

②中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築

【相談窓口づくり】

「住まいづくり協議会」による中古住宅の取引に係る相談窓口の設置や、建築士会や宅建協会などの構成員による定期的な相談会等の開催を支援することなどにより、中古住宅の取引の機会を広げ流通を促進します。

【空家の維持管理】

空家となっても中古住宅として活用できるよう、また、空家によって地域の環境が低下しないよう、民間事業者や地域等との協働による空家の管理のあり方について調査研究します。

■地域が主体となった空家・空地管理の例（北九州市八幡東区枝光地区）

各町内会長が年に1度、町内にある空家や空地の状態や危険箇所の点検活動を行っている。点検の後には参加者同士で情報の交換を行い、各町内の現状把握、情報共有を図っている。



資料：九州大学大学院人間環境学研究院志賀研究室

3 安心して住み続けられるためのリフォームの促進

継続

①持家住宅のバリアフリー化や耐震化等の促進

介護保険制度をはじめとする諸制度の活用、高齢者住宅改造等助成事業や障がい者住宅改造等助成事業^{※1}により、持家住宅のバリアフリー化を促進します。

また、耐震化等による持家住宅の質の向上を図るため、住宅金融支援機構のリフォーム融資や高齢者向け返済特例制度等^{※2}の情報を提供し、その利用を促進します。

※1：障がい者住宅改造等助成事業

障がい者が快適に居住できるよう、住宅改造する際のコストを100万円を限度に助成する。(介護保険及び日常生活用具給付に基づく住宅改修費の支給対象となる場合は80万円)ただし、障がい者に対応するための改造費として認められた経費が対象となり、新築・改築・増築は対象外となる。

※2：高齢者向け返済特例制度（財）高齢者住宅財団

バリアフリーリフォーム・耐震改修

高齢者が居住している住宅について、加齢に伴う身体機能の低下に対応した改良工事（バリアフリー化等）や耐震改修工事を行う際の、住宅金融支援機構等の金融機関が死亡時一括償還方法により貸付ける資金についての債務保証をいう。

■高齢者向け返済特例制度の特徴

特徴1

月々のご返済は利息のみとなり、月々のご負担を低く抑えられます。

例えば、住宅金融支援機構の耐震改修工事のリフォーム融資で、融資額1,000万円を借り入れた場合^{※1}の毎月のご返済額は次のとおりで、元利均等返済(返済期間10年)の場合に比べて、毎月のご負担を低く抑えられます。^{※2}



※1 返済額は、平成24年6月現在の金利で試算しています。

※2 返済期間中は、利息のみのお支払いとなり、元金が減少しないので、総返済額(利息の支払総額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済または元金均等返済の場合の総返済額(毎月の返済額の合計)を上回ります。

特徴2

元金はお亡くなりになったときの一括返済となります。

元金は、借入れをされた方全員がお亡くなりになったときに、相続人の方に一括でご返済いただくか、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分によりご返済いただくことになります。

※ 担保提供された建物・土地の処分によりご返済いただいても、融資金の全額を返済できない場合は、残元金の返済義務は相続人が負うことになります。

特徴3

融資限度額は1,000万円です。

(注)融資額は、高齢者住宅財団が設定する保証限度額及び実際のリフォーム工事費のいずれも上回ることはできません。

特徴4

高齢者住宅財団が連帯保証人になります。

親族の方等に保証人を依頼するわずらわしさがありません。なお、高齢者住宅財団の保証にあたっては、下記の保証料と事務手数料が必要になります。

- ・保証料：融資額の1.5%
- ・事務手数料：融資額が100万円以上の場合…36,750円(消費税込)
融資額が100万円未満の場合…融資額の3.5%(消費税込)

資料：「高齢者向け返済特例制度のご紹介」財団法人高齢者住宅財団

②賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化等の促進

追加・新規

民間賃貸住宅の質の向上を図るため、賃貸住宅の家主に対してバリアフリー化や耐震化等に関する情報提供を進めます。

■民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

既存の民間賃貸住宅の質の向上と空家の有効活用により、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的に、空家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を、国が直接補助する事業。

空家部分または共用部分における「耐震改修工事」「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」を含む工事が対象。ただし、空家部分については、「バリアフリー改修工事」または「省エネルギー改修工事」の費用のみ補助対象となる。

改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者とする、災害時は被災者のために提供するなどの管理面の要件を満たす必要がある。

③民間事業者との連携による住宅リフォームの促進

継続

既存住宅の耐震化・バリアフリー化など総合的な住宅リフォームを促進するため、住宅リフォーム・紛争処理支援センター^{※3}などと連携しながら、「住まいづくり協議会」や地元の建築士会等の協力による地域相談窓口の充実を図ります。

