

延岡市営住宅長寿命化計画

平成 31 年 3 月

延岡市

目 次

はじめに	1
計画の見直しにあたって	1
1. 延岡市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ	2
1-1.策定の背景と目的	2
1-2.計画の位置づけ	2
1-3.計画の対象	2
1-4.計画期間	3
2. 地域における住宅事情	4
2-1.人口・世帯等の動向	4
(1) 人口・世帯の動向	4
(2) 高齢化率の推移	4
(3) 障がい者数の推移	5
(4) ひとり親世帯の推移	5
(5) 世帯の年間収入の構成比	6
2-2.延岡市の住宅事情	7
(1) 住宅・空家数の推移	7
(2) 所有関係別比率	7
(3) 建て方別比率	7
(4) 所得階層別住宅所有関係	8
(5) 住宅着工戸数	8
(6) 所有関係別住宅着工面積	8
2-3.延岡市の広域的特徴	9
2-4.延岡市の地域的特徴	10
2-5.地域における住宅事情のまとめ	11
3. 市営住宅ストックの概要及び状況	12
3-1.延岡市の市営住宅の概要	12
(1) 市営住宅の位置と管理戸数	12
3-2.市営住宅のストック状況	18
(1) 建築年別構造別ストックの状況	18
(2) 住戸別の状況	24
(3) 居住世帯の状況	28
(4) 居住世帯の人数規模とストックの比較	31
(5) 応募世帯の状況	32
(6) 集会所の概要	33
(7) 異なる事業主体の公営住宅の概要	34
3-3.市営住宅のストック状況のまとめ	35
3-4.市営住宅の役割と課題	36
(1) 今後の市営住宅の役割	36
(2) 今後の市営住宅の活用に関する課題	37
3-5.今後の市営住宅の必要戸数	38
(1) 将来の世帯数の推計	38
(2) 将来の公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計	39
(3) 将来のストック量の設定	40

4. 長寿命化に関する基本方針	41
4-1.基本方針	41
4-2.整備水準の目標	43
5. 長寿命化計画の対象団地と事業手法の選定	46
5-1.計画対象団地の選定	46
(1) 対象団地の選定フロー	46
(2) 市営住宅の修繕履歴一覧	51
(3) 長寿命化を図るべき公営住宅の選定	56
6. 点検の実施方針	60
6-1.点検の種類と必要周期、点検方法のまとめ	60
(1) 点検の実施方針	60
(2) 点検の種類と方法	60
7. 計画修繕の実施方針	61
7-1.長期修繕計画と長寿命化計画の関連性	61
7-2.計画修繕の実施方針	62
7-3.標準的な修繕周期	63
7-4.修繕履歴のデータベース化	66
8. 改善事業の実施方針	67
8-1.改善の種類	67
8-2.新規補助事業の今後の導入検討	68
9. 建替え事業の実施方針	69
9-1.全体方針	69
9-2.具体的な住戸プランの検討	70
10. 事業実施予定表	71
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の団地別算出	72
11-1.基本的な考え方	72
11-2.算出の手順	73
11-3.対象団地のLCC算出と縮減効果	75
参考資料	76
用語の解説	76

※元号表記について：元号については2019年5月1日に改元することとなっているが、現時点で新元号については未定のため、この計画では、便宜上元号は、「平成」と表記している。

はじめに

計画の見直しにあたって

延岡市では、平成 30 年 4 月 1 日現在で、2,498 戸の市営住宅を管理（指定管理含む）している。基本的には健康で文化的な住生活を営むことが困難な住宅困窮者に対して提供し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与しているところである。

本市の市営住宅のうち、昭和 40 年代以前に建設されたストックが約 500 戸あり、建替え等の検討が必要となっているが、厳しい財政状況の中、ストック重視の社会背景のもと、市営住宅の効率的かつ円滑な更新が重要な視点となっている。そのため、平成 21 年 3 月に国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき「延岡市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅を長期的に、良好に維持管理していく方針を定め、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めてきた。

また、本市では、平成 28 年 3 月に、所有する全ての公共施設・市有地について、長期的な視点を持って総合的かつ計画的に適切に管理を行うための基本計画である「延岡市公共施設維持管理計画」を策定した。そこで市営住宅については、「今後の世帯数の動向を考慮し、公営住宅の必要戸数を検討する」、「原則として新規整備を行わず、既存施設の有効利用を優先する」などの維持管理の視点と方向を示した。

そのような中、国では、平成 28 年 8 月に、公共施設等の全般的な取り組みとして、様々な計画等が策定されたことを踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針が改訂された。

本計画の策定から 5 年が経過したこと、国が示す公営住宅等長寿命化計画策定指針が改訂されたことを踏まえ、社会経済情勢等の変化等を踏まえた計画に見直すものである。

■延岡市営住宅長寿命化計画に関する上位計画等の策定年表

年月	計画等	備考
平成 21 年 3 月	公営住宅等長寿命化計画策定指針	国
平成 22 年 3 月	延岡市営住宅ストック総合活用計画	延岡市
	延岡市営住宅長寿命化計画	
平成 23 年 3 月	宮崎県営住宅等長寿命化計画	宮崎県
平成 25 年 3 月	延岡市住宅マスタープラン	延岡市
平成 26 年 3 月	延岡市営住宅ストック総合活用計画	延岡市
	延岡市営住宅長寿命化計画	延岡市
平成 28 年 3 月	延岡市公共施設維持管理計画	延岡市
平成 28 年 8 月	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）	国
平成 29 年 3 月	宮崎県住生活基本計画	宮崎県
	宮崎県営住宅等長寿命化計画	
平成 31 年 3 月	延岡市営住宅長寿命化計画	延岡市

1. 延岡市営住宅長寿命化計画の目的と位置づけ

1-1. 策定の背景と目的

延岡市は、平成 30 年 4 月 1 日現在、64 団地、2,498 戸の市営住宅を管理している。

これらは昭和 30 年代から建設され、その後順次建替えを進めてきたが、中には昭和 50 年代前半に建設されたものもあり、近い将来これらも更新時期を迎えることが予想される。

しかしながら、厳しい財政状況のもとで、老朽化した大量の市営住宅ストックを円滑に更新するためには、事後保全から予防保全へと視点を変えて計画的に管理や修繕を行い、ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを削減することが一層求められる。

そのため、市営住宅等の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、計画的な改善等を実施することで、長寿命化による改修・更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

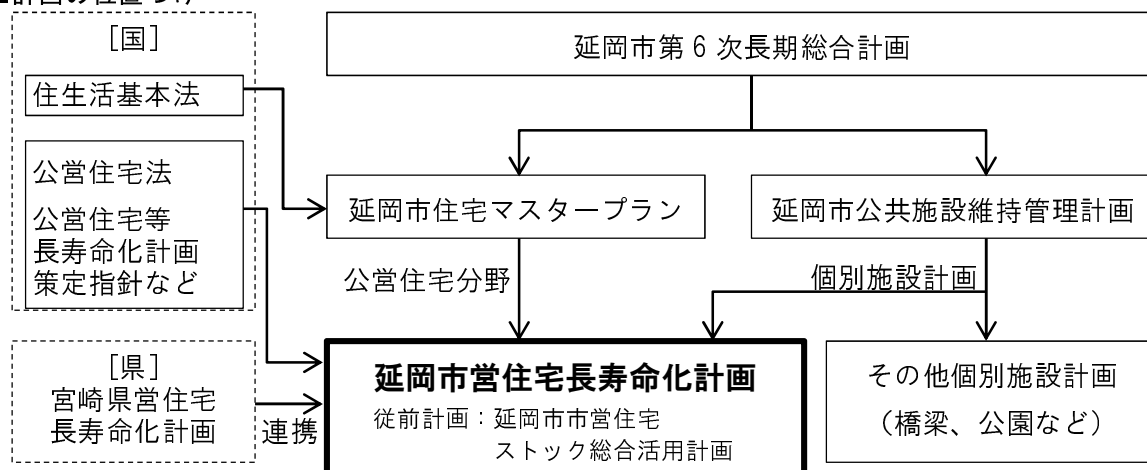
1-2. 計画の位置づけ

- (1) 延岡市住宅マスタープラン（平成 25 年 3 月策定）を上位計画として位置づける。
- (2) 延岡市公共施設維持管理計画（平成 28 年 3 月策定）の個別施設計画として位置づける。
- (3) 公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、本計画に基づいて行うものとする。（出典：公営住宅整備事業等補助要領（平成 8 年 8 月 30 日建設省住備発第 83 号））

■公営住宅整備事業に対する補助（平成 30 年度時点）

交付金	・ 社会資本整備総合交付金	・ 防災・安全交付金
補助金	・ 地域居住機能再生推進事業	・ 公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

■計画の位置づけ



1-3. 計画の対象

計画の対象となるのは、以下の市営住宅とする。

- ① 公営住宅法に基づく延岡市内の全公営住宅（延岡市が事業主体であるもの）
- ② ①以外の延岡市内の公共賃貸住宅（延岡市が事業主体であるもの）

1-4. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間を計画期間とする。また、計画の内容は、社会情勢の変化及び事業の進捗状況に応じ、5 年ごとに見直しを行うこととする。

(延岡市住宅マスタープランの概要/計画期間：平成 25 年度～平成 34 年度)

「天下一住生活のまちづくり～豊かな自然と共生し、安全・安心な住生活の実現～」を基本理念に掲げ、「Ⅰ延岡らしい良質な住宅ストックの形成」、「Ⅱ持続可能な社会づくりのための住宅市場の整備」、「Ⅲ地域性を活かした良好な居住環境の形成」、「Ⅳ安心して住み続けられるための住宅セーフティネット機能の向上」の 4 つを基本目標とし、住まい・まちづくりに関する課題に対応するための具体的な施策を展開することとしている。

その中で、市営住宅については、施策展開の方向として「(1) 貴重な財産である市営住宅ストックの有効活用」を掲げ、「①市営住宅ストックの再生と有効活用」、「②時代のニーズに応じた効率的な市営住宅の管理」を位置付けている。

■市営住宅に関する基本施策と施策展開の方向

施策展開の方向		
(1) 貴重な財産である市営住宅ストックの有効活用	1 市営住宅ストックの再生と有効活用	①将来を見据えたバランスの良い住宅戸数の確保
		②多様な事業手法による市営住宅の再生と有効活用
		③安全・安心な住まいとしての市営住宅の居住環境の改善
		④高齢者等向け住戸をはじめとした型別供給
	2 時代のニーズに応じた効率的な市営住宅の管理	①住宅確保要配慮者に対する入居機会の拡大
		②入居の公平性の向上
		③効率的な住宅管理の検討

(延岡市公共施設維持管理計画の概要/平成 27 年度策定、計画期間：概ね 40 年間)

将来における望ましい公共施設の在り方を探るとともに、最適かつ安全な公共施設の維持管理を実現するための基本方針として平成 25 年 3 月に策定した「公共施設維持管理方針」に基づき、市が保有する全ての公共施設・私有地について、長期的な視点をもって総合的かつ計画的に適切に管理を行うための基本計画であり、公共施設等に関する個別施設計画（長寿命化計画、再配置計画等）において施設の管理に関する方針や目標設定を行う際に基本的な方向性を示す分野を横断する計画となっている。将来における公共施設の保有量を 40 年間で床面積ベースでおおむね 30%削減することとしている。

■維持管理の方針

対象	位置づけ・現況特性	維持管理の視点と方向
市営住宅、特定公共賃貸住宅、若者定住等	- 昭和 30～40 年代に建設された老朽住宅が多い状況です。 - 居住者の高齢化に伴い、バリアフリーを進める必要があります。 - 安心して住み続けられるために住宅困窮者を切り捨てない対策が必要となっています。 - 市営住宅ストック総合活用計画が策定済みです。(H26 年 3 月) - 市営住宅長寿命化計画が策定済みです。(H26 年 3 月)	○今後の世帯数の動向を考慮し、公営住宅の必要戸数を検討します。 ○原則として新規整備を行わず、既存施設の有効利用を優先します。県営住宅との管理戸数を考慮し、総量削減を図ります。 ○老朽化が著しく耐震性を有しない住宅を中心に用途廃止や建替えを行います。 ○用途廃止や建替えを行わない住宅は優先順位を明確化し、予防保全対策を行い、長寿命化を図ります。 ○住み替え方法は、民間住宅の借上げ、既存公営住宅への住み替え、家賃補助制度による民間賃貸住宅への住み替え、市営住宅の建替え（直接建設方式）等により、投資的経費の効率性を十分踏まえ選定します。

2. 地域における住宅事情

2-1. 人口・世帯等の動向

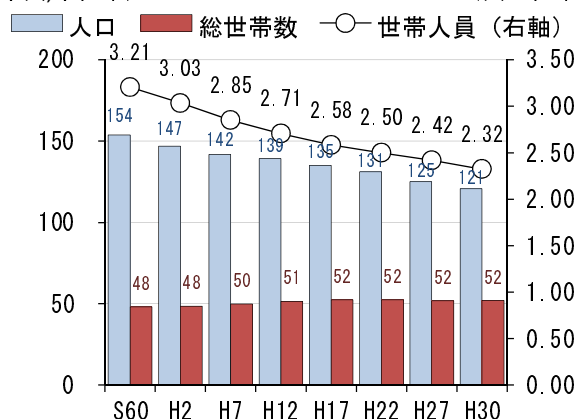
(1) 人口・世帯の動向

人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が鈍化

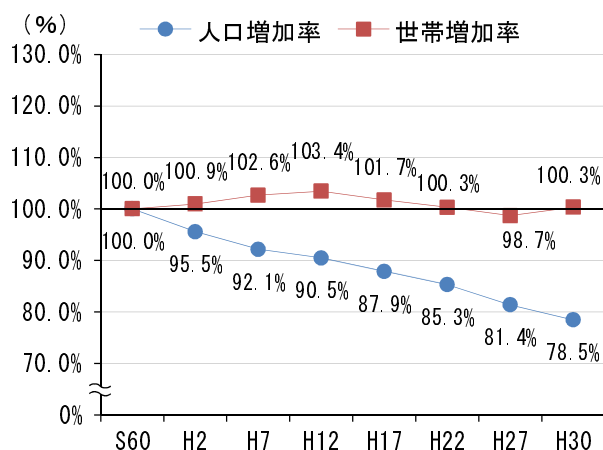
- 平成 30 年の本市の人口は 120,696 人、世帯数は 51,751 世帯で、人口は減少傾向にある。世帯数は平成 22 年まで増加していたが、平成 27 年に減少に転じ、平成 30 年 10 月 1 日現在では再び増加に転じている。

■人口・世帯数の推移

(千人,千世帯) (人/世帯) (%)



■人口増加率・世帯増加率の推移



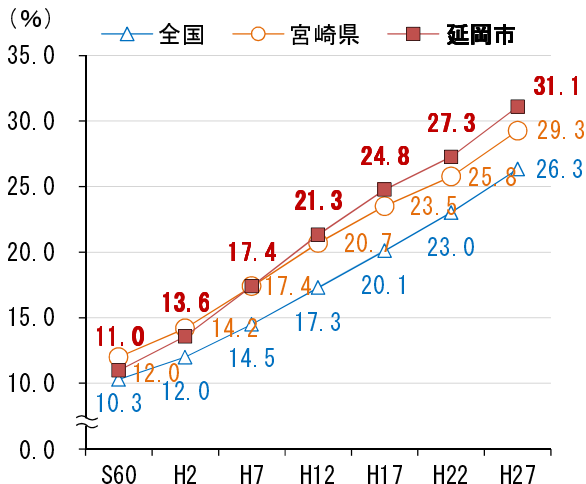
資料：国勢調査 (S60, H2～H27), H30 の人口・総世帯数のみ延岡市の統計 (10 月 1 日現在)

(2) 高齢化率の推移

高齢化率は全国や県平均より高い値で推移

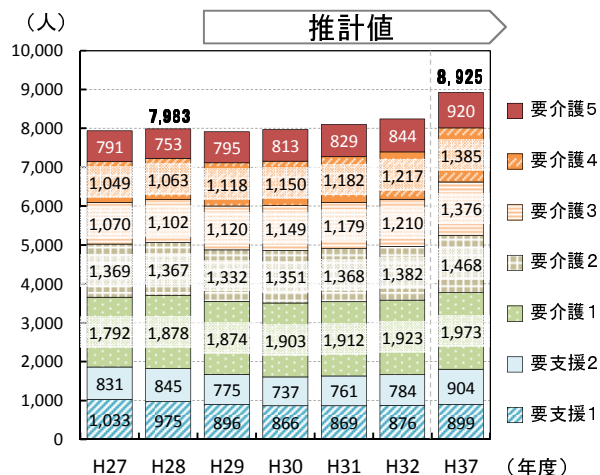
- 平成 27 年の市全体の高齢化率は 31.1%で、全国平均の 26.3%、県平均の 29.3%より高く、今後も県平均と同様に高齢化率の上昇が予想される。
- 平成 28 年度の要支援・要介護認定者数は 7,983 人で、今後も増加が続き、平成 37 年度には 8,925 人になると見込まれている。

■高齢化率の推移



資料：国勢調査 (S60, H2～H27)

