



清武町
船引神社の大楠



大淀川河畔



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



佐土原町 夏祭り



田野町 大根やぐら

宮崎市

目 次

第1章 住宅マスタープランの概要	1
1. 計画策定の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
第2章 上位関連計画の位置づけ	3
1. 住生活基本計画（全国計画）（平成28〔2016〕年3月18日 閣議決定）	3
2. 宮崎県住生活基本計画（平成29〔2017〕年3月 策定）	4
3. 第五次宮崎市総合計画	5
4. 宮崎市都市計画マスタープラン	6
第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題	7
1. 本市の社会情勢	7
2. 本市の住宅事情	13
第4章 住宅政策の課題	22
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	22
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	22
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）	22
4. 大規模災害（南海トラフ地震等）への対応	22
5. 住宅関係団体や地域住民等との連携・協働の推進	22
第5章 住宅政策の基本方針	23
1. 国・県の住生活基本計画のポイント	23
2. 将来の都市像及び基本理念の設定	24
3. 目標及び基本的な施策	25
第6章 部門別住宅施策の展開方針	29
1. 施策の体系	30
2. 部門別の住宅施策	32
3. 成果指標一覧	55
第7章 地域別の住宅施策の方針	58
1. 地域別居住機能の特性	58
2. 居住機能別住宅施策の方針	59
第8章 公営住宅の供給目標	62
1. 供給する住宅の質の確保	62
2. 公的な支援の対象となる世帯（要支援世帯）の考え方	62
3. 公営住宅等の供給戸数の考え方	62
4. 公営住宅等の供給目標量	62
第9章 計画の推進に向けた役割分担及び推進体制	63
1. 計画の推進に向けた役割分担	63
2. 進行管理及び推進体制	64

資料編	67
1. 住宅政策の変遷	67
2. 成果指標の考え方	68
3. 策定体制	72
4. 住宅マスタープラン策定までの流れ	75
5. 市民意向調査の結果	76
6. インターネットによる住まいに対する評価や希望等の調査結果	82
7. 分譲マンション管理組合の管理状況等の調査結果	84
8. 用語解説	88

本文中の「※」が付いている用語については、90 ページ以降に解説があるもの



第1章 住宅マスタープランの概要

1. 計画策定の趣旨

わが国では、少子高齢化が進展する中、住民の環境問題への関心や災害への不安等が高まるなど、居住環境を取り巻く社会情勢が大きく変化しています。一方、住宅政策においても、居住ニーズの多様化・高度化に加え、高齢者・障がい者、子育て世帯等の居住支援等、住生活[※]の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が、求められるようになりました。

国においては、平成18（2006）年6月に「住生活基本法」を制定し、「住生活基本計画」の策定等を行いました。平成28（2016）年には、同計画（平成28〔2016〕年3月閣議決定）を見直し、居住者、住宅ストック[※]、産業・地域の3つの視点から、政策を総合的に実施することとしています。

宮崎県においても、平成18（2006）年度に「宮崎県住生活基本計画」を策定し、5年毎に改定していますが、平成28（2016）年度には、平成37（2025）年度までを計画期間とする新たな住生活基本計画を策定し、住生活の安定確保及び向上の促進に向けた本格的な政策転換を図っています。

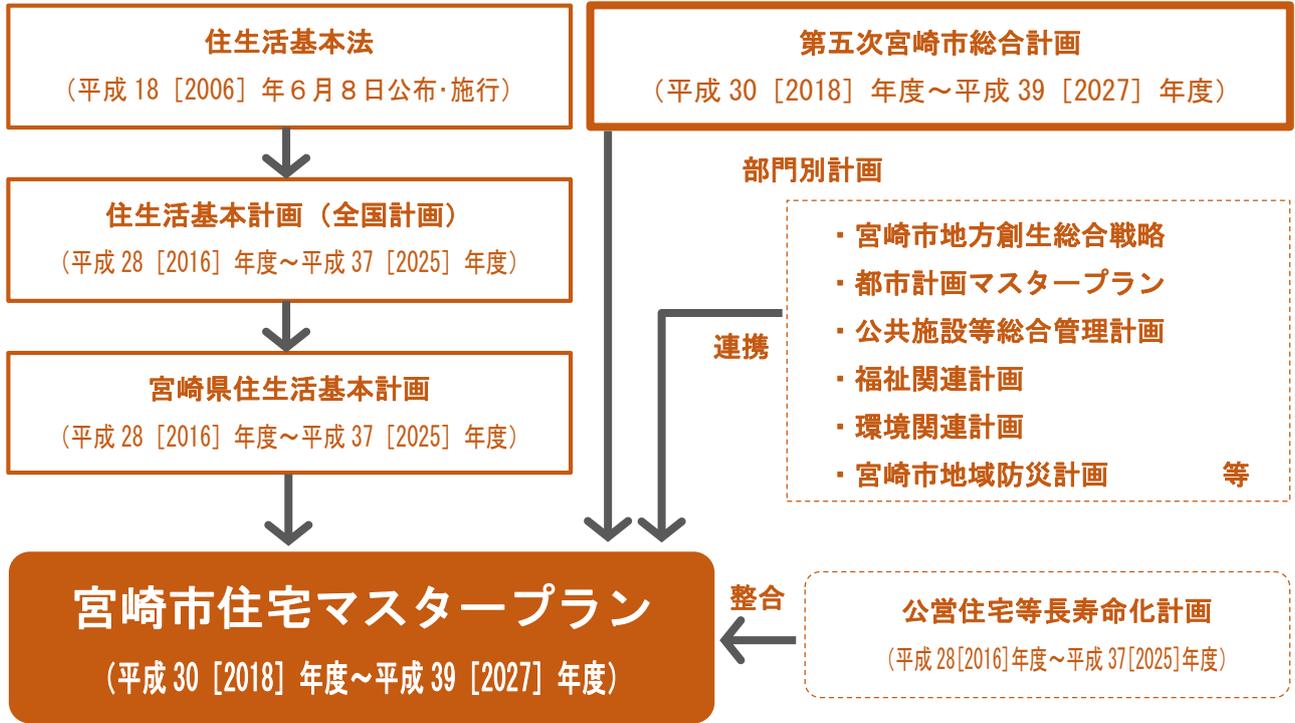
本市においては、旧宮崎市及び旧3町（佐土原町、高岡町、田野町）で作成された住宅マスタープランを平成19（2007）年度に集約し、計画期間を平成20（2008）年度から平成29（2017）年度までの10年間とする「宮崎市住宅マスタープラン」として、新たに策定しました。計画期間の中間年度に当たる平成25（2013）年度には、平成22（2010）年3月に合併した清武町の各種関連計画との整合性や、平成23（2011）年3月に発生した「東日本大震災」における防災面での教訓等を踏まえ、住宅マスタープランの改定を行いました。

本計画は、本年度が現計画の期間の最終年度に当たることから、国・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していくため、新たに策定するものです。併せて、平成28（2016）年4月の「熊本地震」、及び平成29（2017）年7月の「九州北部豪雨」等の発生を受けての大規模災害への対応や、地球環境問題の深刻化に伴う住宅の安全性確保、省エネ住宅に対する関心の向上等を踏まえながら、諸施策の展開を進めることとします。

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. 計画の期間

住宅マスタープランの計画期間は、現計画（平成20〔2008〕年度から平成29〔2017〕年度までの10年間）の計画期間終了を迎えるにあたり、平成30（2018）年度から平成39（2027）年度までの10年間を計画期間とします。また、前半の5年を前期、後半の5年を後期とし、計画の進捗状況や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

平成 (西暦)	28年 (2016年)	29年 (2017年)	30年 (2018年)	31年 (2019年)	32年 (2020年)	33年 (2021年)	34年 (2022年)	35年 (2023年)	36年 (2024年)	37年 (2025年)	38年 (2026年)	39年 (2027年)	
国 【住生活基本計画】	←					計画期間						計画期間	→
宮崎県 【住生活基本計画】	←					計画期間						計画期間	→
宮崎市 【住宅マスタープラン】	←	計画期間	→	←			計画期間	→					
宮崎市 【総合計画】	←	計画期間	→	←			計画期間	→					

第2章 上位関連計画の位置づけ

第1章

第2章
上位関連計画の
位置づけ

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

1. 住生活基本計画（全国計画）（平成28〔2016〕年3月18日 閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的な計画を定めるものです。当初、平成18（2006）年9月19日に閣議決定し、その後平成23（2011）年に見直しが行われました。現行計画は、平成27（2015）年度に見直されたもので、平成28（2016）年度から平成37（2025）年度までを計画期間として、3つの視点及び8つの目標を設定し、その実現に向けた基本的な施策が定められています。

【居住者からの視点】

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- （1）希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- （2）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- （1）安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- （2）希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- （1）住宅確保要配慮者※（低額所得者、高齢者、障がい者等）が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- （1）「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォーム※の実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- （2）リフォーム投資の拡大と住替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引を創出

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- （1）耐震性を充たさない住宅（約900万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー※化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- （2）多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- （1）利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- （2）地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

【産業・地域からの視点】

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- （1）住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- （2）住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- （1）地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- （2）国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進



2. 宮崎県住生活基本計画（平成 29 [2017] 年 3 月 策定）

全国計画の策定を受け、平成 18（2006）年度に平成 18（2006）年度から平成 27（2015）年度までを計画期間とする「宮崎県住生活基本計画」を策定し、その後、社会情勢の変化や施策の効果に対する評価を踏まえ、5 年毎に改定を行っています。現行計画は、全国計画の改定に伴い、平成 28（2016）年度から平成 37（2025）年度までを計画期間とするもので、住生活の安定の確保及び向上の促進に向けて、住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくものです。

基本理念：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

【視点 1：居住者からの視点】

目標 1 多様化する居住ニーズへの対応

- 施策 1 ライフステージ*における多様化への対応
- 施策 2 高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 施策 3 子育て世帯の居住の安定確保

目標 2 住宅セーフティネット*の充実

- 施策 4 公営住宅*における住宅セーフティネットの充実
- 施策 5 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者への適切な対応

【視点 2：住宅ストックからの視点】

目標 3 良質で適正な住宅ストックの形成

- 施策 6 民間の経済活動による優良なストックの形成
- 施策 7 既存住宅の流通促進のための取組
- 施策 8 建替えやリフォームの推進
- 施策 9 空き家対策への支援

【視点 3：産業・地域からの視点】

目標 4 災害への備え

- 施策 10 災害に強い住まい・まちづくりの推進
- 施策 11 被災者の居住安定のための支援

目標 5 地域の課題への対応

- 施策 12 良質な木造住宅の普及促進をはじめとする住生活産業の成長
- 施策 13 居住環境やコミュニティをより豊かなものにするための取組
- 施策 14 市町村と連携した移住施策の推進

目標 6 連携・協働による推進

- 施策 15 相談体制や県民に対する情報提供の充実
- 施策 16 住生活向上推進体制の充実

3. 第五次宮崎市総合計画

様々な社会情勢の変化や課題に対して、中長期的な視点を持ち、官民の協働により、市政を総合的かつ計画的に進めていくため、平成30（2018）年度から平成39（2027）年度までを計画期間とする「第五次宮崎市総合計画」を策定し、「未来を創造する太陽都市 みやざき」の実現に向け、5つの基本目標と11の重点項目を設定するものです。

将来の都市像：未来を創造する太陽都市 「みやざき」

まちづくりの基本姿勢：地域に愛着をもち、新たな価値を共に創る

まちづくりの基本的な考え方：

- 1 市域の均衡ある発展と地域の特性を生かした協働のまちづくり
- 2 災害に強いまちづくり
- 3 豊かな地域社会を築く地方創生の実現

まちづくりの基本目標：

基本目標1 良好な生活機能が確保されている都市(まち)

- 重点項目1-1 多様なライフスタイル※に対応した「子育て支援の充実」
- 重点項目1-2 2025年問題に対応した「医療・福祉の充実」
- 重点項目1-3 自然環境の保全と生活の質の向上を図る「居住環境の充実」
- 重点項目1-4 災害に強く、暮らしを支える「生活基盤の充実」

基本目標2 良好な地域社会が形成されている都市(まち)

- 重点項目2-1 地域に愛着や誇りをもつ「みやざきっ子の育成」
- 重点項目2-2 多様で自律性のあるコミュニティを形成する「地域力の向上」
- 重点項目2-3 一人一人が尊重され、生き生きと暮らせる「共生社会の確立」

基本目標3 良好な就業環境が確保されている都市(まち)

- 重点項目3-1 地域や企業ニーズに合った「人財の育成」
- 重点項目3-2 若い世代の定着や生産性の向上を図る「雇用の場の創出」

基本目標4 魅力ある価値が創出されている都市(まち)

- 重点項目4-1 交流人口や販路の拡大を図る「ブランド力の向上」

基本目標5 地域特性に合った社会基盤が確保されている都市(まち)

- 重点項目5-1 コンパクト化とネットワークの形成による「都市機能の充実」



4. 宮崎市都市計画マスタープラン

「第五次宮崎市総合計画」及び宮崎県が定める「都市計画区域マスタープラン（中部圏域）」に即し、また、関連する諸計画等との整合性を図りながら、まちづくりの基本的な方針や土地利用、都市施設、交通・防災及び景観に関する方針を定めるものです。

将来の都市像：未来を創造する太陽都市「みやざき」

まちづくりの基本姿勢：地域に愛着をもち、新たな価値を共に創る

まちづくりの基本理念：人と自然が輝き、みやざきの強みと連携を育む都市づくり

都市構造：多拠点ネットワーク型コンパクトシティ※

基本目標Ⅰ 市民が安全・安心に暮らせる都市(まち)

重点目標Ⅰ-1 大規模自然災害への備えを進める都市(まち)

重点目標Ⅰ-2 市民の身近な生活空間における安全・安心が確保されている都市(まち)

基本目標Ⅱ 多様な都市機能が集約され、ネットワークが充実した都市(まち) 【コンパクト+ネットワーク】

重点目標Ⅱ-1 まちなかの都市機能が充実し、活力と魅力を備えた都市(まち)

重点目標Ⅱ-2 良質な既存ストックを有効に活用している効率的な都市(まち)

重点目標Ⅱ-3 交通弱者※が安心できる交通機能を有する都市(まち)

重点目標Ⅱ-4 利便性が高く、総合的な交通ネットワーク機能を有する都市(まち)

基本目標Ⅲ 中心市街地などの拠点的地域が活性化している都市(まち)

重点目標Ⅲ-1 中心市街地が活性化している都市(まち)

重点目標Ⅲ-2 地域産業を活性化する都市(まち)

基本目標Ⅳ 各地域がバランスよく発展し、地域の特色が生かされた都市(まち)

重点目標Ⅳ-1 各地域が担うべき役割を果たせる都市(まち)

重点目標Ⅳ-2 特色ある地域資源が生かされる都市(まち)

基本目標Ⅴ 美しい自然が残り、生かされ、人と地球にやさしい都市(まち)

重点目標Ⅴ-1 豊かな自然的環境と快適な都市環境が調和した都市(まち)

重点目標Ⅴ-2 住む人・来る人と、地球にやさしい都市(まち)

基本目標Ⅵ 市民との協働を進める都市(まち)

重点目標Ⅵ-1 市民と共に創る都市(まち)

第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題

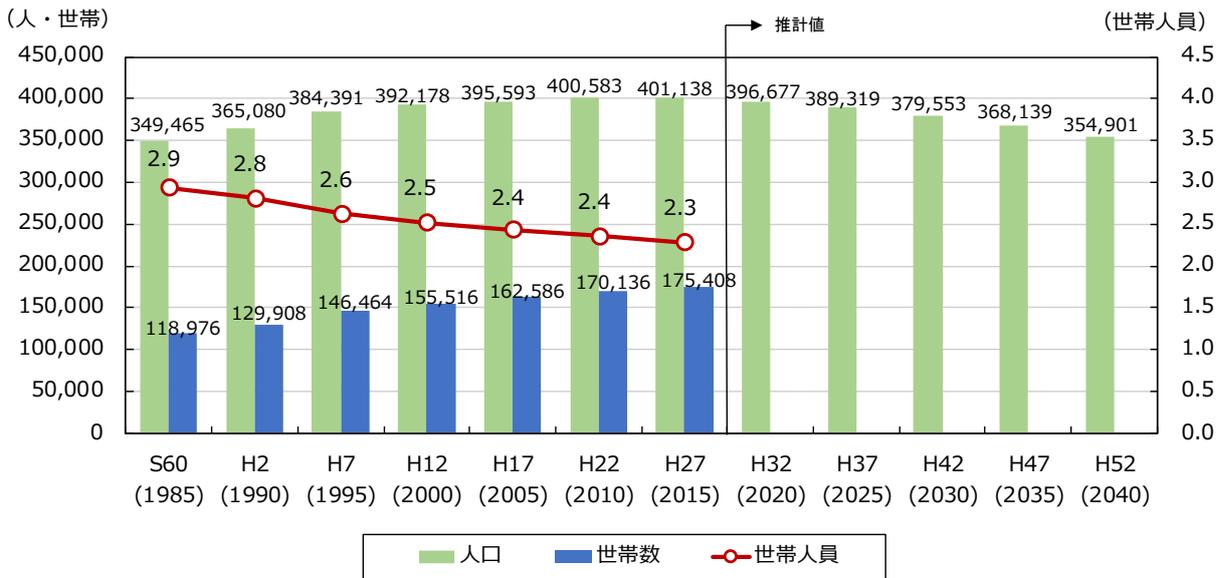
1. 本市の社会情勢

(1) 人口の状況及び将来人口の推計

人口は、平成 25 (2013) 年をピークに減少に転じている

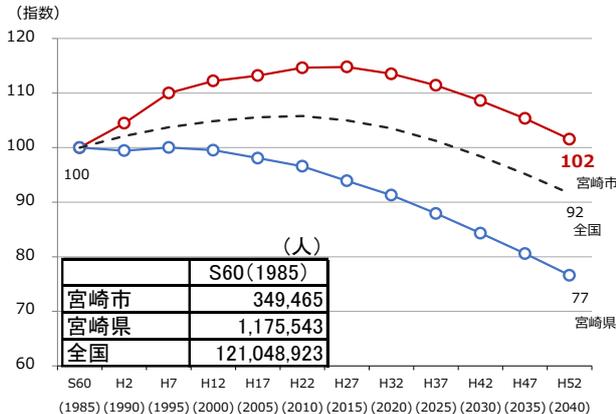
宮崎県全体で、人口減少が始まっている中で、本市の人口は、これまで微増が続いていましたが、平成 25 (2013) 年 (402,572 人：10 月 1 日時点の住民基本台帳データ) をピークに、減少に転じています。地区別においても、平成 7 (1995) 年頃から旧田野町、旧高岡町では減少が始まっています。こうした状況を受け、本市では人口減少の抑制を図るために、平成 27 (2015) 年度に宮崎市地方創生総合戦略を策定し、若年層の結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、若年層の進学や就職を地元に向ける、そして大都市圏で活躍する高度人材の軸足を本市に移す等の各種取組みを行っています。

■将来推計人口 (宮崎市)



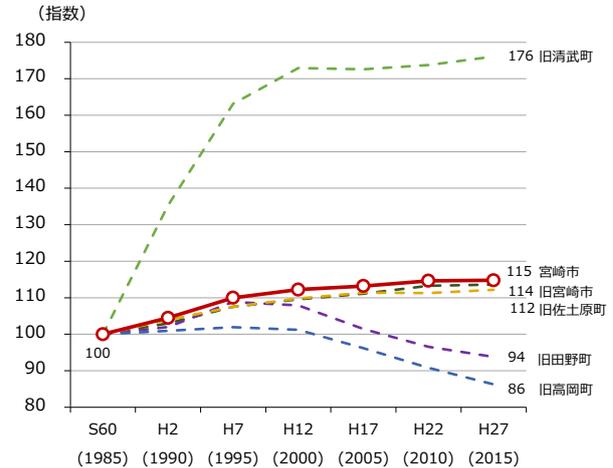
資料：国勢調査、H32 (2020) 以降の人口は「将来推計人口 (宮崎市)」

■人口の推移 (昭和 60 [1985] 年を 100 と設定)



資料：国勢調査、H32 (2020) 以降の人口は「将来推計人口 (宮崎市)」

■地区別人口の推移 (昭和 60 [1985] 年を 100 と設定)



資料：国勢調査

- 第1章
- 第2章
- 第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 第9章
- 資料編

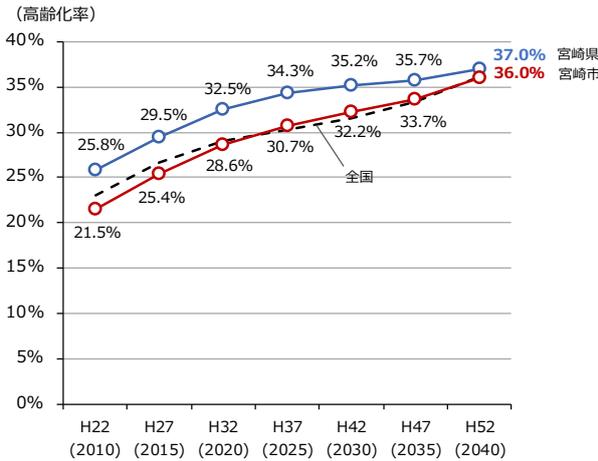


(2) 少子高齢化の進展

少子高齢化が進行し、20歳代以下の減少、60歳代以上の増加が顕著になっている

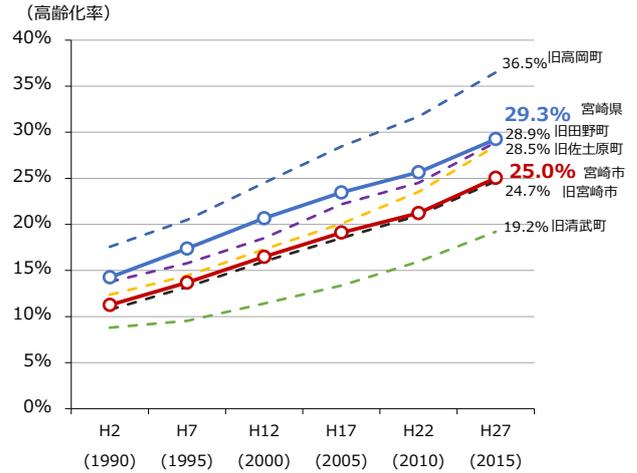
全国的に高齢化率(65歳以上が総人口に占める比率)は上昇を続けており、平成27(2015)年には、4人に1人は高齢者という状況となっています。本市の高齢化率は宮崎県を下回る値で推移していますが、旧高岡町だけは宮崎県を大きく上回っています。一方、20歳以下の若年層の減少が顕著となっており、平成2(1990)年に比べ、平成27(2015)年は約3割減少しています。

■高齢化率の推移



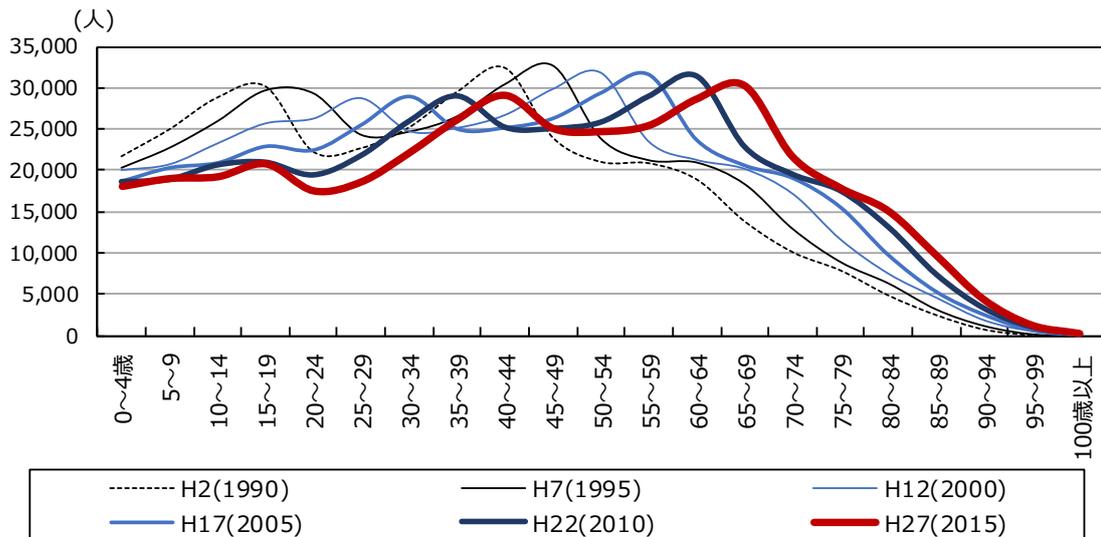
資料：国勢調査、H32(2020)以降の人口は「将来推計人口(宮崎市)」

■地区別高齢化率の推移



資料：国勢調査

■年齢別人口推移



資料：国勢調査

第1章

第2章

第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(3) 居住世帯の多様化

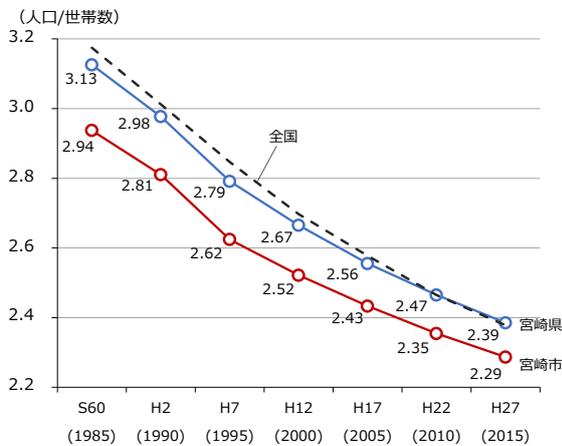
世帯の小規模化、高齢化の進行が顕著となっている

本市の人口は、平成 25 (2013) 年から減少しています。世帯数は増加傾向が続いているものの、世帯人員は減少しています。

世帯人員別では、1～2人世帯が増加しているのに対して、3人以上の世帯数は減少しています。なお、3人世帯は、平成 22 (2010) 年以降は減少に転じています。

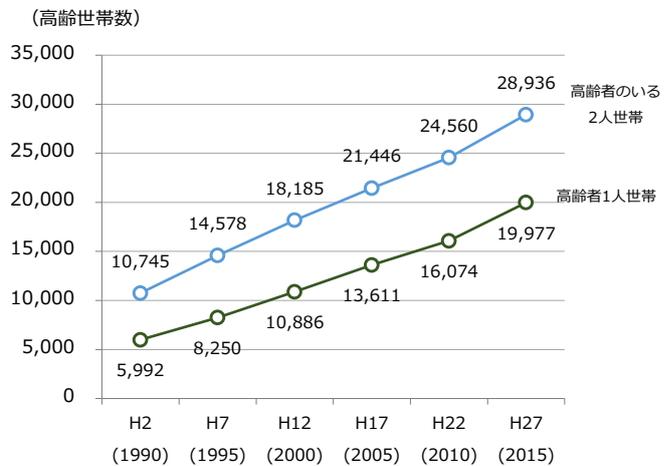
また、平成 27 (2015) 年には、本市の高齢者のいる 2 人世帯は 28,936 世帯、高齢者 1 人世帯が 19,977 世帯となっており、1 人もしくは 2 人の高齢者世帯は年々増加しています。

■世帯人員の推移



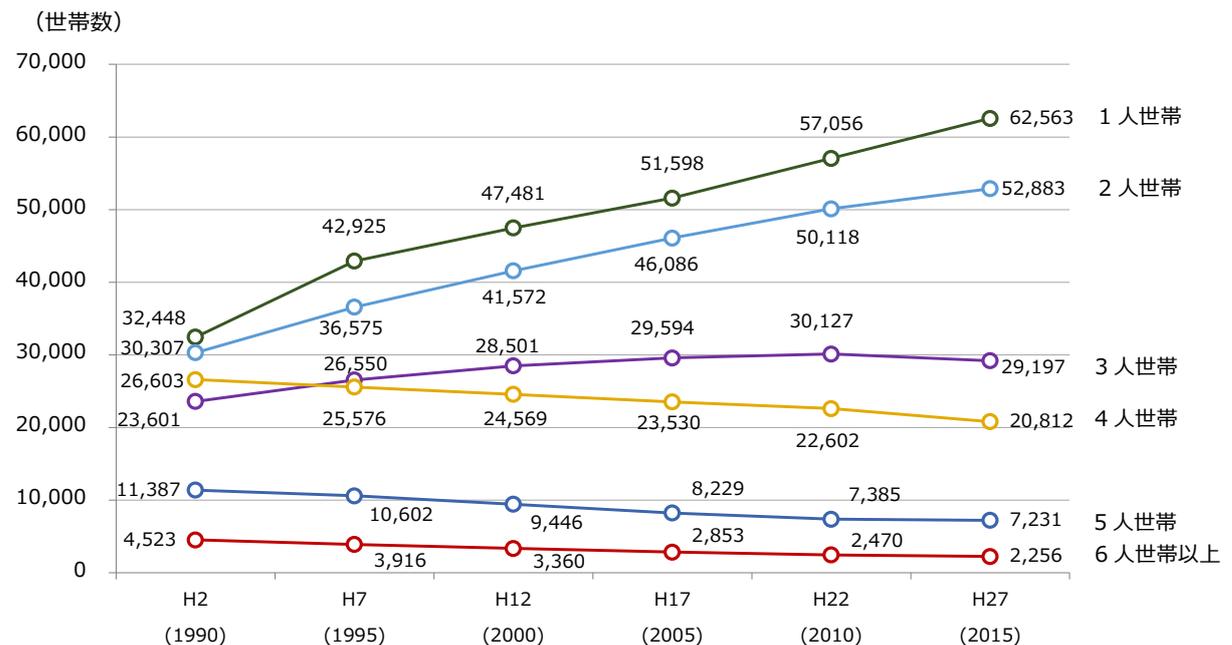
資料：国勢調査

■高齢者 1 人世帯・高齢者のいる 2 人世帯の推移



資料：国勢調査

■世帯人員別一般世帯数の推移



資料：国勢調査

第1章

第2章

第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編



(4) 公共施設の更新問題

市営住宅を含む公共施設等の適切な維持管理、最適な量の見極めが必要となる

今後、本市が保有する公共施設に対して、多額の更新費用が必要となる「公共施設の更新問題」は今後より一層深刻な状況になることが予測されています。本市においては、「宮崎市公共施設等総合管理計画（平成29〔2017〕年2月策定）」を策定し、将来世代に多額の費用負担という重荷を負わせないために、社会ニーズに沿った施設サービスの質と量の見直しや施設の長寿命化等について、その実施方針を定めています。

