

市営住宅

(一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地)

建替事業 概要説明

宮崎県延岡市 都市建設部 建築住宅課

事業内容の説明

1. 市営住宅の管理状況
2. 対象団地の概要
3. 整備の内容
4. スケジュール
5. ご意見・ご提案を求める内容

事業内容の説明

1. 市営住宅の管理状況
2. 対象団地の概要
3. 整備の内容
4. スケジュール
5. ご意見・ご提案を求める内容

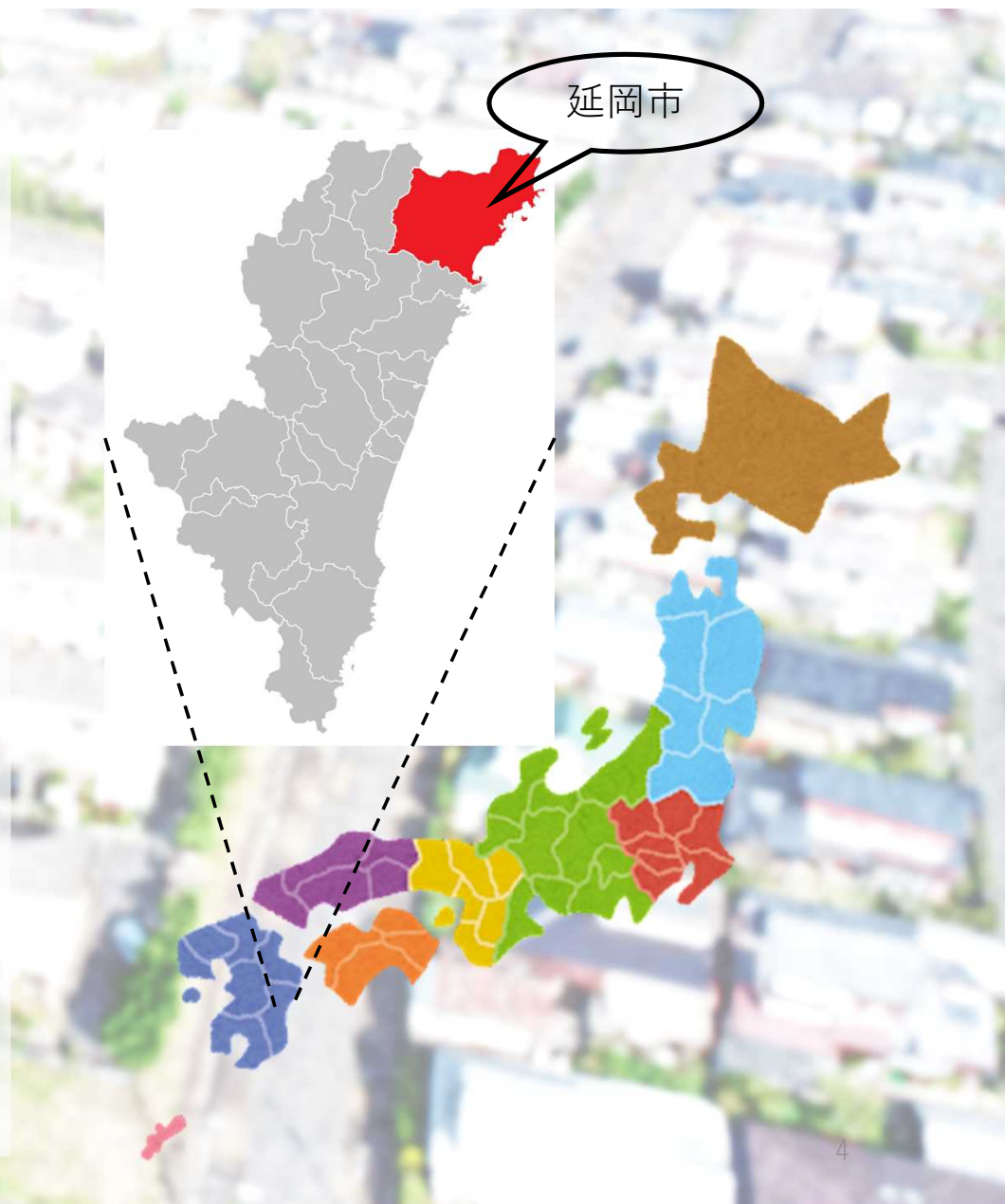
〇市の概要

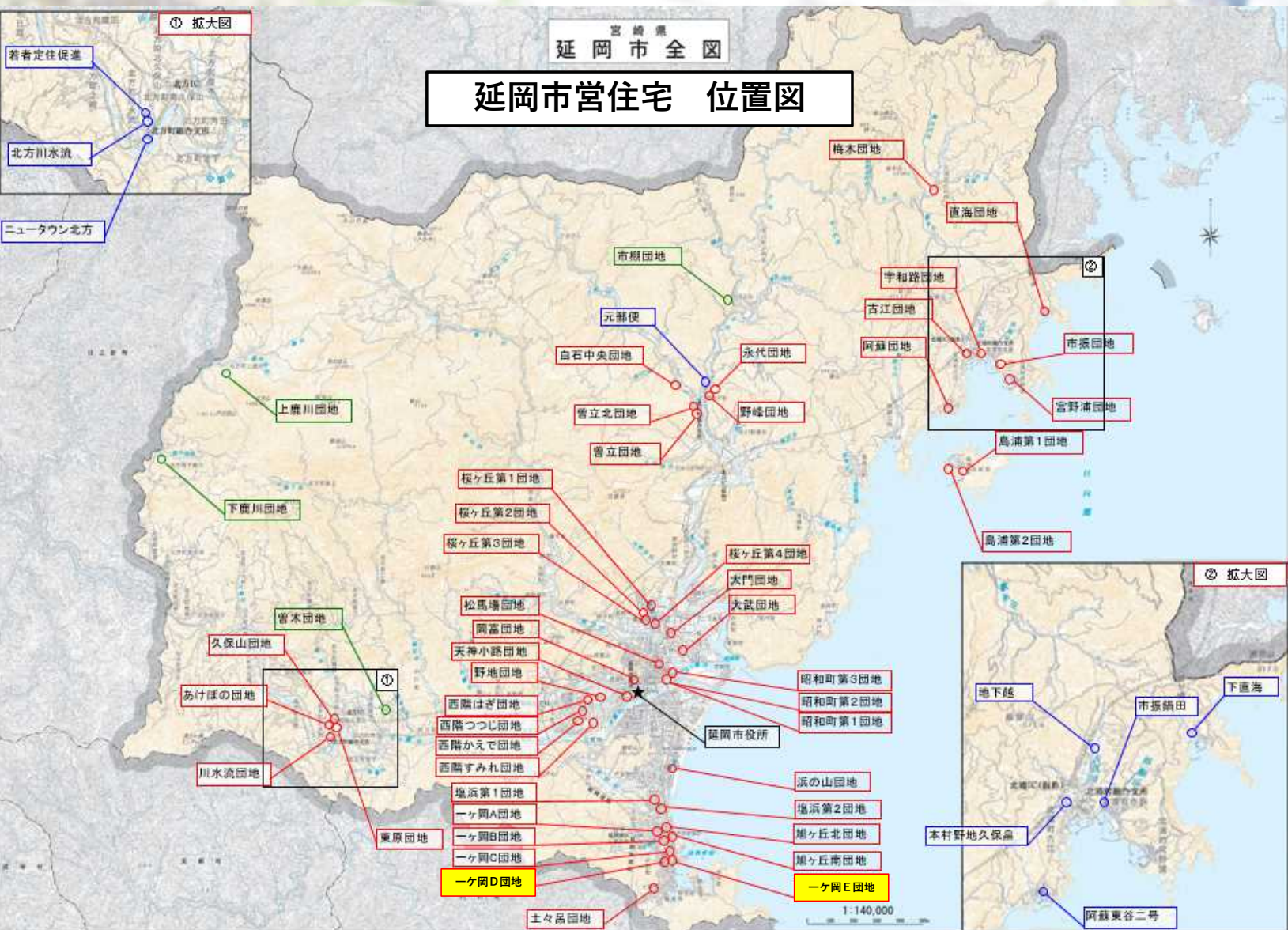
本市は宮崎県北部に位置し、総面積は868.02km²と九州で二番目に広い土地を有している。

