

5 住宅マスタープランの推進

5-1 住宅地の類型化と取組みの方針

(1) 地区の類型化

本市の戸建住宅やマンション及び賃貸住宅等の立地状況、生活関連施設の状況などを踏まえると以下のように3つのタイプの住宅地に類型化されます。

●3つの類型化

- ①中心住宅地 …… 市の中心部である川中地区及び岡富・恒富地区の一部
- ②一般住宅地 …… 恒富地区、南方地区及び岡富地区の一部と東海地区、伊形地区及び、北川地区、北浦地区、北方地区の総合支所周辺部
- ③農山漁村住宅地 …… 北川地区、北浦地区、北方地区はじめ延岡地区の農山漁村部

■地区の類型化



(2) 類型別の取組みの方針

①中心住宅地

＜中心住宅地の特徴＞

JRなどの交通機関や商業・業務・医療施設が集積して住宅地が形成されています。近年ではマンション建設が進みつつあり、まちなか居住の兆候も見えています。

【景観づくり】

シンボリックなまちづくりが求められる中心住宅地では、景観計画で定める景観形成基準等に関する情報提供を行うとともに、地区計画または建築協定等の活用を促進し、魅力的でにぎわいのあるまちなみ景観の形成を進めます。

○推進する施策

- ・多様な手法による延岡らしいまちなみ景観の形成 (p84)

【利便性の高さを活かしたまちなか居住の促進】

近年、交通・商業・医療など、生活の利便性が高いにもかかわらず、空地や空家が多く見られることから、延岡駅周辺整備基本計画などの中心市街地の活性化事業との連携により、質の良い住環境の創出を促進し、高齢者世帯をはじめ、若年ファミリー世帯（団塊ジュニア世代）、単身世帯など幅広い層のまちなか居住を誘導します。

○推進する施策

- ・子育てに適した良質な住宅に関する情報提供 (p72)
- ・中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築 (p76)
- ・生活支援サービスと連携した高齢者向け住宅の確保 (p88)

【中古住宅・空家対策】

空家の増加が懸念されていることから「（仮称）延岡住み替え住宅バンク」を整備し、中古住宅の登録・流通を進めることで、その活用を図ります。

また、民間賃貸アパートについても、今後空き室の増加が懸念されることから、アパート経営者等に対して不動産活用に関する情報提供を検討します。

○推進する施策

- ・延岡市住まいづくり協議会との協働による情報提供 (p73)
- ・「（仮称）延岡住み替え住宅バンク」の創設 (p75)
- ・中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築 (p76)

【居住環境の改善】

早くから市街化した地域に対しては、接道条件の改善や不燃化を目的とした地区計画制度等を活用し、木造住宅の建替え等による居住環境の改善に努めます。

○推進する施策

- ・安全・安心感を高める基盤整備の推進 (p81)

②一般住宅地

＜一般住宅地の特徴＞

中心住宅地を取り囲むように位置する一般住宅地では、昭和40～50年代に建設された郊外住宅地をはじめ、土地区画整理事業等において整備された住宅地や、田園などの自然地と調和した住宅地が形成されています。

【空家対策】

郊外住宅地では、中心住宅地に近いというその利便性や立地性の良さを活かし、従前からの地権者の世帯や持家層を中心とした団塊ジュニア世代など若いファミリー世帯が混在して居住できる地域として、「（仮称）延岡住み替え住宅バンク」を活用した住宅の継承や更新を図り、地域の活性化を図ります。

○推進する施策

- ・「（仮称）延岡住み替え住宅バンク」の創設（p75）
- ・中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築（p76）

【良好な住環境・まちなみの適切な維持管理】

早くから市街化したために接道条件や相隣環境の厳しい地区や、住居系の用途地域に隣接した地区では、地区計画制度の運用や居住環境整備事業などの実施により住環境の保全と総合的な改善に努めます。

また、中心地から少し離れた豊かな自然環境の中に立地する郊外部の住宅地では、落ち着いた色彩など、周辺のまちなみと調和した形態・意匠への住宅の誘導を図るため、景観計画に基づき、市民参加による緑あふれる魅力あるまちづくりを進めます。

