

# 宮崎県住生活基本計画



令和4年3月  
宮崎県



# 目次

第1章	はじめに	1
1	計画策定の趣旨	1
2	計画の性格と役割	2
3	計画期間	2
第2章	住生活の安定向上に関する施策を取り巻く課題	3
1	背景	3
1.1	人口と世帯数の減少	3
1.2	少子高齢化	5
1.3	新たな住宅セーフティネット制度への対応	6
1.4	災害に対する不安の高まり	6
1.5	脱炭素社会の実現	7
1.6	多様な住まい方と新技術活用への対応	7
2	本県の住宅事情	8
2.1	社会環境の変化	8
2.2	居住者・コミュニティの現状	15
2.3	住宅ストック・産業の現状	27
3	課題	41
3.1	居住ニーズの複雑化	41
3.2	災害への備え	41
3.3	新たな住まい方への対応	41
3.4	住宅確保要配慮者に対する住宅の確保	41
3.5	良質なストックの形成と空き家対策	42
3.6	県内産業・地域における対応	42
3.7	推進体制の充実に向けた取組	42
第3章	計画の基本理念と住生活の安定向上に関する施策の目標	43
1	計画の基本理念	43
2	住生活の安定向上に関する施策の基本的な方針	43
2.1	住宅の位置付けと施策の意義	43
2.2	豊かな住生活を実現するための条件	43
3	住宅政策の視点と目標	44
3.1	住生活の安定向上に関する施策の視点と目標	44
3.2	本計画における目標	46
第4章	目標達成のための基本的な施策の展開	48
1	社会環境の変化からの視点	49
1.1	目標1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現	49
1.2	目標2 災害への備え	50

2	居住者・コミュニティからの視点	54
2.1	目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり	54
2.2	目標4 住宅セーフティネットの充実	63
3	住宅ストック・産業からの視点	71
3.1	目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成	71
3.2	目標6 地域住宅産業の成長支援	84
4	施策の総合的かつ計画的な推進	87
4.1	目標7 連携・協働による推進	87
第5章	公営住宅の供給目標量の設定	94
1	公営住宅の供給目標量の設定の考え方	94
1.1	供給戸数の考え方	94
1.2	公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数の考え方	94
1.3	供給する住宅の質の確保	94
2	公営住宅の供給目標量	95
第6章	計画の推進に向けた役割分担と推進体制	96
1	計画の推進に向けた役割分担	96
1.1	県	96
1.2	市町村	96
1.3	県民	96
1.4	住宅関連事業者	96
1.5	NPO等	97
2	推進体制	98
2.1	官民連携による取組の推進	98
2.2	関係行政分野との連携	98
2.3	国・市町村及び関係機関との協力体制	98
2.4	統計調査の充実	98
第7章	参考資料	99
	参考資料1 本県におけるこれまでの住宅施策の取組	100
	参考資料2 成果指標の考え方	109
	参考資料3 各種水準（住生活基本計画(全国計画)より抜粋)	118
	宮崎県住宅政策懇談会の審議経過	124
	宮崎県住宅政策懇談会委員名簿	124



# 第1章 はじめに

## 1 計画策定の趣旨

近年、社会経済情勢は大きく変化し、我が国は本格的な少子高齢・人口減少時代を迎えています。本県では、全国平均よりも速いペースで高齢化が進んでおり、これまで以上に子育て世代や高齢者等の安全・安心な居住環境の整備が求められています。

また、地球温暖化の影響による局所的な集中豪雨や地震・津波などの大規模な災害に対する不安の増大や地球環境問題の深刻化などから、災害に対する住宅の安全性の確保や省エネルギー基準等に適合した良質な住宅に対する関心が高まっているほか、世帯数の減少により、適切に管理が行われていない「空き家」の更なる増加が予測されており、すでに防災、衛生、景観面での問題が顕在化しています。

このように多様化・高度化する県民の居住ニーズや居住に関し抱える問題に対して、住宅市場が的確に対応し、解決していくという機能を十分に発揮し、県民がその負担能力に応じて、個々のニーズに合致する住生活を実現できることが重要です。

また、住宅市場では住宅を確保することが困難な低額所得者、高齢者及び障がい者などの住宅確保要配慮者<sup>1</sup>への対応がますます求められるようになり、住宅セーフティネット<sup>2</sup>の充実も必要となっています。

平成 18 年に制定された住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）<sup>3</sup>は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活<sup>4</sup>の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものです。

同法に基づき、国は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（全国計画）を策定し、都道府県は、全国計画に即して、都道府県における住生活基本計画（都道府県計画）を策定し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進することとなっています。

本県におきましては、住生活基本法に基づき、平成 18 年度に最初の「宮崎県住生活基本計画」を策定し、その後、平成 28 年度に、平成 28 年度から令和 7 年度までを計画期間とした現行の「宮崎県住生活基本計画」を策定しました。

今般、全国計画が、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間とする新たな計画に改定されたこと、5 年毎の「宮崎県住生活基本計画」の見直しの時期を迎えたことを踏まえ、現行の「宮崎県住生活基本計画」を改定しました。

改定した計画に基づき、今後更なる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きます。

なお、本計画における高齢者の居住に関する部分については、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 4 条第 1 項に規定する「都道府県高齢者居住安定確保計画」、住宅セーフティネットに関する部分については、「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」（平成 19 年法律第 112 号。以下「住

<sup>1</sup> 住生活基本法の基本理念にのっとり、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もの。

<sup>2</sup> 低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障がい者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯など、各世帯が適切な住宅を確保できるようにするための支援網。

<sup>3</sup> 従来の「住宅建設計画法」に代わり、住宅の「量」から「質」への転換を図るために、平成 18 年に制定された法律。住生活基本計画は、この法に基づき策定される。

<sup>4</sup> 国民生活の 3 要素（衣食住）のうち「住」に係るもの。安全性、コミュニティ・居住環境、交通等の居住サービスも含んでいる。

宅セーフティネット法」という。) 第5条第1項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」、マンションに関する部分については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(令和2年法律第62号)により改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)第3条の2第1項の規定の施行日である令和4年4月1日から、同日を計画始期とする同項の規定による「マンション管理適正化推進計画」を兼ねることとします。また、法施行内容を踏まえて、必要に応じて見直しを行います。

## 2 計画の性格と役割

本計画は、住生活基本法第17条に基づく、本県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として位置付けるものです。

また、本県の総合計画である「未来みやざき創造プラン」(令和元年6月改定)において「くらし」分野の目指す将来像としている「安全・安心で心ゆたかに暮らせる社会」の実現を図ることを目的としています。

さらに、本計画は、市町村が地域の実情に応じて、当該市町村の区域における住生活基本計画を策定する際の指針としても機能するもので、市町村が県との緊密な連携のもとで一体的に施策を推進することを期待しています。

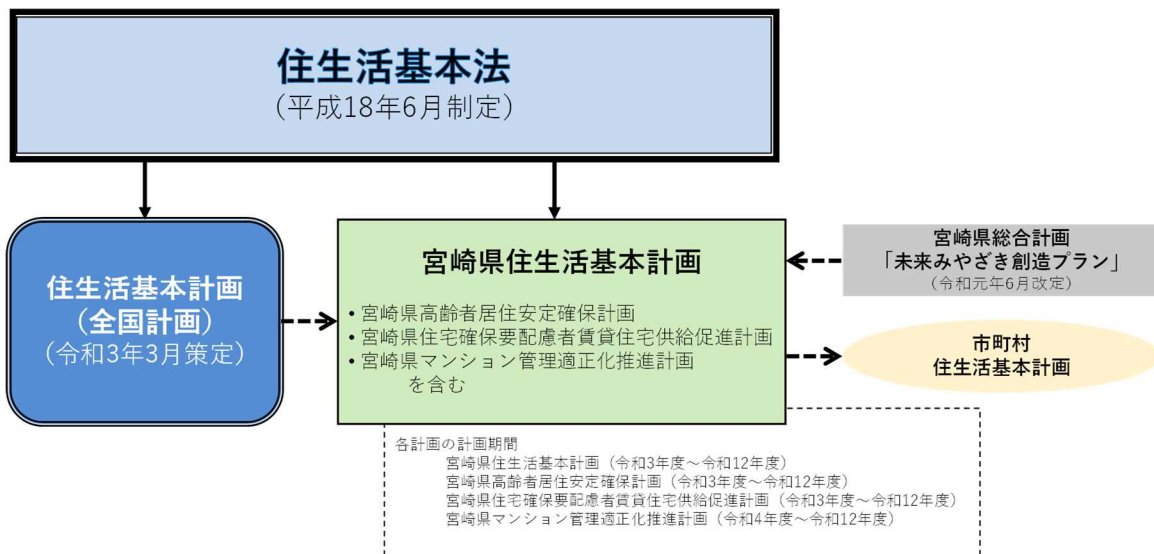


図1 宮崎県住生活基本計画の位置付け

## 3 計画期間

本計画は、令和3年度を初年度とし、令和12年度を目標年次とする10年間の計画期間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価、関連する計画との整合性などから、その後の施策展開に反映させていくため、概ね5年後に見直すこととします。



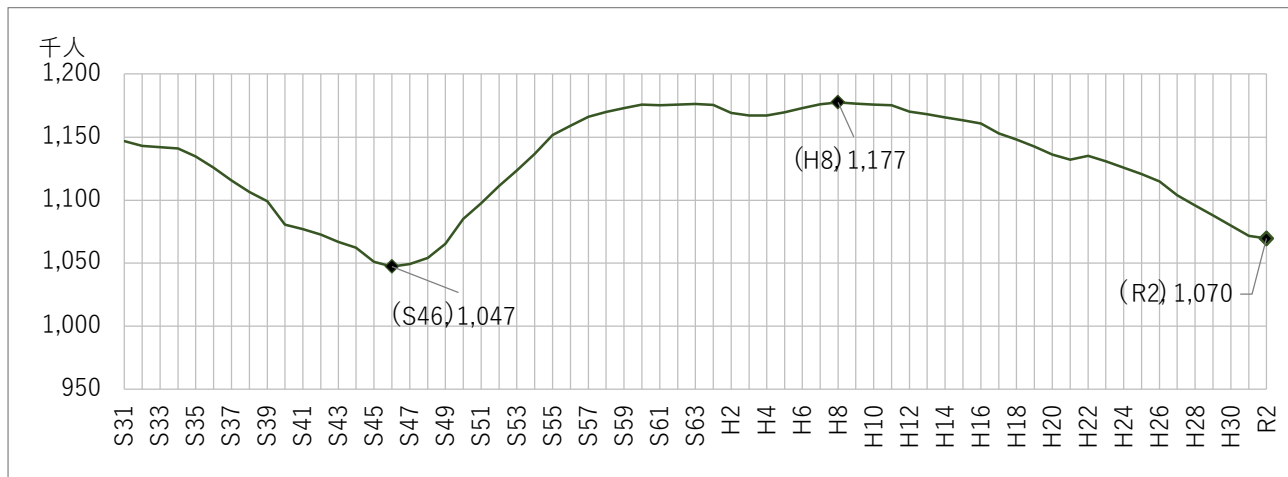
## 第2章 住生活の安定向上に関する施策を取り巻く課題

### 1 背景

#### 1.1 人口と世帯数の減少

本県の人口は平成8年をピークに、減少に転じています。将来人口推計結果をみると、本県は全国より早いペースで人口が減少し、令和27年には令和2年と比較して23%減少することが予測されています。

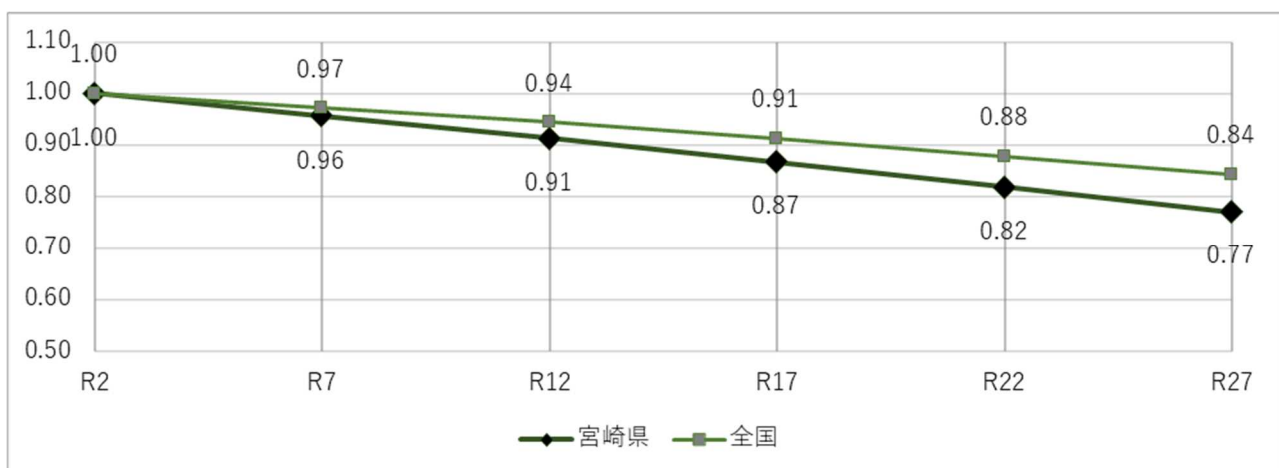
一方、人口減少下においても世帯数は増加を続けてきましたが、令和2年以降減少に転じる見込みです。また、世帯人員数は一貫して減少傾向にあり、昭和45年の3.52人/世帯から、令和22年には2.20人/世帯まで減少することが予測されています。



資料：S30、S35、S40、S45、S50、S55、S60、H2、H7、H12、H17、H22、H27、R2：国勢調査人口

資料：昭和31年から昭和34年：総務省「人口推計」

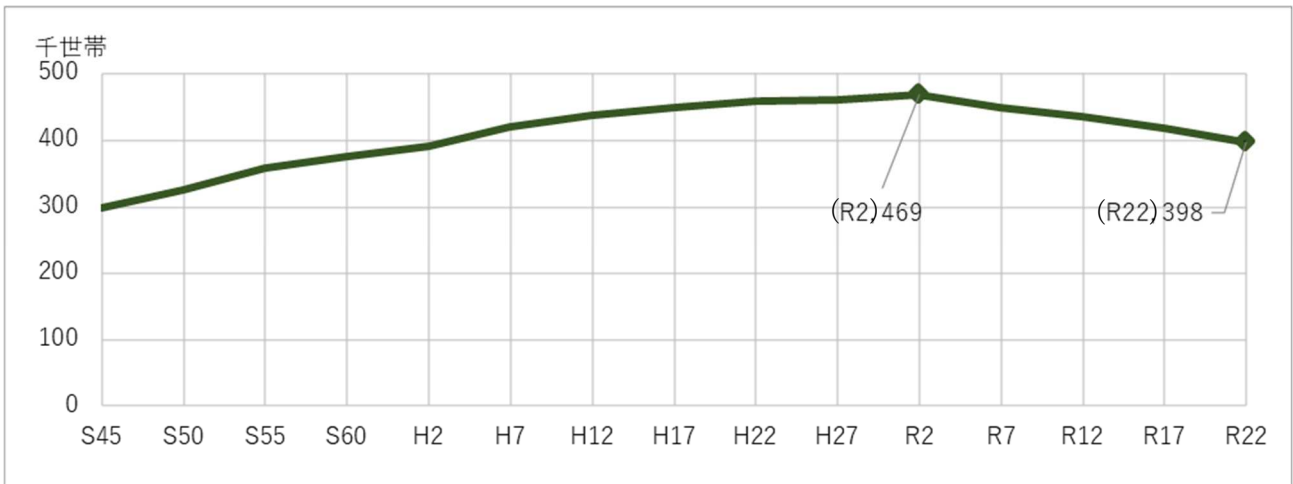
図2 宮崎県の人口



資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

※ 日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位(死亡中位)推計、国立社会保障・人口問題研究所）

図3 将来推計人口の比率

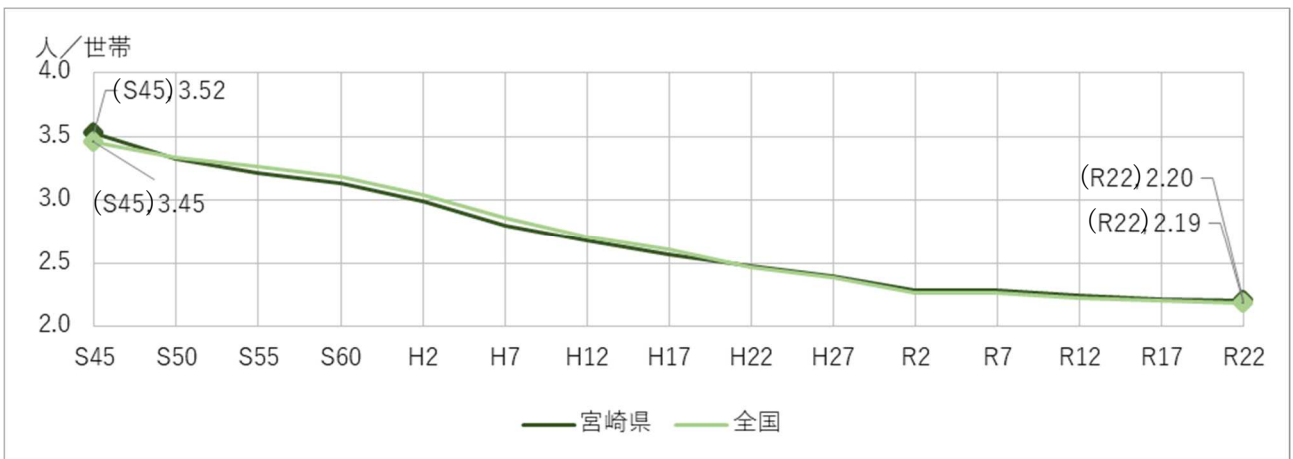


資料：世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯数—『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

資料：国勢調査：時系列データ：世帯：表番号1

※ R7年以降は推計値

図4 世帯数の推移



資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（令和12年10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

資料：日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位（死亡中位）推計、国立社会保障・人口問題研究所）

資料：世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯数—『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

資料：国勢調査：時系列データ 男女，年齢，配偶関係：表番号1

※ R7年以降は推計値 1世帯あたり人員 = 人口 / 一般世帯総数

図5 1世帯あたりの人員の推移

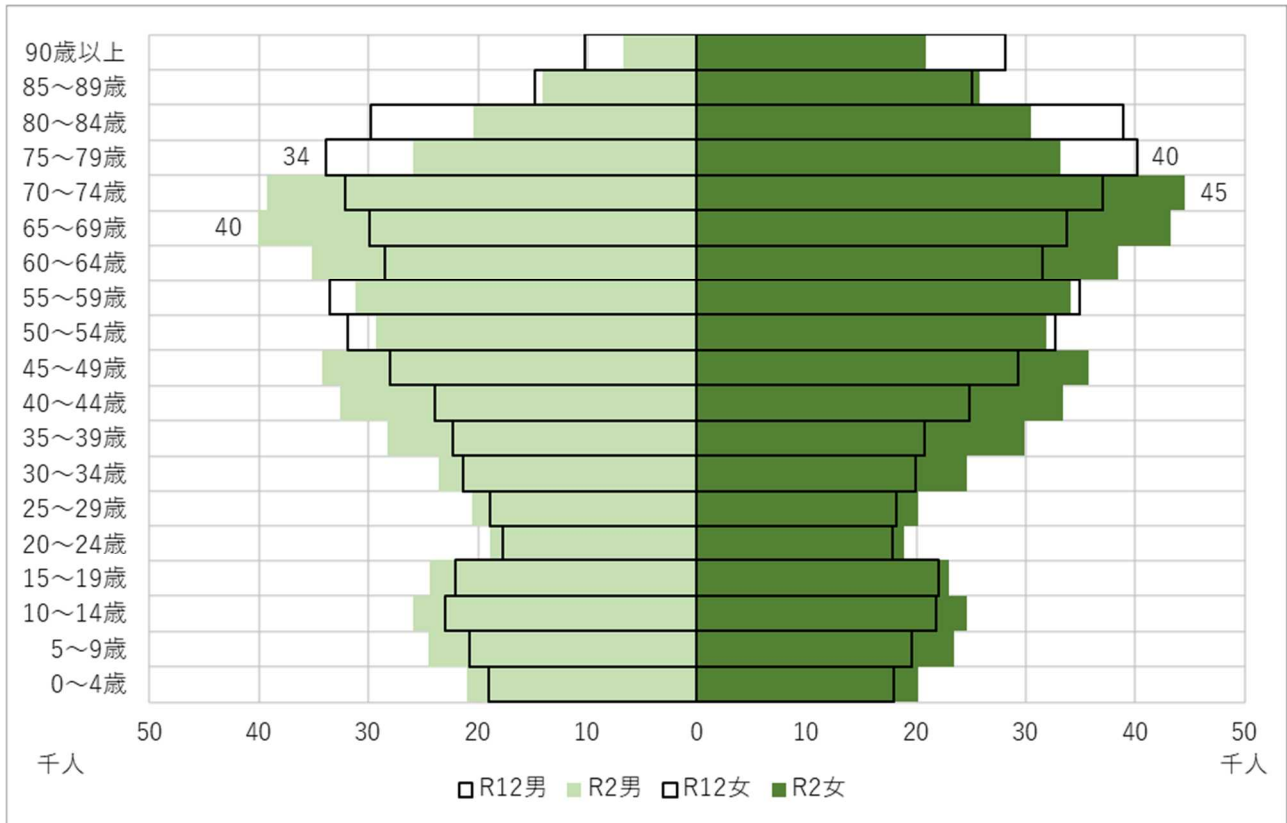




## 1.2 少子高齢化

令和2年と令和12年の10年間の人口ピラミッドの違いをみると、75歳未満はほぼ全ての年齢階級で減少しています。また、年少人口（0～14歳）の年齢階級は全て減少しており、少子化が進展していることがわかります。一方、75歳以上人口の増加は明らかです。

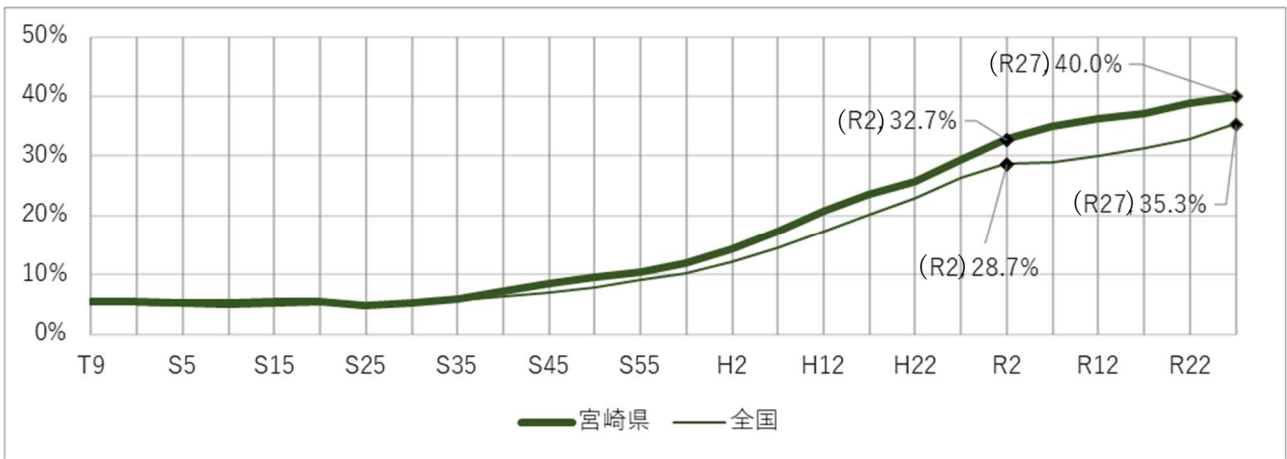
将来の高齢化率<sup>5</sup>の推移をみると、本県は令和27年で40.0%になることが推計されています。令和7年以降の推計値では全国との高齢化率の差が約5ポイントで推移しており、全国と比較して本県の高齢化が進行していることがわかります。



資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（令和12年は10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

図6 人口ピラミッド（令和2年、令和12年）

<sup>5</sup> 総人口に占める65歳以上の人口割合。老年人口比率ともいう。



資料：国勢調査：時系列データ：男女，年齢，配偶関係：表番号2,3

資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

資料：日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位（死亡中位）推計、国立社会保障・人口問題研究所）

※ 令和7年以後は推計値

図7 高齢化率の推移

### 1.3 新たな住宅セーフティネット制度への対応

住宅確保要配慮者の増加に対応するため、住宅セーフティネット法が施行されました。これを受け、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）の登録制度」、「登録住宅の改修や入居者への経済的支援」、「住宅確保要配慮者に対する居住支援」という3つの大きな柱から成る新たな住宅セーフティネット制度がスタートしています。本県においても新たな住宅セーフティネット制度に対応するための取組を推進していく必要があります。

### 1.4 災害に対する不安の高まり

平成17年9月の台風14号は、住宅の全壊1,136棟、半壊3,381棟と、本県に大きな被害を及ぼしました。

また、平成23年には新燃岳が噴火し、火山灰や噴石による被害が広範囲に及びました。

さらに、平成28年4月の熊本地震<sup>6</sup>は、気象庁震度階級では最も大きい震度7を観測するとともに、平成7年以降の内陸型地震において一連の地震回数（マグニチュード3.5以上）が最多となりました。

近年、地球温暖化の影響等により時間雨量が50mmを上回る豪雨が全国的に増加しているなど、雨の降り方が局地化・集中化・激甚化しています。令和2年7月豪雨では各地で大雨となり、熊本県球磨川等の大河川で氾濫が相次いだほか、土砂災害、低地の引水等により、人的被害や物的被害が大きく発生しました。

今後は、日向灘を含めた太平洋沿岸で想定される「南海トラフ<sup>7</sup>巨大地震」の発生により、東日本大震災を超える甚大な被害が想定されており、地震や津波に対する一層の備えが必要となっています。

<sup>6</sup> 県内では、高千穂町、美郷町、椎葉村において震度5強を観測し、一時約150人が自主避難をした。この地震の影響で、高千穂町では200戸が停電し、2600世帯で断水した。県北部では国道218号などで落石やがけ崩れが多数発生した。（資料：「災害記憶の伝承」平成29年3月宮崎県）

<sup>7</sup> 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。南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域に県内全域が指定され、さらに特別強化地域に宮崎市をはじめ5市5町が指定されている。





## 1.5 脱炭素社会の実現

平成 27 年に採択されたパリ協定において、我が国は令和 12 年度までに温室効果ガスを 46% 減少（平成 25 年度比）することが目標として定められています。

目標達成のためには各分野の徹底した省エネが必要であり、住宅・建築物分野においても 40%の減少が求められていることを受け、令和 3 年 4 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）が改正され、戸建住宅等の省エネ性能について建築士から建築主への説明義務制度等がスタートしています。また、令和 2 年 10 月には国において 2050 年カーボンニュートラルが宣言され、本県も令和 3 年 3 月に「2050 年ゼロカーボン社会づくり」を目指すことを宣言しました。2025 年には小規模住宅も省エネ基準<sup>8</sup>の適合義務化が予定されていることに加え、さらなる省エネ基準の強化や再生エネルギーの利用推進が求められることとなりました。

## 1.6 多様な住まい方と新技術活用への対応

平成 28 年から推進されてきた働き方改革<sup>9</sup>により個人の状況に応じた多様な住まい方が注目されていた中、コロナ禍<sup>10</sup>を契機として、テレワーク<sup>11</sup>等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住<sup>12</sup>等の複数地域での住まいを実践する働き方が本格的に進みつつあります。

また、住宅産業もコロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX（デジタルトランスフォーメーション）<sup>13</sup>等の対応が求められています。

---

<sup>8</sup> 建築物のエネルギー消費性能の向上を図るために設けられた基準。省エネ法の改正と共に度々見直しが行われてきた。令和 3 年の省エネ法の改正により、戸建住宅等の省エネ基準への適合について建築士から建築主への説明義務制度等が開始。

<sup>9</sup> 個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現し、働く人一人ひとりがより良い将来の展望を持てるようにすることを目指す取組。

<sup>10</sup> 新型コロナウイルスが招いた災難や危機的状況。

<sup>11</sup> 情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。

<sup>12</sup> 主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）を設ける暮らし方。

<sup>13</sup> 情報通信技術の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

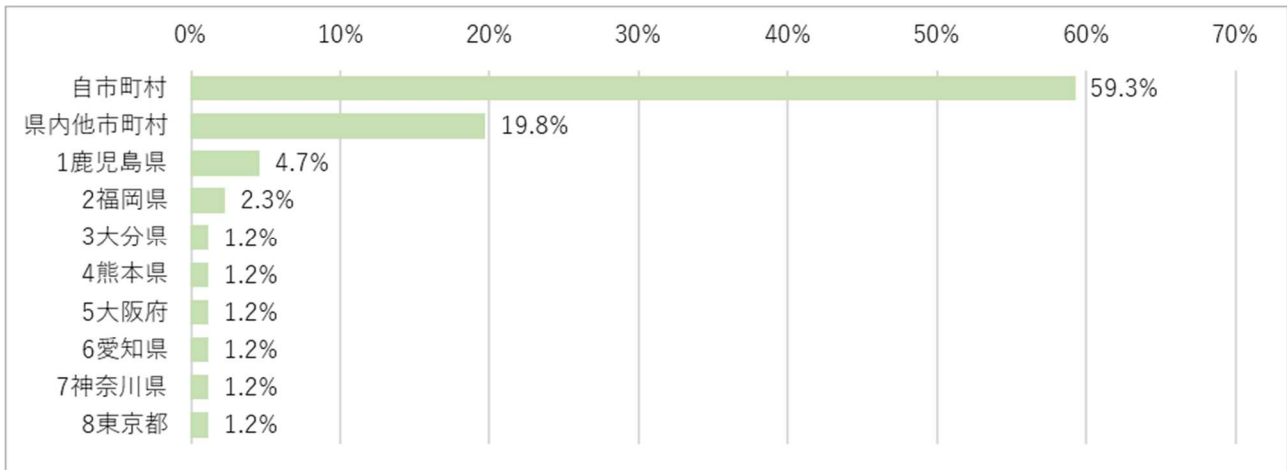


## 2 本県の住宅事情

### 2.1 社会環境の変化

#### 2.1.1 居住の場の多様化について（住み替えの状況）

本県において平成 26 年以降に現住所に住み替えた世帯の従前地をみると、自市町村の住み替えが 59.3%、次いで県内各市町村からの住み替えが 19.8%となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査<sup>14</sup>：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 68-2

※ 住み替えした普通世帯：平成 26 年以降現住居に入居した普通世帯

※ 従前地：主生計者の従前地

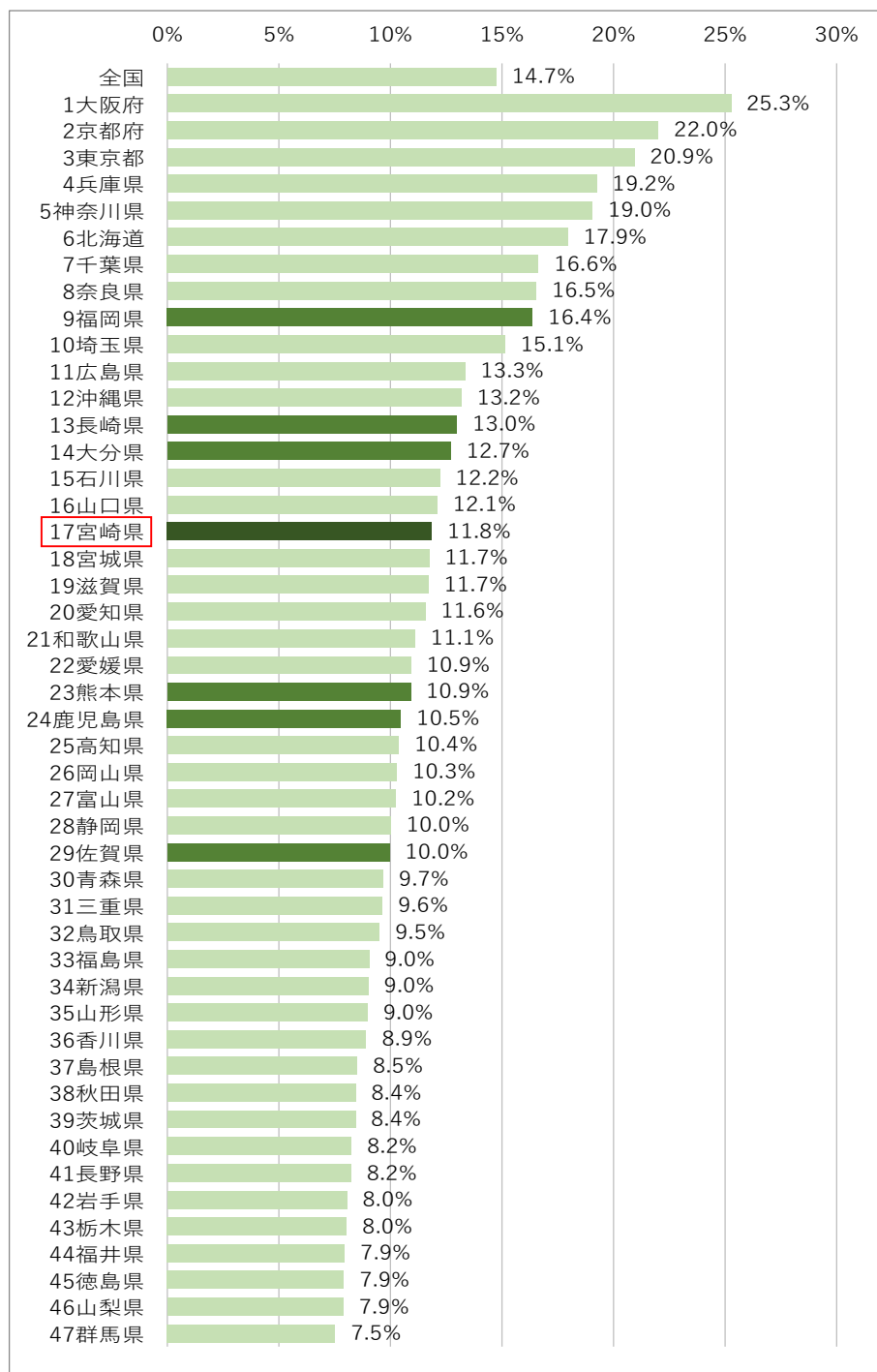
※ 平成 26 年以降現住居に入居した普通世帯総数に対する比率

図 8 住み替えした世帯の従前居住地別世帯数

<sup>14</sup> 住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移をあきらかにすることを目的として、総務省が 5 年毎に実施する統計調査。



