

小林市住宅マスタープラン

（住生活基本計画）

令和 5 年 3 月

小 林 市

小林市住宅マスタープラン

目 次

第1章 住宅マスタープラン策定の趣旨	1
1. 計画の背景及び目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 目標年次	2
4. 計画構成	3
第2章 小林市の現況	7
1. 自然的状況	7
2. 人口動向	8
3. 就業・産業の構造	15
4. 家族形態の動向	17
5. 土地利用の状況	19
6. 都市基盤整備の状況	20
7. 災害の状況	23
8. 住宅・住環境の状況	26
9. 市営住宅の現況	37
10. 小林市の現況まとめ	42
11. 上位・関連計画の整理	44
第3章 住宅・住環境に関するアンケート調査	59
1. 市民アンケート調査結果	59
2. 事業者アンケート調査結果	65
3. 事業者ヒアリング調査結果	68
4. 調査結果のまとめ	69
第4章 小林市における住まい・住環境に関する課題	71
1. 安全で安心な住まい・住環境への対応	72
2. 少子高齢社会の安定居住に対応した住宅セーフティネットの整備	73
3. 環境問題や居住ニーズの多様化に対応した住まい・住環境づくり	74
4. 官民連携による住まい・まちづくり	75
第5章 住宅マスタープランの目標と基本方針	77
1. 住宅マスタープランの目標	77
2. 目標を実現するための基本方針	78

第6章 基本方針に基づく施策展開.....	81
1. 住まい・まちづくりの施策体系.....	81
2. 住まい・まちづくりの基本方針に基づく施策展開.....	82
3. 重点施策.....	101
4. 成果指標.....	108
 第7章 計画の推進に向けて.....	 115

第1章 住宅マスタープラン策定の趣旨

1. 計画の背景及び目的

小林市では、平成24年3月に「小林市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」を策定し、市町村合併後の市全体における総合的な住宅関連施策の構築および計画的、総合的な取り組みの推進を図っています。

我が国の住宅政策は、高度経済成長期の人口増加時代における量的供給から、その後、重点を住宅の質の向上や良好な住環境の確保に移行しました。近年では、人口減少、少子高齢社会への対応や既存住宅ストックの活用等が重要な政策課題となっています。

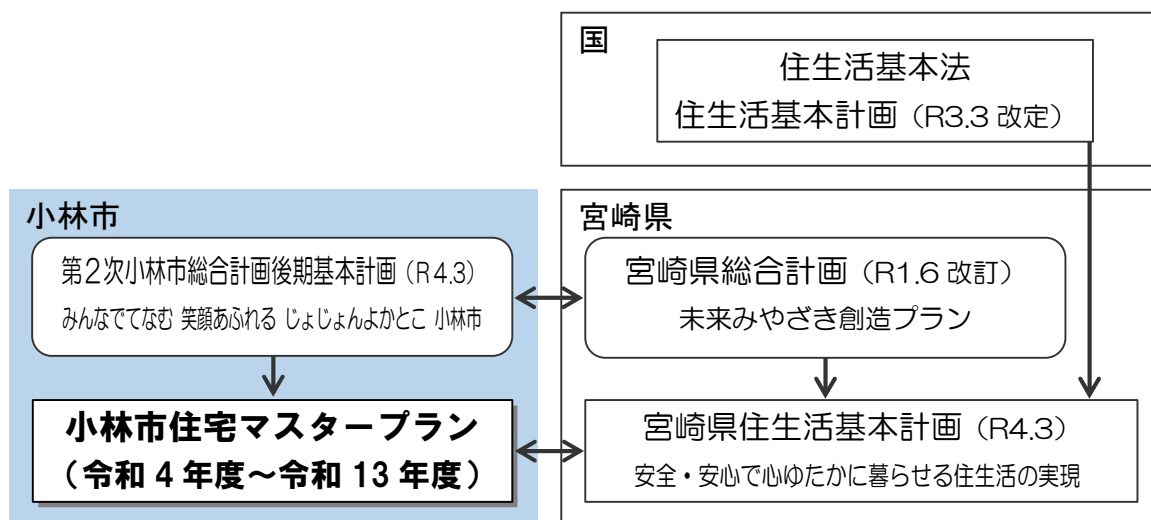
このような中、本格的な人口減少・少子高齢社会の進行、空き家の増加、急速に進む地球温暖化、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の多様化など、住まいを取り巻く環境の変化への対応のため、住生活基本計画（全国計画）及び宮崎県住生活基本計画においても社会経済情勢の変化を踏まえた見直しが実施されました。

本市においても、国や県の既定計画に基づきながら、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応するとともに、新たな住まいの課題を正面から受け止めた住宅政策の方向性を示す計画づくりが急務となっています。そのため、令和3年度をもって前回計画の計画期間が終了となる「小林市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」の改定を行います。

本計画では、前回計画に位置付けられた施策の検証を行い、課題を整理したうえで、新たな課題に対応した、安全に安心して快適に生活できる新たな住まい・まちづくりを進めることを目的に、中長期的な視点から今後10年間の計画を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、国・宮崎県が定める「住生活基本計画」に則するとともに、「小林市総合計画」の住宅分野の個別計画と位置づけ、あわせて「小林市都市計画マスタープラン」などと連携を図るものです。



3. 目標年次

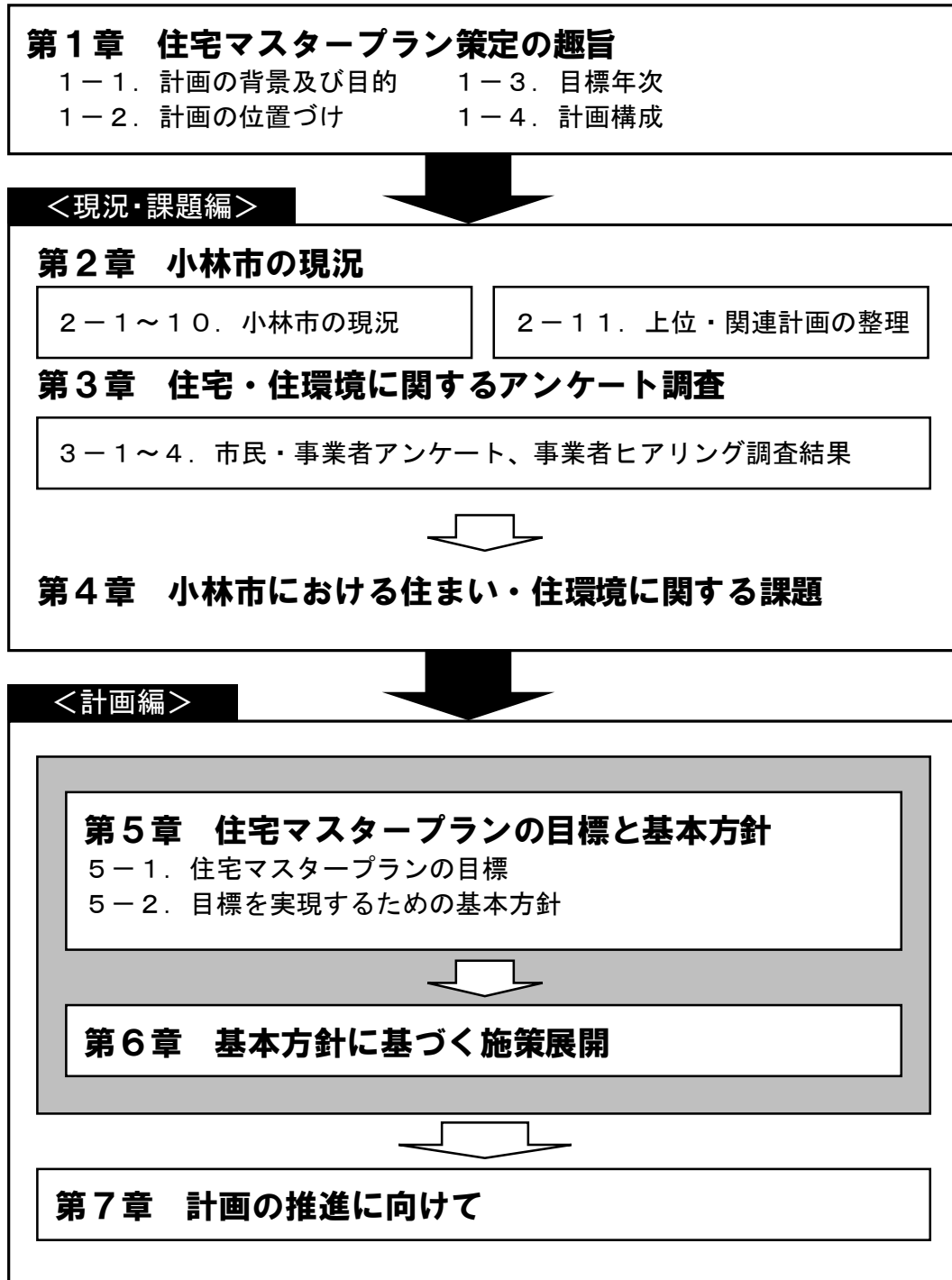
本計画は、令和4年度から10年間を対象とし、長期的な視点から本市の住宅・宅地行政の目標と政策展開を示します。

なお、本計画に関連する県住生活基本計画及び市総合計画に準拠し、計画期間中に社会経済情勢の変化あるいは上位計画の変更により住宅施策の変更が必要となった場合は、適宜、改定を行います。

4. 計画構成

本計画の構成は以下の通りです。

まず、「小林市の現況」や「住宅・住環境に関するアンケート調査」などから「住まい・住環境に関する課題」を設定します。現況編で整理した内容・課題を踏まえて、「住宅マスタープランの目標」、「施策の基本方針」、「重点施策」、「成果指標」を定め、小林市の住宅施策の方向性を明らかにします。そして「計画の推進に向けて」において、推進体制づくりなどについて示します。

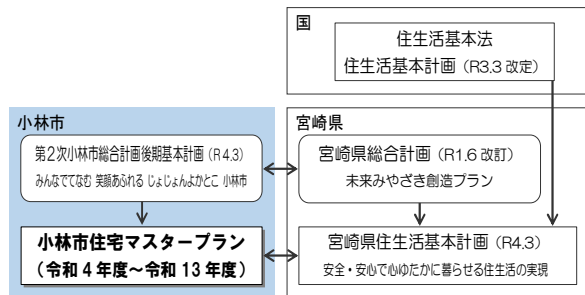


小林市 住宅マスタープラン（住生活基本計画）概要

第1章 住宅マスタープラン策定の趣旨

平成24年3月「小林市住宅マスタープラン」の策定から10年が経過し、小林市を取り巻く社会経済情勢も大きく変化してきました。加えて、住生活基本計画(全国計画)及び宮崎県住生活基本計画においても社会経済情勢の変化を踏まえた見直しを実施するなど、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応するとともに、新たな住まいの課題を正面から受け止めた住宅政策の方向性を示す計画づくりが急務となっています。

本計画では、前回計画に位置付けられた施策の検証を行い、課題を整理したうえで、新たな課題に対応した、安全に安心して快適に生活できる新たな住まい・まちづくりを進めることを目的に、中長期的な視点から今後10年間の計画を策定します。



まちづくりの前提条件

第2章 小林市の現況

- 《人口動向》
- ▶ 核家族化の進行による世帯規模が縮小傾向
 - ▶ 少子高齢化の進行(10年で年少人口65%、老年人口130%)
 - ▶ 20～24歳の転出傾向が顕著
 - ▶ 流出人口より流入人口が変わず多いが、減少傾向
 - ▶ 特にえびの市、高原町との結びつきが強い
- 《就業・産業の構造》
- ▶ 第1次産業の衰退と第3次産業の進行、第2次産業の停滞
- 《家族形態の動向》
- ▶ 単身世帯の増加(H12→R2年で112%)
 - ▶ 3世代以上の世帯の減少(H12→R2年で68%)
- 《災害の状況》
- ▶ 傾斜地を中心に土砂災害警戒区域・特別警戒区域に多数指定されている
- 《住宅・住環境の状況》
- ▶ 持ち家は78%で減少傾向、民間借家は17%で増加傾向
 - ▶ 高齢者のいる世帯の持ち家率が高く増加傾向
 - ▶ 住宅の新設数は、増加傾向
 - ▶ 持ち家需要は高く、貸家は増加傾向
 - ▶ 新耐震基準以前の建物が全体の35%で県平均より高い
 - ▶ 空き家は増加傾向、空き家率(17%)は、県平均より高い
 - ▶ 耐震診断実施は3.8%と低い
- 《市営住宅の現況》
- ▶ 新耐震基準以前に建てられた住戸が約55%
 - ▶ 市営住宅の老朽化(801戸中366戸(46%)が耐用年数を経過)
 - ▶ 65歳以上の世帯主が全体の50%
 - ▶ 1～2人世帯が76%を占める

第3章 住宅・住環境に関するアンケート調査

- 《改築・改修》
- ▶ 改築・改修を必要としている割合が6割
 - ▶ 実際に予定している割合が1割
 - ▶ 必要であるが予定していない理由としては、費用面の影響が大きい
- 《定住意向》
- ▶ 「住み続けたい」方が68%
 - ▶ 「転居したい」理由は、市全体では「居住環境」が高く、野尻地区・須木地区では「通勤・買物などの不便」、須木地区では「災害に対する安全性」が高い
- 《住宅・住環境への満足度、重要項目》
- ▶ 住宅に関して、「住宅の断熱性」、「省エネルギー対応」、「バリアフリー化」、「災害時の安全性」、「老朽化」に関する不満度が高い
 - ▶ 住環境に関して、「子どもの遊び場」や「公共交通の利便」、「日常の利便」、「周辺のバリアフリー化」、「歩行者の安全性」への不満度が高い
 - ▶ 重要項目として、「災害に対する安全性」や「日常の利便性」、「治安のよさ」、「福祉・介護等の生活支援」、「公共交通の利便」が重要視されている
- 《子育てにおける重要項目》
- ▶ 「医療機関・託児所や学校の利便性」が重視されているなど住居自体よりも周辺環境を重視
- 《今後の住まい・住環境づくりの重要項目》
- ▶ 「空き家対策」や「公共交通の充実」、「高齢者や障がい者向けの生活支援の充実」、「自然災害に強い安全な住環境づくり」が重要視されている

第4章 小林市における住まい・住環境に関する課題

課題1. 安全で安心な住まい・住環境への対応

- ① 災害に強い住環境づくりが必要
- ② 住宅・公共施設等の耐震化・バリアフリー化が必要
- ③ 増加する空き家への対応が必要
- ④ 生活基盤の充実が必要

課題2. 少子高齢社会の安定居住に対応した住宅セーフティネットの整備

- ① 若年世帯・子育て世帯への対応が必要
- ② 高齢者の安定居住への対応が必要
- ③ 老朽化した公営住宅の計画的な更新が必要

課題3. 環境問題や居住ニーズの多様化に対応した住まい・住環境づくりへの対応

- ① コンパクトなまちづくりの推進が必要
- ② 環境・健康に配慮した住まい・まちづくりが必要
- ③ 多様化する居住ニーズへの対策が必要

課題4. 官民連携による住まい・まちづくりへの対応

- ① 市民・行政・事業者等のパートナーシップによる住まいづくりの推進が必要

住まい・まちづくり施策の方針

第5章 住宅マスタープランの目標と基本方針

住宅マスタープランの目標

豊かな自然と共生し、
すべての人にやさしく
快適な喜びを実感できる
持続可能な住まい・まちづくり

基本目標

- 基本方針1. 安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり
- 基本方針2. 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり
- 基本方針3. 環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり
- 基本方針4. 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

第6章 基本方針に基づく施策展開

◆ 安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり

- (1) 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現
 - 空き家バンク等の充実・定住促進策の検討 (情報提供・相談体制の充実、関係機関との連携、空き家バンクの充実など)
 - 「特定空家等」の改善や除却等への支援 など (生活環境に影響を及ぼしている特定空家等の改善や除却など)
- (2) 安心して快適に生活できる地域基盤づくり
 - 地域公共交通の整備の促進 など (コミュニティバスの利用促進、コミュニティバス以外の交通手段との連携など)
- (3) 災害に強いまちづくり
 - 耐震診断・改修の促進および耐震性能を有する住宅の供給促進 など (国や県、本市の補助制度に関する情報発信、ロードアドバイザーの派遣など)
- (4) 災害被災者の居住安定のための支援
 - 被災者の居住安定の確保 など (市営住宅への一時入居、民間賃貸住宅の借上げ、応急仮設住宅の設置など)

◆ 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり

- (1) 高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくり
 - バリアフリー化の推進 など (「高齢者住宅整備資金貸付制度」等に関する情報提供など)
- (2) 子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり
 - 子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進 など (「特定優良賃貸住宅制度」「民間住宅改善助成制度」の促進など)
- (3) 市営住宅の計画的再生の推進
 - 市営住宅の適切な維持管理、多様な運営手法の検討 など (統廃合・一部除却等の検討、建替えにおけるPPP/PFI手法など)
- (4) 民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの補完
 - 良質な民間賃貸住宅の供給促進 など (「特定優良賃貸住宅制度」「民間住宅改善助成制度」の情報提供など)

◆ 環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり

- (1) 中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進
 - 多様な世代が居住するまちなか居住の促進 (特定優良賃貸住宅制度の促進、まちなか居住希望世帯への支援など)
 - 既存ストックを活用したまちなかのにぎわい再生 など (低未利用ストックの活用支援、地域交流の場づくりの支援など)
- (2) 地域の魅力ある良好な景観の保全・形成
 - 市民協働による景観づくり など (魅力ある都市景観づくりのための住民と行政の連携など)
- (3) 安全に居住できる良質な住宅ストックの形成
 - 住まい手の維持管理の促進による長年に利活用できる住宅ストックの形成 など (リフォーム事業者やコストに係る情報提供など)
- (4) 環境・健康・防犯に配慮した住まい・まちづくりの普及促進
 - 環境に配慮した住まいづくりの普及促進 (ZEHや住宅の省エネ対策に係る各助成制度に関する情報提供など)
 - 健康に配慮した住まいづくりの普及促進 など (シックハウスやアスベスト対策などの情報提供、地場産材を利用した木造住宅の普及など)
- (5) 良質な木造住宅の普及促進
 - 地場材を活用した良質な住宅の生産・供給のための環境整備 など (県産材・市産材の需要拡大、地場産業と連携した住まいづくりなど)

◆ 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

- (1) 情報提供等による住まい・まちづくりの支援
 - 総合的な相談体制の充実 など (住まいの選択・リフォーム等に関する総合的な相談窓口の充実など)
- (2) 市民等の住まい・まちづくり活動に対する支援
 - 地域づくりの担い手育成のための支援体制づくり (地域づくり活動や地域リーダー育成を総合的に支援する仕組みを構築)

重点施策

- ◎ 高齢者等が安心して自立した生活が可能な住環境の整備
 - ・コミュニティバス・福祉バスの利便性向上
 - ・高齢者が安心して暮らせるための移動手段の確保
- ◎ 若年・子育て世代を惹きつける住宅・住環境の提供
 - ・既存住宅や空き家を活用した若年・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進
 - ・持ち家促進のための助成制度の情報発信・定住促進情報の提供
- ◎ 既存住宅の質の向上と空き家の利活用の促進
 - ・住宅の長寿命化に資する助成制度の情報提供による既存住宅のリフォーム促進
 - ・インスペクションや住宅性能表示制度等の普及による安心して取引できる仕組みの普及啓発
 - ・空き家等の適正な管理と利用促進・相談体制の充実
 - ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」等を活用した改善や除却等を推進

第7章 計画の推進に向けて

- 庁内の推進体制
- 国、県、近隣市町村等との連携
- 民間事業者等との協力・連携
- 市民との連携

第2章 小林市の現況

1. 自然的状況

(1) 位置・地勢・気候

小林市は宮崎県の南西部、南九州のほぼ中央部に位置し、北は熊本県あさぎり市、東部は綾町、宮崎市、南は高原町、都城市、鹿児島県霧島市、西部はえびの市に接しています。

広域交通網は、国道221号、265号、268号及び宮崎自動車道等が市の中心から放射状に整備され、宮崎市、鹿児島市、熊本市などの地方中核都市と連絡しています。

地勢は、北部から南西部にかけて市を囲むように九州山地、霧島山系が連なり、それらを源とする湧水などによって清らかな河川が形成されています。また、その流域には優良農地が広がり、ジオサイト（地質遺産）や温泉、湖沼などの地域資源も多数有しています。

山に囲まれた地形であるため、内陸性の気候であり、昼夜間の気温差や夏と冬の寒暖差が大きく、温暖な宮崎県でありながら降雪がみられるとともに霧の発生も多い地域です。

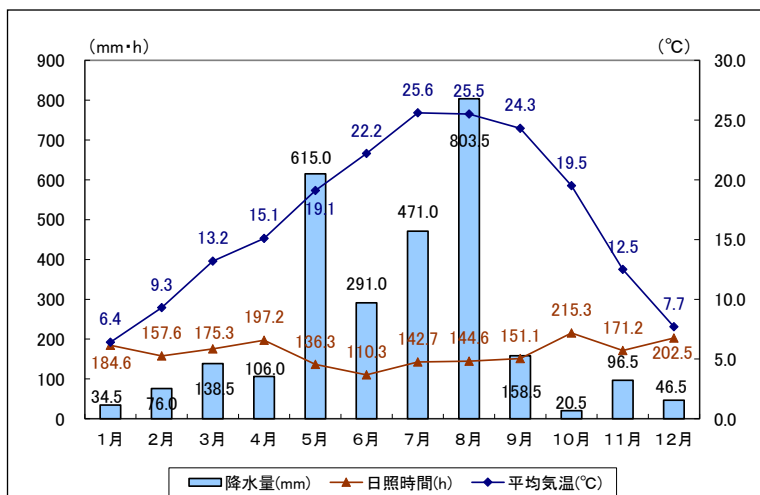


図 降水量、平均気温、日照時間の推移（令和3年）

(2) 歴史・沿革

明治22年（1889年）の市制・町村制の施行により、小林村、須木村、野尻村の3村が誕生しました。

その後、小林村は町制・市制施行し、小林市となり、平成18年3月20日に須木村と合併、さらに平成22年3月23日に、野尻町と合併し、現在の「小林市」として発足しています。

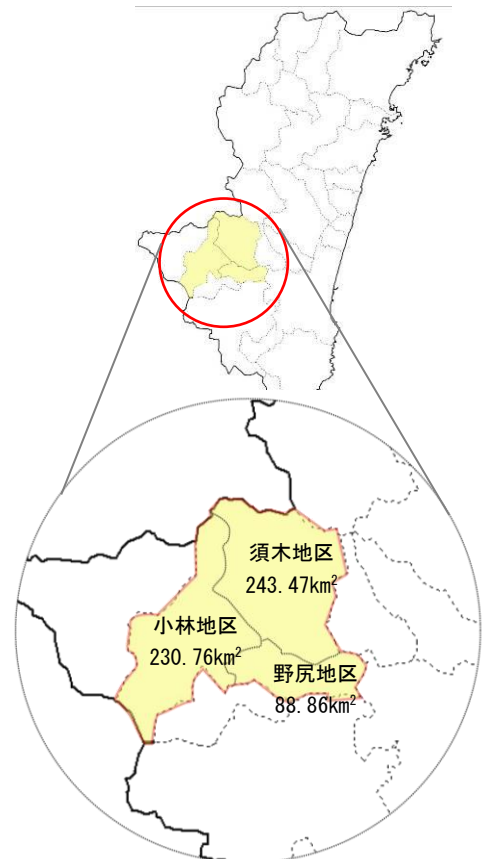


図 本市の位置

2. 人口動向

(1)人口・世帯

●人口は減少、世帯数は横這い。世帯規模が縮小傾向。

●須木地区の減少幅が大きい。一方、小林地区の小林駅周辺・国道221・268号沿道では増加がみられる。

小林市の令和2年の人口は43,670人、世帯数は19,162世帯となっています。人口は平成12年から令和2年まで84.5%と減少し続けている一方、世帯数は101.1%とほぼ横這いです。また、平均世帯人員は、徐々に減少しており、核家族化の進行がみられます。

地区別に人口をみると、全ての地区において人口は減少傾向で推移しており、特に須木地区の減少幅が大きくなっています。一方、小林地区の小林駅周辺・国道221号・268号沿道においては増加がみられます。

表 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	H12→R2 伸び率
人口(人)	小林市	51,697	49,820	48,270	46,221	43,670	84.5%
	小林地区	40,346	38,923	38,213	37,014	35,264	87.4%
	野尻地区	8,920	8,670	8,075	7,568	6,993	78.4%
	須木地区	2,431	2,227	1,982	1,639	1,413	58.1%
世帯数(世帯)		18,952	19,025	19,576	19,498	19,162	101.1%
平均世帯人員(人/世帯)		2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	-

資料：国勢調査

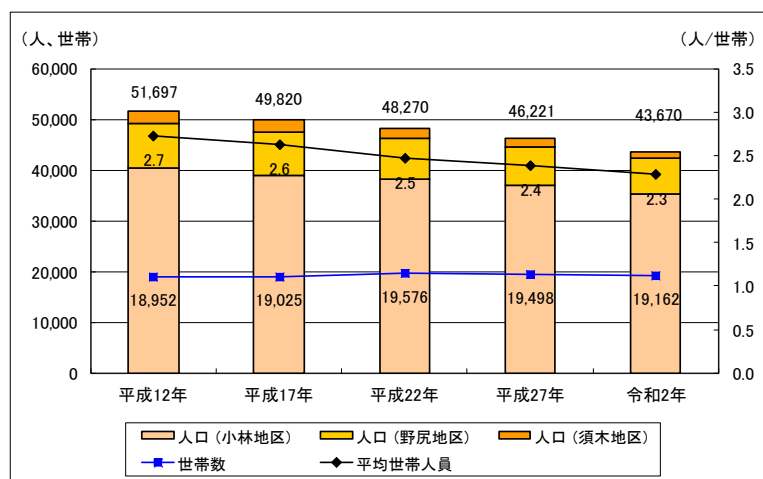


図 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

資料：国勢調査

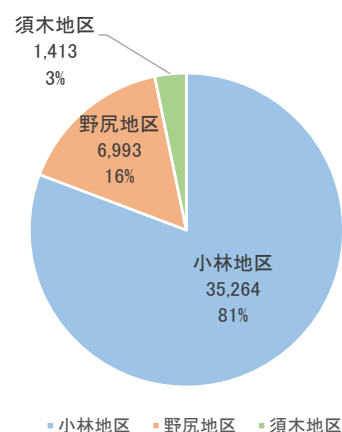


図 地区別人口割合

資料：国勢調査

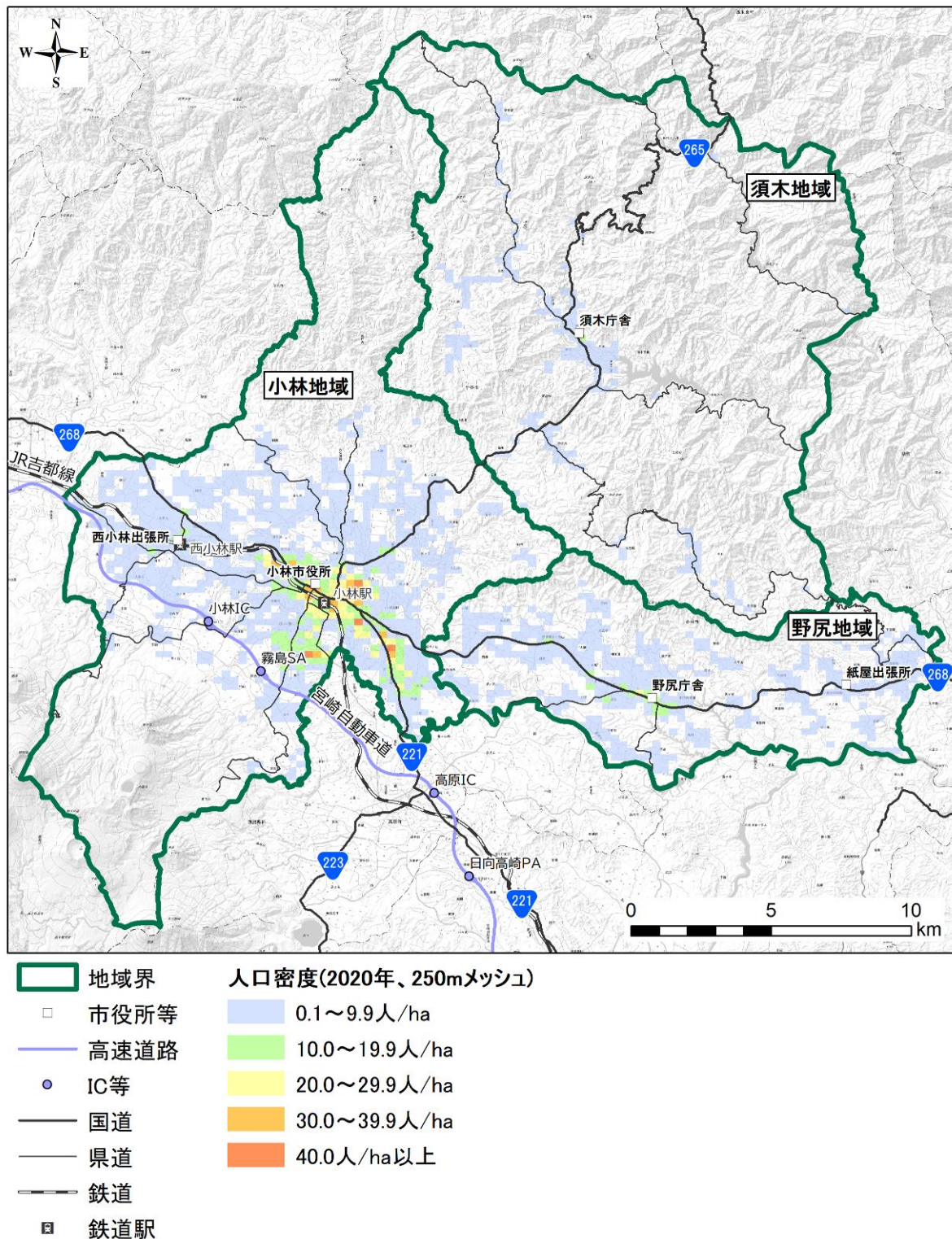


図 人口密度(令和2年)

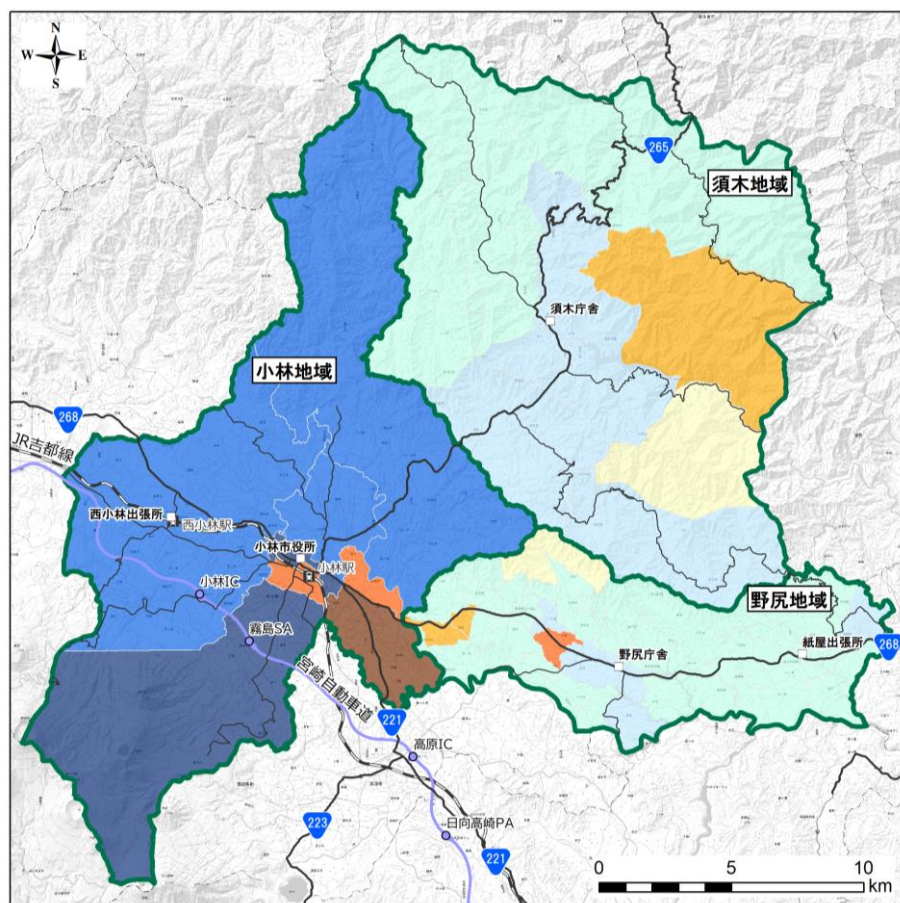


図 人口増減数(平成12年～令和2年)

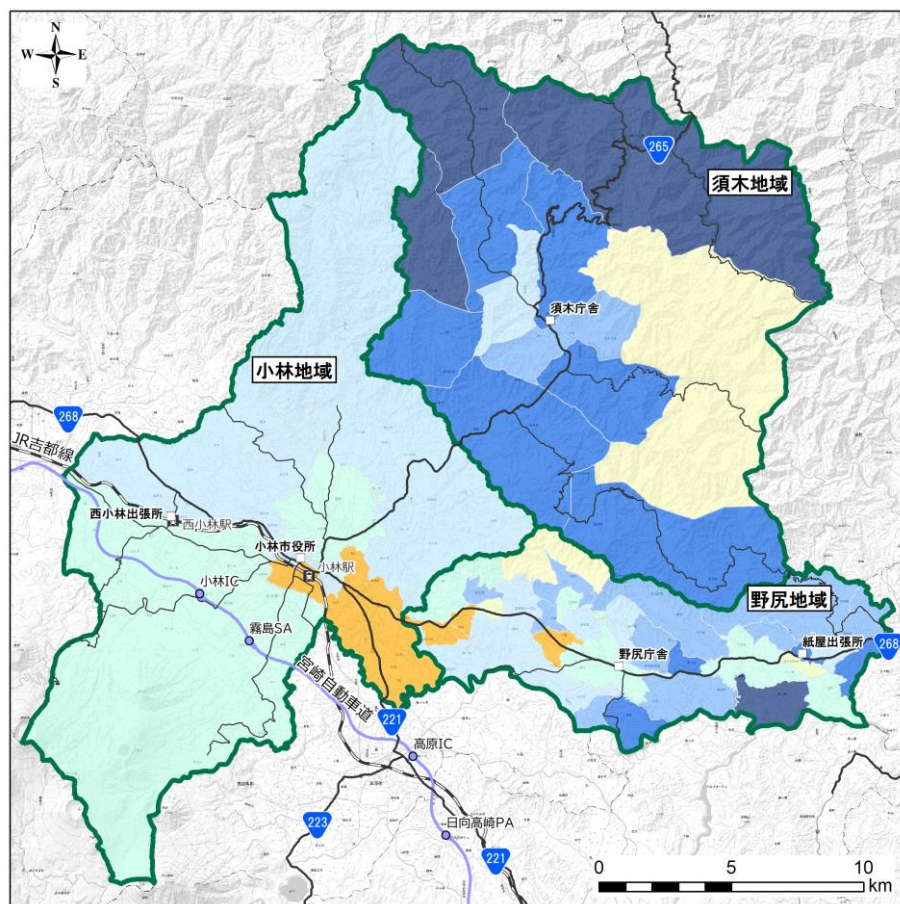


図 人口増減率(平成12年～令和2年)

