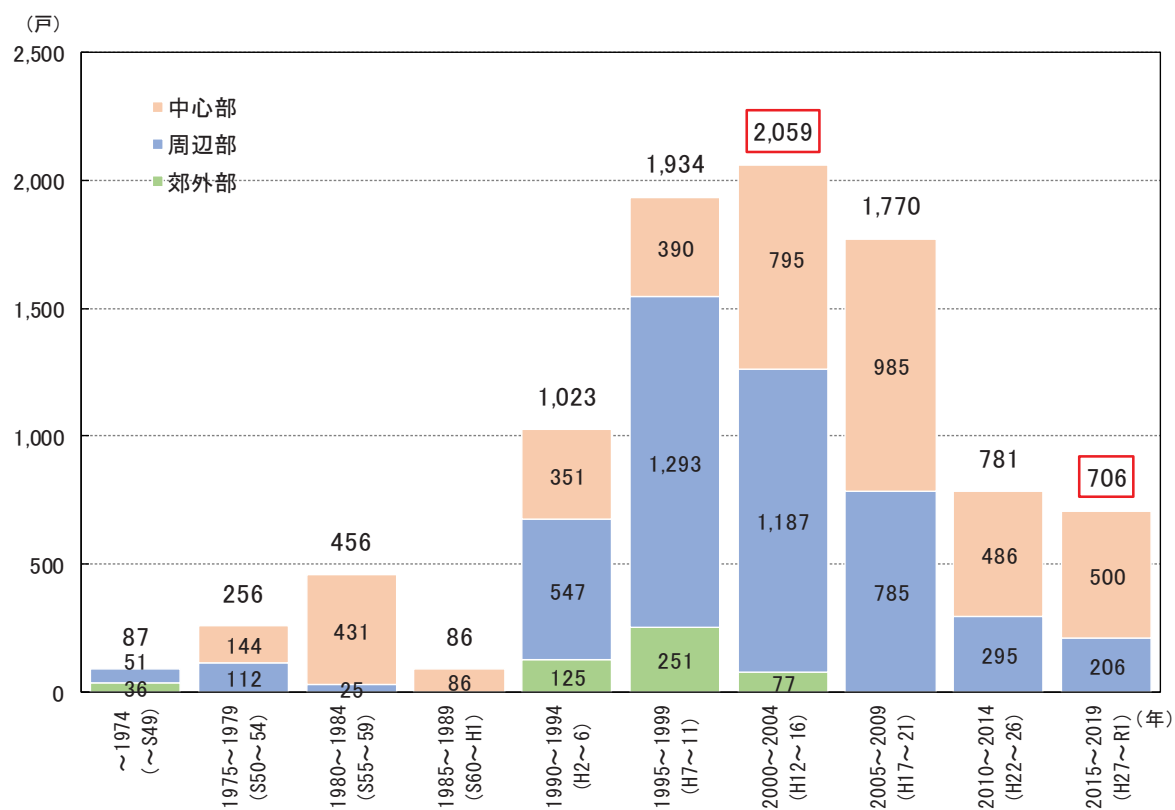
1. 省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を持つこと、かつ低炭素化に資する措置を講じている
2. 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切である
3. 資金計画が適切なものである

(3) マンション供給量推移

マンション供給量の推移をみると、2000（平成12）年～2004（平成16）年の2,059戸をピークに減少し、2015（平成29）年～2019（令和元）年で706戸となっています。

地区別にみると、2000（平成12）年以降、（3期目）岐阜市中心市街地活性化基本計画で定める中心市街地区域内ではマンションが供給されており、中心部や周辺部でも供給がありますが、郊外部での供給はほとんどありません。

図 マンション供給量推移



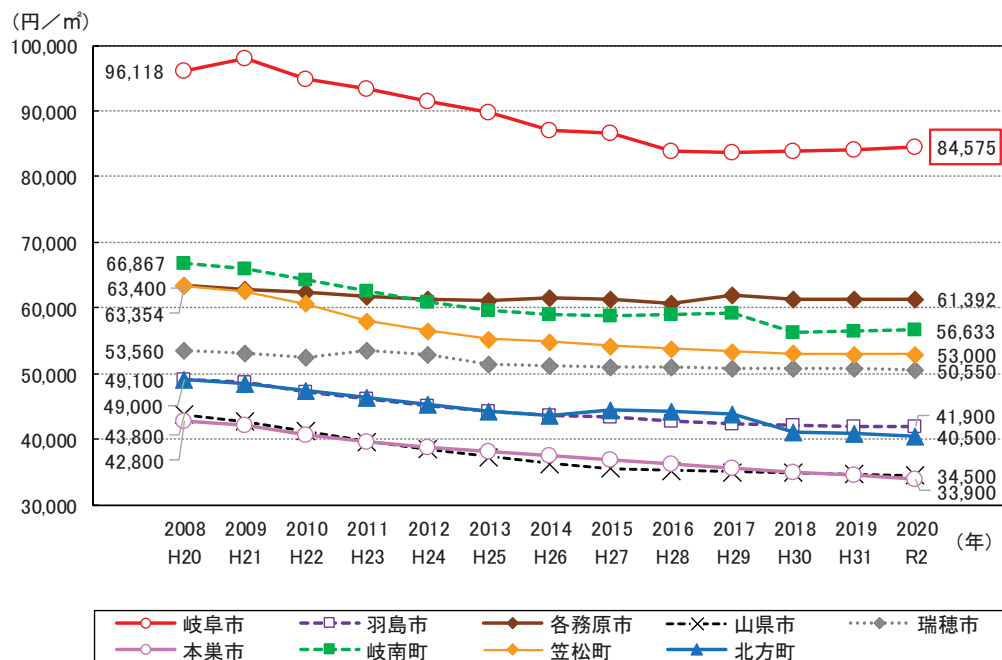
資料：法務局「建物表題登記」（岐阜市再編集）

(4) 岐阜圏域駅・中心部周辺の市町別住宅地の公示地価推移

地価公示の推移をみると、岐阜市平均は、2020（令和2）年で84,575円となっています。2009（平成21）年以降、2016（平成28）年まで下落が続いていましたが、2016（平成28）年以降は横ばいで推移しています。

岐阜圏域の他市町の近年の状況をみると、横ばい、もしくは下落傾向となっています。

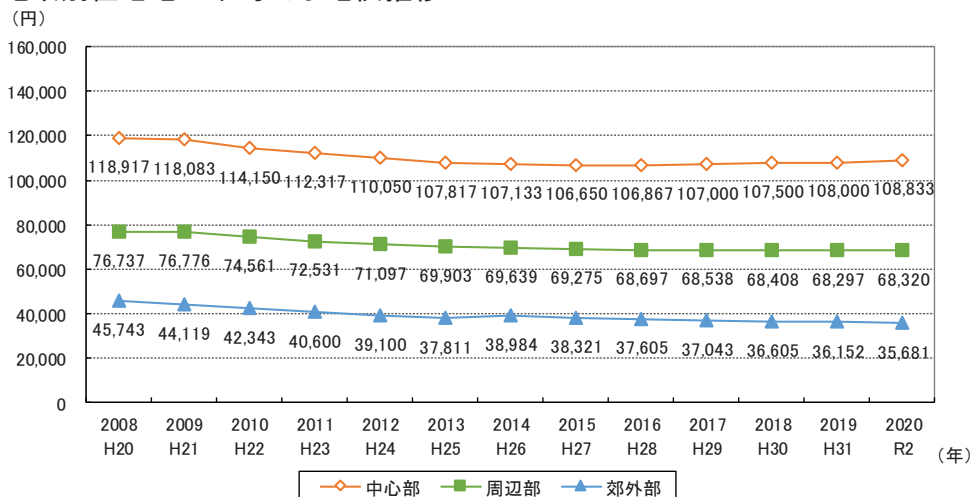
図 岐阜圏域駅・中心部周辺の市町別住宅地の公示地価推移



資料：国土交通省「地価公示（用途地域住宅系）」

岐阜市について3地域別に公示地価の推移をみると、2013（平成25）年以降、中心部は、ほぼ横ばいで推移しており、周辺部、郊外部は下落傾向となっています。

図 3 地域別住宅地の平均公示地価推移



資料：国土交通省「地価公示」

6. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等とは

公営住宅等について以下のとおり整理します。

公営住宅等	主に住宅に困窮する低額所得者に提供する住宅です。市営住宅および県営住宅を含めたものとします。
市営住宅	岐阜市営住宅管理条例第2条第1号に規定する一般市営住宅である公営住宅、準公営住宅、改良住宅とします。
募集停止住宅	老朽化等により新たな入居の募集を行わない住宅とします。
有効管理戸数	募集停止住宅を除いた管理戸数とします。
県営住宅	岐阜県県営住宅条例第2条第4号に規定する県営住宅のうち、特定公共賃貸住宅および特別賃貸住宅を除いた住宅とします。
耐用年限	公営住宅法に定められた耐用年限を指し、構造別に耐火構造の住宅70年、準耐火構造の住宅45年、木造の住宅30年と定められています。本市においては耐用年限を目安とし、施設の老朽化の状況から募集停止住宅を決定しています。 【公営住宅法第44条第3項、同法施行令第13条第1項】

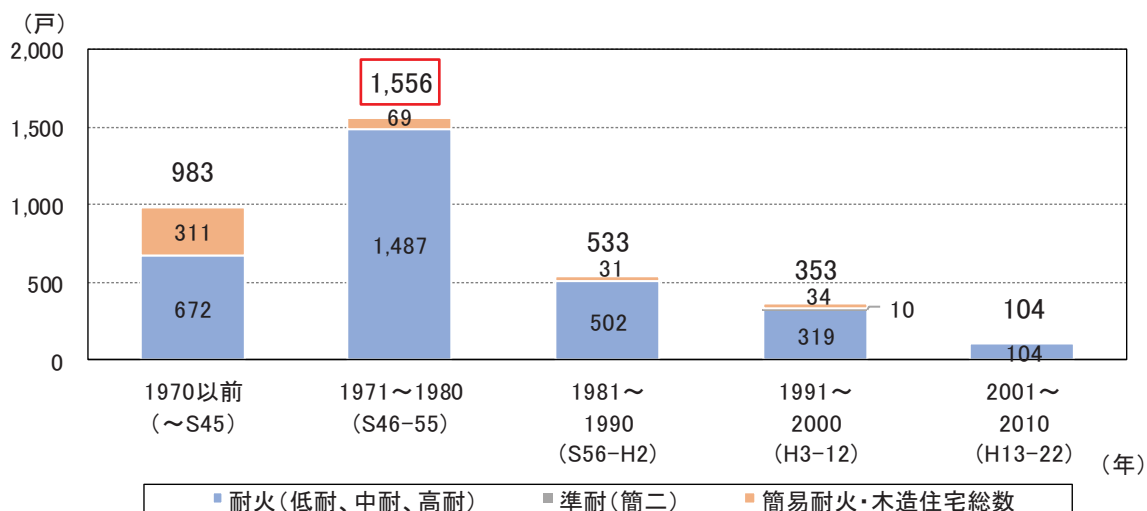
（２）構造別建設年代別戸数の状況

市営住宅を構造別・建設年代別にみると、構造は耐火が3,084戸（87.4%）、建設年代は1971（昭和46）年～1980（昭和55）年が1,556戸（44.1%）でそれぞれ最も多くなっています。

また、耐用年限を経過する戸数を将来年次別にみると、2020（令和2）年時点では386戸ですが、2030（令和12）年までには547戸（15.5%）が経過します。

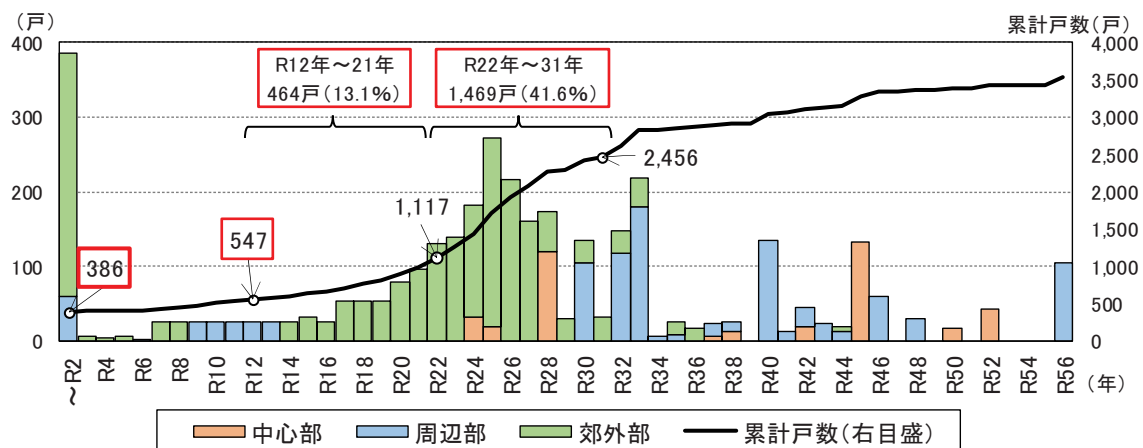
その後、2030（令和12）年～2039（令和21）年の間に全体の13.1%にあたる464戸、2040（令和22）年～2049（令和31）年には、全体の41.6%にあたる1,469戸が更新時期の目安年数を経過することになります。

図 構造別・建設年代別住宅戸数



資料：岐阜市調べ

図 更新時期の目安年数を経過する戸数の推移



資料：岐阜市調べ

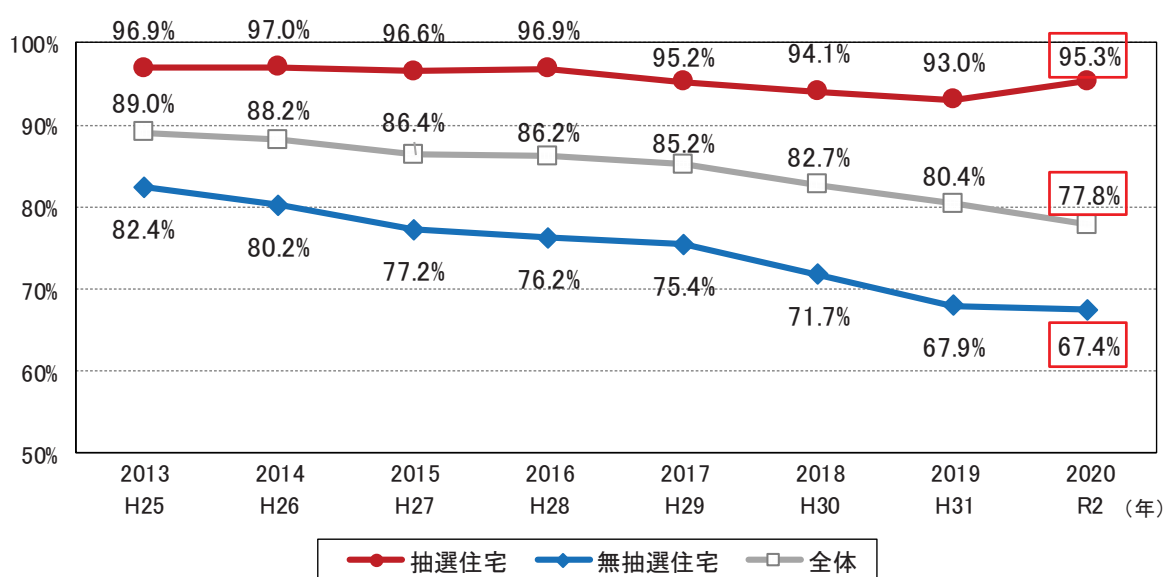
（３）抽選・無抽選別の入居率の推移

入居率をみると、全体では、2020（令和２）年度 77.8%となっています。全体の入居率の推移をみると、年々減少傾向となっています。

抽選住宅の入居率をみると、2020（令和２）年度 95.3%となっています。毎年 90%台で推移していますが、2016（平成 28）年度以降、減少傾向となっています。

無抽選住宅の入居率をみると、2020（令和２）年度 67.4%となっています。毎年の推移をみると年々減少傾向となっています。

図 抽選、無抽選別の入居率の推移



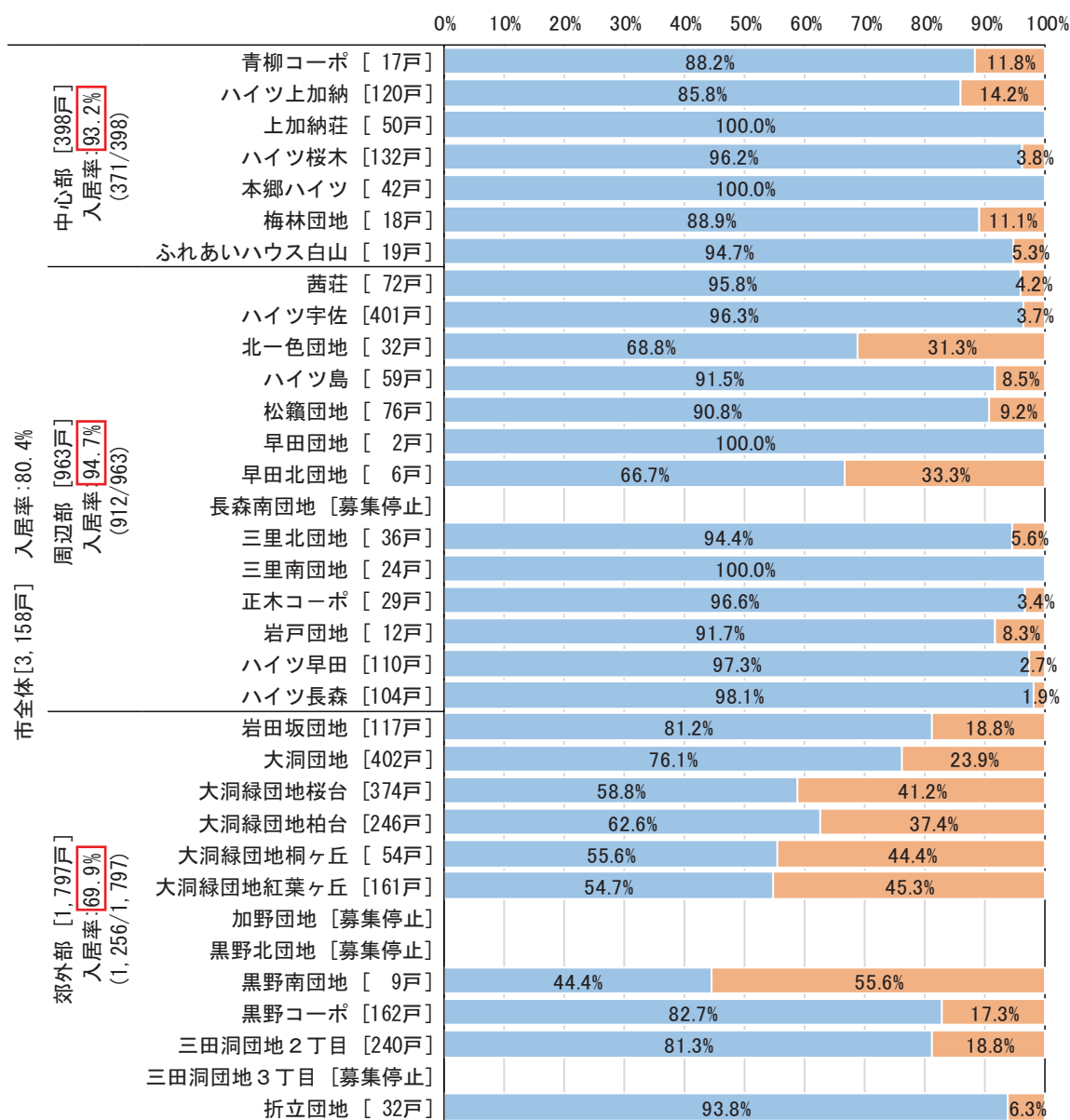
資料：岐阜市調べ

(4) 団地別入居率

募集停止住宅除く市営住宅の2019(平成31)年4月時点の地域別入居率をみると、中心部の団地は93.2%、周辺部は94.7%と9割近い入居率となっているのに対して、郊外部では69.9%と3割以上が空き住戸となっています。

団地別にみると、大洞緑団地桜台、大洞緑団地桐ヶ丘、大洞緑団地紅葉ヶ丘、黒野南団地で入居率が6割を下回っています。

図 団地別入居率(募集停止住宅除く)



