

A blue gradient wedge shape pointing to the right, serving as a background for the section header.

II 現状と課題



2. 大分市の住生活を取り巻く現状と分析

(1) 人口等の現状と分析

①これまでの人口等の現状と分析

人口、世帯数、少子高齢化等の現状、人口移動、住宅確保要配慮者の現状と分析を以下に整理します。詳細は資料編に掲載しています。

■人口等の現状と分析

種別	項目	現状	頁	分析
人口と世帯数	人口	急激に伸びたものの鈍化した。	65	人口は急激に伸びてきたが少子高齢化の傾向とともに伸びは鈍化した。地区によっては少子高齢化が著しく、既に人口減少に転じている地区もあることから、このような流れに歯止めをかける対策が求められる。
	世帯数	伸びは鈍化しているが、依然として伸びている。	65	
	1世帯当たり人員	減少傾向が続いている。	65	
	年齢3区分別人口	0～14歳：微減 15～64歳：若干減少 65歳～：増加	71	
地区別人口	推移の傾向	大分地区：増加 鶴崎地区：増加 大南地区：横ばい 植田地区：横ばい 大在地区：増加 坂ノ市地区：増加 佐賀関地区：減少 野津原地区：減少 明野地区：横ばい	66 67	
		割合	68	
		大分地区が4割強と最も多い。	68	
少子高齢化等	高齢化率	増加傾向が続いている。	71	
	地区別の少子高齢化の状況	佐賀関地区・野津原地区における少子高齢化が顕著。	73	
	人口ピラミッド	団塊の世代が65歳以上に達しており、高齢化に拍車がかかっている。	74	
	18歳未満のいる世帯数	減少傾向	75	
	65歳以上のいる世帯数	増加傾向	75	
人口移動	県内他市町村⇄大分市	別府市や佐伯市をはじめとする周辺自治体からの転入が転出を上回っている。 +1,408人（転入超過）	69	県内他市町村との人口移動は転入超過、県外との人口移動は転出超過となっており、市内への転入と転出の差し引きは、転入超過となっていることから、県外からの転入に対する対策が求められる。
	県外⇄大分市	福岡県や東京都等への転出が転入を上回っている。 -1,292人（転出超過）	70	
	人口移動の合計	県内外の人口移動を合計すると、転入が転出を上回っている。 +116人（転入超過）	70	
住宅確保要配慮者	高齢者の状況	ひとり暮らしや施設入居等が増加している。	73	住宅確保要配慮者は増加傾向にあることから、住宅セーフティネットに対する対策が求められる。
	障がい者数	身体障がい者：横ばい 知的障がい者：増加 精神障がい者：増加	75	
	生活保護受給世帯数	生活保護受給世帯数は増加傾向にある。	76	



