



豊かな地域力を
活かした竹田らしい
住まい・まちづくり

竹田市 住宅

マスタープラン

平成31年3月
大分県竹田市

竹田市住宅マスタープラン

平成 31 年 3 月



はじめに

私たちが安らかに生活を営むには、生きるための3要素である「衣」・「食」・「住」の、1つたりとも欠かすことはできません。

その中で「住」とは、私たちが安定した生活を送り、お互いのコミュニティを形成していく上で、重要な基盤となるものです。

「竹田市住宅マスタープラン」は、急激な少子・高齢化、価値観の多様化、防災や環境問題への関心の深まりなど、住宅を取り巻く環境が著しく変化する中で、地域の特性や住宅事情を反映した住宅施策の総合的な推進に向け、市民と協力しながら、魅力的な住まいづくりを進めることを目的として、平成23年度に策定しました。策定から7年が経過する中、人口減少や少子高齢化が急速に進むとともに、適正な管理が行われていない空き家の増加、平成28年熊本地震による住まいの安全性を高めることの重要性の再認識、低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の多様化など、住生活を取り巻く状況は大きく変化し、多くの課題が派生しています。また、平成28年3月には住生活基本計画(全国計画)の見直しが行われ、これを受け、大分県においても平成29年度に大分県住生活基本計画を改定しました。市町村における策定は、努力義務とされていますが、住宅政策に係る本市の現状を分析すると、全国を上回るスピードで先行する少子高齢化や人口減少、また空き家の増加は大きな課題であり、こうした課題を解決していくには、竹田市の将来像を見据えた住宅政策が必須と捉え、本マスタープランの策定に至ったところです。

住宅マスタープランは、竹田市新生ビジョンを推進する「地域力」・「人間力」・「経営力」・「行政力」の4本柱のうち、竹田らしさを担う「地域力」を基盤とし、『農村回帰宣言都市』に表現される移住定住、既住定住を重点施策にしています。

住宅は、私たちの安らぎの場のみではなく、地域コミュニティや社会的活動を展開する拠点です。このため、本マスタープランにおける住宅政策の基本理念を「豊かな地域力を活かした 竹田らしい 住まい・まちづくり」とし、既存住宅を地域資源と捉え、空き家対策や定住促進等、竹田市独自の考え方とその取組みを盛り込んでいます。今回策定した住宅マスタープランに基づき、竹田市の新生に向けた「生まれ育ってよし、移り住んでよし」の住宅施策を推進してまいりますので、市民の皆様には、重ねてご理解とご協力をお願いいたします。

末筆となりましたが、本マスタープランの策定にあたりましては、大分大学の鈴木義弘教授をはじめとする策定検討委員の皆様、また、市民アンケート等により貴重なご意見、ご提案をいただきました多くの市民の皆様に対し、心から感謝を申し上げます。

平成31年3月

竹 田 市 長

首藤 勝彦

目 次

第1章 計画見直しにあたって	1
1. 計画見直しの背景と目的	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
 第2章 住まいを取り巻く本市の現状	 3
1. 上位・関連計画等の整理	3
(1) 国・県の計画	3
(2) 竹田市の計画	7
2. 地域特性	16
(1) 竹田市の位置と地勢	16
(2) 歴史	17
(3) 気象概況	17
3. 社会特性	18
(1) 人口・世帯	18
(2) 交通体系・周辺市町村との関係	22
(3) 産業の概況	24
(4) 公共・公益施設	27
(5) 土地利用動向	29
(6) 店舗等の立地状況	31
(7) 上下水道の整備状況	32
4. 住宅事情	33
(1) 住宅・住環境の現状	33
(2) 住宅市場の状況	38
5. 公営住宅等ストックの現況	40
(1) 公営住宅等ストックの概要	40
(2) 建設年度別・構造別住宅ストックの状況	41
 第3章 市民アンケート調査	 43
1. 住まい・住環境に対する市民意識調査	43
(1) 調査の概要	43
(2) 回答者の基本的な属性	43
(3) 住宅や住環境について	45
(4) 今後の住まい方について	51

(5) 市の住宅施策について	59
(6) 自由意見（主な意見を抜粋）	60
2. 公営住宅等入居者の意識調査	62
(1) 調査の概要	62
(2) 回答者の基本的な属性	62
(3) 住宅や住環境について	63
(4) 今後の居住意向について	64
(5) 市の住宅施策について	68
第4章 住生活における課題	70
1. ひとの状況に関する課題	70
2. 住まいの状況に関する課題	71
3. まちの状況に関する課題	72
4. 公営住宅等に関する課題	73
第5章 計画フレームの設定	74
1. 公営住宅等の需要に関わる世帯数の推計	74
(1) ストック推計の流れ	74
(2) ストック推計の結果	75
2. 公営住宅の目標管理戸数の検討	75
3. 特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅の目標管理戸数の検討	76
4. 定住促進住宅の目標管理戸数の検討	76
5. 改良住宅の目標管理戸数の検討	76
6. 移住定住を促進する住宅の整備	76
第6章 住宅政策の基本理念と目標	77
1. 住宅政策の基本理念	77
2. 住宅政策の基本目標	78
第7章 住宅施策の展開方向	82
1. 住宅施策の体系	82
2. 住宅施策の展開方向と具体的な施策	83
3. 重点施策	104
(1) 重点施策の考え方	104
(2) 重点施策の概要	105
第8章 地域別住宅施策の方針	110
1. 地域区分	110
2. 地域別住宅施策の方針	111

（１）竹田地区東部	111
（２）竹田地区西部	113
（３）竹田地区南部	115
（４）竹田地区北部	117
（５）荻地区	119
（６）久住地区	121
（７）直入地区	123
第9章 計画の推進方策	125
1. 推進体制	125
（１）庁内関連部局との連携	125
（２）国・県・周辺市町との連携	126
2. 役割分担	126
3. 住宅施策の進行管理	127
用 語 解 説	128
策定検討委員会 委員名簿	132
庁内調整会議 担当課所室名簿	132
策 定 経 過	133

第1章 計画見直しにあたって

1. 計画見直しの背景と目的

(1) 背景

竹田市では、急激な少子・高齢化、価値観の多様化、防災や環境問題への関心の高まりなどに対応し、地域の特性や住宅事情を反映した住宅施策を総合的に推進するため、平成24年3月に「竹田市住宅マスタープラン」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

しかし、本計画の策定から7年が経過し、人口減少や少子・高齢化が更に進行するとともに、適正な管理が行われていない空き家の増加、度重なる豪雨災害や平成28年度熊本地震などを受けての住まいの安全性を高めることの重要性の再認識、低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の多様化など、本市の住まいを取り巻く環境は大きく変化しています。

また、国においては平成28年3月に住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われ、これを受けて、平成29年3月に大分県住生活基本計画※が改定され、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が示されました。

本市においても、国や県の住宅施策を踏まえた上で、本市の住まいを取り巻く様々な変化を把握し、問題や課題等に的確に対応した住宅施策を計画的・総合的に推進していくため、本計画を見直すことが求められています。

(2) 目的

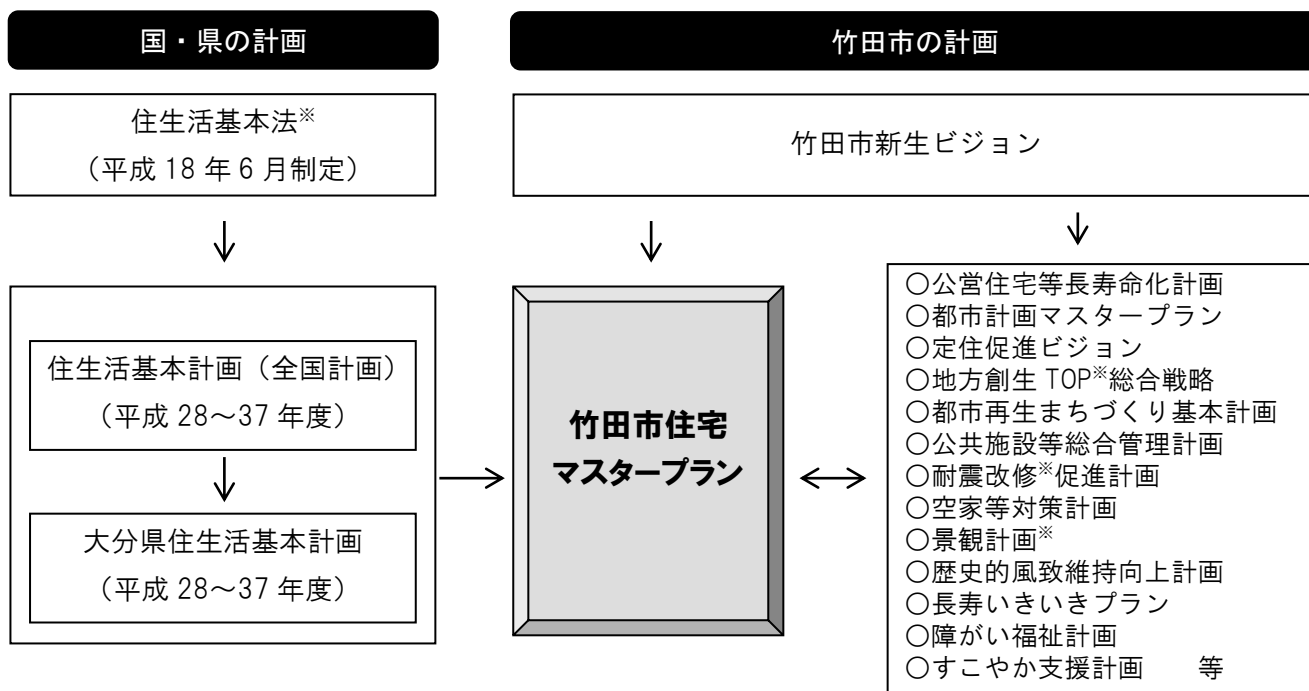
近年の国や県の上位計画、市の関連計画等との整合を図るとともに、本市の地域特性や住宅事情、居住ニーズ等の変化を把握し、住宅施策に反映することで、市民一人ひとりの安全で豊かな住生活を確保することを目的に、「竹田市住宅マスタープラン」の見直しを行います。

（注）※を付した用語については、巻末に「用語解説」を掲載しています。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「竹田市新生ビジョン」を踏まえつつ、国及び大分県が策定する住生活基本計画と整合した竹田市住生活基本計画を兼ねるものとします。また、本市の「公営住宅等長寿命化計画※」や「都市計画マスタープラン※」をはじめとした関連計画と連携・整合を図り、竹田市全体の住宅施策に関する指針として位置づけます。

▼竹田市住宅マスタープランの位置づけ



3. 計画期間

本計画は、2019 年度（平成 31 年度）から 2028 年度までの 10 年間を計画期間とします。
 なお、今後の社会情勢の変化や国・県の住宅政策の動向等を踏まえて、概ね 5 年後に見直しを行うものとします。



第2章 住まいを取り巻く本市の現状

1. 上位・関連計画等の整理

(1) 国・県の計画

① 住生活基本計画（全国計画）	
閣議決定	平成28年3月18日
計画期間	平成28年度から平成37年度までの10年間
現状と今後 10年の課題	(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進行。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】 (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】 (3) 地域のコミュニティ*が希薄化しているなど居住環境の質が低下 (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題、2)空き家問題、3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】 (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック*活用型市場への転換の遅れ (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】
3つの視点 に基づく 8つの目標	視点①「居住者からの視点」 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 (1) <u>希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</u> (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8の実現につなげる 【基本的な施策のポイント】 ・ <u>三世代同居・近居等</u>を促進し、子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境整備
	目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 (1) <u>安全に安心して生涯を送ることができるための住宅</u>の改善・供給 (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現 【基本的な施策のポイント】 ・ 高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、<u>新たな高齢者向け住宅のガイドライン</u>を策定
	目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 (1) 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（<u>住宅確保要配慮者</u>）が、<u>安心して暮らせる住宅</u>を確保できる環境を実現 【基本的な施策のポイント】 ・ 空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット*機能を強化

視点②「住宅ストックからの視点」

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

【基本的な施策のポイント】

- ・既存の住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る
- ・既存住宅が流通し、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

【基本的な施策のポイント】

- ・老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進(マンションの建替え等の件数(S50年からの累計)を約500件に-約2万戸の建替え等-)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

【基本的な施策のポイント】

- ・空き家の増加を約100万戸抑制。既存住宅の流通促進により空き家の増加を抑制

視点③「産業・地域からの視点」

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

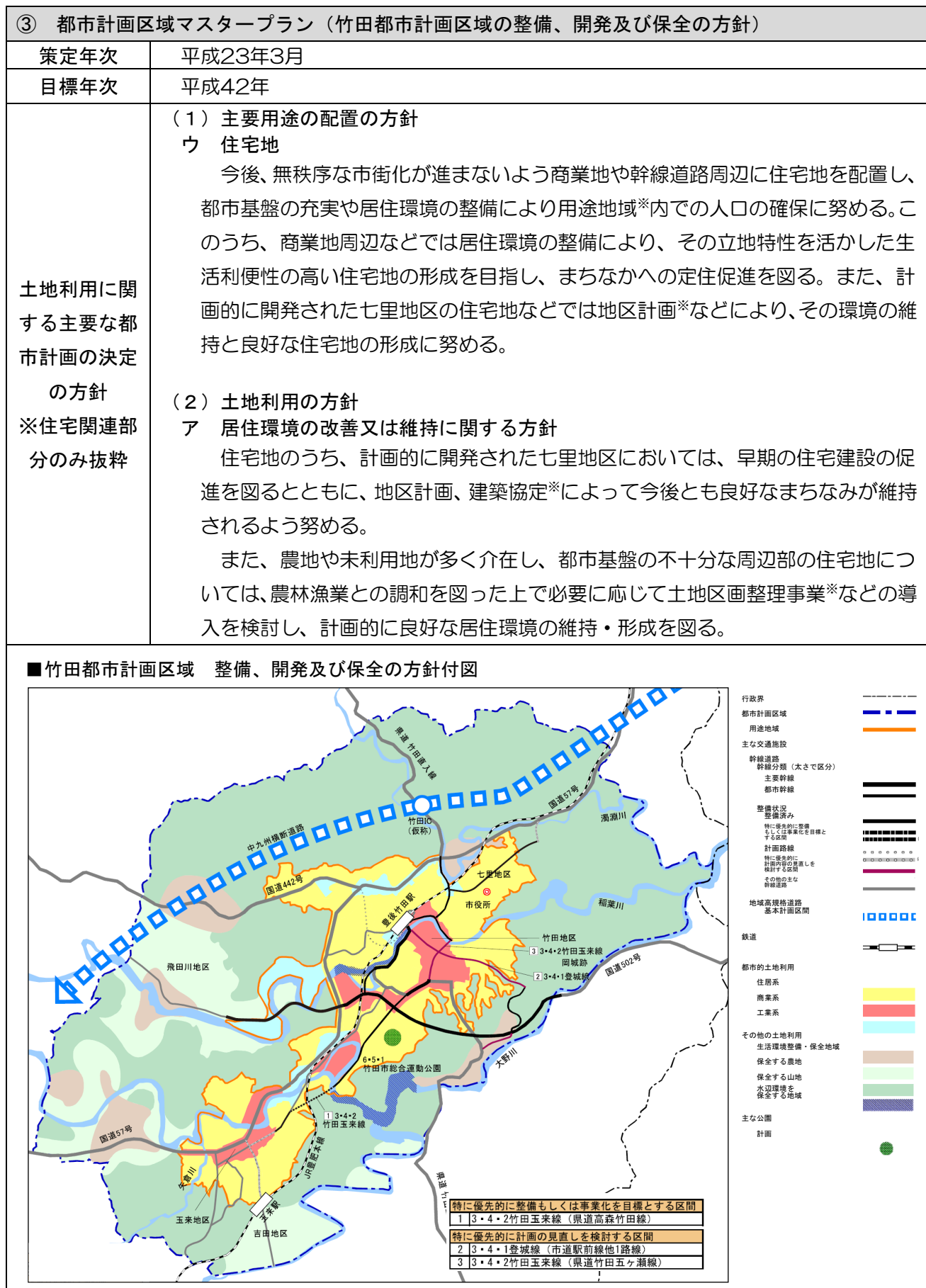
【基本的な施策のポイント】

- ・木造住宅の供給促進や生産体制整備(担い手の確保・育成、技術開発)
- ・住宅ストックビジネスの活性化(既存住宅流通・リフォーム市場を20兆円市場に)
- ・IoT^{*}住宅などの住生活関連ビジネスの新市場を創出

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化^{*}の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

② 大分県住生活基本計画	
策定年次	平成29年3月改訂
計画期間	平成28年度から平成37年度の10年間
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』
住宅政策の視点	<居住者>全ての居住者の安定した住生活を確保 <住宅>住宅ストックの活用と質の向上 <地域>地域の魅力向上
基本目標と基本施策	基本目標1 県民の暮らしの安全を支える住宅・住環境の形成 基本施策1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備 (1) 子育てに配慮した住宅の供給促進 (2) 地域ぐるみで子どもを育む環境の整備 基本施策2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備 (1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進 (2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備 基本施策3 住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境の整備 (1) 公営住宅*の適切な管理・供給 (2) 民間賃貸住宅への円滑入居に向けた環境整備 (3) 大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援 基本目標2 次世代へつなぐ良質な住宅の形成と住宅市場の活性化 基本施策1 適切な住宅を選択・取得できる住宅市場の活性化 (1) 住宅ストックの適切な維持管理の促進 (2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進 (3) 将来世代に継承できる良質な住宅の供給促進 基本施策2 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 (1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上 (2) 居住ニーズを実現するリフォームや住み替え等の促進 (3) 住まいの省エネ化やおおいたエコ建築の普及促進 基本施策3 空き家の利活用等による地域活力の向上 (1) 空き家の積極的な活用 (2) 空き家の適正な維持管理と老朽空き家の除却促進 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 基本施策1 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上 (1) 中心市街地の活性化施策と連携した街なか居住の促進 (2) 高齢化が進行する郊外住宅団地の再生 (3) 過疎地域等におけるネットワーク・コミュニティの構築・定住促進 (4) 安心して生活できる地域コミュニティの形成 (5) 市街地・住宅地等における良好な景観の形成 (6) 地域やNPO等と連携した歴史的な街なみの継承 基本施策2 地域の防災と安全・安心なまちづくりの推進 (1) 防災の意識啓発 (2) 地域の安全・安心に対する意識啓発 (3) 住宅地の安全性の向上 基本施策3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化 (1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成 (2) 木材生産者と連携した県産木材等地域材の活用促進 (3) 住宅のライフサイクルにおける適切な建材利用の促進



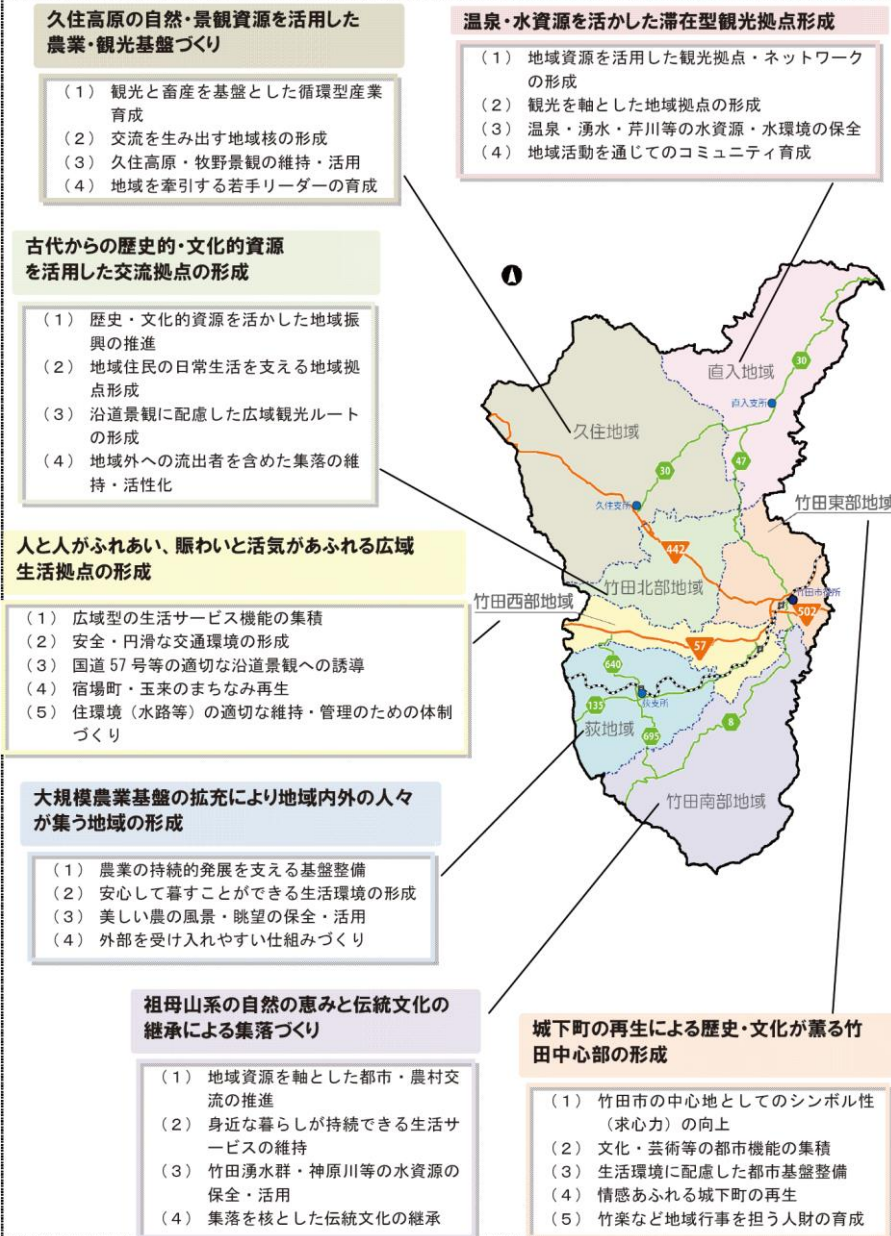
(2) 竹田市の計画

① 竹田市新生ビジョン	
策定年次	平成23年3月
戦略的政策の展開	竹田市新生ビジョンの戦略的政策の展開 竹田市では「TOP戦略」を推進している。Tは竹田市の、そして挑戦（トライ）の頭文字。Oはオリジナル、オンライン、Pはプロジェクト、パワーです。竹田ならではの「地域力」、「人間力」、「行政力」、「経営力」をフルに発揮して政策を展開していく。それぞれの政策は、トータルコーディネートし政策展開していくことで「企画の掛け算」が働き、相互の政策が連携し、相乗効果を発揮し、さらに大きな力となっていく。こうした竹田市の戦略的政策の展開を「竹田市新生ビジョン」として取りまとめた。 竹田市新生ビジョンを推進する4つの力 地域力 「竹田らしさ」への気づき 人間力 グローバルな人材育成 経営力 世界に通用する価値の提供 行政力 政策立案能力の強化 企画の掛け算 竹田市新生ビジョン戦略的政策 1 農村回帰宣言市と移住定住の推進 2 エコミュージアム構想と城下町再生プロジェクト 3 高齢化社会への対応と暮らしのサポート 4 バイオマスタウン構想による環境保全とエネルギー政策 1 温泉活用による予防医学の推進 2 ローカル外交による国際交流 3 地域学の推進と由学館の展開 4 少子化に挑戦する健康医療 1 企業誘致と医療・福祉分野の産業振興 2 複合型アグリビジネスと新ブランド戦略 3 農村商社わかばの発展 4 竹田総合学院(TSG)構想の推進 1 政策立案の実施と竹田総合政策研究 2 対話から生み出される政策と周辺地域振興策の強化 3 政策審議官・事務所長のマンパワーとネットワーク 4 大学連携と産学官連携の推進 ●農村回帰支援センター 竹田市新生ビジョンの推進体制 市民・地域コミュニティ・住民団体（まちづくり・地域福祉・NPO・ボランティア） 企業・事業者 ●竹田総合政策研究所 ●政策懇話会 ●竹田総合学院（TSG） ●竹田総合地域学センター・由学館 ●竹田大使・竹田特命大使 ●竹田市観光ツーリズム協会 ●農村商社わかば ●竹田総合学院（TSG） 連携団体 竹田市経済活性化促進協議会・大分合同新聞文化センター・ふるさと回帰支援センター ●竹田総合政策研究所 ●政策懇話会 ●TOP懇談会 ●TOPミーティング（まちづくり100人委員会） ●地域審議会 連携大学 東京大学・大分大学・立命館アジア太平洋大学・別府大学・県立芸術文化短期大学・ふるさと起業塾
	1-1 地域力 農村回帰宣言と移住定住の促進 竹田市新生ビジョン 戦略的政策 1-1 地域力 農村回帰宣言市と移住定住の推進 ●概要 少子・高齢化、過疎化の克服、コミュニティの再生につながる政策として、全国に先駆け平成21年6月に「農村回帰宣言」を行う。希望者に対するサポート態勢や支援制度、また市独自の住宅整備により、移住・定住の促進を目指す。 竹田市農村回帰宣言 基本コンセプト 内に豊かに、外に名高く 竹田市農村回帰支援センターのしくみ ふるさと回帰支援センター 東京・大阪 道の駅 観光ツーリズム協会 公共温泉施設等 農村回帰サポーター 移住希望者 相談者 総合サポートセンター（総合窓口・事務局） 企画情報課TOP戦略推進室 支所地域振興課 認定NPO法人ふるさと回帰支援センター 顧問 相互協力協定 情報発信 提言 構成組織 竹田市・市議会・農業者委員会・自治会委員会・商工会議所・九州アルプス商工会・JA大分緑地域本部・食料組合・産地振興局・観光ツーリズム協会・きらり竹田研究会・農村支援員・農村商社わかば・まちづくりたけなわ株式会社 相談 取次 相談 助言 情報提供 情報提供 対応 要請 連携 自治会長 農業委員 i・Jターン者 不動産業者 農家民泊 等々 基本コンセプト 内に豊かに 外に名高く

② 竹田市公営住宅等長寿命化計画

策定年次	平成27年9月
計画期間	平成28年度から平成37年度までの10年間

団地別・住棟 別活用計画	■公営住宅ストックの活用手法別戸数		
	対象		合計
	公営住宅管理戸数		388戸
	・維持管理予定戸数		353戸
		うち修繕予定対応戸数	87戸
		うち改善予定対応戸	266戸
	・建替え予定戸数		23戸
	・用途廃止予定戸数		12戸
	■特定公共賃貸住宅※ストックの活用手法別戸数		
	対象		合計
	特定公共賃貸住宅管理戸数		78戸
	・維持管理予定戸数		78戸
		うち修繕予定対応戸数	32戸
		うち改善予定対応戸数	46戸
	・建替え予定戸数		0戸
	・用途廃止予定戸数		0戸
	■子育て定住促進住宅※ストックの活用手法別戸数		
	対象		合計
	子育て定住促進住宅管理戸数		6戸
	・維持管理予定戸数		6戸
うち修繕予定対応戸数		6戸	
うち改善予定対応戸数		0戸	
・建替え予定戸数		0戸	
・用途廃止予定戸数		0戸	
■改良住宅※ストックの活用手法別戸数			
対象		合計	
改良住宅管理戸数		6戸	
・維持管理予定戸数		6戸	
	うち修繕予定対応戸数	6戸	
	うち改善予定対応戸数	0戸	
・建替え予定戸数		0戸	
・用途廃止予定戸数		0戸	

③ 竹田市都市計画マスタープラン	
策定年次	平成25年3月
目標年次	平成42（2030）年
まちづくりの 基本理念	活力に満ち、誰もが誇れる、我がまち竹田
まちづくりの 目標	（１）“竹田らしい” 中心市街地と生活を支える身近な地域拠点の形成 （２）豊かな自然と歴史・文化薫る価値の高い地域の形成 （３）安心・安全に暮らせる強いコミュニティと地域を牽引する人材の育成
まちづくりの 基本方針 （市全体）	<重点プロジェクト> “竹田型コンパクトシティ※” の実現 Ⅰ．都市機能・居住機能が集積した都市拠点地区の形成 Ⅱ．歩いて人とのふれあいを感じる道路整備 Ⅲ．公共事業の選択と集中
各地域の地域 づくりの目標 と基本方針	 久住高原の自然・景観資源を活用した農業・観光基盤づくり （１）観光と畜産を基盤とした循環型産業育成 （２）交流を生み出す地域核の形成 （３）久住高原・牧野景観の維持・活用 （４）地域を牽引する若手リーダーの育成 温泉・水資源を活かした滞在型観光拠点形成 （１）地域資源を活用した観光拠点・ネットワークの形成 （２）観光を軸とした地域拠点の形成 （３）温泉・湧水・芹川等の水資源・水環境の保全 （４）地域活動を通じてのコミュニティ育成 古代からの歴史的・文化的資源を活用した交流拠点の形成 （１）歴史・文化的資源を活かした地域振興の推進 （２）地域住民の日常生活を支える地域拠点形成 （３）沿道景観に配慮した広域観光ルートの形成 （４）地域外への流出者を含めた集落の維持・活性化 人と人がふれあい、賑わいと活気があふれる広域生活拠点の形成 （１）広域型の生活サービス機能の集積 （２）安全・円滑な交通環境の形成 （３）国道 57 号等の適切な沿道景観への誘導 （４）宿場町・玉来のまちなみ再生 （５）住環境（水路等）の適切な維持・管理のための体制づくり 大規模農業基盤の拡充により地域内外の人々が集う地域の形成 （１）農業の持続的発展を支える基盤整備 （２）安心して暮ることができる生活環境の形成 （３）美しい農の風景・眺望の保全・活用 （４）外部を受け入れやすい仕組みづくり 祖母山系の自然の恵みと伝統文化の継承による集落づくり （１）地域資源を軸とした都市・農村交流の推進 （２）身近な暮らしが持続できる生活サービスの維持 （３）竹田湧水群・神原川等の水資源の保全・活用 （４）集落を核とした伝統文化の継承 城下町の再生による歴史・文化が薫る竹田中心部の形成 （１）竹田市の中心地としてのシンボル性（求心力）の向上 （２）文化・芸術等の都市機能の集積 （３）生活環境に配慮した都市基盤整備 （４）情感あふれる城下町の再生 （５）竹楽など地域行事を担う人材の育成

④ 竹田市定住促進ビジョン	
策定年次	平成27年3月
計画期間	30年間（平成27年度～平成52年度） （※戦略事業については5年間（平成27年度～平成31年度））
目標	新たな価値創造に挑戦し、心豊かに暮らせるまち竹田 平成52年人口：16,100人
基本方針	基本方針1：「住み続けたい」「住みたい」を実現する住環境の充実【住環境整備】 基本方針2：安心と健やかな暮らしを支える福祉・医療体制の拡充【子育て・福祉・健康づくり】 基本方針3：地域の付加価値を高める産業の育成【産業振興と雇用創出】 基本方針4：地域力が増幅する交流の促進【交流人口拡大】 基本方針5：双方向性を高める情報戦略の展開【情報戦略】
基本施策	基本方針1：「住み続けたい」「住みたい」を実現する住環境の充実【住環境整備】 ①若い世代（子育て世代）の定住促進 ➤ 子育てしやすい住環境の整備 ➤ 竹田の良さを活かした魅力的な宅地分譲の促進 ②転入・移住者の受入体制の充実 ➤ 既存ストックの有効活用 ➤ 市外のU・Iターン希望者への情報発信 ③街なかの居住環境の整備 ➤ 利便性の高い賃貸住宅の整備促進 ➤ 複合型集合住宅の整備促進 ④市民が使いやすい公共交通の仕組みづくり ➤ 相互乗合できる地域一体型コミュニティバスの導入 ➤ 地域コミュニティ単位の公共交通の導入の推進 ⑤自助・共助・公共の新たな連携 ➤ 自治会等、住民自治組織の再構築 ➤ 集落機能維持・支援体制の整備 基本方針4：地域力が増幅する交流の促進【交流人口拡大】 ③農村回帰の推進 ➤ 農村回帰支援体制の充実 ➤ 田舎暮らし体験施設の整備 基本方針5：双方向性を高める情報戦略の展開【情報戦略】 ②移住・定住を促進させる情報発信の強化 ➤ 定住情報の発信 ➤ 空き家情報の発信

⑤ 竹田市地方創生TOP総合戦略	
策定年次	平成27年10月
戦略の期間	平成27年度から平成31年度まで
基本目標	目標1 ひとを大事にし、郷に生きる人間力を育む 目標2 技の集積と地域経営力を高め、しごとを創出する 目標3 地域力を輝かせて農村回帰の流れを加速させる 目標4 コンパクトシティを構築し、集落機能（暮らし力）を高める
基本的方針と 具体的施策 ※住宅関連部 分のみ抜粋	目標3 地域力を輝かせて農村回帰の流れを加速させる 基本的方針（1）若い世代（子育て世代）の定住促進 ①子育てしやすい住環境の整備 ②竹田の良さを活かした魅力的な宅地分譲の促進 基本的方針（2）農村回帰の推進 ①農村回帰支援体制の充実 ②既存ストック（空き家等）の有効活用 ③移住定住を促進させる情報発信の強化 目標4 コンパクトシティを構築し、集落機能（暮らし力）を高める 基本的方針（1）竹田市版コンパクトシティの推進 ①各地域ならではのコンパクトシティの構築 ②城下町再生プロジェクトの推進 ③中心市街地の活性化 基本的方針（2）「小さな拠点」の形成 ①暮らしのサポートセンター事業の推進 ②道の駅機能拠点強化事業の推進 基本的方針（4）地域コミュニティの再構築 ①集落機能維持の仕組みの再構築 ②地域防災機能の強化

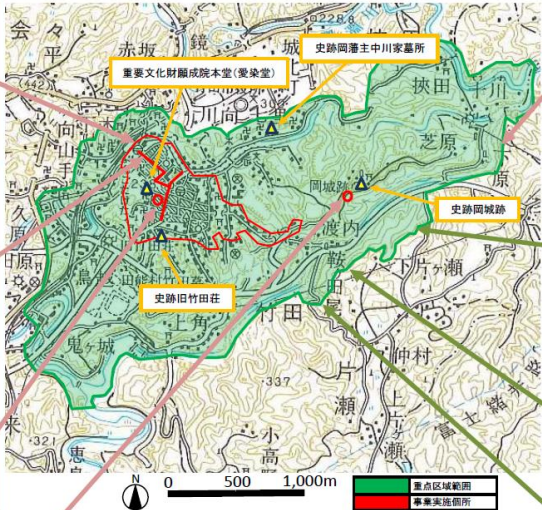
⑥ 竹田市都市再生まちづくり基本計画	
策定年次	平成26年3月（平成27年3月第1回改訂）
計画期間	平成35年までの10年間
基本理念	城下町の風情が五感に響く“竹田情感まちづくり”
まちづくり 基本方針	基本方針1 城下町の風情を活かした観光拠点づくり 基本方針2 市民が日常的に利用できる中心市街地づくり 基本方針3 歩いて楽しいにぎわい商業地づくり 基本方針4 安心して快適に生活できる居住地づくり
まちなか居住 の推進の方針	1）空き家改修や老朽危険空き家の除却による土地利用更新の推進 2）定住促進に向けたPRによる農村回帰の促進 3）居住住宅の建設促進

⑦ 公共施設等総合管理計画	
策定年次	平成28年2月
計画期間	平成28年度から平成67年度までの40年間
公共施設経営 基本方針	○建物重視からTOP運動を施設運営に展開 ○個別施設計画（アクションプラン）の策定 ○民間活力の導入と市民との協働 ○事後保全から予防保全へ、次世代に負担を残さない
安心して快適 に生活できる 居住地づくり	①各地域ならではのコンパクトシティの構築 ②城下町再生プロジェクトの推進 ③中心市街地の活性化 ④周辺地域の活性化

⑧ 竹田市耐震改修促進計画	
策定年次	平成30年7月
計画期間	平成30年7月から平成38年3月まで
住宅の耐震化 の目標	平成25年 51.6%（住宅・土地統計調査より） ⇒平成37年度末 92%
具体的な 支援策	（1）竹田市木造住宅耐震化促進事業補助 （2）県・建築士会等との連携 （3）既存建築物の耐震化促進を目的とした啓発活動等 （4）ブロック塀等の安全対策 （5）がけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策
啓発及び知識 の普及	（1）パンフレット配布及び講習会の開催 （2）自治会等と連携した耐震化説明会の開催 （3）防災教育等を通じた耐震化の意識啓発

⑨ 竹田市空家等対策計画	
策定年次	平成29年3月
計画期間	平成28年度から平成32年度まで
基本的な方針	（1）所有者による適正な管理の促進 （2）増加の抑制 （3）安全で快適なまちづくりの推進
推進する対策	1. 空家化の予防 2. 空き家の調査・データベースの整備 3. 活用促進 4. 放置空家対策 5. 特定空家等に対する対処

⑩ 竹田市景観計画	
策定年次	平成28年3月
景観形成の将来像	情感ある竹田の歴史的町並み形成と豊かな水・緑の保全

⑪ 竹田市歴史的風致維持向上計画	
策定年次	平成26年4月
計画期間	平成26年4月から平成36年3月まで
竹田市の維持向上すべき歴史的風致	①城下町の夏越祭にみる歴史的風致 ②西宮神社の八朔祭にみる歴史的風致 ③岡神社の善神王様祭にみる歴史的風致 ④神明社の大祭にみる歴史的風致 ⑤城下町の恵比寿講にみる歴史的風致 ⑥旧竹田荘と豊後南画の祖田能村竹田顕彰活動にみる歴史的風致 ⑦久住高原の野焼きにみる歴史的風致 ⑧久住神社の久住夏越祭にみる歴史的風致 ⑨宮処野神社の神保会行事にみる歴史的風致 ⑩長湯温泉の温泉供養にみる歴史的風致 ⑪農業水利施設の維持にみる歴史的風致
重点区域における施策・事業概要	 ◎建物修景事業 竹田城下町地区における民家や店舗の所有者が、歴史的建造物等の特性を活かした協定を締結した上で屋根・外構等の建物修景を「竹田地区街並み形成景観・修景ガイドライン」に基づいて行う場合に、経費の一部について補助を行います。 ◎電線類無電柱化事業 歩行に支障をきたしている電線類等を無電柱化し、歩行空間と景観形成を行い、歩いて楽しい道路を整備します。また、メインストリートとして、再整備し、城下町の拠点の一つである中心市街地の賑わいを取り戻すため、測量設計・舗装整備・電線類無電柱化工事・歩道整備を行います。 ◎城下町回遊館整備事業 城下町の中心部に位置した場所に、城下町を訪れる来訪者のための案内施設及び地域住民の文化拠点施設とし、誰もが気軽に訪れ交流を深めることができ、中心市街地の賑わいを創出できるような施設整備を行います。 ◎史跡岡城跡保存整備事業 史跡岡城跡保存管理計画に基づき、修復が必要な石垣の保存修理などを適切に進めるとともに、生涯学習や観光の拠点として積極的な公開活用を促進するための環境整備を行います。 ◎旧竹田屋敷保存修理事業 ○吉川家住宅保存修理事業 ○西光寺境内保存修理事業 ○歴史資料館等公開活用整備事業 ○岡城ガイダンスセンター整備事業 ○道路美化事業 ○城下町路地裏整備事業 ○駐車場整備事業 ◎風景に根ざしたやすらげる公園整備事業 ○竹田荘公園等整備事業 ◎城下町・岡城跡歴史学習事業 ○城下町案内マップ等制作事業 ○城下町移住定住支援事業 ○城下町老朽危険空き家等除却促進事業 ○民俗芸能等支援事業 ◎城下町観光案内・道路標識・街路灯整備事業 案内看板、道路標識、街路灯・等を統一した色合いやデザインにすることにより、城下町の景観形成の向上を図ります。 ◎城下町案内ガイド養成事業 城下町や岡城跡で案内ガイドを行う団体に對し、統一した内容で案内を実施できるようにガイド研修や案内テキスト等を作成するなど、必要な支援を行います。 ◎城下町・岡城跡回遊促進事業 城下町と岡城跡を回遊する周遊自動車やレンタル自転車等の交通手段を構築することにより、高齢者や身障者の来訪者に対し優しい回遊ルートを構築します。 ◎城下町空き家・空き店舗再生促進事業 空き家や空き店舗の有効活用をとおして、城下町を形成する建造物を再生し、地域の活性化及び良好な景観形成の促進を図ることを目的に、再生に必要な改修等に対し補助金を交付します。

⑫ 長寿いきいきプラン「竹田市地域包括ケア計画」(第7期高齢者福祉計画・介護保険事業計画)	
策定年次	平成30年3月
計画期間	平成30年度から平成32年度までの3年間
計画の基本理念	『安らぎと安心に満ちた支えあうくらしづくり』 ○ 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現していきます。 ○ 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。 ○ 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差が生じています。 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要です。
事業の体系 ※住宅関連部分のみ抜粋	8. 住まいの確保と施設整備 (1) 高齢者の住まいの確保 1) 多様な住まいの確保 ① 共生型共同生活支援事業 ② 高齢者生活管理指導短期宿泊事業

⑬ 竹田市障がい者基本計画	
策定年次	平成26年6月
計画期間	平成26年度から平成31年度までの6年間
基本理念	『やすらぎと安心に満ちた 支えあうまち 竹田』
施策の展開 ※住宅関連部分のみ抜粋	1 生活支援 (2) 在宅サービス等の充実 ○ 公営住宅については、障がい者の優先入居を行うとともに、地域で自立した生活を行えるよう共同生活援助(グループホーム)等の整備に努めます。 5 生活環境 (2) 住環境・公共的施設等の整備 ○ 障がい者や介護者にも生活しやすい住環境を確保するため、重度障がい者住宅改造助成制度でトイレや浴室等住まいの改造費用を助成し、住環境のバリアフリー化※を促進します。 ○ 高齢障がい者においては、高齢者・子育て世帯リフォーム支援事業の利用を促進

	し、住まいのバリアフリー化を図ります。 ○公共施設等においては、安全に暮らせるよう、バリアフリー化を促進するとともに、障がい者向け住宅の供給を促進するなど住宅セーフティネットの構築を図り、居住の安定確保を図ります。 ○公共的施設の改修、整備を促進するとともに、道路の段差解消や幅の広い歩道の整備等、歩行空間の確保に努めます。
--	---

⑭ 竹田市すこやか支援計画	
策定年次	平成27年3月
計画期間	平成27年度から平成31年度までの5年間
基本理念	～安心して産み・生まれ・子どもがすこやかに育つ竹田～ すべての子どもが笑顔で包まれ育つ地域を目指して
基本目標	思いやりのある子どもが育つまち・安心して産みそだてられるまち
基本方針	(1) 子どもの人権を守る (2) 家族とのふれあいがある (3) ふるさとを愛し、感動を体験する場がある (4) 思春期を考える (5) 安心して保育・教育を受けられる (6) 子育ての支援がある (7) 要保護児童や家庭への支援がある (8) 子育てしながら仕事が続けられる (9) 心身の健康保持、増進ができる (10) 子どもの安全が確保され、安心して過ごせる
施策の展開 ※住宅関連部分のみ抜粋	基本方針10 子どもの安全が確保され、安心して過ごせる ①子どもが安全に過ごせる環境を整備する ・道路や公共交通施設等の整備及び改修については、ベビーカーや乳幼児の通行の妨げになる段差の解消やバリアフリー化、授乳やオムツ替えスペース等の確保に努めます。 ・防犯灯の設置や通学路の安全確保を図り、犯罪の発生防止を図ります。 ②社会や地域全体で子どもを守る体制を整備する ・警察等と連携した地域防犯パトロール隊による見守り活動等を支援し、地域における子どもの安全を図ります。

竹田市は、大分県の南西部に位置し、周囲をくじゅう連山、阿蘇外輪山、祖母傾連山などの山々に囲まれ、大分県一の河川である大野川の源流を有しており、豊富で良質な湧水群に恵まれた水と緑があふれる自然豊かな地域です。東部は豊後大野市、西部は熊本県、南部は宮崎県、北部は九重町及び由布市に接しており、県都大分市まで約50km、西方の熊本市まで約70kmに位置しています。

■竹田市の位置



(2) 歴史

1594年、中川秀成が播州三木から岡城に移り、現在の竹田市街地に城下町を置くなど岡藩七万石の礎を築いた頃から、竹田が奥豊後の中心地として歩みはじめます。一方、都野を除く久住地域は、1601年に肥後藩主加藤清正の所領となり、後に細川氏の所領となりました。また、直入地域の下竹田地区は天領となり、幕末に細川領となりました。このように、江戸時代の豊後地方は小藩が分立し、岡藩は豊後の雄藩として内陸交通の集積地となり商業を中心として発展しました。

1868年の廃藩置県により、大分県が設置され、直入郡内には幾つもの村が誕生し、その後、小町村の分合を経て、敗戦後には行政事務の機能強化を目指し昭和の大合併が進められました。旧竹田市は、昭和29年に直入郡内2町8村（竹田町、豊岡村、玉来町、松本村、入田村、姫岳村、宮砥村、菅生村、宮城村、城原村）が合併して市制を施行し、その翌年に片ヶ瀬地区を編入しました。荻町は昭和30年に荻村と柏原村が合併し町制を施行しました。久住町と白丹村は、昭和29年に合併し久住町となり、翌年30年に都野村と合併しました。また、直入町は、昭和30年に長湯町と下竹田村の合併により誕生し、翌年に神堤地区を編入しました。

平成17年4月1日には、地方分権による地方の自立と活性化を目指して、旧1市3町が合併して、新しい竹田市が誕生し、現在に至ります。

(3) 気象概況

市街地を中心とする盆地部分は比較的温暖な内陸型気候に属していますが、山間地では、冬季の冷え込みが厳しく夏季は比較的涼しい山地型気候に属し、市内でも地域によって平均気温に差があります。

平成29年の年間平均気温は14.6℃、年間降水量は2,097mmです。

■年別気象概況

年	気温（℃）					降水量（mm）		平均 風速 （m/s）
	平均	月平均 最高	月平均 最低	日最高	日最低	年間積算	日最大	
平成24	14.0	19.3	9.3	34.4	-8.4	2,519	251	1.9
平成25	14.8	20.6	9.7	37.4	-6.9	1,596	97	2.0
平成26	14.3	19.8	9.3	35.2	-6.6	1,928	120	1.8
平成27	14.8	20.2	10.1	36.7	-5.3	1,810	114	1.8
平成28	15.6	21.1	10.7	36.9	-6.4	2,039	110	1.7
平成29	14.6	20.2	9.6	35.2	-7.2	2,097	267	1.9

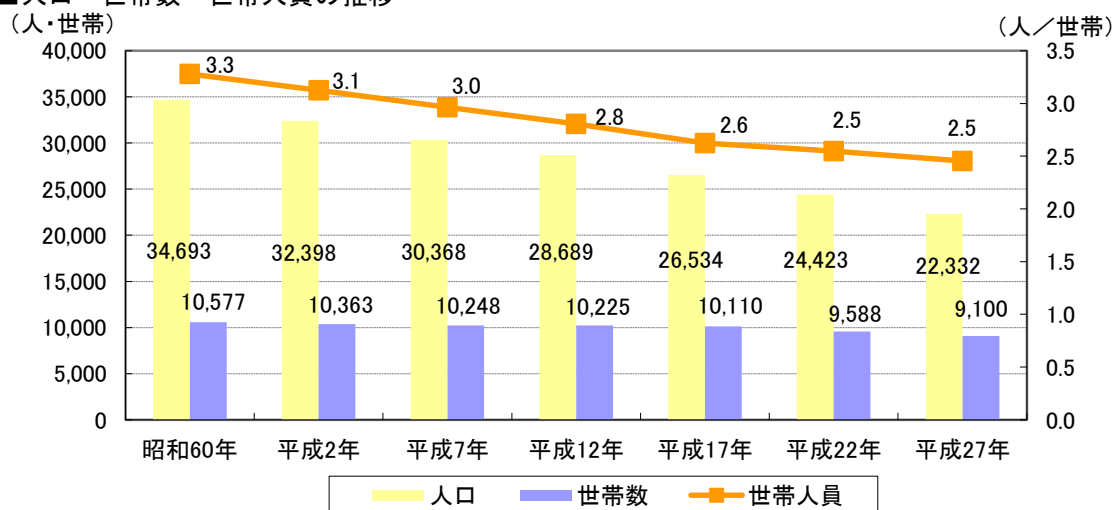
資料：大分地方気象台

3. 社会特性

(1) 人口・世帯

■人口は5年ごとに約2,000人ずつ減少、世帯数は10年間で約1,000世帯減少

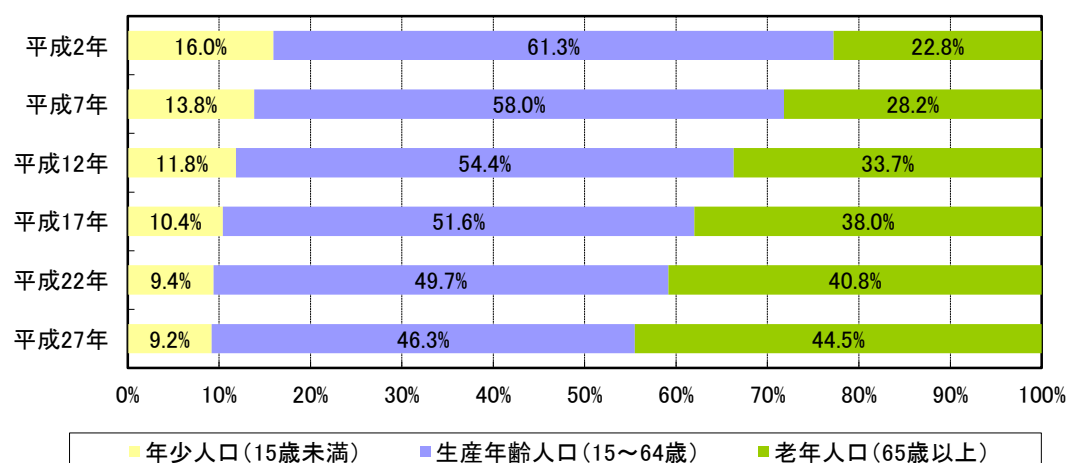
本市の人口は、近年一貫して減少傾向にあり、平成7年から平成27年までの20年間で26.5%減少しています。また、世帯数については、過去10年間で約1,000世帯減少しており、世帯人員についても平成27年では2.5人と年々減少しています。

■人口・世帯数・世帯人員の推移


(資料：国勢調査)

■20年間で年少人口割合は4.6%減、生産年齢人口割合は11.7%減、老年人口割合は16.3%増

年齢階層別人口は、平成27年で年少人口が9.2%、生産年齢人口が46.3%と、年々減少しているのに対し、老年人口は平成7年の28.2%から16.3%増の44.5%と非常に高い割合となっています。

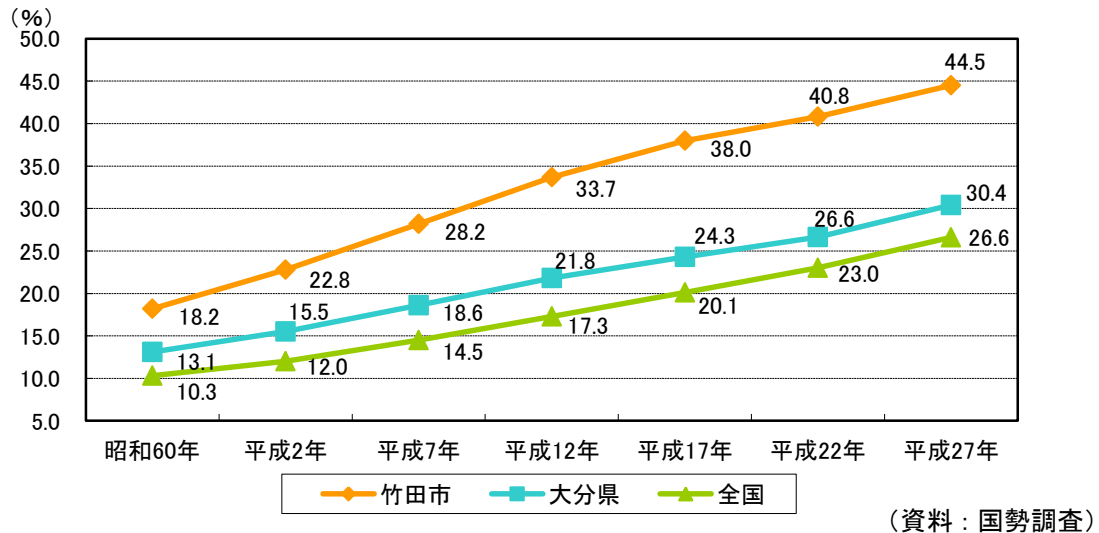
■年齢階層別人口割合の推移


(資料：国勢調査)

■全国、大分県を大幅に上回るペースで高齢化が進行

全国、大分県と竹田市の高齢化率を比較すると、平成27年で全国より14.3%、大分県より10.5%高くなっています。昭和60年からの推移を見ると、竹田市の高齢化が全国、大分県を上回る急激なペースで進行していることが分かります。

■全国・大分県・竹田市の高齢化率の推移

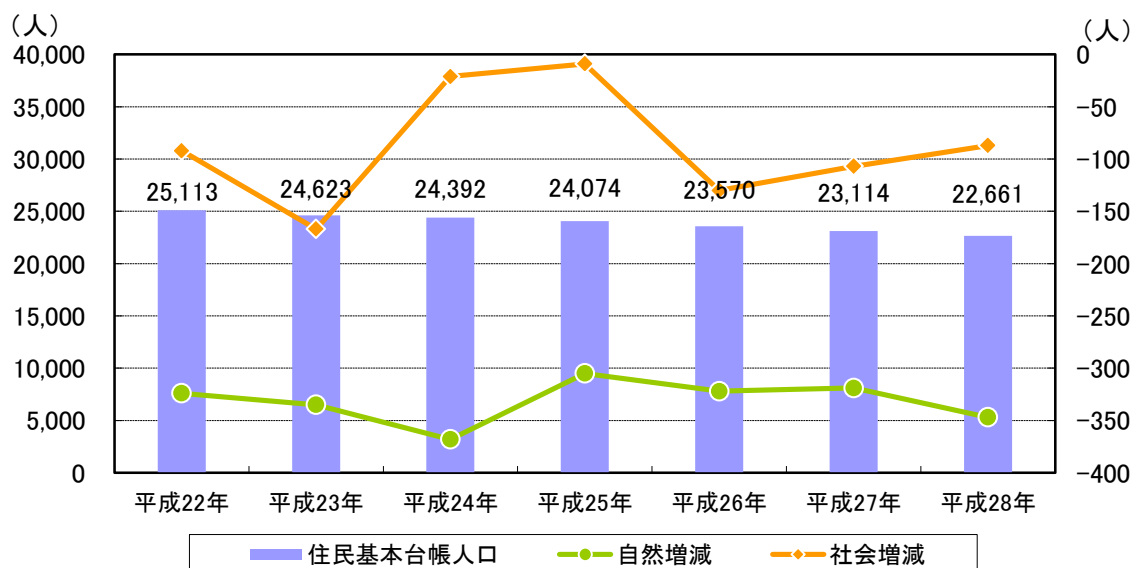


■近年は自然動態、社会動態ともに減少傾向

近年の住民基本台帳人口は、年々減少傾向にあり平成22年から平成28年の6年間で約9.8%減となっています。

その内訳を見ると、自然動態については、死亡が出生を上回る自然減の状態にあり、社会動態については、年により変動があるものの、転出が転入を上回る社会減の状態が続いています。

■住民基本台帳人口と自然動態・社会動態の推移



■地域によって人口減少率、高齢化率に大きな差

過去10年間（平成17年－平成27年）の地域別の人口減少率を見ると、竹田北部が24.9%減で最も高く、次いで、竹田南部が22.8%、東部が16.1%、直入が15.1%と続きます。

