

大分市公営住宅等 長寿命化計画

OITA CITY

令和 3 年度 >>>> 令和 12 年度

(2021 年度)

(2030 年度)

令和 8 年 3 月改訂

大分市公営住宅等長寿命化計画

—目次—

第1章	計画の背景、目的等の整理	1
第2章	市営住宅の状況	3
1.	ストックの状況	3
2.	入居の状況	7
3.	平成27年度計画の取組状況	12
4.	計画策定に係る課題	13
第3章	長寿命化に関する基本方針	15
1.	公営住宅の役割	15
2.	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針	16
3.	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	17
第4章	事業手法の選定	18
1.	将来ストック量の設定	18
2.	事業手法の選定	19
3.	選定結果	23
第5章	点検、計画修繕、改善事業の実施方針	29
1.	定期点検及び日常点検	29
2.	計画修繕	30
3.	改善事業	31
第6章	建替事業の実施方針	33
1.	建替事業	33
2.	用途廃止	35
第7章	市営住宅の管理等に関する基本方針	36
1.	共益費の負担、共同施設の管理	36
2.	入居要件、募集方法、抽選方法の改善	38
3.	多世代が快適に生活できる住環境及び地域コミュニティの維持	40
4.	災害時における市営住宅のあり方	42
第8章	成果指標	43
	用語集	44

第1章 計画の背景、目的等の整理

(1) 計画の背景と目的、改定の方法

①計画の背景と目的

本市では、平成23年3月に大分市公営住宅等長寿命化計画を策定し、令和2年度末までを計画期間として住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を推進してきた。当時は、老朽化した大量の市営住宅を抱えながらも、長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画の策定が十分でなく、ストックマネジメントに主眼を置いた計画であったが、現行計画の策定から10年が経過する中で、以下のように市営住宅の取り巻く状況が大きく変化している。

- ・本市の総人口は平成29年減少に転じ、出生数も微減、高齢化率は年々高くなる等、人口減少・少子高齢化が進展した。
- ・入居率や応募倍率が年々低下し、空き戸が増加する等、市営住宅の需要の落ち込みが顕著になった。
- ・長寿命化を図ることにより、躯体は長期的な使用が可能になったが、エレベーターや給湯機器等の設備のない住棟が引き続き供用されることとなり、現在の民間賃貸住宅の水準を下回ることとなった。
- ・高齢者等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅の大幅な増加が見込めない一方で、民間の空き家・空き室は増加傾向にあることから、それらを活用した新たな住宅セーフティネット制度が平成29年に創設された。
- ・自然災害の多発及び被害の甚大化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う住宅損失等、住宅困窮理由が多様化した。

このような社会情勢の変化やニーズの多様化を受けて、市営住宅はハード面、ソフト面の両面において様々な課題が発生しており、市営住宅を効果的・効率的に活用し、適切に維持管理していくため、課題の解決が不可欠となっている。また、令和3年3月の改定以後に改定された上位関連計画・関連法令との整合を図る必要がある。

このような背景のもと、上位関連計画・関連法令との整合や現行計画の主眼であったストックマネジメントの見直しを行うことに加え、市営住宅が社会情勢の変化やニーズの多様化に対応することを目的として、改定を行う。

②改定の方法

平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「国指針」という。）に基づき改定する。改定にあたっては、将来の公営住宅の必要量や団地別の社会的及び物理的特性、当面の建替事業量、再生・再編の可能性を踏まえて、事業手法を選定する。

具体的には、公営住宅の中長期的な需要量を推計した上で、2040年の目標管理戸数を見直しする。また、団地の立地や団地としての需要についても考慮し、中長期的な団地別の管理方針（建替、維持管理、用途廃止等）を定めた上で、計画期間（10年間）の事業手法を決定する。

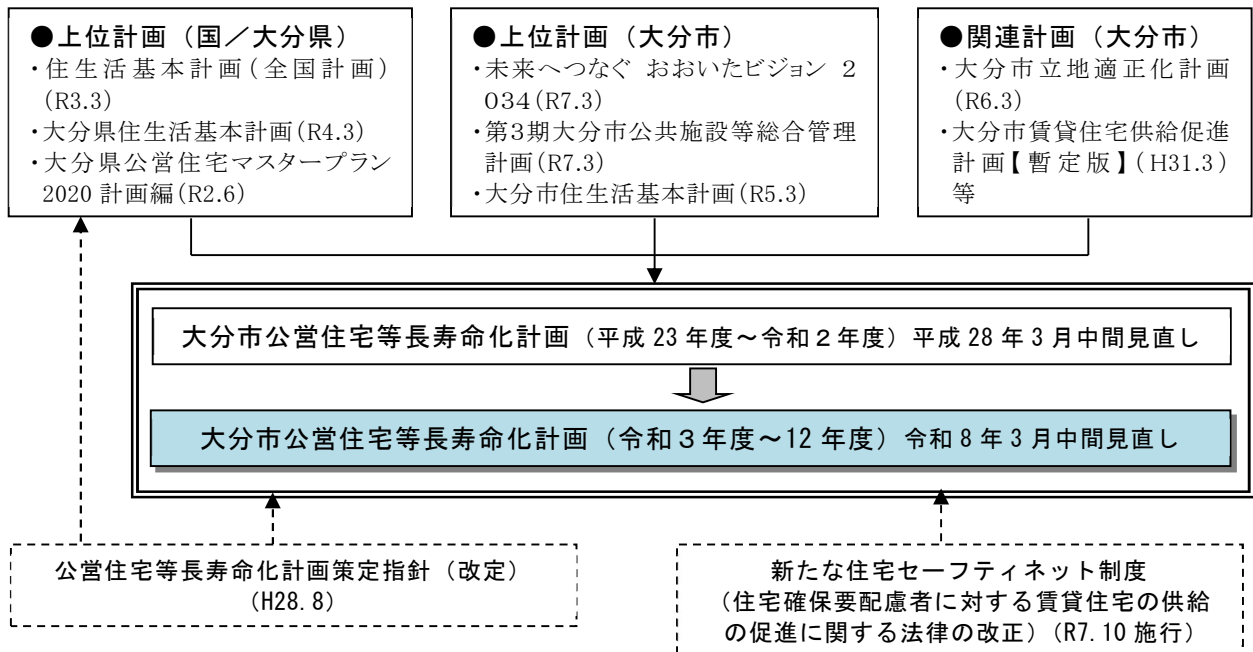
事業手法の選定に際しては、総合的、戦略的に集約・再編・用途廃止、PPP/PFI、拠点施設複合化を検討し、投資的経費の削減や市営住宅の床面積削減を目指す。

また、計画の達成度を検証するため、成果指標を定める。

(2) 計画の位置付け

本計画は、「未来へつなぐ おおいたビジョン 2034 (R7.3)」「第3期大分市公共施設等総合管理計画 (R7.3)」「大分市住生活基本計画 (R5.3)」等の上位・関連計画や「大分県公営住宅マスタープラン2020計画編 (R2.6)」等との整合を図りながら、改定するものである。

■計画の位置付け



(3) 計画期間

計画期間は以下のとおりとし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を考慮し、5年ごとに中間見直しを図る。

令和3年度 (2021) ~ 令和12年度 (2030) (10年間)

第2章 市営住宅の状況

1. ストックの状況

(1) 管理戸数

令和7年4月1日現在、74団地、350棟、5,246戸を管理している。

■市営住宅の種類別・地区別管理戸数(R7.4.1 現在)

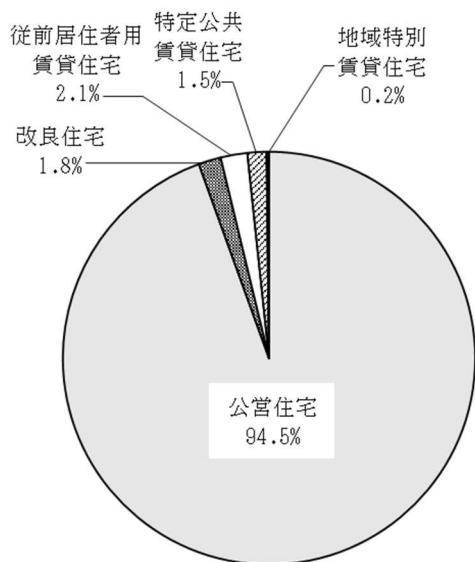
単位:戸

	大分	明野	鶴崎	植田	大南	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	計
公営住宅	1,601	216	921	1,532	74	60	141	321	90	4,956
改良住宅	92									92
従前居住者用賃貸住宅	110									110
特定公共賃貸住宅				54				6	18	78
地域特別賃貸住宅					10					10
管理戸数 計	1,803	216	921	1,586	84	60	141	327	108	5,246
団地数	24	1	12	10	6	3	4	12	2	74
住棟数	74	3	52	139	30	3	8	38	3	350

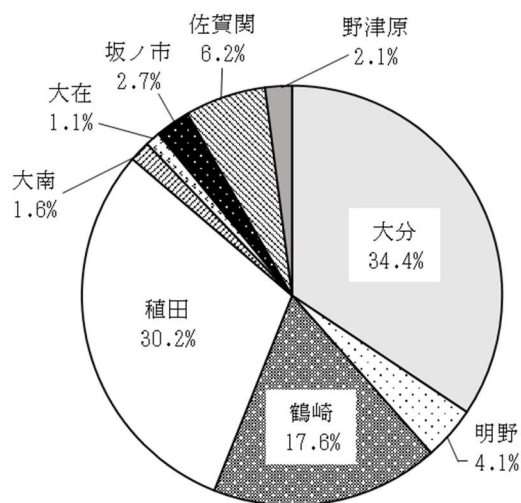
住宅種類別にみると、公営住宅が94.5%と市営住宅のほとんどを占めている。

地区別にみると、大分が34.4%と最も多く、次いで、植田が30.2%、鶴崎が17.6%と続いている。

■住宅種類別管理戸数



■地区別管理戸数

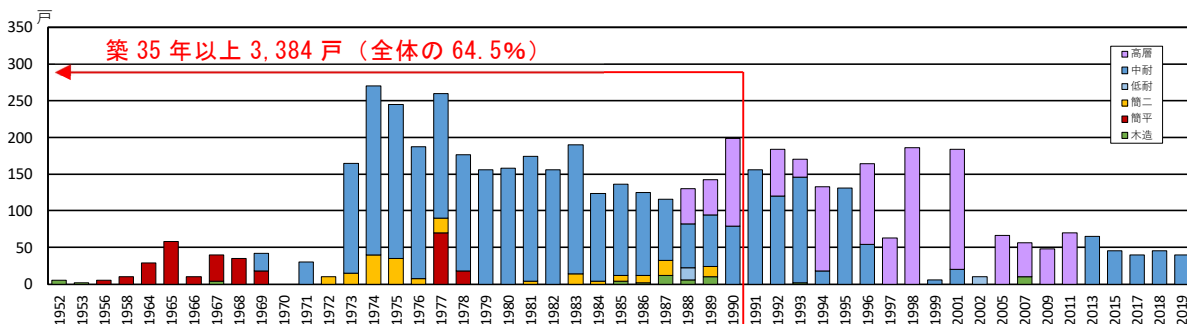


(2) 建設時期・広さ

①建設時期

築35年以上の住宅が全体の64.5%を占め、法定耐用年限を超過している住宅が8.8%あるなど、老朽化がすすんでいる。

■建設年度別構造別管理戸数 N=5,246



■構造別耐用年限経過状況（令和7年度現在）

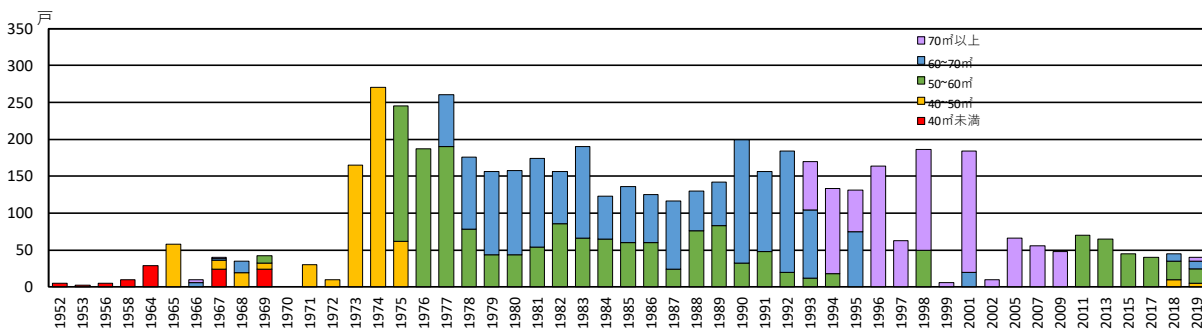
単位：戸

構造	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高層	計	構成比
耐用年限(法定)	30年		45年	70年				
耐用年限超過	47	289	127	0	0	0	463	8.8%
上記以外で 耐用年限1/2経過	10	0	74	16	2,617	216	2,933	55.9%
耐用年限1/2未経過	0	0	0	10	884	956	1,850	35.3%
計	57	289	201	26	3,501	1,172	5,246	100.0%

②広さ

1970年以前の住宅は40㎡未満が多いものの、1975年以降の住宅は大半が50㎡以上で、4人の最低居住面積水準を満たしており、比較的広い住宅が多い。

■建設年度別住戸専用面積別管理戸数 N=5,246



■参考：住生活基本計画（全国計画）における「居住面積水準」

単位：㎡

区分	定義	単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	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なと考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40 【55】	55 【65】	75 【85】	95 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55 【75】	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、未就学児童が1名いる場合の面積

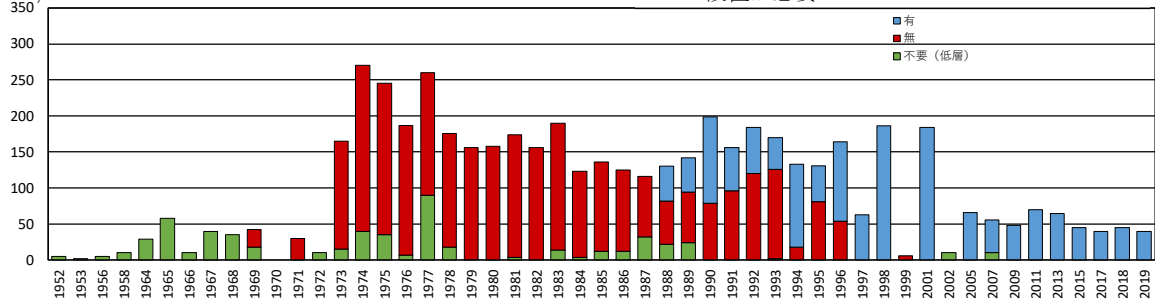
(3) 設備

エレベーターは1988年以降設置され始めたが、1970-1980年代の大半はエレベーターが設置されていない状況である。*2012年以降、整備基準変更に伴い3階以上はエレベーター設置が必要
浴槽は1980年以降概ね設置されている。

