

# 地域住宅計画

## 第4期<sup>だい き</sup>島根県<sup>しまねけん</sup>地域<sup>ちいき</sup>

(社会資本総合整備計画)

しまねけん まつえし はまだし いずもし ますだし おおだし やすぎし ごうつし うなんし おくいずもちょう いいなんちょう  
島根県、松江市、浜田市、出雲市、益田市、大田市、安来市、江津市、雲南市、奥出雲町、飯南町、  
かわもとまち みさとちょう おおなんちょう つわのちょう よしかちょう あまちょう にししまちょう ちぶむら おきしまちょう  
川本町、美郷町、邑南町、津和野町、吉賀町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町

令和5年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画 第4期島根県地域（社会資本総合整備計画）		
都道府県名	島根県	作成主体名	島根県、松江市、浜田市、出雲市、益田市、大田市、安来市、江津市、雲南市、奥出雲町、飯南町、川本町、美郷町、邑南町、津和野町、吉賀町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町
計画期間	令和 5 年度	～	令和 9 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- ・本県は、北に広がる日本海に面し東西に延長230kmと細長く、県域の大半を中山間地が占め、離島や半島を有するという地形的な特徴がある。
- ・人口は約671千人、総世帯数も約270千世帯で、昭和60年の約795千人をピークに減少傾向が続いている。今後も人口減少が続き、世帯数は令和2年度をピークに減少へ転じ、その後は緩やかに減少することが予測される。高齢者（65歳以上）の割合は34.2%と全国に比べ高齢化が進行しているため、適切なリフォームによる住宅ストックのバリアフリー化を促進している。（※人口、世帯数、高齢者の割合は、令和2年度国勢調査による）
- ・住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅の管理戸数は県営、市町村営を合わせると約1.3万戸で、耐用年限の1/2を経過する住宅の割合が約60%、築後40年以上経過した住宅が約38%と老朽化したストックが多くみられる。そのため、更新時期を迎えたストックは計画的に建替を行い、活用できるストックについては長寿命化計画に基づき改善等を行っている。
- ・平成30年の住宅・土地統計調査では、住宅総数が約314千戸となっており、昭和43年に総世帯数を上回って以降も増加し続けている。また、一世帯当たりの住宅戸数は、平成30年に1.18戸/世帯となっており、空き家率は15.4%と全国平均を上回っている。県内の地域別の空き家率をみると市部14.3%、郡部22.7%となっており、郡部では特にその割合が高い。こうした中、本県の全ての市町村が空家等対策計画を定め、空き家発生の抑制等に取り組んでいる。
- ・令和4年3月に策定した「第4次島根県住生活基本計画（第6次島根県住宅マスタープラン）」では、頻発する自然災害への対応、脱炭素化への動き、暮らし方の多様化等の新たな課題に対応するための住宅施策に係る基本指針を定め、その展開を図ることとした。また、地域資源である県産材料や県産製品等の利用促進など、本県の地域特性に沿った施策を実施することとしている。

## 2. 課題

- 良質な住宅ストックの形成
  - ・バリアフリー化による住宅内の安全確保、省エネルギーへの対応など、社会的な要請や県民のニーズに応じた既存住宅ストックの性能向上が必要である。
- 住宅セーフティネットの充実
  - ・住宅確保要配慮者に対して、柔軟で適切に対応できる住宅セーフティネットを展開する必要がある。公営住宅等の公的賃貸住宅の安定的な供給と民間賃貸住宅の活用の促進が必要である。
- 空き家の適切な管理
  - ・本県の空き家率は全国よりも高く、今後も増加することが予想される。空き家は、周辺の居住環境の悪化を招く一因であり、老朽化による倒壊の危険性も生じることから、適切な維持管理や利活用、または除却等につなげることが必要である。
- 豊かで災害に強い住まい・住環境づくり
  - ・近年、自然災害が激甚化、多発化している。県内においても土砂災害特別警戒区域等の災害発生の危険性があるエリアが多数存在しており、災害被害の抑制、被災時の対応など、ハード面とソフト面から、住まいに対する備えを行うことが必要である。
- 地域特性への配慮
  - ・本県は、地域固有の特徴を持った景観や街なみが点在している。各地域の気候や風土、歴史、文化、産業など、地域の特性を活かした住環境の維持、形成に取組み、地域資源である県産材の活用を推進していく必要がある。

