

第6章

住 宅 課

1. 業務の概要

住宅課では、安全で快適な住宅の整備を図るため以下の業務を行っています。

- ① 市営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅及び従前居住者用賃貸住宅の新築、増改築、維持管理
- ② 特定優良賃貸住宅に対する家賃補助
- ③ サービス付き高齢者向け住宅に関する登録事務
- ④ 空家等対策
- ⑤ 移住者の居住支援
- ⑥ 子育て世帯の中古住宅取得支援
- ⑦ 子育て高齢者世帯リフォーム支援
- ⑧ ふるさと団地の元気創造推進事業

2. 施策の方向

（１）住宅施策の方向

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「住生活基本計画（全国計画）」が令和３年３月に見直され、大分県においては令和４年３月に「大分県住生活基本計画」も見直される中で、少子高齢化や人口減少社会の到来を見据えて本市における住宅政策の指針である「大分市住生活基本計画」を令和５年３月に策定しました。このプランに基づき、新たな空き家対策や住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの構築、地域住民の主体的な地域の住環境の魅力向上に対する支援、子育て世帯・高齢者世帯・三世帯同居世帯の安定居住など、市民一人ひとりが希望する住生活の実現を図るため、各種住宅施策を展開していきます。

（２）大分市における公営住宅供給の基本的な考え方

令和２年度に改定を行った「大分市公営住宅等長寿命化計画」及び令和４年度に見直しを行った「大分市住生活基本計画」により、下記のとおり事業を推進します。

- ① 「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な改修を行うことで公営住宅等ストックの長寿命化を図り、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するとともに、地域社会においてバランスのとれた公営住宅等の管理運営を図るため、適正な管理戸数の維持に努めます。
- ② 建替えに際しては、敷地の高度利用や地域の特性に配慮した設計とし、多様なニーズに応じた住戸配置を行うとともに、地域のニーズをふまえ、地域に開かれた施設を併設する等、地域やまちづくりへの貢献についても検討します。
- ③ 入居要件やその他維持管理における制度の見直しや、子育て世帯・高齢者・障がい者等の優先入居、住み替え支援など、多様化するニーズに対応します。また、共益費をはじめとする入居者の負担を軽減させる取組について検討します。
- ④ 子育て世帯・高齢者・障がい者等、特に居住の安定が必要な世帯を対象とした特定目的住宅については、需要の動向を見極めながら、適切な戸数の確保に努めます。
- ⑤ 入居者の収入超過状況等の状況把握を行い、適切な入居管理を行います。

3. 施策の概要

(1) 市営住宅等の管理

本市内の既存の市営住宅等について、申込受付業務、家賃収納業務及び維持管理・修繕業務等を行っています。

①管理戸数の推移（令和6年3月31日現在）

（単位：戸）

年度	項目 地区	管 理 戸 数 建 設 戸 数															
		種別 一般住宅	3種	改良	特定公共	地域特別	従前居住者用	計	一般住宅	3種	改良	特定公共	地域特別	従前居住者用	計		
令和2年度	大分	1,817		92	54		110	2,073							0		
	鶴崎	922						922							0		
	植田	1,622	6					1,628	40						40		
	大南	74				10		84							0		
	大在	60						60							0		
	坂ノ市	141						141							0		
	佐賀関	321			6			327							0		
	野津原	114			18			132							0		
計		5,071	6	92	78	10	110	5,367	40	0	0	0	0	0	40		
令和3年度	大分	1,817		92	54		110	2,073									
	鶴崎	921						921									
	植田	1,528	6					1,534									
	大南	74				10		84									
	大在	60						60									
	坂ノ市	141						141									
	佐賀関	321			6			327									
	野津原	90			18			108									
計		4,952	6	92	78	10	110	5,248	0	0	0	0	0	0	0		
令和4年度	大分	1,817		92	54		110	2,073									
	鶴崎	921						921									
	植田	1,528	4					1,532									
	大南	74				10		84									
	大在	60						60									
	坂ノ市	141						141									
	佐賀関	321			6			327									
	野津原	90			18			108									
計		4,952	4	92	78	10	110	5,246	0	0	0	0	0	0	0		
令和5年度	大分	1,817		92	54		110	2,073									
	鶴崎	921						921									
	植田	1,528	4					1,532									
	大南	74				10		84									
	大在	60						60									
	坂ノ市	141						141									
	佐賀関	321			6			327									
	野津原	90			18			108									
計		4,952	4	92	78	10	110	5,246	0	0	0	0	0	0	0		