○推進する施策

- ・安全・安心感を高める基盤整備の推進（p81）
- ・多様な手法による延岡らしいまちなみ景観の形成（p84）

③農山漁村住宅地

〈農山漁村住宅地の特徴〉

豊かな自然に囲まれる山間部や沿岸部では一戸建て持家の割合が非常に高くなっています。しかし、生活利便施設などが少なく、交通機関の利用が不便である住宅地であるため、若年層を中心とした人口の流出や高齢化の進行などによる地域活力の低下が懸念されています。

【二地域居住などの促進】

地域の生産と密着した住宅からなる地域であることから、地域の中心としての公共公益サービスの充実とネットワーク体制の確立に努めるとともに、人口流出に歯止めをかけ、U J I ターン者や二地域居住希望者などの流入を進めるため、後継者のための住宅建設の促進だけでなく、「（仮称）延岡住み替え住宅バンク」による中古住宅の登録・流通を促進します。

○推進する施策

- ・「（仮称）延岡住み替え住宅バンク」の創設（p75）

【地域による住環境の維持管理】

住環境の適切な維持管理のための様々な情報提供を進めるとともに、良好な景観を維持しながら集落機能の維持・強化を図るため、空家・空宅地・田畑等の管理を地域で行う取組みなど、他地区の事例について情報収集を行いながら調査研究します。

○推進する施策

- ・延岡市住まいづくり協議会との協働による情報提供(p73)
- ・中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築(p76)
- ・多様な手法による延岡らしいまちなみ景観の形成（p84）

【安全・安心な住まいの確保】

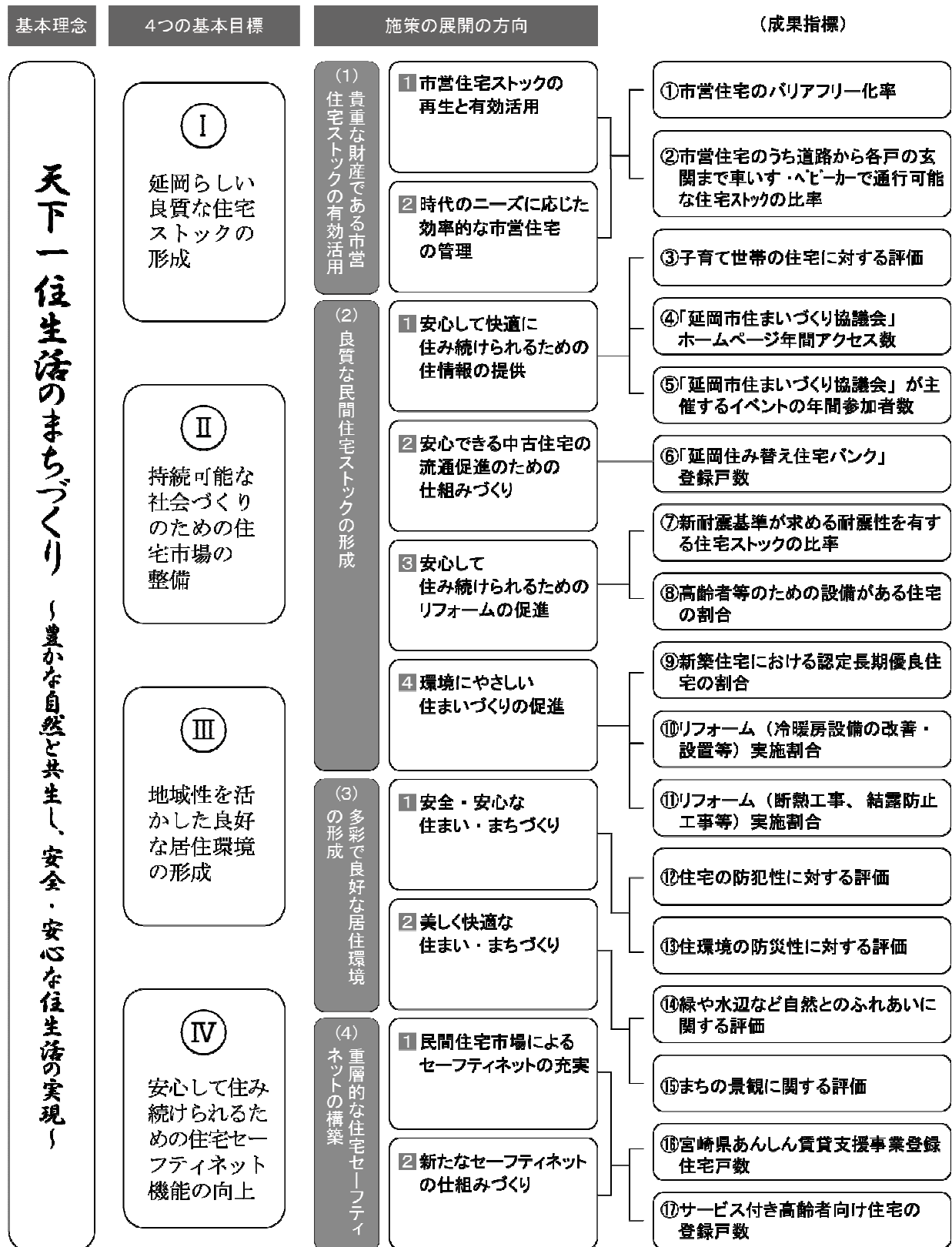
農山漁村住宅地では、台風などの災害時に被害を受けやすいことから、安全で堅牢な不燃・耐震住宅の建設・改修を促進します。また、河川の氾濫による被害を受けやすい川沿いの住宅地では、土地利用一体型水防災事業を活用した住宅の嵩上げを促進します。

