

# 1. 人口等の状況

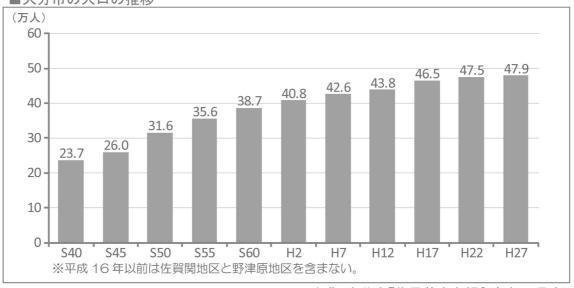
# (1)人口と世帯の状況

0

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

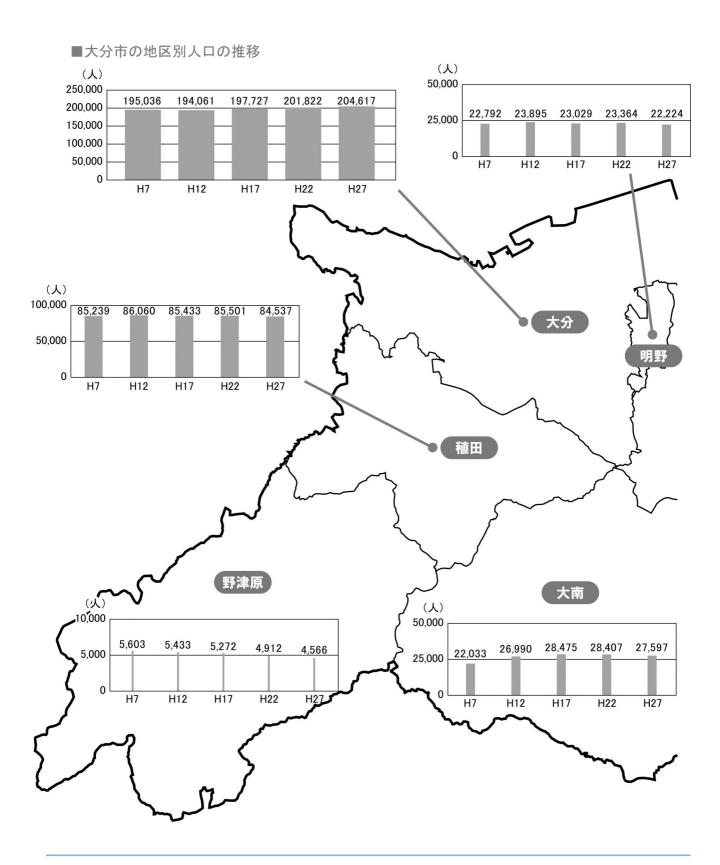


出典:大分市『住民基本台帳』(各年9月末)

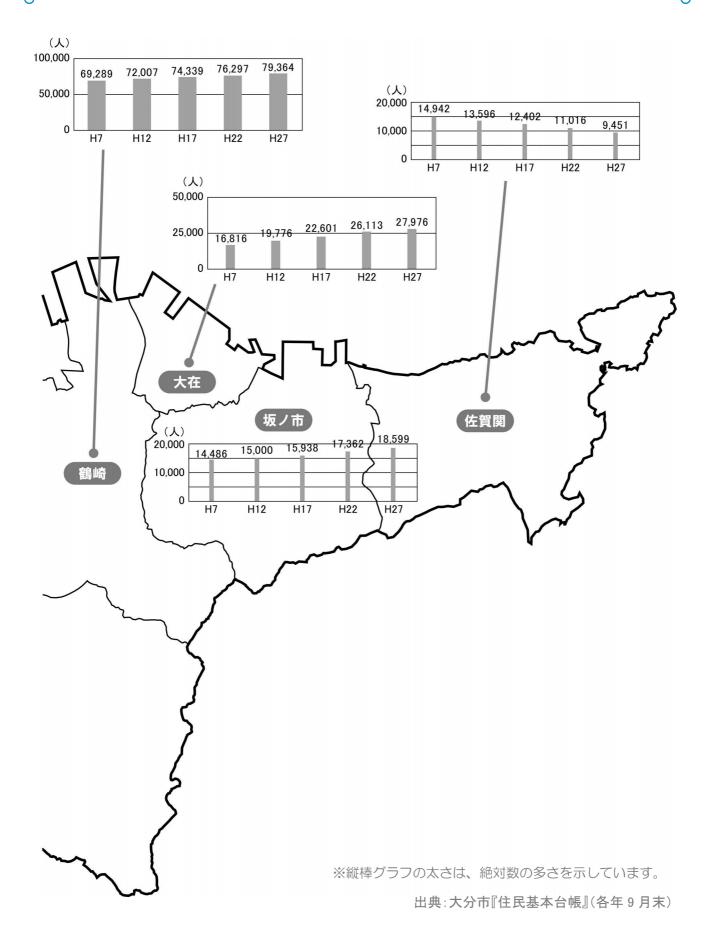


# (2)地区別人口の推移

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、稙田地区、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。