(2)年齢別人口

①年齢階層別人口の推移

●少子高齢化の傾向が顕著。地区別では、須木地区の高齢化率が高い。

令和2年の年齢別人口比率をみると、年少人口率（0～14歳）が12.4%、生産年齢人口率（15～64歳）が50.1%、老年人口率（65歳以上）が37.2%となっています。平成12年から令和2年における伸び率をみると、老年人口が129.8%となっており、少子高齢化の傾向が顕著となっています。

地区別にみると、須木地区の老年人口率が最も高く52.3%となっています。

表 年齢階層別人口の推移

(単位：人)

	平成12	平成17	平成22	平成27	令和2	宮崎県 (R2)	H12→R2 伸び率
年少人口	8,294	7,052	6,285	5,900	5,409	139,773	65.2%
生産年齢人口	30,901	29,104	27,286	24,619	21,866	568,255	70.8%
老年人口	12,502	13,664	14,566	15,507	16,228	344,543	129.8%
不詳	0	0	133	195	167	17,005	-
計	51,697	49,820	48,270	46,221	43,670	1,069,576	84.5%

資料：国勢調査

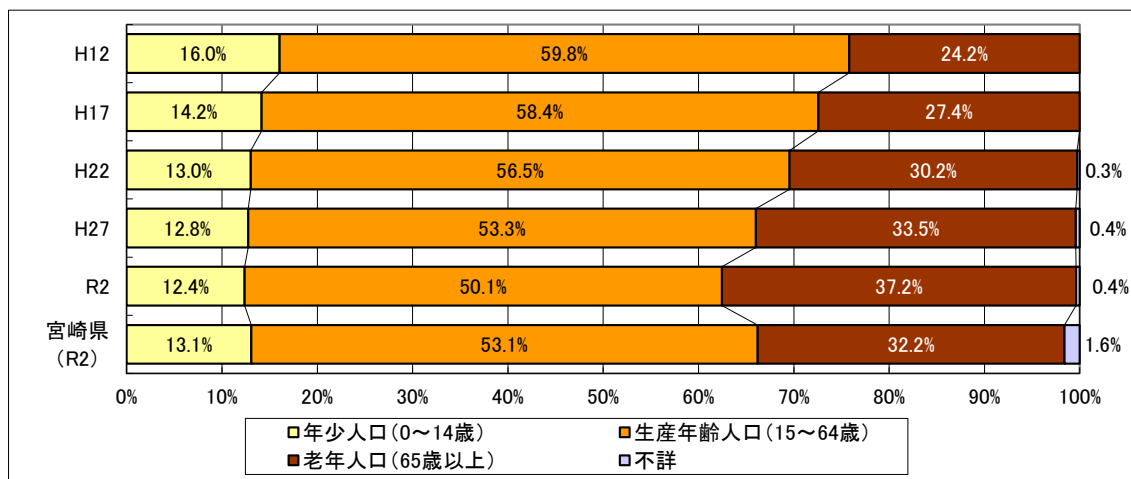


図 年齢階層別人口比率の推移

資料：国勢調査

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。以下の図表においても同様。

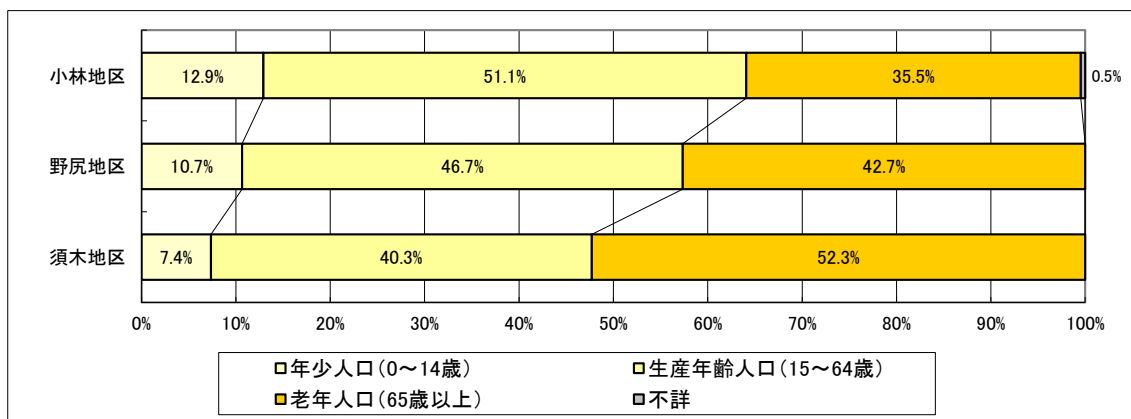


図 地区別年齢階層別人口比率（令和2年）

資料：国勢調査

② 5 歳階級別人口の推移

● 20～24 歳の転出傾向が顕著。最も人口の多い年代が、年々高齢化している。

5 歳階級別に人口の推移をみると、平成 12 年時点では、45～49 歳が最も多かったのに対し、令和 2 年時点では 65～69 歳が最も多くなっています。また、令和 2 年の 50～54 歳の人口が、平成 12 年と比較し、大幅に落ち込んでいます。

最も少ない年代は、各年とも 20～24 歳となっている。また、その後本市へ帰ってくる人口が減少しています。

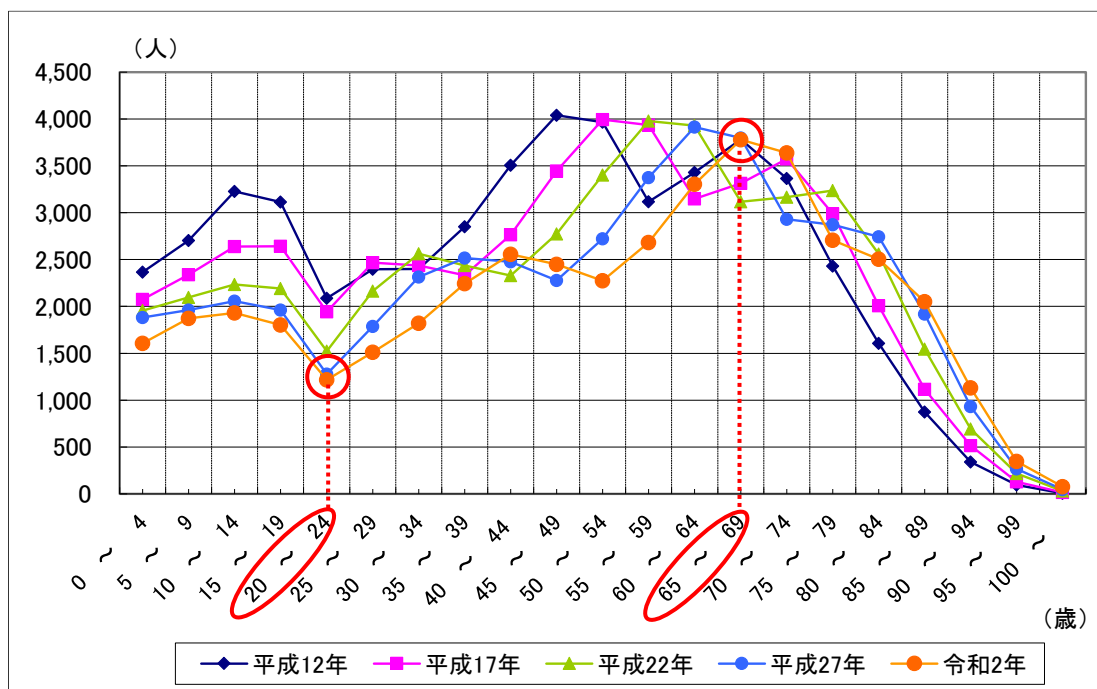


図 5 歳階級別人口の推移

資料：国勢調査

(3)人口動態

●自然動態、社会動態ともにマイナスが継続。自然動態は、減少傾向。

令和2年において、自然減少461人、社会減少227人、合計688人の減少となっています。過去5年間の推移をみると、自然動態、社会動態ともに増減は常にマイナスとなっています。

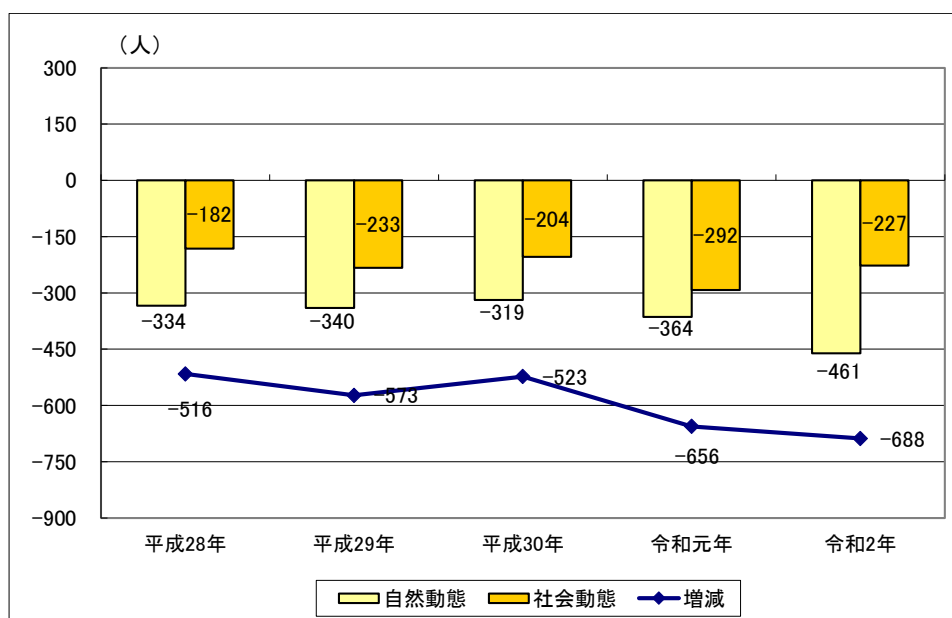


図 人口動態の推移

資料：小林市HP

(4)通勤・通学の状況

- 流出人口より流入人口が変わらず多いが、減少傾向となっている。
- えびの市、高原町との結びつきが強い。

令和2年の夜間人口は43,670人、昼間人口は43,763人となっており、平成27年（現在の小林市として発足後の調査結果）と比較すると、流出人口より流入人口が変わらず多いが、減少傾向となっています。

流出先を見ると、えびの市が最も多く1,244人、次いで都城市984人、宮崎市753人となっています。また、流入先を見ると、えびの市からが最も多く1,248人、次いで高原町が1,234人、都城市が823人となっており、本市がえびの市、高原町との結びつきが強いことが分かります。

表 流出・流入人口

(単位：人)

	夜間人口 (常住人口)	昼間人口	昼夜間 人口比	流出人口			流入人口			流出入 人口差
					通勤	通学		通勤	通学	
平成17年	49,820	49,529	0.99	5,914	5,217	697	5,625	4,849	776	-289
平成22年	48,270	48,239	1.00	4,369	3,824	545	4,156	3,671	485	-213
平成27年	46,221	46,421	1.00	4,139	3,714	425	4,324	3,925	399	185
令和2年	43,670	43,763	1.00	4,097	3,640	457	4,167	3,786	381	70

※H17の流出・流入人口は合併前の小林・須木間及び小林・野尻間の数値も含む

資料：国勢調査

(単位：人)

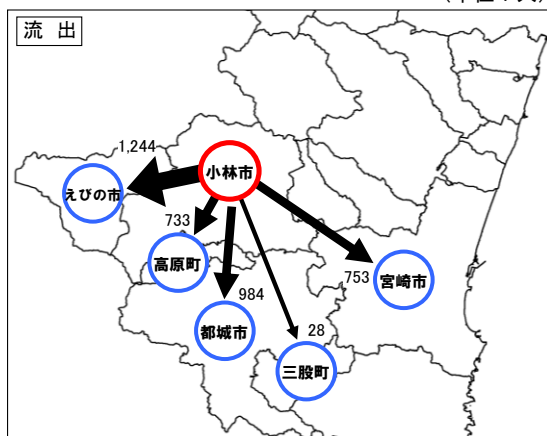


図 流出人口（令和2年）

資料：国勢調査

(単位：人)

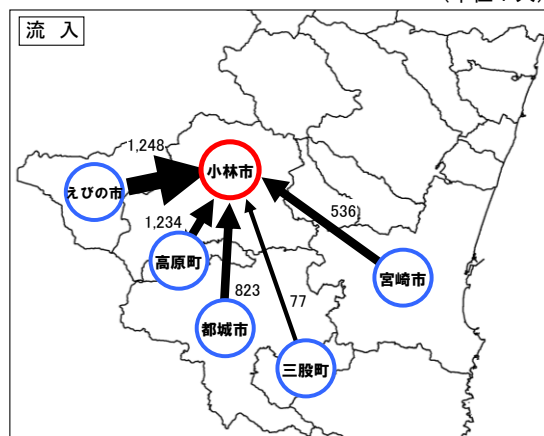


図 流入人口（令和2年）

資料：国勢調査

3. 就業・産業の構造

(1) 産業別人口の推移

●県と比較し、第1次産業従業者数は高く、第3次産業従業者数は低い。

令和2年における産業別人口は、第1次産業が18.9%、第2次産業が19.4%、第3次産業が60.5%となっています。平成17年から令和2年にかけて、第3次産業従事者数が増加傾向にある。また、従業者数は、減少傾向にあります。

地区別にみると、小林地区は第3次産業の割合が大きく、野尻地区・須木地区では第1次産業の割合が大きくなっています。

表 産業分類別にみる従業者数の推移

(単位：人)

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	宮崎県 (R2)
第1次産業	5,868	5,248	4,784	4,025	49,175
第2次産業	5,002	4,517	4,320	4,142	101,547
第3次産業	14,027	13,236	13,240	12,888	338,196
分類不能	228	299	397	243	9,674
	25,125	23,300	22,741	21,298	498,592

資料：国勢調査

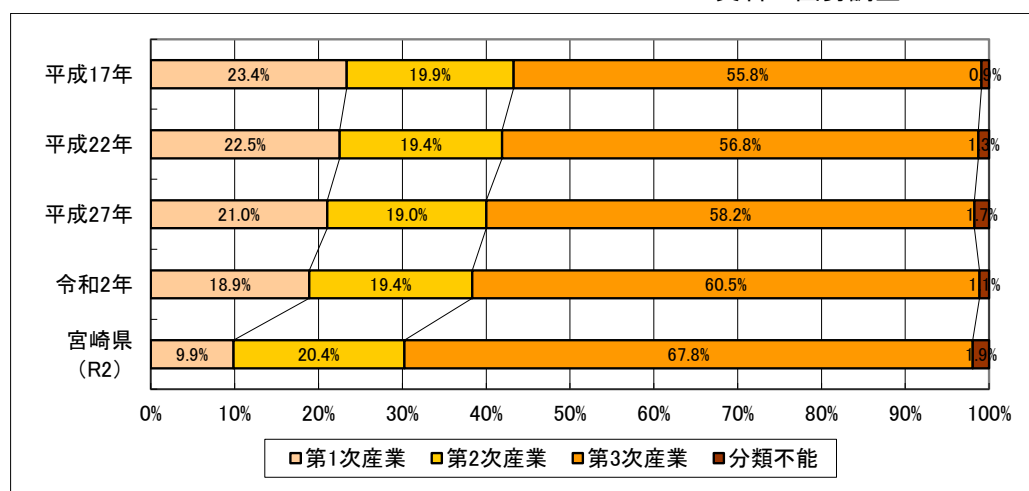


図 産業別従業者比率の推移

資料：国勢調査

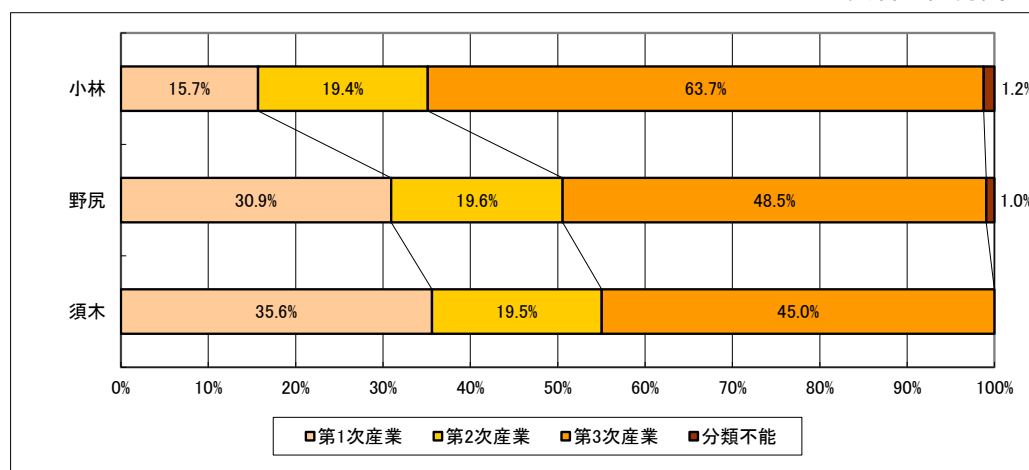


図 地区別産業別従業者比率（令和2年）

資料：国勢調査

(2)工業の状況

●製造品出荷額、従業者数は、増加傾向。

製造品出荷額、従業者数については、平成 24 年において増加の傾向がみられます。事業所数はほぼ横這いです。

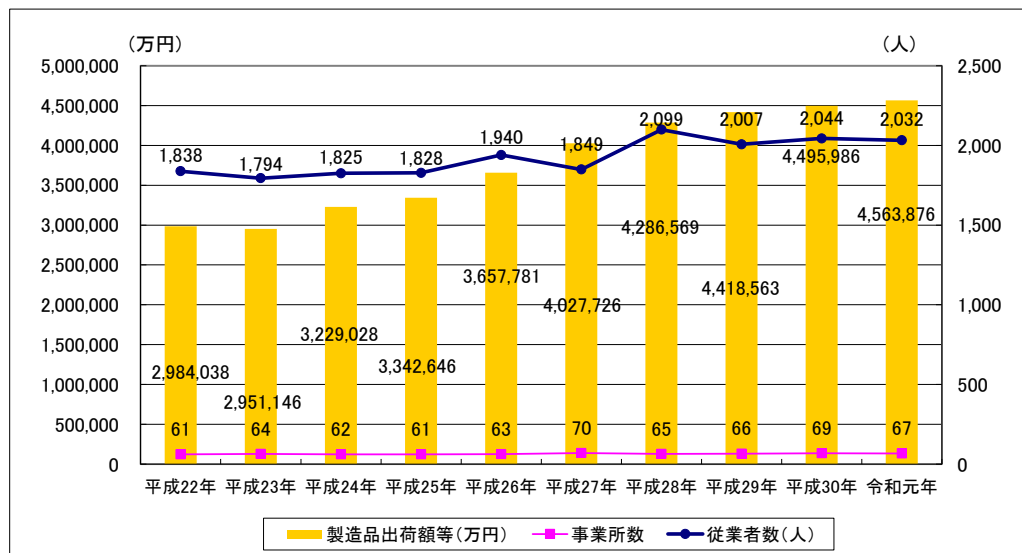


図 工業の推移

資料：工業統計調査

(3)商業の状況

●事業所数はほぼ横這い、従業員数・年間商品販売額は増減を繰り返している。

事業所数は、年々減少しているものの平成 24 年よりほぼ横這いとなっています。従業者数は、平成 24 年が減少のピークでその後増減を繰り返しています。年間商品販売額についても、平成 26 年に減少するものの、平成 28 年には平成 24 年の値を上回っています。

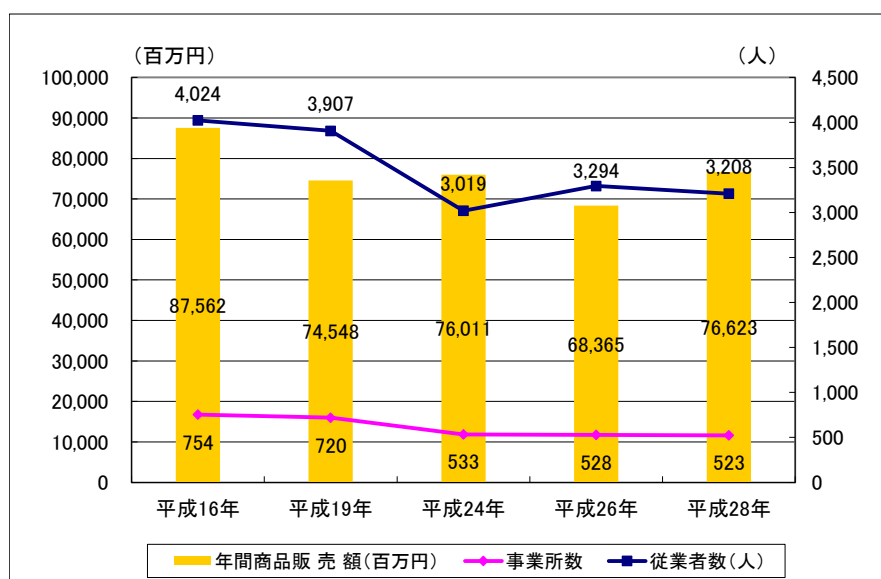


図 商業の推移

資料：商業統計調査、経済センサス活動調査

4. 家族形態の動向

(1) 家族類型別世帯数の推移

●単独世帯の増加が顕著、3世代以上の世帯は大幅に減少。

令和2年における一般世帯は、19,074世帯となっており、その内訳をみると「単独世帯」が最も多く、次いで「親と子供からなる世帯」、「夫婦のみ世帯」となっています。

平成12年から令和2年の伸び率をみると、「単独世帯」のみ増加しており、その他の種類の世帯は減少しています。

表 家族類型別世帯数

(単位：世帯、%)

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	H12→R2 伸び率	宮崎県 (R2)
一般世帯(世帯)	19,023	19,456	19,405	19,074	99.7%	459,177
単独世帯	4,668	5,422	6,076	6,625	112.1%	167,776
夫婦のみ世帯	5,120	5,301	5,208	5,099	98.2%	111,275
親と子供からなる世帯	6,922	6,704	6,456	6,059	96.3%	156,073
夫婦と親の世帯	546	503	438	326	87.1%	6,596
3世代以上の世帯	941	741	502	304	67.7%	8,784
その他の世帯	826	785	725	661	92.4%	8,673

資料：国勢調査

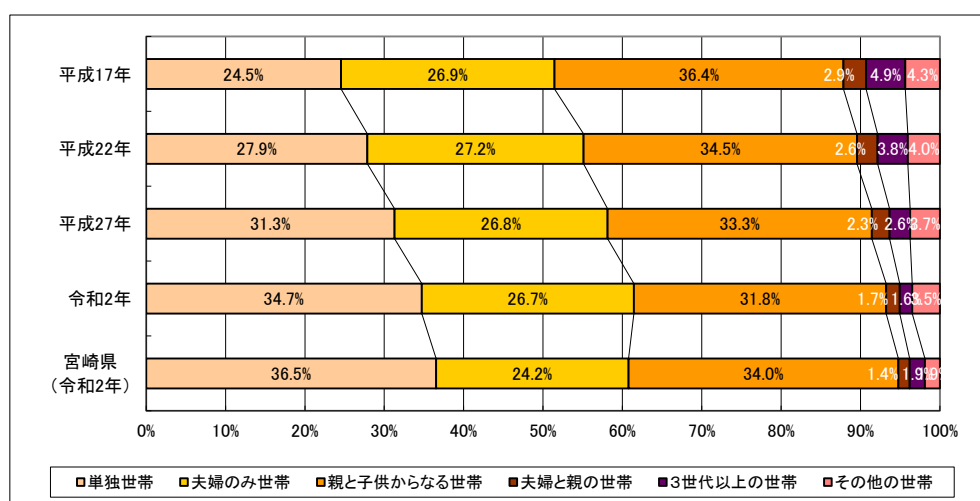


図 家族類型別世帯数の推移

資料：国勢調査

(2)高齢者世帯の状況

●高齢者のいる世帯は、約 5 割。高齢者のみの世帯は、全体の 33.9%を占める。

65 歳以上の高齢者のいる世帯数は、令和 2 年時点で全体の 52.4%となっています。宮崎県と比較し、高齢者世帯数の占める割合は高くなっています。また、高齢者のいる世帯のうち、高齢者のみの世帯は、全体の 33.9%に上ります。

表 高齢者世帯の現状

(単位：世帯、%)

	平成22年		平成27年		令和2年		宮崎県(令和2年)	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
全世帯数(一般世帯)	19,577	100.0%	19,405	100.0%	19,074	100.0%	468,575	100.0%
高齢者のいる世帯数	9,203	47.0%	9,639	49.7%	9,989	52.4%	216,054	46.1%
うち高齢夫婦世帯数	2,660	13.6%	2,827	14.6%	2,970	15.6%	61,349	13.1%
うち高齢単身世帯数	2,751	14.1%	3,145	16.2%	3,494	18.3%	70,639	15.1%
高齢者のいない世帯数	10,374	53.0%	9,766	50.3%	9,085	47.6%	252,521	53.9%

資料：国勢調査

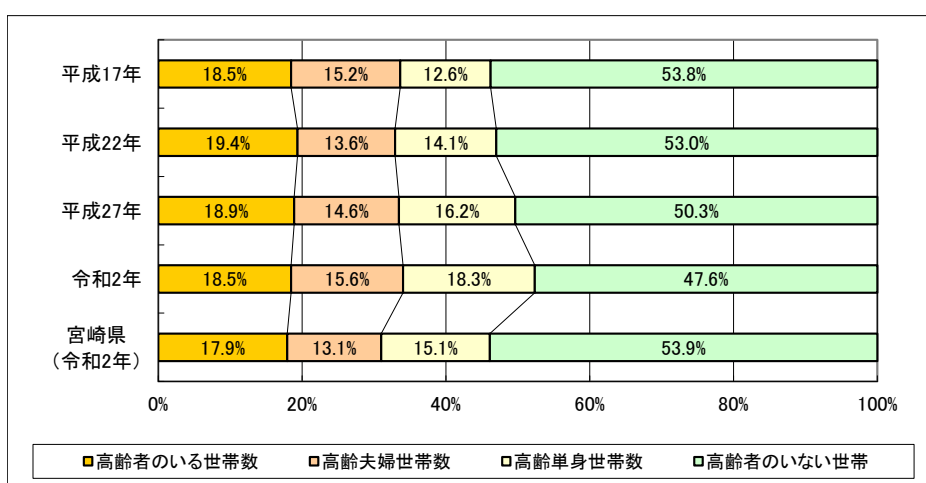


図 高齢者世帯の割合

資料：国勢調査

5. 土地利用の状況

(1) 用途地域

●用途地域が9種類指定されている。うち住居系用途地域の面積は約8割を占める。

本市は、用途地域が中心部に指定されており、その面積は495haで市域（56,309ha）の0.88%を占めています。

用途地域は9種類指定されており、住居系の用途地域はそのうち5種類、住居系の面積（400ha）は、用途地域面積（495ha）の80.8%を占めています。

内訳をみると、第1種住居地域が最も面積が大きく150ha、次いで第2種住居地域78ha、第1低層住居専用地域71haとなっています。

商業系の用途地域は全体の12.4%、工業系の用途地域は全体の6.8%となっています。

表 用途地域面積（平成7年12月12日決定）

	面積(ha)	割合
第1種低層住居専用地域	71.0	14.3%
第2種中高層住居専用地域	68.0	13.7%
第1種住居地域	150.0	30.3%
第2種住居地域	78.0	15.8%
準住居地域	33.0	6.7%
近隣商業地域	33.0	6.7%
商業地域	28.0	5.7%
準工業地域	16.0	3.2%
工業地域	18.0	3.6%
計	495.0	100.0%

資料：小林市HP

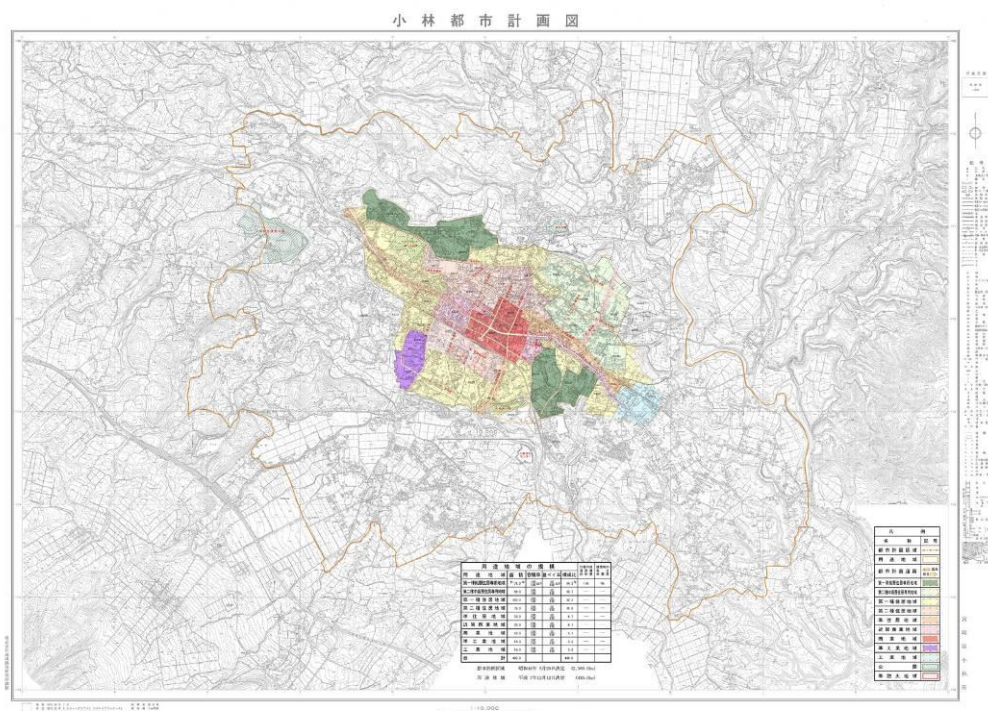


図 小林市都市計画図

6. 都市基盤整備の状況

(1) 都市計画道路

●都市計画道路の整備率は 60.2%。

令和 3 年 3 月 31 日時点、都市計画道路延長 28.25km に対し、整備率は 60.2%となっています。

表 都市計画道路の整備状況

	計画	改良済	概成済	整備率
都市計画道路(km)	28.25	17.02	0	60.2%
幹線街路	28.25	17.02	0	60.2%

資料：都市計画年報（令和 3 年 3 月 31 日時点）

(2) 都市計画公園

●都市計画公園の供用率は 94.3%。

都市計画公園は 4 箇所 36.9ha が計画されており、そのうち 3 箇所が供用開始されており、供用率 94.3%となっています。

内訳をみると、近隣公園の供用率が 0%、地区公園及び運動公園の供用率は 100.0%となっています。

表 都市計画公園の整備状況

	計画		供用		供用率 (%)
	箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)	
都市計画公園	4	36.9	3	34.8	94.3%
近隣公園	1	2.1	0	0	0.0%
地区公園	2	10.7	2	10.7	100.0%
運動公園	1	24.1	1	24.1	100.0%

資料：都市計画年報（令和 3 年 3 月 31 日現在）

(3)上下水道の整備状況

●下水道の普及率が69.4%と低い。

本市における上水道の普及率は、令和3年度で94.0%となっており、地区別にみると小林地区においてやや低く、93.8%となっています。

本市における下水道の普及率は、令和3年度で69.4%となっており、地区別にみると小林地区が最も低く68.5%となっています。

参考：令和3度末における下水道処理人口普及率：全国80.6%、宮崎県61.2%（資料：国土交通省HP）

表 上水道の整備状況

	行政区域内人口(A)	上水道		簡易水道		専用水道		合計		年間総排水量(m ³)	普及率 B/A×100(%)
		箇所数	現在給水人口	箇所数	現在給水人口	箇所数	現在給水人口	箇所数	現在給水人口(B)		
小林地区	35,127	13	32,942	-	-	1	-	14	32,942	5,470,034	93.8%
野尻地区	7,051	8	6,724	-	-	-	-	8	6,724	1,179,612	95.4%
須木地区	1,436	4	1,349	-	-	-	-	4	1,349	401,992	93.9%
合計	43,614	25	41,015	-	-	1	-	26	41,015	7,051,638	94.0%

資料：上水道決算統計（令和3年度）

※行政区域内人口は令和3年3月31日住基人口

表 下水道の整備状況

	行政区域内人口(A)	区分				普及率 B/A×100(%)
		公共下水道	集落排水施設	合併浄化槽	合計(B)	
小林地区	35,127	7,659	2,972	13,416	24,047	68.5%
野尻地区	7,051	919	274	3,685	4,878	69.2%
須木地区	1,436	-	796	538	1,334	92.9%
合計	43,614	8,578	4,042	17,639	30,259	69.4%

資料：上水道決算統計（令和3年度）

※行政区域内人口は令和3年3月31日住基人口

本市における汚水処理人口普及率は、令和3年度で76.0%となっており、宮崎県平均を下回っている。

参考：令和3度末における汚水処理人口普及率：全国92.6%、宮崎県88.4%（資料：国土交通省HP）

表 汚水処理人口普及率

年度	処理区域内人口(A)	総人口(B)	汚水処理人口普及率 A/B×100(%)
H29	32,065	46,071	69.6%
H30	32,312	45,535	71.0%
R1	32,796	44,892	73.1%
R2	32,869	44,285	74.2%
R3	33,131	43,614	76.0%

