

三股町住生活基本計画



令和6年8月

宮崎県 三股町

目 次

I. 住生活基本計画の策定について	1
1. 計画の目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 上位計画	2
II. 三股町の住生活をめぐる現況と課題	8
1. 位置・地勢等	8
2. 社会・経済的状况	9
3. 住宅事情の状況	19
4. 住宅・住環境に関する住民意向	26
5. 民間事業者・関係団体等へのヒアリング	31
6. 関連施策の実施状況	34
7. 三股町の住生活をめぐる課題	36
III. 計画の目標	37
1. 目指すもの（基本理念）	37
2. 基本目標	38
3. 基本施策	39
4. 施策の体系	42
IV. 施策の展開	43
1. 基本施策①：移住・定住の促進	43
2. 基本施策②：多様なニーズに応える住宅の供給	45
3. 基本施策③：重層的な住宅セーフティネットの構築	47
4. 基本施策④：まちの個性ある顔づくり	49
5. 基本施策⑤：安全で安心して住み続けられるまちづくり	51
6. 基本施策⑥：集落部（過疎地）の維持	54
7. 基本施策⑦：長く使える家づくり	55
8. 基本施策⑧：既存住宅の改善支援	57
9. 基本施策⑨：家づくりの担い手の育成	60
10. 成果指標	61
V. 公営住宅の供給目標	62
1. 公営住宅の現状	62
2. 公的な支援の対象となる世帯	62
3. 町営住宅の供給目標量	62

Ⅵ. 計画の推進に向けて.....	63
1. 重点施策の推進.....	63
2. 町民との連携、専門家等の活用.....	63
3. 推進体制の充実.....	63
4. 計画の進行管理.....	64
資料.....	65
資料1. 三股町住生活基本計画策定検討委員会設置要綱.....	65
資料2. 計画の策定経緯.....	67
資料3. 用語の解説.....	68

I. 住生活基本計画の策定について

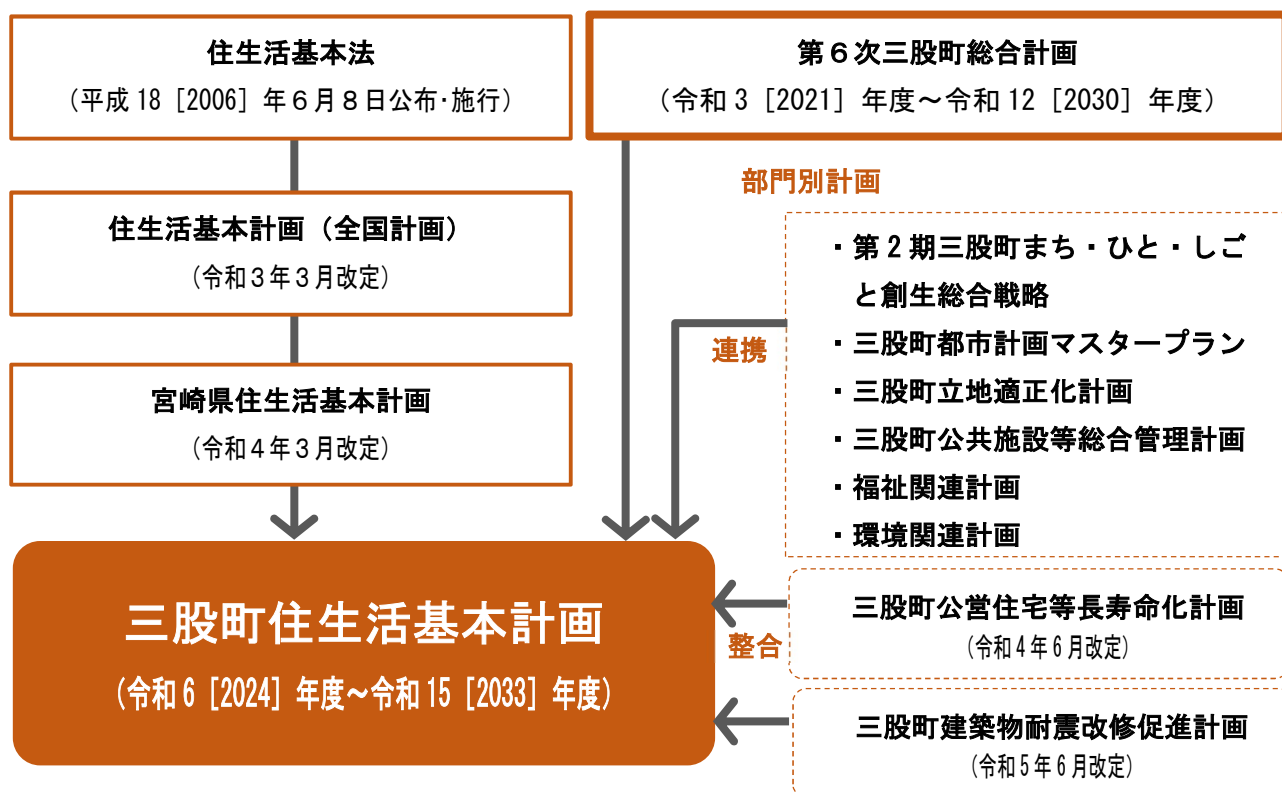
1. 計画の目的

住生活基本法に基づく全国計画が令和3年度から令和12年度までを計画期間とする新たな計画に改定され、令和4年に「宮崎県住生活基本計画」が更新されました。

本計画においても策定後5年が経過し見直しの時期を迎え、現行計画の施策の検証を行うとともに、現在及び将来見込まれる住宅施策に係わる諸課題を整理・分析したうえで、「三股町住生活基本計画」（令和6年度～令和15年度）を改定し、本町における豊かな住生活の実現に向けた基本目標及び施策の再構築を行うとともに、さらなる住宅政策の推進を図ることを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、三股町総合計画を上位計画とする住宅関連部門の計画であり、その理念や目標、施策大綱等を踏まえて策定されています。また、国の「住生活基本計画（全国計画）-2021年度（令和3年度）～2030年度-」及び宮崎県の「宮崎県住生活基本計画-2021年度（令和3年度）～2030年度-」との整合を図り、本町の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するための計画として位置づけるものです。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、2024 年度から 2033 年度までの 10 年間とします。なお、社会情勢の変化や計画の進捗状況等を踏まえて、必要に応じて概ね 5 年ごとに見直しを行います。

4. 上位計画

(1) 住生活基本法（平成 18 年 6 月）の概要

【目的】 住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに基本となる事項を定めることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。	
【基本理念】 ・ 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等 ・ 良好な居住環境の形成 ・ 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進 ・ 居住の安定の確保	
【各主体の責務】 住生活の安定の確保及び向上の促進に関して国及び地方公共団体、住宅関連事業者及び居住者等の責務を定めるとともに、関係者相互の連携及び協力について定めています。	
【基本的施策】 ・ 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化 ・ 地域における居住環境の維持及び向上 ・ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備 ・ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等	
【住生活基本計画】 政府及び都道府県は、基本理念にのっとり、前項に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための基本的な計画を定めるとされています。	
■住生活基本法における各主体の責務（●義務、○努力）	
国	●施策の策定と実施 ●技術研究開発の促進、伝統的な技術の継承等のための情報提供等の措置 ○教育・広報活動等を通じた国民の理解、協力の増進
地方公共団体	●施策の策定と実施 ○教育・広報活動等を通じた国民の理解、協力の増進
住宅関連事業者	●住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置 ○住宅に関する正確かつ適切な情報の提供
居住者等	○国及び地方公共団体、住宅関連事業者等とともに、相互連携及び協力

(2) 住生活基本計画（全国計画）-令和3年3月閣議決定の概要

【住生活をめぐる現状と課題】

1. 世帯の状況
 - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
 - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
2. 気候変動問題
 - ・IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
 - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
3. 住宅ストック
 - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
 - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
4. 多様な住まい方、新しい住まい方
 - ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
 - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
5. 新技術の活用、DXの進展等
 - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
 - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
6. 災害と住まい
 - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
 - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

【新計画の基本的な方針】

3つの視点から、8つの目標を設定

【3つの視点と8つの目標】**○「社会環境の変化」の視点**

目標1 新たな日常、DXの推進等

目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

○「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子供を産み育てやすい住まい

目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

目標5 セーフティネット機能の整備

○産業・地域からの視点

目標6 住宅循環システムの構築等

目標7 空き家の管理・除却・利活用

目標8 住生活産業の発展

(3) 宮崎県住生活基本計画-令和3年度～令和12年度-の概要

【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

【3つの視点と7つの目標】

○視点1：社会環境の変化

目標1 多様な住居ニーズをかなえる環境の実現

- ・ ライフステージにおける多様化への対応

目標2 災害への備え

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

○視点2：居住者・コミュニティ

目標3 多様な世代が住みやすい住まい・まちづくり

- ・ 高齢者・障がい者等が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ・ 子育て世帯の居住の安定確保
- ・ 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

目標4 住宅セーフティネットの充実

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

○視点3：住宅ストック・産業

目標5 適切な住宅管理と良質なストックの形成

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

目標6 地域住宅産業の成長支援

- ・ 良質な木造住宅等の供給を担う住生活産業の成長

○施策の総合的かつ計画的な推進

目標7 連携・協働による推進

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

(4) 第6次三股町総合計画【前期基本計画】の概要

【まちの将来像】 自立と協働が織りなす 元気あふれるまち三股
【まちづくりの基本理念】 ・ 自主自立のまちづくり ・ 参画・協働のまちづくり ・ 快適環境のまちづくり ・ 安心・安全のまちづくり
【まちづくりの基本方針】 (1) 豊かな自然と共生し、安全で快適に暮らせる定住のまちづくり (2) 歴史と伝統を尊び、豊かな人間性と創造力を育む文教のまちづくり (3) やさしさとぬくもりにあふれ、みんなが支え合う生涯健康・福祉のまちづくり (4) 活力ある未来を拓く、持続可能で強靱な産業のまちづくり (5) 人々の英知と努力、協働で創る自主自立のまちづくり
■住宅・宅地の整備に関する施策等 ①公営住宅等の供給 公営住宅等長寿命化計画を見直し、老朽化した町営住宅の用途廃止や住戸改善など、効率的かつ計画的に整備を進めていきます。 ②良好な住宅・宅地の供給誘導 新耐震基準以前の木造住宅の耐震化を促進するため、広報活動に努め、補助制度事業を継続していきます。 長期にわたって住み続けられる家づくりを推進するため、住宅性能表示制度や長期優良住宅などの普及・啓発に取り組みます。 ③住み良い住環境づくりの推進 地域の特性を生かした良好な住宅・住環境に配慮し、住み続けたい安全で快適なまちづくりの実現を目指します。また、住環境への悪影響が懸念される空き家については、今後、空き家等対策計画を策定し、防災・防犯及び景観の保全が図られた住環境づくりに取り組みます。 景観まちづくり計画及び景観条例に基づき、町・町民・事業者が景観に対する意識を高め、暮らしとともにある豊かな自然、歴史文化、街並み、眺めにより形成されている、本町ならではの良好な景観をまちづくりとして保全し、育成及び創出を推進します。 ④移住・定住のまちづくりの推進 本町の移住・定住情報サイトの内容の充実をはじめ、PR 動画「ドキドキみまた」など様々な媒体を活用しながら移住希望者への効果的な情報発信を図るほか、本町の地域特性を生かしながら、県及び近隣市と連携し、県外の移住希望者への総合的な支援に努めていきます。

(5) 第2期三股町 まち・ひと・しごと創生 総合戦略の概要

【基本目標】

基本目標①：しごとを元気にし、若者が安心してはたらける「みまた」をつくる

基本目標②：行きたい、住みたい「みまた」をつくる

基本目標③：出産・子育てしやすい「みまた」をつくる

基本目標④：ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な「みまた」をつくる

【戦略施策】

「基本目標①」の実現に向けて

- ・ 地場産業の地域資源ブランド化と、雇用の創出
- ・ 雇用を多く生み出す企業誘致の推進
- ・ 地元への若者定着の促進

「基本目標②」の実現に向けて

- ・ まちのあらたな「にぎわい」の創出
- ・ 移住・定住促進のための総合支援の充実
- ・ ふるさと三股のPR推進

「基本目標③」の実現に向けて

- ・ 出産からの子育てサポートの充実

「基本目標④」の実現に向けて

- ・ 町民による町民のための地域づくり
- ・ 地域魅力化プロジェクト
- ・ 中央地区市街地の活性化

【数値目標】2020年（R2年）～2024年（R6年）

「基本目標①」の数値目標

- ・ 新規就農者数：8人→20人
- ・ 15～24歳までの転出超過：110人→前年より改善

「基本目標②」の数値目標

- ・ 商業年間商品販売額：334億円→350億円
- ・ 各種イベントを通じた交流人口：20,405人→23,340人

「基本目標③」の数値目標

- ・ 子育て支援の満足度：2.58→3.0（最高評価点4.0）
- ・ 合計特殊出生率：1.85→H52までに2.07

「基本目標④」の数値目標

- ・ 本町に「ずっと住みたい」人の割合：69.1%→70%
- ・ 中央人口減少率：1.00%→0.50%

II. 三股町の住生活をめぐる現況と課題

1. 位置・地勢等

本町は、宮崎県の南西部、都城盆地の東部に位置し、東側は本県第一の都市である宮崎市に接し、北および西側は本県第二の都市である都城市に、南側は日南市に接しています。

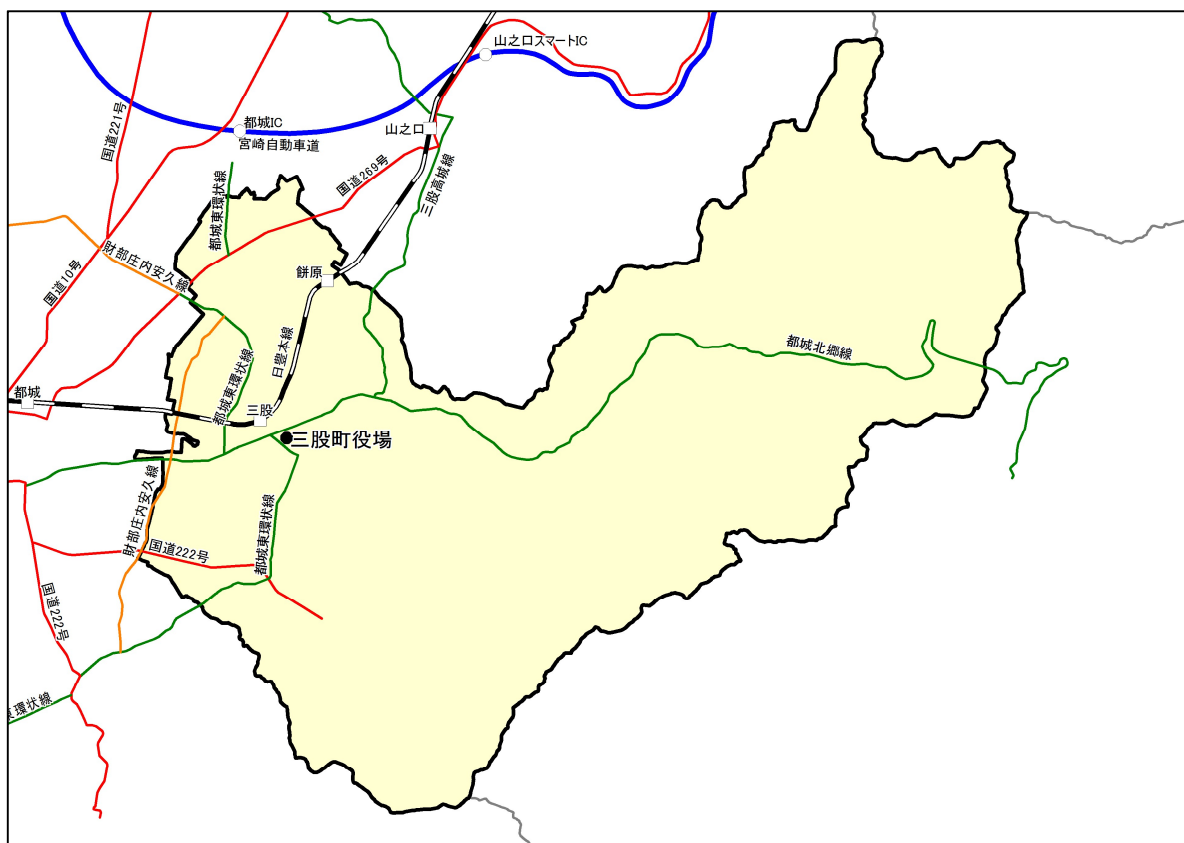
面積は 110.02k m²で、約 70%が鰐塚山系の森林に囲まれています。

町の中央を東から西に流れる沖水川により河岸段丘や扇状地が形成され、そこに開けた平野に田畑や住宅地が広がっています。

交通網の状況は、JR 日豊本線が町の西部を通り、三股駅・餅原駅の 2 駅を有しています。また、宮崎自動車道の都城 IC や山之口 SIC が近いことから、県央・県北だけでなく、九州主要都市へのアクセス性にも恵まれています。さらに、国道等一般道の整備も進んでおり、宮崎空港や宮崎港、油津港、志布志港などの物流拠点まで所要時間約 1 時間という道路ネットワークが形成されています。

本町の西部は都城市街地と隣接していることから、急速に市街化・宅地化が進行している状況にあり、都城市のベッドタウンとして県内でも稀にみる人口増加がみられる町です。

■三股町位置図



2. 社会・経済的状况

(1) 人口・世帯数の推移

○人口、世帯数ともに増加しており、令和2年の人口は25,591人、世帯数は10,203世帯（R2国勢調査）

○人口は緩やかに増加している。

○世帯当たり人員は、平成7年の2.87人から25年間で2.51人に減少

令和2年現在、本町の人口は25,591人、世帯数は10,203世帯となっています。

人口の経年変化は、表にあるように、緩やかに増加しています。

また、世帯当たり人員は、平成7年の2.87人から2.51人に減少しており、世帯規模が縮小しています。

■人口・世帯数の推移



表 人口・世帯数

(単位：人、世帯)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	22,941	24,056	24,545	24,800	25,404	25,591
世帯数	7,988	8,582	9,061	9,503	9,967	10,203
世帯当たり人員	2.87	2.80	2.71	2.61	2.55	2.51

資料：国勢調査

(2) 人口の将来推計

○国立社会保障人口問題研究所の人口推計結果によると、令和2年をピークに人口は減少に転じると推計

国立社会保障人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」（令和5年12月22日公表）によると、本町の人口は令和2年までは増加するものの、その後は減少に転じて、令和32年には22,261人になると推計されています。

なお、15～64歳の生産年齢人口及び65歳以上の高齢人口の割合は減少するものの、15歳未満の年少人口の割合は微増すると予測されています。

■総人口推計（国立社会保障人口問題研究所の推計）

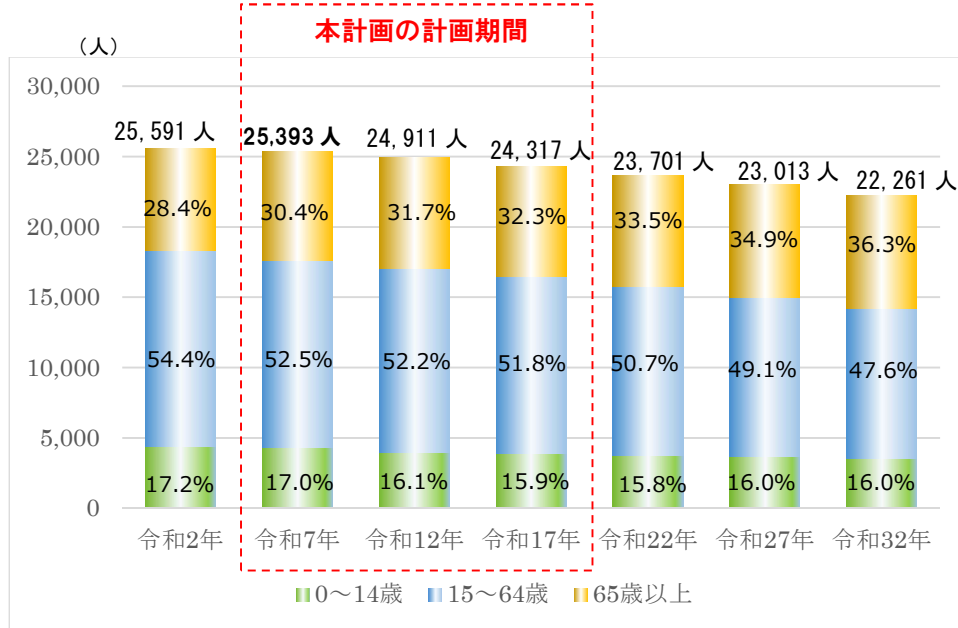


表 人口推計（国立社会保障人口問題研究所）

（単位：人）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
0～14歳	4,410	4,325	4,009	3,856	3,736	3,675	3,566
	17.2%	17.0%	16.1%	15.9%	15.8%	16.0%	16.0%
15～64歳	13,924	13,343	13,008	12,608	12,015	11,296	10,606
	54.4%	52.5%	52.2%	51.8%	50.7%	49.1%	47.6%
65歳以上	7,257	7,725	7,894	7,853	7,950	8,042	8,089
	28.4%	30.4%	31.7%	32.3%	33.5%	34.9%	36.3%
計	25,591	25,393	24,911	24,317	23,701	23,013	22,261