■要支援・要介護認定者数の推移と推計



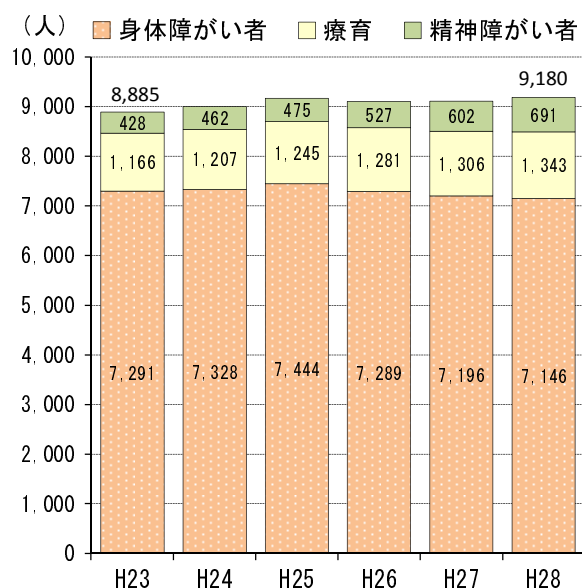
資料：第 7 期延岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

(3) 障がい者数の推移

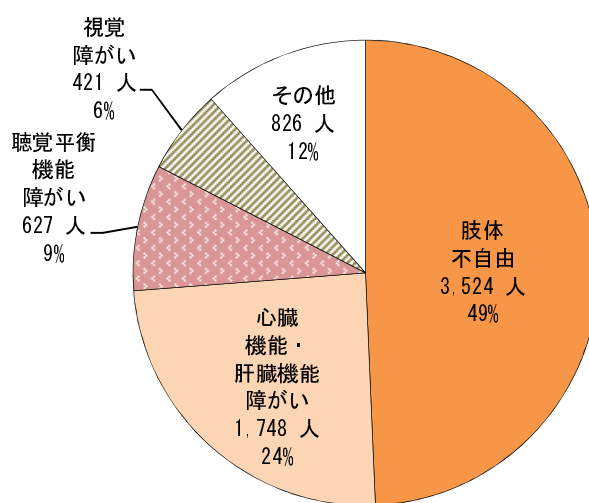
障がい者手帳交付数は緩やかな増加傾向にあり、平成 28 年時点で 9,180 人

- 障がい者手帳交付数は緩やかな増加傾向にあり、平成 28 年の障がい者手帳交付数は 9,180 人で、そのうち身体障がい者手帳所持者が 7,146 人、療育手帳所持者が 1,343 人、精神障がい者手帳所持者が 691 人となっている。
- 身体障がい者の障がいの種類をみると、肢体不自由が最も多く 3,524 人、次いで、心臓機能・肝臓機能障がい（1,748 人）、聴覚平衡機能障がい（627 人）の順となっている。

■障がい者手帳交付数の推移



■身体障がいの種類別の内訳（平成 28 年）



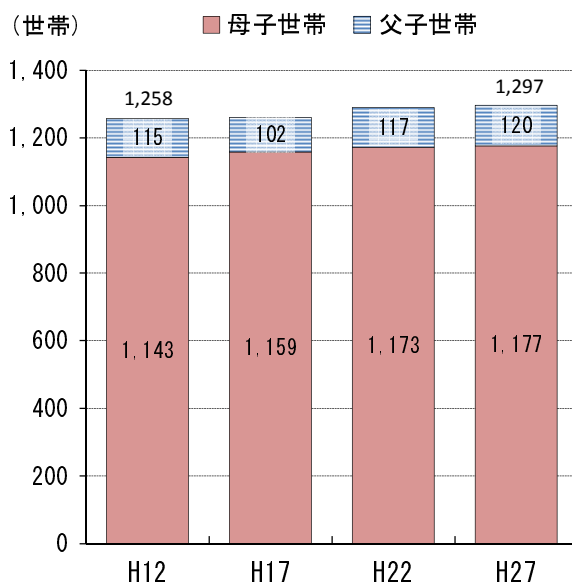
資料：延岡市統計書 (H28)

(4) ひとり親世帯の推移

母子・父子世帯は緩やかな増加傾向にあり、平成 27 年時点で約 1,300 世帯

- 平成 27 年の母子世帯は 1,177 世帯、父子世帯は 120 世帯で合計 1,297 世帯となっている。母子・父子世帯ともに微増傾向にある。

■母子・父子世帯の推移

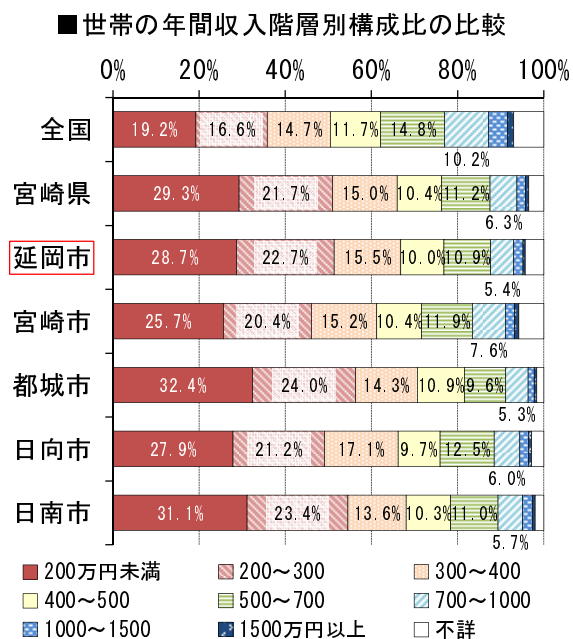


資料：国勢調査 (H12～H27)

(5) 世帯の年間収入の構成比

年収 200 万円未満の世帯は 28.7%

- ・世帯の年間収入階層別構成比をみると、収入 200 万円未満の世帯が 28.7%で最も多くなっている。
- ・県や他市と比較すると、宮崎県と同様の構成比となっている。ただし、全国と比較すると、年収が低い世帯の割合が高くなっている。



資料：住宅・土地統計調査(H25)

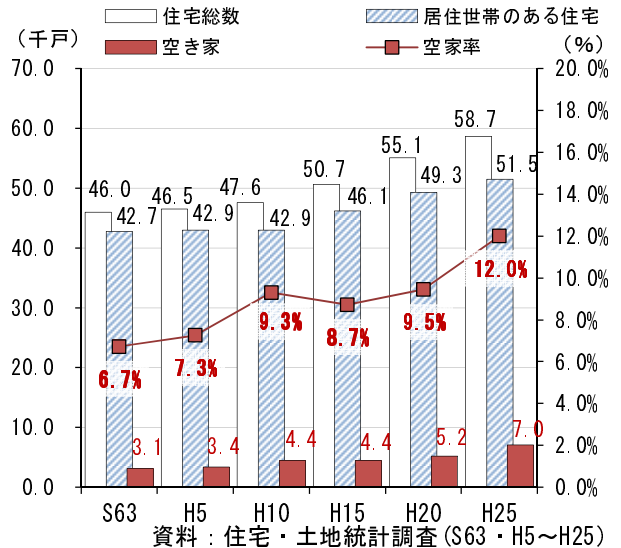
2-2. 延岡市の住宅事情

(1) 住宅・空家数の推移

住宅数は増加傾向、空家率も上昇傾向

- 平成 25 年の住宅総数は 58,660 戸で平成 20 年より 3,550 戸増加している。空家数は 7,040 戸で平成 20 年より 1,830 戸増加しており、空家率は 2.5 ポイント増加している。

■住宅・空家数の推移

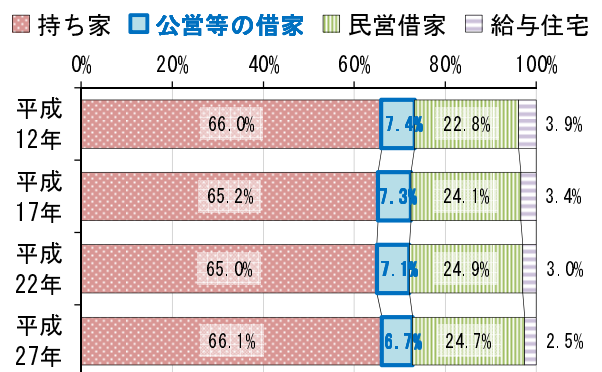


(2) 所有関係別比率

住宅の所有関係別比率はほぼ増減なく推移

- 平成 12 年以降、持家率は 65% 以上を維持しており、公営等は約 7% を推移している。民営借家率は 24% 前後を推移している。

■住宅所有関係別比率の推移

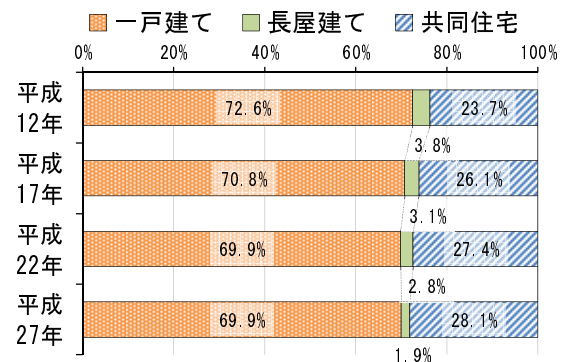


(3) 建て方別比率

共同住宅が増加傾向

- 平成 27 年の一戸建ての割合は 69.9% であり、平成 12 年以降減少傾向にある。
- 共同住宅は 28.1% で、平成 12 年以降増加傾向にある。

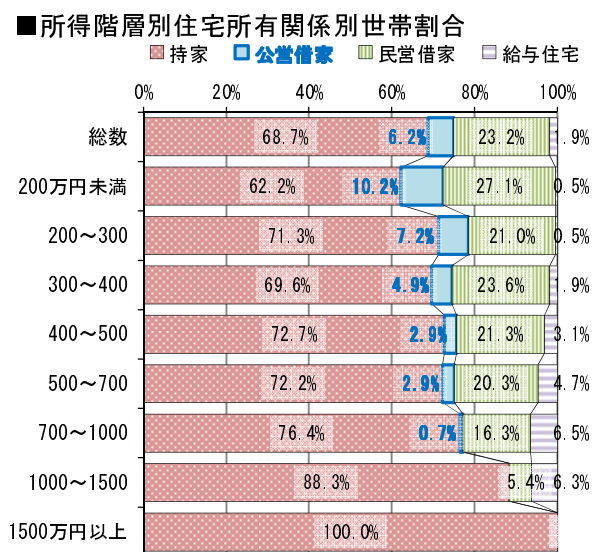
■住宅の建て方別比率の推移



(4) 所得階層別住宅所有関係

所得階層が低くなるほど民営借家、公営借家の割合が高くなる傾向

- ・ 公営住宅の割合が最も高いのは 200 万円未満の世帯で 10.2%である。
- ・ 200 万円未満世帯の所得階層では、民営借家が 27.1%を占めている。

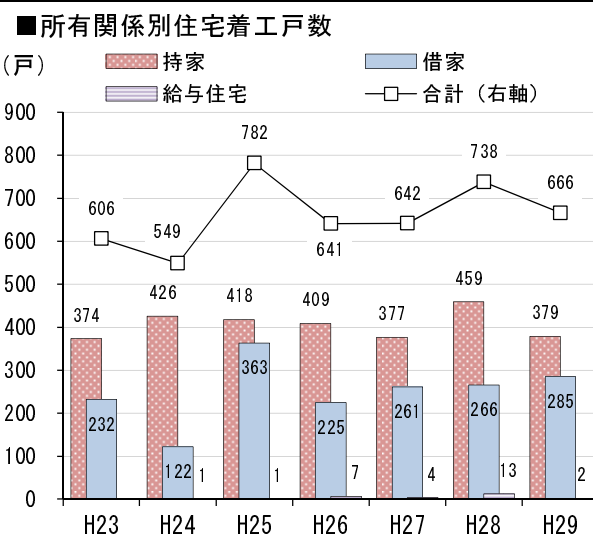


資料：住宅・土地統計調査(H25)

(5) 住宅着工戸数

近年の借家建設戸数は増加傾向

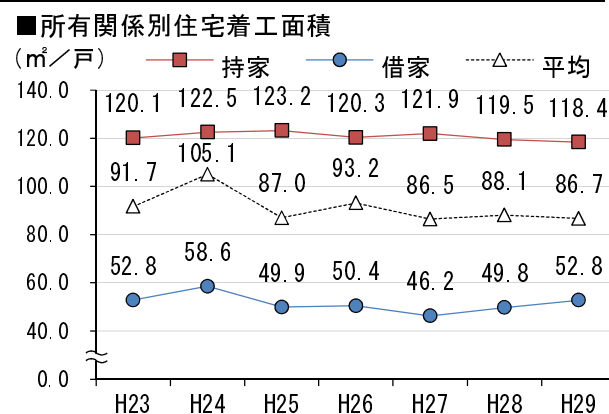
- ・ 平成 29 年までの住宅着工戸数をみると、持家は 400 戸前後を推移しており、借家は平成 26 年以降増加傾向にある。



(6) 所有関係別住宅着工面積

住宅着工面積は、持家は減少傾向、借家は増加傾向

- ・ 所有関係別の住宅着工面積をみると、平成 23 年以降、持家は 120 m²/戸、借家は 50 m²/戸前後を推移しており、平成 27 年以降では、持家は減少傾向に、借家は増加傾向にある。

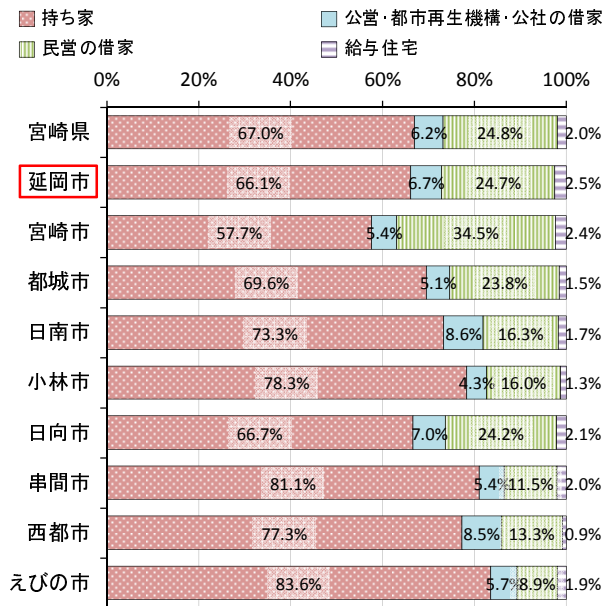


2-3. 延岡市の広域的特徴

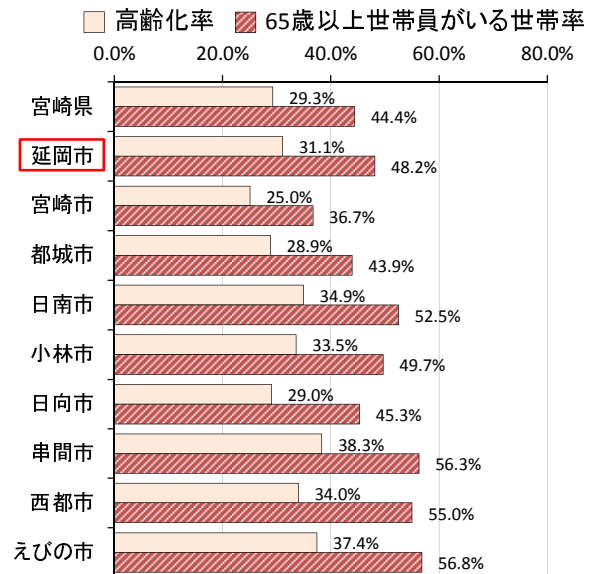
持家率は県平均よりやや低く、民営借家率は県下の他都市に比べて高い

- ・ 県下の他都市と比較すると、平成 27 年の本市の持家率は 66.1%と比較的低く、民営借家率は 24.7%と宮崎市に次いで高くなっている。
- ・ 平成 27 年の本市の高齢化率は 31.1%、高齢者のいる世帯率は 48.2%で、いずれも県平均を上回っている。

