

令和 7 年 度

宮崎市住宅行政概要

宮崎市 建設部 住宅課

はじめに

戦後の住宅難から始まった日本の住宅政策は、全国的に大量の公営住宅を建設するなど「量の確保」が積極的に行われ、昭和 40 年代後半に住宅数が世帯数を上回り、住宅の量が充足しました。その後は、住宅や居住環境の「質の向上」へと転換が図られています。本市の市営住宅等についても耐震化やバリアフリー化、設備水準の向上等を進めてきました。さらに近年は、次の段階として、民間や既存住宅の効果的・効率的な活用等が重要視されています。

本市においては、平成 28 年度に改定した、「宮崎市公営住宅等長寿命化計画（宮崎市公営住宅ストック総合活用計画）」を令和 3 年度に改定し、市営住宅等の建替えや修繕等の計画的実施、予防保全による建物の長寿命化図っています。

また、「宮崎市住宅マスタープラン」は計画期間を終了し、今回、「宮崎市住生活基本計画」と計画名を変更し令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間の計画期間として改定しています。「第六次宮崎市総合計画」を上位計画とする住宅関連部門の計画で基本方針や具体的な施策を定めて未来に向かって「住みたい」・「住み続けたい」と思える魅力あふれるまちづくりを推進していきます。

本書は、こうした本市の住宅行政に関する各種施策・事業等について、実績や取組状況等の情報をまとめたものです。



< 目 次 >

1 組織

(1) 機構図	6
(2) 職員配置表	6
(3) 所掌事務	6

2 予算

(1) 公営住宅建設資金特別会計	7
(2) 一般会計	7
(3) 令和7年度主要事業の概要	8

3 決算

(1) 公営住宅建設資金特別会計	9
(2) 一般会計	9
(3) 令和6年度主要事業の成果	10

4 住宅施策

(1) 本市の住宅施策	12
(2) 住宅施策の現状	14

5 市営住宅等の管理状況

(1) 市営住宅等の団地別の管理戸数と入居世帯数	19
(2) 家賃の徴収状況	21
(3) 法的措置の状況	22
(4) 滞納整理の流れ	23
(5) 年度別定期募集戸数及び応募状況	24
(6) 団地別の公営住宅家賃等の状況	27
(7) 指定管理者制度	28

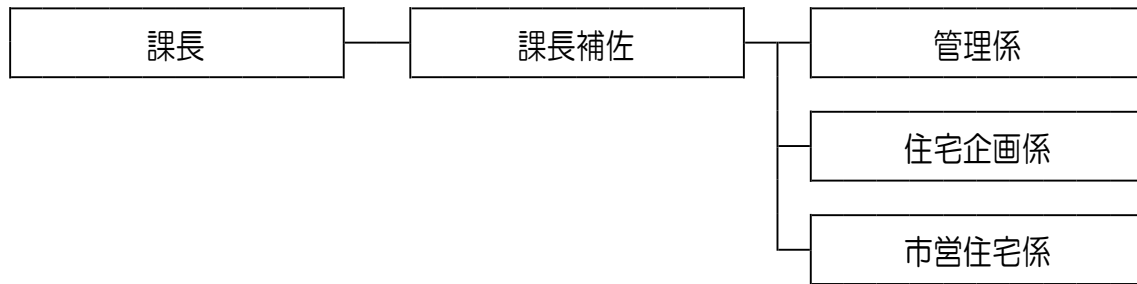
6 市営住宅等の整備状況

(1) 市営住宅等の新築・建替等の実績	30
(2) 特定目的公営住宅の年度別の建設実績	33
(3) 公営住宅ストック総合改善事業の実績	34
(4) 市営住宅住宅用火災警報器更新事業の実績	44
(5) 団地建替事業	45
〔参考〕県営住宅の管理戸数	46

□ 宮崎地域	
(1) 市営住宅等位置図	49
(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数	50
(3) 団地別管理戸数と団地規模	51
□ 佐土原地域	
(1) 市営住宅等位置図	61
(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数	62
(3) 団地別管理戸数と団地規模	63
□ 田野地域	
(1) 市営住宅等位置図	69
(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数	70
(3) 団地別管理戸数と団地規模	71
□ 高岡地域	
(1) 市営住宅等位置図	75
(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数	76
(3) 団地別管理戸数と団地規模	77
□ 清武地域	
(1) 市営住宅等位置図	81
(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数	82
(3) 団地別管理戸数と団地規模	83
□ 付録	
住宅政策の変遷	87
住宅・建築関連年表	88
統計情報	
(1) 社会状況・住宅事情	94
(2) 市営住宅等の管理・入居状況	97
市営住宅家賃の設定方法	99
空き家等対策推進事業	102
用語解説	105

1 組織

(1) 機構図



(2) 職員配置表

令和7年4月1日現在

役職 \ 係名		管理係	住宅企画係	市営住宅係	計
課長(等)	1				1
補佐(等)		1	1	1	3
係長(等)		1	1	1	3
主任主事			1	1	2
主事		1		1	2
会計年度任用職員		1	1	1	3
計	1	4	4	5	14

(3) 所掌事務

係名	主な所掌事務
管理係	(1) 住宅財産の管理に関すること。 (2) 工事等の入札及び契約（総務部契約課工事契約係に係るものを除く。）に関すること。 (3) 工事関係証明等に関すること。 (4) 住宅新築資金貸付金の償還に関すること。 (5) 課内の庶務及び課内の他係に属さないこと。
住宅企画係	(1) 住宅政策の企画立案に関すること。 (2) 市営住宅の建設計画に関すること。 (3) 住宅の調査及び統計に関すること。 (4) マンション管理の適正化に関すること。 (5) 優良賃貸住宅制度に関すること。
市営住宅係	(1) 市営住宅等の管理に関すること。 (2) 市営住宅等の維持保全計画に関すること。 (3) 住宅使用料等に関すること。 (4) 市営住宅等に係る相談及び市営住宅入居者の募集等に関すること。 (5) 市営住宅入居者選考委員会に関すること。

2 予算

(1) 公営住宅建設資金特別会計

① 歳入

(単位：千円)

年度 歳入科目	令和7年度		令和6年度		比較増減	
	予算額	構成比(%)	予算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
住宅使用料	938,733	46.0	958,791	39.4	△ 20,058	△ 2.1
駐車場使用料	61,972	3.0	63,964	2.6	△ 1,992	△ 3.1
土地使用料	526	0.0	521	0.0	5	1.0
手数料(督促・証明・駐車場等)	3	0.0	3	0.0	0	0.0
国庫支出金(社総金、防衛省空調)	321,309	15.8	507,257	20.9	△ 185,948	△ 36.7
県支出金	1	0.0	0	0.0	1	皆増
財産収入(基金利子、土地貸付・売払)	11,284	0.6	10,507	0.4	777	7.4
一般会計繰入金	54,822	2.7	48,020	2.0	6,802	14.2
基金繰入金(1号・2号基金)	159,337	7.8	130,518	5.4	28,819	22.1
繰越金	1	0.0	1	0.0	0	0.0
諸収入(敷金、過去修繕費等)	29,912	1.5	29,018	1.2	894	3.1
市債	461,100	22.6	682,400	28.1	△ 221,300	△ 32.4
合 計	2,039,000	100.0	2,431,000	100.0	△ 392,000	△ 16.1

② 歳出

(単位：千円)

年度 事業	令和7年度		令和6年度		比較増減	
	予算額	構成比(%)	予算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
人件費(管理+建設+会計年度職員)	88,668	4.3	78,309	3.2	10,359	13.2
住宅管理費(指定管理料)	462,735	22.7	462,607	19.0	128	0.0
住宅管理費(基金積立金)	22,084	1.1	20,107	0.8	1,977	9.8
住宅管理費(その他)	43,913	2.2	43,966	1.8	△ 53	△ 0.1
公営住宅建設費	1,034,009	50.7	1,424,026	58.6	△ 390,017	△ 27.4
公債費(市債元利償還金)	386,768	19.0	401,866	16.6	△ 15,098	△ 3.8
予備費	823	0.0	119	0.0	704	591.6
合 計	2,039,000	100.0	2,431,000	100.0	△ 392,000	△ 16.1

(2) 一般会計

① 歳入

(単位：千円)

年度 歳入科目	令和7年度		令和6年度		比較増減	
	予算額	構成比(%)	予算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
使用料及び手数料	84	0.5	25	0.1	59	236.0
国庫支出金	12,176	77.9	20,818	83.3	△ 8,642	△ 41.5
県支出金	912	5.8	1,185	4.7	△ 273	△ 23.0
諸収入	2,463	15.8	2,963	11.9	△ 500	△ 16.9
合 計	15,635	100.0	24,991	100.0	△ 9,356	△ 37.4

② 歳出

(単位：千円)

年度 事業	令和7年度		令和6年度		比較増減	
	予算額	構成比(%)	予算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
公営住宅建設資金特別会計繰出金	54,822	66.4	48,020	56.3	6,802	14.2
宮崎市住生活基本計画改定事業	0	0.0	9,455	11.1	△ 9,455	皆減
優良賃貸住宅家賃低廉化事業	26,300	31.9	26,532	31.1	△ 232	△ 0.9
償還推進事業	1,216	1.5	1,096	1.3	120	10.9
マンション管理適正化推進事業	210	0.2	210	0.2	0	0.0
合 計	82,548	100.0	85,313	100.0	△ 2,765	△ 3.2

(3) 令和7年度主要事業の概要

(単位：千円)

事業名・事業費	説 明
【住宅特会】 公営住宅維持管理事業 528,732	市営住宅等の管理を効果的かつ効率的に行うため、指定管理者による管理を行います。 ○管理戸数 5,451戸(令和7年4月1日現在) ○事業内容 ・宮崎市営住宅等指定管理料 462,735 指定管理者 宮崎市営住宅管理センター 指定期間 令和3年4月～令和8年3月 ・一般管理費 19,363 ・入居敷金払戻金等 18,000 ・住宅使用料収納事務費等 28,634
【住宅特会】 公営住宅建設事業 1,034,009	安全・安心で快適な居住環境を提供するため、新町・追手団地等の建替事業に取り組みます。 また、既存建物の長寿命化と居住性の向上を図るため、外壁改修や電気幹線改修、浴室改修などの改善工事に取り組みます。 さらに、市営住宅の管理戸数の適正化を図るため、簡易耐火構造平屋建て住宅等の入居者の移転を進めます。 ○新町・追手団地建替事業（PFI） 388,875 周辺4団地解体工事、入居者本移転、埋蔵文化財整理作業 ○公営住宅ストック総合改善事業 522,068 外壁改修工事、電気幹線改修工事、屋根改修工事等 ○市営住宅入居者移転支援事業 10,340 対象 木造又は簡易耐火構造平屋建住宅の居住者（佐土原・高岡地域） ○市営住宅お風呂リニューアル事業 111,600 対象 約140戸(大坪団地ほか)
【一般会計】 優良賃貸住宅家賃低廉化事業 26,300	高齢者の居住の安定を図るため、民間により建設・整備が行われた高齢者向けの優良な賃貸住宅所有者に対し、家賃助成を行います。 ○対象住宅 ・サザンライフマンション(20戸) 6,828 ・ふくふくマンション (47戸) 19,472
【一般会計】 マンション管理適正化推進事業 210	マンション管理の適正化を図るため、マンションの区分所有者や管理組合に向けた相談会や講習会等を行う団体に対し、開催費用等の一部を助成します。 ○助成対象 2団体

3 決算

(1) 公営住宅建設資金特別会計

① 歳入

(単位：千円)

年度 歳入科目	令和6年度		令和5年度		比較増減	
	決算額	構成比(%)	決算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
住宅使用料	954,446	41.6	975,269	67.1	△ 20,823	△ 2.1
駐車場使用料	64,134	2.8	66,480	4.6	△ 2,346	△ 3.5
土地使用料	534	0.0	522	0.0	12	2.3
手数料(督促・証明・駐車場等)	0	0.0	1	0.0	△ 1	△ 100.0
国庫支出金(社総金、防衛省空調)	483,385	21.0	125,574	8.6	357,811	284.9
県支出金	1,669	0.1	—	—	1,669	皆増
財産収入(基金利子、土地貸付・売払)	7,045	0.3	2,113	0.2	4,932	233.4
一般会計繰入金	61,164	2.7	36,562	2.5	24,602	67.3
基金繰入金(1号・2号基金)	43,885	1.9	73,391	5.1	△ 29,506	△ 40.2
繰越金	90	0.0	4,799	0.3	△ 4,709	△ 98.1
諸収入(敷金、過去修繕費等)	34,081	1.5	32,554	2.2	1,527	4.7
市債	646,100	28.1	136,700	9.4	509,400	372.6
合 計	2,296,533	100.0	1,453,965	100.0	842,568	57.9

② 歳出

(単位：千円)

年度 事業	令和6年度		令和5年度		比較増減	
	決算額	構成比(%)	決算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
人件費(管理+建設+会計年度職員)	80,565	3.5	76,348	5.3	4,217	5.5
住宅管理費(指定管理料)	471,607	20.7	462,607	31.9	9,000	1.9
住宅管理費(基金積立金)	16,481	0.7	10,497	0.7	5,984	57.0
住宅管理費(その他)	29,604	1.3	26,751	1.8	2,853	10.7
公営住宅建設費	1,280,390	56.1	468,992	32.3	811,398	173.0
公営住宅災害復旧費	1,998	0.1	—	—	1,998	皆増
公債費(市債元利償還金)	402,634	17.6	405,388	28.0	△ 2,754	△ 0.7
予備費	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合 計	2,283,279	100.0	1,450,583	100.0	832,696	57.4

(2) 一般会計

① 歳入

(単位：千円)

年度 歳入科目	令和6年度		令和5年度		比較増減	
	決算額	構成比(%)	決算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
使用料及び手数料	39	0.1	53	0.1	△ 14	△ 26.4
国庫補助金	17,779	43.7	17,995	43.9	△ 216	△ 1.2
県支出金	13,308	32.7	14,539	35.4	△ 1,231	△ 8.5
諸収入	9,556	23.5	8,428	20.6	1,128	13.4
合 計	40,682	100.0	41,015	100.0	△ 333	△ 0.8

② 歳出

(単位：千円)

年度 事業	令和6年度		令和5年度		比較増減	
	決算額	構成比(%)	決算額	構成比(%)	差額	伸率(%)
公営住宅建設資金特別会計繰出金	61,164	58.4	36,562	40.9	24,602	67.3
宮崎市住生活基本計画改定事業	9,166	8.7	5,574	6.2	3,592	64.4
優良賃貸住宅家賃低廉化事業	24,472	23.4	25,009	28.0	△ 537	△ 2.1
償還推進事業	1,176	1.1	1,032	1.2	144	14.0
空き家等利活用推進事業	2,888	2.8	4,829	5.4	△ 1,941	△ 40.2
特定空き家等対策事業	578	0.6	4,517	5.1	△ 3,939	△ 87.2
危険な空き家等除却推進事業	4,344	4.1	7,092	7.9	△ 2,748	△ 38.7
空き家所有者等特定調査事業	202	0.2	166	0.2	36	21.7
空き家情報整備事業	—	—	4,400	4.9	△ 4,400	皆減
青空SC地区老朽・危険建築物除却事業	564	0.5	—	—	564	皆増
マンション管理適正化推進事業	210	0.2	210	0.2	0	0.0
合 計	104,764	100.0	89,391	100.0	15,373	17.2

(3) 令和6年度主要事業の成果

事業名・決算額	成 果														
【住宅特会】 住宅維持管理事業 571,984千円	<p>住宅に困窮する低額所得者に対して優良で低廉な家賃の賃貸住宅を提供するため、市営住宅等の管理を適正かつ合理的に行うよう努めました。</p> <p>なお、令和6年度末の市営住宅等の管理戸数は、58団地5,381戸です。</p> <p>指定管理者 宮崎市営住宅管理センター 代表構成員 (一社)宮崎県宅地建物取引業協会 指定期間 令和3年4月～令和8年3月</p> <p>○市営住宅等の管理</p> <table border="1"> <tr> <td>住宅使用料収納事務費</td><td>2,825,781円</td></tr> <tr> <td>一般管理費</td><td>13,393,415円</td></tr> <tr> <td>宮崎市営住宅等指定管理料</td><td>471,606,935円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>487,826,131円</td></tr> </table> <p>○市営住宅等基金積立金</p> <table border="1"> <tr> <td>第1号基金(入居敷金)</td><td>9,435,900円</td></tr> <tr> <td>第2号基金(基金利子・財産収入)</td><td>7,045,226円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>16,481,126円</td></tr> </table> <p>○入居敷金払戻金等 13,385,280円 ○人件費 54,291,526円</p>	住宅使用料収納事務費	2,825,781円	一般管理費	13,393,415円	宮崎市営住宅等指定管理料	471,606,935円	計	487,826,131円	第1号基金(入居敷金)	9,435,900円	第2号基金(基金利子・財産収入)	7,045,226円	計	16,481,126円
住宅使用料収納事務費	2,825,781円														
一般管理費	13,393,415円														
宮崎市営住宅等指定管理料	471,606,935円														
計	487,826,131円														
第1号基金(入居敷金)	9,435,900円														
第2号基金(基金利子・財産収入)	7,045,226円														
計	16,481,126円														
【住宅特会】 公営住宅建設事業 1,306,663千円	<p>既存市営住宅ストックを有効に活用し、快適で安全な市営住宅を供給するため、国庫補助を活用した公営住宅ストック総合改善事業及び公営住宅整備事業を実施しました。</p> <p>○公営住宅ストック総合改善事業 313,608,334円 外壁改修工事、屋根改修工事 ○新町・追手団地建替事業 886,757,316円 PFI事業契約に係る公有財産購入費等 ※上記には、令和5年度からの繰越事業を含みます。 ○市営住宅お風呂リニューアル事業 77,946,101円 ○市営住宅入居者移転支援事業 1,049,160円 ○民間賃貸住宅家賃等補助事業 276,000円 ○事務費及び人件費 27,026,475円</p>														
【住宅特会】 市営住宅災害復旧事業 (台風第10号災害関連) 1,998千円	<p>令和6年台風第10号によって被災した市営住宅の復旧・修繕を行いました。</p> <p>○宮崎市営住宅下村団地54棟倉庫建替工事外 1,997,820円</p>														
【住宅特会】 市債元利償還金 402,634千円	<p>市営住宅建替及び既存住宅の改修を行うために借り入れた市債の償還を行いました。</p> <p>○事業執行状況</p> <table border="1"> <tr> <td>元 金 償 還 額</td><td>369,046,134円</td></tr> <tr> <td>利 子 償 還 額</td><td>33,587,393円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>402,633,527円</td></tr> </table>	元 金 償 還 額	369,046,134円	利 子 償 還 額	33,587,393円	計	402,633,527円								
元 金 償 還 額	369,046,134円														
利 子 償 還 額	33,587,393円														
計	402,633,527円														

事業名・決算額	成 果
【一般会計】 宮崎市住生活基本計画 改定事業 9,166千円	<p>住生活基本法や制度、社会情勢の変化等に的確に対応するため、宮崎市住生活基本計画(旧宮崎市住宅マスタープラン)の改定作業を行いました。</p> <p>○宮崎市住生活基本計画策定懇話会 80,000円 ○計画策定業務委託 9,086,000円</p>
【一般会計】 優良賃貸住宅家賃 低廉化事業 24,472千円	<p>公営住宅を補完し、高齢者等のためにバリアフリー化された優良な賃貸住宅を供給するため、宮崎市の認定を受けて整備された民間の賃貸住宅に対し、家賃減額助成を行いました。</p> <p>○対象住宅 サザンライフマンション(20戸) 6,247,000円 ふくふくマンション (47戸) 18,225,000円</p>
【一般会計】 空き家等利活用推進 事業 2,889千円	<p>中古住宅の流通促進を図るため、空き家バンクシステムの運用及び住宅関係団体と連携した空き家に関する相談の対応を行いました。</p> <p>また、青島地域をモデル地域として、空き家への移住者に対する家賃補助を実施しました。</p> <p>○空き家バンクシステム運用、空き家相談受付 2,156,580円 ○青島地域の家賃補助 680,000円</p>
【一般会計】 特定空家等対策事業 578千円	<p>管理不全空家等や特定空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家に関する諸問題を審議する審議会を開催しました。</p> <p>また、倒壊した空き家が市道を占有し地域住民への危険性があった対応として、緊急安全措置による資材の移動を行いました。</p> <p>○特定空家等対策審議会 44,000円 ○緊急安全措置(大字細江) 528,000円</p>
【一般会計】 危険な空き家等 除却推進事業 4,344千円	<p>特定空家等又は不良住宅(危険な空き家等)が周辺環境に及ぼす悪影響を解消するため、解体費用の一部を助成し、近隣住民の生活環境の保全を図りました。</p> <p>○解体補助(居住用15か所) 3,934,000円 ○解体補助(非居住用2か所) 410,000円</p>
【一般会計】 空き家所有者等特定 調査事業 202千円	<p>所有者を特定することが困難な空き家について、不動産の権利に関する登記手続きに精通している宮崎県行政書士会又は宮崎県司法書士会へ所有者特定調査業務を委託しました。</p> <p>○宮崎市空き家等適正管理者特定調査業務 202,000円</p>
【一般会計】 青空SC地区老朽・危険 建築物除却事業 564千円	<p>特定空家である橘通二丁目の青空ショッピングセンターについて、権利者による除却が困難なため、行政代執行による除却を実施しました。</p> <p>○橘通西二丁目地区老朽・危険建築物除却工事(空家特措法関連分) 564,000円</p>
【一般会計】 マンション管理適正化 推進事業 210千円	<p>マンション管理の適正化を図るため、マンションの区分所有者や管理組合に向けたセミナー開催や無料相談等を行う団体に対して、開催費用等の一部を助成しました。</p> <p>○助成件数(2件) 200,000円</p>

4 住宅施策

(1) 本市の住宅施策

本市が定める住宅施策に係る計画は、次のとおりです。

① 宮崎市公営住宅等長寿命化計画

本市の公営住宅等にかかる部門計画です。全国計画であるインフラ長寿命化基本計画の地方版となる「宮崎市公共施設等総合管理計画」の個別計画として位置付けています。

令和4年3月に中間見直しを行いました。

(i) 計画期間

2016年度（平成28年度）年度～2025年度（令和7年度）

(ii) 計画の対象

公営住宅、市単独住宅、特定公共賃貸住宅、山村定住住宅

(iii) 計画の目的

将来にわたり公営住宅ストックを有効活用するため、「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」を考慮しながら、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としています。

(iv) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計(中長期)

本市の公営住宅等は、要支援世帯数に対応するものとし、建替え時の仮移転先や災害時の緊急用等を考慮した上で、公営住宅等の必要戸数を算出しました。

○市営住宅の目標管理戸数：

令和3年度(現状値)：5,428戸→令和7年度(目標値)：5,050戸

(v) 計画期間における事業手法の設定(令和3年度判定)

○令和4年度～令和13年度における事業手法の判定結果

建替予定戸数：115戸 用途廃止予定戸数：436戸

維持管理予定戸数：4,896戸(うち、改善：2,864戸 修繕：2,032戸)

② 宮崎市住生活基本計画（旧宮崎市住宅マスタープラン）

「第六次宮崎市総合計画」を上位計画とする本市の住宅関連部門の計画です。国及び宮崎県の住生活基本計画、市で定める都市計画マスタープラン、公共施設関連計画、及び福祉関連計画等の整合性を図って作成されています。

(i) 計画期間

2025年度（令和7年度）年度～2034年度（令和16年度）

(ii) 将来の都市像

未来に向かって「住みたい」・「住み続けたい」と思える魅力あふれるまち

(iii) 基本方針

社会情勢の変化に対応した魅力ある住まいの実現
頻発・激甚化する災害に備えた住宅・住環境づくり
多様な世代が安心して住み続けられる住環境づくり
住宅の価値を高める仕組みづくり
空き家等の適正な維持・管理・活用を進める仕組みづくり
住宅関係団体や地域住民等との連携・協働の推進

(iv) 施策体系

【宮崎市住生活基本計画】

基本方針	基本的な施策	具体的な施策
社会情勢の変化に対応した魅力ある住まいの実現	社会情勢の変化に対応した住まいの実現	・適正な都市機能の配置と居住誘導の促進
		・関連施策との連携による住情報の提供・住宅相談の充実
	地域特性を十分に生かした移住・定住の促進	・移住・定住の促進
頻発・激甚化する災害に備えた住宅・住環境づくり	災害に備えた住宅市街地の形成	・住宅等の耐震化の促進
		・住宅内及び宅地の安全確保の推進・啓発
		・まちの防災機能の向上
	災害被災者への迅速な居住支援	・応急仮設住宅の建設候補地の確保
		・災害被災者の住宅確保の支援
		・災害時の住情報の提供や体制の構築
多様な世代が安心して住み続けられる住環境づくり	安心して住み続けられる魅力ある住環境の形成	・三世代同居・近居の促進
		・子育て世帯のニーズに対応した住宅の普及促進
		・多様な賃貸住宅の供給促進
		・公的賃貸住宅を活用した支援
		・高齢者・障がい者・子育て世帯等の居住の確保・安心居住
		・地域の防犯・防災活動への支援
	住宅セーフティネット機能の充実	・市営住宅の有効活用
		・市営住宅入居者管理の適正化の推進
		・市営住宅を補完する民間賃貸住宅の活用
		・民間事業者の様々なノウハウや技術の活用による公営住宅の供給・整備・管理
		・公営住宅における子育て世帯の入居支援による、バランスの取れたコミュニティの形成
住宅の価値を高める仕組みづくり	持続可能な住宅づくり (良質な住宅ストックの形成)	・長期優良住宅や省エネ住宅等の普及
		・既存住宅を含む多様な住宅供給の促進
		・健康や省エネ等に配慮した住宅の啓発・誘導
		・地場産材を活用した住宅建設の促進
		・住宅診断（インスペクション）の普及促進
		・持続可能な住宅づくりに対応できる担い手（事業者）の研修等による育成の支援
	既存ストックの適正な維持・管理	・住宅改善に対する支援
	分譲マンションの適正な維持・管理	・分譲マンション管理に関する支援
		・マンションの大規模修繕・建替えに対する支援
空き家等の適正な維持・管理・活用を進める仕組みづくり	空き家等の適正な維持・管理の促進	・空き家の適正な維持・管理の促進
	利用可能な空き家（中古住宅）の流通促進にかかる周知やリノベーション等による活用促進	・空き家等の利活用の促進
	危険な空き家等の除却・解体の促進	・危険な空き家の撤去・解体の促進
住宅関係団体や地域住民等との連携・協働の推進	連携・協働による住まい・まちづくりの推進	・住まい・まちづくりに係る各分野との横断的な連携体制の構築
		・住宅相談や住教育に関する体制の充実

(2) 住宅施策の現状

本市における市営住宅等の管理戸数は、令和 7 年 4 月 1 日現在、59 団地 5,451 戸となっています。（令和 6 年度に、高岡地域の旧町有住宅の一部 2 戸を用途廃止し、令和 7 年 4 月 1 日付で佐土原地区の新町団地 70 戸を供用開始しました。）

近年は、高齢社会の進行等に伴い、高齢者・障がい者等の暮らしやすい住宅を確保していくことが重要な課題であり、そのためには、公営のみならず民間市場も含めた住宅施策の展開が必要です。

このため、老朽化した市営住宅に関しては、「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて統廃合による建替事業を展開するとともに、既存ストックについて、適正管理や長寿命化に資する改善等を行いながら、より良い住環境の提供や地域の実情に応じた弾力的な活用に取り組んでいます。