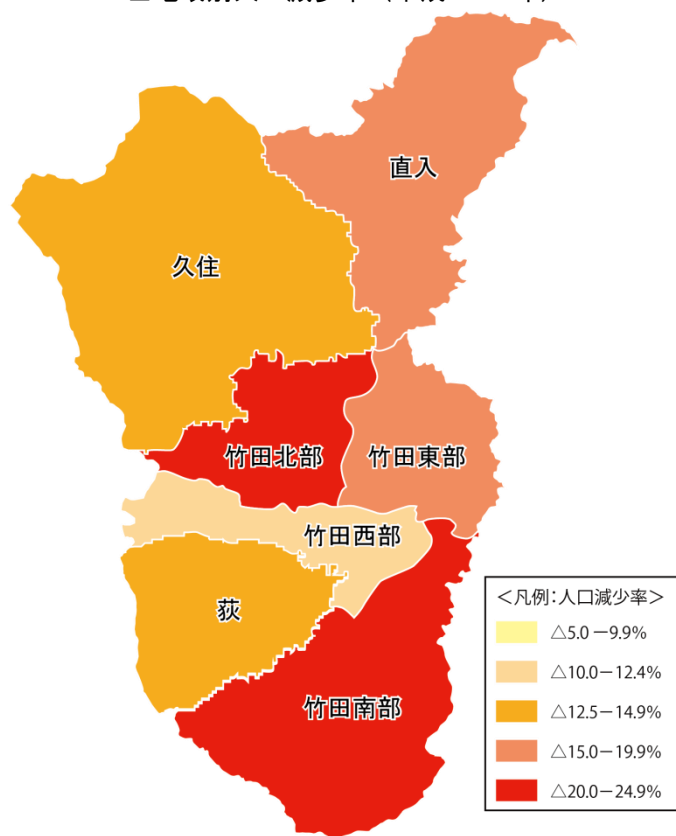
平成27年における地域別の高齢化率は、竹田南部が最も高い57.8%で、過半数を超えています。次いで、竹田北部が53.7%、竹田東部が45.6%、直入が44.2%の順で高齢化率が高くなっています。

■地域別人口推移と地域別高齢化率

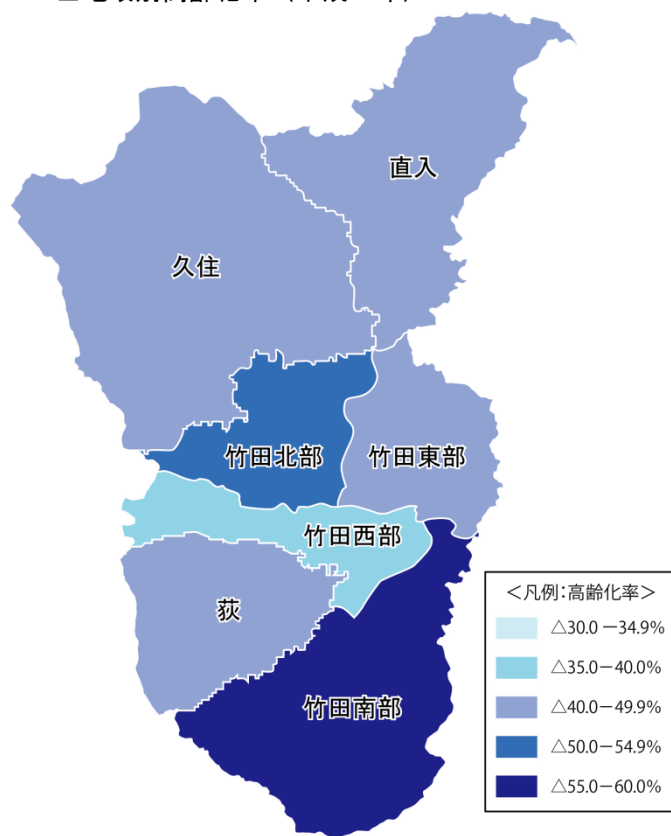
	平成17年	平成22年	平成27年	高齢化率	平成17-平成27年 人口減少率
竹田東部	7,276	6,635	6,106	45.6%	△16.1%
竹田西部	4,784	4,572	4,254	37.4%	△11.1%
竹田南部	2,026	1,771	1,564	57.8%	△22.8%
竹田北部	2,075	1,757	1,559	53.7%	△24.9%
荻	3,297	2,990	2,833	42.0%	△14.1%
久住	4,541	4,317	3,865	43.4%	△14.9%
直入	2,535	2,381	2,151	44.2%	△15.1%
合計	26,534	24,423	22,332	44.5%	△15.8%

（資料：国勢調査）

■地域別人口減少率（平成17-27年）



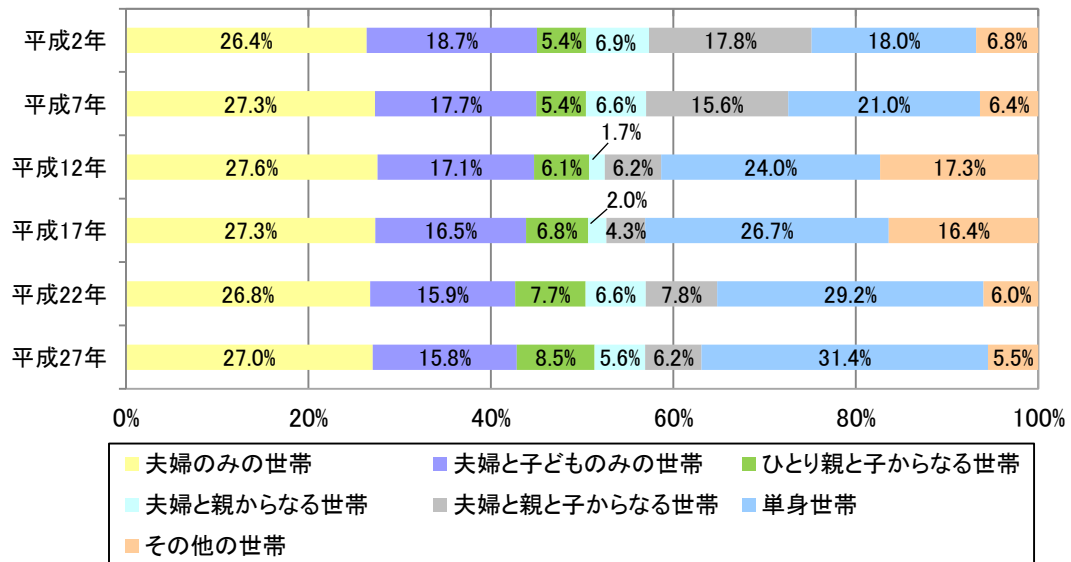
■地域別高齢化率（平成27年）



■世帯構成は「単身世帯」と「夫婦のみの世帯」で過半数を占める

世帯構成の推移を見ると、平成2年から平成17年までは「夫婦のみの世帯」の割合が最も高くなっていましたが、近年では「単身世帯」の割合が急速に高まり、平成22年以降は単身世帯が最も高くなっています。一方で「夫婦と子どものみの世帯」「夫婦と親と子からなる世帯」は減少傾向にあります。

■世帯構成割合の推移



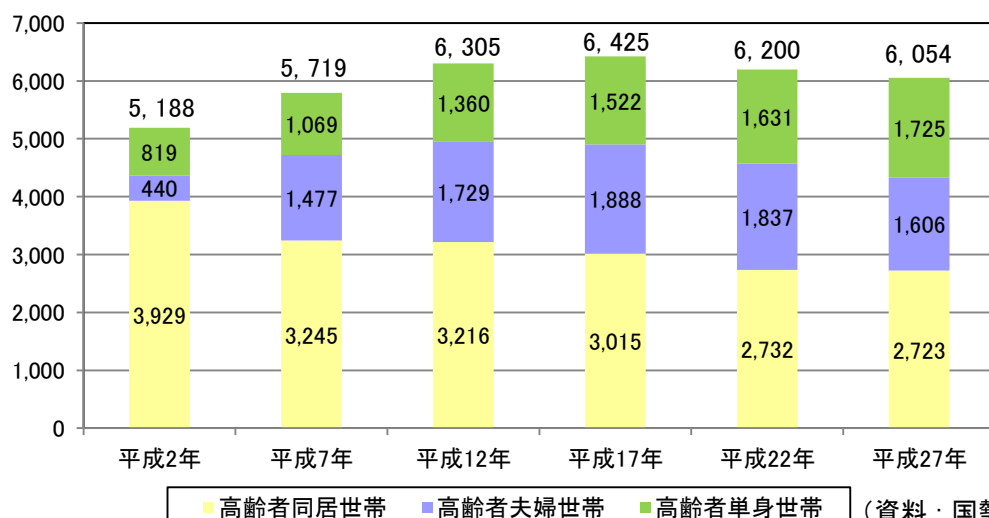
(資料：国勢調査)

■「高齢者単身世帯」が急速に増加

高齢化率の増加に伴い、高齢者世帯数は年々増加していましたが、平成17年をピークに減少に転じています。近年では、「高齢者同居世帯」、「高齢者夫婦世帯」が減少する一方、「高齢者単身世帯」は増加傾向にあることが分かります。

■高齢者世帯数の推移

(世帯)



(資料：国勢調査)

(2) 交通体系・周辺市町村との関係

■流入、流出ともに豊後大野市とのつながりが強い

通勤・通学による人口動態の様子を見ると、88.2%が竹田市内に住みながら就業、通学しており、周辺市町村の中では、流入、流出ともに豊後大野市及び大分市とのつながりが強いことが分かります。

また、本市は熊本県及び宮崎県と近接していることから、人数は少ないながらも、県境を越えた交流が見られます。

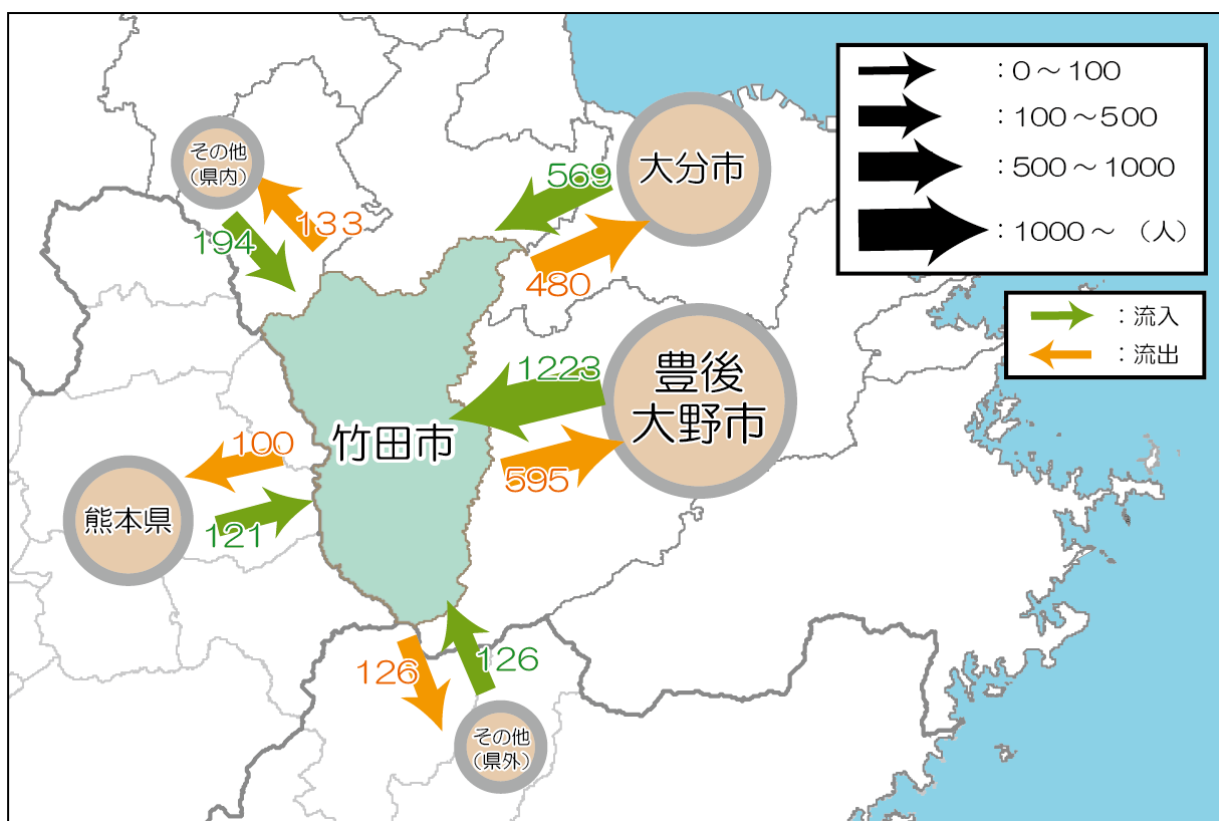
■竹田市からの従業地別就業者・通学者
(平成27年)

従業地		就業者・ 通学者数 (人)	割合
竹田市		10,714	88.2%
竹田市 以外	県内		
	大分市	480	4.0%
	豊後大野市	595	4.9%
	その他	133	1.1%
県外	熊本県	100	0.8%
	その他	126	1.0%
合計		12,148	100%

■竹田市への常住地別就業者・通学者
(平成27年)

常住地		就業者・ 通学者数 (人)	割合
竹田市		10,714	82.8%
竹田市 以外	県内		
	大分市	569	4.4%
	豊後大野市	1223	9.4%
	その他	194	1.5%
県外	熊本県	121	0.9%
	その他	126	1.0%
合計		12,947	100%

■通勤・通学流動図（平成27年）



■道路網は国道57号、442号が中心、JR豊肥本線の利用者数は減少傾向

本市の交通の骨格として、国道57号が市のほぼ中央を横断し、また竹田地域と久住地域をつなぐ主要路線として国道442号が竹田地域から久住地域を通り熊本県南小国町へと縦断しています。

また現在、地域高規格道路「中九州横断道路」の整備が進行しています。

その他、県道や市道が竹田地域、荻地域、久住地域、直入地域をそれぞれ結んでいます。

鉄道は、JR豊肥本線が市内を東西に横断し、豊後竹田、玉来、豊後荻駅が設置されています。

JRの利用者数については、減少傾向にあります。

■交通ネットワーク図



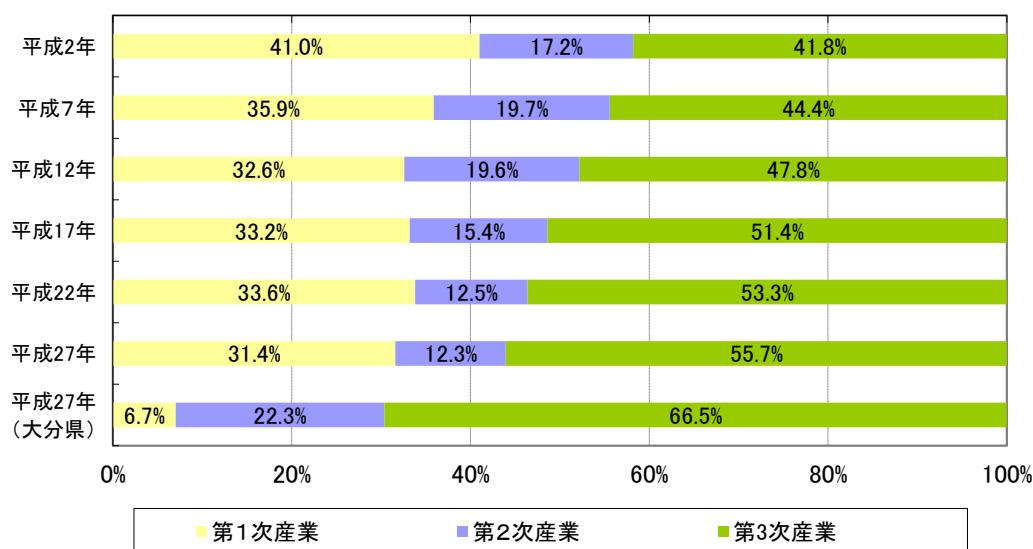
(3) 産業の概況

■第1次産業就業者割合が高く、第3次産業就業者割合が増加傾向

産業者分類別就業者数・構成比の推移を見ると、第3次産業就業者の割合は平成2年から一貫して増加している一方で、第1次産業就業者、第2次産業就業者の割合は減少傾向にあります。

平成27年の大分県の就業者数の割合と比較すると、本市の第1次産業就業者割合が県平均を大きく上回っている一方で、第2次産業、第3次産業の就業者割合が低いことが分かります。

■産業分類別就業者数・構成比の推移



(資料：国勢調査)

■産業別就業人口及び構成比（平成27年）

	第1次産業			第2次産業			第3次産業							
	農業	林業	漁業	鉱業	建設業	製造業	卸売・小売業	金融・保険業	不動産業	運輸・通信業	電気・ガス水道	サービス業	公務	分類不能の産業
総数(人)	3,489	97	2	2	835	564	1,241	100	34	310	16	4,112	553	69
割合(%)	30.5	0.8	0.1	0.0	7.3	4.9	10.9	0.9	0.3	2.7	0.1	36.0	4.8	0.6

(資料：国勢調査)

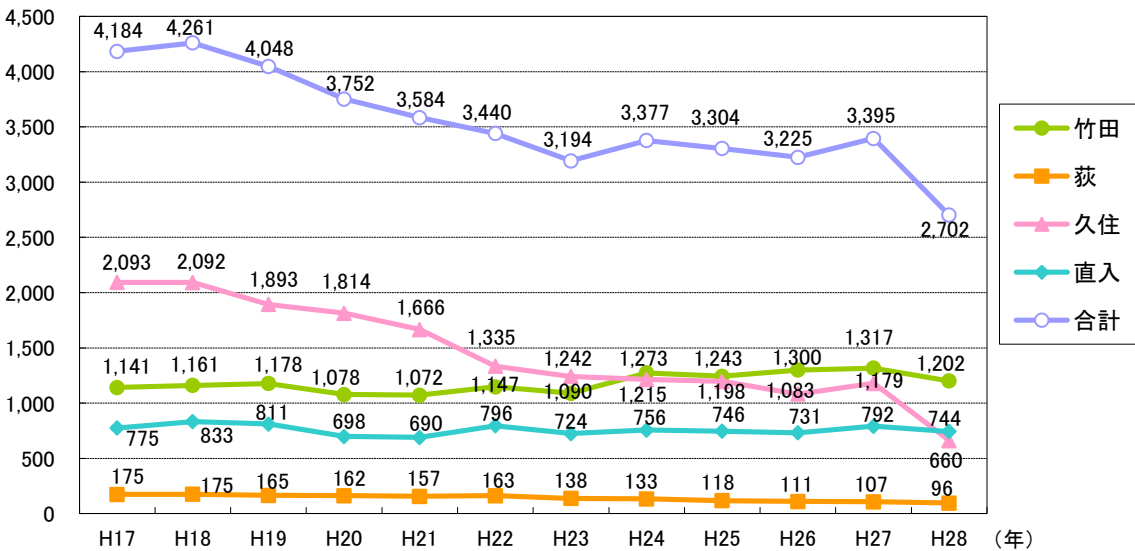
■観光客数は近年減少傾向、観光施設は各地域に点在

竹田市への年間観光客数は、合併後の平成18年以降は減少傾向にあり、平成18年以降の地域別推移を見ると、竹田、直入、荻ではほぼ横ばい傾向にある中、久住で大きく減少しています。また、平成28年には熊本地震の影響等により観光客数が激減しています。

市内には、歴史文化施設や温泉施設、高原リゾート関連施設等の観光施設が立地し、豊かな自然、岡城などの歴史資源、竹楽などのイベントを含め、様々な観光資源を有しています。

■年間観光客数の地域別推移

(千人)



(資料：大分県観光動態調査)

■地域別観光施設一覧表

観光施設	竹田	荻	久住	直入
道の駅・里の駅等	道の駅たけた、道の駅すごう	里の駅荻の里温泉		道の駅ながゆ温泉、水の駅おづる
温泉施設(公設)	竹田温泉「花水月」		白丹温泉、七里田温泉館、国民宿舎久住高原荘	温泉療養文化館「御前湯」、クアハウス
キャンプ場		陽目の里キャンプパーク	沢水キャンプ場、南登山口キャンプ場、坊がつるキャンプ場、久住高原コテージ	
史跡・文化財等	岡城跡、キリシタン洞窟礼拝堂、七ツ森古墳群、旧竹田荘		納池公園	
ダム	稲葉ダム	白水ダム(国重文)		長湯ダム、芹川ダム
その他	竹田湧水群	白水の滝	ガンジーファーム、レゾネイトクラブ久住、久住花公園、久住ワイナリー、久住高原ゴルフ倶楽部	長湯温泉

■ 観光資源図



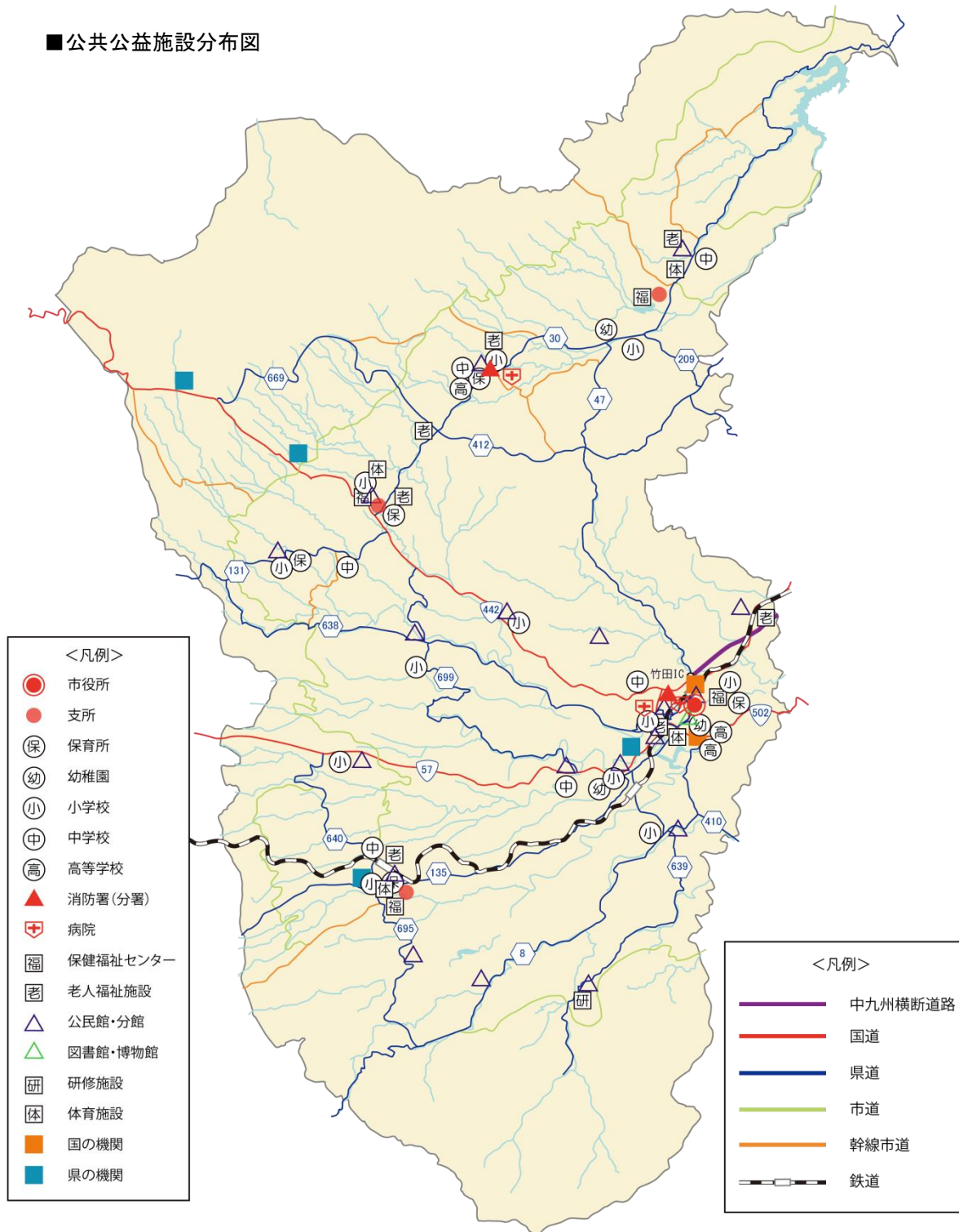
(4) 公共・公益施設

■公共・公益施設は、竹田地域市街地部に多く集積

公共・公益施設は、竹田地域市街地部に特に多く集積しています。

小学校や中学校については、各地域にまんべんなく分布しており、高齢化等に配慮した保健・福祉施設については、各地域の市街地部にそれぞれ設置されています。

■公共公益施設分布図

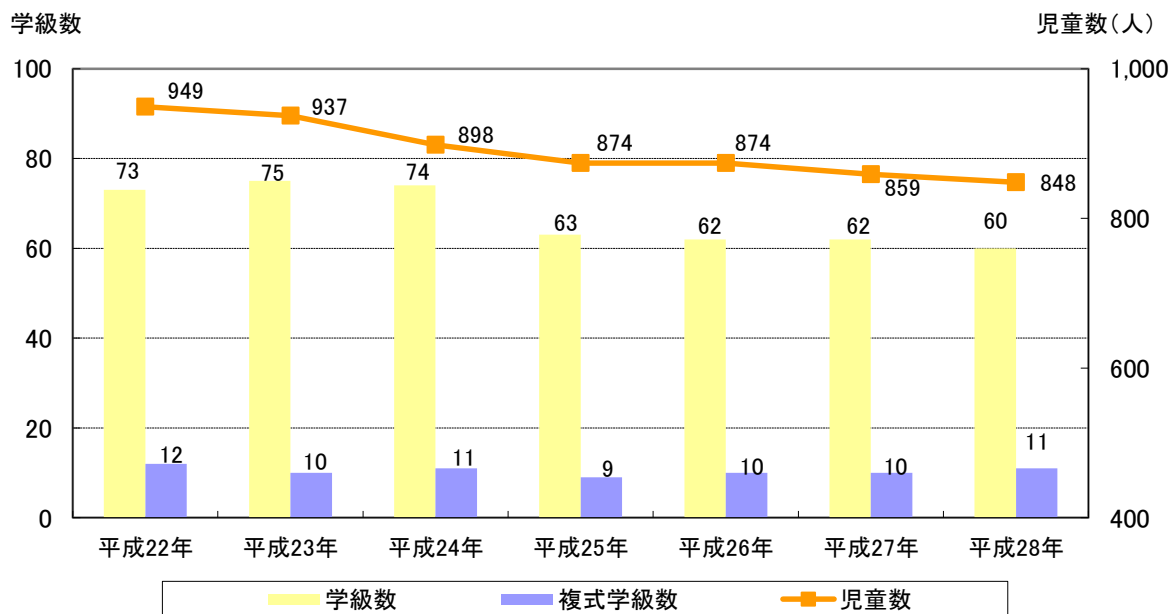


※保育所・幼稚園については、公立及び公設民営のみ記載

■小学校には「複式学級※」で学ぶ児童が多い

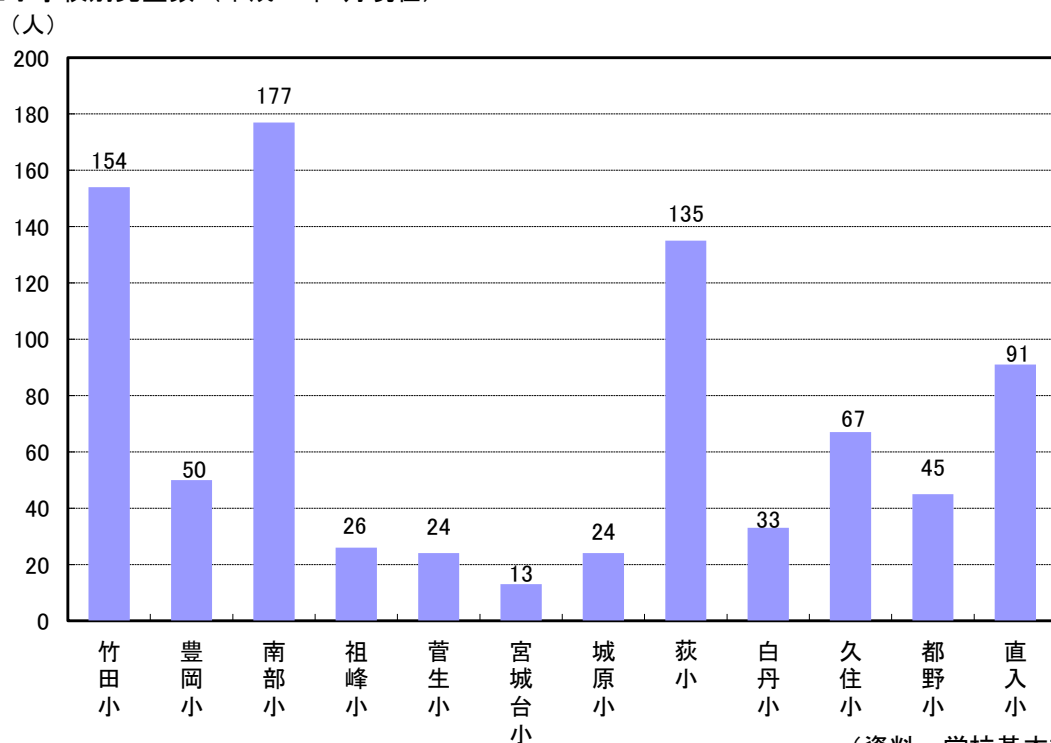
本市には幼稚園が3校、小学校が12校、中学校が6校存在しています。少子化の影響を受けて、小学校児童数・学級数ともに減少傾向にあり、特に過疎化の進む周辺部では、児童数が激減し、平成28年では11の複式学級が存在しています。

■児童・生徒数、学級数の推移



(資料：学校基本調査)

■小学校別児童数（平成30年5月現在）



(資料：学校基本調査)

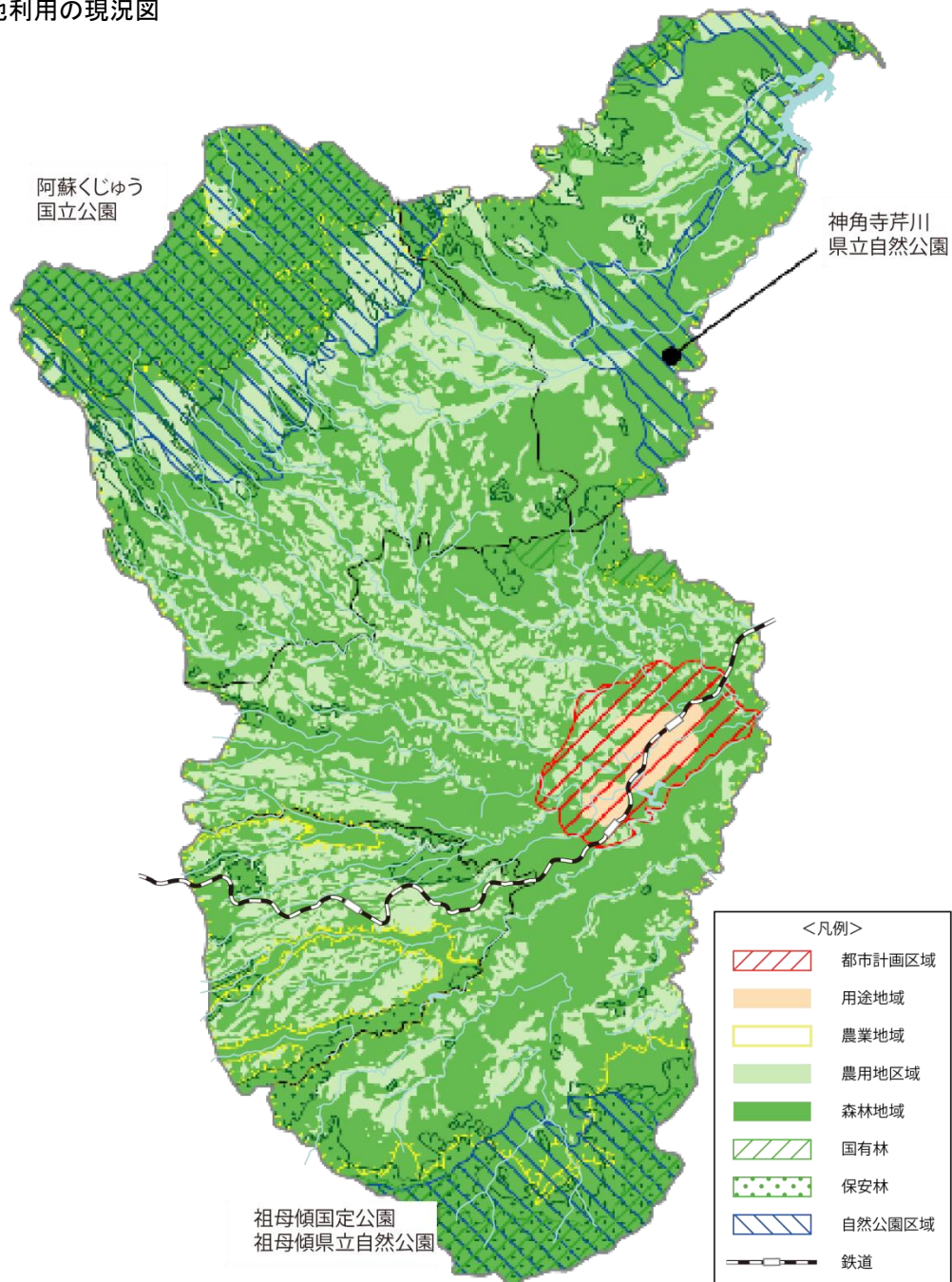
(5) 土地利用動向

■竹田地域の一部には、用途地域が指定されている

本市の土地利用現況を見ると、地形的な制約上、ほとんどが森林地域に指定されており、平坦部や高原台地を利用した形で農業地域が指定されています。また、周囲をくじゅう連山、阿蘇外輪山、祖母傾連山に囲まれ、これらの山々及びその周辺は、国立公園、国定公園、県立自然公園に指定されています。

都市計画区域は竹田地域にのみ1,754ha存在し、市街地には用途地域（431ha）が指定されています。

■土地利用の現況図



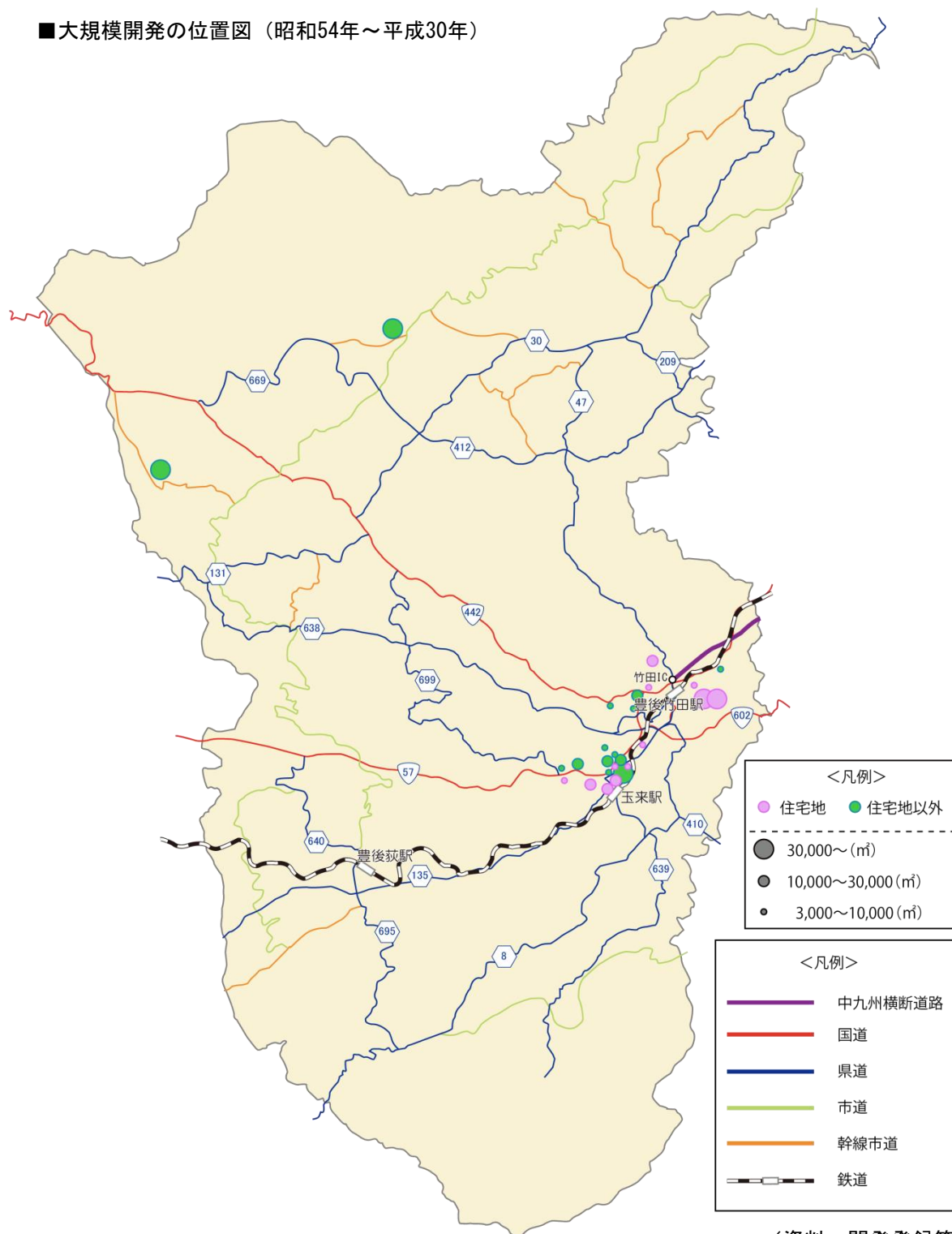
(資料：総合計画)

■過去40年間の住宅開発は、豊後竹田駅及び玉来駅周辺に集中

過去40年間の開発許可件数は26件で、そのうち住宅開発は13件、それ以外（店舗、事務所、旅館等）の開発は13件となっています。

住宅地については、平成11年以降、大規模な開発が行われていませんでしたが、19年ぶりに大規模な住宅地開発が平成31年9月竣工予定で進行しています。それ以前の開発は主に豊後竹田駅及び玉来駅の周辺に集中しています。

■大規模開発の位置図（昭和54年～平成30年）

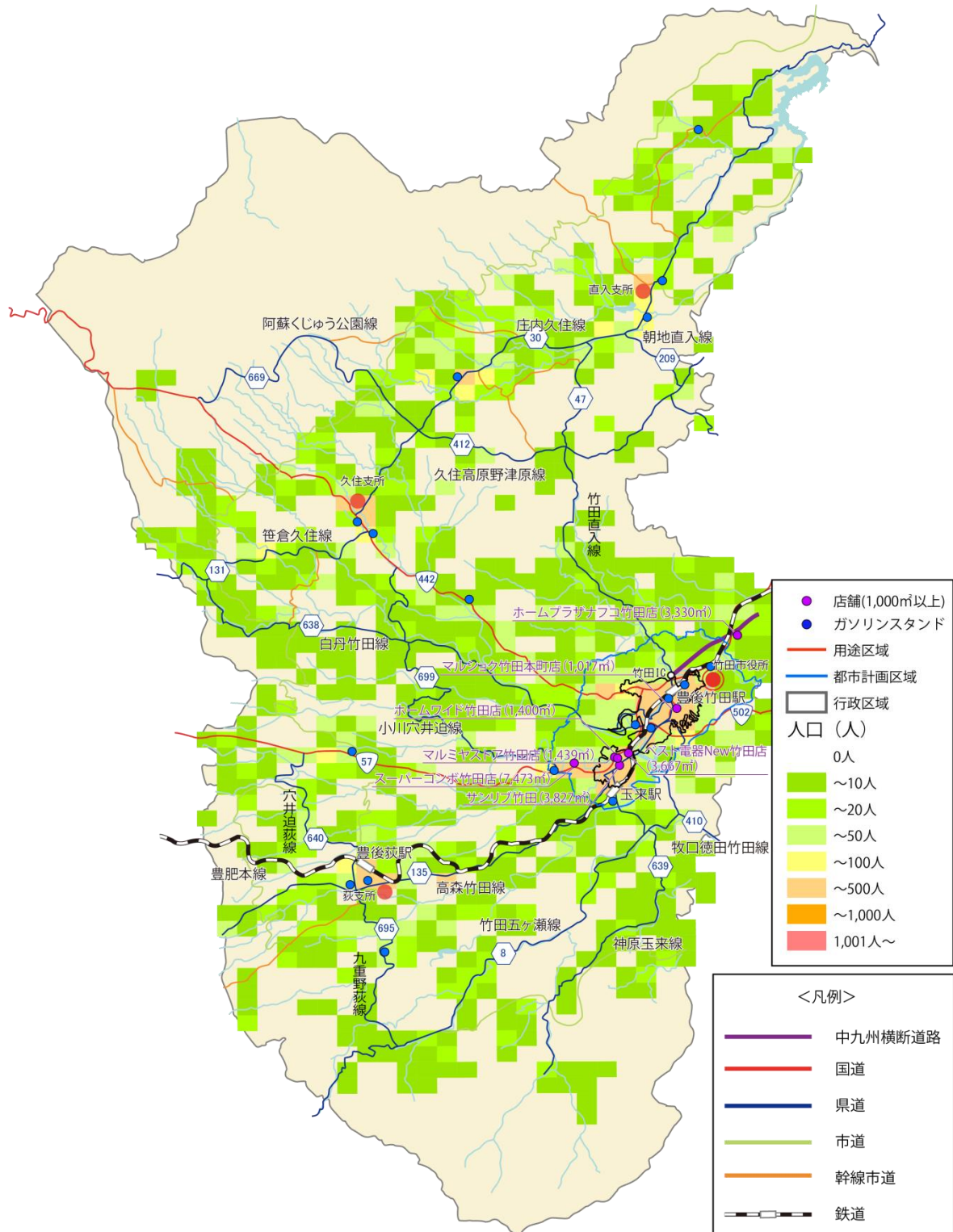


（資料：開発登録簿）

(6) 店舗等の立地状況

■人口集積の多い場所に店舗や商店街が集中

1,000 m²以上の店舗の立地状況をみると、人口集積の多い市中心部や支所周辺等に多く立地しています。ガソリンスタンドは、国県道沿いに多く立地しています。商店街は、市中心部や支所周辺等にそれぞれ形成されています。

■1,000 m²以上の店舗及びガソリンスタンドの分布と人口メッシュの重ね合わせ（平成 27 年）

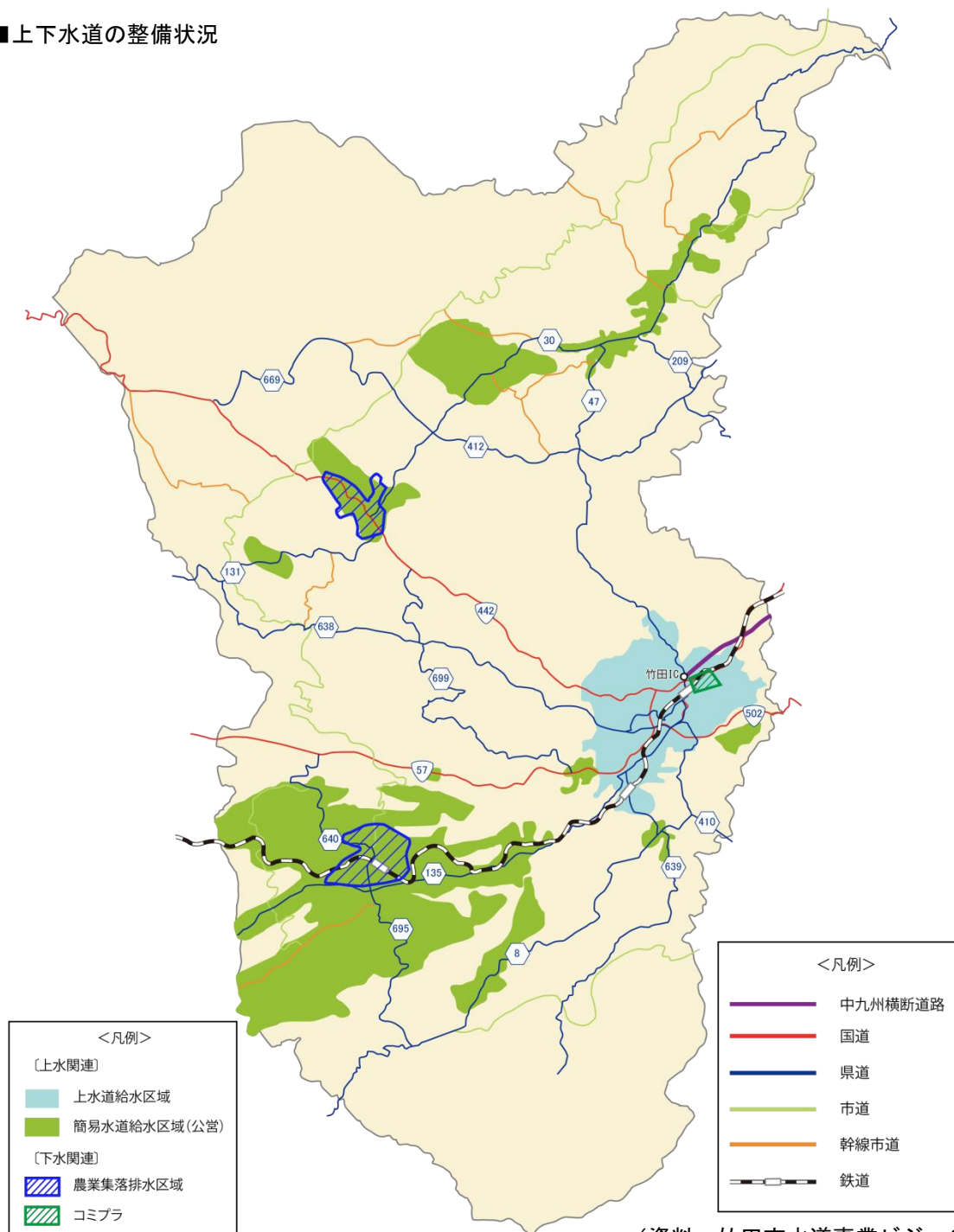
(7) 上下水道の整備状況

■汚水処理人口普及率は比較的低く、生活排水処理の適正化が必要

本市には、上水道事業のほか、公営の10簡易水道事業、組合営簡易水道5事業、その他の84水道施設があり、平成32年度を目標に公営の10簡易水道事業を上水道へ統合する計画となっています。

また、汚水処理人口普及率は51.2%（平成30年度）で大分県平均75.8%を下回っています。既に整備している農業集落排水処理施設やコミュニティ・プラントの対象地域を除く地域では、合併処理浄化槽の設置を推進し、河川等の水質保全を図っています。

■上下水道の整備状況



(資料：竹田市水道事業ビジョン)

4. 住宅事情

(1) 住宅・住環境の現状

■空き家率は19.1%で、全国・大分県の平均よりも高い

住宅・土地統計調査（平成25年）によると、平成25年における本市の住宅総数は11,290戸で、そのうち空き家が2,160戸存在し、空き家率は19.1%となっています。大分県全体の同年の空き家率は15.8%であり、本市の空き家率は県平均より大幅に高くなっています。

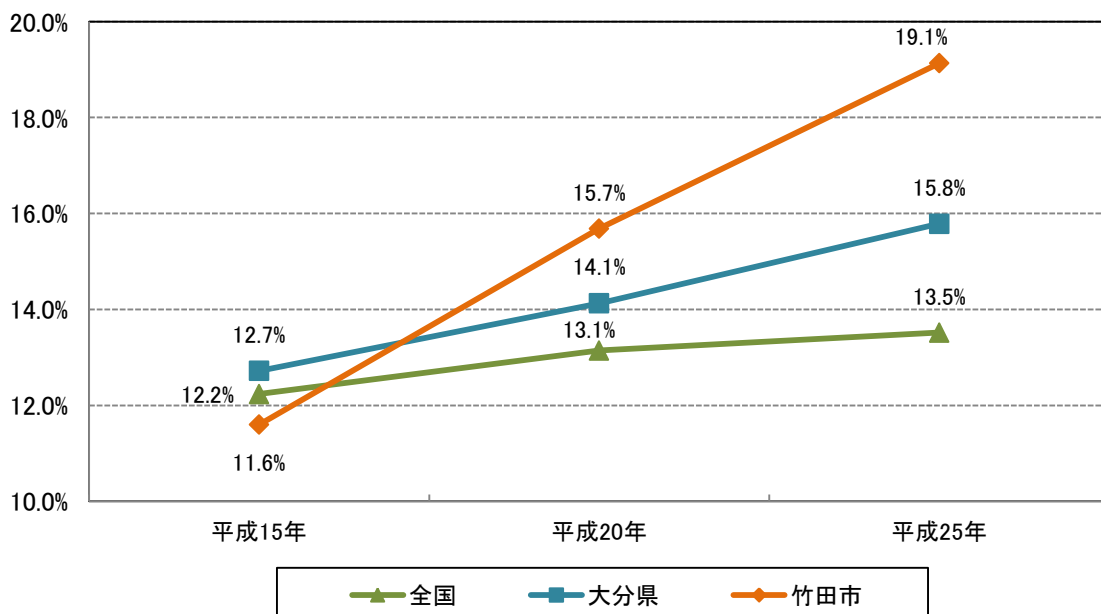
■住宅総数と空き家率の推移

種別		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全国	総戸数（戸）	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	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%
大分県	総戸数（戸）	516,500	546,400	569,500
	空き家戸数（戸）	65,700	77,200	89,900
	空き家率（%）	12.7%	14.1%	15.8%
竹田市	総戸数（戸）	7,070	11,540	11,290
	空き家戸数（戸）	820	1,810	2,160
	空き家率（%）	11.6%	15.7%	19.1%

※竹田市の平成 15 年は合併以前（旧竹田市）の数値

（資料：住宅・土地統計調査）

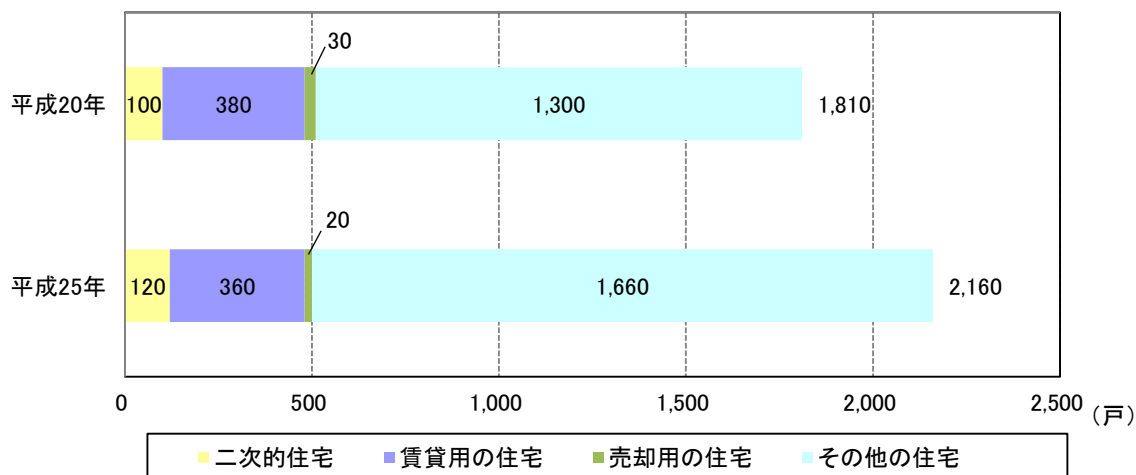
■全国・大分県・竹田市の空き家率の推移



■空き家のうち、「その他の住宅」の割合が高く、増加傾向

平成25年の空き家を種類別に見ると、「その他の住宅（二次的住宅や賃貸・売却用の住宅以外で、普段人が住んでいない住宅）」の割合が76.9%と最も高く、平成20年に比べて大きく増加しています。

■竹田市における空き家の種類別の状況の推移

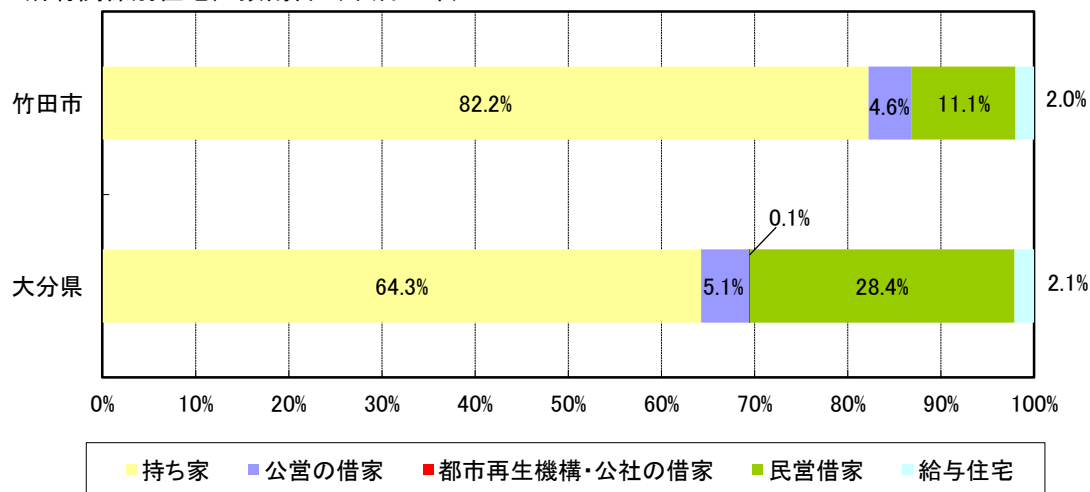


（資料：住宅・土地統計調査）

■持ち家の比率が高い一方で、民営借家の比率は低い

所有関係別住宅の比率は、持ち家が82.2%と最も高く、次いで民営借家が11.1%、公営の借家が4.6%の順となっています。大分県の平均と比較すると、持ち家の比率が17.9%高く、民営借家比率が17.3%低いことが分かります。

■所有関係別住宅戸数割合（平成25年）

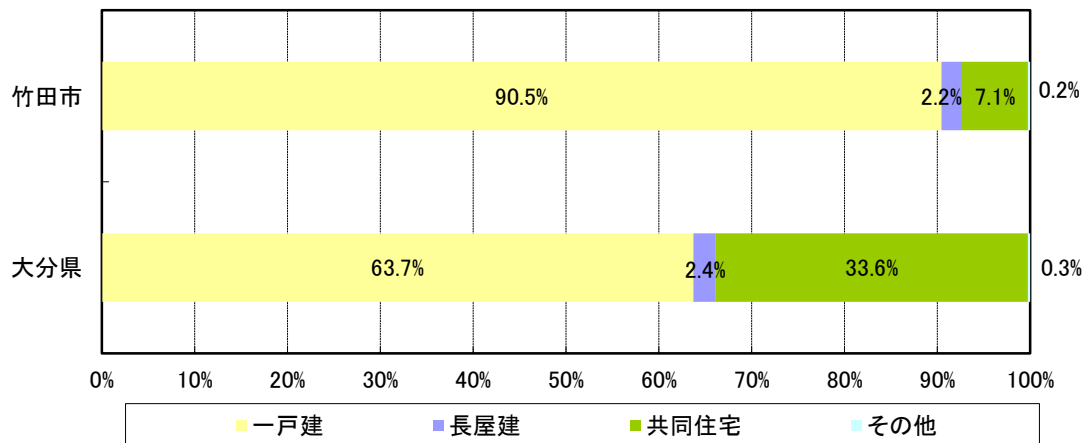


（資料：H25 住宅・土地統計調査）

■一戸建の比率が高い一方で、共同住宅の比率は低い

建て方別住宅戸数の比率は、一戸建が90.5%と最も高く、次いで共同住宅が7.1%、長屋建が2.2%の順となっています。大分県の平均と比較すると、一戸建ての比率が大幅に高い一方で、共同住宅の比率は県平均のおよそ5分の1となっています。