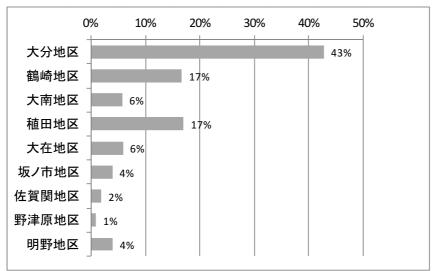


# (3)地区別人口の割合=

地区別人口は、大分地区が 43%と最も多く、次いで稙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	稙田	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%



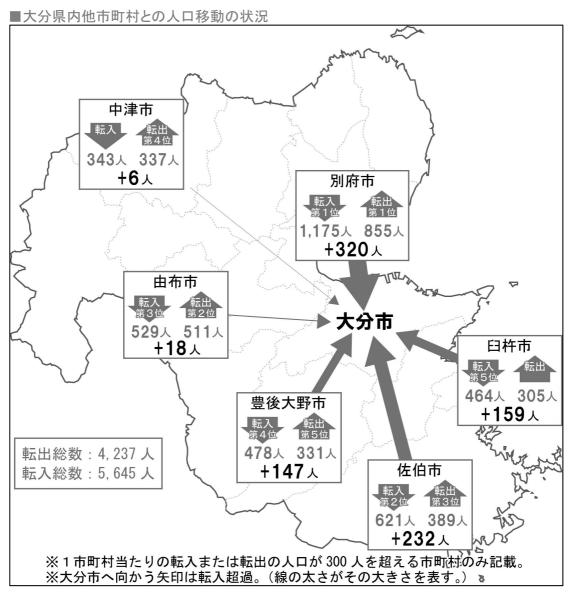
出典:大分市『住民基本台帳』(平成 28 年 9 月末)



## (4)人口移動の状況■

# 1) 大分県内他市町村との人口移動の状況

大分県内他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。



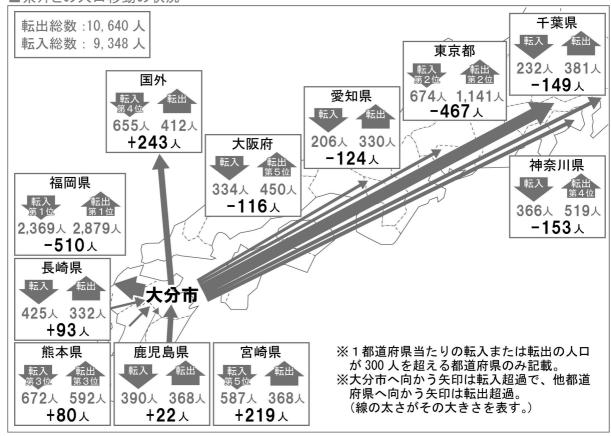
出典:大分県『大分県の人口推計』(平成27年10月1日~平成28年9月30日)



#### 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

合計

転入と転出の差は、県内他市町村が+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。

+116

■人口移動の	単位:人		
区分	転出①	転入 ②	転入と転出の差 ②-①
県内他市町村	4,237	5,645	+1,408
県外	10,640	9,348	-1,292

14.993

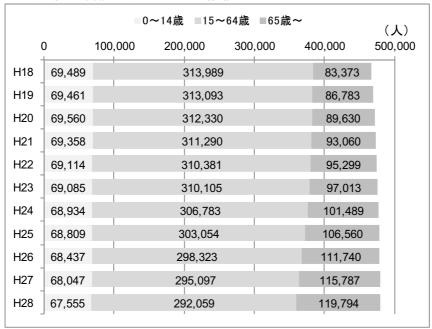
14.877



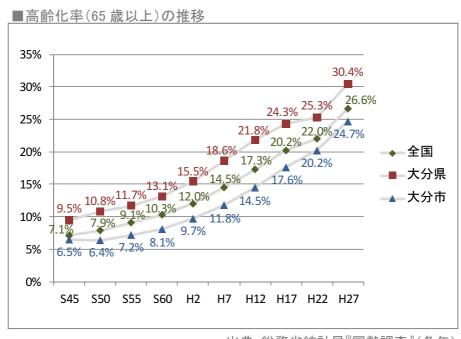
# (5)年齢3区分別人口、高齢化率、年少人口割合の推移 ■

年齢3区分別の人口について、「O~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(O~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