また、民間市場において公営住宅を補完する賃貸住宅等の供給促進を図るため、地域優良賃貸住宅の認定・補助やサービス付き高齢者向け住宅の登録を行っています。

① 市営住宅等一覧

令和 7 年 4 月 1 日現在

宮崎地域			佐土原地域			田野地域			高岡地域			清武地域			
団地名		戸数	団地名		戸数	団地名		戸数	団地名		戸数	団地名		戸数	
公営住宅															
1	自由ヶ丘	263	25	西上町	15	38	光	92	43	柳	28	53	中央	24	
2	平和が丘	120	26	都甲路	20	39	木材町	16	44	寺田	31	54	桑畑	24	
3	国富が丘	511	27	梅野	10	40	上井倉	52	45	穆佐	6	55	清武新町	24	
4	大塚台	650	28	宝塔山	50	41	南原	26	46	祇園	16	56	新川	24	
5	大坪	162	29	今坂	45	42	二ツ山	14	47	内山	12	57	岡	48	
6	池内	278	30	旭町	7				48	八久保	15	58	沓掛	10	
7	小戸	30	31	小牧台	111				49	浦之名	15	59	黒坂	10	
8	飛江田	380	32	追手	32				50	丸山北	34				
9	南窪	54	33	下村	48				51	丸山	71				
10	大島	50	34	久峰	96										
11	大島西	50	35	光ヶ丘	92										
12	鶴島	24	36	広瀬台	162										
13	鳥居原	124	37	新町	70										
14	希望ヶ丘	130													
15	一の宮	50													
16	生目台	408													
17	学園木花台	152													
18	立和原	80													
19	大島北	202													
20	北ノ原	19													
21	老松	53													
22	大淀	44													
23	権現	180													
24	北原	47													
計	24団地	4,061	計	13団地	758	計	5団地	200	計	9団地	228	計	7団地	164	
						計				58団地			5,411戸		

市単独住宅														
17	学園木花台	8	30	旭町	12				—	旧町有住宅	1			

特定公共賃貸住宅														
21	老松団地	9												
22	大淀団地	5												

山村定住住宅														
									52	山村定住住宅	5			

合計	4,083		770		200		234		164				
						総計			59団地		5,451戸		

※高岡地区の旧町有住宅は点在しているため、団地数としては計上していません。

② 市営住宅等の目的別戸数

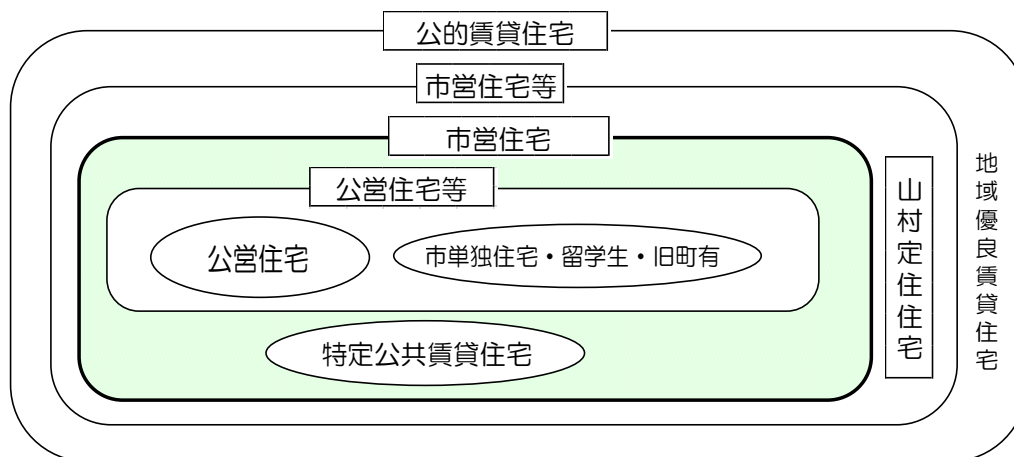
令和7年4月1日現在

区 分		戸 数	
公営住宅	一般世帯等向け住宅	4,618	
	特定目的	高齢者向け住宅	528
		高齢者同居世帯向け住宅	15
		障がい者世帯向け住宅	137
		車いす世帯向け住宅	79
		母子世帯向け住宅	34
公的賃貸住宅	特定公共賃貸住宅	14	
市単独住宅	旧宮崎市留学生向け住宅	8	
	旧佐土原町有住宅	12	
	旧高岡町有住宅	1	
山村定住住宅		5	
計		5,451	

*H20から子育て支援策の一環として、定期入居住戸を確保しています。

- ・H30実績：供給 1戸 応募 2件 入居 1戸
- ・R 4実績：供給 1戸 応募 1件 入居 1戸
- ・R 5実績：供給 1戸 応募 0件 入居 0戸
- ・R 6実績：供給 1戸 応募 0件 入居 0戸

(参考) 本市における市営住宅等の定義



③ 地域対応活用計画に基づく市営住宅の目的外使用状況

公営住宅において、本来の入居希望者の入居を阻害しない範囲で、地域の実情に応じた既存ストックを弾力的に活用するため、国に地域対応計画の承認を得て目的外使用を行っています。

(i) 学園木花台団地

概 要	住宅に困窮する学生支援を目的として、入居が敬遠されている最上階の空き住戸に、学生が目的外使用により入居可能とした。		
開始時期	令和5年度～	対象者	宮崎大学生・大学院生
対象住戸 (内 訳)	3戸 (2戸：単身用、1戸：ル・ムリエ可)	使用状況 【R7.4.1現在】	3戸 (学生4名入居)

(ii) 小牧台団地

概 要	全国屈指の部活動がある佐土原高校に寮がないことで進学を諦める学生を支援するため、入居が敬遠されている最上階の空き住戸を高校に目的外使用許可し、学生が入居可能とした。		
開始時期	令和6年度～	対象者	佐土原高校部活動生
対象住戸 (内 訳)	7戸 (6戸：3名用、1戸：食堂機能付)	使用状況 【R7.4.1現在】	7戸 (学生9名入居)

(iii) 池内団地、光団地

概 要	住宅に困窮する外国人労働者を雇用する法人を支援するため、入居が敬遠されている最上階の空き住戸に、外国人労働者が目的外使用により入居可能とした。		
開始時期	令和6年度～	対象者	外国人労働者
対象住戸 (内 訳)	8戸 (8戸：3名用)	使用状況 【R7.4.1現在】	8戸 (外国人労働者20名入居)

④ 協定締結に基づく市営住宅の目的外使用状況

概 要	企業誘致の一環として協定を結び、長年空き住戸となっていた特定公共賃貸住宅の住戸に外国人労働者が目的外使用により入居可能とした。		
開始時期	令和6年度～	対象者	外国人労働者
対象住戸 (内 訳)	7戸 (7戸：3名用)	使用状況 【R7.4.1現在】	7戸 (外国人労働者21名入居)

⑤ 地域優良賃貸住宅供給促進事業（高齢者型）

平成19年度に高齢者向け優良賃貸住宅・特定優良賃貸住宅の両制度が一元化されたもので、平成20年度以降に民間事業者等が高齢者等向けにバリアフリーの良質な賃貸住宅を供給する場合、その建設費や家賃の一部を補助する制度です。

市が事業者からの供給計画を認定した事業については、建設費の一部を助成し、また家賃減額助成を行っています。サザンライフマンションについては、当初高齢者向け優良賃貸住宅として認定していましたが、平成27年度に地域優良賃貸住宅として再認定しました。現在市内に2棟67戸を供給しています。

認定	認定期間	住宅名	所在地	棟数	戸数	管理者
宮崎市	平成22.4 ～ 令和12.3	ふくふくマンション	広島一丁目	1	47	民間
宮崎市	平成28.9 ～ 令和8.8	サザンライフマンション	高千穂通一丁目	1	20	民間
合計				2	67	

⑥ サービス付き高齢者向け住宅の登録制度

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、国土交通省・厚生労働省が所管する「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、平成23年度に創設されました。

同制度は、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「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進することを目的としています。

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録は、都道府県・政令市・中核市が行い、登録された住宅の家賃やサービスに関する情報は、入居を希望する高齢者等に公開されます。

一定の要件を満たすことで、建設費（新築・改修）に係る国からの補助金、税制上の優遇措置、住宅金融支援機構の融資を受けられる等のメリットがあります。

5年ごとに登録の更新手続きが必要です。

登録主体	登録年度	住宅名	所在地	件数	戸数
宮崎市	平成24	有料老人ホーム なみしま	波島一丁目	1	42
		カーサ・アルバ壱番館	大字小松	1	97
	平成25	サービス付き高齢者向け住宅 オアシスケア宮崎	末広	1	20
	平成27	みやづる サービス付き高齢者向け住宅	高岡町下倉永	1	36
		サービス付き高齢者向け住宅 オアシスケア南宮崎	大字恒久	1	33
合計				5	228

⑦ 新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称「住宅セーフティネット法」）が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が平成 29 年 10 月 25 日から施行されています。

（i）背景・経緯

（ア）住宅確保要配慮者（※）の現状

- ・ 住宅確保要配慮者は、今後も増加する見込み
- ・ 住宅確保要配慮者に対する大家の入居拒否感（孤独死、滞納などを懸念）

※ 住宅確保要配慮者…低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯等

（イ）住宅ストックの状況

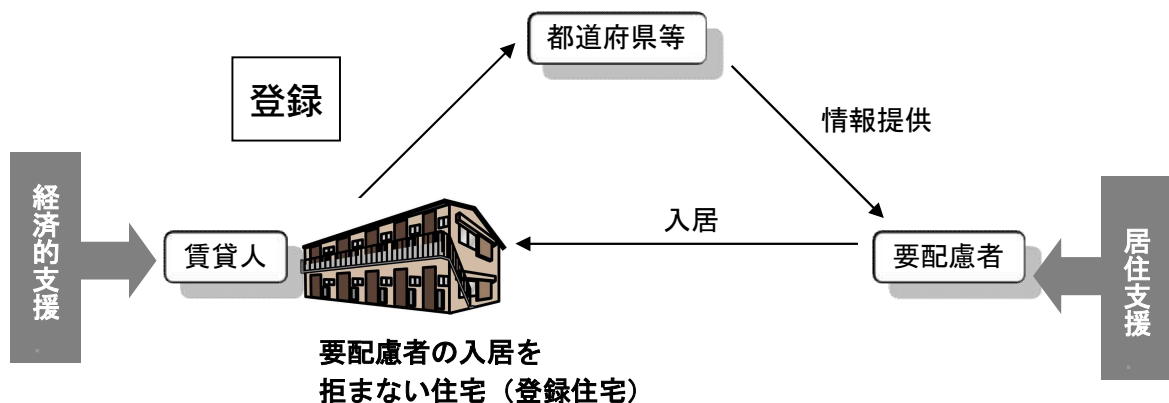
- ・ 公営住宅については、今後の人口動向等を踏まえて建替えが行われており、今後の管理戸数の大幅な増加は見込めない状況
- ・ 民間の空き家・空き室は増加しており、中には活用可能なものが多く存在

（ii）制度の取組

（ア）宮崎市の取組

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録

- ・ 賃貸人（大家）が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県、政令市、中核市（以下「都道府県等」）に登録
- ・ 令和6年度末登録数 534 件 3,602 戸



（i）国や県、外部団体の取組

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録等

- ・ 都道府県等が登録住宅の情報を開示、賃貸人を指導監督

○登録住宅の改修への経済的支援

- ・ 一定期間、国による改修費への補助
（事業費の1/3以内 補助限度額 50 万円/戸）

耐震改修工事、バリアフリー改修工事、間取り変更工事等は 50 万円/戸を加算

○住宅確保要配慮者の居住支援

- ・ 居住支援協議会による居住支援活動の充実
住宅相談会、家賃債務保証制度や安否確認サービスの紹介などを実施
- ・ 居住支援法人（県が指定）による居住支援活動
要配慮者への生活支援（見守りなど）、家賃債務保証事業等を実施

5 市営住宅等の管理状況

(1) 市営住宅等の団地別の管理戸数と入居世帯数

令和7年4月1日現在

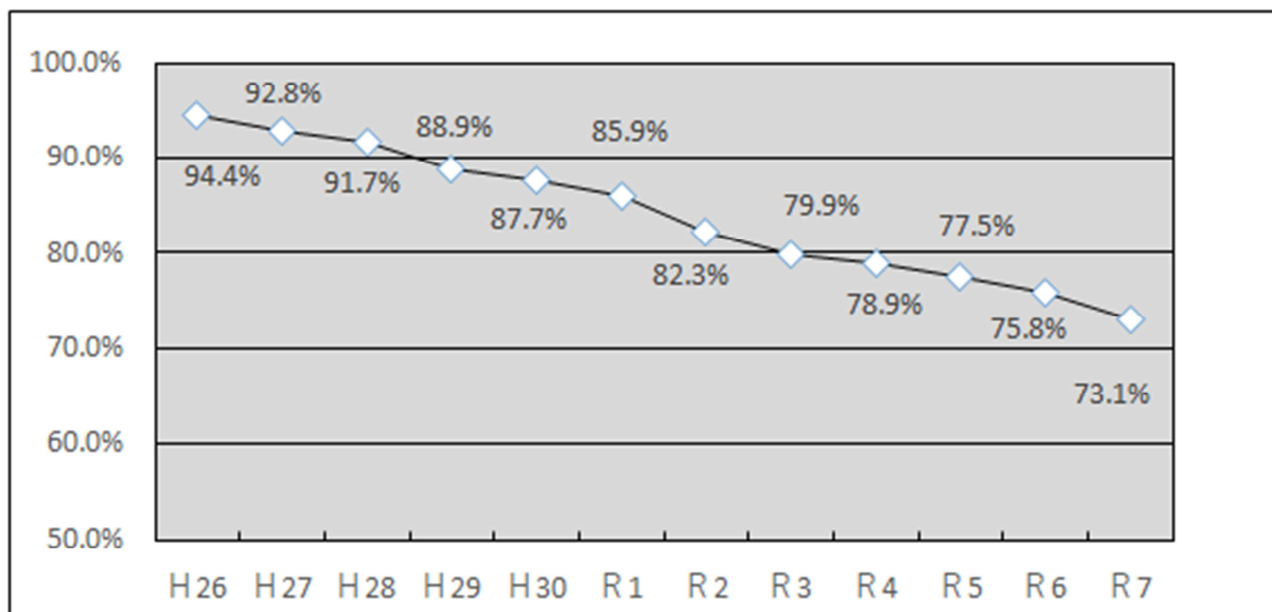
地域	団地名	管理戸数 ①	一般世帯	特定目的公営住宅の戸数						老朽化に伴う募集停止戸数 ②	入居世帯数 ③	入居率 ③/①-②	(※1) 地域対応 活用戸数 ④	(※2) 利用率 ③+④/ ①-②
				高齢者 世帯	高齢者 同居世帯	障がい者 世帯	車いす 世帯	母子 世帯	小計					
宮崎	自由ヶ丘	263	168	73	2	7	7	6	95	6	176	68.5%	0	68.5%
	平和が丘	120	112	6		1	1		8	55	65	100.0%	0	100.0%
	国富が丘	511	443	53		8	3	4	68		321	62.8%	0	62.8%
	大塚台	650	618	27		4	1		32		487	74.9%	0	74.9%
	大坪	162	145	11		3	3		17		147	90.7%	0	90.7%
	池内	278	252	23		3			26		165	59.4%	3	60.4%
	小戸	30	24			3	3		6		20	66.7%	0	66.7%
	飛江田	380	342	23		8	2	5	38		252	66.3%	0	66.3%
	南窪	54	39	3		6	2	4	15		46	85.2%	0	85.2%
	大島	50	38	2		6	4		12		32	64.0%	0	64.0%
	大島西	50	40			6	4		10		29	58.0%	0	58.0%
	鶴島	24	24						0		23	95.8%	0	95.8%
	鳥居原	124	113	8			3		11		82	66.1%	0	66.1%
	希望ヶ丘	130	124	5			1		6		83	63.8%	0	63.8%
	一の宮	50	44	6					6		49	98.0%	0	98.0%
	生目台	408	357	23	6	13	5	4	51		264	64.7%	0	64.7%
	学園木花台	160	128	20		6	2	4	32		105	65.6%	3	67.5%
	立和原	80	65	8		4		3	15		57	71.3%	0	71.3%
	大島北	202	151	24	7	8	8	4	51		163	80.7%	0	80.7%
	北ノ原	19	6	7		4	2		13		17	89.5%	0	89.5%
	老松	62	45	15		1	1		17		59	95.2%	2	98.4%
	大淀	49	27	20			2		22		44	89.8%	2	93.9%
	権現	180	101	60		10	9		79		174	96.7%	0	96.7%
	北原	47	39	8					8		47	100.0%	0	100.0%
	小計	4,083	3,445	425	15	101	63	34	638	61	2,907	72.3%	10	72.5%
佐土原	西上町	15	15						0	13	2	100.0%	0	100.0%
	都甲路	20	20						0	15	5	100.0%	0	100.0%
	梅野	10	10						0	5	5	100.0%	0	100.0%
	宝塔山	50	50						0	34	16	100.0%	0	100.0%
	今坂	45	45						0	23	22	100.0%	0	100.0%
	旭町	19	19						0	12	7	100.0%	0	100.0%
	小牧台	111	111						0	39	59	81.9%	5	88.9%
	追手	32	32						0		24	75.0%	0	75.0%
	下村	48	48						0		28	58.3%	0	58.3%
	久峰	96	96						0		62	64.6%	2	66.7%
	光ヶ丘	92	69	15		5	3		23		82	89.1%	0	89.1%
	広瀬台	162	74	59		19	10		88		138	85.2%	0	85.2%
	新町	70	70						0		0	0.0%	0	0.0%
	小計	770	659	74	0	24	13	0	111	141	450	71.5%	7	72.7%

(※1) 国に地域対応計画の承認を得て、目的外使用されている戸数

(※2) 「入居世帯数」と「※1の戸数」の合計戸数を基に、利用率を算出したもの

地域	団地名	管理戸数 ①	一般世帯	特定目的公営住宅の戸数						老朽化に伴う募集停止戸数 ②	入居世帯数 ③	入居率 ③/①-②	(※1) 地域対応 活用戸数 ④	(※2) 利用率 ③+④/ ①-②
				高齢者世帯	高齢者同居世帯	障がい者世帯	車いす世帯	母子世帯	小計					
田野	光	92	90	1			1		2		52	56.5%	5	62.0%
	木材町	16	15	1					1		12	75.0%	0	75.0%
	上井倉	52	52						0		46	88.5%	0	88.5%
	南原	26	12	9		3	2		14		26	100.0%	0	100.0%
	二ツ山	14	14						0		13	92.9%	0	92.9%
	小計	200	183	11	0	3	3	0	17	0	149	74.5%	5	77.0%
高岡	柳	28	28						0	19	9	100.0%	0	100.0%
	寺田	31	31						0	24	7	100.0%	0	100.0%
	穆佐	6	6						0	4	2	100.0%	0	100.0%
	祇園	16	16						0		12	75.0%	0	75.0%
	内山	12	11	1					1		6	50.0%	0	50.0%
	八久保	15	15						0		14	93.3%	0	93.3%
	浦之名	15	15						0		4	26.7%	0	26.7%
	丸山北	34	24	7		3			10		30	88.2%	0	88.2%
	丸山	71	55	10		6			16	6	59	90.8%	0	90.8%
	旧町有	1	1						0	0	1	100.0%	0	100.0%
	山村定住	5	5						0		4	80.0%	0	80.0%
	小計	234	207	18	0	9	0	0	27	53	148	81.8%	0	81.8%
清武	中央	24	24						0		22	91.7%	0	91.7%
	桑畑	24	24						0		20	83.3%	0	83.3%
	清武新町	24	24						0		21	87.5%	0	87.5%
	新川	24	24						0		18	75.0%	0	75.0%
	岡	48	48						0		43	89.6%	0	89.6%
	沓掛	10	10						0		10	100.0%	0	100.0%
	黒坂	10	10						0		10	100.0%	0	100.0%
	小計	164	164	0	0	0	0	0	0	0	144	87.8%	0	87.8%
合計		5,451	4,658	528	15	137	79	34	793	255	3,798	73.1%	22	73.5%

○入居率の推移



(2) 家賃の徴収状況

令和7年6月1日現在(単位:円)

年度	区分	地域	調定額	収入済額	不納欠損額	収納率
令和3年 指定管理	現年度分	宮崎	777,520,709	776,976,509	0	99.93%
		佐土原	122,063,755	122,063,755	0	100.00%
		田野	40,022,648	40,022,648	0	100.00%
		高岡	39,992,118	39,992,118	0	100.00%
		清武	25,946,517	25,946,517	0	100.00%
		計	1,005,545,747	1,005,001,547	0	99.95%
	滞納繰越分	宮崎	32,902,748	1,262,770	978,411	3.84%
		佐土原	6,744,005	515,206	0	7.64%
		田野	7,774,231	543,132	0	6.99%
		高岡	1,720,312	60,000	0	3.49%
		清武	26,800	26,800	0	100.00%
		計	49,168,096	2,407,908	978,411	4.90%
	合 計		1,054,713,843	1,007,409,455	978,411	95.51%
令和4年 指定管理	現年度分	宮崎	768,859,809	768,668,409	0	99.98%
		佐土原	116,369,061	116,369,061	0	100.00%
		田野	38,168,127	38,168,127	0	100.00%
		高岡	43,589,604	43,589,604	0	100.00%
		清武	27,429,151	27,429,151	0	100.00%
		計	994,415,752	994,224,352	0	99.98%
	滞納繰越分	宮崎	31,205,767	2,698,851	2,726,113	8.65%
		佐土原	6,228,799	625,847	622,311	10.05%
		田野	7,231,099	445,460	0	6.16%
		高岡	1,660,312	50,000	0	3.01%
		清武	0	0	0	0.00%
		計	46,325,977	3,820,158	3,348,424	8.25%
	合 計		1,040,741,729	998,044,510	3,348,424	95.90%
令和5年 指定管理	現年度分	宮崎	747,952,710	747,640,810	0	99.96%
		佐土原	112,978,331	112,978,331	0	100.00%
		田野	39,567,126	39,567,126	0	100.00%
		高岡	44,045,770	44,045,770	0	100.00%
		清武	27,960,864	27,960,864	0	100.00%
		計	972,504,801	972,192,901	0	99.97%
	滞納繰越分	宮崎	25,972,203	1,203,055	480,000	4.63%
		佐土原	4,980,641	1,130,200	2,615,305	22.69%
		田野	6,785,639	387,080	0	5.70%
		高岡	1,610,312	40,500	0	2.52%
		清武	0	0	0	0.00%
		計	39,348,795	2,760,835	3,095,305	7.02%
	合 計		1,011,853,596	974,953,736	3,095,305	96.35%
令和6年 指定管理	現年度分	宮崎	734,779,289	733,921,489	0	99.88%
		佐土原	107,726,567	107,726,567	0	100.00%
		田野	37,926,636	37,919,296	0	99.98%
		高岡	40,668,803	40,668,803	0	100.00%
		清武	29,525,877	29,525,877	0	100.00%
		計	950,627,172	949,762,032	0	99.91%
	滞納繰越分	宮崎	24,380,909	986,700	686,056	4.05%
		佐土原	3,799,041	74,364	0	1.96%
		田野	6,398,559	354,120	0	5.53%
		高岡	1,094,012	0	0	0.00%
		清武	0	0	0	0.00%
		計	35,672,521	1,415,184	686,056	3.97%
	合 計		986,299,693	951,177,216	686,056	96.44%

(3) 法的措置の状況

年度	区 分	件 数	内 容		宮 崎 地 域	佐 土 原 地 域	田 野 地 域	高 岡 地 域	清 武 地 域
令和2	支払督促	○ (○)	支払督促申立中						
			仮執行宣言申立						
			取下げ						
			訴訟へ移行						
	即決和解 (訴え提起 前の和解)	○ (○)	和解申立	成立					
				不成立					
			取下げ						
	明渡訴訟	○ (○)	判決・勝訴	自主退去					
				強制退去					
				未退去					
明渡撤回									
和解（訴訟上の和解）									
強制執行	○	建物明渡							
		うち明渡訴訟によるもの							
		うち即決和解条項の不履行によるもの							
		債権差押							
		うち明渡訴訟によるもの							
令和3	支払督促	○ (○)	支払督促申立中						
			仮執行宣言申立						
			取下げ						
			訴訟へ移行						
	即決和解 (訴え提起 前の和解)	○ (○)	和解申立	成立					
				不成立					
			取下げ						
	明渡訴訟	○ (○)	判決・勝訴	自主退去					
				強制退去					
				未退去					
明渡撤回									
和解（訴訟上の和解）									
強制執行	○	建物明渡							
		うち明渡訴訟によるもの							
		うち即決和解条項の不履行によるもの							
		債権差押							
		うち明渡訴訟によるもの							
令和4	支払督促	○ (○)	支払督促申立中						
			仮執行宣言申立						
			取下げ						
			訴訟へ移行						
	即決和解 (訴え提起 前の和解)	○ (○)	和解申立	成立					
				不成立					
			取下げ						
	明渡訴訟	○ (○)	判決・勝訴	自主退去					
				強制退去					
				未退去					
明渡撤回									
和解（訴訟上の和解）									
強制執行	○	建物明渡							
		うち明渡訴訟によるもの							
		うち即決和解条項の不履行によるもの							
		債権差押							
		うち明渡訴訟によるもの							
令和5	支払督促	○ (○)	支払督促申立中						
			仮執行宣言申立						
			取下げ						
			訴訟へ移行						
	即決和解 (訴え提起 前の和解)	○ (○)	和解申立	成立					
				不成立					
			取下げ						
	明渡訴訟	○ (○)	判決・勝訴	自主退去					
				強制退去					
				未退去					
明渡撤回									
和解（訴訟上の和解）									
強制執行	○	建物明渡							
		うち明渡訴訟によるもの							
		うち即決和解条項の不履行によるもの							
		債権差押							
		うち明渡訴訟によるもの							
令和6	支払督促	○ (○)	支払督促申立中						
			仮執行宣言申立						
			取下げ						
			訴訟へ移行						
	即決和解 (訴え提起 前の和解)	○ (○)	和解申立	成立					
				不成立					
			取下げ						
	明渡訴訟	○ (○)	判決・勝訴	自主退去					
				強制退去					
				未退去					
明渡撤回									
和解（訴訟上の和解）									
強制執行	○	建物明渡							
		うち明渡訴訟によるもの							
		うち即決和解条項の不履行によるもの							
		債権差押							
		うち明渡訴訟によるもの							

※()は件数のうち、前年度までに議会報告したもの。

(4) 滞納整理の流れ

事 項	説 明
1 督促	<p>納期限までに家賃及び駐車場使用料を納付しない入居者（以下「滞納者」という。）に対し、納期限を超えた日から 20 日以内に督促状を送付します。</p>
2 催告	<p>督促を行っても納付せず、滞納月数が 3 ヶ月に達した滞納者に対し、催告書を送付します。</p>
3 納付指導等	<p>滞納者に対し、電話、文書、訪問等により、納付指導を行います。</p> <p>滞納月数が 3 ヶ月に達した滞納者について、滞納整理台帳を作成し、納付指導の経過を記録します。</p> <p>滞納月数が 4 ヶ月に達したとき、滞納者に対し警告書を、連帯保証人に対し納付指導要請書を送付します。</p> <p>納付誓約の際は、納入誓約書及び調査同意書を提出させます。</p>
4 法的措置対象者選定会	<p>法的措置対象者選定会を設置し、滞納額が 10 万円以上又は滞納月数が 6 ヶ月以上の滞納者の中から法的措置対象者を選定し、特別催告書又は最終催告書の送付を決定します。</p>
5 即決和解	<p>特別催告書を送付した滞納者が即決和解に応じるときは即決和解確約書を提出させます。</p>
6 契約解除	<p>即決和解不履行の滞納者に対し、支払催告書兼賃貸借契約解除通告書を送付し、支払期限をもって契約解除し、明渡請求を行います。</p>
7 明渡訴訟	<p>最終催告書により明渡請求した滞納者に対し、市営住宅の明渡し並びに滞納家賃及び損害賠償金の支払いを求める訴えの提起、民事調停の申立てを行います。</p>
8 強制執行の申立て	<p>明渡しの債務を履行しない滞納者、明渡請求に応じない滞納者に対し、民事執行法第 168 条の規定に基づき、強制執行の申立てを行います。</p>

