

地域住宅計画 大分県地域 (令和8年度－12年度)

大分県・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

令和8年1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18市町村	
計画期間	令和	8	年度	～ 12 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当県は、18市町村(14市3町1村)から構成されており、人口約107万4千人、世帯数約50万世帯の地域である。(R7.10.1現在(毎月流動人口調査))

人口は減少を続けており、世帯数も減少で推移している状況である。また、高齢化率が34.4%(R6.10.1(毎月流動人口調査))と、全国に比べ高い。

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、令和5年住宅・土地統計調査によると総住宅数は60万戸で、1世帯あたり1.23戸と量的には充実している。また、空き家総数は、11万戸で、総住宅数に対する割合は、19.14%となっている。比較的古いストックの割合が高いが、その一方で、新設住宅の着工は近年7000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とともに、不良住宅の計画的な除却についても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、「多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実」「未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成」「“おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承」を基本目標として各種の施策に取り組んでいる。

公的賃貸住宅施策としては、老朽化した公営住宅等の建替、住戸改善による長寿命化・安全対策等を行っている。また、民間住宅向け施策としては、木造住宅の耐震改修等を行う所有者に対する補助、老朽化した空き家の除却・活用に対する補助、木造住宅の普及と地域住宅産業の振興を図るために木造建築物振興事業などを行っている。

2. 課題

【居住者の視点】

(1) 人口減少社会

…

人口減少に対応したまちづくりの推進と人口減少の抑制に向けた子育て環境の充実

(2) 少子高齢社会

…

地域における子育て支援の充実や安心して子育てできる住宅・住環境づくり
高齢者が健康状態や家族の状況に応じて、安心して住み続けることができる環境づくり

(3) 住宅確保要配慮者

…

住宅の確保に困っている人に対する相談及び入居後の生活支援体制の充実
公営住宅の適正な管理・供給、民間賃貸住宅の活用

【住宅の視点】

(4) 住宅の安全性・居住水準・居住ニーズ

…

耐震改修やリフォーム、建替えなどによる住宅の安全性の確保や居住水準の向上
コロナ禍を契機とした住宅内テレワークなど、多様なライフスタイルへの対応

(5) 住宅の省エネルギー性能

…

脱炭素社会の実現に向けた住宅の省エネルギー性能等の向上

(6) 住宅の維持管理、既存住宅の循環利用

…

マンション管理の適正化
消費者が安心して既存住宅を選択できる環境づくり
管理不全空き家の未然防止、多様な活用の促進

【地域・産業の視点】

(7) 頻発化・激甚化する自然災害

…

住宅・住宅地における大規模災害への多様な備え

(8) 地域の持続性・地域コミュニティ

…

地域コミュニティの活性化や景観づくりなど愛着を持って住み続けることができる魅力ある地域づくり
地域の魅力を活かした移住・定住の促進

(9) 住宅関連産業

…

多様な居住ニーズや住宅性能基準・省エネ基準等に対応できる住宅関連事業者の育成
木造住宅や和の住まいの普及と県産材の消費拡大
生産性の向上やIoTを活用した高齢者の見守りなど先端技術の導入

3. 計画の目標

- ▶ 基本目標1 多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実
 - ① 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備
 - ② 健康長寿日本一を支える住まい・住環境の整備
 - ③ 住宅確保要配慮者が安心して生活できる環境の整備
- ▶ 基本目標2 未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成
 - ① 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上
 - ② 脱炭素社会の実現に向けた省エネ性能の向上や長寿命化
 - ③ 適切な住宅の維持管理や既存住宅流通の活性化
- ▶ 基本目標3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承
 - ① 防災・減災まちづくりの推進と被災者への居住支援の充実
 - ② いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上
 - ③ 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化

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 給湯器付き浴槽の設置率	%	データ:公営住宅の調査 (住宅マスタープラン2020フォローアップ調査) (給湯器付き浴槽が設置されている住戸)/(全公営住宅戸数)	44%	8	49%	12
公営住宅における 一定の住戸内バリアフリー化率	%	データ:公営住宅の調査 (住宅マスタープラン2020フォローアップ調査) (一定のバリアフリーが確保されている住戸)/(全公営住宅戸数)	41%	8	46%	12
安全装置が設置されている公営住宅のエレベーターの割合	%	データ:公営住宅におけるEVの安全装置の設置状況等に関する調査 (安全装置が設置された公営住宅のエレベーター数)/(公営住宅の全エレベーター数)	57%	8	72%	12
計画的に老朽化対策を実施した公営住宅の割合	%	データ:長寿命化計画で計画されている外壁改修事業実施状況 (R8～R12に外壁改修事業を実施した棟数)/(R8～R12に公営住宅等の長寿命化計画に記載のある外壁改修事業の棟数)(%)	0%	8	100%	12

※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	老朽化した住宅の建替え及びそれに伴う共同施設整備・既存建築物の除却等を行う
○公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等長寿命化計画に基づき、個別改善・全面的改善事業等を行う 個別改善：居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応
○公的賃貸住宅家賃低廉化事業	要配慮者に対して家賃の一部を補助し、低廉な家賃で提供する
○住宅地区改良事業等	住宅市街地の居住環境改善のため、以下の事業を実施する
・改良住宅ストック総合改善事業	既設改良住宅の個別改善等を実施する
・空き家再生等推進事業	不良住宅、空き家住宅・空き建築物の除却及び利活用を行う
・住宅新築資金等貸付助成事業	住宅新築資金等貸付助成事業の実施に伴い生ずる市町村の財政負担を軽減するため経費の一部を助成する
・小規模住宅地区改良事業	大分市佐賀関大規模火災の被災者のうち自力で住宅再建が困難な世帯に対し、共同住宅を整備することで、居住の安定及び地区内のコミュニティの再生を図る

