

第1回 民生教育まちづくり常任委員会

日 時 令和7年3月12日（水）午前9時30分～

場 所 下呂市役所下呂庁舎 3－1会議室

1 委員長あいさつ

2 市長あいさつ

3 議長あいさつ

4 付託案件

（1）議第32号 下呂市市営住宅条例の一部を改正する条例について

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料P2【まちづくり推進部】

（2）議第33号 下呂市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料P5【まちづくり推進部】

（3）議第34号 下呂市地域優良賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料P7【まちづくり推進部】

（4）議第35号 下呂市介護保険法に基づき地域包括支援センターの設置者が遵守すべき基準に関する条例の一部を改正する条例について・・・・・・資料P9【福祉部】

（5）議第36号 下呂市家庭的保育事業等の設備及び運営に関する基準を定める条例の一部を改正する条例について・・・・・・・・・・・・・・・・・【福祉部】

（6）議第43号 令和7年度下呂市立金山病院事業会計への繰出について・・・・・・【まちづくり推進部】

議第 32 号 下呂市市営住宅条例の一部を改正する条例について

住宅困窮世帯への住宅セーフティネット機能を果たしつつ、将来の人口規模に応じた適正な住宅ストック整備を目的に、入居期間を定め、新たに契約更新制度を導入するため、当該条例の一部を改正します。

1. 市営住宅の入居期間について(第9条の2関係)

- ・従来は市営住宅には入居期間の定めがありませんでした。
- ・新たに契約更新制度を導入するため、入居期間を 2 年間とします。
- ・入居者と同様に緊急連絡先等になっている方も高齢化しているため、住宅管理情報の更新を行います。

2. 緊急連絡先及び身元引受人の定義の規定と家賃債務保証制度について(第 12 条関係)

- ・令和 2 年民法改正に伴い、市営住宅の入居要件から連帯保証人の規定を外しておりますが、一方で、緊急連絡先及び身元引受人の定義に関する規定がなかったため、単身入居された方が死亡し、かつ登録された身元引受人等との連絡がつかない場合に、葬送手続き、残余財産の処分、居室の清掃等の問題が発生して次の入居者の募集が進まない現状がありました。
- ・緊急連絡先は、原則、緊急時に連絡がとれる市内在住の者と規定します。
- ・身元引受人は、単身入居の方が死亡したときに、遺体及び残余財産の引き取り、その他市営住宅の明け渡しに必要な行為を行う者と規定します。
- ・新たに、これらの確保が難しい方は家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）に基づく家賃債務保証法人と家賃債務保証契約を結ぶことで緊急連絡先等に代えることができます。
- ・家賃債務保証制度の導入により、身寄りのない方でも入居契約が容易になり、家計状況の急変等で一時的に家賃が滞った場合や、死亡後の財産処分等に関しての心配なく生活していただけます。
- ・同契約は任意ですが、家賃の他に保証料の支払いが必要になります。

【参考】家賃債務保証制度の概要

項目	内容	備考
提携先	家賃債務保証法人	市と包括連携協定を締結する
保証料	年額 10,000 円	個人で家賃債務保証法人と契約する
保証内容	家賃代納 24 か月、敷金相当分の修繕費	家賃滞納分を保証法人が代納する
裁判費用等	弁護士費用等	家賃債務保証法人が認めたもの
死亡・行方不明時	賃貸契約の解除手続き	光熱水費等の関連契約は自動解除。
死亡時	原状回復費用・遺留品撤去費用	金額上限あり
行方不明時	原状回復費用・残置物撤去費用	金額上限あり

※ 仕様は家賃債務保証法人が設計する下呂市の市営住宅プラン（仮）で定める。

3. 契約更新手続きについて(第 12 条の2関係)

- ・市営住宅の入居期間を2年間とすることにより、2年ごとの契約更新手続きについて規定します。
- ・契約更新手続きは、入居期間が満了する日の6か月前から3か月前の日までに、市長に申請します。
- ・条例第7条第1項の入居要件に適合していること、条例に違反していないことを条件とします。
 - ① 入居者の収入要件に合致していること。
 - ② 市税等の滞納がないこと。
 - ③ 現に住宅困窮していること。
 - ④ 暴力団員でないこと。
- ・下呂市市営住宅等整備基本方針及び下呂市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した市営住宅の用途廃止等を目的とした入居者の計画的な移転のために、契約更新の停止ができるものとします。