②将来推計人口等から見る今後 10 年間の分析

i 将来人口の推計

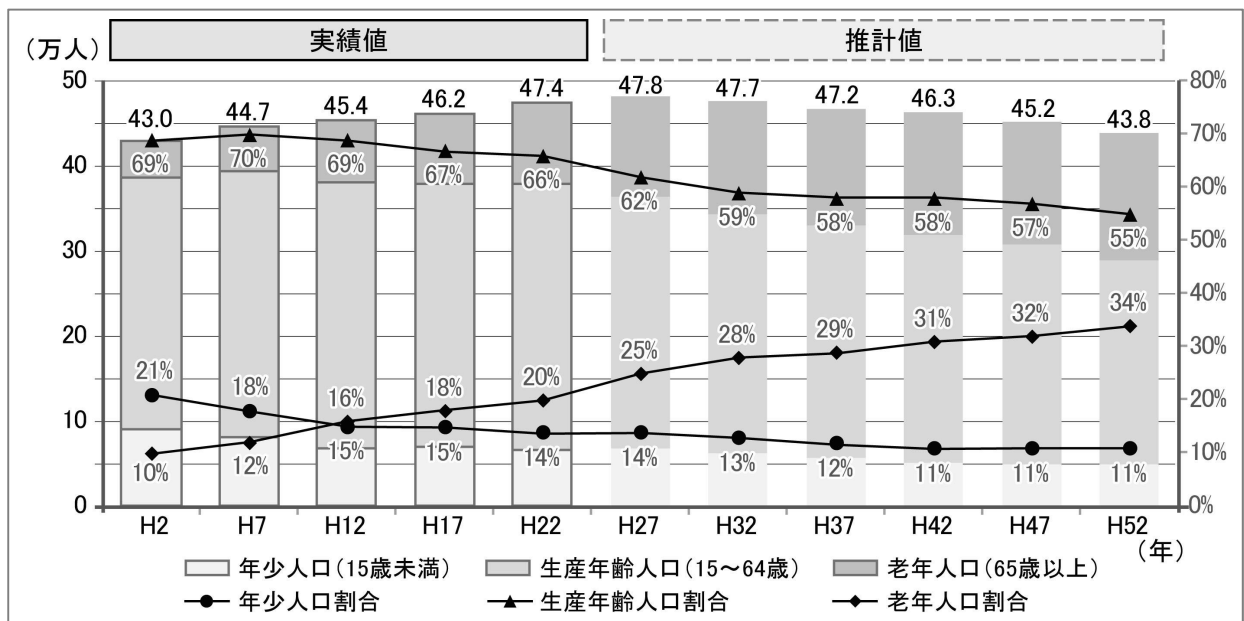
ア) 大分市全域

平成 22 年国勢調査を基本に、平成 25 年 3 月発表の国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の数値を用い、将来人口を推計しています。

社人研の推計によると、このままの状況で人口が推移していけば、平成 22 年から平成 52 年までの 30 年間で、大分市の総人口は約 3.6 万人、生産年齢人口（15 歳～64 歳）は約 6.5 万人減少すると予測されています。一方、老年人口（65 歳以上）は約 5.3 万人増加し、高齢化率は 34%に達すると予測されています。

計画期間の終了が近い平成 37 年に着目すると、年少人口は 14%(H27)→12%(H37)、高齢化率は 25%（H27）→29%（H37）に達すると予測されています。

■総人口・年齢3区分別人口の推計



出典：総務省統計局『国勢調査』（平成 22 年以前）、

社人研『日本の将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）』（平成 27 年以降）

※平成 12 年以前の人口は、旧佐賀関町、旧野津原町の人口を含む。



イ) 地区別

大在地区と坂ノ市地区を除く全ての地区で人口が減少すると見込まれています。また、大在地区を除く全ての地区で65歳以上の高齢化率が上昇すると見込まれています。特に郊外部において少子高齢化の進展が顕著です。

■ 地区別人口・年齢3区分別人口の推計

地区	年	人口 (万人)	グラフ・凡例		
			0～14歳	15～64歳	65歳以上
大分 地区	H27年	20.6	H27年	13.6% 63.6% 22.8%	
	H37年	20.4	H37年	12.0% 60.3% 27.7%	
鶴崎 地区	H27年	7.3	H27年	14.8% 62.8% 22.4%	
	H37年	7.2	H37年	11.8% 58.9% 29.3%	
大南 地区	H27年	2.8	H27年	13.7% 59.4% 26.9%	
	H37年	2.7	H37年	13.2% 54.0% 32.8%	
埴田 地区	H27年	8.5	H27年	13.0% 57.2% 29.8%	
	H37年	8.2	H37年	12.2% 53.0% 34.8%	
大在 地区	H27年	2.9	H27年	16.2% 68.1% 15.7%	
	H37年	3.0	H37年	12.9% 71.6% 15.5%	
坂ノ市 地区	H27年	1.8	H27年	15.3% 58.6% 26.1%	
	H37年	1.9	H37年	12.3% 60.9% 26.8%	
佐賀関 地区	H27年	1.0	H27年	8.1% 45.1% 46.8%	
	H37年	0.8	H37年	8.9% 40.4% 50.7%	
野津原 地区	H27年	0.5	H27年	8.6% 49.1% 42.3%	
	H37年	0.4	H37年	8.2% 44.3% 47.5%	
明野 地区	H27年	2.6	H27年	14.2% 62.3% 23.5%	
	H37年	2.5	H37年	12.0% 55.7% 32.3%	