(3) 年齢別人口の推移

○令和 2 年現在、15 歳未満の年少人口が 4,410 人（17.2%）、15～64 歳の生産年齢人口が 13,875 人（54.2%）、65 歳以上の高齢人口が 7,248 人（28.3%）
 ○平成 17 年以後の年少人口率は横ばい

年齢別人口は、令和 2 年現在、15 歳未満の年少人口が 4,410 人（17.2%）、15～64 歳までの生産年齢人口が 13,875 人（54.2%）、65 歳以上の高齢人口が 7,248 人（28.3%）となっています。

年齢別人口の経年変化をみると、老年人口の割合が増加傾向で推移しており、高齢化が進んでいます。また、年少人口の割合は、平成 17 年までは減少傾向にありましたが、近年はほぼ横ばいで推移しています。

■年齢別人口の推移

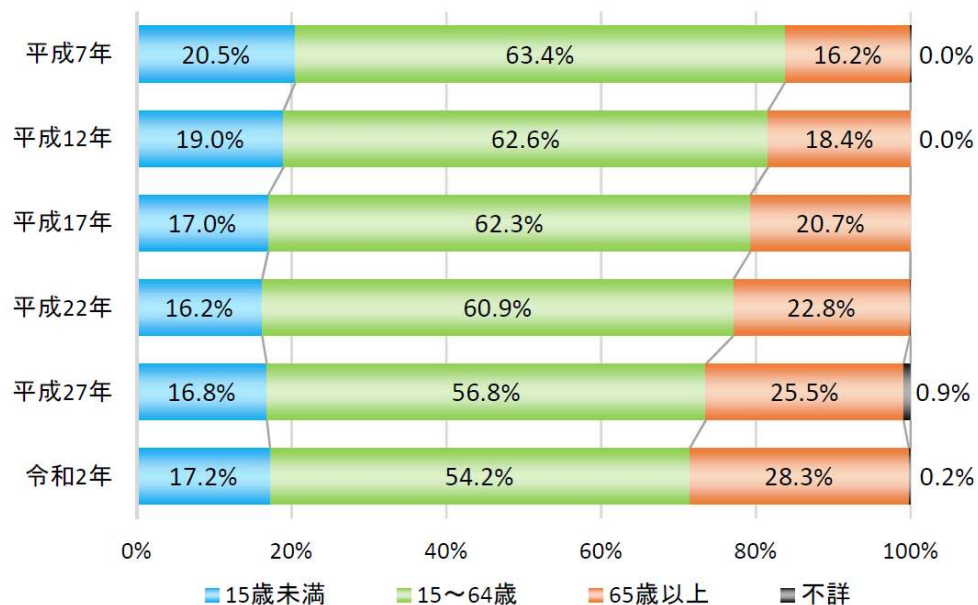


表 年齢別人口

(単位：人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	4,708	4,565	4,173	4,017	4,266	4,410
15～64歳	14,511	15,065	15,296	15,108	14,422	13,875
65歳以上	3,721	4,426	5,076	5,655	6,482	7,248
不詳	1	0	0	20	234	58
計	22,941	24,056	24,545	24,800	25,404	25,591

資料：各年国勢調査

(4) 地区別人口の推移

- 第7地区や第6地区など、都城市に近い町西部の人口が多い
- 町西部の人口は増加傾向にあるのに対して町東部の人口は減少傾向

令和2年現在の地区別人口をみると、第7地区が最も多く5,517人、次いで第6地区の4,927人、第9地区の4,233人、第8地区の2,865人と続き、人口の多い地区は全て町西部の都城市と隣接する地区となっています。

また、人口推移をみても、都城市と隣接する地区は増加傾向であるのに対して、町東部の第5地区では減少傾向となっています。



■地区別人口の推移

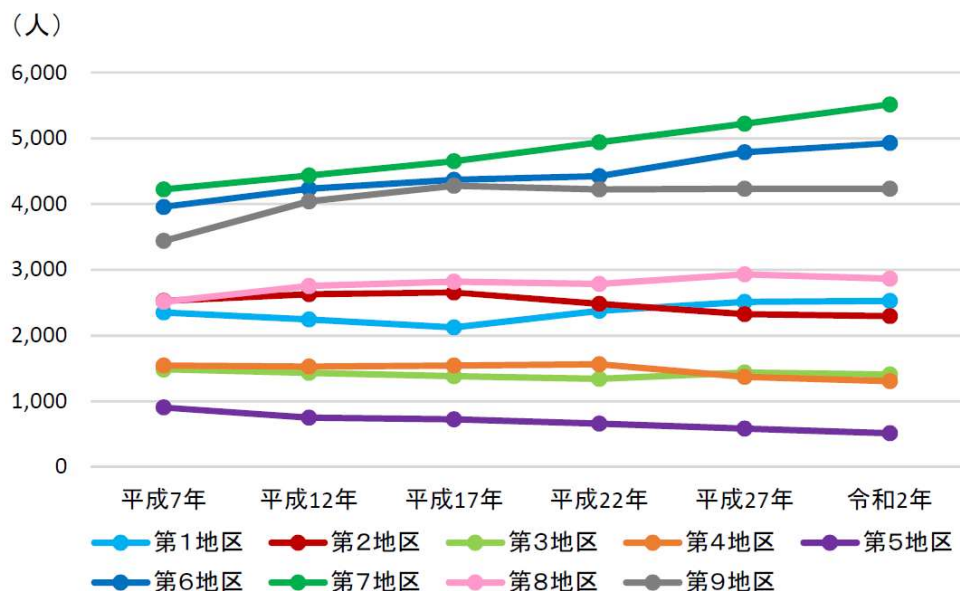


表 地区別人口の推移

(単位: 人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
第1地区	2,349	2,247	2,122	2,378	2,512	2,528
第2地区	2,525	2,628	2,656	2,483	2,324	2,294
第3地区	1,485	1,433	1,380	1,342	1,438	1,406
第4地区	1,541	1,526	1,543	1,564	1,373	1,307
第5地区	905	753	724	661	583	514
第6地区	3,958	4,235	4,368	4,425	4,786	4,927
第7地区	4,223	4,434	4,654	4,940	5,222	5,517
第8地区	2,515	2,757	2,821	2,785	2,932	2,865
第9地区	3,440	4,043	4,277	4,222	4,234	4,233
計	22,941	24,056	24,545	24,800	25,404	25,591

資料: 各年国勢調査

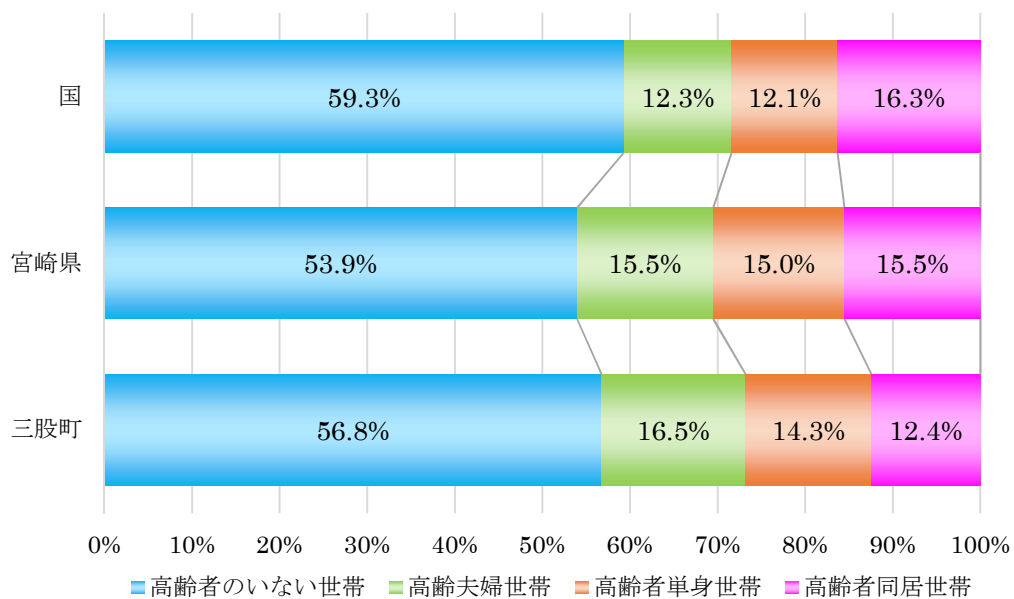
(5) 高齢者世帯の現状

- 令和2年現在、65歳以上の高齢者がいる世帯は4,396世帯（総世帯数の43.2%）
- 高齢夫婦のみの世帯の割合が国・県の平均より高く、高齢者との同居世帯の割合は国・県に比較して低い

本町では、65歳以上の高齢者のいる世帯数は、令和2年現在で4,396世帯（43.2%）となっています。

また、高齢者単身世帯数は全世帯数に対して14.3%、高齢夫婦世帯は16.5%と全国と比較しても高い割合を占めています。その一方で、高齢者同居世帯は全国、県と比較しても低い割合となっています。

■ 高齢者世帯の現状



資料：令和2年国勢調査

表 高齢者世帯の現状

(単位：世帯)

	国		宮崎県		三股町	
全世帯数	55,704,949	100.0%	468,575	100.0%	10,178	100.0%
高齢者のいない世帯	33,049,918	59.3%	252,521	53.9%	5,782	56.8%
高齢者のいる世帯	22,655,031	40.7%	216,054	46.1%	4,396	43.2%
うち高齢夫婦世帯	6,848,041	12.3%	72,768	15.5%	1,676	16.5%
うち高齢者単身世帯	6,716,806	12.1%	70,639	15.0%	1,453	14.3%
うち高齢者同居世帯	9,090,184	16.3%	72,647	15.5%	1,267	12.4%

資料：令和2年国勢調査

注) 上表の「全世帯数」は8頁の総世帯数から「施設等の世帯」を除いた「一般世帯」の数

(6) 就業構造（産業別就業人口）

○令和2年現在の本町の就業者数は11,762人、そのうちの6割が第3次産業に従事

本町の就業人口は、令和2年現在で11,762人となっており、その6割以上が第3次産業に従事しています。

産業別就業人口の経年変化をみると、第1次産業及び第2次産業への就業者の割合が減少し、第3次産業就業者の割合が増加しています。

■産業別就業人口の推移

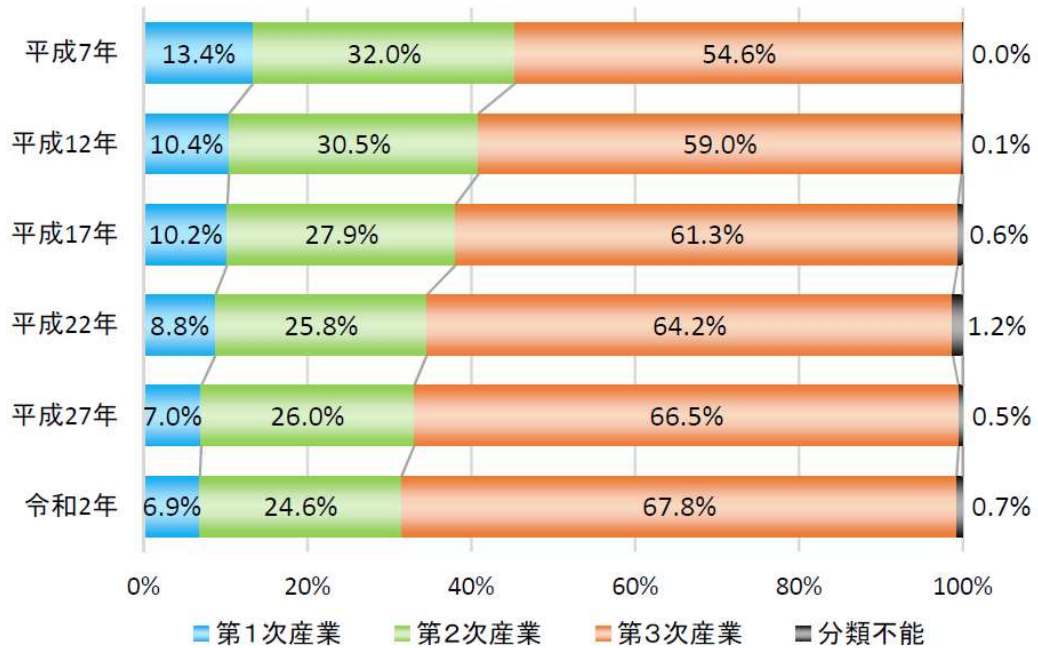


表 産業別就業人口の推移

(単位：人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
第1次産業	1,476	1,180	1,189	1,029	839	810
第2次産業	3,525	3,448	3,273	3,026	3,099	2,894
第3次産業	6,020	6,676	7,190	7,529	7,927	7,970
分類不能	1	5	70	143	62	88
計	11,022	11,309	11,722	11,727	11,927	11,762

資料：各年国勢調査

(7) 土地利用現況

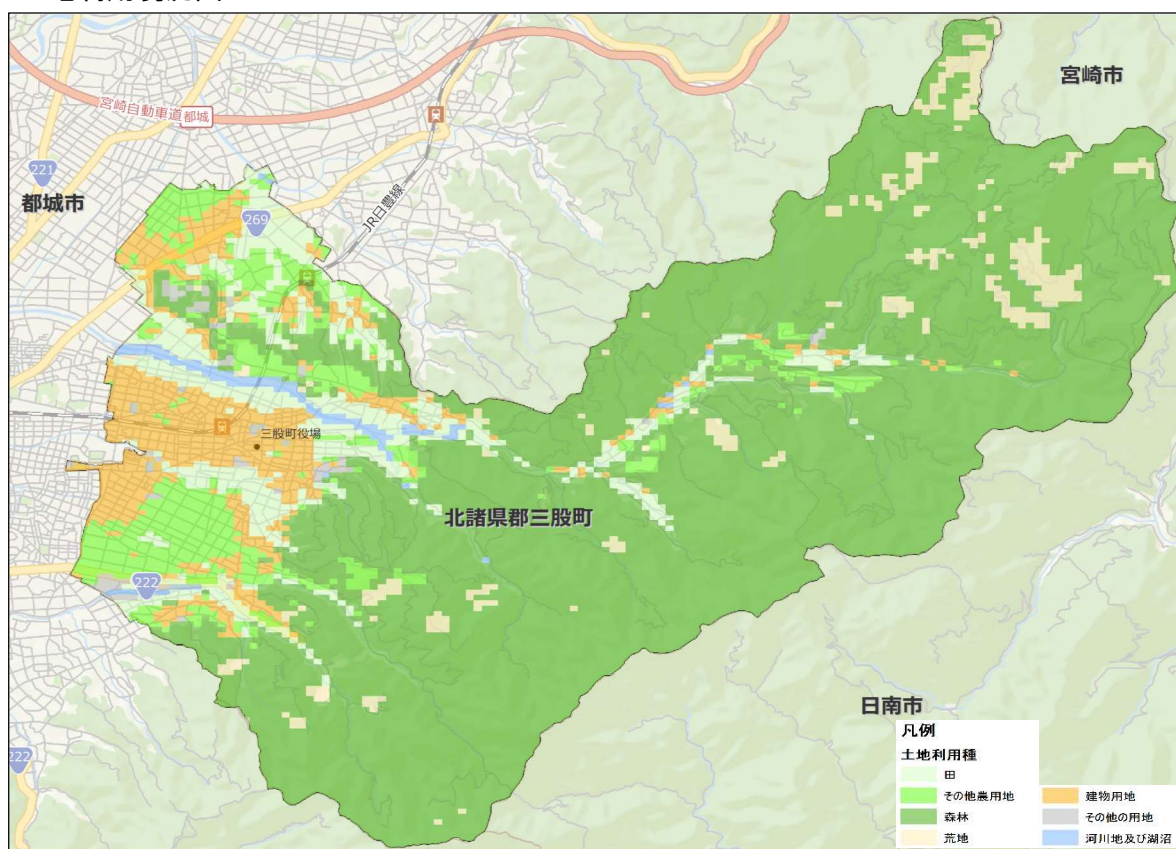
○町域の 71.5%は森林、12.5%は農地、宅地（市街地）の面積は町全体の 5.7%で、西部に集中

本町の土地利用状況をみると、町東部はほぼ森林が占めており、西部に町民の生活の中心となる市街地や農地が広がっています。

特に市街地部においては、土地区画整理事業の実施など計画的な都市基盤整備により、良好な住環境が形成されています。

本町全域の土地利用構成は、森林が 71.5%、田・農用地が 12.5%、宅地が 5.7%、その他公共用地や河川等の豊かな自然を有する土地利用となっています。

■土地利用現況図



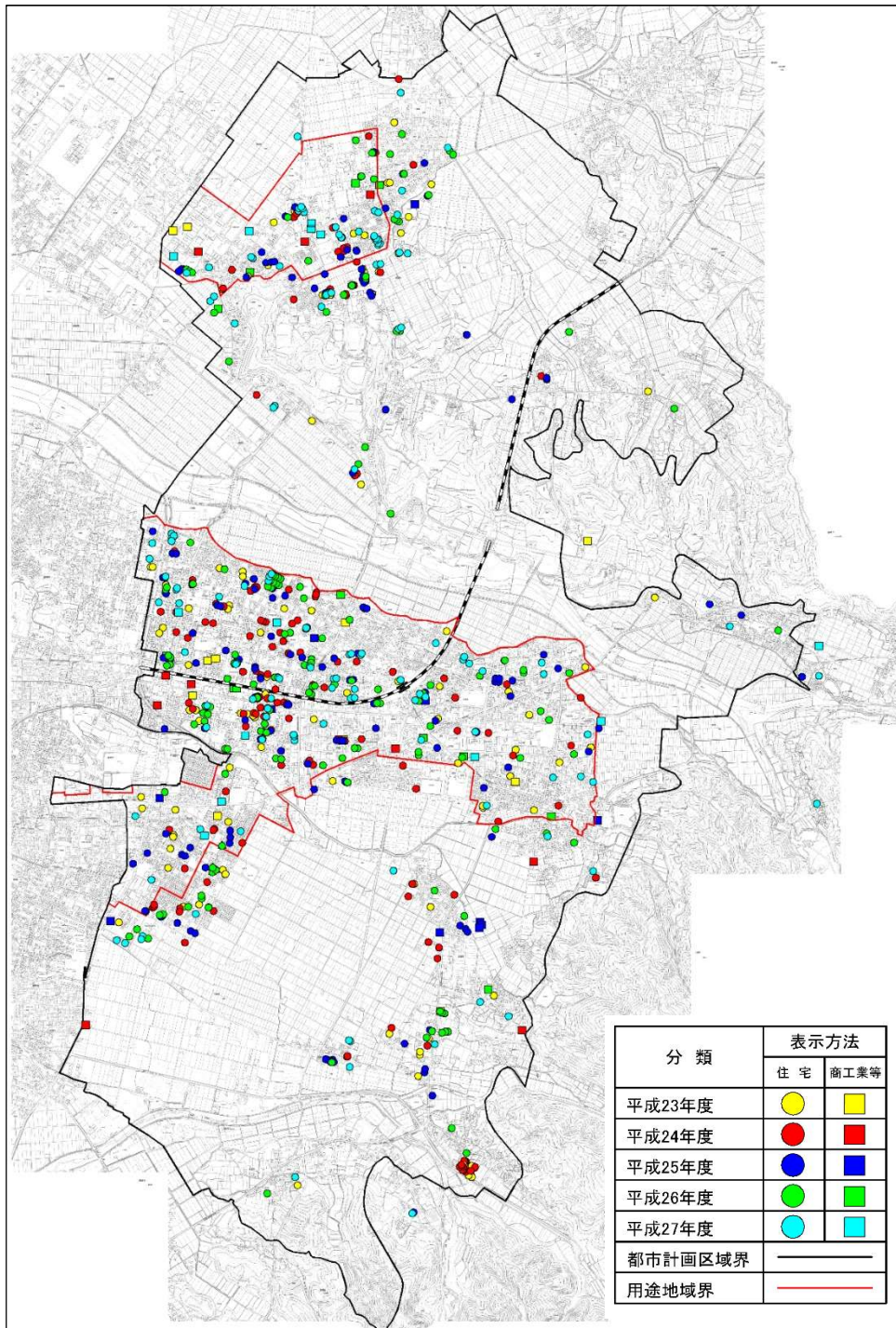
資料：国土交通省 国土数値情報（土地利用細分メッシュ（H21））

(8) 新築着工状況

○平成 23 年から平成 27 年の新築着工建物は、用途地域内だけでなく、用途地域外縁部の三原や植木、集落部の宮村に分布

平成 23 年から平成 27 年までの新築着工状況をみると、用途地域内で年間 80～100 件程度、用途地域外で 40～50 件程度の新築着工がみられ、いずれも住宅が大部分を占めています。新築状況の分布をみると、用途地域内だけでなく、用途地域外縁部の三原（北部用途地域の南側）や植木（南部用途地域の南側）、既存集落の宮村にも分布しています。