○推進する施策

- ・安全・安心感を高める基盤整備の推進（p81）

5-2 成果指標の設定

住宅マスタープランで掲げた基本理念および4つの基本目標について、その達成状況を市民・住宅関連事業者、行政等が確認できるよう、施策の成果指標を以下のように定めます。



○成果指標

①市営住宅のバリアフリー化率^{継続}

市営住宅における日常生活の安全・安心の確保の状況を示す指標として、「市営住宅バリアフリー化率」を設定します。但し、数値については、公営住宅ストック総合活用計画等において精査します。

☆(参考値)宮崎県：(平成22年)24%→(平成32年)35%

現状値	中間目標値	目標値
平成24年	平成29年度	平成34年度
36.6%	41.6%	46.6%

②市営住宅のうち道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率^{継続}

市営住宅における車いすやベビーカー利用者等のためのバリアフリー化の進捗状況を示す指標として、「市営住宅のうち道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」を設定します。但し、数値については、公営住宅ストック総合活用計画等において精査します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成24年	平成29年度	平成34年度
14.6%	19.6%	24.6%

③子育て世帯の住宅に対する評価^{新規}

子育てがしやすい住環境を示す指標として、住民意識調査における「子育て世帯の住まいに対する満足度」を設定します。

☆本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成20年度	平成29年度	平成34年度
62.7%	67.7%	72.7%

④「延岡市住まいづくり協議会」ホームページ年間アクセス数^{改変}

総合的な住情報提供の実施状況を示す指標として、「延岡市住まいづくり協議会」のホームページへの年間アクセス数を設定します。

★目標値：延岡市の世帯数(平成22年 国勢調査)の約6.5%

☆(参考値)：宮崎県：(平成32年)30,000件(世帯数の6.5%)

現状値	中間目標値	目標値
平成24年度	平成29年度	平成34年度
960件(推計値)	1,700件	3,400件

⑤「延岡市住まいづくり協議会」が主催するイベントの年間参加者数^{改変}

住まいづくりに関する情報提供の幅を広げる取り組み状況を示す指標として、「延岡市住まいづくり協議会」が主催するイベントの年間参加者数を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成24年度	平成29年度	平成34年度
793人	870人	950人

⑥「延岡住み替え住宅バンク」登録戸数^{改変}

新たに創設する「延岡住み替え住宅バンク」の利用状況等、住み替え促進のための情報発信状況を把握する指標として、「延岡住み替え住宅バンク」の登録戸数を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成24年度	平成29年度	平成34年度
未整備	整備完了・50戸	100戸

⑦新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率**【改変】**

住宅の耐震化の促進状況を示す指標として、「新耐震基準を満足する住宅ストック」の比率を設定します。但し、数値については、延岡市建築物耐震改修促進計画において精査します。

