

# 地域住宅計画 大分県地域(第6回変更)

大分県及び大分市・別府市・中津市・日田市・佐伯市・臼杵市・  
津久見市・竹田市・豊後高田市・杵築市・宇佐市・豊後大野市・  
由布市・国東市・姫島村・日出町・九重町・玖珠町

平成26年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画 大分県地域		
都道府県名	大分県	作成主体名	大分県及び 大分市・別府市・中津市・日田市・佐伯市・臼杵市・津久見市・竹田市 豊後高田市・杵築市・宇佐市・豊後大野市・由布市・国東市・姫島村・日出町 九重町・玖珠町
計画期間	平成 23 年度	～	27 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当県は、人口約119万1千人、世帯数約49万2千世帯の地域である。(H23.1.1現在(毎月流動人口調査))  
人口はすでに減少期に入り、世帯数は若干の増加で推移している状況である。また、高齢者率が26.6%(H22年国勢調査)と、全国に比べかなり高い。

県内の住宅総数は昭和43年に世帯総数を超えて以来着実に増加し、平成20年には1.16戸/世帯と量的に充実している。  
居住水準については、最低居住水準未達世帯の割合が、これまで減少傾向であったが、平成20年度には4.8%(住宅・土地統計調査)と増加した。  
比較的古いストックの割合が高く、一方で新設住宅の着工は近年1万戸を下回る低い水準で推移しており、ストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。

現在大分県では、「安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくり」「多様な住要求に応える活力あふれる住まいづくり」「人・歴史・文化を育む発展の住まい・まちづくり」を基本目標として各種の施策に取り組んでいる。

主要な公的住宅施策としては、都市部においては建替中心の公営住宅供給、老朽化した住宅の住戸改善等、周辺部においては定住を目的とした公的住宅供給を行っている。

## 2. 課題

### 【住宅の性能・品質における課題】

- (1)安全・安心な住宅、住宅地づくり . . . . . ○新耐震基準以前に建設された住宅の耐震診断、改修が求められる。  
○安全・安心・防災性の高い住宅地づくりが求められる。
- (2)居住水準と住宅性能の向上 . . . . . ○居住水準の向上や住宅の長寿命化・性能向上が求められる。
- (3)リフォームなどによる既存住宅の維持改善 . . . . . ○消費者が安心してリフォームできる環境づくりが求められる。
- (4)低酸素社会・循環型社会への貢献 . . . . . ○低酸素社会・循環型社会の実現に向けた取り組みが求められる。

### 【多様な住まい手における課題】

- (5)住宅確保要配慮者への対応 . . . . . ○住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境づくりが求められる。
- (6)高齢者社会に対応した住まいづくり . . . . . ○高齢者が居住する住宅のバリアフリー化等が求められる。  
○高齢者の見守り等の居住支援が求められる。
- (7)安心して子育てできる環境づくり . . . . . ○子育て満足度日本一を目指した取り組みが求められる。
- (8)多様化する居住ニーズへの対応 . . . . . ○居住ニーズに応じた住宅供給・住情報の提供ができる環境づくりが求められる。

### 【住宅市場・産業における課題】

- (9)既存住宅市場の活性化 . . . . . ○既存住宅流通の活性化による空家の有効活用が求められる。
- (10)木材振興と連携した住宅産業の活性化 . . . . . ○地域材の利用拡大・住宅関連産業の活性化が求められる。

### 【地域における課題】

- (11)地域の特性に応じた住まい・まちづくり . . . . . ○地域特性に応じた良好な居住環境づくりが求められる。

### 3. 計画の目標

■基本目標 1. 『安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくり』

- ①住宅及び住宅地の安全性向上
- ②防災・防犯まちづくりの強化
- ③多様な住宅確保要配慮者に対応する住宅セーフティネットの充実（民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネットの整備）
- ④地域で共に支え合う住まい・住環境づくり

■基本目標 2. 『多様な住要求に応える活力あふれる住まいづくり』

- ①多様なニーズに対応した良質な住宅の供給
- ②既存ストックの質の向上及び適切な維持管理の促進
- ③流通の円滑化と消費者保護
- ④循環型社会への対応
- ⑤木造住宅の振興と住宅関連産業の活性化