【参考】市営住宅ストックの整理計画

(1) 廃止の優先度が高い住宅

公営住宅				一般住宅			
団地名称	地域	建築年	戸数	団地名称	地域	建築年	戸数
大淵住宅	下呂	S46	10	小坂公舎1号	小坂	S41	1
町屋住宅	下呂	S47	10	旧和佐教員住宅	下呂	S38	1
住吉住宅	下呂	S48	10	宮地一般住宅	下呂	S41	1
				旧中原教員住宅	下呂	S26	2
				旧沢上教員住宅	小坂	S46	2
				少ヶ野住宅	下呂	S47	18

(2) 2040 年度までに廃止を予定する住宅

公営住宅				一般住宅			
団地名称	地域	建築年	戸数	団地名称	地域	建築年	戸数
川井田団地	小坂	S42	10	焼石住宅	下呂	H3	2
坂下団地	小坂	S52	12	旧清水教員住宅	下呂	S56	2
高畑団地	萩原	S59	4	有里団地	下呂	H12	2
あさんず団地	萩原	S60.61	4	無数原第3住宅	小坂	H7	5
味屋第2団地	小坂	S57	4	保井戸団地	下呂	H13.14	2
中原住宅	下呂	S62	2				
惣島団地	馬瀬	H1	4				
中切団地	馬瀬	H4	2				
HOPE 尾崎団地	萩原	H7	6				

4. 修繕費用の負担について(第 22 条関係)

- ・市営住宅の修繕費用に関して、ふすまや障子の張替えについての相談や苦情が多いことから、入居者負担部分として規定します。

5. ペットの飼育の禁止について(第 25 条関係)

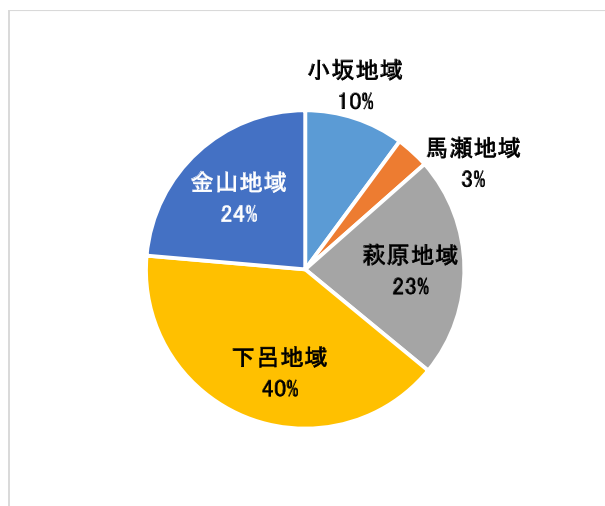
- ・市営住宅では、従来は「迷惑行為の禁止」にペット飼育禁止を含めて解釈していましたが、猫の飼育や餌付けに関する苦情が多いため、鳴き声、臭気等により近隣住民の生活の平穏を害し、又は他人に危害を加えるおそれのある動物の飼育の禁止を規定します。

6. 入居者アンケート結果

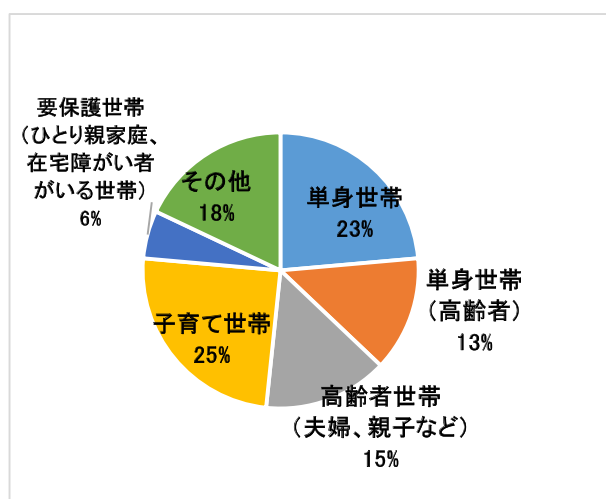
・令和7年1月、入居者全戸に対して本条例改正に関するアンケートを実施しました。

	公営住宅	特公賃	地優賃	一般住宅	合計	回答数
入居戸数(戸)	305	45	6	130	486	89 件 回答率 18.3%
管理戸数(戸)	358	63	6	190	617	
入居率	85.2%	71.4%	100.0%	68.4%	78.8%	
R5 高齢化率	54%	17%	0%	38%	46%	