将来に必要な修繕更新費用の推計結果をみると、今後50年間で約6,640億円（年平均133億円）が公共施設等の更新に必要なことが見込まれています。これは、過去3年間（平成25〔2013〕～27〔2015〕年度）に要した事業費（年平均約50億円）の約2.7倍になります。中でも、小中学校等の学校施設や市営住宅等が全体の約6割を占めていることから、適切な維持管理を行うとともに、施設の統廃合等による量の最適化を検討していくことが喫緊の課題です。

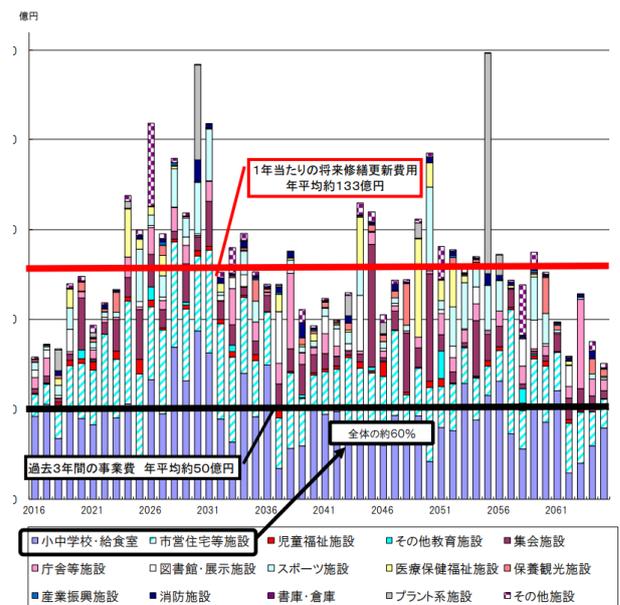
■施設経営の方向性

★経営方針1「総量の最適化」
【ハコモノ】
ハコモノの現状を財務（ソフト：収益性、収支など）・品質（ハード：劣化状況、安全性など）・供給（ソフト：サービスの適切さ）のデータを基に比較・分析し、市民目線（受益者視点・納税者視点）で最適な量の施設を保有する「総量の最適化」に取り組む。
【インフラ】
計画的かつ効率的に、既設のインフラの維持保全と必要とされる新規のインフラの整備を両立しながら推進し、市民目線（受益者視点・納税者視点）で最適な量の施設を保有する「総量の最適化」に取り組む。

★経営方針2「質の向上」
【ハコモノ・インフラ】
施設の長寿命化や維持管理費の縮減、適正な使用料の設定、民間との連携により、市民目線（受益者視点・納税者視点）でコストパフォーマンス（費用対効果）を高める「質の向上」に取り組む。

★経営方針3「投資の厳選」
【ハコモノ・インフラ】
限られた経営資源の投資対象となる公共施設サービスを市民目線（受益者視点・納税者視点）で厳選し、経営資源を重点的に投資する「投資の厳選」に取り組む。

■今後50年間の修繕更新費用の推計



■公共施設の実施方針

- (1) 施設情報の共有化の推進 : 「総量の最適化」「質の向上」「投資の厳選」の取組み
- (2) 計画的かつ効率的な「総量の最適化」の推進 : 「総量の最適化」「投資の厳選」の取組み
- (3) 公共施設の安全確保 : 「質の向上」の取組み
- (4) 耐震化・長寿命化の推進 : 「質の向上」「投資の厳選」の取組み
- (5) 維持管理費の縮減 : 「質の向上」「投資の厳選」の取組み
- (6) 民間との連携の推進 : 「質の向上」「投資の厳選」の取組み
- (7) 適正な使用料の設定 : 「質の向上」の取組み

第1章

第2章

第3章
本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(5) 地域福祉を取り巻く環境の変化

高齢者や障がい者、子育て中の親等の交流の場や居場所づくりが求められる

本市では、少子高齢化や人口減少の進行等による地域コミュニティの意識の希薄化、災害時における地域の支え合い、安心して子どもを産み、育てることのできる環境づくり等、地域福祉をとりまく環境が大きく変わりつつある中、「第三次宮崎市地域福祉計画（平成26〔2014〕年3月策定）」をはじめ「宮崎市子ども・子育て支援プラン（平成27〔2015〕年3月策定）」を策定し、誰もが住みよい環境づくりへの取組みを進めています。

特に、これまでに積極的に進めてきた高齢者や障がい者、子育て中の親等、地域に住む孤立しがちな人たちが気軽に集まり仲間づくりや交流する「地域の交流の場や居場所づくり」に関する活動等に関しては、公共施設等の既存施設の利活用が求められています。

市営権現団地においては、市営住宅に「宮崎市権現地域子育て支援センター」が併設され、市営住宅や周辺に居住する子育て世帯の憩いの場となっています。

■民家を活用し、公民館として活用した事例



■地域サロンでの教室開催の様子



■権現団地と併設した権現地域子育て支援センター



■権現地域子育て支援センターでの交流の様子



第1章

第2章

第3章
本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(6) ふるさと居住へのニーズ

移住者が快適に暮らせるための受け皿の整備が求められる

関東などの都市圏の若年層を中心に、地方への移住や定住の志向が高まる中、平成28(2016)年度に宮崎県内に移住したのは388世帯となり、前年度に比べ186世帯増えています。このうち、本市へは129世帯(前年度比69世帯増)が移住しています。

本市では、移住・定住施策を推進するため、「宮崎市移住センター[※]」を設置し、移住コンシェルジュが、移住希望者や移住者に対して住まいや就職等に関する個別相談を実施するとともに、関係団体と連携して移住に関する各種情報の収集等を行っています。

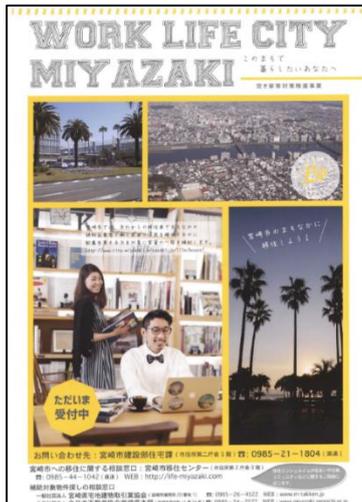
また、若者世帯や移住者等を支援し、地域の活性化を図るため、青島地域をモデル地区として、一定の要件を満たす方が空き家等に居住する場合に家賃や改修費等の一部を補助する「青島地域モデル事業[※]」や、まちなか地域をモデル地区として、市外からの移住者で、まちなかの誘致企業等で働く若者や住宅確保要配慮者を対象に家賃の一部を補助する「まちなか地域モデル事業[※]」等に取り組んでいます。

県においても、本市と東京都に相談窓口「宮崎ひなた暮らしUIターン[※]センター」を設置する等、より一層、移住者を受け入れるための受け皿整備を進めています。今後も、県と市等が連携しながら、移住者を増やすための取組みを進めていく必要があります。

■宮崎市移住センターウェブサイト



■青島地域モデル事業、まちなか地域モデル事業 ポスター



第1章

第2章

第3章
本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

2. 本市の住宅事情

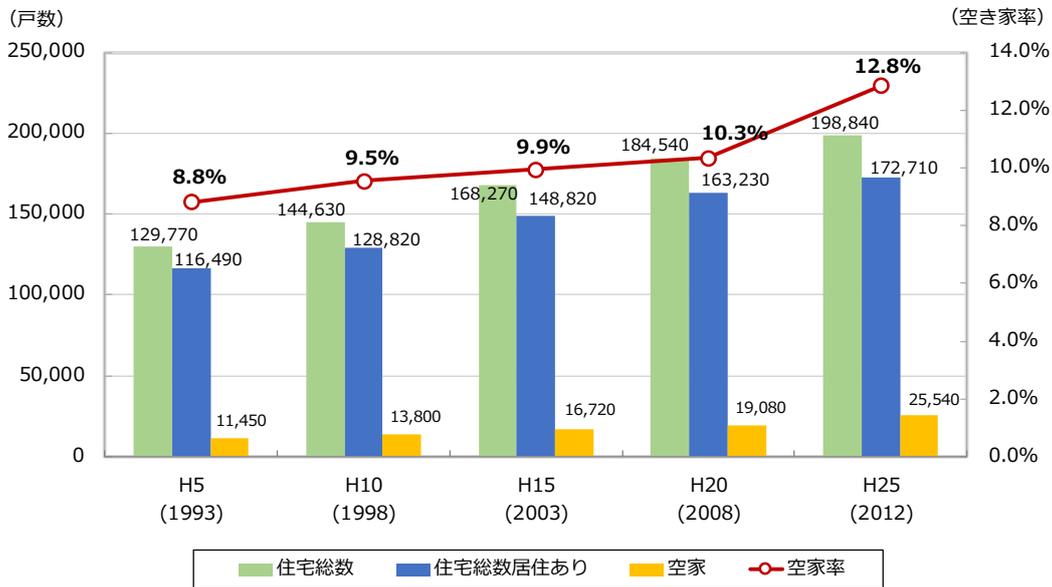
(1) 空き家の状況

空き家が年々増加している

本市の住宅総数は世帯数を上回り、空き家数も年々増加傾向となっています。今後の人口減少の予測を踏まえると、空き家数の増加は一層顕著になると思われます。空き家の内訳をみると、建て方別の割合では、非木造の長屋建・共同住宅（住戸ごと）等が58.3%と最も多く、次いで、木造の一戸建が31.4%となっています。

また、一戸建空き家の内訳をみると、使用目的がはっきりと決まっていない「その他の住宅」の割合が約78%で最も多くなっています。

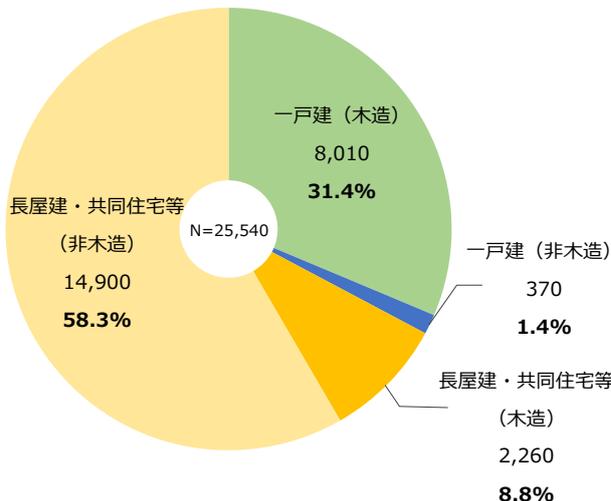
■住宅数及び世帯数（宮崎市）



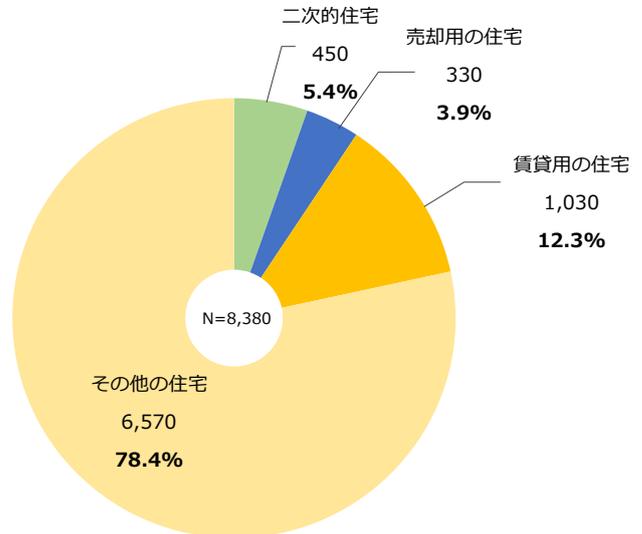
資料：H5（1993）～25（2013）年住宅・土地統計調査*

「住宅総数居住世帯なし」には「一時現在者のみ」と「建築中」及び「空き家」があるので、合計が「住宅総数」と異なる

■建て方別空き家の内訳



■空き家（一戸建）の内訳



資料：H25（2013）年住宅・土地統計調査

(2) 住まい・居住環境

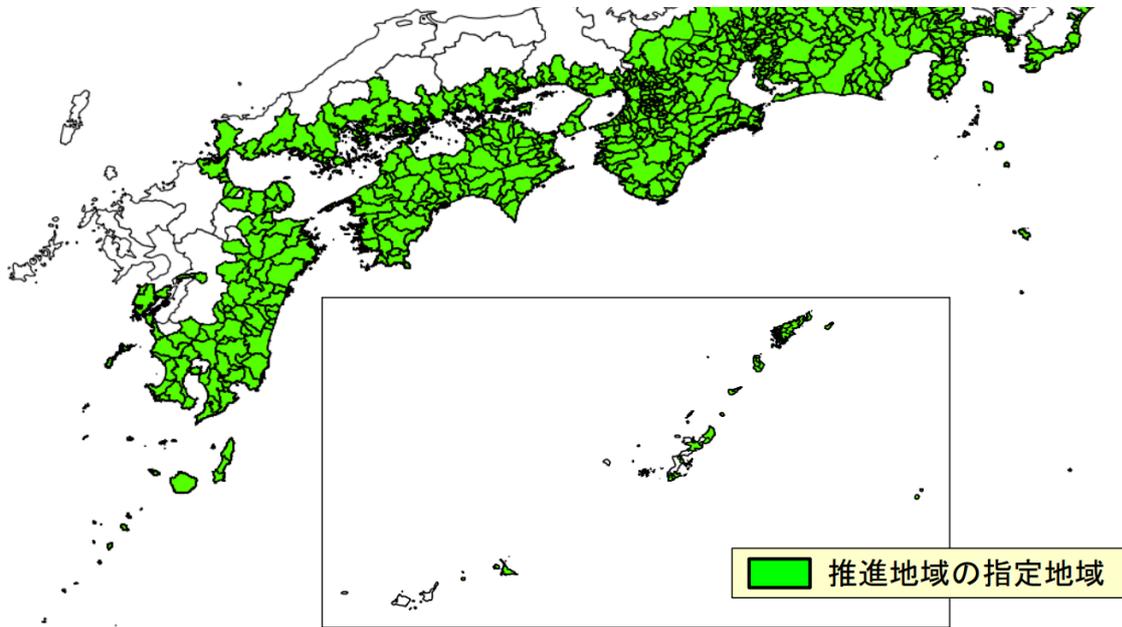
災害への対策はもちろん、誰もが住みやすい環境づくりや、既存ストック活用が求められている

本市では、近年の台風や集中豪雨による被害の発生、南海トラフ地震*防災対策推進地域*への指定など災害発生への不安を抱えています。

本市の住宅についても、新耐震基準以前 (S56 [1981].5 以前) の住宅が全住宅の 1/3 近くを占めるなど、住まいに関する安全面が懸念されています。

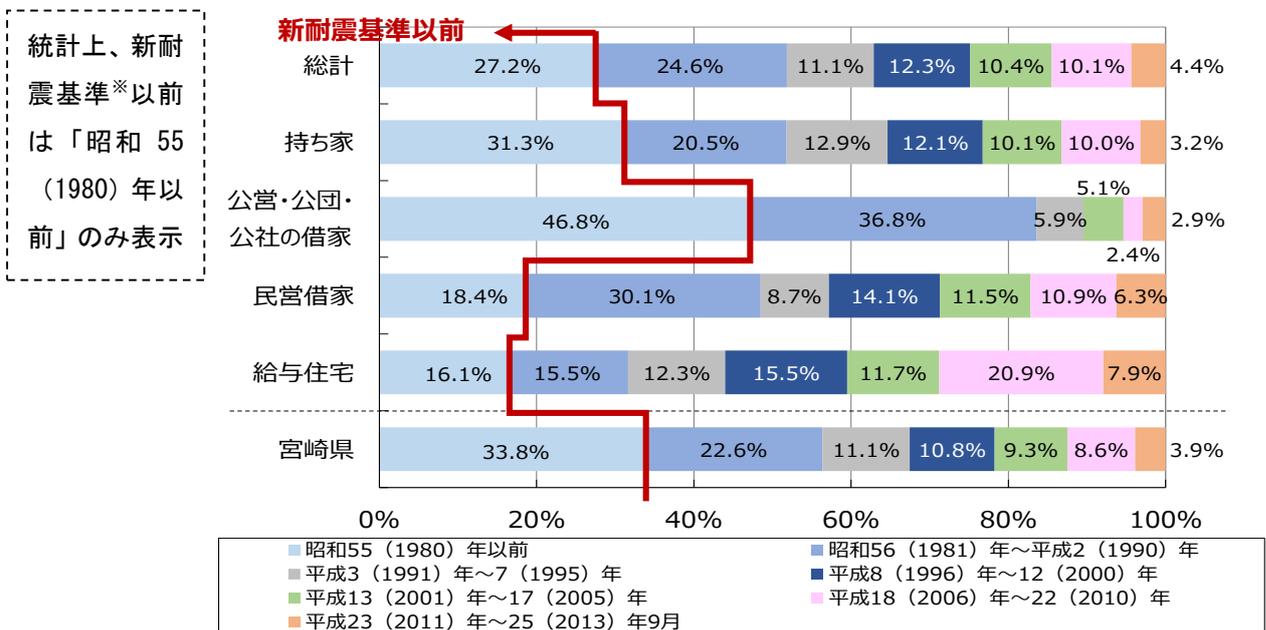
災害への対策はもちろん、高齢者や障がい者にやさしい住宅の普及、空き家・空き地の活用に関して、今後一層の取組みが求められています。

■南海トラフ地震防災対策推進地域の指定状況 (平成 26 [2014] 年 3 月末時点)



資料：内閣府ホームページ

■所有関係別建築時期別の住宅総数割合



第1章

第2章

第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

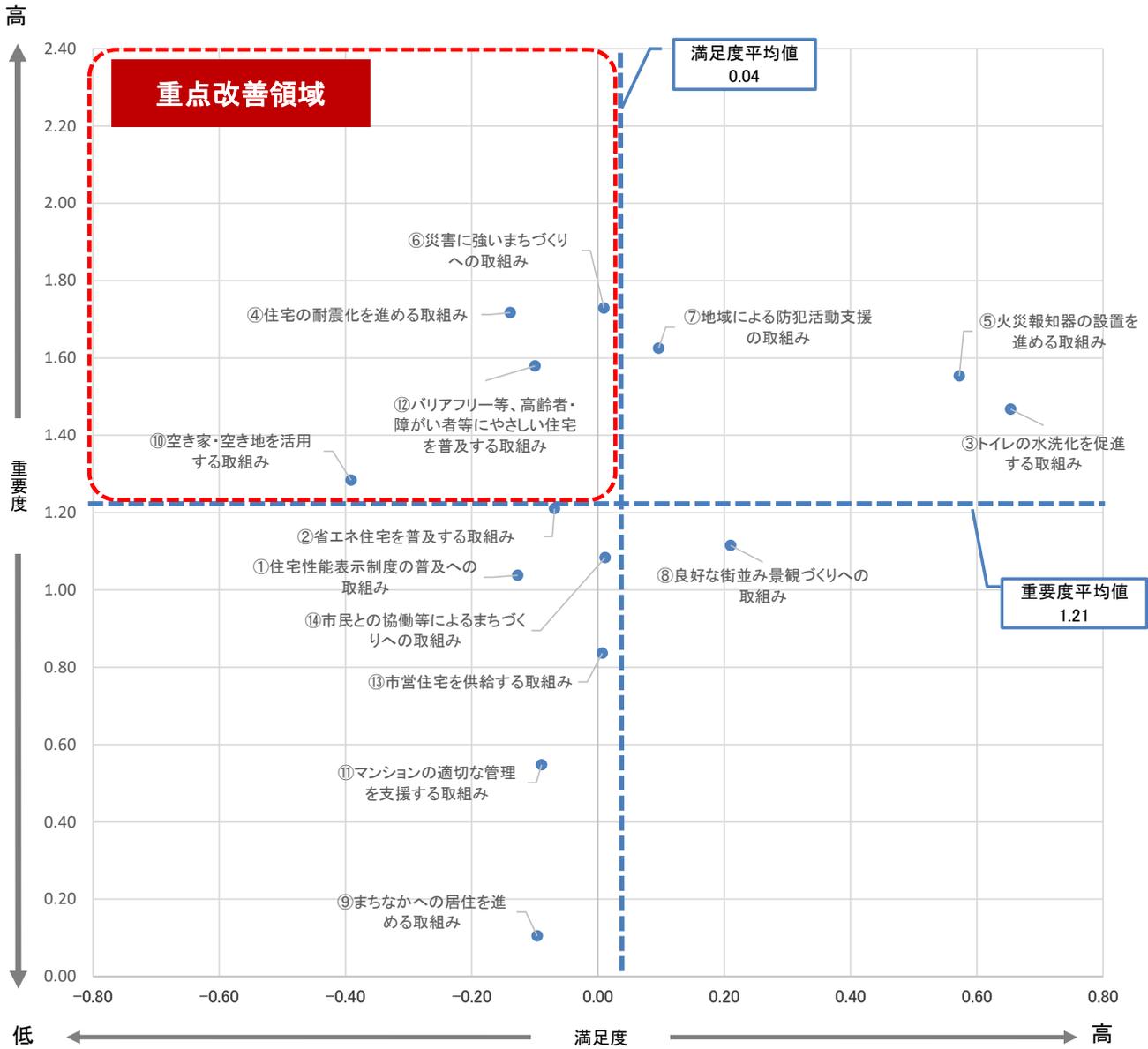
第7章

第8章

第9章

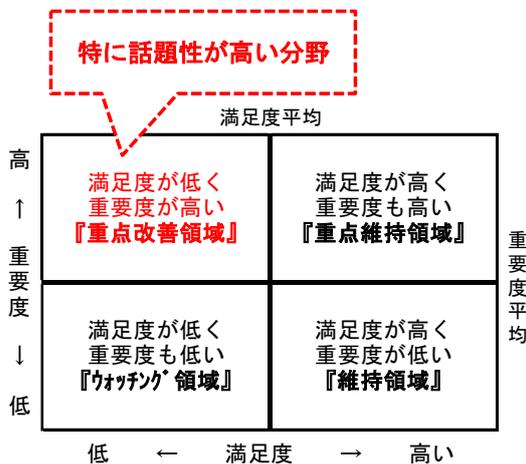
資料編

■宮崎市の住宅に関する取組みへの満足度・重要度



資料：H28（2016）宮崎市住民意向調査

※表の説明



※点数（加重平均）の算出方法

- ①現在の満足度
満足:2点
まあ満足:1点
どちらとも言えない:0点
やや不満:-1点
不満:-2点
- ②今後の重要度
重要:2点
やや重要:1点
どちらとも言えない:0点
あまり重要でない:-1点
重要でない:-2点

左記の点数に各選択肢の回答数を掛け、それらを合計した上で、全体の回答数で割り戻し、「加重平均値」を算出

- 第1章
- 第2章
- 第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 第9章
- 資料編

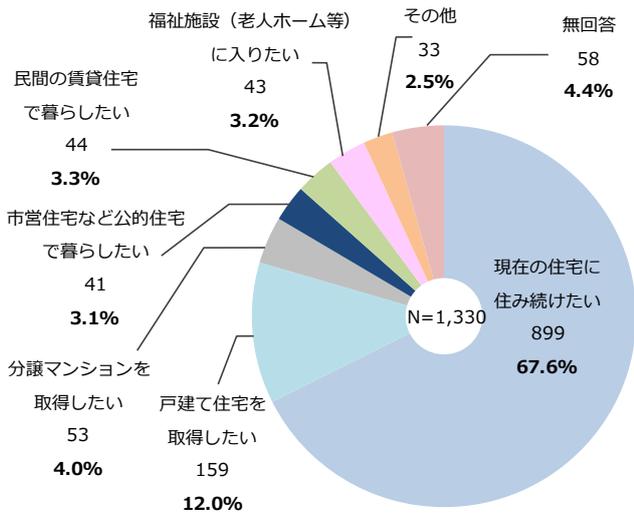
(3) 多様な居住ニーズへの対応

市内外の様々な居住ニーズへの対応が求められている

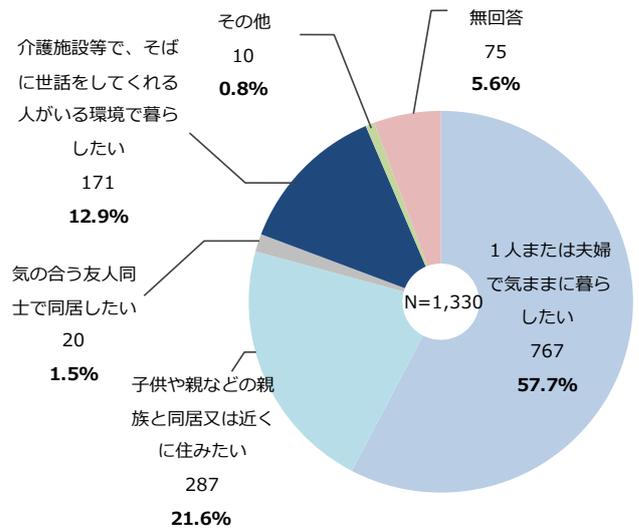
市内居住者の今後の居住意向としては、現在の住宅に住み続けたいと考える人が多い一方で、戸建て住宅や分譲マンション[※]の取得、民間賃貸住宅への移住のニーズも少なくありません。また、各ライフステージにあわせた様々な暮らし方が求められています。