■基本目標 3. 『人・歴史・文化を育む発展の住まい・まちづくり』

- ①持続可能な地域社会の形成
- ②住民参加による美しいまちづくり
- ③住まいづくりの担い手を育む住教育の充実

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
公営住宅における 高齢者等のための設備がある住宅の割合	%	データ: 公営住宅の調査 高齢者のための設備(手すり設置(2箇所)、広い廊下幅、段差のない床)いずれかを有する住戸 /全管理戸数	30%	22	35%	27
耐震性能を有する住宅の割合	%	データ: 住宅・土地統計調査 耐震性が確保された住宅戸数/全住宅戸数	70%	20	90%	27
公営住宅における 最低居住水準未満世帯の割合	%	データ: 住宅・土地統計調査 最低居住水準未満世帯/総数	10.7%	20	9.5%	27
空き家総数に対する腐朽・破損なしの空き 家の割合	%	データ: 住宅・土地統計調査 腐朽・破損なし空き家/空き家総数	68%	20	70%	27

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 地域住宅計画に基づく事業

#### (1) - 1 基幹事業の概要

- ・ 公営住宅等整備事業
  - ・ 公営住宅等ストック総合改善事業
  - ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
  - ・ 住宅・建築物安全ストック形成事業
  - ・ 住宅地区改良事業等
- (住宅新築資金等貸付助成事業：大分県 改良住宅ストック総合改善事業：大分市、中津市、豊後高田市、玖珠町  
小規模地区改良事業：竹田市)
- ・ 空き家再生等推進事業：県内全18市町村において不良住宅の除却又は空き家・**空き建築物**の除却、活用を推進します。
  - ・ 地域優良賃貸住宅等整備事業
- <事業の概要>
- ・ 少子高齢社会に対応するため、地域優良賃貸住宅整備事業により子育て世帯や高齢者世帯、障害者世帯などに対する賃貸住宅の供給を促進する。
- <地域優良賃貸住宅の整備に関する事項>
- ・ 整備を促進すべき地域
- 公共供給型：篠迫住宅（臼杵市）、七里団地（竹田市）
- ・ 特別な事情のため入居させることが適当と認められる世帯（一般型）
- 公共供給：災害被災者、密集市街地からの立ち退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者及び出産や自宅の建て替え等により一時的な仮設住居を必要とする者

#### (1) - 2 提案事業の概要

- ・ 駐車場整備事業（駐車場整備及び設計等）
  - ・ 公営住宅等ストック改善推進事業
  - ・ 公営住宅等整備支援事業（移転費及び仮住居費）
  - ・ 住宅耐震化促進事業（耐震調査診断）
- （公営住宅等改善に係る設計・監理等、小規模団地集会所改善、小規模団地公共下水道接続）
- ・ 地域定住促進事業（定住促進住宅の設計及び建設、建設費助成）
  - ・ 木造住宅振興事業（木造住宅推進協議会補助）
  - ・ 地域の住宅事情等調査事業
  - ・ 住宅地区防犯対策事業（防犯灯設置等）
  - ・ 住宅解体事業（用途廃止住宅解体）
  - ・ 住情報提供事業（公的賃貸住宅インフォメーション）

### (2) その他（関連事業など）

- ・ 地域自主戦略交付金
- ・ 社会資本整備総合交付金
- 大分県地域住宅等整備計画（地域住宅計画 大分県地域）
- 大分県における住宅・建築物の安全性向上（復興基本方針関連（全国防災））
- ・ 防災・安全社会資本整備交付金
- 安心・安全な暮らしを支える住まいづくり（地域住宅計画 大分県地域）

