



下呂市市営住宅整備基本方針

令和6年3月

下呂市

目 次

第1章	はじめに	1～2
	1－1. 背景	
	1－2. 目的	
	1－3. 基本方針の位置づけ	
	1－4. 基本方針の期間	
第2章	市営住宅の現状	3～8
	2－1. 人口と高齢化の状況	
	2－2. 市営住宅の居住者の状況	
	2－3. 市営住宅ストックの状況	
	2－4. 長寿命化計画での更新方針	
第3章	市営住宅整備基本方針	9
	3－1. 目的	
	3－2. 基本方針	
第4章	施策の方向性	10～25
	4－1. 人口減少対策として市営住宅を活用します	
	○人口減少社会に対応した市営住宅ストックの整理	
	○市営住宅の更新・新設方針	
	○移住定住を促進する市営住宅の整備	
	○高齢者世帯等のニーズを満たす市営住宅の整備	
	4－2. 空き家を活用した市営住宅ストックを整備します	
	○民間空き家を活用した市営住宅の整備	
	4－3. 人口減少対策として横断的な施策連携に取り組めます	
	○下呂市第三次総合計画・下呂市人口減少対策への位置づけ	
	○過疎地域持続的発展計画、空家等対策計画、社会資本総合整備計画 などの計画・施策との連携	
	○高齢者福祉計画など関連する計画・施策との連携	
	4－4. スケジュール	

第1章 はじめに

1-1. 背景

下呂市（以下「本市」という。）では、厳しい財政状況下において老朽化した公営住宅ストックの効率的な更新を図るため、平成 23（2011）年 3 月に「下呂市公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）」を策定し、老朽化した公営住宅、特定優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅及び一般住宅（以下「市営住宅」という。）の廃止・除去や修繕を実施してきた。

一方、国においては、平成 18（2006）年度に制定された住生活基本法により、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来に対して、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に、住宅セーフティネットを確保するとともに、市民の住生活の質の向上が求められているところである。

そこで、本市においても、従来、住宅困窮世帯への住宅セーフティネットとして位置づけてきた公営住宅等の市営住宅の機能に加え、社会情勢の変化に対応した人口減少社会への対応、移住定住の促進、高齢者等のニーズを満たす市営住宅のあり方を総合的にまとめた住宅政策の指針として、「下呂市市営住宅整備基本方針（以下「基本方針」という。）」を定めることとする。

1-2. 目的

基本方針は、令和 22（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を確保するために策定する。

1-3. 基本方針の位置づけ

基本方針の上位計画は「下呂市総合計画」とし、本市の関連計画との整合性を取るものとする。

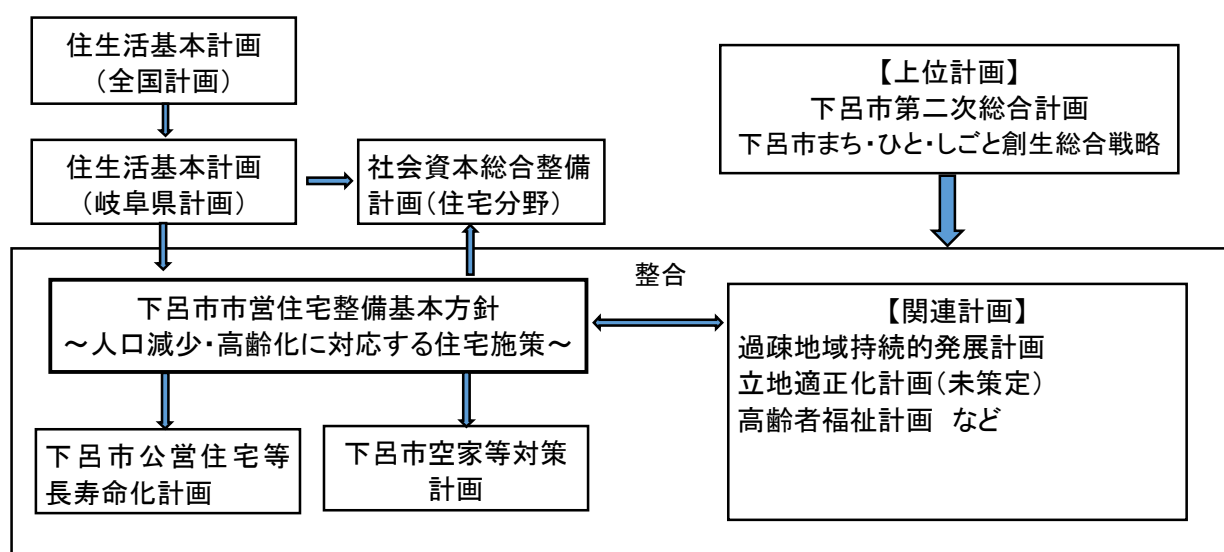


図1-1: 計画の位置づけ

	社会資本総合整備計画	公営住宅等長寿命化計画	下呂市空家等対策計画
根拠法	地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅の整備等に関する特別措置法	公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱	空家対策の推進に関する特別措置法
計画期間	令和2年度～令和6年度	令和2年度～令和11年度	令和2年度～令和5年度
内 容	・公的賃貸住宅等の整備に関する事業 ・効果促進、提案事業	・公営住宅の状況 ・公営住宅の長寿命化のための修繕等の実施方針	・空き家の状況 ・特定空家の除去を主とした空き家対策
課 題	・地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅整備方針策定（努力義務）	・建替え等の更新計画の対象及び時期が未定である。	・空き家の活用に関する記述が弱いため、活用方針追記の必要がある。
関連する国庫補助	社会資本整備総合交付金を受けるために必要な計画	公営住宅整備事業の補助を受けるために必要な計画	空き家対策総合支援事業を受けるために必要な計画

表1-1: 下呂市の住宅関連計画

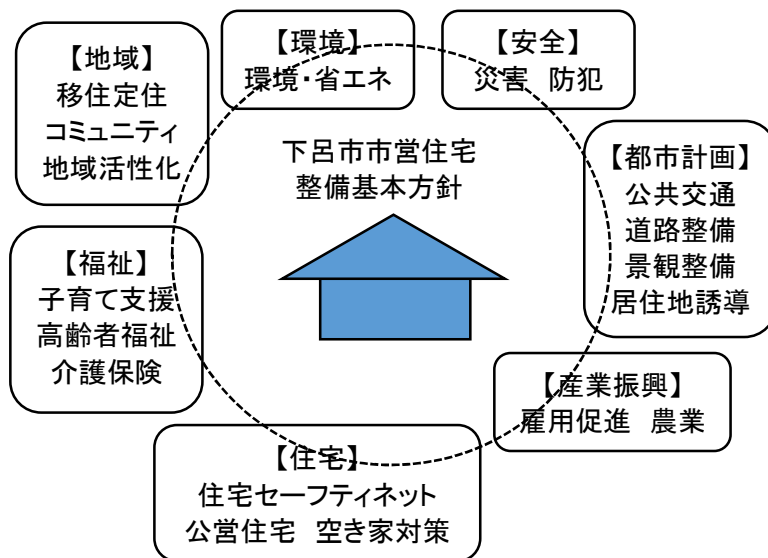


図1-2: 住宅に関する施策連携

1-4. 基本方針の期間

基本方針の期間は、本市の人口減少対策に即して、次年度である令和6（2024）年度から、人口減少対策の目標年度である令和22（2040）年度までの16年間とする。

2040年は、第2次ベビーブーム（1971～1974年）に生まれた団塊ジュニア世代が65歳以上の高齢者になる年であり、日本の人口減少と少子高齢化がピークに達することにより、さまざまな社会問題が顕著に表面化すると考えられている。