市外居住者が移住を希望する場合、様々なライフスタイルに合わせた居住環境や住宅を求めています。

■今後の希望する住宅（対象：市内居住者）

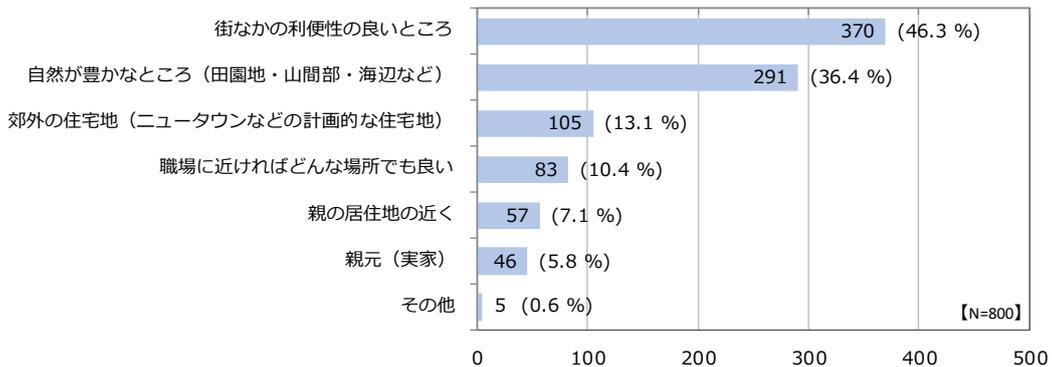


■老後に希望する暮らし方（対象：市内居住者）

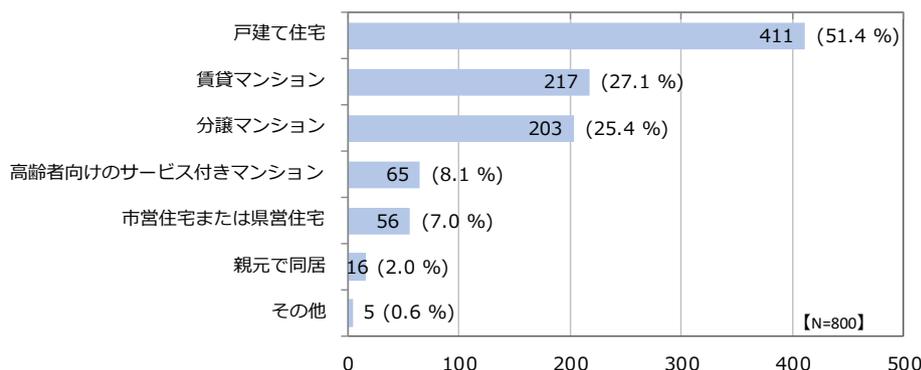


資料：H28（2016）宮崎市住民意向調査

■移住を希望する場所（対象：市外居住者）（複数回答）



■移住を希望する住宅（対象：市外居住者）（複数回答）



資料：H28（2016）宮崎市市外居住者意向調査

第1章

第2章

第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(4) マンションの管理

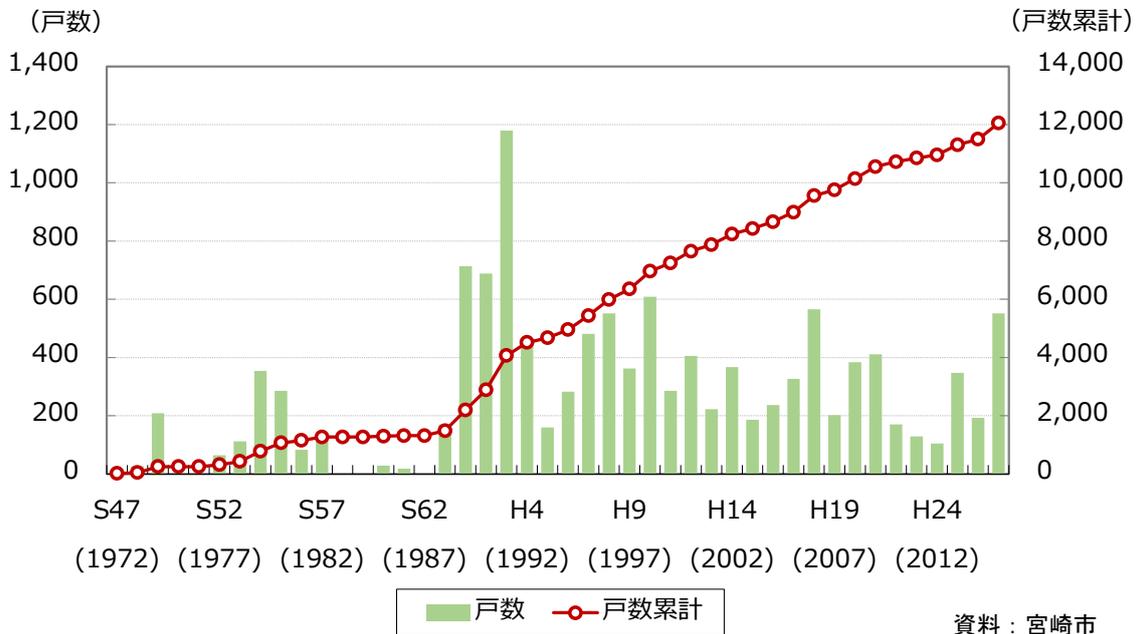
適正に管理していくための管理体制の構築が必要である

本市のマンションの建設戸数は平成になって急激に増加しており、現在も多くのマンションが建設されています。マンションの管理・運営に対する入居者の意識は年々高まっているものの、依然として、長期修繕計画※が策定されていなかったり、管理組合が管理・運営に携わっていなかったりするなどのケースが数多く見受けられます。

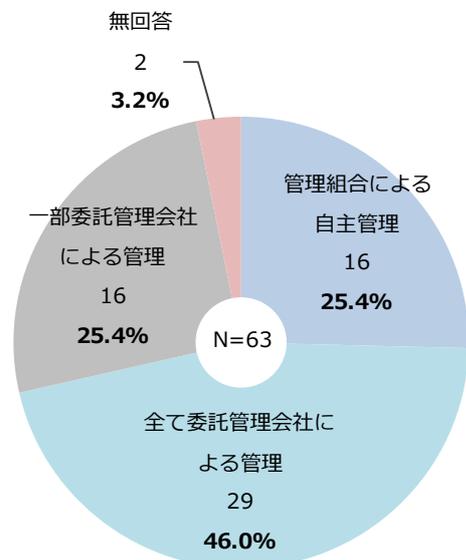
また、居住者の高齢化や建物・設備の老朽化、マンション管理に無関心な入居者の増加等によって、今後マンションを維持していく上で、課題や問題点も指摘されています。

マンションは区分所有のため権利者が多く、合意形成や維持管理・大規模修繕※・建替え等の面で、適正な管理体制を構築していく必要があります。

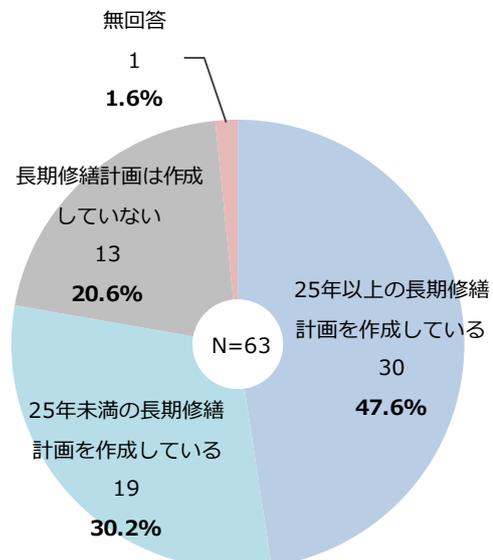
■マンションの建設状況（宮崎市内マンション（3階建以上））



■管理業務の管理会社への委託



■長期修繕計画の作成状況

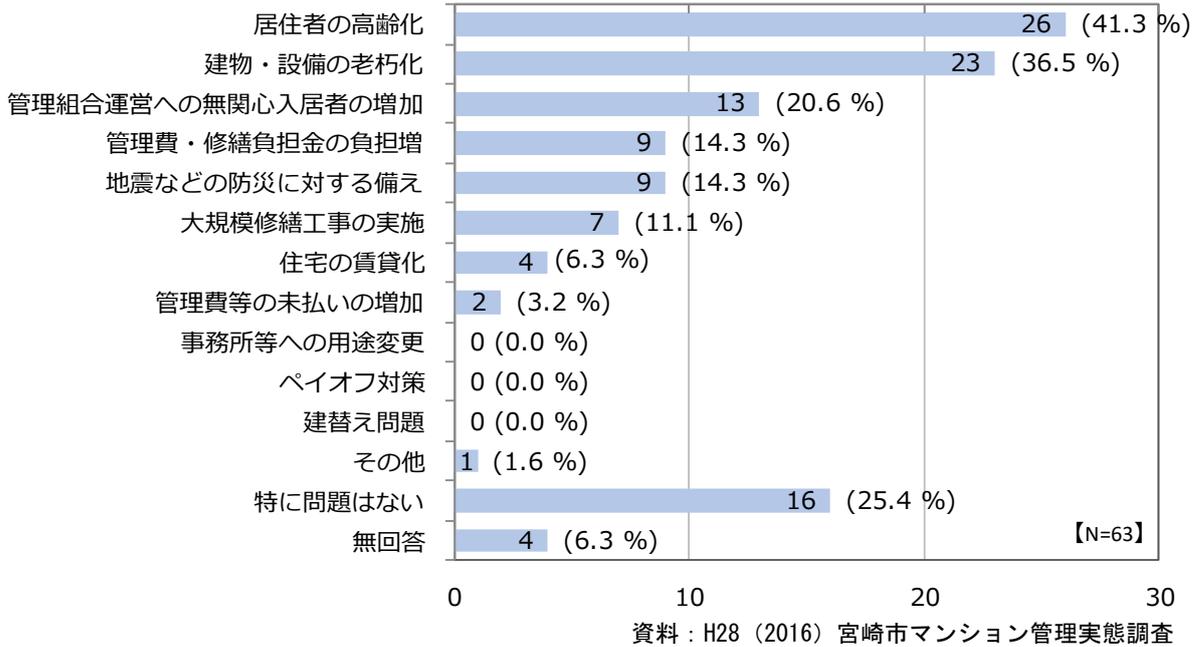


資料：H28（2016）宮崎市マンション管理実態調査

第1章
第2章
第3章 本市の住まい・居住環境の現況、課題
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
資料編



■管理・運営面での問題点（複数回答）



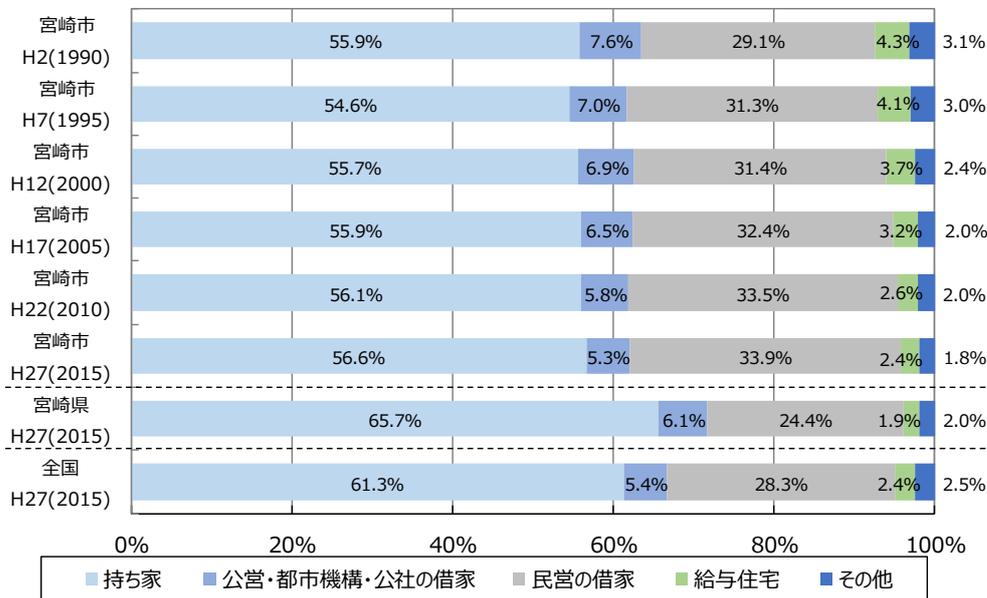
(5) 住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者への住宅供給のための住宅の適正な管理が必要である

平成 19（2007）年に、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定され、国及び地方公共団体は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るための必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされました。また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成 29（2017）年 4 月 26 日に公布され、民間の空き家・空き室を活用した住宅確保要配慮者の支援が具体的に盛り込まれました。

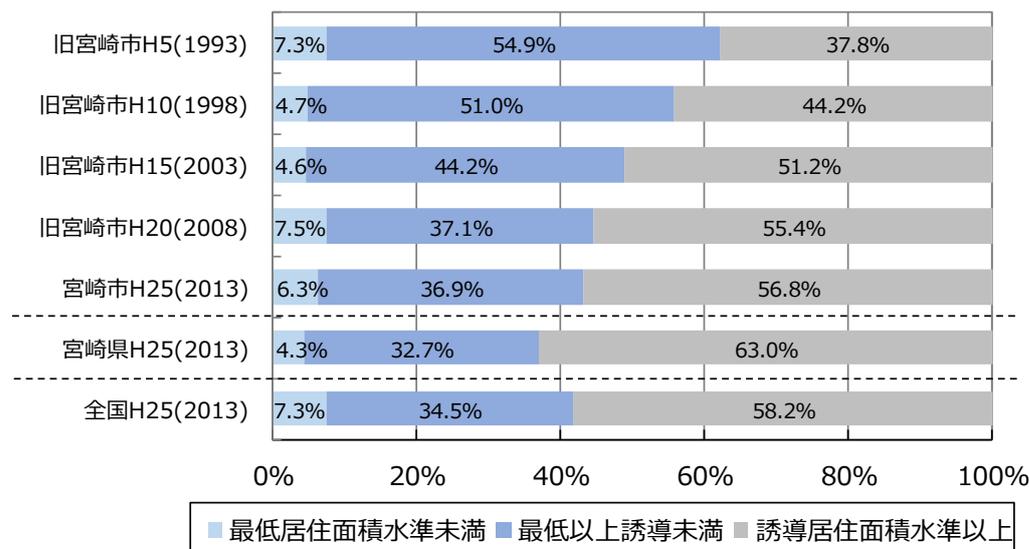
しかしながら、建物の老朽化や設備水準が低い建物も少なくないことから、入居者の安全面の確保や維持費の増大等の問題も懸念されています。

■住宅の所有関係別世帯割合



資料：国勢調査

■居住面積水準の推移



資料：住宅・土地統計調査

参考：誘導居住面積水準※及び最低居住面積水準※を満たす住戸専用面積

		世帯人数別の住戸専用面積（例） 単位：㎡			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型 (戸建住宅を想定)	55	75 [75]	100 [87.5]	125 [112.5]
	都市居住型 (共同住宅を想定)	40	55 [55]	75 [65]	95 [85]
最低居住面積水準		25	30 [30]	40 [35]	50 [45]

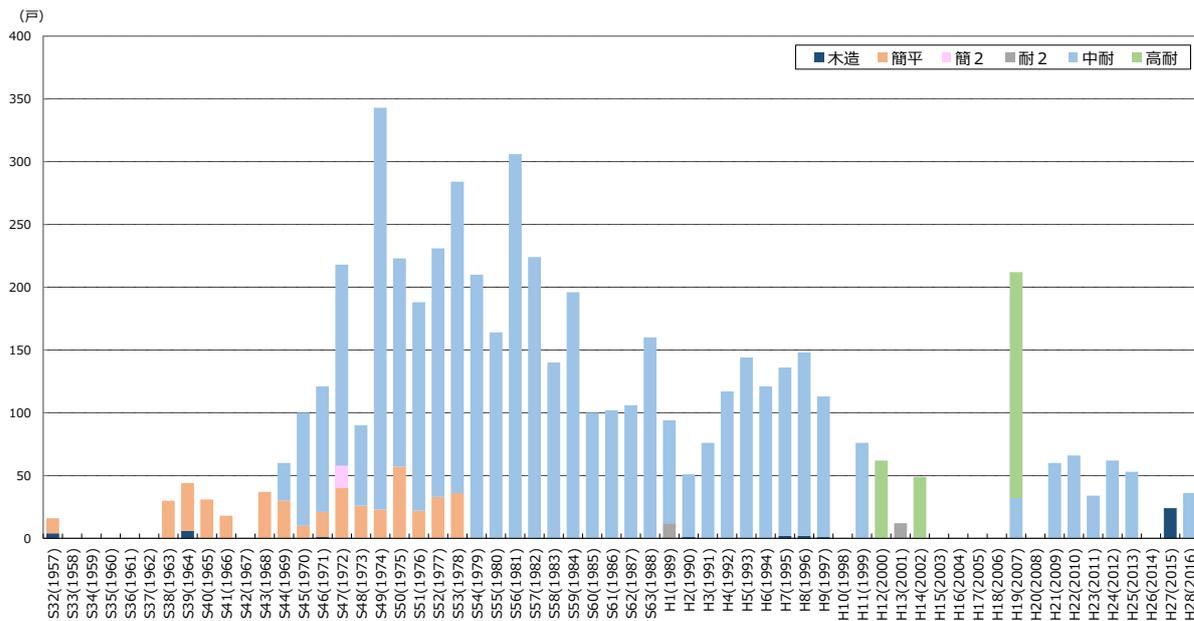
※ [] は3～5歳児が1名いる場合

■市営住宅等の戸数（平成29 [2017] 年4月現在） 単位：戸

	一般公営	市単独住宅	特公賃※	山村定住※	合計
宮崎地域	4,084	8	14	0	4,106
佐土原地域	749	12	0	0	761
田野地域	200	0	0	0	200
高岡地域	234	8	0	5	247
清武地域	174	0	0	0	174
合計	5,441	28	14	5	5,488

資料：宮崎市

■建設年別構造別市営住宅等戸数



資料：宮崎市

■建設年別市営住宅戸数（平成 29 [2017] 年 4 月現在） 単位：戸

建設年代	木造	簡平	簡2	耐2	中耐	高耐	計
昭和 32 (1957) ~45 (1970) 年	10	206	0	0	120	0	336
昭和 46 (1971) ~60 (1985) 年	1	257	18	0	2,762	0	3,038
昭和 61 (1986) ~平成 17 (2005) 年	6	0	0	24	1,426	111	1,567
平成 18 (2006) 年以降	24	0	0	0	343	180	547
計	41	463	18	24	4,651	291	5,488
うち耐用年限経過	11	463	18	0	0	0	492
うち耐用年限 1/2 経過	17	463	18	0	2,586	0	3,084
うち昭和 55 (1980) 年以前建設	11	463	18	0	1,916	0	2,408

資料：宮崎市

- 木造：主要構造部が木造である住宅 / 耐用年限 30 年
- 簡平：主要構造部が簡易耐火構造（コンクリートブロック造）である平屋建て住宅 / 耐用年限 30 年
- 簡2：主要構造部が簡易耐火構造（コンクリートブロック造）である二階建て住宅 / 耐用年限 45 年
- 耐2：主要構造部が耐火構造（RC 造）である二階建て建築物 / 耐用年限 70 年
- 中耐：主要構造部が耐火構造（RC 造）である中層（ここでは 3 階以上 5 階以下）建築物 / 耐用年限 70 年
- 高耐：主要構造部が耐火構造（RC 造）である高層（ここでは 6 階以上）建築物 / 耐用年限 70 年

第1章

第2章

第3章

本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

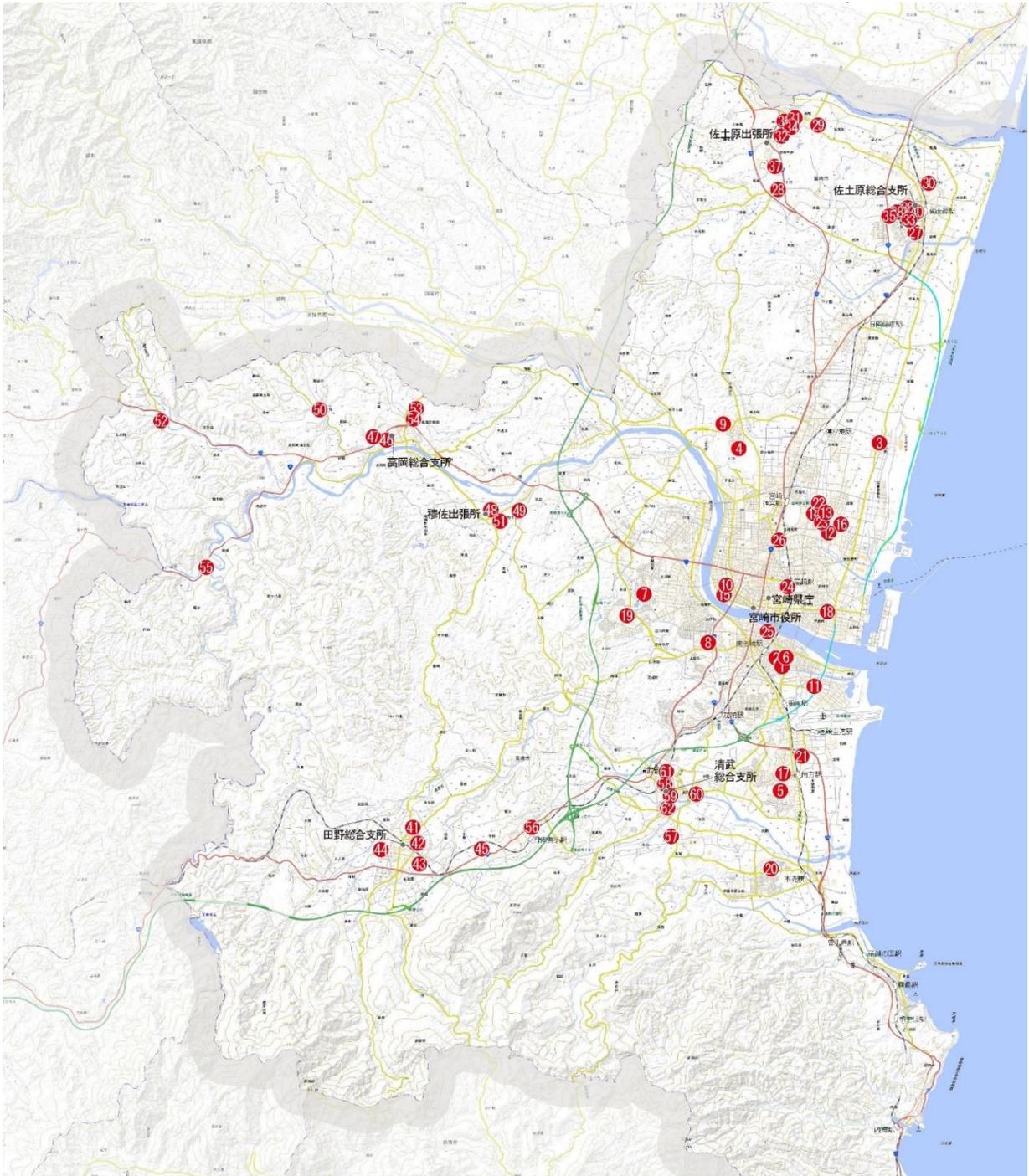
第7章

第8章

第9章

資料編

■市営住宅位置図



宮崎地域		佐土原地域		田野地域		高岡地域		清武地域	
1 恒久	16 鳥居原	27 西上町	41 光	46 柳	56 沓掛				
2 北原	17 希望ヶ丘	28 那珂	42 木材町	47 寺田	57 黒坂				
3 自由ヶ丘	18 一の宮	29 都甲路	43 上井倉	48 穆佐	58 中央				
4 平和が丘	19 生目台	30 梅野	44 南原	49 祇園	59 桑畑				
5 国富が丘	20 学園木花台	31 宝塔山	45 二ツ山	50 内山	60 清武新町				
6 新田原	21 立和原	32 今坂		51 八久保	61 新川				
7 大塚台	22 大島北	33 旭町		52 浦之名	62 岡				
8 大坪	23 北ノ原	34 新町		53 丸山北					
9 池内	24 老松	35 小牧台		54 丸山					
10 小戸	25 大淀	36 追手		55 山村定住					
11 飛江田	26 権現	37 下村							
12 南窪		38 久峰							
13 大島		39 光ヶ丘							
14 大島西		40 広瀬台							
15 鶴島									

第1章

第2章

第3章
本市の住まい・居住環境の現況、課題

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

第4章 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

本格的な少子高齢社会を迎え、子育て世帯をはじめ高齢者、障がい者の居住の安定確保が大きな課題となっています。子育て世帯や高齢者、障がい者が住みたい・住み続けたいと思えるような魅力ある住環境の整備が必要です。子育て世帯向けには、住宅の広さに加え、身近なところで利用できる子育て支援施設や保育所、小児科等の医療施設等が求められます。高齢者や障がい者には、住宅のバリアフリー化等の改修、福祉サービスの提供、生活を支えるための支援等、地域での包括的な居住支援の体制が求められます。

また、近年は移住やまちなか居住を受け入れるため、移住希望者への相談窓口や移住者のフォローアップ体制の充実、空き家を活用したリノベーション^{*}住宅の普及に向けた施策展開が必要となっています。

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

厳しい社会経済情勢等により、住宅を自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の増加が進んでいます。また、高齢者の単身化が進み、地域コミュニティの希薄化や、隣近所との交流の減少が問題となっています。

このため、市営住宅をはじめ公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築及び、地域における「支え合い」「助け合い」等の共助意識を醸成し、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活動を積極的に進める必要があります。

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）

本市の市営住宅や民間賃貸住宅の多くは老朽化が進み、建替えや大規模修繕が必要な住宅は、今後とも増加していくことが見込まれます。今日の住宅政策では、多様化する居住ニーズに対し、良質な住宅を適切に供給できる住宅市場の形成が求められており、国の住宅政策の柱である既存ストック活用の観点から、住宅のリノベーション等による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が必要です。また、増加を続ける空き家に対しても、空家等対策特別措置法による適切な除却や空き家バンク[※]等の活用による流通の促進等、地域のニーズに応じた利活用についての啓発や支援の充実が必要です。

4. 大規模災害（南海トラフ地震等）への対応

「熊本地震（平成28〔2016〕年4月）」をはじめ、「九州北部豪雨（平成29〔2017〕年7月）」等の大規模災害が頻発し、市民の不安が増大しています。さらに本市が、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されていることもあり、より一層、大規模災害に備えた耐震診断・改修による防災・減災対策を進めていく必要があります。さらに、災害直後の混乱期における避難者を受け入れる応急仮設住宅の建設候補地の確保や、災害時の住情報の提供や体制の構築等、地域における避難支援体制づくりを進めていく必要があります。

5. 住宅関係団体や地域住民等との連携・協働の推進

本市の住宅政策・施策を計画的・効率的に進め、市民が安心して暮らすことのできる住環境を形成するため、居住支援協議会[※]、住宅関係事業者やNPO[※]、市民協働組織等の各関係機関との連携が求められます。また、各種住宅に関する相談（移住定住、リフォーム等）を総合的に受け付ける窓口の充実や学校教育機関等を通じて、住まいや地域環境について学びの機会を創出する等、連携・協働による住まい・まちづくりの推進が必要となります。

第5章 住宅政策の基本方針

1. 国・県の住生活基本計画のポイント

国及び宮崎県の住生活基本計画において新たに検討されているポイント（視点）を踏まえ、本市の住宅マスタープランで押さえるべきポイントを整理します。

住生活基本計画（平成 28 [2016] 年 3 月 18 日 閣議決定）

- 〈ポイント1〉 **若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指す**
 - ・ 「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定
 - ・ ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討
- 〈ポイント2〉 **既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速**
 - ・ マンションの建替え等の件数として、昭和 50（1975）年からの累計を約 500 件とする成果指標を設定
 - ・ 「空き家」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を 400 万戸程度に抑制
- 〈ポイント3〉 **住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化**
 - ・ 「産業」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20 兆円市場にすることを旨とする

宮崎県住生活基本計画（平成 29 [2017] 年 3 月 策定）

- 〈ポイント1〉 **多様化する居住ニーズへの対応**
 - ・ **三世帯同居・近居**など、子どもを産み育てたいと思う環境の整備促進、**移住希望者への情報発信**の充実
- 〈ポイント2〉 **住宅セーフティネットの充実**
 - ・ **PPP*/PFI***など、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整備・管理
- 〈ポイント3〉 **住宅ストック活用型市場への転換**
 - ・ リフォーム投資の拡大や住替え需要の喚起などによる**中古住宅市場の活性化**／**空き家対策**の推進（賃貸、売却、他用途活用、解体・撤去の促進、空き家バンク制度の充実促進）／**住宅診断（インスペクション）***の普及促進 等
- 〈ポイント4〉 **南海トラフ地震等の災害への備え**
 - ・ **災害時の住情報提供**による支援 等

【宮崎市住宅マスタープランにおいて新たに検討すべきポイント】

- 〈ポイント1〉 少子高齢化・人口減少社会における、若年・子育て世帯や高齢者、移住者等の様々な居住ニーズへ対応した住環境づくり
- 〈ポイント2〉 財政状況を踏まえ、既存の住宅ストック等を活用した持続可能性のある住環境づくり
- 〈ポイント3〉 南海トラフ地震等に備えた安全な住環境づくり

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章
住宅政策の基本方針

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

2. 将来の都市像及び基本理念の設定

国や県の新たな住生活基本計画を踏まえ、本市の住宅マスタープランにおける将来の都市像及び基本理念を設定します。なお、将来の都市像は「第五次宮崎市総合計画」に掲げられている表題を踏襲し、基本理念は、宮崎市住宅マスタープランにおいて新たに検討すべきポイントを踏まえたものとします。

【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～

人口減少、少子高齢社会を迎え、空き家も増加しているという社会情勢にある中、本市への定住化を促進し、市の活力を創出していくためにも「みやざきに住みたい、住み続けたい」と思われる魅力ある住環境づくりに、総合的に取り組むことが求められています。

第五次宮崎市総合計画では、将来の都市像を「未来を創造する太陽都市 みやざき」とし、将来の都市構造において、南九州の中心的役割を担う中核都市として、中心市街地の活性化などのまちなかの求心力や各地域の拠点性の向上を図りつつ、大規模自然災害への備えをより一層充実させながら、市街地周辺の自然的環境の維持・保全や環境負荷を抑制し、豊かな自然的環境や歴史、伝統、文化等の伝承と併せて、快適で利便性の高い都市環境を次世代に継承することを目指しています。

また、国や宮崎県においては、住生活基本計画の見直しが行われ、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の充実、住宅確保に配慮が必要な世帯の居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築等のための施策の充実が図られています。

これらを踏まえ、まちなかの求心力（都市のコンパクト化）を図るとともに、魅力ある住環境の形成を進めていくために、まちづくりに関わる市民や住宅関連事業者、行政が協働で、誰もが安心・安全に暮らすことができ、さらに愛着や誇りを持って住み継がれる住まいとまちを実現し、未来へ受け継がれることを目指し、「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～」を基本理念として住宅施策を展開します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章 住宅政策の基本方針

