

パブリックコメント用

延岡市住宅マスタープラン

(素案)

平成20年3月

延岡市都市建設部建築住宅課

目 次

0. はじめに	…P1
1. 延岡市の住宅事情(一部抜粋)	…P2
2. 延岡市の住まい・まちづくりの課題	…P4
3. 住まい・まちづくりの基本方針と4つの目標	…P6
4. 4つの目標実現のための施策展開	…P8
5. 成果指標の設定	…P14

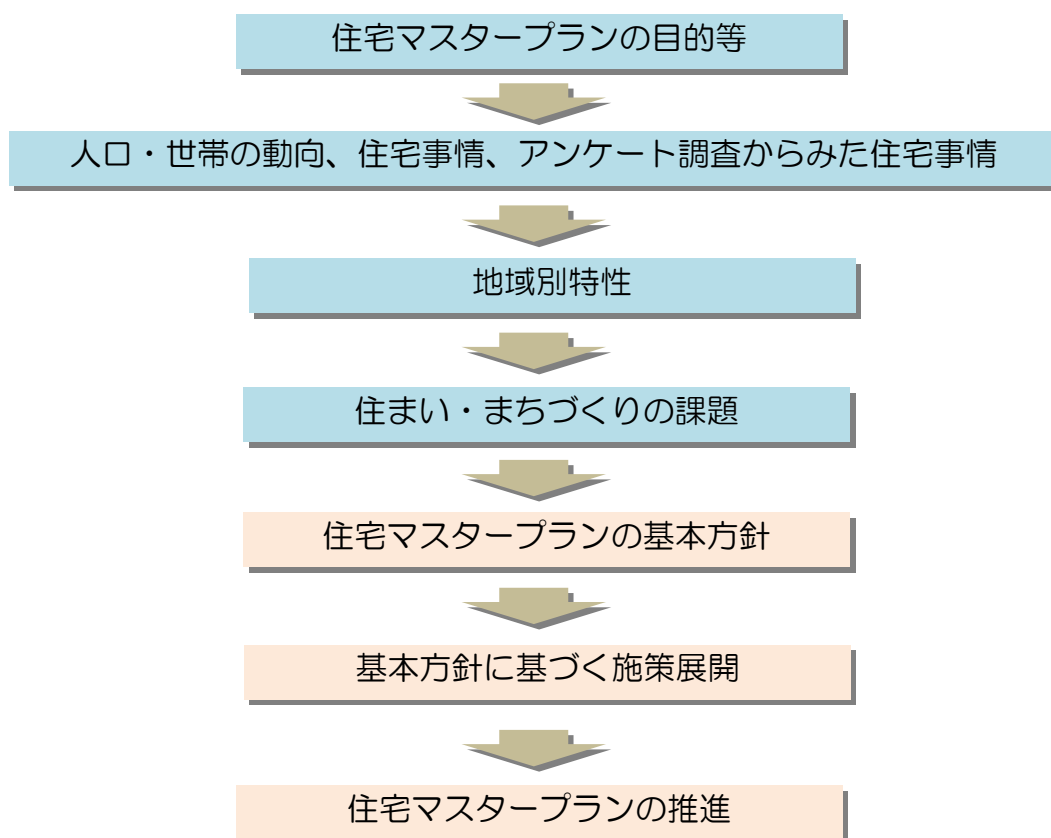
0. はじめに

(1) 計画の目的

延岡市住宅マスタープランは、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、延岡市の現状と課題の分析をもとに、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基本方針や取り組むべき施策等を定め、延岡市の特性に応じた住宅対策を即地的、計画的、総合的に推進することを目的としています。

(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20年度から平成29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。

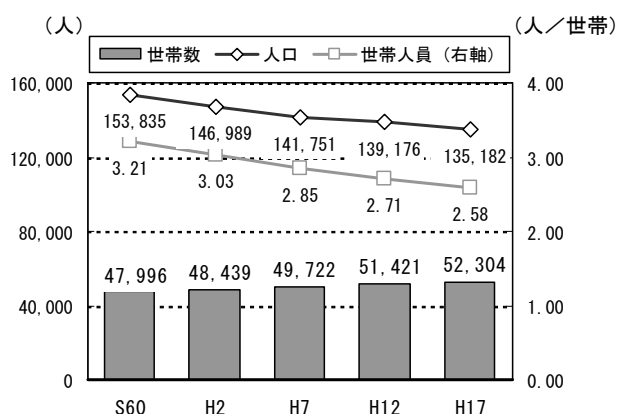
1. 延岡市の住宅事情（一部抜粋）

（1）人口・世帯数の推移

①人口は減少、世帯数は増加

- ・平成17年の本市の人口は135,182人で、昭和60年から平成17年までの20年間で人口は減少し続けています。
- ・一方、世帯数は増加しており、平成17年で52,304世帯となっています。人口の減少と世帯数の増加により、1世帯当たり人員は減少しています。

■人口・世帯数の推移



(資料：国勢調査)