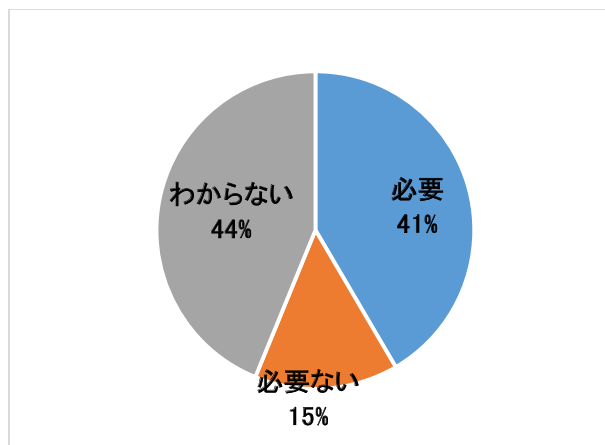
① お住いの市営住宅の所在地はどちらですか



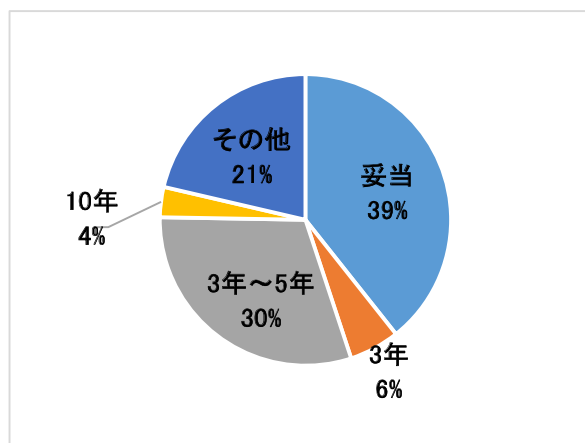
② 該当する世帯はどれですか



③ 2年間の契約更新制度についてどう思いますか



④ 2年間の契約更新期間は妥当ですか もしくは妥当と思われる期間は何年ですか



⑤ 家賃債務保証制度の導入についてどう思われますか？

- ・利用したい (39%)
- ・任意であれば利用しない (23%)
- ・必要ない (14%)
- ・すでに保険加入している (3%)
- ・その他 (21%)

議第 33 号 下呂市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

公営住宅及び一般住宅と同様に中堅勤労者の居住の用に供する当該住宅において、将来の人口規模に応じた適正な住宅ストック整備を目的に、入居期間を定め、新たに契約更新制度を導入するため、当該条例の一部を改正します。

1. 特定公共賃貸住宅の入居期間について(第8条の2関係)

- ・従来は当該住宅には入居期間の定めがありませんでした。
- ・新たに契約更新制度を導入するため、入居期間を2年間とします。
- ・入居者と同様に緊急連絡先等になっている方も高齢化しているため、住宅管理情報の更新を行います。

2. 緊急連絡先及び身元引受人の定義の規定と家賃債務保証制度について(第9条関係)

- ・令和2年民法改正に伴い、当該住宅の入居要件から連帯保証人の規定を外しておりますが、一方で、緊急連絡先及び身元引受人の定義に関する規定がなかったため、単身入居された方が死亡し、かつ登録された身元引受人等との連絡がつかない場合に、葬送手続き、残余財産の処分、居室の清掃等の問題が発生して次の入居者の募集が進まない現状がありました。
- ・緊急連絡先は、原則、緊急時に連絡がとれる市内在住の者と規定します。
- ・身元引受人は、単身入居の方が死亡したときに、遺体及び残余財産の引き取り、その他当該住宅の明け渡しに必要な行為を行う者と規定します。
- ・新たに、これらの確保が難しい方は、家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)に基づく家賃債務保証法人と家賃債務保証契約を結ぶことで緊急連絡先等に代えることができます。
- ・家賃債務保証制度の導入により、身寄りのない方でも入居契約が容易になり、家計状況の急変等で一時的に家賃が滞った場合や、死亡後の財産処分等に関しての心配なく生活していただけます。
- ・同契約は任意ですが、家賃の他に保証料の支払いが必要になります。

【参考】家賃債務保証制度の概要

項目	内容	備考
提携先	家賃債務保証法人	市と包括連携協定を締結する
保証料	年額 10,000 円	個人で家賃債務保証法人と契約する
保証内容	家賃代納 24 か月、敷金相当分の修繕費	家賃滞納分を保証法人が代納する
裁判費用等	弁護士費用等	家賃債務保証法人が認めたもの
死亡・行方不明時	賃貸契約の解除手続き	光熱水費等の関連契約は自動解除。
死亡時	原状回復費用・遺留品撤去費用	金額上限あり
行方不明時	原状回復費用・残置物撤去費用	金額上限あり