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

3. 目標及び基本的な施策

目標ごとに、次のような基本的な施策を設定します。

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

若年・子育て世帯をはじめ、高齢者、障がい者、本市への移住希望者等の様々な居住ニーズに応えることができる住宅の供給や、住替え等にかかる支援及び相談窓口の拡充等に取り組めます。

また、本市が推進する都市のコンパクト化に向けて、まちなか居住を促進するための支援制度等の情報の提供・発信を行うほか、まちなかの住環境を高めるためのまちづくりを推進します。

【基本的な施策】

(1) 移住・定住の促進

移住・定住の促進に向け、関係機関や住宅関係団体等と連携して、本市の住まいや住生活の情報、移住支援の情報等を提供・発信するとともに、移住希望者等からの住宅や住生活に関する相談に応じる体制の強化・充実を図ります。

また、新婚世帯や子育て世帯等の住宅取得や住宅改善等を支援し、若年層の定住の促進を図ります。

(2) 多様なニーズに対応できる住宅供給の促進

三世帯同居（二世帯住宅）や親との近居に向けた住替え、リフォームニーズの高まり、高齢者・障がい者・子育て世帯の居住の安定など、多様なニーズに応えるため、既存住宅を含む多様な住宅供給を促すとともに、住替え、住宅取得、住宅改善等に関する情報の提供・発信や相談の充実を図ります。

(3) 都市機能の集約と住環境の向上

公共公益的施設等の都市機能の集約配置や適正配置に合わせて、まちなか居住の促進や各地域の魅力ある住環境の形成に向けた、適切な住宅の供給と住環境の向上を推進します。

また、“住み続けたい美しいまち” にしていくため、従来からの魅力ある景観づくりに向けた取り組みを充実・強化し、宮崎にふさわしい景観・まちづくりを推進します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章 住宅政策の基本方針

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

目標2 安心して住み続けられる住宅・住環境づくり

誰もが安心して住み続けられる住宅・住環境づくりに向けて、高齢者や障がい者等の居住の確保や健康・省エネ住宅等の啓発・普及等による健康的な住まいづくりを進めます。また、市営住宅をはじめ公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築や、地域全体で高齢者や障がい者、子育て世帯等を支える地域活動や防犯まちづくり等のコミュニティ活動への支援を行っていきます。

【基本的な施策】

(1) 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

高齢者や障がい者等が、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、居住の確保や住宅改善に向けた支援を行います。

また、高齢者や子どもの健康への影響が少なく省エネ効果も高い、温熱環境や空調環境を向上させた住宅の情報提供・発信を行います。

(2) 重層的な住宅セーフティネットの構築

平成28(2016)年度に策定した「宮崎市公営住宅等長寿命化計画（宮崎市公営住宅ストック総合活用計画）※」に基づく建替えや、住戸改善等の各種事業を総合的かつ計画的に進めるとともに、真に市営住宅に入居すべき世帯が円滑に入居できるよう、入居者管理の適正化を図ります。

また、高齢者世帯や子育て世帯への適切な住宅供給を図るため、地域優良賃貸住宅の建設を促進するほか、家賃補助等の支援を行います。

大規模市営住宅の建替えや再編等の事業にあたっては、民間と連携した事業の実施を図るとともに、民間事業者の多様なノウハウや技術を活用した包括的な管理委託を検討します。

(3) 防犯に配慮した住宅・住環境の形成

安全で安心して住み続けられる住環境を形成するため、関係団体と連携して各地域における防犯活動を支援します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章 住宅政策の基本方針

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

目標3 住宅の価値を高める仕組みづくり

良好な住宅ストックの形成に向け、長期優良住宅[※]や住宅性能表示、住宅診断の普及等による持続可能な住宅づくりを促進するとともに、住宅リフォームに向けた支援制度等の情報の提供・発信や相談窓口の充実を行っていきます。また、空き家や分譲マンション等の既存ストックの適切な維持管理と利活用を促進するために、国や民間団体等の支援制度の情報の提供・発信を行っていきます。

【基本的な施策】

(1) 持続可能な住宅づくり（良質な住宅ストックの形成）

「住宅をつくっては壊す」といった考え方から「良質な住宅を大切に長く使う」といった方向に転換していくため、長期優良住宅や住宅性能表示書により一定基準の品質が確保された住宅の普及を促進するほか、地場産材を活用した住宅建設の促進、環境に配慮した工法等による住宅建設の促進、適正な住宅診断（インスペクション）に基づく適切なメンテナンス（維持・管理）等に向けた環境整備に取り組めます。

また、関係機関や住宅関係団体等と連携して、住まいづくりの担い手となる設計士や住宅建設事業者等の育成・強化を図ります。

(2) 既存ストックの適正な維持・管理

戸建て住宅や民間賃貸住宅の所有者に対し、住宅の適正な維持・管理に対する支援を行うなど、環境整備に取り組めます。

また、今後も増加する空き家・空き地の有効活用を図るため、「宮崎市空き家等対策計画」に基づき、各種施策を推進するとともに、活用が困難な特定空家[※]等については、所有者への助言・指導・勧告・命令を行うなど、撤去・解体に向けた適切な対応を行います。

(3) 分譲マンションの適正な維持・管理

分譲マンションの適正管理に関する情報提供や、マンション管理組合の活動に対する支援を行います。

また、大規模修繕や建替えを控えたマンションに対して、入居者の合意形成や工事の円滑化等が図れるよう、適正な修繕計画の作成支援や情報提供などの環境整備を行います。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章 住宅政策の基本方針

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

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

大規模災害に備えて、住宅等の耐震化や狭あい道路の解消、耐震性防火水槽の設置等、まち全体としての防災・減災対策を進めます。また、災害時の被災者へ迅速な居住支援を図るために、応急仮設住宅※や借上型仮設住宅※の確保に向けた調査、被災者の住宅再建の支援制度の情報提供等を行っていきます。

【基本的な施策】

(1) 災害に備えた住宅市街地の形成

建物やブロック塀等が倒壊し、避難経路が遮断されることなどによる被害が最小限にとどまるよう、住宅の耐震化、避難路の安全確保の促進及び狭あい道路の整備、水道管の耐震化、耐震性防火水槽の計画的な設置等を進め、防災・減災対策を推進します。

(2) 災害被災者への迅速な居住支援

大規模災害を想定し、あらかじめ被害が予想される地域の近隣で応急仮設住宅の建設が可能な候補地の確保に向けた調査を実施するとともに、被災者向けの住宅を速やかに提供できるよう、応急仮設住宅のほか公営住宅や民間賃貸住宅の活用を含めた総合的な対策を講じます。

また、被災者の住宅再建に向けての支援制度などの情報提供を行います。

目標5 住宅関係団体や地域住民等との連携・協働の推進

市民が安心して暮らすことのできる住環境づくりに向けて、居住支援協議会といった行政組織や住宅関係事業者、NPO等の市民協働組織等の各関係団体との連携体制の構築を進めます。また、移住・定住やリフォーム、福祉関連情報ならびに住まい・地域情報に関しても、各関係団体と連携しながら、相談窓口の充実や住教育、情報発信を行っていきます。

【基本的な施策】

(1) 連携・協働による住まい・まちづくりの推進

本計画で示した各施策については、関係課、関係機関、関係団体、市民等との連携による検討と実施が必要であり、実効性のある連携体制を整えます。

また、住宅に関する各種相談を総合的に受け付ける相談窓口を充実するほか、ホームページや学校教育等を通じて住まい等に関する学びの機会の創出を図ります。

第6章 部門別住宅施策の展開方針

1. 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
- ・民間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/空き家を活用したり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

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

《国・県の住生活基本計画において新たに追加された主な施策》

〈住生活基本計画（全国計画） / H28 [2016] 年度〉

- ① 三世帯同居・近居の促進
- ② 民間事業者と連携した取組みの実施
- ③ 住宅の価値を高める取組みの実施
- ④ スマートウェルネスシティやコンパクトシティ等のまちづくりと連動した取組み

〈住生活基本計画（宮崎県） / H28 [2016] 年度〉

- ① 多様な居住ニーズへの対応（三世帯同居・近居の促進、子育て世帯の入居機会の拡大）
- ② 民間事業者と連携した取組みの実施
- ③ 住宅の価値を高める取組みの実施
- ④ 空き家対策（特定空家等の除却等）
- ⑤ 地震等の防災対策
- ⑥ 相談・連携・協働体制の構築（移住希望者や子育て・高齢者世帯への支援等）

《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
- 基本施策② 多様なニーズに対応できる住宅供給の促進
- 基本施策③ 都市機能の集約と居住環境の向上

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
- 基本施策⑤ 重層的な住宅セーフティネットの構築
- 基本施策⑥ 防犯に配慮した住宅・住環境の形成

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）
- 基本施策⑧ 既存ストックの適正な維持・管理
- 基本施策⑨ 分譲マンションの適正な維持・管理

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
- 基本施策⑪ 災害被災者への迅速な居住支援

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

2. 部門別の住宅施策

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

【取組み内容】

●住生活等に関する情報の提供・発信

空き家バンクによる住情報の提供、県（移住・UIJ ターン情報サイト“あったか宮崎ひなた暮らし”、“みやざき住まいの安心情報バンク -ゆとりネット-※”の活用）や住宅関係団体等との連携による住まいや周辺環境、支援制度等に関する総合的な情報の提供・発信を推進します。

●住宅関連相談体制の充実

移住・定住を促進するために、情報を提供・発信するとともに、関係機関や関係課、関係団体等と連携して、移住希望者からの住まいや生活に関する相談体制の強化・充実を図ります。

(2) 若年層の定住の促進

【取組み内容】

●若年層の定住及び住宅の取得・改善に向けた支援制度等の充実

本市の移住支援制度や新婚世帯向け家賃補助制度等の充実を図るほか、若年層の住宅取得、住宅改善等に対する支援制度の充実を図ります。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

基本施策② 多様なニーズに対応できる住宅供給の促進

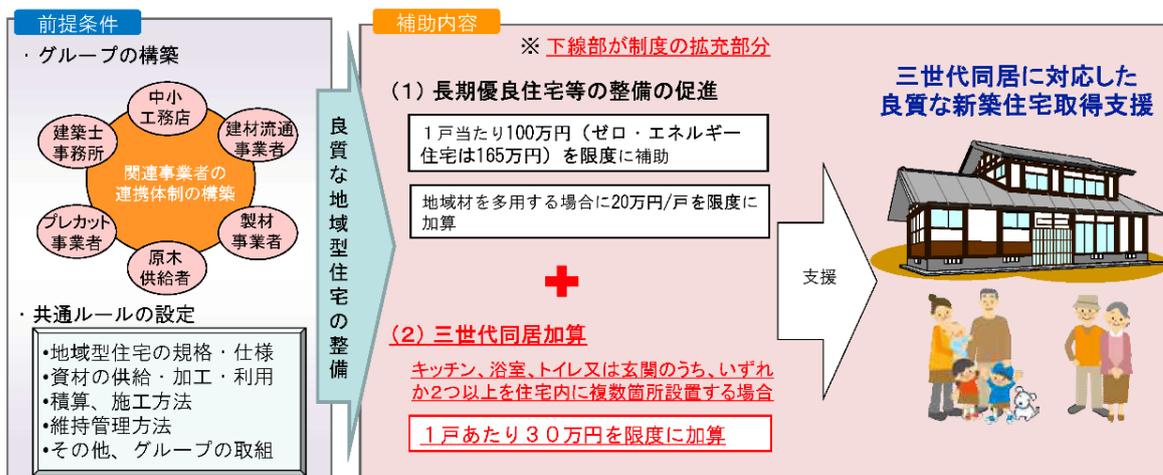
(1) 三世同居・近居の促進

【取組み内容】

●三世同居・近居住宅支援制度の周知

国が実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や「地域型住宅グリーン化事業※」における三世同居対応工事への支援など、三世同居に対する支援制度の情報提供・発信を図ります。

また、親との近居については、子育て世帯等を対象とした金利引き下げの制度（フラット35※「子育て支援型・地域活性化型」）等の支援制度との連携を検討します。



※国土交通省 HP より

(2) 既存住宅を含む多様な住宅供給の促進

【取組み内容】

●既存住宅の供給拡大

不動産事業者及び民間ディベロッパー※等に対して、既存住宅の市場流通化を啓発するとともに、市民や建築士、住宅関係事業者に対して、既存住宅の活用支援制度等の紹介を行うなど、既存住宅の供給拡大を図ります。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

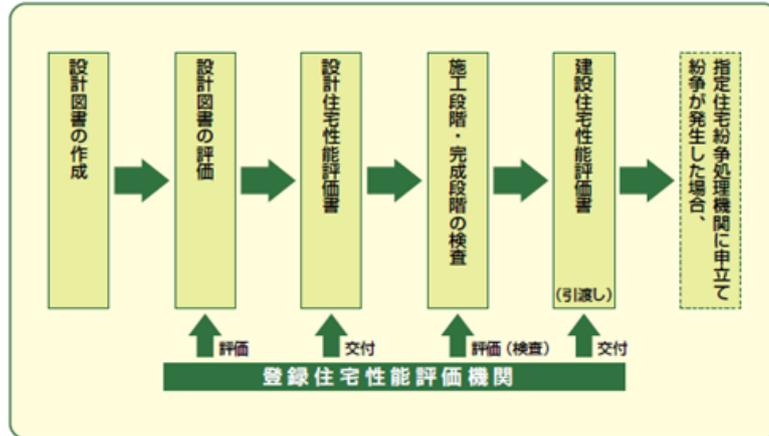
第9章

資料編

●既存住宅の購入に対する不安の解消

既存住宅の基本構造部分を一定期間保証する「既存住宅売買瑕疵担保保険^{かき}※」への加入を促進するほか、既存住宅の性能や劣化・不具合などを客観的に評価する「住宅性能表示制度^{せいのう}※」の普及を促進するなど、安心して既存住宅を購入できる環境づくりを推進します。

住宅性能表示制度による性能評価の流れ



※国土交通省 HP より

●住宅履歴情報の蓄積システム^{せいのう}※の活用

いつ、誰が、どのように建設・修繕・改修等を行ったかといった住宅の維持管理に関する記録を蓄積しておくことにより、適切なリフォームやメンテナンスが可能となり、物件の売買においては、価値の適切な評価にもつながります。このため、住宅履歴情報の蓄積システムの活用を促進し、安心して既存住宅を購入できる環境づくりを図ります。

●住まいの情報は大切なお客様の財産

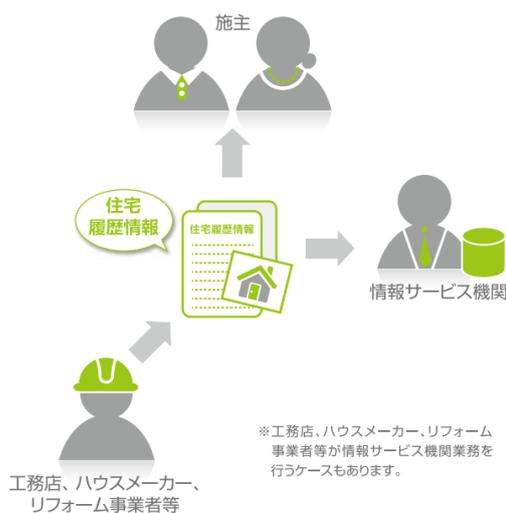
新築時、リフォーム時に必要な情報をお渡しするとともにいえかるてに登録します。書類が「どこにあるかわからない」「あそこにあると思ったのに」ということがなくなります。

●情報はサービス機関が大切に保管します

工務店、ハウスメーカー、リフォーム事業者等からいえかるての情報サービス機関に情報を預けます。情報サービス機関は長期にわたってお客様の情報を保管するので安心です。

●デジタルデータで簡単に必要な情報を引き出せます

情報サービス機関は個別ID、パスワードで情報を管理しています。お客様は、情報サービス機関から発行されるIDパスワードで安全便利に情報を引き出せます。



※一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 HP より

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章 部門別住宅施策の展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

(3) 若年層の住宅取得や住宅リノベーション等への支援

【取組み内容】

●若年層の住替え及び住宅取得に関する情報提供・相談事業の推進

若年層の住宅取得に関する支援制度や住替え支援制度をはじめ、住まいに関する情報提供を充実するほか、住替えや住宅取得、住宅リフォームにあたっての資金計画などの多様な相談に対応するため、関係機関や住宅関係団体等と連携して相談体制の強化・充実を図ります。

また、若年層の住宅取得支援に向け、子育て世帯等を対象とした金利引き下げの制度（フラット35「子育て支援型・地域活性化型」）等の支援制度との連携を検討します。

●若年層の住宅改善等に関する技術的な情報提供・相談事業の推進

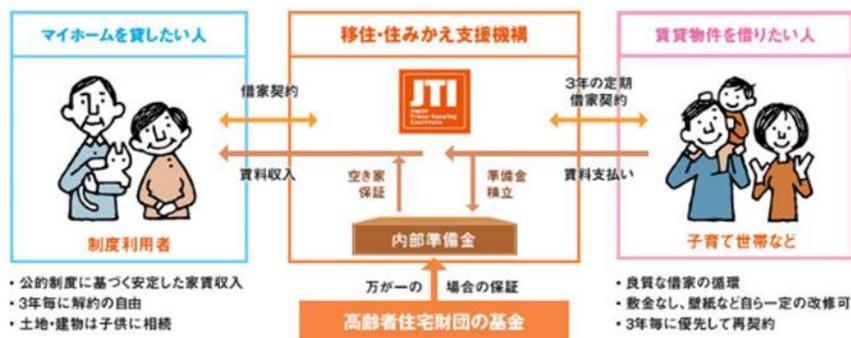
若年層の自分の趣向に合わせた住宅リノベーション、出産や子ども部屋の増築等の必要性からの住宅リノベーションなど、若年層の多様な住宅改善のニーズに応えるため、関係団体等と連携して改善方法や工法などに対する相談体制の強化・充実及び相談会等の充実を図ります。

(4) 多様な賃貸住宅の供給促進

【取組み内容】

●マイホーム借上げ制度[※]の周知

高齢者等が所有する比較的広い住宅（戸建ての中古住宅）を、子育て世帯等の住替え用に活用する「マイホーム借上げ制度」の情報の提供・発信を行います。



※一般社団法人移住・住みかえ支援機構 HP より

●子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進（地域優良賃貸住宅）

一定の居住環境基準を満たした民間賃貸住宅に対して、建設費の一部を補助する「地域優良賃貸住宅制度※」の情報の提供・発信を行います。



※国土交通省 HP より

●定期借地・定期借家制度※の周知

多様な賃貸住宅を供給できるように、一定期間の期限を定め、契約満了後の状況に応じて、土地や家屋を活用した事業経営や、売却などを柔軟に行うことができる「定期借地・定期借家制度」の情報の提供・発信を行います。

(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

【取組み内容】

●居住支援協議会（宮崎県住生活協議会）との連携

高齢者・障がい者・子育て世帯等の居住の確保を支援するため、居住支援協議会と連携し、本市の地域事情に応じたきめ細かな住宅セーフティネットの構築を図ります。

●市営住宅のグループホーム※等としての活用

本市において市営住宅をグループホームとして活用している実績を踏まえ、今後も福祉部局と連携して、活用を検討します。

●地域優良賃貸住宅の建設誘導

高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯等の入居を対象とした民間賃貸住宅で、一定の居住環境基準を満たしたものに対して建設費及び家賃の一部を助成する「地域優良賃貸住宅」の建設を促進します。

●既存の高齢者向け優良賃貸住宅の活用

市営住宅を補完するため、既存の高齢者向け優良賃貸住宅に居住する世帯で、公的支援が必要な世帯に対して家賃補助等の支援を実施します。

●大規模団地の建替え事業における福祉関連施設等の併設検討

大規模な市営住宅団地の建替えにあたっては、関係部局と協議・連携して、高齢者福祉施設や子育て支援施設等の併設を検討します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章 部門別住宅施策の展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

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

【取組み内容】

●地域優良賃貸住宅の建設誘導 (再掲)

多様なまちなか居住のニーズに応えるため、高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯等を対象とした優良な民間賃貸住宅の建設費及び家賃の一部を助成する「地域優良賃貸住宅」の建設を促進します。

●マイホーム借上げ制度の周知 (再掲)

まちなかにおける高齢者等が所有する比較的広い住宅(戸建ての中古住宅)を、子育て世帯等の住替え用に活用する「マイホーム借上げ制度」の情報の提供・発信を行い、戸建て賃貸住宅の供給を図ります。

●多様な都市機能の集約(コンパクト)とネットワークの形成

商業・業務施設や医療・福祉施設等の都市機能を市民生活の拠点となるべき地域に集約していくとともに、各拠点地域の相互連携と都市機能の共有化を一層推進するため、道路や公共交通によるネットワークを一層充実・強化し、各地域の利便性を確保します。

●まちなかの居住環境の向上

まちなかにおける民間建築物の更新を促進し、市民活動・文化活動を通じた多世代交流の場の創出や生活利便性の向上、緑の空間の創出等により、住み続けたい、住んでみたいまちづくりを推進します。

※「まちなか」: 本住宅マスタープランにおける「まちなか」は、宮崎市都市計画マスタープランにおける「まちなか」(市中心部及び、佐土原、田野、高岡、清武の4地域の主に中心部)を指しています。

(2) 花と緑豊かで、美しく魅力ある景観づくりの啓発・奨励

【取組み内容】

●地区計画制度等の活用

地区の特性に応じたきめ細やかなルールを、地区計画制度や建築協定等を活用して定め、良質な住環境の維持・形成を図ることによって、住み続けたい美しいまちづくりを推進します。

●宮崎市景観計画に基づく誘導

景観法に基づく「宮崎市景観計画」で定めた景観計画区域（市内全域）、及び重点景観形成地区（5地区）における建築行為等を対象に、適切な景観誘導を行うなど、美しいまちなみのある宮崎づくりに向けた啓発を行います。

●都市緑化の推進

生垣、屋上緑化、駐車場緑化等に対する支援を行い、市民の自発的な緑化の取組みを促すとともに、新たな緑の空間を創出し、都市緑化を推進します。

●市民と一体的な花と緑あふれるまちづくりの推進

市民団体や事業所組織、公共施設管理者等の自主的な植栽活動へ支援を行い、花のあるまちづくりを推進します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

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

【取組み内容】

●生活困窮者の居住支援

住宅確保要配慮者からの相談に対して、関係機関等と連携し、解決に向けた支援を行うとともに、一定の要件を満たす生活困窮者に対しては、住宅確保給付金を支給し、居住を支援します。

●障がい者等の入居支援

障がい者等からの居住の確保に関する相談に応じ、住居探しや入居手続きを支援します。

●高齢者の入居支援

高齢者からの居住の確保や住宅の改善などに関する相談に対して、相談体制や情報提供を充実します。

●高齢者等住宅相談窓口の充実

高齢者、障がい者等の住宅の新築・改善に向けた改修助成制度等の情報提供を行う相談窓口を充実します。

●重度障がい者の住宅改修に対する支援

重度障がい者の在宅生活における負担を軽減するため、住宅改修（トイレ・浴室・居室等の改修）などに対する支援を行います。

●高齢者等の在宅介護のための住宅改修に対する支援

介護保険の要支援・要介護認定者が行う住宅改修（手すりの設置、浴室改修など一定の改修）について、一定所得以下の世帯の場合に、所得に応じて工事費の一部を補助するなどの支援を行います。

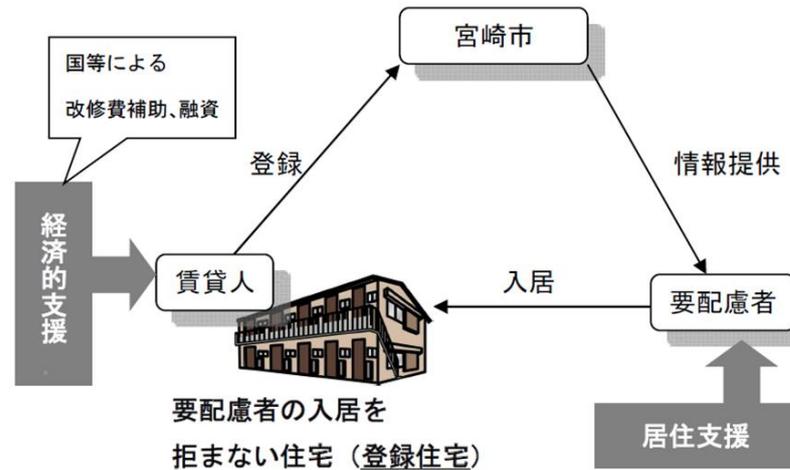
また、在宅の要支援・要介護認定者が行う住宅改修（手すりの設置など厚生労働省が定める種類の改修）などに対する支援を行います。

●緊急通報サービス^{*}の提供

慢性疾患などにより、在宅で常時見守りを要する一人暮らしの高齢者等を対象に、民間の緊急通報サービスを提供し、利用料の一部を助成します。

●高齢者・障がい者等の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進

住宅確保要配慮者の入居を受け入れるなど、一定の条件を満たす民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅[※]）の登録を、所有者や不動産事業者に呼びかけるとともに、住宅確保要配慮者に対し、入居を拒まない民間賃貸住宅の情報の提供・発信を行います。



●住宅確保要配慮者の居住の安定確保

一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的に、国が実施している空き家等の改修工事の補助を行う事業や、同補助を受けた賃貸住宅（入居を拒まない住宅）に関する情報の提供・発信を行います。

これに合わせて、高齢者世帯や子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を条件として、民間の空き家の改修（耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修のいずれかを含む改修）に係る費用の一部を補助する制度の情報提供・発信を行います。

(2) 健康や省エネ等に配慮した住宅の啓発・誘導

【取組み内容】

●健康・省エネ住宅の啓発、普及

ヒートショック[※]やカビ等による健康への影響を低減し、省エネ効果も高くなるなど、断熱性や通気性等を向上させた健康・省エネ住宅の周知・普及を行います。

●住宅の断熱性向上に関する情報提供

住宅の窓等のペアガラス、外断熱工法など、住宅の断熱性能の向上につながる製品等に関する情報提供を行います。

●住宅性能表示制度の普及促進

温熱環境、空調環境、光環境、音環境、高齢者への配慮、防犯性などの観点から住宅の性能を数値として表示する「住宅性能表示制度」の周知・普及を行います。

(2) 市営住宅入居者管理の適正化の推進

【取組み内容】

●家賃滞納者・収入超過者^{*}への適切な対応

家賃滞納者や収入超過者には住替えに誘導することなどにより、入居者管理の適正化を図ります。

●住宅確保要配慮者への支援

住宅確保要配慮者に対する市営住宅への入居機会を増やすため、入居基準等の見直しを行うほか、子育て世帯を対象に定期入居制度等を活用した入居支援を行います。

また、住宅確保要配慮者への総合的な情報提供や助言、相談等を行うため、関係課や関係団体等との連携を進めます。

(3) 市営住宅を補完する公的賃貸住宅の活用

【取組み内容】

●地域優良賃貸住宅の建設誘導 (再掲)

市営住宅を補完する賃貸住宅として、高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯等を対象とした優良な民間賃貸住宅への建設費及び家賃の一部を助成する「地域優良賃貸住宅」の建設を促進します。

●既存の高齢者向け優良賃貸住宅の活用 (再掲)

市営住宅を補完し、住宅セーフティネットの役割の一部を担ってもらうため、既存の高齢者向け優良賃貸住宅に居住する世帯で、公的支援が必要な世帯に家賃補助等の支援を実施します。

●市営住宅としての民間住宅の活用

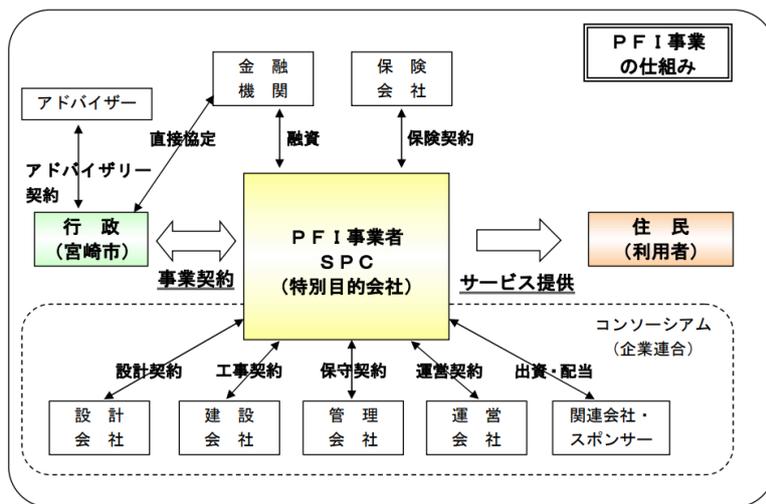
市営住宅の建替え事業を円滑に進めるため、市営住宅の建替え時において、家賃補助による民間賃貸住宅への住替えに誘導します。

