

第 4 章 參考資料等

第4章 参考資料等

1 島根県の特性と住宅事情

(1) 県土の特性

本県は、東西に延長 230kmと細長く、中山間地域や隠岐諸島を有し、歴史的、風土的にも異なった特性を持つ出雲部、石見部、隠岐部で構成されています。

県土の8割を占める森林と大小の河川・湖沼、北に広がる日本海など、豊かな自然に恵まれていますが、山地部は急峻な地形が多く、河川もその延長が短く急流が多いことから、長雨や集中豪雨の度に多くの災害に見舞われてきました。

平成12年10月に発生した「鳥取県西部地震」では、県内でも全壊・半壊等の家屋被害が生じ、耐震性の向上や災害発生後の迅速な住宅支援の重要性が改めて問われました。

また、県庁所在地の松江市をはじめとして、日本海沿いに出雲市、大田市、江津市、浜田市、益田市の中小都市が分散しており、これらの中小都市と後背に立地する町村とのつながりの中で生活圏が構成されてきましたが、市町村合併により、その数は8市41町10村（平成16年9月30日時点）から8市10町1村に大きく減少し、県内のほとんどが中山間地域となっています。広域化する市町村行政との役割分担の中で、的確な住宅施策を展開する必要があります。

図 島根県の市町村



図 中山間地域の区域（平成28年10月現在）



資料：島根県しまね暮らし推進課

(2) 島根県の住宅事情

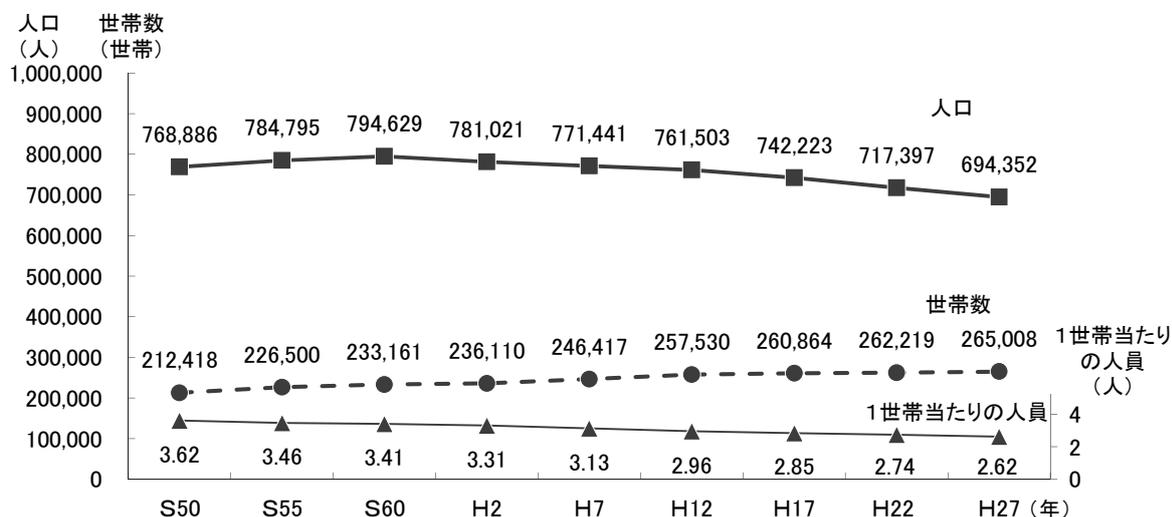
① 人口・世帯数の推移

●人口の減少と世帯数の増加

平成27年の本県の人口は約694千人、世帯数は約265千世帯となっています。人口は、昭和60年の約79万5千人をピークに減少傾向が続いており、平成22～27年の5年間の減少率は3.2%となっています。一方、世帯数はわずかに増加しています。1世帯当たり人員は、2.62人で平成22年の2.74人から0.12人減少しています。

圏域別の人口をみると、出雲圏域を除く全圏域において減少しており、特に大田圏、雲南圏などで減少率が高くなっています。世帯数は松江圏、出雲圏では増加しています。

図 人口・世帯数の推移



資料：国勢調査

表 圏域別人口・世帯数

圏域	人口			世帯数		
	H22	H27	増減率	H22	H27	増減率
松江圏	250,449	245,758	-1.9%	93,986	95,836	2.0%
出雲圏	171,485	171,938	0.3%	55,952	60,130	7.5%
雲南圏	61,907	57,126	-7.7%	19,562	18,833	-3.7%
大田圏	59,206	54,609	-7.8%	22,645	21,304	-5.9%
浜田圏	87,410	82,573	-5.5%	35,292	34,621	-1.9%
益田圏	65,252	61,745	-5.4%	25,459	25,147	-1.2%
隠岐圏	21,688	20,603	-5.0%	9,323	9,137	-2.0%
総計	717,397	694,352	-3.2%	262,219	265,008	1.1%

資料：国勢調査

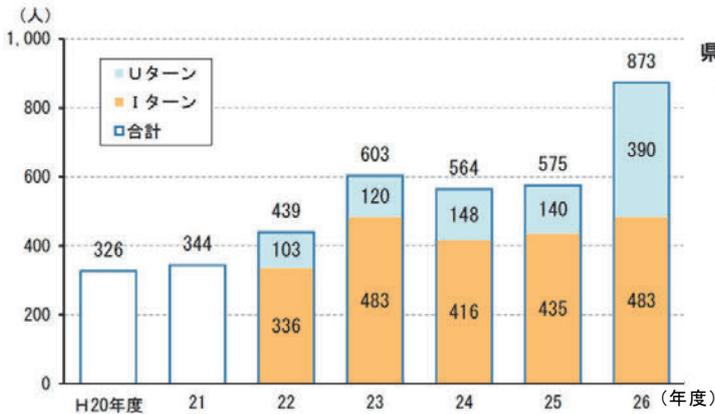
松江圏	雲南圏	出雲圏	大田圏	浜田圏	益田圏	隠岐圏
松江市 安来市	雲南市 奥出雲町 飯南町	出雲市	大田市 川本町 美郷町 邑南町	浜田市 江津市	益田市 津和野町 吉賀町	海士町 西ノ島町 知夫村 隠岐の島町

●UIターン者数は増加傾向

UIターン者数は増加しており、平成26年は873人でIターンの方が若干多くなっています。

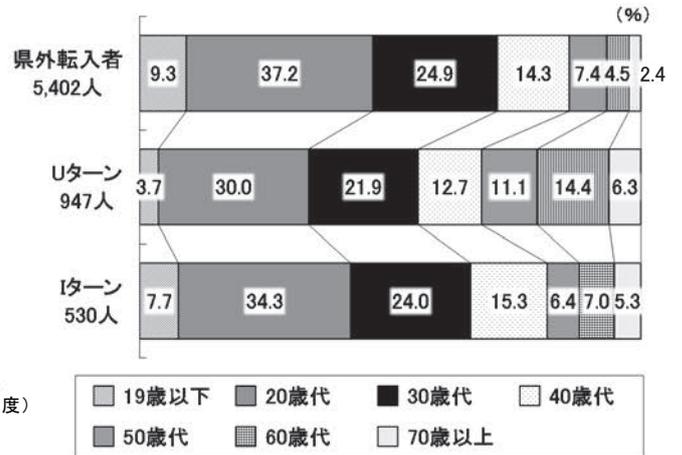
UIターン者の年代をみると、20～30歳代があわせて5割以上を占めており、Uターンに比べ、Iターンの方が年代はやや若くなっています。

図 UIターン者の推移（島根県）



資料：島根県しまね暮らし推進課
（市町村等の支援を受けて、県外から転入した者を集計）

図 県外転入者UIターンの年齢別割合（平成27年4月～9月）

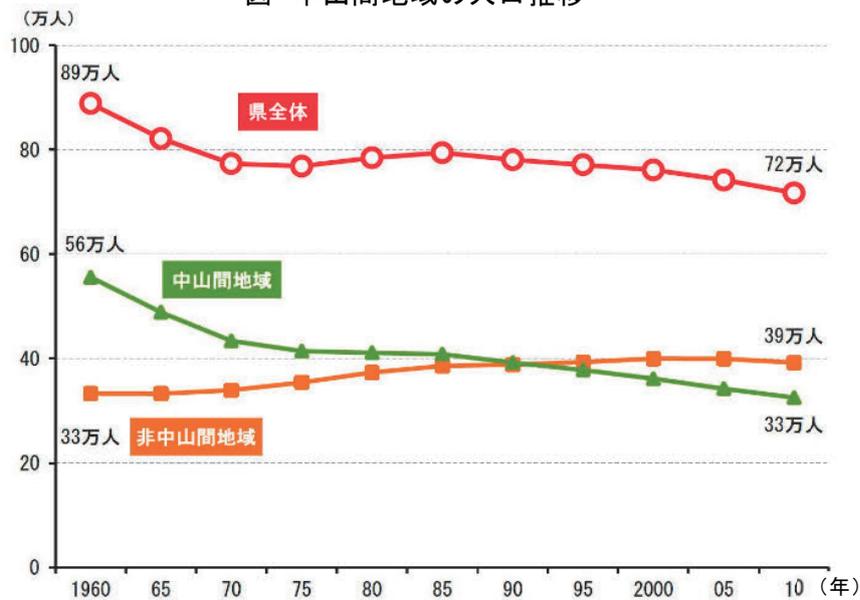


資料：平成27年島根県の人口移動と推計人口

●中山間地域の人口減少

中山間地域全体では、人口減少が進行しています。

図 中山間地域の人口推移



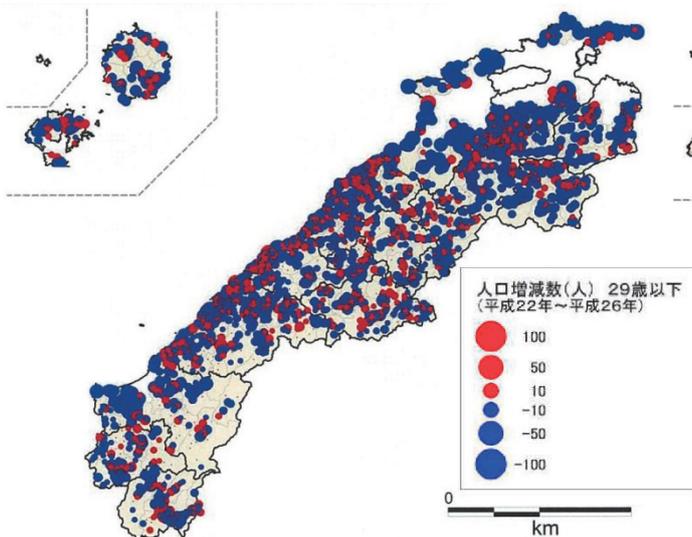
資料：国勢調査

●中山間地域や離島でも29歳以下人口が増加する集落が存在

中山間地域や離島において、29歳以下人口が増加する集落が存在します。

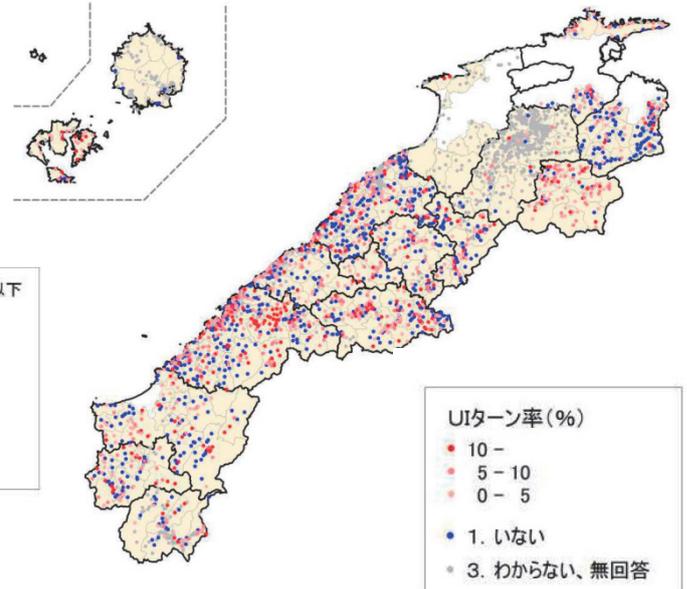
集落別のUIターン率をみると、中山間地域においてもUIターン率が1割を超える集落が存在します。

図 集落別の29歳以外人口の増減数（平成22～26年）



資料：平成26年度島根県集落調査結果概要版

図 集落別のUIターン率



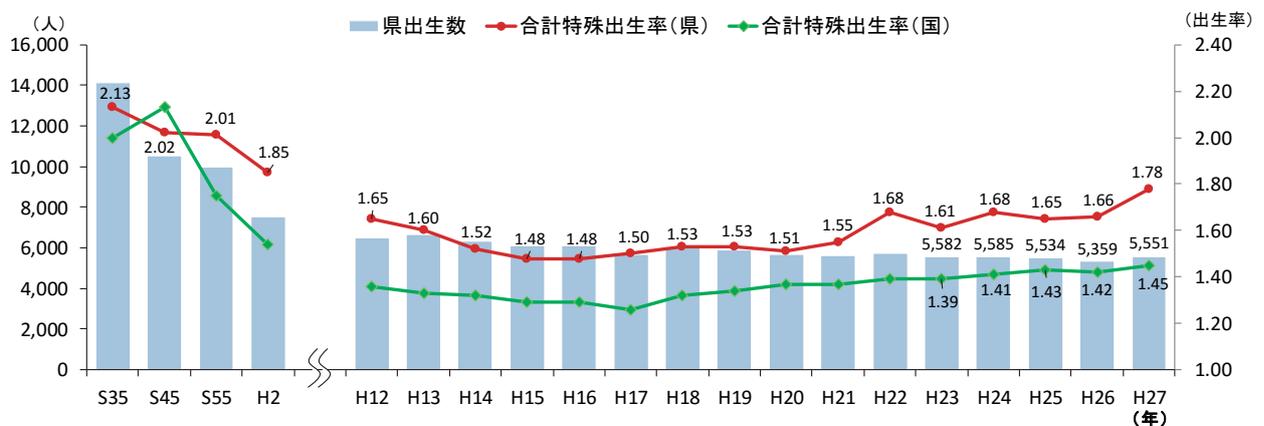
資料：平成26年度島根県集落調査結果概要版

●全国より高い出生率

平成27年の出生数は5,551人で、近年は増加と減少を繰り返しながら緩やかな減少傾向にあります。

また、合計特殊出生率は1.65で、全国平均1.43より高く、平成17年以降は増加傾向に転じています。

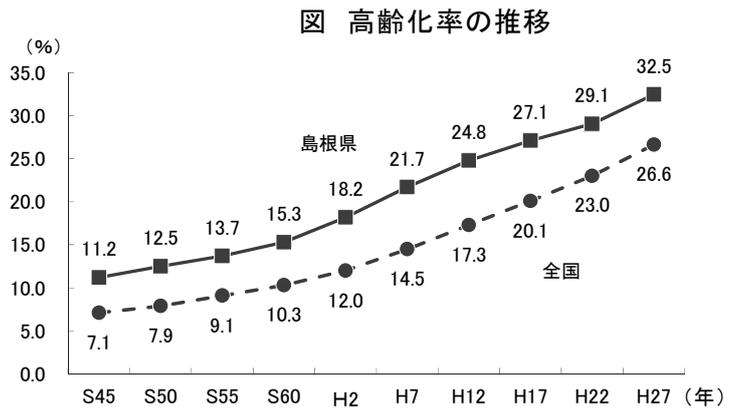
図 出生数と合計特殊出生率の推移



資料：厚生労働省大臣官房統計情報部「人口動態統計」

●全国より10年以上早い高齢化

平成27年の65歳以上の高齢者の割合（以下「高齢化率」という。）は32.5%で、全国（26.6%）より5.9ポイント上回り、全国に比べ10年以上早く高齢化が進行しています。



