

大分市 住宅マスタープラン



豊かな自然と歴史がはぐくむ
笑顔がひろがる住まいと
みんなのでつくる未来創造都市

平成29年3月 大分市

はじめに



近年、わが国では、少子高齢化・人口減少の急速な進展やこれに伴う地域コミュニティの希薄化、空き家の増加等、住生活を取り巻く環境が大きく変化しています。

このような中、国においては平成28年3月に「住生活基本計画（全国計画）」、大分県においては平成29年3月に「大分県住生活基本計画」の見直しが行われたところです。

本市におきましても、これまで「大分市住宅マスタープラン」に基づき、さまざまな住宅施策を展開してまいりましたが、平成22年3月の見直し以来7年が経過し社会情勢が変化する中、新たな大分市総合計画（おおいた創造ビジョン2024）を策定したこと等も踏まえ、このたび本計画の見直しを行いました。

本計画では、「豊かな自然と歴史がはぐくむ 笑顔広がる住まいと みんなでつくる未来創造都市」を基本理念とし、今後10年間の住宅政策を市民の皆様に分かりやすく示すため「居住者」「地域」「住宅ストック」「産業」の4つの視点から基本目標を定め、9つの基本施策のもと関連する施策を展開することとしております。

今後は、本計画に基づき、市民一人ひとりが思い描く豊かな住生活の実現に向けて取り組んでまいりますので、市民や事業者、関係者の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の見直しにあたりご尽力をいただきました「大分市住宅マスタープラン策定検討委員会」の委員の皆様をはじめ、市民アンケート調査やパブリックコメントを通じて貴重なご意見やご提案をいただきました市民の皆様に心から感謝申し上げます。

平成29年3月

大分市長 佐藤 樹一郎

もくじ

I 計画の概要	
1. 計画見直しの背景と目的	2
2. 本計画の位置付け	3
3. 本計画の計画期間	4
II 現状と課題	
1. 大分市の概況	6
2. 大分市の住生活を取り巻く現状と分析	7
3. 分析及び検証のまとめ	14
4. 住宅政策上の課題	15
III 基本構想	
1. 基本理念	18
2. 視点と基本目標	19
3. 施策の体系	21
4. 本計画の計画フレームの設定	23
IV 基本計画	
1. 居住者からの視点	25
2. 地域からの視点	31
3. 住宅ストックからの視点	39
4. 産業からの視点	45
V 地区別方針	
1. 地区別方針の全体像	48
2. 地区別方針	50
VI 計画の推進方策	
1. 連携体制の構築	60
2. 進捗管理体制	60
3. 成果指標等	61
4. 計画策定の体制	63
VII 資料編	
1. 人口等の状況	65
2. 住宅等の状況	77
3. アンケート調査結果の概要	98
4. 上位・関連計画等	105
5. 用語解説	109
6. 策定の経緯	113

I 計画の概要



1. 計画見直しの背景と目的

大分市は昭和 39 年に新産業都市の指定を受けて以降、急速に発展を遂げ、九州の中でも有数の工業都市となりました。また、産業の発展と人口急増に伴い、郊外型住宅団地の建設や大規模な土地区画整理事業等により住宅も大きく増加しました。

国においては、高度経済成長期における住宅不足を解消するため、住宅建設計画法及び「住宅建設五箇年計画」により、全国的に不足する住宅ストックの量の充足を目指してきましたが、近年は住宅ストックの量の充足の目的が達成されつつある一方で、少子高齢化が社会問題として注目されはじめ、住宅の量だけではなく質の向上も求められるようになりました。

そのような中、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、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として同年 9 月に「住生活基本計画（全国計画）」を策定するとともに、おおむね 5 年毎に見直しを行ってきました。

大分市においても、少子高齢化の進展や都市構造の変化への対応、また市民ニーズの多様化に応えた住宅供給及び住宅整備を進めるために、「大分市住宅マスタープラン」を平成 11 年 3 月に策定し、バリアフリー、耐震、長寿命化やコミュニティに着目した取組等、より幅広い課題に対応するため平成 22 年 3 月に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ました。

平成 28 年 3 月に見直された「住生活基本計画（全国計画）」では、少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増、空き家問題、地域コミュニティの希薄化による居住環境の質の低下等、住宅政策上の諸問題の根本的な要因を踏まえ、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すとともに、今後 10 年間の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施することとしています。これらの国の動向や平成 29 年 3 月に見直された「大分県住生活基本計画」の動向を踏まえ、人口減少社会が到来する中、都心部の劇的な変化、空き家対策への新たな対応等、予測される将来を展望するとともに、国内で大きな災害が発生していることを顧みて、新たに防災面での取組の強化を目指すなど、さらに住みやすいまちとして大分市の魅力を高め、市民一人ひとりが希望する豊かな住生活の実現を図るため、「大分市住宅マスタープラン」を見直します。

■ 計画策定と見直しの履歴

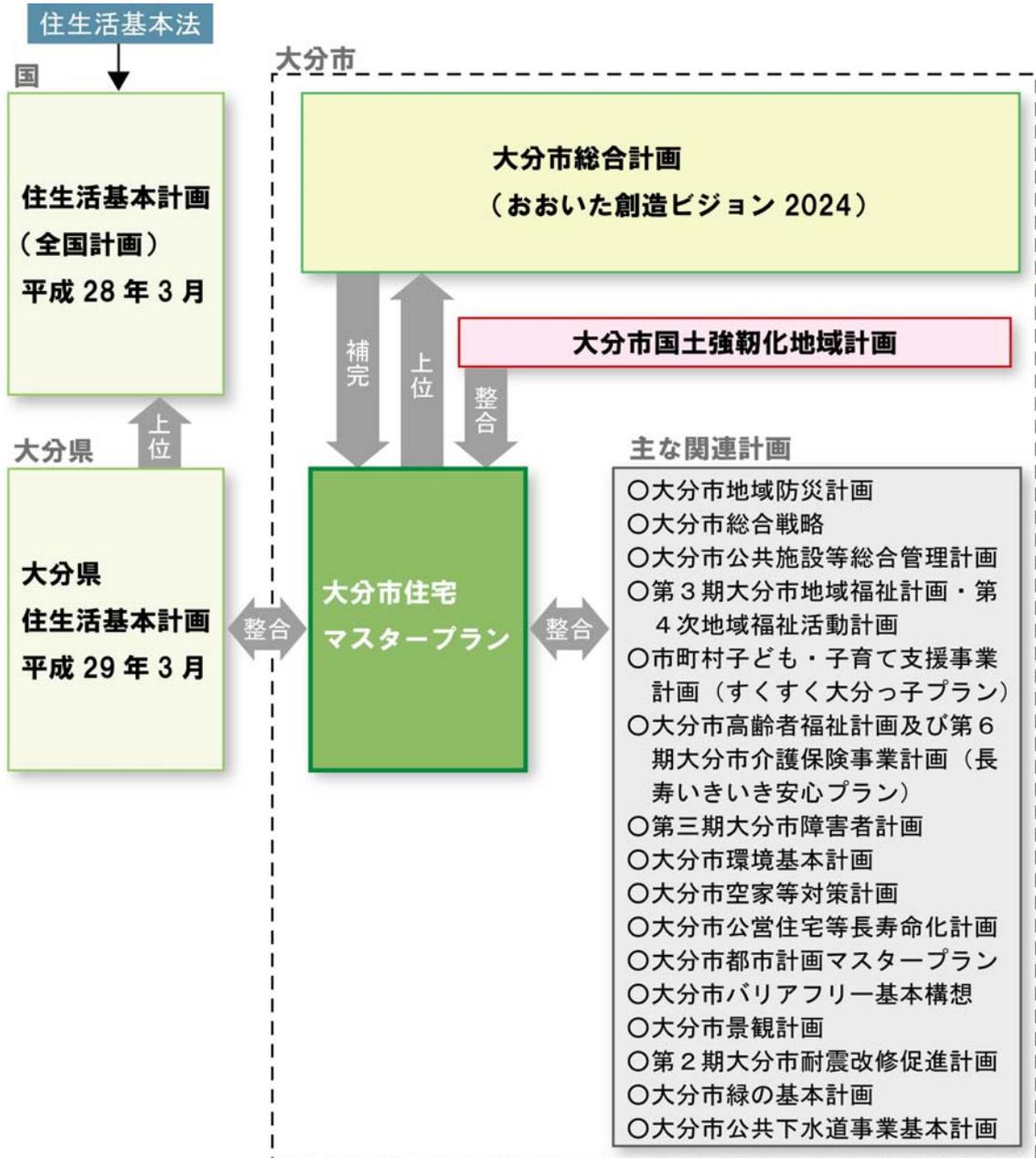
年月	計画策定と見直しの履歴
平成11年3月	策定
平成22年3月	見直し
平成29年3月	見直し



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





3. 本計画の計画期間

「住生活基本計画（全国計画）」及び「大分県住生活基本計画」の計画期間と歩調を合わせた計画期間とするために、平成 28 年度を見直し年度とした本計画の計画期間を以下の通り定めます。また、「住生活基本計画（全国計画）」及び「大分県住生活基本計画」並びに「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）」の見直しに合わせて、おおむね 5 年程度で見直しを検討します。

■本計画の計画期間

平成 29 年度から 10 年間（目標年度：平成 38 年度）

II 現状と課題



1. 大分市の概況

(1) 位置、面積

大分市は九州の東端に位置し、大分県の扇状領域の要に当たり、高速道路や国道、鉄道の結節点としての機能を持つ他、関西方面及び四国へのフェリー航路も有しており交通の要衝となっています。

南は臼杵市及び豊後大野市、西は別府市、由布市及び竹田市に接しており、東西 50.8 km、南北 24.4 km、面積 502.39 km² と九州でも有数の広い市域を有しています。

■位置図



(2) 人口、世帯数

人口	479,726 人
世帯数	216,753 世帯

出典：大分市『住民基本台帳』（平成 28 年 12 月末）

(3) 地勢、気候

地勢は、高崎山（たかさきやま）をはじめ鎧ヶ岳（よろいがたけ）、縦木山（もみのきやま）等の山々が連なり、市域の約半分を森林が占めるなど、豊かな緑に恵まれています。これらの山々を縫うように一級河川である大野川、大分川が南北に貫流しながら別府湾に注いでいます。

海岸部においては、北部沿岸海域は水深が深く、東部沿岸は豊予海峡に面したリアス式海岸で天然の良港となっています。

気候は、山間部から海に面する地域まで変化があり、地域によっては瀬戸内海式気候区に属しています。全体的にはおおむね温暖な気候です。

このように、海、山、川がそろい、自然と都市が共存する優れた都市環境を有しています。



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 穂田地区：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	大分地区が4割強と最も多い。	
	高年齢化率	増加傾向が続いている。	71	
少子高齢化等	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

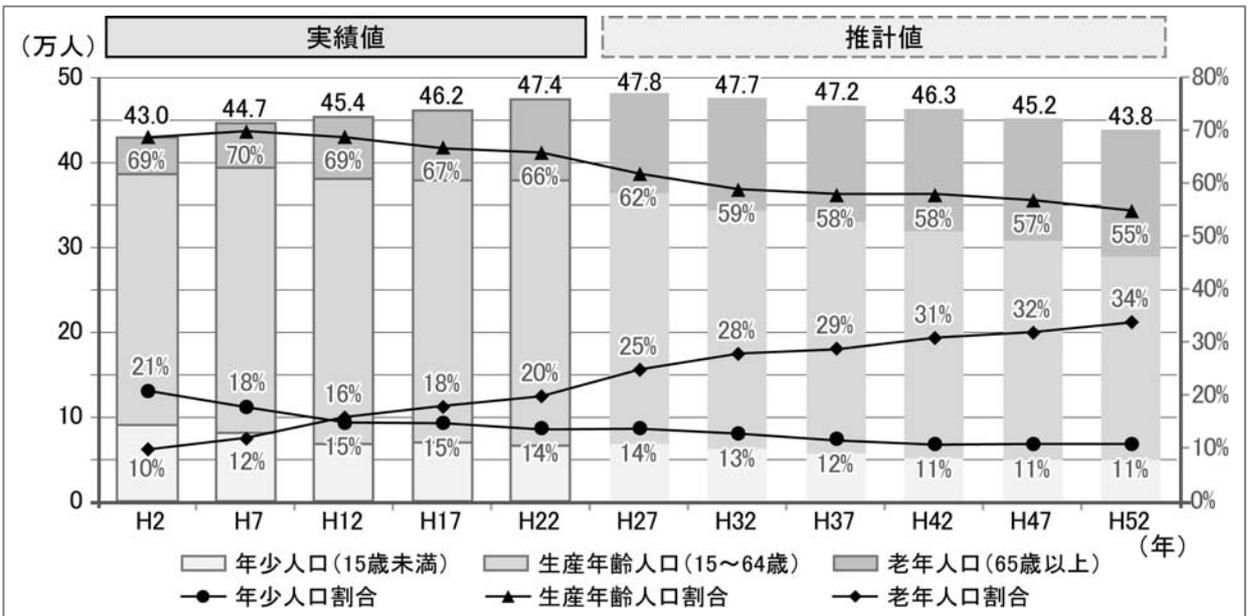
ア) 大分市全域

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%
穂田地区	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。	82	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。
		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。	83	
			84	
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	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。	86	
	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发展
- 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 多様なニーズへ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。

住宅政策上の課題



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てるとともに、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發展

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きます。

※ 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。

III 基本構想

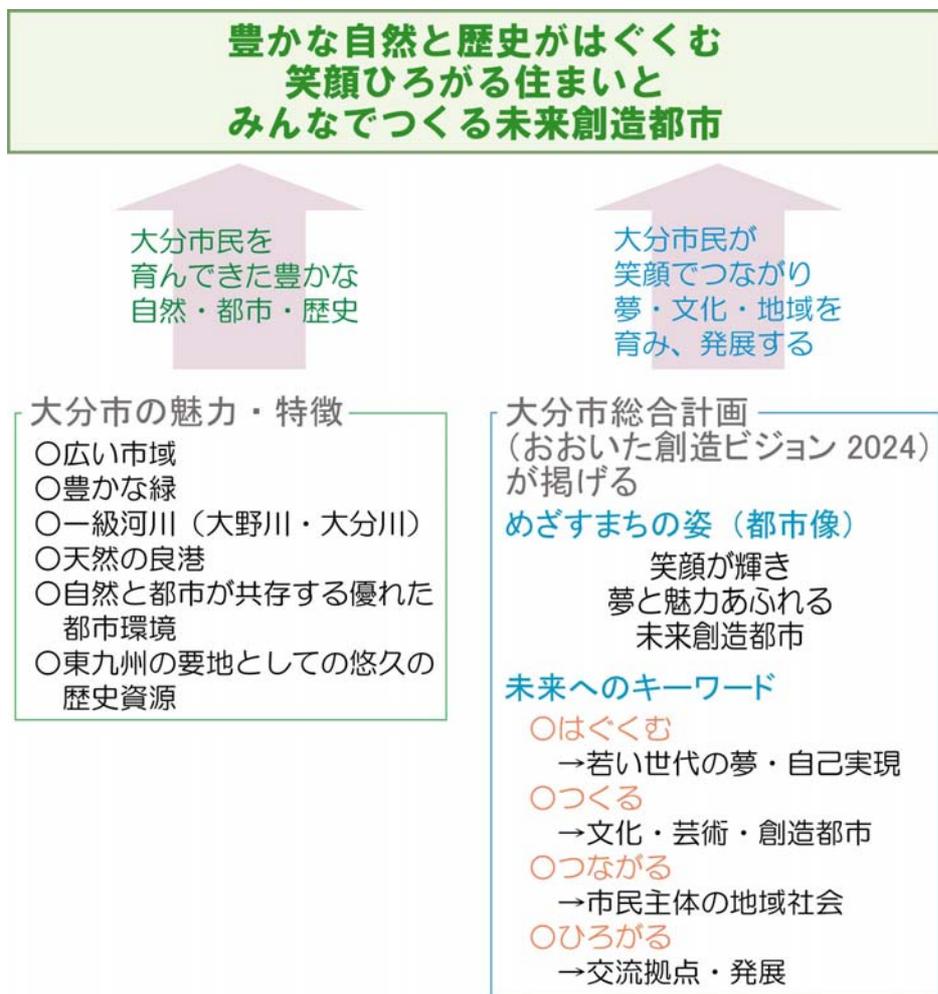


1. 基本理念

「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。また、未来へのキーワードとして「はぐくむ」「つくる」「つながる」「ひろがる」が掲げられています。

大分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、ひろげ、未来へつなげることを目指し、本計画の基本理念を「豊かな自然と歴史がはぐくむ 笑顔ひろがる住まいと みんなでつくる未来創造都市」とします。

■基本理念





2. 視点と基本目標

(1) それぞれの視点に対応する基本目標について

「住生活基本計画（全国計画）」及び「大分県住生活基本計画」では、住民に分かりやすい計画とするために、視点毎にさまざまな目標や施策を整理しています。本計画においてもそれを踏まえ、基本理念を実現するため4つの視点と4つの基本目標を設定します。

①居住者からの視点

全ての市民の安定居住を図るうえで、少子高齢化や人口減少が深刻化しつつある現状を鑑みると、子育て世帯と高齢者世帯の安定居住を図ることが特に重要です。また、それ以外の住宅の確保が困難な世帯・者（住宅確保要配慮者）に対しても、住宅セーフティネットを確実に構築する必要があります。

これらの居住者からの視点を踏まえ、以下の基本目標を定めます。

基本目標1 市民の安全・安心な暮らしの実現

②地域からの視点

豊かな暮らしの実現には個々の住まいの質の向上だけでなく、自然や歴史が感じられる良好な景観、生活利便性や良好な音環境、さらには災害に強い等の住環境が求められています。また、弱体化が懸念される地域コミュニティの活性化や、地域住民が主体的に地域の住環境の魅力向上を図る動きもあることから行政の支援が必要とされています。

これらの地域からの視点を踏まえ、以下の基本目標を定めます。

基本目標2 暮らしを支える良好な住環境づくり

③住宅ストックからの視点

住宅ストックの有効活用が求められる中、住宅市場での安心な取引や住み替えの支援、住宅の質の向上等を通じた永く住み続けられる住宅への転換、使用されていない住宅ストックである空き家の有効活用に関する取組等が必要とされています。

これらの住宅ストックからの視点を踏まえ、以下の基本目標を定めます。

基本目標3 住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

④産業からの視点

住生活関連産業においては、住宅ストックの活用や高齢化等に関連し新たなビジネスが創出されています。また、大分市では人工林が成長し、木材として利用可能な森林が増えているものの木材利用が進んでいません。このようなことから、住宅ストックビジネス（空き家管理、リフォーム等）や大分市産材を活用した木造住宅の建築促進、家事代行、粗大ゴミの搬出、食事宅配等の住生活関連産業の活性化を目指す必要があります。

これらの産業からの視点を踏まえ、以下の基本目標を定めます。

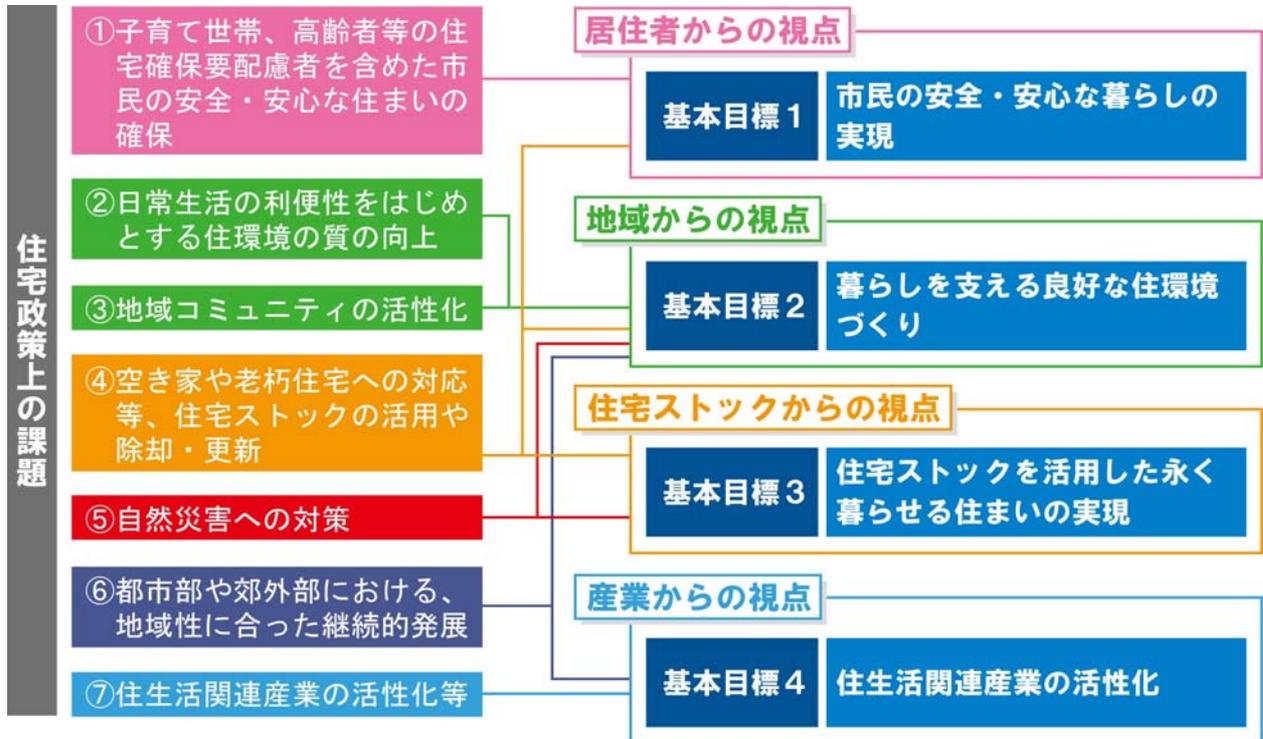
基本目標4 住生活関連産業の活性化



(2) 住宅政策上の課題との関係

住宅政策上の課題に対応する4つの視点と4つの基本目標を整理します。

■住宅政策上の課題と視点・基本目標との関係





3. 施策の体系

居住者からの視点

基本目標1 市民の安全・安心な暮らしの実現

基本施策1：未来をつくる子どもがすこやかに育つことができる暮らしづくり

- 子育て世帯が住む住宅の改善等
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進
 - ・こどもルームの周知及び利便性向上
- 子育て世帯向けの住宅に関する情報提供等
 - ・住宅取得、リフォーム、住み替え、維持管理に関する補助制度等の情報提供及び相談体制の充実

基本施策2：高齢者の笑顔ひろがる暮らしづくり

- 高齢者が住む住宅の改善等
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・在宅高齢者住宅改造費助成事業の推進
 - ・住宅改修費の支給
- 高齢者向けの住宅に関する情報提供等
 - ・住宅取得、リフォーム、住み替え、維持管理に関する補助制度等の情報提供及び相談体制の充実
- サービス付き高齢者向け住宅の登録審査等
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供

基本施策3：住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットづくり

- 公営住宅等に関する施策
 - ・「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的修繕
 - ・「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づく長寿命化工事
 - ・適切な管理戸数の維持
 - ・PPP/PFI（指定管理者制度等）の活用
 - ・建替えにおける配慮（都市部等での敷地の高度利用、周辺のまちなみに配慮した敷地利用等）
 - ・コミュニティ形成に資する共有空間の創出
 - ・ひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対する優先入居
 - ・公営住宅間の住み替え支援
 - ・障がい者向けグループホーム等の福祉施設への活用
 - ・機能性向上（手すり設置工事等バリアフリー化）
 - ・周辺道路・駐車場の整備
 - ・各種情報提供・相談体制の充実
 - ・住宅確保要配慮者ニーズに対応した柔軟な取組（アンケート、多世代交流等）
 - ・適切な入居管理
- 特定公共賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅の活用
 - ・特定公共賃貸住宅の維持・管理
 - ・特定公共賃貸住宅のひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者への優先入居
 - ・特定優良賃貸住宅所有者に対する家賃補助
- 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討
 - ・国等と連携した民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討
- 住宅セーフティネットに関する情報提供
 - ・大分県居住支援協議会の情報提供
 - ・各種補助制度の情報提供
- 住宅確保要配慮者のためのその他の支援
 - ・需要に応じた障がい者向けグループホームの整備促進
 - ・在宅心身障害者住宅設備費補助事業の推進
 - ・障がい者向け住宅リフォームの情報提供
 - ・生活困窮者自立支援制度の中にある住居確保給付金の情報提供

地域からの視点

基本目標2 暮らしを支える良好な住環境づくり

基本施策4：住み続けたい住宅地の魅力づくり

- 良好な住環境の形成
 - ・コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基いた持続可能なまちづくり
 - ・計画的かつ効率的な都市基盤の整備
 - ・安全で良質な水の安定供給
 - ・生活排水処理の推進
 - ・持続可能な交通体系の確立
 - ・一般地域の生活環境・自動車騒音調査
 - ・密集市街地等における住環境整備
 - ・マイホーム借上げ制度の普及促進
 - ・「大分市空家等対策計画」に基づく周辺の住環境に悪影響を及ぼす空家等の対策
- 緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観の形成
 - ・「大分市緑の基本計画」「大分市景観計画」に基づく緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観の形成
- 人にやさしいまちづくり
 - ・「大分市バリアフリー基本構想」の推進
 - ・住居表示整備事業の推進
 - ・スマートウェルネス拠点整備事業を行う事業者の支援
 - ・こどもルームの周知及び利便性向上（再掲）
- 防災・減災に関するハード施策
 - ・密集市街地等における住環境整備（再掲）
 - ・大分市既成宅地防災工事等助成制度の推進
 - ・大分市危険ブロック塀等除却事業の推進
 - ・無電柱化の推進
 - ・応急仮設住宅の提供
- 防災・減災に関するソフト施策（地域の防災体制づくり）
 - ・防災意識の醸成
 - ・防災に関する情報提供
 - ・防災講話の実施
 - ・シェイクアウト訓練の実施
 - ・防災士の養成
 - ・避難行動要支援者の避難支援体制の構築を促進
 - ・住宅防火対策の推進
 - ・被災した住宅の応急修理に関する相談窓口の設置
 - ・被災建築物応急危険度判定の適切な実施
 - ・ハザードマップによる危険性の周知
- 防犯の強化
 - ・防犯性に優れた住宅に関する情報提供
 - ・地域の防犯に関する啓発
 - ・LED防犯灯の整備促進

基本施策5：住民がつくる住宅地の魅力づくり

- 地域コミュニティの活性化
 - ・自治会サポートプランの推進
 - ・ご近所の底力再生事業の推進
 - ・マンションの管理組合に対する相談体制の充実
- 住民と行政の協働による取組
 - ・ふるさと団地の元気創造推進事業の推進
 - ・地区計画・建築協定・景観協定等の活用



住宅ストックからの視点

基本目標3 住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

基本施策6：住宅市場を通じた次世代につなぐ住宅づくり

- 長期優良住宅制度の促進
 - ・長期優良住宅の認定及び情報提供
- 住宅の評価や保険等に関する制度の情報提供
 - ・住宅瑕疵担保履行法、新築住宅瑕疵保険制度等の情報提供
 - ・建物状況調査の情報提供

