

社会資本総合整備計画

ち い きじゅうたくけい かく おおいたけんち い き かくていぼん
(地域住宅計画 大分県地域(確定版))

- ・大分県全地域及び、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23年5月

地域住宅計画

計画の名称	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 17 年度	～	22 年度

当県は、人口約120万5千人、世帯数約48万1千世帯の地域である。(H19.11.1現在(毎月流動人口調査))
 人口はすでに減少期に入り、世帯数の伸びも止まっている。また、高齢者率が23.4%と、全国に比べかなり高い。
 平成の大合併により、平成16年度当初に58あった市町村は、平成17年度末には18となった。
 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15年には1.15戸/世帯と量的に充実している。
 平成15年住宅・土地統計調査によると、最低居住水準未満世帯の割合は2.7%となり、誘導居住水準を満たす世帯の割合が56.0%となるなど、居住水準も一定程度向上したが、借家については改善が遅れている。
 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1万戸前後の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。
 現在県では、「人口定住に資する住まいと環境づくり」「いきいきとした長寿社会を実現する住まいと環境づくり」「安全で豊かな住まいと環境づくり」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、良質な賃貸住宅の供給として特優賃の供給等、郡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。

- 定住促進と地域の活性化
過疎地域や合併市周辺地域における定住促進、中心市街地の活性化を推進する必要がある。
- 少子高齢化対策
高い高齢化率にも関わらず、住宅のバリアフリー化が遅れており、高齢者等誰もが安心して暮らせる環境が整っていない。
子育てに適したゆとりのある賃貸住宅の供給が少ない。
- 安全対策
活断層による直下型地震等も懸念されるなか、新耐震基準以前に建設された住宅が多く、耐震上不安がある。
- 居住水準
居住水準は一定程度向上したが、古い住宅に関しては、面積や設備の点で依然として低い水準ある。また、借家においては、まだ相当程度の最低居住水準未満世帯が存在する。
- 既存ストックの活用
公営住宅の建て替えが遅れており、高度成長期に大量に供給されたストックの更新や維持保全が今後の大きな課題となる。また、既存ストックが十分に活用されておらず、民間及び特優賃の空き家や世帯人員と住宅規模のミスマッチが目立つ。
- セーフティネット機能の強化
収入超過者・高額所得者、地位の継承による長期入居、高額な資産を保有している者の入居、10倍近い応募倍率など、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生まれており、地域における住宅セーフティネットとして十分に機能していない。

3. 計画の目標

『地域の特性を活かした定住と交流の促進』

- ・ 中心市街地、過疎地域等における定住の促進と地域の活性化
- ・ 地域資源を活かした個性あるまちづくりの推進

『安心居住の確保』

- ・ 住宅セーフティネットの機能向上
- ・ 住宅のバリアフリー化の促進、福祉施策との連携の強化
- ・ 住宅及び住宅地の安全性の向上

『多様な住要求に対応する良質な住宅ストックの形成と地球環境への配慮』

- ・ 老朽化した公共賃貸住宅の建て替え、改善の推進
- ・ 環境に配慮した住宅の供給促進
- ・ 木造住宅の振興
- ・ 住情報提供及び相談体制の整備

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
バリアフリー化住宅の割合	%	大分県内の公営住宅における高齢者仕様となっている住宅の割合 (今回は大分県営住宅参考値)	20%	17	24%	22
住宅の耐震化率	%	耐震性能を有する住宅の割合	70%	17	90%	22
借家最低居住水準未満世帯の割合	%	県内における借家最低居住水準未満世帯の割合(住宅・土地統計調査)	6.4%	15	5.0%	22

※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) 基幹事業の概要

- ・公営住宅等整備事業
 - ・特定優良賃貸住宅等整備事業
 - ・公営住宅ストック総合改善事業
 - ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・住宅地区改良事業等
 - ・住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震改修事業、アスベスト改修事業)
 - ・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：京町住宅(仮称) (一般型)
公共供給：篠迫住宅 (一般型)
- ・ 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