(注)2019(平成31)年4月1日現在

■ 入居率 ■ 空家率

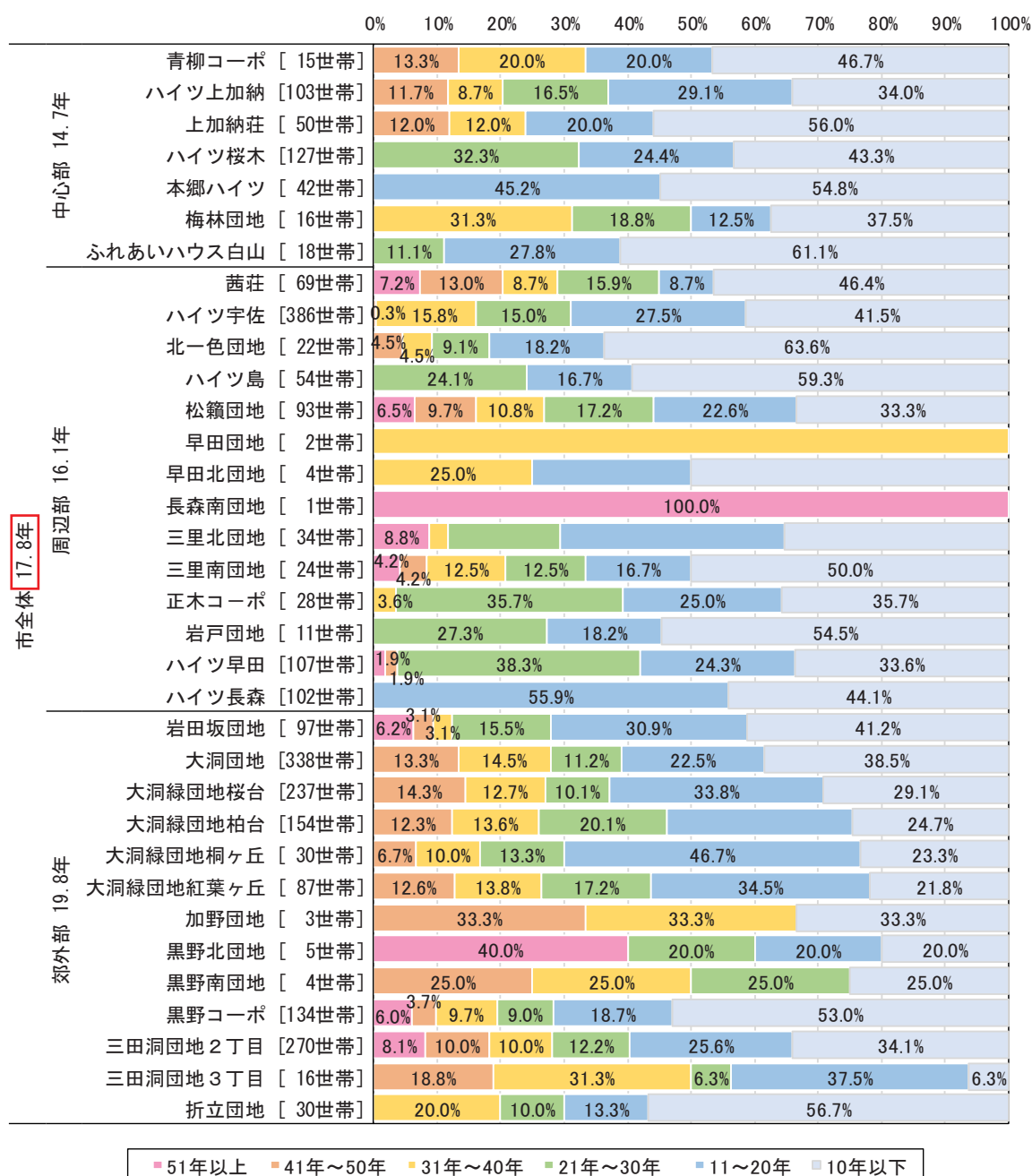
資料: 岐阜市調べ

(5) 入居者の入居期間

市営住宅の入居者の入居期間の状況をみると、市営住宅全体では 17.8 年となっています。

団地別にみると、早田団地、長森南団地、加野団地、黒野南団地、三田洞団地 3 丁目など、入居世帯の少ない団地で長期間の入居者が多くなっています。

図 団地別入居者の入居期間（全団地）



(注)2019(平成 31)年 4 月 1 日現在 []内は入居世帯数

資料：岐阜市調べ

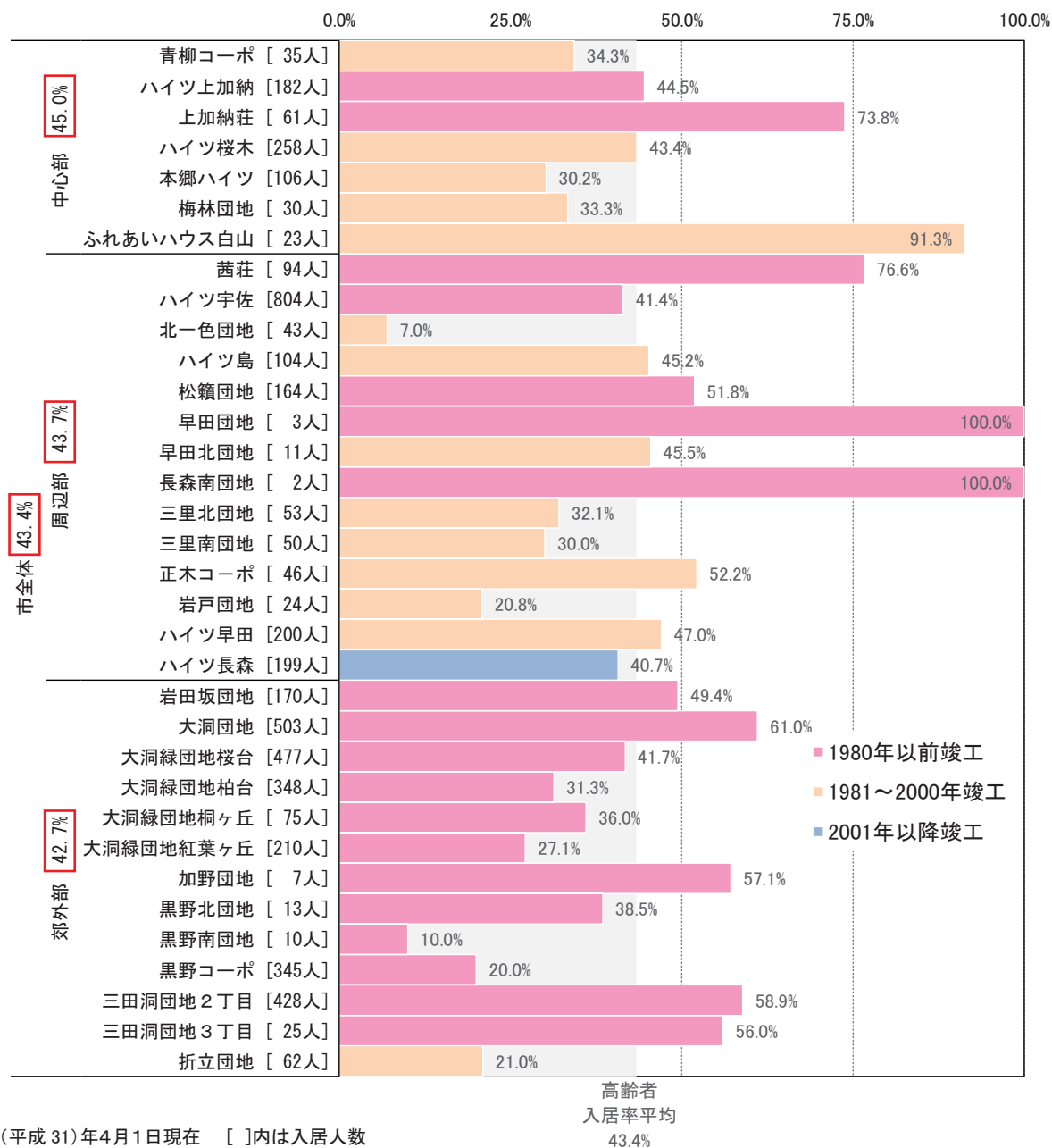
(6) 高齢者の入居状況

市営住宅の65歳以上の高齢者の入居状況をみると、市営住宅全体では43.4%となっています。

団地別にみると、上加納荘、茜荘、松籟団地、早田団地、長森南団地、正木コーポ、大洞団地、加野団地、三田洞団地2丁目、三田洞団地3丁目で高齢者の入居率が50%以上となっています。

団地の立地場所別みると、中心部に立地する団地の高齢者の入居率が平均で45.0%周辺部平均は43.7%、郊外部平均は42.7%となっています。

図 団地別高齢者の入居率（全団地）



(注)2019(平成31)年4月1日現在 []内は入居人数

3 前計画の評価

1. 成果指標の評価

現行の住宅マスタープランにおいて、基本目標ごとに、成果指標が定められています。ここでは、その達成状況を整理します。

(1) 成果指標の位置付け

住宅政策の基本目標	成果指標
基本目標 1 岐阜らしいライフスタイルが実現できる住まい・まち	1. 岐阜らしいライフスタイルが実現できる住まい・まち 指標 1-① 中心部の居住人口 指標 1-② 住宅事情による転入・転出者数の差
基本目標 2 誰もが安心して住み続けられる住まい・まち	2. 誰もが安心して住み続けられる住まい・まち 指標 2-① 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 指標 2-② 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数
基本目標 3 良質で長く住み継がれる住まい・まち	3. 良質で長く住み継がれる住まい・まち 指標 3-① 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 指標 3-② 既存住宅ストックの流通シェア
基本目標 4 安全、健康で快適な住まい・まち	4. 安全、健康で快適な住まい・まち 指標 4-① 現在の場所に住み続けたいと思う市民の割合 指標 4-② 幅員 4 m 以上の道路に接する住宅の割合
基本目標 5 環境、個性、うるおいが奏でる住まい・まち	5. 環境、個性、うるおいが奏でる住まい・まち 指標 5-① 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 指標 5-② まちづくり協定、緑地協定等の締結地区数
基本目標 6 市民、事業者、市の協働による住まい・まち	

(2) 成果指標の評価

令和3年1月時点で、計画に位置付けられた10指標のうち、目標数値を上回った指標は1指標、目標年度までに目標数値を上回ることが見込めそうな改善傾向となった指標は2指標、残りの7指標は横ばい等となっています。

■岐阜市住宅マスタープラン(H23.3策定)の成果指標の達成状況

基本目標	成果指標	当初値 (測定年)	現状値 (測定年)	目標値 (目標年)	目標 達成度	評価
基本目標1	①中心部の居住人口	69,237人 (H22)	63,243人 (R2)	78,000人 (R2)	▽	・当初値より5,994人の減少 ・社会増減だけみると、近年5年間は130人の減少に留まっている ・まちなかでの住宅供給は順調に推移
	②住宅事情による転入・転出者数の差	▲446人 (H20)	154人 (R1)	0人以上 (R2)	○	・2010年の▲455人を底として、転出超過は年々、改善傾向 ・地区によりばらつきはあるものの、2017年以降、3年連続、転入超過
基本目標2	①高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	37.6% (H20)	39.8% (H30)	60% (H30)	△	・2.2ポイント改善。 ・全体では50%超のバリアフリー化率を達成
	②高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数	475戸 (H22)	1,437戸※ (R2)	1,500戸 (R2)	△	・サービス付き高齢者向け住宅制度の開始年から平均100戸超/年の登録があり、順調に増加
基本目標3	①新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	72% (H18)	80% (H27)	90% (R2)	△	・当初より8%の改善 ・耐震工事補助は2013年以降も一定数あり、耐震性のある住宅比率は増加傾向
	②既存住宅ストックの流通シェア	12.4% (H20)	12.8% (H30)	20% (H30)	△	・2013年には3.3ポイント増加するも、2018年には0.4ポイントの増加で、2008年からほぼ横ばい
基本目標4	①現在の住宅に住み続けたいと思う市民の割合	52.8% (H21)	45.8% (R1)	60% (R2)	▽	・2009年より7ポイントの低下
	②幅員4m以上の道路に接する住宅の割合	70.5% (H20)	65.9% (H30)	73.5% (H30)	▽	・2008年より、4.6ポイントの低下 ・幅員4m以上の道路に接道する住宅数は増加
基本目標5	①一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック比率	16.7% (H20)	27.1% (H30)	40% (H30)	△	・2008年より10.4ポイントの増加 ・全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅数は1.7倍まで増加
	②まちづくり協定、緑地協定等の締結地区数	6地区 (H22)	6地区 (R2)	9地区 (R2)	△	・地区数は、現状維持

※ 目標達成度：「○」は達成、「△」は改善・現状維持、「▽」は未達成

※ 制度変更により、サービス付き高齢者向け住宅の戸数となっている

2. 各指標の結果

基本目標 1 岐阜らしいライフスタイルが実現できる住まい・まち

指標 1-① 中心部の居住人口

[指標の算定方法]

- ・ 住民基本台帳による、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 11 地区）の居住人口を指標としています。

[評価]

中心部の居住人口は 63,243 人となっており、目標を下回る

- ・ 令和 2 年 4 月 1 日時点における中心部の居住人口は、63,243 人と、当初値よりも 5,994 人減少し、目標値を下回っています。
- ・ 社会動態の増減をみると、近年 5 年間では、社会増になる年もありますが、5 年間で 130 人の減少となっています。なお、中心市街地を中心に近年、マンションの建設が進んでおり、社会動態としては、今後、人口増となることが見込まれます。
- ・ 自然動態の増減をみると、近年 5 年間では、毎年 600 人以上減少しており、5 年間で 3,238 人の減少となっています。
- ・ 以上のことから、中心部における減少人数の多くは自然動態による減少となっています。

成果指標	当初値 (平成 22 年)	現状値 (令和 2 年)	目標値 (令和 2 年)
中心部の 居住人口	69,237 人	63,243 人	78,000 人

資料：岐阜市「住民基本台帳」

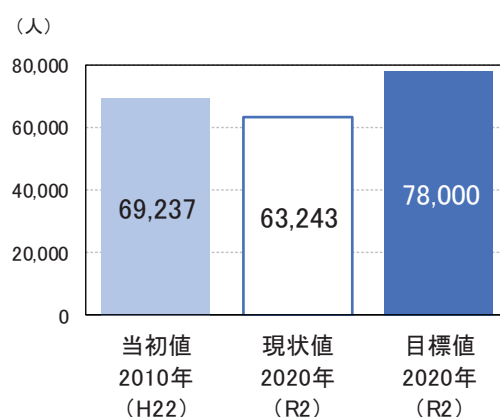
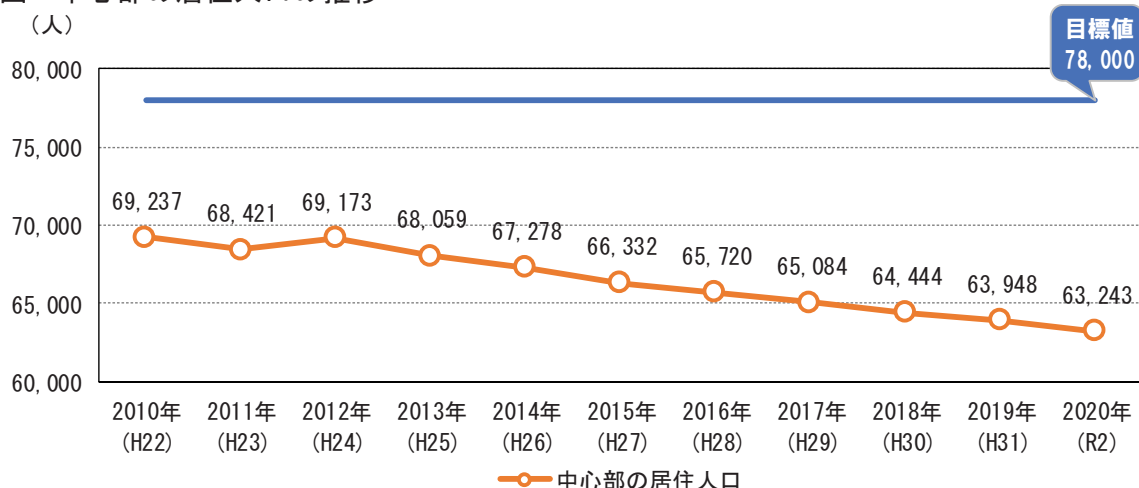
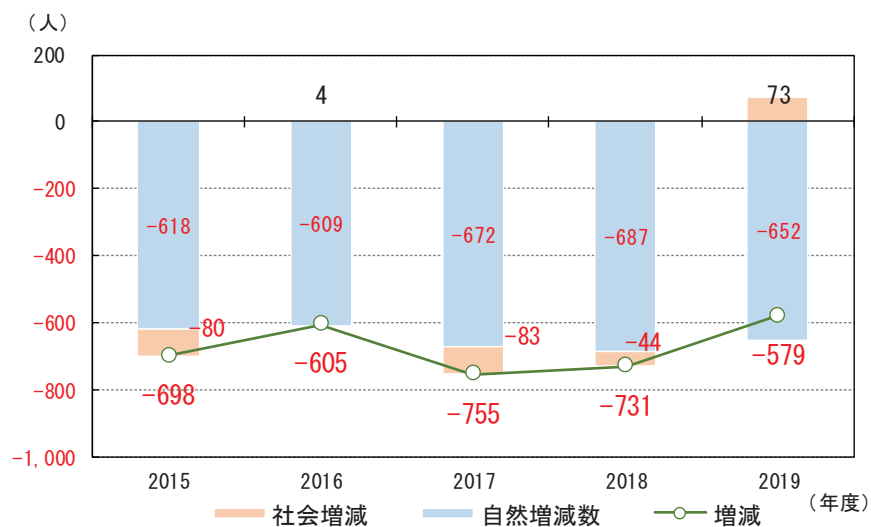


図 中心部の居住人口の推移



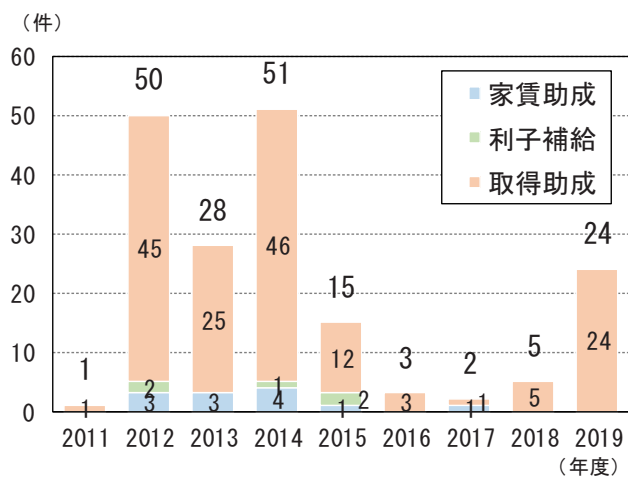
資料：岐阜市「住民基本台帳」

図 中心部における自然増減、社会増減の推移



資料: 岐阜市「住民基本台帳」より作成

図 まちなか居住支援の年度別実績



資料: 岐阜市調べ

表 市街地再開発による住宅供給

年度	戸数	備考
2011 (H23)	78	柳ヶ瀬通北地区完成
2012 (H24)	270	問屋町西部南街区完成
2018 (H30)	106	岐阜駅東地区完成
合計	454 戸	

資料: 岐阜市調べ

指標 1-② 住宅事情による転入・転出者数の差

[指標の算定方法]

- 岐阜県人口動態統計調査より、住宅事情による転出入の差を指標としています。
(住宅事情の移動理由による岐阜市への転入者)
－ (住宅事情の移動理由による岐阜市からの転出者)

[評価]

住宅事情による転出入差は、154人の転入超過となっており、目標達成

- 令和元年における、住宅事情による転入者は1,563人、転出者は1,409人で、154人の転入超過となっており、目標を達成しています。
- 平成22年の455人の転出超過を底として、年々、転出超過数は減少し、平成29年には転入超過となりました。
- 過去10年の市内の13地区別に住宅事情による転入・転出者数の差をみると、中央部1や中央部2、北西部3、北東部1、南東部2で転入超過が多くなっている一方、南西部1、南西部2、北西部1、北西部2では転出超過が多くみられます。

