松江市住宅マスタープラン

平成１９年3月

松　　江　　市

はじめに

本市の住宅施策は、合併前のそれぞれの市町村において策定された住宅マスタープランに基づき取り組んできましたが、平成17年国勢調査の結果として、戦後初の人口減少という事態を経験し、また、本格的な少子・高齢化の進行や平成18年7月に起きた市街地での浸水被害など災害に対する意識の高まり、ライフスタイルの変化による市民ニーズの多様化や市町村合併に伴う広域化など、住宅・住環境に関連する多くの課題を抱えていることから、新たな住宅施策の展開が求められています。

こうした状況のもと、「住みたいまち、住み続けたいまち、20万人都市松江の住まいづくり」を基本理念とする「松江市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

この住宅マスタープランは、今後の本市における住宅政策の総合的・長期的な指針となるもので、定住人口の増加を目指した3つの基本目標を定めるとともに、推進する各施策に沿って具体的な取り組みをまとめたものです。

本市は、長い歴史に育まれ、戦災に遭うことなく、美しい自然や伝統・文化・街並みなどの古い事物が残されている都市であり、また穏やかな市民性を特徴とし、まちのいたるところに知的な刺激を与える由緒・物語や伝承があるなど、魅力ある地域特性を備えたまちであります。これらの地域特性を「松江らしさ」として、さらに魅力を生かし育てていく「住まいづくり・まちづくり」を促進していくことこそ、今後の本市の発展に欠くことのできないエッセンスであると考えております。

今後の住宅施策の推進にあたりましては、市民・事業者との協働による役割分担を認識しながら取り組んでまいりたいと考えておりますので、市民の皆様をはじめ、住宅にかかわる方々のより一層のご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、当マスタープランの策定にあたり、貴重なご意見をいただきました市民の皆様方、そして「都市ビジョン懇談会」の委員の皆様をはじめ関係各位に対しまして心から感謝申し上げます。

平成19年（2007年）3月

松江市長　松浦正敬

― 目　次 ―

第１章　計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景と目的 3

2. 計画の位置づけ 4

3. 計画の目標年次 4

第２章　現状と住宅施策の課題

1. 課題の整理 7

（1）地域共通の課題 7

（2）地域特性からみた課題 12

第３章　住宅施策の理念と基本方針

1. 基本理念 21

2. 基本方針 22

（1）定住人口の増加をめざす住まいづくり 22

（2）安心・安全な居住環境づくり 22

（3）市民協働の住まいづくり 22

3. 施策展開の体系 23

4. 計画のフレーム 25

（1）人口・世帯数の設定 25

（2）住宅に住む世帯数の設定 26

（3）その他の目標とする指標の設定 27

第４章　住宅施策の展開方向

1. 定住人口の増加をめざす住まいづくり 31

（1）まちなか居住の推進 31

（2）安価・優良宅地の供給 33

（3）定住住宅供給の支援 34

（4）公的住宅の充実 35

（5）地域別施策の推進 36

（6）空き家対策の推進 37

（7）職住近接の推進 38

2. 安心・安全な居住環境づくり 39

（1）防災・老朽化対策 39

（2）居住性能向上対策 41

（3）高齢者・障害者等対策（バリアフリー化） 42

（4）福祉・保健・医療等との連携 45

3. 市民協働の住まいづくり 46

（1）伝統的街なみを活かした住まいづくり 46

（2）住まいづくりの情報支援 47

（3）住民主体の住まいづくり・まちづくり 48

（4）多様な主体の連携 49

第５章　計画の実現に向けて

1. 計画推進体制 53

（1）市の総合的な取り組み 53

（2）市民等との協働による推進 54

2. 住宅マスタープランのフォローアップ 55

資料編第１　松江市の現状
１．松江市の概況 59
（1）自然的条件 59
（2）社会的条件 63
２．住宅の現況 73
（1）住宅ストックの現状 73
（2）住宅供給の現状 80
（3）住環境の現状 82
（4）住まいの地域特性 85
３．現状からみた課題 89
（1）松江市の概況から 89
（2）住まいの状況から 90

資料編第２　地区カルテ 91

資料編第３　上位・関連計画
１．国・県の計画 125
（1）住生活基本計画（国） 125
（2）島根県住生活基本計画 126
（3）島根県都市計画区域マスタープラン 127
２．市の上位・関連計画 128
（1）総合計画 128
（2）都市計画マスタープラン 128
（3）松江市景観計画 128
（4）中心市街地活性化基本計画 128
（5）地域防災計画 129
（6）高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 129
（7）新松江市次世代育成支援行動計画 129

資料編第４　市民の意向
１．アンケート調査 133
（1）調査の概要 133
（2）回答者の属性 133
（3）調査結果の概要 134
（4）住民意向（アンケート）からみた課題 139
（5）調査データ 140
２．まちづくりワークショップ 177
（1）第1回ワークショップの概要 177
（2）第2回ワークショップの概要 181

資料編第５　住宅施策に関する調査
１．他都市事例調査（人口15万人から30万人の西日本エリアの市） 187
２．業界意向調査（不動産関係、建設業関係） 206

付属資料

第１章　計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景と目的

平成 17 年 3 月、市町村合併により、広大な市域と個性豊かな地域を有する新松江市が誕生しました。現行の住宅マスタープランは、旧八束町を除く 1 市 6 町村において、平成 8 年度から平成 15 年度の間、それぞれの時代背景の中、地域ごとの計画として策定され、高齢化の進行予測のもと人口定住や高齢者への対応を定め、住宅政策全般にわたる計画として位置づけ、この間、良好な住環境の整備、バリアフリー化の普及、公営住宅の建て替え等に取り組んできました。

しかし、経済状況が厳しくなっていく中、以前のように積極的な公共投資は困難となっており、より選択と集中の吟味が必要となっています。若者の流出、高齢者世帯の増加、少子化の進行、中心市街地の低未利用地の増加などが問題視されるとともに、安価・優良宅地の供給、宍道湖景観形成区域や塩見縄手などの伝統美観保存区域等良好な景観形成への配慮、安全・安心の確保、高度情報化への対応など、本市の課題や時代の要請に対応した住宅施策の展開が求められています。また、施策に対する主体的な市民参画と行政の説明責任が必要となっています。

こうした中で国においては、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」（平成 16 年法律第 61 号）が施行され、同法に掲げる基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画である住生活基本計画（全国計画）が策定されました。本市においても、国及び県計画に即して、住宅の「量」の確保を中心とした従来の施策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、本市の良好な環境は、自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動との調和により形成されてきたものであることから、住宅施策においてもこれらの魅力ある地域特性を生かしながら、市民の住生活の「質」の向上や地域性を踏まえた良好な居住環境の形成へ転換を図ります。

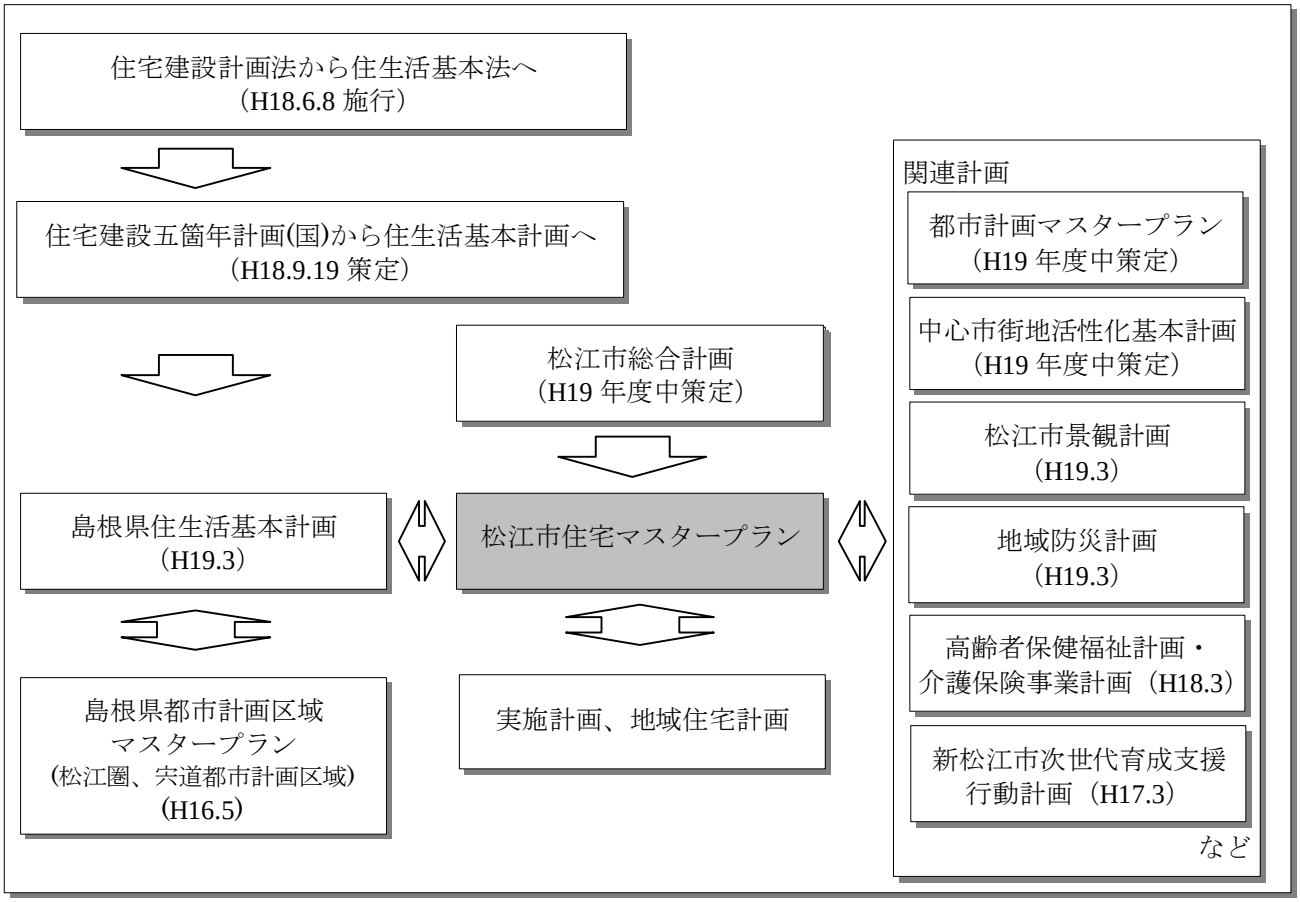
また、新たな松江市総合計画では、持続可能な地域社会の形成のため、20 万人都市の実現に向け「定住促進」を重要な目標としており、住宅施策は人口定住の受け皿として大きな役割を担うこととなります。

本計画は、このような背景に対応するため、現行のマスタープランを見直し、以下のような目的をもって策定するものです。

１　定住人口の増加を目指し、将来の住宅供給や宅地整備の方向性を示す
２　住宅や住環境についての課題を明確にし、安心・安全な居住環境づくりを行う
３　魅力ある地域特性を活かし、市民との協働による住まいづくりを行う

2. 計画の位置づけ

「松江市住宅マスタープラン」では、市内の住宅問題についての現状把握や調査・分析などを行い、地域の特性及び市民ニーズを的確にとらえたうえで、上位・関連計画との整合を図るとともに、都市計画や福祉施策、環境・防災対策などと連携した総合的な住宅施策として、また、市民・民間事業者・行政が連携しながら展開を図ることができる施策の構築を目的とし、以下の位置づけのもと、住宅・住環境整備の総合的なマスタープランとして策定します。



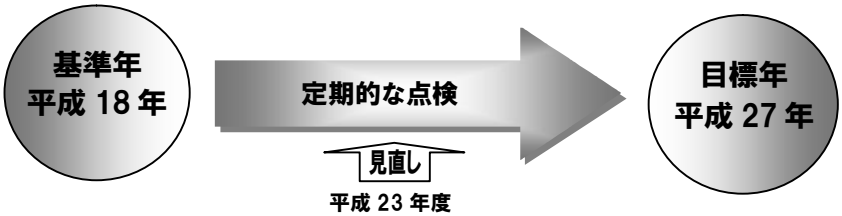
3. 計画の目標年次

今回の松江市住宅マスタープランの目標年次は平成 27 年とします。

理由は、住生活基本法に基づき国及び県の住生活基本計画が平成 27 年を目標年次として策定されますので、これらの計画に併せて、住宅マスタープランも策定する必要があるためです。

ただし、5 年間の実施計画を策定し、本計画についても平成 23 年度において社会経済情勢の変化など、必要に応じて見直しを行っていきます。

また、行政評価制度により単年度毎の実績評価を実施していきます。



第2章　現状と住宅施策の課題

1．課題の整理

松江市の現状、地区カルテ及び市民の意向等（資料編）を踏まえ、住宅に関する課題として、地域共通の課題、地域特性からみた課題を以下にまとめます。

（1）地域共通の課題

ア　人口特性等からみた課題

(ｱ) 子育て支援、若者層に対する支援の検討

・本市の年少人口は、国勢調査（H17）で 13.9％と全国平均（13.7％）や県平均（13.5％）とほぼ同程度ですが一貫して減り続けており、少子化問題は深刻な問題のひとつとなっています。【資料編 P64】

・少子化に拍車をかける要因として、女性の社会進出に対する支援体制の遅れが指摘されています。住宅施策としての少子化対策については、高齢者への対応ほど明確な視点がなく、あまり取り組まれていないのが実情です。今後、子育て支援につながる住宅対策を行うとともに、福祉的支援をするなど安心して生み育てることのできる住環境を形成していくことが求められています。

・本市の雇用情勢は低水準（有効求人倍率 0.82：平成 17 年度島根労働局職業安定課資料）になっており、若者の流出が問題視されています。また、本市の活性化を図っていくためには若者の定住を促進することが不可欠であり、所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給や子育て支援と連携した住宅施策を進める必要があります。

(ｲ) 高齢者及び障害者の自立を支援する住宅、住環境対策

・本市の老年人口は、一貫して増加を続け、国勢調査（H17）では 43,849 人（22.4％）となっており、全国平均の 20.1％を上回っています。【資料編 P64】

・住宅・土地統計調査では、旧松江市において平成 10 年から平成 15 年の間に、高齢者夫婦世帯が 580 世帯、高齢単身世帯が 1,310 世帯増加しています。また、障害者が地域で安心して暮らせる社会実現のため、障害者の自立を支援する必要があります。そのため、生活の中心となる住宅のバリアフリー化を支援していく必要があります。

イ　多様なニーズからの課題

(ｱ) 安価・優良宅地の供給

・本市の持ち家に居住する世帯数は、国勢調査（H17）では 43,842 世帯（61.8％）となっており、年々増加傾向にあります。【資料編 P73】

・宅地の開発は郊外部や丘陵地で進んでいる地域もありますが、住みたいと思う人に希望する土地がないという状況もあり、持ち家需要やU・Ｉターン者等のニーズに対応する宅地の供給が求められています。

・近隣都市に比べ地価が高い水準にあるため、利便性を考慮した比較的地価の安い隣接都市への住み替えも多くなっており、宅地開発の計画的な誘導等による安価な宅地や優良な宅地の供給が求められています。【資料編 P68】

・民間賃貸住宅の家賃も他市に比べ高く、安価な家賃の賃貸住宅が求められています。【資料編 P76】

(ｲ) 自然環境や伝統的街なみに配慮した住宅対策

・宍道湖、中海、日本海などの水域、険しい山々が連なる北山山系や湖南山地などの緑豊かな山並み、佐陀川・意宇川沿いなどの田園風景、また、江戸期以来の伝統的な街なみや農漁村の赤瓦屋根を主体とする魅力的な景観を保全・育成することは、まちづくり計画等でも位置づけられており、良好な住環境の形成に努める必要があります。【資料編 P59、P62】

(ｳ) 環境負荷の軽減

・本市は、リサイクル都市日本一を目指し、ＩＳＯ14001 を取得するなど環境対策に取り組んでおり、住宅建設時の廃棄物の発生抑制（リデュース）、再資源化（リサイクル）、再利用（リユース）の推進等を図る必要があります。

・環境に対する市民意識も高くなってきています。住宅対策においても、太陽エネルギーの活用や断熱性の向上による冷暖房効率の向上など、地球環境負荷の軽減を図っていく必要があります。

(ｴ) 多様なライフステージ（住み替え）への対応

・若い時期は賃貸住宅に住み、子供がある程度大きくなってくると持ち家というように、各世帯のライフステージの変化に対応できる住まいづくりが求められています。

・ライフステージそれぞれの場面にみあった家へと移り住むことも考えられ、円滑な住み替えが可能な市場の形成等が住生活基本法からも求められています。このため、ライフステージに対応して住み替えが可能な住環境整備に努める必要があります。

(ｵ) 安全・安心な住宅市街地の形成

・古くからの市街地や島根半島の漁村集落など住宅が密集する地区では、狭隘な道路の改善など避難地・避難路の確保が求められています。道路整備状況をみても市道の歩道設置率が島根町・美保関町では１割程度となっています。【資料編 P70】

・昭和 55 年の新耐震基準以前の住宅が約４割を占めており、建築物の耐震補強や老朽化した木造住宅の更新、洪水への対策など、災害に強い市街地の形成を図る必要があります。【資料編 P78】

ウ　住宅ストックの活用からみた課題

(ｱ) 都市基盤等ストックの有効活用

・これまでの社会資本の充実を踏まえ、住生活基本法からも、既存の都市基盤や住宅などのストックを活かした効率的な住環境づくりが求められており、既成市街地内における道路や公園など都市基盤ストックを計画的かつ効率的に整備し、住環境の向上に活かしていく必要があります。

・古くからの市街地では、人口の減少や高齢化などを背景に、後継者不足や空地・空き店舗の増加による商業地としての活力低下などの状況が生じています。このことにより、特に高齢者及び障害者等の交通弱者にとって、日々の暮らしを支える日常の買い物等に支障がおきています。また、アンケート調査においても、住環境の重要なものとして、日常の買い物や医療機関などの利便性への要望が高くなっています。【資料編 P138】

・このような利便性の高さなど地域特性を活かした住環境の再構築を図り、活力の回復を目指したまちづくりを推進していく必要があります。

・市街化調整区域内の集落については、既存コミュニティの維持を図りながら、無秩序な市街化を抑制しつつ、必要な基盤整備を行う必要があります。

(ｲ) リフォーム対策

・高齢化の進行や生活の多様化に伴って、今後は、リフォームや増改築に対する需要が増加するものと予想されます。【資料編 P134】

・市民が安心して、リフォームを実施できるよう、さまざまな課題に対応したリフォーム支援策の充実を検討していく必要があります。

(ｳ) 空き家対策

・住宅・土地統計調査（H15）では空き家が 8,090 戸（10.1%）となっており、空き家の増加が見られます。【資料編 P76】

・これらの空き家の中には古い伝統的な魅力を有している町家や赤瓦葺きの古民家、また、必ずしも老朽化していない空き家が利便性の高い市街地中心部に見受けられます。このような保存すべき空き家や再利用可能な空き家に対して、適切な対応が求められています。

エ　居住水準の改善・住宅性能の向上からみた課題

(ｱ) 居住水準の向上

・本市の住宅水準は、徐々に向上してきていますが、住宅・土地統計調査（H15）による誘導居住水準達成状況は、49.6%と十分な状況にあるとはいえません。【資料編 P77】また、持ち家と借家では、1 人当たりの床面積に大きな差があります。【資料編 P75】さらに、家族の多いファミリー世帯で床面積が小さく、世帯人員の少ない高齢者世帯で床面積が大きくなっているなど、居住人数と床面積のミスマッチがみられます。このため、最低居住水準未満世帯の解消、誘導居住水準以上の住宅への誘導に努める必要があります。

(ｲ) 耐震性の確保

・住宅・土地統計調査（H15）によると、本市の住宅の建設時期は 4 割強が昭和 55 年以前のものになっています。【資料編 P78】

・平成 7 年に起きた「阪神･淡路大震災」では、特に昭和 56 年以前の旧建築基準法に基づいた建物に被害が集中しました。適切な耐震診断、耐震補強を図るための支援策の充実が求められています。

(ｳ) 住宅の品質確保

・平成 12 年に建築基準法の改正による中間検査の導入や住宅の品質確保の促進等に関する法律が施行されるなど、住宅の品質確保を目指した制度の導入が図られました。しかし、欠陥住宅問題やリフォーム時のトラブルなども依然として課題となっています。このため、さまざまな情報の提供や指導の強化、相談窓口の確保等に努める必要があります。

(ｴ) シックハウス対策

・平成 15 年の改正建築基準法の施行により、建築物に使用する建材や換気設備の規制強化が図られました。しかし、化学物質等が健康に与える影響については十分な検証がなされていないため、今後とも関係機関等と連携して情報の収集に努め、迅速な情報の提供や適切な対策を講じていく必要があります。

オ　公的住宅に係る課題

(ｱ) 合併による広域化への対応

・平成 17 年の市町村合併により、多様な地域特性を持つ都市になりました。【資料編 P61】これまで、それぞれの市町村で進めてきた公営住宅整備・維持の方針を統一して施策展開を図っていく必要があります。また、地域特性を考慮したきめ細かな対応が必要となっています。

・市域の拡大に伴い、広範囲に公営住宅が点在する形となっており、現状のまま管理を継続していくためには、人的、財政的な負担が大きくなることから、行政サービスの効率的な提供を検討する必要があります。【資料編 P79】

(ｲ) 良質な公営住宅ストックの形成

・自らの努力では望ましい住宅を確保できない低所得者層に対し、住生活基本法の柱でもあるセーフティネットとして、その需要に応じた公営住宅の供給や公的支援を今後とも継続していく必要があります。

・既設の公営住宅には、昭和 30 年代から昭和 40 年代に建設された低層簡易耐火構造が現存しており、老朽化が進んでいます。このような住宅は防災上の危険性が高いだけでなく、住戸環境の改善が必要になっています。

・昭和 55 年以前に建設された中層耐火構造、昭和 50 年代に建設された低層簡易耐火構造については、耐震性など建物自体の安全性を確認する必要があります。

・昭和 56 年以降に建設された住宅については、状況に応じ、改善等を行う必要があります。

(ｳ) 多様なニーズへの対応

・本市の人口は漸減傾向にあり、特に郊外部において減少傾向が顕著になっています。【資料編 P63】

・このため、若年層の定住促進のための住宅（Ｕ・Ｉターンの受け皿など）の整備を推進していく必要があります。

・少子高齢化や核家族化が進行し、ライフスタイルも多様化してきています。このため、誰にでもやさしい住宅（高齢者住宅、バリアフリー住宅）や福祉・医療との連携、子育てがしやすい生活環境づくりなど、多様なニーズに対応できる住宅及び住環境の整備が必要となっています。また、環境にやさしい省資源型住宅への対応も求められています。

・建て替えに際しては、シックハウスへの対策や住宅性能表示制度の実施とともに、環境共生住宅などの整備を行っていく必要があります。

(ｴ) 住環境の改善

・団地の建て替え等を実施する場合には、併せて、団地周辺の住環境の改善についても検討する必要があります。

・周辺道路や公園、集会所や保育所等の併設など、住民ニーズや地域特性にふさわしい整備の検討が必要です。

・建て替え等にあたっては、既存コミュニティの維持も考慮した住み替え方法の検討も必要となっています。

(ｵ) 雇用促進住宅の廃止

・独立行政法人雇用・能力開発機構が運営する雇用促進住宅については、平成 13 年 12 月の閣議決定による「特殊法人等整理合理化計画」において、「現入居者がいることを踏まえた早期廃止」が打ち出され、立地市町村への購入が打診されており、対応が必要となっています。

(ｶ) 投資コストの削減

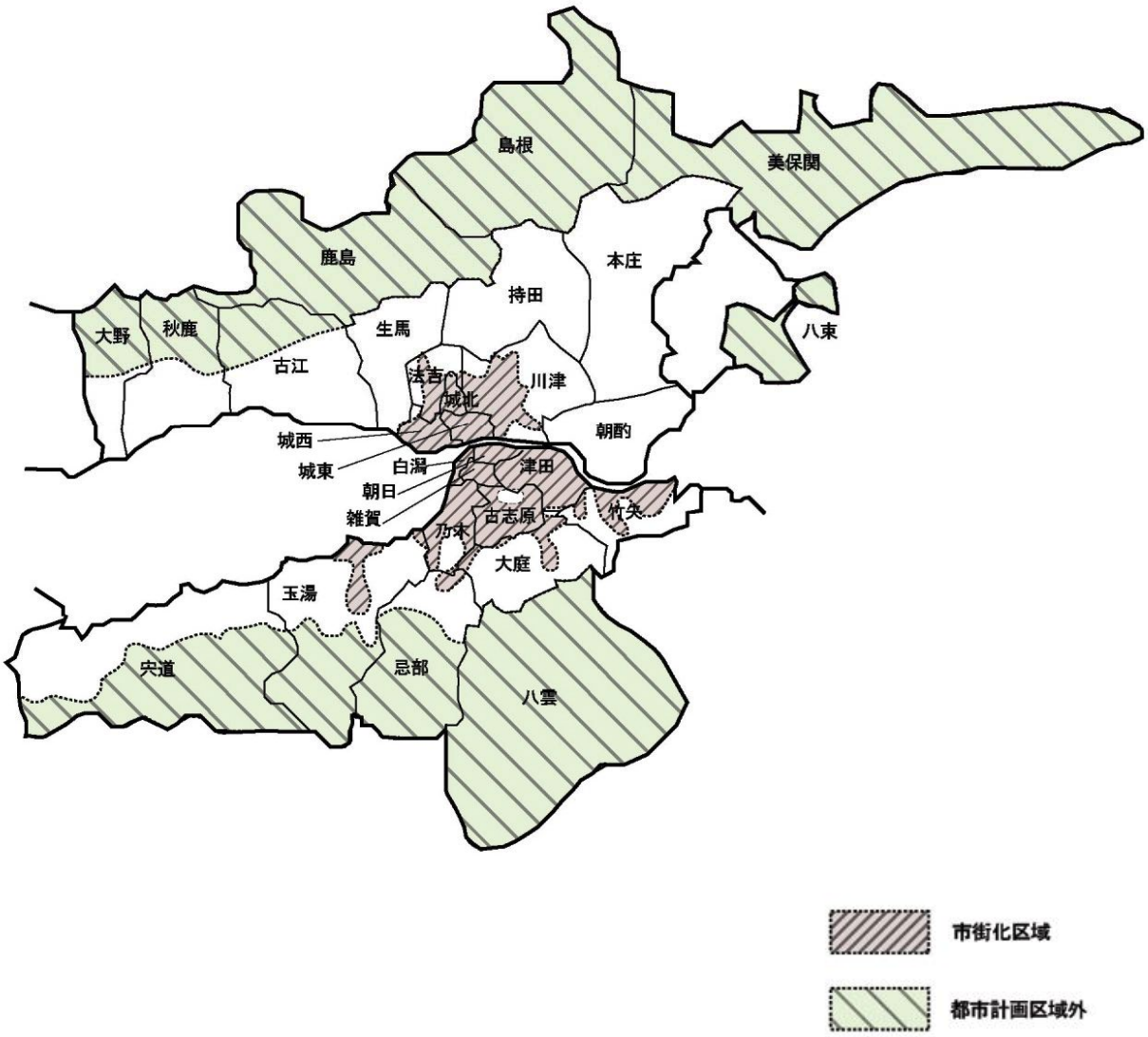
・国の三位一体の改革に伴う補助金、地方交付税の削減などにより、財源確保の見通しは極めて厳しい状況にあることから、今後ますます投資コストの削減が必要となっています。

（2）地域特性からみた課題

人口及び世帯数などについて地域的な検討を行うにあたって、以下のような 28 地区に区分けしました。

旧松江市については公民館区毎に区分けしています。また、旧八束郡については旧町村を 1 つの地区としています。

●地区の区分図



No	地区名	町　　名
1	城東	末次本町、東本町、殿町、母衣町、北田町、南田町、米子町、向島町、西川津町(京橋川及び朝酌川以南の区域。ただし、大橋川西剣先付近を除く)、学園南一丁目、学園南二丁目
2	城北	北堀町、奥谷町、東奥谷町、石橋町、大輪町、淞北台、法吉町(第2淞北台自治会、大界自治会及び東淞北台自治会の区域)、うぐいす台
3	城西	西茶町、東茶町、苧町、中原町、片原町、外中原町、内中原町、末次町、堂形町、砂子町、千鳥町、南平台、国屋町
4	朝日	伊勢宮町、御手船場町、大正町、新雑賀町、東朝日町、朝日町、津田町、西津田一丁目、西津田六丁目(1番、2番、5番から9番まで及び11番の一部の区域)、西津田七丁目(1番、2番の一部、11番及び12番の区域)、西川津町(大橋川西剣先付近)
5	白潟	天神町、白潟本町、灘町、魚町、八軒屋町、和多見町、寺町、幸町、袖師町、嫁島町、横浜町
6	雑賀	栄町、新町、松尾町、雑賀町、竪町、本郷町、西津田七丁目(2番の一部、3番から10番まで及び13番から18番までの区域)、西津田八丁目、上 乃木一丁目(1番、2番、3番の一部、7番、8番の一部、9番から14番まで、15番の一部、26番の一部、27番及び28番の区域)、上乃木二丁目(1 番の一部の区域)、上乃木五丁目(1番の一部、3番の一部、4番及び5番の一部の区域)
7	津田	東津田町、西津田二丁目、西津田三丁目、西津田四丁目、西津田五丁目、西津田六丁目(3番、4番及び10番から14番までの区域)、西津田九丁目、西津田十丁目、古志原二丁目(21番の一部、22番、23番、24番の一部、28番及び29番の区域)
8	古志原	古志原町、古志原一丁目、古志原二丁目(1番から20番、21番の一部、24番の一部及び25番から27番までの区域)、古志原三丁目、古志原四 丁目、古志原五丁目(1番から7番、8番の一部、9番から15番、17番及び18番の一部の区域)、古志原六丁目(1番、2番、3番の一部、4番から18 番まで、19番の一部、20番の一部及び21番の一部の区域)、古志原七丁目(1番から24番まで及び25番の一部の区域)、八雲台一丁目、八雲台二丁 目、一の谷町、上乃木町、上乃木五丁目(12番の一部、13番の一部、17番の一部及び18番の一部の区域)、上乃木六丁目、上乃木七丁目、上乃木八丁 目、上乃木九丁目(3番から7番まで、8番の一部及び17番から26番までの区域)、上乃木十丁目
9	川津	菅田町、上東川津町、下東川津町、西川津町(大橋川西剣先付近、京橋川及び朝酌川以南の区域を除く)、学園一丁目、学園二丁目
10	朝酌	西尾町、朝酌町、福富町、大井町、大海崎町
11	法吉	法吉町(第2淞北台自治会、大界自治会、東淞北台自治会の区域を除く)、春日町、比津町、黒田町、比津が丘一丁目、比津が丘二丁目、比津が丘三丁目、比津が丘四丁目、比津が丘五丁目、西法吉町
12	竹矢	矢田町(山代町に隣接する一部地域を除く)、竹矢町、馬潟町、八幡町、富士見町、青葉台
13	乃木	上乃木一丁目(3番の一部、4番から6番まで、8番の一部、15番の一部、16番から25番まで及び26番の一部の区域)、上乃木二丁目(1番の 一部、2番から29番までの区域)、上乃木三丁目、上乃木四丁目、上乃木五丁目(1番の一部、2番、3番の一部、5番の一部、6番から11番、12番の一 部、13番の一部、14番から16番まで、17番の一部及び18番の一部の区域)、上乃木九丁目(1番、2番、8番の一部及び9番から16番までの区 域)、浜乃木町、浜乃木一丁目、浜乃木二丁目、浜乃木三丁目、浜乃木四丁目、浜乃木五丁目、浜乃木六丁目、浜乃木七丁目、浜乃木八丁目、乃白町、乃木福富 町、田和山町、西嫁島一丁目、西嫁島二丁目、西嫁島三丁目
14	忌部	西忌部町、東忌部町
15	大庭	大庭町、山代町、古志原五丁目(8番の一部、16番及び18番の一部の区域)、古志原六丁目(3番の一部、19番の一部、20番の一部、21番の 一部及び22番の区域)、古志原七丁目(25番の一部及び26番から30番までの区域)、佐草町、大草町、矢田町(山代町に隣接する一部の区域)
16	生馬	上佐陀町、下佐陀町、西生馬町、東生馬町、薦津町、浜佐田町
17	持田	福原町、坂本町、川原町、西持田町、東持田町、上本庄町(福原町の自治会に属する区域)
18	古江	古曽志町、西谷町、古志町、荘成町、西浜佐陀町、西長江町、東長江町
19	本庄	本庄町、上本庄町(福原町の自治会に属する区域を除く)、手角町、長海町、野原町、枕木町、邑生町、新庄町、上宇部尾町
20	大野	大野町、上大野町、魚瀬町
21	秋鹿	秋鹿町、岡本町、大垣町
22	鹿島	鹿島町
23	島根	島根町
24	美保関	美保関町
25	八雲	八雲町
26	玉湯	玉湯町
27	宍道	宍道町
28	八束	八束町

ア　城東地区【資料編 P95】

・地区の大半が旧城下町の中心部です。利便性や宅地形状などから住宅以外の土地利用が進み、人口減少や高齢化が進行しています。低未利用地の増加、商店街の衰退など空洞化現象への対策が必要です。

・高層マンションが増加するなど、松江城周辺の伝統的街なみが近年悪化の傾向にあり、景観に配慮した施策が必要です。

・地区全体が大橋川、朝酌川などに囲まれ、また、地区内を京橋川や北堀川などの中小河川が流れているため、浸水被害の発生する危険性が高く、対策が必要です。

イ　城北地区【資料編 P96】

・地区北側は丘陵を開発した住宅地であり、地区南側は江戸期からの閑静な住宅地です。丘陵地という地形や町家型の狭い宅地などの影響もあり、若年層の流出がみられ、対策が必要です。

・伝統美観地区に指定されている塩見縄手周辺でも、木造瓦屋根の伝統的街なみが年々減少しており、景観に配慮した施策が必要です。

・北田川に面する地区南側は一方通行や幅員の狭い道路が多く見られます。地区北側は丘陵を背に住宅が建ち並び土砂災害の危険性が高いなど、防災対策の強化が必要です。

ウ　城西地区【資料編 P97】

・地区西側は丘陵部の開発宅地であり、地区東側は江戸期からの閑静な住宅地です。高層マンションの建設などにより、景観の悪化が懸念されています。低層木造瓦屋根の街なみに配慮した施策が必要です。

エ　朝日地区【資料編 P98】

・JR 松江駅を中心として、商業施設の集積があります。利便性の高いという立地性を活かした施策が必要です。

・木造老朽家屋の密集地区があり、防災対策の強化が必要です。

・一部地盤の低い地区があり浸水対策が必要です。

オ　白潟地区【資料編 P99】

・かつては松江を代表する商業地であったが、商店街の衰退、人口減少、少子高齢化が進行し、地域の活力は低下しています。市街地中心部という利便性や水辺環境、伝統的街なみなどを活かした施策が必要です。

・木造老朽家屋の密集地区があり、防災対策の強化が必要です。

カ　雑賀地区【資料編 P100】

・江戸期からの下級武士の居住地です。間口が狭く奥行きが深い宅地割りや、幅員の狭い道路網などの影響もあって、空き家が増加し、人口が減少しています。緊急時の対応など防災対策が必要です。

キ　津田地区【資料編 P101】

・かつては「津田かぶ」の産地である農業地帯であり、早くから丘陵部を中心とした開発が行われました。近年も民間賃貸マンションの建設等がみられる地区です。大橋川や天神川沿いの自然環境とのバランスに配慮した施策が必要です。

・丘陵地の初期開発団地では、若年層が流出しています。また、空き家の増加がみられ対策が必要です。

・木造老朽家屋の密集地や幅員の狭い道路などがみられ、防災･安全面での対応が必要です。

ク　古志原地区【資料編 P102】

・公営住宅団地や民間の開発宅地が多く立地している丘陵住宅地です。小規模の宅地開発が多かったこともあり、道路網や緑地等の整備が不十分な地区がみられます。

・丘陵地の初期開発団地では若年層が流出し、空き家の増加がみられるなど対策が必要です。

ケ　川津地区【資料編 P103】

・旧城下町である城北地区に隣接する地区です。早くから宅地開発が行われ、現在も進行中です。島根大学が立地していることも影響し、生産年齢人口比率は市内で最も高い地区です。丘陵部の自然環境や楽山公園の歴史環境などに配慮した施策が必要です。

・近年開発された住宅団地や、学生向けの集合住宅などが多く立地しています。新･旧の住民の連携による防災･安全対策が必要です。

コ　朝酌地区【資料編 P104】

・遺跡や古墳が多いこともあり、宅地開発がほとんど行われていない地区です。伝統的な農漁村集落の魅力を残しています。恵まれた自然環境や美しい集落景観を活かした施策が必要です。

サ　法吉地区【資料編 P105】

・旧城下町である城西地区と城北地区に隣接する地区です。丘陵地や水田地帯の開発が早くから行われ、現在も活発に行われています。人口増加率が市内で最も高い地区であり、周辺の自然環境とのバランスに配慮した施策が必要です。

・地区南側には、地盤が低く浸水対策の必要な箇所があります。また、団地の造成や宅地開発の進む地区北側は、土砂災害の恐れのある箇所が住宅の近くに点在しており、防災面での対策が必要です。

シ　竹矢地区【資料編 P106】

・地区の北側は大橋川や中海に面しています。地区の南側は古墳群や国分寺跡などの古代の遺跡や史跡が残る田園地帯です。地区南側の歴史的環境に配慮した施策が必要です。

ス　乃木地区【資料編 P107】

・総合運動公園や島根女子短大、市立病院や田和山遺跡などの立地する丘陵住宅地です。開発が早くから行われ、現在も商業施設等の立地が進行中です。良好な環境と調和に配慮した施策が必要です。

・近年の開発などにより地区内道路で交通量が増大しており、防災･安全面での対応が必要です。

セ　忌部地区【資料編 P108】

・松江市の水源である大谷ダム、千本ダムがあり、のどかな田園風景の残る丘陵地帯です。幹線道路沿いは宅地開発が行われ、現在も開発計画があり、飲料水の水質確保対策や良好な田園風景を活かした施策が必要です。

・地区南側は山間部に小規模の集落が点在しており、豪雨による土砂災害や地震時の液状化と、それに伴う地区の孤立の恐れがあるため、防災面での対策が必要です。

ソ　大庭地区【資料編 P109】

・古代出雲文化発祥の地であり、遺跡や史跡、神魂神社など神社･仏閣の多い地区です。また、緑豊かな自然環境にも恵まれています。良好な歴史･自然環境の保全を主体とする施策が必要です。

・幅員の十分でない幹線道路や地区内道路への対策が必要です。

タ　生馬地区【資料編 P110】

・佐陀川、生馬川流域の農業集落を中心とする地区です。丘陵地の生馬が丘団地の開発に続き、平坦部の開発が現在も進行中の人口増加地区です。佐陀川や生馬川流域の自然環境の魅力を活かした施策が必要です。

チ　持田地区【資料編 P111】

・北山を背にした谷筋に農村集落が点在する丘陵地帯です。丘陵地の平成ニュータウンの開発後も、中小規模の開発が進行中です。農業集落や自然環境に配慮した施策が必要です。

・集落間を結ぶ道路には幅員の狭い箇所も多く、災害時における避難路や輸送路の確保などの対策が必要です。

ツ　古江地区【資料編 P112】

・宍道湖沿いに良好な田園風景の広がる農村地帯です。丘陵部に朝日が丘団地が立地しています。宍道湖や農村地帯の良好な自然環境を活かした施策が必要です。

・地区南側の水田地帯は、豪雨時における宍道湖及び佐陀川からの溢水の危険性が高く、防災面での対策が必要です。

テ　本庄地区【資料編 P113】

・中海に面し、大山が眺望できる自然環境に恵まれた地区です。また、開発がほとんど行われていないこともあり、伝統的農漁村集落の良好な景観を残しています。このような自然環境や景観の魅力を活かした施策が必要です。

ト　大野地区【資料編 P114】

・市域の西端であり、開発がほとんど行われていない地区です。若年層の流出がみられ、丘陵地帯の農業集落や宍道湖、日本海などの豊かな自然環境を活かした施策が必要です。

・日本海沿岸部における津波･高潮被害の予防、山間部における土砂災害予防、宍道湖沿岸部における浸水の防止など、各集落の特性に応じた防災対策が必要です。

ナ　秋鹿地区【資料編 P115】

・丘陵地帯の農業集落や宍道湖、日本海などの自然環境を有し、フォーゲルパーク等が立地する地区です。若年層の流出など少子高齢化が進行しており、豊かな自然環境を活かした施策が必要です。

・日本海沿岸部における津波･高潮被害の予防、山間部における土砂災害予防、宍道湖沿岸部における浸水の防止など、各集落の特性に応じた防災対策が必要です。

ニ　鹿島地区【資料編 P116】

・日本海に面し、恵曇漁港や古浦海水浴場などを有しています。豊かな自然を活かした季節的訪問者のニーズへの対応や漁業との連携、また、中国電力原子力発電所の立地を活かすなど、地域性に配慮した施策が必要です。

・若者が取得しやすい住宅、宅地や若者仕様の賃貸住宅など若者定住策が必要です。

・狭隘な土地に家屋が密集している漁村集落があり、津波･高潮による被害の防止や土砂災害予防といった防災対策とともに空き家対策などが必要です。

ヌ　島根地区【資料編 P117】

・開発がほとんど行われていないこともあり、赤瓦屋根の良好な漁村集落景観を残す地区です。若年層の流出がみられます。恵まれた景観を活かし、若年層を地区に呼び戻す施策が必要です。

・リアス式海岸沿いの狭隘な土地に家屋が密集する地区があり、津波や高潮、土砂災害の防止と、それに伴う地区の孤立などに関する防災対策が必要です。

ネ　美保関地区【資料編 P118】

・島根半島の東端に位置し、漁村集落が多数散在する地区です。平坦地が少なく若年層の流出がみられ、定住拠点となる中核住宅団地の整備が必要です。また、集落間の交通ネットワークの強化が必要です。

・豊かな自然環境と調和し、多様な住民ニーズに対応する施策が必要です。

・急峻な山地を背にした狭隘な土地に家屋が密集している地区があり、津波･高潮災害の予防、土砂災害の防止、灌漑用水や飲料水の確保、地区が孤立した場合の対応などの防災対策が必要です。

ノ　八雲地区【資料編 P119】

・意宇川沿いの田園地帯に拠点があり、北部の丘陵地帯の宅地開発が早くから行われた地区です。初期の開発団地では入居者全体が今後一斉に高齢化することが予想され、対策が必要です。

・南部の古くからの集落などでは若年層の流出がみられ、緑豊かな自然環境を活かした宅地開発を行うなど、若者定住策が必要です。

・山間地では、川沿いの谷間や小さな盆地に集落が形成されているところもあり、土砂災害や地震時の液状化、集落の孤立といった災害への備えが必要です。

ハ　玉湯地区【資料編 P120】

・玉造温泉街の歴史や宍道湖･玉湯川などの豊かな自然環境を有する地区です。このような地区の魅力を活かした施策が必要です。

・無秩序なミニ開発が進行している地区や木造家屋の密集している地区などがあります。安全で利便性の高い住宅市街地の形成が必要です。

・地域コミュニティの衰退が懸念される農村集落地区がみられ、対策が必要です。

・宍道湖沿岸の平坦地では、増水による浸水被害の恐れがあります。また、玉湯川は、降雨時に土砂が多量に流出する恐れがあります。南部の山間地では、災害時に孤立する危険性があります。防災面での対策が必要です。

ヒ　宍道地区【資料編 P121】

・2 つの国道（9 号、54 号）の結節点に中心拠点を持つ地区です。JR 宍道駅周辺地区や古い農村集落では、狭隘な道路網や利便性などから若年層の流出がみられます。若者が定住しやすい宅地や賃貸住宅の供給などの施策が必要です。

