4 住まい・まちづくりの基本理念・基本目標と施策展開

4-1　基本理念

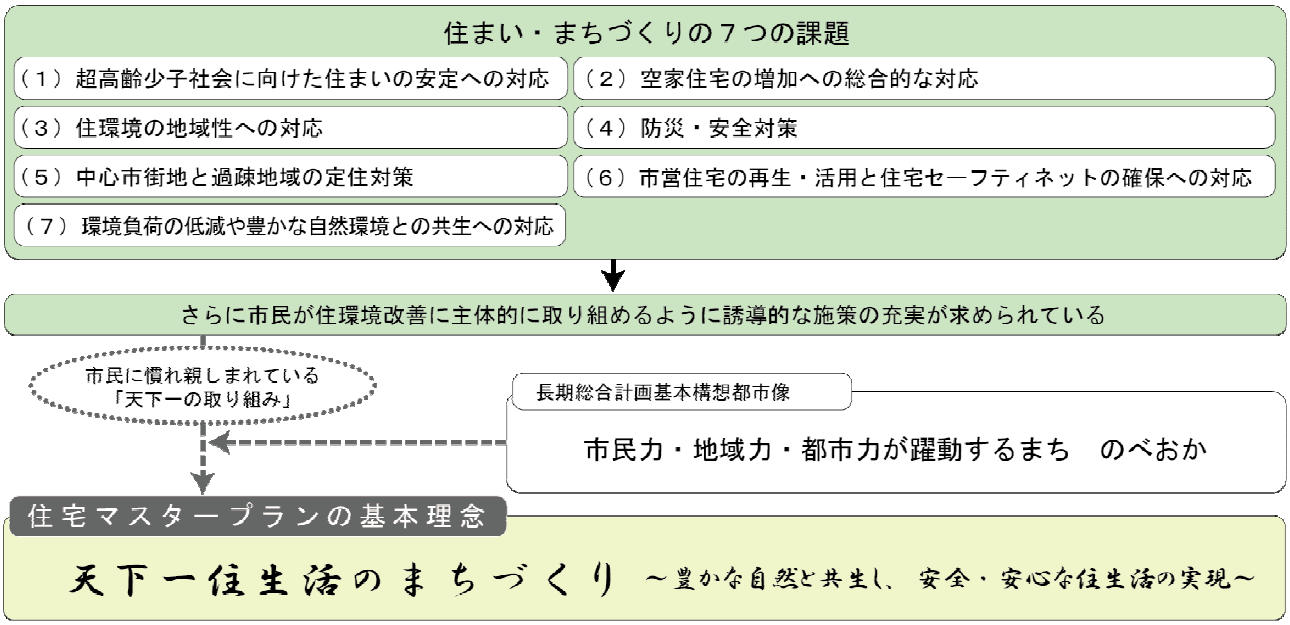
本市の住まい・まちづくりの現況をみると、（1）超高齢少子化社会に向けた住まいの安定への対応、（2）空家住宅の増加への総合的な対応、（3）住環境の地域性への対応、（4）防災・安全対策（5）中心市街地と過疎地域の定住対策、（6）市営住宅の再生・活用と住宅セーフティネットの確保への対応、（7）環境負荷の低減や豊かな自然環境との共生への対応といった課題があります。

住宅マスタープランの策定にあたり今回新たに実施したアンケート調査においては、「住宅の広さ・間取り」や「居住室の採光」に対する満足度が高い反面、「地震・台風等災害時の住宅の安全性」や「高齢者等への配慮」の満足度が低い結果となっています。

住まい・まちづくりの7つの課題を解決する方策は、まず、市民の関心が高い安心・安全な住まいづくりや住環境づくりを進めることであり、また、4つの個性的な地域が第５次長期総合計画で示した「**市民力・地域力・都市力が躍動するまちのべおか**」となるための住生活の基本方針を示すことです。

これまでの住宅マスタープランは、本県の中でも取組みが早く、住宅政策の面では市営住宅の計画的な建替えなど一定の効果を示してきました。しかし、今後はさらに、市民自らが住環境の改善に取り組めるように誘導的な住宅施策を充実させることが求められています。地域ごとの課題を克服しつつ、新しい時代にふさわしい市民向けの住宅施策を実現することを目標に掲げ、市民の中で新しい住生活が広まるような施策展開の方針を定めます。

そこで、住宅マスタープランの施策を展開するにあたり、基本理念を市民に慣れ親しんだ「天下一」の取組みにならい、**『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～』**とします。



4-2　基本理念の実現に向けた3つの横断的視点

住宅マスタープランの基本理念の実現に向けた基本目標の設定及び施策の展開にあたっては、次の3つの横断的な視点を重視します。

（１）市場及び既存住宅重視

本市の住宅ストックの約9割は民間の住宅となっています。このため、住生活の安定向上に関する施策の展開にあたっては、基本的には民間による住宅市場が健全に機能するような誘導や環境整備に関する施策の展開が必要です。

また、市場で十分な対応が困難な課題についてはそれを補完する施策が必要です。

住宅ストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要です。このため、既存住宅が循環利用される施策の展開が必要です。