■都市計画区域内の新築着工建物分布図（「三股町都市計画マスタープラン」より）



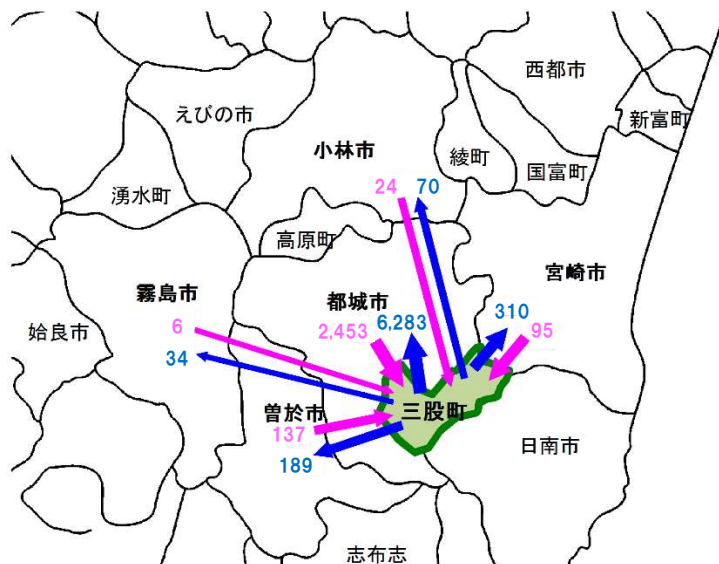
(9) 就業者の状況

- 令和2年現在、通勤による流出7,132人、流入2,786人で流出超過
- 都城市との結びつきが強く、都城市のベッドタウン的な性格

令和2年国勢調査により、本町における通勤の状況をみると、流出人口7,132人、流入人口2,786人であり、流出超過になっています。

このことから、本町は“住機能型”の性格が強いと言えます。

また、流出・流入先で最も多いのは都城市となっています。2番目に多い宮崎市との差は非常に大きく、都城市と密接な関係にあることが伺われます。



資料：H27 国勢調査

■ 通勤による流出・流入状況

表 流出・流入人口

(単位：人、%)

	常駐地による就業者数	流出		従業地による就業者数	流入		就業者比率 (従/常)
		就業者数	流出率		就業者数	流入率	
平成17年	11,722	6,847	58.4	7,622	2,747	36.0	65.0
平成22年	11,727	7,125	60.8	7,372	2,692	36.5	62.9
平成27年	11,927	7,147	59.9	7,411	2,960	39.9	62.1
令和2年	11,762	7,132	60.6	7,438	2,786	37.5	63.2

表 流出状況 (就業者)

(単位：人)

	第1位		第2位		第3位		第4位	
	市町村名	流出者数	市町村名	流出者数	市町村名	流出者数	市町村名	流出者数
平成22年	都城市	6,347	宮崎市	285	曾於市	141	小林市	52
平成27年	都城市	6,306	宮崎市	302	曾於市	173	小林市	52
令和2年	都城市	6,283	宮崎市	310	曾於市	189	小林市	70

表 流入状況 (就業者)

(単位：人)

	第1位		第2位		第3位		第4位	
	市町村名	流出者数	市町村名	流出者数	市町村名	流出者数	市町村名	流出者数
平成22年	都城市	2,393	曾於市	205	宮崎市	101	小林市	20
平成27年	都城市	2,252	曾於市	125	宮崎市	95	小林市	25
令和2年	都城市	2,453	曾於市	137	宮崎市	95	小林市	24

資料：各年国勢調査

(10) 公共施設の更新問題

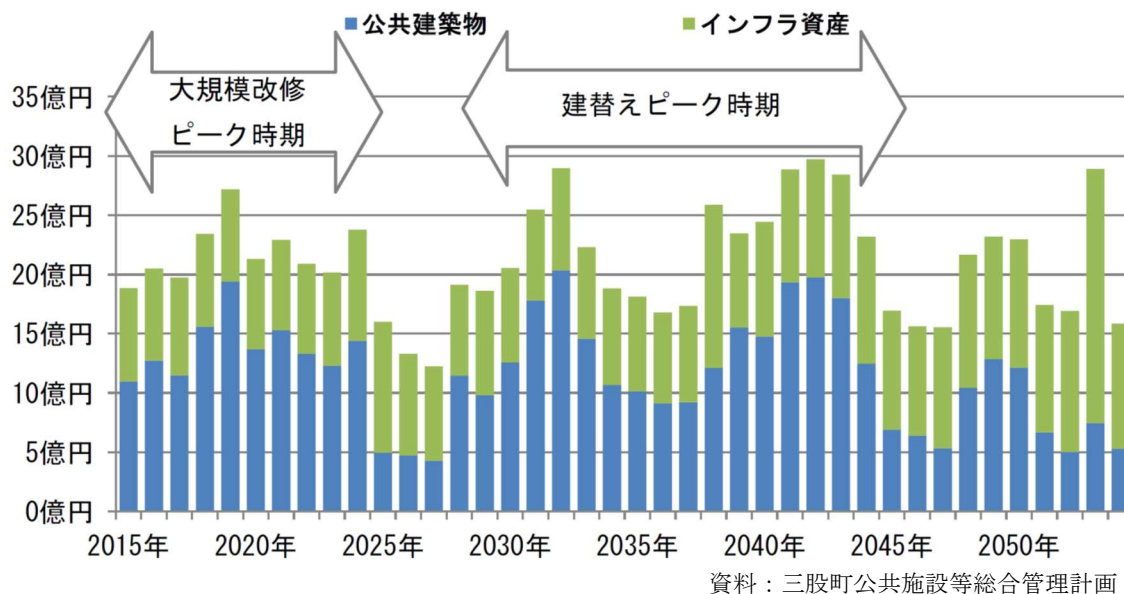
- 本町では、今後 30 年間で公共施設の維持・更新にかかる費用を 24%削減する（目標）
- 公営住宅は「三股町公営住宅等長寿命化計画」に基づくライフサイクルコストの削減に努める必要がある

公共施設の老朽化が進み、人口増加の伸び悩みに伴う税収減や高齢化社会の進行に伴う社会保障費の増大による支出の増加が懸念されることを背景に、本町では、「三股町公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月）」を策定しました。

この中で、現在の規模のまま大規模改修及び建替えを定期的を実施した場合、2015 年度から 2054 年度までに総額 845 億円で年平均 21 億円が必要になると予測されています。このため、今後 30 年間で公共施設全体の維持・更新にかかる費用を 24%削減することを目標としています。

特に、公営住宅については、三股町公営住宅等長寿命化計画に基づき、長寿命化を行い、ライフサイクルコストの削減に努めるとともに、計画的な維持管理・修繕・更新等を実施することとしています。

■公共建築物・インフラ資産の更新費推計



3. 住宅事情の状況

(1) 住宅総数と空き家の推移

- 平成 30 年現在、住宅数は 12,110 戸
- 空き家率は 14.6%で県平均より低い

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、平成 30 年現在の本町の住宅戸数は 12,110 戸で、空き家の増加がみられるものの、H30 年の空き家率は 14.6%であり、宮崎県平均の空き家率と比較して少ない水準となっています。

■住宅総数と空き家の推移

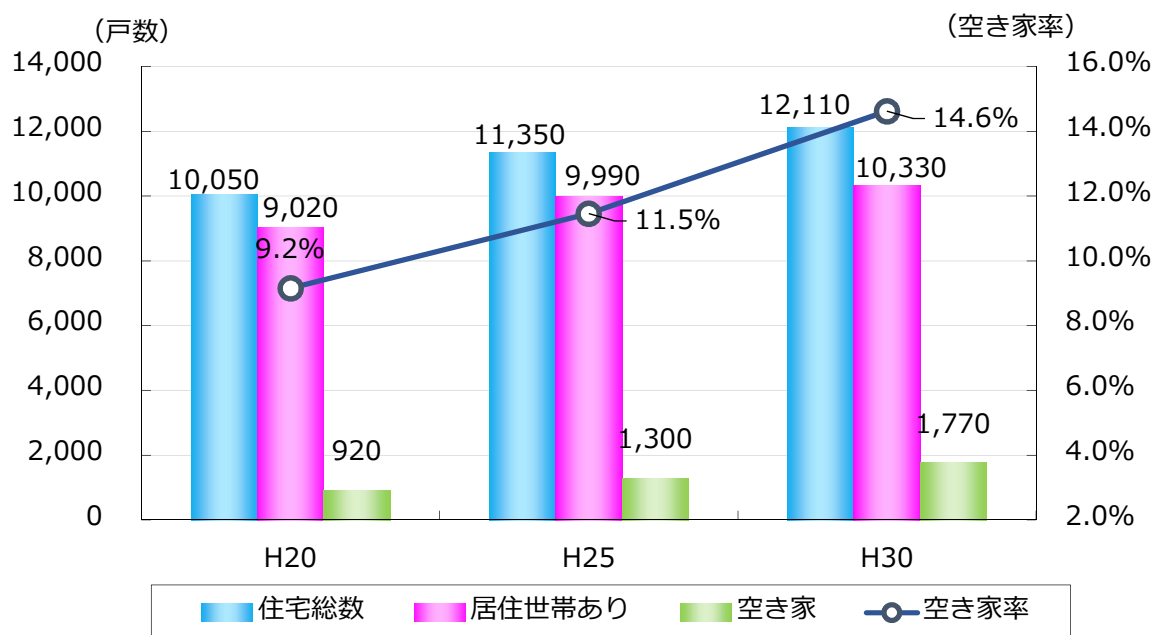


表 三股町の住宅総数と空き家の推移

(単位：戸)

三股町	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	一時現在者のみ	空き家	空き家率
H20	10,050	9,020	1,020	20	920	9.2%
H25	11,350	9,990	1,360	30	1,300	11.5%
H30	12,110	10,330	1,780	10	1,770	14.6%

資料：各年住宅・土地統計調査

表 宮崎県・宮崎市・都城市の住宅総数と空き家の状況

(単位：戸)

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	一時現在者のみ	空き家	空き家率
宮崎県	546,400	460,200	86,200	1,600	84,200	15.4%
宮崎市	203,290	176,260	27,020	710	26,190	12.9%
都城市	87,150	69,930	17,220	470	16,670	19.1%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の所有関係

- 持ち家 77.1%、民営の借家 15.8%、公営住宅等 5.1%
- 民営の借家に居住する世帯数の増加が著しい

本町の住宅の所有関係をみると、持ち家世帯が 77.1%を占めており、次いで民営の借家が 15.8%、公営住宅等の割合が 5.1%となっています。

経年変化をみると、持ち家世帯数、割合共に増加しており、民間の借家世帯の割合は減少してきています。

■住宅の所有関係の推移



表 住宅の所有関係の推移

(単位：戸)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家	6,126	6,600	6,878	7,132	7,373	7,753
公営住宅等	762	740	691	672	648	514
民営の借家	894	1,065	1,293	1,471	1,598	1,588
給与住宅	51	61	95	39	62	90
その他	44	99	84	171	254	115
計	7,877	8,565	9,041	9,485	9,935	10,060

資料：各年国勢調査

(3) 新築住宅の戸数

- 平成 29 年をピークに着工数は減少傾向
- 持ち家は年間 70～140 戸程度、貸家は年間 60 戸程度で推移、分譲住宅は年間 20 戸程度で横ばい

本町の新築住宅戸数の推移をみると、年度毎にばらつきはあるものの、平成 29 年をピーク減少傾向にあります。貸家は各年で幅が大きくなっていますが、年間平均 60 戸程度で推移しています。分譲住宅については、年間平均 20 戸程度の横ばいで推移しています。

■新築住宅戸数の推移

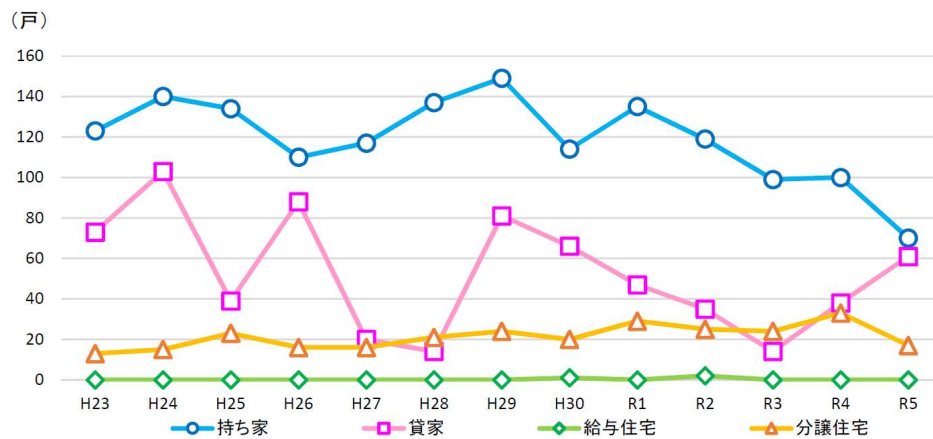


表 新築住宅戸数の推移

(単位: 戸)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
持ち家	123	140	134	110	117	137	149	114	135	119	99	100	70
貸家	73	103	39	88	20	14	81	66	47	35	14	38	61
給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0
分譲住宅	13	15	23	16	16	21	24	20	29	25	24	33	17
計	209	258	196	214	153	172	254	201	211	181	137	171	148

資料: 建築統計年度

(4) 建築確認申請の状況

- 確認申請件数は、令和4年度186件で、うち約8割(143件)が専用住宅
- 専用住宅は年間平均150件程度で堅調に推移

建築確認申請の推移をみると、令和4年度では186件あり、そのうちの約8割を占める143件が専用住宅となっています。

経年変化をみると、専用住宅は年間平均150件程度で堅調に推移しています。

■建築確認申請件数の推移

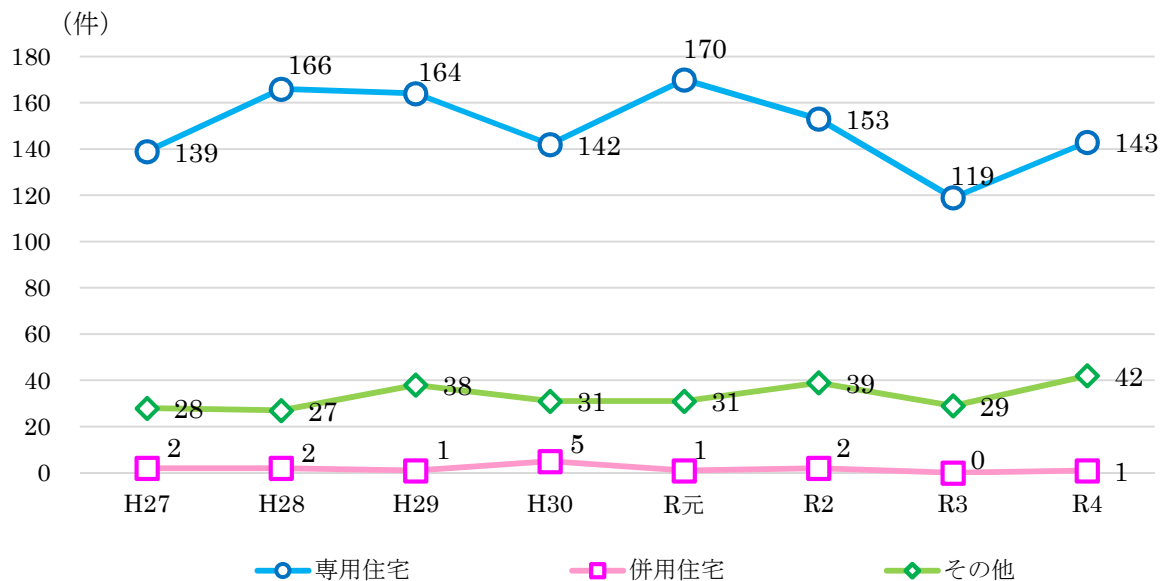


表 建築確認件数の推移

(単位：件)

	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4
専用住宅	139	166	164	142	170	153	119	143
併用住宅	2	2	1	5	1	2	0	1
その他	28	27	38	31	31	39	29	42
計	169	195	203	178	202	194	148	186

資料：都市整備課

(5) 持ち家の老朽化の状況

○持ち家の 24.5%は新耐震基準が適用される前に建設された住宅

○今後 10 年以内に改修又は建替えの時期を迎える住宅（昭和 56 年～平成 12 年に建設された住宅）が 40.7%

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本町の持ち家の 24.5%は 1981 年（昭和 56 年）に新耐震基準が適用される前に建設された住宅であり、これらの住宅は耐震診断及び耐震改修等の対応が求められます。

また、都城市や県平均と比較すると、本町には新耐震基準で建設された住宅の割合が多いものの、今後 10 年以内に改修又は建替えの時期を迎える昭和 56 年～平成 12 年に建設された持ち家住宅が 40.7%を占めています。

■持ち家の建設年度別割合の比較

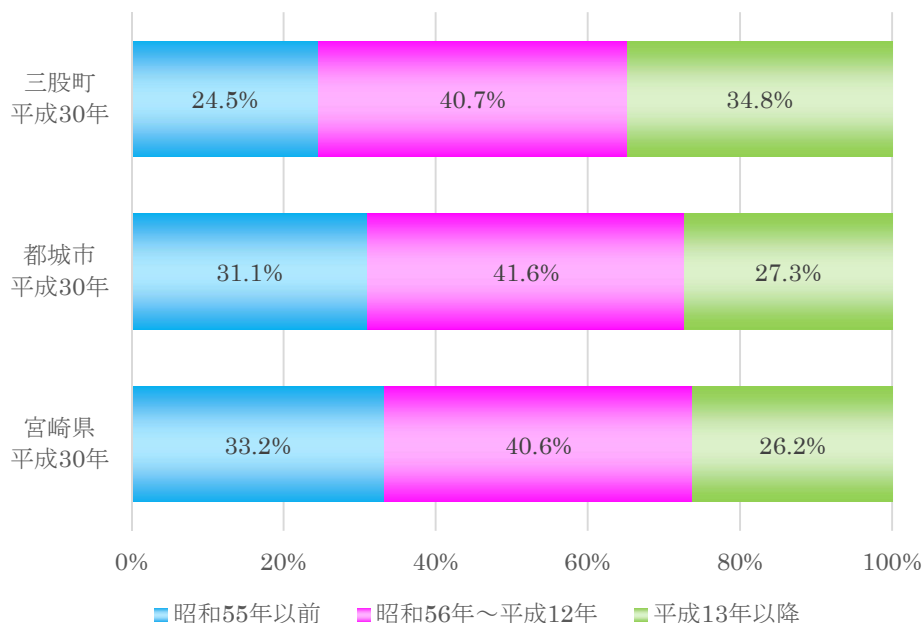


表 持ち家の建設年度別戸数の比較

(単位：戸)

	三股町 平成30年	都城市 平成30年	宮崎県 平成30年
昭和55年以前	1,840	15,080	98,300
昭和56年～平成12年	3,050	20,210	120,300
平成13年以降	2,610	13,260	77,500
総数	7,500	48,550	296,100

※不詳は含まない

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(6) 民間賃貸住宅の居住面積水準

○都城市及び県平均と比較して、「最低居住面積水準未満の世帯率」、「誘導居住面積水準以上の世帯率」ともに低くなっている。

平成30年住宅・土地統計調査による本町の民間賃貸住宅における居住面積水準の推移をみると、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が増加しています。

都城市と比較すると、誘導居住面積水準以上の世帯率が極めて低い状況になっています。

■ 民間賃貸住宅の居住面積水準の推移と比較

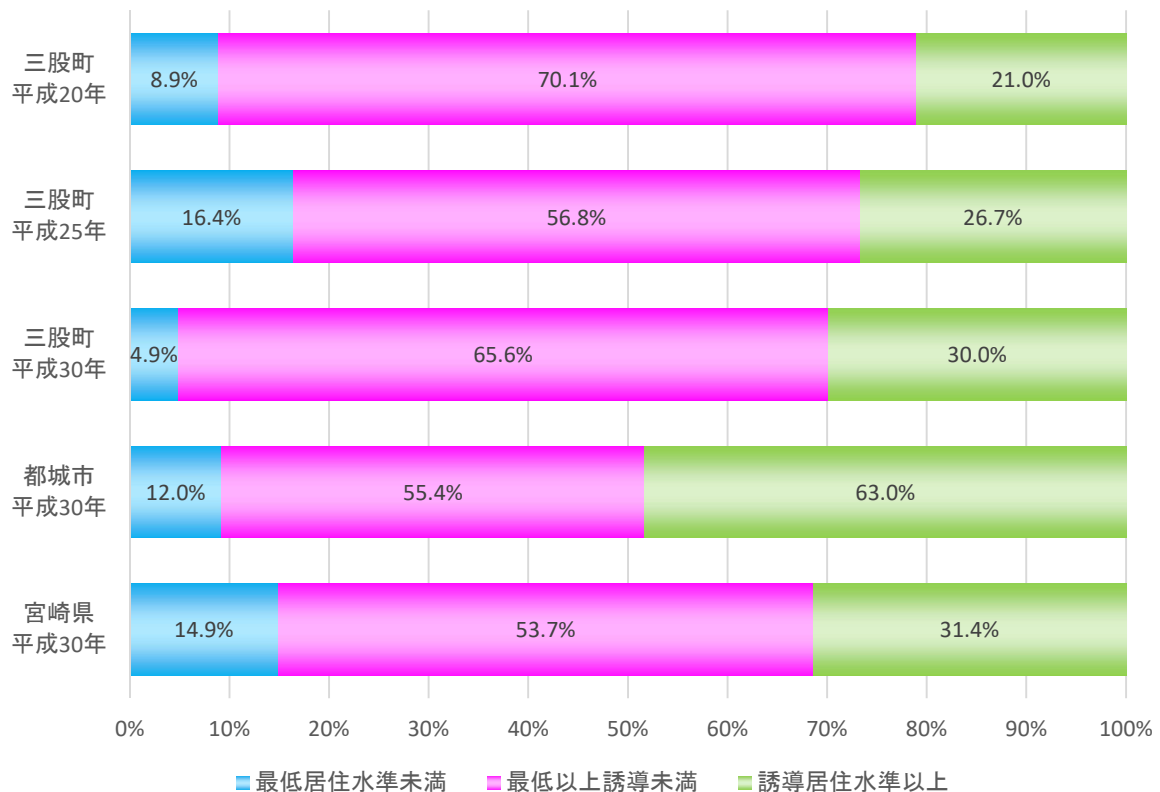


表 民間賃貸住宅の居住面積水準の推移と比較

	最低居住水準未満	最低以上誘導未満	誘導居住水準以上
三股町平成20年	8.9%	70.1%	21.0%
三股町平成25年	16.4%	56.8%	26.7%
三股町平成30年	4.9%	65.6%	30.0%
都城市平成30年	12.0%	55.4%	63.0%
宮崎県平成30年	14.9%	53.7%	31.40%

