

岐阜県住生活基本計画

(案)

平成19年3月 策 定

平成24年3月 全部変更

平成29年3月 一部変更

令和4年3月 一部変更

岐 阜 県

目次

はじめに	1
第1 岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題	3
1 社会情勢等.....	3
2 住宅事情	13
3 公的賃貸住宅と住宅セーフティネット	21
第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針	23
1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義.....	23
2 豊かな住生活を実現するための基本的方針.....	23
3 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の3つの視点	24
4 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開.....	25
第3 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策	26
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.....	26
目標2 住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができるセーフティネット機能の整備	28
目標3 「脱炭素化」や「新たな日常」に対応した良質な住宅の供給の促進	30
目標4 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の推進	33
目標5 住生活産業を担う人材の育成と生産性の向上.....	34
目標6 安全安心で快適な居住環境づくりの推進.....	35
目標7 移住定住等による住宅ストックの活用とコミュニティの活性化.....	37
第4 重点的に取り組む事項	39
1 基本的な考え方	39
2 重点的に取り組む事項	39
第5 公営住宅の供給の目標	45
1 公営住宅の役割・あり方.....	45
2 効率的で適正な公営住宅の整備・管理.....	45
3 公営住宅の供給目標量	47
第6 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて	49
1 各主体の役割	49
2 関係者の連携及び協力による施策の推進	50
3 住教育の推進	51
4 相談体制や情報提供の充実	51
別紙	52
別紙1 住宅性能水準.....	52
別紙2 居住環境水準.....	54
別紙3 誘導居住面積水準	56
別紙4 最低居住面積水準	57

はじめに

岐阜県は、古来、山紫水明の自然に恵まれ、世界に誇る伝統と文化を育んできた。豊かな森を源とする「清流」は県内をあまねく流れ、里や街を潤しており、そして「心の清流」として私たちの心の奥底にも脈々と流れ、安らぎと豊かさをもたらしている。

そんな清流に育まれた自然・歴史・伝統・文化、あるいは名古屋圏へのアクセスの良さ等による良好な居住環境が本県の魅力の一つとなっている。

平成18年6月に国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が施行され、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体的に推進していくための基本的な計画として同年9月に住生活基本計画（全国計画）（以下、全国計画）が策定された。

本県においても、全国計画の策定を受け、平成19年3月に平成18年度から平成27年度までの10年間にわたる県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、岐阜県住生活基本計画を策定し、様々な施策を展開してきた。

その後、少子高齢化の進展、地球規模での環境への意識の高まり等、社会経済情勢が大きく変化していることから、住まいを取り巻く環境の変化に対応すべく、全国計画の見直しに即して、本県も平成24年3月及び平成29年3月に見直しを行ったところである。

しかしながら、現行計画の策定から約5年が経過し、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年の豪雨災害等頻発する自然災害への対応やコロナ禍を契機とした生活様式・働き方の変化等住まいを取り巻く問題はより複雑化してきている。

また、こうした社会情勢の変化等を背景に、住宅ストック数は量的に充足する等過剰傾向が続いており、空き家の増加が大きな課題となっている。

さらに、外国人やひとり親世帯等住宅の確保に配慮を要する者の増加・多様化が進んでおり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が求められている。

このような背景を踏まえて、令和3年3月に、全国計画の見直しが行われ、2050年脱炭素社会の実現に向けての対策やデジタルトランスフォーメーション（以下、DX）の進展への対応、既存住宅中心の施策体系への転換を進めライフスタイルに合わせて人生で何度でも住替えが可能となるような住宅循環システムの構築、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化等の考え方を示した新たな全国計画となった。

本県においても、これまでの住宅施策を引き継ぎつつ、こうした新たな課題や本県の住まいを取り巻く環境の変化等に的確に対応し、県民や民間事業者等との連携・協働により県民の豊かな住生活を実現することを目的として、岐阜県住生活基本計画を見直すこととした。

第1 岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題

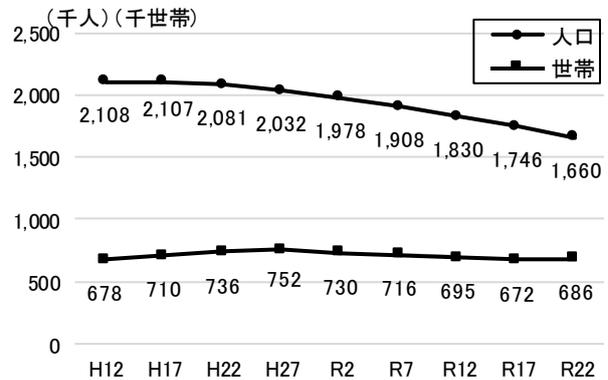
1 社会情勢等

(1) 人口・世帯数

本県人口は平成12年をピークに減少を続けており、国立社会保障・人口問題研究所によると令和22年には、ピーク時の人口を約448千人下回る約1,660千人になると見込まれている。

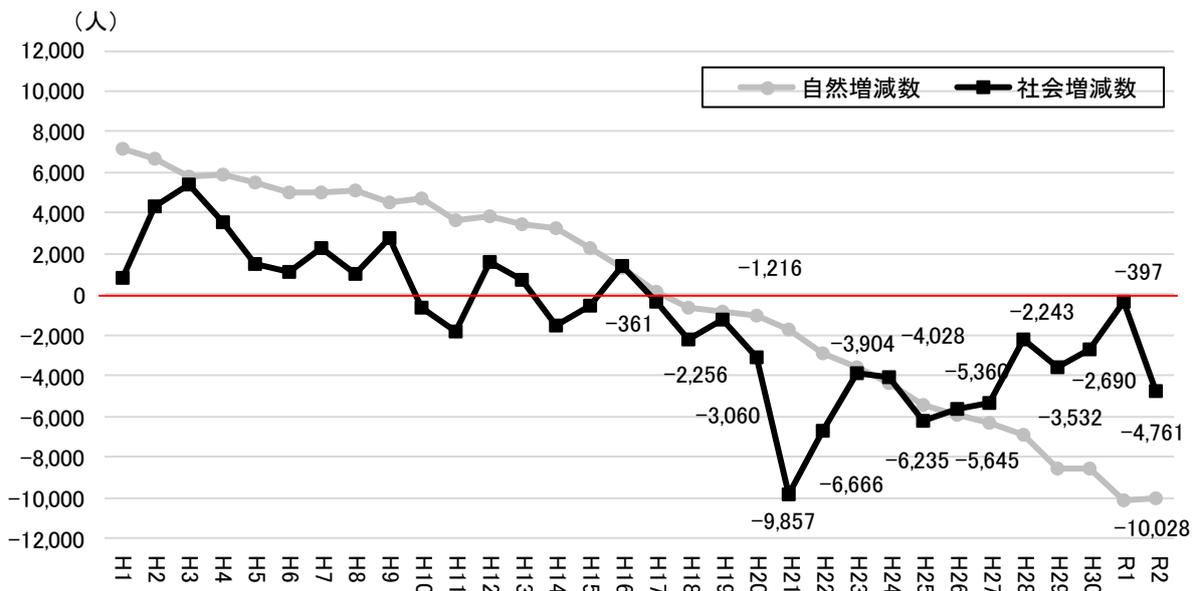
世帯数については、平成27年までは増加が続いたものの、今後は減少に転じると推計されている。

また、社会動態(転入者数-転出者数)は16年連続で転出超過となっており、令和2年は4,761人の転出超過となった。人口・世帯数の減少に対応した住まいづくりが求められている。



図：人口・世帯数の推移と将来推計

出典：H27までは国勢調査[総務省]、R2からは日本の世帯数の将来推計及び日本の都道府県別将来推計人口 [国立社会保障・人口問題研究所]



図：自然増減数・社会増減数の推移

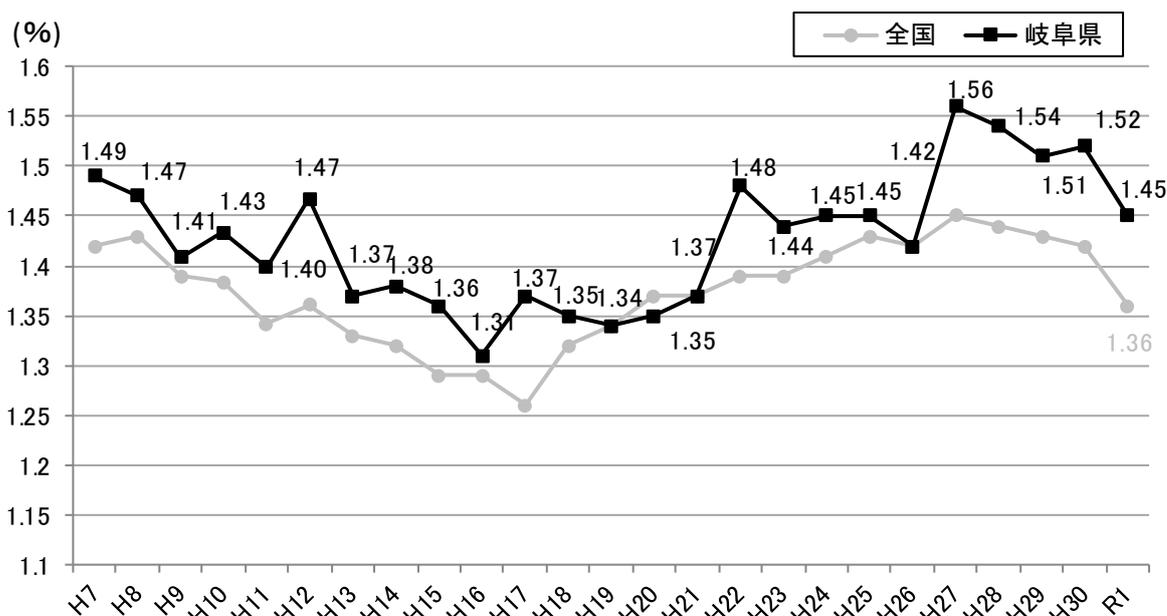
出典：岐阜県の人口・世帯数年報
 ※自然増減数=出生数-死亡数
 社会増減数=転入者数-転出者数

(2) 少子高齢化の更なる進行

本県の合計特殊出生率は、近年減少傾向であり、令和元年時点で1.45となっている。全国より高い水準ではあるものの、今後も少子化の進行が予想される。

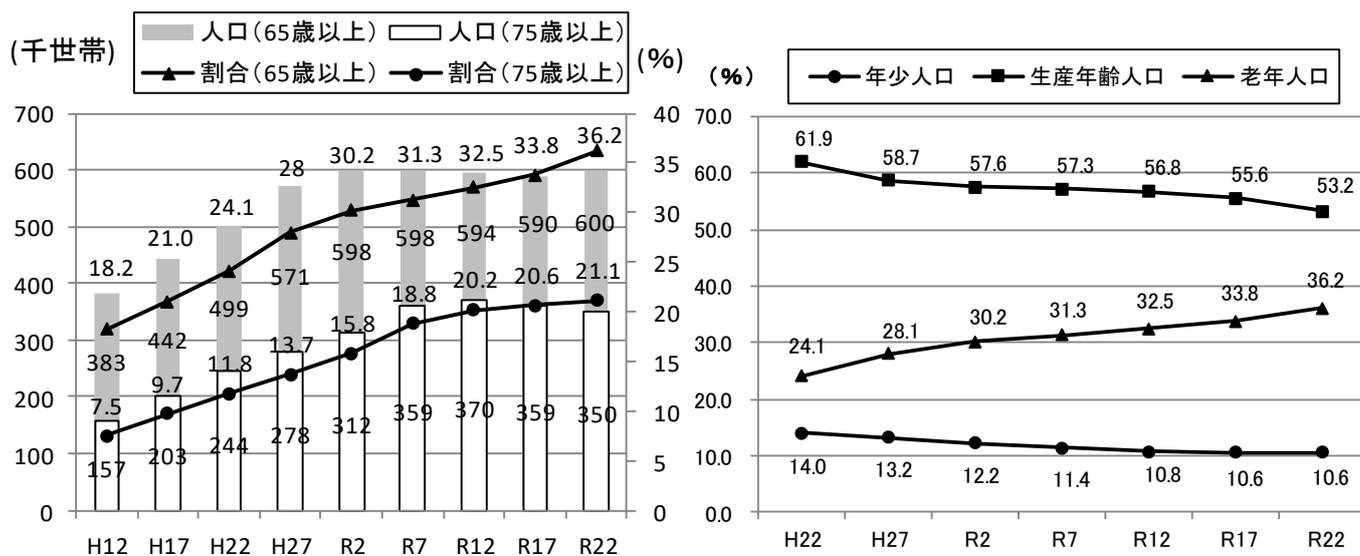
一方、高齢化率は年々上昇しており、平成27年は28%、令和22年には36.2%になると推計されている。

人口減少の大きな要因となる少子化への対応とともに、高齢者が安全に安心して暮らすことができる住まいの確保が求められている。



図：合計特殊出生率の推移

出典：人口動態統計[厚生労働省]



図：高齢者人口と高齢化率の推移

図：3階級人口比率の今後の推移

出典：H27までは国勢調査[総務省]、
R2からは日本の都道府県別将来推計人口
[国立社会保障・人口問題研究所]

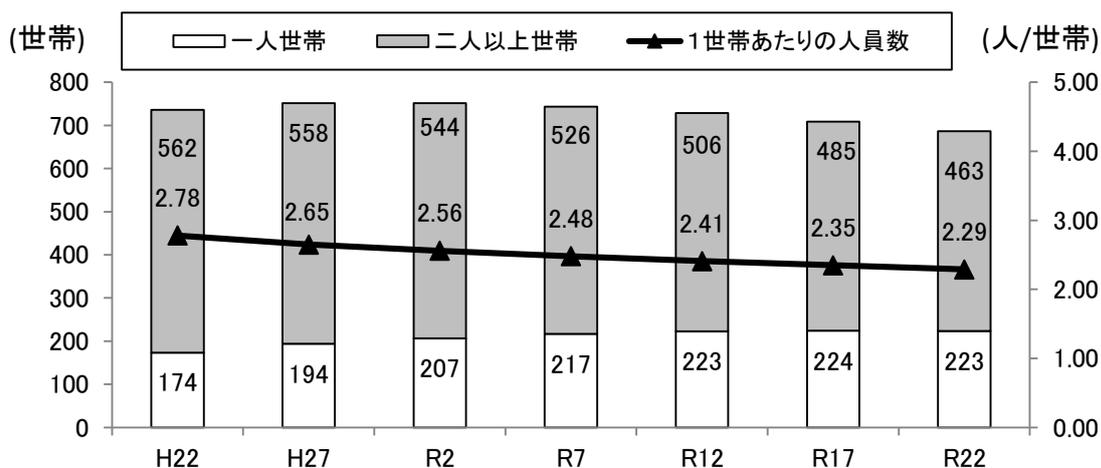
出典：H27までは国勢調査[総務省]、
R2からは日本の将来推計人口及び
日本の都道府県別将来推計人口
[国立社会保障・人口問題研究所]

(3) 世帯構成の変化

本県の世帯構成をみると、単身世帯は今後、令和22年まで増加が続く一方、1世帯あたりの人員数は、平成27年の2.65から令和22年には2.29になる等、減少傾向が続いていくと推測されている。

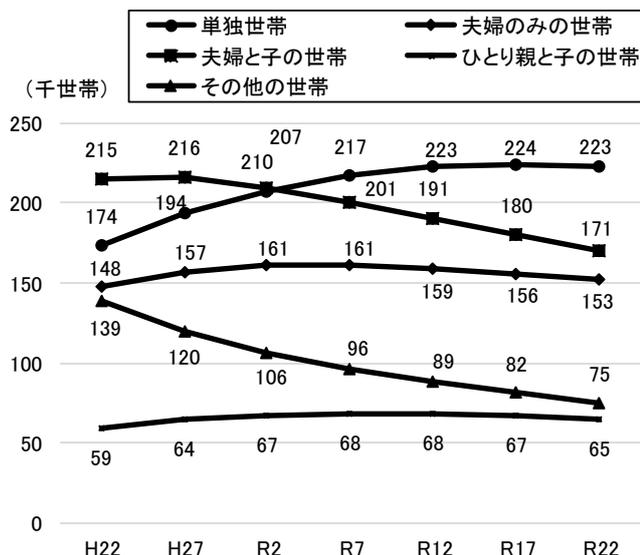
また、高齢化に伴い、高齢者単身世帯、高齢夫婦のみ世帯の増加が著しく、令和22年には、両者で高齢者世帯全体の約66%を占めると見込まれている。子育て世帯については、減少傾向にあるが、共働き世帯数の割合は全国と比べ、高い傾向が続いている。

少子高齢化の進展等により世帯構成が大きく変化する中、多様化する家族の形に適切に対応した住宅の必要性が高まっている。



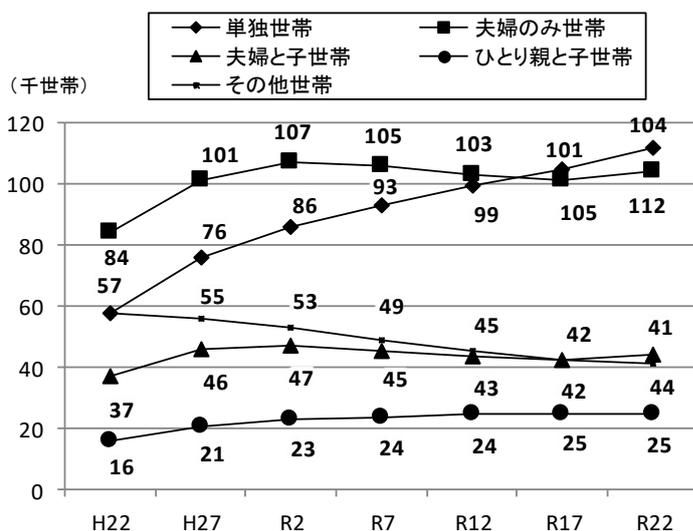
図：世帯人員構成の推移

出典：H27までは国勢調査[総務省]
R2からは日本の世帯の将来推計[国立社会保障・人口問題研究所]



