

宮崎県地域住宅計画 (第3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
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

平成29年3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・住環境ひなたづくり計画
宮崎県住宅・住環境ひなたづくり計画（防災・安全）

計画の期間

平成28年度～平成32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110万人、世帯数約47万世帯（平成28年1月末現在）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。

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になっており、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、住宅の供給に主眼をおいた施策からストック重視、市場重視の施策に転換してきており、現在民間住宅施策としては、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、公的施策としては、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、長寿命化などを行っている。

2. 課題

耐震性、耐久性、防犯性、省エネルギー性、少子高齢化社会への対応など住宅に必要な基本性能に関し、全国計画の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、良質な住宅ストックの形成を目指す必要がある。

ライフステージやライフスタイルに応じた住宅が円滑に供給され、多様な選択肢が提供される住宅市場の形成を目指す必要がある。

市場において、自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅困窮者世帯に対する住宅セーフティネットの構築が重要なため、多様化する住宅困窮者世帯が、それらの特性に応じて健康で文化的な住生活を営むことができ、安心して地域で住み続けることができるよう、福祉対策等との連携のもと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構築を目指す必要がある。

県民の住生活の安定向上のため、県民の取り組みを中心として県・市町村・その他の住宅関連事業者及び福祉サービス等の関係者が、相互に連携・協力して施策に取り組む必要がある。

3. 計画の目標

- 『 安全・安心な住まい・まちづくりの推進 』
- 『 居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備 』
- 『 重層的な住宅セーフティネットの構築 』
- 『 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
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	住宅・土地統計調査等の統計データをもとに算出する。 (リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合) = (リフォームを実施した住宅戸数) / (県内における住宅ストック総戸数)	4.1%	25	32
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戸数) / (県及び市町村の公営住宅等総管理戸数)	26.7%	26	32
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	住宅・土地統計調査等の統計データをもとに算出する。 (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) = (新耐震基準を満足する住宅ストック戸数) / (県内における住宅ストック総戸数)	75.9%	25	32
住宅総数に対する腐朽・破損のある空き家の割合	住宅・土地統計調査等の統計データをもとに算出する。 (住宅総数に対する腐朽・破損のある空き家の割合) = (腐朽・破損のある空き家) / (県内における住宅総数)	5.0%	25	32

5. 目標を達成するために必要な事業等

(1) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第2項及び第4項から第10項に係る事業 (附属第 編 A)

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。
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。

(2) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第3項及び第11項に係る事業 (附属第 編 K)

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空き家の実態調査を行い、地域へ悪影響を及ぼす特定空き家等の除却費の一部を助成し生活環境の保全を図る。 〔除却タイプ〕宮崎市全域、都城市全域、日向市全域、串間市全域、西都市全域、えびの市全域、高原町全域、高鍋町全域、美郷町全域 〔活用タイプ〕日向市全域、美郷町全域
----------	---

(3) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第1項に係る事業 [地域住宅政策推進事業 (提案事業)] (附属第 編 B)

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助成や空き家への移住・定住を促進するため、新婚世帯に対し家賃補助を行う。〔宮崎市〕 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。〔綾町〕
定住促進事業	若者の定住を促進するための住宅の整備を行う。〔諸塚村、椎葉村、美郷町〕 若者の定住を促進するため、民間賃貸住宅に居住する者への家賃の一部を助成する。〔綾町〕
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。〔西都市、三股町、国富町、諸塚村、美郷町〕 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。〔三股町〕
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。
PPP・PFI等関連事業	公営住宅整備事業で実施するPPP・PFI事業に関連してアドバイザー等の関連事業を実施する。

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) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第2項及び第4項から第10項に係る事業 (附属第 編 A)