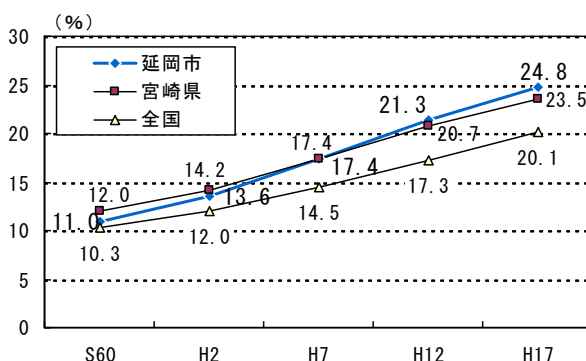
②自然動態は減少傾向、社会動態はマイナスが継続

- ・最近10年間の人口動態をみると、自然動態は減少傾向にあり、平成16年では初めて死亡数が出生数を上回る自然減となり、その後も減少しています。
- ・社会動態は転出が転入を上回り続け、毎年500～1,000人程度の社会減が継続しています。

③国平均を上回る高齢化率、50歳代の人口比率がやや高い

- ・平成17年時点における高齢化率は24.8%であり、県平均を1.3ポイント、国平均を4.7ポイント上回るスピードで高齢化が進んでいます。

■高齢化率の推移



(資料：国勢調査)

④高齢单身や高齢夫婦などの高齢者のみの世帯が増加

- ・高齢单身や高齢夫婦などの高齢者のみ世帯が増加する一方で三世帯同居世帯が減少し、また、若年や中堅などのファミリー世帯が減少しています。

(2) 住宅事情

①住宅数は世帯数を上回っており、空家は増加傾向にあります

- ・住宅数は世帯数を大きく上回り、平成15年時点で、世帯数47,754世帯に対し、住宅は50,670戸となっています。また、住宅の空家率は8.7%で国平均(12.2%)よりも低い値ですが、増加傾向にあります。

■住宅数・空家数

	住宅総数(戸)	空家(戸)	空家率(%)	世帯数(H15)
延岡市※	50,670	4,420	8.7%	47,754
宮崎市	142,910	16,720	11.7%	129,337
都城市	56,340	5,380	9.5%	67,986
日向市	24,970	2,670	10.7%	21,463
宮崎県	490,400	53,500	10.9%	453,349

資料：住宅・土地統計調査
(※H15年時点であるため旧北方町、旧北浦町、旧北川町は含まない。)

②持家主体の住宅

- ・住宅の所有関係は、持家が65%、民営借家が24%、公営等の借家が7%で、構成比は概ね県平均に近い状況です。

③昭和55年以前に建築された住宅が約半数

- ・昭和55年以前の旧耐震基準時に建築された住宅が49.5%を占めています。

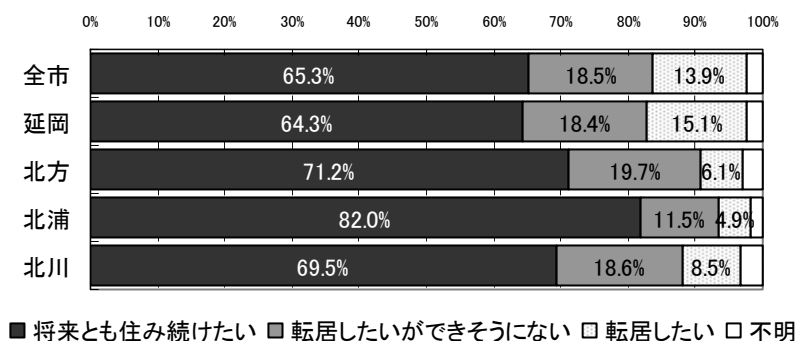
④市営住宅の約7割が耐火構造

- ・市営住宅は、木造2.4%、簡易耐火構造平屋建て2.4%、簡易耐火構造二階建て及び準耐火構造22.8%、低層・中層耐火構造72.4%の構成で、耐火構造が約7割を占めています。

⑤今後の定住意向は「将来とも住み続けたい」が65.3%

- ・アンケートによると、今後の住み替え意向について、「将来とも住み続けたい」が65.3%を占め最も多く、住み替え希望者では、「転居したい」が13.9%で、「転居したいができそうにない」が18.5%となっています。
- ・地域別にみると、北浦地域(82.0%)、北方地域(71.2%)で特に継住希望が強くなっています。

■今後の定住意向(年齢別)



資料：アンケート

2. 延岡市の住まい・まちづくりの課題

本市の住まい・まちづくりの課題を整理すると以下の7点が考えられます。

(1) 超高齢少子社会への対応

これまで延岡市では、高齢社会に向けた住まいづくりにおいて、県下でもトップクラスの実績を築いてきましたが、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では、高齢者の居住に適したバリアフリーの住宅がまだ不足しています。また、従来の三世帯同居世帯は減少を続け、高齢者のみ世帯の中には、庭の手入れや家の修繕などが負担になっている例もみられます。高齢者世帯の安心・安全な暮らしを支援する住まい・まちづくりの仕組みづくりは今後ますます重要になるものと思われまます。

一方、地域の活力や社会全体の保証システムへの影響も懸念される少子化の背景には、子育てしやすい住環境が未整備であることも影響しています。従って、民間事業者による子育て家族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やシックハウス等の安全対策、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、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対応

平成15年の住宅・土地統計調査によれば、県下の他都市と比べると構成比は低いものの本市の空家率は8.7%になっています。しかし、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予想されます。既に、世帯総数の減少が始まった旧三北地域の中山間地では一戸建て持家の空家化が多くみられます。

こうした空家の増加は、防犯や防災の面で地域の住環境に悪影響を及ぼす危険性があるだけでなく、荒廃すると景観面でも地域活力の維持の視点からも望ましくない状況が生まれることが予想されます。