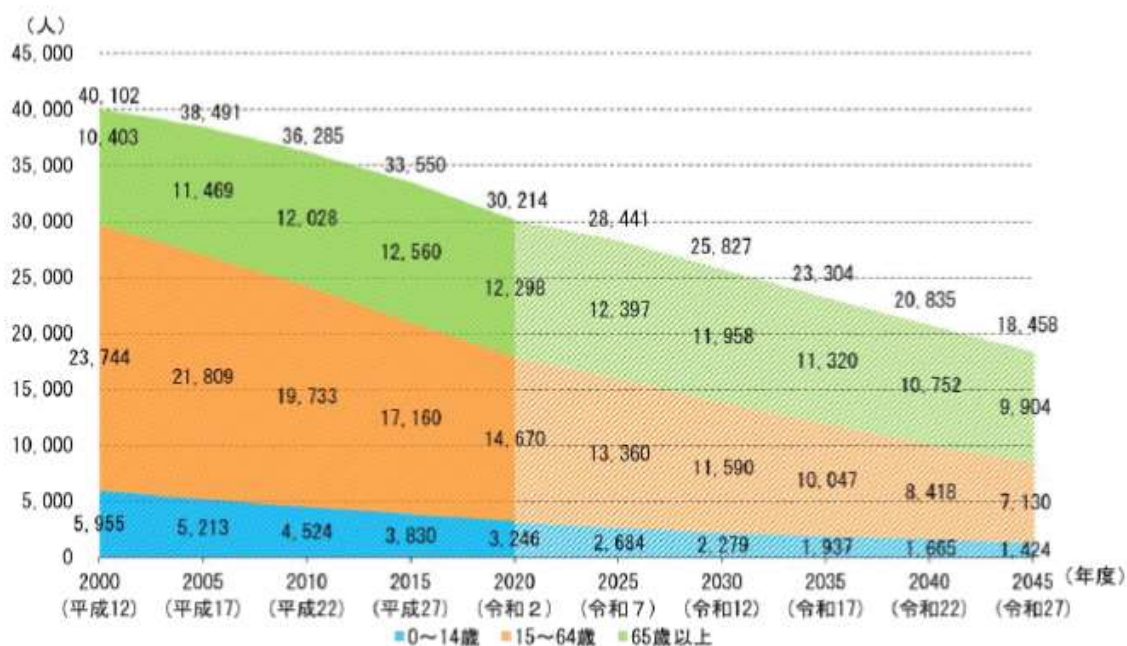
基本方針は5年ごとを目安に見直しを行うものとし、市営住宅の居住者数の変化、社会経済情勢、国の補助制度の動向により早急な対応が必要な場合には、随時見直すものとする。

第2章 市営住宅の現状

2-1. 人口と高齢化の状況

本市の総人口は令和5年4月で29,803人であるが、下呂市人口ビジョン推計によれば、令和22(2040)年度には20,835人にまで減少し、16年間で約30%もの人口減少が進むと見込まれている。

本市の高齢化も進んでおり、人口に占める65歳以上の高齢者の割合は、平成12(2000)年度の25.9%から、40年後の令和22(2040)年度には51.6%と約半分を超えるまで増加する。



※国勢調査について、年齢不詳人口はカウントしていないため、差異が生じる年度がある。 出典: 国勢調査、下呂市人口ビジョン(2019(令和元)年6月)

図2-1: 人口の推移・将来推計人口

2-2. 市営住宅の居住者の状況

(1) 高齢化の状況

市営住宅の入居者の高齢化率は、本市全体に比べて高い。市営住宅の入居世帯は令和5(2023)年度の時点で世帯主が65歳以上の高齢者世帯が46%であり、世帯構成でも単身及び夫婦2人世帯の合計が79.3%を占めている。令和22(2040)年度には、市営住宅の高齢化率は75%に達すると見込まれる。

住宅の種別	総世帯数	令和5(2023)年度	令和12(2030)年度	令和22(2040)年度
公営住宅	309世帯	167世帯(54%)	198世帯(64%)	249世帯(81%)
特定優良賃貸住宅(特公賃)	47世帯	8世帯(17%)	13世帯(28%)	28世帯(60%)
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6世帯	0世帯(0%)	0世帯(0%)	0世帯(0%)
一般住宅(その他住宅)	136世帯	52世帯(38%)	79世帯(58%)	96世帯(71%)
合計	498世帯	227世帯(46%)	290世帯(58%)	373世帯(75%)

表2-1: 市営住宅の高齢化率

(2)世帯構成

市営住宅の入居者の世帯構成は、令和5(2023)年度の時点で単身世帯が51.5%、夫婦2人世帯が27.8%と、単身及び夫婦2人世帯の合計が79.3%を占めている。世帯構成が3人以上である入居者は全体の20.7%にすぎず、高齢独居、老々介護といった課題が想定される。

住宅の種別	総世帯数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯
公営住宅	309 世帯	56%	27%	11%	6%
特定優良賃貸住宅(特公賃)	47 世帯	49%	31%	12%	8%
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6世帯	34%	26%	17%	23%
一般住宅(その他住宅)	136 世帯	0%	17%	33%	50%
合計	498 世帯	51.5%	27.8%	12.2%	8.5%

表2-2:市営住宅の世帯構成

2-3. 市営住宅ストックの状況

(1)住宅の種別

令和5(2023)年度現在、市営住宅は以下の種別で管理している。

住宅の種別	説明	団地数	戸数
公営住宅	公営住宅法に基づく住宅。	25団地	362戸
特定優良賃貸住宅(特公賃)	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	7団地	63戸
地域優良賃貸住宅(地優賃)	地域優良賃貸住宅制度要綱に基づく住宅	1団地	6戸
一般住宅(その他住宅)	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	16団地	191戸
合計		49団地	622戸

表2-3:市営住宅の種別

(2)住宅の構造

令和5(2023)年度現在の市営住宅の構造は以下のとおり。

住宅の種別	戸数	木造住宅	簡易耐火住宅	耐火構造住宅
公営住宅	362戸	79戸	52戸	231戸
特定優良賃貸住宅(特公賃)	63戸	19戸	0戸	44戸
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6戸	6戸	0戸	0戸
一般住宅(その他住宅)	191戸	21戸	0戸	170戸
合計	622戸	125戸	52戸	445戸

表2-4:市営住宅の構造

(3)住宅の耐用年数

公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）に規定する公営住宅の耐用年数は次のとおり。

○耐火構造の住宅:70 年

○準耐火構造の住宅:45 年

○木造の住宅:30 年

令和 5（2023）年度現在の市営住宅の老朽化状況は以下のとおり。

市営住宅のうち 59.32%が耐用年数の半分を超過して長寿命化改修の時期を迎えている。また、18.17%は耐用年数を超過して使用しており、令和 22（2040）年度には 27.17%が耐用年数を超過する。

また、特に公営住宅において耐用年数を 20 年以上超過している木造住宅 8 戸、一般住宅において耐用年数を超過している木造住宅 12 戸はともに老朽化が著しい状況にある。

住宅の種別	戸数	令和5(2023) 耐用年数半分 以上を超過	令和5(2023) 耐用年数超過	令和 12(2030) 耐用年数超過	令和 22(2040) 耐用年数超過
公営住宅	362戸	211戸	101戸	6戸	16戸
特定優良賃貸住宅(特公賃)	63戸	19戸	0戸	9戸	10戸
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6戸	0戸	0戸	0戸	6戸
一般住宅(その他住宅)	191戸	139戸	12戸	5戸	4戸
合計	622戸	369戸	113戸	20戸	36戸