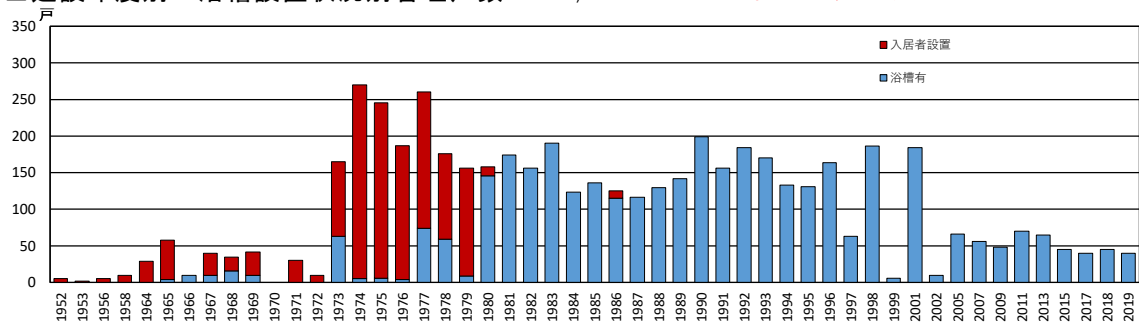
給湯設備は1988年以降3点給湯が設置され始めたが、1970-1980年代の大半は未設置となっている。

一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置又は段差のない室内の住宅）の割合は8割強で、1970-1980年代の一部に手摺の設置されていない住宅がある。

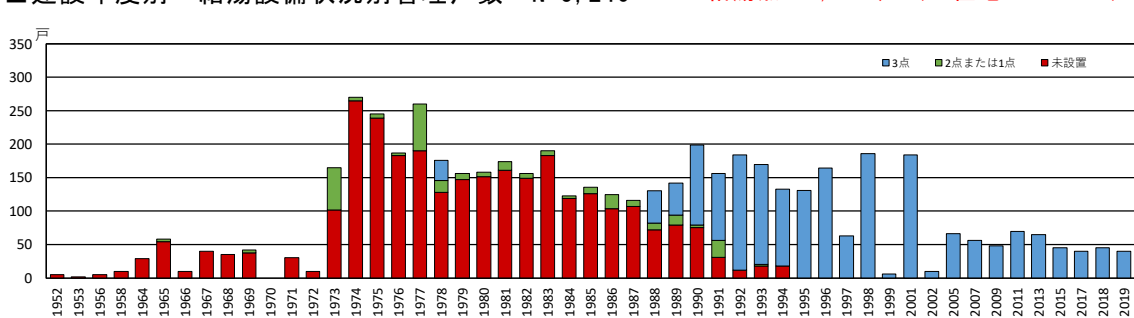
■建設年度別 EV 設置状況別管理戸数 N=5,246 EV 無 : 3,116 戸 (3階以上*の住宅の 66.7%)
*2012年以降、整備基準変更に伴い3階以上はEV設置が必要



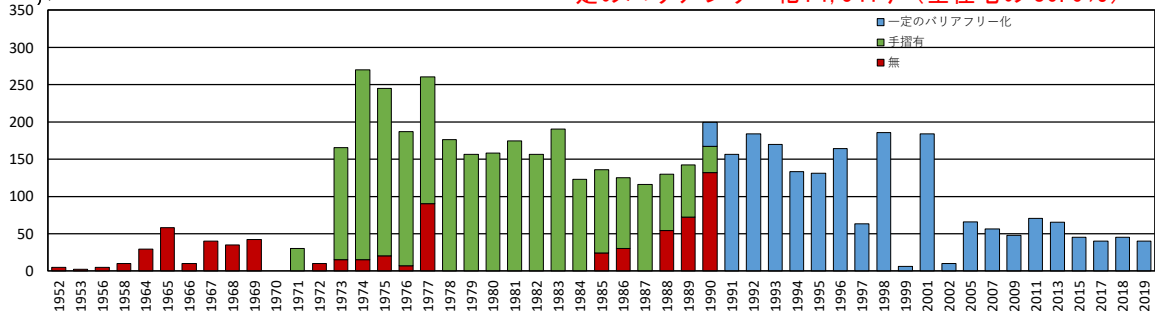
■建設年度別 浴槽設置状況別管理戸数 N=5,246 浴槽無 : 1,487 戸 (全住宅の 28.3%)



■建設年度別 給湯設備状況別管理戸数 N=5,246 給湯無 : 2,927 戸 (全住宅の 55.8%)



■建設年度別 バリアフリー化状況別管理戸数 N=5,246 一定のバリアフリー化 : 4,541 戸 (全住宅の 86.6%)



2. 入居の状況

(1) 入居率

①入居率の推移

入居率は平成22年度の98.7%をピークに減少が続いており、令和6年度は78.0%と落ち込んでいる。

■入居率の推移

年度	管理戸数	空き戸数	うち政策空家	入居戸数	入居率
H20	5,422	527	332	4,895	96.2%
21	5,348	387	284	4,961	98.0%
22	5,293	267	202	5,026	98.7%
23	5,290	325	226	4,965	98.0%
24	5,353	537	361	4,816	96.5%
25	5,338	506	356	4,832	97.0%
26	5,304	528	331	4,776	96.0%
27	5,324	500	229	4,824	94.7%
28	5,369	647	298	4,722	93.1%
29	5,337	744	293	4,593	91.1%
30	5,377	897	337	4,480	88.9%
31(R1)	5,375	1,032	360	4,343	86.6%
R2	5,367	1,092	311	4,275	84.6%
R3	5,248	1,093	226	4,155	82.7%
R4	5,246	1,133	224	4,113	81.9%
R5	5,246	1,233	225	4,013	79.9%
R6	5,246	1,328	225	3,918	78.0%

各年度3月31日現在

②地区別入居率

地区別にみると、明野、野津原は9割を超えているが、鶴崎、大南、植田、坂ノ市、佐賀関の入居率が低くなっている。

■地区別入居率

	管理戸数	空き戸数	うち政策空家	入居戸数	入居率
大分	1,803	348	7	1,455	81.0%
明野	216	7	0	209	96.8%
鶴崎	921	286	14	635	70.0%
大南	84	19	0	65	77.4%
植田	1,586	470	119	1,116	76.1%
大在	60	9	0	51	85.0%
坂ノ市	141	40	0	101	71.6%
佐賀関	327	146	89	181	76.1%
野津原	108	5	0	103	95.4%
合計	5,246	1,330	229	3,916	78.1%

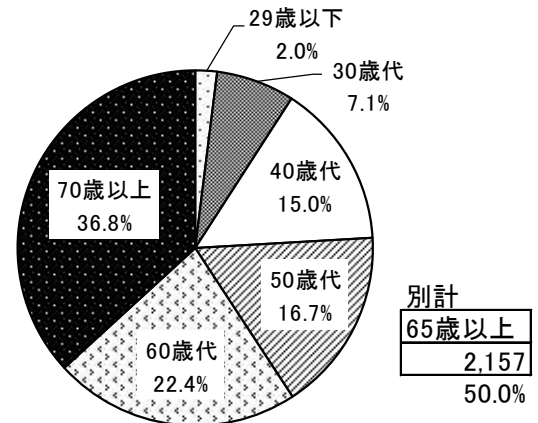
R7.4.1現在

(2) 入居者の状況

① 世帯主年齢

世帯主の年齢は、「70歳以上」が最も多く36.8%、次いで「60歳代」が22.4%を占めている。なお、65歳以上の世帯主の割合は50.0%となっている。

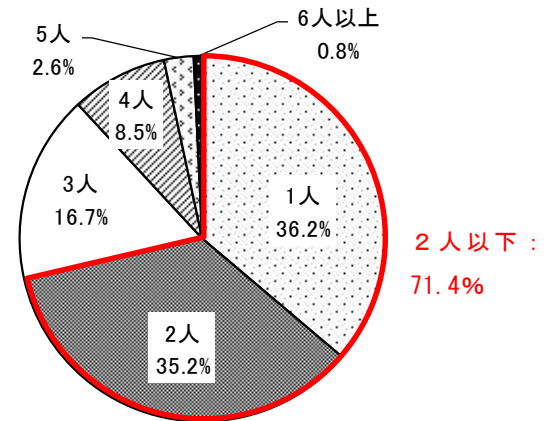
■ 世帯主年代別世帯割合 N=4,318



② 世帯人数

世帯人数は「1人世帯」が最も多く36.2%、次いで「2人世帯」が35.2%を占める。2人以下の小規模世帯が7割以上を占める。

■ 世帯人数別世帯割合 N=4,318



③ 世帯主年代別世帯人数

世帯主年代と世帯人数の関係をみると、「70歳以上の1人世帯」が最も多く、全体の約2割を占める。

世帯主年代別にみると、60歳代以上は1人世帯が多く、50歳代と29歳以下では「2人」、30～40歳代では「3人世帯」がそれぞれ最も多い。

なお、「高齢単身世帯」は25.3%を占め、「子育て世帯」(21.0%)よりも多い。

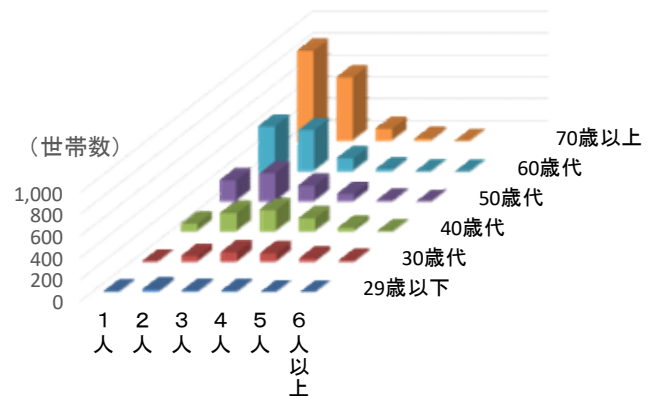
参考: 高齢者及び子育て世帯

	世帯数	割合
高齢 ^{※1} 単身世帯	1,092	25.3%
上記除く高齢者 ^{※1} 含む世帯	1,164	27.0%
(別計)子育て世帯 ^{※2}	906	21.0%

※1 高齢者: 65歳以上

※2 18歳未満の子どもを含む世帯(高齢者含む世帯31世帯と重複している)

■ 世帯人数別世帯主年代別世帯数 N=4,318



■ 29歳以下 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳以上

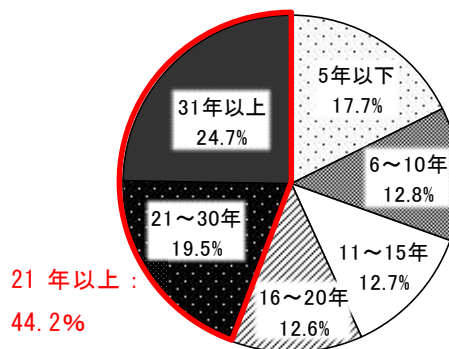
世帯主年代	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
29歳以下	10	32	20	17	4	2	85
	0.2%	0.7%	0.5%	0.4%	0.1%	0.05%	2.0%
30歳代	12	62	95	85	38	16	308
	0.3%	1.4%	2.2%	2.0%	0.9%	0.4%	7.1%
40歳代	82	177	205	130	43	10	647
	1.9%	4.1%	4.7%	3.0%	1.0%	0.2%	15.0%
50歳代	201	269	152	79	16	3	720
	4.7%	6.2%	3.5%	1.8%	0.4%	0.1%	16.7%
60歳代	419	388	128	27	6	2	970
	9.7%	9.0%	3.0%	0.6%	0.1%	0.05%	22.5%
70歳以上	838	593	122	30	5		1,588
	19.4%	13.8%	2.8%	0.7%	0.1%		36.8%
計	1,562	1,521	722	368	112	33	4,318
	36.2%	35.2%	16.7%	8.5%	2.6%	0.8%	100.0%

: 世帯主年代のうち家族人数第1位

④ 居住年数

居住年数は「31年以上」が最も多く約1/4を占め、「21～30年」（19.5%）とあわせると、4割以上が長期入居である。一方、「5年以下」の短期入居は17.7%となっている。

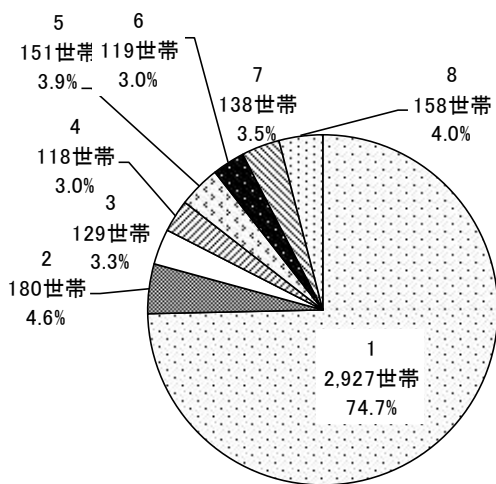
■ 居住年数別世帯割合 N=4,318



⑤ 収入

収入分位1分位が74.7%で、入居世帯の大半を占める。また、公営住宅の原則階層である収入分位4分位以下が85.6%、裁量階層である収入分位5～6分位が6.9%を占める。一方、収入超過者である収入分位7分位以上の世帯は7.5%である。

■ 収入分位別世帯割合
(不明除く 公営のみ)
N=3,920



	収入分位		政令月収		R2年7月現在	
			下限値	上限値	世帯数	構成比
原則	1	0～10.0%	0円	104,000円	3,354世帯	85.6%
	2	10.0～15.0%	104,001円	123,000円		
	3	15.0～20.0%	123,001円	139,000円		
	4	20.0～25.0%	139,001円	158,000円		
裁量	5	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	270世帯	6.9%
	6	32.5～40.0%	186,001円	214,000円		
超過	7	40.0～50.0%	214,001円	259,000円	296世帯	7.5%
	8	50.0%～	259,001円			
収入不明					63世帯	-
計					3,983世帯	100%

(3) 応募等の状況

① 応募倍率の推移

過去5年間の応募倍率の平均は全体で5.3倍と高く、推移をみると増加傾向にある。

地区別にみると、明野、大分では平均8倍を超えている一方、鶴崎、大南、佐賀関、野津原では2倍を下回っており、地域差がみられる。

■ 応募倍率の推移

	R2	R3	R4	R5	R6	平均
大分	6.9	7.2	10.5	11.7	11.0	8.9
明野	9.9	11.6	6.9	12.6	16.6	10.5
鶴崎	0.9	1.7	1.3	3.0	6.2	1.9
穂田	2.4	1.7	4.4	3.4	3.2	3.2
大在	1.0	3.8	3.3	5.7	3.4	3.8
坂ノ市	5.3	4.1	3.0	5.3	1.3	4.0
大南	3.3	1.0	0.5	1.7	1.0	1.4
佐賀関	1.6	1.6	2.1	1.4	1.2	1.6
野津原	1.0	4.8	3.5	2.7	2.0	1.8
合計	3.8	4.8	5.5	6.4	7.5	5.3