(5) 年度別定期募集戸数及び応募状況

区分 年度	新築募集			空き家募集		
	募集戸数	応募者数	応募倍率	募集戸数	応募者数	応募倍率
令和2	-	-	-	245	442	1.8
令和3	5	9	1.8	256	449	1.8
令和4	-	-	-	151	577	3.8
令和5	-	-	-	147	599	4.1
令和6	-	-	-	130	712	5.5

※特定公共賃貸住宅、留学生向け住宅を除く。

※令和4年度より、定期募集から随時募集に切り替えを従来の4回から1回に変更。

① - 1 公営住宅（全域）

年度		新築募集					空き家募集					管理戸数
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
令和3 指定管理	1期	—	—	—	—	—	59	125	2.1	24	0.4	5,389
	2期	5	9	1.8	5	1.0	55	79	1.4	19	0.3	
	3期	—	—	—	—	—	71	137	1.9	28	0.4	
	4期	—	—	—	—	—	71	108	1.5	33	0.5	
令和4 指定管理	1期	—	—	—	—	—	46	122	2.7	23	0.5	5,389
	2期	—	—	—	—	—	40	142	3.6	25	0.6	
	3期	—	—	—	—	—	30	151	5.0	24	0.8	
	4期	—	—	—	—	—	35	162	4.6	19	0.5	
令和5 指定管理	1期	—	—	—	—	—	39	162	4.2	20	0.5	5,389
	2期	—	—	—	—	—	34	184	5.4	20	0.6	
	3期	—	—	—	—	—	20	92	4.6	12	0.6	
	4期	—	—	—	—	—	54	161	3.0	21	0.4	
令和6 指定管理	1期	—	—	—	—	—	40	159	4.0	22	0.6	5,381
	2期	—	—	—	—	—	40	188	4.7	21	0.5	
	3期	—	—	—	—	—	30	208	6.9	19	0.6	
	4期	—	—	—	—	—	20	157	7.9	10	0.5	

※応募倍率＝応募÷募集

※入居倍率＝入居÷募集

※管理戸数：年度末の管理戸数

① - 2 公営住宅（宮崎地域）

年度		新築募集					空き家募集					管理戸数
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
令和3 指定管理	1期	—	—	—	—	—	40	100	2.5	19	0.5	4,083
	2期	—	—	—	—	—	34	64	1.9	11	0.3	
	3期	—	—	—	—	—	51	126	2.5	22	0.4	
	4期	—	—	—	—	—	47	95	2.0	23	0.5	
令和4 指定管理	1期	—	—	—	—	—	31	115	3.7	20	0.6	4,083
	2期	—	—	—	—	—	28	132	4.7	21	0.8	
	3期	—	—	—	—	—	24	142	5.9	19	0.8	
	4期	—	—	—	—	—	25	144	5.8	16	0.6	
令和5 指定管理	1期	—	—	—	—	—	31	115	3.7	20	0.6	4,083
	2期	—	—	—	—	—	28	132	4.7	21	0.8	
	3期	—	—	—	—	—	24	142	5.9	19	0.8	
	4期	—	—	—	—	—	25	144	5.8	16	0.6	
令和6 指定管理	1期	—	—	—	—	—	29	142	4.9	17	0.6	4,083
	2期	—	—	—	—	—	28	178	6.4	18	0.6	
	3期	—	—	—	—	—	25	200	8.0	18	0.7	
	4期	—	—	—	—	—	16	152	9.5	11	0.7	

① - 3 公営住宅（佐土原地域）

年度		新築募集					空き家募集					管理戸数
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
令和3 指定管理	1期	—	—	—	—	—	6	18	3.0	3	0.5	706
	2期	—	—	—	—	—	9	10	1.1	5	0.6	
	3期	—	—	—	—	—	4	4	1.0	1	0.3	
	4期	—	—	—	—	—	4	2	0.5	2	0.5	
令和4 指定管理	1期	—	—	—	—	—	3	4	1.3	1	0.3	706
	2期	—	—	—	—	—	3	4	1.3	1	0.3	
	3期	—	—	—	—	—	3	6	2.0	3	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	2	10	5.0	1	0.5	
令和5 指定管理	1期	—	—	—	—	—	3	12	4.0	2	0.7	700
	2期	—	—	—	—	—	3	7	2.3	2	0.7	
	3期	—	—	—	—	—	1	6	6.0	0	0.0	
	4期	—	—	—	—	—	4	12	3.0	2	0.5	
令和6 指定管理	1期	—	—	—	—	—	4	8	2.0	2	0.5	700
	2期	—	—	—	—	—	4	6	1.5	2	0.5	
	3期	—	—	—	—	—	2	3	1.5	2	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	2	3	1.5	2	1.0	

① - 4 公営住宅（田野地域）

年度		新築募集					空き家募集					管理戸数
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
令和3 指定管理	1期	—	—	—	—	—	4	2	0.5	0	0.0	200
	2期	—	—	—	—	—	5	3	0.6	2	0.4	
	3期	—	—	—	—	—	5	0	0.0	0	0.0	
	4期	—	—	—	—	—	6	5	0.8	4	0.7	
令和4 指定管理	1期	—	—	—	—	—	6	2	0.3	1	0.2	200
	2期	—	—	—	—	—	3	1	0.3	1	0.3	
	3期	—	—	—	—	—	1	1	1.0	1	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	4	2	0.5	1	0.3	
令和5 指定管理	1期	—	—	—	—	—	1	2	2.0	0	0.0	200
	2期	—	—	—	—	—	1	1	1.0	1	1.0	
	3期	—	—	—	—	—	1	2	2.0	1	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	4	0	0.0	0	0.0	
令和6 指定管理	1期	—	—	—	—	—	3	1	0.3	1	0.3	200
	2期	—	—	—	—	—	3	3	1.0	2	0.7	
	3期	—	—	—	—	—	2	4	2.0	1	0.5	
	4期	—	—	—	—	—	1	2	2.0	0	0.0	

① - 5 公営住宅（高岡地域）

年度		新築募集					空き家募集					管理戸数
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
令和3 指定管理	1期	—	—	—	—	—	6	3	0.5	1	0.2	236
	2期	—	—	—	—	—	5	2	0.4	1	0.2	
	3期	—	—	—	—	—	5	5	1.0	3	0.6	
	4期	—	—	—	—	—	7	2	0.3	2	0.3	
令和4 指定管理	1期	—	—	—	—	—	2	0	0.0	0	0.0	236
	2期	—	—	—	—	—	4	2	0.5	1	0.3	
	3期	—	—	—	—	—	1	0	0.0	0	0.0	
	4期	—	—	—	—	—	2	2	1.0	0	0.0	
令和5 指定管理	1期	—	—	—	—	—	1	1	1.0	1	1.0	236
	2期	—	—	—	—	—	2	2	1.0	1	0.5	
	3期	—	—	—	—	—	1	2	2.0	1	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	1	0	0.0	0	0.0	
令和6 指定管理	1期	—	—	—	—	—	2	3	1.5	1	0.5	234
	2期	—	—	—	—	—	3	1	0.3	1	0.3	
	3期	—	—	—	—	—	0	0	0.0	0	0.0	
	4期	—	—	—	—	—	1	0	0.0	0	0.0	

① - 6 公営住宅（清武地域）

年度		新築募集					空き家募集					管理戸数
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
令和3 指定管理	1期	—	—	—	—	—	3	2	0.7	1	0.3	164
	2期	5	9	1.8	5	1.0	2	0	0.0	0	0.0	
	3期	—	—	—	—	—	6	2	0.3	2	0.3	
	4期	—	—	—	—	—	7	4	0.6	2	0.3	
令和4 指定管理	1期	—	—	—	—	—	4	1	0.3	1	0.3	164
	2期	5	9	1.8	5	1.0	2	3	1.5	1	0.5	
	3期	—	—	—	—	—	1	2	2.0	1	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	2	4	2.0	1	0.5	
令和5 指定管理	1期	—	—	—	—	—	2	5	2.5	2	1.0	164
	2期	5	9	1.8	5	1.0	2	5	2.5	2	1.0	
	3期	—	—	—	—	—	1	1	1.0	1	1.0	
	4期	—	—	—	—	—	3	4	1.3	2	0.7	
令和6 指定管理	1期	—	—	—	—	—	2	5	2.5	2	1.0	164
	2期	—	—	—	—	—	2	0	0.0	0	0.0	
	3期	—	—	—	—	—	1	1	1.0	0	0.0	
	4期	—	—	—	—	—	0	0	0.0	0	0.0	

② 特定公共賃貸住宅

年度	募集方法	新築募集					空き家募集					備考
		募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	
平成14	随時	5	3	0.60	3	0.60	1	0	0.00	0	0.00	
平成15		0	0	—	0	—	3	2	0.67	2	0.67	
平成16		0	0	—	0	—	1	0	0.00	0	0.00	
平成17		0	0	—	0	—	3	0	0.00	0	0.00	
平成18		0	0	—	0	—	4	2	0.50	2	0.50	
平成19		0	0	—	0	—	4	1	0.25	1	0.25	
平成20		0	0	—	0	—	3	1	0.33	1	0.33	
平成21		0	0	—	0	—	3	1	0.33	1	0.33	
平成22		0	0	—	0	—	4	1	0.25	1	0.25	
平成23		0	0	—	0	—	3	0	0.00	0	0.00	
平成24		0	0	—	0	—	3	0	0.00	0	0.00	
平成25		0	0	—	0	—	7	1	0.14	1	0.14	
平成26		0	0	—	0	—	8	1	0.13	1	0.13	
平成27		0	0	—	0	—	5	0	0.00	0	0.00	
平成28		0	0	—	0	—	5	0	0.00	0	0.00	指定管理
平成29		0	0	—	0	—	8	0	0.00	0	0.00	指定管理
平成30		0	0	—	0	—	9	1	0.11	1	0.11	指定管理
令和元		0	0	—	0	—	9	0	0.00	0	0.00	指定管理
令和2		0	0	—	0	—	10	0	0.00	0	0.00	指定管理
令和3		0	0	—	0	—	10	0	0.00	0	0.00	指定管理
令和4		0	0	—	0	—	10	2	0.20	2	0.20	指定管理
令和5		0	0	—	0	—	8	0	0.00	0	0.00	指定管理
令和6		0	0	—	0	—	8	1	0.13	1	0.13	指定管理

③ 特定目的別

特定目的	令和6年度																			
	1期					2期					3期					4期				
	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率	募集	応募	応募倍率	入居	入居倍率
高齢者向け	7	17	2.4	5	0.7	5	62	12.4	4	0.8	4	39	9.8	4	1.0	3	50	16.7	3	1.0
高齢者同居世帯向け	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
障がい者世帯向け	1	2	2.0	0	0.0	1	0	0.0	0	0.0	1	2	2.0	1	1.0	2	4	2.0	2	1.0
車いす世帯向け	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
母子世帯向け	—	—	—	—	—	1	0	0.0	0	0.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(6) 団地別の公営住宅家賃等の状況

令和7年4月1日現在

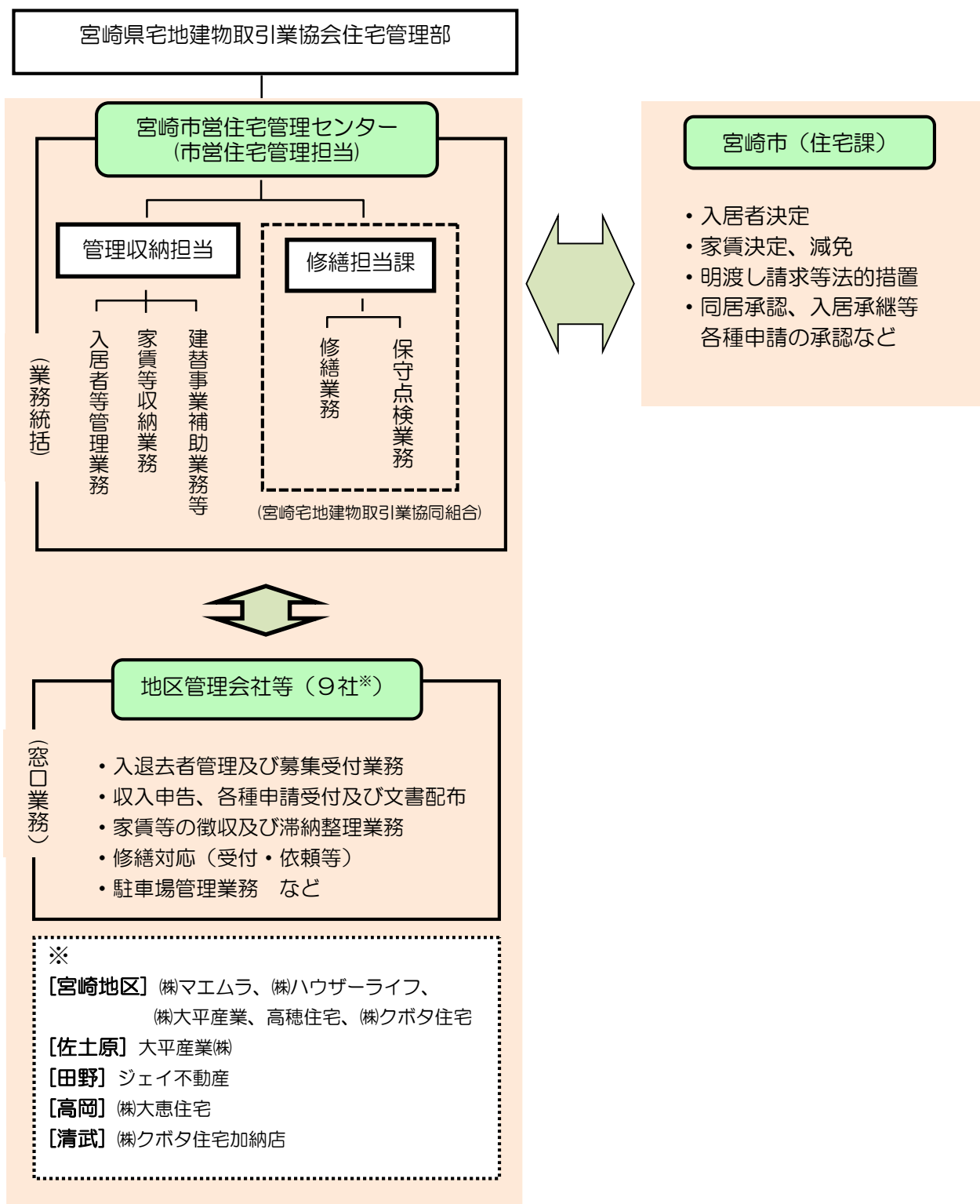
地域	団地名	家賃額 (円)		駐車場 料金 (円)	地域	団地名	家賃額 (円)		駐車場 料金 (円)
		最低家賃	最高家賃				最低家賃	最高家賃	
宮崎	自由ヶ丘	9,400	52,100	1,080	佐土原	旭町	5,700	13,200	630
	平和が丘	9,600	27,700	1,530		小牧台	6,800	27,700	680・1,370
	国富が丘	9,300	52,400	1,400		追手	14,700	29,300	1,080
	大塚台	11,600	40,800	1,580		下村	13,600	28,500	1,050
	大坪	17,200	43,400	1,710		久峰	21,000	47,700	1,340
	池内	16,600	41,400	1,480		光ヶ丘	15,800	58,500	1,340
	小戸	18,100	36,200	1,780		広瀬台	15,200	59,900	1,400
	飛江田	17,900	42,200	1,500		新町	16,600	58,900	1,100
	南窪	17,700	41,700	1,520	田野	光	11,900	35,000	1,040
	大島	18,200	41,500	1,500		木材町	16,800	38,000	1,050
	大島西	18,200	36,400	1,220		上井倉	19,500	51,200	1,040
	鶴島	19,700	38,800	1,750		南原	14,600	56,900	1,090
	鳥居原	19,000	47,200	1,570	高岡	二ツ山	16,200	51,900	960
	希望ヶ丘	18,500	43,500	1,470		柳	3,100	6,500	530
	一の宮	13,800	42,200	1,670		寺田	4,000	11,000	510
	生目台	16,400	60,200	1,610		丸山	8,800	62,500	560・1,130
	学園木花台	19,000	51,600	1,480		穆佐	9,200	19,600	980
	立和原	15,200	46,200	1,100		祇園	16,400	32,200	1,160
	大島北	17,700	51,500	1,390		内山	16,200	31,800	880
	北ノ原	19,500	58,500	1,510		八久保	22,000	44,600	970
	老松	25,100	61,300	2,160		浦之名	20,100	39,500	880
	大淀	12,400	49,400	1,660		丸山北	19,100	61,900	1,130
	権現	14,200	57,300	2,060	清武	中央	10,000	19,700	1,470
	北原	17,800	55,400	1,710		桑畑	14,500	28,500	1,390
佐土原	西上町	2,600	5,200	650		清武新町	14,300	28,100	1,200
	都甲路	2,000	4,400	480		新川	13,800	27,100	1,330
	梅野	2,900	5,700	—		岡	15,900	32,600	1,020
	宝塔山	3,400	8,900	550		沓掛	16,200	52,200	1,040
	今坂	4,200	9,800	540		黒坂	17,200	55,200	1,090

※市単独住宅及び特定公共賃貸住宅は除く。

※家賃の額は、裁量世帯を含めた入居基準内である入居者が支払うべき本来家賃額。(建替えに伴う負担調整や減免前の家賃であり、実際に入居者が負担している家賃の額とは異なります。)

(7) 指定管理者制度

- ① 指定管理者名 宮崎市営住宅管理センター
- ② 構成員 (代表構成員) 宮崎県宅地建物取引業協会
(構成員) 宮崎宅地建物取引業協同組合
- ③ 指定管理期間 令和3年4月1日～令和8年3月31日(5年間)
- ④ 指定管理料 4億7,861万2,000円(令和6年度)
- ⑤ 管理戸数 5,451戸(令和7年4月1日現在)
- ⑥ 主な委託業務 (i)入居者管理(入退去・入居者募集)、(ii)家賃等収納、(iii)修繕・保守等
- ⑦ 組織図等



⑧ 地区管理会社担当団地一覧（令和 7 年度）

（株）マエムラ

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
大塚台	24	650	777
大坪	7	162	183
2団地	31	812	960

市営住宅管理センター（直営）

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
自由ヶ丘	27	263	284
南窪	3	54	84
大島	2	50	57
大島西	2	50	77
鳥居原	6	124	143
大島北	11	202	296
北ノ原	1	19	19
7団地	52	762	960

（株）大平産業

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
立和原	4	80	85
小戸	3	30	38
飛江田	16	380	398
鶴島	1	24	26
4団地	24	514	547

（株）ハウザーライフ

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
生目台	25	408	489
大淀	1	49	56
池内	11	278	320
北原	2	47	57
4団地	39	782	922

高穂住宅

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
一の宮	1	50	45
老松	1	62	64
権現	2	180	180
平和が丘	4	120	146
4団地	8	412	435

（株）クボタ住宅

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
国富が丘	24	511	601
希望ヶ丘	5	130	170
学園木花台	13	160	165
3団地	42	801	936

大平産業（株）（佐土原地区）

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
西上町	4	15	8
都甲路	4	20	15
梅野	2	10	0
宝塔山	10	50	34
今坂	12	45	43
旭町	5	19	12
小牧台	20	111	118
追手	2	32	43
下村	3	48	81
久峰	4	96	178
光ヶ丘	4	92	156
広瀬台	8	162	216
新町	1	70	77
13団地	79	770	981

ジェイ不動産（田野地区）

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
光	5	92	117
木材町	1	16	17
上井倉	2	52	85
南原	1	26	28
二ツ山	3	14	18
5団地	12	200	265

（株）大恵住宅（高岡地区）

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
柳	9	28	18
寺田	10	31	22
穆佐	3	6	8
祇園	1	16	32
内山	2	12	20
八久保	1	15	20
浦之名	1	15	26
丸山北	1	34	51
丸山	11	71	88
旧町有	1	1	4
山村定住	5	5	10
11団地	45	234	299

（株）クボタ住宅加納店（清武地区）

団地名	棟数	管理戸数	駐車場数
中央	1	24	27
桑畑	1	24	27
清武新町	1	24	43
新川	1	24	27
岡	2	48	53
沓掛	2	10	14
黒坂	2	10	20
7団地	10	164	211

6 市営住宅等の整備状況

(1) 市営住宅等の新築・建替等の実績

① 市営住宅等の竣工年度別管理戸数及び構造別戸数

竣工 年度	管理 戸数	構造別 戸数						竣工 年度	管理 戸数	構造別 戸数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S38	25		25					H6	121					121	
39	39	1	38					7	134					134	
40	31		31					8	146					146	
41	18		18					9	114	2				112	
42	0							10	2	2					
43	31		31					11	77	1				76	
44	40		10			30		12	62						62
45	100		10			90		13	12				12		
46	120		20			100		14	49						49
47	199		39			160		15	0						
48	90		26			64		16	0						
49	327		7			320		17	0						
50	223		57			166		18	0						
51	188		22			166		19	212					32	180
52	210		12			198		20	0						
53	266		18			248		21	60					60	
54	210					210		22	66					66	
55	164					164		23	34					34	
56	306					306		24	62					62	
57	224					224		25	53					53	
58	140					140		26	24	24					
59	196					196		27	0						
60	100					100		28	36					36	
61	102					102		29	0						
62	106					106		30	11			11			
63	160					160		R元	0						
H元	94				12	82		2	0						
2	50					50		3	10	10					
3	76					76		4	0						
4	117					117		5	0						
5	144					144		6	70					70	
計									5,451	40	364	11	24	4,721	291

② 市営住宅等の竣工年度別管理棟数及び構造別棟数

竣工 年度	管理 棟数	構造別 棟数						竣工 年度	管理 棟数	構造別 棟数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S38	6		6					H6	7					7	
39	10	1	9					7	10	2				8	
40	11		11					8	9	2				7	
41	6		6					9	7	1				6	
42	0							10	0						
43	10		10					11	3					3	
44	3		2			1		12	1						1
45	5		2			3		13	1				1		
46	9		5			4		14	1						1
47	16		10			6		15	0						
48	10	3	4			3		16	0						
49	15		2			13		17	0						
50	17		11			6		18	0						
51	13		7			6		19	3					1	2
52	14		6			8		20	0						
53	17		6			11		21	3					3	
54	11					11		22	3					3	
55	8					8		23	1					1	
56	13					13		24	3					3	
57	10					10		25	2					2	
58	7					7		26	5	5					
59	7					7		27	0	0					
60	6					6		28	1					1	
61	7					7		29	0	0					
62	7					7		30	1			1			
63	10					10		R元	0						
H元	7				2	5		2	0						
2	4					4		3	2	2					
3	4					4		4	0						
4	7					7		5	0						
5	8					8		6	1					1	
計									342	16	97	1	3	221	4

③ 建替事業の実績

地域	団地名	建替後建物			建替前建物				集約団地		備考
		事業年度	区分	建替後戸数	竣工年度	構造	種別	建替前戸数	団地名	戸数	
宮崎	飛江田	S54～56	法定	120	S35	木平	1	32			1種
					S35	簡平	1	10			
					S35	簡2	1	8			
	鶴島	S57	任意	260	S35	木平	2	30			2種
					S36	簡平	2	20			
					S37	簡平	2	40			
					S38	簡平	2	20			
					S38	簡2	2	10			
	一の宮	S59	法定	50	S25	木平	2	24			2種 4戸建6棟を建替 23.1㎡から68.35㎡
	国富が丘	S63～H元	任意	12	S42	簡平	2	5			2種
		H7～9	法定	129	S42	簡平	2	45			1種 12戸
					S42	簡2	1	30			2種 72戸
	立和原	H元～3	任意	80	S42	簡平	1	16			新法 45戸
					S34	簡2	1	12			1種 16戸
					S34	簡2	2	17			2種 64戸
	自由ヶ丘	H4～7	任意	220	S34	簡平	2	18			
					S38	簡平	2	20			
					S39	簡平	2	37			
					S39	簡2	1	34			1種 44戸
					S40	簡平	2	20			2種 176戸
					S40	簡2	1	32			
佐土原	北ノ原	H8～9	任意 法定	19	S41	簡平	2	23			
					S41	簡2	1	30			
					S46	簡平	2	2			
	老松	H10～12	法定	62	S36	木平	2	6			新法
					S37	簡平	2	5			
	大淀	H12～14	法定	49	S26	中耐	1	24			公営住宅 53戸
					S27	中耐	1	24			特公費住宅 9戸
					S30	中耐	1	16			公営住宅 44戸
	権現	H16～19	法定	180	S30	簡平	1	16			特公費住宅 5戸
					S30	簡平	2	1			
					S25	木平	2	14			
					S29	中耐4	1	24			
					S29	簡2	1	8			
					S30	中耐4	1	24			
					S31	簡平	2	14	栗山	8	
					S32	簡2	1	8			
田野	光ヶ丘	H17～19	法定	32	S33	中耐3	1	12			
					S34	簡2	1	16			
					S38	中耐4	1	24			
					S36	簡2	1	8	恒久	16	
					S37	中耐3	1	18	新田原	18	3団地を北原団地へ集約
	広瀬台	H18～24	法定	162	S40	簡平	2	5			
					S42	簡平	2	20			
					S44	簡平	1	8	松小路	8	
					S44	簡平	2	17	西松小路	24	
					S45	簡平	1	20	仲町	11	
					S45	簡平	2	36			
					S46	簡平	1	24			
高岡	南原	H20～22	法定	26	S46	簡平	2	18			
					S37	簡平	2	9	西桜	9	
					S40	簡平	1	17			
	二ツ山	H25～27	任意	14	S48	簡2	1	4			
					S48	簡2	2	8			
					S49	簡2	1	12			
清武	丸山	H21～27	任意	105	S49	簡2	2	4			
					S51	簡平	1	10			
					S51	簡平	2	10			
					S52	簡平	1	12	浜子	55	
					S52	簡平	2	2	芝手	20	
					S53	簡平	1	6			
黒坂	沓掛	H25～27	任意	10	S53	簡平	2	2			
	黒坂	H28～R3	任意	10	S43	簡平	1	12			
					S43	簡平	2	8			
					S44	簡平	1	8			
					S44	簡平	2	12			