■住宅所有関係別世帯比率の比較



■高齢化率、高齢者がいる世帯率の比較

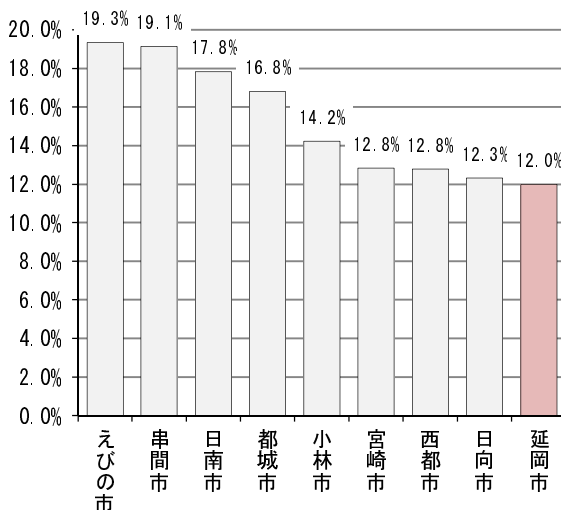


資料：国勢調査（H27）

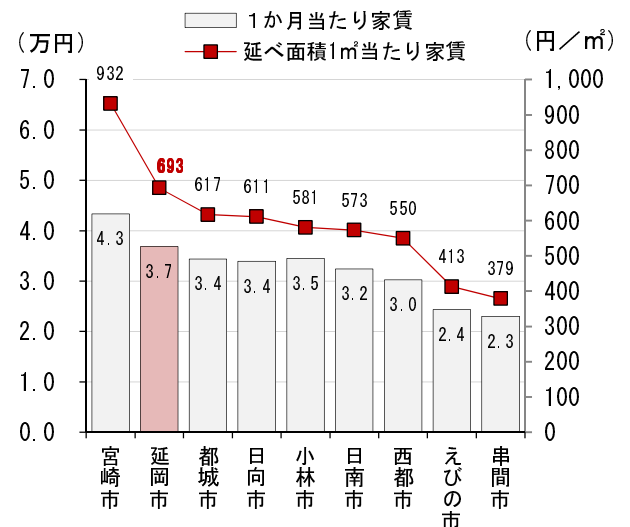
空家率は県下の市の中で最も低く、借家の家賃単価は比較的高い

- ・ 県下の他都市と比較すると、平成 25 年の本市の空家率は 12.0%と最も低い。
- ・ 借家の家賃単価は、宮崎市に次いで高くなっている。

■空家率の比較



■借家の家賃単価の比較



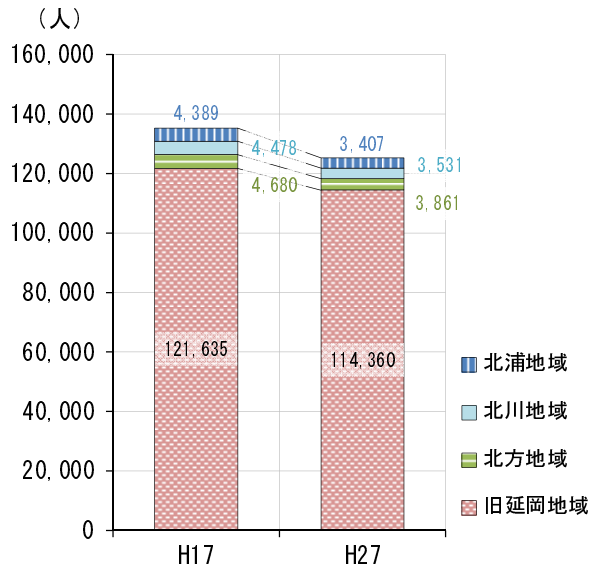
資料：住宅・土地統計調査（H25）

2-4. 延岡市の地域的特徴

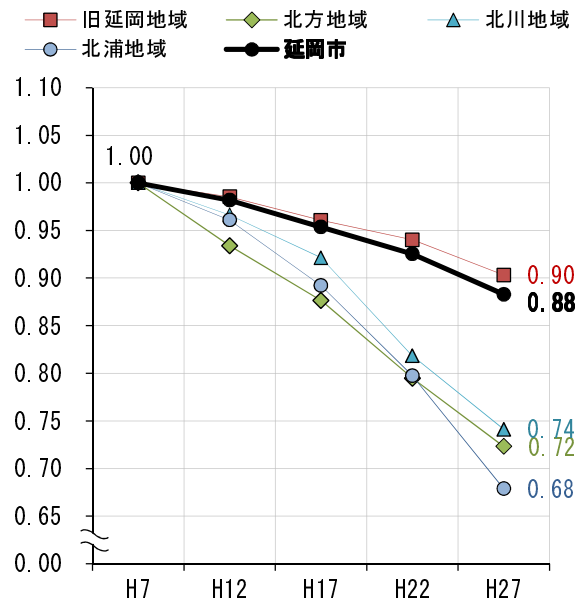
人口の減少が最も激しいのは北浦地域

- 平成 27 年の地域別人口をみると、旧延岡地域が 114,360 人で最も多く、次いで北方地域が 3,861 人で多い。平成 7 年と比較すると、いずれの地域も減少傾向にあるが、最も人口減少が著しいのは北浦地域で平成 7 年時点の 0.68 倍となっている。

■地域別人口比



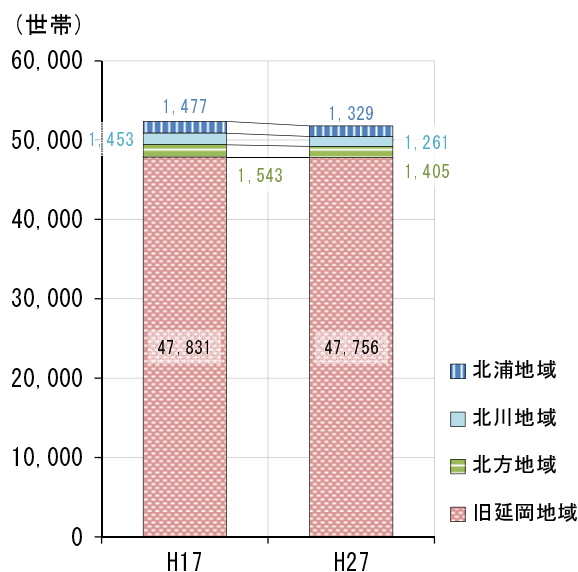
■地域別人口の推移



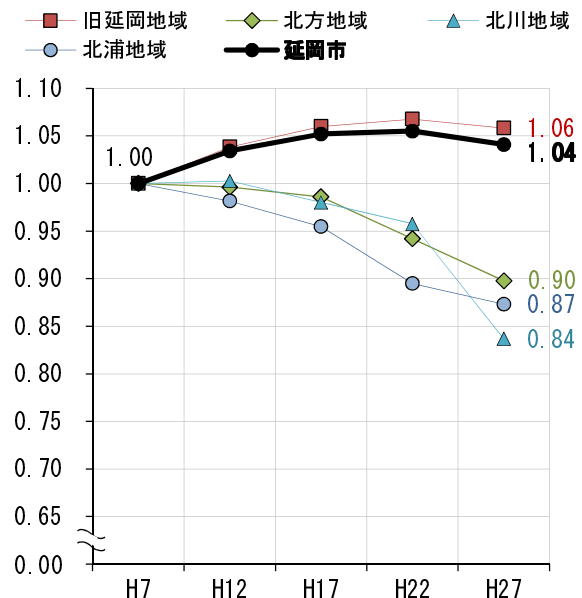
資料：国勢調査 (H7～H27)

- 平成 27 年の地域別世帯数をみると、旧延岡地域が 47,756 世帯で最も多く、次いで北方地域が 1,405 で多い。平成 7 年と比較すると、最も世帯数減少が著しいのは北川地域で平成 7 年時点の 0.84 倍となっている。

■地域別世帯数比



■地域別世帯数の推移



資料：国勢調査 (H7～H27)

2-5. 地域における住宅事情のまとめ

人口・世帯の動向から

- 人口は減少傾向が続き、世帯数は増加傾向が鈍化している。人口や世帯数が縮小する動向は、本市の財政状況、住宅需要にも大きな影響を与えることが考えられる。
- 高齢化率は全国や県平均より高い割合で推移しており、今後も上昇することが予想され、市営住宅においても高齢化率の上昇が想定される。
- 障がい者手帳交付数や母子・父子世帯は緩やかな増加傾向にあることなどから、住宅確保要配慮者への対応が引き続き必要と考えられる。

延岡市の住宅事情、延岡市の広域的特徴から

- 住宅総数の増加に合わせて、空き家も増加している。住宅需要と密接に関係する世帯数の増加が鈍化傾向であることを踏まえると、民間住宅における空き家は今後も増加することが予想される。
- 民間住宅における空き家は民営借家でも増加すると予想されるが、その場合は市営住宅の供給のあり方にも少なからず影響があると考えられる。
- 延岡市の借家の家賃単価は宮崎市に次いで高い状況である。民営借家で設定されている家賃の負担が困難な世帯が市営住宅に応募していることが考えられる。
- 所得階層が低くなるほど民営借家、公営借家の割合が高くなる傾向にある。特に 200 万円未満の世帯については、借家が大きな役割を果たしている。

延岡市の地域的特徴から

- 旧延岡地域に比較して、北浦地域、北方地域、北川地域では、人口と世帯数の減少が著しい。減少傾向が続けば、これらの地域については集落機能の低下が懸念される。

3. 市営住宅ストックの概要及び状況

3-1. 延岡市の市営住宅の概要

(1) 市営住宅の位置と管理戸数

市営住宅の管理戸数は、64 団地、2,498 戸

- ・平成 30 年 4 月 1 日現在の市営住宅管理戸数は 2,498 戸で、団地数は 64 団地である。種別にみると、公営住宅が 2,441 戸（特公賃を含む）（97.7%）、単独が 16 戸（0.6%）、その他住宅が 41 戸（1.7%）である。

■市営住宅の概要

団地番号	団地名	建築年度	棟数	戸数	構造
<公営住宅・特公賃>					
【旧延岡地域】					
1	島浦第1	S41	1	8	簡二
2	島浦第2	S57	1	30	中耐
3	桜ヶ丘第1	S55 ～ S59	6	112	中耐
4	桜ヶ丘第2	S55	2	32	中耐
5	桜ヶ丘第3	S56 ～ S57	3	72	中耐
6	桜ヶ丘第4	S60	1	16	中耐
7	大門	S54	1	30	中耐
8	松馬場	S63 ～ H3	3	56	中耐
9	昭和町第1	S54 ～ H26	2	46	中耐
10	昭和町第2	H1 ～ H3	5	120	中耐
11	昭和町第3	S55 ～ S60	2	40	中耐
12	岡富	S53	1	16	中耐
13	天神小路	H5	2	16	準耐
14	野地	S54	1	24	中耐
		S30	1	2	簡平
15	西階はぎ	H3 ～ H4	7	124	中耐
16	西階つつじ	H5 ～ H7	12	246	中耐
17	西階かえで	S39 ～ S40	15	64	簡平・簡二
18	西階すみれ	H8 ～ H9	5	124	中耐
		H8 (特公賃)		6	中耐
19	浜の山	S53	2	40	中耐
20	塩浜第1	S52	1	18	中耐
21	塩浜第2	S53	1	20	中耐
22	旭ヶ丘北	H1 ～ H2	4	50	中耐
23	旭ヶ丘南	S61 ～ S63	7	112	中耐
24	一ヶ岡A (新)	H11 ～ H24	13	284	中耐
	一ヶ岡A (旧)	S51 ～ S52	4	90	中耐
25	一ヶ岡B	S45	5	34	簡平・簡二
26	一ヶ岡C	S46 ～ S47	14	90	簡二
27	一ヶ岡D	S47 ～ S49	33	204	簡二
28	一ヶ岡E	S49	12	70	簡二
29	土々呂	S56	1	20	中耐
30	大武	H10	1	16	中耐
計			169	2,232	
【北方地域】					
31	川水流	S38	2	8	簡平
32	東原	S38	3	6	簡平
33	久保山	S52	1	12	中耐
34	あけぼの	H3	1	16	中耐
計			7	42	
【北川地域】					
35	曾立	H5	1	16	中耐
36	白石中央	H5 ～ H8	13	13	木造
37	永代	H8	2	2	木造
38	野峰	H13	1	15	中耐
39	曾立北	H11 (特公賃)	1	15	中耐
計			18	61	

団地番号	団地名	建築年度	棟数	戸数	構造
【北浦地域】					
40	阿蘇	S54	1	6	中耐
41	古江	S54	2	24	中耐
42	宇和路	S56 ～ S62	2	30	中耐
43	市振	S54	2	18	中耐
44	直海	S60	1	4	低耐
45	宮野浦	S53 ～ S57	2	18	中耐
46	梅木	S55	1	6	中耐
計			11	106	
合計 (公営・特公賃)			205	2,441	

団地番号	団地名	建築年度	棟数	戸数	構造
<単独>					
【北方地域】					
47	曾木	S56	1	1	木造
48	上鹿川	H5	1	2	木造
49	下鹿川	S52 , S56	2	3	簡平
		H4	3	3	木造

【北川地域】					
50	市棚	S39	4	7	簡二
計			11	16	

<その他>

【北方地域】					
51	若者定住促進	H5 ～ H6	6	6	木造
52	ニュータウン北方	H15	1	20	中耐
53	北方川水流	H8	3	3	木造

【北川地域】					
54	元郵便	H11	2	2	木造

【北浦地域】					
55	本村野地久保畠	H7	1	1	木造
56	中野内老町畠	H7	1	1	木造
57	市振鍋田	H7	1	1	木造
58	地下今別府	H8	1	1	木造
59	中野内滝平山	H8	1	1	木造
60	市振日用	H9	1	1	木造
61	市振蟬	H9	1	1	木造
62	阿蘇東谷2号	H9	1	1	木造
63	地下越	H10	1	1	木造
64	下直海	H10	1	1	木造
計			22	41	