：応募倍率2倍以上

② 団地別応募倍率

団地別に平均応募倍率をみると、2倍以上の団地が多いものの、1倍を下回る団地も見受けられる。

■ 団地別応募倍率

	団地名	戸数	平均倍率(R2-R6)				団地名	戸数	平均倍率(R2-R6)				団地名	戸数	平均倍率(R2-R6)		
			募集	応募	倍率				募集	応募	倍率				募集	応募	倍率
大分	大空	100	35	17	0.5	鶴崎	関園	20	26	11	0.4	大在	北	20	12	31	2.6
	東浜	177	48	59	1.2		小池原	370	47	57	1.2		浜	20	1	2	2.0
	裏川	210	32	59	1.8		明治北	290	54	108	2.0		村田	20	3	27	9.0
	岩田	24	5	21	4.2		皆春	16	2	18	9.0		坂ノ市	56	10	18	1.8
	田ノ浦	20	6	4	0.7		寺畑	40	5	2	0.4		里	12	6	17	2.8
	大石町	36	3	7	2.3		寺司	24	2	6	3.0		里中	10	0	0	-
	上田町	98	3	28	9.3		東浦	30	3	16	5.3		日吉原H9	63	9	66	7.3
	畑中56	32	2	1	-		下徳丸43	19	2	1	0.5		花香	14	4	2	0.5
	畑中第2	105	30	28	0.9		下徳丸H7	69	7	40	5.7		竹中	10	5	2	0.4
	明礪	60	10	52	5.2		猪野H8	30	4	28	7.0		川床	32	8	14	1.8
	庄の原	50	31	46	1.5	高田H11	6	1	3	3.0	荒内	10	0	0	-		
	下郡62	40	9	57	6.3	国分	188	10	21	2.1	西道条	8	3	9	3.0		
	下郡H6	53	11	242	22.0	下芹	28	3	13	4.3	秋ノ江第2	48	9	3	0.3		
	羽田	126	12	104	8.7	敷戸	280	37	27	0.7	白木	10	0	0	-		
	萩原	32	20	17	0.9	寒田	190	38	28	0.7	馬場	50	19	19	1.0		
	新川町	20	2	0	0.0	小原	293	58	88	1.5	古宮	12	3	2	0.7		
	中の瀬	386	47	532	11.3	大園	156	5	3	0.6	幸崎駅前	20	5	12	2.4		
	羽田H14	10	3	64	21.3	敷戸北H19	94	27	199	7.4	佐賀関H25	65	10	38	3.8		
	駅南住宅	50	15	1241	82.7	敷戸南H23	70	13	145	11.2	野津原	小屋鶴H27	45	24	66	2.8	
	第2駅南住宅	60	8	387	48.4	敷戸南H29	40	2	39	19.5		小屋鶴H30	45	36	44	1.2	
明野	東明野	216	53	555	10.5	敷戸南R1	40	33	159	4.8							

③入居辞退の理由

辞退の理由を区分して集計すると、「住宅の状況」が最も多い。

辞退理由の内容別内訳をみると、「住宅が古い」が最も多く、次いで「部屋が狭い(広すぎる)」「設備が整っていない」「階段の昇降がきつい」が多い。

■ 辞退の理由

理由区分	内容	件数	構成比
住宅の状況	住宅が古い、間取りが悪い、階段の昇降がきつい、設備が整っていない、部屋が狭い(広すぎる)など	41	26.6%
別の住宅に入居	県営住宅に当選、民間賃貸に入居など	25	16.2%
利便性や生活環境	立地や利便性が悪い、病院から遠い、生活環境が悪い など	24	15.6%
連帯保証人	連帯保証人が見つからない	23	14.9%
入院や介護のため		9	5.8%
引越困難	引越し費用が捻出できない など	8	5.2%
家賃が高い		5	3.3%
収入超過		5	3.3%
その他	家族に反対された、個人的事情、書類が揃えられない など	14	9.1%
計		154	100%

理由の内容別	件数	構成比
住宅が古い	12	29.3%
部屋が狭い(広すぎる)	7	17.1%
設備が整っていない	7	17.1%
階段の昇降がきつい	7	17.1%
間取りが悪い	3	7.3%
浴室が気に入らない、浴槽に入れない	2	4.8%
その他	3	7.3%
計	41	100%

3. 平成 27 年度計画の取組状況

(1) 改善事業

平成28年度以降の改善計画と実施状況は、給水管取替を除く改善工事については概ね計画どおりに進捗している。しかし、令和3年度以降の改善計画量を次期計画期間（令和3～12年度の10年間）で実施すると想定した場合、事業実施ペースを相当上げる必要がある。

■改善計画と実施状況

		計画		実施			次期計画（想定）		
		①H28～R2年度[棟]	②R3年度～[棟]	③H28～R2年度[棟]	④進捗率③/①	⑤実施ペース[棟/年度]③/5	⑥次期計画の対象[棟]①+②-③	⑦計画ペース[棟/年度]⑥/10年	⑧現在の実施ペースとの比較[倍]⑦/⑤
長寿命化	外壁改修	15	59	13	87%	2.6	61	6.1	2.3
	屋上防水改修	16	40	16	100%	3.2	40	4.0	1.3
	給水管取替	10	30	4	40%	0.8	36	3.6	4.5
福祉・居住性向上	電灯幹線改修	15	40	11	73%	2.2	44	4.4	2.0
	手摺設置	24	27	29	121%	5.8	22	2.2	0.4
	畳取替え	18	55	17	94%	3.4	56	5.6	1.6
計画修繕	都市ガス管改修	18	0	18	100%	3.6	-	-	-

(2) 建替事業

建替計画と実施状況は、平成28年度からの5年間で4団地200戸の計画に対し、2団地170戸建替済だが、小野鶴、五反田の建替に未着手である。

■建替計画と実施状況

地区	団地名	後期					備考
		H28	H29	H30	H31	H32	
植田	敷戸南S44住宅						一部敷戸新南への住替え誘導
	敷戸東S46住宅	20	30				一部敷戸新南への住替え誘導
	敷戸南S51住宅			40		40	敷戸南からの住替え受け入れ
	小野鶴52住宅					30	複数年で(40)
佐賀関	辛幸奥住宅						
	西町漁民住宅						
	汐見住宅						
	秋ノ江住宅						
	五反田住宅			30	30		
野津原	小屋鶴住宅	30	30		45		愛宕・廻栖も対象
計画戸数		50	60	30	30	30	200
実施戸数		45		40	45	40	170

計画: ←→ 実施: ←→

4. 計画策定に係る課題

(1) 社会情勢の変化と住宅困窮理由の多様化への対応

①入居者の高齢化への対応

現在の市営住宅は、世帯主の半数が高齢者で、高齢単身世帯は入居世帯の1/4を占めるなど、入居者の高齢化が一層進行しており、共同施設の管理などを担う団地のコミュニティ活動の停滞が懸念される。

このため、今後は若い世代の入居を促進するなど、若年者から高齢者までバランスのとれたコミュニティを形成することが望まれる。

②住宅困窮理由の多様化への対応

市営住宅は住宅に困窮する低額所得者が主な入居対象であるが、ひとり親世帯や障がい者のいる世帯、DV被害者や外国人、近年は多発する自然災害の被災者や昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う住宅喪失者など、住宅困窮理由が多様化している。

一方、住宅セーフティネット法の改正（H29.10施行）に伴い、住宅確保要配慮者（賃貸住宅への円滑な入居が困難な世帯）が定義され、民間賃貸住宅の空き家を活用したセーフティネット住宅の登録制度等が創設された。

このような住宅困窮理由の多様化に対応することに加え、公的賃貸住宅だけでなくセーフティネット住宅を含めた住宅セーフティネットの構築が求められる。

(2) 老朽化や設備が整っていない市営住宅の解消

①老朽住宅の早急な解消

市営住宅のうち、既に耐用年限を超過している住宅は463戸（8.8%）となっており、特に、簡平住宅はすべてが耐用年限を超過している。

これらの住宅は躯体や設備の老朽化が著しいと考えられ、安全性確保の面から更新又は用途廃止など、早急に事業手法を定め、老朽住宅の解消を図る必要がある。

②設備水準の向上

市営住宅の約3割は浴槽を入居者が設置しなければならず、約6割は給湯設備がないなど、現代の生活水準に照らして、設備の整っていない住宅が多い。

入居辞退者の中には、設備が整っていないことを理由としている場合も見受けられ、市営住宅の入居率低下の一因となっている。

このような住宅は、特に若い世代が入居を敬遠する傾向があり、そのまま放置すると市営住宅の需要があるにもかかわらず、空き戸となって活用されないケースが増えるおそれがあるため、浴室や洗面所などの設備の機能更新が課題である。

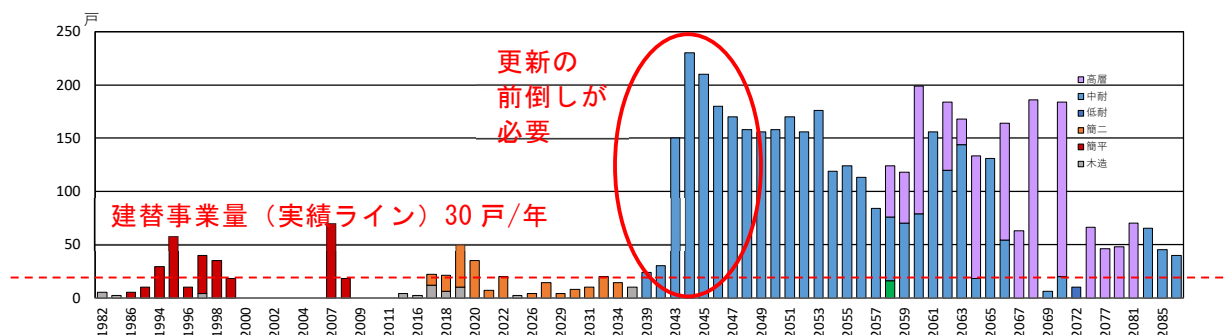
(3) 市営住宅の長寿命化と更新費用の平準化

市営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するためには、引き続き市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。ただし、劣化していて長期の使用に耐えない場合やライフサイクルコストの縮減が見込まれない場合もあることから、一律に長寿命化するのではなく、ライフサイクルコストの最小化に効果的な手法を検討する必要がある。

また、耐用年限を迎えた住棟については、建物の状況を見ながら更新していく必要がある。2040年以降の耐用年限を迎える戸数の増大を見据え、耐用年限を迎える前の更新（前倒しの更新）や改善と更新の併用を行うなど、更新時期を分散させ、更新費用の平準化を図る必要がある。

■耐用年限別構造別管理戸数 N=5,246

注) 耐用年限（公営住宅法上）木造、簡平：30年、簡二：45年、耐火造（低耐、中耐、高層）：70年



(4) 地域・まちづくりへの貢献

本市は郊外戸建団地に隣接する大規模な市営住宅が多く、市営住宅は地域の災害時の拠点や高齢者の健康維持、子育て支援拠点等として活用できる可能性がある。

このため、市営住宅は住宅困窮者のセーフティネットであることに加え、地域への貢献やまちづくりへの貢献についても検討しながら活用していくことが求められる。

第3章 長寿命化に関する基本方針

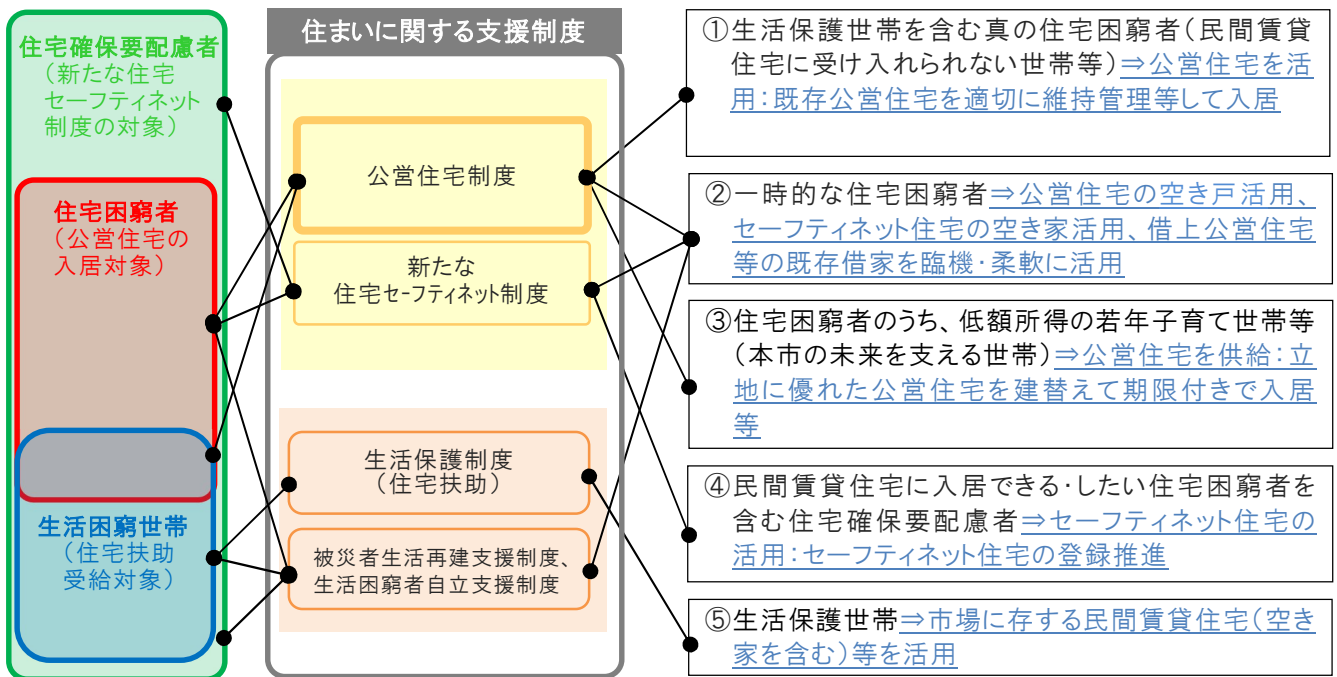
1. 公営住宅の役割

ここでは、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅の役割を中心に整理する。公営住宅は住宅困窮者に対し供給する低廉な家賃の住宅である。これまで公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のための住宅であるとともに、民間賃貸住宅に受け入れられない世帯や災害等により一時的に住宅に困窮することとなった方の住宅セーフティネットとしての役割も担っており、今後もその役割を継続する。

また、今後は、公営住宅等のコミュニティの活性化を図り、地域を支える人材の定住を促進するため、本市の未来を支える若年子育て世帯等の入居を推進する。

さらに、公営住宅は「住まい」としての基本的役割に加えて、地域に開かれかつ多世代が交流できる社会資産としての役割も担う。

■住宅確保要配慮者への住宅供給イメージ



2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

(1) ストックの状況把握

ストックの状況を適切に把握するため、定期点検及び日常点検を確実に実施する。

修繕周期に先だって点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図る。

(2) 修繕の実施

点検結果や修繕履歴等を踏まえ、予防保全としての計画修繕や長寿命化に資する改善事業を適時適切に実施する。

また、現状や改善事業実施後の建物性能を維持するため、一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）、退去修繕を行う。これらの修繕行為は、全市営住宅に対して実施する。

(3) データ管理

市営住宅全団地を対象として、ストックの管理状況や修繕履歴をデータベース化し、住棟単位で整理することで、適切な時期に修繕を計画するなど、効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てる。また、修繕の実施後はデータの更新を適切に行う。

3. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・計画修繕の実施や点検の充実等の予防保全的な維持管理及び長寿命化型改善事業の実施により、市営住宅の長寿命化を図る。長寿命化を図ることで、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減につなげる。
- ・長寿命化型改善事業の実施により仕様のアップグレード等を行い、耐久性や維持管理業務の効率を向上させ、住棟の使用年数や修繕周期の延長を図る。
- ・劣化していて長期の使用に耐えない住宅や集約の対象となる団地への投資は効率的でないため、住棟の状態や団地の将来的な見通しを踏まえ、長寿命化を図るかどうかの判断を行う。また、改善の実施によりライフサイクルコストの縮減が見込まれない場合は更新を行うなど、市営住宅を一律に長寿命化するのではなく、ライフサイクルコストを最小化できる手法を選択する。