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対応が求められています。

(3) 住環境の地域差への対応

1市3町の合併からなる本市の住環境には、地域特性に応じて多様な状況がみられます。自然条件でみると、旧北浦地域は海と山に接し、旧北川地域や旧北方地域の多くは山間部にあたります。土地利用の面でも、都心地区、郊外地区、産業地区、中山間部及び島しょ部地区など様々です。こうした事が本市の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。従って、アンケート調査によると、日常生活の利便性や自然環境、街並みの美しさなどの評価には少なからず地域差がみられます。

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、地域別の課題を細かく把握し、バランスよく効果的な住まい・まちづくりの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

平成15年の住宅・土地統計調査によると、本市には耐震基準が古い状況の昭和55年以前に建築された住宅が半数以上あり、宮崎県平均と比較して構成比は高く、耐震上の不安のある住宅が多くみられます。一方で、耐震改修工事を実施している住宅は極めて少ないのが現状です。

しかし、アンケート調査によれば、「災害からの住宅の安全度」や「住宅の防犯性」に関する評価は低く、住環境の安全性については「耐震性を高める」「防犯性を高める」ことが多く望まれています。また、平成18年の台風による竜巻の被害は死者を出すほどの大惨事でした。このように、地震・台風、河川の氾濫等による災害をはじめ、住まいや住環境の安全性を確保することが求められており、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・過疎地の定住対策

旧延岡市域を中心とする中心市街地は、本市の玄関口であり、顔としての機能が期待されています。しかしながら、中心市街地においては商業活動の低迷と人口の流出による空洞化が続いています。一方、アンケート調査によれば、本市の中央部における住宅や住環境に関する評価は、他の地域と比べて高く、生活利便性の面では恵まれているという評価が多くみられます。

そのため、旧延岡市域では中心市街地の活性化に向けた様々な取り組みをはじめています。中心市街地での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り組みが期待されています。

同様に、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ます。特に若年世帯の流出が多くみられることから、地域活動の全般の継続が困難になりつつあり、「限界集落」というキーワードも生まれました。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・活用とセーフティネット^{※1}

本市が管理している市営住宅2,548戸の中には、国土交通省が目安とする耐用年数を既に経過している住宅もありますが、継続的な建替事業により、その約7割は耐火構造となっています。しかし、昭和49年以前の非耐火構造の住宅も少なからず残されており、将来的には老朽化した住宅が、建替期を迎えて市の財政的な負担を重くする恐れもあります。

今後は、こうした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改善の検討が不可欠です。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、身体機能が低下しつつある高齢者等に配慮した住宅の改善などを行い、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) 豊かな自然環境との共生

本市には旭化成を中心に発展してきた産業都市としての顔と、豊かな自然に囲まれた良好な環境都市の顔があります。この豊かな自然は本市の魅力の一つであり、住民アンケート調査でも自然環境の評価は高く、この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。

そのためには、自然環境の保全や地球環境にやさしい住まいづくりやまちづくりの推進を図っていくことが必要です。

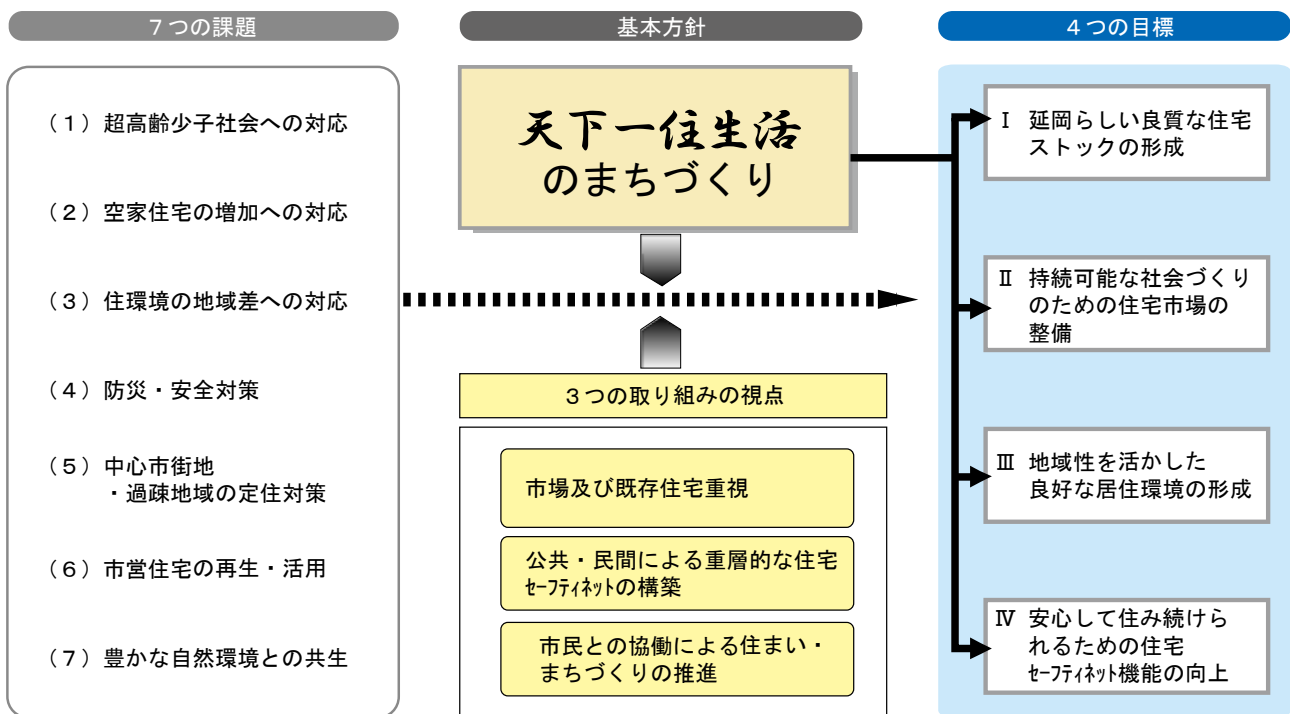
従って、この豊かな自然環境と共生する住まいやまちづくりのあり方を検討し、地球環境に負荷の少ない循環型社会の構築に向けて取り組んでいくことが課題として求められています。