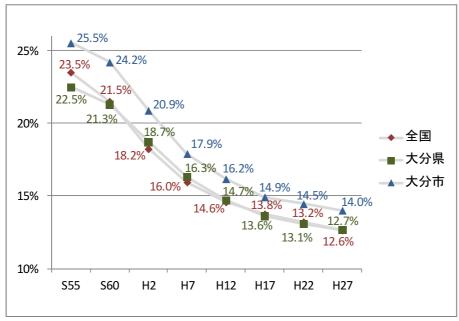
出典:大分市『住民基本台帳』(各年9月末)



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)



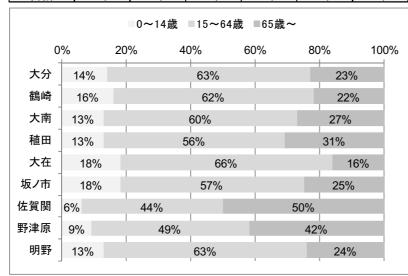
# (6)地区別の少子高齢化の状況。

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

- > < > > 113 0													
	大分	鶴崎	大南	稙田	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				



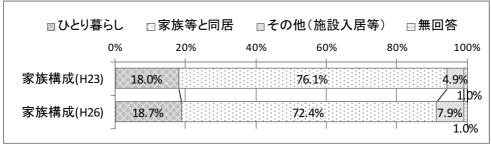
※年齢3区分別地区別人口は、校区(通学区)毎の人口・世帯数を集計したものです。その際、一部に校区未定の世帯があり、それらの世帯も、いずれかの所管区域に計上していますので、これらの地区別合計の数値とP68の地区別人口の数値とは一致しません。

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



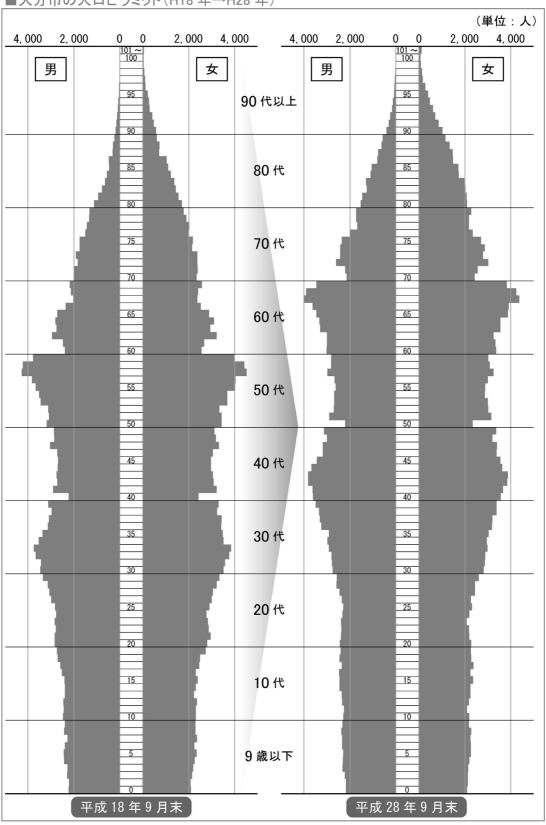
出典:大分市『高齢者実態調査』(各年)



# (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。

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)

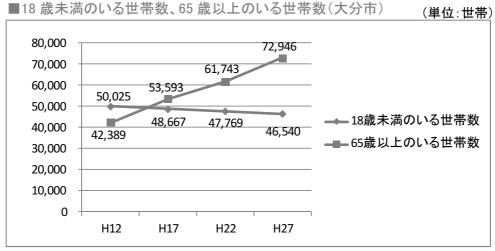


出典:大分市『住民基本台帳』(各年9月末)