出典：社人研『日本の将来推計人口(平成25年3月推計)』

※地区別人口は社会増減の補正を行い推計。(大分市人口ビジョン)



ii 将来推計人口等から見る今後 10 年間の大分市の住生活を取り巻く環境の分析

人口等の現状や将来人口の傾向から、少子高齢化がさらに進展し、人口減少に転じると予想される今後 10 年間の大分市の住生活を取り巻く環境を分析します。

ア) 少子高齢化の進展・人口減少局面への突入

少子高齢化の進展に伴い、人口は今後減少すると見込まれています。特に郊外部では少子高齢化と人口減少が顕著に進展すると見込まれており、郊外型住宅団地でも同様の傾向をたどることが予想されます。

今後は、高齢者が暮らしやすい環境をつくるとともに、子育て世帯も暮らしやすい環境をつくることで自然増を促す必要があります。

イ) 地域コミュニティの弱体化

少子高齢化や人口減少は地域コミュニティの弱体化を進行させる一因となります。コミュニティの弱体化は、高齢者や子どもたちを見守る機能の低下、災害に対する脆弱性の増大等、地域の安全や住環境の質の低下にもつながります。

今後とも地域コミュニティの活性化が求められます。

ウ) 空き家増加の懸念

人口減少に伴い、空き家の増加が懸念されます。空き家の増加は住環境の悪化につながるケースもありますが、有効に活用できる空き家もあることから総合的な空き家対策が求められます。

エ) 日常生活の利便性の低下

郊外部をはじめとする人口減少は、商業施設やサービス業等の撤退、公共サービスの維持が難しくなるなど、生活利便性の低下につながり、そのことが更なる人口流出を招く悪循環に陥る恐れがあります。