3. 住まい・まちづくりの基本方針と4つの目標

(1) 人口・世帯数の推移

①人口は減少、世帯数は増加

超高齢少子社会の到来、セーフティネット機能の向上、地方分権の進展、新たな「住生活基本法」の策定など、これまでの社会経済情勢や住宅政策を支えてきた制度的枠組みが変化する中で本市の定める住宅マスタープランでは、市民に慣れ親しんだ「天下一」の取り組みにならない、「天下一住生活のまちづくり」を基本方針として社会的な変化を捉えた「市場及び既存住宅重視」、「公共・民間による重層的な住宅セーフティネットの構築」、「市民との協働による住まい・まちづくりの推進」などの取り組みの視点をもとに、以下のような4つの目標を掲げるものとします。



即ち、7つの課題を踏まえ、「天下一住生活のまちづくり」の方針のもとに目指す住宅地像として以下の4つの目標を設定します。

I 延岡らしい良質な住宅ストックの形成

4つの地域が合併して形成された水と緑の多彩な環境の中であって、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、次世代にも継承できる本県や本市の気候・風土に適した延岡らしい住まいづくりを目標とします。特に、新耐震基準以前の持家が半数以上ある本市においては、住宅リフォームや耐震化の促進、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住まいづくりをすすめることが大切です。

また、市が直接供給する市営住宅においては、これらの新しい課題に積極的に応え、引き続き計画的な建替や維持管理で、更に良質な住宅ストックを形成することを目標とします。

II 持続可能な社会づくりのための住宅市場の整備

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と考えられます。特に、延岡市では、今後は団塊世代のニーズや団塊ジュニア世代の動向に応えた情報提供が望まれるなど、定住促進のための新たな研究・検討も必要です。

また、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、今後は空家や売家など中古住宅市場の活用も求められています。

さらに、中心市街地や過疎地の人口定住等に寄与する住情報として、「空家の利活用」や中古住宅市場の活用などの取り組みは、住宅資源の無駄遣いを控え、地球環境にもやさしく、サスティナブル（持続可能な）社会づくりにも寄与することになります。

このようなことから、持続可能な社会づくりのために、これまであまり注目されることのない住宅を取引きする市場（マーケット）の整備を目標とします。

III 地域性を活かした良好な居住環境の形成

本市はこれまで、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田園風景などの個性的で多彩な地域資源を活かした住まいづくりの情報提供に努めてきましたが、今後はさらに空家等を活用した「二地域居住」などの情報提供も求められています。

また、良好な居住環境を全市にわたり形成するためには、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、地域特性に応じて多様な状況がみられる本市においては、それらの住宅地に応じた景観や住環境の特性に配慮した住まい・まちづくりをすすめることが強く求められています。

そのため、地域に応じたまちづくりをすすめる上で、今後は市民の自主的な取り組みへの支援を強化し、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に基づく、地域の個性を活かした良好な居住環境の形成を目標とします。

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社宅等の福利厚生施設の減少などにより、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。このため、多様化する住宅困窮世帯でも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の構築に取り組むことが求められています。そのため、市営住宅においては、老朽化した住宅の再整備とともに、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困窮する世帯に対して適確に供給する仕組みづくりが必要です。一方、民間住宅については、高齢者世帯や障がい者世帯等に対して、不当な入居敬遠を行わない賃貸住宅の供給等の促進で住宅困窮世帯を受け入れる状態づくりをすすめる必要があります。また、持家取得に係る安全・安心の確保や山間部での集落機能の維持・強化についても、住宅セーフティネットを構成する重要な一部として検討が必要です。

4. 4つの目標実現のための施策展開

(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

人口減少時代を迎え、将来的には世帯数の減少も予想されるようになりました。従って、市営住宅においても、民間の賃貸住宅との連携をはかりながら、セーフティネットの確立のために将来の人口・世帯構成を見据えた必要な戸数を確保できるよう、「ストック総合活用計画」の見直しをすすめ、時代の変化に対応した市営住宅の整備計画を策定します。

②多様な事業手法による市営住宅の再生と有効活用

市営住宅の建替にあたっては、PFI的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おすすめ方を検討します。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、市有地の有効活用に努めます。

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

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は耐震性能の確認と必要な対応を行い、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すすめ、安全・安心な居住環境の整備につとめます。

④高齢者等向住戸をはじめとした型別供給

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の実施などにより高齢者等に配慮した住宅供給をすすめてきました。今後も、市営住宅の建替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すすめます。