# (9) 18歳未満のいる世帯数、65歳以上のいる世帯数■

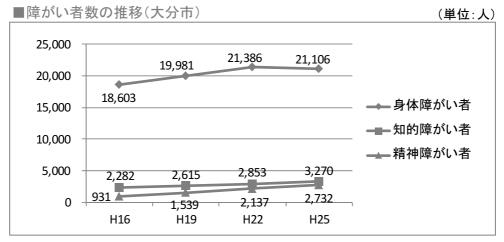
18 歳未満のいる世帯数は減少傾向にあり、65 歳以上のいる世帯数は増加傾向にあります。少子高齢化の進展に歯止めがかかっていない現状です。



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。



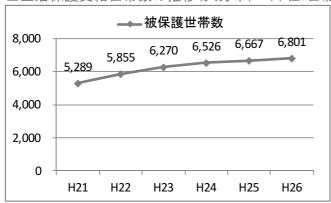
出典:大分市『障害福祉計画』(第2~4期)



# (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取集等の実施

※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%

<sup>※</sup>大分県内人口30万以上の市

出典: 総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』

<sup>※</sup>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。



### (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。

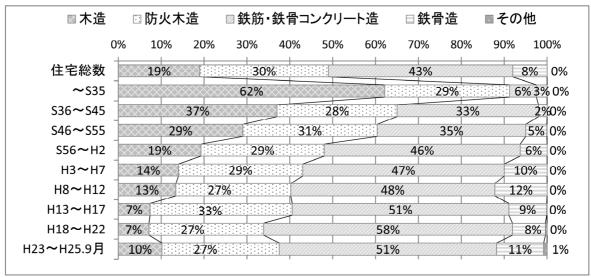
なお、耐震基準見直し前に該当する昭和55年以前に建築された木造住宅(下表網掛け部の合計)は17,110戸となっています。(参考:『平成15年住宅・土地統計調査』時点では21,710戸)

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。

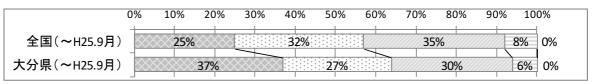
#### ■建築時期別の構造(大分市)

(単位:戸)

						<del>/</del>
	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	
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』



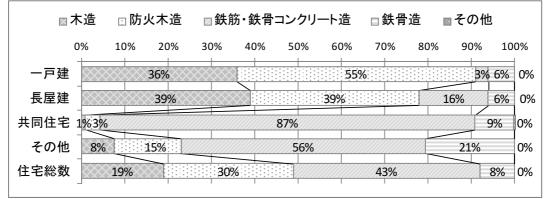
## (2)建て方別の構造=

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)
---------------

,	**/	, ,		_ \
(	ш	477	•	<b>—</b> )
١.	Ŧ	1.7		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			
里杨		全壊	半壊	一部破損	全壊	半壊	一部破損		
		1	1	87	0	0	22		
1	2		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)』



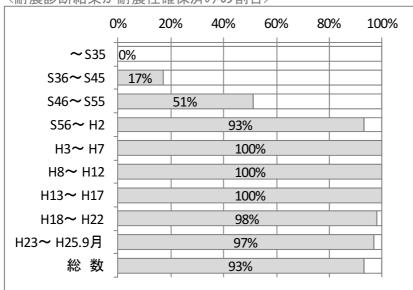
# (4) 平成 21 年以降における耐震診断結果(建築の時期別)

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)

	耐震診	断をした									
建築の時期		耐震性は	耐震性は	耐震性確保							
		確保済	未確保	済の割合							
~S35	20	ı	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	1	100%							
H8∼ H12	1,280	1,280	1	100%							
H13~ H17	1,350	1,350	1	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)