国道十号線及びJR日豊本線が縦断しており、高速道路は東九州自動車道と九州中央自動車道が接続する延岡JCTを有している。

〇人口・高齢化率（R3.10.1現在）

116,843人、35.2%





| 延岡市営住宅 | |
|--------|--------|
| 棟数 | 230棟 |
| 戸数 | 2,528戸 |

| 市営住宅の内訳 | |
|---------|--------|
| 公営住宅 | |
| 棟数 | 203棟 |
| 戸数 | 2,457戸 |

| 単独住宅 | |
|------|-----|
| 棟数 | 11棟 |
| 戸数 | 16戸 |

| その他の住宅 | |
|--------|-----|
| 棟数 | 16棟 |
| 戸数 | 55戸 |

○延岡市営住宅の管理状況

230棟（2,528戸）の内、86棟（467戸）37.4%が耐用年数の45年を経過している。

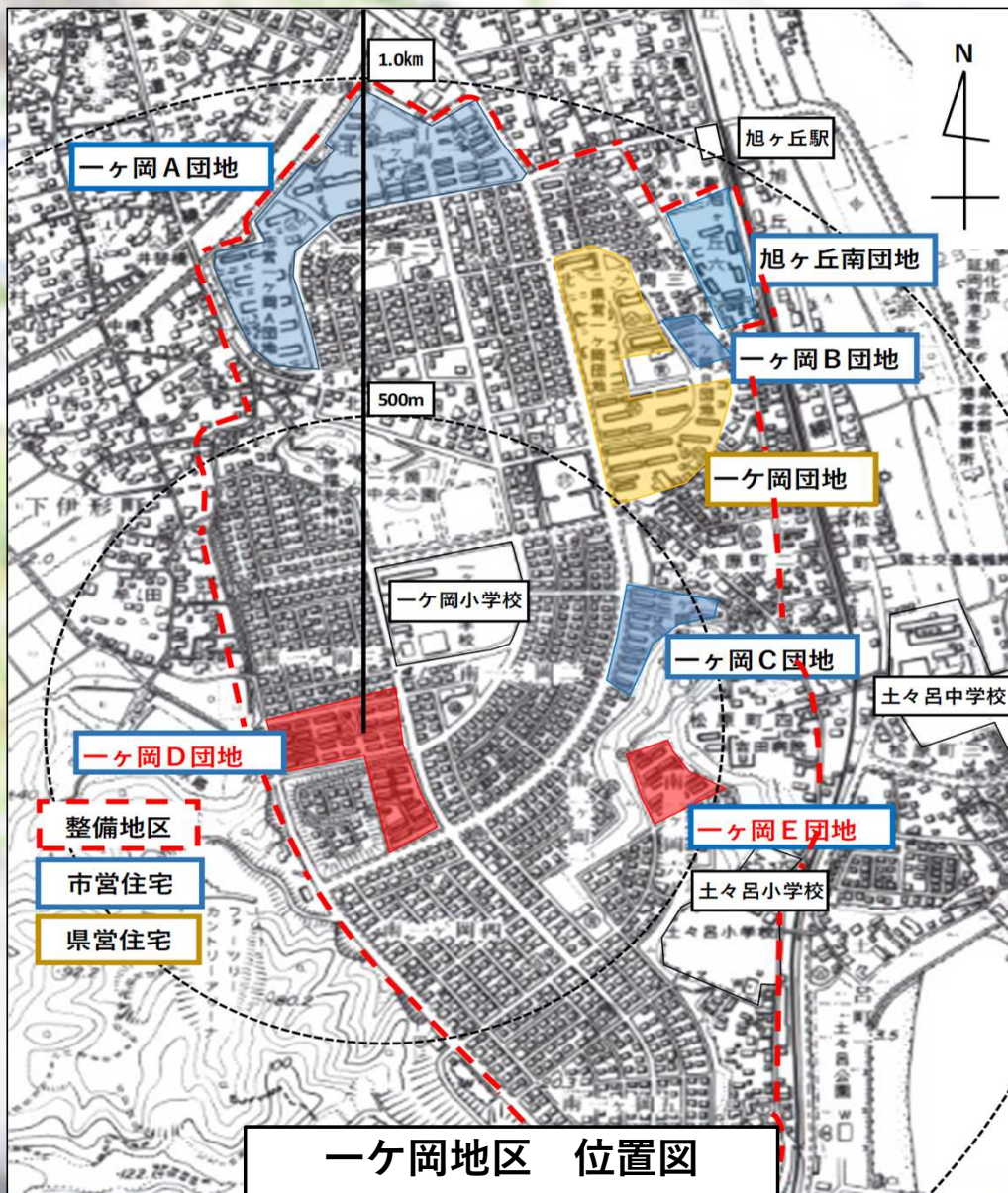
一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地の住宅45棟（274戸）は耐用年数45年を経過しており、耐用年数を超過している市営住宅86棟（467戸）の内、両団地の45棟（274戸）が約52.3%を占める。