合計 (単独・その他)			33	57	
-------------	--	--	----	----	--

合計 (公営・特公賃・単独・その他)			238	2,498	
--------------------	--	--	-----	-------	--

※構造について

木造：木造の住宅

簡平：簡易耐火構造(補強コンクリートブロック造)平屋建の住宅

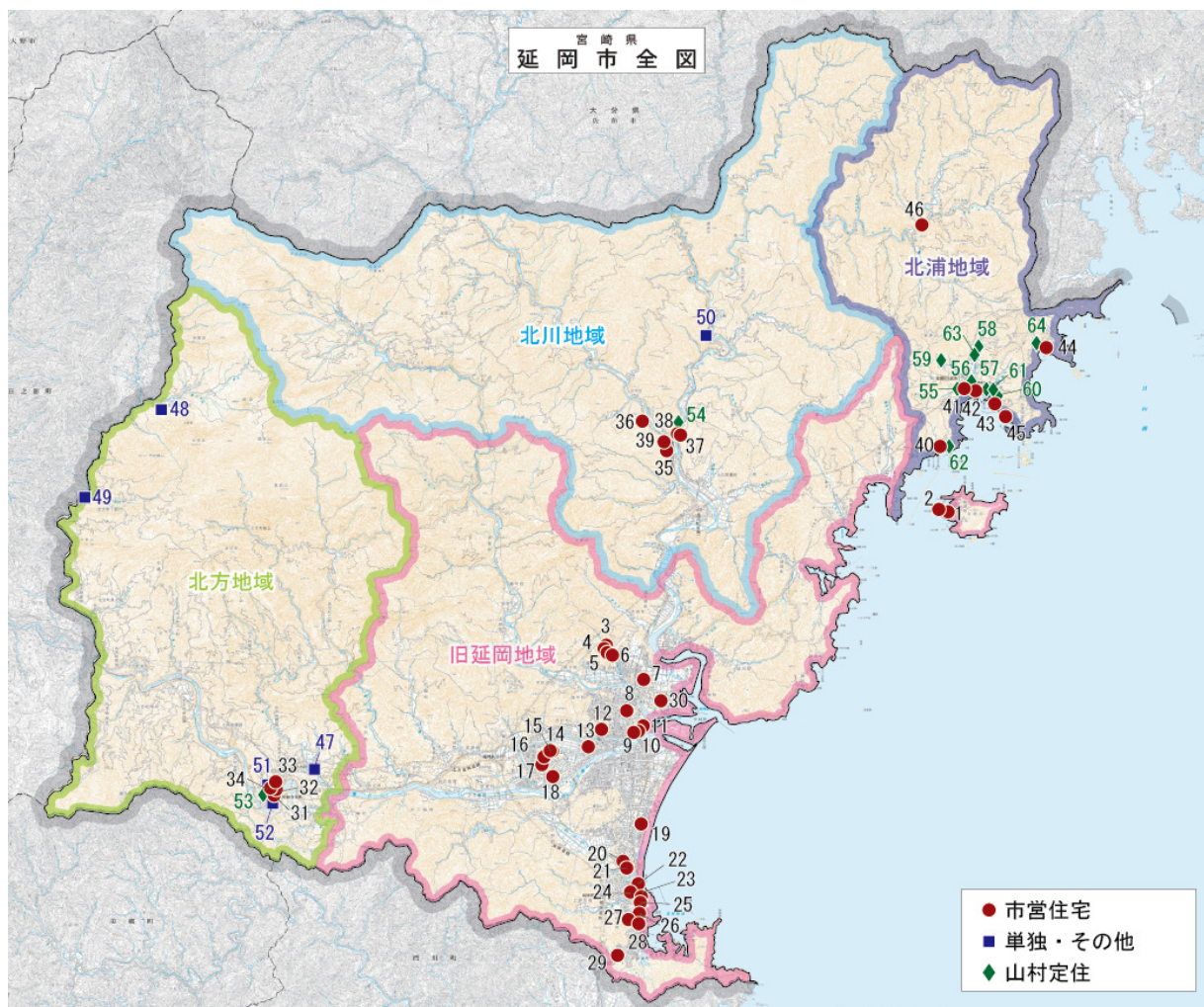
簡二：簡易耐火構造 2 階建の住宅

準耐火：準耐火造の住宅

低耐：耐火構造の 1～2 階建の住宅

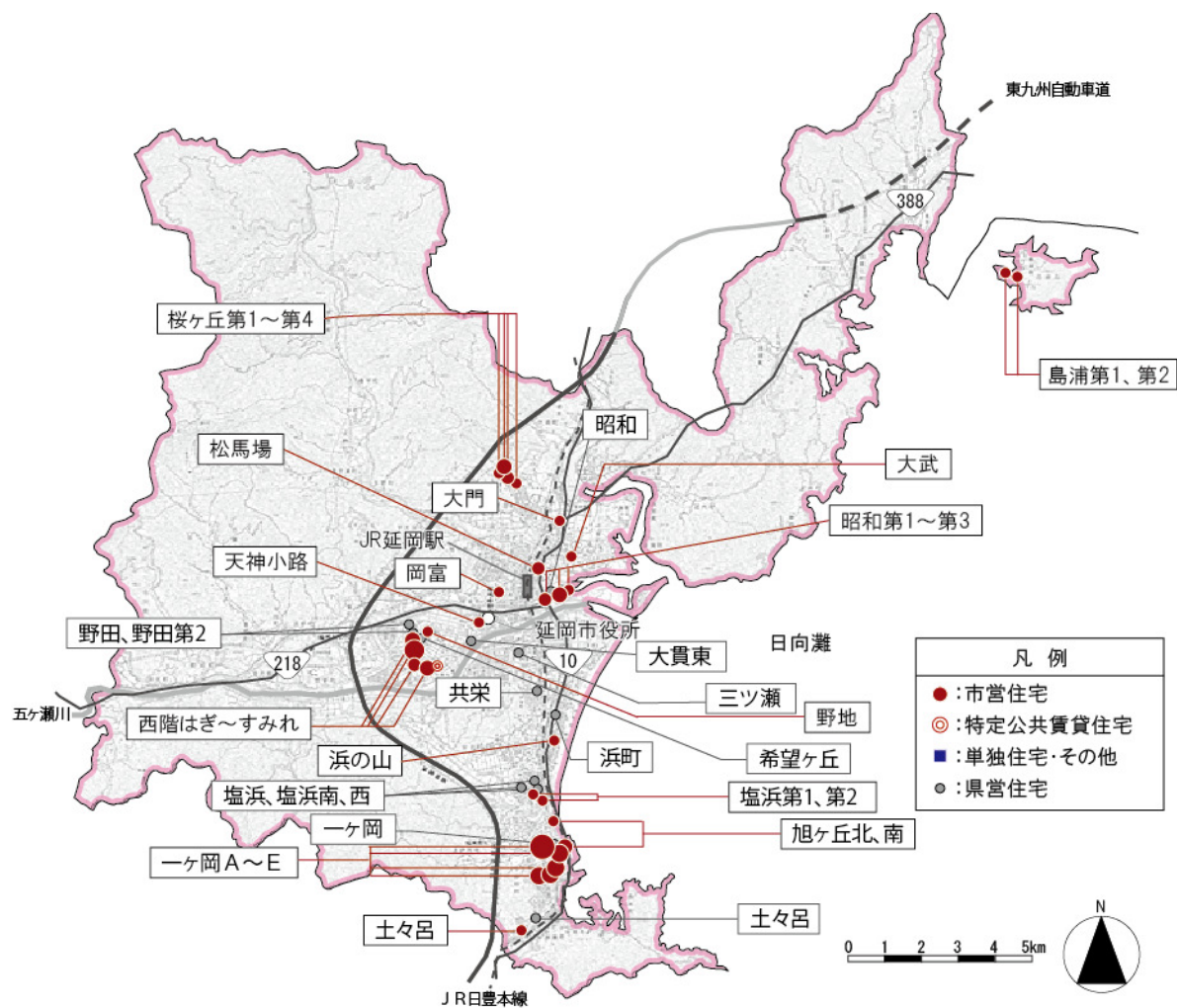
中耐：耐火造の 3～5 階建の住宅

■市営住宅の位置

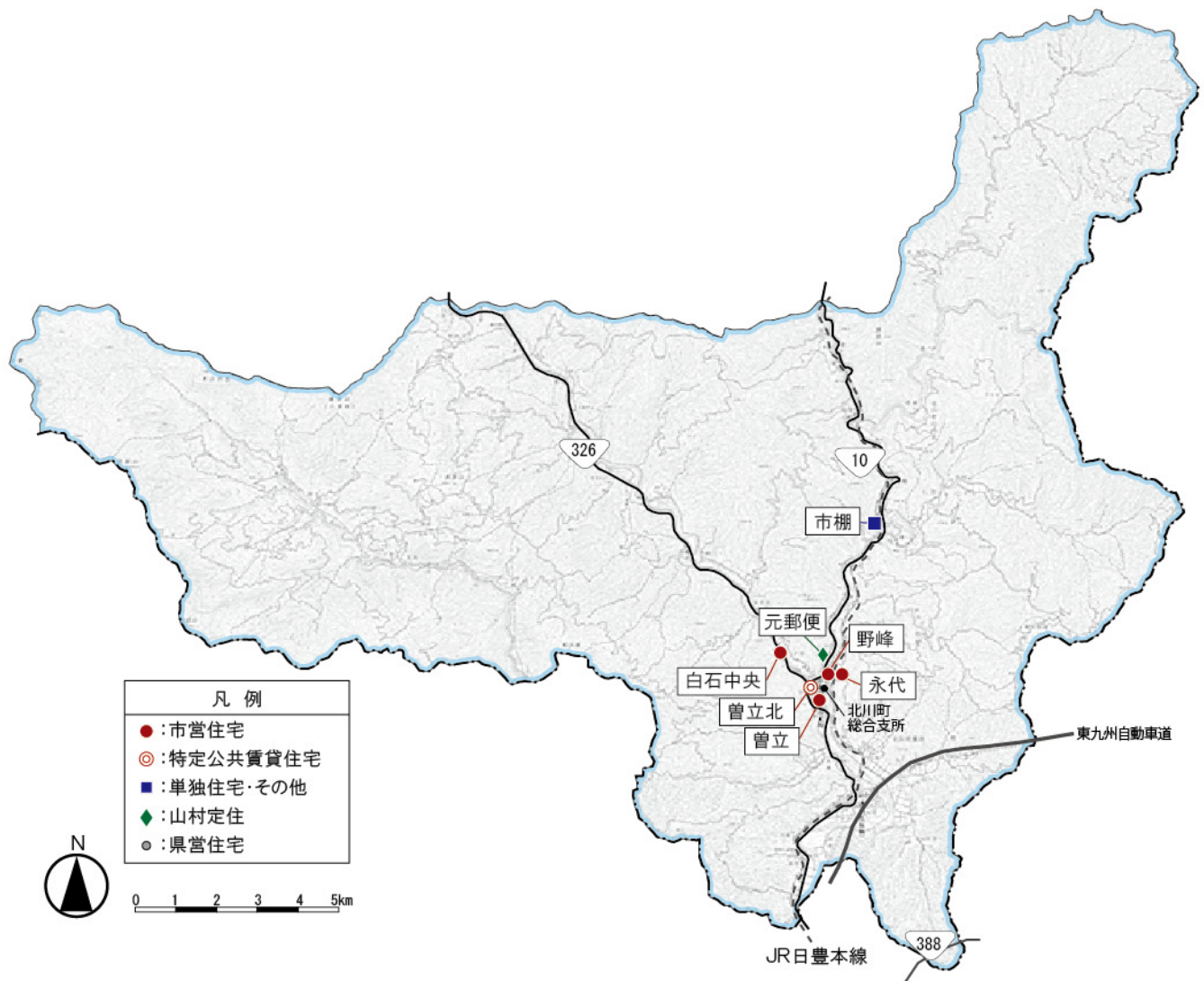


市営住宅	
旧延岡地域	1:島浦第1 2:島浦第2 3:桜ヶ丘第1 4:桜ヶ丘第2 5:桜ヶ丘第3 6:桜ヶ丘第4 7:大門 8:松馬場 9:昭和町第1 10:昭和町第2 11:昭和町第3 12:岡富 13:天神小路 14:野地 15:西階はぎ 16:西階つつじ 17:西階かえで 18:西階すみれ 19:浜の山 20:塩浜第1 21:塩浜第2 22:旭ヶ丘北 23:旭ヶ丘南 24:一ヶ岡A 25:一ヶ岡B 26:一ヶ岡C 27:一ヶ岡D 28:一ヶ岡E 29:土々呂 30:大武
北方地域	31:川水流 32:東原 33:久保山 34:あけぼの
北川地域	35:曾立 36:白石中央 37:永代 38:野峰 39:曾立北
北浦地域	40:阿蘇 41:古江 42:宇和路 43:市振 44:直海 45:宮野浦 46:梅木
単独	
北方地域	47:曾木 48:上鹿川 49:下鹿川
北川地域	50:市棚
その他	
北方地域	51:若者定住促進 52:ニュータウン北方 53:北方川水流
北川地域	54:元郵便
北浦地域	55:本村野地久保畠 56:中野内壺町畠 57:市振鍋田 58:地下今別府 59:中野内滝平山 60:市振日用 61:市振蟬 62:阿蘇東谷2号 63:地下越 64:下直海

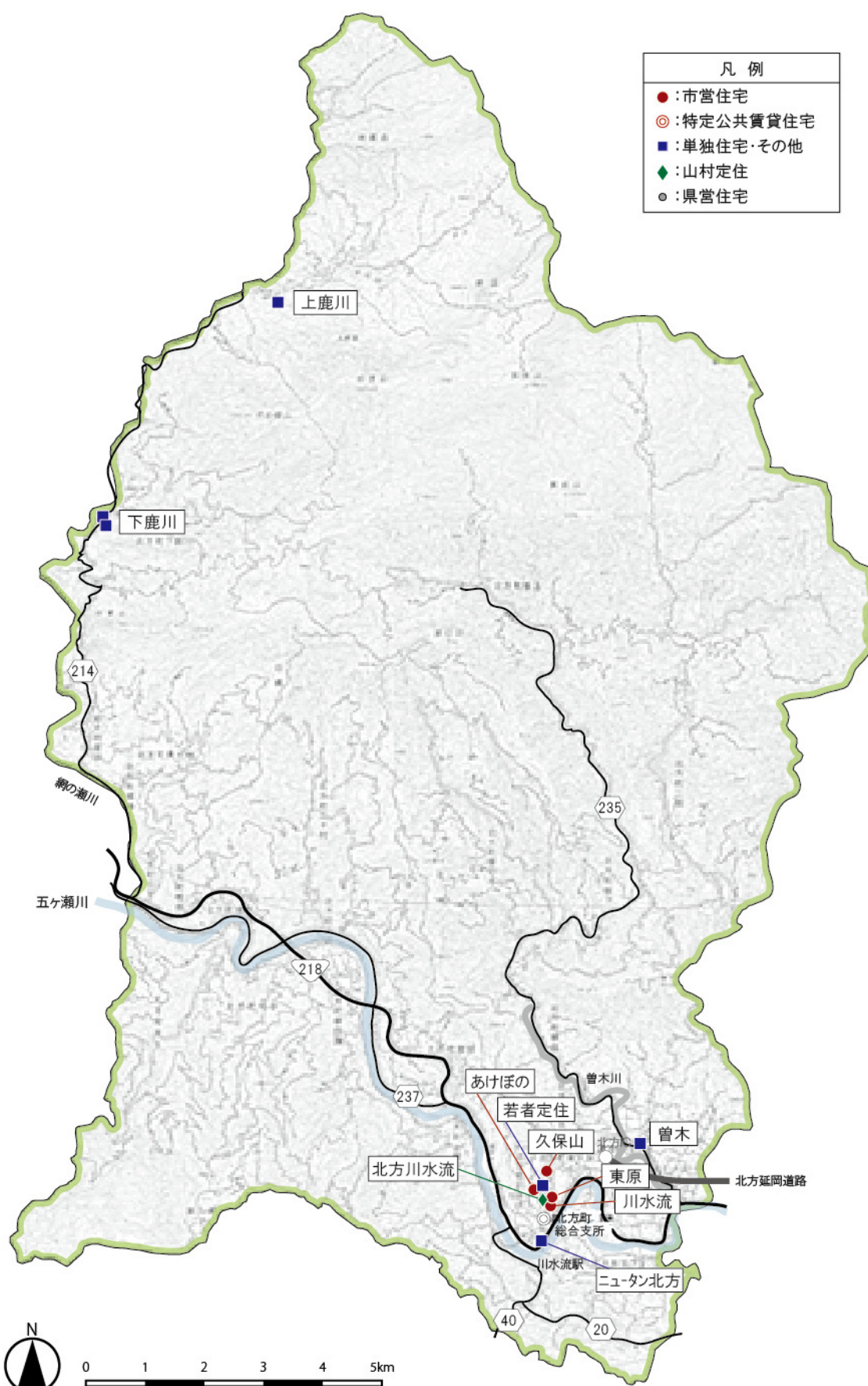
■公営住宅の位置（旧延岡地域）



■市営住宅の位置（北川地域）



■市営住宅の位置（北方地域）



■市営住宅の位置（北浦地域）



3-2. 市営住宅のストック状況

(1) 建築年別構造別ストックの状況

市営住宅の総戸数は 2,498 戸

- ・本市の市営住宅を建築年別、構造別に整理すると下表のとおりである。昭和 20 年代より継続して供給しており、平成 30 年時点で 2,498 戸となっている（特公賃を含む）。
- ・建築年別に構造をみると、昭和 50 年以前は簡平・簡二が多く、昭和 51 年以降は中耐が多くなっている。

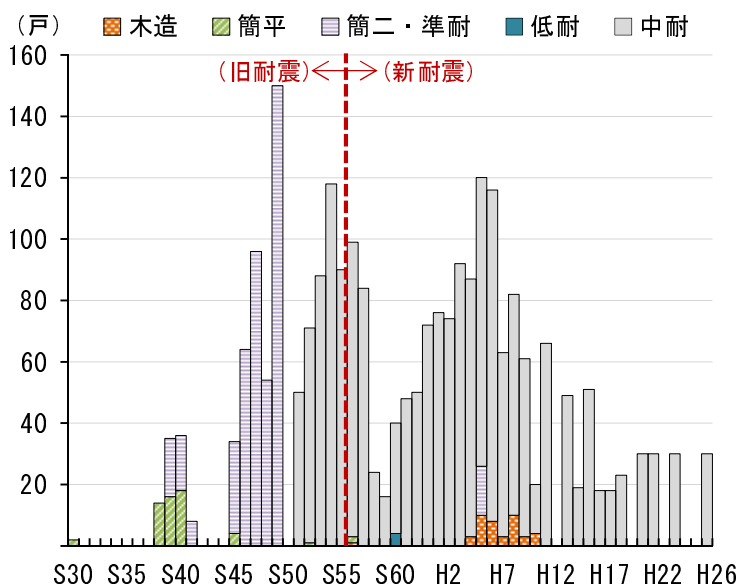
■建築年・構造別棟数

単位：棟数、（ ）内は戸数

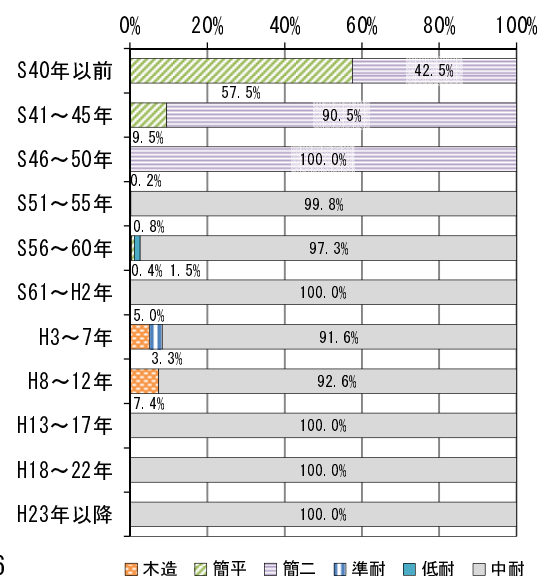
	低層木造	低層 準耐火造 簡易耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	高層 6階～	計
1965（S40）年度以前		25（87）					25（87）
1966～1970（S41～S45）年度		6（42）					6（42）
1971～1975（S46～S50）年度		59（364）					59（364）
1976～1980（S51～S55）年度		1（1）		23（382）	2（34）		26（417）
1981～1985（S56～S60）年度	1（1）	1（2）	1（4）	13（256）			16（263）
1986～1990（S61～H2）年度				18（320）			18（320）
1991～1995（H3～H7）年度	23（24）	2（16）		23（438）			48（478）
1996～2000（H8～H12）年度	17（17）				10（212）		27（229）
2001～2005（H13～H17）年度					8（155）		8（155）
2006～2010（H18～H22）年度					3（83）		3（83）
2011年度以降					2（60）		2（60）
計	41（42）	94（512）	1（4）	77（1,396）	25（544）	0（0）	238（2,498）