今後とも、これらの問題の顕在化が顕著な郊外部や郊外型住宅団地等において持続可能なまちづくりを考慮しつつ、生活利便性や公共サービスの維持が求められます。

オ) 転入者の減少

少子高齢化や人口減少は、都市部に比べて過疎地域の方が早く進展することを考慮すると、県内他市町村からの転入者は将来的に減少する可能性があります。

今後は大分市の魅力を高めることにより、県外からの転入を増加させる方策を検討する必要があります。



(2) 住宅等の現状と分析

住宅等に関する現状と分析を以下に整理します。詳細は資料編に掲載しています。

■ 住宅等の現状と分析

種別	項目	現状	頁	分析
住宅建築や自然災害、耐震診断の状況	建築時期別の構造	昭和55年以前に建築された木造住宅は減少した。21,710戸(H15)→17,110戸(H25)	78	昭和 55 年以前に建築された古い木造住宅の耐震性や老朽化が懸念されるため、住宅の質の向上や耐震性を確保するための対策が必要。
	建て方別の構造	一戸建は木造が91% 共同住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造が87%	79	
	地震災害の状況	平成 28 年（2016 年）熊本地震では、大分市内でも被害が発生した。	79	
	耐震診断状況	昭和 55 年以前に建築された古い住宅は、耐震性を確保できていない傾向にある。	80	
高齢者	高齢者等のための設備	高齢者等のための設備がある割合は、持家が 68%、借家が 27% となっている。	81	住宅のバリアフリー化等高齢者への対応が求められる。
	バリアフリー化率	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化がなされている世帯は 41% となっている。	81	
省エネ	省エネルギー設備	太陽熱や太陽光を利用した設備は全国平均を上回る設置状況であるが、二重サッシ又は複層ガラスの窓については全国平均を下回っている。	82	住宅の省エネルギー対策が求められる。
空き家	空き家の状況	空き家率は改善している。地区別に見ると、大分地区の空き家等が最も多い。ただし、世帯数に対する空き家等の割合は佐賀関地区と野津原地区の割合が高い。 空き家の種類は賃貸用の住宅が減少し、その他の住宅は大きく増加している。建て方は共同住宅等が 69% である。空き家の 24% に腐朽・破損がある。	82 83 84	空き家の適正な管理や活用等の推進等、総合的な空き家対策が必要。
住宅の広さ、家賃等	居住面積水準	全体的に改善傾向ではあるが、「民営借家（非木造）」のみ悪化している。	85 86	居住面積水準の改善等、中核都市にふさわしい住宅供給が求められる。
	居住室数	持家は居住室数が多く、借家は居住室数が少ない傾向にある。	87	
	平均居住室数	4.4室/戸と全国や大分県の値に比べて少ない。	87	
	家賃	大分市の平均は 43,618 円と全国平均より 1 万円以上安い、上昇傾向にある。	88	
	収入と住宅の所有関係	収入が高くなるにつれて持家率が高くなる。年収 100 万円未満では民営借家の割合が 60% となっている。	89	
流通	住宅着工戸数	平成 27 年度における住宅着工戸数は過去 6 年間で最も多い。	90	中古住宅市場の活性化が必要。
	中古住宅の割合	中古住宅流通の割合は約 11% で全国平均とほぼ同じ。	91	
公営住宅	構造	中層と高層が大半を占めるが、木造等もある。	92	今後急増する建設後 50 年を迎える公営住宅への対応が必要。
	地区別状況	大分地区、植田地区、明野地区、鶴崎地区の順番で多くなっている。	93	
	建設年	これから建設後 50 年を迎える公営住宅が急増する見込みとなっている。	94	
民間住宅	マンション	建築後40年を超えるマンションも見られる。	95	動向を注視する。
日常生活の利便性	高齢者主世帯の生活関連施設までの距離	全国に比べると医療機関、緊急避難場所までの距離は遠い傾向にあり、大分県と比べても必ずしも近いとは言えない状況である。	96	様々な世代や地域性を意識した生活利便性の向上が求められる。
	通勤時間	全国の中位数 27.6 分に比べて大分市の中位数は 22.8 分と、通勤時間は全国と比較すると短くなっており、大分市の通勤の利便性は高いと言える。	97	



(3) 市民ニーズ（アンケート調査）の現状と分析

市民ニーズの現状と分析を以下に整理します。詳細は資料編に掲載しています。

■ アンケート調査結果から見た現状と分析

種別	項目	現状	頁	分析
属性	年齢	回答者の年齢層は高い。	98	年齢による意向の偏りがある項目は、クロス集計で整理して確認する。
住宅の満足度	満足度	「満足」と「やや満足」を合計した46%が一定の満足感を感じている。	99	住宅の質の向上、適切な間取りへの住み替え等が求められる。
	良い理由	間取りが良い、駐車場が良い、不満が無い 等	99	
	悪い理由	建物が古い、間取りが不満、収納が不満 等	99	
住環境の満足度	満足度	「満足」と「やや満足」を合計した50%が一定の満足感を感じている。	99	高い生活利便性や良好な音環境等が求められる。
	良い理由	便利、商業施設が近い、静か 等	99	
	悪い理由	騒音がある、商業施設が遠い、公共交通機関の便が悪い 等	99	
市民が望む住宅や住環境の傾向	居住時重視項目	1位：生活利便性（商業施設、病院等が近い等）59% 2位：広さ・間取り45% 3位：価格（家賃）41%	100	住宅そのものの以上に生活利便性が重要視されている。
	大分市の重要施策分野	30代以下：「若い子育て世帯が安心して暮らせる住環境や子育て支援環境の整備」を特に重要と考えている。 40代：重要と考える施策が分散している。 50代以上：「高齢者が安心かつ自立して暮らすことができる住宅や福祉サービス等の充実」を特に重要と考えている。	101	世代によって異なる施策が重視されている。特に子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住環境等が求められる。
耐震化等の傾向	意向	築年数が高くなるにつれて、以下の意向を示す傾向がある。 ・住み替えやリフォームの予定はない割合が増える。 ・耐震性等の不安がある割合が増える。	103	耐震化に対する意識啓発や助成制度の活用を促す必要がある。
	耐震化しない理由	築年数が高くなるにつれて、金銭的な理由や自身が高齢であるといった理由で耐震化しない割合が増える。	103	
希望	居住地区	大分地区が59%と希望が集中している。	104	大分地区居住の需要へ対応するとともに、間取りや住宅種別の需要に合った住宅取得等ミスマッチ解消策の検討（住み替え促進等）が求められる。
	住宅種別	持家（一戸建て）：現在58%→希望51%（希望は最も多いが、減少） 持家（マンション等）：現在10%→希望23%（希望が増加） 公営住宅：現在5%→希望8%（希望が増加）	104	
	現住居別の住宅種別希望の傾向	持家：持家を希望する傾向 民間賃貸住宅：希望する住宅種別が分散する傾向 公営住宅：公営住宅を希望する傾向	102	
	間取り	現在の間取りは4LDKが最も多いが、希望は半減している。現在の間取りに比べて1～3LDKを希望する割合が増えている。	104	



