

延岡市住宅マスタープラン

概要版

平成 25 年 3 月

延岡市都市建設部建築住宅課

目 次

1.住宅マスタープランの目的・構成	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画の構成	1
(3) 計画の期間	1
2. 延岡市の住まい・まちづくりの課題	2
(1) 超高齢少子社会に向けた住まいの安定への対応	2
(2) 空家住宅の増加への総合的な対応	2
(3) 住環境の地域性への対応	2
(4) 防災・安全対策	2
(5) 中心市街地と過疎地域の定住対策	2
(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	2
(7) 環境負荷の低減や豊かな自然環境との共生への対応	2
3. 住まい・まちづくりの基本理念・基本目標と施策展開	3
3-1.基本理念と基本目標	3
3-2. 4つの基本目標実現のための施策展開	5
(1) 貴重な財産である市営住宅ストックの有効活用	5
(2) 良質な民間住宅ストックの形成	6
(3) 多彩で良好な居住環境の形成	9
(4) 重層的な住宅セーフティネットの構築	10
4. 住宅マスタープランの推進	11
4-1 住宅地の類型化と取組みの方針	11
4-2 成果指標の設定	12
4-3 推進のための主な取組み	13
4-4 推進のための体制づくり	14
延岡市住宅マスタープラン 概要版 (住宅マスタープランの構成について)	15
延岡市住宅マスタープラン 概要版 (延岡市の住宅を取り巻く環境のポイントと施策の見直しについて)	17

1. 住宅マスタープランの目的・構成

(1) 計画の目的

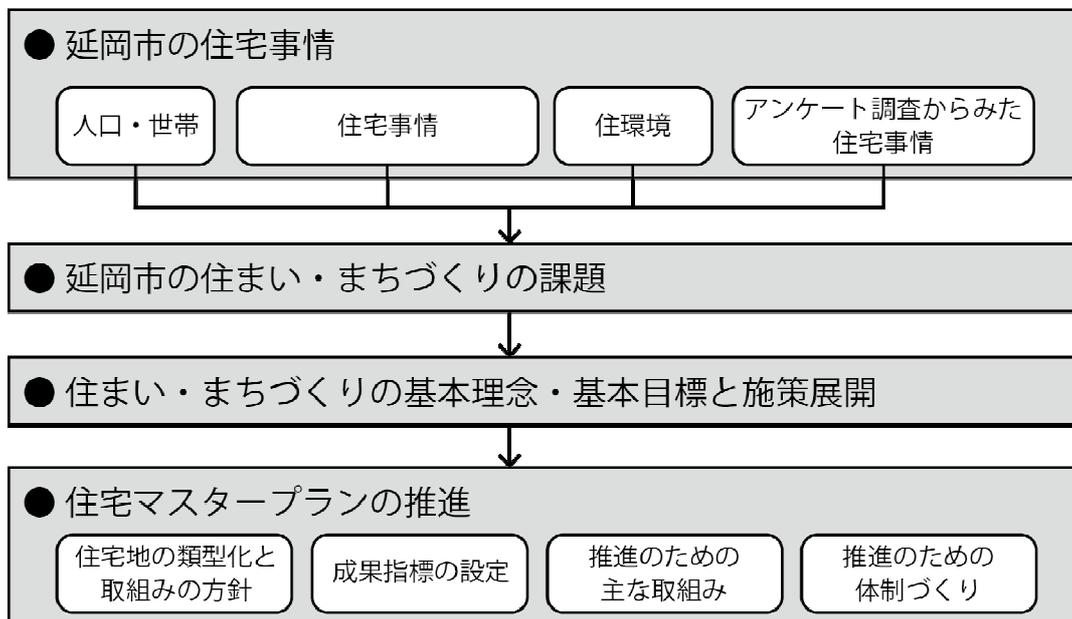
延岡市では、本格的な人口・世帯減少社会の到来や深刻化する地球環境問題等を踏まえ、本市の現状と課題の分析をもとに平成20年3月に住宅マスタープラン（計画期間 平成20年度から平成29年度）を策定し、自然や歴史・文化と共生し、快適で安全・安心な暮らしを実感できる、だれもが住みたくなる居住環境づくりに向けた施策を展開してきました。

計画期間の概ね中間年である現在のわが国の住宅を取り巻く状況をみると、高齢者や高齢者世帯の増加、住宅の耐震性能や環境性能の改善・向上が進んでいないこと、中古住宅の流通が不十分であることなどが指摘されています。また、平成23年3月11日に東日本大震災が発生し、住宅や市街地に甚大な被害を及ぼしたことから、防災・減災社会の構築に対する関心が高まっています。

本市でも、特に後期高齢者が増加していること、また、東南海・南海地震との連動も想定される日向灘地震の発生も懸念されることなど、対応を強化すべき課題が生じていることから、平成20年3月策定の住宅マスタープランを基本としながら必要な見直しを行いました。

(2) 計画の構成

本計画の構成は以下のとおりです。



(3) 計画の期間

延岡市住宅マスタープランは、平成25年度から平成34年度までの10年間を計画期間とし、社会経済情勢の変化に応じて適宜見直しを行います。

2. 延岡市の住まい・まちづくりの課題

(1) 超高齢少子社会に向けた住まいの安定への対応

高齢化の急速な進行に対し、高齢者の多くが居住する持家のバリアフリー化の促進が一層求められます。また、要支援・要介護高齢者の増加を考慮すると、生活支援サービスや介護サービスを必要とする高齢者のニーズに応じた多様な住まいの確保が求められます。