・老朽木造家屋が密集している地区、土砂災害や雪害による孤立の恐れのある集落、宍道湖の増水による浸水被害の恐れのある地区などの防災対策が必要です。

・江戸期の宿場の様子を伝える八雲本陣や周辺の伝統的街なみ、来待石など特有な資源があり、それらを活かした施策が必要です。

フ　八束地区【資料編 P122】

・中海に浮かぶ 2 つの島により構成される地区です。細街路が多いなど道路網の整備が不十分な地区がみられます。

・若年層の流出など少子高齢化が進行しています。豊かな水と緑、大山の眺望など恵まれた自然環境を活かした施策が必要です。

・堤防道路及び橋梁が地区へのアクセスルートとなっているため、災害時における緊急輸送路の確保が課題となっています。また、埋立等による人工地盤の箇所は、地震発生時に液状化する危険性が高く、防災対策が必要です。

第3章　住宅施策の理念と基本方針

1. 基本理念

●基本理念●

住みたいまち、住み続けたいまち、20万人都市松江の住まいづくり

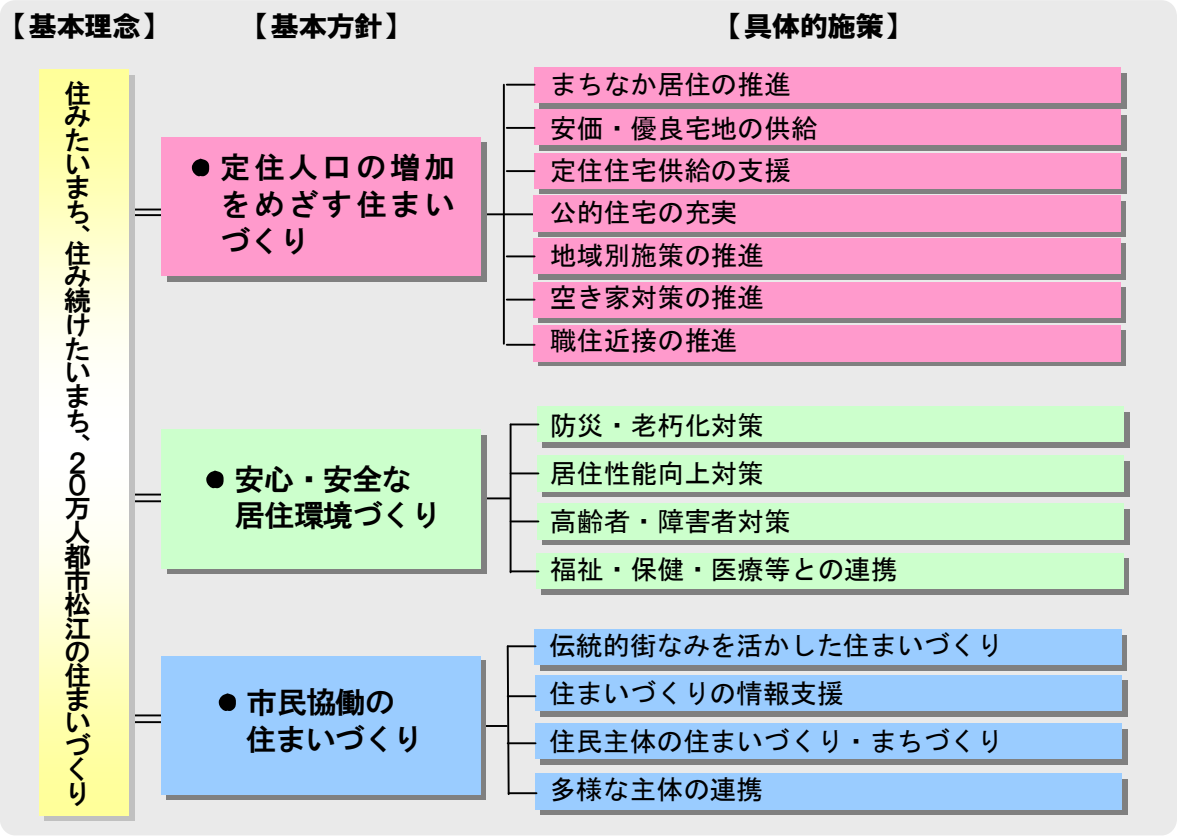
豊かな自然と、多様な歴史性に恵まれ発展してきた本市は、魅力ある地域特性を生かし、島根県の県都として、また、山陰の中核都市としての役割を担うことが求められています。

・新たな「松江市総合計画」では、人口 20 万人都市を目指しています。このマスタープランのみでその実現が図れるものではありませんが、住宅施策は人口定住の受け皿として大きな役割を担っています。そのため、総合計画に掲げる目標との整合性を図り、このマスタープランにおいてもその数値目標の実現を目指します。

・市民生活の質的向上には暮らしの器である住宅施策が大きな役割を担っていますが、生活利便性の一層の向上のためには近隣にコンビニエンスストアや食料品店などの日々の暮らしを支える商業機能が立地することや高齢者を支える生活介護や医療機能の存在も欠かせない要素となっています。

・市民生活を総合的な視点で捉えその充実向上のためには、この住宅マスタープランとまちづくりの基本となる都市計画マスタープラン等との連携と整合性を十分に図るとともに、市民の暮らしにゆとりと潤いをもたらす良好な景観を有する地区形成を促進することが必要となっています。

そのため、安心・安全で快適な居住環境を創出し、誰もが住みたいまち、住み続けたいまちの住環境をつくっていくため、本計画の基本理念を「住みたいまち、住み続けたいまち、20 万人都市松江の住まいづくり」と定めます。



2. 基本方針

（1）定住人口の増加をめざす住まいづくり

・定住人口の増加を図る住まいづくりを推進します。
・関連する諸分野の施策と連携しながら、空洞化が進行している中心市街地の人口の回復を目指し、まちなか居住の推進を図ります。
・居住性が良く、安価な宅地、優良な宅地の供給を計画的に推進します。
・新婚世帯や子育て世帯を支援するための施策を検討するなど、安心して子供を生み育てられる住環境の整備を推進します。
・合併による広域化に対応した公営住宅の整備･維持管理の方針について統一化を図り、計画的な新設、建て替え、大規模改修などを実施します。
・居住環境の豊かなストックの活用を図りながら、市街地中心部、近郊部、郊外部など地域特性にふさわしい住まいづくり、多様なニーズに応える住まいづくりを推進します。
・増加する空き家に対し、情報提供及び積極的活用を図ります。
・企業との連携により、就職や住宅等の情報提供を行いながら、就業と居住の両面から支援を図り、安心して就業、居住できる環境づくりを推進します。

（2）安心･安全な居住環境づくり

・耐震診断や耐震化改修を促進するための支援（耐震改修促進計画の策定等）を実施するなど、防災性能の強化を目指した住まいづくりを推進します。
・長寿命住宅などの老朽化対策や居住性能向上対策を行います。
・高齢者や障害者をはじめ、誰もが安心して暮らせる安全な居住環境づくりを推進します。
・福祉、保健及び医療施策との連携した住まいづくりを推進します。

（3）市民協働の住まいづくり

・市民協働により、伝統的街なみを活かした住まいづくりを推進します。
・連携･協働に必要な情報提供を行い、住まいづくり･まちづくり活動を促進します。
・住まいづくり･まちづくりのため、地域住民の主体的参加による組織づくり等を支援します。
・市民、民間業者、行政が相互に協力･連携し、お互いが知恵と力を出し合い、市民協働の住まいづくりを推進します。

3. 施策展開の体系

住宅施策の課題

各種調査結果からみた課題

		項目	住宅施策への課題	
都市の概況からみた課題	松江市の概況	位置と地勢	・中核都市を見据えた住宅施策の立案	―
			・自然環境に配慮した住宅・住環境の形成	課題イ-(イ)
		沿革	・合併による広域化への対応	課題オ-(ア)
		歴史・文化	・歴史的街並み等の保全	課題イ-(イ)
		人口	・住宅・宅地供給による人口流出の抑制	課題イ-(ア)
			・U･Ｉターン者を受け入れる住宅の供給	課題オ-(ウ)
			・高齢者等に配慮した住環境づくりの推進	課題ア-(イ)
			・子育てしやすい住宅･住環境づくりの推進	課題ア-(ア)
		土地利用	・調整区域における住宅・住環境の形成	課題イ-(イ)
			・安価･優良宅地の適切な提供	課題イ-(ア)
		都市整備	・道路整備と連動した良好な市街地の形成	課題イ-(オ)
			・安全･安心な市街地の形成	課題イ-(オ)
			・都市基盤等ストックの有効活用の推進	課題ウ-(ア)
	住まいの状況	住宅ストック	・高齢化や生活の多様化に対応した既存ｽﾄｯｸの有効活用の推進	課題ウ-(イ)
			・所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給	課題ア-(ア)
			・空き家の利用促進	課題ウ-(ウ)
			・居住水準の改善	課題エ-(ア)
			・耐震性の確保	課題エ-(イ)
			・ｽﾄｯｸの有効活用の推進	課題オ-(イ)
			・住環境を改善する建て替えの推進	課題オ-(エ)
			・需要に応じた公営住宅の供給	課題オ-(イ)(ウ)
			・雇用促進住宅への適切な対応	課題オ-(オ)
		住宅供給	・安価･優良宅地の適切な提供	課題イ-(ア)
			・ライフステージの変化に対応できる住宅・住環境づくり推進	課題イ-(エ)
		住環境	・安価･優良宅地の適切な提供	課題イ-(ア)
			・高齢化等に対応した設備整備の推進	課題ウ-(イ)
			・安全･安心な市街地の形成	課題イ-(オ)
			・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進	課題ア-(イ)
		地区別現状（地区カルテ）	・28 地区の課題	地区特性の課題
	住民の意向（アンケート調査）からみた課題	住み替え	・リフォーム支援策の検討	課題ウ-(イ)
			・安価･優良宅地の適切な提供	課題イ-(ア)
			・ライフステージの変化に対応できる住宅・住環境づくり推進	課題イ-(エ)
			・所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給	課題ア-(ア)
		望ましい通勤時間	・安価･優良宅地の適切な提供	課題イ-(ア)
			・所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給	課題ア-(ア)
		高齢者の居住形態	・リフォーム支援策の検討	課題ウ-(イ)
		高齢者の居住場所	・ライフステージの変化に対応できる住宅・住環境づくり推進	課題イ-(エ)
		住宅に重要なもの	・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進	課題ア-(イ)
			・子育てしやすい住宅・住環境づくりの推進	課題ア-(ア)
		住環境に重要なもの	・ライフステージの変化に対応できる住宅・住環境づくり推進	課題イ-(エ)
			・都市基盤等ストックの有効活用の推進	課題ウ-(ア)
		力を入れるべき住宅施策	・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進	課題ア-(イ)
			・安価･優良宅地の適切な提供	課題イ-(ア)
			・耐震性の確保	課題エ-(イ)
			・安全･安心な市街地の形成	課題イ-(オ)

課題の整理

地域共通の課題

ア 人口特性等からみた課題
- (ア)子育て支援、若者層に対する支援の検討
- (イ)高齢者及び障害者の自立を支援する住宅、住環境対策

イ 多様なニーズからの課題
- (ア)安価・優良宅地の供給
- (イ)自然環境や伝統的街なみに配慮した住宅対策
- (ウ)環境負荷の軽減
- (エ)多様なライフステージ（住み替え）への対応
- (オ)安全・安心な住宅市街地の形成

ウ 住宅ストックの活用からみた課題
- (ア)都市基盤等ストックの有効活用
- (イ)リフォーム対策
- (ウ)空き家対策

エ 居住水準の改善・住宅性能の向上からみた課題
- (ア)居住水準の向上
- (イ)耐震性の確保
- (ウ)住宅の品質確保
- (エ)シックハウス対策

オ 公的住宅に係る課題
- (ア)合併による広域化への対応
- (イ)良質な公営住宅ストックの形成
- (ウ)多様なニーズへの対応
- (エ)住環境の改善
- (オ)雇用促進住宅の廃止
- (カ)行政コストの削減

地域特性からみた課題

- ・中心市街地の再生、活性化
- ・低未利用地増加への対応
- ・木造老朽家屋密集地区の防災対策の強化
- ・江戸期以来の伝統的街なみの保全

- ・田園都市型宅地の供給
- ・田園地帯の環境とのバランスのとれた開発
- ・初期開発団地の高齢化への対応

- ・過疎化、超少子高齢化への対応
- ・伝統的集落景観の保全･活用
- ・漁村密集集落の防災対策
- ・集落間交通ネットワーク等の整備

住宅施策の目標

―基本理念―
住みたいまち、住み続けたいまち、２０万人都市松江の住まいづくり

住宅施策の展開

【基本方針】

定住人口の増加をめざす住まいづくり

【展開方向】 【施　策】

- まちなか居住の推進
  - 優良建築物等整備事業などによる共同建替えの推進
  - 中心市街地の再生に併せた高齢者対応住宅の供給促進
  - 伝統的な町家形式の住宅建替えモデルの検討
  - 「（仮）まちなか居住促進事業」の推進
  - 住環境の整備
  - その他中心市街地活性化計画の具体的な推進
- 安価・優良宅地の供給
  - 良質な住宅宅地の供給、宅地開発の計画的な誘導
  - 優良田園住宅及び田園都市型宅地の供給
- 定住住宅供給の支援
  - 新婚世帯及び子育て世帯向け支援制度の創設
  - （仮称）子育て支援マンション認定制度の検討
  - 空き家情報提供システムの構築、U・Iターン者への支援
  - 定期借家制度の活用促進、融資制度の普及、コーポラティブ方式やスケルトンインフィル住宅のメリットなどのPR
- 公的住宅の充実
  - 市営住宅の整備における取り組み、管理における取り組み
  - 市営住宅の建設及び建替えにあわせた住環境の改善
  - 公的住宅の取り組み、定住促進住宅の供給促進
  - 雇用促進住宅の活用方法の検討
- 地域別施策の推進
  - 景観計画に基づき景観保全の推進
  - 伝統的な町家形式の住宅建替えモデルの検討、既存宅地の有効活用
  - 住宅密集地における狭隘道路整備の推進、住環境の整備
  - がけ地近接等危険住宅対策に関する支援、U・Iターン者への支援
- 空き家対策の推進
  - 空き家情報提供システムの構築、空き家再生支援制度の検討
  - 空き家活用支援の推進、空き店舗活用支援制度の検討
- 職住近接策の推進
  - 企業との連携による住宅供給の促進、店舗付住宅の供給促進
  - 新規就農（漁）業者に対する住宅支援

安心・安全な居住環境づくり

- 防災・老朽化対策
  - 耐震診断、耐震補強等に関する支援、密集市街地等防災対策の推進
  - がけ地近接等危険住宅対策に関する支援
  - 長寿命住宅の普及促進、新築住宅の安全性の確保
- 居住性能向上対策
  - 良質な持家住宅の供給、住宅性能評価の普及促進
  - シックハウスやアスベスト等への対策推進
  - 省資源、環境負荷の軽減に配慮した住宅の普及促進
- 高齢者・障害者対策
  - 安心ハウスの推進、バリアフリー住宅の普及、促進
  - 緊急時対応の体制整備、「高齢者円滑入居賃貸住宅制度」、「終身建物賃貸借制度」、「高齢者向け返済特例制度」等の活用
  - 多様なライフステージ（住み替え）への対応の検討
  - リフォーム等の相談窓口の開設
  - 公共施設等のユニバーサルデザインの推進
  - 交通サービスの充実
  - 身体障害者のための公的賃貸住宅のハーフメイド方式の推進
- 福祉・保健・医療等との連携
  - 福祉施設との連携の充実
  - まちなか共同住宅の建設にあわせ福祉･医療施設等の併設に対する支援策の検討
  - 安心ハウスの推進

市民協働の住まいづくり

- 伝統的街なみを活かした住まいづくり
  - 景観法に基づく区域指定等景観保存の推進
  - 伝統的古民家や町家の有効活用に対する支援策の創設
- 住まいづくりの情報支援
  - 住まいづくり･まちづくりに関わる情報提供
  - モデル住宅などの展示
- 住民主体の住まいづくり・まちづくり
  - 住民参加による地区計画等の活用促進
  - 公民館単位でのまちづくり団体の組織づくりと住まいづくり活動の支援
- 多様な主体の連携
  - 住まいに関する総合窓口の設置と住情報の提供
  - （仮称）住まい･まちづくり支援協議会（住宅関連事業者、NPO、市）の設置･運営
  - 住宅改善市場の育成による住宅産業の活性化

4. 計画のフレーム

基本的な施策の展開を図るため、目標年次における数値目標を設定します。

（1）人口・世帯数の設定

松江市の将来人口は、総合計画において、平成 28 年（2016 年）に 20 万人を目標にしています。本計画においても、総合計画と同様 20 万人を目標人口とします。

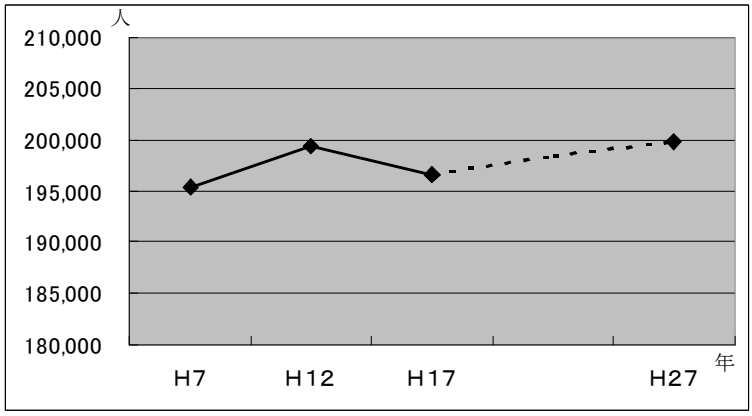
将来世帯数は、世帯人員を国勢調査（平成 7 年から 17 年）のトレンドにより推計し、目標年次の目標人口を除して算出した結果、平成 27 年（2015 年）では 78,400 世帯と推計されます。

よって、目標年次の人口は 200,000 人、世帯数は 78,400 世帯と設定します。

●将来人口

（単位：人）

区　分	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 27 年
実績値	195,353	199,289	196,603	－
目標値	－	－	－	200,000

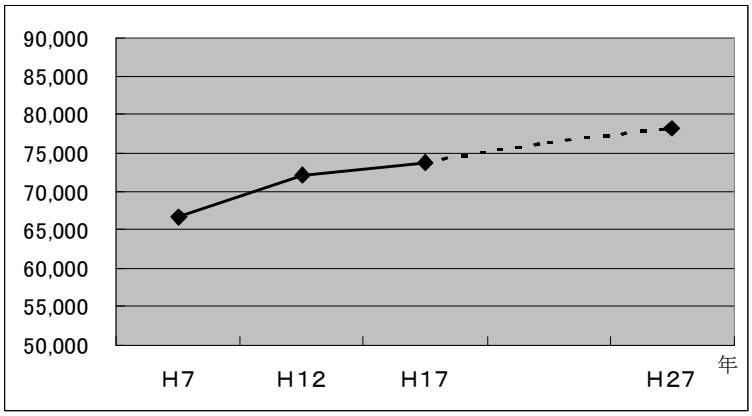


●将来世帯数

（単位：世帯）

区　分	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 27 年
実績値	66,639	72,189	73,717	－
推計値	－	－	－	78,400
参考 世帯人員	2.93 人/世帯	2.76 人/世帯	2.67 人/世帯	2.55 人/世帯

注）世帯人員については、対数回帰式による推計値を採用している。



(2)住宅に住む世帯数の設定

目標年次における世帯数をもとに、住宅に住む世帯数を住宅施策の基本方針や近年の動向等を勘案するとともに、若者の定住など借家の役割等を考慮して以下のように設定します。

・持ち家（戸建住宅、分譲住宅・マンション）世帯は、近年5ヶ年に約2,000世帯（43,842世帯－41,786世帯＝2,056世帯）増加しており、この傾向から見ると、平成17年から目標年次の平成27年の10年間で約4,100世帯（2,056世帯／5年×10年＝4,112世帯）の増加が想定されます。

目標年次の持ち家世帯数は、近年の傾向が継続すると仮定した場合、約48,000世帯（43,842世帯＋4,112世帯＝47,954世帯）になりますが、持ち家率の上昇は直接定住につながることから、政策として持ち家率の向上を目指し、平成17年度より2ポイントアップを目標とし48,280戸に設定します。

・借家世帯は、近年5ヶ年に約760世帯（27,074世帯－27,832世帯＝－758世帯）減少しており、この傾向から見ると、平成17年から目標年次の平成27年の10年間で約1,500世帯（760世帯／5年×10年＝1,520世帯）の減少が想定されます。

しかし、目標年次に向けた人口・世帯数の増加、持ち家との割合を勘案するとともに、多様なライフステージ（住み替え）への対応や住まいの情報提供等の施策展開により増加を見込んで、民営の借家及び公営の借家（市営住宅、県営住宅、公的資金住宅で約100戸）での供給を目指します。

・持ち家や借家以外の間借りやその他（施設等）の世帯は、現状数の確保を基本としています。

●目標年次における住宅に住む世帯数

区　分	実績値						目標値		備　考
	平成７年		平成１２年		平成１７年		平成２７年		
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	
総　数	66,639	－	72,189	－	73,717	－	78,400	－	
住宅に住む一般世帯	65,340	100.0%	70,485	100.0%	71,557	100.0%	76,240	100.0%	
持ち家	39,406	60.3%	41,786	59.3%	43,842	61.3%	48,280	63.3%	
借　家	25,264	38.7%	27,832	39.5%	27,074	37.8%	27,320	35.8%	
公営の借家	4,029	6.2%	4,147	5.9%	4,213	5.9%	4,310	5.7%	
民営の借家	17,449	26.7%	19,811	28.1%	19,677	27.5%	19,830	26.0%	
給与住宅	3,786	5.8%	3,874	5.5%	3,184	4.4%	3,180	4.2%	
間借り	670	1.0%	867	1.2%	641	0.9%	640	0.8%	
その他	1,299	－	1,704	－	2,160	－	2,160	－	

注）*実績値は国勢調査。
*持ち家は分譲住宅・マンションも含まれる。
*公営の借家は県営又は市営の住宅・アパート、公団・公社の賃貸住宅・アパートが含まれる。
*給与住宅は勤務先の会社又は雇主が借りている一般住宅に住んでいる場合も含まれる。
*その他は施設等（寮・寄宿舎、病院・療養所、社会施設）が含まれる。

(3)その他の目標とする指標の設定

人口・世帯数等以外の目標とする指標を住宅施策の基本方針や国及び県計画をもとに以下のように設定します。

区　　分	現　状	目　標	備　考 (県の目標)
高齢者向け優良賃貸住宅（安心ハウス）の整備	**51 戸**	**240 戸**	32 戸→470 戸
現在、160 戸の供給を計画をしているが、今後高齢化の進展が予想されるため、目標を 240 戸とする。			
老朽公営住宅の建替（平成 5 年度以降）	**267 戸**	**469 戸**	801 戸→2,300 戸
昭和 45 年以前に建設された、簡易耐火平屋建及び簡易耐火二階建住宅 202 戸の建て替えを目標とする。			
特定公共賃貸住宅の整備（小浜アパート及びチェリーハイツ）	**64 戸**	**100 戸**	439 戸→500 戸
特定公共賃貸住宅は中堅所得者用の住宅であり、今後公営住宅法施行令の改正が予想され公営住宅入居資格の所得を越える中堅所得者の増加が見込まれるため、100 戸を目標とする。			
若者向け賃貸住宅（定住促進住宅）の整備	**82 戸**	**118 戸**	1,103 戸→ 1,400 戸
若者定住施策の一環として、定住促進住宅の目標 118 戸とする。			
公営住宅のバリアフリー化率	**15.8%**	**50%**	34.9%→50.9%
今後、東朝日町アパート全面改善及び高齢者向け改善等を行い、バリアフリー化を推進していく。			
最低居住面積水準未満率	**3.1%** （住調より）	**早期に解消**	約 2.4%→ 早期に解消
世帯人員に見合う居住面積への住替えの情報提供により、最低居住面積水準の改善を図る。			
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	**50.9%**	**90%**	64%→90%
建替え及びリフォームにより、耐震性を有する住宅ストックの向上を図る。			
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）	**8.0%** （住調より）	**7%**	15%→9%
建替え及びリフォームにより、老朽住宅の解消を図る。			
幅員 4m以上の道路への未接道住宅ストックの比率	**54.1%** （住調より）	**45%**	56%→45%
狭隘道路の解消を推進し、地域の防災性能の向上を図る。			
がけ地近接等危険住宅移転事業の取り組み戸数	**76 戸**	**100 戸**	26 戸→100 戸
がけ地近接等の危険住宅については、災害による危険性の周知を図り、安全な場所への移転を促進する。			

注）*住調は平成 15 年住宅・土地統計調査。

第4章　住宅施策の展開方向

1. 定住人口の増加をめざす住まいづくり

(1)まちなか居住の推進

・産業･経済･都市･福祉等の施策と連携しながら、空洞化が進行している中心市街地の人口の回復を目指し、まちなか※1居住の推進を図ります。

・中心市街地の総合的な活性化を推進し、まちなか居住と賑わいの回復を図ります。

具体的施策の内容

優良建築物等整備事業などによる共同建て替えの推進 ・優良建築物等整備事業制度などの普及 ・優良建築物等整備事業などの共同化を促す助成・融資制度の充実
中心市街地の再生に併せた高齢者対応住宅の供給促進 ・高齢者向け優良賃貸住宅の建設促進
伝統的な町家形式の住宅建て替えモデルの検討 ・まちづくり協議会などの組織づくりと運営支援 ・相談窓口の開設や専門家の派遣
「（仮）まちなか居住促進事業」の推進 ・マンション実態調査の実施 ・まちなか居住促進事業補助金 ・街なか居住再生ファンド制度※2 ・空きビル等の住宅への転用の促進（コンバージョン）
住環境の整備 ・空地の緑化推進
その他中心市街地活性化計画の具体的な推進 ・空き店舗、空き床紹介事業等
都市再生整備計画（まちづくり交付金）※3の活用
地域住宅計画（地域住宅交付金）※4の活用

【用語の解説】

※1 **まちなか**：まちなかの範囲としては中心市街地活性化基本計画の対象区域（中心市街地）とします。中心市街地活性化法の基本方針の中で、まちなか居住の推進のための事業の必要性として、中心市街地をまちなか居住として位置づけており、国の方針にあわせています。

※2 **街なか居住再生ファンド**：平成 17 年度の国の予算で創設された都市の中心部への居住を推進するための新しい制度です。中心市街地等で行われる民間の多様な住宅等の整備事業を対象とし、それらの事業を主な目的として設立される会社に対し出資を行うことにより支援します。

【用語の解説】

※3 **都市再生整備計画（まちづくり交付金）**：都市の再生が必要な区域において、都市再生特別措置法に基づいて作成する公共施設の整備等に関する計画です。都市再生整備計画に基づいて市が実施する事業については、事業費の一部に地方の自主性・裁量性が高い「まちづくり交付金」を受けることができます。

■事業のイメージ

出典：国土交通省によるパンフレット「まちづくり交付金・全国都市再生のために」より

※4 **地域住宅計画（地域住宅交付金）**：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に基づいて作成する公的住宅等の整備等に関する計画です。地域住宅計画に基づいて市が実施する住宅に関する事業については、「地域住宅交付金」を受けることができます。

■事業のイメージ

出典：国土交通省によるパンフレット「地域住宅交付金」より

(2)安価・優良宅地の供給

・住宅団地適地調査※1により、適地と判断される開発団地への幹線道路網の整備を推進し、団地内道路、公園、上下水道等の補助制度を創設し、民間活力により安価・優良宅地の供給を促進します。

・周辺環境と調和した宅地の供給を行うため、建築協定、地区計画等の指導を積極的に行います。

具体的施策の内容

良質な住宅宅地の供給 ・良質で低廉な宅地の供給方策の検討（宅地開発指導要綱の改定、造成コスト削減のための住宅市街地基盤整備事業、その他補助制度の創設）
宅地開発の計画的な誘導 ・建築協定締結の促進 ※建築協定：壁面線、建築物の高さ、建ぺい率の上限、容積率の上限、門・囲障の形態、屋根形状など ・市街化調整区域の開発における事前協議制度の充実と初動期の適切な指導の推進 ・市街化区域内のミニ開発における指導の推進 ・建築協定、地区計画制度の紹介パンフレット等の作成、配布 ・住宅の外観や敷地周辺部のデザインに関する推選例や、道路や公園等の構成の推選例などのガイドブック等の作成、配布
優良田園住宅※2及び田園都市型宅地の供給 ・優良田園住宅の普及促進 ・市近郊部での土地区画整理事業の検討 ・用地取得、住宅新築に対する支援 ・田園居住区整備事業※3の推進
都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

【用語の解説】

※1 住宅団地適地調査：空閑地である 0.5ha 以上の土地であり、市街化区域内及び用途地域を定める区域内並びに市街化調整区域・用途地域を定める区域以外の区域・都市計画区域外において地区計画（集落タイプ・沿道タイプ・整備誘導タイプの 3 つの地区計画タイプ）を基準とした開発が可能な区域内の土地について、地質評価等をベースに住宅団地開発適地の選定を松江市独自の取り組みとして実施したものです。

※2 優良田園住宅：農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、3 階以下、敷地面積 300 ㎡以上、建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下の要件に該当するものです。

※3 田園居住区整備事業：集落地域整備法に基づく都市近郊集落地域の整備を円滑かつ適性に推進し、併せて営農条件や集落の自然的、歴史的、文化的諸条件と調和のとれた新しい田園居住の実現を図るため、計画の作成、公開空地等の整備、組合土地区画整理事業の推進を実施し、生活関連施設の整備や新規の宅地需要に対応する事業制度です。

(3)定住住宅供給の支援

・安心して子供を生み育てられる住環境の整備を推進します。
・定期借家制度※1 の活用など、ゆとりあるファミリー向け民間住宅の供給促進を図ります。
・新婚世帯や子育て世帯を支援するための施策を検討します。
・子育てに適した空き家情報を提供するシステムの構築を検討します。
・居住スタイルに合わせて柔軟に間取りが変更できる優良な住宅ストックの形成を図ります。

具体的施策の内容

新婚世帯及び子育て世帯向け支援制度の創設 ・住居費の負担軽減を図る制度の検討
（仮称）子育て支援マンション認定制度※2 の検討 ・認定制度内容及び建設費等に対する補助の検討
空き家情報提供システムの構築 ・空き家情報、中古住宅情報等の提供
Ｕ・Ｉターン者への支援 ・転入者への住宅情報、地域生活情報の提供 ・新規就農（漁）業者に対する住宅支援
定期借家制度の活用促進 ・ホームページ等による情報提供
融資制度の普及 ・民営賃貸住宅に対する住宅金融支援機構等の融資制度の普及 ・住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度（ファミリー対応）の普及と活用促進
コーポラティブ方式※3 やスケルトンインフィル住宅※4 のメリットなどのＰＲ ・紹介パンフレット等の作成･配布
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

【用語の解説】

※1 **定期借家制度**：正当な事由がない限り契約の更新を拒否できなかった借家制度を、公正証書などの書面を交付することなどにより、期間の満了により借家契約を終了させることができる制度です。

※2 **子育て支援マンション認定制度**：建築・設備のハード面、管理運営などのソフト面の両面から子育てのしやすいプランニングや工夫がされているマンションを認定し、費用の一部を助成する制度です。東京都墨田区や兵庫県神戸市等で実施されています。

※3 **コーポラティブ方式**：「自ら居住するための住宅を建築しようとするものが、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得・建物の設計・工事発注・その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式」です。

※4 **スケルトンインフィル住宅**：「スケルトン」は骨組・骨格を表し、「インフィル」は内部・内装を表します。ライフスタイルに応じ、住まい方の変化に対応できるようにするため、構造部分は耐久性を高く長持ちできるようにし、内部は間仕切り等も含め、変化できるようにした住宅です。

（4）公的住宅の充実

・合併による広域化に対応した公営住宅の整備･維持管理の方針について統一化を図り、適切な戸数管理に基づき新設、建て替え、大規模改修などを実施し、良質な公営住宅ストックの形成を推進します。
・少子高齢社会にふさわしい公的住宅の供給を推進します。
・公的住宅の整備にあたっては、環境共生に対する配慮を行うとともに、ＰＦＩ※1など民間活用の推進を図ります。
・公的住宅の建て替えや改修に併せて、周辺住環境の改善策を検討します。

具体的施策の内容

市営住宅の整備における取り組み ・計画的な市営住宅の新設、建て替え、大規模改修の実施 ・借上公営住宅の推進 ・特定公共賃貸住宅の普及 ・市営住宅の高齢者・障害者等対応住宅の建設及び改修 ・PFI など民間活用の推進 ・付設駐車場整備の推進
市営住宅の管理における取り組み ・多様化する住宅困窮者への対応 ・市営住宅ストックの維持管理、修繕計画の確立 ・世帯規模に合った住戸への住み替えの推進 ・市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化 ・福祉施策との連携強化 ・効率的かつ適切な管理・運営（管理代行制度の活用）
市営住宅の建設及び建て替えにあわせた住環境の改善 ・建て替えと併せた街なみ環境整備事業等による生活道路、公園及び集会所等の整備の推進 ・建て替えと併せた福祉施設整備事業等の推進
公的住宅の取り組み ・特定優良賃貸住宅制度の普及と活用促進 ・公的住宅の多様な住戸形式による型別供給の推進
定住促進住宅の供給促進 ・定住促進住宅の建設 ・定住促進住宅の借り上げ
雇用促進住宅の活用方法の検討 ・雇用･能力開発機構との協議実施
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

【用語の解説】

※1ＰＦＩ（プライベート･ファイナンス･イニシアティブ）：Private Finance Initiative の略。民間の資金や経営能力、技術的能力を活用して、公共施設等の建設や維持管理、運営等を行う手法です。行政が直接行うよりも効率的･効果的に実施できる事業で導入することにより、事業コストの削減や質の高い公共サービスの提供を目指すものです。

（5）地域別施策の推進

・民家と里山が調和した田園集落や赤瓦の家並みが美しい漁村集落、また、戦災にあうことなく美しい街並みなどの景観の保全を図ります。
・地域の特性にふさわしい施策を推進します。
・美しい自然環境や伝統的古民家の魅力を求めるU･Ｉターン者に対する支援を行います。
・新規就農者、漁業者に対する住宅支援など、転入者の受け皿を整備します。

具体的施策の内容

景観計画に基づく景観保全の推進 ・伝統的街なみ保全 ・眺望景観（景観形成上重要な地域）の保全
伝統的な町家形式の住宅建て替えモデルの検討（再掲） ・まちづくり協議会などの組織づくりと運営支援 ・相談窓口の開設や専門家の派遣
既存宅地の有効活用 ・未売却宅地の解消に向けた支援策の検討
住宅密集地における狭隘道路整備の推進 ・避難地、避難路の確保 ・避難体制の整備及び啓発の拡充
住環境の整備（再掲） ・空地の緑化推進
がけ地近接等危険住宅対策に関する支援 ・がけ地近接等危険住宅移転事業の促進
Ｕ・Ｉターン者への支援（再掲） ・転入者への住宅情報、地域生活情報の提供 ・新規就農（漁）業者に対する住宅支援
都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

(6)空き家対策の推進

・空き家情報の提供、所有者の意向確認、賃貸条件の調整等を推進します。

・空き家･空き店舗の積極的活用策を検討します。

具体的施策の内容

空き家情報提供システムの構築（再掲） ・空き家情報、中古住宅情報等の提供
空き家再生支援制度の検討 ・古民家バンク制度等の検討
空き家活用支援の推進 ・U･Ｉターン者への支援 ・短期体験居住の推進
空き店舗活用支援制度の検討 ・リフォームやコンバージョンに対する支援の検討
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

（7）職住近接の推進

・職住近接による通勤時間の短縮を図り、子育てがしやすい居住環境づくりを推進します。

具体的施策の内容

企業との連携による住宅供給の促進 ・空き家･宅地情報の提供など支援策の検討
店舗付住宅の活用促進 ・商店街チャレンジショップ支援事業の実施
新規就農（漁）業者に対する住宅支援 ・産業体験者家賃助成等の活用

2. 安心・安全な居住環境づくり

（1）防災・老朽化対策

・耐震診断や耐震化改修を促進するための支援（耐震改修促進計画の策定等）を実施します。

・住宅相談などを通じ、耐震化や防火対策など住まいづくりに関する情報の提供に努めます。

・木造の老朽住宅が密集している市街地中心部の状況を把握するための実態調査を実施し、改善を推進します。

・災害に強い住宅構造や設備等についての情報の提供に努めるなど、市民の防災に対する意識啓発を図ります。

・耐久性の高い住宅供給の普及、新築住宅における安全性の向上を図ります。

具体的施策の内容

耐震診断、耐震補強等に関する支援 ・耐震診断のための相談窓口の開設 ・市民への耐震診断に関するパンフレット配布 ・改修に伴う建設資金融資の検討 ・非木造建物への耐震診断の拡充 ・耐震改修促進計画策定の実施 ・木造住宅耐震診断講習会 ・木造住宅耐震診断事業補助金
密集市街地等防災対策の推進 ・密集市街地等の実態調査の実施及び改善 ・市民への防災に対する意識啓発の強化 ・商店街の活性化と併せた市街地総合再生計画などのガイドプランの作成及びこれに基づく店舗改善の誘導 ・優良建築物等整備事業などの建物の不燃化を促進する助成制度の充実 ・都市防災関連融資制度の活用 PR（住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度（耐震性能）や宅地防災工事資金融資、地すべり等関連住宅融資など） ・不燃化の促進に向けた住宅市街地総合整備事業（密集市街地緊急リノベーション事業）※1 の推進 ・住宅密集地における狭隘道路整備方策の検討
がけ地近接等危険住宅対策に関する支援（再掲） ・がけ地近接等危険住宅移転事業の促進

具体的施策の内容

長寿命住宅の普及促進 ・長寿命住宅への金利優遇、建設費補助制度（住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の拡充、新制度）の普及
新築住宅の安全性の確保 ・改正建築基準法による構造計算の適合性判定制度の実施 ・改正建築基準法による中間検査の範囲拡大
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

【用語の解説】

※1 **住宅市街地総合整備事業（密集市街地緊急リノベーション事業）**：老朽化した木造建物の除却や建て替えと道路や公園などの施設整備とを一体で実施して市街地の危険性を緩和する制度で、平成 19 年度の創設を予定しています。

(2)居住性能向上対策

・木の良さを活かし、やさしく住むことのできる、地域に適した優良な木造住宅の供給を促進します。

・品質や性能の確かな家を安心して取得するため、住宅性能保証制度※1の普及と活用を促進します。

・消費者にわかりにくい住宅の性能について、共通のものさしとなる住宅性能表示の登録を推進し、住宅購入時の比較検討や評価を容易にします。また、中古住宅についても住宅性能表示制度※2の普及により、優良な中古住宅の円滑な取得や買い換えを促進します。

・シックハウスやアスベストへの対応策等住宅の衛生健康対策について、迅速な情報の提供を行います。

・地球温暖化防止、資源の有効利用、自然環境の保全などに配慮した環境共生住宅の普及促進を図ります。

具体的施策の内容

良質な持ち家住宅の供給 ・「しまねの木の家」設計マニュアルの普及 ・高規格住宅等に関するガイドブックの作成及びその普及 ・建設コスト低減による良質な木造住宅の検討及び供給促進 ・住宅相談窓口の開設による融資の紹介など
住宅性能評価の普及促進 ・住宅性能表示の登録推進 ・中古住宅の住宅性能表示制度の普及
シックハウスやアスベスト等への対策推進 ・シックハウスやアスベスト等への対策情報提供など
省資源、環境負荷の軽減に配慮した住宅の普及促進 ・環境共生住宅に関するパンフレットの作成など
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

【用語の解説】

※1 **住宅性能保証制度**：工事が完成、引き渡し後の住宅の品質を登録業者が最長 10 年間保証する制度です。これにより、万が一の修補費用が保険でサポートされます。

※2 **住宅性能表示制度**：その住宅がどの位地震に強いか、省エネルギー仕様であるかなど、住宅の基本的な性能(7 分野 21 項目)の表示ルールを定めて、ユーザーに情報開示すると同時に、第三者機関が評価する制度です。これにより、住宅の性能を相互比較しやすくなります。

（3）高齢者・障害者等対策（バリアフリー化）

・急速な高齢化の進行を踏まえて、住宅のバリアフリー※1化を促進し、高齢者や障害者等が自宅で快適に過ごせる住環境の形成を図ります。
・高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するための諸制度の活用について検討します。
・高齢者や障害者等が地域の中で自立的な生活をするための多様な住まい方について、本市の特性にあった制度活用の調査・研究を行います。
・リフォームに関するきめ細かな情報の提供を図ります。
・ユニバーサルデザイン※2による住まいづくり、都市づくりを推進します。

具体的施策の内容

安心ハウス※3の推進 ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給
バリアフリー住宅の普及、促進 ・介護保険制度の活用 ・島根県社会福祉協議会による生活福祉資金貸付制度（介護に必要な機器の購入、改修資金を対象）の活用 ・住宅金融支援機構による優良住宅取得支援制度（バリアフリー性能）の活用 ・高齢者・障害者等に配慮した住宅の設計指針等の普及・啓発 ・長寿社会対応住宅設計指針に基づく住宅改善等の手引き書の作成及び指導、助言の窓口の整備 ・障害者日常生活用具購入費の助成 ・住宅リフォーム支援事業の普及・啓発
緊急時対応の体制整備 ・緊急通報システムの貸与 ・高齢者・障害者等向け市営住宅への緊急通報システムの導入 ・地域防災計画よる高齢者・障害者等の避難誘導を行う自主防災組織の育成
「高齢者円滑入居賃貸住宅制度※4」、「終身建物賃貸借制度※5」、「高齢者向け返済特例制度※6」等の活用
多様なライフステージ（住み替え）への対応の検討 ・リバースモーゲージ※7等の情報提供・普及 ・定期借家制度の活用 ・グループホーム※8の活用 ・グループリビング※9、コレクティブハウジング※10等の情報提供
リフォーム等の相談窓口の開設 ・リフォネット※11や消費者センター等と協力

具体的施策の内容

公共施設等のユニバーサルデザインの推進

・電線類地中化の推進

・公衆便所等の整備

・人にやさしい建築物整備の普及・促進

・人にやさしい松江市まちづくり整備要綱に基づく整備の推進

・バリアフリー環境整備促進事業の推進

（歩道の拡幅、歩道段差の切り下げ、昇降施設の伴った立体横断施設、コミュニティ道路等の整備、視覚障害者誘導用ブロックの敷設）

・道路不法占用対策の強化（駐車場の整備推進など）

交通サービスの充実

・路線バスの割引運賃制度の拡充

・リフト付きタクシー助成事業の推進

・福祉タクシー助成の拡充

・低床バスの導入拡大

身体障害者のための公的賃貸住宅のハーフメイド方式※12の推進

都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）

地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

【用語の解説】

※1 **バリアフリー**：「バリア″ｂａｒｒｉｅｒ″」は「壁」とか「妨げになるもの」という、「フリー″ｆｒｅｅ″」は「ない」という意味の英語をいっしょにした言葉で、その意味から、お年寄りや身体の不自由な人などを含めただれもが壁を感じることのないような社会をつくろうという考え方です。

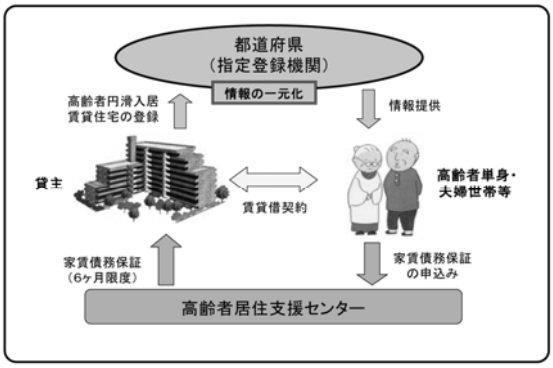
※2 **ユニバーサルデザイン**：ユニバーサル＝普遍的な、全体の、という言葉が示しているように、「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすることをいいます。

※3 **安心ハウス**：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第 30 条に基づき、民間事業者の作成する高齢者向け優良賃貸住宅供給計画について島根県知事の認定を受け、かつ本市が松江市安心ハウスと認定した優良賃貸住宅をいいます。原則 10 年間県が定める契約家賃と入居者の所得による負担額との差額について補助するものです。

【用語の解説】

※4 **高齢者円滑入居賃貸住宅制度**：入居を敬遠されがちな高齢者に対し、都道府県が、高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅（高齢者であることを理由に入居を断らない賃貸住宅）を登録し，その情報を広く提供する制度です。登録を受けた賃貸住宅は、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができます。