成果指標	当初値 (平成20年)	現状値 (令和1年)	目標値 (令和2年)
住宅事情による転入・転出者数の差	▲446人	154人	0人以上

資料:岐阜県「人口動態統計調査」

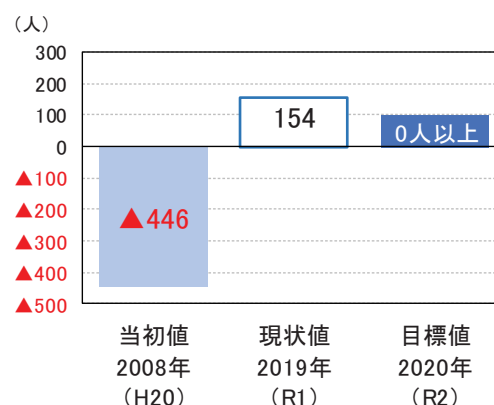


図 住宅事情による転入・転出者数の差の推移

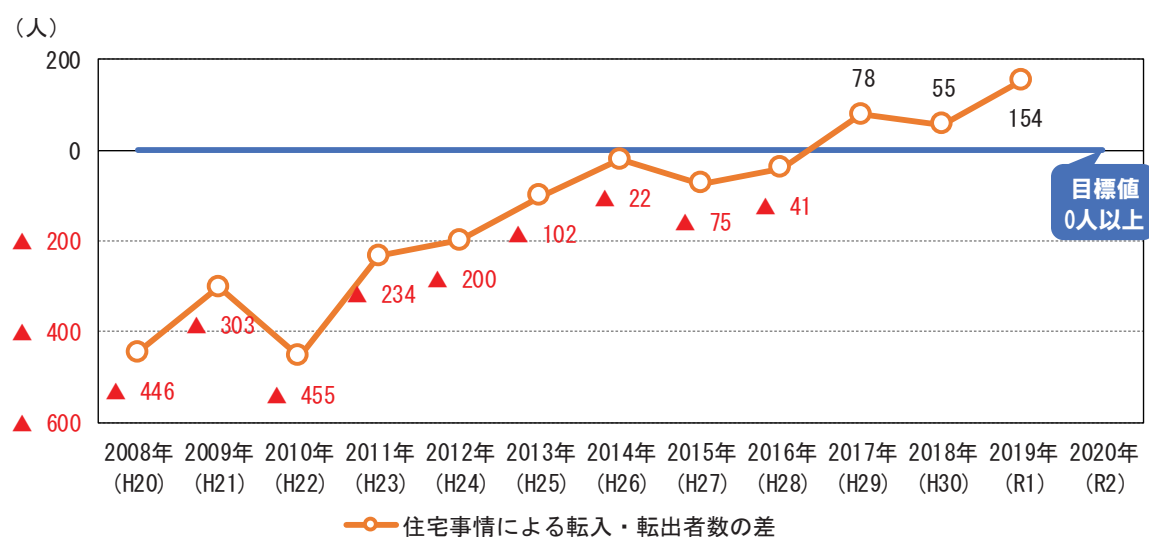
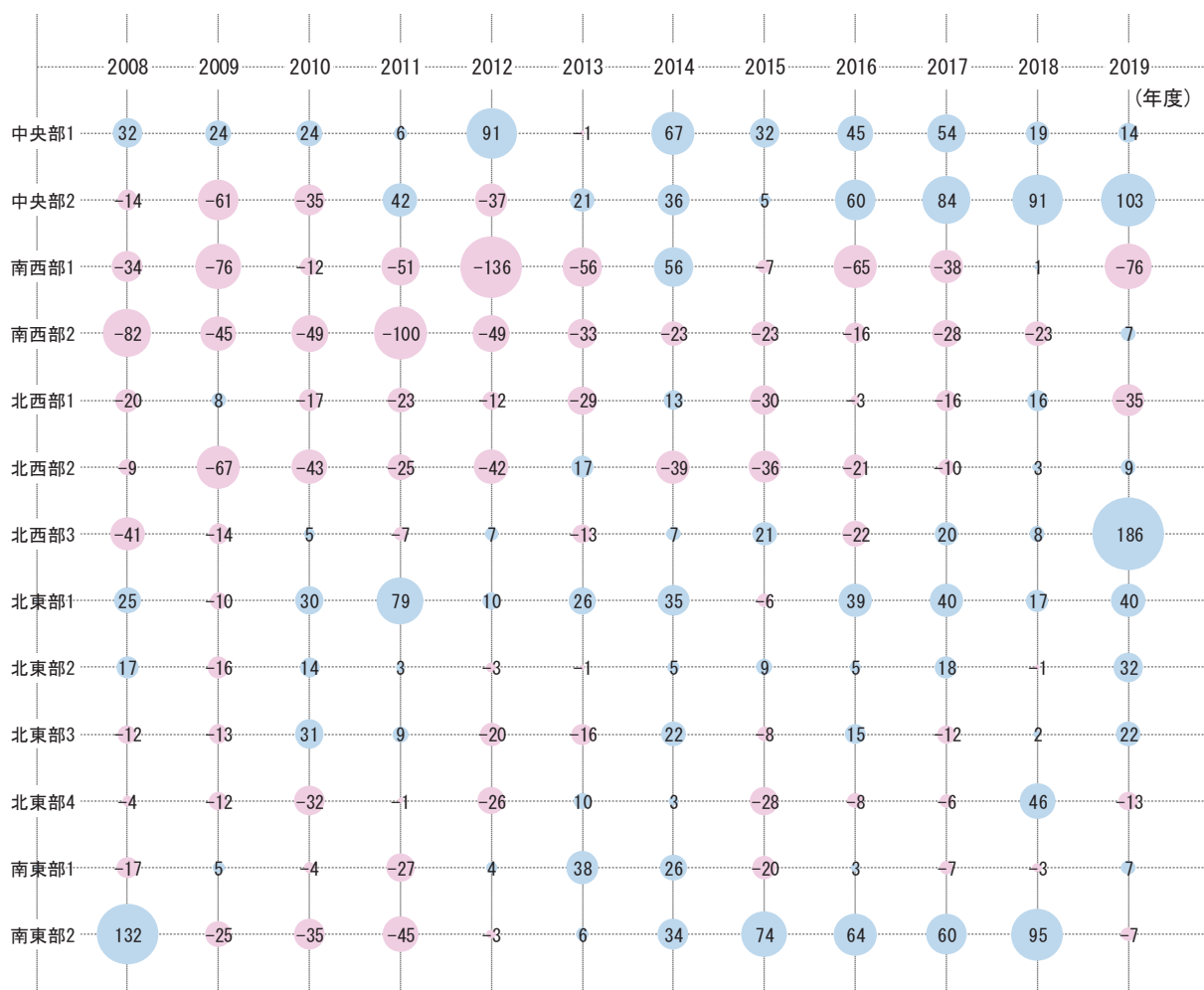


表 住宅事情による転入、転出、転出入差の推移

	2008 年 (H20)	2009 年 (H21)	2010 年 (H22)	2011 年 (H23)	2012 年 (H24)	2013 年 (H25)	2014 年 (H26)	2015 年 (H27)	2016 年 (H28)	2017 年 (H29)	2018 年 (H30)	2019 年 (R1)
転入	1,519	1,503	1,262	1,506	1,484	1,713	1,641	1,338	1,402	1,429	1,339	1,563
転出	1,965	1,806	1,717	1,740	1,684	1,815	1,663	1,413	1,443	1,351	1,284	1,409
転出入差	▲446	▲303	▲455	▲234	▲200	▲102	▲22	▲75	▲41	78	55	154

資料：岐阜県「岐阜県人口動態統計調査」

図 13 地区別住宅理由による転出入差の推移



凡例 ●: 転入超過、●: 転出超過、数値は転出入差数

注: 市全体の集計表と集計単位(市は暦年、13地区別は年度)が異なる

資料：岐阜市「住民基本台帳」より作成

基本目標 2 誰もが安心して住み続けられる住まい・まち

指標 2-① 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

〔指標の算定方法〕

- 住宅・土地統計調査により、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（2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当）がされている住宅の割合を指標としています。

〔評価〕

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は 39.8%で、目標値を下回る

- 平成 30 年における、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は 39.8%となっています。当初値の 37.6%から 2.2 ポイント上昇し、改善傾向にありますが、目標は未達成となっています。
- 住宅・土地統計調査によると、高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化がされている住宅数は、平成 22 年の 22,450 戸から平成 30 年には、29,300 戸と約 1.3 倍に増加しています。
- 介護保険の住宅改修事業においては、1,500 件/年を超える件数を行っており、また、市営住宅においても、共用部分の階段等への手すり設置やトイレの洋式化を順次、進めています。

成果指標	当初値 (平成 20 年)	現状値 (平成 30 年)	目標値 (平成 30 年)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	37.6%	39.8%	60%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

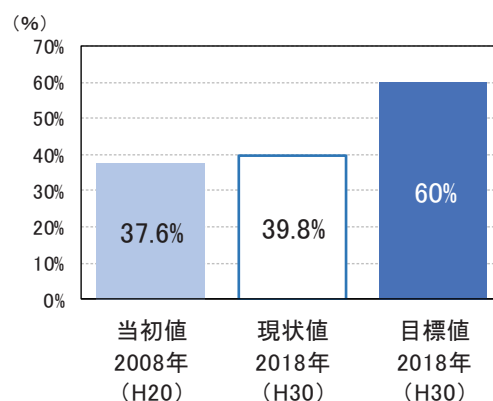
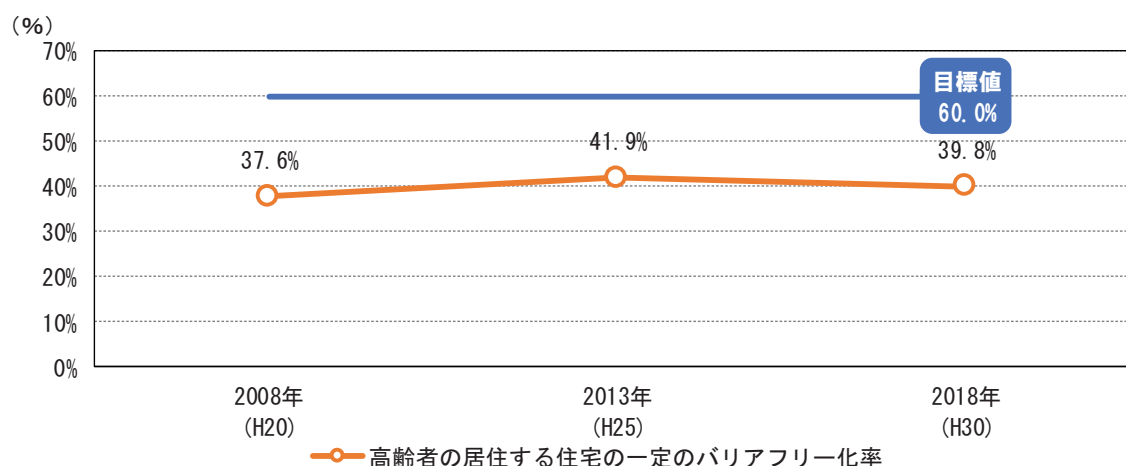


図 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率の推移



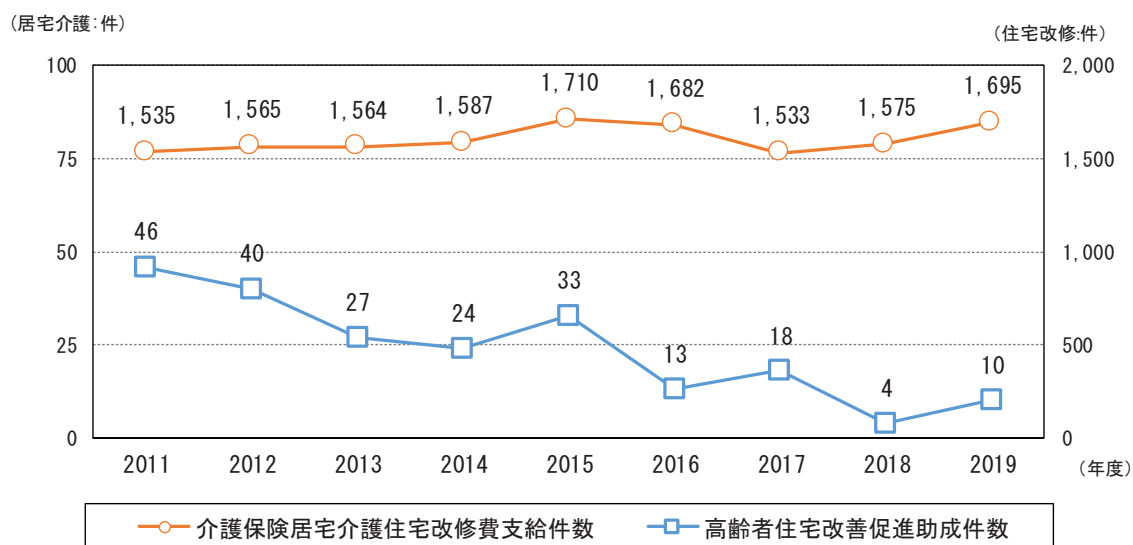
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

表 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率の推移

	2008 年 (H20)	2013 年 (H25)	2018 年 (H30)
65 歳以上の世帯人員のいる世帯 (世帯)	59,650	69,140	73,540
一定のバリアフリー化がされている住宅 (戸)	22,450	28,960	29,300
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフ リー化率	37.6%	41.9%	39.8%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

図 介護保険の住宅改修等件数の推移



資料：岐阜市調べ

指標 2-② 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数

[指標の算定方法]

- ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅として登録されている岐阜市内の賃貸住宅の戸数を指標としています。

[評価]

サービス付き高齢者向け住宅は、1,437 戸となっており、目標は下回るも順調に推移

- ・ 平成 23 年の高齢者住まい法改正にともない、高齢者円滑入居賃貸住宅は廃止となりサービス付き高齢者向け住宅が創設されましたので、その戸数を対象としています。
- ・ 令和 3 年 2 月時点でのサービス付き高齢者向け住宅戸数は 1,437 戸となっています。目標値に達していないものの、年間登録戸数は、当初想定していた 100 戸/年程度の登録となっており、中心部や周辺部を中心に順調に推移しています。

成果指標	当初値 (平成 22 年)	現状値 (令和 2 年)	目標値 (令和 2 年)
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数	475 戸	1,437 戸	1,500 戸

資料：岐阜市調べ

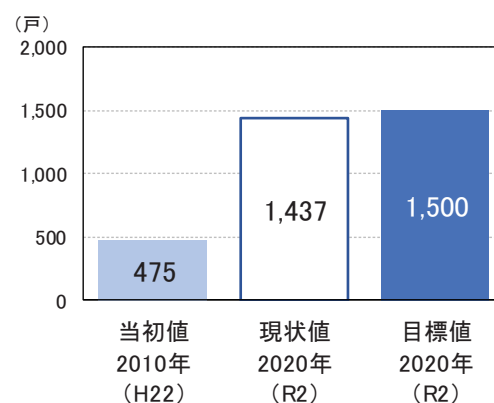
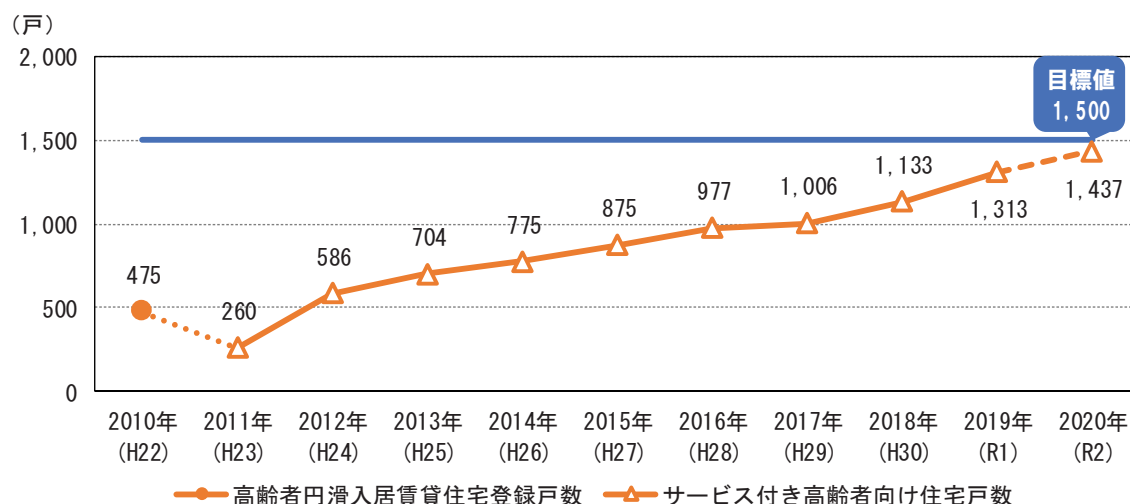


図 高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数の推移

(サービス付き高齢者向け住宅登録戸数)



資料：岐阜市調べ

基本目標 3 良質で長く住み継がれる住まい・まち

指標 3-① 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率

〔指標の算定方法〕

- 岐阜市建築物耐震改修促進計画より、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を指標としています。

〔評価〕

耐震性を有する住宅ストック比率は 80% となっており、目標は下回るも改善傾向

- 岐阜市建築物耐震改修促進計画（平成 31 年改正）の推計によると、新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率は 80% となっており、目標は下回っているものの、当初値の 72% から 8 ポイント上昇し、改善傾向にあります。
- 本市の木造住宅無料耐震診断件数は年間 100 件程度、耐震工事補助は年間 20 戸程度あります。また、建築着工統計より、過去 10 年間で約 28,000 戸が着工されるなど、耐震性のある住宅は増加傾向にあります。

成果指標	当初値 (平成 18 年)	現状値 (平成 27 年)	目標値 (令和 2 年)
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	72%	80%	90%

資料：岐阜市「岐阜市建築物耐震改修促進計画」

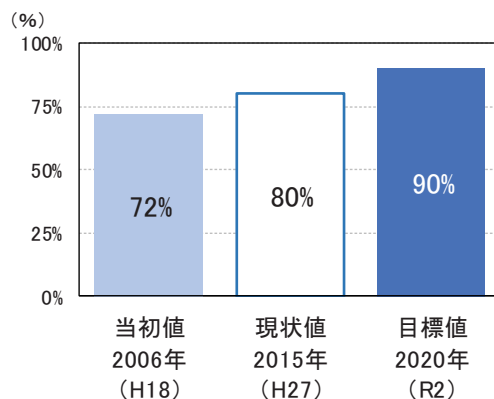
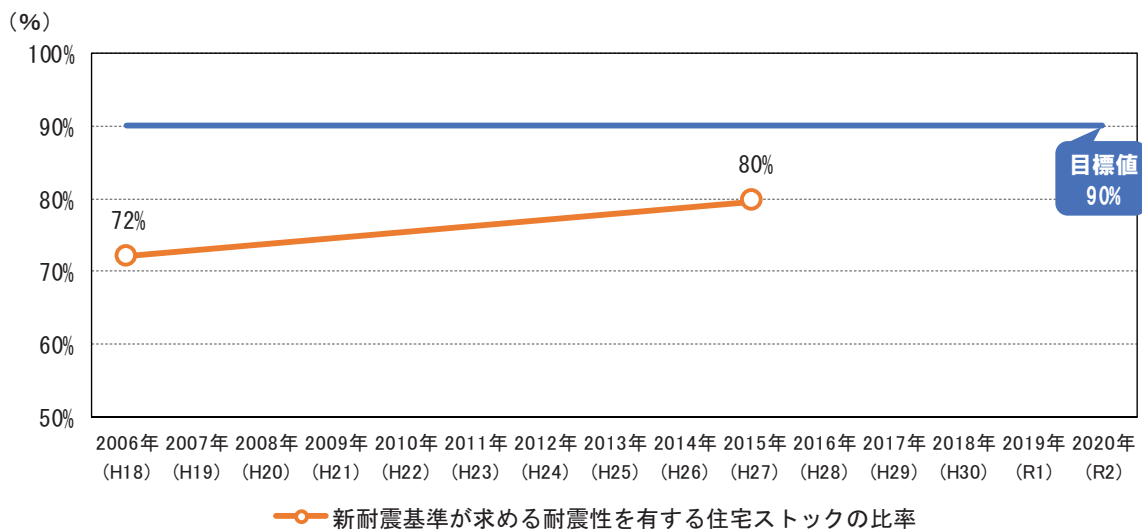
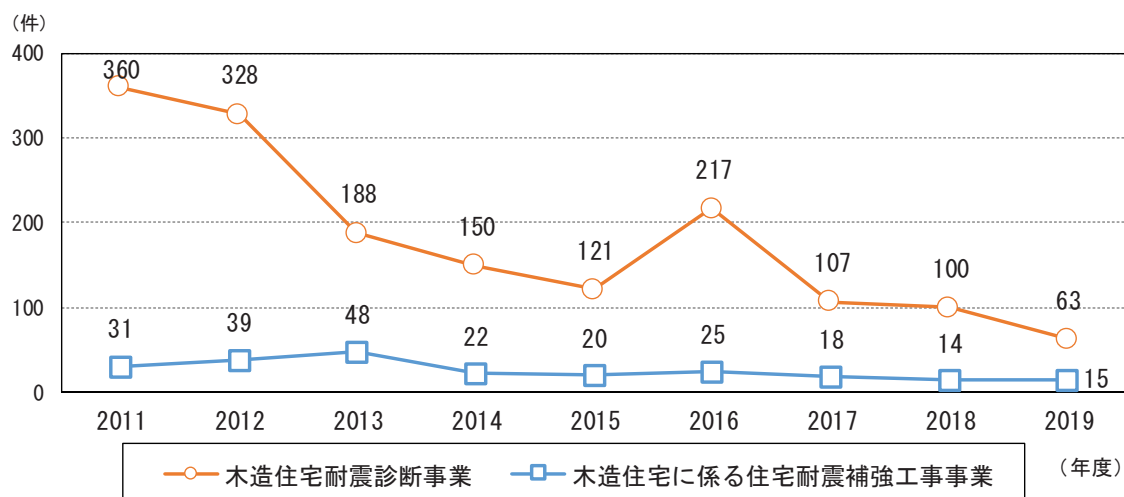


図 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率の推移



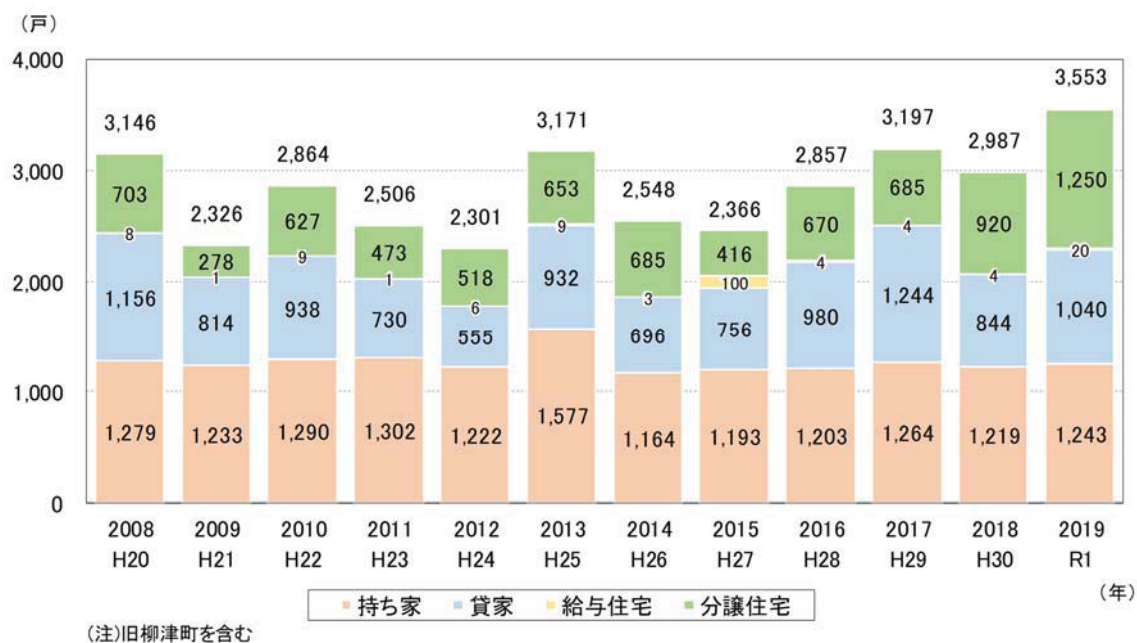
資料：岐阜市「岐阜市建築物耐震改修促進計画」

図 木造住宅耐震診断事業及び耐震補強工事補助実績の推移



資料：岐阜市調べ

図 利用関係別着工新設住宅戸数の推移



資料：岐阜県「建築着工統計」

指標 3-② 既存住宅ストックの流通シェア

[指標の算定方法]