一方、民間事業者による子育て世帯向け住宅の供給促進のための支援や、子どもの安全に配慮した仕様等の安全対策、地域住民との交流を促進するコミュニティスペースの確保など、引き続き、子育てを支援する住まいづくり、環境づくりの検討が求められています。

(2) 空家住宅の増加への総合的な対応

人口・世帯の動向と新規住宅供給のバランスをみると、今後も空家の発生や増加が避けられない課題となることが懸念されます。市民がこれまで培ってきた土地・建物の資産を未利用のまま放置することなく有効に利用し、地域の住環境の安全性や景観を確保・維持するために空地や空家住宅の活用に関する総合的な対応がますます求められます。

(3) 住環境の地域性への対応

本市の住環境には、地域に応じて多様な状況がみられ、住宅の様式や生活様式に個性を育む要因となっています。こうしたことから、住宅マスタープランの策定にあたっては、地域特性に応じた施策展開を検討することが求められます。

(4) 防災・安全対策

本市では南海トラフの巨大地震発生時に最大震度6強、最大津波高14メートルが想定されています。このような災害において少しでも被害を低減させるために、住宅・建築物の耐震化や地域による避難訓練の実施、災害発生時に備えた住宅関連事業者との協力体制づくりなど、住まい・まちづくりの全ての分野で総合的な防災・安全対策が課題となっています。

(5) 中心市街地と過疎地域の定住対策

延岡地域では中心市街地の活性化に向けて、定住対策など住宅政策の面でも本市の拠点性の向上に向けた取組みが期待されています。

一方、過疎地における人口減少は極めて深刻な状況にあるといえ、特に若年世帯の流出が多く地域活動の全般の継続ができず、集落の維持が危惧されるところもあります。こうした中山間地をはじめとした過疎地域での定住促進に資する住宅施策が求められます。

(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

今後は老朽化の恐れのある住宅を中心に、市営住宅の計画的な建替えや長寿命化を図る改善が不可欠です。特に、建設年次の古い住宅では入居者の高齢化や長期化も進んでいることから、高齢者等に配慮した住宅の改善など適切な維持管理を行い、セーフティネット機能として市営住宅が県営住宅等とも連携して、役割を果たしていけるよう検討を進めることが求められています。また、厳しい市の財政事情を考えると、公的住宅だけでなく民間事業者との協力による新しいセーフティネットの確立も求められています。

(7) 環境負荷の低減や豊かな自然環境との共生への対応

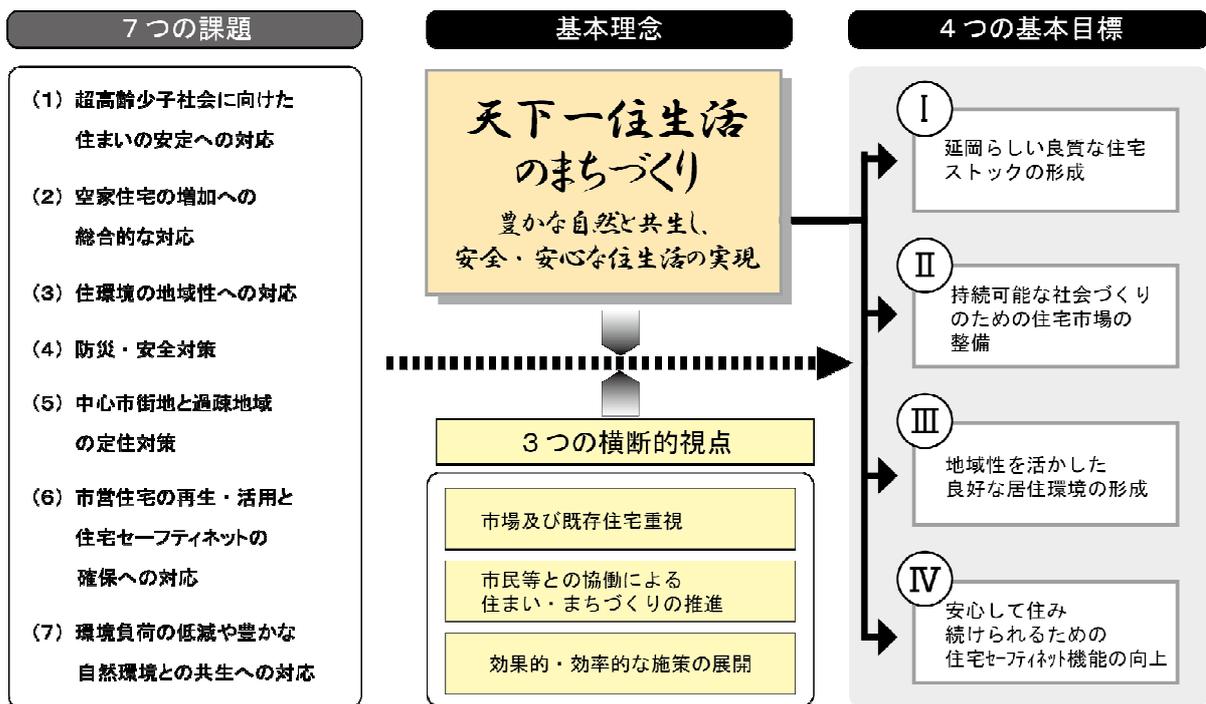
住宅分野での低炭素化は重要な課題となっており、住宅の断熱化や自然エネルギーの活用、省エネ仕様の設備機器の採用、自然環境に調和した住まい方の普及などが求められています。