☆（参考値）：住生活基本計画（全国計画）（平成 32 年）95%

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
73.78%（本市独自集計）	91.0%	96.0%

⑧高齢者等のための設備がある住宅の割合**【改変】**

住宅のバリアフリー化を示す指標として、住宅・土地統計調査における「高齢者等のための設備がある住宅」の比率を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成 20 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
49.4%	57.5%	65.0%

⑨新築住宅における認定長期優良住宅の割合**【新規】**

何世代にもわたって住み続けられる住宅の普及状況を示す指標として、新築住宅における「認定長期優良住宅」の割合を設定します。

☆（参考値）：住生活基本計画（全国計画）（平成 32 年）20%

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
10.2%	15.0%	20.0%

⑩リフォーム（冷暖房設備の改善・設置等）実施割合**【継続】**

住宅の省エネ化の促進状況を示す指標として、住民意識調査における「冷暖房設備を改善した・設置した」の全回答数に占める割合を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
20.2%	25.0%	30.0%

⑪リフォーム（断熱工事、結露防止工事等）実施割合**【継続】**

住宅の省エネ化の促進状況を示す指標として、住民意識調査における「断熱工事、結露防止工事などを行った」の全回答数に占める割合を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
8.4%	13.0%	18.0%

⑫住宅の防犯性に対する評価**【継続】**

住宅における日常生活の防犯性に対する評価を示す指標として、住民意識調査における「住宅の防犯性に対する不満率」を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
38.2%	低下	低下

⑬住環境の防災性に対する評価**継続**

住環境における火災・地震・風水害などに対する評価を示す指標として、住民意識調査における「住環境の防災性に対する不満率」を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
53.7%	低下	低下

⑭緑や水辺など自然とのふれあいに関する評価**継続**

住環境の自然に対する評価を示す指標として、住民意識調査における「緑や水辺など自然とのふれあいに関する満足度」を設定します。

※本市独自指標

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
67.2%	向上	向上

⑮まちの景観に関する評価**継続**

市民参加による美しい住まい・まちづくりに対する評価を示す指標として、住民意識調査における「まちの景観に関する満足度」を設定します。

☆(参考値)宮崎県：(平成 20 年) 78%→(平成 32 年) 向上

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
68.0%	向上	向上

⑯宮崎県あんしん賃貸支援事業登録住宅戸数**改変**

高齢者等の入居を拒まない居住の安定が確保された住宅の供給状況を示す指標として、「あんしん賃貸支援事業に位置づけられたあんしん賃貸住宅」の登録戸数を設定します。

★目標値：宮崎県の目標値に「宮崎県の民営借家数」に占める「延岡市の民営借家数」の割合（約 11.5%）を乗じた値（平成 20 年 住宅・土地統計調査集計結果を使用）

☆(参考値)宮崎県：(平成 32 年) 2,500 戸

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
0 戸	150 戸	300 戸

⑰サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数**新規**

介護や医療など生活支援サービスと連携した高齢者向け住宅の供給状況を示す指標として、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録戸数を設定します。

★目標値：宮崎県の目標値に「宮崎県の 65 歳以上人口」に占める「延岡市の 65 歳以上人口」の割合（約 12.3%）を乗じた値（平成 22 年 国勢調査集計結果を使用）