（２）市民等との協働による住まい・まちづくりの推進

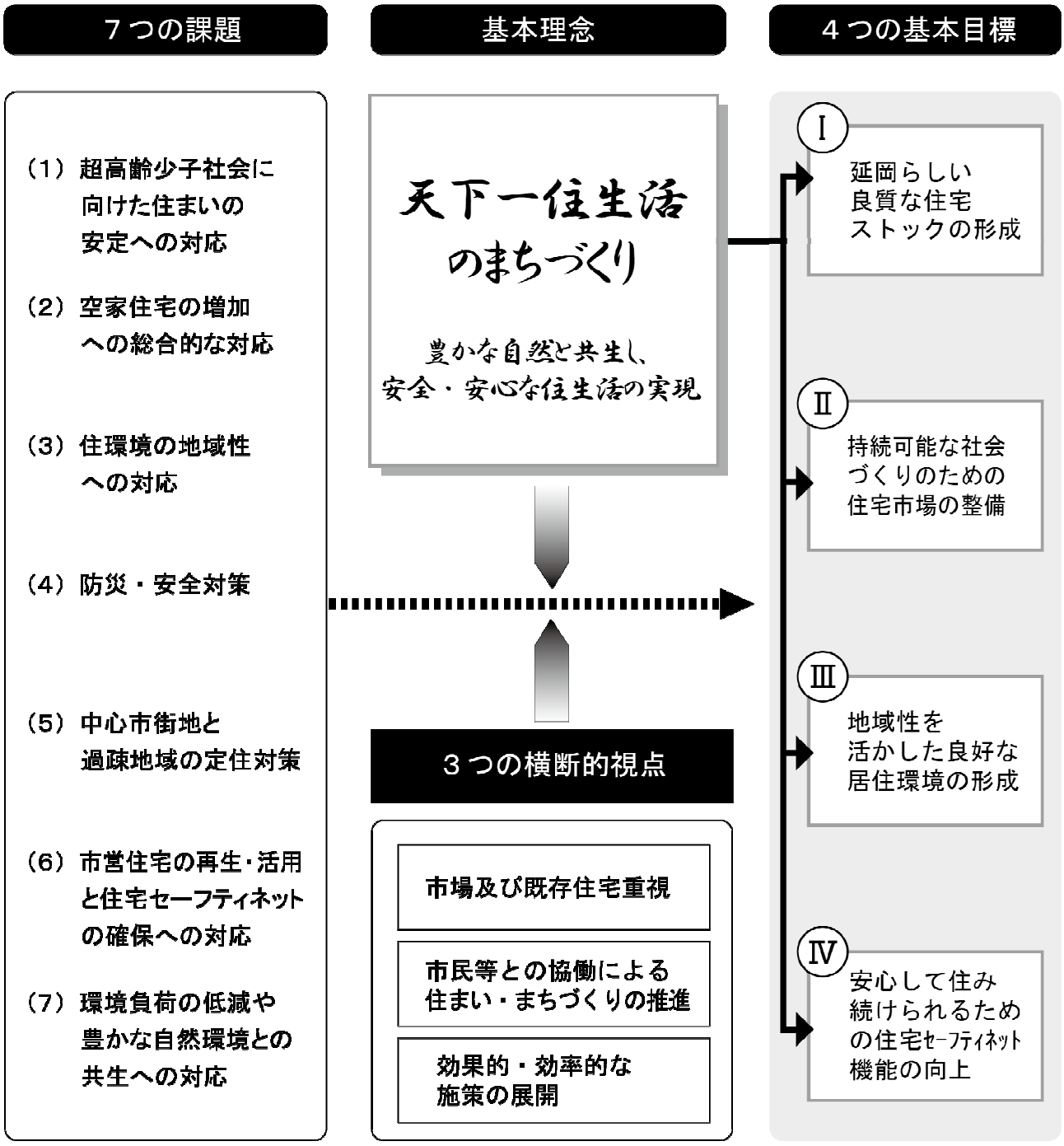
市民の住まいに対するニーズが多様化・高度化し、また、合併により市域が広域化し地域が抱える課題が多岐にわたる中で、居住ニーズにきめ細かく対応していくためには、市民や地域、住宅関連事業者等との協働による施策の展開が必要です。

（３）効果的・効率的な施策の展開

本市の財政的な状況が厳しい中で効果的・効率的に施策を展開するためには、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、市民の住生活の安定を確保するために必要な施策や環境に配慮した住生活の実現などの効果を有する施策等に重点を置くことが必要です。

4-3　基本目標

基本理念である「**天下一住生活のまちづくり**」を実現するために、「市場及び既存住宅重視」、「市民等との協働による住まい・まちづくりの推進」、「効果的・効率的な施策の展開」の３つの横断的視点を踏まえながら、次の４つの基本目標を定めます。



基本目標Ⅰ　延岡らしい良質な住宅ストックの形成

本市は水と緑の多彩な環境の中にあり、延岡の気候・風土に適した良質な住宅ストックの形成が求められています。そのため、市民の多くが居住する持家住宅においては、本市の気候・風土に適した「のべおかの家」仕様等の情報提供を進め、延岡らしい良質な住まいづくりを目指します。

特に、木造住宅及び共同住宅のうち必要な耐震性を満たしていない住宅が約26％ある本市においては、住宅リフォームや建替を通して耐震化の促進や老朽住宅の更新、あるいは水害や台風に強く、環境や健康に配慮した安全・安心な住まいづくりを進めることが大切です。

超少子高齢社会への対応が求められることから、高齢者が家族の状況や健康状態などに応じて安心して生活できる住まいづくり、子育て世帯が世帯人数に応じた適切な住宅で快適に住み続けられる環境づくりを目指します。

市営住宅については、これらの新しい課題に積極的に応え、引き続き計画的な整備や維持管理で、更に良質な住宅ストックを形成することを目指します。

基本目標Ⅱ　持続可能な社会づくりのための住宅市場の整備

市民の居住ニーズが多様化・高度化する中、住まいに係る情報は個々に発信されており、市民（消費者）にとって、必ずしも便利な状況にあるとはいえません。市民にとって安心感のある行政が情報提供の窓口となることが求められますが、耐震化やリフォームをはじめとする情報やサービスを行政窓口のみで網羅することは現状では難しい状況です。そのため、延岡市住まいづくり協議会等と連携しながら、安全・安心で環境にやさしい住まいに関する情報提供を引き続き行い、長く大切に使われる住まいづくりを目指します。

ライフステージの変化などに応じた住宅や住宅地の選択の幅を広げる上で、今後は中古住宅の活用も求められています。なかでも管理されていない空家の情報を収集するとともに、その活用を検討する仕組みづくりが必要です。そのため、中古住宅を安心して取引できるよう住宅性能表示制度の普及に努めるとともに、住宅関連事業者と連携しながら中古住宅の活用を促す環境づくりを目指します。

