

下呂市公営住宅等長寿命化計画

平成 23 年 3 月 策 定

平成 28 年 3 月 第 1 回変更

令和 2 年 3 月 第 2 回変更

令和 4 年 3 月 第 3 回変更

令和 5 年 3 月 第 4 回変更

令和 7 年 3 月 第 5 回変更

下呂市 まちづくり推進部まちづくり推進課

はじめに

平成18年6月、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会が到来、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティーネットを確保するとともに、市民の住生活の「質」の向上を図る必要があります。

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行うため、平成23年3月に下呂市公営住宅等長寿命化計画を策定し、老朽化した公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅及び一般住宅の長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型の改善事業並びに耐用年数を超過した住宅の用途廃止・除去等の維持管理を図ってきたところです。

本計画期間は令和2年度から令和11年度の10年間であり、見直しの時期であることから長寿命化の事業として関連のある下呂市地域住宅計画（令和7年度から令和11年度）※1の策定に合わせ、用途廃止の優先度が高い住宅を規定し、計画的な市営住宅のストック管理を行うため、本計画を令和7年3月に5回目の変更を行います。

※1 「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年8月1日施行）」に基づき、地方公共団体が作成する公的賃貸住宅等の整備等に関する計画

1. 公営住宅等ストックの状況

（1）管理戸数の状況

令和7年3月末現在、下呂市では、市営住宅613戸（公営住宅354戸、特公賃住宅63戸、地優賃住宅6戸、その他住宅190戸）を管理しています。このうち木造住宅116戸（公営住宅71戸、特公賃住宅19戸、地優賃住宅6戸、その他住宅20戸）、簡易耐火住宅52戸（公営住宅52戸）耐火構造住宅445戸（公営住宅231戸、特公賃住宅44戸、その他住宅170戸）となっています。

■公営住宅管理状況

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	高畑団地	萩原町上村	2	4	S59	木造・平屋
	あさんず団地	萩原町野上	2	4	S60/61	木造・2階
	かしなら団地	萩原町桜洞	14	29	S60~H6	木造・平屋又は2階
	上村団地	萩原町上村	1	16	S63	耐火PC・4階
	HOPE尾崎団地	萩原町尾崎	3	6	H7	木造・2階
	花池団地	萩原町花池	2	16	H19	木造・2階
	川井田団地	小坂町小坂町	2	10	S42	簡易耐火・平屋
	坂下団地	小坂町坂下	2	12	S52	簡易耐火・2階
	味屋第2団地	小坂町長瀬	2	4	S57	木造・2階
	大淵住宅	小川	2	10	S46	簡易耐火・平屋
	町屋住宅	少ヶ野	2	10	S47	簡易耐火・2階
	住吉住宅	少ヶ野	2	10	S48	簡易耐火・2階
	殿町住宅	森	1	16	S50	耐火PC・4階
	塚田住宅	森	1	20	S51	耐火PC・5階

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	森A住宅	森	1	1 6	S52	耐火 PC・4 階
	森B住宅	森	1	1 6	S53	耐火 PC・4 階
	森C住宅	森	1	2 4	H4	耐火 RC・4 階
	中原住宅	保井戸	1	2	S62	木造・平屋
	小川住宅	小川	1	1 6	H5	耐火 RC・4 階
	道添住宅	小川	1	1 6	H18	耐火 RC・4 階
	愛宕団地	少ヶ野	2	1 6	H21	耐火 RC・2 階
	相原団地	金山町金山	1	1 2	S58	耐火 PC・3 階
	中宮団地	金山町金山	3	5 4	S59/60/61	耐火 PC・3 階
	白山団地	金山町金山	1	9	H16	耐火 RC・3 階
	惣島団地	馬瀬惣島	2	4	H1	木造・平屋
	中切団地	馬瀬中切	1	2	H4	木造・平屋
計	2 4 団地		5 4	3 5 4		

■特定優良賃貸（特公賃）住宅管理状況

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	長瀬団地	小坂町長瀬	5	5	H8	木造・2 階
	無数原団地	小坂町無数原	1	6	H10	耐火 PC・2 階
	湯屋団地	小坂町湯屋	7	7	H14/15	木造・2 階
	小川住宅	小川	(1)	8	H5	耐火 RC・4 階
	井尻団地	金山町金山	1	1 8	H7	耐火 RC・3 階
	池田団地	金山町菅田桐洞	1	1 2	H11	耐火 RC・3 階
	青木団地	馬瀬中切	4	4	H8	木造・2 階
	相津団地	馬瀬中切	3	3	H13/14	木造・2 階
計	7 団地	※小川住宅団地数は公営住宅に含む		2 2	6 3	※小川住宅の棟数は公営住宅に含む。

■地域優良賃貸（地優賃）住宅管理状況

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	無数原第2 団地	小坂町無数原	3	6	H20	木造・2 階