(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

【取組み内容】

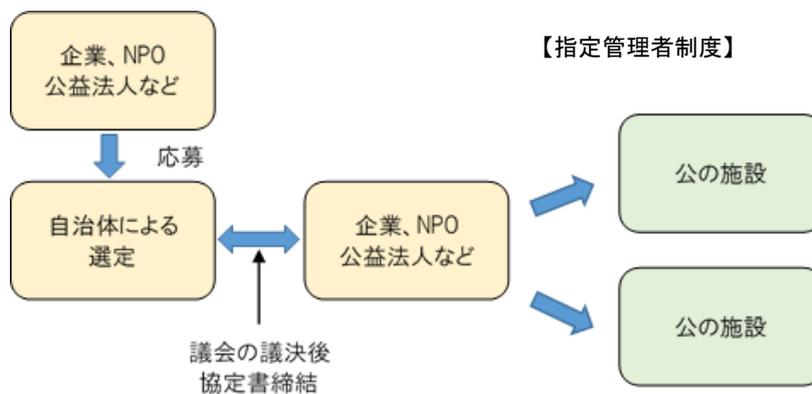
●市営住宅における PPP/PFI 事業の導入

市営住宅の建替え・再編、及びこれに伴う余剰地の活用などについては、民間と連携して実施する PPP/PFI 事業を導入します。



●市営住宅の管理における民間活用

市営住宅の管理については、既に指定管理者制度[※]を導入しています。今後は、併設施設や関連施設の管理・運営を含めた包括的民間委託[※]など、多様な民間活用の導入を検討します。



(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

【取組み内容】

●入居基準、応募基準等の見直し

子育て世帯の住宅確保要配慮者が、適切かつ円滑に入居できるよう、市営住宅への入居基準や応募基準を見直し、子育て支援世帯から高齢者世帯まで、世代のバランスが取れたコミュニティ形成を図ります。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

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

【取組み内容】

●地域の防犯まちづくり等のコミュニティ活動への支援

安心して住み続けられる住環境を維持していくため、宮崎地区地域安全協会や警察との連携により、各地域の防犯パトロール等の活動を支援します。

●特定空家等への適切な対応

空き家の放置によって、地域の防犯上の問題も生じるため、特定空家等の所有者には、助言・指導を行い、適正管理を促します。改善が見られない場合は、勧告・命令・代執行を実施するなど、特定空家等への適切な対応を行います。

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）

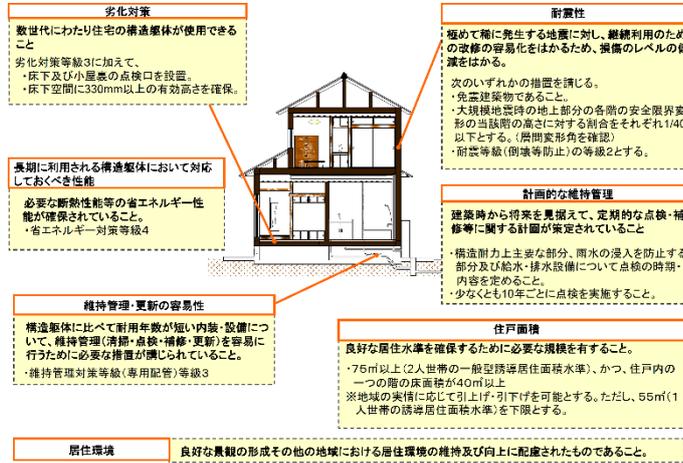
(1) 長期優良住宅や省エネ住宅等の普及

【取組み内容】

●長期優良住宅制度の普及促進

長期優良住宅制度は、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体・除却に伴う廃棄物の排出を抑制するとともに、建替えに係る費用の削減にもつながる良質な住宅の建設を普及・促進するものです。

今後も、この制度の情報の提供・発信を行うことにより、長期優良住宅の認定を促進し、良質な住宅ストックの形成を進めます。



長期優良住宅認定基準のイメージ
(木造戸建住宅の場合)

●住宅性能表示制度の普及促進（再掲）

良質な住宅ストックの形成に向け、構造、火災の安全性、劣化の軽減、維持管理のしやすさ、温熱環境、空調環境、光環境、音環境、高齢者への配慮、防犯性能などの観点から、住宅の性能を数値として表示する「住宅性能表示制度」の普及を図ります。

●優良住宅取得支援制度※の周知

良質な住宅を普及していくため、今後、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の周知を行います。

●太陽光発電機器の導入促進

地球温暖化の防止を図ることを目的とした太陽光発電システムを設置する住宅に対して設置費の一部を補助する事業を推進します。

●健康・省エネ住宅の啓発、普及（再掲）

ヒートショックやカビ等による健康への影響を低減し、省エネ効果も高くなるなど、断熱性や通気性等を向上させた健康・省エネ住宅の周知・普及を行います。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

(2) 地場産材を活用した住宅建設の促進

【取組み内容】

●地域木材を利用した住宅の普及

住宅施策及び林業施策の連携を強化し、本市の気候・風土に合った地場産材を利用した良質な木造住宅の普及を促進します。

(3) 環境に配慮した工法等による住宅建設の促進

【取組み内容】

●設計士・工務店等住宅建設事業者への講習会の実施

関係機関や住宅関係団体等と連携して、資材の運搬や建設にかかるエネルギーや、排出ガス等の抑制、遮熱や通風に配慮した住宅設計など、環境に配慮した工法等の啓発を、住宅の設計・施工に携わる事業者の講習会において行います。

(4) 住宅診断（インスペクション）の普及促進

【取組み内容】

●住宅診断士（インスペクター）の養成・活用に関する支援

適正な住宅診断を普及するため、建築士会等と連携して、住宅診断士の養成を支援するとともに、住宅診断士の活用に向けた支援を行います。

●住宅診断の啓発、住宅診断士（インスペクター）名簿の公開

適正な住宅診断を普及するため、住宅の供給事業者や購入希望者等に対して、住宅診断の啓発及び住宅診断士の情報を提供・発信します。

(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

【取組み内容】

●住宅関係団体との連携による研修会の開催

住宅供給の担い手を育成するため、建築士や工務店を対象として住宅関係団体等と連携して開催する長期優良住宅制度や、住宅性能表示制度等の研修会の支援を行います。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

(1) 住宅改善に対する支援**【取組み内容】**

●既存住宅の適正な維持・管理に関する情報提供、相談体制の充実

住宅関係団体との連携により、持ち家住宅・民間賃貸住宅の維持・管理に関する啓発、技術提供、相談事業の充実を図ります。

●リフォーム等の契約に関する相談窓口の充実

本市の消費生活相談窓口において、関係機関との連携によるリフォーム契約等の消費生活全般に関する相談に対応します。

また、リフォーム無料見積りチェックやリフォーム^{かし}瑕疵保険^{*}、住宅のリフォームに関する各種相談に対応している「住まいるダイヤル^{*}（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）」の情報提供・発信を行います。

●リフォーム^{かし}瑕疵保険の普及

住宅の所有者が安心してリフォームを行える環境を整備するため、「リフォーム^{かし}瑕疵保険」への加入、保険加入時に実施される建物検査に関する情報の提供・発信を行います。

●耐震改修、省エネ設備等のリフォームの促進

既存住宅の性能の向上を図るため、耐震改修、省エネやバリアフリーの改善等に向けた各種助成制度の情報提供・発信を推進します。

●既存住宅の市場流通化やリフォーム支援に関する情報提供・発信

良質な既存住宅の流通促進やリフォーム市場の拡大を図るため、各種助成制度の情報提供・発信を行います。

(2) 空き家・空き地の利活用の促進

【取組み内容】

●所有者への啓発

空き家・空き地を貸す側の不安を解消し、利活用を促進するため、空き家バンク、定期借地・定期借家制度、マイホーム借上げ制度などの諸制度の情報提供・発信を行います。

●宮崎市空き家バンクの充実

空き家の有効利用を考えている所有者が所有物件を登録し、誰もがその情報を入手できる「宮崎市空き家バンク」の情報の提供・発信及び充実を図ります。

●民間団体の利活用の促進

空き家等を自治公民館等として利活用する民間団体等に対して、その改修費等の一部を補助する事業を推進します。

●定期借地・定期借家制度の情報提供・発信 (再掲)

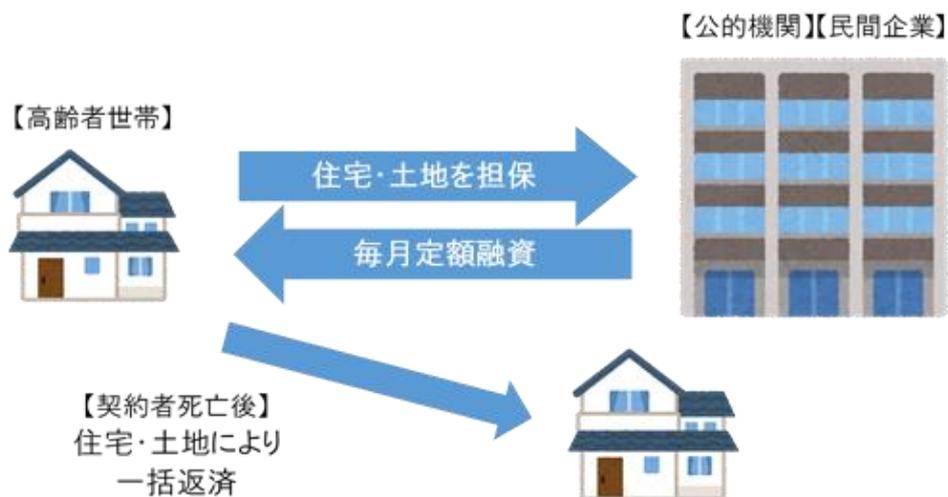
一定期間の期限を定め、契約満了後の状況に応じて、土地や家屋を活用した事業経営や、売却などを柔軟に行うことができる「定期借地・定期借家制度」の情報の提供・発信を行います。

●民間住宅を活用した住宅セーフティネットの促進

子育て世帯・障がい者世帯等の住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家をリフォームし、適切な契約・管理の下で賃貸する事業を促進します。

●リバースモーゲージの情報提供・発信

高齢者が所有する住宅や土地を担保として、生活資金を定期的、又は一時的に融資し、契約終了時(死亡・転居など)に、担保とした不動産をもって一括返済する制度(リバースモーゲージ)の情報提供・発信を行います。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

(3) 特定空家等の撤去・解体の促進

【取組み内容】

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の情報提供・発信
法に基づく空き家の適正な管理について、広く市民に、分かりやすく周知します。

- 特定空家等への適切な対応（再掲）
特定空家等の所有者に対して、助言・指導を行い、撤去や解体の適正管理を促すとともに、改善が見られない場合は勧告・命令・代執行を実施します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

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

【取組み内容】

●セミナー等による情報提供

分譲マンションの適正管理に関する情報提供を行うため、住宅関係団体等が、分譲マンション管理組合の役員や入居者を対象に実施する、マンションの管理・運営に関するセミナーの開催を支援します。

●「マンション管理の手引き」の改定、及び情報の提供・発信

本市が作成した「マンション管理の手引き（平成 22 [2010] 年）を改定するとともに、分譲マンションの入居者や入居希望者等に対して、マンション管理に関する情報の提供・発信を行います。

●活動が活発な管理組合への顕彰制度の検討

入居者間のコミュニティを育む活動や、自治会活動への参加など、積極的な活動を実施している管理組合に対する顕彰制度の創設を検討します。

(2) マンションの大規模修繕・建替えに対する支援

【取組み内容】

●マンションみらいネット※の登録促進

分譲マンションの入居者や、入居希望者等が当該マンションの管理状況を把握できるよう、公益財団法人マンション管理センターの「マンションみらいネット」（マンション管理組合の活動状況・修繕履歴等を登録し、インターネットで居住者・入居希望者が閲覧できるサイト）への登録を促進します。

●マンションリフォームの促進

マンションの大規模修繕・建替えに活用できる国の補助制度や、共用部分のリフォーム工事に活用できる住宅金融支援機構の融資制度など、マンションリフォームに係る支援制度の情報提供・発信を行います。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

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) 住宅等の耐震化の促進

【取組み内容】

●木造住宅の耐震化の促進

新耐震基準以前（昭和56〔1981〕年5月以前）の木造戸建て住宅の耐震化を促進するため、耐震診断・耐震改修費の一部を補助する事業を推進します。

●民間特定建築物[※]の耐震化の促進

一定規模以上の学校・病院・共同住宅などの民間特定建築物の耐震化を促進するため、耐震診断・耐震改修費の一部を補助する事業を推進します。

●水道管の耐震化

飲料水や消火用として、最も重要なライフラインの一つとなる水道管の耐震化を推進します。

●耐震性防火水槽の設置

大震災が発生した場合、断水も予想されることから、耐震性防火水槽の適正配置を検討したうえで、計画的な設置を推進します。

(2) 住宅内及び宅地の安全確保の啓発

【取組み内容】

●災害に備えた住宅内安全対策及び災害時の安全対策の啓発

家具等の配置を含めた倒壊防止対策やガラスの飛散防止フィルムなど、災害に備えるための安全対策の情報の提供・発信を行います。

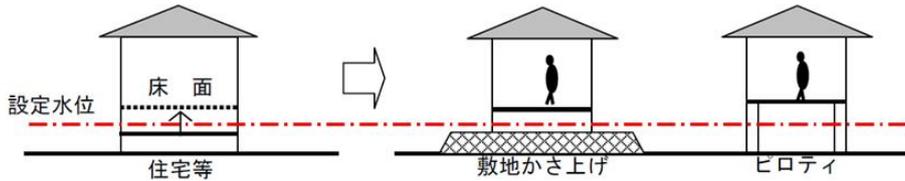
また、災害時に家を離れる際に、通電火災に備えて電気のブレーカーを落としたり、ガスの元栓を閉めたりするなどの処理で、2次災害の発生を防ぐ安全対策の情報の提供・発信を行います。

●災害危険区域における家屋の安全対策の啓発

風水害等の災害危険区域内において、住宅の改築時に嵩上げ費用の一部を助成する制度の情報を提供・発信することにより、住宅の安全対策を促進します。

(参考) 条例における建築制限

対象建築物	制限内容
①住宅、共同住宅、寄宿舎、寮等 ②「病室」を持つ病院、診療所 ③「寝室」を持つ児童福祉施設	・左記建築物の居間、寝室等の「居住室の床面」は、設定水位より上に設けること。 ・建築に際しては、市長認定を要する。



(3) まちの防災機能の向上

【取組み内容】

●防火安全対策の推進

防火対象物の消防法令違反を是正するとともに、各家庭の住宅用火災警報器の作動点検を啓発するなど住宅防火対策や事業所における防火安全対策を推進します。

●狭あい道路の解消

緊急車両の進入や通行が困難な幅員4m未満の狭あい道路の解消を推進するため、建物や垣・柵をセットバック※して、その後退用地を道路用地として本市に寄付した場合、後退用地内に残った工作物等の撤去費用の一部を助成します。

●避難路等沿道の安全確保

避難路や緊急輸送路等の沿道については、建築物の耐震化や不燃化を促進するほか、ブロック塀の危険性を啓発するなど、安全対策を推進します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

基本施策① 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

【取組み内容】

● 応急仮設住宅建設候補地台帳の整備

南海トラフ地震等の大規模災害を想定し、公園などの公有地を対象に、応急仮設住宅建設候補地の台帳を整備します。

(2) 災害被災者の住宅確保の支援

【取組み内容】

● 被災者の居住の安定の確保

応急仮設住宅のほか、市営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の空き家を活用するなど、被災者が生活再建するまでの一時的な住宅を確保し供給します。

● 借上型仮設住宅の候補の把握

応急仮設住宅が不足する場合などに備え、不動産事業者と連携して、借上型仮設住宅として利用可能な民間賃貸住宅物件の事前把握を検討します。

(3) 災害時の住情報の提供や体制の構築

【取組み内容】

● 借上型仮設住宅の情報提供

不動産事業者と連携して、借上型仮設住宅として利用可能な民間賃貸住宅物件の情報を提供します。

● 被災者への生活再建支援制度^{*}の情報提供

被災者を対象に、適切な生活再建支援制度の情報を提供します。

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

【取組み内容】

●行政組織や市民活動組織等との連携促進

居住支援協議会（宮崎県住生活協議会）、住宅関係事業者、市民協働組織（NPO など）の各関係団体との連携体制を整えます。

(2) 住宅相談や住教育に関する体制の充実

【取組み内容】

●住宅相談体制やホームページ等による情報提供の充実

住宅に関する各種相談（移住定住、リフォーム、福祉等）窓口の充実を図るとともに、ホームページや学校教育等を通じて、住まいや地域環境についてより多く学べる機会を創出します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

3. 成果指標一覧

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 【p. 32】

	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	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 【p. 37～38】

	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)
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 【p. 39～40】

	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	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 【p. 41～42】

	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	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

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

基本施策⑥ 防犯に配慮した住宅・住環境の形成 【p. 44】

	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	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） 【p. 45】

	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 【p. 47～48】

	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 【p. 50】

	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

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

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 【p. 51～52】

	具体的な施策	成果指標						
		項目	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。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章
部門別住宅施策の
展開方針

第7章

第8章

第9章

資料編

第7章 地域別の住宅施策の方針

1. 地域別居住機能の特性

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

2. 居住機能別住宅施策の方針

(1) 都市型居住機能（対象地域：宮崎地域の中心部）

この地域では、まちなかからの人口流出とともに、今後、大規模修繕や建替え等の時期を迎える分譲マンションが数多く立地しているなどの特性を踏まえ、前章に示した住宅施策のうち、特に以下の施策について重点的に取り組むこととします。

① 居住の促進

本市中心部への居住を促進するため、住宅や支援制度等の情報提供及び住宅相談事業の充実を図るほか、地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅^{*}等の供給促進、空き家・既存住宅（中古物件）の活用促進、あんしん賃貸住宅への登録促進等を図ります。

② 分譲マンションの適正管理の促進

分譲マンションの適正管理を促すため、マンション管理の活動が活発な組合への顕彰制度の創設検討をはじめ、マンションの維持・運営に関する支援や意識の向上を図ります。

また、大規模修繕や建替えの時期を迎えたマンション管理組合に対しては、適正な修繕計画の作成を支援するとともに、それらに係る円滑な合意形成が行われるよう啓発を行うなど、分譲マンションの大規模修繕や、更新に向けた環境の整備に取り組めます。

③ 良質な都市景観の維持・形成

都心部のイメージを高めるとともに、“住み続けたい美しいまち”にしていくため、これまでの「花と緑豊かな美しく魅力ある景観づくり」に一層取り組み、良質なまちなみ景観の維持・形成に向けた啓発・支援を推進します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章
地域別の住宅施策の方針

第8章

第9章

資料編

(2) 近郊型居住機能（対象地域：宮崎地域の周辺部、佐土原地域、清武地域）

この地域では、近郊型の大規模な住宅団地に入居した世代が高齢化し、高齢単身世帯や高齢夫婦のみの世帯の増加が顕著であるため、高齢者のみの世帯の防犯・防災に留意するとともに、あわせて子育て世帯等の若い世代の増加を図る必要があることなどを踏まえ、前章に示した住宅施策のうち、特に以下の施策について重点的に取り組むこととします。

①新興住宅地の既存住宅（中古住宅）の活用促進

近郊型居住地域の良質な住環境を維持していくためには、高齢化が進行し、高齢の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加している戸建住宅団地の若返りや、コミュニティの再構築を図る必要があります。

このため、近郊型の居住地域においては、増加する空き家や中古住宅を活用して、親との近居を促進するほか、住宅の改善支援や既存住宅の市場流通化の促進を図ります。

②子育て世帯の支援、子育て環境の充実

近郊型の居住地域において、子育て世帯に適した住宅・住環境を形成するため、既存住宅の住宅診断の普及を促進するとともに、住宅の改善支援や既存住宅の市場流通化等を促進します。

また、大規模市営住宅の建替えに併せた子育て支援施設等の併設などを検討します。

③防犯まちづくり、災害に備えた住宅・住環境の形成

近郊型の居住地域においては、住宅の防犯性能の向上や防犯活動の支援などを通して、高齢者も子育て世代も安心して暮らせる住環境の維持・形成を図ります。

また、大規模災害に備え、住宅の耐震化の促進や狭あい道路の解消を推進します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章
地域別の住宅施策の方針

第8章

第9章

資料編

(3) 郊外型居住機能（主な対象地域：田野地域、高岡地域）

この地域では、若い世代の流出による空き家の増加が顕著であるとともに、山間や沿岸の集落では災害への備えが必要であること、また、豊かな自然環境や農村環境等を活かした定住促進を図る必要があることなどを踏まえ、前章に示した住宅施策のうち、特に以下の施策について重点的に取り組むこととします。

① 空き家等を活用した若い世帯向け住宅の供給・促進

高齢化が進行し、高齢の単身世帯や夫婦のみの世帯の増加がみられる郊外型の居住地域においては、地域の若返りを図るため、増加している空き家等を活用した親との近居、若年層の定住の促進などについて検討します。

② 災害に備えた住宅・住環境の形成

郊外型の居住地域においては、地震や風水害に備え、危険区域内の住宅改善に対する支援や狭あい道路の解消、避難路の整備など、災害に備えた住宅・住環境の形成を図ります。

③ 魅力ある集落景観の維持・形成

今後、人口の減少等に伴う都市機能の集約化等が進められる中、郊外型居住地域においては“魅力あるふるさとづくり”や“住み続けたいふるさとづくり”が求められます。

このため、各地域の利便性の確保と併せて、これまでの「花と緑豊かな美しく魅力ある景観づくり」に沿って、郊外型居住地域に残る魅力ある集落景観の維持・形成に向けた啓発・支援を推進します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章
地域別の住宅施策の方針

第8章

第9章

資料編

第8章 公営住宅の供給目標

市内の公営住宅等の供給目標量は、全国計画の設定の考え方にに基づき算定します。

1. 供給する住宅の質の確保

公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げにあたっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の確保に努めます。

特に、老朽化したストックについては、長寿命化計画に基づき、ストックの状況に応じて計画的に、維持管理、改善、建替え、用途廃止等の措置を講じます。

また、公営住宅の整備にあたっては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を検討します。

2. 公的な支援の対象となる世帯（要支援世帯）の考え方

市場において自力では適正な住宅を確保することが困難な世帯に対して、住宅セーフティネットの形成を図る公的な支援として、公営住宅は供給されます。公営住宅の供給による支援の対象は、公営住宅入居基準年収以下で、世帯の規模に応じた広さの住宅を、収入に対して無理のない適正な負担において確保することができない世帯が主となります。

3. 公営住宅等の供給戸数の考え方

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。

なお、既存公営住宅の空き家募集の戸数は、県や市における実績から設定しますが、既存ストックを最大限有効活用する観点から、収入超過者・高額所得者対策として割増家賃の徴収や明渡請求などの実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、子育て世帯向けなどの期限付き入居制度の導入・拡大等、公営住宅の管理の適正化に配慮します。

また、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 [2011] 年法律第 37 号）」に伴う公営住宅法の改正については、次のとおり対応することとします。

- ・ 同居親族要件の廃止について
同居親族要件は廃止せず、原則維持することとします。
- ・ 入居収入基準等の設定について
入居収入基準及び高齢者等、特に居住の安定を図る必要がある裁量階層の対象範囲は、改正前の基準を原則維持することとします。

4. 公営住宅等の供給目標量

上記の考え方にに基づき、公営住宅等による要支援世帯に対する、計画期間（平成 30 [2018] ~ 39 [2027] 年度）における公営住宅等の供給目標量を以下のとおり定めます。

なお、今後予想される人口減少の推移や高齢者・障がい者等の住宅確保要配慮者数の推移等に留意しながら、適正な公営住宅等の供給に努め、中間年度に見直しを実施します。

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)

第9章 計画の推進に向けた役割分担及び推進体制

本計画の基本理念及び目指すべき将来像を実現するためには、住宅施策が着実、かつ持続的に実施されるよう、多様な主体が連携を強めて取り組むことが求められます。

本計画をより一層実効性の高いものとするために、引き続き、各施策の進捗状況や効果の確認・管理を行い、必要に応じて、見直しを実施する体制・仕組みを構築する必要があります。

1. 計画の推進に向けた役割分担

(1) 市における総合的な推進体制

本計画の推進にあたっては、住宅政策分野のみならず、本市のまちづくり分野、福祉分野、環境分野、防災分野等、広範にわたる密接な連携体制により、総合的に施策を進めます。

また、建築関係団体や不動産事業者などの民間事業者との連携をさらに強化し、社会情勢の変化や、居住ニーズの動向に応じた住宅施策を推進していきます。

(2) 各主体の役割及び連携・協働の推進

住宅は、市民一人ひとりの生活の基盤、財産であるとともに、都市を構成する要素の一つでもあります。

本計画の推進にあたっては、住宅の社会的性格を踏まえつつ、市民が豊かな住生活を実現できるよう、多様なニーズに対応した安全で安心かつ良質な住宅を、市民自らが適時・適切に選択できる環境であることが基本となります。

本計画に定めた各施策を推進するには、市民、事業者、行政といった住環境に関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて、取組みを推進することが求められます。

市民	<p>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。</p>
住宅関係 事業者	<p>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。</p> <p>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。</p>
市	<p>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。</p> <p>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。</p>

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

設計画の推進に向けた体制

資料編



2. 進行管理及び推進体制

(1) 市民との協働による定期的な進行管理と計画の見直し

本計画の期間は 10 年間にわたるため、適宜施策の進捗状況の確認が重要となります。そこで、計画の実効性を担保するため、施策指標の達成状況や取組みの進捗状況の管理を定期的に行います。

基本的に年 1 回、本市において、施策の進捗状況について点検・評価を実施するほか、5 年後の「第五次宮崎市総合計画」や「宮崎市都市計画マスタープラン」の見直しに合わせて、市民との協働による点検・評価等を実施します。

(2) 上位・関連計画や制度の動向に連動した進行管理

本計画の上位・関連計画として、「第五次宮崎市総合計画」、「宮崎市都市計画マスタープラン」、「宮崎市公共施設等総合管理計画」、「宮崎市公営住宅等長寿命化計画」、「第三次宮崎市地域福祉計画」等があります。これらの上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容に応じて、住宅マスタープランに基づく施策展開についても見直しを行います。

また、国や県の住宅施策の動向にも注視し、法律・条例、制度の創設や見直し等に対応した進行管理を実施します。

(3) 推進体制

施策の評価は、関係各課等に照会し、行政組織の各会議において毎年報告します。計画の中間年及び最終年に各施策の実施状況及び有効性等について市民協働組織として不動産関係団体や福祉関係団体、マンション関係団体等で構成する「(仮称)住生活施策推進懇話会」を設置し、施策評価と計画への反映を行います。

■推進体制のイメージ



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

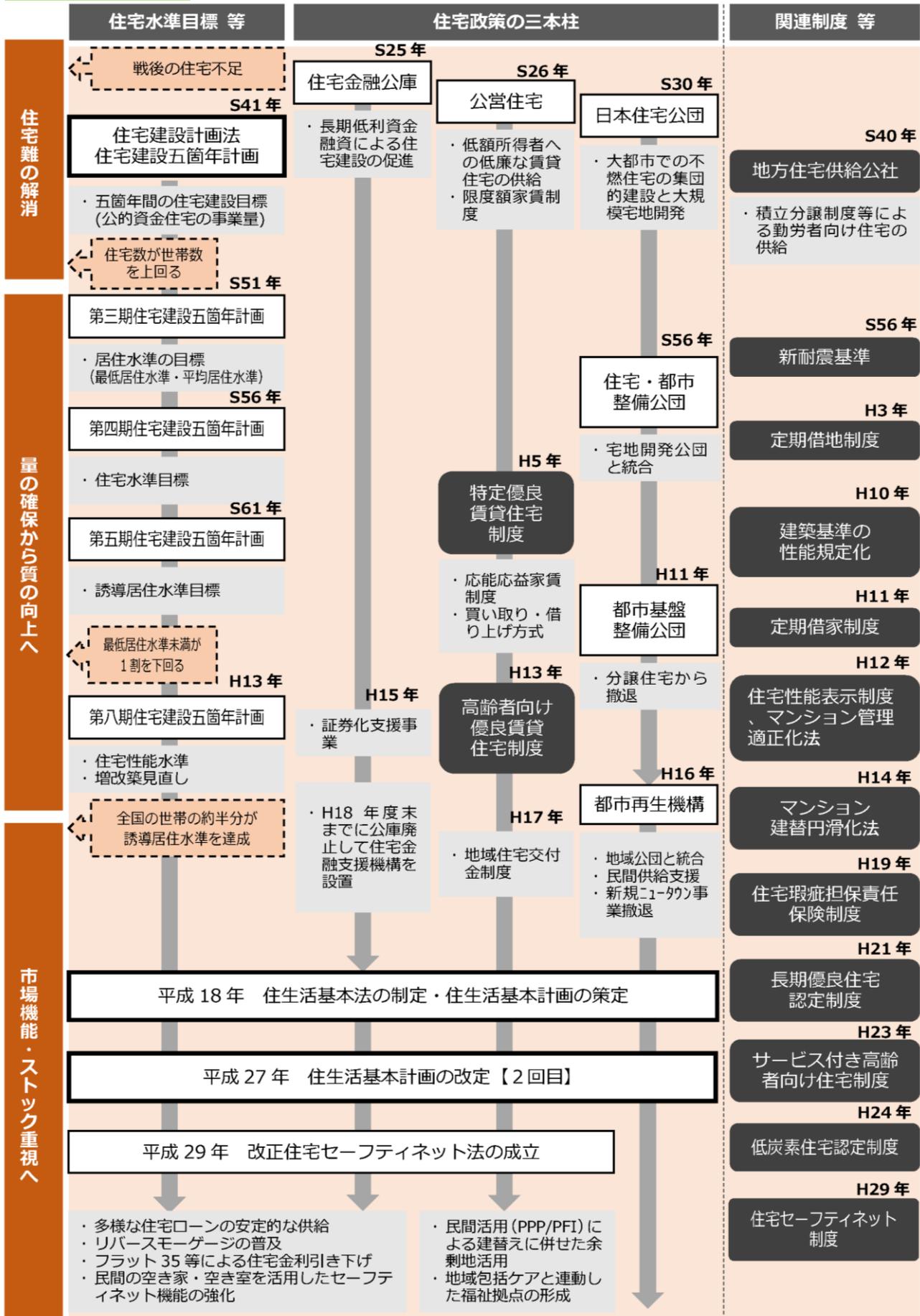
計画の推進に向けた役割分担及び推進体制

資料編

資料編

資料編

1. 住宅政策の変遷



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

2. 成果指標の考え方

第1章

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

第2章

成果指標 ①-1

■市移住センターが関与した移住世帯数 【70世帯 (H30 [2018]) ⇒ 190世帯 (H34 [2022])】

○宮崎市移住センターが問い合わせ・相談を受け、実際に移住した世帯が累計何世帯あるか

本市への移住者の増加は、少子・高齢化の抑制、地域の活性化、地域コミュニティの維持・再生をはじめとする多様な効果が期待されます。

第3章

成果指標 ③-1

■総人口に対する用途地域内の人口の割合 (国勢調査) 【84.3% (H27 [2015]) ⇒ 84.7% (H32 [2020])】

=国勢調査による用途地域内人口 ÷ 国勢調査による総人口 × 100

○都市計画法に基づく用途地域が指定された区域内の人口が総人口の何パーセントを占めているか

総人口に対する用途地域内の人口を集約することにより、無秩序な市街化の拡大を抑制し、まちなか居住の促進やコンパクトシティの形成に近づくことが期待されます。

第4章

成果指標 ③-2

■花と緑の推進事業参加者数 【1,270人 (H30 [2018]) ⇒ 1,310人 (H34 [2022])】

○花と緑の推進事業により花を植栽する講座などに参加した人が年間何人いたか

花を植栽する講座などへの参加者数の増加を図ることにより、住んでみたい・住み続けたいと思える美しく魅力ある住環境づくりを進めていくことが期待されます。

第5章

第6章

目標2 安心して住み続けられる住宅・住環境づくり

第7章

成果指標 ④-1

■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 【150人 (H30 [2018]) ⇒ 150人 (H34 [2022])】

