

宮崎県地域住宅計画 (第6回変更)

みやざきけん みやざきし みやこのじょうし のべおかし にちなんし こばやしし ひゅうがし くしまし さいとし
宮崎県、宮崎市、都城市、延岡市、日南市、小林市、日向市、串間市、西都市、
えびのし みまたちょう たかはるちょう くにとみちょう あやちょう たかなべちょう しんとみちょう にしめらそん きじょうちょう
えびの市、三股町、高原町、国富町、綾町、高鍋町、新富町、西米良村、木城町、
かわみなみちょう つのちょう かどがわちょう もろつかそん しいばそん みさとちょう たかちほちょう ひのかげちょう ごかせちょう
川南町、都農町、門川町、諸塚村、椎葉村、美郷町、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町

令和6年4月

地域住宅計画

計画の名称	宮崎県地域住宅計画	本計画が関係する社会資本総合整備計画	宮崎県住宅・住環境ひなづくり計画（第2期） 宮崎県住宅・住環境ひなづくり計画（防災・安全）（第2期）
計画の期間	令和3年度～令和7年度		
作成主体名	宮崎県、宮崎市、都城市、延岡市、日南市、小林市、日向市、串間市、西都市、えびの市、三股町、高原町、国富町、綾町、高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町、都農町、門川町、諸塚村、椎葉村、美郷町、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町（県及び9市14町3村）		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

宮崎県は人口約107万人、世帯数約47万世帯（令和3年1月1日現在）で太平洋に面し、九州山脈と霧島連山の裾野に広がっており、豊かな自然と温暖な気候に恵まれ、平均気温、日照時間、快晴日数の平均値が全国トップクラスを誇っており、まさに「ひなた」の地域である。

平成18年に新たに制定された住生活基本法では、住宅の「量」を確保するこれまでの施策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、住宅市場を通じて、居住環境を含む住宅ストックの「質」の向上を図る施策へと本格的な転換を図る道筋が示され、本県においても平成18年度に「宮崎県住生活基本計画」を策定し、目指す将来像である「ゆとりある快適な生活空間のある社会」の実現に向けて、住宅施策を総合的かつ計画的に推進している。

近年、社会経済情勢は大きく変化し、全国平均よりも早いペースで高齢化が進む本県では、少子高齢化社会や人口・世帯減少社会の到来がより身近なものとなっており、高齢者等への配慮や高齢期の安全・安心な居住環境に関心が高まっている。

また、南海トラフ大地震などの大規模な災害に対する不安の増大や地球環境問題の深刻化などから、災害に対する住宅の安全性や省エネルギー対応などの良質な住宅に対する関心も同様に高まっている。

このような社会経済情勢の大きな変化に対応するため、「宮崎県住生活基本計画」により「安全・安心で心ゆたかに暮らすことができる住生活の実現」を基本理念とし、民間住宅施策として、定住促進や空き家対策、リフォーム等への助成や良質な木造住宅の普及、住情報の提供等、また、公的施策として、公営住宅の老朽化、狭小化した住宅の建替えや既存ストックの居住性確保（向上）や福祉対応、安全性確保、長寿化等の事業に取り組んでいる。

2. 課題

- 居住ニーズの多様化における課題
 - 最低居住面積水準未達世帯の早期の解消
 - 各ライフステージにおける必要な居住水準、居住サービスの確保
 - 高齢者の多様なニーズへの対応（「三世帯同居・近居の促進」やサービス付き高齢者向け住宅等）
 - 子育て世帯のニーズに対応した住宅の確保
- 住宅確保要配慮者の増加
 - 住宅確保要配慮者の増加に対する、公共と民間双方による住宅セーフティネット機能の充実
- 住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
 - 建替え、リフォーム工事等による良質な住宅ストックの形成
 - 長期優良住宅、住宅性能表示、住宅瑕疵担保責任保険等の普及促進
 - 官民連携による既存住宅（中古住宅）の流通促進
 - 空き家の適正管理、利活用の促進、地域環境に深刻な影響を及ぼす空き家への対応
- 南海トラフ地震等の災害への備え
 - 耐震診断、耐震改修による防災・減災対策の促進
 - 民間賃貸住宅の借り上げ体制整備、応急仮設住宅の建設候補地の確保等による被災者の居住確保への対応
- 県内産業・地域における対応
 - 本県の良質な木材を利用した木造住宅の普及促進をはじめとする県産材の需要拡大
 - 地域における工務店等の住宅関連事業者への支援
 - 景観形成への配慮
 - 居住環境の悪化、地域コミュニティの希薄化への対応
 - 過疎地域等における人口減少への対応
- 推進体制の充実に向けた取組
 - 県民の住まいに関する相談等の多様化、複雑化への対応
 - 法改正や新たな制度の創出により、高度化・複雑化する住情報の適切な提供
 - 県民に対して住情報を広く周知するための取組