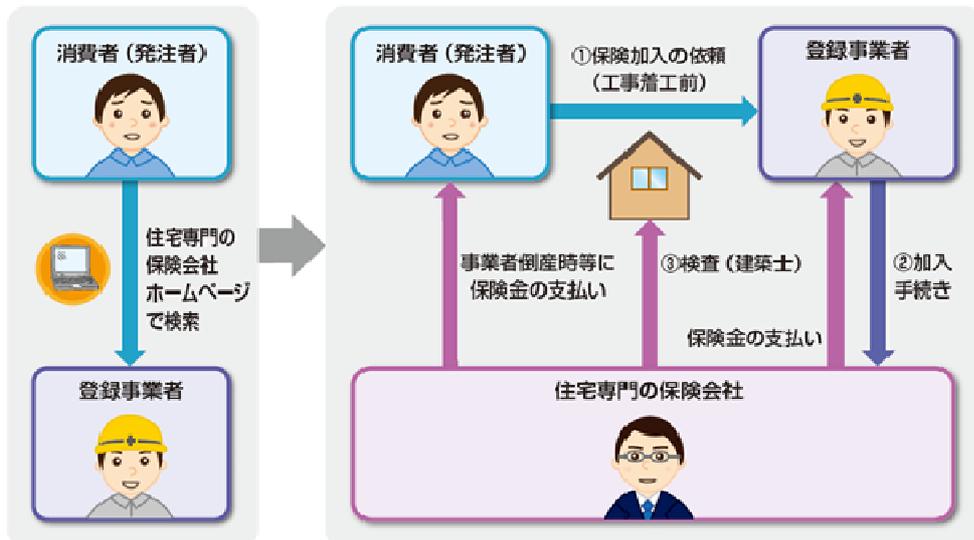
また、市民が安心してリフォームできるよう、リフォームに関する融資や補助、リフォームかし保険^{※4}等に関する情報提供を進めます。

※3：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅リフォームの推進や住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅紛争処理の支援、住宅相談の受付等、消費者へのリフォームに関する支援を行っている公正中立な第三者機関。

※4：リフォームかし保険

国土交通省が指定した住宅専門の保険会社である住宅瑕疵担保責任保険法人が運用する、住宅のリフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。



4 環境にやさしい住まいづくりの促進

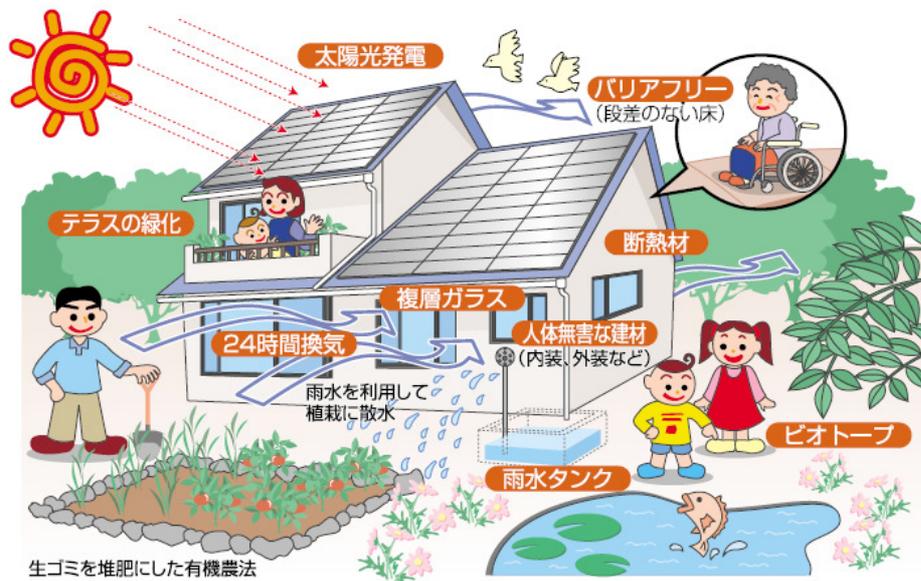
①省エネ・省資源による環境に配慮した住まいづくりの普及促進

強化

省エネルギー性能の向上や全国有数の日照時間の長さを活かした太陽光発電・太陽熱温水器等の自然エネルギーの活用、リサイクル材の活用など、省エネ・省資源に配慮した住宅の普及を促進します。

また、新築時から省エネルギー性能が確保されるよう、住宅金融支援機構のフラット35の技術基準に加えて住宅性能表示基準^{*1}の省エネルギー対策等級4以上への適合が必要な優良住宅取得支援制度や長期優良住宅認定制度、低炭素建築物新築等計画の認定制度^{*2}の利用を促進します。

■環境に配慮した住まいづくりの例



資料：宮崎県住生活基本計画

※1：住宅性能表示基準

住宅性能表示制度は、住宅の性能を契約の事前と比較できるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関により住宅の品質の確保を図るもの。住宅性能表示基準では、新築時点から対策を講じておくことが特に重要と考えられる構造躯体の断熱・気密化・冬期の日射の採入れ効果、夏期の日射を遮蔽する対策など、住宅本体の効果について評価する。あわせて、結露の発生を抑制するための対策についても評価している。