2 時代のニーズに応じた効率的な市営住宅の管理

①子育て支援等のための市営住宅への優先入居の推進

子育て世帯の入居資格要件の緩和を継続し、市営住宅への入居を円滑化することにより、子育て世帯への支援をすすめます。

また、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を検討するなど、より多くの子育て世帯の入居をすすめます。また、高齢者・母子・障がい者・DV世帯などの実態把握をすすめ、真に住宅に困窮する市民の市営住宅への優先入居を継続実施するとともに制度の周知を行います。

②入居の公平性の向上

市営住宅に入居している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、真に住宅に困窮する市民への入居機会を増やし、入居の公平性の向上につとめます。

③効率的な住宅管理の検討

市営住宅とその他の公的住宅の空家の一元的な募集や、大規模な隣接団地等における一元的な管理運営の検討など、民間事業者の協力を得ながらすすめる指定管理者制度^{※2}の導入を検討します。

(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

「延岡市木造住宅耐震診断促進事業」の活用による民間住宅の耐震改修を促進するよう建築士会等との連携による耐震改修に関する情報提供をすすめます。特に、住宅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るため、市民のところに外向いて説明する「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すすめ、市民の手による耐震自己診断を促進します。

②風水害に強い住まいづくりに関する情報提供

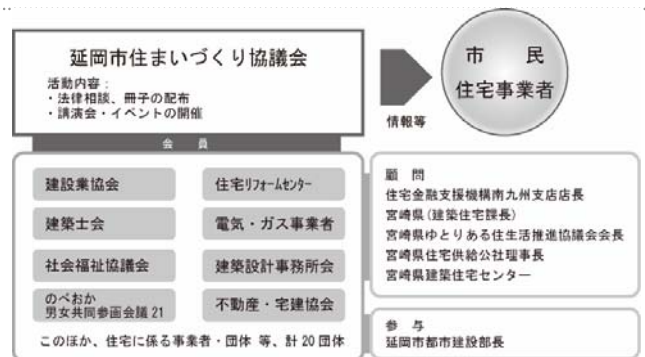
本市では、毎年台風襲来時や竜巻発生時に甚大な被害が発生しています。これらの自然災害に対する住まいづくりにおける対策として、風水害に強い住まいづくりの考え方について、ハザードマップの情報と共に、耐震化の促進同様、「出前講座」や延岡市ホームページやガイドブック、市民の目に触れやすく分かりやすいパンフレット等での情報提供をすすめ、自然災害における被害の軽減化を図ります。

③延岡市住まいづくり協議会*との協働による情報提供

市民協働のまちづくりとして、先の住宅マスタープラン以降設立した「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られるための課題を明らかにし、必要な情報提供を行います。そのため、「住まいづくり協議会」の活動の幅を広げ、協議会が情報提供主体となり市民力・地域力が発揮できるようとめます。

※延岡市住まいづくり協議会

「延岡市住まいづくり協議会」では、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。市役所建築指導課内に協議会事務局を設け、20企業・団体が会員として参加している。



④住情報提供を幅広くすすめるための民間組織の育成

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すすめ、情報提供の輪を広げます。

⑤総合的な住情報提供イベントの開催

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ます。

⑥「みやざきの家」仕様の情報提供

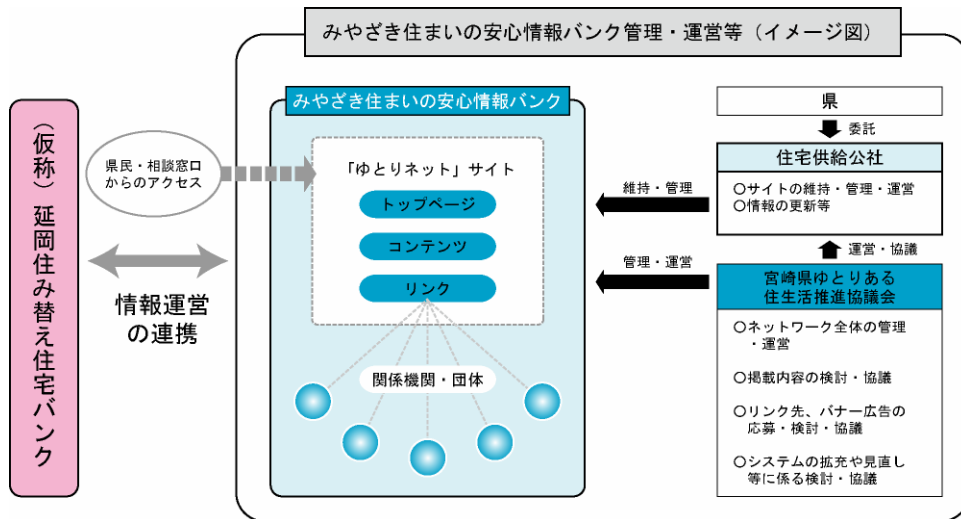
健康にやさしく環境への負担が小さいなど自然素材として優れた特性を持ち、耐震性にも優れた県産材を利用した「みやざきの家」仕様の木造住宅についての情報提供を行い、その普及を促進します。

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

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、ゆとりある広さなど）を満たす優良な中古住宅の登録をすすめ、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^{※3}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。

