

1章 計画の概要

1-1 計画見直しの背景と目的

国は平成18年6月、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活基本法を施行し、同年9月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、おおむね5年毎に見直しを行ってきました。

本市においても「大分市住宅マスタープラン」を平成11年3月に策定し、国や県の計画改定を踏まえ、計画の見直しを行い、さまざまな住宅施策に取り組んできたところです。

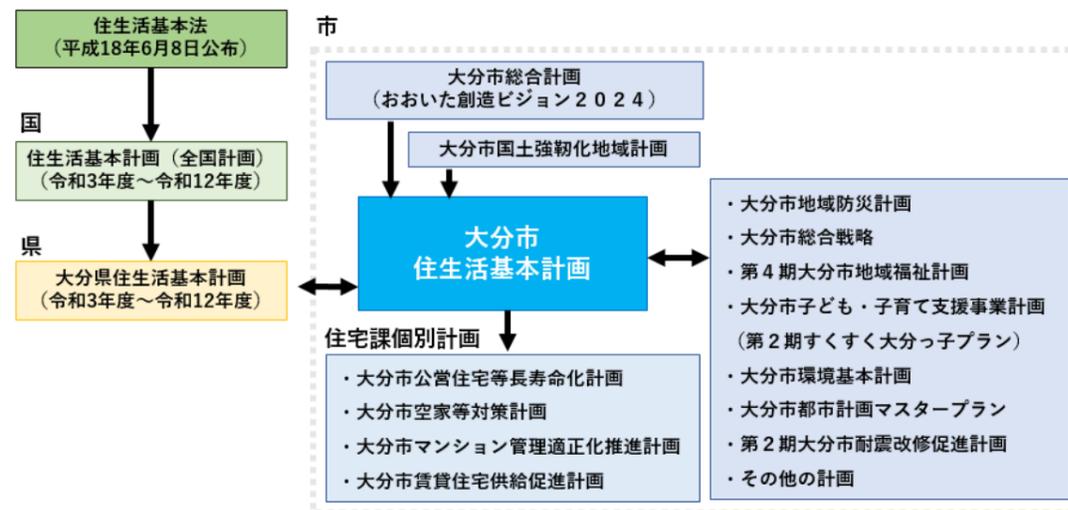
令和3年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」では、「新たな日常」やDXの進展等に対応した住まいの実現、頻発・激甚化する災害に備えた安全な住宅及び住宅地の形成と被災者の住まいの確保、脱炭素社会の実現に向けた取組、子どもを産み育てやすい住環境の整備等を掲げています。この改定を踏まえ、令和4年3月に見直された「大分県住生活基本計画」では、国の住生活基本計画を反映しつつ、住宅確保要配慮者への対応や脱炭素社会の実現、「新たな日常」に対する住宅ニーズの実現、高経年マンションの管理の適正化等について計画が位置付けられています。

大分市住生活基本計画（以下、「本計画」）では、国や県の住生活基本計画との整合性を図るとともに、社会情勢の変化や本市の抱える住生活の課題に対応することを目的に見直しを行います。

1-2 本計画の位置付け

住生活基本法に基づき策定された「住生活基本計画（全国計画）」及び「大分県住生活基本計画」と整合を図ることとし、「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン2024）」を上位計画としています。

■本計画の位置付け



1-3 本計画の計画期間

計画期間は次のとおりとし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を考慮し、おおむね5年程度で見直しを検討します。

■計画期間

令和5年度から10年間
(目標年度：令和14年度)