○老朽化した住宅の更新

市営住宅の需給動向に注意しながら、老朽化した住宅の用途廃止や減数建替え、団地の集約建替え、維持管理を選択し管理している。

事業内容の説明

1. 市営住宅の管理状況
2. 対象団地の概要
3. 整備の内容
4. スケジュール
5. ご意見・ご提案を求める内容



| | | 2022年 管理戸数 | 備考 |
|--------|-------|---------------|-----------------|
| A団地 | (新)中耐 | 348 | |
| | (旧)中耐 | 90 | |
| | | 438 | |
| B団地 | 簡易構造 | 7 | A団地に集約後 用途廃止 |
| C団地 | 簡易構造 | 90 | |
| D団地 | 簡易構造 | 204 | D団地に 集約建替 |
| E団地 | 簡易構造 | 70 | |
| 旭ヶ丘南団地 | | 112 | |
| 合計 | | 921 | |

| 延岡市営住宅の空き家状況 | | (各年度4月1日時点) | | |
|--------------|-------|-------------|------|--------|
| | | 管理戸数 | 空き戸数 | 空家率 |
| R1 | 延岡全域 | 2436 | 322 | 13.22% |
| | 一ヶ岡地区 | 486 | 49 | 10.08% |
| R2 | 延岡全域 | 2476 | 338 | 13.65% |
| | 一ヶ岡地区 | 526 | 45 | 8.56% |
| R3 | 延岡全域 | 2476 | 343 | 13.85% |
| | 一ヶ岡地区 | 526 | 46 | 8.75% |
| R4 | 延岡全域 | 2471 | 368 | 14.89% |
| | 一ヶ岡地区 | 550 | 51 | 9.27% |