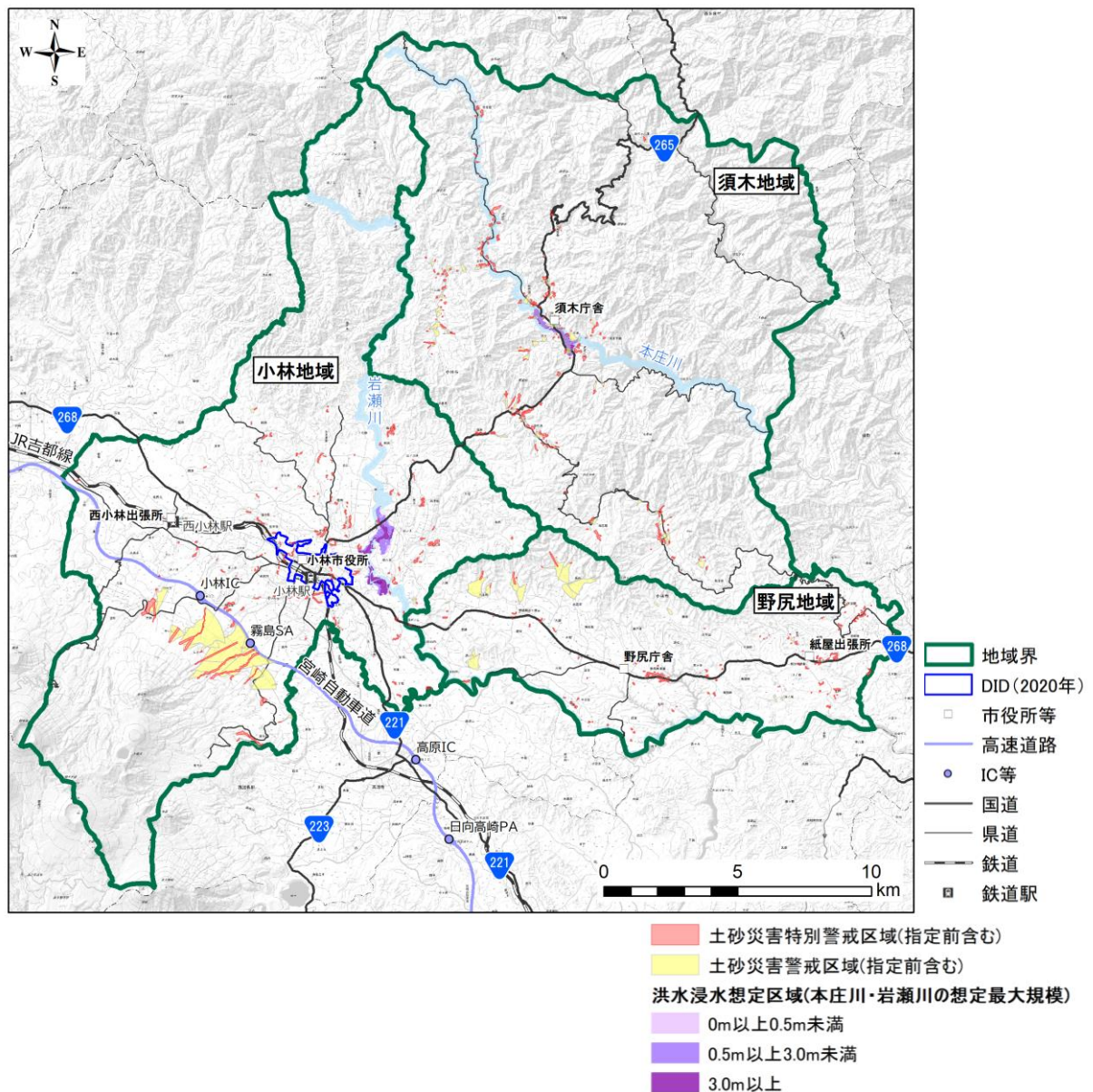
7. 災害の状況

(1) 災害危険箇所の状況

●傾斜地を中心に土砂災害警戒区域・特別警戒区域に多数指定されている。

本市は北部と南西部を中心に山岳地帯が位置し、傾斜地が多い地形となっています。このため、市全域に土砂災害防止法による土砂災害警戒区域が指定されています。特に河川沿いや斜面地などに多くなっています。

比較的人口密度の高い地域と災害危険箇所の関係性を地区別にみると、小林地区では人口集中地区（DID）において土砂災害特別危険区域との重なりが複数みられます。須木地区では、谷あいには流れる本庄川、国道 265 号周辺において土砂災害警戒区域・特別危険区域、浸水想定区域との重なりが多くみられます。野尻地区では、国道 268 号沿いにおいて土砂災害特別危険区域との重なりがみられます。



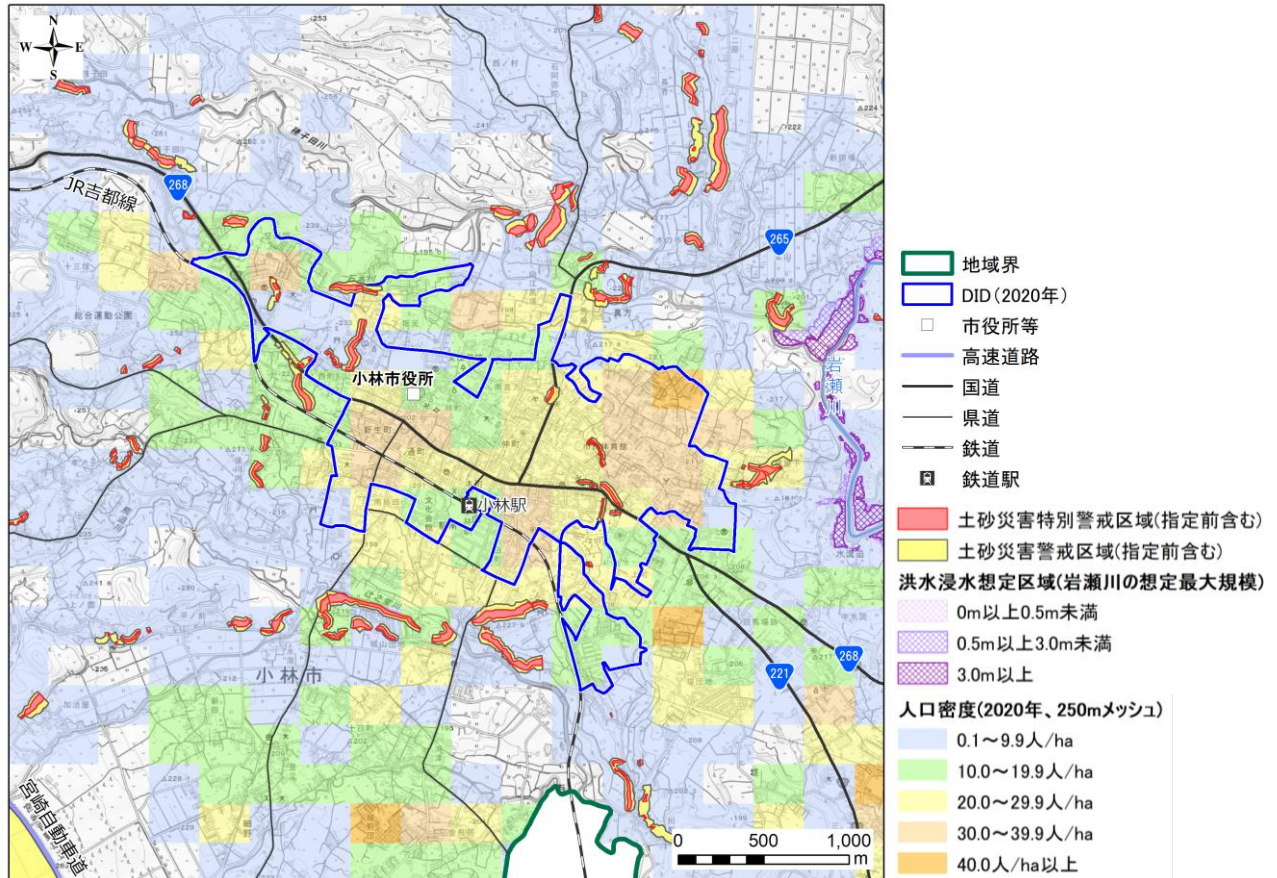


図 災害危険箇所(小林地区)

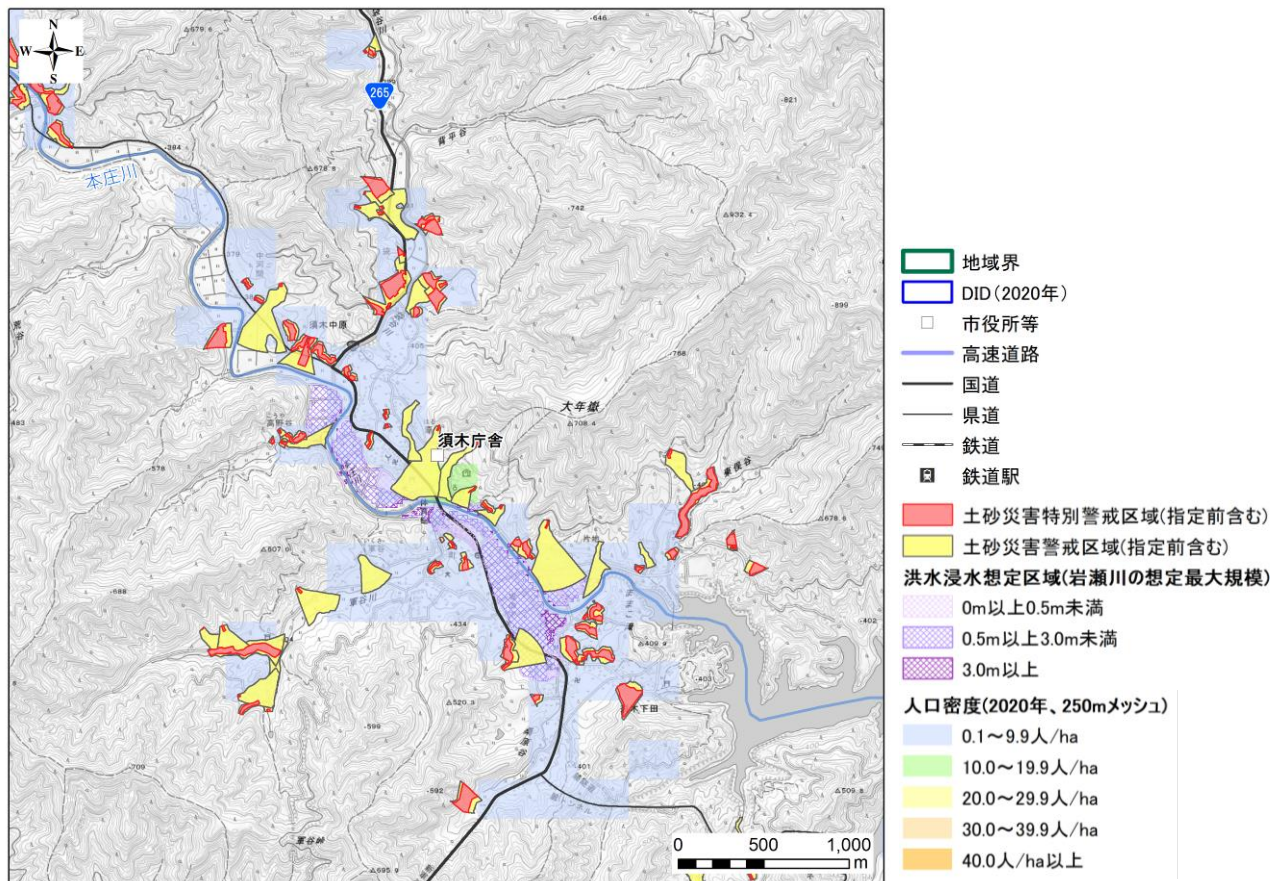


図 災害危険箇所(須木地区)

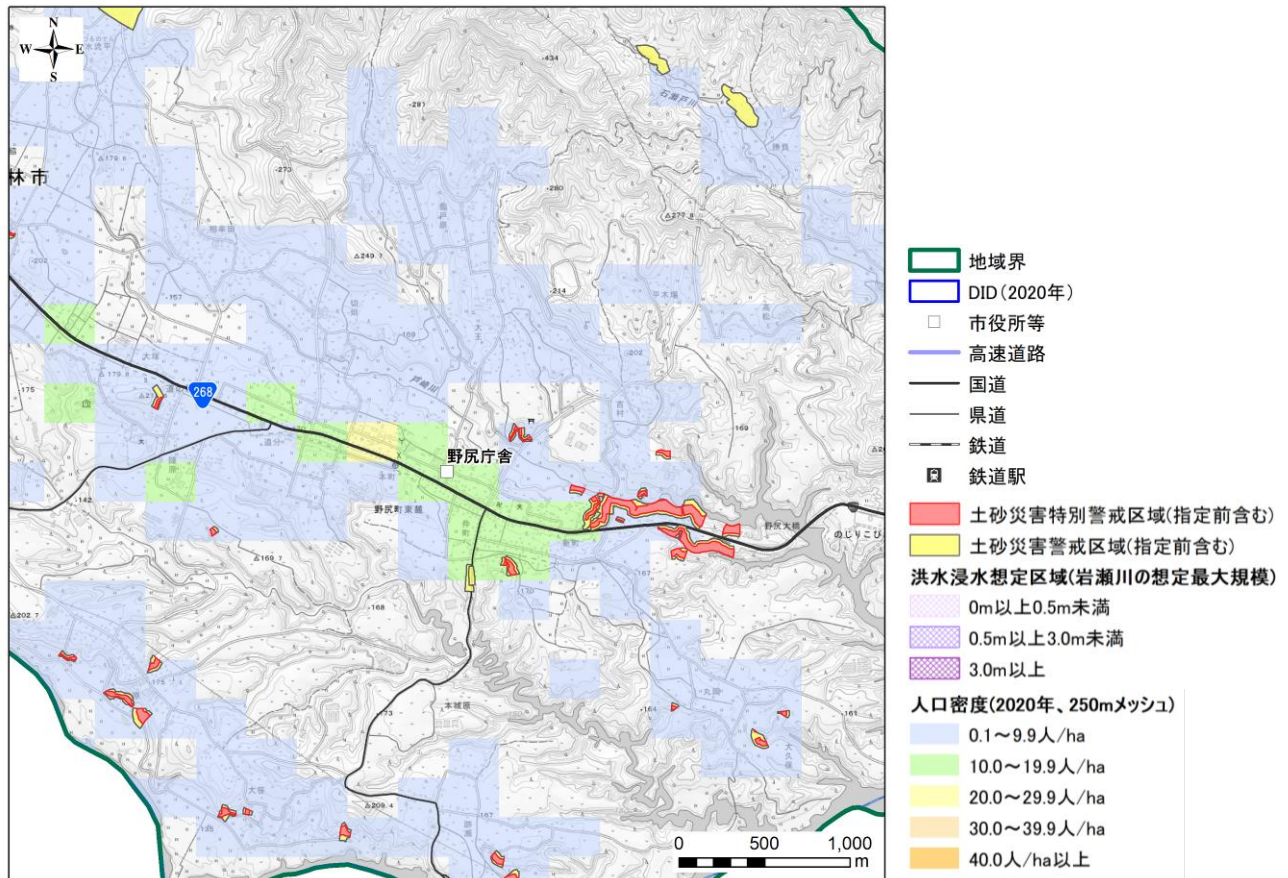


図 災害危険箇所(野尻地区)

8. 住宅・住環境の状況

(1) 住宅ストックの現状

① 住宅所有の状況

●主世帯総数は減少しているものの、民営の借家は増加傾向にある。

●高齢者のいる世帯の持ち家率が高い。

令和2年における主世帯総数は18,448世帯と、平成22年から減少しています。「持ち家」が77.6%と高い一方、「民営の借家」は17.0%と県平均よりも9.1ポイント低くなっていますが、総数では平成22年から増加しています。また、「高齢者のいる世帯」をみると、持ち家率が92.4%と高い割合を占めています。

表 住宅所有別世帯数の推移

		平成22年		平成27年		令和2年		宮崎県 (令和2年)	
		総数	高齢者の いる世帯	総数	高齢者の いる世帯	総数	高齢者の いる世帯	総数	高齢者の いる世帯
持ち家	世帯数	14,990	8,604	14,788	8,947	14,314	9,163	303,819	183,029
	割合	78.3%	93.8%	78.3%	93.5%	77.6%	92.4%	66.5%	85.5%
公営・都市機構・公社の借家	世帯数	931	232	821	258	747	309	24,391	11,628
	割合	4.9%	2.5%	4.3%	2.7%	4.0%	3.1%	5.3%	5.4%
民営の借家	世帯数	2,895	325	3,028	357	3,136	439	119,223	18,922
	割合	15.1%	3.5%	16.0%	3.7%	17.0%	4.4%	26.1%	8.8%
給与住宅	世帯数	325	7	243	8	251	5	9,629	371
	割合	1.7%	0.1%	1.3%	0.1%	1.4%	0.1%	2.1%	0.2%
主世帯総数		19,141	9,168	18,880	9,570	18,448	9,916	457,062	213,950

資料：国勢調査

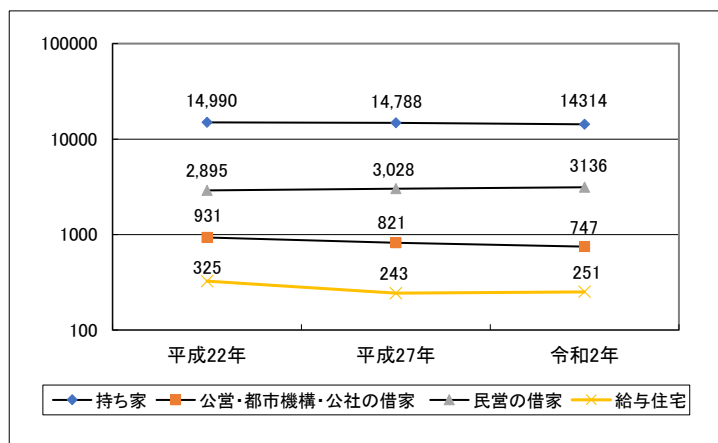


図 住宅所有別世帯数の推移

資料：国勢調査

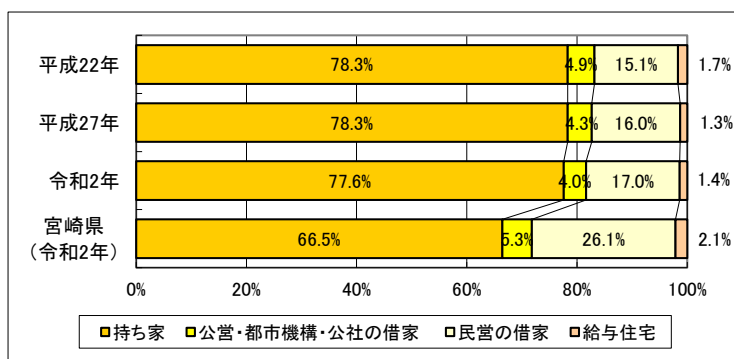


図 住宅所有別世帯割合の推移

資料：国勢調査

②新設住宅の戸数

●10年間で持ち家需要は大きく変わらず高く、貸家の新設戸数が約3倍に増加し、新設住宅数は1.4倍に増加している。

新設住宅数は、令和元年で258戸となっており、内訳をみると持ち家が124戸（48%）、貸家が111戸（43%）、分譲住宅が21戸（8%）、給与住宅が2戸（1%）となっています。

平成22年と令和元年とを比較すると、持ち家、分譲住宅は大きく変わらず、貸家は300.0%、と増加しています。

表 新設住宅戸数の推移

(単位：戸)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	H22→R1
持ち家	131	116	140	143	100	115	131	107	112	124	94.7%
貸家	37	73	61	76	64	70	111	102	100	111	300.0%
給与住宅	1	0	0	2	0	4	0	1	0	2	200.0%
分譲住宅	15	32	28	21	28	26	31	25	28	21	140.0%
計	184	221	229	242	192	215	273	235	240	258	140.2%

資料：建築統計年報

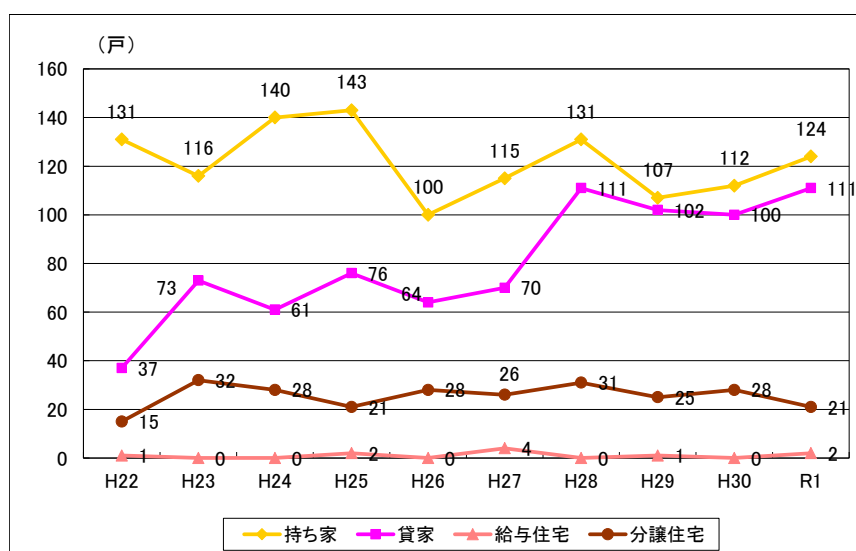


図 新設住宅戸数の推移

資料：建築統計年報

③建て方別住宅戸数の状況

●一戸建ての木造率が 93.7%と高い。

本市における住宅構造は、木造が最も多く 42.5%、次いで防火木造が 40.8%、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 12.6%、鉄骨造が 3.5%となっています。

本市における建て方別住宅戸数をみると、一戸建が最も多く 16,600 戸（86.9%）、次いで共同住宅が 1,570 戸（8.2%）、長屋建が 920 戸（4.8%）となっています。

一戸建ての内訳をみると、木造率が 93.7%と高い割合となっています。（防火木造も含む）一方、共同住宅の内訳は、鉄筋・鉄骨コンクリート造と鉄骨造が合わせて 84.7%を占めています。

表 平成 30 年における住宅の構造、建て方別住宅戸数 (単位：戸)

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	合計
木造	7,970	80	70	—	8,120
防火木造	7,580	40	170	10	7,800
鉄筋・鉄骨コンクリート造	820	640	950	—	2,410
鉄骨造	190	80	380	10	660
その他	40	80	—	—	120
合計	16,600	920	1,570	20	19,110

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない。

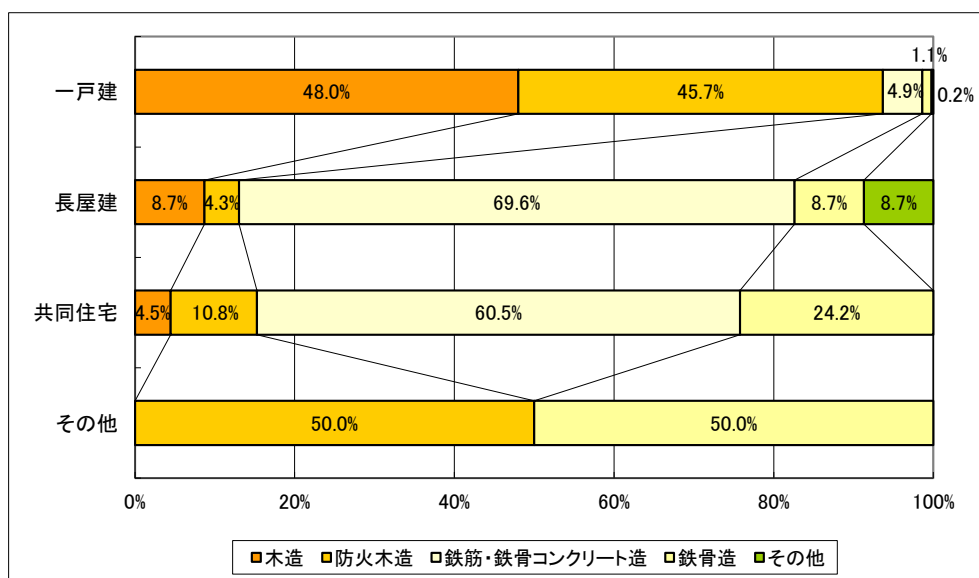


図 平成 30 年における住宅の構造、建て方別住宅戸数

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

④居住面積水準の状況

●子育て世代の居住面積水準が低い。

最低居住面積水準未達の割合を年齢別にみると、25～34歳が7.1%、次いで35～44歳が6.0%と若年層の面積水準が低い状況となっています。また、誘導居住面積水準をみると、25～34歳、35～44歳の世帯にて水準未達の割合が過半数を超えており、子育て世代の中心において居住水準が低くなっています。

表 居住水準の状況

(単位：世帯)

	最低居住面積水準				誘導居住面積水準			
	総数	水準以上	水準未達	水準未達の割合	総数	水準以上	水準未達	水準未達の割合
25歳未満	290	290	—	0.0%	280	210	70	25.0%
25～34歳	990	920	70	7.1%	980	470	510	52.0%
34～44歳	2,170	2,040	130	6.0%	2,170	740	1,430	65.9%
45～54歳	2,260	2,190	70	3.1%	2,260	1,220	1,040	46.0%
55～64歳	3,210	3,170	40	1.2%	3,210	2,290	920	28.7%
65歳以上	8,730	8,610	120	1.4%	8,730	6,670	2,060	23.6%
不詳	1,230	1,180	50	4.1%	1,230	740	490	39.8%
総数	18,880	18,400	480	2.5%	18,860	12,340	6,520	34.6%

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

参考－宮崎県における居住水準の状況

(単位：世帯)

	最低居住面積水準				誘導居住面積水準			
	総数	水準以上	水準未達	水準未達の割合	総数	水準以上	水準未達	水準未達の割合
25歳未満	10,000	9,600	400	4.0%	10,000	4,400	5,600	56.0%
25～34歳	29,000	26,800	2,200	7.6%	29,000	11,600	17,400	60.0%
34～44歳	53,500	49,400	4,100	7.7%	53,600	21,600	32,000	59.7%
45～54歳	63,100	59,400	3,700	5.9%	63,000	34,100	28,900	45.9%
55～64歳	80,500	77,600	2,900	3.6%	80,500	57,300	23,200	28.8%
65歳以上	180,800	177,500	3,300	1.8%	180,800	141,200	39,600	21.9%
不詳	36,900	31,200	5,700	0.0%	36,900	15,400	21,500	58.3%
総数	453,800	431,500	22,300	4.9%	453,800	285,600	168,200	37.1%

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない。

※1 最低居住面積水準：世帯人員に応じ、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水準

※2 誘導居住面積水準：世帯人員に応じ、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水準

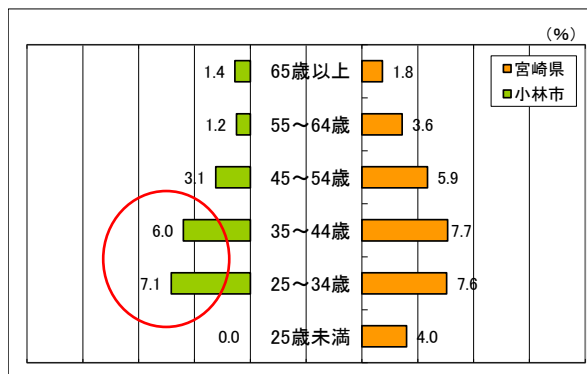


図 最低居住面積水準未達の割合

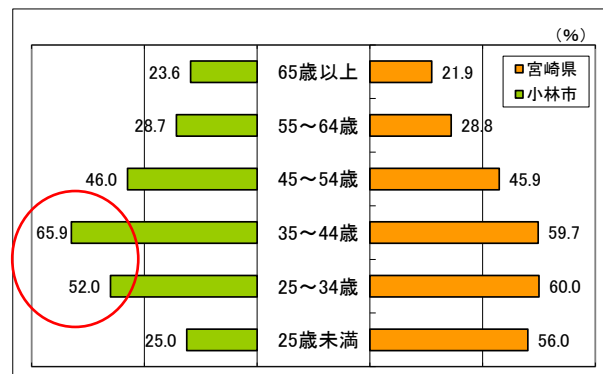


図 誘導居住面積水準未達の割合

(2) 住宅の安全・安心対策の現状

① 住宅の築後経過年数の状況

●新耐震基準以前の建物が全体の 35.0%で県平均より高い。

住宅総数 18,250 戸のうち、新耐震基準（昭和 56 年）以前に建築された建物が 35.0%と、県と比較してやや高い状況にあります。

表 築後経過年数別既存住宅の状況

		S45年 以前	S46 ～55年	S56 ～H2年	H3年 ～7年	H8年 ～12年	H13年 ～17年	H18 ～22年	H23 ～27年	H28 ～30年9 月	計
小林市	住宅総数(世帯)	2,990	3,390	3,680	1,710	1,840	1,280	1,390	1,440	530	18,250
	割合(%)	16.4%	18.6%	20.2%	9.4%	10.1%	7.0%	7.6%	7.9%	2.9%	100.0%
宮崎県	住宅総数(世帯)	53,000	77,700	86,400	48,600	47,600	36,900	38,700	35,400	17,900	442,200
	割合(%)	12.0%	17.6%	19.5%	11.0%	10.8%	8.3%	8.8%	8.0%	4.0%	100.0%

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

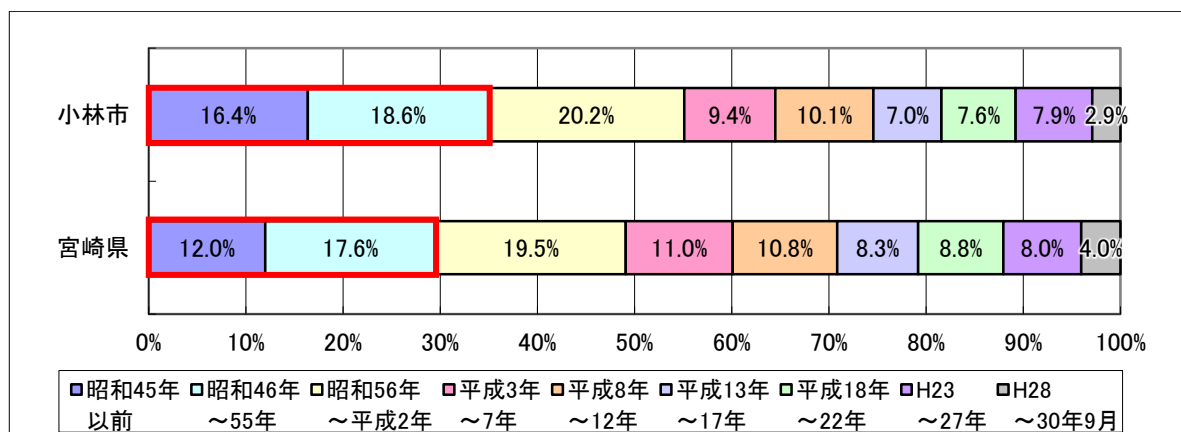


図 築後経過年数別既存住宅の構成

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

②耐震化の状況

●耐震性を満たしている住宅は全体の約8割。

住宅総数に対し、耐震性を満たしている住宅は全体の80.4%と見込まれます。県平均と比較すると1.9ポイント低くなっています。

表 小林市の耐震化の状況

(単位：戸)

区 分	住宅数 ① (②+④)	昭和56年5月 以前の住宅②	昭和56年6月 以降の住宅 ④	耐震性有 住宅数⑤ (③+④)	耐震化率 (⑤/①) (%)
		うち耐震性有 ③			
木 造 戸 建	15,550	5,550 2,097	10,000	12,097	77.8%
共 同 住宅等	3,560	830 547	2,730	3,277	92.0%
合 計	19,110	6,380 2,643	12,730	15,373	80.4%

※住宅・土地統計調査（平成30年）等のデータをもとに、国の耐震化率の推計方法に準じて算定したの推計値

表 宮崎県の耐震化の状況

(単位：戸)

区 分	住宅数 ① (②+④)	昭和56年5月 以前の住宅②	昭和56年6月 以降の住宅 ④	耐震性有 住宅数⑤ (③+④)	耐震化率 (⑤/①) (%)
		うち耐震性有 ③			
木 造 戸 建	301,700	105,500 34,900	196,200	231,100	76.6%
共 同 住宅等	158,500	30,600 19,600	127,900	147,500	93.1%
合 計	460,200	136,100 54,500	324,100	378,600	82.3%

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

出典：宮崎県建築物耐震改修促進計画

（令和4年5月改訂）

③空き家の状況（参考）

●空き家は増加傾向、空き家率（17.4%）は、県平均（15.4%）と比べて高い。

平成30年における空き家率は、17.4%となっており、平成20年から平成30年にかけて4.3%上昇しています。また、県と比較すると、本市の空き家率はやや高くなっています。

※「住宅・土地統計調査」について、人口1万5千人未満の市町村データは一部公開されていない。

※平成20年の数値については、小林地区及び須木地区のみ公表されており、野尻地区は含まない。

表 空き家の状況

	平成20年	平成25年	平成30年	宮崎県 (平成30年)
総住宅数(戸)	18,490	22,970	23,280	546,400
空き家数(戸)	2,430	3,270	4,060	84,200
空き家率(%)	13.1%	14.2%	17.4%	15.4%