- 住宅・土地統計調査より、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を指標としています。

(中古住宅を購入) ÷ (新築の住宅を購入 + 中古住宅を購入 + 建替えを除く新築)

[評価]

既存住宅ストックの流通シェアは 12.8% となっており、わずかに改善

- 平成 30 年における、既存住宅ストックの流通シェアは 12.8% となっており、当初値の 12.4% から 0.4 ポイント上昇し、わずかに改善しています。
- 住まい・まちづくりに関するアンケート調査結果によると、住み替える住宅が中古でも構わない（「質がよければ中古で可」、「安ければ中古で可」、「どちらでもよい」の合計）とした割合は 47.6% となっており、アンケート調査からは既存住宅の流通は十分に期待ができます。
- 安心 R 住宅制度が創設されるなど、既存住宅の流通促進に向けた取り組みが進められています。

成果指標	当初値 (平成 20 年)	現状値 (平成 30 年)	目標値 (平成 30 年)
既存住宅ストックの流通シェア	12.4%	12.8%	20%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

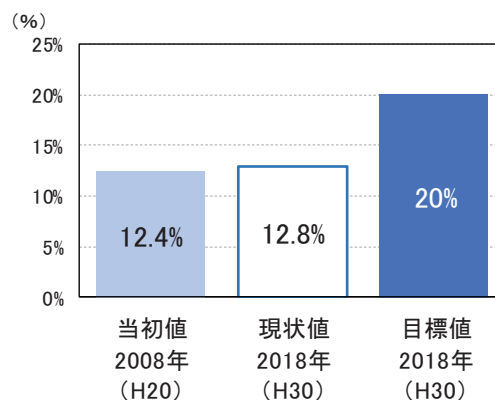
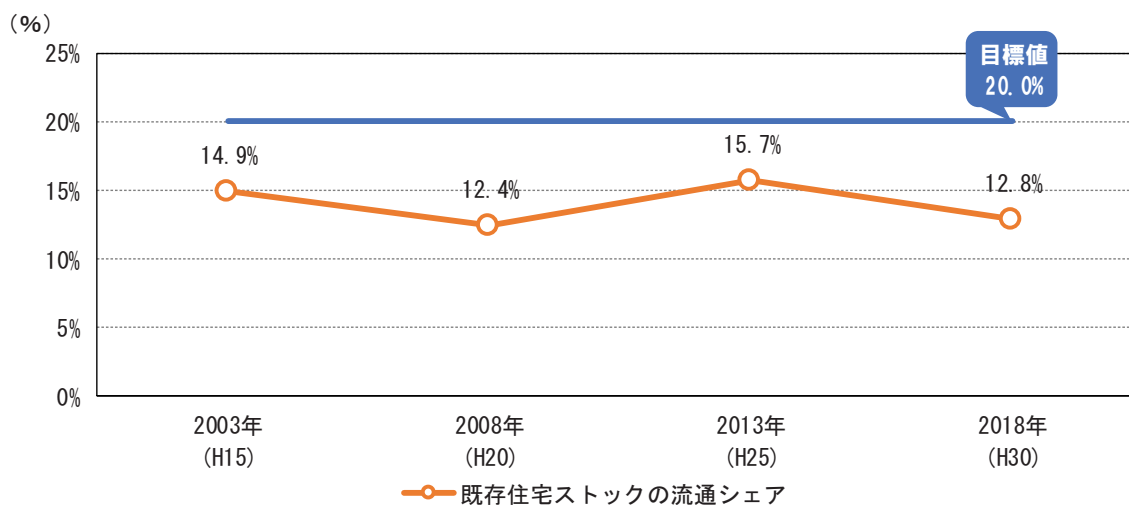
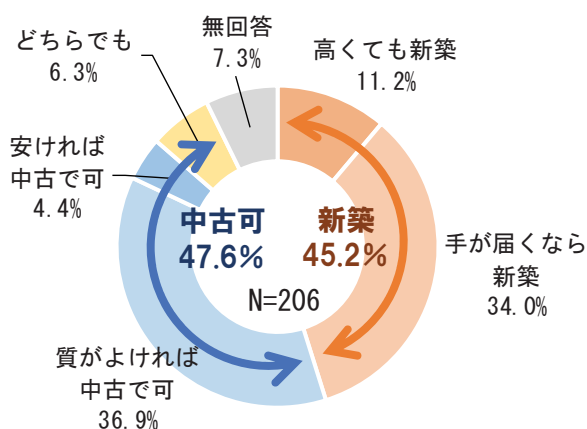


図 既存住宅ストックの流通シェアの推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

図 住み替える場合の、新築、中古の意向



資料：住まい・まちづくりに関するアンケート調査

図 安心R住宅制度

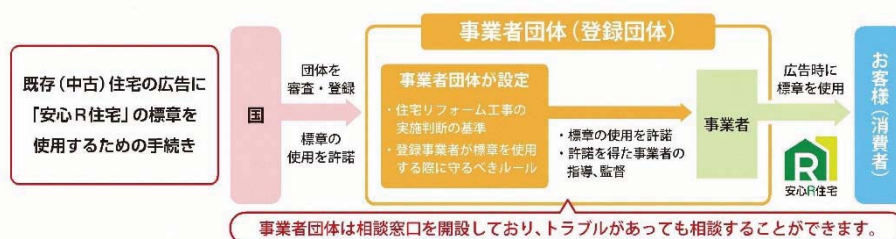


「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みができました。

それが「**安心R住宅**」です。

「安心R住宅」の仕組み

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



資料：国土交通省 安心R住宅パンフレットより

基本目標 4 安全、健康で快適な住まい・まち

指標 4-① 現在の場所に住み続けたいと思う市民の割合

〔評価〕

現在の場所に住み続けたいと思う市民の割合は 45.8% となっており、目標を下回る

- ・ 住まい・まちづくりに関するアンケート調査結果における、現在の場所に住み続けたいと思う市民の割合は、45.8% となっており、前回調査による 52.8% よりも低下し、目標値を下回っています。
- ・ 総合計画等をはじめとした各種政策の有効性を把握するために実施している市民意識調査結果によると、住み続けたい（「住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」の合計）と回答した割合は、80% 前後でほぼ横ばいで推移しており、岐阜市に対する、市民の定住意向は高い状況となっています。

成果指標	当初値 (平成 21 年)	現状値 (令和元年)	目標値 (令和 2 年)
現在の場所に 住み続けたいと 思う市民の割合	52.8%	45.8%	60%

資料：岐阜市「住まい・まちづくりに関するアンケート調査」

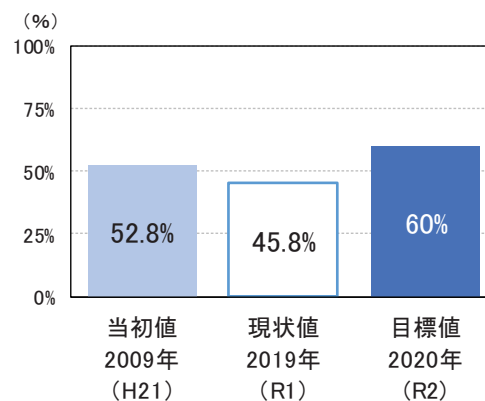


図 現在の場所に住み続けたいと思う市民の割合の推移

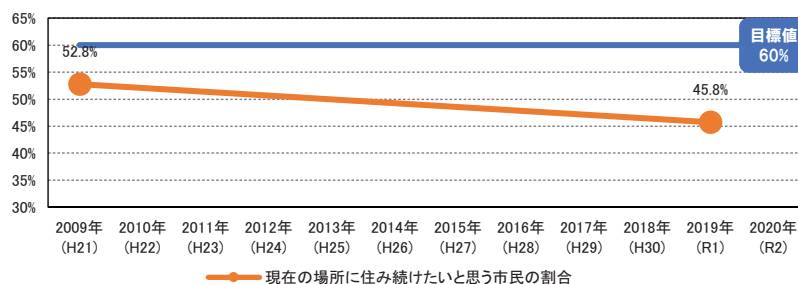
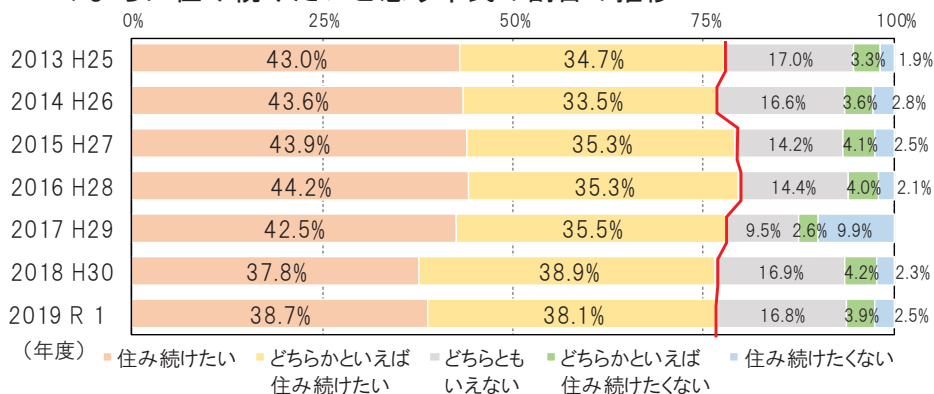


図 このまちに住み続けたいと思う市民の割合の推移



(注) 小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が 100.0% にならない場合がある

資料：岐阜市「市民意識調査結果報告書」

指標 4-② 幅員 4 m以上の道路に接する住宅の割合

[指標の算定方法]

- 住宅・土地統計調査より、幅員 4 m以上の道路に接する住宅の割合を指標としています。

[評価]

幅員 4 m以上の道路に接する住宅割合は 65.9%となっており、目標を下回る

- 平成 30 年における、幅員 4 m以上の道路に接する住宅の割合は 65.9%となっており、当初値の 70.5%よりも 4.6 ポイント減少し、目標を下回っています。
- 住宅・土地統計調査より、幅員 4 m以上の道路に接する住宅数をみると、平成 20 年の 111,430 戸から、平成 25 年には 115,190 戸と 3,760 戸増加したものの、平成 30 年には 109,500 戸と 5,690 戸減少しており、狭あい道路に接する住宅は横ばいで推移しています。
- 区画道路の計画に基づいた本市への拡幅道路用地の提供件数は 100 件前後、後退用地寄附受入筆数は 50 筆前後で近年は推移しており、狭あい道路に接する住宅の解消に向けた事業が進められています。

成果指標	当初値 (平成 20 年)	現状値 (平成 30 年)	目標値 (平成 30 年)
幅員 4 m以上の道路に接する住宅の割合	70.5%	65.9%	73.5%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

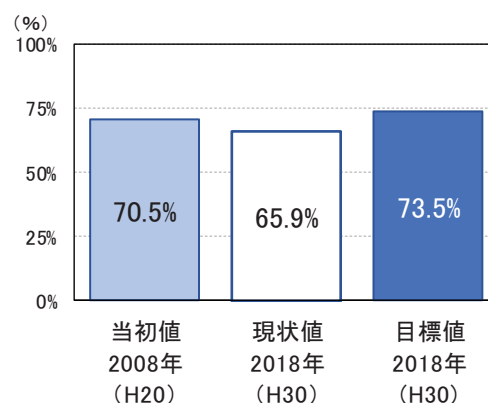
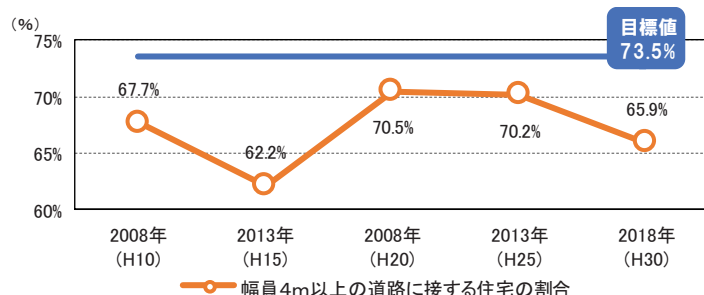
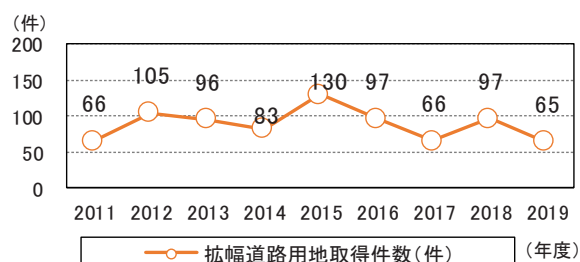


図 幅員 4 m以上の道路に接する住宅の割合の推移



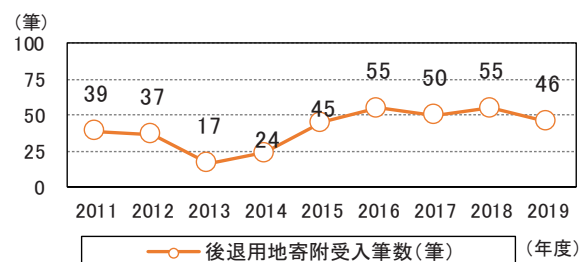
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

図 拡幅道路用地取得件数の推移



資料：岐阜市調べ

図 後退用地寄附受入筆数の推移



資料：岐阜市調べ

基本目標 5 環境、個性、うるおいが奏でる住まい・まち

指標 5-① 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率

[指標の算定方法]

- 住宅・土地統計調査より、一定の省エネルギー対策（全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用）を講じた住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合を指標としています。

[評価]

一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率は 27.1% となっており、目標を下回る

- 平成 30 年における、一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率は、27.1% となっており、当初値の 16.7 から 10.4 ポイント上昇し、改善傾向にあるものの、目標は下回っています。
- まるっと省エネ住宅認定件数をはじめ、各種の省エネ関連の補助実績は一定数あり、また、県内で建築物省エネルギー性能表示制度 B E L S 評価書を交付した住宅も年間 600 件程度あることから、省エネ対策を講じた住宅ストックは増加傾向にあります。

成果指標	当初値 (平成 20 年)	現状値 (平成 30 年)	目標値 (平成 30 年)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	16.7%	27.1%	40%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

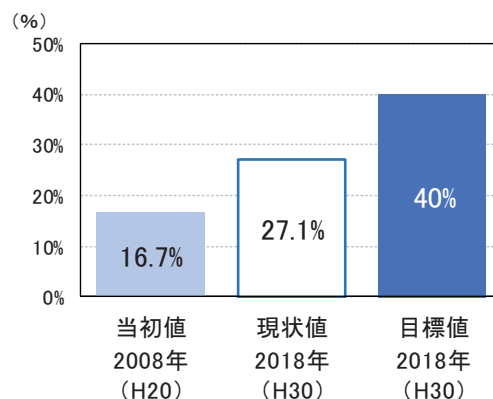
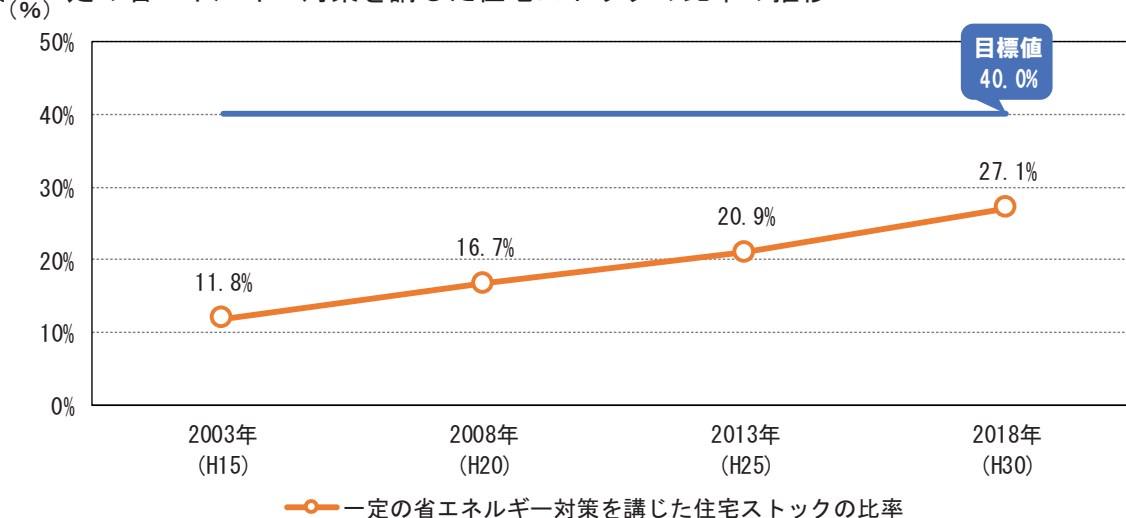
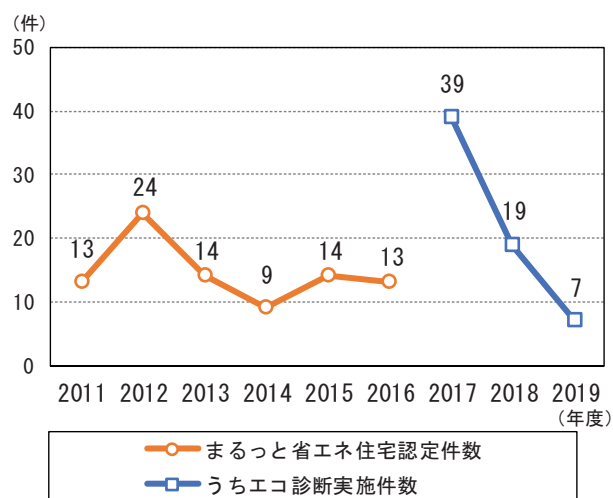


図 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

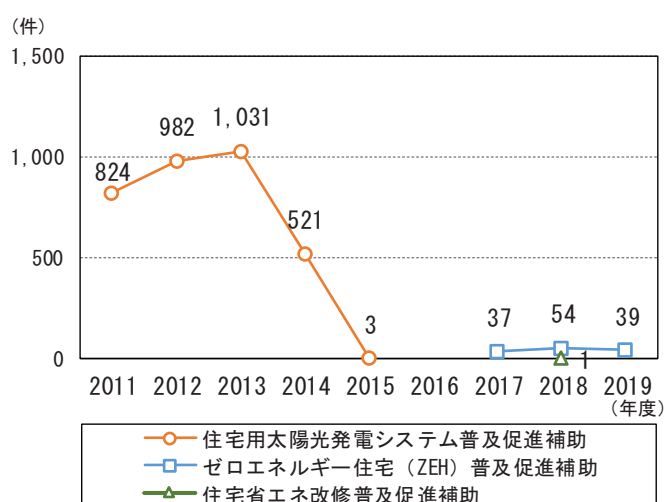
図 まるっと省エネ住宅認定件数の推移



※2016年度まるっと省エネ住宅認定制度廃止
2017年度～うちエコ診断の実施件数

資料: 岐阜市調べ

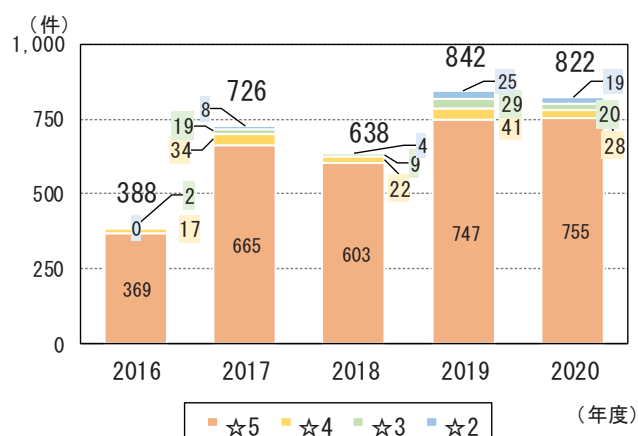
図 太陽光発電等の補助件数の推移



※2015年度住宅用太陽光発電システム普及促進補助廃止
2017年度～ゼロエネルギー住宅(ZEH)普及促進補助
2017年度～住宅省エネ改修普及促進補助

資料: 岐阜市調べ

図 岐阜県内におけるBELS評価書交付件数（住宅のみ）の推移（2016.4以降）



※2020年12月末までの値

資料: 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 HP(「BELS 評価書交付物件の検索・ダウンロード」)より作成

指標 5-② まちづくり協定、緑地協定等の締結地区数

[指標の算定方法]

- ・ 住宅地の良好な街並み形成に貢献する協定として、まちづくり協定、緑地協定等を締結した地区数を指標としています。

[評価]

まちづくり協定、緑地協定等の締結地区数は6地区となっており、現状維持

- ・ 令和3年2月時点で、まちづくり協定、緑地協定等の締結地区は6地区となっており、当初値の6地区より増減なしの現状維持となっています。
- ・ 協定等の締結地区数は現状維持となっていますが、景観まちづくりファンド助成や景観アドバイザー制度の開催実績、生け垣づくり奨励補助といった地域住民が主体となって良好な街並みを形成するための補助は、毎年、一定数の利用があり、住民のまちづくりに対する意識は一定程度あると考えられます。