また、本市の豊かな自然は魅力の一つであり、豊かな自然環境を次の世代に受け継いでいくことが求められています。

3. 住まい・まちづくりの基本理念・基本目標と施策展開

3-1. 基本理念と基本目標

住まい・まちづくりの7つの課題を解決するために、本市の住宅マスタープランでは、市民に慣れ親しんだ「天下一」の取組みにならない、「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～」を基本理念とします。この基本理念の実現のために「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。

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として、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（消費者）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。

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、清らかな溪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、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。

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。

3-2. 4つの基本目標実現のための施策展開

4つの基本目標の実現に向け、次に示す施策を展開します。

※ 各施策末尾にある〈 〉は主に対応する基本目標を表します。

※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** と表記しています。

（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 〈基本目標Ⅰ〉 **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する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。

②多様な事業手法による市営住宅の再生と有効活用 〈基本目標Ⅰ〉 **継続**

市営住宅の建替えにあたっては、PFIの事業手法などの採用により、民間住宅事業者のコスト削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、土地の効率的利用などによって余剰地を生み出すなど、有効活用の中で民間による活用も検討します。

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 〈基本目標Ⅰ〉 **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 〈基本目標Ⅰ〉 **継続**

市営住宅の建替えにあたっては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 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 〈基本目標Ⅳ〉 **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。

②入居の公平性の向上 〈基本目標Ⅳ〉 **継続**

市営住宅入居のうち、収入超過者への退去勧告や高額所得者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。

③効率的な住宅管理の検討 〈基本目標Ⅳ〉 **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について継続的に取組みます。

(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 < 基本目標 I > **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」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、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。

② 風水害に強い住まいづくりに関する情報提供 < 基本目標 I > **継続**

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。

③ 「のべおかの家」仕様等の情報提供 < 基本目標 I > **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」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」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。

④ 子育て世帯に適した良質な住宅に関する情報提供 < 基本目標 I > **追加・新規**

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）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ができるよう、良質な賃貸住宅の供給を進めます。

⑤ 延岡市住まいづくり協議会との協働による情報提供 < 基本目標 II > **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、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に、継続的な支援を行います。

※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時、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。

⑥ 住情報提供を幅広く進めるための民間組織の育成 < 基本目標 II > **継続**

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 < 基本目標 II > **継続**

本市では平成7年度から、「住まいづくりin延岡」を開催しています。新增築やリフォーム、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。

