

大分県住生活基本計画

[概要版]

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

計画策定の位置づけ

【第1章】

◆ 計画の背景と目的

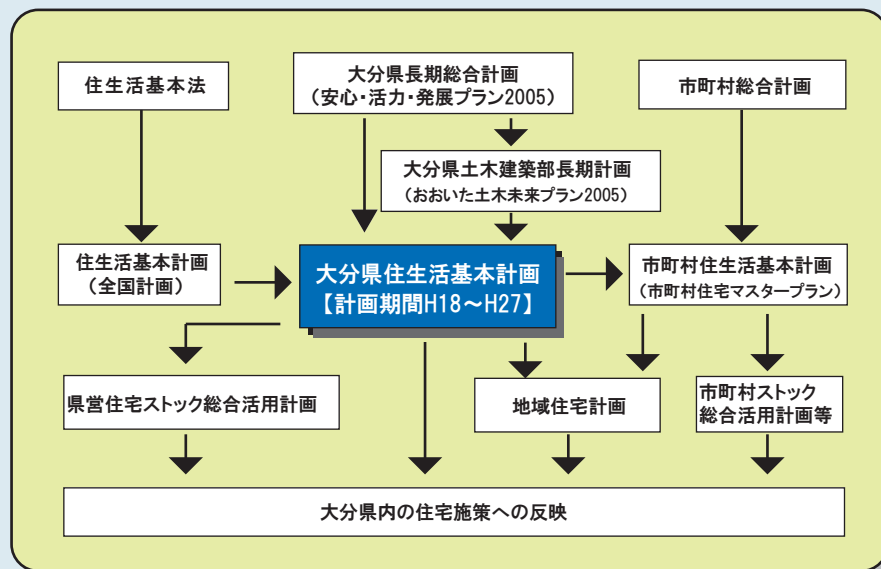
本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎えようとする中で、住宅政策の方向が大きく見直され、平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的として、今後の住宅政策の基本となる「住生活基本法」が制定されました。また、本県においても、少子高齢化の進行や経済のグローバル化の進展、地方分権と市町村合併の進展などの大きな社会情勢の変化に対応するため、平成17年11月に県の新たな長期総合計画として「安心・活力・発展プラン2005」が策定され、平成18年3月には土木建築部長期計画として「おおいた土木未来(ときめき)プラン2005」が策定されています。

このような中、本県の住宅を取り巻く状況の変化や特性を踏まえ、問題や課題、施策の方向等を明らかにして、住宅に関する総合的な施策を推進するための指針となるマスタープランとして「大分県住生活基本計画」を策定するものです。

◆ 計画の位置付け

この計画は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第17条の規定に基づき、大分県の区域における住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定めるものです。

またこの計画は、県民や住宅関連事業者の参画と協働のもとに、本県が住宅政策を総合的に推進するための計画であり、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅施策を展開する際の指針となるものです。



◆ 計画期間

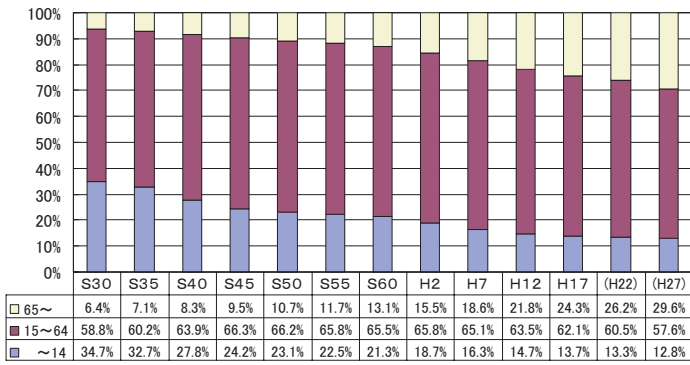
平成18年度から平成27年度までの10年間

見直し時期：概ね5年程度

社会的背景

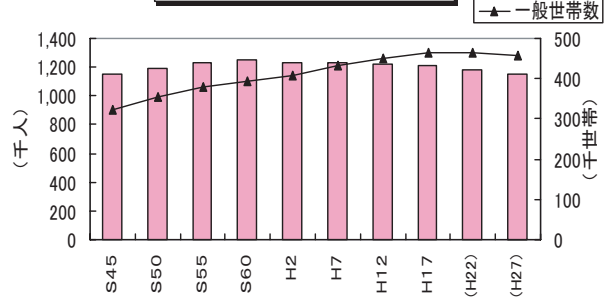
- (1) 人口・世帯の減少と少子高齢化の進行
- (2) 地球環境問題への対応
- (3) 経済環境・構造の変化
- (4) 安全・安心の時代
- (5) 地方分権と地域の自主性