表2-5:市営住宅の耐用年数超過状況

住宅の種別	超過戸数	耐用年数より 10 年以上超過	耐用年数より 10 年未満超過
公営住宅	101戸	34戸(うち 20 年以上超過8戸)	67戸
特定優良賃貸住宅(特公賃)	0戸	0戸	0戸
地域優良賃貸住宅(地優賃)	0戸	0戸	0戸
一般住宅(その他住宅)	12戸	10戸(うち 20 年以上超過8戸)	2戸
合計	113戸	44戸(うち 20 年以上超過 16 戸)	69戸

表2-6:令和5(2023)年度現在における市営住宅の老朽化状況

(4)住宅耐震性の状況

令和 5（2023）年度現在、新耐震基準（昭和 56（1981）年）及び耐震診断により耐震性が確認された市営住宅は以下のとおり。

住宅の種別	戸数	耐震性あり	耐震化率	耐震性未確認
公営住宅	362戸	354戸	96.7%	8戸
特定優良賃貸住宅(特公賃)	63戸	63戸	100%	0戸
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6戸	6戸	100%	0戸
一般住宅(その他住宅)	191戸	165戸	86.4%	26戸
合計	622戸	588戸	93.9%	34戸

表2-7:市営住宅の耐震化状況

(5)政策空家及び計画的な老朽化住宅の除去状況

老朽化し、耐震性が確認されていない市営住宅は、用途廃止予定のため政策空家として入居を制限した上で、計画的に取壊しを行っている。令和5（2023）年度の状況は以下のとおり。

取壊し時期未定の住宅は、新規入居を制限しているが、まだ引き続き居住者があるもの。

住宅の種別	戸数	政策空家	令和5年度 取壊し	今後の 取壊し予定	取壊し 時期未定	適正戸数
公営住宅	362戸	8戸	4戸	4戸	0戸	354戸
特定優良賃貸住宅(特公賃)	63戸	0戸	0戸	0戸	0戸	63戸
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6戸	0戸	0戸	0戸	0戸	6戸
一般住宅(その他住宅)	191戸	8戸	1戸	3戸	4戸	183戸
合計	622戸	16戸	5戸	7戸	4戸	606戸

表2－8:政策空家と取壊し状況

(6)借地・借家の状況

令和5（2023）年度の市営住宅における借地・借家の状況は以下のとおり。

借地・借家	所在地	面積	借地・借家料	備考
愛宕住宅敷地	少ヶ野	609.64 m ²	215,600 円	
殿町住宅敷地	森	1,182.78 m ²	1,508,000 円	
塚田住宅敷地	森	1,634.94 m ²	2,084,400 円	
森住宅AB敷地	森	3,674.35 m ²	4,684,700 円	
森住宅C敷地	森	2,048.80 m ²	2,612,200 円	
小川住宅敷地	小川	2,456.89 m ²	2,022,000 円	
少ヶ野住宅敷地・建物	少ヶ野	1,273.99 m ²	4,462,560 円	
あさんず団地敷地	萩原町野上	1,030.69 m ²	310,800 円	
旧沢上教員住宅敷地	小坂町湯屋	336.18 m ²	68,910 円	
合計		14,248.26 m ²	17,969,170 円	

表2－9:借地・借家の状況

(7)市営住宅の管理状況

■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
	森A住宅	森	1	16	S52	耐火 PC・4階
	森B住宅	森	1	16	S53	耐火 PC・4階
	森C住宅	森	1	24	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	16	H5	耐火 RC・4階
	道添住宅	小川	1	16	H18	耐火 RC・4階
	愛宕団地	少ヶ野	2	16	H21	耐火 RC・2階
政	御滝団地	金山町金山	4	8	S42	木造・平屋
	相原団地	金山町金山	1	12	S58	耐火 PC・3階
	中宮団地	金山町金山	3	54	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	25団地		58	362		

■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	18	H7	耐火 RC・3階
	池田団地	金山町菅田桐洞	1	12	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		22	63	※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
1団地		3	6		

■一般住宅(その他住宅)管理状況

	団 地 名	所在地	棟数	現況戸数	建築年度	構造・階数
政	羽根北公舎	萩原町羽根	1	1	S36	木造・平屋
	宮田団地	萩原町宮田	1	40	H10	耐火 RC・5階
政	小坂公舎1	小坂町小坂町	1	1	S41	木造・平屋
政	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
政	宮地一般住宅	宮地	1	1	S41	木造・平屋
政	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
政	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
	保井戸住宅	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	16団地		20	191		

※政とある色付きの住宅は政策空家。

表2-10: 市営住宅の管理状況

2-4. 長寿命化計画での更新方針

長寿命化計画は、令和2（2020）年度～令和11（2029）年度の10年間の計画とし、令和4（2022）年度変更版では、以下について定めている。

- ・用途廃止予定戸数は、公営住宅8戸及び一般住宅8戸とする。
- ・計画期間中の建替え予定はないが、今後は次の方針で建替えに対応する。
 - ①耐用年数超過の住宅について、地域の実情、入居者の状況、需要動向を踏まえて計画する。
 - ②居住者の戸数確保、応募状況、高齢化社会に配慮した計画。
 - ③住宅の木造・木質化に努める。
 - ④駐車場は戸数分だけでなく必要に応じて準備。
 - ⑤建替事業で必要となる住戸数を確保するため、住宅の譲渡により必要とする戸数を確保する。
 - ⑥必要に応じて教員住宅、県職員住宅等の譲渡を受ける。

第3章 市営住宅整備基本方針

3-1. 目的

下呂市市営住宅整備基本方針は、令和 22（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を確保するために策定する。

3-2. 基本方針

平成 18（2006）年度に制定された住生活基本法においては、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来に対して、現在および将来における国民の豊かな住生活を実現させるため、住宅セーフティ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るとされている。

本市においても、従来、住宅困窮世帯への住宅セーフティネットとして位置づけてきた公営住宅等の市営住宅の機能に加え、社会情勢の変化に対応した人口減少社会への対応、移住定住の促進、高齢者等のニーズを満たす市営住宅のあり方を総合的にまとめた住宅施策の指針を策定する。

1. 人口減少対策として市営住宅を活用します

公営住宅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の整理とともに、移住定住の促進、高齢者等のニーズを満たす住生活の質の向上等の住宅施策により、人口減少・高齢化社会に対応したまちづくりの一環を市営住宅が担う。

○人口減少社会に対応した市営住宅ストックの整理

○市営住宅の更新・新設方針

○高齢者世帯等のニーズを満たす市営住宅の整備

○移住定住を促進する市営住宅の整備

2. 空き家を活用した市営住宅ストックを整備します

市営住宅ストック管理の手法として、将来の建替えによらず、民間空き家を活用して市営住宅を整備することで、人口減少や中心市街地活性化等の社会情勢の変化に対応して柔軟な住宅ストックの伸び縮みが可能な仕組みを構築する。

○民間空き家を活用した市営住宅の整備

3. 人口減少対策として横断的な施策連携に取り組めます

本市の人口減少対策のひとつとして、市営住宅が担うべき人口減少・高齢化社会に対応した住宅施策を令和 6（2024）年度策定の下呂市第三次総合計画に位置づけ、庁内横断的な施策連携に取り組む。

