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　変　　更

平成29年３月　変　　更

令和４年３月　変　　更

令和９年３月　変　　更

岐　阜　県

目次

はじめに 1
1 計画の位置づけ 2
2 計画期間 3
第１ 岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題 4
1 人口・世帯 4
2 住宅事情 9
3 公的賃貸住宅と住宅セーフティネット 16
4 住宅産業 19
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 21
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 21
2 豊かな住生活を実現するための基本的方針 21
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 22
4 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開 23
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 24
1 住まうヒトの視点 24
2 住まうモノの視点 30
3 住まいを支えるプレイヤーの視点 37
第４ 重点的に取り組む事項 42
1 基本的な考え方 42
2 重点的に取り組む事項 42
第５ 公営住宅の供給の目標 51
1 公営住宅の役割・あり方 51
2 効率的で適正な公営住宅の整備・管理 51
3 公営住宅の供給目標量 54
第６ 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて 56
1 各主体の役割 56
2 関係者の連携及び協力による施策の推進 57
3 住教育の推進 58
4 相談体制や情報提供の充実 58
別紙１ 住宅性能水準（住生活基本計画〔全国計画〕より抜粋） 59
1 基本的機能 59
2 居住性能 60
3 外部性能 61
別紙２ 居住環境水準（住生活基本計画〔全国計画〕より抜粋） 62
別紙３ 関係法令に基づく基準等 64
1 高齢者向け賃貸住宅等の規模に関する基準 64
2 住宅確保要配慮者の範囲 64
3 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の規模に関する基準 65

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」に育まれた自然・歴史・伝統・文化に加え、名古屋圏へのアクセスの良さや、ゆとりある住環境は、本県の大きな魅力となっている。

2006（平成 18）年６月に住生活基本法が施行され、同年９月には、その基本理念に基づき住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）が策定された。

本県においても、全国計画を踏まえ、2007（平成 19）年３月に岐阜県住生活基本計画（以下「計画」という。）を策定し、県民の住生活の安定の確保と向上に向けた施策を展開してきた。

その後、少子高齢化の進展、地球規模での環境問題への関心の高まりなど、社会経済情勢の変化を踏まえ、全国計画の見直しにあわせて、2012（平成 24）年３月、2017（平成 29）年３月及び 2022（令和４）年３月に計画の見直しを行ってきた。

しかしながら、前回の見直しから約５年が経過し、人口減少や少子高齢化の進展、単身世帯の増加などにより、住宅や住生活を取り巻く環境は大きく変化している。また、住宅ストックの量的充足が進む一方で、相続等に伴う空き家の増加への対応、住宅ストックの性能や利用価値を市場で適正に評価し、次世代へ継承・循環利用する仕組みの構築が求められている。さらに、2050 年カーボンニュートラルの実現、ＤＸの進展、頻発・激甚化する自然災害への対応、住生活産業を支える担い手の確保・育成など、新たな課題への対応も重要となっている。

こうした中、2026（令和８）年３月に、全国計画が変更された。新たな全国計画では、2050 年を見据え、「市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化」と「人生 100 年時代の住生活基盤の再構築」を基本的な方向性として掲げ、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の３つの視点から、循環型住宅市場の形成、既存住宅・住宅地の有効活用、居住支援の充実、住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進などに取り組むこととしている。

本県においても、これまでの住宅施策を引き継ぎつつ、新たな課題や本県の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、県民、民間事業者、関係団体、市町村等との連携・協働により、県民の豊かな住生活の実現を図るため、本計画を見直すこととした。

1　計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第 17 条第１項の規定に基づき、全国計画に即しつつ、本県の住宅事情等を踏まえて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定めたものである。

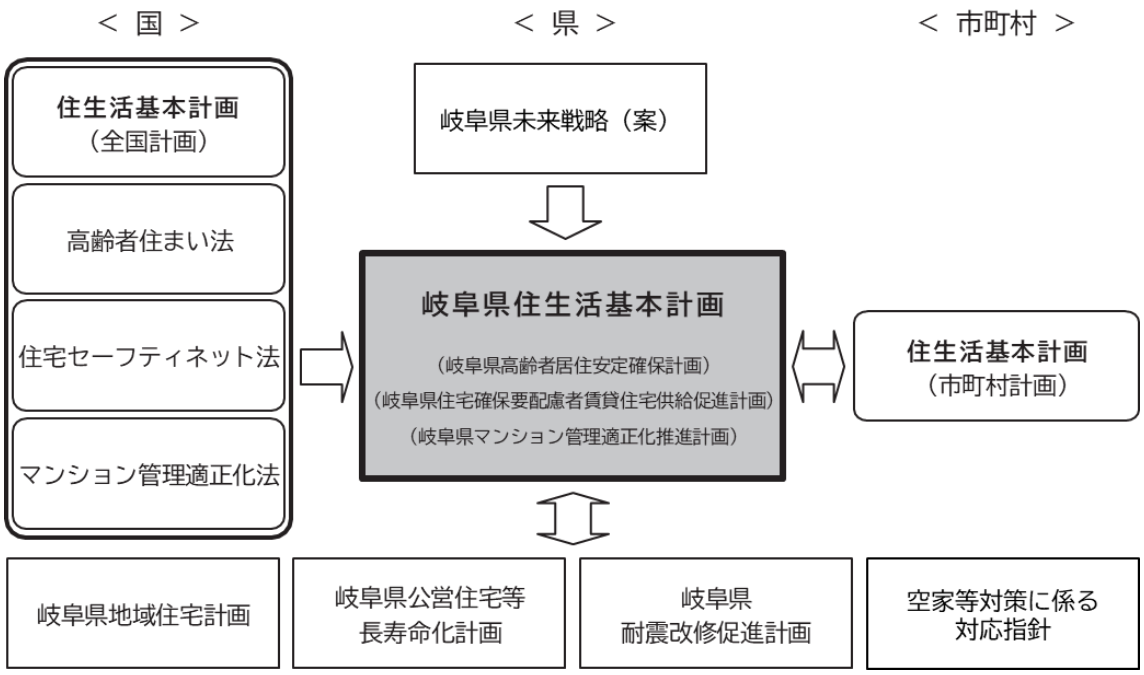
また、本計画は、県の総合計画である「岐阜県未来戦略（案）」との整合を図りながら住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための指針となるものである。

さらに、高齢者の住まい、住宅セーフティネット、マンション管理など、住生活に関する課題が多様化・複雑化していることを踏まえ、関連する住宅施策を一体的に推進するため、既存の「岐阜県高齢者居住安定確保計画」及び「岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を本計画に統合する。

あわせて、マンション管理の適正化に必要な事項を本計画に定め、その該当部分をもって「岐阜県マンション管理適正化推進計画」を新たに策定する。

本計画の該当部分は、それぞれ関係法令に基づく計画として位置づける。

なお、各計画に該当する具体的な内容は、第３、第５及び別紙３のうち、それぞれの計画に関係する部分において定める。

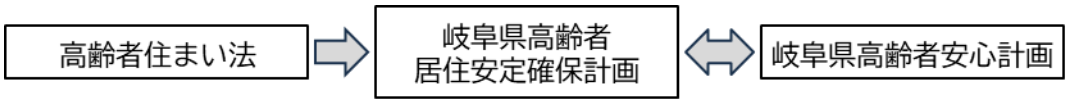


＜岐阜県高齢者居住安定確保計画＞

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第４条に基づき、高齢者の介護・福祉に関する総合計画である「岐阜県高齢者安心計画」との調和を図りつつ策定するものである。

本計画のうち、高齢者の居住の安定確保に関する部分（第３及び別紙３の関係部分）を、

「岐阜県高齢者居住安定確保計画」として位置づける。



＜岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画＞

「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」（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第５条第１項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものである。

本計画のうち、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する部分（第３における目標３、第５及び別紙３の関係部分）を、「岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」として位置づける。

＜岐阜県マンション管理適正化推進計画＞

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）第２条第１号に規定するマンションを対象として、同法第３条の２の規定に基づき策定するものである。

本計画のうち、マンション管理の適正化に関する部分（第３における目標７の一部）を、「岐阜県マンション管理適正化推進計画」として位置づける。

２　計画期間

本計画は、2026（令和８）年度から 2035（令和 17）年度までの 10 年間を計画期間※1とする。

なお、本計画に位置づける各計画についても、本計画と同一の計画期間とする。

ただし、今後の社会経済情勢の変化、住生活を取り巻く状況の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、概ね５年後に見直し、所要の変更を行うものとする。

※１　高齢者住まい法第４条第２項第三号
　　住宅セーフティネット法第５条第２項第三号
　　マンション管理適正化法第３条の２第２項第六号

第１　岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題

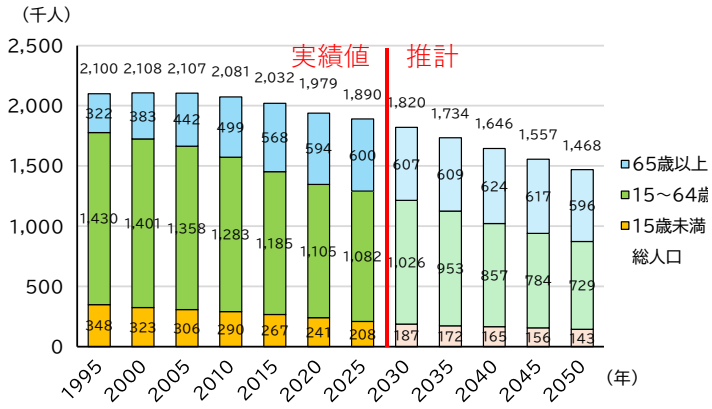
１　人口・世帯

本県では、人口減少や少子高齢化が進むとともに、世帯の小規模化や高齢単身世帯の増加など、人口・世帯構成が変化している。また、子育て世帯の減少、高齢者世帯における持ち家と借家の居住状況の違い、住居費の負担感など、世帯の属性や生活状況によって住生活上の課題が異なっている。

このため、若年世帯、子育て世帯、高齢者等が、それぞれの世帯構成、ライフステージ、生活状況等に応じ、過度な負担なく希望する住まいを選択・確保できる環境を整備する必要がある。特に、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、住宅改修や住替え等の住まいに関する支援と、見守り、生活支援、福祉・介護サービスとの連携が求められている。

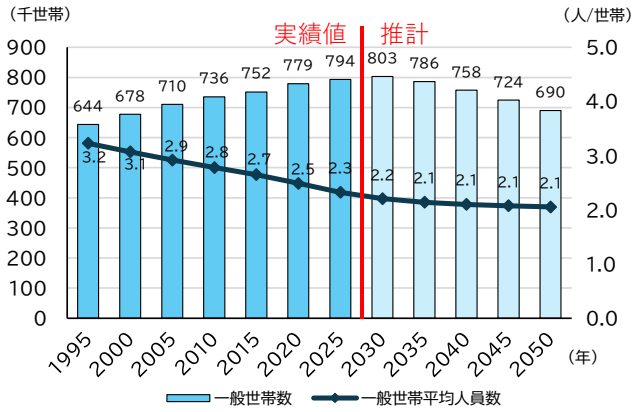
（１）人口・世帯

本県の人口は、2000（平成 12）年をピークに減少しており、今後も減少が続くと見込まれている。一方、一般世帯数はこれまで増加してきたが、2030（令和 12）年頃から減少に転じ、１世帯当たり人員も減少する見込みである。



出典：総務省統計局「国勢調査」（各年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」を基に作成。

図　１－１　人口の推移と将来推計（岐阜県）

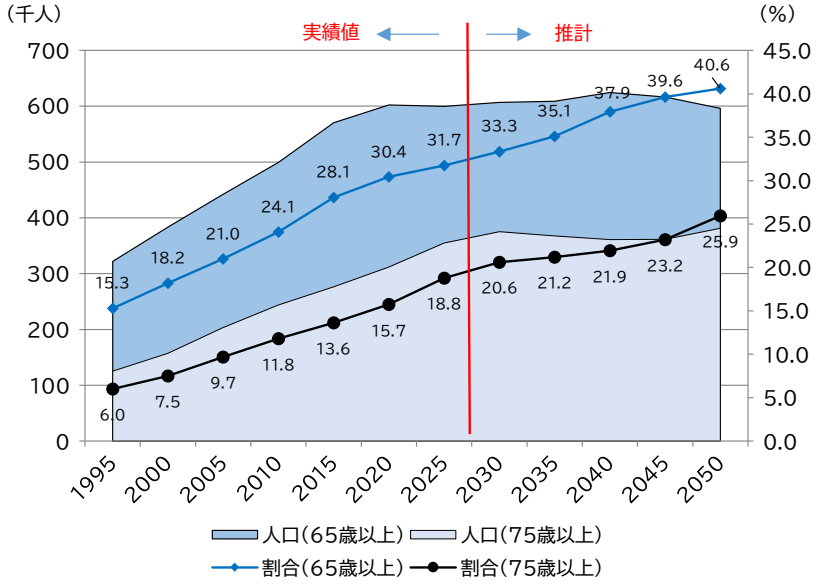


出典：総務省統計局「国勢調査」（各年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（令和６年推計）」を基に作成。

図　１－２　一般世帯数及び一般世帯平均人員数の推移と将来推計（岐阜県）

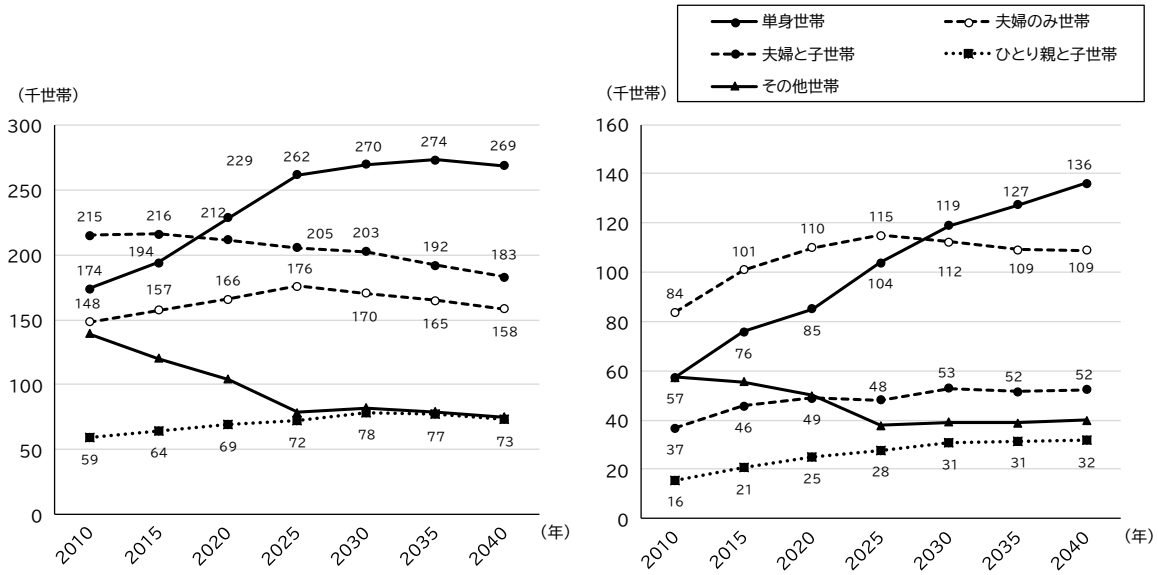
（２）少子高齢化・世帯構成

本県の合計特殊出生率は近年低下傾向にある一方、高齢化率は今後も上昇する見込みである。また、単身世帯が増加する一方、夫婦と子からなる世帯や三世代世帯は減少しており、世帯の小規模化・多様化が進んでいる。