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

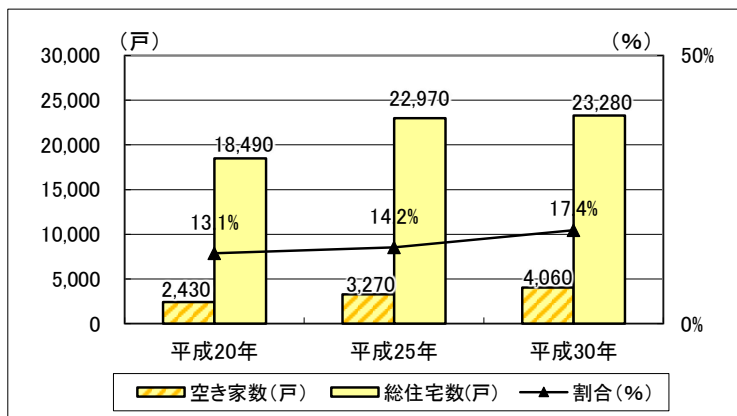


図 小林市の空き家の状況

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

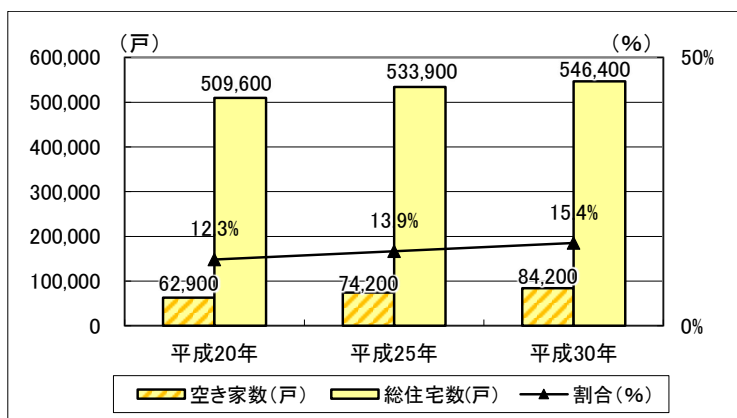


図 宮崎県の空き家の状況

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

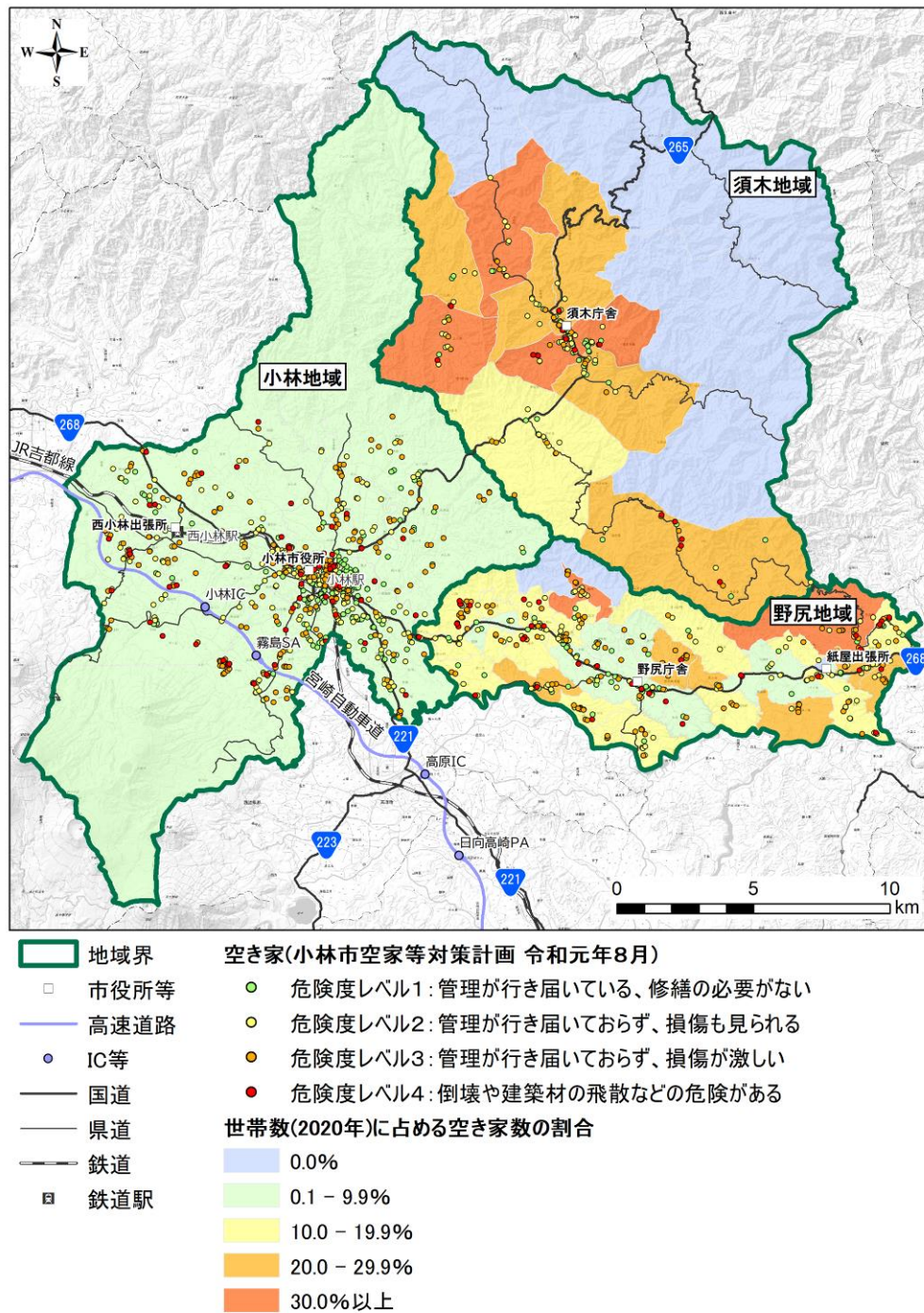


図 空き家の分布と空き家率

出典：小林市空き家等対策計画（令和元年8月）

④高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化状況）

●高齢者等のための設備の整備を行っている住宅は約5割にとどまる。

●借家におけるバリアフリー化が低い。(30.8%)

高齢者等のための設備の整備がされている住宅は 9,480 戸となっており、住宅総数の 49.6%となっています。内訳は、「手すりがある」住宅が 6,810 戸と最も多く、整備率は 35.6% となっています。また、住宅の種類別にみると、「借家」の整備率が 30.8%と低くなっています。

表 高齢者のための設備の整備状況

	どれか1つでも対応	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車いすで通行可能な幅	段差のない室内	道路から玄関まで車いすで通行可能	どれも備えていない
専用住宅	49.3%	35.4%	16.7%	16.6%	21.7%	8.9%	49.5%
持ち家	55.0%	40.2%	19.1%	19.7%	24.4%	10.5%	45.0%
借家	30.8%	19.8%	8.9%	6.1%	13.0%	3.6%	69.2%
店舗その他の併用住宅	69.0%	51.7%	31.0%	24.1%	27.6%	17.2%	31.0%

※複数回答のため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

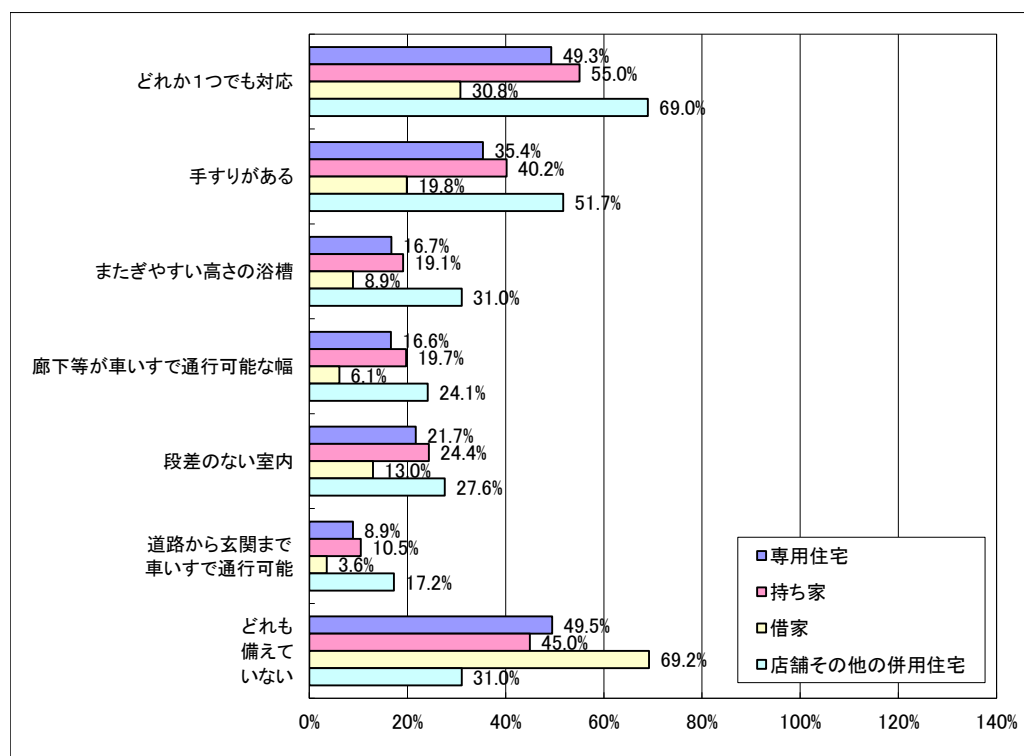


図 高齢者のための設備の整備状況

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⑤持ち家のリフォーム工事の状況

●持ち家のうち、31.1%がリフォーム工事、3.8%が耐震診断を実施している。

持ち家のうち、全体の31.1%がリフォーム工事を行っています。また、耐震診断をした住宅は全体の3.8%と低くなっています。県平均と比較すると、リフォーム工事および耐震診断を実施している割合は3.3%高くなっています。

表 持ち家のリフォーム工事の状況

(単位:世帯)

	小林市		宮崎県	
	世帯	割合	世帯	割合
持ち家総数	14,910	100.0%	302,300	100.0%
リフォーム工事を行った	4,640	31.1%	84,000	27.8%
耐震診断をした	230	1.5%	5,100	1.7%
耐震性が確保されていた	170	1.1%	4,200	1.4%
耐震性が確保されていなかった	70	0.5%	900	0.3%
耐震診断をしていない	4,400	29.5%	79,000	26.1%
リフォーム工事を行っていない	10,280	68.9%	218,200	72.2%
耐震診断をした	340	2.3%	13,200	4.4%
耐震性が確保されていた	320	2.1%	12,900	4.3%
耐震性が確保されていなかった	20	0.1%	300	0.1%
耐震診断をしていない	9,930	66.6%	205,100	67.8%

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

(3)省エネルギー設備の現況

●『太陽熱を利用した温水機器等』が設置されている住宅は減少している一方で、
『太陽光を利用した発電機器』の普及が進んでいる。

●二重サッシ又は複層ガラスの窓が設置されている住宅は増加している。

省エネルギー設備の状況は、『太陽光を利用した温水機器等』が最も多くなっているが、近年減少しています。その一方で、『太陽光を利用した発電機器』や『二重サッシ又は複層ガラスの窓』の普及が進んでいます。

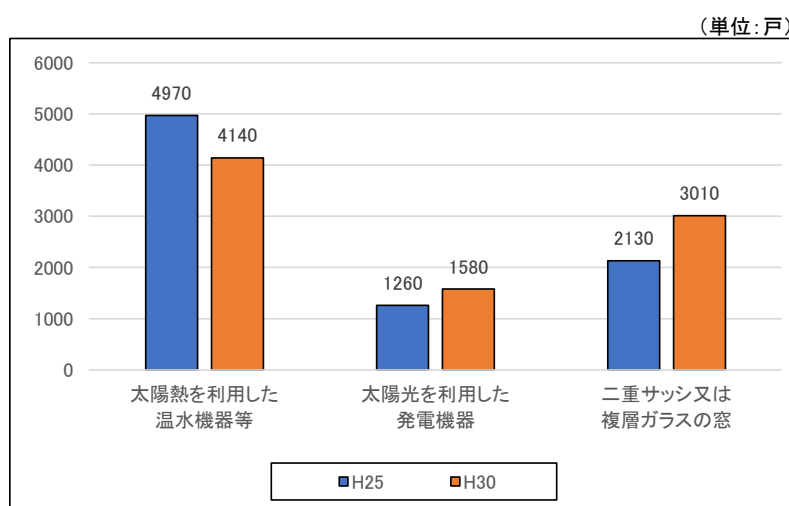


図 省エネルギー設備の状況

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

9. 市営住宅の現況

①建築時期別の戸数状況

●新耐震基準制定以前に建てられた住戸が約 55%。

現在、市営住宅は 253 棟、801 戸管理しており、地区別にみると、小林地区 653 戸、須木地区 64 戸、野尻地区 84 戸となっています。

建築時期別にみると、新耐震基準が制定された昭和 56 年以前に建てられた住戸が 440 戸と 5 割以上となっています。また、小林地区では昭和 51～55 年にかけて最も多く建設されています。

表 構造別にみた建築時期別戸数の推移（令和 4 年 10 月時点）

（単位：戸）

構造	S45 以前	S46 ～50年	S51 ～55年	S56 ～60年	S61 ～H2年	H3 ～7年	H8 ～12年	H13 ～17	H18 以降	総計
木造				11	35	23	15	16	16	116
簡平	102	95	41	20	8					266
簡二		30	156	115					10	311
中耐			16	8	12	24			48	108
総計	102	125	213	154	55	47	15	16	74	801

資料：小林市管財課

表 地区別にみた建築時期別戸数の推移（令和 4 年 10 月時点）

（単位：戸）

	S45 以前	S46 ～50年	S51 ～55年	S56 ～60年	S61 ～H2年	H3 ～7年	H8 ～12年	H13 ～17	H18 以降	総計
小林地区	102	118	174	129	47	35			48	653
須木地区			19	17		12	8	8		64
野尻地区		7	20	8	8		7	8	26	84
総計	102	125	213	154	55	47	15	16	74	801

資料：小林市管財課

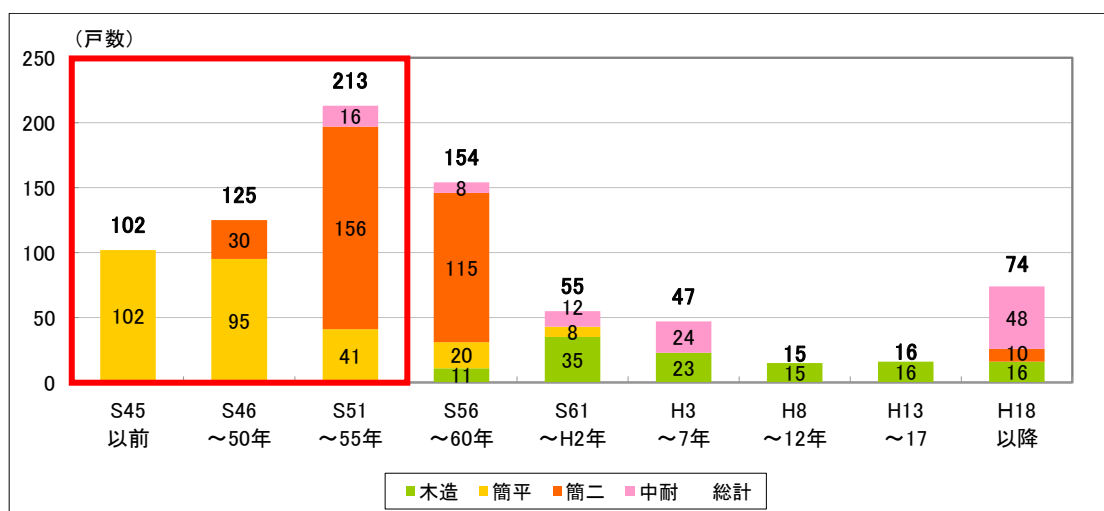


図 建築時期別戸数の推移（令和 4 年 10 月時点）

資料：小林市管財課

②耐用年数経過の状況

●耐用年数を経過した住戸が、全体の約5割。

●耐用年数の1/2を経過した住戸が、全体の約9割。

耐用年数を経過した住戸は、令和4年10月時点で366戸となっており、全体の45.7%を占めています。内訳をみると、簡平が33.2%、簡二が6.7%、木造が5.7%となっています。また、耐用年数の1/2を経過した住戸は691戸、全体の86.3%となっています。

地区別にみると、耐用年数を経過している住戸の割合は須木地区が最も高く56.3%、耐用年数の1/2を経過したものを含めると須木地区が最も高く100.0%、次いで小林地区が87.1%と非常に高い割合となっています。

表 耐用年数経過状況（令和4年10月時点）

(単位:戸)					(単位:戸)				
	耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 内	管理戸数		耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 内	管理戸数
小林地区	287	569	84	653	木造	46	100	16	116
須木地区	36	64	0	64	簡平	266	266	0	266
野尻地区	43	58	26	84	簡二	54	301	10	311
総計	366	691	110	801	中耐	0	24	84	108
					総計	366	691	110	801

資料：小林市管財課

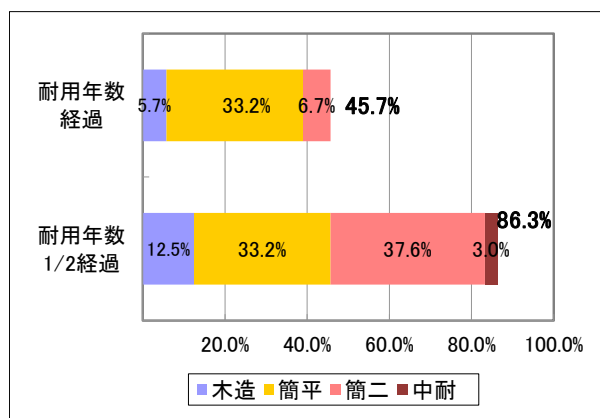


図 耐用年数を経過した戸数の割合
（令和4年10月時点）

資料：小林市管財課

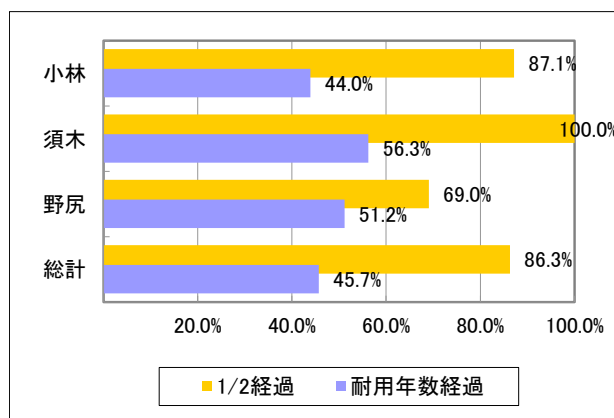


図 地区別耐用年数を経過した棟数の割合
（令和4年10月時点）

資料：小林市管財課

③居住面積水準

●40㎡未満の狭小住宅が全体の約20%（162戸）。

専用住戸面積水準をみると、40㎡未満の狭小住宅が20.2%を占めており、小林地区に集中しています。構造別にみると、全てが簡平住宅となっています。

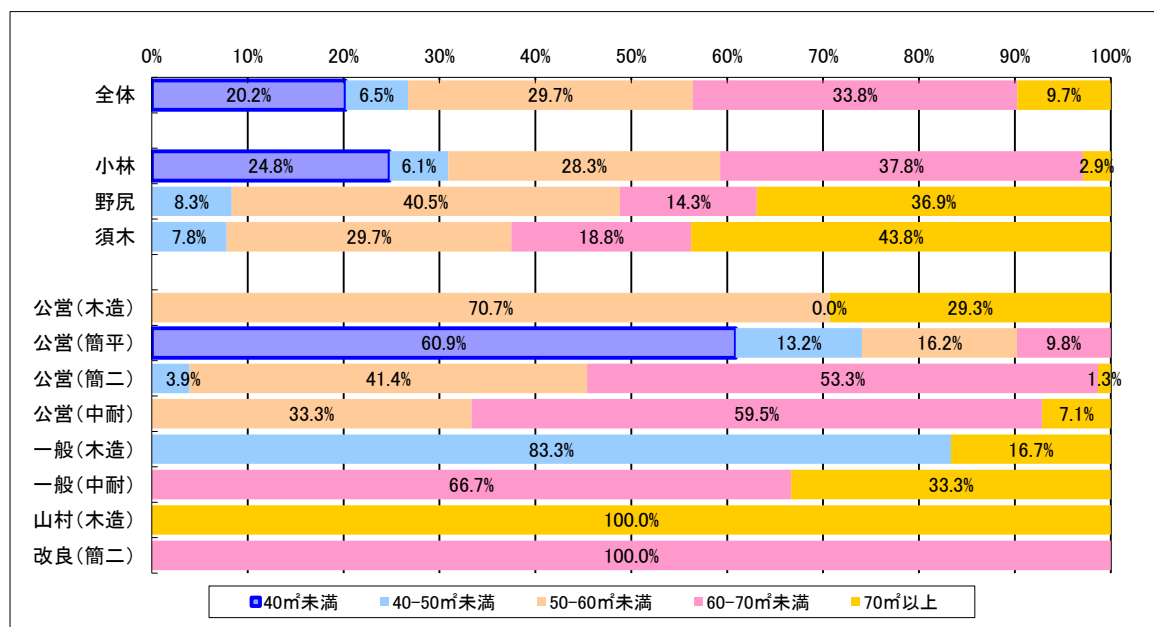


図 専用住戸面積（令和4年10月時点）

資料：小林市管財課

④施設整備状況

●バリアフリー化は約1割。3点給湯未整備も約8割など整備水準が低い。

施設整備の状況をみると、浴室はすべての住戸で備えているが、非水洗の住戸が26.6%であるほか、3点給湯なしの住戸は78.5%、バリアフリー化※未整備の住戸は86.9%に上ってる。

表 施設整備状況（令和4年10月時点）

（単位：戸）

	非水洗 住戸数	浴室無 住戸数	3点給湯※無住戸数	バリアフリー化※ 整備住戸数	
				未整備	公営住宅等整備基準を 満たしているもの
戸数（戸）	213	0	629	696	105
総管理戸数に 対する構成比	26.6%	0.0%	78.5%	86.9%	13.1%

資料：小林市管財課

※バリアフリー化整備住戸：「手すり」、「広い廊下」、「段差解消」のいずれかを備えた住宅

※3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組み

⑤入居者状況

1) 入居率

●入居率は、**79.7% (576 世帯)**。(政策空家 78 戸を除く)

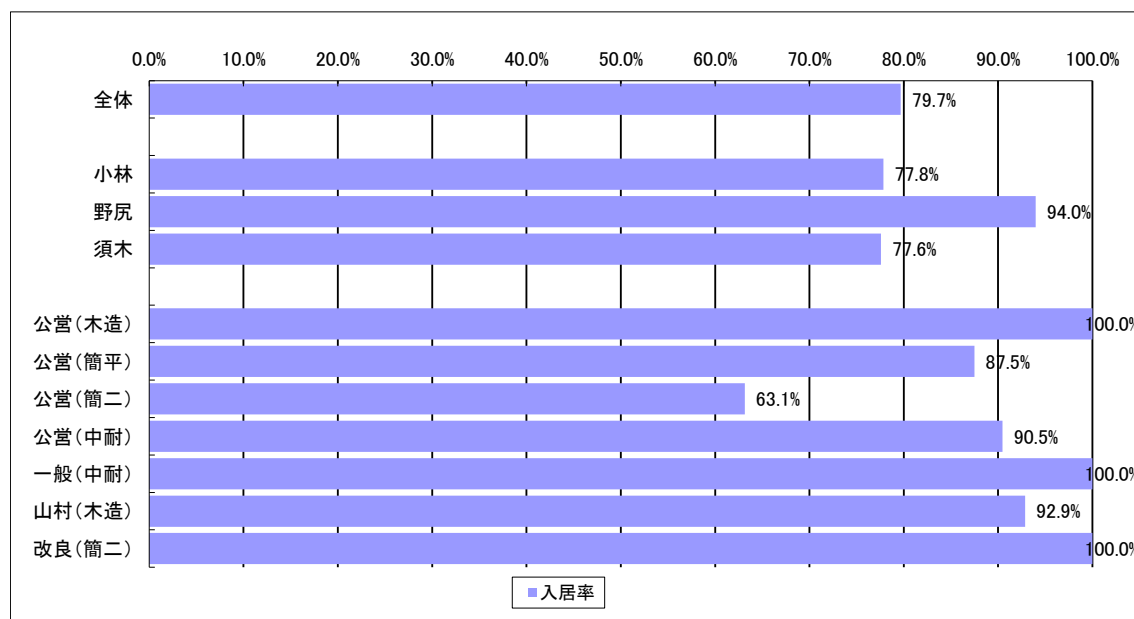


図 入居率 (令和 4 年 10 月時点)

資料：小林市管財課

2) 居住年数

●居住年数は「25 年以上」が約 3 割、「5 年未満」が約 2 割と多い。

●簡平住宅で、「20 年以上」入居されている割合が 5 割弱と最も多い。

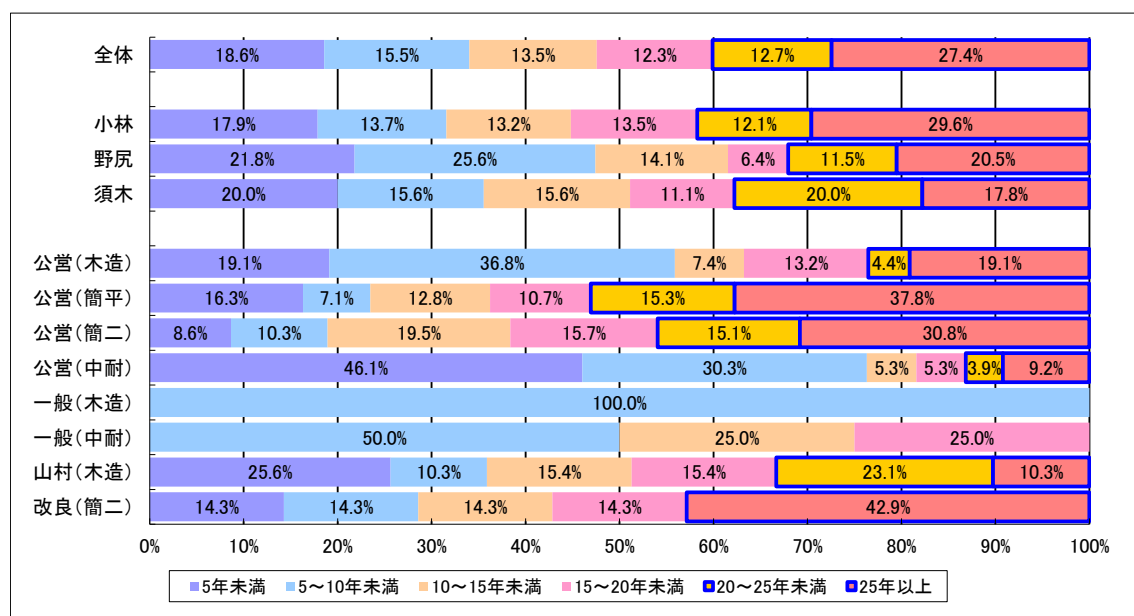


図 居住年数 (令和 4 年 10 月時点)

資料：小林市管財課

3) 世帯主年齢

●世帯主年齢は60代が最も多く24.3%、次に70代の24.1%。

●65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の50.0%（288世帯）。

●簡平・簡二住宅、一般（中耐）、改良（簡二）において65歳以上が5割以上と高い。

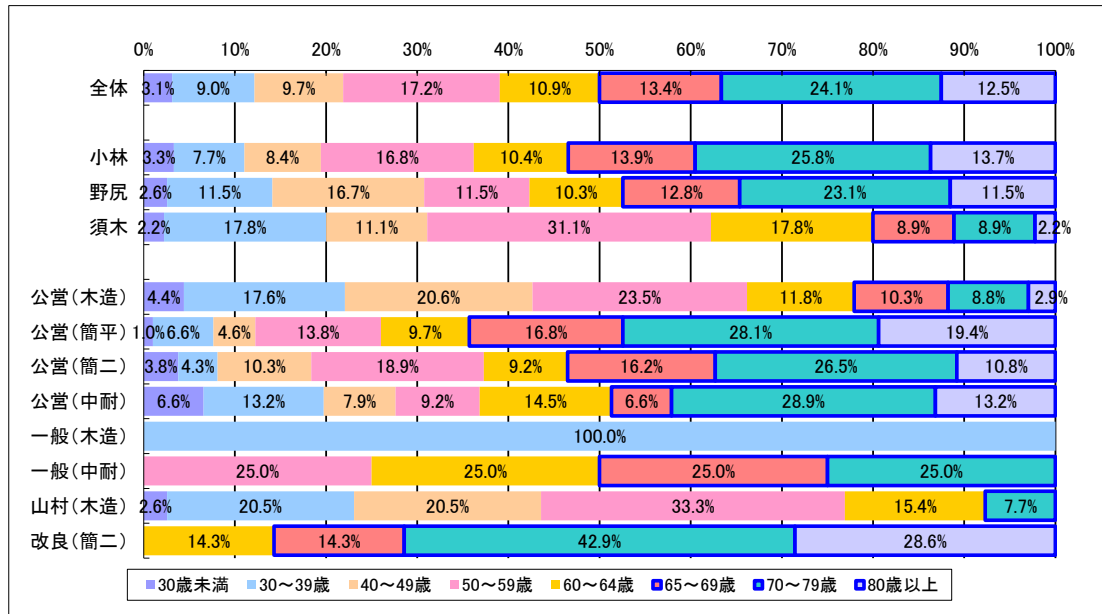


図 世帯主年齢（令和4年10月時点）

資料：小林市管財課

4) 世帯人員

●単身世帯が52.6%、二人世帯が22.9%と少人数世帯で75.5%を占める。

●簡平住宅（平均約40㎡）に4人以上世帯が6.1%入居するなど、入居の不釣り合いがみられる。

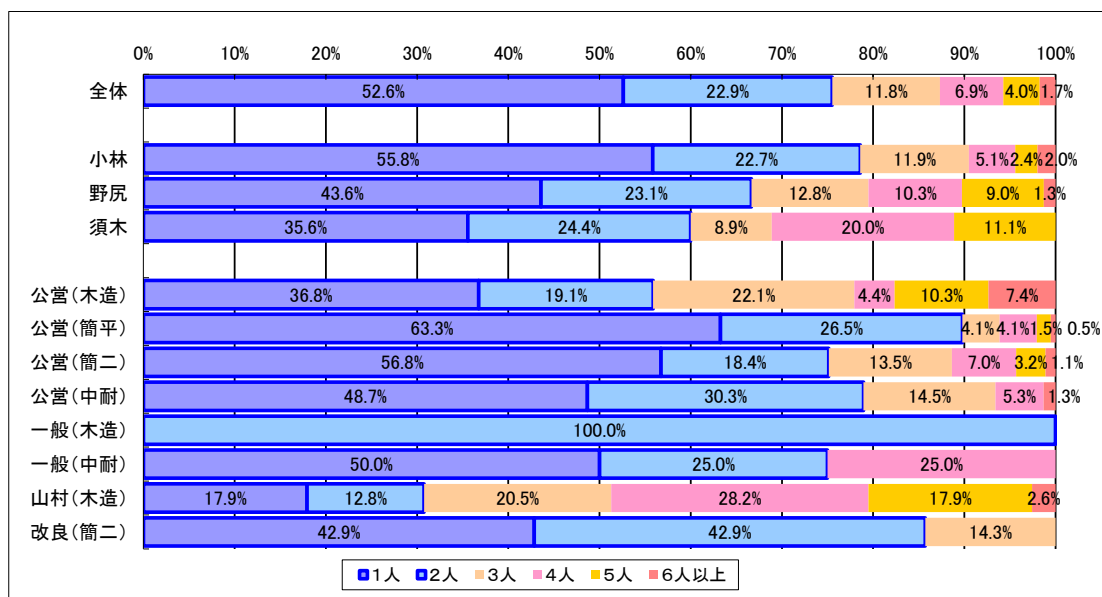


図 世帯人員（令和4年10月時点）

資料：小林市管財課

10. 小林市の現況まとめ

項目	概況
1. 自然的状況	- 平成 18 年 3 月 20 日に、小林市、須木村が合併 - 平成 22 年 3 月 23 日に、野尻町と合併し、「小林市」として発足
2. 人口動向	- 人口は減少、世帯数は横這い。世帯人員も減少し、世帯規模が縮小傾向 小林地区：減少傾向ではあるが、三松小・南小校区で増加 須木地区：大きく減少 野尻地区：減少傾向ではあるが、国道沿いに一部増加 - 少子高齢化の傾向が顕著。須木地区の高齢化率が 5 割超え 20～24 歳の転出傾向が顕著 - 流出入口より流入人口が変わらず多いが、減少傾向 - えびの市、高原町との結びつきが強い
3. 就業・産業の構造	- 県と比較し、第 1 次産業従業者数は高く、第 3 次産業従業者数は低い - 工業の製造品出荷額、従業者数は、増加傾向 - 商業の事業所数はほぼ横這い、従業員数・年間商品販売額は増減あり
4. 家族形態の動向	- 単独世帯の増加が顕著、3 世代以上の世帯は大幅に減少 - 高齢者のいる世帯は約 5 割で増加傾向 - 高齢者の単身世帯は約 3 割で増加傾向
5. 土地利用の状況	住居系用途地域の面積は約 8 割を占める
6. 都市基盤整備の状況	- 都市計画道路の整備率は 60.2%、都市計画公園の供用率は 94.3% - 下水道の普及率が 69.4%と低い - 小林駅と各地区を結ぶ交通ネットワークを形成している
7. 災害の状況	傾斜地を中心に土砂災害警戒区域・特別警戒区域に多数指定されている

項目	概況
8. 住宅・住環境の状況	・ 持ち家率は 77.6%で減少傾向、民間借家は 17.0%で増加傾向 ・ 高齢者のいる世帯の持ち家率が高い ・ 持ち家の新設数は、10 年間で約 4 割増加。持ち家需要は高く、貸家は増加傾向 ・ 一戸建ての木造率が 93.7%と高い ・ 子育て世代の居住面積水準が低い。 ・ 新耐震基準（昭和 56 年施行）以前の建物が全体の 35.0%で県平均（29.6%）より高い ・ 耐震性を満たしている住宅は全体の約8割 ・ 空き家は増加傾向、空き家率（17.4%）は、県平均（15.4%）と比べて高い ・ 高齢者等のための設備の整備を行っている住宅は約5割 ・ 借家のバリアフリー化が約 3 割と低い ・ 持ち家のうち、31.1%がリフォーム工事実施。耐震診断実施は 3.8%と県平均（6.1%）よりも低い ・ 省エネ対応住宅（「太陽光を利用した発電機器」や「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の設置数）が増加傾向
9. 市営住宅の現況	・ 新耐震基準制定以前に建てられた住戸が約 55% ・ 全体の約5割が耐用年数を既に経過している ・ 耐用年数の 1/2 を経過しているのは全体の約9割を占めている ・ 40 ㎡未満の狭小住宅が全体の約 20% ・ バリアフリー化は約 1 割。3 点給湯未整備も約 8 割と整備水準が低い ・ 576 世帯が入居（入居率 79.7%） ・ 居住年数は「25 年以上」が約 3 割、「5 年未満」が約 2 割と多い ・ 世帯主年齢は 60 代が最も多く 24.3%、次に 70 代の 24.1%。 ・ 65 歳以上の世帯主が全体の 50.0% ・ 1～2 人世帯が 75.5%を占める ・ 簡平住宅（平均約 40 ㎡）に 4 人以上世帯が 6.1%入居するなど、入居の不釣り合いがみられる

11. 上位・関連計画の整理

(1) 国・県の計画(上位・関連計画)