(1)－2 提案事業の概要

○定住促進事業(空き家改修費補助)	定住促進並びに地域活性化を図るため、空き家改修に対する補助を行う
○公営住宅等解体(単純解体)事業	建替えを伴わない既存公営住宅・改良住宅の除却を行う (長寿命化計画等で用途廃止を行う住宅として位置付けられているもの)
○公営住宅等ストック改善推進事業	基幹事業で対象にならない個別改善事業を実施する(測量試験費を含む)
○移転補償費助成事業	公営住宅の用途廃止等を円滑に行うため移転補償費を助成する
○木造住宅振興事業	木造住宅の普及と地域住宅産業の振興を図るために技術者育成のための講習会等を支援する
○住宅政策基礎調査事業	住生活基本計画等に必要な基礎調査、分析等を行う
○応急仮設住宅供給体制整備事業	建設候補地における応急仮設住宅の概略設計を行う

(1)－3 効果促進事業の概要

○公営住宅等整備支援事業	公営住宅の建替えや改善を円滑に行うため移転補償費を助成する
○駐車場整備事業	建替事業及び小規模住宅地区改良事業と併せて、適切な駐車区画を整備し、居住環境の向上を図る
○公営住宅ストック改善促進事業	ストック総合改善事業(基幹事業)に係る設計、工事監理等を実施する

(2) その他(関連事業など)

○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)
○防災・安全交付金	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)
	大分県建築物安全ストック整備計画
	大分市佐賀関大規模火災からの地域復興の推進(防災・安全)(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

(金額の単位は百万円)

基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)

事業	細事業	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	設計等	89	89
		中津市	20戸	103	103
		臼杵市	101戸	1,170	1,170
		竹田市	20戸	1,364	1,364
		豊後高田市	4戸	120	120
		杵築市	8戸	160	160
		宇佐市	31戸	59	59
		豊後大野市	12戸	665	665
公営住宅等ストック総合改善事業		大分県	8,186戸	2,289	2,289
		大分市	4211戸	2,500	2,500
		別府市	559戸	578	578
		中津市	211戸	960	960
		日田市	239戸	2,202	2,202
		佐伯市	345戸	432	432
		臼杵市	10戸	54	54
		津久見市	4戸	55	55
		竹田市	103戸	171	171
		豊後高田市	23戸	131	131
		宇佐市	78戸	160	160
		由布市	48戸	141	141
		国東市	83戸	512	512
		姫島村	46戸	4	4
		九重町	305戸	256	256
		玖珠町	28戸	18	18
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		別府市	242戸	350	350
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	日田市	50戸	226	226
		豊後高田市	7戸	42	42
		九重町	3戸	65	65
		玖珠町	2戸	20	20
	空き家再生等推進事業	中津市	150戸	75	75
		佐伯市	170戸	113	113
		津久見市	1350戸	35	35
		豊後高田市	30戸	28	28
		宇佐市	130戸	73	73
		豊後大野市	125戸	63	63
		由布市	20戸	10	10
		国東市	設計等	33	33
		姫島村	8戸	40	40
		日出町	15棟	8	8
	住宅新築資金等貸付助成事業	大分県	全県	105	105
	小規模住宅地区改良事業	大分市	18戸	576	576
基幹事業 小計				16,055	16,055

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

提案事業

事業	細事業	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
定住促進事業(空き家改修費補助)		九重町	70戸	70	70
公営住宅等解体(単純解体)事業		大分県	40戸	29	29
		大分市	17戸	22	22
		中津市	152戸	179	179
		日田市	12戸	48	48
		佐伯市	15戸	112	112
		豊後高田市	1戸	3	3
		杵築市	40戸	45	45
		宇佐市	8戸	24	24
		豊後大野市	23戸	80	80
		日出町	10棟	50	50
		玖珠町	50戸	125	125
公営住宅等ストック改善推進事業		別府市	130戸	95	95
		玖珠町	58戸	258	258
移転補償費助成事業		中津市	40戸	8	8
		日田市	37戸	6	6
木造住宅振興事業		大分県	全県	4	4
住宅政策基礎調査事業		大分県	設計等	39	39
応急仮設住宅供給体制整備事業		大分県	設計等	375	375
提案事業 小計				1,572	1,572

効果促進事業

事業	細事業	事業主体	規模等	交付期間内	交付金算定
				事業費	対象事業費
公営住宅等整備支援事業		大分県	320戸	70	70
		中津市	148戸	53	53
		日田市	48戸	12	12
		臼杵市	91戸	8	8
		豊後高田市	8戸	8	8
		日出町	25戸	4	4
		九重町	3戸	1	1
駐車場整備事業		大分市	小規模住宅改良住宅関連駐車場整備	83	83
		日田市	24戸	2	2
		豊後大野市	70戸	40	40
公営住宅ストック改善促進事業		大分県	20戸	4	4
		佐伯市	73戸	8	8
		豊後高田市	2戸	3	3
		宇佐市	78戸	13	13
		由布市	80戸	58	58
効果促進事業 小計				367	367

合計

17,994 17,994

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(80㎡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
- ・空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効活用
- ・特定公共賃貸住宅の空き家を引きこもりの状態にある方、障がいのある方等を支援する住宅として活用

※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。