

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。

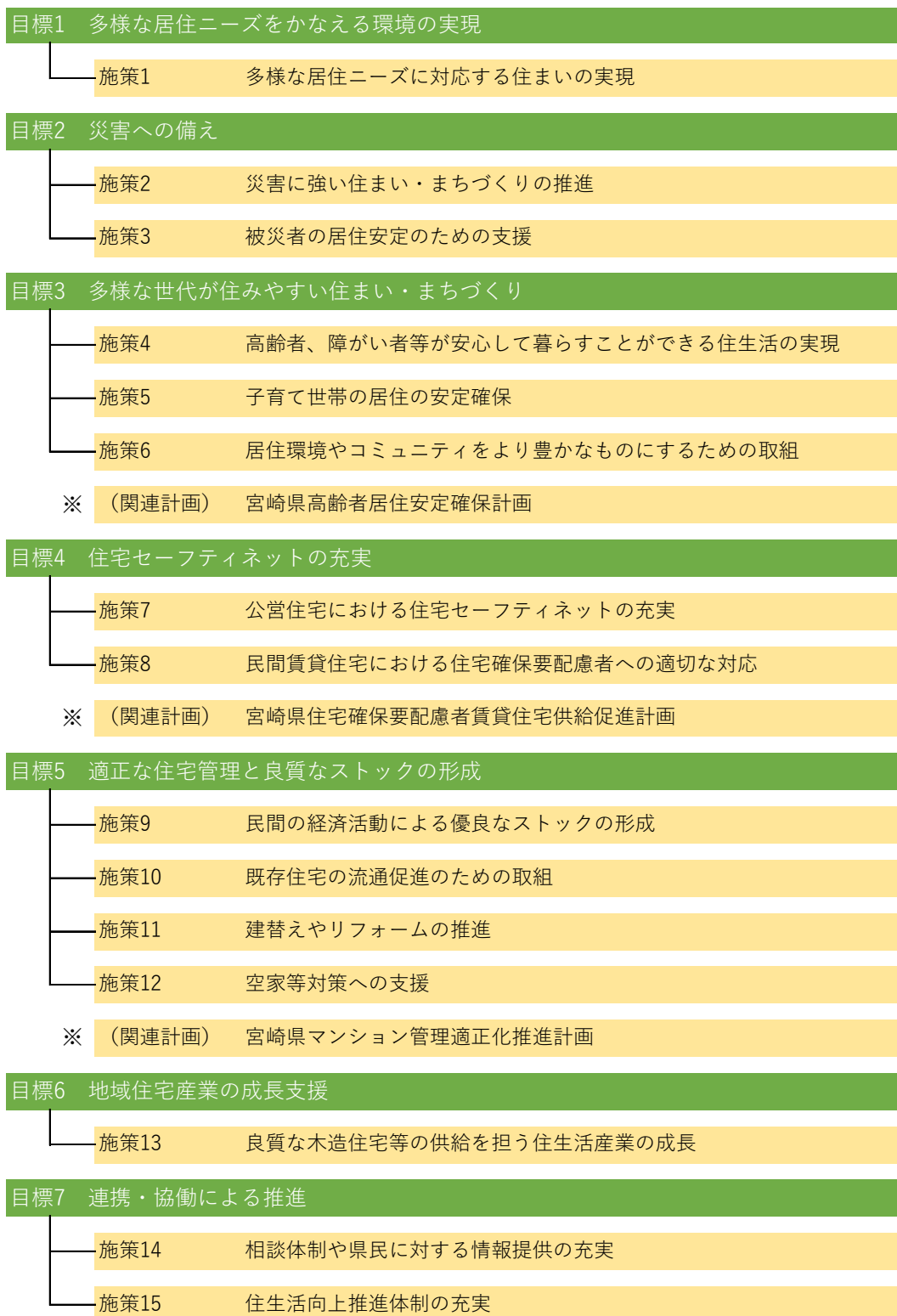


図 43 目標と展開すべき施策



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」⁴⁵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）²⁴⁶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。