① 住生活基本計画（全国計画）：令和3年3月19日

計画期間	令和3年度～令和12年度
目標 および 基本方針	① 「社会環境の変化」の視点 <u>目標1 「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</u> (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た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 <u>目標2 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</u> (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 ② 「居住者・コミュニティ」の視点 <u>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</u> (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり <u>目標4 多様な世代の支え合い、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</u> (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 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 <u>目標5 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</u> (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 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 ③ 「住宅ストック・産業」の視点 <u>目標6 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</u> (1) 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 (2) 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 (3) 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 <u>目標7 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</u> (1) 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 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 <u>目標8 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</u> (1) 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 (2) 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

②宮崎県住生活基本計画：令和4年3月策定

計画期間	令和3年度から令和12年度の10年間
基本理念	『安全・安心で心ゆたかに暮らすことができる住生活の実現』
施策についての横断的視点	視点1 社会環境の変化 ①多様な居住ニーズをかなえる環境の実現 ②災害への備え 視点2 居住者・コミュニティ ③多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり ④住宅セーフティネットの充実 視点3 住宅ストック・産業 ⑤適正な住宅管理と良質なストックの形成 ⑥地域住宅産業の成長支援 政策の総合的かつ計画的な推進 ⑦連携・協働による推進
計画の目標	目標1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現 目標2 災害への備え 目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり 目標4 住宅セーフティネットの充実 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成 目標6 地域住宅産業の成長支援 目標7 連携・協働による推進
基本的な施策・成果指標	※成果指標一覧（P44～46）参照
公営住宅の供給目標量	1万3千戸（令和3年度～令和12年度の10年間）

■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 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	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)
	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
目標2 災害への備え	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
	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
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	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

資料：宮崎県住生活基本計画（令和4年3月）

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 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	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

資料：宮崎県住生活基本計画（令和4年3月）

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)	県調査

資料：宮崎県住生活基本計画（令和4年3月）

③西諸県圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：令和4年6月策定
(都市計画区域マスタープラン)

計画期間	- 概ね20年後の都市の姿を展望 - 都市施設や市街地開発事業は概ね10年以内に整備を目標とする。
西諸県圏域の都市づくりの基本方向	基本方向 2 自然や田園と共生した、安全で快適な生活を送るための都市の形成 基本方向 3 高原性の自然・温泉・歴史・農林業などの地域資源の保全と、これらを生かした地域活性化・広域観光化による広域交流圏の形成 基本方向 1 県西の交通の要衝としての立地特性と地域資源を生かすとともに、圏域内の各都市が連携する連携都市圏の形成 凡 例 圏域界 都市計画区域名 圏域の拠点となる市街地 地域生活の拠点となる市街地 広域連携軸 地域連携軸
地域毎の市街地像 (小林市抜粋)	(1) 圏域の拠点となる市街地 - 商業、業務地などの広域的な都市機能の集積、県央・県南の広域都市圏や県外の都市との連携強化。(小林駅周辺、国道221・268号沿道地区) (2) 産業や観光の拠点となる市街地等 - 工業拠点：工場と住宅の適正配置、工業地としての土地利用の増進を目指す。(堤地区) - 観光拠点：歴史や自然等の地域資源を生かした多様性のある観光拠点としての土地利用や保全の増進、住民のレクリエーション・憩いの場、交流人口拡大の場として適正な活用を目指す。(生駒高原、出の山 等) - ICT等産業拠点：クリエイティブ産業の集積に努める。
住宅等に関する方針	(1) 住宅地 - 既存の低層及び中層の住宅地については、今後も土地の効率的な利用を図るとともに、計画的で良好な住宅地形成に努める。 - 新たに形成される低層住宅を中心とした住宅地については、効率的な土地利用と都市基盤整備を計画的・一体的に行い、良好な住宅地形成に努める。

(2) 小林市の計画(上位・関連計画)

①第2次小林市総合計画 後期基本計画：令和4年3月策定

計画期間	令和4年度から令和7年度の4年間
基本理念	「まちづくりは誰のもの わたしのも、あなたのも、みんなのもの」 ①まちづくりは、市民が主体であり、協働により行うものとする。 ②まちづくりは、「基本的人権の尊重」の下、全ての市民が互いに助け合いながら暮らせるまちをめざして行うものとする。 ③まちづくりは、豊かな自然、資源を守り育て、全ての市民が希望を持ち、安心して暮らせるまちをめざして行うものとする。
将来都市像	みんなでてなむ 笑顔あふれる じょじょんよかところ 小林市
まちづくりの 施策の大綱	・～にぎわい～ 人も心もワクワクにぎわうまち ・～いきいき～ 健康でいきいきつながり合う笑顔のまち ・～まなび～ 生涯を通して学び合い育ち合うまち ・～くらし～ 豊かな自然と共に安心してくらするまち
住宅等に関する 施策	■～くらし～ 豊かな自然と共に安心してくらするまち 人と人との良好な関係や交流があり、みんなで助け合い、支え合い、認め合い、災害が起きてもみんなの絆で安心、安全なまちづくり、本市のきれいで豊かな自然を維持し、自然とともに暮らせるまちづくりを推進する。 (1) 防災力・災害対応力を高めます。 (2) 安心・安全で安定した給水を確保します。 (3) 良好な住環境の整備を推進します。 (4) 生活基盤を整備します。 (5) 自然環境・生活環境を保全します。 (6) 地域生活交通の確保を図ります。 (7) 市民の人権意識を高めます。 (8) 国際化・多文化共生を推進します。
戦略的かつ優先的に取り組むプロジェクト	■5つのリーディングプロジェクト 下記の実施により計画の実効性を高め、効果的に課題解決を図る。 (1) 人口減少対策プロジェクト (2) 中山間地域対策プロジェクト (3) 健康都市プロジェクト (4) 脱炭素推進プロジェクト (5) 自治体DX推進プロジェクト

②第2期てなんど小林総合戦略：令和2年3月策定
（市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略）

推進期間	令和2年度から令和6年度の5年間
基本方針	① 人口減少の緩和 「少子化対策」「若年層の地元定着の促進」「転出者の将来的なUターン促進」 ② 人口減少への対応 「健幸のまちづくり」「産業の活性化」「市民を取り巻く生活環境の向上」
目標人口	約40,000人（令和22年/2040）、約30,000人（令和42年/2060）
基本目標と施策	基本目標1. 希望する人が安心して子どもを産み育てられる環境をつくる 施策1-1：結婚・妊娠・出産・育児の切れ目ない支援 ①出会い支援/②妊娠・出産支援/③子育て支援 基本目標2. 転入・転出による人の流れを変える 施策2-1：U/IJターンの促進 ① 移住・定住促進のための総合的支援 施策2-2：若年層の地元定着の促進 ①管内就職を希望する若者の就労支援/②企業誘致・新規創業の促進 基本目標3. 住み続けたいと思うまちをつくる 施策3-1：健幸のまちづくり ① 市民総ぐるみでの健康づくりと、健康にいい社会環境づくりの推進 施策3-2：各産業の活性化 ① 農林畜産業の「稼ぐ力」の向上/②商工業の「稼ぐ力」の向上/ ② 観光による「稼ぐ力」の向上 施策3-3：0歳から100歳までの小林教育の推進 ① 教育環境の充実 施策3-4：協働によるまちづくり ① 多様な主体との連携の推進/②関係人口の創出・拡大 施策3-3：活力のあるまちづくり ① 誰もが活躍できる社会づくりの推進/②仕事と生活の調和の推進/ ③SDGsの推進/④Society5.0の実現に向けた未来技術の活用の推進

③小林市都市計画マスタープラン：平成28年3月策定

計画期間	令和 16 年度までの 20 年間（10 年で見直し）
計画対象地域	小林都市計画区域（2,360ha）
まちづくりの理念	1. 協働により、「30 年後も持続可能なまちづくり」を推進します 2. 豊かな自然・地域産業と共生したコンパクトなまちづくりを推進します 3. 地域の活力を創出する産業交流のまちづくりを推進します
将来都市構造	【ゾーン】 - 都市中心ゾーン - 沿道市街地ゾーン - 集落と農業の振興ゾーン - 地域生活居住ゾーン - 山岳及び緑豊かな山林・風景ゾーン - 自然公園及び美しい山林ゾーン 【拠点】 - 地域生活文化拠点 - 流通・新産業創出拠点 - 農村地域工業導入拠点 - 交通拠点 - 自然・歴史・レクリエーション拠点 【軸】 - 都市形成軸 - 河川沿線の緑地保全地区 - 宮崎自動車道 - 国道・県道・市道・林道など - 鉄 道
都市整備の方針	【土地利用の方針】 （１）市街地ゾーン ・雇用、働く場としての機能を取り戻すまちづくりを推進する。 ・優良な住宅や福利施設等の集積を促し、コンパクトで快適に暮らせるまちづくりを進めるとともに、子どもを産み・育てやすい環境整備を進める。 （２）地域市街地・沿道商業地ゾーン ・須木、野尻地域の市街地において、日常生活圏を範囲とする生活密着型商業・業務地機能の形成・確保を目指す。また、沿道商業地においては、景観に配慮した沿道市街地の形成に努める。 （３）住宅地ゾーン ・「まちなか居住」が可能な魅力ある住宅市街地の形成に努める。空地・空き家の活用推進や低未利用地と住宅が混在する地区においては土地区画整理事業等を検討する。（住宅市街地ゾーン） ・良好な環境を有する専用住宅地にふさわしい基盤整備の検討を進めるとともに、良好な環境の保全を図る。（専用住宅地ゾーン） （４）集落と農業の振興ゾーン ・農業的土地利用と調和した居住環境整備を行い、活力ある生産環境の保全と緑豊かで快適な田園居住地の形成を目指す。

【住宅供給の方針】

(1) 安全・安心に住みつづけられる良質な住宅ストック

- ・建築物耐震改修促進計画にもとづき耐震診断・耐震改修を進めるため、補助制度に関する情報発信、耐震性能向上促進、長期優良住宅の認定制度、住宅の長寿命化に関する情報提供を行い、長期にわたり良好な状態で使用する取組みを支援する。
- ・省エネ、省資源に配慮した住宅の普及を促進するため、各助成制度に関する情報提供に努める。

(2) 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり

- ・公営住宅は長寿命化計画にもとづいた計画的な建替え・個別改善を実施する。
- ・住宅のバリアフリー化推進、医療・福祉分野との連携等、ハード・ソフト両面の取組みを推進する。また、子育て世代向け賃貸住宅の充実、福祉施策との連携等、子育てしやすい環境づくりを推進する。

(3) 地域の特性に応じた魅力ある住まいづくり

- ・中心市街地：利便性を活かしたまちなか居住や職住近接を目指し、特定優良賃貸住宅制度などの活用を促進する。また、高齢者が快適に安心して暮らせる公的住宅に加えサービス付き高齢者住宅など、良質な住宅ストックの形成に努めるとともに、まちなか居住を希望する世帯への住替えを支援する。
- ・須木地域：田舎暮らしの実現を支援する山村定住住宅整備などを継続して取り組む。
- ・野尻地域：周辺都市への通勤圏となる地理的特性を踏まえ「小坂ニュータウン」など若年世代・子育て世代の受け皿づくりを継続して取り組む。

(4) 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

- ・定住促進のきっかけづくりとして「空家バンク」を継続的に進める。

【都市防災の方針】

- ・建築物の耐震性強化
- ・ライフ・ラインの防災安全性確保

④（旧）小林市住宅マスタープラン：平成 24 年 3 月策定

計画期間	平成 24 年度から平成 33 年度の 10 年間																															
目標	豊かな自然と共生し、すべての人にやさしく快適な喜びを実感できる住まい・まちづくり																															
基本方針と 施策展開	1. 安全・安心に住みつつけられる良質な住宅ストック・まちづくり ①安全に居住できる良質な住宅ストックの形成 ②安心して快適に生活できる地域基盤づくり ③災害に強いまちづくり ④環境・健康・防犯に配慮した住まい・まちづくりの普及促進 【成果指標①】 <table> <tr> <th></th><th>現状（H23）</th><th>目標（H32）</th></tr> <tr> <td>耐震改修を実施した住宅数（件）</td><td>—</td><td>200 件</td></tr> </table> 【成果指標②】 <table> <tr> <th></th><th>現状（H23）</th><th>目標（H32）</th></tr> <tr> <td>持ち家住宅のバリアフリー化率（%）</td><td>59.2%</td><td>90%</td></tr> </table> 2. 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり ①市営住宅の計画的再生の推進 ②民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの補完 ③高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくり ④子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり ⑤災害被災者の居住安定のための支援 【成果指標③】 <table> <tr> <th></th><th>現状（H23）</th><th>目標（H32）</th></tr> <tr> <td>市営住宅のバリアフリー化率（%）</td><td>5.4%</td><td>26.7%</td></tr> </table> 【成果指標④】 <table> <tr> <th></th><th>現状（H23）</th><th>目標（H32）</th></tr> <tr> <td>小林市内における「宮崎県あんしん賃貸住宅」への登録件数（件）</td><td>2 件</td><td>20 件</td></tr> </table> 【成果指標⑤】 <table> <tr> <th></th><th>現状（H23）</th><th>目標（H32）</th></tr> <tr> <td>子育て世帯における誘導居住水準達成率（%）</td><td>37.8%</td><td>50%</td></tr> </table>			現状（H23）	目標（H32）	耐震改修を実施した住宅数（件）	—	200 件		現状（H23）	目標（H32）	持ち家住宅のバリアフリー化率（%）	59.2%	90%		現状（H23）	目標（H32）	市営住宅のバリアフリー化率（%）	5.4%	26.7%		現状（H23）	目標（H32）	小林市内における「宮崎県あんしん賃貸住宅」への登録件数（件）	2 件	20 件		現状（H23）	目標（H32）	子育て世帯における誘導居住水準達成率（%）	37.8%	50%
	現状（H23）	目標（H32）																														
耐震改修を実施した住宅数（件）	—	200 件																														
	現状（H23）	目標（H32）																														
持ち家住宅のバリアフリー化率（%）	59.2%	90%																														
	現状（H23）	目標（H32）																														
市営住宅のバリアフリー化率（%）	5.4%	26.7%																														
	現状（H23）	目標（H32）																														
小林市内における「宮崎県あんしん賃貸住宅」への登録件数（件）	2 件	20 件																														
	現状（H23）	目標（H32）																														
子育て世帯における誘導居住水準達成率（%）	37.8%	50%																														

3. 地域の特性に応じた魅力ある住まい・まちづくり

- ①中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進
- ②地域の魅力ある良好な景観の保全・形成
- ③地域づくりのための定住促進支援
- ④良質な木造住宅の普及促進

【成果指標⑥】

	現状（H23）	目標（H32）
住宅分譲地の販売達成率（％）	70％	100％

【成果指標⑦】

	現状（H23）	目標（H32）
短期体験居住「お試し滞在」利用者数（人）	3人	100人

4. 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

- ①情報提供等による住まい・まちづくりの支援
- ②市民等の住まい・まちづくり活動に対する支援

【成果指標⑧】

	現状（H23）	目標（H32）
空き家バンク登録件数（件）	4件	30件

⑤小林市空家等対策計画：令和元年8月策定

計画期間	平成30年度から令和9年度の10年間
基本方針	目標：豊かな自然と共に安心して暮らせるまち 方針：空家等の発生予防/空家等の利活用の促進/管理不全な空家等の促進/空地の跡地活用/多様な主体との連携
施策の取組方針	■空家等の発生予防 空家等の実態把握・情報処理/空家等所有者等への周知・啓発/ 市民からの相談への対応/適正な管理 ■空家等の利活用の促進、支援 空家等の利活用及び活動支援 ■管理不全な空家等の解消 管理不全な空家等への対応/管理不全な空家等の除却等への支援/ 特定空家の認定 ■空家の跡地利用 跡地の活用

⑥小林市地域公共交通計画：令和４年３月策定

計画期間	令和４年度から令和８年度の５年間																																						
計画の目標	目標 1 市民の多様なニーズに対応した公共交通の利便性向上 目標 2 地域の実情に応じた公共交通の確保 目標 3 多面的な効果をもたらす公共交通施策の展開 目標 4 市民協働による持続可能な公共交通の仕組みづくり 目標 5 新技術を活用した利便性・効率性の向上																																						
施策及び事業内容	■施策・事業一覧 <table><thead><tr><th>目標</th><th>施策</th><th>事業</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">目標 1 市民の多様なニーズに対応した公共交通の利便性向上</td><td rowspan="3">(1) コミュニティバス・福祉バスの運行</td><td>①コミュニティバス・福祉バスの路線適正化</td></tr><tr><td>②コミュニティバス・福祉バスの運行形態の統一</td></tr><tr><td>③新たな交通形態の導入による利便性の向上</td></tr><tr><td rowspan="6">目標 2 地域の実情に応じた公共交通の確保</td><td rowspan="2">(1) 鉄道(JR吉都線)の維持・存続</td><td>①JR 吉都線利用促進協議会を中心とした利用促進活動</td></tr><tr><td></td></tr><tr><td rowspan="2">(2) 幹線交通の維持・適正化</td><td>①路線バスの路線適正化</td></tr><tr><td>②路線バス運行補助</td></tr><tr><td rowspan="2">(3) 地域の移動サービスの確保</td><td>①市内高等学校通学費助成</td></tr><tr><td>②スクールバス運行事業</td></tr><tr><td rowspan="4">目標 3 多面的な効果をもたらす公共交通施策の展開</td><td rowspan="3">(1) 高齢者が安心して暮らせるための移動手段の確保</td><td>①高齢者等外出支援サービス事業</td></tr><tr><td>②福祉タクシー料金助成事業</td></tr><tr><td>③健康づくりのための外出機会の創出</td></tr><tr><td>(2) 地域活性化のための移動手段の確保</td><td>①地域活性化によるまちづくりのための移動手段の検討</td></tr><tr><td rowspan="3">目標 4 市民協働による持続可能な公共交通の仕組みづくり</td><td rowspan="2">(1) 情報提供の充実</td><td>①情報共有する場の創出</td></tr><tr><td>②GTFS—JP データの整備</td></tr><tr><td>(2) 利用促進・外出機会の創出</td><td>①出前講座(乗り方教室)の実施</td></tr><tr><td rowspan="3">目標 5 新技術を活用した利便性・効率性の向上</td><td rowspan="3">(1) ICT 技術等を活用した利便性の向上</td><td>①新たな交通形態の導入による利便性の向上【再掲】</td></tr><tr><td>②GTFS—JP データの整備【再掲】</td></tr><tr><td>③MaaSの導入に向けた研究</td></tr></tbody></table>			目標	施策	事業	目標 1 市民の多様なニーズに対応した公共交通の利便性向上	(1) コミュニティバス・福祉バスの運行	①コミュニティバス・福祉バスの路線適正化	②コミュニティバス・福祉バスの運行形態の統一	③新たな交通形態の導入による利便性の向上	目標 2 地域の実情に応じた公共交通の確保	(1) 鉄道(JR吉都線)の維持・存続	①JR 吉都線利用促進協議会を中心とした利用促進活動		(2) 幹線交通の維持・適正化	①路線バスの路線適正化	②路線バス運行補助	(3) 地域の移動サービスの確保	①市内高等学校通学費助成	②スクールバス運行事業	目標 3 多面的な効果をもたらす公共交通施策の展開	(1) 高齢者が安心して暮らせるための移動手段の確保	①高齢者等外出支援サービス事業	②福祉タクシー料金助成事業	③健康づくりのための外出機会の創出	(2) 地域活性化のための移動手段の確保	①地域活性化によるまちづくりのための移動手段の検討	目標 4 市民協働による持続可能な公共交通の仕組みづくり	(1) 情報提供の充実	①情報共有する場の創出	②GTFS—JP データの整備	(2) 利用促進・外出機会の創出	①出前講座(乗り方教室)の実施	目標 5 新技術を活用した利便性・効率性の向上	(1) ICT 技術等を活用した利便性の向上	①新たな交通形態の導入による利便性の向上【再掲】	②GTFS—JP データの整備【再掲】	③MaaSの導入に向けた研究
目標	施策	事業																																					
目標 1 市民の多様なニーズに対応した公共交通の利便性向上	(1) コミュニティバス・福祉バスの運行	①コミュニティバス・福祉バスの路線適正化																																					
		②コミュニティバス・福祉バスの運行形態の統一																																					
		③新たな交通形態の導入による利便性の向上																																					
目標 2 地域の実情に応じた公共交通の確保	(1) 鉄道(JR吉都線)の維持・存続	①JR 吉都線利用促進協議会を中心とした利用促進活動																																					
	(2) 幹線交通の維持・適正化	①路線バスの路線適正化																																					
		②路線バス運行補助																																					
	(3) 地域の移動サービスの確保	①市内高等学校通学費助成																																					
		②スクールバス運行事業																																					
目標 3 多面的な効果をもたらす公共交通施策の展開	(1) 高齢者が安心して暮らせるための移動手段の確保	①高齢者等外出支援サービス事業																																					
		②福祉タクシー料金助成事業																																					
		③健康づくりのための外出機会の創出																																					
	(2) 地域活性化のための移動手段の確保	①地域活性化によるまちづくりのための移動手段の検討																																					
目標 4 市民協働による持続可能な公共交通の仕組みづくり	(1) 情報提供の充実	①情報共有する場の創出																																					
		②GTFS—JP データの整備																																					
	(2) 利用促進・外出機会の創出	①出前講座(乗り方教室)の実施																																					
目標 5 新技術を活用した利便性・効率性の向上	(1) ICT 技術等を活用した利便性の向上	①新たな交通形態の導入による利便性の向上【再掲】																																					
		②GTFS—JP データの整備【再掲】																																					
		③MaaSの導入に向けた研究																																					

⑦第4期小林市地域福祉計画・地域福祉活動計画：令和4年3月策定

計画期間	令和4年度から令和8年度の5年間
基本理念	ともにつながり支え合い安心して笑顔で暮らせる福祉のまちづくり
基本目標・基本施策	目標1 分野を超えた総合的・包括的な支援を提供できる体制づくり (1) ニーズの多様化・複雑化への対応 (2) 包括的な相談支援体制の促進 (3) 地域包括ケアシステムの深化・推進 (4) 多機関協働のネットワーク構築の推進 (5) 重層的支援体制整備事業の推進 目標2 地域の中で誰もが安心して生活できる地域づくり (1) 地域住民の交流促進 (2) 地域の見守り・支え合い活動の推進 (3) 安心・安全に暮らせるまちづくり (4) 保健医療・福祉サービスの充実 目標3 地域の課題に地域で取り組むことができる体制づくり (1) 地域福祉に関する意識の醸成 (2) 地域福祉を支える担い手の育成 (3) 地区・校区社会福祉協議会の活性化 (4) 住民主体による助け合いの体制づくり (5) 地域内のネットワーク構築の推進 (6) 地域で活動する団体等との連携の推進

⑧小林市営住宅長寿命化計画：平成30年3月策定

計画期間	平成 30 年度から令和 9 年度の 10 年間		
事業手法の 選定結果	事業手法戸数表(2018 年～2027 年)		
	1 ～ 5 年目	6 ～ 1 0 年目	合 計
公営住宅等管理戸数	840戸	735戸	
・ 新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・ 維持管理予定戸数	793戸	735戸	
うち計画修繕対応戸数	12戸	90戸	102戸
うち改善事業予定戸数	32戸	36戸	68戸
個別改善事業予定戸数	32戸	36戸	68戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数（住替え等）	0戸	0戸	0戸
・ 建替事業予定戸数	40戸	44戸	84戸
・ 用途廃止予定戸数	87戸	102戸	189戸

第3章 住宅・住環境に関するアンケート調査

1. 市民アンケート調査結果

(1) 調査概要

■アンケート概要

実施時期	2022年9月
配布数	2,000通
回収数	840通(回収率 42.0%)

■回収状況 地区別内訳

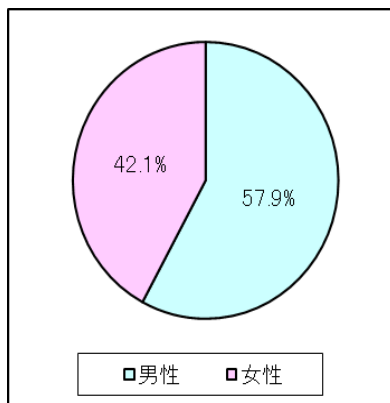
配布数	小林地区: 1,300通 野尻地区: 500通 須木地区: 200通
回収数 (回収率)	小林地区: 541通(41.6%) 野尻地区: 203通(40.6%) 須木地区: 83通(41.5%) ※地区無回答: 13通

(2) 調査結果

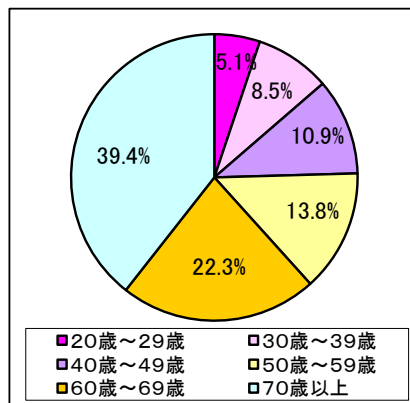
調査結果について、主なポイントについて以下に示します。

●属性

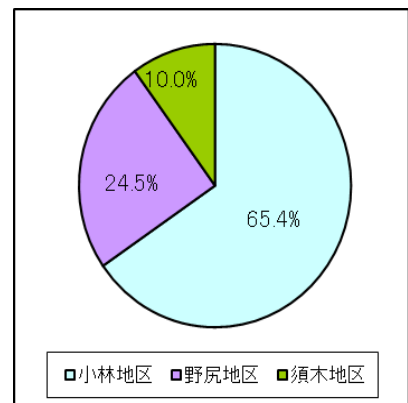
性別



年齢



地域



●改築・改修の必要性

- ・改築・改修が必要である割合は59.8%。
- ・実際に改築・改修を予定している割合は9.8%と低い。
- ・須木地区は改築・改修が必要であるが予定していない割合が57.3%と最も高い。

改築・改修について、“必要である”59.8%、“必要でない”33.2%となっています。そのうち、改築・改修を予定している割合は9.8%となっており、“必要であるが、改築・改修は予定していない”割合は50.0%となっています。

地区別にみると、須木地区が“必要であるが、改築・改修は予定していない”割合は57.3%と小林・野尻地区よりも高い結果となっています。

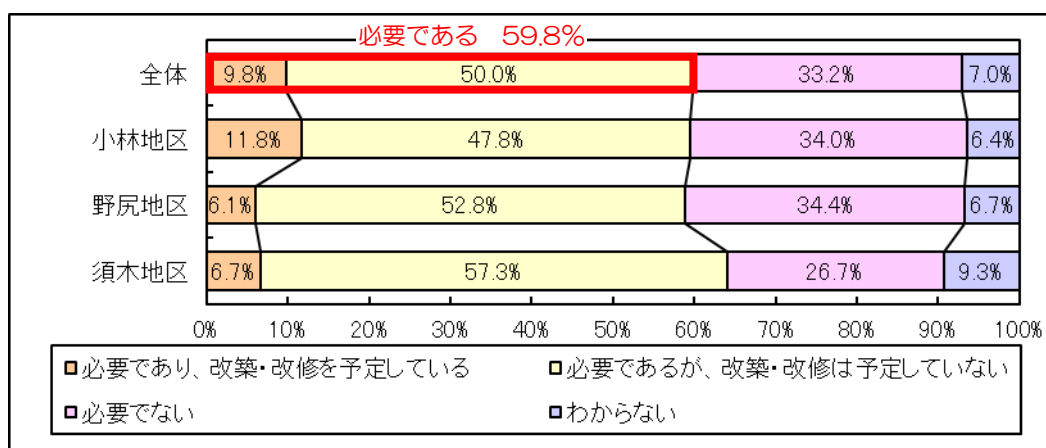


図 改築・改修の必要性及びその予定

●改築・改修の内容

- ・改築・改修の内容は、住宅の外壁や水周りに関するものが多く、地区毎に大きな違いはない。

改築・改修の内容としては、“屋根・外壁の塗り替えなどを行なう”が最も多く52.4%、次いで“台所、トイレ、浴室等の設備を改善する”が48.2%となっています。

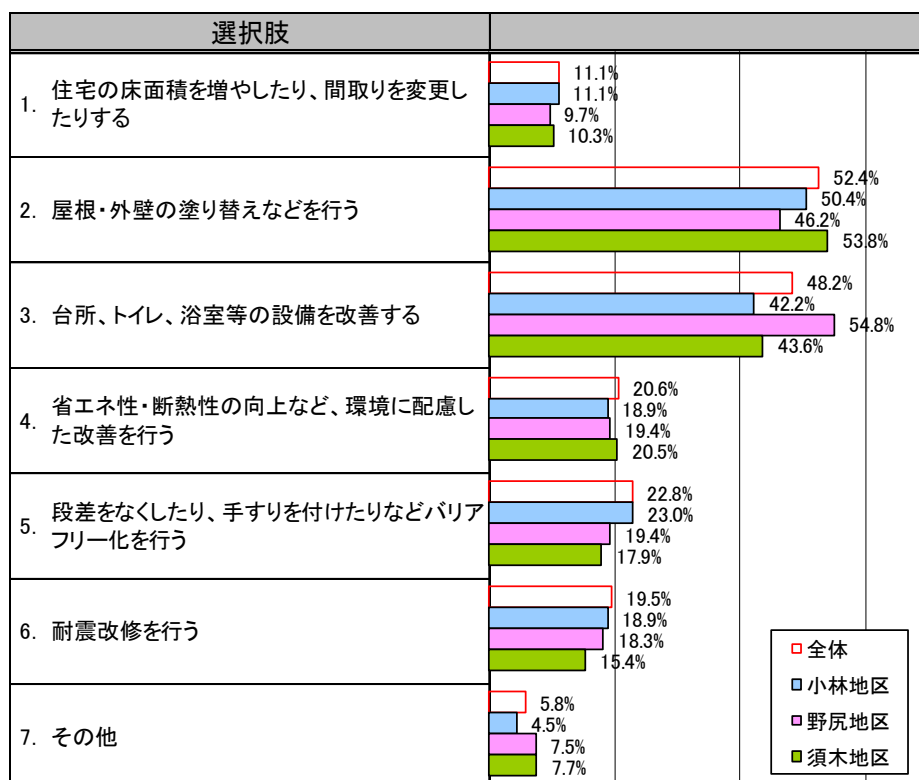


図 改築・改修の理由

●改修が必要だが予定していない理由

・改築・改修が必要だが予定しない理由としては、**費用面の影響が大きい。**

修理や改修が必要であるが予定していない理由として、74.6%が“費用の目処がたたないため”と回答しています。

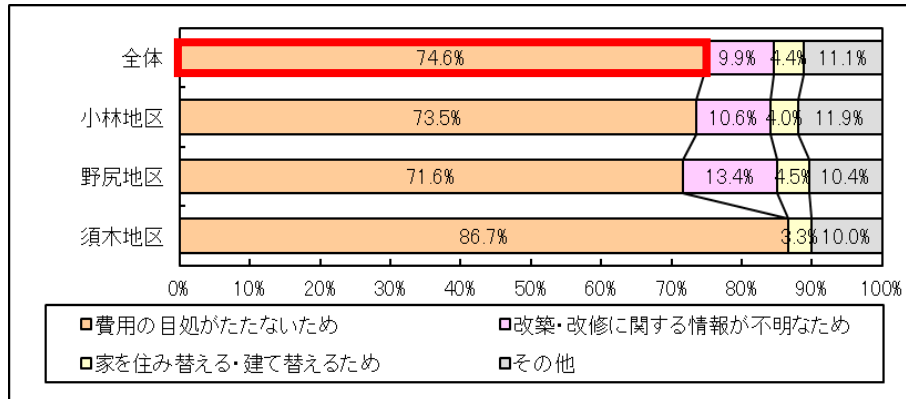


図 改築・改修を予定していない理由

●定住意向

- ・市全体として定住傾向が高い。

定住意向として“住み続けたい”68.3%が最も多く、次いで“小林市内で転居したい”8.7%となっています。

地区別にみると、須木地区が“小林市内で転居したい”10.3%、野尻地区で“宮崎県内（小林市外）で転居したい”5.0%と最も高くなっています。

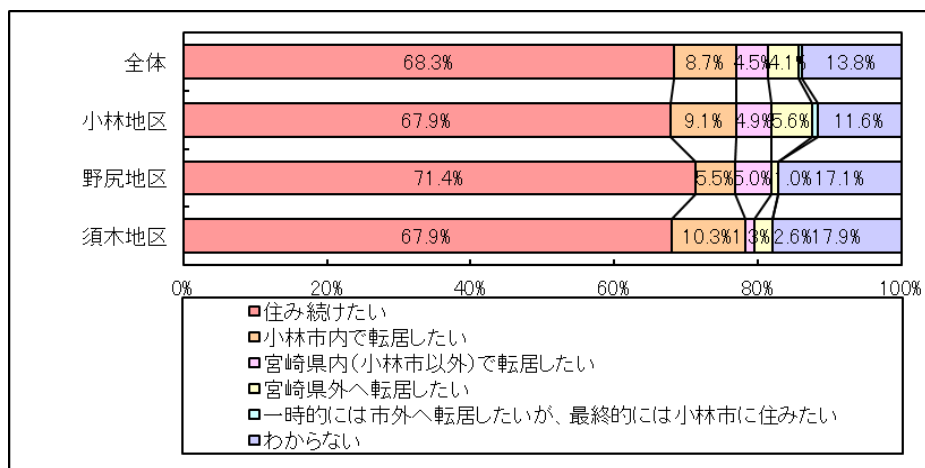


図 定住意向

●転居したい理由

- ・転居したい理由としては“居住環境をよくするため”が多い。
- ・野尻地区・須木地区では通勤・買物などの不便、須木地区では災害に対する安全性が多い。

転居したい理由として“居住環境をよくするため”36.8%が最も多く、次いで“通勤、通学、通院、買物が不便であるため”26.4%となっています。

地区別にみると、野尻地区は“通勤、通学、通院、買物が不便であるため”、“居住環境をよくするため”、“子どもの成長や老後に備えるため”が市全体よりも高くなっており、須木地区は“通勤、通学、通院、買物が不便であるため”、“災害に対する安全性のため”が市全体よりも高くなっています。