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

### A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

#### A1 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
(A)公営住宅等整備事業	大分県	調査設計	2	2	
(A)公営住宅等整備事業	大分市	70戸	213	213	
(A)公営住宅等整備事業	中津市	調査設計	9	9	
(A)公営住宅等整備事業	日田市	20戸	188	188	
(A)公営住宅等整備事業 (戸数未計上:前計画からの複数年事業)	臼杵市	0戸	74	74	
(A)公営住宅等整備事業	豊後大野市	3戸	39	39	
(A)公営住宅等整備事業	九重町	8戸	115	115	
(A)地域優良賃貸住宅整備事業 (戸数未計上:前計画からの複数年事業)	臼杵市	0戸	54	54	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	大分県	1134戸	1,241	1,241	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	大分市	266戸	61	61	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	別府市	78戸	19	19	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	佐伯市	61戸	47	47	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	臼杵市	8戸	11	11	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	竹田市	25戸	23	23	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	豊後高田市	34戸	32	32	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	杵築市	56戸	12	12	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	宇佐市	16戸	14	14	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	豊後大野市	30戸	30	30	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	国東市	11戸	15	15	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	日出町	12戸	9	9	
(A)公営住宅等ストック総合改善事業	九重町	計画策定	2	2	
(A)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	大分市	市内全域	7	16
(A)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	佐伯市	市内全域	10	21
(A)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	竹田市	市内全域	6	13
(A)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	由布市	市内全域	5	10
(A)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	国東市	市内全域	4	9
(K)公営住宅等整備事業	大分県	72戸	510	510	
(K)公営住宅等整備事業	大分市	135戸	2,349	2,349	
(K)公営住宅等整備事業 (戸数未計上:前計画からの複数年事業)	別府市	0戸	477	477	
(K)公営住宅等整備事業	中津市	86戸	735	735	
(K)公営住宅等整備事業	日田市	55戸	691	691	
(K)公営住宅等整備事業	臼杵市	18戸	226	226	
(K)公営住宅等整備事業	津久見市	調査設計	17	17	
(K)公営住宅等整備事業	竹田市	4戸	61	61	
(K)公営住宅等整備事業	豊後高田市	4戸	64	64	
(K)公営住宅等整備事業	杵築市	調査設計	10	10	
(K)公営住宅等整備事業	宇佐市	8戸	186	186	
(K)公営住宅等整備事業	豊後大野市	65戸	848	848	
(K)公営住宅等整備事業	姫島村	2戸	18	18	
(K)公営住宅等整備事業	九重町	4戸	45	45	
(K)公営住宅等整備事業	玖珠町	12戸	169	169	

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

### A 基幹事業(続き)

(金額の単位は百万円)

#### A1 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)(続き)

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
(K)地域優良賃貸住宅整備事業	竹田市	8戸	41	41
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	大分県	1016戸	973	973
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	大分市	2645戸	555	555
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	別府市	871戸	215	215
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	中津市	102戸	36	36
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	日田市	64戸	503	503
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	佐伯市	661戸	419	419
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	臼杵市	計画策定	3	3
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	津久見市	81戸	115	115
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	竹田市	109戸	70	70
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	豊後高田市	382戸	246	246
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	杵築市	78戸	68	68
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	宇佐市	184戸	147	147
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	豊後大野市	66戸	94	94
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	由布市	36戸	68	68
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	国東市	186戸	211	211
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	姫島村	26戸	28	28
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	日出町	48戸	30	30
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	九重町	23戸	44	44
(K)公営住宅等ストック総合改善事業	玖珠町	37戸	56	56
(K)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	大分市	市内全域	9
(K)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	豊後高田市	市内全域	34
(K)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	宇佐市	市内全域	20
(K)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	国東市	市内全域	5
(K)住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト含有調査	姫島村	市内全域	2
(K)住宅地区改良事業等	住宅新築資金等貸付助成事業	大分県	5市	179
(K)住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	大分市	28戸	12
(K)住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	中津市	36戸	46
(K)住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	豊後高田市	40戸	7
(K)住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	玖珠町	12戸	8
(K)住宅地区改良事業等	小規模地区改良事業	竹田市	6戸	280
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	大分市	30戸	15
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	臼杵市	0戸	0
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	臼杵市	8戸	4
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	竹田市	3戸	18
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	竹田市	20戸	64
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	豊後高田市	12戸	77
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	豊後高田市	8戸	4
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	宇佐市	13戸	14
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	九重町	1戸	2
(K)住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	玖珠町	16戸	151



## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

### A 基幹事業(続き)

(金額の単位は百万円)