第4章 事業手法の選定

1. 将来ストック量の設定

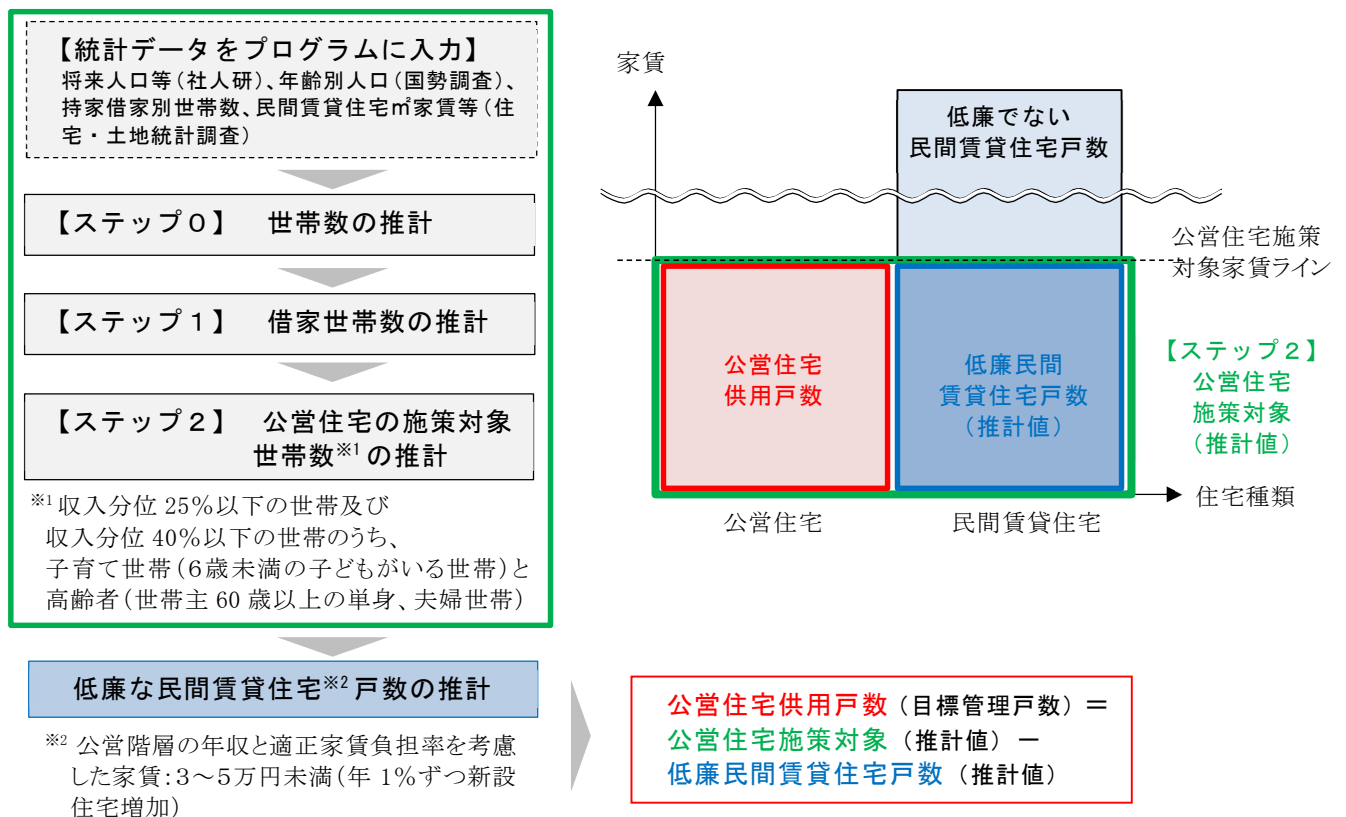
(1) 将来の需要予測

①推計の考え方

2040年度の公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計し、大分市としての適正な管理戸数を設定する。

具体的には、国指針における「ストック推計プログラム」を用いて公営住宅の施策対象世帯数を推計し、それから低廉な家賃の民間賃貸住宅戸数の推計値を差し引いた戸数を、公営住宅供用戸数として定める。

推計は、「大分県公営住宅マスタープラン2020」の検討において、県と連携して行う。



②推計結果

本市における2040年度公営住宅供用戸数(県営+市営)は約9,450戸(市内の公営住宅(H31.4時点)11,073戸から14.7%削減)と算定された。

■推計結果

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
公営住宅の施策対象世帯数A	39,280	40,619	41,323	41,776	42,109	41,687
低廉民間賃貸住宅戸数B	24,598	26,210	27,823	29,435	31,047	32,243
公営住宅供用戸数A-B	14,682	14,409	13,500	12,341	11,062	9,444

(2) 市営住宅の目標管理戸数

(1)の結果より、2040年度に向けて市営住宅(改良住宅、特公賃、地域特賃及び従前居住者用住宅を除く。)も14.7%減とする。

$$2020.4.1時点の管理戸数 \quad 5,085戸 \times 85.3\% \quad \simeq \quad 約4,340戸$$

改良住宅、特公賃、地域特賃及び従前居住者用住宅は政策目的が異なるため、戸数を維持する。また、上記で算出した約4,340戸には罹災者等の受け入れに備えた政策空き家の戸数が含まれていないため、本市実績より政策空き家の戸数を70戸確保する。

$$\begin{aligned} & \text{市営住宅(改良住宅、特公賃、地域特賃、従前居住者用住宅以外)} : 4,340戸 \\ & + \text{改良住宅、特公賃、地域特賃、従前居住者用住宅} : 290戸 \\ & + \text{政策空き家} : 70戸 \quad \simeq \quad \underline{4,700戸 (約13\%減)} \end{aligned}$$

このことから、令和2年度(2020年度)改定時における2040年の市営住宅の目標管理戸数は4,700戸と定めた。この場合、2040年度までの削減率は年間約0.64%となり、2025年度の目標管理戸数は約5,200戸となる。

しかしながら、市内全体における民間住宅の空き家・空き室数が、2018年27,100戸から2023年32,980戸(※)へと5年間で5,880戸増加するなど、社会情勢が著しく変化していることから、今後の民間住宅の活用なども考慮し、国の策定指針に基づいて入居状況などの事業進捗による見直しを行う。(※令和2年、令和5年住宅・土地統計調査より)

$$\begin{aligned} & \text{直近5年平均 (R2年度～R6年度) 入居戸数} : 4,095戸 \\ & + \text{直近5年平均 (R2年度～R6年度) 応募戸数} : 741戸 \quad \simeq \quad 4,900戸 \\ & 4,900戸 \times 90.4\% \quad \simeq \quad 4,430戸 < \underline{4,500戸 (約16\%減)} \end{aligned}$$

直近5年における入居状況を示す4,900戸は、市民ニーズに対する需要供給バランスとして妥当であり、以上のことから、見直し後における2040年度の目標管理戸数を4,500戸と定める。

市営住宅の目標管理戸数(2040) 4,500戸

なお、建替時には、市営住宅入居者の単身世帯の増加に対応した住戸面積の小さい単身向け住宅の供給割合を増やす等により、「第3期大分市公共施設等総合管理計画」における公共施設の削減目標である2043年度における延床面積2割減の達成を目指す。また、次期改定までに上位計画等の改定が行われた場合は、内容に合わせて市営住宅目標管理戸数の見直しを行う。

2. 事業手法の選定

(1) 事業手法選定の検討対象と選定フロー

①検討対象

建替に伴い除却が予定される住宅並びに令和2年度に供用開始及び竣工予定の住宅を除いた348棟、5,133戸を対象として、事業手法の選定を行う。

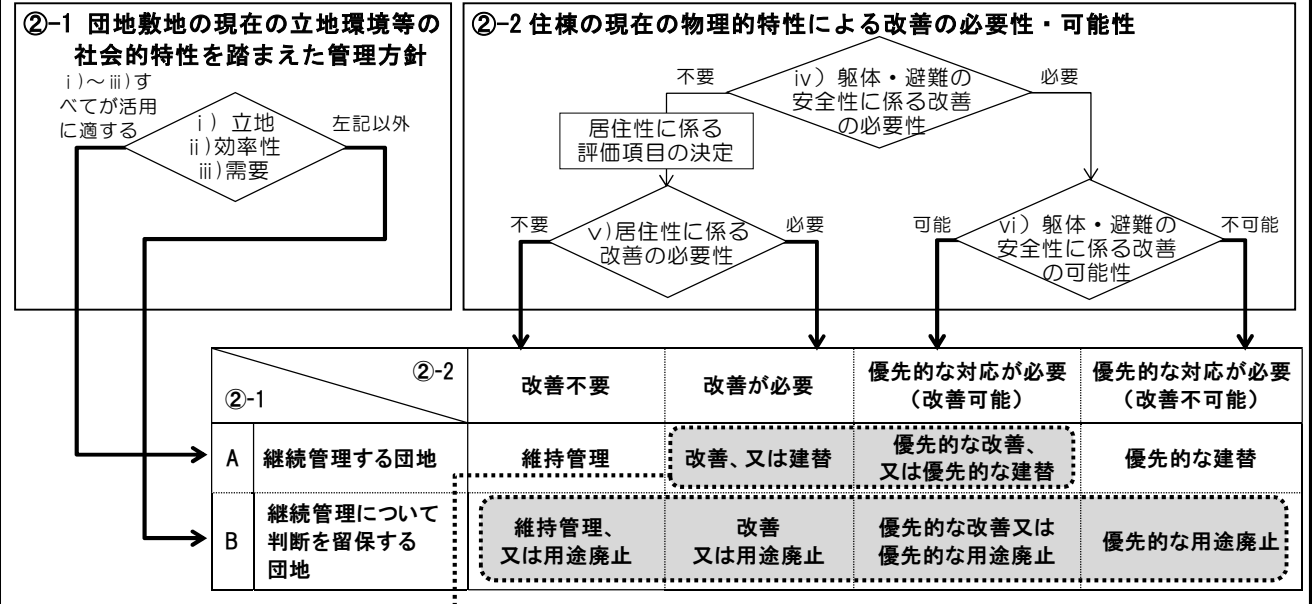
②選定フロー

国指針に基づき、次頁のフローによって事業手法を選定する。(なお、今後予定されている上位計画の見直し等に合わせて、次期令和12年度改定時に事業手法の見直しを行う。)

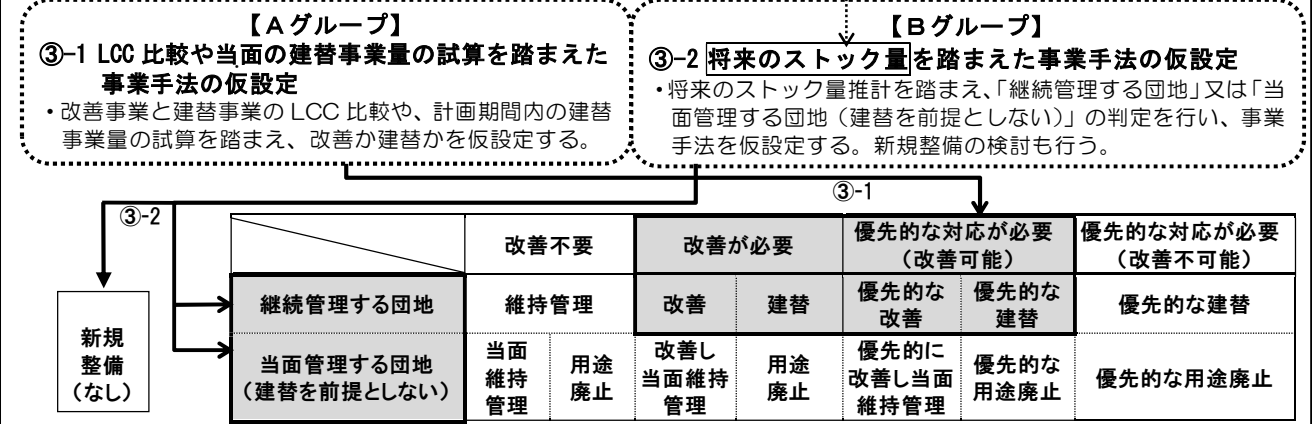
■ 選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

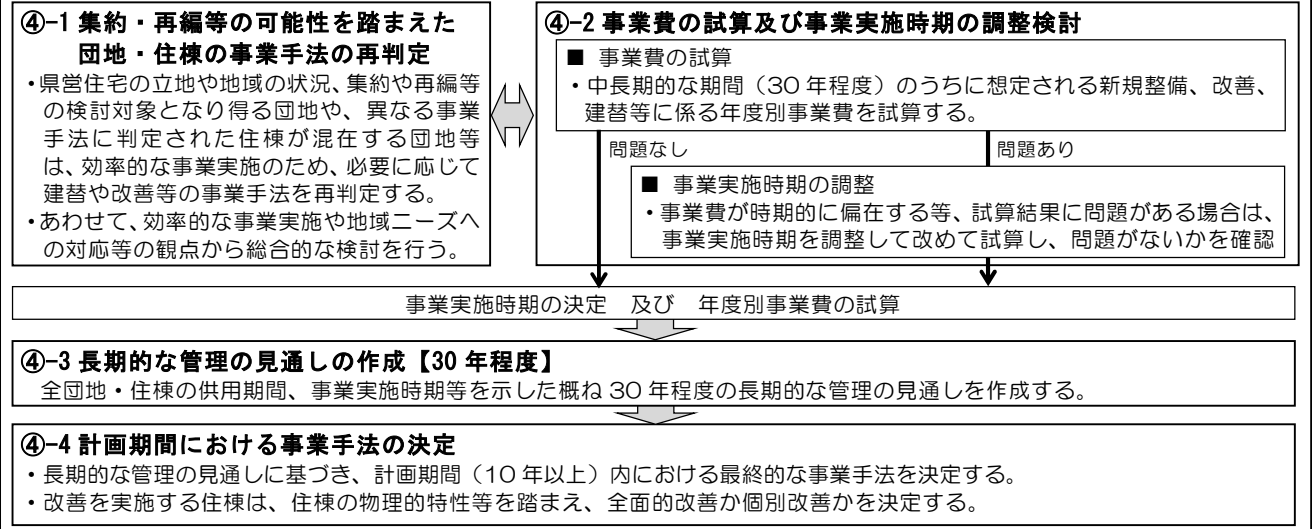
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 評価項目