表示する等級は、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づき定められた、新旧の「住宅の省エネルギー基準」の水準に準拠して定めている。等級が高くなるほど、よりエネルギー効率の良い住宅となるような対策が講じられていることを表している。「地域区分」は、全国を気候条件の違いに応じて大きく6つの地域に分けており、宮崎県は地域区分Vに含まれる。

項	目	結 果	適用範囲
5. 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度	戸建又は共同各戸
		地域区分 [I・II・III・IV・V・VI]	
		4 エネルギーの大きな削減のための対策(エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定による建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度)が講じられている	
		3 エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている	
		2 エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている	
	1 その他		

※2：低炭素建築物新築等計画の認定制度

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき「低炭素建築物新築等計画の認定制度」が創設された。市街化区域等内で低炭素化のための建築物の新築等をする場合は、所管行政庁に申請し認定を受けることで、容積率の特例や税制優遇措置を受けることができる。

認定基準の概要は以下のとおり。

- ・ 定量的評価項目（省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が－10%）
- ・ 選択的項目（省エネ性に関する基準では考慮されない、低炭素化に資する措置等を講じる）

②住まいづくりにおける環境に配慮した工法や建材選びの促進

継続

建設廃棄物の排出抑制、再利用・再資源化及び適正処理を進めるため、自然素材の活用や再生建材^{※3}などの採用を促進し、街にうるおいをもたらすよう緑化工法^{※4}の導入を働きかけます。

また、環境にやさしい素材である木材の流通と活用を促進するとともに、伝統工法等に関する木造住宅建設技術者の育成・確保に努めます。

※3：再生建材

廃棄物として発生した木質系原料やプラスチック原料、金属類等を再生複合し、成型した製品素材。2002年より施行された建設リサイクル法によって、住宅の解体工事には分別解体と再資源化が義務づけられ、「コンクリート廃材」、「アスファルト廃材」、「廃木材」は分別して解体することとなった。これらはそれぞれ「再生砕石」、「再生アスファルト」、「木材チップ」等になり、再生建材としてもリサイクルされている。

近年では使用後の製品を回収し繰り返し原料として使えるものや、有害物質溶出量等に関するJIS規格をクリアした素材等、多方面において技術開発が進められている。

※4：緑化工法

屋上緑化や壁面緑化等の緑化工法の効果には、都市の環境改善効果だけでなく、建築物の保護効果や人間の心理に及ぼす効果など様々な効果がある。一方で、緑化工法を採用する際には、建物の耐震強化や漏水防止対策、適切な種類の選定など、配慮すべき事項が多いことから、正しい最新技術の情報を入手できる環境を整えることが重要である。



NEXT21の緑化

(3) 多彩で良好な居住環境の形成

1 安全・安心な住まい・まちづくり

①安全・安心感を高める基盤整備の推進

継続

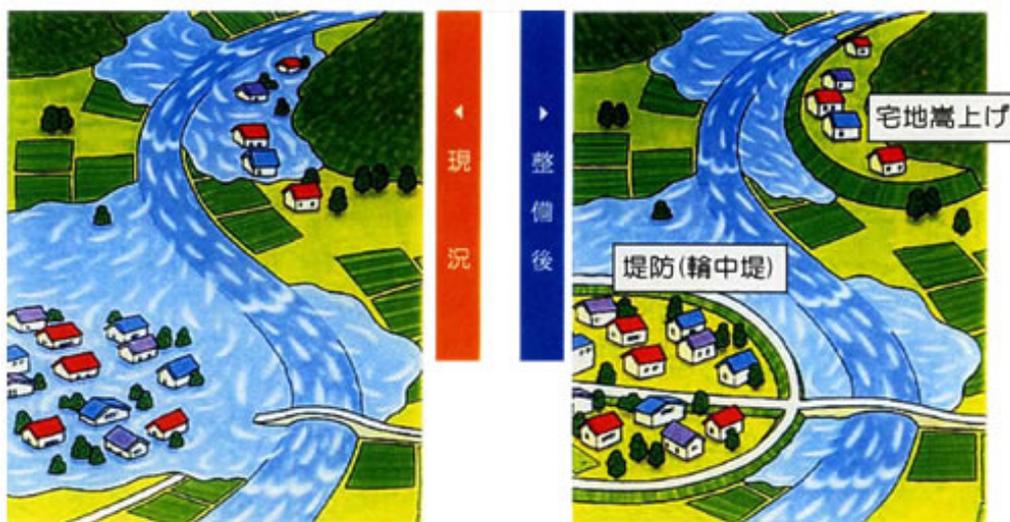
都市基盤が未整備な地域や住宅等の老朽化で街区としての更新が望まれる地域では、土地区画整理事業、地区計画制度を活用した市街地整備事業等の面的整備事業を進めます。

また、台風被害が深刻な地域において水害などから住まいを守るため、水防災対策特定河川事業^{*1}等を促進します。土石流や地滑り及び急傾斜地の崩壊が懸念される地域については、がけ地近接等危険住宅移転事業や急傾斜地崩壊対策事業等を推進します。