☆(参考値)宮崎県：(平成 32 年) 1,000 戸

現状値	中間目標値	目標値
平成 24 年度	平成 29 年度	平成 34 年度
35 戸	80 戸	125 戸

※延岡市住宅マスタープラン（平成 20 年度）策定時からの継続指標は**継続**、新設した指標は**新規**、一部見直した指標は**改変**と表記している。

5-3 推進のための主な取組み

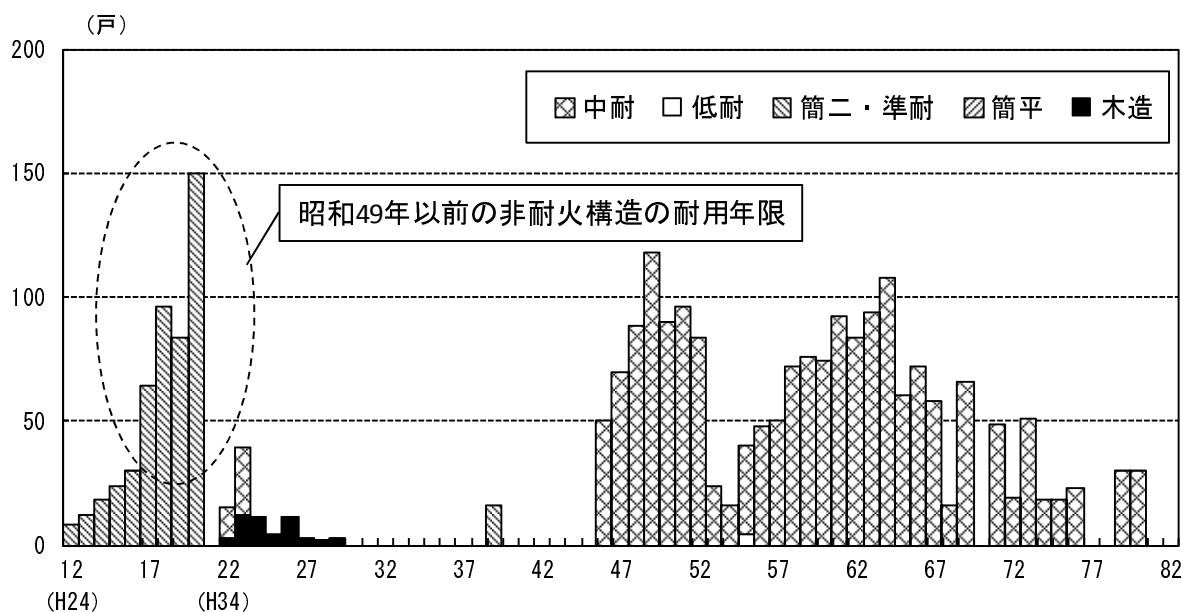
住宅マスタープランの推進のため、各施策の初動期の主な取組みを以下のように定めます。

①延岡市営住宅長寿命化計画による市営住宅の適切な維持・管理

市営住宅ストックを適切に維持・管理するため、「市営住宅長寿命化計画※」に定めた、公営住宅等ストックの状態の把握及び日常的な維持管理方針と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に基づき、将来を見据えた戸数を検討し、市営住宅ストックの適切な維持管理・保全・整備を進めます。

また、社会情勢の変化等、必要に応じて「長寿命化計画」の見直しを行うこととします。

■年次別構造別耐用年経過戸数（再掲）



(資料：庁内資料)

※市営住宅長寿命化計画とは、老朽化した市営住宅や入居者の状況を踏まえながら、建替及び改善・改修を行うことによって、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るもの。

【住まいづくりから居住支援へ】

【今後の取組み・研究テーマ】

このほかにも、今後増加が懸念される空家の有効活用や高齢者等に対する居住支援など新たな課題に対応するため、（仮称）空家活用部会や（仮称）セーフティネット部会、（仮称）農山漁村部会などの専門部会を設立し、必要な取組みについて協働で調査研究します。

市民

住まいづくり協議会のPR等 ↑

相談

延岡市

延岡市ホームページ

宮崎県ホームページ

みやざき住まいの安心情報バンク ~ゆとりネット~

アクセス

連携

支援

連携

連携

連携

総合的な相談窓口

（仮称）住み替え住宅バンク

関係機関：団体等とのインターネットによる連携

参考

延岡市住まいづくり協議会（※居住支援センターとしての位置付けを検討）

目的

○市民への多様な住情報の提供 ○住宅確保要配慮者等への居住支援の実施

今後の主な研究テーマ（案）

空家活用部会
研究テーマ（案）

- 空家の情報収集、流通促進
- 地域との協働による空家点検マップづくりなどの実施
- 民間賃貸住宅のストック有効活用策の検討

など

セーフティネット部会
研究テーマ（案）

- 高齢世帯等が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境づくり
- 高齢者等が安心して住み続けられる居住サポートの仕組みづくり