(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 (平成28年度 - 平成32年度)
				団地名	B / C	
公営住宅等整備事業		宮崎県	135戸			1,773
		宮崎市	81戸			2,843
		日南市	100戸			1,229
		小林市	64戸			1,167
		三股町	70戸			1,073
		高原町	24戸			110
		木城町	20戸			330
		門川町	20戸			436
		諸塚村	5戸	砂田の元	基本計画後記載	66
		椎葉村	8戸	新小崎	基本計画後記載	138
		美郷町	6戸			90
		高千穂町				40
				合 計	533戸	
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	宮崎県	3,372戸			4,281
		宮崎市	2,506戸			1,418
		都城市	551戸			879
		延岡市	598戸			602
		日南市	90戸			1,047
		小林市	72戸			52
		日向市	165戸			189
		串間市	94戸			95
		西都市	49戸			32
		えびの市	57戸			68
		三股町	110戸			303
		高原町	戸			0
		国富町	88戸			37
		綾町	69戸			45
		高鍋町	104戸			112
		新富町	126戸			321
		西米良村	27戸			6
		都農町	84戸			42
		門川町	12戸			35
		椎葉村	32戸			132
美郷町	51戸			82		
五ヶ瀬町	18戸			66		
		合 計	8,275戸			9,844
地域優良賃貸住宅整備事業		宮崎県				35
		合 計				35
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地域優良賃貸住宅 公営住宅、地域優良賃貸住宅 公営住宅	宮崎県	80戸			19
		宮崎市	663戸			131
		三股町	764戸			212
		綾町	109戸			56
		高鍋町	175戸			78
		日之影町	58戸			46
		合 計	1,849戸			542

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) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第3項及び第11項に係る事業 (附属第 編 K)

(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 (平成28年度 - 平成32年度)
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	宮崎県		119
		宮崎市		4
		都城市		31
		日向市		20
		串間市		24
		西都市		1
		えびの市		6
		高原町		4
		高鍋町		3
		美郷町		25
		合 計		237

(3) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第1項に係る事業 [地域住宅政策推進事業 (提案事業)] (附属第 編 B)

(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 (平成28年度 - 平成32年度)
公営住宅等移転助成事業		宮崎県		6
		宮崎市		6
		延岡市		5
		日南市		28
		三股町		22
		門川町		2
		合 計		69
公営住宅等住環境向上事業		宮崎県		87
		宮崎市		1
		都城市		25
		延岡市		33
		日南市		0
		日向市		26
		西都市		0
		三股町		19
		綾町		15
		高鍋町		10
		新富町		36
合 計		252		
公営住宅等駐車場整備事業		宮崎県		67
		宮崎市		4
		西都市		3
		三股町		12
合 計		86		
計画等策定事業		宮崎県		36
		宮崎市		0
合 計		36		

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(3) 交付要綱附属第 編表イ - 15 - (1) 第1項に係る事業 [地域住宅政策推進事業(提案事業)] (附属第 編 B)

(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 (平成28年度～平成32年度)
住情報提供事業		宮崎県		17
		延岡市		9
		諸塚村		8
		合 計		34
木造住宅普及促進事業		宮崎県		53
		合 計		53
空き家対策事業		宮崎市		29
		綾町		15
		合 計		44
定住促進事業		綾町		112
		諸塚村		126
		椎葉村		50
		美郷町		160
		合 計		448
住宅新築・改修等助成事業		西都市		231
		三股町		13
		国富町		80
		諸塚村		27
		美郷町		186
		合 計		537
公営住宅等管理システム改善事業		都城市		40
		合 計		40
PPP・PFI等関連事業		宮崎県		30
		宮崎市		60
		合 計		90

(4) 計画期間内事業費総額 21,642 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

- ・ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第6条第7項の規定により、認定事業者は、特定優良賃貸住宅の入居資格を有する者を一定期間確保できない時は、知事（宮崎市にあっては宮崎市長）の承認を受けて、本計画を策定する地方自治体の区域内において住宅確保に特に配慮を要する者に一定期間賃貸させることができることとする。
 - 特に配慮を要する者とは
 - 災害、不良住宅の撤去等により住宅を必要とする者
 - 公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の建て替え
 - 又は除却により住宅を必要とする者
 - その他住宅の確保に配慮を要すると知事（宮崎市にあっては宮崎市長）が認めた者
- ・ 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。

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項