

# 大分市住宅マスタープラン

＜ 概要版 ＞

平成 29 年 3 月

大分市

# I 計画の概要

## 計画見直しの背景と目的

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、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など、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。これらの国の動向等を踏まえ、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など、予測される将来を展望するとともに、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」を見直すこととします。

## 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

## 大分市の住生活を取り巻く現状分析及び検証のまとめ

人口関連	住宅関連	市民ニーズ関連	旧計画の検証
<b>これまでの分析</b> ○少子高齢化の傾向とともに人口の伸びは鈍化した。地区によっては既に人口減少に転じている。 ○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いる。 ○住宅確保要配慮者は増加傾向にある。 <b>今後 10 年間の大分市の住生活を取り巻く環境の分析</b> ア) 少子高齢化の進展・人口減少局面への突入 イ) 地域コミュニティの弱体化 ウ) 空き家増加の懸念 エ) 日常生活の利便性の低下 オ) 転入者の減少	○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。 ○住宅のバリアフリー化など高齢者への対応や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。	○住宅の質の向上、適切な間取りへの住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などミスマッチ解消策の検討（住替え促進等）が求められる。	①良好な住環境を目指すバランスの良い全市的發展 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  それぞれ一定の成果が見られ、今後も継続した取組が必要ですが、現状分析を踏まえてそれぞれの項目を捉え直し、新たに住宅政策上の課題として見直します。

## 住宅政策上の課題

### 住宅政策上の課題

- 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
- ②日常生活の利便性をはじめとする住環境の質の向上
- ③地域コミュニティの活性化
- ④空き家や老朽住宅への対応など、住宅ストックの活用や除却・更新
- ⑤自然災害への対策
- ⑥都市部や郊外部における、地域性に合った継続的發展
- ⑦住生活関連産業の活性化等

# III 基本構想

## 基本理念

大分市総合計画や大分市の魅力・特徴を踏まえ、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、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。

### 大分市の魅力・特徴

- 広い市域
- 豊かな緑
- 一級河川（大野川・大分川）
- 天然の良港
- 自然と都市が共存する優れた都市環境
- 東九州の要地としての悠久の歴史資源

大分市民を育んできた豊かな自然・都市・歴史

大分市民が笑顔でつながり夢・文化・地域を育み、発展する

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

視点と基本目標へ

大分市総合計画（おおいた創造ビジョン 2024）が掲げる  
めざすまちの姿（都市像）

笑顔が輝き  
夢と魅力あふれる  
未来創造都市

### 未来へのキーワード

- はぐくむ →若い世代の夢・自己実現
- つくる →文化・芸術・創造都市
- つながる →市民主体の地域社会
- ひろがる →交流拠点・発展

## 視点と基本目標

「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、視点毎に様々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。

### 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

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。

### 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

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など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。

### 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

余剰する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などが必要とされています。

### 産業からの視点

### 基本目標 4 住生活関連産業の活性化

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設促進、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。

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（バリアフリー、手すり設置工事等）
  - ・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
- 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）

基本施策 5：住民がつくる住宅地の魅力づくり

- 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
  - ・ハザードマップによる危険性の周知
  - ・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
- 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