資料：各年住宅・土地統計調査

(7) 町営住宅の状況

- 令和6年現在の管理戸数は、中層耐火住宅 428 戸・耐火構造 2 階建住宅 36 戸・簡易耐火平屋建住宅 56 戸・木造住宅 24 戸、合計 546 戸
- 簡易耐火平屋建住宅は耐用年数を経過して老朽化

本町には、令和6年3月31日現在、中層耐火住宅 428 戸、耐火構造 2 階建住宅 36 戸、簡易耐火平屋建住宅 56 戸、木造住宅 24 戸、合計 546 戸の町営住宅があります。

このうち、簡易耐火平屋建住宅は全戸が耐用年数を経過して、維持・管理に大きな費用がかかっています。また、中層耐火住宅、木造住宅についても今後計画的な維持・修繕が必要となっています。

■地区別団地の分布

地区	第1地区	第2地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区
団地名	山王原 塚原		宮村第2	天神原	長田	南原	今市 中原	稗田 東原	唐橋 唐橋第2

資料：都市整備課

■町営住宅位置図



4. 住宅・住環境に関する住民意向

(1) 三股町総合計画策定にあたっての町民アンケート

① アンケートの概要

第6次三股町総合計画（前期基本計画）の策定にあたって、町民のまちづくりに対するニーズ等を把握するアンケート調査を、令和元年10月に実施しました。

■調査対象者：町内に居住する20歳以上の町民から無作為抽出

■調査方法：郵送による配布・回収

■回収結果：配布数2,000通に対して、回収数は634通（回収率31.7%）

② 住みよさについて

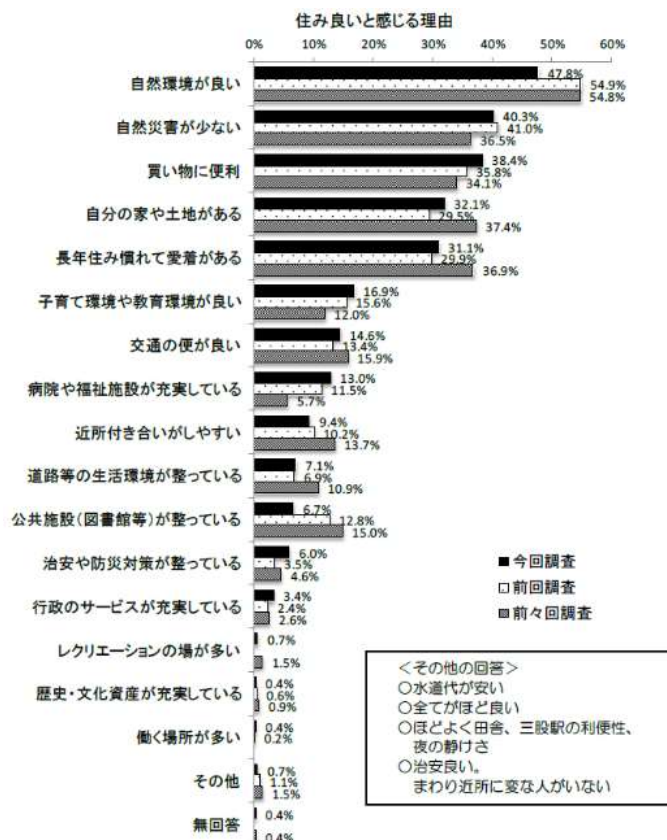
「三股町の住みよさ」については、「住み良い」が47.8%と約半数を占め、「まあまあ住み良い」が41.0%と、8割以上の回答者が“三股町は住みよい”と考えています。



③ 住みよいと感じる理由について

住みよいと感じている理由は、「自然環境がよい」が47.8%で最も多く、次いで「自然災害が少ない」が40.3%、「買い物に便利」が38.4%となっています。

また、「長年住み慣れて愛着がある」が31.1%、「自分の家や土地がある」が32.1%となっており、自然環境や日常の利便性に魅力を感じている一方で、長年住み慣れていて愛着がある、土地や家があるといった、三股町との結びつきに魅力を感じている人が多いことが伺われます。

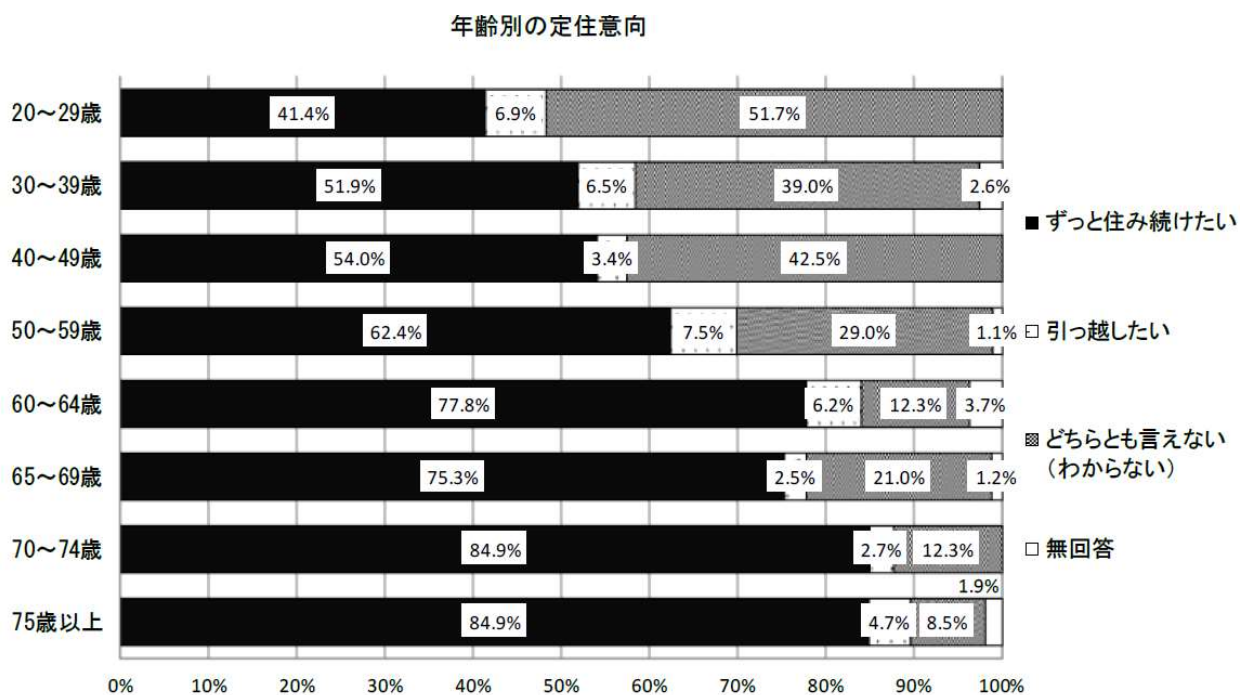
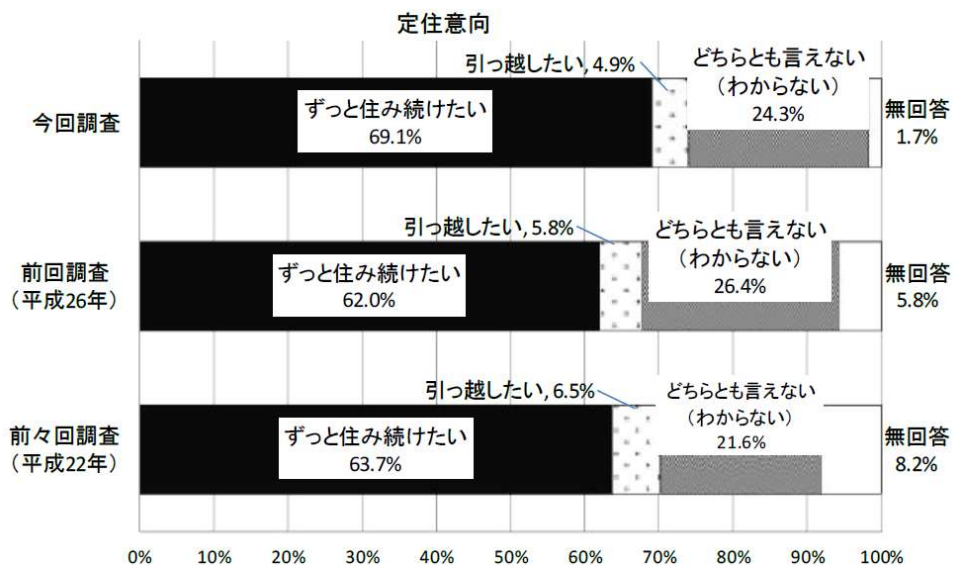


④定住意向について

「定住意向」については、「ずっと住み続けたい」との回答が69.1%を占めています。これに対し、「引っ越したい」との回答は4.9%、「どちらとも言えない（わからない）」との回答が24.3%ありました。

定住意向の回答を年齢別にみると、「ずっと住み続けたい」という回答は30歳以上の全ての年齢層で過半数を超え、年齢が高くなる程、その割合も増加する傾向にあります。

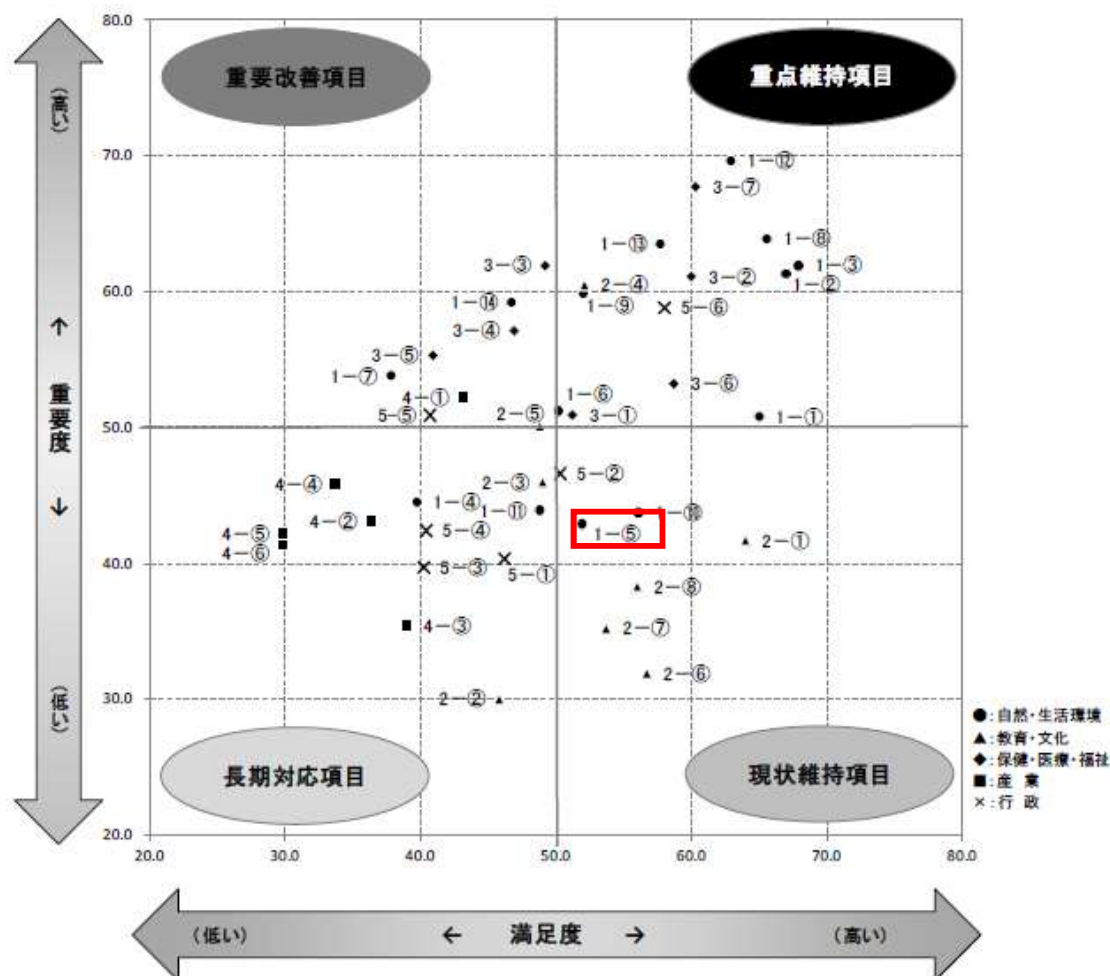
一方、20代では、「ずっと住み続けたい」という回答者が過半数以下であり、「どちらとも言えない（わからない）」と回答した人の割合が、他の年齢層よりも高くなっています。



⑤住宅施策の重要度と満足度

町政に関わる41項目について、重要度と満足度別にみると、町民が考える最重要改善項目は「3-③高齢者福祉」であり、その他「1-⑭公害」、「3-⑤社会保障」、「3-④障がい者福祉」、「1-⑦公共交通」等も重要改善項目として挙げられています。

「1-⑤」住宅は、町民の満足度は偏差値51.9と他項目よりも高いものの、重要度は42.9と他項目よりもやや低くなっています。



●全地区の各取組項目における満足度及び重要度の評価点の偏差値

取組項目		満足度	重要度	取組項目		満足度	重要度
1 自然・生活環境 ●	①自然環境	65.0	50.9	3 医療・福祉 ◆	①地域福祉	51.2	50.9
	②水環境	67.0	61.3		②子育て支援	60.0	61.1
	③循環型社会	67.9	61.9		③高齢者福祉	49.2	61.9
	④土地利用	39.7	44.5		④障がい者・障がい児福祉	46.9	57.1
	⑤住宅・宅地	51.9	42.9		⑤社会保障	49.9	55.3
	⑥道路	50.2	51.2		⑥福祉づくり	58.7	53.2
	⑦公共交通	37.8	53.8	4 産業 ■	⑦医療	60.3	67.7
	⑧上水道	65.6	63.9		①農業	43.1	52.2
	⑨下水道・し尿処理	52.0	59.9		②林業	36.3	43.1
	⑩公園緑地	56.1	43.7		③水産業	39.0	35.4
	⑪情報通信	48.8	43.9		④商業	33.7	45.8
	⑫防災・消防・救急	62.9	69.6		⑤工業	29.8	42.2
	⑬防災・交通安全	57.7	63.5		⑥観光	29.8	41.4
2 教育・文化 ▲	⑭公害(環境管理)	46.7	59.2	5 行政 ×	①町民主体のまちづくり	46.2	40.3
	①生涯学習	64.0	41.7		②町民への情報提供	50.3	46.6
	②国際理解教育	45.8	30.0		③男女共同参画	40.2	39.7
	③青少年教育	49.0	46.0		④行政改革	40.4	42.4
	④学校教育	52.1	60.5		⑤財政運営	40.7	50.9
	⑤家庭教育	48.8	50.1		⑥広域行政	58.0	58.8
	⑥芸術・文化活動	56.7	31.9				
	⑦文化財の保護・伝統文化の継承	53.7	35.2				
	⑧生涯スポーツ	56.0	38.3				

※各取組項目の色付けは、上図の4つの領域に対応した色で行っています。

(2) 地域福祉に関するアンケート

① アンケートの概要

総合福祉計画の策定にあたって、町民の地域福祉に関するニーズを把握し、総合地域福祉計画に反映するためのアンケート調査を令和5年7月から8月にかけて実施しました。

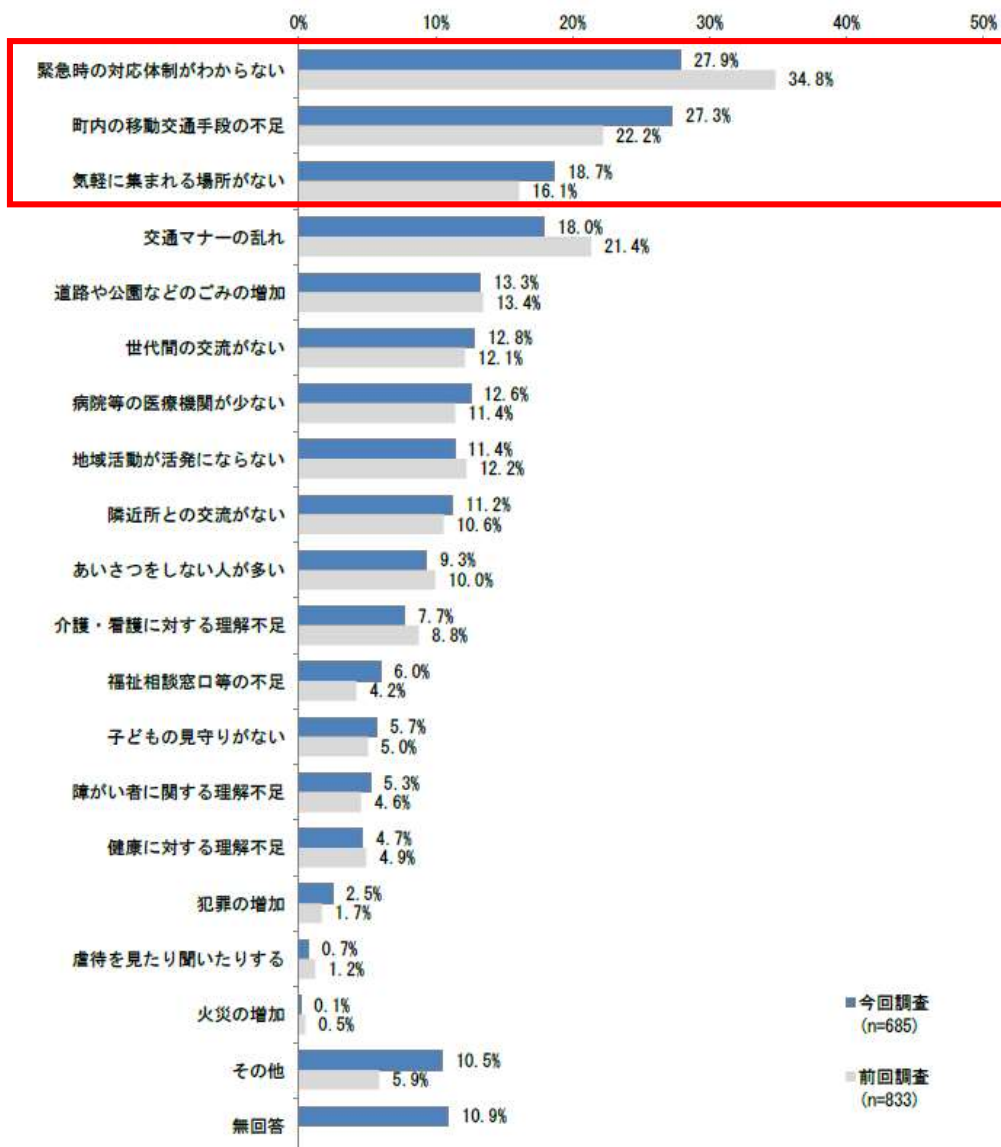
■調査対象者：無作為抽出による一般町民

■調査方法：郵送による配布・回収

■回収結果：配布数 1,866 通に対して、回収数は 685 通（回収率 36.7%）

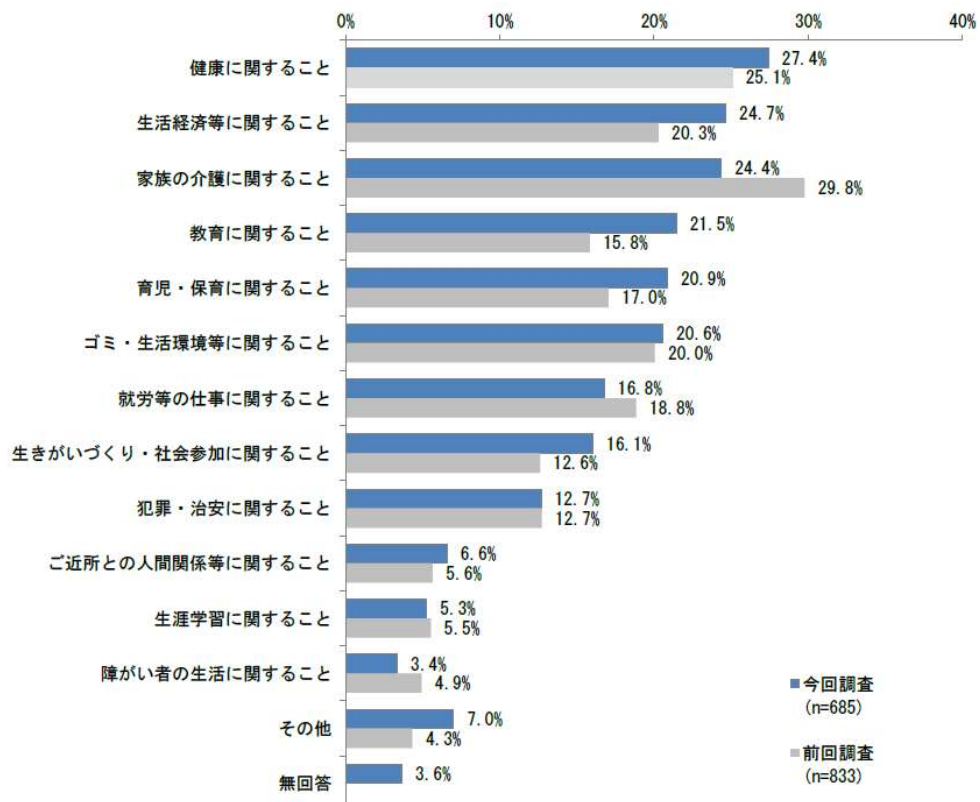
② 現在住んでいる地域の中での問題点・不足していると思うものについて

アンケートのとおり、「緊急時の対応体制がわからない」が27.9%で最も多く、次いで「町内の移動交通手段の不足」が27.3%、「気軽に集まれる場所がない」が18.7%となっており、緊急時や災害時の対応について問題を感じている人が多いことが伺われます。