A1 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)(続き)					
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
(K)公的賃貸住宅家賃低廉化事業	別府市	384戸	20	20	
(K)公的賃貸住宅家賃低廉化事業	中津市	28戸	14	14	
(K)公的賃貸住宅家賃低廉化事業	佐伯市	218戸	19	19	
(K)公的賃貸住宅家賃低廉化事業	豊後大野市	697戸	129	129	
(K)公的賃貸住宅家賃低廉化事業	九重町	32戸	2	2	
A1 小計			13,626	13,742	
Ac 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業(提案事業))					
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
駐車場整備事業	駐車場整備及び設計等	大分県	72区画	9	9
駐車場整備事業	駐車場整備及び設計等	大分市	132区画	27	27
駐車場整備事業	駐車場整備及び設計等	別府市	51区画	8	8
駐車場整備事業	駐車場整備及び設計等	臼杵市	15区画	5	5
駐車場整備事業	駐車場整備及び設計等	日出町	37区画	10	10
公営住宅等整備支援事業	移転費及び仮住居整備費	大分県	72戸	22	22
公営住宅等整備支援事業	移転費及び仮住居整備費	大分市	4戸	3	3
公営住宅等整備支援事業	移転費及び仮住居整備費	中津市	12戸	3	3
公営住宅等整備支援事業	移転費及び仮住居整備費	日田市	20戸	4	4
公営住宅等ストック改善推進事業	公営住宅等改善に係る設計・監理等	大分県	調査設計	7	7
公営住宅等ストック改善推進事業	公営住宅等改善に係る設計・監理等	中津市	調査設計	3	3
公営住宅等ストック改善推進事業	公営住宅等改善に係る設計・監理等	日田市	調査設計	6	6
公営住宅等ストック改善推進事業	公営住宅等改善に係る設計・監理等	佐伯市	調査設計	1	1
公営住宅等ストック改善推進事業	公営住宅等改善に係る設計・監理等	竹田市	調査設計	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	小規模団地集会所改善	大分県	2棟	6	6
公営住宅等ストック改善推進事業	小規模団地公共下水道接続	竹田市	14戸	10	10
公営住宅等ストック改善推進事業	小規模団地公共下水道接続	杵築市	15戸	3	3
公営住宅等ストック改善推進事業	小規模団地公共下水道接続	宇佐市	9戸	5	5
公営住宅等ストック改善推進事業	地上デジタル放送対応工事	日田市	102戸	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	防水・外壁改修工事	国東市	14戸	29	29
公営住宅等ストック改善推進事業	フェンス設置工事	杵築市	1地区	4	4
住宅耐震化促進事業	耐震調査診断事業	姫島村	4棟	1	1
地域定住促進事業	定住促進住宅設計及び建設	竹田市	4戸	66	66
地域定住促進事業	定住促進住宅建設費助成事業	豊後大野市	54戸	7	7
木造住宅振興事業	大分県木造住宅推進協議会補助	大分県	1事業	1	1
地域の住宅事情等調査事業	住生活基本計画改定	大分県	計画策定	4	4
住宅地区防犯対策事業	防犯灯設置工事	竹田市	22件	1	1
住宅解体事業	用途廃止住宅解体	杵築市	4戸	3	3
住情報提供事業	公共賃貸住宅インフォメーション事業	大分県	1事業	1	1
Ac 小計			253	253	
小計(A1+Ac)			13,879	13,995	

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
地域自主戦略交付金	大分県	県内全域
社会資本整備総合交付金		
大分県地域住宅等整備計画(地域住宅計画 大分県地域)	大分県及び全市町村	県内全域
大分県における住宅・建築物の安全向上(復興基本方針関連(全国防災))	大分県及び全市町村	県内全域
防災・安全社会資本整備交付金		
安心・安全な暮らしを支える住まいづくり(地域住宅計画 大分県地域)	大分県及び全市町村	県内全域
大分県建築物安全ストック整備計画	大分県及び全市町村	県内全域



## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

- ・ 特定公共賃貸住宅（80m<sup>2</sup>超）の長期空き家を用途廃止、準公営住宅（多子世帯向住宅）として活用する。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。