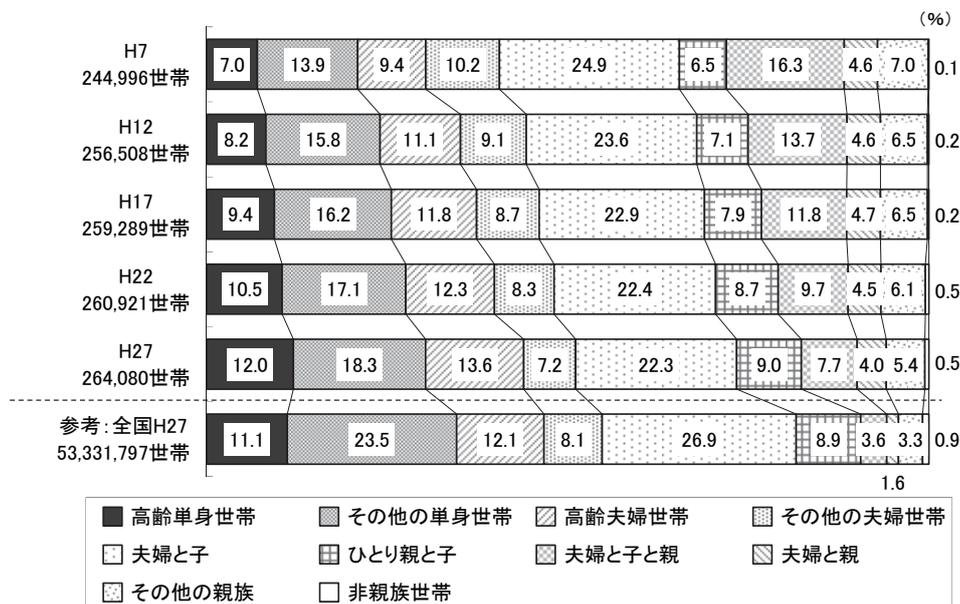
資料：国勢調査

●三世代の減少、全国より低い夫婦と子世帯

平成7～27年の家族類型別世帯数割合の推移をみると、「高齢単身世帯」、「高齢夫婦世帯」、「ひとり親と子」は増加、「夫婦と子と親」（三世代）は減少しています。

平成27年の国勢調査によると、全国に比べ、「夫婦と子」の割合は低く、三世代は高くなっています。

図 一般世帯における家族類型別割合の推移



注1：一般世帯数には、世帯類型不詳を含む。グラフ上の数値は、不詳を除いた一般世帯数に対する割合である。

注2：高齢夫婦世帯は、「いずれかが65歳以上の夫婦のみの世帯」を計上している。

注3：四捨五入しているため、合計が100%にならないことがある。

資料：国勢調査

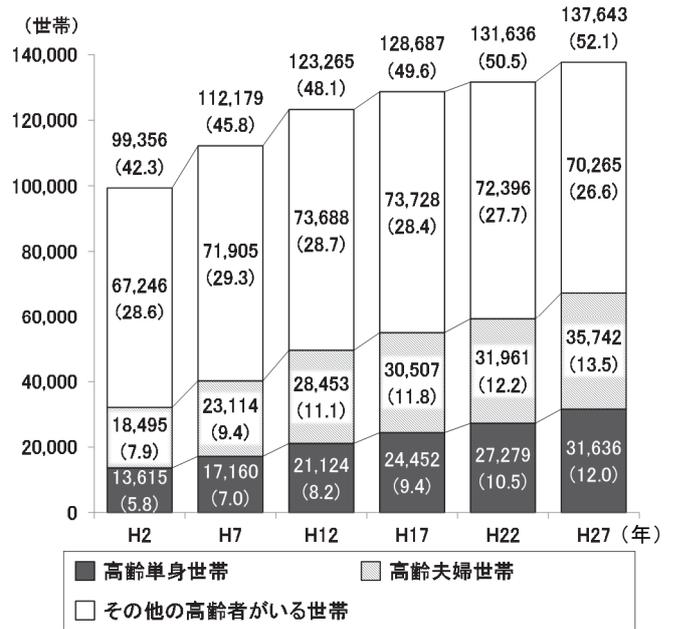
●増加する高齢の単身・夫婦世帯

一般世帯総数における「65歳以上の高齢者が居住している世帯」の占める割合は、平成27年で52.1%と約半数を占めています。

また、「高齢単身」「高齢夫婦のみ」の世帯は年々、増加しています。

※一般世帯とは「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮、寄宿舎の学生・生徒病院・診療所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。

図 65歳以上の高齢者が居住している一般世帯数の推移



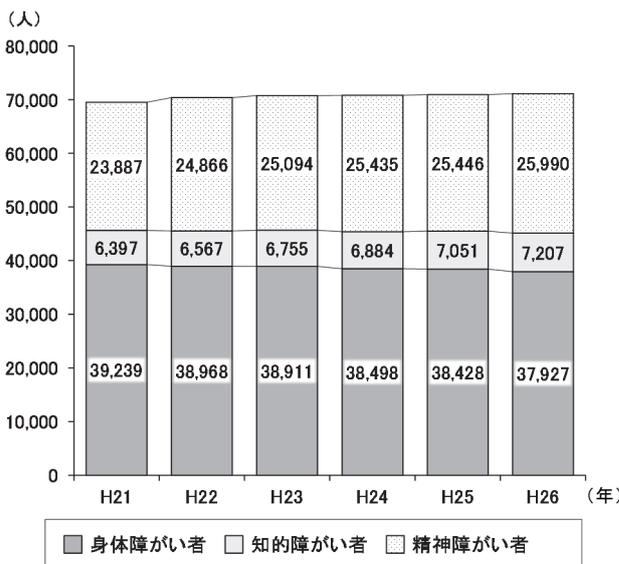
注1: 高齢夫婦世帯は「いずれかが65歳以上の夫婦のみ世帯」を計上している。
注2:()数値は、不詳を含む総数に対する構成比(%)である。

資料: 国勢調査

●障がい者、ひとり親世帯は増加傾向

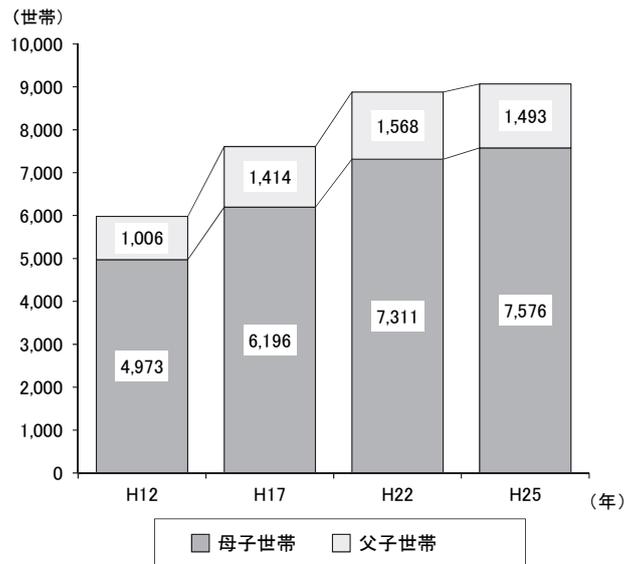
身体障がい者数は減少していますが、知的障がい者数、精神障がい者数は増加傾向にあります。ひとり親世帯のうち、母子世帯数は増加しています。

図 障がい者数の推移



資料: 島根県障がい者施策審議会・資料1

図 ひとり親世帯数の推移



資料: 島根県こどものセーフティネット推進計画

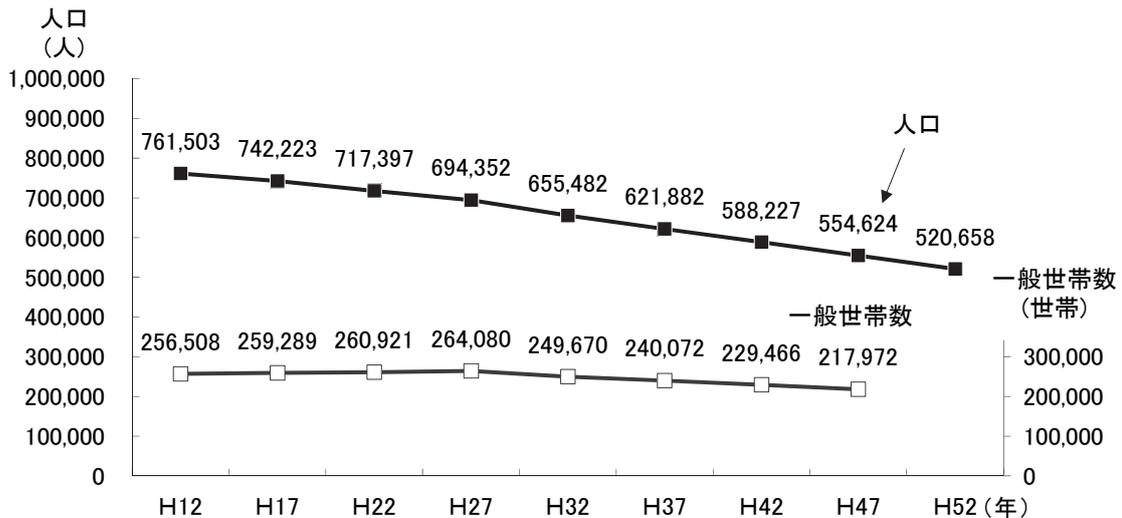
② 人口、世帯数の将来見通し

●人口・世帯数ともに減少の見込み

国立社会保障・人口問題研究所の人口、世帯数の将来推計によると、本県の人口は減少傾向が続き、世帯数も平成27年で減少に転じ、その後もゆるやかに減少すると予測されています。

また、圏域別にみると、どの圏域でも人口減少が進み、平成22年と平成52年で比較すると、松江圏、出雲圏では2割程度の減少、雲南圏、大田圏、浜田圏、益田圏、隠岐圏では4割程度の減少となると予想されています。

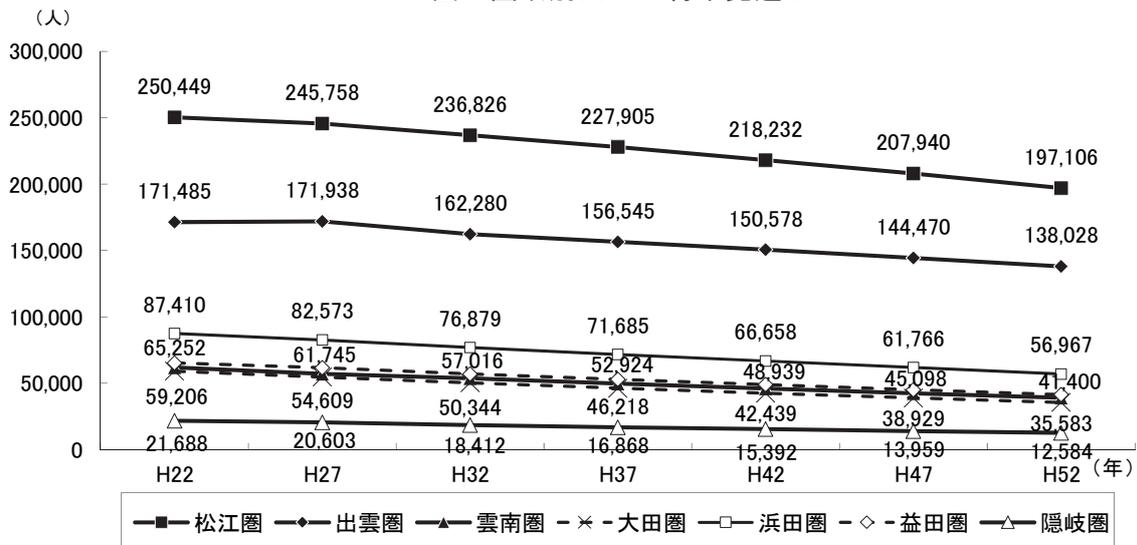
図 人口・一般世帯数の将来見通し



資料: 人口は、平成 27 年までは国勢調査、平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の『日本の都道府県別将来推計人口』(平成 25 年3月推計)

一般世帯は、平成 27 年までは国勢調査、平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(平成 26 年4月推計)…データは平成 52 年まで公表

図 圏域別人口の将来見通し



※雲南圏については、グラフ上で表示しきれないため下表に数値を示す

	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
雲南圏	61,907	57,126	53,725	49,737	45,989	42,462	38,990

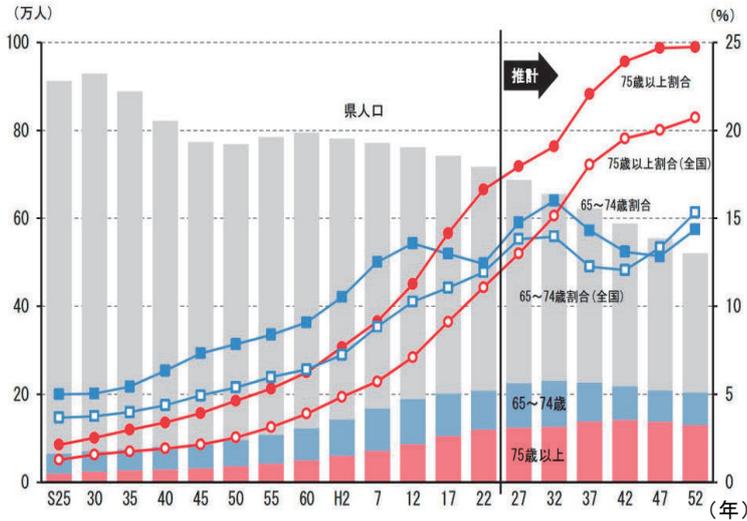
資料: 平成 27 年までは国勢調査、平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の『日本の市町村別将来推計人口』(平成 25 年3月推計) ※世帯数の将来推計はなし