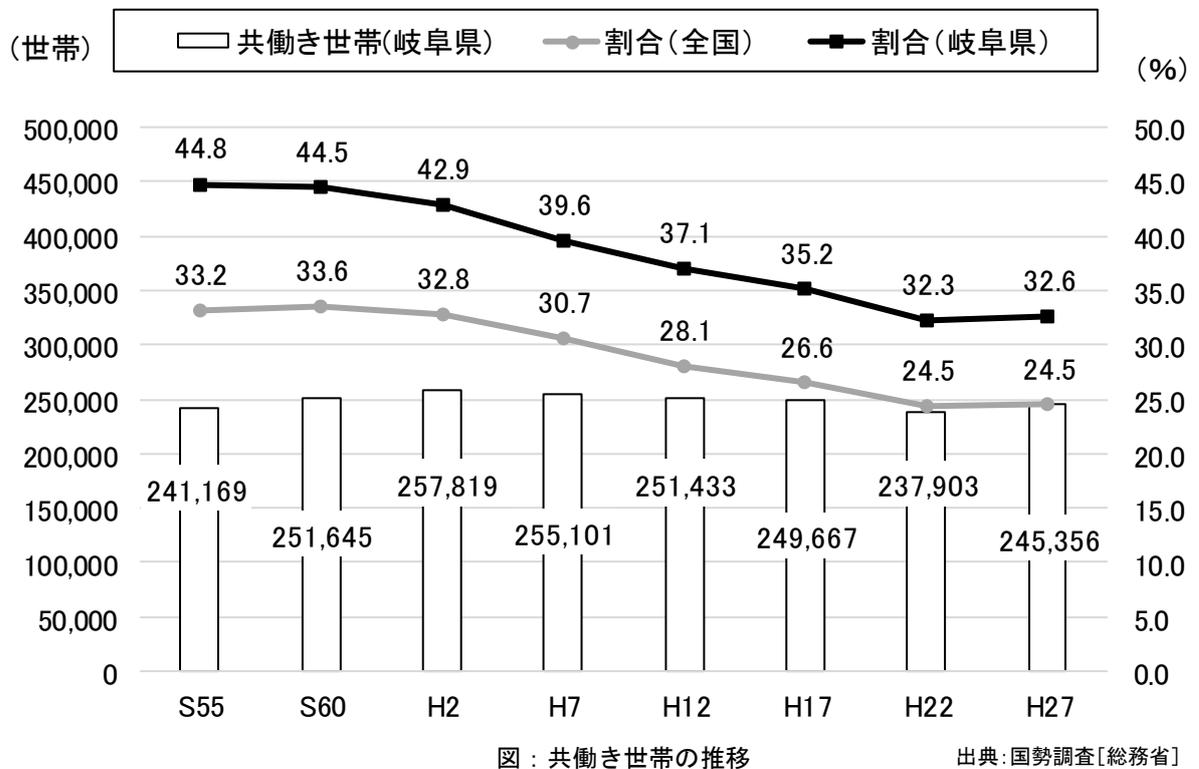
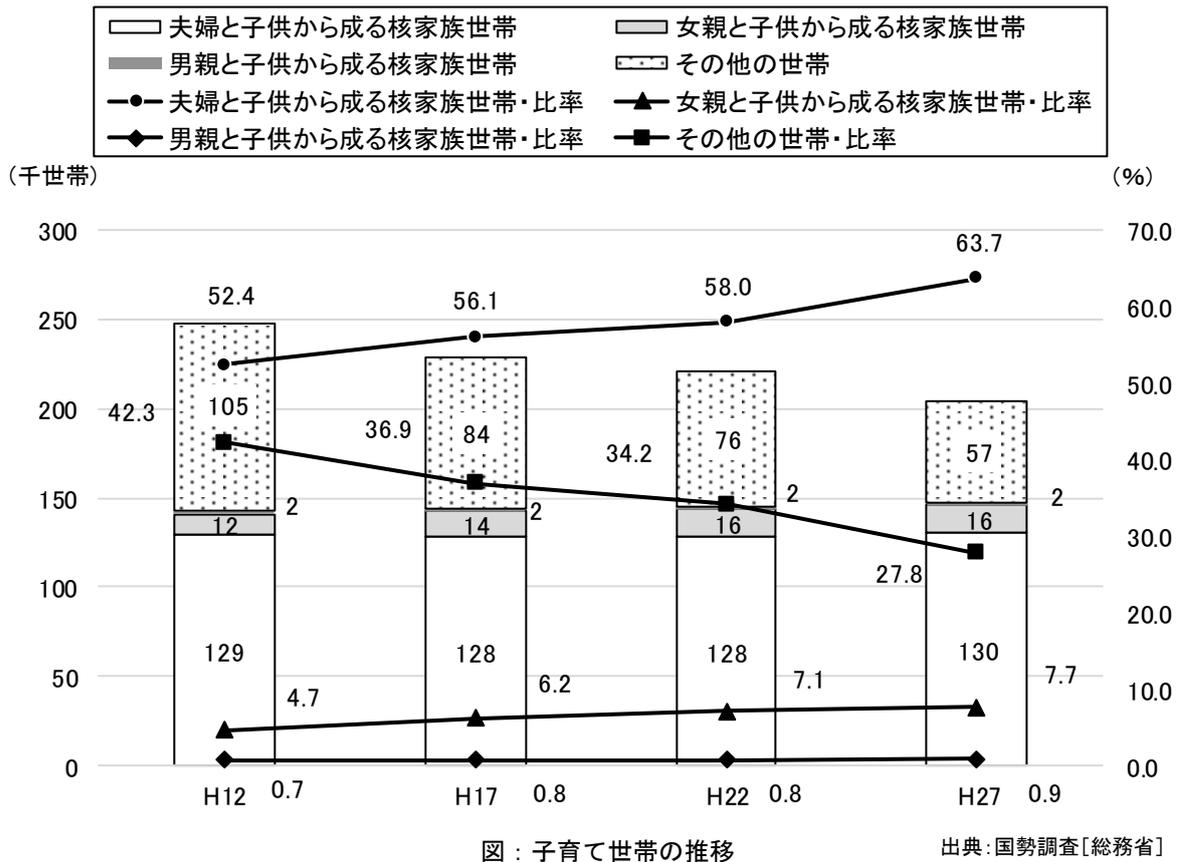
図：全世帯における世帯類型の推移

出典：H27までは国勢調査[総務省]、
R2からは日本の世帯数の将来推計及び日本の都道府県別将来推計人口 [国立社会保障・人口問題研究所]



図：高齢者世帯の推移

出典：H27までは国勢調査[総務省]
R2からは日本の世帯の将来推計[国立社会保障・人口問題研究所]

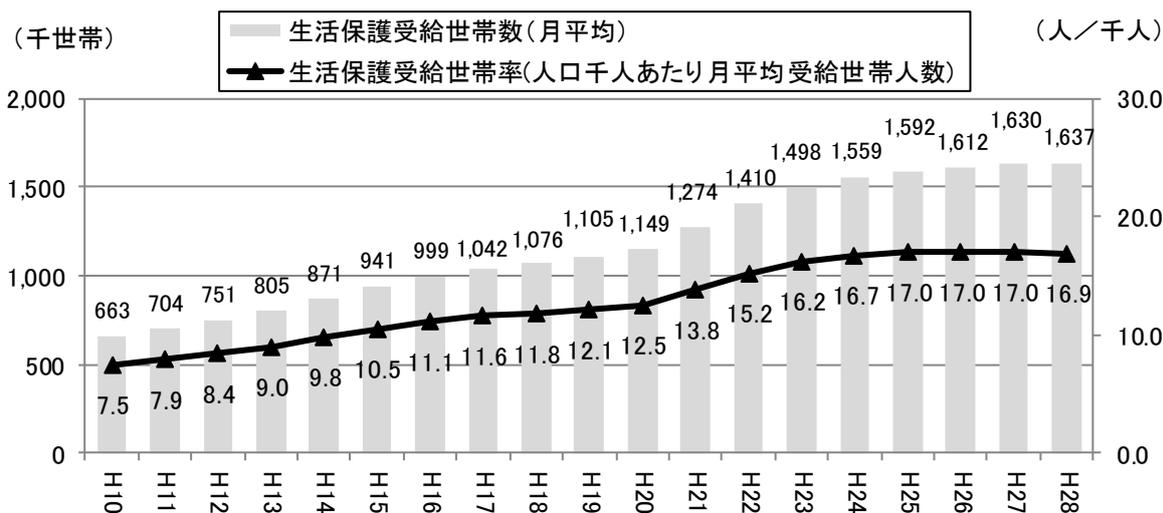


(4) 住宅確保要配慮者の多様化

本県における生活保護受給世帯数は、平成19年からの10年で532千世帯増加し、平成28年では1,637千世帯となり、住宅扶助世帯についても、平成21年からの10年で2,630世帯増加し、平成30年では7,958世帯となっている。

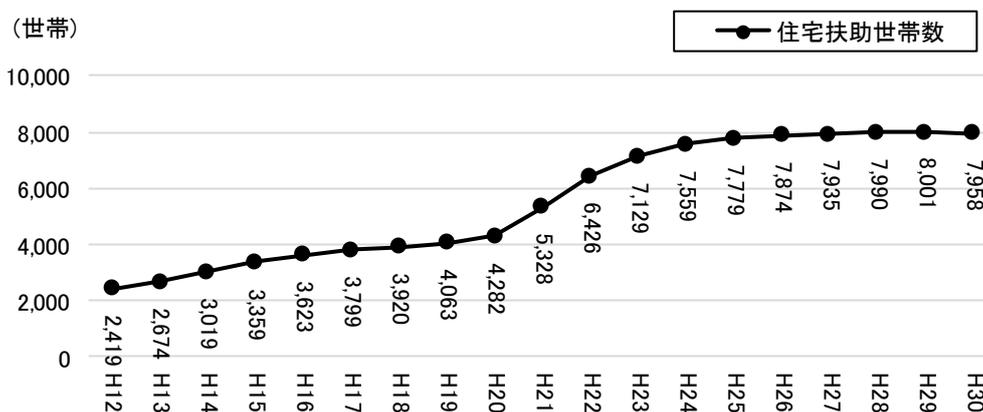
また、外国人のいる世帯については、平成27年は22,070世帯あり、全一般世帯に占める割合については、2.9%で全国3位と非常に高い。

その他、ひとり親世帯や障がい者手帳所持者数等も増加傾向にあり、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。



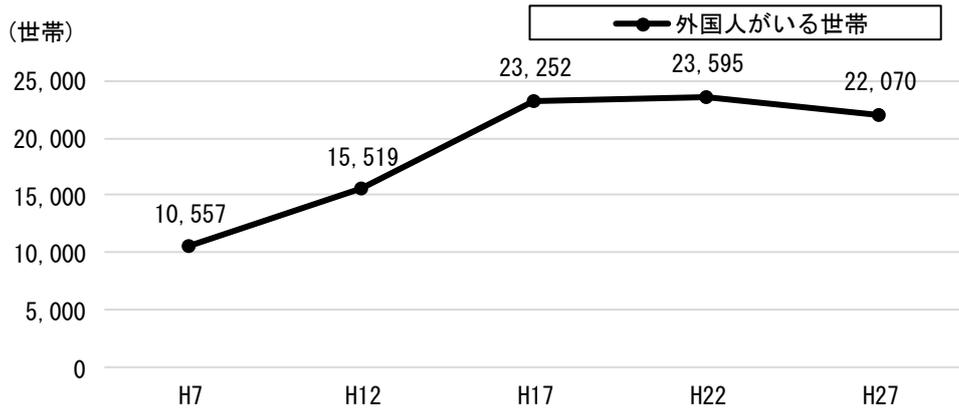
図：生活保護受給世帯の推移

出典：被保護者調査



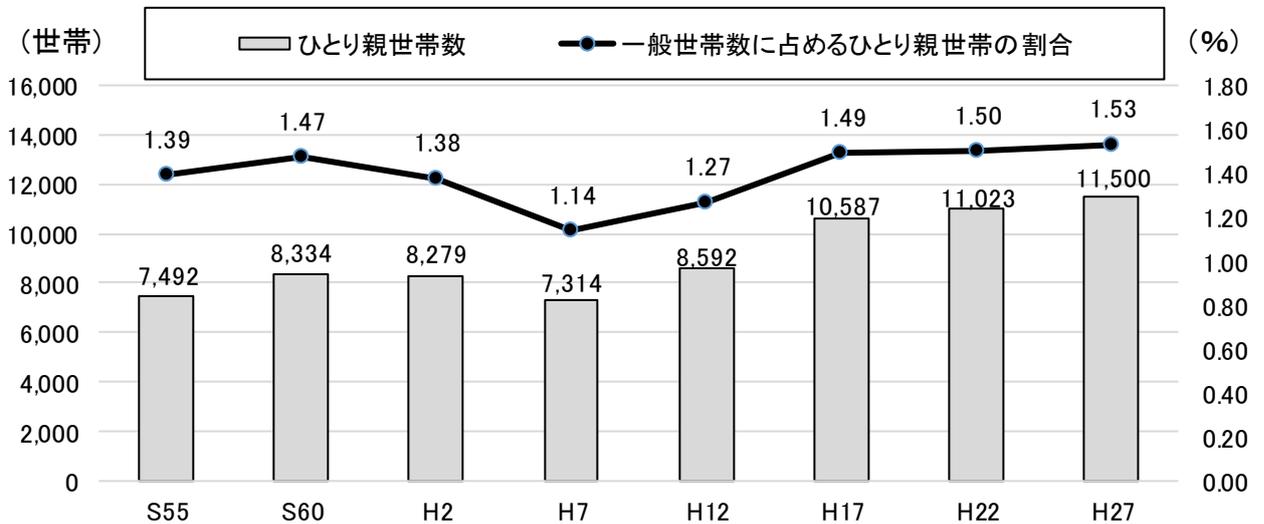
図：住宅扶助世帯の推移

出典：被保護者全国一斉調査(H12～H23)、
被保護者調査(H24～H31)



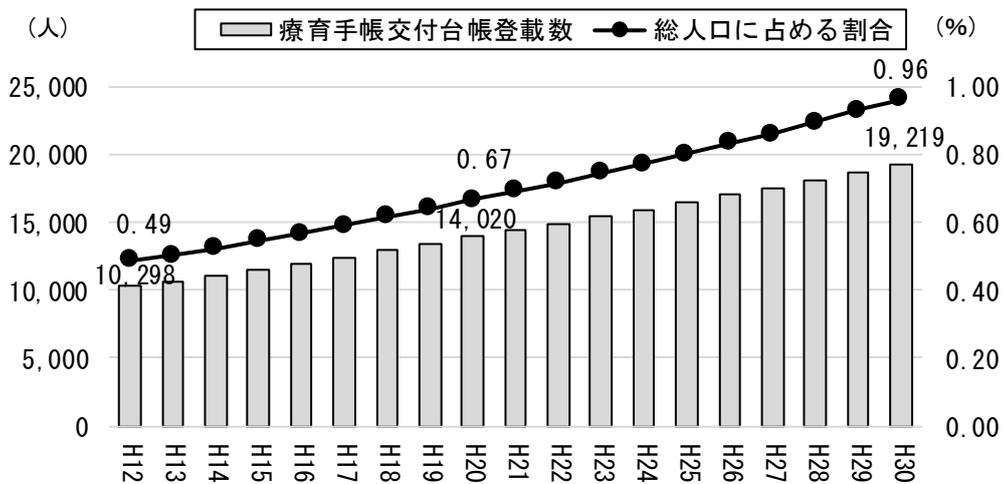
図：外国人のいる世帯数の推移

出典：国勢調査[総務省]



図：ひとり親世帯の推移

出典：都道府県・市区町村のすがた（社会・人口統計体系）



図：療育手帳交付数（知的障がい者数）の推移

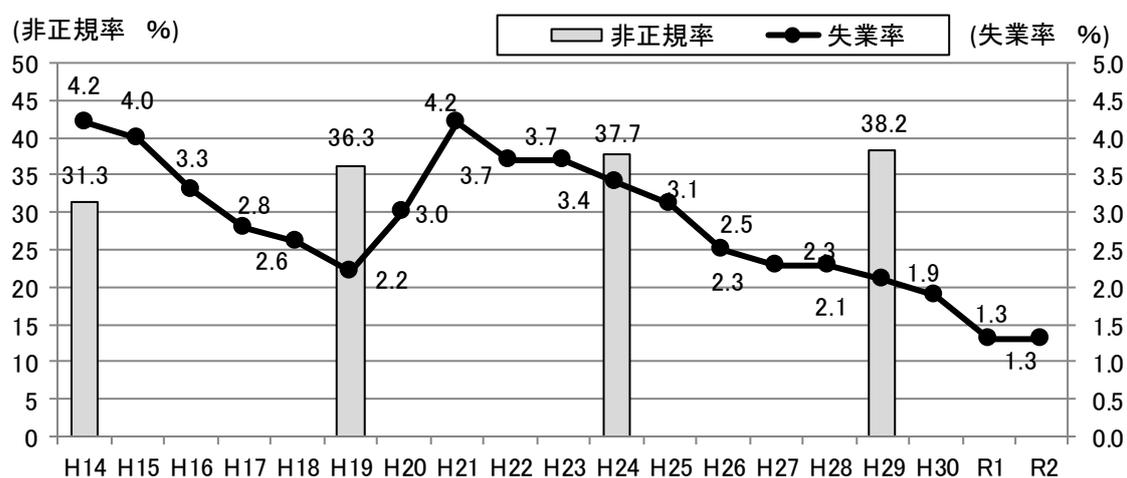
出典：福祉行政報告例 [厚生労働省]

(5) 経済の状況

本県の失業率は近年減少傾向にあるものの、雇用が不安定かつ賃金の低い非正規雇用率は全国と同様に上昇傾向にある。

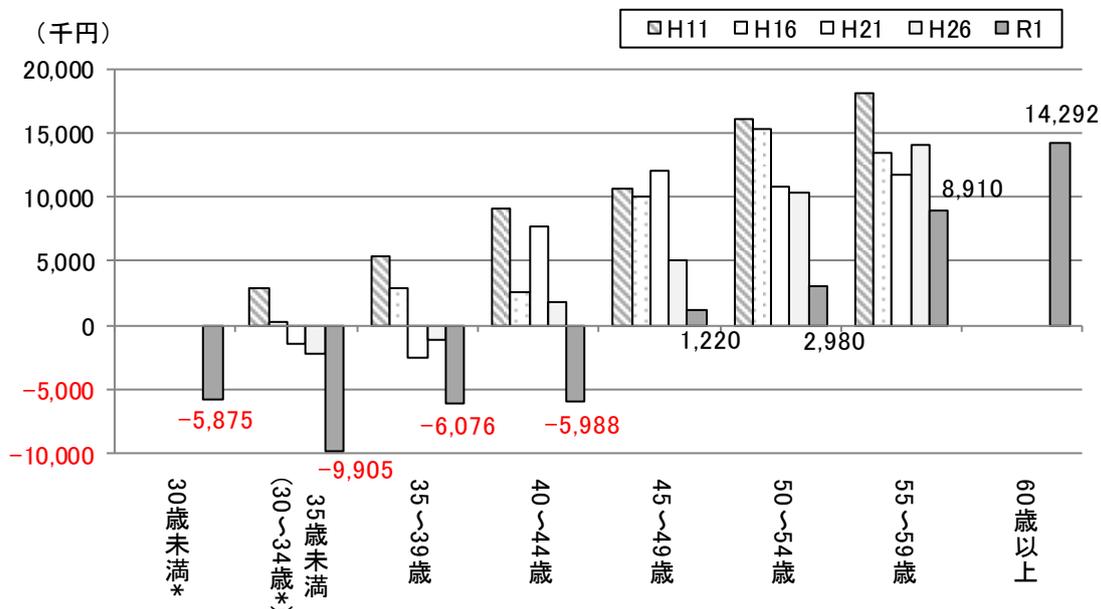
また、勤労者世帯の金融資産は全年齢層にわたって減少傾向にある。

したがって、今後も引き続き、非正規雇用者の増加等を踏まえ、経済的に生活が厳しい状況にある世帯に対して、適切に対応していく必要がある。



図：非正規率と失業率の推移

出典：労働力調査〔総務省〕、
就業構造基本調査〔総務省〕



図：金融資産の推移

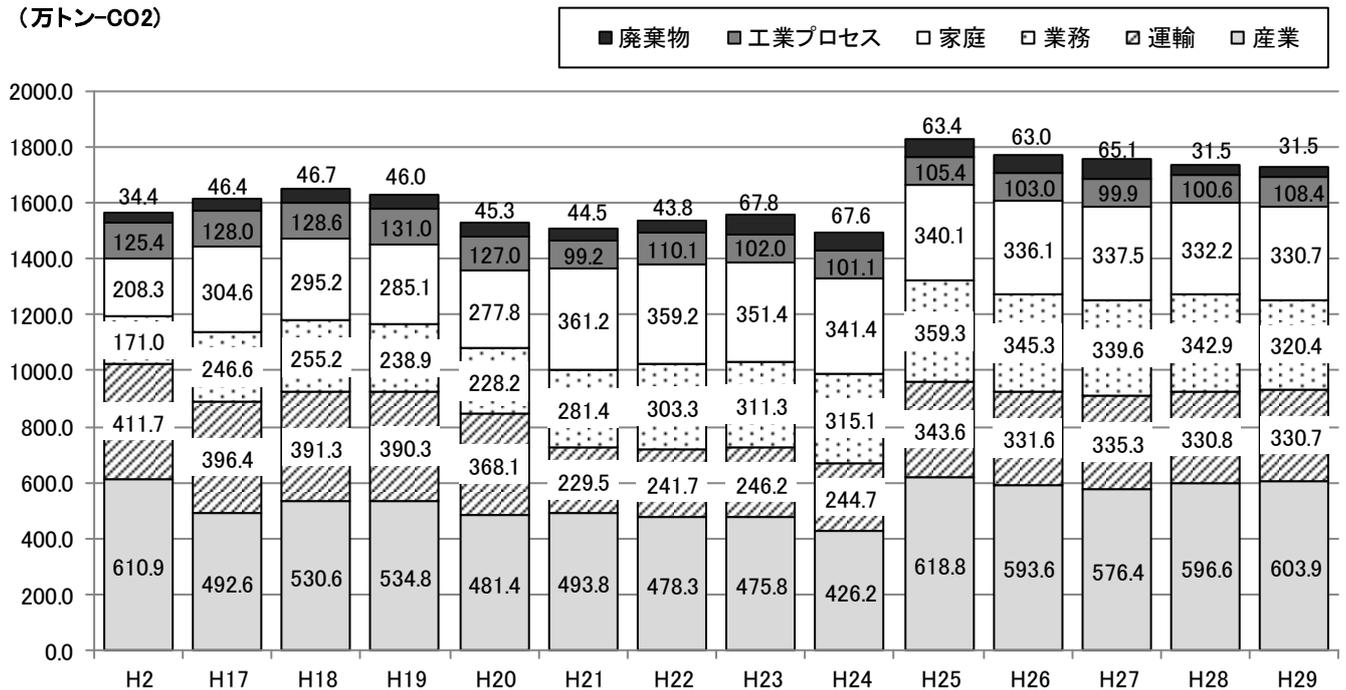
出典：全国消費実態調査〔総務省〕(H11～H26)
全国家計構造調査〔総務省〕(R1)
*R1は集計区が変更されている