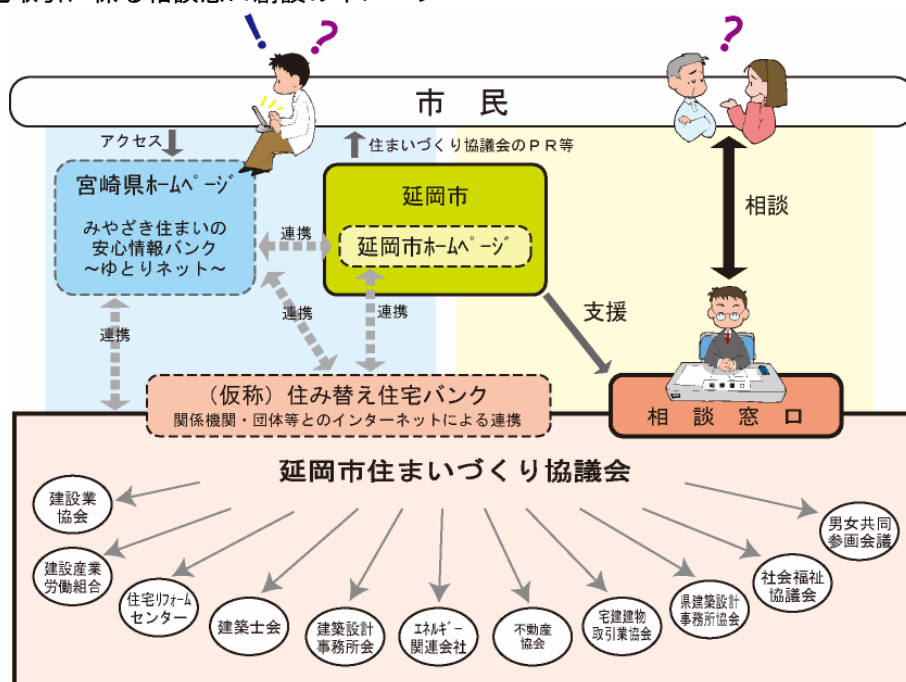
■みやざき住まいの安心情報バンクとの連携のイメージ（宮崎県建築住宅課資料より）



②民間事業者との協働による中古住宅取引に係る相談窓口の創設支援

「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、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。

■中古住宅取引に係る相談窓口創設のイメージ



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の促進

介護保険制度をはじめ諸制度の活用により、住宅の改修及び高齢者住宅改造助成事業や障がい者住宅改造等助成事業を継続してすすめます。また、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債務保証等の情報を提供し、その利用を促進します。

②高齢者の多様な居住ニーズに対する支援

高齢者の居住の安定を図るため、高齢者専用賃貸住宅等の普及を促進します。また、その他の保健・医療・福祉サービスと連携した住宅供給の促進や、グループ居住等の新たな住まい方の普及・啓発をはかります。

③民間事業者との連携による住宅リフォームの促進

「住まいづくり協議会」や地元の建築士会等の協力を得ながら、既存住宅の耐震化・バリアフリー化などを総合的に図る住宅リフォームを促進します。そのため、住宅リフォーム・紛争処理センターなどの全国組織との連携をはかり、地元の大工・工務店建設事業者などによる地域相談窓口の充実を支援します。

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

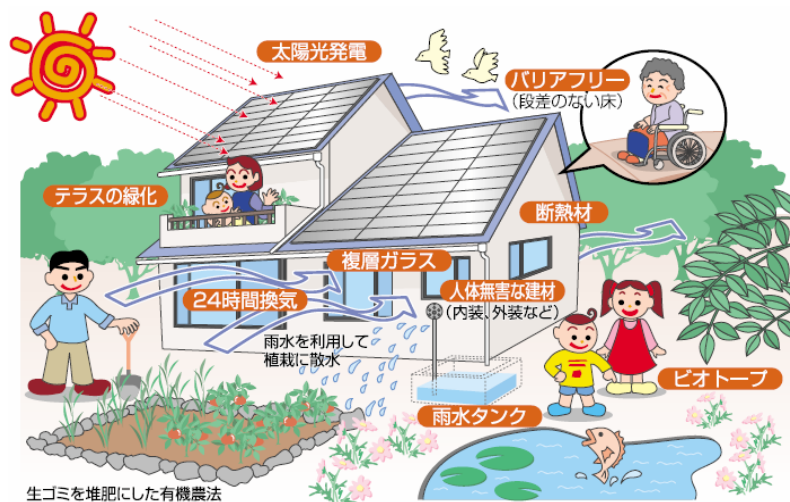
省エネルギー性能の向上や全国有数の日照時間の長さを活かした太陽光発電・太陽熱温水器等の自然エネルギーの活用、リサイクル材の活用など、省エネ・省資源に配慮した住宅の普及を促進します。省エネルギー性能の高い住宅の供給を図るため、住宅金融支援機構のフラット35の技術基準に加えて住宅性能表示基準の省エネルギー対策等級4以上への適合が必要な優良住宅取得支援制度等の利用を促進します。

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

建設廃棄物の排出抑制、再利用・再資源化及び適正処理を促進し、自然素材の代表である地元木材の活用をはじめ、環境への負担が小さい工法である緑化工法、再生建材や自然素材などの積極的な採用を促進します。

また、森林の適切な管理をすすめ、環境にやさしい素材である木材の流通を促進します。

■環境に配慮した住まいづくりの例



(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促進

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すすめます。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、土石流、地滑り及び急傾斜地の崩壊による災害から市民の生命等を守るため、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

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の普及・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促進します。

さらに、地震後、余震等による建築物の倒壊や二次災害を防止するため、建築物の被災状況を調査し、当面の使用の可否について判定する被災建築物応急危険度判定士の体制の活用をすすめます。一方で、地域の防災力向上を図るため、防災リーダー等の養成を行うとともに、自主防災組織の結成を促進します。