■建て方別住宅戸数割合（平成25年）



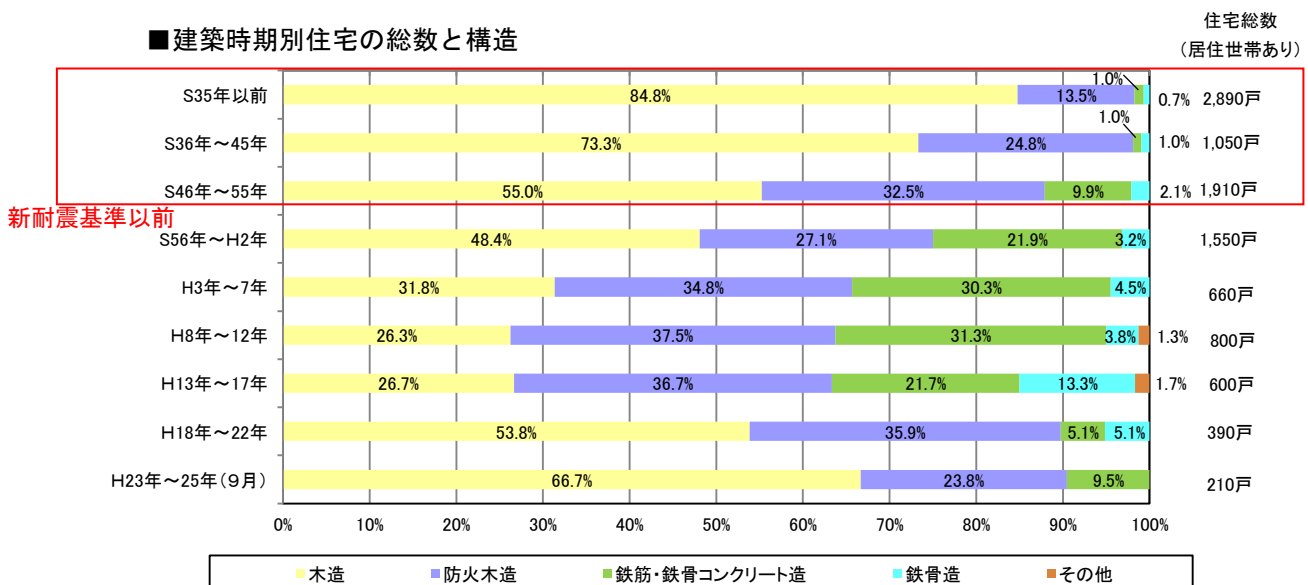
（資料：H25 住宅・土地統計調査）

■新耐震基準以前に建てられた住宅が5割超

住宅の建築時期を見ると、住宅総数10,600戸（建築時期の不明分を除く）のうち、昭和35年以前に建てられた住宅が最も多く、全体の28.7%にのぼる一方で、平成3年以降の建築件数は、それ以前に比べてかなり減っていることが分かります。また、新耐震基準※（昭和56年基準）以前に建てられた住宅が58.2%で、全体的に老朽化が進んでいると言えます。

構造別では、木造が57.8%と全体の半数以上を占め、近年は防火木造の比率が高くなっていることが分かります。

■建築時期別住宅の総数と構造

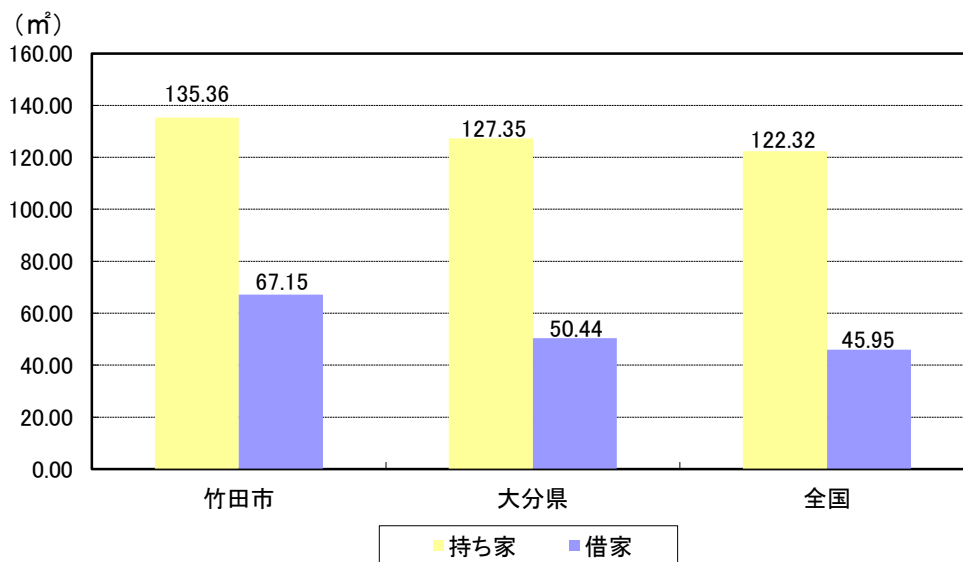


（資料：H25 住宅・土地統計調査）

■ゆとりのある広い住宅が多い

本市の1住宅あたり延べ床面積は、持ち家で135.36㎡となっており、大分県や全国の平均よりやや大きくなっています。また、借家の1住宅あたり延べ床面積は67.15㎡で、大分県や全国の平均より10㎡以上大きいことが分かります。

■1住宅あたりの延べ床面積（平成25年）



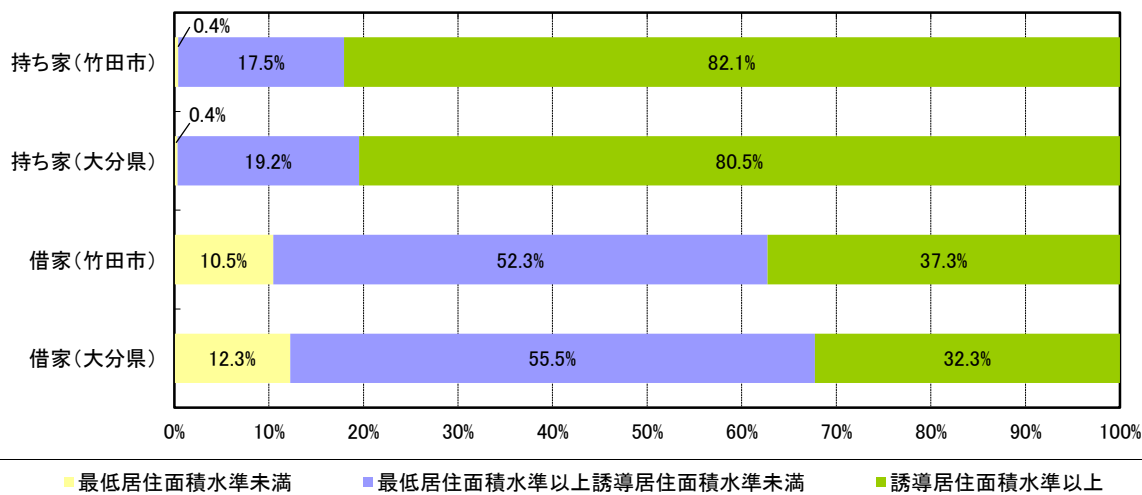
（資料：H25 住宅・土地統計調査）

■持ち家と比較して、借家の居住面積水準が低い

所有関係別住宅の居住面積水準を見ると、水準は借家よりも持ち家が高くなっています。

また、最低居住面積水準未達の世帯は、持ち家では0.4%と非常に少ない一方で、借家では10.5%に上ります。ただし、大分県の平均と比較すると、借家の最低居住面積水準未達世帯の比率は、県平均よりも1.8%下回っていることが分かります。

■所有関係別住宅の居住面積水準割合（平成25年）



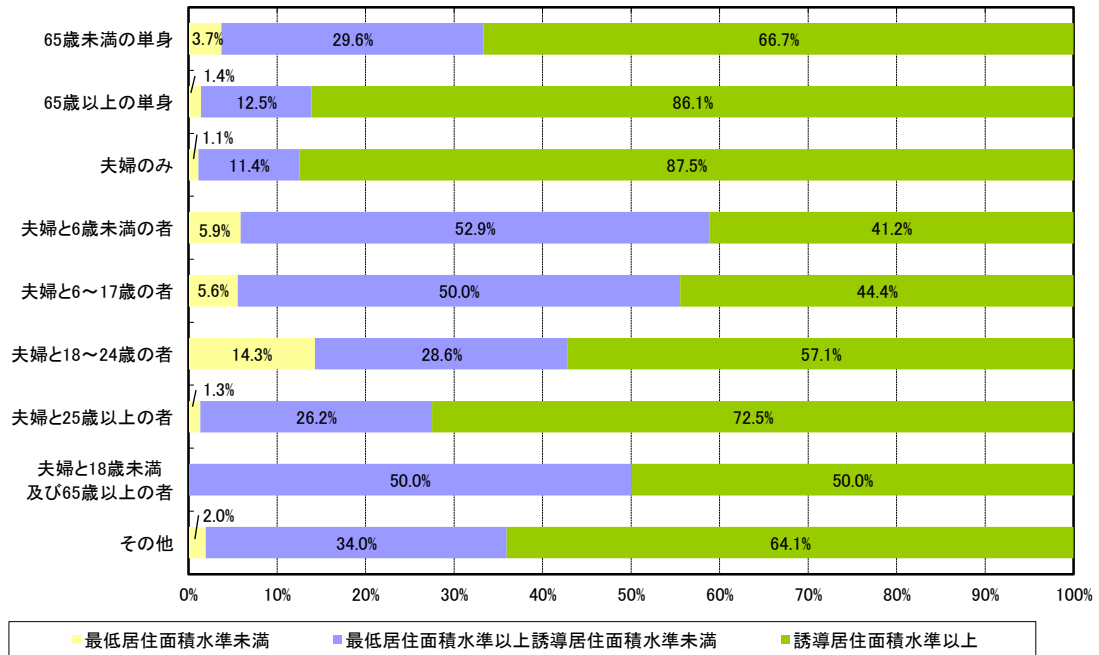
※「最低居住面積水準」、「誘導居住面積水準」については、P79 に用語説明有り

（資料：H25 住宅・土地統計調査）

■最低居住面積水準未達世帯の比率は、子育て世帯で高い傾向にある

居住面積水準を家族類型別で見ると、誘導居住面積水準以上世帯の比率が最も高いのは夫婦のみの世帯で87.5%を占めています。一方、夫婦と18～24歳の世帯では、最低居住面積水準未達世帯の比率が14.3%を占めており、他世帯よりも特に高くなっています。

■竹田市における家族類型別の居住面積水準（平成25年）

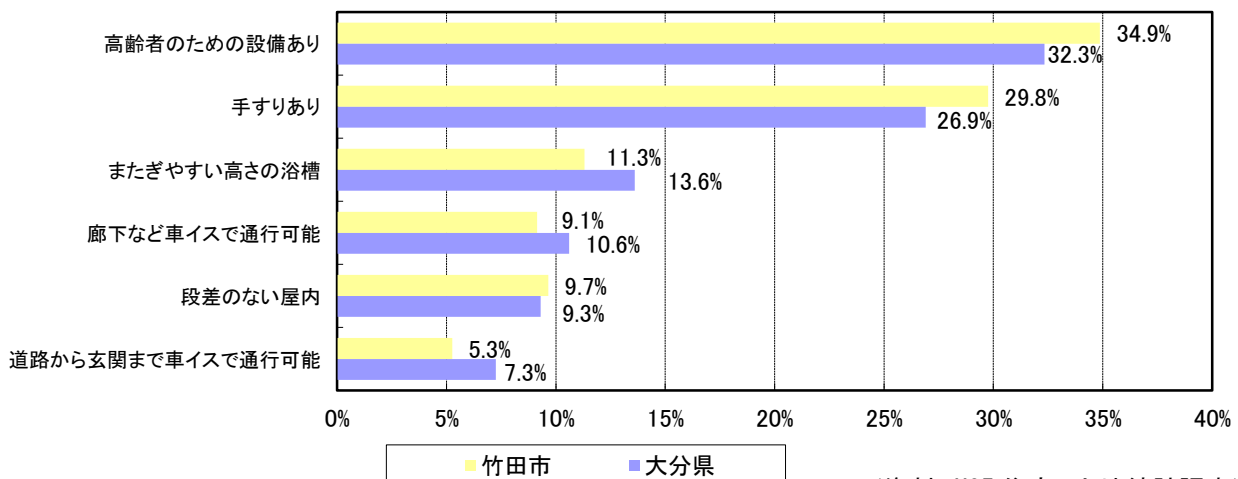


（資料：H25 住宅・土地統計調査）

■約2／3の住宅がバリアフリー化未対応

高齢者や障がい者のための設備（手すりや段差解消など）の有無を見ると、何らかの設備がある住宅の比率は34.9%で、大分県の平均を上回っているものの、大部分の住宅はバリアフリー化の対応が出来ていない状況となっています。設備別の状況を見ると、「手すり」と「道路から玄関まで車椅子で通行可能」の項目以外は大分県の平均を下回っています。

■高齢者のための設備状況（平成25年）



（資料：H25 住宅・土地統計調査）

(2) 住宅市場の状況

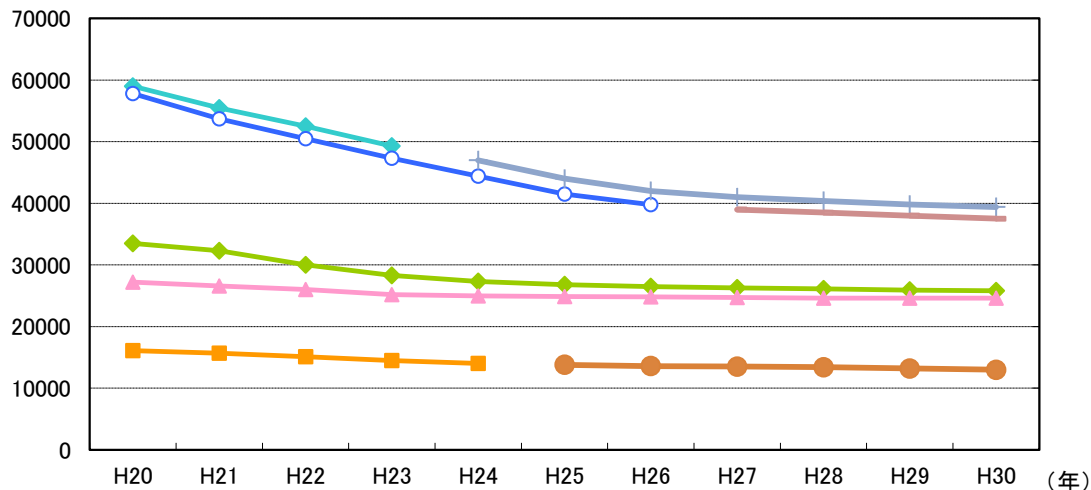
■住宅地価は下落傾向が続く

地価公示価格の推移を見ると、H25年頃まで竹田地域の中心市街地の下落率が顕著でしたが、それ以降は緩やかに下降しています。

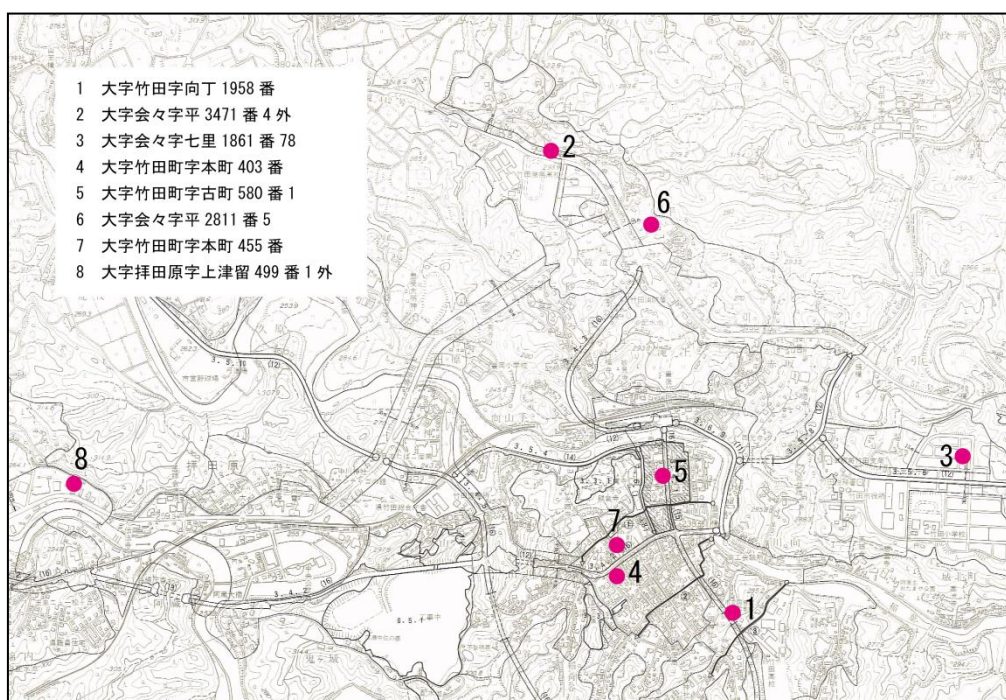
その他の住宅地についても緩やかな下落が続いています。

■竹田市における地価公示価格の推移

(円/㎡)



- ◆ (1) 大字竹田字向丁1958番
- (2) 大字会々字平3471番4外
- ▲ (3) 大字会々字七里1861番78
- ◆ (4) 大字竹田町字本町403番
- (5) 大字竹田町字古町580番1
- (6) 大字会々字平2811番5
- + (7) 大字竹田町字本町455番
- (8) 大字拝田原字上津留499番1外

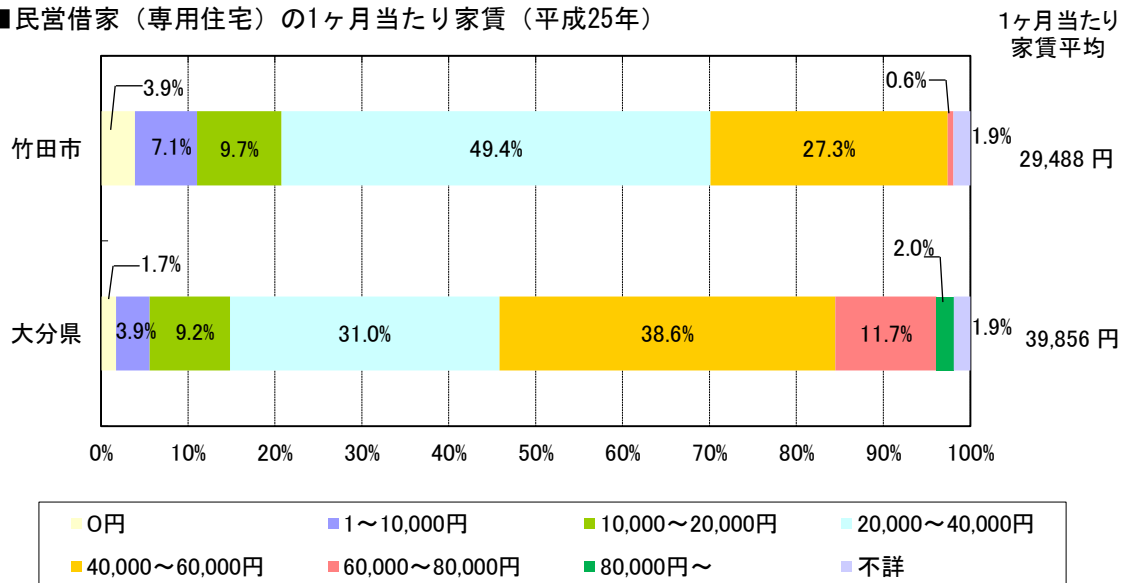


(資料：地価公示)

■1ヶ月当たり家賃平均は、大分県の平均よりも低い

民営借家（専用住宅）の1ヶ月当たり家賃は、20,000～40,000円が49.4%と最も多く、次いで40,000～60,000円が27.3%、10,000～20,000円が9.7%と続きます。大分県の平均と比較すると、本市の1ヶ月当たり家賃平均は低いことが分かります。

■民営借家（専用住宅）の1ヶ月当たり家賃（平成25年）

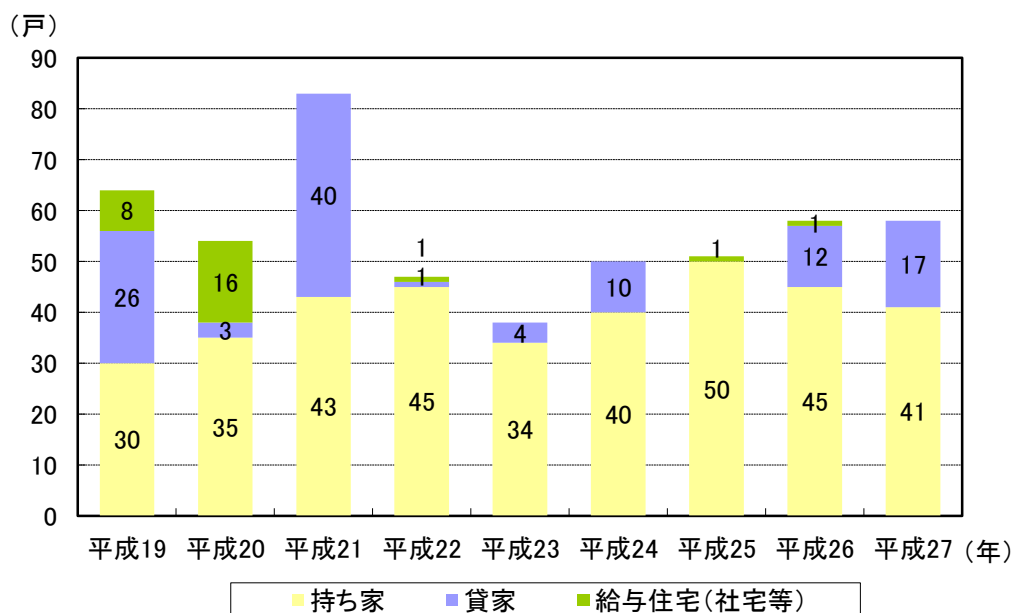


（資料：住宅・土地統計調査）

■住宅着工件数は40～80戸で推移

本市の住宅着工件数は、年間約40～80戸の着工数で推移しており、全体としては持ち家の占める比率が大きくなっています。

■竹田市における住宅着工統計の推移



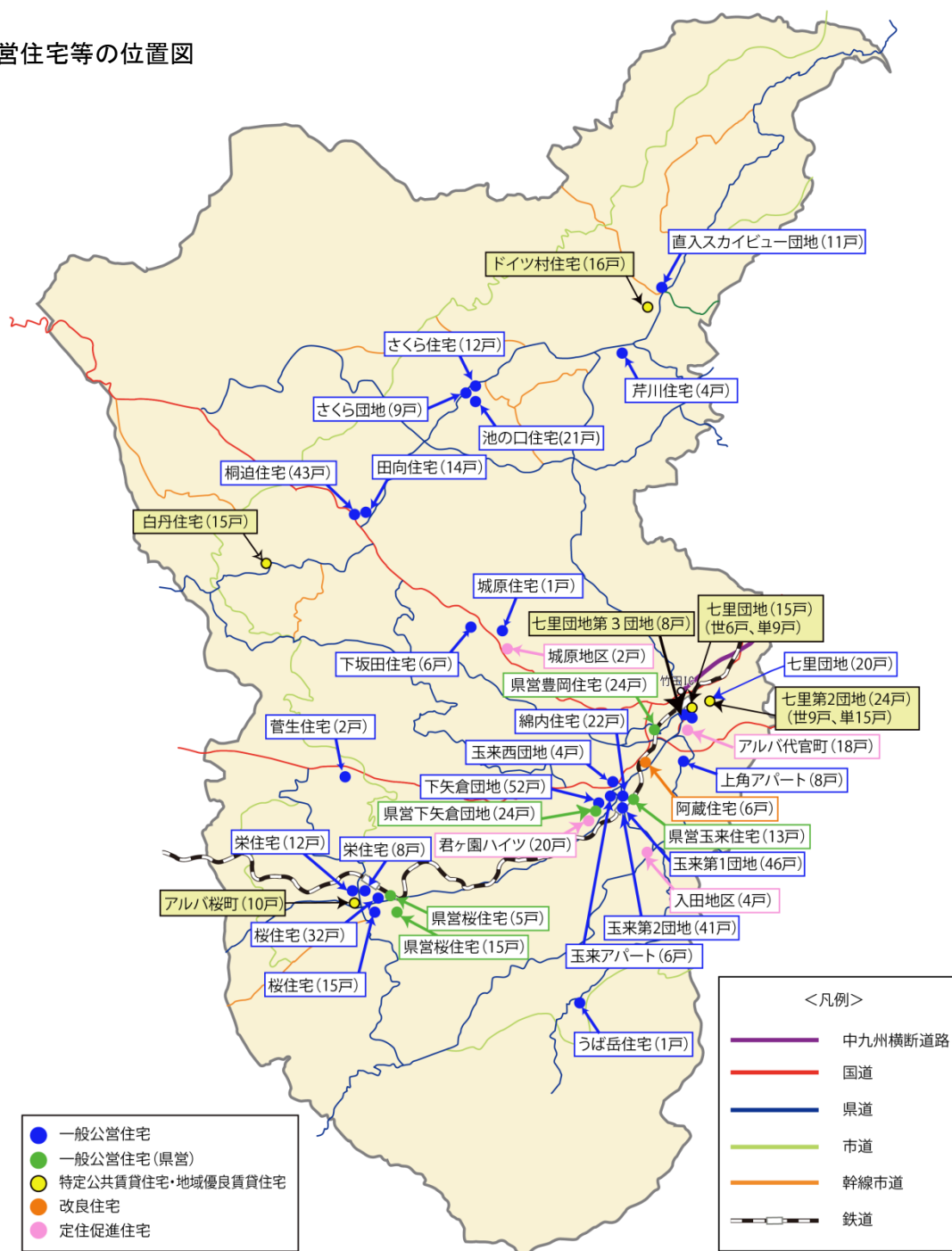
5. 公営住宅等ストックの現況

(1) 公営住宅等ストックの概要

平成30年4月現在、本市における公営住宅等の戸数は、一般公営住宅が21団地390戸、また特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅が6団地88戸、定住促進住宅が4団地44戸、改良住宅が1団地6戸、県営の一般公営住宅が5団地81戸です。

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を供給することを目的として建設されています。一方、特定公共賃貸住宅は、中堅所得者向けに良好な賃貸住宅を供給することを目的としています。定住促進住宅は、子育て世代や高齢者世帯、若者単身者など居住の安定に特に配慮が必要な世帯等に良好な賃貸住宅を供給し、定住人口の確保を図るために建設されています。

■ 公営住宅等の位置図



(2) 建設年度別・構造別住宅ストックの状況

本市の公営住宅を構造別に見ると、木造住宅が154戸、簡易耐火平屋住宅が83戸、簡易耐火2階建住宅が99戸、耐火構造2階建住宅が38戸、中層耐火3階建住宅が118戸、中層耐火4階建住宅が36戸建設されています。

そのうち、公営住宅法※の耐用年数※を超えているものが138戸（26.1%）、耐用年数の1/2を超えているものが160戸（30.3%）存在します。

■一般公営住宅 構造別戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	総戸数	構造別戸数					
			木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
玉来アパート	S29	6			6			
嫗岳	S29	1	1					
城原	S30	1	1					
菅生	S30.33	2	2					
上角アパート	S31	8			8			
下坂田	S48	6			6			
綿内	S33～34	22	22					
玉来第1	S42～44	46		46				
玉来第2	S46.47.49.50	41		5	36			
下矢倉	S57～59.61	52					36	16
七里	S63.H1.2.4	20				20		
玉来西	H2	4				4		
桜	S53.56.H10～13	47	22	5	5		15	
栄	H4.5.14.16	20	20					
芹川	H12	4	4					
スカイビュー	H19.26～28	11	11					
田向	S45～46	14		14				
桐迫	S52～61.63.H5	43	13		30			
池の口	S44.52.57.59～61	21	3	10	8			
さくら住宅	H12	12	12					
さくら団地	H14.21.24	9	9					
合 計		390	117	83	99	24	51	16

■特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅 構造別戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	総戸数	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
七里(特)	H5	15					15	
七里第2(特)	H9	24					24	
七里第3(地)	H6	8				8		
白丹(特)	H9~11	15	15					
ドイツ村(特)	H5~8	13	13					
ドイツ村(地)	H6	3	3					
アルバ桜町	H30	10					10	
合 計		88	31			8	49	

■定住促進住宅 構造別戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	総戸数	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
入田	H23.24	4	4					
城原	H23	2	2					
君ヶ園ハイツ	H7	20						20
アルバ代官町	H30	18					18	
合 計		44	6				18	20

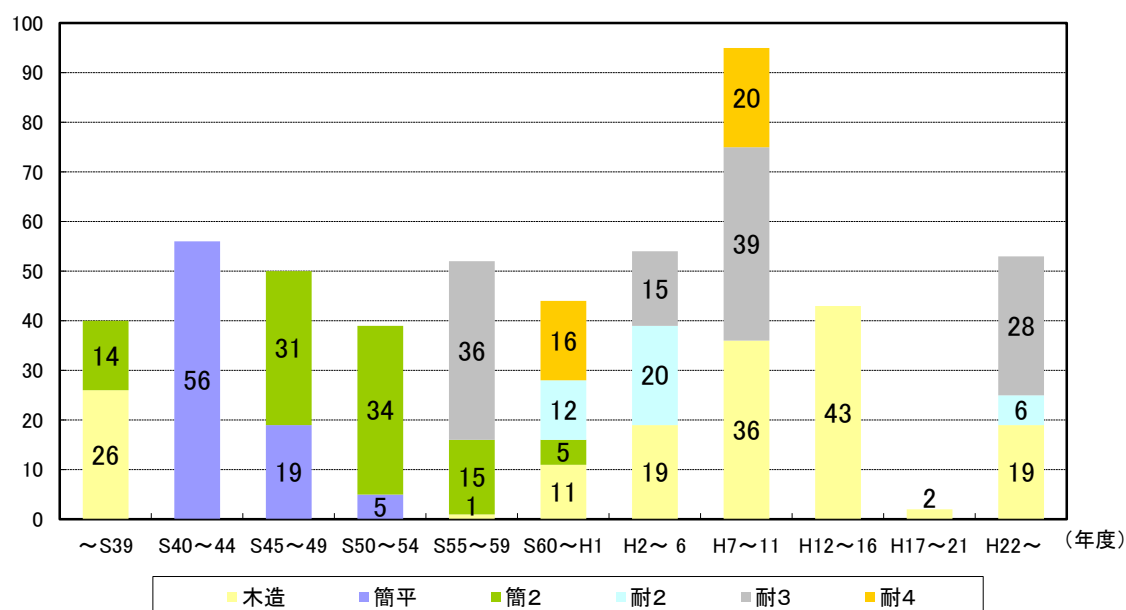
■改良住宅 構造別戸数

(単位：戸)

団地名	建設年度	総戸数	木造	簡平	簡2	耐2	耐3	耐4
阿蔵	H26	6				6		
合 計		6				6		

■一般公営住宅・特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅・定住促進住宅・改良住宅の構造別建設年度

(戸)



第3章 市民アンケート調査

1. 住まい・住環境に対する市民意識調査

(1) 調査の概要

本計画の策定にあたって、市民の意向を反映させた計画とするため、住環境の現状や課題、住宅施策に期待すること等を把握することを目的に、アンケート調査を実施しました。

■調査の概要

○調査期間

平成30年8月13日（月）～平成30年8月30日（木）

○調査対象・調査方法

20歳以上の市民1,500人を対象に無作為抽出し、調査票を郵送・回収

○回収結果

有効回収数 600票（回収率 40.0%）

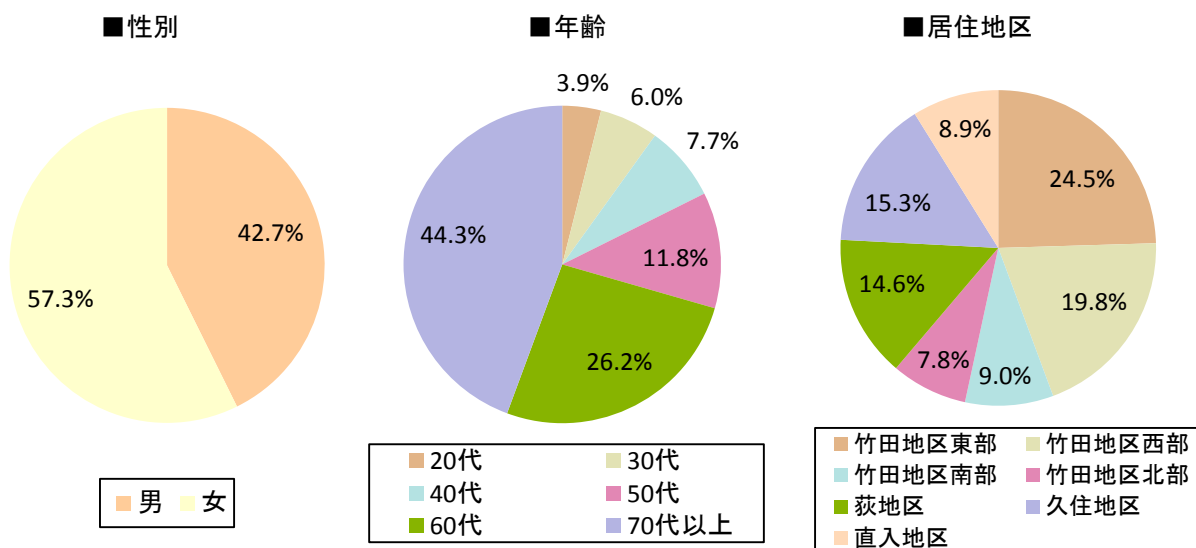
(2) 回答者の基本的な属性

①性別・年齢・居住地区

回答者の性別は、「男性」が42.7%、「女性」が57.3%です。

年齢別では、「70代以上」が44.3%と最も多く、次いで「60代」が26.2%、「50代」が11.8%と、年齢層の高い世代の割合が高く、50代以上の回答者が3/4を超えています。

回答者の居住地区は、「竹田地区東部」が24.5%と最も多く、次いで「竹田地区西部」が19.8%、「久住地区」が15.3%、「荻地区」が14.6%、「竹田地区南部」が9.0%、「直入地区」が8.9%、「竹田地区北部」が7.8%と続きます。

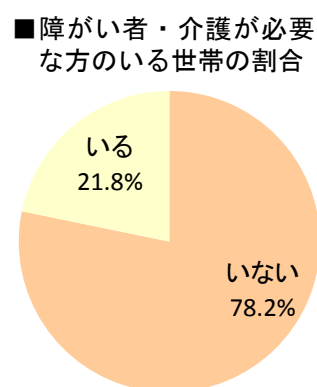
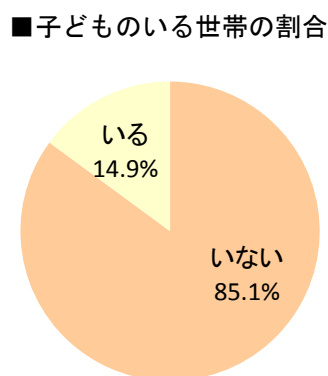
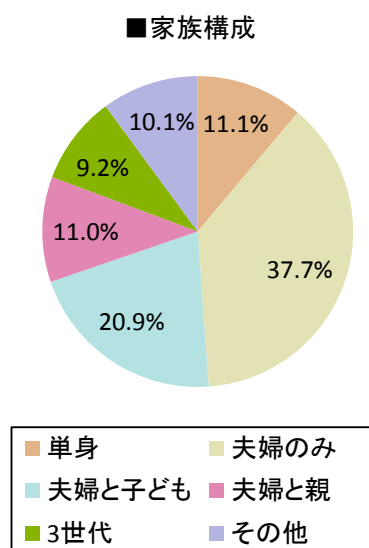
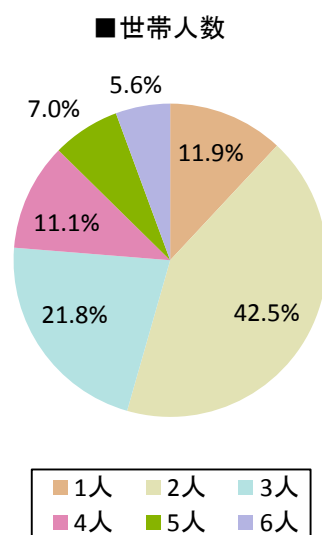


②家族構成

回答者の世帯人数は、「2人世帯」が42.5%と最も多く、次いで「3人世帯」が21.8%、「単身世帯」が11.9%と、全体的に世帯の小規模化が進んでいます。

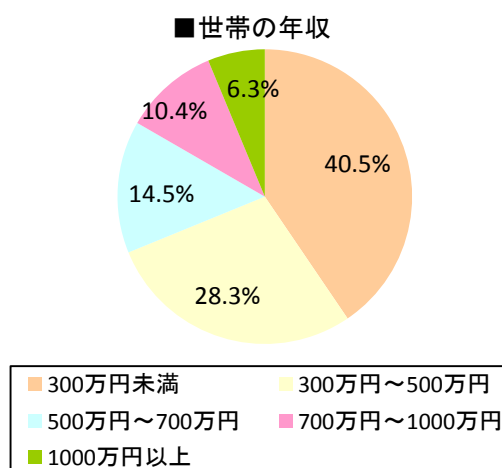
家族構成を見ると、「夫婦のみ」が37.7%と最も高い割合を占め、次いで「夫婦と子ども」が20.9%、「単身世帯」が11.1%、「夫婦と親」が11.0%と続きます。

また、「18歳未満の子どもがいる世帯」の割合は14.9%、「障がい者・介護が必要な方がいる世帯」の割合は21.8%となっています。



③世帯の年収

世帯全体の年収は、「300万円未満」が40.5%と最も多く、次いで「300万円以上 500万円未満」が28.3%、「500万円以上 700万円未満」が14.5%と続きます。



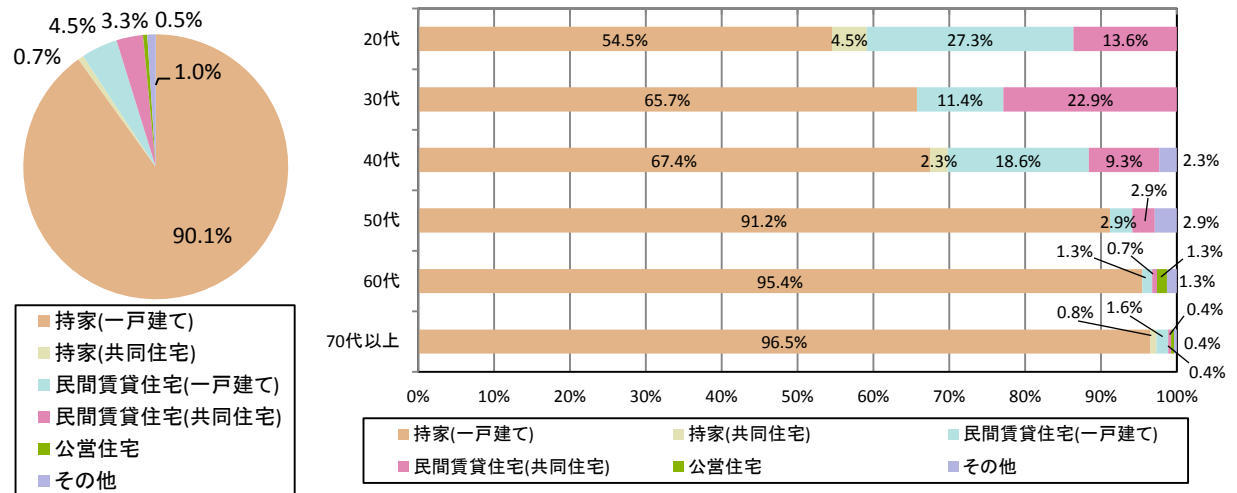
(3) 住宅や住環境について

①住宅の所有関係

回答者の住宅所有関係は、「持ち家（一戸建て）」が90.1%で大半を占め、次いで「民間賃貸住宅（一戸建て）」が4.5%、「民間賃貸住宅（共同住宅）」が3.3%と続きます。

年齢別では、20代、30代、40代の若い世代ほど、民間賃貸住宅に居住する人の割合が高くなっています。

■住宅の所有関係（左：全体 右：年齢別）



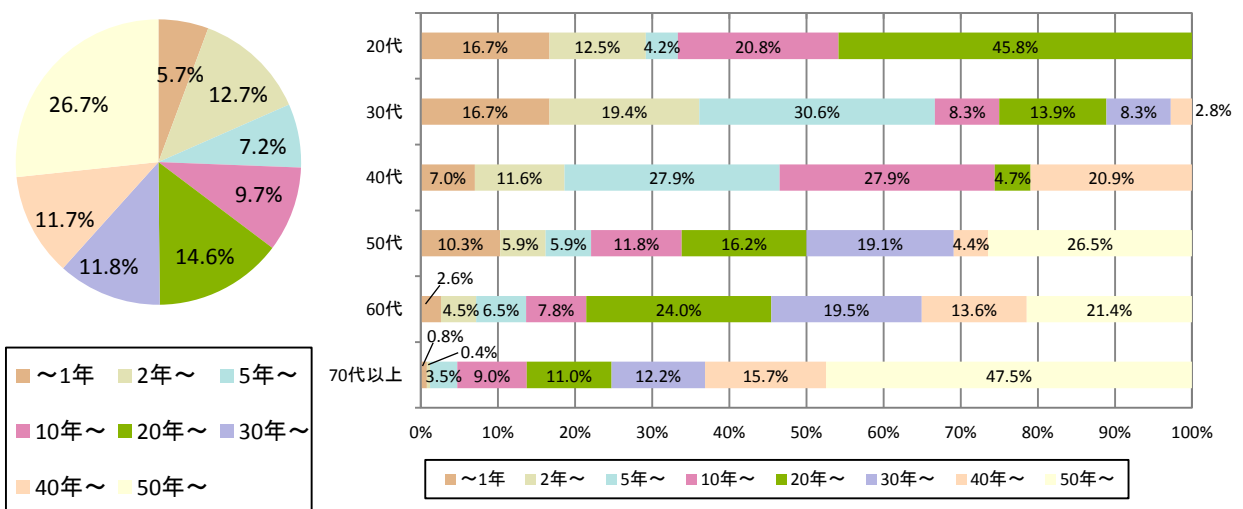
※住宅所有関係における「公営住宅」は、「県営住宅」のみを示す。

②居住年数

現在の住宅の居住年数は、「50年以上」が26.7%と最も多く、次いで「20年～30年」が14.6%、「2年～5年」が12.7%と続きます。

年齢別では、30代、40代の若い世代で、居住年数が10年未満の新しい居住者が多くなっていることが伺えます。

■居住年数（左：全体 右：年齢別）

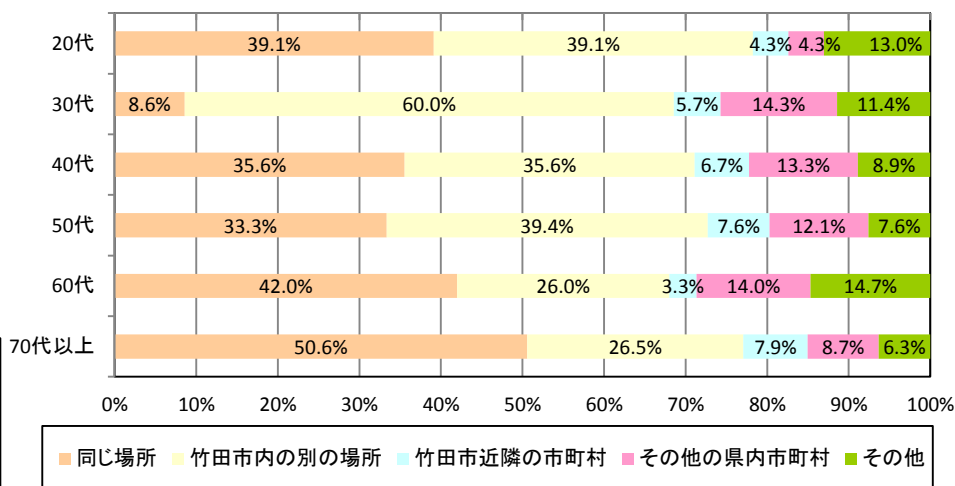
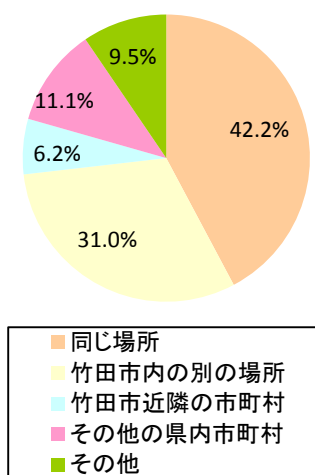


③現在の住宅以前に住んでいた場所

現在の住宅以前に住んでいた場所は、「同じ場所」が42.2%で最も多く、次いで「竹田市内の別の場所」が31.0%、「その他の県内市町村」が11.1%と続きます。

年齢別では、特に30代で「竹田市内の別の場所」から住み替えを行っている割合が60.0%と高くなっています。

■以前に住んでいた場所

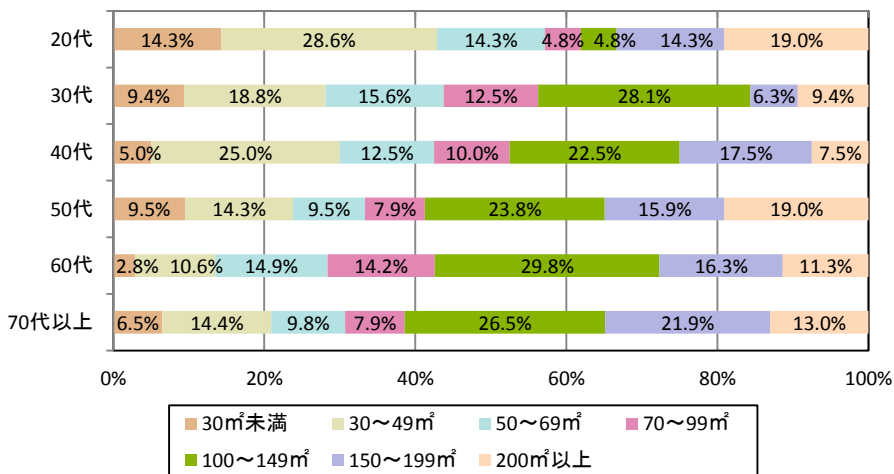
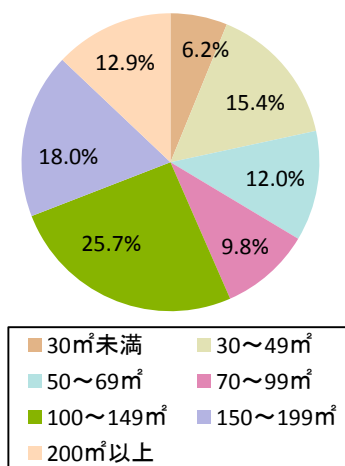


④住宅の延べ面積

住宅の延べ面積は、「100～149㎡」が25.7%と最も多く、次いで「150～199㎡」が18.0%、「30～49㎡」が15.4%、「200㎡以上」が12.9%と続き、100㎡以上の比較的広い住宅が半数以上となっています。

年齢別で見ると、50代以上の世代では100㎡以上の住宅に居住する割合が高い一方、若い世代ほど延べ面積の小さい住宅に居住する割合が高いことが分かります。

■住宅の延べ面積（左：全体 右：年齢別）

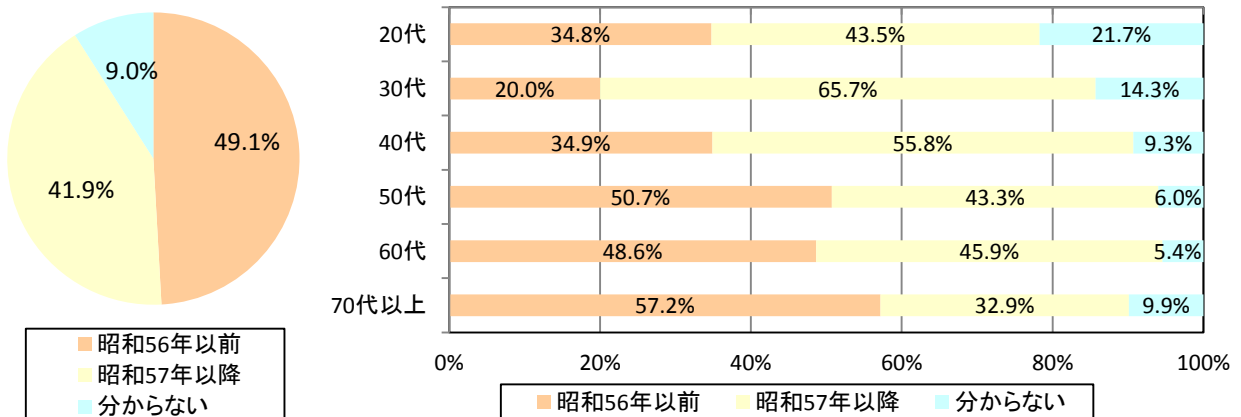


⑤ 建築時期

住宅の建築時期は、新耐震基準（昭和56年基準）以前に建てられた住宅が49.1%と全体の約半数を占めています。

年齢別では、50代以上の世代で新耐震基準以前に建てられた住宅がいずれも5割前後となっており、特に70代以上では6割にのぼっています。

■ 住宅の建築時期（左：全体 右：年齢別）

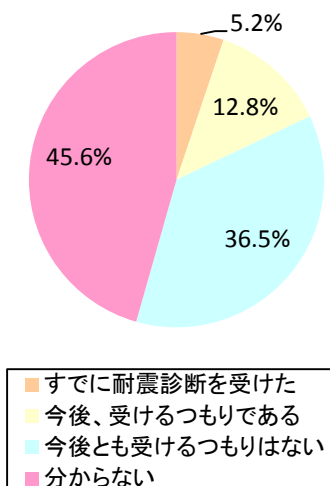


⑥ 住宅の耐震性

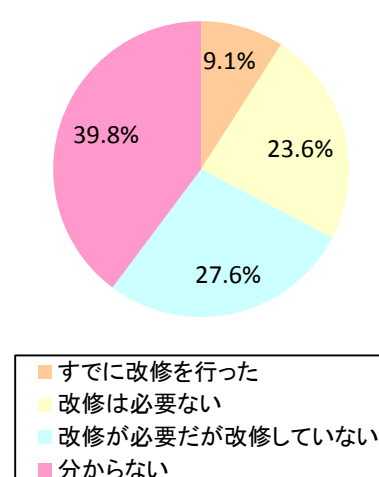
昭和56年以前に建築された持ち家に居住する人を対象として、住宅の耐震診断※について尋ねたところ、「すでに耐震診断を受けた」割合は5.2%、「今後、受けるつもりである」割合は12.8%と小数に留まっています。

また、住宅の耐震改修について、「すでに改修を行った」割合が9.1%であるのに対し、「改修が必要だが改修していない」割合が27.6%に及んでいます。一方で「分からない」と言う回答も多く、住宅の耐震性に関する理解があまり進んでいないことが伺えます。

■ 住宅の耐震診断について



■ 住宅の耐震改修について



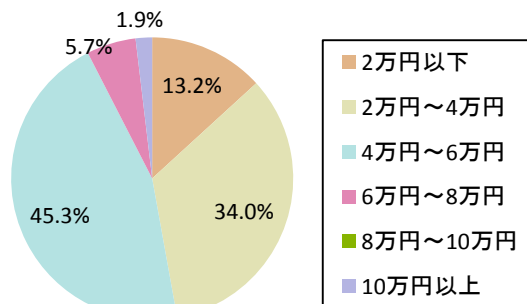
⑦民間賃貸住宅の家賃と所感

民間賃貸住宅の家賃相場は、「4万円～6万円」が45.3%、「2万円～4万円」が34.0%、「2万円以下」が13.2%の順となっています。

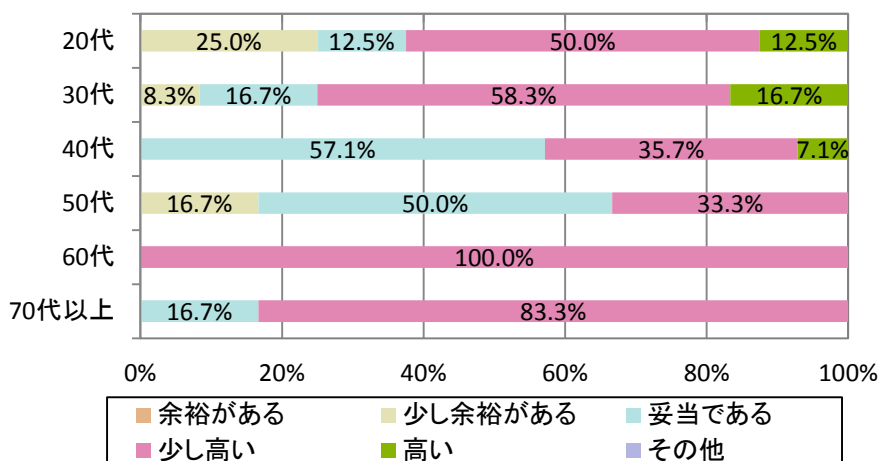
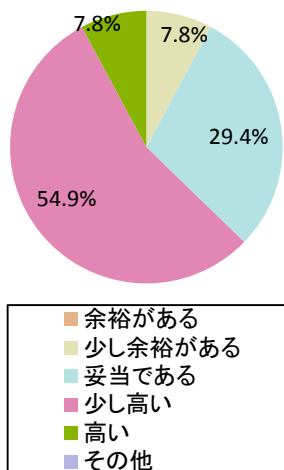
家賃に関しては、「少し高い」と感じている回答者が54.9%と最も多く、「高い」と感じている割合を合計すると62.7%に及んでいます。

年齢別では、40代・50代は「妥当である」と感じている割合が高く、20代・30代と60代以上では「少し高い」「高い」と感じている割合が高くなっています。

■民間賃貸住宅の家賃



■家賃に対する所感（左：全体 右：年齢別）

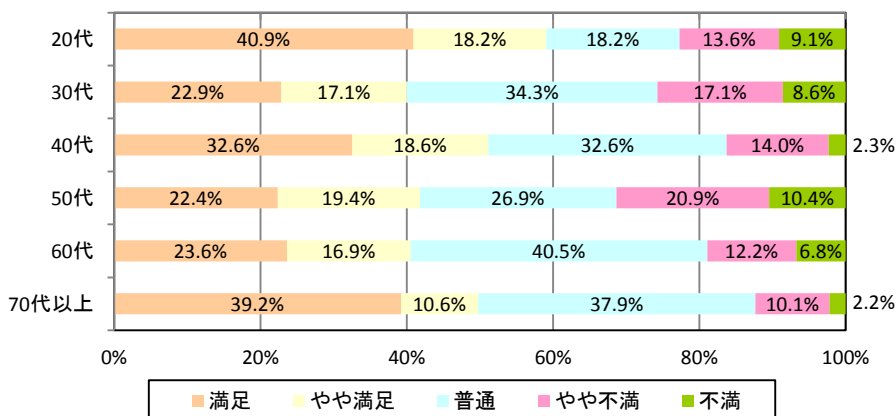
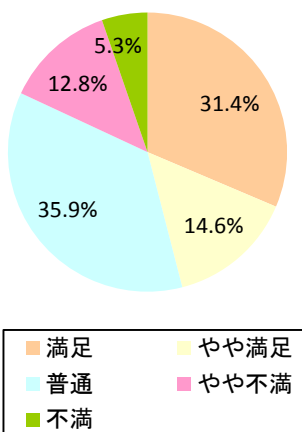


⑧住宅に対する満足度

住宅に対する満足度は、「満足」「やや満足」が合わせて46.0%、「不満」「やや不満」が合わせて18.1%であり、満足と感じている人の割合のほうが高くなっています。