○下呂市第三次総合計画・下呂市人口減少対策への位置づけ

○過疎地域持続的発展計画、空家等対策計画、社会資本総合整備計画などの計画・施策との連携

○高齢者福祉計画など関連する計画・施策との連携

第4章 施策の方向性

4-1. 人口減少対策として市営住宅を活用します

公営住宅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の整理とともに、移住定住の促進、高齢者等のニーズを満たす住生活の質の向上等の住宅施策により、人口減少・高齢化社会に対応したまちづくりの一環を市営住宅が担う。

○人口減少社会に対応した市営住宅ストックの整理

(1)市営住宅のストック管理

本市の総人口は、令和 22（2040）年度までの 16 年間に約 30%もの減少が見込まれることから、適正な市営住宅ストックを現在の 70%の 435 戸とする。一方で、耐用年数を超過する市営住宅も 27.17%と同程度であり、これらを用途廃止して、管理戸数 427 戸を確保する市営住宅ストックの整理を行う。

■公営住宅のストック管理

対 象		合 計	備 考
公営住宅管理戸数		362戸	令和5(2023)年度の管理戸数
政策空家の除却戸数(予定含む)		8戸	計画的に除却を進めるもの
令和5(2023)年度耐用年数超過住宅		101戸	今後、用途廃止・除却のために居住者の移転等を進めるもの
令和 22(2040)年度耐用年数超過住宅		22戸	
令和 22(2040)	管理戸数	231戸	適正戸数に対して22戸不足する
年度住宅ストック	適正戸数	253戸	令和5(2023)年度管理戸数×70%

□令和5(2023)年度までに耐用年数超過する公営住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
高畑団地	萩原	平成 26 年度	4戸
あさんず団地	萩原	平成 28 年度	4戸
かしなら団地	萩原	平成 28 年度	29戸
川井田団地	小坂	平成 24 年度	10戸
坂下団地	小坂	令和4年度	12戸
味屋第2団地	小坂	平成 24 年度	4戸
大淵住宅	下呂	平成 28 年度	10戸
町屋住宅	下呂	平成 29 年度	10戸
住吉住宅	下呂	平成 30 年度	10戸
中原住宅	下呂	平成 29 年度	2戸
惣島団地	馬瀬	令和元年度	4戸
中切団地	馬瀬	令和4年度	2戸
合計			101戸

□令和 22(2040)年度までに耐用年数超過する公営住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
HOPE 尾崎団地	萩原	令和7年度	6戸
花池団地	萩原	令和 19 年度	16戸
合計			22戸

■特定優良賃貸住宅(特公賃)のストック管理

対 象		合 計	備 考
特公賃管理戸数		63戸	令和5(2023)年度の管理戸数
政策空家の除却戸数(予定含む)		0戸	
令和5(2023)年度耐用年数超過住宅		0戸	今後、用途廃止・除却のために居住者の移転等を進めるもの
令和 22(2040)年度耐用年数超過住宅		19戸	
令和 22(2040)	管理戸数	44戸	適正戸数と同数
年度住宅ストック	適正戸数	44戸	令和5(2023)年度管理戸数×70%

□令和5(2023)年度までに耐用年数超過する特公賃住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
—			

□令和 22(2040)年度までに耐用年数超過する特公賃住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
長瀬団地	小坂	令和8年度	5戸
湯屋団地	小坂	令和 15 年度	7戸
青木団地	馬瀬	令和8年度	4戸
相津団地	馬瀬	令和 14 年度	3戸
合計			19戸

■地域優良賃貸住宅(地優賃)のストック管理

対 象		合 計	備 考
公営住宅管理戸数		6戸	令和5(2023)年度の管理戸数
政策空家の除却戸数(予定含む)		0戸	
令和5(2023)年度耐用年数超過住宅		0戸	今後、用途廃止・除却のために居住者の移転等を進めるもの
令和 22(2040)年度耐用年数超過住宅		6戸	
令和 22(2040)	管理戸数	0戸	適正戸数に対して4戸不足する
年度住宅ストック	適正戸数	4戸	令和5(2023)年度管理戸数×70%

□令和5(2023)年度までに耐用年数超過する地優賃住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
—			

□令和 22(2040)年度までに耐用年数超過する地優賃住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
無数原第2団地	小坂	令和 20 年度	6戸

■一般住宅(その他住宅)のストック管理

対 象		合 計	備 考
一般住宅(その他住宅)管理戸数		191戸	令和5(2023)年度の管理戸数
政策空家の除却戸数(予定含む)		8戸	計画的に除却を進めるもの
令和5(2023)年度耐用年数超過住宅		4戸	今後、用途廃止・除却のために居住者の移転等を進めるもの
令和 22(2040)年度耐用年数超過住宅		9戸	
耐震基準を確認できない住宅		18戸	
令和 22(2040)	管理戸数	152戸	適正戸数に対して18戸超過する
年度住宅ストック	適正戸数	134戸	令和5(2023)年度管理戸数×70%

□令和5(2023)年度までに耐用年数超過する一般住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
焼石住宅	下呂	令和3年度	2戸
旧清水教員住宅	下呂	平成23年度	2戸
合計			4戸

□令和22(2040)年度までに耐用年数超過する一般住宅

団地名	地区	超過年度	戸数
無数原第3住宅	小坂	令和7年度	5戸
有里住宅	下呂	令和12年度	2戸
保井戸住宅	下呂	令和12年度	2戸
少ヶ野住宅※	下呂	令和24年度	18戸
合計			31戸

※少ヶ野住宅は耐震基準を確認できない住宅

表4-1:市営住宅のストック管理

(2)ストック管理に伴う借地・借家の方針

借地にある市営住宅の多くは令和22(2040)年度時点でも償却未了であることから、当面の間は借地料を継続する。市営住宅ストック管理は主に人口減少にあわせた縮小方向であることから、将来の建替えに向けた用地取得等は行わず、耐用年数超過した建物は用途廃止・取壊しの後に、借地を返還する。

借地・借家	所在地	償却年限	借地・借家料	方針
愛宕住宅敷地	少ヶ野	令和61(2079)年度	215,600円	償却年限まで借用
殿町住宅敷地	森	令和27(2045)年度	1,508,000円	償却年限まで借用
塚田住宅敷地	森	令和28(2046)年度	2,084,400円	償却年限まで借用
森住宅AB敷地	森	令和29(2047)年度	4,684,700円	償却期限まで借用
森住宅C敷地	森	令和30(2048)年度	2,612,200円	償却期限まで借用
小川住宅敷地	小川	令和44(2062)年度	2,022,000円	償却期限まで借用
少ヶ野住宅敷地・建物	少ヶ野	令和24(2042)年度	4,462,560円	耐震基準の確認なし 用途廃止・除去後に返還
あさんず団地敷地	萩原町野上	平成28(2016)年度	310,800円	用途廃止・除去後に返還
旧沢上教員住宅敷地	小坂町湯屋	平成8(1996)年度	68,910円	用途廃止・除去後に返還
合計			17,969,170円	

表4-2:借地・借家の状況

(3)市営住宅長寿命化の方針

公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)に規定された公営住宅の耐用年数は、その半分を超過すれば法定の建替えが可能であるが、本市の基本方針では耐火住宅70年の耐用年数まで使用できるよう、長寿命化を図る市営住宅427戸について、予防保全型の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とする。

一方で、政策空家16戸に加え、市営住宅ストックの整理対象となる令和5(2023)年度時点で耐用年数を超過している105戸、令和22(2040)年度までに耐用年数を超過する56戸及び耐震基準が確認されない18戸の市営住宅合計195戸については、耐用年数の満了を見据え、現在の長寿命化計画が終了する令和12(2030)年度以降は事後保全型の管理とし、機能向上のための改修工事等は実施しない。