※新町についてはP.45「(5) 団地建替事業 ①新町・追手団地建替事業」参照

(2) 特定目的公営住宅の年度別の建設実績

事業年度	建設戸数					改善戸数					計
	高齢者	高齢者 同居世帯	障がい者 世帯	車いす 世帯	母子世帯	高齢者	高齢者 同居世帯	障がい者 世帯	車いす 世帯	母子世帯	
S 53				2							2
54			3	3							6
55	2		6	2	4						14
56	1		8	5							14
57	1		9	5	5						20
58											0
59	5										5
60			2	2							4
61			4								4
62	2	2	4		2						10
63		4	2	2	4						12
H 元	4		4								8
2	4				2						6
3	1		5		2						8
4	14	3	4	4	2	43					70
5	14	3	5	7	4						33
6	16	1	2	4	2						25
7	17	2	6	1	2	1					29
8	22		5	1	3	14					45
9	14		4	4	2	10					34
10						9			1		10
11						9			1		10
12	15		1	1		19			1		37
13				2		18			2		22
14	20			2		18			2		42
15						14					14
16						9			1		10
17						8					8
18						6		3			9
19	75		15	10		10		4			114
20						9		5			14
21	20		8	3		8		3	1		43
22	26		8	5		3		2	1		45
23	7		3								10
24	22		6	4							32
25	10		6								16
26											0
27											0
28	5										5
29											0
30	3										3
R 元											0
2											0
3											0
4											0
5											0
6											0
計	320	15	120	69	34	208	0	17	10	0	793

(3) 公営住宅ストック総合改善事業の実績

① 住戸改善

居住性向上、高齢者対応、安全性確保を目的として、住戸内のみを改善する工事です。

地域	団地名	事業年度	建物竣工年度	構造	改善前戸数	改善後戸数	備考
宮崎	自由ヶ丘	H4	S40	簡平	21	21	増築(10.62㎡)
			S41		18	18	増築(10.62㎡)
			S46		4	4	増築(10.62㎡)
	平和が丘	H8	S44	中耐	2	2	高齢者・障がい者世帯向け
		H9	S45		3	3	//
		H12	S45		1	1	//
		H13	S45		1	1	車いす世帯向け
		H19	S45		1	1	高齢者・障がい者世帯向け
	国富が丘	H7	S48	中耐	1	1	//
		H8	S47		1	1	//
			S48		1	1	//
		H10	S47		1	1	//
		H11	S47		2	2	//
		H12	S47		1	1	//
		H13	S47		2	2	//
		H14	S46		1	1	//
			S47		1	1	//
			H元		2	2	//
		H15	S46		1	1	//
			S47		1	1	//
		H16	S47		2	2	//
		H17	H元		1	1	//
		H18	S47		1	1	//
			S48		1	1	//
			H元		1	1	//
		H19	H元		1	1	//
		H21	S46		1	1	//
	大塚台	H8	S49	中耐	2	2	//
			S50		1	1	//
			S51		1	1	//
		H9	S51		1	1	//
		H10	S49		1	1	//
		H11	S49		1	1	//
			S52		1	1	//
		H12	S49		1	1	//
			S50		1	1	//
		H13	S49		2	2	//
			S49		1	1	車いす世帯向け
		H14	S49		1	1	高齢者・障がい者世帯向け
			S52		1	1	//
		H15	S49		2	2	//
			S50		1	1	//
			S51		2	2	//
		H16	S49		1	1	//
			S50		1	1	//
		H17	S50		1	1	//
		H18	S49		1	1	//
			S51		2	2	//
		H19	S49		1	1	//
		H20	S49		2	2	//
		H21	S49		1	1	//
		H22	S49		2	2	//

地域	団地名	事業年度	建物竣工年度	構造	改善前戸数	改善後戸数	備考
宮崎	大坪	H8	S52	中耐	1	1	//
		H9			2	2	//
		H10			1	1	//
		H14			1	1	車いす世帯向け
		H16			4	4	高齢者・障がい者世帯向け
		H20			1	1	//
		H21			3	3	//
		H22			2	2	//
	池内	H8	S53	中耐	1	1	//
			S54		2	2	//
		H9	S53		2	2	//
		H10	S54		1	1	//
		H12	S53		2	2	//
			S54		1	1	//
		H13	S53		5	5	//
		H14	S54		1	1	//
		H15	S53		1	1	//
		H17	S53		3	3	//
		H18	S53		1	1	//
			S54		1	1	//
		H19	S53		3	3	//
			S54		2	2	//
	飛江田	H8	S57	中耐	2	2	//
		H9	S55		1	1	//
			S56		1	1	//
		H10	S55		1	1	//
			S56		2	2	//
			S57		1	1	//
		H11	S56		1	1	//
		H12	S56		2	2	//
			S57		2	2	//
		H13	S57		1	1	//
		H14	S55		1	1	//
		H15	S57		1	1	//
		H17	S57		1	1	//
		H20	S55		4	4	//
			S56		2	2	//
		H21	S55		1	1	//
	南窪	H21	S55	中耐	1	1	//
	大島	H20	S56	中耐	1	1	//
		H22			1	1	//
	鳥居原	H10	S58	中耐	1	1	//
					1	1	車いす世帯向け
		H11			2	2	高齢者・障がい者世帯向け
		H12			1	1	//
		H15			1	1	//
		H16			1	1	//
					1	1	車いす世帯向け
		H18			1	1	高齢者・障がい者世帯向け
		H20			1	1	//
		H21			1	1	車いす世帯向け

地域	団地名	事業年度	建物竣工年度	構造	改善前戸数	改善後戸数	備考
宮崎	希望ヶ丘	H11	S59	中耐	1	1	高齢者・障がい者世帯向け
		H13			1	1	//
		H14			2	2	//
		H20			1	1	車いす世帯向け
					1	1	高齢者・障がい者世帯向け
	一の宮	H13	S59	中耐	1	1	//
	生目台	H11	S60	中耐	1	1	//
			S63		1	1	車いす世帯向け
		H12	S62		1	1	高齢者・障がい者世帯向け
			S63		2	2	//
		H13	S60		2	2	//
			S61		1	1	//
			S62		1	1	//
		H14	S60		1	1	//
			S61		1	1	//
			S62		2	2	//
		H15	S60		1	1	//
			S61		1	1	//
			S62		1	1	//
		H17	S63		1	1	//
		H19	S60		1	1	//
			S62		1	1	//
		H21	S60		3	3	//
			S62		1	1	//
	学園木花台	H12	S63	中耐	1	1	//
			S63		1	1	車いす世帯向け
			H3		1	1	高齢者・障がい者世帯向け
		H13	S63		1	1	//
			H3		1	1	//
		H14	H63		1	1	//
			H2		1	1	//
			H3		1	1	//
		H15	S63		1	1	//
		H17	H2		1	1	//
		H19	H2		1	1	//
		H20	S63		2	2	//
		立和原	H12		H3	中耐	2
	H14		H3	1	1		//
田野	光	H19	S52	中耐	1	1	//
		H22	S51	中耐	1	1	車いす世帯向け
	木材町	H19	S56	中耐	1	1	高齢者・障がい者世帯向け
高岡	内山	H19	H元	中耐	1	1	//
計					235	235	

注：住戸改善工事においては、設計・工事段階で「高齢者世帯・障がい者世帯向け」と「車いす世帯向け」の2つの整備基準に基づいて整備を行い、完成後に「高齢者世帯・障がい者世帯向け」はその需要を考慮し「高齢者世帯向け」と「障がい者世帯向け」に振り分けます。
 なお、「母子世帯向け」は一般世帯と同じ基準です。

② エレベーターの設置

住環境向上のためのエレベーター設置工事です。

地域	団地名	事業年度	棟番号	建物竣工年度	構造	基数	戸数	タイプ
宮崎	北ノ原	H8 ～ H9	267	H9	中耐4	1	19	片廊下
	老松	H9 ～ H12	268	H12	高耐9	1	62	
	大淀	H12 ～ H14	269	H14	高耐6	1	49	
	一の宮	H13	188	S59	中耐5	1	50	
	鶴島	H14	176	S57	中耐5	1	24	
	自由ヶ丘	H15	245	H5	中耐4	1	16	
		H15	251	H6	中耐4	1	24	
		H16	252	H7	中耐4	1	24	
	学園木花台	H17	256	H7	中耐4	1	16	
	権現	H16 ～ H19	270	H19	高耐6	1	72	
			271	H19	高耐10	1	108	
	北原	H25 ～ H28	290	H28	中耐4	1	36	
佐土原	光ヶ丘	H17 ～ H19	272	H19	中耐4	1	32	
	広瀬台	H18 ～ H24	273	H21	中耐4	1	20	
			274	H21	中耐4	1	20	
			275	H21	中耐4	1	20	
			276	H22	中耐4	1	20	
			277	H22	中耐4	1	20	
			278	H24	中耐3	1	15	
			279	H24	中耐3	1	15	
			280	H24	中耐4	1	32	
	田野	上井倉	H19	さざんか	H9	中耐4	1	
H20			めじろ	H11	中耐4	※0	28	
南原		H22	281	H22	中耐4	1	26	
高岡	丸山北	H23	282	H23	中耐4	1	34	
	丸山	H24 ～ H25	283	H25	中耐3	1	21	
			284	H25	中耐4	1	32	
計						26	859	

※さざんか棟と渡り廊下で連結しているので、EV は利用可能です。

③ 外壁改修工事

安全性確保・住環境向上を目的に、外壁落下防止対策や外壁等の景観向上を図るための改修工事です。

(i) 年度ごと

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
小戸 1棟 大島 1棟 大島西 1棟 学園木花台 1棟 生目台 4棟 中央 1棟	小戸 1棟 大島 1棟 大島西 1棟 学園木花台 2棟 生目台 3棟 清武新町 1棟 国富が丘 7棟 大塚台 2棟	鳥居原 3棟 小戸 1棟 光 2棟 学園木花台 1棟 生目台 2棟 国富が丘 3棟 大塚台 3棟	鳥居原 2棟 鶴島 1棟 光 1棟 自由ヶ丘 2棟 生目台 1棟 国富が丘 2棟	内山 1棟 鳥居原 1棟 学園木花台 2棟 生目台 2棟

(ii) 団地ごと

地域	団地名	棟番号	建物竣工年度	構造	改修年度		改修箇所 (特記なき場合、全面改修)
					1回目	2回目	
宮崎	自由ヶ丘	245	H5	中耐4	R5		
		247	H6		R5		
	平和が丘	85	S44	中耐5	S62	H11	
		89	S45		S63	H11	
		90			H元	H11	
		91			H元	H11	
		国富が丘			95	S46	中耐5
	96		H12	R3	手摺壁・庇（凡外等）		
	97		H12	R3	手摺壁・庇（凡外等）		
	98		H12	R3	手摺壁・庇（凡外等）		
	99		S47	H12	R3	手摺壁・庇（凡外等）	
	100			H12	R3	手摺壁・庇（凡外等）	
	101			H12	R3	手摺壁・庇（凡外等）	
	102			H12	R4	手摺壁・庇（凡外等）	
	103			H12	R4	手摺壁・庇（凡外等）	
	104			H12	R4	手摺壁・庇（凡外等）	
	106		S48	H12	R5	手摺壁・庇（凡外等）	
	107			H12	R5	手摺壁・庇（凡外等）	
	262		H8	中耐4	H28		
	263				H28		
	264		H9		H28		
	265				H28		
	266				H28		
	260		H8	中耐3	H29		
	261				H29		
	221		H元	低耐2	H29		
	222				H29		
	大塚台	108	S49	中耐5	H18	R3	手摺壁・庇（凡外等）
		109			H17	R3	手摺壁・庇（凡外等）
		110			H18	R4	手摺壁・庇（凡外等）
		111			H18	R4	手摺壁・庇（凡外等）
		112			H17	R4	手摺壁・庇（凡外等）
		113			H5	H23	
		114			H4	H18	
		115			H2	H18	
		116			H4	H18	
		117			H3	H20	
		118			H3	H20	

〔外壁改修工事〕

地域	団地名	棟番号	建物竣工年度	構造	改修年度		改修箇所
					1回目	2回目	(特記なき場合、全面改修)
宮崎	大塚台	119	S49	中耐5	H3	H17	
		120			H5	H21	
		121	S50		H5	H19	
		122			H5	H19	
		123			H5	H20	
		124			H5	H21	
		125			H5	H21	
		126			H6	H19	
		127	S51		H5	H21	
		128			H6	H23	
		129			H6	H17	
		130			H6	H23	
		131			H6	H22	
		大坪	132		S52	中耐3	H6
	133		H6	H25			
	134		H6	H25			
	135		H6	H25			
	136		H6	H25			
	137		H6	H26			
	138		S53	H6	H26		
	池内	139	S53	中耐5	H10	H29	
		140			H10	H29	
		141			H10	H29	
		142			H10	H29	
		143			H10	H30	
		144			H11	H30	
		148	S54		H11	H30	
		149			H11	H30	
		150			H11	R元	
		151			H11	R元	
152		H11			R元		
小戸	145	S54	中耐5	H10	R2		
	146			H10	R3		
	147			H10	R4		
飛江田	153	S55	中耐5	H8	H25		
	154			H11	H30		
	155			—	H25		
	161	S56		H8	H25		
	162			H11	H30		
	163			H8	H27		
	164			H10	H29		
	165			H8	H27		
	166			H8	H27		
	167			H8	H27		
	168			H10	H29		
	169			H10	H29		
	170	S57		H11	H30		
	171			H8	H27		
	172			H7	H28		
173	H11		H30				

〔外壁改修工事〕

地域	団地名	棟番号	建物竣工年度	構造	改修年度		改修箇所 (特記なき場合、全面改修)
					1回目	2回目	
宮崎	南窪	156	S55	中耐3	H11	R元	
		157			H11	R元	
		158			H11	R元	
	大島	159	S56	中耐5	H10	R2	
		160			H10	R3	
	大島西	174	S57	中耐5	H10	R2	
		175			H10	R3	
	鶴島	176	S57	中耐5	H11	R5	
		177			H11	R4	
	鳥居原	178	S58	中耐4	H11	R4	
		179			H11	R4	
		180			H11	R6	
		181			H11	R5	
		182			H11	R5	
				中耐3	H11	R5	
	生目台	189	S60	中耐4	R元		
		190		中耐3	R元		
		191			R2		
		192		中耐4	R2		
		193			R2		
		194	S61	中耐4	R2		
		195			R3		
		196			R3		
		197			R3		
		198			R4		
		199			R4		
		200			R5		
		202			R6		
		203	S62		R6		
	学園木花台	214	S63	中耐3	R2		
		215		中耐4	R3		
		216			R3		
		217			R元		
		218	H2		R元		
		224		中耐3	R4		
		225		中耐4	R6		
	希望ヶ丘	226		中耐4	R6		
		183	S59	中耐5	H11		
		184			H11		
		185			H11		
		186		中耐3	H11		
		187		中耐5	H11		
	一の宮	188	S59	中耐5	H11	H28	
	老松	268	H12	高耐9	H30		
佐土原	小牧台	53-1	S53	中耐4	H20		
		53-2			H21		
	下村	54-1	S54	中耐4	H21		
		55-1	S55		H21		
		56-1	S56		H21		
	追手	57	S57	中耐4	H26		
		58	S58		H26		
田野	光	50	S50	中耐4	R4		
		51	S51		R4		
		52	S52		H17		
		53	S53		R5		
		54	S54	中耐5	H19		
	木材町	56	S56	中耐4	H18		
高岡	祇園	60	S59	中耐4	H20		
	内山	A	H1	中耐3	R6		
清武	中央	48-1	S48	中耐4	R2		
	桑畑	—	S53	中耐4	H25		
	新町	54-1	S54	中耐4	R3		
	新川	55-2	S55	中耐4	H25		
	岡	56-2	S56	中耐4	H24		
		57-1	S57	中耐4	H25		

- ④ 屋上防水工事
屋上（屋根）の耐久性向上のための改修工事です。

(i)年度ごと

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
小戸 1棟	小戸 1棟	小戸 1棟	国富が丘 1棟	国富が丘 1棟
生目台 4棟	生目台 3棟	大坪 1棟	大坪 2棟	内山 1棟
学園木花台 1棟	学園木花台 2棟	学園木花台 1棟	自由ヶ丘 2棟	学園木花台 2棟
中央 1棟	清武新町 1棟	生目台 2棟	生目台 1棟	生目台 2棟

(ii)団地ごと

地域	団地名	棟番号	建物竣工 年度	構造	改修年度	
					1 回目	2 回目
宮 崎	自由ヶ丘	245	H5	中耐4	R5	
		247	H6		R5	
	平和が丘	85	S44	中耐5	H5	
		89	S45		H15	
		90			H15	
		91			H5	H15
	国富が丘	95	S46	中耐5	H30	
		97			R5	
		98			H16	
		99	S47		H14	
		100			H14	
		101			H2	
		102			H5	H16
		103			H14	
		104			R6	
		106	S48		H14	
		107			H2	
		219	H元	中耐3	H26	
		220			H26	
		223		中耐5	H26	
		262	中耐3		H28	
		263		H28		
		264		H28		
		265		H28		
		266	H9	H28		
		260		H8	H29	
		261			H29	
		221	H元	低耐2	H29	
		222			H29	
		大塚台	108	S49	中耐5	H4
	109		H9			
	110		H12			
	111		H14			
	112		H14			
	113		H14			
	114		H12			
	115		H5			
	116		H17			
	117		H23			
	118		H12			
	119		H23			
	120		H12			
	121		S50	H5		
122	H9					
123	H23					
124	H23					
125	H23					
126	S51		H8			
127			H8			
128			H12			
129			H8			
130			H9			
131	S52		H9			

〔屋上防水工事〕

地域	団地名	棟番号	建物竣工 年度	構造	改修年度	
					1回目	2回目
宮 崎	大坪	132	S52	中耐3	H13	R4
		133			H14	
		134			H14	
		135			H14	
		136			H18	
		137			H13	R5
		138	S53		H14	R5
	池内	139	S53	中耐5	H11	H29
		140			H11	H29
		141			H11	H29
		142			H12	H29
		143			H12	H30
		144		中耐3	H12	H30
		148	S54	中耐5	H12	H30
		149			H12	H30
		150			H12	R元
		151			H12	R元
		152			H11	R元
		145			S54	中耐5
	146	H13	R3			
	147	H13	R4			
	飛江田	153	S55	中耐5	H21	
		154			H17	
		155			H22	
		161	S56		H21	
		162			H22	
		163			H21	
		164			H22	
		165			H21	
		166			H22	
		167			H21	
		168			H22	
		169			H22	
		170	S57		H22	
		171			H21	
		172			H24	
		173			H24	
	南窪	156	S55	中耐3	H15	R元
		157			H25	
		158			H25	
	大島	159	S56	中耐5	H24	
		160			H24	
	大島西	174	S57	中耐5	H24	
		175			H24	
	鶴島	176	S57	中耐5	H25	
	鳥居原	177	S58	中耐4	H25	
		178			H25	
		179			H25	
		180			H25	
		181			H25	
		182		中耐3	H25	
	希望ヶ丘	183	S59	中耐5	H16	
		184			H13	
		185			H26	
		186			H26	
		187			H17	

地域	団地名	棟番号	建物竣工 年度	構造	改修年度	
					1 回目	2 回目
宮 崎	一の宮	188	S59	中耐 5	H28	
	生目台	189	S60	中耐 4	R元	
		190		中耐 3	R元	
		191			R2	
		192		中耐 4	R2	
		193			R2	
		194			R2	
		195	中耐 3		R3	
		196	S61	中耐 4	R3	
		197			R3	
		198			R4	
		199			R4	
		200			R5	
		202			R6	
		203	S62	R6		
	学園木花台	214	S63	中耐 3	R2	
		215		中耐 4	R3	
		216			R3	
		217			R元	
		218			R元	
		224		中耐 3	R4	
		225	H2	中耐 4	R6	
		226			R6	
	立和原	227	H2	中耐 4	H27	
		228	H3		H27	
		229			H26	
		230			H26	
	老松	268	H12	高耐 9	H30	
佐 土 原	下村	54-1	S54	中耐 4	H19	
		55-1	S55		H24	
		56-1	S56		H24	
	小牧台	53-1	S53	中耐 4	H24	
		53-2			H24	
	追手	57	S57	中耐 4	H25	
58		S58	H25			
田 野	木材町	56	S56	中耐 4	H18	
	光	50	S50	中耐 4	H23	
		51	S51		H23	
		52	S52		H23	
		53	S53		H23	
		54	S54	中耐 5	H23	
高岡	祇園	60	S59	中耐 4	H26	
	内山	A	H1	中耐 3	R6	
清 武	中央	48－1	S48	中耐 4	R2	
	桑畑	－	S53	中耐 4	H23	
	清武新町	54－1	S54	中耐 4	R3	
	新川	55－2	S55	中耐 4	H23	
	岡	56－2	S57	中耐 4	H30	
		57－1			H30	

⑤ 電気幹線改修

居住性向上を目的に、電気容量のアップや老朽化した電気幹線更新を図るための改修工事です。

令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度
飛江田	6棟	飛江田	5棟	大島	2棟	一の宮	1棟	—
木材町	1棟			大島西	2棟	岡	2棟	
				追手	2棟	中央	1棟	
				鶴島	1棟			

⑥ 室内環境改善（平成 23・24 年度実施）

安全性確保を目的に、アスベストの除去（囲い込み含む）等を行う改修工事です。

平成 23 年度		平成 24 年度	
大塚台 光	10 棟 2 棟	大坪	2 棟
		小戸	1 棟
		南窪	1 棟
		池内	2 棟
		飛江田	6 棟

⑦ ごみ集積所設置（平成 23～27 年度実施）

小動物の侵入を防ぐため、ごみ集積所の新設又は改修（壁・屋根・扉・水栓柱の設置）工事です。

平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
鳥居原、小牧台、光、中央	自由ヶ丘	大塚台、木材町、八久保、桑畑、清武新町、岡	池内、小戸、大島、鶴島、久峰、内山、新川	一の宮、老松、国富が丘、学園木花台、立和原、下村

（４）市営住宅住宅用火災警報器更新事業の実績

安心安全な居住環境を提供するため、全ての市営住宅（用途廃止や建替え等の計画があるものを除く）の居住全に火災警報器を設置します。

■年度別実績

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
設置戸数	1,194	1,080	730	1,164
設置個数	3,496	3,071	2,088	3,530
対象団地	立和原 自由ヶ丘 大坪 池内 小戸 南窪 大島 大島西 大島北 一の宮	大塚台(108～113 棟) 国富が丘(95～107・219～223・260・261 棟) 平和が丘 祇園 飛江田(164・166・168・170～172 棟) 小牧台 追手 下村 久峰 光ヶ丘 光 木材町 八久保 浦之名 内山 旧高岡町有住宅 山村定住住宅	希望ヶ丘 鶴島 学園木花台 鳥居原 北ノ原 大塚台(114～121 棟) 生目台(189～190 棟) 国富が丘(262～266 棟)	大塚台(122～131 棟) 生目台(191～213 棟) 飛江田(153～173 棟) 中央 清武新町 新川 桑畑 岡

(5) 団地建替事業

① 新町・追手団地建替事業

(i) 対象団地 事業年度：H28～R8（予定）

【建替前】

団地名	構造・階数	竣工年度	経過年数	管理戸数	備考
①新町団地	簡平	S49／S53	46／42	34	建替え
②追手団地（簡平）	簡平	S52	43	21	建替え
③宝塔山団地	簡平	S43～45	50～52	50	用途廃止予定
④今坂団地	簡平	S46～48	47～49	46	用途廃止予定
⑤都甲路団地	簡平	S38～39	56～57	20	用途廃止予定
⑥那珂団地	簡平	S38	57	5	用途廃止
計	—	—	—	176	

【建替後】

団地名	構造	階数	戸数	備考
新町・追手団地	鉄筋コンクリート造	北側 5階一部4階	32	
	鉄筋コンクリート造	南側 5階一部4階	38	
計	2棟	—	70	管理戸数 106戸減

(ii) 事業概要

新町団地は耐用年限の30年を超過しており、建物の老朽化に加え、地震等に対する安全面も十分ではないため、同じように老朽化の著しい周辺の団地を含めた一体的な整備を行う計画としています。敷地の規模や配置の視点から、新町団地・追手団地の建替えを行い、周辺の宝塔山・今坂・都甲路・那珂団地の入居者を新設棟へ集約するとともに、民間活力の導入としてPFI方式での建替えを実施し、総事業費のコスト縮減を図ります。

(iii) 主なスケジュール

- H28～H29 地質調査、PFI等導入可能性調査
- H30～R2 PFI事業の発注（アドバイザリー契約）
- R3～R4 事業者選定、基本設計、仮移転
- R4～R5 解体工事（新町・追手団地）、実施設計、埋蔵文化財発掘調査
- R5～R6 本体工事、外構工事
- R6～R8 埋蔵文化財整理作業
- ～R7.9月末 解体工事（宝塔山・今坂・都甲路・那珂団地）、戻り入居、周辺事後調査

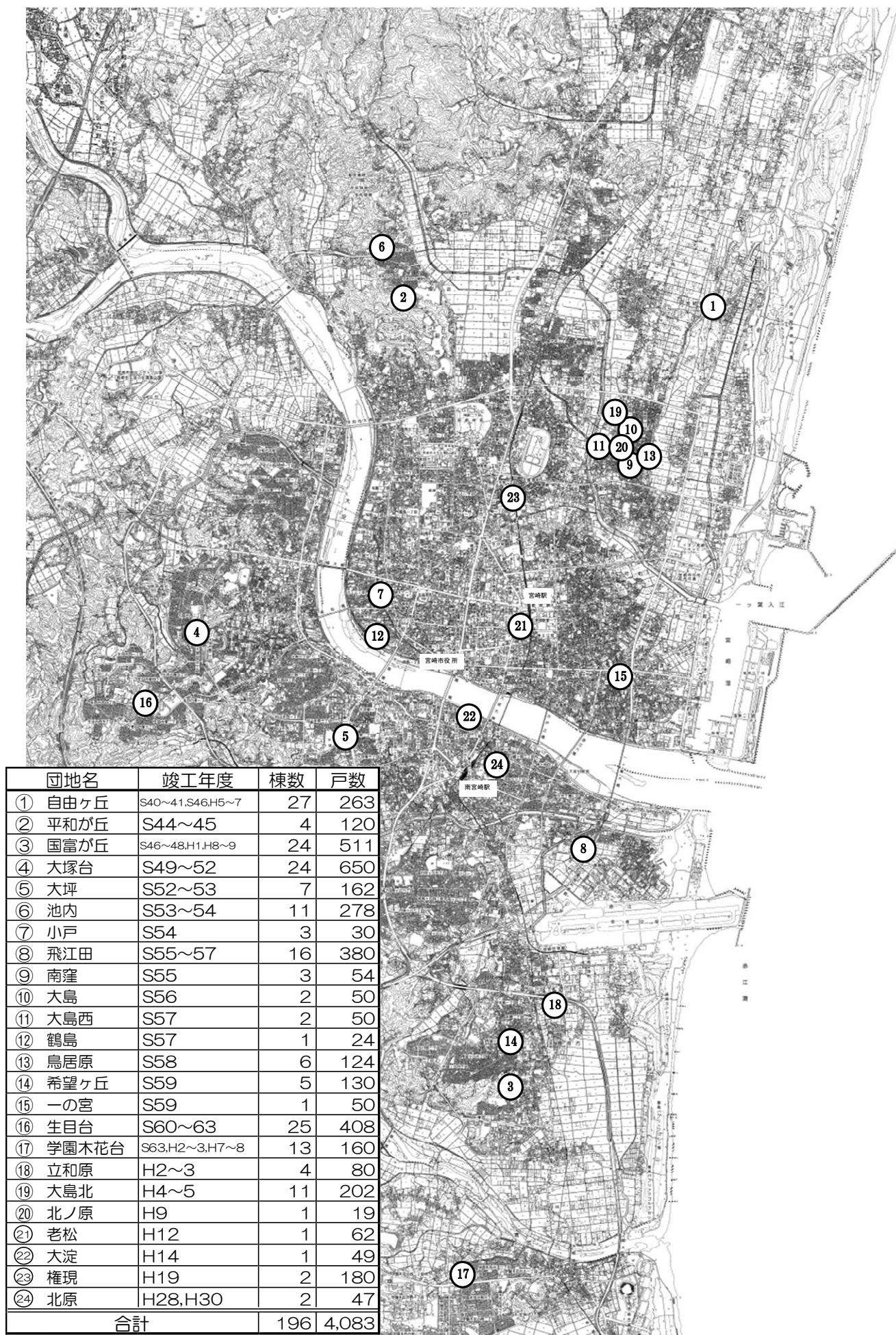


〔参考〕県営住宅の管理戸数 （令和7年4月1日現在）

地域	団地数	棟数	全管理戸数					
				公営住宅	改良住宅	特定優良賃貸住宅等		
						地域特別 賃貸住宅	特定公共 賃貸住宅	準特定 優良賃貸
宮崎	24	185	3,977	3,872	65	11	11	18
佐土原	3	20	223	223	0	0	0	0
田野	1	9	136	136	0	0	0	0
高岡	0	0	0	0	0	0	0	0
清武	1	2	18	18	0	0	0	0
計	29	216	4,354	4,249	65	11	11	18