(4) 旧計画の検証

旧計画で掲げられた住宅政策上の課題に対して大分市のこれまでの取組等の対応状況を踏まえ、検証します。

■旧計画における住宅政策上の課題に対する対応状況と検証

住宅政策上の課題	対応状況と検証
①良好な住環境を目指す バランスの良い全市的 発展	駅周辺総合整備事業、公共交通等の利便性向上をはじめ、中心部の発展は目覚ましい状況です。一方で、郊外部においては郊外型住宅団地の再生や公共交通不便地域の利便性向上等が一定の成果を上げているものの、課題の解消には至っていないことから、今後も継続して取り組む必要があります。
②高齢者や障がい者等が 安心して生活できる住 宅施策の推進	高齢者が住む住宅の段差解消や手すり設置等の支援、障がい者の補助制度によるリフォームの促進等が一定の成果を上げており、今後も継続して取り組む必要があります。加えて、子育て世帯への支援についても取り組む必要があります。
③多様なニーズへ対応す る住宅の再生等	福祉関連施策と連携した取組や、郊外型住宅団地の再生に関する特徴的な取組を行っており、一定の成果を上げています。今後も市民ニーズを捉えながら取り組む必要があり、きめ細かな市民ニーズに対応するためには、関係部局が連携しながら、各分野で検討することが望ましいと考えられます。
④市民との協働による空 き家対策や住宅ストック の活用等	「移住者居住支援事業」や「住み替え情報バンク」等、積極的に住宅ストックの活用を推進しています。大分市の空き家率は数値上減っているものの、今後も空き家や住宅ストック関連の課題は、住宅政策上の大きな課題となります。
⑤各種支援の拡充	一定の成果が見られるものの、今後も継続して取り組む必要があります。きめ細かな市民ニーズに対応するためには、関係部局が連携しながら、各分野で検討することが望ましいと考えられます。
⑥相談・支援体制の充実 と情報の積極的な提供	市報、パンフレット、ホームページ等を活用しながら市民に対して様々な情報提供を行うとともに、「子育て高齢者世帯リフォーム支援事業」の創設等支援の充実も図っていますが、相談体制については充実を図る必要があります。専門的に対応するには、関係部局が連携しながら、各分野で検討することが望ましいと考えられます。
⑦地域コミュニティの再生	防災訓練を通じたコミュニティの強化や自治会サポート、郊外型住宅団地におけるコミュニティの活性化等に取り組んでおり、一定の成果を上げています。コミュニティの弱体化は今後も大きな課題となることから、継続的に課題の解決に向けて取り組む必要があります。



3. 分析及び検証のまとめ

人口関連

これまでの分析

- 人口は急激に伸びてきたが少子高齢化の傾向とともに伸びは鈍化した。地区によっては少子高齢化が著しく、既に人口減少に転じている地区もある。
- 県内他市町村との人口移動は転入超過、県外との人口移動は転出超過となっており、市内への転入と転出の差し引きは、転入超過となっている。
- 住宅確保要配慮者は増加傾向にある。

