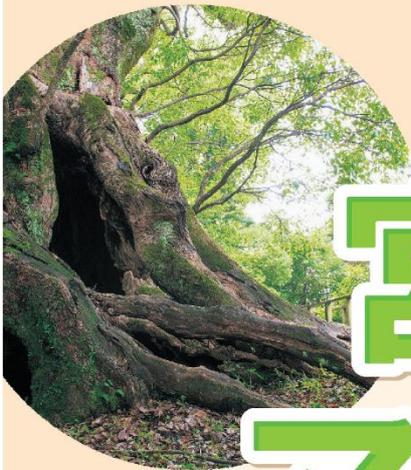




大淀川河畔



清武町
船引神社の大楠



高岡町
天ヶ城公園

宮崎市住宅 マスタープラン

Miyazaki City Housing Master Plan

概要版



佐土原町 夏祭り



田野町 大根やぐら

宮崎市

1 計画の概要

(1) 目的

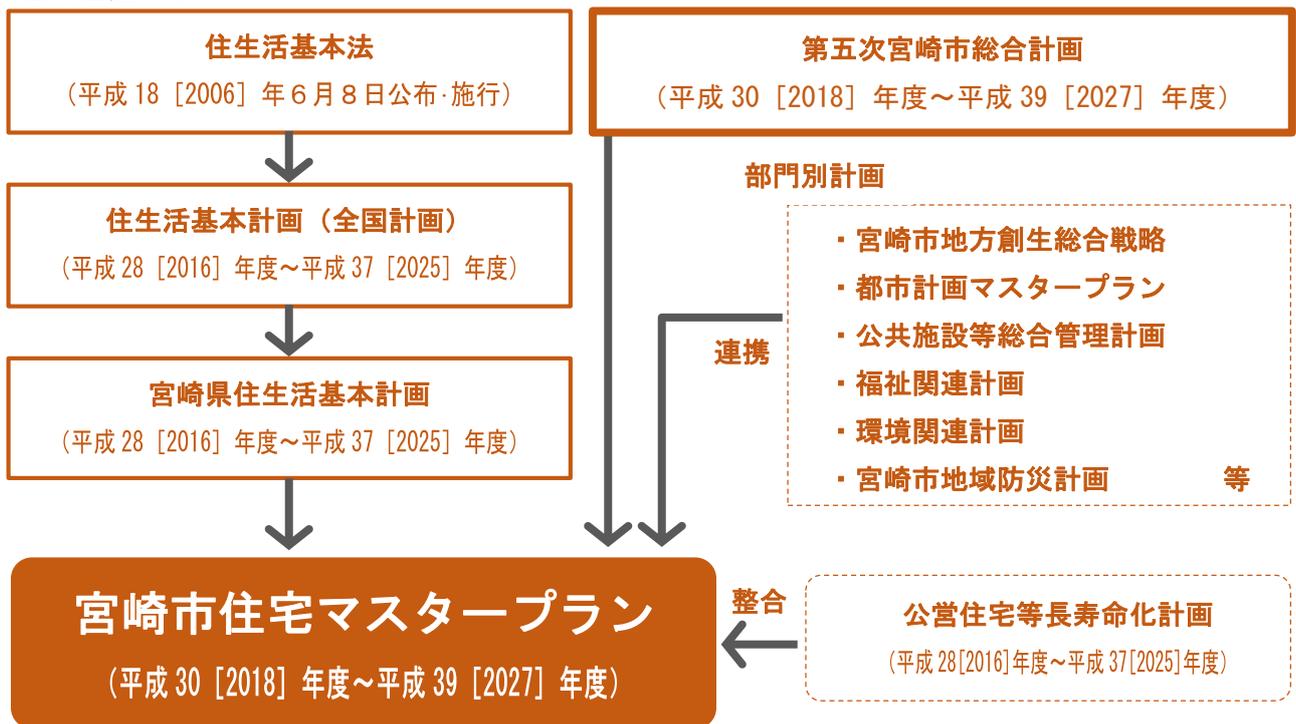
宮崎市は、住まいやまちづくりに関する施策を展開する上での基本方針となる「宮崎市住宅マスタープラン」を平成 20（2008）年 3 月に策定しています。この計画は国及び県の「住生活基本計画」に基づき、市民の住生活の安定向上の促進に関する基本的な指針を定めたものとなっています。