中古住宅取得により持家を取得した比率の都道府県比較をみると、本県は 17 位、11.8%でやや高位にあるものの、全国平均 14.7%よりは低い値です。その他空き家<sup>15</sup>が平成 25 年の 43,600 戸から平成 30 年の 49,900 戸に 6,300 戸増加している現状を考えると、中古住宅の流通はあまり普及していない状況です。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 101-2

※ 持家総数に対する比率

図 9 都道府県別中古住宅購入による持家の比率

<sup>15</sup> 賃貸用や売却用以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

## 2.1.2 在宅勤務へのニーズについて

国土交通省が実施した「住まいに関する意識等に関する調査」<sup>16</sup>では、新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務が増加したと回答したのは34.9%であり、頻度で最も高いのは週4から5回です。

本県の住宅の延床面積をみると、持家に比べて面積が小さい共同住宅の民営借家<sup>17</sup>において都道府県比較でみると18位、42.60 m<sup>2</sup>と中位ですが、住宅内テレワークスペース等の確保が課題です。

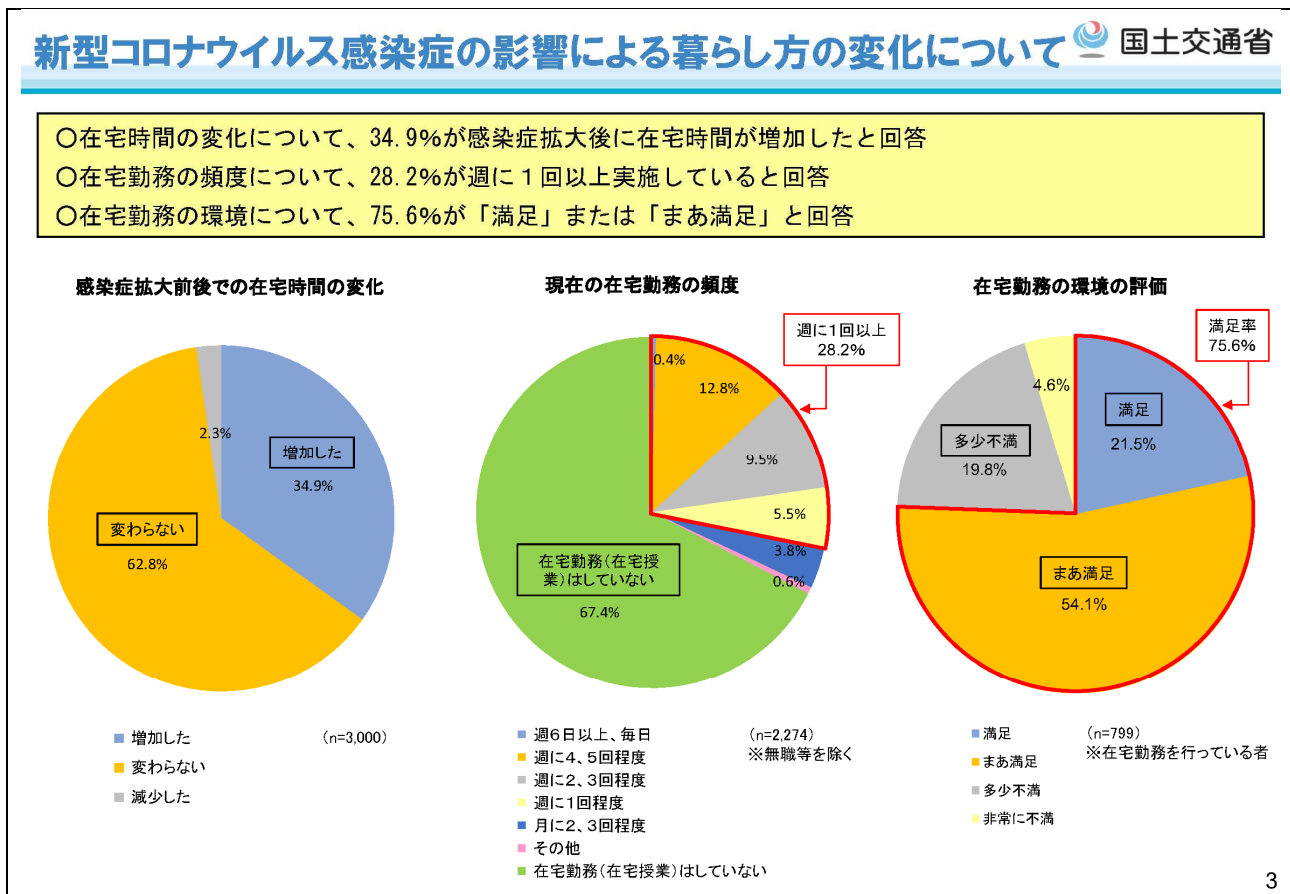


図 10 新型コロナウイルス感染症の影響による暮らし方の変化<sup>18</sup>

<sup>16</sup> 調査方法：インターネット調査（国内居住のインターネットパネル登録モニター） 回収数：3,000 調査期間：令和2年10月13日～令和2年10月16日 回収数の内訳（家族構成）：単身604・夫婦806・夫婦と子1,008・左記以外582

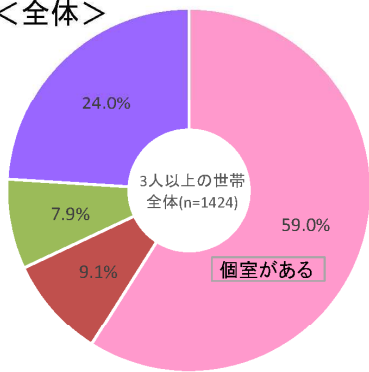
<sup>17</sup> 国・都道府県・市区町村・都市再生機構（UR）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、会社等が所有・管理し、その職員等を居住させている住宅（給与住宅）でないもの。

<sup>18</sup> 図版出典：国土交通省第54回住宅宅地分科会資料「我が国の住生活をめぐる状況等について」  
[https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02\\_sg\\_000180.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000180.html) 次ページも同資料より



## 在宅勤務の環境について(3人以上世帯を対象)

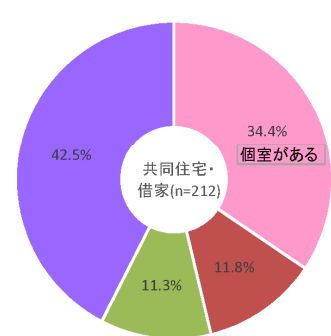
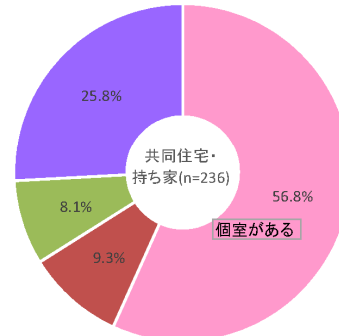
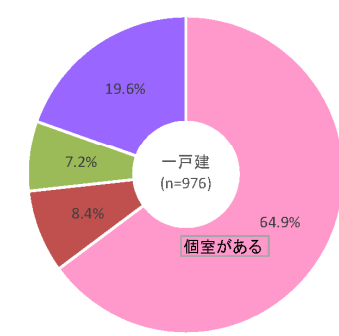
<全体>



○一戸建では約65%、共同住宅の持ち家では約55%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、それぞれ約2割が個室やスペース等がないと回答

○共同住宅の借家では、約35%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、4割以上の世帯が個室やスペース等がないと回答

- 個室がある
- 仕切られたスペースがある
- 仕切られてはいないが専用のスペースがある
- 個室やスペースなどはない



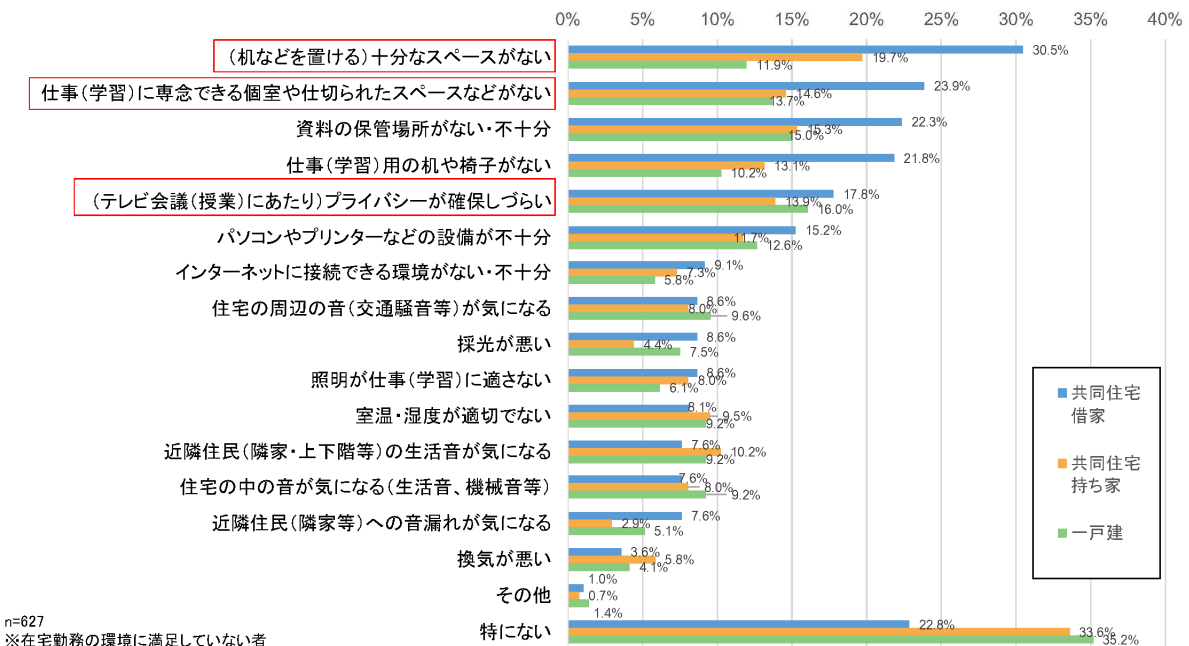
※ 単身世帯や夫婦のみ世帯を除く3人以上世帯(n=1424)を対象

4

## 在宅勤務に際しての住宅に対する不満点について

○共同住宅では十分なスペースがないことに対する不満が最も高く、借家では約3割となっている。

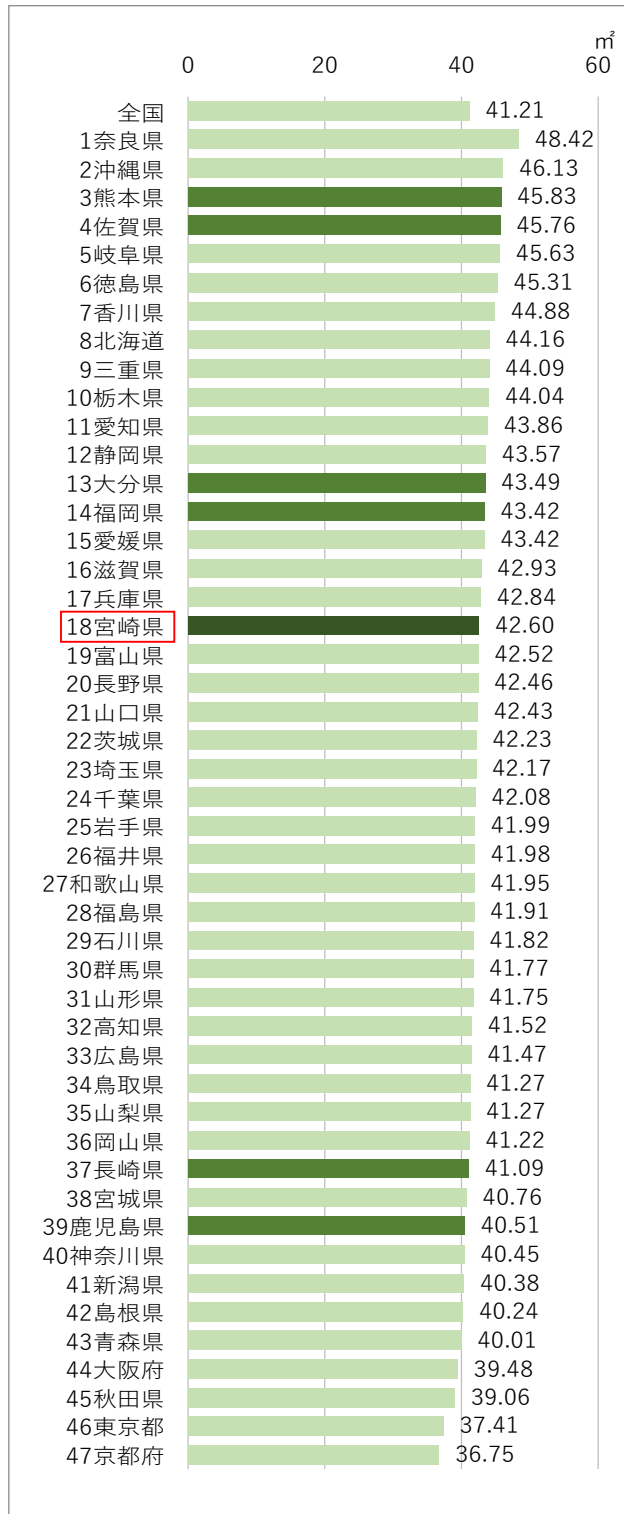
○一戸建ではプライバシーの確保に対する不満が最も高くなっている。



n=627  
※在宅勤務の環境に満足していない者

5

図 11 在宅勤務の環境及び住宅に対する不満



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号11-1

図12 都道府県別共同住宅民営借家の延床面積

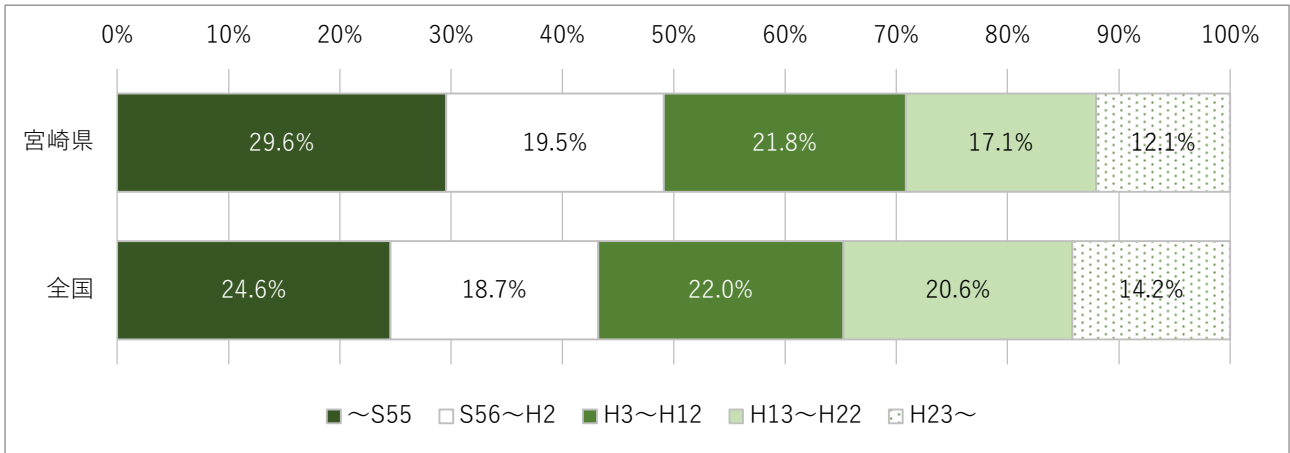






### 2.1.3 災害への備えについて（住宅の建築時期別比率）

住宅の建築時期別比率をみると、本県は旧耐震設計基準<sup>19</sup>に該当する昭和 55 年以前に建築された住宅が 29.6%と全国より 5.0 ポイント高く、全体的に古い住宅が多い状況です。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 6-1

※ 住宅総数に対する比率

※ 統計では数年単位で示されている住宅数を 10 年単位に換算している

※ 平成 23 年以降は平成 30 年 9 月までの数値

図 13 建築時期別比率

<sup>19</sup> 建築基準法の構造規定が大幅に見直された昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた、建築物が最低限満たすべき地震への耐性基準



#### 2.1.4 南海トラフ巨大地震における被災者の住まいの想定

内閣府では「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」を開催し、平成29年8月29日に「論点整理」を公表しています。この検討会の趣旨は以下のとおりです。

首都直下地震や南海トラフ地震等の大規模災害においては、圧倒的な住宅不足により、被災者の広域的な避難が発生し、応急的・一時的な住まいの生活が長期化するほか、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが予想される。

これらの状況に的確に対応し、被災者の住まいを迅速に確保するとともに、住宅再建・生活再建を円滑に進めるため、大規模災害時における被災者の住まいの確保にあたっての課題等について整理し、今後の方向性について検討する。

論点整理の資料では、南海トラフ巨大地震における応急借上住宅供与戸数及び応急建設住宅必要戸数について、以下のとおり想定しています。

- 約105万戸から205万戸の応急仮設住宅が必要になると見込まれる。
- 可能な限り賃貸用の空き家を活用する場合、南海トラフ巨大地震の被害が想定される地域では約121万戸の民間賃貸住宅を応急借上住宅として活用することとなり、自治体の事務手続きの負担は膨大になると想定。
- 応急仮設住宅の必要戸数について可能な限り賃貸用の空き家を活用したとしても、中部地方で約37万戸、四国地方で約25万戸、近畿地方で約19万戸、九州地方では約4万戸の応急建設住宅が必要。

表1 南海トラフ巨大地震における応急借上住宅供与戸数及び応急建設住宅必要戸数<sup>20</sup>

南海トラフ巨大地震	応急仮設住宅 想定必要戸数	賃貸用の住宅 空き家戸数 <sup>※1</sup>	応急借上住宅 供与戸数 <sup>※2</sup>	応急建設住宅 必要戸数 <sup>※3</sup>
関東地方	47,907	1,350,600	47,907	—
中部地方	743,849	445,700	377,788	366,061
近畿地方	705,123	561,900	517,241	187,882
中国地方	107,628	176,300	107,628	—
四国地方	338,689	92,800	92,800	245,889
九州・沖縄地方	109,486	323,700	65,030	44,456
計	<b>2,052,680</b>	2,951,000	<b>1,208,394</b>	<b>844,288</b>

※1 総務省「平成25年住宅土地統計調査」(腐朽・破損なしの戸数)

※2 可能な限り賃貸用空き家に対応した場合で各県ごとの戸数を合計したもの。実際には、既存の空き家が全て応急借り上げ住宅として活用できるわけではない。

※3 ブロック内で必要戸数を確保しようとする場合。

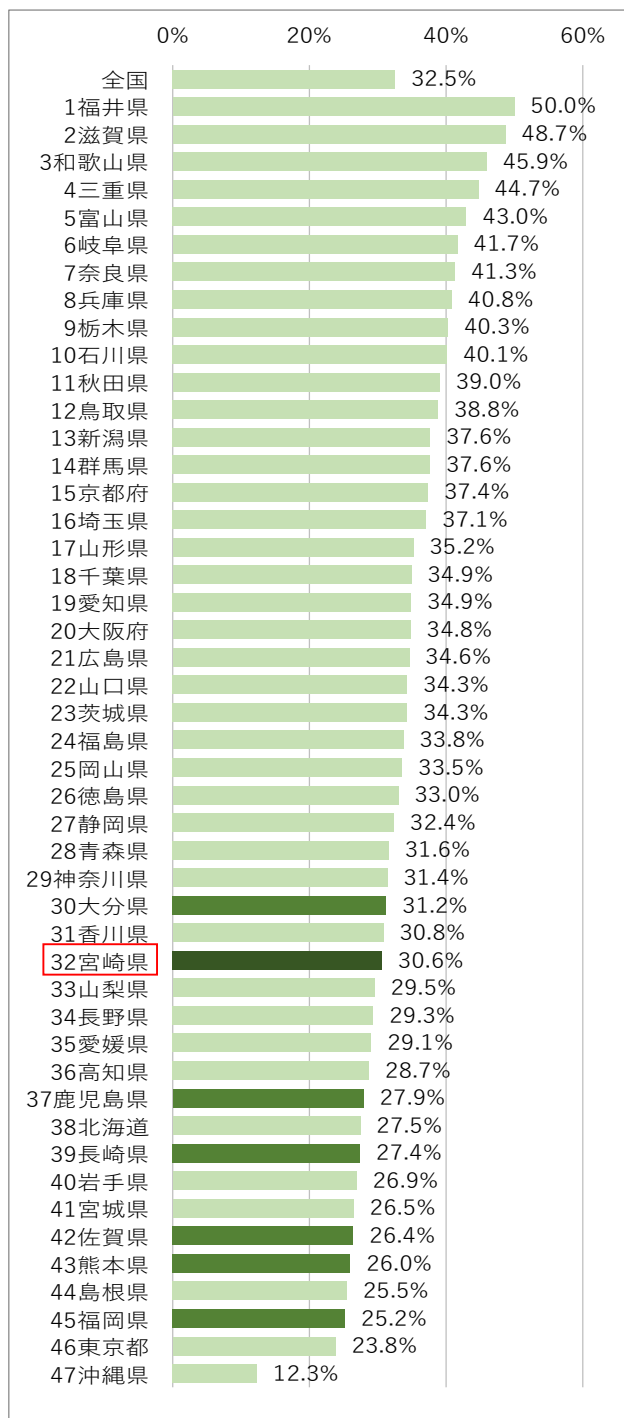
<sup>20</sup> 図版出典：内閣府 「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」 論点整理参考資料  
<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hisaishasumai/index.html>



## 2.2 居住者・コミュニティの現状

### 2.2.1 子育て世帯の住宅について（持家率等）

子育て世帯の持家率の都道府県比較をみると、本県は32位、30.6%とやや低位にあります。



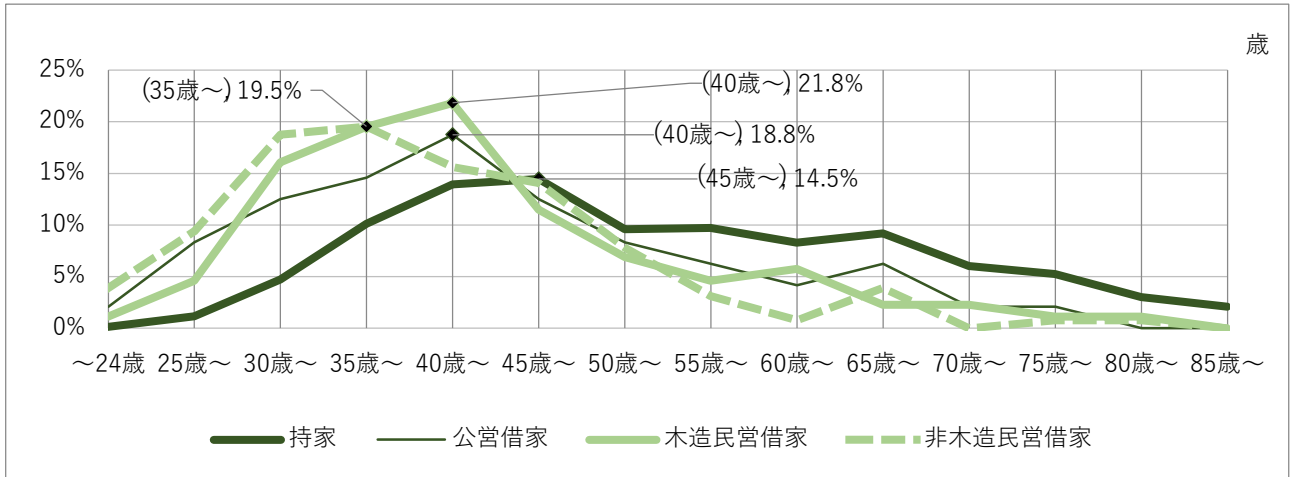
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号40

※ 主生計者年齢35歳未満の夫婦のみ世帯、夫婦と子供から成る普通世帯総数に対する比率

図14 都道府県別若年子育て世帯の持家率



子育て世帯（夫婦と子の世帯）のみ抽出して住宅の所有関係別に主生計者年齢別分布をみると、持家では45歳以上50歳未満がピーク、非木造民営借家は35歳以上40歳未満がピークであるのに対し、木造民営借家は40歳以上45歳未満がピークです。非木造民営借家の方がより若い世代に需要が高いと言えます。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号40

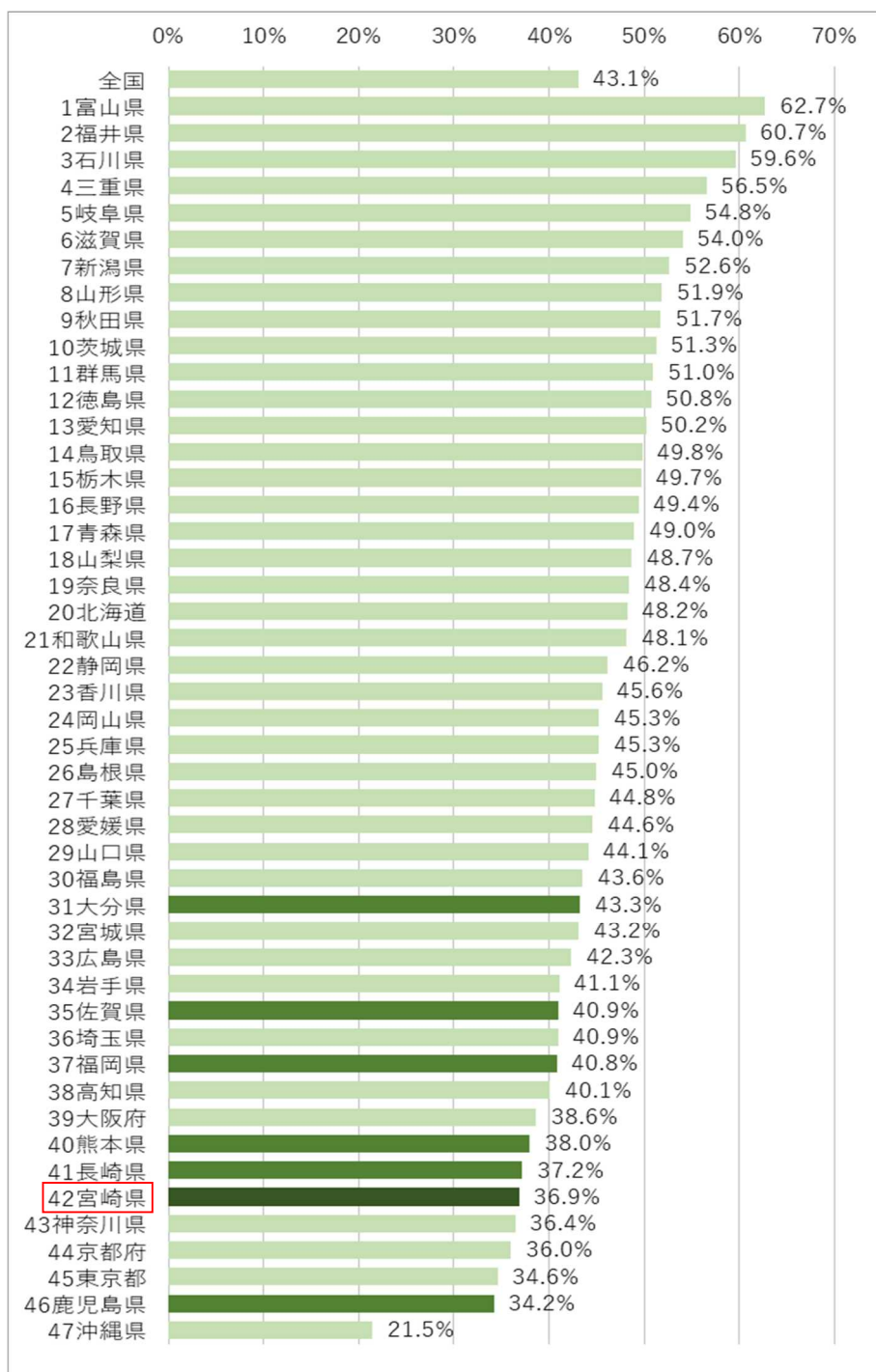
※ 子育て世帯：夫婦と子供から成る世帯で夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯

※ 子育て世帯の住宅の所有関係別世帯数総数に対する比率

図15 住宅の所有関係別世帯の主生計者年齢別比率（子育て世帯）



都道府県別に、子育て世帯（夫婦と18歳未満の者から成る世帯）の誘導居住面積水準<sup>21</sup>達成率をみると本県は42位、36.9%で下位にあります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号78-1

※ 夫婦と18歳未満の者から成る主世帯総数に対する比率

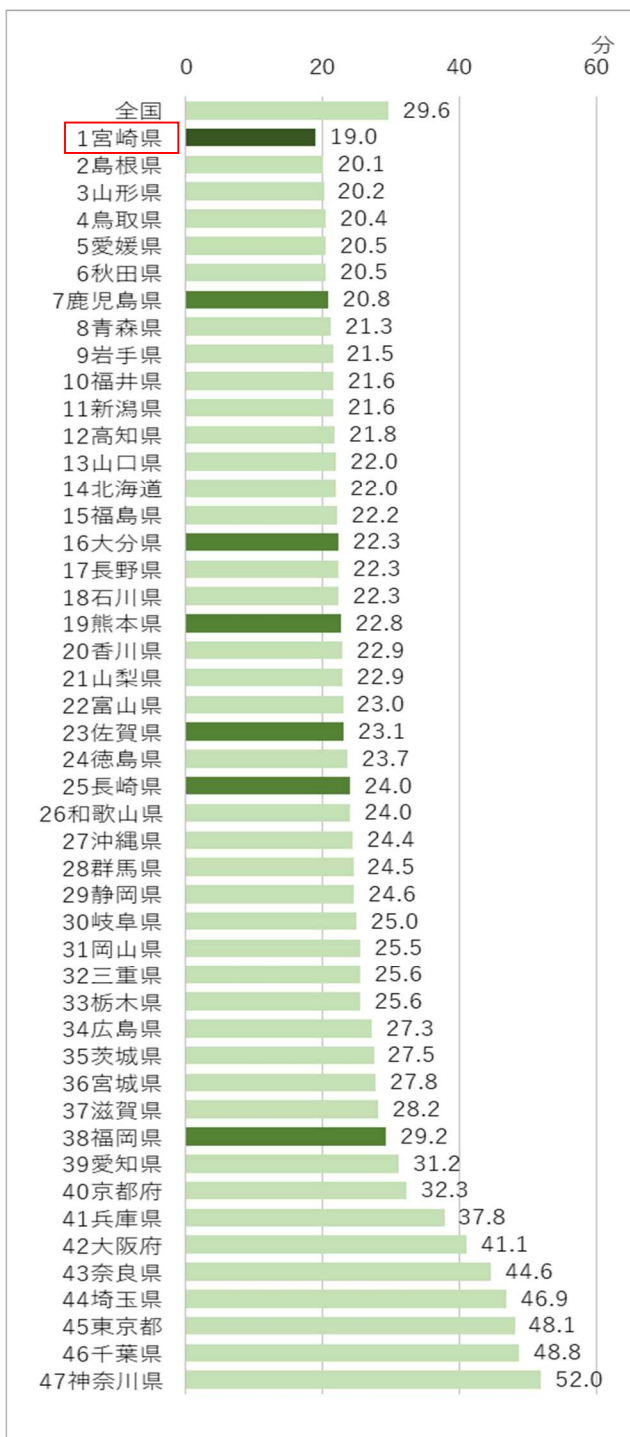
図16 都道府県別子育て世帯の誘導居住面積水準達成世帯率

<sup>21</sup> 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市部の共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。



## 2.2.2 子育てしやすい居住環境について（通勤時間）

持家の通勤時間の都道府県比較をみると、本県は1位、19.0分と最も短く、借家も同様の傾向で、6位、17.2分です。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号59-2-2