今後 10 年間の大分市の住生活を取り巻く環境の分析

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| ア) 少子高齢化の進展・人口減少局面への突入 | ○子育て世帯や高齢者が住みやすい環境の構築により自然増を促す。 |
| イ) 地域コミュニティの弱体化 | ○地域コミュニティの活性化。 |
| ウ) 空き家増加の懸念 | ○空き家対策による良好な住環境の維持等の総合的な空き家対策。 |
| エ) 日常生活の利便性の低下 | ○郊外部等における生活利便性や公共サービスの維持。 |
| オ) 転入者の減少 | ○大分市の魅力を高めるなど、県外からの転入増加策を検討。 |

住宅関連

- 古い木造住宅の耐震性や老朽化が懸念されるため、住宅の質の向上や耐震性を確保するための対策が必要。
- 平成 28 年（2016 年）熊本地震による被害が発生しており、大規模地震への対策が求められる。
- 住宅のバリアフリー化等高齢者への対応が求められる。
- 住宅の省エネルギー対策が求められる。
- 空き家の適正な管理や活用の推進等、総合的な空き家対策が必要。
- 居住面積水準の改善や中核都市にふさわしい住宅供給が求められる。
- 中古住宅市場の活性化が必要。
- 今後急増する建設後 50 年を迎える公営住宅への対応が必要。
- 様々な世代や地域性を意識した生活利便性の向上が求められる。

市民ニーズ関連

- 住宅の質の向上、適切な間取りへの住み替え等が求められる。
- 高い生活利便性や良好な音環境等が求められる。
- 特に子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住環境等が求められる。
- 耐震化に対する意識啓発や助成制度の活用を促す必要がある。
- 大分地区居住の需要へ対応するとともに、間取りや住宅種別の需要に合った住宅取得等ミスマッチ解消策の検討（住み替え促進等）が求められる。

旧計画の検証

旧計画の課題

- ①良好な住環境を目指すバランスの良い全市的発展
- ②高齢者や障がい者等が安心して生活できる住宅施策の推進
- ③多様なニーズに対応する住宅の再生等
- ④市民との協働による空き家対策や住宅ストックの活用等
- ⑤各種支援の拡充
- ⑥相談・支援体制の充実と情報の積極的な提供
- ⑦地域コミュニティの再生

検証

- 持続可能なまちづくりを踏まえ今後も継続した取組が必要。
- 今後も継続した取組及び子育て世帯等への支援が必要。
- 今後も継続して、関係部局が連携しながら、検討が必要。
- 今後も空き家や住宅ストック関連の課題は住宅政策上の大きな課題。
- 今後も継続して、関係部局が連携しながら、検討が必要。
- 今後も継続して、関係部局が連携しながら、検討が必要。
- 今後も継続した取組が必要。



4. 住宅政策上の課題

分析及び検証のまとめを踏まえ、本計画における住宅政策上の課題を整理します。

①子育て世帯、高齢者等の住宅確保要配慮者を含めた市民の安全・安心な住まいの確保

子育て世帯が安心して暮らせる良質な住まいを確保し、これからの大分市を担う次世代の子どもを育むとともに、これまでの大分市をつくってきた高齢者が住みなれた地域で安心して暮らせる住まいを確保する必要があります。また、低額所得者、障がい者等の住宅確保に配慮を要する市民への適切な住宅供給に努める必要があります。さらに、全ての市民に対して住まいに関する情報提供や相談ができるような体制づくりに努める必要があります。加えて、多様な住宅ニーズへ対応するため、家族構成に合った間取りや収納等の適切な居住環境へのリフォーム、住み替え等を推進する必要があります。