成果指標	当初値 (平成20年)	現状値 (令和2年)	目標値 (令和2年)
まちづくり協定、 緑地協定等の 締結地区数	6地区	6地区	9地区

資料：岐阜市調べ

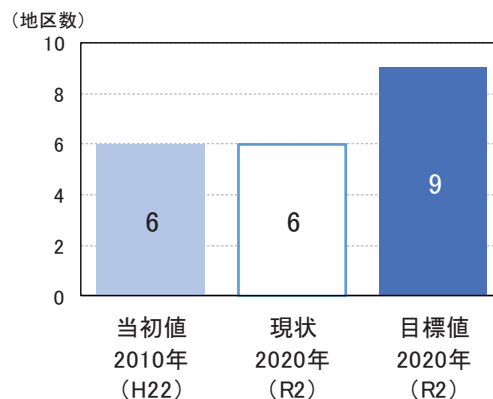
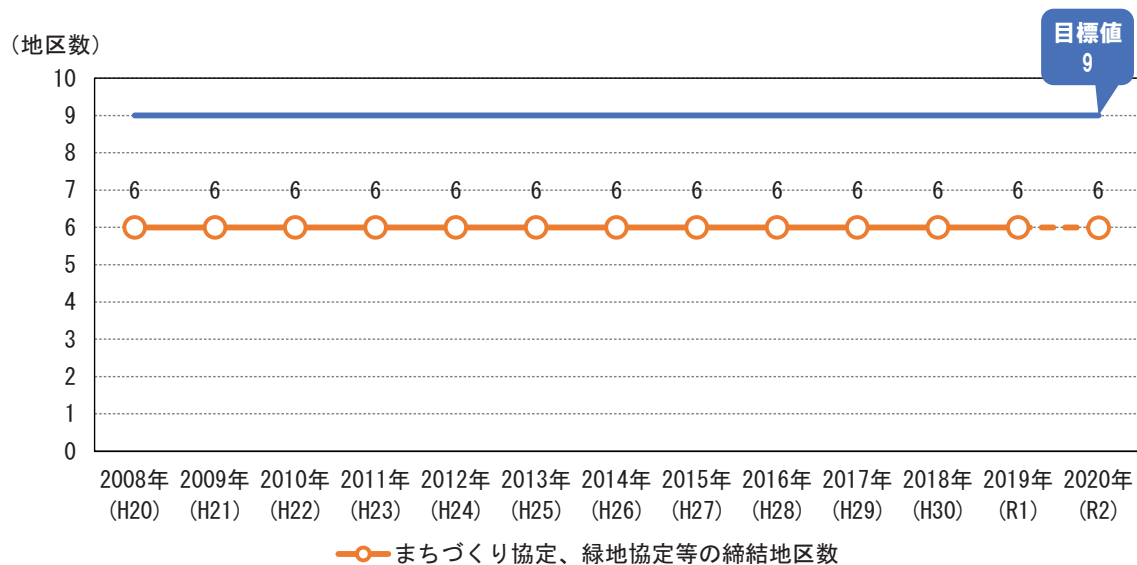
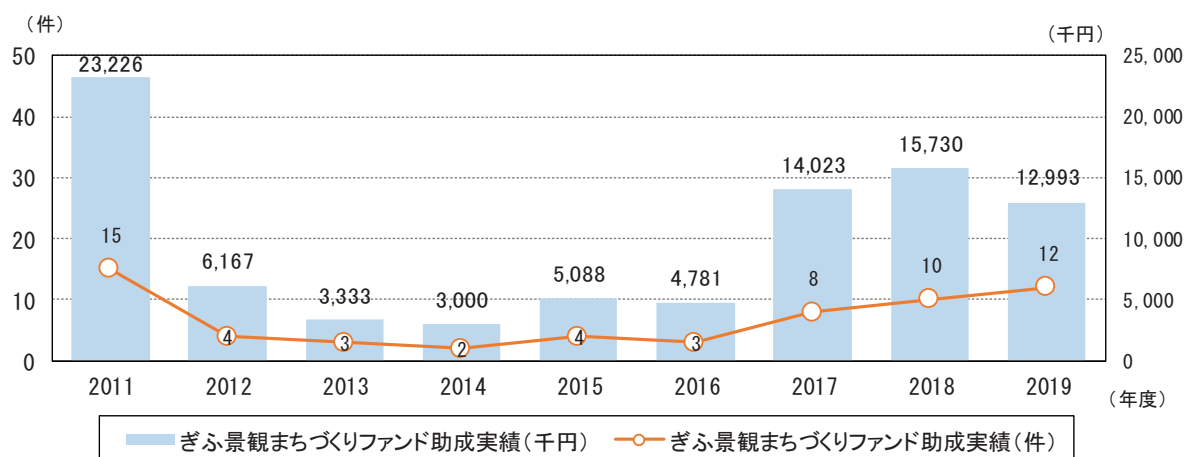


図 まちづくり協定、緑地協定等の締結地区数の推移



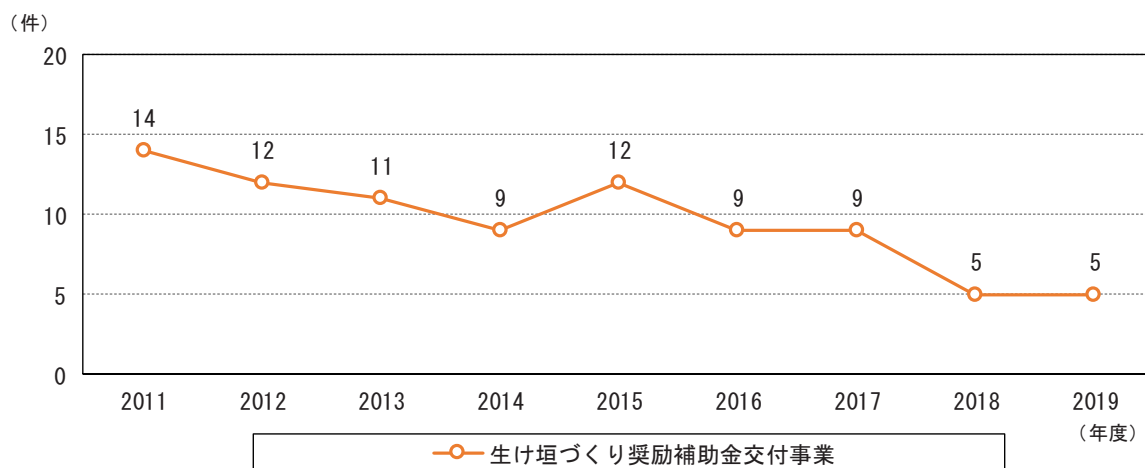
資料：岐阜市調べ

図 ゑふ景観まちづくりファンド助成実績



資料：岐阜市調べ

図 生け垣づくり奨励補助金交付事業



資料：岐阜市調べ

4 住まい・まちづくりに関するニーズの把握

1. アンケート調査の概要

「岐阜市住宅マスタープラン」の作成にあたり、市民の住宅や住環境に関する問題などを把握し、プランに反映することを目的として、一般市民及び子育て世帯に対してアンケート調査を実施しました。

(1) 住生活・まちづくり市民意識調査の概要

1) 調査の目的

本調査は、暮らしの基本であり、また、まちをつくる大切な要素でもある住宅について、“今後の住まいづくり”の指針となる「岐阜市住宅マスタープラン」の作成にあたり、市民の住宅や住環境に関する問題などを把握し、プランに反映することを目的に実施しました。

2) 調査の設計

- 調査地域 岐阜市全域
- 調査対象 市内に在住する 20 歳以上の市民 3,000 人
世代ごとに 500 人ずつ（20 歳代 500 人、30 歳代 500 人、40 代歳 500 人、50 歳代 500 人、60 歳代 500 人、70 歳代以上 500 人）抽出
- 抽出方法 住民基本台帳による無作為抽出法
- 調査方法 郵送によるアンケート調査
- 調査期間 令和元年 9 月 25 日(水)～10 月 15 日(火)

3) 配布・回収状況

本アンケートの配布数と有効回収数は下記の通りとなっています。

配布数	有効回収数	有効回収率
3,000	1,062	35.4%

(2) 子育て世帯意識調査の概要

1) 調査の目的

本調査は、暮らしの基本であり、また、まちをつくる大切な要素でもある住宅について、“今後の住まいづくり”の指針となる「岐阜市住宅マスタープラン」の作成にあたり、子育て世帯の方の住宅や住環境に関する状況などを把握し、プランに反映することを目的に実施しました。

2) 調査の設計

- 調査対象 子育てイベントの来訪者、子育て支援施設の来訪者
- 調査方法 会場・施設での配布、回収
- 調査期間 令和元年11月15日(金)～12月15日(日)

3) 報告書の見方

- 図表中のNとは、回答者総数のことです。
- 割合比はNを100.0%として算出し、小数点以下第二位を四捨五入したため合計が100.0%にならない場合があります。

4) 回答者数

- 202名から回答を得ました。

2. アンケート調査結果

調査結果を以下に示します。

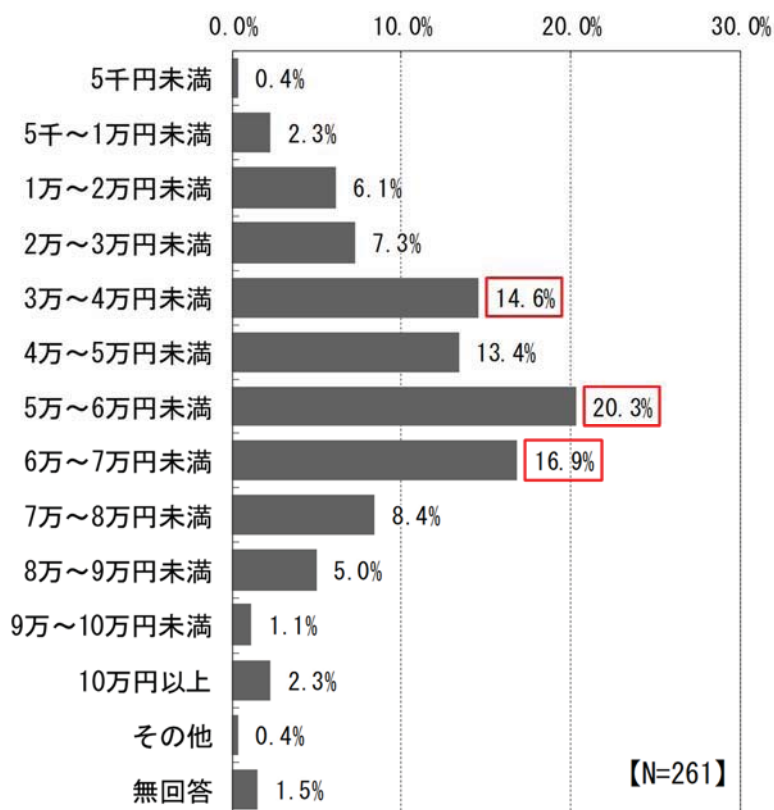
各設問の文頭に、**市**とある場合は市民意識調査から、**子**とある場合は子育て世帯意識調査からの調査結果となります。

(1) ひとの視点

市 毎月の家賃（共益費含む）を教えてください。

《賃貸住宅にお住まいの方のみ》

最も多いのは「5万～6万円未満」で20.3%、次いで「6万～7万円未満」16.9%、「3万～4万円未満」14.6%となっています。



属性別にみると、年齢別の40歳代で「6～7万円」、同居家族別の未就学児がいる世帯で「5～6万円」、居住地別の郊外部で「1～2万円」の割合が全体よりも高くなっています。

		N	5千円未満	5千～1万円	1万～2万円	2万～3万円	3万～4万円	4万～5万円	5万～6万円	6万～7万円	7万～8万円	8万～9万円	9万～10万円	10万円以上	その他	無回答
全体		261	0.4%	2.3%	6.1%	7.3%	14.6%	13.4%	20.3%	16.9%	8.4%	5.0%	1.1%	2.3%	0.4%	1.5%
年齢別	20歳代	61	0.0%	1.6%	4.9%	8.2%	14.8%	11.5%	29.5%	13.1%	8.2%	3.3%	0.0%	1.6%	0.0%	3.3%
	30歳代	57	0.0%	1.8%	3.5%	5.3%	5.3%	15.8%	24.6%	15.8%	14.0%	5.3%	1.8%	3.5%	1.8%	1.8%
	40歳代	37	0.0%	2.7%	2.7%	5.4%	10.8%	8.1%	13.5%	35.1%	8.1%	5.4%	2.7%	2.7%	0.0%	2.7%
	50歳代	48	0.0%	0.0%	4.2%	10.4%	16.7%	18.8%	16.7%	20.8%	4.2%	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%
	60歳代	34	0.0%	2.9%	8.8%	2.9%	20.6%	14.7%	17.6%	8.8%	11.8%	8.8%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%
	70歳代	14	0.0%	14.3%	21.4%	14.3%	21.4%	14.3%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	80歳以上	9	11.1%	0.0%	22.2%	11.1%	44.4%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
世帯人員別	1人	112	0.0%	2.7%	2.7%	8.9%	24.1%	23.2%	16.1%	12.5%	5.4%	1.8%	0.0%	0.9%	0.0%	1.8%
	2人	68	1.5%	2.9%	8.8%	7.4%	7.4%	7.4%	25.0%	11.8%	11.8%	4.4%	2.9%	4.4%	1.5%	2.9%
	3人	40	0.0%	0.0%	2.5%	7.5%	7.5%	5.0%	27.5%	25.0%	12.5%	7.5%	2.5%	2.5%	0.0%	0.0%
	4人	23	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	8.7%	4.3%	13.0%	30.4%	8.7%	21.7%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%
	5人	3	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	6人	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	7人以上	2	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
世帯類型別	単身	112	0.0%	2.7%	2.7%	8.9%	24.1%	23.2%	16.1%	12.5%	5.4%	1.8%	0.0%	0.9%	0.0%	1.8%
	夫婦のみ	48	2.1%	4.2%	6.3%	2.1%	10.4%	6.3%	22.9%	12.5%	12.5%	6.3%	4.2%	6.3%	2.1%	2.1%
	二世世代家族	80	0.0%	0.0%	7.5%	8.8%	5.0%	3.8%	26.3%	23.8%	11.3%	8.8%	1.3%	2.5%	0.0%	1.3%
	三世世代家族	4	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
同居家族別	未就学児あり	46	0.0%	0.0%	2.2%	6.5%	4.3%	0.0%	30.4%	23.9%	17.4%	8.7%	0.0%	4.3%	2.2%	0.0%
	小学生あり	16	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	6.3%	6.3%	31.3%	12.5%	6.3%	18.8%	6.3%	6.3%	0.0%	0.0%
	中学生あり	7	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	28.6%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢者あり	28	3.6%	10.7%	21.4%	10.7%	17.9%	7.1%	17.9%	3.6%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢単身世帯	6	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢夫婦世帯	7	14.3%	28.6%	14.3%	0.0%	14.3%	0.0%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	障がい者あり	10	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	10.0%	40.0%	10.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
居住地別	中心部	39	0.0%	2.6%	10.3%	2.6%	15.4%	20.5%	20.5%	7.7%	2.6%	10.3%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%
	周辺部	163	0.0%	3.1%	3.1%	6.7%	16.0%	9.8%	20.9%	19.6%	11.0%	4.3%	1.8%	1.8%	0.6%	1.2%
	郊外部	42	2.4%	0.0%	16.7%	14.3%	11.9%	11.9%	16.7%	16.7%	4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
住宅種別	民営借家	223	0.0%	0.9%	1.3%	5.8%	15.2%	15.7%	22.9%	18.8%	9.4%	5.4%	1.3%	1.8%	0.4%	0.9%
	公営借家	21	4.8%	9.5%	52.4%	14.3%	4.8%	0.0%	4.8%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

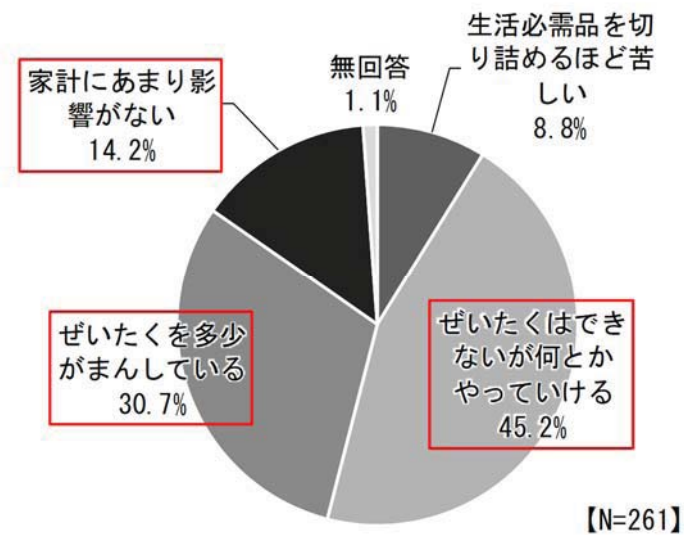
凡例

低

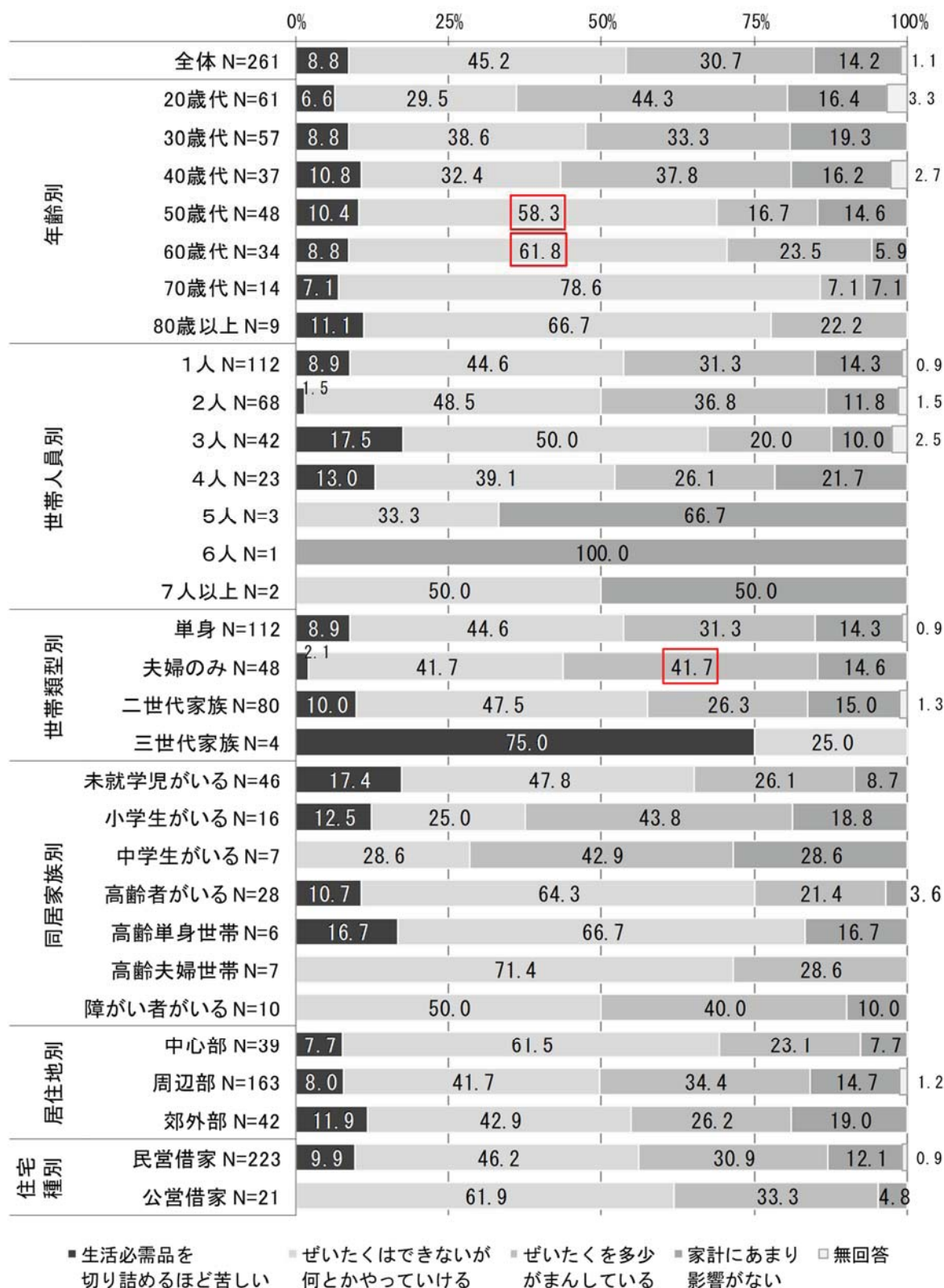
高

市 毎月の家賃の負担感を教えてください。《賃貸住宅にお住まいの方のみ》

最も多いのは「ぜいたくはできないが何とかやっていける」で45.2%、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」30.7%、「家計にあまり影響がない」14.2%となっています。