年齢3区分別人口構成比(大分県)



資料: 国勢調査、H22以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値

人口・世帯数の推移と将来予測(大分県)

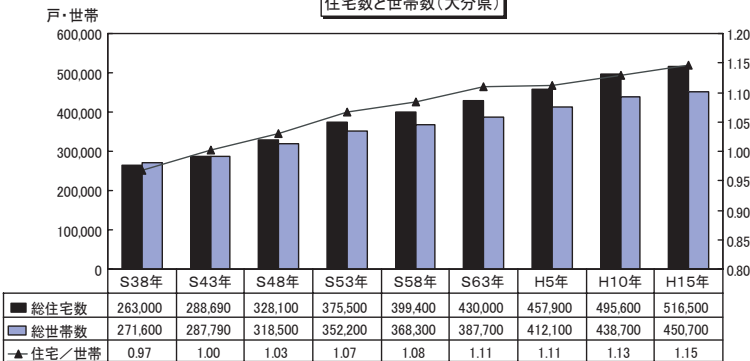


資料: 国勢調査、H22以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値

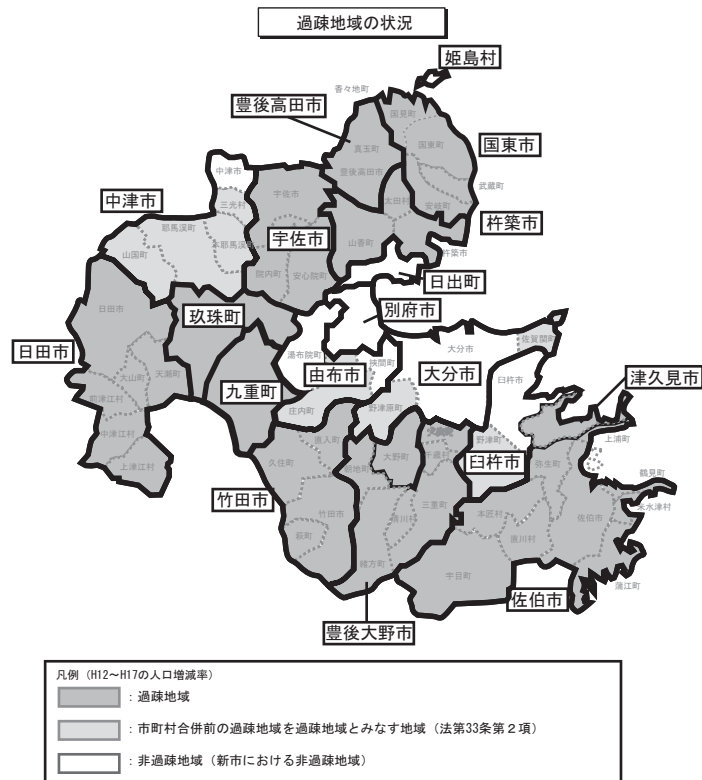
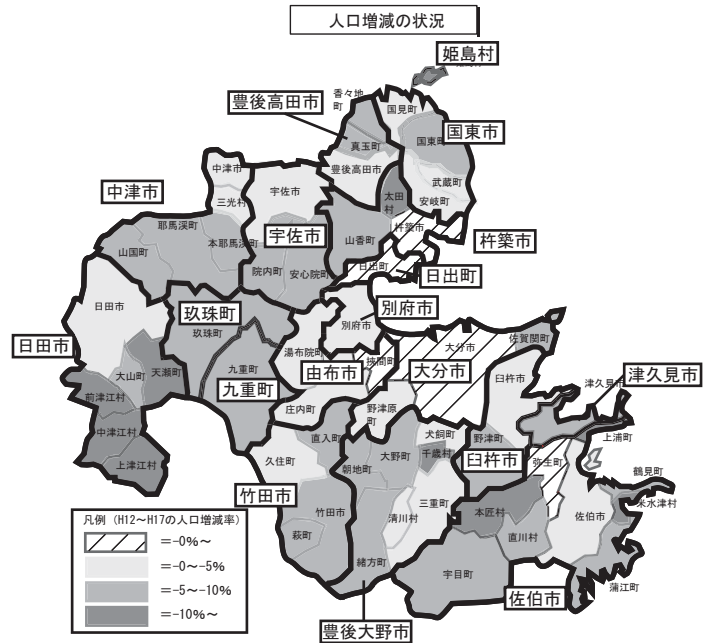
住まい・住環境の問題と課題