③日々暮らしていくにあたり、解決してほしいと思うことについて

アンケートのとおり、「健康に関すること」が27.4%で最も多く、次いで「生活経済等に関すること」が24.7%、「家族の介護に関すること」が24.4%となっており、介護や健康に対する不安の解消が望まれていると言えます。



5. 民間事業者・関係団体等へのヒアリング

(1) ヒアリングの対象とヒアリング内容

① ヒアリングの対象

本町の住生活に関連する、以下の民間事業者及び団体等を対象にヒアリングを行いました。

- 町内の住宅建設事業者
- 町内の賃貸住宅を取り扱っている不動産事業者
- 町内の建築設計事務所
- 三股町社会福祉協議会
- 町内の障がい者福祉事業者
- 町内の子育て世帯

② ヒアリングの内容

以下の事項（内容）についてヒアリングを行いました。

- 町内の住宅需要と住宅供給の状況
- 中古物件やリフォーム需要の状況
- 住宅供給にあたっての問題点
- 今後 10 年間で取り組むべき施策
- 行政に望む支援策など
- 国・県の新たな施策である“三世代同居”について

(2) ヒアリング結果

対象 内容	住宅建設事業者	賃貸住宅不動産事業者	建築設計事務所
●住宅の需要と供給の状況など	・三股町内では現在も年間 200 戸～300 戸程度の住宅が建設されている。 ・木造在来工法の住宅が多い。	・20 歳代～30 歳代で、就学前の子を持つファミリー層からの問合せが多いが、民間賃貸住宅が不足気味。 ・上記世帯には、アパート型（共同住宅）より一戸建ての貸家住宅が人気。 ・三股町内の民間賃貸住宅の約 7 割程度は一戸建て（2LDK・3DK）タイプ。	・中古物件のリフォーム依頼はほとんどなく、新築の設計依頼がほとんど。 ・供給は住宅メーカーのものがほとんどで、地場の大工の腕の見せ所がない。
●中古物件、リフォーム需要など	・リフォームより新築が多い。 ・住宅診断、耐震診断、耐震改修の問合せは少ない。	・リフォームしても外見が古い賃貸物件は不人気で埋まらず空き住戸となっている。	・三股町では中古物件は不人気。 ・住宅診断を受ける住宅はほとんどない。
●住宅の供給等にわたっての問題点など	・職人の高齢化 ・後継者不足 ・土地の不足	・若い世帯向けの物件が多く、バリアフリーの民間賃貸物件は少ない。	・職人不足 …このままでは、今後 10 年で町内の職人がいなくなる。 ・県産材（木材）の活用促進
●今後 10 年間で取り組むべき施策	・住宅建設業界の後継者育成 ・住宅建設業界の魅力アップ ・学校での出前授業などで建築に興味を持たせる ・建築展などで建築業界を盛り上げる	・民間賃貸住宅の供給増、供給支援	・定住化の促進 ・空き家、空き地対策 ・中心部の再生と過疎地対策 ・職人の技術アップ ・在来工法住宅の普及促進、県産材（木材）の活用促進
●行政に望む支援策など	・住宅取得に対する補助 ・住宅公社での都市開発と利子補給等の刺激策	・一戸建て賃貸住宅のオーナーへのリフォーム及び建替え支援	・定住促進に向けた支援 ・県産材の使用に対する助成
●国・県の新たな施策である“三世代同居”について		・“同居”より、“近居”“隣居”の方がニーズがある。	・同居より、同一敷地内の別棟で暮らすケースが多くなっている。

対象 内容	三股町社会福祉協議会	障がい者福祉事業者	子育て世帯
●住宅の需要と供給の状況など		・ 町内の「障がいを持つ子の世帯」は、50～100 世帯程度で、持ち家・民間賃貸住宅・町営住宅などバラバラ。 ・ 賃貸住宅を探す際に、子供に障がいがあることを言うことは少ないため、入居を拒否されたという話は聞かない。	・ 子育て世帯が三股町内で住宅を探しても、なかなか“空き住戸”が無いという話を聞く。
●中古物件、リフォーム需要など		・ 障がい者の住宅改善の助成を受けるには“障がい者手帳”が必要だが“障がい者手帳”を持たないままの世帯も多い。	・ 空き家をリフォームして、もっと活用すべき。
●住宅の供給等にわたっての問題点など	・ 建て売り住宅も賃貸住宅も同じような年齢の人が住んでいるため、もっと多様な世代が共存する住宅供給を工夫する必要がある。	・ 発達障害のある子は突然奇声を上げることがあるが、隣戸への“音漏れ”等に留意された賃貸住宅が少ない。	・ 子育て世帯向けの賃貸住宅の不足 ・ 中層町営住宅へのEV設置
●今後 10 年間で取り組むべき施策	・ 中心部における高齢化と空き家の問題への取り組み	・ 「障がいがある人の家づくり」に関する設計士や住宅メーカー等への講習会の開催 ・ 住環境全体のバリアフリー化	・ 健康・省エネ住宅の啓発、普及に向けたセミナー等の開催 ・ 子育て世帯の“家づくり勉強会”の開催 ・ “木（スギ）の長くもつ家”の普及促進とその技術者の育成 ・ 空き家の活用 ・ 駅の近くに町営住宅の供給増
●行政に望む支援策など	・ 買い物や通院等への支援 ・ 町営住宅の空き住戸を“サロン”として利用できないか。	・ 自立支援協議会の窓口の明確化（情報発信、周知） ・ 相談体制の充実	・ 子育て世帯の住宅取得支援 ・ 住宅取得や住宅改善支援制度等の情報発信、周知。 ・ 家賃補助
●国・県の新たな施策である“三世代同居”について	・ 町内に職場が少ないため、三世代同居したくても難しい。		・ 子育て世帯には三世代同居が助かる。子どもの世話を頼める。経済的にも助かる。

6. 関連施策の実施状況

(1) 高齢者福祉の充実

本町では、「三股町高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画（令和6年3月）」を策定し、高齢者一人ひとりの状態に応じて、地域の様々な支援・サービスを活用しながら、住み慣れた地域で暮らせる環境づくりの充実に取り組む「地域包括ケア」の実現を推進しています。

一人ひとりが地域の課題を自分事として捉えながら地域づくりに参加し、誰もが役割を持ち、お互いが配慮し存在を認め合い、世代や分野を超えてつながる地域共生社会の実現を目指し、「生き生きと暮らせるまちづくり」「支えあって暮らせるまちづくり」「安心して暮らせるまちづくり」「必要な時に必要なサービスを提供できるまちづくり」の4つを基本目標に位置付けています。

また、町の特定高齢者と認められた場合は、住宅に手すりの取り付け等の改修を行う場合の補助や住宅改修に関する相談助言・情報提供を行っています。

(2) 子育てしやすい環境の整備

本町では、少子化、人口減少を背景に、子ども・子育て支援施策の充実に取り組んでいます。

令和4年12月に「第2期三股町子ども・子育て支援事業計画 第2期三股町次世代育成支援行動計画」を改訂し、「生きるよろこび」と、「子育ての楽しさ」を実感できるまちの実現に向けて施策を推進しています。その中で、「安心して生み育てられる環境づくり」「子どもの健やかな成長のための教育環境づくり」「さまざまな環境で育つ子どもの健やかな成長」の3つを基本目標としています。

また、移住・定住人口の確保に向けて、令和2年3月に「第2期三股町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を改訂しました。この中で、基本目標の1つに「出産・子育てしやすい「みまた」をつくる」を設定し、子育て等の支援に取り組んでいます。

■子育てを支援する生活環境の整備に関する施策

【基本施策】

- ① 良質な住宅の確保
- ② 良好な居住環境の確保
- ③ 安全な道路交通環境の整備
- ④ 安心して外出できる環境の整備
- ⑤ 安全・安心なまちづくりの推進

【主な事業・取組の実施状況】

町営住宅優先募集事業				
事業概要	塚原団地で小学生以下のいる世帯の優先入居を行いました。			
実績	平成27年度	28年度	29年度	30年度
実施世帯数	4世帯	2世帯	8世帯	8世帯

子どもが安全・安心に通行できる道路環境の整備				
事業概要	通学路の歩道整備、外側線・グリーンベルトの整備等を実施しました。			
実績	平成27年度	28年度	29年度	30年度
実施箇所数	2カ所	5カ所	4カ所	11カ所

資料：第2期三股町子ども・子育て支援事業計画 第2期三股町次世代育成支援行動計画（後期計画）

■出産・子育てしやすい「みまた」をつくるに関する施策

	展開事業	事業内容
出産・子育てしやすい「みまた」をつくる	出産から子育てサポートの充実	○外部人材を活用した教育支援活動事業 ○子育て支援センター事業 ○特定不妊治療費助成事業 ○ブックスタート・ウッドスタート事業 ○子ども医療費助成事業 ○放課後健全育成事業 ○ファミリーサポートセンター利用料助成事業

資料：第2期三股町まち・ひと・しごと創生総合戦略

（３）移住・定住施策の実施

本町では「第2期三股町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、移住、定住施策を推進しています。

具体的には、実際に三股町で活躍されている方々を紹介し、住まいから子育て、仕事、医療、福祉など、移住を検討している人が必要としている生きた情報を提供するサイトとして、『みまた～ん.COM』を立ち上げました。また、空き家等情報バンク制度、空き家等情報バンク活用促進事業補助金、三股町過疎地域定住促進奨励金、各種イベント等と連携した取り組みを行っています。

■移住支援サイト（みまた～ん.COM）



■空き家等情報バンク



7. 三股町の住生活をめぐる課題

本町の社会状況、住宅事情、住民意向及びヒアリング結果等から、住生活をめぐる課題は以下のようにまとめられます。

【居住者からみた課題】	
●2020 年以降は人口が減少し高齢化が進むと予測されている 特に、駅前の中心部や集落部の人口減少と高齢化への対応が必要	
●進学・就職等を機に転出 ⇒ 高齢夫婦のみの世帯や高齢者単身世帯の増加への対応が必要	
●子育て世帯の転入希望者が多い ⇒ 適切な住宅供給や住み替え支援が必要	
●“居住”に関するニーズが多様化している	
【住宅ストックからみた課題】	
●中心部や市街地周辺部において急激に人口増加したH2～12 年の概ね 10 年間に建設された住宅が、今後 10～20 年で改修・建替え等の時期をむかえる	
●集落部等においては、新耐震基準以前の老朽住宅や空き家が増加	
●三股町の民間賃貸住宅は“戸建てタイプの貸家”が多く子育て世帯からの需要がある一方、外観が古い物件は敬遠され、子育て世帯のニーズに合う“戸建てタイプの貸家”は“不足ぎみ”（ヒアリングより）	
●住宅建設業界の高齢化に伴う人材不足や職人不足が生じている（ヒアリングより）	
【まちづくり、地域特性等からみた課題】	
●“まちなか居住ゾーン”の再生（都市マスより） ⇒ まちなか居住の促進による、賑わいや吸引力の回復が必要	
●要介護になっても住み慣れた地域に住み続けられるよう、 コミュニティの維持や地域包括支援システムへの取組みとの連携が必要	
●山間集落部への生活支援サービス（福祉・買い物・公共交通など）の維持が必要	
●防災面では耐震化の促進と風水害対策（特に沖水川や寺柱川沿いの土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に含まれる又は近接する集落部の安全対策）が必要	
●地球温暖化対策に向けた脱炭素社会の実現として、国全体で 2030（令和 12）年度までに温室効果ガス 46%減少（平成 25 年度比）が目標として定められており、住宅・建築分野においても 40%の減少が求められている	

今後の 10 年間は
“中心部の再生”と“集落部の維持”
 に重点をおいた取り組みが必要

Ⅲ. 計画の目標

1. 目指すもの（基本理念）

三股町の総合計画及び国・県の住生活基本計画を踏まえ、三股町住生活基本計画の基本理念を以下のように定めます。

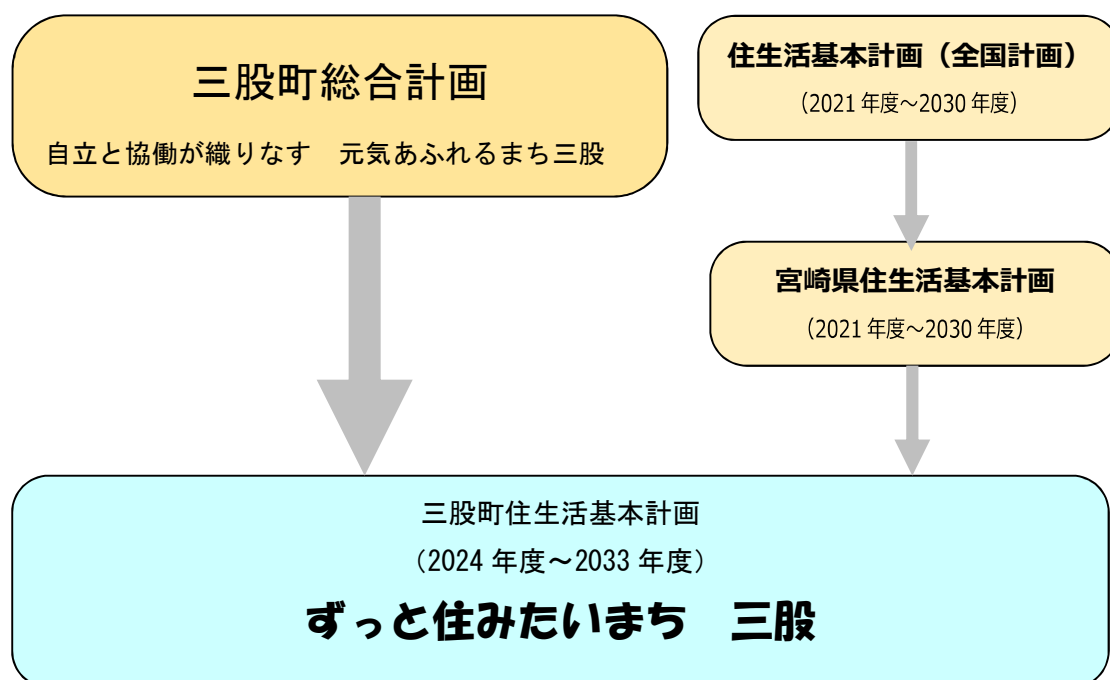
【基本理念】

ずっと住みたいまち 三股

社会全体の人口減少、少子・高齢化が進行するなか、本町においては移住・定住の促進に取り組んでいます。

幸い、本町では三股町土地開発公社による宅地供給や子育て支援策をはじめとする諸施策を進めてきたことにより、若い子育て世帯の転入も増え人口が増加してきましたが、今後は人口が減少に転じ、少子・高齢化が進むとも予測されています。

このような状況を踏まえ、本町の豊かな自然環境に調和する魅力ある住環境づくりや中心部の再生等に取り組み、移住・定住の促進に結び付けるとともに、安全で快適な住環境づくりや重層的な住宅セーフティネットを構築することにより、安心して“ずっと住みたい”と思えるような環境を整えます。

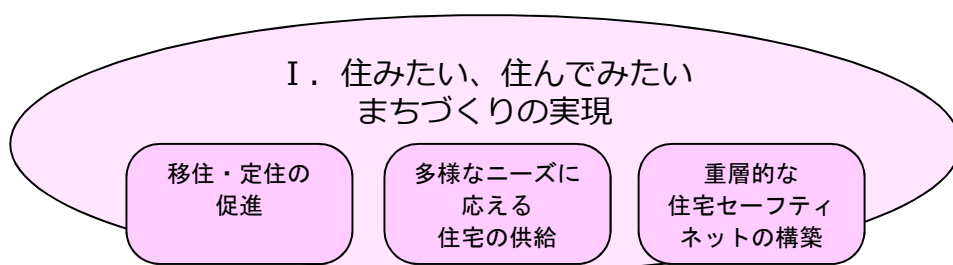


2. 基本目標

基本理念に基づき、“ずっと住みたい”と思えるような安全・安心・快適な住環境を維持・形成していくため、今後10年間の住宅・住環境づくりに向けた3つの基本的な目標を定めます。

【基本目標-I】 住みたい、住んでみたいまちづくりの実現（居住支援の充実）

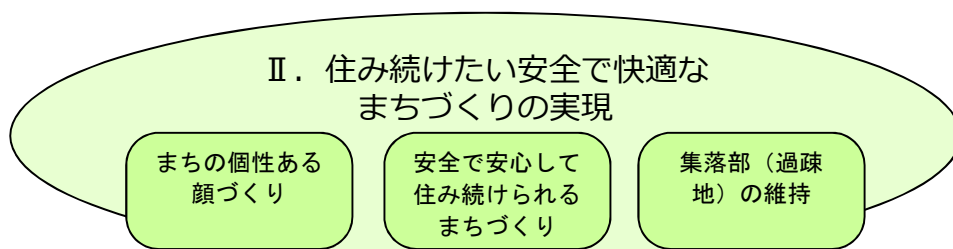
本町への人口定着を促進するため、移住・定住を促進するとともに、三世代同居や親元近居などの多様なニーズに応える住宅供給を目指します。また、子育て世帯や高齢者・障がい者などで住宅の確保が困難な世帯に対して支援する環境づくりを目指します。



【基本目標-II】 住み続けたい安全で快適なまちづくりの実現 (住環境の整備・改善)

若い子育て世帯からお年寄りまで、誰もが「このまちに住み続けたい」と思えるような、安全で快適な住環境づくりを目指します。

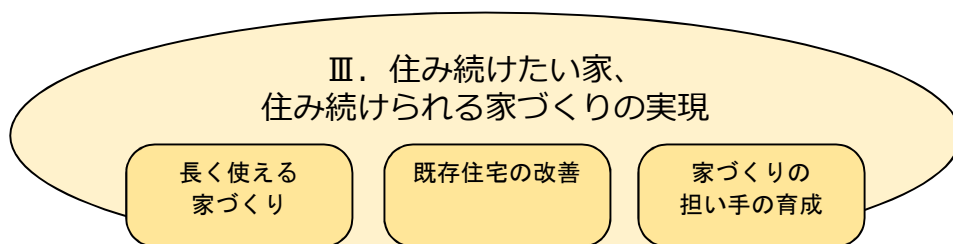
また、高齢化・空洞化が進んでいる中心部では、“まちなか居住”の促進等による再生を、高齢化・空き家の増加が進んでいる集落部では、コミュニティの維持に向けたや“三世代同居や親元近居”等の支援等に取り組めます。



【基本目標-III】 住み続けたい家、住み続けられる家づくりの実現 (良好な家づくりの推進)

県産材を活用した“木の家づくり”や、健康・省エネ住宅の普及など、人にやさしく、本町の自然環境に配慮した住まいづくりを目指すとともに、安心して住み続けるための住まいの改善を支援します。

また、町内の家づくりの担い手の育成に取り組めます。



3. 基本施策

前記の3つの基本目標を実現するため、以下の基本施策に取り組めます。

【基本目標-Ⅰ】 住みたい、住んでみたいまちづくりの実現（居住支援の充実）

基本施策①：移住・定住の促進

本町への移住・定住等に関する情報発信や相談体制の強化等により、今後も移住・定住を促進する施策を展開するとともに、親との三世代同居や親元近居などの支援に取り組めます。

この「基本施策①」は、“中心部の再生”と“集落部の維持”という本町の課題の解消に結びつく重要な施策の一つであるため、重点施策に位置づけ重点的な取り組みを図ります。

基本施策②：多様なニーズに応える住宅の供給

町営住宅に対するニーズの多様化に応えるため、計画的に町営住宅の改善・更新を進めるほか、子育て世帯向けの賃貸住宅の供給や空き家のリフォーム支援など、それぞれのニーズに合う住宅確保の支援に取り組めます。