●ますます進展する高齢化、高齢単身・夫婦世帯の割合が増加

高齢化率は平成37年には36.4%となり、高齢化率が高くなるが、75歳以上の後期高齢者は平成47年をピークに減少に転じると予測されています。

また、世帯別でみると、高齢の単身・夫婦世帯の割合は平成37年には約3割になると予測されています。

図 高齢者人口の推移



資料: 島根県老人福祉計画

図 高齢単身、高齢夫婦世帯の将来見通し (一般世帯に占める割合)

年	世帯数 (千世帯)	高齢単身世帯 (%)	高齢夫婦世帯 (%)	その他の世帯 (%)
H22	261	10.5	12.2	77.3
H27	264	12.0	13.5	74.5
H32	250	13.4	14.3	72.2
H37	240	14.2	14.7	71.1
H42	229	14.8	14.5	70.6
H47	218	15.4	14.3	70.3
参考: 全国H47	49,555	15.4	12.6	72.0

注1: 不詳を除く構成比である。

注2: 高齢夫婦世帯は「世帯主 65歳以上の夫婦のみ世帯」を計上している。

資料: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(平成26年4月推計)

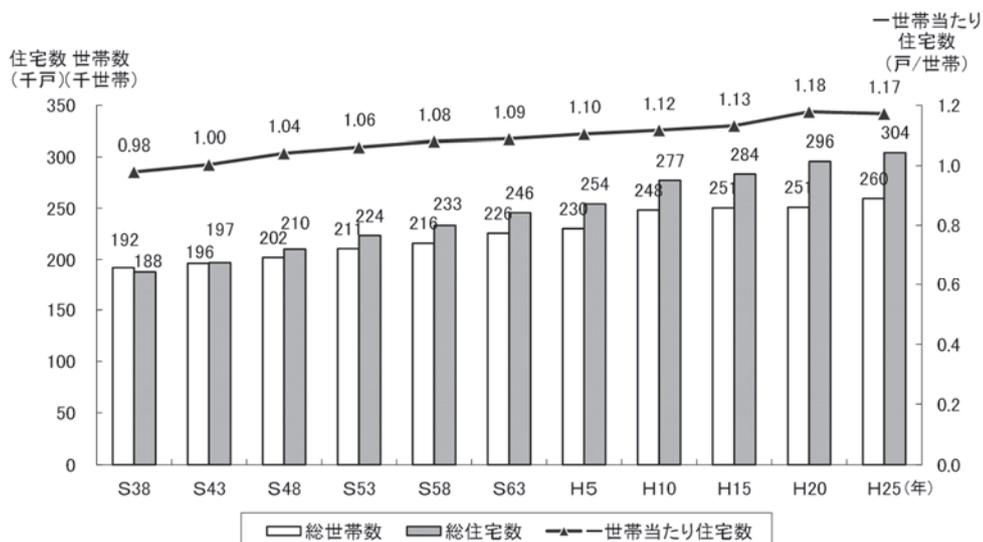
③ 住宅事情

ア 住宅数等

●増加する住宅数

平成25年の本県の総住宅数は約304千戸で、昭和43年に総世帯数を上回ってから増加傾向が続いています。このため、一世帯当たり住宅数も増加が続いており、平成25年は1.17戸/世帯となっています。

図 総住宅数、総世帯数、一世帯当たり住宅数の推移



資料: 住宅・土地統計調査

●全国より高い空き家率

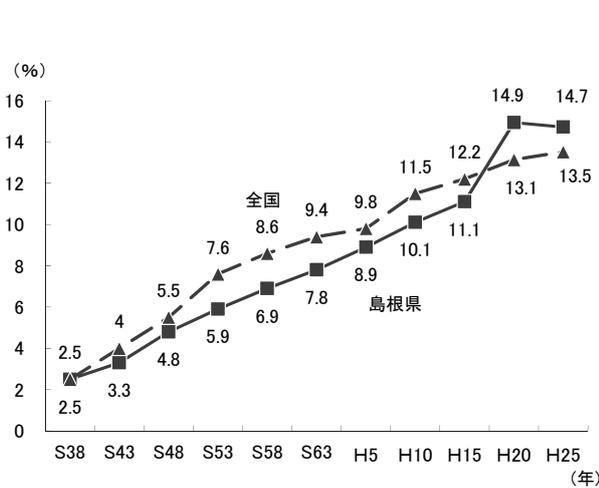
空き家率は年々上昇していましたが、平成25年は14.7%と、平成20年の14.9%から若干減少しました。また、平成15年までは全国を下回る空き家率でしたが、平成20年以降、全国平均値を上回っています。

空き家の種類をみると、特に「その他の住宅※」の割合が64.7%と最も高く、平成20年に比べ、空き家数、割合ともに増加しています。また、「その他の住宅」の割合は全国（38.8%）に比べて非常に高くなっています。

市町村別にみると、平成20年に比べ、ほぼすべての市町村で「その他の住宅」は増加しており、松江市と出雲市を除く市町村で、「その他の住宅」が空き家の7割以上を占めています。

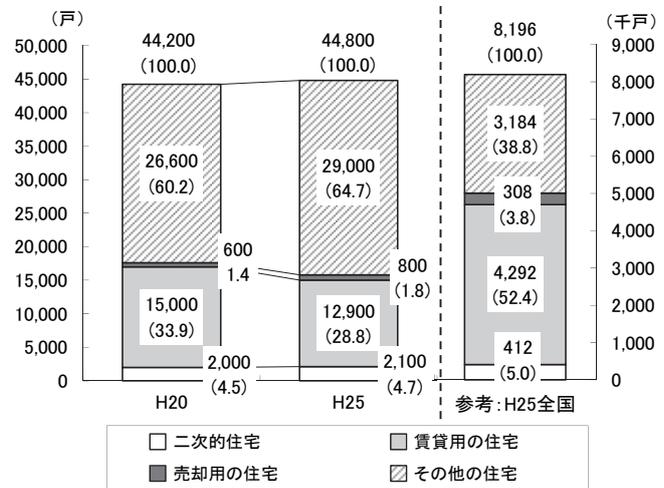
※ 二次的住宅・賃貸用住宅・売却用以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

図 空き家率の推移と比較



資料：住宅・土地統計調査

図 空き家の種類別空き家数の推移



注1：() 内数値は、空き家総数に対する割合である。

注2：二次的住宅とは、別荘等を指す。

資料：住宅・土地統計調査

表 市町村別空き家の種類

	平成 20 年					平成 25 年				
	空き家総数	二次的	賃貸・売却用	その他	割合	空き家総数	二次的	賃貸・売却用	その他	割合
島根県	44,200	2,000	15,600	26,600	60.2%	44,800	2,100	13,700	29,000	64.7%
市部	35,100	1,400	13,700	20,000	57.0%	37,900	1,700	13,000	23,200	61.2%
郡部	9,100	600	1,900	6,600	72.5%	6,900	400	700	5,800	84.1%
松江市(注1)	12,090	310	6,170	5,600	46.3%	12,630	530	6,120	5,980	47.3%
浜田市	4,060	240	800	3,010	74.1%	4,200	80	890	3,240	77.1%
出雲市(注2)	7,870	470	4,350	3,050	38.8%	7,020	270	3,610	3,140	44.7%
益田市	3,060	230	890	1,940	63.4%	3,560	200	560	2,800	78.7%
大田市	3,810	80	610	3,120	81.9%	4,630	450	790	3,400	73.4%
安来市	1,540	10	600	930	60.4%	1,620	90	320	1,210	74.7%
江津市	2,180	70	490	1,620	74.3%	2,410	50	280	2,080	86.3%
雲南市	1,350	10	320	1,020	75.6%	1,850	50	500	1,310	70.8%
隠岐の島町	1,580	110	230	1,230	77.8%	1,530	170	210	1,160	75.8%
全国	7,567,900	411,200	4,475,600	2,681,100	35.4%	8,195,600	412,000	4,600,000	3,183,600	38.8%
市部	6,866,700	309,500	4,235,300	2,321,800	33.8%	7,446,900	301,700	4,401,700	2,743,500	36.8%
郡部	701,200	101,700	240,300	359,300	51.2%	748,700	110,300	198,300	440,100	58.8%

注1：平成20年の松江市には旧東出雲町が含まれていない。

注2：平成20年の出雲市は旧斐川町を含めている。

注3：記載の無い市町村は、個別のデータなし。

資料：住宅・土地統計調査

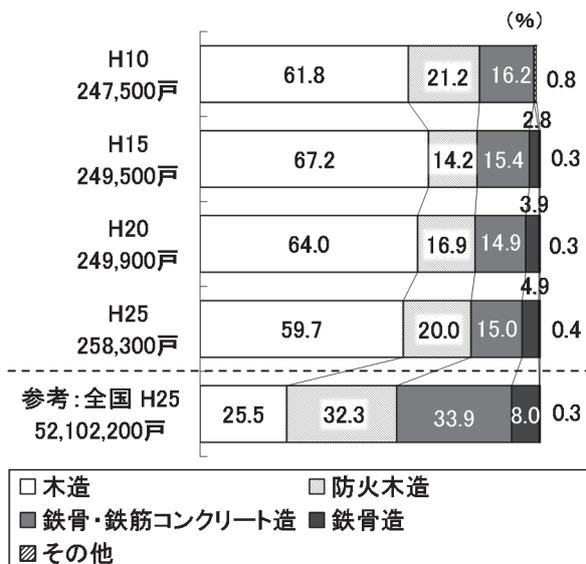
イ 住宅ストックの状況

●高い木造住宅・一戸建住宅率

住宅の構造別割合をみると、「木造」が59.7%で最も高く、全国（25.5%）の2倍以上、高くなっています。経年でみると木造住宅の割合は減少傾向にあります。

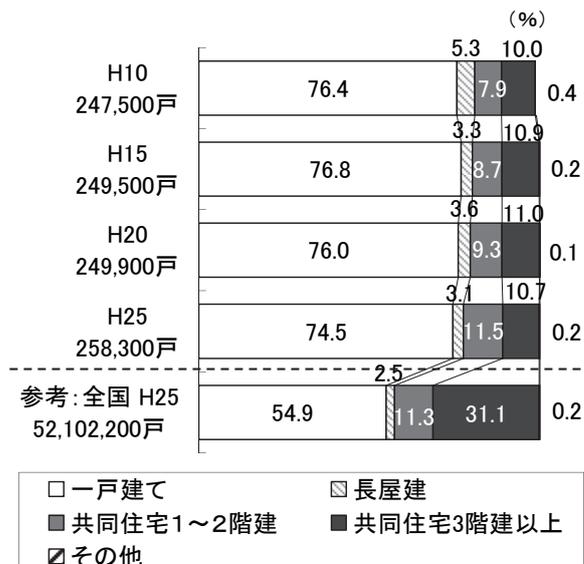
住宅の建て方の割合をみると、「一戸建住宅」が74.5%で最も高く、全国（54.9%）と比べ19.6ポイント高くなっています。経年でみると一戸建住宅の割合は微減傾向でそれほど変わっていません。

図 住宅の構造別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

図 住宅の建て方別割合の推移

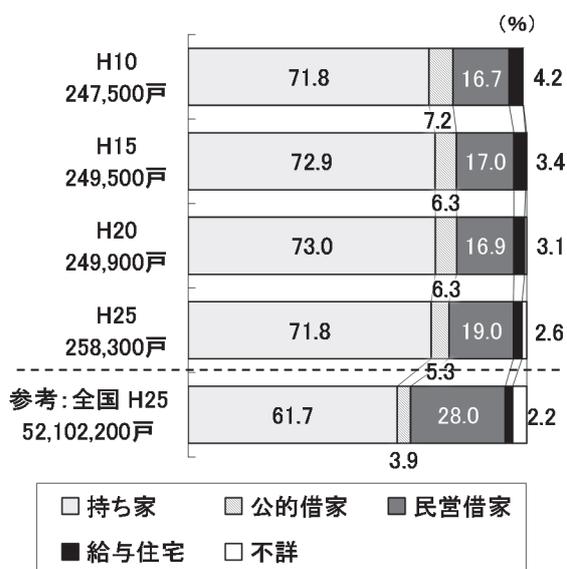


資料：住宅・土地統計調査

●高い持ち家率

住宅の所有関係別でみると、「持ち家」の割合は71.8%と最も高く、全国（61.7%）に比べ10.1ポイント高くなっています。経年でみると、平成20年以降、持ち家の割合は減少傾向にあります。

図 住宅の所有関係別割合の推移

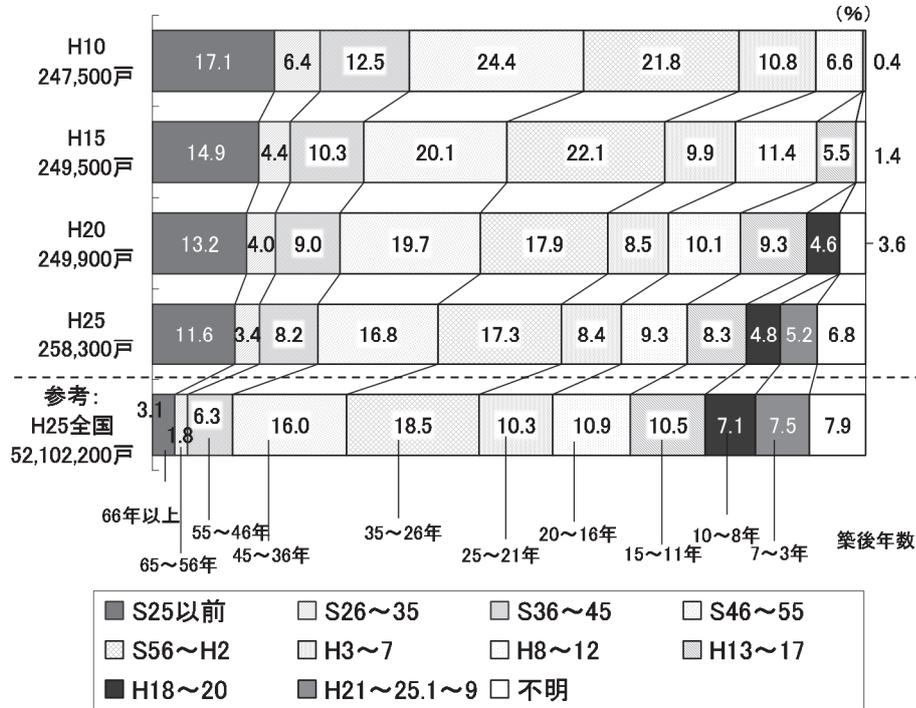


資料：住宅・土地統計調査

●住宅の老朽化

建築時期別割合の推移をみると、昭和25年以前に建築された住宅（築後66年以上経過）の割合は11.6%あり、全国（3.1%）と比べて高く、その他の建築時期別の割合をみても、本県は建築時期の古い住宅の割合が高くなっています。