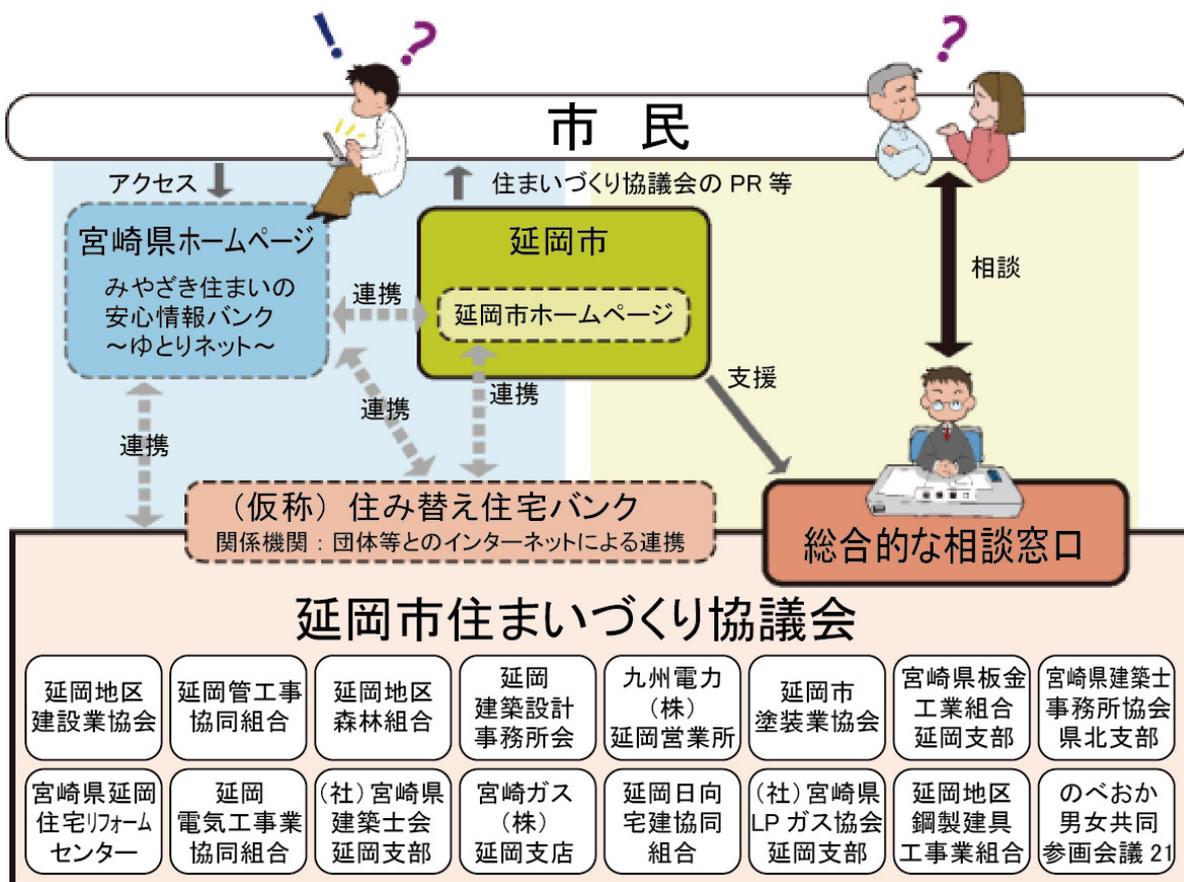
② 安心できる中古住宅の流通促進のための仕組みづくり

① 「(仮称) 延岡住み替え住宅バンク」の創設 < 基本目標 II > 強化

市民やUJIターン希望者が安心して中古住宅を購入することができる環境を整備するため、民間住宅事業者から空家情報の共有などの協力を得ながら、一定の条件（耐震性、防犯性、バリアフリー、広さなど）を満たす優良な中古住宅の登録を進め、広く情報を発信する仕組みとして、県の「みやざき住まいの安心情報バンク」との連携による「(仮称) 延岡住み替え住宅バンク」の創設を検討します。

また、移住を検討しやすいよう、県の「宮崎県移住情報サイト」や「宮崎県移住情報ガイドブック みやざきコンスマガイド」を活用して情報提供を進めます。

■住み替え住宅バンクのイメージ



② 中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築 < 基本目標 II > 強化

【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。

③ 安心して住み続けられるためのリフォームの促進

① 持家住宅のバリアフリー化や耐震化等の促進 < 基本目標 I > **継続**

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の情報を提供し、その利用を促進します。

② 賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化等の促進 < 基本目標 I > **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。

③ 民間事業者との連携による住宅リフォームの促進 < 基本目標 II > **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等に関する情報提供を進めます。

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 < 基本目標 I > **強化**

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*の利用を促進します。

※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 < 基本目標 I > **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) 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 <基本目標 III> 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。

②被害低減に効果的な災害対策の推進 <基本目標 III> 強化

【市民の避難対策】

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の結成を促進します。

【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の体制づくりを進めます。

③地域による防犯まちづくりへの支援 <基本目標 III> 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、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。

④危険廃屋対策の推進 <基本目標 III> 追加・新規

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 <基本目標 III> 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、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[※]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。

※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。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。

②市民参加による美しい住まい・まちづくり <基本目標 III> 継続

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 <基本目標 IV> **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、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。

②生活支援サービスと連携した高齢者向け住宅の確保 <基本目標 IV> **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」の情報提供を進め、登録を促進します。

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 <基本目標 IV> **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^{※1}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^{※2}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。

※1：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。

※2：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 <基本目標 IV> **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。

②災害被災者の居住安定の確保 <基本目標 IV> **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。

4. 住宅マスタープランの推進

4-1 住宅地の類型化と取組みの方針

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下図のように3つのタイプの住宅地に類型化されます。その類型別の取組みの方針は以下のように定めます。

■ 地区の類型化



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

【景観づくり】

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など、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。

【利便性の高さを活かしたまちなか居住の促進】

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、幅広い世帯のまちなか居住を誘導します。

【中古住宅・空家対策】

中古住宅の登録・流通を進めるとともに、空き室の増加が懸念される民間賃貸アパート経営者等への不動産活用に関する情報提供を検討します。

【居住環境の改善】

地区計画制度等を活用し、居住環境の改善に努めます。

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

【空家対策】

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、住宅の継承や更新を図り、地域の活性化を図ります。

【良好な住環境・まちなみの適切な維持管理】

地区計画制度の運用などにより住環境の保全と総合的な改善に努めます。

豊かな自然環境の中に立地する郊外部の住宅地では、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。

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

【二地域居住などの促進】

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、UJIターン者などの流入を進めます。

【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、集落機能の維持・強化を図ります。

【安全・安心な住まいの確保】

安全で堅牢な不燃・耐震住宅の建設・改修を促進します。

4-2 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。

①市営住宅のバリアフリー化率

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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、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。

④延岡の「環境お宝さがし」ワークショップ等の実施

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、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。