※1：水防災対策特定河川事業

洪水被害が度々生じているにもかかわらず、上下流バランス等の理由から、早期の治水対策が困難である地域において、早期の安全度の向上を図るため、住家浸水が頻発している地域の特定区間で、河川沿いに連続堤防を建設するよりも経済的で、かつ地域の意向を踏まえた恒久的な治水対策として計画されている場合、一部区域の氾濫の許容を前提とし、住家を宅地の嵩上げ等で洪水による氾濫から防御することにより、より効果的かつ効率的な治水対策を促進する事業。

■水防災対策特定河川事業の概念図



■市内での事業実施事例



②被害低減に効果的な災害対策の推進

強化

【市民の避難対策】

浸水や津波などの災害発生時に市民が迅速・的確に避難できるよう、延岡市独自の防災ハザードマップ^{※2}の周知・啓発に努めます。

また、災害時の避難等において、援護を要する方（災害時要援護者）の被害を低減するため災害時要援護者の避難支援等に関する指針を作成し、避難支援の体制づくりを進めるとともに、地域の防災力向上を図るため、防災リーダー等の養成や自主防災組織^{※3}の結成を促進します。

※2：防災ハザードマップ

延岡市では、北川・祝子川・五ヶ瀬川・大瀬川が大雨によって増水し、堤防が決壊したと仮定した場合と過去の浸水実績に基づいて、浸水する範囲とその程度及び各地区の避難施設を示した洪水ハザードマップと東南海・南海地震に伴う津波による浸水ハザードマップを作成している。さらに、南海トラフ巨大地震に伴う津波による浸水ハザードマップの作成を行う。

※3：自主防災組織

延岡市では、過去幾度となくおそってきた災害を教訓に、住民が自主的に活動するための自主防災組織の結成を進め、平成 17 年 7 月に消防本部に防災推進員を、平成 18 年 4 月に専任担当を配置して、自主防災組織の結成促進に努めてきた。平成 24 年 11 月 26 日現在、市内 439 地区に 217 組織あり、組織率（組織に加入している世帯数を市内の区に加入している世帯数で除した値）は約 68%となっている。

■自主防災組織訓練の様子



【災害に備えた体制づくり】

地震後の余震等による建築物の倒壊や二次災害を防止するため、建築物や宅地の被災状況を調査し、当面の使用の可否を判定する被災建築物及び被災宅地応急危険度判定^{※4}の体制づくりを進めます。

※4：応急危険度判定

大地震により被災した建物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的としている。その判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、居住者はもとより付近を通行する歩行者などに対してもその危険物の危険性について情報提供することとしている。

また、これらの判定は、建築の専門家が個々の建築物を見て回るため、被災建築物に対する不安を抱いている被災者の精神的安定にもつながるといわれている。

③地域による防犯まちづくりへの支援

継続

住宅の防犯性能を高めるだけでなく、延岡市生活環境課の取組みとの連携により、通学路の見守りなど地域住民・NPO法人などによる自主的な防犯まちづくり活動を支援し地域防災計画に基づく協働のまちづくりを進めます。

■延岡市内の自主防犯ボランティア団体（※警察庁登録分）

No	団体名	構成年	主な構成員	構成員数	活動地域
1	下平原自治会	昭和48年	地域住民	11名	延岡市
	主な活動 防犯パトロール：徒歩／防犯指導・診断				
2	延岡地区遊技業防犯協力会	昭和527年	職域防犯団体	-	延岡市
	主な活動 防犯広報／環境浄化／駐車場・駐輪場警戒				
3	黄色いリボンの会	平成16年	地域住民	100名	延岡市
	主な活動 子どもの保護・誘導				
4	西階地区地域安全推進委員会	平成13年	地域住民	10名	延岡市
	主な活動 防犯パトロール：徒歩／危険箇所点検／防犯指導・診断／子どもの保護・誘導				
5	延岡市タクシー防犯協会	昭和39年	職域防犯団体	-	延岡市
	主な活動 防犯広報／子どもの保護・誘導				
6	少年指導おたすけカー	平成17年	その他	88名	延岡市
	主な活動 防犯パトロール：自動車／子どもの保護・誘導				
7	夕刊デイリー・守る地域会	平成17年	その他	300名	延岡市
	主な活動 防犯パトロール：徒歩／子どもの保護・誘導				
8	北浦町高齢者クラブ連合会	平成17年	地域住民	50名	延岡市
	主な活動 防犯パトロール：徒歩／子どもの保護・誘導				
9	上南方地区子ども安全パトロール隊	平成17年	地域住民	200名	延岡市
	主な活動 防犯広報／防犯パトロール：自動車／子どもの保護・誘導				

④危険廃屋対策の推進

追加・新規

増加傾向にある空家のうち、適切な管理がなされずに老朽化した危険廃屋については、地域の防災・防犯、環境衛生の面から問題になっています。倒壊の恐れがある危険廃屋が今後増えないよう対策を講じていくとともに、既に危険廃屋となったものについては勧告を行うなど適切に対処します。