基本施策7：安全で快適な住宅づくり

- リフォームによる住宅の質の向上
 - ・おおいだエコ建築の情報提供
 - ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の情報提供
- リフォームに関する情報提供
 - ・リフォームに関する補助制度等の情報提供
 - ・リフォームに関する相談体制の充実
- 住宅の耐震性の向上
 - ・木造住宅耐震化促進事業の推進
 - ・木造住宅耐震化の普及促進
 - ・住宅の耐震化に対する相談への対応
- マンションの建替えに関する相談体制づくり
 - ・マンション建替えに関する相談体制の充実
- 健康に配慮した住宅の推進
 - ・アスベスト除去等事業の推進
- 多様なニーズに対応した住宅への支援
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
 - ・再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進
 - ・省エネリフォームに関する情報提供
 - ・勤労者向け住宅資金融資制度の推進
 - ・ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援
 - ・林業作業士確保育成事業を通じた居住支援

基本施策8：空き家を活用したまちの活力づくり

- 空き家の活用
 - ・「大分市空き家等対策計画」に基づく空き家等対策の推進
 - ・移住者居住支援事業の推進
 - ・UJ ターン希望者に対する住宅情報や地域に関する情報の提供
 - ・住み替え情報バンクの推進
 - ・マイホーム借上げ制度の普及促進（再掲）
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・空き家の他用途（交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等）転換による再生
 - ・空き家対策に関する窓口相談及び出張相談会等相談体制の充実

産業からの視点

基本目標4 住生活関連産業の活性化

基本施策9：住生活関連産業をはぐくみ広げる

- 地域の木材活用促進
 - ・大分市産材の利用促進
 - ・大分材の家推進制度の情報提供
- 地域の中小工務店の育成・支援
 - ・地域型住宅グリーン化事業に登録されたグループの情報提供
- 住生活関連産業の活性化
 - ・金融機関と連携した金融商品の活用
 - ・民間事業者による空き家の管理業務の情報提供
 - ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
 - ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供（再掲）
 - ・マイホーム借上げ制度の普及促進（再掲）
 - ・スマートウェルネス拠点整備事業を行う事業者の支援（再掲）
 - ・長期優良住宅の認定及び情報提供（再掲）
 - ・住宅瑕疵担保履行法、新築住宅瑕疵保険制度等の情報提供（再掲）
 - ・建物状況調査の情報提供（再掲）
 - ・リフォームに関する補助制度等の情報提供（再掲）
 - ・リフォームに関する相談体制の充実（再掲）
 - ・木造住宅耐震化促進事業の推進（再掲）
 - ・再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進（再掲）
 - ・省エネリフォームに関する情報提供（再掲）
 - ・勤労者向け住宅資金融資制度の推進（再掲）
 - ・ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援（再掲）
 - ・林業作業士確保育成事業を通じた居住支援（再掲）
 - ・移住者居住支援事業の推進（再掲）
 - ・空き家の他用途（交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等）転換による再生（再掲）



4. 本計画の計画フレームの設定

本計画では、このままの状況で人口が推移することを前提条件として住宅政策を展開することから、社人研の推計による将来人口を人口フレームとして採用します。

社人研による将来人口の推計は、平成 37 年に 47.2 万人と予想されていることから、本計画における人口フレームは 47.2 万人と設定します。

■人口フレームの設定

人口フレーム：472,000 人（平成 38 年度）

なお、「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）」においては、大分市が自然増と社会増の両面から人口減少問題に取り組むことで、平成 31 年度末の将来人口を 478,100 人、世帯数を 206,000 世帯、平成 36 年度の将来人口を 477,900 人と想定しています。本計画においては、大分市総合計画が想定する人口、世帯数に向け各種住宅施策に取り組むこととします。

IV 基本計画



1. 居住者からの視点

基本目標 1 市民の安全・安心な暮らしの実現

【基本施策1】未来をつくる子どもがすこやかに育つことができる暮らしづくり

少子化が進行する中で、これからの大分市の次世代を担う子どもを育むため、子育て世帯が安心して子育てできる良質な住宅や、子どもを生ま育てやすい住環境の構築が求められています。

①子育て世帯が住む住宅の改善等

子育て世帯の住宅をより子育てしやすいものとするため、子ども部屋等の増築や三世代同居のためのリフォームに対する支援を行う「子育て高齢者世帯リフォーム支援事業」に取り組めます。

また、子育て世帯が安心して子どもを生ま育てることができる環境の整備やその親世帯の見守り等の効果が期待できる三世代近居・同居を支援する「三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業」に取り組めます。

さらに、親子で集える子育て支援施設として、市内11か所に設置されたこどもルームにおいて、親同士の情報交換や子育てサロン等地域の子育て支援団体等との連携を深めることによって、子育てしやすい環境づくりを進めます。そのため、これらの子育て支援施設の周知及びさらなる利便性の向上を図ります。

■主な取組

- ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進
- ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進
- ・こどもルームの周知及び利便性向上

②子育て世帯向けの住宅に関する情報提供等

子育て世帯が子育てに適した住宅に住むことができるよう、住宅取得やリフォーム、住み替え、住宅の維持管理に関する補助制度等の情報提供や相談体制の充実を図ります。

■主な取組

- ・住宅取得、リフォーム、住み替え、維持管理に関する補助制度等の情報提供及び相談体制の充実



【基本施策2】高齢者の笑顔ひろがる暮らしづくり

高齢化が進展する中で、これまでの大分市を築いてきた高齢者が住みなれた地域で安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

①高齢者が住む住宅の改善等

高齢者が住みなれた地域で安心して暮らせる住宅を確保するため、部屋の段差解消や手すり設置、三世帯同居のためのリフォームに対する支援を行う「子育て高齢者世帯リフォーム支援事業」に取り組みます。

また、高齢者世帯の見守り等の効果が期待できる三世帯近居・同居を支援する「三世帯近居・同居ハッピーライフ推進事業」に取り組みます。

さらに、在宅高齢者の住宅を高齢者に適する住宅に改造する経費を助成する「在宅高齢者住宅改造費助成事業」、介護保険の認定を受けている高齢者を対象とした「住宅改修費の支給」に取り組みます。

■主な取組

- ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
- ・三世帯近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
- ・在宅高齢者住宅改造費助成事業の推進
- ・住宅改修費の支給

②高齢者向けの住宅に関する情報提供等

高齢者が安心して暮らせる住宅を確保することができるよう、住宅取得やリフォーム、住み替え、住宅の維持管理に関する補助制度等について、対象者の視点に立った分かりやすい情報提供や相談体制の充実を図ります。

■主な取組

- ・住宅取得、リフォーム、住み替え、維持管理に関する補助制度等の情報提供及び相談体制の充実

③サービス付き高齢者向け住宅の登録審査等

安否確認や生活相談等、高齢者が安心して暮らせるバリアフリー構造を備えたサービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供を行います。

また、高齢者が可能な限り住みなれた地域で安心して日常生活を送ることができるよう、医療、介護、介護予防、住まい、生活支援が一体的に確保される「地域包括ケアシステム」の体制整備に努めます。

■主な取組

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供



【基本施策3】住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットづくり

市場において自力で住宅を確保することが難しい多様な住宅確保要配慮者の安定居住に向け、公営住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット等、重層的な住宅セーフティネットの構築が求められています。

また、障がい者が安心して暮らせる住宅の確保等が求められています。

①公営住宅等に関する施策

建設後50年を超える公営住宅等ストックが増加することを踏まえ、更新期を迎えつつある老朽化した大分市の公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっています。

このような中、中・長期的な維持管理において、公営住宅等のストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減につなげ、住宅確保要配慮者の安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、「大分市公営住宅等長寿命化計画(以下本頁において「計画」という。)」を平成23年3月(平成28年3月見直し)に策定しました。

更新期を迎える公営住宅等ストックに対して円滑な更新を実現することと、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、入居状況の推移、応募の状況及び人口動態、社会情勢等について検討し設定された計画に基づく適正な管理戸数を維持します。併せて住民サービスの向上と行政コストの削減を目的としてPPP/PFI(指定管理者制度等)を活用します。

また、建替えが必要と判断される公営住宅等ストックにおいては、敷地の高度利用や周辺のまちなみに配慮した敷地利用等、地域の特性に配慮した設計とすることに加え、低層部への高齢者向け住戸の配置や子育て世帯にとってもゆとりのある間取り及び単身高齢者向けの間取りを取り入れるなど、多様な住宅確保要配慮者のニーズに応じて住戸配置を行います。

さらに、コミュニティ形成に資する共有空間の創出やひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対する優先入居、公営住宅間の住み替え支援、福祉部局と連携した障がい者向けグループホーム等の福祉施設への活用、機能性向上(手すり工事等バリアフリー化)、周辺道路・駐車場の整備、各種情報提供・相談体制の充実等、柔軟かつきめ細かいさまざまな取組により、多様化する住宅確保要配慮者のニーズに対応します。なお、ひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に入居を限定した特定目的住宅の供給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。

加えて、入居者の収入超過の状況把握を行い、適切な入居管理を行います。



■主な取組

- ・「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的修繕
- ・「大分市公営住宅等長寿命化計画」に基づく長寿命化工事
- ・適切な管理戸数の維持
- ・PPP/PFI（指定管理者制度等）の活用
- ・建替えにおける配慮（都市部等での敷地の高度利用、周辺のまちなみに配慮した敷地利用等）
- ・コミュニティ形成に資する共有空間の創出
- ・ひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対する優先入居
- ・公営住宅間の住み替え支援
- ・障がい者向けグループホーム等の福祉施設への活用
- ・機能性向上（手すり設置工事等バリアフリー化）
- ・周辺道路・駐車場の整備
- ・各種情報提供・相談体制の充実
- ・住宅確保要配慮者ニーズに対応した柔軟な取組（アンケート、多世代交流等）
- ・適切な入居管理

②特定公共賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅の活用

多様な住宅確保要配慮者の安定居住に向けた重層的な住宅セーフティネットの構築が求められていることから、特定公共賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅を活用します。

大分市が中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給する特定公共賃貸住宅について継続した維持、管理を行います。また、ひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の優先入居に取り組みます。なお、地域事情や周囲の賃貸住宅の状況を勘案し、公営住宅等の収入超過者の移転先としても活用します。

また、国や大分市からの支援を受けながら民間が供給する、中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅について、引き続き家賃補助を行います。

■主な取組

- ・特定公共賃貸住宅の維持・管理
- ・特定公共賃貸住宅のひとり親、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者への優先入居
- ・特定優良賃貸住宅所有者に対する家賃補助



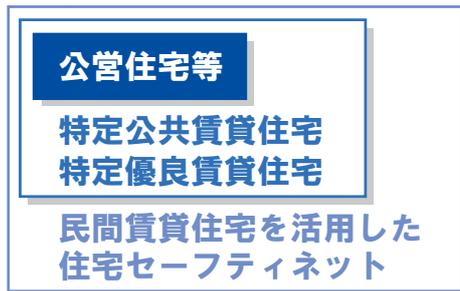
③民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討

多様な住宅確保要配慮者の安定居住に向けた重層的な住宅セーフティネットの構築のため、公営住宅等の需要と供給を勘案するとともに、国等の動向を注視しながら、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットについて検討します。

■主な取組

- ・国等と連携した民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討

■重層的なセーフティネットイメージ



④住宅セーフティネットに関する情報提供

低額所得者、被災者、子育て世帯、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の安定居住を図るため、大分県が主体となって立ち上げている「大分県居住支援協議会」の情報提供に努めます。

また、大分市で実施しているさまざまな補助制度についても情報提供を行います。

■主な取組

- ・大分県居住支援協議会の情報提供
- ・各種補助制度の情報提供



⑤住宅確保要配慮者のためのその他の支援

障がい者が安心して暮らせる住宅を確保するため、大分市では公営住宅等を活用した障がい者向けグループホームの併設に取り組んでいます。グループホーム入居に対する需要を把握しながら障がい者向けグループホームの整備を促進します。また、空き家をグループホームに改修するための支援について検討します。

さらに、心身障がい者に適する住宅に改造する経費を補助する「在宅心身障害者住宅設備改造費補助事業」に取り組むとともに「障がい福祉ガイドブック」等による情報提供を行います。

加えて、離職者等を対象とした生活困窮者自立支援制度の中にある住居確保給付金の情報提供を行います。

■主な取組

- 需要に応じた障がい者向けグループホームの整備促進
- 在宅心身障害者住宅設備改造費補助事業の推進
- 障がい者向け住宅リフォームの情報提供
- 生活困窮者自立支援制度の中にある住居確保給付金の情報提供



2. 地域からの視点

基本目標 2 暮らしを支える良好な住環境づくり

【基本施策 4】住みたい住宅地の魅力づくり

豊かな住生活を実現するためには、個々の住宅だけではなく良好な住環境の形成が不可欠ですが、少子高齢化の進展や人口減少社会を迎える中、持続可能なまちづくりの必要性も高まっています。

市民アンケート調査によれば、住環境の中で生活利便性や良好な音環境が重視されています。また、都市型の生活スタイルや緑の多い住環境等、多様なニーズに応える良好な住環境の形成や、子育て世帯、高齢者、障がい者等にやさしいまちづくり等、全ての市民が住みたいと思える住宅地の魅力づくりが求められています。

特に、自然災害に対しては、災害に強いまちづくり等のハード面の対策と地域の防災体制づくり等のソフト面の対策を組み合わせ、国土強靱化の理念を踏まえた防災力の強化を図る必要があります。

① 良好な住環境の形成

豊かな住生活を実現するためには、個々の住宅だけではなく良好な住環境の形成が不可欠です。少子高齢化の進展や人口減少社会を迎える中、地区の拠点を中心としたコンパクトな都市づくりと交通ネットワークとの連携によるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えに基づいた持続可能なまちづくりが必要とされています。

市民アンケート調査結果において重視された生活利便性についても、このような持続可能なまちづくりの考え方にのっとりながら、広域都心と地区拠点を中心としたコンパクトに集積されたまちづくりを目指し、道路、公園、水道、公共下水道等のさまざまな都市基盤を計画的かつ効率的に整備し、商業や医療等の生活関連施設や公共施設等へ、だれもが快適に移動できるよう、鉄道やバス等の公共交通と自家用車や自動二輪車、自転車の私的交通との最適な組み合わせを再構築し、持続可能な交通体系の確立を図ります。良好な音環境については、一般地域の生活環境及び道路沿線の騒音調査を実施するとともに、工場、建設工事等に対しては適切な啓発や指導、道路管理者に対しては情報提供を随時行います。

また、密集市街地等を対象とした住環境の改善を目指す住環境整備事業に継続して取り組めます。

さらに、中心市街地の活性化と連動した高い利便性を享受できる街なか居住を促進することにより、都市型の生活スタイルを望む市民の受け皿づくりを進めます。街なか居住の促進については、JTI（一般社団法人 移住・住み替え支援機構）が実施している「マイホーム借上げ制度」の普及促進を検討します。

なお、大分市では周辺の住環境に悪影響を及ぼす空き家の対策に取り組んできました。引き続き「大分市空き家等対策計画」に基づき対策を推進します。

**■主な取組**

- コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基づいた持続可能なまちづくり
- 計画的かつ効率的な都市基盤の整備
- 安全で良質な水の安定供給
- 生活排水処理の推進
- 持続可能な交通体系の確立
- 一般地域の生活環境・自動車騒音調査
- 密集市街地等における住環境整備
- マイホーム借上げ制度の普及促進
- 「大分市空家等対策計画」に基づく周辺の住環境に悪影響を及ぼす空家等の対策

②緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観の形成

緑は季節を感じさせるとともに、景観に潤いをもたらします。また、ヒートアイランド現象を軽減するなど大きなメリットがあります。

「大分市緑の基本計画」「大分市景観計画」に基づいて、緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観を形成します。

■主な取組

- 「大分市緑の基本計画」「大分市景観計画」に基づく緑豊かな住環境や自然・歴史が感じられる良好な景観の形成



③人にやさしいまちづくり

市民（特に高齢者や障がい者等）が安心して健康的に日常生活や社会生活を送るために、「大分市バリアフリー基本構想」に基づき、駅や道路等、不特定多数の人々が利用する施設のバリアフリー化に取り組みます。

また、住居表示整備事業を推進し、住みよい生活環境づくりに努めます。

さらに、高齢者、障がい者、子育て世帯等が健康で元気に暮らせ、多様な世代の交流促進等を図ることを目的とした国の「スマートウェルネス拠点整備事業」を行う事業者を支援します。

加えて、親子で集える子育て支援施設として、市内 11 か所に設置されたこどもルームにおいて、親同士の情報交換や子育てサロン等地域の子育て支援団体等との連携を深めることによって、子育てしやすい環境づくりを進めます。そのため、これらの子育て支援施設の周知及びさらなる利便性の向上を図ります。

■主な取組

- ・「大分市バリアフリー基本構想」の推進
- ・住居表示整備事業の推進
- ・スマートウェルネス拠点整備事業を行う事業者の支援
- ・こどもルームの周知及び利便性向上（再掲）



④防災・減災に関するハード施策

地震や台風等の自然災害に対し、被害を防ぐ防災や被害を最小限にとどめるための減災に関する対策が求められています。

密集市街地等で進行中の住環境整備事業では、都市計画道路や防災道路の整備により火災時における延焼を防止するとともに、老朽住宅の建替え等を促進し、災害時における被害の低減に取り組みます。

また、急傾斜地における土砂災害を防止するため、「大分市既成宅地防災工事等助成制度」による支援を行います。危険なブロック塀については地震発生時の倒壊を防ぐため「大分市危険ブロック塀等除却事業」による支援を行い、併せて無電柱化を推進することにより災害時における避難路の確保等災害に強いまちづくりを目指します。

さらに、災害により住宅を失った人の住居が迅速に確保されるよう、「大分市地域防災計画」に基づき市営住宅の空き家の状況を常に把握するとともに、民間賃貸住宅等の円滑な借上げを検討する中で応急仮設住宅を提供します。

■主な取組

- 密集市街地等における住環境整備（再掲）
- 大分市既成宅地防災工事等助成制度の推進
- 大分市危険ブロック塀等除却事業の推進
- 無電柱化の推進
- 応急仮設住宅の提供



⑤防災・減災に関するソフト施策（地域の防災体制づくり）

国土強靱化の理念を踏まえ、地震や台風等の自然災害に対し、災害時の被害の防止や被害を最小限に抑えるためには、市民、地域、行政及び関係機関がそれぞれの役割分担（自助・共助・公助）のもとに連携・協働して大規模災害に備えた体制の充実・強化を図ることが重要です。

災害から身を守るためには、「自分の命は自分で守る」といった防災意識の醸成や「まずは逃げる」といった行動が防災・減災に繋がることから、防災に関する情報の提供や地域の実情に応じた防災講話を実施するとともに、誰もが簡単に地震から身を守る安全行動を行うシェイクアウト訓練[※]を実施します。また、自主防災組織や事業所の防災リーダーとして防災士（防災意識の啓発、救急救命等の知識普及、防災訓練の推進、防災計画の立案等、地域防災の核となる人材）の養成事業に取り組むとともに、地域における避難行動要支援者[※]の避難支援体制の構築を促進します。

また、住宅用火災報知機の設置促進や適正な維持管理を図るとともに、住宅用火災報知機の普及促進、防災性を高めた住宅の情報提供等、広範な住宅防火対策を推進します。

一方、災害により被災した住宅に対しては、応急修理に関する相談窓口を設置するとともに、二次災害の防止を目的として被災建築物応急危険度判定を適切に実施します。

さらに、大規模自然災害に対して、市民の生命や財産を守り、地域・経済社会への致命的な被害を回避し、迅速な復旧復興に資する強靱な地域づくりを計画的に推進するため、「大分市国土強靱化地域計画」を平成 28 年 12 月に策定しました。

今後は、この計画に基づき洪水、土砂災害、津波等のハザードマップによる危険性の周知等、ソフト対策とハード対策を適切に組み合わせて防災力の強化を図ります。

シェイクアウト訓練[※]：2008 年にアメリカで始まった新しい形の訓練で、同時刻に一斉に参加者全員が、机の下に隠れるなどの身の安全を図る行動を取ることによって、「自分自身の安全は自分で守る」ことを身につけ、災害があっても「ケガ」をしないことを基本に、身近な人を助けるなど地域防災力の強化を目的としています。

避難行動要支援者[※]：災害時における要配慮者（高齢者、障がい者、妊産婦、乳児、日本語が十分に理解できない外国籍の人等）のうち、避難する際の情報の取得が困難であったり、避難することの必要性や避難方法について判断することが難しい人や、避難するために迅速な行動をとることができず、なんらかの支援を必要とする人のことです。



■主な取組

- 防災意識の醸成
- 防災に関する情報提供
- 防災講話の実施
- シェイクアウト訓練の実施
- 防災士の養成
- 避難行動要支援者の避難支援体制の構築を促進
- 住宅防火対策の推進
- 被災した住宅の応急修理に関する相談窓口の設置
- 被災建築物応急危険度判定の適切な実施
- ハザードマップによる危険性の周知

⑥防犯の強化

市民が安心して住生活を送るために、防犯に配慮した住環境の整備が求められています。

「住宅性能表示制度（P40）」では、住宅のドアや窓に防犯上有効なシャッターや雨戸等が設置されているか等の侵入防止対策が評価の1つとなっています。このような防犯性に優れた住宅について市民への情報提供を検討します。

また、地域の防犯に関する啓発に取り組むとともにLED防犯灯の整備を促進することにより、犯罪の起きにくい安全・安心なまちづくりを目指します。

■主な取組

- 防犯性に優れた住宅に関する情報提供
- 地域の防犯に関する啓発
- LED防犯灯の整備促進



【基本施策5】住民がつくる住宅地の魅力づくり

コミュニティの弱体化や少子高齢化の進展等により、運営が困難になっている自治会・町内会もあり、住民主体の見守り・支え合い体制の構築や関係団体に対する支援が求められています。

地域コミュニティの弱体化に起因するさまざまな課題を解決するためには、住民の主体的な取組も必要です。大分市がこれまで取り組んできた「ふるさと団地の元気創造推進事業(モデル団地：富士見が丘団地)」の知見を活かした新たな取組や、住民と行政が連携した住民参加型のまちづくり等が求められています。

①地域コミュニティの活性化

自治会・町内会の活動の活性化や住民主体の見守り・支え合い体制の構築が求められています。

このため、「自治会サポートプラン」に基づき、人材の育成・自治会への加入促進・活動活性化の支援・職員の地域活動への参加等、自治会・町内会を支援するとともに、庁内横断的に組織している「自治会サポート庁内連絡会議」を必要に応じて開催し、自治会・町内会への支援を強化します。また、自治会・町内会における地域コミュニティの活性化及び地域の安全を守るための事業等に対して「ご近所の底力再生事業助成金」を活用し、地域課題の解決を支援します。

また、高齢化等に伴うマンションの管理組合の機能低下を防ぐため、マンション管理の担い手不足への対応、管理費等の徴収、長期修繕計画、修繕積立金の設定等のさまざまな課題について相談体制の充実を検討します。

■主な取組

- 自治会サポートプランの推進
- ご近所の底力再生事業の推進
- マンションの管理組合に対する相談体制の充実



②住民と行政の協働による取組

大分市では、少子高齢化の進展が顕著である郊外型住宅団地の課題に着目し、国や同様の課題を持つ自治体と情報を共有しながら、住民が地域コミュニティに関する課題に主体的に取り組む「ふるさと団地の元気創造推進事業（モデル団地：富士見が丘団地）」を実施してきました。今後は、これらの知見を活かしながら、その他の郊外型住宅団地等における新たな取組を行います。

また、大分市の豊かな自然環境や歴史的資源等を活かしたまちづくりとして、地域課題を踏まえつつ特徴を活かしたまちづくりを進めるために、住民と行政が連携しながら、まちづくりのルール等を定める地区計画・建築協定・景観協定等を活用した住民参加型のまちづくりを促進します。

■主な取組

- ・ふるさと団地の元気創造推進事業の推進
- ・地区計画・建築協定・景観協定等の活用



3. 住宅ストックからの視点

基本目標3 住宅ストックを活用した永く暮らせる住まいの実現

【基本施策6】住宅市場を通じた次世代につなぐ住宅づくり

住宅ストックの有効な活用のために、安心して永く使え、次世代へ引き継ぐことができる住宅が求められているとともに、売買する場合には、住宅市場において優良な資産としての価値が評価される住宅が求められています。他方、住宅を取得しようとする者は、住宅の品質、性能、経年劣化の程度、瑕疵（欠陥）等に対する不安を抱えていることから、これらの適切な情報の提供が求められています。

①長期優良住宅制度の促進

住まいとして安心して永く使え、次世代へ引き継ぐことができるとともに、売買する場合には、住宅市場において優良な資産としての価値が評価される住宅が求められています。そのため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅の認定に取り組むとともに市民への情報提供を行います。

■主な取組

- ・長期優良住宅の認定及び情報提供



②住宅の評価や保険等に関する制度の情報提供

住宅の売買において、売却しようとする者にとっては、住宅市場において住宅が優良な資産としての価値を評価されることが求められています。他方、住宅を取得しようとする者にとっては、住宅の品質、性能、経年劣化の程度、瑕疵（欠陥）等について適切な情報公開が求められています。

そのため、新築住宅を供給する事業者がその取得をしようとする者に対し、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられる「住宅瑕疵担保履行法（以下本頁において「法」という。）」や、新築住宅を供給する事業者が法に基づき加入する「新築住宅瑕疵保険」制度等について、消費者の安心を確保するため市民への情報提供を検討します。

また、安心した住宅の取引を促すため、第三者機関が建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査する「建物状況調査（インスペクション：住宅の品質を検査するサービス）」について、市民への情報提供を検討します。

さらに、第三者機関が住宅の構造の安定性や火災時の安全性、空気環境、防犯性等の10の項目で客観的な基準に基づき性能をチェックし、評価を行う「住宅性能表示制度」を活用することで、住宅ローンの優遇や地震保険料の割引、住宅金融支援機構での手続きの簡素化等のメリットがあることや、住宅の設計から建築工事、アフターメンテナンス、増改築工事等、住宅に関する全ての情報を網羅・蓄積した「住宅履歴情報」を活用することで、住宅の価値が適切に住宅市場で評価されること等について、市民への情報提供に努めます。

■主な取組

- 住宅瑕疵担保履行法、新築住宅瑕疵保険制度等の情報提供
- 建物状況調査の情報提供



【基本施策7】安全で快適な住宅づくり

住宅の質の向上により、安全で快適な住宅づくりが求められています。住宅は、リフォームによる耐久性や省エネ性の向上及び適切な維持管理により、資産価値の向上やその低減の遅延を図ることができます。安全で質の高い住宅ストックへの更新や、地震による被害を防ぐ、あるいは最小限に抑える住宅の耐震性の向上、かつて使用されていたアスベストによる健康被害を防ぐなど、市民の多様なニーズや住宅需要の動向を注視しながら、適宜、新たなニーズに対応する必要があります。