■高齢者円滑入居賃貸住宅制度

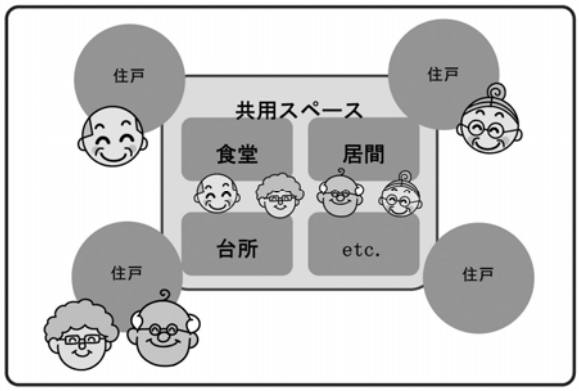


出典：国土交通省

※5 **終身建物賃貸借制度**：賃貸事業者がバリアフリー化された住宅を高齢者（60歳以上の方が対象）の生涯にわたって賃貸しようとするときに，特別な賃貸借契約を結べる制度です。この契約は、原則として賃借人が亡くなったときに契約が終了することを定めることができます。

※6 **高齢者向け返済特例制度**：60歳以上の方が自宅のバリアフリー改良工事をする場合、自宅の家と土地を担保に最高 500 万円を限度に資金を借り入れ、月々の利子のみを返済する住宅金融支援機構の特別な融資制度です。この制度を利用すれば、生存時は利子のみを返済し、死亡時に住宅資産などを活用して、元金を一括償還することができます。

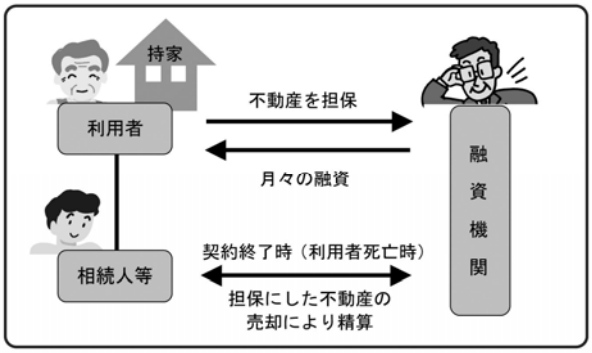
■コレクティブハウジングのイメージ



出典：船橋市住宅マスタープラン

※7 **リバースモーゲージ**：所有不動産を担保として融資を受け、死亡時に担保不動産の売却により精算する仕組みです。この仕組みにより、高齢者の住み替え等が期待されます。

■リバースモーゲージのイメージ



出典：船橋市住宅マスタープラン

※8 **グループホーム**：高齢者、障害者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活する場です。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営されています。

※9 **グループリビング**：気のあった高齢者が、住宅の一部を共有しながら共に住まうという暮らし方です。

※10 **コレクティブハウジング（コレクティブハウス）**：個人や家族がそれぞれ独立した住戸で自立した生活を行いながら、食堂、共用室等の共用スペースを共同で利用・管理していく住まい方です。

※11 **リフォネット**：リフォーム事業者からの情報を提供するとともに、電話による住宅リフォームに関する相談など、住宅リフォームを支援する仕組みで、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営しています。

※12 **ハーフメイド方式**：公営住宅を建てる際、身障用住宅を設ける場合に、設計の段階で入居者を決めてその人の障害に合わせた間取りなどを作りあげていく方式です。

（4）福祉・保健・医療等との連携

・福祉、保健及び医療施策との連携を充実します。

・住宅弱者に対する住宅相談窓口の充実とさまざまな住宅情報の発信を行います。

具体的施策の内容

福祉施設との連携の充実 ・福祉空間形成型プロジェクトによる再開発ビルなどへの福祉施設等併設の推進
まちなか共同住宅の建設にあわせ、福祉・医療施設等の併設の促進 ・住宅建設にあわせて保育所等併設の検討
安心ハウスの推進（再掲） ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）
住宅相談窓口及び情報発信の検討

3. 市民協働の住まいづくり

（1）伝統的街なみを活かした住まいづくり

・松江市景観計画に基づき、歴史性や豊かな自然を活かした魅力的な景観をもつ、良好な住環境づくりに努めます。

・古民家や町家の再利用を図ることにより、伝統的な街なみの保全を図ります。

具体的施策の内容

景観法に基づく区域指定等景観保存の推進 ・電線類地中化の推進 ・街なみ環境整備事業による生活道路、緑道、小公園等の整備の推進 ・景観形成型モデル住宅の推進 ・景観保全のためのガイドプランの作成 ・地区計画制度の活用
伝統的古民家や町家の有効活用に対する支援策の創設 ・古民家･町家認定制度の創設と助成 ・各種専門家の派遣 ・伝統工法の継承活動の推進
都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）

（2）住まいづくりの情報支援

・市民の住まいづくり･まちづくりに対する関心を高めるとともに、協働意識を醸成するため、情報支援を行います。

具体的施策の内容

住まいづくり･まちづくりに関わる情報提供 ・高齢化対応住宅、身障者用住宅などの新しい住宅に関する技術のガイドブックの作成 ・住宅に関する市の施策等のガイドブックの作成と配布 ・ホームページの活用などＩＴ技術による情報提供
モデル住宅などの展示 ・ハウスメーカーなどによる住宅展示場の開設 ・しまね県民住宅祭の開催による住宅設備などの展示
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）
都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）

（3）住民主体の住まいづくり・まちづくり

・市民の住まいづくり・まちづくりに対する関心を高めるとともに、協働意識を醸成するため、積極的な情報提供を行います。

・都市計画マスタープランに沿って、地域特性を踏まえた計画的な市街地の整備を推進します。

・地域の良好な居住環境を維持するため、地域住民の主体的参加により、都市計画提案制度や地区計画等の制度、建築協定等の活用を促進します。

具体的施策の内容

住民参加による地区計画等の活用促進 ・まちなみデザイン推進事業などによる地元組織への活動支援 ・住まいづくり・まちづくりに関わる相談窓口の開設や各種専門家の派遣
公民館単位でのまちづくり団体の組織づくりと住まいづくり活動の支援
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）
都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）

（4）多様な主体の連携

・地域にふさわしい住まいづくり･まちづくりを進めていくために、市民、民間事業者、行政など多様な主体と連携を図ります。

・市民においては、良好な住宅や良好な住環境をつくり育てていく主役は住民であり、住まいづくり･まちづくり､コミュニティづくりなど住環境づくりに主体的に参画することが求められます。

・民間事業者においては、多様化、複雑化する問題･課題に対して、民間事業者が持てる力を有効に活用し、市民に対しては住まいづくりのサポート役として、行政に対しては住宅政策の協力者として積極的な参画が求められます。

・行政においては、市民のニーズを的確に把握し、住宅政策の理念と目標の実現に向けて住宅政策の展開を進めるとともに、その内容をわかりやすく提示し、市民や民間事業者への側面的支援や、連携･協働を図ります。また、市民や民間事業者では対応できない分野（例：セーフティネット）において主体的に取り組みます。

具体的施策の内容

住まいに関する総合窓口の設置と住情報の提供 ・（財）ふるさと島根定住財団との連携 ・（財）島根県建築住宅センターとの連携
（仮称）住まい･まちづくり支援協議会（住宅関連事業者、ＮＰＯ、市）の設置･運営 ・ＰＦＩ活用の検討 ・定期的な情報交換の実施
住宅改善市場の育成による住宅産業の活性化 ・バリアフリー化など高齢者･障害者等対応住宅への改善促進 ・技術水準の確保を目的とする住宅改善事業者の認定制度などの創設 ・関連業者の横断的な組織づくり
地域住宅計画（地域住宅交付金）の活用（再掲）
都市再生整備計画（まちづくり交付金）の活用（再掲）

第5章　計画の実現に向けて

1. 計画推進体制

(1)市の総合的な取り組み

ア　実施計画の策定

住宅政策の目標達成に向けて、施策の計画的な推進を図るため、特に重点的に進める事項を定め、5年間の実施計画を策定します。

イ　財源の確保

本住宅マスタープランに示した施策を推進していくためには、それに要する財源を確保するとともに、さらに限られた財源の中で効率よく事業を展開していくことが重要です。そのため、国や県の各種事業を積極的に活用していくとともに、事業の優先順位付けや他事業との一体的な整備など効率的・効果的な整備を推進します。

ウ　庁内関係部局等との連携の強化

住宅政策の推進に当たっては、市民等との連携とともに、庁内の推進体制を整備することが重要です。少子高齢化への対応については福祉部門との連携、まちづくりに対応した住宅政策については都市政策部門や防災部門との連携が不可欠です。さらに住宅関連産業の振興では商工部門、建設廃棄物抑制やリサイクルへの取り組みでは環境部門との連携を図らなければなりません。

このため、これら保健福祉や都市政策部門等の庁内関連部局との連絡・調整機能の強化を図ります。また、現行の都市ビジョン検討幹事会及び都市ビジョン検討委員会組織を継続し、相互に連携を強め住宅施策のより一層の具体的推進を図ります。

エ　市民、ＮＰＯ、民間事業者等の取り組みへの支援

今後は市民やＮＰＯ、民間事業者との連携がますます重要になります。市民やＮＰＯ等の取り組みを支援するため、市民等の活動の場や情報の提供などにより団体間の交流促進を図ります。

オ　新たな取り組みの情報収集・研究

住宅や居住環境を取り巻く社会的潮流の変化の中で、民間の経営能力や資本・技術力を活用するＰＦＩ方式等の事業手法の導入、コレクティブハウジングといった新たな住まい方に向けての試み等が始まっています。このため、これらの先進的な事例について広く情報を収集するとともに研究を行い、住宅政策課題の解消に向けて有効な取り組みについても積極的に推進します。また、市民の新たな居住ニーズの把握に努め、施策への反映方策について検討します。

(2)市民等との協働による推進

ア　市民との連携

本計画の目標の実現のためには、市民の協力と参画が不可欠です。市民は、住宅が個人の資産のみならず、社会的なストックであることを十分に理解するとともに、住宅・居住環境づくりに関心を持ち、地域のまちづくり活動への参画を通じて、自ら住み良い地域としていけるように努めることが大切です。

また、転入者が少しでも早くその町や地域で快適な暮らしができるように、開かれた地域社会を形成することが求められています。

このため、市民に対する住情報の提供や市民が主体となって学習できる環境づくりに努めるとともに、ワークショップの開催などによる市民や地域コミュニティとの協働を通じて、安心で安全な住生活の実現に努めます。

イ　自治会、ＮＰＯ等との連携

まちづくりに関わる主体は、行政主導型から自治会、ＮＰＯ、ボランティア団体といった市民活動団体や専門家（コンサルタント、建築家等）などの民間活動組織へと広がり、これまで以上に多様化しています。また、住宅・居住環境づくりにおいては、供給主体である民間事業者の理解と協力が不可欠です。このため、今後、これらの活動組織等の自主性を尊重しつつ、まちの将来の姿を視野に入れながら、まちづくりを担う組織や団体等との協働による良好な住まいづくりの実現に向けて住宅施策を推進します。

ウ　住宅関連事業者等との連携

住宅関連事業者は、市場において主要な役割を担うことから、自らの提供する住宅が将来にわたって地域の居住環境を決定付けるものとなり、また、流通・管理等を含めた住宅関連サービスの提供が、市民の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識した上で、良質な住宅関連サービスの提供、良好な居住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等に取り組む必要があります。

市場重視の住宅政策を推進する上で、住宅関連事業者の果たす役割は極めて重要であるため、市は、住宅に関連する様々な市場との連携強化を図り、健全な市場の形成に取り組みます。

2. 住宅マスタープランのフォローアップ

住宅マスタープランは、平成 27 年を目標年次として策定しています。中心市街地の活性化や住環境の整備などは、目標年次を越えるものがあります。

このため、今後の定住対策や社会経済環境の動向などに対応して、適時・適切に住宅マスタープランを見直すことも重要となります。この場合、実施計画（5 ヶ年計画）に連動させて、住宅マスタープランの見直しを行っていきます。

なお、マスタープランの見直しにあたっては、施策の進捗及び効果を把握するため、具体的施策の実施状況について定期的な確認を行い、公表を行っていきます。

資料編第１　松江市の現状

1. 松江市の概況

（1）自然的条件

ア　位置と地勢

○山陰地方の中央、県庁所在地、多様な自然環境

本市は、島根県・鳥取県で構成される山陰地方の中央部に位置し、西に斐川町、出雲市、南に雲南市、東に東出雲町、安来市、鳥取県境港市と接し、北は日本海に面しています。

市域は東西 41km、南北 31km で、面積は 530.21km^2 となっています。

本市は、宍道湖、中海、それらを結ぶ大橋川により、南北に市域が二分されています。

市域の中央部、宍道湖・大橋川の周辺部には、標高 50m以内の平野部が広がり、この地域に市街地が形成され、都市機能や人口が集中しています。

市街地の北部では、北に向かって、大平山、三坂山、枕木山などの比較的急峻な山地へと移り、この山地が日本海に落ち込む形で日本海沿岸部に至り、大山隠岐国立公園に指定される変化に富んだ美しい海岸線を形成しています。

一方、南部には、星上山（標高 454m）、天狗山（標高 610m）、八雲山（標高 424m）など、中国山地に連なる山々を抱いています。

このように、本市は緑豊かな山々と、宍道湖、中海、日本海という三種の水域に囲まれた地域であり、多様な自然環境を有しています。

●地　形

出典：松江市環境基本計画

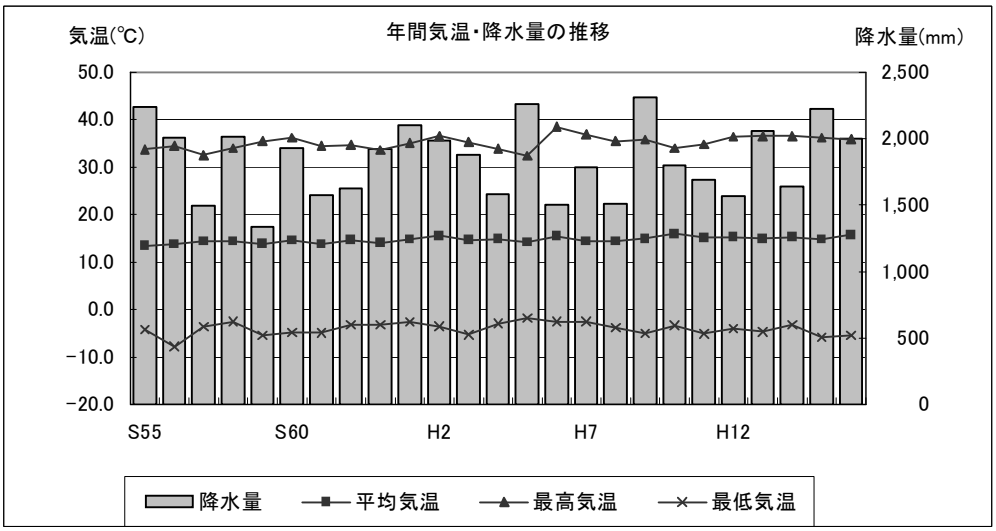
イ　気候

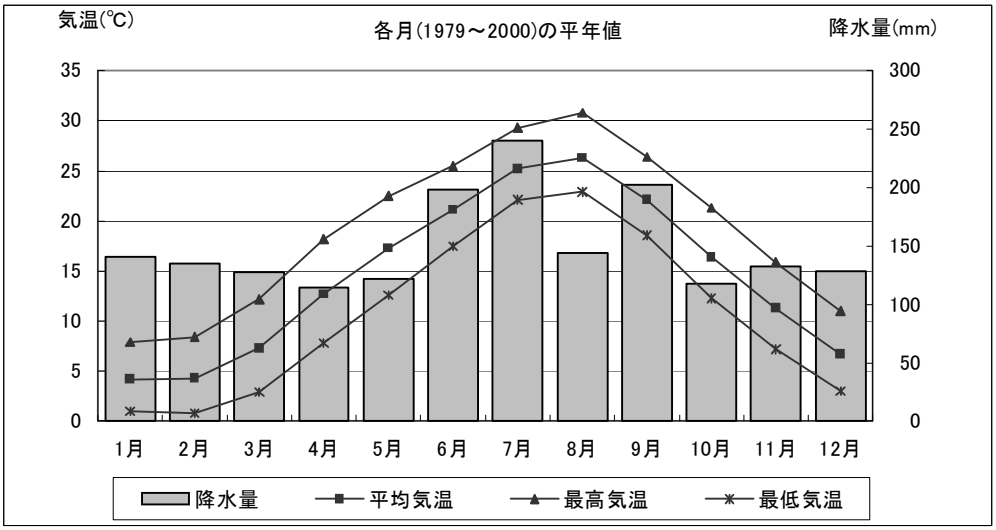
○冬多雨の北陸型と夏多雨の北九州型の中間型の気候

本市の気候は、冬多雨の北陸型と夏多雨の北九州型の中間型であるといわれており、梅雨期や台風の影響を受ける９月のほかに、冬季に降水量が多くなっています。

年平均気温は、15.0℃弱と比較的温暖で、平均降水量は、1,800mm 程度となっています。

●気温・降水量





出典：気象庁

ウ　沿革

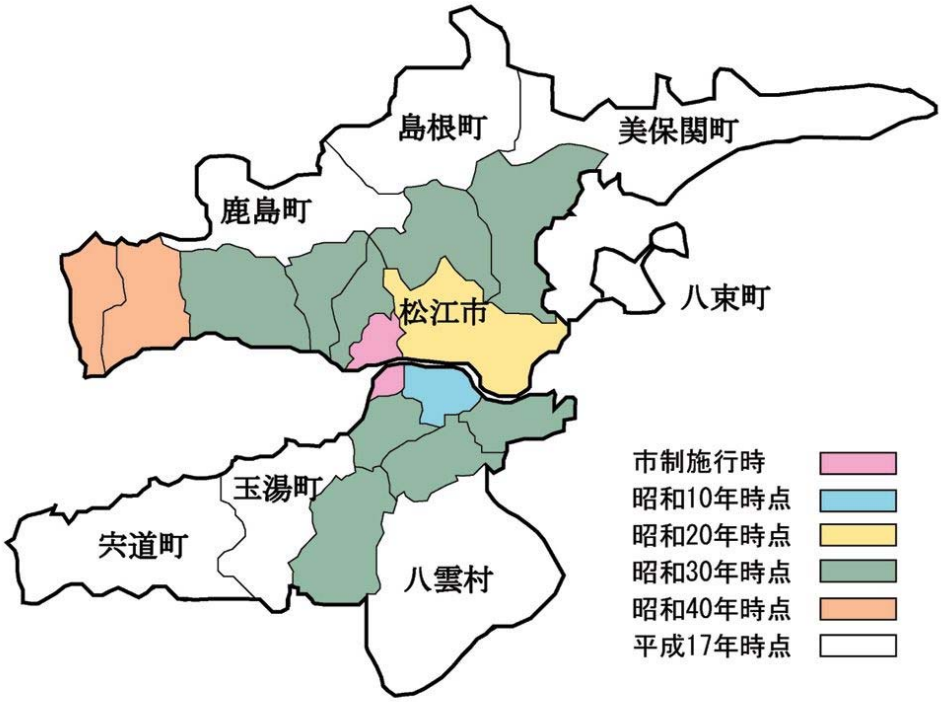
〇1 市 7 町村の合併（平成 17 年 3 月）により新市を形成

本市は、古代出雲の中心地として早くから開け、奈良時代には国庁や国分寺が置かれていました。地名は、慶長 16 年（1611 年）堀尾吉晴が亀田山に城を築き、白潟・末次の二郷をあわせて松江と称したことに始まるといわれています。江戸時代には堀尾氏 3 代・京極氏 1 代・松平氏 10 代の城下町として栄え、この頃、今日に見る都市の基礎が形成されました。

明治 4 年（1871 年）、廃藩置県によって県庁が置かれ、同 22 年 4 月（1889 年）全国の 38 市とともに市政を施行し、その後、昭和 9 年から 35 年にかけて 8 回にわたる合併を経て、平成 17 年 3 月 31 日には 8 市町村との合併により、現在の市域となっています。

また、本市は昭和 26 年に『明媚な風光とわが国の歴史、文化などの正しい理解のために欠くことのできない多くの文化財を有し、ラフカディオ・ハーンの文献を通じて世界的に有名である』ことを理由に、京都、奈良に次ぐ、国内第 3 の国際文化観光都市として指定されています。

●市域の変遷



エ　歴史・文化

○松江城や堀川周辺の城下町の街なみなど、各地域に歴史・文化遺産が多く分布

本市は戦災にあわなかったこともあり、街の中心部（旧松江市）には松江城や堀川など城下町の街なみが多く残っています。また、蓼行列やホーランエンヤなどの伝統行事、めのう細工や八雲塗り等の伝統工芸、茶の湯文化など江戸期以来の文化が残っています。

また、旧八束郡の７町村にも、それぞれの地域の貴重な、歴史・文化資産が残っています。

●歴史・文化

区　分	街なみなど	伝統行事等	伝統工芸
旧松江市	松江城 松江城下町 塩見縄手・武家屋敷	蓼行列 ホーランエンヤ お城まつり 水郷祭 とうろう流し 松江水燈路	八雲塗り 袖師窯 楽山窯 松江姉様 松江筆 松江藩籐細工 仏像彫刻 松江和紙てまり
旧鹿島町	佐太神社 朝日寺 佐太講武貝塚	御座替祭り お忌祭り 神等去出神事	
旧島根町	加賀神社 加賀の潜戸 桂島	ガッチ祭 ヨメノエの祭り 大蛇様祭り 竜神祭 お伊勢さんの祈り日	
旧美保関町	青石畳通り 美保神社 美保関灯台	諸手船神事 青柴垣神事 千酌やぶさめ神事 竜神祭り 墨付トンド	
旧八束町	大根島 熔岩隧道 由志園 人参畑	弘法大師祭・町内八十八箇所御札回り 松江大根島ぼたん祭	
旧八雲村	熊野大社	纜火祭り 御櫛祭 夏越祭 庭火祭 おいでな祭り 節分祭 星上寺大餅神事	出雲民芸紙
旧玉湯町	玉造温泉 玉湯川土手桜並木	七福神まつり 玉造温泉夏まつり 花吹雪温泉まつり	出雲めのう細工 布志名焼
旧宍道町	八雲本陣 木幡山荘・蒐古館	祇園祭（れんげ祭） 菅原天満宮夏季例祭 氷川神社秋祭 菅原天満宮秋季例大祭	出雲石灯ろう

(2)社会的条件

ア　人口の現況（人口・世帯、通勤・通学等）

(ｱ) 人口の動向

○総人口は約 20 万人、近年は減少傾向

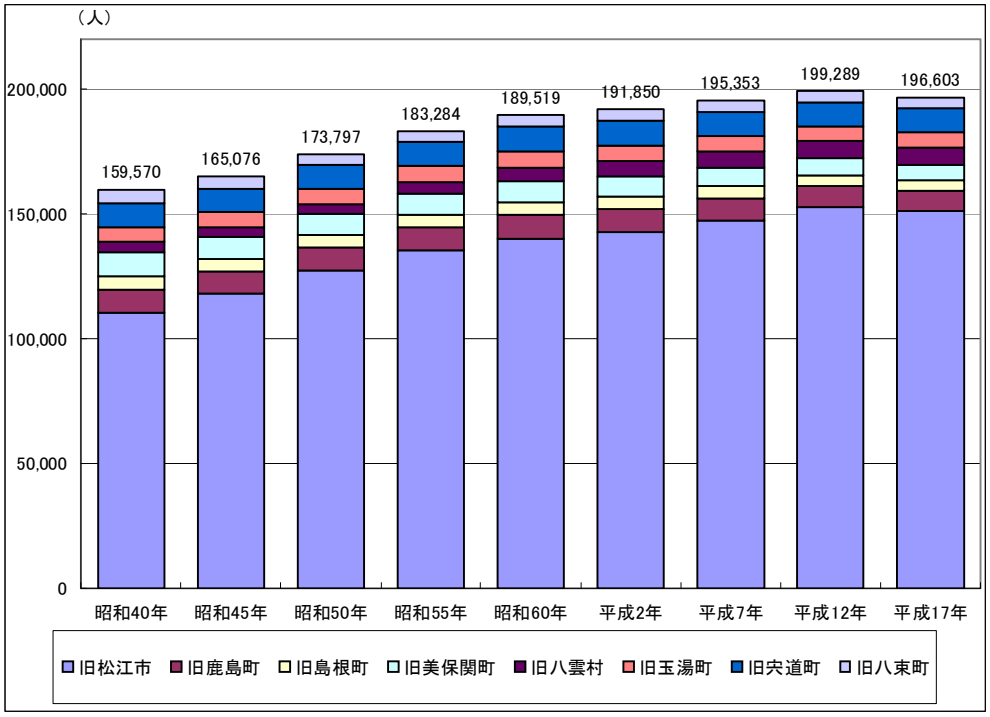
本市の人口は、昭和 40 年より増加が続き、平成 12 年には 199,289 人となりましたが少子化の進行による自然減、転出による社会減によって平成 17 年には 196,603 人と減少に転じています。

旧市町村別で見ると、人口比率の高い旧松江市においては、平成 17 年で減少に転じたものの経年で見ると、増加傾向が続いており、本市全体の人口増加の要因になっています。また、旧八雲村においては経年で増加傾向が続いています。

●旧市町村別の人口

		昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
旧松江市	実数（人）	110,534	118,005	127,440	135,568	140,005	142,956	147,416	152,616	151,362
	増減率（%）		(6.8)	(8.0)	(6.4)	(3.3)	(2.1)	(3.1)	(3.5)	(▲ 0.8)
旧鹿島町	実数（人）	9,249	9,146	9,184	9,094	9,782	9,216	8,820	8,414	7,991
	増減率（%）		(▲ 1.1)	(0.4)	(▲ 1.0)	(7.6)	(▲ 5.8)	(▲ 4.3)	(▲ 4.6)	(▲ 5.0)
旧島根町	実数（人）	5,425	5,013	4,831	4,982	5,054	4,953	4,824	4,447	4,174
	増減率（%）		(▲ 7.6)	(▲ 3.6)	(3.1)	(1.4)	(▲ 2.0)	(▲ 2.6)	(▲ 7.8)	(▲ 6.1)
旧美保関町	実数（人）	9,423	8,756	8,581	8,484	8,208	7,788	7,290	6,781	6,280
	増減率（%）		(▲ 7.1)	(▲ 2.0)	(▲ 1.1)	(▲ 3.3)	(▲ 5.1)	(▲ 6.4)	(▲ 7.0)	(▲ 7.4)
旧八雲村	実数（人）	4,162	3,839	3,877	4,736	5,508	6,248	6,694	6,844	6,906
	増減率（%）		(▲ 7.8)	(1.0)	(22.2)	(16.3)	(13.4)	(7.1)	(2.2)	(0.9)
旧玉湯町	実数（人）	5,921	6,046	6,188	6,238	6,368	6,258	6,119	6,114	6,220
	増減率（%）		(2.1)	(2.3)	(0.8)	(2.1)	(▲ 1.7)	(▲ 2.2)	(▲ 0.1)	(1.7)
旧宍道町	実数（人）	9,813	9,480	9,445	9,841	9,987	9,836	9,593	9,489	9,349
	増減率（%）		(▲ 3.4)	(▲ 0.4)	(4.2)	(1.5)	(▲ 1.5)	(▲ 2.5)	(▲ 1.1)	(▲ 1.5)
旧八束町	実数（人）	5,043	4,791	4,251	4,341	4,607	4,595	4,597	4,584	4,321
	増減率（%）		(▲ 5.0)	(▲ 11.3)	(2.1)	(6.1)	(▲ 0.3)	(0.0)	(▲ 0.3)	(▲ 5.7)
松江市合計	実数（人）	159,570	165,076	173,797	183,284	189,519	191,850	195,353	199,289	196,603
	増減率（%）		(3.5)	(5.3)	(5.5)	(3.4)	(1.2)	(1.8)	(2.0)	(▲ 1.3)

出典：国勢調査



(ｲ) 世帯数の動向

○世帯数は 73,717 世帯、世帯数は増加傾向

核家族化や一人暮らしの高齢者の増加により、世帯数は増加を続けており、平成 17 年には 73,717 世帯となっています。昭和 60 年の一世帯当りの人員は 3.2 人でしたが、平成 17 年には 2.7 人となっています。島根県平均の 2.8 人を下回っており、世帯数の増加とあわせて核家族化が進んでいると推察されます。

●旧市町村別の世帯数

	昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年	
	世帯数	世帯人員	世帯数	世帯人員	世帯数	世帯人員	世帯数	世帯人員	世帯数	世帯人員
	(世帯)	(人/世帯)	(世帯)	(人/世帯)	(世帯)	(人/世帯)	(世帯)	(人/世帯)	(世帯)	(人/世帯)
旧松江市	45,716	3.1	48,743	2.9	53,686	2.7	58,752	2.6	60,034	2.5
旧鹿島町	2,756	3.5	2,377	3.9	2,393	3.7	2,464	3.4	2,476	3.2
旧島根町	1,172	4.3	1,144	4.3	1,156	4.2	1,154	3.9	1,134	3.7
旧美保関町	2,032	4.0	2,029	3.8	1,982	3.7	1,940	3.5	1,908	3.3
旧八雲村	1,344	4.1	1,554	4.0	1,782	3.8	1,928	3.5	2,021	3.4
旧玉湯町	1,810	3.5	1,777	3.5	1,913	3.2	2,021	3.0	2,185	2.8
旧宍道町	2,434	4.1	2,446	4.0	2,440	3.9	2,605	3.6	2,647	3.5
旧八束町	1,198	3.8	1,228	3.7	1,287	3.6	1,325	3.5	1,312	3.3
松江市	58,462	3.2	61,298	3.1	66,639	2.9	72,189	2.8	73,717	2.7

出典：国勢調査

(ｳ) 年齢別構成の動向

○高齢者の増加と若年層の減少、少子高齢化の進行

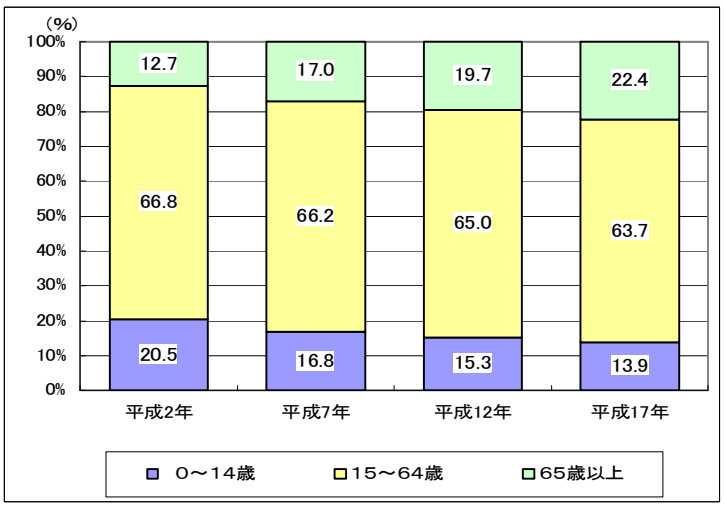
年齢別構成をみると、年少人口(0～14 歳)は平成 2 年以降減少を続け、平成 17 年には 27,182 人(13.9%)となっています。

生産年齢人口(15～64 歳)も、平成 12 年まで増加傾向が続いていましたが、平成 17 年には 124,793 人(63.7%)と減少に転じています。

老年人口（65 歳以上）は、一貫して増加を続け、平成 7 年には年少人口を上回り、平成 17 年には 43,849 人(22.4%)となっています。

本市の高齢化は、島根県平均の 27.1%を下回っていますが、全国平均の 20.1%を上回っています。

●年齢別構成



出典：国勢調査

(ｴ) 就業人口の動向

○第一次産業の就業者は減少、第三次産業の就業者は増加

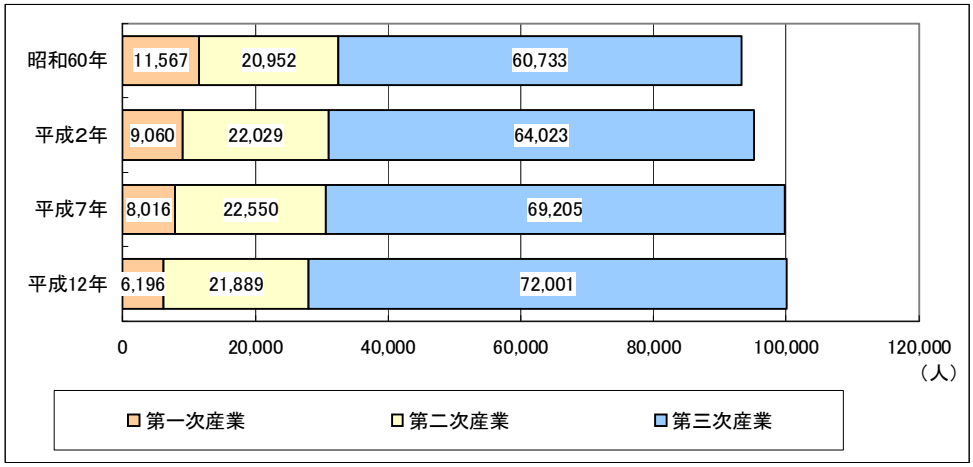
就業人口は平成 12 年に 100,086 人となっています。

第一次産業は、減少傾向を続け平成 12 年には 6,196 人、第二次産業は、平成 7 年から景気の低迷などから減少しており、平成 12 年には 21,889 人となっています。第三次産業は、年々増加しており、平成 12 年には 72,001 人となっています。

●就業人口

		総数	第一次産業	第二次産業	第三次産業
昭和60年	就業者数(人)	93,252	11,567	20,952	60,733
	割合(%)	(100.0)	(12.4)	(22.5)	(65.1)
平成2年	就業者数(人)	95,112	9,060	22,029	64,023
	割合(%)	(100.0)	(9.5)	(23.2)	(67.3)
平成7年	就業者数(人)	99,771	8,016	22,550	69,205
	割合(%)	(100.0)	(8.0)	(22.6)	(69.4)
平成12年	就業者数(人)	100,086	6,196	21,889	72,001
	割合(%)	(100.0)	(6.2)	(21.9)	(71.9)

出典：国勢調査



(ｵ) 通勤・通学の状況

○地元（旧市町村内）での移動割合が高く、全体では旧松江市への移動が最も多い

旧市町村別で見ると、旧八雲村を除くすべての旧市町村で地元での通勤・通学が 1 位となっています。旧松江市では、地元での通勤・通学が約 9 割と高い割合を占めていますが、他の旧市町村では 5 割程度の割合となっています。

旧松江市以外の旧市町村では、2 位以内に旧松江市への通勤・通学先が入っており、旧松江市への依存度が高いことが伺えます。

●通勤・通学地の状況（上位３箇所）

	通勤・通学地（先）								
	第１位			第２位			第３位		
	通勤・通学先	人数（人）	割合（%）	通勤・通学先	人数（人）	割合（%）	通勤・通学先	人数（人）	割合（%）
旧松江市	松江市	78,222	89.4	東出雲町	1,216	1.4	玉湯町	832	1.0
旧鹿島町	鹿島町	2,425	50.3	松江市	2,113	43.9	東出雲町	42	0.9
旧島根町	島根町	1,104	46.9	松江市	1,023	43.4	境港市	49	2.1
旧美保関町	美保関町	1,503	40.5	松江市	906	24.4	境港市	893	24.1
旧八雲村	松江市	2,344	55.7	八雲村	1,287	30.6	東出雲町	169	4.0
旧玉湯町	玉湯町	1,801	48.0	松江市	1,451	38.7	宍道町	101	2.7
旧宍道町	宍道町	2,569	47.8	松江市	1,476	27.4	斐川町	335	6.2
旧八束町	八束町	1,305	49.3	松江市	680	25.7	境港市	389	14.7

出典：国勢調査(平成 12 年)

イ　土地利用等の状況

(ｱ) 地目別土地利用の状況

○山林の占める割合が高く、田・畑は減少傾向、宅地は増加傾向

平成 16 年の土地利用の状況をみると、山林の割合が 68.1%と最も大きく、田、宅地、畑と続いています。

都市的土地利用である宅地の割合が増加傾向にあり、山林を除く田・畑などの自然的土地利用が減少傾向にあります。

●地目別土地面積

各年 1 月 1 日現在

		総数	田	畑	宅地	鉱泉地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地
平成6年	面積(km²)	305.1	46.9	22.3	22.8	0.0	0.6	201.9	0.0	6.0	4.7
	割合(%)	(100.0)	(15.4)	(7.3)	(7.5)	(0.0)	(0.2)	(66.2)	(0.0)	(2.0)	(1.5)
平成16年	面積(km²)	316.0	42.2	21.0	25.8	0.0	0.6	215.2	0.0	5.7	5.6
	割合(%)	(100.0)	(13.3)	(6.7)	(8.2)	(0.0)	(0.2)	(68.1)	(0.0)	(1.8)	(1.8)

備考：固定資産台帳に登録された地籍　　出典：島根県地方課「土地に関する概要調書報告書」

(ｲ) 都市計画区域等の指定状況

○松江圏都市計画区域と宍道都市計画区域が指定

本市は松江圏都市計画区域(旧松江市の一部、旧玉湯町の一部)と宍道都市計画区域(旧宍道町の一部)が指定されています。

松江圏都市計画区域は、昭和 45 年に都市計画区域の指定及び区域区分を行い、最近では平成 16 年に区域区分の変更を行いました。

宍道都市計画区域は旧宍道町単独で構成され、区域区分は行わず用途地域のみを指定しています。

松江圏及び宍道都市計画区域の用途指定状況を見ると、住居系 13.0%、商業系 1.9%、工業系 2.1%となっており、未指定が 82.9%となっています。また、第二種低層住居専用地域、準住居地域は指定されていません。

●用途地域の指定状況

	松江圏都市計画区域						宍道都市計画区域	
	(旧) 松江市		(旧) 玉湯町		計		(旧) 宍道町	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
第1種低層住居専用地域	507.0	(3.5)	－	(－)	507.0	(3.2)	－	(－)
第1種中高層住居専用地域	445.0	(3.1)	14.0	(0.9)	459.0	(2.9)	40.0	(2.0)
第2種中高層住居専用地域	245.0	(1.7)	12.0	(0.8)	257.0	(1.6)	－	(－)
第1種住居地域	589.0	(4.1)	60.0	(3.8)	649.0	(4.1)	64.0	(3.2)
第2種住居地域	337.0	(2.3)	10.0	(0.6)	347.0	(2.2)	10.0	(0.5)
近隣商業地域	75.0	(0.5)	13.0	(0.8)	88.0	(0.6)	13.0	(0.7)
商業地域	190.0	(1.3)	45.0	(2.9)	235.0	(1.5)	6.5	(0.3)
準工業地域	141.0	(1.0)	30.0	(1.9)	171.0	(1.1)	69.0	(3.5)
工業地域	79.0	(0.5)	－	(－)	79.0	(0.5)	16.0	(0.8)
工業専用地域	48.0	(0.3)	－	(－)	48.0	(0.3)	－	(－)
未指定	11,714.0	(81.5)	1,378.0	(88.2)	13,092.0	(82.2)	1,781.5	(89.1)
計	14,370.0	(100.0)	1,562.0	(100.0)	15,932.0	(100.0)	2,000.0	(100.0)

出典：松江の都市計画 2006

(ｳ) 地価の状況

○山陰地方で最も高く、近隣市町と比べてかなり高い

平成 18 年の住居地平均価格は 70,500 円／㎡と山陰地方で最も高く、近隣市町の東出雲町（40,100 円／㎡）や出雲市（37,400 円／㎡）に比べるとかなり高い水準になっています。

また、旧市町村の地価動向では、旧松江市が高いレベルで推移しています。

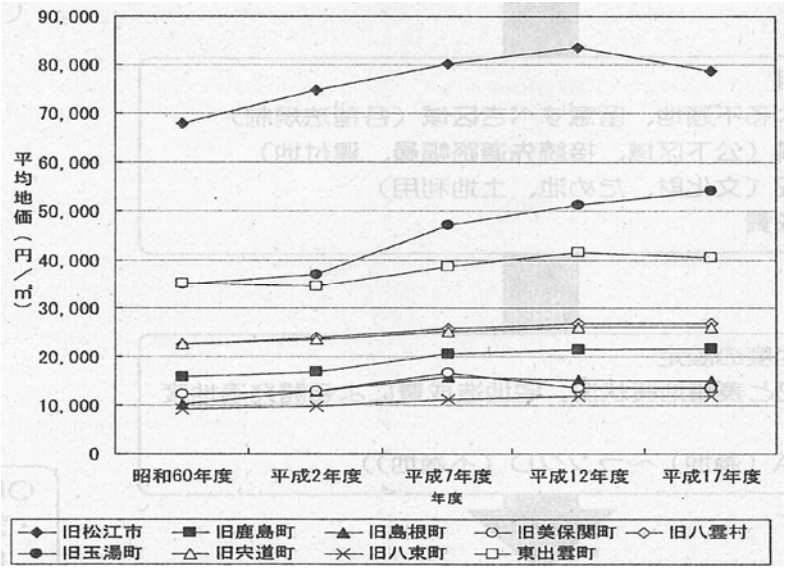
●近隣都市の住宅地平均価格

（単位：円/㎡）

市町村名	標準地数	平均価格	上位の価格	下位の価格
松江市	37	70,500	135,000	27,700
出雲市	11	37,400	60,400	8,900
安来市	5	40,900	64,900	26,600
東出雲町	4	40,100	47,200	29,700
斐川町	2	30,500	37,100	24,000
鳥取市	36	62,800	132,000	4,800
米子市	20	50,800	72,300	10,800

出典：平成 18 年地価公示

●旧市町村の地価動向



（単位：円）

平均地価	昭和 60 年度	平成 2 年度	平成 7 年度	平成 10 年度	平成 17 年度
旧松江市	67,900	74,872	80,133	83,500	78,800
旧鹿島町	15,800	16,900	20,500	21,400	21,533
旧島根町	10,200	12,966	15,833	15,100	15,067
旧美保関町	12,200	12,833	16,533	13,500	13,533
旧八雲村	22,500	24,000	25,866	26,900	26,900
旧玉湯町	35,000	37,000	47,150	51,300	54,200
旧宍道町	22,600	23,433	25,200	26,000	25,900
旧八束町	9,200	9,750	11,300	11,800	11,833
東出雲町	35,200	34,400	38,725	41,600	40,600

出典：島根県地価ハンドブック

ウ　都市整備の状況

(ｱ) 幹線道路の状況

○松江道路・国道 9 号等の主要路線にアクセスする幹線道路の整備

本市は、中心部において宍道湖・中海の二つの湖とこれを結ぶ大橋川により、地理的に南北に分かれています。この新市を隔てる川には橋が少なく、南北交通に大きな障害となり、経済・文化の交流にも少なからず影響を与えています。

北部においては、北山山地を隔て日本海を望む海岸沿いに点在する漁港を中心とした大小様々な集落があります。これらの集落から中心へのアクセスは、急峻な斜面に張り付くように整備された一般国道、県道に頼るところですが、幅員が狭く、カーブが多いことから、人的移動と物流を支えるには時間的ロスが多く経済活動にも大きな影響を与えています。

南部においては、平成 13 年春に高速道路が県都まで開通し、全国の高速道路ネットワークに入ることができましたが、一方では、日常生活を支える国道 9 号及び中心へのアクセスとしての一般国道と県道は、朝夕の渋滞が激しく地域間交流を支える幹線道路としての機能は果たせない状況です。

(ｲ) 都市計画道路の状況

○都市計画道路の整備率は松江圏 60%、宍道 76%

松江圏の都市計画道路網は、77 路線により構成されています。松江城と松江駅に挟まれる区域に商業地域が集積しており、これら中心部での街路配置パターンは、歴史的な町割りのなごりから格子状を基本としています。

宍道の都市計画道路網は、自動車専用道路（1 路線）と幹線道路（3 路線）の 4 路線により構成されています。

●都市計画道路の決定状況

	計画延長	整備済延長	整備率
	(m)	(m)	(%)
松江圏都市計画区域	133,390	80,389	60.27
宍道都市計画区域	7,170	5,474	76.35