平成 29（2017）年度に、現計画の計画期間終了を迎えるにあたり、国及び県などの新たな住宅政策の動向に対応して、施策の再構築を図るとともに、市民や民間事業者と協働しながら、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するために、策定するものです。

(2) 計画の位置づけ

「宮崎市住宅マスタープラン」は、「第五次宮崎市総合計画」を上位計画とする住宅関連部門の計画であり、その理念や目標等を踏まえて策定されます。また、国及び宮崎県の住生活基本計画、市で定める都市計画マスタープラン、公共施設関連計画、及び福祉関連計画等との整合を図ります。

■計画の位置づけ



(3) 将来の都市像・基本理念

【将来の都市像】

未来を創造する太陽都市「みやざき」

【基本理念】

次世代に継承される魅力ある住まいづくり
～多様な人が安心して住み続けられる みやざきの創造～

2 施策の体系

基本理念及び5つの目標の実現に向け、それぞれの目標に以下のように施策の方針を設定します。

《宮崎市の住宅における現況》

①人口・世帯

- ・人口は平成25（2013）年をピークに減少に転じている
- ・世帯数は増加を続けているが、世帯の小規模化も進行
- ・少子高齢化の進行
- ・持ち家に居住する高齢者の割合が高い

②住宅

- ・住宅数が世帯数を上回る状況が続いている
- ・空き家数が増加している
- ・借家全体は減少傾向だが、持ち家の割合は増加している
- ・共同住宅が増え、一戸建ては減少している
- ・新耐震基準を満足しない住宅が解消されていない
- ・平成になって、マンションの建設戸数が急激に増加している
- ・民営借家において最低居住水準に満たない世帯が未だに存在
- ・借家の高齢者設備の普及率が低い
- ・借家における省エネ設備設置が遅れている

③市営住宅

- ・宮崎市街地（旧宮崎市域）に多くの団地が集中している
- ・老朽化が進んでいる
- ・世帯の多くで小規模化（単身、2人）が進んでいる
- ・収入超過、高額世帯が存在している

《意向調査（H28 [2016] 年度）の結果》

安全・安心で快適な
住まい・まちづくり

- ・公的な支援や情報の整備
- ・長期的な視点を持ってストックを維持管理
- ・利便性や魅力を情報発信し、まちなか居住を進める
- ・地域組織等との連携による取組み
- ・子育て世帯の住みよい環境づくり

住宅の適正な管理
及び再生

- ・空き家・空き地、耐震、バリアフリー、災害への対策
- ・空き家の有効活用のために必要な各種情報提供
- ・マンション管理のための組織力強化
- ・公的支援や専門家を活用しながら、適正な維持管理

多様な居住ニーズに
対応できる
住宅市場づくり

- ・不動産事業者からの情報発信や様々な居住スタイルを提案できる住宅関連業者の育成
- ・多様な住民同士を支える地域や入居者間でのコミュニティ形成

居住の安定を
確保する仕組みづくり

- ・高齢者・障がい者等を互いに支える受け皿づくり
- ・「地域」「行政」の役割を明確化しながら誰もが住みよい住宅環境を形成する仕組みづくり

新計画における 住宅政策の課題

1 多様な居住ニーズに対応する住宅供給と魅力ある住環境づくり

→移住・定住や若年層のまちなか居住の推進／空き家を活用したリノベーション住宅等、多様な住宅ニーズに対応できる住宅供給の促進／高齢者や障がい者、子育て世帯等が住みたい・住み続けたいと思えるような魅力ある住環境の整備

2 住宅セーフティネットの充実と支え合うコミュニティづくり

→住宅確保要配慮者が地域とともに暮らせる住宅セーフティネットの充実／地域全体で高齢者や障がい者、子育て世帯等を支えるコミュニティの形成

3 住宅の価値を高める仕組みづくり（住宅ストック活用型市場への転換）

→良質な住宅ストック形成のための適切な改修・改善を促す仕組みづくり／地域のニーズに応じた空き家の利活用についての啓発や支援の充実／健康・環境、防災・防犯、県産材の活用等に配慮した、より良質な住宅ストック形成に向けた住宅関連事業者の育成や市民への啓発