①リフォームによる住宅の質の向上

住宅をリフォームすることによって、変化するライフスタイルに対応したり、耐久性や省エネ性を向上させたり、適切な維持管理によりその質を確保することで資産価値を向上させたり、または価値の低減を遅らせることができます。このように安全で質の高い住宅ストックへの更新が求められていることから、以下のような対策を検討します。

二重サッシや外壁の断熱化、太陽光発電や太陽熱温水器等の再生可能エネルギーを活用した住宅として県が普及促進を進める「おおいたエコ建築」について、市民への情報提供を行います。

また、消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を目的として、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表する制度である「住宅リフォーム事業者団体登録制度」について、市民への情報提供を検討します。

■主な取組

- おおいたエコ建築の情報提供
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度の情報提供

②リフォームに関する情報提供

大分市では、住宅のリフォームに関するさまざまな相談を受けていますが、市の補助事業と併せて国のリフォーム補助制度等（長期優良住宅リフォーム推進事業、省エネ改修促進税制、エコリフォーム等）についての情報提供を行うとともに、住宅のリフォームに関する相談体制の充実を図ります。

■主な取組

- リフォームに関する補助制度等の情報提供
- リフォームに関する相談体制の充実



③住宅の耐震性の向上

地震による被害を防ぐ、あるいは最小限に抑えるため「第2期大分市耐震改修促進計画」に基づき住宅の耐震化を促進します。

木造住宅の耐震診断や耐震改修を支援する「木造住宅耐震化促進事業」に取り組むとともに、説明会等による普及促進、窓口での相談対応等により、耐震診断・耐震改修を促進します。

■主な取組

- 木造住宅耐震化促進事業の推進
- 木造住宅耐震化の普及促進
- 住宅の耐震化に対する相談への対応

④マンションの建替えに関する相談体制づくり

大分市では平成以降にマンションの建築が増加したため、マンションの建替えに関する問題は顕在化していないものの、市内には建築後40年を超えるマンションも見られることから、今後を見据えマンション建替えに関する相談体制の充実に努めます。

■主な取組

- マンション建替えに関する相談体制の充実

⑤健康に配慮した住宅の推進

かつて使用されていたアスベストによる健康被害を防ぐために、民間建築物における吹き付けアスベストの分析調査やアスベストの除去を促進する「アスベスト除去等事業」に取り組みます。

■主な取組

- アスベスト除去等事業の推進



⑥多様なニーズに対応した住宅への支援

市民の多様なニーズや住宅需要の動向を注視しながら、適宜、新たなニーズに対応した取組について柔軟に検討します。

三世代近居・同居のライフスタイルへのニーズに対応するため「三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業」、「子育て高齢者世帯リフォーム支援事業」に取り組みます。

また、エネルギー関連の意識の高まりを受け、住宅用の太陽光発電設備やエネファーム家庭用燃料電池、定置用リチウムイオン蓄電池の設置費用に対して補助を行う「再エネ・省エネ設備設置補助事業」を行うとともに、住宅の省エネリフォームに関する情報提供に取り組みます。

さらに、中小企業の勤労者等を対象とした住宅資金の融資（勤労者向け住宅資金融資制度）により、福利厚生の実施を図っており、今後も金融機関と連携して取り組みます。また、農業従事者の高齢化等による担い手不足解消に資する「ファーマーズカレッジ事業」や「林業作業士確保育成支援事業」により、新規就業者に対する居住支援を行います。

■主な取組

- ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
- ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
- ・再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進
- ・省エネリフォームに関する情報提供
- ・勤労者向け住宅資金融資制度の推進
- ・ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援
- ・林業作業士確保育成事業を通じた居住支援



【基本施策8】空き家を活用したまちの活力づくり

大分市では、空き家が周辺の住環境に悪影響を及ぼす事例に対処するため、平成25年4月に「大分市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、その対策を行ってきました。平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下本頁において「法」という。)」が全面施行され、法に基づき「大分市空家等対策計画(平成28年12月)」を策定し、今後増加が懸念される空家等の適切な管理や活用の推進、周辺の住環境に悪影響を及ぼす空家等の除却等、空家等対策を総合的かつ計画的に推進しています。

空き家の課題は、周辺の住環境に悪影響を与えるというマイナスの側面で捉えられがちですが、住宅ストックとして活用できるプラスの側面もあることから、空き家の有効活用に向けた施策が求められています。

① 空き家の活用

空き家を活用した移住対策として、県外からの移住者を支援する「移住者居住支援事業」に取り組むとともに、大分市への移住を検討する人々に対して市内での短期間の生活を体験してもらう事業について検討します。加えて、UIJターン希望者に対して住宅情報や地域に関する情報を提供します。

また、空き家・空き地の流通促進対策として、大分市内の空き家・空き地情報をホームページ上で公開し、空き家・空き地に住み替えを希望する方へ紹介する「住み替え情報バンク」に民間事業者と連携して取り組むとともに、定期借家制度を活用したJTI(一般社団法人移住・住み替え支援機構)が実施している「マイホーム借上げ制度」の普及促進を検討します。

さらに、空き家を活用したその他の対策として、三世代近居・同居を支援する「三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業」に取り組むとともに、空き家を他用途(交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等)に転換することで再生を図る取組を検討します。

加えて、これらの取組を円滑に推進するため、大分市住宅課において空き家対策に関する窓口相談及び出張相談会の実施等、相談体制の充実に取り組みます。

■ 主な取組

- ・「大分市空家等対策計画」に基づく空家等対策の推進
- ・移住者居住支援事業の推進
- ・UIJターン希望者に対する住宅情報や地域に関する情報の提供
- ・住み替え情報バンクの推進
- ・マイホーム借上げ制度の普及促進(再掲)
- ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進(再掲)
- ・空き家の他用途(交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等)転換による再生
- ・空き家対策に関する窓口相談及び出張相談会等相談体制の充実



4. 産業からの視点

基本目標4 住生活関連産業の活性化

【基本施策9】住生活関連産業をはぐくみ広げる

高齢者世帯や子育て世帯をはじめとするさまざまな市民がより豊かで利便性の高い住生活を送るためには、住宅産業だけではなく住生活関連産業の活性化が必要です。

大分市産材の利用促進による林業の活性化や中小工務店の育成・支援等、大分市の住生活関連産業の活性化が求められています。

①地域の木材活用促進

大分市内では、木材として利用可能なまでに成長した人工林が増えているものの、木材利用はあまり進んでいません。林業の活性化と同時に山林を健全に保つため大分市産材を利用した木造住宅等の建築を促進します。

また、大分県が進める県産材を活用した木造住宅に対する住宅ローン金利の優遇を行う「大分材の家推進制度」について市民への情報提供に努めます。

■主な取組

- 大分市産材の利用促進
- 大分材の家推進制度の情報提供

②地域の中小工務店の育成・支援

大分市の住生活関連産業を支える中小工務店の育成・支援が求められています。

地域の原木供給者、製材工場、プレカット工場、建材流通業者、建築士、中小工務店等のグループで提案した住宅生産システムによる長期優良住宅等の建築に対する支援を行う「地域型住宅グリーン化事業」に登録されたグループの情報提供を行います。

■主な取組

- 地域型住宅グリーン化事業に登録されたグループの情報提供



③住生活関連産業の活性化

これからは住宅産業だけではなく、高齢者世帯や子育て世帯をはじめとするさまざまな市民がより豊かで利便性の高い住生活を送るため、住生活関連産業の活性化が求められています。

食材等の個別配達や遠隔健康管理、家事代行、粗大ゴミ搬出等の住生活支援サービスに関する新しい産業、CLT 工法や木質バイオマス発電等、新しい工法や技術の動向等を注視しながら、必要に応じて国と連携した新しい住生活関連産業の活性化に努めます。

金融機関と連携して開発した空き家のリフォーム、解体・撤去に関するローンを通じて住宅ストックビジネスの活性化を目指すとともに、民間事業者が行う空き家の管理業務ビジネスを支援するため、空き家の所有者等への情報提供に取り組みます。

また、民間事業者等と連携した取組を通じて住生活関連産業の全般的な成長を促します。

■主な取組

- ・金融機関と連携した金融商品の活用
- ・民間事業者による空き家の管理業務の情報提供
- ・子育て高齢者世帯リフォーム支援事業の推進（再掲）
- ・三世代近居・同居ハッピーライフ推進事業の推進（再掲）
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録審査及び情報提供（再掲）
- ・マイホーム借上げ制度の普及促進（再掲）
- ・スマートウェルネス拠点整備事業を行う事業者の支援（再掲）
- ・長期優良住宅の認定及び情報提供（再掲）
- ・住宅瑕疵担保履行法、新築住宅瑕疵保険制度等の情報提供（再掲）
- ・建物状況調査の情報提供（再掲）
- ・リフォームに関する補助制度等の情報提供（再掲）
- ・リフォームに関する相談体制の充実（再掲）
- ・木造住宅耐震化促進事業の推進（再掲）
- ・再エネ・省エネ設備設置補助事業の推進（再掲）
- ・省エネリフォームに関する情報提供（再掲）
- ・勤労者向け住宅資金融資制度の推進（再掲）
- ・ファーマーズカレッジ事業を通じた居住支援（再掲）
- ・林業作業士確保育成事業を通じた居住支援（再掲）
- ・移住者居住支援事業の推進（再掲）
- ・空き家の他用途（交流拠点・介護・高齢者・障がい者・子育て支援施設等）
転換による再生（再掲）

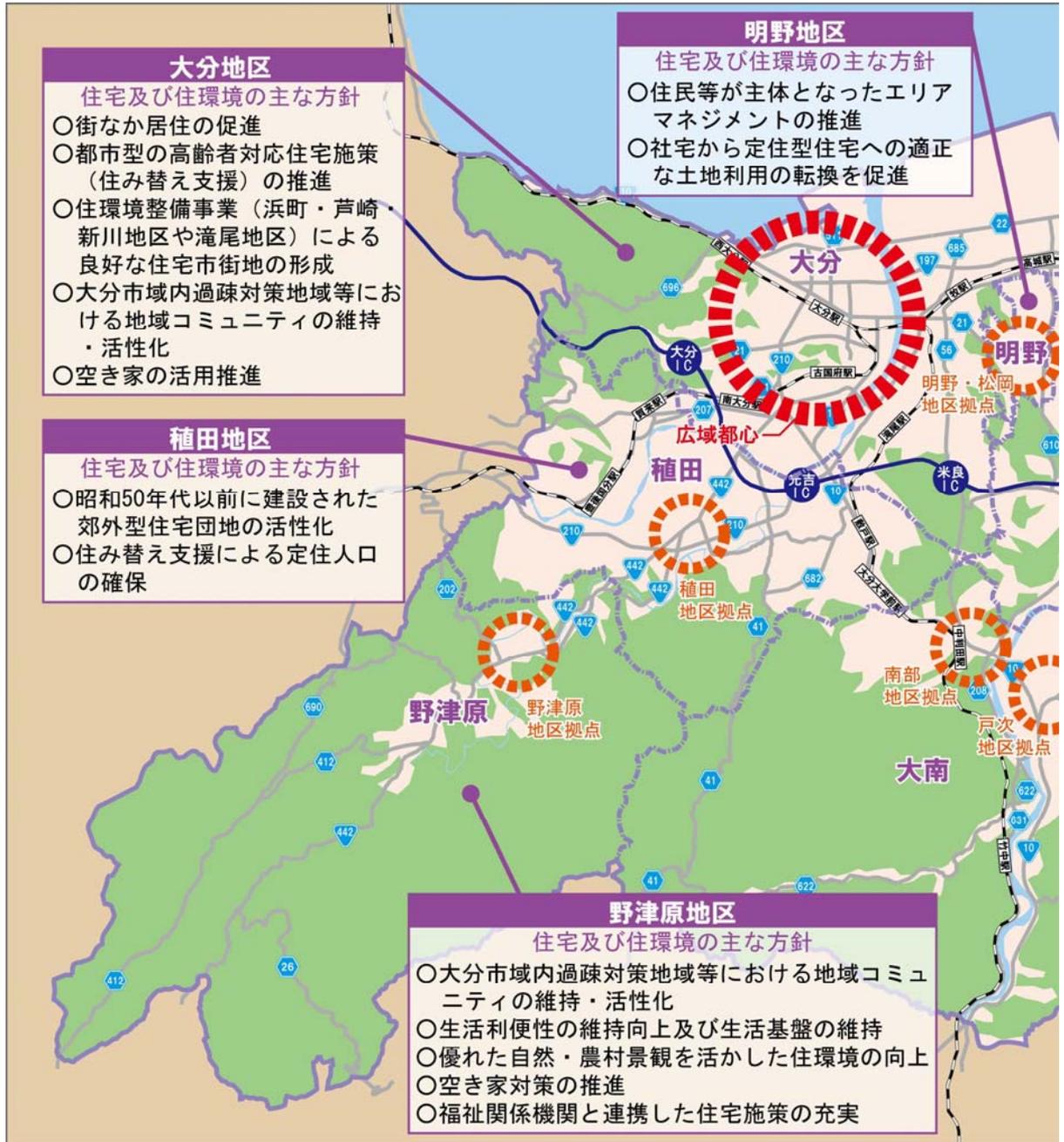
V 地区別方針



1. 地区別方針の全体像

地区別方針の全体像を下図に、各地区の現状等を次頁以降に示します。

■ 地区別方針の全体像







2. 地区別方針

(1) 大分地区

【現状】

- 大分駅周辺総合整備事業により大分駅周辺が大きく変貌し、特に JR 大分駅南地区では土地区画整理事業により利便性の高い都市型の良好な住環境が形成されました。
- 中心市街地の再構築・居住環境づくり、大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持等が求められています。
- 一部の地域（浜町・芦崎・新川地区や滝尾地区）で住環境整備事業が進行中です。
- 空家等の数が最も多い地区で、そのまま入居可能な空家等が半数程度、軽度な不良状態を含めると9割以上を占めています。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「共同住宅」が6割強、次いで「一戸建」が4割弱となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	大分地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	204,023	206,080	+1.0%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	14%	14%	+0%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	66%	63%	-3%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	19%	23%	+4%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	42.7	44.2	1.5	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	94,352	99,240	+5.2%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.2	2.1	-0.1	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		大分地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	合計	1,213	100.0%	3,138	100.0%	
	内訳	そのまま入居可能	604	49.8%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	567	46.7%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	36	3.0%	230	7.3%
		修復不可能	6	0.5%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		131	10.8%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数 (世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	大分地区	90,642	33,218	815	56,430	179
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	大分地区	100%	37%	1%	62%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 街なか居住の促進
- 都市型の高齢者対応住宅施策（住み替え支援）の推進
- 住環境整備事業（浜町・芦崎・新川地区や滝尾地区）による良好な住宅市街地の形成
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持・活性化
- 空き家の活用推進



(2) 鶴崎地区

【現状】

- 地区北部は商業・業務地区、地区中部は住宅地、地区南部は豊かな自然が残っており、工場が海岸部や内陸部に点在しています。
- 密集市街地、狭隘道路や生活道路の不足等の課題を抱える地区があります。
- 一部の地域（三佐北地区）で住環境整備事業が進行中です。
- 昭和50年代以前に建設された郊外型住宅団地の急激な少子高齢化への対応が課題となっています。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「一戸建」が6割強、次いで「共同住宅」が3割強となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	鶴崎地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	74,236	77,320	+4.2%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	16%	16%	+0%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	67%	62%	-5%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	18%	22%	+4%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	41.7	42.8	1.1	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	29,394	32,073	+9.1%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.5	2.4	-0.1	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		鶴崎地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	合計	393	100.0%	3,138	100.0%	
	内訳	そのまま入居可能	204	51.9%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	173	44.0%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	15	3.8%	230	7.3%
		修復不可能	1	0.3%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		57	14.5%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	鶴崎地区	29,078	18,777	351	9,915	35
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	鶴崎地区	100%	65%	1%	34%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 昭和50年代以前に建設された郊外型住宅団地の活性化
- 住環境整備事業（三佐北地区における密集市街地対策）による良好な住宅市街地の形成



(3) 大南地区

【現状】

- 地区の大部分を山地、丘陵地が占めています。
- 昭和 50 年代以前に建設された郊外型住宅団地の急激な少子高齢化への対応が課題となっています。
- 戸次本町における歴史的な街なみを活かした街なみ環境整備事業が完了し、趣のある良好な住環境が形成されており、地区計画に基づく古い在町の景観の維持に努めています。今後も、これらの良好な住環境を維持していく必要があります。
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持等が求められています。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「一戸建」が 9 割強、次いで「共同住宅」が 1 割弱となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	大南地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	28,316	27,597	-2.5%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	14%	13%	-1%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	64%	61%	-3%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	21%	27%	+6%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	44.2	46.5	2.3	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	10,622	11,075	+4.3%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.7	2.5	-0.2	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		大南地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	合計	283	100.0%	3,138	100.0%	
	内訳	そのまま入居可能	111	39.2%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	122	43.1%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	49	17.3%	230	7.3%
		修復不可能	1	0.4%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		58	20.5%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	大南地区	9,078	8,347	90	640	1
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	大南地区	100%	92%	1%	7%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成 27 年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 昭和 50 年代以前に建設された郊外型住宅団地の活性化
- 戸次本町における良好な景観及び住環境の維持
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持・活性化



(4) 植田地区

【現状】

○大分地区に次いで人口が多く、大型商業施設があり、高速道路、鉄道等が充実した生活利便性が高い地区です。

○昭和 50 年代以前に建設された郊外型住宅団地が多く、急激な少子高齢化への対応が課題となっています。

○富士見が丘団地をモデル団地として、郊外型住宅団地の活性化を目的に「ふるさと団地の元気創造推進事業」を実施してきました。今後は、その他の郊外型住宅団地における新たな取組が求められます。

○住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「一戸建」が 6 割強、次いで「共同住宅」が 3 割強となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	植田地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	83,908	82,791	-1.3%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	13%	13%	+0%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	63%	56%	-7%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	24%	31%	+7%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	45.4	47.5	2.1	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	35,365	36,759	+3.9%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.4	2.3	-0.1	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		植田地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	内訳	合計	295	100.0%	3,138	100.0%
		そのまま入居可能	173	58.6%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	117	39.7%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	5	1.7%	230	7.3%
		修復不可能	0	0.0%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		23	7.8%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数 (世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	植田地区	34,839	22,698	321	11,792	28
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	植田地区	100%	65%	1%	34%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成 27 年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

○昭和 50 年代以前に建設された郊外型住宅団地の活性化

○住み替え支援による定住人口の確保



(5) 大在地区

【現状】

- 地区北部の JR 大在駅北側において、大規模かつ良好な住宅地域が形成されています。
- 地区南部は住宅団地や大学の立地による単身者用の共同住宅等、良好な住環境が整備されています。
- 臨海部や地区南部に産業の集積が見られます。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「共同住宅」が6割弱、次いで「一戸建」が4割強となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	大在地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	26,652	28,145	+5.6%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	19%	18%	-1%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	68%	66%	-2%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	14%	16%	+2%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	37.1	38.8	1.7	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	11,861	12,866	+8.5%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.2	2.2	-0.1	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		大在地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	内訳	合計	77	100.0%	3,138	100.0%
		そのまま入居可能	21	27.3%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	52	67.5%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	4	5.2%	230	7.3%
		修復不可能	0	0.0%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		8	10.4%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	大在地区	12,776	5,649	85	7,023	19
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	大在地区	100%	44%	1%	55%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 既成市街地における良好な住環境の維持
- 産業拠点と連携した良好な住宅地域の維持



(6) 坂ノ市地区

【現状】

- 地区北部の JR 坂ノ市駅を中心に、良好な住宅地域が形成されています。
- 地区南部は山林が広がっており、その裾野に田園が広がっています。
- 狭隘道路、工場と周辺住宅の調和の課題を抱える地区もあります。
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持等が求められています。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「一戸建」が7割、次いで「共同住宅」が3割弱となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	坂ノ市地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	17,591	18,858	+7.2%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	16%	18%	+2%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	61%	58%	-3%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	23%	25%	+2%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	43.4	43.0	-0.4	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	7,119	7,805	+9.6%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.5	2.4	-0.1	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』(各年9月末)

■地区と大分市の空家等の状況比較

		坂ノ市地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	合計	172	100.0%	3,138	100.0%	
	内訳	そのまま入居可能	65	37.8%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	83	48.3%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	20	11.6%	230	7.3%
		修復不可能	4	2.3%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		38	22.1%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』(H27年10月～H28年3月)

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	坂ノ市地区	6,873	4,825	74	1,971	3
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	坂ノ市地区	100%	70%	1%	29%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 既成市街地における良好な住環境の維持
- 住環境整備事業（細地区）による良好な住宅市街地の形成
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持・活性化



(7) 佐賀関地区

【現状】

- 全国ブランド「関あじ・関さば」に代表される豊かな海の幸と豊かな自然に恵まれています。
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持等が求められています。
- 空家等が世帯数比で最も多く、空家等の数も2番目に多い地区です。重度な不良状態の空家等の割合が1割を超えており、そのまま入居可能な空家等が2割強にとどまるなど、活用可能な空家等の割合も比較的少なめです。
- 高齢化率が高い地区であることから、高齢者を対象とした住宅施策が求められます。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「一戸建」が9割、次いで「共同住宅」が1割弱となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	佐賀関地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	10,704	9,240	-13.7%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	8%	6%	-2%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	51%	44%	-7%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	41%	51%	+10%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	55.4	59.0	3.6	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	4,843	4,598	-5.1%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.2	2.0	-0.2	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		佐賀関地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	合計	506	100.0%	3,138	100.0%	
	内訳	そのまま入居可能	115	22.7%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	321	63.5%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	67	13.2%	230	7.3%
		修復不可能	3	0.6%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		104	20.6%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	佐賀関地区	3,819	3,437	75	304	3
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	佐賀関地区	100%	90%	2%	8%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持・活性化
- 空き家対策の推進
- 福祉関係機関と連携した住宅施策の充実



(8) 野津原地区

【現状】

- 地区の8割近くを森林が占め、棚田が見られるなど、豊かな自然環境と優れた農村景観が広がっています。
- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持等が求められています。
- 空家等が世帯数比で佐賀関地区に次いで多い地区です。重度な不良状態の空家等の割合が4分の1弱を占めており、そのまま入居可能な空家等が1割を下回るなど、活用可能な空家等の割合が少ない状況です。
- 生活利便性の維持向上、公共公益施設の集積の維持、生活道路整備等、生活基盤の充実が求められます。
- 高齢化率が高い地区であることから、高齢者を対象とした住宅施策が求められます。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「一戸建」が9割強、次いで「長屋建」が1割弱となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	野津原地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	4,822	4,515	-6.4%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	9%	9%	+0%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	54%	49%	-5%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	37%	42%	+5%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	53.0	54.7	1.7	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	2,029	2,095	+3.3%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.4	2.2	-0.2	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		野津原地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	内訳	合計	125	100.0%	3,138	100.0%
		そのまま入居可能	12	9.6%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	85	68.0%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	28	22.4%	230	7.3%
		修復不可能	0	0.0%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		28	22.4%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	野津原地区	1,508	1,382	84	41	1
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	野津原地区	100%	91%	6%	3%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：同居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 大分市域内過疎対策地域等における地域コミュニティの維持・活性化
- 生活利便性の維持向上及び生活基盤の維持
- 優れた自然・農村景観を活かした住環境の向上
- 空き家対策の推進
- 福祉関係機関と連携した住宅施策の充実



(9) 明野地区

【現状】

- 地区の大部分が住宅地で占められています。
- 地区中心部では土地区画整理事業により、良好な住環境が形成されています。
- 住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別に見ると、「共同住宅」が5割強、次いで「一戸建」が5割弱となっています。



■地区と大分市の人口の推移比較

		単位	明野地区			大分市		
			H23	H28	増減	H23	H28	増減
人口	合計※	人	25,951	24,862	-4.2%	476,203	479,408	+0.7%
	15歳未満	%	16%	13%	-3%	15%	14%	-1%
	15～64歳	%	67%	63%	-4%	65%	61%	-4%
	65歳以上	%	17%	24%	+7%	20%	25%	+5%
平均年齢		才	41.2	44.1	2.9	43.1	44.7	1.6
世帯数※		世帯	10,462	10,671	+2.0%	206,047	217,182	+5.4%
世帯当り人員		人/世帯	2.5	2.3	-0.2	2.3	2.2	-0.1

※人口合計と世帯数の増減では、増減率を示した。出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

■地区と大分市の空家等の状況比較

		明野地区		大分市		
		戸数(戸)	割合	戸数(戸)	割合	
空家等	内訳	合計	74	100.0%	3,138	100.0%
		そのまま入居可能	27	36.5%	1,332	42.4%
		軽度な不良状態	41	55.4%	1,561	49.8%
		重度な不良状態	6	8.1%	230	7.3%
		修復不可能	0	0.0%	15	0.5%
特定空家等の可能性有り		4	5.4%	451	14.4%	

出典：大分市『大分市空家等実態調査』（H27年10月～H28年3月）

■地区と大分市の住宅の建て方別一般世帯数の比較

		住宅の建て方別一般世帯数				
		総数※	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数(世帯)	大分市	196,663	102,213	1,900	92,278	272
	明野地区	8,050	3,880	5	4,162	3
割合	大分市	100%	52%	1%	47%	0%
	明野地区	100%	48%	0%	52%	0%

※住宅の建て方「不詳」を含む

出典：総務省統計局『平成27年国勢調査』

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり、または単身者。ただし、寮や病院等施設等の入所者を除く。詳細は国勢調査において定義されている。