年齢別で見ると、20代・40代・70代以上で「満足」「やや満足」と感じている回答者の割合が比較的高くなっています。

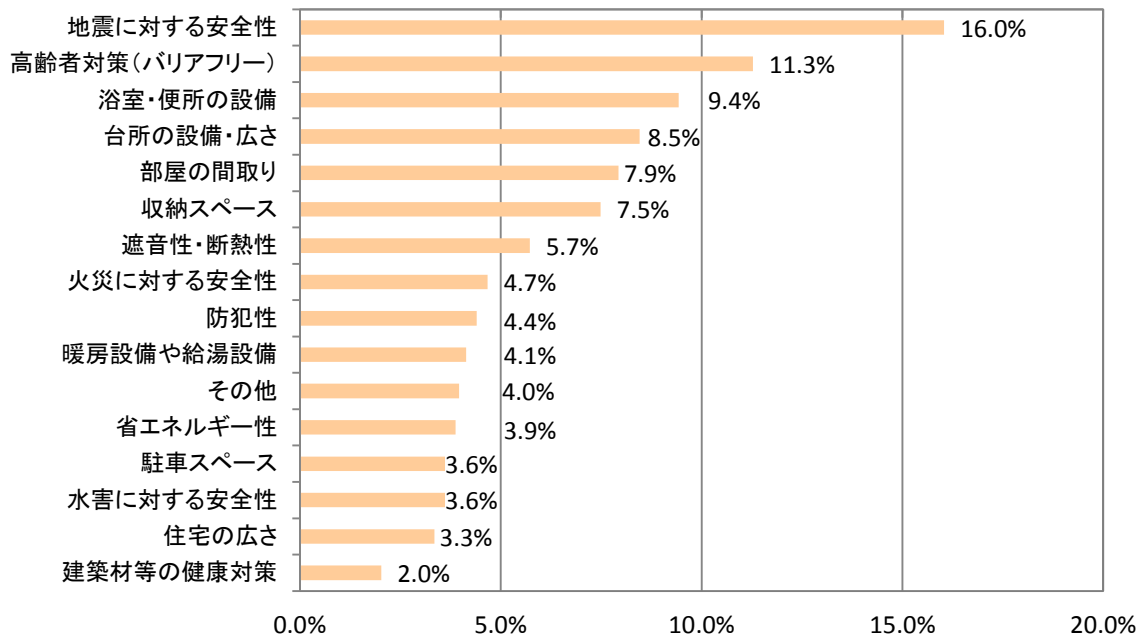
■住宅に対する満足度（左：全体 右：年齢別）



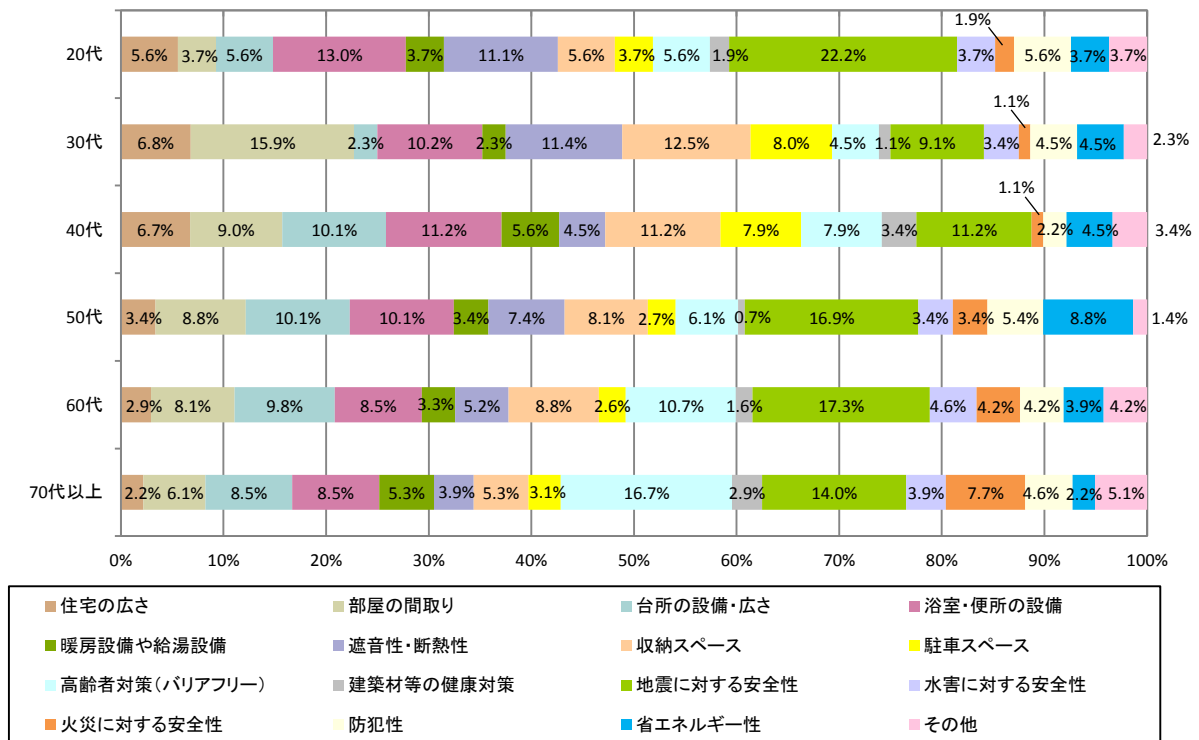
住宅について改善したい点としては、「地震に対する安全性」が16.0%と最も高く、次いで「高齢者対策（バリアフリー）」が11.3%、が「浴室・便所の設備」9.4%、「台所の設備・広さ」が8.5%と続きます。

年齢別で見ると、高齢期に近づくほど「高齢者対策（バリアフリー）」への希望が高まっていることが分かります。

■住宅について改善したい点（複数回答）



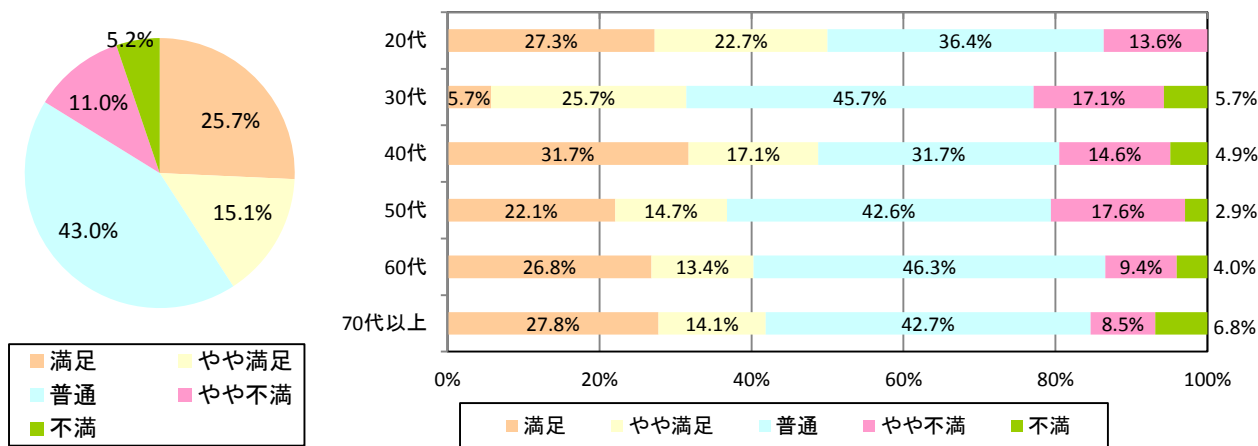
■住宅について改善したい点【年齢別】（複数回答）



⑨住環境に対する満足度

住環境に対する満足度は、「満足」「やや満足」があわせて40.8%、「不満」「やや不満」があわせて16.2%であり、満足と感じている人の割合のほうが高くなっています。

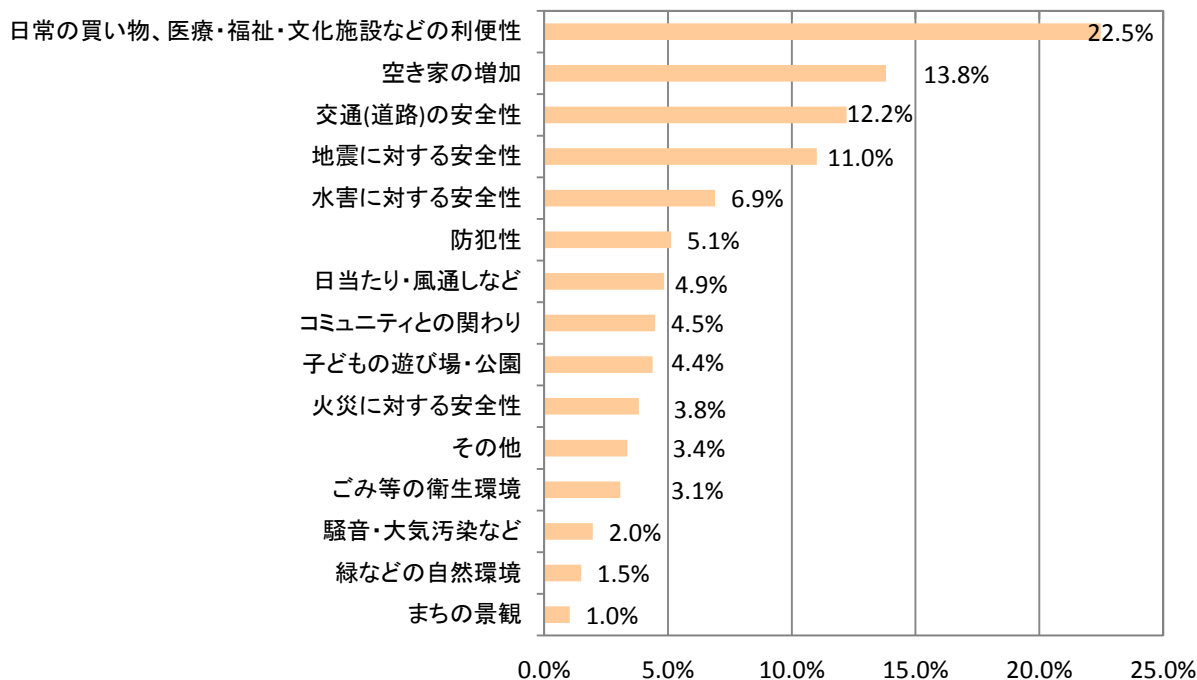
■住環境に対する満足度（左：全体 右：年齢別）



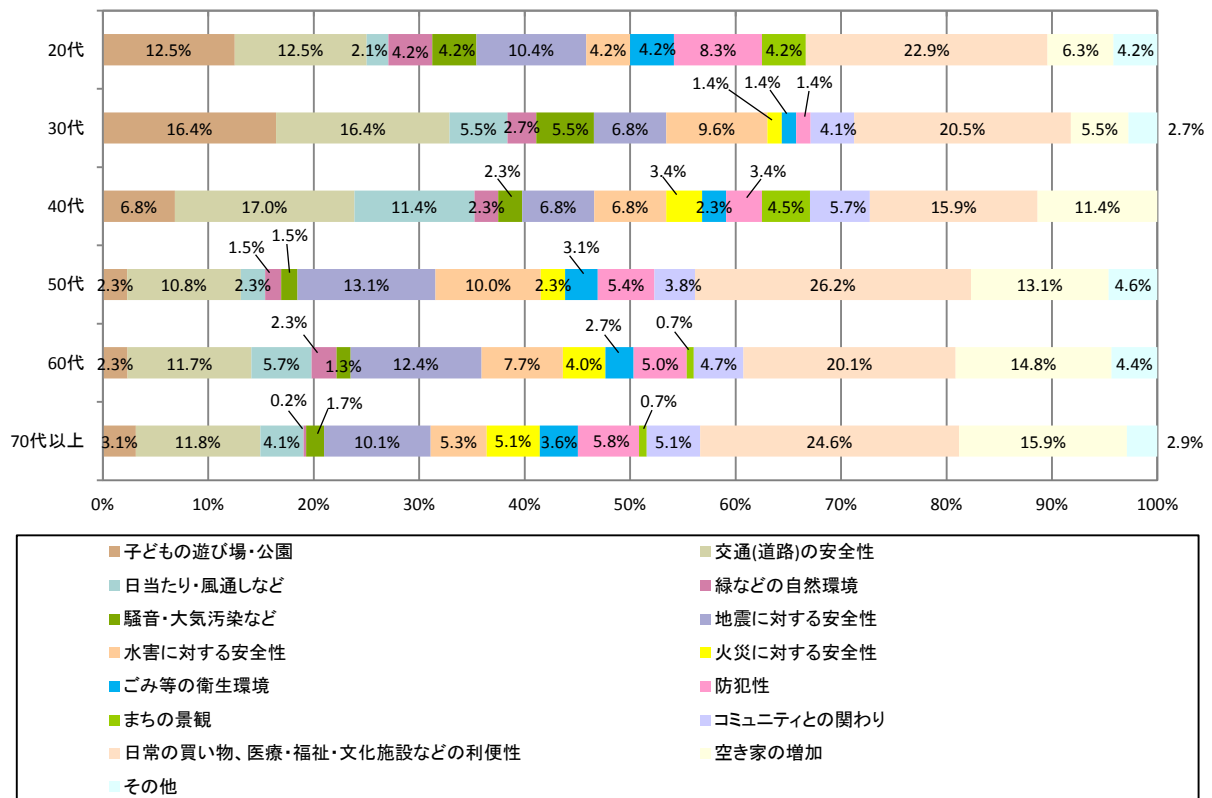
住環境について改善したい点としては、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便性」が22.5%と突出して高く、次いで「空き家の増加」が13.8%、「交通（道路）の安全性」が12.2%、「地震に対する安全性」11.0%と続きます。

年齢別では、50代以上の世代で「地震・火災に対する安全性」や「空き家の増加」への改善意向が高く、20代・30代の若い世代で「子どもの遊び場・公園」を望む割合が高くなっています。

■住環境について改善したい点（複数回答）



■住環境について改善したい点【年齢別】（複数回答）



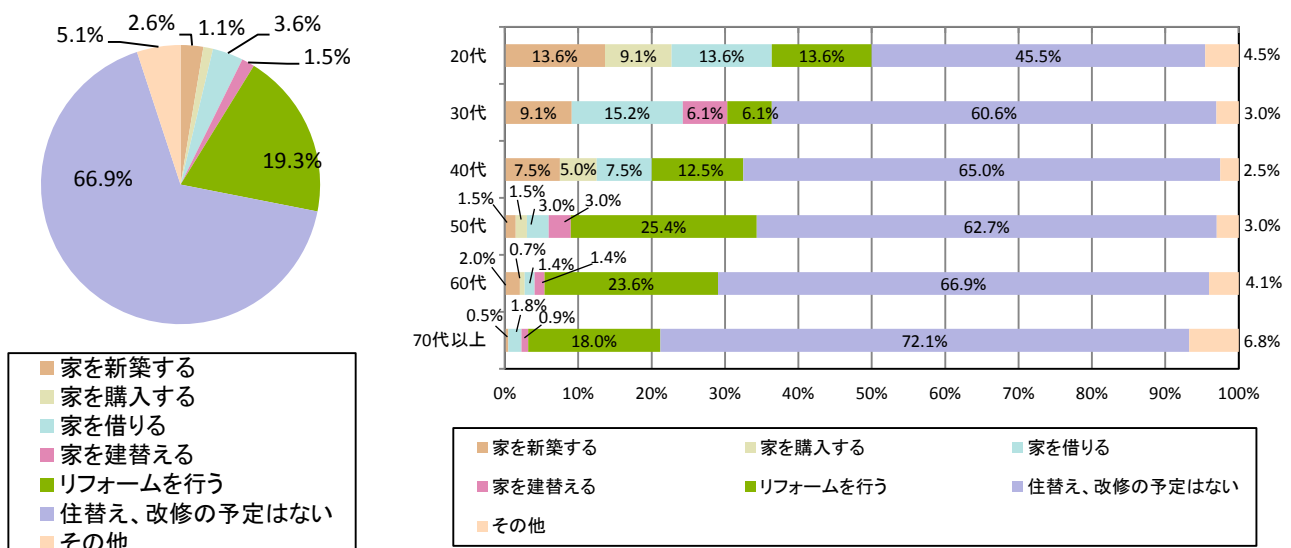
（４）今後の住まい方について

①住替え・改修の意向

今後の10年間のうちに、住宅の住替えや改修の考えがあるかを尋ねたところ、66.9%が「予定はない」と回答し、次いで「リフォームを行う」が19.3%、「家を新築する」、「家を建替える」が合計で6.2%の割合となっています。

年齢別では、20代～40代で「家を新築する」「家を借りる」の割合が比較的高い一方、50代以上では、「リフォームを行う」意向が比較的高くなっています。

■住替え・改修の意向（左：全体 右：年齢別）

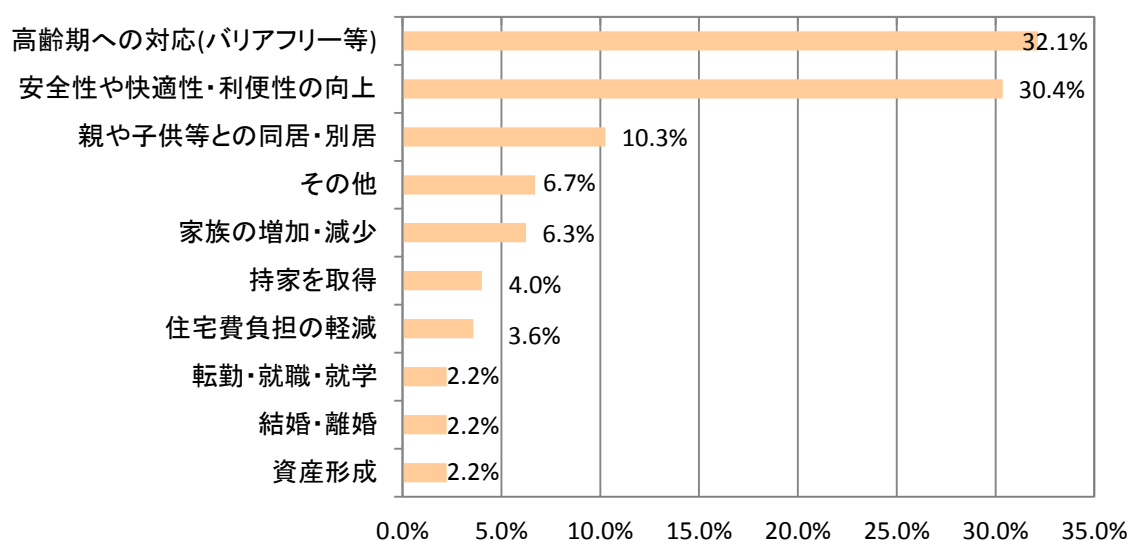


②住替え・改修を行う理由

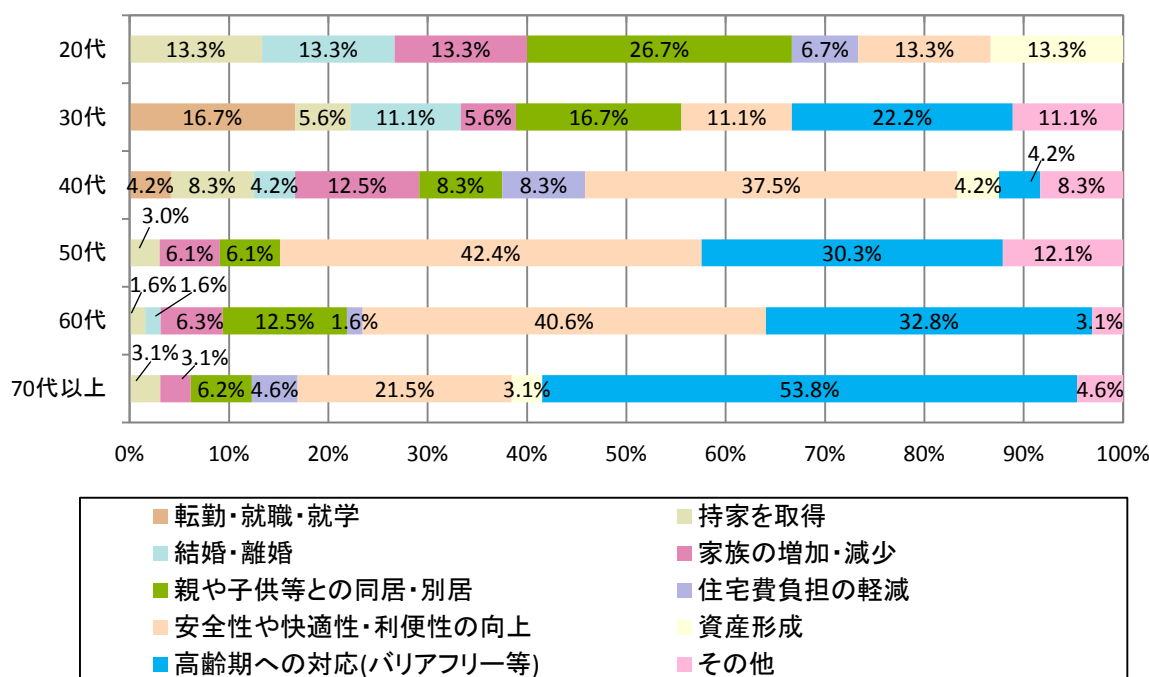
住替え・改修を行う理由としては、「高齢期への対応（バリアフリー等）」が32.1%と最も高く、次いで「安全性や快適性・利便性の向上」が30.4%、「親や子ども等との同居・別居」が10.3%と続き、ライフステージやライフスタイルの変化に伴い、住替え・リフォームの意向が高まっていることが分かります。

年齢別では、20代・30代で「親や子ども等との同居・別居」や「結婚・離婚」を理由とする回答者が比較的多くなっています。

■住替え・リフォームを行う理由（複数回答）



■住替え・リフォームを行う理由【年齢別】（複数回答）

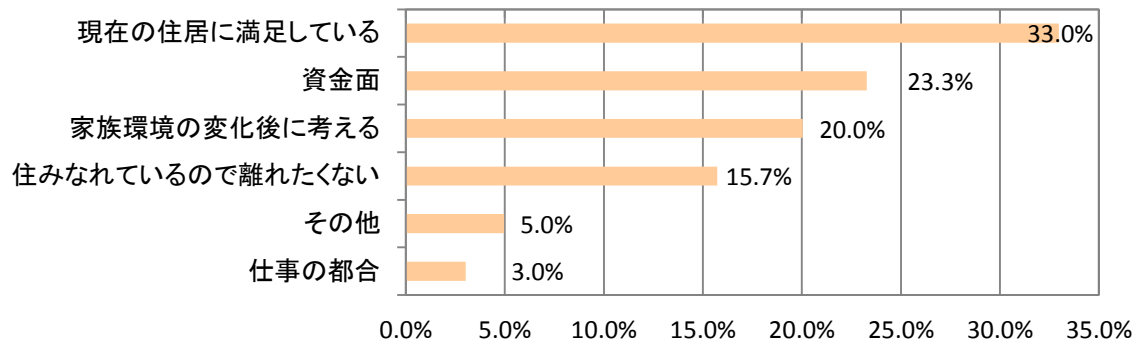


③住替え・改修を行わない理由

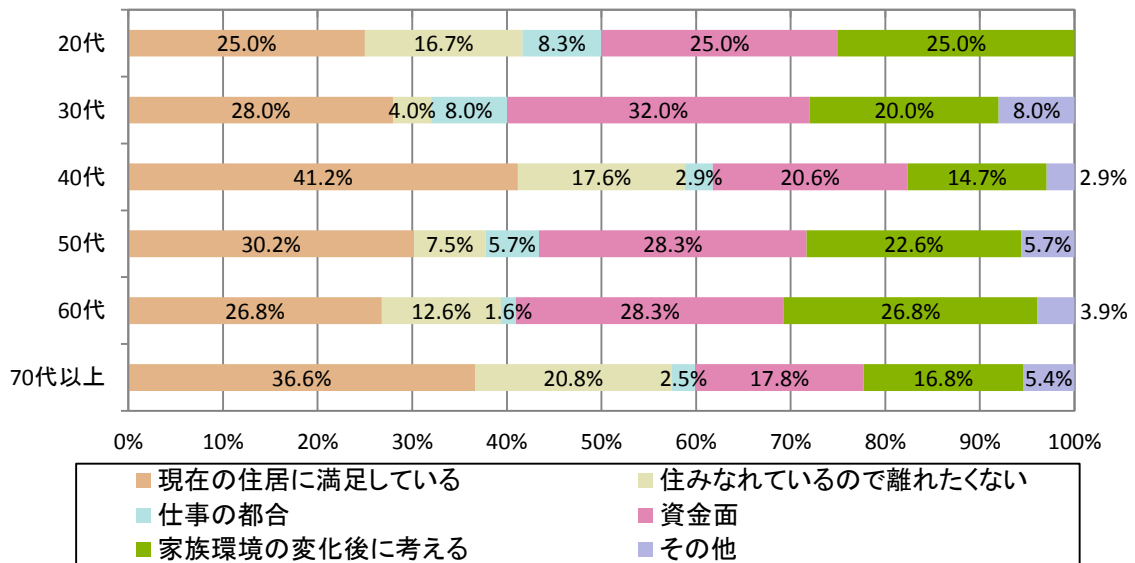
住替え・リフォームを行わない理由としては、「現在の住居に満足している」が33.0%と最も高いものの、「資金面」という回答者も23.3%と多くなっています。

また、年齢別では、40代・70代以上で「現在の住居に満足している」、「住み慣れているので離れたい」を理由とする割合が比較的高くなっています。

■住替え・リフォームを行わない理由（複数回答）



■住替え・リフォームを行わない理由【複数回答】（複数回答）

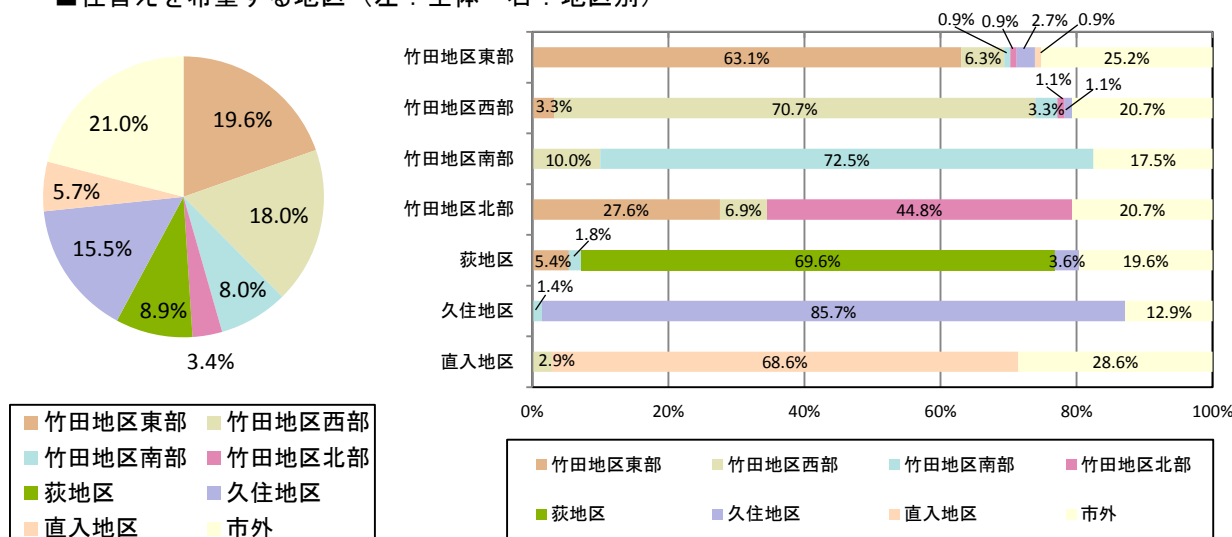


④住替えを希望する地区

住替えを希望する地区は、「市外」という回答が21.0%で最も多く、次いで「竹田地区東部」が19.6%、「竹田地区西部」が18.0%「久住地区」が15.5%と続きます。

居住地区別に見ると、現在住んでいる地区内の住替えを希望する回答者が多いことが分かりますが、「竹田地区北部」の居住者については、住んでいる地区外を望む割合が比較的高くなっています。

■住替えを希望する地区（左：全体 右：地区別）

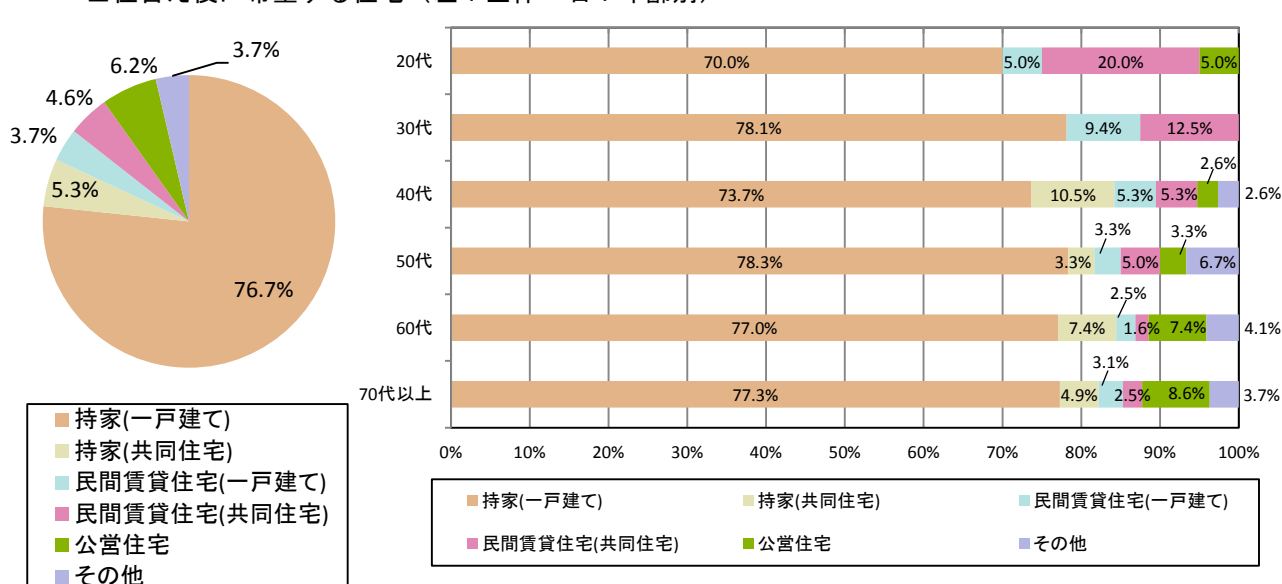


⑤住替え後に希望する住宅

住替え後に希望する住宅の所有形態を尋ねると、「持家（一戸建て）」を望む回答者が76.7%と突出して多く、次いで「公営住宅」が6.2%、「持家（共同住宅）」が5.3%と続きます。

年齢別では、どの世代でも「持家（一戸建て）」を望む回答者が多くなっていますが、20代・30代では「民間賃貸住宅（共同住宅）」、「民間賃貸住宅（一戸建て）」を望む割合が比較的高くなっています。

■住替え後に希望する住宅（左：全体 右：年齢別）

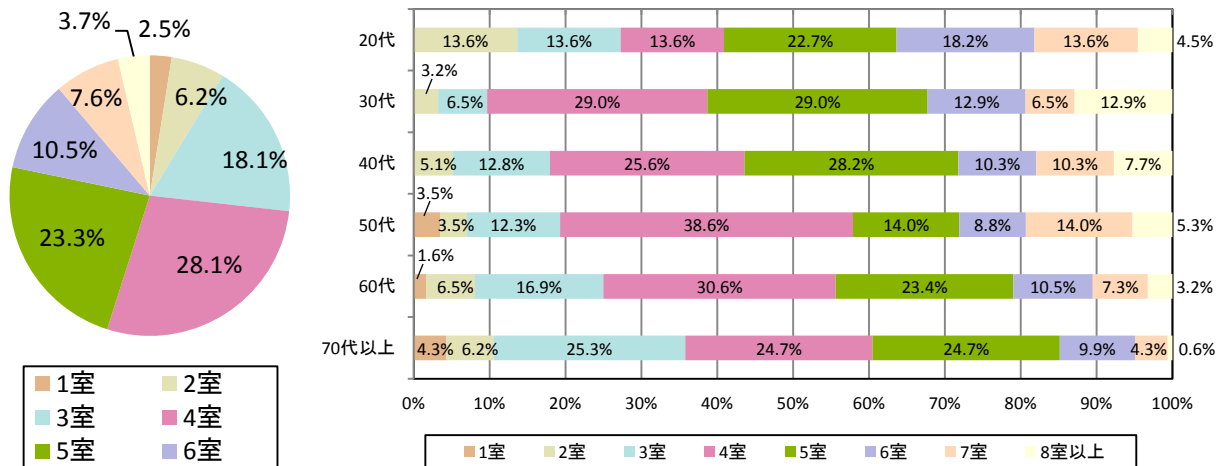


⑥住替え後に希望する住宅の室数

住替え後に希望する住宅の室数については「4 室」が 28.1%と最も多く、次いで「5 室」が 23.3%、「3 室」が 18.1%と続きます。

年齢別では、20 代～60 代は「4 室」または「5 室」を希望する割合が高くなっていますが、70 代以上では「3 室」を希望する割合が最も高くなっています。

■住替え後に希望する住宅の室数

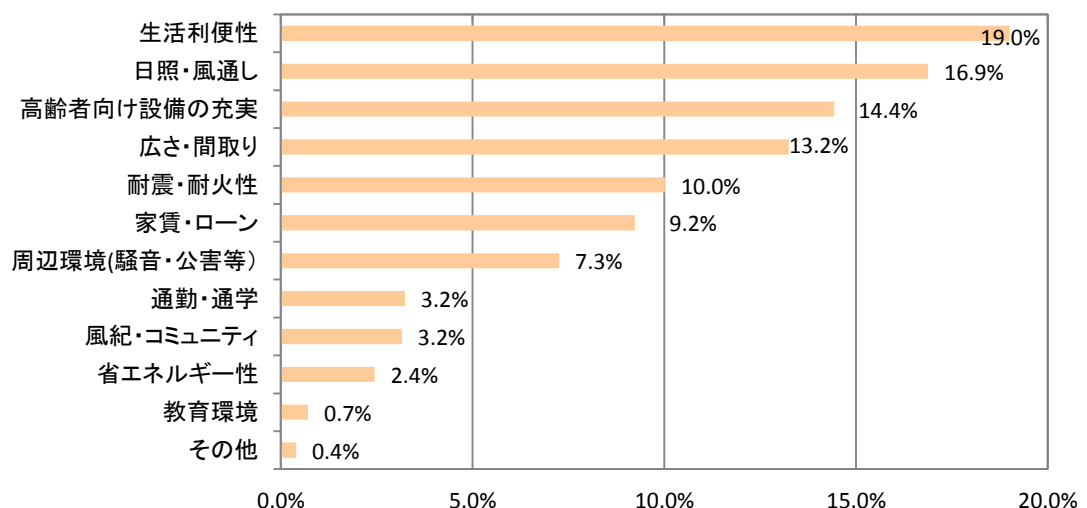


⑦住替えの際に重視する項目

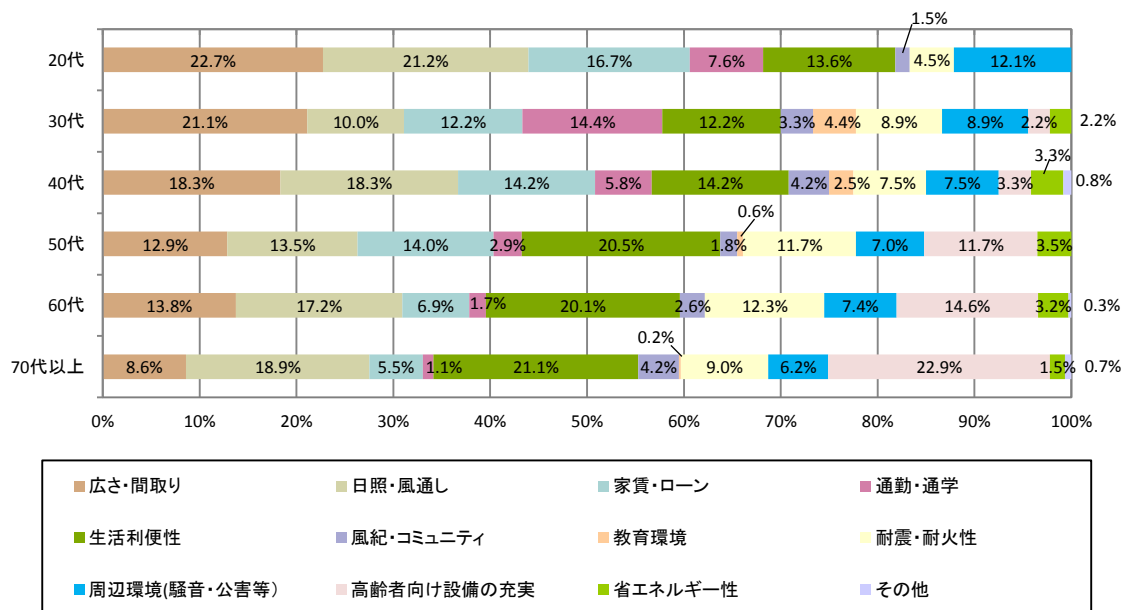
住替えの際に重視する項目としては、「生活利便性」が 19.0%で最も高く、次いで「日照・風通し」が 16.9%、「高齢者向け設備の充実」が 14.4%と続きます。

年齢別では、若い世代で「広さ・間取り」や「通勤・通学」、「家賃・ローン」を重視する割合が比較的高く、高齢になるほど「生活利便性」や「高齢者向け設備の充実」を重視する割合が高くなっています。

■住替えの際に重視する項目【複数回答】



■住替えの際に重視する項目【複数回答】（年齢別）

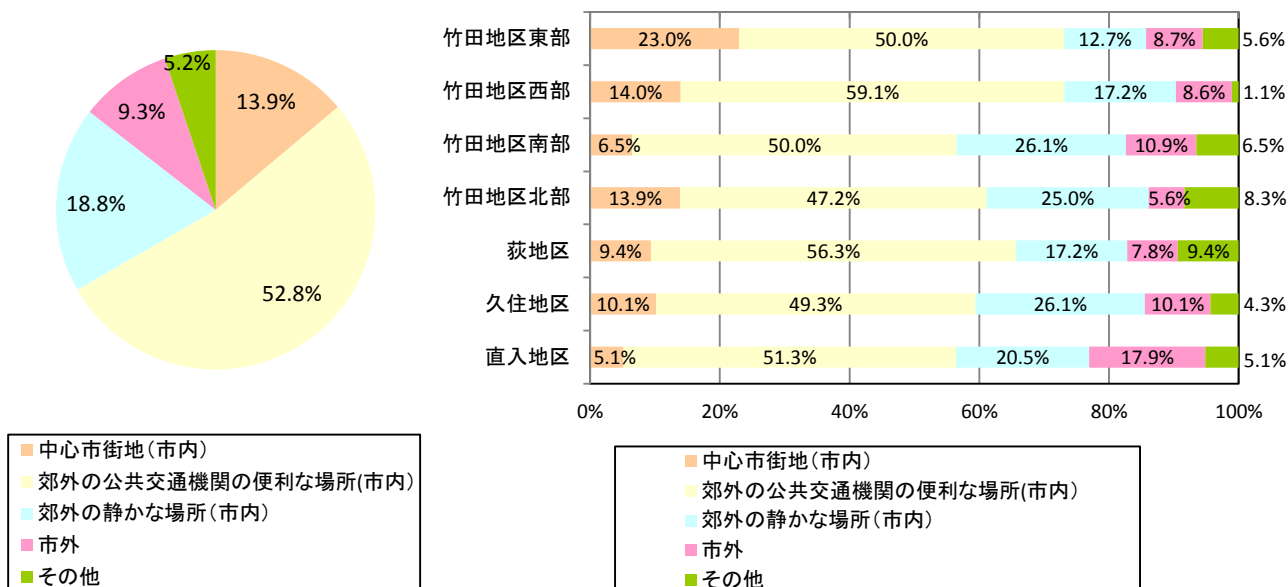


⑧高齢期の住まい方

高齢期に希望する居住場所としては、「郊外の公共交通機関の便利な場所(市内)」が52.8%で最も多く、「郊外の静かな場所」が18.8%、「中心市街地(市内)」が13.9%と続きます。

居住地区別に見ると、竹田地区東部では、「中心市街地(市内)」を望む割合が比較的高く、それ以外の地区では「郊外の静かな場所(市内)」を望む割合が高くなっています。

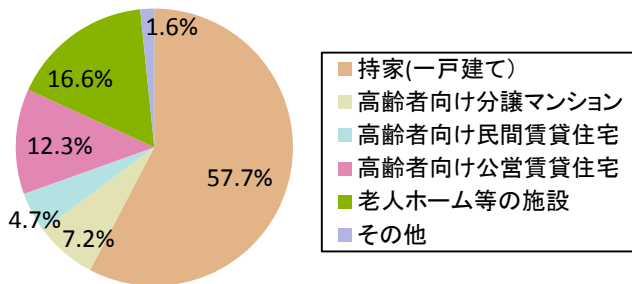
■高齢期に望む居住場所（左：全体 右：地区別）



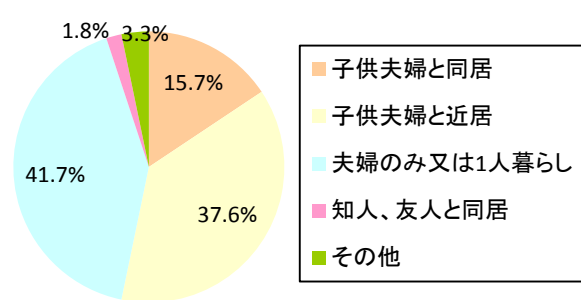
高齢期に望む住宅の形態は、「持ち家（一戸建て）」を望む回答者が57.7%と最も多く、「老人ホーム等の施設」が16.6%、「高齢者向け公営賃貸住宅」が12.3%と続きます。

高齢期に望む居住形態では、「夫婦のみ又は1人暮らし」が41.7%と最も高く、次いで「子供夫婦と近居」が37.6%と続いており、高齢期においては子供夫婦との同居よりも、夫婦のみや単身又は近居といった居住形態を望む回答者が全体の8割近くにのぼっています。

■高齢期に望む住宅



■高齢期に望む居住形態

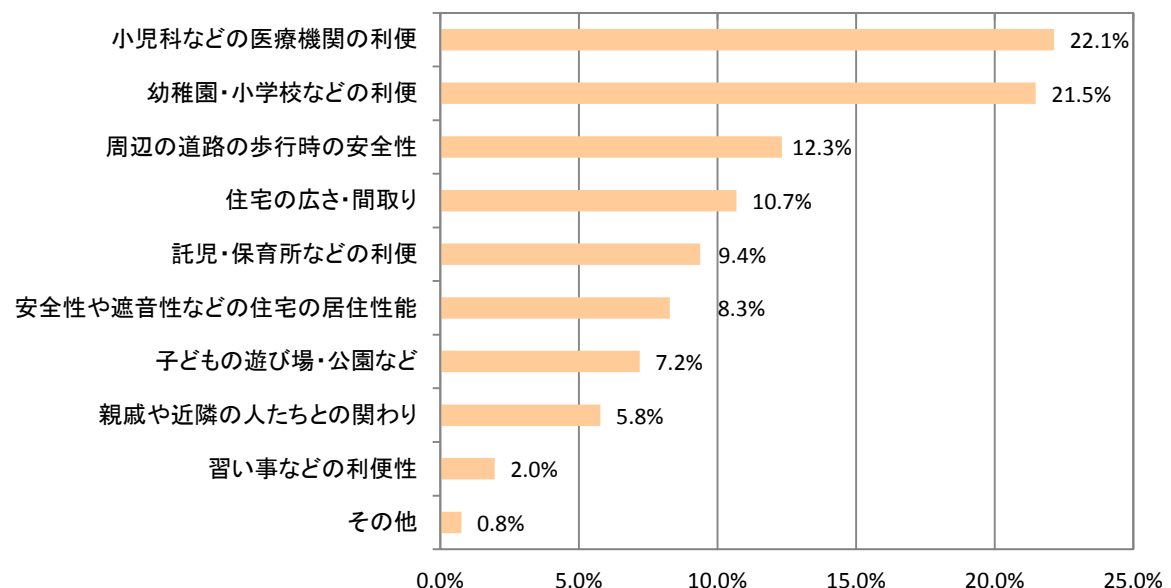


⑨子育て時に重視する点

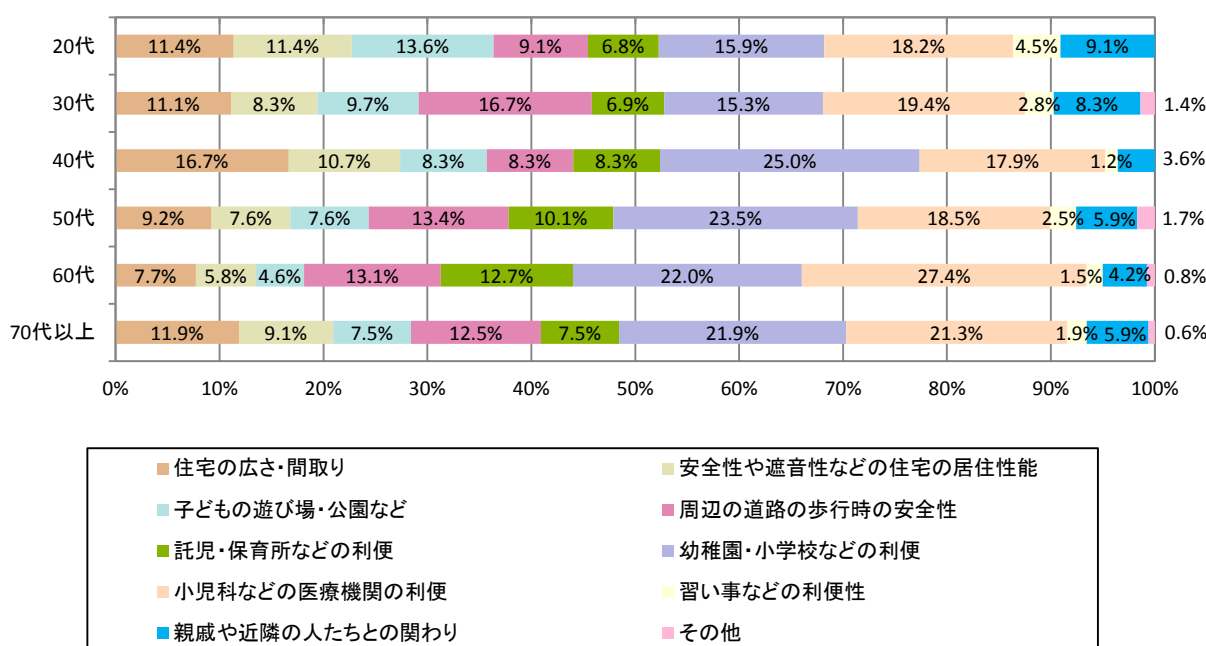
子育てをする上で、住宅や住環境について重視する点は、「小児科などの医療機関の利便」が22.1%、「幼稚園・小学校などの利便」が21.5%、「周辺の道路の歩行時の安全性」が12.3%、「住宅の広さ・間取り」が10.7%と続きます。

年齢別では、30代では「周辺の道路の歩行時の安全性」、40代では「住宅の広さ・間取り」を重視する回答者の割合が他の年代と比べて高くなっています。

■子育て時に重視する点（複数回答）



■子育て時に重視する点【年齢別】（複数回答）

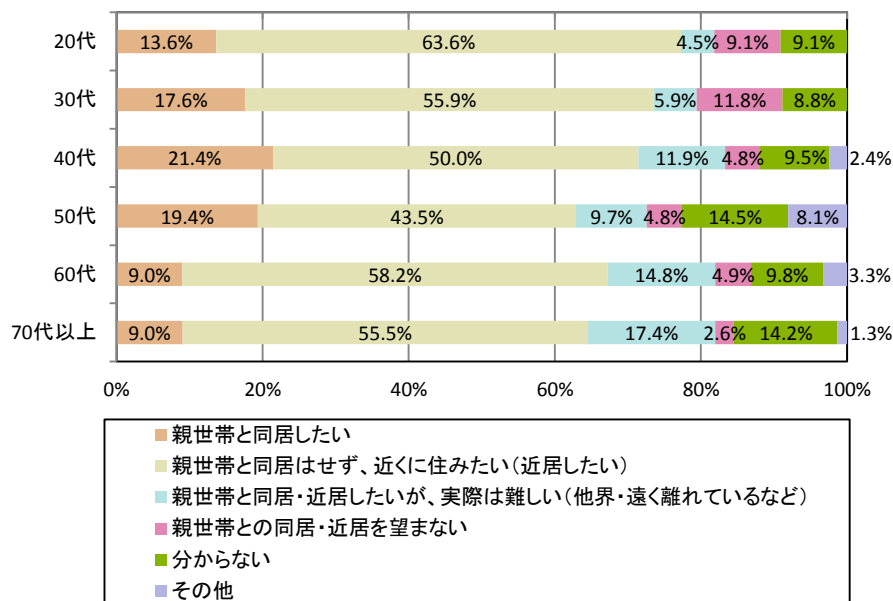
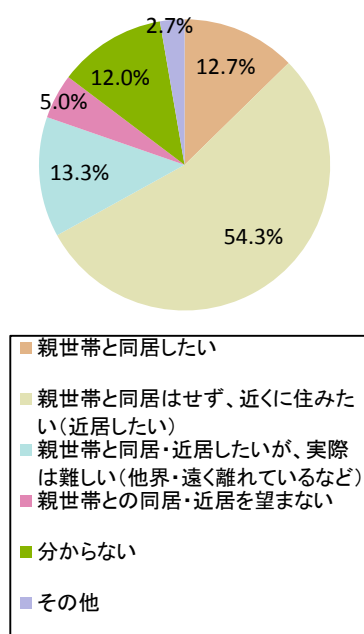


⑩親世代との同居や近居（概ね30分以内の距離に住むこと）に関する意向

親世代との同居や近居については、「親世帯と同居はせず、近くに住みたい（近居したい）」が54.3%と最も多く、次いで「親世帯と同居・近居したいが、実際は難しい（他界・遠く離れているなど）」が13.3%、「親世帯と同居したい」が12.7%と続いています。

年代別では、30代～50代で「親と同居したい」と考える回答者の割合が比較的高くなっています。

■親世代との同居・近居に関する意向（左：全体 右：年齢別）

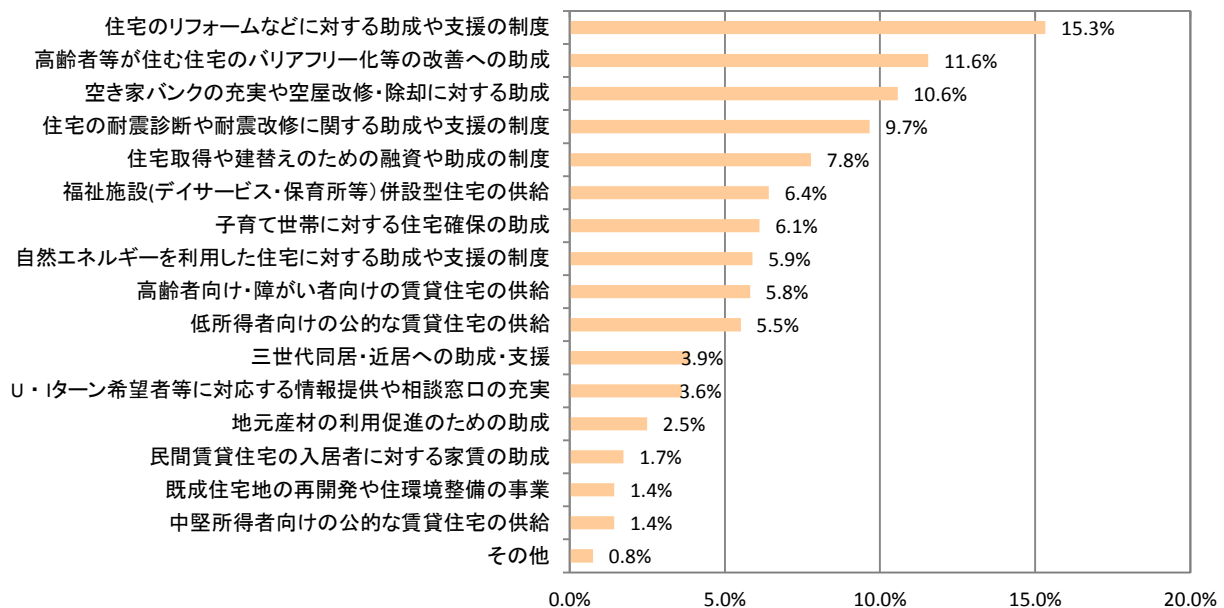


(5) 市の住宅施策について

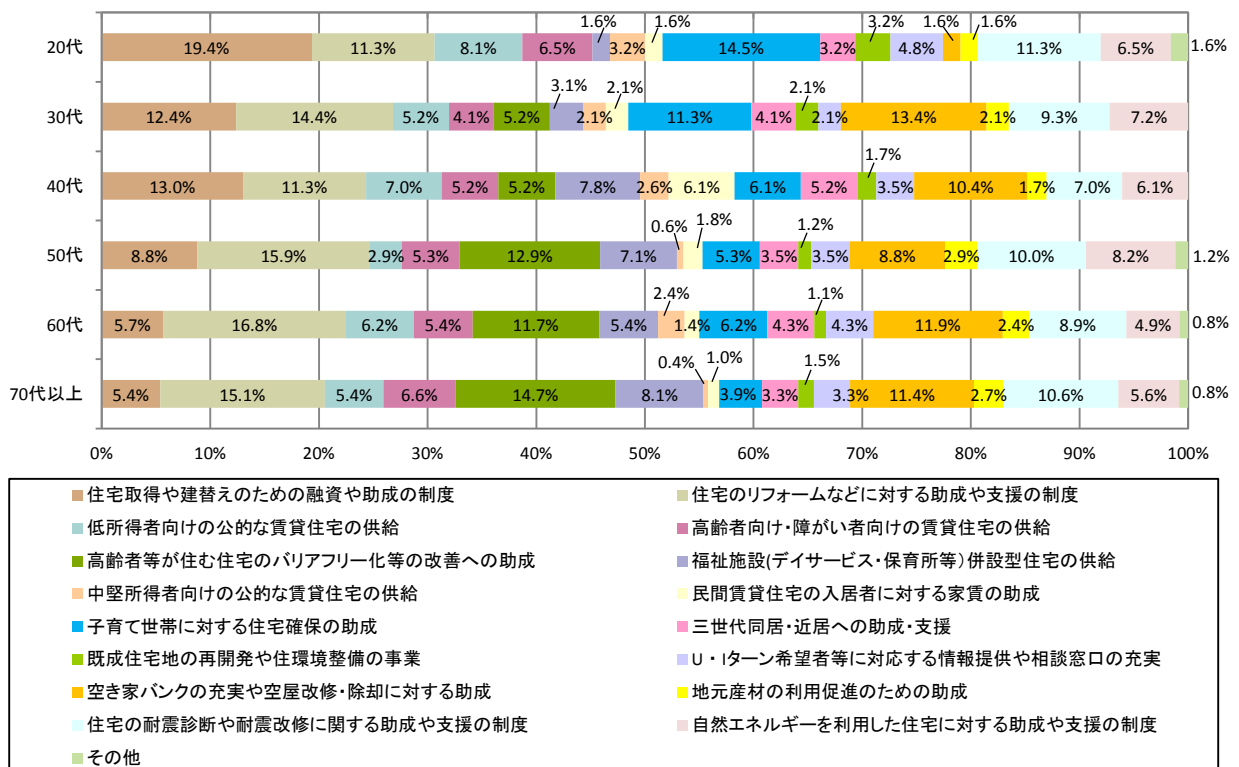
本市の住宅施策の中で興味のある施策としては、「住宅のリフォームなどに対する助成や支援の制度」が15.3%と最も多く、次いで「高齢者等が住む住宅のバリアフリー化の改善への助成」が11.6%、「空き家バンクの充実や空家改修・除却に対する助成」が10.6%、「住宅の耐震診断や耐震改修に関する助成や支援の制度」が9.7%と続きます。