選択肢	市全体	小林地区	野尻地区	須木地区
1. 結婚などによる世帯の分離や独立のため	7.6%	8.3%	9.1%	0.0%
2. 就職、転職、転勤などのため	13.2%	13.9%	13.6%	10.0%
3. 通勤、通学、通院、買物が不便であるため	26.4%	19.4%	50.0%	50.0%
4. 親または子どもと同居するため	8.3%	8.3%	9.1%	10.0%
5. 親、子などの親族の近くに住むため	13.2%	15.7%	4.5%	0.0%
6. 親・子とは関係なく住むため	6.3%	5.6%	9.1%	0.0%
7. 家を相続するため	7.6%	8.3%	9.1%	0.0%
8. ローン、家賃などの負担を軽減するため	3.5%	2.8%	9.1%	0.0%
9. 住宅(広さ・設備など)をよくするため	20.8%	23.1%	13.6%	10.0%
10. 居住環境をよくするため	36.8%	36.1%	50.0%	20.0%
11. 子どもの成長や老後に備えるため	13.9%	11.1%	31.8%	10.0%
12. 資産形成のため	1.4%	1.9%	0.0%	0.0%
13. 特に不満は無いが良い住宅に移りたいため	15.3%	15.7%	13.6%	10.0%
14. 立ち退き要求、契約期限切れのため	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%
15. 災害に対する安全性のため	8.3%	6.5%	0.0%	30.0%
16. その他	11.8%	13.0%	9.1%	10.0%

図 転居したい理由

●住宅に関する不満度の高い項目

- ・住宅の断熱性、省エネルギー対応、バリアフリー化、災害時の安全性、老朽化に関する不満度が高い。

住宅に関する不満度をみると、“住宅の断熱性など”、“冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応”が高く、次いで“高齢者等への配慮（段差、手すりなど）”、“地震・台風時の住宅の安全性”、“住宅のいたみの少なさ”に対する不満度が高くなっています。一方、“居間など主たる居住室の日当たり”や“住宅の広さ、間取り”への不満度は低くなっています。

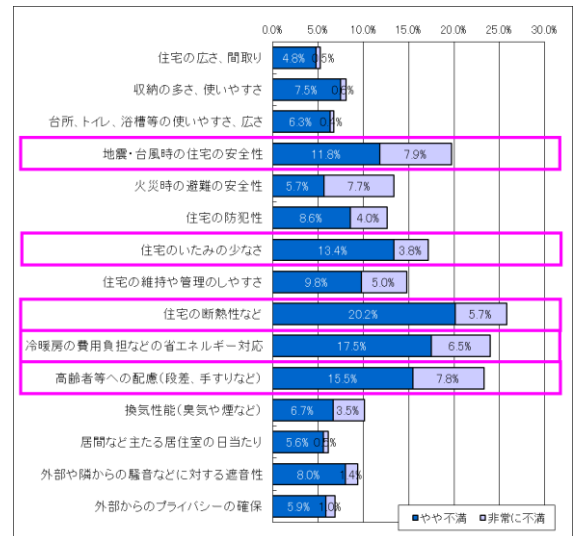


図 住宅に関する不満度

●住環境に関する不満度の高い項目

- ・子どもの遊び場や公共交通の利便、日常の利便、周辺のバリアフリー化、歩行者の安全性への不満度が高い。
- ・空間のゆとりや親族との距離への満足度は高い。

住宅の周辺環境について、“身近な子どもの遊び場・公園”、“公共交通（バス・電車等）の利便”が高く、次いで“日常の買物・福祉・文化施設等の利便”、“敷地やまわりのバリアフリー化の状況”、“周りの道路の歩行時の安全性”に対する不満度が高くなっています。

一方、“日当たり・風通しなどの空間のゆとり”や“親や親戚の住宅との距離”への不満度は低くなっています。

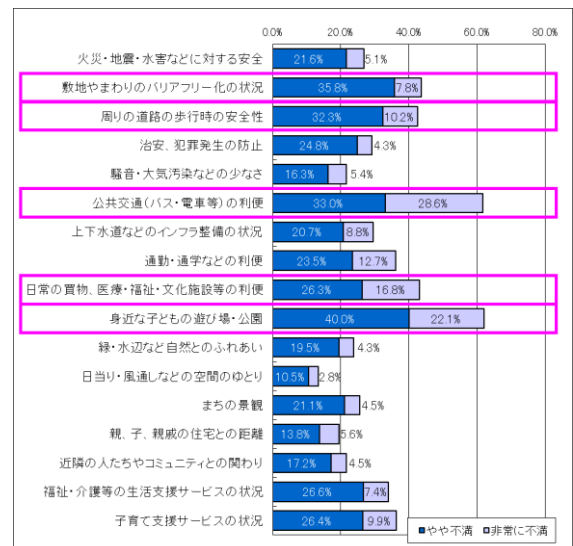


図 住環境に関する不満度

●住宅・住環境における重要項目

- ・災害に対する安全性や日常の利便性、福祉・介護等の生活支援、公共交通の利便、治安のよさが重要視されている。

住宅及び住環境に関する重要な項目として、“火災・地震・水害などに対する安全”、“日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便”、“地震・台風時の住宅の安全性”、“福祉・介護等の生活支援サービスの状況”、“公共交通（バス・電車等）の利便”、“治安、犯罪発生防止”となっています。

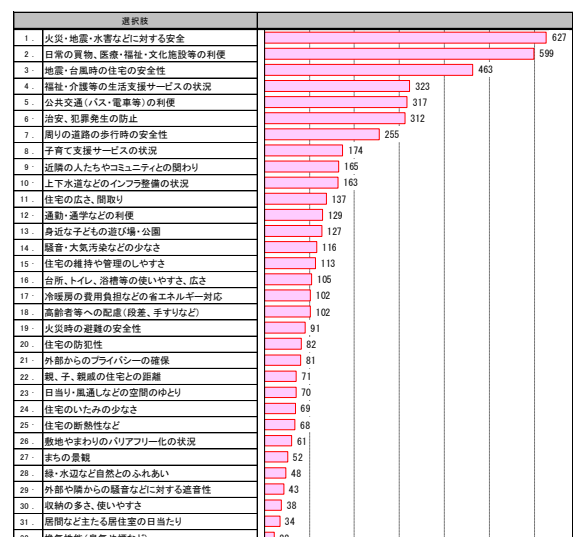


図 住宅・住環境における重要度

●子育てにおいて重要な項目

- ・子育て環境として、医療機関や託児所や学校の利便性が重視されている。

子育て環境に重要な項目として、“小児科など医療機関の利便”が59.2%と最も高く、次いで、“託児・保育所・幼稚園・小学校などの利便”55.6%、“まわりの道路の歩行時の安全性”40.1%となっています。

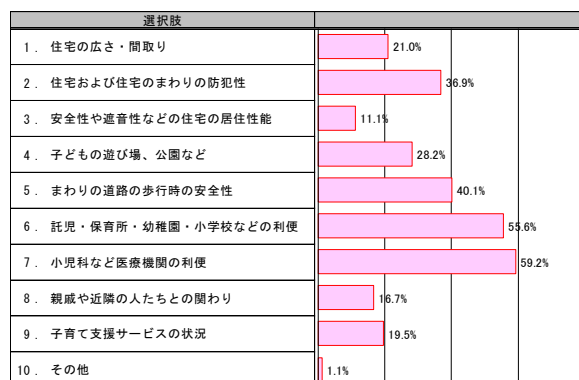


図 子育て環境における重要度

●今後の住まい・住環境づくりの重要項目

- ・今後の住環境づくりとして、空き家対策や公共交通の充実、高齢者や障がい者向けの生活支援の充実、自然災害に強い安全な住環境づくりが重要視されている。

今後の住まい環境づくりに重要な項目として、“空き家の解体・撤去またはリフォームによる活用などへの支援”38.7%が最も高く、次いで“利用しやすい公共交通の充実”29.9%、“高齢者や障がい者向け住宅の確保や生活支援サービスの充実”27.4%、“自然災害に強い安全な住環境づくり”23.0%となっています。

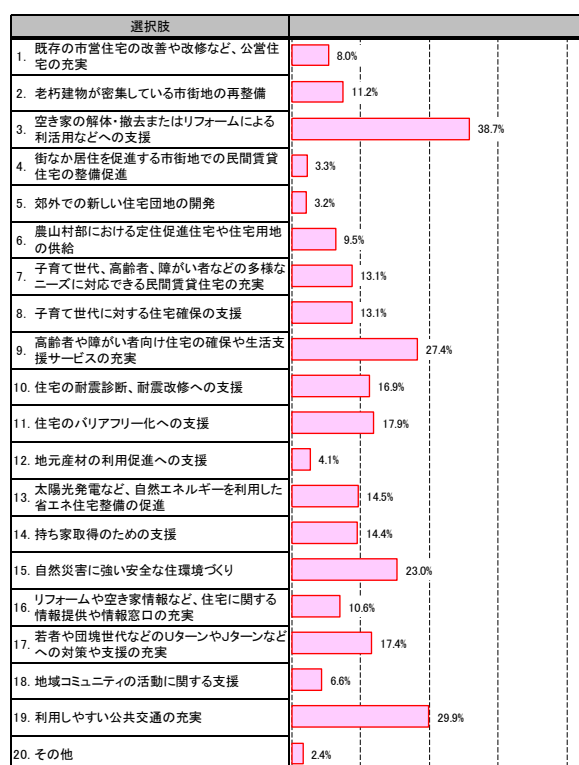


図 今後の住まい・住環境づくりにおける重要度

2. 事業者アンケート調査結果

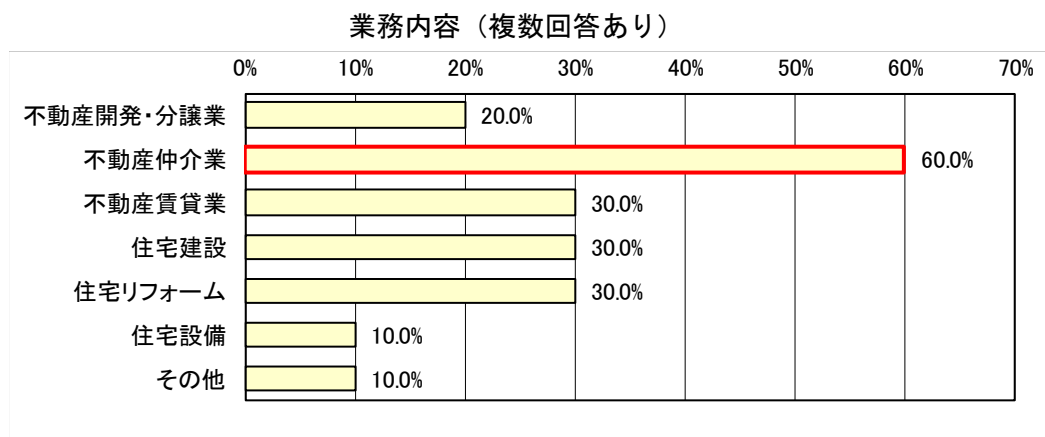
(1) 調査概要

実施時期	2022 年 9 月
配布数	34 通
回収数	10 通(回収率 29.4%)

(2) 調査結果

調査結果について、主なポイントについて以下に示します。

●属性



●空き家動向

- ・空き家は増加傾向
⇒住宅・設備ともに老朽化が進んだ住宅が空き家となっている。

空家・空室の増減について、近年著しく増加しているという回答はないものの、回答事業者の57.1%が空家・空室が増加していると回答しています。

また、空家・空室となる物件としては、「住宅が古い」100.0%、「住宅の設備が悪い」71.4%となっています。

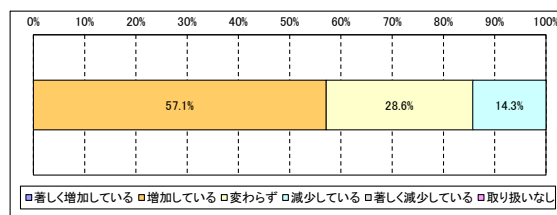


図 空家・空室の増減

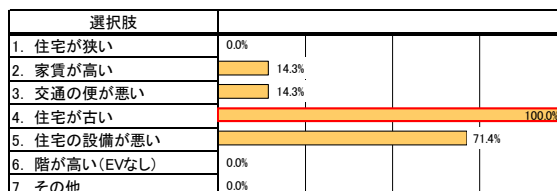


図 空家・空室となる物件

●物件への希望

- ・住宅は、設備の充実・広さや新しさ・バリアフリー化が重視されている。
- ・周辺環境は、日常の買い物・通勤・通学への利便性が重視されている。

入居先選定の際の住居に対する条件としては、「住宅の設備が充実している」100.0%、次いで「住宅の広さや間取り」・「高齢者、障がい者への配慮（バリアフリー）」・「住宅が新しい」40.0%となっています。

また、入居先選定の際の周辺環境に対する条件としては、「日常の買い物などの利便」100.0%、次いで「通勤・通学などの利便」66.7%と利便性を重視する意見が多くなっています。

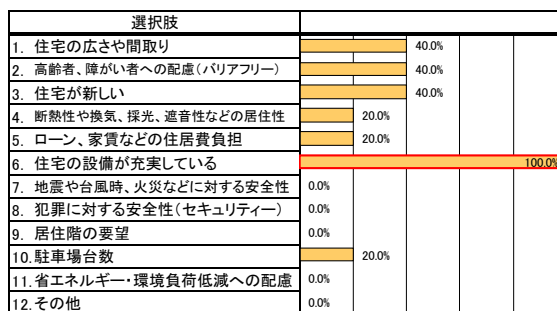


図 住居に対する要望

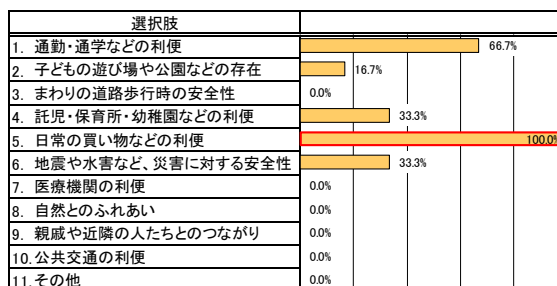


図 周辺環境に対する要望

●入居制限の有無

- ・入居制限のある住居が約3割を占める。

“入居制限あり”との回答が、約3割となり、主な入居制限対象として「ペット所有者」、「単身高齢者（条件付）」「外国人（ケース毎に判断）」となっています。

主な入居制限対象	その理由
○ペット所有者	騒音・衛生上の不安、退居後の整備が大変
○単身の高齢者（条件付）	孤独死の不安
○外国人（ケース毎に判断）	周りの住人への配慮

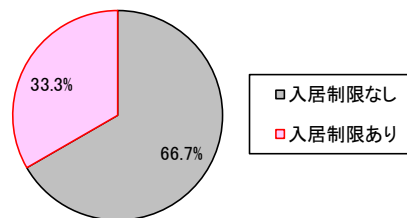


図 入居制限の有無

●今後力を入れるべき住宅施策

- ・今後最も行政に求められる住宅施策として、**若年層を支援する住宅整備**が挙げられる。

行政側が今後、力を入れるべきと思われる住宅施策については、「若年層を支援する住宅整備」62.5%、次いで「持ち家取得促進のための支援」37.5%となっています。

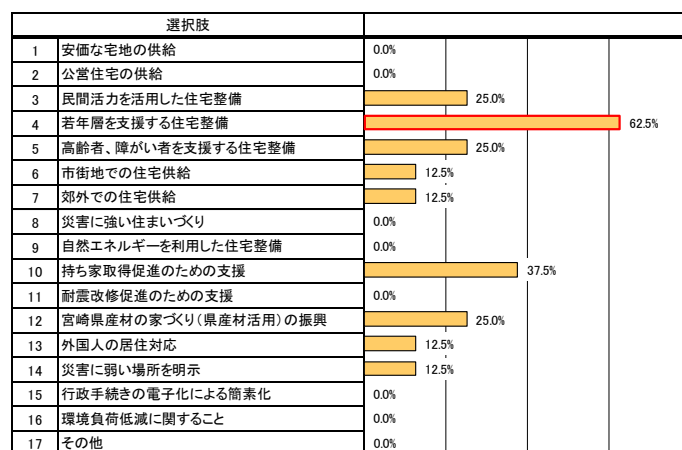


図 行政側が今後、力を入れるべき住宅施策

●協働で取り組むべき施策

- ・全ての項目において、**行政と民間の「協働で取り組むべき」**との回答が多い。

全ての項目において“協働で取り組むべき”との回答が多くなっています。その中でも最も割合が高かったのは、「環境負荷低減や自然エネルギーを活用した省エネ住宅の供給」100.0%となっています。

また、協働で行う中で、どちらかという民間主体で行うものとしては「公的賃貸住宅（市営住宅や県営住宅）の管理」・「子育て世帯向けの良質な住宅の供給」25.0%、どちらかという行政主体で行うものとしては「単身高齢者や障がい者のいる世帯等の住宅困窮者に対する供給」50.0%と最も多くなっています。

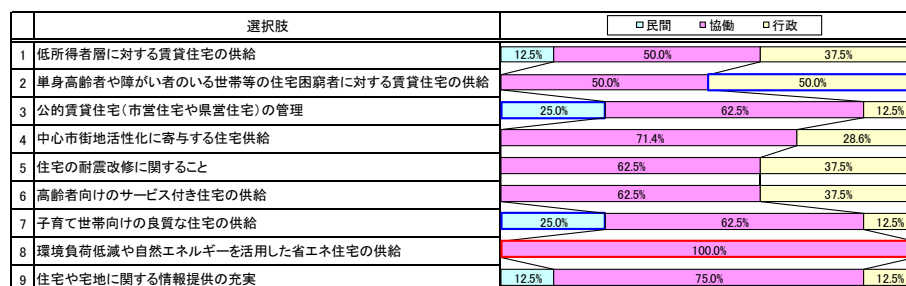


図 協働で取り組むべき施策

3. 事業者ヒアリング調査結果

(1) 調査概要

実施時期	2022 年 10 月
調査方法	調査票の事前配布、後日ヒアリングにより確認
調査対象	市内不動産業・建設業系の事業者
調査内容	取扱い物件、空き家物件、賃貸住宅・住宅工事の需要動向 等

(2) 調査結果

調査結果について、主なポイントを以下に示します。

【賃貸物件について】

- ・ 賃貸物件は近年増加傾向にあったが、飽和状態となっており、空室が多い状況となっている。
- ・ 賃貸物件は小林地区に集中しており、特に三松小校区に多い。一方、空室も増加している。
- ・ 賃貸住宅もオール電化物件が増えてきている。
- ・ 須木、野尻地区の高齢者の方で子世代の住む利便性の高い賃貸への入居を望む声もある。
- ・ 高齢者の入居可能物件は少なく、選択肢は広くない。

【住宅・土地の購入について】

- ・ 新築は増加しているが、「土地がない」「建築・解体撤去費の高騰」等もあり問い合わせは少なくなっている。
- ・ 分譲地、中古物件の購入は小林地区（小林・三松・南小校区）の需要が高い。
- ・ 街なか（小林・南小校区）は、比較的地価も高い上に土地も余っていない状況にある。
- ・ 中古物件も古すぎると需要が少なく、更地にするにも解体費がネックとなっている。

4. 調査結果のまとめ

項目	市全体の結果	地区別に特化した結果
1. 改築・改修	- 必要である割合は59.8% - 実際に予定している割合は9.8% - 住宅の外面や水周りに関するものが多く、地区毎に大きな違いはない - 必要であるが予定していない理由としては、費用面の影響が大きい	須木地区は必要であるが予定していない割合が57.3%と最も高い
2. 定住意向	- 市全体として定住意向が高い - 転居したい理由としては「居住環境をよくするため」が多い	転居したい理由として、野尻地区・須木地区では通勤・買物などの不便、須木地区では災害に対する安全性が多い
3. 住宅・住環境への満足度、重要項目	- 住宅に関して、住宅の断熱性、省エネルギー対応、バリアフリー化、災害時の安全性、老朽化に関する不満度が高い - 住環境に関して、子どもの遊び場や公共交通の利便、日常の利便、周辺のバリアフリー化、歩行者の安全性への不満度が高い - 重要項目として、災害に対する安全性や日常の利便性、治安のよさ、福祉・介護等の生活支援、公共交通の利便が重要視されている	
4. 子育てにおける重要項目	子育て環境として、医療機関や託児所や学校の利便性が重視されている	
5. 今後の住まい・住環境づくりの重要項目	今後の住環境づくりとして、空き家対策や公共交通の充実、高齢者や障がい者向けの生活支援の充実、自然災害に強い安全な住環境づくりが重要視されている	
6. 空き家・空室の動向	- 空き家は増加傾向 - 住宅・設備ともに老朽化が進んだ住宅が空き家となっている	空き家は小林地区に多く、賃貸物件の空室は特に物件数の多い三松小校区に多い
7. 物件への希望	- 住宅は、設備の充実、広さや新しさ、バリアフリー化が重視されている - 周辺環境は、日常の買い物、通勤・通学への利便性が重視されている - 賃貸住宅もオール電化物件が増えている	須木、野尻地区の高齢者の方で子世代の住む利便性の高い賃貸への入居を望む声もある

項目	市全体の結果	地区別に特化した結果
8. 入居制限の有無	・ 入居制限のある住居が約3割を占める ➤ 主な制限対象として、「ペット所有者」、「単身高齢者（条件付）」など ➤ 高齢者の入居可能物件は少なく、選択肢は広くない	
9. 今後力を入れるべき住宅施策	・ 「若年層を支援する住宅整備」、次いで「持ち家取得促進のための支援」が多い	
10. 協働で取り組むべき施策	・ 全ての項目において、「協働で取り組むべき」との回答が多く、特に「環境負荷低減や自然エネルギーを活用した省エネ住宅の供給」の割合が高い	
11. 住宅・土地の購入	・ 新築は増加していたが、「土地がない」「建築・解体撤去費の高騰」等もあり減少傾向 ・ 中古物件も古すぎると需要が少なく、更地にするにも解体費がネックとなっている	・ 分譲地、中古物件の購入は小林地区（小林・三松・南小校区）の需要が高い ・ 街なか（小林・南小校区）は、比較的地価も高い上に土地も余っていない

第4章 小林市における住まい・住環境に関する課題

前項までの結果を踏まえ、以下に本市における住宅政策の今後の課題を整理します。

■小林市の住生活の状況

- ・人口減少および少子高齢化の傾向が顕著
- ・20～24歳の転出傾向が顕著
- ・単独世帯の増加が顕著
- ・3世代以上の世帯は大幅に減少
- ・高齢者のいる世帯は約5割で増加傾向
- ・斜面地等は土砂災害警戒区域等が指定
- ・持ち家は減少傾向、借家は増加傾向
- ・空き家率は17.4%、県平均と比べて高い
- ・旧耐震基準の住宅が全体の約2割
- ・省エネ対応住宅が近年増加傾向
- ・耐用年数を経過した公営住宅が約4割
- ・市営住宅の全体の約5割が耐用年数を既に経過している
- ・市営住宅入居世帯のうち65歳以上の世帯主が5割

■上位関連計画の主要方針

①宮崎県住生活基本計画

- 目標1 多様な居住ニーズをかなえる環境の実現
- 目標2 災害への備え
- 目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり
- 目標4 住宅セーフティネットの充実
- 目標5 適正な住宅管理と良質なストックの形成
- 目標6 地域住宅産業の成長支援
- 目標7 連携・協働による推進

②第2次小林市総合計画後期基本計画

住宅に関する施策

- 施策1 防災力・災害対応力の向上
- 施策2 安心・安全で安定した給水の確保
- 施策3 良好な住環境の整備推進
- 施策4 生活基盤の整備
- 施策5 自然環境・生活環境の保全
- 施策6 地域生活交通の確保
- 施策7 市民の人権意識の向上
- 施策8 国際化・多文化共生推進

■小林市の住宅施策の今後の課題

課題1. 安全で安心な住まい・住環境への対応

- ①災害に強い住環境づくりが必要
- ②住宅・公共施設等の耐震化・バリアフリー化が必要
- ③増加する空き家への対応が必要
- ④生活基盤の充実が必要

課題2. 少子高齢社会の安定居住に対応した住宅セーフティネットの整備

- ①若年世帯・子育て世帯への対応が必要
- ②高齢者の安定居住への対応が必要
- ③老朽化した公営住宅の計画的な更新が必要

課題3. 環境問題や居住ニーズの多様化に対応した住まい・住環境づくり

- ①コンパクトなまちづくりの推進が必要
- ②環境・健康に配慮した住まい・まちづくりが必要
- ③多様化する居住ニーズへの対策が必要

課題4. 官民連携による住まい・まちづくり

- ①市民・行政・事業者等のパートナーシップによる住まいづくりの推進が必要

■アンケート・ヒアリング調査結果にみる方向性

- ・改築・改修を必要としている割合が約6割と高いものの、費用面の影響から予定できていない
- ・定住意向は、7割が住み続けたい、1.8割が転居したい。転居したい理由は、居住環境をよくするため。野尻・須木地区は通勤・買物など日常生活の不便、須木地区は災害に対する安全性のため
- ・住宅設備面（断熱性、省エネルギー対応等）や安全面（地震・台風時）に対する不満が高い
- ・子供の遊び場、公共交通、通勤通学、通院、買い物などの日常生活の利便性に関する不満が高い
- ・重要度が高い項目は、日常の利便性に関する項目、自然災害に対する安全性に関する項目
- ・子育ての重要項目は、「託児・小学校などの利便」「医療機関の利便」などが重視
- ・今後の住まい・住環境づくりの重要項目は、「空き家対策」「公共交通の充実」などが重視
- ・空き家・空室は増加傾向で住宅・設備の老朽化が進んだ住宅が空き家となっている
- ・物件の希望として、設備の充実、広さや新しさ、バリアフリー化、日常の利便が重視
- ・高齢者の入居可能物件は少なく、選択肢は広くない
- ・中古物件も古すぎると需要が少なく、更地にするにも解体費がネックとなっている
- ・力を入れるべき住宅施策として、「若年層を支援する住宅整備」、次いで「持ち家取得促進のための支援」が多い
- ・住宅施策に関して行政・民間が「協働で取り組むべき」との回答が多い

1. 安全で安心な住まい・住環境への対応

(1) 災害に強い住環境づくり

- ・ 近年の頻発・激甚化する自然災害より、地震や津波、浸水への備えに対する市民の関心も高まっており、市民アンケート結果でも「自然災害に強い安全な住環境づくり」が重要項目として挙げられています。今後の南海トラフ巨大地震発生の予測からも、自然災害に対する安全性の確保が求められています。本市においても、豪雨・台風・地震・火山噴火への備えが重要です。
- ・ このようなことから、自然災害に対する備えや災害が発生した場合の安全性の確保など、災害に強い・安全で安心できる住環境づくりを進める必要があります。

(2) 住宅・公共施設等の耐震化・バリアフリー化

- ・ 本市の耐震化率の状況を見ると、耐震性が不十分と想定される住宅が約 3 割、耐震診断の実施率も低い状況です。また、バリアフリー化についても持ち家でも約 5 割、借家では約 3 割と低い状況です。市民アンケート結果でも耐震化・バリアフリー化の必要性は感じているものの費用の目途がたたないといった課題も見えてきています。
- ・ このようなことから、今後の高齢化の状況を踏まえ、耐震診断・耐震改修の推進やバリアフリー化へ向けた住宅リフォーム等の支援・促進策、福祉施策と一体となった取り組みが必要とされています。

(3) 増加する空き家への対応

- ・ 本市における空き家戸数は、約 4,060 戸（17.4％）存在しており、人口減少、高齢化の状況を踏まえると、今後も増加することが予測されます。市民アンケート結果でも「空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援」が重要項目として挙げられています。
- ・ このようなことから、リノベーション等による有効活用や適切な除却など、増加する空き家に対する取り組みについて検討する必要があります。

(4) 生活基盤の充実

- ・ 本市における都市計画道路の未整備区間は約 4 割、下水道の普及率は約 7 割という状況です。また、公共交通においても更なる利便性の向上・持続可能な仕組みづくりが必要な状況です。市民アンケートの結果でも「身近な子どもの遊び場・公園」、「公共交通（バス・電車等）の利便」、「周りの道路の歩行時の安全性」等の生活基盤整備を望む声も多くあります。
- ・ このようなことから、生活道路・公園・上下水道、公共交通等の生活基盤の整備充実など、住環境水準の向上が必要とされています。

2. 少子高齢社会の安定居住に対応した住宅セーフティネットの整備

(1) 若年世帯・子育て世帯への対応

地域が今後とも活力あるまちを維持していくためには、若年層の定住は必要不可欠です。本市では、20年間で年少人口が約6割に減少、20～24歳での転出傾向が顕著、若年層ほど居住水準が低い傾向にあり、若年世帯や子育て世帯を取り巻く住環境は決して十分とは言えない状況です。事業者アンケートの結果でも「若年層を支援する住宅整備」が今後力を入れるべき住宅施策として挙げられています。

- このようなことから、若年世帯の定住促進のため若年世帯や子育て世帯に適した住まい・住環境整備が必要となっています。

(2) 高齢者の安定居住への対応

- 本市の高齢化率は37.2%、高齢者のいる世帯52.4%、高齢者のみの世帯33.9%と、県平均を上回っており、今後もさらに増加することが予測されています。市民アンケート結果でも「高齢者や障がい者向け住宅の確保や生活支援サービスの充実」が重要項目として挙げられています。
- このようなことから、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい単身高齢者等を受け入れるための施策展開や高齢者世帯等が安心して生活できるような住宅整備や地域で支援していく仕組みづくりなど、高齢者が自立して生活することができる住環境づくりが必要です。

(3) 老朽化した公営住宅の計画的な更新

- 本市には、801戸の市営住宅等（令和4年10月時点）が整備されているものの、45.7%は耐用年数を経過した老朽住宅となっています。老朽住宅の入居世帯は、単身高齢者や高齢者夫婦が集中しているなど偏りがあり、今後、地域コミュニティの崩壊が懸念されています。
- このようなことから、今後は老朽化した公営住宅の計画的な改善・維持管理を推進するとともに、住宅セーフティネット整備の一環として、高齢者・障がい者・子育て世帯等がスムーズに入居できるような公営住宅管理の適正化・地域コミュニティの形成を活発化する入居体系の推進や、民間活力の活用による新たな公営住宅整備手法の検討などを進める必要があります。

3. 環境問題や居住ニーズの多様化に対応した住まい・住環境づくりへの対応

(1)コンパクトなまちづくりの推進

- ・近年、住宅開発が活発化していますが、人口減少が進む中においては、道路や上下水道などの新たな公共投資が生じる事態はなるべく避ける必要があります。市民アンケート結果でも野尻地区・須木地区の「転居」を考えている方の約半数は、通勤・買物など日常生活が便利という理由から転居を希望している結果が出ており、今後のまちづくりの方向性として留意する必要があります。
- ・このようなことから、都市計画マスタープランとの整合を図りながら、身近な公園や道路の整備、公共交通の充実、景観面への配慮や防災面の強化など、住みたくなる魅力的な市街地環境整備によるコンパクトなまちづくりとともに、各地域拠点の拠点性の強化と地域拠点間のネットワーク・連携が図られた市民の生活を支えるまちづくりを進める必要があります。

(2)環境・健康に配慮した住まい・まちづくり

- ・脱炭素社会の実現に向けた環境負荷の低減、シックハウスやアスベスト対策、空き家の放置や生活排水対策など、住まいを取り巻く環境への配慮は、近年特に重要視されています。市民アンケート結果でも改築・改修の内容として「省エネ性・断熱性の向上等、環境に配慮した改善を行う」が多く挙げられていた他、事業者アンケートの結果でも「環境負荷低減や自然エネルギーを活用した省エネ住宅の供給」が行政・民間の共同で取り組むべき項目として挙げられています。
- ・このようなことから、環境重視の考え方や省エネルギー住宅の普及、既存住宅のリフォーム等による利活用・長寿命化の取組み、地域資源を活かした住宅産業の振興、資源リサイクルの啓発活動など、環境や健康に配慮した住まい・まちづくりを進める必要があります。

(3)多様化する居住ニーズへの対策

- ・平成 28 年から推進されてきた働き方改革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働き方が本格的に進みつつあります。
- ・このようなことから、住宅ストックの有効活用を図るため、空き家やリフォーム業者の情報提供など、ニーズと合致した情報提供システムの構築が必要であるとともに、多様化する居住ニーズに対する受け入れ環境整備を進める必要があります。

4. 官民連携による住まい・まちづくりへの対応

(1) 市民・行政・事業者等のパートナーシップによる住まいづくりの推進

- 本市において多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成等が求められています。事業者アンケート結果でも住宅施策に対して行政と民間の「協働で取り組むべき」との回答が多い結果となっています。
- このようなことから、住宅建設や住替え等の促進を図るうえで、市民と事業者の主体的な取り組みと行政による支援（民間賃貸住宅等の効果的活用、情報提供・相談体制づくりなど）、住生活を支える総合的な居住環境の確立のために、市民の主体的な活動を核とした生活支援・地域再生システムづくりを進める必要があります。

第5章 住宅マスタープランの目標と基本方針

1. 住宅マスタープランの目標

本市の南部には霧島錦江湾国立公園に指定された霧島連山が、北部には九州中央山地国定公園に指定された山岳が連なり、緑豊かな森林や高原が開けています。また、清らかな溪流美を誇る河川とその流域には優良農地が広がり、ジオサイト（地質遺産）や温泉、湖沼などの個性的な地域資源も多数有しています。

一方において、その美しく豊かな自然環境は、新燃岳の噴火や集中豪雨による土砂災害など、自然災害にもろい部分も抱えています。また、近年では、豪雨災害や激甚化する台風の被害、今後発生が予測される南海トラフ巨大地震など、人々の安全に対する認識も高まってきています。加えて、県平均を上回る少子高齢化の進行や中心部の賑わいの衰退、雇用や医療・福祉分野への不安、多様化する人々のニーズへの対応、脱炭素社会の実現やコロナ禍を契機とした「新たな日常」への対応など、様々な問題を抱えています。これからは、本市のもつ魅力を前面に出しつつ、これら課題を持続可能なかたちで一つずつ解決していく必要があります。

以上のことより、本市の住宅マスタープランの目標は、「安全・安心」を主眼に置きつつ、本市の持つ「美しく豊かな自然との共生」と子どもからお年寄りまですべての人が「快適に生活」できる住まい・住環境を実現するため、次のように設定します。

豊かな自然と共生し、すべての人にやさしく
快適な喜びを実感できる持続可能な住まい・まちづくり

2. 目標を実現するための基本方針

住宅マスタープランの目標の実現に向けて、以下の4つの基本方針に基づき住まい・まちづくりを進めていきます。

基本方針1 安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり

近年、集中豪雨による土砂災害や新燃岳の噴火、大規模地震の発生など自然災害が多発しており、安全に安心して生活できる環境整備が急務となっています。

そのため、地震や台風など自然災害に強い住環境づくりを進めるとともに、住宅の耐震化の促進やストックの有効活用・適切な除却、道路、公園等の生活基盤づくりや地域公共交通対策など、安全に安心して快適に生活できる住まい・まちづくりを進めます。