2 美しく快適な住まい・まちづくり

① 多様な手法による延岡らしいまちなみ景観の形成

継続

都市計画マスタープラン等関連施策との調整を進め、延岡市のシンボルである城山周辺の独自の景観や城下町の名残のある住宅・住環境あるいは中山間地、漁村集落の景観など、住まいがつくる延岡らしい景観の保全を引き続き進めます。

また、景観計画※1に定める建築物の景観形成方針・景観形成基準等の普及啓発、地区計画や建築協定または緑地協定等を活用し、地域の特長を活かした良好な住宅地の維持・形成を進めます。

※1：景観計画

景観行政団体(都道府県、政令市、中核市)が、景観行政を進める基本的な計画で、地域の特性のふさわしい良好な景観を形成する必要がある区域等について定めることができるもの。区域や一定の行為に対する届出・勧告の基準等を定める。また、届出・勧告対象の行為は、条例で付加・除外どちらも可能となる。

本市では、平成20年3月までに景観行政団体となり、平成22年度に景観計画を策定した。

■ 延岡市景観計画に定める景観構造別景観形成方針

建築物等の誘導



資料：延岡市の景観づくりパンフレット

■延岡市景観計画に定める景観形成基準（一部抜粋）

	中心市街地景観ゾーン	一般市街地景観ゾーン	工場地景観ゾーン
(1) 配置	<input type="checkbox"/> 道路等の公共用地に面する建築物等の壁面は、境界線からできる限り離れた位置に配置し、オープンスペースの確保に努めることにより、公共空間と一体となったゆとりある配置となるように配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺のまちなみとの調和や連続性に配慮した配置とする。		
(2) 高さ	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみから突出した、まちなみ景観と不調和な高さとならないように配慮する。		
(3) 形態・意匠	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみや自然景観との調和に配慮した、まとまりと落ち着きのある形態・意匠とする。 <input type="checkbox"/> 大規模な建築物の外壁は、形態の工夫や目地・色彩による分節化等により、圧迫感を感じさせないように配慮する。 <input type="checkbox"/> 山なみの稜線などへの良好な眺望を阻害しない形態となるように配慮する。	<input type="checkbox"/> 商業施設において、建築物の形態やファサードデザインの統一などにより、連続性のあるまちなみ景観の形成に努める。	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみとの調和に配慮した配置とする。
(4) 色彩・素材	<input type="checkbox"/> 建築物の形態やファサードデザインの統一などにより、連続性のあるまちなみ景観の形成に努める。 <input type="checkbox"/> 特に、まちなみ低層部の連続性の確保、デザインの高質化等により、にぎわいと統一感の演出に努める。 <input type="checkbox"/> 道路に面する建築物等の1階部分については、中心市街地にふさわしい外観とし、シャッターは夜の景観に配慮した意匠とする。	<input type="checkbox"/> 商業施設において、建築物の形態やファサードデザインの統一などにより、連続性のあるまちなみ景観の形成に努める。	
(5) 屋外設備	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみや自然景観と調和した落ち着きのある色彩・素材とする。 <input type="checkbox"/> 特に色彩については、マンセル値によりR、YR、Yは彩度6以下、その他の色相は彩度4以下とする。 ※：本計画の色彩基準は、日本工業規格（JIS）のZ8721 に定める色相、明度、彩度の三属性による色彩の表示方法（マンセル表色系）を採用する。 <input type="checkbox"/> 屋根面はできる限り無彩色または低明度・低彩度色を使用し、まちなみや自然などの周辺景観と調和したものとする。 ※：ただし、①②③について次に該当するものは、この限りではない。 1) アクセント色として着色される部分（各壁面の鉛直投影面積または屋根面の水平投影面積の5分の1まで） 2) 表面に着色していない自然石、木材、土壁及びガラス等の素材本来が持つ色彩 3) 航空法その他の法令に基づき設置するもの 4) 市長が景観審議会、または景観アドバイザーの意見を聞き、次に該当すると認めるもの * 質の高いデザイン（色彩を含む）でランドマークとなる役割があり、良好な景観を形成するもの * 植栽等で遮へいされており、景観を阻害しないものなど <input type="checkbox"/> 延岡らしさを感じさせる地場産の素材を積極的に取り入れるように努める。 <input type="checkbox"/> 過度に光沢、反射する素材の使用を避け、耐久性・耐候性に優れた素材を積極的に取り入れるように努める。 <input type="checkbox"/> 愛宕山、城山、今山などの主な視点場から見える屋根又は屋上部分については、良好な眺望を阻害しないように配慮する。	<input type="checkbox"/> 商業施設において、建築物の形態やファサードデザインの統一などにより、連続性のあるまちなみ景観の形成に努める。	
(6) 外構	<input type="checkbox"/> 屋外階段、および配管・ダクト、室外機や高架水槽等の建築設備は、できる限り道路など公共の場から見えない位置に配置する。やむを得ず見える位置に配置する場合は、覆いを設けたり色彩の工夫により、周辺景観との調和に配慮する。 <input type="checkbox"/> 日よけテントを設置する場合は、色彩やデザインの工夫により、建築物本体との調和に配慮する。	<input type="checkbox"/> 商業施設において、日よけテントを設置する場合は、色彩やデザインの工夫により、建築物本体との調和に配慮する。	
(7) 緑化	<input type="checkbox"/> 道路など公共用地に接する場所に塀や柵等を設ける場合は、閉鎖的な塀・擁壁を避け、植栽、見通しのきくフェンス、自然素材のもの等を用いることにより周辺景観との調和に配慮する。 <input type="checkbox"/> ごみ集積所、および付属施設等は、公共の場からできる限り見えないように設置する。やむを得ず設置する場合は、母屋と同様の形態・意匠、素材による遮へいや周囲の緑化等により周辺景観との調和に配慮する。 <input type="checkbox"/> 駐車場、駐輪場は周囲をできる限り植栽で囲み、生垣植栽又は自然素材（板塀、竹垣、石積み等）による修景に努める。 <input type="checkbox"/> 大規模な敷地については、敷地内に歩行者のための通路を設けるなど、魅力のある商業空間の形成に努める。	<input type="checkbox"/> 商業施設において、建築物の形態やファサードデザインの統一などにより、連続性のあるまちなみ景観の形成に努める。	
(8) 緑化	<input type="checkbox"/> 既存の樹木の保全や風土に合った樹種の採用により、地域固有の景観の保全・育成に努める。 <input type="checkbox"/> 道路など公共用地から見える場所については、できる限り緑化に努める。 <input type="checkbox"/> 特に、愛宕山、城山、今山などの主な視点場から見える場所については、できる限り屋上緑化や敷地内緑化に努める。 <input type="checkbox"/> 庭先・店先に植栽スペースを確保したり、庭先・店先や窓辺を草花で彩るなどにより、美しい市街地景観の形成に努める。	<input type="checkbox"/> 庭先・店先や窓辺を草花で彩るなどにより、美しい景観の形成に努める。	<input type="checkbox"/> 道路境界と建築物等との間に適切に高木を配置するなど、緑に包まれたうるおいと落ち着きのある工場地景観の形成に努める。