■評価項目と基準

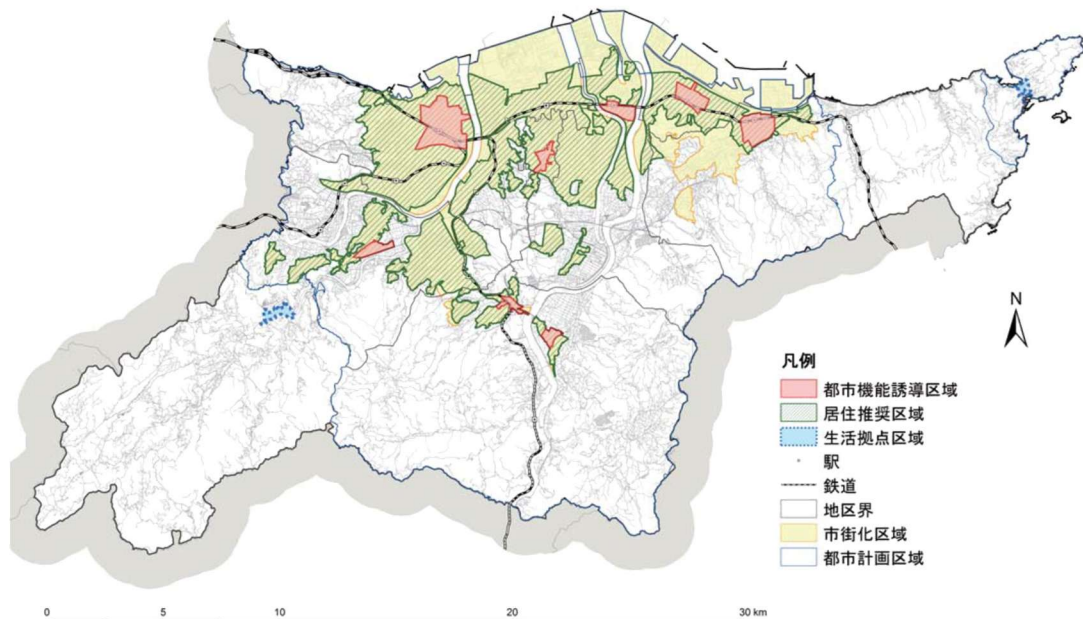
	評価項目	考え方	評価基準	判定	
② 1 1 次 判 定	i) 立地	都市機能誘導区域・居住推奨区域・生活拠点区域内(※)は安全性、利便性が高いと評価	○：区域内 ×：区域外	i)～iii)がすべて○： A 継続管理	
	ii) 効率性	法定建替の敷地面積要件を評価	○：1,000 m ² 以上 ×：1,000 m ² 未満	上記以外： B 判断留保	
	iii) 需要	建替や用途廃止等の予定があり募集停止中の住宅を除き、団地別入居率の高低で需要を評価	○：入居率平均(86.6%)以上 ×：上記以外		
② 2 1 次 判 定 (改 善 の 必 要 性)	iv) 安全性	-1. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準の適合状況を基準とする ○：昭和56年以降建設または耐震診断で耐震性を確認 △：昭和55年以前耐火造で壁式構造 ×：上記以外	iv)が○か△： 改善不要 上記以外： 改善必要(vi) 改善の可能性 判定へ	
		-2. 避難の安全性	H27判定による ○：2方向避難が確保 ×：2方向避難が未確保		
	v) 居住性	a. 専用面積	ファミリー世帯の入居を考慮して、3人世帯の最低居住面積水準(40 m ²)以上を確保できているかを評価	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 未満 注)住棟内で最も戸数の多い住戸専用面積で判定	v)がすべて ○：改善不要 上記以外： 改善必要
		b. 設備水準(浴槽)	入居者負担等を考慮し、浴槽が設置されているか、入居者の持ち込みかを評価	○：浴槽あり △：浴槽なし(入居者設置)	
		c. 設備水準(給湯)	現在の設備水準を考慮し、給湯設備の有無を評価	○：3点給湯器 △：上記以外の給湯または風呂釜有 ×：なし(入居者設置)	
		d. 設備水準(トイレの水洗化)	現在の住宅性能水準を考慮し、水洗化を評価	○：水洗 ×：汲取り	
		e. 高齢化対応	入居者の高齢化、転倒防止、在宅福祉等を考慮し、室内の段差解消や手すりの有無を評価	○：平成3年以降 △：上記以外でバリアフリー改善済 ×：上記以外	
f. EV有無	子育て世帯から高齢者の移動の容易性を考慮し、3階以上の住棟を対象としてエレベーターの有無を評価	○：EVありまたは2階建以下 △：EVなしかつ3階、4階建 ×：EVなしかつ5階建以上			

	評価項目	考え方	評価基準	判定
(改善の可能性)	vi) 改善可能性	改善後、10年(標準管理期間)を使用できるかを評価	○：個別改善可能(2020年時点で残年数が20年以上) ×：上記以外	iv)が×でvi)が○：改善が必要・改善可能 上記以外： 改善必要・改善不可能

(※) 都市機能誘導区域・居住推奨区域・生活拠点区域の定義

都市機能誘導区域等	居住推奨区域(居住誘導区域)
<p>●都市機能誘導区域 商業・福祉等の都市機能を拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの市民への効率的な提供を図る区域。以下のエリアを基本に設定。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域内の交通結節拠点・交通結節点から徒歩で移動可能(鉄道駅から800m、バス停から500mの圏域)で都市機能が集積している区域 中心市街地、商業系用途地域 歴史的に各地区のまちづくりの中心的な役割を担ってきた地区拠点(市街化区域内) <p>※ただし、以下の区域を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害リスクの高い区域 都市機能集積にふさわしくない工業系用途地域及び低層住居専用地域 <p>●生活拠点区域 市が独自に設定する区域で、都市機能誘導区域以外で地区生活圏の中心となる拠点の形成を図る必要のある区域を設定。</p>	<p>人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図る区域。以下のエリアを基本に設定。</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性が高い市街化区域内(鉄道駅から1km、バス停から500mの圏域) 人口集積性の高い区域 一定の都市基盤が整備されている区域 <p>※ただし、以下の区域を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域、農用地区域、保安林の区域 災害リスクの高い区域 住宅と工場の混在により住環境悪化につながるおそれのある区域等

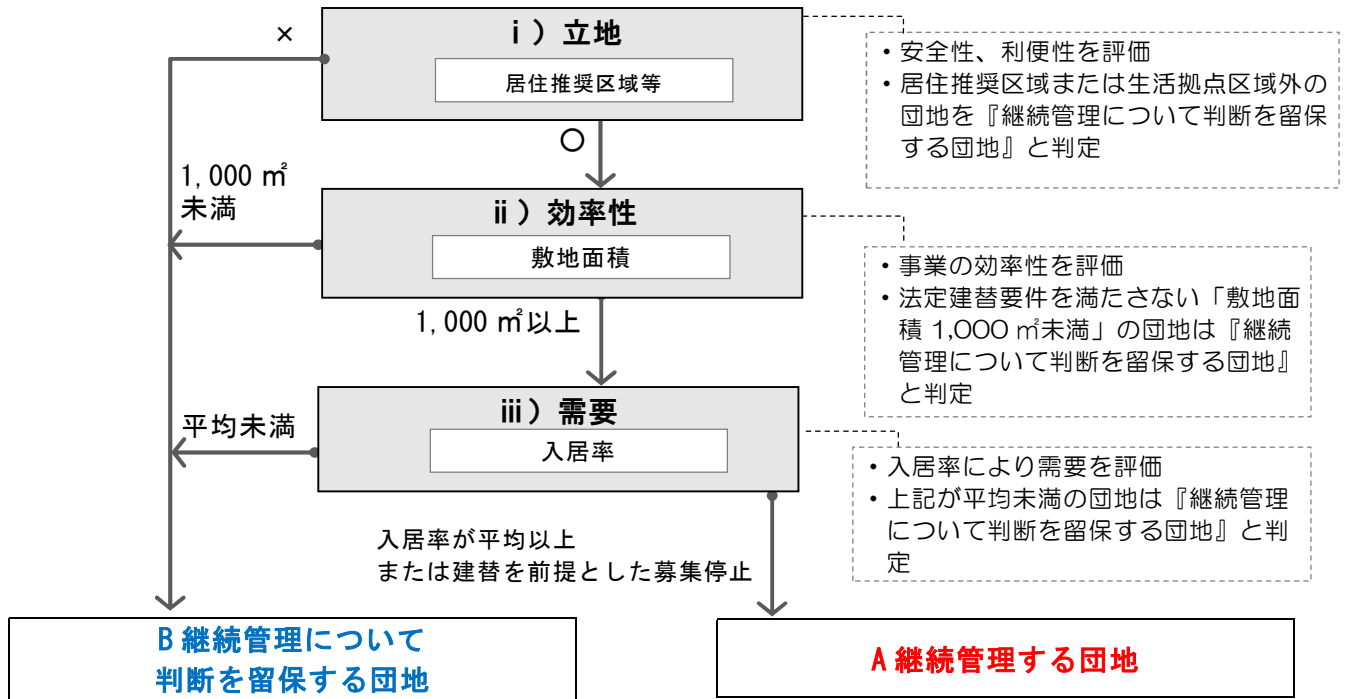
■ 都市機能誘導区域・居住推奨区域・生活拠点区域図



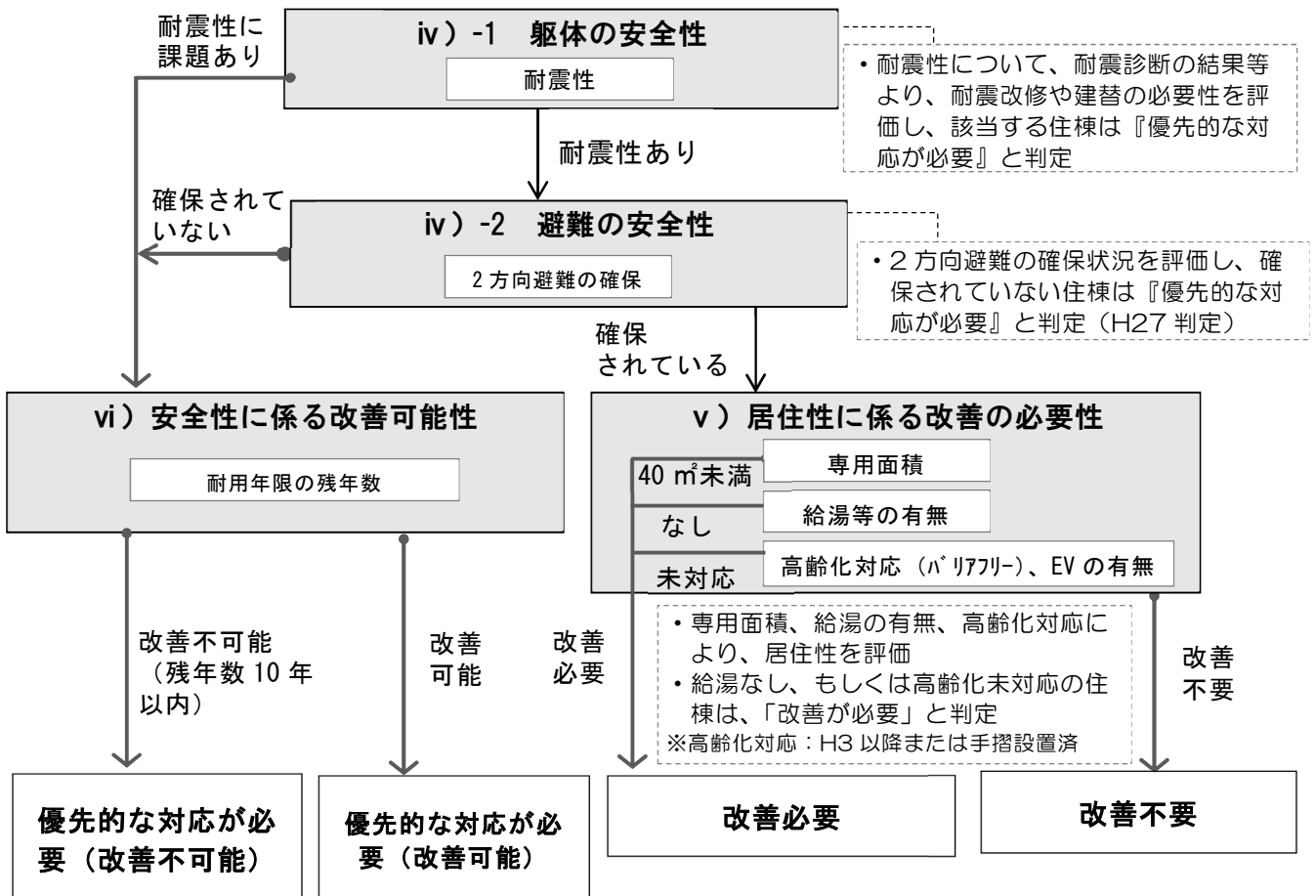
3. 選定結果

(1) 1次判定

■②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針



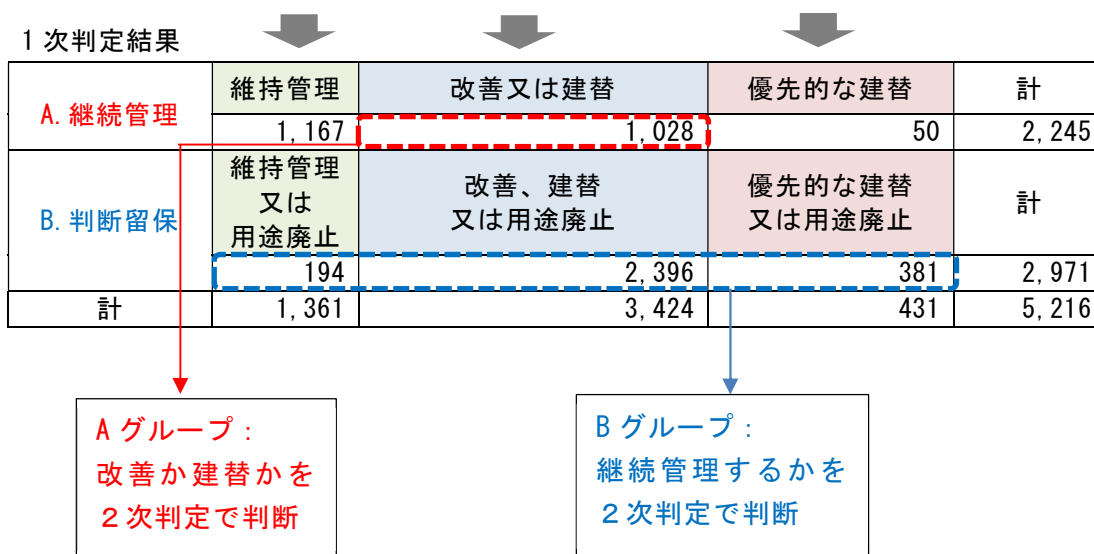
■②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



●事業手法の仮設定

判定結果を踏まえて、事業手法を仮設定する。

	1次判定②					計
	安全性の判定	○：改善不要		×：優先的な対応が必要		
	居住性の判定	○：改善不要	×：改善必要		×：改善必要	
	改善の可能性	-	○：改善可能	×：改善不可能	×：改善不可能	
1次判定 ①	A. 継続管理	1,167	1,028		50	2,245
	B. 判断留保	194	2,266	130	381	2,971
	計	1,361	3,294	130	431	5,216