注）宮崎地区の変化（令和6年度対比）：1棟建替えにより管理戸数が増加（▲20戸＋27戸⇒7戸増）

宮 崎 地 域



(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数

宮崎地域

令和7年4月1日現在

	管理 戸数	構造別戸数							管理 戸数	構造別戸数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S40	21		21					7	110					110	
41	18		18					8	98					98	
42	0							9	64					64	
43	0							10	0						
44	30					30		11	0						
45	90					90		12	62						62
46	104		4			100		13	0						
47	160					160		14	49						49
48	40					40		15	0						
49	320					320		16	0						
50	150					150		17	0						
51	150					150		18	0						
52	174					174		19	180						180
53	176					176		20	0						
54	150					150		21	0						
55	124					124		22	0						
56	250					250		23	0						
57	184					184		24	0						
58	124					124		25	0						
59	180					180		26	0						
60	100					100		27	0						
61	102					102		28	36					36	
62	106					106		29	0						
63	160					160		30	11			11			
H元	82				12	70		R元	0						
2	50					50		2	0						
3	76					76		3	0						
4	102					102		4	0						
5	144					144		5	0						
6	106					106		6	0						
計									4,083	0	43	11	12	3,726	291

(3) 団地別管理戸数と団地規模

(敷地面積は参考値)

宮崎地域

① 公営住宅

令和7年4月1日現在

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数		
①自由ヶ丘	山崎町上原1030番1 ほか	72-1	S40	簡平	3K	4		
		72-2			3K	4		
		72-3			3K	2		
		72-4			3K	4		
		72-5			3K	2		
		72-6			3K	3		
		72-7			3K	2		
		74-1	S41		3K	4		
		74-2			3K	4		
		74-3			3K	2		
		74-4			3K	4		
		74-5			3K	2		
		74-6			3K	2		
		92	S46		3K	4		
		243	H5	中耐3	3DK	10		
				2DK	2			
		244		中耐4	3DK	14		
					2DK	2		
		245	中耐4	3DK	16			
		246	H6	中耐3	4DK	1		
				3DK	15			
				2DK	2			
		247		中耐4	3DK	16		
		248		中耐4	3DK	16		
		249		中耐4	3DK	16		
		250		中耐4	3DK	16		
		251	中耐4	2DK	2			
				3DK	21			
				4DK	1			
		252	H7	中耐4	2DK	2		
				3DK	21			
				4DK	1			
		253		中耐4	3DK	16		
		254		中耐3	3DK	12		
					2DK	2		
		255		中耐3	3DK	15		
				4DK	1			
		敷地面積 29696.02㎡			棟数計	27	管理戸数計	263
		②平和が丘	平和が丘西町32番1 ほか	85	S44	中耐5	3DK	28
							2DK	2
89	S45			中耐5	3DK	29		
				1LDK	1			
90				中耐5	3DK	29		
				1LDK	1			
91	中耐5	3DK	30					
敷地面積 7672.55㎡			棟数計	4	管理戸数計	120		
③国富が丘	大字本郷南方字松ヶ迫 4563番1 ほか	95	S46	中耐5	3DK	20		
		96		中耐5	3DK	19		
				2LDK	1			
		97		中耐5	3DK	29		
				1LDK	1			
		98		中耐5	3DK	29		
			1LDK	1				

宮崎地域

〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
③国富が丘	大字本郷南方字松ヶ迫 4563番1 ほか	99	S47	中耐5	3DK	30
		100		中耐5	3K	29
					2LDK	1
		101		中耐5	3DK	28
					2DK	1
					2LDK	1
		102		中耐5	3DK	29
					2LDK	1
		103	中耐5	3DK	18	
		2LDK		2		
		104	中耐5	3DK	20	
		106	S48	中耐5	3K	19
		2DK			1	
		107		中耐5	3DK	19
					2LDK	1
		219	H元	中耐4	3DK	24
		220		中耐4	3DK	16
		221		低耐2	3DK	4
					2LDK	2
		222		低耐2	3DK	6
		223	中耐5	3DK	30	
		260	H8	中耐3	3DK	12
		261		中耐3	3DK	22
					2DK	2
		262		中耐3	3DK	22
					2DK	2
		263		中耐3	3DK	21
				2DK	3	
		264	H9	中耐3	3DK	14
		2DK			1	
		265		中耐3	3DK	18
		266		中耐3	3DK	12
	敷地面積 53057.70㎡			棟数計	24	管理戸数計
④大塚台	大塚台西三丁目1番1 ほか	108	S49	中耐5	3K	29
					3DK	1
		109		中耐5	3K	29
					2LDK	1
		110		中耐5	2DK	1
					3K	29
		111		中耐5	3K	20
					3K	19
		112		中耐5	3K	19
					2LDK	1
		113	S49	中耐5	3K	19
		2LDK			1	
		114		中耐5	3K	28
					2DK	1
					2LDK	1
115	中耐5	3K		28		
		2DK		1		
		2LDK	1			

宮崎地域
〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	
④大塚台	大塚台西三丁目1番1 ほか	116	S49	中耐5	3K	28	
					2LDK	2	
		117		中耐5	3K	19	
					2LDK	1	
		118		中耐5	3K	19	
					2LDK	1	
		119		中耐5	3K	19	
					2LDK	1	
		120		中耐5	3K	19	
					2LDK	1	
		121	S50	中耐5	3K	29	
					2LDK	1	
		122		中耐5	3K	29	
					2LDK	1	
		123		中耐5	3K	30	
					中耐5	3K	30
		124		中耐5	3K	28	
					2DK	1	
					2LDK	1	
		125		S51	中耐5	3K	19
						2DK	1
		126	中耐5		3K	29	
					2LDK	1	
					3K	38	
127	中耐5	2DK	2				
		3K	30				
128	中耐5	3K	28				
		2LDK	2				
129	中耐5	4K	28				
		3DK	1				
		2LDK	1				
130	S52	中耐5	4K	28			
			3DK	1			
			2LDK	1			
131			棟数計	24	管理戸数計	650	
⑤大坪	大坪西一丁目2359番1 ほか	132	S52	中耐3	3DK	22	
					2LDK	2	
		133		中耐3	3DK	22	
					2LDK	2	
		134		中耐3	3DK	23	
					2LDK	1	
		135		中耐3	3DK	22	
					2LDK	2	
		136		中耐3	3DK	23	
					2LDK	1	
		137	中耐3	3DK	20		
				2LDK	3		
4K	1						
138	S53	中耐3	3DK	18			
敷地面積	46191.87㎡		棟数計	24	管理戸数計	650	
⑥池内	池内町陀羅迫912番1 ほか	139	S53	中耐5	4K	19	
					3DK	1	
		140		中耐5	4K	28	
					1LDK	1	
					2DK	1	
					4K	18	
		141		中耐5	2DK	2	

宮崎地域

〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	
⑥池内	池内町陀羅迫912番1　ほか	142	S53	中耐5	3DK	2	
					4K	27	
					2DK	1	
		143		中耐5	3DK	36	
					2LDK	4	
		144		中耐3	3DK	13	
			2LDK		5		
		148	S54	中耐5	4K	15	
					3DK	5	
		149		中耐5	4K	20	
					3DK	8	
					2DK	2	
		150		中耐5	4K	20	
					4K	19	
	151	中耐5		2LDK	1		
4K				29			
152	中耐5	2DK		1			
敷地面積　28212.66㎡				棟数計	11	管理戸数計	278
⑦小戸	鶴島三丁目125番2　ほか	145 ※		S54	中耐5	3DK	9
			2LDK			1	
		146 ※	中耐5		3DK	9	
					2LDK	1	
		147 ※	中耐5		3DK	9	
	2LDK				1		
敷地面積　2085.00㎡			棟数計	3	管理戸数計	30	
⑧飛江田 災害時避難施設 ：飛江田団地 集会所	大字赤江字飛江田 467番13　ほか	153 ※	S55	中耐5	3DK	18	
					2LDK	2	
		154 ※		中耐5	3DK	16	
					2LDK	4	
		155 ※	中耐5	3DK	29		
				2LDK	1		
		161 ※	S56	中耐5	3DK	20	
					3DK	18	
		162 ※		中耐5	2LDK	2	
					3DK	19	
		163 ※		中耐5	2LDK	1	
					3DK	20	
		164 ※		中耐5	3DK	20	
					3DK	19	
		165 ※		中耐5	2LDK	1	
					3DK	19	
		166 ※		中耐5	2LDK	1	
					3DK	19	
		167 ※		中耐5	2LDK	1	
					4K	30	
		168 ※		中耐5	3DK	28	
					2LDK	1	
			2DK		1		
169 ※	中耐5	4K	27				
		2DK	3				
170 ※	S57	中耐5	3DK	19			
			2LDK	1			
171 ※	S57	中耐5	3DK	40			
			3DK	19			
172 ※		中耐5	2LDK	1			
			2LDK	1			
敷地面積　37663.63㎡			棟数計	16	管理戸数計	380	

〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
⑨南窪	大島町南窪874番1	156 ※	S55	中耐3	3DK	16
		157 ※		中耐3	2LDK	2
		158 ※		中耐3	3DK	18
		158 ※		中耐3	3DK	18
	敷地面積 6994.81㎡		棟数計	3	管理戸数計	54
⑩大島	大島町北ノ原1021番6 ほか	159	S56	中耐5	3DK	29
		160		中耐5	2LDK	1
				中耐5	3DK	18
				中耐5	2LDK	2
	敷地面積 4417.94㎡		棟数計	2	管理戸数計	50
⑪大島西	大島町北ノ原1046番イ ほか	174	S57	中耐5	3DK	30
		175		中耐5	3DK	20
	敷地面積 4864.41㎡		棟数計	2	管理戸数計	50
⑫鶴島	鶴島三丁目91番1 ほか	176 ※	S57	中耐5	3DK	24
	敷地面積 2246.74㎡		棟数計	1	管理戸数計	24
⑬鳥居原	阿波岐原町鳥居原 2117番6 ほか	177	S58	中耐4	3DK	23
		178		中耐4	2LDK	1
		179		中耐4	3DK	23
		180		中耐4	2LDK	1
		181		中耐4	3DK	23
		182		中耐4	3LDK	1
				中耐4	3DK	22
				中耐4	2LDK	2
	敷地面積 15200.64㎡		棟数計	中耐4	3DK	13
				中耐4	2LDK	3
⑭希望ヶ丘	希望ヶ丘一丁目230番8 ほか	183	S59	中耐3	3DK	12
		184		中耐3	3DK	29
		185		中耐5	2LDK	1
		186		中耐5	3DK	20
		187		中耐3	3DK	12
	敷地面積 11874.86㎡		棟数計	中耐5	3DK	29
				中耐5	2LDK	1
⑮一の宮	一の宮町30番1 ほか	188 ※	S59	中耐5	3DK	40
				中耐5	2DK	10
	敷地面積 3366.36㎡		棟数計	1	管理戸数計	50
⑯生目台	生目台東四丁目4番1 ほか	189	S60	中耐4	3DK	9
		190		中耐4	2LDK	2
		191		中耐3	3DK	6
		192		中耐3	2DK	3
		193		中耐3	3DK	10
		194		中耐3	2DK	3
		195		中耐3	2LDK	2
		196		中耐4	4DK	2
		197		中耐4	3DK	16
		198		中耐4	2DK	4
		199		中耐4	4DK	1
			S60	中耐4	2DK	2
				中耐4	3DK	14
				中耐4	4DK	2
				中耐4	3DK	15
			S61	中耐4	2LDK	1
				中耐4	2DK	6
				中耐3	3DK	13
				中耐3	2LDK	2
			S61	中耐4	3DK	14
				中耐4	3DK	11
				中耐4	3DK	11
			S61	中耐4	3DK	24
				中耐4	3DK	24

宮崎地域
〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	
⑩生目台	生目台東四丁目4番1 ほか	200	S61	中耐4	4DK	1	
					3DK	7	
					2DK	2	
					2LDK	1	
		201	中耐4	3DK	15		
				2DK	1		
		202	S62	中耐4	3DK	16	
		203		中耐4	3DK	16	
		204		中耐3	3DK	17	
					2LDK	1	
		205		中耐4	3DK	25	
					3LDK+1K	2	
		206		中耐3	3DK	8	
					2LDK	1	
		207		中耐3	3DK	9	
		208		中耐4	4DK	1	
					3DK	8	
					2DK	2	
		209	S63	中耐4	3DK	18	
		2LDK			1		
		210		中耐4	3DK	16	
					3DK	17	
		211		中耐4	3LDK+1K	1	
					2LDK	2	
					3DK	13	
		212		中耐4	2LDK	2	
					3LDK+1K	2	
					3DK	19	
		213		中耐4	2LDK	8	
3LDK+1K	1						
敷地面積 45787.95㎡			棟数計		25	管理戸数計	408
⑪学園木花台	学園木花台北三丁目2番 ほか	214	S63	中耐3	3DK	6	
		215		中耐4	3DK	10	
		216		中耐4	3DK	10	
		217		中耐4	3DK	12	
		218		中耐4	3DK	14	
		224	H2	中耐3	3DK	6	
		225		中耐4	3DK	8	
		226	H3	中耐4	3DK	12	
		231		中耐4	3DK	20	
		256	H7	中耐4	3DK	16	
		257		中耐4	3DK	12	
		258		中耐4	3DK	12	
		259	H8	中耐4	3DK	14	
		敷地面積 17370.15㎡		棟数計	13	管理戸数計	152
⑫立和原	大字本郷南方字立和原 3207番 ほか	227 ※	H2	中耐4	3DK	18	
					4DK	2	
					2DK	4	
		228 ※	H3	中耐4	3DK	24	
		229 ※			中耐4	3DK	14
						4DK	1
				2DK		1	
		230 ※	中耐4	3DK	16		
敷地面積 8333.02㎡		棟数計	4	管理戸数計	80		

宮崎地域

〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
⑲大島北	大島町四反田632番1　ほか	232	H4	中耐3	3DK	18
		233		中耐4	3DK	20
					2LDK	4
		234		中耐3	3DK	8
					2DK	2
		235		中耐3	4DK	2
					3DK	18
		236		中耐3	3DK	8
					2DK	2
		237		中耐3	4DK	2
			3DK		18	
		238	H5	中耐4	3DK	24
		239		中耐4	2DK	2
					4DK	2
					3DK	12
		240		中耐4	3DK	20
2DK	2					
4DK	2					
241	中耐3	3DK		18		
242	中耐3	3DK	18			
敷地面積　　23977.00㎡			棟数計	11	管理戸数計	202
⑳北ノ原	大島町北ノ原1011番1	267 ※	H9	中耐4	3DK	8
					2DK	11
	敷地面積　　1794.24㎡			棟数計	1	管理戸数計
㉑老松	老松二丁目39番　ほか	268	H12	高耐9	2DK	36
					3DK	17
	敷地面積　　3052.79㎡			棟数計	1	管理戸数計
㉒大淀	大淀一丁目166番　ほか	269 ※	H14	高耐6	1DK	4
					2DK	26
					3DK	14
	敷地面積　　3368.15㎡			棟数計	1	管理戸数計
㉓権現	江平東一丁目1番	270	H19	高耐6	1DK	24
					1LDK	2
					2DK	22
					2LDK	2
					3DK	10
		271		高耐10	3LDK	12
					1DK	20
					1LDK	3
					2DK	36
					2LDK	2
					3DK	28
					3LDK	19
敷地面積　　11675.08㎡			棟数計	2	管理戸数計	180
㉔北原	恒久二丁目12番1	290	H28	中耐4	1DK	12
					2DK（小）	8
					2DK（大）	8
		291	H30	準耐2	3DK	8
					1DK	2
					2DK（小）	6
	敷地面積　　3905.12㎡			棟数計	2	管理戸数計
合　　計			棟数	196	管理戸数	4,061

※ 災害避難施設（津波避難ビル）

② 特定公共賃貸住宅

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	備考
㉑ 老松	老松二丁目39番 ほか	268	H 12	高耐9	3DK	9	
㉒ 大淀	大淀一丁目166番 ほか	269	H 14	高耐6	3DK	5	
合計			棟数計	(2)	管理戸数計	14	

③ 市単独住宅

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	備考
⑪学園木花台	学園木花台北三丁目2番 ほか	215	S 63	中耐4	1DK	4	留学生向け
		216	S 63	中耐4	1DK	4	留学生向け
合計			棟数計	(2)	管理戸数計	8	

佐 土 原 地 域

(1) 市営住宅等位置図 (佐土原地域)



団地名	竣工年度	棟数	戸数
① 西上町	S38	4	15
② 都甲路	S38～39	4	20
③ 梅野	S39	2	10
④ 宝塔山	S43～45	10	50
⑤ 今坂	S46～48	12	45
⑥ 旭町	S48～49	5	19
⑦ 小牧台	S50～51,S53	20	111
⑧ 下村	S54～56	3	48
⑨ 追手	S57～58	2	32
⑩ 久峰	H7～9	4	96
⑪ 光ヶ丘	H11,H13,H19	4	92
⑫ 広瀬台	H21～22,H24	8	162
⑬ 新町	R6	1	70
合計		79	770

(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数

令和7年4月1日現在

	管理戸数	構造別戸数							管理戸数	構造別戸数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S38	25		25					H6	0						
39	20		20					7	24					24	
40	0							8	48					48	
41	0							9	24					24	
42	0							10	0						
43	30		30					11	48					48	
44	10		10					12	0						
45	10		10					13	12				12		
46	12		12					14	0						
47	19		19					15	0						
48	26		26					16	0						
49	7		7					17	0						
50	57		57					18	0						
51	22		22					19	32					32	
52	0							20	0						
53	32					32		21	60					60	
54	16					16		22	40					40	
55	16					16		23	0						
56	16					16		24	62					62	
57	16					16		25	0						
58	16					16		26	0						
59	0							27	0						
60	0							28	0						
61	0							29	0						
62	0							30	0						
63	0							R元	0						
H元	0							2	0						
2	0							3	0						
3	0							3	0						
4	0							4	0						
5	0							5	0						
								6	70					70	
								計	770	0	238	0	12	520	0

(3) 団地別管理戸数と団地規模 (敷地面積は参考値)

① 公営住宅

令和7年4月1日現在

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
①西上町	佐土原町下田島字袋 20290番65 ほか	1	S 38	簡平	2K	4
		2			2K	4
		3			2K	4
		4			2K	3
	敷地面積 2345.17㎡			棟数計	4	管理戸数計
②都甲路	佐土原町下田島字都甲路 5036番 ほか	38	S 38	簡平	2K	5
		38			2K	5
		39	S 39		2K	5
		39			2K	5
	敷地面積 2514.00㎡			棟数計	4	管理戸数計
③梅野	佐土原町下田島字平松 11628番 ほか	39	S 39	簡平	2K	5
		39			2K	5
	敷地面積 1188.90㎡			棟数計	2	管理戸数計
④宝塔山	佐土原町上田島字後田1512 番1 ほか	43-1	S 43	簡平	2K	6
		43-2			2K	5
		43-3			2K	5
		43-4			2K	5
		43-5			2K	4
		43-6			2K	5
		44-1	S 44		2K	5
		44-2			2K	5
		45-1	S 45		3K	5
		45-2			3K	5
	敷地面積 7401.03㎡			棟数計	10	管理戸数計
⑤今坂	佐土原町上田島字今坂1205 番61 ほか	46-1	S 46	簡平	3DK	5
		46-2			3DK	5
		46-3			2DK	2
		47-1	S 47		3DK	4
		47-2			3DK	4
		47-3			2DK	2
		47-4			2DK	5
		47-5			2DK	4
		48-1	S 48		2DK	4
		48-2			2DK	4
		48-3			3DK	4
		48-4			3DK	2
	敷地面積 8742.52㎡			棟数計	12	管理戸数計
⑥旭町	佐土原町下田島字久保田 20444番1 ほか	49-1	S 49	簡平	3DK	3
		49-2			3DK	4
	敷地面積 2798.76㎡			棟数計	2	管理戸数計

佐土原地域

〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
⑦小牧台	佐土原町下那珂字平廻4707番11 ほか	50-1	S 50	簡平	3DK	5
		50-2			3DK	5
		50-3			3DK	5
		50-4			3DK	5
		50-5			3DK	5
		50-6			3DK	4
		50-7			3DK	5
		50-8			3DK	5
		50-9			2DK	6
		50-10			2DK	6
		50-11			2DK	6
		51-1	S 51	簡平	3DK	3
		51-2			3DK	3
		51-3			3DK	3
		51-4			3DK	3
		51-5			3DK	2
		51-6			3DK	3
		51-7			3DK	5
		53-1	S 53	中耐4	4K	16
		53-2			3DK	16
		敷地面積 22144.18㎡			棟数計	20
⑧下村	佐土原町東上那珂字丹助15779番1 ほか	54-1	S 54	中耐4	4K	14
					3DK	2
		55-1	S 55		4K	16
		56-1	S 56		4K	16
	敷地面積 10768.33㎡			棟数計	3	管理戸数計
⑨追手	佐土原町上田島字追手1383番1 ほか	57	S 57	中耐4	3DK	15
					2LDK	1
		58	S 58		3DK	16
	敷地面積 6267.07㎡			棟数計	2	管理戸数計
⑩久峰	佐土原町下田島字山下21400番3 ほか	7	H 7	中耐4	3DK	24
		8-1	H 8		3DK	24
		8-2			3DK	24
		9	H 9		3DK	24
	敷地面積 11698.65㎡			棟数計	4	管理戸数計
⑪光ヶ丘	佐土原町下田島字大道迫20510番89 ほか	11-1	H 11	中耐4	3DK	24
		11-2			3DK	24
		13	H 13	低耐2	2LDK	8
					3LDK	4
		272	H 19	中耐4	1DK	8
					2DK	12
					3DK	7
					2LDK	1
					3LDK	4
		敷地面積 17653.53㎡			棟数計	4

佐土原地域

〔公営住宅〕

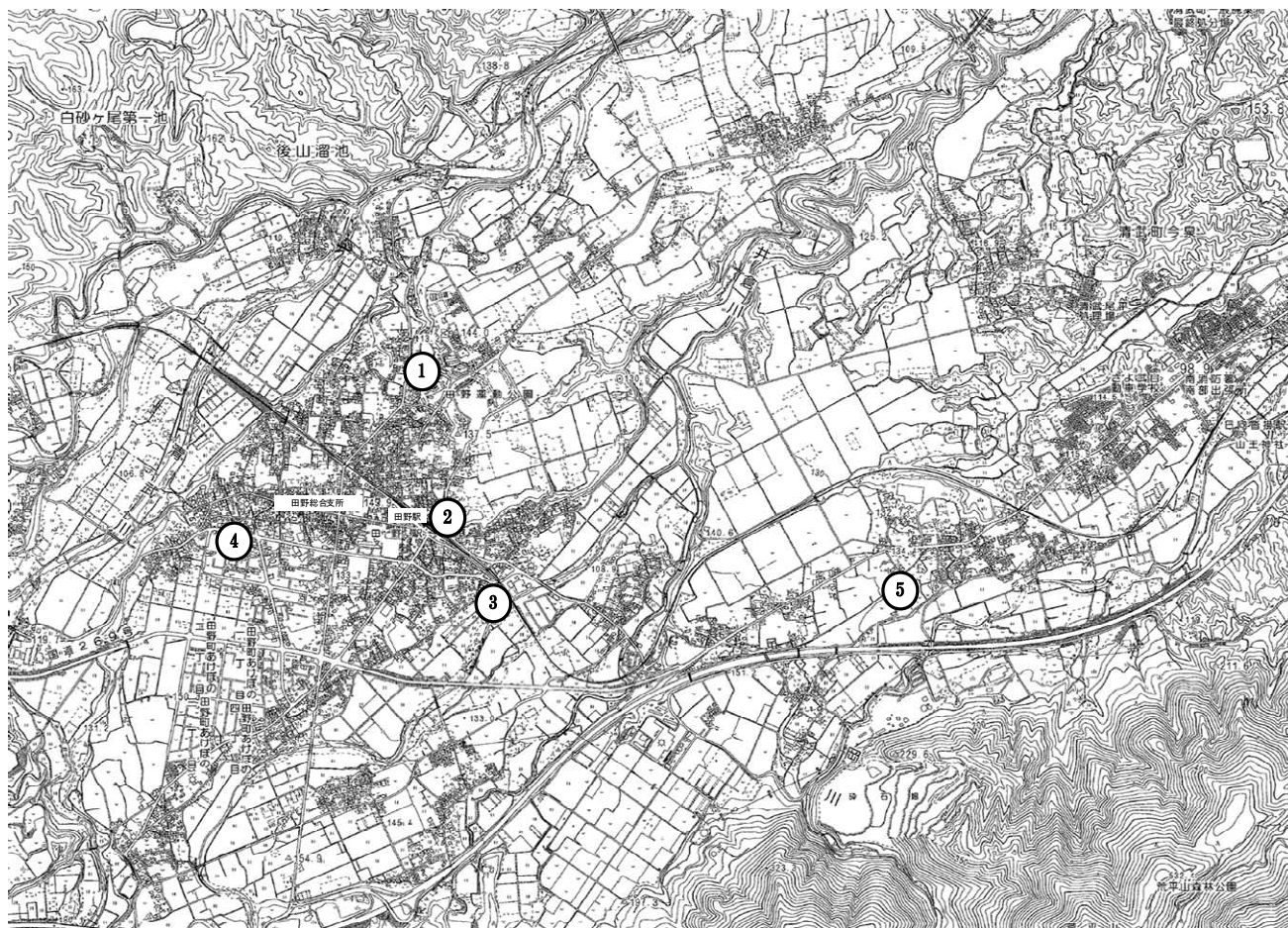
団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	
⑫広瀬台	佐土原町下田島字大道迫 20510番25 ほか	273	H 21	中耐4	1DK	8	
					2DK	8	
					3DK	4	
		274		中耐4	1DK	4	
					2DK	8	
					3DK	4	
					3LDK	4	
		275		中耐4	1DK	6	
					2DK	7	
					3DK	3	
					3LDK	4	
		276	H 22	中耐4	1DK	8	
					2DK	8	
					3DK	4	
		277		中耐4	1DK	6	
					2DK	7	
					3DK	3	
					3LDK	4	
		278		H 24	中耐3	1DK	6
						2DK	6
						3DK	3
		279			中耐3	1DK	6
						2DK	6
						3DK	3
		280	中耐4		1DK	6	
					2DK	12	
					3DK	10	
					3LDK	4	
敷地面積 17723.73㎡			棟数計		8	管理戸数計	162
⑬新町	佐土原町上田島1403番	294	R6		中耐5	1DK	24
						2DK	33
				3DK		13	
	敷地面積 7374.06㎡			棟数計	1	管理戸数計	70
合 計			棟数	76	管理戸数	758	

