

概要版

下呂市市営住宅整備基本方針

令和6（2024）年度～令和22（2040）年度

まちづくり推進部まちづくり推進課

1.はじめに

○従来の市営住宅施策

- ・住宅困窮世帯への住宅セーフティネットの提供
- ・市営住宅の修繕、改善、廃止・除却等の管理

○住生活基本法（平成18（2006）年）

- ・人口・世帯数減少社会における国民の豊かな住生活の実現をめざす

○新たな市営住宅の役割

- ・従来の役割に加え、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、高齢者福祉等の市の人口減少対策に沿った市営住宅施策

2.市営住宅の現状

○市の人口と高齢化の状況

総人口 29,803人（2023/R5年）→ **20,835人**（2040/R22年）

人口は今後16年間で**約30%減少**

高齢化率 25.9%（2000/H12年）→ **51.6%**（2040/R22年）

2040年に**人口の半数が65歳以上**

○市営住宅の高齢化と世帯構成

- ・2040年には、市営住宅の**高齢化率は75%**に

市営住宅の種別	世帯数	令和5（2023）年度	令和12（2030）年度	令和22（2040）年度
公営・特公賃・地優賃・一般の合計	498世帯	227世帯（46%）	290世帯（58%）	373世帯（75%）

- ・令和5（2023）年度の世帯構成は**単身世帯と2人世帯の合計79.3%**

市営住宅の種別	世帯数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人以上世帯
公営・特公賃・地優賃・一般の合計	498世帯	51.5%	27.8%	12.2%	8.5%

2.市営住宅の現状

○住宅の構造と耐用年数

2040年には市営住宅の27%が耐用年数超過

住宅の種別	団地数	総戸数	木造（30年）	簡易耐火住宅（45年）	耐火構造住宅（70年）
公営住宅	25団地	362戸	79戸	52戸	231戸
特定優良賃貸住宅（特公賃）	7 団地	63戸	19戸	0戸	44戸
地域優良賃貸住宅（地優賃）	1 団地	6戸	6戸	0戸	0戸
一般住宅（その他住宅）	16団地	191戸	21戸	0戸	170戸
合計	49団地	622戸	125戸	52戸	445戸

住宅の種別	総戸数	令和5（2023） 耐用年数の半分以上を超過	令和5（2023） 耐用年数を超過	令和12（2030） 耐用年数を超過	令和22（2040） 耐用年数を超過
公営住宅	362戸	211戸（58%）	101戸（28%）	107戸（30%）	123戸（34%）
特定優良賃貸住宅（特公賃）	63戸	19戸（30%）	0戸（0%）	9戸（14%）	19戸（30%）
地域優良賃貸住宅（地優賃）	6戸	6戸（100%）	0戸（0%）	0戸（0%）	6戸（100%）
一般住宅（その他住宅）	191戸	139戸（73%）	12戸（6%）	17戸（9%）	21戸（11%）
合計	622戸	369戸（59%）	113戸（18%）	133戸（21%）	169戸（27%）

3.市営住宅整備基本方針

○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。

○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・世帯数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。

3.市営住宅整備基本方針

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
- 高齢者世帯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

- 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

- 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.施策の方向性

○人口減少社会に対応した市営住宅ストックの整理

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の用途廃止により**27%を削減して、管理戸数427戸を確保する**市営住宅ストックの管理を行う。

対象		戸数	備考
市営住宅		622戸	令和 5（2023）年度の管理戸数
	現在の除却予定戸数（政策空き家）	16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	105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	56戸	
	耐震基準を確認できない住宅	18戸	
	令和22（2040）年度 市営住宅ストック	管理戸数 適正戸数	適正戸数に対して 8 戸不足する 令和 5（2023）年度管理戸数×70%
		427戸 435戸	

※借地にある市営住宅は耐用年数（RC70年）経過後に取壊し・借地返還（耐震性のない少々野住宅18戸は早期に対応）

4. 施策の方向性

○高齢者世帯のニーズを満たす市営住宅の整備

生活援助員を配置した**高齢者世帯向け優良賃貸住宅**の新設
シルバーハウジング事業（国交省・厚労省）

【概要】

- ・ 介護保険制度の地域支援事業（市の任意事業）として生活援助員を配置
- ・ 入居資格は60歳以上で構成する高齢者世帯又は障害者世帯
- ・ **特定優良賃貸住宅（特公賃）の入居者資格を有することが条件**
- ・ 生活援助員の人件費：**国40%、県20%、市20%、介護保険20%で負担**