資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

■建築年・構造別戸数



■構造別建築年別住宅戸数割合

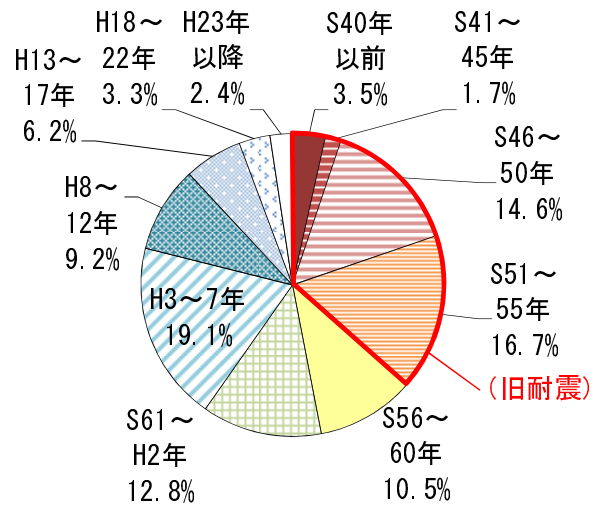


資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

昭和 55 年以前に建設された住宅が 36.5%

- 本市の市営住宅を建設年代別にみると、昭和 55 年以前に建設された住宅が 36.5%を占めている。

■建築年別住宅戸数割合

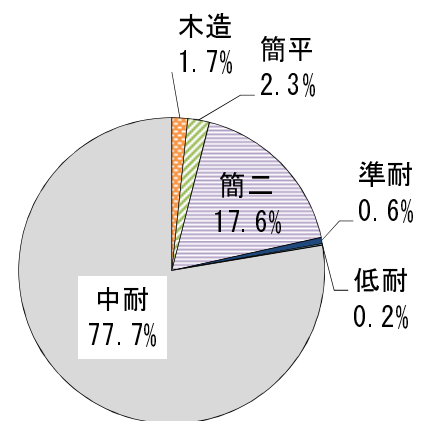


資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

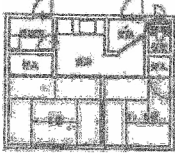
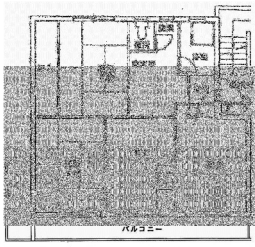
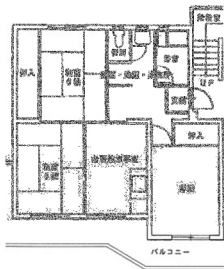
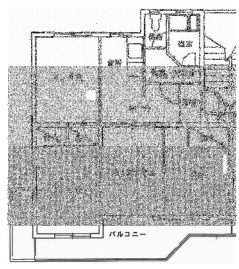
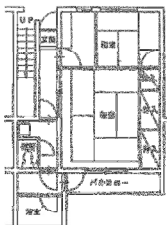
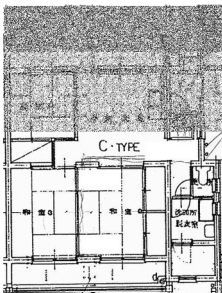
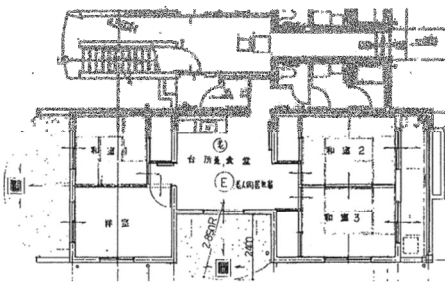
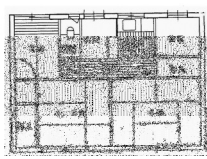
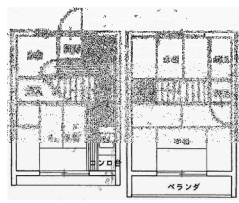
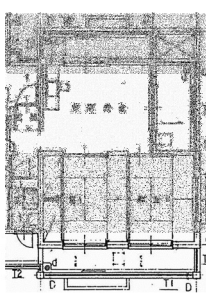
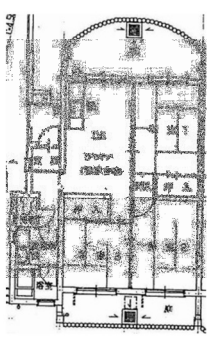
中耐が約 8 割を占める

- 構造別に住戸数をみると、中層耐火造が 77.7%を占め、耐火造中心のストックとなっている。

■構造別住宅戸数割合



資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

昭和50年以前	昭和50年以降
準耐火構造	耐火構造
 西階かえで(簡平) (昭和39年31㎡)	 塩浜第2 (昭和53年58㎡)  島浦第2 (昭和57年60㎡)  桜ヶ丘第1 (昭和58年63㎡)
 島浦第1(簡二) (昭和41年41㎡)	 旭ヶ丘南 (昭和61年61㎡)  旭ヶ丘南 (昭和61年73㎡)
 一ヶ岡B(簡平) (昭和45年36㎡)	
 一ヶ岡B(簡二) (昭和45年44㎡)	 旭ヶ丘南 (昭和61年53㎡)  松馬場 (昭和63年58㎡)

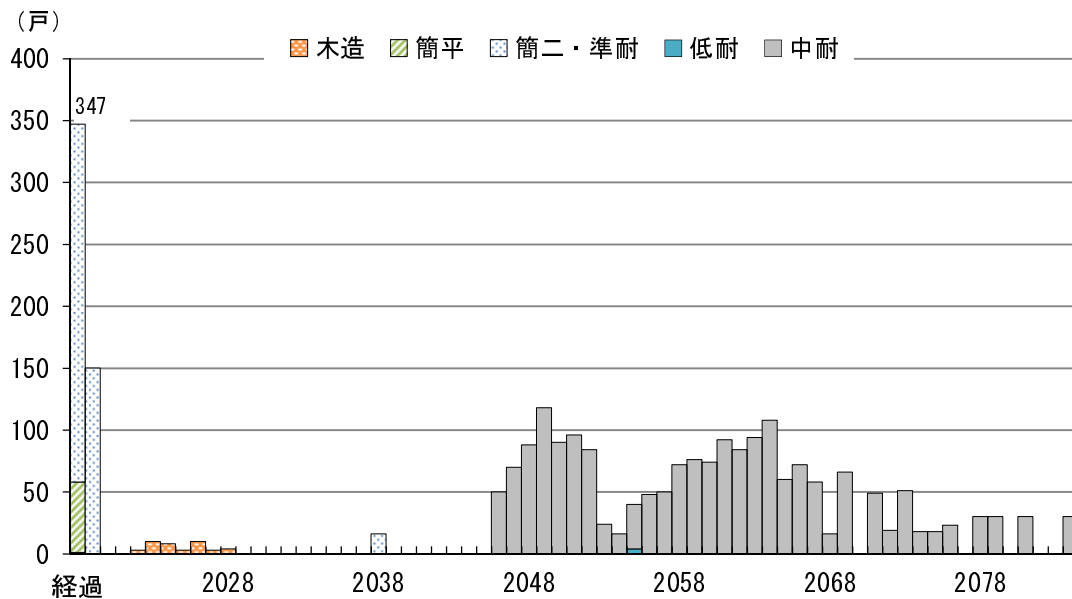
平成15年以前	平成16年以降
耐火構造	耐火構造
昭和町第2 (平成元年56㎡) 西階はぎ (平成3年56㎡) 西階つつじ (平成5年67㎡) 西階すみれ(特公賃) (平成8年79㎡) 西階すみれ(シルバー) (平成9年54㎡) 西階すみれ (平成9年57㎡) 一ヶ岡A (平成11年67㎡)	一ヶ岡A (平成18年68㎡) 昭和町第1 (平成27年54㎡)
木造	
白石中央 (平成5年71㎡)	

多くの耐火造住宅は 2040 年代から耐用年を迎える

- ・国土交通省が目安として定めている構造別の耐用年を経過している住戸は 347 戸で、これらの多くが簡平、簡二・準耐火構造であり、建替え等の検討が必要である。また、多くの耐火造の住宅は、2040 年代以降に耐用年を迎え始める。

■年次別耐用年経過住戸数

構造	耐用年	合計戸数(戸)	耐用年経過時期別構造別住宅戸数(戸)							
			既に全年を経過	2019～2028年	2029～2038年	2039～2048年	2049～2058年	2059～2068年	2069～2078年	2079年～
合計		2,498	347 13.9%	191 7.6%	16 0.6%	208 8.3%	638 25.5%	734 29.4%	274 11.0%	90 3.6%
木造	30年	42	1 2.4%	41 97.6%						
簡平	30年	57	57 100.0%							
簡二 準耐	45年	455	289 63.5%	150 33.0%	16 3.5%					
低耐	70年	4					4 100.0%			
中耐 高耐	70年	1,940				208 10.7%	634 32.7%	734 37.8%	274 14.1%	90 4.6%



資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

■公営住宅の耐用年限

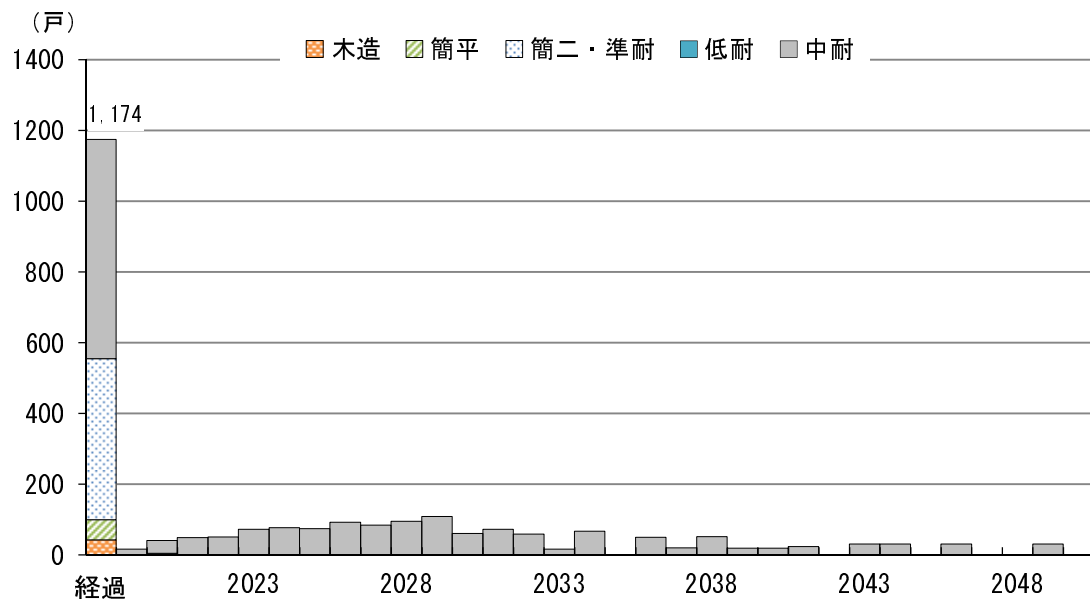
構造	耐火造	準耐火造	木造
耐用年限	70 年	45 年	30 年

資料：公営住宅法施行令

- ・構造別の耐用年数の概ね 1/2 以上を経過している住戸は 1,174 戸で約半数を占めている。

■年次別耐用年の 1/2 経過住戸数

構造	耐用年	合計戸数 (戸)	耐用年経過時期別構造別住宅戸数 (戸)				
			既に1/2 を経過	2019～ 2028年	2029～ 2038年	2039～ 2048年	2049～ 2058年
合計		2,498	1,174 47.0%	646 25.9%	499 20.0%	149 6.0%	30 1.2%
木造	30年	42	42 100.0%				
簡平	30年	57	57 100.0%				
簡二・準耐	45年	455	455 100.0%				
低耐	70年	4		4 100.0%			
中耐	70年	1,940	620 32.0%	642 33.1%	499 25.7%	149 7.7%	30 1.5%



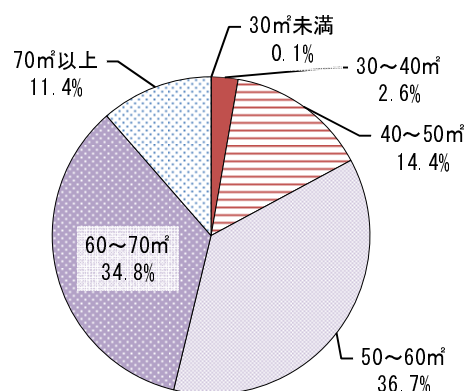
資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

(2) 住戸別の状況

住戸面積 60 m²以上の住宅が約半数

- ・住戸面積 60～70 m²が 34.8%、70 m²以上が 11.4%で、60 m²以上の住宅が約半数を占めている。
- ・40 m²未満の住宅は 2.7% (68 戸) で、小規模な住宅は少ない。

■住戸面積別戸数割合



資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

■構造別・住戸規模別戸数

(戸)

	低層木造	低層 準耐火造 簡易耐火 造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	高層 6階～	計
30 m ² 未満		2					2
30～40 m ²		66					66
40～50 m ²		338			22		360
50～60 m ²		95		609	212		916
60～70 m ²	10	11	4	668	176		869
70 m ² 以上	32			119	134		285
計	42	512	4	1,396	544	0	2,498

■建築年別・住戸規模別戸数

(戸)

	1965(S40) 年度 以前	1966～ 1970 (S41～ S45)	1971～ 1975 (S46～ S50)	1976～ 1980 (S51～ S55)	1981～ 1985 (S56～ S60)	1986～ 1990 (S61～ H2)	1991～ 1995 (H3～ H7)	1996～ 2000 (H8～ H12)	2001～ 2005 (H13～ H17)	2006～ 2010 (H18～ H22)	2011～ 2015 (H23～ H27)	2016 (H28)年 度以降	計
30 m ² 未満	2												2
30～40 m ²	58	8											66
40～50 m ²	26	34	278						6	6	10		360
50～60 m ²	1		86	242	6	245	142	66	58	40	30		916
60～70 m ²				175	256	73	205	40	68	37	15		869
70 m ² 以上					1	2	131	123	23		5		285
計	87	42	364	417	263	320	478	229	155	83	60	0	2,498

資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

- ・住戸の間取についてみると、30～60 m²の多くが 2K・2DK となっており、60 m²以上では、3K・3DK が多くを占める。

■間取別・住戸規模別戸数

(戸)

	1K	1LDK	2K・2DK	2LDK	3K・3DK	3LDK	4K・4DK	4LDK	計
30m ² 未満	2								2
30～40m ²			62		4				66
40～50m ²		10	336		14				360
50～60m ²			124	190	582	20			916
60～70m ²			11	26	519	301	12		869
70m ² 以上			2	5	115	147	10	6	285
計	2	10	535	221	1,234	468	22	6	2,498

資料：課内資料（平成 30 年 4 月時点）

高齢化未対応の住戸は 504 戸

- ・住戸の設備についてみると、浴槽無しが 357 戸、3 箇所給湯無しが 1,901 戸、4 階以上の中層住棟のうちエレベーターがない住戸が 1,058 戸となっている。
- ・高齢化対応仕様整備住戸の状況についてみると、段差解消、手すり、廊下・出入口幅のうち、全てが高齢化対応となっているものが 1,072 戸、いずれか 2 つが対応しているものが 18 戸、いずれか 1 つが対応しているものが 904 戸、いずれも対応していないものが 504 戸となっている。

■住戸内設備等の状況

	浴槽無し	3 箇所給湯無し	高齢化対応仕様整備住戸				専有面積 39 m ² 未満	中層 E V なし（4 階以上）
			全廊段 て下差 を・解 満出消 た入 す口手 も幅す ののり うち	い廊段 ず下差 れ・解 か出消 2入 つ口手 を幅す 満のり たうち すもの	い廊段 ず下差 れ・解 か出消 1入 つ口手 を幅す 満のり たうち すもの	未整備		
戸数（戸）	357	1,901	1,072	18	904	504	68	1,058
総管理戸数に対する構成比	14.3%	76.1%	42.9%	0.7%	36.2%	20.2%	2.7%	42.4%

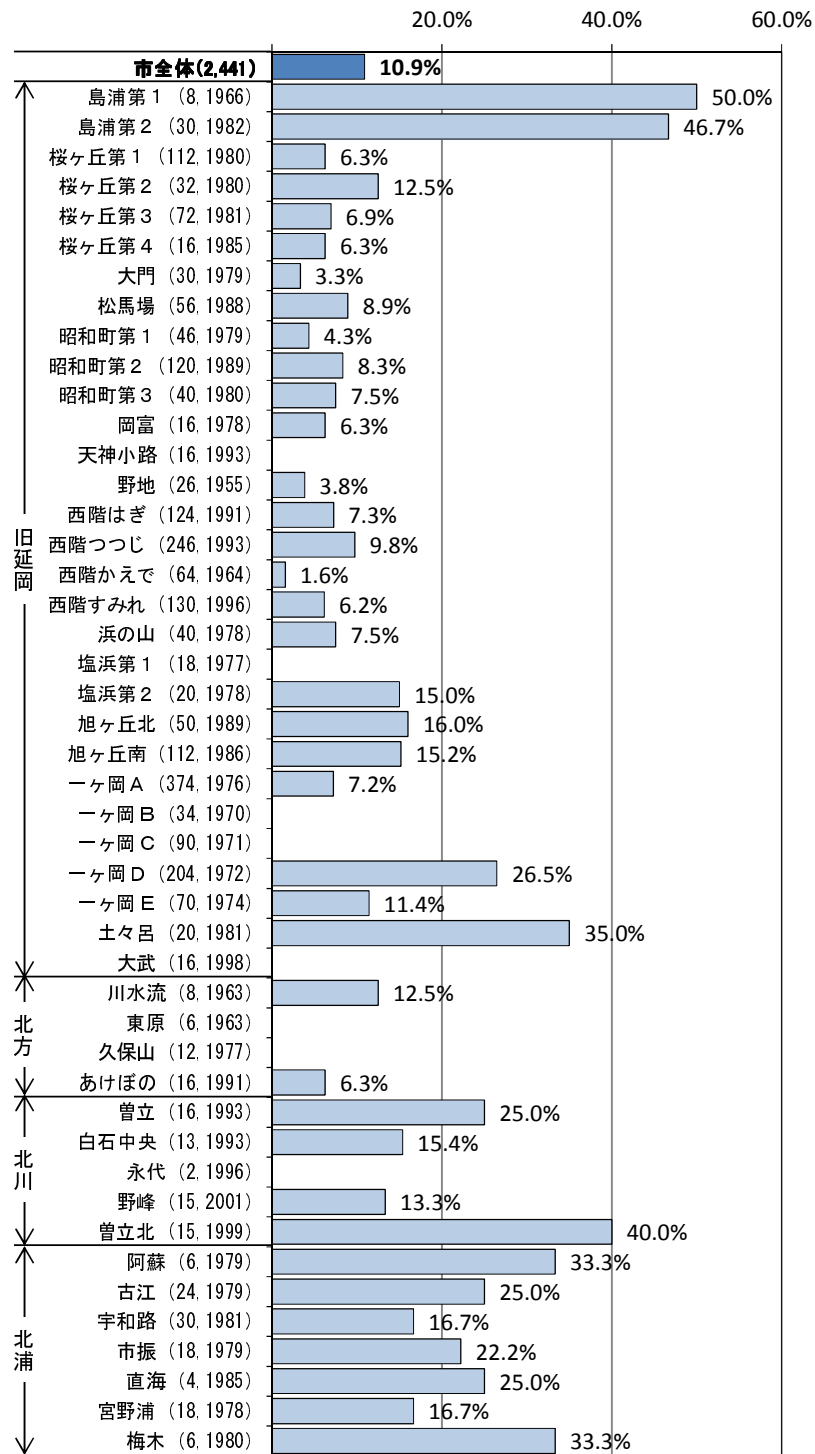
※面積 40 m²未満とは、住生活基本計画（全国計画）で定める最低居住面積水準において 3 人世帯の場合の面積基準を指す。