出典：松江の都市計画 2006

(ｳ) 地域内道路の状況

○歩道設置率は一級市道で約３割、旧町村では１割以下も存在

地域内の集落等を市道が結んでいます。

歩道の設置率を見ると、旧松江市、旧鹿島町、旧八束町は高くなっていますが、その他の地域では、１割以下と低くなっています。

●道路整備状況

		実延長 (km)	歩道延長 (km)	歩道設置率 (%)
旧松江市	一級市道	68,727	29,658	43.2
	市道計	1,368,101	115,613	8.5
旧鹿島町	一級市道	4,783	2,637	55.1
	市道計	82,685	6,146	7.4
旧島根町	一級市道	10,435	8	0.1
	市道計	57,578	626	1.1
旧美保関町	一級市道	2,217	0	0.0
	市道計	63,662	507	0.8
旧八雲村	一級市道	15,975	1,480	9.3
	市道計	140,317	4,654	3.3
旧玉湯町	一級市道	10,010	109	1.1
	市道計	80,674	1,703	2.1
旧宍道町	一級市道	14,450	1,164	8.1
	市道計	194,813	10,790	5.5
旧八束町	一級市道	8,175	6,039	73.9
	市道計	89,784	9,817	10.9
松江市	一級市道	134,772	41,095	30.5
	市道計	2,077,614	149,856	7.2

出典：庁内資料

(ｴ) 鉄道・バス路線の状況

○公共交通の重要性は高まっているが利用者は減少傾向

高齢者や障害者、学生児童等の交通弱者はもとより一般住民の日常生活における移動・活動手段を確保するためには、バス交通が重要な手段ですが、モータリゼーションの進展等によってその利用者が減少してきています。これに伴い、民間バス交通の幹線道路へのシフトや撤退等が生じています。また、民間バス、市営バス、鉄道が相互に連絡し合う調整が必ずしも十分でないため、乗り換え等がスムーズにいかないなどの課題があります。

(ｵ) 都市計画公園の状況

○都市計画公園の整備は高い水準

本市の都市計画公園は、松江圏都市計画区域では、35 箇所、170.1ha、宍道都市計画では、5 箇所、16.8ha が都市計画決定されています。

そのうち、松江圏都市計画区域では、住区基幹公園（街区公園、近隣公園）が 28 箇所 20.3ha、都市基幹公園（総合公園、運動公園）が 4 箇所 96.3ha、その他の公園が 3 箇所 39.6ha 整備されています。

宍道都市計画区域では、全ての都市計画公園が、整備されています。

●公園整備状況

【松江圏都市計画区域】

区分	公園名		計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
街区公園	千鳥児童公園		0.15	0.15
	南平台児童公園		0.2	0.2
	笠森児童公園		0.12	0.12
	松尾児童公園		0.15	0.15
	八幡児童公園		0.32	0.32
	淞北台児童公園		0.22	0.22
	美月東児童公園		0.2	0.18
	美月西児童公園		0.32	0.32
	比津が丘児童公園		0.23	0.23
	森脇児童公園		0.15	0.15
	竹崎児童公園		0.18	0.18
	照床児童公園		0.17	0.17
	沼児童公園		0.18	0.18
	菅田児童公園		0.26	0.26
	玉造ふれあい公園		0.76	0.76
	宇賀公園		0.2	0.2
	うぐいす公園		0.4	0.4
	国尾公園		0.4	0.4
	下沢公園		0.21	0.21
	比津ヶ丘東児童公園		0.49	0.49
	川口児童公園		0.3	0.3
	東淞北台児童公園		0.41	0.41
	橋本街区公園		0.38	0.38
	楽山西街区公園		0.12	0.12
	小計	箇所数	24	24
		面積	6.52	6.5

区分	公園名		計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
近隣公園	松江湖畔公園		9.9	9.1
	内訳	千鳥南公園	0.6	0.6
		末次公園	0.8	0.8
		白潟公園	3	2.6
		岸公園	2.8	2.8
		嫁ヶ島公園	0.2	0.2
		袖師公園	2.5	2.1
	緑山公園		2.6	1.3
	空口公園		1.28	1.28
	菅田公園		1.4	1.4
	小計	箇所数	4	4
		面積	15.18	13.08
総合公園	北公園		8.4	8.4
	楽山公園		21.9	21.3
	秋鹿湖畔公園		31.3	31.3
	小計	箇所数	3	3
		面積	61.6	61.0
運動公園	松江総合運動公園		35.3	35.3
	小計	箇所数	1	1
		面積	35.3	35.3
歴史公園	玉作公園		3.8	3.8
	城山公園		19.6	21.5
	小計	箇所数	2	2
		面積	23.4	25.3
墓園	松江市公園墓地		28.1	14.3
	小計	箇所数	1	1
		面積	28.1	14.3
合計		箇所数	35	35
		面積	170.1	155.5

【宍道都市計画区域】

区分	公園名		計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
街区公園	荻田児童公園		0.16	0.16
	要害山児童公園		0.39	0.39
	下白石児童公園		0.13	0.13
	亀島児童公園		0.2	0.2
	小計	箇所数	4	4
		面積	0.88	0.88

区分	公園名		計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
総合公園	宍道総合公園		15.92	15.92
	小計	箇所数	1	1
		面積	15.92	15.92
合計		箇所数	5	5
		面積	16.8	16.8

出典：松江の都市計画 2006

(ｶ) 公共下水道の状況

○公共下水道の整備は高い水準

本市の公共下水道は、松江処理区 3,556ha、玉湯処理区 285ha、宍道処理区 503ha が計画決定されています。そのうち松江処理区 3,556ha、玉湯処理区 285ha、宍道処理区 331ha が事業認可区域にされています。

●公共下水道の状況

処理区	松江処理区	玉湯処理区	宍道処理区
計画面積（ha）	3,556.0	285.0	503.0
計画人口（人）	147,900	5,630	9,240
計画管渠延長（m）	汚水：60,130 雨水：36,130	汚水：9,150 雨水：7,520	汚水：10,190 雨水：10,430
事業認可区域（ha）	3,556.0	285.0	331.0

出典：松江の都市計画 2006

2. 住宅の現況

住宅に関する基礎的な統計資料として国勢調査、住宅・土地統計調査、建築動態統計調査があります。本項ではこれら調査の結果を整理し、本市における住宅の現況を整理しています。

(1)住宅ストックの現状

ア　住宅所有関係の状況

(ｱ) 一般世帯の住宅所有関係の状況

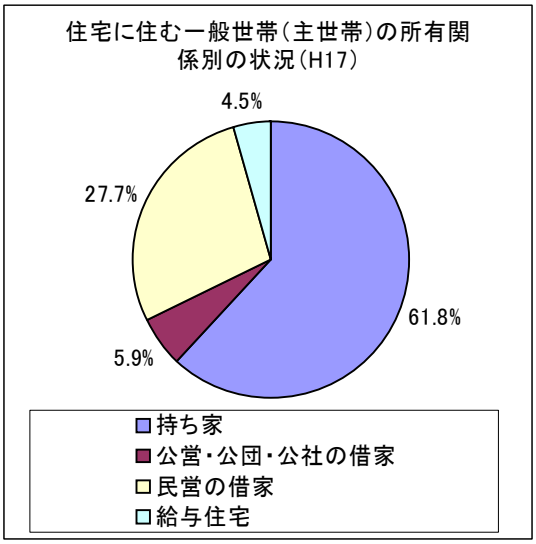
○持ち家が主体、借家では民営の借家が大半

平成 17 年国勢調査における本市の住宅別世帯数は、持ち家が 43,842 世帯(61.8%)、民営借家が 19,677 世帯(27.7%)、公営の借家が 4,213 世帯(5.9%)、給与住宅が 3,184 世帯(4.5%)となっています。

持ち家の世帯数が増加傾向であり、持ち家志向が強いなっています。

また、世帯人員が減少している中で世帯数は年々増加しており、核家族化や単身世帯の増加が推察されます。

注)文中かっこ内の割合は、住宅に住む一般世帯の主世帯に対する割合である。



●住宅の所有関係別世帯数等の推移

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	世帯数　(世帯)	60,914	66,471	71,875	72,967
	世帯人員　(人)	186,683	190,276	193,704	189,691
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	3.06	2.86	2.70	2.6
住宅に住む一般世帯	世帯数　(世帯)	59,581	65,340	70,485	71,557
	世帯人員　(人)	185,186	189,019	192,102	187,984
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	3.11	2.89	2.73	2.63
主世帯	世帯数　(世帯)	58,987	64,670	69,618	70,916
	世帯人員　(人)	184,237	187,887	190,491	186,745
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	3.12	2.91	2.74	2.63
持ち家	世帯数　(世帯)	37,275	39,406	41,786	43,842
	世帯人員　(人)	134,229	134,154	134,721	134,702
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	3.60	3.40	3.22	3.07
公営・公団・公社の借家	世帯数　(世帯)	3,684	4,029	4,147	4,213
	世帯人員　(人)	11,228	11,575	11,263	10,690
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	3.05	2.87	2.72	2.54
民営の借家	世帯数　(世帯)	14,453	17,449	19,811	19,677
	世帯人員　(人)	28,195	31,994	35,017	33,999
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	1.95	1.83	1.77	1.73
給与住宅	世帯数　(世帯)	3,575	3,786	3,874	3,184
	世帯人員　(人)	10,585	7,164	9,490	7,354
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	2.96	1.89	2.45	2.31
間借り	世帯数　(世帯)	594	670	867	641
	世帯人員　(人)	949	1132	1,611	1,239
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	1.60	1.69	1.86	1.93
住宅以外に住む一般世帯	世帯数　(世帯)	1,333	1,131	1,390	1,410
	世帯人員　(人)	1,497	1,257	1,602	1,707
	1世帯当たり人員　(人/世帯)	1.12	1.11	1.15	1.21

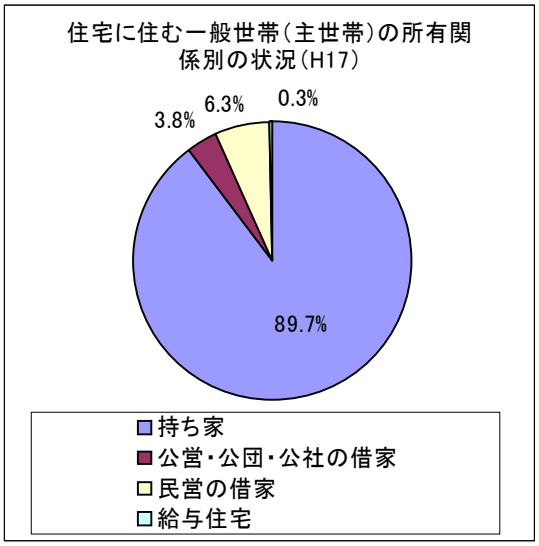
出典：国勢調査

(ｲ) 高齢者のいる世帯の住宅所有関係の状況

○高齢者のいる世帯ではほとんどが持ち家（9 割）

平成 17 年国勢調査における一般世帯 72,967 世帯（前頁参照）のうち、65 歳以上の高齢親族のいる世帯は 28,114 世帯で 38.5%を占めています。

住宅に住む一般世帯のうち主世帯の高齢者との同居世帯をみると、約 9 割が持ち家となっています。全世帯では持ち家の割合が 61.8%（前項参照）であることから、高齢者と同居している世帯は、持ち家の割合が相当高い割合となっています。



●65 歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別世帯数等の推移

			平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	世帯数	（世帯）	22,335	25,666	28,114
	世帯人員	（人）	77,046	81,286	83,326
	65歳以上親族人員	（人）	31,498	37,024	40,951
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	3.45	3.17	2.96
住宅に住む一般世帯	世帯数	（世帯）	22,293	25,612	28,032
	世帯人員	（人）	76,978	81,188	83,147
	65歳以上親族人員	（人）	31,438	36,951	40,847
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	3.45	3.17	2.97
主世帯	世帯数	（世帯）	22,222	25,504	27,949
	世帯人員	（人）	76,881	81,032	83,018
	65歳以上親族人員	（人）	31,352	36,825	40,753
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	3.46	3.18	2.97
持ち家	世帯数	（世帯）	20,175	22,995	25,057
	世帯人員	（人）	72,662	76,247	77,711
	65歳以上親族人員	（人）	28,833	33,736	37,174
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	3.6	3.32	3.1
公営・公団・公社の借家	世帯数	（世帯）	632	839	1061
	世帯人員	（人）	1,222	1,533	1,900
	65歳以上親族人員	（人）	762	1033	1,341
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	1.93	1.83	1.79
民営の借家	世帯数	（世帯）	1,284	1,559	1,748
	世帯人員	（人）	2,557	2,917	3,190
	65歳以上親族人員	（人）	1,575	1,908	2,126
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	1.99	1.87	1.82
給与住宅	世帯数	（世帯）	131	111	83
	世帯人員	（人）	440	335	217
	65歳以上親族人員	（人）	182	148	112
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	3.36	3.02	2.61
間借り	世帯数	（世帯）	71	108	83
	世帯人員	（人）	97	156	129
	65歳以上親族人員	（人）	86	126	94
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	1.37	1.44	1.55
住宅以外に住む一般世帯	世帯数	（世帯）	42	54	82
	世帯人員	（人）	68	98	179
	65歳以上親族人員	（人）	60	73	104
	1世帯当たり人員	（人/世帯）	1.62	1.81	2.18

出典：国勢調査

イ　住宅規模の状況

(ｱ) 一般世帯の住宅規模の状況

○住宅の床面積は増加傾向、持ち家と借家に大きな差

1 世帯当たりの延べ床面積は、平成 17 年現在 104.1 ㎡／世帯であり、持ち家と借家・給与住宅では 2 倍程度の開きがあります。

平成 7 年から平成 17 年の 10 年間で、1 世帯あたりの延べ床面積は 7.4 ㎡、1 人当たりの延べ床面積 6.2 ㎡増加しています。

持ち家の 140.5 ㎡／世帯では、誘導居住水準（P77 参照）からみると世帯人員 5 人の 141 ㎡程度となっていますが、民営の借家 42.6 ㎡／世帯では、最低居住水準（P77 参照）でみても世帯人員 3 人の 39 ㎡程度となっています

●住宅の所有関係別規模等の推移

		延べ床面積（㎡）	平成7年	平成12年	平成17年
住宅に住む一般世帯		1世帯当たり	96.7	101.8	104.1
		1人当たり	33.4	37.3	39.6
	主世帯	1世帯当たり	97.5	102.6	104.6
		1人当たり	33.6	37.5	39.7
	持ち家	1世帯当たり	132.1	140.2	140.5
		1人当たり	38.8	43.5	45.7
	公営・公団・公社の借家	1世帯当たり	55.0	53.5	53.4
		1人当たり	19.1	19.7	21.1
	民営の借家	1世帯当たり	38.0	41.7	42.6
		1人当たり	20.7	23.6	24.7
	給与住宅	1世帯当たり	56.8	60.2	61.2
		1人当たり	30.0	24.6	26.5
	間借り	1世帯当たり	26.0	37.5	42.7
		1人当たり	15.4	20.2	22.1

※延べ床面積は旧市町村の値から逆算している。　　出典：国勢調査

(ｲ) 高齢者のいる世帯の住宅規模の状況

○住宅の床面積は増加傾向、持ち家と借家に大きな差

1 世帯当たりの延べ床面積は、平成 17 年現在 139.9 ㎡／世帯であり、持ち家と借家では 2 倍を超える開きがあります。

総世帯と比較して、持ち家、借家、給与住宅の延べ床面積が大きくなっており、特に給与住宅は 2 倍程度の大きく、高齢者の住宅規模は余裕があると推察されます。

平成 7 年から平成 17 年の 10 年間で、1 世帯あたりの延べ床面積は 7.9 ㎡、1 人当たりの延べ床面積 9.0 ㎡増加しています。

●65 歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別規模等の推移

		延べ床面積（㎡）	平成7年	平成12年	平成17年
住宅に住む一般世帯		1世帯当たり	132.0	139.3	139.9
		1人当たり	38.2	44.0	47.2
	主世帯	1世帯当たり	132.3	139.8	140.1
		1人当たり	38.2	44.0	47.2
	持ち家	1世帯当たり	140.1	148.3	149.7
		1人当たり	38.9	44.7	48.3
	公営・公団・公社の借家	1世帯当たり	49.7	49.7	50.6
		1人当たり	25.7	27.2	28.3
	民営の借家	1世帯当たり	52.7	61.3	58.1
		1人当たり	26.5	32.8	31.9
	給与住宅	1世帯当たり	110.7	135.1	128.1
		1人当たり	33.0	44.8	49
	間借り	1世帯当たり	33.4	40.0	49.6
		1人当たり	24.5	27.7	31.9

※延べ床面積は旧市町村の値から逆算している。　　出典：国勢調査

ウ　家賃の状況

○県内では一番高く、家賃 4 万～6 万円の借家数が最も多い

1 ヶ月当り平均家賃は、島根県内の 4 市で比べて最も高くなっています。

年収別に家賃の状況をみると、年収が上がるにつれ高い家賃の占める割合も多くなっていますが、高い年収においても 2 万円以下の家賃の借家数もかなりいる状況となっています。

●借家の 1 ヶ月当りの平均家賃

（円）

	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年
旧松江市	29,138	33,777	39,840
旧出雲市	24,409	31,022	34,469
旧浜田市	24,857	25,277	33,400
旧益田市	20,539	26,039	28,487

	平成 15 年
松江市	42,453
出雲市	38,952
浜田市	31,780
益田市	33,069

出典：住宅・土地統計調査

●年収別、1 ヶ月当り家賃別借家数

		総数	1 万円未満	1 万～2 万円	2 万～4 万円	4 万～6 万円	6 万～8 万円	8 万～10 万円	10 万円以上	不詳
年収	200 万円未満	7,670	350	1,180	1,670	3,940	390	60	0	80
	200～300 万円	4,370	160	710	1,060	1,800	530	90	30	0
	300～400 万円	4,090	150	230	1,050	1,880	600	110	10	50
	400～500 万円	2,720	190	210	320	1,040	730	160	30	30
	500～700 万円	3,720	290	310	580	1,310	1,050	120	10	30
	700～1000 万円	2,250	210	430	380	480	530	150	60	0
	1000 万円以上	1,110	120	140	220	200	190	160	100	0

出典：平成 15 年住宅・土地統計調査

エ　空き家の状況（居住世帯の有無別住宅の状況）

○空き家は約 1 割（8,090 戸）で増加傾向

旧松江市を見ると、世帯数の増加に伴い居住世帯のある住宅戸数は増加しており、平成 10 年の 57,000 戸から平成 15 年には 57,580 戸と 580 戸増加しています。

一方で空き家も平成 10 年の 5,040 戸から平成 15 年 6,900 戸と 1,860 戸増加しており、全体の 1 割を越える状況になっています。

また、松江市全域では、旧松江市の割合と同様の傾向が見られます。

●居住世帯の有無別住宅の状況

旧松江市		住宅総数								住宅以外で人が居住する建物数
		総数	居住世帯あり			居住世帯なし				
			総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家	建築中	
平成10年	住宅数	62,530	57,000	56,790	200	5,530	400	5,040	100	180
	割合(%)	(100.0)	(91.2)	(90.8)	(0.3)	(8.8)	(0.6)	(8.1)	(0.2)	(0.3)
平成15年	住宅数	65,180	57,580	57,280	300	7,600	590	6,900	120	90
	割合(%)	(100.0)	(88.3)	(87.9)	(0.5)	(11.7)	(0.9)	(10.6)	(0.2)	(0.1)
(参考：合併前の松江市と 7 町村)										
平成15年	住宅数	79,830	70,980	70,680	300	8,850	620	8,090	140	90
	割合(%)	(100.0)	(88.9)	(88.5)	(0.4)	(11.1)	(0.8)	(10.1)	(0.2)	(0.1)

出典：平成 10、15 年住宅・土地統計調査

オ　居住水準の達成状況

○誘導居住水準達成割合は県平均より低い、借家の居住水準が低いと推測される

平成 10、15 年住宅・土地統計調査では、住宅建設計画法に基づく最低居住水準及び誘導居住水準の達成状況が記載されています。

旧松江市を見ると、最低居住水準達成状況は平成 15 年では 91.7%となっており、平成 10 年より減少しています。また、島根県平均を下回っています。

誘導居住水準達成状況は平成 15 年では 47.3%となっており、平成 10 年より増加しています。しかし、島根県平均を大きく下回っています。

松江市全域を旧松江市と比較すると、最低居住水準達成状況、誘導居住水準達成状況ともに高くなっています。

しかし、2015 年の達成目標 67%（第八期住宅建設五箇年計画）とは大きな乖離があります。

●居住水準達成の状況

旧松江市		主世帯数				
		総数	最低居住水準		誘導居住水準	
			水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
H10	戸数(戸)	57,000	53,120	3,210	23,480	32,850
	割合(%)	(100.0)	(93.2)	(5.6)	(41.2)	(57.6)
H15	戸数(戸)	57,580	52,800	1,970	27,240	27,530
	割合(%)	(100.0)	(91.7)	(3.4)	(47.3)	(47.8)
（参考：島根県）						
H15	戸数(戸)	249,500	238,900	5,800	144,000	100,700
	割合(%)	(100.0)	(95.8)	(2.3)	(57.7)	(40.4)
（参考：合併前の松江市と 7 町村）						
H15	戸数(戸)	70,980	65,950	2,220	35,240	32,930
	割合(%)	(100.0)	(92.9)	(3.1)	(49.6)	(46.4)

出典：平成 10、15 年住宅・土地統計調査

【最低居住水準・誘導居住水準】

住居水準として、住宅建設五箇年計画で最低居住水準と誘導居住水準(都市住居型、一般型)が設定されています。第八期住宅建設五箇年計画(平成 13 年度～17 年度)では、以下の目標水準を設定し、最低居住水準未満世帯については早期解消を、誘導居住水準については 2015 年において全世帯の 2/3 の達成を目標としています。

		最低居住水準	誘導居住水準	
			都市居住型	一般型
世帯人員別	1 人	18m^2	37m^2	50m^2
	1 人(中高齢単身)	25m^2	43m^2	55m^2
	2 人	29m^2	55m^2	72m^2
	3 人	39m^2	75m^2	98m^2
	4 人	50m^2	91m^2	123m^2
	5 人	55m^2	104m^2	141m^2
	5 人(高齢単身含む)	-	122m^2	158m^2
	6 人	66m^2	112m^2	147m^2
	6 人(高齢夫婦含む)	-	129m^2	164m^2

都市居住型誘導居住水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定
一般型誘導居住水準：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

カ　建築年代と構造の状況

○新耐震基準以前に建築された住宅が約４割

住宅・土地統計調査における松江市の住宅を建築年代別に見ると、昭和 55 年までの新耐震基準*以前に建築された住宅が 43.1%を占めています。

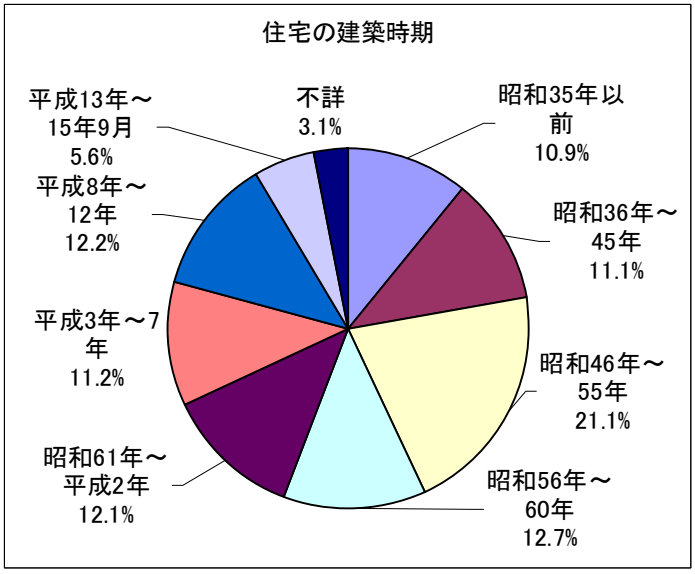
構造別の割合をみると、木造住宅の割合は年々減少していますが、防火木造住宅の割合が増加傾向にあり、木造、防火木造住宅の合計では昭和 35 年以前の 99.0%にあったものが昭和 61 年以降は 60%程度まで減少し、減少傾向が続いています。

＊：新耐震基準建築基準法の改正（1981 年（昭和 56 年）6 月施行）により定められた建物等の耐震基準を指します。この改正以降に建築される住宅は新耐震基準に適合しなければならないものとされています

●住宅の建築時期と構造

	総数	構造				
		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数（不詳を含む）	70,980 (100.0)	35,710 (50.3)	13,450 (18.9)	18,410 (25.9)	3,290 (4.6)	120 (0.2)
昭和35年以前	7,770 (10.9)	6,960 (89.6)	730 (9.4)	30 (0.4)	40 (0.5)	10 (0.1)
昭和36年～45年	7,910 (11.1)	5,400 (68.3)	1050 (13.3)	1390 (17.6)	70 (0.9)	0 (-)
昭和46年～55年	14,960 (21.1)	8,850 (59.2)	2420 (16.2)	3340 (22.3)	320 (2.1)	40 (0.3)
昭和56年～60年	9,040 (12.7)	4,710 (52.1)	1,440 (15.9)	2,660 (29.4)	200 (2.2)	30 (0.3)
昭和61年～平成2年	8,570 (12.1)	3,580 (41.8)	2170 (25.3)	2,410 (28.1)	400 (4.7)	0 (-)
平成3年～7年	7,920 (11.2)	2,460 (31.1)	1,780 (22.5)	2,830 (35.7)	850 (10.7)	0 (-)
平成8年～12年	8,690 (12.2)	2,350 (27.0)	2,560 (29.5)	2,790 (32.1)	970 (11.2)	10 (0.1)
平成13年～15年9月	3,940 (5.6)	870 (22.1)	1,060 (26.9)	2,860 (72.6)	140 (3.6)	10 (0.3)

上段：住宅数(戸)、下段：割合(%)　　出典：平成 15 年住宅・土地統計調査



キ　公営住宅の状況

○市内の市営住宅は 45 団地 2,293 戸、県営住宅は 21 団地 1,836 戸

市内には、市営住宅 2,293 戸（公営住宅 2,015 戸、特定公共賃貸住宅 64 戸、改良住宅 214 戸）、県営住宅 1,836 戸が供給されています。

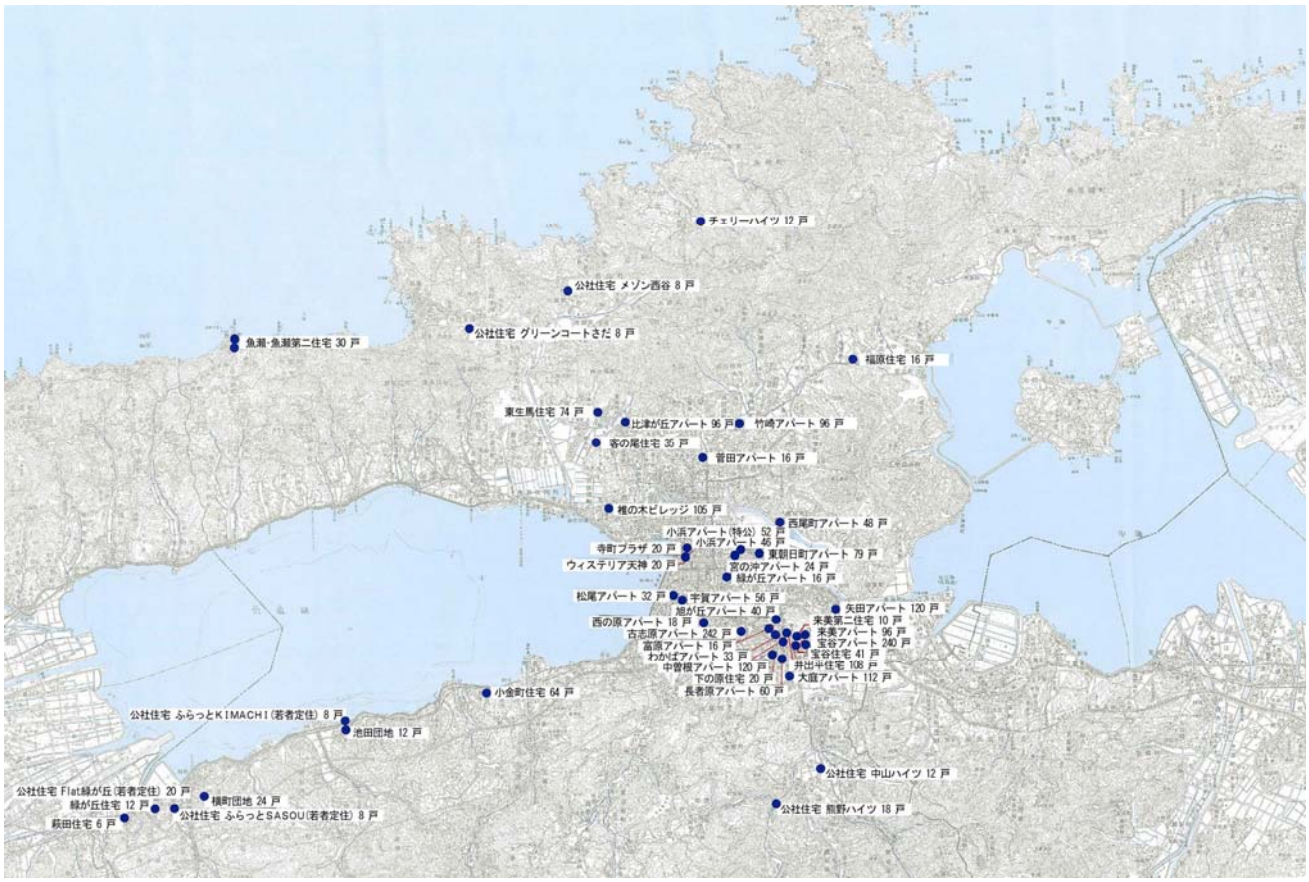
●公営住宅の状況

区分				旧松江市	旧鹿島町	旧島根町	旧美保関町	旧八雲村	旧玉湯町	旧宍道町	旧八束町	計
市営	公営住宅		団地数	31	－	－	－	－	1	4	－	36
			戸 数	1,891	－	－	－	－	64	60	－	2,015
	その他の住宅	特定公共賃貸住宅	団地数	1	－	1	－	－	－	－	－	2
			戸 数	52	－	12	－	－	－	－	－	64
		改良住宅	団地数	3	－	－	－	－	－	－	－	3
			戸 数	214	－	－	－	－	－	－	－	214
		小計	団地数	3	－	1	－	－	－	－	－	4
			戸 数	266	－	12	－	－	－	－	－	278
	計		団地数	31	－	1	－	－	1	－	－	45
			戸 数	2,157	－	12	－	－	64	－	－	2,293
県営	公営住宅		団地数	19	－	－	－	－	1	1	－	21
			戸 数	1,815	－	－	－	－	11	10	－	1,836

出典：庁内資料

	定　　義
公営住宅	県・市が公営住宅法に基づき建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸している住宅です。
特定公共賃貸住宅	市が特定優良賃貸住宅法等に基づき建設又は買取りを行い、中堅所得者に賃貸している住宅です。
改良住宅	住宅密集地域の住宅改良を行うために、住宅地区改良法に基づき建設された住宅です。

●公営住宅の分布状況



(2)住宅供給の現状

ア　住宅着工の状況

○持ち家の割合が最も多く、貸家が次いで多い

平成15年度の住宅着工総戸数は1,305戸で、持ち家492戸(37.7%)、貸家438戸(33.6%)、給与住宅22戸(1.7%)、分譲住宅353戸(27.0%)となっています。

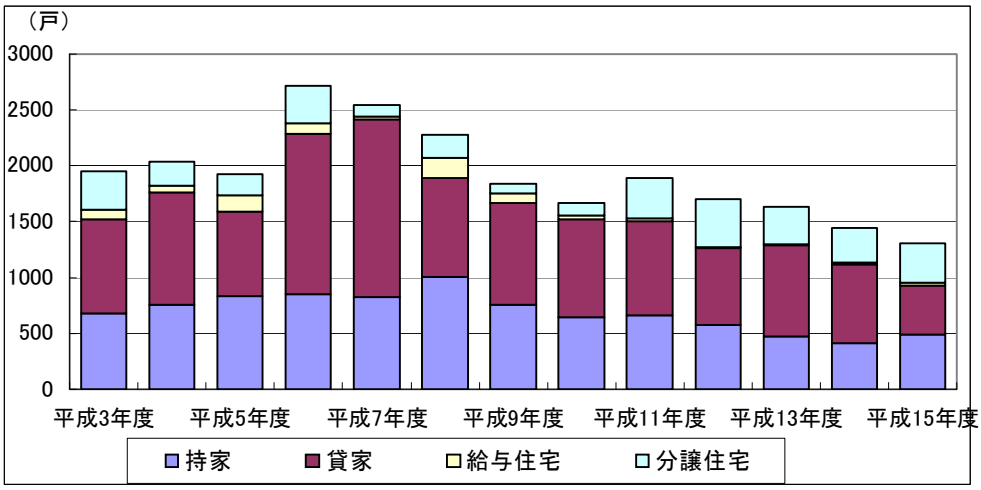
経年の状況では、変動において持ち家が少なく賃家が大きくなっている。割合において分譲住宅の割合が高くなっている。

建築統計年報における近年の新設住宅の戸数をみると、平成6年度をピークに減少傾向にあります。

●利用関係別新設住宅の戸数及び床面積の推移

		計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成3年度	戸数(戸)	1951	678	843	92	338
	床面積の合計(㎡)	165,339	88,763	36,657	5,227	34,692
平成4年度	戸数(戸)	2,033	758	1001	63	211
	床面積の合計(㎡)	168,211	99,156	44,039	4,564	20,452
平成5年度	戸数(戸)	1,926	836	754	144	192
	床面積の合計(㎡)	180,988	118,904	34,313	8,614	19,157
平成6年度	戸数(戸)	2,717	856	1428	92	341
	床面積の合計(㎡)	225,435	123,011	64,981	6082	31,361
平成7年度	戸数(戸)	2,540	823	1593	20	104
	床面積の合計(㎡)	188,637	117,683	59,015	1135	10,804
平成8年度	戸数(戸)	2,275	1011	879	180	205
	床面積の合計(㎡)	217,285	148,440	41,554	7,044	20,247
平成9年度	戸数(戸)	1,836	756	916	77	87
	床面積の合計(㎡)	164,463	109,336	39,827	6097	9,203
平成10年度	戸数(戸)	1,665	650	871	34	110
	床面積の合計(㎡)	139,901	94,232	32,048	1,800	11,821
平成11年度	戸数(戸)	1,893	660	847	21	365
	床面積の合計(㎡)	172,892	97,270	37,358	1350	36,914
平成12年度	戸数(戸)	1,703	581	684	6	432
	床面積の合計(㎡)	162,967	84,233	36,333	468	41,933
平成13年度	戸数(戸)	1,633	476	814	6	337
	床面積の合計(㎡)	144,471	69,413	39,557	567	34,934
平成14年度	戸数(戸)	1449	412	703	22	312
	床面積の合計(㎡)	128,597	59,493	33,278	1219	34,607
平成15年度	戸数(戸)	1305	492	438	22	353
	床面積の合計(㎡)	127,827	69,670	20,277	1541	36,339

出典：建築統計年報



イ　持ち家取得の状況

○県全体と比較して新築の住宅を購入する割合が高い

平成 6 年から 10 年 9 月までに、旧松江市では 3,330 戸の住宅が建設されています。「新築の住宅を購入」の割合は 33.3%と高く、島根県(10.5%)を大きく上回り、「新築(建て替えを除く)」の割合は、42.0%と、島根県(50.3%)を下回っています。

住宅着工の状況からも分譲住宅の割合が高くなっており、新築の住宅を購入は高い割合で推移していると推察されます。

●持ち家取得の状況

	平成6年～平成10年9月までに建築された持ち家						
	総数	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与	その他
旧松江市	3,330 (100.0)	1,110 (33.3)	70 (2.1)	1,400 (42.0)	700 (21.0)	40 (1.2)	10 (0.3)
(参考)							
島根県	14,300 (100.0)	1,500 (10.5)	300 (2.1)	7,200 (50.3)	4,800 (33.6)	400 (2.8)	100 (0.7)

上段：住宅数(戸)、下段：割合(%)　　出典：平成 10 年住宅・土地統計調査（旧松江市域）

※平成 15 年調査では調査内容が変更されている。

※新築の住宅を購入	：公団・公社等の新築の建売住宅・分譲住宅、又は民間の新築建売住宅・分譲住宅の購入
中古の住宅を購入	：他の世帯が居住していた住宅、又は借りていた住宅の購入
新築(建て替えを除く)	：「新築の住宅を購入」「建て替え」以外で新しく住宅を建てた場合、又は以前の住宅以外の建物を壊して新しく住宅を建てた場合
建て替え	：以前の持ち家を壊して同敷地内に新しく住宅を建てた場合

（3）住環境の現状

ア　通勤時間の状況

○通勤時間が長くなっており、持ち家は郊外部に増加が推測される。

通勤時間は 30 分未満（自宅・住込含む）の世帯が、平成 15 年で持ち家 65.2%、持ち家以外 77.4%となっており、平成 5 年（持ち家 74.8%、持ち家以外 83.0%）と比べて通勤時間は延長されています。

持ち家の場合は、30 分～59 分の割合が平成 5 年で 2 割（18.0%）程度が、平成 15 年では 3 割（29.2%）程度まで増加しています。

●所有関係別、通勤時間別世帯数

（単位：世帯）

		家計を主に支える者の通勤時間（6区分）							総数	中位数（分）
		自宅・住込	15分未満	15 ～ 29	30 ～ 59	60～119	120分以上	不　詳		
S53	持家	200	4,100	5,900	2,800	1,500	100		14,600	
		(1.4)	(28.1)	(40.4)	(19.2)	(10.3)	(0.7)		(100.0)	
	持家以外	300	4,900	4,500	1,500	600	0		11,800	
		(2.5)	(41.5)	(38.1)	(12.7)	(5.1)	(0.0)		(100.0)	
	計	500	9,000	10,400	4,300	2,100	200		26,500	
		(1.9)	(34.0)	(39.2)	(16.2)	(7.9)	(0.8)		(100.0)	
S58	持家	360	3,660	6,220	3,480	1,650	120		15,490	22.5
		(2.3)	(23.6)	(40.2)	(22.5)	(10.7)	(0.8)		(100.0)	
	持家以外	410	5,370	5,450	1,630	630	20		13,510	17.1
		(3.0)	(39.7)	(40.3)	(12.1)	(4.7)	(0.1)		(100.0)	
	計	760	9,030	11,680	5,100	2,280	140		29,000	20.0
		(2.6)	(31.1)	(40.3)	(17.6)	(7.9)	(0.5)		(100.0)	
S63	持家	400	3,730	6,380	3,080	1,320	70		14,980	21.8
		(2.7)	(24.9)	(42.6)	(20.6)	(8.8)	(0.5)		(100.0)	
	持家以外	470	6,510	6,150	1,580	600	40		15,350	16.2
		(3.1)	(42.4)	(40.1)	(10.3)	(3.9)	(0.3)		(100.0)	
	計	870	10,240	12,530	4,660	1,920	110		30,330	19.1
		(2.9)	(33.8)	(41.3)	(15.4)	(6.3)	(0.4)		(100.0)	
H5	持家	230	4,650	6,790	2,810	1,060	60		15,600	20.7
		(1.5)	(29.8)	(43.5)	(18.0)	(6.8)	(0.4)		(100.0)	
	持家以外	190	6,340	6,050	1,730	840	10		15,160	16.9
		(1.3)	(41.8)	(39.9)	(11.4)	(5.5)	(0.1)		(100.0)	
	計	420	10,990	12,840	4,550	1,900	70		30,760	18.9
		(1.4)	(35.7)	(41.7)	(14.8)	(6.2)	(0.2)		(100.0)	
H10	持家	120	3,160	6,810	4,450	820	40	10	15,410	24.7
		(0.8)	(20.5)	(44.2)	(28.9)	(5.3)	(0.3)	(0.1)	(100.0)	
	持家以外	210	6,510	8,340	3,640	400	0	80	19,180	20.1
		(1.1)	(33.9)	(43.5)	(19.0)	(2.1)	(0.0)	(0.4)	(100.0)	
	計	330	9,660	15,150	8,080	1,230	50	90	34,590	22.2
		(1.0)	(27.9)	(43.8)	(23.4)	(3.6)	(0.1)	(0.3)	(100.0)	
H15	持家	430	4,430	8,840	6,120	1,050	20	90	20,990	
		(2.0)	(21.1)	(42.1)	(29.2)	(5.0)	(0.1)	(0.4)	(100.0)	
	持家以外	230	5,710	7,310	3,120	550	20	180	17,120	
		(1.3)	(33.4)	(42.7)	(18.2)	(3.2)	(0.1)	(1.1)	(100.0)	
	計	660	10,140	16,150	9,240	1,610	50	260	38,110	
		(1.7)	(26.6)	(42.4)	(24.2)	(4.2)	(0.1)	(0.7)	(100.0)	

出典：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

●雇用者世帯の平均通勤時間

	平均通勤時間（分）		
	総数	持家	持家以外
松江地区	21.1	22.9	18.9
浜田地区	18.2	20.1	15.5
出雲地区	21.7	23.1	19.0
益田地区	17.8	18.0	17.2
安来地区	22.1	24.3	15.7
江津地区	18.6	20.1	15.6
大田地区	19.1	20.0	16.6
木次地区	22.6	24.2	11.0
仁多地区	16.3	17.3	8.1
島後地区	13.6	13.5	13.9
その他地区	18.6	20.4	14.4

出典：平成 15 年住宅・土地統計調査

イ　高齢者向け住宅改造の状況

○高齢者のための設備ある住宅は 45.0%、手すり設置がその内の約 8 割

住宅のうち高齢者のための設備がある住宅は 31,950 戸で全体の 45.0%を占めています。持ち家では 36.5%が何らかの整備をしていますが、借家では 82.8%が高齢者のための設備が整備されていません。

整備された設備の中では、手すりの設置が約 8 割を占め、段差のない屋内や玄関までの車椅子での通行可能な住宅はそれぞれ 3 割以下にとどまっています。持ち家では手すりの設置が 81.9%と極めて高い割合となっていますが、借家では 63.3%にとどまっています。一方、持ち家では 3 割以下にとどまっている段差のない屋内や玄関までの車椅子での通行可能な住宅などの割合は、借家では、持ち家に比べて数ポイント高くなっています。