⁴⁵ 「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。

⁴⁶ 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⁴⁷や住宅市街地総合整備事業等⁴⁸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⁴⁹や地すべり対策事業⁵⁰及び急傾斜地崩壊対策事業⁵¹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⁵²
- ・被災宅地危険度判定士⁵³

(6) 津波避難ビル⁵⁴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。

⁴⁷ 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。

⁴⁸ 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。

⁴⁹ 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。

⁵⁰ 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。

⁵¹ 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。

⁵² 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。

⁵³ 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。

⁵⁴ 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⁵⁵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 [※]	目標値 [※]
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。

⁵⁵ 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⁵⁶）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。

⁵⁶ 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⁵⁷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⁵⁸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⁵⁹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⁶⁰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。

⁵⁷ 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。

⁵⁸ 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）。

⁵⁹ 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。

⁶⁰ 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。

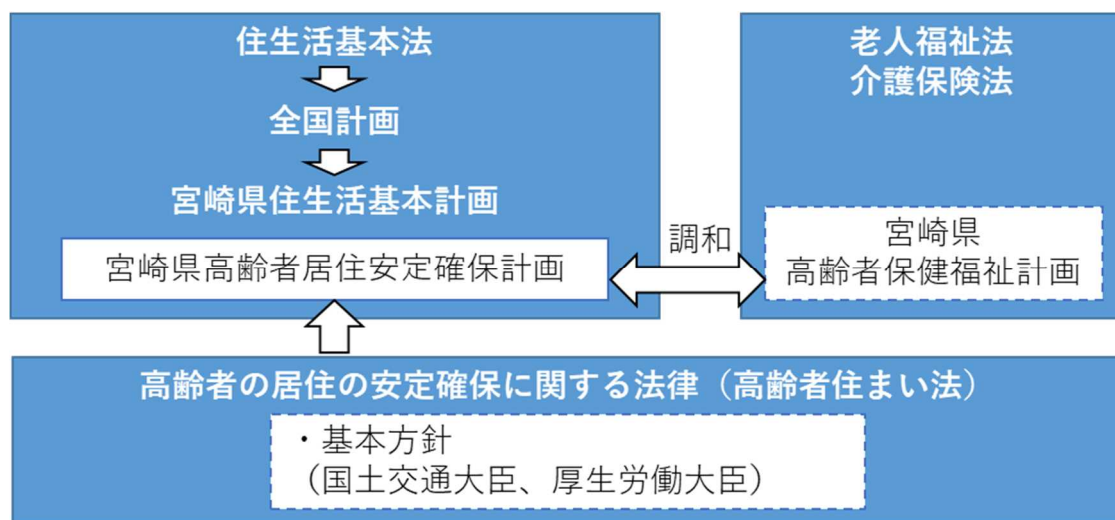


図 44 計画の位置付け (宮崎県高齢者居住安定確保計画)

(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 ⁶¹ 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)

⁶¹ 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/PFI⁶²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)

⁶² 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⁶³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。

⁶³ 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

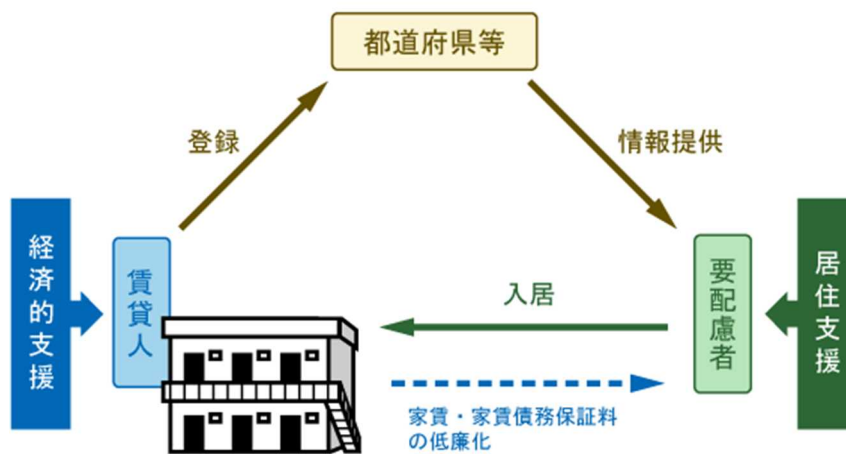


図 45 セーフティネット登録住宅の仕組み

(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⁶⁴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)