出典：総務省統計局「国勢調査」（各年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」を基に作成。

図　１－３　高齢化率の実績値と将来推計（岐阜県）

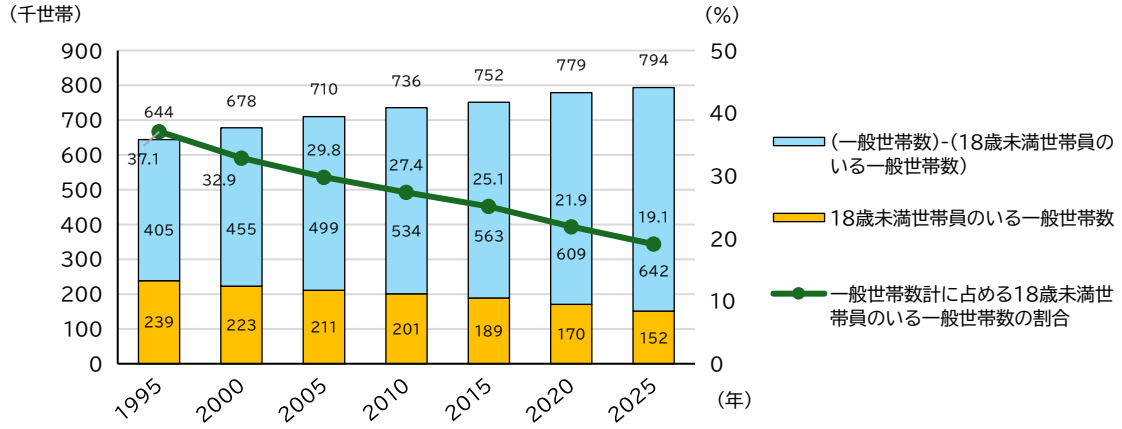


出典：総務省統計局「国勢調査」（2015 年まで）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（令和６年推計）」（2020 年以降）を基に作成。

図　１－４　世帯類型の推移（岐阜県）（左：全世帯、右：65 歳以上世帯）

（３）若年世帯・子育て世帯

本県の子育て世帯数は減少傾向にある。また、共働き世帯数も減少しているものの、一般世帯に占める共働き世帯の割合は全国と比べて高くなっている。



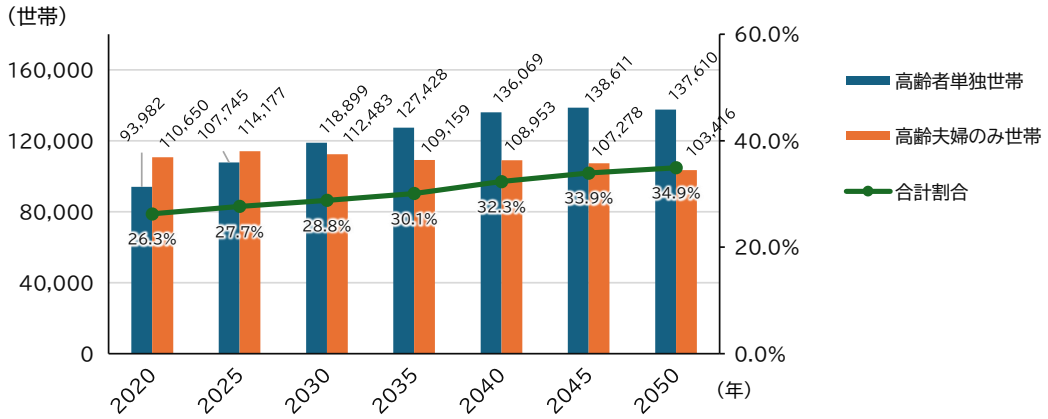
出典：総務省統計局「国勢調査」（各年）を基に作成。

図　１－５　子育て世帯の状況（岐阜県）

（４）高齢者の住まい

高齢単身世帯は今後も増加する一方、高齢夫婦のみ世帯は将来的に減少に転じると見込まれている。高齢者のいる世帯は持ち家に居住する割合が高いが、高齢単身世帯では借家に居住する世帯も一定数存在している。

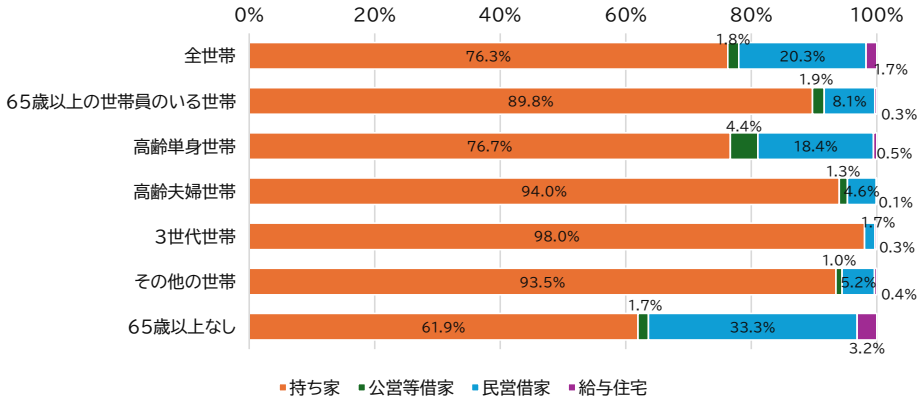
また、高齢者のいる借家では、持ち家に比べて住宅のバリアフリー化が遅れている。高齢期の住まい方については、現在の住宅を改修して住み続けることや、高齢者向け住宅・施設への住替えなど、希望が多様である一方、具体的に考えていない人も多い。



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（令和６年推計）」を基に作成。

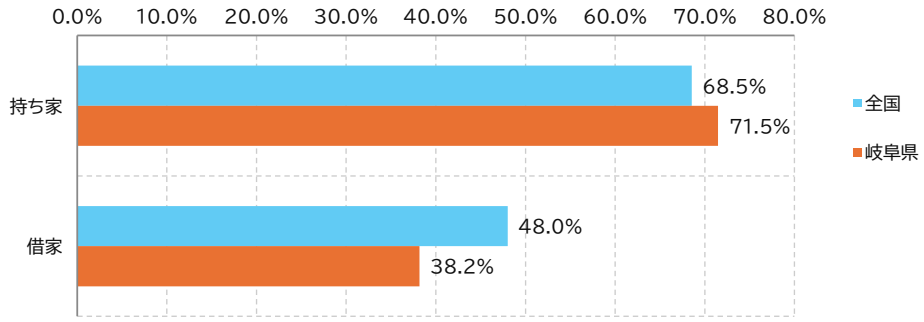
注）「高齢夫婦のみ世帯数」は、世帯主が高齢者である世帯を計上。

図　１－６　高齢者単独及び高齢夫婦のみ世帯数の推計（岐阜県）



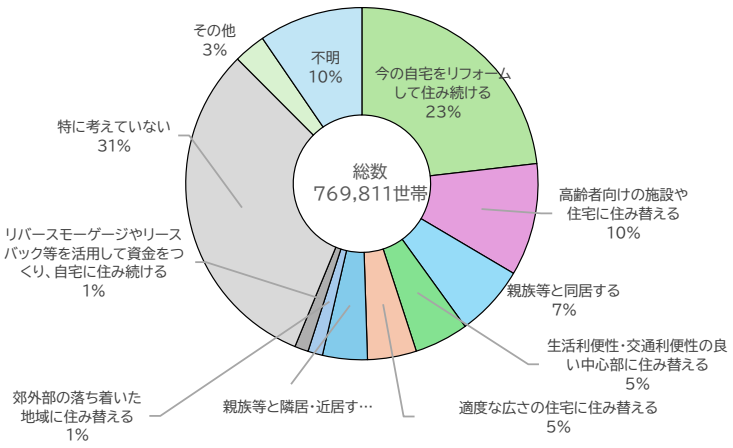
出典：総務省統計局「令和５年住宅・土地統計調査」を基に作成。
注）表中の割合は、「持ち家」「公営の借家」「都市再生機構（ＵＲ）・公社の借家」「民営借家」「給与住宅」の総数を母数として算定。

図　１－７　世帯類型別の住宅の所有関係（岐阜県）



出典：総務省統計局「令和５年住宅・土地統計調査」を基に作成。
注）「バリアフリー設備あり」は、高齢者のための設備（「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれか１つ以上）がある住宅。

図　１－８　高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化の状況（岐阜県）



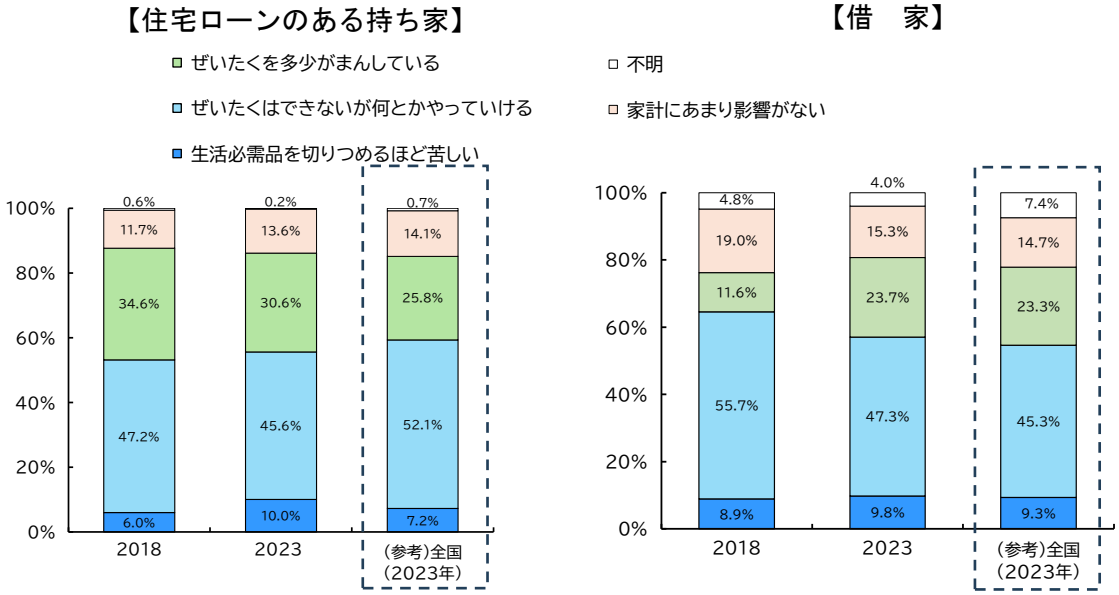
出典：岐阜県「令和５年岐阜県住生活総合調査（岐阜県全体）」を基に作成。

図　１－９　高齢者世帯数、高齢期の住まい方の希望（岐阜県）

（５）住居費負担・住生活の満足度

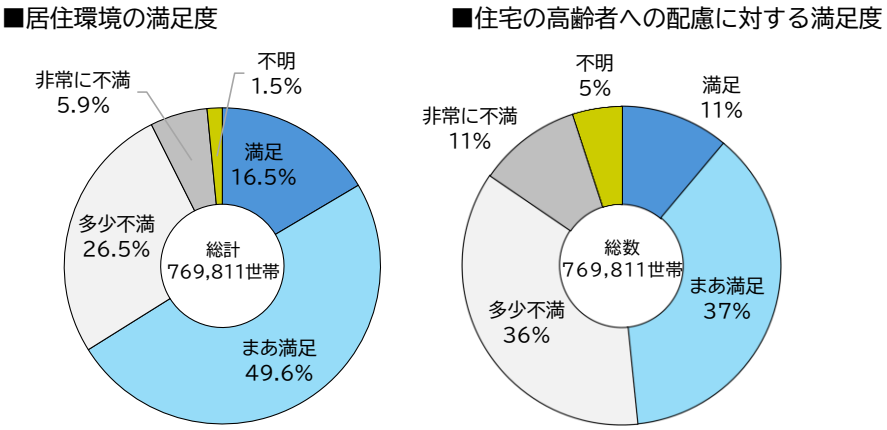
住宅ローンのある持ち家では、「家計にあまり影響がない」とする割合が増加する一方、「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」とする割合も増加している。また、借家では、「家計にあまり影響がない」とする割合が減少し、「ぜいたくを多少がまんしている」とする割合が増加している。

居住環境について「満足」又は「まあ満足」と回答した割合は、2023（令和５）年に 66.1%となっている。また、住宅の高齢者への配慮については、満足と不満の割合が拮抗している。



出典：岐阜県「令和５年岐阜県住生活総合調査（岐阜県全体）」を基に作成。

図　１－１０　住居費負担に対する評価（岐阜県・全国）



出典：岐阜県「令和５年岐阜県住生活総合調査（岐阜県全体）」を基に作成。

図　１－１１　住生活の満足度（岐阜県）

2　住宅事情

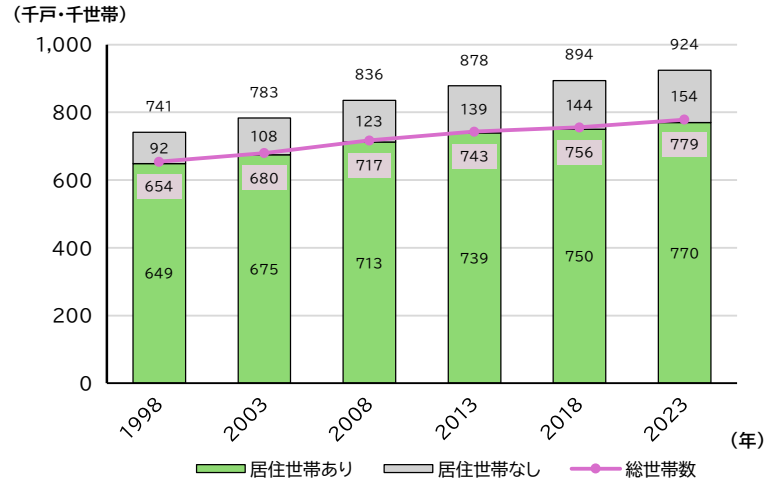
本県では、住宅数が世帯数を上回る一方、築年数の経過した住宅や空き家が増加しており、今後は高経年マンションの増加も見込まれている。また、新築住宅着工戸数が減少する中、既存住宅の適切な維持管理、性能向上、流通、リフォームによる有効活用が一層重要となっている。

このため、良質な住宅ストックの形成と有効活用を進めるとともに、空き家の発生予防、適正管理、流通・利活用、除却及びマンションの管理適正化に取り組む必要がある。また、住宅と周辺の生活サービス、公共交通、景観、地域コミュニティ等が一体となった良好な居住環境を維持し、災害への対応と住宅分野の脱炭素化を進める必要がある。