また、中心市街地や過疎地の活性化を図るため、「空家の利活用」や多自然型居住ニーズのきっかけとなる「エコツーリズム」「ＵＪＩターン」などに関する情報を、宮崎県の「みやざき住まいの安心情報バンク」と連携して紹介したり、今後高齢期を迎える団塊世代のニーズに応えた情報提供など、定住促進のための新たな研究・検討により持続可能な社会づくりを目指します。

基本目標Ⅲ　地域性を活かした良好な居住環境の形成

本市は、緑豊かな山岳や森林、美しい海岸線、清らかな渓流美を誇る河川とその地域に広がる優良農地などの個性的で多彩な地域資源を有しており、住宅マスタープランアンケート（平成24年度実施）でも「緑、水辺など自然とのふれあい」に対する満足度は約8割と高くなっています。今後はその特性をさらに活かしつつ、空家等を活用した豊かな自然環境の中での「二地域居住」などの情報提供も求められます。

また、人口が集中する中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進も重要です。多様な世代が居住するまちなか居住の促進や、既存ストックを活用したまちなか居住環境の改善などが考えられます。

このように、地域によって多様な状況がみられることから、地域の実情を最もよく把握する市民及び民間事業者と協働してまちづくりを進めることが大切です。

そのため、今後は市民の自主的な取組みに対する支援の強化、ＮＰＯ法人や地元工務店、建設事業者などとの住まい・まちづくりの協働の仕組みづくりを進め、地域の個性を活かした良好な居住環境の形成を目指します。

基本目標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

近年の厳しい社会経済情勢下での、賃金体系の見直しや福利厚生の縮小などにより、住まいに関わるセーフティネット機能は大きく変化し、市民の安定した居住を確保していくことが難しい状況となっています。そのため、多様化する住宅確保要配慮者が健康で文化的な住生活を営むことができ、安心して地域に住み続けられるように、福祉施策等との連携のもとで、公共と民間の双方で重層的な住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

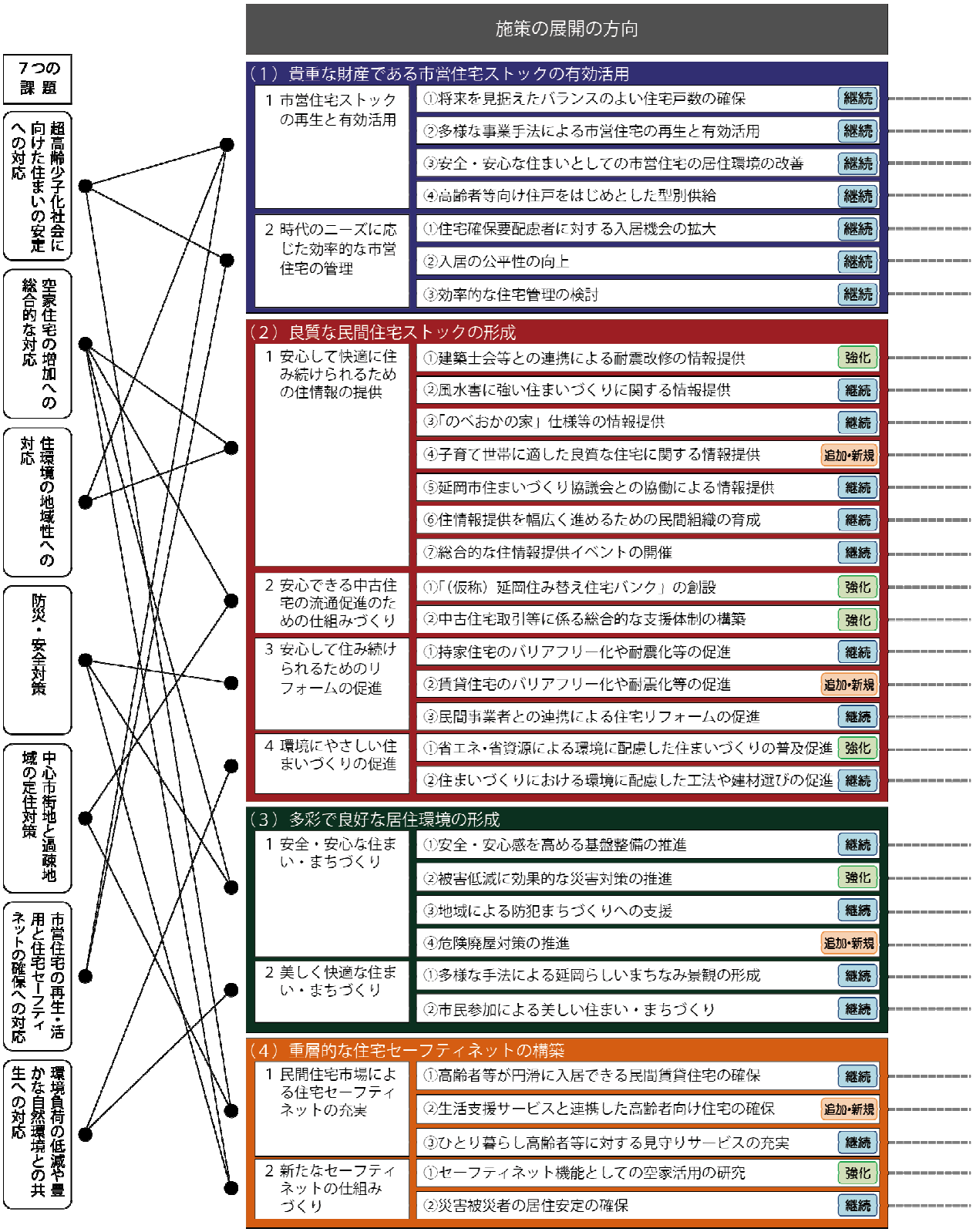
市営住宅においては、本来の目的である低額所得世帯をはじめ、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯など真に住宅に困窮する世帯に対して的確に供給する仕組みの充実を目指します。