資料：延岡市景観計画ガイドライン

②市民参加による美しい住まい・まちづくり

継続

産業地域との境界に設けられた市街地の植栽帯は市民に親しまれたまち中の貴重な緑の環境であり、都市のヒートアイランド化の防止につながるだけでなく、美しい景観づくりにも寄与しています。今後は、地元企業との連携を図りながら、市民参加で維持・管理・活用することが望まれます。

こうした市街地の緑だけでなく、郊外部の豊富な緑を背景とした美しい快適な住まい・まちづくりを市民参加で進めるため、市民の手による美しいまちづくりの表彰制度である延岡市都市景観賞の継続と制度の普及を進めます。

(4) 重層的な住宅セーフティネットの構築

1 民間住宅市場による住宅セーフティネットの充実

① 高齢者等が円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保

継続

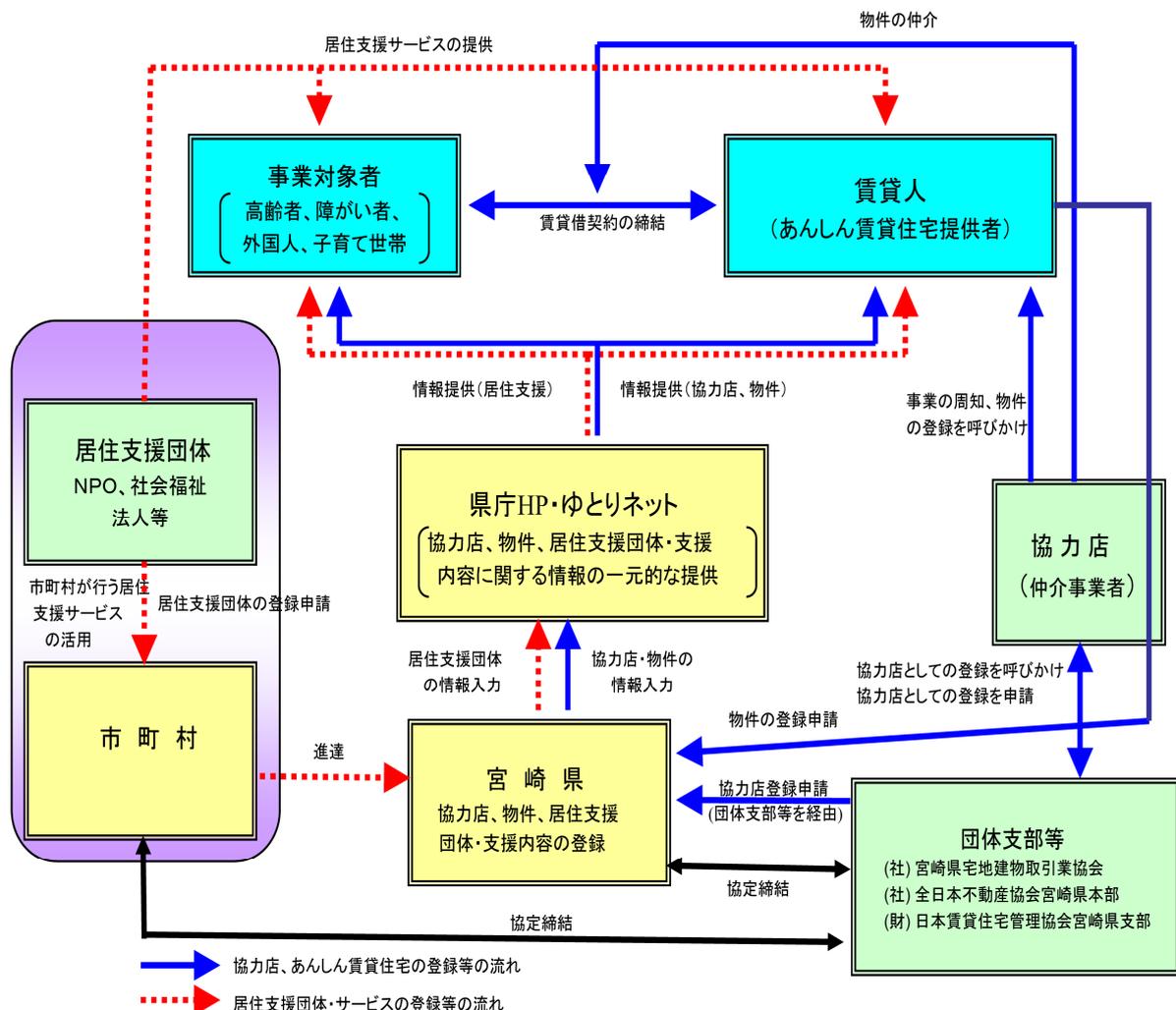
高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯が民間賃貸住宅に入居する際に敬遠されないことがないように、民間賃貸住宅事業者や家主等に対して意識の啓発を図ります。また、「宮崎県あんしん賃貸住宅」への登録を促進するとともに、家賃債務保証制度^{*1}に関する情報提供を進めます。