※ 家計を主に支える者が雇用者である主世帯に限定

図17 都道府県別持家の通勤時間中位数



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号59-2-2

※ 家計を主に支える者が雇用者である主世帯に限定

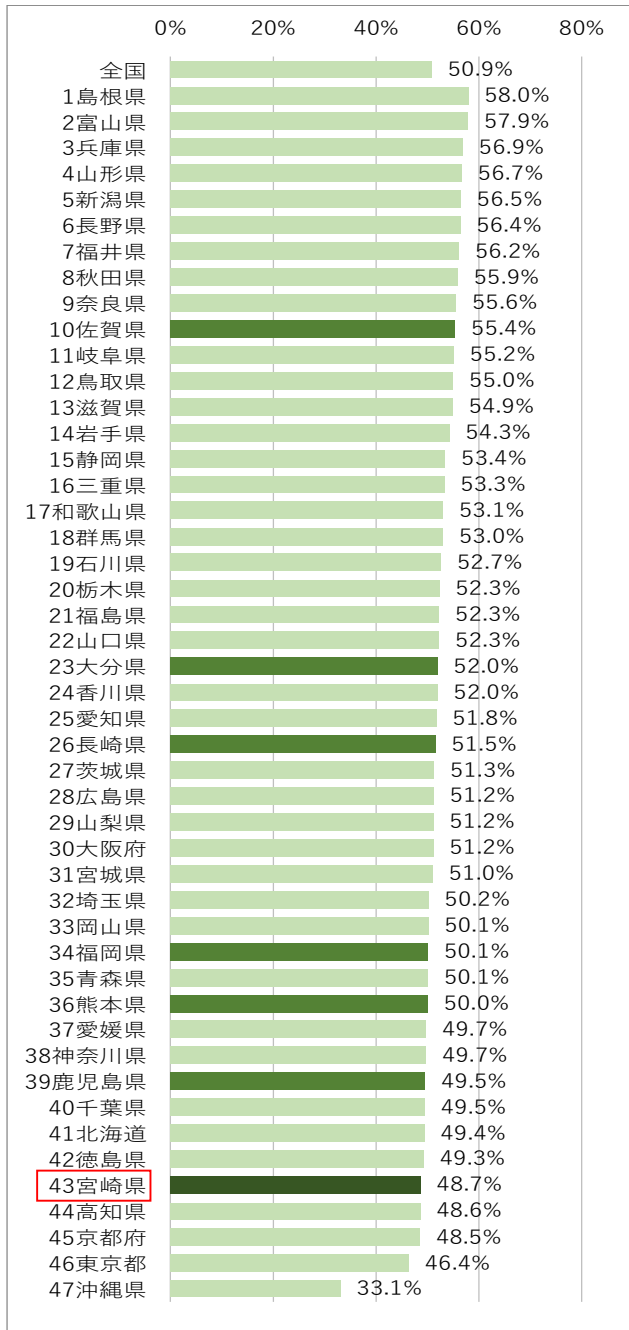
※ 持家以外：借家及び同居・非住宅

図18 都道府県別持家以外の通勤時間中位数



### 2.2.3 高齢者、障がい者等の住まいについて（高齢者等のための設備、リフォーム等）

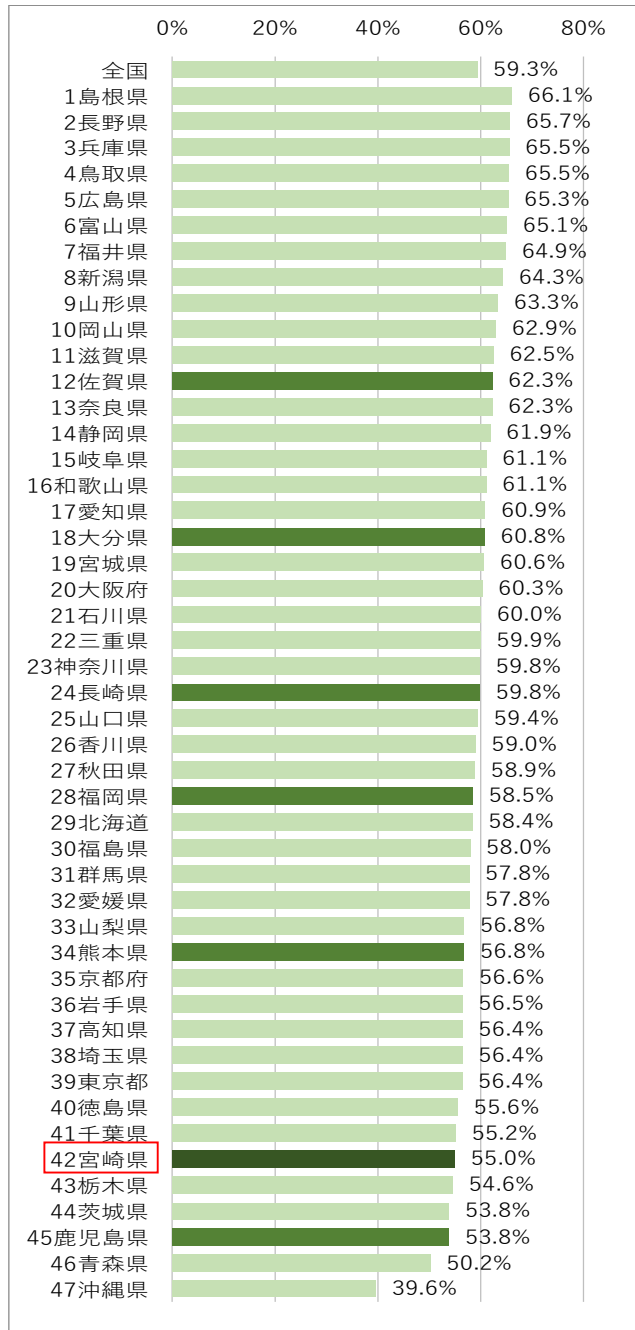
高齢者等のための設備がある住宅<sup>22</sup>の比率の都道府県比較をみると、本県は 43 位、48.7%で低位にあります。特に高齢者が多いと思われる昭和 55 年以前に建築の住宅では 42 位、55.0%を占めています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 26-1

※ 住宅総数に対する比率

図 19 都道府県別高齢者等のための設備がある住宅の比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 26-1

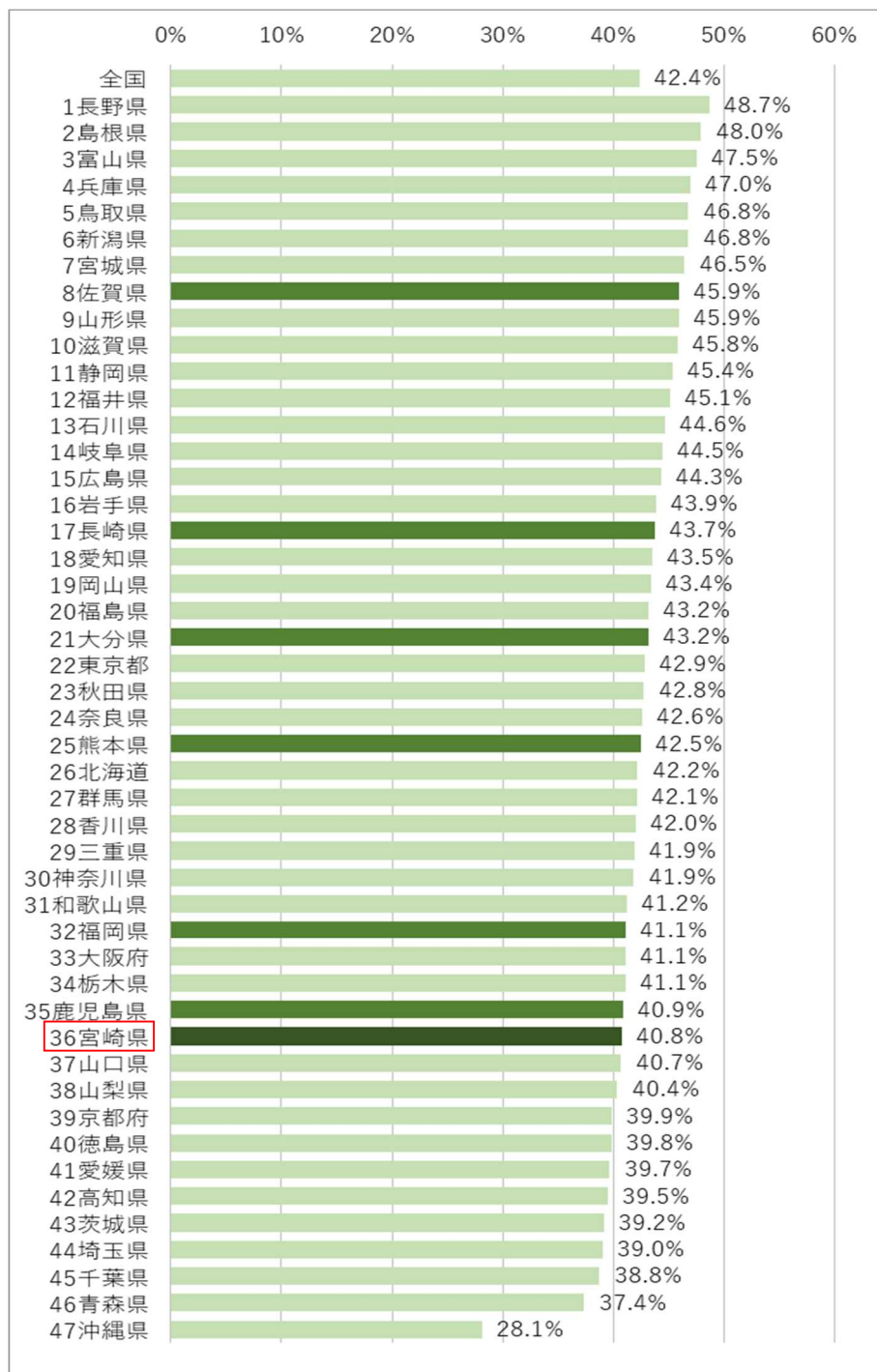
※ 建築時期が昭和 55 年以前の戸建持家総数に対する比率

図 20 都道府県別建築時期が昭和 55 年以前の戸建持家のうちの高齢者等のための設備がある住宅の比率

<sup>22</sup> 「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」等の設備を備えた住宅



都道府県別に高齢者が居住する世帯の一定のバリアフリー化<sup>23</sup>率をみると、本県は 36 位、40.8%で下位にあります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅の構造等に関する集計：表番号 230-2

※ 65 歳以上の世帯員のいる主世帯数に対する比率

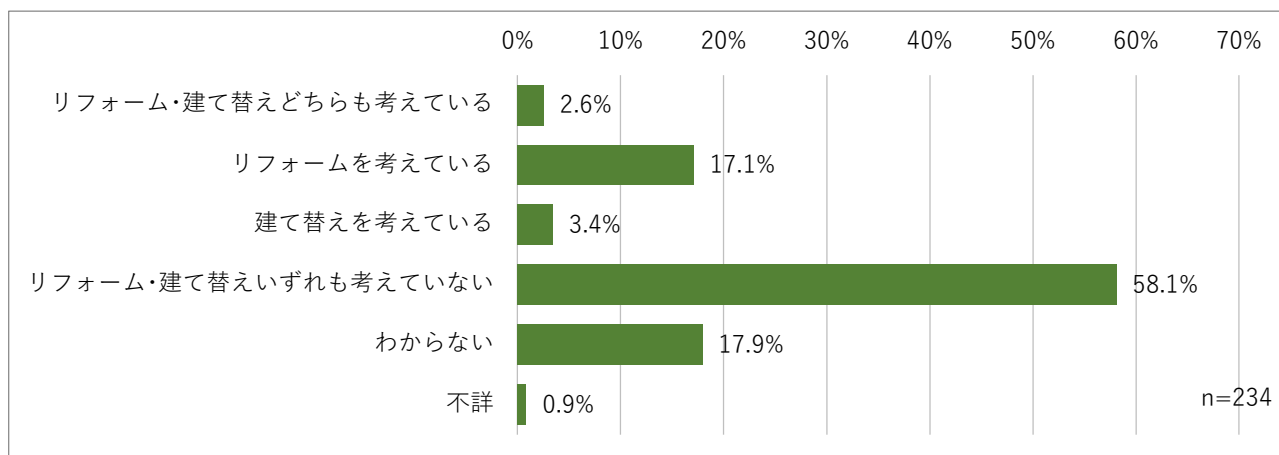
図 21 都道府県別高齢者が居住する世帯の一定のバリアフリー化率

<sup>23</sup> 障がい者や高齢者等の体の不自由な方が生活するうえで行動の妨げになる障壁を取り除いた、人にやさしい生活空間に変えること。





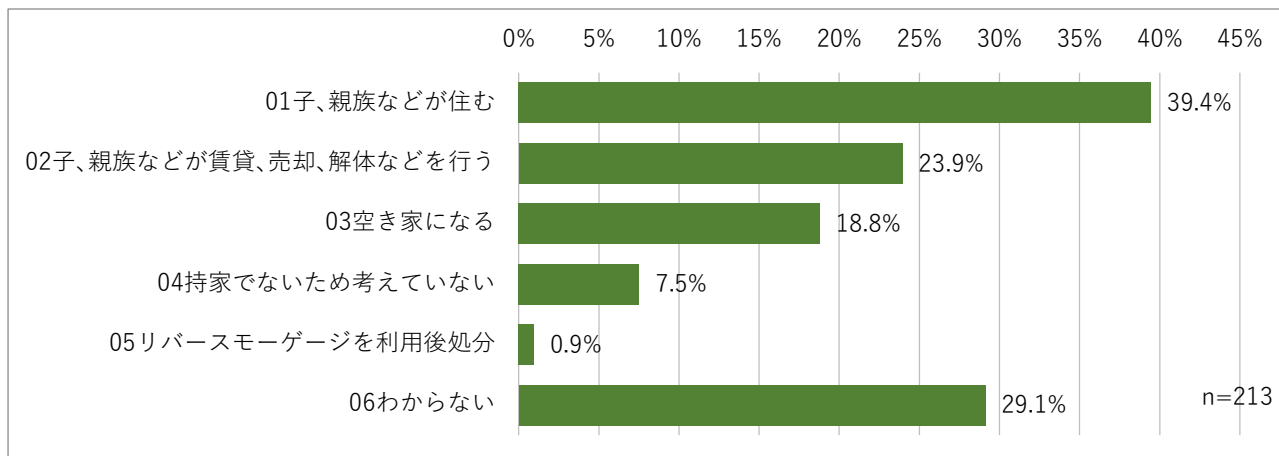
現住居のリフォーム、建替え意向をみると、「いずれも考えていない」が58.1%を占めており、リフォームや建替えによる住宅のバリアフリー化は進みにくいものと考えられます。



資料：平成30年住生活総合調査 調査結果から集計（問7） 持家世帯のみ

図22 現住居のリフォーム、建替え意向

住生活総合調査の結果をみると、現住居が自身にとって不要になった場合の想定は「子、親族などが住む」が全体の39.4%を占めています。最も回答が少ないのは「リバースモーゲージ<sup>24</sup>を利用後処分」で本県0.9%、全国1.9%<sup>25</sup>となっており、全国的にリバースモーゲージに関する認知・活用ともに低いと言えます。



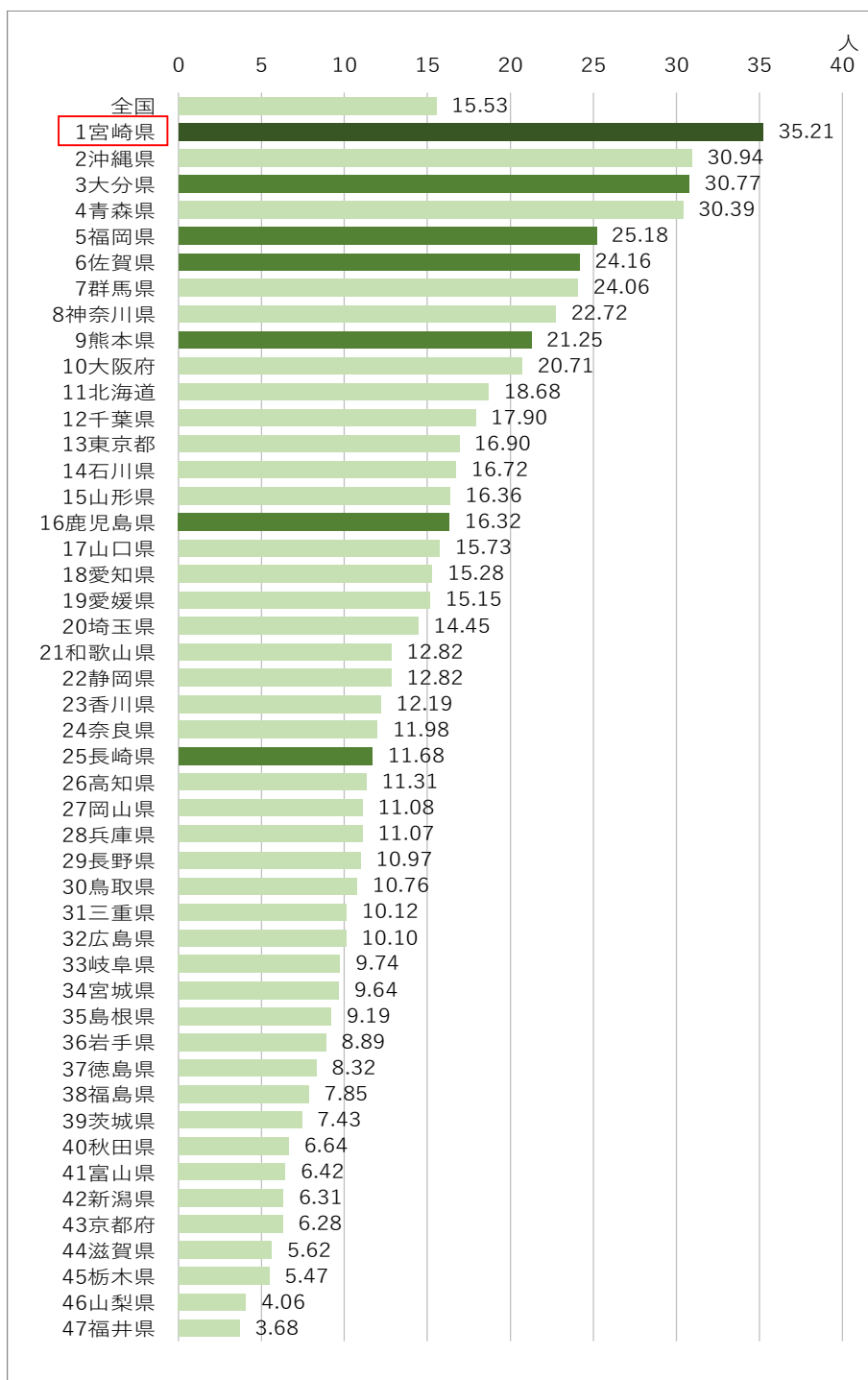
資料：平成30年住生活総合調査 調査結果から集計（問6イ） 複数回答 「できれば住み続けたい」回答者のみ

図23 現住居が自身にとって不要になった場合の想定

<sup>24</sup> 高齢者向けのローン（融資）で、自宅の土地建物を担保に年金型の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却して一括返済する制度。通常の住宅ローンの借入残高が年々減少していくのとは逆に、借入残高が年々増加していく形となるため、リバース（逆）モーゲージ（抵当）という。土地の担保力があること（土地の価値が高いこと）が必要であり、住宅も相続されるが債務も相続される。民間金融機関でも取扱いがある。

<sup>25</sup> 全国の平成30年住生活総合調査の値は国が統計として公表している値であり、本県は当該調査の県内分の調査票を独自に集計したもので全国とは集計方法が異なる。

都道府県別に 65 歳以上人口千人あたりの高齢者向け住宅の定員数をみると、本県は最も高く、全国平均の倍以上の定員数を有しています。



資料：社会福祉施設等調査、平成 30 年データ

※ 65 歳以上人口（千人）に対する比率

図 24 都道府県別単位人口あたり高齢者向け住宅<sup>26</sup>定員数

<sup>26</sup> ここでいう高齢者向け住宅とは、社会福祉施設等調査にいう有料老人ホームをさす。有料老人ホームは、老人福祉法第 29 条に基づく施設で、老人を入所させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他日常生活上必要な 便宜を供与する施設であり、老人福祉法第 5 条の 3 に基づく老人福祉施設には含まれない。サービス付き高齢者向け住宅の登録がある施設とない施設があるため、一括して「高齢者向け住宅」としている。



持家以外の高齢者の住まいには、介護の必要性や費用に応じて、賃貸住宅や施設などの多様な形態があります。賃貸住宅については、シルバーハウジング等の高齢者向けの公営住宅や、民間事業者等が供給している、一定のバリアフリー構造等を有し、安否確認等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅等があります。

本県のサービス付き高齢者向け住宅は、令和3年3月31日時点で28件（1,072戸）の登録がされています<sup>27</sup>。令和2年国勢調査で高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の合計は132千世帯であり、サービス付き高齢者向け住宅の戸数は高齢単身世帯・高齢夫婦世帯数に対して1%に満たない状況です。

表 2 高齢者向け賃貸住宅の供給状況

R3. 3. 31 現在

種別	概要	戸数
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者単身・夫婦世帯が安心して暮らすことができる、一定のバリアフリー構造等を有し、高齢者の生活を支援する安否確認等のサービスが付いている住宅	1,072
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者単身・夫婦世帯が安心して暮らすことができる、一定のバリアフリー構造等を有した優良な賃貸住宅	194
宮崎県地域優良賃貸住宅 ※H24. 10. 22 要綱施行	高齢者、障がい者及び子育て世帯等が安心して暮らすことができる、一定のバリアフリー構造等を有した優良な賃貸住宅	67
宮崎県あんしん賃貸住宅	高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を受け入れるものとして、県に登録された民間賃貸住宅	260
セーフティネット登録住宅	高齢者などの住宅の確保に配慮を有する世帯の入居を拒まないものとして、県、中核市に登録された民間賃貸住宅	35
シルバーハウジング	生活援助員の配置による緊急時の対応等のサービスにより、高齢者の生活を支援する公営住宅	116
高齢者向け改善住戸 (公営住宅)	既存住戸の段差解消や手すりの設置などによるバリアフリー化を行った、高齢者向けの公営住宅	859

<sup>27</sup> サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（令和3年3月31日現在） <https://www.satsuki-jutaku.jp/>



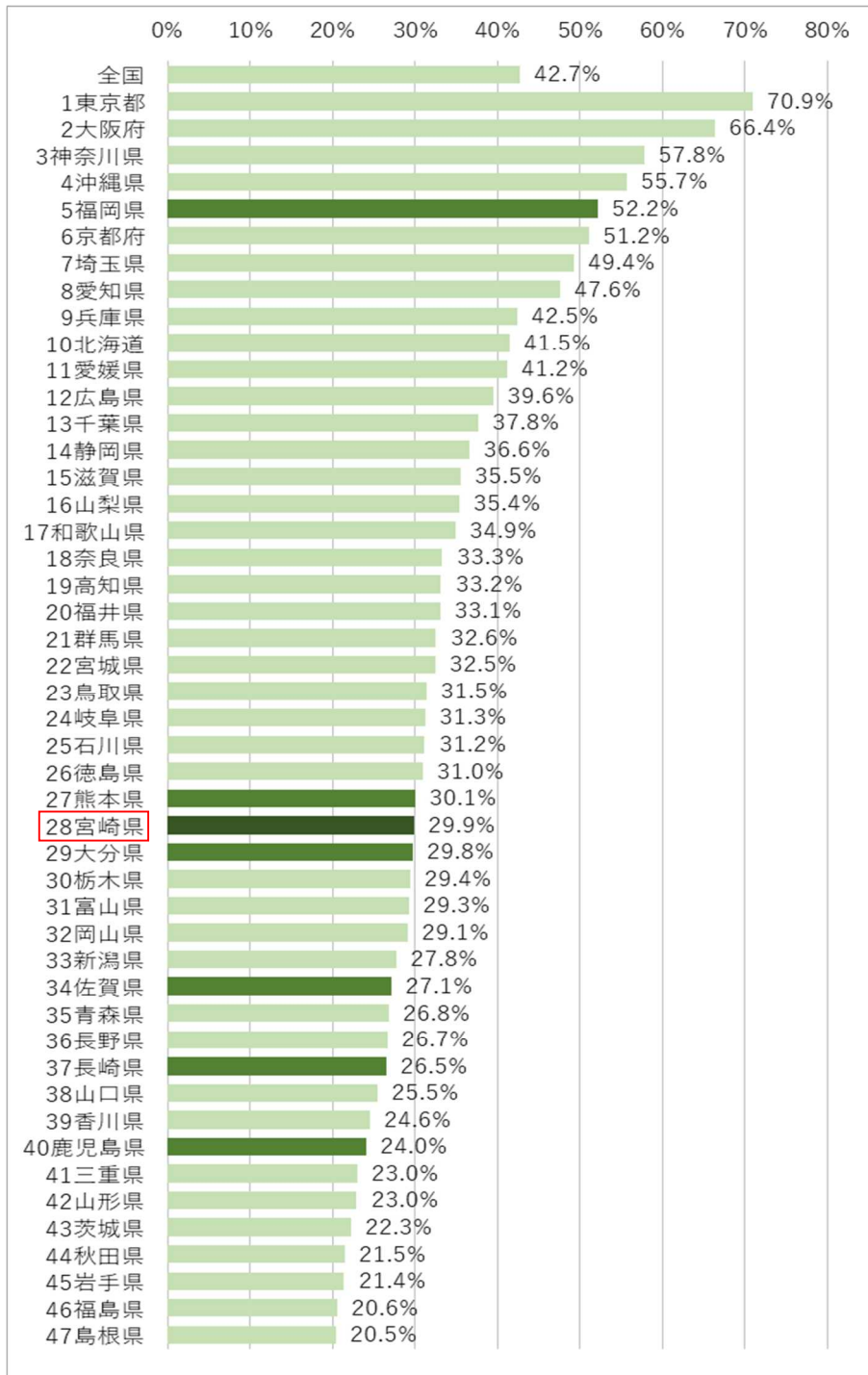
表 3 高齢者向け施設の供給状況

種別	概要	施設数 (定員数)
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム) ※地域密着型特養を含む	施設サービス計画に基づいて、入浴、排せつ、食事等の世話をを行うことを目的とする施設	107 施設 (6,001 人) (R3.3月(見込み))
介護老人保健施設	施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活の世話をを行うことを目的とする施設	44 施設 (3,273 人) (R3.3月(見込み))
介護療養型医療施設	施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設	22 医療機関 (622 人) (R3.3月(見込み))
介護医療院	主に療養病床の転換の受け皿として、今後増加が見込まれる慢性期の医療・介護ニーズへの対応のため「日常的な医学管理が必要な重介護者の受入れ」や「看取り・ターミナル」等の機能と「生活施設の機能を兼ね備えた施設	4 施設 (131 人) (R3.3月(見込み))
養護老人ホーム	65 歳以上で、家庭環境や経済的な理由等により居宅での生活が困難な高齢者が入居できる施設	33 施設 (1,803 人) (R2.12月末現在)
軽費老人ホーム	60 歳以上で、居宅における生活が困難な高齢者が低額の料金で利用できる施設	21 施設 (700 人) (R2.12月末現在)
有料老人ホーム	60 歳以上の高齢者が入居し、食事の提供などの日常生活上必要なサービスの提供を受けられる施設	481 施設 (12,421 人) (R2.10.1現在)
認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	認知症の要介護者に対して、その共同生活を営むべき住居(グループホーム)において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うサービス	182 施設 (2,536 人) (R2.9月現在)
生活支援ハウス (高齢者生活福祉センター)	高齢等のため独立して生活することに不安のある人に対して居住機能、介護支援機能及び交流機能を総合的に提供する施設	10 箇所 (118 人) (R1.11月現在)



## 2.2.4 多世代の共生とまちづくりについて（老人デイサービスセンターまでの距離）

都道府県別に、75歳以上の高齢者がいる世帯の中で最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満の世帯比率をみると、本県は28位、29.9%で中位にあります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅の構造等に関する集計：表番号192

※ 世帯内の最高齢者が75歳以上である世帯総数に対する比率

図 25 都道府県別最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満の世帯比率



### 2.2.5 コミュニティを豊かにする取組について

人口減少下にあっても人口密度を維持し、コミュニティの維持を図ること等を目的とする計画（立地適正化計画、中心市街地活性化計画又はコンパクトシティの記述がある都市計画マスタープランをいう。）について、本県の策定状況をみると 16 市町に留まっています。

### 2.2.6 住宅確保要配慮者の住まいについて

住宅セーフティネット法では以下のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者としています。

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後 3 年以内）
- ・高齢者
- ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

以上のほか、「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施行規則」（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）で定める以下に該当する者も住宅確保要配慮者とされています。

- ・外国人
- ・中国残留邦人等
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティックバイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・犯罪被害者等
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災による被災者
- ・都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

これらの住宅確保要配慮者は統計上把握が難しい属性もありますが、公営住宅やセーフティネット登録住宅、サービス付き高齢者向け住宅等が受け皿となっています。

### 2.2.7 セーフティネット登録住宅の現状について

平成 29 年度から始まった新たなセーフティネット制度に基づく本県のセーフティネット登録住宅は、令和 3 年 3 月 31 日時点で 10 件（35 戸）に留まっています。

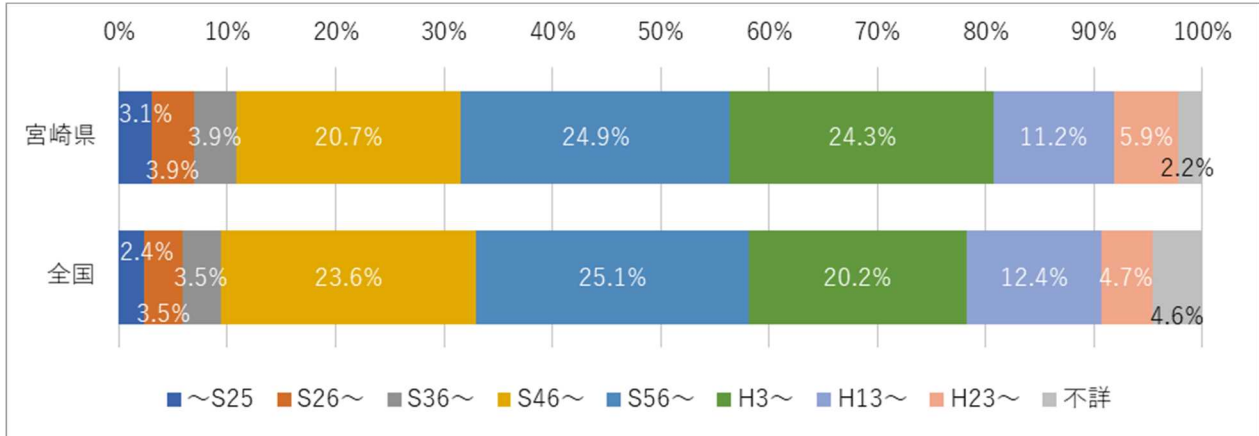


## 2.3 住宅ストック・産業の現状

### 2.3.1 既存住宅流通の活性化について（中古住宅購入）

持家として購入した中古住宅の建築時期別比率及び建築時期別リフォームの前後別中古住宅購入による持家数をみると、中古住宅は昭和46年以降平成12年までが多く、それぞれ20.7%、24.9%、24.3%を占めます。全国と比較すると傾向の大きな違いはありませんが、平成3年から平成12年までの中古住宅流通は本県が4.1ポイント多く、比較的新しい住宅も流通していると言えます。

また、取得した中古住宅のうちリフォーム前の住宅がどの建築時期でも約7割を占めます。



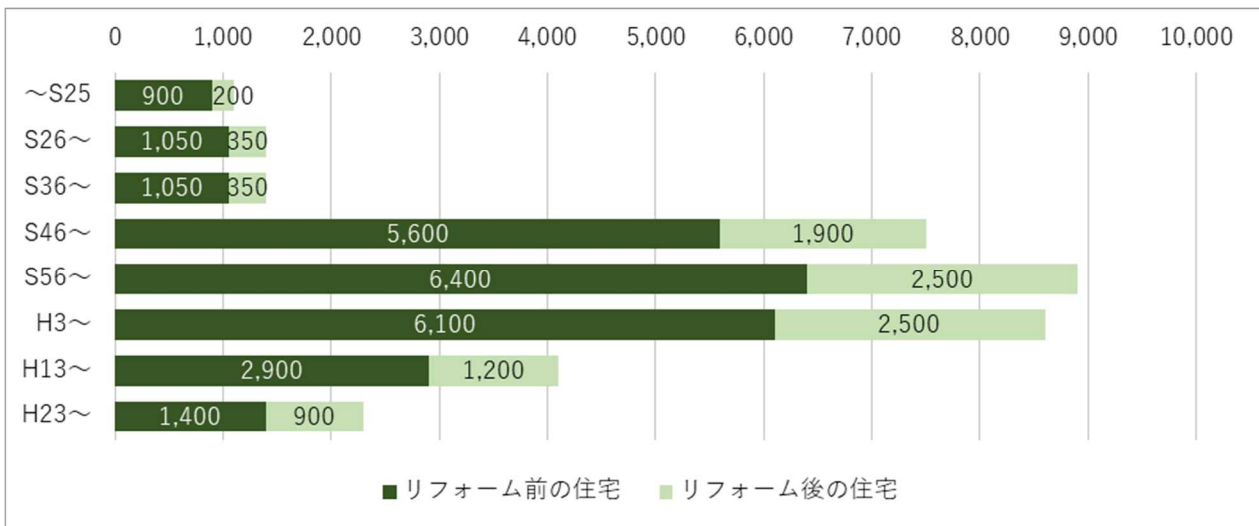
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号101-2

※ 建築時期は統計上の区分を10年単位に再編している

※ 平成23年以降は平成30年9月までの値である

※ 中古住宅購入による持家総数に対する比率

図26 持家として購入した中古住宅の建築時期別比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号101-2

※ 建築時期は統計上の区分を10年単位に再編している

※ 平成23年以降は平成30年9月までの値である

※ 抽出調査のため、リフォーム前とリフォーム後の値を合計しても総数と合わない場合がある

図27 建築時期別リフォームの前後別中古住宅購入による持家数



### 2.3.2 住宅の維持管理・修繕について

既存住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」、「買いたい」と思える既存住宅を選択できる環境の整備に向けて、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）等の新たな制度について周知するとともに、制度を運用するための対応を図る必要があります。

### 2.3.3 良好な温熱環境について（ヒートショック対策）

高齢社会においてはヒートショック対策のための住宅の温熱環境の確保が重要です。東京都健康長寿医療センター研究所が行った調査<sup>28</sup>では、2011年の1年間で、全国で約17,000人がヒートショックに関連した「入浴中急死」に至ったと推計され、そのうち高齢者は14,000人と大多数を占めています。また、平成30年に民間企業が行った意識調査<sup>29</sup>において、本県はヒートショック予備軍が最も多い県という結果が出ています。

<sup>28</sup> 地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター研究所 <https://www.tnghig.jp/research/publication/heatshock/>

<sup>29</sup> リンナイ株式会社【熱と暮らし通信】「入浴」に関する意識調査 [https://www.rinnai.co.jp/releases/2018/1101/index\\_2.html](https://www.rinnai.co.jp/releases/2018/1101/index_2.html)







### 2.3.4 マンションの老朽化について

全国において、築40年超のマンションは103万戸（令和2年）から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みです。

老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題です。

県は、国土交通大臣が策定するマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を受け、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、管理適正化のための指導・助言等の措置を講じる必要があります。