### 3. 計画の目標

- 【目標1】 住み続けられる豊かな住まい・住環境
- 1-① 住宅のバリアフリー化・省エネルギー化等の性能の向上
  - 1-② 住宅・建築物の耐震化の促進
  - 1-③ 自然災害に対する住宅・住宅地の安全確保
  - 1-④ 安全で豊かなまちなみの形成・景観保全
  - 1-⑤ 多世代が支え合う住みやすい住環境づくり
  - 1-⑥ 子育てしやすい居住環境の整備
- 【目標2】 多様な暮らしに対応できる住環境やセーフティネット
- 2-① 移住・定住等の多様な暮らし方への対応の推進
  - 2-② 柔軟に対応できる住宅セーフティネット機能の充実
  - 2-③ 公営住宅等の公的賃貸住宅の安定供給と性能の向上
- 【目標3】 地域資源を活かした持続可能な住宅市場
- 3-① 空き家、空き建築物の適切な管理・除却・利活用
  - 3-② 県産木材や石州瓦等の県産材料の活用推進

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
公営住宅のバリアフリー化率	%	島根県全域におけるバリアフリー化を行った公営住宅の割合	23%	R3	28%	R9
公営住宅の耐震化率	%	島根県全域における新耐震基準に適合する公営住宅の割合	90%	R3	94%	R9

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

公営住宅等整備事業	公営住宅の整備、建替を実施し、良質な住宅ストックを形成する
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等に係る改善事業を実施し、良質な住宅ストックを形成する
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の供給を促進し、重層的なセーフティネットの構築を図る
住宅地区改良事業	老朽化した改良住宅の改善等を行い、居住水準の向上を図る
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	家賃対策助成を行い、公営住宅等の入居者の家賃負担の軽減を図る

### (2) 提案事業の概要

しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業	高齢者、子育て世帯等が居住するための住宅のリフォームを行い、バリアフリー化の促進及び子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保を図る
島根県住生活基本計画策定調査業務	住生活基本計画の策定（見直し）に係る調査を行い、住宅施策の推進を図る
応急危険度判定事業	応急危険度判定士養成講習会を開催し、災害発生時におけるサポート体制の充実を図る
住宅施策情報提供事業	住宅に関する情報の提供を行い、安全で安心な住宅ストック・居住環境形成の促進を図る
中古木造住宅除却支援事業	移住・定住者が居住するための中古木造住宅の建替に伴う除却費用への助成を行うことにより、移住・定住の促進を図る
小規模住宅団地整備支援事業	小規模住宅団地整備に係る空き家除却費用への助成を行うことにより、移住・定住の促進を図る
松江市三世同居・近居住宅移転費補助金	3世代同居、近居を促進し、世代間の相互支援による住環境の向上を図る
松江市高台団地の住み替え住宅移転費補助金	高齢者が安心して暮らせる住環境の確保と、子育て世帯の居住を誘導することにより、地域コミュニティの再生を図る
住宅関連施策PR活動費	地方公共団体が実施する住宅施策の周知を図り、市民の知識向上及び意識啓発を図る
浜田市住宅リフォーム助成事業	住宅リフォームを促進し、子ども・高齢者・身体障がい者・UIターン者の居住環境の向上を図る
出雲市空き家安心サポート委託事業	空き家の発生予防、適正管理及び利活用を図る
公営住宅解体除却事業	既設老朽公営住宅等の解体除却を行い、居住環境の向上を図る
公営住宅駐車場整備事業	既設公営住宅の駐車場整備を行い、居住環境の向上を図る
石州赤瓦利用促進事業	赤瓦景観形成への支援を行い、良質な住宅ストックを形成する
邑南町住生活基本計画策定調査業務	住生活基本計画の策定（見直し）に係る調査を行い、住宅施策の推進を図る