資料：課内資料

市全体の空家率は 10.9%

- ・平成 30 年 4 月 1 日現在の公営住宅および特公賃の空家率をみると、市全体で 10.9%となっている。
- ・団地別にみると、島浦第 1 や島浦第 2 では空家率がおよそ 5 割と高くなっており、次いで、土々呂、曾立北、阿蘇、梅木では 3 割を超えている。

■団地別空家率



※公営住宅、特公賃のみで、政策空家は空家数に含めていない

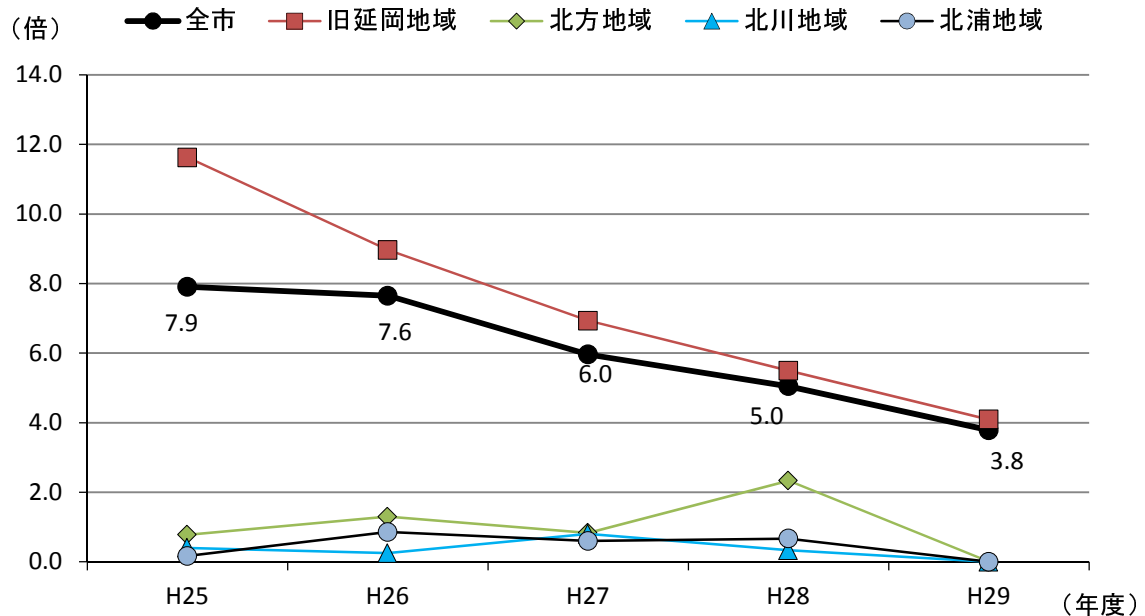
※一ヶ岡 B 及び C 団地は募集停止としている

資料：課内資料

応募倍率は減少傾向にあるが、平成 29 年度は市全体で 3.8 倍

- ・ 応募倍率をみると、減少傾向にあり、平成 25 年度の 7.9 倍から平成 29 年度には 3.8 倍となっている。
- ・ 地域別にみると、旧延岡地域は平成 29 年は 4.1 倍となっている。そのほかの地域では募集に対して応募が 0 件のところもある。

■応募倍率の推移



地域		年度	H25	H26	H27	H28	H29
全市	倍率 (倍)		7.9	7.6	6.0	5.0	3.8
	募集数 (戸)		75	128	102	121	105
	応募数 (件)		593	979	608	611	397
旧延岡地域	倍率 (倍)		11.6	9.0	6.9	5.5	4.1
	募集数 (戸)		50	107	86	109	97
	応募数 (件)		581	959	596	599	397
北方地域	倍率 (倍)		0.8	1.3	0.8	2.3	0.0
	募集数 (戸)		9	10	6	3	3
	応募数 (件)		7	13	5	7	0
北川地域	倍率 (倍)		0.4	0.3	0.8	0.3	0.0
	募集数 (戸)		10	4	5	3	3
	応募数 (件)		4	1	4	1	0
北浦地域	倍率 (倍)		0.2	0.9	0.6	0.7	0.0
	募集数 (戸)		6	7	5	6	2
	応募数 (件)		1	6	3	4	0

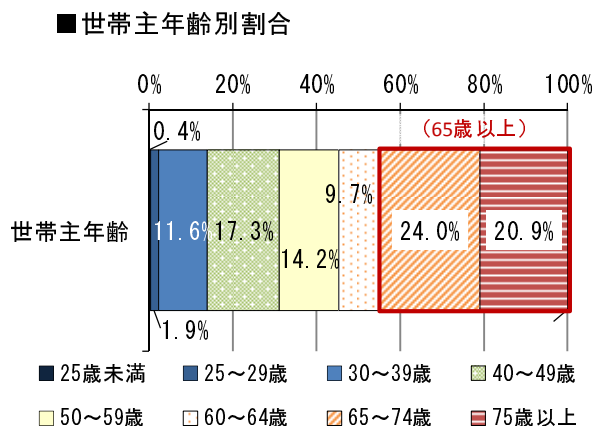
資料：課内資料

(3) 居住世帯の状況

平成 30 年 4 月 1 日現在の居住世帯 2,168 世帯のデータをもとに分析すると、以下の通りである。

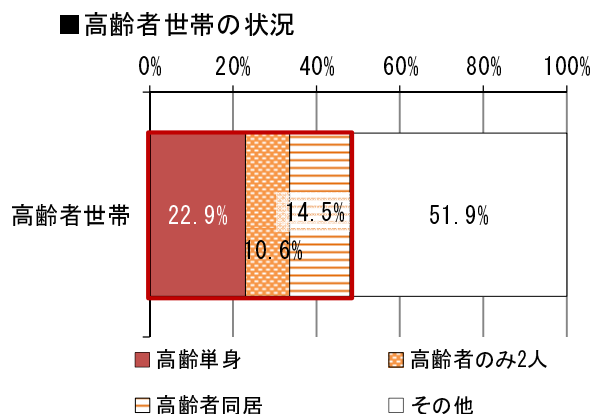
世帯主年齢 65 歳以上は 44.9%

- 世帯主年齢は、65～74 歳が 24.0%と最も多く、次いで75歳以上が20.9%となっており、65 歳以上が 44.9%と約半数を占めている。50 歳以上が 68.8%となっており、中高年以上の世帯主の割合が高くなっている。



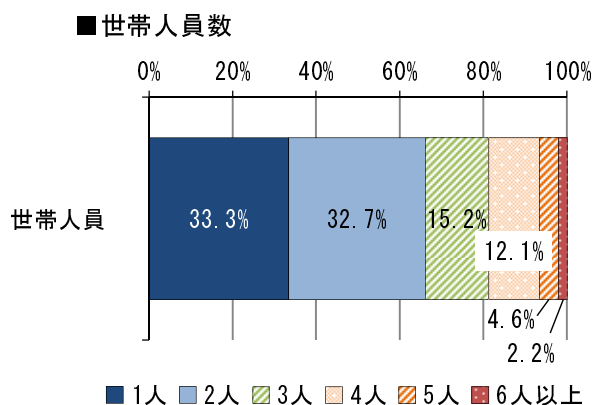
高齢単身世帯は 22.9%

- 世帯構成をみると、高齢者単身が 22.9%、高齢者のみ 2 人世帯が 10.6%、高齢者同居世帯が 14.5%と高齢者がいる世帯が 48.0%と全体の約半数を占めている。



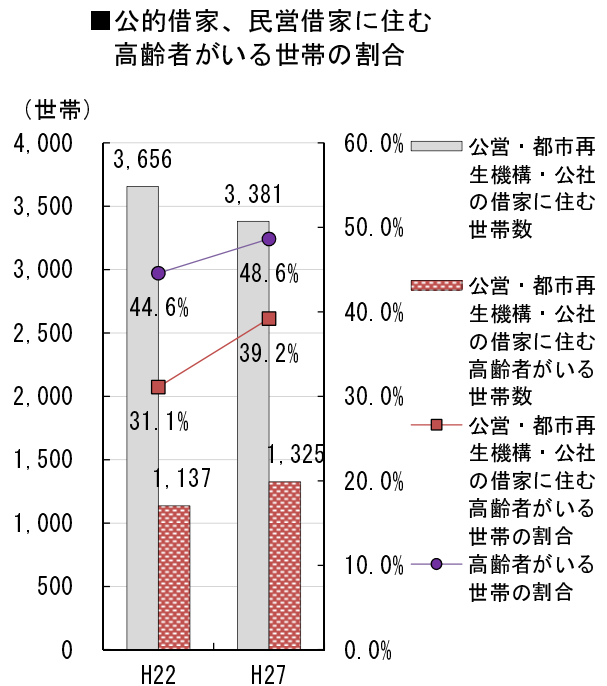
小規模世帯が 6 割以上

- 世帯人員数をみると、単身世帯が 33.3%と最も高く、次いで 2 人世帯が 32.7%となっており、世帯人員 1 人から 2 人の小規模世帯が 6 割以上を占めている。



高齢者がいる公営等の借家の世帯数は増加傾向

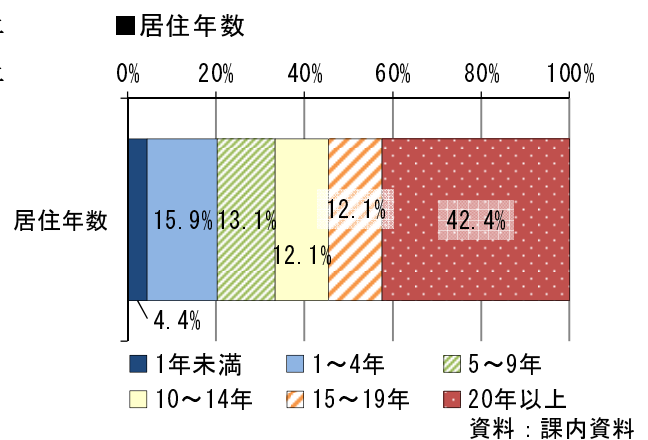
- ・平成 27 年の公営住宅等に住む高齢者がいる世帯数は 1,325 世帯であり、平成 22 年と比較すると約 190 世帯増加している。
- ・公営住宅等に住む世帯数に占める高齢者世帯の割合は平成 27 年は 39.2%で、平成 22 年と比較すると 8.1 ポイント増加している。



資料：国勢調査

居住年数 10 年以上が 66.6%

- ・居住年数をみると、最も高いのは 20 年以上で 42.4%となっている。居住年数 10 年以上でみると、66.6%を占めている。



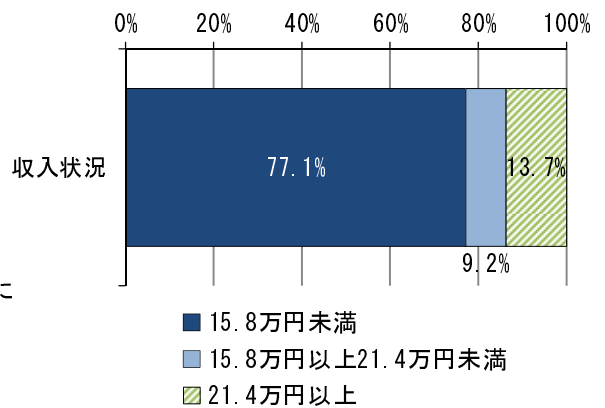
月収 15.8 万円未満の世帯が 77.1%

- ・収入状況を見ると、原則階層の収入基準である月収 15.8 万円未満の世帯が公営住宅の 77.1%を占めている。
- ・月収が 15.8 万円以上 21.4 万円未満の世帯は 9.2%、21.4 万円以上の世帯は 13.7%となっている。

※特公賃、その他住宅、単独住宅、山村定住住宅を除く。

※月収 15.8 万円、21.4 万円は、延岡市営住宅条例第 6 条に入居者資格として定められている金額。

■収入状況



資料：課内資料

収入超過者は約 1 割

- ・収入超過者の状況は 195 世帯と、公営住宅入居世帯（2,127 世帯）のうち、9.2%を占めている。
- ・高額所得者は 4 世帯となっている。なお、高額所得者に対しては、明け渡し指導及び明け渡し請求を行っている。

※特公賃、その他住宅、単独住宅、山村定住住宅を除く

■収入超過者の状況

	世帯数	割合
本来入居者	1,928	90.6%
収入超過者	195	9.2%
高額所得者	4	0.2%
計	2,127	99.8%

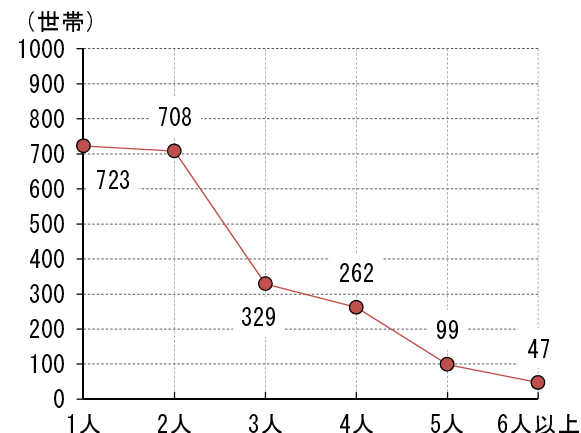
資料：課内資料

(4) 居住世帯の人数規模とストックの比較

2人以下の小規模世帯が1,431世帯で約7割を占める

- 世帯人員別世帯数をみると、1人世帯が723世帯、2人世帯が708世帯で、2人以下世帯が全体の66.0%を占めている。

■世帯人員別世帯数

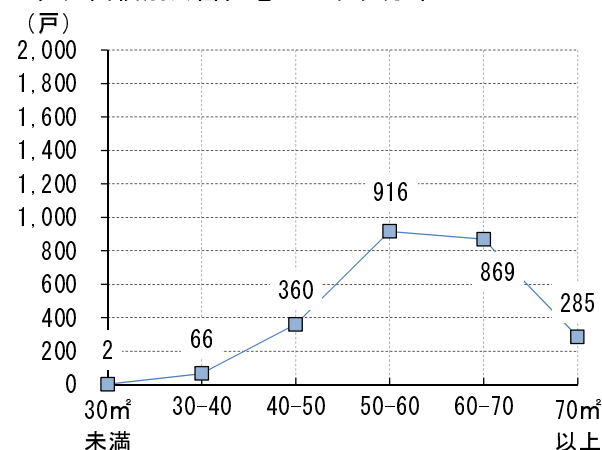


資料：課内資料（平成30年4月時点）

約半数が住戸面積60㎡以上

- 住戸面積別戸数の分布をみると、60～70㎡が869戸、70㎡以上が285戸で、60㎡以上が全体の約半数を占める。また、40㎡未満の住戸は68戸（2.7%）で、小規模な住戸は少ない。

■住戸面積別公営住宅ストック分布

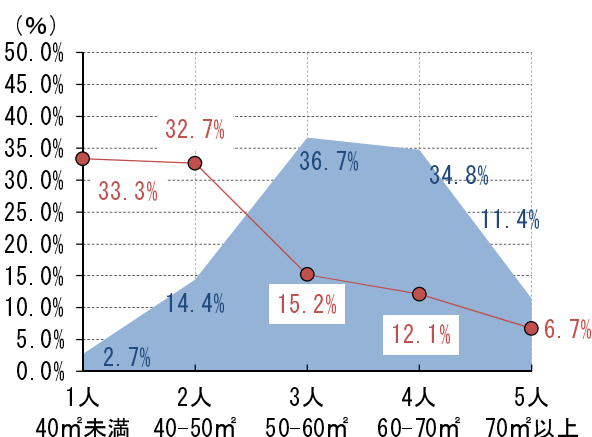


資料：課内資料（平成30年4月時点）

居住世帯の人員規模とストックを比較すると、居住水準は確保されていると考えられる

- 現在居住している世帯の人員別世帯数と住戸面積別管理戸数とを比較するため、40㎡未満を1人世帯向け、40㎡台を2人世帯向け、50㎡台を3人世帯向け、60㎡台を4人世帯向け、70㎡以上を5人以上世帯向けとみなすと、世帯人員（折れ線）に対して住戸面積（ブルー部分）の広い住戸が多いことから、居住水準が確保された世帯が多いものと考えられる。