【課題】

- ・ 下呂市高齢者福祉計画の地域支援事業に位置づけることが必要。
- ・ 本制度の対象外である公営住宅の高齢化問題への対処が課題。

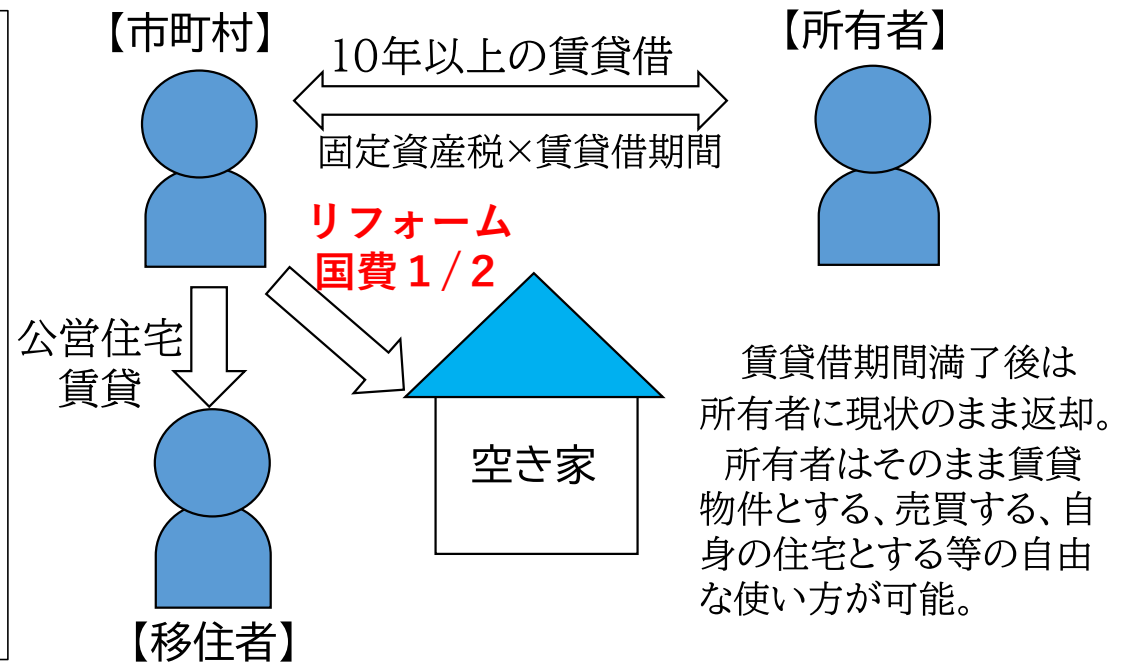
4.施策の方向性

○民間空き家を活用した市営住宅の整備

- ・政策的な市営住宅の新設や、将来的な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。
- ・移住定住促進を目的として、**市が空き家を整備し、希望者に賃貸する自治体独自の制度**。

【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：固定資産税1年分×賃貸借期間
- ②行政がリフォーム等の修繕工事を実施。
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・賃貸。
- ④契約期間満了後は所有者へ現状渡し。
返却後は所有者が自由に使用可能



4.施策の方向性

○民間空き家を活用した市営住宅の整備

【国の支援制度の比較と課題】

	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
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、空き家法に基づく協議会	過疎地域市町村
対象エリア	空き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
【課題】	下呂市空家等対策計画への位置づけが必要	下呂市過疎地域持続的発展計画の位置づけが必要