- (1) 住宅の量的な充足
- (2) 高齢者等が安心して生活できる住宅の確保に向けた取り組み
- (3) 居住水準と住宅性能の向上への対応
- (4) 安全、安心な住宅、住宅地づくり
- (5) 住宅分野における環境問題への対応
- (6) 多様化するライフスタイルと居住ニーズへの対応
- (7) 住宅市場における公平、円滑な取引への対応
- (8) 多様化する住宅困窮世帯への対応
- (9) まちづくりと連携した住宅政策
- (10) 木材振興と連携した住宅対策

住宅数と世帯数(大分県)



資料 住宅・土地統計調査



◆ 基本理念

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

- ◆ 県民だれもが安心して生活できる住まい・住環境づくり
- ◆ 県民のライフスタイルとライフステージに応じた多様で質の高い住宅供給と自然環境に適合した住まいづくり
- ◆ 多様な主体の協働による地域固有の歴史や文化を継承する住まい・まちづくり

◆ 住宅政策の視点

“既存ストックの活用”

- ◆ これまでの「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会へ
- ◆ 既存ストックを活用した居住水準、住宅性能の質の向上

“市場の活用と消費者の保護、困窮者への支援”

- ◆ 消費者が適正な価格や家賃で安心して住宅を取引できる環境整備
- ◆ 消費者が自ら基礎的な住情報を学習し、知恵を身に着ける環境の整備
- ◆ 公的住宅と民間住宅との連携による重層的なセーフティネットの構築

“多様な主体との連携及び市町村の主体的な取り組み”

- ◆ まちづくりや都市計画関連施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災対策などの多様な分野との連携
- ◆ 地域住民やNPO等との連携による住まい・まちづくり
- ◆ 市町村の主体的な取り組み

◆ 基本目標

1 安全、安心な暮らしを支える住まい・住環境づくり

- 災害に強い住まい・まちづくり
- ユニバーサルデザインに配慮した住まい・まちづくり
- 高齢者、障がい者、子育て世帯などの多様な世帯が安心して生活できる居住環境の形成

2 多様な住要求に応える住まいと活力ある住宅市場づくり

- 多様で質の高い住宅の供給や住宅性能の維持向上
- 住宅市場の透明性の確保と流通の円滑化
- 住教育の充実や住情報の提供による消費者保護の充実
- 省エネルギー、省資源に配慮した住宅づくり、住宅解体材の再利用等の促進
- 林業振興と連携した木造住宅の振興
- 本県の豊かな自然と共生し循環型社会に対応する住まい・まちづくり

3 歴史と文化を活かした定住とふれあいの住まい・まちづくり

- 定住の促進や地域資源を活かした交流人口の拡大
- 中心市街地等における商業振興施策と連携した街なか居住の推進
- 市町村や住民の主体的な取り組みを支援し、持続可能な地域社会の形成
- 歴史的な街なみの保全や市街地・住宅地における良好な景観の形成
- 住民の地域に対する愛着や誇りを育てるまちづくり