(2) 提案事業の概要

- ・公営住宅等の駐車場整備事業等
 - ・住宅ストックの再編、改善活用に関する事業等
 - ・事業関連調査等
 - ・木造住宅振興事業
 - ・地域の定住に資する事業等
 - ・公共住宅インフォメーション事業
 - ・住宅耐震化促進事業
- ・住宅・住宅用地購入事業
 - ・住宅関連事業

(3) その他(関連事業など)

- ・社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)
- ・社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業(拠点型・密集型))
- ・まちづくり交付金(基幹：街なみ環境整備事業)

(金額の単位は百万円)

基幹事業

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
公営住宅等整備事業	大分県	102戸	1,304	1,304
公営住宅等整備事業	大分市	94戸	1,458	1,458
公営住宅等整備事業	日田市	20戸	130	130
公営住宅等整備事業	佐伯市	61戸	790	790
公営住宅等整備事業	臼杵市	27戸	485	485
公営住宅等整備事業	竹田市	6戸	75	75
公営住宅等整備事業	宇佐市	2戸	27	27
公営住宅等整備事業	豊後大野市	39戸	600	600
公営住宅等整備事業	九重町	1式	2	2
特定優良賃貸住宅等整備事業	豊後大野市	10戸	119	119
地域優良賃貸住宅等整備事業	中津市	8戸	91	91
地域優良賃貸住宅等整備事業	臼杵市	6戸	58	58
公営住宅ストック総合改善事業	大分県	15,021戸	1,460	1,460
公営住宅ストック総合改善事業	大分市	7,295戸	480	480
公営住宅ストック総合改善事業	別府市	4,403戸	332	332
公営住宅ストック総合改善事業	中津市	106戸	30	30
公営住宅ストック総合改善事業	日田市	1,507戸	38	38
公営住宅ストック総合改善事業	佐伯市	2,793戸	254	254
公営住宅ストック総合改善事業	臼杵市	485戸	86	86
公営住宅ストック総合改善事業	津久見市	176戸	2	2
公営住宅ストック総合改善事業	竹田市	681戸	147	147
公営住宅ストック総合改善事業	豊後高田市	922戸	106	106
公営住宅ストック総合改善事業	杵築市	258戸	42	42
公営住宅ストック総合改善事業	宇佐市	1,581戸	173	173
公営住宅ストック総合改善事業	豊後大野市	497戸	76	76
公営住宅ストック総合改善事業	由布市	574戸	26	26
公営住宅ストック総合改善事業	国東市	642戸	61	61
公営住宅ストック総合改善事業	日出町	278戸	14	14
公営住宅ストック総合改善事業	玖珠町	292戸	61	61
住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト改修事業	日田市	60施設	5
住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト改修事業	杵築市	18戸	2
住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震改修事業	日田市	4戸	3
住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震改修事業	臼杵市	2戸	1
K:公営住宅整備事業	大分県	58戸	972	972
K:公営住宅整備事業	別府市	200戸	1,229	1,229
K:公営住宅整備事業	豊後大野市	0戸	20	20
K:住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	中津市	32戸	250
K:住宅地区改良事業等	老朽住宅除却等事業	佐伯市	6戸	2
K:住宅地区改良事業等	老朽住宅除却等事業	国東市	6戸	2

K:住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	杵築市	13戸	8	6
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	—	151	196
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		大分県	139戸	38	38
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		大分市	166戸	64	64
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		別府市	151戸	36	36
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		日田市	120戸	57	57
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		佐伯市	全域	157	157
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		豊後大野市	384戸	169	169
K:公的賃貸住宅家賃低廉化事業		九重町	24戸	48	48
K:住宅・建築物安全ストック形成事業	アスベスト改修事業	大分県	県内全域	12	24
合計				11,747	11,808