(6) 深刻化する地球環境問題

地球温暖化対策のため、国は2050年カーボンニュートラル・脱炭素社会の実現を宣言し、2030年度の温室効果ガス削減目標を、家庭部門において2013年度比で約4割削減することとしている。

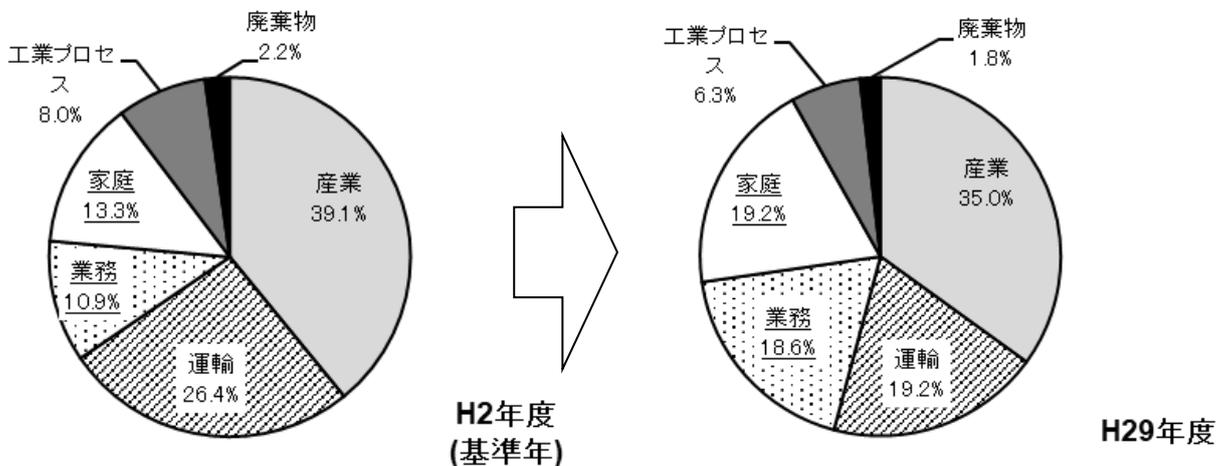
また、令和元年5月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正され、小規模の住宅に対し、設計時に建築士から建築主への省エネ基準への適合の可否等を説明することが義務化された。

しかしながら、家庭部門における温室効果ガス排出量は増加傾向にあり、住宅の長寿命化に向けた取組や省エネルギー性能の一層の向上が求められている。



図：温室効果ガスの部門別排出量の推移

出典：岐阜県内の温室効果ガス排出量[岐阜県]

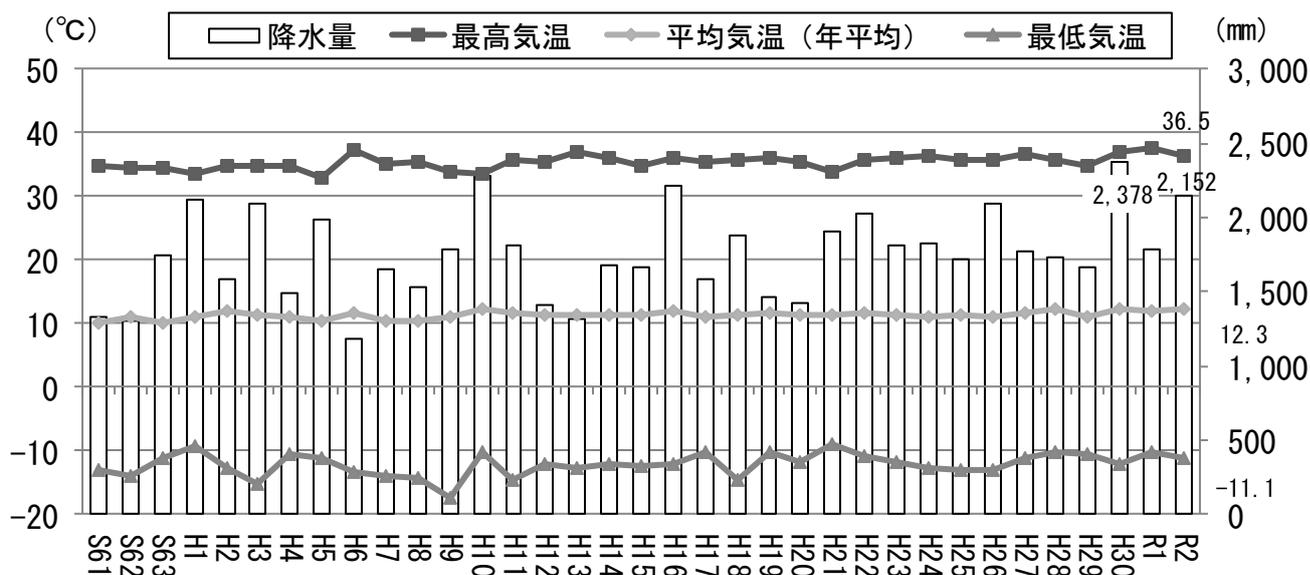


(7) 災害の頻発・激甚化

本県では、地球温暖化に伴う気候変動の影響により、高山地方気象台においては、平成20年頃以降、年間降水量は毎年1,500mmを超える等降水量が多くなっている。

また、平成30年7月豪雨や令和2年7月豪雨等、災害につながる豪雨も近年頻発しており、大きな被害が発生している。

ひとたび発生すれば甚大な被害が生じる南海トラフ地震や活断層による内陸型地震の巨大地震、気候変動の影響によりさらなるリスクの増大が懸念される風水害・土砂災害に対して、安全・安心な住まいづくりが求められる。



図：降水量・気温の推移

出典：岐阜県高山の気象状況 [気象庁]

表：近年発生した岐阜県内での豪雨災害

災害名	災害救助法適用市町村	住宅被害状況
平成30年 7月豪雨	岐阜市、高山市、関市、中津川市、美濃市、恵那市、美濃市、可児市、山県市、飛騨市、本巣市、郡上市、下呂市、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、東白川村、白川村	全壊12棟、半壊236棟、一部損壊5棟、 床上浸水82棟 床下浸水418棟
令和2年 7月豪雨	高山市、中津川市、恵那市、飛騨市、郡上市、下呂市	全壊6棟、半壊37棟。 一部損壊87棟、 床上浸水30棟 床下浸水299棟

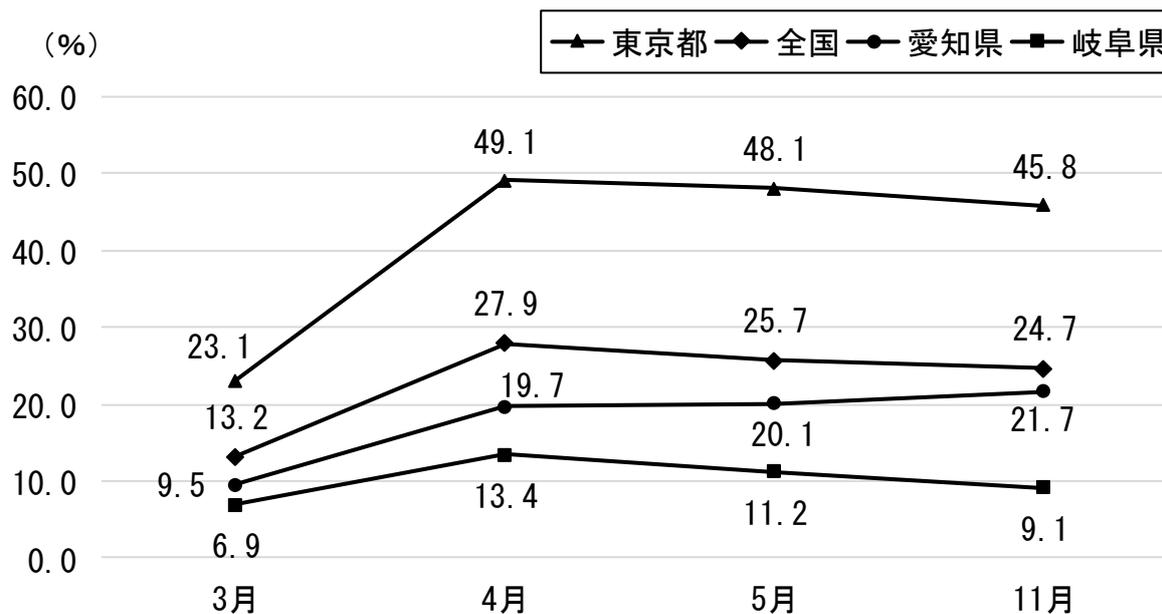
出典：令和2年7月豪雨災害検証報告書 [岐阜県]

(8) コロナ禍を契機とした新しい住まい方への対応

令和2年に世界規模で拡大した新型コロナウイルス感染症は、我が国においても感染拡大を防ぐため、「3密」の回避（密集、密接、密閉）やマスクの着用等、「新しい生活様式」の実践が求められるようになった。また、テレワークやオンライン授業等、働き方等への変化もあり、住まいで過ごす時間が増える傾向にあるため、コロナ禍を契機とした新しい住まい方への対応が求められる。

表：新型コロナウイルス感染症に関連する主な出来事

年	〈月日〉	〈主な出来事〉
R2	1/16	日本で初めて新型コロナウイルス感染者を確認
	1/30	WHOが緊急事態を宣言
	2/26	県内初の感染者発生
	2/27	全国の小学校、中学校、高校等の3/2からの臨時休校要請
	4/11	累計感染者数が100人を超える
	4/16	緊急事態宣言（4/16～5/14）
	6/1	県内の小中高校等が再開
	11/27	累計感染者数が1千人を超える
R3	1/13	緊急事態宣言（1/13～2/28）
	2/14	新型コロナウイルスワクチン 特例承認
	2/19	県内で新型コロナウイルスワクチンの先行接種開始
	4/10	累計感染者数が5千人を超える
	5/9	まん延防止等重点措置 適用（5/9～6/20）
	8/9	累計感染者数が1万人を超える
	8/20	まん延防止等重点措置 適用（8/20～9/12）



図：従業員のテレワーク実施率

出典：第1～4回新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査 [パーソナル総合研究所]

2 住宅事情

(1) ゆとりのある住環境

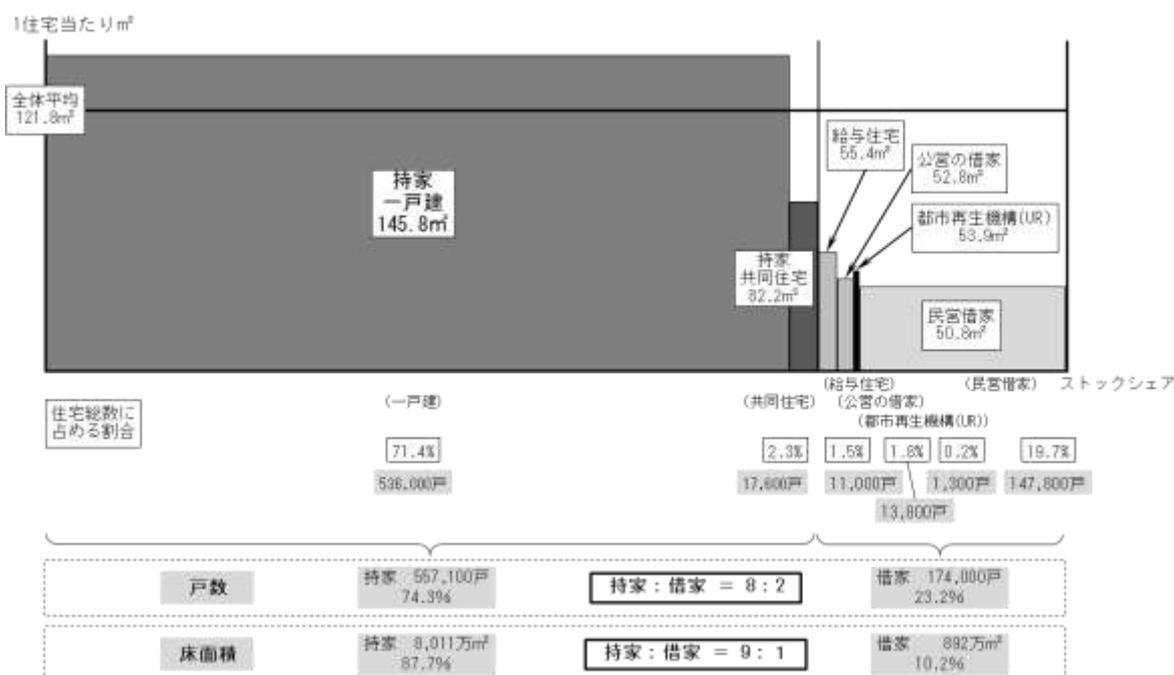
岐阜県の住宅は、全国平均に比べて、一戸建ての比率が高く、1住宅あたりの居住室数（全国4位）、1住宅あたり居住室の畳数（全国5位）、持ち家住宅率（全国5位）等の居住水準が高く、ゆとりのある住環境にある。

また、住宅着工戸数に対する長期優良住宅の割合（全国7位）が全国値と比較し、高いことから、住宅を長く大切に使う傾向にある。

表：ゆとりのある住環境を示すデータと全国順位

項目		データ	全国順位
持ち家住宅率		74.3%（全国 61.2%）	高い方から 5 位
一戸建て率		74.4%（全国 53.6%）	高い方から 6 位
1住宅あたり居住室数		5.69室（全国 4.42室）	多い方から 4 位
1住宅あたり居住室の畳数		42.14（全国 32.91）	多い方から 5 位
1住宅あたり延べ面積		121.77 m ² （全国 93.04 m ² ）	広いほうから 8 位
1人あたり居住室の畳数		15.92（全国 14.11）	多い方から 9 位
最低居住面積未 満率	全世帯	2.4%（全国 3.9%）	低い方から 8 位
	子育て世帯	4.24%（全国 5.47%）	低い方から 11 位
誘導居住面積 達成率	全世帯	70.3%（全国 59.7%）	高い方から 8 位
	子育て世帯	54.2%（全国 42.4%）	高い方から 7 位
*長期優良住宅率		19.2%（全国 11.8%）	高い方から 7 位

出典：平成30年住宅・土地統計調査[総務省]



図：住宅ストック（持家・借家）の割合

出典：住宅着工統計[国土交通省]

(2) 住宅ストック

岐阜県の住宅数は昭和43年に世帯数を上回って以降、その差の拡大が続いている。平成30年時点では、世帯数約75万6千世帯に対して、住宅数は89万4千戸と、世帯数の約1.18倍となっている。

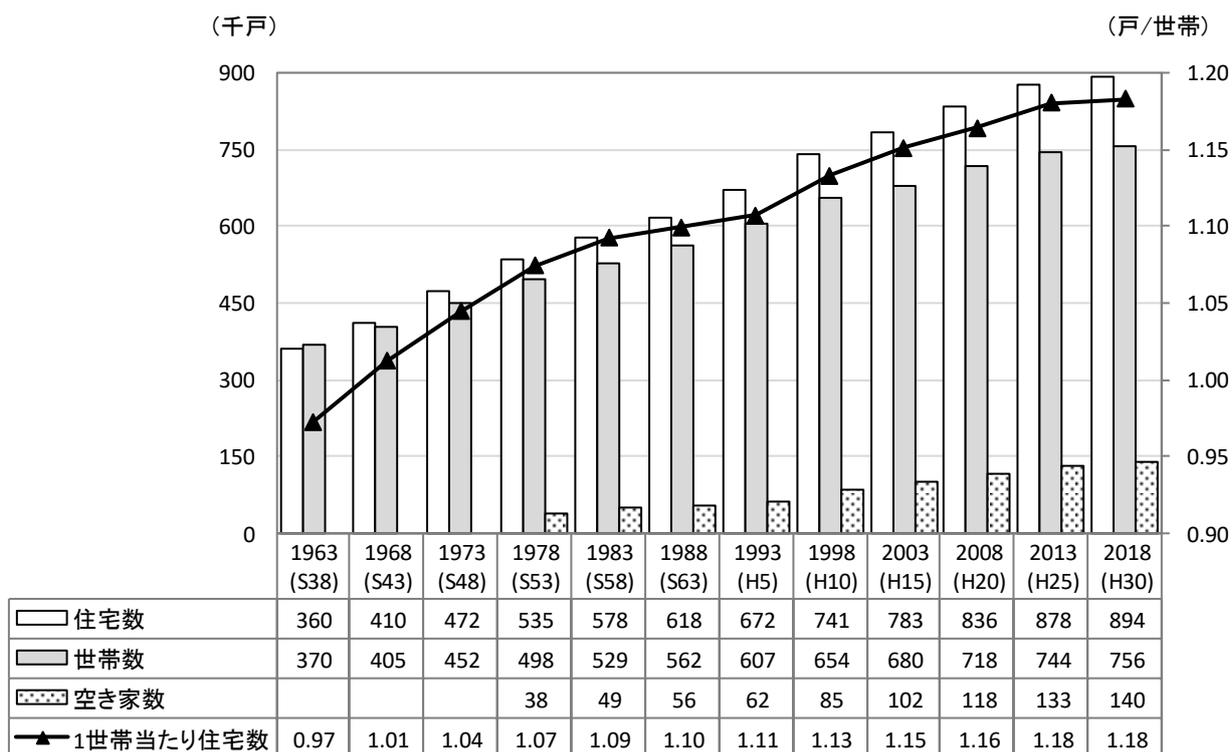
新耐震基準施行前の昭和56年以前に建築された住宅は約20万6千戸存在している。

今後は世帯数の減少が予想され、住宅の量的充足が続くと考えられることから、既存の住宅ストックを最大限に活用することが求められている。

また、持家が中心の岐阜県では誘導居住面積水準を満足する住宅の割合は全国平均を上回るものの、世帯人数が増えるほどその割合は下がっており、高齢者が比較的大きな住宅に、子育て世帯が比較的小さな住宅にそれぞれ住むといった、住宅規模のミスマッチ現象がおきている。