また、民間賃貸住宅については、高齢者世帯や障がい者世帯等が円滑に入居できる環境づくりを目指します。

一方で、本市は持家率が高いことから、持家取得に係る安全・安心の確保（消費者保護）を目指します。また、人口減少や高齢化が進行する山間部で安心して居住できるよう、住宅セーフティネットを構成する重要な一部として集落機能の維持・強化を目指します。

4-4　4つの基本目標実現のための施策展開

４つの基本目標を実現するため、「市営住宅で取り組むこと」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、「民間住宅で取り組むこと」として（２）良質な**民間住宅**ストックの形成、（３）多彩で良好な**居住環境**の形成、（４）重層的な**住宅セーフティネット**の構築の４つの分野に区分し、以下のような施策を展開します。



	4つの基本目標との関連			
	延岡らしい良質な住宅ストックの形成	持続可能な社会づくりのための住宅市場の整備	地域性を活かした良好な居住環境の形成	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
	◎			○
	◎			○
	◎			○
	◎			○
				◎
				◎
				◎
	◎	○		
	◎		○	
	◎	○		
	◎			○
	○	◎		○
		◎	○	
		◎	○	
	○	◎		
		◎	○	
	◎	○		
	◎	○		
	○	◎		
	◎	○		
	◎	○		
			◎	○
			◎	
			◎	
			◎	
	○		◎	
			◎	
	○			◎
	○			◎
			○	◎
				◎
				◎

◎目標実現に必要　○目標実現に関連

災害に強く安全・安心な社会づくりが求められる中で、これまで市営住宅の建設・管理を中心に進めてきた住宅政策を時代の変化に応じて進化させ、「**延岡らしい良質な住宅ストックの形成**」の目標を達成するために、市営住宅の再生・有効活用の施策や民間住宅の分野における住情報提供の施策等を展開します。

郊外部だけでなく中心市街地でも課題である空家の増加に対して、今後益々重要な役割を果たすと考えられる民間住宅の分野での「**持続可能な社会づくりのための住宅市場の整備**」という目標を達成するため、「延岡市住まいづくり協議会」をはじめとする民間組織との協働による様々な情報提供や中古住宅の流通促進のための施策等を進めます。

住環境に地域差はあるものの豊かな自然環境との共生が期待できる延岡の「**地域性を活かした良好な居住環境の形成**」の目標達成のために、環境にやさしい住まいづくりの促進や美しく快適な住まいづくり・まちづくりを市民参加で進める施策等を実施します。

超高齢少子社会の進行に対して、市民が「**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**」のために、市営住宅での再生・活用や管理・運営に関する施策をはじめ、民間住宅のバリアフリー化・耐震化促進の施策や民間市場全体を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築のための施策等を実施します。

※延岡市住宅マスタープラン（平成 20 年度）策定時から継続する施策は **継続** 、新たに取組む施策は **追加・新規** 、一部見直した施策は **強化** と表記している。

（１）貴重な財産である市営住宅ストックの有効活用

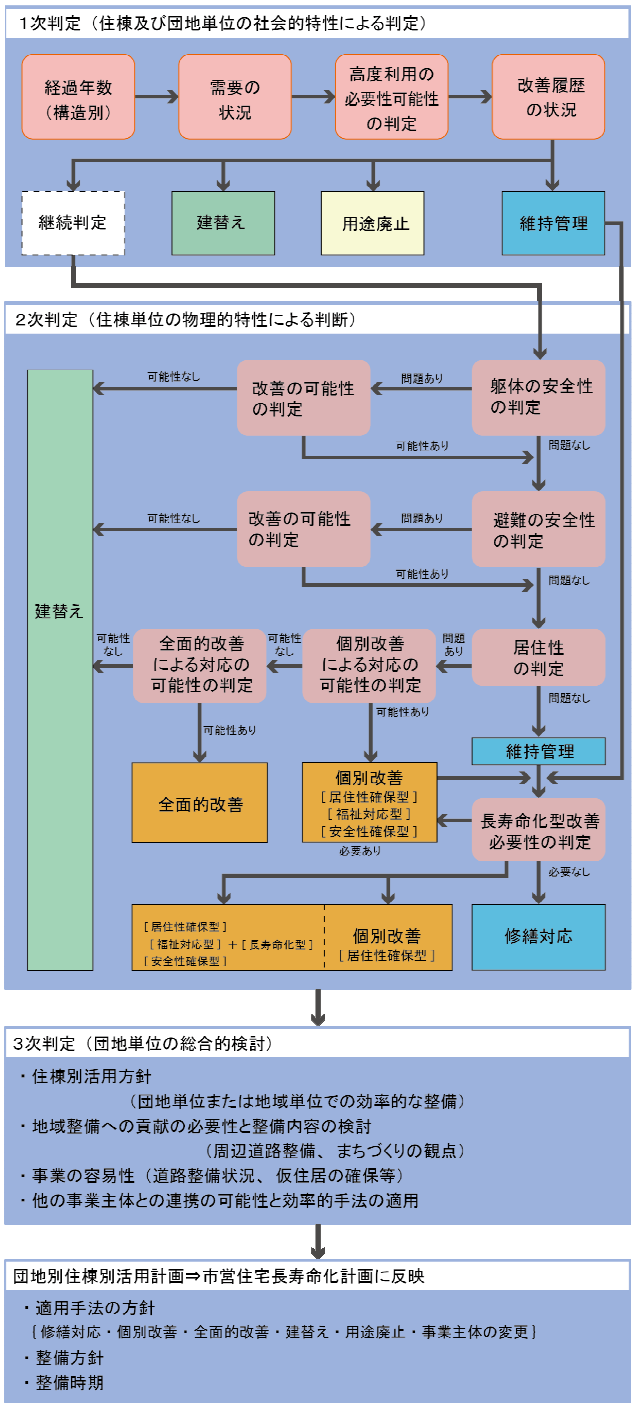
1 市営住宅ストックの再生と有効活用

①将来を見据えたバランスのよい住宅戸数の確保

継続

将来の人口・世帯数減少時代を見据えつつ、多様化する住宅確保要配慮者に対して的確に市営住宅を供給できるよう、「市営住宅長寿命化計画（平成22年3月策定）」に基づいた建替えや予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を進めます。