図 住宅の建築時期別割合（築後年数）の推移



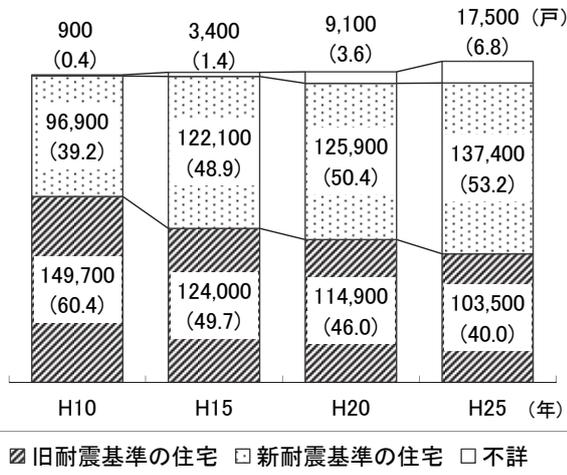
注) 築年数は平成 28 年を基準に算出している。

資料：住宅・土地統計調査

●住宅の耐震性

建築基準法（昭和25年法律第201号）の構造規定が大幅に見直された昭和56年5月31日以前に建築された、いわゆる旧耐震基準による住宅の割合は40.1%で、年々減少していますが、全国（27.2%）に比べ、割合は12.9ポイント高くなっています。

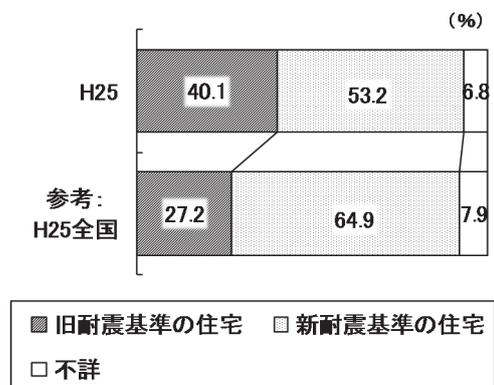
図 昭和 55 年以前（旧耐震基準）の住宅の推移（全体）



注：（ ）内数値は、空き家総数に対する割合である。

資料：住宅・土地統計調査

図 昭和 55 年以前（旧耐震基準）の住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査

④ 住宅の広さ・居住面積水準

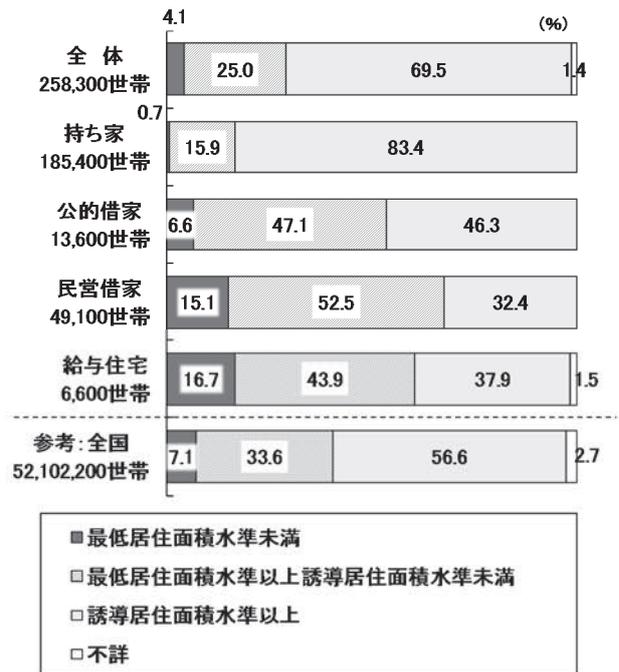
●比較的高い誘導居住面積水準

誘導居住面積水準以上の世帯の割合は69.5%と約7割に達する状況であり、全国（56.6%）と比べても12.9ポイント上回っています。

●低い借家の居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯割合は、4.1%と全国（7.1%）と比べても低い状態にあります。所有関係別にみると、持ち家の0.7%に対し、公的借家6.6%、民間借家15.1%、給与住宅16.7%、借家における居住面積水準が低くなっています。

図 住宅の所有関係別居住面積水準の状況



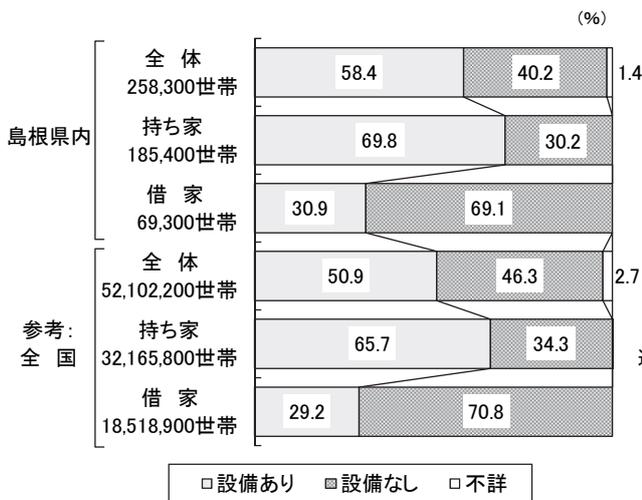
資料：平成25年住宅・土地統計調査

⑤ 高齢者等への配慮

●高齢者のための設備の設置は約6割

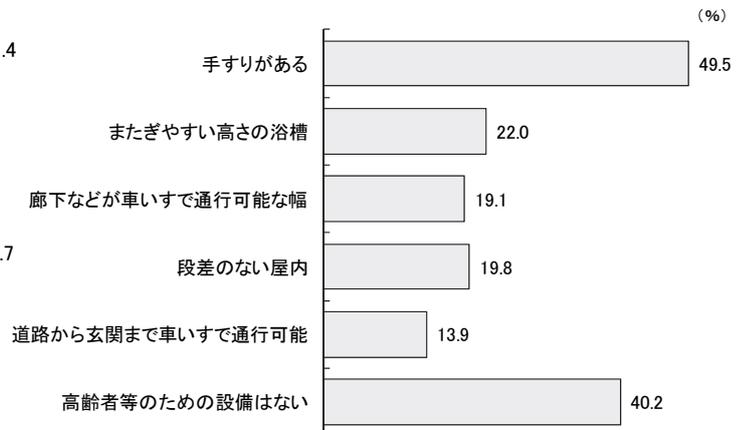
「手すりの設置」など、高齢者のためのいずれかの設備がある住宅の割合は58.4%と全国（50.9%）より7.5ポイント上回っています。所有関係別にみると、借家で、「高齢者のための設備の設置」が特に遅れています。

図 住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 高齢者のための設備状況
(住宅総数に対する割合)



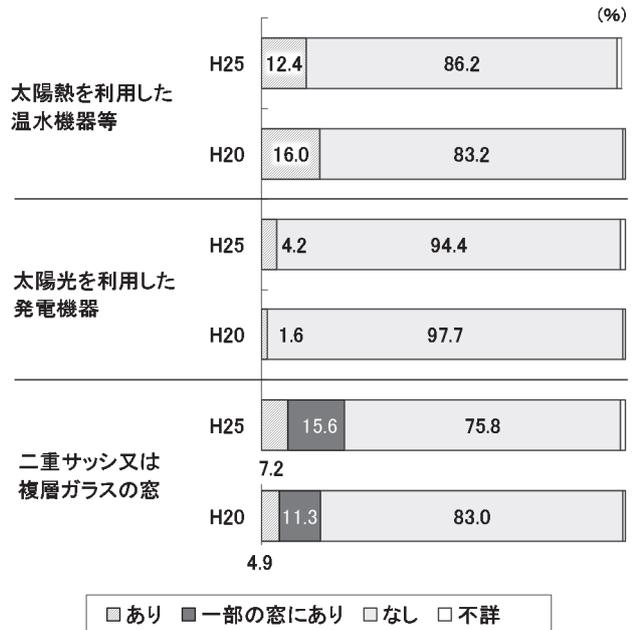
資料：平成25年住宅・土地統計調査

●少ない省エネ設備の設置

省エネ設備の設置状況は、いずれの設備も「設置なし」の割合が8割以上となっています。

「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の設置は、「一部の窓にあり」の住宅が15.6%、「すべての窓にあり」の住宅が7.2%と、平成20年と比べ増加しています。

図 省エネ設備の設置



注1：推計調査のため合計が100%にならない場合がある。
注2：二重サッシまたは複層ガラスの窓において、「あり」とは「すべての窓にあり」を示す。

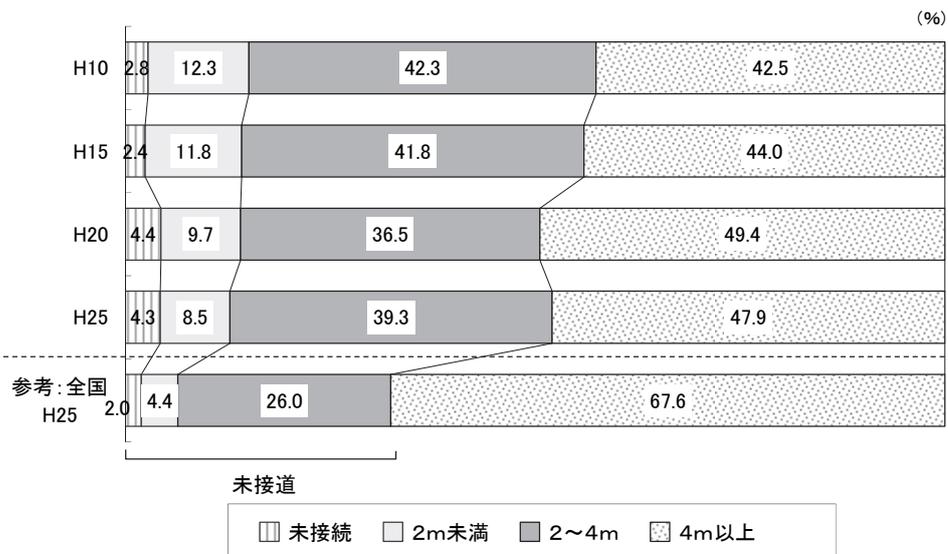
資料：住宅・土地統計調査

⑥ 居住環境

●低い接道状況

敷地が幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合は、5割を超えています。

図 建築時期別による敷地が接している道路幅員の状況



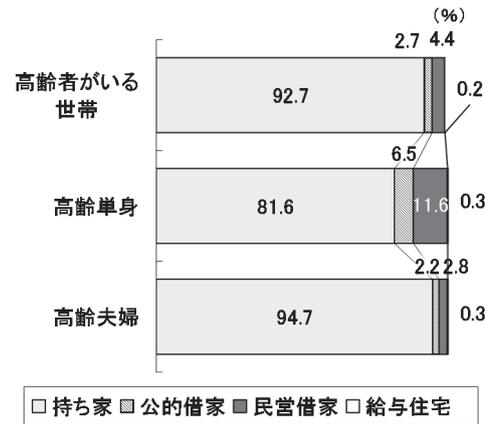
資料：住宅・土地統計調査

⑦ 高齢者、子育て世帯の住宅事情

● 高齢者の9割は持ち家

高齢者がいる世帯の92.7%は持ち家に居住しています。高齢単身では、「民営借家」が11.6%、「公営借家」が6.5%と借家の割合が他の世帯と比べ高くなっています。

図 高齢世帯の住宅所有関係別割合



注:住宅所有関係不詳を除く構成比

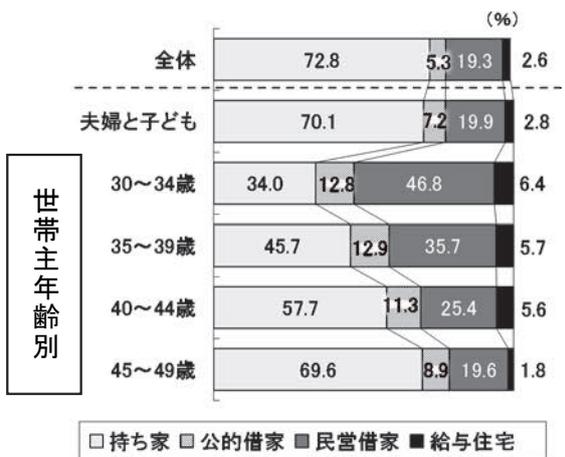
資料:平成25年住宅・土地統計調査

● 30～40歳代の子育て世帯は全体より持ち家率が低い

夫婦と子ども世帯の持ち家率は70.1%で、全体(総数)の72.8%よりも低くなっています。世帯主年齢別にみると、世帯主が若いほど、持ち家率が低くなっています。

また、世帯主年代別の持ち家率をみると、特に40歳代で減少が目立っています。その理由として、年収が低い世帯の割合の増加が考えられます。

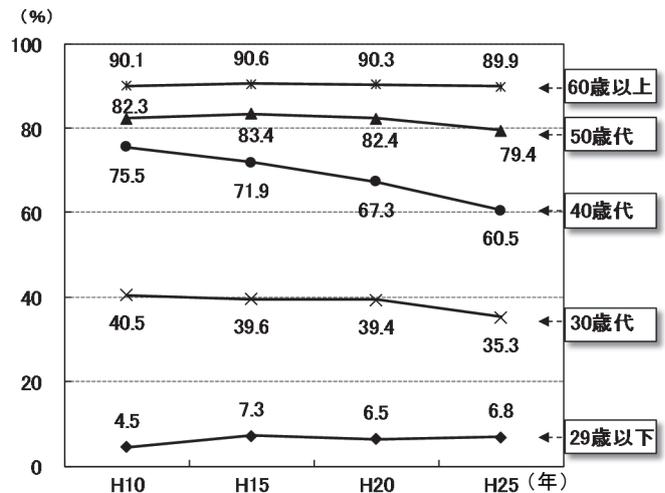
図 子育て世帯の住宅所有関係別割合



注:住宅所有関係不詳を除く構成比である。

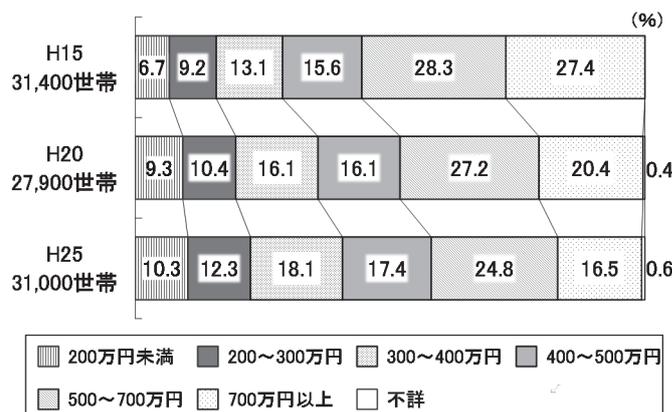
資料:平成25年住宅・土地統計調査

図 世帯主年齢別の持ち家率の推移



資料:平成25年住宅・土地統計調査

図 年収別世帯割合の推移 (35～44歳)