②構造及び用途別管理戸数（令和6年3月31日現在）

（単位：戸）

種 別 構 造	一般 住宅	3種	改良	特定 公共	地域 特別	従前居 住者用	合計
木 造 平 屋	43	4	0	0	6	0	53
木 造 2 階	0	0	0	0	4	0	4
簡 易 耐 火 平 屋	289	0	0	0	0	0	289
簡 易 耐 火 2 階	161	0	旭町 26 荒巻 14	0	0	0	201
耐 火 2 階	26	0	0	0	0	0	26
中 層 耐 火	3,425	0	旭町 52	24	0	0	3,501
高 層 耐 火	1,008	0	0	54	0	110	1,172
合 計	4,952	4	92	78	10	110	5,246

種別 特 構 造	目 住 宅	合 計
	身 障 母 子 老 人 同 居 多 家 族 老 人 世 帯 低 家 賃 地 域 改 善	
木 造 平 家	小原 4 花香 1	0 0 0 小原 4 0 0 0 9
簡易耐火平 家	小原 6 下芹 1	0 小原 12 0 0 0 小野鶴 70 89
簡 易 耐 火 2 階	0	0 0 0 0 0 栗山 4 4
耐 火 2 階	0	0 0 0 0 0 0 0
中 層 耐 火	上田町 2 大石町 2 裏川 2 大空 2 東浜 4 高田 1	高田 1 上田町 2 裏川 4 0 高田 1 新川 (母子) 20 新加茂 18 59
高 層 耐 火	東明野 2 羽田 2 敷戸北 6	東明野 6 東明野 17 東明野 10 東明野 5 0 0 48
合 計	35	7 35 10 10 20 92 209

③応募状況の推移

(単位:戸)

年度	区分 項目 種別	新築補充							備考
		募集戸数	応募戸数	入居戸数	差引	応募戸数	入居戸数	差引	
		(A)	(B)	(C)	(B) - (C)	(B)	(C)	(B) - (C)	
令和2年度	一般住宅	29	84	29	55	616	150	466	
	特公賃	0	0	0	0	2	2	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	9	2	7	
	従前居住者用	0	0	0	0	345	5	340	
	計	29	84	29	55	972	159	813	
令和3年度	一般住宅	0	0	0	0	514	110	404	
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	0	0	0	
	従前居住者用	0	0	0	0	438	7	431	
	計	0	0	0	0	952	117	835	
令和4年度	一般住宅	0	0	0	0	677	104	573	
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	5	1	4	
	従前居住者用	0	0	0	0	325	4	321	
	計	0	0	0	0	1,007	109	898	
令和5年度	一般住宅	0	0	0	0	639	94	545	
	特公賃	0	0	0	0	0	0	0	
	地域特別賃	0	0	0	0	5	2	3	
	従前居住者用	0	0	0	0	304	3	301	
	計	0	0	0	0	948	99	849	

(2) 市営住宅の建設

住宅や住環境などに対する市民ニーズの高度化・多様化に対応するため、大分市公営住宅等長寿命化計画に基づく建替えを推進し、ゆとりある優れた住環境の整備を図っています。

【8ヵ年の建設状況】

年度	項目 住宅名	戸数	種別			所在地	構造	戸当り床面積 (㎡)	備考
			公営住宅	特定公共	地域特別				
H28	小屋鶴H27	45	45			大分市大字野津原	中層5F	82.97	
H30	敷戸南H29	40	40			大分市敷戸南町	中層5F	85.58	
R元	小屋鶴H30	45	45			大分市大字野津原	中層5F	82.97	
R2	敷戸南R1	40	40			大分市敷戸南町	中層5F	85.58	

（３）大分市営住宅入居者選考委員会

市営住宅・特定公共賃貸住宅の現状を把握し、入居者選考の制度や基準について協議を行う委員会です。市議会議員５名及び学識経験者５名で構成されます（任期：令和５年４月１日～令和７年３月３１日）。