【住宅及び住環境の主な方針】

- 住民等が主体となったエリアマネジメントの推進
- 社宅から定住型住宅への適正な土地利用の転換を促進

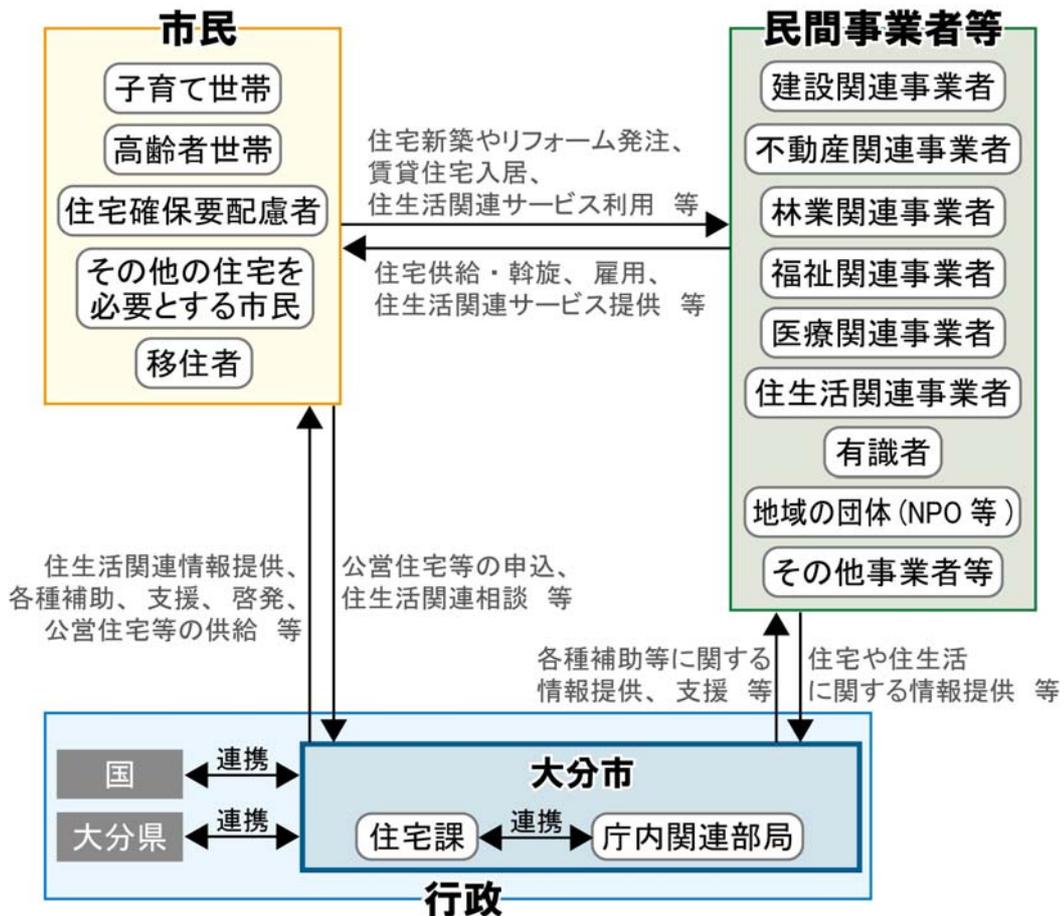
VI 計画の推進方策



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の関係機関と行政との連携体制を構築します。

■連携体制イメージ図



2. 進捗管理体制

本計画における取組は庁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。



3. 成果指標等

(1) 成果指標

それぞれの基本施策に対応した成果指標を以下の通り設定します。

■ 成果指標

成果指標	主な関連基本施策	現状		目標		備考
		年	値	年度等	値	
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	2	H25	40.6%	H38	60%	住宅・土地統計調査による。
最低居住面積水準未滿世帯の割合	3	H25	5.4%	-	早期に解消	住宅・土地統計調査による。
公共による住宅の供給目標	3	-	-	H29～H38 (累積)	5,200戸	公営住宅の新規建設、建替え、空き家の募集戸数、民間住宅の買取り及び借上げ、公営住宅間の住み替え戸数の合計。 なお、管理戸数は「大分市公営住宅等長寿命化計画」において定めます。
「老朽危険空き家等除却促進事業」等による老朽危険空き家等の除却件数	4	-	-	H29～H38 (累積)	135件	「大分市空家等対策計画」(H29年1月～33年度末) 85件
空き家対策に関する相談会等の開催回数	4,8	-	-	H29～H38 (累積)	40回	「大分市空家等対策計画」(H29年1月～33年度末) 21回
住宅の耐震化率	7	H25	81%	H38	おおむね完了※	「大分市総合計画」(H31年度末) 92.5%
住み替え情報バンクの登録件数	8	-	-	H29～H38 (累積)	300件	「大分市空家等対策計画」(H29年1月～33年度末) 160件
リフォーム実施戸数の住宅ストックに対する割合	7	H25	3.4%	H38	6%	住宅・土地統計調査による。

※ 耐震化率の「おおむね完了」とは、昭和56年改正の耐震基準を満たさない住宅の割合を減らすことにより、耐震化率を現状の81%(H25)から可能な限り100%へ近づけることを指す。



(2) モニタリング指標

それぞれの基本施策に対応したモニタリング指標を以下の通り設定します。モニタリング指標は原則として目標値を定めずに推移を注視する指標であり、その推移や背景の分析等を将来的な計画の見直し等に活用します。モニタリング指標の定義については注釈に示します。

■モニタリング指標

モニタリング指標※1	主な関連基本施策	現状		モニタリング指標の種別	備考
		年度等	値		
子育て世帯※2における誘導居住面積水準達成率	1	H25	41.0%	観測・実況	住宅・土地統計調査による。
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	2	H28	60%	観測・実況	サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (http://www.satsuki-jutaku.jp) において、高齢者生活支援施設の併設を確認。
空き家率	4.8	H25	11.9%	観測・実況	住宅・土地統計調査による。
「その他空き家」※3の数	4.8	H25	9,510戸	観測・実況	住宅・土地統計調査による。
住宅団地における住民主体の事業展開数	5	H28	1団地	観測・実況	「ふるさと団地の元気創造推進事業」と同様の取組を行った団地数。
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	6	H27	10.9%	観測・実況	新築住宅件数（建築行政年報による。）における長期優良住宅認定件数による。
中古住宅の流通シェア※4	6.8	H27	11% (502戸)	観測・実況	建築統計年報及び住宅・土地統計調査による。
現在の住宅に満足している人の割合	共通	H28	46%	意識・意向	市民アンケート調査による。「満足」と「やや満足」の合計
現在の住環境に満足している人の割合	共通	H28	50%	意識・意向	市民アンケート調査による。「満足」と「やや満足」の合計

※1 「モニタリング指標」は、原則として目標値を定めない指標として、以下の2種類を定める。

○観測・実況指標：①価格に関する指標等、直ちには目標足り得ないものの、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる指標、及び、②行政が住生活産業等の担い手の状況などを把握するうえで重要な指標のことをいう。

○意識・意向指標：住生活の総体や個別課題に対する評価（満足度等）やニーズ（重視度、意向等）を表す指標のことをいう。

※2 「子育て世帯」とは、世帯の構成員に18歳未満の子どもがいる世帯のことを指す。

※3 「その他空き家」とは、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅以外の住宅で、普段人が住んでいない住宅。

※4 カッコ内は中古住宅の取得戸数（5年間の累計値から1年間の値を割り戻して算出）で、中古住宅の流通シェアは中古住宅の取得戸数と新規着工住宅数との合計に占める割合を算出した。



4. 計画策定の体制

■ 計画策定の体制





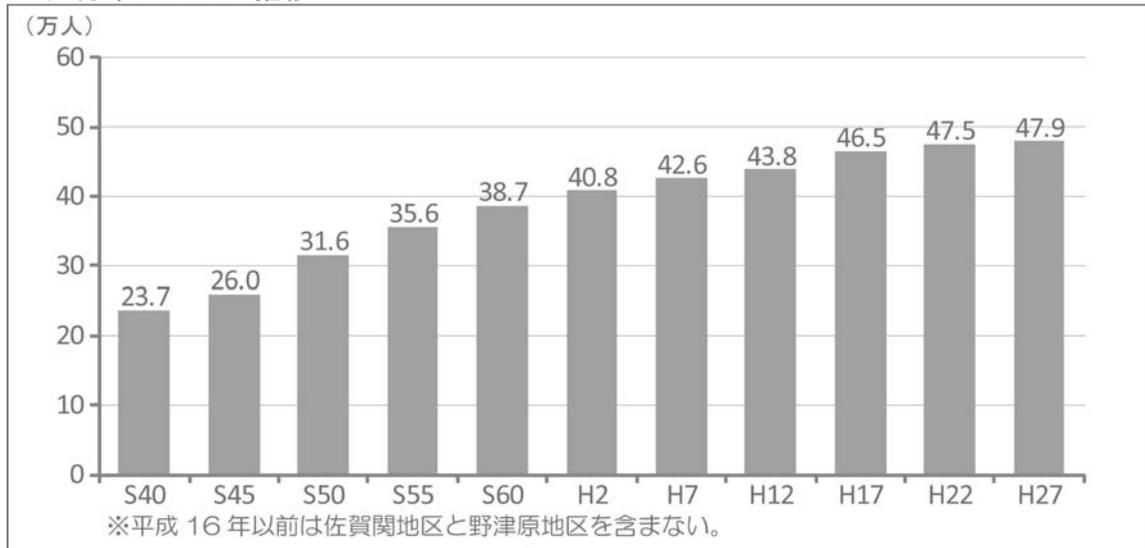
1. 人口等の状況

(1) 人口と世帯の状況

人口は、昭和40年以降急激に増加してきました。近年における人口の伸びは鈍化しており、現在ではわずかに増え続けています。

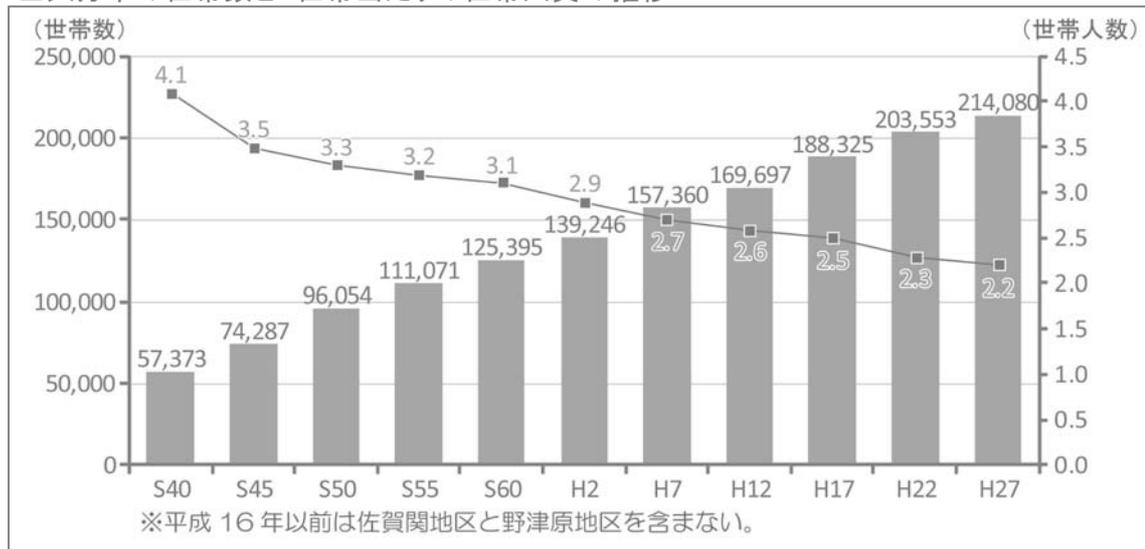
人口が微増傾向の中、大分市の世帯数は増え続けていますが、1世帯当たりの世帯人員は減少傾向にあります。

■大分市の人口の推移



出典：大分市『住民基本台帳』(各年9月末)

■大分市の世帯数と1世帯当たりの世帯人員の推移



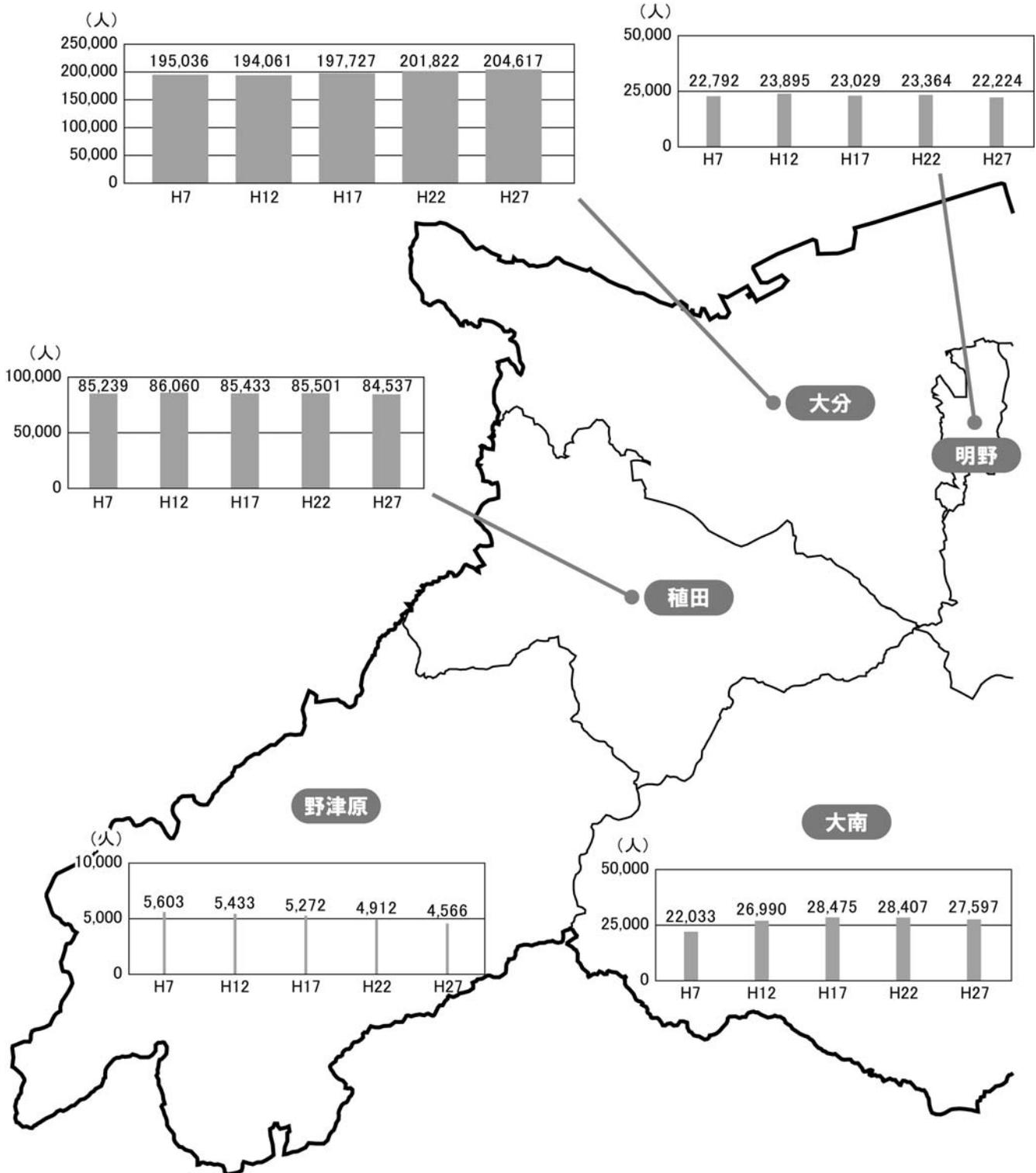
出典：大分市『住民基本台帳』(各年9月末)

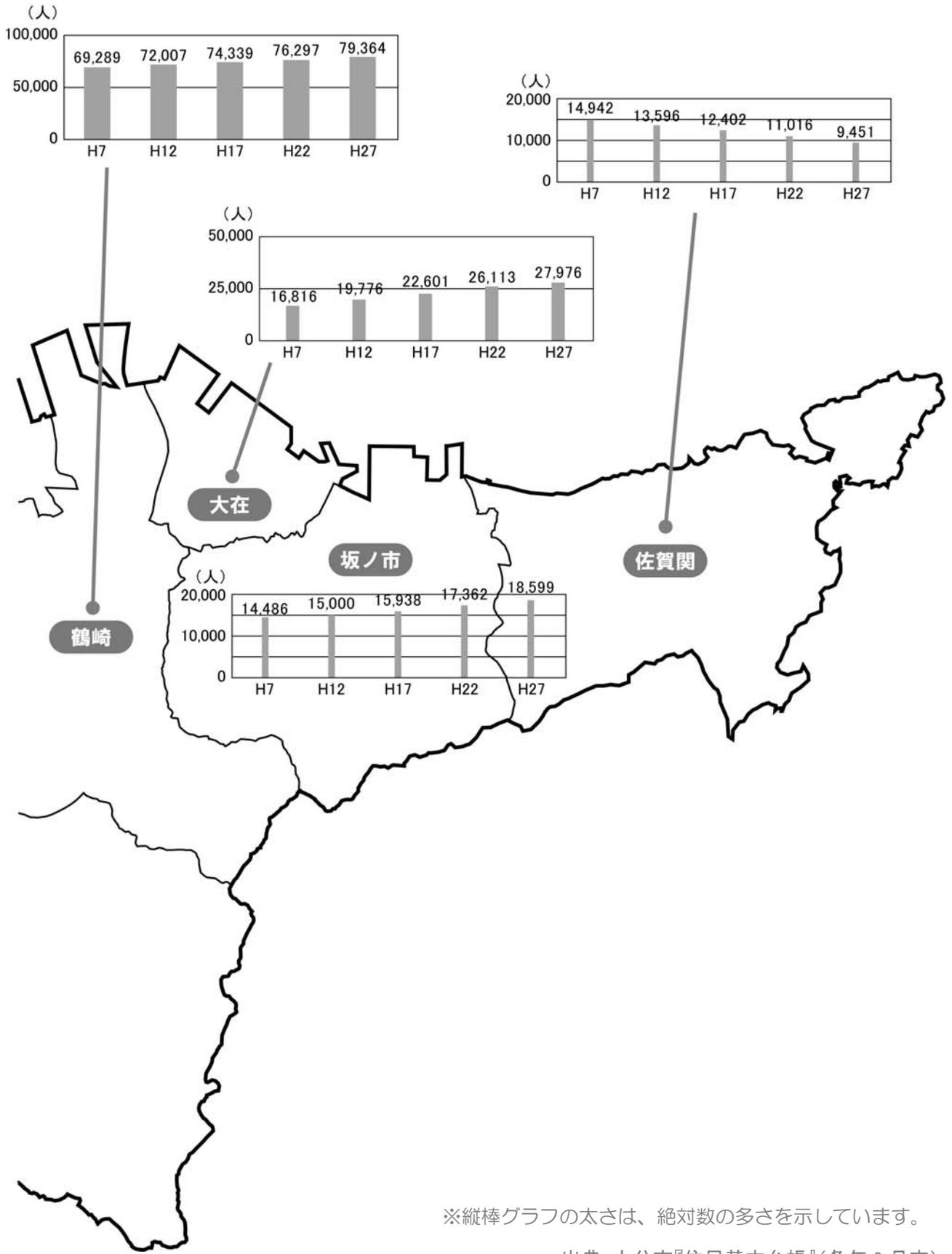


(2) 地区別人口の推移

大分地区、鶴崎地区、大在地区、坂ノ市地区は増加傾向、大南地区、植田地区、明野地区はおおむね横ばい傾向、佐賀関地区、野津原地区は減少傾向にあります。

■大分市の地区別人口の推移





※縦棒グラフの太さは、絶対数の多さを示しています。

出典：大分市『住民基本台帳』（各年 9 月末）

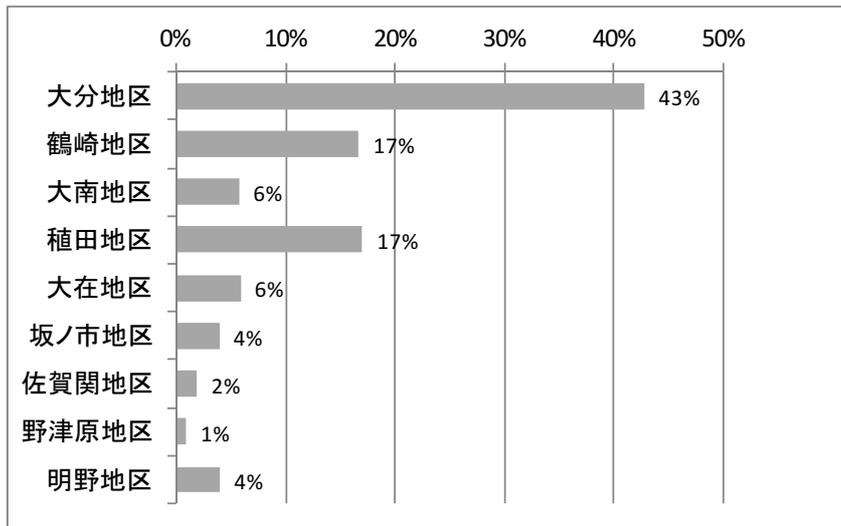


(3) 地区別人口の割合

地区別人口は、大分地区が43%と最も多く、次いで植田地区と鶴崎地区の17%となっています。

■大分市の地区別人口の割合

地区	大分	鶴崎	大南	植田	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	明野	合計
人口(人)	204,869	79,932	27,597	84,249	28,145	18,858	9,240	4,515	22,003	479,408
割合	43%	17%	6%	17%	6%	4%	2%	1%	4%	100%



出典:大分市『住民基本台帳』(平成28年9月末)

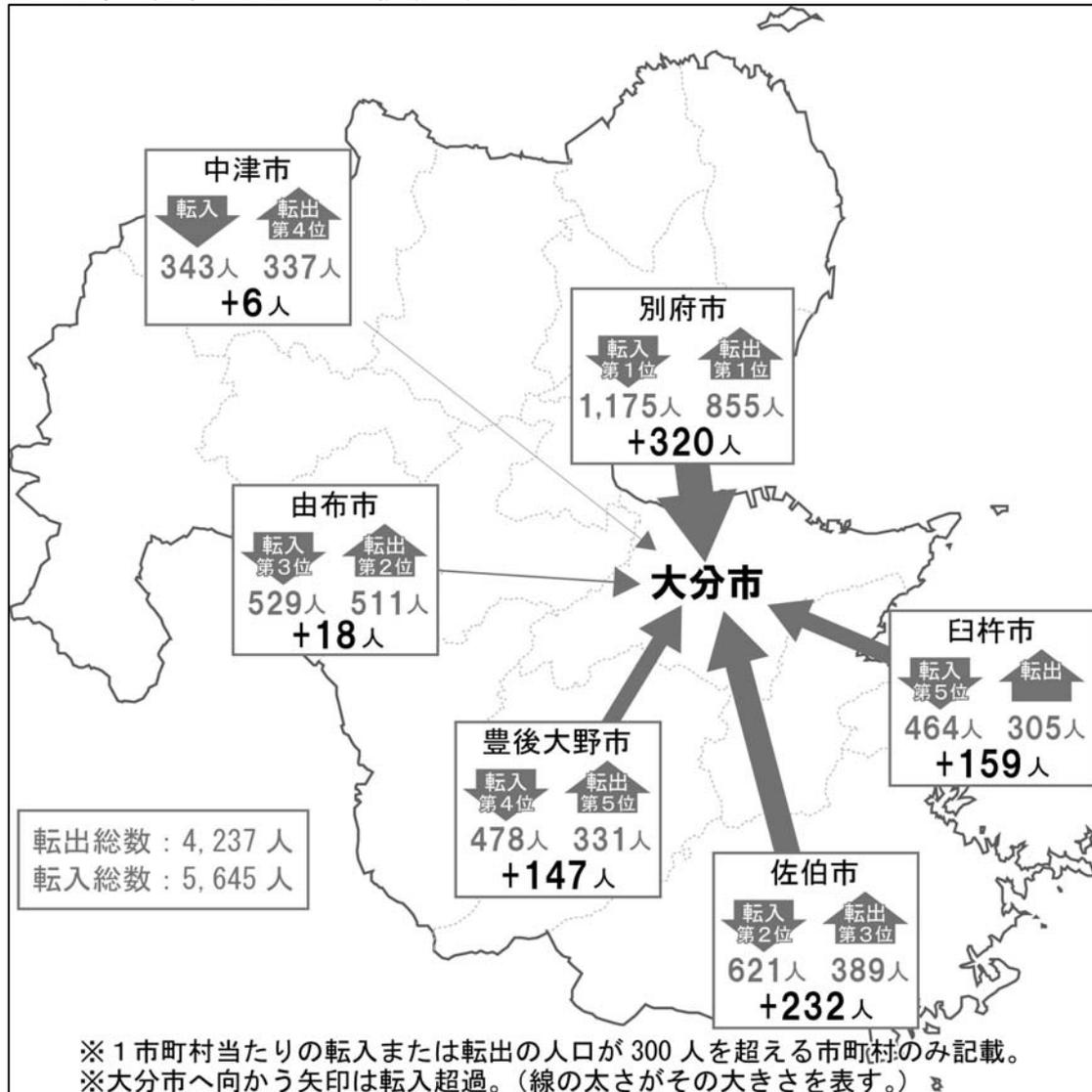


(4) 人口移動の状況

1) 大分県内各市町村との人口移動の状況

大分県内各市町村との人口移動は、転入・転出・転入超過数ともに別府市が最も多い状況です。なお、図に示す自治体の他、大分県内の全ての自治体において、大分市内への転入者が大分市からの転出者を上回っています。

■大分県内各市町村との人口移動の状況



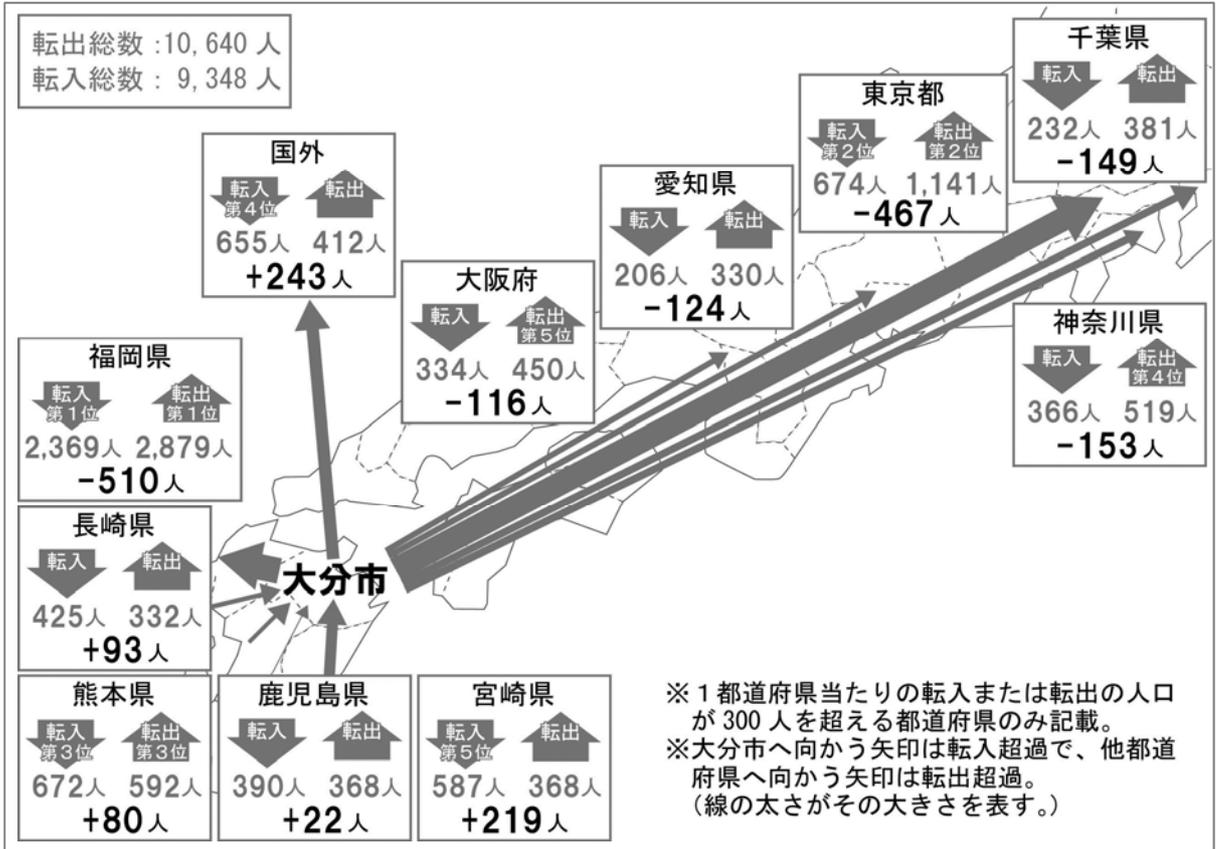
出典：大分県『大分県の人口推計』(平成27年10月1日～平成28年9月30日)