など

（仮称）農山漁村部会
研究テーマ（案）

- 未利用農地や空家の活用、農村部等の高齢者の見守り等を組み合わせた新たな地域づくり

など

その他、必要に応じて部会を設立する

NPO法人、社会福祉法人等

③地域に密着した「（仮称）住まいづくりサポーター」の育成のための講習会等の実施

耐震改修・バリアフリー改善、竜巻等の防災対策、環境に配慮した住宅建設、城下町としての住宅・住環境づくりなど、民間誘導の施策を実施する上で、地域に密着した建設事業者（（仮称）住まいづくりサポーター）を育成するため、耐震化やバリアフリー化、シックハウス対策、防火・防犯、景観その他融資制度等、住まいづくりの技術や情報に関する講習会などを継続的に実施します。

また、市民が安心して改修や建設を依頼できるよう（仮称）住まいづくりサポーターの認定や広くPRする仕組みづくりを検討します。

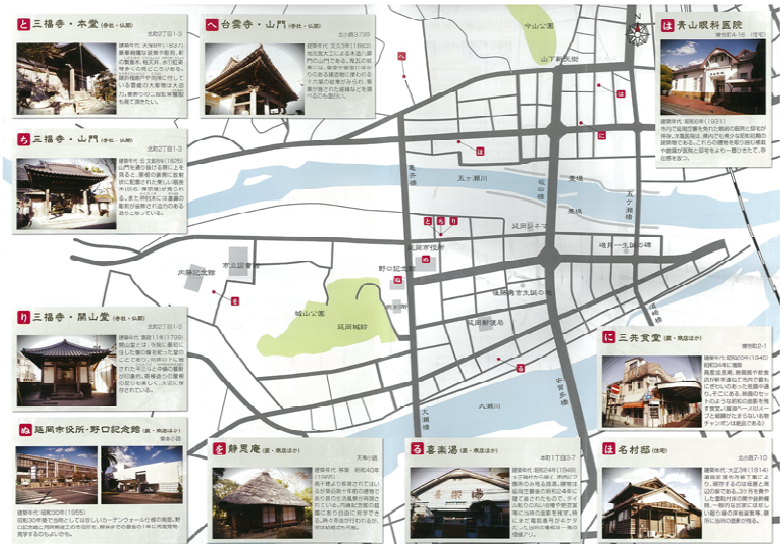


「講習会」のイメージ

④延岡の「環境お宝さがし」ワークショップ等の実施

今後は、住まいづくり協議会や建築士会をはじめとした、地域の建設技術者による住まいの景観向上や環境にやさしい住まいづくりを進めるため、「建築士会」が主体となって作成した「ひむか世間遺産」のように、改めて地域を見つめ直し、景観・環境の宝を探すワークショップ等を実施します。

また、ワークショップ等の成果は適宜取りまとめ、市民や建設事業者等に分かりやすく情報発信します。



5-4 推進のための体制づくり

①市民との連携

住宅マスタープランの推進にあたり、民間住宅の活用や住宅の耐震化等においては地元の建設事業者、設計事務所や市民の主体的な参加が求められます。

民間住宅の供給、流通、管理等の担い手である民間事業者等は、地域における良質な住宅供給や魅力ある住環境の形成が行えるよう、住まいづくり協議会等が主催するイベントや講習会へ積極的に参加することが求められます。そのため、市は住まいづくり協議会を通じて、民間事業者等への情報提供を行います。

また、市民は住まいやまちづくりに関心を持ち、地域の活動への参加などを通じて魅力ある住まいづくりに取り組むことが求められます。そのため、市は市民に対して住まいの情報提供を幅広く行うなど、市民による主体的な住まい・まちづくりを支援します。

②国、県、近隣市町村等との連携

本計画に基づく住宅施策の推進には、必要に応じて国や県等に協力を要請し、連携を深めながら取り組むことが必要です。そのため、県をはじめ、近隣市町村との連携・協力により幅広い情報収集・サービスの提供に努めるものとします。

③庁内の推進体制

住宅マスタープランの施策は幅広い分野にわたっており、住宅分野以外の分野との関連性が強くなっています。特に、高齢化率の上昇が著しい状況の中で、高齢者向けの住まいづくりにおいては福祉的な視点が重要となり、また、中心市街地の活性化や過疎地対策や郊外部での住宅施策の展開を考える上で、地域振興策との連携・協力は必要不可欠です。

そのため、庁内及び関係組織間での情報交流を密にし、住宅政策の基盤となる組織の強化を図るとともに、施策や成果指標の進捗管理を行います。

■推進体制のイメージ