基本方針2 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり

全ての人が、安心して暮らしていくためには、「居住の安定」は非常に重要です。その受け皿の一つとなる公営住宅については、長寿命化計画に基づいた計画的な個別改善等を実施し、管理の適正化を図りつつ、地域コミュニティの形成を活性化させる入居体系の推進や、民間活力の活用による新たな公営住宅整備手法を検討します。また、高齢者・障がい者が自宅で快適に自立した日常生活を送るため、住宅のバリアフリー化推進や医療・福祉分野との連携など、ハード・ソフト両面の取り組みによる環境づくりを推進します。一方、若年層の地域定着のためにも、若年世帯や子育て世帯に適した住まいや住環境整備・福祉施策との連携など、子育てしやすい環境づくりを推進します。



基本方針3 環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり

人々が地域に愛着を持って生活していくためには、地域の魅力向上が非常に重要です。そのため、中心市街地の再生や身近な住環境や景観の整備による地域の魅力向上など、各地域拠点の拠点性の強化、更には地域拠点間のネットワーク強化を推進し、地域活力向上を図る魅力的な住まい・まちづくりを進めます。また、近年の脱炭素社会の実現に向けた環境重視の考え方に対応した住環境づくりを推進します。



基本方針4 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

少子高齢化、社会保障費の増大による財政の逼迫、経済情勢の不安定など、社会経済情勢は大きく変化しています。そのような中、行政・民間・住民が各々でまちづくりを進めていくには限界があるため、行政・民間・住民それぞれの役割を担い、地域課題解決を多様な主体で取組み、相互に連携を図りながら効果的かつ持続可能な住まい・まちづくりを進めていきます。



第6章 基本方針に基づく施策展開

1. 住まい・まちづくりの施策体系

目標	基本方針	施策展開
豊かな自然と共生し、すべての人にやさしく快適な喜びを実感できる持続可能な住まい・まちづくり	基本方針1： 安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり	(1) 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現 ①空き家バンク等の充実・定住促進策の検討 ②「特定空家等」の改善や除却等への支援 ③民間事業者等の空き家活用促進 ④移住希望者や二地域居住希望者・U・I・Jターンの受け皿および体制づくり ⑤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 ⑥地域特性に応じた定住策の推進 (2) 安心して快適に生活できる地域基盤づくり ①安全な道路網の整備推進 ②公園の整備推進 ③生活排水対策の促進 ④地域公共交通の整備の促進 ⑤公共空間のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化 (3) 災害に強いまちづくり ①耐震診断・改修の促進および耐震性能を有する住宅の供給促進 ②住宅の耐風対策の周知 ③危険地域への対応 ④応急危険判定士の体制の充実 ⑤ソフト施策をあわせた災害対策の推進 (4) 災害被災者の居住安定のための支援 ①被災者の居住安定の確保 ②災害時の応急仮設住宅の確保 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 ④災害に対する保険制度等の普及啓発
	基本方針2： 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり	(1) 高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくり ①バリアフリー化の推進 ②サービス付き高齢者向け住宅の供給促進や適切な立地への誘導 ③三世帯同居・近居などの多様な住まい方の普及 ④多様な住宅ニーズに関する支援 (2) 子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり ①子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進 ②公営住宅における子育て世帯の居住支援 ③地域における子育て環境の充実 (3) 市営住宅の計画的再生の推進 ①市営住宅の適切な維持管理 ②市営住宅入居の適正化の推進 ③多様な運営手法の検討 ④公的賃貸住宅を活用した子育て世帯、高齢世帯等への支援 (4) 民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの補完 ①良質な民間賃貸住宅の供給促進 ②入居制限を受けやすい世帯の居住支援 ③「セーフティネット登録住宅」への登録の促進
	基本方針3： 環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり	(1) 中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進 ①多様な世代が居住するまちなか居住の促進 ②既存ストックを活用したまちなか居住環境の改善 ③既存ストックを活用したまちなかのにぎわい再生 ④魅力ある歩行者空間の形成 (2) 地域の魅力ある良好な景観の保全・形成 ①多様な手法による良好な街並み景観の形成 ②地域特性に応じた景観の形成 ③市民協働による都市景観づくり (3) 安全に居住できる良質な住宅ストックの形成 ①住まい手の維持管理の促進による長期に利活用できる住宅ストックの形成 ②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 ③賃貸住宅リフォームに関する情報提供 (4) 環境・健康・防犯に配慮した住まい・まちづくりの普及促進 ①環境に配慮した住まいづくりの普及促進 ②健康に配慮した住まいづくりの普及促進 ③安心R住宅の普及促進 ④住宅瑕疵担保責任保険等の普及促進 ⑤建物状況調査（インスペクション）の普及促進 ⑥住宅性能表示制度の普及促進 ⑦地域による防犯まちづくりへの支援 (5) 良質な木造住宅の普及促進 ①「みやざきの家」仕様を活用した質の確保 ②地域材を活用した良質な住宅の生産・供給のための環境整備 ③伝統工法等の技術継承の支援
	基本方針4： 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり	(1) 情報提供等による住まい・まちづくりの支援 ①総合的な相談体制の充実 ②契約等のトラブル防止に関する情報提供 ③的確な住情報の提供 (2) 市民等の住まい・まちづくり活動に対する支援 ①地域づくりの担い手育成のための支援体制づくり

2. 住まい・まちづくりの基本方針に基づく施策展開

基本方針1 安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり

(1) 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

①空き家バンク等の充実・定住促進策の検討

- ・本市への移住・定住を希望する人たちへの情報提供や相談体制の充実を図るとともに、土地・住宅のあっせんを行う関係機関との連携を密にし、その受け入れに努めます。
- ・若者や団塊の世代などのUIJターンの受け皿づくりの一環として、民間事業者との連携による「空き家バンク」の充実を図り、定住を促進します。
- ・空き家の所有者特定や物件状況の調査等については、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。

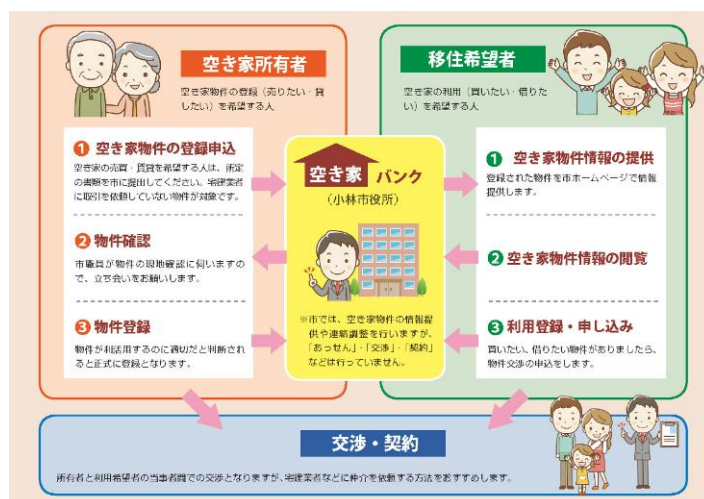


図 空き家バンクへの登録と利用の流れ
(出典: てなんど小林 HP)

②「特定空家等」の改善や除却等への支援

- ・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」などを活用した改善や除却等を推進します。

③民間事業者等の空き家活用促進

- ・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への支援を今後も継続して取り組みます。

■市の空き家に関する助成制度 (令和5年2月28日現在)

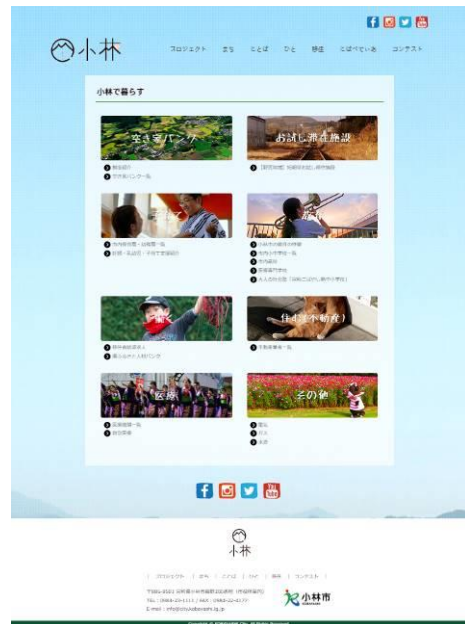
事業・制度名	概要
空店舗活用新規創業者支援事業費補助	新規創業の促進と商業の活性化を図り、もって中心市街地の活性化に資することを目的とし、新たに空店舗に出店する新規創業者に対し、店舗等改修費及び店舗等賃借料の一部を補助します。

④移住希望者や二地域居住希望者・UIJターンの受け皿および体制づくり

- ・ 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組みます。特に、市外居住者に対し、空き家の情報発信及び取引を推進します。
- ・ 地域産業の活性化や定住促進を図るために、体験型観光やグリーンツーリズムと連携し交流居住を推進するとともに、都市住民との交流の場を提供し、交流人口の拡大をめざします。
- ・ 団塊世代のUターン者等については、単に地域に戻るのではなく、地域活動へも積極的に参加してもらうなど、地域づくりの担い手として積極的に受け入れる体制づくりを進めます。
- ・ UIJターン希望者の移住を支援するための取組みとして、短期体験居住「お試し滞在」など今後の定住へとつながるための展開についても関係機関との連携のもと実施します。



図 短期型お試し移住施設(野尻地区)

図 移住・定住情報公開
(出典:てなんど小林 HP)

⑤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

- ・ 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。
- ・ 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促進を図ります。

⑥地域特性に応じた定住策の推進

- ・ 須木地域については、定年退職者や田舎暮らし志向の強い方などの田舎暮らしの実現を支援するための山村定住住宅整備など、今後も継続して取組みます。
- ・ 野尻地域については、宮崎市や都城市への通勤圏となる地理的特性を踏まえ、若年世代・子育て世代を対象とした受け皿づくりを今後も継続検討します。

(2) 安心して快適に生活できる地域基盤づくり

①安全な道路網の整備推進

- ・ 安心・安全で利便性の高い道路交通網を維持し、地域経済の活性化・地域間ネットワーク及び災害に対応できる道路維持を図り、豊かな暮らしの実現を推進します。また、市民の協働による道路景観の保全を図ります。
- ・ 高齢者や障がい者、児童生徒が安心・安全に道路を通行できるよう歩道改良、段差解消などの整備を図ります。

②公園の整備推進

- ・ 子供から高齢者まで、利用者が憩いの場として交流できるよう、景観に配慮した公園や緑地の維持管理を図り、また、時代のニーズに応じて整備を行います。

③生活排水対策の促進

- ・ 生活排水対策については、公共下水道、特定環境保全公共下水道、農業集落排水事業、合併浄化槽など、地域の実情に応じた効率的効果的な対策を計画的に促進するとともに、施設の適正な維持管理を促進します。

④地域公共交通の整備の促進

- ・ 公共交通空白地帯の解消を図るために導入されているコミュニティバスについて、今後も維持していくためにも利用促進の取組みを充実します。あわせて、新たな交通形態の導入検討・社会福祉法人等と連携した支援など、コミュニティバス以外の交通手段との連携も視野に入れ、より効率的で効果的な公共交通の整備に努めます。

⑤公共空間のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化

- ・ 公共施設のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインに配慮した取組みを進め、市民が利用しやすい公共空間づくりを推進します。あわせて、利用者の多い民間施設についてもその普及を促進します。

(3) 災害に強いまちづくり

①耐震診断・改修の促進および耐震性能を有する住宅の供給促進

- 建築物耐震改修促進計画にもとづき耐震診断・耐震改修を進めるため、市民への国や県、本市の補助制度に関する情報発信を行い、住宅の耐震性能の向上を促進します。また、耐震改修工事を希望する申請者へ、耐震診断後、耐震改修ローコストアドバイザーの派遣を実施します。
- 地震時に倒壊や崩壊等しない性能が確保された住宅の供給を図るため、住宅金融支援機構フラット35の技術基準に加えて住宅性能表示基準の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上への適合が必要な優良住宅取得支援制度（フラット35S）等の利用を促進します。

■市の耐震化に関する助成制度（令和5年2月28日現在）

事業・制度名	概要
小林市木造住宅 耐震改修総合支援事業	木造住宅の地震に対する安全性の向上を図り、地震に強いまちづくりを進めるために、耐震改修工事に要する経費の一部を補助します。
小林市木造住宅 耐震診断事業	所有者・居住者が行う耐震診断について、その一部を補助します。

宮崎県木造建築物等地震対策加速化支援事業のご案内

自分自身と家族の命守りたい...!
住まいの耐震化を
すぐに始めましょう!

熊本地震本震は、発生確率が0~0.9%でしたが、それでも住家全半壊が約43,000棟に及ぶ甚大な被害をもたらしました。宮崎県全域に甚大な被害が想定される南海トラフ巨大地震は、30年以内に70~80%で発生する可能性があります。明日起こってもおかしくありません。



耐震化の必要性

① **あなたとご家族を守るのはあなた自身です!**
 自宅が倒壊したら、あなたやご家族は命を落とすかもしれません。生きていても下敷きになれば、津波や火災から逃れることは困難です。

② **まちの人々を守るのもあなた自身です!**
 倒壊した自宅が道をふさいで、救急車や消防車が通れなくなると、多くの方が犠牲になるかもしれません。

③ **被災後のことを考えてみましょう!**
 命が助かって、自宅が倒壊したら長期間の避難所生活です。避難所では自宅のような生活環境は望めません。心身の疲労も大きいと言われています。

このチラシに関するお問い合わせ先
 お住まいの市町村の住宅耐震担当課へ

日本のひなた 宮崎県

図 宮崎県木造建築物等地震対策加速化支援事業パンフレット
 （資料：宮崎県建築住宅課）

②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。

③危険地域への対応

- ・がけ地近接の危険住宅については、対象世帯の調査を行うとともに、がけ地近接住宅移転事業制度の積極的な活用を図ります。

■市の危険地域に関する助成制度（令和5年2月28日現在）

事業・制度名	概要
小林市がけ地近接等危険住宅移転事業	市内のS46.7月以前に建築された「災害危険区域」、「がけ地近接区域」又は「土砂災害特別警戒区域」内にある住宅に対し、移転に要する経費の一部を補助します。

④応急危険度判定士の体制の充実

- ・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能力向上と安定的な養成・確保を図るため、円滑な登録の更新やこの制度の機能維持に努めます。

⑤ソフト施策をあわせた災害対策の推進

- ・災害時に市民が落ち着いて適切な避難行動がとれるよう、避難所や防災に関する情報等を掲載したハザードマップにより、市民の防災意識の高揚を図ります。
- ・自主防災組織の育成を図り、地域が助け合いながら災害に対応できるような環境づくりを推進するとともに、自主防災組織や災害応援協定機関など一体となった、市民参加型の防災訓練を計画実施し、計画の点検と連携体制の確立に努めます。



図 小林市総合防災マップ

(4) 災害被災者の居住安定のための支援

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、市営住宅への一時入居や民間賃貸住宅の空き家の借上げ、応急仮設住宅の設置などにより、応急的な住宅の提供を検討します。

②災害時の応急仮設住宅の確保

- ・応急仮設住宅の円滑な建設のため、建設候補地の事前選定・確保を地域防災計画との整合により検討します。
- ・被災者受入れ住宅の一環として、民間住宅の借上住宅制度の円滑な実施を図ります。
- ・小林地区建設業協会との災害時協定を活用し、災害時の被害情報の収集や応急復旧、緊急を要する建築資材の調達や輸送などに取組みます。また、地域工務店との協力による応急仮設住宅や木造仮設住宅建設など、被災者向け住宅を確保する体制構築を検討します。

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

- ・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、県と連携し、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組みます。

④災害に対する保険制度等の普及啓発

- ・火災保険や地震保険制度の普及啓発を行い、災害に備えた市民自らの取組を促進します。

基本方針２ 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり

（１）高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくり

①バリアフリー化の推進

- ・ 段差の解消や手すりの設置など、住宅のバリアフリー化を進めるため、「高齢者住宅整備資金貸付制度」等に関する情報提供を進めます。
- ・ 地元建築士会など建設技術者の集まりとケアマネージャーなど介護関係者との住宅建設に関する交流の場づくりを働きかけ、バリアフリー化促進のネットワークづくりを進めます。

②サービス付き高齢者向け住宅の供給促進や適切な立地への誘導

- ・ 福祉施策との連携により、「サービス付き高齢者向け住宅」の整備促進など、高齢者が地域で暮らしやすい住環境づくりを民間事業者等との協働により推進するとともに、高齢者の利便性に配慮した立地への誘導を図ります。

③三世代同居・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代同居・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多様な住宅ニーズに関する支援

- ・ 高齢者や障がい者等が地域で安心して生活できるよう、入居できる住宅に関する情報を積極的に発信するとともに、グループ居住など高齢期における新たな住まい方を普及・啓発します。
- ・ ひとり暮らし高齢者をはじめ支援が必要な人を早期に発見し、地域で孤立しないよう対応するため、地域全体での見守りネットワークづくりを促進します。

■ サービス付き高齢者向け住宅（参考）

サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。この制度は、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために制定されました。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えます。

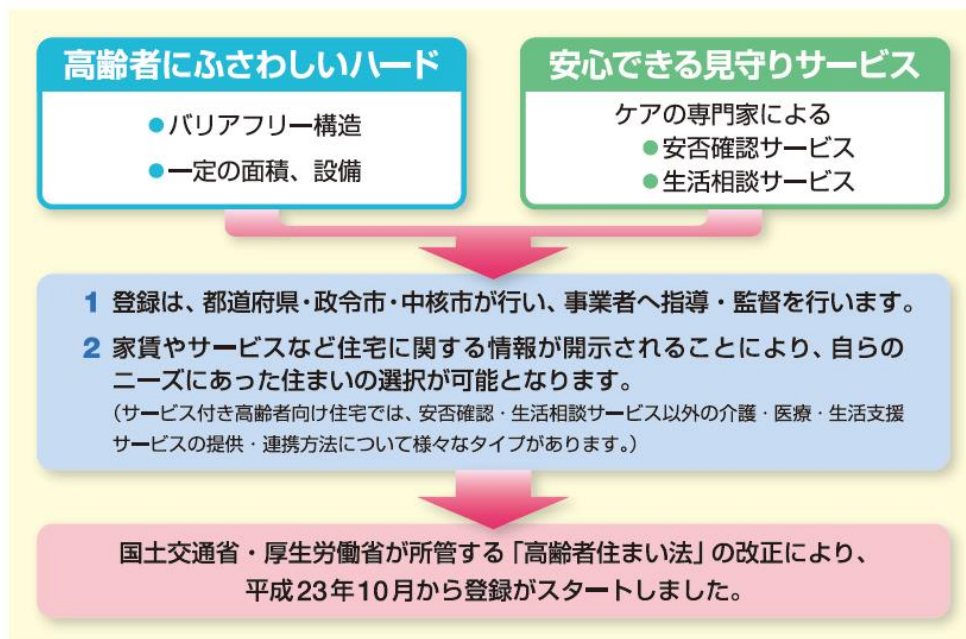


図 サービス付き高齢者向け住宅パンフレット抜粋

(2) 子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり

①子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進

- ・子育て・若年世代が持ち家をすぐに取得することは難しく、民間賃貸住宅がその時期の受け皿となることから、居住水準の低い民間賃貸住宅については、「特定優良賃貸住宅制度」や「民間住宅改善助成制度」などの利活用を促進し、居住水準の向上に努めます。
- ・高齢者が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「マイホーム借上げ制度」など、住み替えに対する支援策を検討します。

②公営住宅における子育て世帯の居住支援

- ・子育て世帯向けの期限付き入居、倍率優遇による優先入居など、子育て世帯の公営住宅への入居機会の拡大を図る取組みについて検討します。
- ・公営住宅の集会所を活用して、NPO法人や社会福祉法人等と連携して子育て相談やその他の居住支援活動を行います。

③地域における子育て環境の充実

- ・公園内の施設、特に遊具等においては、市民が安心して安全に使えるよう定期的に点検を実施します。
- ・放課後児童クラブの増設や子育て支援センターの機能強化、就労・子育て両立支援のためのファミリーサポートセンター設置など、安心して子育てできる住環境づくりを継続して取組めます。

■小林市子育て情報アプリ「こすもす」(参考)

子育て情報アプリ「こすもす」は、本市が令和3年12月より提供を開始している子育て情報アプリです。

このアプリでは地域の育児情報等のお知らせの公開や子育て施設の検索ができる他、妊婦さんの健康状態やお子さんの成長記録、予防接種のスケジュール管理ができ、それを家族で共有することができる等、子育てに役立つ機能を備えています。また、令和4年1月からはオンライン相談の受付も開始されています。



図 小林市子育て情報アプリ「こすもす」

(3) 市営住宅の計画的再生の推進

①市営住宅の適切な維持管理

- ・「小林市公営住宅等長寿命化計画」にもとづき、公営住宅の役割を踏まえながら、既存住宅の改善等や一部老朽化した住宅については除却を進めます。
- ・八幡原・城山団地など老朽化した団地については、土地の利活用や民間賃貸住宅等の供給バランスを図りながらまちづくりと一体となった統廃合や一部除却等を検討し改善を進めます。
- ・今後さらに進む高齢社会に対応するため、バリアフリー化を進め、高齢者等に対応した住宅の整備を進めます。

②市営住宅入居の適正化の推進

- ・真に住宅に困窮する世帯が公平かつ的確に市営住宅に入居できるよう、収入超過者・高額所得者に対する明渡しを進め、適正入居に努めます。また、入居承継の対象範囲を厳格化し、市営住宅の管理の適正化に努めます。
- ・保証人の確保が困難な高齢者等に対する市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。
- ・若年世帯の定住促進の視点から、子育て世帯の入居資格である収入要件の緩和等を検討し、市営住宅への入居を円滑化することにより、子育て世帯への支援を進めます。また、一定期間経過後に退去することを条件とした期限付き入居とすることにより、より多くの子育て世帯が入居できる仕組みづくりも検討します。
- ・入居希望者及び入居者のニーズや世帯状況に応じて、期限付き入居制度の導入や住み替えに関する特定入居制度の積極的な活用を推進します。

③多様な運営手法の検討

- ・市営住宅管理の指定管理者導入や民間賃貸住宅の借上げ、建替えにおける PPP/PFI 手法など、多様で柔軟な市営住宅の運用等についても検討します。

④公的賃貸住宅を活用した子育て世帯、高齢世帯等への支援

- ・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、関係機関と連携を図りユニバーサルデザイン化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組みを促進します。

(4) 民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの補完

①良質な民間賃貸住宅の供給促進

- ・ 居住水準の低い民間賃貸住宅については、「特定優良賃貸住宅制度」や「民間住宅改善助成制度」など適切な情報提供を通じて民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給を促進し、居住水準の向上に努めます。

②入居制限を受けやすい世帯の居住支援

- ・ 高齢者、障がい者、外国人、小さな子どもがいる世帯等であることを理由として入居制限等が行われる賃貸住宅については、民間賃貸住宅事業者や家主等に対して意識の啓発を図ります。また、入居制限のない賃貸住宅は、県、事業者との連携のもと「セーフティネット登録住宅」への登録を促進します。
- ・ 福祉施策との連携により、「サービス付き高齢者向け住宅」の整備促進や「高齢者見守りネットワーク」の充実など、高齢者が地域で暮らしやすい住環境づくりを民間事業者等との協働により推進します。
- ・ 保証人がいない等の理由により賃貸住宅への入居が困難な障がい者に対し、入居調整等に係る支援を県や関係機関との連携により推進するとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者の地域生活を支援する「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」を推進します。

③「セーフティネット登録住宅」への登録の促進

- ・ 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。また、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。

■セーフティネット登録住宅（参考）

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。

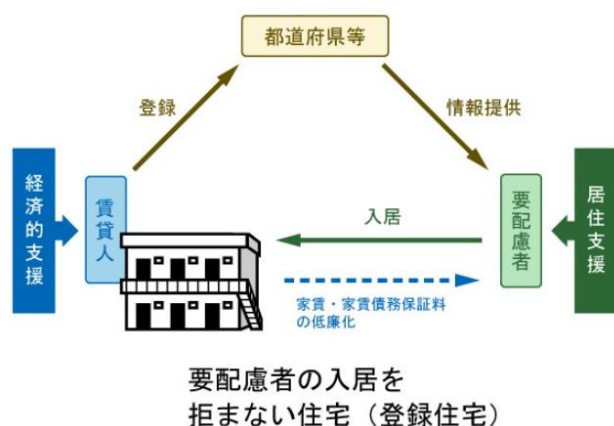


図 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
（資料：国土交通省）

基本方針3 環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり

(1) 中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進

①多様な世代が居住するまちなか居住の促進

- ・ 中心市街地については、商業、居住、文化、教育、福祉、行政、観光など多様な機能の誘導に努め、多様な人や世代が居住する、うるおいと活力のある都市づくりを目指します。
- ・ 中心市街地周辺地区については、その利便性を活かしたまちなか居住や職住近接を目指して、特定優良賃貸住宅制度などの活用を促進し、良好な居住環境を有した住宅地形成に努めます。
- ・ 生活利便性の高いまちなか居住を求める高齢者が、地域社会の中で自立しながら快適に安心して暮らせるよう、公的住宅に加えサービス付き高齢者向け住宅など、良質な住宅ストックの形成に努めます。
- ・ まちなかの生活利便性を活かした住まい方に関する情報提供し、まちなか居住を希望する世帯への住み替えを支援します。
- ・ 全てのひとが暮らしやすい生活利便性の高いまちなか居住の促進のため、公共施設をはじめとした不特定多数の利用者が利用する施設におけるユニバーサルデザイン化を促進します。

②既存ストックを活用したまちなか居住環境の改善

- ・ 空地・空き家などの活用促進により、まちなかでの住宅供給や居住環境改善を促進します。

③既存ストックを活用したまちなかのにぎわい再生

- ・ 空き家などの低未利用ストックについて、高齢者支援や子育て支援などの生活支援サービスの拠点等として活用する取組みを支援し、まちなかのにぎわい再生を促進します。
- ・ また、中心市街地に整備された複合施設「TENAMUビル」や「地域観光交流センター（KITTO小林）」を拠点施設として、まちなかのにぎわいの創出を図るとともに、民間事業者と連携した地域交流の場づくりを支援します。



TENAMUビル 小林まちづくり株式会社



地域観光交流センター（KITTO 小林）

④魅力ある歩行者空間の形成

- ・ 中心市街地における賑わいや回遊性を創出するため、魅力ある歩行者空間の形成に努めます。

（２）地域の魅力ある良好な景観の保全・形成

①多様な手法による良好な街並み景観の形成

- 都市計画や景観計画に関する施策と連携し、市街地における美しい街並みづくりや農山村における良好な景観を生かした調和のとれた個性あるまちづくりを促進します。
- 都市計画事業等により景観が大きく変化する地区については、魅力ある街並みを形成するよい契機であるとの認識に立ち、早い時期から地域住民との協働のもと、建築協定や地区計画など面的な都市づくりのルール化の検討を行います。

②地域特性に応じた景観の形成

- 霧島山系や生駒高原など、本市特有の自然景観は、観光面からも貴重な資源となっているため、市民や関係機関との連携を図りながら、地域の特性を生かした景観の保全に努めます。
- 街並み景観については、市街地としての整備を図るとともに、公共サイン（看板・表示板）の統一など、景観に配慮した整備に努めます。
- 国道 221 号沿道については、都市の景観軸を構成する重要な地区であり、拠点的な商業地としての賑わいをもった魅力ある都市景観の創出に努めます。
- 主要な観光拠点を結ぶ幹線道路や街路については、自然的景観の保全にも配慮しながら、観光資源として特徴のある沿道景観の創出に努めます。

③市民協働による景観づくり

- 中心市街地等における花づくりを通じたまちづくり活動などの住民が主体となった魅力ある都市景観づくりを、今後とも住民と行政の協働により進めます。
- 街並みに配慮した景観づくりをすすめるボランティア活動など、地域の美しいまちづくりに貢献のある団体の表彰を検討します。
- 住民等による自主的なまちづくり活動に対して、自治会等の連携を図り、まちづくりの自主的な活動を支援します。



図 良好な田園集落風景

(3) 安全に居住できる良質な住宅ストックの形成

①住まい手の維持管理の促進による長期に利活用できる住宅ストックの形成

- ・リフォーム事業者やコストに係る情報提供を行うとともに、専門家等と連携した相談体制の充実や紛争の未然防止体制の充実により、安心・安全なリフォームの支援に取り組めます。
- ・長期優良住宅の認定制度や住宅の長寿命化に関する情報提供を行い、住宅を長期にわたり良好な状態で使用する取組みを支援します。
- ・住宅における火災の発生を未然にまたは早期に感知し、被害の低減を図るため、住宅用火災警報器等の設置を促進します。

■長期優良住宅化リフォーム推進事業：国土交通省

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対して支援を行います。

下線部は令和4年度予算における見直し事項

事業概要

【対象事業】
以下の①、②を満たすリフォーム工事

①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること

②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

○ 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸

○ 以下のいずれかの場合、上記の限度額に、50万円/戸を加算

- ・三世帯同居改修工事を併せて行う場合
- ・若者・子育て世帯が工事を実施する場合
- ・既存住宅を購入し工事を実施する場合

・一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合

※従来の高度省エネルギー型(250万円/戸)は廃止 見直し

○インスペクションの実施 **○維持保全計画・履歴の作成**

○性能向上等 〔 耐震性・劣化対策・省エネルギー性
維持管理・更新の容易性・バリアフリー性・可変性 〕

○子育て世帯向け改修 **○三世帯同居改修**

○防災性・レジリエンス性向上改修

省エネルギー性: 例) 外壁の断熱
劣化対策: 例) 床下防湿・防蟻措置
耐震性: 例) 軸組等の補強
子育て世帯向け改修: 例) 対面キッチンへの変更

図 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業
(資料:国土交通省)

②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。

③賃貸住宅リフォームに関する情報提供

- ・整備水準の低い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に取組み、意識啓発を図ります。

(4) 環境・健康・防犯に配慮した住まい・まちづくりの普及促進

① 環境に配慮した住まいづくりの普及促進

- 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）、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅や住宅の省エネ対策に係る各助成制度に関する情報提供に努めます。

■ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、 LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅（参考）

ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは「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」です。

LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅とは、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅です。

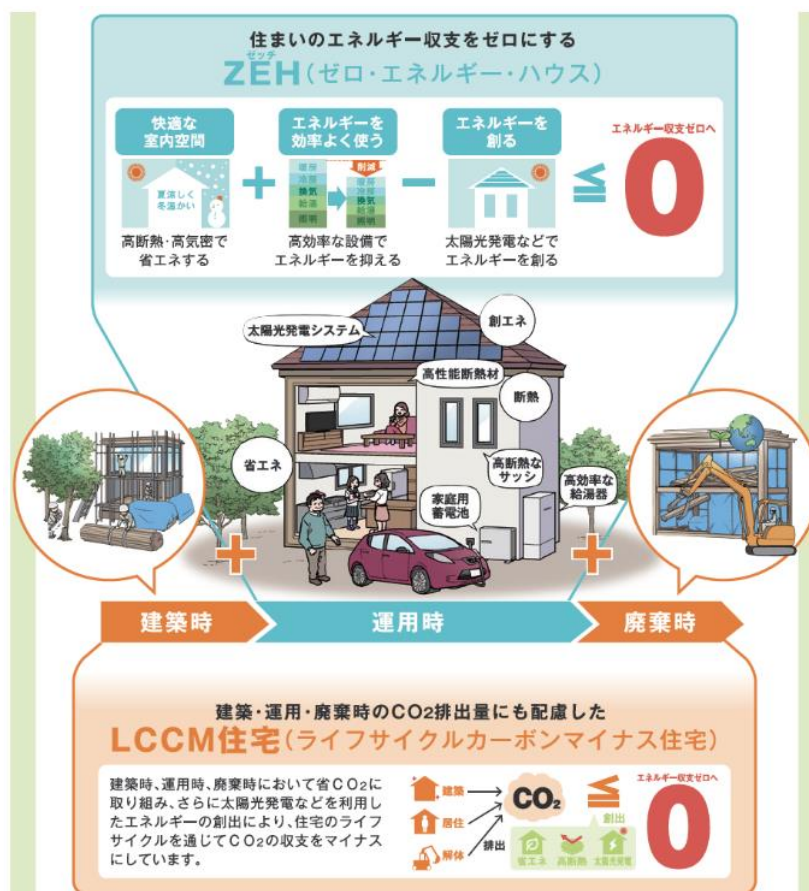


図 ZEH、LCCM 住宅について
(資料:国土交通省)

②健康に配慮した住まいづくりの普及促進

- ・シックハウスやアスベスト対策など、健康に優しい住まいづくりに関する情報提供に取組みます。
- ・木材が健康に優しく、環境への負荷が小さいなど優れた特性を持つ自然素材であることについて消費者に広くPRし、地場産材を利用した木造住宅の普及を促進します。

③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。

④住宅瑕疵担保責任保険等の普及促進

- ・市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。
- ・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。

⑤建物状況調査（インスペクション）の普及促進

- ・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。
- ・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。
- ・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。

⑥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。

⑦地域による防犯まちづくりへの支援

- ・小中学生の通学時の安全の確保に努めます。
- ・通学路の見守りなど地域住民・NPOなどによる自主的な防犯まちづくり活動を支援します。

■安心R住宅（参考）

安心R住宅とは、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、「耐震性等の基礎的な品質を備えている」「リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている」「点検記録等の保管状況について情報提供が行われる」こととされ、これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものです。

「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり	構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅
現況の写真	リフォーム実施またはリフォームプラン付

など

図 安心R住宅について
（資料：国土交通省）

■気候変動時代のわたしたちの暮らし（参考）

脱炭素に向けた技術革新等を見据え、気候変動対策とともに生活の質の向上が図られていく側面に焦点を当て、想定される暮らしの変化の例を日常生活の局面ごとに紹介しています。住まいや移動、まちなかや自然環境、基幹インフラまでの至る所で、その特性を活かした取り組みが進展することにより、気候変動時代のわたしたちの暮らしが支えられていきます。