（1）住宅ストック・住宅性能

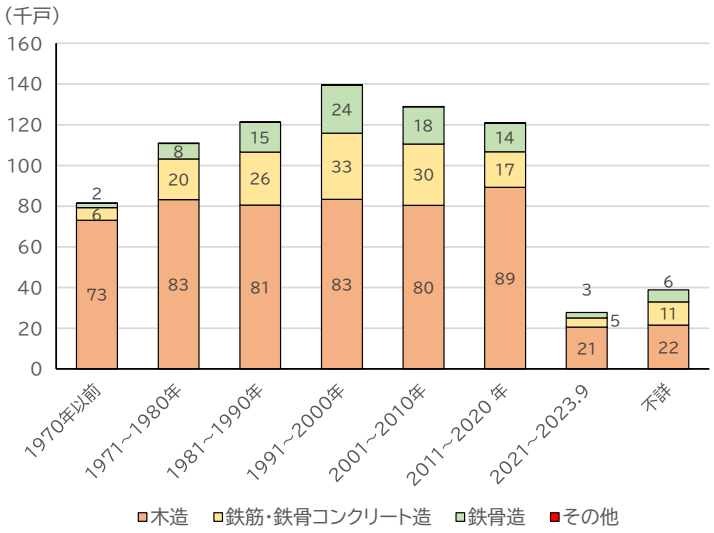
本県では住宅数が世帯数を上回っており、住宅ストックは量的に充足している。また、全国と比べて一戸建て住宅や持ち家の割合が高く、住宅規模も比較的大きい。

一方、築年数の経過した住宅が一定数存在しており、住宅ストックの耐震化率は 86%となっている。住宅の省エネルギー設備については、太陽光発電機器等の設置割合が全国と比べて高く、窓の断熱化も進みつつある。



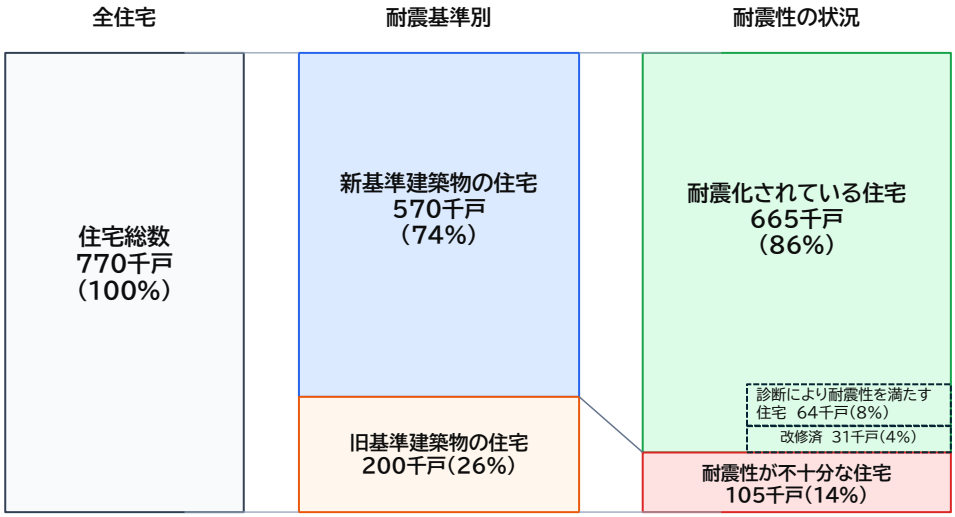
出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年）を基に作成。

図　1-12　住宅ストックの推移（居住世帯の有無別）（岐阜県）



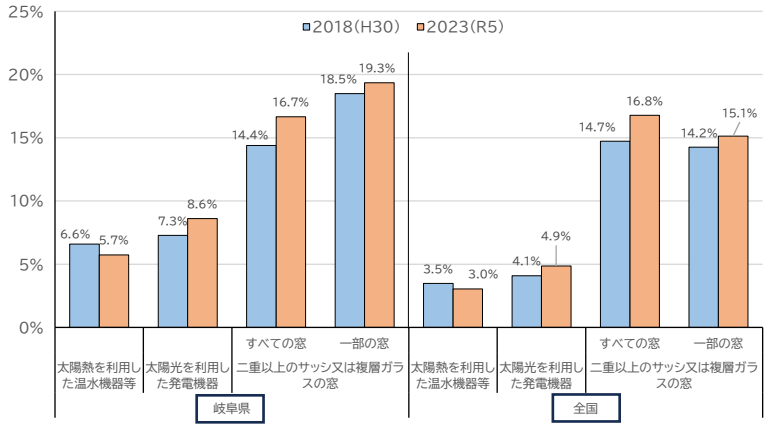
出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年）を基に作成。

図　1－1３　建築時期別住宅数の推移（構造別）（岐阜県）



出典：岐阜県資料を基に作成。

図　1－1４　住宅ストックの耐震化率（岐阜県）

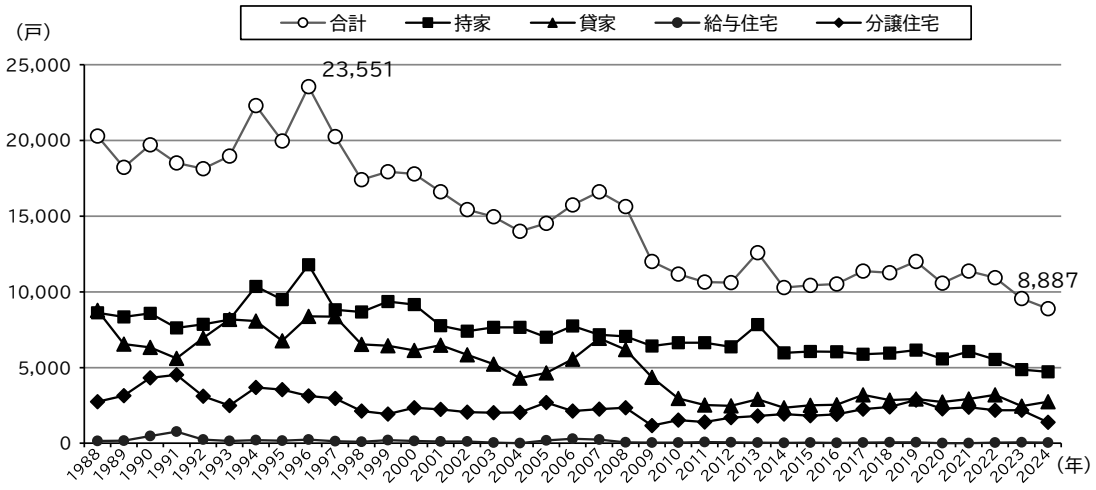


出典：総務省統計局「令和５年住宅・土地統計調査」を基に作成。

図　1－１５　省エネルギー設備の設置状況（岐阜県）

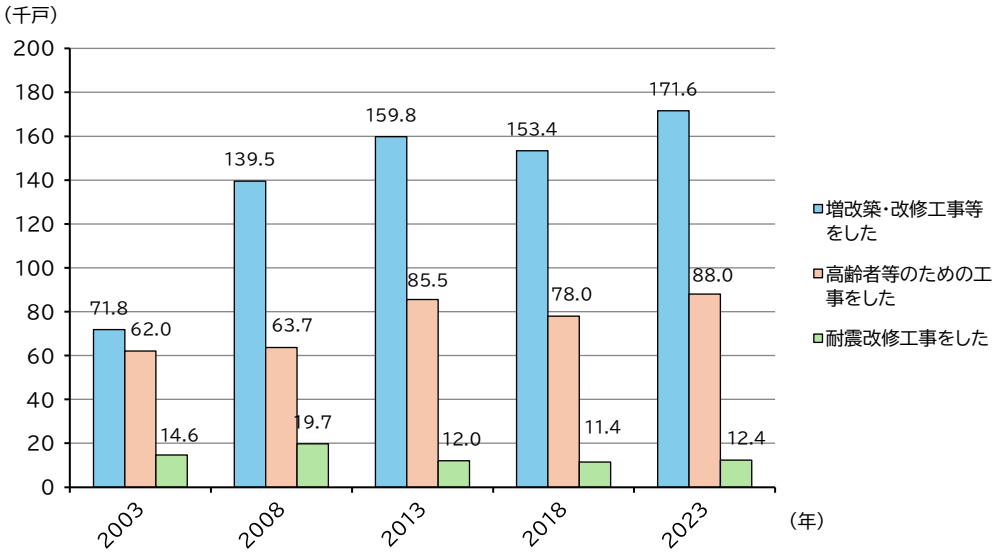
（２）既存住宅の流通・リフォーム

本県の新築住宅着工戸数は長期的に減少しており、近年はピーク時の４割以下となっている。一方、持ち家におけるリフォームの実施は増加しており、住宅市場における既存住宅ストックの重要性が高まっている。



出典：国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」を基に作成。

図　1－１６　新築住宅着工の推移（岐阜県）

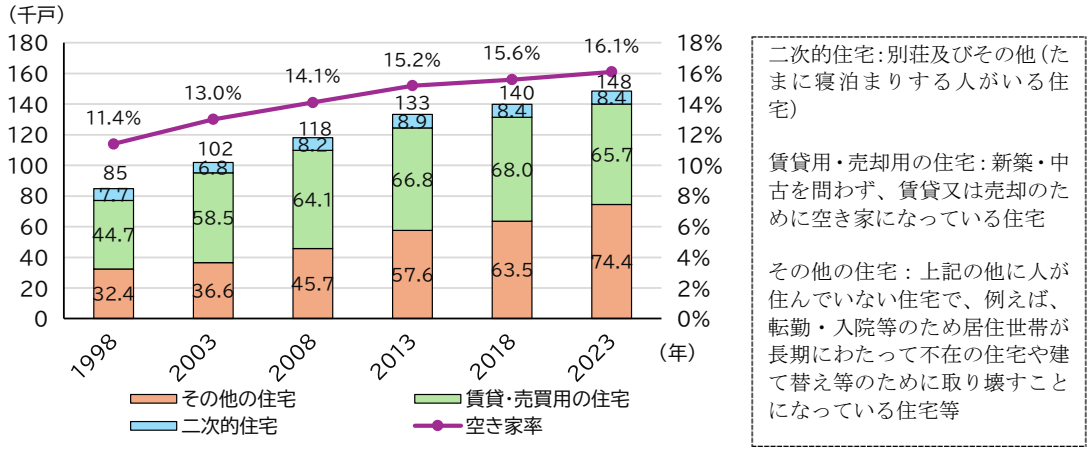


出典：総務省統計局「令和５年住宅・土地統計調査」を基に作成。

図　１－１７　住宅リフォームの実施状況（岐阜県）

（３）空き家

本県の空き家は増加を続けており、2023（令和５）年には約 14 万８千戸、空き家率は 16.1%となっている。このうち、賃貸・売却用の住宅や二次的住宅を除く空き家は、空き家全体の約半数を占めている。



二次的住宅：別荘及びその他（たま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

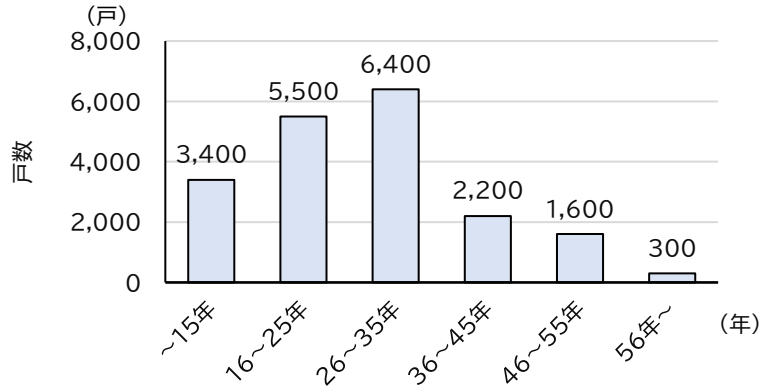
出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年）を基に作成。

図　１－１８　空き家の推移（空き家の種別）（岐阜県）

（4）マンション

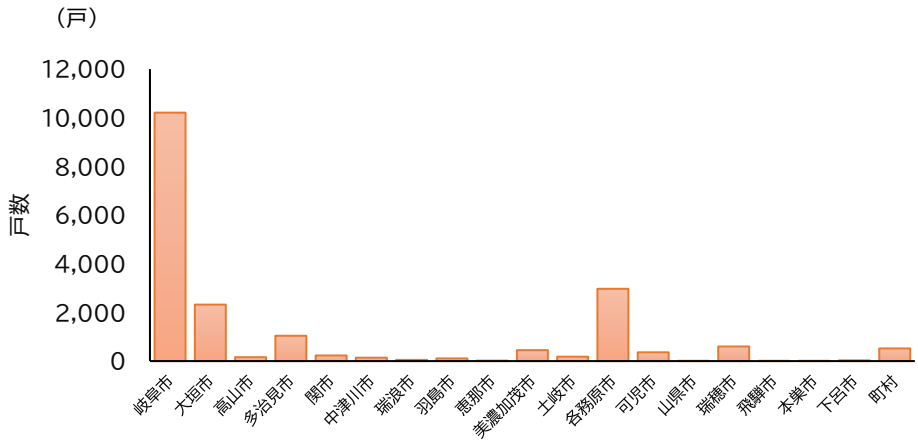
県内には約２万戸のマンションがあり、その多くは都市部に立地している。築後 40 年を超えるマンションは今後増加することが見込まれており、建物の高経年化を見据えた適切な管理が重要となっている。

また、マンションは多数の区分所有者による合意形成が必要であり、長期修繕計画や修繕積立金等が不十分な場合には、建物・設備の劣化や管理不全につながるおそれがある。



出典：総務省統計局「令和５年住宅・土地統計調査」を基に作成。

図　１－１９　マンションの戸数（岐阜県・築年数別）



出典：総務省統計局「令和５年住宅・土地統計調査」を基に作成。

図　１－２０　マンションの戸数（市町村別）

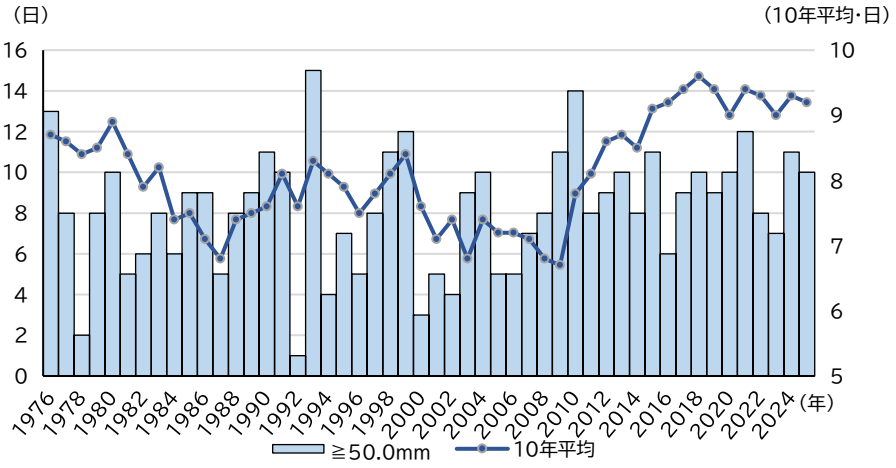
（5）災害

本県では、近年、豪雨による浸水や土砂災害が発生している。また、南海トラフ地震や県内の活断層による大規模地震では、建物の全壊・焼失等による甚大な住宅被害と、多数の避難者の発生が想定されている。

表　1－1　岐阜県内の南海トラフの巨大地震等被害想定

	建物被害(棟)		人的被害(人)		避難者
	全壊	半壊	死者	負傷者	(人)
南海トラフ地震 (M9.0、最大震度6弱)	35,000	100,000	470	13,000	161,000
養老－桑名－四日市断層帯地震 (M7.7、最大震度7)	68,000	113,000	3,100	26,000	240,000
阿寺断層系地震 (M7.9、最大震度7)	16,000	37,000	900	9,000	46,000
跡津川断層地震 (M7.8、最大震度7)	20,000	39,000	980	9,000	56,000
高山･大原断層帯地震 (M7.6、最大震度7)	17,000	32,000	870	7,800	45,000