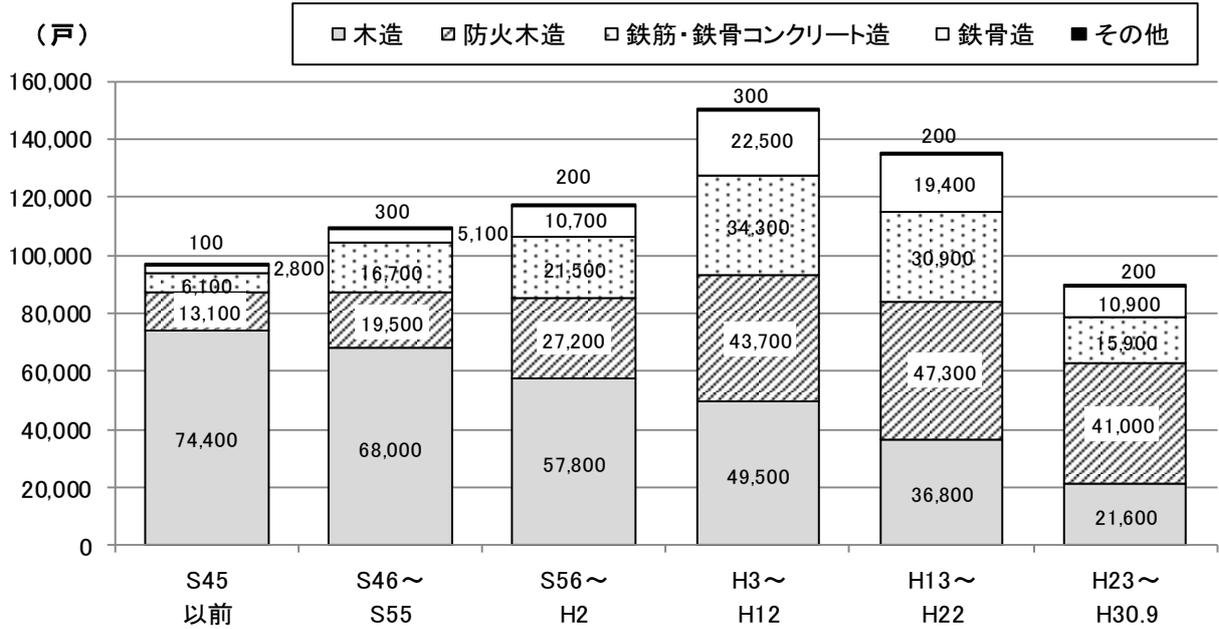
さらに、高齢者のための設備の状況を見ると、高齢者が住む住宅において一定のバリアフリー化がされた住宅は44.4%にとどまり、高度のバリアフリー化は8.9%であり、急激に進む高齢化に備え、住宅の高齢者対応は喫緊の課題になっている。

一方、住宅の省エネルギー化については、窓の断熱化が進んでいるもののおり、家庭部門における環境負荷低減を図るため住宅の省エネルギー化を更に進めていく。



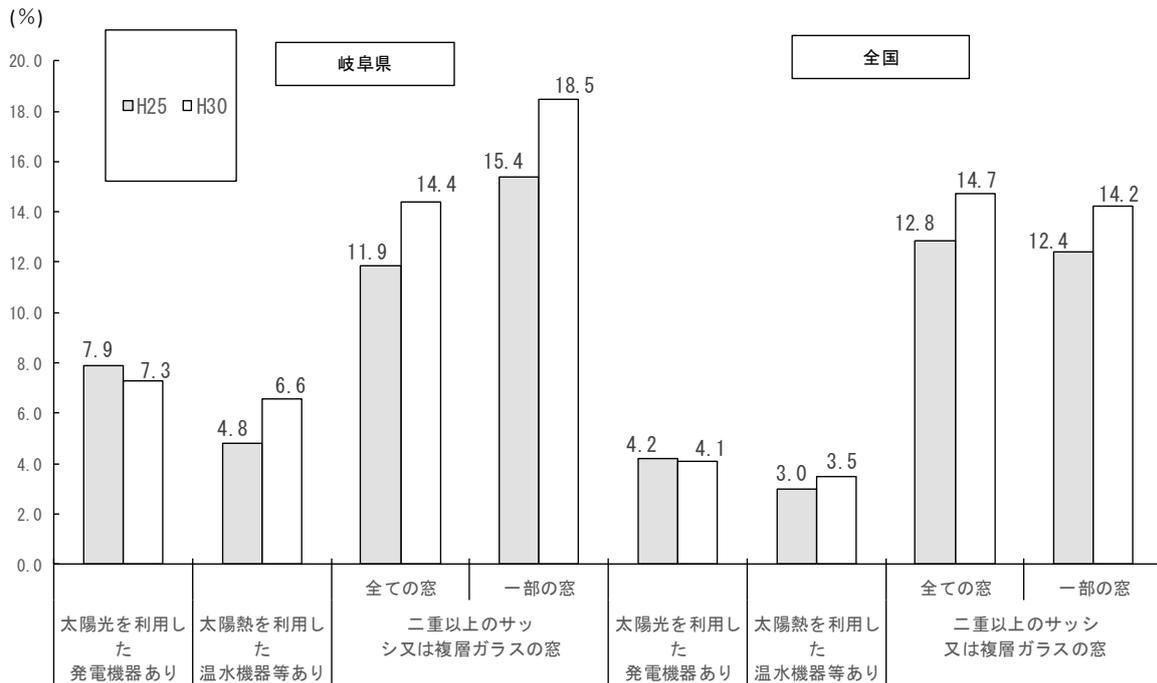
図：住宅ストックと世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査〔総務省〕



図：建築の時期別住宅数

出典：住宅・土地統計調査[総務省]



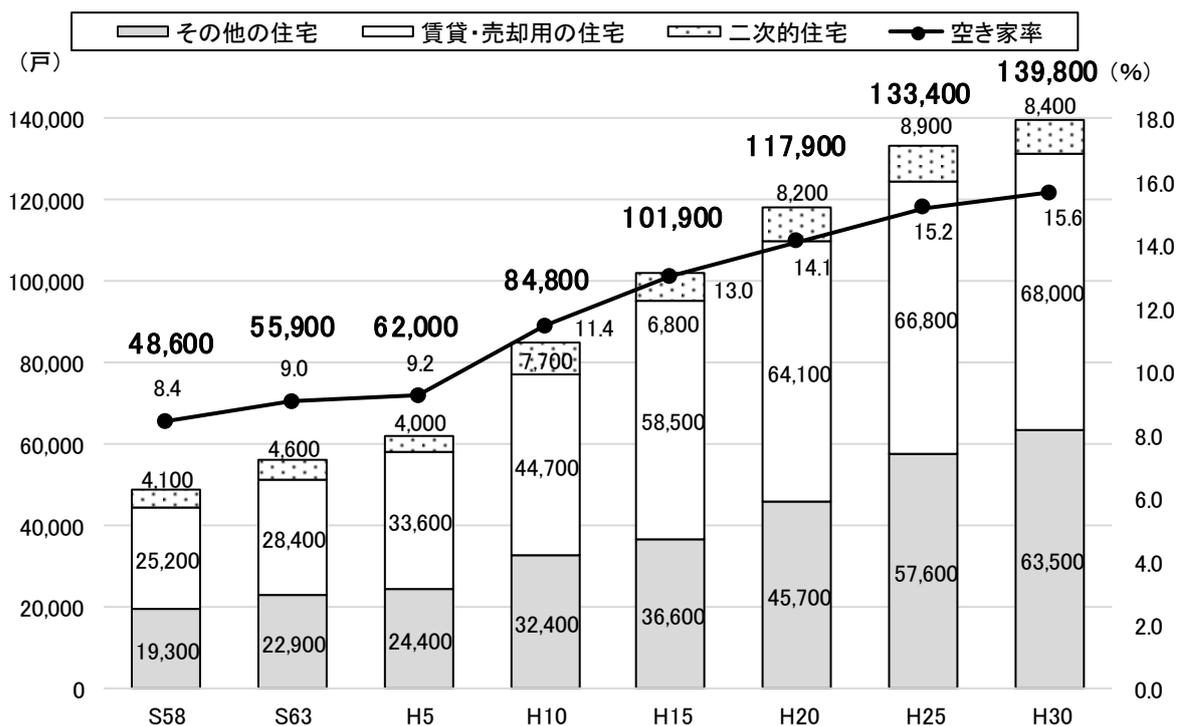
図：省エネルギー設備の設置状況

出典：住宅・土地統計調査[総務省]

(3) 増加する空き家

住宅ストックが充足する一方で、岐阜県の空き家は増加を続けており、平成5年に約6万2千戸（空き家率 9.2%）であったものが、平成30年には約13万9千戸（空き家率 15.6%）となり、空き家率は全国平均の13.6%を大きく上回っている。

空き家の中には、適切な管理が行われず、防災性や防犯性の低下、景観の悪化等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしているものもあり、今後空き家の増加が続くと問題はより一層深刻となるため、空き家の適正な管理や利活用、解体等総合的な空き家対策が必要となっている。



図：種類別空き家数の推移

出典：住宅・土地統計調査[総務省]
※四捨五入により、総数と内訳の合計は一致しない



出典：住宅・土地統計調査[総務省]

二次的住宅：別荘及びその他(たまたに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等

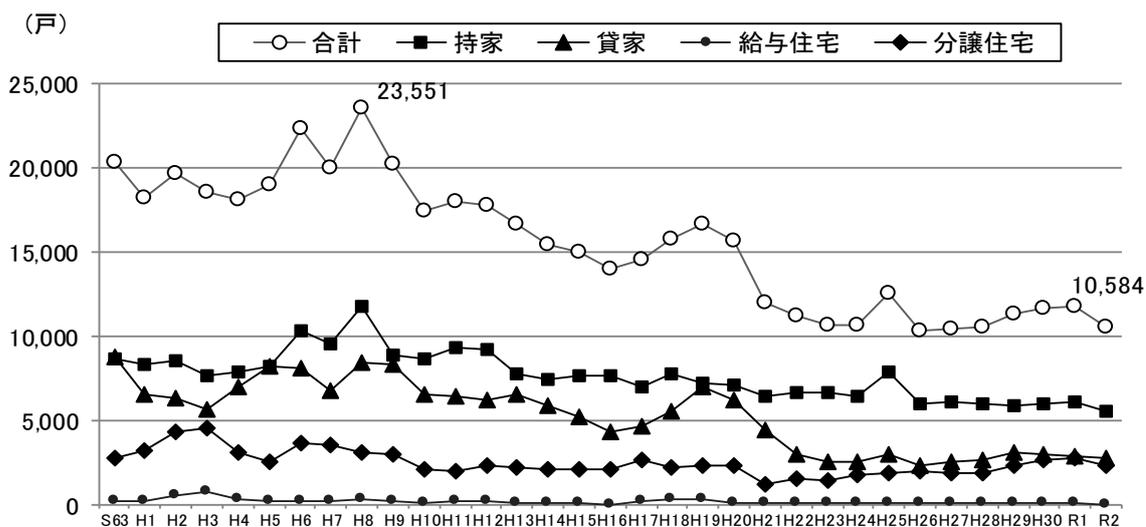
※四捨五入により、総数と内訳の合計は一致しない

(4) 住宅市場

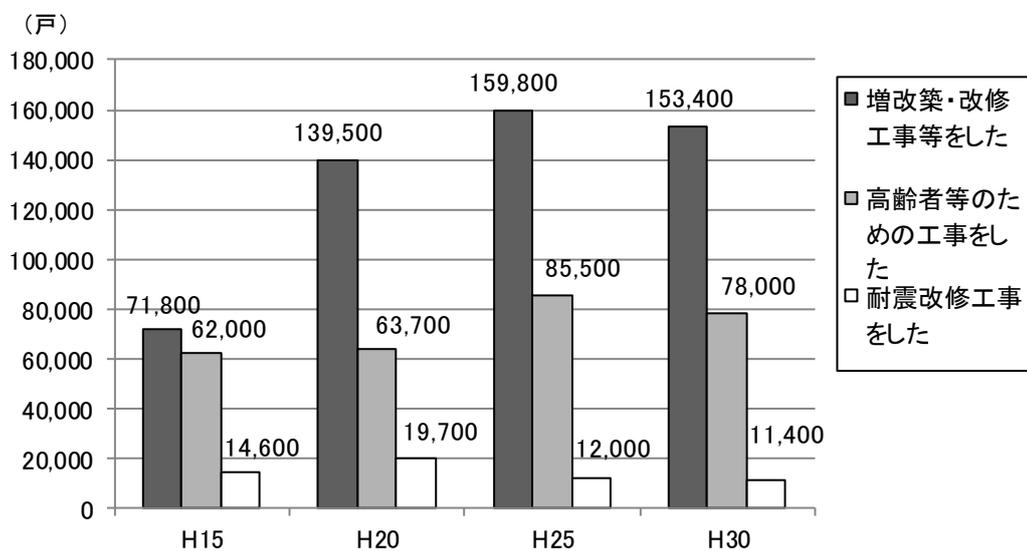
近年の住宅の新築住宅着工戸数は年間10,000戸程度で推移しており、ピークである平成8年の半数程度となっている。

一方、持ち家率の高い岐阜県ではリフォームの実施状況は増加傾向にあり、潜在需要も含めて高いリフォームニーズの存在がうかがえる。

根強い新築住宅需要から住宅市場は新築住宅が中心であるものの、住宅の量的充足は今後も続くことから、既存住宅市場の活性化や既存住宅を長く使うためのリフォーム市場の活性化が求められている



図：新築住宅着工の推移 出典：住宅・土地統計調査[総務省]



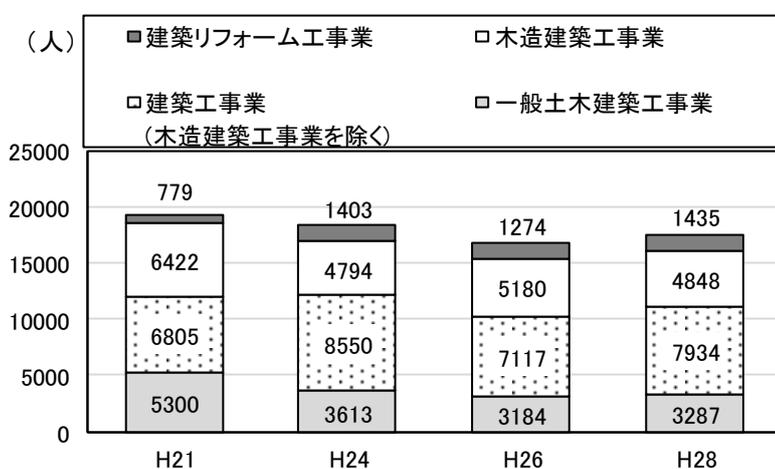
図：リフォーム実施状況の推移 出典：住宅着工統計[国土交通省]

(5) 地域の住宅産業

岐阜県は、森林が県土の約8割を占める全国有数の森林県で「東濃桧」、「長良杉」に代表される優良な木材があることから、県産材住宅の供給促進に積極的に取り組んできた。人口減少が進む中、国内の木材需要は低迷しており、県内から県外へ、更には海外市場にも目を向けて、木材資源の有効活用に取り組む必要がある。

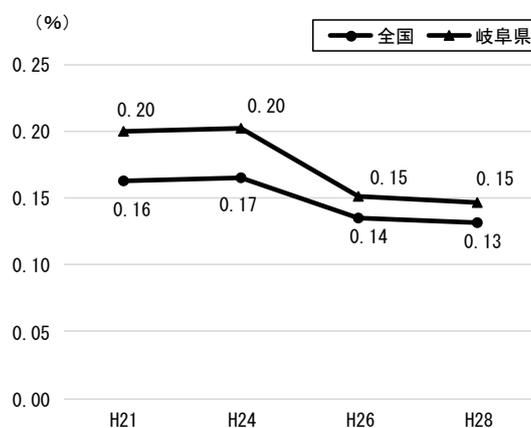
また、本県の大工工事業従事者数が全体に占める割合は、平成28年において0.15%となり、全国に比べて高いものの、「飛騨の匠」に象徴される伝統に培われた優れた技術を受け継ぐ職人は、その数の減少と高齢化が進み、技術・技能の継承が困難になりつつある。

一方、在来軸組工法についてはプレカット工法により精度の高い柱や梁を生産することが可能で、省力化・低コスト化が進んできている。岐阜県の文化や地域特性が失われないようにするとともに、住宅産業は地域の重要な地場産業でもあり、地域経済を活性化するために、引き続き県産木材等を活用した住宅の普及を促進する等地域の住宅産業の振興を図る必要がある。



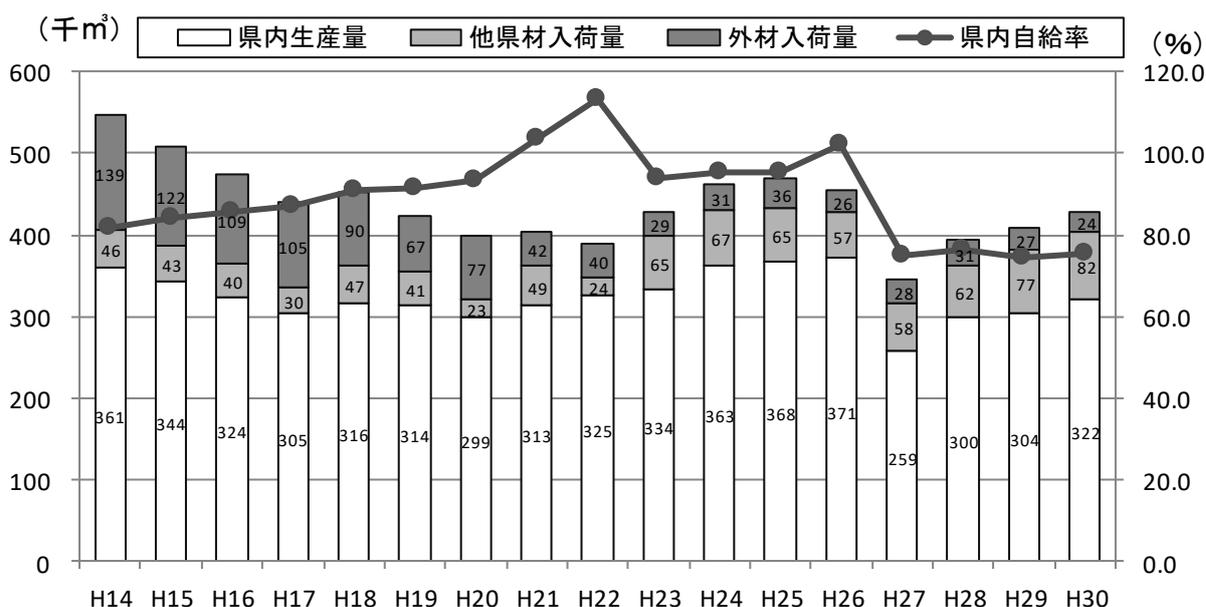
図：建築工事従業者数の推移

出典：経営センサス [経済産業省]



図：全従業者数（民間）に占める大工工事業従事者数の割合の推移

出典：経営センサス [経済産業省]



図：県産材の産出状況の推移

出典：森林・林業統計書 [岐阜県]

(6) 住宅・住環境に係る県民ニーズ

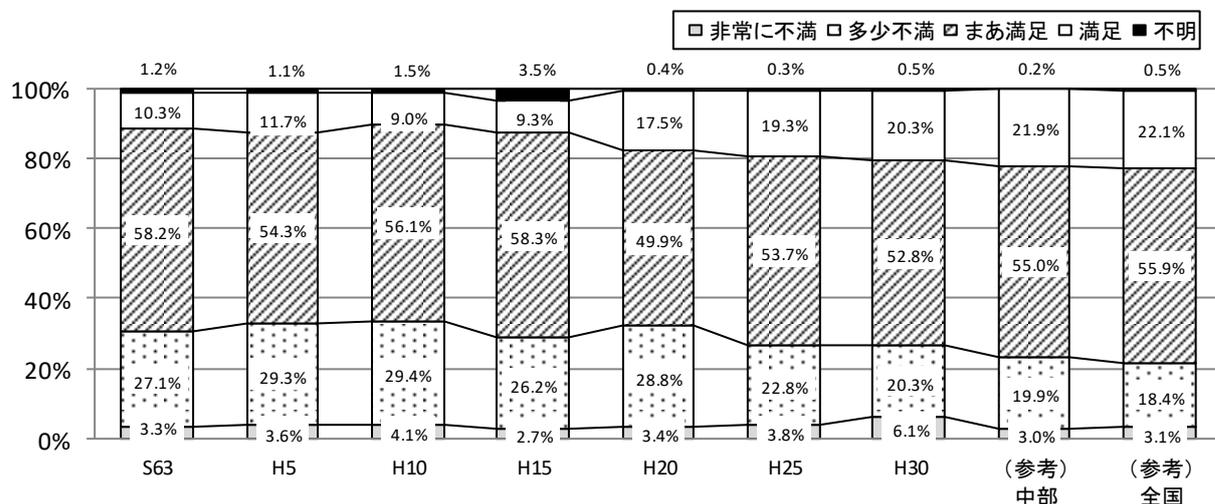
住宅及び居住環境に対する不満率は減少傾向にあり、昭和63年の30.4%から平成30年の26.4%となっている一方で、全国の割合と比較するとやや高めとなっている。