年齢別で見ると、20代、30代では「子育て世帯に対する住宅確保の助成」や「住宅取得や建替えのための融資や助成の制度」への関心が比較的高くなっています。

■興味のある住宅施策（複数回答）



■興味のある住宅施策【年齢別】（複数回答）



(6) 自由意見（主な意見を抜粋）

【空き家の活用・除却について（22件）】

- 空き家が多いので活用されるような政策を進めてほしい。竹田市の家賃の高さは周辺市と比べても突出しており空き家の増加が進むことを危惧している。
- 空き家は多いが持ち主が手放さないで新しい住人が増えない。空き家、宅地の供給を促進して欲しい。空き家解体への助成等。市外からの転入者には制度が多いが市内子育て世代への施策がないので改善を望む。
- 山間部に空き家が増えたことや、子どもが親の家に帰る予定があるものの定年までかなり年月があるので家やその周辺の管理が出来ず、放置状態になっていることが気になります。
- 新しい住宅を建てることより空き家を優先してリフォームなどの助成金を出せば、もう少し空き家が減るのではないかと。20年後には空き家ばかりになることが予想される。
- 空き家になっていても、中に荷物が沢山あってその片づけにお金がかかるので人に貸せない、壊せない、売る事が出来ない等、よく耳にします。この部分に対処出来れば空き家は解消出来るのではと思います。

【住環境整備について（16件）】

- 竹田市は水害の歴史があるためか、山を切り開いた場所に建っている家が多いが、最近は豪雨や地震による山崩れも各地で多くあるのでそのような場所に建っている家が安全なのか積極的に調査してほしい。
- 街に近い場所に宅地を増やして欲しい。
- 近隣に公園や広場等年寄同志でいこえる場が欲しい。そんな住宅地があればいいなあ…。
- 都市計画の見直しとそれと連動した住宅計画を望みます。医療・福祉を核にし、教育を加味して計画が練られることを期待します。
- 自分が年をとった時どのような社会になっているのか気になります。病院、学校等減って欲しくないです。人口減にならないためにも住みよい環境づくりどれも大切だと思います。今回家を建てるにあたって土地探しが大変でした。30代40代の人が増えるためには住宅情報がたくさんあると助かります。

【民間賃貸住宅について（15件）】

- 市内にアパートなどが新築され若い人が住む家も多くなりましたが、まだまだ家賃等高いと思われます。民間住宅も安くなってほしいと願います。
- 竹田市に引っ越してきて、空のアパートが全然なく、選ぶ余地すらなかったのが残念。結婚して子育てもこれからしていくので、もう少しアパートを慎重に選べる環境だとよかったのと思う。
- アパート、賃貸住宅がとにかく少ない。若者が居住したいと思っても望み通りにいかない。
- 竹田市は家賃が高過ぎます。大分市などの利便性の高い地域より同じ間取りで高いこともありえます。若い人は家賃の高さに悩んでいます。
- 若い人が住んでくれるように格安の賃貸住宅や建築の助成があるといいと思います。

【定住促進について（8件）】

- 子育て世代のＩターンＵターン者への住宅の補助。支援金の充実。
- 竹田で永住したい気持ちはありますが手頃な土地が見つけれられない。Ｕターン、Ｉターンの方ばかりの対象が多い。“戻ってくる人”も大事ですが“出て行かない”ようにすることも大切だと思います。
- 若年層への助成・支援を強化し若者が地元で根付くようにする。また地元の若者を優先的に支援する。
- 若い人が住みたくなくなるような清潔で安めの住宅があれば良い。

【高齢化対策について（7件）】

- 高齢者に対してのバリアフリーの助成だったり、リフォームの助成が少ない気がします。
- 高齢者向けに共同生活のできる住宅の提供。一人住まいでは不安がある。高齢者同士が協力して自力で生活することが社会のニーズに合うと思う。
- 自治会内、又は友人内のグループホームなどの助成制度（高齢になっても子供達に迷惑をかけずに高齢者同士が助け合いあまり環境をかえずに過ごせる暮らし方ができるとよいと思う）。

【公営住宅について（6件）】

- 市内にある公営の住宅で昭和に建てられた住宅をきれいにリフォームしてほしい。また久住地域に新しい公営の住宅を建ててほしい。他の地域に新しい住宅が建っていて久住が少ないように感じてしまう。
- 県営住宅においてこの20年間1度もふすまや壁の張替えが改善なされていない。足腰が弱っているので、高齢者としては2階以上に上がることが厳しく1階に移してほしい。できれば、高齢者向けに平屋の住宅に変えてほしい。
- 市営住宅などの計画があるが人口減の竹田市に必要なと思う。財政的な面もあり。公的な賃貸住宅は民間企業に任せるべき。

【その他意見（33件）】

- 今までの竹田市の住宅施策がわからない。市民に徹底されていない。
- 自分のところも都会に住む人が多くなり、更地にする若い人が増えた。小さな集落でも若人たちが頑張っていけるようにコミュニティ等の必要性を感じる。

2. 公営住宅等入居者の意識調査

(1) 調査の概要

公営住宅等の入居者が抱える住宅課題やニーズを把握して、今後における本市の公営住宅施策にこれらの意向を反映させることを目的に、アンケート調査を実施しました。

■調査の概要

○調査期間

平成 30 年 8 月 13 日（月）～平成 23 年 8 月 30 日（木）

○調査対象・調査方法

公営住宅等に入居する全 456 世帯を対象に、調査票を郵送・回収

○回収結果

有効回収数 187 票（回収率 41.0%）

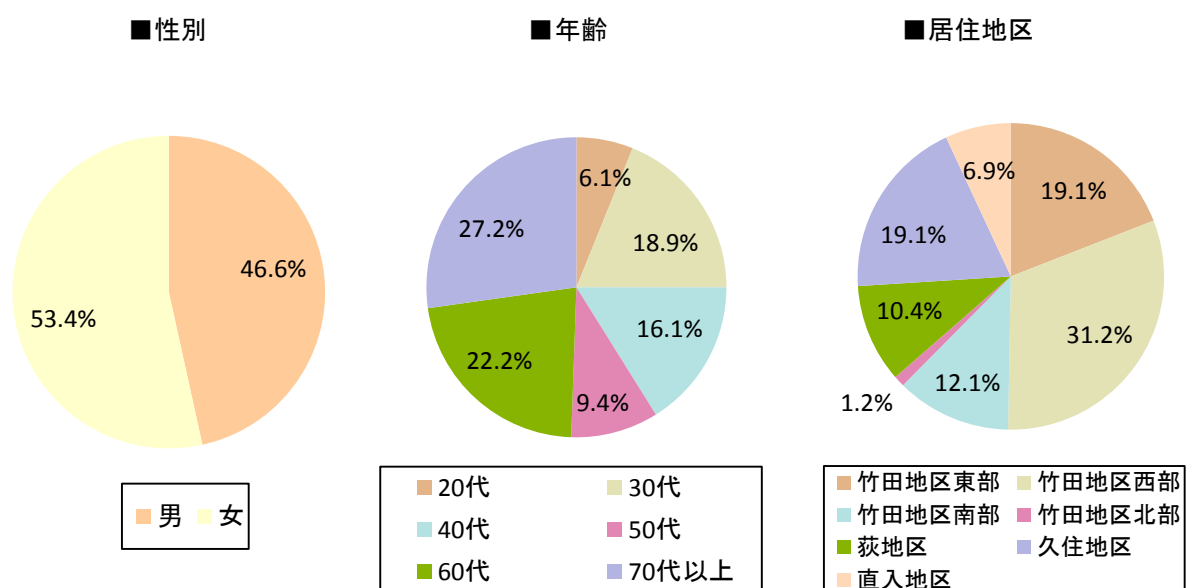
(2) 回答者の基本的な属性

①性別・年齢・居住地区

回答者の性別は、「男性」が 46.6%、「女性」が 53.4%と、女性が若干多いものの、約半数の割合でサンプル数を回収することが出来ました。

年齢別では、「70 代以上」が 27.2%と最も多く、次いで「50 代」が 22.2%、「30 代」が 18.9%、「40 代」が 16.1%と続きます。

回答者の居住地区は、「竹田地区西部」に多くの公営住宅が立地していることから、31.2%と最も多く、次いで「久住地区」、「竹田地区東部」が 19.1%、「竹田地区南部」が 12.1%の順となっています。



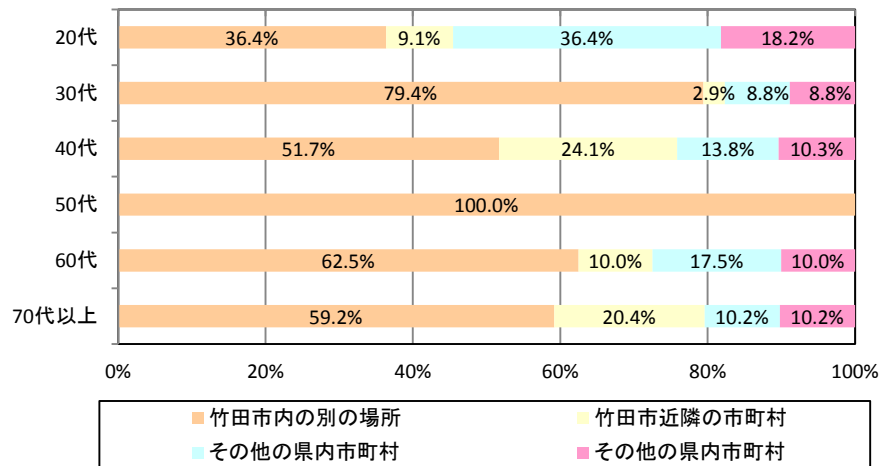
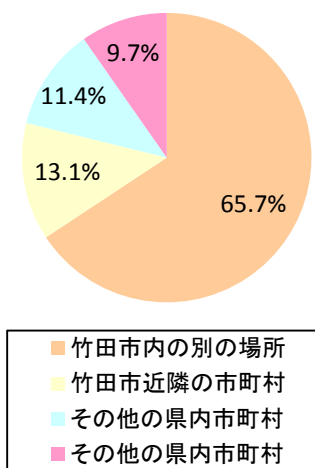
(3) 住宅や住環境について

①現在の住宅以前に住んでいた場所

現在の住宅以前に住んでいた場所は、「竹田市内の別の場所」が65.7%で最も多く、次いで「竹田市近隣の市町村」が13.1%、「その他の県内市町村」が11.4%と続きます。

年齢別では、特に20代で竹田市外からの入居者の割合が高くなっています。

■以前の住まい（左：全体 右：年齢別）

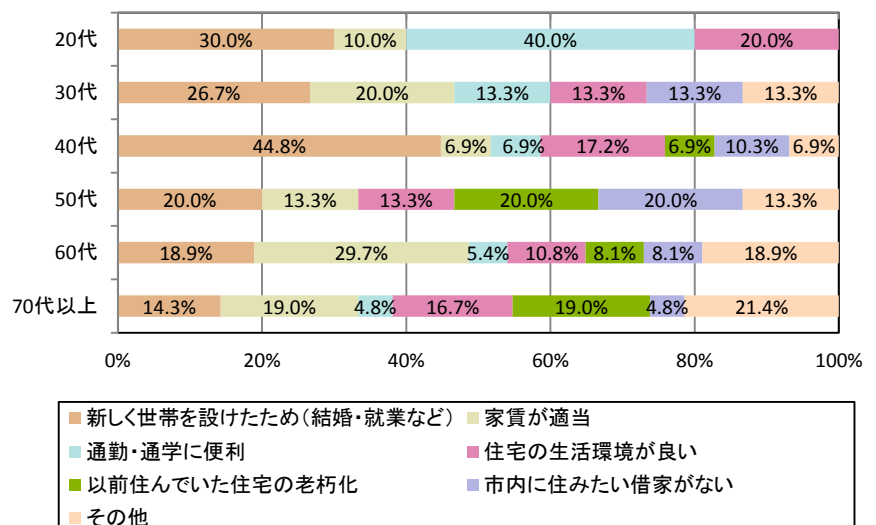
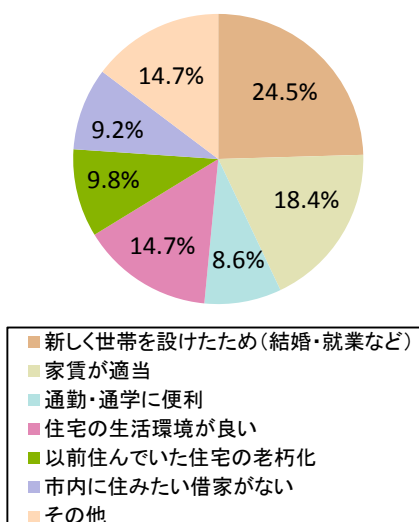


②入居理由

公営住宅等への入居理由としては、「新しく世帯を設けたため（結婚・就業など）」が24.5%で最も多く、次いで「家賃が適当」が18.4%、「住宅の生活環境が良い」が14.7%と続いています。

年齢別で見ると、若い世代ほど「世帯分離（結婚・就業など）」、「通勤・通学に便利」を理由とする回答者が多く、50代以上では「以前住んでいた住宅の老朽化」を理由とする入居者の割合が比較的高くなっています。

■入居理由（左：全体 右：年齢別）



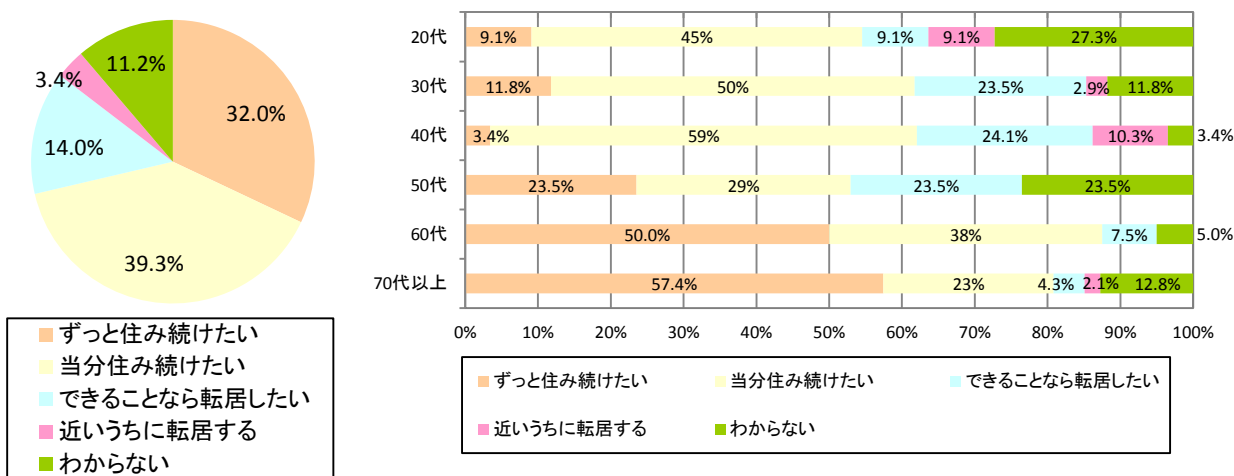
(4) 今後の居留意向について

① 今後の居留意向

今後の居留意向については、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」が合わせて71.3%に及び、「できることなら転居したい」、「近いうちに転居する」と回答した入居者は17.4%に留まっています。

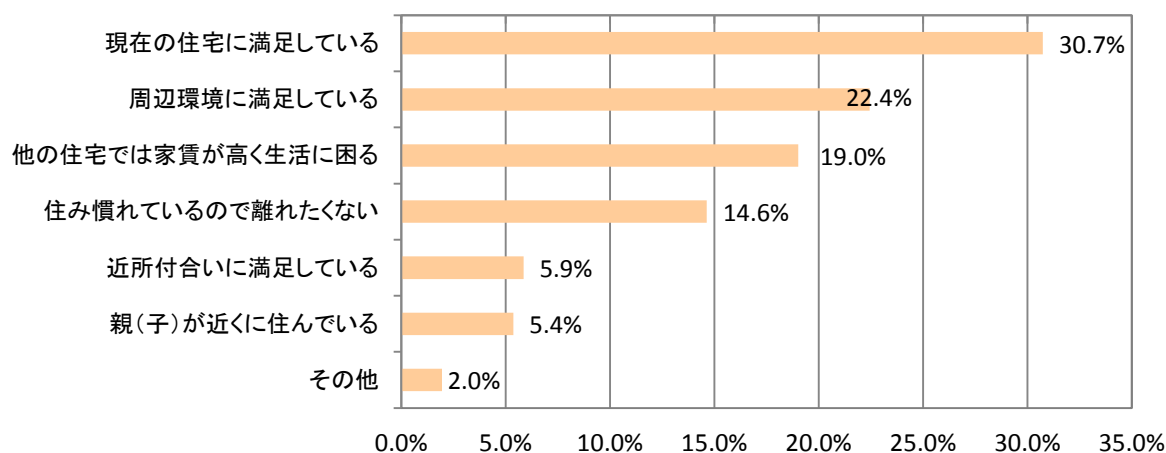
年齢別で見ると、60代以上の世代は「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」と感じている回答者が8割を超えています。一方で、30代～50代の世代では「できることなら転居したい」、「近いうちに転居する」の割合が比較的高くなっています。

■ 今後の居留意向（左：全体 右：年齢別）

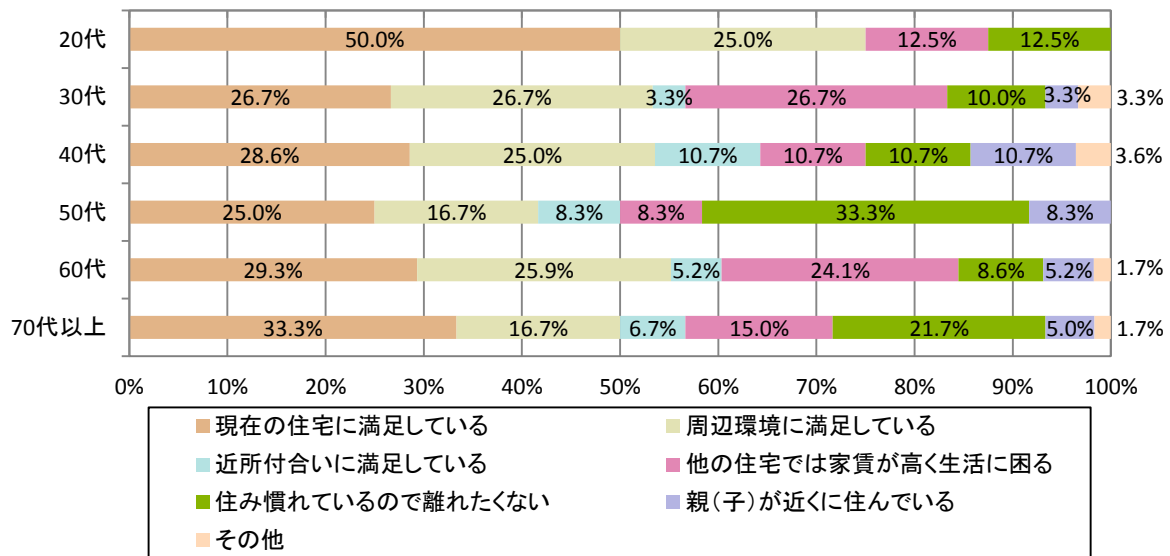


現在の住宅に「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」と感じている理由としては、「現在の住宅に満足している」が30.7%で最も多く、次いで「周辺環境に満足している」が22.4%、「他の住宅では家賃が高く生活に困る」が19.0%と続きます。「住み慣れているので離れたくない」と感じている入居者は、50代と70代以上で多くなっています。

■ 住み続けたい理由（複数回答）



■住み続けたい理由（年齢別）

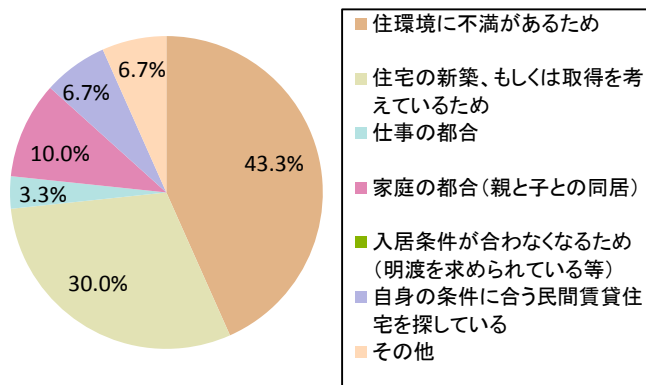


「できることなら転居したい」、「近いうちに転居する」と考えている理由としては、「住環境に不満があるため」が43.3%と最も多く、「住宅の新築、もしくは取得を考えているため」が30.0%、「家庭の都合」が10.0%と続きます。

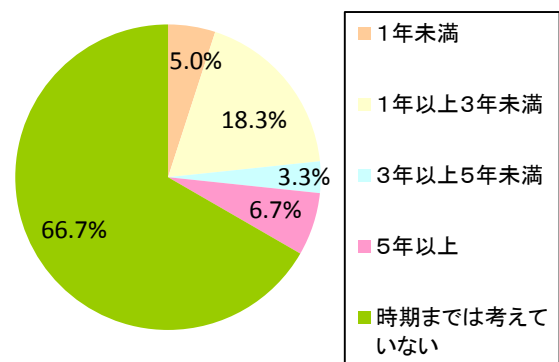
転居の時期としては、「時期までは考えていない」が66.7%で最も多くなっています。

転居する場合の希望地は、「市外」が28.8%で最も多く、次いで「竹田地区東部」が19.2%と続きます。転居後希望する住宅は、「自分の持家」、「他の公営住宅」が多くなっています。

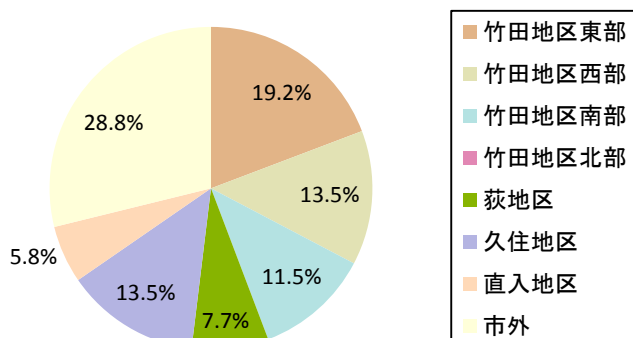
■転居を考えている理由



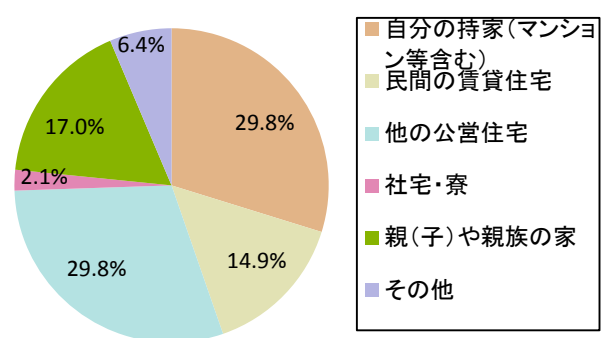
■転居の時期



■転居する場合の希望地



■転居後希望する住宅

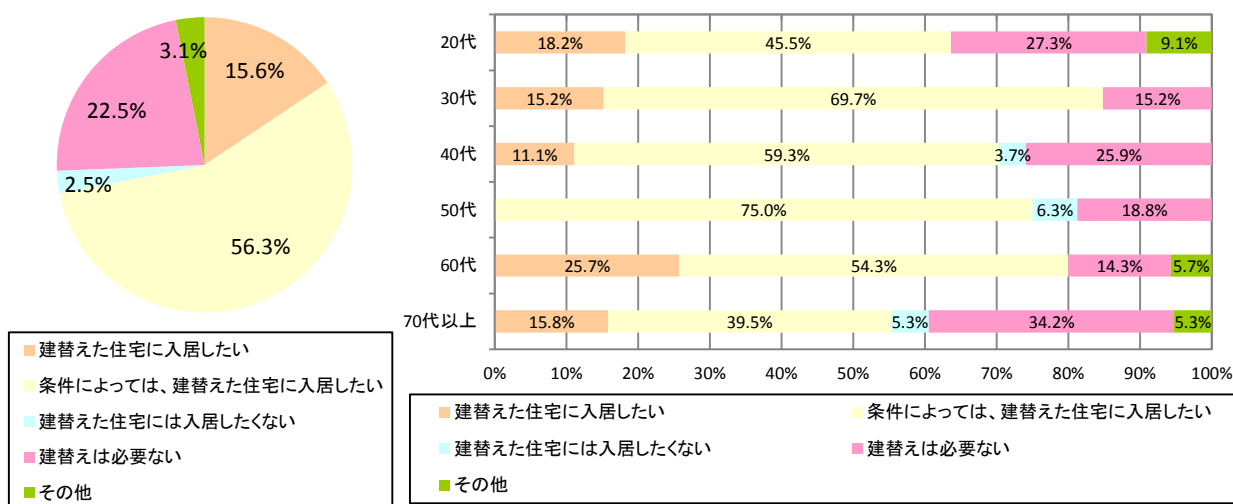


②住宅建替え時の対応

現在居住している公営住宅等が将来建替えられた場合、「条件によっては、建替えた住宅に入居したい」が 56.3%で最も多く、次いで「建替えは必要ない」が 22.5%、「建替えた住宅に入居したい」が 15.6%となっており、「建替えた住宅には入居したくない」と回答した入居者は 2.5%に留まっています。

年齢別では、60代で「建替えた住宅に入居したい」と考える回答者の割合が 25.7%と、他の年代と比べて高くなっています。

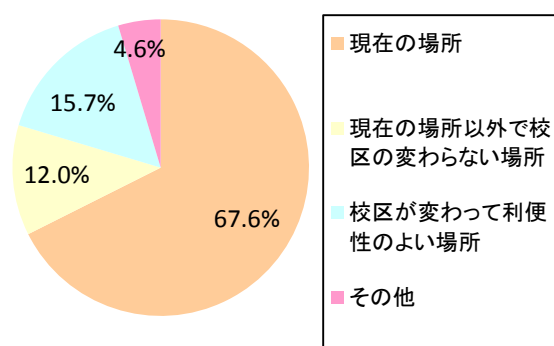
■将来住宅が建替えられた場合の対応（左：全体 右：年齢別）



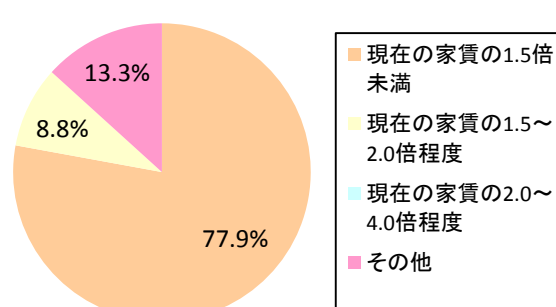
「条件によっては建替えた住宅に入居したい」と回答した入居者に対し、希望する立地条件を尋ねたところ、「現在の場所」が 67.6%で最も多く、「校区が変わって利便性の良い場所」が 15.7%、「現在の場所以外で校区の変わらない場所」が 12.0%と続きます。

家賃の条件としては、「現在の家賃の 1.5 倍未満」が 77.9%と大半を占めています。

■建替え時に望む条件（立地）



■建替え時に望む条件（家賃）

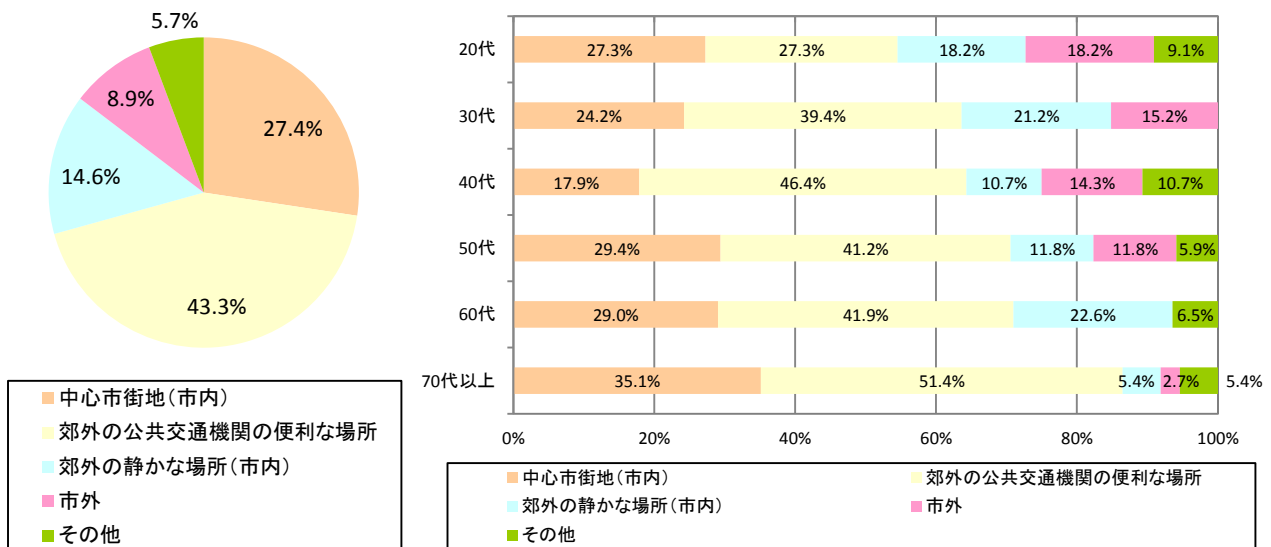


③高齢期の住まい方

高齢期に希望する居住場所としては、「郊外の公共交通機関の便利な場所」が43.3%で最も多く、「中心市街地（市内）」が27.4%、「郊外の静かな場所」が14.6%と続きます。

年代別では、高齢になるほど「郊外の公共交通機関の便利な場所」を望む割合が高くなっています。

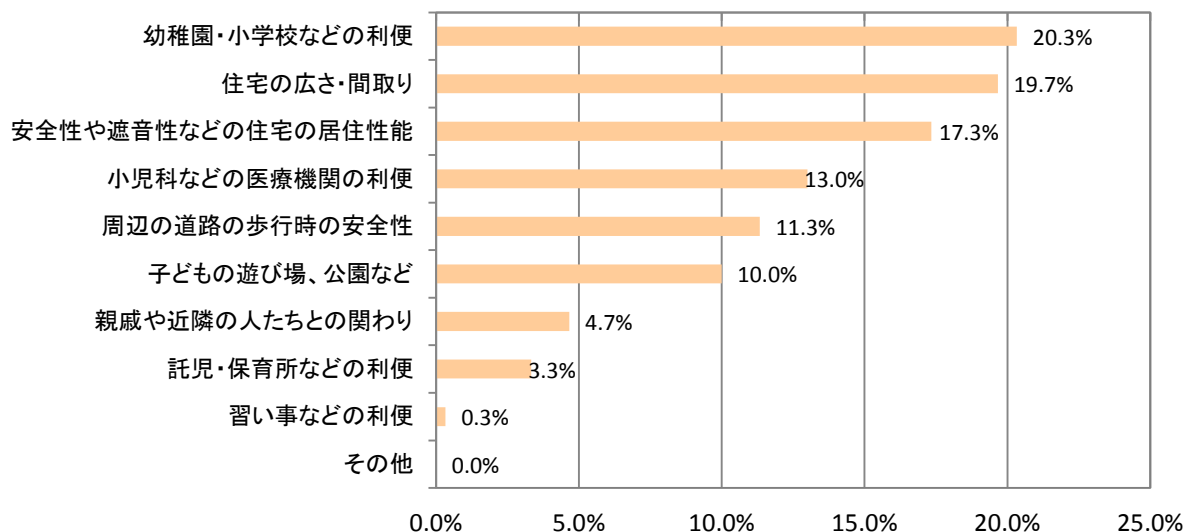
■ 高齢期の居場所（左：全体 右：年齢別）



④子育て時に重視する点

子育てをする上で、住宅や住環境について重視する点は、「幼稚園・小学校などの利便」が20.3%と最も多く、次いで「住宅の広さ・間取り」が19.7%、「安全性や遮音性などの住宅の居住性能」が17.3%と続きます。

■ 子育てする上での住宅や環境で重要だと思うもの（複数回答）

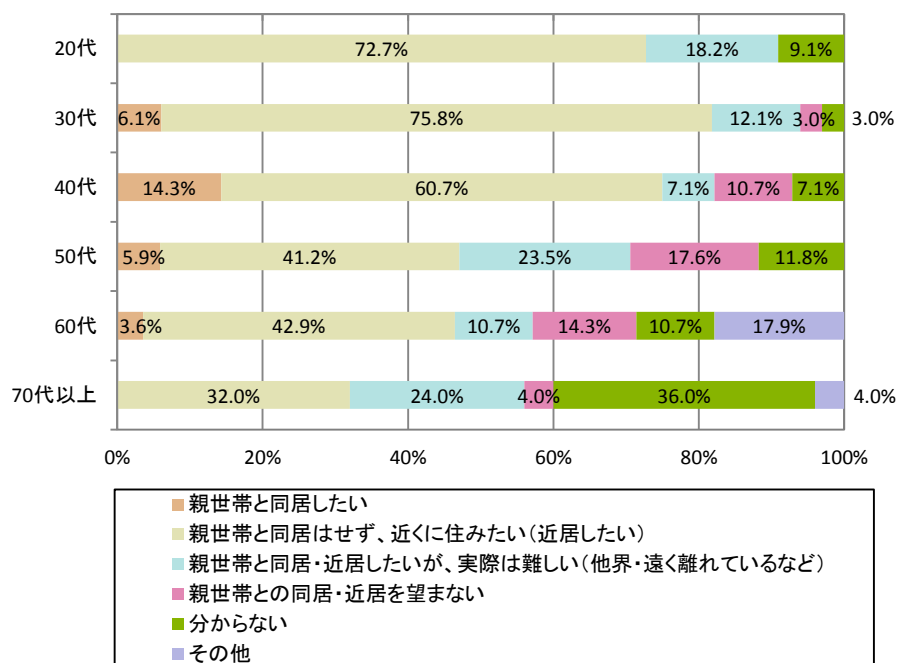
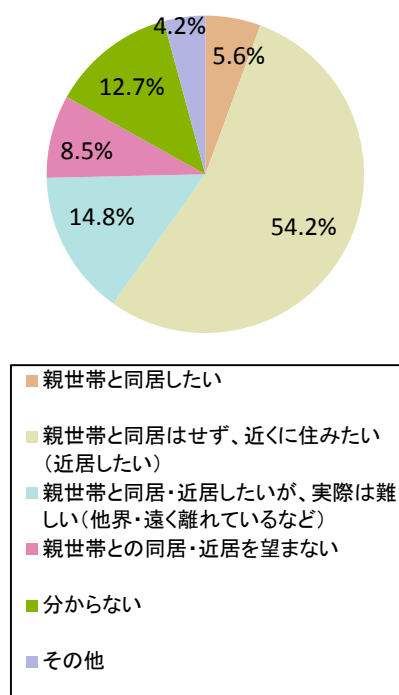


⑤親世代との同居や近居（概ね30分以内の距離に住むこと）に関する意向

親世代との同居や近居については、「親世帯と同居はせず、近くに住みたい（近居したい）」が54.2%と最も多く、次いで「親世帯と同居・近居したいが、実際は難しい（他界・遠く離れているなど）」が14.8%と続いています。

年代別では、20～40代で「親世帯と同居はせず、近くに済みたい（近居したい）」と考えている回答者の割合が高くなっています。

■子育てする上での住宅や環境で重要だと思うもの（複数回答）【年齢別】

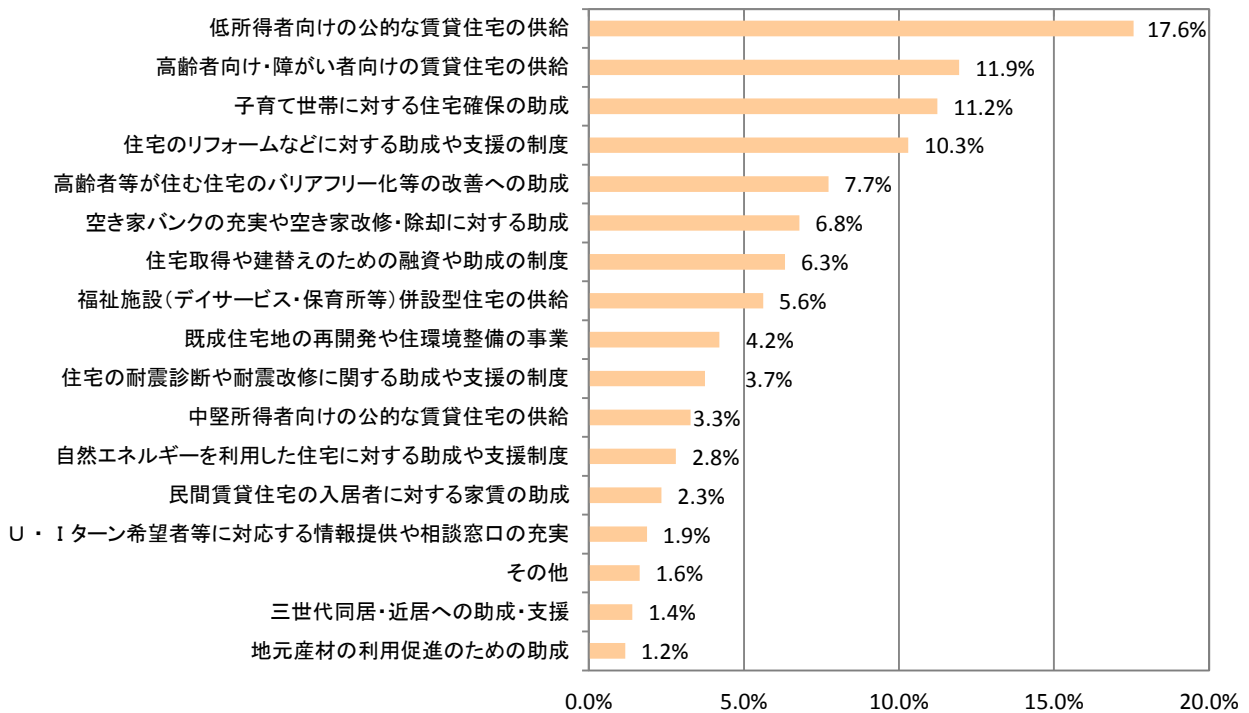


（5）市の住宅施策について

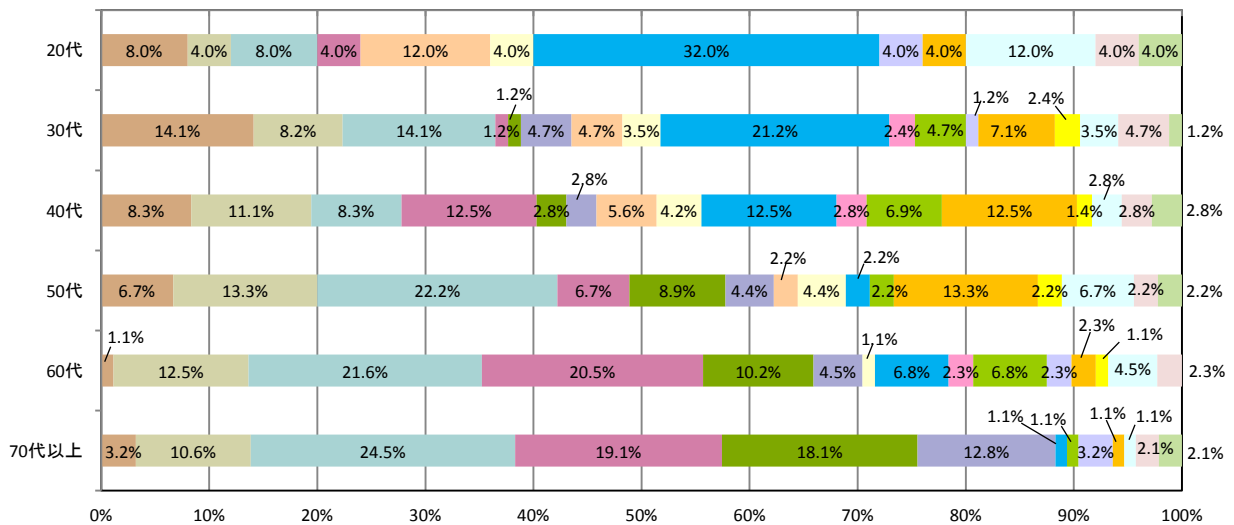
本市の住宅施策の中で興味のある施策としては、「低所得者向けの公的な賃貸住宅の供給」が17.6%と最も多く、次いで「高齢者向け・障がい者向けの賃貸住宅の供給」が11.9%、「子育て世帯に対する住宅確保の助成」が11.2%、「住宅のリフォームなどに対する助成や支援の制度」が10.3%と続きます。

年齢別では、20代、30代では「子育て世帯に対する住宅確保の助成」への関心が高く、50代以上では、「低所得者向けの公的な賃貸住宅の供給」、「高齢者向け・障がい者向けの賃貸住宅の供給」に関する施策への関心が高くなっています。

■興味のある住宅施策（複数回答）



■興味のある住宅施策【年齢別】（複数回答）



- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ■ 住宅取得や建替えのための融資や助成の制度 | ■ 住宅のリフォームなどに対する助成や支援の制度 |
| ■ 低所得者向けの公的な賃貸住宅の供給 | ■ 高齢者向け・障がい者向けの賃貸住宅の供給 |
| ■ 高齢者等が住む住宅のバリアフリー化等の改善への助成 | ■ 福祉施設（デイサービス・保育所等）併設型住宅の供給 |
| ■ 中堅所得者向けの公的な賃貸住宅の供給 | ■ 民間賃貸住宅の入居者に対する家賃の助成 |
| ■ 子育て世帯に対する住宅確保の助成 | ■ 三世帯同居・近居への助成・支援 |
| ■ 既成住宅地の再開発や住環境整備の事業 | ■ U・Iターン希望者等に対応する情報提供や相談窓口の充実 |
| ■ 空き家バンクの充実や空き家改修・除却に対する助成 | ■ 地元産材の利用促進のための助成 |
| ■ 住宅の耐震診断や耐震改修に関する助成や支援の制度 | ■ 自然エネルギーを利用した住宅に対する助成や支援制度 |
| ■ その他 | |

第4章 住生活における課題

1. ひとの状況に関する課題

【ひとの状況】

- 人口は5年ごとに約2,000人ずつ減少し、世帯数は10年間で約1,000世帯減少。
- 20年間で年少人口割合は4.6%減、生産年齢人口割合は11.7%減、老年人口割合は16.3%増。
- 全国、大分県を上回るペースで高齢化が進行。
- 近年は、自然動態、社会動態ともに減少傾向にある。
- 地域によって、人口減少率、高齢化率に大きな差がある。
- 世帯構成は、「夫婦のみの世帯」と「単身世帯」で過半数を占めている。
- 「高齢者単身世帯」が急速に増加している。
- 小学校には、「複式学級」が多く存在する。



【ひとの状況に関する課題】

①超高齢社会への対応

高齢化が急速に進行し、高齢者単身世帯が増加していることを踏まえ、住宅のバリアフリー化や日常の暮らしを支える生活支援サービスの充実、地域での支え合いなど、高齢者や障がい者が住みなれた地域で自分らしく安心して住み続けられる住環境整備が求められます。

②子育て世帯の定住促進

少子・高齢化や過疎化の進行を抑制するためには、特に若い世代や子育て世帯の移住・定住を促進し、これらの世代が住んでみたいと思える良好な住環境整備が求められます。

③U I Jターン促進につながる体制づくり

人口・世帯数ともに減少するなか、本市の活性化のためには、出身地のふるさとに戻るUターンや地縁のない地方で暮らすIターン、ふるさとの近くの都市に戻るJターンなどの希望者等への情報提供や支援体制の充実を図る必要があります。

④人口・世帯数の減少に伴う空き家の増加への対応

人口・世帯数の減少に伴い、空き家の問題が顕在化しています。適切な管理がされていない空き家の中には、防災、衛生、景観などに悪影響を及ぼすものもあり、地域力の低下につながる恐れもあります。

今後危険な空き家を増やさないために、空き家の適正な維持管理、利活用、老朽空き家の除却が求められます。

2. 住まいの状況に関する課題

【住まいの状況】

- 住宅総数は11,290戸、空き家率は19.1%で、全国・大分県の平均よりも高い。
- 持ち家の比率が82.2%と高く、民営借家の比率は低い。
- 新耐震基準以前に建てられた住宅が5割を超えている。
- 1住宅あたりの延べ床面積平均は135.36㎡で、ゆとりのある広い住宅が多い。
- 最低居住水準未満世帯の比率は、子育て世帯で高い傾向にある。
- 約2/3の住宅がバリアフリー化未対応である。
- アンケート調査では、住宅について改善したい点として、「地震に対する安全性」、「高齢者対策（バリアフリー）」、「浴室・便所の設備」、「台所の設備・広さ」を求める割合が高い。
- 住宅施策の中では、「住宅のリフォームなどに対する助成や支援」、「住宅のバリアフリー改善への助成」、「空き家バンクの充実や空き家改修・除去に対する助成」への関心が高い。



【住まいの状況に関する課題】

①災害に強い安全な住まいづくり

東日本大震災や熊本地震等を受けて、住宅の地震に対する安全性への要求が高いこと、また、本市においては新耐震基準以前に建てられた住宅が多いことを踏まえ、災害時の被害を最小限に抑えるためにも、住宅の耐震化を推進するなど、安全性向上のための対策が必要です。

②建築物等のユニバーサルデザイン※化

高齢化が進行するなか、バリアフリー化未対応の住宅が多く、「住宅のバリアフリー改善への助成」に対する関心も高いことから、誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインの住まいづくりが求められています。

③既存ストックの有効活用と良質な住宅ストックの形成

増加する市内の空き家等を資源として有効活用し、定住促進による地域の活性化を目指すため、現在取り組んでいる空き家バンク制度の普及促進と移住希望者の確保が求められています。

また、住宅のリフォームなどに対する助成や支援制度の充実により、出来るだけ長く住まうことのできる良質な住宅ストックを増やしていくことが必要です。

④自然環境に配慮した住まいづくり

地球温暖化問題の深刻化を受けて、エネルギー使用の効率化や資源のリサイクル、住宅地の緑化など、環境負荷の低減に配慮した住まいづくりが求められています。

また、森林の持つ環境保全機能や防災機能を維持し、適切な管理を進めるためには、地域産材の利用拡大と林業部局と連携した良質な木造住宅の建設促進が必要です。

3. まちの状況に関する課題

【まちの状況】

- くじゅう連山、阿蘇外輪山などの山々や大野川、湧水群など、豊かな自然に恵まれている。
- 「農村回帰宣言」を行い、移住・定住の促進を目指したまちづくりを行っている。
- 「竹田市地方創生 TOP 総合戦略」等に基づき竹田市版コンパクトシティを推進している。
- 竹田城下町では、歴史的資源を活かした城下町再生プロジェクトが進められている。
- 学校施設や福祉施設などの公共施設は、竹田地域市街地部に多く集積している。
- 過去 30 年間の住宅開発は、豊後竹田駅及び玉来駅周辺に集中している。
- アンケート調査では、住環境について改善したい点として、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便性」、「交通（道路）の安全性」、「地震に対する安全性」、「空き家の増加」に対する改善意向が高い。
- 子育て時に重視する点として、「小児科などの医療機関の利便」、「幼稚園・小学校などの利便」、「周辺の道路の歩行時の安全性」、「託児・保育所などの利便」を望む割合が高い。



【まちの状況に関する課題】

①誰もが安心して暮らせるまちづくり

地震や火災、水害などの災害や犯罪、急病時など、誰もが安心して暮らせるよう、生活道路や下水道等の都市基盤及び避難場所となる公園等の整備、防犯灯の設置などによる住環境の改善が必要です。

②地域資源を活用した魅力あるまちづくり

豊かな自然環境や湧水、温泉、城下町の歴史情緒、美しい景観など、長い歴史と文化に培われた地域の個性を活かした良好な住環境の創出、まちなみの整備等により、交流人口の増大やまちの活性化につなげる必要があります。

特に本市中心部では、城下町としての面影が残る歴史的景観を活かし、居住者・来訪者の双方にとって快適な城下町の再生が求められています。

③福祉・保健・医療などの他分野との政策連携

高齢者支援、介護支援、障がい者支援、子育て支援などの様々なサービスや制度と住まい・まちづくりを連携させ、より高い生活の質を確保する必要があります。

④まちなか居住促進による生活利便性が高いまちづくり

アンケート調査では、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便性」を望む声が多いことから、高齢者や障がい者、乳幼児のいる家族にとっても便利な日常生活が送れるよう、核地域の特性に応じて、コンパクトかつ利便性の高いまちづくりが求められています。

4. 公営住宅等に関する課題

【公営住宅等の状況】

- 公営住宅等ストックの管理戸数は、一般公営住宅が390戸、特定公共賃貸住宅が88戸、定住促進住宅が44戸、改良住宅が6戸。
- 耐用年数を超えているものが26.1%、耐用年数の1/2を超えているものが30.3%。
- 今後の居住意向として、「住み続けたい」と回答する入居者が71.3%に及ぶ。



【公営住宅等に関する課題】

①多様なニーズに対応した公営住宅の供給

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、低所得者世帯など、真に住宅に困窮する世帯が安心して暮らせる住宅セーフティネットの確保が求められています。

また、定住促進による地域の活性化を目指して、若年世帯等のニーズに応じた住宅の供給が求められています。

②適正な維持管理

本市の公営住宅等の現状を踏まえ、老朽化の進んだ公営住宅等の計画的な建替えを推進するとともに、長期にわたり良好なストックとして活用していくため、予防保全的な観点から、適正な改善及び維持・管理を行っていくことが必要です。



定住促進住宅（アルバ代官町）

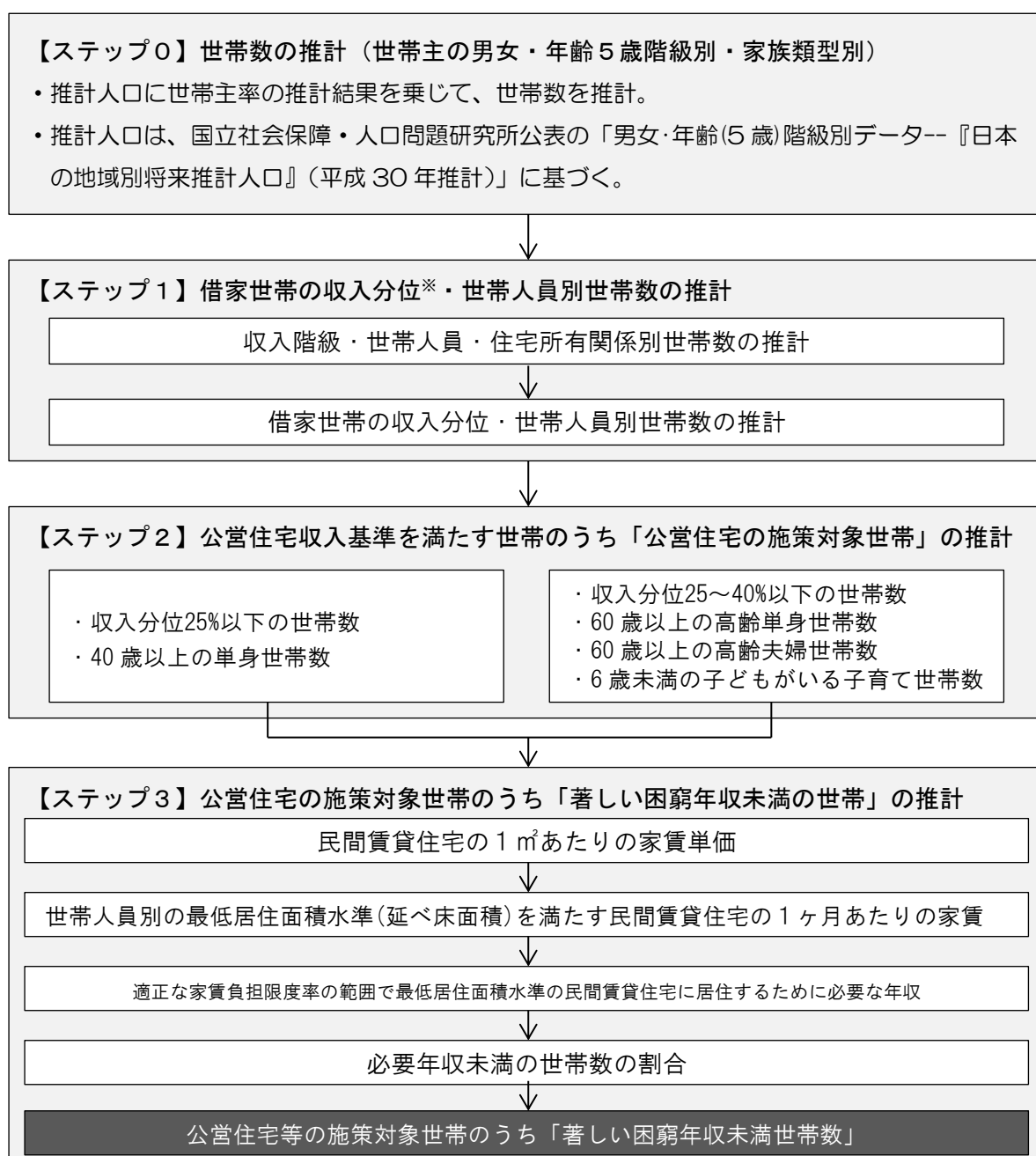
第5章 計画フレームの設定

1. 公営住宅等の需要に関わる世帯数の推計

(1) スtock推計の流れ

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び最良階層）の世帯数を推計します。そのうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という）について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された「Stock推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し推計します。

推計の流れは以下の通りです。



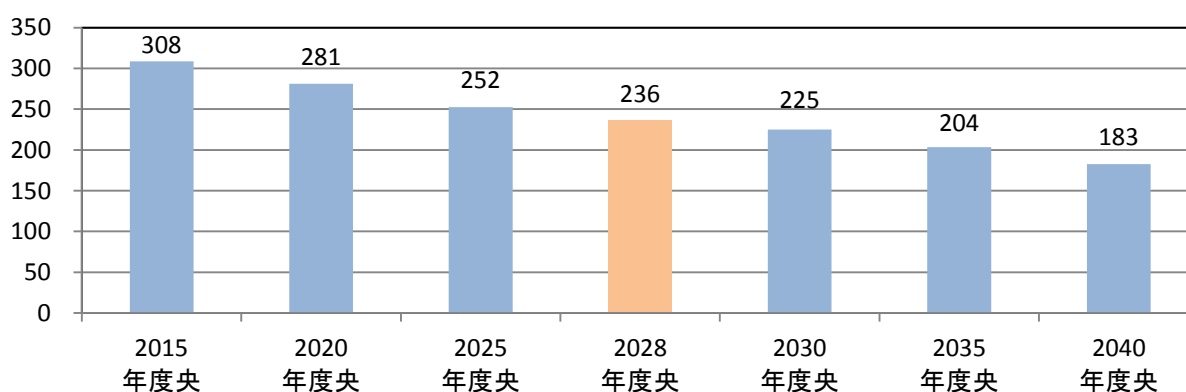
(2) スtock推計の結果

「ストック推計プログラム」による推計結果は以下の通りです。

	2015 年	2020 年	2025 年	2028 年	2030 年	2035 年	2040 年
人口	22,332	20,346	18,358	17,225	16,469	14,743	13,092
世帯数	9,037	8,373	7,620	7,228	6,966	6,320	5,774
借家世帯数	1,546	1,364	1,204	1,126	1,074	956	859
公営住宅施策対象世帯数	1,088	987	880	825	788	702	627
著しい困窮未満世帯数	308	281	252	236	225	204	183

※2028年（目標年次）の推計値は、2025年と2030年の線形補完により算出

■ 著しい困窮年収未満世帯数の推移



2. 公営住宅の目標管理戸数の検討

ストック推計プログラムで算定された「著しい困窮年収未満世帯数」の全てを公営住宅等で対応することとします。

目標年次である2028年における著しい困窮年収未満世帯数は236世帯であるのに対し、現在の管理戸数は471戸（市営・県営を合計した戸数）であり、公営住宅は235戸の供給過剰になると推計されます。