出典：岐阜県「岐阜県南海トラフの巨大地震等被害想定調査結果（平成 25 年２月）」を基に作成。

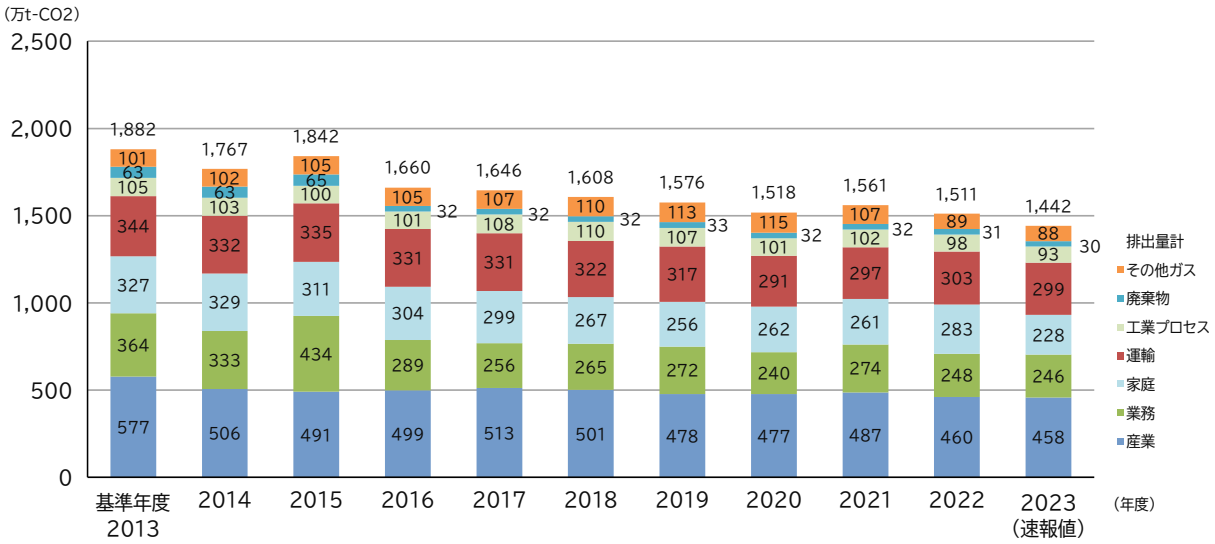


出典：気象庁「岐阜（岐阜県）　年ごとの値詳細（気圧・降水量）」を基に作成。

図　1－２１　降水量（１時間降水量 50 ㎜以上の発生回数推移）

（６）脱炭素

2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭部門においても温室効果ガス排出量の一層の削減が求められている。また、住宅の建設、使用、改修、解体までのライフサイクル全体を通じた環境負荷の低減が重要となっている。



出典：岐阜県資料

図　1－２２　温室効果ガス排出量の推移（岐阜県）

３　公的賃貸住宅と住宅セーフティネット

高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様であり、住まいの確保だけでなく、入居後の見守りや生活支援を必要とする場合もある。また、公営住宅ではストックの老朽化が進み、管理戸数が減少する一方、空き住戸が増加している。

このため、公営住宅等を地域の需要に応じて適切に管理するとともに、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等を活用して、住宅確保要配慮者の住まいを確保する必要がある。また、市町村、住宅・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体等が連携し、住まいの相談・確保から入居後の生活まで切れ目なく支援する体制が求められている。

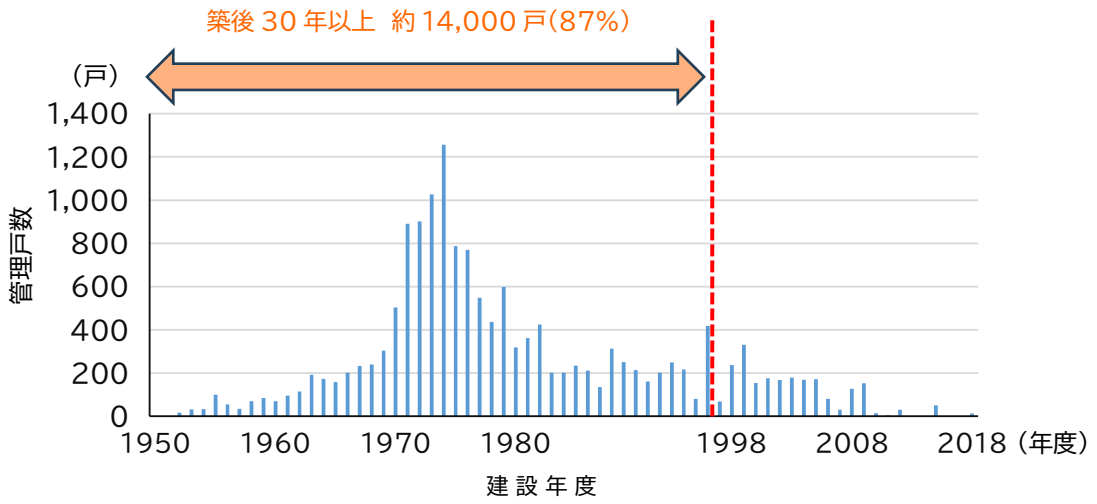
（１）住宅確保要配慮者

高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯、ひとり親世帯、外国人等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様である。また、住まいの確保だけでなく、入居後の見守り、生活相談、福祉サービスへのつなぎ等を必要とする場合もある。

（２）公営住宅等

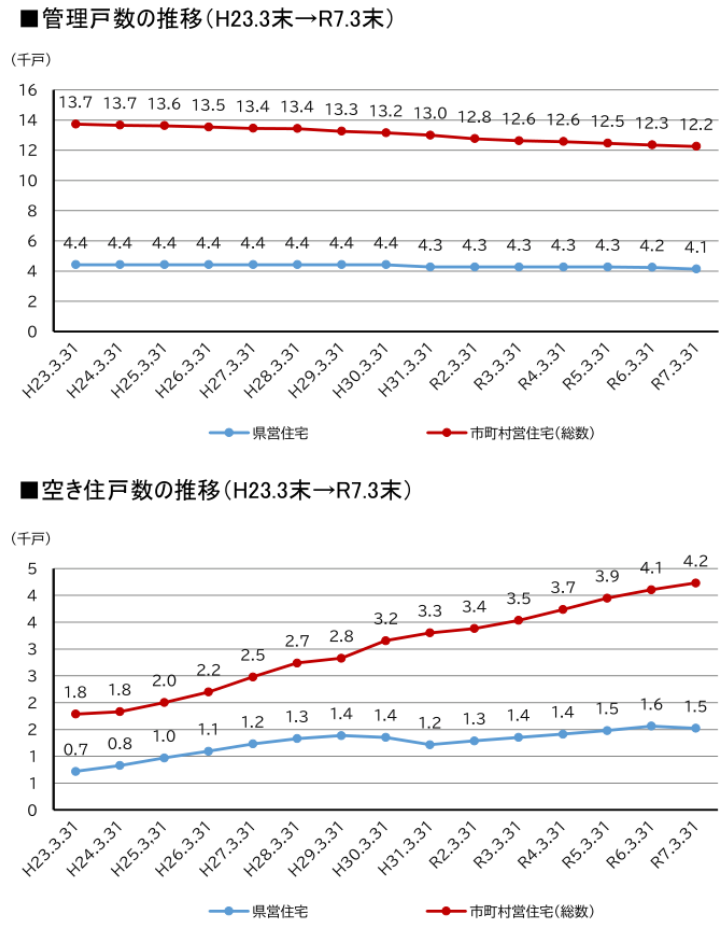
県内には公営住宅が約 16,120 戸あり、住宅セーフティネットの中心的な役割を担っている。一方、その約 87%が築後 30 年以上を経過しており、老朽化や設備の陳腐化が進んでいる。

また、公営住宅の管理戸数は減少する一方、空き住戸数は増加している。



出典：岐阜県資料

図　１−２３　建設時期別の公営住宅戸数（岐阜県）



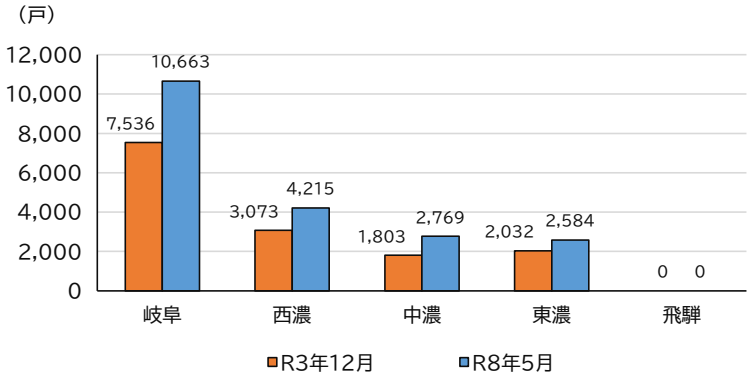
出典：岐阜県資料

図　1－２４　公営住宅の管理戸数・空き住戸数（岐阜県）

（3）セーフティネット登録住宅・居住支援

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの受け皿として、セーフティネット登録住宅の登録戸数は増加しているものの、その登録状況には地域差がみられる。

また、民間賃貸住宅では、家賃の支払い、孤独死、習慣や言語の違い等に対する貸主の不安から、住宅確保要配慮者の入居が制限される場合がある。住宅の紹介や賃貸借契約の支援に加え、入居後の見守りや生活支援を含む居住支援が求められている。



出典：岐阜県資料

図　１−２５　住宅セーフティネットの登録戸数の推移（岐阜県）

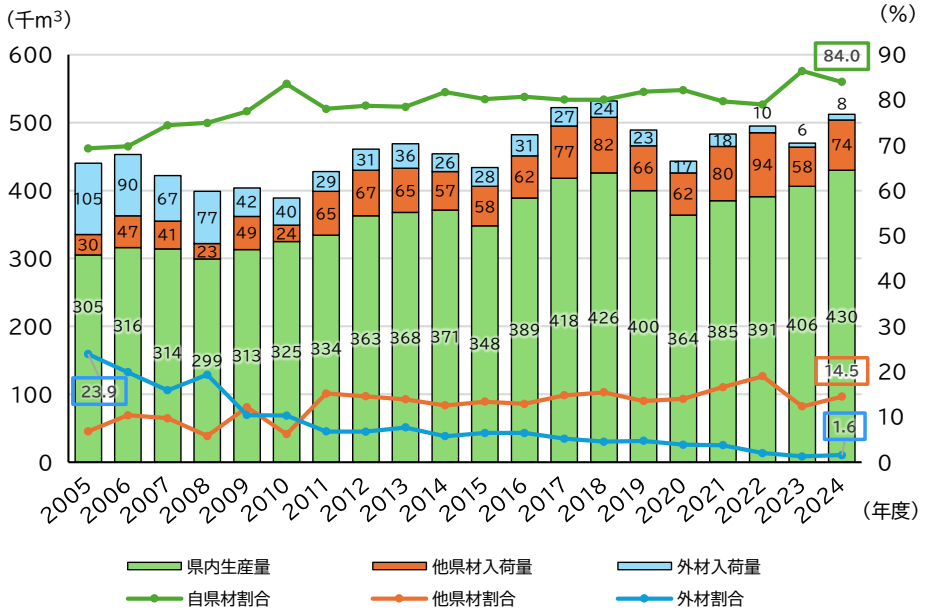
4　住宅産業

本県は豊かな森林資源と県産材を有する一方、新築住宅着工戸数の減少等により、住宅分野における木材需要の縮小が見込まれている。また、建築工事業や大工工事業の従業者数及び事業所数が減少しており、住宅の供給、改修、維持管理を担う人材の確保と、地域で培われてきた技術・技能の継承が課題となっている。

このため、住宅の新築や改修における県産材の利用を促進するとともに、住宅産業の担い手の確保・育成と技術力の向上を図る必要がある。また、既存住宅の流通やリフォーム等の市場の変化を踏まえ、ＧＸ・ＤＸへの対応を通じて、住宅産業の脱炭素化及び生産性向上を進める必要がある。

（１）地域の住宅産業・県産材

本県は、森林が県土の約８割を占める全国有数の森林県であり、「東濃桧」「長良杉」に代表される県産材を有している。素材の県内生産量及び供給量に占める県産材の割合は、近年増加傾向にある。

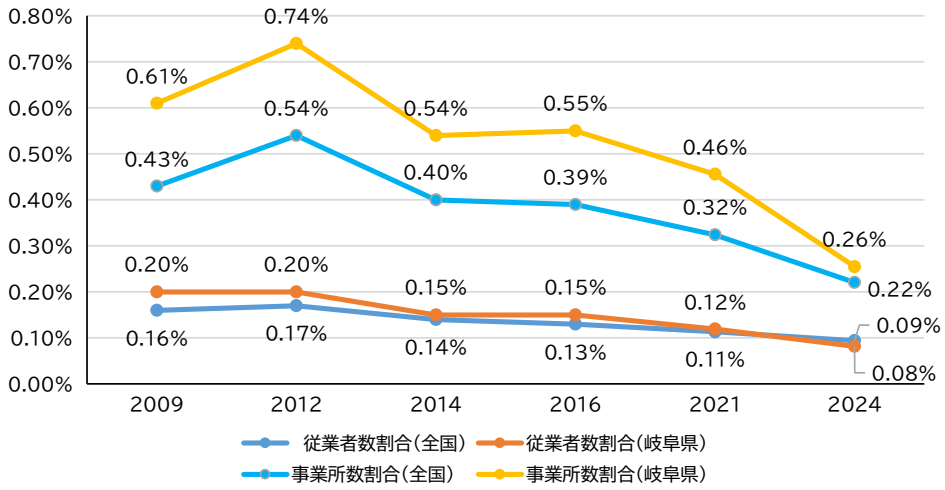


出典：岐阜県「岐阜県森林・林業統計書」を基に作成。

図　１−２６　素材供給量（岐阜県）

（２）住宅産業の担い手

大工工事業の従業者数及び事業所数が県内の全従業者数及び全事業所数に占める割合は、全国平均と同程度又は上回る水準で推移してきたものの、いずれも減少傾向にある。また、住宅の供給、改修、維持管理を担う人材の高齢化や、地域で培われてきた技術・技能の継承が課題となっている。

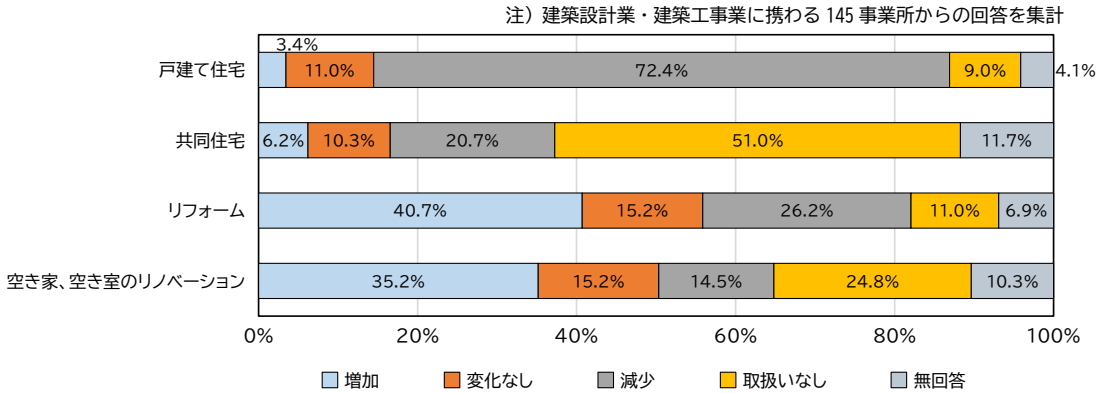


出典：経済産業省「経済センサス基礎調査・活動調査」を基に作成。

図　１−２７　大工工事業従事者数・事業所数の割合（岐阜県）

（３）住宅市場の動向

県内の住宅関連事業者は、今後、リフォームや空き家・空き室のリノベーションが増加すると見込んでいる。また、住宅の省エネルギー性能や耐震性能への対応、既存住宅の流通、ＧＸ・ＤＸに対応した技術力及び生産性の向上が重要となっている。