■市営住宅ストック活用手法の選定フロー



■市営住宅の建替え状況

一ヶ岡Ａ団地Ｋ棟（平成 21 年建設）

一ヶ岡Ａ団地Ｌ棟（平成 22 年建設）

一ヶ岡Ａ団地Ｍ棟（平成 24 年建設）

②多様な事業手法による市営住宅の再生と有効活用

継続

市営住宅の建替にあたっては、ＰＦＩ的事業手法※1などの採用により、民間住宅事業者のコスト縮減のノウハウや事業推進力を活かした進め方を検討します。

また、土地の効率的利用や高度利用あるいは非現地建替などによって、余剰地を生みだすなど、有効活用の中で民間による活用も検討します。

> ※1：ＰＦＩ的事業手法
>
> 「PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI 手法で実施する例が増えている。しかし、現実的には、市営住宅をＰＦＩ手法で整備する事例は少なく、これに類似した手法の活用も含めて「ＰＦＩ的事業」と称している。

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

継続

市営住宅の改善にあたっては、耐震性に課題のある市営住宅において耐震性能の確認と必要な対応を行い、また、高齢化対応についても継続的なバリアフリー性能の向上を進め、安全・安心な居住環境を整備します。

④高齢者等向け住戸をはじめとした型別供給

継続

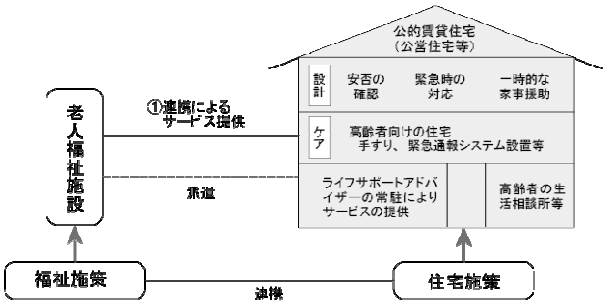
これまで市営住宅では、シルバーハウジングプロジェクト※2の実施などにより高齢者等に配慮した住宅供給を進めてきました。今後は、市営住宅の建替えにあたっては高齢者をはじめ様々な障がいを持った人達や世帯が、それぞれの家族の状況に応じて住まいを選択できるよう数種類の広さや間取りの住宅を混在させて建設する型別供給を進めます。

また、生活利便性の高いまちなかは高齢者等が生活しやすい環境であることから、まちなかにある市営住宅のバリアフリー化を推進するとともに、高齢者向けのサービスを提供する事業者との連携について検討します。

> ※2：シルバーハウジングプロジェクト
>
> 国の補助を受けて、高齢者の生活特性に配慮した住宅及び附帯施設の供給並びにライフサポートアドバイザーにより福祉サービスの提供を行う事業。本市では西階すみれ団地、一ヶ岡 A 団地に設置している。

■シルバーハウジングプロジェクトの仕組みと実績

（左：監視盤外観）
（右：タッチパネル）



一ヶ岡Ａ団地の高齢者団らん室監視盤

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

継続

高齢者、母子、障がい者、子育て世帯等で住宅の確保に配慮が必要な世帯に対し、引き続き抽選番号を複数提供するなど当選確率を上げる措置を行い、入居機会の拡大を図ります。

また、ＤＶ※1被害者や災害被災者で緊急に一定期間の入居を希望する場合は、入居資格にかかわらず、市営住宅を提供します。

子育て世帯については、一定期間経過後に退去することを条件とした期限付き入居制度について調査研究します。

高齢者世帯については、福祉事業者等と連携を図りながら単身高齢者等が共同で市営住宅に居住し、相互に見守ることができる仕組みについて調査研究します。

> ※1：ＤＶ（ドメスティック・バイオレンス）
> 家庭内弱者や親密なパートナー間における身体的・精神的・性的な暴力のこと。「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（ＤＶ防止法）（2001.4.公布）」では、「配偶者からの暴力」とは、配偶者（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう。

②入居の公平性の向上

継続

市営住宅に入居している収入超過者※2への退去勧告や高額所得者※3の退去請求を継続的に行い、真に住宅の確保に配慮が必要な市民への入居機会を増やし、入居の公平性の向上に努めます。

> ※2：収入超過者
> 公営住宅に 3 年以上入居し、認定された月収額が政令で定める基準（一般世帯の場合は、15 万 8 千円、裁量階層世帯の場合は、21 万 4 千円）を超えるもの。
>
> ※3：高額所得者
> 公営住宅に 5 年以上入居し、認定された月収額が政令で定める基準（31 万 3 千円）を最近 2 年間続けて超えるもの。

③効率的な住宅管理の検討

継続

市営住宅とその他の公的住宅の空家の一元的な募集や住棟の管理運営のために、民間事業者の能力を活用した指定管理者制度※4について継続的に取組みます。

> ※4：指定管理者制度
> 平成 15 年 9 月、地方自治法が改正され、新たに創設された制度。従来では、公の施設の管理を委託することができたのは、地方公共団体の出資法人、公共団体及び公共的団体に限られていた（管理委託制度）。同法改正により管理委託制度は廃止され、民間事業者を含む幅広い団体の中から、地方公共団体が指定する「指定管理者」が管理を代行することができるようになった（指定管理者制度）。指定管理者制度は、多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間事業者の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図ると共に、経費の節減等を図ることを目的とするもの。