○市営住宅の更新・新設方針

令和 22（2040）年度までは、人口減少に応じて耐用年数を超過した市営住宅の用途廃止を進めることで、住宅需要とのバランスをとった市営住宅ストック管理が可能であると判断される。

一方、令和 22（2040）年度以降には、特に戸数の多い耐火高層住宅で耐用年数が超過することから、将来的には既存の市営住宅ストックが不足することも想定される。また、本市の人口減少、高齢化対策を進める上でも、移住定住を促進するための住宅や高齢者世帯向け優良賃貸住宅の設置といった政策的な市営住宅を新設することも必要であると考えられる。

これらに対応する今後の市営住宅ストックの更新・新設の方針については、基本的に建替えや新規の建築を行わず、民間空き家を活用した市営住宅の整備によるものとする。

種別	団地名称	所在地	戸数	建築年度	築年数	償却年限
公営住宅	殿町住宅	森	16戸	昭和 50(1975)年度	48年	令和 27(2045)年度
	塚田住宅	森	20戸	昭和 51(1976)年度	47年	令和 28(2046)年度
	森 A 住宅	森	16戸	昭和 52(1977)年度	46年	令和 29(2047)年度
	森 B 住宅	森	16戸	昭和 53(1978)年度	47年	令和 30(2048)年度
一般住宅	少ヶ野団地	少ヶ野	80戸	昭和 48(1973)年度	50年	令和 25(2043)年度

表4－3：令和 22(2040)年度以降に耐用年数を超過する市営住宅

施 策	名 称	住宅の種別	備 考
移住定住を促進する市営住宅	一般住宅(その他住宅)	一般住宅(その他)	既存制度の拡充
	定住促進住宅	制度新設	定住促進住宅の新設
生活援助員を配置した市営住宅	高齢者世帯向け優良賃貸住宅(特公賃)	特定優良賃貸住宅(特公賃)	既存制度の一部変更

表4－4：新設する市営住宅の種別

○移住定住を促進する市営住宅の整備

従来、公営住宅は市民の住宅困窮者に向けた住宅セーフティネットの提供を目的としており、本市の人口減少対策、移住定住促進に資する活用については考えられていなかった。

それでも、市営住宅のうち、「一般住宅（その他住宅）」は、国の法律等に基づかない市の独自の施策・判断に基づいて、主に譲渡により取得した住宅を活用して住宅提供を行っており、基本方針では、移住定住を促進して本市の人口減少対策に資する住宅施策として、一般住宅を拡充する。

また、総務省事業を活用して過疎地域の基幹集落への定住促進住宅を整備する場合には、市営住宅に「定住促進住宅」制度の新設を検討する。

○高齢者世帯等のニーズを満たす市営住宅の整備

(1)市営住宅の高齢化の見通し

市営住宅の入居世帯のうち 65 歳以上の高齢者世帯が占める割合は本市全体の高齢化率に比べて高いが、特に公営住宅においては令和 22（2040）年度には高齢化率が 81%に達すると予測される。

住宅の種別	総世帯数	令和5(2023)年度	令和 12(2030)年度	令和 22(2040)年度
公営住宅	309 世帯	167 世帯(54%)	198 世帯(64%)	249 世帯(81%)
特定優良賃貸住宅(特公賃)	47 世帯	8世帯(17%)	13 世帯(28%)	28 世帯(60%)
地域優良賃貸住宅(地優賃)	6世帯	0世帯(0%)	0世帯(0%)	0世帯(0%)
一般住宅	136 世帯	52 世帯(38%)	79 世帯(58%)	96 世帯(71%)
合計	498 世帯	227 世帯(46%)	290 世帯(58%)	373 世帯(75%)

表4－5：市営住宅の高齢化率

(2)生活援助員を配置した高齢者向け市営住宅(シルバーハウジング事業)

国土交通省と厚生労働省では、住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮した公営住宅等と生活援助員の配置による日常生活支援サービスの提供をあわせて行う高齢者世帯向け優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅として設定）の供給事業（シルバーハウジング事業）を実施している。

本市においては、現在、入居者世帯の全てを 60 歳以上の高齢者世帯で占める市営住宅はない。また、特定優良賃貸住宅は比較的若い世帯が入居しているため、令和 22（2040）年度でも高齢化率が低い。

そこで、本市の介護保険事業と連携しながら、国の事業対象となる高齢者世帯向け優良賃貸住宅の新設を検討する。また、国の事業対象にならない公営住宅ほど高齢化率が高いことから、公営住宅への対応については課題とする。

【介護保険制度の任意事業】

介護保険制度の地域支援事業（市町村の任意事業）とは、地域支援事業の理念にかなった事業を、地域の実情に応じて市町村独自の発想や創意工夫により、市町村が実施主体となって行うもの。

任意事業は制度の趣旨に合致すれば多様な事業展開が可能となる。

【シルバーハウジング事業の概要】

①住宅の供給：自治体

②入居対象者：○居住者が 60 歳以上の高齢者又は配偶者が高齢者の夫婦（夫婦のいずれか一方が 60 歳以上であること）若しくは高齢者のみで構成された世帯であること。

○居住者が障害者又は配偶者が障害者の夫婦であること。

※特定優良賃貸住宅（特公賃）の入居者資格を有することが必要。

③住宅の条件：手すり、段差の解消、緊急通報装置等のバリアフリー仕様の住宅であること。

④生活援助員：介護保険法に定める地域支援事業（市町村の任意事業）として、市町村の委託を受けて、高齢者世帯向け優良賃貸住宅の居住者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員を配置することができる。

人件費の負担割合：国 40%、県 20%、市 20%、介護保険 20%で負担。

4-2. 空き家を活用した市営住宅ストックを整備します

市営住宅ストック管理の手法として、将来の建替えによらず、民間空き家を活用して市営住宅を整備することで、人口減少や中心市街地活性化等の社会情勢の変化に対応して柔軟な住宅ストックの伸び縮みが可能な仕組みを構築する。

○民間空き家を活用した市営住宅の整備

(1) 空き家を活用した「中間管理住宅」

高齢者世帯向け優良賃貸住宅や移住定住を促進するための定住促進住宅の設置といった政策的な市営住宅の新設や、将来的に耐用年数超過に伴う用途廃止により、将来需要に不足する住戸数の確保については、高知県の市町村が実施している「中間管理住宅」制度を参考として制度を検討する。

「中間管理住宅」は、移住定住促進を目的として、市町村が民間空き家を借り上げて整備し、希望者に賃貸する自治体独自の制度である。主な中間管理住宅の制度概要は以下のとおり。

【高知県の主な中間管理住宅の制度概要】

①行政が所有者から物件を10年以上賃貸借…賃料は固定資産税1年分×賃貸借期間とする。

②行政がリフォーム等の修繕工事等を実施…国費1/2、市町村1/2（過疎債活用）

③物件は市営住宅として公募と賃貸を実施…契約期間満了後は所有者へ現状渡し。

返却後は所有者がそのまま賃貸物件に使う、売買する、自身の住宅とする等の自由な使用が可能。

④市営住宅の位置づけ…公営住宅であるが、地域の多様な需要に対応する「目的外使用」として運用。

※本市においては、国の法律等に基づかない市の独自の施策・判断に基づく一般住宅に位置づける。

(2) 空き家活用に関する国の補助制度の活用

	国土交通省	総務省
名 称	空き家対策総合支援事業	定住促進空き家活用事業
計 画	空家等対策計画	過疎地域持続的発展計画
住宅の種別	一般住宅(その他住宅)	定住促進住宅
概 要	空家法を活用して空き家活用等の総合的な空き家対策に取り組む市町村への支援	地域の空き家を活用し、地域の定住を促進するための空き家の改修に要する経費を補助
補助対象	市町村、空家法に基づく協議会	過疎地域市町村
対象エリア	空家対策計画で指定した対象地区	過疎地域の基幹集落に3戸以上の整備
補助条件	市町村が空き家所有者から10年以上賃貸借する物件	市町村が取得、又は10年以上賃貸借する物件
補助内容	市町村が実施するリフォーム費用	市町村が実施するリフォーム費用 1戸あたり上限3,500千円
補 助 率	国1/2(補助裏には過疎債活用可能)	国1/2(補助裏には過疎債活用可能) 過疎地域等自立活性化推進交付金