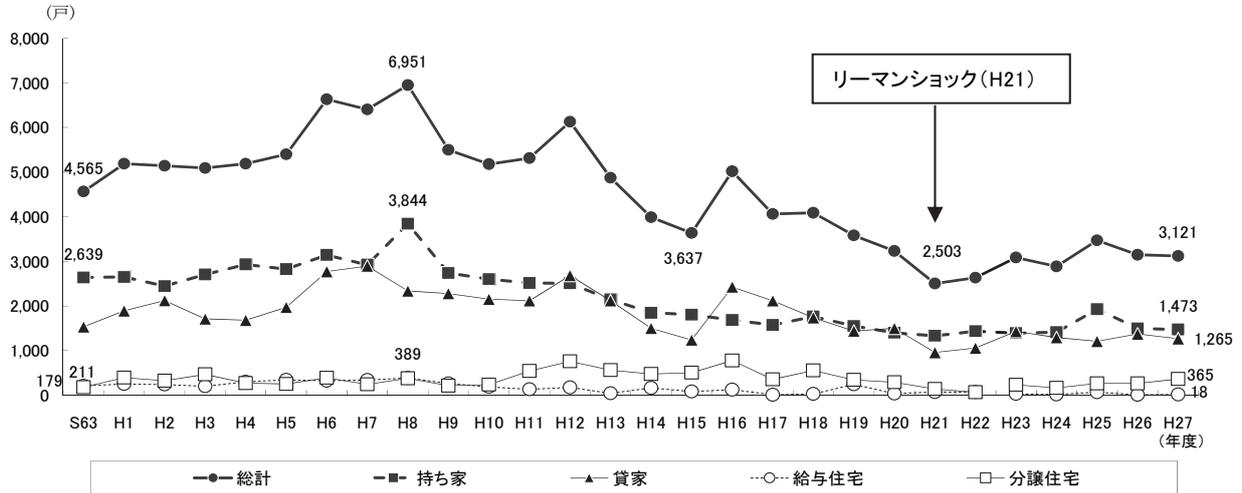
資料:住宅・土地統計調査

⑧ 住宅着工動向

●減少する新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数は、リーマンショックのあった平成21年度に2,503戸まで落ち込みましたが、平成27年度には3,121戸まで回復しています。

図 住宅の所有関係別新設住宅着工数の推移

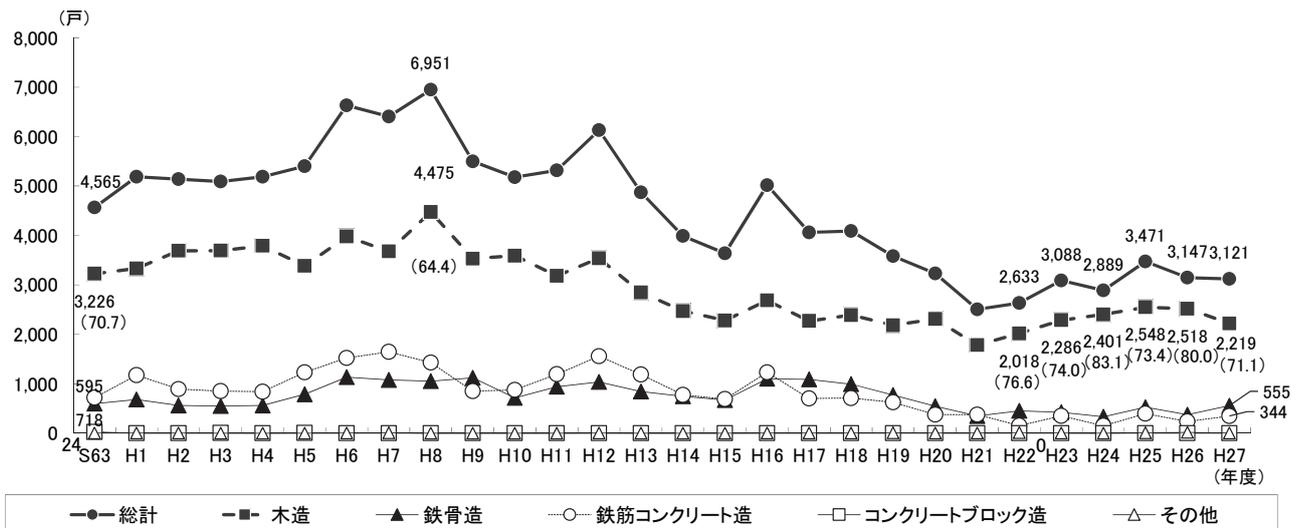


資料:建築統計年報

●木造住宅が約7～8割程度で推移

構造別でみると、「木造」の着工数が最も多く、全住宅数に占める割合は、7～8割程度で推移しています。

図 住宅の構造別新設住宅着工戸数の推移



注:鉄筋コンクリート造には、鉄骨鉄筋コンクリート造含む。()内は総数に対する割合(%)。

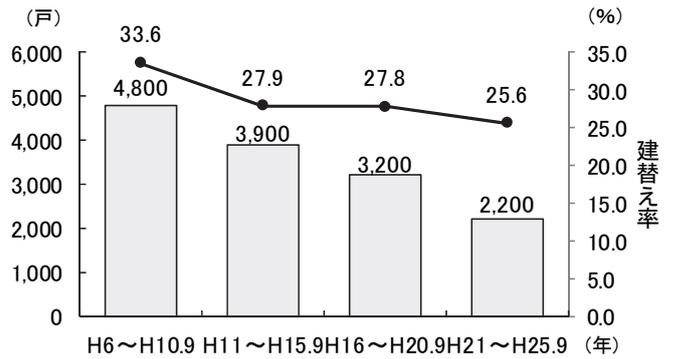
資料:建築統計年報

⑨ 既存住宅の建替え・流通等

●低い持ち家の建替え

持ち家の建替えは、戸数、割合ともに減少しています。

図 持ち家の建替え戸数



注: 建替え率は調査時点から過去5年間に建築された持ち家に占める建替えの割合である。

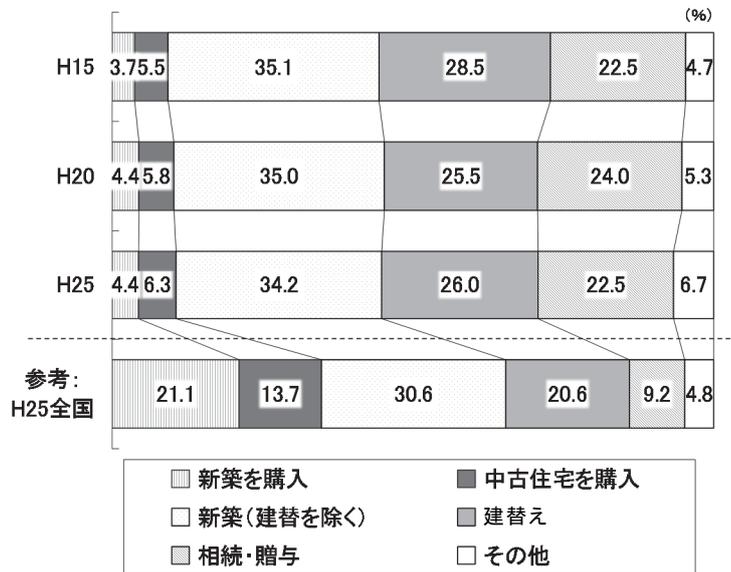
資料: 住宅・土地統計調査

●持ち家に占める中古住宅は6.3%

持ち家の取得状況は、「新築（建替えを除く）」が最も高く34.2%、次いで「中古住宅を購入」（26.0%）の順となっています。

全国と比べると、「相続・贈与」22.5%と全国（9.2%）より13.3ポイント高く、逆に「新築購入」（4.4%）「中古住宅」（6.3%）は全国（それぞれ21.1%、13.7%）よりも低くなっています。

図 持ち家の取得状況

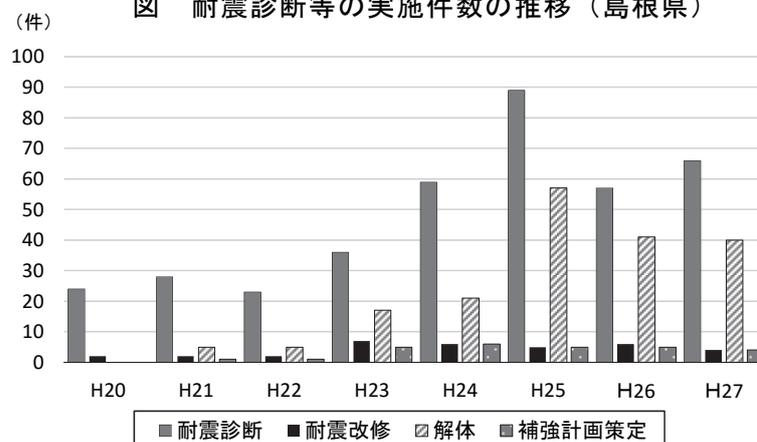


資料: 住宅・土地統計調査

●耐震診断等の実施

耐震診断等の実施件数の推移をみると、耐震診断の実施件数（累計）は平成27年までに598件あり、その件数は増加傾向にあるものの、耐震改修の件数（累計）は34件にとどまり増えていません。

図 耐震診断等の実施件数の推移（島根県）



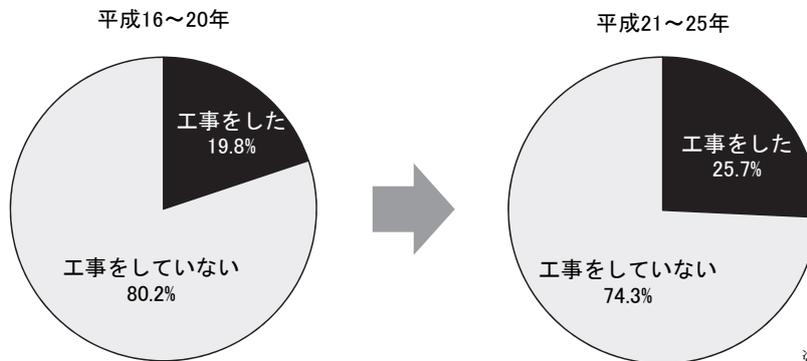
注: 市町村補助の活用した実施件数であり、補助を活用していない実施件数は含まれない。

資料: 島根県土木部建築住宅課

●高齢者のための住宅改修は1/4

平成21年以降の高齢者等のための設備工事を実施した割合をみると約2.5割となっています。

図 過去5年間の高齢者等のための設備工事の有無（高齢者のいる持ち家）



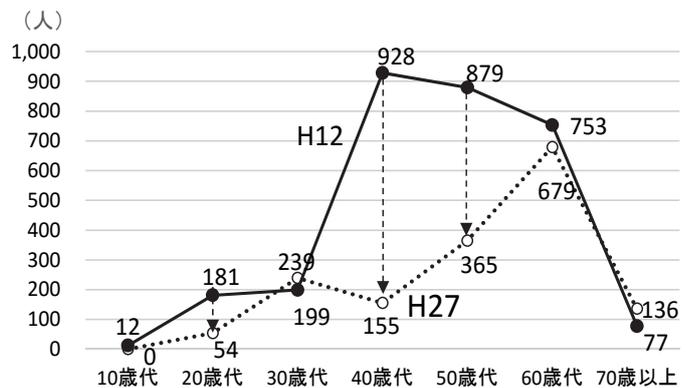
資料：住宅・土地統計調査

⑩ 生産体制

●10年後には大工数が半減するおそれ

（一社）島根県建築組合連合会に所属する平成27年10月現在の1,628人の大工の年齢構成をみると、10歳代は全くおらず、逆に60歳代が679人と4割を占めており、60歳以上が半数を占めています。15年前と比べると3,029人から1,628人と半数に迫る減少となっています。特に、40～50歳代の働き盛りの年代で大幅に減少しており、このままで推移すると10年後には大工数が半減することが予想されます。

図 大工の年齢構成



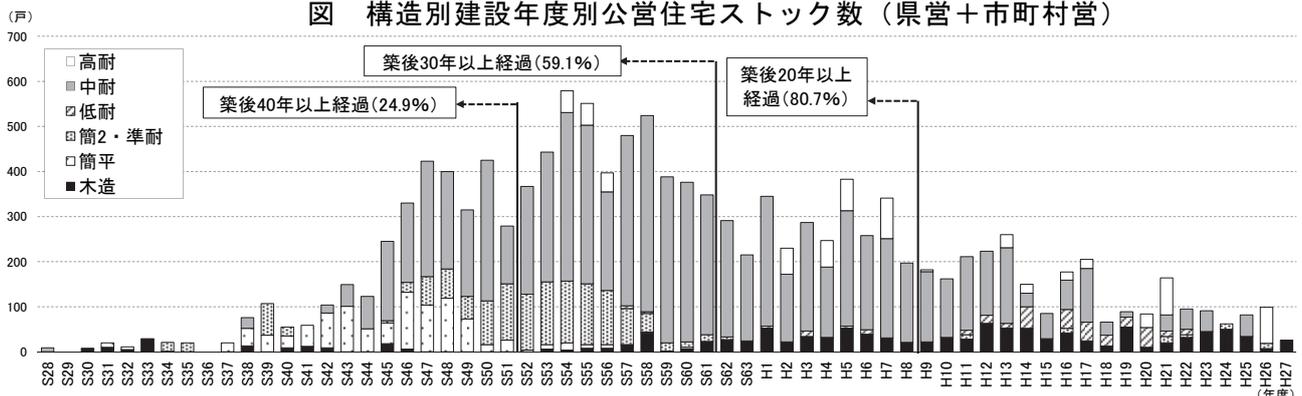
資料：（一社）島根県建築組合連合会

⑪ 公的賃貸住宅の状況

●公営住宅の老朽化が進行

公営住宅は、約1.3万戸管理されていますが、昭和40年代以前の木造、簡平や昭和50年代の簡2など、老朽化したストックが多くなっています。なお、築40年以上経過したストックは全体の24.9%となっています。