Q．住宅の建設・設計について、岐阜県内における将来（概ね５年先）の動向をどのように想定されていますか。

図　１−２８　住宅関連事業の動向等に関するアンケート調査結果（2026（令和８）年度）

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要素であり、安全、環境、福祉、文化など地域の生活環境に大きな影響を及ぼす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役割を担うものであり、その充実は、県民一人一人の暮らしの質の向上と、活力と魅力があふれる社会を支える礎として位置づけられる。

（２）住生活に関する施策の意義

こうした住宅の位置づけを踏まえ、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、社会の持続的な発展と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住宅市場において、県民一人一人が自ら努力し、主体的に住まいを選択・確保することを基本とすべきである。

このため、県及び市町村は、国と連携しながら、住宅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、市場のみでは十分な対応が困難な場合には、必要な誘導・補完を行う役割を担う。

２　豊かな住生活を実現するための基本的方針

人口減少や少子高齢化が進行する中で、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、県民が真に豊かさを実感し、誇りと魅力の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。

豊かな住生活の在り方は、県民一人一人の価値観、ライフスタイル、ライフステージ等に応じて異なることから、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・景観が形成されるなど、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・居住環境の形成を図る。

・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・確保できる住宅市場の形成を図る。

・住宅市場のみでは適切な住宅を確保することが困難な者に対し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットの充実を図る。

・脱炭素社会の実現に資する住宅ストックの形成・循環利用の促進や、ＤＸの進展、自然災害の頻発・激甚化など、住生活を取り巻く社会環境の変化に的確に対応する。

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

以上の基本的方針のもと、住宅施策の方向性を県民に分かりやすく示すため、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の３つの視点を設定し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

（１）住まうヒトの視点

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

少子高齢化の進展や単身世帯の増加などによる世帯構成の変化に加え、ライフスタイルや働き方の多様化などにより、住宅や住まい方に対する県民の居住ニーズは多様化・高度化している。

このため、県民がライフスタイルやライフステージに応じた住まいを過度な負担なく選択・確保できるよう、福祉、医療、介護、子育て支援等の関連分野と連携した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住宅セーフティネット機能の強化を図る必要がある。

これらを踏まえ、人生 100 年時代における多様なライフスタイルやあらゆる世帯属性に応じて、誰もが希望する住まいを選択・確保し、安心して暮らすことができる社会を実現するため、「住まうヒトの視点」に立って施策を展開する。

（２）住まうモノの視点

本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。

また、気候変動問題の深刻化や人口減少の進展などを踏まえ、脱炭素社会の実現に資する住宅の省エネルギー性能の向上や、住宅ストックの性能・利用価値が市場で適正に評価され、循環利用される仕組みづくりが求められている。

さらに、空き家の適切な管理・再生・活用・除却を進めるとともに、「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し、多世代にわたり活用される住宅ストックの形成を図る必要がある。

このため、住宅を社会全体の資産として位置づけ、良質な新築住宅の供給、既存住宅の適切な維持管理、リフォーム、空き家対策等を推進し、持続可能で多様なライフスタイルに対応した住宅・住宅地の形成を図るため、「住まうモノの視点」に立って施策を展開する。

（３）住まいを支えるプレイヤーの視点

住宅産業は地域の重要な地場産業であるとともに、県民の豊かな住生活を支える重要な役割を担っている。

このため、県産材住宅の供給促進や地域の住宅産業を支える担い手の確保・育成、多様な居住ニーズに応えられる住生活産業の充実を図るとともに、ＧＸ（グリーントランスフォーメーション）やＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）の推進による生産性の向上や新たなサービスの創出を促進する必要がある。

これらを踏まえ、県民が安心して住宅の取得、リフォーム、住宅取引等を行うことができる環境を整備するとともに、県、市町村、住宅関連事業者、関係団体、居住者等の多様な主体が連携し、地域の実情に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、「住まいを支えるプレイヤーの視点」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、住宅分野のみならず、福祉、防災、まちづくり、環境・エネルギー、地域振興等の関係分野が連携し、総合的に施策を展開することが重要である。

特に、脱炭素社会の実現、自然災害への対応、住宅確保要配慮者への居住支援、空き家対策など、住生活に関する課題が複雑化・多様化していることを踏まえ、県、市町村、関係団体、民間事業者等が相互に連携・協働しながら、効果的に施策を推進する。

また、ＤＸの進展は、住宅の設計、建築、流通、維持管理、空き家の利活用など、住まいのライフサイクルの全ての段階に影響を及ぼすものであることから、デジタル技術の動向を踏まえながら、施策の効果的な推進を図る。

さらに、地域の実情に応じたきめ細かな施策を展開するため、市町村が主体的に取り組む施策を県が支援するとともに、施策の効果的かつ効率的な推進に向けて、岐阜県の地域特性に配慮しながら、県民の住生活の安定の確保に重点を置いた取組を進める。

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

本章では、本県の住生活を取り巻く課題に対応するため、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の視点から、住生活の安定の確保及び向上の促進に向けた目標及び基本的な施策を示す。

１　住まうヒトの視点

（１）目標と基本的な施策

目標１　高齢者世帯の生活に適した住まいづくりの推進

※本目標は高齢者住まい法第４条に基づく「岐阜県高齢者居住安定確保計画」に該当





※上のアイコンは、ＳＤＧｓ（国連サミットで採択された国際社会全体の 17 の開発目標）のうち、本項目に関連のあるものを示しています。（以下同じ。17 の開発目標一覧は 41 ページを参照）

目指す住生活の姿

●その時々のライフスタイルに応じて円滑な住替えやリフォームができる

●ニーズに応じた住まいや生活支援サービスを利用し、安全に安心して暮らすことができる

基本的な施策

①高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上

〇所有する住宅資産を活用した住替えや住まいの確保に関する情報提供を行うことにより、高齢期の生活に適した住まいへの円滑な移行を支援する。※1

②高齢者が安全・安心に暮らすことができる住宅の供給

〇サービス付き高齢者向け住宅や介護保険施設等の供給・整備及び情報提供を促進するとともに、公的賃貸住宅、セーフティネット登録住宅等を活用することにより、高齢者の多様な居住ニーズに対応した住まいの確保を図る。※2

〇サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームについて、入居者に良質な住環境が提供されるよう、立入検査や報告徴収等を通じて、適切な指導・監督を行う。※3

○既存住宅ストックや公的賃貸住宅等を活用し、住宅のバリアフリー化や見守り等の支援を進めることにより、高齢者が安全で快適に暮らすことができる居住環境の整備を推進する。※4

○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の提供を促進するとともに、サービスの提供に必要な施設の整備を支援することにより、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。※5

③高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備

○官民連携による見守りや生活支援、成年後見制度の利用促進に向けた体制整備等を進めることにより、高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備を推進する。※5

○ＩｏＴ技術を活用した見守りサービスや居住サポート住宅等の普及を通じて、健康管理や安否確認等に資する居住環境の整備を推進する。※5

※１　高齢者住まい法第４条第３項
※２　高齢者住まい法第４条第２項第二号イ及びハ
※３　高齢者住まい法第４条第２項第二号ロ
※４　高齢者住まい法第４条第２項第二号ハ
※５　高齢者住まい法第４条第２項第二号ニ及びホ

目標２　若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現





目指す住生活の姿

●子育て世帯がこどもを産み育てやすい居住環境を柔軟に確保することや、共働き世帯が仕事と子育てを両立しやすい住まいを選択することができる

●あらゆる若年世帯にとっての住まいの選択肢が充実するとともに、多世代間の交流や社会活動への参画など、地域コミュニティとつながりを持ちながら居住することができる

基本的な施策

①若者の孤立を防ぐ居住環境の整備

○官民連携による孤独・孤立対策の取組を推進することにより、若者が地域社会とのつ

ながりを持ちながら暮らすことができる居住環境の整備を図る。

②子育て世帯や若年世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の充実

〇住宅の取得・改修支援や多様な居住ニーズに対応した住宅の普及を促進することにより、子育て世帯や若年世帯がライフスタイルや家族構成に応じた住まいを選択・確保できる環境の整備を推進する。

〇公的賃貸住宅や既存住宅ストック、セーフティネット登録住宅等を活用することにより、子育てや仕事をしやすい居住環境の確保を図る。

③相続空き家等を活用した若年・子育て世帯等が居住しやすい住環境の整備

〇相続空き家等の既存住宅ストックについて、空き家バンクの普及や情報発信力の強化を図ることにより、若年世帯や子育て世帯等の住まいの選択肢としての活用を促進する。

〇空き家の改修やお試し体験住宅の整備等を支援し、若年世帯や子育て世帯等が地域で暮らしやすい住環境の形成を促進する。

目標３　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

※本目標は住宅セーフティネット法第５条第１項に基づく「岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」に該当







目指す住生活の姿

●住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅等公的賃貸住宅の適切な供給ができる

●緊急的な状況において、セーフティネット登録住宅が活用できる体制が整備される

●住宅・福祉部局や、居住支援法人等の関係団体が互いに連携・協働し、相談から入居前・入居中・退去時までの支援が円滑に行われる仕組みが整備される

基本的な施策

①住宅確保要配慮者の住まいの確保

〇公的賃貸住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅、空き家等の既存住宅ストックの活用により、低額所得者、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、災害被災者等の住宅確保要配慮者の住まいの確保を推進する。※1

〇居住支援協議会等との連携により、住宅確保要配慮者の状況に応じた居住支援を推進するとともに、大規模災害時には被災者の応急的な住まいを迅速に確保できる体制を整備する。※2

②住宅確保要配慮者の入居・生活支援

〇居住支援協議会、居住支援法人、市町村、福祉部局等との連携体制を強化することにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居と地域での安定した生活を支援する。※2

〇住宅と福祉が連携した相談支援体制の充実やＩｏＴ技術の活用により、住宅確保要配慮者の入居後の生活支援につながる環境整備を推進する。※3

③公的賃貸住宅等のアセットマネジメント

〇公営住宅等の計画的な修繕や長寿命化、買取・借上制度等の活用により、地域の住宅需要に応じた効率的かつ安定的な供給を図る。※1

④住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅市場の環境整備

〇居住支援法人の指定・事業認可や適切な指導監督、セーフティネット登録住宅等の適正な運営の確保及び要配慮者の属性に応じた受入体制の整備を推進することにより、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。※4

〇民間賃貸住宅の貸主に対する制度周知や、見守り等へのＩｏＴ技術の活用など、貸主と入居者の双方が抱える不安の軽減に向けた取組を通じて、安心して入居できる民間賃貸住宅市場の形成を促進する。※2

※1　住宅セーフティネット法第５条第２項第二号イ
※2　住宅セーフティネット法第５条第２項第二号ロ及びニ
※3　住宅セーフティネット法第５条第２項第二号ニ
※4　住宅セーフティネット法第５条第２項第二号ロ及びハ

目標４　過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備



目指す住生活の姿

●過度な経済的負担を感じることなく、希望に応じた住まいを安心して確保できる

基本的な施策

①既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給

〇既存住宅ストックやセーフティネット登録住宅等の活用を促進することにより、県民が過度な経済的負担なく良質な住まいを選択・確保できる環境の整備を推進する。

〇居住サポート住宅やセーフティネット登録住宅に関する周知、居住支援法人等による住宅相談を通じて、住宅確保要配慮者をはじめとする県民への住宅情報の提供を推進する。

②住宅取得支援策の充実

〇国や市町村等が実施する住宅取得支援策に関する情報提供を行うことにより、若年世帯、子育て世帯をはじめとする県民の住宅取得を支援する。

〇住宅ローン減税、省エネルギー性能の高い住宅の取得に対する支援制度、住宅取得に係る税制優遇等の周知を図り、県民が希望する住まいを確保しやすい環境の整備を推進する。

（２）「住まうヒト」の視点に関する指標

人生 100 年時代における多様なライフスタイルやあらゆる世帯属性に応じて、誰もが希望する住まいを選択・確保し、安心して暮らすことができる社会を実現するため、以下の指標を注視しつつ、目標１から目標４までに掲げる施策等を推進する。

①成果指標

指標	現状値	目標値
高齢期の暮らしを支える住宅の数※1	17,200戸 （令和７年）	22,400戸 （令和17年）
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	5.6% （令和５年）	22% （令和17年）
居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	24.0% （令和７年）	65% （令和17年）
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）	66.1% （令和５年）	70% （令和17年）

※1　高齢者住まい法第４条第２項第一号

②観測指標

指標	現状値
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	48.3%（令和５年）

２　住まうモノの視点

（１）目標と基本的な施策

目標５　多世代にわたり活用される住宅ストックの形成



目指す住生活の姿

●省エネルギー性能に優れ、長期にわたり利用可能な性能・品質を備えた住宅ストックが充実する

●住宅の所有者等が適切なリフォームを安心して行うことができる

●建設・改修などに炭素貯蔵効果の高い県産木材等が利用される

基本的な施策

①住宅ストックの性能向上

〇新築住宅における品質の確保と既存住宅における耐震性、防火性、防犯性、居住環境等の基本的な性能の維持・向上を促進することにより、住宅を長期にわたり安全で快適に活用できる住宅ストックの形成を推進する。

〇建築規制の適切な運用や各種制度の普及、相談・情報提供体制の充実を図ることにより、県民が安心して住宅の取得、改修、維持管理を行うことができる環境の整備を推進する。

②脱炭素社会に向けた良質なストックの形成

〇住宅分野における省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの活用を促進することにより、脱炭素社会の実現に資する住宅の環境負荷の低減を図る。

〇新築住宅の省エネルギー化を促進するとともに、既存住宅の断熱性能や設備性能の向上を図ることにより、快適で健康的な住環境の確保と良質な住宅ストックの形成を推進する。

③住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上

〇地域の実情を踏まえた住宅ストックの円滑な更新や既存住宅の活用を促進することにより、既存住宅地や住宅団地における良好な居住環境の維持・向上を図る。

目標６　住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築





目指す住生活の姿

●所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれる

●築年数が経過した住宅の履歴や性能等が明示され、安心して既存住宅の取引ができる

基本的な施策

①適切な維持管理の推進

○居住者による適切な維持管理やリフォームを促進することにより、住宅ストックの質と利用価値の維持・向上を図る。

②性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及

○既存住宅性能表示制度、住宅履歴情報の蓄積、長期優良住宅等の普及を促進することにより、既存住宅の性能や維持管理の状況が市場で適正に評価される環境の整備を推進する。