	미메마ㅁ	全国	大分市												
		住宅総数	住宅総数												店舗そ
		(参考)			持家	一戸	長屋	共同	その	借家	一戸	長屋	共同	その	の他の 併用住
						建て	文 注 建	住宅	他		建て	建	住宅	他	宅
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	
	者等の の設備有	52%	50%	50%	68%	68%	55%	68%	82%	27%	33%	44%	26%	ı	619
	総数	41%	37%	37%	55%	60%	33%	33%	82%	14%	23%	39%	12%	-	57%
手	玄関	10%	8%	8%	12%	15%	33%	2%	-	3%	4%	-	3%	-	5%
すす	1111 0	20%	18%	18%		29%	33%	19%	-	7%	8%	15%	7%	_	19%
l)	冶至	23%	20%	20%	30%	32%	33%	23%	55%	8%	8%	22%	8%	_	18%
が		3%	3%	3%	4%	4%	-	2%	-	2%	_	_	2%	_	1%
あ	廊下	5%	5%	5%	8%	9%	-	3%	-	2%	4%	_	1%	_	5%
る	階段	26%	24%			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%
	たぎやす 高さの浴	21%	22%	22%	32%	31%	ı	35%	27%	9%	10%	27%	9%	ı	21%
が	下等の幅 車いすで 行可能	16%	17%	17%	24%	22%	1	35%	55%	9%	4%	8%	10%	ı	109
段屋	差のない 内	21%	22%	22%	28%	24%	25%	44%	55%	15%	8%	6%	17%	-	199
関	路から玄 まで車い で通行可	12%	12%	12%	15%	10%	-	41%	-	7%	4%	-	8%	-	99
	者等のた 設備無	48%	50%	50%	32%	32%	45%	32%	18%	73%	67%	56%	74%	100%	399

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

	全国		大名	果	大分市	
種別	世帯数 (世帯)	割合	世帯数(世帯)	割合	世帯数(世帯)	割合
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	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	5	官義
一定の	高齢者等のための設備等のうち、	・2箇所以上の手すりの設置
バリアフリー化	右のいずれかに該当すること	・段差のない屋内
	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

<u> </u>	. Mb 4 h113 .				
	太陽熱を利用した	太陽光を 利用した	二重サ	ッシ又は複層 の窓がある	<b>ヺガラス</b>
	温水機器等がある	発電機器がある	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』

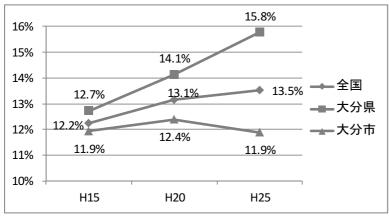
# (8)空き家の状況■

### 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。

■空き家室の比較

	\ <del>+</del> \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\				
	種別	H15	H20	H25	
	総戸数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	
全国	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%	
	総戸数(戸)	516,500	546,400	569,500	
大分県	空き家戸数(戸)	65,700	77,200	89,900	
	空き家率	12.7%	14.1%	15.8%	
	総戸数(戸)	193,250	219,250	224,840	
大分市	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)

(<u>単位:戸)</u>

		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 □賃	   貸用の住宅 □			=



※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

※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)

- エこか		「カリマン 1人 かし く ノヽ	/ III /	(単位:尸 <i>)</i>		
	一戸建	長屋建·共同	住宅・その他	総数		
空き家	8,240		18,480	26,720		
	M	一戸建	□長屋延	建·共同住宅·	その他	
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
空き家	<b>R</b>	31%		69%		

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) | 存状。破場なり| 存状。破場なり

	<b>凌竹"</b> 収	摂のツー ) 例 竹	* 恢 損 な し   🕺	<b>心女</b> 义		
空き家		6,330	20,390 20	6,720		
		■腐朽・破損あ	り	□腐朽•碛	 皮損なし	
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
空き家	₹ ₩₩2	24%		76%		
			T			

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、稙田地区の 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)

	_		空家等		特定空家	特定空家等	世帯数	世帯数に対	
地区	合計		内訂	R		等の可能	の可能性有	(H28年	する空家等
地區	(1)	そのまま	軽度な	重度な	修復	性有り	りの割合	3月末)	の割合
	$\bigcirc$	入居可能	不良状態	不良状態	不可能	2	(2/1)	3	(3/1)
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%
稙田	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満の割合は 6.5% (H2O) →5.4% (H25)、誘導居住面積水準未満の割合は 43.2% (H2O) →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満の割合は 11.9% (H2O)→15.1%(H25)、誘導居住面積水準未満の割合は 70.2%(H2O)→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。

### ■居住面積水準未満の世帯の割合(大分市)

				最低居	住面積水	〈準未満	誘導居住面積水準未満		
					害	合		割	合
			総世帯数	世帯数	H25	H20 (参考)	世帯数	H25	H20 (参考)
È	世	带	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%

<sup>※「</sup>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	・住生活基本計画(全国計画)に示された住宅性 ・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	以上10歳未満の者は0.75人として算定する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1 単身の学生、単身赴任者等であって比較的る場合  ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、	対短期間の居住を前提とした面積が確保されてい 各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗 た機能・設備に相当する面積を減じた面積が個