マンションは建て方で見ると共同住宅であるので、まず、専用住宅における所有関係と建て方別の戸数をみます。住宅総数に対するシェアで見ると、共同住宅の民間借家は戸建持家の62.1%について19.2%を占めています。持家総数に対するシェアで見ると分譲マンションに該当する共同住宅の持家は14,000戸で4.7%のシェアを占めています。

表4 専用住宅の住宅の所有関係別建て方別戸数

	総数		一戸建	長屋建	共同住宅	その他
	所有関係別比率					
総数	453,600	100.0%	308,800	12,300	131,300	1,200
持家	296,700	65.4%	281,500	400	14,000	800
借家	150,600	33.2%	24,400	11,500	114,500	200
公営借家	27,800	6.1%	800	5,200	21,800	-
民間借家	115,800	25.5%	22,600	6,000	87,100	100
給与住宅	7,000	1.5%	1,100	300	5,600	0
総数	100.0%		68.1%	2.7%	28.9%	0.3%
持家	100.0%		94.9%	0.1%	4.7%	0.3%
借家	100.0%		16.2%	7.6%	76.0%	0.1%
公営借家	100.0%		2.9%	18.7%	78.4%	0.0%
民間借家	100.0%		19.5%	5.2%	75.2%	0.1%
給与住宅	100.0%		15.7%	4.3%	80.0%	0.0%
総数	100.0%		68.1%	2.7%	28.9%	0.3%
持家	65.4%		62.1%	0.1%	3.1%	0.2%
借家	33.2%		5.4%	2.5%	25.2%	0.0%
公営借家	6.1%		0.2%	1.1%	4.8%	0.0%
民間借家	25.5%		5.0%	1.3%	19.2%	0.0%
給与住宅	1.5%		0.2%	0.1%	1.2%	0.0%

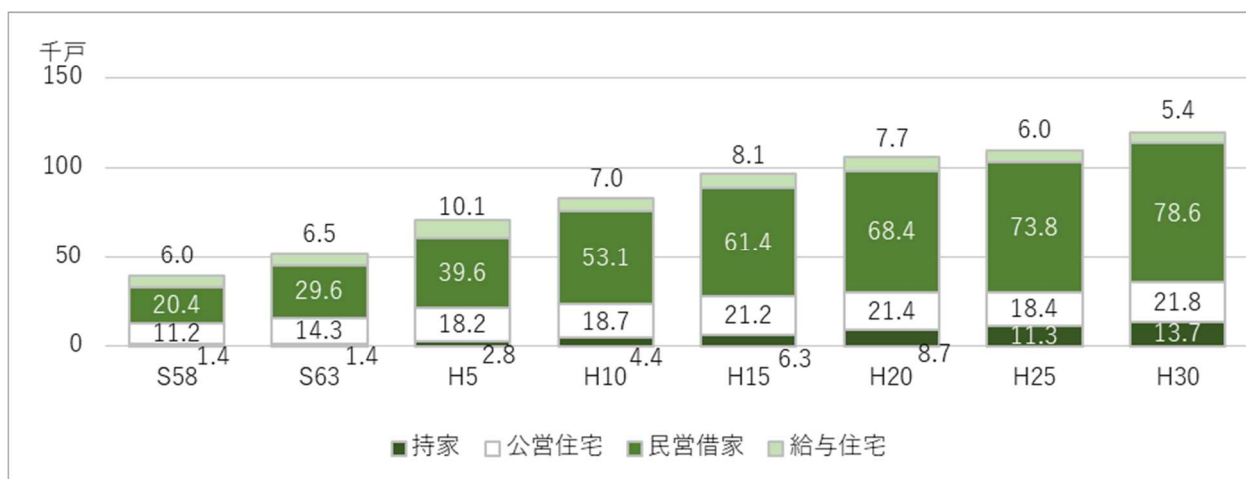
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号9-2

※ UR（都市再生機構）借家：統計上0戸のため省略

※ 中段：各所有関係別の総数に対する比率

※ 下段：住宅総数453,600戸に対する比率

共同住宅における所有関係別戸数の推移をみると、共同住宅の増加は民営借家の増加によるものとわかります。



資料：住宅・土地統計調査：平成 30 年住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 9-2  
 ※ UR 借家：戸数が少ないため省略

図 28 住宅の所有関係別非木造共同住宅戸数の推移

表 5 住宅の所有関係別非木造共同住宅戸数

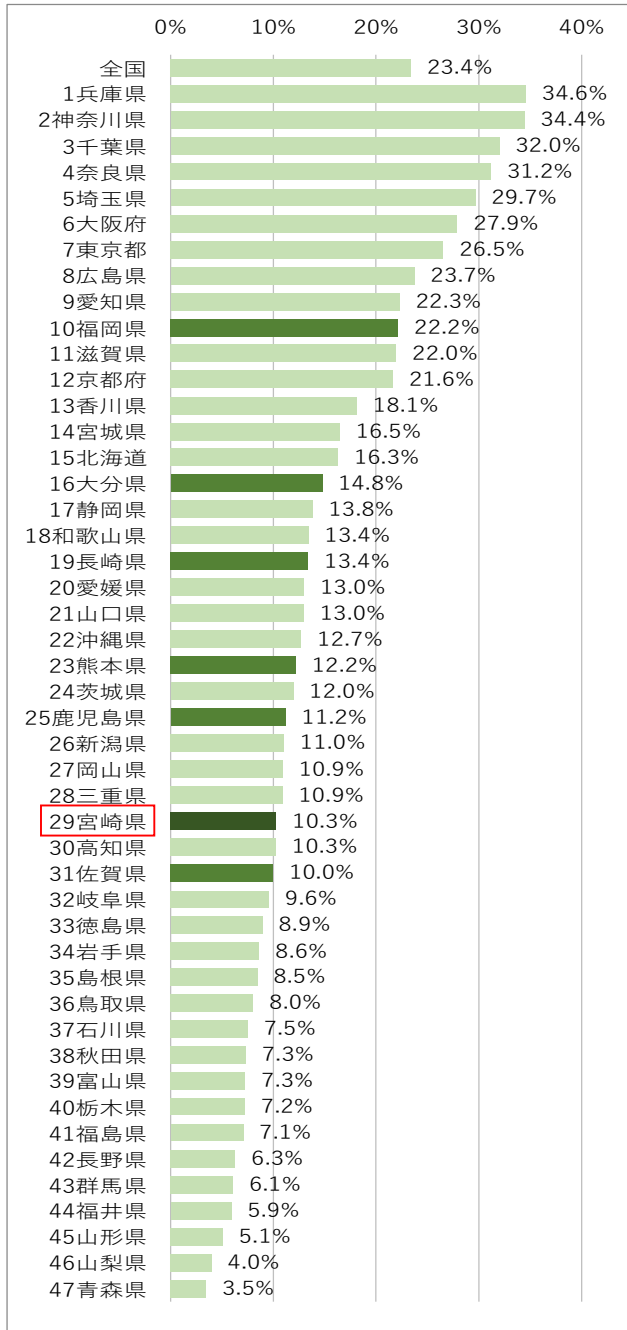
	住宅総数	非木造共同住宅						非木造共同住宅率
		総数	持家	公営住宅	UR借家	民営借家	給与住宅	
S58	357,400	39,800	1,400	11,200	700	20,400	6,000	11.1%
S63	374,400	52,000	1,400	14,300	200	29,600	6,500	13.9%
H5	397,500	71,700	2,800	18,200	0	39,600	10,100	18.0%
H10	422,400	84,800	4,400	18,700	0	53,100	7,000	20.1%
H15	435,300	98,900	6,300	21,200	800	61,400	8,100	22.7%
H20	443,800	110,700	8,700	21,400	700	68,400	7,700	24.9%
H25	458,200	111,800	11,300	18,400	500	73,800	6,000	24.4%
H30	453,600	121,400	13,700	21,800	0	78,600	5,400	26.8%
S58		100.0%	3.5%	28.1%	1.8%	51.3%	15.1%	
S63		100.0%	2.7%	27.5%	0.4%	56.9%	12.5%	
H5		100.0%	3.9%	25.4%	0.0%	55.2%	14.1%	
H10		100.0%	5.2%	22.1%	0.0%	62.6%	8.3%	
H15		100.0%	6.4%	21.4%	0.8%	62.1%	8.2%	
H20		100.0%	7.9%	19.3%	0.6%	61.8%	7.0%	
H25		100.0%	10.1%	16.5%	0.4%	66.0%	5.4%	
H30		100.0%	11.3%	18.0%	0.0%	64.7%	4.4%	

資料：住宅・土地統計調査：平成 30 年住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 9-2



住宅総数に対する分譲マンション<sup>30</sup>の比率について都道府県比較をみると、本県は 29 位、10.3%であり、やや低位で全国平均の半分以下に留まります。

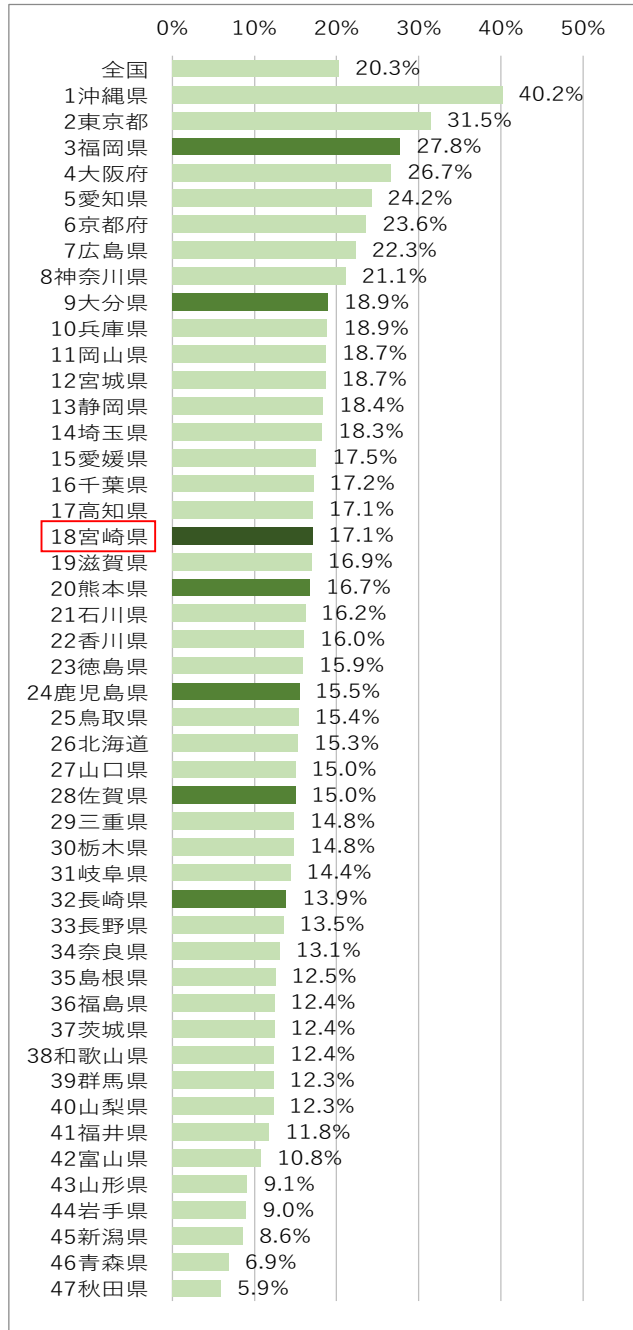
住宅総数に対する非木造共同住宅民間借家の比率の都道府県比較をみると、本県は 18 位、17.1%であり中位にあります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 10-1

※ 住宅総数に対する比率  
 ※ 分譲マンション：非木造・共同住宅・3階以上・持家

図 29 都道府県別住宅総数に占める分譲マンションの比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 3-1-1

※ 住宅総数に対する比率

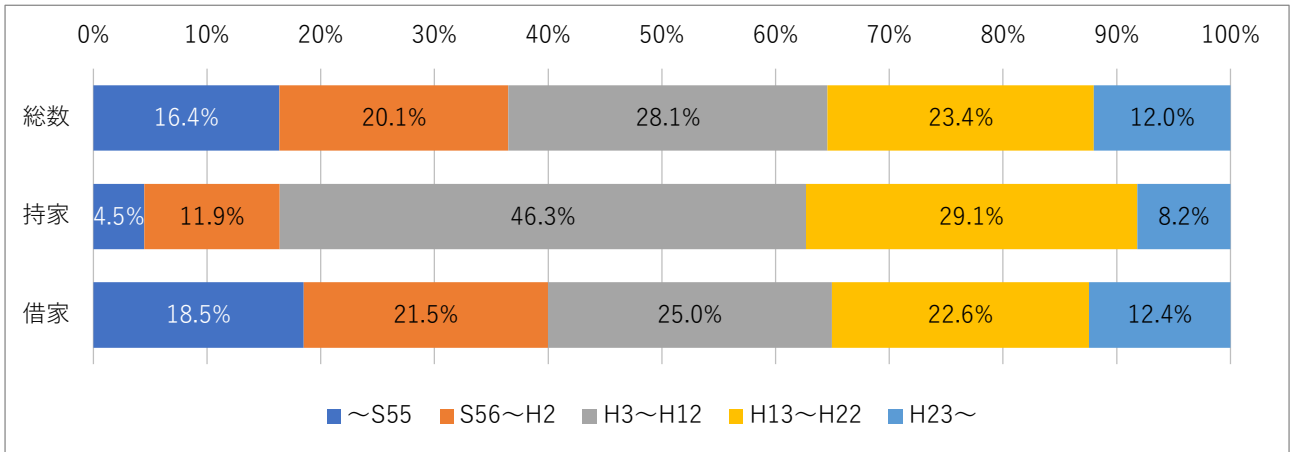
図 30 都道府県別住宅総数に占める非木造共同住宅民間借家の比率

<sup>30</sup> 住宅・土地統計調査では統計上「分譲マンション」の区分がないため、図の注釈のとおり定義した。



3階建以上の非木造共同住宅の建築時期別比率をみると、分譲マンションに該当する持家では、旧耐震設計基準で建築されている昭和55年以前の比率が4.5%と借家に比べて低く、新耐震基準によるものが95.5%を占めています。

また、平成3年から平成12年の間に建築されたものが46.3%を占めており、20年から30年経過した住宅が多いことがわかります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号10-1

- ※ 住宅の所有関係別3階建以上非木造共同住宅総数に対する比率
- ※ 統計では数年単位で示されている住宅数を10年単位に換算している
- ※ 平成23年以降は平成30年9月までの数値
- ※ 各年代の数値を合計しても総数と一致しないため、いったん対総数比を計算し、さらに按分している

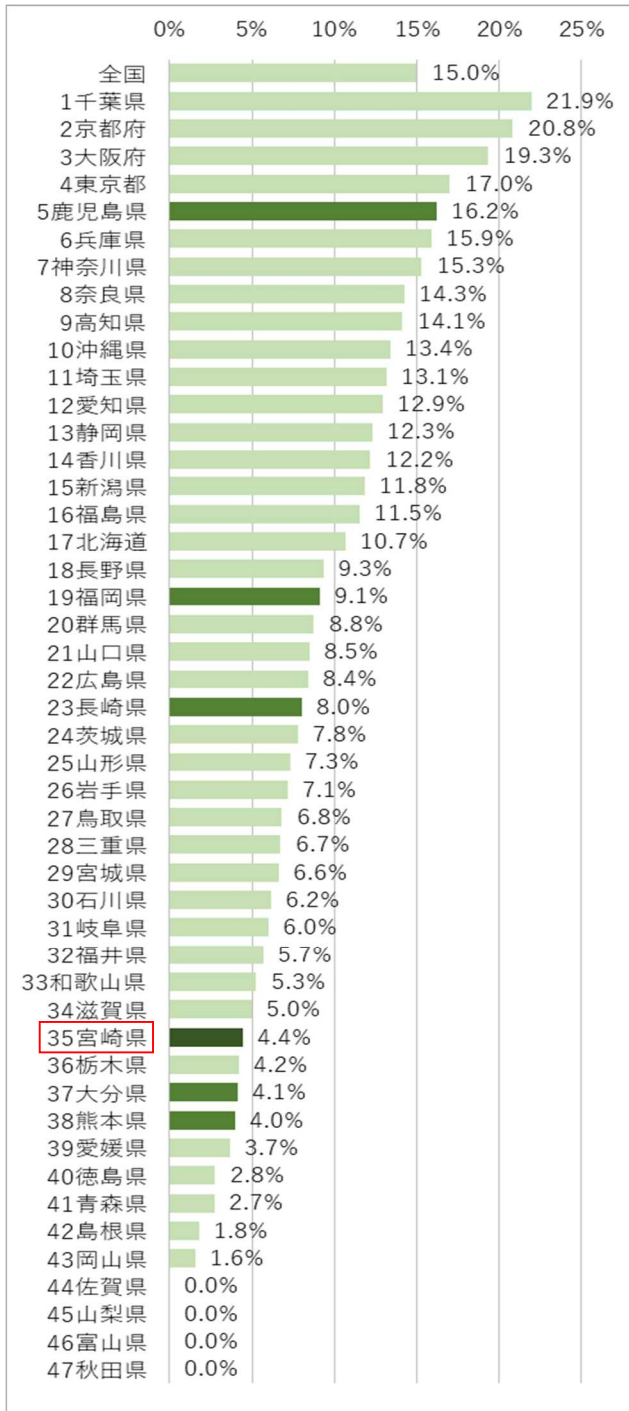
図31 住宅の所有関係別3階建以上の非木造共同住宅の建築時期別比率

表6 住宅の所有関係別3階建以上の非木造共同住宅の建築時期別戸数

	総数	～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23～
総数	92,800	14,900	18,300	25,500	21,300	10,900
持家	13,500	600	1,600	6,200	3,900	1,100
借家	78,400	14,300	16,600	19,300	17,500	9,600



分譲マンション全体に占める昭和 55 年以前に建築された分譲マンションの比率と、分譲マンション全体に占める平成 23 年以降に建築された分譲マンションの比率の都道府県比較をみると、どちらも下位にあり、老朽化も進んでいない反面、近年のマンション供給も盛んでないことがうかがえます。

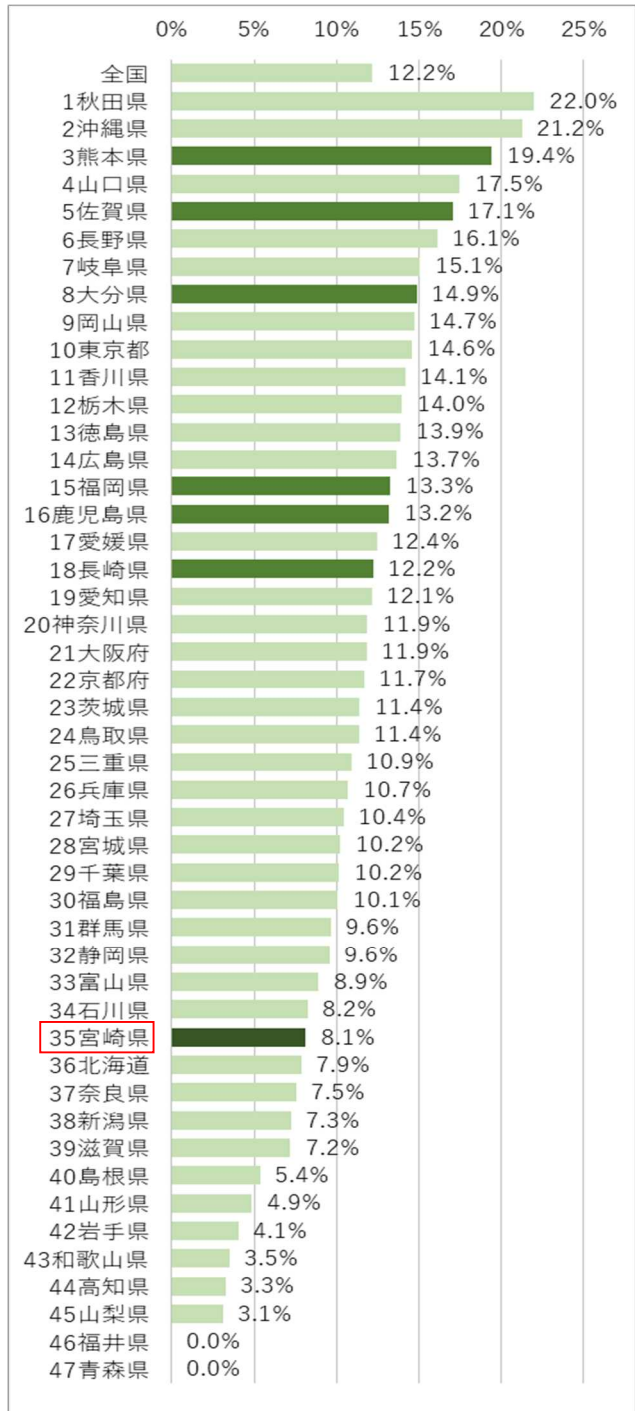


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 10-1

※ 分譲マンション（3 階建以上・非木造・共同住宅の持家）

※ 総数に対する比率

図 32 昭和 55 年以前に建築された分譲マンションの比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 10-1

※ 分譲マンション（3 階建以上・非木造・共同住宅の持家）

※ 総数に対する比率

図 33 平成 23 年以降に建築された分譲マンションの比率

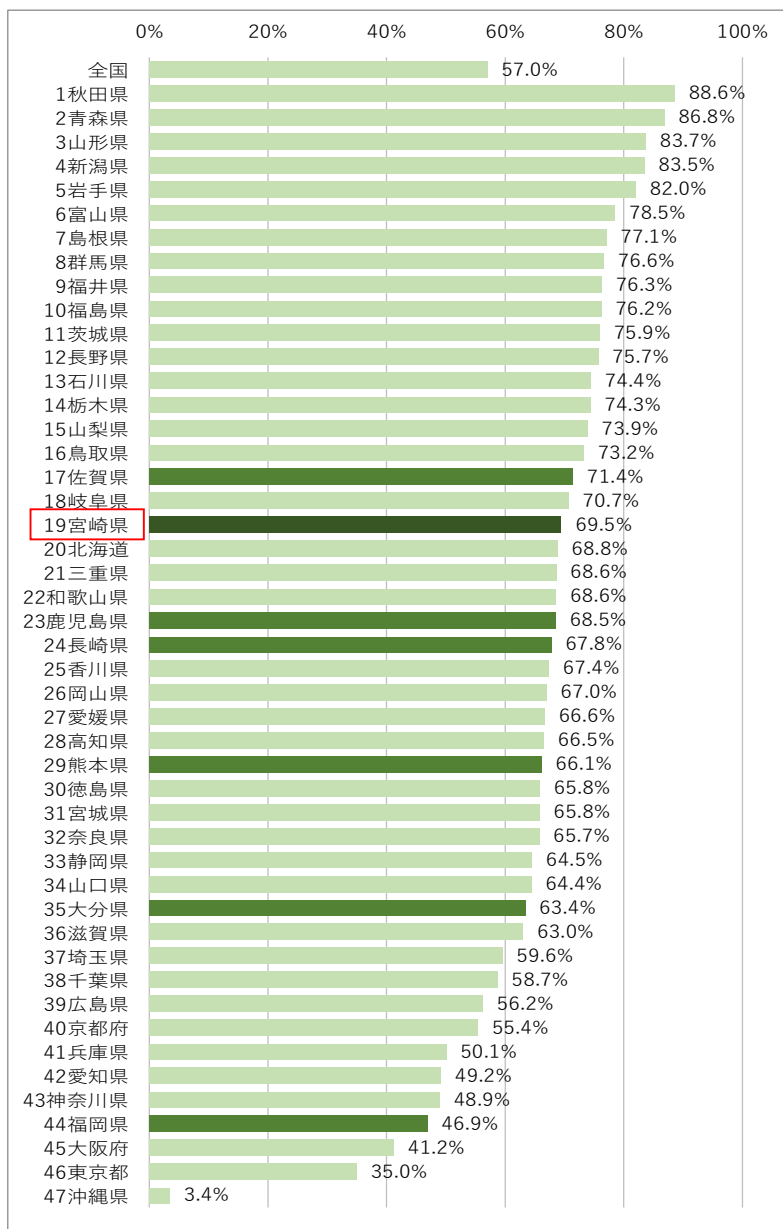


### 2.3.5 カーボンニュートラル等について（木造率等）

平成17年2月の京都議定書発効、平成28年11月のパリ協定発効、令和2年の2050年カーボンニュートラルの実現に向けた宣言により、省資源・省エネルギーなどに対する県民の意識も高まりつつあります。また、化学物質による室内空気汚染などの健康被害から、「健康」は住宅取得にあたっての重要な要素となっています。

炭素貯蔵効果が高く、体にやさしい自然素材を使った木造住宅は、県民の環境・健康志向に対応できる住宅の一つとして見直されてきています。

都道府県別に住宅の木造率<sup>31</sup>をみると、本県は19位、69.5%で全国平均より高い水準にあります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号7-1

※ 住宅総数に対する比率

図 34 都道府県別住宅木造率

<sup>31</sup> 住宅総数に占める木造と防火木造を合計した住宅の割合。



「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 20 年法律第 87 号）に基づく長期優良住宅<sup>32</sup>認定制度は、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講じられた優良な住宅について認定する制度です。本県の令和元年における新築住宅における認定長期優良住宅の割合は 12.4%です。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成 11 年法律第 81 号）に基づく住宅性能表示制度<sup>33</sup>は、国土交通省等に登録された第三者機関である登録住宅性能評価機関が住宅の性能を評価し、表示する制度ですが、新築住宅における住宅性能表示制度の実施率は 9.9%です。

建築物省エネ法に基づく届け出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率は 86.7%です。省エネ基準達成率は、建築物省エネ法の改正により延床面積 300 m<sup>2</sup>未満の住宅においても、建築士から建築主に対して省エネ基準への適否等について説明が義務付けられたことに加え、2025 年にはこれらも省エネ基準への適合義務化が予定されていることから、今後 100%に近づくものと考えられます。

「宅地建物取引業法」（昭和 27 年法律第 176 号）に基づく建物状況調査（インスペクション）<sup>34</sup>に関する本県の統計はありませんが、国土交通省の調査<sup>35</sup>によると、住宅に関する建物状況調査の実施件数は既存住宅流通戸数の 4%と推計されています。調査実施の課題として「制度が認知されていない」「宅建業者が消極的」「売主・買主が消極的」等が挙げられています。また、媒介契約件数の 93.5%は売主・買主からの建物状況調査の斡旋希望がなかったとの回答があります。

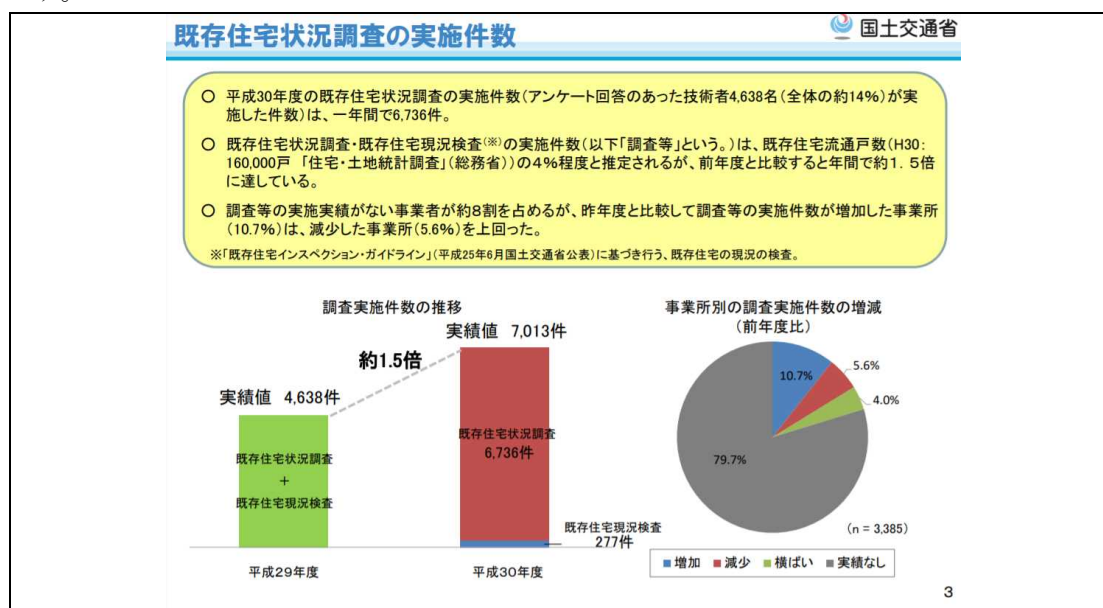


図 35 既存住宅状況調査の実施件数

<sup>32</sup> 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長く住み続けられるために定められた基準を満たす住宅として都道府県知事等による認定を受けた住宅。

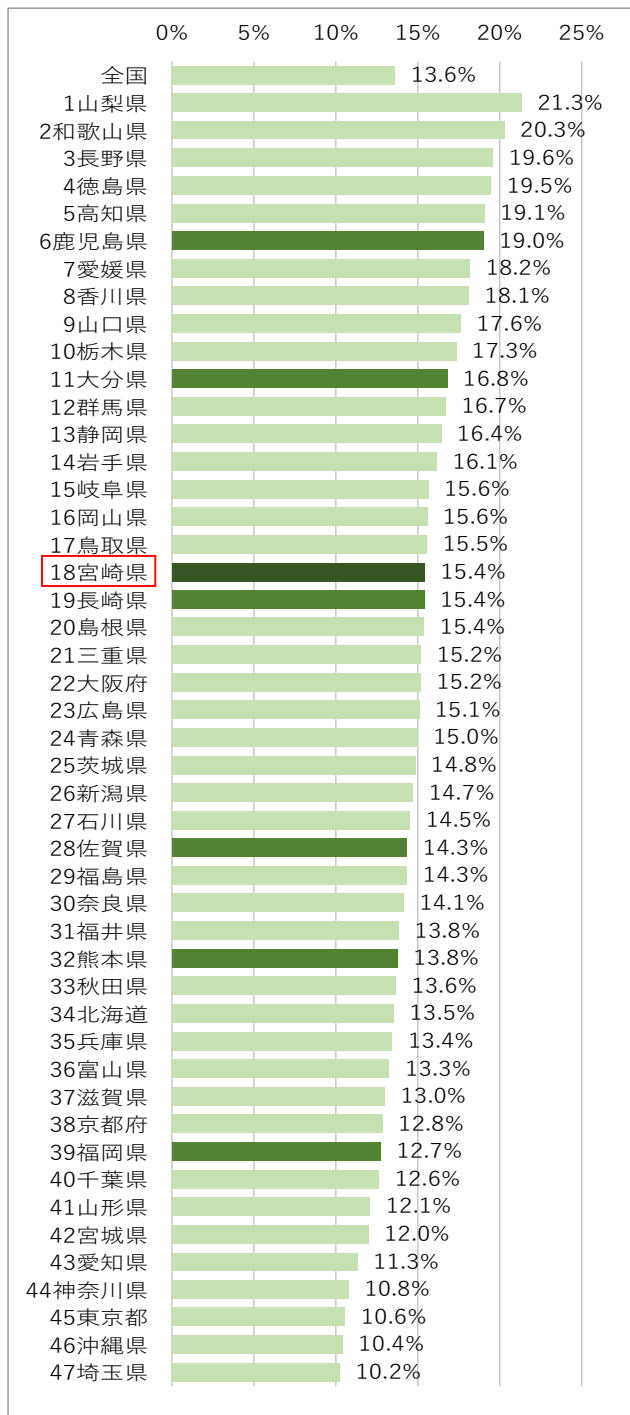
<sup>33</sup> 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づいて住宅の性能を表示する制度。10分野のものさし（構造の安定、劣化の軽減、空気環境、温熱環境、音環境、光・視環境、火災時の安全、高齢者への配慮、防犯、維持管理・更新への配慮）により性能表示されている。

<sup>34</sup> 国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

<sup>35</sup> 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果（国土交通省資料）<https://www.mlit.go.jp/common/001333002.pdf>

### 2.3.6 空き家の現状について

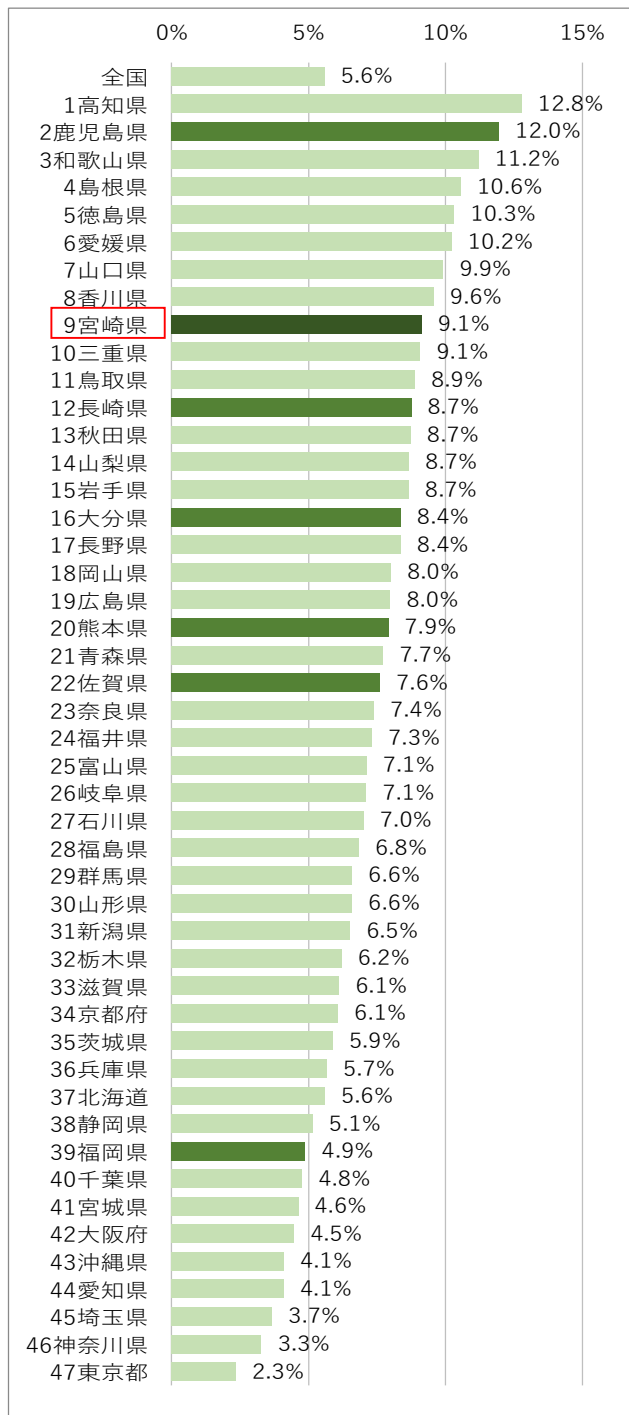
空き家率、その他空き家（P9 脚注 14 参照）率の都道府県比較をみると、空き家率で本県は 18 位、15.4%ですが、その他空き家率は 9 位、9.1%であり、その他空き家が全国でも多いことがわかります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 1-2-1