○障がい者基幹相談支援・虐待防止センターに住宅入居等に関する相談を持ち込んだ人が年間何人いたか

障がい者からの多様な相談の受付・対応の充実を図ることにより、障がい者が地域で自立した生活を行っていくことができる環境づくりが期待されます。

第8章

■緊急通報サービスのシステム利用者数 【220人 (H30 [2018]) ⇒ 245人 (H34 [2022])】

○市の長寿支援課が実施している「緊急通報システム事業」を活用して、指定事業者が行う緊急通報サービスを利用している人が年間何人いるか

365日・24時間体制で高齢者からの緊急通報に対応する緊急通報システムの利用者の増加を図ることにより、独居高齢者や心身機能の低下が著しい高齢者が在宅で安心して生活できる環境づくりが期待されます。

第9章

資料編

成果指標 ⑤-1

■市営住宅の高度のバリアフリー化率 【 32.6% (H30 [2018]) ⇒ 35.6% (H34 [2022])】

=高度のバリアフリー住戸数÷市営住宅の管理戸数×100

○全ての市営住宅のうち、高度のバリアフリー住戸（2ヶ所以上の手すりの設置・段差のない屋内・車いすで通行可能な廊下幅の3点に対応している住戸）がどのくらいの割合を占めているか

市営住宅において、建替え等を行う住戸については高齢者対応仕様とすることによって、既存の住戸については高齢者設備改善を行うことによって、「2ヶ所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「車いすで通行可能な廊下幅」の3点に対応している“高度なバリアフリー化住戸”を増やしていくことが期待されます。

成果指標 ⑤-3

■市営住宅としての民間賃貸住宅の活用累計戸数 【 3戸 (H30 [2018]) ⇒ 26戸 (H34 [2022])】

○市営住宅を補完する住宅として活用する民間賃貸住宅が何戸あるか

市営住宅の建替え等にあたり、民間賃貸住宅を市営住宅として活用していくことにより、老朽化した市営住宅の円滑な建替え・更新が期待されます。

成果指標 ⑥-1

■青色回転灯防犯パトロール活動団体数 【 41団体 (H30 [2018]) ⇒ 53団体 (H34 [2022])】

○「青パト車」（青色の回転灯を付けた防犯パトロール車）を使用し防犯パトロールを実施している団体が何団体あるか

青色の回転灯を付けた防犯パトロール車、通称「青パト車」を使用して自主的に防犯パトロールを実施している団体の増加を図ることにより、安心して暮らせる住環境づくりが期待されます。

※青色回転灯防犯パトロールとは、宮崎県警本部から青色回転灯を装備して自主防犯パトロールを実施することができる団体であることが証明された団体による自主防犯パトロール。

目標3 住宅の価値を高める仕組みづくり

成果指標 ⑦-1

■新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【 24.0% (H30 [2018]) ⇒ 24.0% (H34 [2022])】

=その年度に新築された認定長期優良住宅の戸数÷その年度に新築された住宅総数×100

○その年度に市内で新築された住宅のうち、何%の住宅が「長期優良住宅制度」を活用して建設されたか

長期優良住宅は、長期にわたり使用できる良質な住宅であり、長期優良住宅の増加を図ることによって、住宅の解体や更新等に伴う環境への負荷が低減される良好な住宅ストックの形成が期待されます。

■太陽光発電設置導入容量 【 56,667kW (H28 [2016]) ⇒ 80,020kW (H34 [2022])】

○その年度までに市内に導入された太陽光発電設備(10kw未満)の容量はどの程度か

太陽光発電設備は発電時に燃料（火力発電、化石燃料等）を必要とせず、温室効果ガス※を削減することができるため、環境への負荷が大幅に低減されることが期待できます。

成果指標 ⑧-1

■リフォーム等契約に関する消費生活相談件数 【50件（H30〔2018〕）⇒50件（H34〔2022〕）】

○住宅のリフォームに関して、宮崎市消費生活センターに年間何件の相談が寄せられているか

住宅リフォーム等のトラブルに関する相談窓口としても機能している「宮崎市消費生活センター」への相談に適切に対応することによって、安心してリフォームできる環境整備やリフォーム市場の拡大効果とともに、住宅のリフォームに関連する業界全体の質の向上が期待されます。

成果指標 ⑧-2

■空き家バンクの累計登録件数 【30件（H30〔2018〕）⇒110件（H34〔2022〕）】

○これまで何件の空き家が「宮崎市空き家バンク」に登録されたか

今後も増加すると予想される空き家への対応策の一つとして、「宮崎市空き家バンク」への登録を促すことは、空き家の利活用の促進のみでなく、移住や親元近居等を希望する世帯の受け皿となることが期待されます。

成果指標 ⑨-1

■住宅関係団体等が実施するセミナー参加者数 【160人（H30〔2018〕）⇒200人（H34〔2022〕）】

○「マンションの管理・運営に関するセミナー」に、年間何人が参加・受講したか

分譲マンションの管理組合の役員や入居者を対象として、マンションの管理に関する団体が行っている「マンションの管理・運営に関するセミナー」への参加・受講を促すことにより、分譲マンションの日常的な管理運営の遂行のみでなく、適切な建替えや改修工事が促進され、良好な住宅ストックの形成が期待されます。

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

成果指標 ⑩-1

■住宅の耐震化率 【85.6%（H30〔2018〕）⇒90.0%（H34〔2022〕）】

=耐震性が確保されている住宅数÷住宅総数×100

○市内の総住宅のうち、何%が新耐震基準を満たす耐震性が確保された住宅となっているか

新耐震基準（昭和56〔1981〕年基準）は、耐震性を確保する構造基準で、この基準を満たす住宅を増加させることは、南海トラフ地震による大規模な災害が予想される本市において、安全で安心な住環境の形成に向けて大きな効果が期待されます。

■耐震診断補助の累計件数 【360件（H30〔2018〕）⇒480件（H34〔2022〕）】

○本市が実施している「木造住宅耐震診断補助」を活用して耐震診断を行った住宅が何戸あるか

住宅の耐震化を促進するため本市が実施している木造住宅の耐震診断費用を補助する制度の活用を促進することは、耐震改修工事の促進にもつながるため、安全で安心な住環境の形成に向けて大きな効果が期待されます。

■耐震改修工事補助の累計件数 【80件（H30〔2018〕）⇒120件（H34〔2022〕）】

○本市が実施している「木造住宅耐震改修補助」を活用して耐震改修を行った住宅が何戸あるか

住宅の耐震化を促進するため本市が実施している木造住宅の耐震改修費用又は段階的耐震改修費用を補助する制度の活用を促進して住宅の耐震改修を進めることは、安全で安心な住環境の形成に向けて大きな効果が期待されます。

■水道管路（口径 150mm 以上）耐震化率 【 38.5%（H30 [2018]）⇒ 41.0%（H34 [2022]）】

=耐震性が確保されている管口径 150mm 以上の水道管の延長÷管口径 150mm 以上の全管路の総延長×100

○本市の水道管のうち、何%が耐震性のある水道管となっているか

今後、本市の水道管を耐震性のあるものに取り換えていくことは、地震発生後の断水を防止し、生活用水の確保のみでなく、消火活動も可能にする効果があるため、安全で安心な住環境の形成に向けて大きな効果が期待されます。

成果指標 ⑩-3

■耐震性防火水槽の年間設置基数 【 6基（H30 [2018]）⇒ 6基（H34 [2022]）】

○市内に年間何基の耐震性防火水槽が設置されたか

耐震性防火水槽を適切に配置していくことは、地震発生後に火災が起きた場合の円滑な消火活動を支える効果があるため、安全で安心な住環境の形成に向けて大きな効果が期待されます。

■住宅用火災警報器の作動点検率 【 44.0%（H30 [2018]）⇒ 60.0%（H34 [2022]）】

=住宅用火災警報器の点検を行った住宅数÷住宅用火災警報器を設置している住宅総数×100

○住宅用火災警報器を設置している住宅のうち、何%の住宅で住宅用火災警報器の点検を実施したか

平成 18（2006）年に住宅用火災警報器の設置が義務付けされてから約 10 年が経過していますが、機器本体の交換目安は 10 年で、点検の不徹底から火災時に作動しないことも想定されます。住宅用火災警報器の適切な作動点検や交換の実施を啓発することは、住宅の安全性の向上への効果が期待されます。

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

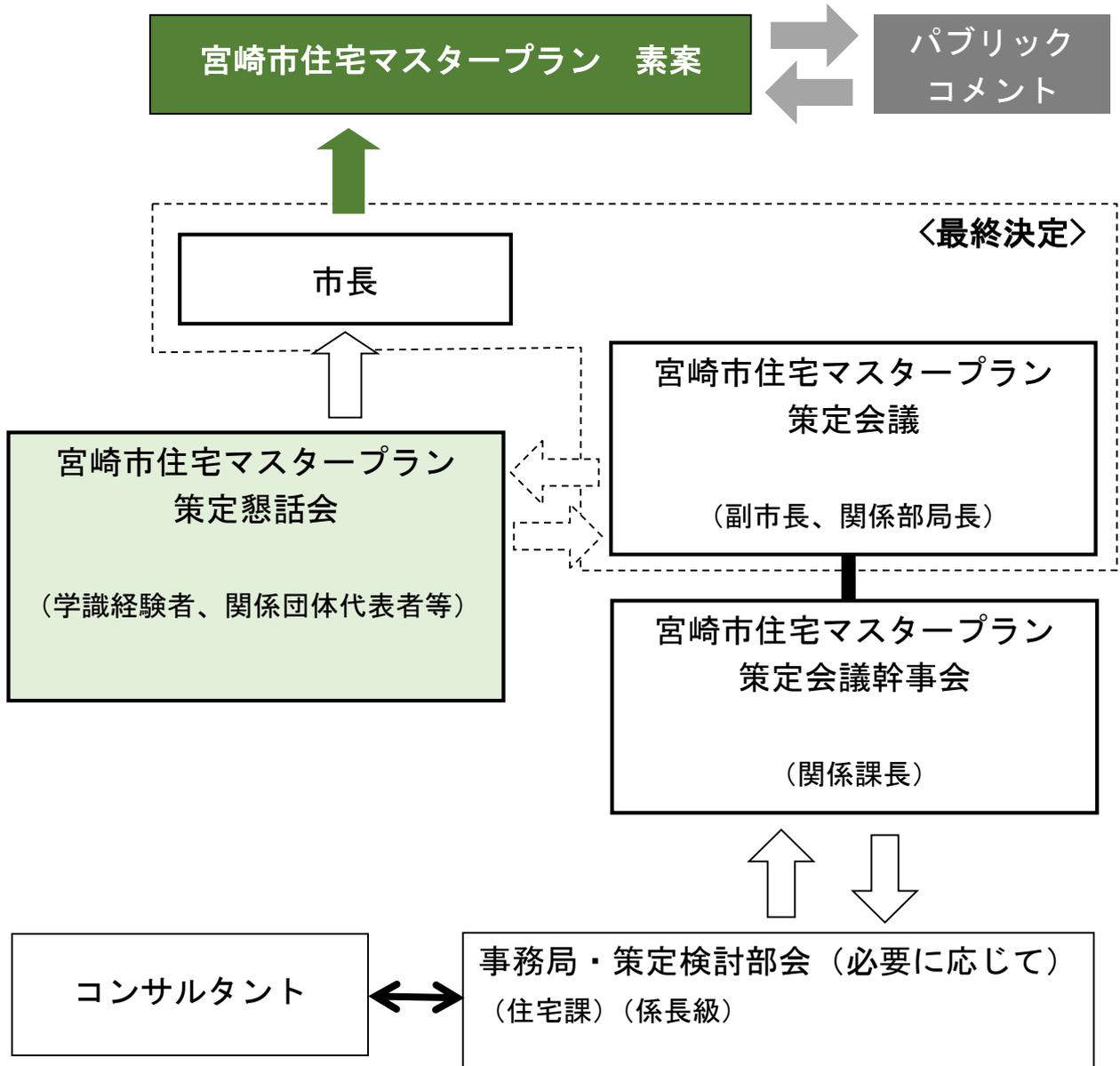
第 7 章

第 8 章

第 9 章

資料編

3. 策定体制



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(1) 宮崎市住宅マスタープラン策定懇話会

本会議は、学識経験者、建築・福祉等関係団体の代表者で構成します。

■委員一覧（平成 28 [2016] 年度）

(計 11 名)

区分	団体名	役職名	氏名	備考
学識経験者	宮崎大学地域資源創成学部	教授	熊野 稔	建築計画、都市計画
	宮崎大学教育学部	教授	米村 敦子	住居学
行政	宮崎県県土整備部建築住宅課	課長	上別府 智	建築住宅行政
建築・景観	(一社) 宮崎県建築士会	会長	松竹 昭彦	建築士
不動産管理	(一社) 宮崎県宅地建物取引業協会	総務課長	堂込 真紀	住宅流通
金融	(独行) 住宅金融支援機構 九州支店鹿児島センター	センター長	鎌田 啓一郎	災害関連、都市居住再生等の融資、住情報の提供
福祉	宮崎市社会福祉協議会	事務局長	椎木 隆	福祉全般
子育て	NPO 法人 みやざき子ども文化センター	代表理事	片野坂 千鶴子	子育て支援
市民	宮崎市自治会連合会	会長	南部 恵	地域生活者
	宮崎市民生委員児童委員協議会	副会長	長友 ハツ子	地域生活者
マンション	(一社) 宮崎県マンション管理士会	会長	松尾 雄一	マンション管理

■委員一覧（平成 29 [2017] 年度）

(計 11 名)

区分	団体名	役職名	氏名	備考
学識経験者	宮崎大学地域資源創成学部	教授	熊野 稔	建築計画、都市計画
	宮崎大学教育学部	教授	米村 敦子	住居学
行政	宮崎県県土整備部建築住宅課	課長	志賀 孝守	建築住宅行政
建築・景観	(一社) 宮崎県建築士会	会長	松竹 昭彦	建築士
不動産管理	(一社) 宮崎県宅地建物取引業協会	住宅管理部 (総括) 次長 兼住宅管理部長	堂込 真紀	住宅流通
金融	(独行) 住宅金融支援機構 九州支店鹿児島センター	センター長	岩井田 行洋	災害関連、都市居住再生等の融資、住情報の提供
福祉	宮崎市社会福祉協議会	事務局長	椎木 隆	福祉全般
子育て	NPO 法人 みやざき子ども文化センター	代表理事	片野坂 千鶴子	子育て支援
市民	宮崎市自治会連合会	会長	南部 恵	地域生活者
	宮崎市民生委員児童委員協議会	副会長	長友 ハツ子	地域生活者
マンション	(一社) 宮崎県マンション管理士会	会長	松尾 雄一	マンション管理

(2) 宮崎市住宅マスタープラン策定会議

本会議は、副市長・部局長級で構成します。

■委員一覧

役職名	氏名 (平成 28 [2016] 年度)	氏名 (平成 29 [2017] 年度)
建設部担当副市長	木下 忠男	木下 忠男
上下水道局長	帖佐 伸一	帖佐 伸一
企画財政部長	梶谷 欣也	河野 まつ子
総務部長	田上 明彦	佐伯 公博
地域振興部長	岡原 恵子	岡原 恵子
環境部長	下大園 浄司	下大園 浄司
福祉部長	永井 淳生	高島 弘行
観光商工部長	大山 公典	大山 公典
都市整備部長	末益 大嗣	末益 大嗣
教育委員会教育局長	小泉 英一	小泉 英一
消防局長	和田 博文	中原 英二
建設部長	古庄 輝隆	古庄 輝隆

(12名)

(12名)

(3) 宮崎市住宅マスタープラン策定会議幹事会

本会議は、課長級で構成します。

■委員一覧

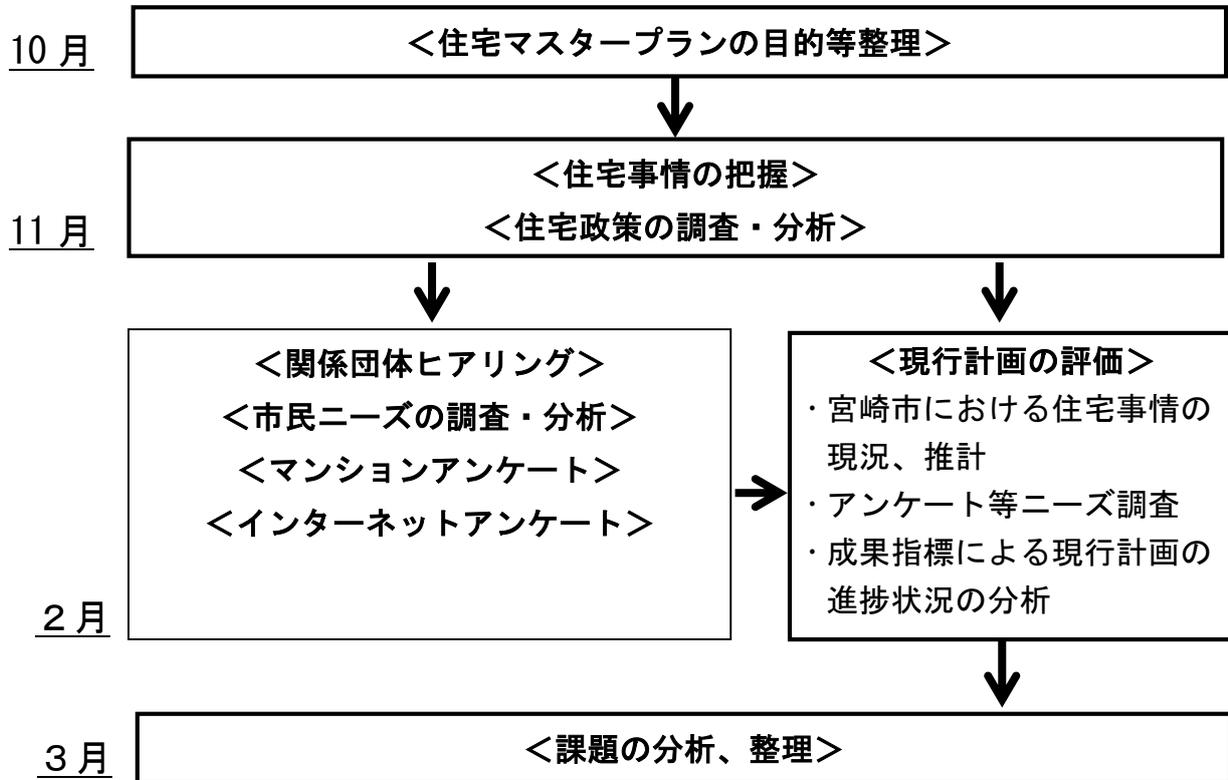
役職名	氏名 (平成 28 [2016] 年度)	氏名 (平成 29 [2017] 年度)
企画政策課長	宮本 兼治	(参事) 下郡 嘉浩
財政課長	(参事) 隈元 高広	(参事) 波越 宏之
危機管理課長	岡田 繁樹	杉村 廣一
地域コミュニティ課長	有水 勇一郎	有水 勇一郎
環境保全課長	壹岐 浩一	園田 義明
福祉総務課長	駒山 修	駒山 修
まちなか活性化室長	山内 良昭	山内 良昭
都市計画課長	甲斐 勇	甲斐 勇
建築指導課長	米良 秀明	米良 秀明
開発指導課長	喜屋武 明洋	今村 仁徳
教育委員会企画総務課長	時任 清暢	本村 真二
上下水道局管理部財務課長	上村 哲也	上村 哲也
消防局予防課長	清田 博保	杉田 伸次
住宅課長	長崎 則昭	橋口 一也

(14名)

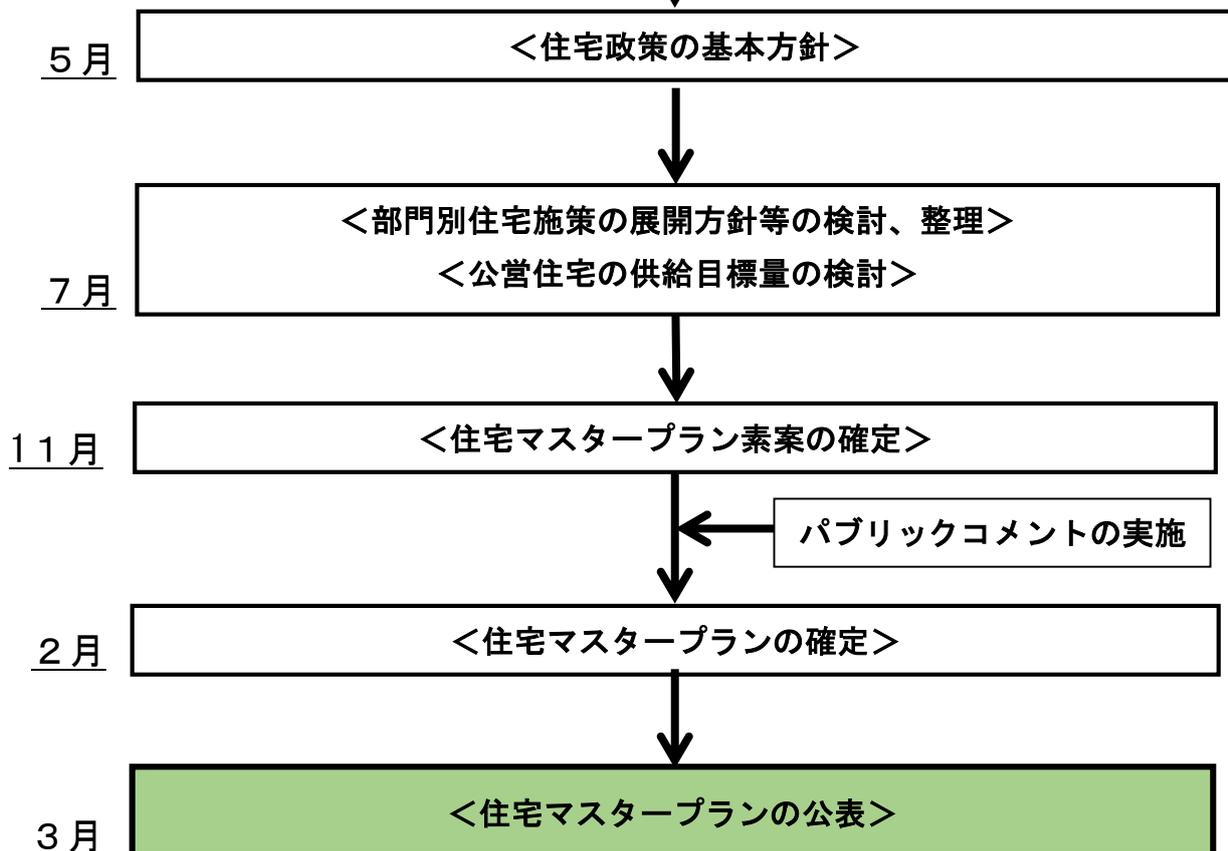
(14名)

4. 住宅マスタープラン策定までの流れ

平成 28 (2016) 年度



平成 29 (2017) 年度



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

5. 市民意向調査の結果

(1) 調査目的

宮崎市住宅マスタープランの策定を行うにあたり、住宅及び周辺環境に対する市民の意向を幅広く調査し、その意向を新たな住宅マスタープランに反映させることを目的として、住民意向調査を実施しました。

(2) 調査概要

- ①調査対象：4,000人（18歳から85歳の市民（平成28〔2016〕年9月現在で宮崎市の住民基本台帳に記載がある者を対象とし、無作為に抽出））
- ②調査方法：郵送配布、郵送回収
- ③調査期間：平成28（2016）年11月10日（木）～11月24日（木）
- ④回収状況：1,330票（有効配布数：3,983票 有効回収率：33.4%）

(3) 調査結果の抜粋

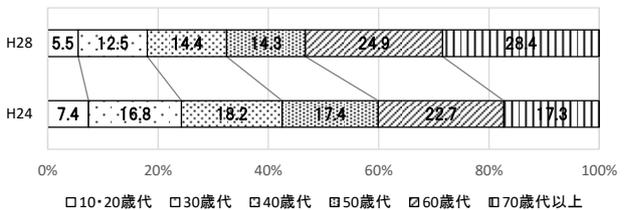
今回の住民意向調査（H28〔2016〕調査）の19の設問の中から、8つの設問について調査結果を示します。また、前回の宮崎市住宅マスタープラン策定時に実施した「住民意向調査の結果」（H24〔2012〕調査）と比較できるように、併記した形で表示を行っています。（※H24〔2012〕調査と比較するために無回答は除いて比率を出しています。）

①回答者の属性：

- 配布改修数：H24（2012） / 3,000票配布 982票回収（回収率32.7%）
H28（2016） / 4,000票配布 1,330票回収（有効配布数：3,983票 有効回収率：33.4%）

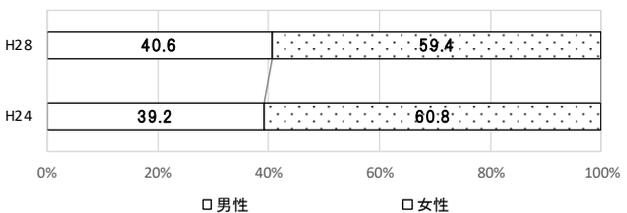
■回答者の年齢構成

- ・前回（H24〔2012〕）調査と比較して、高齢の回答者が増加しています。
※注：H24〔2012〕は20歳～79歳までの市民



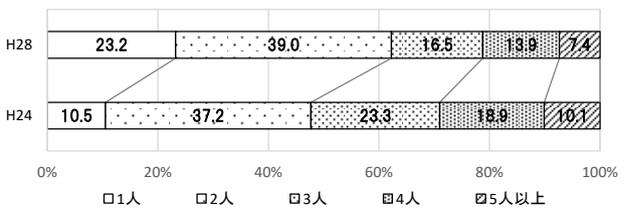
■回答者の性別

- ・前回（H24〔2012〕）調査と比較して、ほぼ同じ結果となっています。



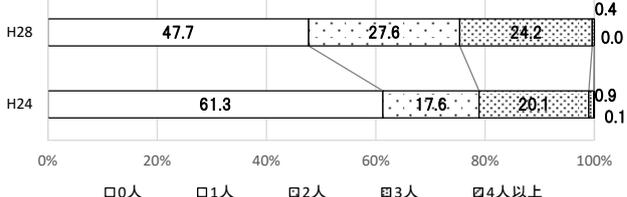
■回答者の世帯人員

- ・前回（H24〔2012〕）調査と比較して、1人世帯が増加し、3人以上の世帯は減少しています。



■世帯における65歳以上の人数

- ・前回（H24〔2012〕）調査と比較して、65歳以上が0人の世帯が減少し、1人、2人の世帯が増加しています。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