※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。

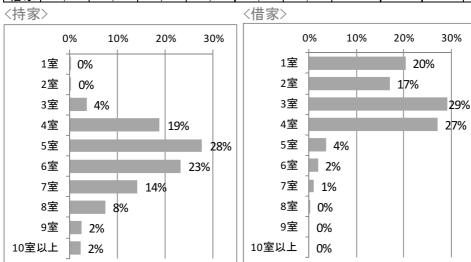


# (10) 所有関係別の居住室数 ■

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	川の居住	住室数	(大分市)
--	-----	-----	------	-----	-------

	月闰徐別	の店住	至致(入	分中)							<u>(単位:戸)</u>
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



出典: 総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査』

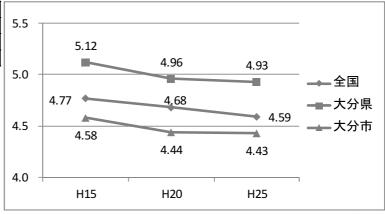
### (11) 1 住宅当たりの平均居住室数の推移 =

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

/ 2	<b>4</b> 14		_	, .	= \	
( H	且177	•	<b>ZS</b> /	-	ш١	
\ -	ᆮᅜ		#/	- 1	-	

年	全国	大分県	大分市		
H15	4.77	5.12	4.58	5.5 -	
H20	4.68	4.96	4.44		5.1
H25	4.59	4.93	4.43		
				5.0 -	
					4 77
					4.77



出典:総務省統計局『住宅・土地統計調査』(各年)



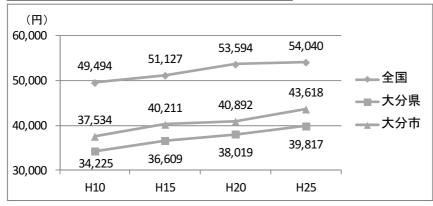
## (12) 家賃の状況■

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	1	戸	<b>当</b> <i>t</i> -	し	1/	均	家倡
------------	---	---	---------------------	---	----	---	----

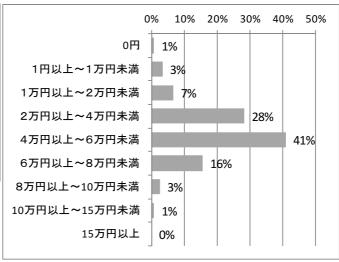
	にり平均。	(単	<u>.位:円/月)</u>	
	H10	H15	H20	H25
全国	49,494	51,127	53,594	54,040
大分県	34,225	36,609	38,019	39,817
大分市	37,534	40,211	40,892	43,618



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』



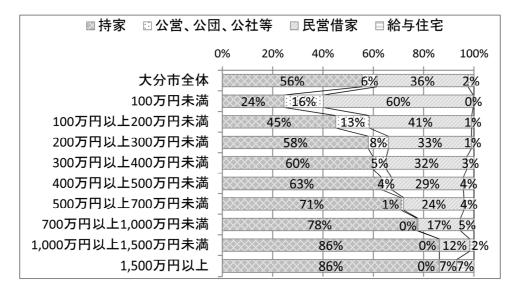
## (13)世帯の収入と住宅の所有関係

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営借家の割合が 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)

		借家				
	持家	公営、公 団、公社等	民営借家	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)



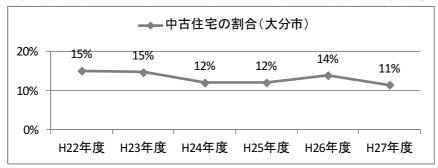
## (15) 持家として取得した中古住宅の割合 -

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
巨刀	十段	1	2	3(1+2)	2/3
	H22年度	2,832	502	3,334	15%
	H23年度	2,919	502	3,421	15%
大分市	H24年度	3,674	502	4,176	12%
را الركر	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)



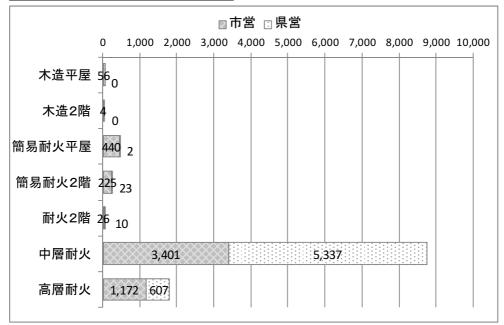
## (16) 公営住宅(構造別)の状況 =

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	
件坦	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 <sup>※</sup> に含まれる。