2) 県外との人口移動の状況

大分県外との人口移動は、転入・転出・転入超過数ともに福岡県が最も多い状況です。福岡県と佐賀県を除く九州他県との移動では、転入から転出を差し引くと、大分市への転入が上回っています。

■ 県外との人口移動の状況



※参考：佐賀県においては、転入203人、転出209人

出典：大分県『大分県の人口推計』(平成27年10月1日～平成28年9月30日)

3) 人口移動の状況のまとめ

転入と転出の差は、県内各市町村が+1,408人、県外が-1,292人となっており、人口移動の合計の差は+116人と転入が転出を上回っています。

■ 人口移動の状況のまとめ(集計) 単位:人

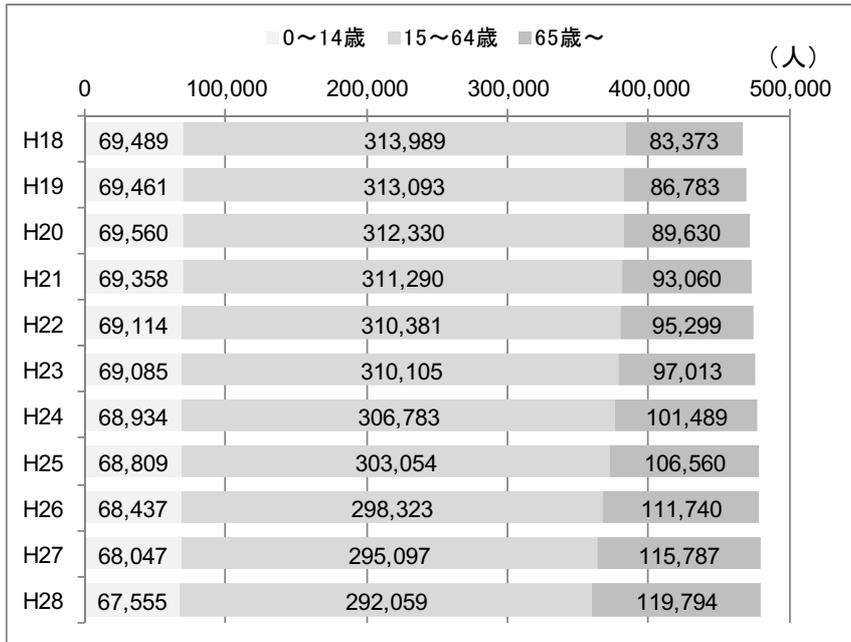
区分	転出 ①	転入 ②	転入と転出の差 ②-①
県内各市町村	4,237	5,645	+1,408
県外	10,640	9,348	-1,292
合計	14,877	14,993	+116



(5) 年齢3区分別人口、高齢化率、年少人口割合の推移

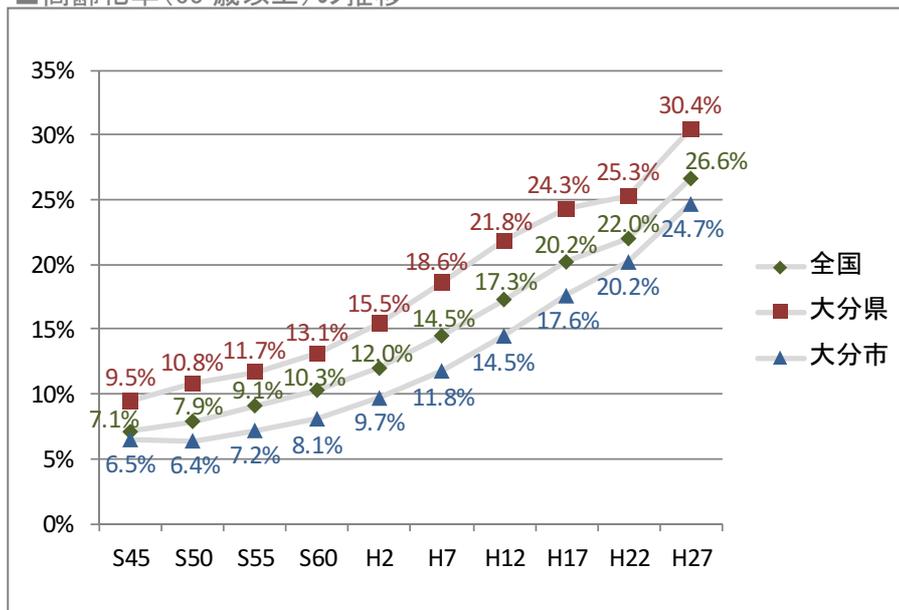
年齢3区分別の人口について、「0～14歳」は微減傾向、「15～64歳」は若干減少傾向、「65歳～」は増加傾向にあります。高齢化率は全国、大分県、大分市ともに増加傾向ですが、大分市の高齢化率は全国や大分県に比べると低い状況です。次頁に示す年少人口割合（0～14歳）は全国、大分県、大分市ともに減少傾向ですが、大分市の割合は全国や大分県に比べると高い状況です。

■大分市の年齢3区分別人口の推移



出典：大分市『住民基本台帳』（各年9月末）

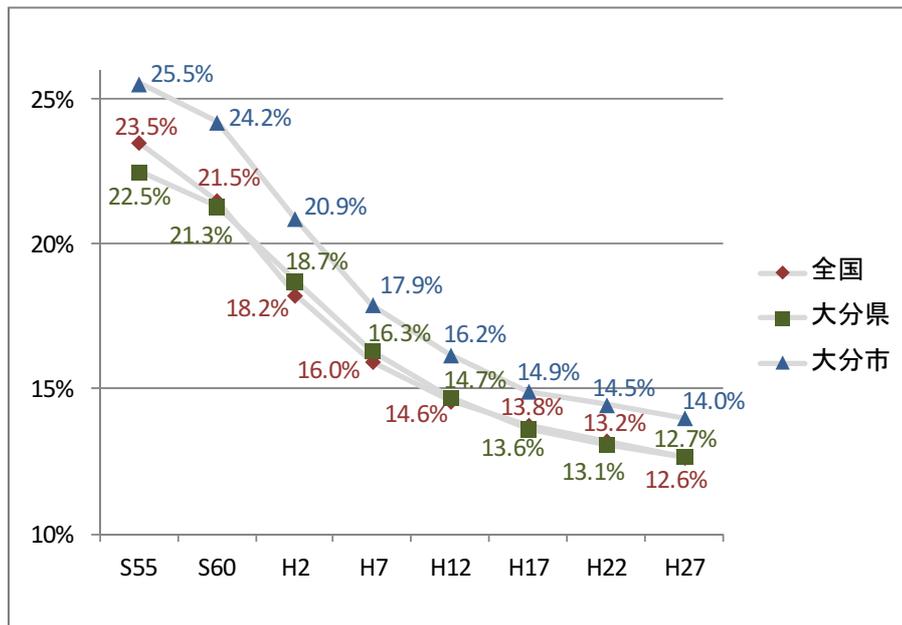
■高齢化率(65歳以上)の推移



出典：総務省統計局『国勢調査』（各年）



■年少人口割合(0～14歳)の推移



出典：総務省統計局『国勢調査』(各年)



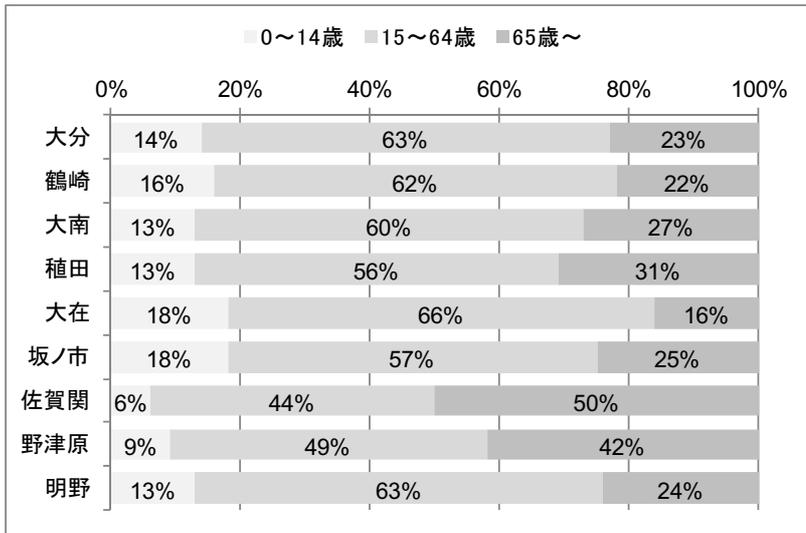
(6) 地区別の少子高齢化の状況

地区別の年少人口（15歳未満）の割合は、佐賀関地区が6%、野津原地区が9%と、他の地区に比べて少子化が顕著です。

さらに、地区別の老年人口（65歳以上）の割合についても、佐賀関地区が50%、野津原地区が42%となっており、他の地区に比べて高齢化が顕著です。

■大分市の年齢3区分別地区別人口

	大分	鶴崎	大南	植田	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	明野
0～14歳	28,519	12,503	3,470	10,556	4,960	3,336	522	384	3,305
15～64歳	129,971	47,553	16,716	46,502	18,573	10,880	4,030	2,223	15,611
65歳～	47,590	17,264	7,411	25,733	4,612	4,642	4,688	1,908	5,946
合計	206,080	77,320	27,597	82,791	28,145	18,858	9,240	4,515	24,862



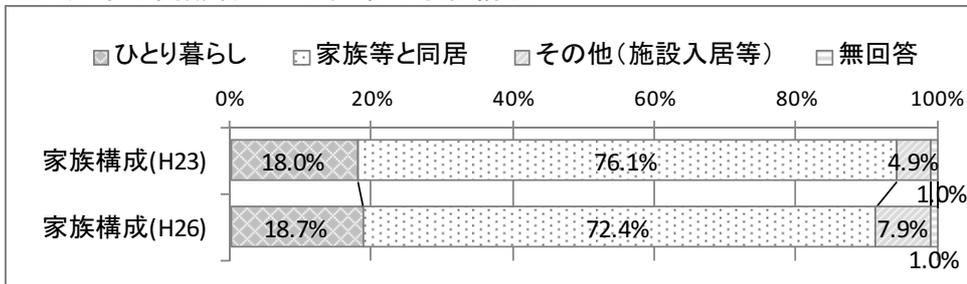
※年齢3区分別地区別人口は、校区（通学区）毎の人口・世帯数を集計したものです。その際、一部に校区未定の世帯があり、それらの世帯も、いずれかの所管区域に計上していますので、これらの地区別合計の数値と P68 の地区別人口の数値とは一致しません。

出典：大分市『住民基本台帳』（平成 28 年 9 月末）

(7) 高齢者（65歳以上）がいる世帯の状況

平成 26 年の高齢者（65歳以上）がいる世帯の家族構成を見ると、平成 23 年に比べて「ひとり暮らし」と「その他（施設入居等）」が増えて、「家族等と同居」が減少しています。

■大分市の高齢者がいる世帯の家族構成



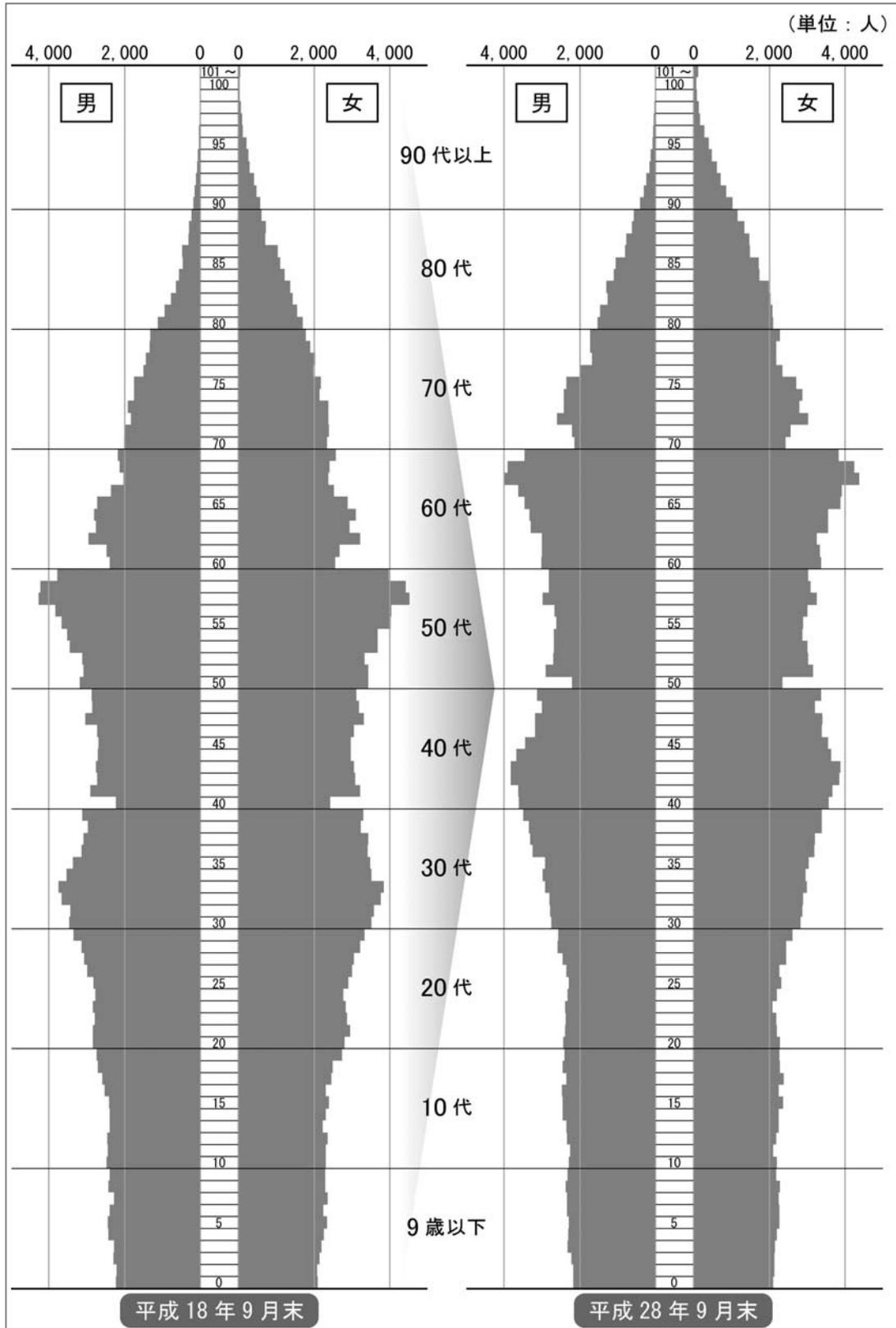
出典：大分市『高齢者実態調査』（各年）



(8) 人口ピラミッド

人口ピラミッドを見ると、子どもの数は男女とも1歳当たり2,000人強で推移しています。また、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ます。

■大分市の人口ピラミッド(H18年→H28年)



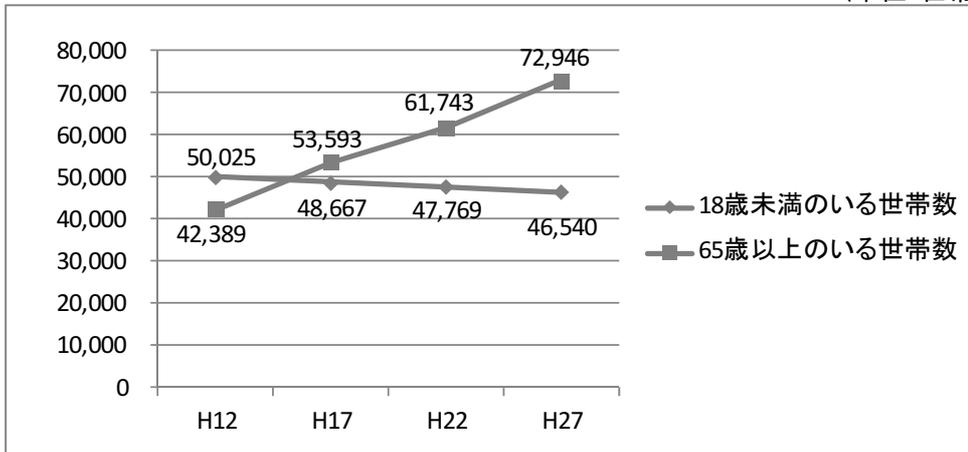
出典：大分市『住民基本台帳』(各年9月末)



(9) 18歳未満のいる世帯数、65歳以上のいる世帯数

18歳未満のいる世帯数は減少傾向にあり、65歳以上のいる世帯数は増加傾向にあります。少子高齢化の進展に歯止めがかかっていない現状です。

■ 18歳未満のいる世帯数、65歳以上のいる世帯数(大分市) (単位:世帯)

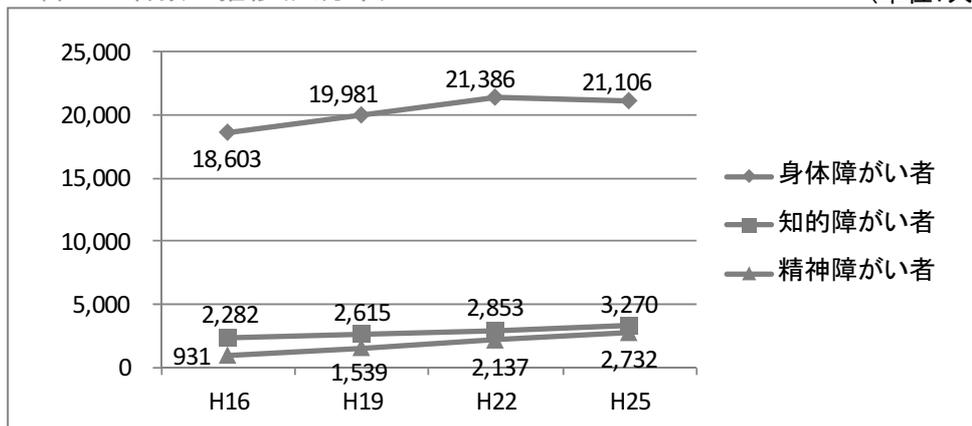


出典:総務省統計局『国勢調査』(各年)

(10) 障がい者数の推移

障がい者数は、身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者の順に多い状況です。知的障がい者、精神障がい者については増加傾向にあり、身体障がい者についてはおおむね横ばいで推移しています。

■ 障がい者数の推移(大分市) (単位:人)



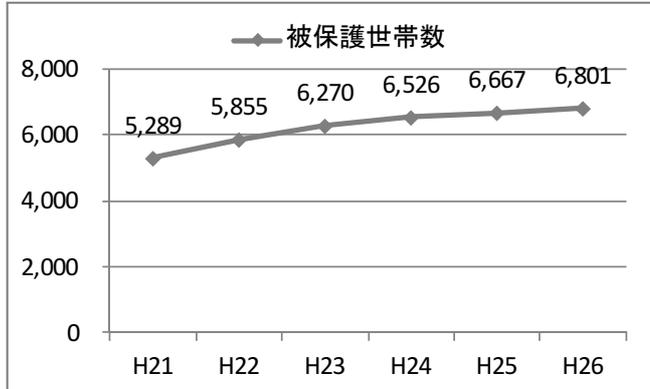
出典:大分市『障害福祉計画』(第2~4期)



(11) 生活保護受給世帯数の推移

生活保護受給世帯数は、増加傾向にあります。

■生活保護受給世帯数の推移(大分市) (単位:世帯)



出典:大分市『統計年鑑』(平成27年度版)



2. 住宅等の状況

「2. 住宅等の状況」では、主に「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」のデータを使用していることから、同調査の概要を以下に示します。

■「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」について

調査の種別：抽出調査

結果の推定：調査単位区内の調査対象住戸の抽出率の逆数により算出

調査の方法：調査対象世帯へ調査票を配布後、再度訪問して調査票の収集等の実施

※インターネットによる回答（オンライン調査）も含む

■総数と内訳の合計について

表記している値は四捨五入した後の値であるため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

■推定値の精度（標準誤差率）〈H25〉

推定値は抽出調査のため、数が大きくなるに従って正確に、数が小さくなるに従って不正確になります。以下に示す標準誤差率は、実際の値と得られる値の誤差がどの程度の範囲になるかの目安となるものです。

推定値の大きさ	標準誤差率
200,000	0.596%
100,000	1.891%
70,000	2.517%
50,000	3.165%
30,000	4.313%
20,000	5.417%
10,000	7.845%
7,000	9.442%
5,000	11.223%
3,000	14.554%
2,000	17.865%
1,000	25.322%
700	30.286%
500	35.851%

※大分県内人口30万以上の市

※推定値の精度は、全数調査をすれば得られるはずの値（真の値）の存在を示す目安であり、推定値を中心としてその前後に標準誤差（推定値の大きさ×標準誤差）だけの幅をとれば、その区間内に真の値があることが約68%の確率で期待され、また、標準誤差の2倍の幅をとれば、その区間内の真の値が約95%の確率で期待される。なお、これらは実数値に対して適用されるものであり、「1住宅当たり居住室数」等のような平均値及び増加率、割合等の計算値に対しては適用できない。

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』



(1) 建築時期別の構造

建築時期別の構造について、建築時期が古い建物は木造の割合が高く、鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が低い傾向にあります。建築時期が新しくなるにつれて木造の割合は減少して鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高くなる傾向にあります。鉄骨造は平成に入ってから10%前後で推移しています。

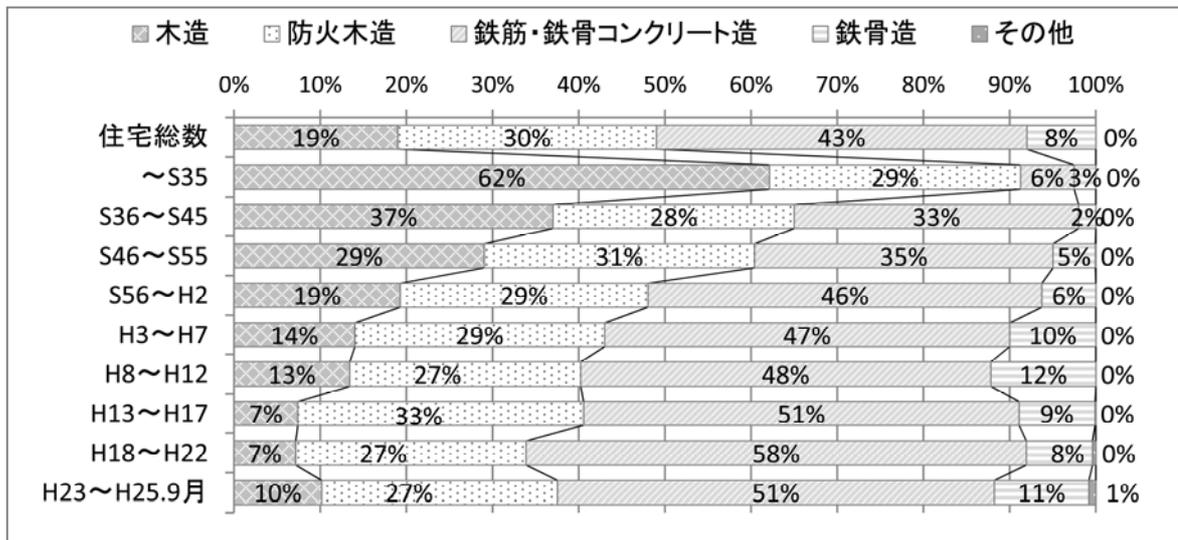
なお、耐震基準見直し前に該当する昭和55年以前に建築された木造住宅（下表網掛け部の合計）は17,110戸となっています。（参考：『平成15年住宅・土地統計調査』時点では21,710戸）

また、木造住宅の割合は、全国57%（木造25%+防火木造32%）、大分県64%（木造37%+防火木造27%）、大分市49%（木造19%+防火木造30%）となっています。

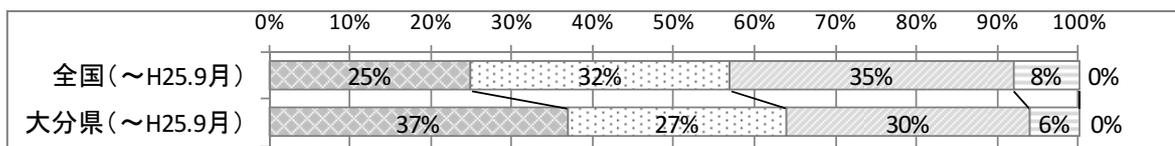
■ 建築時期別の構造(大分市)

(単位:戸)

	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他	合計
住宅総数	37,690	58,730	86,010	14,970	270	197,670
～S35	3,200	1,500	320	130	0	5,150
S36～S45	3,820	2,900	3,440	270	0	10,430
S46～S55	10,090	10,910	12,040	1,710	20	34,770
S56～H2	8,210	12,250	19,470	2,670	0	42,600
H3～H7	2,850	6,100	9,630	2,040	0	20,620
H8～H12	2,870	5,740	10,190	2,610	0	21,410
H13～H17	1,560	6,990	10,650	1,860	20	21,080
H18～H22	1,620	6,060	13,160	1,740	90	22,670
H23～H25.9月	880	2,370	4,390	950	70	8,660
S55以前の小計(H25年調査)※再掲	17,110	15,310	15,800	2,110	20	50,350
S55以前の小計(H15年調査)※参考値	21,710	17,110	17,330	1,870	0	87,800



<参考: 建築時期別の構造(全国、大分県)>



出典: 総務省統計局『平成15・25年住宅・土地統計調査』



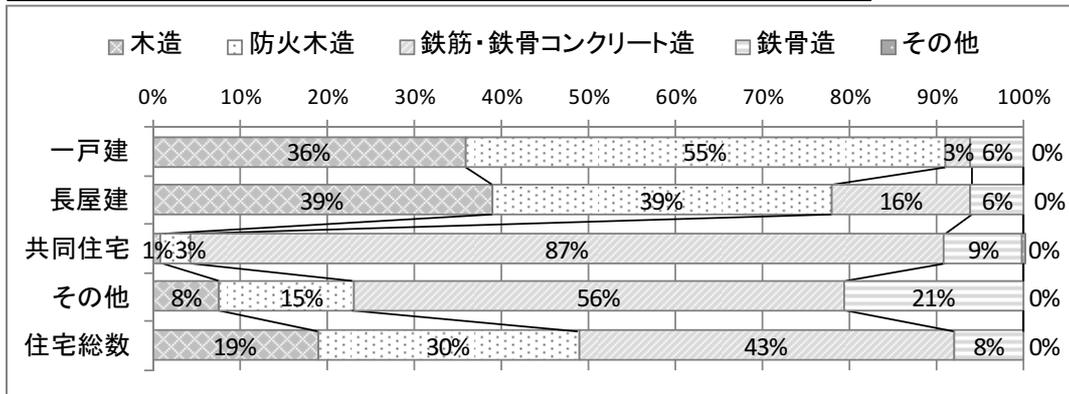
(2) 建て方別の構造

建て方別の構造を見ると、一戸建は大半が木造住宅（木造+防火木造）で91%を占めているのに対し、共同住宅は大半が鉄筋・鉄骨コンクリート造で87%を占めています。

■建て方別の構造(大分市)