区分		氏名	摘要
市議会議員	委員長	仲家 孝治	新市民クラブ
	副委員長	泥谷 郁	公明党
	委員	進 義和	自由民主党
	委員	安東 房吉	ネットワークみらい
	委員	スカルリーパー・エイジ	立憲民主クラブ
学識経験者	委員	荒金 一義	大分市自治委員連絡協議会
	委員	浅見 陽央	連合大分中部地域協議会
	委員	白石 千代子	大分市民生委員児童委員協議会
	委員	牧 久美	大分市地域婦人団体連合会
	委員	垣添 昇	市営住宅管理人

(R6.4.1現在)

（４）特定優良賃貸住宅に対する家賃補助制度

特定優良賃貸住宅とは、市が認定した中堅所得者向けの良質な民間住宅で、現在市内には３住宅あり、申込受付や住宅の管理は管理会社が行っています。入居するには一定の条件を満たす必要がありますが、国と市が家賃の一部を補助するため、入居者の家賃負担が軽減されます。

（５）サービス付き高齢者向け住宅に関する事務

バリアフリー構造等を有し、介護・医療が連携して高齢者の生活を支援するサービスを提供するなど、基準を満たすものを「サービス付き高齢者向け住宅」として登録しています。市内では、令和６年３月末現在で２６住宅が登録されています。

（６）空き家等対策

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、令和４年３月に策定した「第２期大分市空家等対策計画」を推進し、予防・活用・管理・地域の４つの観点から空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。

（７）移住者の居住支援

県外から、市内へ転勤・出向等職務上のものでない自己の意思により移住する者が住宅を取得、または賃借した場合に定額の給付金または支援金を支給しています。平成２７年度に事業を開始し、令和５年度末までに本事業を利用して２４４件の移住がありました。

（８）子育て高齢者世帯等リフォーム支援

子育て世帯の住環境の向上、三世帯同居による子育て及び世代間支援並びに高齢者の暮らしの安全確保を目的として子供部屋の増築やバリアフリー改修工事に対して補助を行う「大分市子育て高齢者世帯リフォーム支援事業」に取り組んでいます。平成２６年度から事業を開始し、令和５年度末までに本事業を活用して４６９件のリフォームが行われました。

（９）子育て世帯の中古住宅取得支援

中古住宅の利活用の促進、子育て世帯の新生活を支援することを目的として、子育て世帯が大分市住み替え情報バンクに登録された中古住宅を取得した場合、取得に要した経費を補助する「大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業」を令和２年度から開始しました。令和５年度末までに本事業を活用して４７件の中古住宅の取得がありました。

（１０）ふるさと団地の元氣創造推進事業

高度経済成長期に開発された郊外型住宅団地では、少子高齢化が深刻化しており、空き家の増加や商店の撤退などの問題を抱え、団地の荒廃が危惧されています。

そこで、本市では平成２２年度より「富士見が丘団地」、平成２９年度からは「緑が丘団地」及び「にじが丘団地」をモデル団地として指定し地域コミュニティの再生、生活利便性の向上など各団地の活性化に向けた取組を進めてきました。令和２年度からは、市内の５ha以上の住宅団地を対象に事業に取組む団地を公募のうえ事業を実施しており、令和２年度からは「皆春団地」を指定団地に決定し、住宅団地活性化への取組を進めています。

（１１）マンションの管理の適正化の推進に関する事業

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、令和５年３月に「大分市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。計画に基づき、本市マンション管理組合の実態調査やマンション管理セミナーの開催、マンション管理士の派遣、法に基づく助言・指導などを行っています。

4. 主要事業

（１）市営住宅等の管理

平成２３年４月から指定管理者制度を導入し、大分県住宅供給公社を指定管理者として、市営住宅の一部（１１団地２，５５２戸）について管理を行い、平成２６年４月からは、指定管理者による管理戸数を拡大し、市内の市営住宅の大半となる６５団地４，９７６戸を指定管理者による管理としました。指定管理者には、これまでの実績のある大分県住宅供給公社に加え、公募により選定された株式会社別大興産を加え、平成２９年３月末までの３年間、２社による市営住宅の管理を行ってきました。