4 大規模災害（南海トラフ地震等）への対応

→大規模災害に備えた耐震診断・改修による防災・減災対策の促進／応急仮設住宅の建設候補地の確保／地域における避難支援体制づくり

5 住宅関係団体や地域住民等との連携・協働の推進

→関係団体や民間等と連携した住宅政策の推進／地域住民等との協働・連携による良質な住環境の形成

《 新宮崎市住宅マスタープラン施策体系 》

目標 1 多様な居住
ニーズに対応する
住宅供給と魅力ある
住環境づくり

基本施策① 移住・定住の促進

- 1) 関連施策との連携による住情報の提供・住宅相談の充実
- 2) 若年層の定住の促進

基本施策② 多様なニーズに対応できる住宅供給の促進

- 1) 三世同居・近居の促進
- 2) 既存住宅を含む多様な住宅供給の促進
- 3) 若年層の住宅取得や住宅リノベーション等への支援
- 4) 多様な賃貸住宅の供給促進
- 5) 公的賃貸住宅を活用した高齢者世帯・子育て世帯等の支援

基本施策③ 都市機能の集約と居住環境の向上

- 1) 適正な都市機能配置とまちなか居住の促進
- 2) 花と緑豊かで、美しく魅力ある景観づくりの啓発・奨励

目標 2 安心して
住み続けられる
住宅・住環境づくり

基本施策④ 誰もが健康で安心して住み続けられる住宅・住環境の整備

- 1) 高齢者・障がい者等の居住の確保・安心居住
- 2) 健康や省エネ等に配慮した住宅の啓発・誘導

基本施策⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築

- 1) 市営住宅ストックの有効活用
- 2) 市営住宅入居者管理の適正化の推進
- 3) 市営住宅を補完する公的賃貸住宅の活用
- 4) 民間事業者の様々なノウハウや技術の活用による公営住宅の供給・整備・管理
- 5) 公営住宅における子育て世帯の入居支援による、バランスの取れたコミュニティの形成

基本施策⑥ 防犯に配慮した住宅・住環境の形成

- 1) 地域コミュニティによる防犯活動への支援

目標 3 住宅の価値を
高める仕組みづくり

基本施策⑦ 持続可能な住宅づくり（良質な住宅ストックの形成）

- 1) 長期優良住宅や省エネ住宅等の普及
- 2) 地場産材を活用した住宅建設の促進
- 3) 環境に配慮した工法等による住宅建設の促進
- 4) 住宅診断（インスペクション）の普及促進
- 5) 持続可能な住宅づくりに対応できる担い手（事業者）の研修等による育成の支援

基本施策⑧ 既存ストックの適正な維持・管理

- 1) 住宅改善に対する支援
- 2) 空き家・空き地の利活用の促進
- 3) 特定空家等の撤去・解体の促進

基本施策⑨ 分譲マンションの適正な維持・管理

- 1) 分譲マンション管理に関する支援
- 2) マンションの大規模修繕・建替えに対する支援

目標 4 大規模災害
（南海トラフ地震等）
に備えた住宅・住環境
づくり

基本施策⑩ 災害に備えた住宅市街地の形成

- 1) 住宅等の耐震化促進
- 2) 住宅内及び宅地の安全確保の啓発
- 3) まちの防災機能の向上

基本施策⑪ 災害被災者への迅速な居住支援

- 1) 応急仮設住宅の建設候補地の確保
- 2) 災害被災者の住宅確保の支援
- 3) 災害時の住情報の提供や体制の構築

目標 5 住宅関係団体
や地域住民等との連
携・協働の推進

基本施策⑫ 連携・協働による住まい・まちづくりの推進

- 1) 住まい・まちづくりに係る各分野との横断的な連携体制の構築
- 2) 住宅相談や住教育に関する体制の充実

3 成果指標

具体的な施策に対応する前期5年間における成果指標（平成30〔2018〕～34〔2022〕年）を示します。

目標1 多様な居住ニーズに対応する住宅供給と魅力ある住環境づくり

基本施策① 移住・定住の促進

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) | H34 (2022) |
| 1 | 関連施策との連携による住情報の提供・住宅相談の充実 | 市移住センターが関与した移住世帯数（世帯） | 38 | 70 | 100 | 130 | 160 | 190 | |