基本施策③：重層的な住宅セーフティネットの構築

高齢者・障がい者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給や子育て世帯向けの民間賃貸住宅の普及を図るとともに、町営住宅へ住宅確保要配慮者が円滑に入居できるよう、適切な入居支援に取り組めます。

【基本目標-Ⅱ】 住み続けたい安全で快適なまちづくりの実現

(住環境の整備・改善)

基本施策④：まちの個性ある顔づくり

町の顔となる中心部の再生を図るため、中心部へのまちなか居住を促進するとともに、景観計画と連携して周辺と調和する家づくりの誘導を図ります。

また、老朽化した戸建てタイプの賃貸住宅の改善・更新を誘導し、子育て世帯のニーズに合う民間賃貸住宅の供給を図ります。

この「基本施策④」は、本町の課題である“中心部の再生”に結びつく重要な施策の一つであるため、重点施策に位置づけ重点的な取り組みを図ります。

基本施策⑤：安全で安心して住み続けられるまちづくり

小さな子どもからお年寄りまで安全で快適な住環境づくりを進めていくため、公園や道路の歩行者空間、公共施設等の整備・改善にあたっては、すべての人にやさしいユニバーサルデザインの導入を図るとともに、地域包括ケアの実現による地域ぐるみの支援体制の構築を目指します。

また、住環境への悪影響が懸念される特定空家については適切な対応を図るほか、防犯や災害に備えた安全な住環境づくりに取り組みます。

併せて、高齢者や児童のほか、移動困難者が外出をあきらめなくて済むような、町内に住む人にとって優しい公共交通体系の構築を目指します。

基本施策⑥：集落部（過疎地）の維持

過疎化が進行している集落部のコミュニティを維持していくため、空き家の活用や親との三世代同居・親元近居等の支援に取り組むほか、公共交通手段の確保など、生活利便性の維持・向上に努めます。

この「基本施策⑥」は、本町の課題である“集落部の維持”に結びつく重要な施策の一つであるため、重点施策に位置づけ重点的な取り組みを図ります。

【基本目標-Ⅲ】 住み続けたい家、住み続けられる家づくりの実現

(良好な家づくりの推進)

基本施策⑦：長く使える家づくり

住宅性能表示制度の普及や長期優良住宅の普及など、長期にわたって住み続けられる良好な家づくりに取り組むほか、子どもの成長や高齢者等の健康、脱炭素社会の実現にも配慮した“健康・省エネ住宅”の普及に努めます。

基本施策⑧：既存住宅の改善支援

住宅を良い状態で長く住み続けられるように維持していくため、住宅の状態を調査して記録しておく“住宅診断（インスペクション）”の普及を図ります。また、「三股町耐震改修促進計画」に基づく住宅の耐震化や既存住宅の改善に向けた誘導・支援に取り組めます。

基本施策⑨：家づくりの担い手の育成

職人の高齢化等に伴う住宅建設業界の人手不足に対応するため、職人・後継者の育成とあわせて、木造住宅の振興を図ります。

4. 施策の体系

理念	基本目標	基本施策	施策の展開
ずっと住みたいまち 三股	Ⅰ. 住みたい、 住んでみたい まちづくりの実現 (居住支援の充実)	(1) 移住・定住の促進	1. 住生活、移住・定住等に関する情報発信・情報提供の充実 2. 住生活、移住・定住等に関する相談体制の充実 3. 三世代同居・親元近居等の支援
		(2) 多様なニーズに 応える住宅の供給	4. 町営住宅の計画的な改善 5. 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け）等の供給促進 6. 空き家を含む既存住宅の活用促進…DIY型賃貸住宅など
		(3) 重層的な 住宅セーフティ ネットの構築	7. 町営住宅の適切な入居者管理 8. 入居を拒まない民間賃貸住宅の普及 9. サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
	Ⅱ. 住みたい 安全で快適な まちづくりの実現 (住環境の 整備・改善)	(4) まちの 個性ある顔づくり	10. “まちなか居住ゾーン”の再生…まちなか居住の推進 11. 景観計画との連携、周辺と調和する家づくりの誘導 12. 戸建てタイプの賃貸住宅の改善・更新の誘導
		(5) 安全で 安心して住み続け られるまちづくり	13. ユニバーサルデザインの住環境づくり 14. 地域包括支援施策との連携 15. 特定空家への適切な対応 16. 災害に備えた住環境づくり 17. 移動の基盤となる地域公共交通の実現
		(6) 集落部（過疎地）の 維持	18. 三世代同居・親元近居の支援【再掲】 19. 民家活用の推進（空き家対策） 20. 集落部の生活利便性の維持・向上
	Ⅲ. 住みたい家、 住み続けられる家 づくりの実現 (良好な家づくり の推進)	(7) 長く使える家づくり	21. 住宅性能表示制度の普及 22. 長期優良住宅、木の家づくり等の普及 23. 健康・省エネ住宅の普及 24. 脱炭素社会の実現に向けた省エネ住宅等の促進
		(8) 既存住宅の 改善支援	25. 住宅診断の普及 26. 住宅改善・リノベーションへの支援 27. 既存住宅の耐震化の促進
		(9) 家づくりの 担い手の育成	28. 職人・後継者の育成 29. 木造住宅の振興

IV. 施策の展開

1. 基本施策①：移住・定住の促進

(1) 住生活、移住・定住等に関する情報発信・情報提供の充実《継続》

本町のホームページに掲載している“移住・定住サイト「みまた〜ん. com」”のほか、県の移住・UJ ターン情報サイト“あったか宮崎ひなた暮らし”や“みやざき住まいの安心情報バンク（愛称「ゆとりネット」）”と連携することにより、移住・定住に関する支援制度や町営住宅の募集情報、空き家を含む住宅物件等に関する効果的な情報発信を行います。

- 移住・定住サイト「みまた〜ん. com」による情報発信
- 県の移住・UJ ターン情報サイト「あったか宮崎ひなた暮らし」や「みやざき住まいの安心情報バンク（愛称「ゆとりネット」）」と連携した効果的な情報発信

(2) 住生活、移住・定住等に関する相談体制の充実《継続》

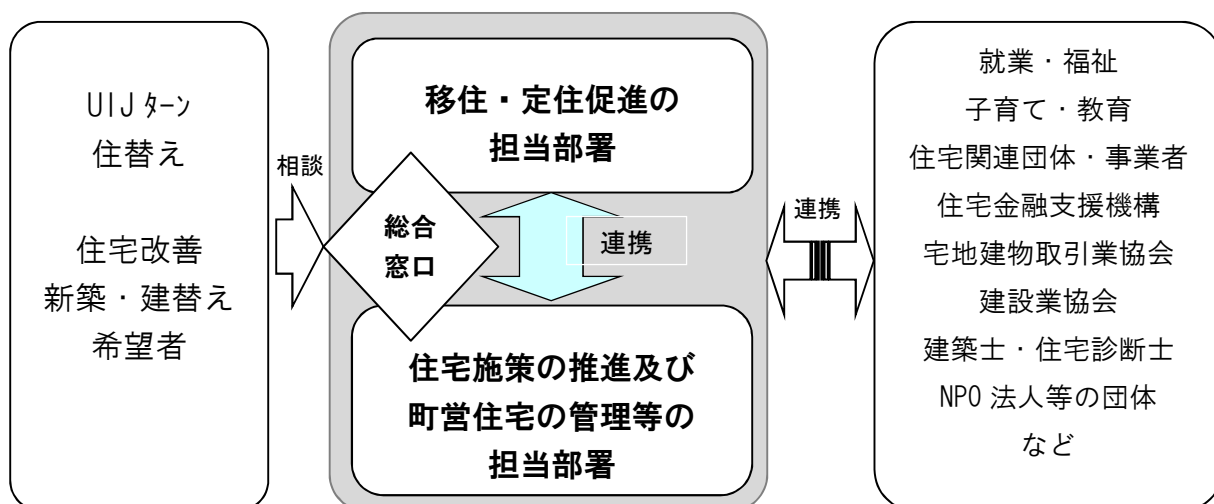
前記の情報発信とあわせて、本町への移住・定住を希望する者に、住宅の確保のみでなく、就業、育児、教育、医療・福祉、娯楽など生活全般の問い合わせや相談に対応できるよう、関係各課が連携した相談体制の充実を図ります。

また、町内の賃貸住宅に居住している世帯の住み替えや、住宅の新築・改築・リフォーム・住宅診断（インスペクション）等の相談など、住宅に関する多様な相談に対応できる体制の充実を図ります。

このため、「ここに問い合わせれば適切な担当につながる。」といった、総合的な相談窓口の充実を検討します。

- 移住・定住及び住宅に関する総合的な相談窓口の設置の検討
- 総合的な相談に対応できる横断的な連携体制の充実

■連携による住宅相談体制のイメージ



(3) 三世同居・親元近居等の支援《継続》

国の住生活基本計画において、少子・高齢化への対応の一つとして、三世同居や近居、身体、生活状況に応じた円滑な住替え等を推進し、これに向けた支援策を設けています。

これを受け、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や「地域型住宅グリーン化事業」における三世同居対応工事への支援などの三世同居の促進に向けた国の支援制度や、過疎地域定住促進奨励金制度など町の支援制度等の情報提供を行います。

また、国が推進している“親元近居”の実現に向け、空き家・空き地の所有者に対して、「マイホーム借上げ制度」等の情報の提供・発信を行います。

■「長期優良住宅化リフォーム推進事業」における三世同居対応工事への加算

補助金はいくらもらえるの？

- **補助率：1/3**（上記の補助対象リフォーム工事費等の合計の1/3の額が補助されます）※一部メニューに上限額有
- **補助限度額：**リフォーム後の住宅性能に応じて2つの補助限度額を設定しています。

	リフォーム後の住宅性能	補助限度額
①	長期優良住宅（増改築）認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	80万円/戸 (130万円/戸)
②	長期優良住宅（増改築）認定を取得した場合	160万円/戸 (210万円/戸)

() 内は、三世同居対応改修工事を実施する場合、若者・子育て世帯又は既存住宅の購入者が改修工事を実施する場合

■「地域型住宅グリーン化事業」における三世同居対応工事への加算

○補助対象のイメージ



○三世同居加算

調理室、浴室、トイレ又は玄関のうち、いずれか2つ以上を複数個所設置する場合、30万円/戸を限度に補助を加算

■マイホーム借上げ制度

○高齢者等が所有する比較的広い住宅（戸建ての中古住宅）を、子育て世帯等の住替え用に活用する制度



2. 基本施策②：多様なニーズに応える住宅の供給

(4) 町営住宅の計画的な改善《継続》

本町では、平成 29 年に「三股町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、令和 4 年に計画の見直しを行いました。

この計画は、平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間における町営住宅と当該住宅の集会施設の計画的な改善・建替えのスケジュール及び手法を示したもので、この計画に基づいて計画的に町営住宅の改善を進めていきます。

●「三股町公営住宅等長寿命化計画」の推進

(5) 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け）等の供給促進《継続》

地域優良賃貸住宅とは、高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯等の入居を対象に、民間の土地所有者等により供給される一定の居住環境基準を満たした良質な賃貸住宅で、県知事が認定した公的な位置づけのある賃貸住宅です。この住宅は国・地方公共団体から建設費及び改良費の一部に補助金が交付されます。

平成 27 年度から子育て世帯、新婚世帯に対する住居面での支援を強化するため、地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け）が創設されました。

この「地域優良賃貸住宅制度」の情報の提供・発信を行い、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給を促します。

●土地所有者、民間賃貸住宅事業者等への「地域優良賃貸住宅制度」の情報提供

■地域優良賃貸住宅制度による支援の概要



（６）空き家を含む既存住宅の活用促進…ＤＩＹ型賃貸住宅など《継続》

現在実施している移住・定住を一層進めていくためには、中心部や集落部の空き家や、外観が古くなって借り手がいない戸建てタイプの賃貸住宅などの既存住宅を活用して、住み手のニーズに合う住みやすい住宅として供給する必要があります。

このため、返却時の原状回復の義務がなく、借り手の生活スタイルに応じて借り手が賃貸住宅を作り変えることが可能な“ＤＩＹ型賃貸住宅”の供給誘導を図るとともに、空き家・空き地を活用して多様な賃貸住宅を供給できるように、一定期間の期限を定め、契約満了後の状況に応じて、土地や家屋を活用した事業経営や売却などを柔軟に行うことができる「マイホーム借上げ制度」等の周知を図ります。

- 空き家・空き地の所有者への三股町「空き家情報バンク」への登録の呼びかけ
- 空き家・空き地の所有者への「ＤＩＹ型賃貸住宅制度」「定期借地・借家制度」「マイホーム借上げ制度」等の情報提供

3. 基本施策③：重層的な住宅セーフティネットの構築

(7) 町営住宅の適切な入居者管理《継続》

住宅確保要配慮者が町営住宅に円滑に入居できるよう、収入超過者への住み替え誘導などによる入居者管理の適正化を図るとともに、住宅確保要配慮者の町営住宅への入居機会を増やすため、入居基準等の見直しを行うほか、子育て世帯の住宅確保要配慮者が適切かつ円滑に入居できるよう、応募基準の見直し等を検討します。

また、子育て世帯から高齢者世帯まで、世代のバランスが取れたコミュニティの形成を図るほか、住宅確保要配慮者への総合的な情報提供や助言、相談等を行うため、関係課や関係団体等との連携を進めます。

- 収入超過者への住み替えの誘導
- 住宅確保要配慮者の町営住宅への入居機会を増やすための入居基準等の見直し
- 子育て世帯から高齢者世帯まで、世代のバランスが取れた団地コミュニティの形成
- 住宅確保要配慮者への総合的な情報提供や助言、相談

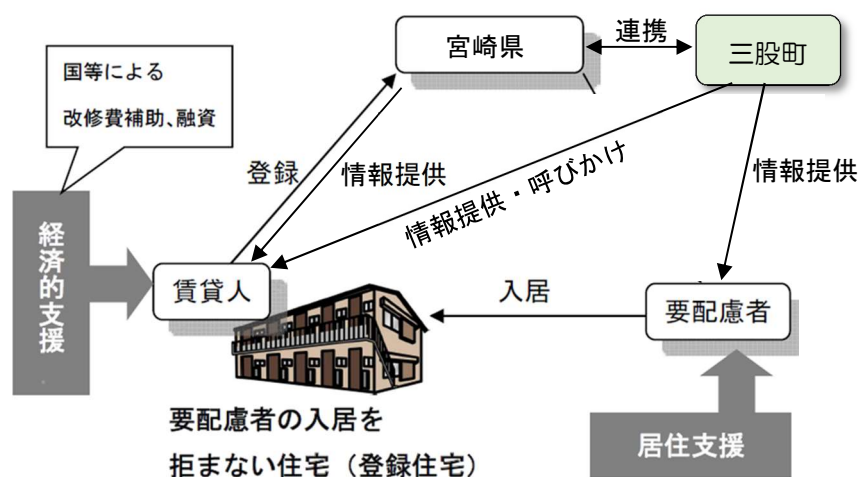
(8) 入居を拒まない民間賃貸住宅の普及《継続》

住宅セーフティネットの一つとして、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯または低額所得世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促します。

具体的には、所有者や不動産事業者に、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるなど一定の条件を満たす民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録を呼びかけるとともに、住宅確保要配慮者に対し、入居を拒まない民間賃貸住宅の情報の提供・発信を行います。

また、住宅確保要配慮者に対しては、福祉部署との連携のもと円滑な住み替え支援を行います。

- 所有者や不動産事業者への「あんしん賃貸住宅」の登録の呼びかけ
- 住宅確保要配慮者への「入居を拒まない民間賃貸住宅」の情報の提供・発信
- 福祉部署との連携による、住宅確保要配慮者への円滑な住み替え支援



■住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会（宮崎県住生活協議会）等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用して一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を供給することを目的に、空き家等の改修工事（耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修のいずれかを含む改修工事）に要する費用の補助を行う事業です。

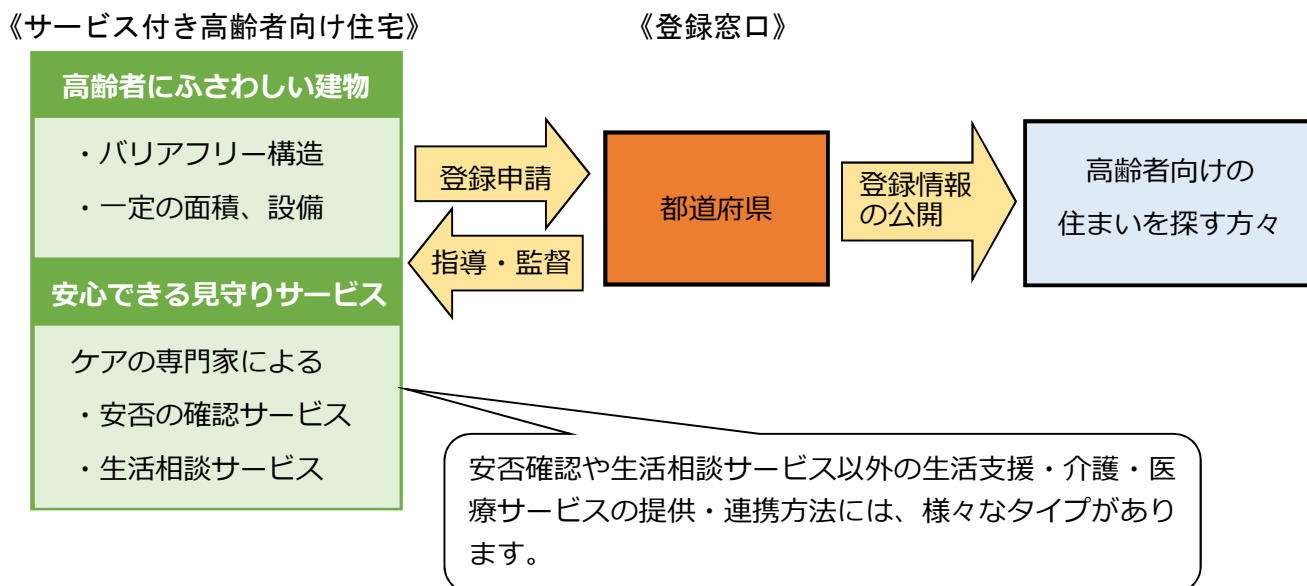
（９）サービス付き高齢者向け住宅の供給促進《継続》

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者の暮らしを支援するサービスの付いたバリアフリー住宅です。

国土交通省・厚生労働省の「高齢者住まい法」により創設された制度で、県の窓口で事業者が登録を行うことによって、家賃やサービスなど住宅に関する情報が公開されます。

サービス付き高齢者向け住宅として登録される住宅等の建設・改修費に対し、国が民間事業者・社会福祉法人・医療法人等に直接補助する制度であるため、民間福祉関連事業者等への情報提供と呼びかけを図ります。

●民間福祉事業者等への「サービス付き高齢者向け住宅制度」の情報提供と呼びかけ



4. 基本施策④：まちの個性ある顔づくり

(10) “まちなか居住ゾーン”の再生…まちなか居住の推進《継続》

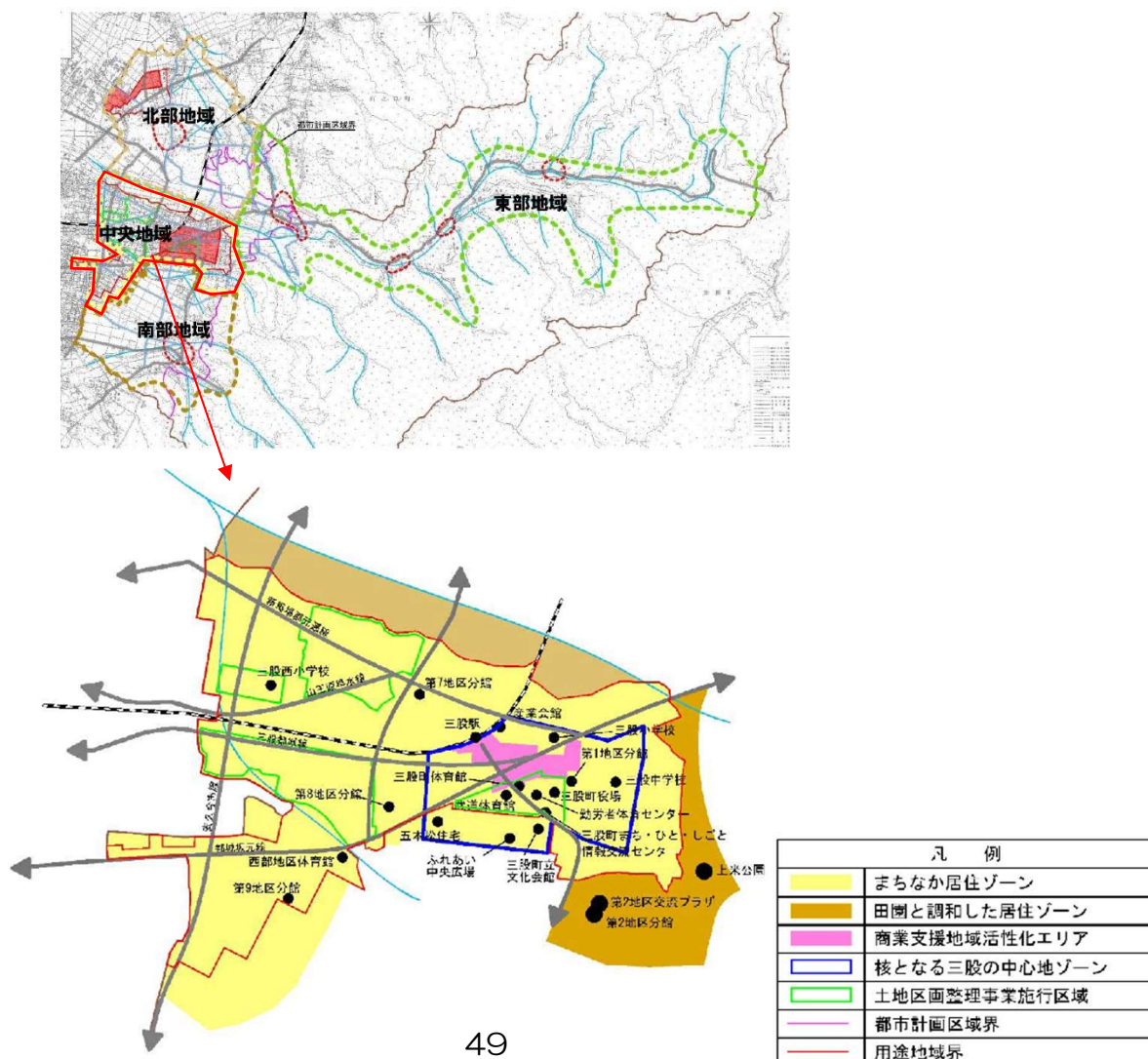
「三股町都市計画マスタープラン」では、「まちなか居住ゾーン」においては、既存ストックや遊休地を活用した人口増や、排水対策及び土地利用規制の検討などによる住環境の向上に取り組む」と示しています。