一方で、市営住宅への入居率は約92%（政策空家除く）と高く、民営借家ストックの数は県内他都市と比べて少ないことから、市営住宅における住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットとしての役割は依然大きいものと考えられます。

このため、公営住宅（市営）については、「竹田市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、現在の管理戸数390戸から10戸減の380戸を目標管理戸数としますが、今後の人口減少を視野に入れ、需給バランスを考慮し、適正な戸数の供給を検討します。

なお、公営住宅の目標管理戸数は、「竹田市公営住宅等長寿命化計画」の改訂内容に基づき随時見直しを行うものとします。

公営住宅の目標管理戸数（2028年） **380戸**とする。

3. 特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅の目標管理戸数の検討

特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅は、比較的所得の高い階層向けの住宅で、過疎対策及び若者の定住促進を目的としています。今後も引き続き、定住促進に向けた受け皿としてこれらを活用することを目指し、当面は現在の管理戸数である88戸を維持します。

特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅の目標管理戸数 **88戸**とする。

4. 定住促進住宅の目標管理戸数の検討

定住促進住宅は、市内に居住しようとする子育て世帯等を支援するもので、若者の定住促進、学童・児童数の増加などを目的としています。当面は現在の管理戸数である計44戸を目標管理戸数とし、今後の社会情勢の変化等に応じて柔軟に見直しを行います。

定住促進住宅の目標管理戸数 **44戸**とする。

5. 改良住宅の目標管理戸数の検討

改良住宅は、住宅地区改良法に基づき建設された住宅であるため、当面は現在の管理戸数である計6戸を目標管理戸数とします。

改良住宅の目標管理戸数 **6戸**とする。

6. 移住定住を促進する住宅の整備

団塊の世代をはじめ、大都市圏で就業、生活してきた中高年層が現役を退き、自然豊かな中での暮らしを望む風潮が広がりを見せています。また、若年層においては、大地を相手に働く農林業に魅力を見出し、真剣に取り組みたいという若者たちが増えています。こうした農村回帰を実践するU・Iターン者たちの受け入れを可能にするため、空き家等既存ストックを活用し、移住定住住宅として整備を図るなどの検討を進めます。

第6章 住宅政策の基本理念と目標

1. 住宅政策の基本理念

本市の住環境は、山々の緑と肥沃な大地、そして豊富な湧水などの豊かな自然に育まれ、また、歴史・人・文化・食などの多彩な魅力に彩られています。しかし、一方では、人口減少や少子高齢化に伴う過疎の進行、産業構造の変化や温暖化等の環境問題、空き家問題など、地域社会を取り巻く課題が深刻化しています。

住まいは単に住む場所だけでなく、人々が様々な生活を営み、次の世代へ引き継いでいく文化をつくる場でもあります。

このことから、誰もが安心して安全に暮らすことができるのはもちろんのこと、竹田らしい良質な住まい・まちを守り、育て、大切に手入れをしていくことが必要です。

また、市外の若者や子育て世帯、団塊の世代が住んでみたいと思える住まい・まちづくりは、新たな住文化の育成と地域の活性化につながります。

こうした状況を踏まえ、本市では地域の個性を尊重しながら、大都市圏では決して真似することのできない、ここらと暮らしの豊かさを実感できる住まい・まちづくりを目指し、住宅政策の基本理念を次のように定めます。

また、住宅政策の基本理念を踏まえて、住宅政策の基本目標を次のように定めます。

住宅政策の基本理念

豊かな地域力を活かした 竹田らしい 住まい・まちづくり

住宅政策の基本目標

基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

基本目標2 長く住み続けられる住まい・まちづくり

基本目標3 定住を促進する住まい・まちづくり

基本目標4 地域特性を活かした住まい・まちづくり

2. 住宅政策の基本目標

基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

自力で適切な居住水準を確保できない低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯などに対し、安心して暮らせる住宅の確保を目的としたセーフティネットの構築を、官民協働で進めます。

また、少子高齢化が進行するなか、福祉施策等との連携により、全ての人が自立して生活できるユニバーサルデザインに配慮した住環境の実現を目指すとともに、安心して子供を産み、育てられる、子育てに配慮した住宅の供給を促進します。

■施策の展開方向

- 高齢者等が安心して暮らせる住まい・住環境づくり
- 子育てしやすい住まい・住環境づくり
- 公営住宅等の適切な維持管理と供給

■基本目標を達成するための主な成果指標

項目	現状値	目標値	備考
最低居住面積水準未達率	2.1% (平成 25 (2013) 年)	早期に解消	■目標値は、国・県指標に準ずる ■現状値は、住宅・土地統計調査のデータを参考
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	45.1% (平成 25 (2013) 年)	50.0% (2028 年)	■目標値は、国指標に準ずる ■現状値は、住宅・土地統計調査のデータを参考
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.8% (平成 25 (2013) 年)	60.0% (2028 年)	■目標値は、県指標に準ずる ■現状値は、住宅・土地統計調査のデータを参考
リフォームを実施する住宅の割合	4.1% (平成 25 (2013) 年)	6.0% (2028 年)	■目標値は、県指標に準ずる ■現状値は、大分県平均データを参考
市営住宅の個別改善戸数	303 戸 (平成 23 (2011) ～ 29 (2017) 年度)	189 戸 (2019～2025 年度)	■市独自指標 ■目標値は、公営住宅等長寿命化計画に基づく

【参考】最低居住面積水準・誘導居住面積水準とは

	概要	算定式	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	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	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	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なと考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡	40	55 【55】	75 【65】
		①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
【 】内は3～5歳児が1名いる場合						

基本目標2 長く住み続けられる住まい・まちづくり

地震や水害等の災害に強い良質な住まいづくりを進めるとともに、道路や公園などのインフラ整備による防災機能の向上を図り、誰もが安全に暮らすことのできる住環境の形成を目指します。

さらに、機能性、耐久性、快適性、エネルギー使用の効率性といった、住まいが備えるべき基本性能の維持向上を促進するとともに、自然環境や省エネルギーに配慮した、世代を超えて長く住み続けられる住宅ストックの形成を目指します。

■施策の展開方向

- 災害に強い安全な住まい・住環境づくり
- 将来にわたり活用される良質な住まいづくり

■基本目標を達成するための主な成果指標

項目	現状値	目標値	備考
耐震性を有する住宅ストックの割合	51.6% (平成 25 (2013) 年)	92.0% (2028 年)	■目標値は、国・県指標に準ずる ■現状値は、住宅・土地統計調査のデータを参考
がけ地近接等危険住宅移転事業の実施件数	制度なし	5 件 (2019～2028 年)	■市独自指標
省エネルギー対策を講じた住宅の割合※	9.8% (平成 25 (2013) 年)	20.0% (2028 年)	■目標値は、県指標に準ずる ■現状値は、住宅・土地統計調査のデータを参考
新設着工住宅に占める木造住宅の割合	89.8% (平成 24 (2012) ～ 29 (2017) 年平均)	現状維持	■市独自指標 ■現状値は、市独自データ

※住宅総数に対する「一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスが使用された住宅」の割合

基本目標3 定住を促進する住まい・まちづくり

人口減少が進むなかにおいて、今後も竹田市が持続的に発展していくために、本市に生まれ育った市民はもちろん、市外の人も住んでみたいと思えるよう、「生まれ育ってよし、移り住んでよし」の、定住促進に資する取組みを進めます。

具体的な取組みとして、空き家等の既存ストックの有効活用を推進し、人口定着を図るとともに、定住の受け皿になる住宅供給を促進します。

また、本市周辺部の空き家となった住宅や、市中心部へ転居を望む高齢者世帯の住宅を、農村回帰を欲するU・I・Jターン者の受け皿として活用を図ります。市中心部への転居を望む高齢者等は、公営住宅等をはじめとする住宅の確保を行うことで、医療や福祉施設、買い物等の利便性が向上し、安心な住生活を営めることが期待されます。これは竹田市独自のコンパクトシティの考え方であり、農村回帰と両立で既住定住※、移住定住を推進する施策として検討を進めます。

■施策の展開方向

- 農村回帰の受け皿確保の仕組みづくり
- 既存住宅ストック（空き家等）の有効活用

■基本目標を達成するための主な成果指標

項目	現状値	目標値	備考
空き家となっている住宅の比率	19.1% (平成 25 (2013) 年)	減少 (2028 年)	■市独自指標 ■現状値は、住宅・土地統計調査のデータを参考
U・I・J ターン者数	36 人 (平成 29 (2017) 年)	360 人 (2019～2028 年)	■市独自指標 ■現状値は、市独自データ
空き家バンクの利用希望登録者	118 人 (平成 29 (2017) 年)	300 人 (2019～2028 年)	■市独自指標 ■現状値は、市独自データ
農村回帰支援センターにおける移住・定住の相談件数	51 件 (平成 29 (2017) 年)	500 人 (2019～2028 年)	■市独自指標 ■現状値は、市独自データ

基本目標4 地域特性を活かした住まい・まちづくり

本市の広大で肥沃な台地や草原などの豊かな自然、夏季冷涼な気候を活かした農業、清らかな湧水、温泉、城下町の歴史情緒など、長い歴史と文化に培われた地域資源を保全・活用し、地域特性に応じた竹田らしい住まい・住環境づくりを目指します。

また、良好な住宅地の環境保全や改善を図るため、地域コミュニティを大切にするとともに、住民の主体的なまちづくり活動を支援し、地域の中で安心して住み続けることのできる住環境づくりを進めます。

■施策の展開方向

- 自然・歴史・文化を活かした竹田らしい住まい・住環境づくり
- 地域で安心して暮らせる良好なコミュニティづくり

■基本目標を達成するための主な成果指標

項目	現状値	目標値	備考
歴史的街なみの修景整備実施件数	99 件 (平成 14 (2002) ～ 29 (2017) 年累計)	140 件 (2002～2028 年累計)	■市独自指標 ■現状値は、市独自データ



上本町地区の歴史的街なみ



白水ダム

第7章 住宅施策の展開方向

1. 住宅施策の体系



2. 住宅施策の展開方向と具体的な施策

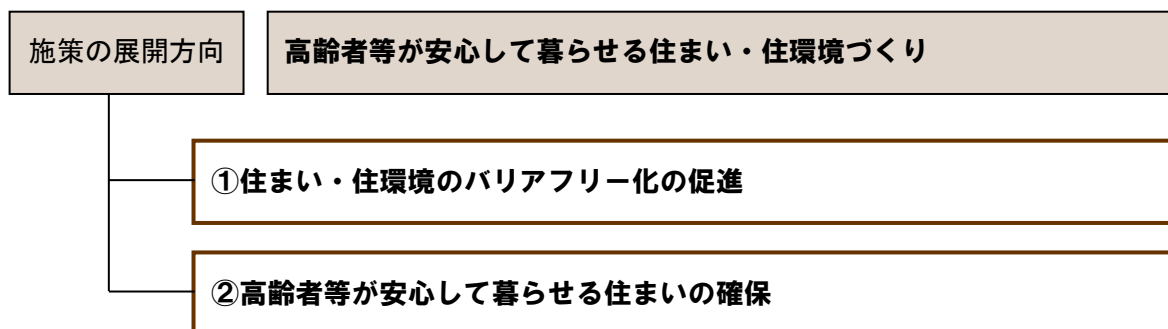
基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

1-1 高齢者等が安心して暮らせる住まい・住環境づくり

高齢化の進行に伴い、高齢者世帯や要介護者の増加など世帯構成が変化する中、高齢者や障がい者世帯が住み慣れた地域で生涯安心して暮らせる住まい・住環境づくりを目指します。

民間住宅や公共施設等においては、在宅で安全に暮らせるようバリアフリー化や介護のしやすい住宅改修を促進するとともに、在宅での日常生活が困難となった高齢者等のために住宅セーフティネットの構築を図り、高齢者向け住宅の供給を促進するなど、高齢者等の居住の安定確保を図ります。

■施策の体系



■具体的な施策

① 住まい・住環境のバリアフリー化の促進

- 高齢者や障がい者世帯が住み慣れた家庭で暮らし続けることができるよう、地域包括ケアシステムを推進・深化し、福祉施策と連携を図りながら、住宅改修の相談や情報提供を充実させるとともに、各種助成制度を活用した住宅のバリアフリー改修を促進します。
- 不特定多数の人々が利用する公共施設については、「高齢者、障がい者等の移動等円滑化の促進に関する法律※」及び「大分県福祉のまちづくり条例」に基づき、市内主要道路の段差の解消、幅の広い歩道の整備などユニバーサルデザインを導入した住環境整備を推進します。

■竹田市子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（高齢者バリアフリー型）（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
世帯要件	世帯員全員の前年の所得総額が350万円未満で65歳以上の高齢者がいる世帯
住宅要件	持ち家（賃貸住宅は除く。）
補助対象工事	高齢者用の寝室の増築及び内装改修、バリアフリー改修工事等（30万円未満の工事は対象外）
補助金額	補助対象工事費の20%（限度額30万円）

■竹田市在宅高齢者住宅改造助成事業（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
助成対象世帯	(1)おおむね65歳以上の介護保険の要介護認定において、要支援又は要介護と認定された在宅の高齢者のいる世帯又は住宅改造が必要と認められる在宅の75歳以上の高齢者がいる世帯。ただし、在宅高齢者の介護者が、高齢又は虚弱のため介護が困難な場合にあっては、高齢者の年齢は60歳以上であってもよいものとする。 (2)対象者の属する世帯の前年の所得税課税額が14万円以下の世帯。
助成対象工事	在宅高齢者が日常生活において直接利用する住宅の設備を在宅高齢者に適するように改造するもので次に掲げる箇所 (1)玄関(又は他の室外への出入口)、(2)台所、(3)浴室(脱衣室を含む)、(4)便所、(5)廊下、(6)居室、(7)階段、(8)洗面所、(9)その他必要と認められる箇所
対象経費	限度額60万円、助成基本額はその工事費から介護保険の住宅改修の支給限度基準額を控除した経費とし、その負担割合は、在宅高齢者の属する世帯の年度の所得状況により異なる

■竹田市在宅重度障害者住宅改造助成事業（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
助成対象世帯	竹田市に住所を有する者であって、住宅設備を改造する必要がある、かつ、対象者の属する世帯の前年の所得税課税額が14万円以下であり、かつ、次に掲げるいずれかの要件を備える障がい者又はその障がい者と同居するものとする。 (1)1級又は2級の身体障害者手帳の交付を受けている者 (2)A1又はA2(若しくはA)の療育手帳の交付を受けている者 (3)1級の精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者
助成対象工事	障がい者が日常生活において直接利用する住宅の設備を障がい者に適するように改造するもので次に掲げる箇所 (1)玄関(又は他の室外への出入口)、(2)台所、(3)浴室(脱衣室を含む)、(4)便所、(5)廊下、(6)居室、(7)階段、(8)洗面所、(9)その他必要と認められる箇所
対象経費	限度額60万円、助成基本額は他の法令等の規定による給付のある場合はその額を除くものとし、その負担割合は世帯の年度の所得状況により異なる

②高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保

- 高齢者世帯等が安心して暮らすことができる住まいの確保に向け、バリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」等の住まいの確保に向け検討を進めます。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録住宅等の情報提供や入居相談を行うために、居住支援協議会への参加又は設置の検討を行います。
- 民間賃貸住宅においては、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が安心して入居できるように、「家賃債務保証制度」等の周知を図ります。
- 市営住宅の整備にあたっては、高齢者世帯の日常生活や安否確認をサポートするために、福祉施策と連携して、「シルバーハウジング・プロジェクト」の導入を検討します。
- 住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、地域住民などによる高齢者や障がい者の見守り体制の構築や安否確認・緊急時対応等のサービス体制の構築を図ります。
- 子育てや介護などの支えあいを促進するとともに地域コミュニティの形成を図るため、三世代近居・同居の推進を検討します。

【参考】サービス付き高齢者向け住宅とは

高齢者の居住の安定確保に関する法律（通称「高齢者住まい法」）の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。
住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を整えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えることを目的とする。

【参考】家賃債務保証制度とは

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保障し、賃貸住宅への入居を支援する制度。
財団法人高齢者住宅財団が当該世帯の家賃債務等を保障することにより、賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への心配がほとんど無くなり、安心して当該世帯を賃貸住宅に入居させることが可能となる。

【参考】シルバーハウジング・プロジェクトとは

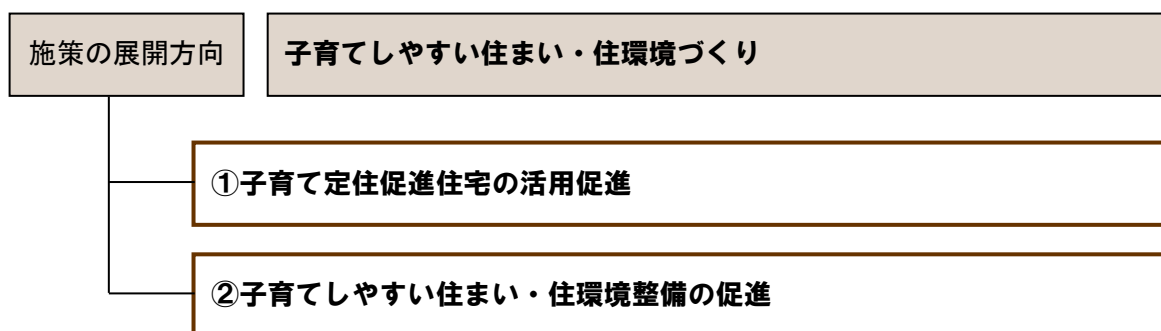
住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供をあわせて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。

1-2 子育てしやすい住まい・住環境づくり

少子・高齢化や過疎化が急速に進行するなか、特に若い世代や子育て世帯が市内に住み続けることができるよう、これらの世代が暮らしやすいと感じる住まい・住環境づくりを目指します。

子育てしやすい住まい・住環境づくりの実現に向けて、子育て世帯の定住に向けた新たな住宅づくりとともに、子育てしやすい住まいへの改修や住環境づくりを促進します。

■施策の体系



■具体的な施策

①子育て定住促進住宅の活用促進

- 良好な住環境の中で子育てができる「子育て定住促進住宅」について適切な運用を行うことにより、市内に居住しようとする子育て世帯の定住促進に努めます。

■子育て定住促進住宅の入居者募集要綱

（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
入居資格	①入居申込時において、竹田市外に居住している者。 ②入居申込時において、同居の子に小学生以下の子がいること。 ③地方税等を滞納していない者。 ④その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員でないこと。
入居できる期間	中学生以下の子と同居している間。ただし、同居の子がこの住宅から高等学校へ通学する場合は、高等学校在学中に限り入居延長が可能。
家賃及び敷金	①基準額 家賃 48,000円／月 ②控除項目及び金額（控除額の上限 45,000円／月） ・同居の小学生が1人のとき、20,000円控除 ・同居の小学生が2人のとき、30,000円控除 ・同居の小学生が3人以上のとき、40,000円控除 ・同居の小学生未満の子1人につき、5,000円控除 ③敷金 96,000円（基準家賃の2か月分）

②子育てしやすい住まい・住環境整備の促進

- 子育て世帯が安心して快適に暮らせるよう、間取りの変更や子ども部屋の増改築など、助成制度を活用した住まいの改修を促進します。
- 子どもが安心して遊ぶことのできる公園や遊び場等の整備に向けて、老朽化の進んだ遊具などの改修・更新などを推進します。
- 子育て世帯が安心して暮らせるよう、次世代育成施策と連携して、子育て相談などの子育て支援サービスや保育サービスの充実を図ります。
- 子育てや介護などの支えあいを促進するとともに地域コミュニティの形成を図るため、三世代近居・同居の推進を検討します。

■竹田市子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（子育て支援型）

（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
世帯要件	世帯員全員の前年の所得総額が600万円未満で18歳未満の子どもがいる世帯
住宅要件	持ち家（賃貸住宅は除く。）
補助対象工事	子ども部屋の増築、間取り変更、内装改修工事等（30万円未満の工事は対象外）
補助金額	補助対象工事費の20%（限度額30万円）

■竹田市子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（三世代同居支援型）

（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
世帯要件	18歳未満の子どもを含む三世代で構成される世帯（※予定を含む）
住宅要件	竹田市内にある既存住宅
補助対象工事	玄関、トイレ、浴室、キッチンの部位のうち1部以上を増設し、増設後に2分以上が複数となる工事
補助金額	補助対象工事費の50%（限度額75万円）



児童公園「竹の子ひろば」（空撮）

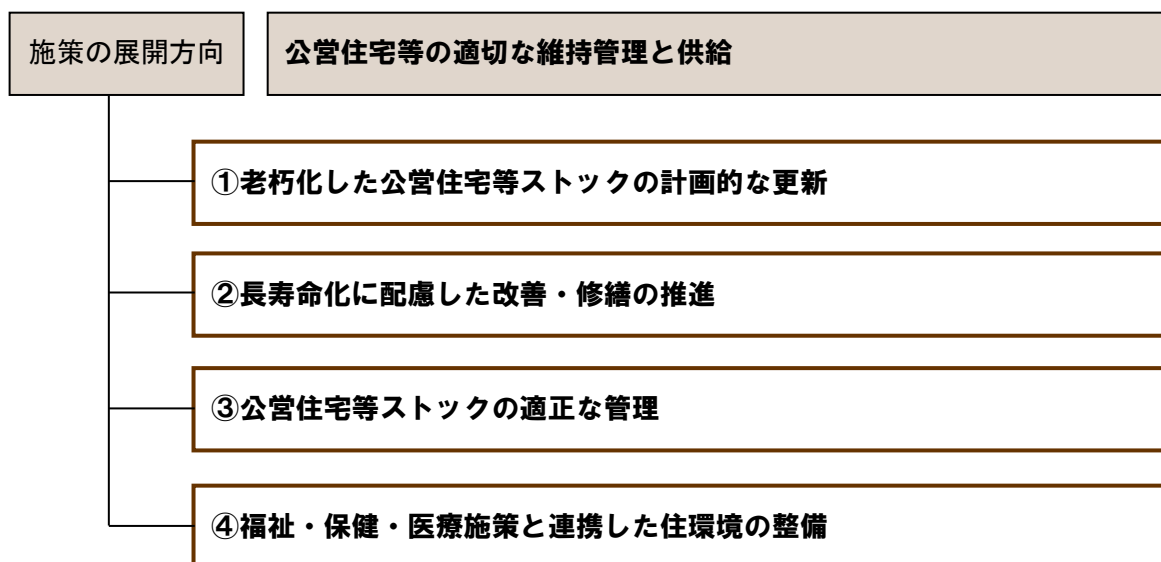
1-3 公営住宅等の適切な維持管理と供給

本市では、公営住宅 21 団地 390 戸、特定公共賃貸住宅 6 団地 88 戸を管理しています。これらの公営住宅等ストックの活用により、住宅の確保に配慮を要する低額所得者や高齢者、障がい者、ひとり親世帯、子育て世帯等、多様な住宅困窮者が安心して住み続けられる住まいづくりを目指します。

公営住宅等ストックの活用に向けて、老朽化した住宅においては、建替えや用途廃止による計画的な更新を行うとともに、住環境の向上や安全性の確保のための計画的な改善、修繕を推進します。また、福祉・保健・医療施策との連携により、多様なニーズに対応した住環境の整備を行うことを検討します。

公営住宅等の適正な維持管理については、平成 23 年度より導入した管理業務の外部委託先と連携・協力し、一層の効率化と入居者サービスの向上を行います。

■施策の体系



■具体的な施策

①老朽化した公営住宅等ストックの計画的な更新

- 老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、耐用年数を経過した老朽住宅の計画的な建替えを推進します。
- 狭小な敷地に立地する建替えが困難な住宅については、用途廃止や譲渡、他の住宅との統廃合の検討により、老朽住宅の計画的な解消を図ります。
- 今後の人口減少を視野に入れ、需給バランスを考慮し適正な戸数の供給を目指します。
- 建替えに際しては、誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインによる住まいづくりを推進します。

- 中堅所得者世帯や若者など既住者の定住を図り、高齢者世帯や子育て世帯などの多様なニーズに対応した型別の住宅供給を推進します。

②長寿命化に配慮した改善・修繕の推進

- 公営住宅等ストックの長寿命化を図るため、「竹田市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化した住宅の外壁や屋根・屋上防水等の耐久性の向上に資する改善と予防保全的な修繕、維持管理を実施します。
- 高齢者世帯や子育て世帯等が安心して暮らせるよう、公営住宅等ストックの住戸内や共用部の段差解消や手摺設置などのバリアフリー化を推進します。

③公営住宅等ストックの適正な管理

- 公営住宅等ストックの有効活用を図るため、高額所得者や滞納者に対する明け渡しの請求などを行い、入居の適正化に努めます。
- 高齢者、障がい者、ひとり親世帯、子育て世帯等住宅困窮度の高い世帯を優先的に支援するため、住宅困窮度を考慮した入居者選定方法を検討します。
- 管理代行^{*}及び指定管理者制度^{*}により導入した民間への管理委託先と連携・協力し、公営住宅等管理の効率化と入居者へのサービス向上を進めます。

④福祉・保健・医療施策と連携した住環境の整備

- 公営住宅等の整備にあたっては、高齢者世帯の日常生活や安否確認をサポートするために、福祉施策と連携して、シルバーハウジング・プロジェクトの導入を検討します。
- 周辺地域を含めた居住性の向上と公益サービスの充実を図るため、福祉・医療サービスと連携した公営住宅等の整備を推進します。
- 住宅部局と福祉部局で連携しながら、低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯などの子育て世帯、被災者、外国人、LGBT^{*}などの住宅確保要配慮者の円滑入居支援に対する効果的な取組みを推進します。

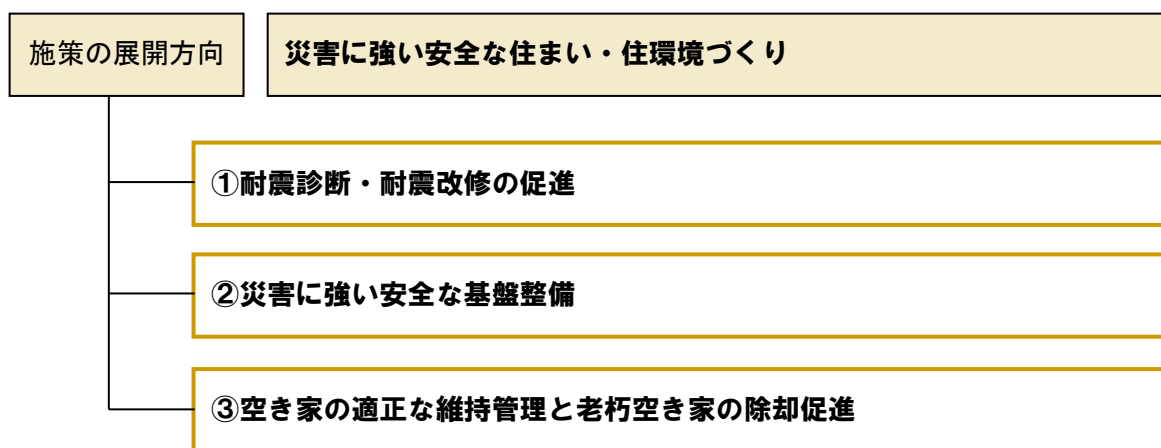
基本目標2 長く住み続けられる住まい・まちづくり

2-1 災害に強い安全な住まい・住環境づくり

近年多発する大規模な災害への危機感が高まっていることから、災害に強い住宅ストックの形成を目指すとともに、道路や公園などの都市基盤の整備、危険老朽空き家の建替えや除却の促進等により、誰もが安全・安心に暮らすことのできる住環境づくりを目指します。

また、古い住宅ストックが比較的多い本市においては、耐震化の必要性に対する普及・啓発を進めるとともに、耐震診断や耐震改修に対する支援を行い、既存住宅の耐震化を促進します。

■施策の体系



■具体的な施策

①耐震診断・耐震改修の促進

- 大規模な地震などの災害に備え、住まいの倒壊等による被害を減少させるため、昭和56年以前の新耐震基準以前に建築された住宅を中心に、耐震診断を促進します。
- 耐震性能が確保されていない住宅については、安全性の向上を図るため、県や建築士会及び建築業協会等との連携による適切な情報提供を通じ、助成制度を活用した住宅耐震改修を促進します。
- 耐震診断・耐震改修の相談を気軽にできるよう、市の広報・ホームページ等での情報提供や耐震化に関する資料・パンフレットの窓口常備・配布を行い、耐震診断・耐震改修の啓発を図ります。

■竹田市住宅耐震化総合支援事業（診断）

（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
対象住宅	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅（ただし、一定の条件を満たす建築物）
所有者負担額	5,500 円（ただし、形状や築年数によっては別途費用がかかる場合あり）

■竹田市住宅耐震化総合支援事業（改修）

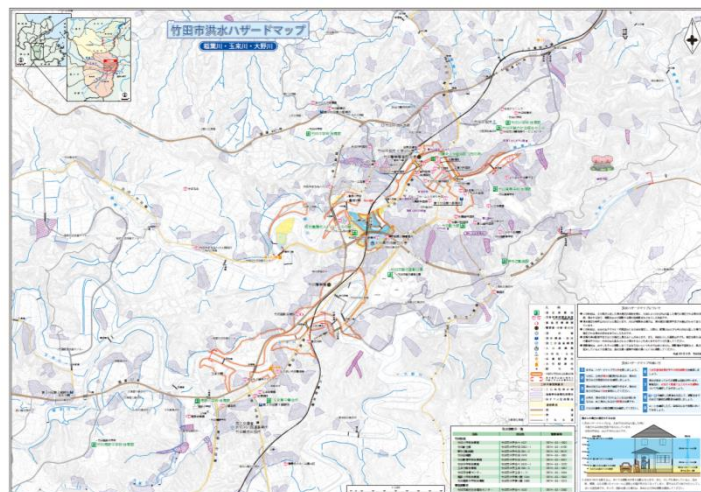
（平成31年3月現在）

実施主体	竹田市
対象住宅	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅（ただし、一定の条件を満たす建築物）で、耐震診断の結果、評点が 1.0 未満のもの
補助金額	補助対象経費の 3 分の 2 以内の額とし、80 万円を限度とする。

②災害に強い安全な基盤整備

- 老朽木造家屋が密集し、防災機能や住環境に課題を抱える地域では、不燃化建築物等への更新を促進し、防災機能の向上を図ります。
- 土石流、地すべりおよび急傾斜地の崩壊などの危険性を持つ区域については、市民の安全を確保するために、急傾斜地等の崩壊対策事業を促進します。
- 災害危険区域等の区域内にある危険住宅については、土砂災害等の危険から住民の生命の安全を確保することを目的として、がけ地近接等危険住宅移転事業を促進します。
- 災害の未然防止を図るため、道路・公園等のオープンスペース*や避難路の確保を図るとともに、狭あい道路*の解消により、緊急車両の通行や快適な歩行空間の創出など、地域の実情に応じた住環境の改善を図ります。
- 集中豪雨等による冠水や浸水等の解消に向け、河川改修事業等を進めるとともに、災害危険箇所や避難所等を示した「ハザードマップ*」等による啓発に努め、ハード・ソフトの両面からの総合的な対策を進めます。
- 地震によるブロック塀等の倒壊による危険性や構造基準等について、市民に安全対策の周知を行うとともに、危険なブロック塀などの除却を促進します。

■竹田市洪水ハザードマップ



③空き家の適正な維持管理と老朽空き家の除却促進

- 住宅密集地区等の老朽化が進み放置されている木造住宅について、地区の防災機能の向上、住環境の改善に向けて、空き家の適正管理及び危険老朽空き家の除却を促進します。

■老朽危険空き家等除却促進事業

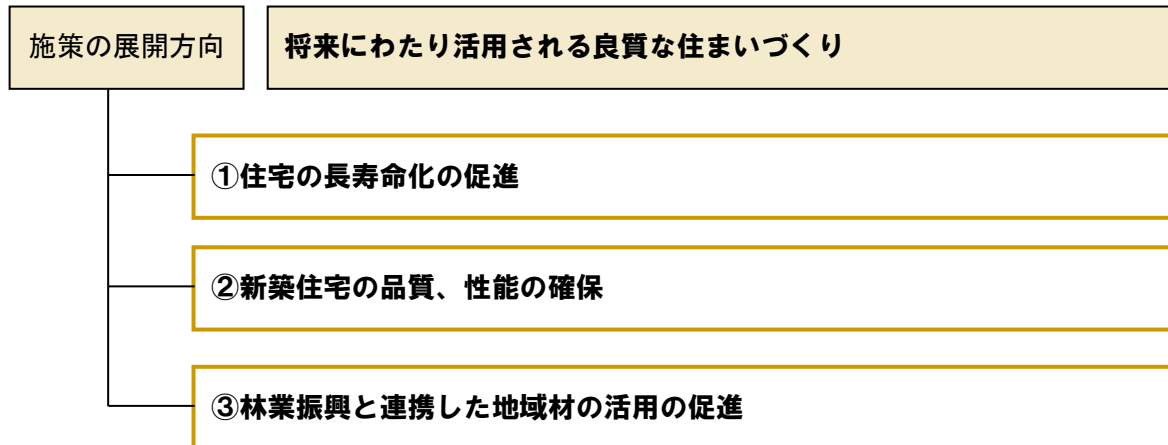
(平成31年3月現在)

実施主体	竹田市
対象住宅	(1) 竹田市内に存する建築物であること。 (2) 概ね1年以上無人であること、又は使用されていないこと。 (3) 所有権以外の権利が設定されていない建築物であること。 (4) 固定資産税課税台帳に登録されていること。 (5) 公共事業等の補償の対象となっていないこと。 (6) 竹田市内に事業所を置く事業者による工事であること。 (7) 新築、改築等建て替えに伴う除却ではないこと。 (8) 補助対象の老朽危険空き家等の敷地内にある工作物、竹木、動産等を全て除去し、更地とすること。 (9) 老朽危険空き家等判定表において、合計点数が100点以上に相当するもので、かつ、倒壊等により周辺住環境等を悪化させる危険性があるもの。 2 前項の補助対象には、補助を受ける目的で故意に破損させた場合を除く。
対象者	(1) 補助対象老朽危険空き家等の登記事項証明書（未登記の場合は固定資産税課税台帳又は固定資産税納税通知書）に所有者として登録されている者 (2) 前号に規定する者の相続人 (3) 前2号に規定する者から補助対象老朽危険空き家等の除去についての委任を受けた者 (4) その他市長が特に必要と認める者
所有者負担額	対象費用に2分の1を乗じて得た額とし、50万円を上限とする。

2-2 将来にわたり活用される良質な住まいづくり

長期にわたり住み継がれていく良質で長寿命な住まいづくりを目指して、長期優良住宅※の普及啓発を図るとともに、市民が安心して住宅を選択・取得することができるよう、住宅性能表示制度※の普及に努め、住宅の品質、性能の確保を図ります。

■施策の体系



■具体的な施策

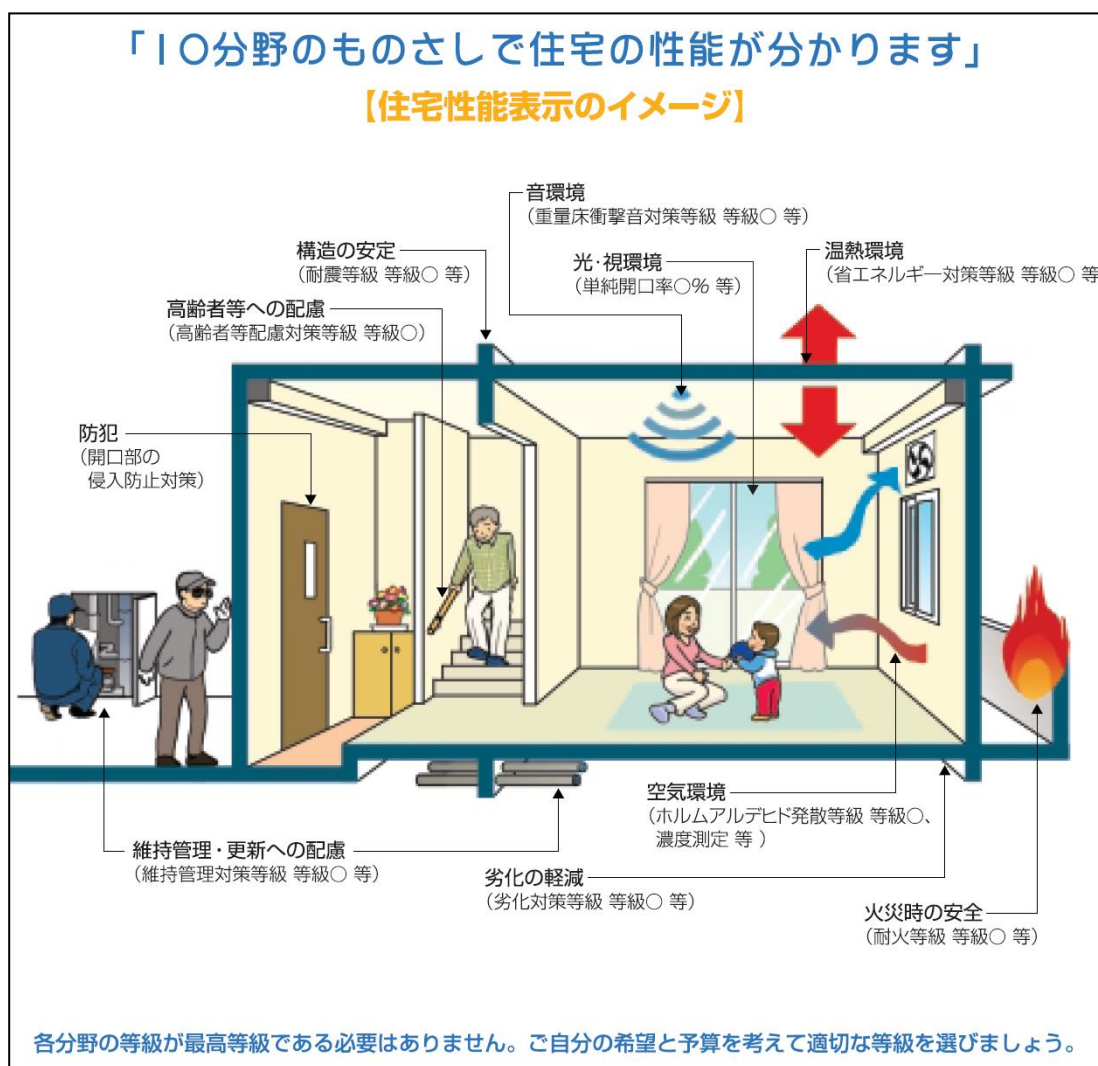
①住宅の長寿命化の促進

- 子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住環境づくり、また耐震化等の支援事業促進を図りながら、バリアフリー化、ライフスタイルの変化に応じて間取りの変更が可能な構造など、数世代にわたって住み続けることが可能な長期優良住宅の普及に努め、良質な住宅の建築と適切な維持管理、循環利用を促進します。

②新築住宅の品質、性能の確保

- 新築時に義務付けられている建築基準法上の完了検査や検査済証の取得を徹底するとともに、確認申請の必要有無に関わらず、住宅の性能を10の分野で等級や数値を示す「住宅性能表示制度」の一層の普及啓発に努めます。

■住宅性能表示の概要



資料：国土交通省

③林業振興と連携した地域材の活用の促進

- 地域材活用（住宅・家具等）の促進については、竹田市独自の補助制度等の導入を検討します。
- 山林の持つ高い環境保全機能や防災機能の維持、地域の山林管理等の推進等を目指し、県や関係機関と連携し、木造住宅の供給促進により、地域材の活用を促進します。
- また、高齢者関連施設や児童福祉関連施設、学校等の公共施設における県産木材活用にも積極的に取組みます。
- 豊かな自然資源を自然エネルギーに替えて地域で活かす住まいづくりを促進するため、薪ストーブ・ボイラや木質ペレットストーブ※・ボイラの設置の推進を検討します。

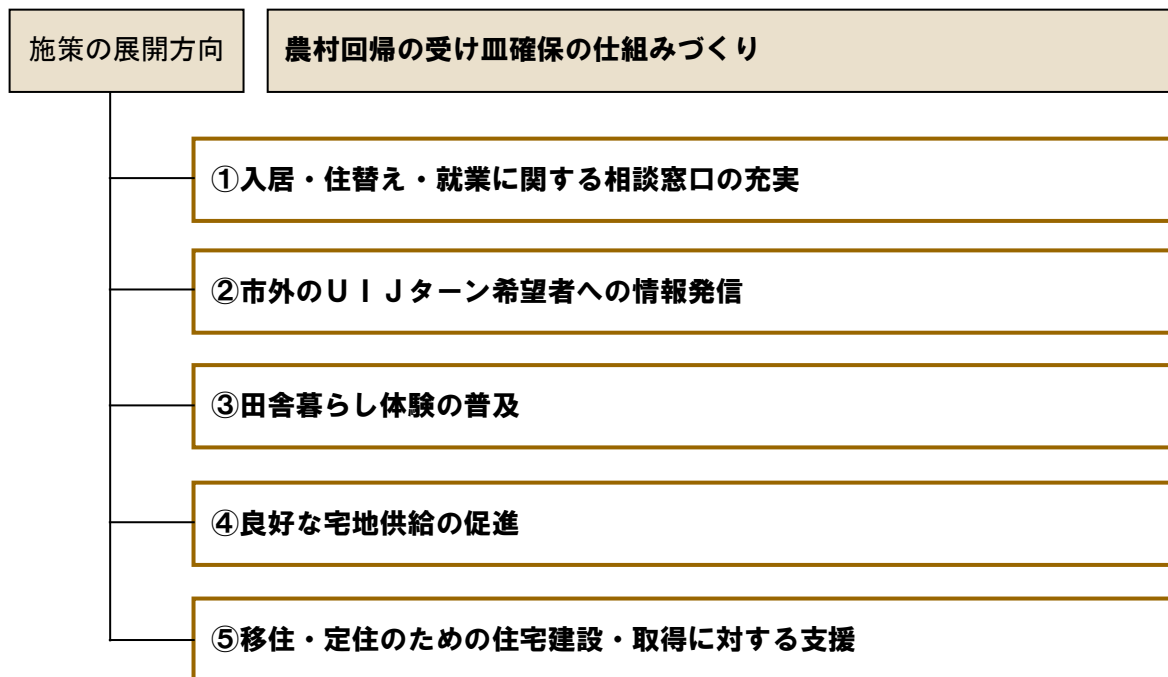
基本目標3 定住を促進する住まい・まちづくり

3-1 農村回帰の受け皿確保の仕組みづくり

リタイア後の団塊世代や都市住民の田舎暮らしニーズが高まっています。このような社会情勢のなか、出身地のふるさとに戻るUターンや地縁のない地方で暮らすIターン、定年退職者などを中心に、本市の魅力的な自然環境や地域資源を活用し、地域との交流からU・Iターン者の「農村回帰」による定住の促進を目指します。

また、市外に流出する若い世代等に対しても、入居や住替え、就業に関する情報提供を行うなど、現居住者の流出を抑えつつ、本市への定住を促進することで、地域活性化につなげていきます。

■施策の体系



■具体的な施策

①入居・住替え・就業に関する相談窓口の充実

- 県営一般公営住宅を含む公営住宅等の入居案内や民間の不動産事業者と連携した住宅情報の提供、また良質な宅地分譲の情報提供などにより既住者の定住を図ります。
- 住宅情報とともに、就業情報の一体的な提供に努め、事業者や農業・林業などの地域産業との連携による定住を図ります。
- 空き店舗を利用して新規に事業を行う市民に対して支援を行い、定住を促進します。

②市外のU I Jターン希望者への情報発信

- 本市への移住や定住の相談、田舎暮らし体験、空き家の調査・提供などの総合的な窓口である「竹田市農村回帰支援センター」を活用し、移住定住希望者に対するサポート体制や支援体制の充実を図ります。
- 竹田市農村回帰支援センターが実施する移住定住施策に協力してもらえるよう、市内在住者及び竹田市出身者や本市を愛する市外在住者を対象に「農村回帰サポーター」を募集し、移住定住情報のPRや情報収集等への参加を呼びかけます。
- 県や関係団体等との連携により、市外のU I Jターン希望者に対して本市の魅力を発信し、本市への転入を考えてもらえるように、市外での本市のPR活動に努めます。
- U I Jターン者の定住意向に応えるため、民間事業者との連携を図りながら、ホームページにおける住宅情報の充実化を図るとともに、本市の魅力発信にもあわせて取り組みます。

■竹田市 移住・定住支援サイト



③田舎暮らし体験の普及

- 都会からの移住を検討している住民に一定期間の田舎暮らしを体験してもらうことで、本市への移住希望者の増加を目指します。
- 田舎暮らし体験を行う宿泊施設の整備を図ります。
- 移住者に対する田舎暮らしの移行期間の支援として、市内の賃貸住宅への一時入居支援を行います。
- 本市で住宅を探す、仕事を探す、暮らしを体験するなどの活動にかかる費用を助成することで、本市への移住希望者及び体験者の増加を目指します。

■竹田市お試し暮らし短期滞在費助成事業

(平成31年3月現在)

実施主体	竹田市
補助対象者	(1) 竹田市外に住所がある者。 (2) 竹田市への移住又は定住を目的とする活動のために、市内に連続して2泊以上宿泊する者
助成の対象となる活動	(1) 竹田市内で住居を探す活動 (2) 竹田市内で仕事を探す活動 (3) 竹田市への移住や就業を前提として、市内で実施されている体験活動に参加する活動 (4) 竹田市で就農するために農業視察及び体験を行う活動 (5) 移住活動の一環として、竹田市の文化や歴史、風土、気候を知るために宿泊する活動
滞在費の助成等	一人当たり基本宿泊費(1泊2食)の2分の1以内とし、2泊分を限度とする。ただし、1泊当たりの助成額は、一人3,000円を上限とする。

※必要に応じて、適宜見直しを行います。

④良好な宅地供給の促進

- 竹田市土地開発公社や民間事業者による良好な宅地の開発、分譲を推進します。
- 竹田市植木地区においては、中九州ニュータウンの分譲を行い、市内の若い世代の定住促進と市外からの田舎暮らしのニーズを持つ子育て世代の受入れを図ります。

⑤移住・定住のための住宅建設・取得に対する支援

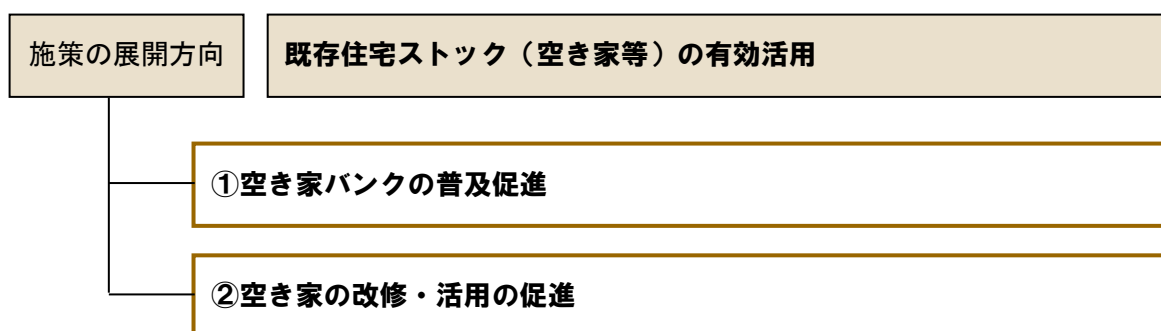
- 竹田市への移住・定住を促進し、定住人口の増加と活力ある地域社会の実現を図るために、市内で住宅を新築または購入する方への支援を行います。
- 市民や本市に移住したい方が住んでみたいと感じる良質な民間賃貸住宅の増加を図るために、民間賃貸住宅の建設に対する支援を行います。
- 平成29年度にPFI※手法による「定住促進住宅」(地域優良賃貸住宅)を整備しており、今後も公民連携による移住・定住のための住宅建設を促進します。

3-2 既存住宅ストック（空き家等）の有効活用

近年の少子高齢化や地球環境問題への関心の高まりを受け、住宅を量的に充実させる時代から良質な住宅を長く有効活用する時代への変革が求められています。これを踏まえ、本市では今ある住宅ストックを有効に活用し、循環型社会の構築、また、本市への定住促進及び空き家対策として、「竹田市空き家バンク」を整備し、定住希望者と住宅提供者に対する情報提供を行ってきました。

今後は空き家バンクの更なる普及促進と、空き家の利活用に関する支援を行っていきます。

■施策の体系

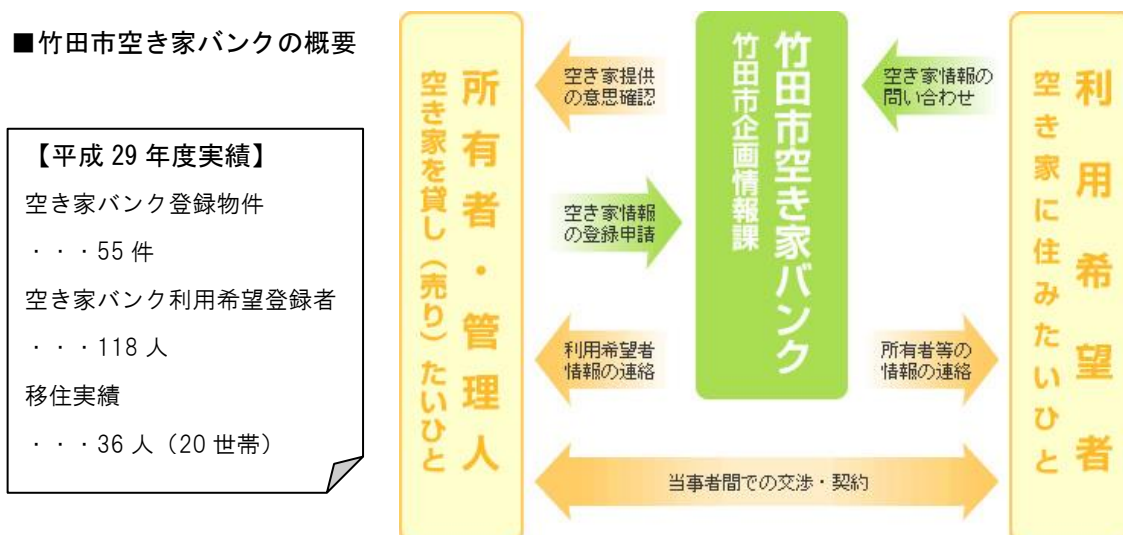


■具体的な施策

①空き家バンクの普及促進

- 本市への居住希望者に対して、所有者・管理者が賃貸・売買する意思のある空き家の情報を紹介する「空き家バンク」の更なる普及促進を目指し、民間事業者との連携を図りながら、利用者のニーズに合った、より多くのリアルタイムの情報提供に努めます。

■竹田市空き家バンクの概要



②空き家の改修・活用の促進

- 移住者がここに住みたいと思えるような住環境を整備し、定住促進を図るために、空き家バンクに登録された空き家を改修する場合に要する経費を助成し、更なる空き家の利活用を促進します。
- 周辺部の空き家や市街地へ転居を希望する高齢者世帯の住宅を、移住定住の受け皿として活用を図り、また、高齢者等に対しては市中心部の公営住宅等の住宅確保を行うなど、竹田市独自のコンパクトシティについて検討を進めます。

■竹田市空き家活用奨励金

(平成31年3月現在)

実施主体	竹田市
趣旨	空き家の有効活用と移住人口の増加により地域の活性化を図ることを目的とし、本市以外に居住していた者が本市に転入し、市内の空き家を利用する場合、空き家の提供者に対し、奨励金を交付する。
補助対象者	(1) 空き家バンク登録者と移住者が空き家について売買契約若しくは賃貸借契約を行っていること。 (2) 空き家を購入若しくは賃借する者は、空き家バンク登録者の3親等以内の親族でないこと。
奨励金の額	空き家登録者が、市外からの移住者に売却又は賃貸する契約が成立したときに100,000 円支給

※必要に応じて、適宜見直しを行います。

■竹田市空き家改修事業補助金

(平成31年3月現在)

実施主体	竹田市
趣旨	自らが定住する目的で空き家を購入した者に対し、当該空き家の改修に必要な費用の一部を助成することにより、もって移住者の住環境を整備し、定住促進を図ることを目的とする。
補助対象	(1) 空き家を購入した者で、本市の住民基本台帳に記載されていない者又は転入して1年未満の者。 (2) 本補助金を受けてから5年以上竹田市に定住しようとする者 (3) 竹田市空き家バンク設置要綱第2条第3号に規定する利用登録者 (4) 空き家を購入する者は、所有者の3親等以内の親族ではない者
奨励金の額	補助対象経費に2分の1を乗じて得た額以内で算定し、100万円を限度額とする。

※必要に応じて、適宜見直しを行います。

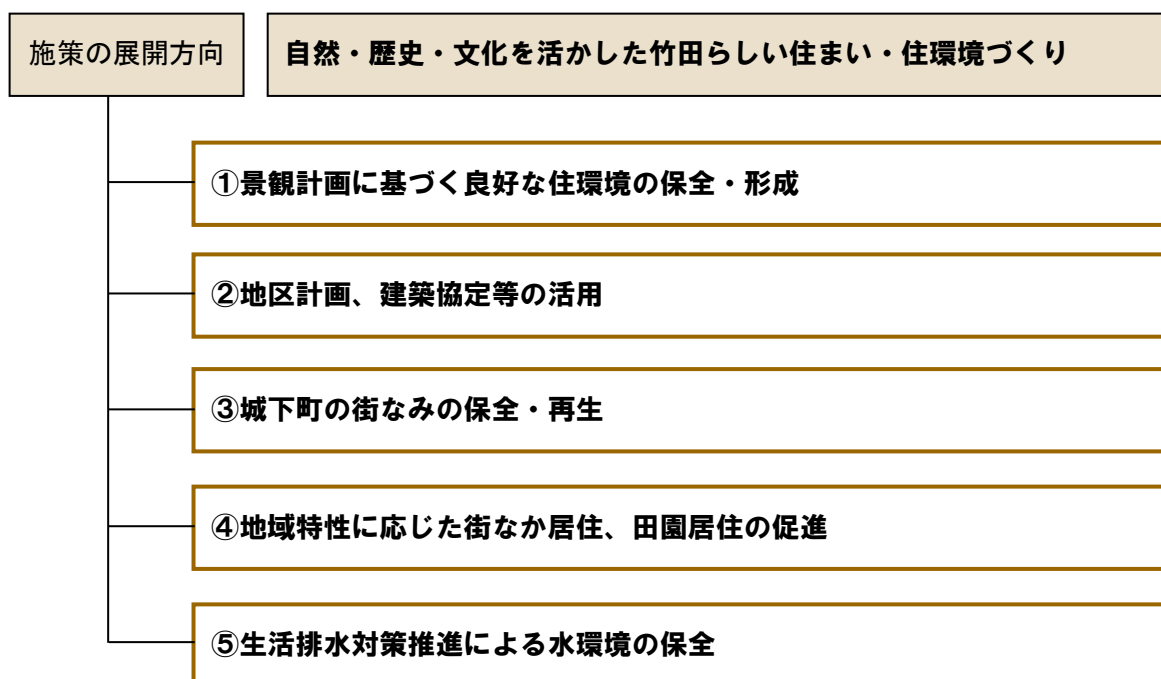
基本目標4 地域特性を活かした住まい・まちづくり

4-1 自然・歴史・文化を活かした竹田らしい住まい・住環境づくり

本市の有する豊かな自然環境と歴史・文化資源を活かし、それぞれの地区の特性に配慮した住まい・住環境づくりを目指します。

中心市街地や主要な鉄道駅周辺等では、利便性の高さを活かした街なか居住を促進するとともに、田園や高原等が広がるのどかな地域では、雄大な景観を楽しみながらゆったりと暮らせる住環境づくりを図るなど、本市でしか味わうことの出来ない“竹田スタイル”の住環境づくりを目指します。