③安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

○インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険の普及を促進することにより、県民が中古住宅の品質に対する不安を抱くことなく安心して取引できる市場環境の整備を推進する。

○住宅取引における情報提供の確実な実施や紛争処理制度等の普及により、売主と買主、貸主と借主の双方が安心して取引できる市場環境の整備を推進する。

目標７ 住宅の適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進





目指す住生活の姿

●空き家が所有者により適正に管理・利活用・除却される

●マンションや住宅団地、賃貸住宅において、建物の老朽化や所有者を取り巻く状況の変化を見据えて適正に管理される

基本的な施策

①空き家の発生予防、管理、活用、売却・除却等による空き家対策の推進

〇県、市町村、民間事業者等が連携した空き家対策の推進体制を整備することにより、空き家の発生予防、適正管理、利活用、除却等を総合的に推進する。

〇空き家所有者等への普及啓発や相談体制の充実、空き家バンク等を活用した流通・利活用の促進により、空き家の適正な管理と有効活用を図る。

〇防災、衛生、景観等の面で周辺環境に悪影響を及ぼす空き家について、市町村による指導、助言、除却等の取組を支援することにより、安全で良好な居住環境の確保を図る。

②マンション管理の適正化

※本項目は、マンション管理適正化法第２条第１号に規定するマンションを対象とし、同法第３条の２の規定に基づく「岐阜県マンション管理適正化推進計画」に該当

〇町村部におけるマンションの管理状況について、管理組合へのアンケート調査等により実態把握に努めるとともに、長期修繕計画や管理計画の策定を推進する。※1

〇町村部の管理組合等に対し、マンション管理計画認定制度の周知及び適切な運用を図るとともに、助言、情報提供、相談対応等を通じた管理組合による主体的かつ適切な管理運営の促進により、管理不全の予防及び改善に向けた取組を推進する。なお、本県のマンションの管理の適正化に関する指針は、良好な居住環境の確保及び資産価値の維持の観点から、国が定めるマンション管理適正化指針に準拠する。※2

〇町村部の区分所有者及び管理組合に対し、講習会、セミナー等を通じてマンション管理の重要性に関する普及啓発を行うとともに、必要に応じて町村、関係団体、専門家等と連携して取組を推進する。また、市部については、各市におけるマンション管理

適正化推進計画の策定及び適切な運用を促すこと等により、県内全体のマンション管理水準の向上を図る。※3

※１　マンション管理適正化法第３条の２第２項第一号及び第二号
※２　マンション管理適正化法第３条の２第２項第三号及び第四号
※３　マンション管理適正化法第３条の２第２項第五号及び第七号

③住宅団地や賃貸住宅の維持管理・再生

〇住宅団地や賃貸住宅の実態把握や課題整理を行い、市町村や関係部局と連携することにより、維持管理・再生の取組を支援する。

④利用価値に着目した既存住宅の積極的活用

〇インスペクション制度等の普及を促進することにより、既存住宅の状態を適切に把握し、その利用価値に応じた流通・活用を促進する。

目標８　持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成



目指す住生活の姿

●多様な世代が地域で豊かに住み続けることにより、地域の特性に応じた街並みや景観と調和した居住環境が形成される
●地域コミュニティが活性化し、多様な世帯や世代が地域で共に安心して暮らすことができる
●移住定住・二地域居住等による住宅の活用や継承により、地域が活力を保ち続けることができる

基本的な施策

①住宅ストックの円滑な継承・活用の推進

〇空き家等の住宅ストックを活用した住まいの選択肢に関する情報提供を推進することにより、ＵＩＪターン、田舎暮らし、二地域居住等の多様な住まい方への対応を図る。

②地域の魅力を活かした良好な居住環境の形成とコミュニティの維持・向上

○見守りや生活支援等の取組と連携することにより、子育て世帯、高齢者、障がい者等が地域で安心して暮らすことができるコミュニティの維持・向上を図る。

○住宅団地の再生、公的賃貸住宅団地等の活用、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化、防犯性の向上等により、多世代が安全で快適に暮らせる居住環境の形成を促進する。

○自然環境、歴史、文化、景観、地域コミュニティ等の地域資源を活かすことにより、岐阜に住むことの魅力発信や個性あるまちづくりを促進する。

③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

○空き家の改修や住替え支援、移住相談等を通じて住宅ストックの活用を図ることにより、移住定住、二地域居住、多地域居住等の多様な暮らし方を促進する。

○テレワーク等により自宅で過ごす時間が増加するなど、新たな暮らし方に対応した住宅改修への支援を通じて、県外からのＵＩＪターンや地域コミュニティの活性化を促進する。

目標９　安全・安心で快適な居住環境づくりの推進





目指す住生活の姿

●各種災害対策や防災・レジリエンス機能の強化により、大規模災害時に生じる住宅被害や人的被害が軽減されるとともに、自宅に留まる選択等もできる

●災害発生後においては、迅速に被災者の住まいが確保されるとともに、早期に生活再建が進む

基本的な施策

①災害に強い住宅地・住環境の形成

○ハザードマップの活用や住宅の耐震化、火災予防、備蓄等に関する情報提供・啓発を推進することにより、県民の防災意識の向上と住宅における災害被害の防止・軽減を図る。

○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

た防災・減災対策を進めることにより、災害リスクに対応した安全な住宅地・住環境の形成を推進する。

〇老朽建築物の建替え・除却、密集市街地の改善、宅地被害や浸水・土砂災害への対策等により、安全な住宅地・市街地の形成を図る。

〇災害リスクのある区域に立地する公営住宅について、避難訓練等のソフト対策や改修・建替え等のハード対策を進めることにより、入居者の安全確保を図る。

②災害発生時の住まいと生活環境の確保

〇セーフティネット登録住宅の活用や応急的な住宅確保、被災住宅の応急修理に係る体制整備を推進することにより、災害発生時における被災者の住まいと生活環境の速やかな確保を図る。

③被災者の住生活の再建

〇被災者生活再建支援制度の適切な運用、住家被害認定調査に係る人材育成及び災害ケースマネジメントに係る関係機関との連携を進めることにより、自然災害により住宅に被害を受けた世帯の早期の住生活の再建を支援する。

（２）「住まうモノ」の視点に関する指標

住宅を社会全体の資産として位置づけ、良質な新築住宅の供給、既存住宅の適切な維持管理、リフォーム、空き家対策等を推進し、持続可能で多様なライフスタイルに対応した住宅・住宅地の形成を図るため、以下の指標を注視しつつ、目標５から目標９までに掲げる施策等を推進する。

①成果指標

指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率(居住世帯のある住宅ストックのうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合)	86% （令和５年）	95% （令和12年）
住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	８% （令和６年）	17% （令和17年）
市町村の取組により除却等がなされた管理不全空家等の数	1,628件 （令和３年～令和６年）	3,000件 （令和３年～令和12年）
腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	18,500戸 （令和５年）	20,000戸程度に抑える （令和17年）
立地適正化計画の策定市町村数	９市町村 （令和７年）	21市町村 （令和11年）
住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市町村の割合	57.1% （令和７年）	100% （令和17年）
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）（再掲）	66.1% （令和５年）	70% （令和17年）

②観測指標

指標	現状値
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	36%（令和５年）
既存住宅の流通シェア	12.5%（令和５年）
既存住宅流通の市場規模	354億円（令和５年）
リフォームの市場規模	980億円（令和５年）

３　住まいを支えるプレイヤーの視点

（１）目標と基本的な施策

目標 10 住生活産業を担う人材の育成と生産性の向上



目指す住生活の姿

- ●住宅建設技能者等の担い手により、質の高い住まいの安定供給と適切な維持管理・更新が継続的に実施される
- ●リフォーム等の相談に幅広く対応するために専門家が連携し、既存住宅の有効活用、空き家の発生抑制や早期の活用・処分が促進される
- ●居住支援法人等の民間団体の継続的な活動環境が整い、様々なサービス提供を持続的に行うことで、地域の安全・安心な住生活が実現される
- ●ＺＥＨや住宅の環境性能を評価する仕組みの普及や県産材の利用拡大等により脱炭素社会に向けた取組が進展する
- ●ＤＸの推進により、生産性の向上及び様々なデータの連携・活用による住生活の向上に資する新たなサービスの創出が実現される

基本的な施策

①担い手の確保・育成

○技能者の社会的評価の向上や若年層の就労促進等により、地域の住宅産業を支える担い手の確保・育成を図る。

○木造住宅の供給体制の整備や設計者・技能者の育成、伝統的な技術の継承等を通じて、良質な住宅ストックの形成を支える技術基盤の強化を促進する。

②県産材等を活用した住まいづくりの推進

○県産材の利用促進や県産材住宅の建設促進、県産材製品の販路拡大により、地域資源を活かした住まいづくりを促進し、住宅産業の基盤強化を図る。

③相談しやすい環境の整備等の消費者保護・支援の推進

○専門的・中立的な相談体制や事業者情報の提供を通じて、県民が安心して住宅の取得、リフォーム、取引等を行うことができる環境の整備と消費者保護・支援を推進する。

○不動産関係団体等と連携し、住宅取引時の情報提供や瑕疵担保責任履行の確保に向けた取組を進めることにより、住宅購入者等の保護を図る。

④居住支援法人等の活動環境整備による持続性の確保

○市町村における居住支援協議会の設立促進や居住支援法人等への情報提供により、住宅確保要配慮者への継続的な居住支援を確保するための活動環境の整備を図る。

⑤ＧＸの推進による住生活産業の発展

○省エネ住宅やＺＥＨ等の普及に向けた情報提供等により、住宅分野におけるＧＸを支える技術の普及を図る。

○住宅のライフサイクルを通じたCO_2排出量の低減、再生建材や古材の活用、建設・解体時の廃棄物削減等により、住宅分野における脱炭素化を推進する。

○県産材の利用促進を通じて、住宅の新築・リフォームにおける地域資源の活用を進めることにより、脱炭素化と県内住宅産業の振興を図る。

⑥ＤＸの推進による生産性向上及び新サービスの創出

○ＢＩＭやＩＣＴ等を活用することにより、住宅産業における生産性向上や省力化を促進し、建築事業者の業務効率化を図る。

○オンラインによる情報提供や手続、住宅情報の発信力強化等により、住宅市場・住宅流通におけるＤＸを推進する。

○ＩｏＴセンサー等を活用した見守りや相談支援の充実により、居住支援分野におけるＤＸを推進する。

目標 11 県と県内市町村における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備





目指す住生活の姿

●関連分野の部局との一層の連携を図りつつ、国、関係機関、住宅・住生活関連事業者等、様々な組織と連携することで、分野横断的に住宅行政を推進する

基本的な施策

①地域の住宅政策推進体制の整備

〇県と市町村の情報共有、技術的助言、施策連携等を進めることにより、それぞれの役割を踏まえた地域の住宅政策の総合的かつ計画的な推進体制の整備を図る。

〇住宅、福祉、まちづくり、防災、環境、産業等の関係部局や民間事業者、関係団体との連携を強化することにより、多様化・複雑化する住生活課題に対応できる横断的な住宅行政の推進を図る。

（２）「住まいを支えるプレイヤー」の視点に関する指標

県、市町村、関係団体、民間事業者等が相互に連携・協働しながら、効果的に施策を推進するため、以下の指標を注視しつつ、目標 10 及び目標 11 に掲げる施策等を推進する。

①成果指標

指標	現状値	目標値
県内外での県産材住宅建築戸数	1,580戸 （令和７年）	2,000戸 （令和13年）
居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率（再掲）	24.0% （令和７年）	65% （令和17年）
市町村の取組により除却等がなされた管理不全空家等の数（再掲）	1,628件 （令和３年～令和６年）	3,000件 （令和３年～令和12年）
立地適正化計画の策定市町村数（再掲）	９市町村 （令和７年）	21市町村 （令和11年）

②観測指標

指標	現状値
既存住宅流通の市場規模（再掲）	354億円（令和５年）
リフォームの市場規模（再掲）	980億円（令和５年）



※ＳＤＧｓとは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。2015 年の国連サミットで採択された 2030 年を期限とする先進国を含む国際社会全体の 17 の開発目標。全ての関係者（先進国、途上国、民間企業、ＮＧＯ、有識者等）の役割を重視し、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指して、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むもの。

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及び県民や住宅関連事業者等へのアンケート調査により把握したニーズ等を踏まえ、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対応できる施策を、『重点的に取り組む事項』と位置づけ、市町村や関係部局、民間事業者等と連携して積極的な推進を図る。

重点的に取り組む事項は、課題の性質や対象がそれぞれ異なるものの、いずれも県民の住生活に大きく関わり、第３に掲げる複数の目標や施策分野を横断して取り組む必要がある事項である。このため、個別の施策を相互に連携させながら一体的に推進する。

２　重点的に取り組む事項

（１）分野横断的な連携による居住支援体制の充実

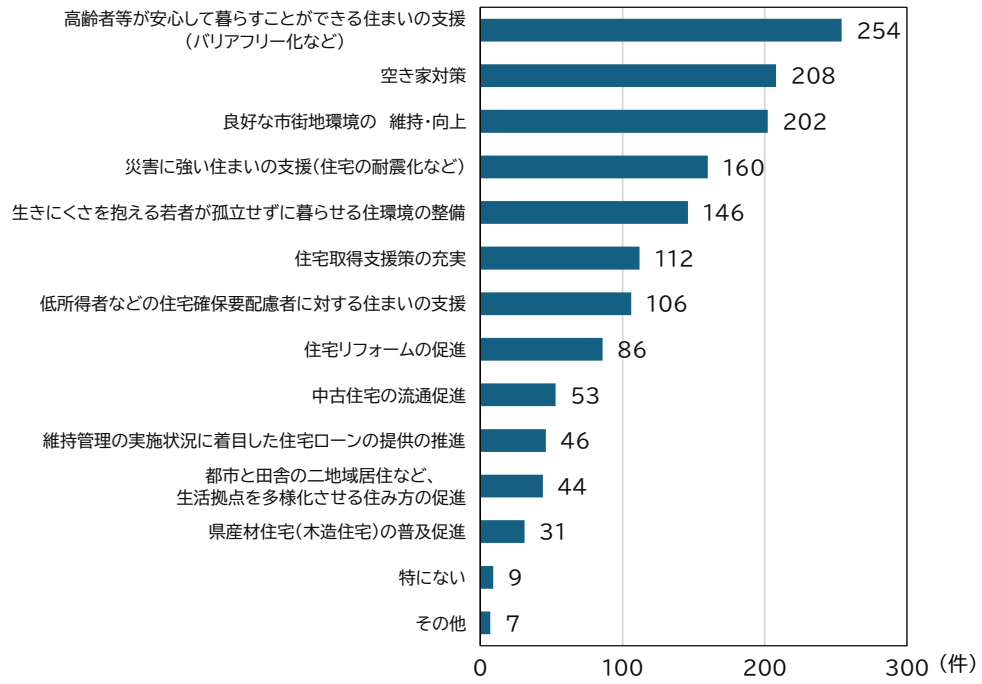
主に対応する目標	目標１　目標２　目標３　目標 11
関連する目標	目標４　目標 10

【方針】

人口減少が進む一方で、高齢者人口や高齢者世帯は増加傾向にあり、生活保護世帯や外国人のいる世帯など、住まいの確保に配慮を要する者は多様化している。県政モニターアンケートでは、県が住宅施策を進める上で特に力を入れてもらいたいこととして、「高齢者等が安心して暮らすことができる住まいの支援」が最も多く、次いで「空き家対策」「良好な市街地環境の維持・向上」「災害に強い住まいの支援」「生きにくさを抱える若者が孤立せずに暮らせる住環境の整備」が挙げられている。