将来的には、高齢者等へのサービスを行うNPOなどと「住まいづくり協議会」の連携を図り、高齢者等への総合的な居住支援体制づくりを検討します。

■ 宮崎県あんしん賃貸支援事業

民間賃貸住宅の市場において、高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅に関する情報を提供するとともに、様々な居住支援サービスの提供を促すことにより、高齢者等の居住の安定確保と安心できる賃貸借関係の構築を目的とする事業。

平成24年4月時点で、宮崎県に登録された延岡市内にあるあんしん賃貸住宅の登録は0戸である。また、あんしん賃貸住宅の登録促進や媒介業務を行う事業者は7社となっている。



資料：宮崎県県土整備部建築住宅課

※1：家賃債務保証制度

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯及び外国人世帯の賃貸住宅入居時の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。

高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅が対象となる。

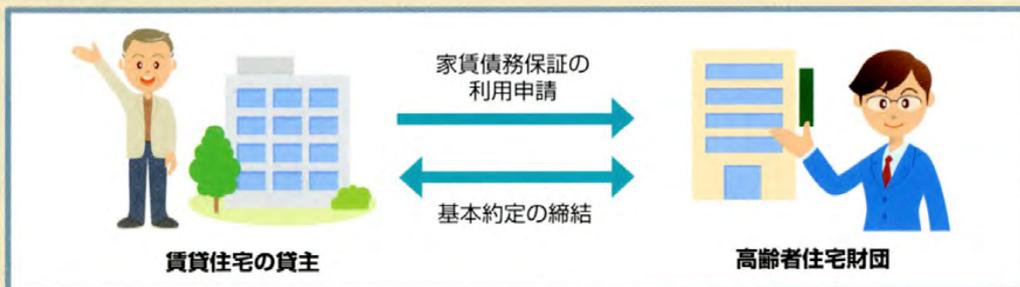
保証の対象は、①滞納家賃（共益費及び管理費を含む）、②原状回復費用及び訴訟費用で、①②ともに、家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合に限る。