基本施策③ 都市機能の集約と住環境の向上

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | | |
| | | | | H27 (2015) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) | H34 (2022) |
| 1 | 適正な都市機能配置とまちなか居住の促進 | 総人口に対する用途地域内の人口の割合（％） 【国勢調査】 | 84.3 | — | — | 84.7 | — | — | |
| 2 | 花と緑豊かで、美しく魅力ある景観づくりの啓発・奨励 | 花と緑の推進事業参加者数（人） | 1,260 | 1,270 | 1,280 | 1,290 | 1,300 | 1,310 | |

目標2 安心して住み続けられる住宅・住環境づくり

基本施策④ 誰もが健康で安心して住み続けられる住宅・住環境の整備

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) | H34 (2022) |
| 1 | 高齢者・障がい者等の居住の確保・安心居住 | 宮崎市障がい者基幹相談支援・虐待防止センターでの年間相談件数（回） | 143 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | |
| | | 緊急通報サービスのシステム利用者数（人） | 199 | 220 | 230 | 235 | 240 | 245 | |

基本施策⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) | H34 (2022) |
| 1 | 市営住宅ストックの有効活用 | 市営住宅の高度のバリアフリー化率（％） | 32.5 | 32.6 | 33.3 | 34.2 | 35.0 | 35.6 | |
| 3 | 市営住宅を補完する公的賃貸住宅の活用 | 市営住宅としての民間賃貸住宅の活用累計戸数（戸） | 0 | 3 | 3 | 16 | 16 | 26 | |

基本施策⑥ 防犯に配慮した住宅・住環境の形成

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) | H34 (2022) |
| 1 | 地域コミュニティによる防犯活動への支援 | 青色回転灯防犯パトロール活動団体数（団体） | 38 | 41 | 44 | 47 | 50 | 53 | |

目標3 住宅の価値を高める仕組みづくり

基本施策⑦ 持続可能な住宅づくり（良質な住宅ストックの形成）

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | |
|---|------------------|-------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) |
| 1 | 長期優良住宅や省エネ住宅等の普及 | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合（％） | 24.1 | 24.0 | 24.0 | 24.0 | 24.0 | 24.0 |
| | | 太陽光発電設置導入容量（10kW未満）（kW） | 56,667 | - | - | 71,325 | - | 80,020 |

基本施策⑧ 既存ストックの適正な維持・管理

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | |
|---|----------------|-------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) |
| 1 | 住宅改善に対する支援 | リフォーム等契約に関する消費生活相談件数（件） | 59 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 2 | 空き家・空き地の利活用の促進 | 空き家バンクの累計登録件数（件） | 0 | 30 | 50 | 70 | 90 | 110 |

基本施策⑨ 分譲マンションの適正な維持・管理

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | |
|---|-----------------|-------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) |
| 1 | 分譲マンション管理に関する支援 | 住宅関係団体等が実施するセミナー参加者数（人） | 138 | 160 | 170 | 180 | 190 | 200 |

目標4 大規模災害（南海トラフ地震等）に備えた住宅・住環境づくり

基本施策⑩ 災害に備えた住宅市街地の形成

| | 具体的な施策 | 項目 | 成果指標 | | | | | |
|---|------------|------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | 実績値 | 目標値 | | | | |
| | | | | H28 (2016) | H30 (2018) | H31 (2019) | H32 (2020) | H33 (2021) |
| 1 | 住宅等の耐震化の促進 | 住宅の耐震化率（％） | 83.4 | 85.6 | 86.7 | 87.8 | 88.9 | 90.0 |
| | | 耐震診断補助の累計件数（戸） | 317 | 360 | 390 | 420 | 450 | 480 |
| | | 耐震改修工事補助の累計件数（戸） | 45 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 |
| | | 水道管路（口径150mm以上）耐震化率（％） | 37.3 | 38.5 | 39.0 | 39.7 | 40.3 | 41.0 |
| 3 | まちの防災機能の向上 | 耐震性防火水槽の年間設置基数（基） | 2 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | | 住宅用火災警報器の作動点検率（％） | 39.6 | 44.0 | 48.0 | 52.0 | 56.0 | 60.0 |