図 構造別建設年度別公営住宅ストック数（県営+市町村営）

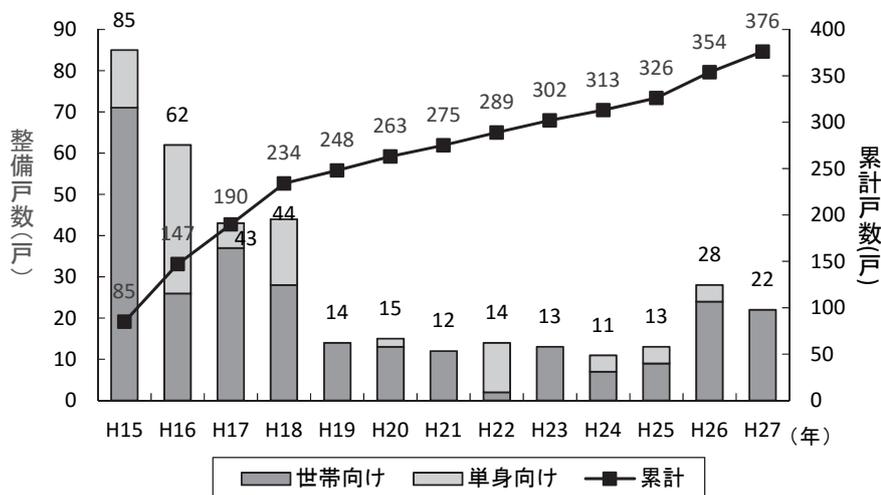


資料：島根県土木部建築住宅課

●定住推進住宅の入居者で、UIターンの入居率は約7割

定住推進住宅は、平成15～27年度累計で376戸整備されています。平成21年度以降整備分の入居状況をみると、UIターンの入居率が74.6%となっています。

図 定住推進住宅整備戸数推移



資料: 島根県土木部建築住宅課

表 入居状況 (H21以降整備分)

	建設戸数	Uターン	Iターン	町内定住	その他	未入居	UIターン入居率
飯南町	7	5	1	0	0	1	85.7%
美郷町	23	12	1	10	0	0	56.5%
邑南町	20	19	0	0	0	1	95.0%
知夫村	8	2	3	0	0	3	62.5%
隠岐の島町	5	1	3	1	0	0	80.0%
合計	63	39	8	11	0	5	74.6%

資料: 島根県土木部建築住宅課

(3) 県民の住生活に関する意識(住生活総合調査の結果による)

① 住宅・住環境に対する評価

● 不満率の高い要素への対応（住宅）

住宅の個別要素に対する評価について不満率の高い要素をみると、「地震時の住宅の安全性」「高齢者などへの配慮」「台風時の住宅の安全性」「住宅の断熱性や気密性」「住宅のいたみの多さ」「冷暖房の費用負担などの省エネルギー性」などで不満率が5割を超えています。一方で、平成20年から25年で「高齢者などへの配慮」「住宅の防犯性」などは不満率が減少しています。

図 住宅の個別要素に対する評価（不満率）

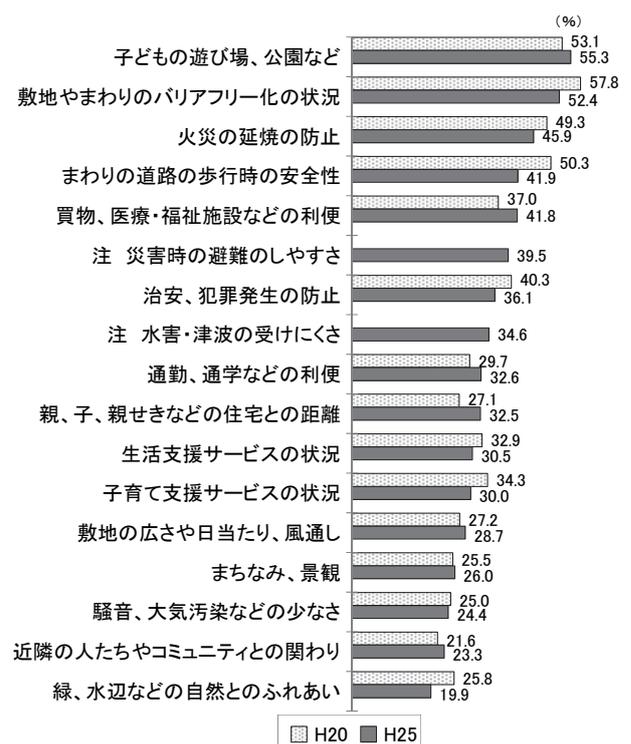


注: H25 に変更・追加された個別要素 資料: 住生活総合調査

● 不満率の高い要素への対応（居住環境）

居住環境の個別要素に対する評価について、不満率の高い要素をみると「子どもの遊び場・公園など」「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」で、不満率が5割を超えています。「子どもの遊び場・公園など」については不満率が上がっており、平成20年は「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が第1位であったが、平成25年は「子どもの遊び場・公園など」が第1位となっています。

図 居住環境の個別要素に対する評価（不満率）



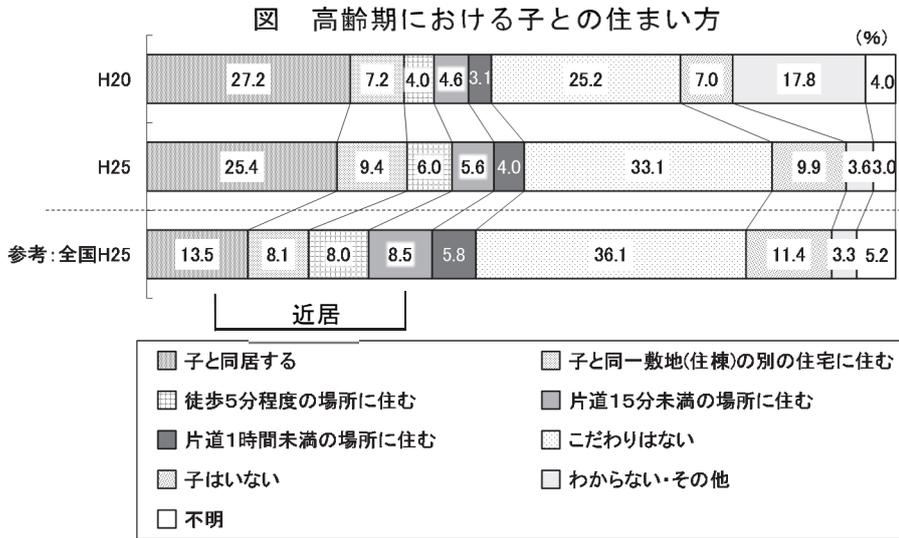
注: H25 に追加された個別要素 資料: 住生活総合調査

② 高齢期における子との住まい方の希望

●親と子の同居志向

高齢期における子との住まい方の希望については「こだわりはない」が33.1%で最も高く、次いで「子と同居する」(25.4%)となっています。「子と同居する」は全国(13.5%)と比べ高く、同居志向は依然として認められます。

平成20年と比較すると、「子と同居する」は27.2%から25.4%に減少し、逆に「こだわりはない」は25.2%から33.1%、「近居」が15.8%から21.0%へとそれぞれ増加しています。



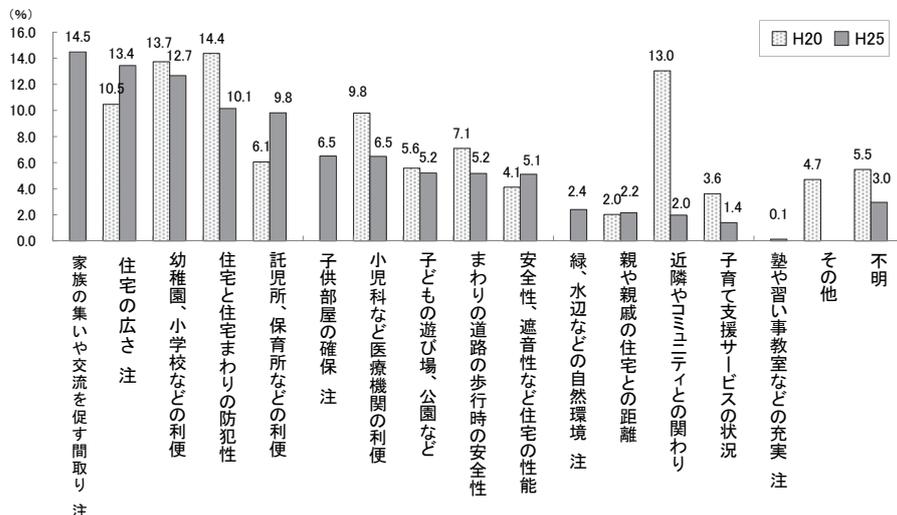
③ 子育てで重要な要素

●住宅の間取りや広さを重要視、次いで幼稚園や小学校などの利便

住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目をみると、平成25年は「家族の集いや交流を促す間取り」が14.5%と最も高く、次いで「住宅の広さ」が13.4%、「幼稚園、小学校などの利便」が12.7%、「住宅と住宅まわりの防犯性」が10.1%となっています。

平成20年調査と比較すると、平成25年は「住宅の広さ」、「託児所、保育所などの利便」の増加する一方で、「近隣やコミュニティとの関わり」「住宅と住宅まわりの防犯性」、「小児科などの医療機関の利便」は減少しています。

図 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目(全世帯)



④ 住み替え・改善の意向

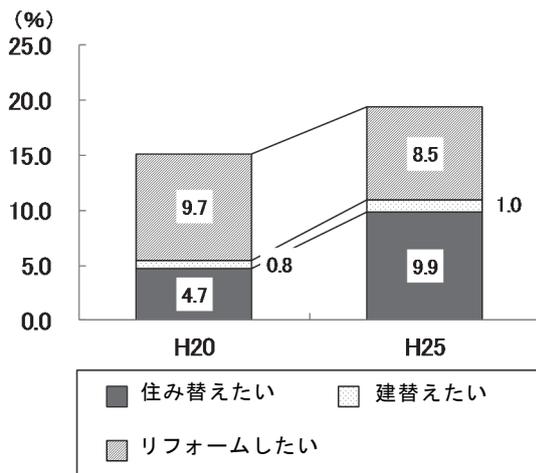
●住み替え意向は低い

今後5年以内の住み替え・改善意向をみると、住み替え意向を持つ世帯の割合が9.9%、建替え意向の割合が1.0%、リフォーム意向の割合が8.5%となっており、今後5年以内の住み替え・改善意向のある割合が全体の約2割を占めています。

平成20年と25年とを比較すると、住み替え意向は、平成20年から平成25年で4.7%から9.9%に増加していますが、建替えやリフォーム意向は、概ね横ばいとなっています。

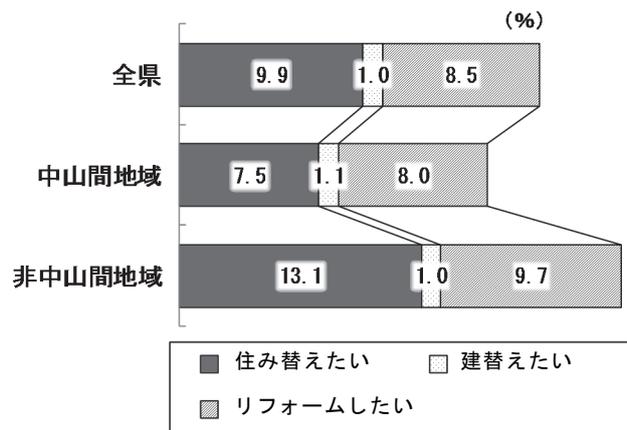
中山間地域では、全県や非中山間地域に比べて、住み替え・改善意向が低くなっています。

図 今後5年以内の住み替え・改善意向



資料:住生活総合調査

図 今後5年間の住み替え・改善意向



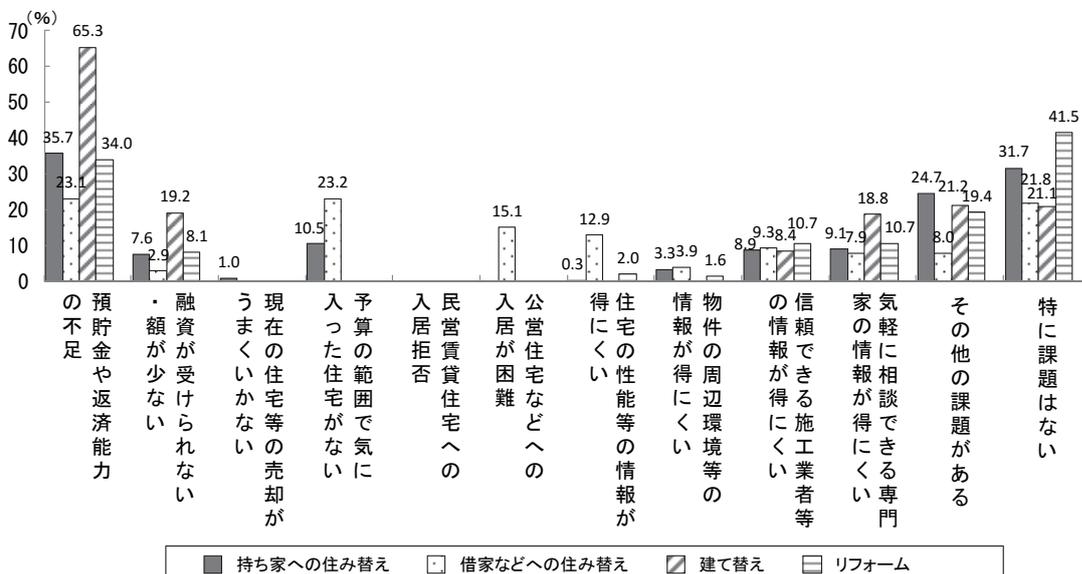
資料:平成25年住生活総合調査

⑤ 住替え・改善の課題

●住替えの課題は資金不足や情報不足

今後5年以内の住替え・改善の課題（2つまで回答）をみると、「預貯金や返済能力の不足」が最も高い一方で、「信頼できる施工業者等の情報が得にくい」や「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」など、情報不足も課題となっています。

図 今後5年以内の住替え・改善の課題



資料:平成25年住生活総合調査

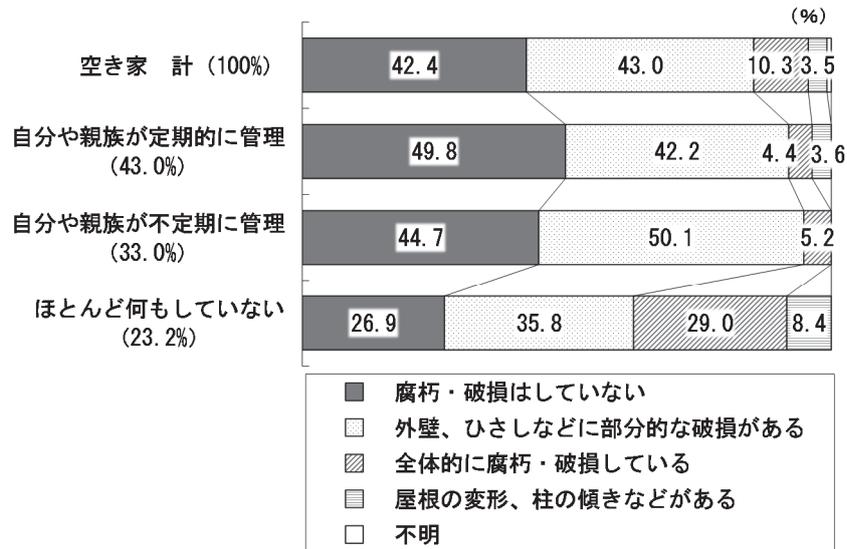
⑥ 空き家

●管理していない空き家で腐朽・破損率が高い

空き家の管理状況別に建物の状態をみると、空き家全体では「外壁、ひさしなどに部分的な破損があります」が43.0%、「腐朽・破損はしていない」が42.4%とほぼ拮抗しています。