■世帯人員別世帯割合と住戸面積別戸数割合の比較



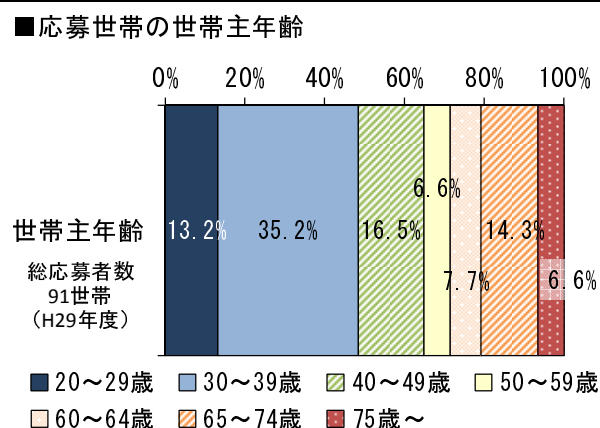
資料：課内資料（平成30年4月時点）

(5) 応募世帯の状況

平成 29 年度募集で入居した 91 世帯のデータをもとに分析すると、以下の通りである。

応募者の世帯主年齢は 40 歳未満が約半数

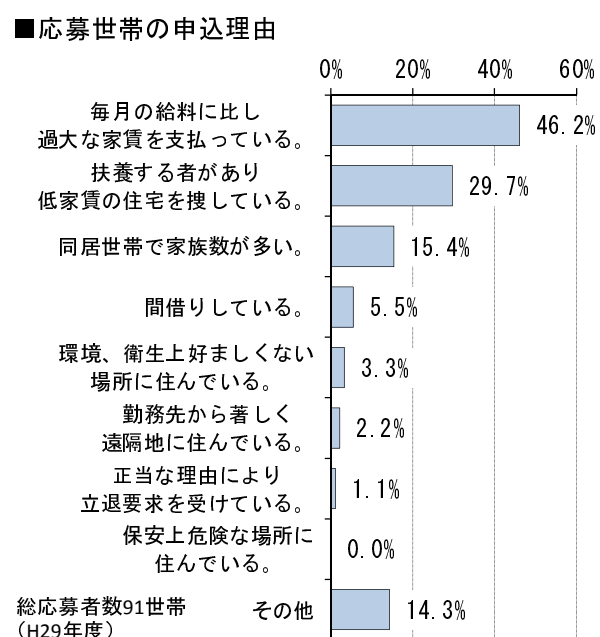
- ・ 応募世帯の世帯主年齢をみると、20～29 歳が 13.2%、30～39 歳が 35.2%で、40 歳未満が 48.4%を占めている。また、65 歳以上は 20.9%となっている。



資料：課内資料（平成 29 年度応募者情報）

家賃負担の軽減を理由に応募する世帯が多い

- ・ 応募の理由をみると、「(以前の住宅において) 毎月の給料に比し過大な家賃を支払っている」が 46.2%、「扶養する者があり、低家賃の住宅を捜している」が 29.7%を占めており、家賃負担の軽減を目的に応募する世帯が多い。

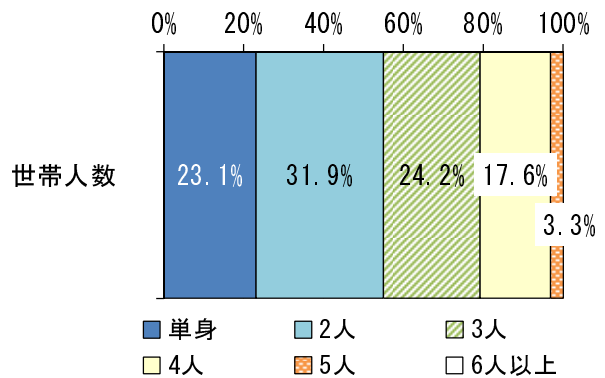


資料：課内資料（平成 29 年度応募者情報）

世帯人数が2人以下の小規模世帯が 55.0%

- ・ 応募世帯の世帯人数は、2人世帯が最も多く 31.9%で、次に3人世帯が 24.2%と多い。単身世帯は 23.1%となっており、2人以下の小規模世帯が 55.0%を占めている。

■ 応募世帯の世帯人数

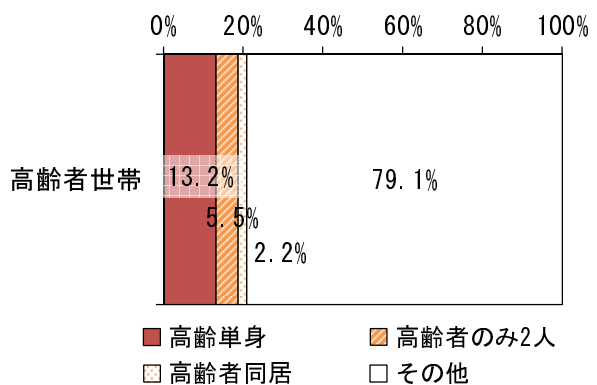


資料：課内資料

高齢者がいる世帯は 20.9%

- ・ 応募世帯のうち、高齢単身世帯は 13.2%、高齢者のみ2人世帯は 5.5%、高齢者同居世帯は 2.2%と、高齢者を含む世帯が 20.9%を占めている。

■ 応募世帯の高齢者世帯の状況



資料：課内資料

(6) 集会所の概要

公営住宅の集会所は 24 施設となっている。

■ 集会所一覧

地域	団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	専用面積	駐車場	倉庫
延岡	3	桜ヶ丘第1	集会室	S56	S造	平屋	69.66 m ²	無	有
	5	桜ヶ丘第3	集会所	S57	S造	平屋	168.60 m ²	有	無
	7	大門	集会室	S54	CB造	平屋	50.96 m ²	無	無
	8	松馬場	集会所	-	S造	2階	96.00 m ²	有	有
	9	昭和町第1	集会所	H27	S造	平屋	80.00 m ²	無	無
	10	昭和町第2	集会室	H2	木造	平屋	80.12 m ²	無	有
	11	昭和町第3	集会室	S60	木造	平屋	69.94 m ²	有	有
	15	西階はぎ	集会室	H4	S造	2階	148.90 m ²	無	無
	16	西階つつじ	集会室	H6	木造	平屋	99.93 m ²	無	有
	17	西階かえで	集会室	S40	CB造	平屋	39.17 m ²	無	無
	18	西階すみれ	集会室	H8	S造	平屋	149.88 m ²	無	有
	19	浜の山	集会室	S53	CB造	平屋	50.96 m ²	無	有
	21	塩浜第2	集会室	S53	CB造	平屋	151.09 m ²	有	有
	22	旭ヶ丘北	集会室	H2	木造	平屋	70.00 m ²	無	有
	23	旭ヶ丘南	集会室	S62	木造	平屋	69.92 m ²	無	有
	24	一ヶ岡 A (新、中耐)	集会室	H14	S造	平屋	149.80 m ²	無	有
			集会室	H22	S造	平屋	100.00 m ²	無	有
			生活相談団楽室	H15	S造	平屋	125.00 m ²	無	有
	26	一ヶ岡 C	集会所	S47	CB造	平屋	50.17 m ²	無	無
	27	一ヶ岡 D	第7集会所	S46	CB造	平屋	48.00 m ²	無	有
	27	一ヶ岡 D	第8集会所	S45	CB造	平屋	50.17 m ²	無	有
	28	一ヶ岡 E	集会所	S50	CB造	平屋	51.00 m ²	有	無
	29	土々呂	集会室	S57	S造	平屋	146.20 m ²	無	有
北方	52	ニュータウン北方	集会所	H14~H15	RC造	住棟内	81.64 m ²	無	無

(7) 異なる事業主体の公営住宅の概要

平成 30 年 4 月現在の延岡市内の県営住宅は、13 団地 1,308 戸である。

県営住宅の構造をみると、木造の住宅はなく、ほとんどが中層耐火造のストックとなっている。

■県営住宅概況

団地 番号	団地名	建設年度 (年度～年 度)	棟数	戸数	構造	敷地 面積 (m ²)	現行 建ぺい率 (%)	指定 建ぺい率 (%)	現行 容積率 (%)	指定 容積率 (%)
1	三ツ瀬	1972	2	28	中耐	1,942	26	80	75	300
2	野田	1975	2	50	中耐	2,663	30	60	116	200
3	塩浜	1990 ～ 1992	8	111	中耐	9,002	35	60	93	200
4	野田第2	1966	5	16	簡平	2,331	22	60	22	200
5	一ヶ岡	1968 ～ 2000	23	555	中耐・高耐	41,814	23	60	75	200
6	共栄	1977	4	64	中耐	7,500	18	60	60	200
7	昭和	1978	3	60	中耐	4,555	22	60	91	200
8	浜町	1979	5	136	中耐	10,768	23	60	88	200
9	大貫東	1981 ～ 1982	5	114	中耐	11,408	21	60	72	200
10	土々呂	1983	2	32	中耐	3,780	23	60	67	200
11	希望ヶ丘	1984 ～ 1985	3	58	中耐	7,096	20	60	60	200
12	塩浜南	1986	2	24	中耐	3,392	20	60	50	200
13	塩浜西	1986 ～ 1987	4	60	中耐	6,404	29	60	70	200
	計		68	1,308						

■県営住宅の位置（延岡土木事務所所管内）



3-3. 市営住宅のストック状況のまとめ

建築年別構造別ストックの状況から

○現時点で耐用年を経過している住戸は 347 戸で、これらについては建替え等の検討が必要である。また、耐火造の住宅は 2040 年代以降に耐用年を迎えることから、改修や建替え時期が一時期に集中する恐れがある。

住戸別の状況から

- 60 m²以上の住宅が約半数を占めていることから、主にファミリー世帯に適した住戸規模であるが、一方で小規模世帯の中には必要以上の住戸規模になっていることが考えられる。
- 設備面では、民間賃貸住宅では一般的な設備となっている「3 箇所給湯」が無い住戸が 76.1%となっていることから、応募する世帯のニーズに合致していないことが考えられる。
- 空家率は市全体で 10.9%となっており、中には空家率が 3 割を超えるものもある。また、応募倍率は全市的に減少傾向にあることから、空家の増加が懸念される。

居住世帯の状況から

○世帯主年齢 65 歳以上が 44.9%であり、高齢者がいる世帯が約 5 割を占めていることから、階段の上り下りが負担になっている高齢者の増加や住宅内外での転倒事故等の発生が懸念される。

居住世帯の人数規模とストックの比較から

○居住世帯の約 7 割が 2 人以下である一方で、市営住宅の約半数が 60 m²以上となっていることから、世帯人数と住戸面積の状況を単純比較するとゆとりのある住宅を供給できていると言える。

応募世帯の状況から

- 応募者の世帯主年齢が 40 歳未満が約 5 割を占め、世帯人数が 2 人以下が約 6 割を占めていることを踏まえると、一人暮らしまたは結婚後の若年世帯が多く応募しているとみられる。また、家賃負担の軽減を理由に応募する世帯が多いことを踏まえると、若年世帯が低家賃の借家を求めていることがうかがわれる。
- 高齢単身世帯、高齢者のみ夫婦世帯、高齢者同居世帯の合計は約 2 割あることから、高齢者世帯の住替えの受け皿として市営住宅が必要とされていることがうかがわれる。

3-4. 市営住宅の役割と課題

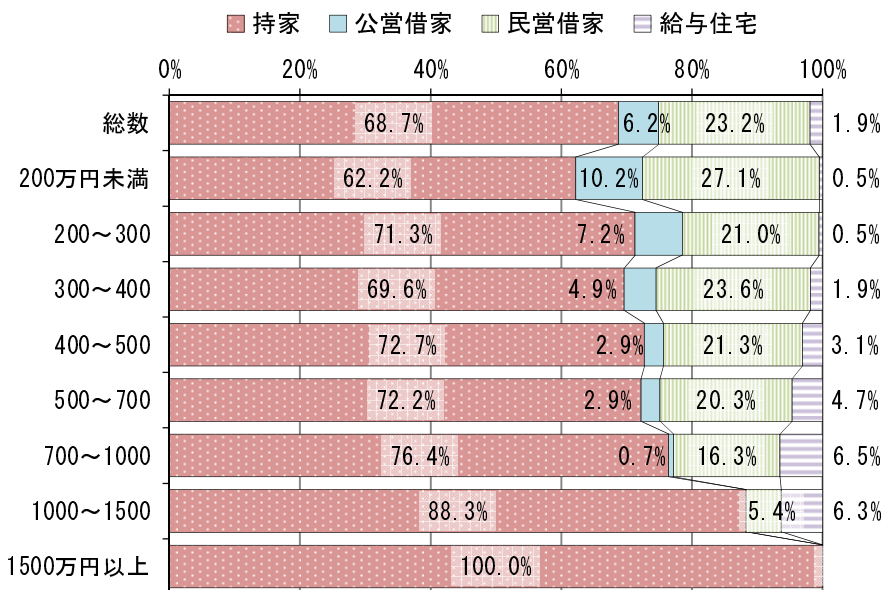
(1) 今後の市営住宅の役割

求められる役割1：住宅に困窮する世帯に適切な住宅を適切な家賃で提供する役割

住宅に困窮する低額所得世帯に対して、公共と民間の役割分担のもと、重層的な住宅セーフティネットを築く必要がある。

平成 25 住宅・土地統計調査によれば、延岡市の借家の割合は全体で約 30%であるが、低所得者ほど借家の割合が高くなっていることから、これらの階層の居住安定のために周辺の民間賃貸住宅の状況も踏まえつつ的確な量の市営住宅を提供する必要がある。

■所得階層別住宅所有関係別世帯割合（再掲）



資料：住宅・土地統計調査 (H25)

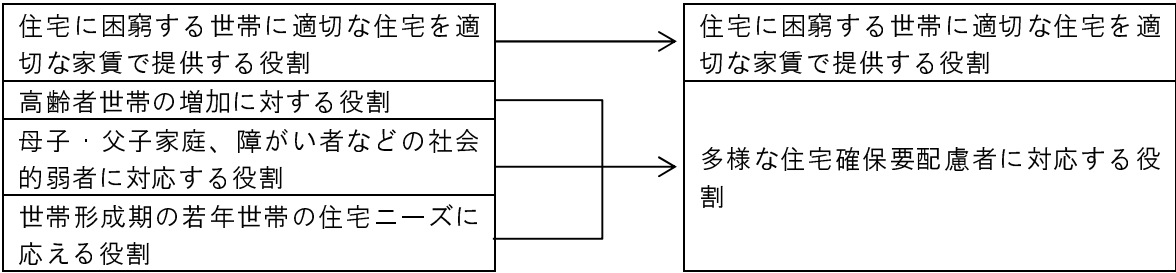
求められる役割2：多様な住宅確保要配慮者に対応する役割

本市では今後も高齢者が増加する見込みで、公営住宅においては民営借家に比べて高齢化率が高い傾向にあり、今後も同じ状況が続くと考えられる。

また、ひとり親世帯や障がい者数は増加傾向にあり、住宅確保要配慮者は全市的に今後も増加することが考えられる。

そのため、高齢者やひとり親世帯、障がい者などの多様な住宅確保要配慮者が生活しやすい住宅供給を進める必要がある。

■今後の市営住宅の役割の対照（左：前計画、右：本計画）



(2) 今後の市営住宅の活用に関する課題

①市営住宅ストックの安全性の確保

日向灘地震及びそれに伴う津波などの大規模災害が発生しても人命・財産の被害を抑えることができるよう、耐震安全性の向上を図る必要がある。耐震性がない住宅や老朽化が著しい住宅については、建替えや用途廃止を視野に入れて計画を行う必要がある。

②高齢化への対応

今後も入居の増加が予想される高齢者をはじめ、増加傾向にある障がい者、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者が安全に暮らせるよう、バリアフリー化やニーズに合った住戸プランの提案を進める必要がある。

また、見守りや生活支援など福祉サービスとの連携など、今後も安全に安心して居住できる環境を整える検討も行う必要がある。

さらに、バリアフリー化の推進のために、エレベーターが無い中層住棟においては、ランニングコスト等を十分に考慮しながらエレベーター設置について検討を行い、またソフト面の対策として、3～5階に居住する高齢者世帯が低層階に住替えることができる仕組みを検討する必要がある。

③求められる居住ニーズへの対応

若年世帯等のニーズが多い団地で長期に使用が可能な中層耐火構造の住棟については、内装や設備の更新など、現在の生活水準を踏まえた改善を進める必要がある。

また、耐用年数を経過する簡易耐火構造の住戸や設備水準等が低い住戸について、的確に対応する必要がある。

さらに、省エネ機器の採用や断熱化など、市営住宅の省エネ性能の改善・向上を図る必要がある。

④市営住宅の長寿命化への対応

改修や建替え時期が一時期に集中すると考えられる平成48年～68年ごろに財政負担が大きくなることが予想されることから、老朽度や設備状況などストックの状況を的確に分析し、年間事業量の平準化を図る必要がある。

また、今後の建替え費用の削減や建設廃棄物の削減等のため、予防保全の観点から定期点検や外観目視による日常点検を充実するとともに、適切な修繕・改修により住宅の長寿命化を図る必要がある。

■今後の市営住宅の活用に関する課題の対照（左：前計画、右：本計画）

ハード面	バリアフリー化	市営住宅ストックの安全性の確保
	老朽化への対応、居住水準の改善	
	安全性の向上	
ソフト面	高齢化対応	高齢化への対応
	民間賃貸住宅の有効活用	求められる居住ニーズへの対応
事業管理面	事業料の平準化	市営住宅の長寿命化への対応
	長寿命化へのシフト	