※後期の目標値については、中間年の改定の際に検討し設定します。

4 地域別居住機能

1市4町の合併から時間も経過し、新しい宮崎市としての一体感も定着したと考えられます。

住宅施策においては、各地域の持つ個性や独自性を生かしながら、地域の実情に応じたきめ細やかな施策を展開していくとともに、本市全体の都市形成の方針に沿った施策を展開していくことが求められます。

このため、ここでは、本市全体の都市形成のビジョンと基本的な方針を定めた「宮崎市都市計画マスタープラン」に示された各地域の役割及び居住機能の特性を示します。



■都市形成に向けた地域別の役割及び居住機能の特性

| 地域名 | 役割 | 中心的な地域 | 機能区分 | 居住機能の特性 |
|---------------|---------------------|-----------------------------|---------|---|
| 宮崎地域 | 都市型居住機能及び近郊型居住機能を担う | 中心市街地及びそれを取り巻くように形成された住宅市街地 | 都市型居住機能 | <ul style="list-style-type: none"> ○県の政治、経済の中心地に位置し、多様な都市機能の利便性を享受できる ○商業・業務施設をはじめとする多様な施設と、低層の戸建住宅から高層の集合住宅までが共存し、中・高密度の土地利用が展開される |
| 佐土原地域 清武地域 | 近郊型居住機能を担う | 佐土原、清武町の中心部を形成する住宅市街地 | 近郊型居住機能 | <ul style="list-style-type: none"> ○都市型居住地域を取り囲むように又は補完するように位置し、周辺の自然的環境と調和した閑静で良好な居住環境を有するとともに、都市型居住機能との強い結びつきを持つ ○部分的に商業・業務機能等も有するが、低層の戸建住宅を中心に中層までの集合住宅が共存し、低・中密度の土地利用が展開される |
| 田野地域 高岡地域 | 郊外型居住機能を担う | 田野、高岡町の中心部を形成する住宅地 | 郊外型居住機能 | <ul style="list-style-type: none"> ○豊かな自然的環境に囲まれた地域に位置し、地域の自然、歴史、文化等と身近に接することができる ○ゆとりある低層の戸建住宅を中心に、地域に密着した商業・業務機能等が適度に点在し、低密度の土地利用が展開される |

5 公営住宅の供給目標

公営住宅等の供給戸数は、公営住宅の新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間賃貸住宅等の借上げの戸数、並びに既存公営住宅（県営・市営）の空き家募集の戸数と公営住宅以外の公的賃貸住宅活用による供給戸数を合計した戸数とします。

計画期間における公営住宅等の供給目標量 : 7,500 戸
 （平成 30 [2018] ~39 [2027] 年度の 10 年間）

6 計画の推進に向けた役割分担と推進体制

(1) 計画の推進に向けた役割分担

| | |
|---------|---|
| 市民 | 市民や自治会、NPO 法人等には、住宅の居住者として、また、まちづくりの担い手として、自ら住宅に関する意識を高め、住宅・住環境の質を維持・向上させることに、主体的に取り組む役割が期待されます。 |
| 住宅関係事業者 | 事業者には、保有する技術や経験等を活かし、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組んでいく役割が求められています。 また、本計画に定めた目指すべき将来像の実現に向けた目標を共有し、市が実施する施策等へ積極的に協力するとともに、住宅の安全性や品質、性能等を確保し、市全体として質の高い住宅の供給が期待されます。 |
| 市 | 市は、市民が安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備を図るため、住生活をめぐる現状と課題を示したうえで、5つの目標を掲げ、目標ごとの施策及び成果指標を定め、その達成に向けて、市民や県、住宅関連事業者等との連携を図りながら、各種施策を実施していきます。 また、市民や住宅関連事業者が行う主体的な取組みを支援するとともに、良質な住まいの形成や良好なまちづくりを進めて行くうえで、関連する情報の提供などを積極的に推進することとします。 |

(2) 推進体制



宮崎市住宅マスタープラン（概要版）

発行年月：平成 30 年 3 月

発行：宮崎市 建設部 住宅課

〒880-8505 宮崎市橘通西 1-1-1

TEL：(0985)21-1804【直通】

宮崎市住宅 マスタープラン

概要版