図 気候変動時代のわたしたちの暮らし
（資料：国土交通白書 2022/国土交通省）

(5) 良質な木造住宅の普及促進

①「みやざきの家」仕様を活用した質の確保

- ・若年世帯をはじめとする多様な世代のニーズに適した「みやざきの家」による住宅づくりを促進します。

②地域材を活用した良質な住宅の生産・供給のための環境整備

- ・品質や規格の統一、製品の品質表示等に取り組むなど、「みやざきスギブランド」確立を推進します。
- ・林業施策と住宅施策の連携強化を図るとともに、高品質な製品を活用した木造住宅づくりやリフォーム・内装への利用を促進し、県産材、市産材の需要拡大を図ります。
- ・地場産材を住宅の建設材料として使用することにより、地域特有の住文化の継承を図るとともに、地場産業と連携した住まいづくりを推進します。

③伝統工法等の技術継承の支援

- ・木造住宅に関する技術向上を図るため、技術者向けに木造住宅セミナー等を実施します。
- ・金物を用いない伝統工法等に関する技能・技術者を育成し、技術の継承を支援します。

■地域型住宅グリーン化事業：国土交通省

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネ性能等に優れた木造住宅（ZEH 等）の整備等に対して支援を行います。

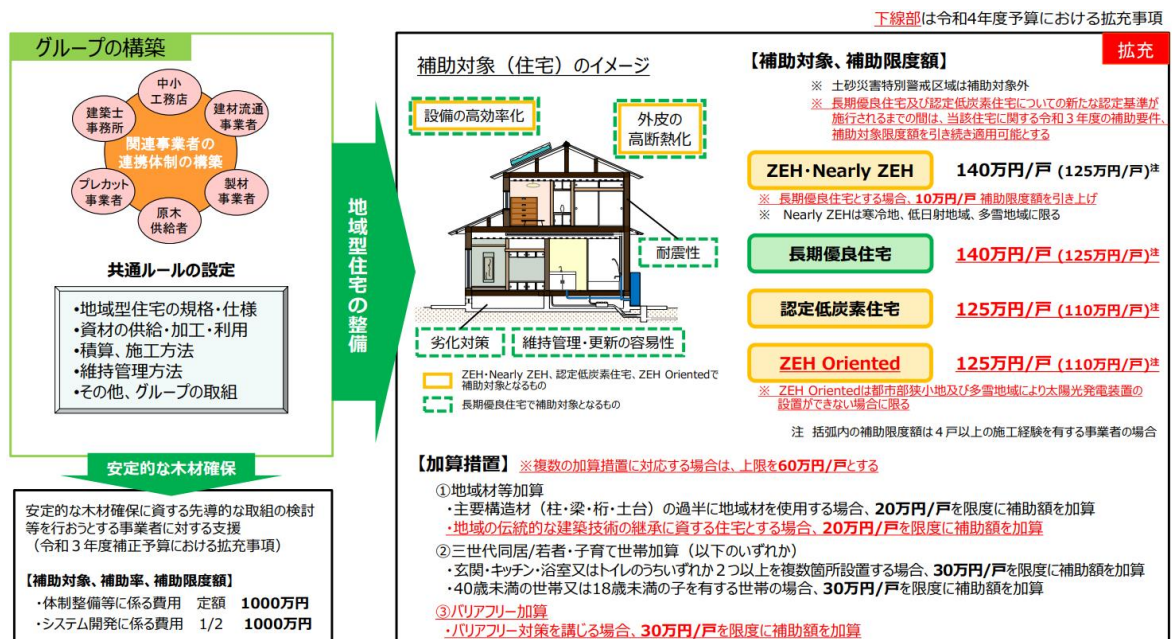


図 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業
（資料：国土交通省）

基本方針4 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

(1) 情報提供等による住まい・まちづくりの支援

①総合的な相談体制の充実

- ・ 住まいの選択、リフォーム等に関する技術的・専門的アドバイスを市民が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契約等のトラブル防止に関する情報提供

- ・ 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。

③的確な住情報の提供

- ・ 市民からの住宅相談等に対して、「みやざき住まいの安心情報バンク」などを活用しながら多様な住まいの情報を提供します。
- ・ 市民の自主的な住まい・まちづくり活動を支援するため、パンフレット等を通じて的確な情報提供を行います。
- ・ 賃貸住宅建設や改良に関する助成制度の情報案内など、民間事業者への支援情報提供について継続実施します。

(2) 市民等の住まい・まちづくり活動に対する支援

①地域づくりの担い手育成のための支援体制づくり

- ・ 住まい・まちづくりに貢献する自治会やボランティア団体などに対して、地域づくり活動や地域リーダー育成などを支援するための仕組みを構築します。

3. 重点施策

1. 重点施策に掲げる事項

前章までの課題・基本方針等を踏まえ、住宅政策の中でも今後優先的に進めていく必要性の高い施策（重点施策）として、以下の3つを整理します。

- ① 高齢者等が安心して自立した生活が可能な住環境の整備
- ② 若年・子育て世代を惹きつける住宅・住環境の提供
- ③ 既存住宅の質の向上と空き家の利活用の促進

2. 基本的な考え方・施策展開イメージ

重点施策 ① 高齢者等が安心して自立した生活が可能な住環境の整備

（1）基本的な考え方

高齢社会が進行する現在において、高齢者が生きがいを持ち安心して自立した生活を送るために住宅が果たす役割は一層大きなものとなります。

高齢社会への対応として、住宅のバリアフリー化の促進や高齢者向け住宅の供給促進、三世代同居・近居などの多様な住まい方の普及などを進めていくことは前提としつつ、「高齢者等が安心して自立した生活が可能な住環境の整備」を早期に実施する必要があると考えます。

市民アンケート調査結果においても、「高齢者や障がい者向けの生活支援の充実」や「日常の買物・福祉・文化施設等の利便」、「公共交通の充実」といった事項が住宅・住環境における重要項目としてあげられている等、市街地に集中している商店・施設等への時間的な拘束を受けない自由な移動手段・支援策が求められており、高齢社会が進展していく今後、これらの状況に対応した施策を展開する必要があります。

住宅・住環境における重要項目（上位10項目）

選択肢		
1.	火災・地震・水害などに対する安全	627
2.	日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便	599
3.	地震・台風時の住宅の安全性	463
4.	福祉・介護等の生活支援サービスの状況	323
5.	公共交通（バス・電車等）の利便	317
6.	治安、犯罪発生の防止	312
7.	周りの道路の歩行時の安全性	255
8.	子育て支援サービスの状況	174
9.	近隣の人たちやコミュニティとの関わり	165
10.	上下水道などのインフラ整備の状況	163

資料：本市民アンケート結果

(2) 施策展開イメージ

▶ **コミュニティバス・福祉バスの利便性向上**

① **コミュニティバス・福祉バスの路線適正化**

支線交通を担うコミュニティバスや福祉バスについては、路線ごとに適宜検証を行い、利用者のニーズ把握を実施しながら、平均乗車密度の低い路線を中心に見直しを行います。

※基準：公共交通の前提である「乗合交通＝1 便あたりの平均利用者数が2.0 人」

② **コミュニティバス・福祉バスの運行形態の統一**

同じ小林市内で運行するバスであり、利用者の用途が類似しているため、コミュニティバスと福祉バスの利用料金や名称を含めた運行形態を統一し、市民がわかりやすい運行形態を構築します。

③ **新たな交通形態の導入による利便性の向上**

既存の公共交通手段の改善だけでは、市民の多様なニーズに対応することは困難です。公共交通の利便性向上と事業継続を実現するため、新たな技術の活用を含むデマンド交通などの実証運行を実施することで、新たな運行形態への転換可能性を検証します。

▶ **高齢者が安心して暮らせるための移動手段の確保**

① **高齢者等外出支援サービス事業**

市内に在住する概ね 65 歳以上の高齢者で、単独では公共交通機関の利用が困難な要介護者、要支援者、身体障がい者、知的障がい者等の交通手段を確保し、外出の支援を継続します。既存の運行形態やサービス内容等については、適宜見直しを行います。

② **福祉タクシー料金助成事業**

一定の要件を満たし、在宅(小林市内)で生活している高齢者及び障がい者に対するタクシー料金の一部助成を継続することで、閉じこもり対策や生きがい対策等として移動機会を確保します。

③ **健康づくりのための外出機会の創出**

コミュニティバス及び福祉バスの利用割合が高い高齢者の利用ニーズを把握し、路線の適正化やバス待合所の環境整備等を検討し、利便性の向上を図ることで、外出機会を創出し、閉じこもり対策や生きがい対策につなげます。また、健康につながる徒歩や自転車、公共交通による移動を増やすため、公共交通を利用したウォーキングの実施や公共交通の利用促進の啓発に努めます。

関連する基本的施策

- 地域公共交通の整備の促進 [1-(2)-④]

重点施策 ②

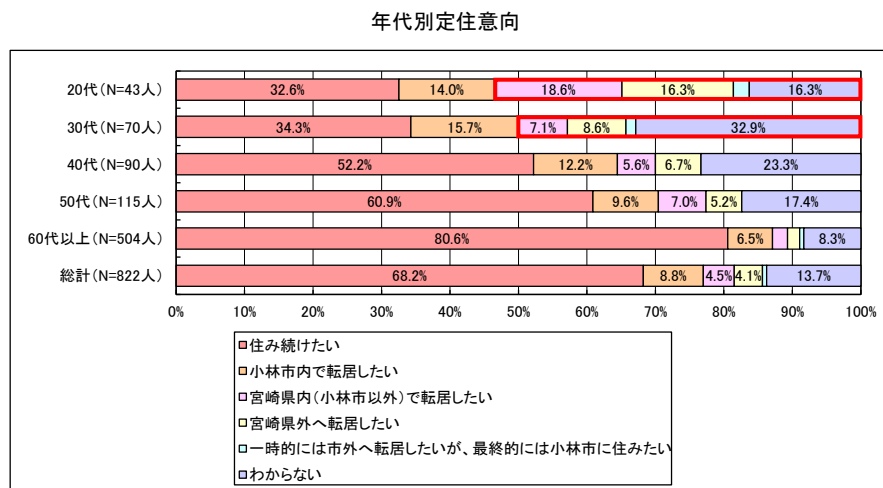
若年・子育て世代を惹きつける住宅・住環境の提供

(1) 基本的な考え方

高齢社会が避けられない現在において、地域活力の向上のためには、若年世代の定住は不可欠な要素であり、これら世代の市外流出を抑制し、市内への定住を促進していく必要があります。

市民アンケート調査結果においても、全体的に市内での定住意向は高いものの、20代、30代の若年世代については他世代よりも低く、半数は「市外へ転居したい」、「わからない」と考えられており、「若年・子育て世代を惹きつける住宅・住環境の提供」を早期に実施する必要があると考えます。

若年・子育て世代を惹きつける住宅・住環境を提供するためには、「市内の若年世代の定住を促すまちづくり」、「市外からの転入が期待できる魅力あるまちづくり」双方が不可欠でこれらの状況に対応した施策を展開する必要があります。

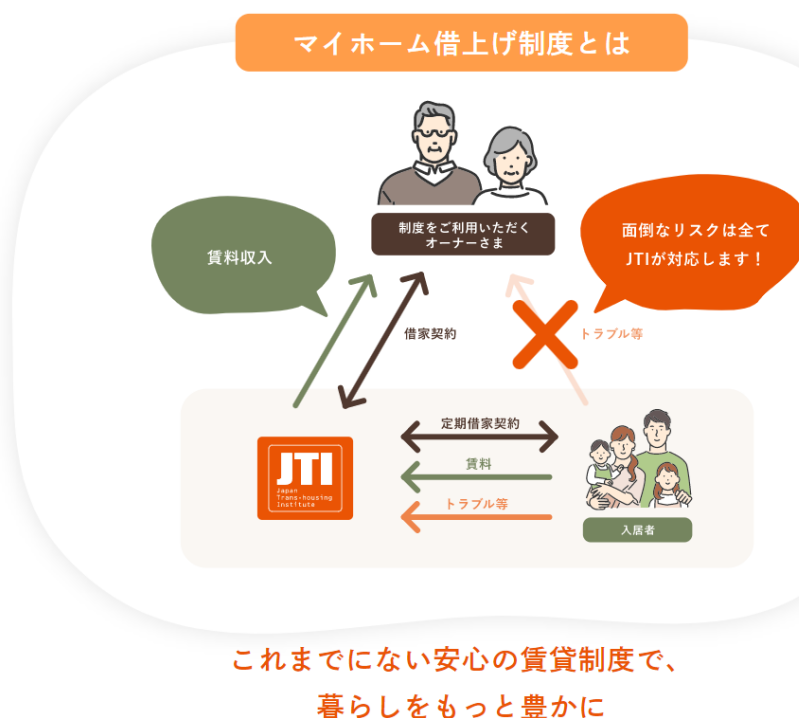


資料：本市民アンケート結果

(2) 施策展開イメージ

- 既存住宅や空き家を活用した若年・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進
- 持ち家促進のための助成制度の情報発信

- ・高齢者が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「マイホーム借上げ制度」など良質な賃貸住宅の供給促進に資する助成制度を検討する他、新築・中古住宅など持ち家促進のための助成制度の情報発信を実施します。



資料:一般社団法人 移住・住みかえ支援機構_マイホーム借上げ制度とは

➤ 定住促進情報の提供

- ・UIJ ターン希望者の移住を支援するため、民間事業者との連携による「空き家バンク」の充実や短期体験居住「お試し滞在」など今後の定住へとつながるための展開についても関係機関との連携のもと実施します。

関連する基本的施策

- 移住希望者や二地域居住希望者・UIJ ターンの受け皿および体制づくり [1-(1)-④]
- 安全な道路網の整備推進 [1-(2)-①]
- 三世帯同居・近居などの多様な住まい方の普及 [2-(1)-③]
- 子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進 [2-(2)-①]
- 公営住宅における子育て世帯の居住支援 [2-(2)-②]
- 地域における子育て環境の充実 [2-(2)-③]
- 市営住宅入居の適正化の推進 [2-(3)-②]

重点施策 ③

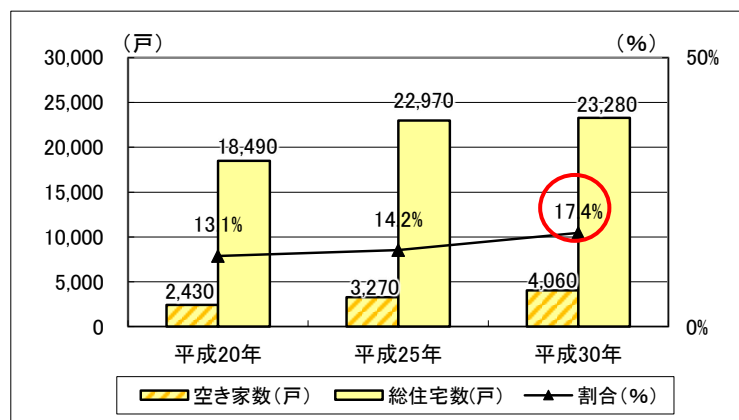
既存住宅の質の向上と空き家の利活用の促進

(1) 基本的な考え方

近年空き家問題は社会課題化しており、本市においても空き家は増加傾向にあり、平成30年度時点で総世帯数に対し約2割に上る状況にあります。

市民アンケート調査結果においても、「空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援」について今後の住まい・住環境づくりの重要項目のとしてあげられており、「既存住宅の質の向上」により空き家を発生させない、利用可能なものに関しては「利活用の促進」を進めるため、これらの状況に対応した施策を展開する必要があります。

小林市の空き家の状況（再掲）



(2) 施策展開イメージ

- 住宅の長寿命化に資する助成制度の情報提供による既存住宅のリフォーム促進
- インスペクションや住宅性能表示制度等の普及による安心して取引できる仕組みの普及啓発
- 空き家等の適正な管理と利用促進・相談体制の充実
- 「空き家等対策の推進に関する特別措置法」等を活用した改善や除却等を推進

住宅ローン金利優遇

- ・ 市内に住宅を取得する場合や市内の住宅をリフォームする場合に、住宅ローン等の金利を低減します

インスペクション（建物状況調査）

- ・ 売却予定の中古住宅について、住まいの専門家が住宅診断を行い、建物の状態を明らかにするインスペクション（建物状況調査）を普及・啓発します



既存居住者



既存居住者

同居や施設等への
住み替えなど



新居住者

既存住宅のリフォームに関する様々な制度等の周知・普及

- ・ 「リフォームかし保険」等の保証制度、「住まいるダイヤル」や「リフォーム事業者検索システム」を普及します
- ・ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行う「マイホーム借上げ制度」を普及・啓発します

小林市空き家バンク

- ・ 利用されていない空き家をお持ちの方が売却・賃貸を希望する物件の情報を小林市に登録し、空き家の購入・賃貸を希望する方へ提供します

老朽空き家等除却推進事業

- ・ 本市で定める一定の基準を満たす老朽空き家について、除却に要する費用の一部を補助します

関連する基本的施策

- 空き家バンク等の充実・定住促進策の検討 [1-(1)-①]
- 「特定空き家等」の改善や除却等への支援 [1-(1)-②]
- 民間事業者等の空き家活用促進 [1-(1)-③]
- 住まい手の維持管理の促進による長期に利活用できる住宅ストックの形成 [3-(3)-①]
- 建物状況調査（インスペクション）の普及促進 [3-(4)-⑤]
- 住宅性能表示制度の普及促進 [3-(4)-⑥]

4. 成果指標

(1) 成果指標の設定

住宅マスタープランの目標実現に向けた基本方針について、その達成状況を市民・住宅関連事業者、行政等が評価できるよう成果指標を次のように定めます。

目標	基本方針	施策展開	成果指標
豊かな自然と共生し、すべての人にやさしく快適な喜びを実感できる持続可能な住まい・まちづくり	基本方針１： 安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり	(1)多様な居住ニーズに対応する住まいの実現 (2)安心して快適に生活できる地域基盤づくり (3)災害に強いまちづくり (4)災害被災者の居住安定のための支援	①管理不全空き家のうち改善がなされた数 ②居住目的のない空き家率 ③市の施策を通じて移住した世帯数 ④コミュニティバスの利用者数 ⑤耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
	基本方針２： 公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり	(1)高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくり (2)子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくり (3)市営住宅の計画的再生の推進 (4)民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの補完	⑥高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 ⑦子育て世帯における誘導居住水準達成率 ⑧市営住宅住戸内のバリアフリー化率
	基本方針３： 環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり	(1)中心市街地の活性化に資する住宅整備の促進 (2)地域の魅力ある良好な景観の保全・形成 (3)安全に居住できる良質な住宅ストックの形成 (4)環境・健康・防犯に配慮した住まい・まちづくりの普及促進 (5)良質な木造住宅の普及促進	⑨認定長期優良住宅のストック数 ⑩新築戸建木造住宅における長期優良住宅率
	基本方針４： 住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり	(1)情報提供等による住まい・まちづくりの支援 (2)市民等の住まい・まちづくり活動に対する支援	⑪住まいの相談会における対応件数

(2) 成果指標の目標年次について

成果指標の目標年次は、次期計画策定時に達成状況を確認することを考慮して、最終年である令和 13 年度（2031）に確認できる「令和 11 年度（2029）」を基本とします。

(3) 成果指標の内容

基本方針1：安全・安心に住み続けられる良質な住宅環境・まちづくり**■成果指標①：管理不全空き家のうち改善がなされた数【国・県計画】**

多様な居住ニーズに対応する住まいの実現を示す指標として、「管理不全空き家のうち改善がなされた数（件）」を設定します。

項目	実績値	目標値
管理不全空き家のうち改善がなされた数（件）	R2 年度(2020)	R3-R11 年度 (2021-2029)
	3 件	27 件

根拠資料：第2次小林市総合計画後期基本計画（R4.3）

※参考値（宮崎県）：481 件（H27.5～R2.3）⇒ 1,000 件（R3～R12）

- 定 義：管理不全空き家のうち改善がなされた数（累計）
- 目 標 値：第2次小林市総合計画後期基本計画（R4.3）の目標値をベースに設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

■成果指標②：居住目的のない空き家率【国・県計画】

多様な居住ニーズに対応する住まいの実現を示す指標として、「居住目的のない空き家率（戸）」を設定します。

項目	実績値	目標値
居住目的のない空き家率（戸）	H30 年度(2019)	R11 年度(2029)
	3,160 戸	3,700 戸程度に抑える

根拠資料：住宅・土地統計調査 H30

※参考値（宮崎県）：49,900 戸（H30）⇒ 60,000 戸程度に抑える（R12）

- 定 義：住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数
- 目 標 値：県計画目標値の増加率に合わせ設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（R10 年）の値より推計して検証

■成果指標③：市の施策を通じて移住した世帯数【市：総合計画】

多様な居住ニーズに対応する住まいの実現を示す指標として、「市の施策を通じて移住した世帯数（世帯）」を設定します。

項目	実績値	目標値
市の施策を通じて移住した世帯数（世帯）【単年度】	R2 年度(2020)	R11 年度(2029)
	17 世帯	35 世帯

根拠資料：第2次小林市総合計画後期基本計画（R4.3）

- 定 義：市の施策を通じて移住した世帯数（単年度の計測数）
- 目 標 値：第2次小林市総合計画後期基本計画（R4.3）の目標値をベースに設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

■成果指標④：コミュニティバスの利用者数【市：総合計画】

安心して快適に生活できる地域基盤づくりを示す指標として、「コミュニティバスの利用者数（人）」を設定します。

項目	実績値	目標値
コミュニティバスの利用者数（人）【単年度】	R2 年度(2020)	R11 年度(2029)
	21,932 人	30,000 人

根拠資料：第2次小林市総合計画後期基本計画（R4.3）

- 定 義：コミュニティバスの利用者数（単年度の計測数）
- 目 標 値：第2次小林市総合計画後期基本計画（R4.3）の目標値をベースに設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

■成果指標⑤：耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率【国・県計画】

災害に強いまちづくりを示す指標として、「耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率（%）」を設定します。

項目	実績値	目標値
耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率（%）	H30 年度(2018)	R12 年度(2030)
	19.6%	概ね解消

根拠資料：住宅・土地統計調査 H30

- 定 義：市内の住宅総数に占める耐震性を有しない住宅数の比率
- 目 標 値：全国・県計画目標値に合わせ設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（R10年）の値より推計して検証

基本方針2：公共と民間による重層的な住宅セーフティネットづくり**■成果指標⑥：高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率【国・県計画】**

高齢者・障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくりを示す指標として、「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（％）」を設定します。

項目	実績値	目標値
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（％）	H30 年度(2019)	R11 年度(2029)
	42.1%	58.5%

根拠資料：住宅・土地統計調査 H30

※参考値（宮崎県）：40.8%（H30）⇒ 60.0%（R12）

- 定 義：高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
- 目 標 値：県計画目標値に合わせ設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（R10 年）の値より推計して検証

（注）一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅のこと

■成果指標⑦：子育て世帯における誘導居住水準達成率

子育て世帯が暮らしやすい住まい・まちづくりを示す指標として、「子育て世帯における誘導居住水準達成率（％）」を設定します。

項目	実績値	目標値
子育て世帯における誘導居住水準達成率（％）	H30 年度(2019)	R11 年度(2029)
	32.8%	50.0%

根拠資料：住宅・土地統計調査 H30

※参考値（宮崎県）：37.4%（H30）

- 定 義：夫婦と17歳以下の者のいる世帯（子育て世帯と定義）のうち、誘導居住水準を満たしている世帯の割合
- 目 標 値：子育て世帯の半数が達成されることを目標に設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（R10 年）の値より推計して検証

■成果指標⑧：市営住宅住戸内のバリアフリー化率【県計画】

市営住宅の計画的再生の推進を示す指標として、「市営住宅住戸内のバリアフリー化率（％）」を設定します。

項目	実績値	目標値
市営住宅住戸内の バリアフリー化率（％）	R4 年度(2022)	R11 年度(2029)
	13.1％	32.0％

根拠資料：管財課

※参考値（宮崎県）：28.9％（H30）⇒ 35.0％（R12）

- 定 義：市営住宅住戸内のバリアフリー化率
- 目 標 値：県計画目標値に合わせ設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

基本方針3：環境問題や居住ニーズの多様化に応じた魅力ある住まい・まちづくり**■成果指標⑨：認定長期優良住宅のストック数【国・県計画】**

安全に居住できる良質な住宅ストックの形成を示す指標として、「認定長期優良住宅のストック数（戸）」を設定します。

項目	実績値	目標値
認定長期優良住宅の ストック数（戸）	R3 年度(2021)	R11 年度(2029)
	160 戸	272 戸

根拠資料：管財課

※参考値（宮崎県）：8,015 戸（R2）⇒ 15,000 戸（R12）

- 定 義：認定長期優良住宅のストック数
- 目 標 値：県計画目標値の増加率に合わせ設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

■成果指標⑩：新築戸建木造住宅における長期優良住宅率【県計画】

良質な木造住宅の普及促進を示す指標として、「新築戸建木造住宅における長期優良住宅率（％）」を設定します。

項目	実績値	目標値
新築戸建木造住宅における 長期優良住宅率（％）【単年度】	R3 年度(2021)	R11 年度(2029)
	9.6％	23.5％

根拠資料：管財課

※参考値（宮崎県）：17.4％（R2）⇒ 25.0％（R12）

- 定 義：新築戸建木造住宅における長期優良住宅率（単年度の計測数）
- 目 標 値：県計画目標値に合わせ設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

基本方針 4：住民・民間・行政との連携・協働による住まい・まちづくり

■成果指標⑪：住まいの相談会における対応件数

情報提供等による住まい・まちづくりの支援を示す指標として、「住まいの相談会における対応件数（件）」を設定します。

項目	実績値	目標値
住まいの相談会における 対応件数（件）	R3 年度(2021)	R11 年度(2029)
	0 件	100 件

根拠資料：管財課

- 定 義：R5 年度より官民連携にて各年 2 回開催を予定する、住まいの相談会における相談対応件数（累計）
- 目 標 値：年間 15 件程度と想定し設定
- 検証方法：関係部署確認により検証

第7章 計画の推進に向けて

（１）庁内の推進体制

本市における住宅マスタープランの施策内容は、住宅施策を中心に、環境、福祉、定住対策、公共交通、産業・商業施設立地、防災および市街地整備などといった幅広い分野の連携により進める必要があります。

そのため、庁内の関連部局の連携が不可欠であるほか、各支所との連携により、地域に密着し地域の実情に応じた効果的で効率的な施策実施が図れる体制づくりを進めます。

（２）国、県、近隣市町村等との連携

本市の住宅マスタープランは、住生活基本計画（全国計画）および宮崎県住生活基本計画に即した小林市計画という性格を有しています。また、国の補助・助成制度などの活用を積極的に図る施策実施の方針であるほか、宮崎県住生活基本計画の施策を小林市として展開・実現するための施策内容も多く含んでいます。

そのため、国や県との調整を十分に図っていくとともに、適切な指導・支援を受けることができる体制を整えます。また、県をはじめ近隣市町村との連携・協力により幅広い情報収集・サービスの提供にも努めるものとします。

（３）民間事業者等との協力・連携

厳しい社会経済情勢の中で、住環境に対する多様な要望に対応していくためには、民間事業者等との協力・連携を積極的に進めていく必要があります。特に、住宅供給においては、PFI 事業による賃貸住宅整備や地元産材を活用した住宅の供給・開発など、民間事業者等による取組みの促進・誘導および支援が必要であるほか、住宅性能評価制度の活用や住宅改造等といった幅広い分野で地元住宅関係団体等の協力が不可欠です。

そのため、住宅の建設や情報提供等をはじめとする幅広い分野について、地元の民間事業者等との協力体制をつくっていきます。

（４）市民との連携

より良い住宅づくり、住環境づくりのためには、住み手である市民が「より良い住まい・まちづくり」を望む意識を持つことが重要です。また、市民が地域コミュニティを健全に保つことが、住みよいまちづくりの基本になると考えられます。

そのため、より良い住まい・まちづくりについて、市民への情報提供と意見交換を実施するとともに、地域活動の基本組織となる地域協議会の設立および運営支援など、市民の協力と連携により誰もが快適な生活ができる住みよいまちづくりに努めるものとします。

参考 用語の解説

<ア行>

空き家バンク

空き家情報を登録し、その所有者と入居希望者とを仲介するサービス。

アスベスト

アスベストは、天然に産する鉱物繊維のこと。耐熱性、耐薬品性、絶縁性等の諸特性に優れているため、建設資材、電気製品、家庭用品等に用いられている。近年のアスベストによる健康問題が顕在化を受け、新築におけるアスベスト含有建材の使用禁止や増改築時の除去等の義務付けなどの対策がなされている。

安心 R 住宅制度

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であり、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅。

LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅

建設・運用・廃棄時のすべての過程を通じて「CO₂の収支をマイナス」にする住宅。

<カ行>

景観計画

景観計画とは、景観行政団体が景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方向に基づき、届出、勧告の基準や、景観形成上重要な公共施設の位置付け、整備の方針等をまとめる計画。

建築協定

市町村の条例により、一定の区域において、その区域内における建築物の構造、形態、意匠などに関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定めるまちづくり制度の一つ。

公営（市営）住宅長寿命化計画

公営住宅等における安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、修繕、改善、建替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理の実現に資することを目的とした計画。住生活基本計画を上位計画とする。

公的賃貸住宅

公営住宅（都道府県営住宅・市町村営住宅等）、公的住宅（特定優良（公共）賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等）、公社賃貸住宅、雇用促進住宅、UR賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構が国の住宅政策の一環として建設した住宅）などの総称。

コミュニティ

地域共同体や地域共同社会の意味。主として住民相互の協力と連携による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業等で使われる。

<サ行>

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する登録制度。国土交通省・厚生労働省の共管制度として平成 23 年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された。

最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。（以前は住宅建設五箇年計画の中で位置づけられており、最低居住水準と呼ばれていた）世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。

シックハウス

新築の住居などで起こる、倦怠感・めまい・頭痛・湿疹・のどの痛みなど呼吸器疾患などの健康障害を引き起こす住宅。平成 15 年 7 月に施行された改正建築基準法では、シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げするため、建築物に使用する建材や、換気設備に関して一定の基準が設けられた。

住生活基本法

国や地方公共団体の住宅政策の基本方針を示すための法律（平成 18 年 6 月 8 日制定）。国民の豊かな住生活の実現を図るため、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。平成 23 年 3 月改正。

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に基づき、令和3年度から令和12年度までの10年間にける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。令和3年3月改正。

住宅瑕疵担保責任保険

新築住宅の引き渡し後に瑕疵が見つかった場合に、補修を行った事業者に対して保険金が支払われる保険制度。

住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅をいう。

住宅性能表示制度

住宅性能表示制度とは平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）」に基づく制度。これまでわかりにくかった住宅の性能について、共通の「ものさし」をつくり、比較しやすくするための制度で、構造の安定、火災時の安全、劣化の低減（柱・土台などの耐久性）、維持管理への配慮、温熱環境（省エネルギー）、空気環境（シックハウス）、光・視環境（窓の面積）、音環境（遮音）、高齢者等への配慮、防犯の10分野がある。

浸水想定区域

河川の氾濫、雨水の排除ができないことによる出水、高潮による氾濫が起きた場合に浸水が想定される区域。水防法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する。

新耐震基準

昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。昭和53年の宮城県沖地震などを受けて、建築構造の全体の安全性をチェックする新しい基準として導入された。

人口集中地区（DID）

原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域のこと。

セーフティネット

高齢者や障がい者が安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援。

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

年間に消費する正味（ネット）のエネルギー量がおおむねゼロ以下となる住宅。住宅の高断熱化、設備（空調、換気、照明、給湯等）の高効率化、エネルギーの創出（太陽光発電等）によって実現できると考えられている。正味で75%省エネを達成したものをNearly ZEH、正味で100%省エネを達成したものをZEHと称する。

<タ行>

耐震診断

主に昭和56年以前に設計された建物について現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保されているかの調査・判定を行うこと。

建物状況調査（インスペクション）

既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行なう検査・調査をいう。目視等を中心とした現況把握のための検査、耐震診断等の破壊調査を含めた詳細な調査、性能向上等のための調査など、目的に応じて異なった内容で実施される。

脱炭素社会

二酸化炭素の排出が実質ゼロとなる社会のこと。二酸化炭素の排出量を減らすだけでなく、実質的にゼロの状態を目指すために掲げられた考え方。

地区計画

地区の特性に応じて、道路や公園等の地区施設の整備や用途の制限、敷地面積の最低限度など、建築物に関する制限を市町村が都市計画で定め、これに基づく条例により、開発行為や建築行為を規制・誘導する制度。

特定空家

放置しておくとも倒壊の危険性があり、衛生上有害な可能性や景観を損なうなど、周辺の生活環境に著しく悪影響を与える可能性のある状態で調査の上で認定された空き家のこと。

特定優良賃貸住宅

中堅所得者等を対象とする良質な賃貸住宅の供給を促進するため、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、国及び地方公共団体が、建設費や家賃の一部を補助することにより供給される賃貸住宅。

土砂災害警戒区域・特別危険区域

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）とは、土砂災害防止法に基づき指定された「土砂災害のおそれがある区域」で、土砂災害が発生した場合「住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域」で「警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域」のこと。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）とは、土砂災害警戒区域のなかでも、土砂災害が発生した場合「建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域」で「一定の開発行為や居室を有する建築物の構造が規制されている土地の区域」のこと。

<ハ行>

ハザードマップ

災害における被害を最小限にくい止める目的として予想される災害の程度や対応方法等を図面等に表示するとともに、浸水情報、避難情報等の各種情報を分かりやすく図面等に表示したものを指す。

バリアフリー

障壁(バリア)をなくすという意味。住宅の床の段差解消や手すり設置、車椅子で通行が可能な幅の廊下の確保により、誰もが使いやすいように配慮することという。

PPP

行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする考え方や概念。

PF I

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる。（根拠法令：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PF I 法）平成 11 年 7 月施行。

<マ行>

マイホーム借上げ制度

国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度。マイホームを JTI を経由して第三者に貸すことができ、JTI から終身にわたって賃料が支払われる制度。

宮崎県あんしん賃貸支援事業

民間賃貸住宅の市場において、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こととする民間賃貸住宅に関する情報を提供するとともに、様々な居住支援サービスの提供を促すことにより、高齢者等の居住の安定確保と、安心できる賃貸借関係の構築を目的とする事業。平成 23 年 4 月より施行。

みやざきの家

県が推奨する、宮崎県産の木材を使用した、宮崎県の気候・風土に合った地震や台風に強い仕様を持つ、長期優良の木造住宅。

<ヤ行>

優良住宅取得支援制度

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

ユニバーサルデザイン

年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。ユニバーサルとは、「普遍的な、全体の」という意味で、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」することを目指している。

U I J ターン

元々地方で生まれ育った人が、都心部で働き再び地方に戻るUターン、都心部で働き、都心部で生まれ育った人が、地方の企業に転職し移住するIターン、元の生まれ故郷ではない別の地方に転居するJターンを併せた言葉。