これを受け、住宅施策分野においては、“まちなか居住ゾーン”内の空き家・空き地の有効活用、既存住宅の改善、住み替え支援等に取り組めます。

また、まちなかの空き家・空き地の活用促進に向けて、所有者等に対して、その適正管理の依頼と活用に向けた情報提供を行います。

- まちなか居住ゾーン内の空き家・空き地の所有者に対する適正管理の依頼と活用に向けた情報提供
- まちなか居住ゾーン内の空き家・空き地の「空き家等情報バンク」への登録の呼びかけ
- 建築士会や建設事業者等との連携による住宅改善に関する相談事業等の支援
- 子育て世帯や高齢者・障がい者等の円滑な住み替え支援

■「三股町都市計画マスタープラン」における“まちなか居住ゾーン”の範囲



(11) 景観計画との連携、周辺と調和する家づくりの誘導《継続》

本町では、令和２年３月に、「三股町景観まちづくり計画」を策定しました。

住宅施策分野においては、この景観計画と連携して、周辺と調和する家づくりの誘導を検討します。

●周辺と調和するよう、景観計画と連動した建築物や緑化等の景観誘導



(12) 戸建てタイプの賃貸住宅の改善・更新の誘導《継続》

本町の戸建てタイプの賃貸住宅は、若い子育て世帯からの需要が高いものの、外見が古い戸建てタイプの賃貸住宅は敬遠され、借り手のない空き家が増加しています。

このため、住宅確保要配慮者「専用の住宅」として、セーフティネット制度に登録した物件に対して、改修工事にかかる費用の一部補助を行う「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」や、一定の基準を満たした良質な賃貸住宅で、知事により認定された公的な位置づけのある賃貸住宅に対して建設費や改良費の一部に補助金が交付される「地域優良賃貸住宅制度」などの情報提供を行い、戸建て賃貸住宅の改善・更新を促します。

●戸建て賃貸住宅の所有者や民間不動産事業者等への賃貸住宅の改善・新築に対する支援制度の情報提供

5. 基本施策⑤：安全で安心して住み続けられるまちづくり

(13) ユニバーサルデザインの住環境づくり《継続》

子どもからお年寄りまで、安全で快適に暮らせる住環境を形成していくため、公園や道路の歩行者空間、公共施設、町営住宅等の整備・改善にあたっては、すべての人にやさしいユニバーサルデザインの導入を図ります。

- ユニバーサルデザインによる公園・歩行者空間・公共建築物・町営住宅等の整備・改善

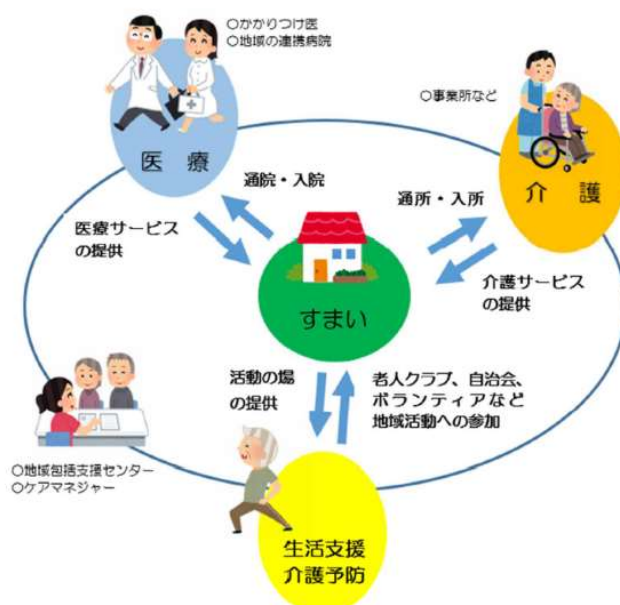
(14) 地域包括支援施策との連携《継続》

本町では、「三股町高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画（令和6年3月）」を策定し、高齢者一人ひとりの状態に応じて、地域の様々な支援・サービスを活用しながら、住み慣れた地域で暮らせる環境づくりの充実に取り組む「地域包括ケア」の実現を推進しています。

高齢者や障がい者、子育て世帯等が、地域の中で安心して住み続けられる環境づくりを進めていくため、各地域のコミュニティの再生を図り、子どもや高齢者・障がい者等の見守りや防犯など、地域ぐるみの支援体制と連携した安全・安心の住環境づくりを進めます。

- 生き生きと暮らせるまちづくり
- 支えあって暮らせるまちづくり
- 安心して暮らせるまちづくり
- 充実したサービスを受けて暮らせるまちづくり

■地域包括ケアシステムのイメージ図



図：三股町高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画より

(15) 特定空家への適切な対応《継続》

地域住民、民間事業者及び行政が連携して、空き家等の発生や放置を抑制するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「三股町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」及び令和４年に策定された「三股町空き家等対策計画」に基づき、空き家等の適正な管理について、広く町民に、分かりやすく周知するほか、空き家等の所有者や相続者に対して適正管理を促します。

また、町民の生命及び身体の安全、財産、環境、景観に悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、法及び条例に基づく助言・指導を行うとともに、「不要空き家等除却推進補助事業」により、危険な空き家の除却を促し、改善が見られない場合は、勧告・命令・代執行を実施するなど、特定空家等への適切な対応を行います。

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」「三股町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」の周知
- 不良空き家等除却推進補助事業の活用
- 特定空家の所有者への助言・指導、勧告・命令・代執行の実施

(16) 災害に備えた住環境づくり《新規》

令和２年３月に改定された「三股町地域防災計画」に基づき、町内の災害防止のための対策を推進します。自然災害の危険性のある箇所については、急傾斜地崩壊対策事業等により危険性の解消を図るとともに、がけ地に近接する危険な住宅等については、がけ地近接等危険住宅移転事業の活用等により安全性の確保に努めます。

また、「三股町土砂災害・洪水ハザードマップ」の周知や防災訓練の実施により防災意識の啓発を行うとともに、「三股町防災ポータル・アプリ」を活用した避難情報の発信など災害時に迅速な情報提供を行います。

- 「三股町地域防災計画」による災害対策の推進
- 「がけ地近接等危険住宅移転事業」の情報発信
- 「三股町土砂災害・洪水ハザードマップ」の周知
- 土砂災害（特別）警戒区域のある地域での防災訓練の実施
- 災害時における「三股町防災ポータル・アプリ」を活用した迅速な情報の発信

(17) 移動の基盤となる地域公共交通の実現《新規》

本町では、令和5年3月に「三股町地域公共交通計画」を策定しました。

公共交通の利用実態調査、町民の公共交通に対する意識調査等の必要なデータを収集し、町民のニーズ、課題を把握するほか、交通弱者・買物弱者の存在等の問題解決を図るために、公共交通の利便性向上に向けた検討を行います。

また、「町民の自立した生活の確保」の実現を推進し、地域公共交通を取り巻く5つの課題について解決を目指します。

- 公共交通の再整備及び接続強化による利用しやすい交通体系の整備
- 町内輸送資源の総動員による地域一体型の持続可能な環境の構築
- 地域住民主体の取組等の推進による交通空白地の解消
- 新たな需要を取り込むための他分野・産業との連携
- モビリティマネジメントによる多様な移動手段の利用の推進

6. 基本施策⑥：集落部（過疎地）の維持

（18）三世代同居・親元近居の支援《継続》

集落部の人口減少を抑制し、地域コミュニティの維持を図るため、三世代同居や親元近居の促進に向けた国の支援制度や、過疎地域定住促進奨励金制度などの町の支援制度等の情報の提供・発信を行うとともに、住宅の確保や住宅の改善等に関する相談に対応できるよう、相談体制の充実を図ります。

- 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や「地域型住宅グリーン化事業」における三世代同居対応工事への支援制度の情報提供
- 空き家・空き地の所有者への「定期借地・定期借家制度」「マイホーム借上げ制度」等の情報の提供・発信
- 過疎地域定住促進奨励金制度など町の支援制度等の情報発信

（19）民家活用の推進（空き家対策）《継続》

集落部で空き家となっている民家の活用を促進して集落部の活性化を図るため、町の「空き家等情報バンク」への登録を促進するとともに、空き家・空き地を貸す側の不安を解消するため、「マイホーム借上げ制度」などの諸制度の情報提供・発信を行います。

また、空き家等をサロンなどの集会施設や地域の施設等として利活用する民間団体等に対して、その改修費等の一部を補助する制度や、移住体験住宅としての活用を検討するなど、集落部の民家の活用を推進します。

- 集落部の空き家・空き地の所有者への「空き家等情報バンク」への登録の呼びかけ
- 空き家・空き地を貸す側の不安を解消するための諸制度の情報提供・情報発信
- 空き家を地域施設として活用する団体等への支援策の検討
- 移住体験住宅としての活用の検討

（20）集落部の生活利便性の維持・向上《継続》

買物や通院などの生活利便性の維持に向けて、三股町コミュニティバス「くいまーる」の利便性向上の検討を行うほか、集落部への移動支援や買物支援等の実施を民間事業者等に働きかけます。

- コミュニティバス「くいまーる」の利便性向上の検討
- 民間事業者等への集落部への移動支援・買物支援等実施の呼びかけ

7. 基本施策⑦：長く使える家づくり

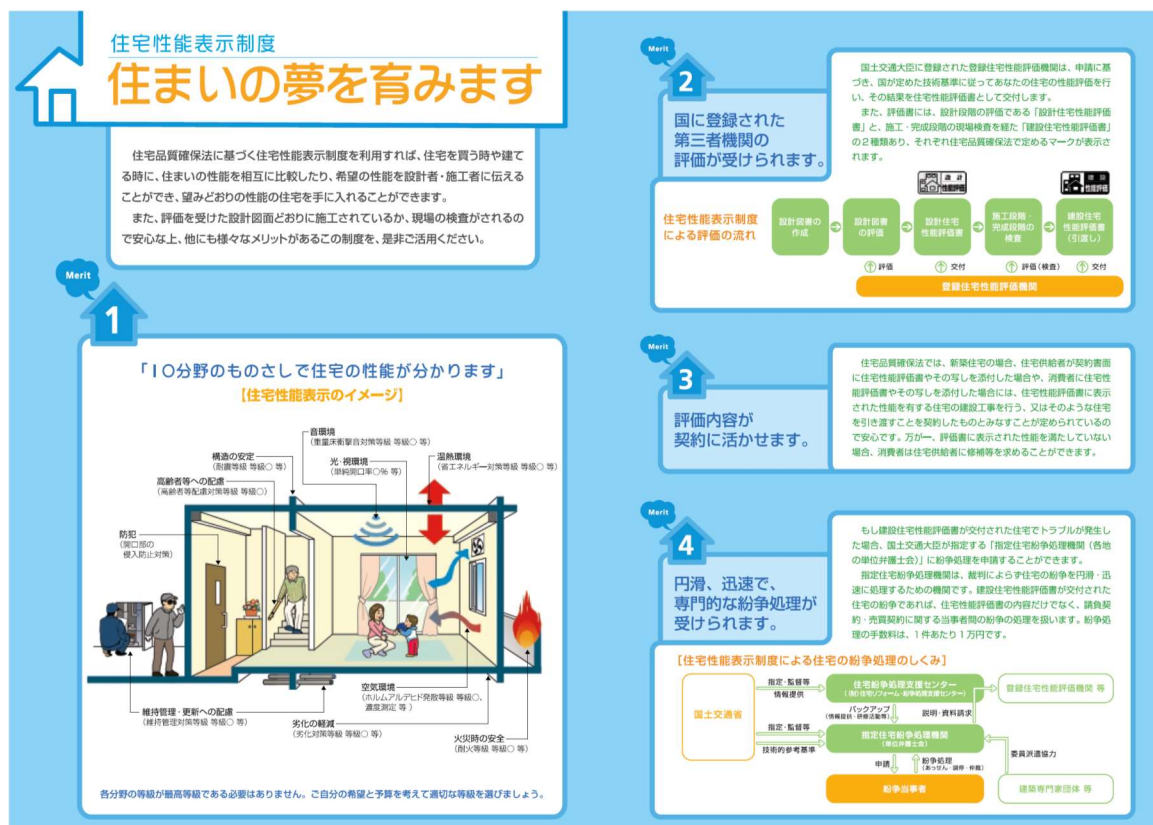
(21) 住宅性能表示制度の普及《継続》

安心して長く住み続けられる良好な住宅の普及を図るため、住宅の構造耐力・バリアフリー性・防火性・省エネ性・空気環境・音環境等に関する性能を表示するとともに、新築住宅の瑕疵担保責任期間を10年間義務化した「住宅性能表示制度」の普及を図ります。

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

- 「住宅性能表示制度」の情報提供
- 住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の周知

■住宅性能表示制度：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」に基づく制度です。



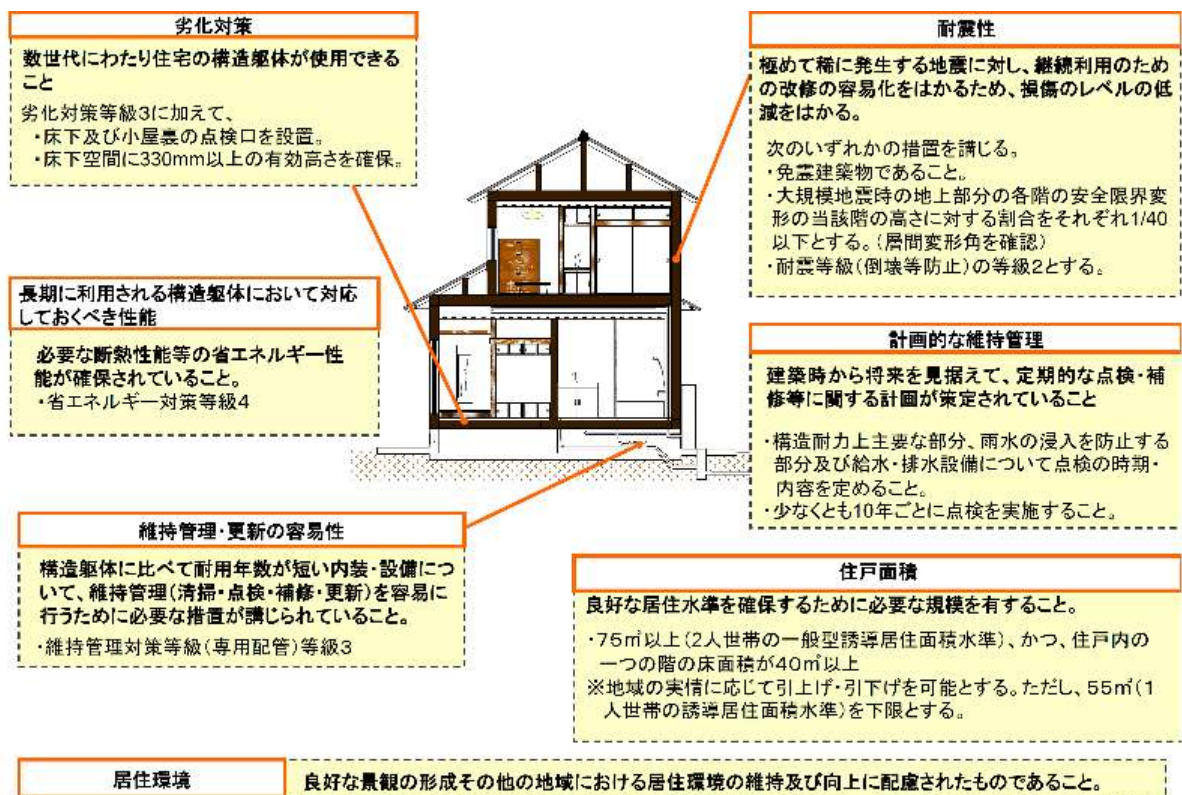
(22) 長期優良住宅、木の家づくり等の普及《継続》

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

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

- 「長期優良住宅制度」の情報提供・情報発信
- 住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の周知

■長期優良住宅認定基準のイメージ（木造戸建住宅の場合）



(23) 健康・省エネ住宅の普及《継続》

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

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

- 「健康・省エネ住宅」の情報提供、啓発
- 住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の周知
- 住宅の断熱性能の向上につながる製品等に関する情報提供

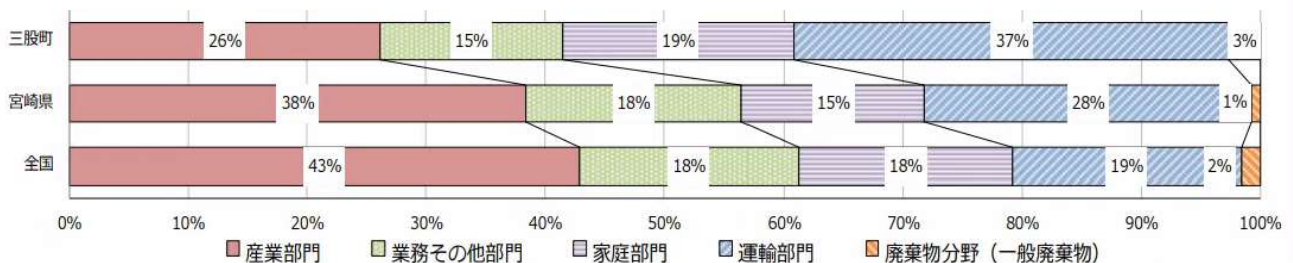
(24) 脱炭素社会の実現に向けた省エネ住宅等の促進《新規》

本町は、地球温暖化対策への意思表示として、令和4年10月にゼロカーボンシティ宣言を表明し、2030（令和12）年度までの二酸化炭素排出量50%減少（平成25年度比）を目標として掲げています。このような中、町全体における二酸化炭素の部門別の排出割合は、運輸部門が37%を占めており、次いで産業部門（26%）、家庭部門（19%）、業務その他部門（15%）の順に多くなっています。特に、家庭部門の排出割合は、全国及び宮崎県の平均を上回っていることから、家庭部門における二酸化炭素排出量削減に向けた取組を行います。

- 一般住宅向け再生可能エネルギー及び省エネルギー設備の導入費用に対する補助
- 省エネルギー性能の高い住宅の供給を図るため、ZEH※や住宅の省エネ対策関連の情報提供

※ZEH(Net Zero Energy House)とは、建物で消費するエネルギー消費量をゼロにすることを目指した建物

■部門・分野別温室効果ガス排出量割合の全国、宮崎県との比較(2020年度)



資料：三股町地球温暖化対策実行計画（区域政策編）

8. 基本施策⑧：既存住宅の改善支援

(25) 住宅診断の普及《継続》

住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを把握するためには、専門家による住宅診断の実施が望まれます。

また、国土交通省の「住宅履歴情報蓄積システム」に住宅診断の結果を登録することにより、いつ、誰が、どのように建設・修繕・改修等を行ったかといった住宅の維持管理に関する記録を蓄積しておくことができるため、適切なリフォームやメンテナンスが可能となり、物件の売買においては、価値の適切な評価にもつながります。

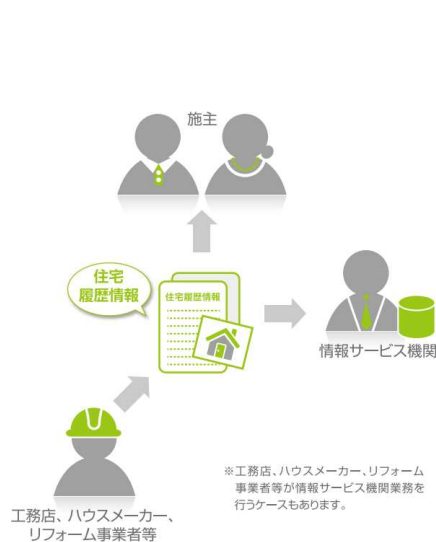
このため、建築士会等の関係団体と連携して、住宅診断士の養成及び登録を促進するほか、住宅診断に関する相談や住宅診断士の紹介（名簿の公開）等の対応を行うことで、住宅診断の普及を図ります。