② 市単独住宅

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	備考
⑧旭町	佐土原町下田島字久保田 20444番1 ほか	48-15	S 48	簡平	2DK	4	
		48-16			2DK	5	
		48-17			2DK	3	
合 計			棟数計	3	管理戸数計	12	

田 野 地 域

(1) 市営住宅等位置図 (田野地域)



団地名	竣工年度	棟数	戸数
① 光	S50～54	5	92
② 木材町	S56	1	16
③ 上井倉	H9,H11	2	52
④ 南原	H22	1	26
⑤ 二ツ山	H26	3	14
合計		12	200

(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数

令和7年4月1日現在

	管理 戸数	構造別戸数							管理 戸数	構造別戸数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S50	16					16		H12	0					0	
51	16					16		13	0						
52	24					24		14	0						
53	16					16		15	0						
54	20					20		16	0						
55	0							17	0						
56	16					16		18	0						
57	0							19	0						
58	0							20	0						
59	0							21	0						
60	0							22	26					26	
61	0							23	0						
62	0							24	0						
63	0							25	0						
H元	0							26	14	14					
2	0							27	0						
3	0							28	0						
4	0							29	0						
5	0							30	0						
6	0							R元	0						
7	0							2	0						
8	0							3	0						
9	24					24		4	0						
10								5	0						
11	28					28		6	0						
計									200	14	0	0	0	186	0

(3) 団地別管理戸数と団地規模 (敷地面積は参考値)

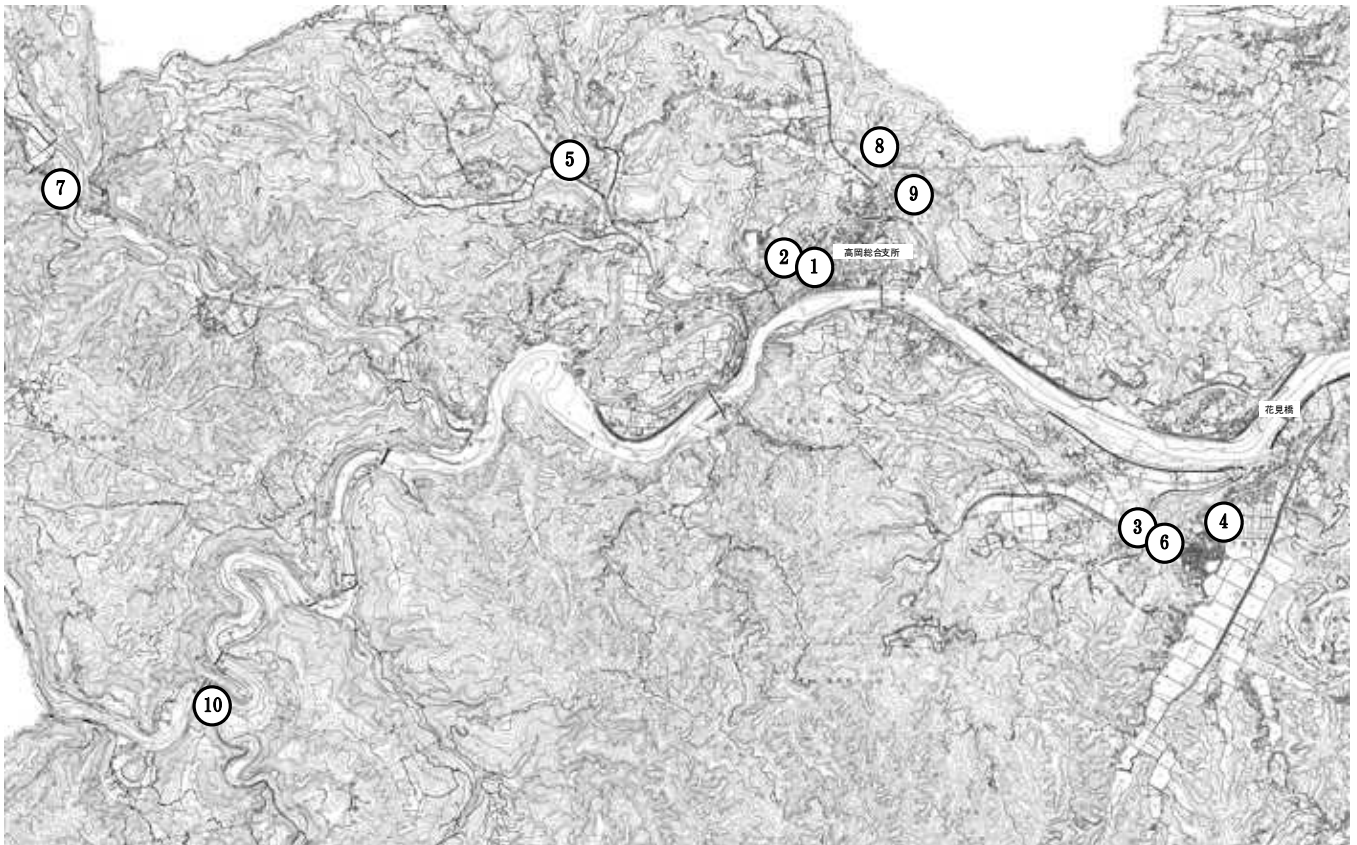
① 公営住宅

令和7年4月1日現在

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
①光	田野町字白砂坂上乙9521番 ほか	50	S 50	中耐4	3DK	16
		51	S 51		3DK	15
					1LDK	1
		52	S 52		3DK	23
					2LDK	1
		53	S 53		4K	14
				3DK	2	
	54	S 54	中耐5	3DK	20	
敷地面積 9005.68㎡			棟数計	5	管理戸数計	92
②木材町	田野町字上ノ原甲2695番5	56	S 56	中耐4	3DK	15
					2LDK	1
	敷地面積 1667.01㎡			棟数計	1	管理戸数計
③上井倉	田野町字大手原甲1721番6	さざんか	H 9	中耐4	2LDK	12
		めじろ	H 11		3LDK	12
					2LDK	12
					3LDK	16
	敷地面積 6357.83㎡			棟数計	2	管理戸数計
④南原	田野町南原二丁目2番7	281	H 22	中耐4	3DK	9
					2LDK	1
					2DK	11
					1DK	5
	敷地面積 2882.49㎡			棟数計	1	管理戸数計
⑤二ツ山	田野町字二ツ山甲5545番1 ほか	285	H 26	木平	3DK	1
					2DK	3
		286	H 26	木平	3DK	2
					2DK	1
					1DK	2
		287	H 26	木平	3DK	2
					2DK	1
	1DK				2	
敷地面積 3010.14㎡			棟数計	3	管理戸数計	14
合 計			棟数	12	管理戸数	200

高岡地域

(1) 市営住宅等位置図 (高岡地域)



団地名	竣工年度	棟数	戸数
① 柳	S39~40	9	28
② 寺田	S43,S46~47	10	31
③ 穆佐	S53	3	6
④ 祇園	S59	1	16
⑤ 内山	H1	2	12
⑥ 八久保	H4	1	15
⑦ 浦之名	H6	1	15
⑧ 丸山北	H23	1	34
⑨ 丸山	S52~53,H25	11	71
※ 旧高岡町有	S39,H2	1	1
⑩ 山村定住	H9~11	5	5
合計		45	234

※旧高岡町有住宅は、点在しているため
地図上に位置を示していません。

(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数

令和7年4月1日現在

	管理 戸数	構造別戸数							管理 戸数	構造別戸数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S39	19	1	18					H6	15					15	
40	10		10					7	0					0	
41	0							8	0	0					
42	0							9	2	2					
43	7		7					10	2	2					
44	0							11	1	1					
45	0							12	0						
46	4		4					13	0						
47	20		20					14	0						
48	0							15	0						
49	0							16	0						
50	0							17	0						
51	0							18	0						
52	12		12					19	0						
53	12		12					20	0						
54	0							21	0						
55	0							22	0						
56	0							23	34					34	
57	0							24	0						
58	0							25	53					53	
59	16					16		26	0						
60	0							27	0						
61	0							28	0						
62	0							29	0						
63	0							30	0						
H元	12					12		R元	0						
2	0							2	0						
3	0							3	0						
4	15					15		4	0						
5	0							5	0						
								6	0						
								計	234	6	83	0	0	145	0

(3) 団地別管理戸数と団地規模 (敷地面積は参考値)

① 公営住宅

令和7年4月1日現在

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
①柳	高岡町内山字柳3093番 ほか	40-1	S 39	簡平	2K	4
		40-2			2K	4
		40-3			2K	4
		40-4			2K	4
		40-5	S 40		2K	2
		41-6			2K	3
		41-7			2K	3
		41-8			2K	2
		41-9			2K	2
	敷地面積	3873.46㎡		棟数計	9	管理戸数計
②寺田	高岡町内山字寺田3030番1 ほか	44-1	S 43	簡平	2K	2
		44-2			2K	2
		44-3			2K	2
		44-4			2K	1
		47-1	S 46		3K	4
		48-1	S 47		3K	4
		48-2			3K	4
		48-3			3K	4
		48-5			3K	4
	48-6	3K	4			
敷地面積	4933.84㎡		棟数計	10	管理戸数計	31
③穆佐	高岡町小山田字平原100番1	54-1	S 53	簡平	3K	2
		54-5			3K	2
		54-6			3K	2
	敷地面積	3148.23㎡		棟数計	3	管理戸数計
④祇園	高岡町下倉永字祇園1200番1 ほか	60	S 59	中耐4	3DK	16
	敷地面積	1528.13㎡		棟数計	1	管理戸数計
⑤内山	高岡町内山字椿310番1 ほか	A	H 元	中耐3	3DK	6
		B			3DK	6
	敷地面積	2238.47㎡		棟数計	2	管理戸数計
⑥八久保	高岡町小山田字八久保148番2	—	H 4	中耐3	3LDK	15
	敷地面積	2855.81㎡		棟数計	1	管理戸数計
⑦浦之名	高岡町浦之名字田平584番1 ほか	—	H 6	中耐3	3LDK	15
	敷地面積	2854.00㎡		棟数計	1	管理戸数計
⑧丸山北	高岡町飯田三丁目30番2 ほか	282	H 23	中耐4	1DK+1	8
					2DK	12
					3DK	8
					3LDK	6
	敷地面積	3427.76㎡		棟数計	1	管理戸数計

高岡地域
〔公営住宅〕

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
⑨丸山	高岡町飯田二丁目14番1　ほか	53-7	S 52	簡平	3DK	2
		53-8			3DK	2
		53-9			3DK	2
		53-13			3DK	2
		53-14			3DK	2
		53-15			3DK	2
		54-1	S 53	簡平	3DK	2
		54-7			3DK	2
		54-8			3DK	2
		283	H 25	中耐3	1DK	6
		284			2DK	6
					3DK	9
				中耐4	1DK	8
					2DK	12
		3DK			4	
					3LDK	8
		敷地面積	10582.19㎡		棟数計	11
合　　計			棟数	39	管理戸数	228

② 市単独住宅（旧町有住宅）

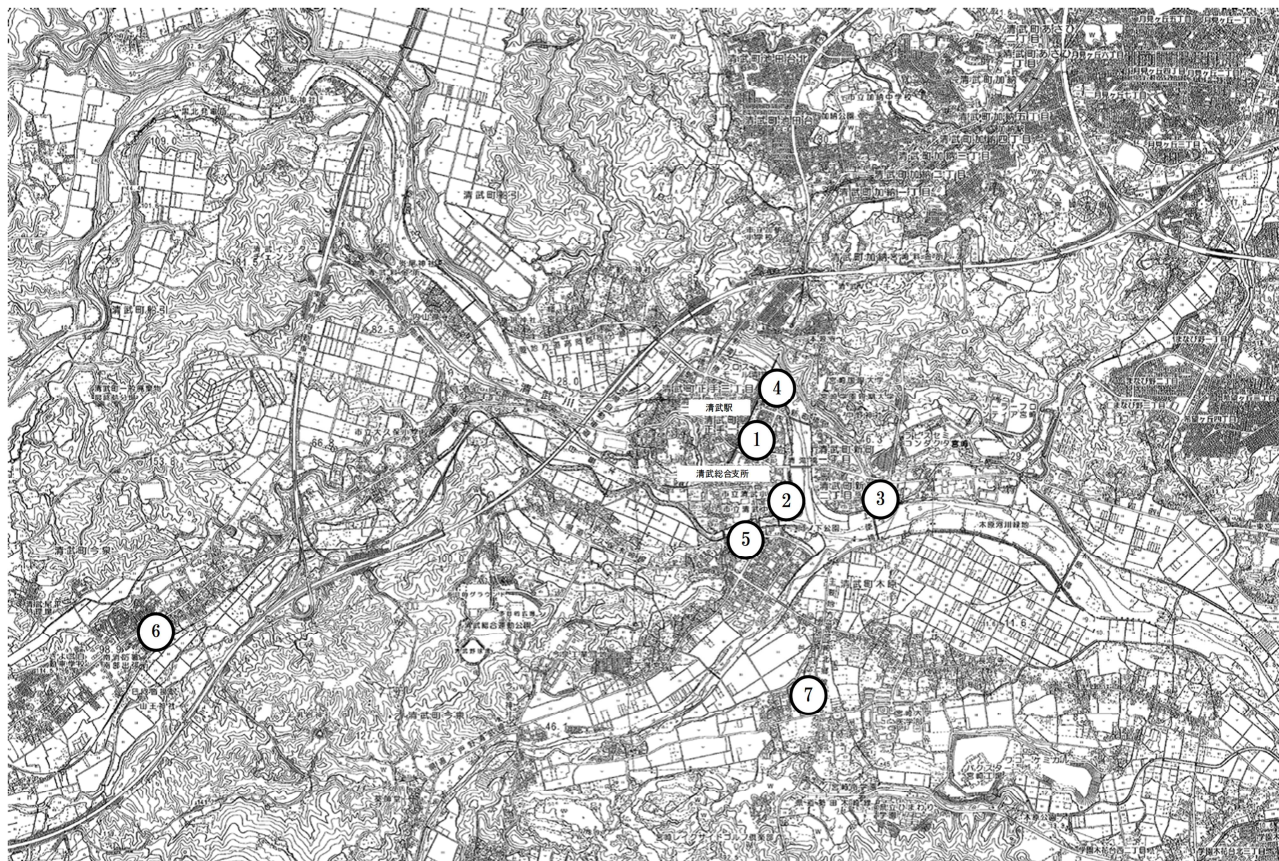
団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	備考
旧高岡町有住宅	高岡町内山字山下3269番2	山下B	S 39	木造	3K	1	戸建
合 計			棟数計	1	管理戸数計	1	

③ 山村定住住宅

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数	備考
⑩山村定住住宅	高岡町内山字山下3262番7	A	H 9	木造	3DK	1	戸建
	高岡町内山字山下3262番8	B			3DK	1	戸建
	高岡町内山字山下3262番5	C	H 10		4K	1	戸建
	高岡町内山字山下3262番3	D			4K	1	戸建
	高岡町内山字山下3292番7	E	H 11		3LDK	1	戸建
合 計			棟数計	5	管理戸数計	5	

清 武 地 域

(1) 市営住宅等位置図 (清武地域)



団地名	竣工年度	棟数	戸数
① 中央	S48	1	24
② 桑畑	S53	1	24
③ 清武新町	S54	1	24
④ 新川	S55	1	24
⑤ 岡	S57	2	48
⑥ 沓掛	H26	2	10
⑦ 黒坂	R 3	2	10
合計		10	164

(2) 竣工年度別管理戸数及び構造別戸数

令和7年4月1日現在

	管理 戸数	構造別戸数							管理 戸数	構造別戸数					
		木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐			木造	簡平	準耐	低耐	中耐	高耐
S48	24					24		H11	0						
49	0							12	0						
50	0							13	0						
51	0							14	0						
52	0							15	0						
53	24					24		16	0						
54	24					24		17	0						
55	24					24		18	0						
56	24					24		19	0						
57	24					24		20	0						
58	0							21	0						
59	0							22	0						
60	0							23	0						
61	0							24	0						
62	0							25	0						
63	0							26	10	10					
H元	0							27	0						
2	0							28	0						
3	0							29	0						
4	0							30	0						
5	0							R元	0						
6	0							2	0						
7	0							3	10	10					
8	0							4	0						
9	0							5	0						
10	0							6	0						
計									164	20	0	0	0	144	0

(3) 団地別管理戸数と団地規模 (敷地面積は参考値)

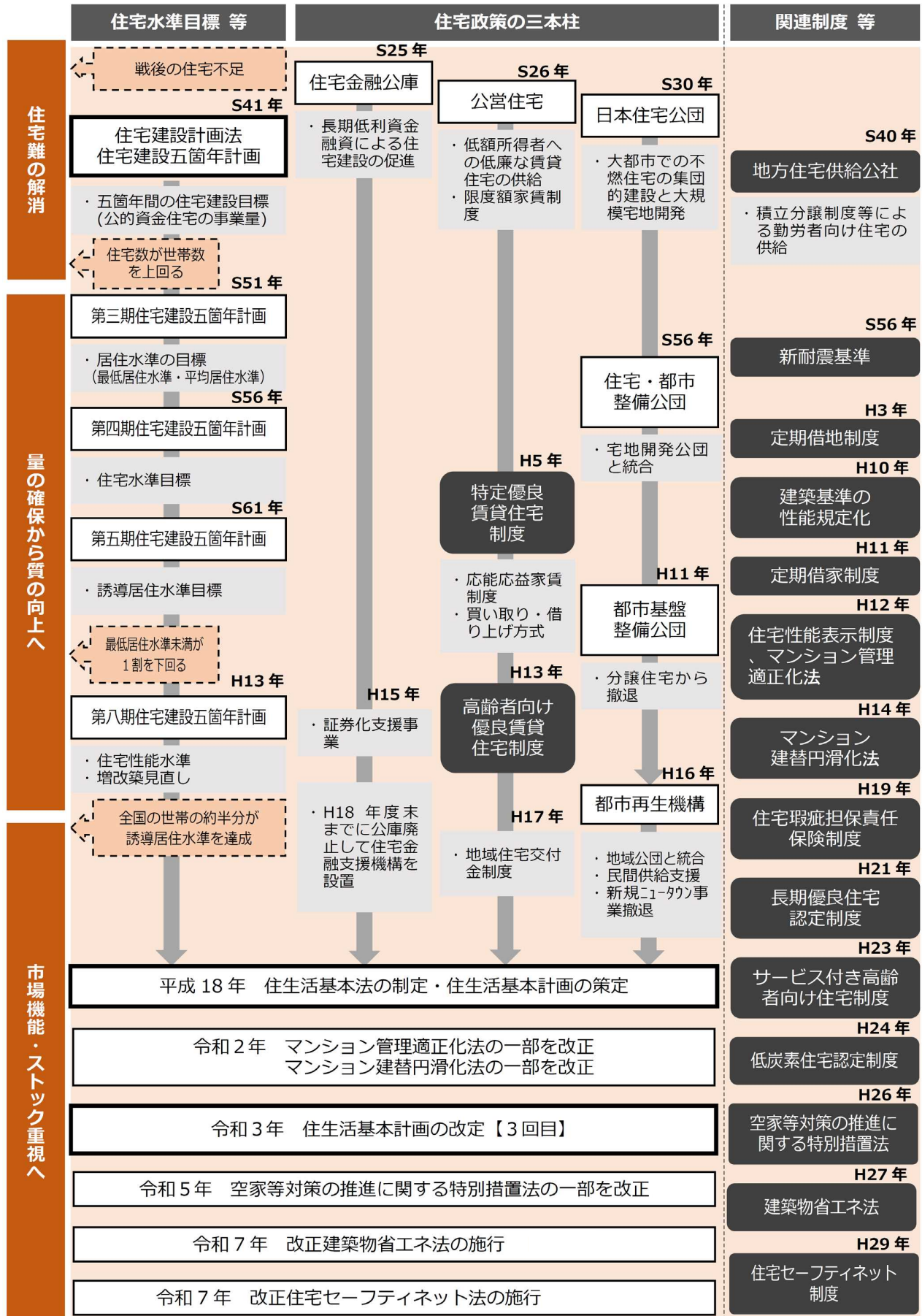
① 公営住宅

令和7年4月1日現在

団地名	所在地	棟番号	竣工年度	構造	住戸タイプ	管理戸数
①中央	清武町船引字池田317番1 ほか	48-1	S 48	中耐4	3K	24
	敷地面積 1975.90㎡		棟数計	1	管理戸数計	24
②桑畑	清武町西新町5番3		S 53	中耐4	3DK	24
	敷地面積 2087.44㎡		棟数計	1	管理戸数計	24
③清武新町	清武町木原字尾ノ下118番1 ほか	54-1	S 54	中耐4	3LDK	24
	敷地面積 4734.64㎡		棟数計	1	管理戸数計	24
④新川	清武町船引字新川678番1 ほか	55-2	S 55	中耐4	3DK	24
	敷地面積 3227.60㎡		棟数計	1	管理戸数計	24
⑤岡	清武町岡二丁目2番1	56-2	S 57	中耐4	3DK	24
		57-1	S 57		3LDK	24
	敷地面積 3972.94㎡		棟数計	2	管理戸数計	48
⑥沓掛	清武町今泉字上ノ原甲3619番	288	H 26	木平	3DK	2
					2DK	1
					1DK	2
		289	H 26	木平	3DK	2
					2DK	1
					1DK	2
	敷地面積 2425.99㎡		棟数計	2	管理戸数計	10
⑦黒坂	清武町木原字黒坂6357番2 ほか	292	R 3	木平	3DK	4
		293	R 3	木平	2DK	4
					1DK	2
	敷地面積 4340.00㎡		棟数計	2	戸数計	10
合 計			棟数	10	管理戸数	164

付 録

住宅政策の変遷



資料：宮崎市住生活基本計画

住宅・建築関連年表

元号	国等				宮崎市		
	年	月	住宅対策	概要	年	月	関連事項
昭和	20	11	住宅緊急措置令	既存建物の住宅化	20		
	21	5	建築制限令	住宅建設資材の確保	21		市営住宅鶴島団地建設
		9	特別都市計画法	都市計画的再建の促進			
			地代家賃統制令	地代・家賃の統制			
	23	8	第1回住宅統計調査		23		
	24	5	住宅対策審議会令	建設大臣の諮問機関として住宅対策審議会設置	24		
	25	5	住宅金融公庫法	個人、法人に対し長期低利資金の融通	25		市営住宅権現団地建設
			建築基準法				市営住宅一の宮団地建設
			建築士法				
	26				26	3	瓜生野・木花・青島・倉岡村合併
	26	6	公営住宅法		26		市営住宅老松団地建設
	27	7	第1期公営住宅3ヶ年計画策定		27		
	28	9	第2回住宅統計調査		28		
	29				29		市営住宅祇園町団地建設（現廃止）
	30	4	住宅建設十箇年計画策定		30		市営住宅材木町団地建設
		7	日本住宅公団設立	広域圏にわたる新たな住宅供給方式			
			住宅融資保険法				
	31				31		市営住宅辻原・併存団地建設（現廃止）
	32	4	住宅建設五箇年計画策定		32	10	住吉村合併
							市営住宅恒久団地建設
	33	10	第3回住宅統計調査		33		
	34				34		市営住宅立和原団地建設
	35	5	住宅地区改良法	不良住宅地区改良法の廃止	35		市営住宅飛江田団地建設
			第1回住宅需要実態調査				
	36	3	新住宅建設五箇年計画策定		36		市営住宅北原団地建設
							市営住宅北ノ原団地建設
	38	4	公庫法、日本住宅公団法一部改正	住宅改修融資制度創設	38	4	生目村合併
				宅地債券制度創設			市営住宅自由ヶ丘団地建設
		10	第4回住宅統計調査				
	40	6	地方住宅供給公社法		40		
	41	6	住宅建設計画法	住宅の建設に関する総合的な計画	41		
		7	住宅建設五箇年計画	昭和41年度から45年度まで、概ね670万戸建設			
		9	日本勤労者住宅協会法				
			第2回住宅需要実態調査				
	42				42		市営住宅国富が丘団地建設
	43	6	住宅宅地審議会発足	住宅対策審議会の発展的解消	43		市営住宅阿波岐団地建設（現廃止）
		10	第5回住宅統計調査				

元号	国等				宮崎市			
	年	月	住宅対策	概要	年	月	関連事項	
昭和	44	6	都市再開発法		44		市営住宅平和が丘団地建設	
			公営住宅法の一部改正	家賃収入補助制度を設けた 公営住宅建替事業に関する規定を設けた			大塚台団地県公社事業（～S53）	
		8	第3回住宅需要実態調査					
	45	6	建築基準法の一部改正	容積、用途規制整備、内装制限強化 一定人口を有する市に建築主事を置く	45		都市計画区域の「線引き」	
	46	3	第2期住宅建設五箇年計画	昭和46年度から50年度まで、 概ね1人1室の規模を有する 950万戸建設	46			
	47				47		市営住宅新田原団地建設	
	48				48	4	特定行政庁発足	
		10	第1次オイルショック				建築指導課の新設	
			第6回住宅統計調査	住宅数が世帯数を141万戸上 回った			市営住宅大塚台団地建設	
			工業化住宅性能認定制度発足	プレハブ住宅の性能を認定する 制度				
		12	第4回住宅需要実態調査					
	51	3	第3期住宅建設五箇年計画	昭和51年度から55年度まで、 適正な規模、構造、設備を備え た860万戸を建設	50		市営住宅栗山団地を宮崎交通から買取り （現廃止）	
							機構改革により住宅建築課設置	
	52				52		市営住宅大坪団地建設	
							市営住宅材木町・老松団地住戸改善	
							生目台団地県公社事業（～H7）	
	53	4	住環境整備モデル事業制度発足		53		市営住宅池内団地建設	
		5	住宅宅地関連公共施設整備 促進事業制度発足				市営住宅小戸団地建設	
		10	第7回住宅統計調査	1世帯当り住宅数1.08戸と なった				
		12	第5回住宅需要実態調査					
	54	6	エネルギーの使用の合理化に関 する法律 第2次オイルショック		54		市営住宅飛江田団地建替	
	55	7	建築基準法施行令の一部改正	耐震性向上のため、構造計画の 方法等を改める	55		市営住宅南窪・大島団地建設	
	56	3	第4期住宅建設五箇年計画	全ての世帯が最低居住水準、半 数の世帯が平均居住水準を確保 を目標とし、昭和56年度から 60年度までに、770万戸建設	56		市営住宅大島西団地建設	
	56	5	住宅・都市整備公団法	日本住宅公団と宅地開発公団を 統合	56			
	57				57		市営住宅鶴島団地建替	
							市営住宅鳥居原団地建設	
	58	5	建築士法、建築基準法の一部改 正	木造建築士。確認、検査の合理 化等	58		市営住宅希望ヶ丘団地建設	
		10	第8回住宅統計調査					
		12	第6回住宅需要実態調査					
			地域住宅計画（HOPE計画）創 設					
	59				59		市営住宅一の宮団地建替	
							市営住宅生目台団地建設	
	60	8	耐マンション管理センター設立		60			