(単位:戸)

	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他	住宅総数
一戸建	35,630	54,400	2,450	6,190	150	98,820
長屋建	1,060	1,080	450	150	0	2,740
共同住宅	970	3,180	82,890	8,560	120	95,730
その他	30	60	220	80	0	390
総数	37,690	58,730	86,010	14,970	270	197,680



出典:総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』

(3) 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大きな揺れが観測され、一部破損を含めると住家と非住家を合わせて111棟の建物被害が発生しました。

■地震災害の状況(大分市)

人的被害(人)		建物被害(棟)					
重傷	軽傷	住家			非住家		
		全壊	半壊	一部破損	全壊	半壊	一部破損
1	2	1	1	87	0	0	22
		89			22		
		111					

※平成28年9月27日現在

出典:大分県『平成28年4月16日以降に発生した地震に伴う災害情報について(第87報)』



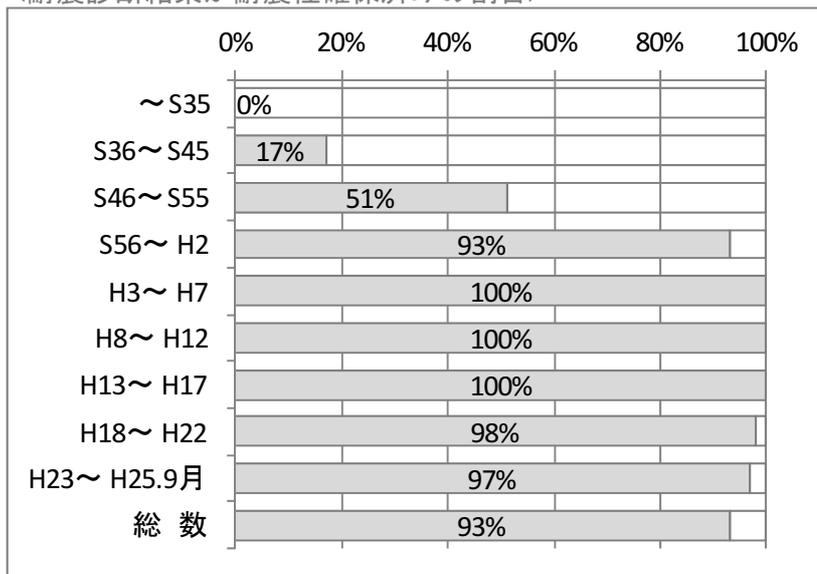
(4) 平成 21 年以降における耐震診断結果（建築の時期別）

平成 21 年以降における耐震診断結果を見ると、耐震性確保済みの割合は、「S56～H2 年」を境に大きく異なり、古い住宅の方が耐震性を確保できていない傾向にあります。

■平成 21 年以降における耐震診断結果（建築の時期別）（大分市）

建築の時期	耐震診断をした			耐震性確保済みの割合
		耐震性は確保済	耐震性は未確保	
～S35	20	-	20	0%
S36～S45	180	30	150	17%
S46～S55	610	310	300	51%
S56～H2	1,000	930	60	93%
H3～H7	680	680	-	100%
H8～H12	1,280	1,280	-	100%
H13～H17	1,350	1,350	-	100%
H18～H22	1,860	1,830	30	98%
H23～H25.9月	1,630	1,580	50	97%
総数	8,600	7,990	600	93%

<耐震診断結果が耐震性確保済みの割合>



出典：総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』



(5) 高齢者等のための設備の有無

高齢者等のための設備がある割合は、持家が68%、借家が27%となっています。設備別に見ると手すりが37%と最も多く、その内訳は階段、浴室、トイレの順となっています。

なお、全国の高齢者等のための設備が有る割合は約52%であるのに対し、大分市は50%と全国平均に近い状況です。

■ 高齢者等のための設備の有無(大分市)

	全国 住宅総数 (参考)	大分市 住宅総数													店舗 その 他の 併用住 宅
		専用住宅	持家				借家				併用住宅				
			持家	一戸 建て	長屋 建	共同 住宅	その他	借家	一戸 建て	長屋 建		共同 住宅	その他		
総数	52,102,200	197,680	195,690	107,530	87,890	120	19,410	110	87,250	8,570	2,630	75,940	110	1,990	
高齢者等のための設備有	52%	50%	50%	68%	68%	55%	68%	82%	27%	33%	44%	26%	-	61%	
手 す り が あ る	総数	41%	37%	37%	55%	60%	33%	33%	82%	14%	23%	39%	12%	-	57%
	玄関	10%	8%	8%	12%	15%	33%	2%	-	3%	4%	-	3%	-	5%
	トイレ	20%	18%	18%	27%	29%	33%	19%	-	7%	8%	15%	7%	-	19%
	浴室	23%	20%	20%	30%	32%	33%	23%	55%	8%	8%	22%	8%	-	18%
	脱衣所	3%	3%	3%	4%	4%	-	2%	-	2%	-	-	2%	-	1%
	廊下	5%	5%	5%	8%	9%	-	3%	-	2%	4%	-	1%	-	5%
	階段	26%	24%	24%	38%	46%	17%	3%	55%	7%	13%	15%	6%	-	50%
	居住室	1%	2%	2%	2%	2%	-	1%	-	1%	1%	-	1%	-	2%
	その他	1%	1%	1%	1%	1%	-	1%	-	0%	1%	1%	0%	-	3%
またぎやすい高さの浴槽	21%	22%	22%	32%	31%	-	35%	27%	9%	10%	27%	9%	-	21%	
廊下等の幅が車いすで通行可能	16%	17%	17%	24%	22%	-	35%	55%	9%	4%	8%	10%	-	10%	
段差のない屋内	21%	22%	22%	28%	24%	25%	44%	55%	15%	8%	6%	17%	-	19%	
道路から玄関まで車いすで通行可能	12%	12%	12%	15%	10%	-	41%	-	7%	4%	-	8%	-	9%	
高齢者等のための設備無	48%	50%	50%	32%	32%	45%	32%	18%	73%	67%	56%	74%	100%	39%	

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』

(6) 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

高齢者の居住する住宅で一定のバリアフリー化がなされている世帯は41%、そのうち高度のバリアフリー化がなされている世帯は9%で、全国と同じ割合となっています。

■ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

種別	全国		大分県		大分市	
	世帯数 (世帯)	割合	世帯数 (世帯)	割合	世帯数 (世帯)	割合
65歳以上の世帯員のある主世帯総数	20,843,900	100%	216,900	100%	66,260	100%
一定のバリアフリー化	8,584,300	41%	84,700	39%	26,870	41%
うち高度のバリアフリー化	1,774,800	9%	15,700	7%	5,670	9%

用語	定義	
一定のバリアフリー化	高齢者等のための設備等のうち、右のいずれかに該当すること	・2箇所以上の手すりの設置 ・段差のない屋内
高度のバリアフリー化	高齢者等のための設備等のうち、右のいずれにも該当すること	・2箇所以上の手すりの設置 ・段差のない屋内 ・廊下等が車いすで通行可能な幅

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』



(7) 省エネルギー設備の設置状況

太陽熱を利用した温水機器等がある割合は全国を上回り、大分県を下回っています。太陽光を利用した発電機器がある割合は全国を上回り、大分県と同等です。二重サッシ又は複層ガラスの窓がある割合は全国を下回り、大分県とほぼ同等です。

■省エネルギー設備の設置状況

	太陽熱を利用した温水機器等がある	太陽光を利用した発電機器がある	二重サッシ又は複層ガラスの窓がある		
			全ての窓にある	一部の窓にある	全て又は一部の窓にある
全国	4%	3%	13%	13%	26%
大分県	12%	5%	7%	9%	15%
大分市	6%	5%	8%	9%	16%

出典：総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』

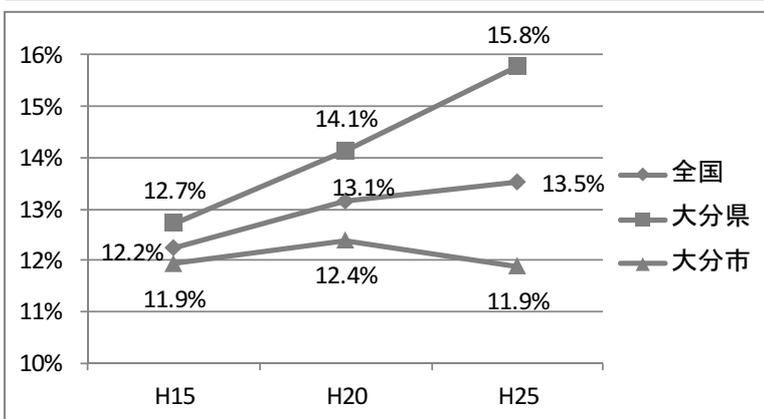
(8) 空き家の状況

1) 空き家率の比較

大分県の空き家率は上昇傾向にあります。平成 25 年の大分市では、平成 20 年に比べて減少し、平成 15 年と同じ水準にまで下がりました。全国の空き家率は増加しているもののその上昇率は、鈍化しています。

■空き家率の比較

種別		H15	H20	H25
全国	総戸数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家戸数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%
大分県	総戸数(戸)	516,500	546,400	569,500
	空き家戸数(戸)	65,700	77,200	89,900
	空き家率	12.7%	14.1%	15.8%
大分市	総戸数(戸)	193,250	219,250	224,840
	空き家戸数(戸)	23,050	27,160	26,720
	空き家率	11.9%	12.4%	11.9%



出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)



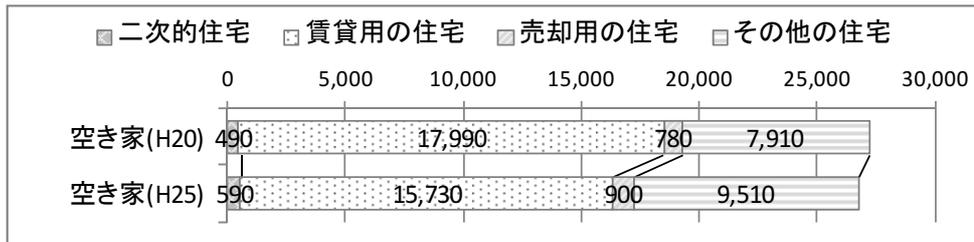
2) 空き家の種類別の状況

平成 25 年の空き家を種類別に見ると、平成 20 年に比べて「賃貸用の住宅」が大きく減少し、前頁の通り大分市全体の空き家率が減少する中「その他の住宅」は、大きく増加しています。

■ 空き家の種類別の状況(大分市)

(単位:戸)

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空き家総数
空き家(H20)	490	17,990	780	7,910	27,160
空き家(H25)	590	15,730	900	9,510	26,720



※二次的住宅：別荘あるいは仕事の残業時のみの寝泊り等の限られた利用の住宅で、普段人が住んでいない住宅。

※賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

※売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

※その他の住宅：二次的住宅や賃貸・売却用の住宅以外の住宅で、普段人が住んでいない住宅。

出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)

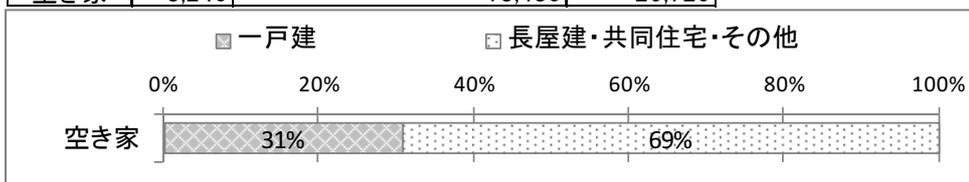
3) 空き家の建て方別の状況

空き家を建て方別に見ると、「一戸建」が31%となっています。

■ 空き家の建て方別の状況(大分市)

(単位:戸)

	一戸建	長屋建・共同住宅・その他	総数
空き家	8,240	18,480	26,720



出典：総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』

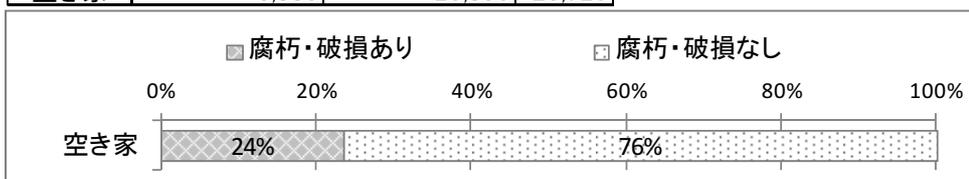
4) 空き家の老朽化の状況

空き家は、24%が「腐朽・破損あり」となっています。

■ 空き家の老朽化の状況(大分市)

(単位:戸)

	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	総数
空き家	6,330	20,390	26,720



出典：総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』



5) 空家等の状況（地区別）

平成 27 年 10 月 5 日から平成 28 年 3 月 30 日にかけて行った「大分市空家等実態調査」による調査結果を以下に示します。

調査方法は、1 年以上水道が中止されている建築物、大分市が把握している空家等、自治会にご協力いただいた調査で得られた空家等情報約 16,000 件について現地で調査員が公道上から外観目視により建物の老朽の程度、状況及び周囲に対する危険度等を調査したものです。

大分市全域における空家等の件数は 3,138 件となっています。

地区毎にみると大分地区が 1,213 件と最も多く、次いで佐賀関地区の 506 件、鶴崎地区の 393 件、植田地区の 295 件となっています。

「大分市空家等実態調査」から「世帯数に対する空家等の割合」を算出して比較すると、佐賀関地区の割合が 11.0%と最も高く、次いで野津原地区の 6.1%となっています。

■空家等の状況（地区別）

地区	合計 ①	空家等 内訳				特定空家 等の可能 性有り ②	特定空家等 の可能性有 りの割合 (②/①)	世帯数 (H28年 3月末) ③	世帯数に対 する空家等 の割合 (③/①)
		そのまま 入居可能	軽度な 不良状態	重度な 不良状態	修復 不可能				
大分	1,213	604	567	36	6	131	10.8%	97,466	1.2%
鶴崎	393	204	173	15	1	57	14.5%	32,815	1.2%
大南	283	111	122	49	1	58	20.5%	10,955	2.6%
植田	295	173	117	5	0	23	7.8%	37,110	0.8%
大在	77	21	52	4	0	8	10.4%	12,728	0.6%
坂ノ市	172	65	83	20	4	38	22.1%	7,644	2.3%
佐賀関	506	115	321	67	3	104	20.6%	4,609	11.0%
野津原	125	12	85	28	0	28	22.4%	2,040	6.1%
明野	74	27	41	6	0	4	5.4%	9,385	0.8%
市全域	3,138	1,332	1,561	230	15	451	14.4%	214,752	1.5%

出典：大分市『大分市空家等対策計画』（平成 28 年 12 月）

大分市『住民基本台帳』（平成 28 年 3 月末）



(9) 居住面積水準

主世帯における最低居住面積水準未達の割合は 6.5% (H20) → 5.4% (H25)、誘導居住面積水準未達の割合は 43.2% (H20) → 41.0% (H25) と改善しています。しかしながら、所有関係別に見ると、「民営借家(非木造)」のみ最低居住面積水準未達の割合は 11.9% (H20) → 15.1% (H25)、誘導居住面積水準未達の割合は 70.2% (H20) → 71.2% (H25) と悪化しています。

居住面積水準の定義や注釈等については次頁に示します。

■ 居住面積水準未達の世帯の割合 (大分市)

	総世帯数	最低居住面積水準未達			誘導居住面積水準未達		
		世帯数	割合		世帯数	割合	
			H25	H20 (参考)		H25	H20 (参考)
主世帯	197,680	10,690	5.4%	6.5%	81,020	41.0%	43.2%
持家	109,230	240	0.2%	0.5%	22,140	20.3%	21.4%
借家	87,460	10,450	11.9%	13.6%	58,880	67.3%	69.2%
公営の借家	11,670	270	2.3%	14.5%	6,630	56.8%	65.9%
民営借家(木造)	12,430	930	7.5%	15.0%	8,000	64.4%	70.9%
民営借家(非木造)	58,670	8,880	15.1%	11.9%	41,800	71.2%	70.2%
給与住宅	4,690	370	7.9%	22.1%	2,440	52.0%	65.0%

※「主世帯」とは、住居と生計をともにしている人の集まり、または一戸を構えて住んでいる単身の世帯

※「公営の借家」は公団・公社を含む。

出典：総務省統計局『平成 20・25 年住宅・土地統計調査』



○居住面積水準について

「第八期住宅建設五箇年計画」（平成13年3月13日閣議決定）において、元々は「居住水準」として定められた指標ですが、平成18年9月における住生活基本計画（全国計画）において、同計画の中で示された住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、「居住面積水準」として次のように定義し直されました。

■居住面積水準の定義

種別	最低居住面積水準	誘導居住面積水準
定義	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活基本計画（全国計画）に示された住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提とする。 ・以下に示す面積は住戸専用面積で壁芯とする。 	
基準	①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡	(1) 一般型誘導居住面積水準 ※ 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 ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡ (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ※ 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定 ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡
注釈	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人として算定する。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人とする。 2 世帯人数（注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%を控除する。 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。 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 ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合	

※誘導居住面積水準の型について、「住宅・土地統計調査」の集計方法では、住宅の建て方が共同住宅については「都市居住型」、共同住宅以外については「一般型」として区分されている。



(10) 所有関係別の居住室数

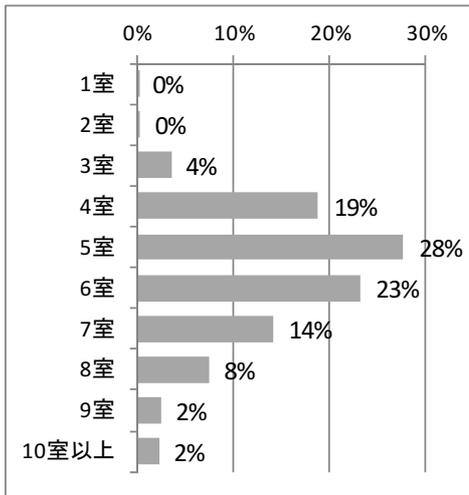
所有関係別に居住室数を比較すると、持家は居住室数が多く、借家は居住室数が少ない傾向にあります。

■ 所有関係別の居住室数(大分市)

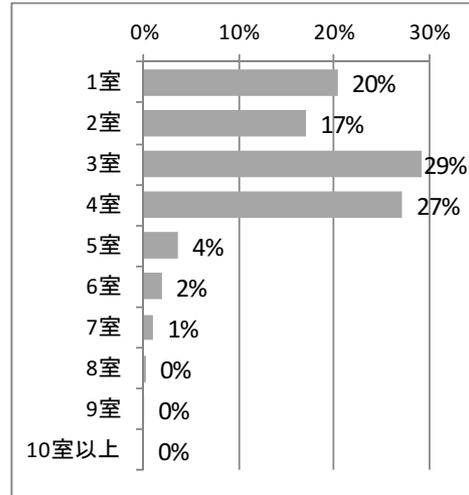
(単位:戸)

居住室数	1室	2室	3室	4室	5室	6室	7室	8室	9室	10室以上	1住宅 当たり 居住室数
持家	110	360	3,870	20,540	30,220	25,300	15,410	8,210	2,710	2,500	5.7
借家	17,850	14,940	25,460	23,770	3,170	1,640	360	200	60	0	2.85

<持家>



<借家>



出典:総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』

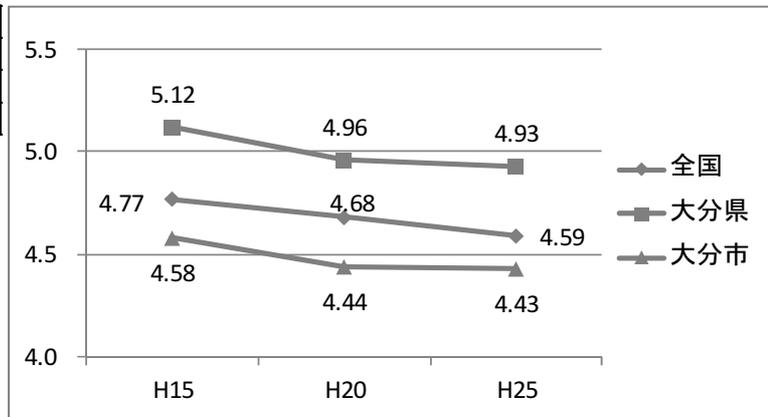
(11) 1住宅当たりの平均居住室数の推移

平成 25 年の 1 住宅当たりの平均居住室数の推移を見ると、平成 15 年に比べると減少していますが、平成 20 年に比べるとほぼ横ばいとなっています。また、大分市は全国や大分県の平均より 1 住宅当たりの平均居住室数は少ない状況です。

■ 1住宅当たりの平均居住室数の推移

(単位:室/戸)

年	全国	大分県	大分市
H15	4.77	5.12	4.58
H20	4.68	4.96	4.44
H25	4.59	4.93	4.43



出典:総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)



(12) 家賃の状況

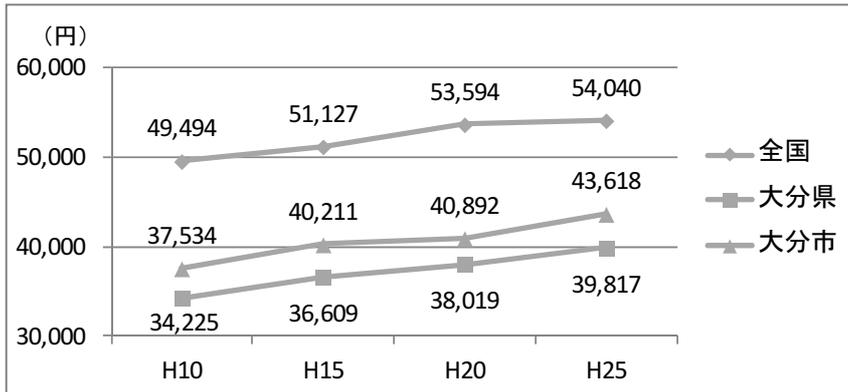
全国、大分県、大分市の1戸当たり平均家賃の推移を見ると、いずれも上昇傾向にあります。大分市の家賃は全国より低額ですが、大分県よりは高額となっています。

また、大分市の家賃で最も多い層は「4万円以上～6万円未満」の41%となっています。

■ 1戸当たり平均家賃

(単位:円/月)

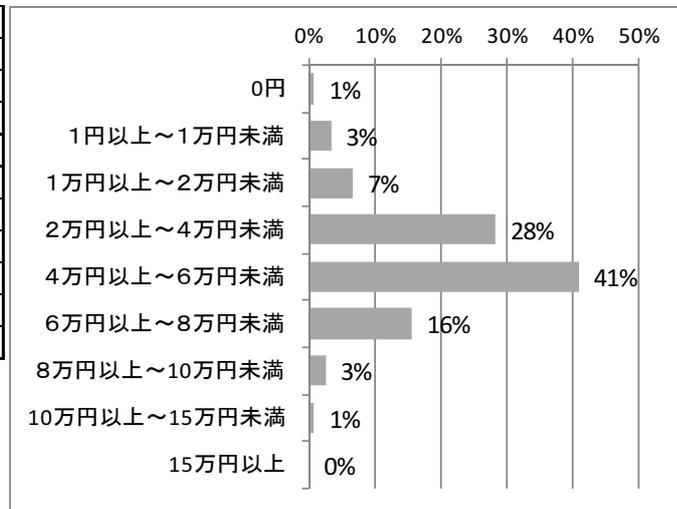
	H10	H15	H20	H25
全国	49,494	51,127	53,594	54,040
大分県	34,225	36,609	38,019	39,817
大分市	37,534	40,211	40,892	43,618



出典:総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)

■ 家賃の状況(大分市)

家賃	世帯数
0円	680
1円以上～1万円未満	2,820
1万円以上～2万円未満	5,620
2万円以上～4万円未満	24,160
4万円以上～6万円未満	35,720
6万円以上～8万円未満	13,330
8万円以上～10万円未満	2,130
10万円以上～15万円未満	670
15万円以上	0
借家(専用住宅)総数	87,250



出典:総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』



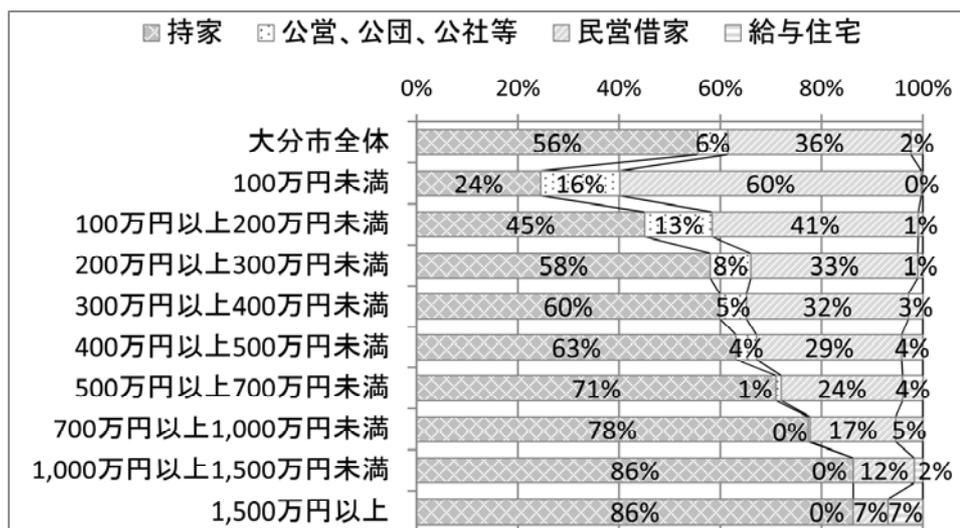
(13) 世帯の収入と住宅の所有関係

平成 25 年の持家率は、56%と半数を超えています。平成 20 年では 54%であったことから、持家率は若干増加しています。世帯の年収が増えるにつれて持家率は高くなる傾向にあります。また、100 万円未満の低額所得者は民間借家の割合が 60%となっています。なお、全国の住宅総数は約 52,102,200 戸に対し持家数が約 32,165,800 戸であるため、全国の持家率は約 62%となっています。

■ 世帯の年収別住宅の所有関係(大分市)

(単位:戸)