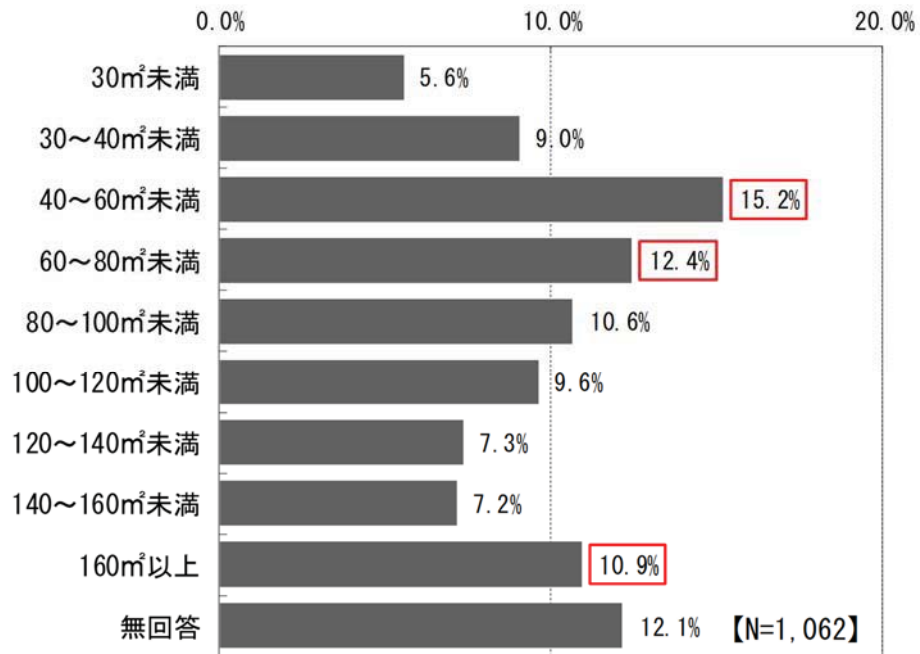


属性別にみると、年齢別の50、60歳代で「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」、世帯類型別の夫婦のみで、「ぜいたくを多少がまんしている」との割合が全体よりも高くなっています。



市 今の住宅のおおよその床面積を教えてください。

最も多いのは「40～60 m²未満」で 15.2%、次いで「60～80 m²未満」 12.4%、「160 m²以上」 10.9%となっています。



※最低居住面積水準未満の世帯：7,430世帯（H30）

属性別にみると、年齢別の70歳代で「160㎡以上」、世帯類型別の単身世帯で「30㎡未満」の割合が、それぞれ全体よりも高くなっています。

また、世帯人員別に最低居住面積水準を下回る規模の住宅に住んでいる割合は（下表の太線枠内）、合計で71世帯、3.7%の世帯が最低居住面積水準を下回っています。

同居家族別にみると、未就学児、小学生がいる世帯は、「40～60㎡未満」で割合が高く、高齢者がいる世帯は「160㎡以上」で割合が高くなっており（下表の3重太線枠内）、子どもがいる世帯よりも高齢者がいる世帯で床面積が大きくなっています。

	N	30㎡未満	30㎡～40㎡未満	40㎡～60㎡未満	60㎡～80㎡未満	80㎡～100㎡未満	100㎡～120㎡未満	120㎡～140㎡未満	140㎡～160㎡未満	160㎡以上	無回答
全体	1,062	5.6%	9.0%	15.2%	12.4%	10.6%	9.6%	7.3%	7.2%	10.9%	12.1%
年齢別	20歳代	75	21.3%	18.7%	18.7%	13.3%	2.7%	2.7%	4.0%	1.3%	16.0%
	30歳代	147	1.4%	14.3%	22.4%	12.9%	12.2%	9.5%	8.8%	3.4%	10.9%
	40歳代	141	5.7%	8.5%	21.3%	14.9%	13.5%	8.5%	7.8%	2.8%	10.6%
	50歳代	198	5.1%	10.1%	17.2%	13.6%	10.6%	9.6%	6.1%	9.1%	11.1%
	60歳代	242	5.0%	5.0%	13.6%	13.2%	9.9%	12.0%	9.1%	10.7%	7.9%
	70歳代	166	2.4%	6.0%	7.2%	7.8%	8.4%	10.2%	6.6%	9.0%	18.1%
	80歳以上	80	8.8%	7.5%	6.3%	10.0%	15.0%	8.8%	5.0%	8.8%	17.5%
世帯人員別	1人	199	19.1%	15.6%	16.6%	11.6%	6.5%	2.5%	2.5%	5.0%	16.1%
	2人	305	3.6%	8.2%	14.4%	16.1%	10.8%	11.1%	8.2%	7.5%	9.5%
	3人	211	1.4%	8.1%	14.7%	11.4%	14.7%	10.4%	7.1%	9.0%	11.4%
	4人	185	1.6%	7.0%	17.8%	10.8%	13.0%	13.0%	8.6%	6.5%	10.3%
	5人	72	2.8%	5.6%	13.9%	6.9%	9.7%	13.9%	15.3%	6.9%	12.5%
	6人	29	0.0%	3.4%	17.2%	6.9%	6.9%	3.4%	3.4%	13.8%	31.0%
	7人以上	13	0.0%	0.0%	7.7%	7.7%	0.0%	15.4%	7.7%	0.0%	53.8%
世帯類型別	単身	199	19.1%	15.6%	16.6%	11.6%	6.5%	2.5%	2.5%	5.0%	16.1%
	夫婦のみ	230	3.5%	7.4%	12.2%	19.6%	11.7%	12.6%	8.7%	8.3%	6.1%
	二世世代家族	495	1.8%	8.1%	16.8%	11.7%	12.5%	10.9%	8.5%	7.3%	12.1%
	三世世代家族	89	2.2%	5.6%	12.4%	1.1%	11.2%	11.2%	10.1%	11.2%	28.1%
同居家族別	未就学児あり	161	2.5%	11.2%	19.9%	13.7%	13.0%	6.2%	9.3%	4.3%	11.8%
	小学生あり	118	1.7%	5.9%	17.8%	14.4%	8.5%	10.2%	7.6%	5.1%	16.9%
	中学生あり	68	0.0%	4.4%	7.4%	17.6%	8.8%	16.2%	5.9%	4.4%	20.6%
	高齢者あり	276	3.6%	7.6%	10.1%	7.6%	10.1%	10.9%	7.6%	10.1%	19.2%
	高齢単身世帯	23	8.7%	13.0%	17.4%	8.7%	13.0%	4.3%	0.0%	0.0%	30.4%
	高齢夫婦世帯	58	6.9%	12.1%	3.4%	17.2%	12.1%	15.5%	5.2%	10.3%	3.4%
	障がい者あり	79	2.5%	10.1%	12.7%	5.1%	8.9%	11.4%	11.4%	12.7%	12.7%
居住地別	中心部	164	7.9%	6.1%	13.4%	16.5%	16.5%	6.7%	2.4%	7.9%	12.8%
	周辺部	580	5.0%	10.0%	16.6%	13.1%	10.2%	10.2%	7.8%	6.6%	10.9%
	郊外部	281	6.0%	7.8%	13.2%	8.9%	8.9%	10.7%	9.6%	8.2%	14.6%
住宅種別	持家（一戸建）	718	1.1%	7.2%	12.7%	8.1%	10.2%	12.8%	10.7%	10.3%	15.5%
	持家（マンション）	69	0.0%	1.4%	8.7%	40.6%	34.8%	5.8%	0.0%	0.0%	7.2%
	民営借家	223	17.9%	17.9%	24.7%	15.7%	7.2%	1.3%	0.4%	0.9%	13.5%
	公営借家	21	28.6%	4.8%	19.0%	23.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.8%

最低居住面積水準未満の世帯

凡例

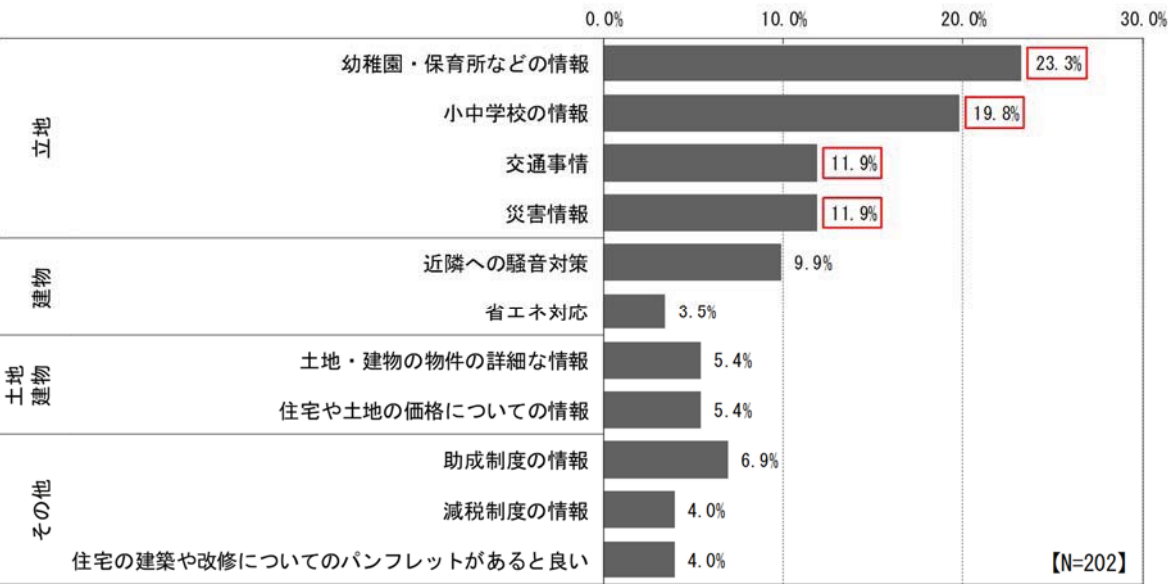
低

高

子 住まい探し（住宅・土地）の段階で困ったこと、こうしておけば良かったということや必要な情報をご記入ください。

《選択肢からの選択（複数回答可）や自由意見》

最も多いのは「幼稚園・保育所などの情報」で23.3%、次いで「小中学校の情報」19.8%、「交通事情」、「災害情報」11.9%となっています。



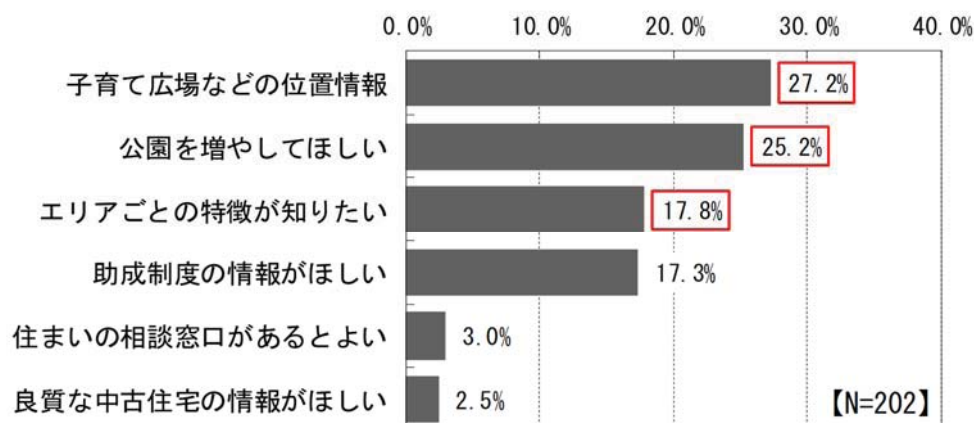
その他意見としては、立地として、「公園」「学校」「住環境」「交通・道路」各2件となっています。

キーワード	意見内容
【公園】	・公園がない。 ・公園の有無。
【学校】	・中学校が少し遠い。 ・小学校からの距離が近い事。
【住環境】	・大きい道路の近くのため、夜でもうるさい。 ・木が多くあるので、虫がすごい。
【交通・道路】	・バス停などが近い方が良かった。 ・まわりの道が細かった。

子 子育て世帯がより暮らしやすくなるには何が必要かご記入ください。

《選択肢からの選択（複数回答可）や自由意見》

最も多いのは「子育て広場などの位置情報」で27.2%、次いで「公園を増やしてほしい」25.2%、「エリアごとの特徴が知りたい」17.8%となっています。



その他意見としては、「公園」5件、「まちづくり」2件、「子育ての情報」1件となっています。

【公園】

- ・公園の草刈りなど定期的にしてほしい。
- ・今住んでいる所、公園から遠いため、公園に連れていく回数が減る。
- ・公園の近くに駐車場があるとうれしい。
- ・アパート周辺に公園が欲しい。
- ・空き家がたくさんあるので、公園にしてほしい。

【まちづくり】

- ・歩道を整備して欲しい。車と近い。
- ・児童館等、駐車場が広いといい。

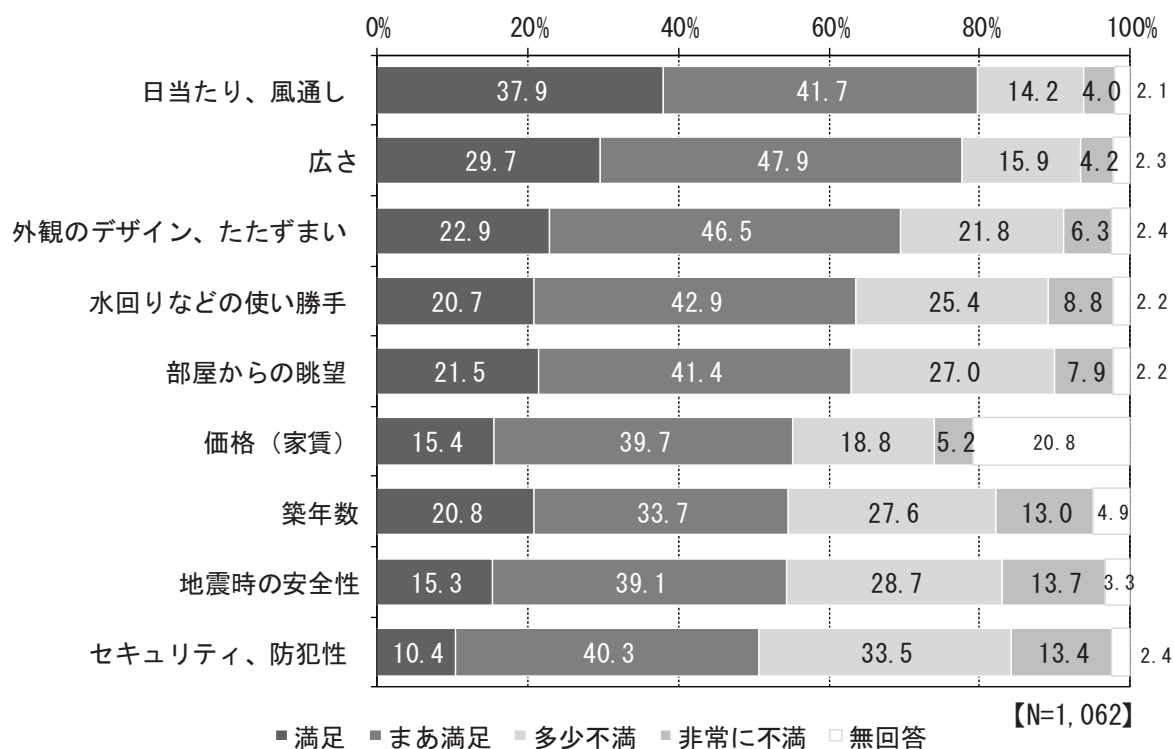
【子育ての情報】

- ・幼稚園、学校の情報があるといい。

(2) いえの視点

市 今の住まいについて、満足度を教えてください。《それぞれ1つに○印》

『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）と回答した項目で、最も多いのは「日当たり、風通し」で79.6%、次いで「広さ」77.6%、「外観のデザイン、たたずまい」69.4%となっています。



属性別に『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）の状況をみると、年齢別の30～40歳代、同居家族別の未就学児や小学生がいる世帯、年収別の1,000万円以上、居住歴が3年未満、幸福度で幸せと回答した世帯で、満足している項目が全般的に全体よりも高くなっています。

また、年齢別の70歳代や同居家族別で高齢者がいる世帯、年収別200万円未満、建築時期で昭和55年以前の世帯では、「価格」や「築年数」、「地震時の安全性」に対する満足度が低くなっています。

		N	日 当たり、 風通し	広 さ	外 観のデ ザイン、 た た ず ま い	水 回 りな ど の 使 い 勝 手	部 屋 か ら の 眺 望	価 格 （ 家 賃 ）	築 年 数	地 震 時 の 安 全 性	セ キ ュ リ テ ィ、 防 犯 性	無 回 答
全体		1,062	79.7%	77.6%	69.4%	63.7%	62.9%	55.2%	54.5%	54.3%	50.7%	5.3%
年齢別	20歳代	75	74.7%	78.7%	69.3%	64.0%	53.3%	74.7%	62.7%	61.3%	56.0%	6.7%
	30歳代	147	81.6%	76.9%	80.3%	65.3%	69.4%	72.1%	74.8%	67.3%	62.6%	2.7%
	40歳代	141	88.7%	80.9%	77.3%	68.8%	67.4%	68.8%	68.8%	65.2%	62.4%	1.4%
	50歳代	198	78.8%	73.2%	68.2%	58.6%	61.1%	61.6%	52.0%	54.0%	43.4%	6.6%
	60歳代	242	80.6%	79.8%	65.3%	64.5%	61.2%	49.6%	49.2%	50.4%	45.9%	4.5%
	70歳代	166	75.3%	77.1%	62.7%	60.2%	62.7%	30.7%	37.3%	41.0%	44.0%	7.2%
	80歳以上	80	72.5%	75.0%	63.8%	65.0%	62.5%	36.3%	37.5%	45.0%	50.0%	10.0%
家族類型	単身	199	74.4%	80.4%	63.8%	55.8%	53.3%	52.8%	44.7%	48.7%	46.2%	5.5%
	夫婦のみ	230	81.7%	77.4%	67.8%	67.4%	65.2%	53.0%	55.2%	54.3%	52.6%	5.7%
	二世世代家族	495	81.4%	75.8%	72.1%	65.9%	66.1%	59.6%	58.8%	56.4%	52.3%	4.4%
	三世世代家族	89	77.5%	79.8%	74.2%	62.9%	66.3%	47.2%	52.8%	53.9%	48.3%	6.7%
同居家族別	未就学児	161	83.9%	75.8%	78.9%	69.6%	75.8%	67.1%	72.0%	63.4%	57.8%	2.5%
	小学生あり	118	89.0%	73.7%	83.9%	69.5%	74.6%	68.6%	73.7%	68.6%	61.9%	4.2%
	中学生あり	68	83.8%	75.0%	80.9%	70.6%	72.1%	66.2%	73.5%	72.1%	63.2%	2.9%
	高齢者あり	276	77.9%	77.9%	67.4%	62.7%	66.3%	44.2%	43.8%	44.6%	47.5%	6.5%
	高齢単身世帯	23	69.6%	73.9%	47.8%	47.8%	43.5%	34.8%	30.4%	34.8%	47.8%	4.3%
	高齢夫婦世帯	58	79.3%	75.9%	65.5%	62.1%	67.2%	41.4%	39.7%	37.9%	43.1%	8.6%
	障がい者あり	79	75.9%	77.2%	65.8%	58.2%	58.2%	45.6%	45.6%	41.8%	40.5%	7.6%
年収別	200万円未満	145	71.7%	80.0%	53.1%	50.3%	58.6%	33.8%	31.0%	36.6%	33.8%	9.0%
	200～400万円未満	273	76.9%	77.7%	65.6%	61.2%	58.2%	50.5%	45.8%	46.9%	47.6%	6.2%
	400～600万円未満	249	77.9%	72.3%	69.5%	65.1%	63.1%	58.6%	60.6%	54.2%	47.8%	5.6%
	600～800万円未満	152	85.5%	80.9%	80.3%	67.1%	70.4%	65.8%	60.5%	59.9%	61.2%	2.6%
	800～1,000万円未満	99	84.8%	77.8%	74.7%	68.7%	61.6%	68.7%	70.7%	71.7%	59.6%	3.0%
	1,000万円以上	102	92.2%	84.3%	80.4%	76.5%	76.5%	68.6%	75.5%	79.4%	67.6%	1.0%

全体より

～-10% +10%～

(Nが100以上のみ)