■その他（市単独）住宅管理状況

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	宮田団地	萩原町宮田	1	4 0	H10	耐火 RC・5 階
	小坂公舎 1	小坂町小坂町	1	1	S41	木造・平屋
	旧小坂沢上教員住宅	小坂町湯屋	1	2	S46	木造・平屋
	無数原第3 団地	小坂町無数原	2	5	H7	木造・2 階
	宮地一般住宅	宮地	1	1	S41	木造・平屋

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	旧中原教員住宅	焼石	1	2	S26	木造・平屋
	焼石住宅	焼石	1	2	H3	木造・平屋
	旧和佐教員住宅	和佐	1	1	S38	木造・平屋
	幸田住宅	幸田	1	20	S58	耐火RC・3階
	有里住宅	夏焼	2	2	H12	木造・2階
	保井戸団地	保井戸	2	2	H13/14	木造・2階
	少ヶ野住宅	少ヶ野	1	18	S47	耐火・3階
	旧清水教員住宅	宮地	1	2	S56	木造・平屋
	奥金山団地	金山町金山	1	12	S62	耐火PC・3階
	少ヶ野団地	少ヶ野	2	80	S48	耐火RC・5階
計			19	190		

※公営住宅：公営住宅法に基づく住宅

※特定優良賃貸（特公賃）住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅

※地域優良賃貸（地優賃）住宅：地域優良賃貸住宅制度要綱に基づく住宅

※その他（市単独）住宅：国の法律等に基づかない、市独自の施策・判断に基づく住宅で、主に譲渡により取得した住宅

（２）住宅耐震性の状況

- ・公営住宅 354 戸、特公賃住宅 63 戸、地優賃住宅 6 戸はすべて新耐震基準の住宅です。
- ・その他住宅 190 戸のうち、新耐震基準及び耐震補強済の住宅は 161 戸・耐震化率 84.7%
耐震性が確認されていない住宅は用途廃止・除却予定の 29 戸となっています。

（３）住宅老朽化の状況

- ・公営住宅において、耐震性能を有し耐用年数を超える住宅 107 戸のうち、簡易耐火住宅は全数の 52 戸、木造住宅は全数の 55 戸となっています。
- ・特公賃住宅 63 戸、地優賃住宅 6 戸は平成 5 年以降に建設された比較的新しい住宅です。
- ・その他住宅において、耐用年数を超える住宅 29 戸はすべて木造で老朽化が著しい状況となっています。

（４）空家の状況（令和 7 年 3 月現在）

- ・公営住宅において、空家 52 戸のうち政策空家は 0 戸です。ただし、老朽化により用途廃止の計画であるため入居を制限し、移転交渉を行い現入居者が退去後に政策空家となる住宅は 5 団地 32 戸となっています。
- ・特公賃住宅は空家 20 戸、地優賃住宅の空家はありません。
- ・その他住宅において、空家 56 戸のうち政策空家は 4 団地 9 戸です。ただし、老朽化により用途廃止の計画であるため入居を制限し、移転交渉を行い現入居者が退去後に政策空家となる住宅は 5 団地 15 戸となっています。

2. 長寿命化計画の目的

①背景

町村合併以前に、萩原町では平成6年度、金山町では平成8年度、下呂町では平成10年度に住宅マスタープランを策定しました。また、下呂町では平成15年度、金山町では平成15年度、小坂町では平成16年度にそれぞれストック総合活用計画を策定し、平成16年3月町村合併により、下呂市第1次総合計画に基づき、平成18年3月に下呂市地域住宅計画が策定され、様々な事業を展開してきました。

令和7年3月現在、耐用年数の半分を経過する住宅は613戸のうち、428戸・69.8%（公営住宅257戸、特公賃住宅19戸、地優賃住宅6戸、その他住宅146戸）となっており、厳しい財政状況下において、これら住宅の建替え及び改修等の必要時期を迎えています。計画的な修繕及び改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的、効果的及び経済的な計画が求められています。

②目的

安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替え、取壊しなどの公営住宅等の活用方針を定め、長期的な維持管理を実現します。

予防保全的な観点から修繕や改善の方針を定め、長寿命化による更新コスト削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

3. 長寿命化に関する基本方針

①「下呂市市営住宅整備基本方針（令和6年3月策定）」※2と整合を図ります。

※2 2040年度における人口状況等に応じた需要の見通し等に基づき、市営住宅の整備スケジュールを定め、適正な住宅ストック管理を総合的にまとめた住宅施策の指針

②ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する公営住宅等の整備、管理データを住棟単位で整理します。
- ・公営住宅等の定期的な点検を実施します。
- ・公営住宅等の住棟ごとの修繕履歴データを整備します。

③長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

4. 計画期間

10年間 【令和2年度から令和11年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	3 5 4 戸
・維持管理予定戸数	3 2 4 戸
うち修繕対応戸数	2 9 4 戸
うち改善予定戸数	3 0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	3 0 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