■施策の体系



■具体的な施策

①景観計画に基づく良好な住環境の保全・形成

- 「竹田市景観計画」及び「竹田市景観条例」に基づき、周辺の街なみと調和した住宅の整備や緑化の推進、景観に配慮した公共施設の整備、歴史的な資源を活かしたまちづくりの推進などを行い、良好な住環境の保全・創出に努めます。
- 街なみの向上に寄与する生垣や庭木、地表面の高温化を防ぐ建築物や敷地等の緑化など、住まい・住宅地の緑化を推進します。

②地区計画、建築協定等の活用

- 地域特性を生かした良好な街なみの創出を図るため、住民が参画する建築協定など、地域のルールづくりの仕組みを積極的に活用するとともに、各種制度の情報提供を行います。
- 特に、計画的に開発された七里地区の住宅地では、早期の住宅建設の促進を図るとともに、建築協定等の活用により、良好な住環境の維持・形成に努めます。



七里地区（空撮）

③城下町の街なみの保全・再生

- 歴史的な街なみを保全・再生するために、旧城下町地区において、歴史まちづくり法※に基づく、歴史的風致維持向上地区計画※の策定や歴史的風致形成建造物の復元・修理、街なみの修景など、総合的なまちづくりを推進します。
- 景観や防災、ユニバーサルデザインなどに配慮し、中心市街地の通行空間の安全性・快適性を確保するため、中心市街地の幹線道路等の電線類地中化を推進します。



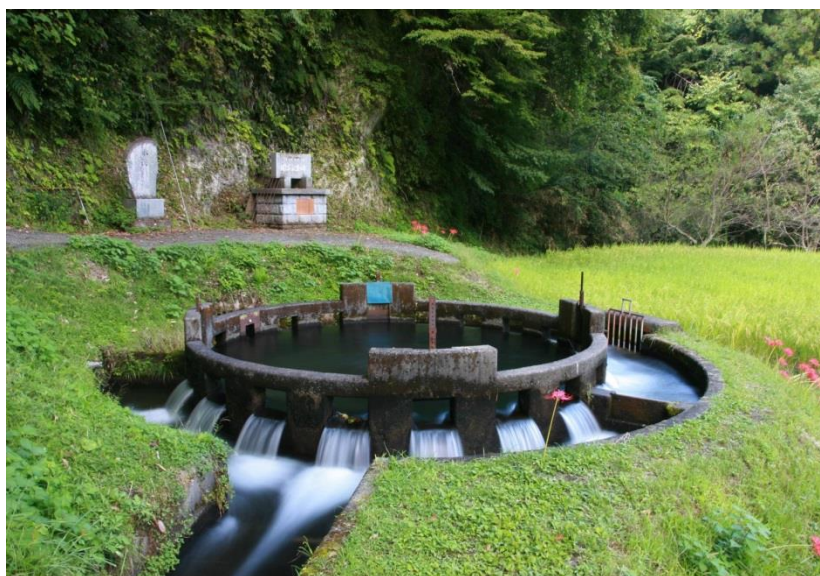
旧城下町地区における住宅の修景

④地域特性に応じた街なか居住、田園居住の促進

- 中心市街地や鉄道駅等の交通結節点周辺では、立地適正化計画の策定・活用を検討しつつ、立地特性を活かした生活利便性の高い住宅地の形成を図り、街なか居住を推進します。
- 歴史ある城下町での暮らしと中心市街地の利便性を同時に享受できる中心市街地では、賃貸住宅や複合型集合住宅の整備を促進します。
- 田園風景や高原、清らかな水、温泉などの各地域が有する資源を活かしつつ、これら地域資源と調和した竹田らしい住環境の形成を目指します。
- 都市基盤の不十分な周辺部の住宅地については、農林業との調和を図り、良好な住環境の形成を図ります。

⑤生活排水対策推進による水環境の保全

- 「名水百選」や「水の郷百選」に選定される本市の水環境を保全し、活用を図るため、生活排水対策の重要性について啓発を行います。
- 荻地域及び久住地域においては、各地域の中心部に整備している農業集落排水処理施設への加入促進を図り、生活排水処理の適正化に努めます。
- また、合併処理浄化槽整備推進事業の普及促進を図り、市全域の生活排水処理の適正化を目指します。



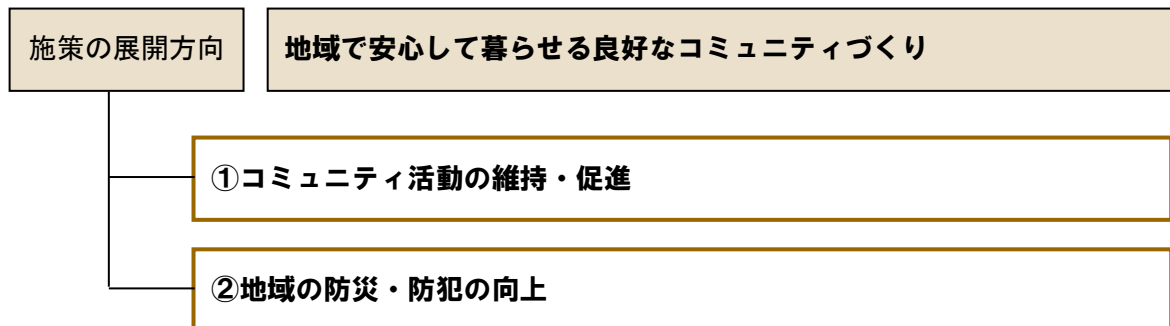
円形分水

4-2 地域で安心して暮らせる良好なコミュニティづくり

少子高齢化の進行や高齢単身者世帯の増加、核家族化の進行等により、地域コミュニティの低下が懸念されていることから、全ての市民が住み慣れた地域でいきいきと暮らすことができるよう、コミュニティ活動に対して支援を行います。

また、市民が主体となった防災・防犯体制の充実に向け、市民への防災・防犯知識の普及・啓発を図るとともに、活動に対する支援を行います。

■施策の体系



■具体的な施策

①コミュニティ活動の維持・促進

- 既存の自治会活動などをはじめとして、地域住民による集落環境維持を行ってきた伝統行事等を継承できるよう、良好なコミュニティの形成に努めます。
- 多様な世帯や世代が暮らしやすい地域コミュニティの形成に向け、各種団体との連携を図りながら、地域における子育てネットワークづくりや高齢者等の生活支援ネットワークづくり、見守り支援などを通して、コミュニティ活動への支援に努めます。

②地域の防災・防犯の向上

- 災害に強い住環境づくりを進めるため、市民、各種団体、ボランティアや企業による、自主防災組織の設立支援や育成を促進するとともに、防災訓練の実施やハザードマップ等を通じ、防災に関する知識の普及・啓発を図ります。
- 子どもや通勤・通学者等の安全の確保等、住環境の向上を図るため、地域活動による防犯灯の設置を促進します。

3. 重点施策

(1) 重点施策の考え方

竹田市の住まい・まちづくりにおいて特に重要な課題に対応するため、第7章で整理した具体的な施策・事業を横断・複合的に連携させ、多様な主体の参画と協働により戦略的に推進していくため、以下に掲げる3つのプロジェクトを重点施策として位置づけます。

重点施策1 農村回帰・定住促進プロジェクト

人口減少、少子高齢化、過疎化の進行といった課題の解決に向けて、竹田で生まれ育った市民の定住を図るとともに、団塊の世代や農村に生きがいを求める若い世代などを対象に、竹田の魅力を情報発信し、本市へ移住・定住の促進に取り組んでいきます。

重点施策2 安全・安心な住まい改修プロジェクト

高齢者や障がい者、子育て世帯など、多様な世代のニーズに合った既存住宅ストックの改修を支援し、誰もが安全・安心な暮らしを享受できる環境づくりに取り組んでいきます。

重点施策3 公営住宅等ストックの計画的活用プロジェクト

公営住宅等ストックは住宅セーフティネットとして重要な役割を果たすことから、団地別・住棟別の修繕・改善・建替えなどの活用手法を定め、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメント※に取り組んでいきます。

(2) 重点施策の概要

重点施策1 農村回帰・定住促進プロジェクト

本市では、平成21年6月に「農村回帰宣言」を標榜しふるさとへの回帰・定住を促す施策を展開してきました。既住者の定住施策では、公営住宅等の入居案内を充実するとともに、中堅所得者世帯や若者の定住に向けた住宅整備を進めていきます。移住定住施策では、移住希望者のための「空き家バンク」、農村回帰の受け皿となる「竹田市農村回帰支援センター」の設立、市内外から農村回帰を応援してもらう「農村回帰サポーター」の設置、「子育て定住促進住宅」の供給、「田舎暮らし体験」の普及、インターネットによる情報提供等、地域と行政が一体となった移住支援サービスの提供を行っています。

今後もこれらの施策を強力に推進し、より多くの人々が竹田に住み続けたい、住んでみたいと憧れの気持ちを抱かれるような、「生まれ育ってよし、移り住んでよし」の魅力的なまちづくりに取り組んでいきます。

■具体的な施策と関連事業

施策NO.	具体的な施策	関連事業	担当課
1-2	①子育て定住促進住宅の活用促進	・地域定住促進事業	企画情報課
1-3	①老朽化した公営住宅等ストックの計画的な更新	・既住者の定住を促進する公営住宅等の整備	建設課
3-1	①入居・住替え・就業に関する相談窓口の充実	・就業情報の提供 ・公営住宅等の入居案内、住宅情報の提供	企画情報課 商工観光課 建設課
	②市外のU I Jターン希望者への情報発信	・農村回帰支援センターの設立 ・農村回帰サポーターの設置 ・竹田市田舎暮らしセミナーの開催 ・ふるさと回帰フェアへの参加	企画情報課
	③田舎暮らし体験の普及	・田舎暮らし体験ツアーの実施（2泊3日） ・田舎暮らし体験事業（1週間程度） ・お試し暮らし短期滞在助成金支給（農村回帰支援事業）	企画情報課

施策 NO.	具体的な施策	関連事業	担当課
3-1	④ 良好な宅地供給の促進	・ 中九州ニュータウンの宅地開発・分譲	竹田市土地開発公社
	⑤ 移住・定住のための住宅建設・取得に対する支援	・ 定住促進住宅補助金支給 ・ 民間賃貸住宅建設促進補助金支給	企画情報課
3-2	① 空き家バンクの普及促進	・ 空き家バンク制度の充実 ・ ホームページによる空き家情報システムの公開	企画情報課
	② 空き家の改修・活用の促進	・ 空き家活用奨励金支給（農村回帰支援事業） ・ 空き家改修事業補助金支給（農村回帰支援事業） ・ 空き店舗対策事業補助金支給（農村回帰支援事業）	企画情報課



定住促進住宅（アルバ桜町）

重点施策2 安全・安心な住まい改修プロジェクト

全国、大分県を上回る急激なペースで少子高齢化が進行している本市においては、高齢者世帯が住み慣れた地域において生きがい・活力を持って安全・安心に暮らせる住まい・住環境づくりが強く求められています。

また、定住促進や少子化への対応、地域の活性化を目指すうえでは、次代を担う子どもを安心して生み、育てられる住まい・住環境づくりを支援していくことが重要です。

このような社会情勢を受けて、高齢者の暮らしの安全確保や子育て世帯の住環境の向上を図るため、大分県や関係団体等との連携により、高齢者世帯のバリアフリー改修工事や子育て世帯の住まい改修工事を促進し、多様な世代の利用者ニーズにあった安全・安心な住まいづくりを積極的に支援していきます。

特に、高齢者世帯においては、新耐震基準（昭和56年）以前に建設された木造住宅に居住している割合が高くなっていることから、住宅の耐震性能や改修に関する相談窓口の充実及び耐震診断、耐震改修による木造住宅の耐震化を促進します。

■具体的な施策と関連事業

施策NO.	具体的な施策	関連事業	担当課
1-1	①住まい・住環境のバリアフリー化の促進	・ 子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（高齢者バリアフリー型） ・ 在宅高齢者住宅改造助成事業 ・ 在宅重度障害者住宅改造助成事業	高齢者福祉課 社会福祉課
1-2	②子育てしやすい住まい・住環境整備の促進	・ 子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（子育て支援型） ・ 子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（三世代同居支援型）	社会福祉課 建設課
2-1	①耐震診断・耐震改修の促進	・ 住宅耐震化総合支援事業（改修） ・ 住宅耐震化総合支援事業（診断） ・ 耐震・リフォームアドバイザー派遣制度	建設課
3-2	②空き家の改修・活用の促進 【再掲】	・ 空き家活用奨励金支給（農村回帰支援事業） ・ 空き家改修事業補助金支給（農村回帰支援事業） ・ 空き店舗対策事業補助金支給（農村回帰支援事業）	企画情報課

重点施策3 公営住宅等ストックの計画的活用プロジェクト

公営住宅等ストックは、住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対するセーフティネットとして重要です。

そこで、平成27年9月に改訂した「竹田市公営住宅等長寿命化計画」に基づく公営住宅等ストックの活用方針を踏まえ、更新時期を迎えたストックの早期建替えや長寿命化に資する計画的な修繕・改善など、効率的・効果的な事業計画に基づく既存ストックの活用と予防保全型の維持管理に努めます。

また、多様化する入居者のニーズに対応するため、民間事業者等の手法を活用する管理代行及び指定管理者制度を導入することで、サービス・利用者満足度の向上及び維持管理費の削減を目指します。

さらに、居住支援協議会への参加又は設置の検討により、既存の空き家などを活用した重層的な住宅セーフティネット機能確保について検討を進めます。

■具体的な施策と関連事業

施策NO.	具体的な施策	関連事業	担当課
1ー3	①老朽化した公営住宅等ストックの計画的な更新【再掲】	・公営住宅等整備事業	建設課
	②長寿命化に配慮した改善・修繕の推進	・公営住宅等ストック総合改善事業 ・公営住宅等改善事業 ・住宅・建築物安全ストック形成事業	建設課
	③公営住宅等ストックの適正な管理	・管理代行及び指定管理者制度の活用、継続	建設課
	④福祉・保健・医療施策と連携した住環境の整備	・居住支援協議会への参加又は設置の検討	高齢者福祉課 社会福祉課 建設課

■一般公営住宅（市営） 活用方針

（単位：戸）

団地名	建設年度	総戸数	構造	活用方針	長寿命化型改善の必要性
玉来アパート	S29	6	簡2	修繕対応	
姫岳	S29	1	木造	用途廃止	
城原	S30	1	木造	用途廃止	
菅生	S30.33	2	木造	用途廃止	
上角アパート	S31	8	簡2	修繕対応	
下坂田	S48	6	簡2	用途廃止	
綿内	S33～34	22	木造	建 替 え	

団地名	建設年度	総戸数	構造	活用方針	長寿命化型 改善の必要性
玉来第1	S42~44	46	簡平	個別改善	○
玉来第2	S46.47.49.50	41	簡平・簡2	個別改善	○ (一部)
下矢倉	S57~59.61	52	耐3・耐4	個別改善	○
七里	S63.H1.2.4	20	耐2	個別改善	○
玉来西	H2	4	耐2	個別改善	○
桜	S53.56.H10~13	47	木造・間平 簡2・耐3	個別改善 修繕対応	○ (一部)
栄	H4.5.14.16	20	木造	個別改善 修繕対応	○ (一部)
芹川	H12	4	木造	個別改善	○
直入スカイビュー	H19.26~28	11	木造	修繕対応	
田向	S45~46	14	簡平	修繕対応	
桐迫	S52~63.H5	43	木造・簡2	個別改善 修繕対応	
池の口	S44.52.57.59~61	21	木造・簡平 簡2	個別改善 修繕対応	○ (一部)
さくら住宅	H12	12	木造	個別改善	○
さくら団地	H14.21.24	9		個別改善 修繕対応	○ (一部)
合 計		390			

■特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅 活用方針 (単位: 戸)

団地名	建設年度	総戸数	構造	活用方針	長寿命化型 改善の必要性
七里(特)	H5	15	耐3	個別改善	○
七里第2(特)	H9	24	耐3	修繕対応	
七里第3(特)	H6	8	耐2	修繕対応	
白丹(特)	H9~11	15	木造	個別改善	○
ドイツ村(特)	H5~8	13	木造	個別改善	○
ドイツ村(地)	H6	3	木造	個別改善	○
アルバ桜町	H30	10	耐3	修繕対応	
合 計		88			

■定住促進住宅 活用方針 (単位: 戸)

団地名	建設年度	総戸数	構造	活用方針	長寿命化型 改善の必要性
入田	H23.24	4	木造	修繕対応	
城原	H23	2	木造	修繕対応	
君ヶ園ハイツ	H7	20	耐4	修繕対応	
アルバ代官町	H30	18	耐3	修繕対応	
合 計		44			

■改良住宅 活用方針 (単位: 戸)

団地名	建設年度	総戸数	構造	活用方針	長寿命化型 改善の必要性
阿蔵	H26	6	耐2	修繕対応	
合 計		6			

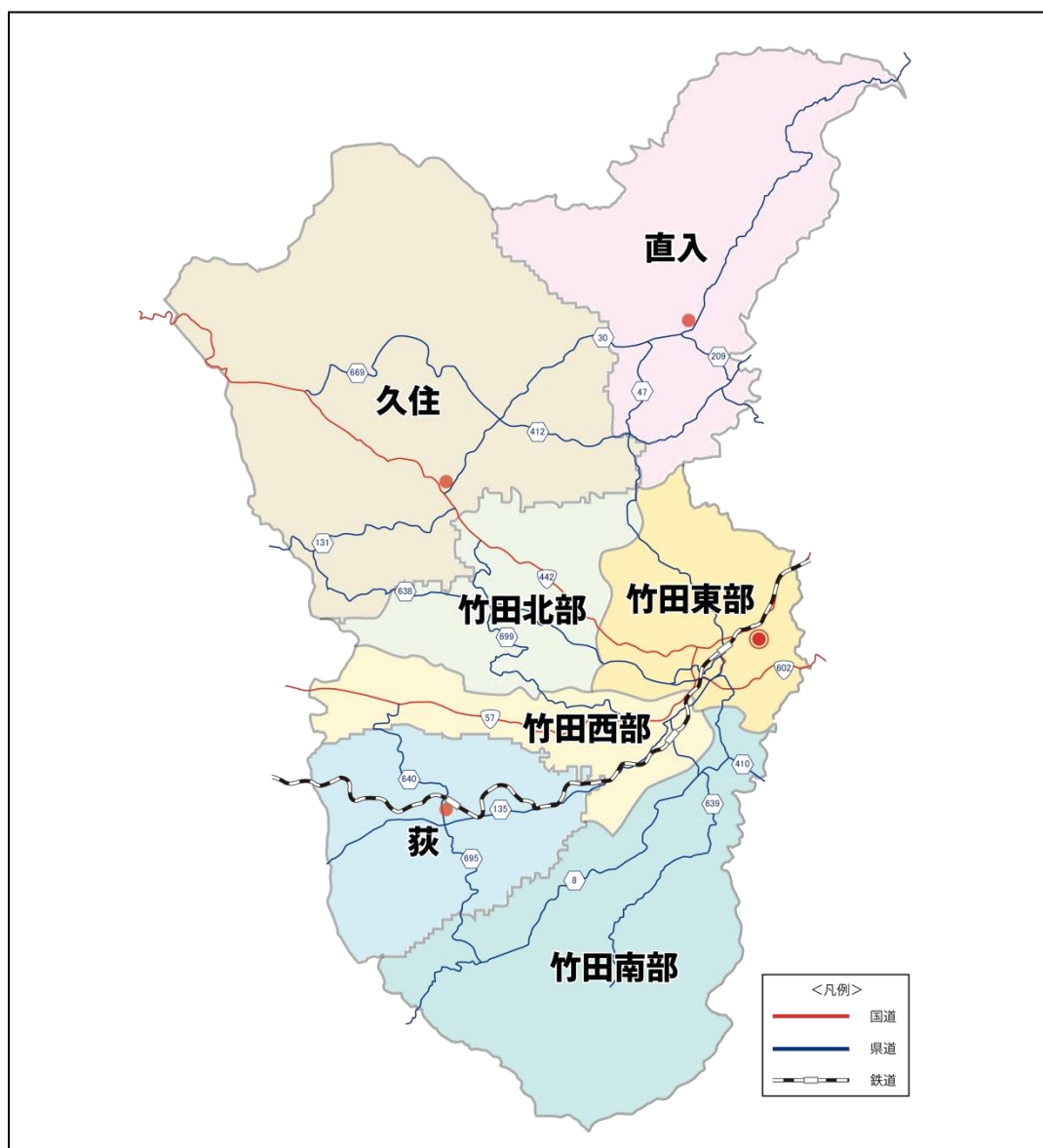
第8章 地域別住宅施策の方針

1. 地域区分

本市は市域が広大であり、多様な特性を有するまちが形成されていることから、地域ごとの特性と課題、住民の意向等を踏まえながら、地域の特性に応じた特色ある住宅施策・事業を推進していきます。

地域区分にあたっては、竹田市都市計画マスタープランの地域別構想で示されている7の地域区分に基づいて区域を設定したうえ、各地域の住宅施策の方向性を示すこととします。

■地域区分図



2. 地域別住宅施策の方針

(1) 竹田地区東部

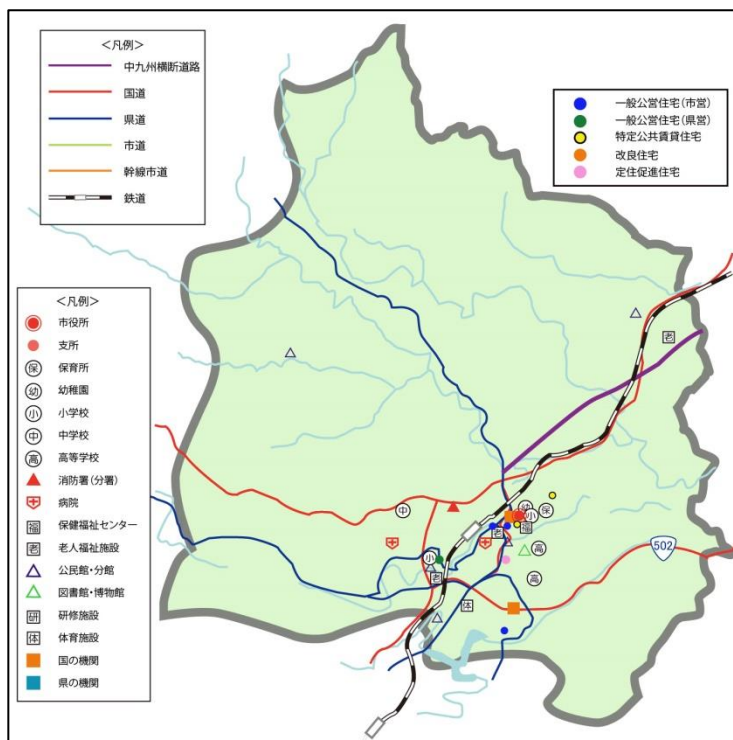
①竹田東部地域の概要

《位置》

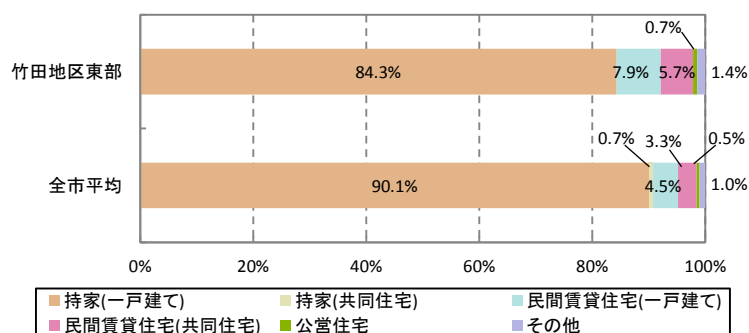
- 本市の中東部に位置し、東は豊後大野市に面している。
- 竹田市庁舎やＪＲ豊後竹田駅が立地する市街地を含み、公共公益施設の集積が見られる。
- 中心部には、岡城跡をはじめとする歴史・文化資源が多く存在する。

《人口・世帯数》

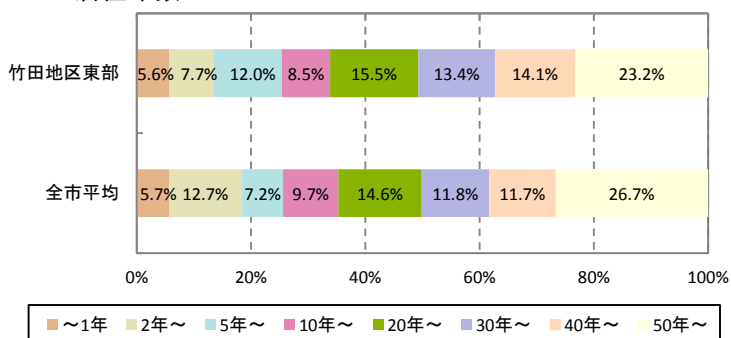
- Ｈ27年の人口は6,106人、世帯数は2,948世帯で、過去10年間の人口減少率は△16.1%である。
- 高齢化率は45.6%で、全市平均よりもやや高い。



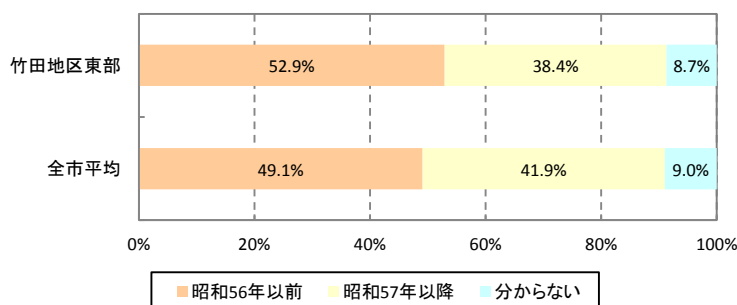
■住宅の所有関係



■居住年数



■建築時期



②住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 持家（一戸建て）率は、84.3%と全市平均を下回っている一方で、民間賃貸住宅（一戸建て・共同住宅）の割合が比較的高い。

《居住年数》

- 居住年数は全市平均と同様、長期化している傾向にある。
- 全市平均と比較して、居住年数が5～10年の割合が高い。

《建築時期》

- 昭和56年以前に建築された住宅ストックが52.9%で全市平均の割合を上回っている。

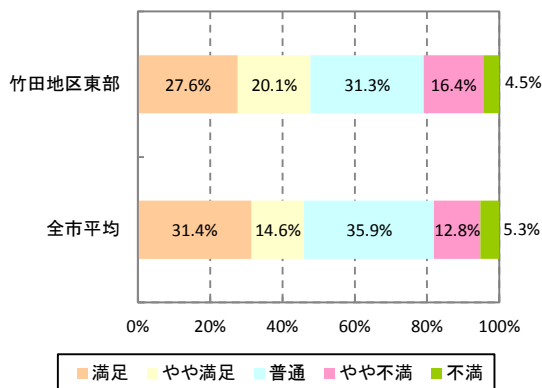
《住宅の満足度》

- 地震に対する安全性への不満度が最も高く、次いで、浴室・便所の設備、台所の設備・広さと続いている。

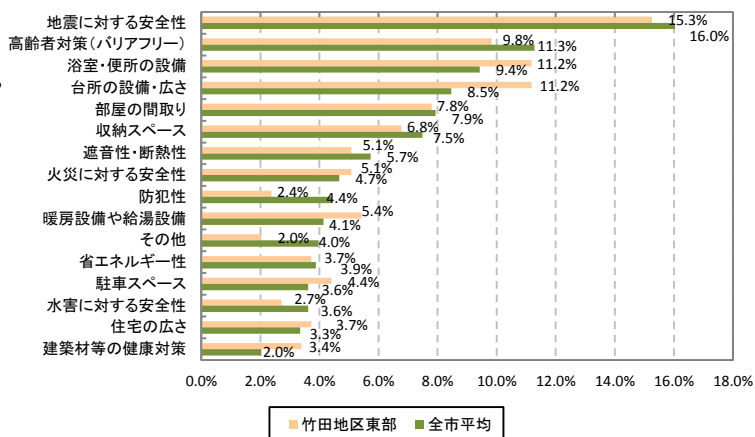
《周辺環境の満足度》

- 日常の生活利便性への不満度が最も高く、次いで、空き家の増加、交通（道路）の安全性と続いている。
- 全市平均と比較して、空き家の増加や火災に対する安全性への不満度が特に高い。

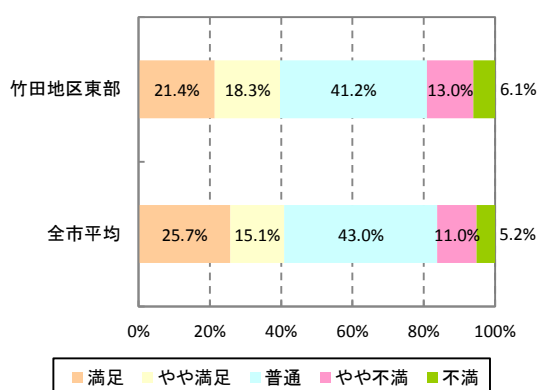
■住宅の満足度



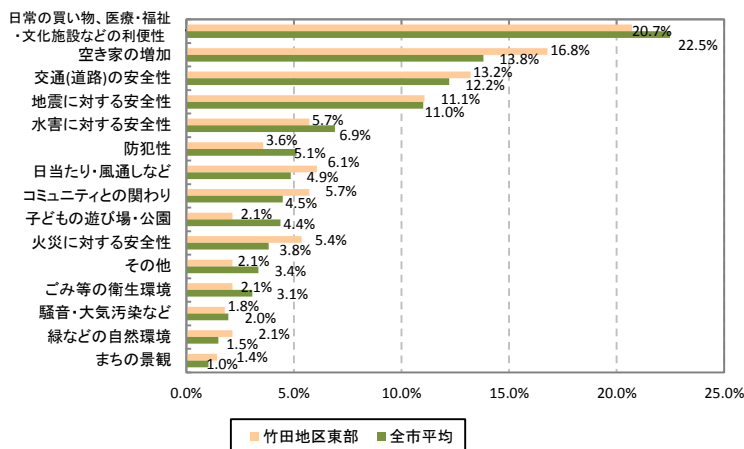
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「城下町の歴史・文化が薫る、情感あふれる街なか暮らし」

《施策の方向性》

- 竹田地区では、本市の中心市街地としての維持・発展に向けて、公共交通の利便性や街なかに近接する利点を生かした住環境の形成を図ります。特に、老朽建物の建替えの促進や、空き家の有効活用など地区特性や建物状況に応じた整備手法を活用することで、街なか居住を促進します。
- 城下町として栄えた竹田地区では、周囲の岩肌と街なみが調和した歴史的景観を活かした住環境づくりを図るため、街なみ環境整備事業※を活用した住宅の修景整備を行い、歩いて楽しい情感あふれるまちづくりを進めます。
- 建築物などが密集した既成市街地においては、水路や道路等の基盤整備の強化や建物の耐震化・不燃化などにより防災性を高めることで、良好な住環境の整備を図ります。
- 計画的に開発された七里地区の住宅地では、建築協定等の活用により、良好な住環境の維持・形成に努めます。
- 竹田インターチェンジ周辺では、交通便利性の高さを活かした宅地開発・分譲を推進します。

(2) 竹田地区西部

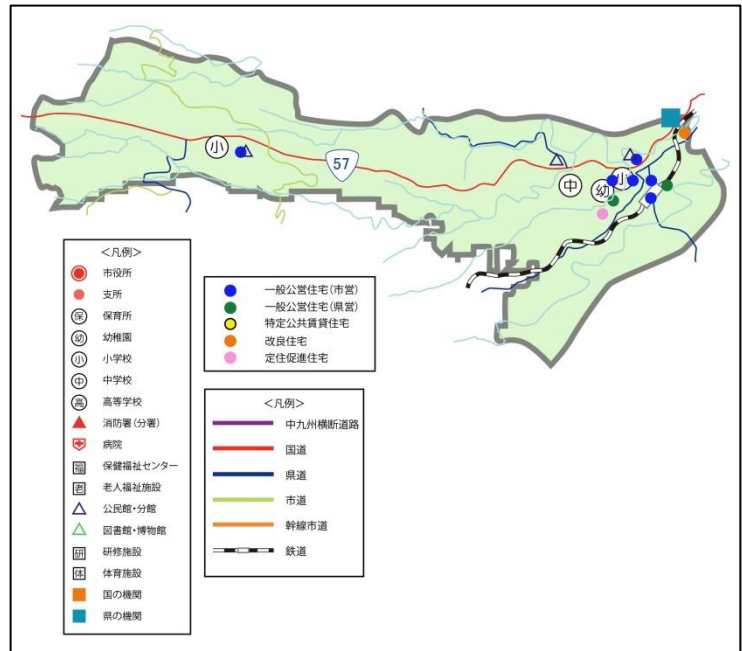
① 竹田地区西部の概要

《位置》

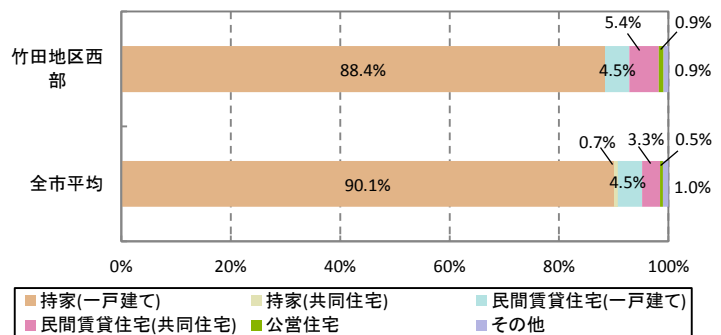
- 本市の中西部に位置し、西は熊本県阿蘇市、熊本県産山村に面している。
- 玉来地区の国道 57 号線沿線には、郊外型の店舗等が多く立地し、市街化が進行している。
- JR 玉来駅周辺には公営住宅が多く集積している。

《人口・世帯数》

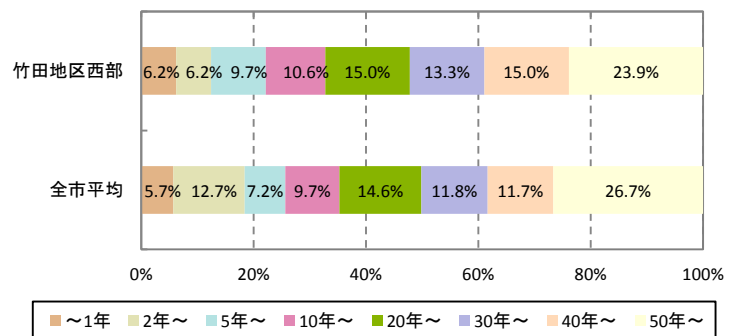
- H27 年の人口は 4,254 人、世帯数は 1,897 世帯で、過去 10 年間の人口減少率は△11.1%と最も減少が緩やかである。
- 高齢化率は 37.4%で、他地区と比較すると最も低い。



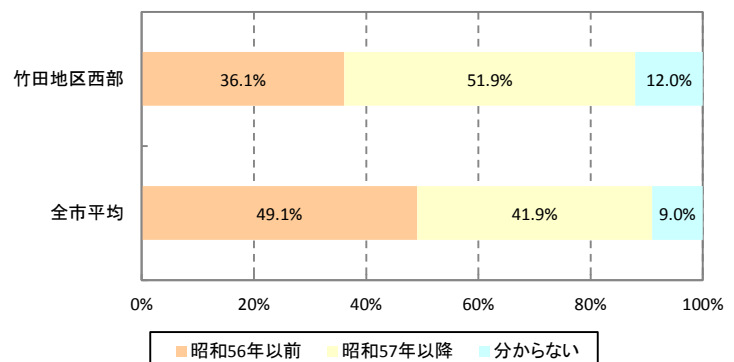
■ 住宅の所有関係



■ 居住年数



■ 建築時期



② 住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 持家(一戸建て)率は、88.4%と全市平均よりやや低く、民間賃貸住宅の割合がやや高い。

《居住年数》

- 10～40 年の割合が半数以上を占め、50 年以上の割合は 23.9%と、全市平均より低い。

《建築時期》

- 昭和 56 年以前に建築された住宅ストックが 36.1%で、比較的新しい住宅が多い。

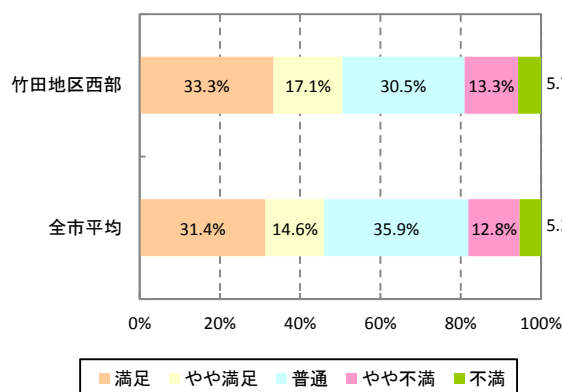
《住宅の満足度》

- 満足、やや満足と感じている割合は全市平均よりも高い。
- 地震に対する安全性への不満度が最も高く、次いで、台所の設備・広さと続いている。

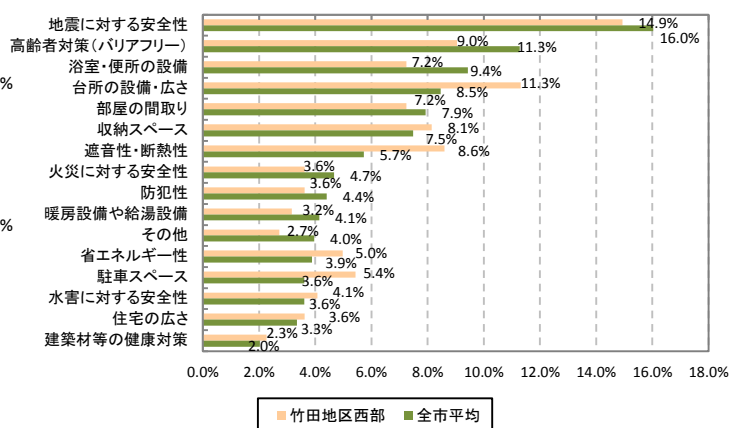
《周辺環境の満足度》

- 日常の生活利便性への不満度が最も高いものの、全市平均と比べると低くなっている。
- 全市平均と比較して、水害に対する安全性や子どもの遊び場・公園への不満度が特に高い。

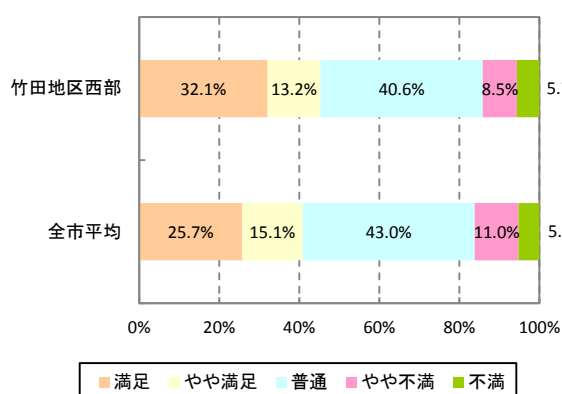
■住宅の満足度



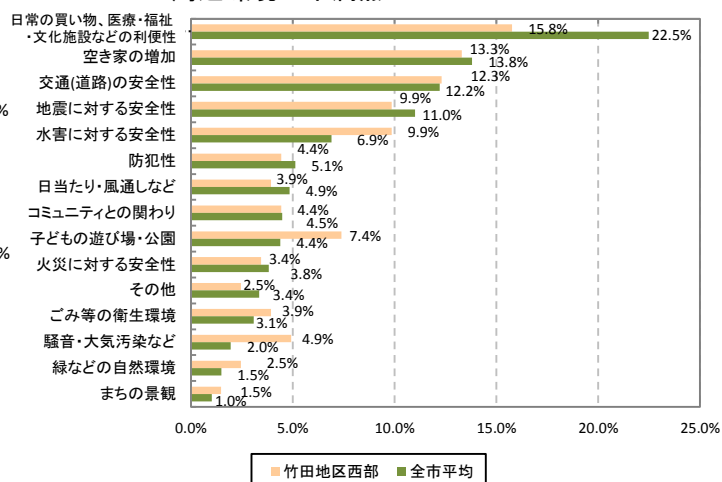
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「生活利便性が高く、賑わいと活気あふれる暮らし」

《施策の方向性》

- 玉来地区では、利便性の高い広域型の生活拠点としての維持・発展に向けて、計画的な土地利用による商業・サービス機能の集積を図り、賑わいと活気あふれる快適な住環境の形成を目指します。
- 旧宿場町として栄えた玉来旧道交差点を中心とする県道 135 号沿道では、町屋が今も残る街なみを活かした風情ある住環境づくりを図ります。
- 建築物などが密集した既成市街地においては、水路や道路等の基盤整備の強化や建物の耐震化・不燃化などによって、防災性を高めることで、良好な住環境の整備を図ります。
- 国道 57 号沿道などに工業地を配置し、既存産業の支援と新たな企業の誘致を図るとともに、広域交通網の整備と併せ新たな工業・流通業務地の整備を検討します。

(3) 竹田地区南部

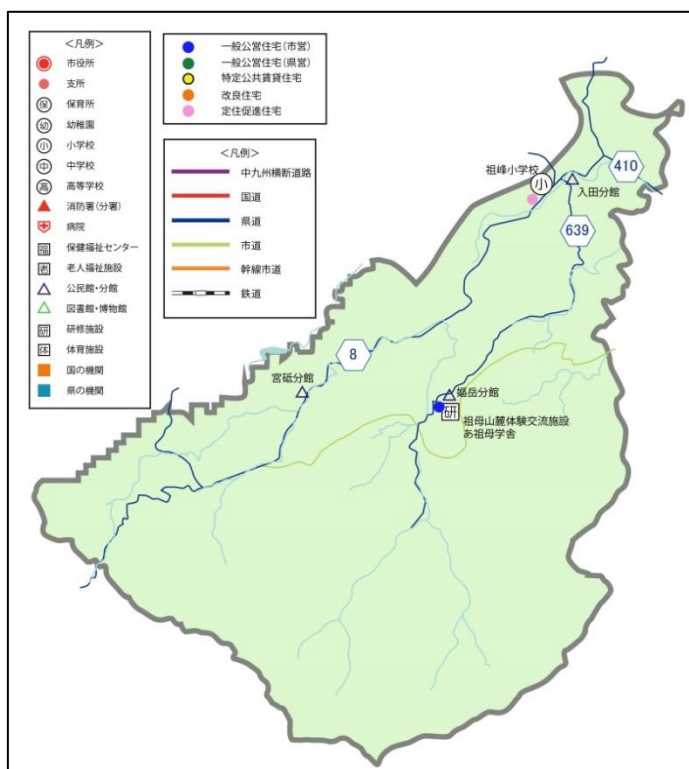
①竹田地区南部の概要

《位置》

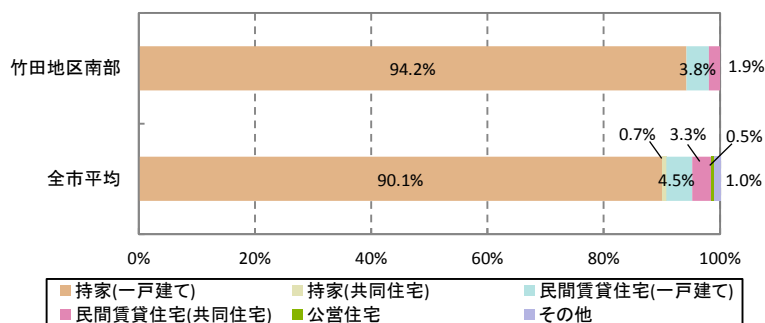
- 本市の南部に位置し、東は豊後大野市、南は宮崎県高千穂町、熊本県高森町に面している。
- 河宇田湧水などの美しい湧水群が集まる自然豊かな地区である。
- 地区の南部は祖母傾県立自然公園、祖母傾国定公園に指定され、大部分が山岳地帯となっている。

《人口・世帯数》

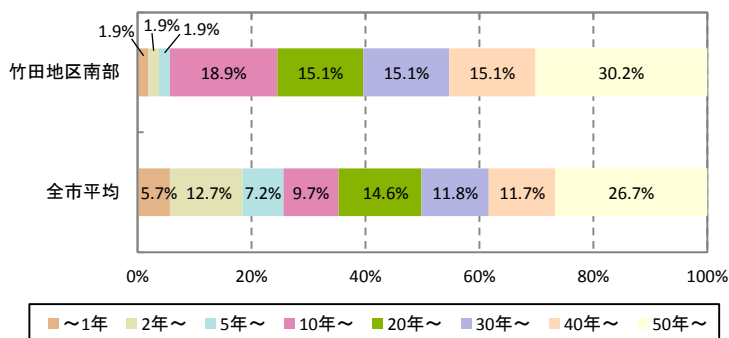
- H27年の人口は1,564人、世帯数は797世帯で、過去10年間の人口減少率は△22.8%と、全市平均と比べて減少率が高い。
- 高齢化率は57.8%で、全地区の中で最も高い。



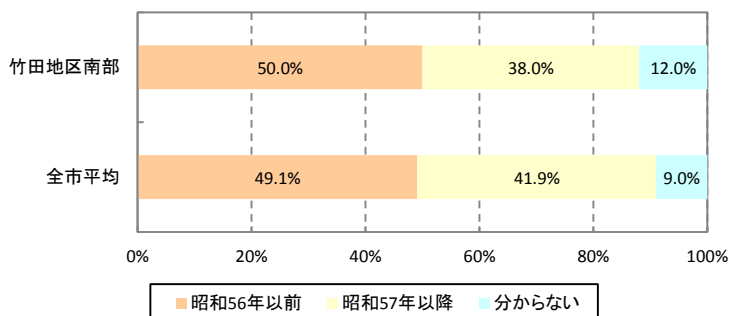
■住宅の所有関係



■居住年数



■建築時期



②住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 回答者の94.2%が持家（一戸建て）に居住し、持家率が高い。

《居住年数》

- 居住年数が10年未満の割合が5.7%で、全市平均よりも低くなっている。

《建築時期》

- 昭和56年以前に建築された住宅ストックが50.0%で、全市平均とほぼ同程度の割合である。

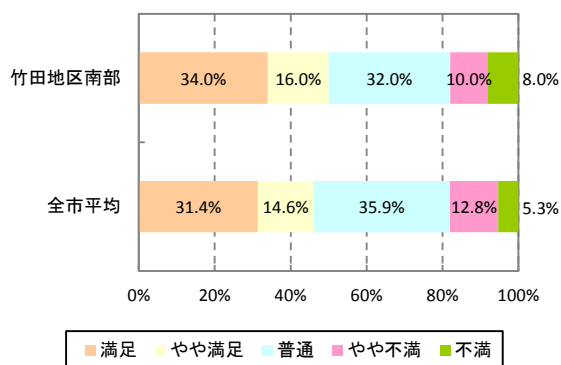
《住宅の満足度》

- 満足・やや満足と感じている割合が50.0%と全市平均よりやや高くなっている。
- 地震に対する安全性への不満度が最も高く、次いで、高齢者対策、水害に対する安全性、収納スペースと続いている。

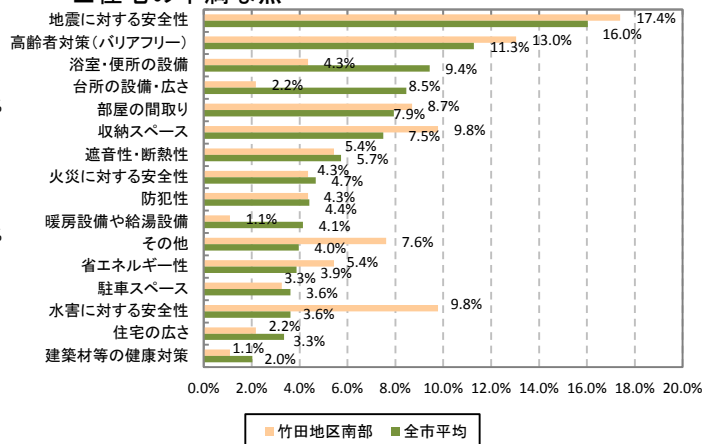
《周辺環境の満足度》

- 日常の生活利便性への不満度が最も高く、次いで、地震に対する安全性、空き家の増加と続いている。

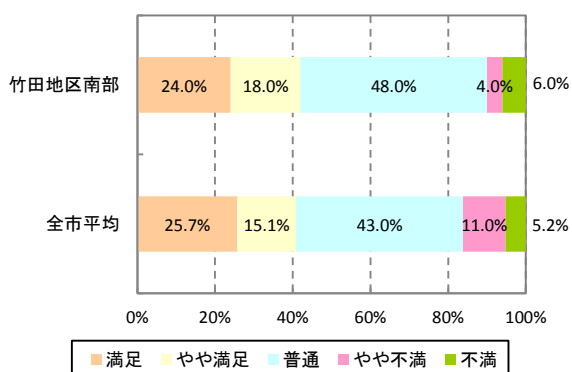
■住宅の満足度



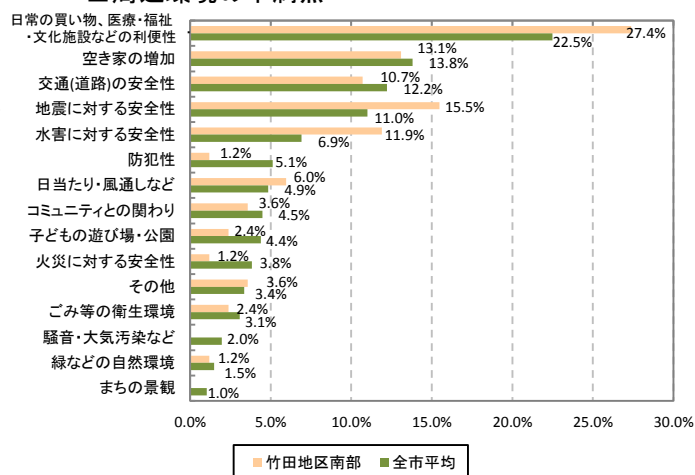
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「祖母山系の自然の恵みを活かした、潤いある山村の暮らし」

《施策の方向性》

- 公民館の周辺では、地域コミュニティの拠点として、周囲の自然環境や農地と調和した集落環境の形成を図ります。
- 住宅と農地が近接している地区では、美しい農の風景を活かし、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の保全・形成を図ります。
- 良好な住環境の中で子育てができる「子育て定住促進住宅」の活用により、定住人口の拡大と集落の維持・活性化を目指します。
- 白水ダムや竹田湧水群等の地域資源を活かした観光による、都市と山村の交流機会の拡大を図ります。
- 日常生活における交通の不便を解消するために、公共交通対策を促進するとともに、身近な医療環境の整備を検討します。

(4) 竹田地区北部

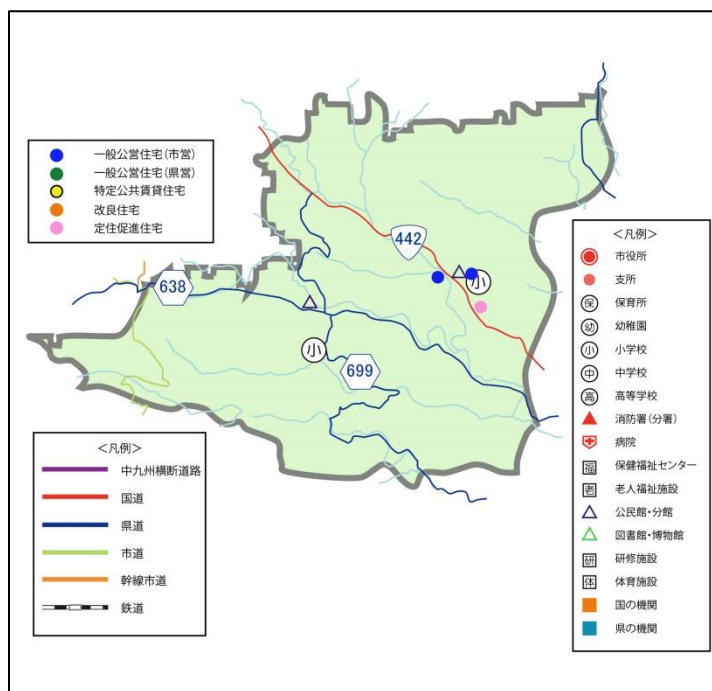
①竹田地区北部の概要

《位置》

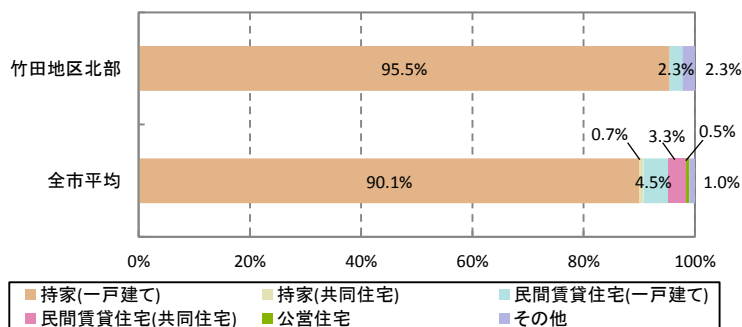
- 本市の中央部に位置し、北は久住地区、南は竹田西部地区、西は熊本県産山村に面している。
- 道の駅竹田、城原井路、黄牛の滝、稲葉ダム等の地域資源を有している。
- 本地区内には、城原、宮城台小学校が立地しているが、両校ともに児童数が大幅に減少している。

《人口・世帯数》

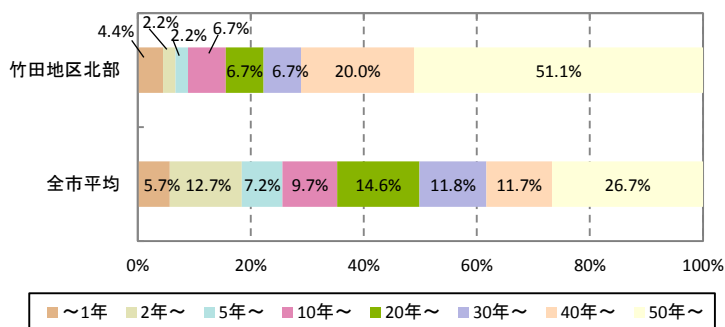
- H27年の人口は1,559人、世帯数は768世帯で、過去10年間の人口減少率は△24.9%と、他地区と比べて最も高い。
- 高齢化率は53.7%で、全市平均と比較して高い。



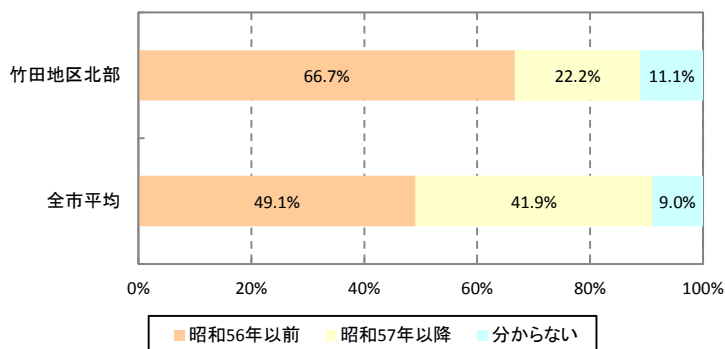
■住宅の所有関係



■居住年数



■建築時期



②住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 回答者の95.5%が持家（一戸建て）に居住し、持家率が高い。