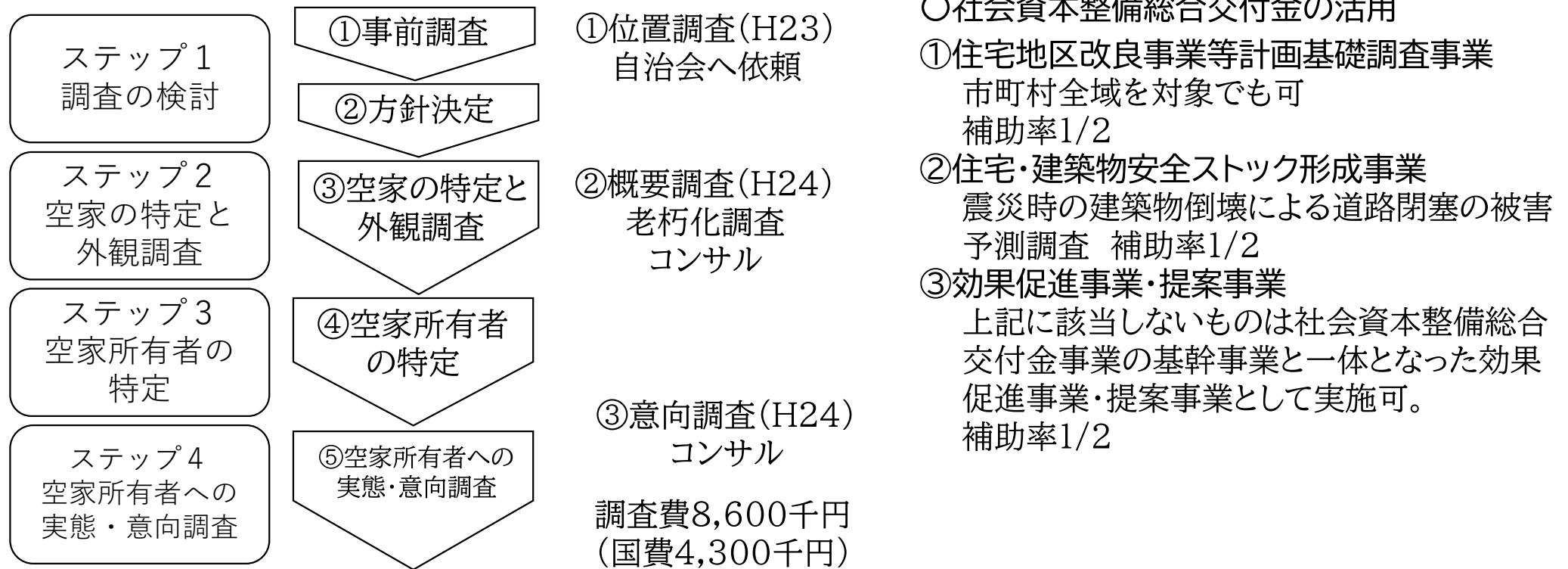
4.施策の方向性

○民間空き家を活用した市営住宅の整備

空き家調査の実施

地方公共団体向け空き家調査の手引き(国土交通省住宅局住宅政策課)

【富山県射水市のケース】



4.施策の方向性

○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

下呂市人口減少対策 4 つの方針との関連性

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少子高齢化・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

4.施策の方向性

○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

関連する計画	計画期間	計画・施策との連携
下呂市過疎地域持続的発展計画	R 3 ～R7	総務省の定住促進空き家活用事業を受けるために必要。 現在は、市営住宅を活用して中心市街地（基幹集落）への定住促進を行う市の施策がない。
下呂市空家等対策計画	R 2 ～R 5	国交省の空き家対策総合支援事業を受けるために必要。 現在は、主に危険な特定空き家の除却に重点が置かれており、空き家バンク以外には、民間空き家を市営住宅等に活用する位置づけがない。
下呂市高齢者福祉計画	R 3 ～R 5	高齢者世帯向け優良賃貸住宅の新設のために必要。 現在は地域支援事業（市の任意事業）に市営住宅への生活援助員の配置が位置づけられていない。
下呂市公営住宅等長寿命化計画	R 2 ～R11	市営住宅の更新・新設に関する計画がない。
社会資本総合整備計画 （下呂市地域住宅計画）	R 2 ～R 6	国交省・社会資本総合整備事業を活用した市営住宅の修繕・改善のために必要。

	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	老朽化住宅の廃止	政策空き家の用途廃止・解体					
	空き家活用住宅整備	国費申請	調査事業		空き家等総合対策事業・定住促進事業		
	高齢者向け住宅整備		介護保険事業の調整		高齢者向け優良賃貸住宅の新設		
	横断的な施策連携	三次総策定	三次総との連携				長寿命化計画
	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	老朽化住宅の廃止	老朽化住宅の居住者への説明・住居移動					
	空き家活用住宅整備	空き家等総合対策事業・定住促進住宅					
	高齢者向け住宅整備	高齢者向け優良賃貸住宅の新設					
	横断的な施策連携	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	老朽化住宅の廃止	老朽化住宅の用途廃止・解体					
	空き家活用住宅整備	空き家等総合対策事業・定住促進住宅					
	高齢者向け住宅整備	高齢者向け優良賃貸住宅の新設					
	横断的な施策連携	三次総との連携					