住宅に対する不満は、高齢者等への配慮を筆頭に地震時や台風時の安全性、断熱性、遮音性等多岐にわたっている。

住環境に対しては、歩行時の安全性や周辺からの延焼のしにくさ、子どもの遊び場・子育て支援サービス、日常の買物などの利便、通勤・通学の利便などに対する不満が多く、生活の安全・安心に対する県民の関心が高まっている。

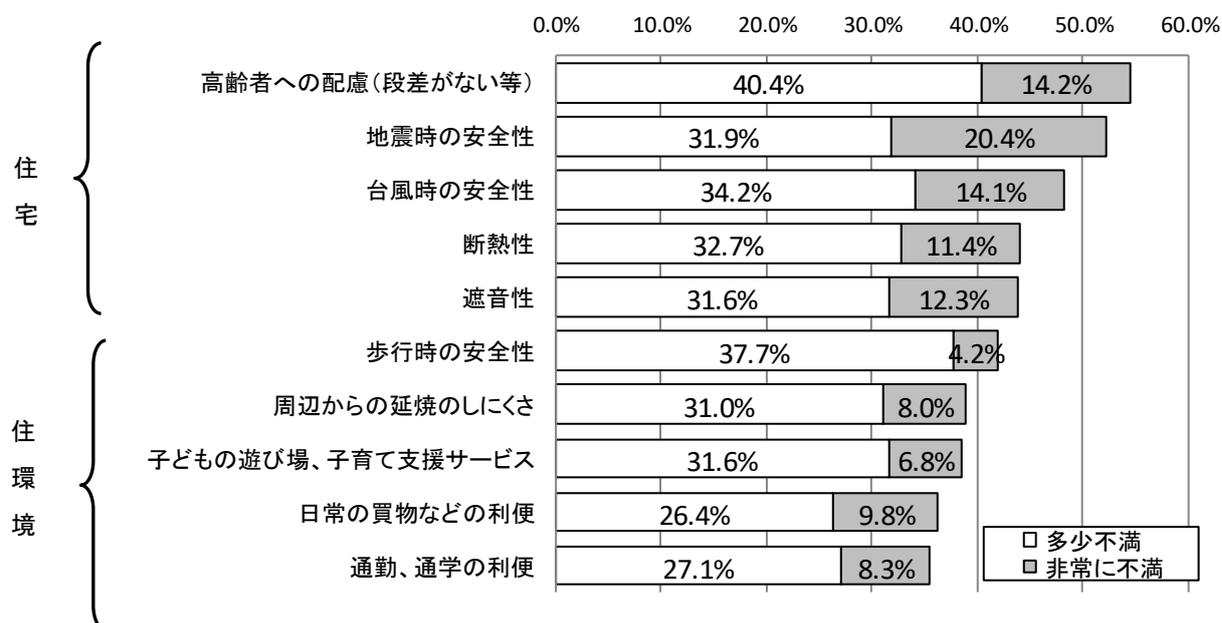
住替えや住宅の改善については、リフォームニーズが半数近くを占めており、ニーズに対応する住宅市場の形成が求められる。

ライフスタイルや価値観の変化に伴う多様なニーズ、住まい方に対応するとともに、火災の延焼の原因となる老朽化した空き家の除去や高齢者等が安全で安心して暮らすことができる居住環境の形成等が求められる。



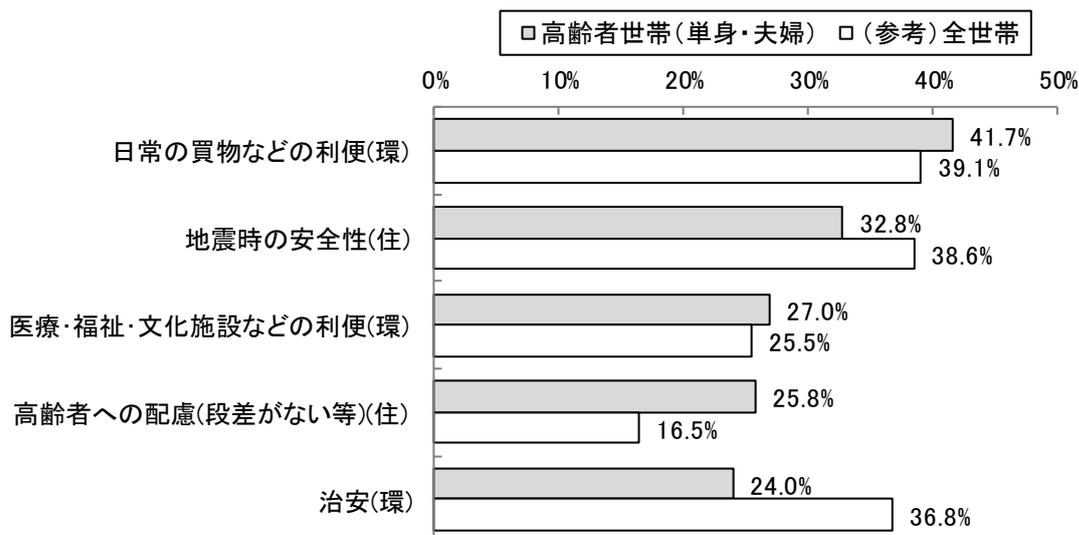
図：住宅及び居住環境に対する総合的な評価

出典：住生活総合調査[国土交通省]



図：住宅・住環境の各要素に対する不満率（上位5つ）

出典：住生活総合調査[国土交通省]

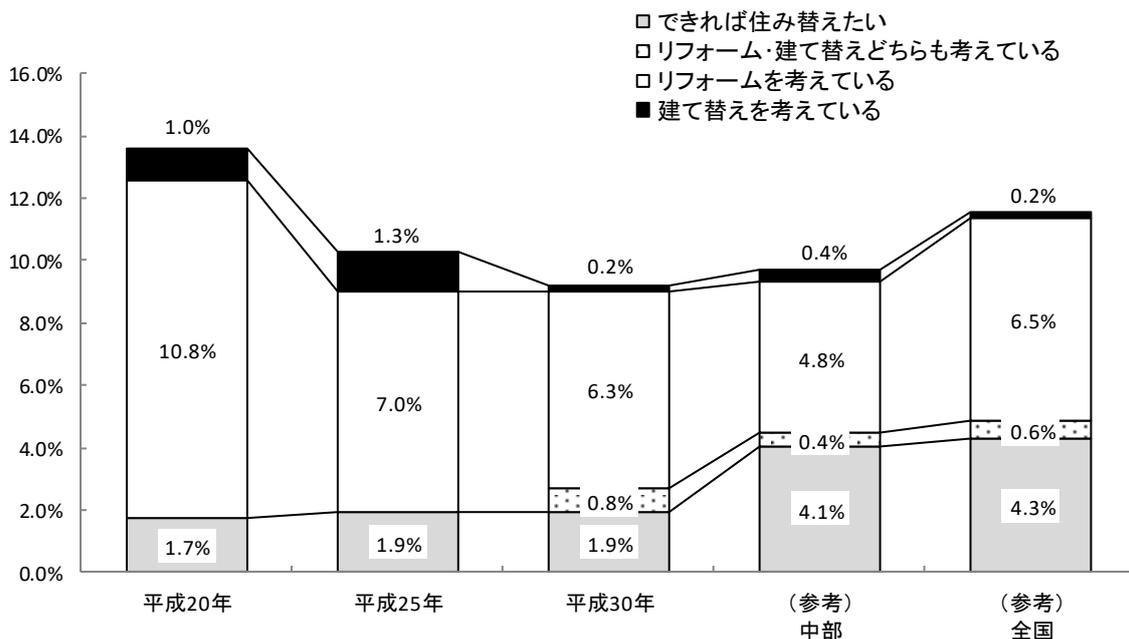


図：高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（上位5つ）

出典：住生活総合調査[国土交通省]

注（住）：住宅の評価の個別要素、

（環）：居住環境の評価の個別要素



図：全世帯に占める持ち家世帯の今後5年以内の住み替え・改善意向

出典：住生活総合調査[国土交通省]

注 平成30年では、「リフォーム・建て替えどちらも考えている」が追加された。

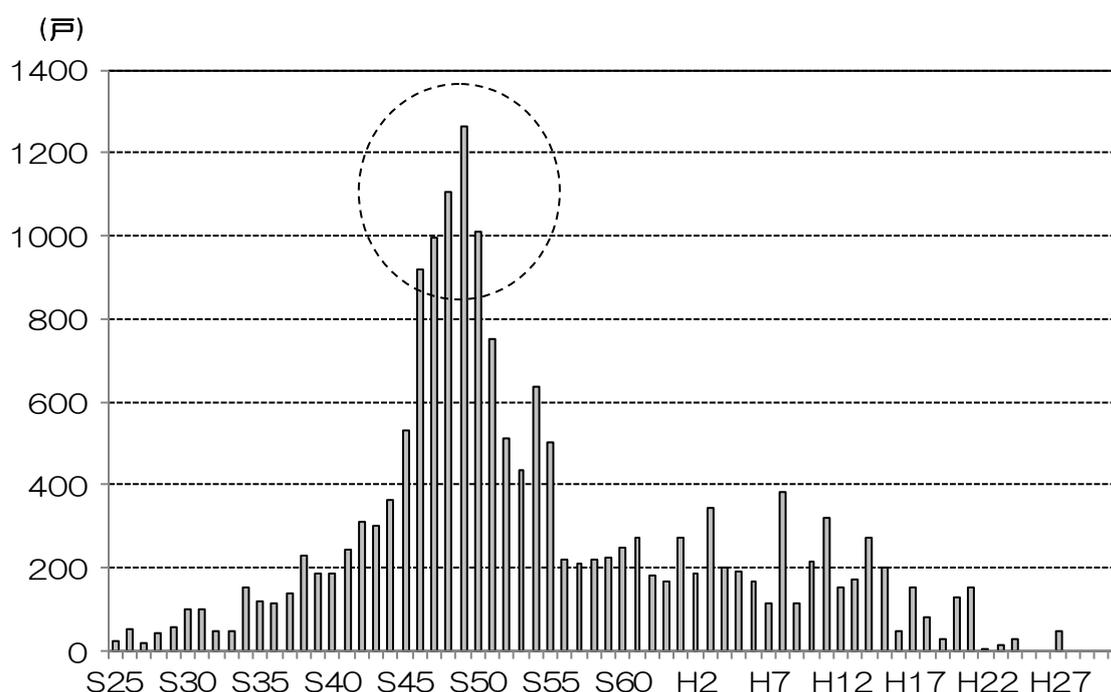
3 公的賃貸住宅と住宅セーフティネット

(1) 公的賃貸住宅のストック状況

県内には公営住宅が約1万7千戸あるが、耐用年数を経過する住宅が約2割あり、老朽化、設備の陳腐化が進んでいる。最低居住面積水準※¹未達の住宅の割合は民間借家の8.3%に対して、公営住宅8.4%、都市再生機構・公社住宅14.2%であり、誘導居住面積水準※²以上の住宅の割合は民間借家の43.8%に対して、公営住宅44.0%、都市再生機構・公社住宅43.3%であり、公的賃貸住宅の居住水準は順調に改善されつつあるが、なお居住水準が低い公的賃貸住宅も存在している。限られた財政のなかで、今後も更に効率的かつ効果的に改善等を進めていく必要がある。

※1 P57 (別紙4 最低居住面積水準) 参照

※2 P56 (別紙3 誘導居住面積水準) 参照



図：建設時期別公営住宅数

出典：岐阜県住宅課資料[岐阜県]

(2) 公営住宅の役割

公営住宅は、所得が一定水準以下で住宅に困窮する世帯を対象とするものであるが、民間賃貸住宅が少ない中山間地域等では、定住人口を確保する意味においても重要な役割を果たしてきた。今後も、地域の実情に応じて適切に供給を図っていく必要がある。

また、高齢者、ひとり親世帯のほか、DVや犯罪等の被害者、障がい者等いわゆる生活弱者と言われる世帯が増えており、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築する必要がある。

新しくて便利な地域にある公営住宅の応募倍率は高いが、古くて生活に不便な地域では敬遠され常時空き家になっている状況もあり、住宅困窮者のニーズに応じた適切な公営住宅の供給が必要である。

(3) 住宅セーフティネット

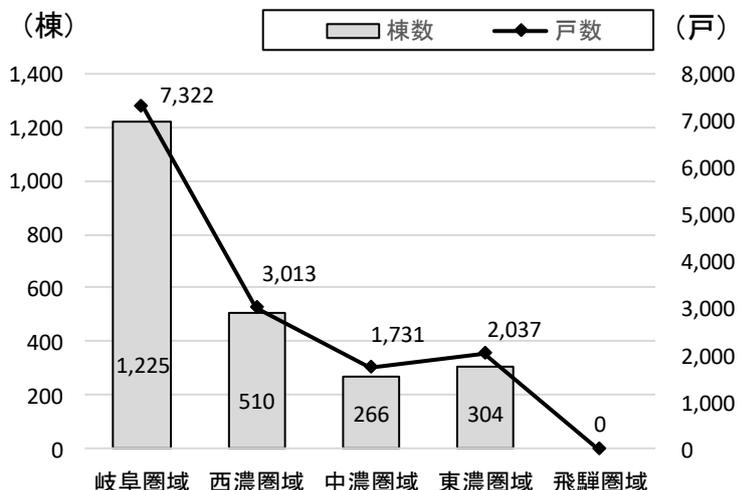
全国調査によると、民間賃貸住宅において入居制限の対象となっている世帯属性は、外国人世帯や低額所得世帯が多くなっており、入居制限の理由として、外国人世帯は「異なる習慣や言語への不安」、「近隣住民との協調性に不安」が多く、低額所得世帯は「家賃の支払いに不安」、「保証会社の審査に通らない」が多くなっている。

外国人世帯や低額所得者等の民間賃貸住宅への入居を拒まれる傾向にある住宅確保要配慮者は今後も増加することが予測されることから、その受け皿として民間賃貸住宅の活用が不可欠である。

表：要配慮者に対する入居制限の状況と理由（全国） 回答数 1,988 件

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）	
	制限している	条件付きで制限している	第1位	第2位
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死等の不安 (82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死等の不安 (60%)	保証人がいない (46%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安 (52%)	衛生面や火災等の不安 (28%)
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安 (69%)	保証会社の審査に通らない(54%)
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安 (50%)	保証会社の審査に通らない(42%)
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安 (40%)	家賃の支払いに不安 (34%)
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安 (68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)

出典：国土交通省住宅局安心居住推進課
民間賃貸住宅における入居制限等に関するアンケート調査[全国調査](令和元年)



出典：岐阜県住宅課資料 [岐阜県]

図：セーフティネット住宅の登録棟数・戸数

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針

1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

(1) 住宅の位置づけ

住宅は人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、住宅は個人の私的な生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、その充実が暮らしにうるおいをもたらし、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

(2) 住生活に関する施策の意義

こうした住宅の位置づけから、地域社会において営まれる県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、県民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、県及び市町村の役割は国とともに市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

2 豊かな住生活を実現するための基本的方針

人口減少、少子高齢化社会が本格化する中で、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、県民一人一人が真に豊かさを実感でき、誇りと魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は県民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるが、その実現に向けて、次のとおり基本的方針を設定する。

- ・地域特性を踏まえるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成される等、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える住宅・居住環境の整備
- ・県民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築
- ・脱炭素化、新たな日常、DX、災害の頻発・激甚化など、住生活に大きな影響を及ぼす社会と生活環境の変化への対応

3 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の3つの視点

上記基本の方針のもと、住宅施策の方向性を県民に分かりやすく示すため、次の3つの視点を設定し、第1で示した課題等に対応するための施策を推進する。

(1) 居住者からの視点

住宅は県民が人生の大半を過ごす欠くことのできない基盤であり、安心して生活するうえで必要不可欠なものである。

少子高齢化の進展等による世帯構成の変化や、コロナ禍を契機とした生活様式・働き方の変化等住宅や住まい方にかかる県民の居住ニーズは多様化・高度化している。

このため、県民のライフスタイルやライフステージに応じた住宅の提供を適切に行うことができるよう、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉をはじめとした多様な政策分野の連携に基づく一体的な取組を展開するとともに、住宅確保要配慮者の多様化に対応できる公営住宅と民間賃貸住宅による重層的なセーフティネット機能の強化を図る施策を展開する。

よって、今後の社会経済情勢の変化に柔軟に対応し、多様な世帯が安全に安心して暮らせる社会を実現するため、「居住者からの視点」に立って施策を展開する。

(2) 住宅ストック・産業からの視点

岐阜県では住宅数が世帯数を上回り、量的充足が続いていることから、空き家を含む住宅ストックの活用・流通の促進がより一層重要となる。

気候変動問題が深刻化する中、2050年カーボンニュートラル・脱炭素社会の実現に向け、住宅の省エネルギー性能の一層の向上とともに、長寿命でライフサイクルの温室効果ガス排出量を抑えた住宅の普及が急務となっており、地球環境への負荷を低減させる低炭素社会・循環型社会づくりをさらに進めていくため、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会を引き続き推進することも重要である。

このため、住宅を社会全体の資産として位置づけ、長く大切に使用され、次世代に引き継がれていくような社会を形成するため、長期優良住宅等の良質な新築住宅の供給を図るとともに、リフォーム等による既存住宅の質の向上や適切な維持管理により、良質な住宅が循環利用される「ストック重視の視点」に立って施策を展開する。

また、住宅産業は地域の重要な地場産業でもあり、地域経済の活性化のためにも、県産木材を活用した木造住宅の供給促進等が重要であるため、地域住宅産業の担い手の確保・育成や多様なニーズに応えられる住生活産業等の充実を図る「産業の視点」に立って施策を展開する。

(3) 地域からの視点

本県は、飛山濃水と称される美しく多様な自然、重要伝統的建造物群保存地区等の歴史的にも優れた建築文化や伝統的な日本家屋としての古民家、檜や杉等の全国有数の木材産地等、岐阜県らしい特性を有しているとともに、都市部から中山間地まで多様な地域が存在しており、その地域ごとに多様な風土や地域特性、住文化がある。

一方で、人口・世帯の減少や単身高齢者の増加が予想されており、豊かなコミュニティの形成を図り、多様な世帯がともに暮らし助け合える居住環境づくりが必要となっている。

このような自然、歴史、文化、その他の社会経済の特性等地域特性に十分配慮した居住環境の形成を図るとともに、人口減少社会においても地域が活力を保ち続けるため、市町村、まちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体やNPO、民間事業者等多様な主体の連携し、地域の特性や実情を踏まえたきめ細かな施策を展開する。

また、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。

このため、居住地における災害に関する情報の周知・啓発等の促進や地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえた防災・減災対策を推進するため、「地域からの視点」に立って施策を展開する。

4 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住生活を取り巻く環境や県民のニーズが多様化する中、豊かな住生活を実現するためには個別の施策での対応ではなく、住宅、福祉をはじめとした多様な施策分野の連携に基づく一体的な取組が重要であることから、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の県民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する。