		N	日 当 た り、 風 通 し	広 さ	外 観 の デ ザ イ ン、 た た ず ま い	水 回 り な ど の 使 い 勝 手	部 屋 か ら の 眺 望	価 格 (家 賃)	築 年 数	地 震 時 の 安 全 性	セ キ ュ リ テ ィ、 防 犯 性	無 回 答
全体		1,062	79.7%	77.6%	69.4%	63.7%	62.9%	55.2%	54.5%	54.3%	50.7%	5.3%
居住地別 13区分	中央部①	128	69.5%	78.9%	69.5%	64.1%	52.3%	64.1%	53.9%	54.7%	55.5%	7.0%
	中央部②	97	81.4%	76.3%	70.1%	68.0%	59.8%	55.7%	59.8%	60.8%	60.8%	5.2%
	南西部①	140	81.4%	73.6%	72.1%	60.7%	55.0%	58.6%	59.3%	57.1%	51.4%	6.4%
	南西部②	67	86.6%	83.6%	62.7%	61.2%	68.7%	47.8%	55.2%	41.8%	43.3%	1.5%
	北西部①	61	78.7%	85.2%	68.9%	63.9%	65.6%	52.5%	41.0%	34.4%	32.8%	3.3%
	北西部②	41	85.4%	65.9%	70.7%	58.5%	70.7%	53.7%	43.9%	41.5%	36.6%	7.3%
	北西部③	111	87.4%	75.7%	75.7%	66.7%	73.9%	57.7%	63.1%	68.5%	58.6%	1.8%
	北東部①	38	81.6%	78.9%	73.7%	57.9%	71.1%	42.1%	42.1%	44.7%	52.6%	2.6%
	北東部②	36	77.8%	83.3%	80.6%	63.9%	69.4%	58.3%	55.6%	58.3%	58.3%	5.6%
	北東部③	39	71.8%	64.1%	53.8%	61.5%	59.0%	56.4%	46.2%	51.3%	38.5%	7.7%
	北東部④	89	77.5%	85.4%	68.5%	66.3%	69.7%	55.1%	58.4%	53.9%	51.7%	2.2%
	南東部①	56	80.4%	73.2%	60.7%	58.9%	55.4%	42.9%	46.4%	50.0%	46.4%	10.7%
	南東部②	122	78.7%	77.9%	68.0%	65.6%	68.0%	57.4%	54.9%	59.0%	50.0%	6.6%
3区分	中心部	164	72.0%	78.0%	69.5%	65.9%	52.4%	62.8%	55.5%	57.3%	57.9%	6.7%
	周辺部	580	81.0%	76.9%	69.5%	64.1%	65.9%	56.0%	57.9%	58.4%	52.1%	4.5%
	郊外部	281	81.5%	78.3%	69.0%	61.2%	64.8%	50.5%	47.0%	44.1%	43.8%	5.7%
住宅種別	持家(一戸建)	718	79.5%	79.2%	70.6%	68.4%	64.8%	50.6%	55.2%	53.1%	50.6%	5.6%
	持家(マンション)	69	95.7%	85.5%	81.2%	73.9%	76.8%	73.9%	69.6%	81.2%	73.9%	0.0%
	民営借家	223	74.4%	72.6%	63.2%	48.0%	51.6%	61.4%	49.8%	51.1%	45.3%	5.8%
	公営借家	21	81.0%	66.7%	47.6%	38.1%	61.9%	71.4%	19.0%	47.6%	28.6%	9.5%
居住歴	3年未満	190	83.7%	78.4%	79.5%	71.6%	60.5%	68.9%	73.2%	68.4%	65.8%	2.1%
	3～10年未満	218	81.2%	77.1%	73.4%	61.9%	64.7%	68.8%	62.4%	60.6%	55.5%	4.1%
	10～20年未満	183	83.1%	80.3%	76.5%	67.8%	63.9%	67.8%	67.2%	68.9%	60.7%	3.8%
	20～30年未満	125	75.2%	72.8%	62.4%	53.6%	60.8%	44.8%	40.8%	51.2%	33.6%	4.8%
	30年以上	339	77.6%	78.8%	61.4%	63.1%	64.6%	36.3%	38.1%	36.6%	40.7%	7.4%
建築時期	S45年以前	121	70.2%	76.0%	47.1%	44.6%	55.4%	33.9%	14.0%	17.4%	27.3%	12.4%
	S46年～55年	121	70.2%	70.2%	47.1%	48.8%	61.2%	39.7%	21.5%	19.0%	23.1%	9.9%
	S56年～H2年	162	76.5%	79.0%	64.8%	56.8%	63.0%	43.2%	39.5%	44.4%	45.1%	4.9%
	H3年～7年	86	80.2%	77.9%	73.3%	64.0%	62.8%	62.8%	48.8%	58.1%	53.5%	3.5%
	H8年～12年	103	79.6%	77.7%	72.8%	65.0%	63.1%	68.0%	61.2%	68.0%	50.5%	2.9%
	H13年～17年	92	90.2%	82.6%	85.9%	73.9%	64.1%	57.6%	71.7%	75.0%	56.5%	2.2%
	H18年～22年	87	88.5%	83.9%	86.2%	77.0%	72.4%	72.4%	83.9%	79.3%	81.6%	1.1%
	H23年～27年	92	90.2%	78.3%	87.0%	83.7%	76.1%	66.3%	91.3%	83.7%	72.8%	3.3%
	H28年～R元年	92	84.8%	79.3%	87.0%	92.4%	60.9%	67.4%	97.8%	81.5%	77.2%	2.2%
幸福度	幸せ	355	87.0%	85.9%	82.3%	78.0%	74.4%	67.3%	70.1%	67.3%	64.8%	1.4%
	どちらかといえば幸せ	527	81.0%	77.0%	68.1%	61.1%	61.5%	53.3%	50.7%	51.4%	46.9%	4.9%
	どちらかといえば幸せでない	49	57.1%	69.4%	44.9%	40.8%	49.0%	44.9%	40.8%	34.7%	28.6%	10.2%
	不幸せ	23	56.5%	43.5%	43.5%	30.4%	43.5%	21.7%	30.4%	39.1%	26.1%	21.7%
	どちらともいえない	93	66.7%	66.7%	50.5%	44.1%	44.1%	37.6%	32.3%	36.6%	36.6%	14.0%

全体より

～-10%

+10%～

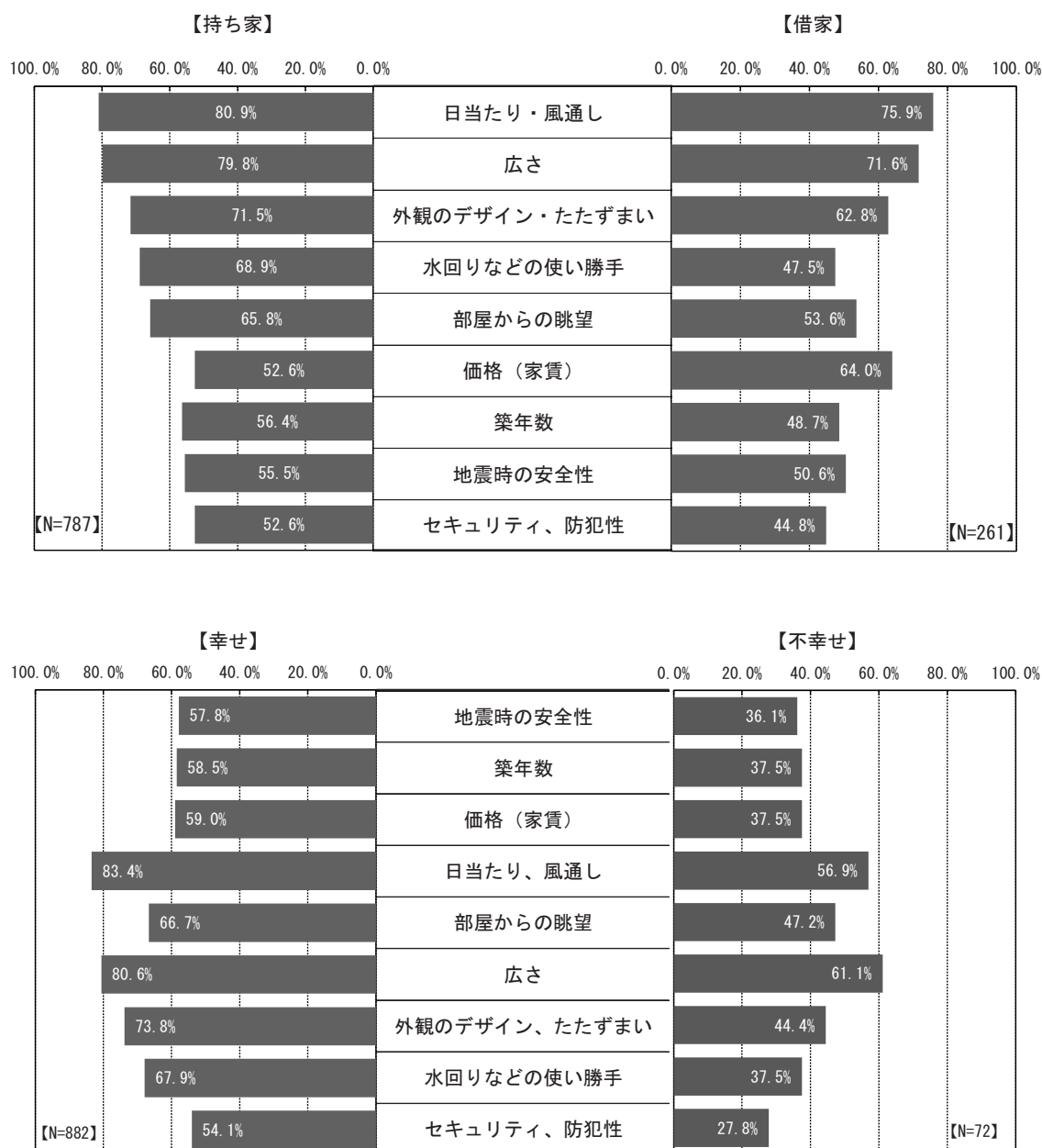
(Nが100以上のみ)

住宅種別に、『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）の状況をみると、「価格」以外の項目において、持ち家の方が、借家より満足している割合が高くなっています。

借家の「水回りなどの使い勝手」、「築年数」、「セキュリティ、防犯性」においては、50%以下となっています。

幸福度別にみると、「日当たり、風通し」、「広さ」において、『幸せ』（「幸せ」、「どちらかといえば幸せの合計」）の割合が高くなっています。

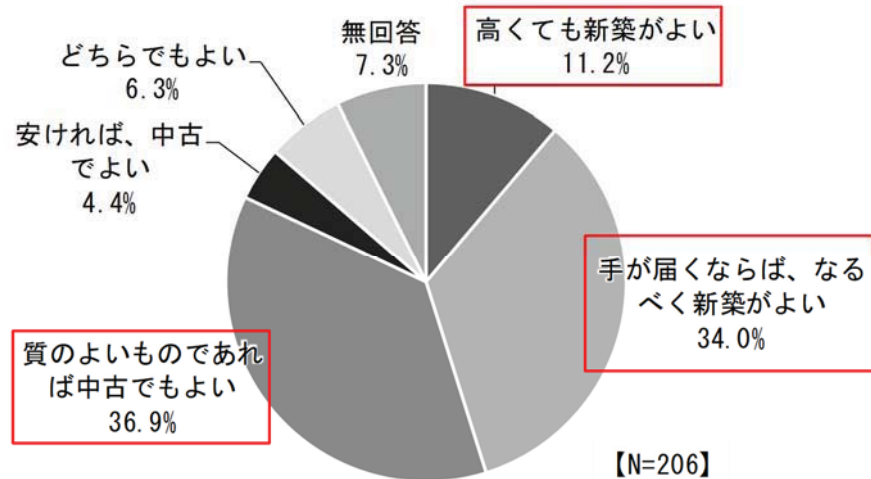
また、「広さ」については、『不幸せ』（「不幸せ」、「どちらかといえば幸せでない」の合計）の割合も高くなっていることから、住居の大きさが幸福度に影響を与えていることが示唆されます。



市 住み替える住宅は、新築と中古のどちらがよいですか？

《住み替え意向のある方のみ》

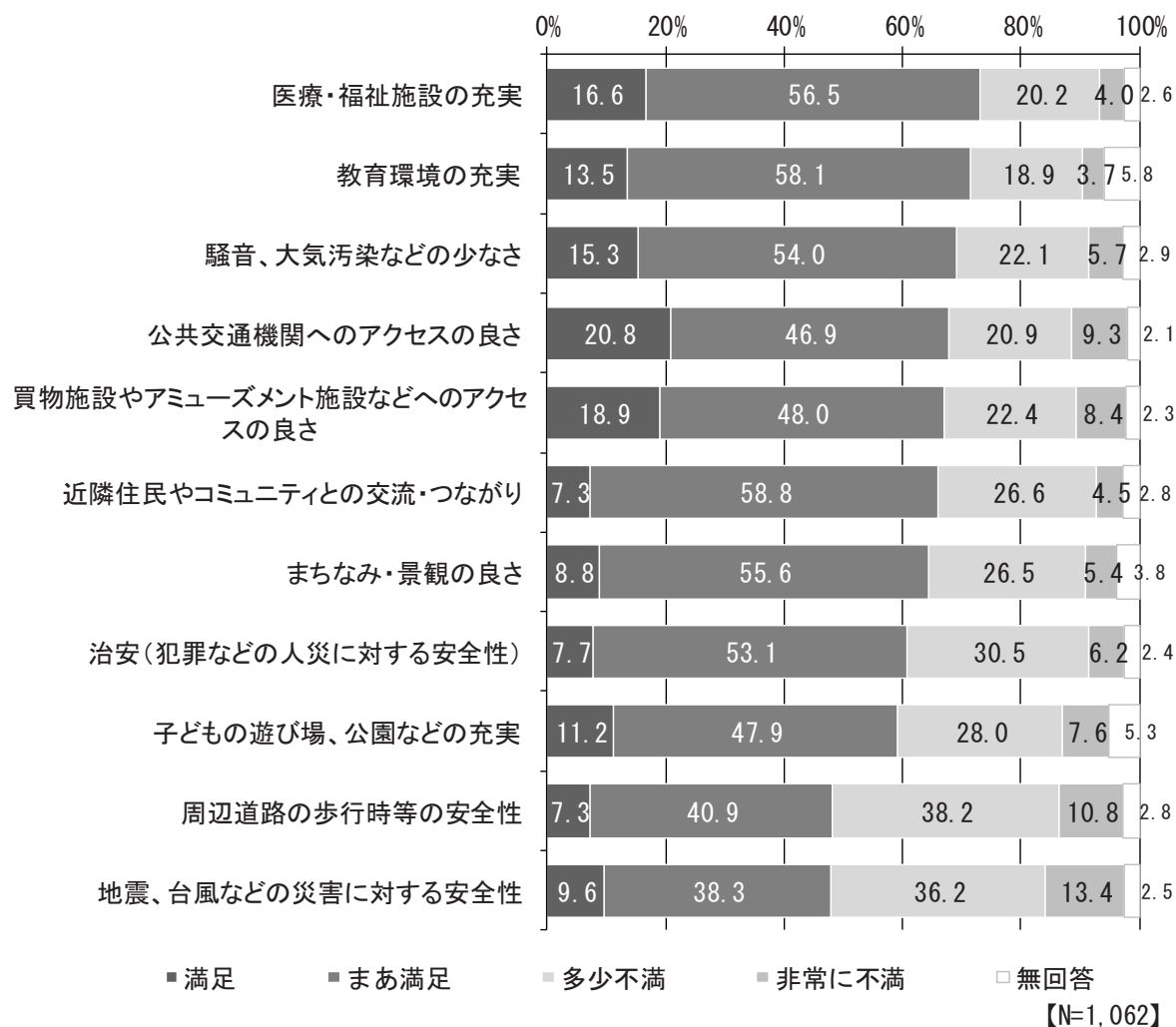
最も多いのは「質のよいものであれば中古でもよい」で36.9%、次いで「手が届くならば、なるべく新築がよい」34.0%、「高くても新築がよい」11.2%となっています。



(3) まちの視点

市 お住まいの地域について、満足度を教えてください。《それぞれ1つに○印》

『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）と回答した項目で、最も多いのは「医療・福祉施設の充実」で73.1%、次いで「教育環境の充実」71.6%、「騒音、大気汚染などの少なさ」69.3%となっています。



属性別に『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）の状況をみると、年齢別の30歳代では「災害に対する安全性」、40歳代で「まちなみ・景観の良さ」、同居家族別の小学生がいる世帯で「騒音、大気汚染などの少なさ」、「コミュニティとの交流・つながり」、「まちなみ・景観の良さ」、居住歴が3年未満の世帯で「買物施設などへのアクセスの良さ」、「治安」、「災害に対する安全性」が全体よりも満足度が高くなっています。

また、幸福度別で幸せと回答した世帯は全般的に満足度が高くなっています。

一方、年齢別で70歳代以上や居住地別が郊外部の世帯、20年以上居住している世帯で満足度が全般的に低くなっています。

			N	医療・福祉施設の充実	教育環境の充実	騒音、大気汚染などの少なさ	公共交通機関へのアクセスの良さ	買物施設やなどへのアクセスの良さ	近隣住民やコミュニティとの交流・つながり	まちなみ・景観の良さ	治安	公園などの充実	子どもの遊び場、安全性	周辺道路の歩行時等の安全性	地震、台風などの災害に対する安全性	無回答
全体		1,062	73.1%	71.6%	69.2%	67.7%	66.9%	66.1%	64.4%	60.8%	59.1%	48.1%	47.9%	4.3%		
年齢別	20歳代	75	76.0%	80.0%	73.3%	81.3%	81.3%	70.7%	77.3%	76.0%	70.7%	45.3%	57.3%	1.3%		
	30歳代	147	81.0%	73.5%	64.6%	69.4%	74.1%	74.1%	72.8%	62.6%	56.5%	47.6%	59.2%	1.4%		
	40歳代	141	78.0%	80.9%	74.5%	66.0%	73.0%	75.9%	75.2%	68.1%	68.8%	52.5%	56.7%	1.4%		
	50歳代	198	73.2%	72.7%	66.7%	64.1%	64.6%	63.6%	60.1%	52.0%	60.6%	43.4%	42.9%	6.1%		
	60歳代	242	67.8%	70.7%	71.1%	66.1%	64.0%	64.5%	61.2%	59.1%	57.0%	50.0%	47.1%	4.5%		
	70歳代	166	70.5%	63.9%	67.5%	66.3%	59.6%	56.0%	59.0%	60.2%	54.2%	47.0%	35.5%	7.2%		
80歳以上	80	66.3%	56.3%	66.3%	70.0%	60.0%	61.3%	48.8%	56.3%	51.3%	50.0%	43.8%	7.5%			
世帯類型別	単身	199	69.3%	73.4%	64.3%	71.9%	64.8%	59.8%	64.8%	60.3%	58.8%	50.3%	44.2%	5.0%		
	夫婦のみ	230	70.4%	71.3%	68.3%	70.4%	68.3%	62.6%	60.9%	64.8%	59.1%	47.8%	52.2%	4.8%		
	二世帯家族	495	74.5%	70.7%	70.7%	65.9%	67.9%	70.5%	65.9%	60.0%	59.6%	47.5%	48.1%	4.2%		
	三世帯家族	89	76.4%	76.4%	78.7%	62.9%	67.4%	69.7%	67.4%	56.2%	60.7%	46.1%	42.7%	1.1%		
同居家族別	未就学児あり	161	82.0%	78.9%	70.8%	74.5%	75.8%	73.9%	72.0%	64.0%	60.2%	45.3%	54.0%	1.9%		
	小学生あり	118	75.4%	72.0%	80.5%	59.3%	66.9%	81.4%	75.4%	63.6%	63.6%	50.8%	57.6%	1.7%		
	中学生あり	68	85.3%	79.4%	82.4%	63.2%	70.6%	77.9%	76.5%	66.2%	63.2%	52.9%	58.8%	1.5%		
	高齢者あり	276	71.7%	68.5%	69.9%	69.2%	62.7%	63.8%	60.1%	59.8%	58.0%	48.2%	41.3%	5.4%		
	高齢単身	23	60.9%	65.2%	69.6%	82.6%	65.2%	60.9%	47.8%	52.2%	43.5%	43.5%	26.1%	17.4%		
	高齢夫婦世帯	58	70.7%	67.2%	63.8%	69.0%	63.8%	58.6%	51.7%	62.1%	55.2%	44.8%	41.4%	5.2%		
障がい者あり	79	65.8%	72.2%	63.3%	59.5%	54.4%	63.3%	57.0%	45.6%	51.9%	40.5%	35.4%	7.6%			
居住地別13区分	中央部①	128	76.6%	75.0%	60.9%	89.1%	65.6%	61.7%	65.6%	60.2%	61.7%	53.9%	50.8%	1.6%		
	中央部②	97	75.3%	71.1%	67.0%	80.4%	84.5%	57.7%	49.5%	60.8%	45.4%	43.3%	52.6%	5.2%		
	南西部①	140	77.9%	75.7%	65.7%	79.3%	70.7%	67.1%	65.0%	59.3%	66.4%	46.4%	48.6%	5.0%		
	南西部②	67	73.1%	82.1%	80.6%	64.2%	80.6%	65.7%	53.7%	52.2%	52.2%	47.8%	44.8%	1.5%		
	北西部①	61	68.9%	60.7%	70.5%	37.7%	52.5%	65.6%	62.3%	49.2%	50.8%	42.6%	32.8%	4.9%		
	北西部②	41	61.0%	48.8%	75.6%	31.7%	51.2%	61.0%	51.2%	46.3%	43.9%	29.3%	29.3%	9.8%		
	北西部③	111	82.0%	79.3%	74.8%	76.6%	80.2%	70.3%	79.3%	64.9%	81.1%	53.2%	60.4%	1.8%		
	北東部①	38	44.7%	63.2%	94.7%	18.4%	23.7%	68.4%	63.2%	81.6%	31.6%	42.1%	39.5%	2.6%		
	北東部②	36	61.1%	55.6%	75.0%	58.3%	44.4%	63.9%	58.3%	72.2%	50.0%	55.6%	52.8%	5.6%		
	北東部③	39	64.1%	66.7%	71.8%	56.4%	71.8%	56.4%	53.8%	51.3%	61.5%	43.6%	38.5%	7.7%		
	北東部④	89	82.0%	88.8%	67.4%	80.9%	76.4%	75.3%	84.3%	68.5%	78.7%	55.1%	49.4%	2.2%		
	南東部①	56	57.1%	46.4%	67.9%	44.6%	50.0%	64.3%	60.7%	57.1%	39.3%	35.7%	41.1%	7.1%		
	南東部②	122	73.8%	70.5%	60.7%	63.9%	63.9%	70.5%	64.8%	59.8%	58.2%	52.5%	51.6%	7.4%		

全体より

～-10% +10%～

(Nが100以上のみ)