③地域による防犯まちづくりへの支援

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り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すすめます。

2 美しく快適な住まい・まちづくり

①（仮称）「住まいがつくる延岡らしい景観ブランド」の確立

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、漁村集落の住宅景観など、住まいがつくる延岡らしい景観の保全をすすめます。

また、景観計画に基づき、良好な景観の形成を図る地区の指定、建築協定、緑地協定の認定、地区計画の推進などによる住宅・住宅地の優れたまちなみを形成し、本市の優れた景観を市内外に広く発信することで、「（仮称）住まいがつくる延岡らしい景観ブランド」の確立をすすめます。

②延岡住宅市街地デザインコード（指針）づくり

昭和40～昭和50年代に建設された郊外の住宅地をはじめ、新たに開発される住宅市街地においては生垣の設置や外構の緑化によるうるおいのある住宅地づくりの考え方を普及させることが美しく快適な住まい・まちづくりにとっては重要な役割を果たします。

そのため、特に住宅市街地における景観形成のデザインコード（指針）の作成を検討し、緑あふれる魅力ある住宅地づくりの支援をすすめます。

③市民参加による美しい住まい・まちづくり

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はかりながら、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すすめるため、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すすめます。

(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セーフティネットの充実

①高年齢者専用賃貸住宅等の建設促進

高年齢者の居住の安定をはかるため、高年齢者向け優良賃貸住宅の建設促進や、民間事業者への働きかけにより高年齢者が安心して入居しやすい高年齢者専用賃貸住宅制度の普及につとめます。

②高年齢者の民間賃貸住宅への住み替え円滑化の促進

単身世帯などの高年齢者が安心して民間賃貸住宅に住み替えられるよう、高年齢者円滑入居賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録や家賃債務保証制度の活用を促進する方策を検討します。

③ひとり暮らし高年齢者等に対する見守りサービス

高齢化が進み、高年齢者のひとり暮らしや高年齢者のみの世帯が増加している中で、高年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などによる見守りを推進するとともに、条件の整ったところから24時間対応の緊急通報システム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はかります。

2 新たなセーフティネットのしくみづくり

①セーフティネット機能としての空家活用の研究

全住宅の1割近くを占め、増加傾向にある空家が、未利用で放置されることなく借上げや流通促進等により広く市民に開放されることで、民間住宅におけるセーフティネット機能が高まる活用方策について研究をすすめます。

②災害被災者の居住安定の確保

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。

<用語解説>

※1：セーフティネット

サーカスなどで落下防止のために張る網を指す語が、社会的な安全保障の制度を指すようになったもの。経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や対策をいう。

※2：指定管理者制度

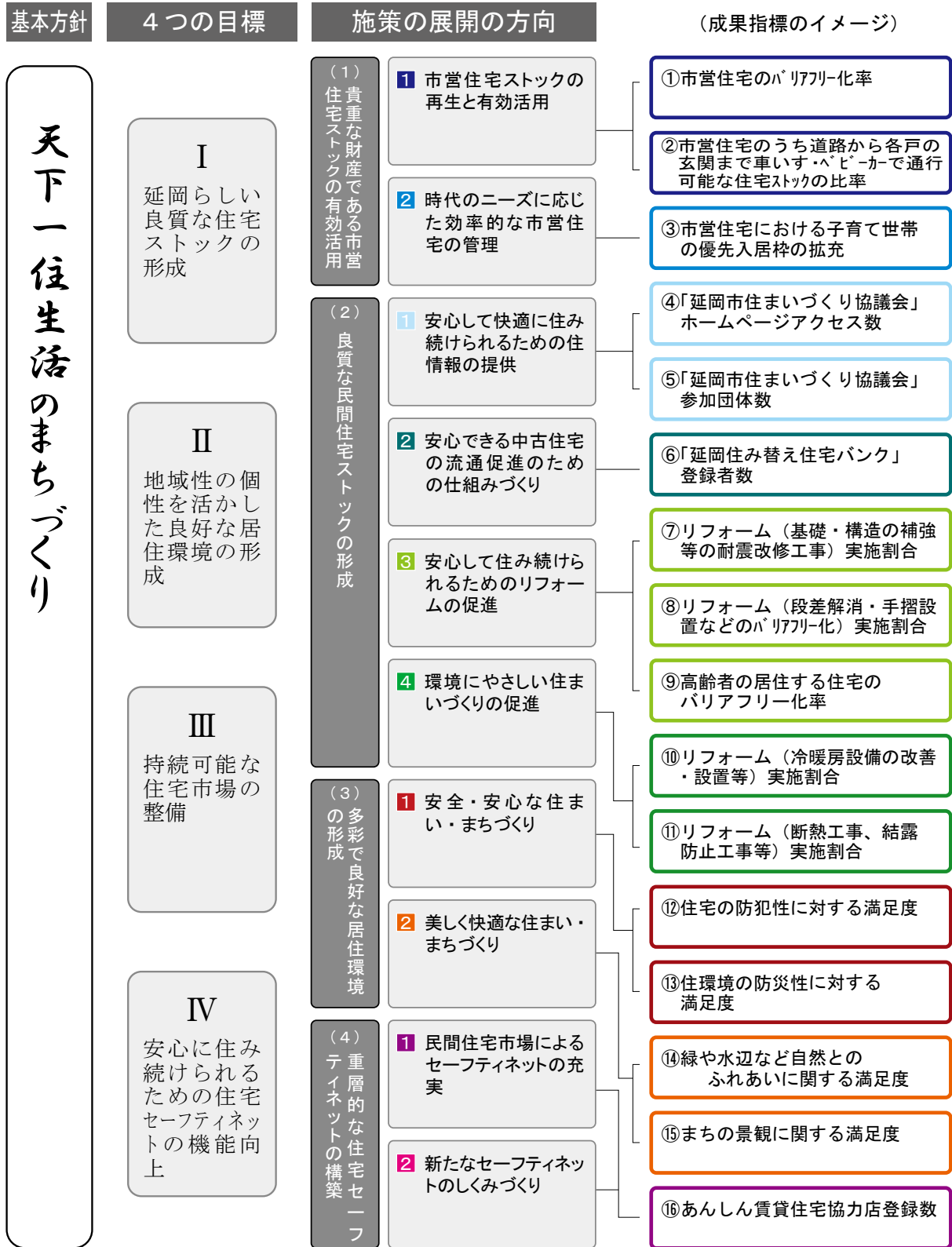
平成15年9月、地方自治法が改正され、新たに創設された制度。従来では、公の施設の管理を委託することができたのは、地方公共団体の出資法人、公共団体及び公共的団体に限られていた（管理委託制度）。同法改正により管理委託制度は廃止され、民間事業者を含む幅広い団体の中から、地方公共団体が指定する「指定管理者」が管理を代行することができるようになった（指定管理者制度）。指定管理者制度は、多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間事業者の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図ると共に、経費の節減等を図ることを目的とするものである。