ほとんど何もしていない空き家では、「全体的に腐朽・破損している」の割合が29.0%と大幅に高くなるなど、腐朽・破損しているものの割合が高くなっています。

図 空き家の管理状況別腐朽・破損の状況

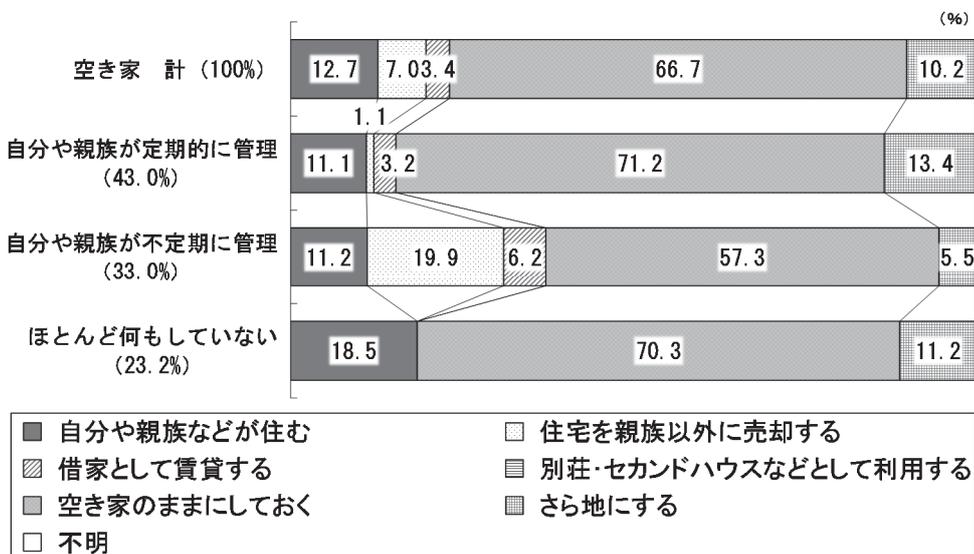


資料:平成 25 年住生活総合調査

●約7割が空き家のままにしておく意向

空き家の今後の活用意向をみると、「空き家のままにしておく」が66.7%と最も高く、次いで「自分や親族などが住む」が12.7%、「さら地にする」が10.2%、「住宅を親族以外に売却する」が7.0%となっています。

図 空き家の管理状況別空き家の活用意向



資料:平成 25 年住生活総合調査

2 島根県の住宅施策の課題

島根県の特性と住宅事情、アンケート調査等の結果から、住宅施策の課題を以下のとおり整理します。

1. 安心できる住まいの確保と地域の活性化

(1) 安心して暮らせる住まいの確保

① 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保

若い世代の県外転出が多く、人口は緩やかに減少しています。特に中山間地域や離島での人口減少が目立ち、このまま推移すると地域活力の低下が危ぶまれます。若い世代や子育て世帯の定住を促進するため、子育てしやすい居住環境の中で、適切な広さの住宅を適正な負担で利用できる住宅の供給が必要不可欠です。

また、県民の同居志向の意識調査によると同居にこだわらない傾向が見られるものの、実態は三世代同居している割合が高く、子育て世帯の負担軽減など、親との同居・近居への対応を検討する必要があります。

② 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの確保

高齢化率は高く、単身・夫婦など高齢者のみの世帯や介護者、見守り等が必要な高齢者や障がい者などの増加が見込まれるなか、高齢者等に配慮したバリアフリーなどの「住宅の質」はまだ不十分で、性能の向上が必要です。このため、既存住宅のバリアフリー改修、自宅で住み続けられる居住環境の整備など、安全・安心な住生活の確保の推進が必要です。

また、公営住宅のニーズは依然として高く、その老朽化対策が課題となっています。加えて、障がい者、生活保護受給者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を引き続き推進する必要があります。

(2) 地域の活性化や良好な居住環境の整備

① 移住・定住基盤の整備

近年、Uターン者や定住者は増加傾向にあります。このうち、一部の中山間地域では、比較的若い世代のUターン者が多い地域も存在するものの、中山間地域全体では人口が減少し続けています。

移住・定住対策は島根県の最重要課題であり、多様なニーズに対応した住宅・居住環境の整備を図るなど、地域ぐるみで定住対策を進めることが必要です。

② 活力ある地域環境の整備

住まいを取り巻く居住環境に関しては、古い住宅が狭い道路に面して多く残されており、防災安全性や生活環境面での課題も抱えています。また、非中山間地域では建替えやリフォームより、住み替え意向が高く、新たな建築場所を求めて住民が郊外へと移動することにより既存住宅地の空洞化や居住環境の悪化が心配されます。

島根県は、世界遺産である石見銀山・温泉津に代表される伝統的町なみや、斐川平野の築地松、石州瓦の町なみなど、全国に誇れる美しい町なみ、景観とそれを支える地域資源等を有しており、これらの豊かな景観資源を次世代に継承していくことが求められています。

また、その景観を形作る古くから住み続けられた木造住宅が県内に多数残されており、これらの住文化を守るためには、伝統技術・構法の継承発展に努めることが必要です。

③ 空き家対策の推進

空き家の状況は全国平均を上回る勢いで増加しています。市場に流通せず管理不全となるおそれのある空き家や危険な空き家も多く存在しており、空き家発生の抑制、積極的活用及び危険空き家の除却等の対策が必要です。

また、本県には少子化や高齢化、人口減少などにより、すでに地域コミュニティの維持が難しくなっている地域も存在します。多様な住まい方のなかで、地域住民の相互援助による豊かなコミュニティ形成を促進する必要があります。

2. 良質な住宅ストックの形成や適正な維持管理

(1) 住まいの安全性や質の向上

① 防災対策の推進

平成 23 年 3 月の東日本大震災、平成 25 年 7 月の島根県・山口県における豪雨被害、平成 28 年 4 月の熊本地震などを受け、自然災害への関心が高まったと考えられますが、市街地や農山漁村集落などでは老朽化した住宅の建替えなどによる更新が進まず、防災安全性や居住環境の面で不満が高いなどの問題があります。これを踏まえ、県民の防災意識の高まりに応えられるような施策を進めていく必要があります。

また、地震等で発生の恐れのある大規模な災害に対して、安全な避難を確保するために、狭い道路沿線の老朽住宅建替え時には、道路拡幅を進めると同時に沿道住宅の不燃化を促進する必要があります。

② 既存住宅の性能向上の促進

新耐震基準を満たさない昭和 56 年 5 月以前に建築された住宅割合が高く、住宅の耐震化率は低い状況です。このことから、大地震が続いている状況において、耐震化対策が急務となっています。

また、築後 30 年を超える多数の住宅については、省エネに対する不満等の割合が高くなっており、既存住宅の長寿命化・省エネなどの性能向上や適切な維持管理・活用を促すなどの取組をどのように進めていくかについて、検討が必要です。

③ 優良な住宅供給の促進

総住宅数が総世帯数を上回り、空き家も増加していることから、住宅が余っている状況が進んでいます。今後、世帯数の減少と増加する空き家への対策が求められ、「つくっては壊す」という消費型社会から「良いものをつくって、次世代まで長く大切に使う」というストック型社会への転換が必要です。

このため、新築住宅においては長寿命、高品質、環境に配慮した住宅づくりと、優良な県産木材や石州瓦などの活用が必要です。

3. 地域の生産・流通産業の基盤の強化

(1) 地域の住生活産業の振興

① 木造住宅等の生産基盤の強化

木造一戸建住宅の割合が高く、石州瓦に代表される独特の景観に特徴があります。しかし、こういった住宅は経営基盤の弱い零細な事業所が中心となって住宅をつくっています。これに加え、担い手や大工等が減少し、今後木造住宅の需要に答えられなくなる恐れがあります。

このため、木造住宅への県民ニーズに適切に対応しながら木造住宅の生産基盤の強化や担い手の育成を行う必要があります。

② 住宅ストックビジネスの育成

所得の伸び悩みなどを背景に持ち家の取得率も低下しています。また、持ち家の取得では、新築の割合が高く中古住宅の購入割合は全国を大きく下回っており、既存住宅ストックや急増する空き家ストックを十分に活用できていない状況にあります。

このため、中古住宅の有効利用や空き家の維持管理、利活用、除却などの住宅ストックビジネスの育成が必要です。

4. 施策の推進体制の整備

良質な住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上には、居住者や地域住民の役割が重要であり、県民、民間事業者、行政などの関係者が連携し、住宅市場等を通じて計画目標の実現を図っていく必要があります。

また、消費者・生産者の情報提供の充実、紛争処理やトラブル等の防止、市町村支援など効果的な施策誘導手段の整備、政策評価の実施と計画の見直しなど時流に対応した取組を推進する必要があります。

3 数値目標一覧

項目		基準		目標 (H37)
		数値	年	
【目標1】 安心して暮らせる 住まい・地域 づくり	子育て世帯への住宅整備支援制度を設けた市町村数の割合	31.5%	H27	80%
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	52%	H25	60%
	最低居住面積水準未満率	2.7%	H25	0%
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2%	H26	4%
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	73.9%	H26	90%
	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	45.1%	H25	75%
	公営住宅のバリアフリー化率（高度のバリアフリー化）	39%	H25	50%
	空き家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	0%	H27	80%
【目標2】 安全で快適に生活 できる住まい づくり	耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	30%	H27	10%
	新築住宅における長期優良住宅の割合	6.9%	H26	10%
	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率	55.2%	H27	80%
【目標3】 住まいを支える 生産・流通環境 づくり	新築住宅における木造住宅率	71.1%	H27	75%
	しまね定住推進住宅整備支援事業による整備のうち県産木材を使用した賃貸住宅の割合	30.4%	H28	60%
	既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	10.6%	H26	17%
	持ち家として取得された中古住宅の割合	6.3%	H27	7.5%

4 島根県住宅政策懇話会の構成等

■懇話会開催日

	日 時	場 所
第1回	平成28年 8月22日（月） 13：30～16：00	サンラポーむらくも 祥雲の間
第2回	平成28年10月25日（火） 13：30～16：00	松江エクセルホテル東急 オークの間
第3回	平成28年12月21日（水） 13：40～15：30	サンラポーむらくも 瑞雲の間

■懇話会の構成

職 名	氏 名	所 属	備 考
委 員 長	丸 田 誠	島根大学名誉教授、静岡理工科大学教授	
委 員	今 井 久 師	(一社)島根県住まいづくり協会会長	
//	大 谷 恵 美 子	島根県商工会女性部連合会会長	
//	久 保 田 章 市	浜田市長	
//	坪 倉 菜 水	(一社)島根県建築士会女性委員会委員長	
//	成 瀬 明 子	親子リズムサークル代表	
//	仁 宮 敏 夫	島根県景観アドバイザー	
//	藤 居 由 香	島根県立大学短期大学部准教授	
//	宮 西 知 子	島根県老人福祉施設協議会副会長	
懇話会に加わる 県及び県関係者	松 本 功	島根県住宅供給公社理事長	
	平 岡 昇	島根県健康福祉部次長	
	高 宮 克 彦	島根県土木部次長	

敬称略・順不同

■庁内関係課

部 名	課 名
地域振興部	しまね暮らし推進課
健康福祉部	高齢者福祉課 子ども・子育て支援課
農林水産部	林業課（木材振興室）

■業務協力

(一財) 島根県建築住宅センター

■事務局等

	機関名
事 務 局	土木部建築住宅課
関係出先機関	松江県土整備事務所
//	雲南県土整備事務所
//	出雲県土整備事務所
//	県央県土整備事務所
//	浜田県土整備事務所
//	益田県土整備事務所
//	隠岐支庁県土整備局

■ 島根県住宅政策懇話会設置要綱

島根県住宅政策懇話会設置要綱

(目的)

第1 島根県住生活基本計画（第5次島根県住宅マスタープラン）の策定、及び島根県高齢者居住安定確保計画の策定にあたり、県内における住生活に関する基本的課題及び方針等を検討し、今後の住宅需要に適切に対応することを目的に、島根県住宅政策懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

(検討事項)

第2 懇話会は、次の事項について検討する。

- (1) 住生活の現状
- (2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針
- (3) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の在り方
- (4) 前項の目標を達成するために必要な施策の在り方
- (5) その他、地域特性を踏まえた住生活の安定の確保及び向上に関して必要な事項

(懇話会)

第3 懇話会は、10人以内の委員をもって組織する。

- 2 委員は、知事が委嘱する。
- 3 委員の任期は、1年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長)

第4 懇話会には、委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の中から知事が指名する。
- 3 委員長は、懇話会を召集し、会務を統括する。

(事務局)

第5 懇話会には庶務を処理するため事務局を置く。

- 2 事務局は、土木部建築住宅課とする。

(その他)

第6 この要綱に定めるほか、懇話会の運営その他必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年6月1日から施行する。

5 島根県住生活基本計画における数値目標の遷移

第1次島根県住生活基本計画(H18年度～H27年度)

第2次島根県住生活基本計画(H23年度～H32年度)

第3次島根県住生活基本計画(H28年度～H37年度)