### (3) 効果促進事業の概要

公営住宅等整備事業に伴う移転費助成	公営住宅等整備事業に伴う入居者の移転費用を助成することにより、事業実施の円滑化と入居者負担の軽減を図る
公営住宅等整備事業に伴う駐車場整備	公営住宅等整備事業に併せて実施する駐車場の整備により、居住環境の向上を図る
公営住宅等整備事業に伴う工事損外事前調査	公営住宅等整備事業に併せて実施する周辺建物の損傷調査を実施することにより、周辺住民との紛争防止を図る
公営住宅等ストック総合改善事業に伴う移転費助成	公営住宅等ストック総合改善事業に伴う入居者の移転費用を助成することにより、事業実施の円滑化と入居者負担の軽減を図る

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

1) 第4期島根県住宅・住環境整備計画（地域住宅計画 第4期島根県地域）

（金額の単位は百万円）

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	公営住宅整備事業等			
	公営住宅等ストック総合改善事業	県 外17市町村	—	4,578
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	松江市	—	40
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	川本町	—	88
	住宅新築資金等貸付助成事業	島根県	—	29
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公的家賃住宅低廉化事業	県 外7市町	—	2,730
合計				13,007
提案事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業		島根県	—	858
島根県住生活基本計画策定調査業務		島根県	—	11
応急危険度判定事業		島根県	—	5
住宅施策情報提供事業		島根県	—	27
中古木造住宅除却支援事業		松江市	—	51
小規模住宅団地整備支援事業		松江市	—	20
松江市三世同居・近居住宅移転費補助金		松江市	—	2
松江市高台団地の住み替え住宅移転費補助金		松江市	—	2
住宅関連施策PR活動事業		松江市	—	8
浜田市住宅リフォーム助成事業		浜田市	—	39
出雲市空き家安心サポート委託事業		出雲市	—	15
公営住宅等除却事業		益田市	—	33
公営住宅等駐車場整備事業		大田市	—	5
石州赤瓦利用促進事業		江津市	—	15
江津市住生活基本計画策定調査業務		江津市	—	5
邑南町住生活基本計画策定調査業務		邑南町	—	3
合計				1,099

(参考) 効果促進事業

事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業（移転費助成）	島根県	—	17
公営住宅等整備事業（移転費助成）	浜田市	—	6
公営住宅等整備事業（移転費助成）	大田市	—	7
公営住宅等整備事業（移転費助成）	安来市	—	7
公営住宅等整備事業（移転費助成）	飯南町	—	8
公営住宅等整備事業（駐車場整備）	島根県	—	11
公営住宅等整備事業（工事損害事前調査）	島根県	—	3
公営住宅等ストック総合改善事業（移転費助成）	隠岐の島町	—	6
合計			65

2) 第3期島根県安全で安心できる住まい・まちづくり計画（防災・安全）（地域住宅計画 第4期島根県地域）

（金額の単位は百万円）

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	公営住宅整備事業等			
	公営住宅等ストック総合改善事業	県外5市町	—	972
合計				2,841
提案事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
—		—	—	0
合計				0

(参考) 効果促進事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業（移転費助成）		島根県	—	2
公営住宅等整備事業（移転費助成）		益田市	—	2
公営住宅等整備事業（移転費助成）		雲南市	—	4
公営住宅等整備事業（移転費助成）		吉賀町	—	1
公営住宅等整備事業（駐車場整備）		島根県	—	9
公営住宅等整備事業（駐車場整備）		益田市	—	3
公営住宅等整備事業（駐車場整備）		雲南市	—	6
公営住宅等整備事業（駐車場整備）		吉賀町	—	1
公営住宅等整備事業（用地取得）		雲南市	—	5
公営住宅等ストック総合改善事業（移転費助成）		島根県	—	1
公営住宅等ストック総合改善事業（移転費助成）		隠岐の島町	—	6
合計				40

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

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

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

### 【配慮入居者に関する事項】

島根県賃貸住宅供給促進計画に該当する者。

### 【特定優良賃貸住宅に関する事項】

認定事業者（所有者）は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

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

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

### 【地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域（地優賃制度要綱第4条第9号関係）】

県内全域

### 【地域優良賃貸住宅に入居させることが適当と認められる世帯（地優賃制度要綱第5条第1項第六号関係）】

島根県賃貸住宅供給促進計画に該当する者。

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