産業からの視点

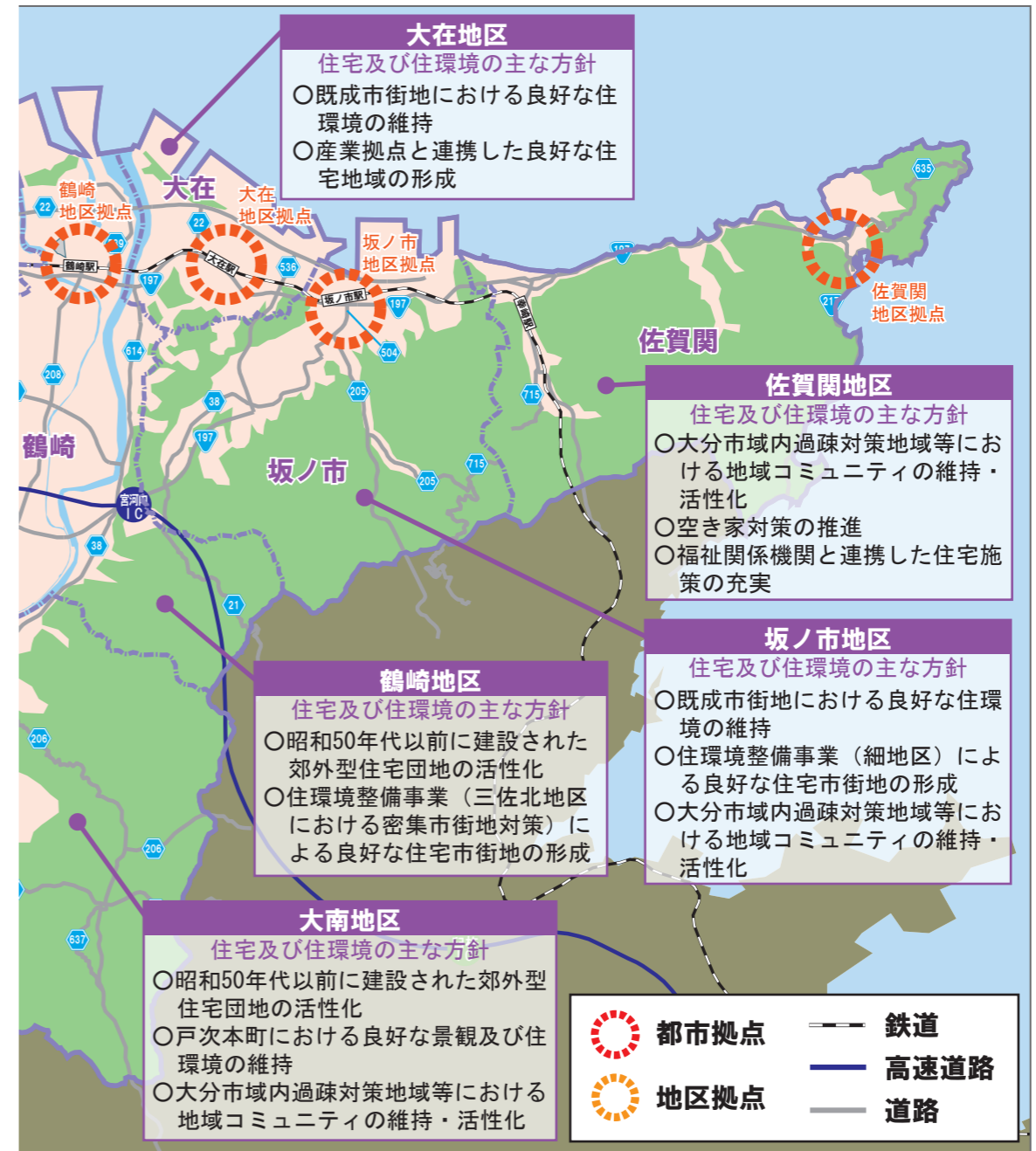
基本目標 4 住生活関連産業の活性化

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
  - ・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）
  - ・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
  - ・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）
  - ・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）
  - ・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（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）