2-1 本市の住生活の課題

(1) 人口減少や少子高齢化への対応

課題	求められる対応
<ul style="list-style-type: none"> 総人口は平成27年をピークに減少。 年少人口は令和2年時点で約6.3万人（年少人口率13.6%）、令和22年（2040年）には5.3万人（11.9%）程度まで減少。 合計特殊出生率は1.54と全国平均（1.33）を上回っている 	次世代を担う子どもを安心して産み、健やかに子どもが育つ住環境づくり
<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口は令和2年時点で約11.6万人（高齢化率29.8%）、令和22年（2040年）には15.7万人（高齢化率34.6%）に増加。その後も高齢化率は上昇する見込み。 	高齢になっても健やかに安心して住み続けられる住まいづくり
<ul style="list-style-type: none"> 30歳未満の社会減が続き、特に福岡県、首都圏に対する転出超過が増大。ただし、令和2年コロナ禍以降は、九州他県や首都圏に対する転出超過数が縮小。 	地方移住への関心の高まりを好機に転入増加に資する取組

(2) 住宅確保要配慮者への対応

<ul style="list-style-type: none"> 借家に住む高齢者や子育て世帯、低額所得者や外国人等の住宅確保要配慮者は、今後20年程度は約7万世帯で推移。 住宅確保要配慮者は住み替えなどの際、保証人がいないことや家賃不払い、孤独死等の不安から、賃貸住宅への入居を制限されることがある。 	住宅確保要配慮者が安心して入居できる住まいの確保や見守りなど居住を継続するための支援
---	--

(3) 自然災害への対応

<ul style="list-style-type: none"> 近年、全国的に集中豪雨や台風による風水害が頻発・激甚化。本市はDID地区の約6割が浸水する想定。 本市の住宅の約2割は昭和55年以前に建築された耐震性の高くない可能性がある住宅。 	洪水など自然災害に対する住まいの備えや住まいの耐震性の向上
--	-------------------------------

(4) 地域特性に応じた空き家や高経年マンション等への対応

<ul style="list-style-type: none"> 本市にある78の住宅団地の半数以上が開発から40年以上経過し、居住者の高齢化や空き家化が進行。 旧町などでは、世帯の減少に伴う地域コミュニティの衰退への対応や古い空き家の管理など地域特有の課題が存在。 	地域の形成過程や住宅ストック等の特性を踏まえた地域が持続していくための住環境づくり
<ul style="list-style-type: none"> 本市には市街地を中心に分譲マンションが554棟あり、そのうち65棟（11.7%）が築40年以上経過 	老朽化するマンションの適正な維持管理

(5) 住宅の質の向上や脱炭素社会の実現に向けた対応

<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の居住する住宅の45.6%は一定のバリアフリー化がされているものの、高度のバリアフリー化率は8.9%と低い水準。 	ニーズに応じて住宅の質を向上させる取組
<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー対策をした住宅は21.9%。多くの住宅ストックにおいて省エネルギー対策が実施されていない。 2050年のカーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー水準の引き上げなど脱炭素を意識した取組が進んでいる。 	住宅のエネルギー消費量の削減や脱炭素に資する木材利用等の促進等

3章 基本的な方針

3-1 基本理念

「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン2024）」が示す、めざすまちの姿（都市像）として「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」が掲げられています。

本市の魅力である豊かな自然、悠久の歴史の中で、市民・行政・民間事業者等が協力して優れた都市環境やより良い住環境をつくり、はぐくみ、次の世代も笑顔で暮らし続けられる大分市を目指して、本計画の基本理念を以下のように定めます。