表4-6: 国の支援制度の比較

1) 国土交通省「空き家対策総合支援事業」

「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」で定める空家対策計画に基づき、市町村が実施する空き家の活用に係る取り組みを支援する。

○空き家の活用：地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る。

○補助率：市町村事業の場合、国1/2（補助裏には過疎債の活用が可能）

【事業のポイント】

① 空き家等対策計画における対象地区指定

空き家対策の対象地区を指定

② 住宅活用が地域活性化に資する理由だて

本事業には住宅活用の例示がないため、どのように地域活性化に資するか理由だてが必要。

③ 市営住宅としての管理に限ること

市の独自施策である「一般住宅（その他住宅）」として管理する。

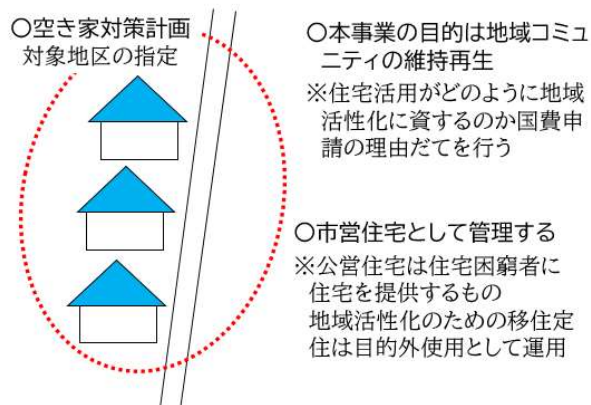


図4-1：空き家活用総合支援事業

2) 総務省「定住促進空き家活用事業」

地域の空き家を活用し、地域における定住を促進するため、空き家の改修に必要な経費を補助する。市町村が所有者から空き家を取得し、又は10年以上借り受け、改修して利用者に貸し出すもの。

○過疎地域等自立活性化推進交付金

○補助率：国1/2（補助裏：過疎債 37.5%、市町村一財 12.5%） 1戸あたり上限 3,500 千円

【事業のポイント】

① 過疎地域の基幹集落で3戸以上を整備

基幹集落への定住促進を目的とする。

② 定住促進のための住宅活用

定住促進のための住宅活用に用途を限定した事業となる。

③ 市営住宅（定住促進住宅）として管理

定住促進住宅として位置付ける。

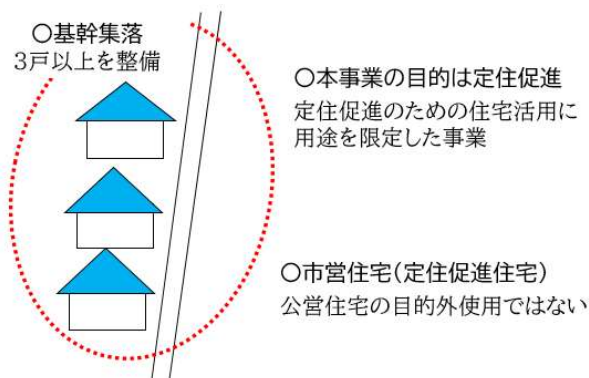


図4-2：定住促進空き家活用事業

(3) 空き家等の調査とデータベース化

本市においては、空家法に定める「下呂市空家等対策計画（令和 2（2020）～令和 5（2023）年度）」の策定及び「下呂市空家対策協議会」の設置があるものの、主に危険な特定空家の除却に重点が置かれ、人口減少、高齢化社会に対応する政策的な市営住宅の新設に活用できる計画とは言い難い。

本市の空き家活用に資するデータも不足していることから、以下の空き家等の調査を実施して検討することが必要である。なお、調査事業についても国の支援制度を活用することができる。

1) 本市の空き家等の現状

本市においては、人口減少と高齢化が進み、居住者がいない空き家等が徐々に増加傾向にある。

平成 30（2018）年度の住宅・土地統計調査では、本市の空き家等 2,780 戸、空き家率 19.5%とされ、岐阜県下で 4 位と高い水準となっている。空き家等の内訳では、別荘等の二次住宅と売却予定の住宅の割合が横ばい状態であり、賃貸用住宅がわずかに減少傾向にある一方で、居住世帯が長期にわたって不在であるその他住宅の件数が増加している。

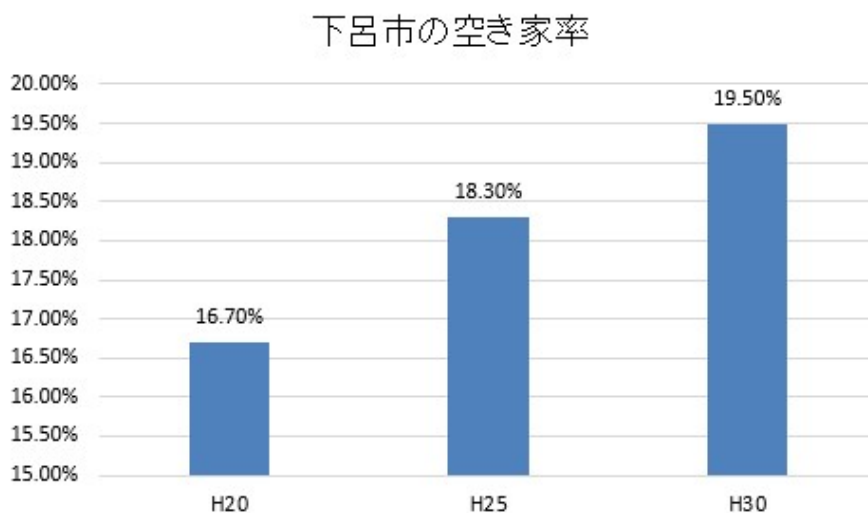


図4-3: 下呂市の空き家率

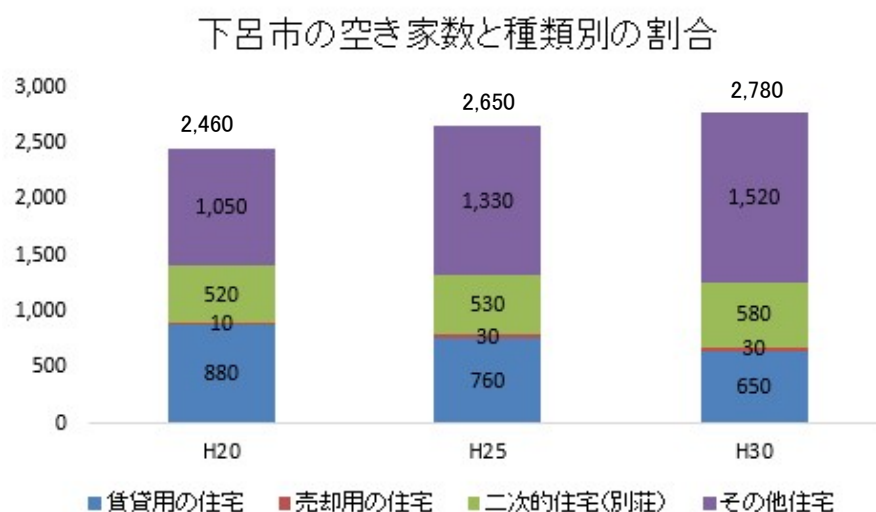


図4-4: 下呂市の空き家数と種類別の割合

2) 空き家等の調査

空家法では、空家法の施行のために必要な調査を行い、空き家等の所有者等を把握するために固定資産税の課税情報やその他保有する情報の内部利用ができると定めているが、本市においては調査及び調査により取得した情報のデータベース化が行われていない。