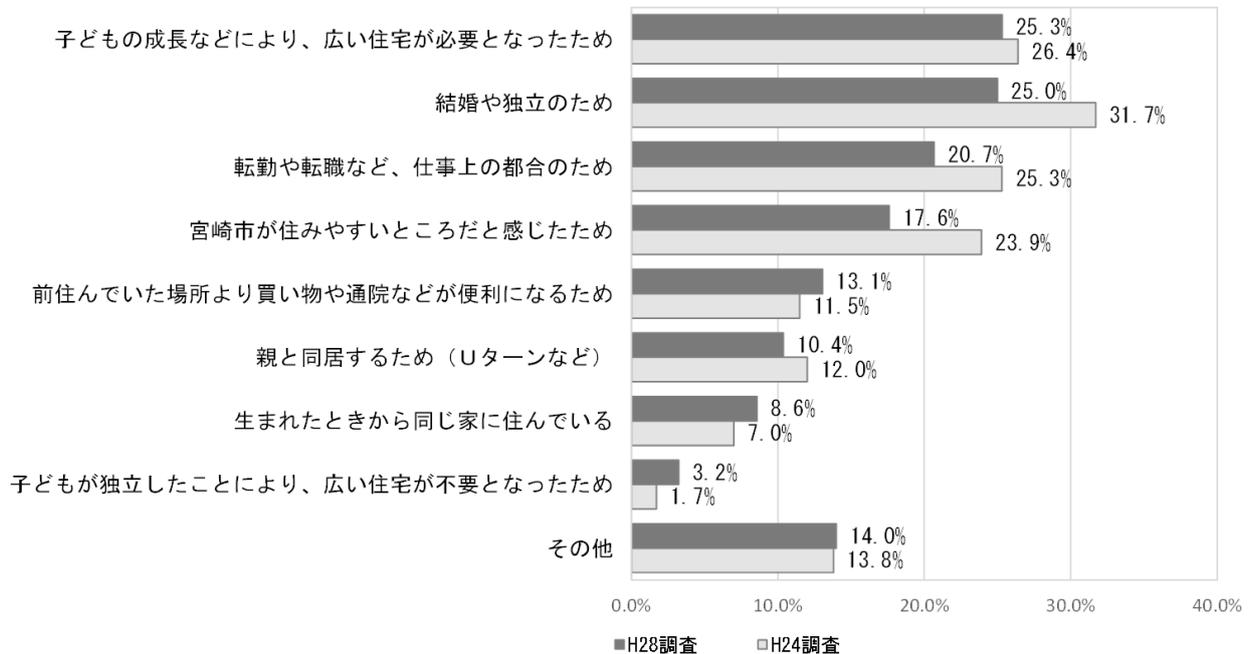
第9章

資料編

②現在の住宅に居住する“きっかけ（理由）”：（複数回答）

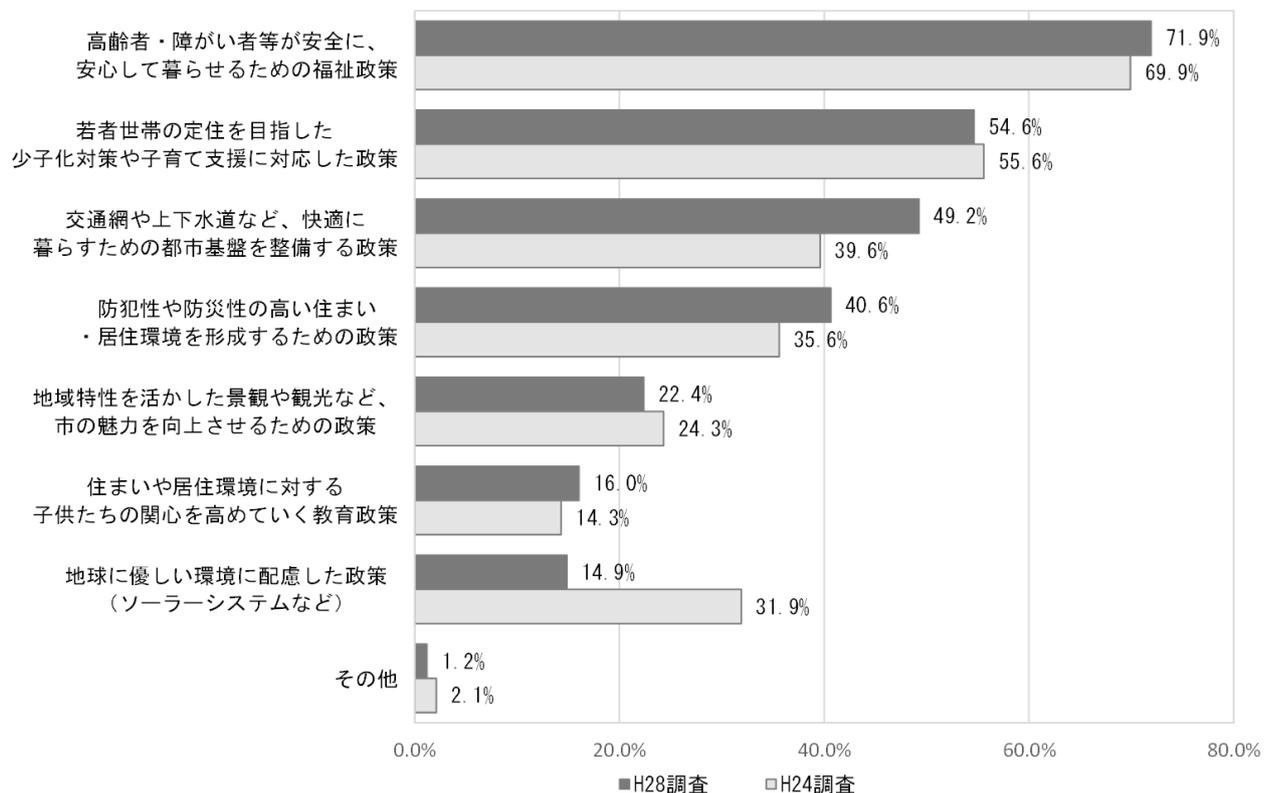
子どもの成長や結婚、転勤などを転機として住替え等が行われており、傾向としては前回（H24 [2012]）調査と大きく変わっていません。

しかしながら、前回（H24 [2012]）調査と比較して、「結婚や独立のため」「仕事上の都合のため」「宮崎が住みやすいと感じたため」の割合は低くなっています。



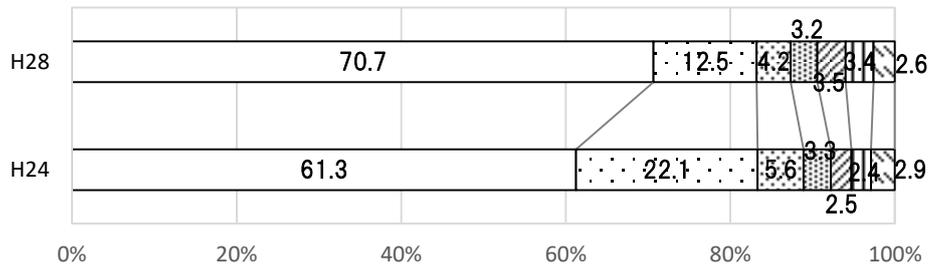
③暮らしやすい宮崎市にするために必要と思う政策：（複数回答）

福祉や少子化対策・子育て支援、交通網・都市基盤の整備などを必要と思う政策に挙げており、傾向としては前回（H24 [2012]）調査と大きく変わっていません。



④今後の住まいの希望：（複数回答）

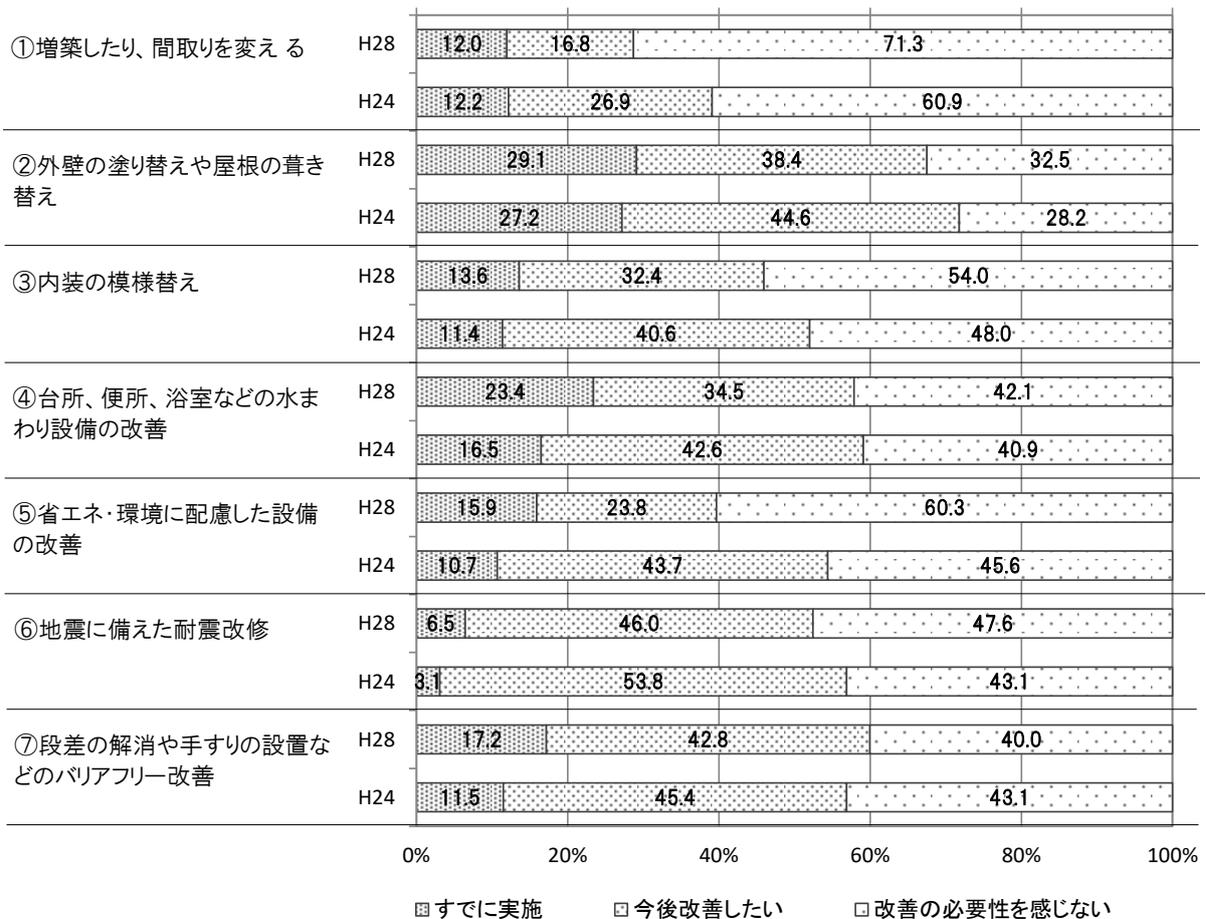
前回（H24 [2012]）調査と比較して、「現在の住宅に住み続けたい」の割合は高くなっていますが、「戸建住宅を取得したい」の割合は低くなっています。



- 現在の住宅に住み続けたい
- 戸建住宅を取得したい
- 分譲マンションを取得したい
- 市営住宅など公的住宅で暮らしたい
- 民間の賃貸住宅で暮らしたい
- 福祉施設（老人ホーム等）に入りたい
- その他

⑤リフォームの実施状況：

前回（H24 [2012]）調査と比較して、バリアフリー改善以外は、「改善の必要性を感じない」の割合が高くなっています。「今後改善したい」の割合は全て低くなっています。



- すでに実施
- 今後改善したい
- 改善の必要性を感じない

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

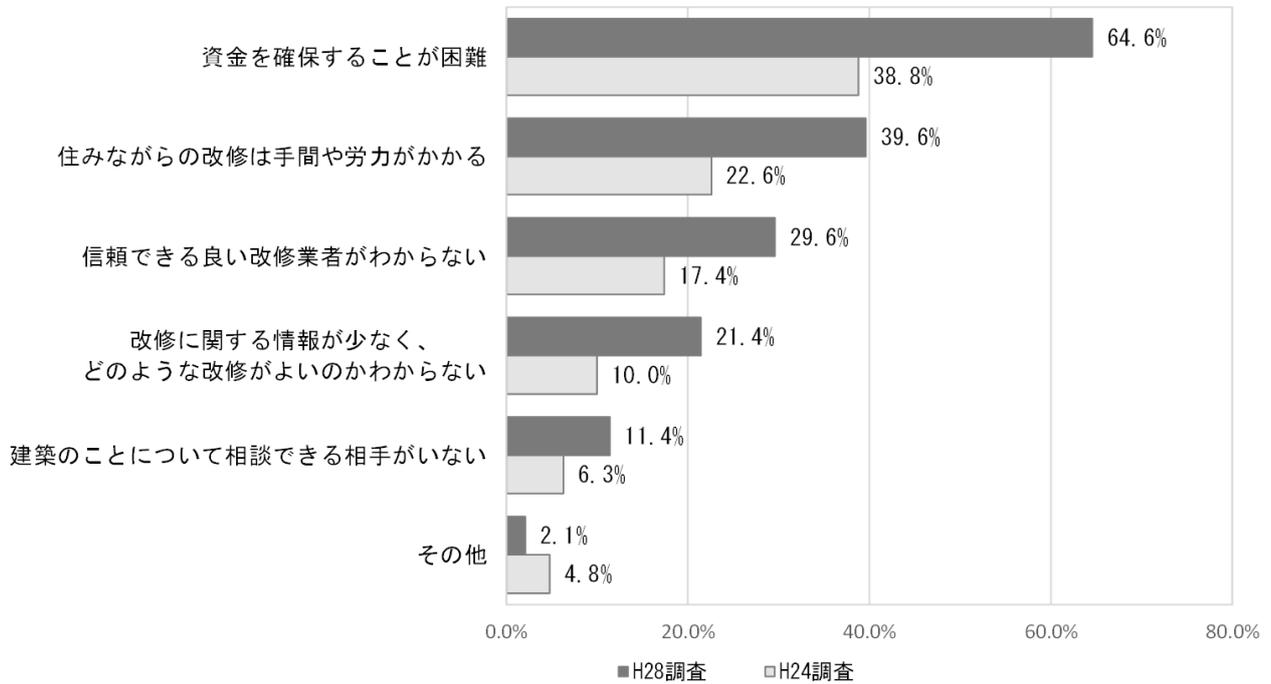
第9章

資料編

⑥リフォームで困ったこと、困っていること：

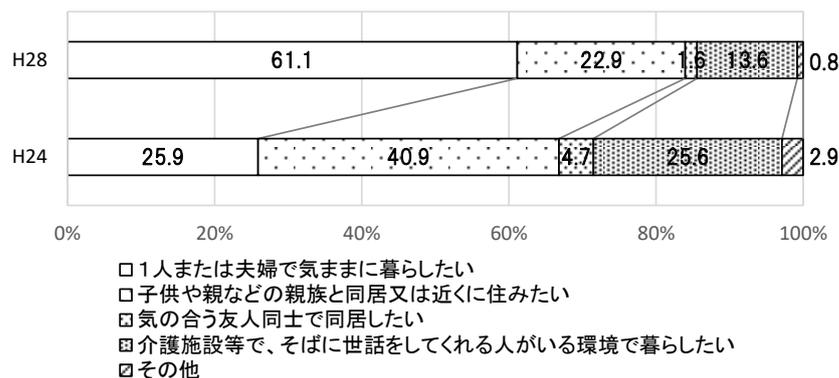
資金の確保、手間や労力、信頼できる改修業者など、傾向としては前回（H24 [2012]）調査と大きく変わっていません。

「資金を確保することが困難」は6割を超えています。



⑦老後の暮らし方：

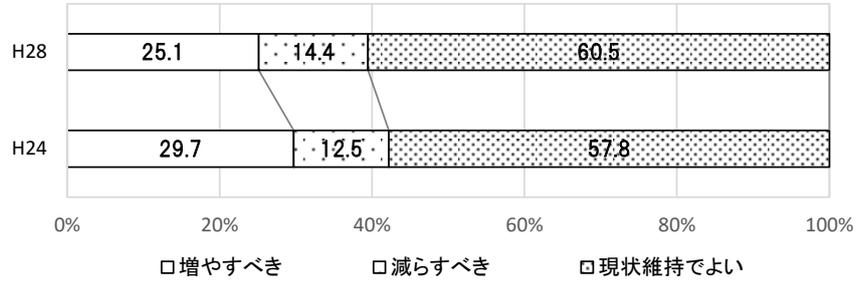
前回（H24 [2012]）調査と比較して、「1人または夫婦で気ままに暮らしたい」の割合が大幅に高くなっていますが、親族との同居・近居や世話をしてくれる人が近くにいる環境の割合は低くなっています。



⑧市営住宅に関する設問：

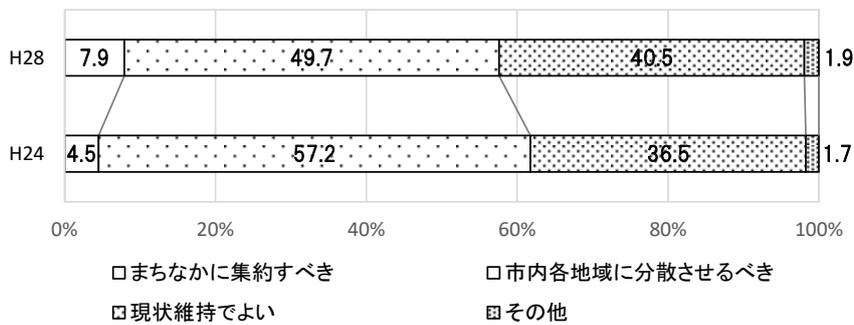
(ア) 市営住宅の戸数

前回（H24 [2012]）調査と比較して、現状維持や減らすべき住宅の割合が若干高くなっています。



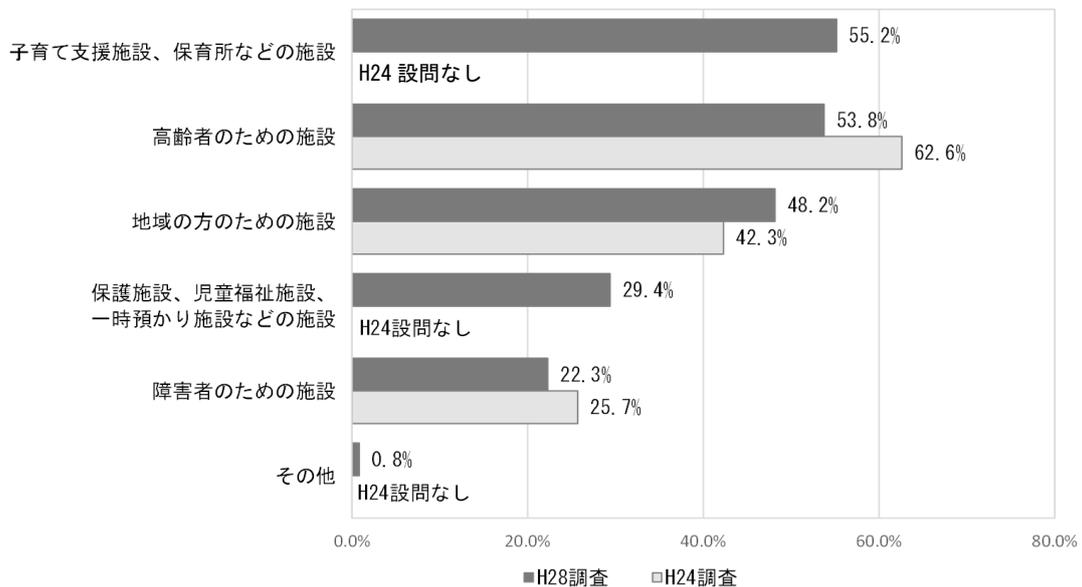
(イ) 市営住宅の位置

前回（H24 [2012]）調査と比較して、現状維持やまちなかへの集約の割合が若干高くなっています。



(ウ) 市営住宅に併設しても良い施設（複数回答）

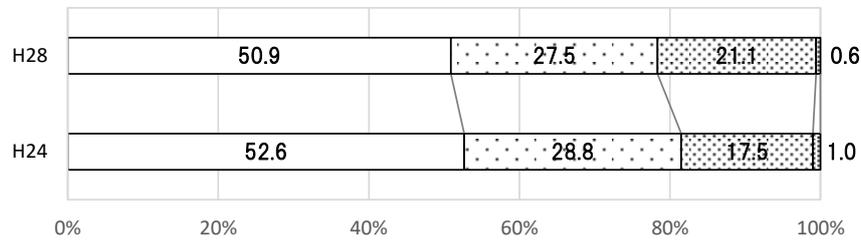
前回（H24 [2012]）調査には「子育て支援施設」が選択肢になかったため比較はできませんが、子育てや高齢者、地域の方のための施設について、約5割の人が市営住宅に併設しても良いと回答しています。



(エ) 市営住宅を避難ビルとして利用することについて

前回（H24 [2012]）調査と比較して、ほぼ同じ結果となっています。

「災害が想定される場所に市営住宅があるべきではない」の割合が若干高くなっています。



- 災害時の一時避難場所となるような計画・改修等が必要
- あくまで住宅であるから別の安全な場所に避難することを考えるべき
- 災害が想定される場所に市営住宅があるべきではない
- その他

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

6. インターネットによる住まいに対する評価や希望等の調査結果

(1) 調査目的

宮崎市住宅マスタープランの策定を行うにあたり、県外居住者の本市の住まいに対する評価や希望などを把握し、その意向を新たな住宅マスタープランに反映させることを目的として、インターネット調査を実施しました。

(2) 調査概要

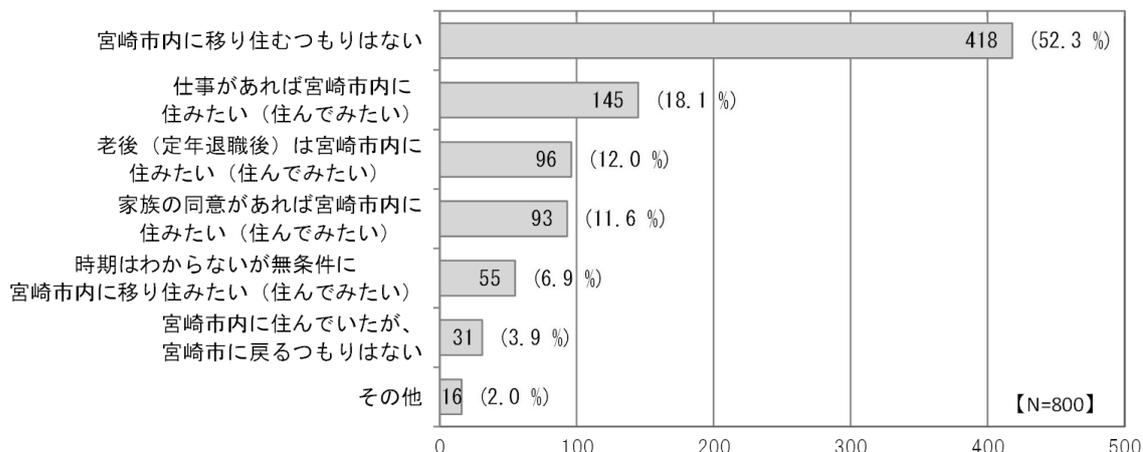
- ①調査対象：宮崎に3ヶ月以上滞在、もしくは1年に2回以上訪れた人
- ②調査方法：インターネットによる回答
- ③調査期間：平成28(2016)年12月2日(金)～12月5日(月)
- ④調査数：東京：200票、大阪：200票、福岡：400票

(3) 調査結果の抜粋

今回のインターネット調査の8つの設問の中から、4つの設問について調査結果を示します。

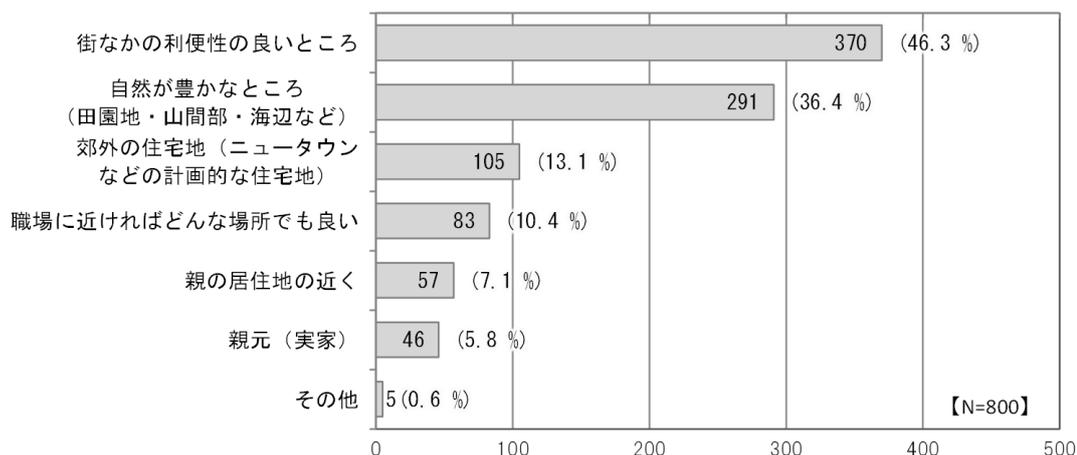
①宮崎市内への移住意向について (複数回答)

移住について、「宮崎市内に移り住むつもりはない」が5割を超えています。次いで、「仕事があれば宮崎市内に住みたい(住んでみたい)」が2割近くになっています。



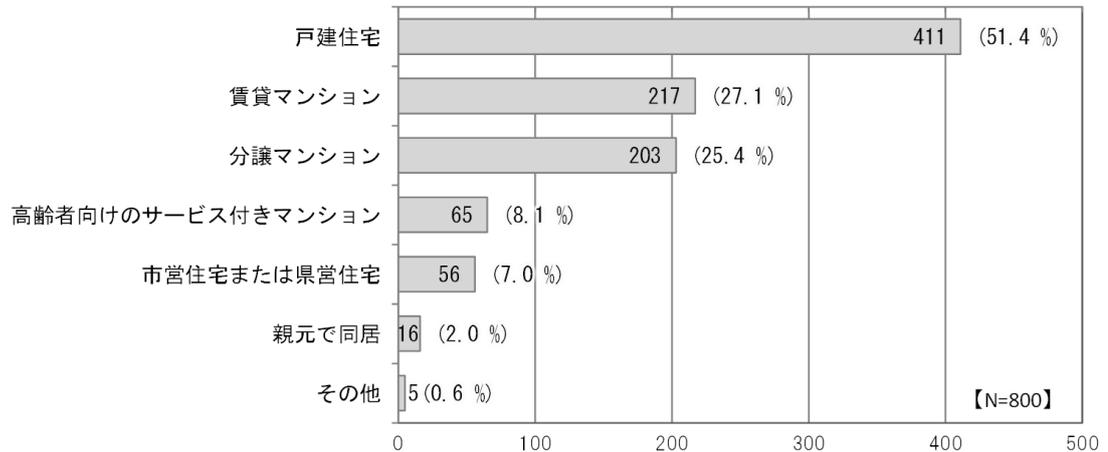
②住んでみたい場所について (複数回答)

場所について、「街なかの利便性の良いところ」が5割近くになっています。次いで、「自然が豊かなところ」が4割近くになっています。



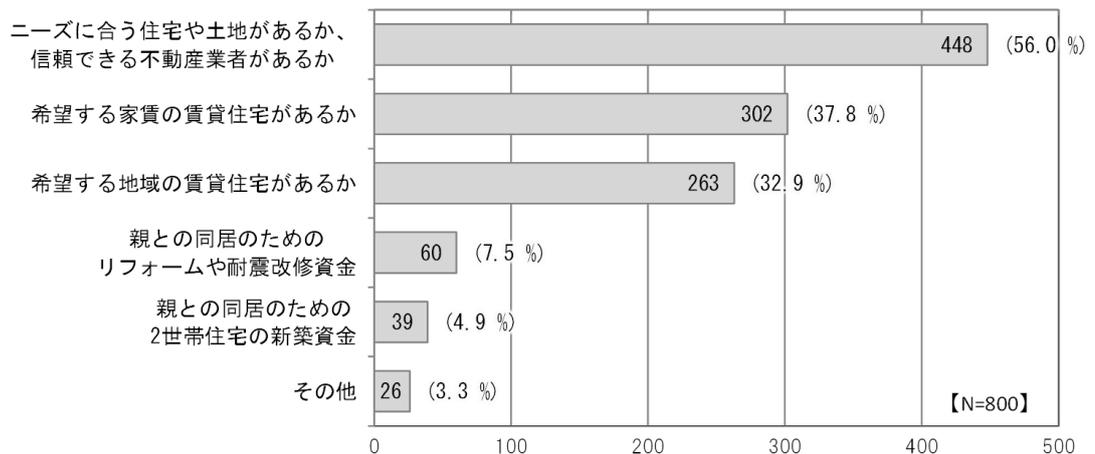
③住んでみたい住宅について（複数回答）

住宅について、「戸建住宅」が5割を超えています。



④住宅に係る不安要素について（複数回答）

不安要素について、「ニーズに合う住宅や土地があるか、信頼できる不動産業者があるか」が6割近くになっています。次いで、「希望する家賃の賃貸住宅があるか」が4割近くになっています。