このため、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、低額所得者、若者など、住まいに関する支援を必要とする者が地域で安心して暮らすことができるよう、公営住宅等公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能を基本としつつ、民間賃貸住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等を重層的に活用した住まいの確保を図る。あわせて、住宅部局と福祉部局、市町村、居住支援法人、不動産関係団体等が連携し、地域の実情に応じた居住支援体制の整備を推進する。

特に、住宅確保要配慮者の多様化に対応するためには、住宅施策のみならず、福祉等の関係分野や不動産関係団体等との連携が不可欠であることから、分野横断的な居住支援体制の整備を重点的に推進する。



Q．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何ですか。
（複数回答）

図　4－1　県政モニターアンケート調査結果（2026（令和８）年度実施）

【具体的な施策】

① セーフティネット登録住宅等の活用の推進

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅、居住支援法人等の制度周知や情報提供を進め、民間賃貸住宅を活用した住まいの確保を促進する。

●セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅等の制度周知及び情報提供

●民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住まいの確保

② 居住支援協議会による住まいの情報提供及び相談体制の整備

住宅部局、福祉部局、市町村、不動産関係団体、居住支援法人等が連携し、住宅確保要配慮者の状況に応じた住まいの情報提供や相談体制の整備を推進する。

●居住支援協議会を通じた情報共有及び相談体制の充実

●市町村や関係団体と連携した居住支援体制の整備促進

③　状況に応じた居住支援体制の充実

高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、低額所得者等の多様な状況に応じ、住宅と福祉が連携した入居支援及び入居後の生活支援につながる体制の充実を図る。

●高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の状況に応じた居住支援の推進

●住宅部局と福祉部局等が連携した入居・生活支援の促進

（２）空き家の適正な維持管理や利活用の推進

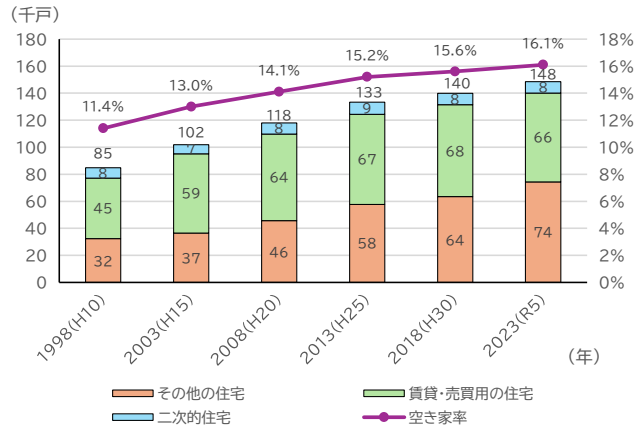
主に対応する目標	目標７　目標８
関連する目標	目標２　目標４　目標６　目標 11

【方針】

本県の空き家は増加傾向にあり、2023（令和５）年には空き家率が 16.1%となるなど、地域の居住環境に大きな影響を及ぼす課題となっている。県政モニターアンケートでは、空き家を減らすために必要な取組として「空き家の改修や解体に対する補助制度の充実」「空き家バンク制度の周知や利活用の推進」「市町村による代執行の推進」が多く挙げられている。こども若者県政モニターアンケートでも、空き家について「新しい使い道を考えた方がよい」「放置したら危険」とする回答が多く、空き家の利活用と安全対策の双方が求められている。

このため、空き家の発生予防、適正な管理、流通・利活用、除却等を総合的に推進し、安全で良好な居住環境の確保を図る。あわせて、空き家等の既存住宅ストックを地域資源として捉え、若年世帯や子育て世帯、移住者等の住まいとしての活用を促進し、地域コミュニティの維持・活性化につなげる。

特に、空き家は防災、衛生、景観、地域コミュニティ、移住定住、住宅ストック活用など複数の課題に関わることから、発生予防から利活用、除却までを一体的かつ重点的に推進する。



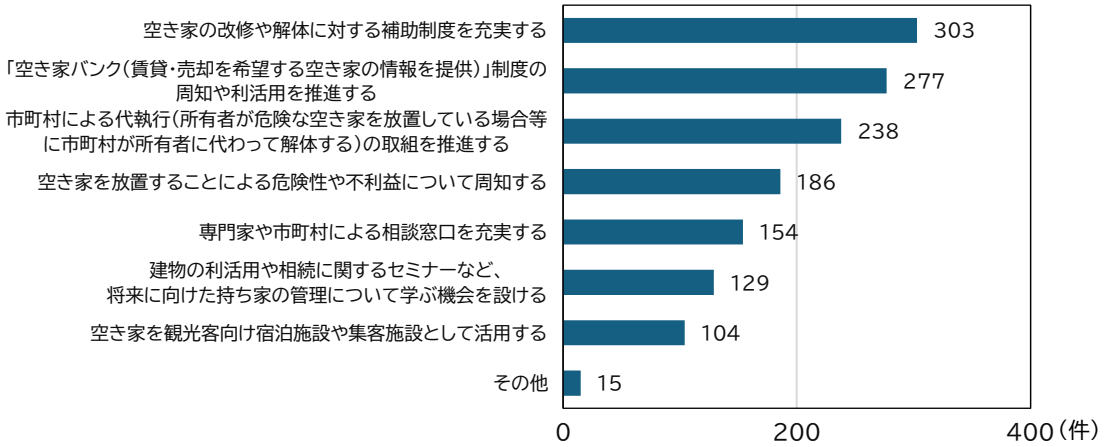
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

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

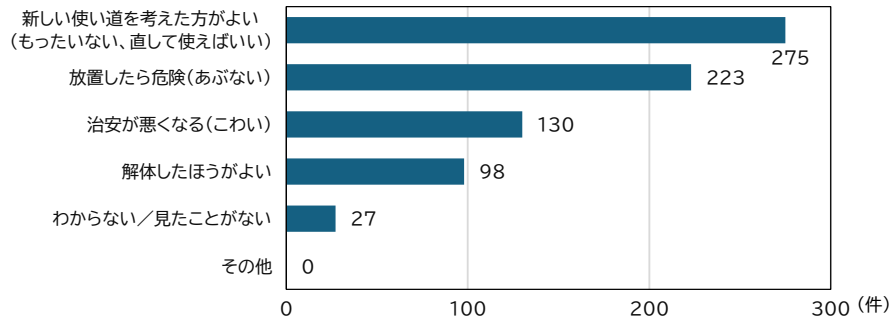
出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年）を基に作成。

図　4－2　空き家の推移（空き家の種別）



Q．現在、老朽化して危険な状態の空き家や、不衛生で周囲の環境や景観を損なっている空き家など、空き家をめぐる問題が県内各地で発生しています。こうした空き家を減らしていくために、どのような取組が必要だと思いますか。次の中から取組を強化する必要があると思うものを３つまであげてください。

図　4－3　県政モニターアンケート調査結果（2026（令和８）年度実施）



Q．誰も住んでいない古い家（空き家）についてどう思いますか？２つまで選んでください。

図　4－4　こども若者県政モニターアンケート調査結果（2026（令和８）年度実施）

【具体的な施策】

① 空き家の発生予防及び適正管理に関する意識啓発の推進

空き家の発生を抑制し、管理不全化を防ぐため、所有者等に対する適正管理の意識啓発や情報提供を推進するとともに、相談体制の充実を図る。

●空き家の適正管理に関する意識啓発及び情報提供

●空き家所有者等に対する相談体制の充実

② 相続空き家や空き家予備軍の早期活用に向けた相談体制の充実

相続等を契機とした空き家の長期放置を防ぐため、福祉・医療・介護関係者、不動産関係事業者、専門家、市町村等が連携し、早い段階から所有者等が相談できる体制を整備することにより、空き家の流通・利活用を促進する。

●相続等を契機とした空き家の早期相談・利活用の促進

●空き家の改修、利活用、除却等に関する情報提供

③ 空き家の流通・利活用の促進

空き家を地域資源として活用し、若年世帯、子育て世帯、移住者等の住まいの選択肢を広げるため、空き家の流通や利活用を促進する。

●空き家バンク等を活用した空き家の流通促進

●空き家を活用した移住・定住や地域活性化に資する取組の促進

④ 管理不全空家等の発生予防及び除却の支援

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全空家等の発生を防止するとともに、必要に応じて改善や除却に向けた取組を支援する。

●管理不全空家等の発生予防に向けた市町村への支援

●管理不全空家等の改善や除却に向けた取組の促進

（３）頻発・激甚化する災害に対応する安全・安心な住まいづくりの推進

主に対応する目標	目標９
関連する目標	目標３　目標５　目標７　目標８　目標 10　目標 11

【方針】

本県では、南海トラフ地震や活断層による内陸型地震、近年の風水害など、大規模災害への備えが重要な課題となっている。県政モニターアンケートでは、理想の住まいで重視するものとして「地震や台風等の災害時に安全である」が上位に挙げられ、こども若者県政モニターアンケートでも、大人になったら住みたい家として「地震や台風でも壊れない強い家」が最も多く選ばれている。

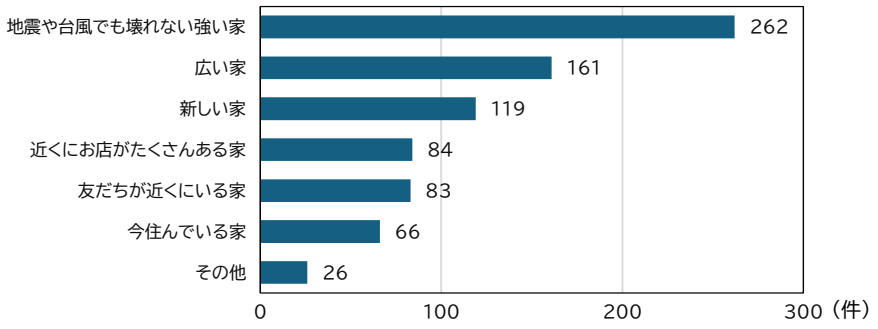
このため、住宅の耐震性など安全性の向上と、災害に強い住宅地・居住環境の形成を推進する。あわせて、災害リスクを踏まえた住まい方や居住環境づくりを進めるとともに、災害発生時における住まいの確保や、被災後の住生活の再建に向けた体制整備を図る。

特に、住宅の耐震化、災害リスク情報の活用、災害時の住まいの確保は、平時から被災後まで切れ目なく県民の住生活を支える基盤となることから、重点的に推進する。

表　４－１　岐阜県内の南海トラフの巨大地震等被害想定

	建物被害（棟）		人的被害（人）		避難者（人）
	全壊	半壊	死者	負傷者	
南海トラフ地震（M9.0、最大震度6弱）	35,000	100,000	470	13,000	161,000
養老－桑名－四日市断層帯地震（M7.7、最大震度7）	68,000	113,000	3,100	26,000	240,000
阿寺断層系地震（M7.9、最大震度7）	16,000	37,000	900	9,000	46,000
跡津川断層地震（M7.8、最大震度7）	20,000	39,000	980	9,000	56,000
高山・大原断層帯地震（M7.6、最大震度7）	17,000	32,000	870	7,800	45,000

出典：岐阜県「岐阜県南海トラフの巨大地震等被害想定調査結果（平成 25 年２月）」を基に作成。



Q．大人になったらどんな家に住みたいですか？２つまで選んでください。（複数回答）

図　４－５　こども若者県政モニターアンケート調査結果（2026（令和８）年度実施）

【具体的な施策】

① 住宅の耐震化等による災害に強い住まいづくりの促進

大規模地震や風水害等に備え、住宅の耐震化をはじめ、災害時における住宅の安全性の向上を促進するとともに、県民が住まいの防災対策に取り組みやすい環境づくりを推進する。

●住宅の耐震診断及び耐震改修に対する支援

●住宅の防災性向上に関する相談体制の整備及び普及啓発

② 災害リスクを踏まえた安全な居住環境づくりの推進

災害リスクを踏まえた住まい方や居住環境づくりを進めるため、災害リスク情報の周知や防災意識の向上に資する取組を推進する。

●災害リスクに関する情報提供及び防災意識の向上

●災害リスクを踏まえた住まい方や居住環境づくりの促進

③ 災害時における円滑な被災者の住まいの確保と生活再建の支援

災害発生時に被災者の応急的な住まいを迅速に確保できるよう、関係団体等との連携体制を維持・強化し、被災後の生活再建に向けた支援体制の整備を図る。

●応急仮設住宅等の円滑な供給に向けた体制整備

●平時の住宅施策等と被災後の住生活の再建をつなぐ連携体制の整備

（4）脱炭素社会の実現に資する住まい・居住環境づくりの推進

主に対応する目標	目標５　目標６　目標 10
関連する目標	目標４　目標７

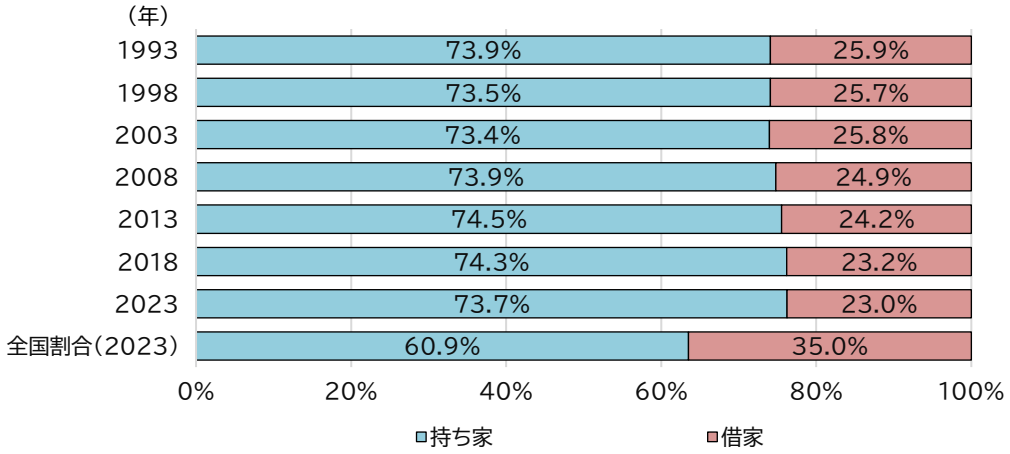
【方針】

本県は、全国と比べて持ち家率が高く、ゆとりある住宅ストックを有するとともに、豊かな森林資源を背景とした県産材の活用が期待されるなど、良質な住まいづくりを進める上での地域特性を有している。県政モニターアンケートにおいても、理想の住まいを実現するために重視するものとして、「広さや間取りが生活に合っている」「地震や台風等の

災害時に安全である」「耐久性に優れ、維持管理がしやすい」「省エネ性能が高い」ことが挙げられている。

こうした地域特性や県民ニーズを踏まえ、省エネルギー性能に優れ、長期にわたり活用できる良質な住宅ストックの形成を推進する。あわせて、既存住宅の性能向上や適切な維持管理、リフォーム、県産材の利用促進等を通じて、環境負荷の低減と住宅ストックの有効活用を図る。

特に、住宅の省エネルギー化、既存住宅の性能向上、県産材の利用促進は、脱炭素化に加え、住宅ストックの長寿命化、県民の快適で健康的な暮らしの確保、地域住宅産業の振興にもつながることから、重点的に推進する。