目標	項目	策定時		見直し時		数値目標(H27)
		数値	年	数値	年	
良質な住宅と次世代への形継承	新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率	64 %	18	65 %	20	90 %
	木造住宅耐震診断補助の実施(実施市町村数)	2 市	18	14 市町村	22	全市町村
	一定の省エネルギー対策を講じた住宅のストックの比率	13 %	15	16.3 %	20	30 %
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	4.2 %	15	4.9 %	20	5 %
	建設発生材の抑制と建設資材のリサイクル(リサイクル率)	92 %	17	- %	-	95 %
安全で快適な居住環境の確保	老朽住宅の解消(昭和25年以前に建築された住宅ストックの比率)	15 %	15	13.2 %	20	9 %
	幅員4m以上の道路への未接道住宅ストック数の比率	56 %	15	50.6 %	20	45 %
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	8 %	15	10.3 %	20	23 %
	かけ地近接等危険住宅移転事業の取り組み戸数(全市町村)	26 戸	17	28 戸	22	100 戸
	市街地再開発事業実施地区	1 地区	17	2 地区	22	2 地区
地域課題に対応した豊かな住まいづくり	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化)	31 %	15	38.5 %	20	60 %
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化)	6 %	15	8.8 %	20	24 %
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率(全国)	56 %	15	56.1 %	20	60 %
	高齢者向け優良賃貸住宅の整備	32 戸	18	371 戸	22	470 戸
	特定公共賃貸住宅の整備	439 戸	18	458 戸	22	500 戸
	特定優良賃貸住宅の整備(累計)	372 戸	17	438 戸	22	472 戸
	若者向け賃貸住宅(公社定住促進住宅)の整備(累計)	1,103 戸	18	1,221 戸	22	1,400 戸
多様な居住環境を整備する住宅市場	住宅性能表示制度(新築住宅における実施率)	3.9 %	17	10.5 %	20	50 %
	既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)	13 %	15	8.2 %	20	17 %
	滅失住宅の平均築後年数	37 年	15	- 年	-	45 年
	住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	10 %	15	6.1 %	20	7 %
安心して暮らせるネットの構築	最低居住面積水準未達率	2.4 %	15	2.4 %	20	早期解消
	老朽公営住宅の建て替え戸数	801 戸	17	1,189 戸	22	2,300 戸
	公営住宅のバリアフリー化	34.9 %	17	39.8 %	22	50.9 %

目標	項目	策定時		見直し時		数値目標(H32)
		数値	年	数値	年	
品質・性能の高い住宅づくり	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率	65 %	20	70 %	27	90 %
	部分的耐震補強の実施戸数	- %	22	25 戸	25	6,000 戸
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化)	9 %	20	9.70 %	25	24 %
	一部でも窓が二重サッシまたは複層ガラスとなっている住宅ストックの比率	16.3 %	20	23.1 %	25	37.5 %
	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率	41 %	22	55.2 %	27	80 %
安全で快適な居住環境づくり	幅員4m以上の道路への未接道住宅ストック数の比率	50.6 %	20	52.1 %	25	45 %
	かけ地近接等危険住宅移転事業及び急傾斜地崩壊防止工事により保全される戸数	360 戸	22	530 戸	27	1,080 戸
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	10.3 %	20	8.3 %	25	23 %
地域の居住環境にふさわしい住まいづくり	街なみ環境整備事業地区数	11 地区	22	13 戸	27	15 地区
	島根県定住促進賃貸住宅建設事業及びU・Iターン住まい支援事業による住宅の整備戸数	308 戸	22	428 戸	25	550 戸
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	52 %	20	52 %	25	60 %
既存住宅の質の維持向上	生活支援施設を併設している公的賃貸住宅の割合(100戸以上)	10.5 %	22	9 %	27	20 %
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	4.9 %	20	5.2 %	25	7.1 %
	既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)	8.2 %	20	10.6 %	25	17 %
	リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合	0.2 %	22	-	25	10 %
のよ情報環境住提供く市等り場に	滅失住宅の平均築後年数	26.3 年	20	40.1 年	25	40 年
	新築住宅における住宅性能表示の実施率	10.5 %	20	10.5 %	25	50 %
効果的・効率的な住まいづくり	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	5.3 %	22	6.9 %	26	10 %
	最低居住面積水準未達率	2 %	20	2.7 %	25	早期に解消
	あんしん賃貸住宅の登録戸数	53 戸	22	86 戸	26	1,500 戸
	老朽公営住宅の建て替え戸数	1,294 戸	22	1,697 戸	27	2,600 戸
のよ情報環境住提供く市等り場に	公営住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化)	15.7 %	22	39 %	27	30 %

目標	項目	策定時		数値目標(H37)
		数値	年	
安心して暮らせる住まい・地域づくり	子育て世帯への住宅整備支援制度を設けた市町村数の割合	31.5 %	27	80 %
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	52 %	25	60 %
	最低居住面積水準未達率	2.7 %	25	0 %
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2 %	26	4 %
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	73.9 %	26	90 %
	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	45.1 %	25	75 %
安全で快適な住まいづくり	公営住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化)	39 %	25	50 %
	空き家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	0 %	27	80 %
	耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性能を有しない住宅ストックの比率	30 %	27	10 %
	新築住宅における長期優良住宅の割合	6.9 %	26	10 %
住まいを支える環境づくり	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率	55.2 %	27	80 %
	新築住宅における木造住宅率	71.1 %	27	75 %
	しまね定住推進住宅整備支援事業による整備のうち県産木材を使用した賃貸住宅の割合	30.4 %	28	60 %
	既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)	10.6 %	26	17 %
のよ情報環境住提供く市等り場に	持ち家として取得された中古住宅の割合	6.3 %	27	7.5 %

6 用語集

(あ行)

●空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、市町村の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための組織。

●空家等対策の推進に関する特別措置法

適切に管理されていない空き家等について、その状態を是正するための措置を定めた法律(平成26年法律第127号)。同法では、放置すると危険な空き家などを市町村が「特定空家等」として指定し、是正のための立入調査や、措置の指導、勧告、命令、代執行を行なうことができることが規定されている。

●空き家バンク

地方公共団体が空き家の賃貸・売却等の物件情報を募集して、ホームページ上などに掲載し、移住を希望する人に紹介するシステム。

●インスペクション

既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う調査。目視等を中心とした現況把握のための調査、耐震診断等の破壊調査を含めた詳細な調査、性能向上等のための調査などを実施すること。

●応急危険度判定士

大地震により被災した建築物を調査し、余震による二次的な人的被害を防止するために、その建築物の危険性を応急的に判定する都道府県知事の認定を受けた者。

(か行)

●簡2、簡平

主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根、階段)が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合した住宅をいう。一般的には、コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし、屋根を不燃材で葺いて造った簡易耐火性能を有する住宅で、二階建て住宅のことを簡2、平屋建て住宅のことを簡平と略した呼び方。

●狭あいな道路

道幅が狭くゆとりが無い幅員4m未満の道。

●居住支援協議会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者及び居住支援に係る支援を行う団体等により組織された官民連携の協議会。

●建築協定

住宅地としての環境などを高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者及び借地権者が、建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠などについて、建築基準法で定める内容より高い水準で基準を取り決めることのできる制度。

●公営住宅

公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を低廉な家賃で賃貸、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に、国及び地方公共団体が協力して供給、管理する賃貸住宅。

●公営住宅等長寿命化計画

更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等を効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応するために、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことを目的として自治体が策定する計画。

●公的賃貸住宅

公営住宅及び住宅供給公社が建設し賃貸する公社賃貸住宅、中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するために地方公共団体が建設費及び家賃の一部を支援して民間により整備された特定優良賃貸住宅、中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するために地方公共団体が直接建設して供給する特定公共賃貸住宅、住宅供給公社が供給する終身利用権方式のケア付き高齢者住宅、介護・医療と連携して高齢者の安心を支えるサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の総称。

●高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）に基づき、高齢者の住まいに関する多様なニーズに対応し、高齢者が住み慣れた地域で安全に安心して住み続けられるよう、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標・供給の促進、良好な居住環境を有する住宅の整備など、高齢者の居住の安定の確保に関する計画。

●子育て支援施設

保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペースなど（スマートウェルネス拠点整備事業における定義）、子育て家庭を支援する施設やスペース。

●古民家

概ね 50 年以上前に、伝統的な木造建築技術により建設された町家、武家屋敷、庄屋、豪農屋敷などの住宅。地元で伐採された木材を使用し、使用される樹木も適材適所で使い分けられ、価値のある建築物。

●コレクティブハウジング

複数の世帯が共同で生活する集合住宅で、各住戸は台所、浴室及びトイレ等、通常の設備を備えて独立しているが、台所や食堂、居間は共用で、生活の一部を住人同士で共有できる住宅のこと。高齢単身世帯や子育て世帯等が共同で生活することにより、保育や家事の分担等を行い、新たなコミュニケーションの形成を図ること。

(さ行)

●サービス付き高齢者向け住宅

一定の登録基準（①住戸の面積が原則 25 m²以上でバリアフリー化された一定の構造・設備を有すること、②高齢者に関するサービス（安否確認・生活相談サービスは必須）を提供すること、③契約に関して賃貸借契約等居住の安定が図られた契約であること等）を満たし、都道府県知事等の登録を受けた高齢者向けの賃貸住宅。

●再生可能エネルギー

太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱、その他の自然界に存する熱及び再生可能な生物由来の有機性資源で化石資源を除いたバイオマスなど、使い続けても枯渇しない自然由来のエネルギー源。

●最低居住面積水準

住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号）第15条に基づき国土交通省が定める住生活基本計画（全国計画）において定義されている。世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことで、専用の便所や浴室の確保、共同住宅における自転車置場やゴミ収集スペース等の確保など、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提とした世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。この水準未達の居住世帯の解消に努めるものとしている。

●シックハウス

住宅の高気密化に伴い新築・増改築後において、化学物質を発散する建材・内装材の使用等による、室内空気汚染等により、居住者に様々な体調不良を生じさせる住宅。

●島根県高齢者居住安定確保計画

住宅施策と福祉施策が連携し、高齢者に対する賃貸住宅や老人ホームの供給及びその促進に必要な事項等、高齢者の住まいの安定確保に関し必要な施策を定める計画。（計画期間：平成 24 年度～平成 29 年度）

●住生活基本法

国民に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。国が住生活の基盤である良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護、増進、居住の安定の確保を基本理念とした「全国計画」を定めており、それに即して各都道府県が地域の実情に応じた「都道府県計画」を定めることが義務づけられている。

●住生活総合調査

住宅政策に関する基礎データの収集を目的として国土交通省が5年毎に実施する調査のことで、住宅及び住環境に対する評価や住宅改善計画の有無等に関する調査を行う。平成 20 年からは、それまでの住宅需要実態調査を改称し、住生活総合調査となった。

●住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）に基づく用語で、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者の総称。

●住宅（リフォーム）瑕疵担保責任保険

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度で、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受けている。リフォーム工事の施工中や工事完了後に、第三者検査員（建築士）による現場検査を行うことにより、質の高い施工が確保されるとともに、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われ、無償で直してもらうことができる。

●住宅関連事業者

住宅の建築、生産、販売などを業として行う者。

●住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の生活を保障する社会的な制度や対策の一環として、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、DV 被害者、子どもを育成する家庭など、住宅に困窮する世帯に対して、安全で良質な住まいを提供する制度。

●住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年毎に実施する調査のこと。直近の調査時点は平成 25 年 10 月である。

●住宅履歴情報

住宅の設計、建築工事、維持管理、改築工事など、住宅そのものに関わる全ての情報で、それぞれのできごとによって作成される書類や図面、写真などの情報のこと。この住宅履歴情報を蓄積することにより、計画的な維持管理や合理的なリフォームが可能になるとともに、売買時には住宅の資産価値が適切に評価されるメリットがある。

●省エネ

同じ社会的・経済的効果をより少ないエネルギーで得られる様にすること。住宅などで気密性を高めたり、断熱化を進めるなど熱効率を良くすることにより省エネにつながる。また、効率の良い設備機器を導入する事により、光熱費の削減が可能。

●新耐震基準

現行の建築基準法に定める設計基準の一つ。昭和 53 年の宮城県沖地震による建築物の被害状況を踏まえ、法の改正により大幅な見直しが行われ、昭和 56 年 6 月 1 日に施行された。

●住宅ストック

住宅分野では、これまでに整備、蓄積された既存の住宅のこと。

（た行）

●耐震改修

耐震診断の結果、建築物が有する耐震性が目標水準を下回っていることが判明した場合に、耐震性を向上させるために行う補強工事。

●耐震診断

昭和 56 年 5 月以前に建築された建築物が今後発生しうる地震に対して、どの程度の耐震性能があるか診断することで、現地調査や設計図書の内容等を踏まえ、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）で規定されている基準に基づき再評価すること。

●地域包括ケアシステム

高齢者が住み慣れた地域で介護や医療、生活支援サポート及びサービスを受けられる地域を実現するため、「住まい」「医療」「介護」「生活支援・介護予防」について関係者が連携・協力して、地域住民のニーズに応じて一体的に提供する仕組み。

●地域防災計画

災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づき、地震や風水害などの災害の予防や災害が発生した場合の応急対策・復旧対策を行うため、地方公共団体等が処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。

●地区計画

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に基づいて、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための都市計画である。

●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画等の措置が講じられた優良な住宅。

●長寿命化

建築物等の耐久性を向上させることで、長持ちさせること。

●中山間地域

平野の周辺から山地に至る、平坦な耕地が少ない地域などで、産業の振興、就労機会の確保、保健・医療・福祉サービスの確保その他の社会生活における条件が不利で振興が必要な地域であり、島根県中山間地域活性化基本条例第 2 条に基づいて中山間地域を指定している。

●低炭素社会

地球温暖化の原因である温室効果ガスのうち、大きな割合を占める二酸化炭素（CO₂）の排出が少ない社会。

●低・未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

●土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づき、都道府県知事が指定する区域（通称：レッドゾーン）で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域を指定する。

（は行）

●バリアフリー

健常者の生活や利用を前提にしたまちづくりや商品設計は、高齢者や障がい者に対して無意識のうちに障がい（バリア）を作っていることが多いことから、そのバリアをなくして、高齢者等が安心して暮らせる環境を整備すること。

（ま行）

●密集市街地

老朽化した木造建築物が密集し、道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災や地震時における延焼の防止や避難路の確保ができない市街地。

（や行）

●家賃債務保証制度

保証人が確保できない借主が賃貸住宅に入居する際、保証人に代わる第三者（民間保証会社等）が家賃の支払いを保証し、賃貸住宅への入居を支援する仕組みで、家主にとっては家賃滞納リスクが保証される制度。

●ゆーあいしまね

島根県に UI ターンを希望する方などを対象とした住まいに関する情報発信と住宅相談の総合窓口。

●UI ターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態。

●誘導居住面積水準

住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）第 15 条に基づき国土交通省が定める住生活基本計画（全国計画）において定義されている。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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準は、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」に分けられている。

(ら行)

●ライフスタイル

仕事への取り組みや住まい方等、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方。

●ライフステージ

就職・結婚・育児・退職・配偶者の死亡など、家族の年齢構成や人員数の変化等による人生における段階。

●立地適正化計画

福祉・医療・商業等の生活サービス機能や居住を集約したコンパクトなまちづくりを目指す「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」(平成26年8月施行)に基づく、居住機能や福祉・医療・商業等の都市施設の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン。

●緑地協定

良好な住環境を創っていくため、関係者全員の合意によって区域を設定し、緑地の保全又は緑化に関する協定を締結するもの。

(英字)

●NPO

Nonprofit Organization の略で、非営利活動促進法に基づく法人格を持った団体等であり、福祉、教育・文化、まちづくり、環境等、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない(非営利)団体。

第3次島根県住生活基本計画
(島根県住宅マスタープラン)