準耐火建築物<sup>※</sup>: 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。

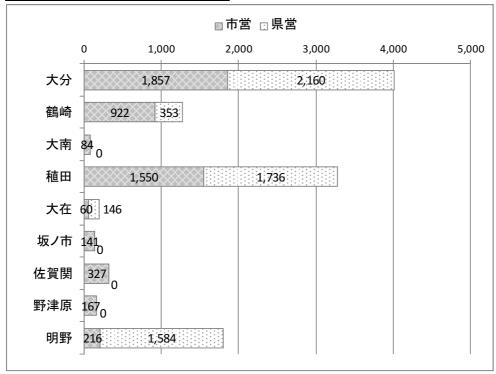


# (17) 公営住宅(地区別)の状況 --

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、次いで稙田地区の 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	i)
地区	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
稙田	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

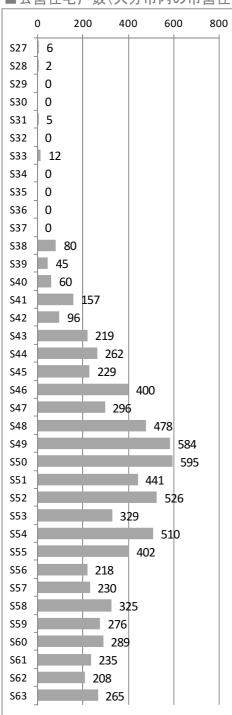


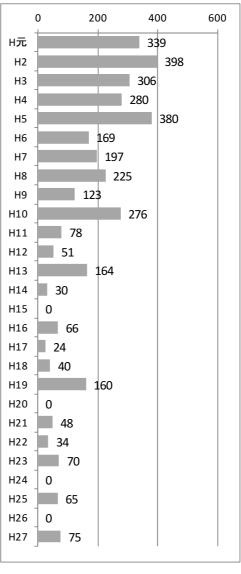
# (18) 公営住宅(建設年別)の状況 ■

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。







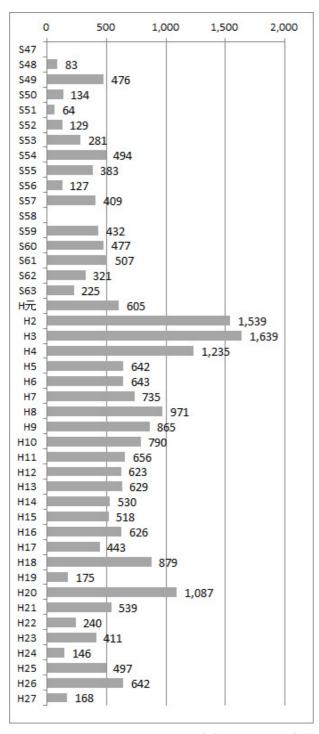
資料:大分市住宅課、大分県



# (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				
作里力リ	以上 内E	全国	大分県	大分市		
日中リの	250m未満	33%	25%	22%		
最寄りの 医療機関 までの距離	250~500m未満	27%	19%	22%		
	500~1,000m未満	21%	21%	31%		
O. C. DEPIL	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			
作里力リ		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	<b>音主世帯総数</b>	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』

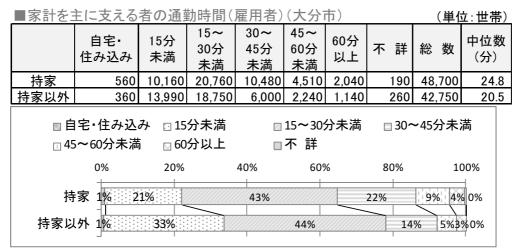
<sup>※「</sup>高齢者主世帯」について、「住宅・土地統計調査」の集計方法では、「65歳以上の単身世帯」と「65歳以上の夫婦世帯(いずれか一方のみが65歳以上夫婦を含む)」の合計世帯数が集計されている。



### (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。



- ※「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)

白史. 15公 15~ 30~ 45~ 60公

	住み込み	未満	30分 未満	45分 未満	60分 未満	以上	不詳	総数	(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
<ul><li>□ 自宅・住み込み □ 15分未満 □ 15~30分未満 □ 30~45分未満</li><li>□ 45~60分未満 □ 60分以上 □ 不 詳</li></ul>									
	0%	20%		40%	609	%	80%	1	00%
持家 45% 17% 9% 3% 1%									