3. 計画の目標

- 『 多様化する居住ニーズへの対応 』
- 『 住宅セーフティネットの充実 』
- 『 良質で適正な住宅ストックの形成 』
- 『 災害への備え 』
- 『 地域の課題への対応 』
- 『 連携・協働による推進 』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	定 義	従前値	目標値
		基準年度	目標年度
公営住宅のバリアフリー化率	県及び市町村の所有する情報等をもとに算出する。 (公営住宅のバリアフリー化率) = (公営住宅等におけるバリアフリー対応住戸数) / (県及び市町村の公営住宅等総管理戸数)	28.3%	R2 35.0%
既存住宅の流通戸数	住宅・土地統計調査等の統計データをもとに算出する。 (持家として取得した中古住宅数(年間))	1516戸	R2 2500戸
市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	毎年度国が実施する調査結果を基に算出する。 (H27年度からの累計)	719物件	R2 1400物件
木造による新設住宅着工戸数の総新設着工戸数に対する割合	建築着工統計調査の統計データをもとに算出する。 (木造による新設住宅着工戸数の総新設着工戸数に対する割合) = (木造による新設住宅着工戸数) / (総新設着工戸数)	69.9%	R1 75.0%

5. 目標を達成するために必要な事業等

(1) 基幹事業

公営住宅等整備事業	○住宅のセーフティネットとしての役割を持つ公営住宅について、計画的な整備・建替を実施し住宅に困窮する低額所得者の居住の安定と社会福祉の増進に寄与する。 ○PFI等の民間活力の活用による公営住宅整備の検討を行う。
公営住宅等ストック総合改善事業	○良質な公営住宅等の効率的な供給の促進を目的として、居住性の向上、高齢者・障がい者等への対応、安全性の向上及び建物の長寿命化等を行うため、必要な改善・更新を行う。
改良住宅等ストック総合改善事業	○良質な改良住宅等の効率的な供給の促進を目的として、居住性の向上、高齢者・障がい者等への対応、安全性の向上及び建物の長寿命化等を行うため、必要な改善・更新を行う。
地域優良賃貸住宅整備事業	○民間事業者等が行う高齢者、障がい者、子育て世帯向けの良質な民間賃貸住宅の整備について、その整備費の一部を助成することにより、安全で安心して暮らせる住まいづくりを促進する。
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	○家賃の減額に要する費用に対して助成を行うことにより高齢者等の安全で安定した居住の確保を図る。
住宅地区改良事業	○住宅新築資金等貸付助成事業により、住宅新築資金等貸付事業の実施に伴い生じた市町村の財政負担を軽減する。 ○空き家再生等推進事業等により、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行い、居住環境の整備改善を図る。

(2) 提案事業

公営住宅等移転助成事業	○公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業の促進を図るため入居者の移転に要する費用の助成を行う。
公営住宅等住環境向上事業	○公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業に関連して住環境向上のための設計や工事を行う。 ○老朽化の著しい公営住宅団地等において、公営住宅としての敷地の有効活用を含めた再編を行うため老朽化した住棟を除却する。
公営住宅等駐車場整備事業	○公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業に関連して駐車場整備を行う。
計画等策定事業	○住生活基本計画やマスタープラン等の策定や改訂に係る調査等の事業を行う。
住情報提供事業	○良質な住宅の供給や良好な住環境が確保されるよう、住まいづくりの情報提供・住宅相談等を実施する。
木造住宅普及促進事業	○県産材を積極的に活用する団体による見学会・勉強会の開催や関係業界への取組に対し支援を行う。 ○県産材を活用した住宅の建設を促進するため、県産材購入費等の助成を行う。
空き家対策事業	○安全に居住できる住宅を増やすため、空き家の改修に係る費用の一部を助成する。 ○空き家への移住・定住を促進するため、家賃の一部を助成する。 ○事業主体が借上げて賃貸事業を行う民間の空き家について必要な改修を行う。
定住促進事業	○若者の定住を促進するための住宅整備の費用や民間賃貸住宅に居住する者への家賃の一部を助成する。
新築・改修等助成事業	○住宅の新築及び増築、リフォームを行う者に対して費用の一部を助成する。 ○介護が必要となる可能性が高いと判断される高齢者のための住宅改修に対し助成を行う。
公営住宅等管理システム改善事業	○公営住宅管理システムの改善を実施する。

(3) 効果促進事業

公営住宅等駐車場整備事業	○公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業と一体となって駐車場整備を行う。
PPP・PFI等関連事業	○公営住宅整備事業で実施するPPP・PFI事業と一体となって関連した事業を実施する。 (モニタリング・移転支援・駐車場整備等)

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(1) 基幹事業

(金額の単位は百万円)