（２）良質な民間住宅ストックの形成

1 安心して快適に住み続けられるための住情報の提供

①建築士会等との連携による耐震改修の情報提供

強化

民間住宅の耐震改修を促進するため、「延岡市木造住宅耐震診断促進事業※1」の周知を図るとともに、建築士会等と連携して耐震改修に関する情報提供を進めます。

特に、居住者自らが簡便な手法で住宅の耐震性をチェックできることなど基礎的な情報を広めて市民の関心を高めるため、市民に出向いて説明する「木造住宅耐震診断アドバイザー派遣」や延岡市ホームページ、ガイドブック、市民の目に触れやすく分かりやすいパンフレット等での情報提供を進めます。

※1：延岡市木造住宅耐震診断促進事業（平成 24 年度時点）
延岡市では、大地震における木造住宅の被害を軽減するため、耐震診断の実施を促進し、安全で安心して暮らせる住まいづくりを実現することを目的に、平成 17 年度より「延岡市木造住宅耐震診断促進事業」を実施している。診断は、宮崎県木造住宅耐震診断士が行う。
対象は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工され、完成した木造住宅とし、主たる用途が住宅で階数が原則として 2 以下のものとしている。店舗等の用途を兼ねる併用住宅の場合、住宅の用途に供する部分の床面積が 2 分の 1 以上であるもの。耐震診断を受けた木造住宅 1 棟につき、補助対象経費の 9/10 以内の額（上限 5 万 4 千円）を補助する。

■『延岡市木造住宅耐震診断アドバイザー派遣事業』（平成24年度時点）
市民が安心して相談できる環境を整備し、住宅の耐震対策を支援することにより、地震による倒壊等の被害から市民の安全・安心を確保し、地震に強いまちづくりの推進に寄与することを目的に、平成 20 年度より「延岡市木造住宅耐震診断アドバイザー派遣事業」を実施している。旧耐震基準木造住宅（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅）の耐震診断前後の相談及び説明又は地域での耐震診断の普及を行う宮崎県木造住宅耐震診断士をアドバイザーとして派遣する。

■『延岡市木造住宅耐震改修支援事業』（平成24年度時点）
大地震における木造住宅の被害を軽減するため、耐震改修の工事を行う住宅の所有者に対し、補助金を交付する「延岡市木造住宅耐震改修支援事業」を平成 22 年度より実施している。耐震診断の結果に基づき行う耐震改修工事に対して、実際に耐震改修工事に要した費用の 3 分の 1 又は限度額（一般世帯：300,000 円、特別世帯：500,000 円まで）のどちらか少ない金額を補助する。

■『誰でもできるわが家の耐震診断』
10 の質問にしたがって、わずかな時間で住まいの耐震性を簡易的に診断できる、いわば耐震化への入口。住まいのどの部分が地震に対して弱いのかを知ることができる。財団法人日本建築防災協会のホームページ（http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/wagaya.html）に掲載されている。