7. 分譲マンション管理組合の管理状況等の調査結果

(1) 調査目的

宮崎市住宅マスタープランの策定を行うにあたり、市内分譲マンションの管理状況などを把握し、その意向を新たな住宅マスタープランに反映させることを目的として、分譲マンションの管理組合を対象として調査を実施しました。

(2) 調査概要

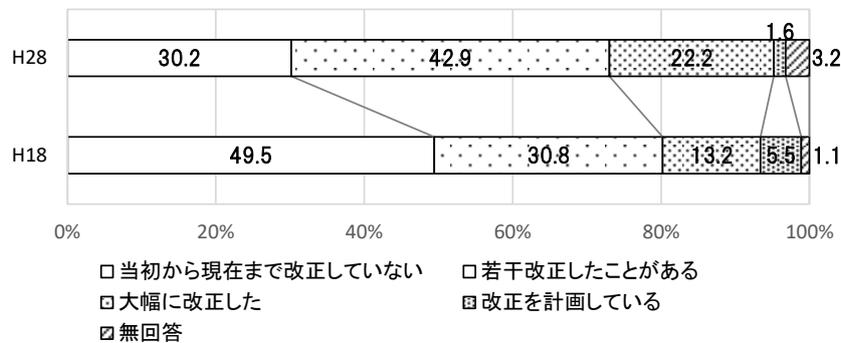
- ①調査対象：宮崎市内の分譲マンションの管理組合
- ②調査方法：郵送配布、郵送回収
- ③調査期間：平成28（2016）年11月10日（木）～11月30日（水）
- ④回収状況：63票（有効配布数：189票 有効回収率33.3%）

(3) 調査結果の抜粋

今回の分譲マンションに関する意向調査（H28 [2016] 調査）の51の設問の中から、8つの設問について調査結果を示します。また、前回の宮崎市住宅マスタープラン策定時に実施した「分譲マンションに関する意向調査の結果」（H18 [2006] 調査）と比較できるように、併記した形で表示を行っています。

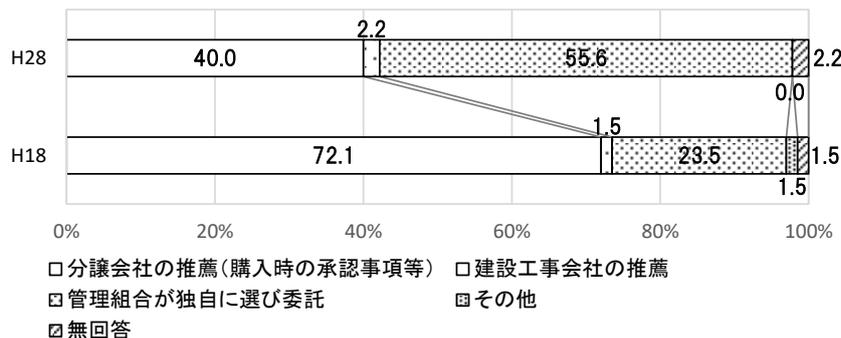
①マンションの管理規約の改正：

前回（H18 [2006]）調査と比較して、改正した割合が高くなっています。



②管理会社の選択：

前回（H18 [2006]）調査と比較して、「分譲会社の推薦」の割合が低く、「管理組合が独自に選任委託」の割合が高くなっています。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

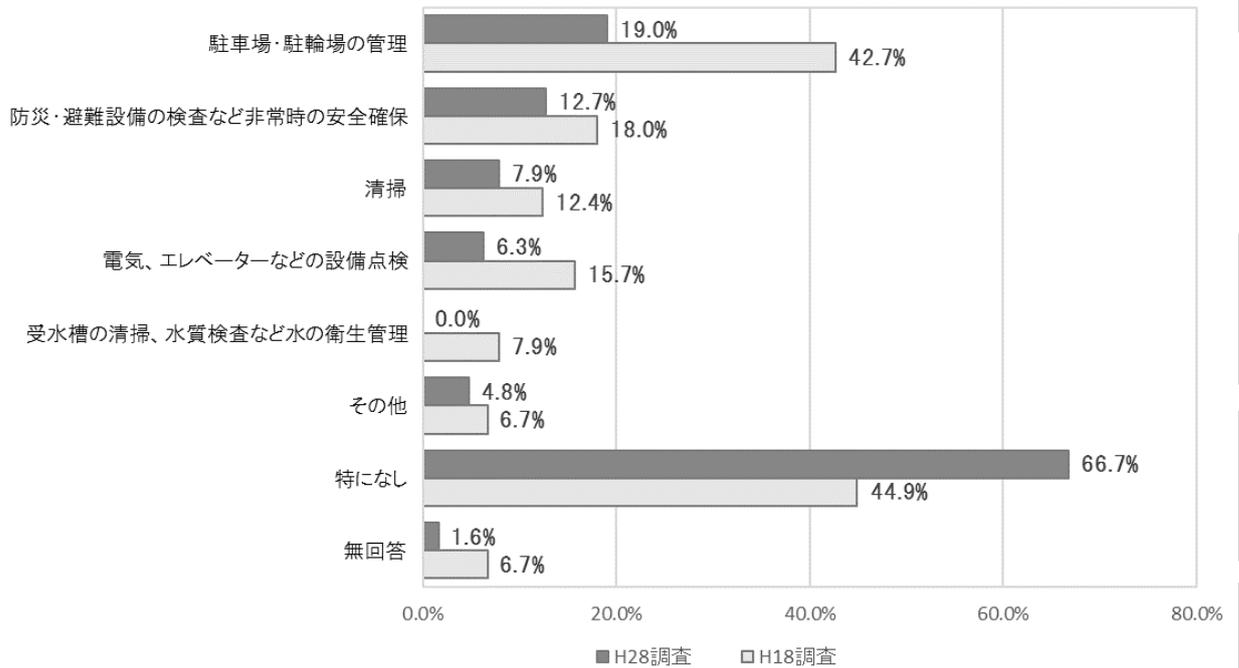
第8章

第9章

資料編

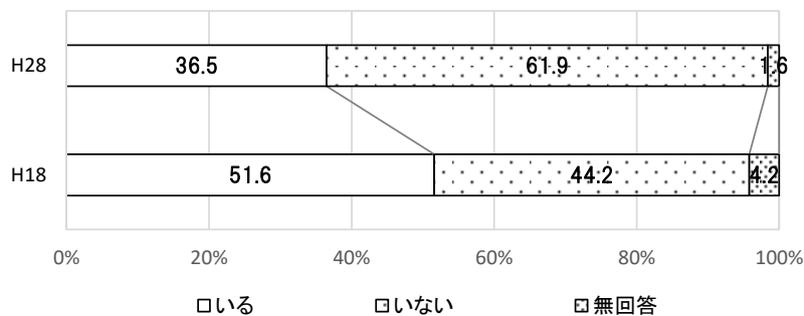
③施設管理の問題点：（複数回答）

前回（H18 [2006]）調査と比較して、「駐車場・駐輪場の管理」の割合が低くなり、問題を感じていない割合が高くなっています。



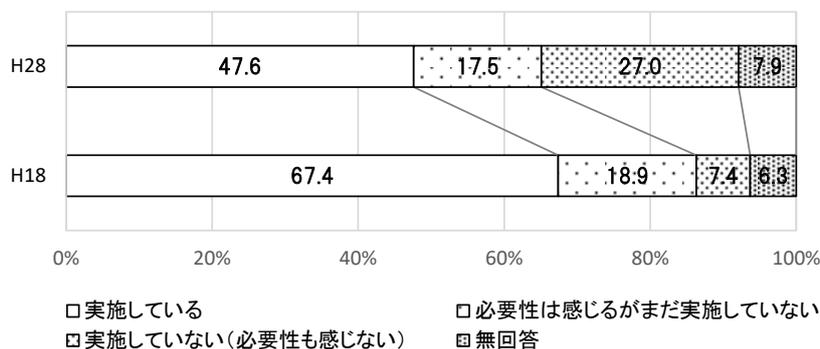
④管理費又は修繕積立金の3ヶ月以上の滞納：

前回（H18 [2006]）調査と比較して、滞納者の割合は低くなっています



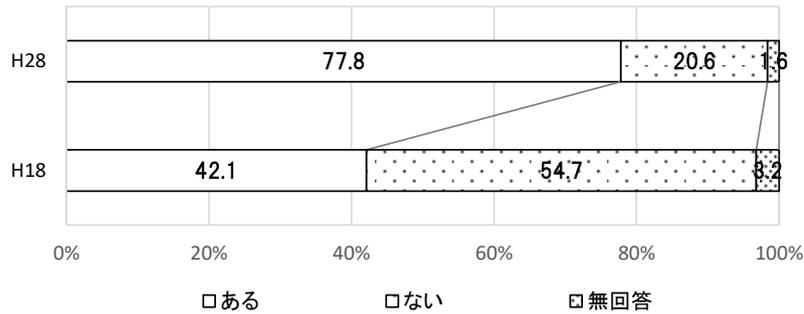
⑤管理費・修繕積立金・修繕積立基金等のペイオフ：

前回（H18 [2006]）調査と比較して、「実施している」割合が低くなり、「実施していない（必要性も感じない）」割合が高くなっています。



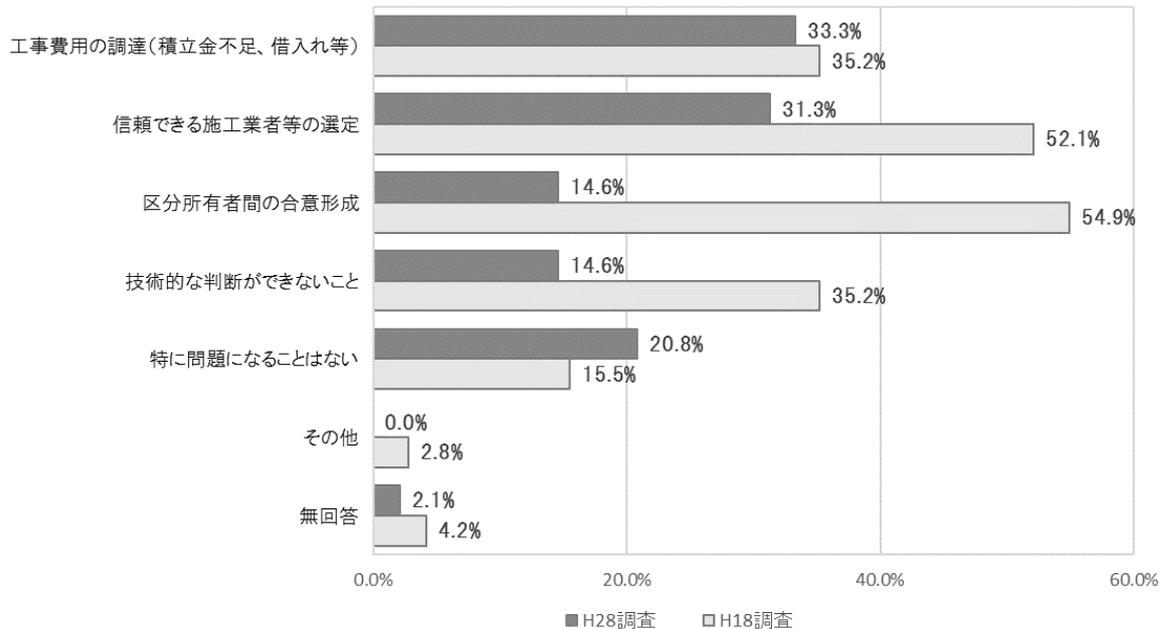
⑥大規模修繕工事の実施

前回（H18 [2006]）調査と比較して、「実施したことがある」割合が高くなっています。



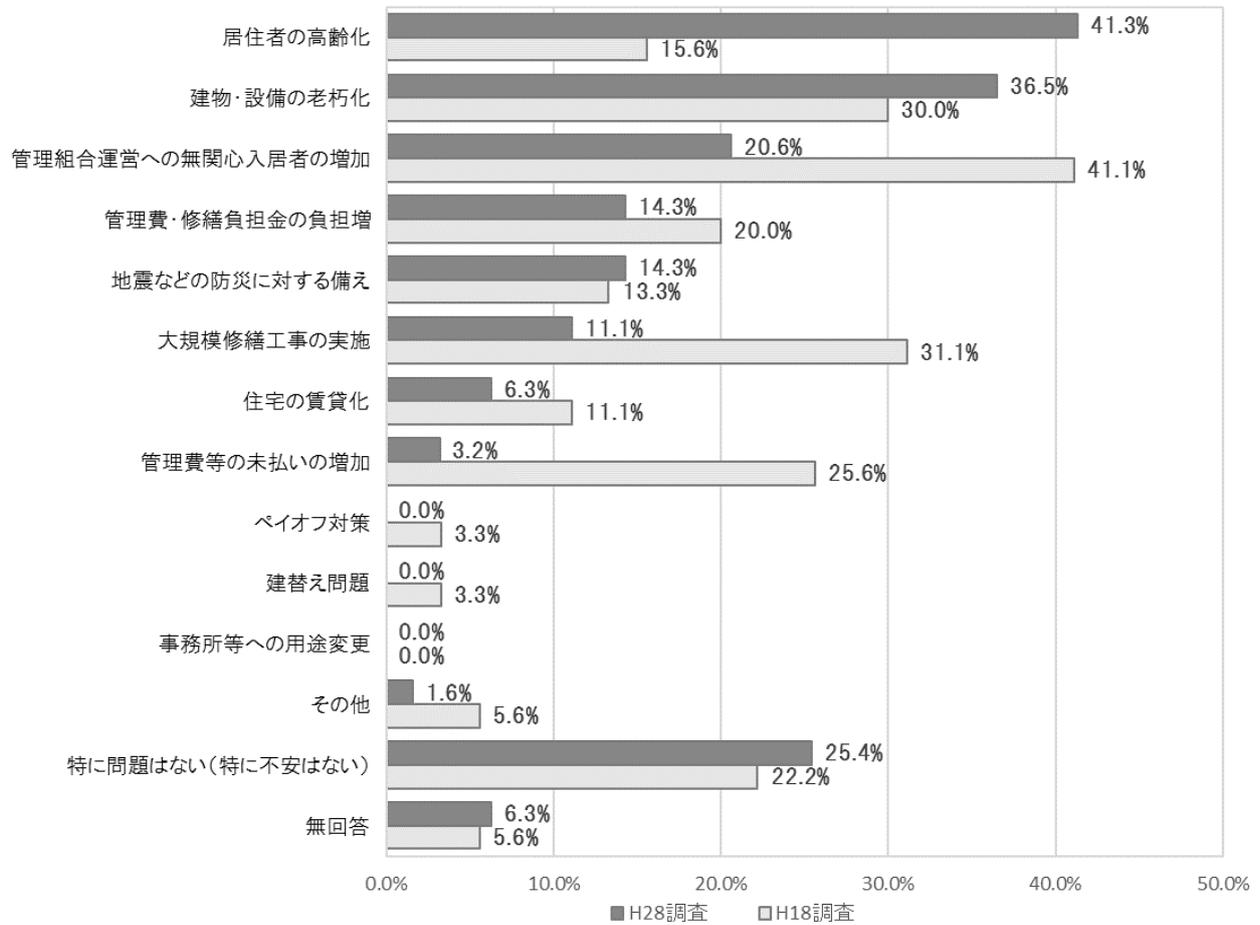
⑦大規模修繕工事を行う際の問題点：（複数回答）

前回（H18 [2006]）調査と比較して、「信頼できる施工業者等の選定」「区分所有者間の合意形成」「技術的な判断ができないこと」の割合が低くなっています。



⑧運営面での問題点：（複数回答）

前回（H18 [2006]）調査と比較して、「居住者の高齢化」の割合が大幅に高くなっています。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

8. 用語解説

あ行

青島地域モデル事業：

空き家の有効活用及び流通を促進するため、青島地域をモデル地区として、家賃や改修費、解体費の一部を補助するもの。若者世帯や移住・定住を支援するとともに、地域の活性化や良好な住環境の確保に資することが期待される。平成 27（2015）年 7 月から開始している。

空き家バンク：

中古住宅の流通促進及び空き家の有効活用を図ることを目的に、売却・賃貸を希望する所有者の空き家に関する物件情報を収集し、インターネット等を通じて、利用を希望する人に情報提供する仕組み。宮崎市では、平成 28（2016）年 8 月から開設している。

あんしん賃貸住宅：

地方公共団体、NPO・社会福祉法人、不動産関係事業者等が連携し、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅で、都道府県に登録されたもの。

NPO：

Non Profit Organization の略で、公益を目的として市民活動やボランティア活動などをする人々が結成する民間非営利団体。

応急仮設住宅：

災害救助法により、災害のため住家が滅失した被災者は、応急的に避難所に避難することとなる。避難所は、災害直後における混乱時に避難しなければならない者を、一時的に受け入れるためのものであるから、その期間も短期間に限定されるので、これら住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るもの。

温室効果ガス：

地球温暖化対策の推進に関する法律の中で、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、代替フロン類等の 6 種類のガスが温室効果ガスとして定められている。これらの温室効果ガスは、太陽からの熱を閉じ込め、地表を暖める働きがある。

か行

借上型仮設住宅：

被災者が公的補助を受けて無償で入居する民間の賃貸住宅。災害救助法に基づく応急仮設住宅の一種。2017 年 4 月 1 日改正の内閣府告示第 2 条第 2 項により「応急仮設住宅」から名称変更された。

既存住宅売買瑕疵保険：

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。

居住支援協議会：

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

緊急通報サービス：

利用者からの緊急通報や相談を 24 時間 365 日体制で受け付け、必要に応じて協力員の駆け付けや救急車の要請等を行い、併せて定期的な安否確認を行うサービス。

グループホーム：

一般の住宅において、障がい者等が数人で共同生活する形態で、そこに同居するか近在している専任の世話人により、食事の提供や相談その他の日常生活援助が行われる。

公営住宅：

住宅に困窮する低額所得者などに対して、低廉な家賃にて供給するために整備された住宅。その諸条件は「公営住宅法」に定められている。

交通弱者：

自動車の運転ができない高齢者、障がい者、及び子ども等を指している。

コンパクトシティ：

都市郊外化・スプロール化を抑制し、都市の中心部等に様々な都市機能を集約立地させ、徒歩や公共交通でそれらにアクセスできるようにすることで、高齢者などの交通弱者にとっての暮らしやすさ、中心市街地の活性化、自然環境の保全や環境負荷の低減、道路、上下水道などの公共投資やその維持管理の効率化などを実現しようとするもので、持続可能なまちづくりに通じる考え方。

さ行**サービス付き高齢者向け住宅：**

一定の居室の広さや設備、バリアフリーなどのハード面だけではなく、安否確認や生活相談サービスなどを提供し、良好な環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームであり、都道府県・政令市・中核市に登録された住宅。

最低居住面積水準：

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住生活基本計画において住宅の規模を世帯人数に応じて定めている目標で、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠で全ての世帯が確保すべき水準。

山村定住：

山村地域における定住を促進し、もって国土の保全及び地域の活性化に資するため、市が県の補助を受けて建設し、住民に賃貸するための住宅。

指定管理者制度：

公の施設の管理、運営を株式会社や NPO 法人などの民間事業者に行わせることができる制度。

住生活：

国民生活のうち、住むことに関することで、いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るものであり、住宅そのもののみならず、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における居住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含む。

住宅確保要配慮者：

市場で適正な居住水準の住宅を自力で確保できない者、市場では十分な量が供給されにくい子育て世帯や高齢者世帯、さらに市場で入居制限を受けやすい障がい者、高齢者、外国人や DV 被害者などの居住の安定を図るべき対象。

住宅診断（インスペクション）：

住宅に精通したインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所とその時期、おおよその工事費用などを教示する専門業務。

住宅性能表示制度：

平成12（2000）年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、同年10月に本格的に運用開始された制度。住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている。

住宅・土地統計調査：

総務省統計局が5年ごとに行っている、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。

住宅履歴情報の蓄積システム：

住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報を蓄積するシステム。いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した住まいの「履歴書」を蓄積、活用していくためのシステム。

収入超過者：

公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入を有する者のことであり、公営住宅を明け渡すよう努力する義務がある者。

新耐震基準：

建築基準法施行令の改正によって新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）が昭和56（1981）年6月1日に導入された。この日以降に建築確認を受けた建物に対して新耐震基準が適用されている。

ストック：

形成、蓄積されている既存住宅のことで、反意語のフローは新たに建設される住宅のことを指す。

住まいるダイヤル：

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口。同財団では、住宅の瑕疵などに関する建築士による電話相談や、リフォームの見積もりチェックなど、住宅相談や住宅紛争処理への幅広い業務を実施している。

生活再建支援制度：

自然災害による被災者救済のため、国では被災者生活再建支援制度を設けている。被災者生活再建支援法に基づき、暴風や豪雨、地震、津波などの自然災害により、居住する住宅が全壊するなど生活基盤に著しい被害を受けた世帯に、被災者生活再建支援金を給付し、生活の再建を支援するもの。このほか、地方公共団体によっては、被災地域の住宅再建を支援している所もある。

セーフティネット：

安全網の意で、最低限の生活を保障するための安全策。

セットバック：

建築する際に、建物を敷地境界線から後退させることで、都市計画区域内では、幅員4m未満の道路に面する敷地に建築する場合、道路中心線から2mまで後退する必要がある。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

た行

大規模修繕：

マンションの劣化を防ぐために行われる修繕のうち、全体的な更新を行うなど多額に費用が必要なもの。

地域型住宅グリーン化事業：

地域の木材関連事業者、流通事業者、建築士事務所、中小工務店等が連携して取組む省エネルギーや耐久性能等にすぐれた木造住宅・建築物の整備や、これと併せて行う三世代同居への対応等に対して補助するもの。住宅の生産体制の強化や、環境負荷の低減等を図り、良質な木造住宅・建築物の供給を促進することを目的としている。

地域優良賃貸住宅制度：

特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して創設された公的賃貸住宅制度で、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等向けの一般型と、高齢者向け世帯の高齢者型からなり、住宅整備や入居者の負担軽減のための助成を行う制度。

長期修繕計画：

マンションの修繕を実施するために 20～30 年程度の期間において修繕の時期、箇所、費用などをあらかじめ定めた計画。

長期優良住宅：

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅（劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性等）。

定期借地・定期借家制度：

定期借地制度は「借地借家法」に基づき、契約により一定期間が経過すると、当然にその消滅が予定されている借地権である借地制度で、定期借家制度は「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、借地借家法の一部改正による定期・建物賃貸借制度のことであり、期間の満了時に更新なく契約が確定的に終了する賃貸借契約制度。

特公賃：

特定公共賃貸住宅の略称で、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅で、収入要件を公営住宅の場合より高く設定した中堅所得者を対象としている。

特定空家：

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第二条第 2 項）。

特定建築物：

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」第 14 条に規定する特定既存耐震不適格建築物のことで、階数 3 以上かつ延べ面積 1,000 平方メートル以上の分譲共同住宅を含み、国、地方公共団体その他の公の機関が所有する特定建築物を除く。

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

第 8 章

第 9 章

資料編

な行

第1章

南海トラフ地震：

南海トラフとは、駿河湾から遠州灘、熊野灘、紀伊半島の南側の海域及び土佐湾を経て日向灘沖までのフィリピン海プレート及びユーラシアプレートが接する海底の溝状の地形を形成する区域。南海トラフ沿いのプレート境界を震源とする大規模な地震が「南海トラフ地震」という。同地震は、おおむね 100～150 年間隔で繰り返し発生しているが、発生間隔にばらつきがあり、震源域の広がり方には多様性があるといわれている。昭和東南海地震及び昭和南海地震が起きてから 70 年以上が経過しており、南海トラフにおける次の大規模地震の切迫性が高まっている。

第2章

第3章

南海トラフ地震防災対策推進地域：

指定基準の概要として、①震度 6 弱以上、②大津波(3m以上)が予想される地域のうち、この水位よりも高い海岸堤防がない地域、③防災体制の確保、過去の被災履歴が挙げられている。

第4章

は行

第5章

バリアフリー：

高齢者や障がい者等の身体的特性に配慮して、段差など障害となるものを取り除くこと。

ヒートショック：

温度の急激な変化により、血圧が大きく変動することで起きる健康被害。暖かい所から寒い所へ、またはその逆のときに、血圧が大きく上下することにより、さまざまな症状を引き起こし、最悪の場合、死に至ることがある。

第6章

PFI：

Private Finance Initiative の略で、従来は公共部門が実施してきた公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的効果的に実施する事業手法。

第7章

PPP：

Public Private Partnership の略で、行政と民間が連携して公共サービスの提供を行うことで、民間の創意工夫・技術力・資金を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る手法。

第8章

フラット 35：

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して実施している最長 35 年長期固定金利の住宅ローンで、住宅金融支援機構がフラット 35 を取り扱っている民間金融機関から住宅ローンを買取り、それを担保とする債券を発行することで長期の資金調達を行い、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを提供する仕組み。

第9章

包括的民間委託：

民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託すること。

資料編

ま行

マイホーム借上げ制度：

マイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。自宅を売却することなく、住替えや老後の資金として活用することができる。

まちなか地域モデル事業：

空き家の有効活用及び流通を促進するとともに、中心市街地等区域等で働き、居住する若者世帯を支援することで地域の活性化を図ること、また、高齢者・障がい者・子育て世帯等の居住地域に配慮を要する世帯を支援することで、まちなか地域の住宅確保を図ること等を目的として、民間賃貸住宅の家賃を一部補助するもの。平成 28（2016）年 7 月から開始している。

マンション：

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」による定義では、2 人以上の区分所有者が存する建物で住戸などの専有部分のあるもので、いわゆる分譲マンションのこと。

マンションみらいネット：

公益財団法人マンション管理センターが開設しているネットで、個々のマンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況）を、同財団の管理センターのコンピュータに登録し、登録情報の一部を、インターネットにより随時閲覧できるようにするシステム。

宮崎市移住センター：

宮崎市では平成 27（2015）年 12 月 16 日に開設。移住や地域情報などを紹介・案内する移住コンシェルジュを配置し、移住を希望する者に対して、住まいや就職等に関する個別相談を実施するとともに、関係団体と連携して移住に関する各種情報の収集を行っている。ウェブサイトや SNS 等を活用して、宮崎市を中心に隣接する国富町や綾町の魅力や、宮崎市の施策等を発信している。

宮崎市公営住宅等長寿命化計画（宮崎市公営住宅ストック総合活用計画）：

将来にわたり公営住宅ストックを有効活用するため、中長期的な視点において、「適正な管理戸数への誘導」や「将来にわたる事業費の平準化」を十分に踏まえながら、団地別住棟別の活用方針を定め、建替えや修繕等の計画的実施及び予防保全による建物の長寿命化を推進することにより、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ることを目的に策定された計画。「宮崎市公営住宅ストック総合活用計画」及び「宮崎市公営住宅等長寿命化計画」を一本化するとともに、全国計画であるインフラ長寿命化計画の地方版となる「宮崎市公共施設等総合管理計画」の個別計画として位置づけられている。

みやざき住まいの安心情報バンク「ゆとりネット」：

宮崎県が、関係機関・団体や民間事業者等の住情報を一元化し情報提供できるホームページを構築し、公正かつ中立的な住情報を総合的に提供する仕組み。

民間ディベロッパー：

大規模な宅地造成やリゾート開発、再開発事業などを行う民間の企業体・事業主のこと。

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

第 8 章

第 9 章

資料編

や行

第1章

UIJターン：

出身地から地域外へ出た後、出身地に戻る（Uターン）、住みたい地域を選択し移り住むこと（Iターン）、出身地から地域外へ出た後、出身地の近隣地域に戻る（Jターン）の総称。

第2章

誘導居住面積水準：

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、第八期住宅建設五箇年計画において住宅の規模を世帯人員に応じて定めている目標で、平成27（2015）年度を目途に全国で3分の2の世帯と全ての都市圏で平成22（2010）年度を目途に半数の世帯が、確保できるようにする水準（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型の2区分）。

第3章

優良住宅取得支援制度：

フラット35のうち、省エネルギー性能に配慮する等の優良な住宅について、金利を引き下げ、優良住宅の供給を促進する制度（フラット35S）。

第4章

ら行

第5章

ライフスタイル：

生活様式や暮らし方。

第6章

ライフステージ：

人の一生を少年期、青年期、壮年期、老年期などに区切った、それぞれの段階。

第7章

リノベーション：

中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。

リフォーム：

居住中の住宅の改築や改装、特に内外装の改装を指す和製英語。

第8章

リフォーム瑕疵保険：

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。

第9章

資料編

宮崎市住宅マスタープラン

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