<特公賃住宅>

対 象	合 計
特公賃住宅管理戸数	6 3 戸
・維持管理予定戸数	6 3 戸
うち修繕対応戸数	6 3 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

<地優賃住宅>

対 象	合 計
地優賃住宅管理戸数	6 戸
・維持管理予定戸数	6 戸
うち修繕対応戸数	6 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

<その他住宅>

対 象	合 計
その他住宅管理戸数	1 9 0 戸
・維持管理予定戸数	1 6 5 戸
うち修繕対応戸数	1 6 5 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	2 5 戸

6. 公営住宅等における住宅ストック管理について

①用途廃止の優先度が高い住宅

<公営住宅>

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	大淵住宅	小川	2	10	S46	簡易耐火・平屋
	町屋住宅	少ヶ野	2	10	S47	簡易耐火・2階
	住吉住宅	少ヶ野	2	10	S48	簡易耐火・2階
計	3団地		6	30		

<その他（市単独）住宅>

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	小坂公舎1	小坂町小坂町	1	1	S41	木造・平屋
	旧小坂沢上教員住宅	小坂町湯屋	1	2	S46	木造・平屋
	宮地一般住宅	宮地	1	1	S41	木造・平屋
	旧中原教員住宅	焼石	1	2	S26	木造・平屋
	旧和佐教員住宅	和佐	1	1	S38	木造・平屋
	旧清水教員住宅	宮地	1	2	S56	木造・平屋
	少ヶ野住宅	少ヶ野	1	18	S47	耐火・3階
計	7団地		8	31		

※少ヶ野住宅については、土地・建物賃貸借契約の解除

②2040年度までに廃止を予定する住宅

<公営住宅>

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	高畑団地	萩原町上村	2	4	S59	木造・平屋
	あさんず団地	萩原町野上	2	4	S60/61	木造・2階
	H O P E尾崎団地	萩原町尾崎	3	6	H7	木造・2階
	川井田団地	小坂町小坂町	2	10	S42	簡易耐火・平屋
	坂下団地	小坂町坂下	2	12	S52	簡易耐火・2階
	味屋第2団地	小坂町長瀬	2	4	S57	木造・2階
	中原住宅	保井戸	1	2	S62	木造・平屋
	惣島団地	馬瀬惣島	2	4	H1	木造・平屋
	中切団地	馬瀬中切	1	2	H4	木造・平屋
計	9団地		17	48		

＜その他（市単独）住宅＞

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	焼石住宅	焼石	1	2	H3	木造・平屋
	有里住宅	夏焼	2	2	H12	木造・2階
	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
	無数原第3団地	小坂町無数原	2	5	H7	木造・2階
	保井戸団地	保井戸	2	2	H13/14	木造・2階
計	7団地		7	11		

7. 公営住宅等における建替事業の実施方針

本計画において、建替えを実施する住宅はないが、今後建替事業を実施する場合は、以下の方針に従い建替事業を行います。

- ・耐用年限を経過した住宅について、地域の実情、入居者の状況、需要動向を踏まえて計画を行います。
- ・居住者の住戸確保と、応募状況、高齢化社会に配慮した計画を行います。
- ・住宅の木造・木質化に努めます。
- ・駐車場は地域の実情を配慮し、戸数分だけでなく必要に応じ整備します。
- ・建替事業による必要な住戸数確保から、他の所有する住宅の譲渡により必要とする住戸を確保します。
- ・必要に応じ教員住宅、県職員住宅等の譲渡を受けます。

8. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

（修繕対応）

不定期に発生する不具合に対する修繕や入退去時の修繕を行うとともに、定期点検を強化し、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持、向上を図ります。

【実施内容】

- ・住戸内については、入退去時に適切な修繕を実施します。
- ・定期的な点検を実施し、予防保全的な修繕に努めます。

（居住性向上型）

長期的な活用を図る住棟については、衛生設備の機能改善、及び断熱改善を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】

- ・屋根及び外壁の遮熱・断熱工事を実施します。
- ・安全で利便性の高い給湯設備工事を実施します。

（福祉対応型）

高齢者が安全、安心して居住できるよう段差の解消、手摺の設置を進める。

【実施内容】

- ・トイレ改修に伴い、手摺を設置します。
- ・高齢者、身障者の住戸を優先してバリアフリー改修を行います。

（安全性確保型）

住宅用火災警報器は、空家を除き平成 21 年度までに全て設置しており、下呂市火災予防条例（平成 16 年 3 月 1 日条例第 153 号）に基づき、必要箇所の取替を行います。

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式 1 による。

9. 長寿命化のための維持管理による効果

- ①従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して住宅のストック状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- ②定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、住宅の安全性が確保される。
- ③住宅の建築年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。