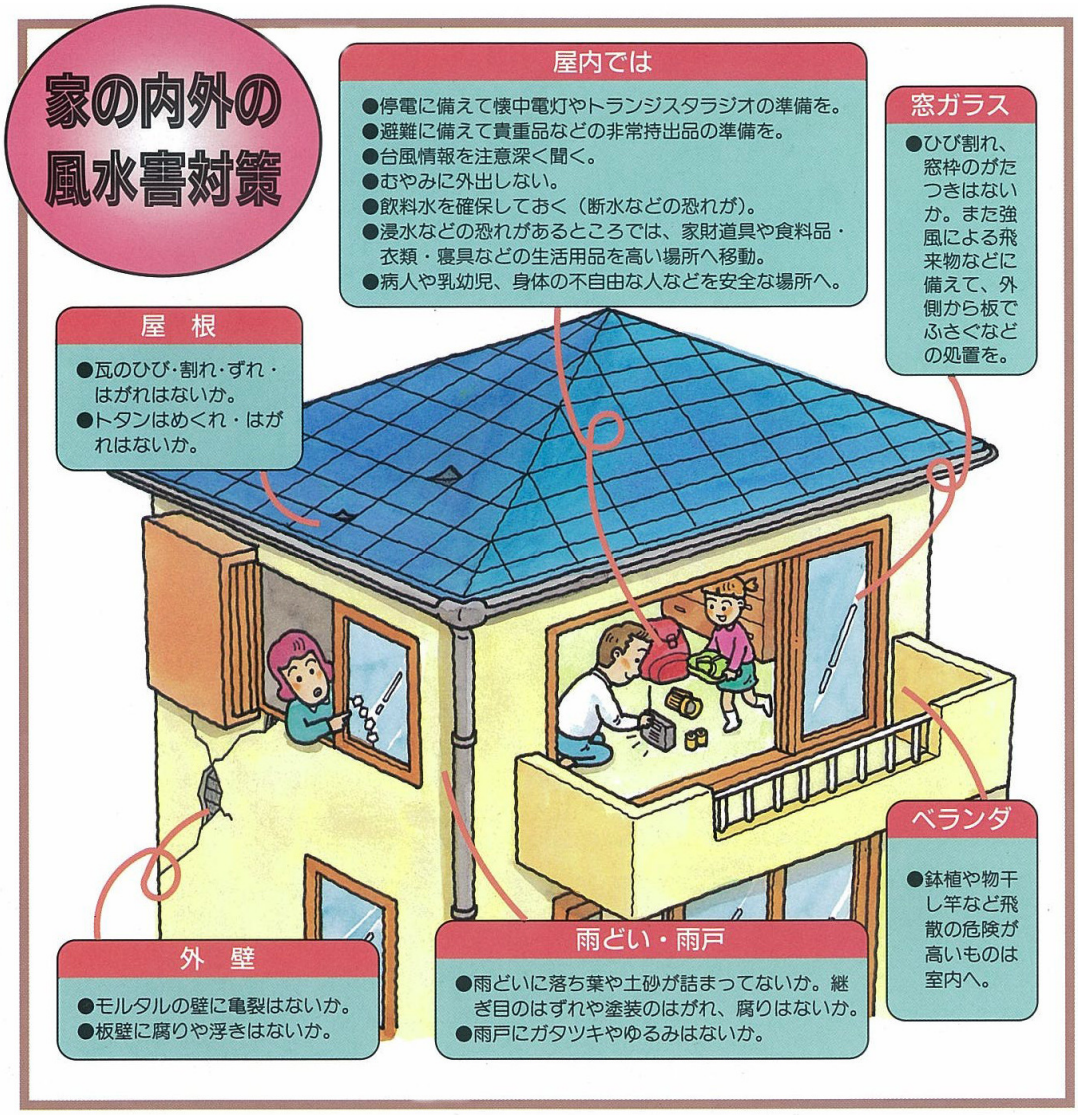
②風水害に強い住まいづくりに関する情報提供

継続

本市では、台風や竜巻により、近年甚大な被害が発生しています。また、日向灘地震もいつ起きてもおかしくない状況であり、想定を超える津波の発生が危惧されています。これらの風水害に対する住まいの対策について、ハザードマップの情報とともに、「出前講座」や延岡市ホームページやガイドブック、市民の目に触れやすく分かりやすいパンフレット等での情報提供を進め、自然災害における被害の低減化を図ります。

■岡富古川地区の台風被害（平成17年9月台風14号）

■住宅内外の風水害対策パンフレット



資料：「わが家の防災マニュアル」宮崎県県土整備部建築住宅課

③「のべおかの家」仕様等の情報提供

継続

延岡の気候・風土にあった優良な木造住宅仕様である「のべおかの家※2」の情報提供を進めます。

また、耐久性や耐震性に優れ長年にわたって住み続けられる「長期優良住宅の普及の促進に関する法律※3」に基づく長期優良住宅認定基準を満たす住宅の普及を図るための情報提供を進めます。

> ※2：のべおかの家
> 住まいづくり協議会で研究を行っている延岡の気候･風土にあった断熱性や耐震性などを考慮した在来工法による木造住宅。仕様などを取りまとめ、住まいづくり協議会において情報提供を行う。

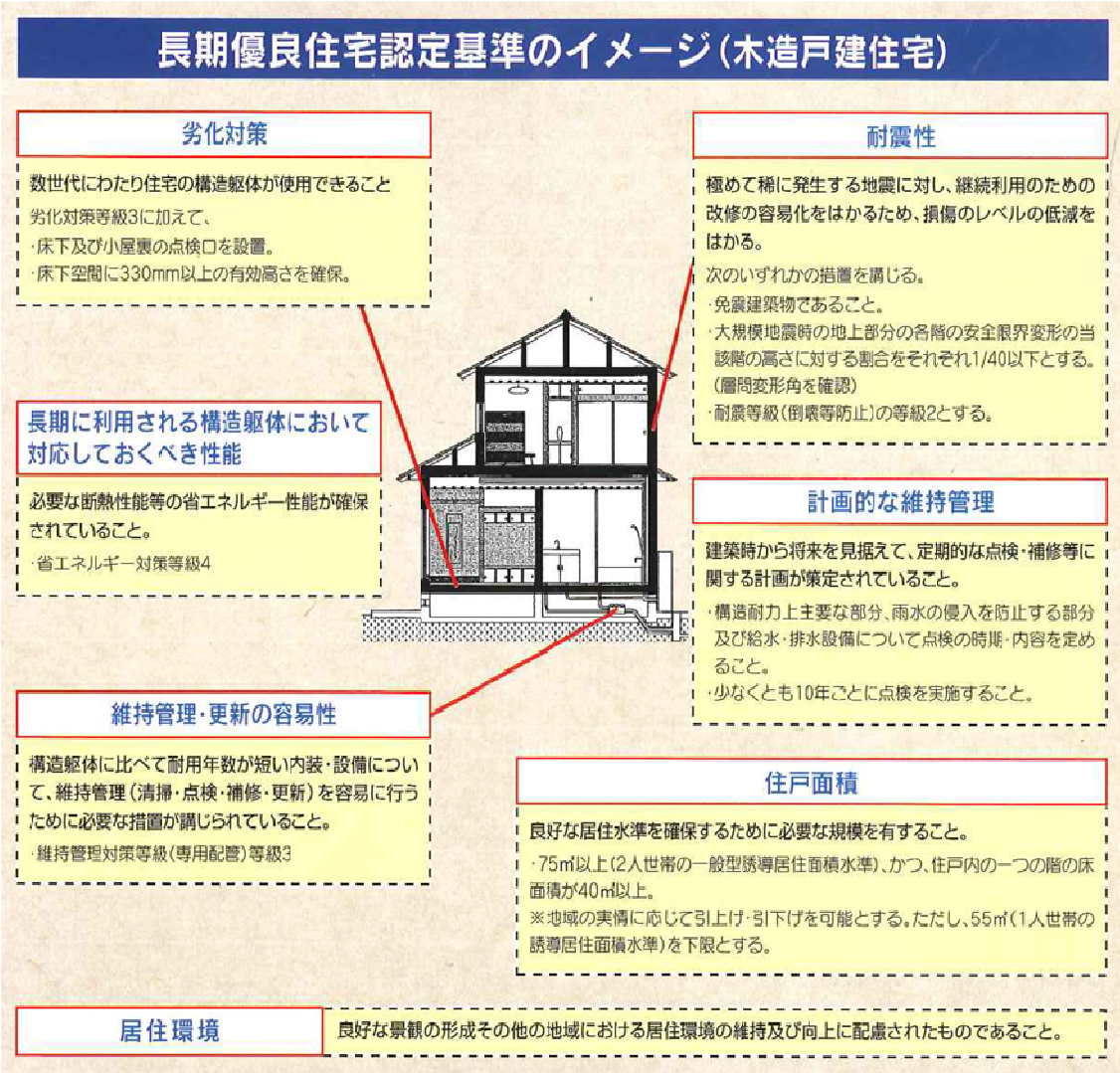
■「のべおかの家」研究中の様子

住まいづくり協議会の中に「のべおかの家」の研究会を立ち上げ、ワークショップや定例会を開催し、仕様等に関する情報収集や検討を行った。

※3：長期優良住宅の普及の促進に関する法律

持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を長く大切に使うことによる地球環境への負荷の低減や建替えコストの軽減を図るため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進する法律。