3-5. 今後の市営住宅の必要戸数

(1) 将来の世帯数の推計

国土交通省が提供する「ストック推計プログラム(将来の困窮年収未満の世帯数の推計)」を活用し、2060(平成72)年までの世帯数を推計した。

推計結果によれば、本市の世帯数は減少が続き、2040(平成52)年には41,781世帯になるとみられる。

■将来の世帯数の推計結果

【作業1】

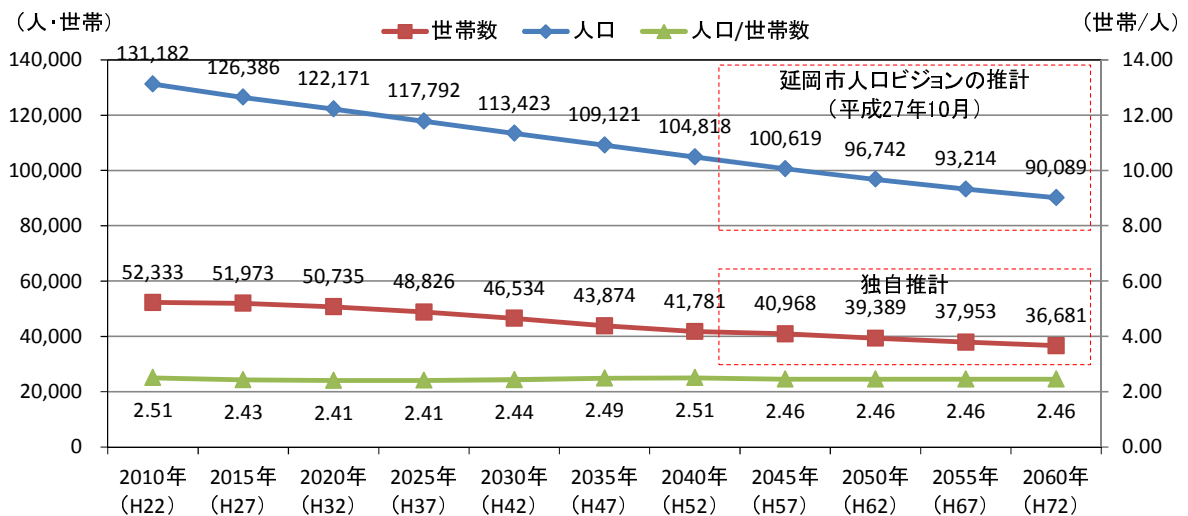
【2040年までの推計】

国立社会保障・人口問題研究所公表の「男女・年齢(5歳)階級別データ--『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)」及び国勢調査を用いて算出

【2045年以降の推計】

延岡市人口ビジョンの人口推計をもとに、世帯当たり人口が2010年から2020年の平均値で維持すると仮定して世帯数を算出

世帯主の年齢	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (H32)	2025年 (H37)	2030年 (H42)	2035年 (H47)	2040年 (H52)	2045年 (H57)	2050年 (H62)	2055年 (H67)	2060年 (H72)
総数	52,333	51,973	50,735	48,826	46,534	43,874	41,781	40,968	39,389	37,953	36,681
20歳未満	415	506	502	494	486	447	440	457	453	449	446
20～24歳	1,798	2,105	2,517	2,578	2,521	2,487	2,405	2,647	2,695	2,741	2,789
25～29歳	2,085	1,807	1,778	1,886	1,741	1,558	1,416	1,411	1,337	1,270	1,209
30～34歳	2,745	2,495	2,136	2,087	2,187	1,989	1,770	1,694	1,585	1,486	1,396
35～39歳	3,400	3,177	2,843	2,431	2,391	2,521	2,331	2,090	1,954	1,830	1,717
40～44歳	3,086	3,528	3,244	2,865	2,439	2,395	2,565	2,266	2,135	2,016	1,908
45～49歳	3,539	3,239	3,679	3,333	2,906	2,449	2,453	2,329	2,169	2,023	1,890
50～54歳	4,112	3,694	3,333	3,734	3,343	2,873	2,504	2,506	2,323	2,156	2,004
55～59歳	5,400	4,404	4,044	3,744	4,302	3,987	3,611	3,446	3,277	3,124	2,986
60～64歳	6,124	5,383	4,376	3,974	3,653	4,191	3,818	3,235	2,969	2,724	2,501
65～69歳	4,737	5,777	5,021	4,035	3,620	3,303	3,742	3,102	2,848	2,614	2,401
70～74歳	4,694	4,457	5,472	4,749	3,806	3,401	3,003	3,018	2,767	2,536	2,325
75～79歳	4,774	4,477	4,263	5,298	4,640	3,761	3,377	3,627	3,464	3,316	3,183
80～84歳	3,412	3,938	3,679	3,489	4,352	3,808	3,209	3,628	3,598	3,572	3,554
85歳以上	2,013	2,987	3,849	4,130	4,147	4,704	5,136	5,512	5,814	6,099	6,374



(2) 将来の公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(1) の結果と国土交通省が提供する「ストック推計プログラム（将来の困窮年収未満の世帯数の推計）」を用い、2060（平成 72）年時点の公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計を以下の通り行った。

推計に当たっては、「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数」の将来の構成比について対数近似、指数近似、直線近似を比較検討し、増減率が最も緩やかな対数近似を採用し、以下の結果を得た。

【作業 2】

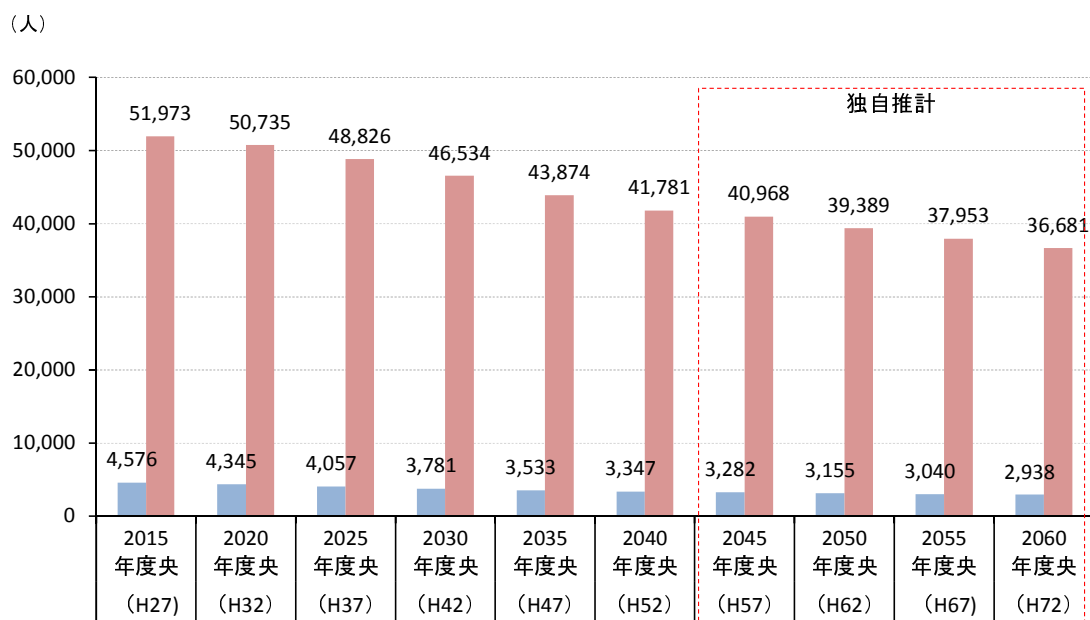
[2040 年までの推計]

住宅・土地統計調査、家計調査年報を用いて「著しい困窮年収未満世帯」を算出

[2045 年以降の推計]

総世帯数に占める著しい困窮年収未満世帯数の割合の 2040 年の値で維持すると仮定して算出

	2015 年度 中央 (H27)	2020 年度 中央 (H32)	2025 年度 中央 (H37)	2030 年度 中央 (H42)	2035 年度 中央 (H47)	2040 年度 中央 (H52)	2045 年度 中央 (H57)	2050 年度 中央 (H62)	2055 年度 中央 (H67)	2060 年度 中央 (H72)
著しい困窮年収未満の世帯数	4,576	4,345	4,057	3,781	3,533	3,347	3,282	3,155	3,040	2,938
総世帯数	51,973	50,735	48,826	46,534	43,874	41,781	40,968	39,389	37,953	36,681
著しい困窮年収未満の世帯数/総世帯	8.8%	8.6%	8.3%	8.1%	8.1%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%



(3) 将来のストック量の設定

将来の著しい困窮世帯と将来のストック量の推計は以下の通りとなった。計画期間である 2028（平成 40）年の世帯数は 47,451 世帯、著しい困窮年収未満世帯数は 3,891 世帯と推計され、2020 年時点で受け皿住宅が著しい困窮年収未満世帯数を上回る見込みである。このため、今後も引き続き著しい困窮年収未満世帯数に相当する住宅を確保できる範囲で、市営住宅の管理戸数を 30 年程度で 2,000 戸まで縮減することを目指す。

これを受け、本計画の計画期間最終年度にあたる 2028 年時点の市営住宅の管理戸数については、県営住宅や民間賃貸住宅の供給の動向を踏まえつつ、2,365 戸まで縮小することを目指す。

	基準年	推計値					独自推計値			
	2015年 H27	2020年 H32	2025年 H37	2030年 H42	2035年 H47	2040年 H52	2045年 H57	2050年 H62	2055年 H67	2060年 H72
総世帯数 (p38作業1より)	51,973 100%	50,735 97.6%	48,826 93.9%	46,534 89.5%	43,874 84.4%	41,781 80.4%	40,968 78.8%	39,389 75.8%	37,953 73.0%	36,681 70.6%
著しい困窮年収未満世帯数 (p39作業2より)	4,576 100%	4,345 94.9%	4,057 88.7%	3,781 82.6%	3,533 77.2%	3,347 73.1%	3,282 71.7%	3,155 68.9%	3,040 66.4%	2,938 64.2%
総世帯数に対する構成比	8.8%	8.6%	8.3%	8.1%	8.1%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%

		推計値					独自推計値			
		2020年 H32	2025年 H37	2030年 H42	2035年 H47	2040年 H52	2045年 H57	2050年 H62	2055年 H67	2060年 H72
公営	公営住宅合計	3,803	3,720	3,621	3,511	3,401	3,302	3,203	3,120	3,037
	うち市営住宅	2,498	2,415	2,332	2,249	2,166	2,083	2,000	1,917	1,834
	うち県営住宅	1,305	1,305	1,289	1,262	1,235	1,219	1,203	1,203	1,203
民間賃貸住宅		11,251	10,828	10,320	9,730	9,266	9,085	8,735	8,417	8,135
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	549	512	477	446	423	414	398	384	371
受け皿住宅合計		4,352	4,232	4,098	3,957	3,824	3,716	3,601	3,504	3,408

		計画期間
		2028 H40
総世帯数		47,451
著しい困窮年収未満世帯数		3,891
総世帯数に対する構成比		8.2%
		計画期間
		2028 H40
公営	公営住宅合計	3,661
	うち市営住宅	2,365
	うち県営住宅	1,295
民間賃貸	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	491
合計		4,152

※県営住宅戸数は、今後 30 年間は宮崎県営住宅長寿
命化計画を踏まえて設定し、その後は一定と想定。
※低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅
は、著しい困窮年収未満世帯の 2015 年比と同等の
割合で推移すると想定。

計画最終年度の
著しい困窮年収未満世帯（推計）



計画最終年度の
ストック量（推計）

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. 基本方針

基本方針 1 将来人口の動向を踏まえた効率的・効果的な供給の方針

- ・今後の将来ストックの設定や本市の厳しい財政状況を勘案し、原則として、市営住宅の新規建設（既存住宅の建替えは除く）は行わず、地域の状況を踏まえ、新たな供給が必要となった場合は、既存の民間賃貸住宅の活用や民間活力を導入した事業手法の活用を検討する。
- ・人口・世帯数の減少傾向は将来的にも続くことが予想されることから、市営住宅管理戸数が過剰にならないよう、長期的な視点を持って計画を実行することとし、「3-5 今後の市営住宅の必要戸数」を踏まえ、平成 30 年 4 月 1 日現在の管理戸数 2,498 戸を今後 30 年で約 2,000 戸程度まで縮減していくことを目指す。

基本方針 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

①予防保全的な維持管理・改善の実施

- ・対症療法的な維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図る。なお、改善は、事業手法の選定フローに基づき住棟の状況に応じた事業を設定する。

②予防保全的な維持管理による修繕周期の延長

- ・耐久性向上のための改修工事や予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

基本方針 3 快適で持続可能な居住環境の形成に関する方針

- ・高齢化の進展に対応すべく、既存住宅のバリアフリー化を進め、建替えを実施する住宅は全てバリアフリー仕様とする。また、エレベーターがない住棟については、ランニングコスト等を踏まえて、エレベーター整備の配置計画を行う。
- ・住戸プランは高齢単身者向け、高齢者のみの夫婦世帯向け、世帯人員 2～3 人の小規模世帯向け、世帯人員 4 人以上のファミリー向けの 4 種類を基本として供給を行うが、高齢単身世帯向け住戸とファミリー向けの一般住宅を混在させるなど、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティの維持形成に資するような計画とする。

基本方針4 ストックの状況把握及び日常の維持管理の方針

①市営住宅管理データの整理

- ・ 公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。また、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴確認、更新できる仕組みを整理することで、今後の市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていく。

②市営住宅の定期点検・維持管理の実施

- ・ 公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

■基本方針の対照（左：前計画、右：本計画）

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	将来人口の動向を踏まえた効率的・効果的な供給の方針（新）
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	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（継続）
	快適で持続可能な居住環境の形成に関する方針（新）
	ストックの状況把握及び日常の維持管理の方針（継続）

4-2. 整備水準の目標

(1) 建替え時の整備基準の目標

建替えを行う住宅については、延岡市営住宅等の整備に関する基準を定める条例に基づき整備を行う。ただし、原則として以下の整備水準を満たすことを目指す。

①住戸の水準

○一戸当りの面積（住戸専用面積）は、市営住宅の役割に応じて概ね以下を目安とする。

＜高齢単身者向け＞

- ・家賃が比較的安く、単身者生活に適応した小規模な 1DK・1LDK（45 m²）程度とする。

＜小規模世帯向け＞

- ・2～3人世帯対応とし、2DK・2LDK（55 m²）程度とする。

＜一般世帯向け＞

- ・ファミリー対応とし、3DK・3LDK（65 m²）程度とする。

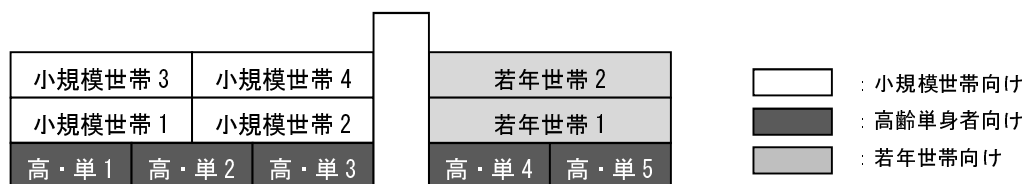
○設備に係る水準として、給湯設備は3箇所給湯とする。

②多様な住宅供給の水準

○高齢単身向け住戸、小規模世帯向け住戸、ファミリー向け住戸をできるだけ混住させ、ソーシャルミックス化を進める。

○車椅子対応住宅など、障がい者向け住宅を必要に応じて供給する。

■多様な住戸を組み合わせた住棟の模式図（例）



(2) 住戸改善の整備基準の目標

住戸改善を実施する場合は、原則として高齢化対応とし、以下の水準を満たすこととする。

①住棟の水準

○外壁の落下防止など、住棟の安全性と美観を確保する。

②住戸の水準

○電気容量を増強し、多様な電化製品が普及している現在の生活に対応できるようにする。

○給水方法を変更し、水圧の上昇を図るなど快適に利用できる水準を確保する。

○窓、ドア、流し等の取替を行い、建具の改善を図る。

○設備に係る水準として、給湯設備は3箇所給湯とする。

○給湯器並びに浴槽設置、風呂照明、台所換気の取替等を行い、浴室等の設備水準の改善を図る。なお、給湯設備は3箇所給湯とし、水栓等は、レバーハンドル等の使いやすいものとする。

③住戸の各部の水準

○床は段差のない構造とする。

○出入口や廊下の幅は、可能な限り車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける。

○ドアその他の出入り口に設置する建具は、高齢者等の利用に配慮したレバーハンドル等を使用し、可能な場合は引き戸とする。

○浴室には補助手摺を設置する。また、玄関、便所、脱衣所および廊下は補助手摺を設ける。

④共用部分の水準

○共用廊下、共用階段には補助手摺を設ける。

○住棟への入口等に段差がある場合は、スロープを設置するなど、できる限り段差の解消に努める。

○ランニングコスト等を踏まえ、設置が可能な住棟にはエレベーターの設置に努める。

⑤共同施設の水準

○広場・緑地は、良好な居住環境の維持増進に資するよう維持管理する。

○敷地内の通路に設けられた階段等は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手摺またはスロープを設ける。

⑥外構設備の水準

- 全団地で外構計画の見直しを行い、居住者向け駐車場整備および来客用並びに在宅支援用の駐車場の確保に努める。
- 高齢社会に対応して、住棟へのアクセスは必要に応じてスロープを設けるなど、バリアフリー化を図る。

■高齢化対応の住戸改善のイメージ