●高齢者等のための設備状況

	総数	高齢者等のための設備がある														高齢者等のための設備はない
		総数	手すりがある									またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	
			総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他					
住宅総数	70,980	31,950	25,420	3,390	12,740	13,080	1990	3,130	15,490	1300	420	14,470	10,310	9,540	8,150	38,350
	(100)	(45.0)	(35.8)	(4.8)	(17.9)	(18.4)	(2.8)	(4.4)	(21.8)	(1.8)	(0.6)	(20.4)	(14.5)	(13.4)	(11.5)	(54.0)
		(100)	(79.6)	(10.6)	(39.9)	(40.9)	(6.2)	(9.8)	(48.5)	(4.1)	(1.3)	(45.3)	(32.3)	(29.9)	(25.5)	
専用住宅	68,980	30,630	24,210	3,260	12,140	12,640	1900	2,970	14,570	1240	400	14,010	10,070	9,320	7,840	37,680
	(97.2)	(43.2)	(34.1)	(4.6)	(17.1)	(17.8)	(2.7)	(4.2)	(20.5)	(1.7)	(0.6)	(19.7)	(14.2)	(13.1)	(11.0)	(53.1)
一戸建	43,450	25,740	21,090	2,680	11,130	10,570	1590	2,880	13,500	1090	390	12,200	8,020	6,640	5,960	17,620
長屋建	2,150	450	370	40	80	100	−	20	260	−	10	160	10	40	70	1,590
共同住宅	23,290	4,420	2740	540	930	1970	310	80	800	150	−	1,620	2,020	2640	1810	18,420
その他	90	30	−	−	−	−	−	−	−	−	−	30	20	−	−	50
持ち家	40,870	25,910	21,220	2,620	10,900	11,090	1570	2,780	13,180	1070	390	12,570	8,500	7,220	6,490	14,960
	(57.6)	(36.5)	(29.9)	(3.7)	(15.4)	(15.6)	(2.2)	(3.9)	(18.6)	(1.5)	(0.5)	(17.7)	(12.0)	(10.2)	(9.1)	(21.1)
	(100)	(63.4)	(51.9)	(6.4)	(26.7)	(27.1)	(3.8)	(6.8)	(32.2)	(2.6)	(1.0)	(30.8)	(20.8)	(17.7)	(15.9)	(36.6)
		(100)	(81.9)	(10.1)	(42.1)	(42.8)	(6.1)	(10.7)	(50.9)	(4.1)	(1.5)	(48.5)	(32.8)	(27.9)	(25.0)	
一戸建	39,340	24,740	20,320	2,610	10,810	10,220	1540	2,770	13,100	1050	390	11,880	7,800	6,500	5,690	14,600
長屋建	190	110	70	−	30	60	−	−	60	−	−	90	10	30	20	80
共同住宅	1320	1060	830	10	60	810	30	20	20	20	−	600	680	680	770	260
その他	20	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	−	20
借家	27,440	4,720	2,990	640	1240	1550	340	190	1390	180	10	1,440	1570	2100	1350	22,710
	(38.7)	(6.6)	(4.2)	(0.9)	(1.7)	(2.2)	(0.5)	(0.3)	(2.0)	(0.3)	(−)	(2.0)	(2.2)	(3.0)	(1.9)	(32.0)
	(100)	(17.2)	(10.9)	(2.3)	(4.5)	(5.6)	(1.2)	(0.7)	(5.1)	(0.7)	(−)	(5.2)	(5.7)	(7.7)	(4.9)	(82.8)
		(100)	(63.3)	(13.6)	(26.3)	(32.8)	(7.2)	(4.0)	(29.4)	(3.8)	(0.2)	(30.5)	(33.3)	(44.5)	(28.6)	
一戸建	4,020	1,000	770	70	320	350	50	110	400	40	−	330	220	130	270	3,020
長屋建	1,850	340	300	40	50	40	−	20	200	−	10	70	−	10	50	1,510
共同住宅	21,510	3,350	1910	530	870	1160	290	60	790	140	−	1020	1340	1960	1040	18,160
その他	50	30	−	−	−	−	−	−	−	−	−	30	20	−	−	30
店舗その他の併用住宅	2,000	1,320	1,210	130	610	430	90	160	920	50	20	460	240	220	310	680
	(2.8)	(1.9)	(1.7)	(0.2)	(0.9)	(0.6)	(0.1)	(0.2)	(1.3)	(0.1)	(−)	(0.6)	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(1.0)

上段：住宅数、下段：割合(割合が複数ある項目は、100%となる母数が異なる。
例：持ち家の最下段は高齢者のための設備のある住宅総数を母数にした割合となっている)
出典：平成 15 年住宅・土地統計調査

ウ　高齢者と子ども世帯の居住地の関係

○近く(15 分以内)に子ども世帯がいない高齢者世帯は約 5 割

高齢者世帯のうち、別世帯の子がいない世帯の割合は、21.6%となっており、単身高齢者世帯では 26.7%と割合が高くなっています。

別世帯の子がいる高齢者世帯のうち、15 分以内の場所に住んでいる子ども世帯は、持ち家、借家共に約 3 割ですが、約 5 割が近くにいない状況となっています。

●高齢者と子ども世帯の居住地の関係

	総数	別世帯となっている子がいる							別世帯の子はいない
		総数	一緒に住んでいる	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる	片道1時間以上の場所に住んでいる	
65歳以上の単身普通世帯総数	4,840	3,090	50	80	200	600	1,100	1,050	1,290
持ち家	3,500	2,470	50	80	160	450	890	840	700
借家	1,340	610	－	－	40	150	210	210	590
公営･公団･公社の借家	330	160	－	－	－	30	70	50	160
民営借家	1,010	460	－	－	40	120	140	160	430
給与住宅	－	－	－	－	－	－	－	－	－
住宅以外の建物に居住	－	－	－	－	－	－	－	－	－
65歳以上の夫婦普通世帯総数	6,250	4,970	110	70	440	760	1380	2,220	1110
持ち家	5,720	4,590	100	70	400	700	1280	2,050	960
借家	510	370	－	－	40	50	100	170	150
公営･公団･公社の借家	220	150	－	－	10	10	40	90	60
民営借家	280	210	－	－	30	40	60	80	70
給与住宅	20	－	－	－	－	－	－	－	20
同居世帯	10	10	10	－	－	－	－	－	－
住宅以外の建物に居住	－	－	－	－	－	－	－	－	－

出典：平成 15 年住宅・土地統計調査

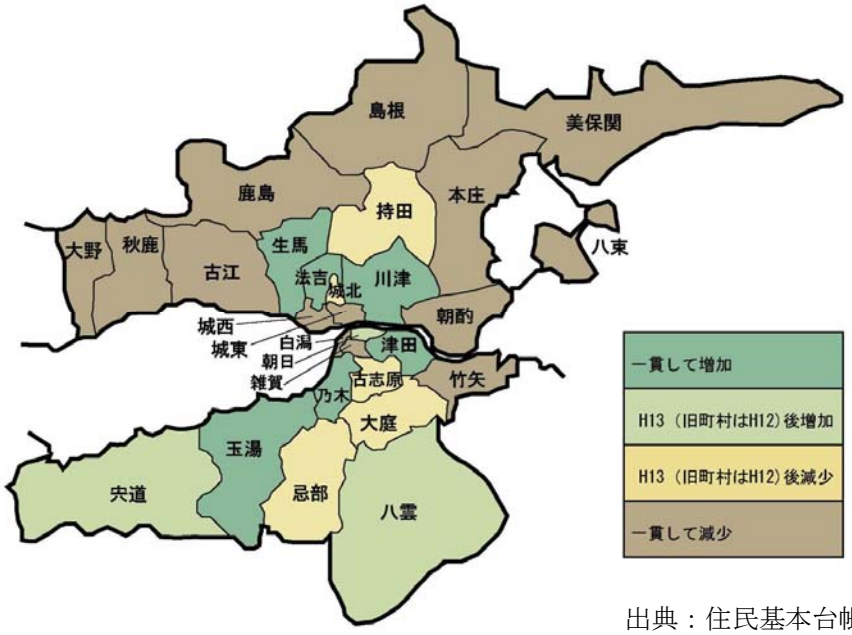
(4)住まいの地域特性

ア　人口及び世帯数の推移

平成 8 年から平成 18 年までの人口の推移をみると、一貫して増加しているのは法吉、生馬、川津、津田、乃木、玉湯の地区です。特に増加率が高いのは 30%以上の増加率の法吉、生馬の 2 地区です。一貫して減少しているのは城東、雑賀など旧城下町の 2 地区と橋北（島根半島）の大野、秋鹿、鹿島、島根、美保関などの地区で、10%以上減少しています。

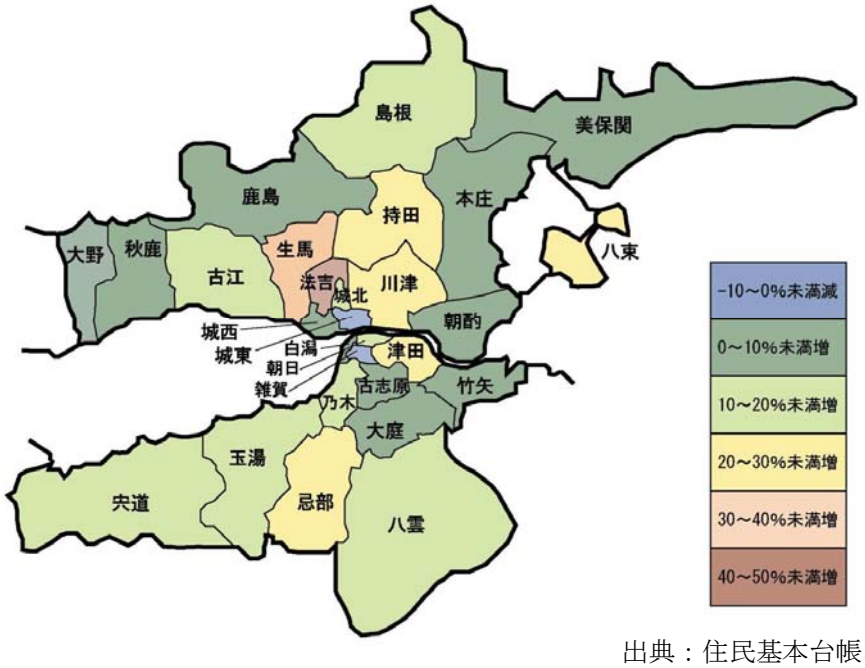
また、世帯数の推移をみると、ほとんどの地区で増加しています。特に増加率が高いのは法吉、生馬の 2 地区で開発宅地の増加がうかがえます。旧城下町の城東、雑賀の 2 地区は例外的に減少しています。

●地区別人口の推移（平成 8 年～平成 18 年）



出典：住民基本台帳、国勢調査

●地区別世帯数の推移（平成 8 年～平成 18 年）



出典：住民基本台帳、国勢調査

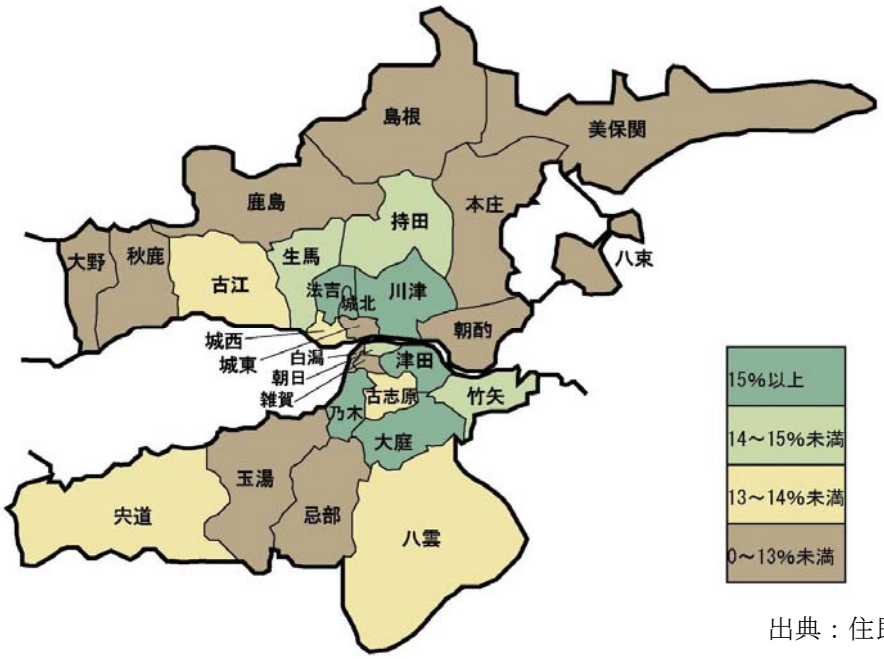
イ　年齢別構成の状況

(ｱ) 年少人口の状況

年少人口については、法吉地区が近年増加傾向で、他の地区は減少しています。

平成 18 年に年少人口の割合が 15%以上の地区は、法吉、乃木、大庭、川津、津田、城北などの地区です。低いのは白潟、雑賀、城東など旧城下町の 3 地区と、秋鹿、朝酌、大野、本庄、忌部などの旧松江市と、美保関、島根、鹿島、八束、玉湯など旧八束郡の地区です。

●年少人口の割合（平成 18 年）



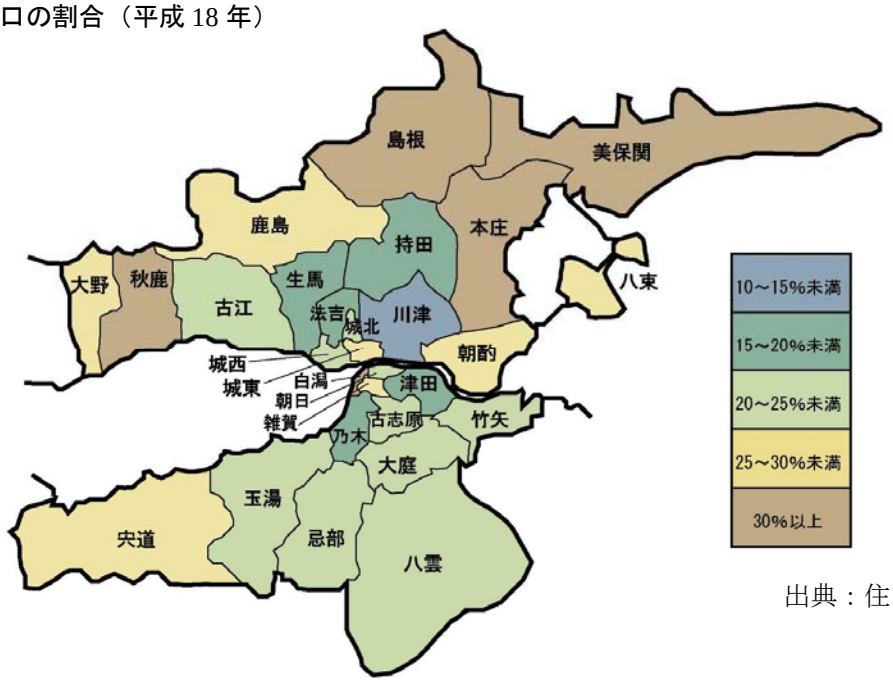
出典：住民基本台帳

(ｲ) 老年人口の状況

老年人口は全ての地区で増加しています。平成 18 年に 30%以上の地区は、中心部の白潟及び秋鹿、本庄、島根、美保関などです。

川津地区は比較的低い率（15%未満）となっています。

●老年人口の割合（平成 18 年）



出典：住民基本台帳

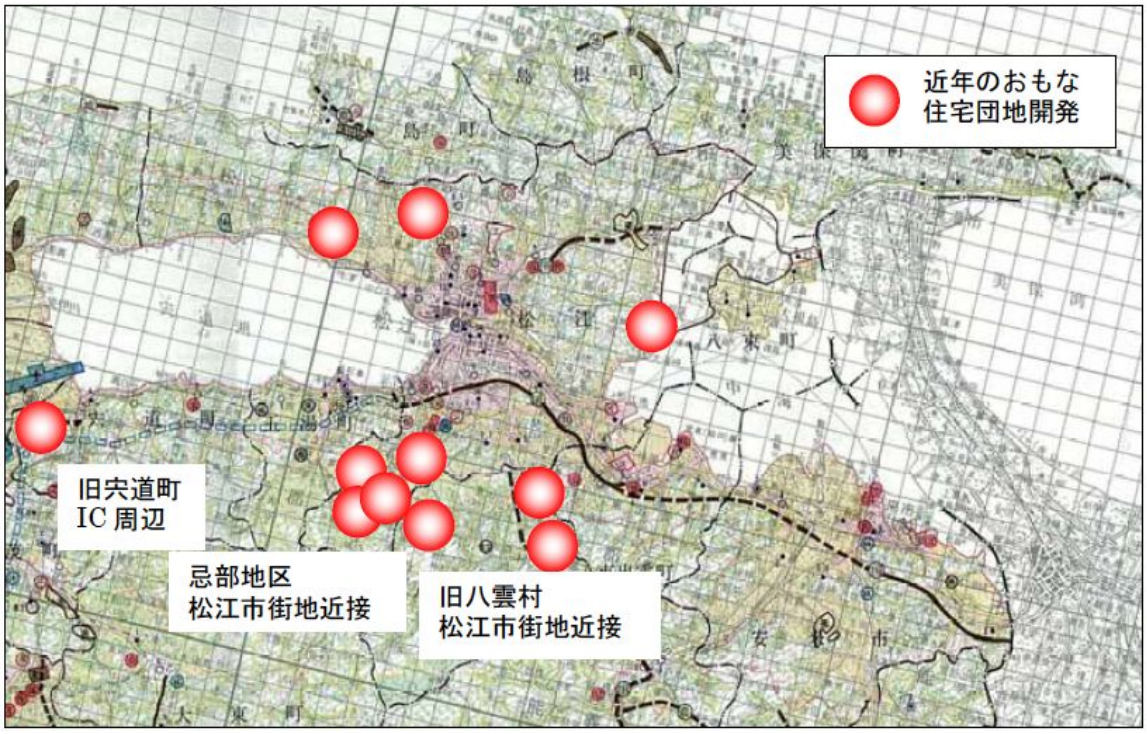
ウ　都市開発等の動向

〇郊外部では住宅団地に開発が進行、近郊部ではマンション建設が増加

丘陵地の開発により住宅団地の開発が行われています。平成 8 年頃には、橋北の近郊部に多くみられていましたが、近年は、その外縁の忌部地区や八雲地区など郊外部に移行している様子です。

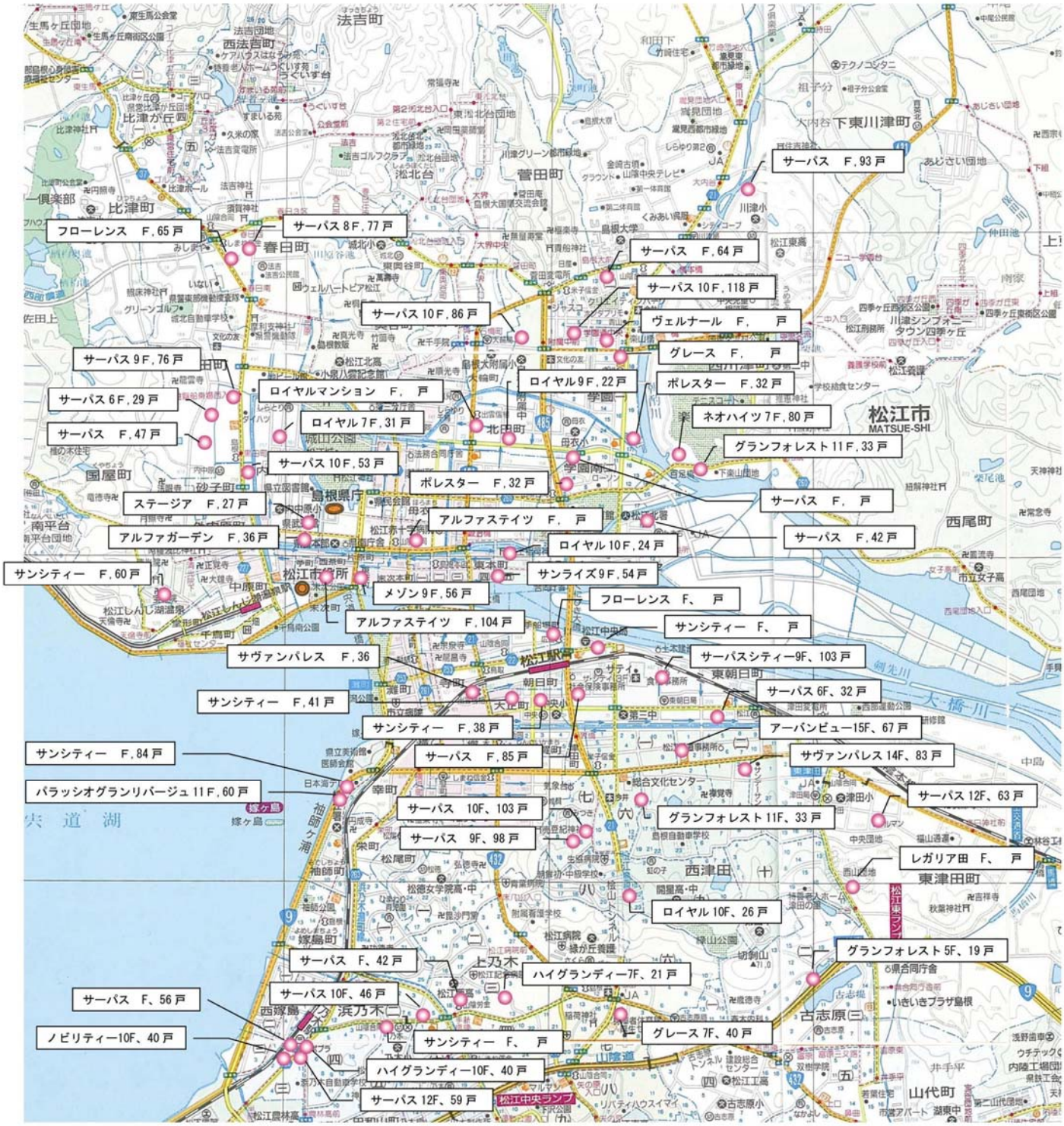
平成に入って約 15 年間で中心部及び近郊部でのマンション建設が増加しています。総戸数は 3000 戸を上回っている模様です。橋北、橋南ともに建設が行われていて、8 階～14 階の高層のものが多くみられます。

●近年の主な住宅団地の開発



団地名称		規模、区画数
1	（仮称）法吉団地	面積：6.91ha、区画数：180 区画
2	（仮称）城北団地	面積：4.62ha、区画数：124 区画
3	（仮称）あじさい団地	面積：8.9ha、　区画数：144 区画
4	（仮称）法吉団地	面積：14.6ha、区画数：290 区画
5	（仮称）東津田団地	面積：13.0ha、区画数：　―
6	（仮称）風土記が丘団地	面積：5.4ha、　区画数：　98 区画

●マンション立地の状況


サーバス　F，93 戸
サーバス 8 F，77 戸
フローレンス　F，65 戸
サーバス　F，64 戸
サーバス 10 F，118 戸
サーバス 10 F，86 戸
ヴェルナール　F，　戸
グレース　F，　戸
サーバス 9 F，76 戸
ロイヤル 9 F，22 戸
ポレスター　F，32 戸
ロイヤルマンション　F，　戸
サーバス 6 F，29 戸
ネオハイツ 7 F，80 戸
ロイヤル 7 F，31 戸
サーバス　F，47 戸
グランフォレスト 11 F，33 戸
サーバス 10 F，53 戸
ポレスター　F，32 戸
サーバス　F，　戸
ステージア　F，27 戸
アルファステイツ　F，　戸
アルファガーデン　F，36 戸
サーバス　F，42 戸
ロイヤル 10 F，24 戸
サンシティー　F，60 戸
サンライズ 9 F，54 戸
メゾン 9 F，56 戸
フローレンス　F，　戸
アルファステイツ　F，104 戸
サンシティー　F，　戸
サヴァンパレス　F，36
サーバスシティー9F、103 戸
サーバス 6F、32 戸
サンシティー　F，41 戸
アーバンビュー15F、67 戸
サンシティー　F，38 戸
サンシティー　F，84 戸
サーバス　F，85 戸
サヴァンパレス 14F、83 戸
パラッシオグランリバージュ 11 F，60 戸
サーバス 12F、63 戸
サーバス　10F、103 戸
グランフォレスト 11F、33 戸
サーバス　9F、98 戸
レガリア田　F，　戸
ロイヤル 10F、26 戸
グランフォレスト 5F、19 戸
サーバス　F、42 戸
ハイグランディー7F、21 戸
サーバス 10F、46 戸
サーバス　F、56 戸
グレース 7F、40 戸
ノビリティー10F、40 戸
サンシティー　F，　戸
ハイグランディー10F、40 戸
サーバス 12F、59 戸
松江市
MATSUE-SHI
法吉町
比津町
春田町
菅田町
下東川津町
川津小
松北台
北田町
学園南
学園一
国屋町
砂子町
島根県庁
西尾町
東本町
松江市役所
中原町
東朝日町
朝日町
大橋川
剣先川
中島
西津田
東津田町
上乃木
浜乃木
古志原
山代町
嫁島町
西嫁島
宍道湖
嫁ケ島
袖師ケ浦
松江駅
松江中央ランプ
松江東ランプ

3. 現状からみた課題

（1）松江市の概況から

現　況	特　性	住宅施策への課題
【位置と地勢】 ・県庁所在地 ・多様な自然環境	・島根県の中心都市 ・自然環境が十分に活用されていない	・特例市を見据えた住宅施策の立案 ・自然環境に配慮した住宅・住環境の形成［課題ｲ-(ｲ)］
【沿革】 ・1 市 7 町村の合併により新市を形成	・市域の広域化	・合併による広域化への対応［課題ｵ-(ｱ)］
【歴史・文化】 ・各地域に歴史・文化遺産が多く分布	・歴史的街なみ等が崩壊	・歴史的街なみ等の保全［課題ｲ-(ｲ)］
【人口】 ①総人口は 20 万人、近年減少傾向 ②世帯数は増加傾向 ③少子高齢化の進行	・少子化による自然減 ・転出による社会減 ・核家族化や単身世帯の増加 ・高齢化率 22.4％と全国平均(20.1％)より高い ・平成 7 年移行、年少人口と老年人口の割合が逆転	・住宅・宅地供給による人口流出の抑制［課題ｲ-(ｱ)］ ・U・I ターン者を受け入れる住宅の供給［課題ｵ-(ｳ)］ ・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進［課題ｱ-(ｲ)］ ・子育てしやすい住宅・住環境づくりの推進［課題ｱ-(ｱ)］
【土地利用】 ①都市計画区域等の指定 ②地価は高い水準	・市街化調整区域では住宅建設に制限がある ・近隣市町と比べてもかなり高い状況になっている	・調整区域のおける住宅・住環境の形成［課題ｲ-(ｲ)］ ・安価･優良宅地の適切な提供［課題ｲ-(ｱ)］
【都市整備】 ①幹線道路整備等の遅れ ②歩道設置もない狭あい道路が多い ③公共交通の利用者が減少 ④公園や下水道整備は高い水準	・交通渋滞の緩和、沿線の都市化が進んでいない ・木造密集住宅地が分布している ・マイカーが主体となっている ・基盤整備が整った地域もある	・道路整備と連動した良好な市街地の形成［課題ｲ-(ｵ)］ ・安全･安心な市街地の形成 ・都市基盤等ストックの有効活用の推進［課題ｳ-(ｱ)］

（2）住まいの状況から

現　況	特　性	住宅施策への課題
【住宅ストック】 ①持ち家が主体、民営の借家も多い ②住宅の床面積は増加傾向 ③家賃は高い水準 ④空き家の増加 ⑤居住水準の達成率が県平均より低い ⑥S55 年以前の住宅が 4 割 ⑦市営住宅 45 団地	・高齢者のいる世帯では持ち家が 9 割、若い時期は賃貸住宅 ・居住者と床面積のミスマッチがみられる ・家賃が高く年収により負担大 ・利便性の高い地域や古民家でも空き家がある ・家族の多いﾌｧﾐﾘｰ世帯の居住水準が低くなる ・災害に弱い木造住宅が多く残っている ・老朽化への対応、高齢者世帯の増加や若者定住促進等への対応が求められている	・高齢化や生活の多様化に対応した既存ｽﾄｯｸの有効活用の推進［課題ｳ-(ｲ)］ ・所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給［課題ｱ-(ｱ)］ ・空き家の利用促進［課題ｳ-(ｳ)］ ・居住水準の改善［課題ｴ-(ｱ)］ ・耐震性の確保［課題ｴ-(ｲ)］ ・ｽﾄｯｸの有効活用の推進［課題ｵ-(ｲ)］ ・住環境を改善する建て替えの推進［課題ｵ-(ｴ)］ ・需要に応じた公営住宅の供給［課題ｵ-(ｲ)(ｳ)］ ・雇用促進住宅への適切な対応［課題ｵ-(ｵ)］
【住宅供給】 ①持ち家が、賃家の割合が高い ②新築の住宅を購入する割合が県平均比べ高い	・賃家が多く松江圏における住的役割を担っている ・分譲住宅も多くなっている	・安価･優良宅地の適切な提供［課題ｲ-(ｱ)］ ・ライフステージの変化に対応で住宅・住環境づくり推進［課題ｲ-(ｴ)］
【住環境】 ①通勤時間の増加 ②高齢者等のための設備整備の遅れ ③近くに子ども世帯がいない高齢者世帯が 5 割	・郊外部及び近隣都市での定住が進行している ・手すり設置が大半で、段差がない等は 3 割以下 ・高齢者の夫婦及び単身が増加している	・安価･優良宅地の適切な提供［課題ｲ-(ｱ)］ ・高齢化等に対応した設備整備の推進［課題ｳ-(ｲ)］ ・安全･安心な市街地の形成［課題ｲ-(ｵ)］ ・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進［課題ｱ-(ｲ)］

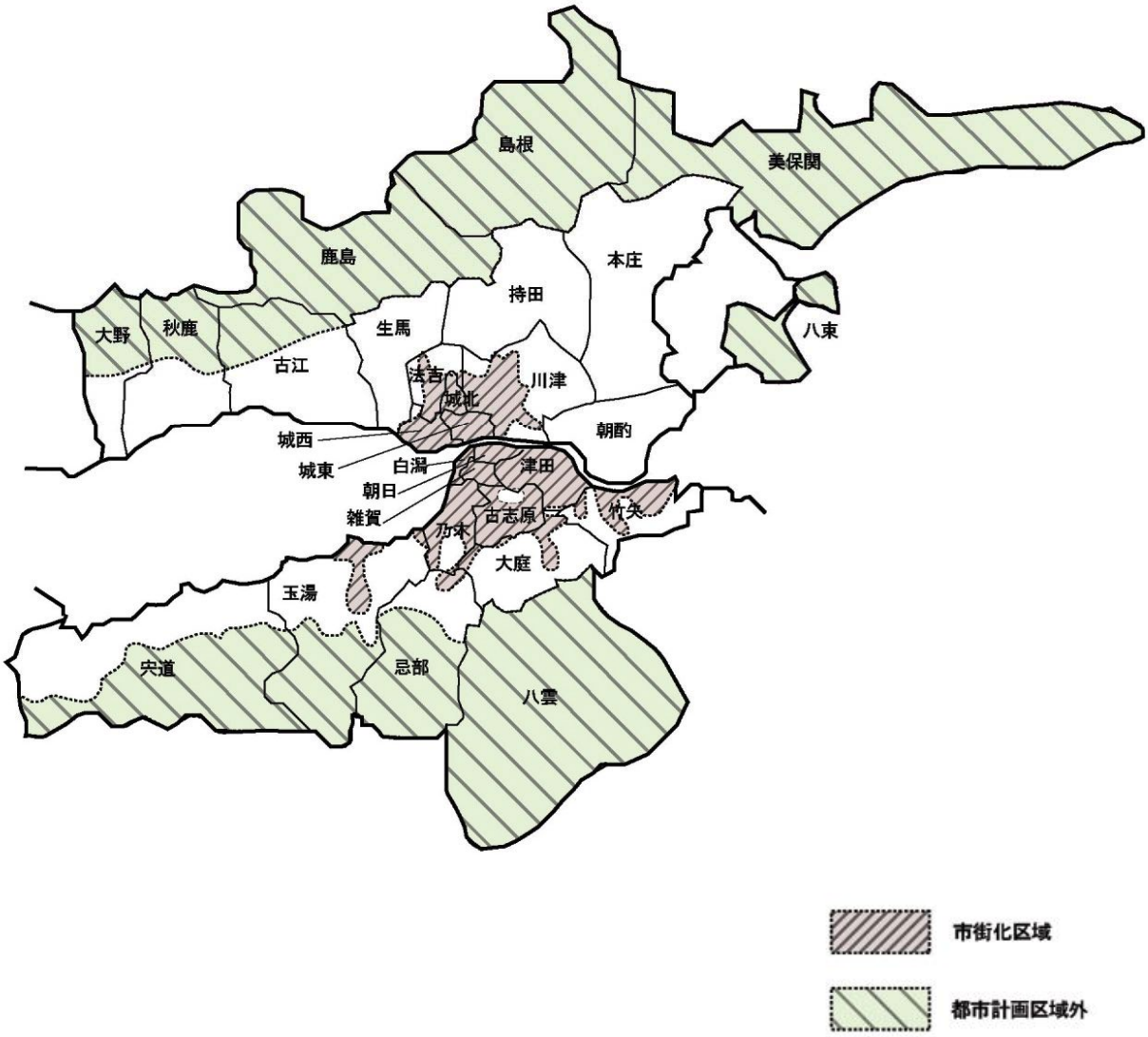
資料編第２　地区カルテ

○地区の区分

人口及び世帯数などについて地域的な検討を行うにあたって、以下のような 28 地区に区分けしました。

旧松江市については公民館区毎に区分けしています。また、旧八束郡については旧町村を 1 つの地区としています。

●地区の区分図



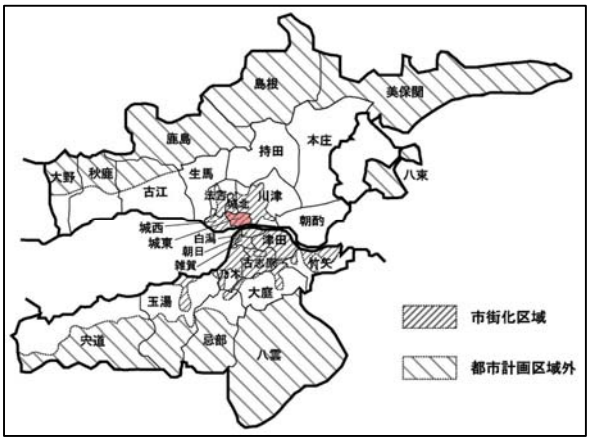
No	地区名	町　　名
1	城東	末次本町、東本町、殿町、母衣町、北田町、南田町、米子町、向島町、西川津町(京橋川及び朝酌川以南の区域。ただし、大橋川西剣先付近を除く)、学園南一丁目、学園南二丁目
2	城北	北堀町、奥谷町、東奥谷町、石橋町、大輪町、淞北台、法吉町(第2淞北台自治会、大界自治会及び東淞北台自治会の区域)、うぐいす台
3	城西	西茶町、東茶町、苧町、中原町、片原町、外中原町、内中原町、末次町、堂形町、砂子町、千鳥町、南平台、国屋町
4	朝日	伊勢宮町、御手船場町、大正町、新雑賀町、東朝日町、朝日町、津田町、西津田一丁目、西津田六丁目(1番、2番、5番から9番まで及び11番の一部の区域)、西津田七丁目(1番、2番の一部、11番及び12番の区域)、西川津町(大橋川西剣先付近)
5	白潟	天神町、白潟本町、灘町、魚町、八軒屋町、和多見町、寺町、幸町、袖師町、嫁島町、横浜町
6	雑賀	栄町、新町、松尾町、雑賀町、竪町、本郷町、西津田七丁目(2番の一部、3番から10番まで及び13番から18番までの区域)、西津田八丁目、上 乃木一丁目(1番、2番、3番の一部、7番、8番の一部、9番から14番まで、15番の一部、26番の一部、27番及び28番の区域)、上乃木二丁目(1 番の一部の区域)、上乃木五丁目(1番の一部、3番の一部、4番及び5番の一部の区域)
7	津田	東津田町、西津田二丁目、西津田三丁目、西津田四丁目、西津田五丁目、西津田六丁目(3番、4番及び10番から14番までの区域)、西津田九丁目、西津田十丁目、古志原二丁目(21番の一部、22番、23番、24番の一部、28番及び29番の区域)
8	古志原	古志原町、古志原一丁目、古志原二丁目(1番から20番、21番の一部、24番の一部及び25番から27番までの区域)、古志原三丁目、古志原四 丁目、古志原五丁目(1番から7番、8番の一部、9番から15番、17番及び18番の一部の区域)、古志原六丁目(1番、2番、3番の一部、4番から18 番まで、19番の一部、20番の一部及び21番の一部の区域)、古志原七丁目(1番から24番まで及び25番の一部の区域)、八雲台一丁目、八雲台二丁 目、一の谷町、上乃木町、上乃木五丁目(12番の一部、13番の一部、17番の一部及び18番の一部の区域)、上乃木六丁目、上乃木七丁目、上乃木八丁 目、上乃木九丁目(3番から7番まで、8番の一部及び17番から26番までの区域)、上乃木十丁目
9	川津	菅田町、上東川津町、下東川津町、西川津町(大橋川西剣先付近、京橋川及び朝酌川以南の区域を除く)、学園一丁目、学園二丁目
10	朝酌	西尾町、朝酌町、福富町、大井町、大海崎町
11	法吉	法吉町(第2淞北台自治会、大界自治会、東淞北台自治会の区域を除く)、春日町、比津町、黒田町、比津が丘一丁目、比津が丘二丁目、比津が丘三丁目、比津が丘四丁目、比津が丘五丁目、西法吉町
12	竹矢	矢田町(山代町に隣接する一部地域を除く)、竹矢町、馬潟町、八幡町、富士見町、青葉台
13	乃木	上乃木一丁目(3番の一部、4番から6番まで、8番の一部、15番の一部、16番から25番まで及び26番の一部の区域)、上乃木二丁目(1番の 一部、2番から29番までの区域)、上乃木三丁目、上乃木四丁目、上乃木五丁目(1番の一部、2番、3番の一部、5番の一部、6番から11番、12番の一 部、13番の一部、14番から16番まで、17番の一部及び18番の一部の区域)、上乃木九丁目(1番、2番、8番の一部及び9番から16番までの区 域)、浜乃木町、浜乃木一丁目、浜乃木二丁目、浜乃木三丁目、浜乃木四丁目、浜乃木五丁目、浜乃木六丁目、浜乃木七丁目、浜乃木八丁目、乃白町、乃木福富 町、田和山町、西嫁島一丁目、西嫁島二丁目、西嫁島三丁目
14	忌部	西忌部町、東忌部町
15	大庭	大庭町、山代町、古志原五丁目(8番の一部、16番及び18番の一部の区域)、古志原六丁目(3番の一部、19番の一部、20番の一部、21番の 一部及び22番の区域)、古志原七丁目(25番の一部及び26番から30番までの区域)、佐草町、大草町、矢田町(山代町に隣接する一部の区域)
16	生馬	上佐陀町、下佐陀町、西生馬町、東生馬町、薦津町、浜佐田町
17	持田	福原町、坂本町、川原町、西持田町、東持田町、上本庄町(福原町の自治会に属する区域)
18	古江	古曽志町、西谷町、古志町、荘成町、西浜佐陀町、西長江町、東長江町
19	本庄	本庄町、上本庄町(福原町の自治会に属する区域を除く)、手角町、長海町、野原町、枕木町、邑生町、新庄町、上宇部尾町
20	大野	大野町、上大野町、魚瀬町
21	秋鹿	秋鹿町、岡本町、大垣町
22	鹿島	鹿島町
23	島根	島根町
24	美保関	美保関町
25	八雲	八雲町
26	玉湯	玉湯町
27	宍道	宍道町
28	八束	八束町

ア　城東地区

市街化区域（第一種住居地域、第二種住居地域、商業地域など）

【地区の特性】

地区西側は旧城下町の中心部であり、県庁、県民会館等公共施設や松江赤十字病院の立地する商業･業務地区と城山公園等の歴史地区により構成されている。地区東側は区画整理事業による一般住宅地と郊外型商業地であり、松江市北公園、くにびきメッセ等が立地している。地区西側では利便性や宅地形状などから**住宅以外の土地利用**が進んでいる。木造瓦屋根の**伝統的街なみは減少**し、平置き駐車場や空き家、空き店舗などの**低未利用地の増加**がみられる。また、近年**高層マンションが増加**している。



殿町周辺の商店街は、集客力を失っており、ここ数年、**中心市街地の活性化**に向けて、カラコロ工房や堀川遊覧の整備などが行われてきた。南殿町地区の市街地再開発事業及び城山北公園線整備事業の他、松江まちづくり会社による蓬莱荘の整備等が行われている。大橋川拡幅計画がある。地区全体が大橋川、朝酌川などに囲まれ、また、地区内を京橋川や北堀川などの中小河川が流れているため、**浸水被害**の発生する危険性が高い地区である。**人口減少と高齢化**がみられる。

【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 12.7%で市平均より低い。

・老年人口は近年横ばい状態。

・H18 の老年人口比率は 27.8%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

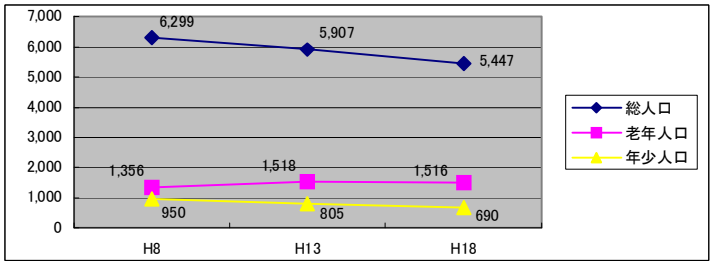
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は減少している。

・H18 の世帯人員は 2.16 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	950	3,993	1,356	6,299
H13	805	3,584	1,518	5,907
H18	690	3,241	1,516	5,447

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	15.1%	63.4%	21.5%
H13	13.6%	60.7%	25.7%
H18	12.7%	59.5%	27.8%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	613 9.7%	699 11.1%	778 12.4%	776 12.3%	883 14.0%	728 11.6%	905 14.4%	575 9.1%	342 5.4%	6,299 100.0%	2,686	2.35
H13	543 9.2%	581 9.8%	709 12.0%	737 12.5%	700 11.9%	766 13.0%	786 13.3%	686 11.6%	399 6.8%	5,907 100.0%	2,606 -3.0%	2.27 -3.3%
H18	449 8.2%	482 8.8%	543 10.0%	730 13.4%	693 12.7%	740 13.6%	601 11.0%	742 13.6%	467 8.6%	5,447 100.0%	2,518 -6.3%	2.16 -7.8%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	11	6	14	6	11
共同住宅及び長屋住宅	1	1	3	1	2
その他	1	3	4	1	7

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	1	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
母衣町	137,000	138,000	122,000
南田町	94,000	94,600	91,100
北田町	102,000	103,000	95,000
東本町	390,000	336,000	187,000

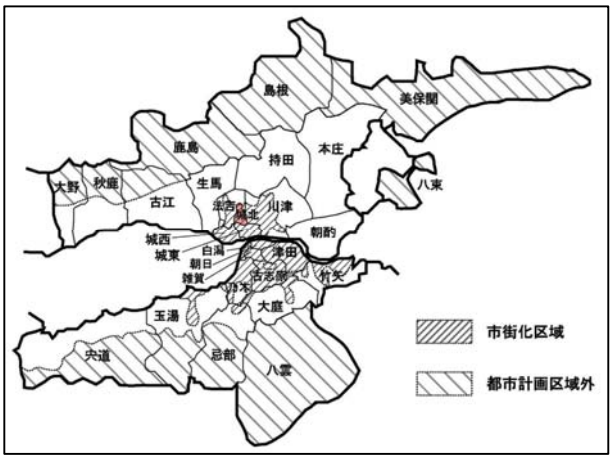
課題	
・中心市街地の空洞化への対応	低未利用地の増加、商店街の衰退、人口減少など空洞化現象への対応が必要である。
・松江城周辺の伝統的街なみに配慮した住宅対策	松江城周辺の伝統的街なみが近年悪化の傾向にあり、住宅施策としての適切な対応が必要である。
・浸水被害への対策	大橋川や京橋川などの河川の浸水対策が必要である。

イ　城北地区　　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域など）

【地区の特性】

地区南側は**塩見縄手等伝統美観地区**を含む江戸期からの閑静な住宅地であるが、**歴史的な街なみは減少傾向**にある。また、空き家や平置き駐車場が多くみられる。地区北部は山林及び丘陵住宅地となっている。昭和 30 年代から、北部の丘陵地の宅地開発が行われ、急速に人口が増加した。近年は、東側の平坦地を中心に**高層マンションの建設**が行われている。松江北高校、島根大学付属中学校等が立地している。

北田川に面する地区南側は一方通行や**幅員の狭い道路**が多く見られる。地区北側は丘陵を背に住宅が建ち並び**土砂災害**の危険性が高い。



総人口は横ばい状態であるが、地区南側の古くからの住宅地では、丘陵地という地形や町屋型の狭い宅地などの影響もあり、**若年層の流出**がみられる。

【人口の推移（H8～H18）】

・人口は横ばい状態である。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 15.1%で市平均より高い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 21.5%で市平均より低い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