下呂市空家等対策計画では、調査及びデータベースについて以下のとおり記載しており、市営住宅の新設のための空き家活用についても、まずは当該調査を実施して、対象エリア又は全市内のデータベースを整備した上で、必要な情報を活用して進めることとする。

【空家等の調査】

①空家等の所在、所有者等の調査

自治会、近隣の住民からの情報提供、住民票情報等に基づいて、所在、所有者等を調査する。

②利活用の検討に関する調査

本市が空家等の利活用の有効性を判断するための基準となる防災面から見た安全性、立地条件、利便性、地域の中での影響等について調査する。

③所有者等の確認

当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。調査を尽くした場合であって、所有者等の氏名、所在を知り得ないとき、所有者等を確認できない場合は、過失なく所有者等を確知できないと判断する。また、個人情報の取扱いには十分注意し、外部への流出に細心の注意を払う。

④立入調査

自治会、近隣の住民や関係者からの情報により管理が行われていない空家等には、所有者等に連絡の上、立入調査を行うとともに、所有者等に適正管理を促すために必要な調査を行う。

【空家等情報のデータベース】

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備する。データベースの情報は以下のとおり。

- ・ 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ・ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ・ 所有者特定情報（土地、建物所有者の住所、連絡先等）
- ・ 所有者の意向調査
- ・ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ・ 適切な管理の促進（助言、指導等の履歴）

【所有者が特定できない場合】

相続人の調査により所有者等不明（相続放棄等含む）の確認を行い、それらの調査を尽くした場合であって、所有者等の氏名、所在を知り得ないときは、過失なく所有者等を確知できないと判断する。

4-3. 人口減少対策として横断的な施策連携に取り組みます

本市の人口減少対策のひとつとして、市営住宅が担うべき人口減少・高齢化社会に対応した住宅施策を令和6（2024）年度策定の下呂市第三次総合計画に位置づけ、庁内横断的な施策連携に取り組む。

○下呂市第三次総合計画・下呂市人口減少対策への位置づけ

（1）下呂市第二次総合計画での位置づけ

下呂市第二次総合計画（平成27（2015）年度～令和6（2024）年度）においては、市営住宅は「6いし 6-2 住宅・宅地」に位置づけられ、市営住宅の住環境整備を主な目的としている。

下呂市第三次総合計画（令和7（2025）年度～令和22（2040）年度）の策定にあたっては、市営住宅の機能を従来の住宅困窮世帯に向けた住宅セーフティネット機能に加え、人口減少・高齢化社会に対応した住宅施策として基本方針を位置づける。

【現状と課題】

下呂市内の市営住宅は、平成25年度の雇用促進住宅（3棟120戸）の買取りなどによって、平成26年4月現在、647戸（前年度より約2割増）を確保しています。

しかし、厳しい財政事情のため、市営住宅の建替えは難しく、当面は老朽化する外壁や配管などの改修により既存市営住宅の長寿命化を図ることで、必要な市営住宅の維持に努めていかなければいけません。その一方で、大規模な地震に対して倒壊の危険性が高い住宅（44戸）については、廃止して安全な住宅への転居を促すことで、入居者の安全を確保する必要があります。

また入居者の高齢化が進むなか、段差の解消など住みやすい環境の整備も重要な課題となっています。

【めざすまちのすがた】

- ・危険な住宅を撤去し、老朽化した給排水設備などの改善を進めることで入居者が安心して暮らすことができる市営住宅の住環境が確保されたまち

成果指標	参考 平成25年	現状 平成30年	目標値 平成36年
耐震性が確保できない老朽化した市営住宅の戸数	44戸	31戸	22戸
市営住宅の給排水衛生設備改修戸数	—	104戸	150戸

表4-7：下呂市第二次総合計画の成果指標

【主な取り組み】

市営住宅の維持補修

- ・老朽化した給排水衛生設備などの改修を行います。
- ・劣化した屋根、外壁などの改修を行います。

安全性の低い市営住宅の廃止

- ・耐震性が確保できない老朽化した市営住宅の解体を行います。
- ・安全性の低い市営住宅から安全な市営住宅への転居を促します。

(2)下呂市人口減少対策への位置づけ

1)下呂市人口減少対策

令和5年度から本市のすべての部局において、以下の4つの方針で「人口減少対策」に向けた取り組みの検討を始めている。

基本方針は人口減少対策の4つの方針すべてに該当するものの、特に「①人口減少を前提とした取り組み」と、「②高齢者福祉」に重点を置いた施策とする。

【4つの方針】

- ①人口減少を前提とした取り組み
- ②少子化対策・子育て支援
- ③雇用の創出
- ④高齢者福祉

2)下呂市人口減少対策と市営住宅施策

人口減少対策	市営住宅整備基本方針の施策の方向性
①人口減少を前提とした取り組み	・人口減少に応じた市営住宅ストックの整理(30%削減)
	・空き家を活用した市営住宅の整備
	・中心市街地活性化のための定住促進住宅の整備
②少子化対策・子育て支援	
③雇用の創出	・下呂温泉街の雇用ニーズに対応した住宅の整備
④高齢者福祉	・生活援助員を配置した高齢者世帯向け優良賃貸住宅の整備

表4-8:下呂市人口減少対策と市営住宅整備基本方針の関連

○過疎地域持続的発展計画、空家等対策計画、社会資本総合整備計画などの計画・施策との連携

(1)下呂市過疎地域持続的発展計画での位置づけ

下呂市過疎地域持続的発展計画（令和3（2021）年度～令和7（2025）年度）においては、市営住宅は「6. 生活環境の整備」に位置づけられている。

なお、「2. 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成」においては、移住定住促進は主に農業分野の新規就農者及び地域おこし協力隊の採用に重点を置いている。また、「10. 集落の整備」においても、主にコミュニティ拠点施設の整備及び集落支援員の配置を重点としており、ともに市内での移動を含む集落への移住定住による人口減少・集落維持の対策は考えられていない。

そのため、総務省の過疎地域等自立活性化推進事業を活用した基本方針の定住促進施策を実施する場合には、下呂市過疎地域持続的発展計画の見直しが必要となる。

市営住宅の位置づけ…6. 生活環境の整備

【現況と問題点】

本市の市営住宅は、令和3年3月末時点で631戸を確保しています。しかし、厳しい財政事情のため、市営住宅の建替えは難しく、当面は老朽化する外壁や配管などの改修により既存市営住宅の長寿命化を図ることで、必要な市営住宅の維持に努めていかなければいけません。

その一方で、大規模な地震に対して倒壊の危険性が高い老朽化した住宅については、計画的に廃止して安全な住宅への転居を促すことで、入居者の安全を確保する必要があります。

しかし、入居者の多くが高齢者であるため、永年住み慣れた住宅を離れることや、経済的に他の住宅への転居が難しいなど理由は様々ですが、転居することへの不安を抱えています。また入居者の高齢化が進むなか、段差の解消など住みやすい環境の整備も重要な課題となっています。