加えて、DXの進展は、住宅の設計、建築、販売、入居後の日常生活（テレワーク・在宅学習・各種サービスの利用等）、経年劣化の調査、空き家の流通といった、住まいのライフサイクルの全ての段階を通じて、従来の在り方を大きく変革させるものである。そのため、以下に掲げる7つの目標の中で個別に言及しない場合においても、常に、住宅以外の分野を含めた新たな技術の動向を踏まえながら施策を展開する。また、県だけでなく地域の実情を最もよく把握している市町村が主役となって、総合的かつきめ細かな施策を展開し、県は市町村による施策の実施を支援する。

一方で、現在の住宅施策は住生活に関する多岐にわたる分野を網羅するものとなっているが、本計画を実効性のあるものとするためには、施策の効果的かつ効率的な取組が必要であることから、本計画の施策の推進にあたっては生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性等から、岐阜県らしい特性に配慮しつつ、県民の住生活の安定を確保するために必要な施策等に重点を置いた施策を展開する。

第3 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり3つの視点から、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標と成果指標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、総合的かつ計画的に推進する。

【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

本格的な人口減少時代の到来、少子高齢化の進展を迎えて、人口や世帯数の減少が予測される中で、単身世帯や夫婦のみの世帯の増加等、家族形態や住まい方は多様化している。子育て世帯については、減少傾向にあるが、共働き世帯数の割合は全国と比べ、高い傾向が続いており、若年世帯や子育て世帯が子どもを産み育てやすい居住環境を整備する。

また、自然とのふれあい等本県だからこそできる強みや特性を活かした誰もがいきいきと暮らせる社会や多世代が交流する地域社会の実現に向け、子育て世帯や若年世帯、高齢者世帯等が安心して暮らすことができる住まいづくりを推進する。

なお、本県は全国と比べて、三世代同居割合が高いこと等から、1世帯あたりの人員が多くなっており、家族が同居してにぎやかに暮らす住まい方が特徴となっている。そのため、家族による支え合いが期待できる三世代同居・隣居・近居ニーズへの対応等、子育て世帯や若年世帯、高齢者世帯の生活に適した住まいづくりを推進する。

① 子育て世帯や若年世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備

子育て世帯等が安心して暮らしやすく、子どもを産み育てやすい居住環境を確保する等子育て世帯等が望む住宅を選択・確保できる環境を整備する。

【基本的な施策】

- 子育て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、住宅の取得、改修に対する支援を推進する。また、三世代同居・隣居・近居ニーズに対応した住宅の普及促進策を検討する。
- 子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居支援を促進する。
- 子育て世帯等の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による子育て支援サービス施設等の整備の促進を検討する。
- 職住一体・近接、在宅学習等の新たな働き方に対応するため、地域内のコワーキングスペースやサテライトオフィス等の整備を推進する。

② 高齢者や障がい者等が安全に安心して暮らすことができる住宅の供給

急速に高齢化が進展するとともに、障がい者手帳所持者数等も増加傾向にある中で、住み慣れた地域での同居・隣居・近居ニーズへの対応、住宅セーフティネットの確保、IoT技術を活用した見守り等により、高齢者や障がい者等が、一人ひとりの希望や需要に応じた住まいの場所や形態を選択し、誰もが安全に安心して暮らすことができる住宅の供給を促進する。

【基本的な施策】

- 「岐阜県高齢者居住安定確保計画」に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の供給等、高齢者向けの住宅供給を促進する。
- 福祉施策と連携し、グループホーム、コレクティブハウジング等、高齢者や障がい者等が安心・安全に地域に住み続けることのできる環境の形成を図る。
- 福祉分野との連携により、高齢者のニーズに応じた住まいやサービスが提供され、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる環境の整備を図る。
- 高齢者等が生活に適した住宅を確保することができるよう、住宅の取得、改修に対する支援を推進する。
- 高齢者が所有する住宅資産の活用が可能な制度の情報提供等を行い、高齢者の円滑な住み替えを支援する。
- 高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅等について、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスの周知・普及し、同住宅に係る運営情報の提供を推進する。
- 公営住宅における安否確認事業やバリアフリー改修の支援等を通じて、高齢者世帯の居住の安定確保を図る。
- 障がい者世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居支援を促進する。
- 公営住宅の紹介と募集案内に関する情報発信や、入居手続のデジタル化を推進し、入居希望者の利便性を向上する。また、外国人の入居需要に対応するため、多言語により情報を発信する。

【成果指標】

項 目	現状値	目標値
[子育てしやすい住まいの確保] ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	54.2% (平成 30 年)	65% (令和 7 年)
[高齢者が安心できる住まいの確保] ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.7% (令和 1 年)	3% (令和 8 年)
[高齢者等への配慮] ・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	44.4% (平成 30 年)	65% (令和 8 年)

目標2 住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができるセーフティネット機能の整備

低額所得者や高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等は、住宅を市場において自力で確保することが難しい状況にあり、こうした住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることは引き続き重要である。

このため、住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給する必要がある。また、住宅確保要配慮者の多様化に対応するため、民間賃貸住宅も活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの強化を図る。なお、住宅確保要配慮者に対する居住支援においては、住宅部局と福祉部局等が一体となって取り組むことが必要不可欠になるため、居住支援協議会等を活用し、住宅確保要配慮者の入居・生活支援体制を構築する。

① 住宅確保要配慮者の住まいの確保

市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、地域の住宅需要に応じた公営住宅のストックマネジメントや適正な入居管理の推進等により、公営住宅等公的賃貸住宅の適切な供給を図る。また、住宅確保要配慮者の多様化に対応するとともに、緊急的な状況にも対応できるように、住宅セーフティネット登録住宅の普及に向けた取組みを推進する。

【基本的な施策】

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、県民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、入居条件等について随時見直しを検討する。
- 公営住宅等の計画的な修繕による長期使用を進めるとともに、買取・借上制度を活用しつつ効率的な供給を図る。
- 高齢者や障がい者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の空き住戸の活用や、改修・建替えに併せた福祉施設等の整備の促進を検討する。
- 中山間地域等の住宅市場が備わっていない地域においては、公的賃貸住宅等により補完する。
- 地震や風水害等の大規模な災害が発生した時等に、迅速に被災者の応急的な住まいを確保できるよう、関係団体と連携し、応急仮設住宅（建設型・賃貸型）を供給する。
- 「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」に基づき、空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、必要に応じてセーフティネット登録住宅の普及に向けた取組みを推進する。また、相談支援体制を充実するためのIoT技術の活用と普及に向け、支援に携わる居住支援法人と連携して取り組む。

② 住宅確保要配慮者の入居・生活支援

住宅確保要配慮者に対する居住支援においては、住宅分野と福祉分野等の連携が必要不可欠となるため、居住支援協議会等により住宅・福祉部局や関係団体と連携を図り、住宅確保要配慮者の入居・生活支援体制を構築する。

【基本的な施策】

- 住宅・福祉部局が連携し、公営住宅・セーフティネット登録住宅等の相談体制の整備を図る。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、居住支援協議会による情報提供の充実、相談や見守りへの IoT 技術の活用と普及、住宅確保要配慮者の入居に対する不安解消等の環境整備を促進する。
- 地域の実情に応じた多様かつきめ細かな対応を行うため、市町村における居住支援協議会の設立を促進する。

【成果指標】

項 目	現状値	目標値
[居住の安定の確保] ・最低居住面積水準未満率	2.5% (平成 30 年)	早期に解消
[きめ細かな居住支援体制の確保] ・居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	20.4% (令和 2 年)	30% (令和 12 年)

【住宅ストック・産業からの視点】

目標3 「脱炭素化」や「新たな日常」に対応した良質な住宅の供給の促進

コロナ禍を契機とした感染症予防対策や働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、県民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージ等に応じて、無理のない負担で安心して住宅を選択できる住宅市場の実現を目指す。また良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われる住宅市場の実現とともに、リフォーム等による既存住宅の安全性や質の向上と、耐震、断熱・省エネルギー、耐久性等に優れた長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給により、資産として将来世代へ承継できる良質な住宅ストックの形成を目指す。あわせて、脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成を図るため、省エネ住宅及び県産材を活用した木造住宅の供給等を促進する。

① 柔軟な住み替えを可能とする魅力ある既存住宅の流通促進

家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、情報不足等による既存住宅に関する性能や品質に対する不安を解消し、県民が安心して住宅を取得できる既存住宅の流通市場の整備を図る。

【基本的な施策】

- 県民の中古住宅の品質に対する不安を解消し、安心して売買ができるよう、取引時におけるインスペクションの活用の普及・定着を促進する。
- 売り手・買い手の双方が安心して取引ができるよう、既存住宅性能表示制度、住宅履歴情報の蓄積、既存住宅売買瑕疵担保保険、長期優良住宅（新築・既存（一戸建て、共同住宅））等の普及を促進する。

② 住宅の長寿命化の推進

将来世代へ承継できる良質な住宅ストックの形成に向け、多世代が住むことができ長期にわたり利用可能な性能と品質を備えた住宅の建築と、住宅の適正な維持管理が行われるとともに需要に応じた適切なリフォームの促進等により住宅の長寿命化を推進する。

【基本的な施策】

- 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。また、健康的な居住環境を確保するため、アスベストやシックハウス症候群に関する情報提供等を行う。
- 県民の安全安心の実現に向け、岐阜県耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、様々な普及啓発を行うことにより住宅の耐震化を促進する。
- 長期優良住宅（新築・既存（一戸建て、共同住宅））の普及を推進し、住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る。
- 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を行う。

- 住宅内のヒートショックを防ぐことにもつながる断熱・気密化等の省エネルギー化やバリアフリー化等の住宅リフォームに対する助成等により、既存住宅の性能向上を図る。
- 住宅リフォームをしようとする者が専門的・中立的な立場から相談を受けられるための体制を整備するとともに、リフォームを行う事業者情報の提供等により、県民が安心してリフォームを行うことができる環境を整備する。
- 住宅購入者等の保護のため、県内の不動産関係団体等と連携し、取引時の情報提供の確実な実施、住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実行を確保するための的確な運用を図る。
- 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅におけるトラブルの未然防止を図るとともに、住宅にかかる紛争処理等、トラブルを円滑に処理する指定住宅紛争処理機関の普及を図る。
- 耐久性等に優れ、維持管理がしやすく、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長期優良住宅の普及を促進するとともに、住宅性能表示制度の普及等により良質な住宅ストックの形成を促進する。
- 犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準等を示した住宅防犯指針の普及や、防犯優良マンション認定制度の普及により住宅の防犯性の向上を図る。
- マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進するため、市町村や不動産団体を構成員としたマンション適正化等推進会議を設置するとともに、長期修繕計画の作成等の促進を図る等維持管理の適正化に向けた取組を支援する。
- DXに対応した日常生活の基盤として、テレワークや在宅学習環境を確保するための既存住宅の改修を支援する。また、新たな生活様式に対応するため、宅配ボックスや自動水栓等の非接触型の環境整備を推進する。

③ 脱炭素社会に向けた良質なストックの形成

家庭部門における環境負荷低減を図るため、省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及を促進し、環境に配慮した住環境の形成を目指す。また、炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進を図る。

【基本的な施策】

- 省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図るため、住宅性能表示制度や長期優良住宅（新築・既存（一戸建て、共同住宅））の普及を促進するとともに、住宅における自然エネルギーの利用促進等を図る。
- 省エネ住宅の新築を支援することにより、環境に配慮した省エネ住宅の普及を推進する。また、脱炭素社会の実現のためには、新築住宅のみならず、既存住宅の省エネルギー化が課題であることから、既存住宅の省エネ改修への支援を推進する。
- ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等のより省エネルギー性能の高い住宅について、住宅関連事業者を対象とした研修会等により普及を図る。
- 住宅の省エネ基準への適合について、エネルギーの使用の合理化に関する法律等に基づき的確に運用する。
- 低炭素建築物認定制度の活用等により低炭素に配慮したまちづくりを推進する。

- 住宅の環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO2排出量の低減、再生建材の利用の促進、古材の活用、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。
- 消費者等に対する県産材の活用に関する普及啓発、支援等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の県産材利用を促進する。
- 人口減少により新設住宅着工戸数が減少する等、木材需要が低下することが予測されるため、県内外での県産材住宅の建設促進、県産材製品の販路拡大に向けた取組みを支援する。

【成果指標】

項 目	現状値	目標値
[既存住宅の流通促進] ・ 既存住宅流通の市場規模	315 億円 (平成 30 年)	700 億円 (令和 12 年)
[住宅を長く大切に使う社会の実現] ・ リフォームの市場規模	969 億円 (平成 30 年)	1,500 億円 (令和 12 年)
・ 既存住宅の流通シェア	11.9% (平成 30 年)	25% (令和 7 年)
・ 新築住宅における住宅性能表示の実施率	25.0% (令和 2 年)	50% (令和 12 年)
・ 認定長期優良住宅のストック数	23,689 戸 (令和 1 年)	52,300 戸 (令和 12 年)
[基礎的な安全性の確保] ・ 新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	83% (平成 30 年)	95% (令和 7 年)
[環境問題への対応] ・ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	32.9% (平成 30 年)	40% (令和 7 年)
[県産材を活用した木造住宅の普及] ・ 県内外で県産材住宅の建設戸数	2,011 戸 (令和 2 年)	2,300 戸 (令和 8 年)

目標4 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の推進

人口減少や高齢化により年々空き家が増加しているが、今後、世帯数が減少すれば、空き家はさらに増加することが予想され、問題は一層深刻となる。このため、空き家の適正な管理は所有者の責務であることを踏まえつつ、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）等に基づき、状態の良い空き家については、空き家情報の発信や所有者等による適正管理・利活用を促進し、流通を支援するとともに、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化を図るため、以下の観点から空き家の状況に応じて適切な管理・除却・利活用を推進していく。

<管理>空き家を増やさないため、適正な管理を推進

<除却>空き家を減らすため、危険な空き家の除却を支援

<利活用>空き家を有効に使うため、空き家を活用した地域再生の取組を支援

【基本的な施策】

- 県、市町村、民間事業者等からなる「空家等対策協議会」による官民連携した空き家対策を推進する。
- 売買・賃貸、適正管理、解体等、空き家等の所有者や空き家居住希望者等からの幅広いニーズに対応する相談体制を整備する。
- 市町村が空き家等対策実施のため設置する空家法に基づいた協議会の取組を支援する。
- 空き家の適正管理、利活用、除却の促進に向けた県民への意識啓発を推進する。
- 空き家バンクに係る国の動向を注視しながら、市町村が開設する空き家バンクの普及と登録の促進、紹介物件のVR内覧のためのデジタルデータ作成等の情報発信力強化を支援する。
- 中古住宅の市場価値を明確化するインスペクション制度の普及促進を図る。
- 古民家を含む空き家の他用途への転用、リノベーション等による利活用（まちづくり、移住定住、二地域居住・多地域居住）を促進する。
- 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす危険な空き家について、市町村による空家法等に基づく助言・指導、勧告、命令等の措置が推進されるよう支援する。

【成果指標】

項目	現状値	目標値
[空き家の除却の促進] ・市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	1,482 物件 (平成 27～令和 1 年)	3,000 物件 (令和 3 年～令 和 12 年)
[空き家の活用・除却の促進] ・居住目的のない空き家数	63,500 戸 (平成 30 年)	72,800 戸程度 に抑える (令和 12 年)

目標5 住生活産業を担う人材の育成と生産性の向上

県民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージ等に応じて、豊かな住生活を楽しむよう、住宅関連事業者等が連携し、住生活に関する多様なニーズにきめ細やかに対応することが重要である。

特に、地域に密着した活動を展開している建築士や大工・工務店においては、地域のホームドクターとして、技術の継承や省エネルギー性等に関する知識や技術の習得が求められる。

したがって、大工技能者やリフォーム、省エネ化の相談に対応する技術者の確保・育成支援を図るとともに、民間事業者等の連携による住生活に関わるサービスを楽しむ環境整備と、住生活産業の活性化を図る。

【基本的な施策】

- 地域木造住宅市場の活性化に資する供給体制の整備や、それを担う設計者や技能者の育成、伝統的な技術の継承等の取組、使用される性能表示材の出荷体制強化、木材の新用途・新製品の開発への支援により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。
- 卓越した技能者に係る表彰制度の活用や建設系学生を対象とした現場見学会等により、技能者の社会的評価の高揚や就労の促進を図る。
- エネルギー技術を住宅分野において普及促進し関連産業の振興を図るため、県内住宅関連事業に対し、省エネルギー住宅設計等についての研修を実施する。
- 人口減少により新設住宅着工戸数が減少する等、県内の木材需要が低下することが予測されるため、県内外での県産材住宅の建設促進、県産材製品の販路拡大に向けた取組みを支援する。(再掲)
- 県内建築事業者へのBIMをはじめとしたICT活用による生産性向上・省力化を進めるため、研修を実施する。
- 住宅インスペクションにおける、ドローンや赤外線サーモグラフィを活用した調査及び劣化事象のデータベース化等の普及を先導するため、公営住宅の維持管理への導入を調査検討する。
- 県内事業者の業務の効率化とともに、住宅取得希望者の利便性を向上させるため、「重要事項説明のオンライン対応」「オンライン内覧」などの導入を支援する。
- リフォーム事業者等の技術力の向上を図るため、リフォーム推進協議会による事業者向けセミナー等を実施し、リフォーム等に精通した担い手の育成に努める。

【成果指標】

項目	現状値	目標値
[既存住宅の流通促進] ・既存住宅流通の市場規模(再掲)	315億円 (平成30年)	700億円 (令和12年)
[住宅を長く大切に使う社会の実現] ・リフォームの市場規模(再掲)	969億円 (平成30年)	1,500億円 (令和12年)

【地域からの視点】

目標6 安全安心で快適な居住環境づくりの推進

県民が豊かな住生活を送るためには住宅の安全性、耐久性、快適性その他住宅の品質又は性能に加え、地域における安全安心な居住環境の形成や豊かなコミュニティの維持・向上が重要となる。

安全・安心で、かつ、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、県民が誇りと愛着を持つことができる豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指すとともに、日常生活を支える地域コミュニティの活性化を促進する等住む人にやさしいまちづくりを推進する。

① 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅地の形成

近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、地震、風水害、土砂災害等の自然災害に対する防災対策への配慮等住生活の安全を確保する居住環境の整備を図る。

【基本的な施策】

- 自然災害に係るハザードマップの活用等、居住地における災害に関する情報の周知・啓発等を促進する。
- 防災・まちづくり・建築部局等が連携し、地域防災計画や立地適正化計画等を踏まえ、防災・減災対策を推進する。
 - ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所と連携した住宅の防災・減災対策を推進する。
 - ・市町が決定する都市計画及び立地適正化計画策定について助言し、リスク分析を踏まえた居住の誘導を図り、市町と連携しながら防災・減災対策の取組みを推進する。
- 都市の防災機能の向上を図るため、延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、地震に伴う宅地被害の軽減対策、浸水対策、土砂災害対策等を推進する。
- 災害に備えた住宅の耐震化や備蓄等を啓発することで、県民の自助・共助意識の向上を図る。
- 災害発生時の住まいの速やかな確保に向けて、セーフティネット登録住宅を活用できるように登録の推進を図る。
- 大規模災害発生後の応急的な住宅の確保等の対策に加え、被災住宅の応急修理に係る体制整備等の取組を推進する。
- 浸水や土砂崩れなどの災害の恐れのある区域に立地する公営住宅について、定期的な避難訓練の実施等のソフト対策を講じ、住民の避難意識向上を図る。また、立地する地域のリスクの内容や住宅の状況に応じて改修や建替等のハード対策により安全対策を推進する。特に災害レッドゾーン内に立地する公営住宅については、移転や建替を検討する。

② 地域の魅力を活かした良好な居住環境の形成

地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じ、それぞれ固有の資源を活用した街なみや景観に配慮した美しいまちづくり、まちなか居住によるコンパクトなまちづくり等により、地域での豊かな住生活を実感できる居住環境の整備を図る。

【基本的な施策】

- 住民、市町村、NPO等との連携を図りながら、建築基準法に基づく建築協定、景観法に基づく景観計画、都市計画法に基づく地区計画等の活用を促進することにより、良好な街なみの形成を図る。
- 歴史的町並みや文化的景観等についてその魅力を積極的に評価し、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした地域主導の個性あふれるまちづくりを促進する。
- 市町村のまちづくりと連携しつつ、街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させる等、どの世代も安心して暮らすことのできる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上を図る。