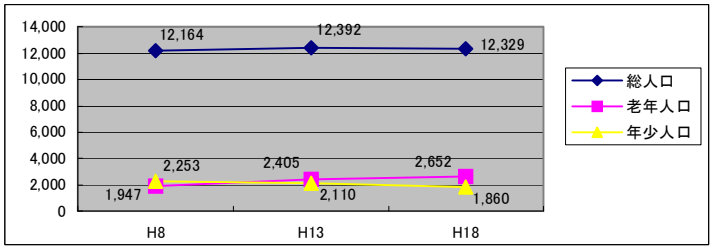
・H18 の生産年齢人口比率は市平均とほぼ同じ。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.42 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	2,253	7,964	1,947	12,164
H13	2,110	7,877	2,405	12,392
H18	1,860	7,817	2,652	12,329

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	18.5%	65.5%	16.0%
H13	17.0%	63.6%	19.4%
H18	15.1%	63.4%	21.5%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H8	1,412 11.6%	1,632 13.4%	1,541 12.7%	1,580 13.0%	1,866 15.3%	1,407 11.6%	1,438 11.8%	848 7.0%	440 3.6%	12,164 100.0%
H13	1,371 11.1%	1,551 12.5%	1,456 11.7%	1,580 12.8%	1,657 13.4%	1,708 13.8%	1,418 11.4%	1,144 9.2%	507 4.1%	12,392 100.0%
H18	1,200 9.7%	1,389 11.3%	1,324 10.7%	1,702 13.8%	1,588 12.9%	1,783 14.5%	1,339 10.9%	1,263 10.2%	741 6.0%	12,329 100.0%

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H8	4,490	2.71
H13	4,797 +6.8%	2.58 −4.6%
H18	5,094 +13.5%	2.42 −10.7%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	19	42	28	20	37
共同住宅及び長屋住宅	4	9	8	7	5
その他	9	10	4	12	5

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	−	3	−	−	1
1,000～3,000 ㎡未満	−	3	1	1	3	1
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	1	−
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	−	−

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
北堀町	110,000	112,000	102,000
法吉	60,900	63,800	62,500
奥谷町	90,300	90,600	85,400
法吉	71,200	72,700	69,000

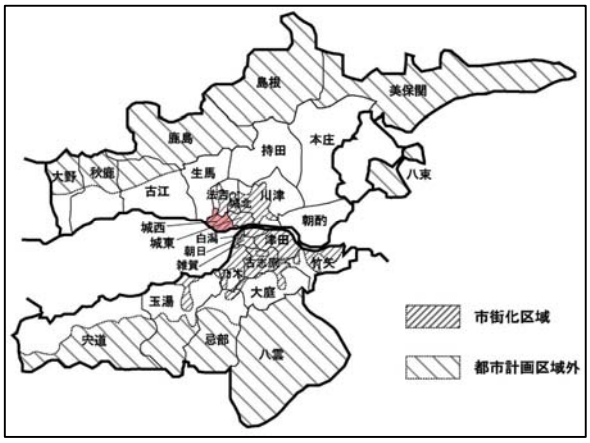
課題

・江戸期からの住宅地の若年層の流出への対応	地区南側の江戸期からの住宅地の若年層の流出への対応が必要である。
・伝統美観地区の街なみに配慮した住宅対策	地区南側は伝統美観地区に指定されているがその周辺では、木造瓦屋根の低層住宅による伝統的街なみが年々減少しており、景観に配慮した住宅施策が必要である。
・幅員の狭い道路や土砂災害への対応	幅員の狭い道路や土砂災害など、防災対策の強化が必要である。

ウ　城西地区　　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、商業地域など）

【地区の特性】

月照寺、清光院、愛宕神社等由緒ある社寺が立地する**丘陵地より東側は江戸期からの市街地**であり、**低層、瓦屋根の閑静な住宅地**となっている。県立図書館、松江第一中学校などが立地している。地区南側の宍道湖を埋め立てて造成された位置に市役所、旅館団地、総合福祉センター等が立地している。松江しんじ湖温泉駅がある。宍道湖沿いの一畑電鉄北松江線と国道 431 号が主要な交通路となっている。昭和 40 年代に、丘陵地に南平台団地ができた。また、砂子町・黒田町の水田は、昭和 30 年ごろから住宅地化した。**近年高層マンションが増加**しており、**景観の悪化が懸念**されている。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 13.5%で市平均よりやや低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 22.8%で市平均と同じ。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

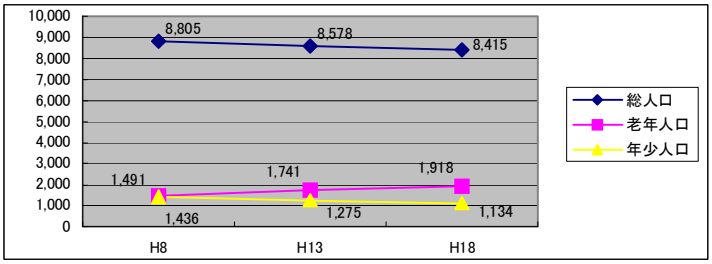
・H18 の生産年齢人口比率は市平均とほぼ同じ。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.34 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	1,436	5,878	1,491	8,805
H13	1,275	5,562	1,741	8,578
H18	1,134	5,363	1,918	8,415

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	16.3%	66.8%	16.9%
H13	14.9%	64.8%	20.3%
H18	13.5%	63.7%	22.8%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	862	1,187	1,106	1,057	1,401	1,136	1,025	686	345	8,805	3,410	2.58
	9.8%	13.5%	12.6%	12.0%	15.9%	12.9%	11.6%	7.8%	3.9%	100.0%		
H13	759	1,060	1,029	1,023	1,199	1,240	1,060	782	426	8,578	3,478	2.47
	8.8%	12.4%	12.0%	11.9%	14.0%	14.5%	12.4%	9.1%	5.0%	100.0%	+2.0%	−4.5%
H18	722	847	887	1,171	1,077	1,279	1,027	866	539	8,415	3,594	2.34
	8.6%	10.1%	10.5%	13.9%	12.8%	15.2%	12.2%	10.3%	6.4%	100.0%	+5.4%	−9.3%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	12	20	35	27	45
共同住宅及び長屋住宅	3	2	2	8	3
その他	7	11	2	5	4

宅地開発の動向（　）は他地区にまたがる件数
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	−	1	−	1	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	−	−	1	−	−
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	1	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	−	1(1)	1	2(1)	−

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
外中原町	109,000	111,000	101,000
内中原町	154,000	155,000	135,000
国屋町	74,800	76,000	63,700

課題		
	・閑静な住宅地の街なみに配慮した住宅施策	低層、瓦屋根の閑静な住宅地の街なみに配慮した住宅施策が必要である。

エ　朝日地区

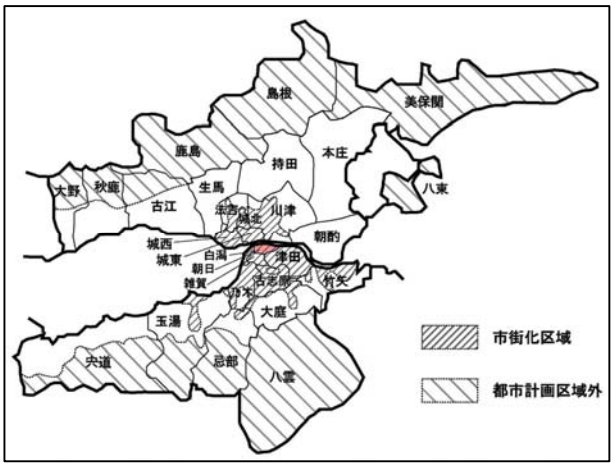
市街化区域（第二種住居地域、商業地域、準工業地域など）

【地区の特性】

地区全体が平坦地であり、北側は大橋川に面している。JR 松江駅を中心にホテルやデパートなど店舗ビル等が建ち並ぶ**商業・業務地区**である。大橋川南岸は、大正末期から昭和にかけて造船と鉄工を中心に栄えた地区であるが、現在は商･住混合地域となっている。新大橋通り及びその周辺は**古くからの商業地**であり、伊勢宮町は橋北の東本町と並び**市を代表する飲食店街**である。松江第三中学校が天神川沿いに立地している。

木造老朽家屋の密集地区がみられる。また、地盤の低い地区があり、平成 18 年 7 月豪雨では**浸水被害**があった。大橋川拡幅計画がある。

近年、JR 松江駅南口や寺町等のマンション建設により**人口は増加**している。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は近年増加している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は近年増加している。

・H18 の年少人口比率は 14.4%で市平均とほぼ同じ。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 23.1%で市平均とほぼ同じ。

・生産年齢人口は近年増加している。

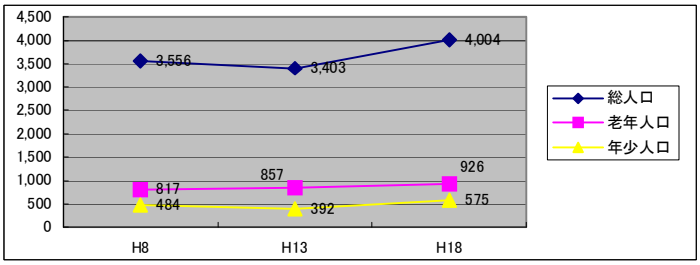
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は近年増加している。

・H18 の世帯人員は 2.17 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	484	2,255	817	3,556
H13	392	2,154	857	3,403
H18	575	2,503	926	4,004

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	13.6%	63.4%	23.0%
H13	11.5%	63.3%	25.2%
H18	14.4%	62.5%	23.1%
市全体（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H8	305 8.6%	378 10.6%	415 11.7%	376 10.6%	560 15.7%	463 13.0%	493 13.9%	369 10.4%	197 5.5%	3,556 100.0%
H13	239 7.0%	336 9.9%	421 12.4%	380 11.2%	419 12.3%	542 15.9%	421 12.4%	401 11.8%	244 7.2%	3,403 100.0%
H18	374 9.3%	381 9.5%	370 9.2%	573 14.3%	519 13.0%	626 15.6%	452 11.3%	404 10.1%	305 7.6%	4,004 100.0%

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H8	1,612	2.21
H13	1,585 -1.7%	2.15 -2.7%
H18	1,845 +14.5%	2.17 -1.6%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	3	0	3	7	4
共同住宅及び長屋住宅	0	2	2	0	2
その他	2	4	3	11	2

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
東朝日町	85,400	86,300	79,700
朝日町	858,000	699,000	303,000
朝日町	405,000	357,000	184,000
大正町	190,000	186,000	122,000

課題	
・利便性の高い商業地という立地性の活用	JR 松江駅を中心とする新旧の商業地区という立地性を活かした住宅施策が必要である。
・木造老朽家屋密集地区の防災対策	木造老朽家屋密集地区の防災対策の強化が必要である。
・浸水対策	地盤の低い地区の浸水対策が必要である。

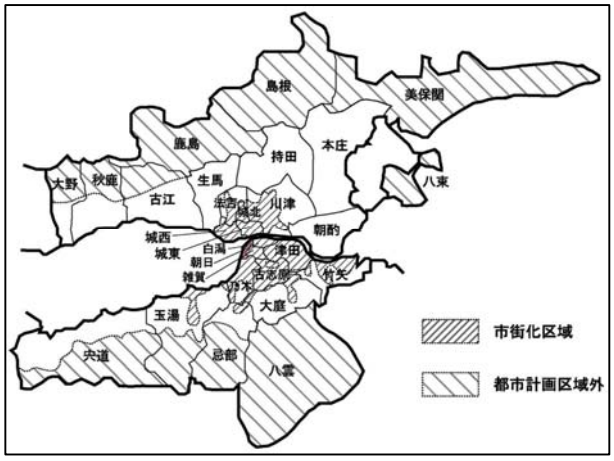
オ　白潟地区

市街化区域（第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域など）

【地区の特性】

地区全体が平坦地であり、西側は**宍道湖**、北側は**大橋川**に面している。県立美術館が立地している。**寺町**には神社、寺院が多く立地し、江戸期の風情を残している。寺町、天神町には、優良建築物等整備事業により、民間事業者が建設した賃貸住宅が整備され、公営住宅として 2 棟 40 戸を供給している。地区の南側は宍道湖を埋め立てた卸団地。

白潟本町や天神町は、**江戸期は町人町**であり、市内で最も賑やかな商業地域であったが、人口の減少とともに高齢化、少子化が進行し、**地域の活力は低下**している。大橋川拡幅計画がある。**木造老朽家屋の密集地区**がみられる。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は横ばいである。

・H18 の年少人口比率は 10.5%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 32.3%で市平均よりかなり高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

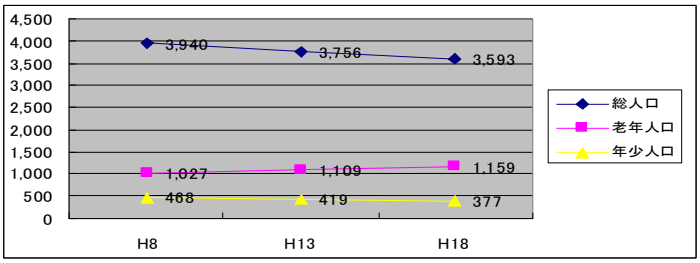
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.09 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	468	2,445	1,027	3,940
H13	419	2,228	1,109	3,756
H18	377	2,057	1,159	3,593

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	11.9%	62.1%	26.1%
H13	11.2%	59.3%	29.5%
H18	10.5%	57.3%	32.3%
市全体（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H8	286	384	475	383	510	552	604	492	254	3,940
	7.3%	9.7%	12.1%	9.7%	12.9%	14.0%	15.3%	12.5%	6.4%	100.0%
H13	285	300	424	429	378	564	572	501	303	3,756
	7.6%	8.0%	11.3%	11.4%	10.1%	15.0%	15.2%	13.3%	8.1%	100.0%
H18	240	276	313	459	416	488	504	525	372	3,593
	6.7%	7.7%	8.7%	12.8%	11.6%	13.6%	14.0%	14.6%	10.4%	100.0%
									市平均（H18）	

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H8	1,662	2.37
H13	1,668	2.25
	+0.3%	-5.0%
H18	1,716	2.09
	+3.2%	-11.7%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	5	4	4	2	2
共同住宅及び長屋住宅	3	2	0	3	4
その他	8	12	5	11	8

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
天神町	284,000	248,000	164,000

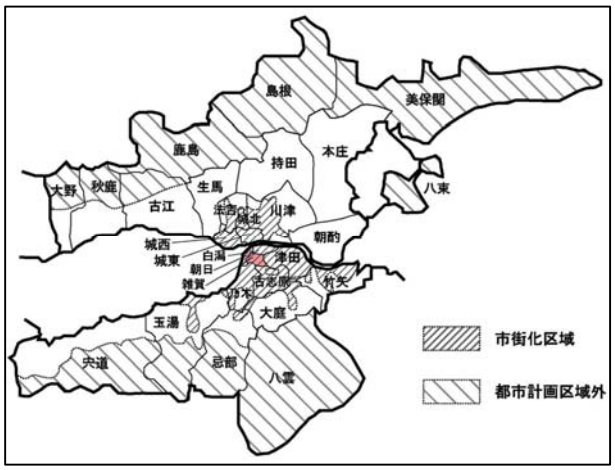
課題	
・人口減少、少子高齢化への対応	人口の減少、少子高齢化の進行など地区の活力は低下しており、対応が必要である。
・木造老朽家屋密集地区の防災対策	木造老朽家屋密集地区の防災対策の強化が必要である。
・水辺環境や伝統的街なみなどを活かした住宅施策	市街地中心部という利便性や伝統的街なみなどを活かした住宅施策が必要である。

カ　雑賀地区　　市街化区域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域など）

【地区の特性】

地区北側の平坦地は江戸期の下級武士の居住地であり、**狭い間口で奥行きの深い宅地**による碁盤目状の道路網を残す地区である。**道路の幅員が狭く、一方通行路**が多い。国道 9 号及び国道 432 号沿いは一部商業地となっている。地区南側は丘陵地であり、古くからの住宅地である。松徳女学院中学･高校が立地している。**近年宅地開発はほとんど行われていない。**円城寺の森は緑地保全地域に指定されている。

間口が狭く奥行きが深い宅地割りや、幅員の狭い道路網などの影響もあり、**空き家が増加**するなど**人口が減少**している。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 11.1%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 29.9%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

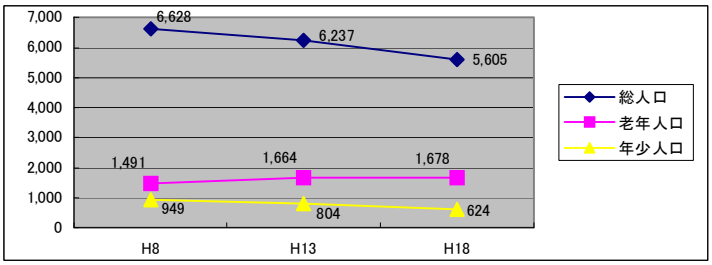
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は減少している。

・H18 の世帯人員は 2.16 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	949	4,188	1,491	6,628
H13	804	3,769	1,664	6,237
H18	624	3,303	1,678	5,605

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	14.3%	63.2%	22.5%
H13	12.9%	60.4%	26.7%
H18	11.1%	58.9%	29.9%
市全体（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	595	686	739	771	973	882	956	666	360	6,628	2,711	2.44
	9.0%	10.4%	11.1%	11.6%	14.7%	13.3%	14.4%	10.0%	5.4%	100.0%		
H13	524	596	663	678	753	945	883	757	438	6,237	2,682	2.33
	8.4%	9.6%	10.6%	10.9%	12.1%	15.2%	14.2%	12.1%	7.0%	100.0%	-1.1%	-4.9%
H18	387	492	527	621	610	880	786	765	537	5,605	2,590	2.16
	6.9%	8.8%	9.4%	11.1%	10.9%	15.7%	14.0%	13.6%	9.6%	100.0%	-4.5%	-11.5%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	6	4	4	4	8
共同住宅及び長屋住宅	3	4	0	4	1
その他	1	1	2	0	0

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
雑賀町	89,200	89,600	81,500
雑賀町	233,000	203,000	103,000

課題	
・空き家の増加への対応	江戸期からの住宅地で空き家の増加がみられ、対応が必要である。
・細街路への対応	幅員の狭い道路が多く、日常的な不便さとともに緊急時の対応など防災面からも改善が必要である。

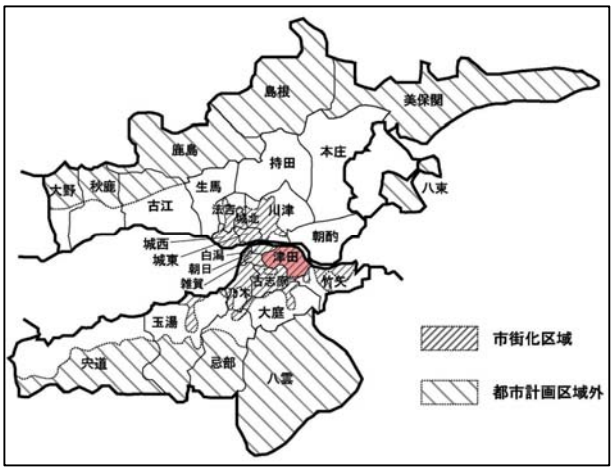
キ　津田地区　　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

地区北側は、**大橋川**、**天神川**の流域の平坦な住宅地であり、かつては「津田かぶ」の産地として有名な**農業地帯**であった。昭和 30 年代、南側の丘陵地に東光台団地が開発され、以後**丘陵部を中心とした開発**が進行している。南側は丘陵住宅地となっている。市総合文化センター（プラバホール）、開星中学・高校、松江生協病院が立地している。地区中央の国道 9 号沿いには郊外型店舗が多く立地しており、近年は高層マンションの建設もみられる。大橋川対岸の朝酌地区、川津地区方面と結び、松江市街地の外環状道路を形成する松江第五大橋道路事業が進行中である。古い歴史をもつ矢田の渡しがある。

初期の開発団地では若年層が流出し、**高齢化**が進行している。また、**空き家が増加**している。**木造老朽家屋の密集地**や**幅員の狭い道路**などがみられる。

総人口、生産年齢人口ともに増加していて、宅地開発やマンション建設の影響がうかがえる。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して増加している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は横ばいである。

・H18 の年少人口比率は 15.9%で市平均より高い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 18.1%で市平均より低い。

・生産年齢人口は一貫して増加している。

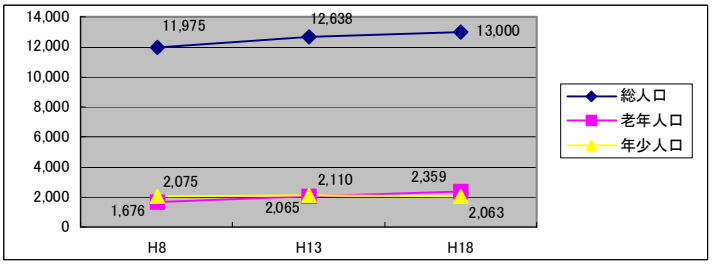
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.41 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	2,075	8,224	1,676	11,975
H13	2,110	8,463	2,065	12,638
H18	2,063	8,578	2,359	13,000

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	17.3%	68.7%	14.0%
H13	16.7%	67.0%	16.3%
H18	15.9%	66.0%	18.1%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H8	1,364 11.4%	1,540 12.9%	1,704 14.2%	1,509 12.6%	1,945 16.2%	1,508 12.6%	1,317 11.0%	720 6.0%	368 3.1%	11,975 100.0%
H13	1,466 11.6%	1,347 10.7%	1,881 14.9%	1,789 14.2%	1,564 12.4%	1,875 14.8%	1,351 10.7%	904 7.2%	461 3.6%	12,638 100.0%
H18	1,447 11.1%	1,235 9.5%	1,637 12.6%	2,164 16.6%	1,582 12.2%	1,831 14.1%	1,369 10.5%	1,139 8.8%	596 4.6%	13,000 100.0%
									市平均（H18）	

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H8	4,437	2.70
H13	4,873 +9.8%	2.59 −3.9%
H18	5,384 +21.3%	2.41 −10.5%
市平均（H18）		2.56人/世帯

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	16	28	29	26	28
共同住宅及び長屋住宅	17	9	8	16	21
その他	11	4	9	6	13

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	2	1	4	4	2
3,000～5,000 ㎡未満	−	1	−	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	1	−

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

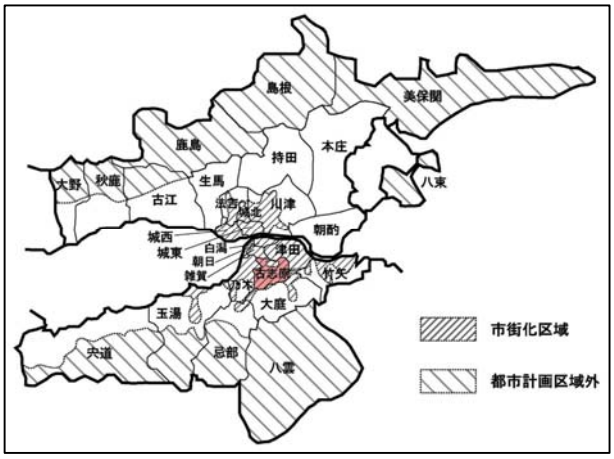
場　所	H9	H13	H18
東津田町	65,200	65,700	61,000
西津田	73,200	73,600	71,000
東津田町	58,300	59,000	57,900
東津田町	53,200	53,200	51,300

課題	
・自然環境とバランスのとれた宅地開発	大橋川、天神川沿いの農業地帯の自然環境とバランスのとれた開発が必要である。
・初期開発団地の高齢化の進行や空き家への対策	丘陵地の初期開発団地では、高齢化の進行や空き家の増加がみられ対応が必要である。
・木造老朽家屋の密集地や幅員の狭い道路への対応	木造老朽家屋の密集地や幅員の狭い道路など、防災･安全面での対応が必要である。

ク　古志原地区　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

地区南西端に松江市総合運動公園があるが、その他はほとんどが丘陵住宅地である。かつては、山林、畑地が多く、人参、茶、果樹、養蚕、野菜などの農業が営まれていたが、高度成長期以降、**急激な都市化**が進み、公営住宅団地や民間の開発宅地が多く立地している。松江南高校、松江工業高校、松江第四中学校、県立厚生センター等が立地している。近年、国道 432 号、松江道路など幹線道路が整備された。山城神社は緑地保全地域に指定されている。宅地開発や住宅建設は現在も一定程度行われている。



道路網や緑地等の整備の不十分な地区がある。**初期の開発宅地**では、**若年層が流出**し、**高齢化**の進行や**空き家の増加**がみられる。

【人口の推移（H8～H18）】

・人口は横ばい状態である。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 13.4%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 24.0%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

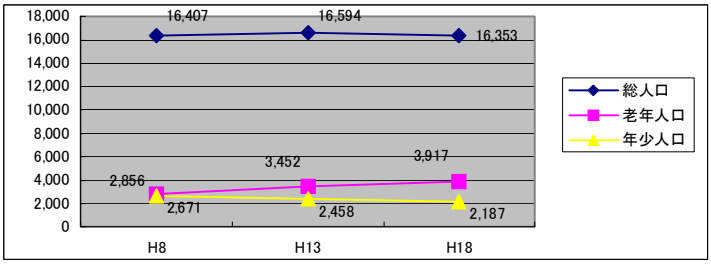
・H18 の生産年齢人口比率は市平均よりやや低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.28 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	2,671	10,880	2,856	16,407
H13	2,458	10,684	3,452	16,594
H18	2,187	10,249	3,917	16,353

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	16.3%	66.3%	17.4%
H13	14.8%	64.4%	20.8%
H18	13.4%	62.7%	24.0%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H8	1,681 10.2%	2,117 12.9%	2,048 12.5%	1,965 12.0%	2,529 15.4%	2,121 12.9%	2,065 12.6%	1,208 7.4%	673 4.1%	16,407 100.0%
H13	1,612 9.7%	1,855 11.2%	2,087 12.6%	1,990 12.0%	2,132 12.8%	2,454 14.8%	2,044 12.3%	1,588 9.6%	832 5.0%	16,594 100.0%
H18	1,372 8.4%	1,705 10.4%	1,789 10.9%	2,124 13.0%	1,949 11.9%	2,464 15.1%	2,022 12.4%	1,828 11.2%	1,100 6.7%	16,353 100.0%

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H8	6,546	2.51
H13	6,910 +5.6%	2.40 -4.2%
H18	7,184 +9.7%	2.28 -9.2%
市平均（H18）		2.56人/世帯

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	30	26	31	32	39
共同住宅及び長屋住宅	13	9	4	9	7
その他	8	4	4	1	4

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	1
1,000～3,000 ㎡未満	1	2	－	3	1	2
3,000～5,000 ㎡未満	－	1	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	1	－	1	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
上乃木	85,800	87,000	79,000
古志原	61,900	62,000	58,900
古志原	63,800	64,600	63,500

課題

・道路網や緑地等の整備	都市化の進行の過程で小規模の宅地開発が多かったこともあり、道路網や緑地等の整備が不十分な地区がみられ、対応が必要である。
・初期開発団地の高齢化の進行や空き家への対策	丘陵地の初期開発団地では、高齢化の進行や空き家の増加がみられ対応が必要である。

ケ　川津地区　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域など）、市街化調整区域

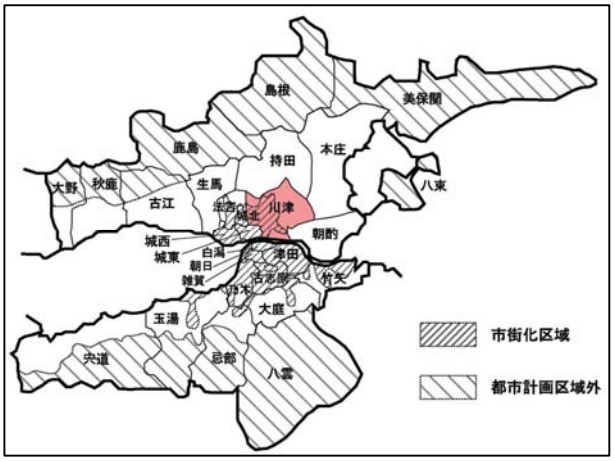
【地区の特性】

かつては旧城下町に隣接する農業地区であったが、早くから**水田地帯の開発**が行われ、また北部土地区画整理事業により、**新しい住宅地と商業地**が形成された。近年、国道431号バイパス沿いの丘陵地に多くの**住宅団地の造成**が進行中であり、**人口が増加**している。島根大学、松江東高校、松江第二中学校が位置している。

近年開発された住宅団地や、学生向けの集合住宅などが多く立地しており、周辺の住民との**連携意識が比較的弱い**地区である。

生産年齢人口比率は、市内で最も高い。（70.3%）

菅田庵、楽山公園などの歴史施設が立地している。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口はH8後増加、近年横ばい状態である。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は近年減少傾向。

・H18の年少人口比率は16.0%で市平均より高い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18の老年人口比率は13.7%で市平均よりかなり低い。

・生産年齢人口は一貫して増加している。

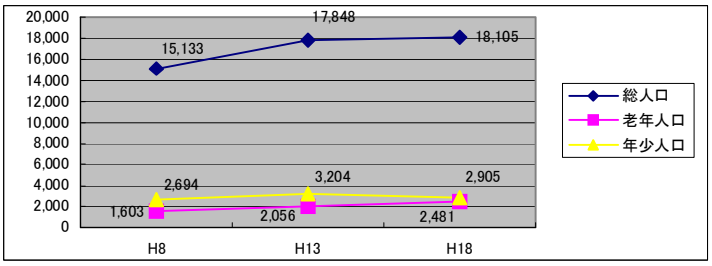
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18の世帯人員は2.24人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	2,694	10,836	1,603	15,133
H13	3,204	12,588	2,056	17,848
H18	2,905	12,719	2,481	18,105

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	17.8%	71.6%	10.6%
H13	18.0%	70.5%	11.5%
H18	16.0%	70.3%	13.7%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	1,803 11.9%	1,947 12.9%	3,123 20.6%	2,273 15.0%	2,148 14.2%	1,524 10.1%	1,311 8.7%	682 4.5%	322 2.1%	15,133 100.0%	6,443	2.35
H13	2,147 12.0%	2,213 12.4%	3,508 19.7%	2,797 15.7%	2,327 13.0%	2,067 11.6%	1,413 7.9%	957 5.4%	419 2.3%	17,848 100.0%	7,803 +21.1%	2.29 -2.6%
H18	1,838 10.2%	2,298 12.7%	2,987 16.5%	2,839 15.7%	2,545 14.1%	2,305 12.7%	1,518 8.4%	1,189 6.6%	586 3.2%	18,105 100.0%	8,070 +25.3%	2.24 -4.5%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1戸建て及び専用住宅	53	33	33	29	28
共同住宅及び長屋住宅	28	9	8	23	12
その他	17	15	8	18	10

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000㎡未満	1	1	－	－	1	1
1,000～3,000㎡未満	1	2	1	6	4	1
3,000～5,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
西川津町	82,500	84,100	80,100
西川津町	66,900	68,000	65,100
学園南	－	100,000	97,000

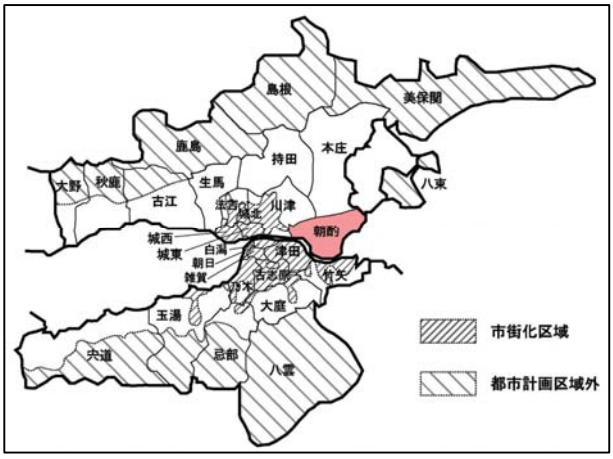
課題	
・自然環境や歴史環境に配慮した住宅施策	現在も開発が活発に行われている地区であり、丘陵部の自然環境や楽山公園の歴史環境などに配慮した住宅施策が必要である。
・新･旧の住民の連携による防災･安全対策	新･旧の住民の連携による防災･安全対策が必要である。

コ　朝酌地区

市街化調整区域

【地区の特性】

南は大橋川、西は中海に接する地区である。地区西側の西尾町の丘陵地に住宅団地がある。朝酌川、大橋川沿いに地区内の幹線道路があり、**伝統的な農漁業**を中心とする**良好な景観の集落**が点在している。市立女子高校が立地している。**遺跡**や**古墳**が多いこともあり、**宅地開発はほとんど行われていない。**大橋川対岸の竹矢地区とは中海大橋で結ばれている。また、古い歴史をもつ矢田の渡しがある。松江市街地の外環状道路を形成する松江第五大橋道路事業が進行中である。地区全域が市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 10.7%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 28.6%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

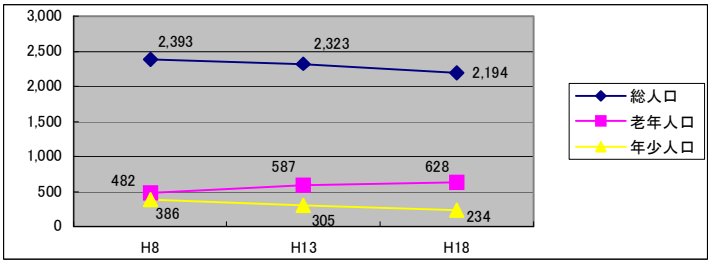
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 3.08 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	386	1,525	482	2,393
H13	305	1,431	587	2,323
H18	234	1,332	628	2,194

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	16.1%	63.7%	20.1%
H13	13.1%	61.6%	25.3%
H18	10.7%	60.7%	28.6%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	229 9.6%	304 12.7%	251 10.5%	256 10.7%	369 15.4%	312 13.0%	332 13.9%	240 10.0%	100 4.2%	2,393 100.0%	668	3.58
H13	165 7.1%	293 12.6%	240 10.3%	213 9.2%	305 13.1%	360 15.5%	340 14.6%	271 11.7%	136 5.9%	2,323 100.0%	678 +1.5%	3.43 −4.4%
H18	150 6.8%	213 9.7%	225 10.3%	229 10.4%	234 10.7%	364 16.6%	293 13.4%	292 13.3%	194 8.8%	2,194 100.0%	713 +6.7%	3.08 −14.1%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	3	2	5	3	3
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	1	1
その他	2	2	0	1	2

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	1	−	−	−	2	1
1,000～3,000 ㎡未満	−	−	−	1	−	1
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	−	−

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
西尾町	29,800	31,100	31,200

課題		
	・伝統的な農漁村集落の魅力を活かした住宅施策	開発はほとんど行われておらず、伝統的な農漁村集落の魅力を残している地区であり、恵まれた自然環境を活かした住宅施策が必要である。

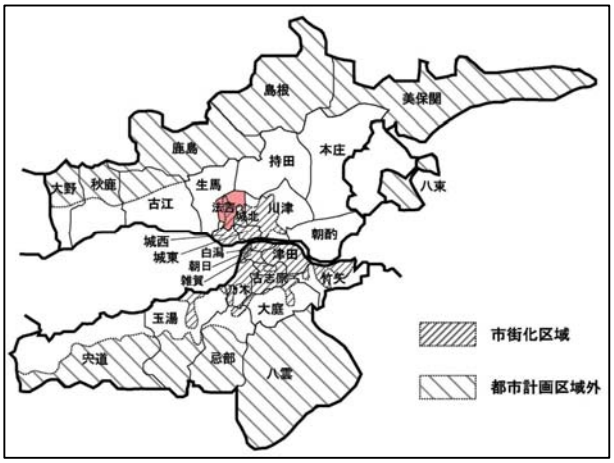
サ　法吉地区　　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

かつては、旧城下町に隣接する旧道筋の農村地帯であったが、昭和40年代半ばより、水田の埋め立てや丘陵地の造成により**活発に宅地開発**が行われ、現在も**開発が進行中**である。幹線道路沿いに郊外型店舗や事務所が立地している。

地区南側は、地盤が低く**浸水対策**の必要な箇所がある。また、団地の造成や宅地開発の進む地区北側は、**土砂災害**の恐れのある箇所が住宅の近くに点在している。

市内で最も**人口増加率の高い地区**である。**年少人口も近年増加**していて、宅地開発の進行がうかがえる。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して増加。10年間で約1700人増加している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は近年増加している。

・H18の年少人口比率は20.2%で市平均よりかなり高い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18の老年人口比率は15.0%で市平均よりかなり低い。

・生産年齢人口は一貫して増加している。

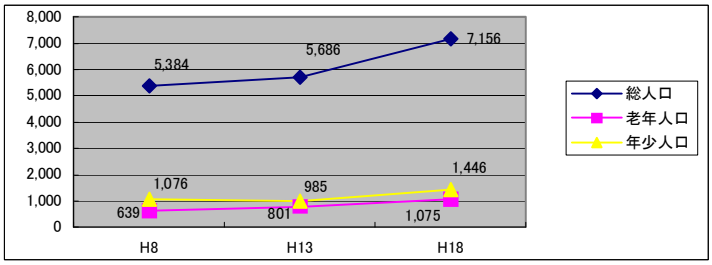
・H18の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は大きく増加している。

・H18の世帯人員は2.59人で市平均とほぼ同じ。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	1,076	3,669	639	5,384
H13	985	3,900	801	5,686
H18	1,446	4,635	1,075	7,156

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	20.0%	68.1%	11.9%
H13	17.3%	68.6%	14.1%
H18	20.2%	64.8%	15.0%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	679 12.6%	793 14.7%	766 14.2%	737 13.7%	872 16.2%	627 11.6%	495 9.2%	277 5.1%	138 2.6%	5,384 100.0%	1,904	2.83
H13	667 11.7%	681 12.0%	896 15.8%	823 14.5%	724 12.7%	803 14.1%	553 9.7%	354 6.2%	185 3.3%	5,686 100.0%	2,187 +14.9%	2.60 -8.1%
H18	1,010 14.1%	835 11.7%	843 11.8%	1,279 17.8%	929 13.0%	846 11.8%	653 9.1%	475 6.6%	286 4.0%	7,156 100.0%	2,764 +45.2%	2.59 -8.4%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1戸建て及び専用住宅	11	38	35	61	30
共同住宅及び長屋住宅	6	6	8	6	4
その他	1	10	5	10	8

宅地開発の動向（　）は他地区にまたがる件数

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000㎡未満	－	－	－	1	1	－
1,000～3,000㎡未満	－	3(1)	1	3	1	－
3,000～5,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000㎡以上	－	－	1(1)	1	2(1)	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
黒田町	68,600	70,600	66,700
黒田町	－	37,100	36,200

課題

・**農村地帯の自然環境とバランスのとれた宅地開発**：現在も宅地開発や住宅建設が活発に行われている地区であり、宅地開発にあたっては、周辺の自然環境とのバランスへの配慮が必要である。

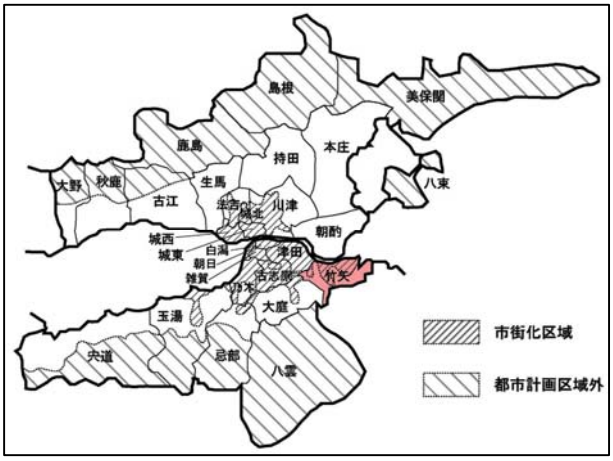
・**浸水被害や土砂災害への対策**：地盤の低い地区の浸水対策、土砂災害の恐れのある地区の防災対策の強化が必要である。

シ　竹矢地区　　市街化区域（第一種住居地域、準工業地域、工業専用地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

地区の北側は**大橋川、中海**に面している。地区の南側は意宇川沿いの農業地帯であり、古墳群や出雲国分寺跡、出雲国庁跡等**古代の遺跡**や**史跡**が多く、ほとんど**開発は行われていない。**大橋川対岸の朝酌地区とは中海大橋で結ばれている。北側の中海沿いや丘陵地は、早くから、鉄工団地、内陸工業団地等の工業団地や住宅団地として開発が進行した。地区中央の国道 9 号沿いに郊外型店舗や事業所が立地している。

人口は横ばい状態である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は近年横ばい状態。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 14.2%で市平均とほぼ同じ。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 21.8%で市平均よりやや低い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

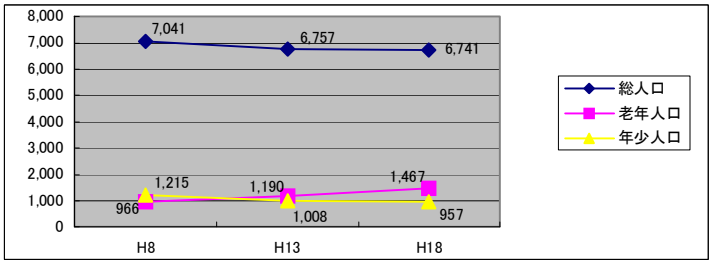
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.64 人で市平均とほぼ同じ。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	1,215	4,860	966	7,041
H13	1,008	4,559	1,190	6,757
H18	957	4,317	1,467	6,741

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	17.3%	69.0%	13.7%
H13	14.9%	67.5%	17.6%
H18	14.2%	64.0%	21.8%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	748 10.6%	983 14.0%	898 12.8%	769 10.9%	1,221 17.3%	1,009 14.3%	788 11.2%	437 6.2%	188 2.7%	7,041 100.0%	2,342	3.01
H13	642 9.5%	798 11.8%	862 12.8%	736 10.9%	880 13.0%	1,201 17.8%	853 12.6%	550 8.1%	235 3.5%	6,757 100.0%	2,403 +2.6%	2.81 −6.5%
H18	622 9.2%	670 9.9%	764 11.3%	902 13.4%	679 10.1%	1,134 16.8%	957 14.2%	639 9.5%	374 5.5%	6,741 100.0%	2,556 +9.1%	2.64 −12.3%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	31	9	8	9	9
共同住宅及び長屋住宅	1	0	2	3	3
その他	6	6	7	11	6

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	−	−	−	3	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	−	1	−	−	1
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	1	−	−	−	−

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
八幡町	48,000	49,500	47,200
馬潟町	48,000	48,600	45,600
青葉台	51,400	51,500	47,900
矢田町	38,200	38,200	34,800

課題		
	・自然環境や歴史的環境の魅力に配慮した住宅施策	大橋川や丘陵地の自然環境、古代の遺跡や史跡など歴史的環境の魅力に配慮した住宅施策が必要である。

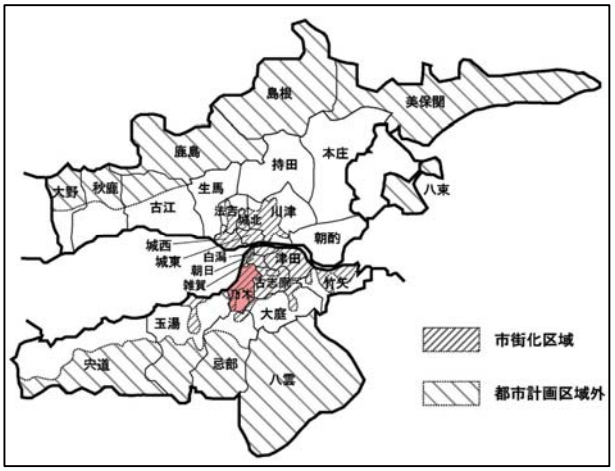
ス　乃木地区　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

西側は宍道湖に面した卸商業団地（埋立地）が立地している。東側は丘陵住宅地である。松江市総合運動公園、島根女子短大、松江農林高校、松江西高校、松江商業高校、湖南中学校等が地区東側に立地している。**田和山遺跡**がある。かつては、国道や県道などの主要道路沿いに農業集落が点在する程度であったが、昭和50年代以降、**丘陵地の開発**が急速に進み、**現在も進行中**である。市立病院等公的施設とともに、松江西ランプ周辺には**商業施設の立地**も進んでいる。

地区内道路で交通量が増大している。

人口は増加している。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して増加している。10 年間で約 900 人増加している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は横ばいである。