一ヶ岡 A 団地

一ヶ岡 B 団地

一ヶ岡 C 団地

一ヶ岡 D 団地

一ヶ岡 E 団地

一ヶ岡小学校

スーパー

県営：一ヶ岡団地

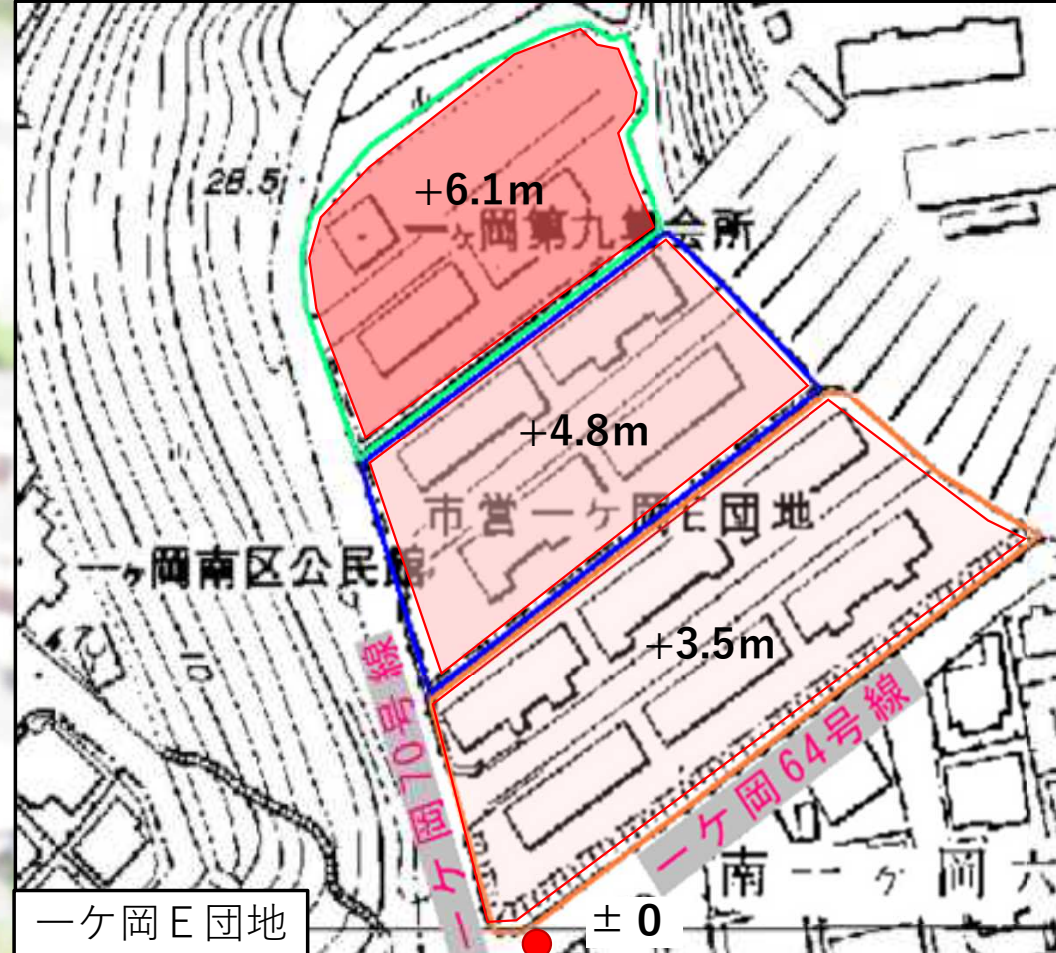
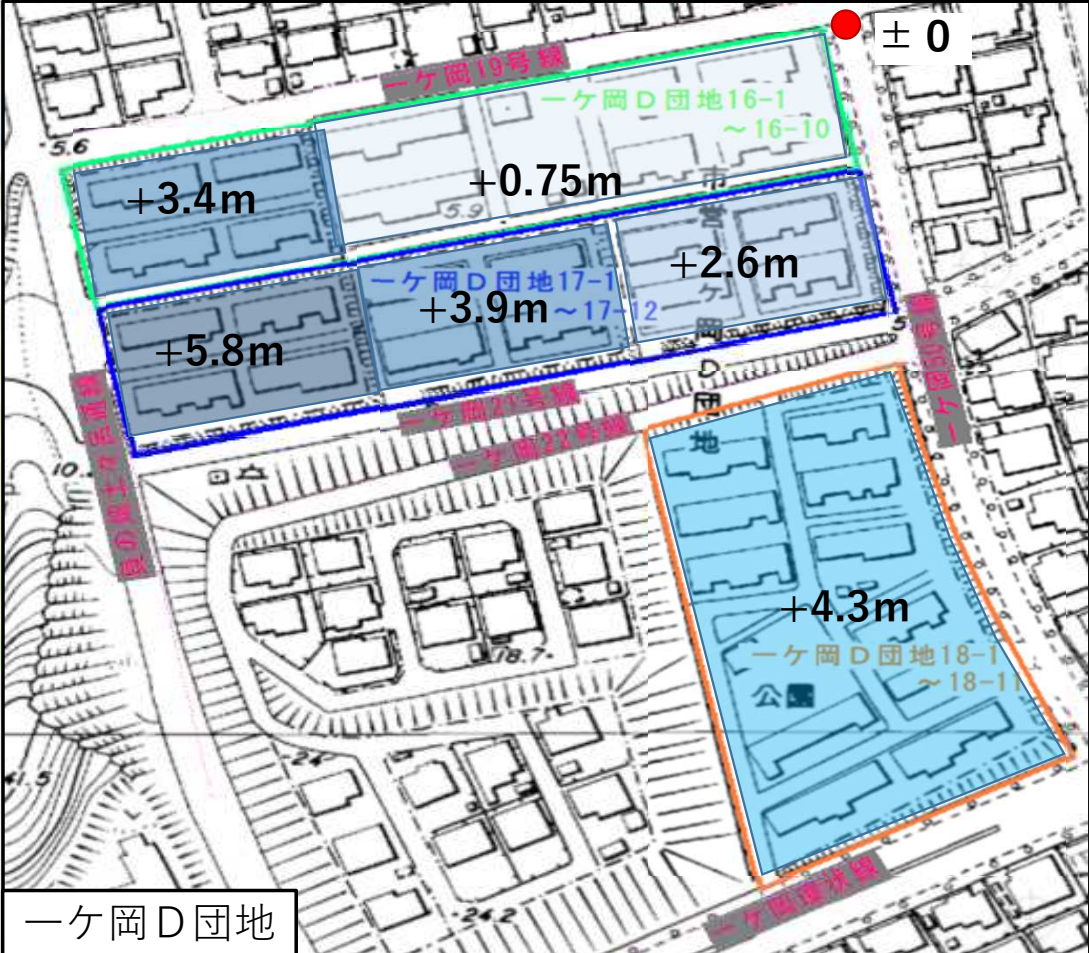
吉田病院