# V 地区別方針

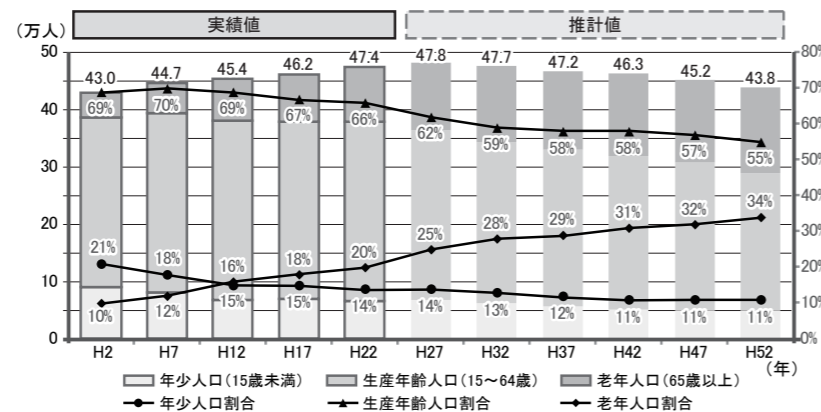
## 地区別方針の全体像



## 資料編（各種データ）

### 将来人口の推計

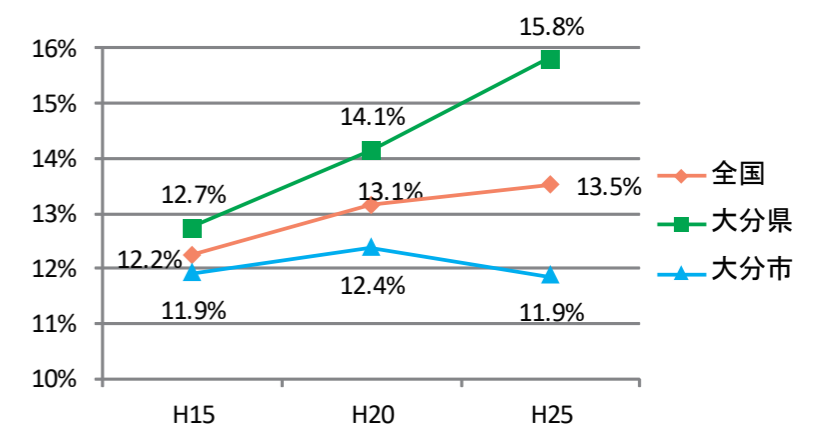
このままの状況で人口が推移していけば、平成22年から平成52年までの30年間で、大分市の総人口は約3.6万人、生産年齢人口（15歳～64歳）は約6.5万人減少すると予測されています。一方、老年人口（65歳以上）は約5.3万人増加し、高齢化率は34%に達すると予測されています。



出典：総務省統計局『国勢調査』（平成22年以前）、国立社会保障・人口問題研究所『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。

### 空家率の推移

大分県の空家率は上昇傾向にありますが、平成25年の大分市では、平成20年に比べて減少し、平成15年とほぼ同じ水準にまで下がりました。全国的には、空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。



出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』（各年）

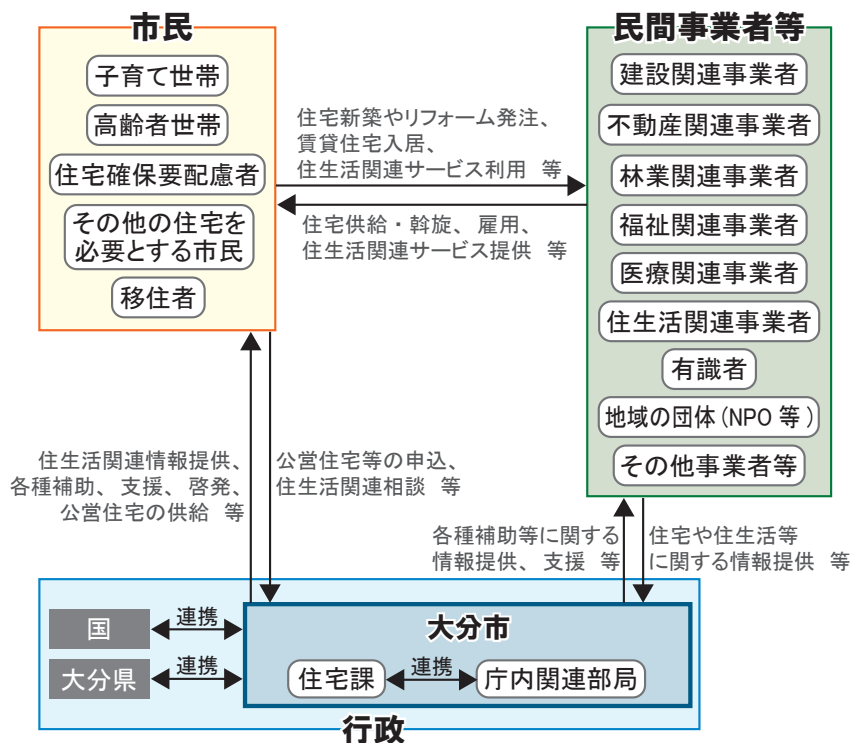
## VI 計画の推進方策

### 成果指標

成果指標	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。
「老朽危険空家等除却促進事業」などによる老朽危険空家等の除却件数	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
空家等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	概ね完了※	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	7,9	H25	3.4%	H38	6%	住宅・土地統計調査による。

※ 耐震化率の「概ね完了」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。

### 連携体制



### 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) 537-5634
FAX	(097) 536-5896
メール	jyutaku@city.oita.oita.jp