【その対策】

- 老朽化した給排水設備など計画的に修繕を行います
- 耐震性が確保できない老朽化した市営住宅の解体を行います
- 安全性の低い市営住宅から安全な市営住宅への転居を根気よく促します
- 劣化した屋根、外壁などの修繕を行います
- 段差の解消など、住みやすい環境の整備に努めます

(2)下呂市空家等対策計画での位置づけ

下呂市空家等対策計画（令和2（2020）年度～令和5（2023）年度）は、空家法第6条の規定に基づき国の定めた基本方針に即して定めたものである。

下呂市内全域を計画対象区域とし、空き家の利活用等について本市が取り組むべき方向性等について基本的な考え方を示すものであるが、主に危険な特定空家の除却を重点とした計画であり、第5章「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」については、空き家バンク登録による情報提供以外の施策について特に考えられていない。

そのため、国土交通省の空家等総合対策事業を活用した基本方針の移住定住促進のための一般住宅（その他住宅）施策を実施する場合には、下呂市空家等対策計画の見直しが必要になる。

【基本方針】

下呂市では、空家等所有者の多くが 65 歳以上の高齢者であり、空家等になる主な要因が所有者等の転居や死亡であることを踏まえると、今後も高齢化により、空家等の発生件数も増加が予測されています。

空家の適切な管理は、一義的には空家の所有者等によって行われるものです。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また、相続、転出などにより、多くの人が空家等の所有者等となる可能性があることから、周知することが重要であります。このため、空家等の状態は、そのまま放置されると劣化していくため、広く所有者等に対し啓発活動を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う等、下呂市では継続的な啓発と助言指導等を実施します。

また、空家等に関する多種多様な相談に対して、庁内各部署、民間事業者や専門家による相談窓口を活用します。

【空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進】

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向を踏まえ、関係団体と連携した利活用の提案や自治会等の地域との連携による利活用などを実施します。

①地域住民からの要望による活用と跡地の柔軟な対策の検討

空家等の活用は、地域からの要望により、地域交流や地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。(後略)

②利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

所有者等の同意を得た上で、空き家バンクに登録し、購入または賃貸希望者に情報を提供します。空き家バンクによる登録物件の情報提供により、空家等の解消、環境の整備及び定住促進等につなげていくものです。(後略)

③補助金の活用促進

空家等対策を行うため、関係機関との連携を図り、国及び県の補助金の活用について積極的に活用を行い、空家等の解消に努めます。

④関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館・ホテル業法等の関係法令を遵守しなければならない。

(3)社会資本総合整備計画(下呂市地域住宅計画)での位置づけ

下呂市地域住宅計画(令和 2(2020)年度～令和 6(2024)年度)は、国土交通省の社会資本整備総合交付金事業を活用して、長期的な活用を図る住戸について、給排水衛生設備の機能改善を行うことにより既設公営住宅等の居住性の向上を実現するための計画である。

【事業名称・内容】

- ・公営住宅等ストック総合改善事業…公営住宅改修事業 2 棟 32 戸
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業…花池団地、無数原第 2 団地

(4)下呂市公営住宅等長寿命化計画での位置づけ

下呂市公営住宅等長寿命化計画（令和 2（2020）年度～令和 11（2029）年度）は、平成 18（2006）年度に制定された住生活基本法に基づき、公営住宅整備事業の補助を受けるために必要な計画である。

安全で快適な住まいを長期に確保するため、公営住宅等の活用について、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する。

【長寿命化に関する基本方針】

①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。

②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。

【長寿命化のための維持管理計画】

（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。

- ・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。

- ・汲取り便所から水洗化（洋式便器）に改修します。
- ・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。

- ・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。

○高齢者福祉計画など関連する計画・施策との連携

(1)下呂市高齢者福祉計画での位置づけ

下呂市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画（令和3（2021）年度～令和5（2023）年度）は、「地域包括ケアシステム」の構築とその推進にあたって、地域が目指すビジョンを明確化して、目標と取り組むべき内容を定め、それを実現するためのサービス提供体制の構築について示した計画である。

基本方針で介護保険事業の地域支援事業（市町村の任意事業）を活用した高齢者世帯向け優良賃貸住宅への生活援助員の配置を実施する場合には、介護保険事業として同計画に位置づける必要がある。

【地域支援事業】

施策	下呂市の現状・課題と取り組みの内容(事業名)
介護予防・日常生活支援 総合事業の維持・活性化	【現状・課題】 住民主体の多様なサービスの充実を図り、要支援者等が選択できるサービス・支援を充実し、在宅生活の安心確保を図るとともに、サービスの拡充や、利用の普及、高齢者の参加を推進しています。 令和3年度以降、国が定める一定の条件を満たした上で 市町村が必要と認める居宅介護被保険者について、総合事業の利用が可能となること及び総合事業のサービス単価について国の定める額を勘案して市町村において定めることが示されています。 【取り組みの内容】 ① 以下のサービスの見直しを行います。 ・訪問介護相当サービス(従来のホームヘルプサービス) ・通所介護相当サービス(従来のデイサービス) ・通所型サービスC ・訪問型生活援助サービス…介護専門職以外の担い手(シルバー人材センター等)により提供されるホームヘルプサービス ② 以下のサービスの創設を行います。 ・下呂市見守り買い物支援サービス ③ 以下のサービスの検討を行います。 ・通所型サービスA 以上の取り組みについて、単価の弾力化を踏まえてサービス単価を設定します。
生活支援コーディネーター の専従配置と各種取り組み	【現状・課題】 生活支援コーディネーターは「地域支えあい推進員」とも呼ばれ、高齢者の生活支援・介護予防の基盤整備を推進していくことを目的とし、地域において、生活支援及び介護予防サービスの提供体制の構築に向けたコーディネート機能を果たす役割を担っています。 【取り組みの内容】 ① 生活支援コーディネーターを専従で配置します。 ② 生活支援コーディネーターに対する支援を行います。 ③ 生活支援コーディネーターの地域ケア会議への参加を促します。

表4-9: 下呂市高齢者福祉計画 地域支援事業

4-4. スケジュール

	事業内容	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
前期	老朽化住宅の 用途廃止	政策空家の用途廃止・解体					
	空き家活用による住宅新設	国費申請	調査事業	空家等総合対策事業・定住促進事業			
	高齢者世帯向け 優良賃貸住宅		介護保険事業調整	高齢者向け優良賃貸住宅の新設			
	総合計画その他 計画との連携	三次総策定	三次総との連携				

	事業内容	令和12年度 (2030)	令和13年度 (2031)	令和14年度 (2032)	令和15年度 (2033)	令和16年度 (2034)	令和17年度 (2035)
中期	老朽化住宅の 用途廃止	老朽化住宅の居住者への説明・住居移動					
	空き家活用による住宅新設	空家等総合対策事業・定住促進事業					
	高齢者世帯向け 優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅の新設					
	総合計画その他 計画との連携	三次総との連携					

	事業内容	令和18年度 (2036)	令和19年度 (2037)	令和20年度 (2038)	令和21年度 (2039)	令和22年度 (2040)
後期	老朽化住宅の 用途廃止	老朽化住宅の用途廃止・解体				
	空き家活用による住宅新設	空家等総合対策事業・定住促進事業				
	高齢者世帯向け 優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅の新設				
	総合計画その他 計画との連携	三次総との連携				四次総策定

表4-10: 事業スケジュール

下呂市市営住宅整備基本方針

令和6年3月

下呂市 まちづくり推進部 まちづくり推進課