4-4 推進のための体制づくり

①市民との連携

民間事業者等が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。

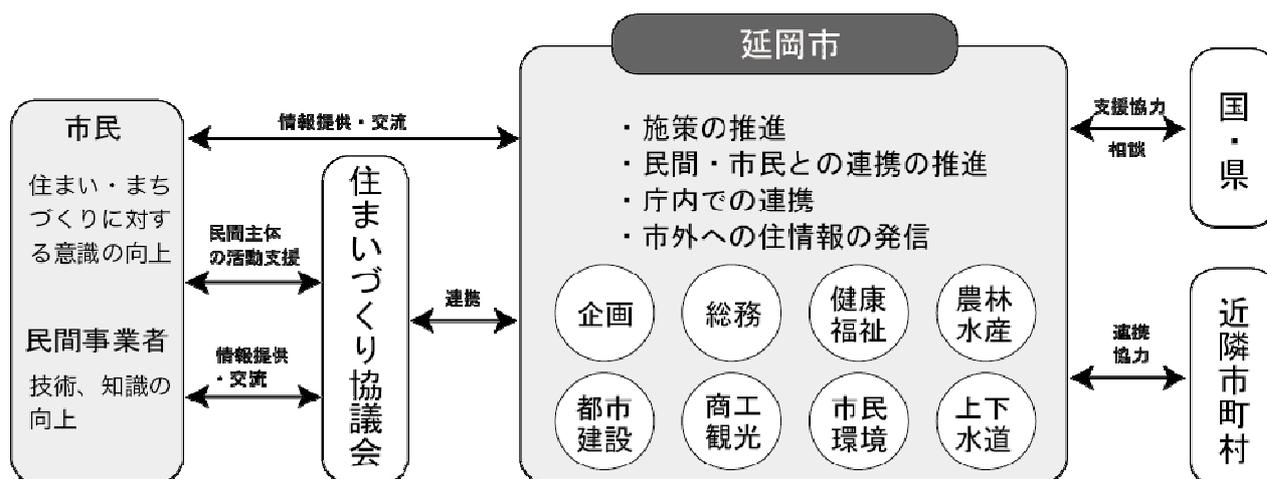
②国、県、近隣市町村等との連携

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、県や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ます。

③庁内の推進体制

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

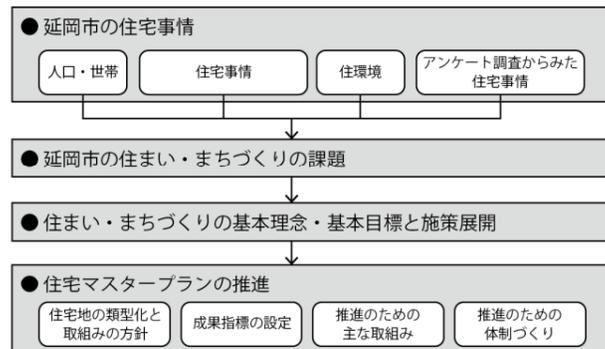


計画の目的と構成

■ 計画の目的

平成 20 年 3 月に住宅マスタープランを策定した後、後期高齢者が増加していること、また、東南海・南海地震との連動も想定される日向灘地震の発生も懸念されることなど、住宅の分野において対応を強化すべき課題が生じていることから、現行計画を基本としながら必要な見直しを行った。

■ 計画の構成



■ 計画の期間

平成 25 年度から平成 34 年度までの 10 年間

住まい・まちづくりの課題

■ 7つの課題

- (1) 超高齢少子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

■ 7つの課題の背景となっている4つの構図



■ まちの宝



基本理念・基本目標

■ 基本理念

天下一位生活のまちづくり
～豊かな自然と共生し、安全・安心な住生活の実現～

■ 3つの横断的視点

- (1) 市場及び既存住宅重視
- (2) 市民等との協働による住まい・まちづくりの推進
- (3) 効果的・効率的な施策の展開

■ 基本目標

- 【基本目標Ⅰ】 延岡らしい良質な住宅ストックの形成
- 【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
- 【基本目標Ⅲ】 地域性を活かした良好な居住環境の形成
- 【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

施策展開

4つの基本目標を実現するため、以下の4つの分野に区分し、施策を展開する。 ※各施策末尾にある〈Ⅰ〉は主に対応する基本目標を表す。（Ⅰ：基本目標Ⅰ、Ⅱ：基本目標Ⅱ、Ⅲ：基本目標Ⅲ、Ⅳ：基本目標Ⅳ）

(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〈Ⅰ〉
- ② 多様な事業手法による市営住宅の再生と有効活用〈Ⅰ〉
- 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〈Ⅰ〉
- ④ 高齢者等向け住戸をはじめとした型別供給〈Ⅰ〉

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〈Ⅳ〉
- ② 入居の公平性の向上〈Ⅳ〉
- ③ 効率的な住宅管理の検討〈Ⅳ〉

(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〈Ⅰ〉
- ② 風水害に強い住まいづくりに関する情報提供〈Ⅰ〉
- ③ 「のべおかの家」仕様等の情報提供〈Ⅰ〉
- ④ 子育て世帯に適した良質な住宅に関する情報提供〈Ⅰ〉
- ⑤ 延岡市住まいづくり協議会との協働による情報提供〈Ⅱ〉
- ⑥ 住情報提供を幅広く進めるための民間組織の育成〈Ⅱ〉
- ⑦ 総合的な住情報提供イベントの開催〈Ⅱ〉

2. 安心できる中古住宅の流通促進のための仕組みづくり

- ① 「(仮称)延岡住み替え住宅バンク」の創設〈Ⅱ〉
- ② 中古住宅取引等に係る総合的な支援体制の構築〈Ⅱ〉

3. 安心して住み続けられるためのリフォームの促進

- ① 持家住宅のバリアフリー化や耐震化等の促進〈Ⅰ〉
- ② 賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化等の促進〈Ⅰ〉
- ③ 民間事業者との連携による住宅リフォームの促進〈Ⅱ〉

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〈Ⅰ〉
- 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〈Ⅰ〉

(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〈Ⅲ〉
- ② 被害低減に効果的な災害対策の推進〈Ⅲ〉
- ③ 地域による防犯まちづくりへの支援〈Ⅲ〉
- ④ 危険廃屋対策の推進〈Ⅲ〉

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〈Ⅲ〉
- ② 市民参加による美しい住まい・まちづくり〈Ⅲ〉