一ヶ岡D団地 南側上空写真



一ヶ岡E団地 南側上空写真





一ヶ岡D団地 敷地内段差



一ヶ岡E団地 敷地内段差



一ヶ岡D団地 敷地境界段差



一ヶ岡E団地 敷地境界段差



一ヶ岡D団地

・・・津波浸水深 0.3~6.0m

一ヶ岡E団地

・・・津波浸水区域外

| 凡例 | |
|-------|-----------|
| | 津波避難場所 |
| | 津波避難ビル |
| 津波浸水深 | |
| | 0.3m未満 |
| | 0.3m~1.5m |
| | 1.5m~3.0m |
| | 3.0m~6.0m |
| | 6.0m~9.0m |
| | 9.0m以上 |



一ヶ岡 D 団地
一ヶ岡 E 団地

- • • 区域外 ↓
- • • 土砂災害警戒区域 ↓

| 凡例 | |
|----|------------|
| | 土砂災害特別警戒区域 |
| | 土砂災害警戒区域 |

事業内容の説明

1. 市営住宅の管理状況
2. 対象団地の概要
3. 整備の内容
4. スケジュール
5. ご意見・ご提案を求める内容

①基本・実施設計

各種申請及び補助申請根拠資料作成

②既存住宅の入居者移転

他の市営住宅又は民間賃貸住宅
空き家バンクの活用

③既存住宅の解体

一ヶ岡D団地及び一ヶ岡E団地

④土地嵩上げ等の造成

段差解消及び津波浸水の解消
擁壁の改修

⑤市営住宅建設

既存住宅274戸→最大建替戸数152戸
ZEH水準及び木材利用の促進

⑥移転者の再入居

再入居希望者の移転支援

⑦余剰地の活用

庁内検討での意見：

子育て支援施設の誘致

ZEH水準の条件付き分譲

などを検討したい

事業内容の説明

1. 市営住宅の管理状況
2. 対象団地の概要
3. 整備の内容
4. スケジュール
5. ご意見・ご提案を求める内容

《一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地 全体スケジュール》

| | 令和3年 | 令和4年 | | 令和5～6年 | | | 令和7～16年 | | |
|--------------|----------|-------------------|---------|-----------------------------------|---------------|-------------------|----------------------------------|---------------|-------|
| | 整備計画等の策定 | 導入可能性調査 | 事業手法の決定 | 実施方針の策定及び公表 | 特定事業の評価・選定、公表 | 民間事業者の募集、評価・選定、公表 | 事業契約等の締結等 | 事業の実施・モニタリング等 | 事業の終了 |
| 建築住宅課 | 事業検討 | 導入可能性検討 | 検討結果報告 | 実施方針策定、公表、質疑・回答 | 特定事業の公表 | 募集要項公表、官民対話 | 契約事務 | 進捗確認 | 事業評価 |
| 関係各課 | 事業説明 | 事業内容の協議 | | 事業内容の協議 | | 資格審査 | | | |
| PFI事業導入検討委員会 | | | 導入検討の審査 | | | | | | |
| 事業者選定審査委員会 | | | | 実施方針の審査 | | 募集要項・提案書審査、事業者選定 | | | |
| 議会 | | | 報告 | 報告 | 債務負担の議決 | | 契約の議決 | | |
| 市民 | | 住民アンケート・パブリックコメント | | 住民説明会 | | | | | |
| 民間事業者 | | サウンディング | | 実施方針への質疑 | | 質疑参加表明提案書提出 | | 事業実施 | |
| コンサルタント | | 導入可能性調査 | | アドバイザー業務 (法務・財務・技術全般のアドバイスや支援) | | | モニタリング業務 (要求水準が担保されているか確認を行う) | | |

事業内容の説明

1. 市営住宅の管理状況
2. 対象団地の概要
3. 整備の内容
4. スケジュール
5. ご意見・ご提案を求める内容

6.ご意見・ご提案を求める内容

①事業期間の短縮について

土地の造成（嵩上げ）完了後の安定期間が必要なことから、事業期間が10年と想定している。

②余剰地の活用方法や手法

地域の住環境向上につながる活用方法や手法を考えていきたい。

子育て支援施設や高齢者福祉施設、Z E H若しくはZ E B条件付きの分譲地、再生可能エネルギー設備の設置等

③本事業への参画意欲について

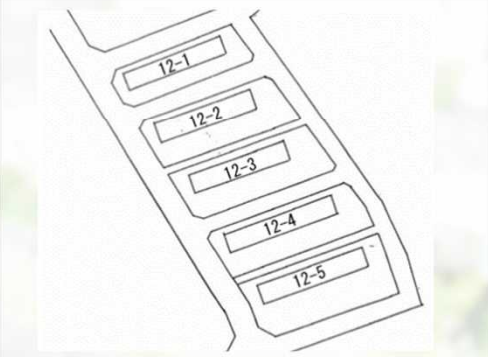

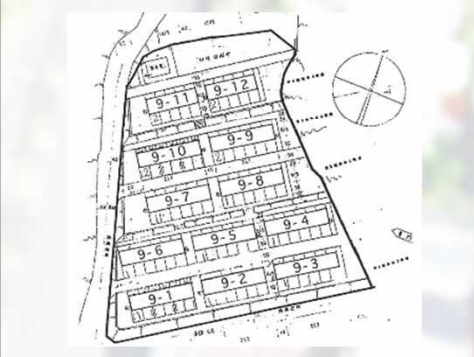
事業期間や事業規模、余剰地の活用等の条件から、事業に対しての参画意欲や現時点で見えるリスク等があればご教授いただきたい。

②余剰地の活用のつづき

集約建替えにより発生している跡地：一ヶ岡 B 団地、一ヶ岡 C 団地

今回の集約建替えで発生する余剰地：一ヶ岡 E 団地

3 団地分の跡地及び余剰地を活用する

| | 一ヶ岡 B 団地 | 一ヶ岡 C 団地 | 一ヶ岡 E 団地 |
|------|--|---|--|
| 面積 | 3,831.98㎡ | 10,597.15㎡ | 8,989.15㎡ |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 津波浸水 | 津波浸水深3.0～6.0m | 津波浸水深3.0～6.0m | - |
| 土砂災害 | - | 土砂災害計画区域（一部） | 土砂災害計画区域（一部） |
| |  |  |  |
| 活用案 | <ul style="list-style-type: none"> ○子育て支援拠点施設整備事業：子育て支援施設として活用 ○脱炭素先行地域事業：ZEH条件付きの市民又は事業者向け分譲 ソーラーカーポート及びEV充電スタンドの設置 | | |