※ 住宅総数に対する比率

図 36 都道府県別空き家率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 1-2-1

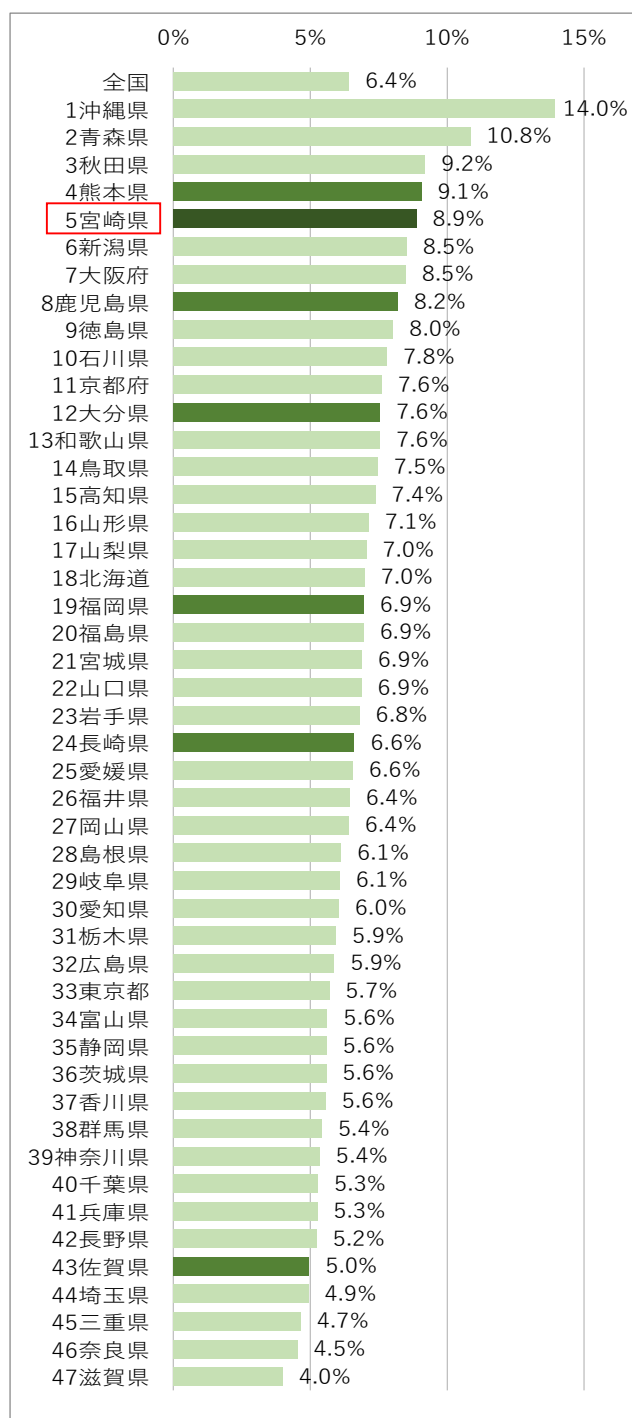
※ 住宅総数に対する比率

図 37 都道府県別その他空き家率





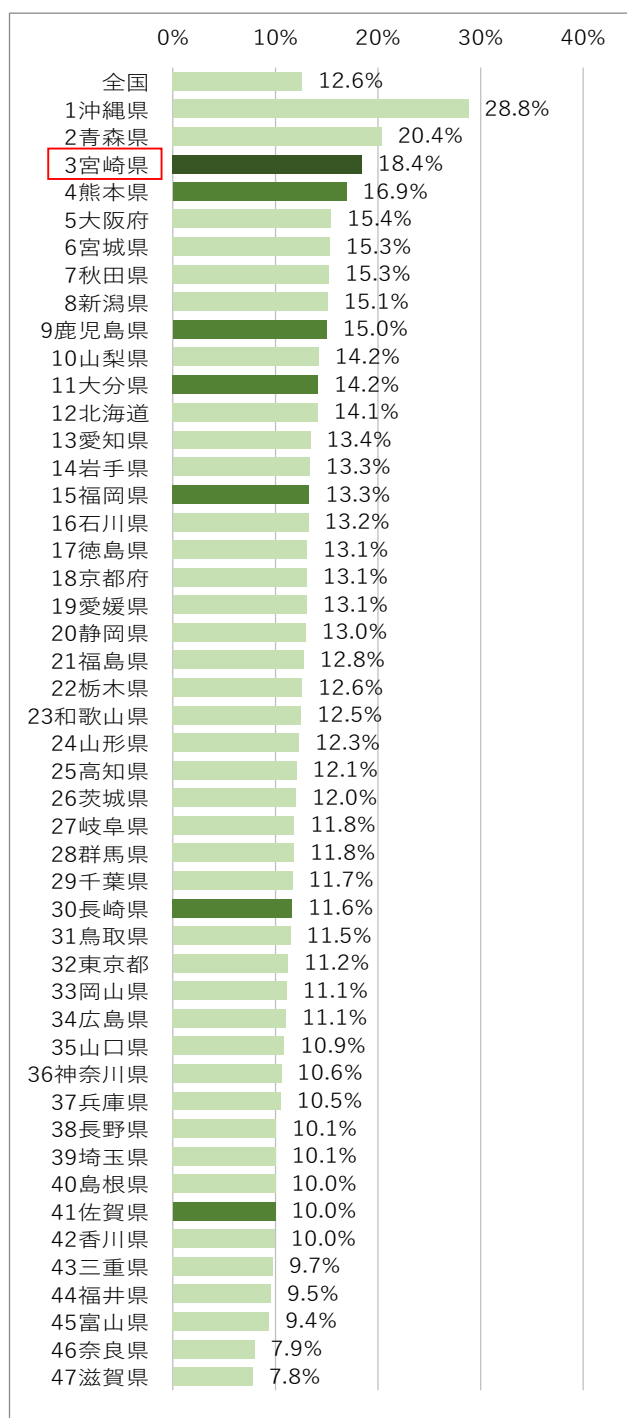
住宅の腐朽破損状況の都道府県比較をみると、本県は対住宅総数で 5 位、8.9%ですが、旧耐震設計基準で建築されている昭和 55 年以前の住宅では 3 位、18.4%であり、40 年以上経過した住宅における腐朽破損の割合が高いことがわかります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 33-1

※ 住宅総数に対する比率

図 38 都道府県別腐朽・破損がある住宅の比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 33-1

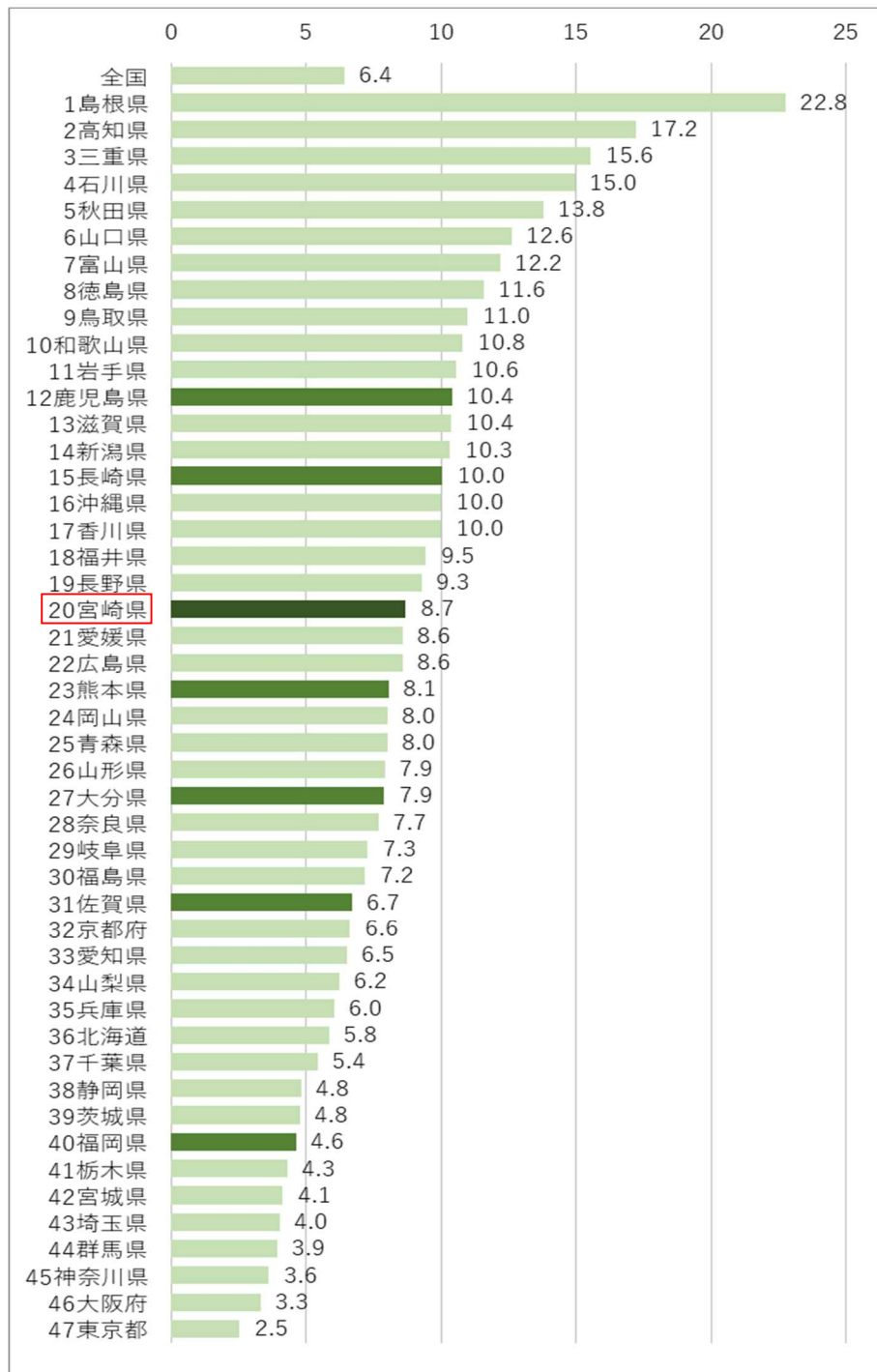
※ 建築時期が昭和 55 年以前の住宅総数に対する比率

図 39 都道府県別建築時期が昭和 55 年以前の住宅で腐朽・破損がある比率



### 2.3.7 空き家の利活用について

その他空き家は、リフォーム等により、売却用又は賃貸用として市場に流通する可能性があります。これを考えると、いわゆる在庫とみることができます。「その他空き家／（売却用空き家数＋賃貸用空き家数）」で在庫が実際の流通量に対してどれだけの大きさか数値化しました。数値が大きい場合は在庫が多い、つまり流通をさらに活発化しなければならない状況にあると言えます。この数値で本県は20位、8.7倍であり、中位にあるといえます。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号38-1

※ 在庫比率：その他空き家数／（売却用空き家数＋賃貸用空き家数） 木造戸建ての住宅に限定

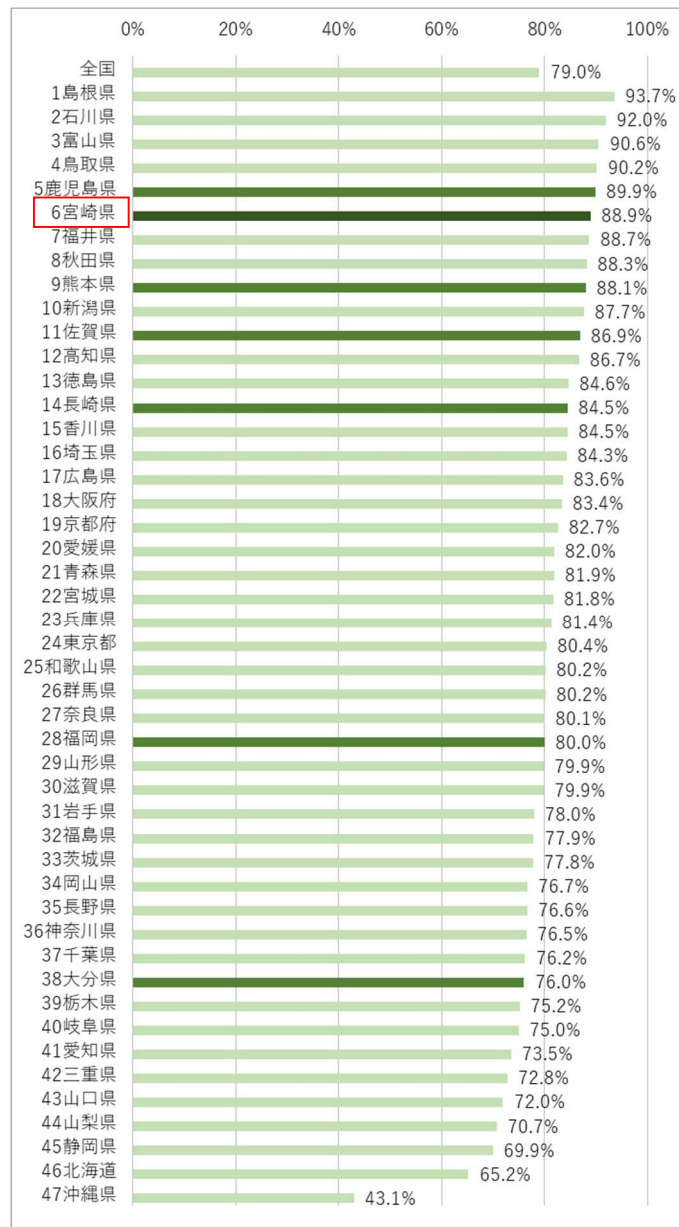
図40 空き家の流通在庫比率



### 2.3.8 林業県の特徴を生かした住まいについて

本県は、森林が県土の76%を占め、また、木材の生産基盤の整備等により、スギ素材の生産量は平成3年から全国一位を継続するとともに、令和2年には製材品出荷量も全国一位となっています。さらに、新設戸建住宅に占める在来軸組工法による木造住宅<sup>36</sup>の割合は6位、88.9%と全国でも上位に位置しています。

環境負荷が少なく体にやさしい建設資材である県産材を活用した木造住宅の建築が促進されることは、災害防止、水源涵養、多様な生物が生息する環境づくり、さらには地球温暖化防止にもつながることから、今後も引き続き普及を図ることが求められています。



資料：建築着工統計調査（2020年度計）：表番号12, 29, 43

※ 新設戸建住宅総数に対する比率

図 41 新設戸建住宅に占める在来軸組工法による木造住宅の割合

<sup>36</sup> 木造住宅の工法には在来軸組工法、プレハブ、ツーバイフォーがあるが、県産材を活用した木造住宅の大部分は在来軸組工法の住宅が占めていることから、建築着工統計調査結果に基づき、新設住宅の木造戸建総数から、プレハブ及びツーバイフォーの木造戸建の戸数を除いた値を在来軸組工法による木造住宅の戸数として算出した。



### 2.3.9 地域の住宅関連事業者求められる役割について

社会経済情勢の変化やコロナ禍、県民の住まいに対するニーズは多様化・複雑化しています。

また、国においても長期優良住宅や省エネ性能の説明義務化といった制度改正が行われ、今後も住宅性能表示における基準強化や省エネ基準の適合義務化といった制度改正や新たなセーフティネット制度等が予定されています。

これらにより、県民の居住ニーズに対応した住宅を供給する工務店等の住宅関連事業者求められる役割も、高度化・複雑化してきています。





### 3 課題

以上のような背景や現状を踏まえ、本県の住生活の安定向上に関する課題を以下のように整理します。

#### 3.1 居住ニーズの複雑化

- (1) コロナ禍を契機とした、大都市圏からの移住や二地域居住、ワーケーション等のニーズの高まりへの対応
- (2) 住居内テレワーク環境の確保等、県民の新たな生活観をかなえる居住の場の実現

#### 3.2 災害への備え

- (1) 耐震診断、耐震改修等による防災・減災対策の促進
- (2) 民間賃貸住宅の借上げ<sup>37</sup>体制整備、応急仮設住宅の建設候補地の確保等による被災者の居住確保への対応
- (3) 自然災害による住宅被害の危険性についての周知啓発

#### 3.3 新たな住まい方への対応

- (1) 各ライフステージ<sup>38</sup>において必要な居住水準、居住サービスの確保
- (2) 高齢者の多様なニーズへの対応（三世代同居、近居など）
- (3) 子育て世帯のニーズに対応した住宅の確保
- (4) 高齢者、障がい者等が健康で安心して生活できる住まい・まちづくり（住宅のバリアフリー化やコミュニティの維持・向上など）

#### 3.4 住宅確保要配慮者に対する住宅の確保

住宅確保要配慮者に対する公共と民間双方による住宅セーフティネット機能の充実

<sup>37</sup> 公共が民間賃貸住宅を借り上げて、応急仮設住宅として供与するもの。

<sup>38</sup> 人生の時期による区分。家族形成期（結婚して子どもが生まれ学校に行くまで）、家族成長期（子どもが成長して独立するまで）、成熟期（子ども全員が独立して夫婦だけになる）などを区分することができる。



### 3.5 良質なストックの形成と空き家対策

- (1) 老朽住宅の建替え促進
- (2) 現代のライフスタイルに合わせて既存住宅をリフォームし流通させる住宅産業の活性化促進
- (3) 長期優良住宅、住宅性能表示及び住宅瑕疵担保責任保険<sup>39</sup>等の普及促進
- (4) 地域の住宅関連事業者における建築物省エネ法関連の技術向上の促進
- (5) 活用していない空き家の空き家バンク<sup>40</sup>への登録促進
- (6) 地域による空き家・空き地の利活用の促進
- (7) 地域環境に深刻な影響を及ぼす空き家への対応
- (8) マンション管理適正化のための、分譲マンション管理の実態の把握
- (9) マンション管理に関する専門家の育成や管理組合の意識啓発

### 3.6 県内産業・地域における対応

- (1) 本県の良質な木材を利用した木造住宅の普及促進をはじめとする県産材の需要拡大
- (2) 地域における工務店等の住宅関連事業者への支援
- (3) 品質・性能の確かな製材品を加工・流通させる生産体制の構築

### 3.7 推進体制の充実に向けた取組

- (1) 県民の住まいに関する相談等の多様化、複雑化への対応
- (2) 法改正や新たな制度の創出等により、高度化・複雑化する住情報の適切な提供
- (3) 県民に対して住情報を広く周知するための取組

---

<sup>39</sup> 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に定められており、住宅供給業者は瑕疵担保の資力確保のために責任保険への加入又は保証金の供託が義務づけられた。住宅供給業者に瑕疵担保力がなくなった場合は保険又は保証金から瑕疵責任が遂行される。

<sup>40</sup> 地方公共団体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい人に紹介する制度。





## 第3章 計画の基本理念と住生活の安定向上に関する施策の目標

### 1 計画の基本理念

住生活基本法の理念や本県の未来みやざき創造プランにおける「くらし」分野の目指す将来像を踏まえ、下記のとおり宮崎県住生活基本計画の基本理念を定めます。

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

### 2 住生活の安定向上に関する施策の基本的な方針

#### 2.1 住宅の位置付けと施策の意義

住宅は、個人にとっての健康で文化的な生活の基盤であるとともに、家族を育むかけがえのない生活空間です。一方で、地域コミュニティの構成要素であり、生活環境にも大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものです。

このため、県民の住生活の安定向上に関する施策は、県民生活の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要であり、「安全・安心で心ゆたかに暮らすことができる住生活の実現」を目指し、総合的かつ計画的に推進していかなければなりません。その際、多様化・高度化する県民ニーズに対して住宅市場が的確に対応し、一人ひとりが自ら努力することを通じて個々のニーズに合致する住生活が実現されることが基本となります。

このため、県の役割は、住宅市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、住宅確保要配慮者の受皿となる住宅セーフティネットの整備を行うことにあります。

#### 2.2 豊かな住生活を実現するための条件

本格的な少子高齢・人口減少社会が現実となった今日においては、県民の一人ひとりが真に豊かさを実感でき、地域に住み続けることができる魅力ある住生活の実現が、これまで以上に求められています。

豊かな住生活は、一人ひとりの価値観、ライフスタイル<sup>41</sup>やライフステージに応じて異なるため、実現すべき県民の豊かな住生活については一概に論じることはできませんが、その実現のためには、住宅の社会的性格も踏まえ、次の(1)から(3)が必要となります。

- (1) 県民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- (2) 住生活の安心を支えるサービスが受けられ、周囲に美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
- (3) 自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの充実

<sup>41</sup> 生活の様式・営み方、また人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。



### 3 住宅政策の視点と目標

#### 3.1 住生活の安定向上に関する施策の視点と目標

本計画は、国が令和3年3月に定めた「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえ、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」という3つの視点から、令和の新しい時代における住宅施策を総合的かつ計画的に推進し、住生活の安定向上を実現するため、7つの目標を設定するとともに、目標ごとに基本的な施策を定めることとします。

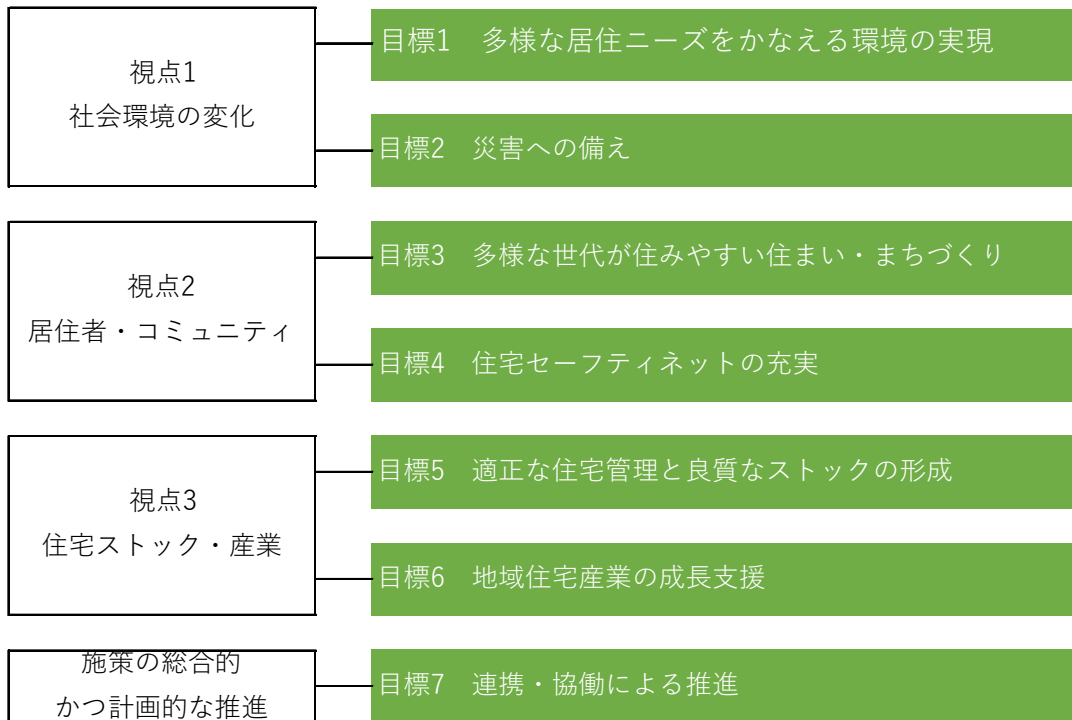


図 42 施策の視点と目標



(参考) 全国計画における視点・目標・施策

令和3年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）においては「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の3つの視点から、住生活をめぐる現状と今後10年の課題を整理した上で「8つの目標」が掲げられ、目標ごとに基本的な施策、成果指標が定められています。

表7 全国計画における3つの視点・8つの目標・施策

視点	目標	施策見出し
「社会環境の変化」からの視点	「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
		(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
	頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	(3) 安全な住宅・住宅地の形成
		(4) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
「居住者・コミュニティ」からの視点	子どもを産み育てやすい住まいの実現	(5) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
		(6) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	(7) 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
		(8) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
	住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	(9) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保
(10) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援		
「住宅ストック・産業」からの視点	脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	(11) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
		(12) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
		(13) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
	空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	(14) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
		(15) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
	居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	(16) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
		(17) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長



## 3.2 本計画における目標

### 3.2.1 「社会環境の変化」からの視点

#### (1) 目標1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現

県民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる環境を整備することを目指します。

全国的なコロナ禍を契機としてテレワーク等を活用し大都市圏と本県での二地域居住等の複数地域居住を推進します。

住宅内においてもテレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等の非接触型の環境整備を推進します。

#### (2) 目標2 災害への備え

木造住宅の耐震化や水害、土砂災害等から住宅及び宅地を守るための基盤整備など災害に強い住まい・まちづくりを目指します。

災害発生時には、被災者の二次被害を防ぎ、被災者が速やかに居住の安定を確保できるよう、市町村や関係団体と連携した支援の充実を目指します。

### 3.2.2 「居住者・コミュニティ」からの視点

#### (1) 目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり

高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができるよう、住宅のバリアフリー化などによる良質な住宅の供給促進や介護・医療サービスなどが利用できる居住環境の整備促進を目指します。また、様々な立場の人々が住みやすいユニバーサルデザイン<sup>42</sup>の住環境を目指します。

子育て世帯が安心して子育てができるよう、子育て世帯向けの良質な住宅の供給促進や三世帯同居、近居<sup>43</sup>など、子どもを産み育てたいと思う環境の整備促進を目指します。

ライフステージ毎の多様な居住ニーズに対応した住宅及びサービスを確保することを目指します。

また、高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる安全で豊かなコミュニティの維持・向上を目指します。

#### (2) 目標4 住宅セーフティネットの充実

住宅市場において自力で住宅を確保することが困難な低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯といった子育て世帯など、住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができるよう、福祉施策等との連携のもと公共と民間が協力し、住宅セーフティネットの充実を目指します。

<sup>42</sup> 障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

<sup>43</sup> 親と子、祖父母が同じ家に住み同一世帯として暮らす同居、もしくは近くに住み別世帯ながら、子育て、介護を助け合う住まい方。





### 3.2.3 「住宅ストック・産業」からの視点

#### (1) 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成

民間における優良な新築住宅の供給や建替え、リフォームによる安全で質の高いストックへの更新など、優良な住宅ストックの形成を目指します。

リフォーム投資の拡大や「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起などにより、中古住宅市場の活性化を目指します。

空き家対策を総合的に推進し、空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を促進し、空き家の増加抑制を目指します。

分譲マンションについては、管理組合主体での適切な維持管理ができるよう、管理組合の運営方法や長期修繕計画の立て方、実際の修繕事業、建替事業の進め方等について、意識啓発やノウハウの取得を図ります。

#### (2) 目標6 地域住宅産業の成長支援

良質な木造住宅の普及促進など県産材の需要拡大により木材関連産業の振興を目指します。

地域の景観や居住者の利便性等に配慮したまちづくりを進め、どの世代も豊かで安心して暮らせる居住環境の維持・向上を目指します。

### 3.2.4 施策の総合的かつ計画的な推進

#### 目標7 連携・協働による推進

行政と住宅関連事業者団体が連携し、ホームページ「みやざき住まいの安心情報バンク」による住情報の提供や相談体制の充実を目指します。

県民の住生活向上を図るため、行政と住宅関連事業者及び福祉関係者で組織された「宮崎県住生活協議会<sup>44</sup>」の機能強化を図り、住生活向上の推進体制の充実を目指します。

<sup>44</sup> 県民の住生活の安定向上のため、県・市町村・住宅関連事業者・各種団体等が連携して取り組むために設立した協議会。

## 第4章 目標達成のための基本的な施策の展開

基本理念である「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」のため、展開すべき施策は以下のとおりです。

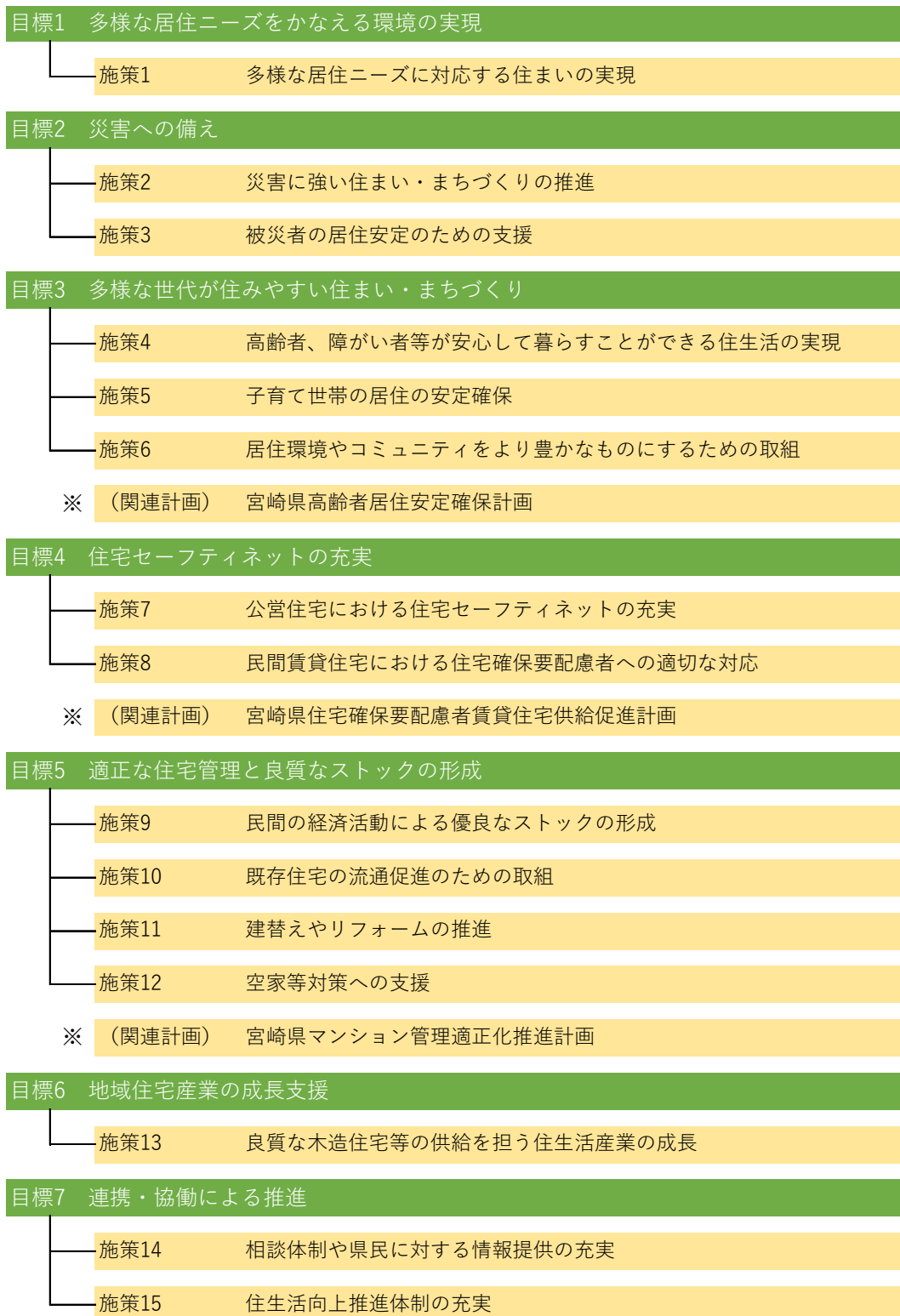


図 43 目標と展開すべき施策



# 1 社会環境の変化からの視点

## 1.1 目標1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現

### 目標1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現

#### 施策1 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

##### 1.1.1 施策1 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっています。また、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつあります。

このため、これらの多様なニーズに応じた住宅を選択できる環境づくりが必要です。

同じくコロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、住宅分野もこうした変化に対応する産業への転換が必要です。

##### (1) 空き家バンク等の充実促進

- ① 市町村に対し、空き家バンク制度の運営、移住者が利用する空き家の改修等への補助を行うとともに、「市町村空き家連絡調整会議」等を通じて県内自治体の先進事例を紹介するなど、空き家バンクの充実促進を支援します。
- ② 空き家の所有者特定や物件状況の調査、価格設定には、建築や不動産、不動産流通の知識が必要なため、宅地建物取引業者等と連携して取り組むことを推進します。

##### (2) 空家等の既存住宅を活用した移住・二地域居住等の推進

- ① 移住希望者や二地域居住希望者に対する物件情報の発信に取り組みます。特に、県外居住者に対し、空き家の情報発信及び取引の推進のために、宅地建物取引業におけるITを活用した重要事項説明（IT重説）等のDX化を推進します。
- ② 県が開設している移住・UIJターンの相談窓口、「宮崎ひなた暮らしUIJターンセンター」や移住・UIJターン情報サイト等を活用し、空き家バンク制度や物件、市町村が実施するお試し滞在等の移住施策に関する情報発信を行います。また、都市部で開催される移住フェア等において、移住希望者等へ空き家バンク制度を紹介するなど、情報発信に取り組みます。

##### (3) 住宅内テレワークスペースの確保、非接触型の生活環境整備を推進

- ① 住宅内のテレワークスペースの確保を支援するための補助制度などの情報提供に努めます。
- ② 新型コロナウイルス感染症等に対応した非接触型の生活環境整備に向けて、宅配ボックスや自動水栓の設置等の促進を図ります。