	持家	借家		
		公営、公団、公社等	民間借家	給与住宅
大分市全体	109,230	11,670	71,110	4,690
100万円未満	3,060	1,950	7,440	40
100万円以上200万円未満	11,650	3,450	10,530	240
200万円以上300万円未満	19,620	2,820	10,940	380
300万円以上400万円未満	16,030	1,410	8,560	770
400万円以上500万円未満	13,660	880	6,210	910
500万円以上700万円未満	19,620	180	6,610	1,030
700万円以上1,000万円未満	13,490	70	2,850	940
1,000万円以上1,500万円未満	4,600	0	680	90
1,500万円以上	1,500	0	120	120





(14) 住宅着工戸数

1) 所有関係別

住宅着工戸数は平成27年度において、過去6年間で最も多い状況です。

■住宅着工戸数(所有関係別)(大分市)

単位:戸

	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度
合計	2,832	2,919	3,674	3,661	3,109	3,867
持家	1,143	1,218	1,263	1,430	1,147	1,219
貸家	1,253	1,169	1,218	1,712	1,334	1,664
給与住宅	0	1	36	3	44	73
分譲住宅	436	531	1,157	516	584	911

出典:国土交通省『建築統計年報』(各年度)

2) 構造別

住宅着工戸数を構造別に見ると、木造が最も多く、次いで鉄筋コンクリート造が多い状況です。

■住宅着工戸数(所有関係別)(大分市)

単位:戸

	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度
合計	2,832	2,919	3,674	3,661	3,109	3,867
木造	1,421	1,475	1,615	1,971	1,824	1,875
鉄骨鉄筋コンクリート造	39	0	57	1	24	1
鉄筋コンクリート造	857	998	1,319	977	744	1,416
鉄骨造	514	445	683	711	516	575
コンクリートブロック造	1	0	0	0	0	0
その他	0	1	0	1	1	0

出典:国土交通省『建築統計年報』(各年度)



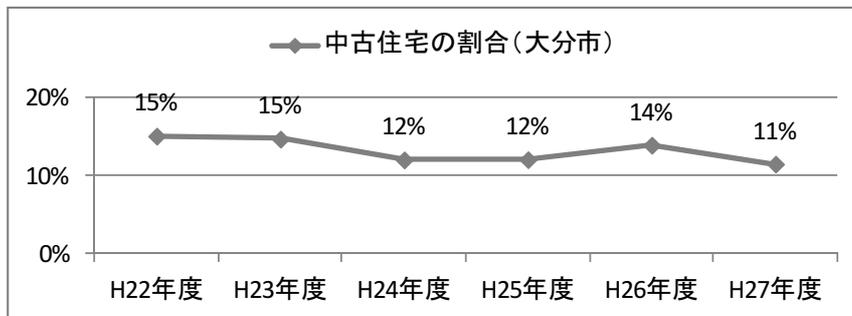
(15) 持家として取得した中古住宅の割合

持家として取得した中古住宅と新規着工住宅を合計した戸数に対する中古住宅の割合(中古住宅の流通シェア)は、おおむね11%と推測されます。同様に算出した大分県と全国の割合もほぼ同様の割合を示しています。

■持家として取得した中古住宅の割合

区分	年度	新規着工	中古取得	新規+中古	中古割合
		①	②	③(①+②)	②/③
大分市	H22年度	2,832	502	3,334	15%
	H23年度	2,919	502	3,421	15%
	H24年度	3,674	502	4,176	12%
	H25年度	3,661	502	4,163	12%
	H26年度	3,109	502	3,611	14%
	H27年度	3,867	502	4,369	11%
大分県	H27年度	7,063	920	7,983	12%
全国	H27年度	920,537	110,720	1,031,257	11%

※中古住宅取得については、算出元となる住宅・土地統計調査が5年毎に行われるため、調査年である平成25年と平成20年の差から1年当りの中古住宅取得数を用いた。



出典：国土交通省『建築統計年報』(各年度)、総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)



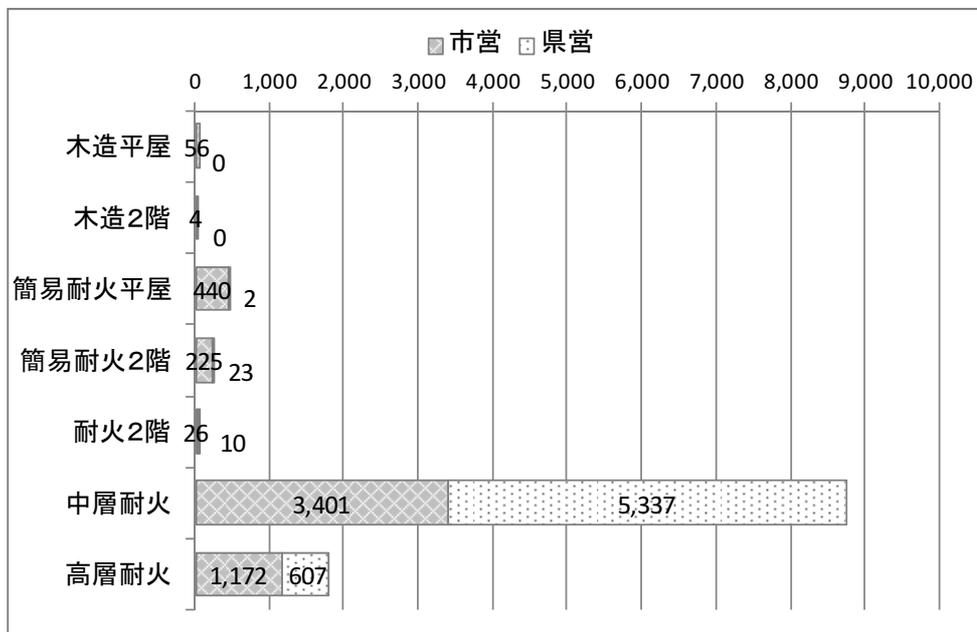
(16) 公営住宅（構造別）の状況

平成 28 年現在の公営住宅数は 11,303 戸です。

市営と県営を合計した公営住宅を構造別に見ると、「中層耐火」が 8,738 戸と最も多く、次いで「高層耐火」の 1,779 戸となっています。

■ 構造別公営住宅数(大分市内の市営住宅と県営住宅、平成 28 年 9 月現在)

構造	戸数(戸)		
	市営	県営	合計
木造平屋	56	0	56
木造2階	4	0	4
簡易耐火平屋	440	2	442
簡易耐火2階	225	23	248
耐火2階	26	10	36
中層耐火	3,401	5,337	8,738
高層耐火	1,172	607	1,779
合計	5,324	5,979	11,303



資料：大分市住宅課、大分県

■ 建築物の構造について

種別	説明
中層建築物	3～5階建ての建築物
高層建築物	6階建て以上の建築物
耐火建築物	主要構造部が耐火構造である、またはその他の定められた防火性能を有する等、建築基準法に定められた基準を満たす建築物のこと。
簡易耐火建築物	平成4年における建築基準法改正前において、耐火建築物以外の建築物で一定の防火性能を有するものとして規定されていたもの。現行の建築基準法における準耐火建築物 [※] に含まれる。

準耐火建築物[※]：耐火建築物以外の建築物で、主要構造部を準耐火構造としたもの、またはその他の定められた防火性能を有する等、建築基準法に定められた基準を満たす建築物のこと。

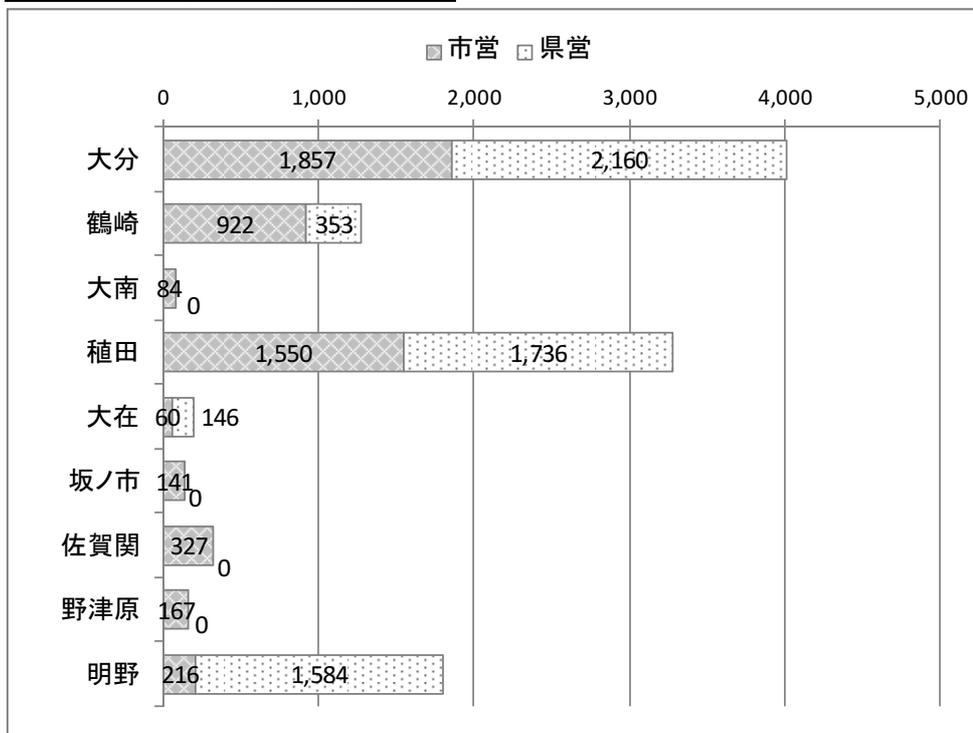


(17) 公営住宅（地区別）の状況

地区別の公営住宅数を見ると、大分地区が 4,017 戸と最も多く、次いで植田地区の 3,286 戸、明野地区の 1,800 戸、鶴崎地区の 1,275 戸となっています。

■地区別公営住宅数(大分市内の市営住宅と県営住宅、平成 28 年 9 月現在)

地区	戸数(戸)		
	市営	県営	合計
大分	1,857	2,160	4,017
鶴崎	922	353	1,275
大南	84	0	84
植田	1,550	1,736	3,286
大在	60	146	206
坂ノ市	141	0	141
佐賀関	327	0	327
野津原	167	0	167
明野	216	1,584	1,800
合計	5,324	5,979	11,303



資料：大分市住宅課、大分県

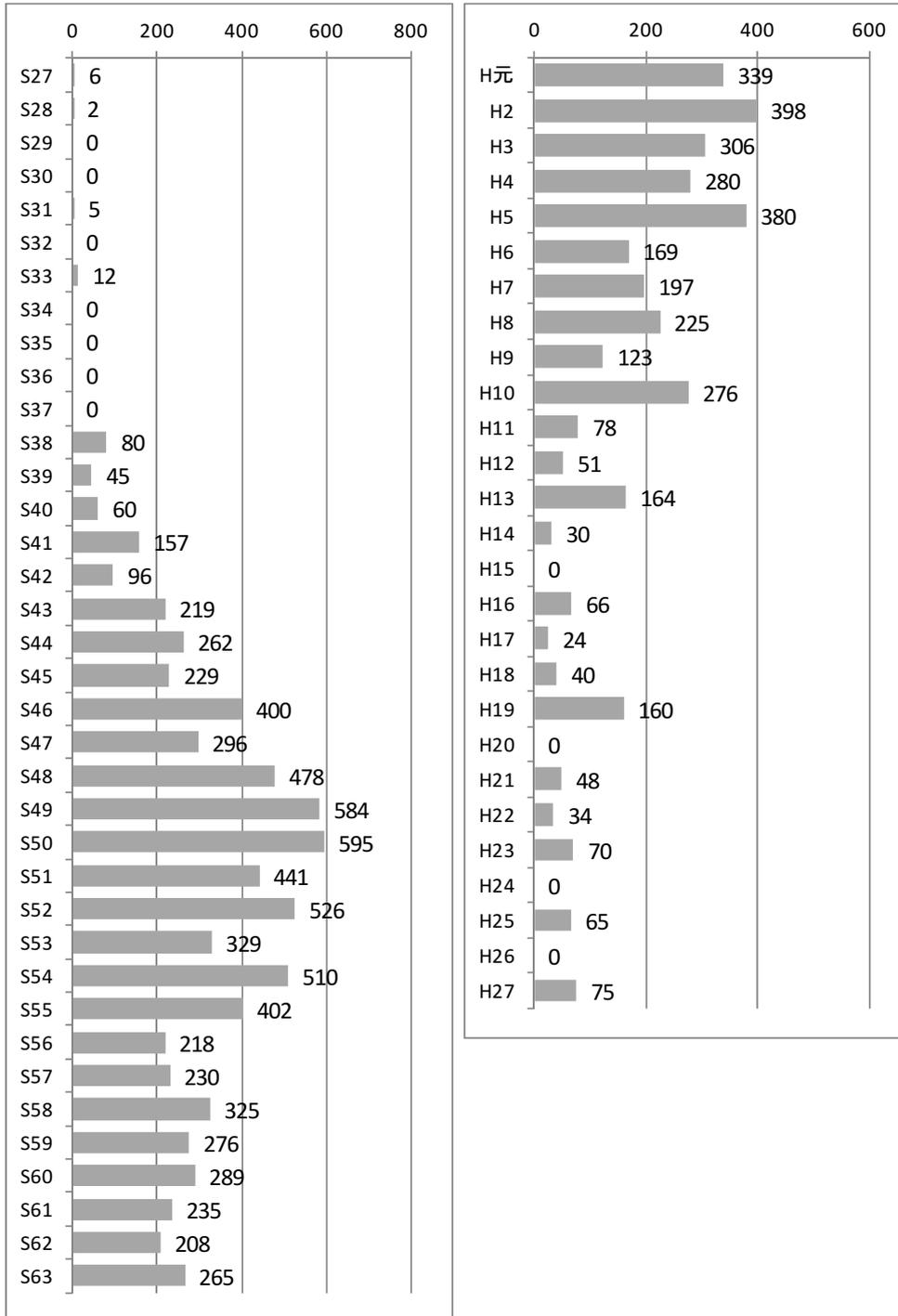


(18) 公営住宅（建設年別）の状況

既存の公営住宅（市営及び県営）は、昭和50年前後の数年間に建設されたものがピークとなっており、その後の建設分は減少しています。バブル景気と呼ばれる平成2年頃の建設分は若干増加していますが、バブル経済の崩壊以降の建設分は大きく減少しています。

平成28年現在から50年前は昭和41年であり、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です。

■ 公営住宅戸数（大分市内の市営住宅と県営住宅、平成28年9月現在）



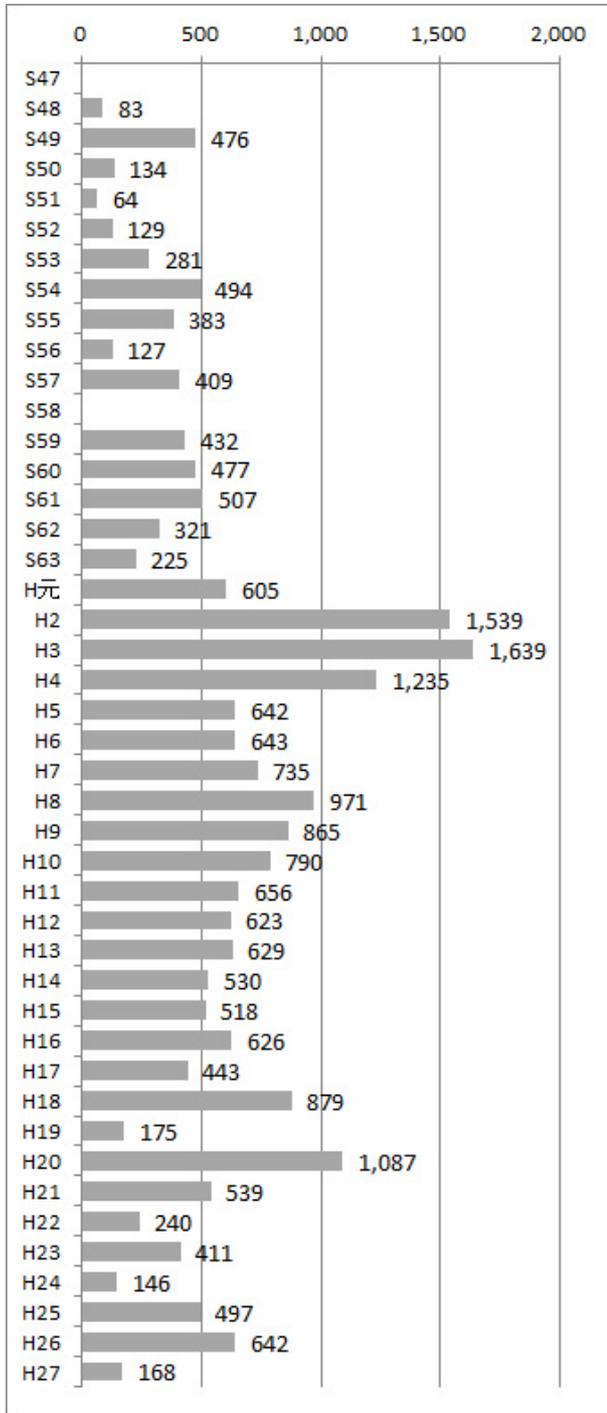
資料：大分市住宅課、大分県



(19) 民間マンション建築戸数の推移

民間マンション建築戸数は平成初頭に急増しました。また、建築後40年を超えるマンションも見られます。

■ 民間マンション建築戸数の推移(大分市) (単位:戸)



資料: 大分市住宅課



(20) 最寄りの医療機関、緊急避難場所までの距離（高齢者主世帯）

高齢者主世帯※（65歳以上）について、最寄りの医療機関や緊急避難場所のいずれとも、半数以上が住宅から500m以上離れていますが、1km未満に最寄りの医療機関があるのは75%、最寄りの緊急避難場所があるのは78%となっています。

全国と比べると、最寄りの医療機関や緊急避難場所のいずれとも、距離が離れている傾向にあります。大分県と比べると、最寄りの医療機関の1,000m以上や最寄りの緊急避難場所の2,000m以上の割合は下回っているものの、その他の距離の割合を比較すると、必ずしも大分県と比べて利便性が高いとは言えない状況です。

■ 最寄りの医療機関までの距離（65歳以上の高齢者主世帯）

種別	距離	割合		
		全国	大分県	大分市
最寄りの医療機関までの距離	250m未満	33%	25%	22%
	250～500m未満	27%	19%	22%
	500～1,000m未満	21%	21%	31%
	1,000m以上	19%	35%	25%
高齢者主世帯総数		11,364,700	126,700	39,870

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』

■ 最寄りの緊急避難場所までの距離（65歳以上の高齢者主世帯）

種別	距離	割合		
		全国	大分県	大分市
最寄りの緊急避難場所までの距離	250m未満	32%	35%	17%
	250～500m未満	30%	21%	22%
	500～1,000m未満	25%	25%	39%
	1,000～2,000m未満	10%	14%	19%
	2,000m以上	3%	5%	3%
高齢者主世帯総数		11,364,700	126,700	39,870

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』

※「高齢者主世帯」について、「住宅・土地統計調査」の集計方法では、「65歳以上の単身世帯」と「65歳以上の夫婦世帯（いずれか一方のみが65歳以上夫婦を含む）」の合計世帯数が集計されている。



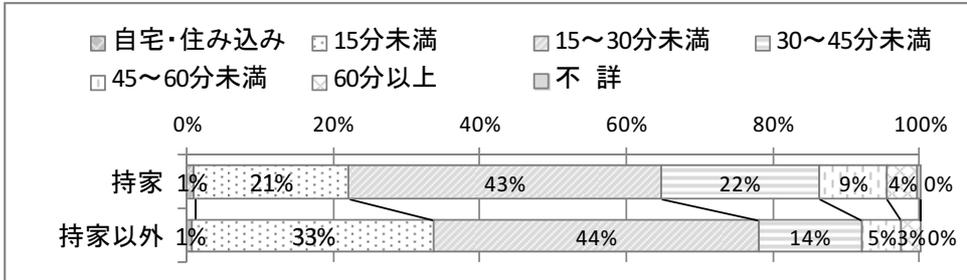
(21) 通勤時間

通勤時間は、家計を主に支える者の職業によって大きく異なっています。「雇用者（※下記の定義参照）」の場合、30分未満の通勤時間は70%前後であるのに対し、「商工・その他の業種（※下記の定義参照）」では80%前後となっています。また「雇用者」の場合は「持家」の方が通勤時間が長いのにに対し、「商工・その他の業種」では「持家以外」の方が通勤時間が長くなっています。

平成25年の雇用者の通勤時間の中位数（所有関係を問わない）は、全国が27.6分であるのに対して大分市は22.8分であり、全国と比較すると短いと言えます。

■家計を主に支える者の通勤時間(雇用者)(大分市) (単位:世帯)

	自宅・ 住み込み	15分 未満	15～ 30分 未満	30～ 45分 未満	45～ 60分 未満	60分 以上	不詳	総数	中位数 (分)
持家	560	10,160	20,760	10,480	4,510	2,040	190	48,700	24.8
持家以外	360	13,990	18,750	6,000	2,240	1,140	260	42,750	20.5



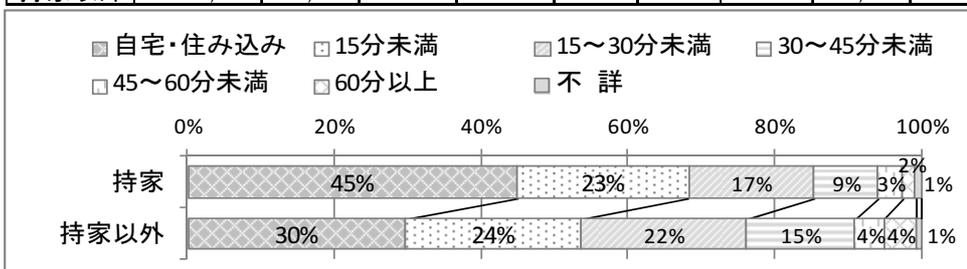
※「雇用者」について、「住宅・土地統計調査」の集計方法では、以下の者を含んでいる。

- ・「会社・団体・公社又は個人に雇われている者」：会社、「都市基盤整備公団」などの公団・公社やその他の法人・団体又は個人に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者（会社員・団体職員・個人商店の従業員など）。また、会社・団体の社長・取締役・理事などのいわゆる役員もここに含めた。
- ・「官公庁の常用雇用者」：現業・非現業を問わず、国又は地方公共団体に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者。
- ・「臨時雇」：日々又は1年以内の期間を定めて雇われている者。

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』

■家計を主に支える者の通勤時間(商工・その他の業種)(大分市) (単位:世帯)

	自宅・ 住み込み	15分 未満	15～ 30分 未満	30～ 45分 未満	45～ 60分 未満	60分 以上	不詳	総数	中位数 (分)
持家	5,260	2,740	1,990	1,020	400	190	110	11,700	3.0
持家以外	1,290	1,040	980	640	200	190	30	4,380	12.7



※「商工・その他の業種」について、「住宅・土地統計調査」の集計方法では、以下の者を含んでいる。

- ・個人経営の商店主・工場主など、農林・漁業業主以外の自営業主、個人で自己の専門の技術又は知識を内容とする業務に従事している開業医・弁護士・著述家・画家・公認会計士なども含まれる。家庭で内職をしている場合もここに含めた。

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』



3. アンケート調査結果の概要

(1) 調査の概要

- 調査期間：平成28年8月1日（月）～16日（火）
- 抽出方法：無作為抽出
- 対象者：大分市内に住む20歳以上の市民

■回収率等

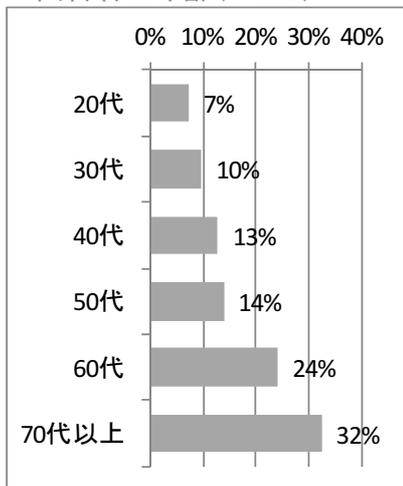
項目	数量	単位
配布数	1,500	票
宛先不明による未達分	14	票
実質配布数	1,486	票
回収数	573	票
回収率	39	%

(2) 単純集計（抜粋）

1) 回答者の年齢

回答者の年齢は、「70代以上」が32%と最も多く、次いで「60代」の24%、「50代」の14%となっています。

■回答者の年齢(n=569)





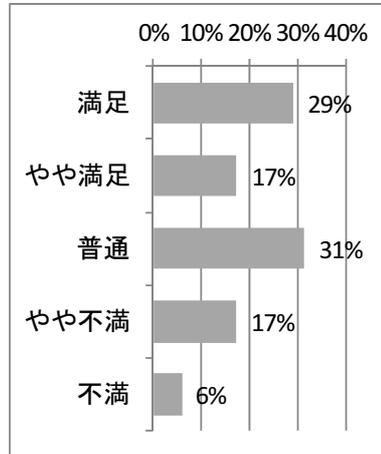
2) 満足度

◆現在お住まいの住宅及び住環境についてどう感じていますか。(一つに○)

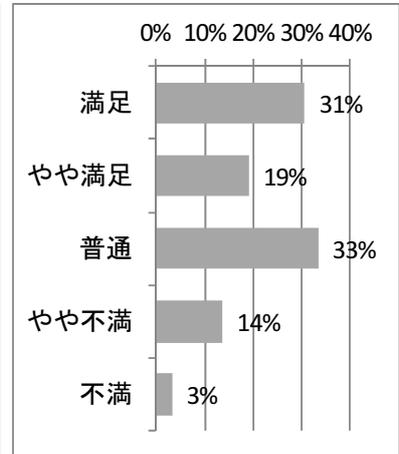
住宅の満足度は、「満足」と「やや満足」を合計した46%が一定の満足感を感じています。

住環境の満足度は、「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ます。

■住宅の満足度(n=552)



■住環境の満足度(n=552)



3) 満足度の理由

住宅の満足度について、良い理由は間取りや駐車場を上げているのに対し、悪い理由は建物の古さが最も多くなっています。住環境は良い理由と悪い理由ともに利便性や静かさ(騒音)が多く挙げられています。

■満足度の理由(上位のみ、回答数10票以上)

順位	住宅		住環境	
	良い理由	悪い理由	良い理由	悪い理由
1	間取りが良い	建物が古い	便利	騒音がある
2	駐車場が良い	間取りが不満	商業施設が近い	商業施設が遠い
3	不満が無い	収納が不満	静か	公共交通機関の便が悪い
4		駐車場が不満	自然が豊か	
5		狭い(抽象的)		