元号	国等				宮崎市		
	年	月	住宅対策	概要	年	月	関連事項
昭和	61	3	第5期住宅建設五箇年計画	早期にすべての世帯が最低居住水準、75年までに半数の世帯が誘導居住水準を確保。 昭和61年度から65年度までに、670万戸建設	61		
	62	3	公庫法の一部改正	耐久性を有する木造住宅等の償還期間延長等	62		
	63				63	4	住宅金融公庫業務委託を受ける
平成	元	1	元号が「平成」に変更		元		市営住宅立和原団地建替
	3	4	再生資源の利用の促進に関する法律		3		
	4				4	4	機構改革により、工務第一係、工務第二係、工務第三係を廃し、学校建設係、住宅建設係、設備係を設置
							市営住宅自由ヶ丘団地建替
							市営住宅自由ヶ丘団地住戸改善
	5	5	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律		5	6	高齢者住宅等建築相談所設置
	6	6	高齢者、身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律		6		
			優良建築物等整備事業創設				
		7	住宅マスタープラン策定について通達				
	7	1	阪神・淡路大震災		7		
		2	被災市街地復興特別措置法				
		3	被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法				
	7	10	建築物の耐震改修の促進に関する法律		7		市営住宅国富が丘団地住戸改善（以後、毎年住戸改善実施）
	8	3	第7期住宅建設五箇年計画	平成12年度を目途に全国で半数の世帯が誘導居住水準を確保する等を目標とし、平成8年度から12年度までに、総住戸数730万戸を建設	8	2	市営住宅国富が丘団地住戸改善（以後、毎年住戸改善実施）
							宮崎市住宅マスタープラン策定
	8	5	公営住宅法の一部改正	「1種」「2種」などの種別区分の廃止、買取り・借上げ方式導入等	8		
		8	公営住宅法の一部改正	家賃算定方法、近傍同種の住宅家賃の算定方法等		8	市営住宅北ノ原団地建替
	9				9	9	宮崎市営住宅条例改正
	10	4	優良田園住宅の建設の促進に関する法律		10	4	中核市へ移行
			高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱				
		5	建築基準法の一部改正	建築確認・検査の民間開放、建築基準の性能規定化等			宮崎市特定優良賃貸住宅供給促進事業実施要綱
		10	住宅・土地統計調査			10	市営住宅老松団地建替
	11	1	建築基準法の一部改正	建築基準適合判定資格者、連担建築物設計制度等	11		シティビル生目台建設（県公社）
		3	公庫法の一部改正	指定確認検査機関に対し、工事検査業務委託可能等			

元号	国等				宮崎市			
	年	月	住宅対策	概要	年	月	関連事項	
平成	11	6	都市基盤整備公団法	住宅・都市整備公団を廃止	11			
			住宅の品質確保の促進等に関する法律	住宅性能表示制度、瑕疵担保責任の特例				
		7	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（PFI法）					
	12				12	1	宮崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業実施要綱	
	12	5	都市計画法・建築基準法の一部改正	開発許可制度の見直し等	12	4	機構改革により、設備係を廃し、機械設備係、電気設備係を設置	
			建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律					
		12	マンションの管理の適正化の推進に関する法律			12	市営住宅大淀（旧材木町）団地建替	
							シティビルまなび野1号棟建設（県公社）	
	13	3	第8期住宅建設五箇年計画	平成27年度を目途に3分の2の世帯が誘導居住水準を確保する等 平成13年度から17年度まで、640万戸建設、430万件の増改築	13			
	13	4	高齢者の居住の安定確保に関する法律		13		市営住宅一の宮団地エレベーター設置（以後、毎年度設置）	
	14				14	2	宮崎市公営住宅ストック総合活用計画	
	14	4	都市再生特別措置法		14	4	機構改革により、住宅企画係を新設、住宅係を市営住宅係に改称	
		6	マンションの建替えの円滑化等に関する法律				市営住宅権現団地建替におけるPFI可能性調査	
		7	建築基準法の一部改正	シックハウス対策のための規制の導入等			シティビルまなび野2号棟建設（県公社）	
		12	区分所有法の一部改正					
	15	6	公庫法の一部改正	債券等に係る債務の保証を可能とした	15		シティビルまなび野3号棟建設（県公社）	
			独立行政法人都市再生機構法	都市基盤整備公団を廃止				
		10	住宅・土地統計調査					
	16				16	2	宮崎市優良建築物等整備事業補助金交付要綱策定	
	16	12	住宅政策改革要綱	平成15年9月の社会資本整備審議会住宅地分科会の「新たな住宅政策のあり方について（建議）」等を受けて国土交通省がとりまとめた	16			
	17	3	建築基準法の一部を改正する政令		17			
	17	5	景観法等の施行に伴う関係法の整備に関する法律の施行に関する関係政令の整備に関する政令	景観法の施行に伴う関係規定の整備及び準景観地区内に存する建築物に関し市町村が定める条例の基準を定めた				
		6	地域における多様な需要に応じた公的賃貸等の整備に関する特別措置法	地域における多様な需要に的確に対応するため、大臣による基本方針の策定、地域計画に基づく事業又は事務に充てるための交付金制度の創設等について定めた				
		11	建築基準法施行令の一部を改正する政令	大学、専修学校等を除く学校でその床面積が50㎡を超えるものの天井の高さを、3m以上とする制限を廃止した				

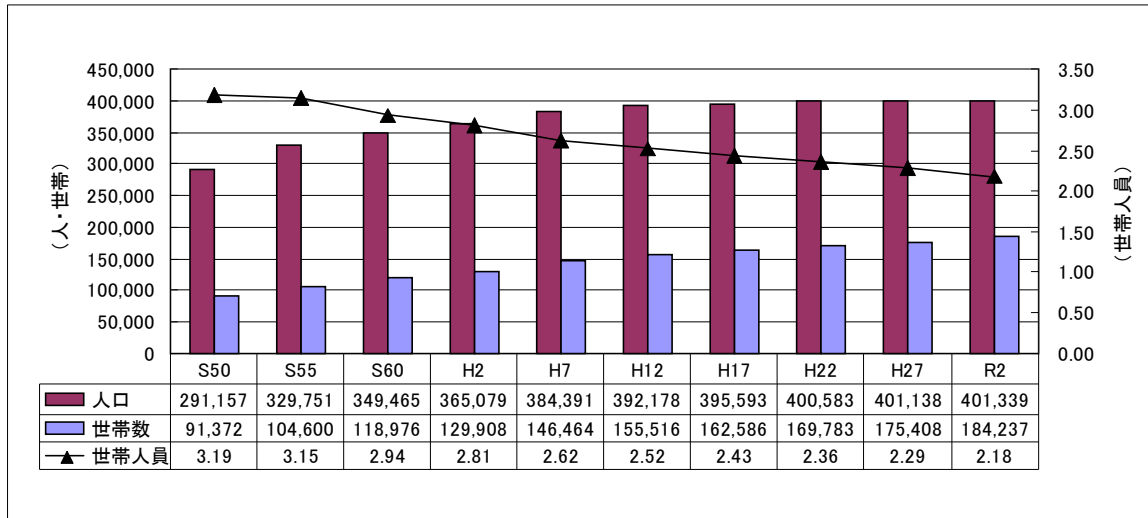
元号	国等				宮崎市			
	年	月	住宅対策	概要	年	月	関連事項	
平成	18	1	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令	多数の者が利用する特定建築物の規模要件について幼稚園、保育所、小学校等の規模引き下げなどの改正をした	18	1	旧宮崎市隣接の佐土原町、田野町、高岡町と合併 高齢者向け優良賃貸住宅、ササライマツヨシ建設開始	
		2	石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律	建築物における健康被害を防止するため、吹き付けアスベスト、アスベスト含有吹き付けロックウール等の使用を制限した				
	18	4	エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令の一部を改正する政令	特定建築物に係る届出等を行う修繕又は模様替の規模等を定めた				
		6	住生活基本法	国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進に関する基本理念を定めたりするなどの措置を講じた				
		9	住生活基本計画（全国計画）閣議決定	住生活基本法に基づき、平成18年度から27年度までを計画期間として、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針等を定めた				
	19	3	宮崎県住生活基本計画策定		19			
	19	5	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置（保険加入または供託）を事業者に義務付けた	19		市営住宅権現団地建替 市営住宅光ヶ丘団地建替	
		7	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針等を定めた				
	20				20	3	宮崎市住宅マスタープラン改訂	
	20	10	住宅・土地統計調査		20	4	機構改革により住宅建築課が住宅課と建築課に分割	
		12	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	長期に渡り良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度を創設				
	21				21	3	宮崎市公営住宅ストック総合活用計画改訂	
	21	5	高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律	高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による計画の策定、高齢者生活支援施設と一体となった高品質の供給の促進等の措置を講ずる				
	22				22	3	清武町と合併 地域優良賃貸住宅 ふくふくマンション完成	
	22	5	公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律	木材の利用の促進に関する基本方針を定めるとともに、公共建築物の建築に用いる木材を円滑に供給するための体制を整備する等の措置を講ずる	22		市営住宅南原団地建替 （西桜団地を集約）	
	23	3	東日本大震災		23			
	23	4	高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律	高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度等の創設等を行う	23		市営住宅丸山北団地建替	
		8	公営住宅法の一部改正	公営住宅の整備についての変更等 建替計画の必要記載についての変更等				
	24	4	公営住宅法の一部改正	入居者資格についての変更等 整備基準についての変更等	24		市営住宅広瀬台団地建替 （松小路団地、西松小路団地、仲町団地を集約） 宮崎市住宅マスタープラン改訂	
					25	3		

元号	国等				宮崎市			
	年	月	住宅対策	概要	年	月	関連事項	
平成	25	10	住宅・土地統計調査		25	4	宮崎市市営住宅条例改正 宮崎市公営住宅等整備基準条例制定	
					26	2	市営住宅丸山団地建替 (浜子団地、芝手団地を集約)	
	26	11	空家等対策の推進に関する特別措置法公布	適切な管理が行われていない空家等に関する計画策定、情報収集、適切な管理の促進、有効活用などの措置を講じる	26		市営住宅二ツ山団地建替 市営住宅沓掛団地建替	
	27				27	4	宮崎市空家等対策の推進に関する条例制定	
	28	2	長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則及び長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準の改正	長期優良の認定基準に、新たに増改築に係る基準を定めた	28			
		3	住生活基本計画（全国計画）閣議決定	住生活基本法に基づき、平成28年度から37年度までを計画期間として、住宅施策をめぐる現状と今後の課題を示した上で、基本的な施策・成果指標を定めた				
	28	4	熊本地震		28	4	指定管理者制度導入 (宮崎市営住宅管理センター) 指定管理者制度導入に伴う機構改革により、収納係、施設係を廃止	
		8	高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律	都道府県だけでなく、市町村も高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和を行うことができるようになった		8	空き家バンク登録開始	
						10	宮崎市公営住宅等長寿命化計画（宮崎市公営住宅ストック総合活用計画）策定 市営住宅北原団地290棟工事完了	
	29					2	宮崎市公共施設等総合管理計画策定	
		3	宮崎県住生活基本計画策定			3	宮崎市空き家等対策計画策定 県公社解散に伴い、シティビル生目台、シティビルまなび野（1～3号棟）、グリーンヒルズ生目台の民間売却	
	29	4	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	民間の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として、賃貸人が都道府県等に登録等できる制度が創設された	29			
	30				30	3	宮崎市営住宅条例改正 宮崎市住宅マスタープラン策定	
	30				30	4	機構改革により、旧建築課と旧住宅課を統合し「建築住宅課」とする。また、空家対策を一元化し、空家対策係を新設する。	
		10	住宅・土地統計調査			10	市営住宅北原団地291棟工事完了 (H31.2～入居開始)	
令和	元	5	元号が「令和」に変更		元			
	2	6	マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律	地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画やマンション管理認定制度の策定、指導・助言等が可能となり、マンション建替円滑化法では、除却の必要性に係る認定対象の拡充等がなされた	2			
	3	3	住生活基本計画（全国計画）改定		3	3		
	3				3	6	市営住宅黒坂団地292・293棟工事完了 (R3.7～入居開始)	
	4	3	宮崎県住生活基本計画改定		4	3	宮崎市公営住宅等長寿命化計画中間見直し	
	5	10	住宅・土地統計調査					
		12	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律	空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱により総合的に対策が強化された				
	6	6	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律	賃貸人のリスク軽減に係る仕組みの導入や居住サポート住宅制度の創設、福祉部局との連携による居住支援体制強化などが盛り込まれた	6	4	機構改革により、建築住宅課が住宅課と公共建築課に分割	
						6	宮崎市マンション管理適正化推進計画策定	
	7				7	3	宮崎市住生活基本計画策定 (旧宮崎市住宅マスタープラン)	
	7				7	4	機構改革により、「空家対策係」が都市計画課へ再編	

統計情報

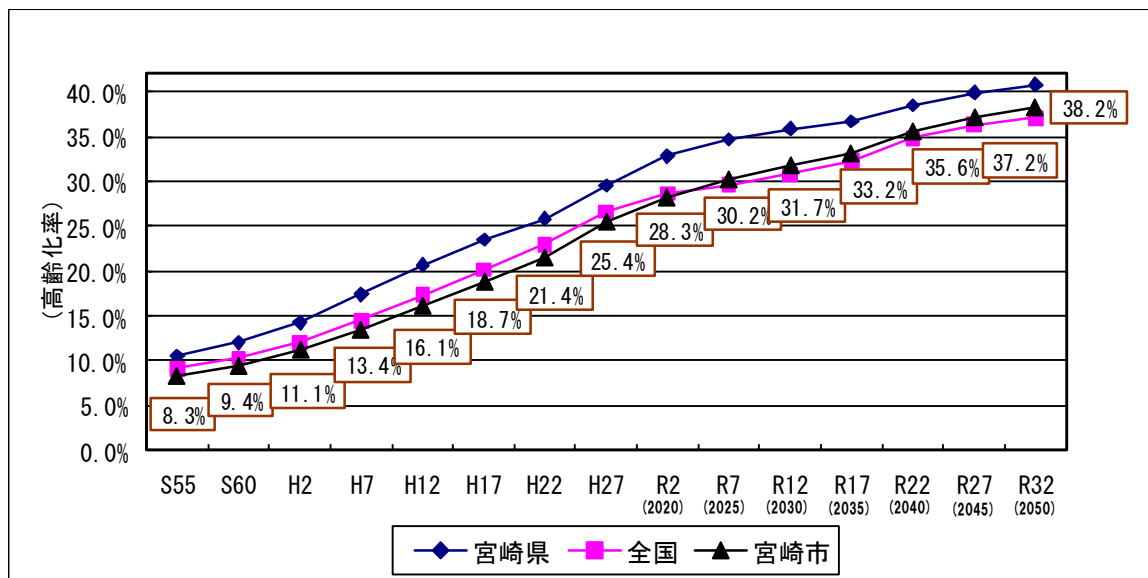
(1) 社会状況・住宅事情

① 人口・世帯数の推移（現宮崎市）



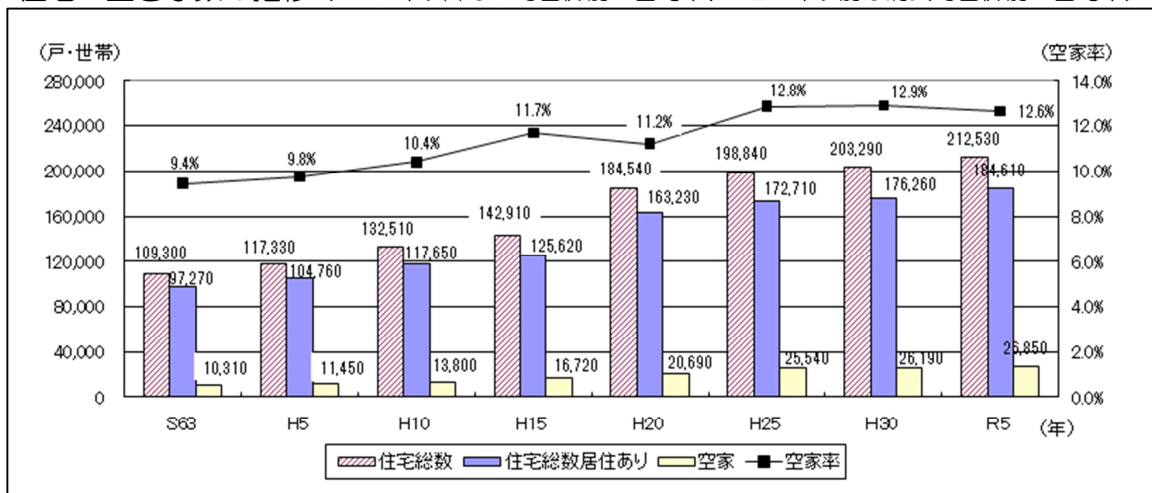
資料：国勢調査

② 高齢化率の推移（宮崎市）



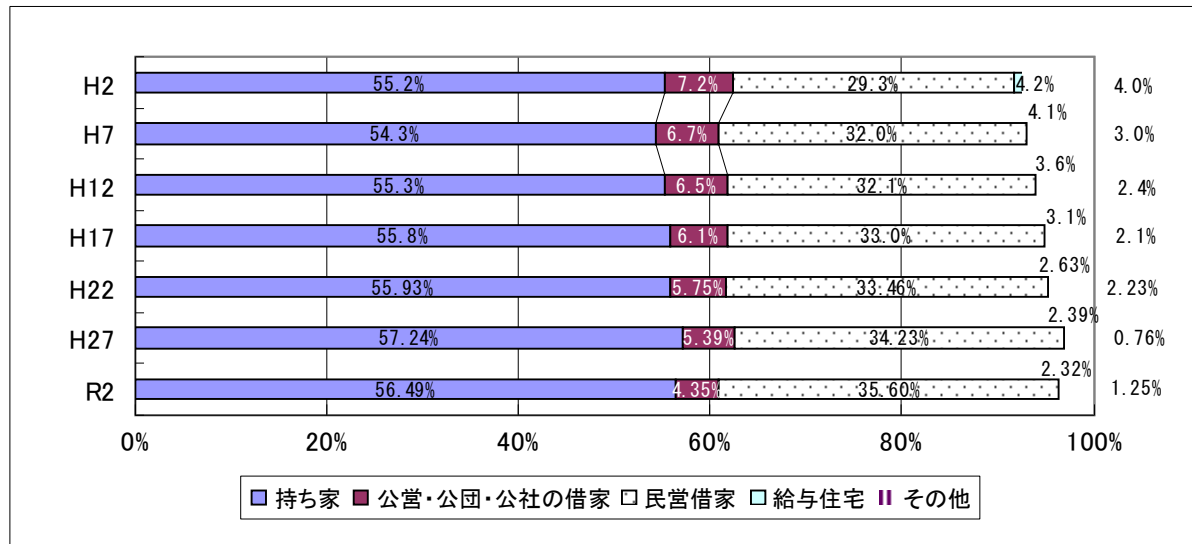
資料：国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所（令和5年）推計値