③ 豊かなコミュニティの維持・向上

人口減少の進む地域においては、地域活力の低下や住民相互の交流・つながりの希薄化などが懸念されており、多様な世帯や世代が地域で共に安心して暮らすことのできる居住環境づくりに向け、地域コミュニティを活性化し、住宅地としての魅力・価値向上を目指す。

【基本的な施策】

- 子育てしやすい環境づくりや高齢者等が安心して地域で暮らせるコミュニティの形成を進めるため、NPO等による子どもや高齢者等の見守りや生活支援等の取組との連携に努める。
- 地域の絆づくり推進のため、専門機関との連携による地域活動の継続的支援、先進事例の情報提供、課題解決を支援するアドバイザー派遣等の取組により地域を担う人材の育成等地域コミュニティの再生と活性化を図る。
- 温泉等の観光資源、豊かな自然環境、地域ならではのコミュニティ等の岐阜に住むことの魅力についての、市町村及び関係部局と連携した情報提供等を促進する。
- 公的賃貸住宅団地の再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進する。
- 大型住宅団地の実態把握を行い、団地が有する複合的な課題を整理した上で、関係部局と連携して市町村の団地再生の取組を支援する。
- 地域住民、市町村、警察等関係機関との連携による地域の防犯体制の向上等に係る取組を実施し、防犯力の向上を図る。
- 高齢者、障がい者をはじめ誰もが安心して暮らすことができるよう、岐阜県福祉のまちづくり条例等に基づき、バリアフリーに配慮されたまちづくりを促進する。
- 誰もが安全で快適に屋外を移動できるよう、市街地のユニバーサルデザイン化を進める。

【成果指標】

項 目	現状値	目標値
[良好な居住環境づくり] ・岐阜県住生活総合調査における居住環境に対する満足度（満足・まあ満足の割合）	68.3% （平成 30 年）	86% （令和 12 年）
[豊かなコミュニティづくり] ・公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率	5.7% （令和 1 年）	20% （令和 12 年）
[安全なまちづくり] ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市町村の割合	－ （令和 2 年）	約 5 割 （令和 7 年）

目標 7 移住定住等による住宅ストックの活用とコミュニティの活性化

岐阜県の魅力や強みを活かし、人口減少社会においても地域が活力を保ち続けるため、「地域の将来を支える人を呼び込む」という視点から地域のニーズに対応した移住者受入・定住体制を強化する。

【基本的な施策】

- U J I ターン、田舎暮らし、二地域居住等、空き家等を活用した多様な住まい方を選択できるよう、HP やパンフレット、移住相談拠点の設置、セミナーの運営等による情報提供等を促進する。
- 居住を目的とした空き家の改修や空き家を活用したお試し体験住宅の整備への支援等、市町村及び関係部局との連携を密にした空き家を活用した取組を推進する。
- 民間事業者等と連携した住み替え支援事業の実施により円滑な住み替えを支援する。
- 在宅でのテレワークのためのスペースの整備や、自宅で過ごす時間の増加に伴うエネルギー消費の節減に向けた住宅改修への支援により、県外からの U J I ターンや二地域居住を促進する。
- 県内事業者の業務の効率化とともに、住宅取得希望者の利便性を向上させるため、「重要事項説明のオンライン対応」「オンライン内覧」などの導入を支援する。（再掲）
- 空き家バンクに係る国の動向を注視しながら、市町村が開設する空き家バンクの普及と登録の促進、紹介物件の V R 内覧のためのデジタルデータ作成等の情報発信力強化を支援する。（再掲）

【成果指標】

項 目	現状値	目標値
[移住定住の促進] ・移住者数（5 年間累計）	3,250 人 （令和 1～2 年 度の累計）	7,000 人 （令和 1～5 年 度の累計）

以上に掲げた 1～7 の目標を達成するために、

- 良質な住宅ストックを形成するための指針として、別紙 1 の住宅性能水準
- 良好な居住環境を形成するための指針として、別紙 2 の居住環境水準
- ライフスタイルや世帯人数等に応じた県民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す際に参考となる住戸規模として、別紙 3 の誘導居住面積水準
- 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戸規模として、別紙 4 の最低居住面積水準

を定める。

第4 重点的に取り組む事項

1 基本的な考え方

岐阜県の住宅事情や住生活を取り巻く課題を踏まえて重要な施策や早急な実現が求められる施策、複数の課題に効果的に応えられるような施策を選択と集中により『重点的に取り組む事項』と位置づけ、市町村や他部局、民間事業者等と連携して積極的な推進を図る。

2 重点的に取り組む事項

(1) 脱炭素社会の実現に向けた住まい・居住環境づくりの推進

【方針】

岐阜県は全国と比べ、日照条件が良いことや持ち家が多いこと等から、太陽光や太陽熱を利用した省エネ設備の設置割合が高くなっている。また、飛騨地方をはじめとする寒冷地対策として、窓の断熱化が進んでおり、住まいの省エネルギー化の意識が高い傾向にある。

こうした岐阜県の特徴がある中、我が国の気候変動問題は深刻化しており、脱炭素社会の実現に向け、住宅の省エネルギー性能の一層の向上とともに、長寿命でライフサイクルの温室効果ガス排出量を抑えた住宅の普及が急務となっている。そのため、長期優良住宅や省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅、県産材等を活用した木造住宅等の普及により、脱炭素社会に資する住まいづくりの促進を図る。また、今後の省エネ義務化に対応できるよう、地域経済を支える地域の住宅関連事業者の育成支援を行う。

【具体的な施策】

① 省エネ住宅・県産材住宅の建設、改修の促進

脱炭素社会の実現に向け、家庭部門における温室効果ガス排出量を削減するため、省エネルギー住宅や県産材住宅の建設、改修を推進する。

- ・ ZEH等のより省エネルギー性能の高い住宅の建設、改修に対する支援
- ・ 炭素貯蔵効果の高い県産材等を活用した木造住宅の建設、改修に対する支援

② 質の高い新築住宅取得を支援、促進

多世代が住むことができるゆとりがあり、長期にわたって利用可能な質の高い住宅の建築に対する支援を行うとともに、適正な維持管理を伴う長期優良住宅の供給を促進する。

- ・ 質の高い新築住宅の取得に対する支援
- ・ 長期優良住宅の供給・適正な維持管理の促進 等

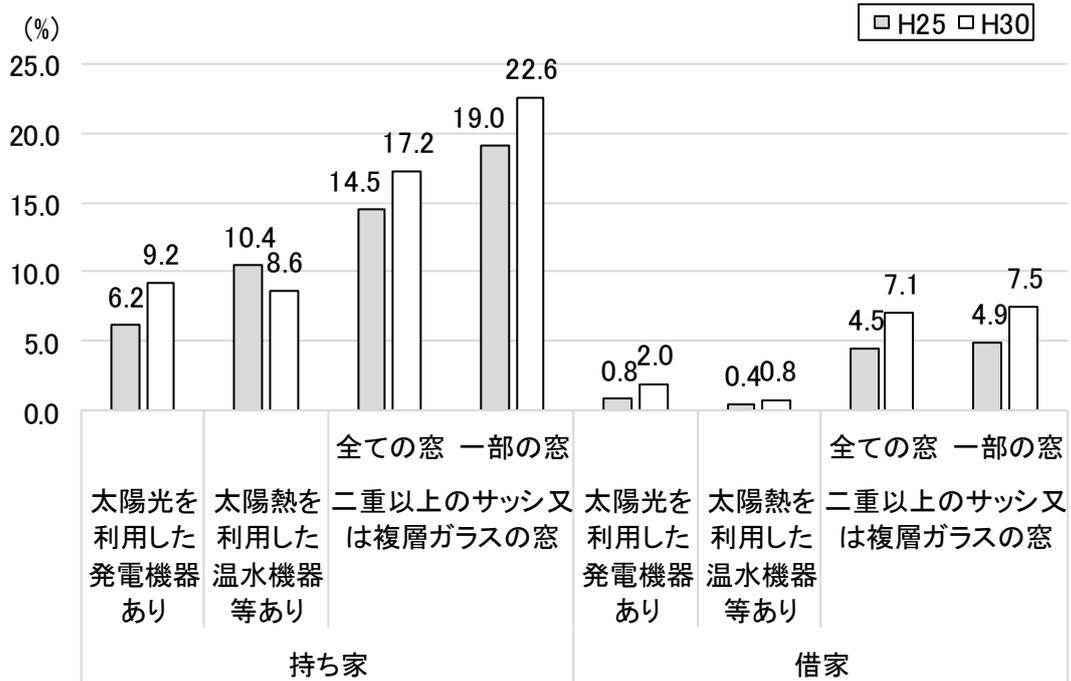
③ 既存住宅の流通やリフォームを支援、促進

居住ニーズに合わせた住宅リフォームや既存住宅の購入ができるように支援を行うとともに、情報提供や相談体制の確保を図る。

- ・ 質の高い既存住宅の流通やリフォームに対する支援
- ・ 既存住宅のリフォームに対する情報提供や相談体制の整備 等

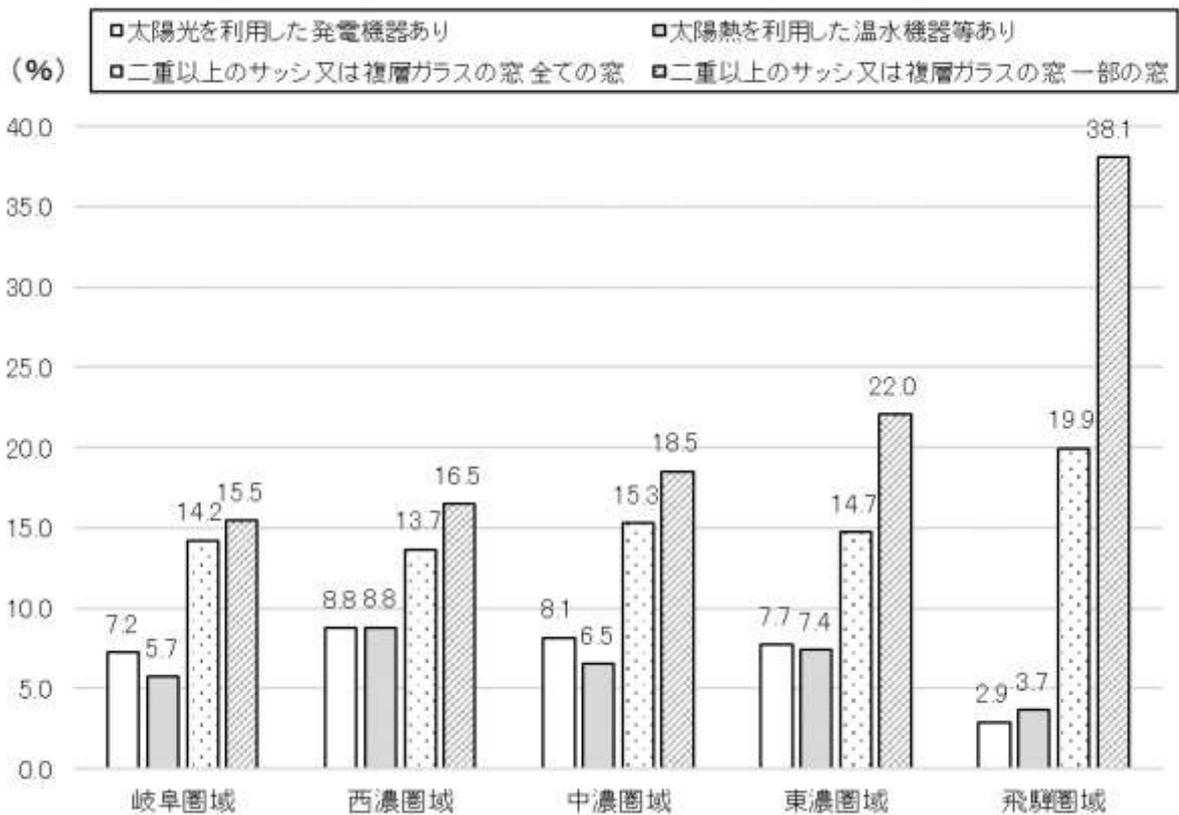
④ 地域の住宅関連事業者の育成支援

- ・ 省エネルギー住宅・県産材住宅に関する事業者に対する支援 等



図：持ち家・借家別の省エネルギー設備の設置状況

出典：住宅・土地統計調査[総務省]



図：圏域別の省エネルギー設備の設置状況

出典：住宅・土地統計調査[総務省]

(2) 自然災害の頻発・激甚化に対応する安全・安心な住まいづくりの推進

【方針】

南海トラフ地震が、今後30年以内に70%の確率で発生するとも言われており、本県の震度は全域で震度5強以上、特に県南部を中心に震度6弱と予測されている。

本県は全国で最も活断層の多い地域の一つであり、100を超える存在が確認されている活断層による内陸型地震等甚大な被害の発生が懸念される大規模地震への備えが必要となっている。

その一方で、住宅の耐震化率（平成30年時点の推計）は全国87%に対して、岐阜県は83%となっており、県民の生命の安全を確保し、地震被害の軽減を図るためには、住宅の耐震化が重要かつ喫緊の課題となっている。

また、気候変動の影響により災害につながる豪雨が近年頻発しており、本県も平成30年7月豪雨や令和2年7月豪雨等、大きな被害が発生している。

こうした状況において、県民の災害に対する意識も高くなっており、令和3年度に実施した住生活に関する県政モニターアンケートにおいて、理想の住まいを実現するために、住宅について重要視するものは、「地震や台風等の災害時に安全である」（59.4%）、県が住宅施策を進めるうえで、あなたが特に力を入れてもらいたいと思うことは、「災害に強い住まいの支援（住宅の耐震化など）」（47.2%）が最も多い意見となっている。

自然災害発生時において安全・安心な住まいづくりを推進するため、住宅の耐震化や災害発生後の住まいを確保するための取組みを進める。

【具体的な施策】

① 住宅の耐震化を支援、促進

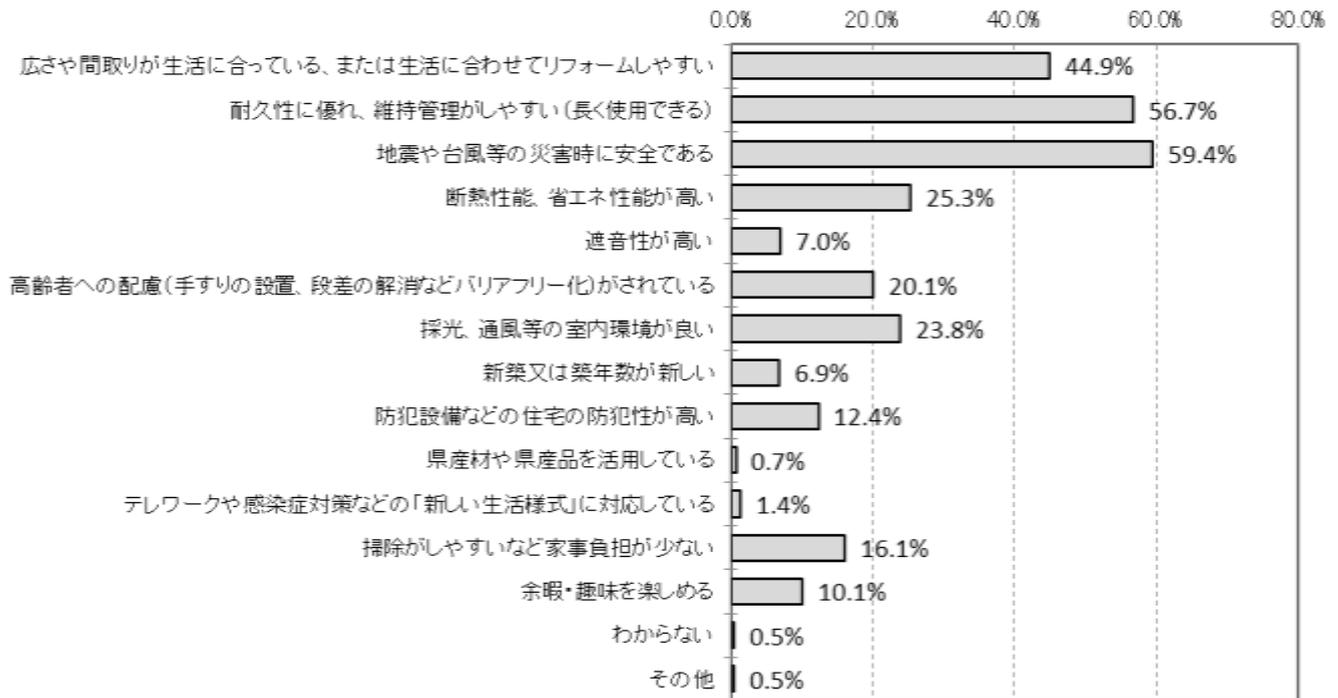
住宅の所有者による耐震化への取組をできる限り支援するという観点から、所有者にとって耐震化を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の実施等、住宅の耐震化のための耐震改修促進策を強化する。

- ・住宅の耐震診断及び耐震改修に対する支援
- ・住宅の耐震化に関する相談体制の整備
- ・防災意識の向上や支援制度の普及啓発 等

② 災害時における円滑な被災者の住まいの確保

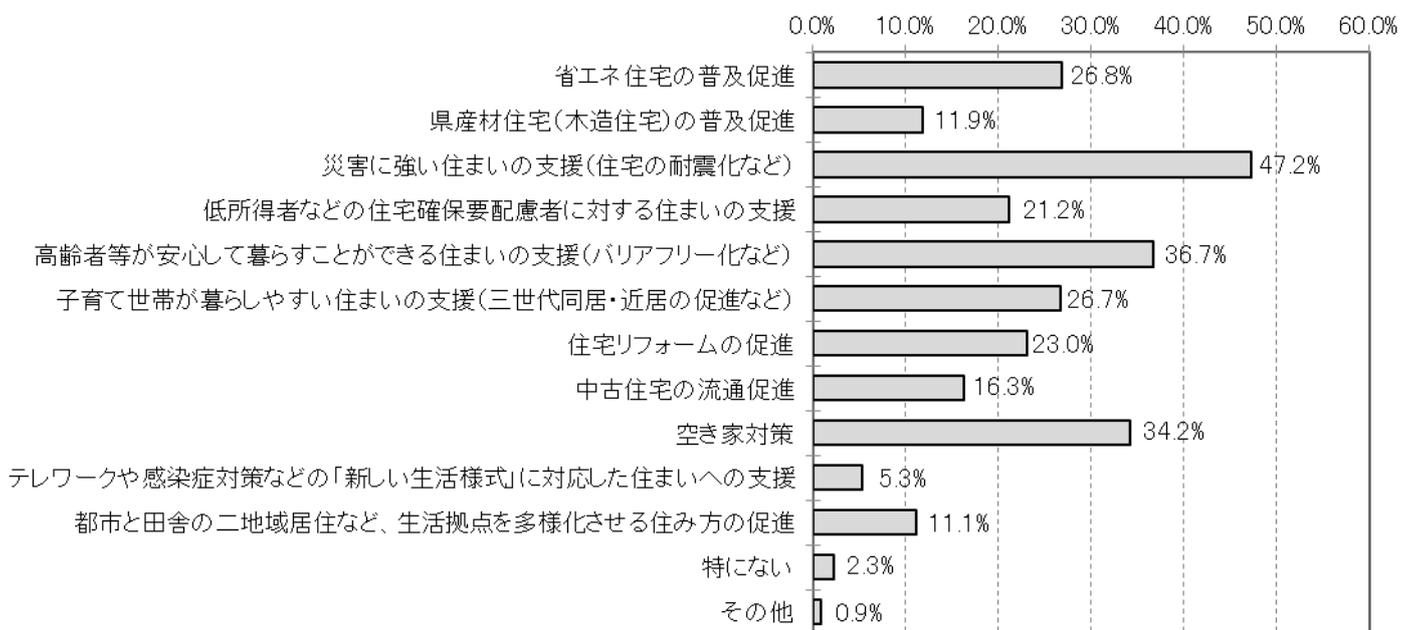
自然災害により住宅を失った被災者の安定した生活の確保や、震災後の迅速な復旧・復興を図るための事前の取組を推進する。