基本目標1

安全、安心な暮らしを支える住まい・住環境づくり

①住宅及び住宅地の安全性の向上

- ◆耐震化の促進等による住宅の安全性の向上
 - 公共賃貸住宅の耐震化の促進
 - 民間住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援
 - 土砂崩れや火災などに対する住宅の安全性の向上
 - アスベスト対策、シックハウス対策の推進
- ◆住宅地の安全性の向上
 - 面的整備事業等による都市防災機能の向上
 - 適切な規制に基づく安全な宅地の供給促進
 - ブロック塀の耐震化又は除去の促進
- ◆罹災者の居住の安定確保と住宅の速やかな復興に対する支援
 - 大分県地域防災計画に基づく速やかな住宅の確保と住宅再建のための支援
 - 各種ハザードマップ等による危険区域の周知
 - 避難・復旧に関する事前の体制整備
- ◆住宅及び住宅地の防犯性の向上
 - 住宅の防犯性の向上
 - 住民と連携した犯罪に強い地域づくりの推進

②少子高齢化への対応

- ◆住宅及び住宅地のバリアフリー化の促進
 - ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅の建替、改修の促進
 - 在宅高齢者住宅改造助成事業等による民間住宅の改修促進
 - アドバイスや情報提供、相談のための体制整備、技術者の育成
 - 「バリアフリー法」等に基づく特定建築物や地域のバリアフリー化の促進
 - おおいた・ユニバーサルデザイン推進基本方針の普及
- ◆子育てに配慮した住宅・住環境の整備
 - 公営住宅における子育て世帯などへの入居選考における優遇
 - 子育てに適した賃貸住宅の供給と子育て支援施設の整備促進
- ◆福祉サービスと連携した多様な住宅の供給
 - 公共賃貸住宅と福祉施設等の一体的な整備の促進
 - 福祉サービスと連携した賃貸住宅の供給促進
(シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅等)

③住宅困窮者等への対応

- ◆公営住宅の適切な供給
 - 入居基準や選定方法などの見直し
 - 収入超過者の退去促進
- ◆民間住宅を活用した重層的なセーフティーネットの整備
 - 高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅の登録促進
 - あんしん賃貸支援事業の普及促進
 - 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進

基本目標2

多様な住要求に応える住まいと活力ある住宅市場づくり

①多様なニーズに対応した良質な住宅の供給

- ◆居住水準の向上
 - 公的賃貸住宅における建替えや改善の促進
 - 良質な賃貸住宅の供給促進
 - 高齢者等の共同居住のための住宅における適切な居住水準の確保
- ◆多様な住宅の供給
 - 多様な居住サービスが受けられる住宅に関する情報提供
 - コレクティブハウジング等、多様な居住形態に関する情報提供
 - 地域活性化の施策と連携した、街なか居住・田園居住等の促進

②既存ストックの質の向上

- ◆リフォームの推進
 - 公営住宅の計画的な改修の推進
 - 民間住宅の耐震改修・バリアフリー改修等の促進
 - 安心してリフォームに取り組める環境の整備
- ◆適切な維持管理の促進
 - 既存住宅の適切な維持管理のための情報提供
 - マンション管理組合に対する相談機能の充実
 - 既存住宅の取引における維持管理情報の活用の促進

③住み替えの促進

- 公営住宅における住み替え促進
- 民間住宅における住み替えを促進するための情報提供と支援体制の整備

④地球環境への配慮

- ◆住宅の長寿命化
 - 耐久性の高い住宅の供給促進
 - 間仕切り可変型住宅等に関する情報提供
- ◆環境共生型住宅の普及促進
 - 省エネ・環境共生型住宅に関する情報提供
 - 「おおいたエコ建築」の普及
 - 環境負荷の小さい暮らし方に関する県民への啓発
- ◆解体材の適正処理、再利用の促進
 - 「建設リサイクル法」に基づく適正な解体と再資源化の推進
 - 古材ストックの集荷や流通の体制整備の検討
- ◆林業振興と連携した県産材の活用促進
 - 木造住宅の供給促進
 - 県産材の活用促進