この６年間の導入効果を踏まえ、新たな管理期間となる平成２９年４月からは、中堅所得者用の特定公共賃貸住宅等も指定管理者の管理に加えるなどの指定管理対象住宅の見直しを行いました。新たな指定管理期間は令和３年度までの５年間と設定し、引き続き指定管理者２社による管理を行うこととしました。指定管理者の選定を行った結果、引き続き大分県住宅供給公社、株式会社別大興産が管理を行うこととなり、入居者の公募など入退去に関する業務、修繕等の維持管理業務、家賃収納等の業務を行いました。

令和４年度から令和８年度までの５年間については、前期同様に大分県住宅供給公社、株式会社別大興産を指定管理者として選定し、市営住宅等の管理業務を行っています。

（２）市営住宅の建設

敷戸南住宅、敷戸東住宅を敷戸南住宅の敷地に集約して建替えを行う事業を行いました。平成３０年度に１棟目の５階建４０戸の住宅が、令和２年度に２棟目の５階建４０戸の住宅が完成・供用開始し、入居者の移転が完了しました。令和７年度までに従前住宅である敷戸東住宅を順次解体していく予定です。

（３）空き家対策

適切な管理が行われておらず、その周辺の住環境等を悪化させている老朽危険空き家等から、周辺市民の安全・安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の維持を図るため、老朽危険空き家等の所有者等が除却をする場合に補助を行う「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」に取り組んでいます。平成２５年度の事業開始から令和５年度末までで、本事業を使用して除却を行った空家等の件数は、１３０件です。

また、市内の空き家・空き地の情報を発信することにより、不動産の流通を促進すること等を目的に「大分市住み替え情報バンク」を運用しています。平成２３年度の事業開始から令和５年度末までで、５２８件を登録し、うち４１７件の売買・賃貸が成約しました。

さらに、平成２９年度からは、空家等の利活用を促進するため、空家等を改修し、「大分市住み替え情報バンク」に登録した場合や地域活性化に資する福祉・文化用途の施設等に転換した場合に補助する「大分市空家等改修支援事業」に取り組んでおり、本事業を利用して改修を行った空家等の件数は令和５年度末までで１３件です。

併せて、空家等の管理や利活用について、専門家らが一堂に集まり、空家等の所有者・管理者から相談を受ける「大分市空家等相談会」を開催しています。

なお、令和２年度の「空家等実態調査」で判明した周辺環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家等６２０件のうち、令和５年度は、大南・野津原地区の追跡調査を行い、啓発活動等を行っています。

（４）ふるさと団地の元氣創造推進事業

事業に取り組む団地では、はじめに団地の課題やその解決策等を団地住民自身で検討する住民ワークショップ（写真１参照）を開催します。その後、住民ワークショップで検討した地域課題を解決するための取組を自助・共助・公助により実行しています。主な取組は以下のとおりです。

①富士見が丘中央公園の芝生化（富士見が丘団地）

富士見が丘団地において、住民の憩いの場を創出するために、富士見が丘中央公園を約３００人の住民の共同作業により芝生化しました。なお、芝生の管理については団地住民自らが行っています。

②団地再発見森林探検ウォーキング（富士見が丘団地）

富士見が丘連合自治会の主催で、団地辺縁部にウォーキングコースを設置して、ウォーキング大会を開催しています（写真２参照）。

③大分市ふるさと団地住み替え支援事業（緑が丘団地）

緑が丘団地において、団地外から団地内へ住み替えするために空き家等を取得した場合や空き家を賃借した場合に固定資産税相当額や家賃を補助しています。

④ICT等を活用した買い物弱者対策の実施（にじが丘団地）

にじが丘団地において、ICT等を活用した買い物教室の開催や買い物代行等、新しい買い物スタイルの実現を目指しています。

⑤被災時のルール検討（皆春団地）

皆春団地では団地全域が浸水想定区域である為、水害被災時のルール検討を行い、その内容をまとめた避難シートを全世帯に配布しました。

⑥自治会の役員の後継者対策（皆春団地）

自治会役員が固定化されており担い手を探すのが困難な状況の為、自治会の仕事の軽減策や行事の見直し等を行うことで、後継者対策に向けた取組を行っています。



写真 1



写真 2