		N	医療・福祉施設の充実	教育環境の充実	騒音、大気汚染などの 少なさ	公共交通機関への アクセスの良さ	買物施設やなどへの アクセスの良さ	近隣住民やコミュニテ ィとの交流・つながり	まちなみ・景観の良さ	治安	公園などの遊び場、 子どもの遊び場	周辺道路の歩行時等の 安全性	地震、台風などの災害に対 する安全性	無回答
全体		1,062	73.1%	71.6%	69.2%	67.7%	66.9%	66.1%	64.4%	60.8%	59.1%	48.1%	47.9%	4.3%
居住地別	中心部	164	77.4%	76.8%	64.6%	89.6%	70.7%	62.2%	63.4%	61.0%	61.0%	54.3%	53.7%	3.0%
	周辺部	580	77.1%	76.0%	66.9%	74.1%	73.8%	67.4%	67.4%	60.9%	64.7%	48.6%	50.3%	4.5%
	郊外部	281	61.2%	58.7%	76.5%	40.9%	51.2%	65.1%	58.7%	58.7%	47.0%	42.7%	39.9%	5.0%
住宅種別	持家(一戸建)	718	70.6%	69.9%	72.1%	62.7%	63.9%	68.2%	62.1%	59.1%	57.9%	47.4%	45.4%	4.6%
	持家(マンション)	69	82.6%	81.2%	62.3%	85.5%	78.3%	66.7%	72.5%	73.9%	69.6%	49.3%	71.0%	2.9%
	民営借家	223	79.4%	76.2%	63.7%	78.9%	74.4%	60.5%	68.6%	61.9%	60.5%	48.9%	48.0%	3.6%
	公営借家	21	66.7%	61.9%	52.4%	85.7%	52.4%	57.1%	57.1%	61.9%	52.4%	57.1%	42.9%	9.5%
居住歴別	3年未満	190	79.5%	79.5%	70.0%	75.3%	78.9%	72.6%	72.6%	73.7%	66.3%	54.7%	64.7%	1.1%
	3～10年未満	218	75.7%	75.2%	67.9%	74.3%	70.6%	65.1%	68.8%	61.0%	58.7%	44.5%	50.9%	1.8%
	10～20年未満	183	74.3%	72.1%	73.8%	69.4%	70.5%	68.3%	67.8%	61.2%	64.5%	50.3%	57.4%	3.8%
	20～30年未満	125	67.2%	72.8%	68.0%	60.8%	62.4%	60.8%	60.0%	51.2%	53.6%	40.0%	40.0%	8.0%
	30年以上	339	70.8%	65.2%	68.7%	62.2%	59.0%	65.2%	57.8%	57.8%	55.5%	49.6%	35.1%	5.0%
幸福度別	幸せ	355	85.4%	84.5%	78.0%	73.0%	76.1%	77.5%	74.9%	71.5%	67.9%	57.7%	60.3%	1.1%
	どちらかといえば幸せ	527	69.8%	69.3%	68.1%	67.6%	65.1%	64.5%	63.4%	59.0%	58.4%	45.9%	45.9%	4.2%
	どちらかといえば幸せでない	49	57.1%	53.1%	55.1%	49.0%	49.0%	53.1%	57.1%	51.0%	51.0%	36.7%	26.5%	10.2%
	不幸せ	23	60.9%	47.8%	43.5%	69.6%	65.2%	39.1%	30.4%	39.1%	34.8%	30.4%	26.1%	8.7%
	どちらともいえない	93	59.1%	54.8%	59.1%	59.1%	55.9%	50.5%	46.2%	43.0%	44.1%	36.6%	29.0%	9.7%

全体より

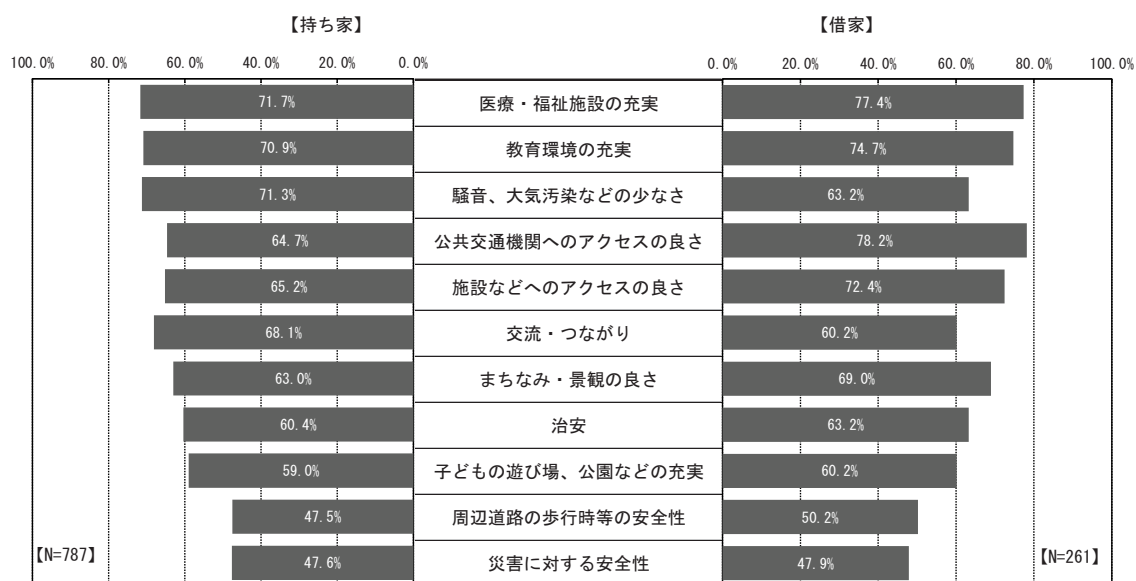
～－10%

+10%～

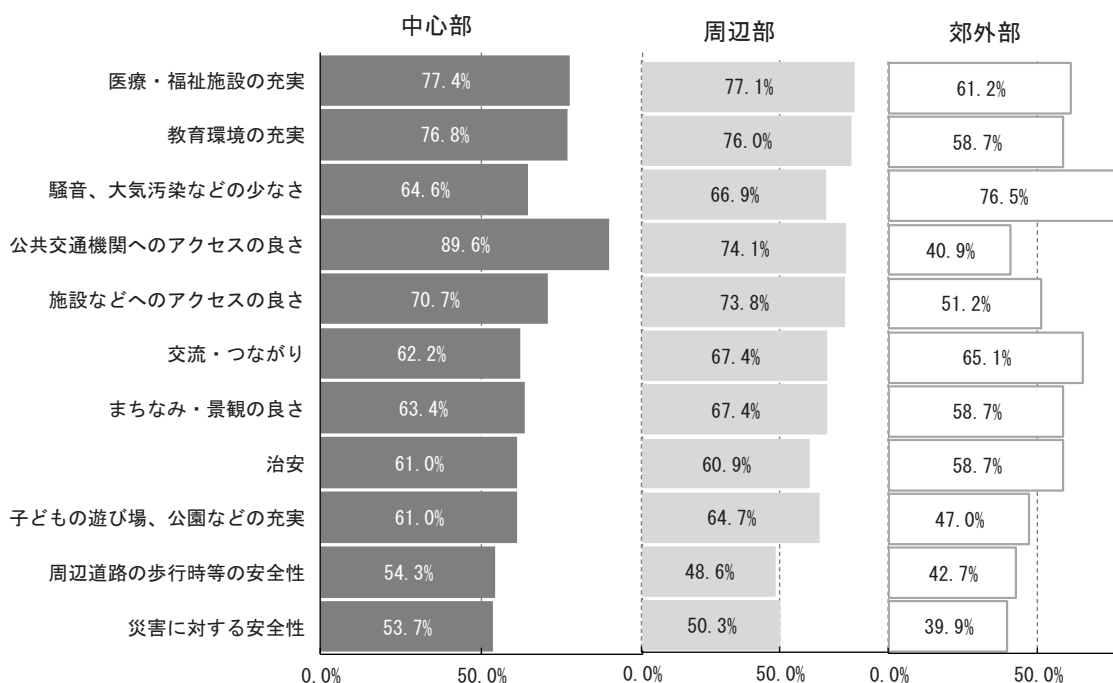
(Nが100以上のみ)

住宅種別に、『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）の状況を見ると、「公共交通機関へのアクセスの良さ」、「施設などへのアクセスの良さ」が持ち家より借家のほうが満足している割合が高くなっています。「騒音、大気汚染などの少なさ」においては、持ち家の方が満足している割合が高くなっています。

幸福度で『幸せ』（「幸せ」、「どちらかといえば幸せの合計」と回答した世帯では「医療、福祉施設の充実」、「教育環境の充実」の割合が高くなっています。『不幸せ』（「不幸せ」、「どちらかといえば幸せでない」の合計）と回答した世帯では、「医療、福祉施設の充実」、「公共交通機関へのアクセスの良さ」、の割合が高くなっています。

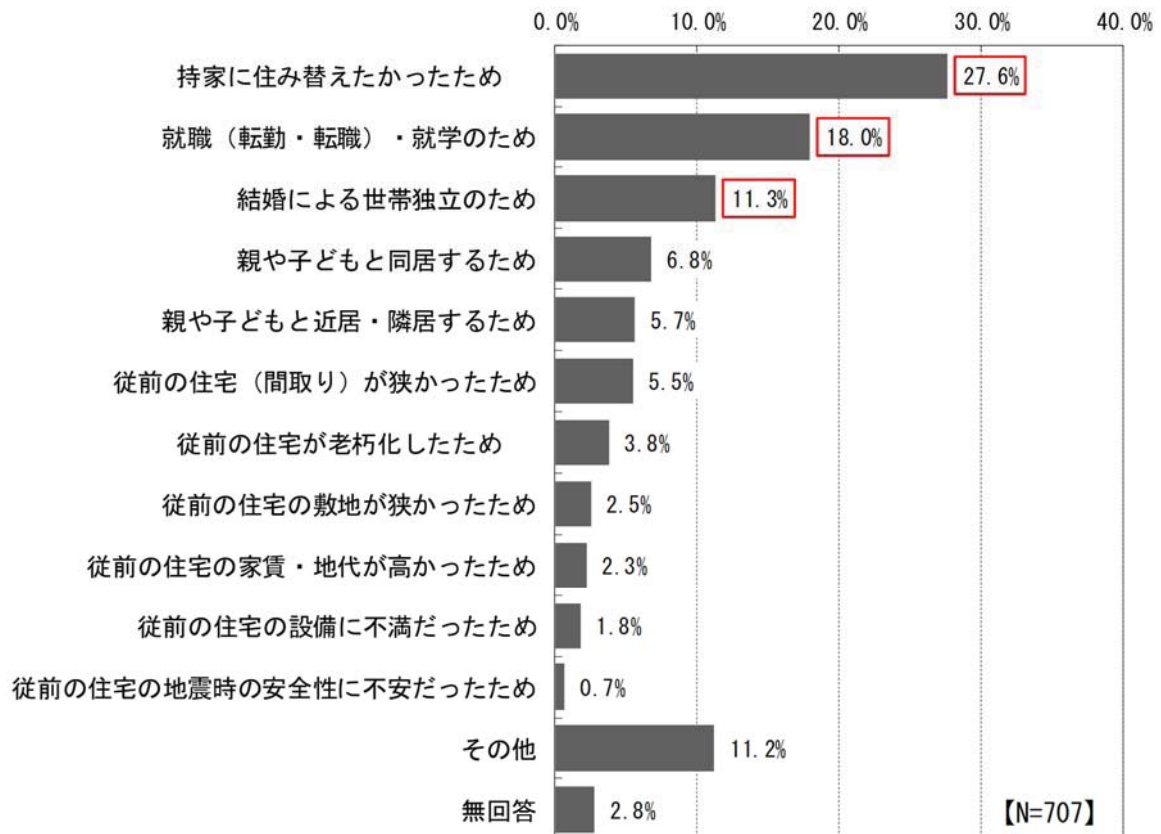


3 区分別に、『満足』（「満足」、「まあ満足」の合計）の状況を見ると、中心部で、「公共交通機関へのアクセスの良さ」、郊外部で、「騒音、大気汚染などの少なさ」に満足している割合が高くなっています。



市 今の住宅に住み替えた主な理由は何ですか？《住み替え経験がある方のみ》

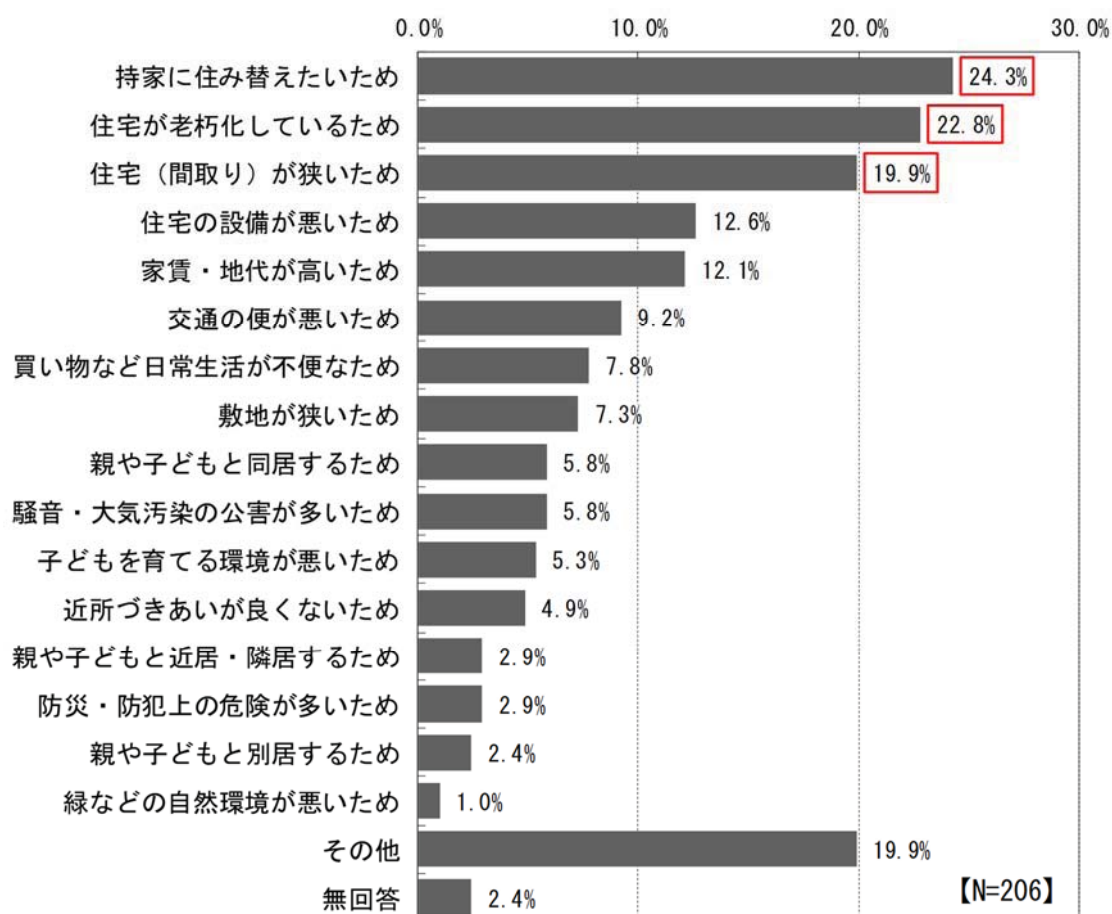
最も多いのは「持家に住み替えたかったため」で27.6%、次いで「就職（転勤・転職）・就学のため」18.0%、「結婚による世帯独立のため」11.3%となっています。



市 現在の場所から住み替えを希望する理由は何ですか？〔複数回答〕

《住み替え意向のある方のみ》

最も多いのは「持家に住み替えたいため」で24.3%、次いで「住宅が老朽化しているため」22.8%、「住宅（間取り）が狭いため」19.9%となっています。



3. ヒアリング調査

(1) 調査の概要

1) 調査の目的

各種統計データや既存調査等では把握できない、住生活・まちづくりに関する実態や展望を把握するため、下記団体等へのヒアリングを実施しました。

2) 調査対象

分野	団体名称
住宅・不動産関係	公益社団法人全日不動産協会岐阜県本部 公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 公益社団法人岐阜県建築士会 岐阜市建築技術協会 一般社団法人リノベーション協議会
福祉関係	岐阜市地域包括支援センター 株式会社くらしケア（居住支援法人）
その他	岐阜市子育て支援団体連絡協議会 岐阜市外国人市民会議

3) 調査時期

日時	団体名称
令和元年9月21日（土）	岐阜市外国人市民会議
令和元年10月16日（水）	岐阜市地域包括支援センター
令和元年10月21日（月）	株式会社くらしケア（居住支援法人）
令和元年10月23日（水）	岐阜市子育て支援団体連絡協議会
令和元年10月25日（金）	一般社団法人リノベーション協議会
令和元年11月8日（金）	公益社団法人全日不動産協会岐阜県本部
令和元年11月14日（木）	岐阜市建築技術協会
令和元年11月27日（水）	公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会
令和2年1月14日（火）	公益社団法人岐阜県建築士会

4) 調査方法

各団体に対面式によるヒアリングを実施した。なお、団体によっては、アンケート調査も実施しました。

(2) 調査結果

1) ひとの視点

- ・子育て支援が充実しているのもっと周知したほうがよい
- ・要配慮者に対して大家の理解を得るのが難しいため、大家向けの情報提供やインセンティブがあるとよい。入居後も支援を行うことで、家賃滞納のリスクや孤独死など早期に防ぐとことができる
- ・高齢者の孤独死に対する大家向けのサービスを提供することが必要
- ・高齢者は元気なうちに住まいを変えろという決断ができる人が少ない
- ・外国人というだけで入居拒否、保証人が見つけれられない。暮らしの情報を発信してほしい

2) いえの視点

- ・戸建て住宅の需要は増加しているものの今後は供給過多になる
- ・木造建築は耐震補強すれば長持ちするが消費者が認知しておらず選ばれない
- ・採算面から小額物件ではインスペクションを行うメリットがない、売り主がインスペクションを行うメリットがない
- ・リノベーションという言葉は一般的になりつつも新築を好まれる傾向がある
- ・大手志向が強いが、地元事業者が関れるとよい
- ・既存住宅等はサブリースするような会社があれば活用が進む可能性がある

3) まちの視点

- ・他県からの転入者は住宅周辺環境や子供の教育環境を気にするケースが多い
- ・駅近は子供の教育環境を考慮した高額所得者が住む傾向がある
- ・立地適正化計画が策定されたがインセンティブがないため、事業者としても消費者としても関心が薄い
- ・外国人市民が安全、安心、快適に居住するために暮らしの情報発信をしてほしい

5 策定の経緯

1. 策定の経過

年月	市民、事業者等	住宅マスタープラン アドバイザー会議	庁内
令和元年 9月	9月21日 ・ヒアリング調査① 9月25日～10月15日 ・市民意識調査		
	10月16日～25日 ・ヒアリング調査②		
11月	11月8日～27日 ・ヒアリング調査③ 11月15日～12月15日 ・子育て世帯意識調査		
令和2年 1月	1月14日 ・ヒアリング調査④		
6月			6月 第1回関係課長会議 ・現状分析、課題整理、 骨子報告
7月		7月6日 第1回会議 ・現状分析、課題整理、 骨子報告	
10月			10月 第2回関係課長会議 ・素案報告
11月		11月9日 第2回会議 ・素案報告	
12月		12月18日 第3回会議 ・計画案報告	12月 第3回関係課長会議 ・計画案報告
令和3年 1月	・パブリックコメント		

2. 住宅マスタープランアドバイザー会議の概要

(1) 委員名簿

氏 名	所属・肩書き
臼井 直之	岐阜市立女子短期大学 生活デザイン学科 助教
◎大崎 友記子	岐阜女子大学 家政学部 教授
國島 正人	株式会社十六銀行 公務営業部長
島田 貴子	岐阜市子育て支援団体連絡協議会 副代表
鷺見 泰宏	岐阜商工会議所 常議員・まちづくり委員会委員長
高橋 邦一	NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネット 理事
西村 隆	(公社) 岐阜県不動産鑑定士協会 顧問
堀 伸次	岐阜県都市建築部 住宅課長
松井 博幸	(公社) 岐阜県建築士会 理事
○山田 武司	岐阜協立大学 経済学部 教授
山中 里美	(社福) 岐阜市社会福祉協議会 地域福祉課長

◎：会長、○：副会長

(2) 協議事項

年月日	議事内容
令和2年7月6日	第1回アドバイザー会議 ・岐阜市住宅マスタープラン策定について
令和2年11月9日	第2回アドバイザー会議 ・岐阜市住宅マスタープラン素案について
令和2年12月18日	第3回アドバイザー会議 ・岐阜市住宅マスタープラン計画案について

3. パブリックコメントの概要

(1) 実施方法

- ・「岐阜市ホームページ」で計画案を掲載
- ・計画案を下記施設に設置
 - まちづくり推進部まちづくり推進政策課
 - 市政情報コーナー
 - 各コミュニティセンター
 - 市民活動交流センター（ぎふメディアコスモス）

(2) 実施期間

令和3年1月14日～令和3年2月15日

(3) 意見募集結果

【募集結果】			【意見の内訳】	
	提出数	意見 項目数	計画内容別内訳	意見 項目数
郵送	0	0	全体	1
F A X	0	0	第1章 はじめに	0
Eメール	0	0	第2章 住宅・住環境を取り巻く課題	0
直接	3	4	第3章 基本理念と基本目標	1
合計	3	4	第4章 基本目標の実現に向けた施策の展開	1
			第5章 計画の推進方針	0
			用語集	1

岐阜市住宅マスタープラン（岐阜市住生活基本計画）
令和３年３月

編 集 岐阜市 まちづくり推進部 まちづくり推進政策課