・H18 の年少人口比率は 17.0%で市平均より高い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 16.6%で市平均よりかなり低い。

・生産年齢人口は一貫して増加している。

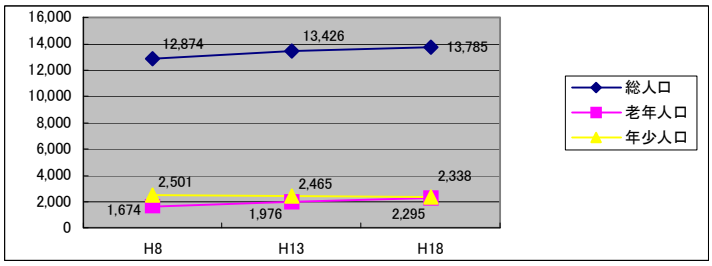
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.48 人で市平均よりやや少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	2,501	8,699	1,674	12,874
H13	2,465	8,985	1,976	13,426
H18	2,338	9,152	2,295	13,785

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	19.4%	67.6%	13.0%
H13	18.4%	66.9%	14.7%
H18	17.0%	66.4%	16.6%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	1,651	1,734	1,821	1,841	2,110	1,431	1,207	735	344	12,874	4,761	2.70
	12.8%	13.5%	14.1%	14.3%	16.4%	11.1%	9.4%	5.7%	2.7%	100.0%		
H13	1,663	1,618	1,852	1,953	1,858	1,892	1,208	931	451	13,426	5,171	2.60
	12.4%	12.1%	13.8%	14.5%	13.8%	14.1%	9.0%	6.9%	3.4%	100.0%	+8.6%	-4.0%
H18	1,521	1,587	1,591	2,206	1,864	1,996	1,330	1,057	633	13,785	5,562	2.48
	11.0%	11.5%	11.5%	16.0%	13.5%	14.5%	9.6%	7.7%	4.6%	100.0%	+16.8%	-8.3%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	62	48	34	48	25
共同住宅及び長屋住宅	13	5	12	5	5
その他	8	28	24	8	11

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	1	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	2	－	2	3	1	1
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
浜乃木	68,900	69,800	65,300
上乃木	90,100	90,900	88,400
乃白町	53,200	53,300	49,700
浜乃木	112,000	112,000	98,900

課題		
	・周辺の自然環境と調和のとれた住環境づくり	丘陵地の開発が早くから行われ、現在も進行中であり、松江市総合運動公園や島根女子短大、田和山遺跡などの良好な環境と調和のとれた住環境づくりが必要である。
	・交通量増大への対応	地区内道路で交通量が増大しており、防災･安全面での対応が必要である。

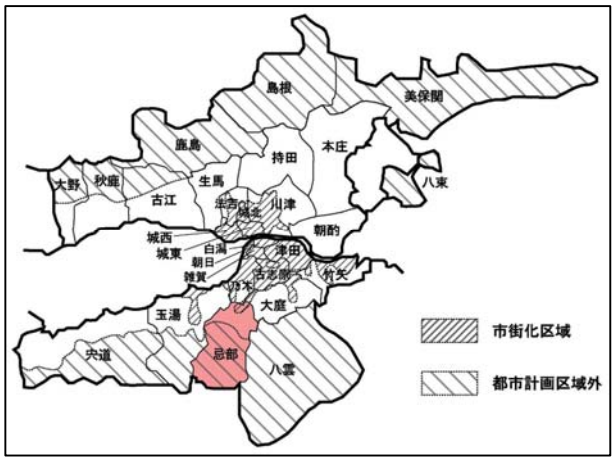
セ　忌部地区　　市街化区域（第二種住居地域、準工業地域、工業地域など）、市街化調整区域、都市計画区域外

【地区の特性】

田園風景を残す丘陵地帯を中心に農家が点在している地区である。松江市の水源である大谷貯水池・千本貯水池が立地している。昭和 50 年代から幹線道路（主要地方道松江木次線）沿いに**宅地造成**が行われた。現在も**宅地開発計画**がある。

地区南側の山間部の小規模の集落が点在している地区では、豪雨による**土砂災害**や地震時の**液状化**、また、それらに伴う**集落の孤立化**などが懸念される。

人口は横ばい状態である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は H8 後増加したが、近年横ばい状態。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 12.7%で市平均より低い。

・老年人口は近年横ばいである。

・H18 の老年人口比率は 24.4%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して増加している。

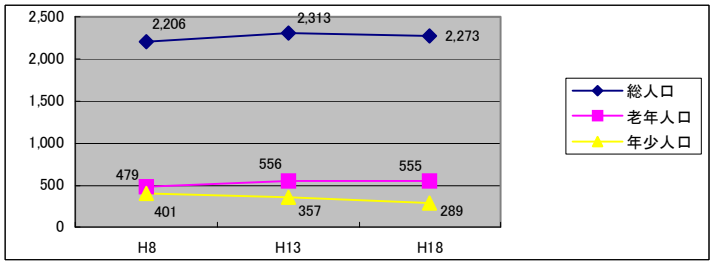
・H18 の生産年齢人口比率は市平均よりやや低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 3.25 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	401	1,326	479	2,206
H13	357	1,400	556	2,313
H18	289	1,429	555	2,273

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	18.2%	60.1%	21.7%
H13	15.4%	60.5%	24.0%
H18	12.7%	62.9%	24.4%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H8	239 10.8%	323 14.6%	175 7.9%	251 11.4%	387 17.5%	199 9.0%	326 14.8%	219 9.9%	87 3.9%	2,206 100.0%
H13	198 8.6%	312 13.5%	237 10.2%	216 9.3%	353 15.3%	332 14.4%	269 11.6%	269 11.6%	127 5.5%	2,313 100.0%
H18	169 7.4%	274 12.1%	241 10.6%	198 8.7%	284 12.5%	454 20.0%	195 8.6%	288 12.7%	170 7.5%	2,273 100.0%
市平均（H18）										

■世帯数の推移

世帯数	人/1世帯
574	3.84
645 +12.4%	3.59 -6.7%
700 +22.0%	3.25 -15.5%
2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	1	2	0	1	1
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	0
その他	0	0	2	0	1

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題	
・恵まれた自然環境を活かした住環境づくり	地区の大半が田園風景を残す丘陵地であり、良好な自然環境を活かした住宅施策が必要である。
・土砂災害や地震時の液状化への対策	豪雨による土砂災害や地震時の液状化と、それに伴い、集落の孤立化の恐れがある地域の防災面での対策が必要である。

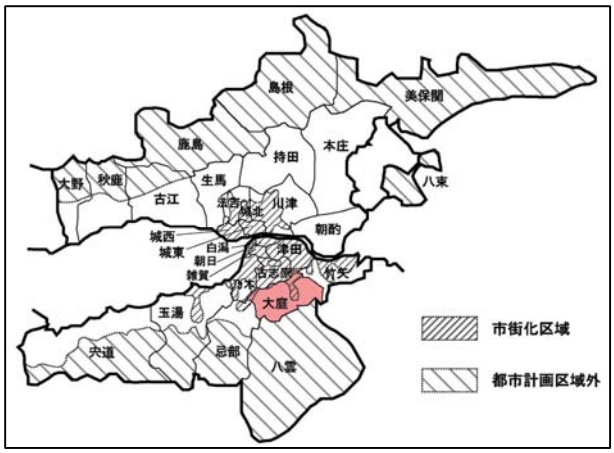
ソ　大庭地区　　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

地区北側は平地が多く緑に囲まれた田園地帯であり、南側は山林である。**古代出雲文化発祥の地**であり、古墳群をはじめ**遺跡や史跡、神魂神社や八重垣神社、常徳寺など**が古代からの歴史を伝えている。八雲立つ風土記の丘、出雲かんべの里など歴史系の公共施設や湖東中学校、八雲病院等が立地している。また、国道 432 号沿いには店舗が立地している。昭和 50 年代以降、多くの公営住宅団地が開発された。**現在も中小規模の開発**が行われている。

緩斜面の丘陵地帯に畑と宅地が併存していて**細街路**が多い。

人口は横ばいから微減傾向である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は近年減少傾向にある。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 16.4%で市平均より高い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 21.3%で市平均よりやや低い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

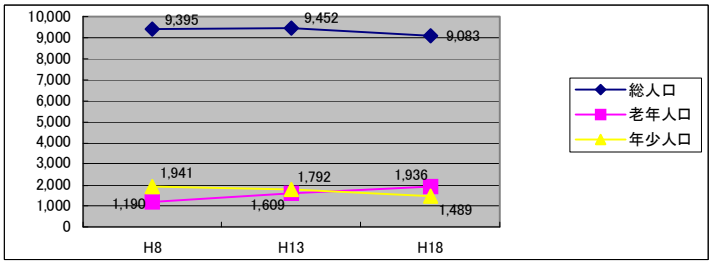
・H18 の生産年齢人口比率は市平均よりやや低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.51 人で市平均とほぼ同じ。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	1,941	6,264	1,190	9,395
H13	1,792	6,051	1,609	9,452
H18	1,489	5,658	1,936	9,083

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	20.7%	66.7%	12.7%
H13	19.0%	64.0%	17.0%
H18	16.4%	62.3%	21.3%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	1,315	1,348	1,165	1,275	1,474	1,087	968	524	239	9,395	3,293	2.85
	14.0%	14.3%	12.4%	13.6%	15.7%	11.6%	10.3%	5.6%	2.5%	100.0%		
H13	1,194	1,282	1,127	1,189	1,225	1,298	1,076	722	339	9,452	3,490	2.71
	12.6%	13.6%	11.9%	12.6%	13.0%	13.7%	11.4%	7.6%	3.6%	100.0%	+6.0%	-5.1%
H18	957	1,065	1,018	1,211	1,021	1,368	1,015	915	513	9,083	3,616	2.51
	10.5%	11.7%	11.2%	13.3%	11.2%	15.1%	11.2%	10.1%	5.6%	100.0%	+9.8%	-12.0%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	11	9	17	25	18
共同住宅及び長屋住宅	3	5	2	4	1
その他	3	6	2	6	4

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	1	－	1	－	1	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	5	1	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	1	－	－	1
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
山代町	66,200	67,500	64,200
大草町	11,300	11,300	－
大庭町	37,000	38,500	－

課題	
・古代の遺跡や史跡等の保全を主体とした住宅施策	古代出雲文化発祥の地に関連する遺跡や史跡などの歴史環境や、緑豊かな自然環境の保全を主体とした住宅施策が必要である。
・細街路等の整備	幹線道路及び地区内道路の幅員が十分でないものが多く、対応が必要である。

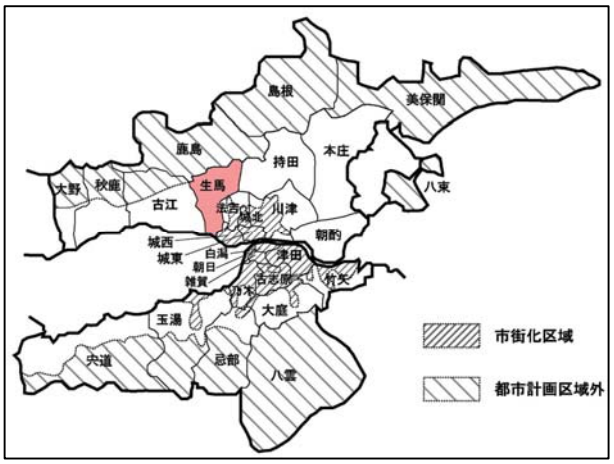
タ　生馬地区　　市街化区域（第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域など）、市街化調整区域

【地区の特性】

佐陀川、生馬川流域に田畑が広がる**農業集落**を中心とする地区である。南側は宍道湖に面し、北側は山林となっている。湖岸沿いの国道 431 号沿道にややまとまった集落及び店舗がある。国立松江高専、松江清心養護学校等が立地している。

昭和 40 年代以降、市営東生馬住宅の整備等丘陵地の開発が進んだ。近年、農道の整備により、**農業地帯の宅地化**が進行し、**人口は増加**している。

地区のほぼ全域が市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して増加している。10 年間で 950 人増加している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は近年減少傾向。

・H18 の年少人口比率は 14.0%で市平均と同じ。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 18.8%で市平均より低い。

・生産年齢人口は一貫して増加している。

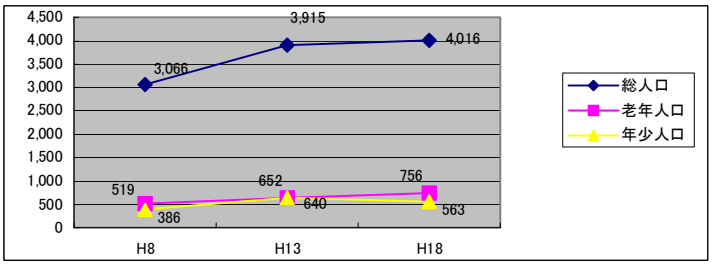
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.40 人で市平均より少ない。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	386	2,161	519	3,066
H13	640	2,623	652	3,915
H18	563	2,697	756	4,016

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	12.6%	70.5%	16.9%
H13	16.3%	67.0%	16.7%
H18	14.0%	67.2%	18.8%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	240 7.8%	628 20.5%	336 11.0%	282 9.2%	433 14.1%	414 13.5%	375 12.2%	242 7.9%	116 3.8%	3,066 100.0%	1,205	2.54
H13	416 10.6%	737 18.8%	442 11.3%	428 10.9%	496 12.7%	534 13.6%	427 10.9%	275 7.0%	160 4.1%	3,915 100.0%	1,476 +22.5%	2.65 +4.2%
H18	339 8.4%	775 19.3%	473 11.8%	451 11.2%	469 11.7%	531 13.2%	430 10.7%	338 8.4%	210 5.2%	4,016 100.0%	1,676 +39.1%	2.40 -5.8%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	7	5	8	11	7
共同住宅及び長屋住宅	0	2	0	2	3
その他	0	4	2	3	3

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	1	－	1	8	2	7
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	2	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・佐陀川等の自然環境の魅力を活かした住環境づくり	農業集落を中心とする地区であるが、小規模の開発が現在も進行中であり、佐陀川や生馬川流域の自然環境の魅力を活かした住環境づくりが必要である。

チ　持田地区　　市街化調整区域

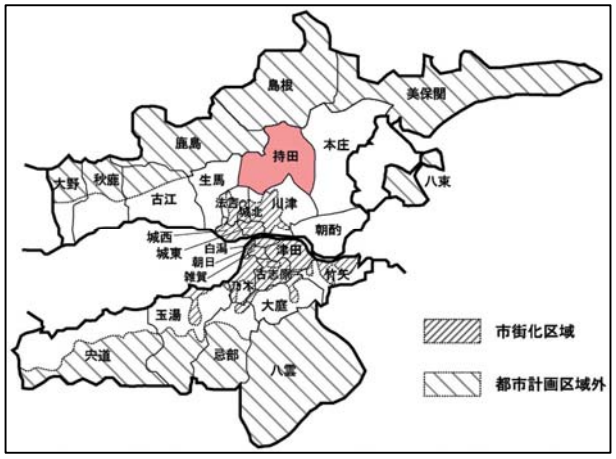
【地区の特性】

北山を背にした谷筋に小規模の**農業集落**が点在する丘陵地である。かつては農業を基盤とする地域であったが、近年、**平成ニュータウンなどの宅地開発**により、新興住宅が戸数の半数を占めるようになった。現在も**中小規模の宅地開発**が行われている。国道 431 号のバイパス工事が進行中である。

集落間を結ぶ道路には**幅員の狭い箇所**が多くみられる。

人口は横ばい状態である。

地区のほぼ全域が市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は H8 後増加したが、近年減少傾向にある。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は近年減少傾向。

・H18 の年少人口比率は 14.4%で市平均とほぼ同じ。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 17.8%で市平均より低い。

・生産年齢人口は近年横ばい状態。

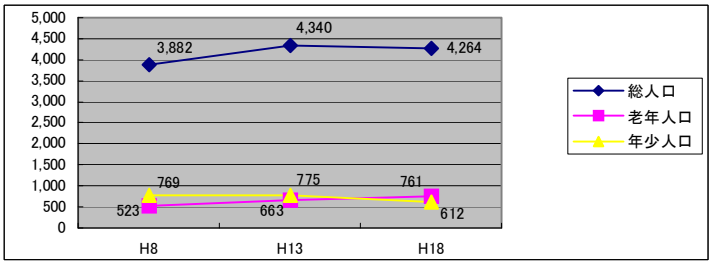
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.72 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	769	2,590	523	3,882
H13	775	2,902	663	4,340
H18	612	2,891	761	4,264

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	19.8%	66.7%	13.5%
H13	17.9%	66.9%	15.3%
H18	14.4%	67.8%	17.8%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	471 12.1%	555 14.3%	481 12.4%	532 13.7%	656 16.9%	444 11.4%	411 10.6%	234 6.0%	98 2.5%	3,882 100.0%	1,257	3.09
H13	451 10.4%	628 14.5%	572 13.2%	556 12.8%	629 14.5%	643 14.8%	407 9.4%	313 7.2%	141 3.2%	4,340 100.0%	1,471 +17.0%	2.95 -4.5%
H18	373 8.7%	538 12.6%	506 11.9%	531 12.5%	643 15.1%	659 15.5%	452 10.6%	365 8.6%	197 4.6%	4,264 100.0%	1,566 +24.6%	2.72 -11.8%
										市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	4	3	9	5	5
共同住宅及び長屋住宅	0	0	1	2	2
その他	1	2	2	2	3

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	2	2	2	1	2	3
1,000～3,000 ㎡未満	－	1	1	2	－	1
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・農業集落や丘陵地の自然環境に配慮した住宅施策	「平成ニュータウン」の開発後も小規模の開発が進行中であり、周辺の農業集落や丘陵地の自然環境に配慮した住宅施策が必要である。
	・避難路や輸送路の確保	幅員の狭い道路があり、災害時における避難路や輸送路の確保などの対策が必要である。

ツ　古江地区

市街化調整区域、都市計画区域外

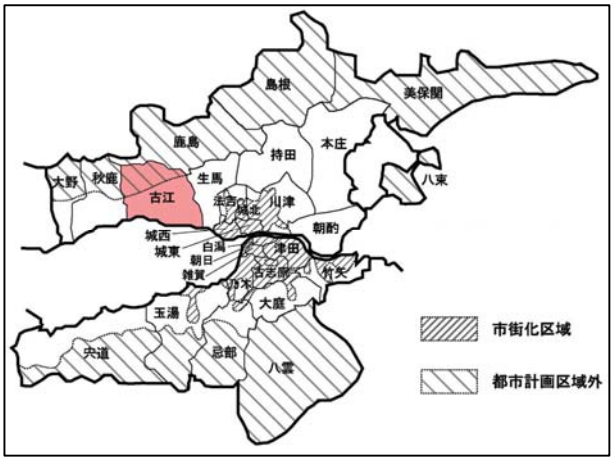
【地区の特性】

地区の南側は**宍道湖**に面し、北側は山林や**田園地帯**であり、**良好な農村景観**を有している。水田の入り込む各所の谷筋に、古くからの集落が散在する。昭和 40 年代、宍道湖岸、国道 431 号沿いに長江干拓地が完成し、湖北中学校、埋蔵文化財調査センター等が立地している。昭和 60 年代、丘陵地に朝日が丘住宅団地が整備された。

地区南側の水田地帯は、豪雨時における宍道湖及び佐陀川からの**溢水**の危険性が高い。

人口は減少傾向にある。

地区南側は市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 13.1%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 22.3%で市平均とほぼ同じ。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

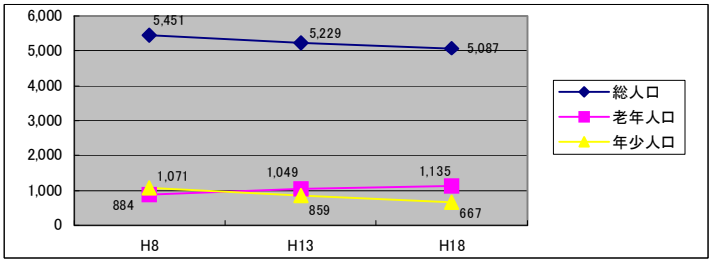
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.90 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	1,071	3,496	884	5,451
H13	859	3,321	1,049	5,229
H18	667	3,285	1,135	5,087

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	19.6%	64.1%	16.2%
H13	16.4%	63.5%	20.1%
H18	13.1%	64.6%	22.3%
市全体（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	676 12.4%	759 13.9%	609 11.2%	708 13.0%	854 15.7%	589 10.8%	636 11.7%	389 7.1%	231 4.2%	5,451 100.0%	1,581	3.45
H13	495 9.5%	744 14.2%	600 11.5%	553 10.6%	751 14.4%	756 14.5%	625 12.0%	450 8.6%	255 4.9%	5,229 100.0%	1,623 +2.7%	3.22 −6.6%
H18	396 7.8%	616 12.1%	587 11.5%	606 11.9%	599 11.8%	843 16.6%	572 11.2%	519 10.2%	349 6.9%	5,087 100.0%	1,754 +10.9%	2.90 −15.9%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	6	5	12	2	4
共同住宅及び長屋住宅	0	0	1	0	0
その他	2	2	1	1	2

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	1	1	2	6	2	2
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
東長江町	12,100	12,100	12,100

課題	
・田園地帯の魅力を活かした住宅施策	広がりのある田園地帯の良好な自然環境を活かした住宅施策が必要である。
・豪雨時の溢水への対策	地区南側の水田地帯は、豪雨時における宍道湖及び佐陀川からの溢水の危険性が高く、防災面での対策が必要である。

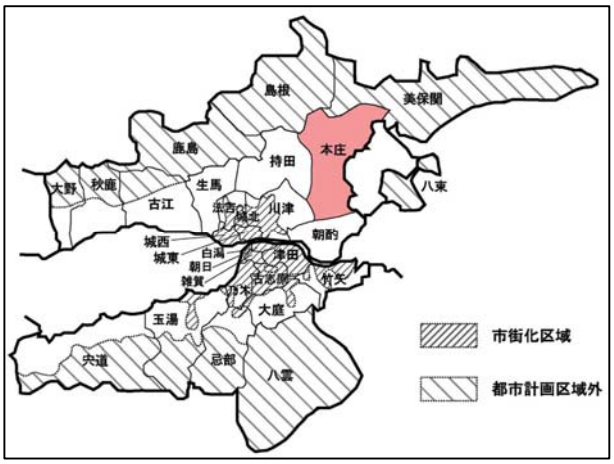
テ　本庄地区

市街化調整区域

【地区の特性】

地区の東側は中海に接し、北は北山山系の枕木山などが連なり、本庄川沿いに平地（田・畑）がある。**中海**をへて**国立公園の大山**が眺望できる**自然環境に恵まれた伝統的農漁村集落**である。地区の中央部の国道 431 号沿いに、本庄中学校などの公共施設、商店などが立地する拠点がある。その他の集落は旧来の農漁村地帯であり、**開発はほとんど行われていない。**国道 431 号バイパス工事が行われており、沿道に道の駅が整備された。

地区全域が市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 11.5%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 31.7%で市平均よりかなり高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

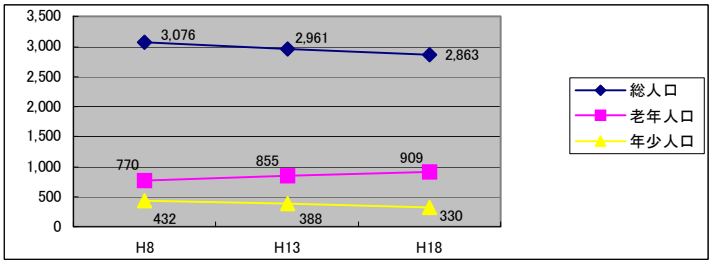
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.83 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	432	1,874	770	3,076
H13	388	1,718	855	2,961
H18	330	1,624	909	2,863

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	14.0%	60.9%	25.0%
H13	13.1%	58.0%	28.9%
H18	11.5%	56.7%	31.7%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	251 8.2%	393 12.8%	285 9.3%	311 10.1%	430 14.0%	388 12.6%	471 15.3%	326 10.6%	221 7.2%	3,076 100.0%	929	3.31
H13	231 7.8%	323 10.9%	291 9.8%	294 9.9%	340 11.5%	436 14.7%	422 14.3%	373 12.6%	251 8.5%	2,961 100.0%	942 +1.4%	3.14 -5.1%
H18	191 6.7%	298 10.4%	238 8.3%	291 10.2%	319 11.1%	439 15.3%	369 12.9%	404 14.1%	314 11.0%	2,863 100.0%	1,012 +8.9%	2.83 -14.6%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	9	6	7	2	4
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	0
その他	2	3	1	2	1

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	1	－	2	1	－	2
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・中海や大山の眺望などを活かした住宅施策	中海を経て、大山が眺望できる農漁村地帯という恵まれた環境を活かした住宅施策が必要である。

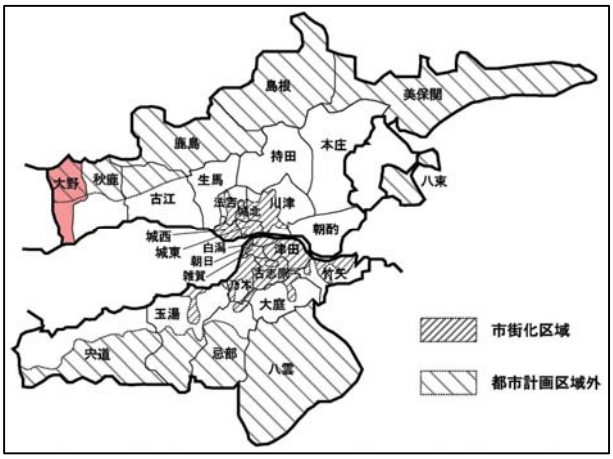
ト　大野地区

市街化調整区域、都市計画区域外

【地区の特性】

市域の西端であり、出雲市（旧平田市）に隣接する。南側は**宍道湖**、北側は**日本海**。南側の谷筋と緩傾斜の丘陵地に農村集落、北側に漁村集落が点在する。大野川沿いに、地区の拠点がある。松江医療福祉専門学校が立地している。宍道湖沿いの国道 431 号と丘陵部の宍道湖北部広域農道が東西の幹線道路である。**開発はほとんど行われていない。**

日本海沿岸部では**津波･高潮被害**、山間部では**土砂災害**、宍道湖沿岸部では**浸水被害**などが懸念される地区がある。**若年層の流出**がみられる。地区南側は市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 10.8%で市平均よりかなり低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 29.9%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

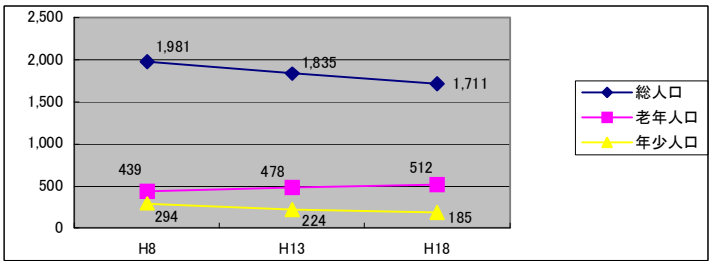
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 3.19 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	294	1,248	439	1,981
H13	224	1,133	478	1,835
H18	185	1,014	512	1,711

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	14.8%	63.0%	22.2%
H13	12.2%	61.7%	26.0%
H18	10.8%	59.3%	29.9%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　**■世帯数の推移**

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	176 8.9%	253 12.8%	227 11.5%	181 9.1%	304 15.3%	260 13.1%	289 14.6%	191 9.6%	100 5.0%	1,981 100.0%	498	3.98
H13	127 6.9%	208 11.3%	217 11.8%	175 9.5%	217 11.8%	298 16.2%	247 13.5%	222 12.1%	124 6.8%	1,835 100.0%	502 +0.8%	3.66 −8.1%
H18	124 7.2%	150 8.8%	182 10.6%	165 9.6%	178 10.4%	282 16.5%	237 13.9%	233 13.6%	160 9.4%	1,711 100.0%	536 +7.6%	3.19 −19.8%
										市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	0	1	1	0	0
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	0
その他	0	2	1	0	1

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	−	1	−	−	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	−	−

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・宍道湖や豊かな緑など自然環境を活かした住宅施策	緩傾斜の丘陵地帯の農業集落や宍道湖、日本海などの豊かな自然環境を活かした住宅施策が必要である。
	・各集落の特性に応じた防災対策	日本海沿岸部における津波･高潮被害の予防、山間部における土砂災害予防、宍道湖沿岸部における浸水の防止など、各集落の特性に応じた防災対策が必要である。

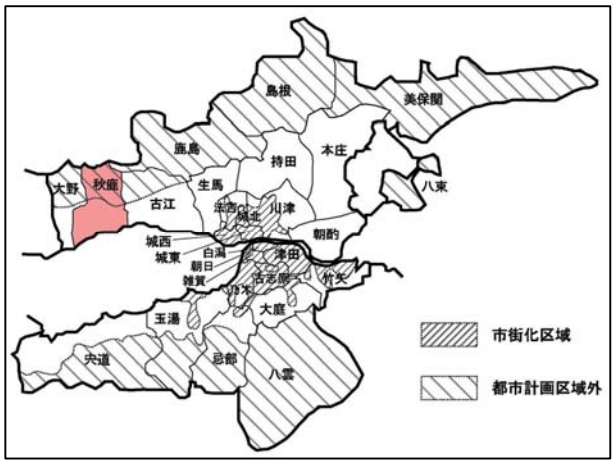
ナ　秋鹿地区

市街化調整区域、都市計画区域外

【地区の特性】

地区南側は宍道湖、北側は日本海に面している。南側の谷筋と緩傾斜の丘陵地に**農村集落**、北側に**漁村集落**が点在する。宍道湖岸の国道 431 号沿いに、松江フォーゲルパーク、道の駅等の施設が立地している。また、丘陵部に宍道湖北部広域農道が、もう 1 つの東西幹線となっている。50 戸程度の住宅団地の計画がある。

日本海沿岸部では**津波･高潮被害**、山間部では**土砂災害**、宍道湖沿岸部では**浸水被害**などが懸念される地区がある。**若年層の流出**がみられる。地区南側は市街化調整区域である。



【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 8.6%で市平均よりかなり低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 32.7%で市平均よりかなり高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

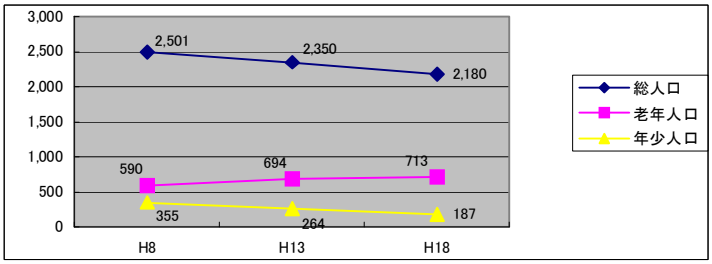
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 3.18 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	355	1,556	590	2,501
H13	264	1,392	694	2,350
H18	187	1,280	713	2,180

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	14.2%	62.2%	23.6%
H13	11.2%	59.2%	29.5%
H18	8.6%	58.7%	32.7%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	206 8.2%	304 12.2%	272 10.9%	249 10.0%	400 16.0%	299 12.0%	370 14.8%	265 10.6%	136 5.4%	2,501 100.0%	625	4.00
H13	155 6.6%	245 10.4%	236 10.0%	215 9.1%	286 12.2%	360 15.3%	331 14.1%	317 13.5%	205 8.7%	2,350 100.0%	673 +7.7%	3.49 −12.7%
H18	105 4.8%	198 9.1%	218 10.0%	195 8.9%	229 10.5%	386 17.7%	277 12.7%	325 14.9%	247 11.3%	2,180 100.0%	685 +9.6%	3.18 −20.5%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	2	1	1	1	1
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	0
その他	2	3	3	2	0

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	1	−	1	1	−	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	−	−

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題	
・宍道湖や豊かな緑など自然環境を活かした住宅施策	若年層の流出がみられ、緩傾斜の丘陵地帯の農業集落や宍道湖、日本海などの豊かな自然環境を活かした住宅施策が必要である。
・各集落の特性に応じた防災対策	日本海沿岸部における津波･高潮被害の予防、山間部における土砂災害予防、宍道湖沿岸部における浸水の防止など、各集落の特性に応じた防災対策が必要である。

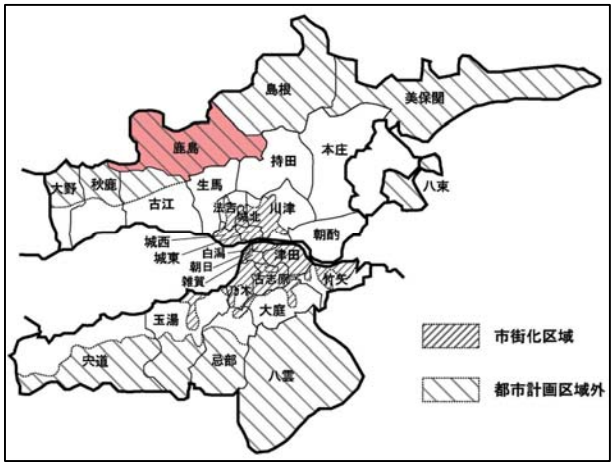
二　鹿島地区

都市計画区域外

【地区の特性】

地区北側は日本海に面しており、**恵曇漁港**を中心とする漁業の町である。また、古浦砂丘は**海水浴場**である。講武川、佐陀川沿いに地区幹線道路と農村集落。昭和60年頃、丘陵地に住宅団地が建設された。佐陀川沿いに市役所支所、鹿島中学校、日本海側に**中国電力原子力発電所**が立地している。近年**宅地開発はほとんど行われていない。**

狭隘な土地に家屋が密集している漁村集落があり、**津波･高潮**による被害や**土砂災害**等が懸念される。また、**空き家の増加**がみられる。



【人口の推移（H9～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H9～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18の年少人口比率は10.9%で市平均よりかなり低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18の老年人口比率は28.5%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

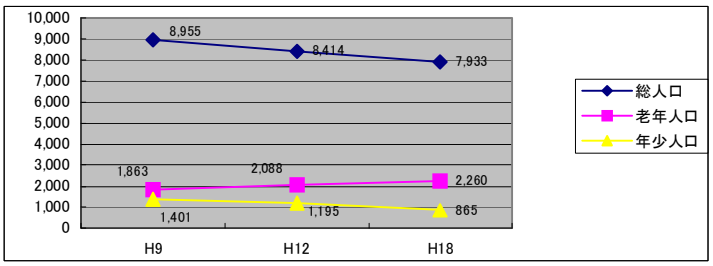
・H18の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H9～H18）】

・世帯数は微増している。

・H18の世帯人員は3.21人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H9	1,401	5,691	1,863	8,955
H12	1,195	5,131	2,088	8,414
H18	865	4,808	2,260	7,933

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H9	15.6%	63.6%	20.8%
H12	14.2%	61.0%	24.8%
H18	10.9%	60.6%	28.5%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H9	844	1,115	1,029	999	1,368	1,098	1,255	800	447	8,955
	9.4%	12.5%	11.5%	11.2%	15.3%	12.3%	14.0%	8.9%	5.0%	100.0%
H12	691	1,001	831	856	1,174	1,226	1,196	937	502	8,414
	8.2%	11.9%	9.9%	10.2%	14.0%	14.6%	14.2%	11.1%	6.0%	100.0%
H18	559	748	887	784	902	1,289	1,028	1,094	642	7,933
	7.0%	9.4%	11.2%	9.9%	11.4%	16.2%	13.0%	13.8%	8.1%	100.0%

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H9	2,453	3.65
H12	2,464	3.41
	+0.4%	-6.5%
H18	2,474	3.21
	+0.9%	-12.2%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳(H9､H18)､国勢調査(H12)（町丁別データの集計)】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1戸建て及び専用住宅	1	2	0	4	0
共同住宅及び長屋住宅	2	0	0	6	2
その他	1	3	2	5	3

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題	
・若者やファミリー層に快適な住宅･住環境づくり	若者が取得しやすい住宅･宅地や若者仕様の賃貸住宅の供給など、若者ファミリー層に快適な住宅･住環境づくりが必要である。
・密集漁村集落の防災対策や空き家対策	漁村集落では狭隘な土地に家屋が密集しており、緊急時の対応など防災対策が必要である。また、津波･高潮による被害の防止や土砂災害予防といった防災対策とともに空き家対策などが必要である。
・地区の魅力を活かした住宅･住環境づくり	季節的訪問者のニーズへの対応など、地区の魅力を活かした住宅･住環境づくりが必要である。
・地域の産業との連携	漁業との連携や中国電力原子力発電所の立地を活かすなど、地域の産業と連携した住宅施策が必要である。

ヌ　島根地区

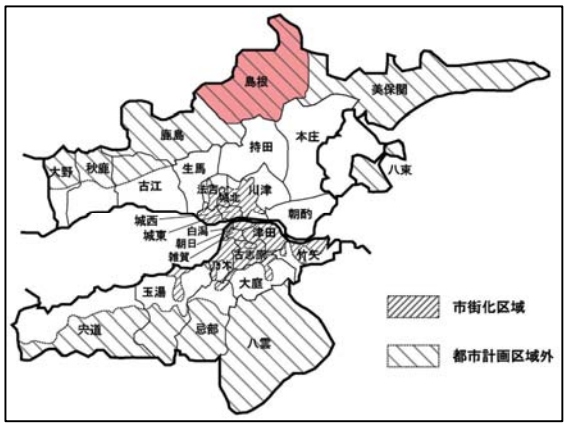
都市計画区域外

【地区の特性】

地区北側は日本海に面している。日本海のリアス式海岸沿いの集落（大芦、加賀、野波）を主体とする地区であり、**良好な漁村集落景観**を残している。加賀に市役所支所、島根中学校等が立地している。日本海沿いに、3集落を東西に結ぶ地区内幹線道路があり、一部は桜の名所となっている。加賀海水浴場、野波海水浴場がある。**開発はほとんど行われていない。**

狭隘な土地に家屋が密集している漁村集落があり、**津波･高潮**による被害や**土砂災害**等が懸念される。

若年層の流出が進行している。



【人口の推移（H7～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H7～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 10.4%で市平均よりかなり低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 33.9%で市平均よりかなり高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

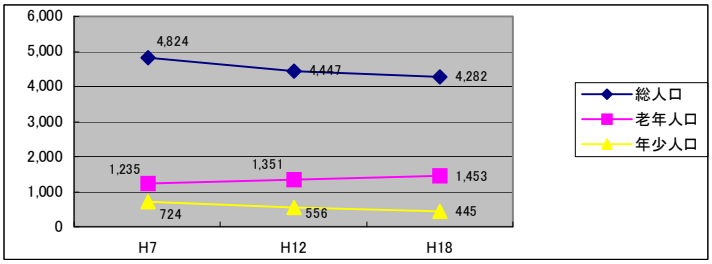
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H7～H18）】

・世帯数は近年増加している。

・H18 の世帯人員は 3.14 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H7	724	2,865	1,235	4,824
H12	556	2,540	1,351	4,447
H18	445	2,384	1,453	4,282

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H7	15.0%	59.4%	25.6%
H12	12.5%	57.1%	30.4%
H18	10.4%	55.7%	33.9%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H7	416 8.6%	630 13.1%	435 9.0%	459 9.5%	719 14.9%	567 11.8%	764 15.8%	521 10.8%	313 6.5%	4,824 100.0%
H12	305 6.9%	516 11.6%	384 8.6%	364 8.2%	625 14.1%	592 13.3%	661 14.9%	650 14.6%	350 7.9%	4,447 100.0%
H18	275 6.4%	384 9.0%	409 9.6%	403 9.4%	412 9.6%	721 16.8%	521 12.2%	661 15.4%	496 11.6%	4,282 100.0%
									市平均（H18）	

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H7	1,156	4.17
H12	1,154 -0.2%	3.85 -7.7%
H18	1,362 +17.8%	3.14 -24.7%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳(H18)、国勢調査(H7､H12)（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	1	0	0	0	0
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	0
その他	2	2	1	5	0

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・若年層のＵターンの促進	若年層を地区内に呼び戻す施策が必要である。
	・漁村の小集落の防災対策	漁村集落では狭隘な土地に家屋が密集している地区があり、津波や高潮、土砂災害、それに伴う地区の孤立などへの対策が必要である。
	・自然環境の保全	豊かな自然環境の保全が必要である。

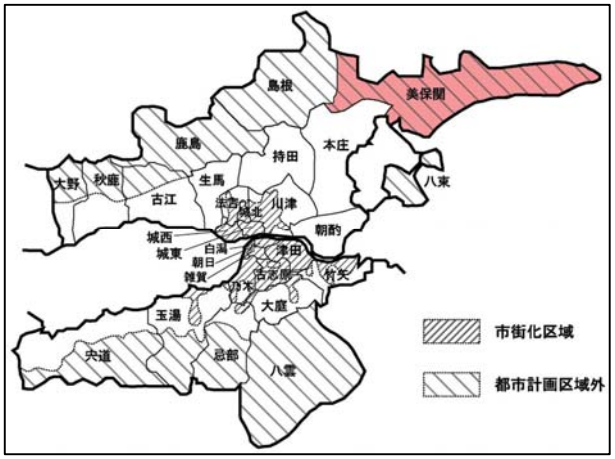
ネ　美保関地区

都市計画区域外

【地区の特性】

北側は日本海、南側は中海と美保湾に面している。島根半島の東端に位置する。

出入りの多いリアス式海岸沿いに**良好な景観**を有する漁村の小集落が多数分散している。北浦海水浴場がある。また、半島の東端に美保神社が立地している。七類港は隠岐への乗船港である。万原周辺に市役所支所や美保関中学校等が立地している。**開発はほとんど行われていない。**



急峻な山地を背にした**狭隘な土地に家屋が密集**している地区があり、**津波･高潮災害**や**土砂災害**、**灌漑用水や飲料水の不足**、**地区が孤立**した場合の対応などが懸念される。**集落間の交通網**の弱い地区がある。**平坦地が少なく**宅地が求められないなどにより**若年層の流出**、**人口減少**と**少子高齢化**が進んでいる。

【人口の推移（H9～H18）】

・人口は一貫して減少している。

【年齢別人口の推移（H9～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 9.7%で市平均よりかなり低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 33.9%で市平均よりかなり高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

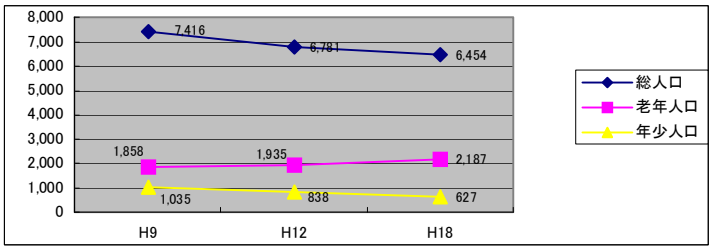
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H9～H18）】

・世帯数は近年増加している。

・H18 の世帯人員は 3.07 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H9	1,035	4,523	1,858	7,416
H12	838	4,008	1,935	6,781
H18	627	3,640	2,187	6,454

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H9	14.0%	61.0%	25.1%
H12	12.4%	59.1%	28.5%
H18	9.7%	56.4%	33.9%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H9	591 8.0%	899 12.1%	736 9.9%	712 9.6%	1,044 14.1%	1,019 13.7%	1,138 15.3%	838 11.3%	439 5.9%	7,416 100.0%
H12	481 7.1%	755 11.1%	611 9.0%	588 8.7%	832 12.3%	1,056 15.6%	1,067 15.7%	905 13.3%	486 7.2%	6,781 100.0%
H18	361 5.6%	591 9.2%	631 9.8%	549 8.5%	665 10.3%	1,039 16.1%	954 14.8%	966 15.0%	698 10.8%	6,454 100.0%
市平均（H18）										

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H9	2,096	3.54
H12	1,940 -7.4%	3.50 -1.2%
H18	2,104 +0.4%	3.07 -13.3%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（H9､H18）､国勢調査(H12)（町丁別データの集計)】

住宅等着工戸数

【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	0	1	1	2	0
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	0
その他	1	0	3	3	0

宅地開発の動向

【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000 ㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000 ㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況