⑤流通の円滑化と消費者の保護

- ◆住宅市場の活性化
 - 透明で公正な市場の形成(品質、維持保全状況、コスト情報等の開示)
 - 適正な契約や補償制度の整備
- ◆賃貸住宅市場の環境整備
 - 賃貸住宅標準契約書や「原状回復ガイドライン」の普及
 - 定期借家制度の活用等による、既存持家の賃貸化の促進
- ◆適切な住情報の提供、相談体制の整備
 - 住情報提供や相談体制の充実
 - 住宅セミナーの開催等による賢い消費者の育成
- ◆住宅性能表示制度の着実な実施

基本目標3

歴史と文化を活かした定住とふれあいの住まい・まちづくり

①持続可能な地域社会の形成

◆合併周辺地域における定住の促進

- 市町村の行う周辺地域活性化や定住施策に対する支援

◆過疎地域と都市部の連携による交流の拡大

- 交流拡大のための地域活動や情報発信に対する支援の検討
- 空き家等の活用による短期滞在型居住施設の整備促進
- 交流拠点施設等の整備促進

◆中心市街地の活性化施策と連携した街なか居住の促進

- 街なかにおける高齢者住宅の供給促進
- 街なか再生と連携した住宅供給の促進
- NPO等の育成と支援の検討

◆郊外住宅団地の一斉高齢化への対応

- 市町村との連携による将来ビジョンの策定の検討
- 住み替え等に関する情報提供のための体制整備
- 居住関連サービスへの取り組みに対する支援の検討

②地域資源を活かし住民と協働するまちづくり

◆歴史的な街なみの継承

- 街なみ環境整備事業等による街なみの修景・整備の促進
- 街なみ保全に向けた公・民の連携強化

◆市街地・住宅地等における良好な景観の形成

- 景観特性に応じた景観規制、誘導手法の検討
- 市町村、都市・建築行政との連携
- 住民の良好な景観づくりへの取り組みに対する支援

③木造住宅の振興と住宅関連産業の活性化

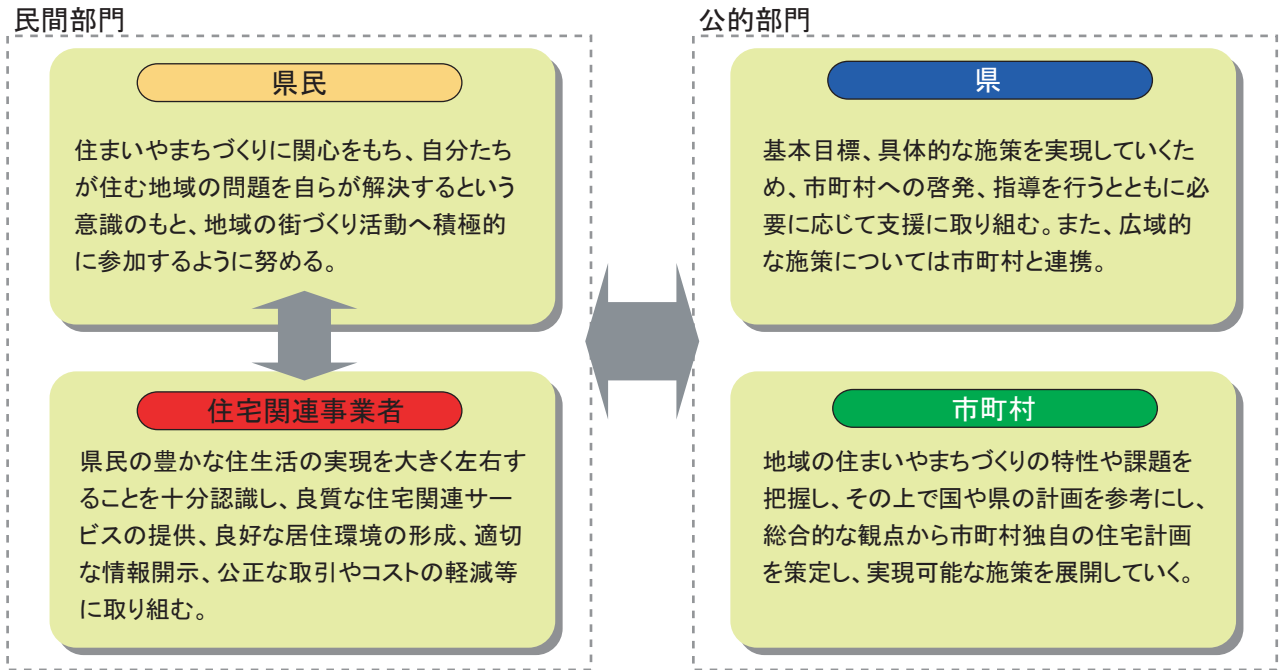
- 豊の国木造建築賞による良質な木造住宅の顕彰
- 木造住宅の供給拡大や生産・流通の合理化等に関する検討
- 大工・工務店の育成等による在来木造住宅生産体制の維持