保証限度額は、①滞納家賃は月額家賃の12ヶ月分に相当する額、②原状回復費用及び訴訟費用は月額家賃の9ヶ月分に相当する額。

保証期間は原則2年間（賃貸借契約期間に合わせて変更可能。更新も可能。）で、保証料は2年間の保証で月額家賃の35%を一括払い。

①基本約定の締結

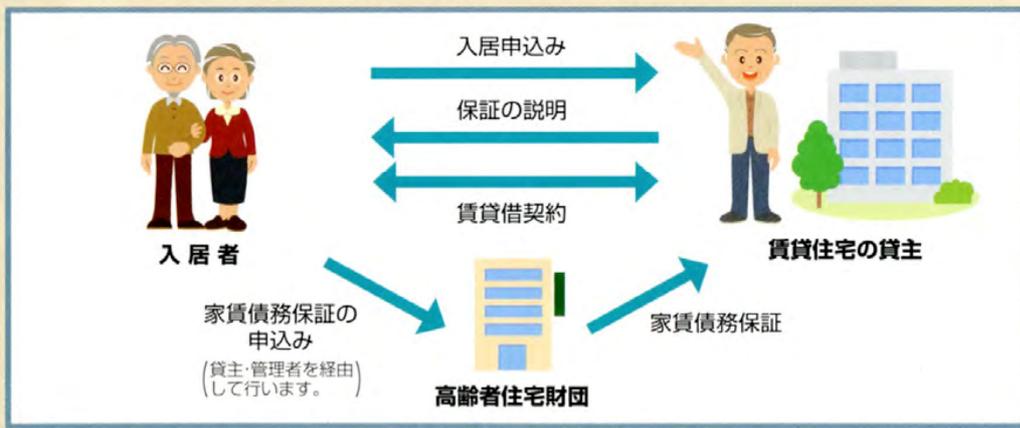
賃貸住宅の貸主・管理者と高齢者住宅財団の間で、保証の利用に係る基本約定をあらかじめ締結します。



②保証の申込み、保証の開始

入居者に対し、貸主・管理者から保証の説明を行っていただいたうえで、保証の申込み手続きを行います。

審査終了後に保証料をお支払いいただき、保証開始となります。



資料：財団法人高齢者住宅財団ホームページ

②生活支援サービスと連携した高齢者向け住宅の確保

追加・新規

高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造で、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅^{※2}」の情報提供を進め、登録を促進します。

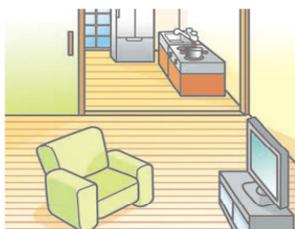
※2：サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。

■サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則25m²以上
(ただし、居間、食堂、台所その他のほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18m²以上)
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
(ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ●看護師 ●介護福祉士 ●社会福祉士 ●介護支援専門員
- ホームヘルパー1級または2級の資格を保持する者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

契約関係

- 書面により契約を締結します。
- 専用部分が明示された契約でなければなりません。
- 賃貸借方式の契約と利用権方式の契約がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- 受領することができる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- 家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合は、
 - 前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていなければなりません。
 - 入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、(契約解除までの日数×日割計算した家賃等)を除き、前払金を返還しなければなりません。
 - 返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていなければなりません。
- サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、前払金を受領することはできません。



③ひとり暮らし高齢者等に対する見守りサービスの充実

継続

高齢化が進み、高齢者のひとり暮らしや高齢者のみの世帯が増加している中で、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、地域包括支援センターや地域福祉推進チーム^{※3}などによる見守りを推進します。

また、24時間対応の緊急通報システム^{※4}などの導入によるサポート体制を強化し、重層的なセーフティネットの確立を図ります。

■愛宕推進チーム（愛宕町）の取組み

愛宕推進チームは平成3年に設立され、メンバーは現在、14人である。週に1度、ひとり暮らしや病弱な高齢者宅を訪問し、安否確認や世間話を交えながら健康状態の確認などを行っている。

※3：地域福祉推進チーム

平成2年につくられた延岡市独自の地域ボランティア組織で、チーム数は平成24年4月1日現在、市内に230チームで3,317人が活動している。おおむね1つの区を単位とし10人前後の班員で構成され、地域の高齢者の見守り活動を行っている。

※4：緊急通報システム

1人暮らしの概ね65歳以上の高齢者などで慢性疾患を持つ人や常時生活に不安のある人を対象に、月額300円程度（利用内容によって異なる）で通報機をレンタルし、体調の異常時に通報連絡すると24時間365日体制で看護師が対応する。緊急通報やいろいろな相談ができる。

② 新たなセーフティネットの仕組みづくり

①セーフティネット機能としての空家活用の研究

強化

全住宅の約1割を占め増加傾向にある民間の空家が、新たな住宅セーフティネットとして機能するよう、NPOや居住支援団体等に対する空家の情報提供、民間や公共による借り上げや流通促進のあり方について調査研究します。

■NPOによる戸建て空家の活用事例

佐賀県のNPO たすけあい佐賀は、地域の中で高齢者などがグループで居住できるように、戸建て空家を借り受け、必要な改修を行った後に宅老所として活用している。



資料：「佐賀の宅老所」佐賀県宅老所連絡会

■自治体による空家活用事例

綾町では空家の有効活用と定住促進による地域活性化を目的として、「空き家再生事業」を実施している。町が空家を所有者から5年間借り受け（期間中は固定資産税は減免）、リニューアル後に町有住宅として位置づけて移住希望者に賃借（5年間の定期建物賃貸借契約）する。5年後に所有者に返還するが、以降は所有者と移住希望者との協議となる仕組み。

②災害被災者の居住安定の確保

継続

大規模災害等で住宅を失い、自らの資力で住宅を確保できない被災者に対し、①公営住宅への一時入居（目的外使用許可）、②既存公的賃貸住宅等の空家の活用、③応急仮設住宅の設置などにより、応急的な住宅を提供します。