⁶⁴ 「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。

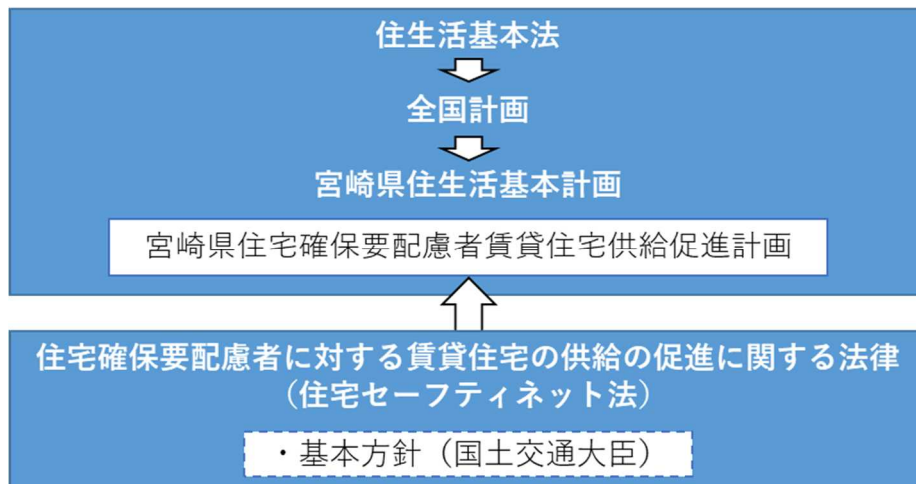


図 46 計画の位置付け (宮崎県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

(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）⁶⁵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。

⁶⁵ 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㎡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)⁶⁶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⁶⁷、空家等対策計画⁶⁸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」⁶⁹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。

⁶⁶ 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。

⁶⁷ 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。

⁶⁸ 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。

⁶⁹ 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⁷⁰は都市部の重要な居住形態として定着しているものの、多くの人々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⁷¹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。

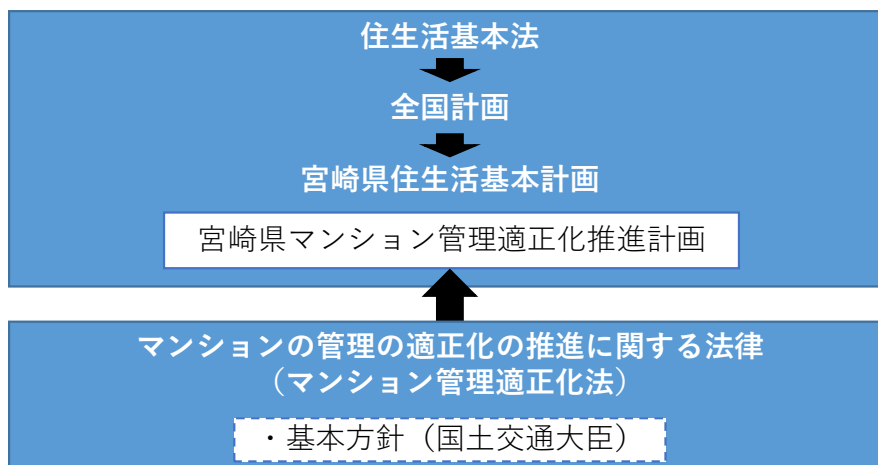



図 47 計画の位置付け（宮崎県マンション管理適正化推進計画）

⁷⁰ 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。

⁷¹ 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⁷²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

⁷² 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っては、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、管理事務の適正化を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⁷³」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。

⁷³ 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 m²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めます。

(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 ⁷⁴	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)

⁷⁴ 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⁷⁵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。

⁷⁵ 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・推進に取り組みます。
- 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)