- ・公営住宅等の活用、応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅の借上げ等による円滑な応急仮設住宅供給のための体制強化
- ・住宅再建支援に関する関係団体等との連携
- ・災害の恐れのある区域に立地する公営住宅における避難意識の向上 等



図：理想の住まいを実現するために、住宅について重要視するもの

出典：R3県政モニターアンケート[住宅課]



図：県が住宅施策を進めるうえで、あなたが特に力を入れてもらいたいと思うこと

出典：R3県政モニターアンケート[住宅課]

(3) 住宅確保要配慮者の居住支援体制の充実

【方針】

住宅確保要配慮者が多様化する一方で、県下の公営住宅の住宅総数に占める割合は、全国では低位に位置しており、公営住宅を含む公的賃貸住宅が住宅総数に占める割合はわずか 2.1%で全国平均の半分の水準である。公営住宅を有しない市町村がある等、住宅セーフティネットの充実に努める必要がある。

多様な住宅確保要配慮者に対応できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を適切に供給するとともに民間賃貸住宅も活用した重層的な住宅セーフティネットの強化を図る。また、住宅・福祉部局と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援体制を構築する。

【具体的な施策】

① 公営住宅の適切な供給

住宅セーフティネットの中心的な役割を担い、多様な住宅確保要配慮者に対応できるよう、公営住宅の適切な供給を行う。

- ・公営住宅ストックの適正な有効利用
- ・多様化する要配慮世帯に対しての適切な供給 等

② セーフティネット登録住宅の活用の推進

空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、登録住宅の促進、管理の適正化を図る。

- ・市町村や不動産関係団体等を通じて、民間賃貸住宅の貸主に対し登録制度の周知 等

③ 居住支援協議会による住まいの情報提供、相談体制の整備

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、居住支援協議会による情報提供の充実、住宅確保要配慮者の入居に対する不安解消等の環境整備を促進する。

- ・市町村や関係する団体等に対し、県居住支援協議会への加入促進
- ・市町村における居住支援協議会の設立の促進
- ・県居住支援協議会における情報交換を通じ、不動産関係団体、居住支援団体及び行政機関等が一体となった相談体制の整備 等

(4) 空き家の適正な維持管理と利活用の推進

【方針】

岐阜県の空き家については、平成5年に約6万2千戸（空き家率 9.2%）であったものが、平成30年には約13万9千戸（空き家率 15.6%）と、25年間で2倍を超える増加となり、空き家率は全国平均の13.6%を大きく上回っている。この空き家の増加傾向は、平成10年を境に全国平均を上回る率で推移し、乖離幅は拡大しており、適正に管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に影響を及ぼす事例が発生している。

今後、人口減少等の影響により更なる空き家数の増加が予想される中、地域住民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を守るための取組が重要となってくる。

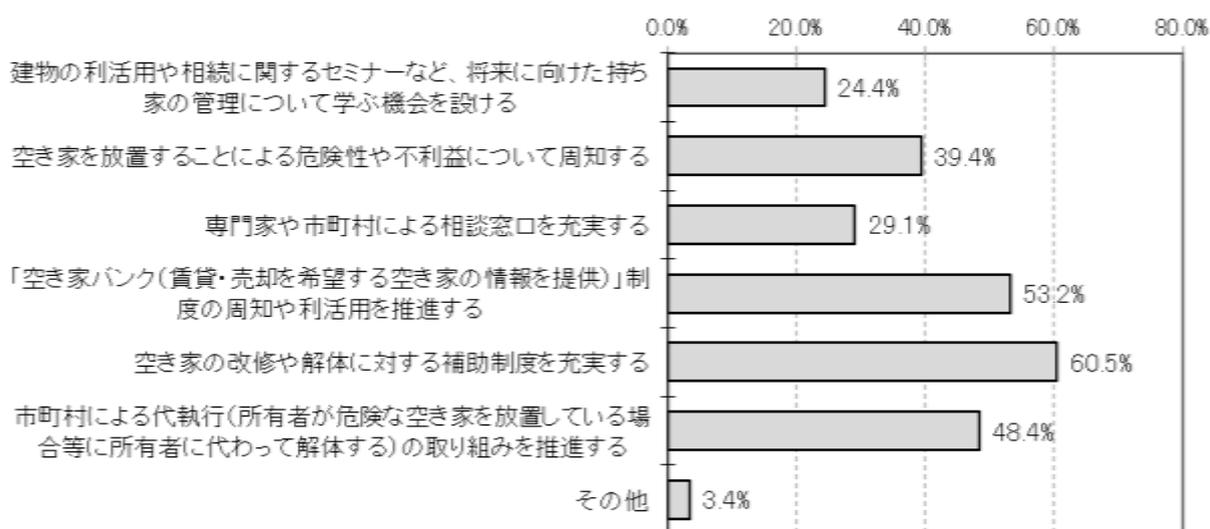
安全安心で豊かな住生活を支える生活環境を構築するため、空き家の適正な維持管理と利活用を推進するとともに、周辺住民の生命・財産に重大な影響を及ぼす恐れのある危険な空き家について必要な措置を講じる。

【具体的な施策】

① 空き家の利活用と危険な空き家の除却を支援

空き家対策を行う市町村への支援や、空き家の利活用に関する情報や事例を県内に広く普及啓発する等、官民連携による効果的な空き家対策を推進する。

- ・ 専門家による相談体制の整備、空き家の有効活用を促すための情報提供
- ・ 空家法に基づく危険な空き家の除却の推進 等



図：空き家を減らすための必要な取り組み

出典：R3県政モニターアンケート[住宅課]

第5 公営住宅の供給の目標

本県における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給等の住宅事情を踏まえ、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に関する将来見通しを検討した上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定する。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図る。

1 公営住宅の役割・あり方

本計画における公営住宅の役割・あり方を次のように位置づける。

① 多様な住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの中心的な役割

市場では適正な居住水準の住宅を適切な負担で確保できない住宅困窮世帯（低額所得世帯等）、市場では適正な居住水準又は居住に配慮された住宅が十分に供給されにくい世帯（高齢者、障がい者、子育て世帯等）、災害等により一時的に住宅に困窮する世帯（被災者、DV被害者、離職者等）への対応

② 都市環境・防災上の地域への貢献

地域におけるオープンスペースや災害発生時の身近な避難場所、地域の景観を形成する要素として地域に貢献

③ 地域課題に対応した居住機能の確保

中山間地における過疎の進行、中心市街地における人口減少等、地域の課題に対応した居住機能の確保

④ 地域コミュニティ形成の場や生活サービス利用の場としての役割

地域社会・コミュニティに参加・交流する場としての役割のほか、福祉施設等の必要な生活サービスを受けるための場としての役割

2 効率的で適正な公営住宅の整備・管理

(1) 公営住宅ストックの適正化

岐阜県の令和2年度末における公的賃貸住宅のストックは、公営住宅が約16,910戸（県営住宅約4,260戸、市町村営住宅約12,650戸）、都市再生機構賃貸住宅が約730戸、住宅供給公社賃貸住宅が約490戸、改良住宅等が約890戸、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等の公的関与がある賃貸住宅が約1,530戸あり、合計すると約20,550戸である。

住宅需要は、人口及び世帯数が減少局面に転じるとともに、持家を含む住宅ストックや空き家数が増加する等、新規の住宅需要は減少傾向にある。また、民間賃貸住宅における最低居住面積水準未達世帯率も徐々に減少していることから、潜在的な公営住宅需要世帯数は減少の方向にあると考えられる。

(2) 効率的な公営住宅整備

【効率的・効果的なストック改善・活用】

公営住宅の新規の建設及び買取り、建替え、既存ストックの改良並びに民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性、省エネルギー性能、ユニバーサルデザイン、バリアフリー対応、耐久性等を備えた良質な住宅ストックの確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等にフレキシブルに対応できる規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努める。

特に、公営住宅の長寿命化、効率的・効果的なストック改善・活用のため、耐震改修又は建替えによる早期の耐震化を推進するとともに、高齢者向けの住戸改善等によってバリアフリー化の推進を図る。さらに、大規模団地を中心に、福祉施設や生活支援サービス施設の併設を検討するとともに、車いす利用者向け住宅、高齢者向け住宅の整備を進める。

また、様々な規模の住戸を整備し、バランスのとれたコミュニティ形成を図るとともに、地域に開かれた施設やオープンスペースの整備等、地域のまちづくりと連携し、コミュニティ形成に寄与する住宅の整備を進める。

【効果的な事業手法の選択】

老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等の長寿命化を図るための基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、計画的に改良、修繕及び維持補修等の措置を講ずるものとする。

(3) 適正な公営住宅管理

【多様化する要配慮世帯への対応】

高齢者、障がい者、ひとり親世帯、外国人、DV被害者等多様化する住宅確保要配慮世帯に対しては優先入居等による的確な住宅の供給を行うとともに、コミュニティミックス^{*}を図るため、子育て世帯や新婚夫婦を対象とした優先入居を実施する。

また、高齢者等への対応として、バリアフリー対応の高齢者向け住戸への住み替えを推進するとともに、孤立死を未然に防ぐため高齢者に対する見守り、安否確認等を行う。

^{*}一定の日常生活圏において、多様な年齢層・世帯が居住する状況のこと

【公平・適正な入居管理】

既存公営住宅のストックを最大限有効活用し、真に住宅に困窮する世帯に公平かつ適正な入居機会を確保するため、家賃滞納者への納付督促や指導、割増家賃の徴収や明渡請求等収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、応募ニーズに即した適切な空き家募集等、公営住宅の管理の適正化を図る。

(4) 県営住宅の適切な供給

近年の県営住宅の入居率は減少傾向にあり、応募倍率も新しく利便性の良い地域にある住宅は高いが、古くて利便性の悪い地域にある住宅では低くなっている。

このような状況を踏まえ、本計画期間における県営住宅の新規供給は控えながら、既存ストックの長寿命化やニーズに応じた改修等により有効活用を図ることとする。また、新たに入居の機会を与えた、近年増加する単身者等に関しては、入居に必要な整備等を推進する。

- ① 既存ストックの長寿命化等により有効活用を図る。
 - ・計画的に長寿命化工事を実施し、ライフサイクルコストを縮減し、効率的な維持管理の実施
- ② 住宅確保要配慮者のニーズに対応した内部改修等を行う。
 - ・需要につながる要配慮者のニーズに応じた内部改修の実施の検討
(子育て世帯・多世代同居・高齢者・障がい者・単身入居等に対応した間取りや設備の整備等)
- ③ 民間住宅の既存ストックの活用を図り、効率的に住宅セーフティネットを整備する。
 - ・民間賃貸住宅の借上げ(借上げ公営住宅)
 - ・空き家の活用(家賃補助等)
 - ・福祉施設との連携(サービス付き高齢者住宅等の活用)等の有効活用の検討
- ④ 空き住棟(住戸)の多目的利用等により、既存ストックの有効活用を図る。
 - ・空き住棟(住戸)について、地域コミュニティ形成の場や生活サービス利用の場等、新たな機能の導入による活用の検討
- ⑤ 学生も含めた若年層や生活困窮層の単身者の入居に関し、必要な整備を推進する。
 - ・高齢者や障がい者以外の単身者の入居に関し、浴槽の設置等必要な整備等を推進
- ⑥ 必要に応じて団地・住棟の縮小・集約を検討し、不要な団地・住棟が生じた場合は整理を行う。
 - ・利便性が良く、入居率が高い団地・住棟は現状維持とし、逆に利便性が悪く、入居率の低い団地・住棟等を中心に縮小・集約等を検討

3 公営住宅の供給目標量

本計画では、今後10年間の公的な支援による居住の安定を図るべき世帯数(以下「要支援世帯数」という。)、公営住宅により供給する予定の住戸数(以下「公営住宅供給目標量」という。)、及び公的賃貸住宅等により供給する予定の住戸数(以下「要支援世帯に対応可能な戸数」という。)を次のとおり定める。

なお、算出に関しては、国土交通省から提示されている「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」による。

- ① 要支援世帯数 : 10年間で 12,300世帯

<算出方法>

国の住宅・土地統計調査、国勢調査等による統計資料及び年収、居住面積水準、家賃負担率等の市場ニーズの状況等を踏まえて、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べき世帯の数を推計する。

② 公営住宅供給目標量 : 10年間で 12,300戸

<算出方法>

既存公営住宅の空き家募集の戸数のほか、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数を合計した戸数として算出する。

③ 要支援世帯に対応可能な戸数 : 10年間で 13,100戸

<算出方法>

上記②の公営住宅供給目標量に公営住宅以外で要支援世帯用に活用することが可能な戸数（改良住宅、機構賃貸、公社賃貸、その他の公的賃貸等 800戸）を加えた戸数として算出する。

なお、上記③の要支援世帯に対応可能な戸数が①の要支援世帯数を上回っており、本県において今後10年間、適切な公的賃貸住宅等の供給を行うことを可能としている。

※記載の数値は、現在国土交通省と協議中（国土交通省の同意を得て設定する必要があるため）であり、今後数値が変更になる可能性があります。

第6 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

本計画における施策を推進していくためには、住まい・まちづくりの主役である県民や地域活動団体、住宅の主要な供給者である住宅関連事業者、住宅施策の立案と推進を行う行政等の様々な主体が、それぞれの役割を果たしつつ、相互に連携、協働していくことが重要である。

1 各主体の役割

(1) 県民の役割

住宅は個人の多様な価値観に基づき、自らの努力と責任において住宅や住環境を選択していくものであることを認識し、県民はそのなかで自らの住生活の向上や安定に努める役割を担う。

また、住宅を個人の資産としてのみならず、地域の環境、安全、景観、文化等の重要な要素となる社会的性格を有することを十分理解し、適切な維持管理に自ら取り組むとともに、地域の良好な居住環境の形成の主要な担い手として地域のまちづくり活動への積極的な参画に努める必要がある。

(2) NPO、専門家の役割

住生活はハードとしての住まいだけでなく、生活・環境・まちづくり等幅広い分野を包含していることから、NPOや専門家は、それぞれが持つ知識や技能を活かし、地域が抱える多様な課題に柔軟に対応した活動や、住生活基本法の趣旨や本計画の目標を理解しつつ、県や市町村、県民等の多様な主体との連携・協力を努めることが期待される。

(3) 住宅関連事業者の役割

市場における住宅供給、サービス提供の主要な役割を担う者として、本計画の主旨を踏まえつつ、良質な住宅ストックの形成や既存住宅を含めた住宅流通市場の健全性の確保に向けた取組を推進することが期待される。

その際、県民が過大な負担なく多様な居住を選択できるよう、居住ニーズを的確に把握するように努めるとともに、住宅の品質・性能や維持管理の状況等の正確かつ適切な情報の提供に努めることが求められる。

特に、地域に密着した活動を展開している建築士や大工・工務店においては、地域のホームドクターとして、住民の多様なニーズにきめ細かに対応しつつ、地域の建築文化を適切に継承していく役割が期待される。

(4) 行政の役割

住宅市場の機能が最大限に発揮されるように県民や事業者に対する情報提供等に努め、市場の環境整備を図る。

また、市場では住宅確保要配慮者の居住の安定を図るための公的賃貸住宅の整備を進める。

なお、これら行政の役割について、各主体は以下の役割分担に基づき、相互に連携・協力しつつ施策を展開するものとする。

① 県の役割

県は広域的な行政主体として、市町村や民間団体等と連携して、県域における住宅施策の目標やビジョンを提示し、県の住宅事情や特性を踏まえた施策を展開する。特に、単独の市町村では展開が難しい広域的な視点での公営住宅の供給等の施策や事業の調整を行うとともに、市町村や事業者の取組の参考となるようなモデル事業の実施等、新たな施策の先導を行う。

また、県は市町村への情報提供を行う等、市町村の主体的・自立的な施策展開の支援を行う。

② 市町村の役割

県民に最も身近な行政主体として、住宅セーフティネットの基幹をなす公営住宅の適正な供給・管理等、地域の気候風土や住文化、住宅事情等の特性やニーズに応じたきめ細やかな施策の実施が期待される。

そのためにも、地域の住宅需要等を把握するための調査・研究を行い、市町村住宅計画等を策定し、自主的・自立的な施策を立案・展開していくことが望まれる。

③ 住宅供給公社、都市再生機構及び住宅金融支援機構の役割

住宅供給公社及び都市再生機構は、既存の賃貸住宅を活用した多様な住宅確保要配慮者への対応、子育て世帯や高齢者向け等の良質な住宅の供給等、住宅セーフティネットの一翼を担う良質な賃貸住宅の供給を行う。

また、住宅金融支援機構は、子育て世帯の住宅取得への支援等住宅金融による地域の住宅施策の支援を行う。

2 関係者の連携及び協力による施策の推進

豊かな住生活を実現するためには、個別の施策での対応ではなく、住宅分野と福祉分野との連携をはじめ、防災、まちづくり、環境・エネルギー等様々な分野が連携し一体となって展開することが重要となる。これまで以上に関係部局との緊密な連携・協働を図り、住まいやまちづくりに関わる課題を共有し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。

また、地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、より地域に密着した行政主体である市町村における、地域特性を踏まえた住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本計画の策定を必要な情報の提供等を通じて強力に支援する。

その際、市町村において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関に支援を働きかけるとともに、県の関係行政機関においても緊密な連携のもとに市町村の取組を支援する。

3 住教育の推進

住まいづくりの主役は居住者である県民自身であり、市場で提供される多様な情報を主体的に収集・選択し、自らの住宅ニーズに応じた住宅を選択することが求められる。

そこで、県民の住生活に対する意識の高揚と主体的な取組を促すため、市町村や教育関係機関、住宅関連団体、NPO・ボランティア団体等との連携により、住生活に関する講座の実施、環境や福祉等の他分野との連携による住教育の推進等、住生活に関する学習機会の創出を推進し、県民の意識啓発を図る。

4 相談体制や情報提供の充実

本計画における住宅施策を推進するためには、各主体の連携、参加、協力が必要となるが、県民等が住まいやまちづくりに関心を持つこと、基礎知識を持つことが重要な課題となる。

このため、県民等各主体が知識や理解を深めるための情報を的確に提供し、住まいづくりに活用できるようホームページ等を活用した情報提供の充実を図る。

また、県民は住宅の建設や改修、賃貸借契約等に関する経験等が少ないことから、住宅に関する取引での不安を解消し、個別の状況に応えることができる住宅の建築・リフォームや空き家の売買・利活用等の住まいに関する相談体制の充実を図る。

別紙

別紙 1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所、浴室等を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適切な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用等エネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

- ① 地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
- ② 自然災害に対する安全性
出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ③ 日常生活の安全性
生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
- ④ 環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ② 市街地の空間のゆとり・景観
住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

- ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
- ② 環境負荷への配慮
環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
- ② ユニバーサルデザイン
高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、県及び市町村において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

- ・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合

② 自然災害に対する安全性

- ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数
- ・土砂災害から保全される人口
- ・洪水による氾濫から守られる区域の割合
- ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数

③ 日常生活の安全性

- ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数

④ 環境阻害の防止

- ・大気汚染に関する環境基準の達成状況
- ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
- ・騒音に関する環境基準の達成状況
- ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

- ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】

② 市街地の空間のゆとり・景観

- ・狭小宅地率
- ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

- ・空家率

② 環境負荷への配慮

- ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】
- ・通勤・通学における公共交通機関等利用率

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

- ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合
- ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率

② ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

（1）一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者55 m²
- ② 2人以上の世帯25 m²×世帯人数+25 m²

（2）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者40 m²
- ② 2人以上の世帯20 m²×世帯人数+15 m²

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。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室等があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者25 m²
- (2) 2人以上の世帯10 m²×世帯人数+10 m²

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。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室等があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合