「笑顔輝く持続可能な住生活の実現」

3-2 視点と基本目標



4章 基本施策

施策体系

視点	基本目標	基本施策	実施内容
居住者の視点	基本目標Ⅰ すべての市民が輝く住生活・住環境の実現	基本施策Ⅰ-1： 安心して子どもを産み健やかに育つ住環境整備	①子育てに適した住宅への流通・住み替え支援 ②市営住宅の子育て向け住宅の供給 ③子育てに適した住宅へのリフォームの普及促進 ④子育て世帯を支援する環境整備
	基本目標Ⅱ 安心・安全で魅力あるまちづくり	基本施策Ⅱ-1： 災害につよいまちづくり	①住宅確保要配慮者の住まい供給体制の構築 ②市営住宅の整備・適正な維持管理 ③障がい者が安心して暮らすためのバリアフリー改修促進 ④高齢者等に対応する住宅リフォームの普及促進 ⑤移住希望者や新規就業者を支援する環境整備
地域の視点	基本目標Ⅱ 安心・安全で魅力あるまちづくり	基本施策Ⅱ-2： 住みたい・住み続けたいと思える地域の魅力づくり	①住まいの防災・減災に関する意識の向上 ②住宅の耐震化の促進 ③市営住宅における災害対策の推進 ④住宅地の安全性向上
	基本目標Ⅲ 次世代につなぐ持続可能な住まいづくり	基本施策Ⅲ-1： 脱炭素社会に向けた住環境・住まいづくり	①地域のコミュニティの活性化 ②だれもが安心して生活できる生活交通の確保 ③空き家の流通促進
住宅・産業の視点	基本目標Ⅲ 次世代につなぐ持続可能な住まいづくり	基本施策Ⅲ-2： 安心して住み続けられる住まいの管理体制づくり	①住宅の省エネルギー性能の向上 ②市営住宅の脱炭素化に向けた取組の促進 ③木造住宅の供給促進 ④再エネ・省エネ設備の利用促進 ⑤長寿命で使い続けられる住宅の供給
			①空き家の適正管理 ②分譲マンションの適正管理 ③金融機関と連携した住まいに関する金融商品の活用

5章 計画の推進方策

5-1 連携体制の構築

基本理念の実現に向けて本計画を円滑に進めるため、住宅関連団体や有識者等と行政との連携体制を構築します。

5-2 進捗管理体制

本計画における取組は市内の多くの課に関係するため、策定に関わった関係各課が、必要に応じて取組や進捗状況に関する協議を行います。協議の内容によっては、専門家や有識者、住宅関連団体等へのヒアリング等を行います。

社会状況の変化その他の事由により計画の重要な変更が必要となった場合には、策定検討委員会の委員等で協議を行い、市民の意向を確認しながら計画の変更を行います。

5-3 成果指標

それぞれの基本施策に対応した成果指標を次のとおり設定します。

基本目標	基本施策	成果指標	現状値	目標値
基本目標Ⅰ すべての市民が輝く住生活・住環境の実現	基本施策Ⅰ-1： 安心して子どもを産み健やかに育つ住環境整備	市営住宅の子育て世帯の入居率	17.6% (R3年度)	23% (R14年度)
	基本施策Ⅰ-2： 多様な居住ニーズ等に 応える住生活の実現	セーフティネット住宅登録戸数	4,191件 (R3年度)	5,000件 (R14年度)
		高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	45.6% (H30年)	60% (R14年度)
基本目標Ⅱ 安心・安全で魅力あるまちづくり	基本施策Ⅱ-1： 災害につよいまちづくり	住宅の耐震化率	86.6% (R3年度)	おおむね解消 (R7年度)
基本目標Ⅲ 次世代につなぐ持続可能な住まいづくり	基本施策Ⅱ-2： 住みたい・住み続けたいと思える地域の魅力づくり	空き家等の所有者及び利用者に対する大分市の支援を利用して行われた活用件数	34件 (H29～R3年度)	160件 (R5～R14年度)
		基本施策Ⅲ-1： 脱炭素社会に向けた住環境・住まいづくり	省エネルギー対策を講じた住宅の比率	21.9% (H30年)
基本目標Ⅲ 次世代につなぐ持続可能な住まいづくり	基本施策Ⅲ-2： 安心して住み続けられる住まいの管理体制づくり	老朽危険空き家等に対する大分市の支援を利用して行われた除却件数	54件 (H29～R3年度)	200件 (R5～R14年度)
		マンション管理の適正化のための情報等を提供するセミナー・相談会等の開催回数	2回 (R4年度)	20回 (R5～R14年度)