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
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	大分県	827区画	118	118
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	大分市	2,432区画	151	151
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	別府市	80区画	4	4
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	中津市	8区画	1	1
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	日田市	60区画	8	8
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	臼杵市	33区画	9	9
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	津久見市	88区画	10	10
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	杵築市	20区画	2	2
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	豊後大野市	45区画	4	4
駐車場整備推進事業	駐車場整備事業	国東市	133区画	14	14
駐車場整備推進事業	駐車場整備に係る設計委託	大分県	全県区域	2	2
公営住宅等ストック再編事業	移転費	大分県	296戸	47	47
公営住宅等ストック再編事業	移転費	大分市	135戸	42	42
公営住宅等ストック再編事業	移転費	別府市	54戸	9	9
公営住宅等ストック再編事業	移転費	日田市	11戸	2	2
公営住宅等ストック再編事業	移転費	佐伯市	30戸	4	4
公営住宅等ストック再編事業	移転費	臼杵市	29戸	5	5
公営住宅等ストック再編事業	移転費	豊後大野市	23戸	4	4
公営住宅等ストック再編事業	再編に伴う建設用地造成	臼杵市	1区域	19	19
公営住宅等ストック再編事業	再編に伴う建設用地造成	竹田市	1区域	13	13
公営住宅等ストック再編事業	再編に伴う建設用地造成	豊後大野市	1区域	25	25
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	大分県	県内全域	21	21
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	佐伯市	11区域	4	4
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	臼杵市	4区域	4	4
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	竹田市	市内全域	7	7
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	豊後高田市	3地域	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	豊後大野市	7区域	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	ストック総合改善事業に係る設計等委託事業	玖珠町	2団地	1	1
公営住宅等ストック改善推進事業	市営住宅気中濃度測定	日田市	1団地	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	大分県	県内全域	92	92
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	大分市	3,647戸	64	64

公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	別府市	24団地	12	12
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	日田市	市内全域	21	21
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	佐伯市	市内全域	6	6
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	臼杵市	市内全域	1	1
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	津久見市	市内全域	1	1
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	竹田市	市内全域	13	13
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	豊後高田市	10団地	0.4	0.4
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	杵築市	市内全域	9	9
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	宇佐市	市内全域	12	12
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	豊後大野市	市内全域	9	9
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	国東市	市内全域	12	12
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	姫島村	市内全域	0.4	0.4
公営住宅等ストック改善推進事業	デジタル化・自火報対応事業	日出町	2団地	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	階段等手摺設置	津久見市	4団地	1	1
公営住宅等ストック改善推進事業	階段等手摺設置	宇佐市	1団地	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	公営住宅改善事業(建具グレードアップ)	国東市	1区域	11	11
公営住宅等ストック改善推進事業	屋上防水工事	別府市	1団地	11	11
公営住宅等ストック改善推進事業	再開発住宅改善事業	日田市	1区域	33	33
公営住宅等ストック改善推進事業	特公賃ストック総合改善事業	豊後大野市	4区域	5	5
公営住宅等ストック改善推進事業	外壁改修工事	杵築市	25戸	5	5
公営住宅等ストック改善推進事業	駐輪場整備工事	豊後高田市	1団地	2	2
公営住宅等ストック改善推進事業	補修工事(離職者対応)	大分県	10戸	1	1
公営住宅等ストック改善推進事業	排水施設改善	宇佐市	2戸	0.7	0.7
公営住宅等ストック改善推進事業	集会所改善	大分県	県内全域	3.0	3.0
公営住宅等ストック改善推進事業	集会所改善	佐伯市	1団地	0.6	0.6
公営住宅等ストック改善推進事業	給水施設改修	竹田市	1団地	4	4
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	大分県	72戸	21	21
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	大分市	25戸	8	8
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	別府市	9戸	3	3
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	中津市	1戸	0.3	0.3
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	日田市	16戸	5	5
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	佐伯市	3戸	1	1
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	臼杵市	7戸	2	2
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	津久見市	0戸	0	0
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	竹田市	2戸	0.3	0.3
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	豊後高田市	0戸	0	0
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	杵築市	1戸	0.3	0.3
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	宇佐市	1戸	0.3	0.3
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	豊後大野市	1戸	0.3	0.3
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	由布市	2戸	0.6	0.6
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	国東市	0戸	0	0
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	姫島村	0戸	0	0
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	日出町	2戸	0.6	0.6
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	九重町	0戸	0	0
住宅耐震化促進事業	戸建木造住宅耐震改修助成	玖珠町	0戸	0	0