③ 住宅・空き家数の推移（H15年以降は3町合併前の宮崎市、H20年以前は清武町合併前の宮崎市）



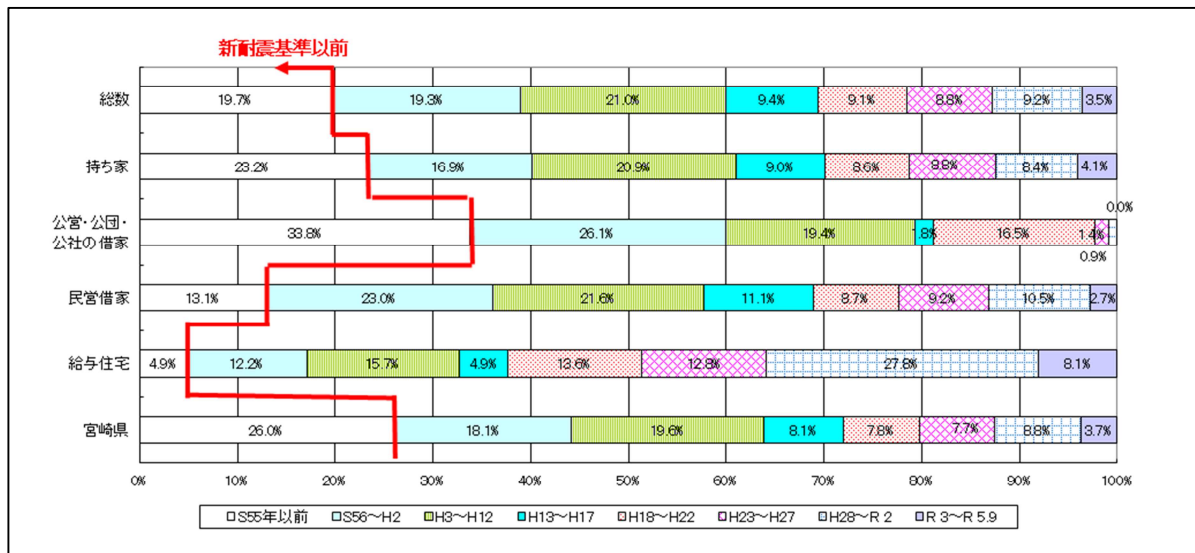
資料：令和5年住宅・土地統計調査

④ 住宅の所有関係別世帯割合（現宮崎市）



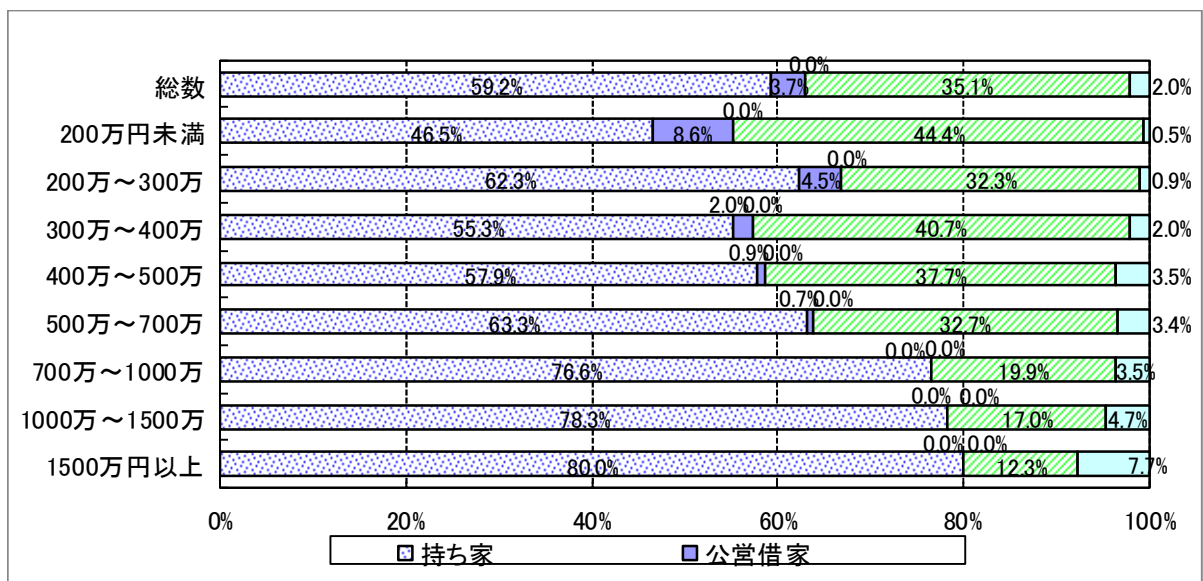
資料：国勢調査

⑤ 所有関係別建築時期別住宅総数割合



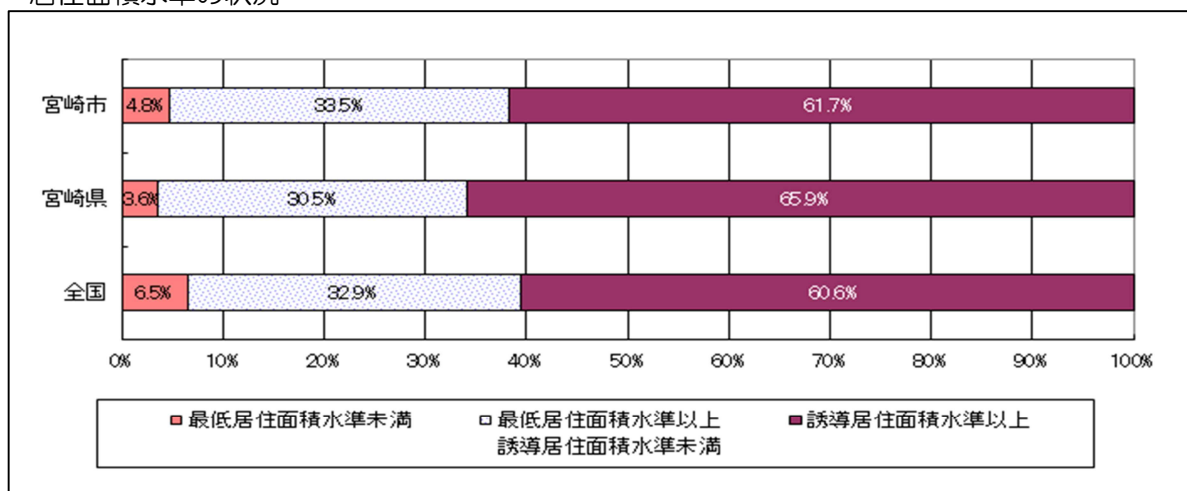
資料：令和5年住宅・土地統計調査

⑥ 所得階層別住宅所有関係別世帯割合



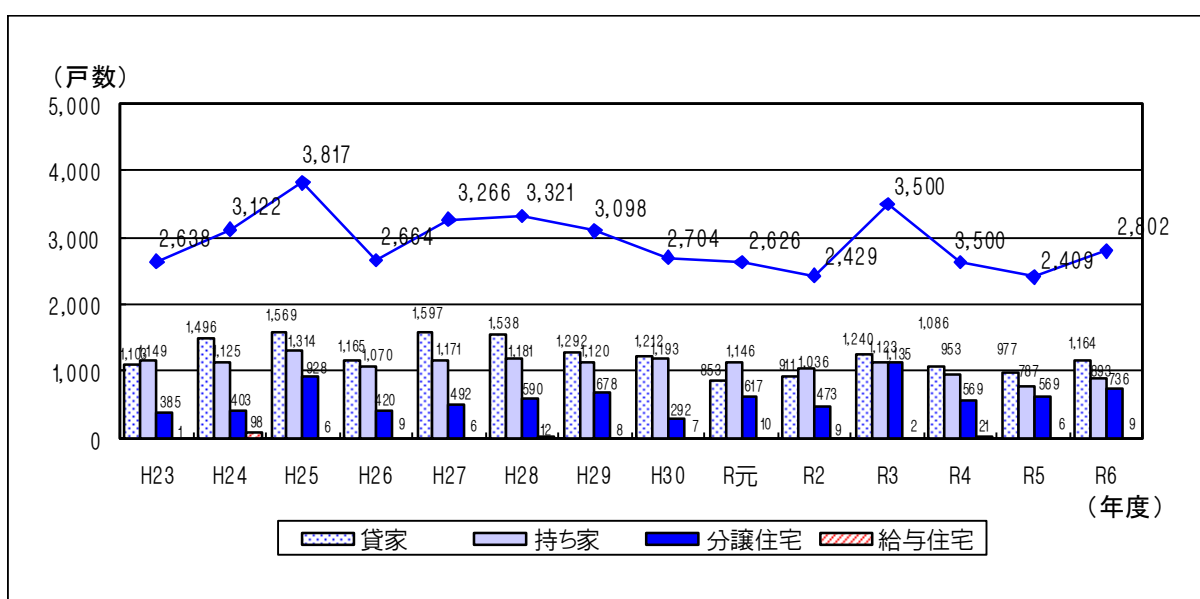
資料：令和5年住宅・土地統計調査

⑦ 居住面積水準の状況



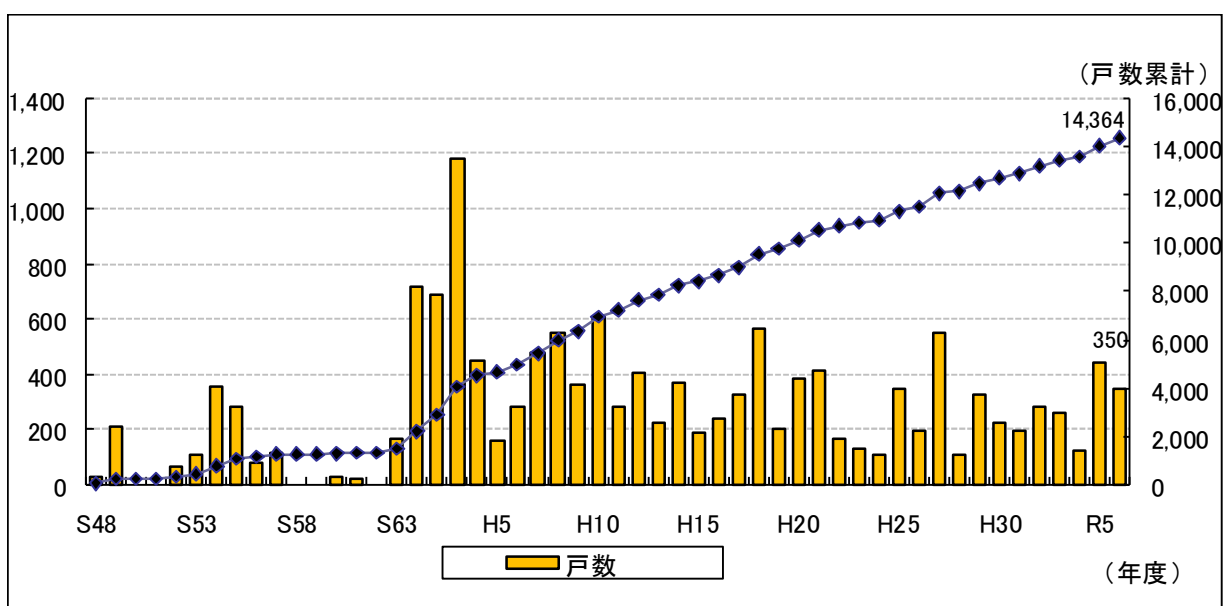
資料：令和5年住宅・土地統計調査

⑧ 利用関係別住宅着工戸数（現宮崎市）



資料：着工新設住宅統計調査

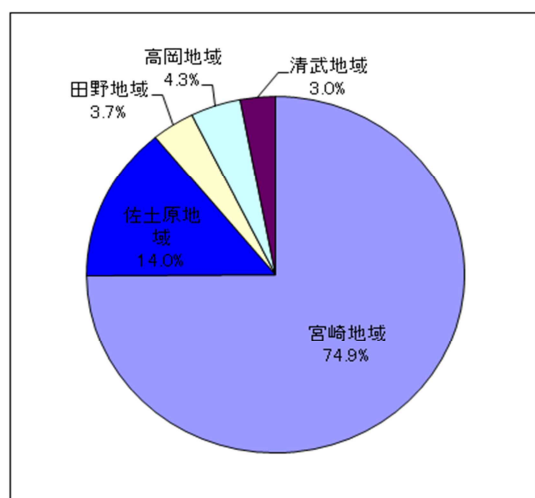
⑨ マンション建設状況（3階建て以上）



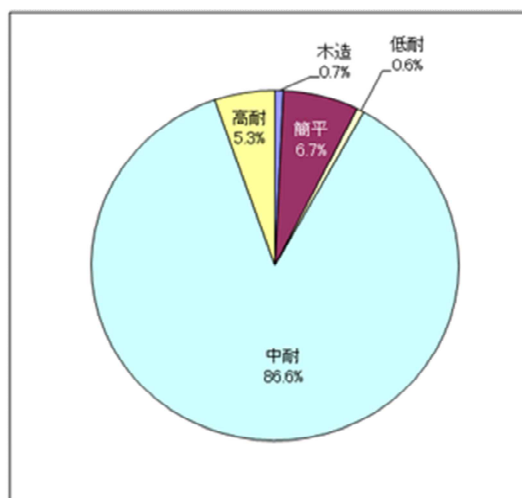
資料：宮崎市資産税課

(2) 市営住宅等の管理・入居状況（令和 7 年 4 月 1 日現在）

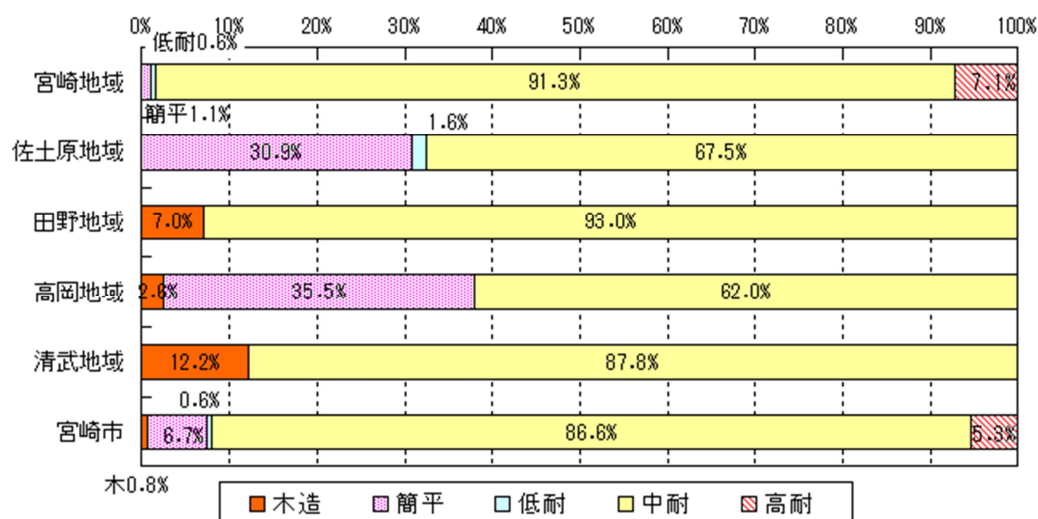
① 地域別の管理戸数割合



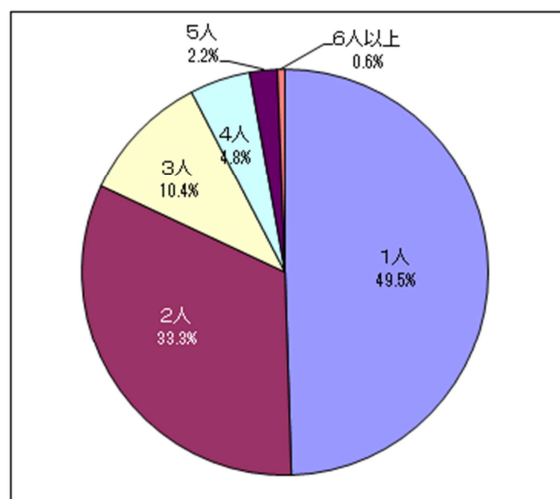
② 構造別管理戸数割合



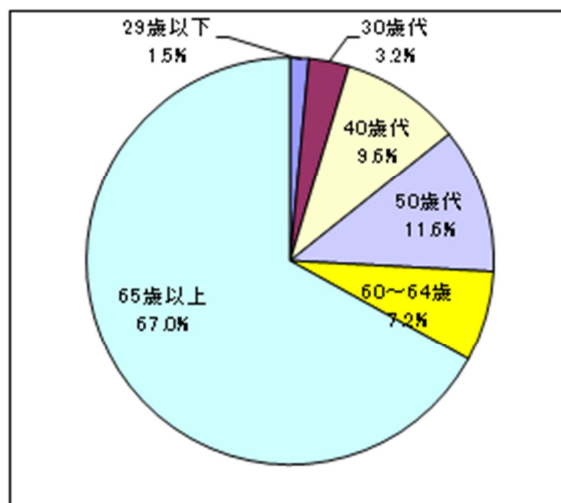
③ 地域別の構造別管理戸数割合



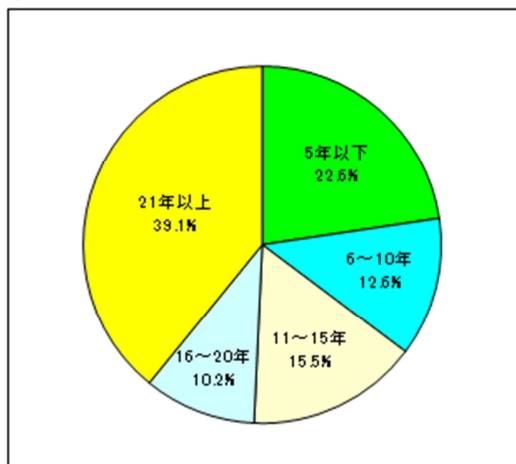
④ 家族人数別割合



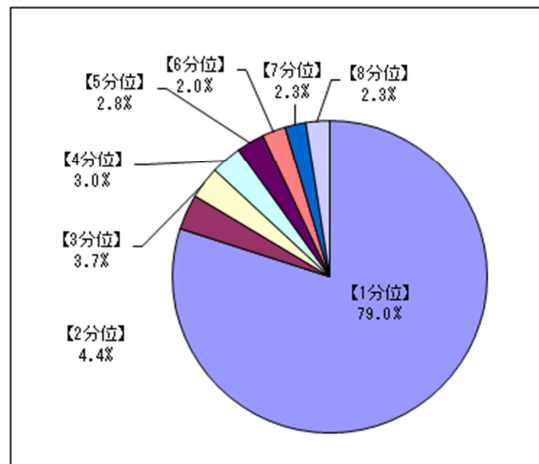
⑤ 世帯主年齢別割合



⑥ 居住年数別割合

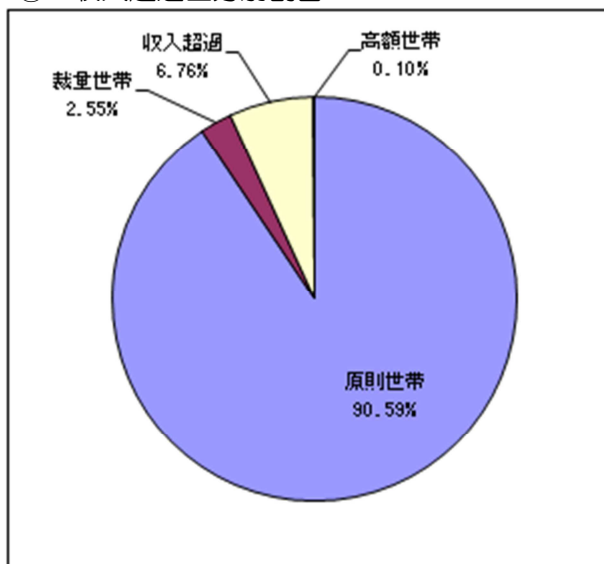


⑦ 収入分位別割合



※「収入分位」・・・用語解説（P108）参照

⑧ 収入超過区分別割合



※「裁量世帯」・・・(P101) 参照

（注）表示単位未満四捨五入の関係で、積み上げと合計が一致しないことがあります。

市営住宅家賃の設定方法

1 通常の家賃設定方法（収入超過者以外）

（１）入居者の収入変動等に対応した家賃決定方式

- ① 毎年度、入居者からの申告に基づく収入及び住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じて家賃を定めます。
- ② 収入超過者については、近傍同種の住宅の家賃を限度として、当該入居者の収入を勘案して適切な負担を求め、高額所得者に対しては近傍同種の住宅の家賃を徴収します。

（２）家賃の算定方法

【算式】（本来入居者の家賃）＝（家賃算定基礎額）×（市町村立地係数）×（規模係数）×（経過年数係数）×（利便性係数）

① 家賃算定基礎額

収入分位	政令月収		家賃算定基礎額
	下限値	上限値	
0.0～10.0%	0	104,000	34,400
10.0～15.0%	104,001	123,000	39,700
15.0～20.0%	123,001	139,000	45,400
20.0～25.0%	139,001	158,000	51,200
25.0～32.5%	158,001	186,000	58,500
32.5～40.0%	186,001	214,000	67,500
40.0～50.0%	214,001	259,000	79,000
50.0%～	259,001		91,100

② 市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が地価の状況を勘案して、0.7～1.6 までの範囲で定めます。（宮崎市は 0.85）

③ 規模係数

市営住宅の住戸専用面積を 65 m² で除した数値です。

④ 経過年数係数

木造以外＝1－0.0039×経過年数

木造＝1－0.0087×経過年数

⑤ 利便性係数

市営住宅の存する区域及び周辺の地域の状況、市営住宅の設備等を勘案して、0.5～1.3 の範囲内で事業主体が設定します。

2 収入超過者の家賃設定方法

(1) 「収入超過者」と「高額所得者」の要件

「収入超過者」・・・公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入（政令月収 15 万 8 千円、裁量世帯※は 21 万 4 千円）のある人

「高額所得者」・・・公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準（31 万 3 千円）を超える高額の収入のある人

※裁量世帯とは、

- ① 身体障がい者1～4級の認定を受けている方がいる世帯
- ② 入居者が60歳以上で、かつ同居者が60歳以上又は18歳未満の世帯
- ③ 同居者に義務教育修了までの子どもがいる世帯
- ④ 精神障がい者保健福祉手帳1～2級、または療育手帳A～B2の交付を受けている方がいる世帯
- ⑤ 同居者に高校生以下の子どもが3人以上いる世帯

(2) 収入超過者の家賃算定方法

【算定式】（本来家賃）＋ {（近傍同種の住宅の家賃）－（本来家賃）} ×（年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率）

収入分位	初年度	初年度の翌年度	初年度の翌々年度	3年度を経過した年度	4年度以上を経過した年度
25.0～32.5%	1/5	2/5	3/5	4/5	1
32.5～40.0%	1/4	2/4	3/4	1	1
40.0～50.0%	1/2	1	1	1	1
50.0%～	1	1	1	1	1

(3) 高額所得者の家賃

近傍同種の住宅の家賃に設定します。

3 近傍同種の住宅の家賃設定方法

近傍同種の住宅の家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定されるものであり、本来入居者及び収入超過者の家賃算定における上限として位置付けられるものです。

また、近傍同種の住宅の家賃は、収入超過者や高額所得者の家賃算定の基準となるばかりでなく、国からの家賃低廉化事業補助金の基準にもなります。

(1) 近傍同種の住宅の家賃の算定方法

$$\begin{aligned} \text{【算定式】(近傍同種の住宅の家賃)} = & \{ (\text{基礎価格}) \times (\text{利回り}) + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) \\ & + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{公課}) \\ & + (\text{空家等引当金}) \} \div 12 \end{aligned}$$

① 基礎価格

建物部分及び敷地の時価のことです。建物部分は複成価格、敷地は固定資産税評価額相当額となります。

【建物部分の基礎価格】

$$= (\text{推定再建築費}) - (\text{年平均減価額} \times \text{経過年数})$$

$$= \text{建設に要した費用} \times \text{規則第23条の率} - \{ \text{建設に要した費用} \times \text{規則第23条の率} \times 0.8 \\ (\text{木造又は簡易耐火平屋建てについては} 0.9) \div \text{耐用年数} \} \times \text{経過年数}$$

【土地部分の基礎価格】

$$= \text{固定資産税評価額相当額 (円/m}^2\text{)} \times \text{戸当り敷地面積}$$

② 利回り

国土交通大臣が定める率で建物部分は3%、土地部分は1.5%です。

③ 償却額

$$\text{【償却額】} = (\text{建設に要した費用} - \text{残存価額}) \div \text{耐用年数}$$

※耐用年数について、耐火構造は70年、準耐火構造・簡易耐火構造2階建ては45年、木造・簡易耐火構造平屋建ては30年

④ 修繕費及び管理事務費

推定再建築費に公営住宅法施行令第3条第3項に規定する修繕費率及び管理事務費率を乗じた年額です。

構造	修繕費率	管理事務費率
耐火構造	0.012	0.0015
準耐火構造・簡易耐火2階建て	0.015	0.0020
木造・簡易耐火平屋建て	0.022	0.0031

⑤ 火災保険料

住宅に火災等が生じた場合の損害を補填するために保険に加入している場合は、保険料に相当する額を家賃に加算します。

※宮崎市は全国公営住宅火災共済機構の火災保険に加入しています。

⑥ 公課

当該住宅の租税（固定資産税と都市計画税の推定）の合計額を公課として家賃に加算します。

⑦ 空家等引当金

空家等による損失を補填するための引当金として、上記①に②を乗じた額と③～⑥の合計額に100分の2を乗じた額です。

[参考] 空き家等対策推進事業

(i) 空き家等利活用推進事業

■ 空き家相談対応業務委託事業

(ア) 委託内容

- (a) 市民や本市への移住希望者等からの空き家に関する各種相談対応業務
- (b) 宮崎市空き家バンクシステムの登録に関する相談対応及び事前調査等業務
- (c) 宮崎市空き家バンクシステムの登録に関する業務

(イ) 委託期間

令和5年4月1日～令和8年3月31日

■ 空き家バンクシステム管理運営

(ア) 目的及び概要

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とした「宮崎市空き家バンク」を公開し、市民等に情報提供等を行うことで空き家の解消・流通促進に寄与します。

(イ) 公開日

平成28年8月31日

(ウ) バンク掲載実績（令和7年3月31日現在累計）

売買物件：315件 賃貸物件：73件 合計388件

■ 青島地域空き家等対策推進事業

(ア) 目的及び概要

青島地域をモデル地区として、空き家の有効活用及び流通を促進するため、新婚世帯等に家賃や改修費等を補助することで、若者世帯や移住・定住者等を支援し、地域の活性化及び、良好な住環境の確保を図ります。

(イ) 事業実施期間

平成27年7月1日～令和7年3月31日

（なお、新規受付は令和2年3月31日をもって終了しています。）

(ウ) 事業の実績

年度	家賃補助(5年間)	改修等補助	解体補助
平成27	7件	0件	1件
平成28	4件	1件	1件
平成29	5件	2件	1件
平成30	5件	0件	4件
令和元	4件	0件	—
合計	25件	3件	7件

※家賃補助は資格認定世帯数、改修補助及び解体補助は交付決定件数。

※解体補助は平成30年度で終了。

※改修等補助は令和元年度で終了。

(ii) 危険な空き家等除却推進事業

(ア) 目的

特定空家等または不良住宅の解体費用の一部を補助することで、周囲への悪影響を解消し、近隣住民の生活環境の保全を図ります。

(イ) 事業開始日

令和元年11月13日

(ウ) 事業の実績

年度	居住用（普通解体）	居住用（解体困難）	事業用（普通解体）	事業用（解体困難）
令和3	7件	3件	1件	0件
令和4	6件	2件	3件	0件
令和5	17件	2件	1件	0件
令和6	13件	2件	2件	0件

(iii) 特定空家等対策事業

■ 緊急安全措置

(ア) 目的及び概要

宮崎市空家等対策の推進に関する条例第11条に基づき、適切な管理が行われていない空き家等の倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとります。

(イ) 措置実績

年度	令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6
戸数	0戸	1戸	1戸	0戸	1戸	2戸

※令和4年度については次年度へ事業繰越しあり：1戸

■ 特定空家等対策審議会（H28.3.17 発足）

(ア) 目的及び概要

宮崎市空家等対策の推進に関する条例第8条に基づき、特定空家等に係る諮問機関として設置しています。法務、不動産、建築等に関する有識者により8名で構成されています。（10人以内をもって組織）

(イ) 開催実績

年度	平令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6
回数	1回	1回	2回	2回	1回	2回

■ 行政代執行（略式代執行）

(ア) 目的及び概要

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項の規定に基づき、必要な措置を命ぜられるべき者を確知できず、その措置を講ずることができない特定空家等に対して、市が建物所有者に代わって代執行により除却を実施します。

(イ) 実績

令和2年度：1件（略式代執行）

令和6年度：5件（略式代執行）

(iv) 空き家所有者等特定調査事業

(ア) 目的及び概要

空き家問題に対し、所有者等へ適正管理を文書等をお願いしていますが、所有者が死亡し、相続登記が留保されていることが多いため、所有（相続）者特定に手間と時間を要しています。このため、登記手続きに精通している資格保有者へ所有者特定調査業務を委託することにより、特措法に基づく文書等の送付の迅速化を図ります。

(イ) 実績（所有者特定を依頼した特定空家等の数）

年 度	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6
戸 数	1戸	6戸	6戸	3戸	2戸
委託先	・県司法書士会 が推薦する 司法書士	・県司法書士会 が推薦する 司法書士	・県行政書士会 ・県司法書士会 が推薦する 司法書士	・県司法書士会 が推薦する 司法書士	・県司法書士会 が推薦する 司法書士

用 語 解 説

はじめに ほか

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します。

15 ページ

公営住宅

地方公共団体が建設、買い取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で公営住宅法の規定による国の補助に係る住宅をいいます。

特定公共賃貸住宅

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

山村定住住宅

山村地域における定住を促進し、もって当該地域の保全及び地域の活性化に資するため、市が県の補助を受けて建設し、市民に賃貸するための住宅をいいます。

特定目的

特定目的公営住宅の略で、特定の入居者を入居させる目的で整備された住宅です。

※参考 申し込みできる世帯

- ・高齢者向け住宅……満 60 歳以上の方及びその配偶者又は満 18 歳未満の児童等のみで構成する世帯
- ・高齢者同居世帯向け住宅……満 60 歳以上の方が同居する三世代の家族構成で、5 人以上の世帯
- ・障がい者世帯向け住宅……1～4 級の身体障がい者手帳、A～B 2 の療育手帳又は精神障がい者保健福祉手帳等を所持している方がいる世帯
- ・障がい者世帯向け住宅（聴覚障がい者世帯向け）……聴覚障がいによる 1～4 級の身体障がい者手帳を所持している方がいる世帯
- ・車いす世帯向け住宅……1～4 級の身体障がい者手帳、A～B 2 の療育手帳又は精神障がい者保健福祉手帳等を所持し、日常的に車いすを常用している方がいる世帯
- ・母子世帯向け住宅……配偶者のない女子であって、現に扶養している児童（満 20 歳未満）のみを同居親族とする世帯

定期入居住戸

H20 から子育て支援策の一環として、以下の条件で定期入居住戸を確保しています。

入居条件 ・公営住宅の入居要件を満足すること

・両親が 40 歳未満で小学校 6 年生以下の子供が 2 人以上いる世帯

入居期間 ・10 年後の年度末、または契約時に生まれている末っ子が義務教育を終了する年度末の、いずれか長い期間

17 ページ

特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、都道府県知事等の認定を受けた民間事業者が建設し、管理する中堅所得者を対象とした優良な賃貸住宅の供給を促進するために建設された住宅をいいます。

高齢者向け優良賃貸住宅

60 歳以上の単身・夫婦世帯の方等を入居対象に、高齢者が安全に安心して居住できるようにバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅を、民間活力を活用して供給促進するために建設された住宅をいいます。

地域優良賃貸住宅制度

平成 19 年度に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、高齢者世帯向け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です。

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、都道府県・政令市・中核市により登録された住宅をいいます。

18 ページ

セーフティネット

安全網の意味で、最低限の生活を保障するための安全策をいいます。

21 ページ

調定額

納付すべき金額をいいます。

不納欠損額

回収不能で債権を放棄した金額をいいます。

滞納繰越分

前年までの未徴収分をいいます。

22 ページ

支払督促

民事司法制度の一つであり、債権者申立てに基づき、債務者に金銭の支払等をするよう督促する旨の裁判所書記官の処分をいいます。

仮執行宣言

財産権上の請求権に関する判決において、判決確定前であってもその判決に基づいて仮に強制執行ができる旨の宣言（裁判）であり、支払督促手続きにおいては、債務者が支払督促の送達を受けた日から 2 週間以内に督促異議の申立てをしないときは、債権者の申立てに基づき仮執行宣言が付されます。

明渡し訴訟

通常の民事訴訟を提起して裁判所の判決を得て、明渡しの強制執行を行う手続きです。

強制執行

勝訴判決を得たり、相手方との間で裁判上の和解が成立したにもかかわらず、相手方が支払を拒んだり、明け渡しをしない場合に、裁判所が強制的に履行させる制度です。

30～32、34～43 ページ

構造

木平＝主要構造部が木造である平屋建て住宅

簡平＝簡易耐火構造平屋建ての略称。主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅

簡2＝簡易耐火構造2階建ての略称。主要構造部が簡易耐火構造である2階建て住宅

準耐＝準耐火構造の略称。主要構造部が準耐火構造等の住宅

低耐＝低層耐火構造の略称。主要構造物が耐火構造である2階以下の住宅

中耐＝中層耐火構造の略称。主要構造物が耐火構造である3階～5階の住宅

高耐＝高層耐火構造の略称。主要構造部が耐火構造である6階以上の住宅

32 ページ

法定・任意

公営住宅の建替えを行う時の手続きの違いによる区分であり、既存団地が存する区域要件等を満たす場合に公営住宅法に基づく公営住宅建替事業により実施される建替えを法定建替（法定）それ以外は公営住宅の用途廃止の承認を受け、その跡地等に新規建設等を行うもので任意建替（任意）といいます。

種別（1種、2種）

平成8年度の公営住宅法改正（新法）により廃止された公営住宅の区分（第1種・第2種公営住宅の2区分）です。

第1種公営住宅：11万5千円～19万8千円の収入のある者に対して賃貸するために、19～80㎡の床面積で整備された住宅

第2種公営住宅：11万5千円以下の収入のある者に対して賃貸するために、19～75㎡の床面積で整備された住宅

34 ページ

住戸改善

居住性向上、高齢者対応、安全性確保を目的として、住戸内のみを改善する工事です。これに加えて共用部分や屋外・外構部分を全て改善する場合は、全面的改善（トータルリモデル）といいます。

96 ページ

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、H18住生活基本計画で定められました。

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、H18 住生活基本計画で定められました。

（都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準の2区分）

居住面積水準：住戸専用面積（壁芯）㎡

世帯人員	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型 （共同住宅を想定）	一般型 （戸建住宅を想定）
1人	25 ㎡	40	55
2人	30 ㎡	55	75
3人	40 ㎡【35】	75【65】	100【87.5】
4人	50 ㎡【45】	95【85】	125【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

■最低居住面積水準

- ① 単身者 25 ㎡
- ② 2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

■誘導居住面積水準

(1) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 ㎡
- ② 2人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡

(2) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 ㎡
- ② 2人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

【共通】

- 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定します。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とします。
- 2 世帯人数（上記1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除します。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができます。
 - ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

98 ページ

収入分位

総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値です。

収入分位		政令月収	
		下限値	上限値
1分位	0.0～10.0%	0	104,000
2分位	10.0～15.0%	104,001	123,000
3分位	15.0～20.0%	123,001	139,000
4分位	20.0～25.0%	139,001	158,000
5分位	25.0～32.5%	158,001	186,000
6分位	32.5～40.0%	186,001	214,000
7分位	40.0～50.0%	214,001	259,000
8分位	50.0%～	259,001	

102 ページ

空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

空き家バンク

空き家の売却・賃貸を希望する所有者の物件情報を収集し、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をいいます。

103 ページ

特定空家等

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をいいます

令和 7 年度 宮崎市住宅行政概要

刊 行 令和 7 年 8 月
編集発行 宮崎市 建設部 住宅課
宮崎市橘通西一丁目 1 番 1 号
TEL 0985-21-1804
FAX 0985-42-6292
E-mail 25juken@city.miyazaki.miyazaki.jp