■長期優良住宅認定基準のイメージ



資料：「みやざきの家パンフレット」宮崎県県土整備部建築住宅課

④子育て世帯に適した良質な住宅に関する情報提供

追加・新規

出入口幅員や便所・浴室のスペースなどゆとりある安全な住宅の供給を図るため、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度（フラット35S）※4等に関する情報提供を進めます。

また、適切な家賃負担で安心して子育てできるよう、良質な賃貸住宅の供給を進めます。

※4：優良住宅取得支援制度

住宅金融支援機構の制度で「フラット 35Ｓ」とも呼ばれている。新築中古にかかわらず、基準以上の省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれかを持つ住宅に対して融資金利を引き下げるもの。

⑤延岡市住まいづくり協議会※5との協働による情報提供

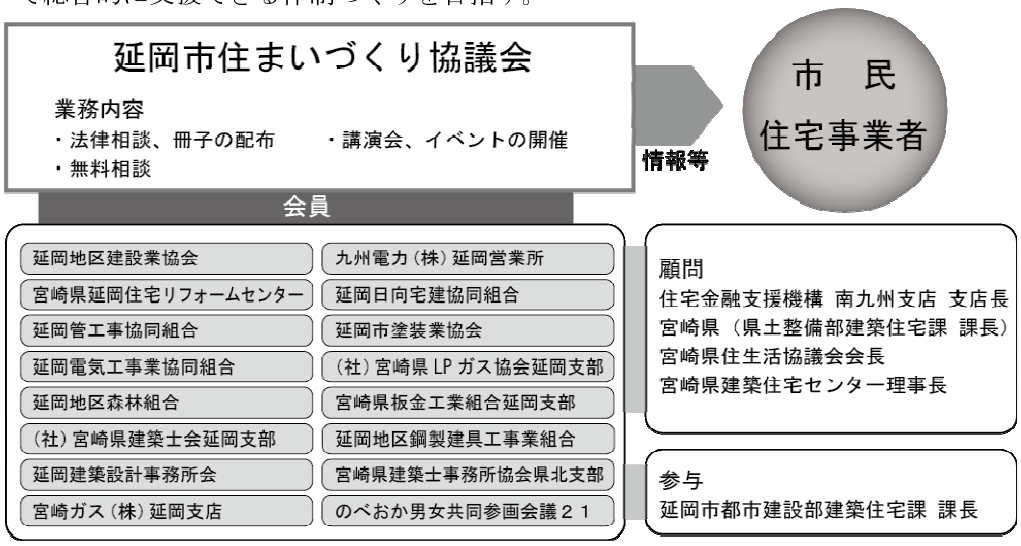
継続

市民協働のまちづくりとして、住宅関連事業者等が中心となった「延岡市住まいづくり協議会（以下「住まいづくり協議会」）」との協働により、住宅改修をはじめ市民が安心して住み続けることができる住まいづくりについて調査研究し、必要な情報提供を行います。

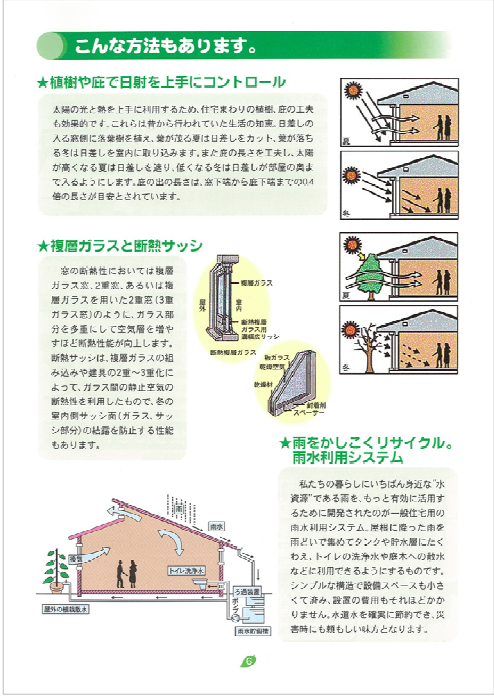
また、「住まいづくり協議会」が組織や活動の幅を居住支援まで広げさらに活性化するよう、継続的な支援を行います。

※5：延岡市住まいづくり協議会

「延岡市住まいづくり協議会」には 16 企業・団体が会員として参加し、市民が初めて家を建てるとき、リフォームを考える時の法律相談や住まいづくりの基礎情報を掲載した冊子の配布、講演会開催など、住まいづくりに役立つ情報提供を行っている。今後は住まい・まちづくりについて総合的に支援できる体制づくりを目指す。



■延岡市住まいづくり協議会で作成したパンフレット



⑥住情報提供を幅広く進めるための民間組織の育成

継続

建築士会や「住まいづくり協議会」だけでなく、住宅建設や住宅リフォーム、シックハウスやアスベスト対策など、健康にやさしい住まいづくりに関する団体や事業者など民間組織の育成を進め、情報提供の輪を広げます。

⑦総合的な住情報提供イベントの開催

継続

本市では平成７年度から、「住まいづくりin延岡※6」を開催しています。新増築やリフォーム、介護等の相談コーナーを拡充するなど、事業の継続と充実に努めるとともに、より多くの市民が参加できるように、イベント開催方法等について検討します。

※6：住まいづくり in 延岡

延岡市では平成７年度から、「住まいづくり in 延岡」を開催している。展示コーナーでは、実物展示や各種パネル展示、住宅建材、介護機器等を展示し、体験コーナーでは、親子木工教室や塗装体験等を行っている。また、相談コーナーでは、新増築やリフォーム等の相談を受けている。