※ 仕様は家賃債務保証法人が設計する下呂市の市営住宅プラン(仮)で定める。

3. 契約更新手続きについて(第9条の2関係)

- ・当該住宅の入居期間を2年間とすることにより、2年ごとの契約更新手続きについて規定します。
- ・契約更新手続きは、入居期間が満了する日の6か月前から3か月前の日までに、市長に申請します。
- ・条例第7条第1項の入居要件に適合していること、条例に違反していないことを条件とします。
 - ① 入居者の収入要件に合致していること。
 - ② 市税等の滞納がないこと。
 - ③ 現に住宅困窮していること。
 - ④ 暴力団員でないこと。
- ・下呂市市営住宅等整備基本方針及び下呂市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した住宅の用途廃止等を目的とした入居者の計画的な移転のために、契約更新の停止ができるものとします。

【参考】市営住宅ストックの整理計画

(1) 廃止の優先度が高い住宅

特定公共賃貸住宅			
団地名称	地域	建築年	戸数
なし			

(2) 2040年度までに廃止を予定する住宅

特定公共賃貸住宅			
団地名称	地域	建築年	戸数
長瀬団地	小坂	H8	5
湯屋団地	小坂	H14	7
青木団地	馬瀬	H8	4
相津団地	馬瀬	H13	3

4. 修繕費用の負担について(第19条関係)

- ・当該住宅の修繕費用に関して、ふすまや障子の張替えについての相談や苦情が多いことから、入居者負担部分として規定します。

5. ペットの飼育の禁止について(第23条関係)

- ・当該住宅では、従来は「迷惑行為の禁止」にペット飼育禁止を含めて解釈していましたが、猫の飼育や餌付けに関する苦情が多いため、鳴き声、臭気等により近隣住民の生活の平穏を害し、又は他人に危害を加えるおそれのある動物の飼育の禁止を規定します。

議第34号 下呂市地域優良賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

公営住宅及び一般住宅と同様に高齢者や子育て世帯など特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する当該住宅においても将来の人口規模に応じた適正な住宅ストック整備を目的に、入居期間を定め、新たに契約更新制度を導入するため、当該条例の一部を改正します。

1. 地域優良賃貸住宅の入居期間について(第8条の2関係)

- ・従来は当該住宅には入居期間の定めがありませんでした。
- ・新たに契約更新制度を導入するため、入居期間を2年間とします。
- ・入居者と同様に緊急連絡先等になっている方も高齢化しているため、住宅管理情報の更新を行います。

2. 緊急連絡先及び身元引受人の定義の規定と家賃債務保証制度について(第9条関係)

- ・令和2年民法改正に伴い、当該住宅の入居要件から連帯保証人の規定を外しておりますが、一方で、緊急連絡先及び身元引受人の定義に関する規定がなかったため、単身入居された方が死亡し、かつ登録された身元引受人等との連絡がつかない場合に、葬送手続き、残余財産の処分、居室の清掃等の問題が発生して次の入居者の募集が進まない現状がありました。
- ・緊急連絡先は、原則、緊急時に連絡がとれる市内在住の者と規定します。
- ・身元引受人は、単身入居の方が死亡したときに、遺体及び残余財産の引き取り、その他当該住宅の明け渡しに必要な行為を行う者と規定します。
- ・新たに、これらの確保が難しい方は、家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)に基づく家賃債務保証法人と家賃債務保証契約を結ぶことで緊急連絡先等に代えることができます。
- ・家賃債務保証制度の導入により、身寄りのない方でも入居契約が容易になり、家計状況の急変等で一時的に家賃が滞った場合や、死亡後の財産処分等に関しての心配なく生活していただけます。
- ・同契約は任意ですが、家賃の他に保証料の支払いが必要になります。

【参考】家賃債務保証制度の概要

項目	内容	備考
提携先	家賃債務保証法人	市と包括連携協定を締結する
保証料	年額10,000円	個人で家賃債務保証法人と契約する
保証内容	家賃代納24か月、敷金相当分の修繕費	家賃滞納分を保証法人が代納する
裁判費用等	弁護士費用等	家賃債務保証法人が認めたもの
死亡・行方不明時	賃貸契約の解除手続き	光熱水費等の関連契約は自動解除。
死亡時	原状回復費用・遺留品撤去費用	金額上限あり
行方不明時	原状回復費用・残置物撤去費用	金額上限あり