(4) 重層的な住宅セーフティネットの構築

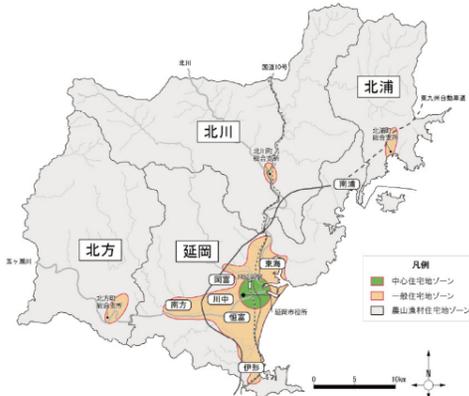
1. 民間住宅市場による住宅セーフティネットの充実

- ① 高齢者等が円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保〈Ⅳ〉
- ② 生活支援サービスと連携した高齢者向け住宅の確保〈Ⅳ〉
- 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〈Ⅳ〉

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〈Ⅳ〉
- ② 災害被災者の居住安定の確保〈Ⅳ〉

住宅地の類型化と取組みの方針



■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、北方地区、北浦地区、北川地区の総合支所周辺部

【空家対策】

従前からの地権者世帯と若いファミリー世帯が混在して居住できる地域として、住宅の継承や更新を図り、地域の活性化を図る。

【良好な住環境・まちなみの適切な維持管理】

地区計画制度の運用による住環境の保全と改善に努める。
豊かな自然環境の中に立地する郊外部では、延岡市景観計画に基づき、市民参加による緑あふれる魅力あるまちづくりを進める。

■農山漁村住宅地

北方地区、北浦地区、北川地区はじめ延岡地区の農山漁村部

【二地域居住などの促進】

人口流出に歯止めをかけ、UJターンや二地域居住希望者の流入を進める。

【地域による住環境の維持管理】

空家・空宅地の管理を地域で行う取組みなど他地区の事例について調査研究する。

【安心・安全な住まいの確保】

安全で堅牢な不燃・耐震住宅の建設・改修を促進する。

■中心住宅地

川中地区及び岡富・恒富地区の一部

【景観づくり】

延岡市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など、魅力的でにぎわいのあるまちなみ景観の形成を図る。

【利便性の高さを活かしたまちなか居住の促進】

中心市街地の活性化事業との連携により、質のよい住環境の創出を促進し、幅広い世帯のまちなか居住の誘導する。

【中古住宅・空家対策】

中古住宅の流通を進めるとともに、空家の増加が懸念される民間賃貸アパート経営者等への不動産活用等に関する情報提供を検討する。

【居住環境の改善】

地区計画制度等を活用し、引き続き居住環境の改善に努める。

成果指標

指標①	市営住宅のバリアフリー化率
指標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
指標③	子育て世帯の住宅に対する評価
指標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
指標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
指標⑥	「延岡市住み替え住宅バンク」登録戸数
指標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
指標⑧	高齢者等のための設備がある住宅の割合
指標⑨	新築住宅における認定長期優良住宅の割合
指標⑩	リフォーム（冷暖房設備の改善・設置等）実施割合
指標⑪	リフォーム（断熱工事、結露防止工事等）実施割合
指標⑫	住宅の防犯性に対する評価
指標⑬	住環境の防災性に対する評価
指標⑭	緑や水辺など自然とのふれあいにに関する評価
指標⑮	まちの景観に関する評価
指標⑯	宮崎県あんしん賃貸支援事業登録住宅戸数
指標⑰	サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

推進のための主な取組み

■延岡市住まいづくり協議会の活動支援

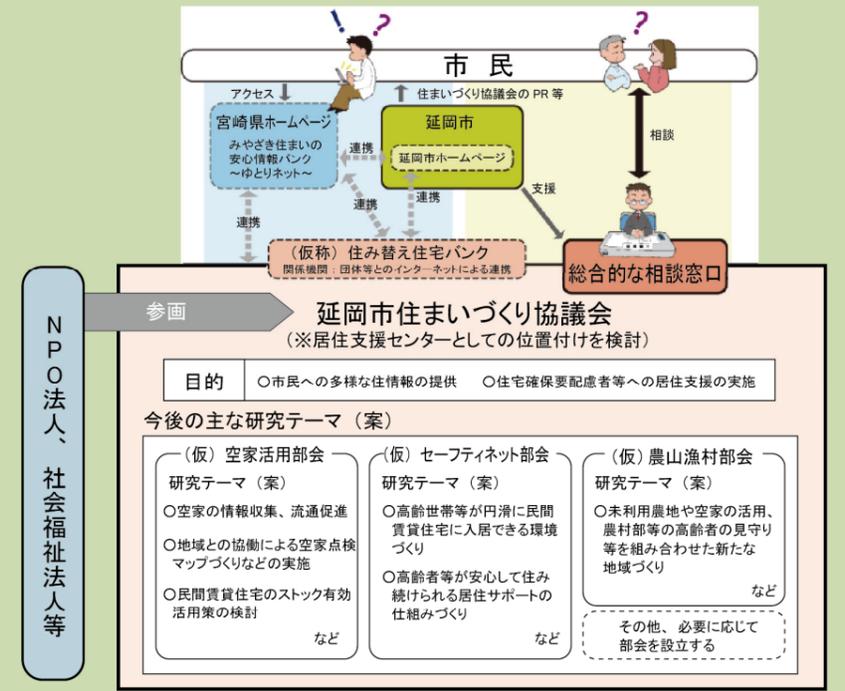
【住まいづくりから居住支援へ】

・将来的には、NPO法人、社会福祉法人等の福祉関係事業者との連携を図り、住まい・まちづくりについて総合的に支援する「居住支援センター」としての位置づけを検討する。