※3：みやぎ住まいの安心情報バンク～ゆとりねっと～

宮崎県では、住まいづくりを考える県民や本県への移住を検討されている県外の方々の安全・安心な住生活を支援するホームページを開設した。このホームページには、住宅の建設やリフォーム、耐震診断、税金、公営住宅の募集情報など、住まいに関する様々な情報を掲載している。
(<http://www.yutori-net.jp/>)。

5. 成果指標の設定

住宅マスタープランの目標実現に向けた基本方針について、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。



○成果指標のイメージ

成果指標	内容	目標値	参考値
① 市営住宅のバリアフリー化率	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において精査します。	約10%の向上	
② 市営住宅のうち道路から各戸の玄関まで車いす・バギー車で通行可能な住宅ストックの比率	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・バギー車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において精査します。	約10%の向上	(参考値)宮崎県： (H17) 10% → (H27) 19%
③ 市営住宅における子育て世帯の優先入居枠の拡充	子育て世帯の居住の安定を支援する指標として、市営住宅における子育て世帯の優先入居枠を拡充します。	現状の2倍	※本市独自指標
④ 「延岡市住まいづくり協議会」ホームページアクセス数	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アクセス数を設定します。	平成17年度の2倍	※本市独自指標
⑤ 「延岡市住まいづくり協議会」参加団体数	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」の参加団体数を設定します。	現状の1.5倍	※本市独自指標
⑥ 「延岡住み替え住宅バンク」登録者数	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』登録者数」を設定します。	250件	※本市独自指標
⑦ リフォーム（基礎・構造の補強等の耐震改修工事）実施割合	住宅の耐震化の促進状況を示す指標として、住民意識調査における「基礎・構造の補強等の耐震改修工事実施数」の全回答数に占める割合を設定します。	(H19) 7.8 % → 16%	※本市独自指標
⑧ リフォーム（段差解消・手摺設置などのバリアフリー化）実施割合	住宅の耐震化の促進状況を示す指標として、住民意識調査における「高齢者等に配慮し、段差をとる、手すりをつけるなどの改修工事実施数」の全回答数に占める割合を設定します。	(H19) 11.3 % → 22%	※本市独自指標
⑨ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	高齢者の居住する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、「高齢者住宅改造助成事業」実施数を設定します。	10年間累計で平成19年度までの実施数から倍増（＝約760件）	(参考値)宮崎県： (H15) 27% → (H27) 向上
⑩ リフォーム（冷暖房設備の改善・設置等）実施割合	住宅の耐震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。	(H19) 8.1 % → 16%	
⑪ リフォーム（断熱工事、結露防止工事等）実施割合	住宅の耐震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。	(H19) 4.9 % → 10%	(参考値)宮崎県： (H15) 7% → (H27) 14%
⑫ 住宅の防犯性に対する満足度	住宅における日常生活の防犯性に対する満足度を評価を示す指標として、「住宅の防犯性に対する不満率」を設定します。	46.1%(H19)から低下	(参考値)宮崎県： (H15) 47% → (H27) 低下
⑬ 住環境の防災性に対する満足度	住環境における火災・地震・水害などに対する満足度を評価を示す指標として、「住環境の防災性に対する不満率」を設定します。	47.1%(H19)から低下	(参考値)宮崎県： (H15) 47% → (H27) 低下
⑭ 緑や水辺など自然とのふれあいに関する満足度	住環境の自然に対する評価を示す指標として、「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。	67.4%(H19)から向上	(参考値)宮崎県： (H15) 76% → (H27) 向上
⑮ まちの景観に関する満足度	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、「まちの景観に関する満足度」を設定します。	64.2%(H19)から向上	(参考値)宮崎県： (H15) 75% → (H27) 向上
⑯ あんしん賃貸住宅協力店登録数	高齢者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協力店」の登録数を設定します。	すべての関係事業者の登録	※本市独自指標