※ 仕様は家賃債務保証法人が設計する下呂市の市営住宅プラン(仮)で定める。

3. 契約更新手続きについて(第9条の2関係)

- ・当該住宅の入居期間を2年間とすることにより、2年ごとの契約更新手続きについて規定します。
- ・契約更新手続きは、入居期間が満了する日の6か月前から3か月前の日までに、市長に申請します。
- ・条例第7条第1項の入居要件に適合していること、条例に違反していないことを条件とします。
 - ① 入居者の収入要件に合致していること。
 - ② 市税等の滞納がないこと。
 - ③ 現に住宅困窮していること。
 - ④ 暴力団員でないこと。
- ・下呂市市営住宅等整備基本方針及び下呂市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した住宅の用途廃止等を目的とした入居者の計画的な移転のために、契約更新の停止ができるものとします。

【参考】市営住宅ストックの整理計画

(1) 廃止の優先度が高い住宅

地域優良賃貸住宅			
団地名称	地域	建築年	戸数
なし			

(2) 2040年度までに廃止を予定する住宅

地域優良賃貸住宅			
団地名称	地域	建築年	戸数
無数原第2団地	小坂	H20	6

4. 修繕費用の負担について(第19条関係)

- ・当該住宅の修繕費用に関して、ふすまや障子の張替えについての相談や苦情が多いことから、入居者負担部分として規定します。

5. ペットの飼育の禁止について(第23条関係)

- ・当該住宅では、従来は「迷惑行為の禁止」にペット飼育禁止を含めて解釈していましたが、猫の飼育や餌付けに関する苦情が多いため、鳴き声、臭気等により近隣住民の生活の平穏を害し、又は他人に危害を加えるおそれのある動物の飼育の禁止を規定します。

下呂市介護保険法に基づき地域包括支援センターの設置者が遵守すべき基準に関する条例の一部を改正する条例について

1 国の規則改正の背景

地域包括センターの職員配置については、人材確保が困難となっている状況を踏まえ、3職種の配置（保健師、社会福祉士、主任ケアマネ）は原則としつつ、柔軟な職員配置を可能とするために基準の緩和が図られました。国の改正イメージは下段の図のとおり。

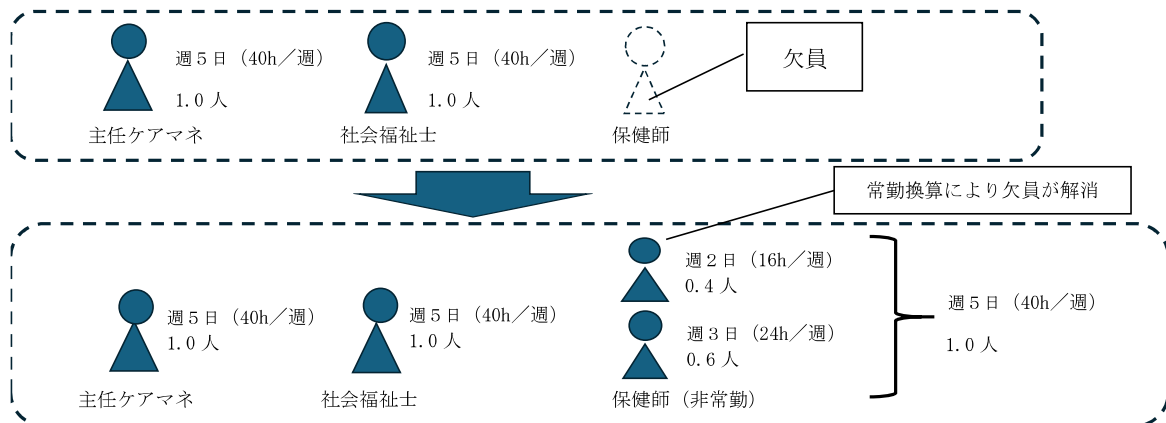
2 当市としての対応

市全域を1つの地域として設定している当市の地域包括支援センターは、3職種の配置基準を満たしているため、今回の改正には影響ありませんが、国の改正内容に対応して条例改正を行い、国の改正内容に準拠することとします。

3 国の規則改正が示す職員配置のイメージ

第2条第1項関係 常勤換算法による職員配置

例) 常勤の保健師を雇用できず欠員が生じている



第2条第2項関係 複数センターの区域内高齢者人口に応じた職員配置

例) 複数のセンターで職種によって欠員が生じている