(成果指標) 施策1 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

	項目	現況値	目標値
1-1	空き家バンクへの空き家登録数	274戸 (R2)	500戸 (R12)



## 1.2 目標2 災害への備え

### 目標2 災害への備え

施策2 災害に強い住まい・まちづくりの推進

施策3 被災者の居住安定のための支援

#### 1.2.1 施策2 災害に強い住まい・まちづくりの推進

地震や風水害など自然災害等から居住者の安全を確保するためには、日頃からの備えが大切であり、そのためには、木造住宅の耐震化や危険なブロック塀の除却、災害から住宅・宅地を守る基盤整備など防災・減災対策を推進することが必要です。

##### (1) 住宅の耐震診断・耐震改修の促進

改正耐震改修促進法に基づく「宮崎県建築物耐震改修促進計画」<sup>45</sup>を推進し、助成制度により木造住宅の耐震診断や耐震改修、危険なブロック塀の除却の促進を図るとともに、耐震改修に係る税制上の優遇措置や融資制度などの情報提供に努めます。

##### (2) 優れた耐震性能が確保された住宅の供給促進

地震時に倒壊せず、その後も安全に使用可能な住宅の供給を図るため、「住宅の品質確保の促進に関する法律」に基づく住宅性能表示基準の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）<sup>2</sup><sup>46</sup>以上が確保された住宅の供給促進に努めます。

##### (3) 住宅の耐風対策の周知

台風等の強風による屋根瓦等の脱落に対応するため、令和4年1月から建築基準法に基づく告示基準が改正・施行されたことを踏まえ、これらの改正内容について周知を図り、耐風性の高い住宅の普及に努めます。

<sup>45</sup> 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき本県において定めるもので、県内の建築物の耐震診断、改修工事の促進や地震対策の推進を図ることを目的とした計画。

<sup>46</sup> 新築住宅の住宅性能表示基準の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2とは「極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの）の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度。





#### (4) 住宅及び宅地の安全・安心を高める基盤整備

- ① 「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（平成 12 年法律第 57 号）に基づく土砂災害警戒区域等の指定地区における一定の開発行為を制限するなどして、土砂災害防止のための対策を推進します。
- ② 土地区画整理事業<sup>47</sup>や住宅市街地総合整備事業等<sup>48</sup>の面的整備を行うほか、水害や土砂災害等から住宅・宅地を守る総合流域防災事業<sup>49</sup>や地すべり対策事業<sup>50</sup>及び急傾斜地崩壊対策事業<sup>51</sup>等の防災・減災対策を推進します。
- ③ 大規模地震における盛土造成地の滑動崩壊や液状化等の宅地被害対策として、市町村が公表した大規模盛土造成地マップを活用し、宅地造成に伴う災害に対する住民等の理解を深めながら宅地耐震化事業を推進します。

#### (5) 応急危険度判定士の登録及び体制の充実

地震後、余震等による建物の倒壊や擁壁の崩壊等の二次災害を防止するため、建物や宅地の安全性を判定する応急危険度判定士の登録を促進するとともに、発災時に迅速な判定ができる体制の充実に努めます。

○応急危険度判定士

- ・被災建築物応急危険度判定士<sup>52</sup>
- ・被災宅地危険度判定士<sup>53</sup>

#### (6) 津波避難ビル<sup>54</sup>としての公営住宅の活用

沿岸に近い公営住宅について、津波が発生した際の地域住民の避難のために津波避難ビルとしての活用を図ります。

<sup>47</sup> 都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。

<sup>48</sup> 既成市街地において快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成を図りつつ職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため住宅供給と住宅市街地整備を総合的に行うことを目的とする事業。

<sup>49</sup> 水害・土砂災害に対し、ハード面ソフト面両方による流域一体となった総合的な防災対策を推進する事業。

<sup>50</sup> 地すべり防止区域等において、地すべりによる被害を防止し、又は軽減するため、排水施設やアンカー工等の地すべり防止施設の整備を行う事業。

<sup>51</sup> 急傾斜地（傾斜度 30 度以上）において、急傾斜地の崩壊による災害を防止するため、擁壁工や法枠工等の急傾斜地崩壊防止施設の整備を行う事業。

<sup>52</sup> 地震により被災した建築物について、倒壊等の危険性を判定する建築技術者。講習を修了し、都道府県の登録を受けた者が判定士となる。

<sup>53</sup> 地震により被災した宅地について、宅地の 2 次災害の危険度を判定する土木、建築等の技術者。講習を修了し、都道府県の登録を受けた者が判定士となる。

<sup>54</sup> 津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人工構造物に限る）。



## (7) 防災全般に関する情報提供

- ① 宮崎県防災の日等における啓発事業において、防災意識の啓発を行うとともに、市町村から所有者等へのダイレクトメールの送付や戸別訪問、相談窓口の設置、インターネットや県・市町村広報、マスメディアを活用した耐震化に関する助成制度等の情報提供を行います。
- ② ハザードマップ<sup>55</sup>の周知等により住宅における土地、地盤選びの大切さ等を啓発するとともに、広く県民に対して風水害に強い住まいづくりに関する情報を提供するなど、防災知識の普及に努めます。

### (成果指標) 施策2 災害に強い住まい・まちづくりの推進

項目		現況値 <sup>※</sup>	目標値 <sup>※</sup>
2-1	新耐震基準（S56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの割合	—	—

※「宮崎県建築物耐震改修促進計画」において定める数値とする。なお、同計画において目標値の見直しがあった場合は、見直し後の数値に置き換えるものとする。

<sup>55</sup> 自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が図示されている。







### 1.2.2 施策3 被災者の居住安定のための支援

大規模な災害発生時には、住まいを失った被災者が大量に発生するおそれがあり、被災者が生活再建まで安心して暮らせるようにするため、公営住宅等の公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅の空き家の借上げや応急仮設住宅の建設など、被災者受入れのための住宅を確保することが必要です。

また、仮設住宅でのコミュニティ形成や被災による住宅困窮者に対する住情報の提供等については、様々な関係部局や関係団体と連携した支援が必要です。

#### (1) 被災者の居住安定の確保

大規模災害等で住宅を失い、自らの資力で住宅を確保できない被災者に対し、①公営住宅への一時入居（目的外使用許可）、②民間賃貸住宅の空き家の借上げ、③応急仮設住宅の建設などにより、応急的な住宅を提供します。

#### (2) 災害時の応急仮設住宅の確保のための体制の充実

① 災害時に速やかに住宅を提供するため、平常時から、県や市町村は公営住宅について、関係団体は民間賃貸住宅について、それぞれ空き住戸の状況の把握に努めます。また、空き家バンクの登録情報の活用も検討していきます。

② 応急仮設住宅を速やかに建設するため、平常時から市町村において建設候補地の確保に努め、応急仮設住宅建設候補地台帳の整備を行います。

なお、県全体での建設候補地の目標は、本県での最大の災害を想定した必要戸数を上回る5万戸分とします。

③ 災害時協定を締結している関係団体との連携について日頃から確認し、民間賃貸住宅の借上げ、プレハブや木造の応急仮設住宅など、被災者向け住宅を早急に確保する体制の充実に図ります。

#### (3) 恒久的な住まいの確保に向けた被災者に寄り添った支援の実施

① 被災者の住まいの再建を後押しするため、被災者それぞれの状況や課題を踏まえ、被災者の意向（自宅再建、民間賃貸住宅や公営住宅等への住み替え）に寄り添い、きめ細やかな支援を実施します。

また、市町村等と連携し、被災者の見守りとともに、専門家による相談窓口の設置などに取り組みます。

② 住まいの再建に関する不安や悩みに応えるため、市町村や住宅金融支援機構、建築関係団体等と連携して、必要に応じてセミナーや相談会等を実施します。

(成果指標) 施策3 被災者の居住安定のための支援

項目		現況値	目標値
3-1	応急仮設住宅建設候補地における建設可能戸数	46,406 戸 (R2)	50,000 戸 (R12)



## 2 居住者・コミュニティからの視点

### 2.1 目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり

#### 目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり

施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現

施策5 子育て世帯の居住の安定確保

施策6 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

※ (関連計画) 宮崎県高齢者居住安定確保計画

#### 2.1.1 施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現

高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で安全に安心して暮らすためには、住宅のバリアフリー化を促進し、良質な住宅を供給するとともに、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の整備が必要です。

##### (1) 住宅のバリアフリー化等の促進

- ① 住宅に手すりを取り付ける等バリアフリーの改修を行った際に、介護保険から費用の支給又は補助を行う居宅介護住宅改修に関する事業や、高齢者・障がい者向けの住宅改造等助成の事業について情報提供に努めます。
- ② 持家住宅の質の向上を図るため、住宅金融支援機構のリフォームローンの活用を促進します。
- ③ 将来にわたり安全かつ快適に生活できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備を促進します。

##### (2) 高齢者の多様な居住ニーズに対する支援

- ① グループ居住など高齢期における新たな住まい方の普及啓発に努めます。
- ② 高齢者が所有する比較的広い住宅を、子育て世帯向けの賃貸住宅として活用する取組や、リバースモーゲージの周知啓発により、高齢者が持ち家ストックを活用し、自らのライフスタイルに応じた住まい方ができるよう支援します。

##### (3) サービス付き高齢者向け住宅の普及促進や適切な立地への誘導

- ① サービス付き高齢者向け住宅制度についての啓発を行い、民間事業者による良質な住宅の供給を促進するとともに、市町村と連携して、高齢者の利便性に配慮した立地への誘導を図ります。
- ② サービス付き高齢者向け住宅制度の改正等に関する情報提供や研修会を開催するなど、住宅関連事業者等への支援に努めます。
- ③ 県民に対してサービス付き高齢者向け住宅に関する情報提供を行うとともに、サービス付き高齢者向け住宅の登録・閲覧制度の普及促進に努めます。





#### (4) 三世同居・近居などの多様な住まい方の普及

世代間で助け合いながら子どもを育てる三世同居・近居について、これからの少子高齢・人口減少社会における住まい方のひとつとして、普及を図ります。

#### (5) 公営住宅における高齢者等のいる世帯に対する入居機会の確保

- ① 高齢者・障がい者向けの特定目的住宅の整備や入居に当たっては一般世帯より当選倍率を優遇する優先的選考等の措置により、高齢者等のいる世帯の公営住宅への入居機会の確保に努めます。
- ② 保証人の確保が困難な高齢者等に対する公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて検討します。

#### (6) 良好な温熱環境の確保のための断熱性能を備えた住宅の促進

ヒートショック対策等の観点から、良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進を図ります。

#### (7) 地域包括ケアシステムの深化・推進

県、市町村、医療や福祉の関係団体が連携し、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい、医療、介護、介護予防及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制（地域包括ケアシステム<sup>56</sup>）の深化・推進に取り組みます。

#### (8) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- ① 公営住宅に入居する高齢者の安全と安心を確保するため、公営住宅を適切に管理します。
- ② サービス付き高齢者向け住宅に対しては、地域における生活支援サービスの提供体制の確保や、医療・介護サービスとの連携強化、介護サービス利用の適正化などを図るため、定期的な報告や立入検査等を通じて適正な事業運営が確保されるよう指導します。

<sup>56</sup> 厚生労働省が令和7年を目標に進めている、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援を目的として可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制。「本人・家族の選択と心構え」、「すまいと住まい方」のもと「生活支援・福祉サービス」、「介護・医療・予防」に取り組むシステム。



(成果指標) 施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現

項目		現況値	目標値
4-1	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.8% (H30)	60.0%(R12)
4-2	公営住宅住戸内のバリアフリー化率	28.9% (R2)	35.0%(R12)
4-3	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.2% (R2)	6.0%(R12)
4-4	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	85.7% (R2)	90.0%(R12)
4-5	民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し、遮音対策が講じられた住宅の割合	5.8% (H30)	20.0% (R12)





### 2.1.2 施策5 子育て世帯の居住の安定確保

子育て世帯が安心して子育てができるためには、子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給や持家取得の支援に加え、子育て支援サービスの充実など、子どもを産み育てたいと思う環境の整備を進める必要があります。

#### (1) 子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進

- ① 子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備し、世帯の収入状況等に応じた家賃で必要とする質や広さの住宅に居住できるよう支援に努めます。
- ② 民間賃貸住宅における子育て世帯向けのリフォームの促進に努めます。

#### (2) 公営住宅における子育て世帯に対する入居機会の確保

子育て世帯向けの住戸の提供や入居に当たっては一般世帯より当選倍率を優遇する優先的選考等の措置により、子育て世帯の公営住宅への入居機会の確保に努めます。

#### (3) 三世帯同居・近居などの多様な住まい方の普及（再掲）

世代間で助け合いながら子どもを育てる三世帯同居・近居について、これからの少子高齢・人口減少社会における住まい方のひとつとして、普及を図ります。

#### (4) 良好な温熱環境の確保のための断熱性能を備えた住宅の促進（再掲）

ヒートショック対策等の観点から、良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進を図ります。

#### (5) 快適に暮らすための遮音性の高い住宅の促進

子供の飛び跳ね音や走りまわり音等の生活騒音が伝わりにくく、遮音性の高い住宅の整備、リフォームの促進を図ります。

(成果指標) 施策5 子育て世帯の居住の安定確保

項目		現況値	目標値
5-1	民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し、遮音対策が講じられた住宅の割合（再掲）	5.8%（H30）	20.0%（R12）



### 2.1.3 施策6 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

自然、歴史、文化などそれぞれの地域の特性を生かして、個々の住宅だけでなく、建築協定や地区計画制度<sup>57</sup>を活用した地域の景観や居住者の利便性等に配慮したまちづくりを進めるなど、どの世代も豊かで安心して暮らせる居住環境の維持・向上が必要です。

また、少子高齢化・人口減少の進展により、中山間地域や都市部に近い郊外住宅地などでは、地域のコミュニティが希薄化してきていることから、今後は、高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上を図ることが必要です。

#### (1) どの世代も豊かで安心して暮らせる居住環境の維持・向上

- ① 地域の将来ビジョンに沿った住まい・まちづくりを推進するため、市町が策定する都市計画マスタープラン<sup>58</sup>に基づき、都市機能や居住機能が適正に配置された計画的な住宅地の形成を促進します。
- ② まちなかの生活利便性を生かした住まい方に関する情報提供、良好な居住環境形成に資する優良な都市型住宅<sup>59</sup>の普及啓発や空き家、空き店舗等を利活用した取組を支援することで、まちなかのにぎわい再生や居住環境改善を促進し、まちなかでの買い物や通院、通学、通勤等の生活利便性の向上に努めます。
- ③ 立地適正化計画に基づく居住誘導区域<sup>60</sup>が設定されている場合は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、区域内における空家等の既存ストックを利活用した居住誘導など、立地適正化計画と連携した取組を促進します。
- ④ 市街地に残る歴史的な建築物や農山漁村景観と調和した住宅などは、地域の特性を生かした魅力あるまちづくりの貴重な資源となることから、市町村で策定される景観計画において住宅が良好な景観の形成に資するよう、計画策定に関する技術的助言を行うなどの支援に努めます。

#### (2) 高齢者、子ども等を地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上

- ① 地域の資源・魅力を再発見し、これを生かしながら、住民と市町村が連携して取り組む地域づくり活動を推進するとともに、地域づくり団体相互の交流促進やネットワークの強化に取り組めます。
- ② 公営住宅の建替えに併せて、公営住宅と一体となった地域の拠点となる高齢者世帯、子育て世帯等の支援施設を整備し、地域コミュニティの維持・向上に努めます。

<sup>57</sup> 都市計画法に基づく都市計画制度のひとつ。一定の区域に住民合意のもとに道路、公園等を整備し、地区にふさわしいまちを実現するために活用する制度。

<sup>58</sup> 平成4年（1992年）の都市計画法改正により市町村で定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）。

<sup>59</sup> 子育て世帯や高齢世帯等が安心して居住できるバリアフリー性能等が確保され、利便性の高いエリアに立地する住宅。

<sup>60</sup> 都市の再生をめざし、コンパクトシティ及び公共交通ネットワーク実現のために策定する計画。居住誘導区域（日常生活に利便な居住環境を有する区域）と都市機能誘導区域を定めることができる。





(成果指標) 施策6 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

項目		現況値	目標値
6-1	コンパクトシティ・小さな拠点等に係る計画策定市町数（＝立地適正化計画、中心市街地活性化計画又はコンパクトシティの記述がある都市計画マスタープランの策定市町数）	16 市町（R2）	19 市町（R12）



#### 2.1.4 (関連計画) 宮崎県高齢者居住安定確保計画

この部分は、高齢者住まい法第4条第1項の規定に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」として定めるものです。

この計画は、高齢者住まい法と高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針に基づき、また、「宮崎県住生活基本計画」及び「宮崎県高齢者保健福祉計画」と調和を図りつつ、県の区域内における高齢者の居住の安定確保及び住環境の向上の促進に関する事項等を示すものです。

##### (1) 目的と計画期間

宮崎県高齢者居住安定確保計画の目的は住宅施策と福祉施策がより緊密に連携して、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開することです。

計画期間は住生活基本計画と同じく、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

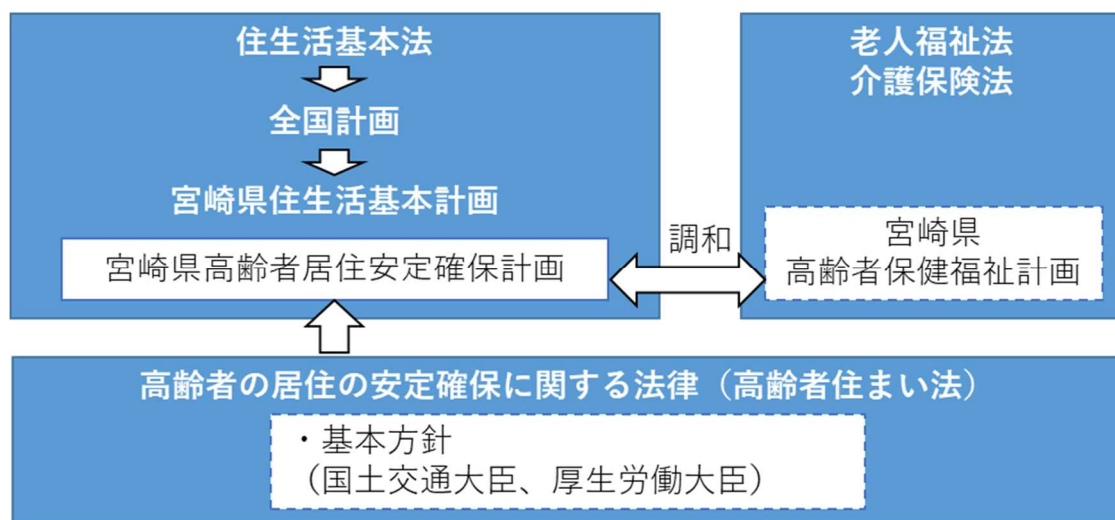


図 44 計画の位置付け (宮崎県高齢者居住安定確保計画)

##### (2) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標

県営住宅及び市町村営住宅については、建替えや改善により、高齢者世帯向け、障がい者世帯向け住宅の供給を行うとともに、入居に当たっては一般世帯より当選倍率を優遇する優先的選考等の措置により、住宅の確保に配慮が必要な高齢者の需要に対応していきます。

民間賃貸住宅については、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の普及を図るとともに、高齢者等の入居を拒まない住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）など住宅確保要配慮者関連事業の登録を促進するなど、高齢者が安心して暮らすことができる良質な賃貸住宅の供給の促進を図ります。





表 8 賃貸住宅の供給目標

項目	現況値	目標値
住宅確保要配慮者関連事業登録住宅 <sup>61</sup> 戸数	1,724 戸 (R2)	2,000 戸 (R12)

表 9 老人ホームの供給目標

項目	現況値	目標値 (R5)
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム） ※地域密着型特養を含む	107 施設 (6,001 人) (R3.3 月 (見込み))	6,089 人
養護老人ホーム	33 施設 (1,803 人) (R2.12 月末現在)	現在の整備水準を維持
軽費老人ホーム	21 施設 (700 人) (R2.12 月末現在)	現在の整備水準を維持
有料老人ホーム	481 施設 (12,421 人) (R2.10.1 現在)	—

※目標値は、「宮崎県高齢者保健福祉計画（令和3年3月）」による。

表 10 その他の施設の供給状況（参考）

項目	現況値
介護老人保健施設	44 施設 (3,273 人) (R3.3 月 (見込み))
介護医療院	4 施設 (131 人) (R3.3 月 (見込み))
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	182 施設 (2,536 人) (R2.9 月現在)
生活支援ハウス（高齢者生活福祉センター）	10 箇所 (118 人) (R1.11 月現在)

<sup>61</sup> サービス付き高齢者向け住宅、あんしん住宅、宮崎県あんしん賃貸住宅、セーフティネット登録住宅、地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅



(3) 計画に定めるその他事項

① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

「2.1.1 施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現」による

② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

「2.1.1 施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現」による

③ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

「2.1.1 施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現」による

④ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項

「2.2.1 施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実」による

⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

「2.1.1 施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現」による

(4) その他高齢者の居住の安定の確保に関して必要な事項

**市町村における高齢者の居住の安定の確保**

地域における高齢者の居住の安定確保を具体的に推進していくためには、地域の住宅施策について重要な役割を担っている市町村との連携が重要となります。

また、よりきめ細かな対応を行うためには、各市町村において地域の特性や福祉施策の状況等を踏まえた対策が講じられる必要があります。

平成28年5月の高齢者住まい法の改正により、市町村でも、都道府県と協議の上、都道府県高齢者居住安定確保計画に基づき、市町村高齢者居住安定確保計画を定めることができることとなりました。この計画の中で、市町村は、区域内の供給の目標やサービス付き高齢者向け住宅の登録基準等を定めることができます。

このため、市町村における住宅施策と福祉施策の連携が図られ、高齢者の居住の安定確保に係る施策が適切に実施されるよう働きかけを行います。



## 2.2 目標4 住宅セーフティネットの充実

### 目標4 住宅セーフティネットの充実

- 施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実
- 施策8 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

※ (関連計画) 宮崎県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

#### 2.2.1 施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実

住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅については、低額所得者や多様化する住宅困窮者に対して、公平かつ的確に供給するための取組がより一層必要です。

##### (1) 公営住宅の建替えや改善等を推進

- ① 老朽化した狭小な住宅については、計画的に建替えを進めるとともに、建替えを行わないで維持していく住宅については、バリアフリー化等の居住環境の改善を行います。
- ② エレベーターが設置されていない平成13年度以前に建てられた3階建て以上の片廊下式の住棟について、計画的なエレベーターの設置を行います。
- ③ 建替えに当たり、分散した公営住宅の集約化や民間事業の導入による敷地の有効活用を進めます。

また、人口減少に伴い長期的には公営住宅需要の減少が想定されるため、耐用年数の短い構造の採用も検討します。

##### (2) 公営住宅の管理の適正化

- ① 真に住宅に困窮する世帯が公平かつ的確に公営住宅に入居できるよう、収入超過者・高額所得者の自主的な退去を促進するための割増家賃徴収や明渡請求等を実施します。
- ② 承継に係る承認を厳格化し、原則、配偶者、高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある世帯に限るなど、公営住宅の管理の適正化を図ります。

##### (3) 公営住宅における高齢者等の住宅困窮者に対する入居機会の確保

- ① 住宅に困窮する度合いの高い、高齢者、障がい者がいる世帯や、ひとり親世帯などの入居申込みに当たり、一般世帯より当選倍率を優遇する優先的選考等の措置により、入居機会の確保に努めます。
- ② 高齢者、障がい者向け及び子育て世帯向けの特定目的住宅の整備により、入居機会の確保に努めます。
- ③ 長期に空き家となっている中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅を公営住宅に準ずる住宅に用途変更し、子育て世帯の優先的な入居を図ります。



(4) 公営住宅を活用した子育て世帯、高齢者のいる世帯等への支援

子育て世帯や高齢者、障がい者等が地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、バリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、公営住宅と子育て支援施設などの福祉施設との一体的整備を促進します。

(5) PPP/PFI<sup>62</sup>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

公営住宅については、地域の実情を踏まえ、PPP/PFI など民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した整備、管理を検討します。

(成果指標) 施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実

項目		現況値	目標値
7-1	公営住宅住戸内のバリアフリー化率 (再掲)	28.9% (R2)	35.0% (R12)

<sup>62</sup> PPP (パブリック・プライベート・パートナーシップ) は公民が連携して公共サービスの提供を行う。PFI (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) は公共事業に民間の資金とノウハウを活用し、公共施設の設備・運営を民間主導で行う、PFI は PPP の手法のひとつである。





## 2.2.2 施策8 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

高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まないバリアフリー化された住宅や子育てに適した広い住宅など住宅セーフティネットを補完していく民間賃貸住宅の供給促進が必要です。

### (1) 「セーフティネット登録住宅」への登録の促進

- ① 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度（セーフティネット登録住宅）について、民間団体等に周知・啓発を図りつつ連携を強化しながら登録の促進を行います。
- ② 空き家対策の推進主体である市町村は、活用可能な空き家の把握や空き家バンク等の情報活用により、当該住宅の所有者等に対して本制度の有効活用を働きかけます。

### (2) 良質な民間賃貸住宅の供給促進

- ① 住宅確保要配慮者に向けた住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度（セーフティネット登録住宅）やサービス付き高齢者向け住宅整備事業等の制度・事業について周知しつつ、適切に運用することで良質な民間賃貸住宅の供給促進に努めます。
- ② 住宅確保要配慮者居住支援法人<sup>63</sup>等の団体が主催する居住支援に係る不動産事業者や賃貸住宅オーナー向けのセミナー等に対し支援を行います。

### (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

登録住宅の賃貸人は、適正な維持管理や計画的な修繕に努めるものとし、登録事務の実施機関である県及び宮崎市は、登録住宅が登録内容に従い適正に運営・管理されていることについて、指導監督を行います。

<sup>63</sup> 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

表 11 住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅に関する制度

制度	概要
住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度（セーフティネット登録住宅）	「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」の改正により創設された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を供給する住宅セーフティネット制度。
サービス付き高齢者向け住宅（登録制度）	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者向けの賃貸住宅に高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅として、都道府県知事の登録を受けることができる制度。 同法には、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、知事が認可した住宅において、借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人「一代限り」の借家契約を結ぶことができる終身建物賃貸借制度も規定されており、サービス付き高齢者向け住宅における賃貸借契約として活用される場合もある。

表 12 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を供給する事業者に対する支援制度

対象	建設費等補助	税制優遇等
サービス付き高齢者向け住宅	調査設計計画費、新築事業費、改修事業費	固定資産税、不動産取得税の優遇
セーフティネット登録住宅	改修工事費	家賃低廉化の補助、家賃債務保証料の補助あり

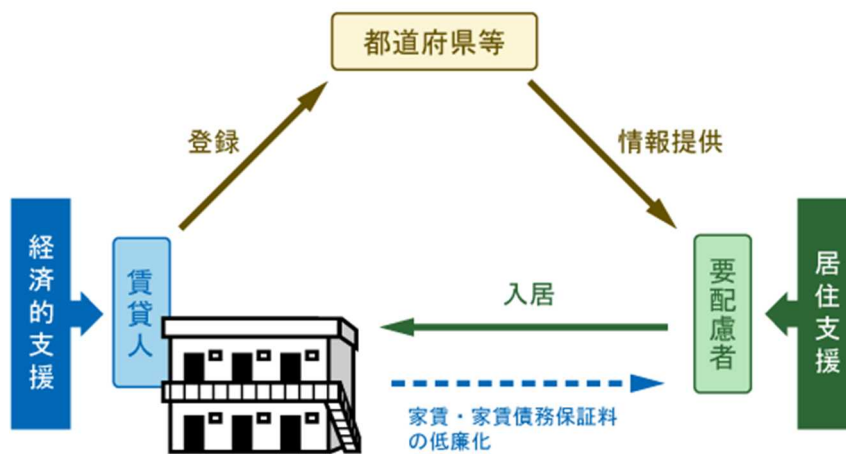



図 45 セーフティネット登録住宅の仕組み

(4) 居住サービスと連携した住宅の普及促進

安否確認、生活相談、介護・医療・生活支援などの居住サービスが、必要な高齢者へ提供されるよう、サービス付き高齢者向け住宅など、居住サービスと連携した住宅の普及促進に努めます。





(5) 居住支援協議会<sup>64</sup>との連携

民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、住宅関連団体及び福祉関係団体で構成される居住支援協議会との連携を図ります。

(6) 市町村居住支援協議会設立への支援

- ① 住宅確保要配慮者へのきめ細やかな支援を実施するため、市町村単位での居住支援協議会の設置が求められています。このため、市町村に対し、ニーズや取組状況の聞き取り、先進自治体の事例紹介等の情報提供、市町村と不動産関係団体、居住支援団体等との意見交換等を行う場づくりに努めます。
- ② 各市町村居住支援協議会相互の連絡調整等を図り、意見交換や情報共有等を行う場づくりに努めます。

(成果指標) 施策 8 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

項目		現況値	目標値
8-1	住宅確保要配慮者関連事業登録住宅戸数	1,724 戸 (R2)	2,000 戸 (R12)
8-2	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0% (R2)	50% (R12)

<sup>64</sup> 「住宅セーフティネット法」に基づき低額所得者、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（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅等への円滑な入居を支援するため設置する組織。



### 2.2.3 (関連計画) 宮崎県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができるよう、公共と民間の双方で住宅セーフティネットの充実を図ることが必要です。

なお、この部分は住宅セーフティネット法第5条第1項に基づき「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として定めるものです。

#### (1) 目的と計画期間

宮崎県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の目的は、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向けて、賃貸人の不安解消を図るとともに、新たな住宅セーフティネット制度を推進し公営住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることです。

計画期間は住生活基本計画と同じく、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

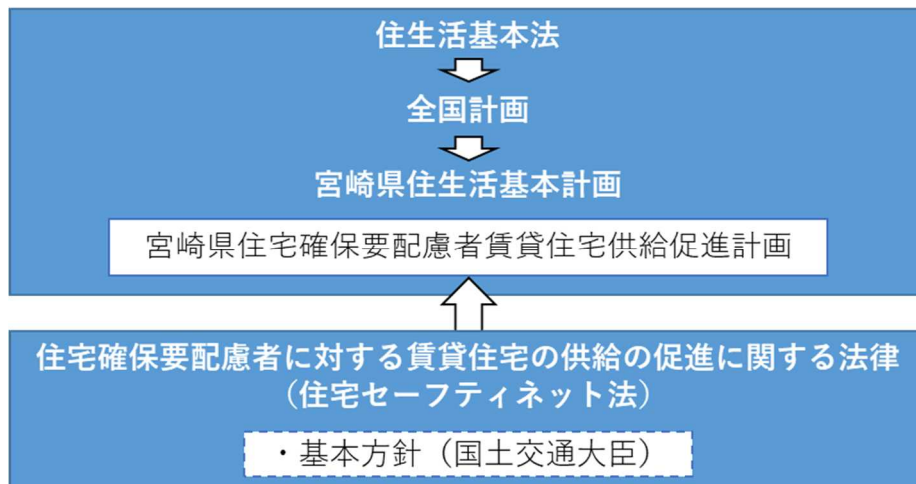


図 46 計画の位置付け (宮崎県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

#### (2) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び住宅セーフティネット法施行規則第3条第1号から第10号までに定める者としてします。また、同条第11号の規定に基づき都道府県賃貸住宅供給促進計画で定める者は、住宅セーフティネット法第4条第1項に規定する基本方針を踏まえ、次のいずれかに該当する者としてします。

ア 妊娠している者又はその配偶者

イ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない者

ウ 配偶者を得て5年以内の者

エ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

オ 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者

カ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第41条に規定する児童養護施設を退所しようとする者又は同施設を退所して5年以内の者

キ LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）







ク 県外に住所を有する者で県内に住所を変更しようとする者又は県外に住所を有していた者  
で県内に住所を変更して3年以内の者

ケ 法及び施行規則に定める住宅確保要配慮者並びに上記アからクに掲げる者に対して必要な  
生活支援等を行う者

■ 住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者

■ 住宅セーフティネット法施行規則第3条第1号から第10号までに定める者

- ・ 外国人
- ・ 中国残留邦人等
- ・ 児童虐待を受けた者
- ・ ハンセン病療養所入所者等
- ・ DV（ドメスティックバイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者等
- ・ 犯罪被害者等
- ・ 生活困窮者
- ・ 更生保護対象者
- ・ 東日本大震災による被災者

(3) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

公営住宅の供給の目標量（第5章において設定）を踏まえ、公的賃貸住宅（住宅セーフティ  
ネット法第2条第2項各号の規定に基づく賃貸住宅）の供給主体と連携し、公的賃貸住宅を公  
平かつ的確に供給します。

② 住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅

地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給  
の促進を図ります。



(4) 計画に定めるその他事項

- ① 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標  
「第5章2 公営住宅の供給目標量」による
  
- ② 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項  
「2.2.1 施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実」による
  
- ③ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項  
「2.2.2 施策8 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」による
  
- ④ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項  
「2.2.2 施策8 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」による



### 3 住宅ストック・産業からの視点

#### 3.1 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成

##### 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成

施策9 民間の経済活動による優良なストックの形成

施策10 既存住宅の流通促進のための取組

施策11 建替えやリフォームの推進

施策12 空家等対策への支援

※ (関連計画) 宮崎県マンション管理適正化推進計画

##### 3.1.1 施策9 民間の経済活動による優良なストックの形成

住宅の性能に関する制度や基準の普及促進により、民間における優良な新築住宅の供給や建替え、リフォームによる優良なストックへの更新など良質で適正な住宅ストックの形成を図ることが必要です。

###### (1) 長期優良住宅の普及促進

- ① 良質な住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、長期優良住宅の普及促進に努めます。
- ② 既存住宅を優良な住宅に改修する工事等に対して、その費用の一部を補助する長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進に努めます。