事業	細事業	事業主体	規模	費用便益比(新設)		計画期間内事業費 (令和3年度～令和7年度)
				団地名	B/C	
公営住宅等整備事業		宮崎県	1032 戸	-	-	2840
		宮崎市	0 戸	-	-	98
		都城市	459 戸	-	-	2619
		日南市	28 戸	-	-	1272
		小林市	0 戸	-	-	0
		日向市	0 戸	-	-	89
		串間市	31 戸	-	-	978
		西都市	0 戸	-	-	20
		西米良村	0 戸	-	-	0
		木城町	0 戸	-	-	19
		川南町	0 戸	-	-	0
		都農町	80 戸	-	-	619
		門川町	34 戸	-	-	39
		椎葉村	11 戸	下水流	1.32	942
		日之影町	12 戸	-	-	0
		高千穂町	0 戸	-	-	0
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善事業 (住戸改善、共用部分改善及び 屋外・外構改善) ○目的別メニュー A. 居住性確保(向上)型 B. 福祉対応型 C. 安全性確保型 D. 長寿命化型 E. 脱炭素社会対応型 F. 子育て世帯支援型	宮崎県	2805 戸			3,005
		宮崎市	2336 戸			1,219
		都城市	404 戸			786
		延岡市	1517 戸			1,381
		日南市	30 戸			223
		日向市	330 戸			651
		串間市	82 戸			278
		えびの市	2 戸			25
		三股町	12 戸			4
		高原町	0 戸			5
		綾町	43 戸			36
		高鍋町	172 戸			93
		新富町	116 戸			212
		西米良村	- 戸			4
		木城町	- 戸			29
		川南町	222 戸			233
		門川町	43 戸			158
		都農町	0 戸			0
		諸塚村	0 戸			6
		美郷町	17 戸			121
高千穂町	28 戸			78		
五ヶ瀬町	19 戸			16		
改良住宅ストック総合改善事業		西都市	156 戸			14
地域優良賃貸住宅整備事業		五ヶ瀬町	0			0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地域優良賃貸住宅	宮崎県	100 戸			18
		宮崎市	234 戸			96
		小林市	365 戸			235
		三股町	449 戸			169
	公営住宅	綾町	95 戸			41
		椎葉村	5 戸			5
		日之影町	46 戸			39
		宮崎県	-			132
住宅地区改良事業	住宅新築資金等貸付 空き家再生等推進事業	宮崎市	-			46
		都城市	-			65
		延岡市	-			111
		小林市	-			6
		日向市	-			4
		西都市	-			16
		えびの市	-			4
		三股町	-			14
		国富町	-			7
		綾町	-			6
		新富町	-			6
		川南町	-			5
		椎葉村	-			35
		美郷町	-			28
		高千穂町	-			10
		五ヶ瀬町	-			40

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(2) 提案事業

(金額の単位は百万円)

事業	細事業	事業主体	規模	計画期間内事業費
				(令和3年度～令和7年度)
公営住宅等住環境向上事業		宮崎県	—	115
		宮崎市	—	14
公営住宅等移転助成事業		宮崎県	—	5
		都城市	—	7
		延岡市	—	1
		串間市	—	5
		高千穂町	—	1
計画等策定事業		宮崎県	—	15
		宮崎市	—	15
		延岡市	—	14
		小林市	—	8
		日向市	—	0
住情報提供事業		宮崎県	—	11
		延岡市	—	3
木造住宅普及促進事業		宮崎県	—	19
空き家対策事業		宮崎市	—	6
定住促進事業		国富町	—	75
		綾町	—	75
		椎葉村	—	0
		美郷町	—	0
住宅新築・改修等助成事業		西都市	—	115
		三股町	—	17
		国富町	—	88
		諸塚村	—	26
		美郷町	—	100

(3) 効果促進事業

(金額の単位は百万円)

事業	細事業	事業主体	規模	計画期間内事業費
				(令和3年度～令和7年度)
公営住宅等駐車場整備事業		宮崎県	—	18
		宮崎市	—	0
		都城市	—	0
PPP・PFI等関連事業		宮崎市	—	19
		日向市	—	0

(3) 計画期間内事業費総額

20,022 百万円

7. 公的賃貸住宅等の整備等に係る特例

(1) 公営住宅建替事業

(2) 特定優良賃貸住宅の空き家の活用

・ 特定優良賃貸住宅（特定公共賃貸住宅）の空き家について、地域の事情に応じた機動的・弾力的な運用を行うため公営住宅（準特定優良賃貸住宅を含む）又は地域優良賃貸住宅として活用できることとする。

8. その他公的賃貸住宅等の有効活用、処分等に関する事項

- ・ 建替事業により生じた余剰地については、地域の拠点となる社会福祉施設等など、有効活用を検討する。
- ・ 民間の空き家・空き室のセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）としての有効活用を促進する。

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項