A継続管理のうち、改善不要な住宅は「維持管理」とする。

A継続管理のうち、安全性に関する改善が不要で、居住性に関する改善が必要な住宅は「改善又は建替」とする。

A継続管理のうち、安全性に関する優先的な対応が必要で、改善不可能な住宅は「優先的な建替」とする。

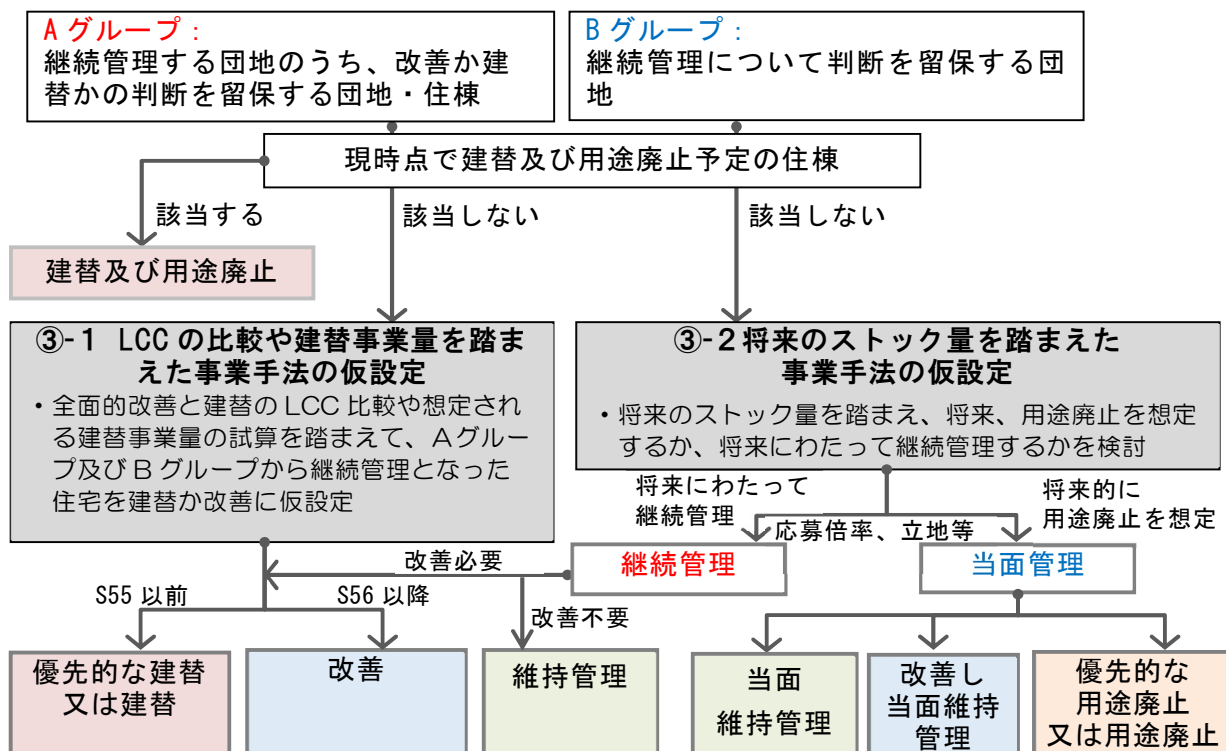
B判断留保のうち、改善不要な住宅は「維持管理又は用途廃止」とする。

B判断留保のうち、安全性に関する改善が不要で、居住性に関する改善が必要な住宅は、「改善、建替又は用途廃止」とする。

B判断留保のうち、安全性に関する優先的な対応が必要で、改善不可能な住宅については、「優先的な建替又は用途廃止」とする。

(2) 2次判定

1次判定で仮設定したAグループ及びBグループで、現時点で事業実施予定の住棟を除く団地について、想定される当面の事業量や将来のストック量を踏まえ事業手法の仮設定を行う。



③-1 【Aグループ】LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

現時点で建替及び用途廃止予定の住棟は、事業手法を踏襲する。

S49～56年建設の耐火造住棟をモデルに、令和3（2021）年度に全面的改善（800万円/戸を想定）を実施した場合のLCC縮減効果を試算すると、S50年度以前でマイナスとなった。

■LCC縮減効果

建設年度	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55
R2（2020）時点の 経過年数	46年	45年	44年	43年	42年	41年	40年
年平均縮減額 （千円/戸・年）	-26	-3	9	16	20	14	13

LCC上はS50年以前で建替が有効となるが、仮に建替ではなく全面的改善を実施した場合、改善後30年管理する必要があるため、耐用年限まで30年以下（S55（1980）年度以前）の住宅は建替対象とする必要がある。

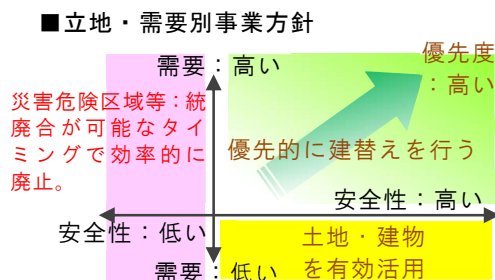
以上のことから、S55年度以前及び簡易耐火造を「建替」と設定する。

③-2 【Bグループ】 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

現時点で建替及び用途廃止（集約建替）予定の住棟は、事業手法を踏襲する。

上記以外のBグループのうち、「応募倍率が2倍を超える（または需要が見込める立地）」または「小学校区内で現存する1つ以上の住宅を継続管理」を満たす住宅は「A継続管理」とし、Aグループと同様の考え方で、「維持管理」「改善」「建替」のいずれかを設定する。

耐用年限の残存年数を考慮した場合に改善が困難な住宅は、「用途廃止」「優先的な用途廃止」とする。



上記より、事業手法を仮設定する。

■ 2次判定結果(事業手法の仮設定)

	維持管理	改善	建替	優先的な建替	優先的な用途廃止	用途廃止	計
A 継続管理	1,341	2,014	1,339	155	0	0	4,849
B 当面管理 (建替を前提としない)	20	168	0	0	53	126	367
計	1,341	2,182	1,339	155	53	126	5,216

(3) 3次判定

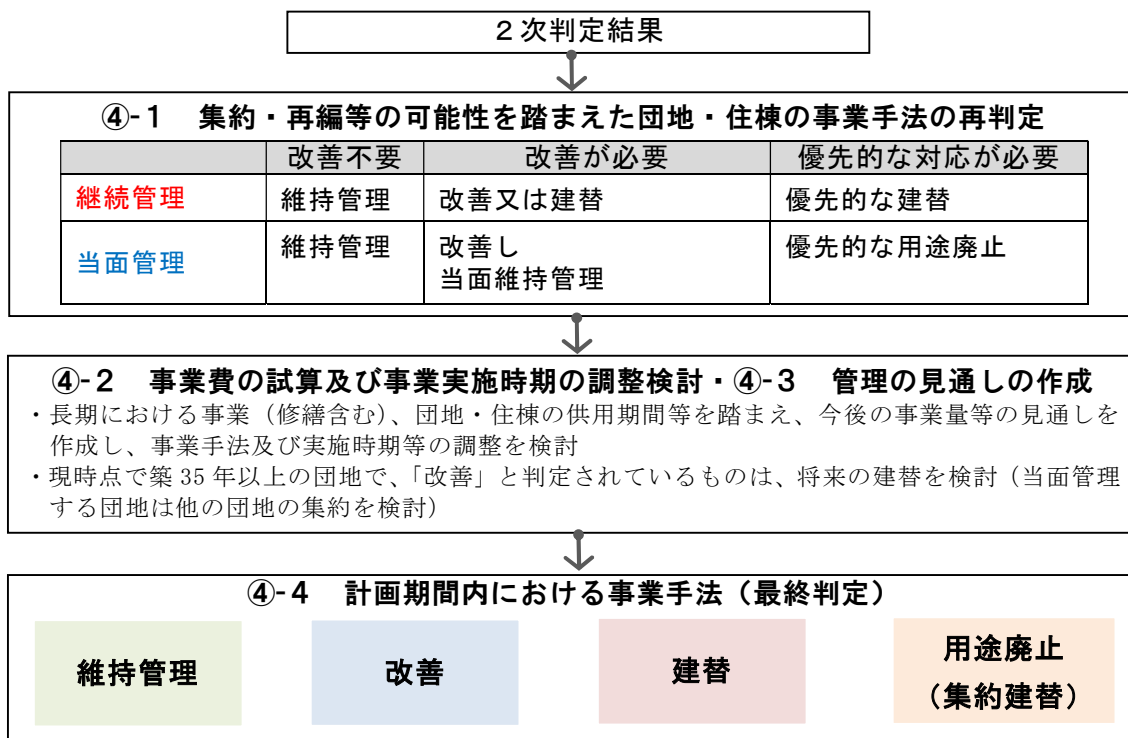
2次判定の結果をもとに、集約・再編等の可能性、今後の事業及び管理の見通しを踏まえ、事業の効率性や実施時期の妥当性等の観点から総合的な検討を行い、本計画期間における事業手法の判定を行う。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

県営住宅の立地や地域の状況を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。具体的には、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
なお、集約建替等の事業実施に際しては、立地適正化計画との整合性を考慮する。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討・④-3 管理の見通しの作成

これまでの判定結果をもとに、長期において想定される事業、団地・住棟の供用期間等を踏まえた管理の見通しを検討・作成した上で、本計画期間における事業手法の最終的な判定を行う。



- 注1) 「優先的な対応が必要」である住棟・団地は、計画期間内で優先的に実施
 注2) 維持管理及び改善を行う団地は、今後継続的に管理していくために長寿命化を図ることが望まれるため、改善（長寿命化型）を実施
 注3) 維持管理及び改善を行う団地のうち、H21年度以前に設置されたEVはエレベーターの安全に係る技術基準の見直しに伴う建築基準法施行規則及び建築基準法施行令の一部改正（H21.9）に対応していない（既存不適格）ため、戸開走行保護装置の設置等の改善を実施
 注4) 維持管理及び改善を行う団地のうち、共用部照明がLED化されていない住宅および修繕時期を迎えている給湯設備（電気温水器）の設置がある住宅は、省エネルギー化のため改善を実施

■ 3次（最終）判定結果：計画期間内の事業手法別戸数

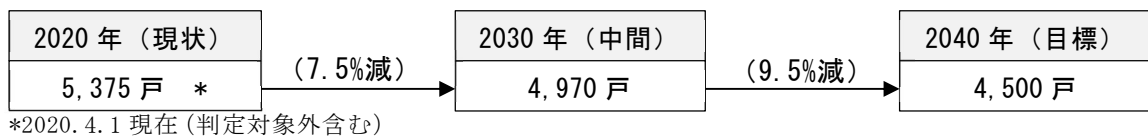
維持管理	改善	建替	用途廃止 (集約建替)	計
398 (7.6%)	4,205 (80.6%)	359 (6.9%)	254 (4.9%)	5,216

■現状と事業実施後（2030）の管理戸数等

	大分	明野	鶴崎	植田	大南	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	計	
現状	維持管理	148	0	6	80	42	0	22	0	90	388
	改善	1,495	216	849	1,215	32	60	119	201	18	4,205
	建替	160	0	27	172	10	0	0	0		369
	用途廃止(集約建替)	0	0	39	89	0	0	0	126		254
	計①	1,803	216	921	1,556	84	60	141	327	108	5,216
世帯数(R2)②	106,260	9,521	37,873	38,517	11,611	14,746	9,215	4,113	2,112	233,968	
市営住宅比率①/②	1.7%	2.3%	2.4%	4.0%	0.7%	0.4%	1.5%	8.0%	5.1%	2.2%	
事業後	維持管理+改善	1,643	216	855	1,295	74	60	141	201	108	4,593
	建替戸数(想定)	148	0	41	179	9	0	0	0	0	377
	計③	1,791	216	896	1,474	83	60	141	201	108	4,970
	市営住宅比率③/②	1.7%	2.3%	2.4%	3.8%	0.7%	0.4%	1.5%	4.9%	5.1%	2.1%

※集約建替分を加味し、建替戸数は377戸を想定

■管理戸数の推移



■改善事業の内訳

	計画戸数	計画棟数
長寿命化型：外壁・屋上・給水管改修の全部またはいずれか	2,574	107
居住性向上型：電灯幹線・畳取替・浴室改修の全部またはいずれか	1,299	54
福祉対応型：手摺設置	658	29
脱炭素社会対応型：LED化・給湯設備改修の全部またはいずれか	3,918	143
安全確保型：EV改修(計画台数)	-	20
福祉対応型：EV設置（併せて空き戸の居住性向上型改善・福祉対応型改善を実施）	-	-

なお、計画期間内の事業手法については現時点の状況に基づいた計画であり、個別の状況や実情を考慮しながら事業条件の整った段階で事業を実施する。

また、事業実施にあたっては、入居者に対し事前の説明や周知を行い事業への理解が得られるよう努めるとともに、住み替え等が必要となる事業である場合は、住み替えに関する支援や情報提供を行う等入居者へ配慮した適切な対応を行う。

参考：計画期間内の事業手法別戸数

公営住宅等管理戸数	4,970戸
・維持管理予定戸数	4,603戸
うち計画修繕対応戸数	313戸
うち改善事業予定戸数	4,205戸
個別改善事業予定戸数	4,205戸
全面的改善事業予定戸数	0戸
うちその他戸数(R2竣工分)	85戸
・建替事業予定戸数(計画戸数)	377戸
・用途廃止予定戸数	254戸

第5章 点検、計画修繕、改善事業の実施方針

1. 定期点検及び日常点検

(1) 定期点検

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

(2) 日常点検

定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常業務の中で機会を捉えて日常点検を実施する。

(3) 点検結果の整理と活用

定期点検及び日常点検の結果はそれぞれデータを蓄積し、修繕・改善事業・維持管理の的確な実施に役立てる。

2. 計画修繕

計画修繕の修繕周期は国指針と本市の実績を勘案して次のとおり設定するが、定期点検等で個々の建物の劣化状況を判断しながら実施する。また、長寿命化型改善事業と合わせて実施する等、効率的な修繕を行う。

修繕の優先性については、国指針に掲載の「修繕周期表」にある修繕工事のうち、安全性、劣化の軽減に位置づけられているものを優先して実施する。

■計画修繕の修繕周期の設定

部位	工種	修繕周期の検討			備考
		国推奨値*	市実績値	採用値	
屋根	補修	12年	25年	24年	
	更新	24年			撤去・新設（葺替）
外壁	塗装等	18年	24年	20年	補修・シーリング等
給水管	取替	20～40年	33年	30～40年	仕様による
給水ポンプ	補修	8年	-	8年	オーバーホール
	取替	15年	-	15年	
量水器	取替	8年	8年	8年	
給湯器	取替	15年	-	個別対応	
流し台	取替	-	-	30年	
畳	取替	-	25年	25年	
昇降機	取替	30年	-	30年	

* 国推奨値は国指針に掲載の「修繕周期表」参照

3. 改善事業

(1) 実施方針

これまで、昭和55年度以前建設の耐火構造の住宅を中心に、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修などの長寿命化型改善事業、電灯幹線改修や畳替えなどの居住性向上型改善事業、手摺設置などの福祉対応型改善事業を着実に実施してきた。

今後は概ね昭和56年度以降建設の耐火構造の住宅（約2,500戸）について上記の改善事業を継続し、80年程度の供用を目指す。

また、平成21年9月の建築基準法改正でエレベーターに係る技術的基準の見直しが行われ、それ以前に設置されたエレベーターについては既存不適格となっているため、安全性確保型改善事業として改修を実施する。

これに加えて、入居率の向上や現代の生活水準及びニーズに対応した住まいとするため、新たな改善事業に取り組む。

改善事業を行うにあたってはバリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入した整備に努め、メンテナンスや更新、維持管理のしやすさやにも配慮する。