出典：岐阜県「令和５年住宅・土地統計調査結果について」を基に作成。

図　4－6　持ち家と借家の割合

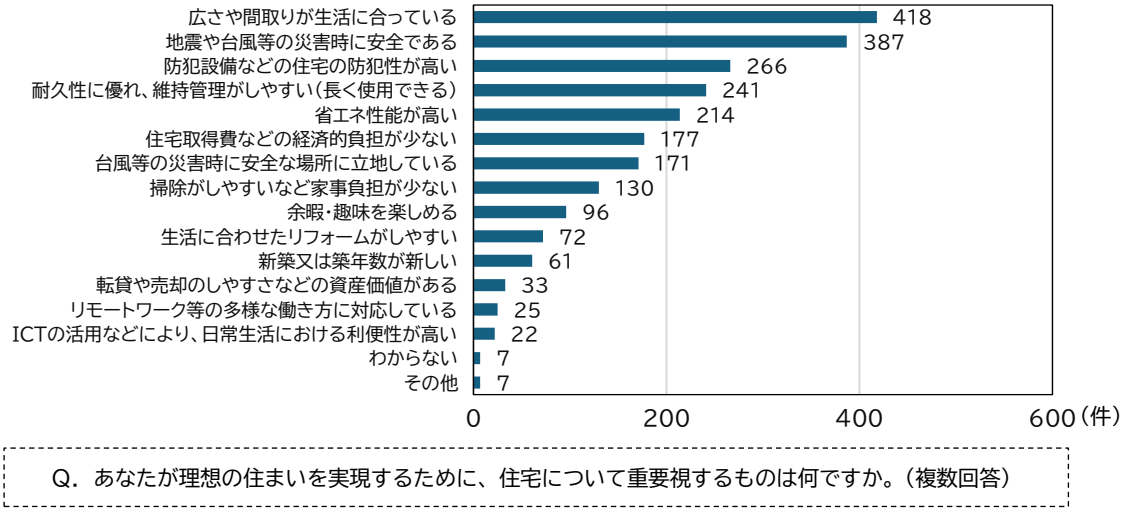


図　4－7　県政モニターアンケート調査結果（2026（令和８）年度実施）

【具体的な施策】

① 住宅ストックの質向上の促進

住宅を長期にわたり安全で快適に活用していくため、新築住宅における品質の確保を図るとともに、既存住宅についても基本性能や省エネルギー性能等の維持・向上を促進する。

●良質な住宅の普及に向けた制度の周知・情報提供

●住宅の省エネルギー化、長寿命化等に資する取組の促進

② 既存住宅の流通・リフォームの促進

既存住宅を良質な住宅ストックとして有効に活用するため、住宅の状態に応じた適切な改修や維持管理を促し、安心して既存住宅を取得・活用できる環境づくりを推進する。

●既存住宅の流通やリフォームに関する情報提供・相談体制の充実

●既存住宅の適切な維持管理や性能向上に資する取組の促進

③ 県産材の利用促進と地域の住宅産業を支える担い手育成

豊かな森林資源を有する本県の特性を生かし、県産材を活用した住宅の普及を促進するとともに、地域の住宅産業を支える担い手の確保・育成や技術力向上に資する取組を通じて、住宅産業の基盤強化を図る。

●県産材を活用した住宅の普及促進

●地域の住宅産業を支える担い手確保・育成及び技術力向上に資する取組の推進

④ 安心してリフォーム等を行うことができる相談・情報提供体制の充実

県民が住宅の取得、改修、維持管理を安心して行うことができるよう、住宅に関する各種制度や相談窓口等の情報提供を推進する。

●住宅取得、改修、維持管理に関する相談体制の充実

●住宅に関する各種制度や専門相談窓口の情報提供

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、住宅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の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を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用を図る。

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

住宅市場では適正な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）、住宅市場では適正な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

本県の令和７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 16,120 戸（県営住宅約 4,010 戸、市町村営住宅約 12,110 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 820 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 1,900 戸あり、合計すると約 20,060 戸である。

今後の住宅需要を取り巻く状況については、人口減少が進み、世帯数も将来的に減少に転じる見通しであるほか、持ち家を含む住宅ストックや空き家が増加していることから、住宅需要は全体として減少していくことが見込まれる。一方、社会経済情勢や世帯構成の変化等に伴い、住宅確保要配慮者の居住ニーズは多様化している。このため、今後の公営住宅需要については、人口・世帯数の動向、住宅市場の状況、住宅確保要配慮者の居住ニーズ等を総合的に勘案し、適切に見極める必要がある。

（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やヒートショック対策の推進を図る。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など、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

【多様化する住宅確保要配慮者への対応】

高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯、外国人、ＤＶ被害者等、多様化する住

宅確保要配慮者に対しては優先入居などによる適切な住宅の供給を行うとともに、多様な世代や世帯が居住する良好な地域コミュニティの形成を図るため、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替えを推進するとともに、高齢者や単身世帯等の孤立を防ぐため、福祉部局などの関係部局と連携し、見守り、安否確認などを行う。

【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など、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など、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、応募倍率も利便性の良い地域にある住宅では高いが、利便性の低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、既存ストックの長寿命化やニーズに応じた改修、団地・住棟の縮小・集約など、県営住宅の適切な管理・活用を進めることにより、住宅セーフティネットとして必要な供給量を確保する。

① 既存ストックの長寿命化により有効活用を図る。

・計画的な長寿命化工事により、ライフサイクルコストを縮減し、効率的な維持管理を行う。

② 住宅確保要配慮者のニーズに対応した内部改修を行う。

・住宅確保要配慮者のニーズに応じた内部改修を検討する。

（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 民間賃貸住宅や空き家等の既存ストックの活用や、居住支援協議会等との連携により、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向け住宅等の活用）などの検討

④　空き住棟（住戸）等の多目的利用などにより、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を検討する。

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、必要な整備を推進する。

⑥　建物の状況や入居需要等を踏まえ、必要に応じて団地・住棟の縮小・集約を行うなど、適切な対応を進める。

・入居需要、立地条件、建物の老朽化状況、地域における住宅セーフティネットの必要性等を総合的に勘案し、個々の団地・住棟の状況に応じて、縮小・集約その他の対応を検討する。

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「統合版公営住宅供給目標量等設定支援プログラム（都道府県版）」による。

（１）要支援世帯数　：　10 年間で　21,900 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、家賃負担率等の住宅市場ニーズの状況を踏まえて、住宅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　14,300 戸

＜算出方法＞

既存公営住宅の空き住戸募集の戸数のほか、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　22,400 戸※1

＜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、地優賃、特公賃、特優賃、高優賃、機構賃貸、公社賃貸、市町村単独住宅等、セーフティネット登録住宅　8,100 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。

※1　住宅セーフティネット法第５条第２項第一号

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、県民、ＮＰＯ、専門家、住宅関連事業者、行政等の多様な主体が、それぞれの役割を果たすとともに、福祉、防災、環境、まちづくり等の関係分野と連携・協働しながら施策を推進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

住宅や住環境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選択していくものであることを認識し、県民はその中で自らの住生活の向上や安定に努める役割を担う。

また、住宅が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、住宅の適切な維持管理や空き家の適正管理、省エネルギー化や災害への備えに取り組むとともに、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、福祉、環境、防災、まちづくり等の幅広い分野と関わることから、ＮＰＯや専門家は、それぞれが持つ知識や技能を活かし、住宅確保要配慮者への居住支援、空き家の利活用、地域コミュニティの維持・再生など、地域が抱える多様な課題に柔軟に対応するとともに、住生活基本法の趣旨や本計画の目標を理解し、県や市町村、県民等の多様な主体との連携・協力に努めることが期待される。

（３）住宅・建築関連事業者の役割

住宅市場における住宅供給及びサービス提供の主要な担い手として、本計画の趣旨を踏まえ、良質な住宅ストックの形成、既存住宅や空き家を含めた住宅流通市場の活性化、省エネルギー性能や耐震性能の向上など、安全で持続可能な住まいづくりに向けた取組を推進することが期待される。

その際、県民がライフステージや多様な居住ニーズに応じた住宅を適切に選択できるよう、住宅の品質・性能、維持管理の状況、省エネルギー性能等に関する正確かつ分かりやすい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、住宅の長寿命化や省エネルギー化を支援するとともに、地域の建築文化や住宅技術の継承を担う役割が期待される。

（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、県民や事業者に対する情報提供等に努め、住宅市場の環境整備を図る。

また、住宅市場のみでは十分な対応が困難な住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、公的賃貸住宅の適切な供給を図る。

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　市町村の役割

市町村は、県民に最も身近な行政主体として、地域の気候風土や住文化、住宅事情、住民ニーズ等を踏まえ、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・管理をはじめ、空き家対策、住宅確保要配慮者への居住支援、防災、良好な居住環境の形成など、地域の実情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、地域の住宅需要や住生活に関する課題の把握に努めるとともに、必要に応じて市町村住宅計画を策定し、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。

②　県の役割

県は市町村の主体的な取組を支援する広域的な行政主体として、市町村や民間団体等と連携し、県域における住宅施策の方向性を示すとともに、県の住宅事情や地域特性を踏まえた施策を総合的に推進する。

特に、単独の市町村では対応が難しい広域的な課題について、施策や事業の調整を行うとともに、市町村への支援や先導的な取組等を通じて、地域における住宅施策の推進を図る。

また、県は市町村への情報提供や技術的助言等を行うなど、市町村の主体的・自立的な施策展開を支援する。

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住宅確保要配慮者への対応、子育て世帯や高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給等、住宅セーフティネットの一翼を担う役割を果たす。

また、住宅金融支援機構は、子育て世帯をはじめとする県民の住宅取得への支援などを通じて、地域の住宅施策を支援する。

２　関係者の連携及び協力による施策の推進

豊かな住生活の実現に向けては、住宅分野のみならず、福祉、防災、まちづくり、環境、

地域振興等の関係分野が連携し、総合的に施策を推進することが重要である。

特に、脱炭素社会の実現、自然災害への対応、住宅確保要配慮者への居住支援及び空き家対策など、複雑化・多様化する住生活課題に対応するため、県、市町村、住宅関連事業者、居住支援団体、ＮＰＯ、専門家等の多様な主体が、それぞれの役割を果たしながら、相互に連携・協働して施策を推進する。

また、地域の実情に応じた施策を展開していくため、県は、市町村における住生活に関する課題の把握や、市町村住宅計画等の策定・見直し、まちづくり、福祉、防災等の関連施策と連携した取組を支援する。

あわせて、関係部局間の連携を図るとともに、市町村、関係団体、民間事業者等との情報共有や協議を通じて、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進する。

３　住教育の推進

住まいづくりの主体は居住者である県民自身であり、住宅市場で提供される多様な情報を主体的に収集・選択し、ライフステージや居住ニーズに応じた住宅を選択するとともに、適切に維持管理していくことが求められる。

このため、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、専門家等と連携した住生活に関する講座や、環境、福祉、防災等の他分野と連携した住教育の実施など、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、協力が必要であり、県民が住まいやまちづくりに関心を持ち、住生活に関する基礎知識を得られる環境を整えることが重要である。

このため、県民等各主体が住生活に関する知識や理解を深め、住まいづくりや適切な住まいの選択、維持管理等に活用できるよう、ホームページ等を活用した分かりやすい情報提供の充実を図る。

また、県民は住宅の建設や改修、賃貸借契約などに関する経験が少ないことから、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相談体制の充実を図る。

相談体制の充実に当たっては、住宅の建築・リフォーム、空き家の売買・利活用に加え、省エネルギー化や耐震化、住宅確保要配慮者の住まい探し、災害時・災害後の住まいの確保など、多様な住生活課題に対応できるよう、関係団体や専門家等との連携を図る。

別紙１　住宅性能水準（住生活基本計画〔全国計画〕より抜粋）

住宅性能水準は、世帯の構成及び状況に応じた住替えを含む居住者ニーズ及び将来世代への継承を含む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、規模等

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、他の基本的機能、居住性能、利便性等の居住者の多様なニーズも勘案の上、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及び浴室を備えた場合は、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正な規模の収納スペースを確保する。

④その上で、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が 25 ㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050 年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、２人世帯、３人世帯若しくは夫婦と２人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40 ㎡程度を上回る住宅とする。

⑤なお、主として既存住宅の活用が想定されるセーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等、政策目的に照らして適正な水準を確保する必要がある場合は、上記によらないことができる。

（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、こども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、適正な水準を確保する。

（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）遮音性等

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等について、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、通路及び出入口の幅員の確保、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係る適正な水準を確保する。

(11) 子育て世帯等への配慮

子育て世帯における多様な住まい方・働き方へ対応できるように、見守りのしやすさや可変性のある間取り、収納や設備の工夫、転落防止の手すりやクッション性のある床材、丸みをもたせた壁や柱の角など、子育てしやすい居住環境とこどもの事故防止に関して、適正な水準を確保する。

(12) 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

再生可能エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用など、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、グリーンインフラの考え方も踏まえた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、門塀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（住生活基本計画〔全国計画〕より抜粋）

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。居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

（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

津波、高潮、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、住宅の適切な維持管理、建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②コンパクト・プラス・ネットワークの実現への配慮

立地適正化計画に基づく持続可能な都市構造に配慮したまちの構成であること。

③環境負荷への配慮

グリーンインフラの活用等により、環境への負荷の低減や自然との共生が実現できる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、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路等が確保されていること。

別紙３　関係法令に基づく基準等

本別紙では、関係法令に基づき、高齢者向け賃貸住宅等の規模、住宅確保要配慮者の範囲及び住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の規模に関する基準を定める。

１　高齢者向け賃貸住宅等の規模に関する基準

高齢者住まい法第５条に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度において、既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によりサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合については、登録に係る面積基準を緩和する。

＜緩和の内容＞

・各戸の床面積の規模	25 ㎡以上　⇒　23 ㎡以上
・居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合	18 ㎡以上　⇒　16 ㎡以上

２　住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法及び住宅セーフティネット法施行規則に定められている者（①及び②）に加え、③のとおり本計画において独自に定める。

①住宅セーフティネット法に規定されている者

・低額所得者（政令月収 15.8 万円以下）

・被災者（発災後３年以内）

・高齢者

・障害者（障害者基本法(昭和 45 年法律第 84 号)第２条第１号に規定する障害者）

・子ども（18 歳の年度末まで）を養育している者

②住宅セーフティネット法施行規則に規定されている者

・外国人

・中国残留邦人

・児童虐待を受けた者

・ＤＶ（ドメスティック・バイオレンス）被害者

・ハンセン病療養所入所者等

・北朝鮮拉致被害者

・犯罪被害者

・更生保護対象者

・刑事施設、少年院に収容されていた者又は労役場に拘留されていた者

・困難な問題を抱える女性（困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和４年法律第 52 号）第２条に規定する女性）

・生活困窮者

・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

③本計画において独自に定める者

・ＵＩＪ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。）

・児童養護施設等退所者

・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

・ＬＧＢＴ（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）等の性的少数者

３　住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の規模に関する基準

住宅セーフティネット法第８条の規定に基づくセーフティネット住宅の登録及び同法第 40 条の規定に基づく居住サポート住宅の認定制度において、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、登録等に係る面積基準を緩和する。

＜緩和の内容＞

・各戸の床面積の規模	25 ㎡以上　⇒　23 ㎡以上
・台所、収納設備等を共同して利用する場合	18 ㎡以上　⇒　16 ㎡以上