成果指標

(基本目標1) 安全、安心な暮らしを支える 住まい・住環境づくり	住宅の耐震化率	H15 66%	→	H27 90%
	応急危険度判定士の登録数	H17 720人	→	H27 1,000人
	重点密集市街地を解消する 整備事業の実施地区	H17 2地区	→	H27 3地区
	防犯優良マンションの認定 戸数	H17 266戸	→	H27 700戸
	住宅のバリアフリー化率	H15 5.4%	→	H27 20%
	共用部がバリアフリー化され た共同住宅の割合	H15 8.8%	→	H27 25%
	子育て世帯の誘導居住面積 水準達成率	H15 43%	→	H27 50%
	高齢者円滑入居賃貸住宅の 登録戸数	H17 588戸	→	H27 1,500戸
(基本目標2) 多様な住要求に応える住まいと 活力ある住宅市場づくり	最低居住面積水準未達世帯 の割合	H15 3.6%	→	早期に解消
	誘導居住面積水準達成世帯 の割合	H15 63%	→	H27 70%
	リフォームを実施する住宅の 割合	H15 2.8%	→	H27 5%
	建設発生木材の再資源化・ 縮減率	H14 88%	→	H27 95%
	滅失住宅の平均築後年数	H15 32年	→	H27 40年
	新設着工住宅に占める木造 住宅の割合	H17 51%	→	H27 現状維持
	既存住宅の流通シェア	H15 14%	→	H27 23%
	新設着工住宅に占める住宅 性能表示の実施率	H17 7%	→	H27 40%
(基本目標3) 歴史と文化を活かした定住と ふれあいの住まい・まちづくり	景観行政団体である市町村 の数	H17 4市	→	H27 9市町村
	新設着工住宅のうち、一戸建て 住宅に占める在来木造の割合	H17 75%	→	H27 現状維持

◆ 県民・事業者・市町村・県の役割分担



公営住宅の適切な供給

◆ 今後の供給方針

◆ 県営住宅の整備方針

- 原則として新規の建設は行わず、建て替えや改善を重点的に推進。
- 高齢者対応を最優先課題として整備に取り組む。
- 大規模団地の建て替えに際しては、福祉サービスとの連携や地域のコミュニティ形成に配慮した住宅の供給に努める。
- 省エネルギー性能の向上や住宅の長寿命化、建設廃棄物の再資源化の促進等により、環境負荷の低減を推進する。 など

◆ 県営住宅の管理方針

- 真に住宅に困窮する世帯のための入居選考の方法について検討する。
- 多様な福祉部局との連携の強化を図る。
- バランスのとれたコミュニティの形成の促進、子育て世帯等の居住支援。
- 既入居者の身体状況や世帯人員と住宅とのミスマッチ解消。
- 資格要件を満たさなくなった世帯の退去促進、承継の厳格化等により、入居機会の拡大を図る。

◆ 市町村営住宅の適切な供給

- 県営住宅にまして老朽化が進んでいることから、建替・改善の促進等、適切なストック管理を指導する。
- 管理面においても、県営住宅と同様、住宅困窮世帯に対する適切な供給が促進されるよう、適切な指導を行う。

◆ 公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給の目標量

平成18年度から平成27年度までの10年間

14,000戸

※新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数

大分県土木建築部建築住宅課

〒870-8501 大分市大手町3丁目1番1号 TEL 097-536-1111