住宅耐震化促進事業	耐震診断調査事業	別府市	1棟	2	2
地域定住促進事業	定住促進住宅建設事業	大分市	10戸	113	113
地域定住促進事業	定住促進住宅建設事業(用地購入等)	大分市	7,835㎡	141	141
地域定住促進事業	定住住宅建設促進助成事業	豊後大野市	172戸	27	27
地域定住促進事業	民間賃貸住宅建設促進事業	国東市	38件	2	2
地域定住促進事業	外観修景改修事業	竹田市	3戸	4	4
住情報提供事業	公営賃貸住宅インフォメーション	大分県	1団体	3	3
木造住宅振興事業	県産木づかい住宅総合対策事業	大分県	県内全域	10	10
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団体	4	4
地域の住宅事情等調査事業	住生活基本計画策定等事業	大分市	市内全域	6	6
地域の住宅事情等調査事業	住宅ストック活用のための調査事業	大分県	県内全域	5	5
地域の住宅事情等調査事業	住宅ストック活用のための調査事業	杵築市	市内全域	3	3
地域の住宅事情等調査事業	指定道路調書等策定事業	別府市	都市計画区域全域	80	80
地域の住宅事情等調査事業	指定道路調書等策定事業	中津市	都市計画区域全域	10	10
地域の住宅事情等調査事業	指定道路調書等策定事業	宇佐市	都市計画区域全域	10	10
住宅・住宅用地購入事業	雇用促進住宅の購入	中津市	80戸	70	70
住宅・住宅用地購入事業	雇用促進住宅の購入	日田市	80戸	74	74
住宅・住宅用地購入事業	雇用促進住宅の購入	宇佐市	80戸	29	29
住宅・住宅用地購入事業	京町住宅(仮称)建設用地取得事業	中津市	1,318㎡	45	45
住宅・住宅用地購入事業	県職員住宅の購入改修	日出町	9戸	38	38
住宅関連事業	団地周辺道路整備	豊後大野市	2,000㎡	7	7
住宅関連事業	団地周辺道路整備	臼杵市	0	0	0
住宅関連事業	防犯灯設置工事	竹田市	市内全域	1	1
住宅関連事業	飲料水改善事業	竹田市	市内全域	1	1
住宅関連事業	生ごみ処理機購入事業	竹田市	市内全域	1	1
解体事業		大分市	37戸	15	15
解体事業		別府市	14戸	5	5
解体事業		竹田市	11戸	9	9
解体事業		杵築市	13戸	8	8
合計				1,636	1,636

※交付期間内事業費は概算事業費

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(戸次本町地区))	大分市	7.8ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(豆田地区))	日田市	26.2ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(隈地区))	日田市	6.7ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(四日市地区))	宇佐市	13.6ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(森地区))	玖珠町	14.3ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(杵築地区))	杵築市	36.5ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(竹田地区))	竹田市	30.6ha
社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業(暘谷城周辺地区))	日出町	26.3ha
社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業・密集型(浜町・芦崎・新川地区))	大分市	20.5ha
社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業・密集型(三佐北地区))	大分市	5.9ha
住宅市街地総合整備事業・拠点型(朝日ヶ丘地区)	豊後大野市	86戸

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（80m²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。）

- ・ 公営住宅のグループホーム等福祉施設としての活用
- ・ 公営住宅への留学生の入居受入

「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。