②日常生活の利便性をはじめとする住環境の質の向上

市民アンケート調査によれば、さまざまな項目が住生活の満足度に影響していることがわかりました。中でも住環境に関しては、日常生活の利便性や良好な音環境、自然の豊かさ等、住環境の質が重要視されています。商業施設・病院・公共交通機関等、生活に関わる施設や交通基盤等に着目し、不便な地域については日常生活の利便性を高めるとともに音環境の把握、対策を行うなど、住環境の質を向上させる必要があります。

③地域コミュニティの活性化

少子高齢化が特に進展している地域では、地域コミュニティの存続が難しくなってきているところもあります。大分市ではこの問題に対して、富士見が丘団地をモデル団地として、「ふるさと団地の元気創造推進事業」に取り組み、地域コミュニティの活性化に対して積極的に取り組んできました。

これらの知見を活かしながら、他の地域についても地域住民が主体となった取組について今後も積極的に支援し、地域コミュニティの活性化をさらに進展させる必要があります。

④空き家や老朽住宅への対応等、住宅ストックの活用や除却・更新

大分市における住宅・土地統計調査上の空き家や昭和 56 年の耐震基準見直し前の住宅は減少傾向にあるものの、世帯総数を上回る住宅総数※の状況、少子高齢化等の社会情勢を考慮すれば、今後も積極的に住宅ストックの活用や除却・建替え等を推進していく必要があります。また、公営住宅についても老朽化が懸念されることから、計画的な更新を行う必要があります。

※世帯総数を上回る住宅総数：214,080 世帯（資料編 P65 参照）に対し、住宅の総戸数 224,840 戸（資料編 P82 参照）



⑤自然災害への対策

旧計画見直し以降、東日本大震災や平成 28 年（2016 年）熊本地震等の自然災害が国内で発生しています。特に平成 28 年（2016 年）熊本地震では大分市内でも大きな揺れがあり、一部で被害も発生しました。このような中、住宅の耐震性向上に加え、交通基盤やライフライン等も含めた地域の強靱化を総合的に図ることが求められています。また、進行中の密集市街地対策も完了に向けて継続的に推進する必要があります。

⑥都市部や郊外部における、地域性に合った継続的发展

大分市には人口が集中する都市部もあれば、過疎化が進行している郊外部もあり、日本全体の縮図であるとも言えます。都市部では駅周辺総合整備事業等による利便性や住環境の向上が見られ住宅需要も高まっています。一方、郊外部や郊外型住宅団地では少子高齢化の進展による人口減少が引き起こすさまざまな問題が見られます。

今後も都市部の魅力の向上や居住の需要への対応とともに、郊外部の豊かな景観資源を活用した取組や公共サービスの維持等、地域性に合った魅力の創出と持続可能なまちづくりを踏まえた良好な住環境の維持向上に継続的に努める必要があります。

⑦住生活関連産業の活性化等

近年、ICT※の分野では産業界にさまざまな新しい業態やサービスをもたらしています。中でも住生活関連産業においては、食材等の戸別配達、ICT 対応型住宅、遠隔健康管理、省エネ住宅等、新たな産業の萌芽が見られます。これからも必要とされるリフォーム産業や空き家を活用したビジネス、地域産材の活用、家事代行、粗大ゴミ搬出等、住生活関連産業の活性化を図る必要があります。

また、建材についても CLT※工法等の林業の活性化につながる技術が注目されています。地域の木材が地域で循環することで森が健全に保たれ、大雨等の災害対策にもつながるなど、新たな技術のさまざまなメリットを活かすことが求められます。

※ ICT：Information and Communication Technology の略で、かつて IT と呼ばれていた情報通信技術とほぼ同義ですが、コミュニケーションの概念も含まれています。近年では総務省をはじめ一般的に ICT の呼称が使われるようになっています。

※CLT：Cross Laminated Timber の略で、直交集成板を指します。通常の集成板では木材の繊維方向を同じ向きに揃えて貼り合わせていましたが、これを繊維方向が直交するように貼り合わせることでコンクリートに匹敵する強度を持つことができ、かつ軽量で施工性に優れ、断熱性も高いなどの特徴があります。