《居住年数》

- 居住年数が50年以上の割合が51.1%、40年以上が20.0%と全市平均よりも高く、30年未満の割合は低い傾向にある。

《建築時期》

- 昭和56年以前に建築された住宅ストックが66.7%で全市平均を上回っている。

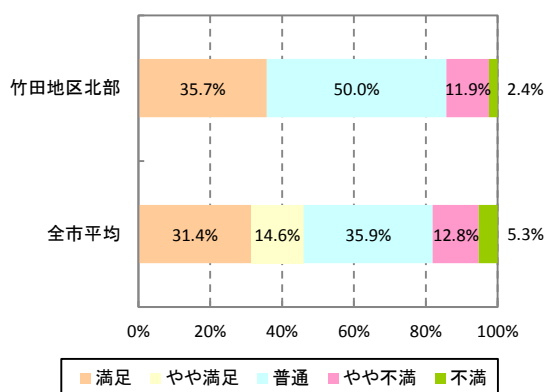
《住宅の満足度》

- 地震に対する安全性への不満度が最も高く、次いで、浴室・便所の設備、収納スペースと続いている。

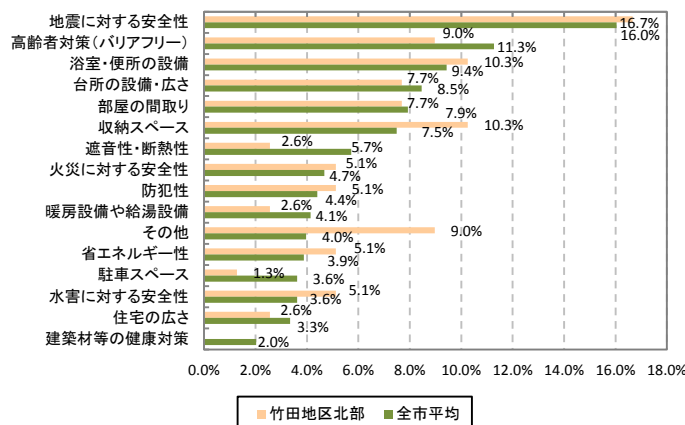
《周辺環境の満足度》

- 日常の生活利便性への不満度が最も高く、次いで、交通（道路）の安全性、地震に対する安全性と続いている。

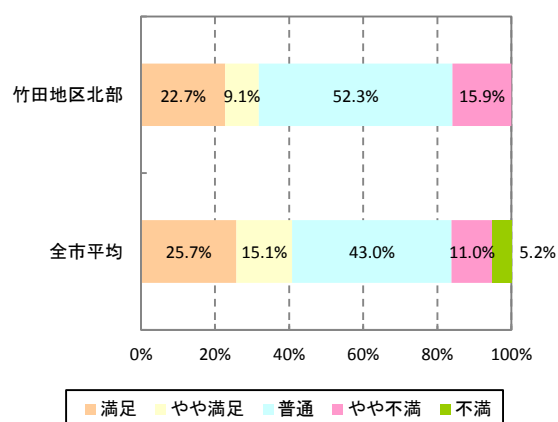
■住宅の満足度



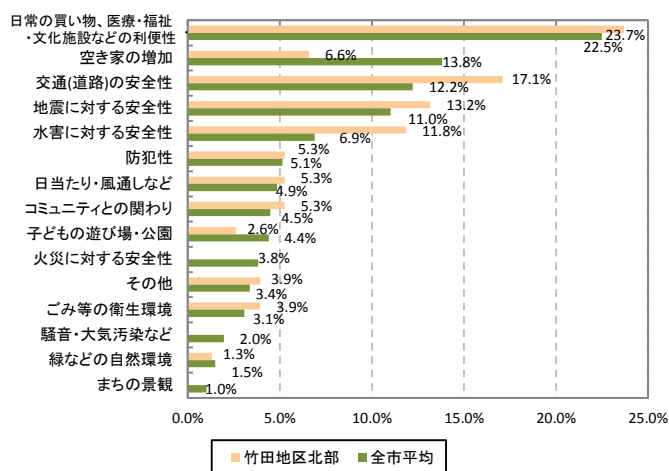
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「古代からの自然・歴史と共生した、交流のある暮らし」

《施策の方向性》

- 道の駅や公民館の周辺では、地域コミュニティの拠点として、周囲の自然環境や農地と調和した集落環境の形成を図ります。
- 住宅と農地が近接している地区では、美しい農の風景を活かし、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の保全・形成を図ります。
- 良好な住環境の中で子育てができる「子育て定住促進住宅」の活用により、定住人口の拡大と集落の維持・活性化を目指します。
- 日常生活における交通の不便を解消するために、公共交通対策を促進するとともに、身近な医療環境の整備を検討します。
- 竹田型コンパクトシティの実現に向けてまちなか居住を推進するとともに、利便性の高い商業集積地区周辺においてはニーズに沿った住環境の整備を推進します。

(5) 荻地区

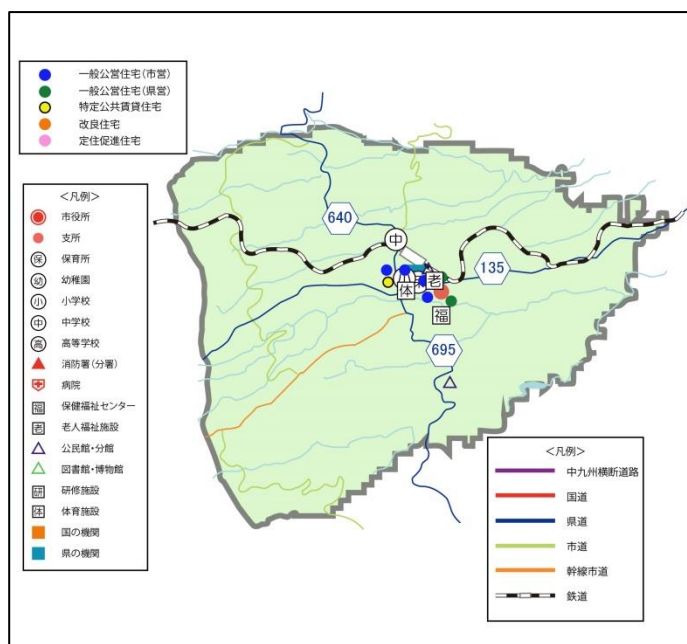
① 荻地区の概要

《位置》

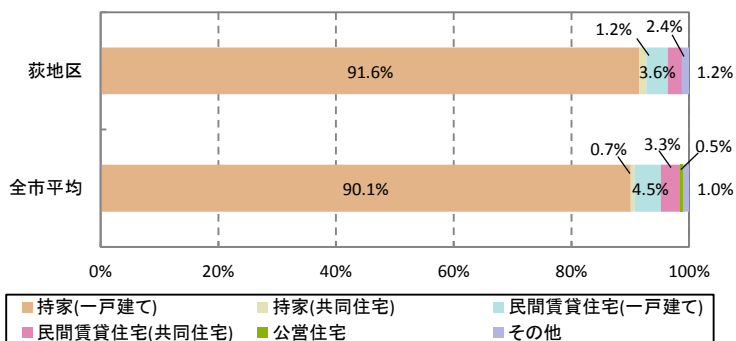
- 本市の南西部に位置し、西は熊本県阿蘇市、熊本県高森町に面している。
- 豊後荻駅の周辺に支所等の公共公益施設や公営住宅が集積し、周辺は大規模な農地が広がっている。
- 大野川の源流域に位置し、白水ダム（国重文）が存在する。

《人口・世帯数》

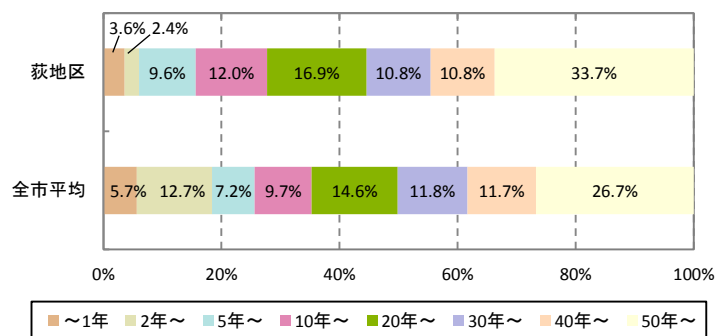
- H27年の人口は2,833人、世帯数は1,188世帯で、過去10年間の人口減少率は△14.1%と、全市平均よりも低い。
- 高齢化率は42.0%で、全市平均よりやや低い。



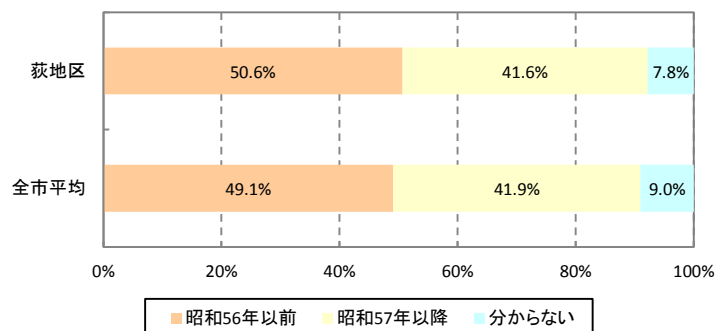
■ 住宅の所有関係



■ 居住年数



■ 建築時期



② 住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 持家（一戸建て）率は91.6%と全市平均よりやや高い。

《居住年数》

- 50年以上居住している割合が33.7%で、全市平均と同様に最も多くなっている。

《建築時期》

- 昭和56年以前に建築された住宅ストックは50.6%で、全市平均の割合とほぼ同じになっている。

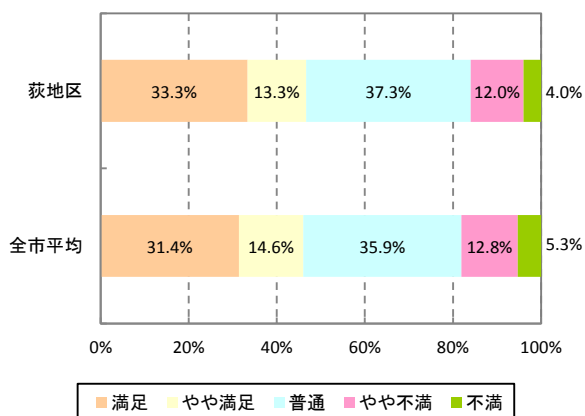
《住宅の満足度》

- 地震に対する安全性への不満度が最も高く、次いで、高齢者対策、部屋の間取りと続いている。

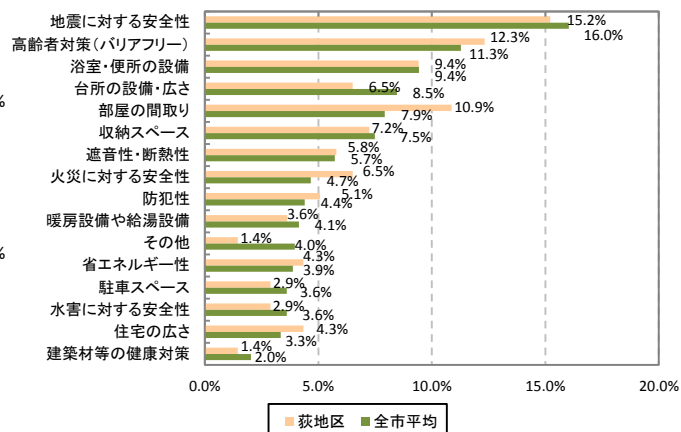
《周辺環境の満足度》

- 満足、やや満足と感じている割合は50.0%と比較的高い。
- 日常生活利便性への不満度が最も高く、次いで、空き家の増加、交通（道路）の安全性と続いている。

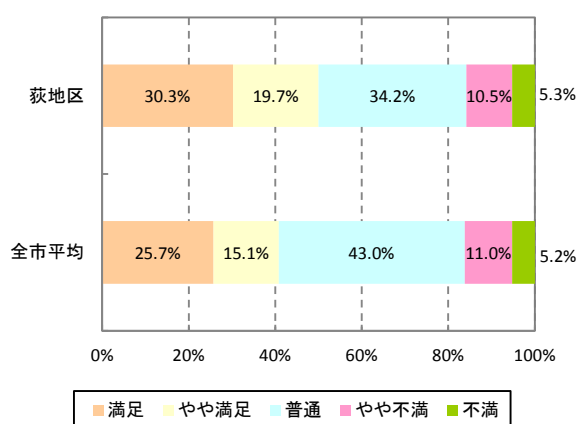
■住宅の満足度



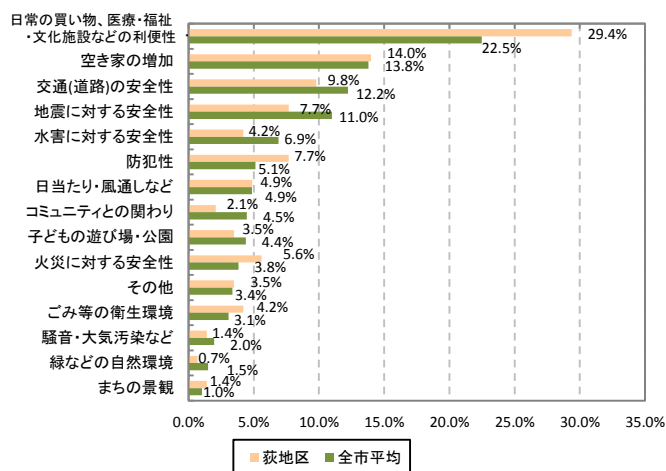
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「美しい農の風景が維持された、安全・安心で快適な暮らし」

《施策の方向性》

- 荻支所や豊後荻駅、公民館の周辺では、地域コミュニティの拠点として、周囲の自然環境や農地と調和した集落環境の形成を図ります。
- 住宅と農地が近接している地区では、美しい農の風景を活かし、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の保全・形成を図ります。
- 日常生活における交通の不便を解消するために、公共交通対策を促進します。
- 緊急車両等の通行が可能な生活道路の整備により、安心・安全に暮らせる住環境づくりを図ります。
- 子育て世帯や新婚世帯、高齢者世帯、若者単身者が入居可能な「定住促進住宅」の活用により、定住人口の拡大と集落の維持・活性化を目指します。

(6) 久住地区

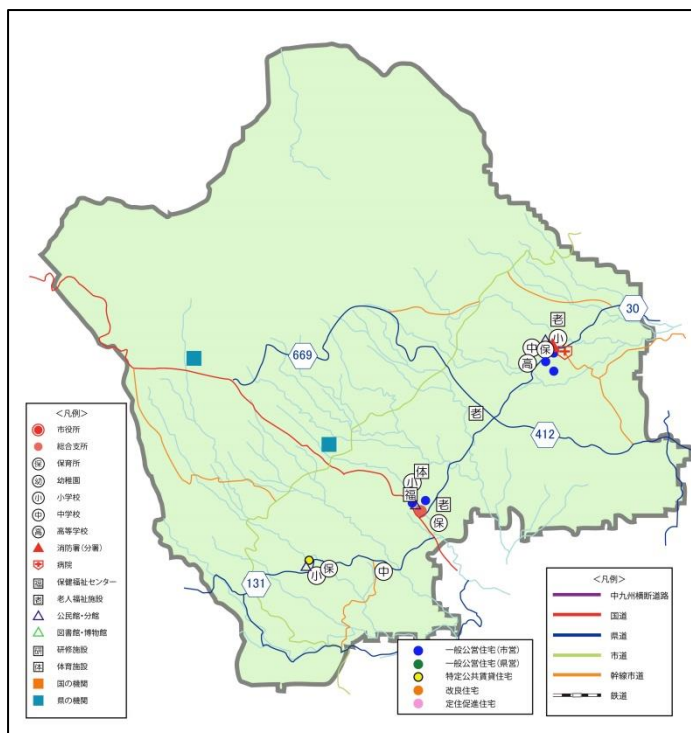
①久住地区の概要

《位置》

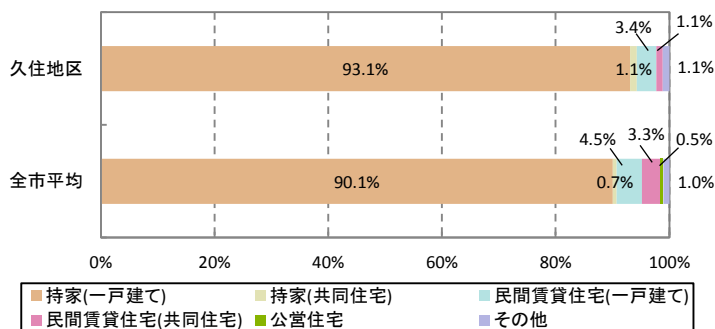
- 本市の北西部に位置し、東は直入地区、西は熊本県産山村、南小国町、北は九重町、由布市に面している。
- 全地区中、最も区域面積が広く、くじゅう連山や久住高原を中心とした豊かな自然が広がり、高原リゾート関連施設が集中している。

《人口・世帯数》

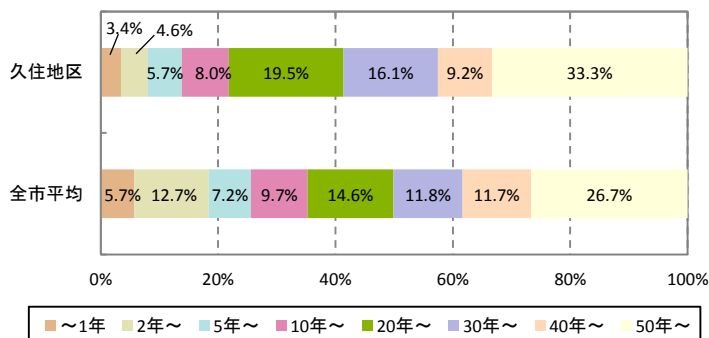
- H27年の人口は3,865人、世帯数は1,807世帯で、過去10年間の人口減少率は△14.9%と、他の地区と比べて低い。
- 高齢化率は43.4%で、全市平均と同程度となっている。



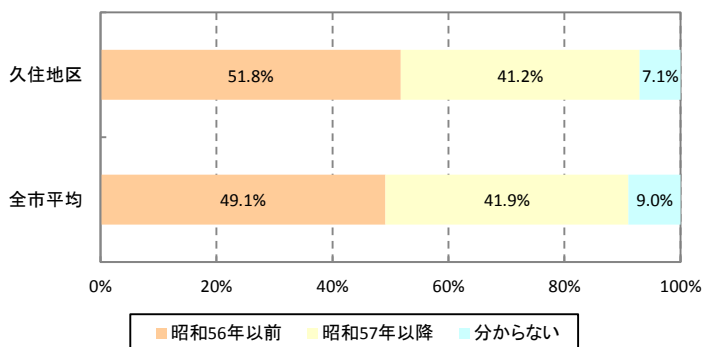
■住宅の所有関係



■居住年数



■建築時期



②住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 持家（一戸建て）率は、93.1%と全市平均よりやや高い。

《居住年数》

- 50年以上居住している割合が33.3%で、全市平均と同様に最も高くなっている。

《建築時期》

- 昭和56年以前に建築された住宅ストックが51.8%で、全市平均よりやや高い割合となっている。

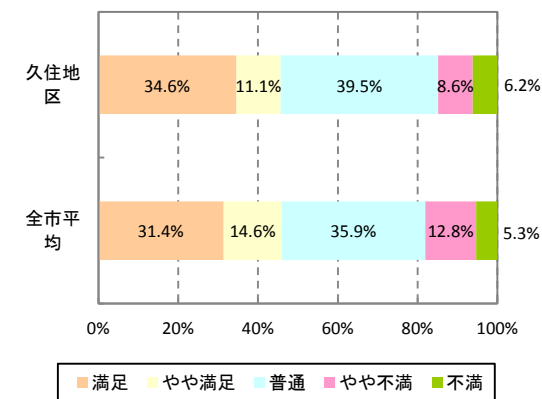
《住宅の満足度》

- 高齢者対策（バリアフリー）に対する不満度が最も高く、全市平均と比較すると、防犯性、暖房設備や給湯設備への不満度が高い。

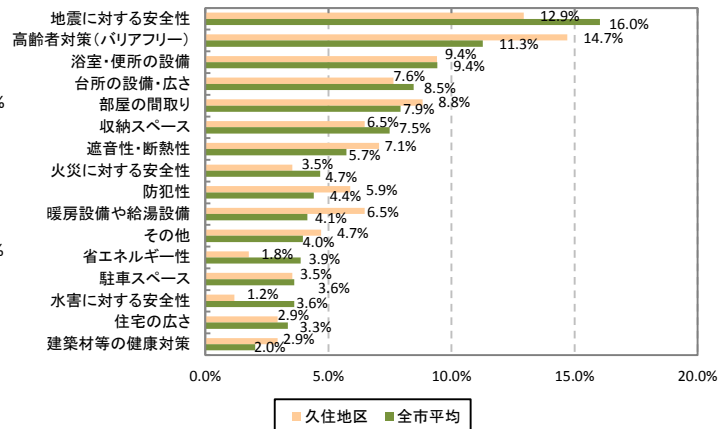
《周辺環境の満足度》

- 日常の生活利便性に対する不満度が最も高く、全市平均と比較すると、交通（道路）の安全性や地震に対する安全性、子どもの遊び場・公園に関する不満度が高い。

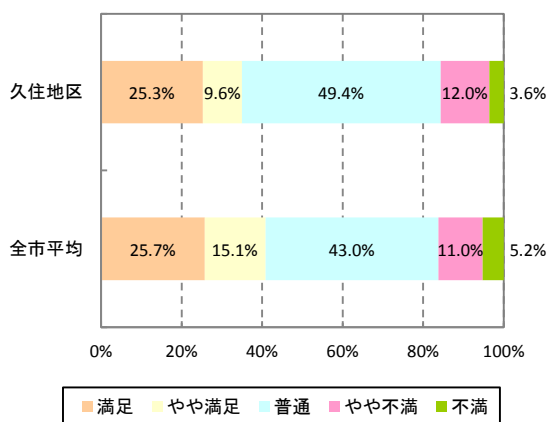
■住宅の満足度



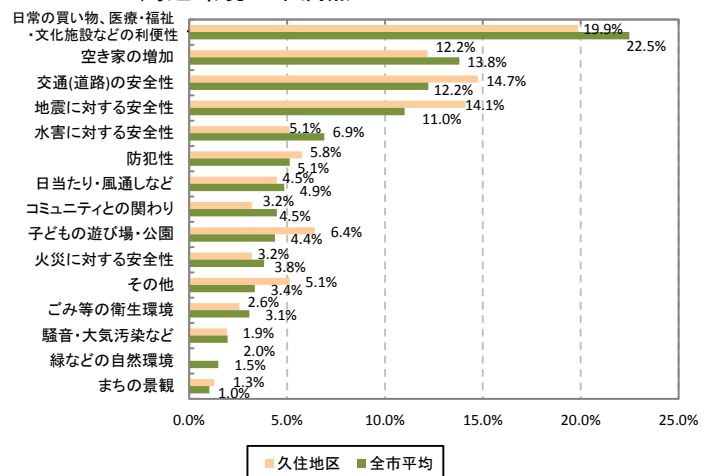
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「雄大な久住高原の自然環境を活かした、さわやかスローライフ」

《施策の方向性》

- 久住高原やくじゅう連山の雄大な自然環境や地域資源を活かして、高原のさわやかなイメージを守りつつ、観光業就業者等のための新たな住宅供給にも対応できるよう、秩序ある土地利用を図ります。
- 豊かな自然と調和した良好な住環境を形成するため、さまざまな居住スタイルの提案、情報発信に努め、定住人口・交流人口の拡大を目指します。
- 久住支所や久住商店街、公民館の周辺では、都市再生整備計画に基づき、地域コミュニティの拠点として、産業振興と地域活動の活性化を図るとともに、周囲の街なみや自然環境と調和した集落環境の形成を図ります。
- 日常生活における交通の不便を解消するために、公共交通対策を促進します。

(7) 直入地区

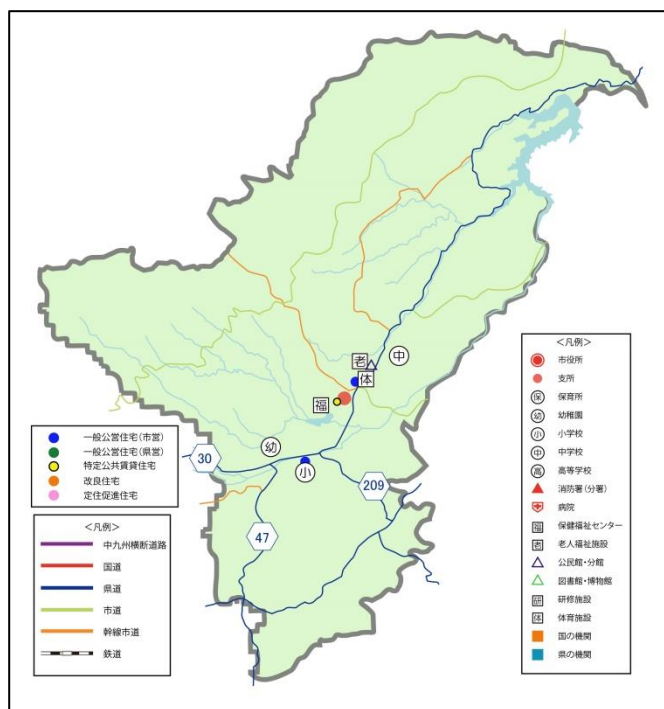
①直入地区の概要

《位置》

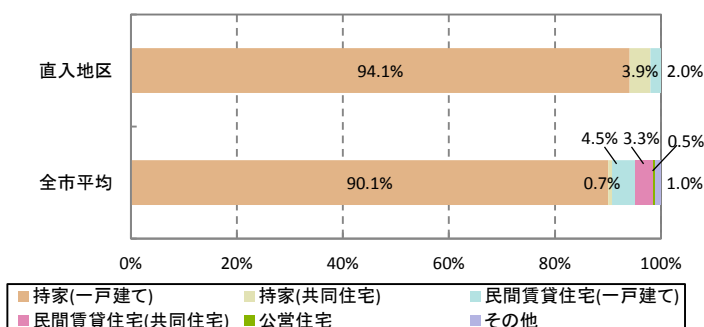
- 本市の北東部に位置し、北は由布市、東は大分市、豊後大野市に面している。
- 湯治場として長く栄えてきた長湯温泉が湧出しており、温泉、湧水、芹川などの水資源が豊富である。

《人口・世帯数》

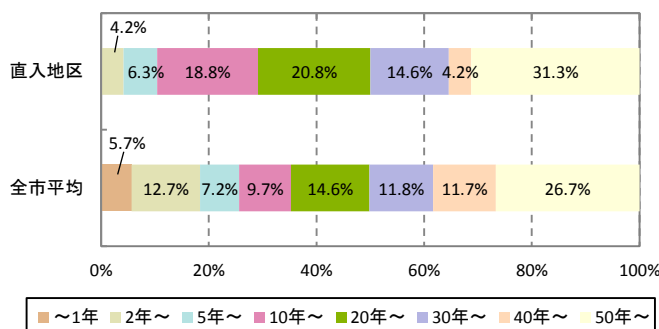
- H27年の人口は2,151人、世帯数は968世帯で、過去10年間の人口減少率は△15.1%と、全市平均よりやや低い。
- 高齢化率は44.2%で、全市平均と同程度となっている。



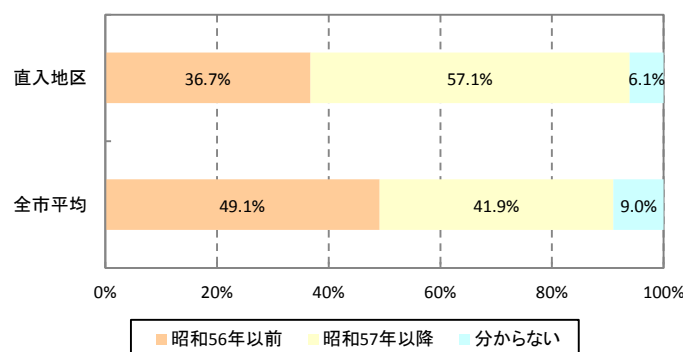
■住宅の所有関係



■居住年数



■建築時期



②住民アンケート結果

《住宅の所有関係》

- 回答者の94.1%が持家（一戸建て）に居住し、持家率が高い。

《居住年数》

- 居住年数が50年以上の割合が31.3%と全市平均よりも高く、10年末満の割合は10.5%と低い。

《建築時期》

- 昭和56年以前に建築された住宅ストックが36.7%で、全市平均の割合を下回っている。

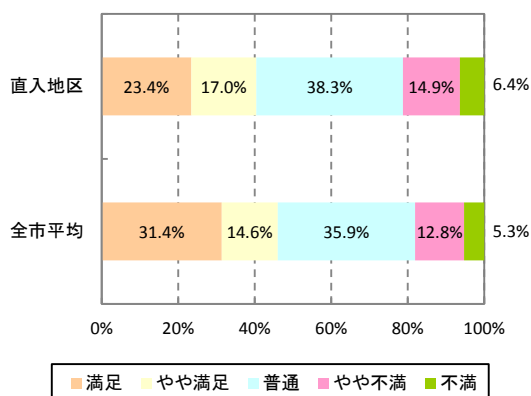
《住宅の満足度》

- 全市平均と比べて不満と感じている割合が21.3%と比較的高い。
- 地震に対する安全性への不満度が最も高く、全市平均と比較すると、浴室・便所の設備、高齢者対策、防犯性への不満度が高い。

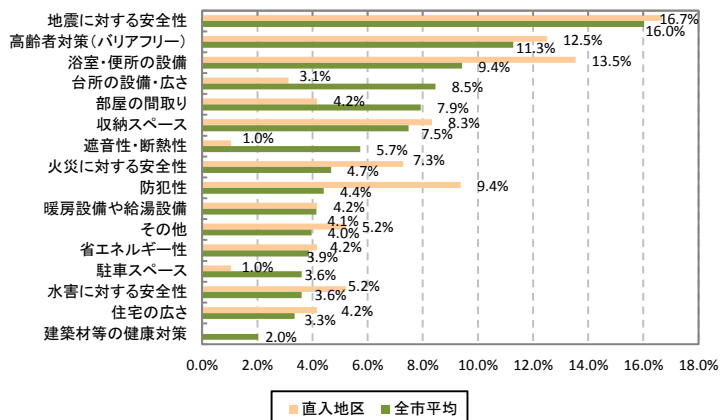
《周辺環境の満足度》

- 日常の生活利便性に対する不満度が最も高く、全市平均と比較すると、防犯性、コミュニティとの関わりに関する不満度が高い。

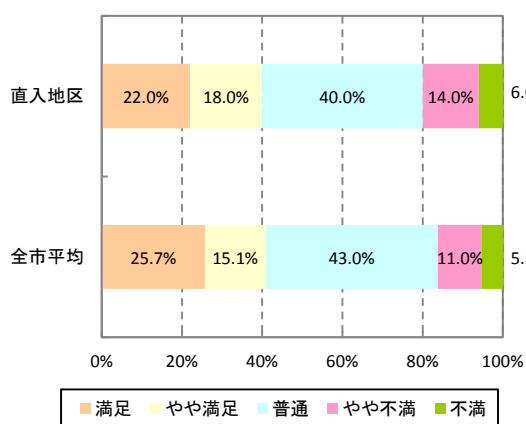
■住宅の満足度



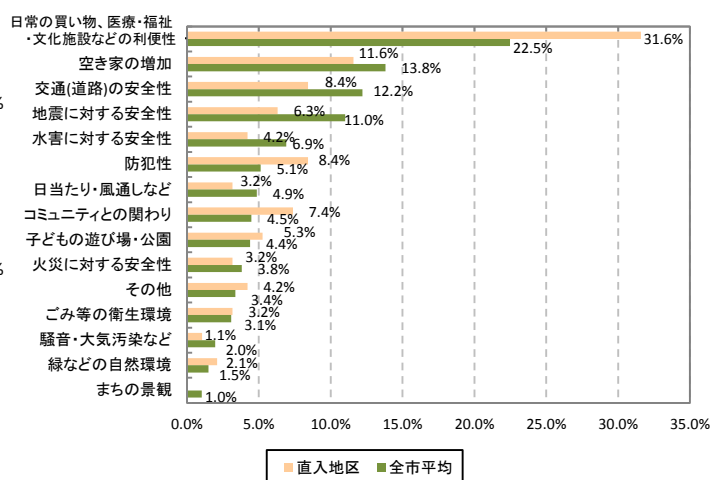
■住宅の不満な点



■周辺環境の満足度



■周辺環境の不満点



③住宅施策の方針

《暮らしの将来像》

「温泉・湧水・芹川とふれあい、癒しと風情を感じる暮らし」

《施策の方向性》

- 長湯温泉周辺では、街なみ環境整備事業等を活用し、芹川の自然環境と調和した湯治場の風情を感じられる良好な街なみの形成を図り、定住人口・交流人口の拡大を目指します。また、観光業就業者等のための新たな住宅供給にも対応できるよう、秩序ある土地利用を図るとともに、既存住宅ストックの有効活用を促進します。
- 温泉資源を活用した健康づくりをテーマに「癒しの里」をイメージした住環境の整備を促進します。滞在型観光を推進する竹田市版の「温泉療養保健システム※」導入を進めており、地域資源を活用した交流人口の拡大を図り、地域の活性化を目指します。
- 直入支所や公民館の周辺では、地域コミュニティの拠点として、周囲の自然環境や農地と調和した集落環境の形成を図ります。
- 日常生活における交通の不便を解消するために、公共交通対策を促進します。

第9章 計画の推進方策

竹田市住宅マスタープランの基本理念・基本目標を実現していくためには、住宅マスタープランの実効性を確保し、計画を着実に推進していくことが求められます。そのためには、庁内の関係部局との緊密な連携をとりながら、限られた財源と人員配置のもとで効率的に取り組んでいくことに加え、市民や民間事業者が住まい・住環境づくりに主体的に取組み、必要に応じて、行政が支援するという仕組みを構築することが必要です。

このような観点から、施策の推進にあたっては、次のような体制を構築することにより取り組んでいくこととします。

1. 推進体制

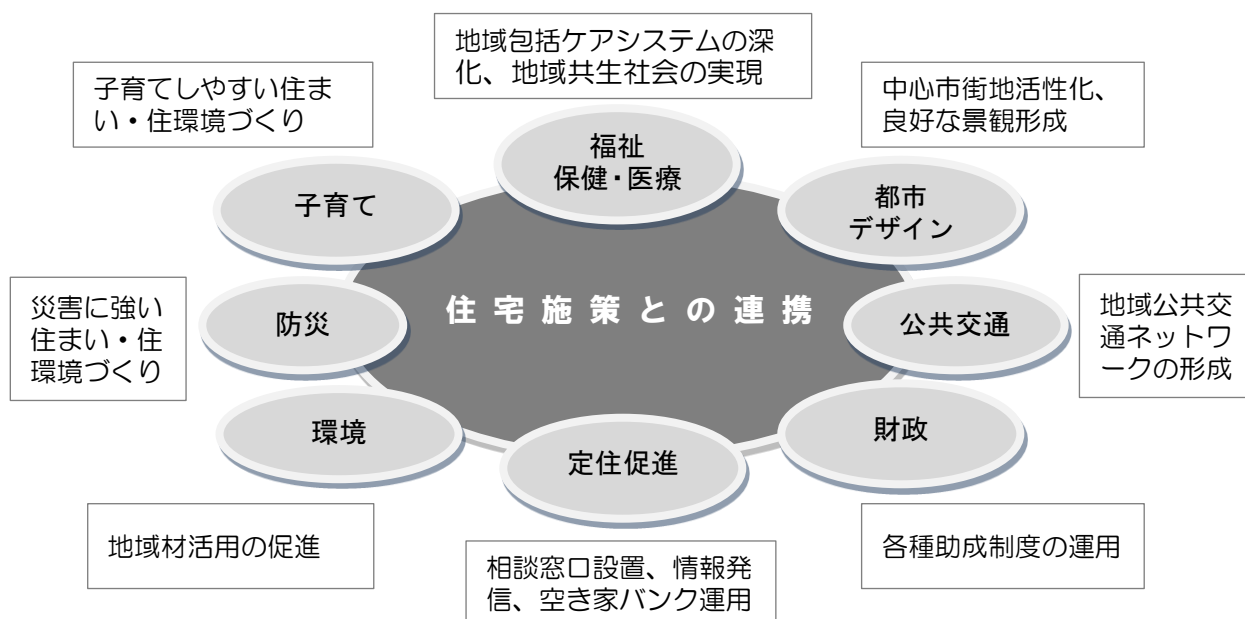
本計画の基本理念である「豊かな地域力を活かした竹田らしい住まい・まちづくり」を進めていくため、庁内の関連部局や国・県等との連携を密にし、計画の推進体制の充実を図ります。

(1) 庁内関連部局との連携

本計画に基づく住宅施策は、住宅の供給や維持管理にとどまらず、都市基盤整備や防災、防犯、福祉など、幅広い分野に渡っていることから、各種施策について庁内の関連部局との連携を緊密に図り、総合的かつ効率的な施策の推進に努めます。

また、重点施策については、プロジェクト単位での推進体制を構築するなど、横断的な組織体制のもと、積極的に推進していきます。

特に、「農村回帰・定住促進プロジェクト」については、移住・定住施策の窓口となる「農村回帰支援センター」との連携を図りながら、定住促進に資する取組みを進めていきます。



(2) 国・県・周辺市町との連携

市の住宅施策は、国の事業や制度との関連が大きいことから、国の住宅施策に関する動向を適宜把握し、その基本的方向を見極めつつ、施策を検討します。

県に対しては、県の住生活基本計画と連携しながら施策の推進に努めるとともに、公営住宅の整備や住宅情報の提供など、共通する分野においては緊密な連携を図り、市民サービスの向上に努めます。

また、周辺市町に対しては、情報交換を図り、住宅市場の動向や住宅施策の取組みについて情報を把握し、今後の施策の展開に反映していきます。

2. 役割分担

住宅施策を実行するうえで、行政のみで対応できる施策は限られており、多くの施策には市民や民間事業者等の協力・連携が不可欠です。

そこで、市民、民間事業者、行政などがそれぞれの役割を認識し、互いに連携しながら、基本理念の実現に向けて、良好な住まい・住環境づくりを行っていくことが必要となります。

このため、本計画に基づく住宅施策の実行に向けては、次のような役割分担のもと、各主体が住まい・住環境づくりに取り組んでいくこととします。

【市民の役割】

○住まい・住環境づくりの主役として、一人ひとりが住まいに関する知識を積極的に習得することで、住まい・住環境づくりに関心を持ち、自らの住生活の安定や向上に努める必要があります。

○行政や事業者等との協働のもとで、まちづくりやコミュニティ活動に主体的に取り組む担い手として、住まい・住環境づくりへの積極的な参画に努める必要があります。

【民間事業者の役割】

○住まい・住環境づくりに関連する事業者や関連団体等は、専門性や技術力を活かし、多様なニーズに応じた良質な住宅・宅地を適正な価格で供給することで、安心して住み続けられる地域社会の実現に貢献することが求められます。

○市民が自分に適した住まいを選択することができるよう、適切なアドバイスや情報の提供等を行い、健全な住宅市場の形成に努めることが求められます。

【竹田市の役割】

○市は、住民、民間事業者等と直接対応する行政機関として、市民生活を支える公営住宅や道路等の生活関連基盤の整備や維持・管理など、住生活の質の向上に向けて、必要な施策を策定し、推進していきます。

○市民、民間事業者の住まい・住環境づくりに関する自主的な取組みを促進するため、積極的な情報発信や住まい・住環境づくりに関する意識啓発、協働の体制づくり等を進めます。

○計画を効率的かつ効果的に進めていくために、国や県をはじめとする関係機関や庁内の関連する課等との連携を強めながら、施策の推進に取り組めます。

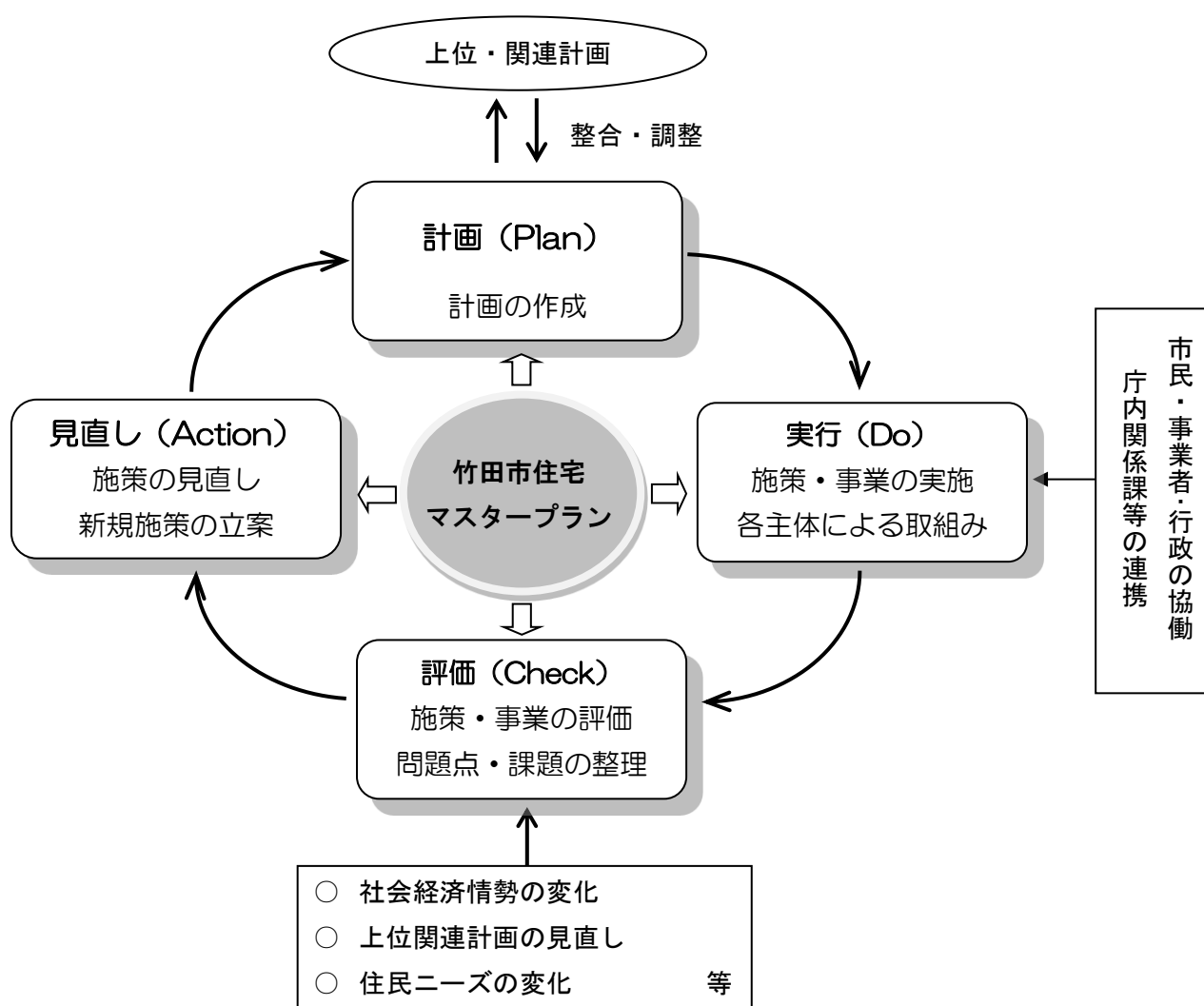
3. 住宅施策の進行管理

住宅マスタープランの進行管理では、PDCAサイクルにより、計画に基づく施策の評価・検証を行ったうえで、見直しを行います。

なお、施策・事業の評価・検証に際しては、施策・事業の進捗状況の評価に加え、設定した成果指標の目標値の達成状況により、定量的な評価を行います。

また、上位・関連計画の見直しや社会経済情勢の変化等により、住宅マスタープランの計画内容に見直しが生じた場合は、既存施策の見直しや新たな施策の立案を行い、成果重視の効果的・効率的な計画の進行管理を行っていきます。

■PDCAサイクルに基づく住宅施策の進行管理



用 語 解 説

用語	解説
あ IoT (アイ・オー・ティー) (P. 4)	Internet of Things の略で、モノのインターネットと訳される。身の回りのさまざまなモノやヒトに組み込まれたセンサーやデバイスなどをネットワークで接続し、得られたデータから新たな価値を創り出す仕組みのこと。
LGBT (エル・ジー・ビー・ティー) (P. 89)	Lesbian (レズビアン、女性同性愛者)、Gay (ゲイ、男性同性愛者)、Bisexual (バイセクシュアル、両性愛者)、Transgender (トランスジェンダー、性別越境者) の頭文字をとった単語で、セクシュアル・マイノリティ (性的少数者) の総称のひとつ。
大分県住生活基本計画 (P. 1, 2, 5)	大分県の住宅分野を担う総合的な計画。大分県における最新の住宅事情等を把握した上で、豊かな住生活の実現を目指して、県と市町の役割、行政と県民の役割等を再整理することにより、今後の推進すべき住宅政策の体系ならびに施策の方向を示すもの。
オープンスペース (P. 91)	公園・緑地、広場、河川、農地など建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地などのうち、道路用地、鉄軌道用地などの交通用地を除いたものの総称。
温泉療養保健システム (P. 124)	竹田市を訪れ、ある日数以上宿泊し、ある一定回数以上温泉を利用した人に、一定の入浴料や宿泊代金の一部を「保健」として還元する本市独自のシステム。
か 改良住宅 (P. 8, 40, 42, 73, 76 他)	小規模住宅地区改良事業により市が建設する住宅。
管理代行 (P. 89, 108)	入居者の募集、審査、決定から、同居者の入居承認など各種承認、明け渡し請求などに係る行為を含む一連の事務を一体的に代行させる制度。
既住定住 (P. 80)	本マスタープランにおける造語で、「移住定住」の対義語として用いた。定住促進は、生まれ育った市民の市外流出を防止する人口安定型の定住と、市外からの移住による人口増加型の定住がある。人口増加型の定住を「移住定住」と表記するのに対し、人口安定型の定住を「既住定住」と表現したもの。
狭あい道路 (P. 91)	幅員が 4m に満たない狭い道路のこと。
景観計画 (P. 2, 13, 100)	平成 16 年に施行された景観法に基づき、景観行政団体が良好な景観の保全・形成を図るために定める計画。景観計画には、「景観計画区域」、「景観計画区域における良好な景観の保全・形成に関する方針」、「良好な景観の保全・形成のための行為の制限に関する事項」、「景観重要建造物・樹木の指定の方針」を定めるとともに、条例を定めることによりその他の景観形成に必要な事項等を定めることができる。
建築協定 (P. 6, 100, 101)	土地の所有者や借地権者が、一定の区域を定めて建築物の敷地、構造、用途、形態、意匠等に関する基準について締結する協定。協定区域の所有者全員の同意と特定行政庁の許可が必要となる。

か	公営住宅 (P. 5, 8, 14, 40, 41他)	「公営住宅法」に基づいて、地方公共団体が供給する住宅。住宅に困窮する低所得者等に低廉な家賃で賃貸されている住宅。
	公営住宅等長寿命化計画 (P. 2, 8, 74, 75, 78他)	公営住宅等の実態把握と将来需要量の予測等をふまえ、公営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を促進するため、建替えや予防保全的な維持管理等、公営住宅等の計画的な活用手法を定める計画。
	公営住宅法 (P. 41)	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として制定された法律。
	高齢者、障がい者等の移動等円滑化の促進に関する法律 (P. 83)	高齢者、障がい者等の円滑な移動及び建築物等の施設の円滑な利用の確保に関する施策を総合的に推進するため、主務大臣による基本方針並びに旅客施設、建築物等の構造及び設備の基準の策定のほか、市町村が定める重点整備地区において、高齢者、障がい者等の計画段階からの参加を得て、旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路の一体的な整備を推進するための措置等を定めるもの。
	国土強靱化 (P. 4)	どのような災害が発生しても、被害を最小限に抑え、迅速に復旧・復興できる、強さとしなやかさを備えた国土・地域・経済社会を構築すること。
	子育て定住促進住宅 (P. 8, 86, 105, 116, 118)	子育て世帯を対象に定住を促進する目的で、市が建設または買取りし、管理する賃貸住宅のこと。
	コミュニティ (P. 3, 4, 5, 7, 9他)	人々が共同体意識を持って共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団。地域社会。共同体。
さ	コンパクトシティ (P. 9, 11, 12, 72, 80他)	中心部に様々な機能を集約し、市街地をコンパクトな規模に収めた都市形態。都市の機能を徒歩や自転車で移動できる範囲に収めることにより、市街地の再開発、自然環境の保護、地域コミュニティ創出など、少子高齢化社会への対応を図ることを目的としたまちづくりの概念。
	指定管理者制度 (P. 89, 108)	「公の施設」の管理について、地方自治法の一部を改正する法律により、従来の地方公共団体が出資した法人、公共団体及び公共的団体に限定されていた「公の施設」の管理を委託する制度から、出資法人以外の民間事業者を含む地方公共団体が指定する者（指定管理者）が管理を行うことが可能な制度。
	収入分位 (P. 74)	総務省による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。収入分位が 0～25%（月収額が 158,000 円以下）に該当する世帯を原則階層、収入分位が 25～40%（月収額が 158,000～214,000 円）に該当する世帯を裁量階層とする。
	住生活基本法 (P. 2)	国民の豊かな住生活の実現を目指し、安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律。平成 18 年 6 月に施行され、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他基本となる事項について定めたもの。

さ	住宅性能表示制度 (P. 93)	住宅品質確保促進法に基づき創設された制度。第三者機関（国土交通大臣が指定した住宅性能評価機関）が住宅の構造耐力や遮音性、省エネルギー性などの住宅性能 10 分野について等級評価する仕組み。指定住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合は、その記載内容（住宅性能）が契約内容として保証される。なお、住宅性能表示の利用は住宅供給者または取得者の任意の選択による。
	住宅セーフティネット (P. 3, 15, 73, 75, 83他)	住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。公営住宅の供給をはじめ、生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援、民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備などが挙げられる。
	新耐震基準 (P. 35, 47, 71, 90, 107)	昭和 56 年 6 月に施行されたもので、震度 6 程度の地震でも倒壊しない強度が施されている建物などがこの基準に該当する。
	ストック (P. 3, 4, 5, 8, 10他)	在庫品、手持品。本計画では、現在建築されている住宅のことを指す。
	ストックマネジメント (P. 104)	構造物や施設の機能診断に基づく機能保全対策を通じて、既存施設の有効活用や長寿命化を図り、ライフサイクルコストを低減するための技術体系及び管理手法の総称。
た	耐震改修 (P. 2, 12, 47, 59, 90 他)	耐震診断の結果、対象建築物が有する耐震性が目標水準より下回っていることが判明した場合に行う補強工事。
	耐震診断 (P. 47, 59, 90, 91, 107)	既存の建築物の耐震性能を調べ、想定される地震に対する安全性や受ける被害の程度を判断するもの。
	耐用年数 (P. 41, 73, 88)	公営住宅法の規定により、構造別に定められた建物の耐用年数。建替えや除却等の公営住宅の処分の対象となる基準年数。 耐火構造（鉄筋コンクリート造等）の住宅では 70 年、準耐火構造の住宅では 45 年、木造の住宅では 30 年と規定されている。
	地区計画 (P. 6, 100, 101)	一体的な街区について、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定めて街区内の開発行為等を規制し、誘導していくために、市町村が都市計画として定める計画制度（都市計画法第 12 条の 5）。
	長期優良住宅 (P. 93)	住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物を抑制し、環境への負荷を低減する住宅。建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的とする。
	定住促進住宅 (P. 8, 40, 42, 73, 76他)	定住を促進する目的で、市が建設または買取りし、管理する賃貸住宅のこと。
	特定公共賃貸住宅 (P. 8, 40, 42, 73, 76他)	中堅所得者の居住のための居住環境が優良な賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 1 条）で、地方公共団体が直接供給するもの。

た	都市計画マスタープラン (P. 2, 9, 110)	都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの（都市計画法第8条第1項）。
	土地区画整理事業 (P. 6)	都市計画区域内で道路、公園、河川等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用を増進するため、土地区画整理法により土地の区画や形質の変更、公共施設の新設や変更を行う事業。
	TOP (トップ) (P. 2, 11, 12, 72)	首藤市長が竹田市政の基軸に掲げる政策テーマ。Tは竹田 (Taketa) とトライ (Try)、Oはオリジナル (Original) とオンリーワン (Only one)、Pはプロジェクト (Project) とパワー (Power) の頭文字で、独創性のある地域新生をテーマにした運動。
は	バリアフリー化 (P. 14, 15, 37, 59, 70他)	障がい者や高齢者等が社会生活をしていく上で、障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障がい、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。
	PFI (ピー・エフ・アイ) (P. 97)	private finance initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ) の略で、これまでの公的部門による社会資本の整備・運営に民間資本や経営ノウハウを導入し、民間主体で効率化を図ろうという政策手法。
	複式学級 (P. 28, 70)	2つ以上の異なる学年を一つにして編成した学級。
	ペレットストーブ (P. 94)	木を粉々に砕いて乾燥し、圧縮成形した木質ペレットを燃料とするストーブ。
ま	街なみ環境整備事業 (P. 112, 124)	住環境の整備改善を必要とする区域において、市と街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業。
や	ユニバーサルデザイン (P. 71, 78, 83, 88, 101)	「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいなどの有無に関わらず利用することができる施設・製品・情報の設計。
	用途地域 (P. 6, 29)	都市計画の地域地区のうち最も基礎的な制度で、住環境の保護と機能的な都市活動を確保するため、都市全体の土地利用の枠組みを定めるもの。住居、商業、工業などそれぞれの目的に応じて13種類ある。
ら	歴史的風致維持向上地区計画 (P. 101)	地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品等の物品の販売を主たる目的とする店舗等の建築物等のうち歴史的風致の維持及び向上のため整備をすべき用途の建築物等の整備に関し、都市計画における用途地域による用途制限等の緩和を認める地区計画制度。
	歴史まちづくり法 (P. 101)	「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の通称。我が国固有の歴史的建造物や伝統的な人々の活動からなる歴史的風致について、市町村が作成した維持向上のための計画を国が認定することで、計画に基づく法律上の特例や各種事業により市町村の歴史まちづくりを支援するもの。

策定検討委員会 委員名簿

区分	氏名	役職名	備考
学識経験者	鈴木 義弘	大分大学理工学部 創生工学科 建築学コース 教授	委員長
関係団体の 代表者	中尾 一登志	(社)大分県建築士会竹田支部 副支部長	
	高山 茂明	竹田商工会議所 副会頭	副委員長
	松井 宏一	大分県建設業協会竹田支部 副支部長	
市民の代表者	白井 幸光	竹田地域自治会長会長	
	佐藤 孝幸	荻地域自治会長会長	
	杉井 忠重	久住地域自治会長会長	
	菊地 玉喜	直入地域自治会長会長	
行政関係者	樋口 邦彦	大分県土木建築部建築住宅課長	
	志賀 清隆	竹田市建設課長	

役職名は、平成30年5月31日現在

庁内調整会議 担当課所室名簿

役職名	担当課所室名	担当者職名
会長	建設課	建設課長
委員	総務課	課長補佐兼行政係長
	企画情報課	課長補佐
		主幹兼TOP戦略推進室長
	高齢者福祉課	主幹兼高齢者支援係長
	社会福祉課	課長補佐兼子育て支援係長
	農政課	課長補佐兼農業振興係長
	教育総務課	参事兼総務係長
	都市デザイン課	課長補佐兼都市デザイン係長
	荻支所	地域振興課長補佐
	久住支所	地域振興課長補佐
事務局	建設課	庶務係員
		建築係員

策 定 経 過

年月日	内容
平成 30 年 6 月 14 日	第 1 回庁内調整会議
6 月 21 日	策定業務委託業者契約（受注者：(株)オオバ大分営業所） （工期：平成 30 年 6 月 23 日～平成 31 年 3 月 15 日）
7 月 25 日	第 1 回策定検討委員会
8 月 13 日～8 月 30 日	市民アンケート実施（1,500 世帯） 市営住宅入居者アンケート実施（456 世帯全戸）
9 月 27 日	第 2 回庁内調整会議
11 月 15 日	第 2 回策定検討委員会
12 月 20 日	第 3 回庁内調整会議
平成 31 年 1 月 24 日	第 3 回策定検討委員会
2 月 13 日～2 月 27 日	竹田市ホームページ等によるパブリックコメント実施
3 月中旬	議会報告

竹田市住宅マスタープラン

平成 31 年 3 月策定

【発行】

竹田市建設課

〒878-8555 大分県竹田市大字会々1650 番地

TEL 0974-63-1111（代表）

FAX 0974-63-3948

<http://www.city.taketa.oita.jp>