また、年間の改善事業費に偏りがないう、平準化を図った改善事業計画とする。

■建設時期別実施方針

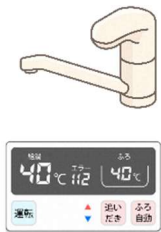
建設年度	ストックの状況	改善の実施方針	実施する改善事業の内容
S55 年以前 (~1980 年)	<ul style="list-style-type: none"> 建設後 40 年以上経過。 新耐震基準以前建設。 浴槽、給湯、EV が少ない。 1 回目の外壁改修・屋上防水は実施されているものが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて応急的な改修を行い、建替または用途廃止する。 入居率向上を図るべき団地等で、長寿命化型、居住性向上型改善を実施し、80 年程度使用する。 	長寿命化型改善 <ul style="list-style-type: none"> 外壁改修 屋上防水 給排水設備改修 居住性向上型改善 <ul style="list-style-type: none"> 浴室改修（浴槽の設置や取替） 給湯器設置 電灯幹線改修（電気容量のアップ） 畳取替 福祉対応型改善 <ul style="list-style-type: none"> 浴室・便所への手摺設置 洗面台、流し台取替 脱炭素社会対応型改善 <ul style="list-style-type: none"> 共用部照明の LED 化、給湯設備交換
S56~H2 年 (1981~ 1990 年)	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内には法定耐用年限の 1/2 (35 年) を経過する。 新耐震基準以降建設 給湯や EV がほとんどない。 外壁等の改修に未着手の住宅が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善と居住性向上型改善を実施し、原則、80 年程度使用する。 敷地条件や法的条件等を考慮して、設置可能な団地については、EV を設置し、併せて空き戸の居住性向上型改善と福祉対応型改善を実施する。 	長寿命化型改善 <ul style="list-style-type: none"> 外壁改修 屋上防水 給排水設備改修 居住性向上型改善 <ul style="list-style-type: none"> 浴室改修（浴槽の取替） 給湯器設置 電灯幹線改修（電気容量のアップ） 畳取替 間取り改修 福祉対応型改善 <ul style="list-style-type: none"> 浴室・便所への手摺設置 洗面台、流し台取替 EV 設置 安全性確保型改善 <ul style="list-style-type: none"> エレベーター改修 (地震時等管制運転装置の設置等) 脱炭素社会対応型改善 <ul style="list-style-type: none"> 共用部照明の LED 化、給湯設備交換
H3 年以降 (1991 年~)	<ul style="list-style-type: none"> 給湯や EV は概ね設置されている。 建設から 20 年以上経過する団地は外壁等の改修が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁等改修の実施状況に応じて、長寿命化型改善を実施する。 	長寿命化型 <ul style="list-style-type: none"> 外壁改修 屋上防水 安全性確保型改善 <ul style="list-style-type: none"> エレベーター改修 (地震時等管制運転装置の設置等) 脱炭素社会対応型改善 <ul style="list-style-type: none"> 共用部照明の LED 化、給湯設備交換

(2) 新たに取り組む居住性向上型改善事業のイメージ

現状



改善後イメージ

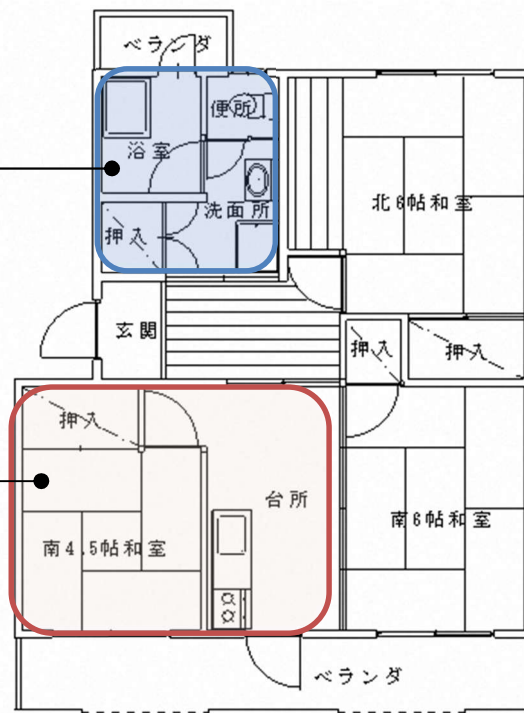


【居住性向上】

- ・浴室改修
(浴槽設置や取替
またはUB化)
- ・給湯設備設置
- ・洗面台取替
(シングルレバー)

【居住性向上】

- ・流し台取替
- ※空き戸対策や子育て世帯等の入居促進を目的としたDK化(対面キッチン・和室をフローリング化して、台所と和室を一体的に使用できる間取りへの変更等)についても検討



現状



改善後イメージ



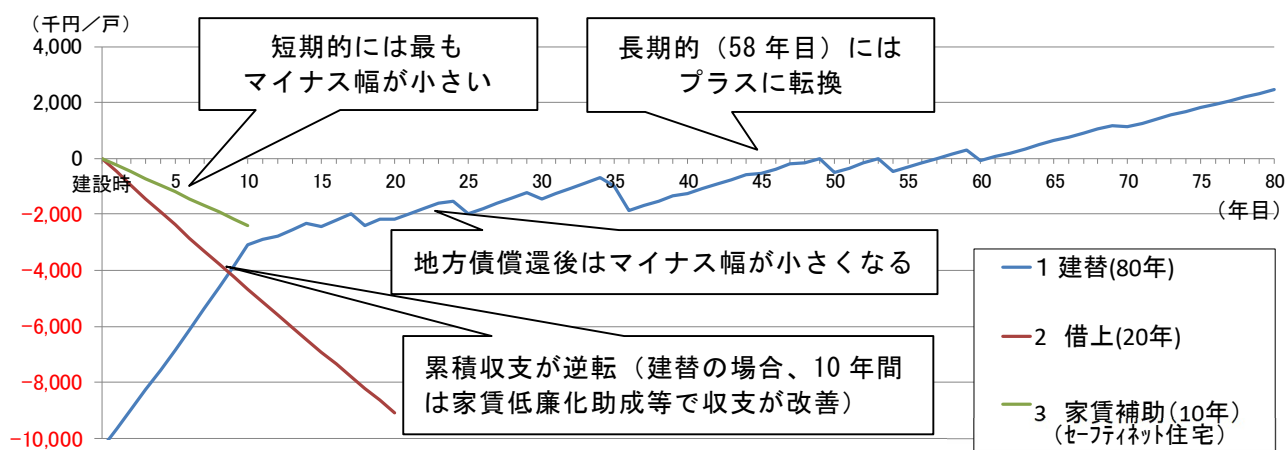
第6章 建替事業の実施方針

1. 建替事業

(1) 事業収支の比較

公営住宅建替事業、借上公営住宅事業、セーフティネット住宅制度に基づく家賃補助事業の事業収支を比較し、建替の合理性を検証するため、各事業について独立した事業会計を想定して試算を行った。これらを比較した場合、借上及び家賃補助は単年度収支のマイナスが累積される。(借上は20年、セーフティネット住宅は10年が補助期間) 一方、建替の場合、建設当初は3つのうちで最も累積事業収支のマイナス幅が大きいものの、家賃低廉化助成等により、9年目に借上よりもマイナス幅が小さくなり長期的にはプラスに転じる。(試算結果では58年目)

■ 累積収支試算グラフ (戸当たり)



建替事業収支の財政的合理性を考慮し、民間賃貸住宅の借上や家賃補助にシフトするのではなく、今後も市営住宅の直接供給(建替)による適正な管理戸数の確保を原則とする。ただし、建替にあたっては管理戸数の適正化や団地の集約再編を図るなど、戦略的に実施するとともに、市営住宅で対応できない場合は、新たな住宅セーフティネット制度等による民間賃貸住宅の活用を図る。

■ 事業別の得失

	メリット	デメリット
建替	<ul style="list-style-type: none"> 建設費はかかるものの、国費や家賃収入により、長期的には累積事業収支はプラスとなるため長期間供給する場合は有効。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な修繕等の対応が必要。 入居率が低い団地では収入(家賃及び家賃低廉化助成)が見込めず収支が悪化するおそれがある。
借上	<ul style="list-style-type: none"> 建設や大規模修繕等の費用がかからないため、短期間の需要に対応する住宅としては有効。 	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ料と入居者家賃及び家賃低廉化助成の差額分がマイナス収支として累積する。 借上げ期間満了後の移転が課題。 家賃補助に比べて負担額が大きくなる傾向。
家賃補助	<ul style="list-style-type: none"> 同上。 補助額を自由に設定可能。 補助対象を子育て世帯とするなど、属性を限定することも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 家賃補助分がマイナス収支として累積する。 家賃補助期間満了後、入居者負担が急増するおそれがある。 補助額が少ないと公営住宅よりも入居者負担が高くなることも考えられる。

(2) 実施方針

①基本的な考え方

建替事業については、選定フローに沿って判定を行い建替と判定されたものについて実施する。建替の判定は、立地や需要のみで判断するのではなく、地域のコミュニティ持続の観点や賃貸住宅の供給量等についても考慮する。

「大分県公営住宅マスタープラン」で示されているように、人口減少や少子高齢化、住宅確保要配慮者の多様化、地域課題への対応などを踏まえると、今後の市営住宅整備は単なる団地の建替にとどまらず、将来の地域のあり方を見据えた団地再生検討が必要になる。このため、地域への対応や近隣の県営住宅等との連携も含めて建替を計画する。

将来の建替戸数の増大が見込まれることから、建替の早期着手や大規模団地における改善事業と建替事業の併用等により、建替時期を分散させて建替事業量の平準化を図る。

需要の見込める好立地の団地を先行的に建替え、若年子育て世帯等の入居を促進することで団地の活性化を図る。

②多様な居住ニーズへの対応

市営住宅は入居者の高齢化が進んでおり、団地活性化のためにも若年子育て世帯の入居を推進するなど、高齢者から若年層まで多様な居住ニーズに対応することが望まれる。このため、建替事業を行う市営住宅では、単身高齢者から子育て世帯等の多様な入居者に対応できるよう1LDK、2～3DK、3LDK等の複数の住戸タイプを整備する。

高齢単身世帯が市営住宅入居世帯の1/4を占めるため、福祉施策や居住支援法人、地域自治会等との連携による安否確認や見守りサービスの提供を検討し、安全・安心に生活できる環境づくりに取り組む。

建替事業を行うにあたっては、防災機能やユニバーサルデザインの考え方を導入し、バリアフリー化を推進することや、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展等に対応した新しい住まい方の実現など、時代の要請に対応した整備を行う。

また、住戸内配管を集約化するなど、メンテナンスや更新、維持管理の容易性に配慮することに加え、共同施設や共用部についても、入居者の管理の容易性に配慮した整備を行う。

③地域への配慮や貢献

市営住宅の建替にあたっては、建物形態の工夫等により、周辺との景観の調和に配慮するとともに、広場等の地域に必要な公共施設の整備を図るなど、周辺地域への貢献についても考慮した整備を検討する。

大規模な市営住宅の建替事業を実施する際には、地域のニーズを踏まえて、敷地の高度利用を図り、商業・医療・福祉施設等の生活拠点機能や子育て・高齢者支援施設等の生活支援機能、コミュニティスペース等の地域交流拠点機能等、地域に開かれた施設の併設を検討する。

また、団地周辺の地域住民も含めた高齢者の見守りや健康増進拠点としての共同施設の活用、移動販売拠点としての屋外空間の活用などにも配慮する。

④集約・再編

建替事業における効率性や、地域における市営住宅ニーズや県営住宅の立地等を踏まえて、災害の危険性や利便性の悪い団地、需要が低く小規模な団地などは、生活圈域を考慮した集約建替を実施する。

集約建替の事業実施に際しては、立地適正化計画との整合性を考慮する。

⑤民間活用

限られた予算やマンパワーで効率的に建替事業等を推進していくため、「大分市PFI等導入推進指針（R4.4改訂）」の条件も考慮しつつ、PFIなど民間活力の活用を検討する。

大規模な市営住宅の建替事業を実施する際には、地域の需要に応じた戸数等の縮減や敷地の高度利用を図り余剰地を創出するなど、民間事業者の参入可能性に配慮する。

2. 用途廃止

耐用年限を超過した簡平・簡二・木造住宅は集約建替等により老朽住宅の解消を図る。昭和60年代以降に建設された耐用年限を超過した木造住宅等については、現地での建替が困難な場合、払い下げ等を検討する。

用途廃止後は、市として地域の需要等を踏まえて跡地活用を図る。

第7章 市営住宅の管理等に関する基本方針

1. 共益費の負担、共同施設の管理

(1) 共益費の負担

共益費については、大分市営住宅条例第23条の規定に基づき、すべて入居者が負担しており、住宅ごとに住民による自主組織によって管理徴収が行われている。徴収額は各住宅の設備等の状況により異なるが、概ね1,000円から4,000円程度となっている。

空き戸が増加している住宅においては、1戸当たりの負担額が増加傾向にあるため、入居率が著しく低下している住宅等については、一定の条件を設定したうえで、共益費の一部について管理者等が負担すること等を検討する。

■入居者の費用負担義務（大分市営住宅条例第23条）

次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- (2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (3) 共同施設、エレベーター、給水施設及び污水处理施設の使用に要する費用
- (4) 第22条第1項に規定するもの※以外の市営住宅等及び共同施設の修繕に要する費用

※ 市営住宅等及び共同施設の修繕に要する費用(畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。)は、市の負担とする。

(2) 共同施設の管理

共同施設の管理については、大分市営住宅条例第24条第1項の規定に基づき、入居者が維持管理を行っている。ただし、例外的に、高木の剪定や急斜面の草刈り等の危険を伴うものについては、管理者等が行うこととしている。

近年は入居者の高齢化や空き戸の増加等により、維持管理作業の参加者が減少傾向にあるため、各住宅の状況に応じて、入居者の負担を軽減するための対策を検討する。なお、住宅の建替や改修の際には、入居者の管理の容易性についても配慮した整備を行う。

■共同施設の管理項目の分担

項目	市	入居者
共用部電気・水道料金		○
共用部電球等の取替費用		○
上下水道ポンプ・浄化槽・EV電気代		○
受水槽等設備保守点検委託料	○	
受水槽等設備清掃委託料	○	
污水处理施設管理費（浄化槽の清掃、薬代含処理費）		○
EV保守点検委託料	○	
消防設備保守点検委託料	○	
集会所の維持管理費		○
屋外の排水管、污水管、配水管のつまり・清掃		○
排水溝・溜升等のつまり・清掃		○
屋内（住戸外の堅配管等）の污水・雑排水管のつまり・清掃等		○
植栽の剪定 ※		○

※ 高木の剪定等は例外的に市が行う

2. 入居要件、募集方法、抽選方法の改善

近年の空き戸の増加に対する解決策の一つとして、市営住宅の入居要件を見直すことが必要である。また、抽選方法についても、現在は申込者の大半が優先抽選対象者であることから、真に優先入居が必要な方の救済が検討課題である。さらに今後は、感染症対策等に配慮し、より応募しやすい環境づくりと効率的な申込方法が必要である。

これらを解決するため、入居要件、募集方法、抽選方法の見直しを行う。

(1) 入居要件

①見直しを検討すべき事項

	現状（大分市）	今後の方針
同居親族要件	高齢者等以外は必要（3親等以内）	一定の条件下において、要件の緩和を検討する
定期借家の採用	地域特別賃貸住宅で実施（子育て世帯）	市営住宅でも実施（子育て世帯）

②その他検討すべき事項

	現状（大分市）	今後の方針
入退去ルール等（DIY対応）	対応なし	要件緩和の可能性を検討する
目的外使用による柔軟な対応	目的外使用要件として、災害時の一時使用、DV・犯罪被害者、解雇等による離職退職者、グループホーム、地域対応活用、留学生がある	個別の事例ごとに柔軟に対応

③大分県公営住宅マスタープラン2020に基づき県と連携すべき事項

	現状（大分市）	今後の方針
実態に見合った高額所得認定額の見直し	高額所得者収入基準： 市営住宅入居5年以上で、収入認定月額が2年連続で31.3万円超世帯	県と調整
身体状況等を考慮した住替え	県営住宅から市営住宅への住替不可	一定の条件下で住替可を検討する
県との空き住戸情報共有	県営住宅と目的外利用の空き住戸情報を共有	県と調整
災害発生時の他自治体との共通対応マニュアルの作成	災害発生の都度、国からの通知等に基づき要領を定め、入居条件等を決定（目的外使用許可）	県と調整
県との住宅管理窓口の共通化	県営住宅と窓口は別。住宅毎に3つの窓口（住宅課、公社、別大興産）に分かれる	県と調整