###### (2) 住宅性能表示制度の普及促進

消費者に対する住宅の品質・性能の見える化を図り、安心して住宅を購入してもらうことを目的に、住宅性能表示制度の普及促進に努めます。

###### (3) 省エネ住宅の普及促進

- ① 省エネルギー性能の高い住宅の供給を図るため、建築物省エネ法に基づく省エネ住宅の普及促進に努めるとともに、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）<sup>65</sup>や住宅の省エネ対策に係る融資・税制についての情報提供を行います。
- ② 建築物省エネ法改正により、小規模住宅（300㎡未満）においても建築士から建築主への省エネ基準への適否等の説明が義務化されたことや、2025年には省エネ基準への適合義務化が予定されていることから、地域の建築士の省エネ基準適合に関する技術的支援や情報提供を行います。

<sup>65</sup> 外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。「ゼッチ」ともいう。



③ 省エネ基準の強化により、家づくりにおいて伝統的な工法等が使用できなくなり技術・材料の継承が困難となるおそれがあるため、「気候風土適応住宅」の基準を定め本県の気候風土に適応した伝統的な工法等が継承される仕組みを構築し、その普及に努めます。

**(4) 安心R住宅の普及促進**

既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、安心R住宅制度について周知を行うなど、安心R住宅の普及促進に努めます。

**(5) 住宅瑕疵担保責任保険等の普及促進**

- ① 県民が安心して質の高い住宅が取得できるよう、住宅瑕疵担保責任保険の普及促進に努めます。
- ② 既存住宅については、流通促進を図るため既存住宅売買瑕疵保険の普及促進に努めます。

**(6) 住宅関連事業者等に対する支援**

長期優良住宅やサービス付き高齢者向け住宅などの国の制度改正等に関する情報提供や研修会を開催するなど、住宅関連事業者等への支援に努めます。

(成果指標) 施策9 民間の経済活動による優良なストックの形成

項目		現況値	目標値
9-1	認定長期優良住宅のストック数	8,015 戸(R2)	15,000 戸 (R12)
9-2	新築住宅における住宅性能表示制度の実施率	10.2% (R2)	15.0% (R12)
9-3	新築住宅における省エネ基準（平成28年基準）達成率	87.0% (R2)	100% (R6)





### 3.1.2 施策 10 既存住宅の流通促進のための取組

既存住宅を社会全体の資産として捉え、長く活用していくためには、適切な維持管理やリフォームを実施するなど住宅の価値を低下させないことが重要であり、そのためにも、これから建設される住宅及び既に存在している住宅が、将来にわたって良質で魅力的な既存住宅として、市場で評価され流通するための取組が必要です。

#### (1) 建物状況調査（インスペクション）の普及促進

- ① 既存住宅のリフォーム等による優良な住宅への更新を促進するために、第三者の検査人が住宅の劣化状況などの現況を明らかにするインスペクションについて、建築関係団体と連携して普及促進に努めます。
- ② 国が行う補助制度等について周知を行うとともに、関係する審査機関等の情報提供に努めます。
- ③ 適切、的確にインスペクションを行う知識と経験を有する検査人（既存住宅状況調査技術者）の情報提供に努めます。

#### (2) 長期優良住宅の普及促進（再掲）

- ① 良質な住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、長期優良住宅の普及促進に努めます。
- ② 既存住宅を優良な住宅に改修する工事等に対して、その費用の一部を補助する長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進に努めます。

#### (3) 住宅性能表示制度の普及促進（再掲）

消費者に対する住宅の品質・性能の見える化を図り、安心して住宅を購入してもらうことを目的に、住宅性能表示制度の普及促進に努めます。

#### (4) 省エネ住宅の普及促進（再掲）

- ① 省エネルギー性能の高い住宅の供給を図るため、建築物省エネ法に基づく省エネ住宅の普及促進に努めるとともに、ZEH や住宅の省エネ対策に係る融資・税制についての情報提供を行います。
- ② 建築物省エネ法改正により、小規模住宅（300 m<sup>2</sup>未満）においても建築士から建築主への省エネ基準への適否等の説明が義務化されたことや、2025 年には省エネ基準への適合義務化が予定されていることから、地域の建築士の省エネ基準適合に関する技術的支援や情報提供を行います。
- ③ 省エネ基準の強化により、家づくりにおいて伝統的な工法等が使用できなくなり技術・材料の継承が困難となる恐れがあるため、「気候風土適応住宅」の基準を定め本県の気候風土に適応した伝統的な工法等が継承される仕組みを構築し、その普及に努めます。

#### (5) 安心 R 住宅の普及促進（再掲）

既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、安心 R 住宅制度について周知を行うなど、安心 R 住宅の普及促進に努めます。



(6) 住宅瑕疵担保責任保険等の普及促進（再掲）

- ① 県民が安心して質の高い住宅が取得できるよう、住宅瑕疵担保責任保険の普及促進に努めます。
- ② 既存住宅については、流通促進を図るため既存住宅売買瑕疵保険の普及促進に努めます。

（成果指標）施策 10 既存住宅の流通促進のための取組

項目		現況値	目標値
10-1	既存住宅の流通戸数	1,056 戸（H30）	2,500 戸（R12）





### 3.1.3 施策 11 建替えやリフォームの推進

質の高い住宅ストックを将来世代へ継承するため、耐震性を満たさない住宅の改修・建替えや省エネ基準を満たさない住宅、バリアフリー化されていない住宅のリフォームにより、安全で質の高いストックへの更新を図ることが必要です。

#### (1) 建替え・リフォームに係る支援制度の周知

建替えや増築、減築等のリフォームを推進するため、市町村が実施している補助事業等の周知を図ります。

#### (2) リフォームに関するセミナー・研修会及び相談体制の充実

消費者や施工者を対象とするリフォームセミナーや研修会を行うとともに、専門家等と連携した相談体制の充実を図るなど、安全・安心なリフォームが実現できる環境づくりの支援に取り組めます。

#### (3) 賃貸住宅リフォームに関する情報提供

民間賃貸住宅の質の向上を図るため、賃貸住宅オーナー向けに賃貸住宅リフォームに関する情報提供を行い、意識啓発を図ります。

#### (4) マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進

- ① マンション管理士会、住宅金融支援機構等の団体が主催するマンションの管理の適正化の推進を図るためのセミナー等に対し支援を行います。
- ② 法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。  
また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。  
なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。
- ③ マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、県窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。
- ④ マンション管理適正化法に基づく宮崎県マンション管理適正化指針の内容について、マンションの管理組合に対し周知を図ります。

(成果指標) 施策 11 建替えやリフォームの推進

項目		現況値	目標値
11-1	住宅リフォームの市場規模	579 億円 (R2)	950 億円 (R12)



### 3.1.4 施策 12 空家等対策への支援

適切に管理が行われていない空き家が年々増加している状況を背景に、平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年法律第 127 号)<sup>66</sup>では、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家への対応等が規定され、地域の実態を把握している市町村が空家等対策の実施主体となり、県は市町村へ支援を行うこととされています。

県では、県全体の空家等対策が円滑に進むよう、技術的な助言、市町村間の連絡調整により、市町村を支援します。

#### (1) 空家等実態調査<sup>67</sup>、空家等対策計画<sup>68</sup>策定への支援

空家等対策の実施に当たっては、「空家等実態調査」や、「空家等対策計画」の策定が重要となります。このため、県では「空家等実態調査マニュアル(平成 27 年度策定)」を見直していくほか、空家等対策計画のモデル例を紹介するなど、市町村での空家等対策が推進されるよう支援に努めます。

#### (2) 「特定空家等」<sup>69</sup>の計画的な除却への支援

防災・衛生・景観等の面から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」などを活用した計画的な解体、撤去が進むよう市町村に対して技術的な助言や情報提供を行うなど支援に努めます。

#### (3) 空家等の相談体制の充実に向けた支援

県民からの様々で多岐に渡る相談に市町村が適切に対応できるよう、「空家等相談マニュアル(平成 27 年度策定)」による助言や住宅関連団体の「空家等に関する相談窓口(平成 27 年度設置)」との連携を図り、市町村の相談体制の充実のための支援に努めます。

#### (4) 民間事業者等の空き家活用の促進

- ① 空き家を店舗や福祉施設等として利活用する民間事業者等のノウハウについて、市町村への情報提供に努めます。
- ② 伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用の促進に努めます。

<sup>66</sup> 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要であるとして制定された法律。

<sup>67</sup> 市町村が、空き家の実態を把握するために行う調査。空き家の状況に応じて、「修繕不要」「軽微な修繕が必要」「大規模修繕が必要」「修繕困難」の 4 つに分類する。

<sup>68</sup> 市町村が、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における基本指針に即して定める、空家等に関する対策についての計画。

<sup>69</sup> 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の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 2 条第 2 項)







(5) マンションの適切な維持管理による空家等発生の未然防止

- ① 市町村と連携し、管理組合に対するアンケート調査等により、マンション管理の実態を把握します。
- ② マンション管理士会、住宅金融支援機構等の団体が主催するマンションの管理の適正化の推進を図るためのセミナー等に対し支援を行います。
- ③ 法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。
- ④ マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、県窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。
- ⑤ マンション管理適正化法に基づく宮崎県マンション管理適正化指針の内容について、マンションの管理組合に対し周知を図ります。

(成果指標) 施策 12 空家等対策への支援

項目		現況値	目標値
12-1	空家等対策計画策定市町村数	14 市町村 (R2)	26 市町村 (R12)
12-2	市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	481 物件(H27.5~R2.3)	1,000 物件 (R3~R12)
12-3	居住目的のない空き家数	49,900 戸 (H30)	60,000 戸程度に抑える (R12)



### 3.1.5 (関連計画) 宮崎県マンション管理適正化推進計画

我が国におけるマンション<sup>70</sup>は都市部の重要な居住形態として定着しているものの、多くの人が区分して所有することから意思決定の難しさ、権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。今後、老朽化したマンションが適切に維持管理されないと、居住者のみならず住環境にも大きな影響があることから、マンション管理の適正化を進める必要があります。

この認識に基づき、令和2年6月のマンション管理適正化法の改正により、国は総合的なマンション管理の行政方針である「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下、「基本方針」という）」を策定しました。

本県は、この基本方針に基づき、「宮崎県マンション管理適正化推進計画」を作成します。この計画により、本県は区域内のマンションの管理組合が作成する管理計画を認定することができるほか、管理組合への助言、指導及び勧告を実施することができます。

#### (1) 目的と計画期間

宮崎県マンション管理適正化推進計画の目的は、本県の町村<sup>71</sup>に位置するマンションの管理の適正化の推進を図ることです。

計画期間は令和4年度から令和12年度までの9年間とします。

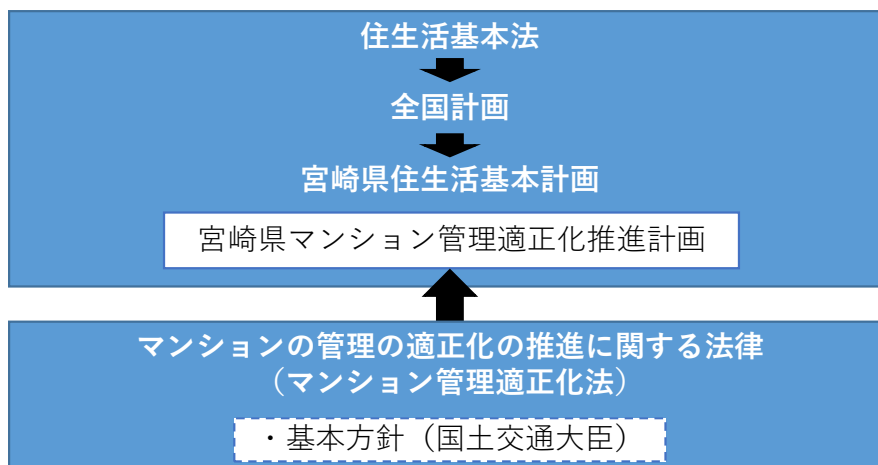



図 47 計画の位置付け（宮崎県マンション管理適正化推進計画）

<sup>70</sup> マンションとはマンション管理適正化法第2条第1項の定義による。主に居住用の区分所有建物が該当する。

<sup>71</sup> マンション管理適正化法第3条の2に基づき、町村の推進計画の作成主体は県とする。市は別途、推進計画の作成主体となる。





(2) 計画に定めるその他事項

① 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

「第3章 3.2.3 (1) 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成」による

② 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

「3.1.3 (4) マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進」による

③ 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

「3.1.3 (4) マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進」による

④ 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

宮崎県マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

**【指針の概要及び特記事項】**

宮崎県では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を宮崎県マンション管理適正化指針としています。

本指針は、宮崎県の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

**【指針本体】**

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。

また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、



防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

## 一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- 1 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- 2 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- 3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士<sup>72</sup>等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- 4 さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- 5 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

## 二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項


### 1 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。

したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資

<sup>72</sup> マンション管理適正化法第30条第1項の登録を受け、マンション管理士として管理組合の運営等に関し、相談、助言、指導を行う制度。





料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

## 2 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

## 3 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。

## 4 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

## 5 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが望ましい。



なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

#### 6 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

#### 7 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に、管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

#### 8 その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

### 三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要である。

### 四 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討



し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

#### 五 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

#### 六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「マンション標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

### ⑤ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

「3.1.3 (4) マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進」による



## 3.2 目標6 地域住宅産業の成長支援

### 目標6 地域住宅産業の成長支援

#### 施策13 良質な木造住宅等の供給を担う住生活産業の成長

##### 3.2.1 施策13 良質な木造住宅等の供給を担う住生活産業の成長

林業県である本県においては、県産材を用いた良質な木造住宅の普及促進に努め、県産材の需要拡大により木材関連産業の振興を図ることが重要です。

また、森林は多面的機能を有しており、「伐って、使って、すぐ植える」という森林資源の循環利用は県土保全の面からも重要です。

そして、多角化する住生活産業に対応した担い手の確保、育成に努めるとともに、既存住宅の維持管理、リフォームなどの住宅ストックビジネスの活性化により、住生活産業の成長を促進することが必要です。

##### (1) 県産材を活用した良質な住宅の生産・供給のための環境整備

- ① 乾燥材やJAS認証材など品質・性能の確かな製材品の安定供給に向けた取組を推進します。
- ② 材料供給から設計施工に至るまでの関連事業者が連携体制を構築し、地域の気候風土にあった良質な「地域型住宅<sup>73</sup>」の供給への取組を支援します。
- ③ 地域の小規模な製材業者にとって加工が容易な構法について、地域の建築士や建設会社と連携して研究・開発し、本県の森林資源の活用を促進します。
- ④ 県民一人ひとりが木材の良さや利用する事の意義について理解と認識を深めるため、子どもから大人までを対象とした木育教室の開催など身近に木に親しむ機会を拡大し、県民全体で県産材の地産地消の取組を推進します。

##### (2) 林業施策との連携の強化

木造住宅の振興が持続可能な循環サイクルに寄与することから、川上から川下までの各種林業施策と連携し、高品質な製品を活用した木造住宅づくりやリフォームにおける内装などへの木材利用を促進することで、県産材の需要拡大を図ります。

##### (3) 木造住宅における長期優良住宅の普及促進

県産材を活用し、子育て世帯や高齢夫婦世帯などの多様な世代に対応した良質な木造による長期優良住宅の普及促進に努めます。

##### (4) 地域の中小工務店への支援

地域の木造住宅等の建設やリフォームの担い手である中小工務店等を対象とした木造住宅セミナーやリフォームセミナーを開催し、中小工務店の技術力向上の支援に努めます。

<sup>73</sup> 国の「地域型住宅グリーン化事業」に基づく用語。地域の木材関連事業者、建材流通事業者、中小住宅生産者等が連携体制（グループ）を構築し、グループ毎の住宅生産システムの共通ルールに基づき供給する省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅を指す。







**(5) 建築技術者育成への支援**

住生活産業の担い手の確保・育成のため、関係団体との連携による技術者確保・正規雇用化の促進や若年技術者の資格取得への支援を行います。

**(6) 長期優良住宅の普及促進（再掲）**

- ① 良質な住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、長期優良住宅の普及促進に努めます。
- ② 既存住宅を優良な住宅に改修する工事等に対して、その費用の一部を補助する長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進に努めます。

**(7) 住宅性能表示制度の普及促進（再掲）**

消費者に対する住宅の品質・性能の見える化を図り、安心して住宅を購入してもらうことを目的に、住宅性能表示制度の普及促進に努めます。

**(8) 省エネ住宅の普及促進（再掲）**

- ① 省エネルギー性能の高い住宅の供給を図るため、建築物省エネ法に基づく省エネ住宅の普及促進に努めるとともに、ZEH や住宅の省エネ対策に係る融資・税制についての情報提供を行います。
- ② 建築物省エネ法改正により、小規模住宅（300 m<sup>2</sup>未満）においても建築士から建築主への省エネ基準への適否等の説明が義務化されたことや、2025 年には省エネ基準への適合義務化が予定されていることから、地域の建築士の省エネ基準適合に関する技術的支援や情報提供を行います。
- ③ 省エネ基準の強化により、家づくりにおいて伝統的な工法等が使用できなくなり技術・材料の継承が困難となる恐れがあるため、「気候風土適応住宅」の基準を定め本県の気候風土に適応した伝統的な工法等が継承される仕組みを構築し、その普及に努めます。

**(9) 安心R住宅の普及促進（再掲）**

既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、安心R住宅制度について周知を行うなど、安心R住宅の普及促進に努めます。

**(10) 住宅瑕疵担保責任保険等の普及促進（再掲）**

- ① 県民が安心して質の高い住宅が取得できるよう、住宅瑕疵担保責任保険の普及促進に努めます。
- ② 既存住宅については、流通促進を図るため既存住宅売買瑕疵保険の普及促進に努めます。

**(11) 建物状況調査（インスペクション）の普及促進（再掲）**

- ① 既存住宅のリフォーム等による優良な住宅への更新を促進するために、第三者の検査人が住宅の劣化状況などの現況を明らかにするインスペクションについて、建築関係団体と連携して普及促進に努めます。



- ② 国が行う補助制度等について周知を行うとともに、関係する審査機関等の情報提供に努めます。
- ③ 適切、的確にインスペクションを行う知識と経験を有する検査人（既存住宅状況調査技術者）の情報提供に努めます。

**(12) 建替え・リフォームに係る支援制度の周知（再掲）**

建替えや増築、減築等のリフォームを推進するため、市町村が実施している補助事業等の周知を図ります。

**(13) リフォームに関するセミナー・研修会及び相談体制の充実（再掲）**

消費者や施工者を対象とする、リフォームセミナーや研修会を行うとともに、専門家等と連携した相談体制の充実を図るなど、安全・安心なリフォームが実現できる環境づくりの支援に取り組みます。

**(14) 居住サービスと連携した住宅の普及促進（再掲）**

安否確認、生活相談、介護・医療・生活支援などの居住サービスが、必要な高齢者へ提供されるよう、サービス付き高齢者向け住宅など、居住サービスと連携した住宅の普及促進に努めます。

**(成果指標) 施策 13 良質な木造住宅等の供給を担う住生活産業の成長**

項目		現況値	目標値
13-1	新築戸建住宅の木造率 <sup>74</sup>	88.9% (R2)	88.0%程度を維持 (R12)
13-2	新築戸建木造住宅における長期優良住宅率	17.4% (R2)	25.0% (R12)
13-3	既存住宅の流通戸数（再掲）	1,056 戸 (H30)	2,500 戸 (R12)
13-4	住宅リフォームの市場規模（再掲）	579 億円 (R2)	950 億円 (R12)

<sup>74</sup> P38 において算出した「新設戸建住宅に占める在来軸組工法による木造住宅の割合」と同一。



## 4 施策の総合的かつ計画的な推進

### 4.1 目標7 連携・協働による推進

#### 目標7 連携・協働による推進

施策14 相談体制や県民に対する情報提供の充実

施策15 住生活向上推進体制の充実

#### 4.1.1 施策14 相談体制や県民に対する情報提供の充実

県民の住宅に関する相談は、新築・リフォーム、トラブル、空き家の利活用や売却・賃貸など多岐にわたるため、相談体制の充実を図ることが必要です。

また、県民の住生活向上を図るためには、新築・中古の住宅、賃貸住宅などの物件情報から、トラブル対応、防災・防犯に至るまでの住宅全般に関する情報を、県民に対して総合的に提供できるよう取り組む必要があります。

##### (1) 住宅相談体制の充実

- ① 県民が住まいの選択やリフォーム等に関する専門的アドバイスを的確に受けられるよう、総合的な相談窓口の充実に努めます。
- ② 市町村や地域の自治会、民生委員、住宅関連事業者との連携により、各地域においても住情報の提供や住宅相談ができるよう、地域のイベントなどで出前相談を実施します。

##### (2) 契約等のトラブル防止に関する情報提供

- ① 民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円満解決のため、賃貸人及び賃借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルール等を示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省住宅局作成）」の普及啓発に努めます。
- ② 住まい方に関する様々なトラブルにより安定した居住が阻害されないよう、住まい・住環境に関する教育の取組を促進します。

##### (3) ホームページによる住情報提供の充実

多様な住まいの情報（ニーズに応じた住宅、リフォーム関連、空き家活用、防災防犯など）にワンストップ<sup>75</sup>でアクセスできる住情報提供ネットワーク「みやぎき住まいの安心情報バンク」の充実を図ります。

<sup>75</sup> 複数の用事を一か所で済ませることができることをいう。



(成果指標) 施策 14 相談体制や県民に対する情報提供の充実

項目		現況値	目標値
14-1	住情報提供ネットワークへの年間アクセス件数（複数ページへの重複アクセスを一本化した訪問者数）	24,029 件（R2）	30,000 件（R12）





#### 4.1.2 施策 15 住生活向上推進体制の充実

地域のまちづくりを進める上では、個々の住まいづくりや身近な居住環境の改善への取組がその基本となることから、こうした県民の自主的な取組への支援を強化し、県、市町村、住宅関連事業者及び各種団体が協働して取り組むことが重要です。

そのためには、それぞれが特性を生かして県民への支援に取り組むとともに、関係者が相互に連携・協働することが必要です。

##### (1) 宮崎県住生活協議会の体制充実

- ① 県民の住生活の安定の確保及び豊かな住生活の向上に資することを目的として設立された「宮崎県住生活協議会」を中心として、県、市町村、住宅関連事業者及び各種団体が連携して県民の住生活の安定向上に取り組む体制の充実を図ります。
- ② 当協議会において、本計画に掲げる施策の進捗状況をチェックしながら課題を共有し、協議会内での意見交換や提言等を通じて、各関係者が連携して県民の住生活の安定向上を推進します。

##### (2) 地域住民の住生活向上を目的とする地域協議会の設立促進

地域毎に、住民の居住ニーズにきめ細かに対応するためには、地域の実情に精通した地域の住生活に係る団体等で構成される地域協議会が必要となります。このため、「宮崎県住生活協議会」の会員団体と連携して、地域協議会の設立促進に努めます。

##### (3) 住情報提供体制の充実

- ① 県民に対する的確な住宅情報の提供を図るため、宮崎県住生活協議会の会員団体との連携のもと、住情報提供ネットワーク「みやざき住まいの安心情報バンク」の充実を図るとともに、消費者セミナーや住宅相談会などを開催します。
- ② 住宅関連事業者や各種団体が、それぞれの特性を生かして、住情報提供や住宅相談等を行えるよう支援に努めます。

##### (4) 地域共生社会の実現に向けた包括的支援体制の構築

- ① 県、市町村、医療や福祉の関係団体が連携し、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい、医療、介護、介護予防及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制（地域包括ケアシステム）の深化・推進に取り組めます。
- ② 地域包括ケアの理念を普遍化し、高齢者のみならず、生活上困難を抱える障がい者や子ども、生活困窮者などが地域において自立した生活を送ることができるよう、地域住民の支え合いと公的支援が連動し、「丸ごと」支える包括的な支援体制を構築し、切れ目ない支援の実現に努めます。

##### (5) 居住支援協議会との連携（再掲）

民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、住宅関連団体及び福祉関係団体で構成される居住支援協議会との連携を図ります。



(6) 市町村居住支援協議会設立への支援（再掲）

- ① 住宅確保要配慮者へのきめ細やかな支援を実施するため、市町村単位での居住支援協議会の設置が求められています。このため、市町村に対し、ニーズや取組状況の聞き取り、先進自治体の事例紹介等の情報提供、市町村と不動産関係団体、居住支援団体等との意見交換等を行う場づくりに努めます。
- ② 各市町村居住支援協議会相互の連絡調整等を図り、意見交換や情報共有等を行う場づくりに努めます。

(成果指標) 施策 15 住生活向上推進体制の充実

項目		現況値	目標値
15-1	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0% (R2)	50% (R12)



■成果指標一覧

目標	基本的な施策	成果指標	現況値 (見直時)	目標値	出典
目標1 をかなえる環境の実現 多様な居住ニーズ	施策1 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現	空き家バンクへの空き家登録数	274戸 (R2)	500戸 (R12)	県調査 (年度計)
目標2 災害への備え	施策2 災害に強い住まい・まちづくりの推進	新耐震基準（S56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの割合	—※	—※	※「宮崎県建築物耐震改修促進計画」において定める数値
	施策3 被災者の居住安定のための支援	応急仮設住宅建設候補地における建設可能戸数	46,406戸 (R2)	50,000戸 (R12)	県調査
目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり	施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる居住の実現	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.8% (H30)	60.0% (R12)	住宅・土地統計調査
		公営住宅住戸内のバリアフリー化率	28.9% (R2)	35.0% (R12)	県調査
		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.2% (R2)	6.0% (R12)	県調査
		高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	85.7% (R2)	90.0% (R12)	県調査
		民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し、遮音対策が講じられた住宅の割合	5.8% (H30)	20.0% (R12)	住宅・土地統計調査
	施策5 子育て世帯の居住の安定確保	民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し、遮音対策が講じられた住宅の割合（再掲）	5.8% (H30)	20.0% (R12)	住宅・土地統計調査
	施策6 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	コンパクトシティ・小さな拠点等に係る計画策定市町数	16市町 (R2)	19市町 (R12)	県調査



目標	基本的な施策	成果指標	現況値 (見直時)	目標値	出典
目標4 ネットの充実 住宅セーフティ	施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実	公営住宅住戸内のバリアフリー化率（再掲）	28.9% (R2)	35.0% (R12)	県調査
	施策8 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	住宅確保要配慮者関連事業登録住宅戸数	1,724 戸 (R2)	2,000 戸 (R12)	県調査
		居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0% (R2)	50% (R12)	県調査
目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成	施策9 民間の経済活動による優良なストックの形成	認定長期優良住宅のストック数	8,015 戸 (R2)	15,000 戸 (R12)	県調査
		新築住宅における住宅性能表示制度の実施率	10.2% (R2)	15.0% (R12)	(一社) 住宅性能評価・表示協会調べ (年度計)
		新築住宅における省エネ基準（平成28年基準）達成率	87.0% (R2)	100% (R6)	県調査 (年度計)
	施策10 既存住宅の流通促進のための取組	既存住宅の流通戸数	1,056 戸 (H30)	2,500 戸 (R12)	住宅・土地統計調査
	施策11 建替えやリフォームの推進	住宅リフォームの市場規模	579 億円 (R2)	950 億円 (R12)	(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター調べ
	施策12 空家等対策への支援	空家等対策計画策定市町村数	14 市町村 (R2)	26 市町村 (R12)	県調査
		市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	481 物件 (H27.5～ R2.3)	1,000 物件 (R3～ R12)	県調査
居住目的のない空き家数		49,900 戸 (H30)	60,000 戸 程度に抑える (R12)	住宅・土地統計調査	





目標	基本的な施策	成果指標	現況値 (見直時)	目標値	出典
目標6 地域住宅産業の成長支援	施策13 良質な木造住宅等の供給を担う住生活産業の成長	新築戸建住宅の木造率	88.9% (R2)	88.0%程度を維持 (R12)	県調査 (年度計)
		新築戸建木造住宅における長期優良住宅率	17.4% (R2)	25.0% (R12)	県調査 (年度計)
		既存住宅の流通戸数(再掲)	1,056戸 (H30)	2,500戸 (R12)	住宅・土地統計調査
		住宅リフォームの市場規模(再掲)	579億円 (R2)	950億円 (R12)	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター調べ
目標7 連携・協働による推進	施策14 相談体制や県民に対する情報提供の充実	住情報提供ネットワークへの年間アクセス件数(複数ページへの重複アクセスを一本化した訪問者数)	24,029件 (R2)	30,000件 (R12)	県調査 (年度計)
		施策15 住生活向上推進体制の充実	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率(再掲)	0% (R2)	50% (R12)



## 第5章 公営住宅の供給目標量の設定

### 1 公営住宅の供給目標量の設定の考え方

県内の公営住宅の供給目標量は、全国計画の設定の考え方に基づき算定します。

#### 1.1 供給戸数の考え方

供給戸数は、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の空家募集の戸数を合計した戸数とします。

なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、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た上で設定します。

また、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 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。

#### 1.2 公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数の考え方

本県における多様な住宅困窮者の居住状況、民間賃貸住宅の需要と供給状況、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これらを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を設定します。

#### 1.3 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当たっては、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供給に努めます。

特に、老朽化した公営住宅の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、公営住宅の整備に当たっては、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 公営住宅の供給目標量

住生活基本法第 17 条第 2 項第 5 号に基づき、本県の区域内における公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

計画期間 令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間  
 公営住宅の供給目標量 1 万 3 千戸

### ■ 参考 1 公営住宅の供給目標量

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戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数

### ■ 参考 2 公営住宅の供給目標量の算定

住生活基本計画(全国計画)の別紙 5「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づく算定方法により算出

### ■ 計画期間中における公営住宅の供給の目標量の考え方

10年間（R3～R12）に生じる住宅確保要配慮者の見込み

建替えにより転居が必要となる世帯	約850世帯
民間賃貸住宅等に入居している低所得者世帯（本来階層及び裁量階層）で公的支援が必要とされる世帯	約12,000世帯
約13,000戸の需要想定	



10年間（R3～R12）に供給する公営住宅等

建替えによる供給	約850世帯
空家募集による供給（10年間で発生する延べ空き戸数）	約12,800世帯
約13,000戸の供給目標	



## 第6章 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

#### 1.1 県

県は、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住生活をめぐる現状と課題を示した上で、「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点から「7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、市町村、県民、住宅関連事業者等と連携を図り、住生活の安定向上に関する各種施策を実施していきます。

市町村に対しては、住生活の安定向上に関する施策の一体的な推進のために市町村間の連携・調整を図りつつ、必要に応じて支援を行っていきます。

県民に対しては、市町村と連携しながら総合的な住情報の窓口を整備し、住まいに関する情報提供の充実を図るとともに、住まい・まちづくりへの積極的な参画を促します。

住宅関連事業者やNPO等に対しては、良質な住まいの形成、良好なまちづくりに向け、関連する情報の充実と提供体制を構築し、相互の連携を図りながら健全な住宅市場の育成を進めていきます。

#### 1.2 市町村

地域に根ざした住まい・まちづくりを進めていくためには地域の実情に精通し、住民と最も距離の近い市町村の役割が重要です。

このため、地域の住まい・居住環境の課題を踏まえ、市町村は必要に応じて市町村住生活基本計画等を策定し、これに基づき総合的に施策を展開していく必要があります。

特に、市町村内においても地域によって、それぞれに異なる課題を有していることから、地域毎にきめ細やかな検討を行うことが必要です。また、広域的な課題に対しては、圏域単位で他市町村や県と協力しながら取り組むことが必要です。

#### 1.3 県民

本県の目指す将来像を実現するためには、住宅施策に関わる行政や住宅関連事業者の取組だけでなく、県民一人ひとりの取組が不可欠です。住宅は個人の資産のみならず社会的性格を持つことを十分に理解した上で、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く使う」という意識で積極的に行動することが求められます。

具体的な行動として、住宅の所有者又は利用者の立場の双方において、「清掃や手入れを定期的に行うことによる住宅の長期利用」、「太陽光や雨水を利用した節電・節水」、「日頃からの災害への備え」、「宅地内の緑化」、「一斉清掃など地域活動への自主的参加」など自分のできる範囲で、できることから活動することが望まれます。

#### 1.4 住宅関連事業者

住宅関連事業者（宅地建物取引業、建設業、設計監理業、木材関係事業など）は、良質な住宅の供給や、流通・管理等を含めたきめ細かな住宅関連サービスの提供を通して県民の豊かな住生活の実現を支えており、市場において主要な役割を担っています。

したがって、住宅の設計・建設・販売等の各段階において、住宅の安全性その他の品質の確保及び関連サービスの提供、景観等を含めた地域にふさわしい良好な居住環境の形成について必要な措置を適切に講じる責務があります。





また、指定確認検査機関や登録住宅性能評価機関などの住宅に関する民間の第三者審査機関は、建築確認や住宅性能表示制度の審査等を行うほか、適切な情報提供を通じて、県民が安全・安心して住まいを取得できる市場の形成のために重要な役割を担います。

### 1.5 NPO等

地域においては、市町村、自治会、民生委員、住宅関連事業者や住まい・まちづくり活動を行うNPO等が、住宅施策上の課題に対して取り組むことが重要です。これらの団体の活動が活発化し、地域協議会の形で連携し、住まいづくりに関する情報提供や支援を通じて、地域に密着した良好な住まい・まちづくりを推進していくことが期待されます。



## 2 推進体制

良好な住まい・まちづくりを進めるに当たっては、県民の自発的な取組はもちろんのこと、NPO等の果たす役割もますます重要になってきています。

また、住宅関連事業者団体や民間の第三者審査機関、福祉サービス提供者がそれぞれ持っている地域のニーズや課題についての情報を相互に交換し、関係団体間で人的ネットワークを構築するなど、専門家や実務家との連携・協力も不可欠です。

このため、県及び市町村は、これらの団体等との連携・協働により県民の住生活の安定向上のための施策を推進する必要があります。

### 2.1 官民連携による取組の推進

県民の住生活の安定向上のため、県・市町村・住宅関連事業者・各種団体等が連携して県民の住まいづくり支援に取り組む「宮崎県住生活協議会」の充実を図り、本計画に掲げる施策の進捗状況をチェックしながら課題を共有し、協議会内での意見交換や提言等を通じて、各関係者が連携して県民の住生活の安定向上を推進します。