- ※「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』

15%



# 3. アンケート調査結果の概要

## (1)調査の概要=

〇調査期間:平成28年8月1日(月)~16日(火)

〇抽出方法: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

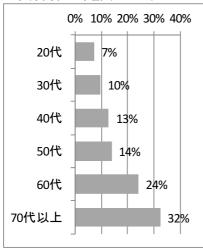
項目	数量	単位
配布数	1,500	票
宛先不明による未達分	14	票
実質配布数	1,486	票
回収数	573	票
回収率	39	%

# (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)



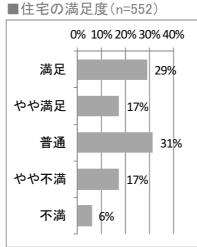


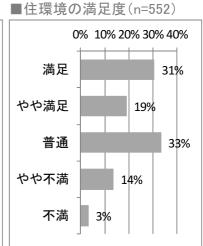
# 2)満足度

## **◆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。





# 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)

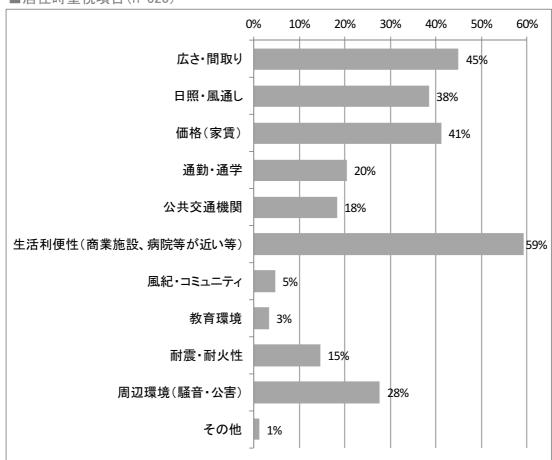
順位	住	宅	住環境		
川月1立	良い理由	悪い理由	良い理由	悪い理由	
1	間取りが良い	建物が古い	便利	騒音がある	
2	駐車場が良い	間取りが不満	商業施設が近い	商業施設が遠い	
3	不満が無い	収納が不満	静か	公共交通機関の便が悪い	
4		駐車場が不満	自然が豊か		
5		狭い(抽象的)			

## 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、年齢層等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。

A				
■年龄)	〈大公市	の重要施領	等分野	(n=402)

年齢 大分市の重要施策分野	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%
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

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		
5九年07	1年七	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	
行涿	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%	望する傾向にある。	
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	
民間賃貸住宅	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%	る傾向にある。	
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。	

<sup>※「</sup>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。

## 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。

#### 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

#### ■築年数×予定(今後 10 年)

<u></u>	1 /		
築年数 予定(今後10年)	0- 16年	16- 35年	35年-
	10+	30 <del>1</del>	
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

## ■築年数×耐震性等の不安

築年数 耐震性等の不安	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

## ■築年数×耐震診断や耐震化しない理由

築年数 耐震化しない理由	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

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。



# (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%
稙田地区	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

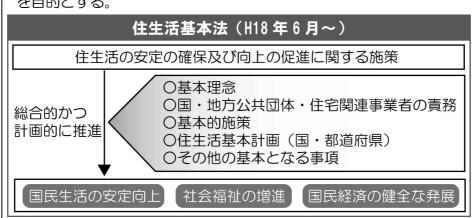
上位・関連計画等について、概要を整理して掲載します。

# (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) 大分市国土強靭化地域計画<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靭な地域づくりを計画的に推進するため、「大分市国土強靭化地域計画」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・公布された国土強靭化基本法第 13 条に基づき策定するもので、強靭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。

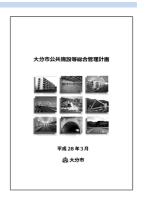
関連する施策として、住宅または公共建築物や不特定多数の者が利用する建築物の耐震化や、耐震化等を促進するための支援策、地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及等が示されています。



# (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、身体の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】

## **■UIJ**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。
	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
本計画	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
上多寸	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
至さ多寺	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
主さ豕	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			111世九次	
年	月	日	開催内容	
	8	1	フンケーし囲木	
	8	16	アンケート調査	
	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	
平成28年	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	
	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	
平成29年	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	ハンソンフコケント	
	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	<del>-</del> 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