(2) 募集方法

窓口や郵送のほか、令和5年度よりインターネットでの受付も行っている。

(3) 抽選方法

市営住宅申込者の大半が倍率優遇（高齢者等の優先入居）であることから、従来の倍率優遇に加え、住宅困窮度に応じて優先度を区分できるような方式の導入を検討する。

3. 多世代が快適に生活できる住環境及び地域コミュニティの維持

(1) 本市の状況

市営住宅の高齢単身世帯等の増加により、団地内コミュニティの維持が困難になりつつある。そのため、共同施設の維持管理や通常時の見守り体制、非常時の避難対応等に支障が生じることが懸念されている。

子育て世帯の入居を推進するため、現在下記の事業に取り組んでいる。

■地域特別賃貸住宅（たけなかの里）の概要

集落の定住促進を図るため、下記の条件で子育て世帯を優先入居

- ・対象世帯は現に小・中学校等に就学している子との同居世帯
- ・入居期間は5年を超えない期間（末子が小学校卒業前までは再入居可能）

■ご近所親子ふれあい安心住宅の概要

親、子、孫が世代間で支え合い助け合って住むことを推進するため、親世帯および子世帯（または孫世帯）が近居できる住宅と隣居できる住宅を募集。

【近居タイプ】

募集する市営住宅の中学校区内および隣接する中学校区内で、親、子（または孫世帯）の呼び寄せ近居が実現する1住戸を募集

【隣居タイプ】

同一の市営住宅内で、親、子（または孫）世帯で2住戸を1組とする募集

(2) 方針

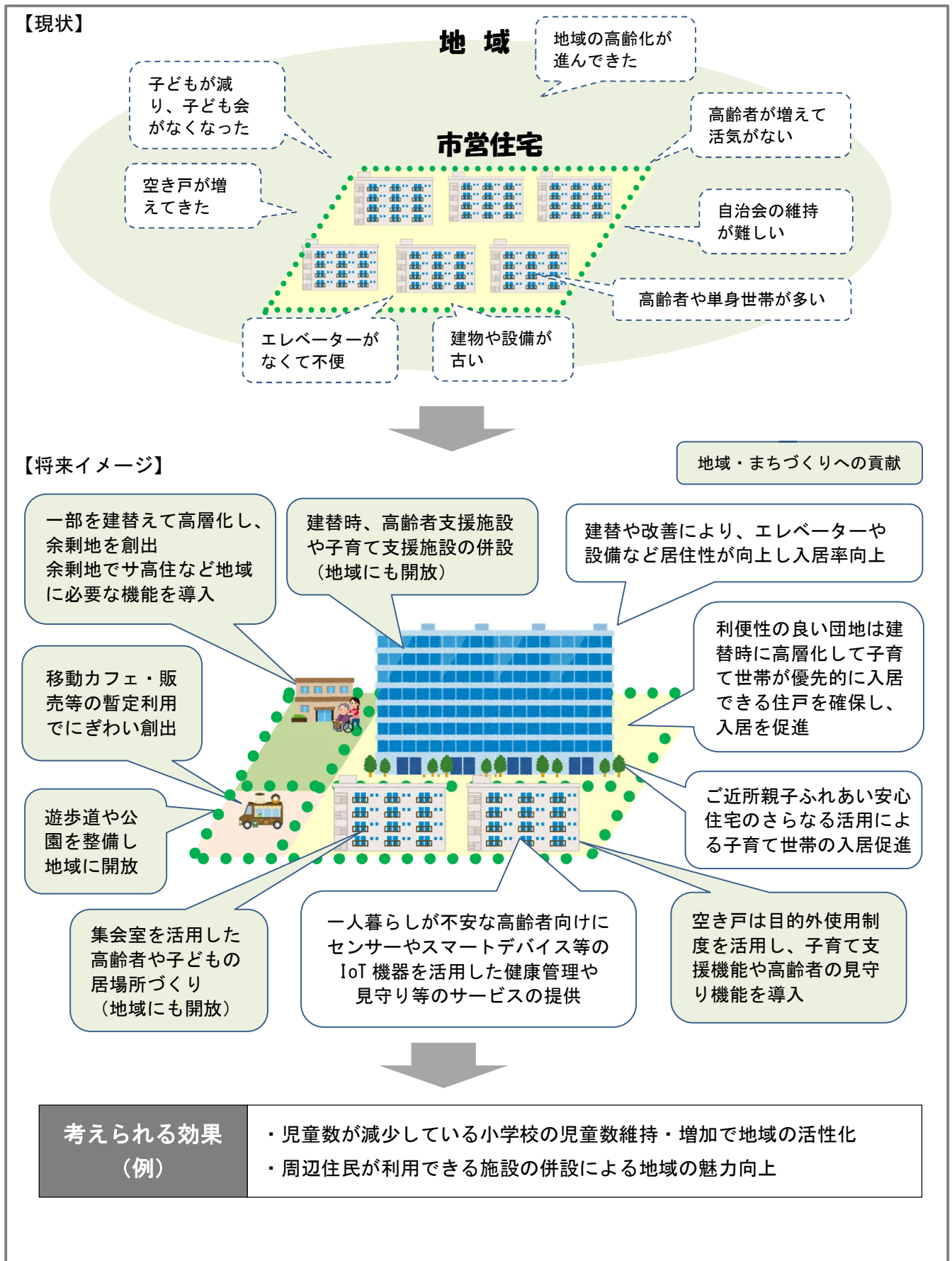
団地内コミュニティ活性化のため、「ご近所親子ふれあい安心住宅」のさらなる活用、建替・改善における子育て世帯向け住宅の検討、他課の施策と連携した市営住宅のイメージアップ施策の検討により、若年子育て世帯等の入居を促進する。

専用部（空き戸）や共用部（集会室）を利用した、地域における子育て支援機能や高齢者の見守り機能等の導入を検討し、子育て、見守り、生活相談など家族機能を補完する地域サービス・コミュニティの構築に取り組むことで、高齢者世帯や子育て世帯など多世代が快適に暮らせる住環境の整備を行う。

団地内コミュニティを維持する手法として、モデル団地を設定し、NPO法人や指定管理者などの民間事業者との連携や入居者同士の見守り等の促進を検討する。

また、豊かな屋外空間や集会施設等を持つ団地の強みを最大限に活かしながら、団地を「地域に開く」取組みを複合的に展開することにより、地域コミュニティの維持・形成に貢献する。これに加えて、市周縁部の農村・漁村等の活性化などの地域課題解決のため、応募の少ない空き戸において、コワーキングスペース等の設置や就農支援住宅等、目的外使用制度の活用を検討する。

■ 取組みイメージ



4. 災害時における市営住宅のあり方

災害等による住宅困窮者の一時入居先として、市営住宅の役割が重要であるため、迅速な受け入れ体制を構築する。

近年、水害等の自然災害が増加する中、避難所での感染症対策の課題もあり分散避難の考え方が出てきている。市営住宅の一部（27団地）は「津波避難ビル」として指定されているが、集会所や広場などの共同施設を持つ市営住宅においては、立地や建物構造などの安全性を確認の上、周辺地域と調整して一時避難場所としての役割を担うことを検討する。

（1）災害時等の一時入居としての活用

災害等による住宅困窮者の一時入居のため、市営住宅の空き戸を活用する。

大規模災害等により空き戸の一時提供では戸数が不足する場合、大分県及び業界団体等と連携した迅速かつ柔軟な住宅提供を図る。

（2）避難拠点としての活用

集会所や広場などの共同施設を持つ市営住宅においては、立地や建物構造などの安全性を確認の上、周辺地域と調整して一時避難場所としての役割を担うため、下記の点に配慮する。

【ハード面（建替時）】

中層以上の住棟については、津波や浸水発生時に入居者及び周辺住民が屋上に避難できるよう、屋上まで通じる階段や避難スペースを設置する。

地域の防災機能向上を図るため、津波避難ビルについては共用部に、炊き出し用ガス配管、かまどベンチ、防災倉庫など、防災設備の設置を検討する。

■避難拠点として活用できるよう整備を行った事例（大分市営佐賀関 H25）



津波避難ビルに指定



屋上避難スペース



炊き出し用ガス配管

【ソフト面】

防災意識の向上や団地内外のコミュニティの形成を図るため、入居者及び周辺住民を対象とした防災訓練の定期的な実施を検討する。

第8章 成果指標

計画の達成度を検証するため成果指標を定め、計画の中間見直し時及び最終年度において進捗状況を確認する。

改善や建替事業を実施した団地については、入居者の満足度調査とあわせて、生活の変化等の調査も検討する。

なお、現在の入居者満足度調査は指定管理者に対する満足度や住宅の改善要望の調査となっているため、市営住宅に対する満足度を加える必要がある。

■成果指標

	成果指標	算出方法	現状値	目標値	備考
第4章	目標管理戸数	4月1日時点の管理戸数	5,246戸 (R7)	4,970戸 (R12)	
第5章	給湯器付き浴槽の設置率 ^{※1}	給湯器付き浴槽住宅戸数/ 供用戸数 (%)	46.1% (R7)	57% (R12)	県公営MP目標値 70% (2040) より 推計
	一定の住戸内バリアフリー化率 ^{※1}	2箇所以上の手すりの設置又は段差の無い室内の住宅戸数/ 供用戸数 (%)	88.2% (R7)	98% (R12)	県公営MP目標値 70% (2040) は達成済のため改善見込みより推計
	改善事業の実施率	長寿命化型改善 実施戸数/計画戸数 (%)	-	100% (R12)	計画戸数：2,574戸
		安全性確保型改善 実施台数/計画台数 (%)	-	100% (R12)	計画台数：20台
		居住性向上型改善 実施戸数/計画戸数 (%)	-	100% (R12)	計画戸数：1,299戸
		脱炭素社会対応型改善 実施戸数/計画戸数 (%)	-	100% (R12)	計画戸数：3,918戸
EV設置 実施棟数/計画棟数 (%)	-	-	-		
第6章	建替事業の実施率	実施戸数/計画戸数 (%)	-	100% (R12)	計画戸数：377戸
第7章	子育て世帯 ^{※2} の入居率	市営住宅の子育て世帯/ 市営住宅入居世帯数 (%)	12.7% (R7)	23.0% (R12)	大分市全体の割合 (H27国勢調査) と 同等
	市営住宅の入居率	入居戸数/(管理戸数-政策空 き家戸数) (%)	78.0% (R7)	95% (R12)	現行計画改定時点 (H27) なみに回復
計画全体	入居者の満足度	普通以上/回答者数 (%)	R3年度に住 宅に対する満 足度の項目を 追加して調査 を実施	向上 (R12)	

※1 大分県公営住宅マスタープランと同一指標 (供用戸数：管理戸数-政策空き家)

※2 子育て世帯：18歳未満の子どもを含む世帯

用語集

【あ行】	I o T機器 (p. 41)	I o TはInternet of Things(モノのインターネット)の略。インターネットに接続されたあらゆるモノのこと。
	N P O (p. 40)	「Non-Profit Organization」又は「Not-for-Profit Organization」の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。
	L C C (p. 25)	⇒ライフサイクルコスト 参照
【か行】	改良住宅 (p. 2)	市が住宅地区改良法の規定により建設した住宅で、住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮する従前の居住者のための代替住宅。
	簡平 (p. 5)	簡易耐火構造平屋建て
	簡二 (p. 5)	簡易耐火構造2階建て
	供戸数 (p. 18)	管理戸数から、政策空き家を除いた戸数
	公営住宅 (p. 1)	公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取り又は借り上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。
	コミュニティ (p. 13)	居住地域を同じくし、利害をともにする共同社会。町村・都市・地方など、生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ共同体。地域社会。
	コワーキングスペース (p. 40)	独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所。月極や時間制で借りる形式のものが多く、利用者同士の積極的な交流や共働といったコミュニティ形成を促すという点において、従来のレンタルオフィスとは異なる。
【さ行】	サ高住 (p. 41)	サービス付き高齢者向け住宅の略。「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅のこと。
	市営住宅 (p. 1)	市営住宅条例では、「市が公営住宅法の規定により建設した住宅で、市民に賃貸するもの」と定義されているが、本計画においては、改良住宅、特公賃等を含めた市が建設・管理している住宅すべてを指す。
	指定管理者 (p. 40)	地方自治法の改正（平成15年9月施行）により創設された指定管理者制度により公の施設の管理を委託された民間事業者等のこと。 指定管理者制度では、管理を委託するのではなく、指定管理者が地方公共団体に代わって管理を行う（代行する）こととなり、これまでは地方公共団体以外には認められていなかった使用の許可という行政処分の一部についても、指定管理者に委任することができるようになった。 この制度の導入により、民間事業者のノウハウを活用し、各施設でより一層サービスを向上させることや管理経費を節減することなどが期待される。
	従前居住者用賃貸住宅 (p. 2)	大分都市計画事業大分駅南土地地区画整理事業の施行地区内の居住者で、区画整理事業により住宅を失うこととなる者等に賃貸する住宅。現在は事業が終了し、空き戸については一般募集を行っている。
	住宅確保要配慮者 (p. 2)	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。「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律」で定義されている。
	住宅困窮者 (p. 1)	現に住宅に困窮していることが明らかな者。
	住宅ストック (p. 1)	既に建っている住宅のこと。
	スマートデバイス (p. 40)	スマートフォンやタブレット型端末などの総称。明確な定義はないが、一般的にはインターネットに接続でき、さまざまなアプリケーションソフトを利用できる携帯型の多機能端末を指す。
	政策空き家 (p. 19)	建替えや用途廃止のための募集停止、DV被害者、罹災者及び離職者のために一般の募集対象にしていない空き戸のこと。
	収入分位 (p. 9)	収入の低い順に並べ、収入の低い方から区分したもの。
	セーフティネット住宅 (p. 13)	新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。
【た行】	耐火造 (耐火構造) (p. 21)	壁や床などが一定の耐火性能 (通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊、および延焼を防止するために必要な性能) を備えた構造のこと。
	地域特別賃貸住宅 (p. 2)	子育てを行う家庭に対する支援及び地域の振興を図ることを目的として、一定の入居者資格を有する者に賃貸する住宅。
	中耐 (p. 3)	中層 (3～5階建て) 耐火構造。
	津波避難ビル (p. 42)	津波警報などが発表された際、高台まで避難するのが困難な場合に緊急的・一時的に避難する施設。市では、所有者の協力を得ながら順次指定している。 [指定要件] 鉄筋コンクリート造 (RC) および鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) の3階建て以上の建物で、新耐震設計基準 (昭和56年施行) に適合しており、24時間 (常時) 避難が可能な建物。地域の実情によって、一部要件が異なる施設も有。
	低耐 (p. 3)	低層 (1～2階建て) 耐火構造。
	DX (デジタルトランスフォーメーション) (p. 34)	「ITの浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」という概念。DX 推進ガイドライン (H30経産省) では「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。」と定義されている。
	特公賃 (特定公共賃貸住宅) (p. 2)	市が特定賃貸住宅の供給の促進に関する法律の規定により建設した、居住環境が良好な住宅で、中堅所得者に賃貸する住宅。
【な行】	—	—
【は行】	バリアフリー (p. 6)	だれもが社会生活をしていく上で、障壁 (バリア) となるものを取り除くこと。
	PPP/PFI (p. 1)	PPP : Public-Private Partnershipの略。官民連携、アウトソーシングなど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 は、PPP の代表的な手法の一つ。 PFI : Private Finance Initiative の略。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。

【ま行】	—	—
【や行】	ユニバーサルデザイン (p. 3)	バリアフリーは、バリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。
	用途廃止 (p. 1)	公営住宅等の用途を廃止すること
【ら行】	ライフサイクルコスト (p. 13)	建物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階、および廃棄処分段階における関連費用の総計。

編集・発行 大分市 土木建築部 住宅課

〒870-8504
大分市荷揚町2番31号
電話 097-534-6111(代表)