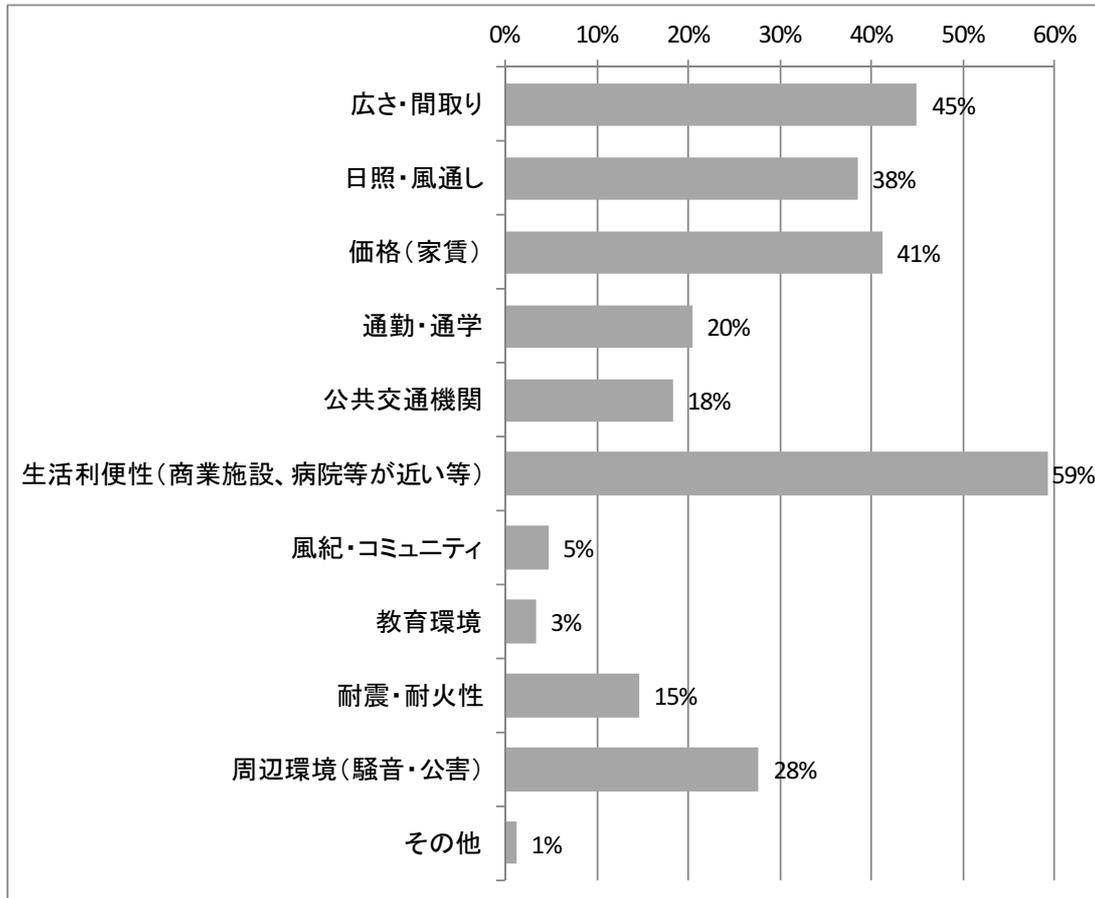


4) 居住時重視項目

◆居住するときに重視する項目を教えてください。(複数回答可※3つまで)

居住するときに重視する項目は、「生活利便性(商業施設、病院等が近い等)」が59%と最も多く、次いで「広さ・間取り」の45%、「価格(家賃)」の41%となっています。

■居住時重視項目(n=520)



※複数回答のため、各項目の合計は100%とは限らない。



(3) クロス集計

本アンケート調査においては、高い年齢層の回答者の割合が多いことから、年齢層によって意向が大きく違う設問についてはクロス集計*で確認します。

*クロス集計：アンケートで回答された複数の設問の回答に着目して、それらの関係性が分かるように集計したものです。(例：年齢別の住まいの種類、地区別の住みたい住宅等)

1) 年齢×大分市の重要施策分野

住生活基本計画(全国計画)で示された8つの目標に関連した10項目の選択肢を設定し、大分市にとってどの分野が特に重要かを尋ねました。

30代以下の世代は「若い子育て世代が安心して暮らせる住環境や子育て支援環境の整備」、50代以上の世代は「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」を重要と考える傾向にあります。40代は重要と考える施策が分散しています。

■年齢×大分市の重要施策分野(n=492)

大分市の重要施策分野	年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上
① 若い子育て世代支援		51%	52%	22%	18%	12%	15%
② 高齢者への住宅や福祉支援		11%	14%	24%	50%	51%	52%
③ 住宅確保要配慮者への支援		5%	8%	17%	12%	15%	6%
④ 住宅品質確保で良質な住宅の循環促進		0%	0%	0%	1%	0%	2%
⑤ 十分な耐震性を持つ住宅確保への支援		8%	12%	12%	3%	2%	7%
⑥ 空き家の利活用や除却の推進		14%	12%	15%	8%	9%	7%
⑦ 地域の住生活産業の活性化		3%	0%	0%	0%	0%	1%
⑧ 住生活関連の新ビジネス推進		0%	0%	2%	3%	5%	4%
⑨ 住宅地の魅力の維持・向上		8%	2%	8%	4%	5%	5%
⑩ その他		0%	0%	0%	1%	1%	1%
	有効回答数	37	49	65	74	121	144

【選択肢】

- ①若い子育て世代が安心して暮らせる住環境や子育て支援環境の整備
- ②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
- ③所得、身体的理由、家庭環境、その他のさまざまな理由で住宅の確保が難しい人々への支援
- ④住宅の品質確保により、良質な住宅の循環を促す取組（検査、評価、情報提供等）
- ⑤十分な耐震性を持つ住宅確保への支援（建替え、リフォーム等）
- ⑥空き家の利活用や除却の推進
- ⑦地域の住生活産業の活性化（質の高い住宅を供給できる技術者の育成、住宅維持管理関連産業等）
- ⑧住生活に関する新しいビジネスの推進（家事代行、食事宅配、遠隔健康管理等）
- ⑨住宅地の魅力の維持・向上（利便性、景観、コミュニティ、災害時の安全性等）
- ⑩その他



2) 現在の住宅種別×希望する住宅種別

移転すると仮定した場合において希望する住居種別の割合について、現在の住居種別毎にクロス集計しました。その結果、明らかとなった傾向を下段の表に示します。

■現在の住宅種別×希望する住宅種別

希望する住宅	現在の住宅	持家 (一)	持家 (マ)	民間 (一)	民間 (マ)	公営	社宅	その他
① 持家(一戸建て)		65%	31%	31%	31%	14%	29%	20%
② 持家(マンション等)		25%	53%	8%	14%	9%	14%	0%
③ 民間賃貸住宅(一戸建て)		1%	0%	23%	3%	0%	0%	0%
④ 民間賃貸住宅(マンション等)		4%	6%	8%	42%	9%	43%	30%
⑤ 公営住宅		4%	8%	30%	7%	63%	0%	0%
⑥ 社宅		0%	0%	0%	1%	0%	14%	0%
⑦ その他		1%	2%	0%	2%	5%	0%	50%
	有効回答数	293	51	13	118	22	7	10

□ : 現在の住宅と同じ住宅種別を希望する割合
 (一) : 一戸建て
 (マ) : マンション等

■住宅種別の希望の傾向

現在の住宅		希望する住宅	
		順位	傾向
持家	一戸建て	1位: 持家(一戸建て)65% 2位: 持家(マンション等)25%	持家に住んでいる人は持家を希望する傾向にある。
	マンション等	1位: 持家(マンション等)53% 2位: 持家(一戸建て)31%	
民間賃貸住宅	一戸建て	1位: 持家(一戸建て)31% 2位: 公営住宅30% 3位: 民間賃貸住宅(一戸建て)23%	民間賃貸住宅に住んでいる人は、希望する住宅種別が分散する傾向にある。
	マンション等	1位: 民間賃貸住宅(マンション等)42% 2位: 持家(一戸建て)31% 3位: 持家(マンション等)14%	
公営住宅		1位: 公営住宅63% 2位: 持家(一戸建て)14%	公営住宅に住んでいる人は、公営住宅を希望する傾向にある。

※「社宅」と「その他」はサンプル数が少ないため、分析をしていない。



3) 築年数×今後の予定や耐震化等

築年数別のクロス集計は、耐震基準が変更となった昭和56年（35年前）と平成12年（16年前）を基準に3分割して集計しました。

①今後10年の予定

今後10年の間に住宅の住み替えやリフォームの予定があるかについて、築年数別にクロス集計しました。

いずれの築年数についても「⑦予定はない」が最も多いですが、築年数が高くなるにつれて「⑦予定はない」の割合が高くなっています。

■ 築年数×予定(今後10年)

予定(今後10年) \ 築年数	0-16年	16-35年	35年-
① 家を新築する	9%	2%	1%
② 家(建売)を購入する	5%	2%	0%
③ 家(中古)を購入する	1%	1%	1%
④ 家を借りる	6%	7%	2%
⑤ 家を建替える	0%	1%	3%
⑥ リフォームする	7%	13%	12%
⑦ 予定はない	72%	74%	81%
有効回答数	112	179	155

②耐震性等の不安

耐震性等の不安があるかについて、築年数別にクロス集計しました。

築年数が高くなるにつれて耐震性等の不安が「①ある」の割合が高くなっています。

■ 築年数×耐震性等の不安

耐震性等の不安 \ 築年数	0-16年	16-35年	35年-
① ある	18%	27%	61%
② ない	54%	41%	19%
③ わからない	28%	32%	20%
有効回答数	113	180	157

③耐震診断や耐震化しない理由

耐震性に関する設問で、耐震性に不安があり、耐震診断や耐震化を希望しているがその予定はない回答者について、その主な理由を築年数別にクロス集計しました。

築年数が高くなるにつれて、「①金銭的な理由」及び「③自身が高齢である」の割合が高くなっています。

■ 築年数×耐震診断や耐震化しない理由

耐震化しない理由 \ 築年数	0-16年	16-35年	35年-
① 金銭的な理由	13%	15%	31%
② 借家である	18%	20%	13%
③ 自身が高齢である	10%	18%	30%
④ 特に理由はない	33%	24%	19%
⑤ その他	26%	23%	7%
有効回答数	39	71	85



(4) 現在の状況と移転時希望の比較

現在の状況と移転時の希望について、居住地区、住宅種別、間取りをそれぞれ比較します。

①居住地区

「大分地区」、「明野地区」は、現在に比べて希望の割合が上回っています。「坂ノ市地区」は現在と希望の割合が同等で、それ以外の地区は現在に比べて希望の割合が低くなっています。また、「市外」を希望する回答者も見られます。

大分地区が59%と希望が集中しています。

■居住地区の比較(現在⇔希望)

居住地区	現在	移転時希望
大分地区	51%	59%
鶴崎地区	11%	7%
大南地区	5%	2%
植田地区	18%	12%
大在地区	4%	3%
坂ノ市地区	3%	3%
佐賀関地区	2%	0%
野津原地区	0%	0%
明野地区	6%	7%
市外	-	7%
有効回答数	568	523

②住宅種別

「持家(マンション等)」、「公営住宅」は、現在に比べて希望の割合が上回っています。「民間賃貸住宅(一戸建て)」は現在と希望の割合が同等で、それ以外の住宅種別は現在に比べて希望の割合が低くなっています。

「持家(一戸建て)」は希望する割合が51%と最も多い状況ですが、現在の割合58%を下回っています。

■住宅種別の比較(現在⇔希望)

住宅種別	現在	移転時希望
持家(一戸建て)	58%	51%
持家(マンション等)	10%	23%
民間賃貸住宅(一戸建て)	2%	2%
民間賃貸住宅(アパート・マンション等)	22%	14%
公営住宅	5%	8%
社宅	1%	0%
その他	2%	2%
有効回答数	566	518

③間取り

「1DK」、「1LDK」、「2DK」、「2LDK」、「3LDK」は、現在に比べて希望の割合が上回っています。それ以外の間取りは現在に比べて希望の割合が低くなっています。

「4LDK以上」は現在の割合が42%と最も多い状況ですが、希望する割合は19%と現在の割合に比べて半分以下となっています。

■間取りの比較(現在⇔希望)

間取り	現在	移転時希望
1K	5%	1%
1DK	1%	2%
1LDK	2%	5%
2K	2%	1%
2DK	5%	7%
2LDK	7%	19%
3K	3%	1%
3DK	8%	7%
3LDK	12%	31%
4K	2%	0%
4DK	11%	7%
4LDK以上	42%	19%
有効回答数	556	518



4. 上位・関連計画等

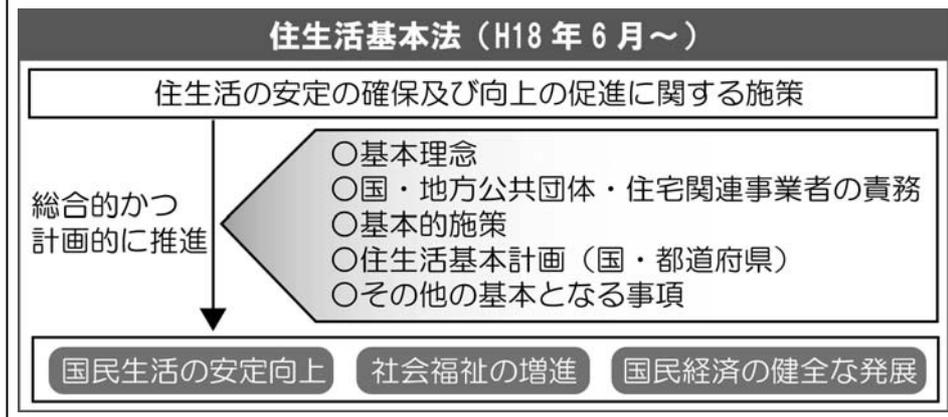
上位・関連計画等について、概要を整理して掲載します。

(1) 住生活基本法（概要）〈平成 18 年 6 月〜〉

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための住生活基本計画その他の基本となる事項を定めています。住生活基本計画の目的（第一条）を以下に抜粋して記載します。

■住生活基本法の目的(第一条)

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。



(2) 住生活基本計画（全国計画）〈平成 28 年 3 月〉

「住生活基本計画（全国計画）」は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、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として策定されています。

この計画では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策等が定められ、国及び地方公共団体は、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

全国の現状と今後 10 年の課題を踏まえ、3つの視点と8つの目標を掲げ、計画に即した各種施策を展開しています。





（３）大分県住生活基本計画<平成 29 年 3 月>

「大分県住生活基本計画」は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、平成 19 年 3 月に策定され、平成 24 年 4 月に見直され、「地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現」に向けて様々な住宅施策が展開されてきました。

国の動向や新たな住生活の課題への対応を目的に平成 29 年 3 月に「大分県住生活基本計画」は見直（右表紙は平成 24 年 4 月の見直し版）されました。

県内の市町村が地域の実情に応じた住宅政策を展開する際の指針となるものです。



（４）旧大分市住宅マスタープラン<平成 22 年 3 月見直し>

大分市の特性と住宅事情を解析し、予測される将来の住宅状況を展望しつつ、さらに住みやすい街として大分市の魅力を高めることを目的として「大分市住宅マスタープラン」を平成 22 年 3 月に見直しました。

「希望と元気がわいてくる、笑顔ひろがる快適な住まいへ」を基本理念とし、住宅政策上の課題に対応するために 3 つの基本目標を示して様々な施策を展開しました。



（５）大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）<平成 28 年 6 月>

「大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）」は大分市の中で最も上位に位置付けられる計画であり、総合的かつ計画的な行政運営の指針を定め、これからのまちづくりの方向性を明らかにするものです。

平成 28 年度から平成 36 年度までを計画期間とし、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」を掲げ、その実現に向けた 6 つの基本的な政策をもとに各種施策を展開しています。

関連する施策として、「第 5 部 将来にわたって持続可能な魅力あふれるまちづくり（都市基盤の形成）」で住環境や住宅に関する施策が示されています。中でも「第 2 章 第 3 節 安全で快適な住宅の整備」において、住宅施策に関する取組が示されています。



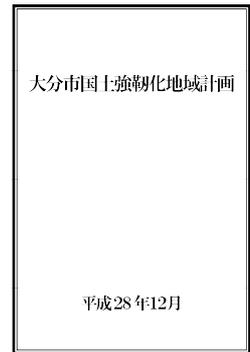


（６）大分市国土強靱化地域計画<平成 28 年 12 月>

南海トラフ地震や、これまで経験したことのない集中豪雨等の大規模自然災害に対して、市民の生命や財産を守り、地域・経済社会への致命的な被害を回避し、迅速な復旧復興に資する強靱な地域づくりを計画的に推進するため、「大分市国土強靱化地域計画」を平成 28 年 12 月に策定しました。

この計画は、平成 25 年に制定・公布された国土強靱化基本法第 13 条に基づき策定するもので、強靱化に関する施策について、市の他の計画の指針に位置づけられるものです。

関連する施策として、住宅施策に関する取組が示されています。



（７）大分市都市計画マスタープラン<平成 28 年 7 月一部見直し>

「大分市都市計画マスタープラン」は、市民の身近な意見を取り入れた大分市の将来像を描き出し、その実現に向けた都市計画の基本的な方針を定めることを目的としています。

将来都市像として「ともに築く 希望あふれる 元気都市」を掲げ、都市づくりの基本方針を示すとともに、将来推計人口や将来都市構造を踏まえながら全体構想と地区別構想においてさまざまな施策が展開されています。

関連する施策として、住環境に関する取組が随所に示されています。



（８）大分市空家等対策計画<平成 28 年 12 月>

近年、人口減少、少子高齢化の進展等により増加する空家等が地域に与える様々な問題が全国的に社会問題として注目されています。国は平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、基本的な指針やガイドラインを定めることにより空家等の対策に関する基本的な方向性を示しました。

大分市では、平成 25 年 4 月に「大分市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、危険な空き家等の所有者等に対し助言・指導等を行うなど積極的に取り組むとともに、平成 27 年 10 月から平成 28 年 3 月にかけて大分市内の空家等について大規模な調査を行いました。

これらの成果を踏まえながら空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として「大分市空家等対策計画」を策定しました。

なお、この計画は、「大分市住宅マスタープラン」の下位計画として位置付けられます。

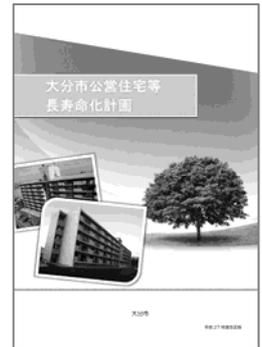




(9) 大分市公営住宅等長寿命化計画<平成 28 年 3 月見直し>

厳しい財政状況下において、更新期を迎える公営住宅等が今後増加することを踏まえ、公営住宅等の長寿命化を図るとともに効率的かつ円滑な更新を実現するために、建設年度や老朽化の進行状況に応じて補修・補強・建替え・用途廃止等を検討し、適切な管理戸数の設定を図ることを目的としています。

なお、この計画は、「大分市住宅マスタープラン」の下位計画として位置付けられます。



(10) 第2期大分市耐震改修促進計画<平成 29 年 3 月>

「大分市耐震改修促進計画」は、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的としています。

関連する施策として、住宅または公共建築物や不特定多数の者が利用する建築物の耐震化や、耐震化等を促進するための支援策、地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及等が示されています。

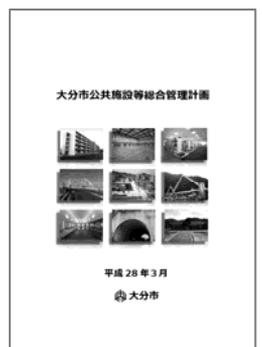


(11) 大分市公共施設等総合管理計画<平成 28 年 3 月>

大分市における公共施設等の多くが整備後 30 年以上経過しており、今後は維持管理・修繕・更新に係る多額の経費が必要になることが見込まれていますが、大幅な税収等の増加が見込めない中で更新費用の確保が困難な状況が予想されており、老朽化した施設の更新や維持管理の継続が課題となっています。

こうした背景を受け大分市では、公共施設等の適正な維持管理を長期的な視点で計画的に行い、限られた財源のなかで将来にわたって適切な維持管理を行うことを目的として「大分市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

関連する施策として、公営住宅の管理（住宅施策関連）、都市関連施設の管理や子育て支援施設、保健・福祉施設の管理（住環境関連）等に関する施策が示されています。





5. 用語解説

【あ行】

■ICT（P16）

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だが、コミュニケーションの概念も含まれている。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る。

■インスペクション（P40）

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

■応急仮設住宅（P34）

災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準（平成 25 年内閣府告示第 228 号）により、「住家が全壊・全焼・流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものを収容するもの」と定められている。なお、応急仮設住宅には、災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅」と民間賃貸住宅等を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」がある。

■おおいたエコ建築（P41）

大分県の気候・風土に適合し環境に配慮した建築。自然を活用する、地球環境にやさしく、地域に根差した知恵、省エネ・新エネ活用を 4 つの柱としている。

【か行】

■居住支援協議会（P29）

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第 10 条第 1 項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

■グループホーム（P27,28,30）

高齢者、障がい者等が、食事や金銭管理等、日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域社会において共同して居住し、生活を行う場。

■景観協定（P38）

景観区域内の一団の所有者や借地権者の全員の合意で結ばれた、良好な景観の形成に関する協定・ルール。

■建築協定（P38）

建築基準法に基づく制度で、良好な住宅地の環境や商店街としての利便性を維持増進するため、その区域内の住民が、全員の合意により、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。

**【さ行】****■サービス付き高齢者向け住宅（P26,46,62）**

主に自立（介護認定なし）あるいは軽度の要介護状態の高齢者を受け入れるバリアフリー対応の賃貸住宅。生活相談員が常駐し、入居者の安否確認やさまざまな生活支援サービスを受けることができる。

■CLT（P16,46）

Cross Laminated Timber の略で、直交集成板を指す。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、断熱性も高い等の特徴がある。

■シェイクアウト訓練（P35,36）

2008年にアメリカで始まった新しい形の訓練で、同時刻に一齐に参加者全員が、机の下に隠れるなどの身の安全を図る行動を取ることによって、「自分自身の安全は自分で守る」ことを身につけ、災害があっても「ケガ」をしないことを基本に、身近な人を助けるなど地域防災力の強化を目的としている。

■住居表示整備事業（P33）

従来の土地の地番による所在地の表記は地番の順序が不規則で番号の桁数が多い等分かりづらいことから、住居や事業所等の所在地を分かりやすく表示することを目的として実施する事業のこと。

■住宅ストック（P2,13,15,19,39,41,44,46）

既に建っている住宅のこと。

■住宅セーフティネット（P19,27,28,29）

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるようなさまざまな仕組みのこと。

■住宅性能表示制度（P36,40）

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、外見や簡単な間取り図等からでは分かりにくい住宅の性能を10の分野にわたって等級や数値で表示するもの。

■住宅確保要配慮者（P7,14,15,19,27,28,29,30,101）

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

■スマートウェルネス拠点整備事業（P33,46）

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合、その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う事業。

■住み替え情報バンク（P44,61）

空き家・空き地の売却や賃貸を希望する所有者等から寄せられた物件を紹介し、空き家・空き地の利用を希望する人に情報を提供するシステム。

**【た行】****■地区計画（P38,52）**

都市計画法に基づく制度で、良好な市街地環境を形成、保全するため、一定のまとまりのある地区を単位として、地区の整備等の方針、道路、公園等の配置や規模、建築物等の用途や形態等について、市区町村が住民の意向を踏まえながら都市計画に定めるもの。

■長期優良住宅（P39,41,45,46,62）

住宅を長期にわたって使用することで、環境負荷の低減や廃棄物の排出を抑制すること等を目的として、構造及び設備について一定の基準を満たすものとして、市町村長や都道府県知事の認定を受けた住宅。認定を受けた住宅はさまざまな税制優遇の適用がある。

■定期借家制度（P44）

正当の事由がない限り家主からの賃貸借契約を解約できない従来の借家権と異なり、定められた契約期間が満了すると賃貸借契約が確実に終了する借家権。

【は行】**■ハザードマップ（P35,36）**

自然災害による被害を予測し、その被害範囲や避難経路等を地図化したもの。

■ヒートアイランド現象（P32）

都市部の気温がその周辺の郊外部に比べて高温となる現象のこと。都市化に伴う地表の人工物化、人工排熱の増加等が原因として挙げられる。

■PPP（P27,28）

Public-Private Partnership の略です。官民連携、アウトソーシング等を含めた公共と民間のパートナーシップによる公共サービスの提供手法の総称。

■PFI（P27,28）

Private Finance Initiative の略です。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、効率的かつ効果的に行う手法。

■被災建築物応急危険度判定（P35,36）

地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震等による倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒等の危険性を判定すること。人命にかかわる二次災害を防止することを目的としている。

■避難行動要支援者（P35,36）

災害時における要配慮者（高齢者、障がい者、妊産婦、乳児、日本語が十分に理解できない外国籍の人等）のうち、避難する際の情報の取得が困難であったり、避難することの必要性や避難方法について判断することが難しい人や、避難するために迅速な行動をとることができず、なんらかの支援を必要とする人のこと。

■防災士（P35,36）

“自助”“共助”“協働”を原則として、社会の様々な場で防災力を高める活動が期待され、そのための十分な意識と一定の知識・技能を修得したことを、日本防災士機構が認証した人。



【ま行】

■マイホーム借上げ制度（P31,32,44,46）

50 歳以上の者が保有する住宅を原則として保有者ならびにその同居人が亡くなるまで終身で借り上げることによりマイホームを賃貸資産化する制度。一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施。

【や行】

■U I J ターン（P44）

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

【ら行】

■ライフライン（P16）

電気・水道・ガス等、市民の生活・生存に不可欠な基盤のこと。

＜使用する表現について＞

計画	単に大分市住宅マスタープランを表現する場合に使用する。
旧計画	平成 22 年 3 月に見直した大分市住宅マスタープランを表現する場合に使用する。
本計画	平成 29 年 3 月に見直した大分市住宅マスタープランを表現する場合に使用する。
空家等	空家等対策に関する特別措置法、大分市空家等対策計画、大分市空家等実態調査に関するものについて本表現を使用する。
空き家等	大分市空き家等の適正管理に関する条例、老朽危険空き家等除却促進事業に関するものについて本表現を使用する。
空き家	総務省統計局『住宅・土地統計調査』及び前述以外に関するものについて本表現を使用する。



6. 策定の経緯

■ 策定の経緯

開催月日			開催内容
年	月	日	
平成28年	8	1	アンケート調査
	8	16	
	10	28	第1回 庁内検討委員会・幹事会合同会議
	11	1	第1回 策定検討委員会
	11	22	第2回 庁内検討委員会幹事会
	11	29	第2回 庁内検討委員会
	12	1	第2回 策定検討委員会
	12	20	第3回 庁内検討委員会幹事会
平成29年	12	27	第3回 策定検討委員会
	1	11	第4回 策定検討委員会
	1	20	第4回 庁内検討委員会幹事会
	1	27	第3回 庁内検討委員会
	2	1	第5回 策定検討委員会
	2	7	パブリックコメント
	3	6	
3	9	第6回 策定検討委員会	

大分市住宅マスタープラン

平成 29 年 3 月

お問い合わせ

担当課	大分市 土木建築部 住宅課
所在地	〒870-8504 大分市荷揚町 2 番 31 号
TEL	代表 (097) 534-6111 直通 (097) 585-6012
FAX	(097) 536-5896
メール	jyutaku@city.oita.oita.jp