【今後の取り組み・研究テーマ】

・市民協働で空家実態調査を実施し、活用可能性のある空家については所有者と調整の上、「(仮)延岡住み替え住宅バンク」への登録をすすめ、ホームページ等を通じて情報発信できる体制づくりに努める。
・住まいづくり協議会が主体となる総合的な相談窓口の設置を検討する。
・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)空家活用部会や(仮)セーフティネット部会、(仮)農山漁村部会などの専門部会を設立し、必要な取り組みについて協働で調査研究する。

○延岡市住まいづくり協議会の将来像



■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・整備を進める。

■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

■延岡の「環境お宝さがし」ワークショップ等の実施

推進のための体制づくり

■市民との連携

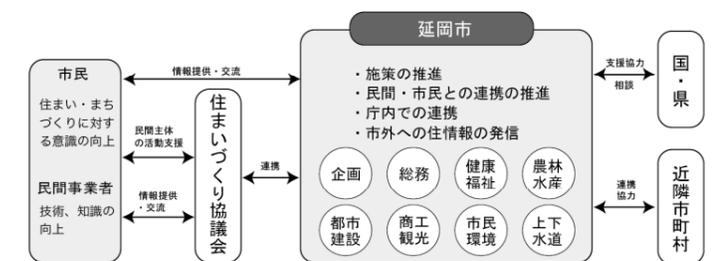
・民間事業者等が、良質な住宅供給や魅力ある住環境の形成が行えるよう、住まいづくり協議会を通じて、民間事業者等への情報提供を行う。
・市民に対して住まいの情報提供を幅広く行うなど、市民による主体的な住まい・まちづくりを支援する。