また、本協議会は地域協議会や福祉関係団体、住まい・まちづくり活動を行うNPO等との情報交換、連携・協働を通じて、多様化する県民の居住ニーズや住宅困窮者の居住支援に努めます。

### 2.2 関係行政分野との連携

住生活の安定向上に関する施策の推進に当たっては、行政の横断的な取組が必要です。

これまで、福祉・医療部門やまちづくり部門、環境森林部門等との連携に努めてきましたが、引き続き関連する他の分野の施策と連携し、総合的な取組の充実を図ります。

### 2.3 国・市町村及び関係機関との協力体制

住生活の安定向上に関する施策を推進するためには、国、市町村及び関係機関がそれぞれの役割を果たし、協力していくことが不可欠です。

国に対しては、住宅整備に必要な予算の確保や地域の実情に配慮した関連制度の運用等の要望を行います。

また、市町村に対しては市町村住生活協議会の設立に向けた支援や、市町村に対する技術的支援を行うとともに、社会資本整備総合交付金に係る整備計画を県及び市町村で連携して策定し、総合的に施策を推進します。

### 2.4 統計調査の充実

本計画に基づく施策の効果を的確に分析・評価するためには、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を詳細に把握する必要があることから、各種の統計調査においても、可能な限り本計画に基づく施策の効果が判るデータが得られるようにしていくことが望まれます。

そのため、必要なデータの充実、定量化を検討するとともに、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、民間統計調査や市町村による地域の実態に即した各種統計調査の活用を図ります。





## 第7章 参考資料

参考資料1 本県におけるこれまでの住宅施策の取組

参考資料2 成果指標の考え方

参考資料3 各種水準

宮崎県住宅政策懇談会の審議経過

宮崎県住宅政策懇談会委員名簿

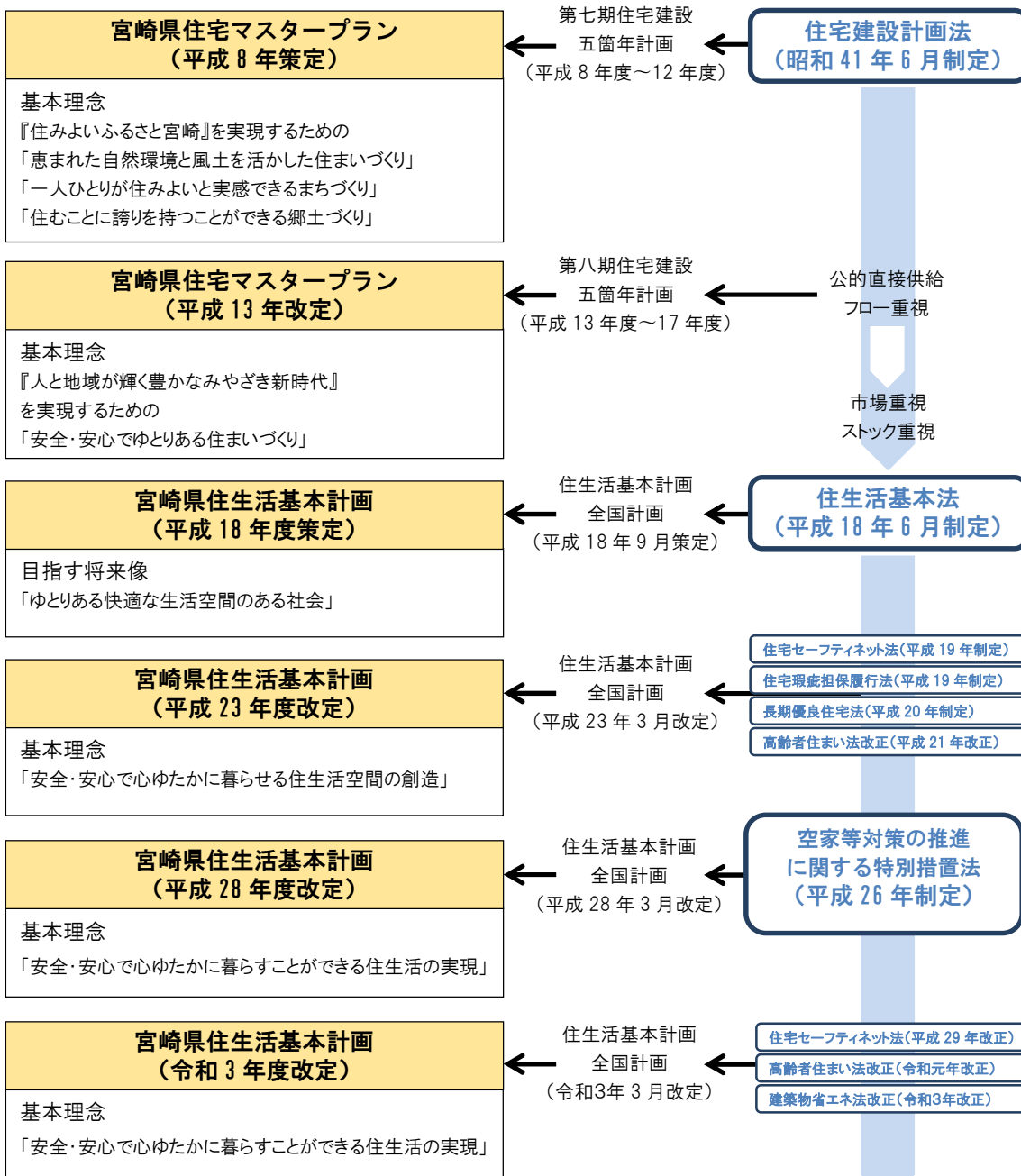
## 参考資料1 本県におけるこれまでの住宅施策の取組

本県の住宅施策の指針である「住宅マスタープラン」は平成8年度にはじまり、以降、住宅建設五箇年計画の見直しに合わせて改定を行ってきました。

平成18年に新たに制定された住生活基本法では、住宅の「量」を確保するこれまでの施策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、住宅市場を通じて、居住環境を含む住宅ストックの「質」の向上を図る施策へと本格的な転換を図る道筋が示されました。

このことから、本県においても、平成18年度に「宮崎県住生活基本計画」を策定し、目指す将来像である「ゆとりある快適な生活空間のある社会」の実現に向けて、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

### <これまでの住宅施策の基本方針の変遷>





〈前計画における住宅施策の取組の主な成果〉

施策 1		ライフステージにおける多様化への対応	
成果指標 1-1		最低居住面積水準未満率	
現況値と目標値		目標達成のための主な取組及び達成見込み	
<p>資料：住宅・土地統計調査</p>		<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な居住ニーズへの対応</li> <li>・ 三世帯同居・近居の促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で0.6%上昇しており、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>	
成果指標 1-2		誘導居住面積水準達成率	
現況値と目標値		目標達成のための主な取組及び達成見込み	
<p>資料：住宅・土地統計調査</p>		<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な居住ニーズへの対応</li> <li>・ 三世帯同居・近居の促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で1.4%下落しており、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>	
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	
成果指標 2-1		高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	
現況値と目標値		目標達成のための主な取組及び達成見込み	
<p>資料：住宅・土地統計調査</p>		<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>・ 高齢者の多様な居住ニーズに対する支援</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で3.2%上昇しているものの、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>	
成果指標 2-2		公営住宅住戸内のバリアフリー化率	
現況値と目標値		目標達成のための主な取組及び達成見込み	
<p>資料：県調査</p>		<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>・ 高齢者の多様な居住ニーズに対する支援</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>6年間で1.9%上昇しているものの、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>	



<b>成果指標 2-3</b>	<b>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：県調査</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者の多様な居住ニーズに対する支援</li> <li>・ サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適切な立地への誘導</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>5年間で0.4%上昇しており、令和7年度での目標値の達成見込みは充分にある。</p>
<b>成果指標 2-4</b>	<b>高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：県調査</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適切な立地への誘導</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>4年間で3.6%上昇しており、令和7年度での目標値の達成見込みは充分にある。</p>
<b>施策 3</b>	<b>子育て世帯の居住の安定確保</b>
<b>成果指標 3-1</b>	<b>子育て世帯における誘導居住面積水準達成率</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：住宅・土地統計調査</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>5年間で1.1%下落しており、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>
<b>施策 4</b>	<b>公営住宅における住宅セーフティネットの充実</b>
<b>成果指標 4-1</b>	<b>公営住宅住戸内のバリアフリー化率（再掲）</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：県調査</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅の建替えや改善等を推進</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>6年間で1.9%上昇しているものの、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>



<p align="center"><b>成果指標 4-2</b></p>	<p align="center"><b>公営住宅における住宅確保要配慮者世帯の入居率</b></p>
<p align="center">現況値と目標値</p>	<p align="center">目標達成のための主な取組及び達成見込み</p>
<p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅における高齢者等の住宅困窮者に対する入居機会の拡大</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で7%上昇し、令和7年度での目標値を達成している。</p>
<p align="center"><b>施策 5</b></p>	
<p align="center"><b>成果指標 5-1</b></p>	<p align="center"><b>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</b></p>
<p align="center">現況値と目標値</p>	<p align="center">目標達成のための主な取組及び達成見込み</p>
<p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「宮崎県あんしん賃貸住宅」等への登録の促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>4年間で登録数が200戸増加し、令和7年度での目標値の達成見込みは充分にある。</p>
<p align="center"><b>施策 6</b></p>	
<p align="center"><b>成果指標 6-1</b></p>	<p align="center"><b>民間の経済活動による優良なストックの形成</b></p>
<p align="center">現況値と目標値</p>	<p align="center">目標達成のための主な取組及び達成見込み</p>
<p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期優良住宅の普及促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で3.2%上昇しており、令和7年度での目標値の達成見込みは充分にある。</p>
<p align="center"><b>成果指標 6-2</b></p>	<p align="center"><b>新築住宅における住宅性能表示制度の実施率</b></p>
<p align="center">現況値と目標値</p>	<p align="center">目標達成のための主な取組及び達成見込み</p>
<p>資料：（一社）住宅性能評価・表示協会調べ</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅性能表示制度の普及促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で1.6%上昇しており、令和7年度での目標値の達成見込みは充分にある。</p>



<b>成果指標 6-3</b>	<b>建築物省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率</b>
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>
<p>資料：県調査</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ基準の普及促進</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>5年間で32.0%上昇し、令和7年度での目標値を達成している。</p>
<b>施策 7</b>	<b>既存住宅の流通促進のための取組</b>
<b>成果指標 7-1</b>	<b>既存住宅の流通戸数</b>
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>
<p>資料：住宅・土地統計調査</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅診断（インスペクション）の普及促進</li> <li>・住宅性能表示制度の普及促進</li> <li>・長期優良住宅の普及促進</li> <li>・住宅瑕疵担保責任保険の普及促進</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>5年間で460戸減少しており、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>
<b>施策 8</b>	<b>建替えやリフォームの推進</b>
<b>成果指標 8-1</b>	<b>住宅リフォームの市場規模</b>
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>
<p>資料：（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター調べ</p>	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替え・リフォームに係る支援制度の周知</li> <li>・リフォームに関するセミナー・研修会及び相談体制の充実</li> <li>・賃貸住宅リフォームに関する情報提供</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>6年間で25億円増の約580億円まで拡大しているものの、令和7年での目標値の達成は難しい。</p>



<b>施策 9</b>	<b>空き家対策への支援</b>
<b>成果指標 9-1</b>	<b>空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合</b>
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>
<p>100% 80% 60% 40% 20% 0% (制度開始)</p> <p>H27 R2 R7 (実績値) (目標値)</p> <p>54.0% 概ね8割</p> <p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等実態調査、空家等対策計画策定への支援</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>制度開始から5年間で54.0%の市町村（14市町村）が策定し、令和7年での目標値の達成見込みは十分にある。</p>
<b>成果指標 9-2</b>	<b>賃貸・売却用以外の「その他の空き家」数</b>
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>
<p>80,000 (戸) 60,000 40,000 20,000 0</p> <p>H25 H30 R7 (実績値) (目標値)</p> <p>43,600 49,900 60,000程度に抑える</p> <p>資料：住宅・土地統計調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の計画的な除却への支援</li> <li>・空き家等の相談体制の充実に向けた支援</li> <li>・民間事業者等の空き家活用の促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で6,300戸の増加に留まり、令和7年での目標値の達成見込みは十分にある。</p>
<b>施策 10</b>	<b>災害に強い住まい・まちづくりの推進</b>
<b>成果指標 10-1</b>	<b>新耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの割合</b>
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>
<p>100% 80% 60% 40% 20% 0%</p> <p>H25 H27 R2 (実績値) (目標値)</p> <p>24.0% 23.0% 10.0%</p> <p>資料：住宅・土地統計調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震診断・耐震改修の促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>2年間で1%減少しているものの、令和2年での目標値の達成は難しい。</p>



<b>施策 11</b>	<b>被災者の居住安定のための支援</b>
<b>成果指標 11-1</b>	<b>応急仮設住宅建設候補地における建設可能戸数の割合</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の応急仮設住宅の確保のための体制の充実</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で40%上昇し、既に令和7年度での目標値を達成した。</p>
<b>施策 12</b>	<b>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</b>
<b>成果指標 12-1</b>	<b>新築戸建住宅の木造率</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県産材を活用した良質な住宅の生産・供給のための環境整備</li> <li>・林業施策との連携の強化</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>6年間で0.4%上昇し88%程度を維持しており、令和7年度での目標値の達成見込みは十分にある。</p>
<b>成果指標 12-2</b>	<b>新築戸建木造住宅における長期優良住宅率</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅における長期優良住宅の普及促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で3.1%上昇し、令和7年度での目標値の達成見込みは十分にある。</p>
<b>成果指標 12-3</b>	<b>既存住宅の流通戸数（再掲）</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>資料：住宅・土地統計調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期優良住宅の普及促進</li> <li>・建替え・リフォームに係る支援制度の周知</li> <li>・リフォームに関するセミナー・研修会及び相談体制の充実</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5年間で460戸減少しており、令和7年度での目標値の達成は難しい。</p>





<b>成果指標 12-4</b>	<b>住宅リフォームの市場規模（再掲）</b>												
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>												
<p>1,000（億円）</p> <table border="1"> <tr><th>年度</th><th>実績値</th><th>目標値</th></tr> <tr><td>H26</td><td>554</td><td></td></tr> <tr><td>R2</td><td>579</td><td></td></tr> <tr><td>R7</td><td></td><td>950</td></tr> </table> <p>資料：（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター調べ</p>	年度	実績値	目標値	H26	554		R2	579		R7		950	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期優良住宅の普及促進</li> <li>・建替え・リフォームに係る支援制度の周知</li> <li>・リフォームに関するセミナー・研修会及び相談体制の充実</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>6年間で25億円増の約580億円まで拡大しているものの、令和7年での目標値の達成は難しい。</p>
年度	実績値	目標値											
H26	554												
R2	579												
R7		950											
<b>施策 13</b>	<b>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</b>												
<b>成果指標 13-1</b>	<b>景観計画の策定市町村数</b>												
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>												
<p>30（市町村）</p> <table border="1"> <tr><th>年度</th><th>実績値</th><th>目標値</th></tr> <tr><td>H28</td><td>13</td><td></td></tr> <tr><td>R2</td><td>25</td><td></td></tr> <tr><td>R7</td><td></td><td>26</td></tr> </table> <p>資料：県調査</p>	年度	実績値	目標値	H28	13		R2	25		R7		26	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・どの世代も豊かで安心して暮らせる居住環境の維持・向上</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>4年間で12市町村が策定し、令和7年度での目標値の達成見込みは十分にある。</p>
年度	実績値	目標値											
H28	13												
R2	25												
R7		26											
<b>成果指標 13-2</b>	<b>コンパクトシティ・小さな拠点等に係る計画策定市町村数</b>												
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>												
<p>20（市町村）</p> <table border="1"> <tr><th>年度</th><th>実績値</th><th>目標値</th></tr> <tr><td>H28</td><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>R2</td><td>16</td><td></td></tr> <tr><td>R7</td><td></td><td>11</td></tr> </table> <p>資料：県調査</p>	年度	実績値	目標値	H28	8		R2	16		R7		11	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・どの世代も豊かで安心して暮らせる居住環境の維持・向上</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>4年間で8市町村が策定し、既に令和7年度での目標値を達成した。</p>
年度	実績値	目標値											
H28	8												
R2	16												
R7		11											
<b>施策 14</b>	<b>市町村と連携した移住施策の推進</b>												
<b>成果指標 14-1</b>	<b>空き家バンクへの空き家登録数</b>												
<b>現況値と目標値</b>	<b>目標達成のための主な取組及び達成見込み</b>												
<p>300（戸）</p> <table border="1"> <tr><th>年度</th><th>実績値</th><th>目標値</th></tr> <tr><td>H28</td><td>74</td><td></td></tr> <tr><td>R2</td><td>274</td><td></td></tr> <tr><td>R7</td><td></td><td>250</td></tr> </table> <p>資料：県調査</p>	年度	実績値	目標値	H28	74		R2	274		R7		250	<p><b>【主な取組】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク制度の充実促進</li> </ul> <p><b>【達成見込み】</b></p> <p>4年間で登録数が200戸増加し、既に令和7年度での目標値を達成した。</p>
年度	実績値	目標値											
H28	74												
R2	274												
R7		250											



<b>施策 15</b>	<b>相談体制や県民に対する情報提供の充実</b>
<b>成果指標 15-1</b>	<b>住情報提供ネットワークへの年間アクセス件数</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>35,000 (件) 30,000 25,000 20,000 15,000 10,000 5,000 0</p> <p>15,333      24,029      30,000</p> <p>H27      R2      R7</p> <p>(実績値)      (目標値)</p> <p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホームページによる住情報提供の内容充実</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>5 年間で 8,696 件増加し、令和 7 年度での目標値の達成見込みは十分にある。</p>
<b>施策 16</b>	<b>住生活向上推進体制の充実</b>
<b>成果指標 16-1</b>	<b>住生活向上を目的とした地域協議会の数</b>
現況値と目標値	目標達成のための主な取組及び達成見込み
<p>10 (団体) 8 6 4 2 0</p> <p>1      1      9</p> <p>H28      R2      R7</p> <p>(実績値)      (目標値)</p> <p>資料：県調査</p>	<p>【主な取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民の住生活向上を目的とする地域協議会の設立促進</li> </ul> <p>【達成見込み】</p> <p>4 年間で団体数は変わらず、令和 7 年での目標値の達成は難しい。</p>





## 参考資料 2 成果指標の考え方

### 目標 1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現

施策 1 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現	
成果指標 1-1 空き家バンクへの空き家登録数 (P49) 【継続】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p>【考え方】 多様な居住ニーズへの対応状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和 2 年度時点では 274 戸となっている。</p> <p>【目標値の設定】 本県の移住施策において、年平均約 500 世帯の移住世帯数を目標としていることから、令和 12 年度の目標値を年間登録 500 戸とする。</p>	<p>資料：県調査</p>

### 目標 2 災害への備え

施策 2 災害に強い住まい・まちづくりの推進	
成果指標 2-1 新耐震基準（S56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの割合 (P52) 【継続】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p>【考え方】 災害に強い住まい・まちづくりの推進状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 —</p> <p>【目標値の設定】 —</p> <p>※宮崎県建築物耐震改修促進計画」において定めている数値とする。 なお、同計画において目標値の見直しがあった場合は、見直し後の数値に置き換える。</p>	<p>資料：住宅・土地統計調査</p>

施策 3 被災者の居住安定のための支援	
成果指標 3-1 応急仮設住宅建設候補地における建設可能戸数 (P53) 【改変】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p>【考え方】 被災者の居住安定のための支援状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和 2 年時点では 46,406 戸となっている。</p> <p>【目標値の設定】 現況値 46,406 戸 (R2) に対して、およそ 1 割程度の増となる 50,000 戸を令和 12 年の目標値とする。</p> <p>【補足】 県の前計画では、「応急仮設住宅必要戸数に対する候補地における建設可能戸数の割合」としていたが、目標であった 100%を達成したため、新しい指標を設定した。</p>	<p>資料：県調査</p>



### 目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり

施策4 高齢者、障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現	
成果指標4-1 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (P56) 【継続】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p>【考え方】 高齢者の住宅における日常生活の安全・安心の確保の状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 平成30年度時点では40.8%となっている。</p> <p>【目標値の設定】 前計画の目標値60% (R7) を令和12年の目標値とする。</p>	<p>資料：住宅・土地統計調査</p>
成果指標4-2 公営住宅住戸内のバリアフリー化率 (P56) 【継続】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p>【考え方】 公営住宅における日常生活の安全・安心の確保の状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和2年時点では28.9%となっている。</p> <p>【目標値の設定】 前計画の目標値35% (R7) を令和12年の目標値とする。</p>	<p>資料：県調査</p>
成果指標4-3 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (P56) 【継続】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p>【考え方】 高齢者が安全に安心して居住できる住宅の整備状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和2年時点では4.2%となっている。</p> <p>【目標値の設定】 前計画の目標値6.0% (R7) を令和12年の目標値とする。</p>	<p>資料：県調査</p>



**成果指標 4-4 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 (P56) 【継続】**

指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 高齢者が生活支援サービスを利用できる居住環境の実現を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 令和2年時点では85.7%となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値90% (R7) を令和12年の目標値とする。</p>	<p>資料：県調査</p>

**成果指標 4-5 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し、遮音対策が講じられた住宅の割合 (P56) 【新規】**

指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 多様な世代が安心して暮らすことができる住宅の確保の達成状況を示す指標として設定。</p> <p><b>【現状】</b> 平成30年時点では5.8%となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 全国計画の目標値20% (R12) を本県の目標値とする。</p>	<p>資料：住宅・土地統計調査</p>

**施策 5 子育て世帯の居住の安定確保**

**成果指標 5-1 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し、遮音対策が講じられた住宅の割合 (再掲) (P57) 【新規】**

**施策 6 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**

**成果指標 6-1 コンパクトシティ・小さな拠点等に係る計画策定市町数 (P59) 【継続】**

指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> どの世代も豊かで安心して暮らすことができる居住環境の実現のための取組状況を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 令和2年時点では16市町となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 各市町の計画策定に向けての作業状況を勘案し、令和12年の目標値を19市町とする。</p>	<p>資料：県調査</p>



## 目標4 住宅セーフティネットの充実

<b>施策7 公営住宅における住宅セーフティネットの充実</b>	
<b>成果指標 7-1 公営住宅住戸内のバリアフリー化率（再掲）</b> (P64) <b>【継続】</b>	
<b>施策8 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</b>	
<b>成果指標 8-1 住宅確保要配慮者関連事業登録住宅戸数</b> (P67) <b>【継続】</b>	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境がどの程度実現されたのかを示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 令和2年時点では1,724戸となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値2,000戸（R7）を令和12年の目標値とする。</p>	<p style="text-align: right;">資料：県調査</p>
<b>成果指標 8-2 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率</b> (P67) <b>【新規】</b>	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 住宅確保要配慮者に対する支援を実現できる体制がどの程度構築されたのかを示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 令和2年時点では0%となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 全国計画の目標値50%（R12）を本県の目標値とする。</p>	<p style="text-align: right;">資料：県調査</p>



## 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成

施策9 民間の経済活動による優良なストックの形成													
成果指標9-1 認定長期優良住宅のストック数 (P72)【改変】													
指標設定の考え方	現況値と目標値												
<p>【考え方】 良質で安全な住宅の供給状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和2年時点では8,015戸となっている。</p> <p>【目標値の設定】 現況値8,015戸(R2)に対して、およそ2倍程度となる15,000戸を令和12年の目標値とする。</p> <p>【補足】 県の前計画では「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」としていたが、全国計画の変更に伴い、本県の指標も変更した。</p>	<table border="1"> <caption>認定長期優良住宅のストック数</caption> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>数値</th> <th>属性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R2</td> <td>8,015</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>15,000</td> <td>(目標値)</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：県調査</p>	時期	数値	属性	R2	8,015	(実績値)	R12	15,000	(目標値)			
時期	数値	属性											
R2	8,015	(実績値)											
R12	15,000	(目標値)											
成果指標9-2 新築住宅における住宅性能表示制度の実施率 (P72)【継続】													
指標設定の考え方	現況値と目標値												
<p>【考え方】 良質で安全な新築住宅の供給状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和2年度時点では10.2%となっている。</p> <p>【目標値の設定】 前計画の目標値15%(R7)を令和12年の目標値とする。</p>	<table border="1"> <caption>新築住宅における住宅性能表示制度の実施率</caption> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>率</th> <th>属性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H27</td> <td>8.6%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>10.2%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>15.0%</td> <td>(目標値)</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：(一社)住宅性能評価・表示協会調べ</p>	時期	率	属性	H27	8.6%	(実績値)	R2	10.2%	(実績値)	R12	15.0%	(目標値)
時期	率	属性											
H27	8.6%	(実績値)											
R2	10.2%	(実績値)											
R12	15.0%	(目標値)											
成果指標9-3 新築住宅における省エネ基準(平成28年基準)達成率 (P72)【継続】													
指標設定の考え方	現況値と目標値												
<p>【考え方】 快適性と省エネ性能の確保された新築住宅の供給状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和2年度時点では87.0%となっている。</p> <p>【目標値の設定】 新築住宅における将来的な省エネ基準適合義務化に向け、令和6年の目標値を100%とする。</p>	<table border="1"> <caption>新築住宅における省エネ基準(平成28年基準)達成率</caption> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>率</th> <th>属性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H27</td> <td>55.0%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>87.0%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>100.0%</td> <td>(目標値)</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：県調査</p>	時期	率	属性	H27	55.0%	(実績値)	R2	87.0%	(実績値)	R6	100.0%	(目標値)
時期	率	属性											
H27	55.0%	(実績値)											
R2	87.0%	(実績値)											
R6	100.0%	(目標値)											



**施策 10 既存住宅流通促進のための取組**

<b>成果指標 10-1 既存住宅の流通戸数</b> (P74) <b>【継続】</b>	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 住宅ストックの利用状況を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 平成 30 年時点では 1,056 戸となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値 2,500 戸 (R7) を令和 12 年の目標値とする。</p>	<p style="text-align: right;">資料：住宅・土地統計調査</p>

**施策 11 建替えやリフォームの推進**

<b>成果指標 11-1 住宅リフォームの市場規模</b> (P75) <b>【継続】</b>	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 住宅ストックの利用状況を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 令和 2 年時点では 579 億円となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値 950 億円 (R7) を令和 12 年の目標値とする。</p>	<p style="text-align: right;">資料：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター調べ</p>

**施策 12 空き家対策への支援**

<b>成果指標 12-1 空き家等対策計画策定市町村数</b> (P77) <b>【改変】</b>	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 市町村における空き家対策への取組状況を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 令和 2 年時点では 14 市町村となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 各市町村の計画策定に向けての作業状況を勘案し、令和 12 年の目標値を 26 市町村 (全市町村) とする。</p>	<p style="text-align: right;">資料：県調査</p>





成果指標 12-2 市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 (P77) 【新規】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 特定空き家等の計画的な解体、撤去により地域住民の生活環境保全のための取組状況を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 平成 27 年 5 月から令和 2 年 3 月での除却等は 481 物件となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 全国計画においては、現況値 9 万物件 (H27.5~R2.3) に対して目標値 20 万物件 (R3~12) としていることを勘案し、本県の令和 3 年度から 12 年度の目標値を 1,000 物件とする。</p>	<p>1200 (物件)</p> <p>1000</p> <p>800</p> <p>600</p> <p>400</p> <p>200</p> <p>0</p> <p>481</p> <p>1,000</p> <p>H27.5~R2.3 (実績値)</p> <p>R3~R12 (目標値)</p> <p>資料：県調査</p>
成果指標 12-3 居住目的のない空き家数 (P77) 【改変】	
指標設定の考え方	現況値と目標値
<p><b>【考え方】</b> 空き家の活用・除却状況を示す指標として設定する。</p> <p><b>【現状】</b> 平成 30 年時点では 49,900 戸となっている。</p> <p><b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値 60,000 戸程度に抑える (R7) を令和 12 年の目標値とする。</p>	<p>80000 (戸)</p> <p>60000</p> <p>40000</p> <p>20000</p> <p>0</p> <p>43,600</p> <p>49,900</p> <p>60,000程度に抑える</p> <p>H25 (実績値)</p> <p>H30 (実績値)</p> <p>R12 (目標値)</p> <p>資料：住宅・土地統計調査</p>



## 目標6 地域住宅産業の成長支援


施策13 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													
<b>成果指標 13-1 新築戸建住宅の木造率</b> (P86) 【継続】													
<b>指標設定の考え方</b> <b>【考え方】</b> 木造住宅の普及状況を示す指標として設定する。 <b>【現状】</b> 令和2年時点では88.9%となっている。 <b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値88.0%程度維持(R7)を令和12年の目標値とする。	<b>現況値と目標値</b> <table border="1"> <tr> <th>年度</th> <th>値</th> <th>属性</th> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>88.5%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>88.9%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>88.0%</td> <td>(目標値)</td> </tr> </table> <p>資料：県調査</p>	年度	値	属性	H26	88.5%	(実績値)	R2	88.9%	(実績値)	R12	88.0%	(目標値)
年度	値	属性											
H26	88.5%	(実績値)											
R2	88.9%	(実績値)											
R12	88.0%	(目標値)											
<b>成果指標 13-2 新築戸建木造住宅における長期優良住宅率</b> (P86) 【継続】													
<b>指標設定の考え方</b> <b>【考え方】</b> 良質な木造住宅の普及状況を示す指標として設定する。 <b>【現状】</b> 令和2年時点では17.4%となっている。 <b>【目標値の設定】</b> 前計画の目標値25.0%(R7)を令和12年の目標値とする。	<b>現況値と目標値</b> <table border="1"> <tr> <th>年度</th> <th>値</th> <th>属性</th> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>14.3%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>17.4%</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>25.0%</td> <td>(目標値)</td> </tr> </table> <p>資料：県調査</p>	年度	値	属性	H27	14.3%	(実績値)	R2	17.4%	(実績値)	R12	25.0%	(目標値)
年度	値	属性											
H27	14.3%	(実績値)											
R2	17.4%	(実績値)											
R12	25.0%	(目標値)											
<b>成果指標 13-3 既存住宅の流通戸数(再掲)</b> (P86) 【継続】													
<b>成果指標 13-4 住宅リフォームの市場規模(再掲)</b> (P86) 【継続】													





## 目標7 連携・協働による総合的かつ計画的な推進

<b>施策14 相談体制や県民に対する情報提供の充実</b>													
<b>成果指標 14-1 住情報提供ネットワークへの年間アクセス件数（複数ページへの重複アクセスを一本化した訪問者数）</b>													
<b>(P88) 【継続】</b>													
<b>指標設定の考え方</b>	<b>現況値と目標値</b>												
<p>【考え方】 住宅全般に関する情報周知状況を示す指標として設定する。</p> <p>【現状】 令和2年時点では24,029件となっている。</p> <p>【目標値の設定】 前計画の目標値30,000件（R7）を令和12年の目標値とする。</p>	<table border="1"> <caption>現況値と目標値</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>件数</th> <th>属性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H27</td> <td>15,333</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>24,029</td> <td>(実績値)</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>30,000</td> <td>(目標値)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：県調査</p>	年度	件数	属性	H27	15,333	(実績値)	R2	24,029	(実績値)	R12	30,000	(目標値)
年度	件数	属性											
H27	15,333	(実績値)											
R2	24,029	(実績値)											
R12	30,000	(目標値)											
<b>施策15 住生活向上推進体制の充実</b>													
<b>成果指標 15-1 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率（再掲）</b>													
<b>(P90) 【新規】</b>													



## 参考資料3 各種水準（住生活基本計画(全国計画)より抜粋）

### 別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

#### 1 基本的機能

##### (1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

##### (2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

#### 2 居住性能

##### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

##### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

##### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

##### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。





#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

#### (6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

#### (7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

#### (8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

#### (9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

#### (10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

#### (11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

### 3 外部性能

#### (1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

#### (2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。



## 別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

### <居住環境水準>

#### (1) 安全・安心

##### ①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ②自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### ①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

##### ①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

##### ②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ


##### ①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

##### ②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。





### 別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、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誘導居住面積水準と、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誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

#### （1）一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

#### （2）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合



#### 別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

- 2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
  - ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
  - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
  - ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合





## 別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、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、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、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ものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、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推進すること。

## 宮崎県住宅政策懇談会の審議経過

回	開催年月日	内 容
第1回	R3. 3. 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>宮崎県住生活基本計画見直しのスケジュールについて</li> <li>住生活の現状と課題及び現行計画の取組について</li> <li>見直しの基本方針（案）について</li> </ul>
第2回	R3. 6. 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回宮崎県住宅政策懇談会意見への対応について</li> <li>住生活基本計画（全国計画）の決定について</li> <li>住生活基本計画見直しの骨子（案）について</li> </ul>
第3回	R3. 9. 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2回宮崎県住宅政策懇談会意見への対応について</li> <li>宮崎県住生活基本計画の改定素案について</li> </ul>
第4回	R3. 11. 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3回宮崎県住宅政策懇談会意見への対応について</li> <li>宮崎県住生活基本計画（改定素案）のパブリックコメントについて</li> </ul>
第5回	R4. 1. 27	<ul style="list-style-type: none"> <li>第4回宮崎県住宅政策懇談会意見への対応について</li> <li>宮崎県住生活基本計画（改定素案）におけるパブリックコメントの結果等について</li> </ul>

## 宮崎県住宅政策懇談会委員名簿

氏名	職名等	分野
熊野 稔 (座長)	宮崎大学地域資源創成学部 教授	学識
三宮 基裕	九州保健福祉大学社会福祉学部臨床福祉学科 教授	学識
川野 美奈子	社会福祉法人宮崎県社会福祉協議会 副会長兼常務理事	福祉
後藤 和生	一般社団法人宮崎県建築士会 専務理事兼事務局長	住宅
小西 明美	一般社団法人宮崎県マンション管理士会 会長	住宅
佐田 正博	一般社団法人宮崎県建築業協会 会長	住宅
藤山 広子	一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会 副会長	住宅
林 憲政	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店 地域連携部門長	金融
野口 寿尚	宮崎市建設部 建築住宅課 課長	行政

