

飛騨市地域住宅計画
(飛騨市地域住宅計画)

岐阜県飛騨市

令和7年4月

社会資本総合整備計画

計画の名称	飛騨市地域住宅計画		地域住宅計画の名称	飛騨市地域住宅計画
都道府県名	岐阜県	作成主体名	飛騨市	
計画期間	令和 7 年度	～	11 年度	

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

飛騨市は、岐阜県北部に位置し、平成16年2月1日、古川町・神岡町・河合村・宮川村の3町村が合併して誕生し、20年が経過した。合併時約3万人であった人口は、減少に歯止めがかからない状況にあり、直近では2万2千人を割り込んでいる。

一方で総人口に対する65歳以上の高齢者の占める比率は年々上昇し、38.8%（令和元年4月）から40.4%（令和6年4月）と、5年間で1.6%上昇し、少子高齢化が進行している状況にある。

人口の社会動態に目を向けると、毎年転出超過が続いており、転出理由としては職業上の理由が圧倒的に多い。転出先では、隣の高山市への転出者が近年は200人弱程度と最も多くなっていることから、通勤圏として若い世代に居住してもらいやすい環境整備が重要になっている。

飛騨市における住宅事情は、総務省の令和5年住宅・土地統計調査によると、持家率が約81.4%と高く、借家の割合は低いものの、借家に占める民営借家の割合は60%と、隣接する高山市の78%と比べ低く、公的賃貸住宅の担う役割が高くなっている。

令和7年3月現在、市営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、特定住宅）管理戸数は299戸であり、ほとんどの住戸が入居状態にあるが、木造戸建住宅を中心として耐用年数を超過している建物もあり、今後は市の人口減少も踏まえ、人口規模に応じた適切な住戸数を維持するため、老朽化した市営住宅の用途廃止や、耐用年数の長い住宅の予防保全的な修繕や長寿命化を図るための事業を進める必要がある。

2. 課題

- ・民営借家の供給量が多くない中で、市営住宅入居者の居住安定の継続的確保が求められている。
- ・当市の市営住宅（特定住宅を除く）のうち、現時点で耐用年数を経過している住棟は41棟中、木造戸建住宅を中心に13棟である。人口減少に伴い公営住宅の需要も徐々に減少することが見込まれる。木造戸建住宅に関しては耐用年数経過後の維持管理に相当の費用を要することとなる。
- ・耐用年数の長いRC造やS造などの集合住宅については、9棟190戸と、30年後の公営住宅需要数を包括できることから、予防保全改修や、長寿命化改修等を行う必要がある。
- ・市の人口減少対策として、将来的な人口に与える影響が大きい若年世代や転入世帯を中心に住宅取得を支援してきたが、市内で住宅を取得した方は誰でも助成金が受けれる制度拡充により、市内定住をさらに促進する取り組みを推進する必要がある。

3. 計画の目標

- ・地域優良賃貸住宅の家賃低廉化により、入居者の居住の継続的安定を図る。
- ・市営住宅の長寿命化改善により、安心、快適な居住環境を提供する。
- ・住宅新築・購入に対する助成制度を拡充することにより市内での住宅取得を促し、市内定住をさらに促進する取り組みを推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値		備考
					目標年度	目標年度	
公営住宅等長寿命化改善実施棟数割合	%	非木造集合住宅の長寿命化改修工事件数 (外壁改修、機能性向上改修、LED改修、EV改修)	0	7	100	11	計画 R7:外壁改修1件、LED改修1棟 R8:機能性向上改修1件、LED改修1件 R9:EV改修1件、LED改修1件 R10:機能性向上改修1件、LED改修1件 R10:LED改修1件 計9件
転入若年世帯の住宅新築・購入に対する助成金交付件数	件	市内で定住を目的とするため住宅新築・購入に対する助成金交付件数	0	7	25	11	

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・入居者の居住の継続的安定を図るため、地域優良賃貸住宅の家賃低廉化を行う。
- ・安心・快適な居住環境を提供するため、既存公営住宅等の外壁塗装等、建物外装を中心とした長寿命化改善、浴室等水廻りの更新による機能性向上改修、市営住宅共用部照明設備のLED改修およびエレベーターの主要機器耐震補強措置による安全確保を行う。

(2) 提案事業の概要

- ・市の人口減少対策として、40歳未満の若年層の転出抑止、市外からの移住希望者を誘導、さらに市内で住宅を取得した者、それらの者が市内に住宅を新築又は購入する際にインセンティブとなる助成金の交付を行う。

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業 (金額の単位は百万円)

A1(a) 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	飛騨市	1団地	9
公営住宅等ストック総合改善事業(長寿命化型)	飛騨市	1棟	20
公営住宅等ストック総合改善事業(安全性確保型)	飛騨市	1棟	14
公営住宅等ストック総合改善事業(脱炭素社会対応型)	飛騨市	5棟	21
公営住宅等ストック総合改善事業(居住性向上型)	飛騨市	2棟	65
(a) 小計			129
A1(b) 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
住宅新築・購入支援助成事業	飛騨市	一式	15
(b) 小計			15
小計 A1(a)+A1(b)			144

B 関連事業(関連社会資本整備事業) (金額の単位は百万円)

B 関連社会資本整備			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(B)			0

C 関連事業(効果促進事業) (金額の単位は百万円)

C 効果促進事業			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(C)			0

合計 A1(a)+A1(b)+B+C 144

効果促進事業等の割合 10%

(参考)その他関連事業

事業	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

「法」とは、「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」をいう。