■国、県、近隣市町村等との連携

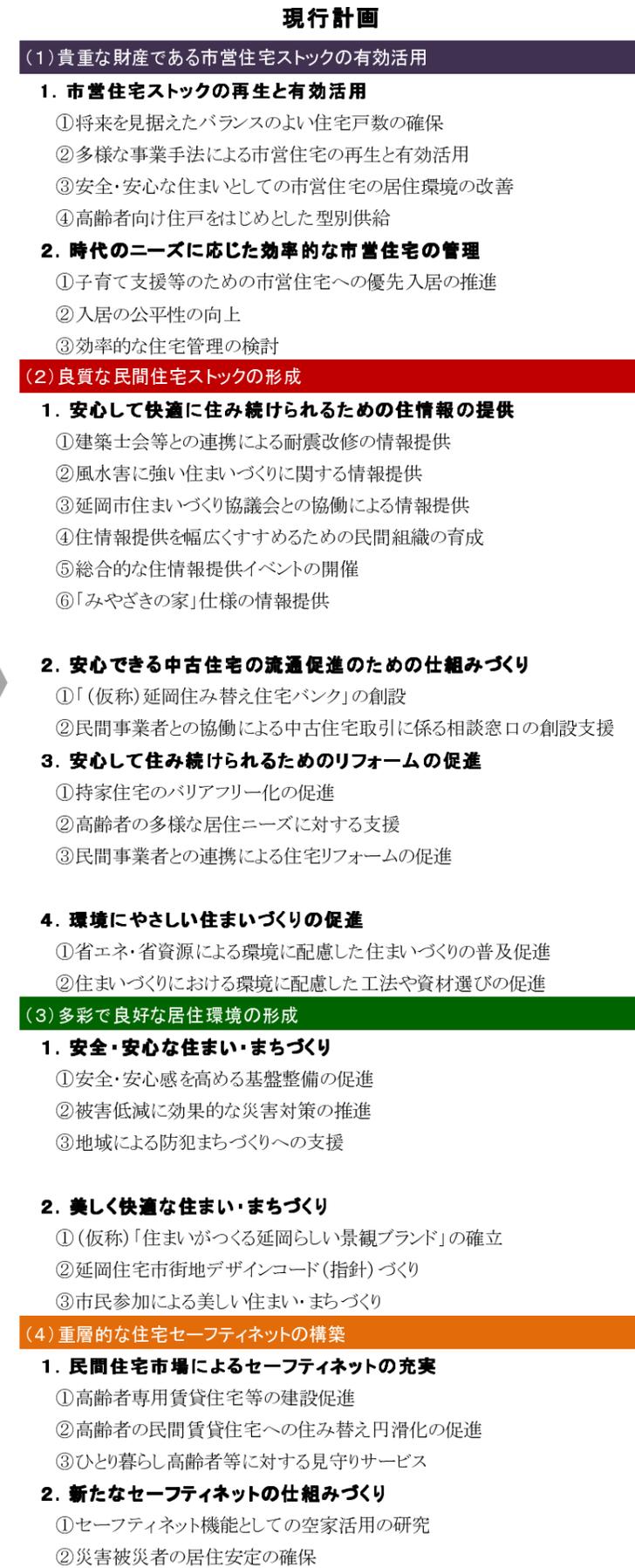
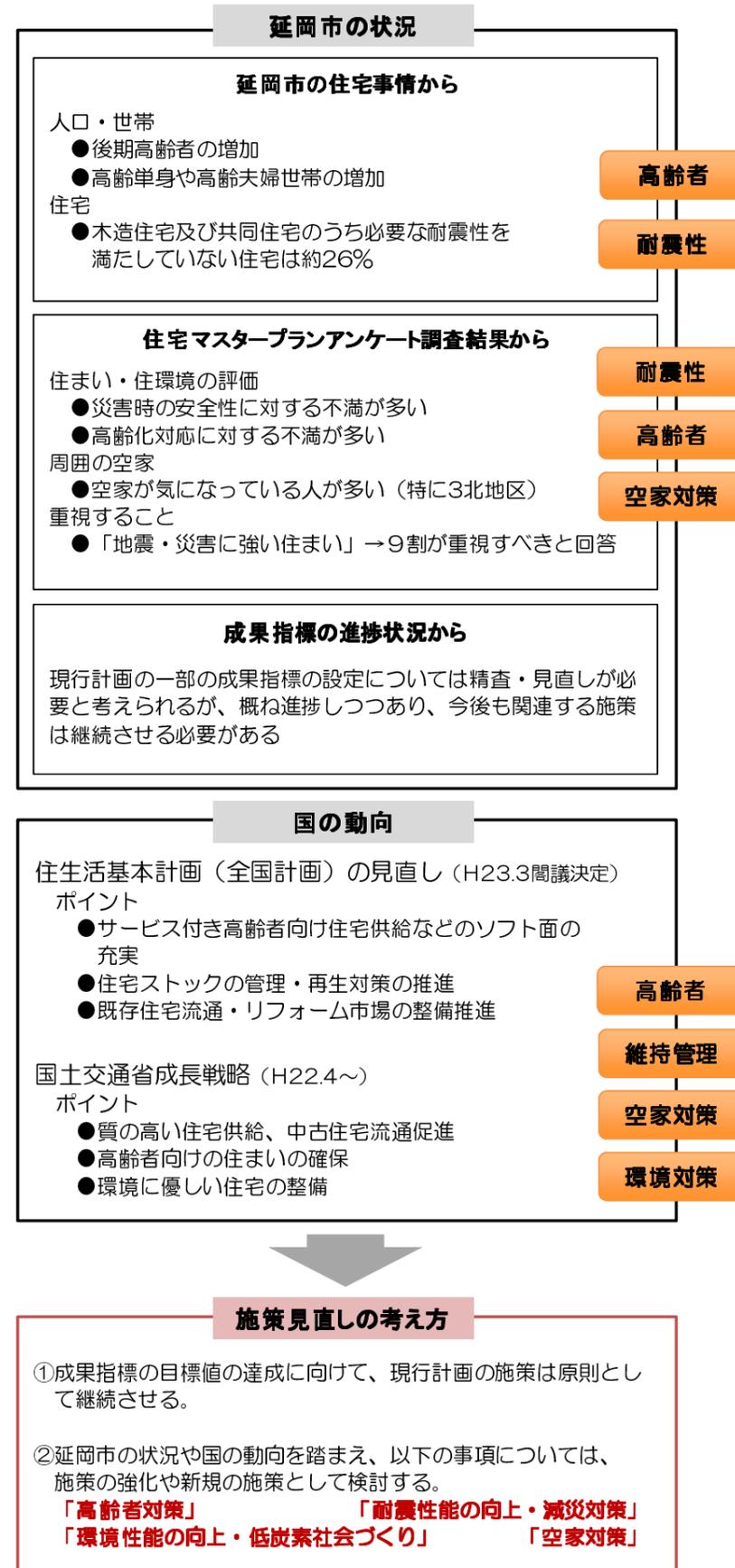
・必要に応じて国や県等に協力を要請し、連携を深めながら取り組む。
・県や近隣市町村との連携・協力により幅広い情報収集・サービスの提供に努める。

■庁内の推進体制

・庁内および関係組織間での情報交流を密にし、住宅施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う。



延岡市住宅マスタープラン 概要版（延岡市の住宅を取り巻く環境のポイントと施策の見直しについて）



<用語解説>

○市営住宅長寿命化計画（平成22年3月策定）

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。

○PFI的事業手法

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。

○DV

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。

○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。

○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。

○指定管理者制度

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。

○延岡市木造住宅耐震診断促進事業

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。

○長期優良住宅の普及の促進に関する法律

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。

○優良住宅取得支援制度（フラット35S）

住宅金融支援機構の制度で、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。

○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、住宅改造する際の費用を100万円を限度に助成する。ただし、新築・改築・増築は対象外となる。

○高齢者向け返済特例制度等（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、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。

○住宅リフォーム・紛争処理支援センター

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。

○リフォームかし保険

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。

○住宅性能表示基準

住宅の性能を契約の事前に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。

○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。

○緑化工法

屋上緑化や壁面緑化等。

○水防災対策特定河川事業

住家浸水が頻発している地域の特定区間で、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。

○防災ハザードマップ

延岡市では、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。

○自主防災組織

延岡市では、過去幾度となくおそって来た災害を教訓に、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。

○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。

○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。

○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。

延岡市住宅マスタープラン 概要版

平成25年3月

編集・発行

延岡市都市建設部建築住宅課

〒882-8686 宮崎県延岡市東本小路2番地1

TEL (0982) 22-7067

ホームページ <http://www.city.nobeoka.miyazaki.jp/>