- 「住宅診断」の情報提供、啓発
- 建築士会等との連携による住宅診断士の養成及び登録
- 住宅診断に関する相談や住宅診断士の紹介（名簿の公開）
- 国土交通省の「住宅履歴情報蓄積システム」への登録促進

■住宅診断のイメージ



■住宅履歴情報の蓄積システムの活用



●住まいの情報は大切なお客様の財産

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

●情報はサービス機関が大切に保管します

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

●デジタルデータで簡単に必要な情報を引き出せます

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



※一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 HP より

(26) 住宅改善・リノベーションへの支援《継続》

本町において、急激に人口が増加した平成2年～12年頃に建築された住宅は、今後10年程度で改修等が必要な時期を迎えることになります。

このため、既存住宅の適切な維持・管理に関する情報提供を行います。

また、リフォーム契約や高齢者・障がい者等の住宅改善等に対する支援制度の情報提供を行うとともに、住宅関係団体との連携により、住宅改善の相談に対応できる相談体制の充実を図ります。

- 既存住宅の適正な維持・管理に関する情報提供、相談体制の充実
- リフォーム等の契約や高齢者・障がい者等からの住宅改善の相談など、住宅関連相談窓口の一元化の検討
- リフォーム瑕疵保険の普及
- リフォーム無料見積りチェックやリフォーム瑕疵保険、住宅のリフォームに関する各種相談に対応している「住まいのダイヤル（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）」の情報提供・発信
- 重度障がい者の住宅改修に対する支援
- 高齢者等の在宅介護のための住宅改修に対する支援

(27) 既存住宅の耐震化の促進《継続》

本町では、令和 5 年に「三股町耐震改修促進計画」を改定し、住宅の耐震化に取り組んでいます。

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

また、住宅の耐震化とあわせて、家具等の配置を含めた倒壊防止対策やガラスの飛散防止フィルムなど、災害に備えるための安全対策の情報の提供・発信や、災害時に家を離れる際に、通電火災に備えて電気のブレーカーを落したり、ガスの元栓を閉めたりするなどの処理で、2次災害の発生を防ぐ安全対策の情報の提供・発信を行います。

- 木造住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援制度の周知、啓発
- 災害に備えた住宅内安全対策及び災害時の安全対策の啓発

9. 基本施策⑨：家づくりの担い手の育成

(28) 職人・後継者の育成《継続》

関係機関や関係団体等と連携し、町内の不動産事業者や工務店、設計士等を対象とした講習会や視察会を開催するなど、三股町の自然環境に調和する良好な住宅づくりを実践する担い手の育成・強化に努めます。

●県や関連団体等との連携による講習会・視察会等の開催の検討

(29) 木造住宅の振興《継続》

家づくりの担い手を育成するためには、取得した技術の“腕の見せ場づくり”も重要になります。

このため、住宅施策及び林業施策の連携を強化し、地域の文化、産業技術を具現化する住まいづくりとして、「みやざきの家」や住宅性能保証制度の推進等により三股町の気候・風土に合った良質な木造住宅づくりを促進します。

■地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため中小住宅生産者等が、他の中小住宅生産者や木材、建材流通等の関連事業者とともに連携体制（グループ）を構築して省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備やこれと併せて行う三世代同居への対応等に対して支援を行うことにより、複数世帯の同居しやすい環境づくりを目指すものです。

■「地域型住宅グリーン化事業」における地域材加算

○主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助を加算

10. 成果指標

本計画を推進することによって得られる成果を確認するための指標として、3つの基本目標ごとに以下の9項目の指標と目標値を設定します。

■三股町住生活基本計画の成果指標

基本目標	指標	現況	目標 (2033年度)
Ⅰ. 住みたい、 住んでみたい まちづくりの実現 (居住支援の充実)	① 三股町「空き家等情報バンク」への累計登録件数	32 件 (R5 年度まで)	60 件
	② 三股町「過疎地域定住促進奨励金制度」の累計申請件数	581 件 (R5 年度まで)	800 件
	③ 子育て支援満足度 ※「三股町ひと・まち・しごと創生 総合戦略」の策定、改定時に実施する町民意向調査結果	2.58 (R1 年度調査)	3.00
	④ 町営住宅のバリアフリー住戸数 ※2ヶ所以上の手摺の設置、段差の解消、車イスが通れる廊下幅の確保を行なっている町営住宅の戸数	248 戸 (R5 年度)	314 戸
Ⅱ. 住みたい、 安全で快適な まちづくりの実現 (住環境の 整備・改善)	⑤ 補助を活用して住宅の耐震診断・耐震改修を実施した累計件数	耐震診断：123 件 耐震改修：26 件 (R5 年度)	耐震診断：280 件 耐震改修：60 件
	⑥ 住宅の耐震化率	83.9% (H30 年 住宅・土地統計調査)	92%
	⑦ 空き家率 ※住宅総数に対する「空き家」の割合 (P18 参照)	14.6% (H30 年 住宅・土地統計調査)	13%
Ⅲ. 住みたい家 住み続けられる家 づくりの実現 (良好な家づくり の推進)	⑧ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	14.6% (R5 年度) ※町受付件数	20%
	⑨ 65歳以上が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 ※「一定のバリアフリー化」とは、2ヶ所以上の手摺の設置又は段差の解消を行なうこと	38.3% (H30 年 住宅・土地統計調査)	60%

V. 公営住宅の供給目標

1. 公営住宅の現状

本町には、令和6年3月31日現在、簡易耐火平屋建住宅56戸、中層耐火住宅428戸、耐火構造2階建住宅36戸、木造住宅24戸、合計544戸の町営住宅がありますが、安全性の問題や老朽化等で「政策空き家」として入居を控えている住宅もあり、これらを除いた実質的な住宅戸数は511戸となっています。

このうち、簡易耐火平屋建住宅は、全戸が耐用年数を経過した狭小・老朽化住宅であり、維持・管理に多大な費用がかかっており、また、中耐住宅、木造住宅についても今後計画的な維持・修繕が必要となっています。

このため、本町においては、令和4年6月に「三股町公営住宅等長寿命化計画」を改訂し、同計画により本町の町営住宅の管理、整備、供給を進めています。

2. 公的な支援の対象となる世帯

市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な世帯に対し、住宅セーフティネットの形成を図る公的な支援として、公営住宅は供給されます。公営住宅の供給による支援の対象となる世帯は、公営住宅入居基準年収以下で、世帯の規模に応じた広さの住宅を、収入に対して無理のない適正な負担において確保することができない世帯が主となります。また、高齢者や障がい者、DV被害者、小さな子どもがいる世帯、災害の被害者などについても公的支援が必要な対象として居住の安定を図ります。

3. 町営住宅の供給目標量

今後の町営住宅の必要戸数・供給目標戸数については、「三股町公営住宅等長寿命化計画」において、国土交通省国土技術政策総合研究所が示しているプログラムを用いて算出しており、その結果は以下のとおりとなっています。



VI. 計画の推進に向けて

1. 重点施策の推進

本町における住宅施策分野の大きな課題として、“中心部の再生”と“集落部の維持”の2つが上げられます。

このため、以下の5項目を重点施策に位置づけ、重点的な取り組みを図ります。

- ① “移住・定住の促進”による人口減少の抑制
- ② 移住・定住、住宅の確保・改善、住み替えなど総合的に対応する相談体制の充実
- ③ “町営住宅の整備・改善・用途変更”等による中心部の再生
- ④ 中心部の再生につながる“まちなか居住の推進”“空き家・空き地対策”
- ⑤ 集落部の維持につながる“空き家・空き地の活用促進”

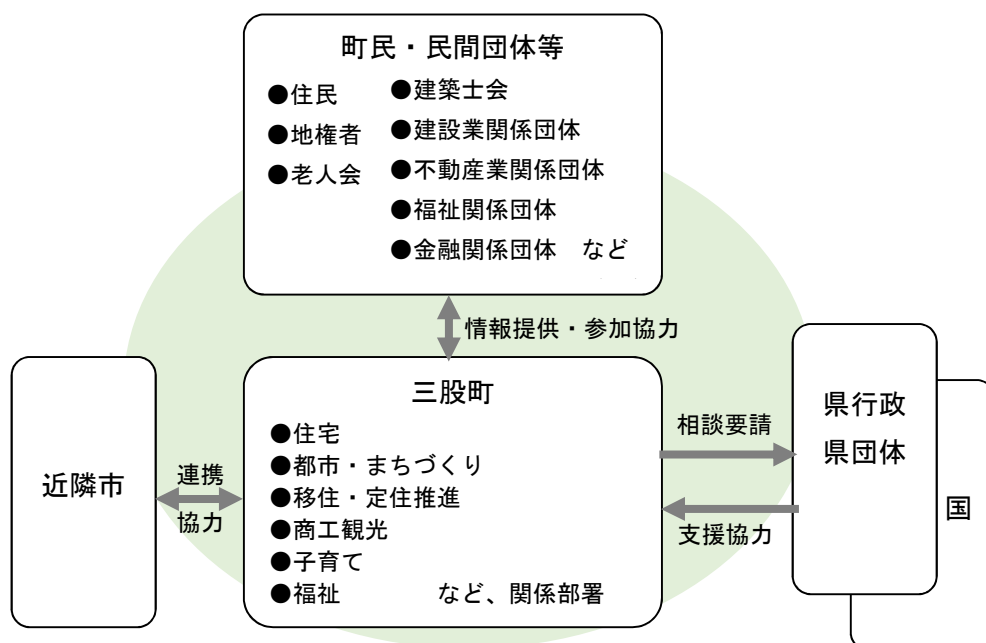
2. 町民との連携、専門家等の活用

本計画を推進していくためには、居住者、住宅や土地の所有者、民間の住宅建設事業者や不動産関連事業者、各種団体等の参加協力が必要不可欠です。また、住宅建設に係る技術者や広い知識・経験を有する専門家・学識経験者等の参加が有効です。

本計画の推進にあたっては、必要に応じて行政庁外の町民・地権者・住宅建設事業者、専門家・学識経験者の参加を得る委員会を組織し、意向把握、計画検討、合意形成を図って、施策・事業を推進することを検討します。

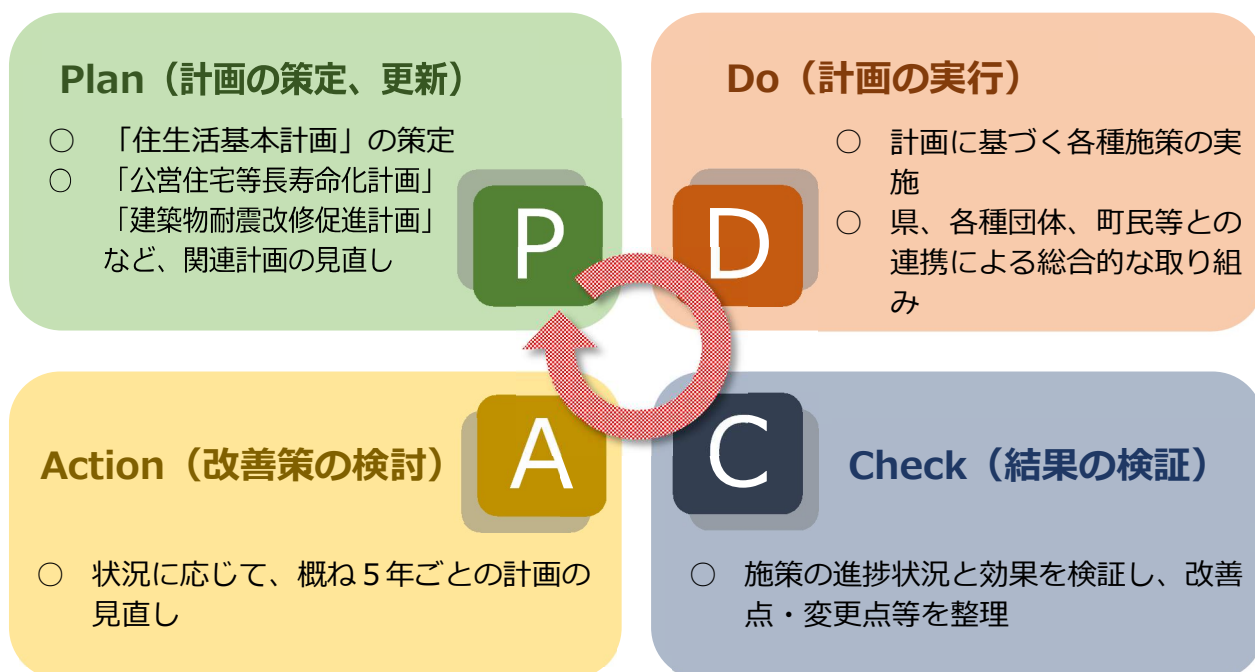
3. 推進体制の充実

本計画の推進にあたっては、行政のみでなく、町民・住宅関連団体・住宅関連事業者・福祉団体・福祉事業者等が協働で取り組む体制を整えます。



4. 計画の進行管理

本計画に示した取組みを確実に遂行するとともに、社会情勢の変化等に応じた柔軟な対応を図るため、実施した事業のチェック・評価を行い、評価に基づく事業・計画の見直しを行うといった、以下のような進捗管理を実施します。



資料 1. 三股町住生活基本計画策定検討委員会設置要綱

(趣旨)

第1条 三股町住生活基本計画（以下「本計画」という。）について策定から5年経過し、見直しの時期を迎えたことを踏まえ、現在及び将来見込まれる住宅施策に係わる諸課題を整理、分析したうえで、本計画について改定の検討を行うため、三股町住生活基本計画改定検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、次の事項を所掌する。

- (1) 三股町住生活基本計画に係る検討に関すること。
- (2) 事務局が提示する資料に対する審議・助言等に関すること。
- (3) その他、検討委員会が必要と認める事項。

(構成)

第3条 検討委員会は、別表1に掲げる委員をもって構成する。

2 委員に事故あるときは、代理者をたてることができる。

(委員長)

第4条 検討委員会に委員長を置き、副町長がこれを務める。

2 委員長は、検討委員会を総括する。

3 委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、委員のうちから互選された者がその職務を代理する。

(会議)

第5条 検討委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 検討委員会は、委員長が必要と認めるときは、委員以外の出席を求め、又は他の方法で意見及び説明を聴くことができる。

(作業部会)

第6条 検討委員会は、必要があると認めるとき作業部会を置くことができる。

2 作業部会は、作業部会長及び作業部員をもって構成する。

3 作業部会長は、作業部員のうちから互選された者がその職務をもってあてる。

4 作業部員は、検討委員会で必要と認める者をもってあてる。

5 作業部会長は、必要があると認めるときは作業部会に作業部会以外の者の出席を求めることができる。

(庶務)

第7条 検討委員会の庶務は、都市整備課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行し、令和7年3月31日限りでその効力を失う。

別表 1

三股町住生活基本計画策定検討委員会 委員

	所 属 及 び 職 名 等	氏名	備 考
委 員	三股町 副町長	石崎 敬三	内線 2102
	総務課長	白尾 知之	〃 2211
	税務財政課長	黒木 孝幸	〃 1311
	企画商工課長	鈴木 貴	〃 3331
	福祉課長	福永 朋宏	〃 1411
	高齢者支援課長	杉下 知子	〃 1511
	環境水道課長	岩元 勝二	〃 2411
	都市整備課長	田中 英顯	〃 2311
事務局	三股町 都市整備課 課長補佐	福元 雄二	〃 2331
	係長	杉本 康一	〃 2322
	技師	来間 陽菜	〃 2321

資料２．計画の策定経緯

日 時	内 容
令和 6 年 7 月 8 日	第 1 回 三股町住生活基本計画策定検討委員会 ① 平成 31 年策定三股町住生活基本計画について ② 改定概要・改定内容について
7 月 17 日	第 2 回 三股町住生活基本計画策定検討委員会（作業部会） ① 平成 31 年策定三股町住生活基本計画について ② 施策の展開について
9 月（予定）	三股町議会全員協議会 ① 三股町住生活基本計画について

資料3. 用語の解説

あ行

空き家情報バンク：

中古住宅の流通促進及び空き家の有効活用を図ることを目的に、売却・賃貸を希望する所有者の空き家に関する物件情報を収集し、インターネット等を通じて、利用を希望する人に情報提供する仕組み。三股町では平成28年度から開設している。

あんしん賃貸住宅：

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

か行

がけ地近接等危険住宅移転事業：

災害の未然防止を図るため、がけ地の崩壊等による自然災害のおそれの高い土地から居住者自身の自助努力による住宅の移転に対して補助する事業。

既存住宅売買瑕疵保険：

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。

居住支援協議会：

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

公営住宅：

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

さ行

サービス付き高齢者向け住宅：

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

最低居住面積水準：

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

住生活：

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

住宅確保要配慮者：

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

住宅金融支援機構：

住宅金融公庫の業務を継承した独立行政法人。2007年4月1日に発足。

旧住宅金融公庫では、住宅ローンを直接融資していたが、住宅金融支援機構では一部の民間金融機関による貸付が困難な分野のみに直接融資を限定し、その他の一般的な住宅ローンについては、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを提供できるよう、資金の融通を支援する。

住宅診断（インスペクション）：

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

住宅ストック：

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

住宅性能表示制度：

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

住宅・土地統計調査：

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

住宅履歴情報の蓄積システム：

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

収入超過者：

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

新耐震基準：

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

住まいのダイヤル：

「公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター」が運営する住宅の電話相談窓口で、主に新築住宅建築、リフォーム、中古住宅売買、マンション建替え、敷地売却等の相談を受け付けている。

セーフティネット：

安全網の意で、最低限の生活を保障するための安全策。

た行

地域型住宅グリーン化事業：

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

地域包括ケアシステム：

重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、概ね 30 分以内に必要なサービスが提供される日常圏域（中学校区）を単位とし、住まい・医療・介護・予防・生活支援のサービスが一体的に切れ目なく提供できるように地域ぐるみで取り組むしくみ。

地域優良賃貸住宅制度：

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

長期優良住宅：

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

長期優良住宅化リフォーム推進事業：

戸建住宅及び共同住宅を対象とした、住宅の性能向上のためのリフォームと三世代同居対応リフォームに対する補助制度。事業の実施に要する費用の一部について国が支援することにより、質の高い住宅ストックの形成や子育てしやすい環境の整備を図ることが出来る。

定期借地・定期借家制度：

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

D I Y型賃貸住宅：

工事費用の負担が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことが出来る賃貸住宅。改修した場合の原状復帰の義務がない。

特定空家：

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

な行

入居を拒まない民間賃貸住宅：

改正住宅セーフティネット法に基づき、空き家等を「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）」として、賃貸人が、県に登録する制度。登録する賃貸住宅は、一定の規模や耐震性能等の基準に適合することを要件に、改修費の一部について国の補助や住宅金融支援機構の融資を受けられる場合がある。

は行

バリアフリー：

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

ヒートショック：

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

フラット 35：

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

ま行

マイホーム借上げ制度：

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

三股町建築物耐震改修促進計画：

耐震改修促進法に基づき、町内に残存する耐震化されていない建築物の耐震診断及び耐震改修をより一層促進することを目的に策定された計画。

三股町公営住宅等長寿命化計画：

将来にわたり公営住宅ストックを有効活用するため、中長期的な視点において、「適正な管理戸数への誘導」や「将来にわたる事業費の平準化」を十分に踏まえながら、団地別住棟別の活用方針を定め、建替えや修繕等の計画的実施及び予防保全による建物の長寿命化を推進することにより、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ることを目的に策定された計画。全国計画であるインフラ長寿命化計画の地方版となる「三股町公共施設等総合管理計画」の個別計画として位置づけられる。

みやざきの家：

宮崎県の気候・風土に合った優良な木造住宅。地震や台風に強い住宅とするため、「1. 柱の太さは12cm 角」「2. 耐力壁の長さは通常の1.5倍」「3. 基礎はべた基礎」「4. 基礎と柱をつなぐ金物の設置」「5. 外壁内の通気の確保」「6. 床下の換気」の6つの仕様（みやざきの家標準仕様）を指定している。

や行

U I J ターン：

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態を指す。

誘導居住面積水準：

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

優良住宅取得支援制度：

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

ユニバーサルデザイン：

文化・言語・国籍や年齢・性別の違い、障がいの有無や能力差などを問わずに利用できるようにすることを目的とした建築（設備）・工業製品・情報などの設計（デザイン）のこと。

リノベーション：

既存の建築物に大規模な工事を行うことで、建築物の機能や価値の再生を行うこと。リフォームが機能回復的な改修であるのに対して、リノベーションはプラス α の機能や価値を追加・向上させるような改修を意味する。

リフォーム：

居住中の住宅の改築や改装、特に内外装の改装を指す和製英語。

リフォーム瑕疵保険：

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。

三股町住生活基本計画

発行年月：2024 年（令和 6 年）8 月

発 行：三股町 都市整備課

〒889-1995 宮崎県北諸県郡三股町五本松 1-1

TEL：(0986)52-9065【直通】