

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、子どもを生き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」に取り組みます。

また、子育て世帯が安心して子どもを生き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」に取り組みます。

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



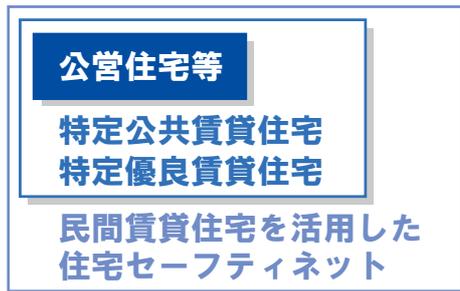
③民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討

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みます。

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）