【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・定住促進のための宅地整備	平地が少なく若者の流出が進んでおり、定住拠点となる住宅団地整備等の対応が必要である。
	・豊かな自然環境との調和	豊かな自然環境と調和し、多様な住民ニーズに対応する住環境の形成が必要である。
	・密集漁村集落の防災対策	狭隘な土地に家屋が密集している地区があり、津波･高潮災害の予防、土砂災害の防止、灌漑用水や飲料水の確保、地区が孤立した場合の対応などの防災対策が必要である。
	・集落間交通ネットワークの整備	集落間の交通網の弱い地区があり、対応が必要である。

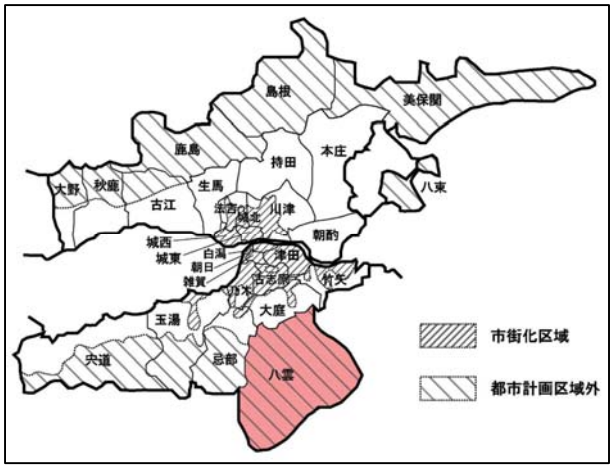
ノ　八雲地区

都市計画区域外

【地区の特性】

意宇川沿いのまとまった平坦地に田畑と集落があり、市役所支所や八雲中学校などが立地している。地区を南北に結ぶ国道 432 号沿いに、手すき和紙の安部栄四郎記念館が立地している。南部は山林である。北部の丘陵地は、**早くから住宅地として開発**された。近年は、住宅供給公社等による団地造成が行われている。南部の開発はほとんど行われていない。

山間地では、川沿いの谷間や小さな盆地に集落が形成されているところもあり、**土砂災害**や地震時の**液状化**、**集落の孤立**などが懸念される。



総人口は増加傾向にあるが、南部の古くからの集落では**若年層の流出**がみられ、**地域の活力が低下**している。また、**初期の開発団地**では今後いっせいに**高齢化**することが予想される。

【人口の推移（H8～H18）】

・人口は近年増加傾向にある。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 13.4%で市平均よりやや低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 21.9%で市平均より低い。

・生産年齢人口は近年増加傾向にある。

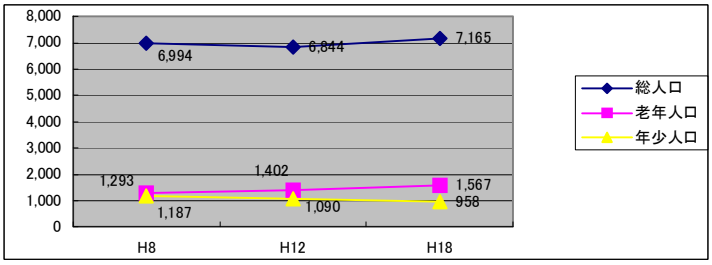
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より高い。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 3.22 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	1,187	4,514	1,293	6,994
H12	1,090	4,352	1,402	6,844
H18	958	4,640	1,567	7,165

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	17.0%	64.5%	18.5%
H12	15.9%	63.6%	20.5%
H18	13.4%	64.8%	21.9%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	668 9.6%	1,019 14.6%	753 10.8%	734 10.5%	1,283 18.3%	849 12.1%	828 11.8%	587 8.4%	273 3.9%	6,994 100.0%	1,906	3.67
H12	621 9.1%	883 12.9%	706 10.3%	668 9.8%	1,073 15.7%	1,133 16.6%	757 11.1%	674 9.8%	329 4.8%	6,844 100.0%	1,928 +1.2%	3.55 −3.3%
H18	606 8.5%	801 11.2%	770 10.7%	802 11.2%	844 11.8%	1,322 18.5%	822 11.5%	710 9.9%	488 6.8%	7,165 100.0%	2,223 +16.6%	3.22 −12.2%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳(H8､H18)､国勢調査(H12)（町丁別データの集計)】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	5	2	4	0	0
共同住宅及び長屋住宅	0	0	0	0	2
その他	4	7	4	1	1

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	−
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	−	−

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

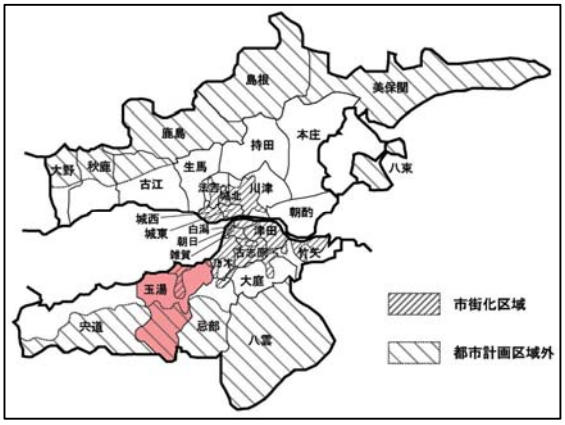
場　所	H9	H13	H18
八雲町	−	−	44,200

課題	
・古くからの集落や初期の開発宅地における高齢化への対応	古くからの集落では、若年層の流出により地域の活力が低下している。また、初期の開発団地の高齢化への対応が必要である。
・若者定住への対応	緑豊かな自然環境を活かした宅地開発を行うなど、若者定住対策が必要である。
・土砂災害や地震時の液状化への対策	山間地での土砂災害や地震時の液状化、集落の孤立といった災害への備えが必要である。

ハ　玉湯地区　市街化区域（第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域、商業地域など）、市街化調整区域、都市計画区域外

【地区の特性】

地区の北側は宍道湖に面している。玉湯川沿いの玉造と湯町にまとまった集落があり、市街化している。玉造には**玉造温泉**があり、古くからの旅館やホテルが多く立地している。国道 9 号沿いの湯町に市役所支所、玉湯中学校などが立地している。また、丘陵部に厚生年金病院が立地している。国道 9 号のバイパス道路機能を果たす、松江道路玉湯工区事業が進行中である。



市街地内には**幅員の狭い道路**の**木造家屋密集地区**がある。宍道湖沿岸の平坦地では、増水による**浸水被害**の恐れがある。また、玉湯川は、降雨時の**土砂の流出**の恐れがある。南部の山間地では、**災害時の孤立**が懸念される地域がある。

農村集落地では、人口減少などにより**地域コミュニティの衰退**が懸念される地区がある。中規模の宅地開発が現在も行われているが、無秩序なミニ開発の進行している地区もみられる。地区全体では人口は微増している。

【人口の推移（H8～H18）】

・人口は一貫して微増している。

【年齢別人口の推移（H8～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 12.0%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 24.5%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

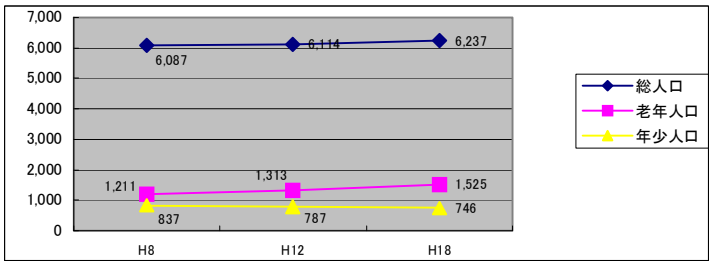
・H18 の生産年齢人口比率は市平均とほぼ同じ。

【世帯数・世帯人員の推移（H8～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 2.84 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H8	837	4,039	1,211	6,087
H12	787	4,014	1,313	6,114
H18	746	3,966	1,525	6,237

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H8	13.8%	66.4%	19.9%
H12	12.9%	65.7%	21.5%
H18	12.0%	63.6%	24.5%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H8	505 8.3%	725 11.9%	777 12.8%	599 9.8%	930 15.3%	876 14.4%	849 13.9%	579 9.5%	247 4.1%	6,087 100.0%	1,899	3.21
H12	494 8.1%	613 10.0%	770 12.6%	660 10.8%	774 12.7%	1,050 17.2%	846 13.8%	638 10.4%	269 4.4%	6,114 100.0%	2,021 +6.4%	3.03 −5.6%
H18	496 8.0%	567 9.1%	731 11.7%	825 13.2%	644 10.3%	1,035 16.6%	825 13.2%	693 11.1%	421 6.8%	6,237 100.0%	2,199 +15.8%	2.84 −11.5%
										市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（H8、H18）、国勢調査（H12）（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	10	10	37	16	8
共同住宅及び長屋住宅	6	9	9	4	2
その他	3	5	7	8	3

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	−	1	2	−	−	−
1,000～3,000 ㎡未満	−	3	3	1	3	1
3,000～5,000 ㎡未満	−	−	−	−	−	1
5,000 ㎡以上	−	−	−	−	−	−

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18
湯町	−	−	54,900
玉造	33,900	34,100	34,100
玉造	134,000	131,000	120,000
湯町	32,100	32,200	32,200

課題	
・町の特性を活かした住環境づくり	玉造温泉街の歴史や宍道湖・玉湯川の豊かな自然など町の特性を生かした住まいづくりが必要である。
・安全で利便性の高い住宅市街地の形成	無秩序なミニ開発が進行している地区や、木造家屋の密集している地区などがあり、安全で利便性の高い住宅市街地の形成が必要である。
・農村集落コミュニティの維持	農村集落地での地域コミュニティの衰退への対応が必要である。
・防災対策の強化	宍道湖沿岸の平坦地や玉湯川沿い、南部の山間地などの防災対策の強化が必要である。

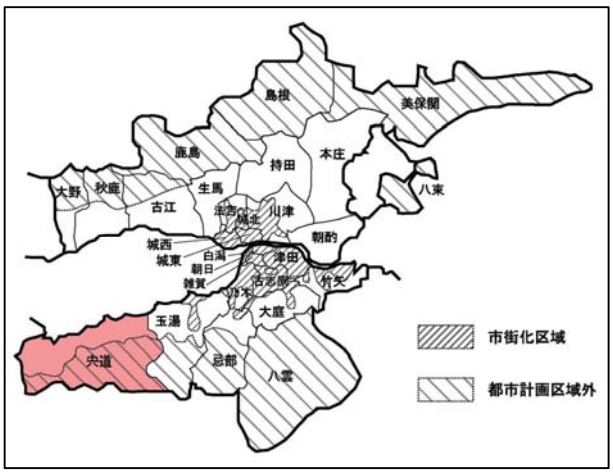
ヒ　宍道地区　　都市計画区域（第一種中高層住居専用地域、商業地域、準工業地域、無指定地域など）、都市計画区域外

【地区の特性】

地区北側は宍道湖に面している。国道 9 号沿いと国道 54 号沿いにまとまった集落があり、宍道中学校や医療施設が立地している。2 つの国道の結節点に地区の中心拠点があり、市役所支所などの公共施設や店舗、江戸期の宿場の様子を伝える**八雲本陣**などが立地している。

老朽木造家屋が密集している地区、**土砂災害**や雪害による孤立の恐れのある集落、宍道湖の増水による**浸水被害**の恐れのある地区などがみられる。

JR 宍道駅周辺地区の**人口は減少傾向**にあり、**空き家、空き店舗が増加**している。丘陵部の谷筋等に小集落が分散している地区では、**若年層の流出**がみられる。



【人口の推移（H9～H18）】

・人口は減少傾向にある。

【年齢別人口の推移（H9～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18 の年少人口比率は 13.3%で市平均よりやや低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18 の老年人口比率は 27.1%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

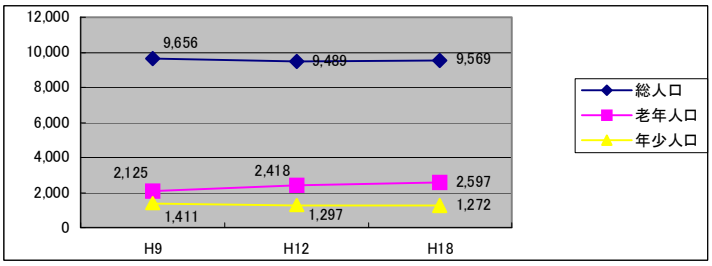
・H18 の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H9～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18 の世帯人員は 3.38 人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H9	1,411	6,120	2,125	9,656
H12	1,297	5,774	2,418	9,489
H18	1,272	5,700	2,597	9,569

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H9	14.6%	63.4%	22.0%
H12	13.7%	60.8%	25.5%
H18	13.3%	59.6%	27.1%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率　　■世帯数の推移

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計	世帯数	人/1世帯
H9	841	1,200	1,090	937	1,496	1,237	1,415	947	493	9,656	2,523	3.83
	8.7%	12.4%	11.3%	9.7%	15.5%	12.8%	14.7%	9.8%	5.1%	100.0%		
H12	801	1,010	985	962	1,222	1,487	1,341	1,084	597	9,489	2,605	3.64
	8.4%	10.6%	10.4%	10.1%	12.9%	15.7%	14.1%	11.4%	6.3%	100.0%	+3.3%	-4.8%
H18	802	948	980	1,060	1,000	1,559	1,203	1,258	759	9,569	2,832	3.38
	8.4%	9.9%	10.2%	11.1%	10.5%	16.3%	12.6%	13.1%	7.9%	100.0%	+12.2%	-11.7%
									市平均（H18）		2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳（H9､H18）､国勢調査(H12)（町丁別データの集計)】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1 戸建て及び専用住宅	10	10	9	13	11
共同住宅及び長屋住宅	2	2	0	7	1
その他	6	10	12	13	6

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000 ㎡未満	-	-	-	-	-	-
1,000～3,000 ㎡未満	-	-	-	-	-	-
3,000～5,000 ㎡未満	-	-	-	-	-	-
5,000 ㎡以上	-	-	-	-	-	-

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題		
	・若者定住の促進	JR 宍道駅周辺や古い農村集落では、若者が定住しやすい宅地や賃貸住宅の供給など、若者定住への対策が必要である。
	・防災対策の強化	老朽木造家屋が密集している地区、土砂災害や雪害による孤立の恐れのある集落、宍道湖の増水による浸水被害の恐れのある地区などの防災対策が必要である。
	・宍道町らしさの保全･継承	江戸期の宿場の様子を伝える八雲本陣や周辺の伝統的街なみなど、宍道町らしさを生かした住まいづくりが必要である。

フ　八束地区

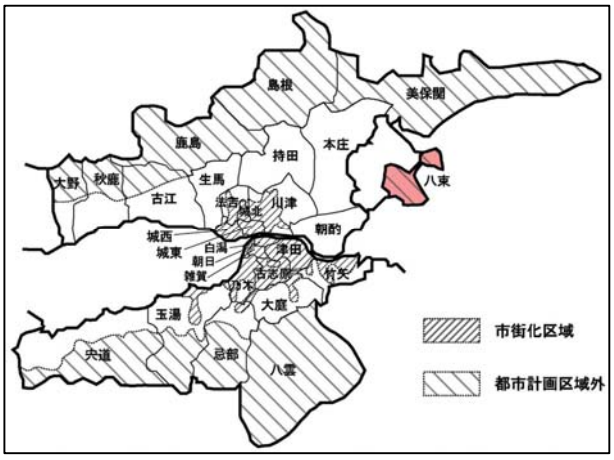
都市計画区域外

【地区の特性】

中海に浮かぶ2**つの島**（大根島・江島）により構成される。地区全体が**なだらかな丘陵地**であり、**大山**が遠望できる。畑の中に小集落が分散しており、牡丹、薬用人参等が特産品である。

大根島の中央に地域拠点があり、市役所支所や八束中学校、店舗などが立地している。江島北部は工業団地である。近年、開発はほとんど行われていない。平成16年、境港市とつながる江島大橋が開通した。地区への**アクセスルートは堤防道路及び江島大橋**である。

細街路が多いなど地区内道路網の整備が不十分な地域がみられる。埋立等による人工地盤の箇所などは、地震発生時に**液状化**する危険性がある。人口は微減状態である。



【人口の推移（H7～H18）】

・人口は一貫して微減している。

【年齢別人口の推移（H7～H18）】

・年少人口は一貫して減少している。

・H18の年少人口比率は11.9%で市平均より低い。

・老年人口は一貫して増加している。

・H18の老年人口比率は28.8%で市平均より高い。

・生産年齢人口は一貫して減少している。

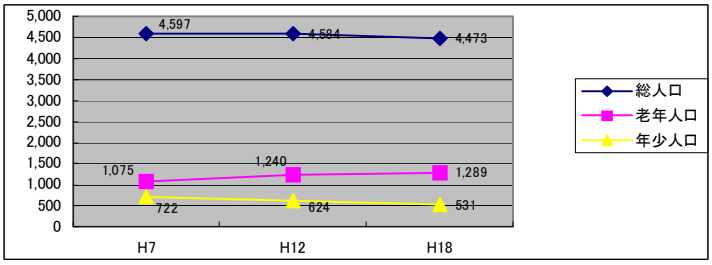
・H18の生産年齢人口比率は市平均より低い。

【世帯数・世帯人員の推移（H7～H18）】

・世帯数は増加している。

・H18の世帯人員は2.91人で市平均より多い。

■人口の推移



■年少人口、老年人口

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数
H7	722	2,800	1,075	4,597
H12	624	2,720	1,240	4,584
H18	531	2,653	1,289	4,473

■年少人口、老年人口構成比率

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
H7	15.7%	60.9%	23.4%
H12	13.6%	59.3%	27.1%
H18	11.9%	59.3%	28.8%
市平均（H18）	14.0%	63.3%	22.8%

■年齢別人口及び構成比率

	0歳～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	80～	合計
H7	427 9.3%	517 11.2%	440 9.6%	465 10.1%	680 14.8%	614 13.4%	751 16.3%	474 10.3%	229 5.0%	4,597 100.0%
H12	375 8.2%	516 11.3%	404 8.8%	463 10.1%	585 12.8%	690 15.1%	666 14.5%	608 13.3%	277 6.0%	4,584 100.0%
H18	323 7.2%	448 10.0%	400 8.9%	476 10.6%	497 11.1%	757 16.9%	563 12.6%	607 13.6%	402 9.0%	4,473 100.0%
市平均（H18）										

■世帯数の推移

	世帯数	人/1世帯
H7	1,278	3.60
H12	1,325 +3.7%	3.46 -3.8%
H18	1,537 +20.3	2.91 -19.1%
市平均（H18）	2.56人/世帯	

【出典：住民基本台帳(H18)、国勢調査(H7、H12)（町丁別データの集計）】

住宅等着工戸数
【単位：件】
【出典：建築計画概要書】

建物用途	H13	H14	H15	H16	H17
1戸建て及び専用住宅	1	0	1	0	0
共同住宅及び長屋住宅	0	2	0	0	0
その他	2	1	2	1	2

宅地開発の動向
【単位：件】
【出典：開発登録簿】

宅地開発面積	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
1,000～3,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
3,000～5,000㎡未満	－	－	－	－	－	－
5,000㎡以上	－	－	－	－	－	－

地価の状況
【単位：円/㎡】
【出典：地価公示、地価調査】

場　所	H9	H13	H18

課題

・道路網の整備	細街路が多く、道路網の整備が求められている地区がある。
・豊かな自然環境の活用	景観計画に基づく、眺望景観の保全など、豊かな自然環境を活かした住宅施策が必要である。
・災害時の緊急輸送路の確保や地震時の液状化への対策	堤防道路及び橋梁が地区へのアクセスルートとなっているため、災害時における緊急輸送路の確保が課題となっている。また、埋立等による人工地盤の箇所は、地震発生時に液状化する危険性が高く、防災対策が必要である。

資料編第3　上位・関連計画

1. 国・県の計画

（1）住生活基本計画（国）

（平成 18 年 9 月閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに

○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
○施策についての横断的視点

（横断的視点）
- ストック重視
- 市場重視
- 福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携
- 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準（最低・誘導）」を設定
※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率（新築） ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等
・地域属性に応じた施策の推進　等

施策の推進
・関係者の連携・協力　・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

住生活基本計画における「成果指標」について

＜設定方針＞‥‥4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定
①全国的・社会的に重要な項目（地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定）
②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目（データ不足の項目は統計調査の充実を目指す）
③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー（動向）を示す

基礎的安全性	①ストックの新耐震基準適合率 【75%（H15）⇒90%(H27)】
高齢社会対応	②共同住宅ストックの共用部のﾕﾆﾊﾞｰｻﾙﾃﾞｻﾞｲﾝ化率（ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化率） 【10%(H15)⇒25%(H27)】
地球環境対策	③ストックの省エネルギー対策率（二重サッシ等使用率） 【18%(H15⇒40%(H27)】 ※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け（京都議定書目標達成計画を引用）
適切な維持管理（長寿命化）	④リフォームの実施率（年間・対ストック総数） 【2.4%(H11～15平均)⇒5%(H27)】 ⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているﾏﾝｼｮﾝの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】
住宅市街地の基礎的安全性	⑥重点的に改善すべき密集市街地（8,000ha）の整備率 【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数 【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】

※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。

適切な情報提供	⑧住宅性能表示の実施率（新築） 【16%(H17)⇒50%(H22)】
循環型市場形成（長寿命化）	⑨既存住宅の流通シェア（ 既存／（既存＋新築）） 【13%(H15)⇒23%(H27)】 ⑩住宅の利活用期間　1）滅失住宅の築後平均年数 【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 2）住宅の滅失率（5年間・対ストック） 【8%(H10～15)⇒7%(H22～27)】
ミスマッチ解消（子育て支援）	⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】
住宅困窮者対策	⑫最低居住面積水準未満率 【早期に解消】
高齢者の安全・安心の確保	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率　1）一定のバリアフリー 【29%(H15)⇒75%(H27)】 2）高度のバリアフリー 【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

（2）島根県住生活基本計画

（平成 18 年度に策定予定）

【住生活基本計画とは】

住宅は、人生の大半を過ごす生活基盤で、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であると同時に、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。 豊かな住生活とは、県民がいきいきと躍動し、魅力あふれる地域社会を形成する上での基礎となるものです。 住生活基本計画は、豊かな住生活を実現するため、住宅政策を「量」重視から「質」重視に転換し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を定めるものです。

【計画策定の視点】

・安全・安心で良質な住宅ストックと居住環境の形成
・県民の多様な居住ニーズに対応した住宅を選択できる住宅市場の形成
・住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

【計画の骨子】

●計画期間

平成 18 年～27 年度の 10 年間

●計画期間における公共住宅の供給の目標量

	5 年間(平成 18～22 年度)	10 年間(平成 18～27 年度)
供給目標量	約 4,100 戸	約 8,300 戸

供給目標量とは、期間内に募集を行う公営住宅の戸数をいう。

●目標

良質な住宅ストックの形成と次世代への継承

→ 良質な住宅の供給、既存住宅の質の向上など、県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と将来世代への継承

安全で快適な居住環境の形成

→ 密集住宅市街地などにおける居住環境の改善、良好な居住環境の誘導など、県民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成

地域課題に対応した豊かな住まいづくり

→ 定住、高齢者等の居住の安定、子育て世帯のニーズへの対応など、地域の実情に応じた豊かな住まいの実現

多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備

→ 県民の居住ニーズの多様化、高度化に対応した良質な住宅の供給の促進と住宅を安心して選択できる住宅市場の実現

安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

→ 住宅に困窮する低額所得者、高齢者等、子育て世帯、被災者等の居住の安定を図るための住宅セーフティネットの機能向上

（3）島根県都市計画区域マスタープラン

ア　松江圏都市計画区域マスタープラン

（平成 16 年 5 月策定）

●市街地における住宅建設の方針

本区域においては高齢化が進み、全国に先がけて本格的な高齢化社会を迎えようとしている。さらに、出生率の低下、若者の県外流出などが進み今後は定住促進等による地域活力の増進が強く求められる。

また、所得水準の上昇など経済的豊かさの増大に伴い、住生活の充実を求める住民の要請に対し、これに応える質の高い居住環境の整備を推進する必要がある。

このような状況をふまえ、本区域の住民が活力のある地域社会において、「住みよい島根」「住みたい島根」を実現させるべく、良質な住宅ストック及び良質な住環境の形成、高齢化社会への対応、地域活性化の推進に資するため住宅建設の方針を次のとおりとする。

○土地区画整理事業等との連携や公的住宅団地の建替事業の活用等により、市街地の無秩序な拡大を防止し、良好な住環境の計画的整備を図る
○中核都市として住宅需要が見込まれる地域においては、ゆとりある住宅・宅地の供給を積極的に行う
○市街地の老朽住宅対策として、良好な街なみ保全に配慮しつつ、中心市街地に高次の都市機能を導入する市街地再開発事業や面的整備事業と連携し、生活利便性の高い市街地居住を求める高齢者・若年層向け賃貸住宅の供給や、中堅勤労者向け、標準世帯向け賃貸住宅の供給を図る
○二世帯住宅建設等の住民ニーズ、住宅性能の向上に対応するため、既成市街地の土地利用規制の見直しを行い、市街地居住の促進を図る
○都心部の人口空洞化に対応した若年層の定住化、高齢者対策として、老朽住宅の建て替え等の推進を図る

●主要な市街地開発事業の決定の方針

①既成市街地

中心市街地の活性化を図るため、市街地再開発事業等により面的あるいは立体的に都市の更新を図る。また、農地等については土地区画整理事業等により計画的な市街地整備を進めていく。

未利用地が集団的に残っており、計画的なまちづくりが整わないうちに市街化が進行している地区は、早期に整備方針を明確にし、市街地開発事業等の実施により計画的な都市基盤整備を誘導する。

②新市街地

新市街地は、良好な住宅地として土地区画整理事業により秩序ある市街地の形成を図るとともに、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設を整備する。

イ　宍道都市計画区域マスタープラン

（平成 16 年 5 月策定）

●主要な市街地開発事業の決定の方針

宍道駅南地区は、道路などの都市施設整備と併せた面的開発を進めることにより、商業施設や良好な住環境を整備し、市街地の活性化及び定住化の促進を図る。

また、宍道駅北側の既成市街地においては、老朽家屋の更新や、細街路網や小公園の整備誘導による防災安全性の向上や景観の保全等による市街地整備を図るものとする。

2. 市の上位・関連計画

（1）総合計画

（平成 19 年度中策定）

（2）都市計画マスタープラン

（平成 19 年度中策定）

（3）松江市景観計画

（平成 19 年 3 月策定）

●基本理念

「　自然・歴史・文化が呼応する　松江の風景
～住むひとが誇りと愛着を感じ、訪ねるひとの心に残る　松江の景観づくり～　」

●5 つの基本方針

① 水辺、山並みなど景観の骨格となる資源の保全
② 松江市が誇るかけがえのない景観資源の保存
③ 地域に対する誇りと愛着を育むまちなみ景観の保全、形成
④ 都市の発展や活性化に資する快適で安全な魅力ある景観の形成
⑤ 市民、事業者、行政の意識の醸成

●景観の類型化体系図

類型別景観	松江市の骨格となる景観（3 つの景観ゾーン・2 つの軸景観）	人びとの営みによる景観（6 つの景観）	人びとに潤いと安らぎを与える景観（3 つの景観）
	①湖畔景観ゾーン	①住宅地景観	①眺望景観
	②海浜景観ゾーン	②歴史的景観	②公園緑地景観
	③山並み景観ゾーン	③商業・業務地景観	③情景景観
	④道路景観軸	④工業地景観	
	⑤河川景観軸	⑤田園集落景観	
		⑥漁港集落景観	

（4）中心市街地活性化基本計画

（平成 19 年度中策定）

(5)地域防災計画

（平成 19 年 3 月策定）

●計画の目標

（1）地区の安全を守る人・組織づくり（市民参加による防災意識、行動力の向上）

（2）安全で安心な住みよいまちづくり

（3）防災教育施設整備及び研修、訓練の実施

●住宅・居住環境に関する予防計画

風水害対策編	震災対策編
・河川等氾濫の防止対策	・がけ崩れ・山崩れ災害の防止対策
・波浪・高潮災害の防止対策	・地すべり災害の防止対策
・がけ崩れ・山崩れ災害の防止策	・土石流災害の防止対策
・地すべり災害の防止対策	・液状化危険地域の予防対策
・土石流災害の防止対策	・造成地の予防対策
・防災的な土地利用の推進	・土地利用の適正化
・建物の不燃化の推進	・建築物の耐震化の推進
・防災空間の確保	・工作物等の安全化
・防災基幹施設の安全化	・建築物の不燃化の推進
・まちの不燃化	・災害に強い都市環境づくり
・ライフライン施設の安全化	・ライフライン施設の安全化
・交通施設の安全化	・交通施設の安全化
・文教施設の安全化	・文教施設の安全化

(6)高齢者保健福祉計画･介護保険事業計画

（平成 18 年 3 月策定）

●計画の基本理念

・くらしの中の自立と安心の提供

・高齢者の多様なくらしと生きがいの支援

●計画の基本目標

① 健やかな生活をめざして

② ぬくもりのある生活をめざして

③ 快適な生活をめざして

④ 活動的な 85 歳をめざして

●人にやさしいまちづくり

・高齢者に配慮した住宅・住まいの提供

ひとり暮らし高齢者、高齢者夫婦世帯の増加等に対応して、高齢者に対応した住宅、高齢者仕様のアパートを、住宅マスタープランに基づき計画的に供給します。また、手すりの設置等既存住宅の改善や建替えについてもバリアフリー化の観点から、関係各機関と協議しながら推進していきます。既設市営住宅の 1 階部分では、現入居者が退去した後のバリアフリー化改造を行います。また、「高齢者向け優良賃貸住宅制度」の活用を推進します。

(7)新松江市次世代育成支援行動計画

（平成 17 年 3 月策定）

●基本理念

－　安心して、夢のある子育てができ「子ども 親 地域」がともに育つまち　－

●基本目標

（1）安心して生み育てることのできるまちづくり

（2）子どもが健やかに育つためのまちづくり

（3）仕事と子育てが両立できるまちづくり

（4）子どもの権利が尊重された安心・安全なまちづくり

資料編第４　市民の意向

1. アンケート調査

(1)調査の概要

ア　調査目的

住宅マスタープランを策定するにあたり、地域住民の意向を反映させた計画づくりを行うため、住宅政策等への問題点・意見等、住民の要望を把握することを目的に調査を行いました。

イ　調査期間

・調査票発送　　平成 18 年 3 月 30 日（金）
・調査票返送期日　平成 18 年 4 月 15 日（土）

ウ　調査対象

市内に居住する 20 歳以上の世帯主で、地域別・年齢別のバランスを設定したなかから、無作為に 10,000 人を抽出しました。

エ　配布方法

郵送により対象者に調査票と返信用封筒を送付し、回答を記入してもらったうえで、調査票を返送してもらう方法で実施しました。

オ　回収結果

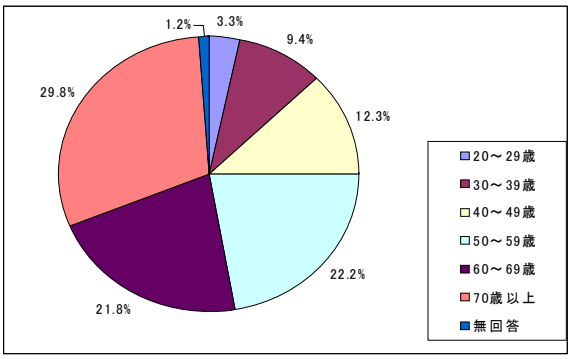
・回収数：4,080 通
・回収率：40.8%（回収数 4,080 通/配布数 10,000 通）

カ　調査結果の活用方針

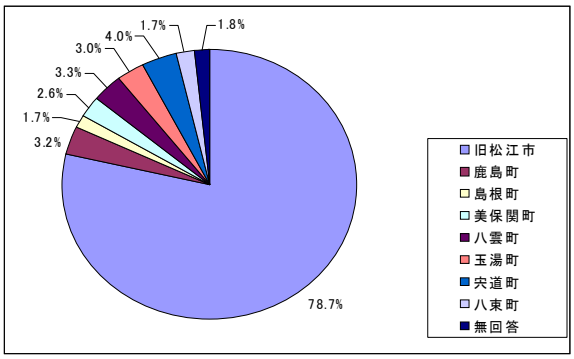
回答者の属性は、年齢の高い層の回答が多く得られていますが、年代ごとに集計し若年層の意向も加味して課題を抽出しました。

(2)回答者の属性

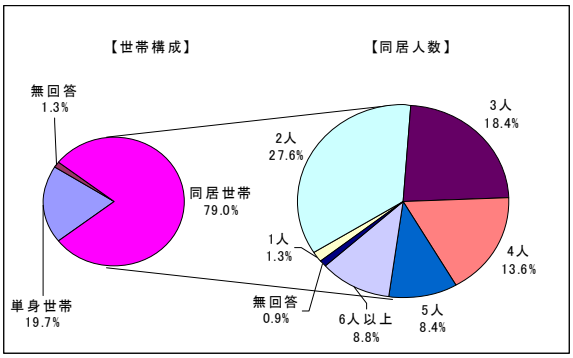
①満年齢



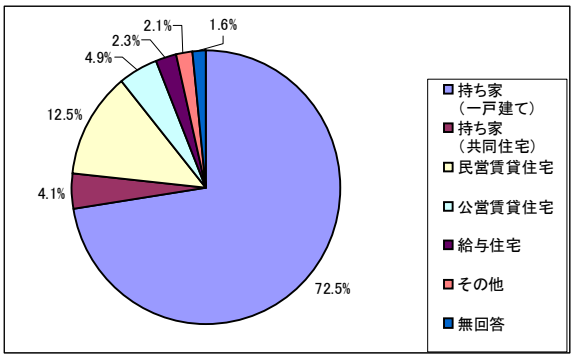
②居住地



③世帯構成



④住宅の種類



(3)調査結果の概要

ア　住み替えについて

(ｱ) 住み替えの意向

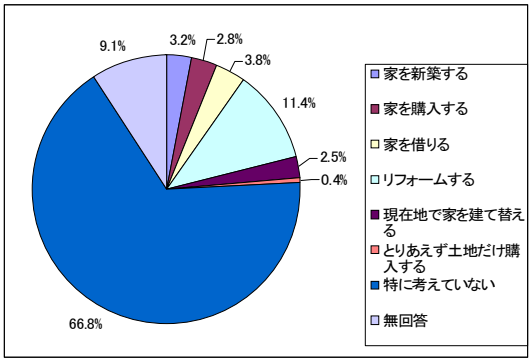
○全体では「リフォーム」が 11.4%、若年層では「家を新築する」8.4%、「家を借りる」7.5%

回答者の住み替え意向は、「特に考えていない」が 66.8%と最も多く、ついで「リフォームする」が 11.4%となっており、約 8 割が既存の住宅を使い続けるとしています。

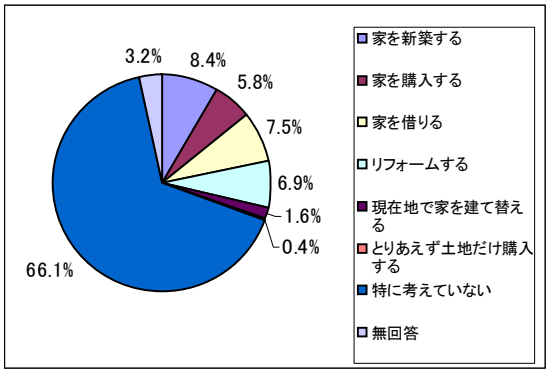
年齢別では、20 歳代では「家を借りる」割合が高く、結婚や子どもの成長にあわせてニーズにあった住宅を必要とする 30 歳代では「家を新築する」割合が高くなっています。また、50 歳代では「リフォームする」割合が高く、住宅の老朽化や加齢に備えたバリアフリー化等の需要が考えられます。

●住み替え意向の状況

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



(ｲ) 住み替えの目的

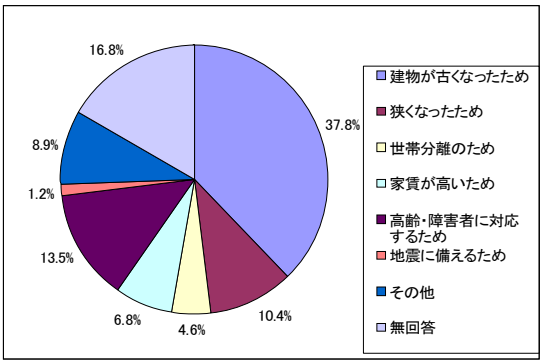
○全体では「建物が古くなったため」37.8%、若年層では「狭くなったため」23%、「建物が古くなったため」20%、「家賃が高いため」14%

回答者の住み替えの目的は、「建物が古くなったため」が 37.8%と最も多く、ついで「高齢・障害者に対応するため」が 13.5%、「狭くなったため」が 10.4%となっています。

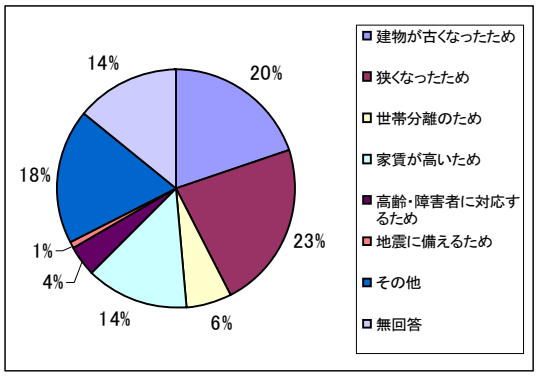
年齢別では、40 歳代以上では建物が古くなったため」と「高齢・障害者に対応するため」の割合が高くなっています。賃貸住宅の多い 20 歳代では「家賃が高いため」の割合が、30 歳代では「狭くなったため」の割合が他の世代よりも高くなっています。

●住み替え目的の状況

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



(ｳ) 住み替えの時期

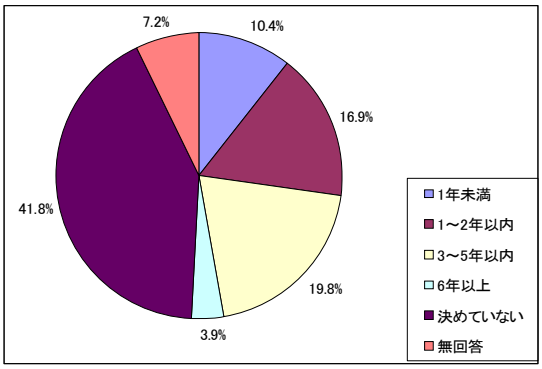
○全体的に「決めていない」の割合が高い

回答者の住み替えの時期は、「決めていない」が 41.8%と最も多く、ついで「3～5 年以内」が 19.8%、「1～2 年以内」が 16.9%となっています。

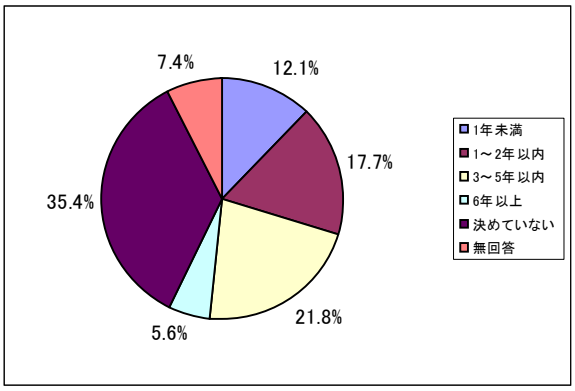
年齢別では、どの年齢層においても、「決めていない」の割合が高く、40 歳代以降では 4 割を超えています。20 歳代と 30 歳代では 5 年以内に住み替えるとした割合が 6 割近くあり、結婚や子どもの増加等によるこの世代特有の住み替え需要が考えられます。

●住み替え時期の状況

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



(ｴ) 住み替えの理由

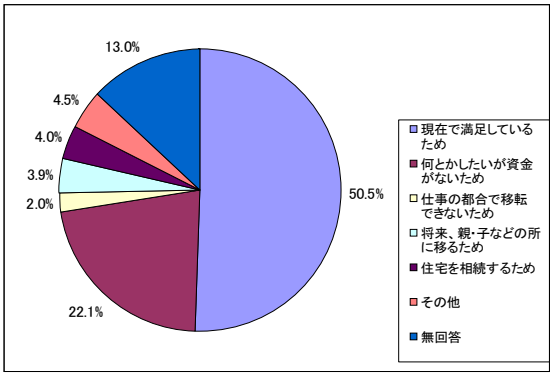
○全体的に「現在で満足しているため」「何とかしたいが資金がないため」の割合が高い

回答者の住み替えない理由は、「現在で満足しているため」が 50.5%と最も多く、ほぼ半数の人が現在の状況に満足しています。ついで「何とかしたいが資金がないため」が 22.1%となっています。

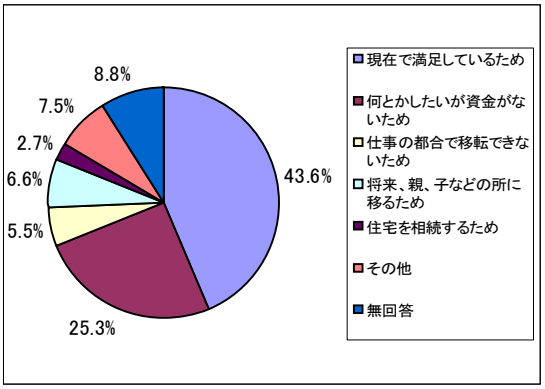
年齢別では、30 歳代以降は「現在で満足しているため」が最も高くなっています。20 歳代では「現在で満足しているため」と「何とかしたいが資金がないため」とした割合がともに 27.2%となっています。

●住み替えない理由の状況

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



イ　望ましい通勤時間について

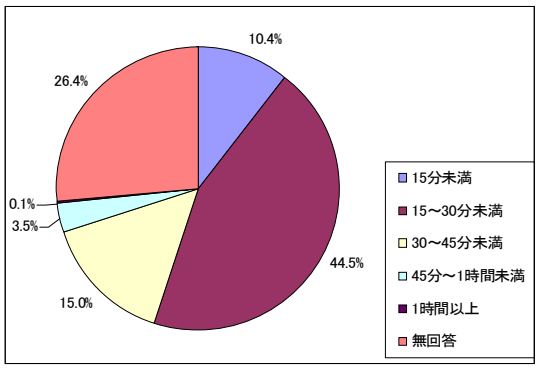
○全体的に「15～30 分未満」の割合が高いが、若年層では 30 分以内が約 8 割

回答者の望ましい通勤時間は、「15～30 分未満」が 44.5%と最も多く、ついで「30～45 分未満」が 15.0%、「15 分未満」が 10.4%となっています。ほぼ半数の人が 30 分未満を望ましい通勤時間としています。

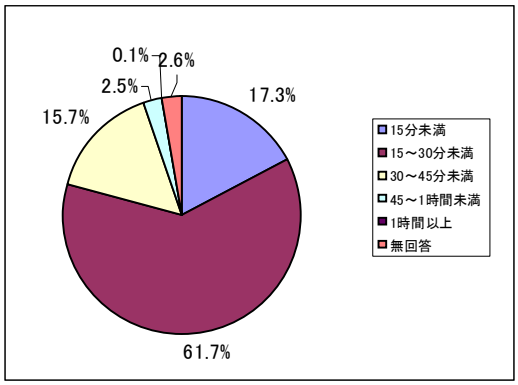
年齢別では、20 歳代～50 歳代の勤労世代では約 8 割が 30 分以内の通勤を望んでいます。これは、現在の通勤時間とほぼ同じとなっています。

●望ましい通勤時間の意向

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



ウ　高齢期の居住形態について

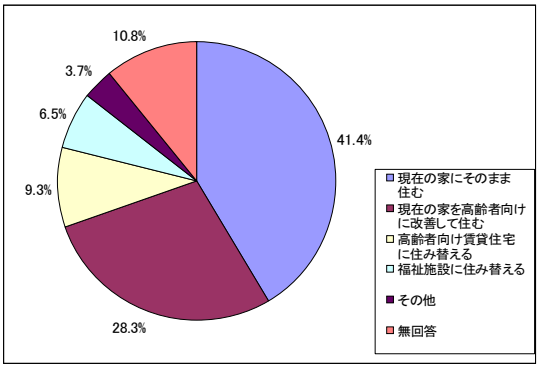
○全体では「現在の家にそのまま住む」が 41.4%、若年層では「現在の家を高齢者向けに改善して住む」31.9%

回答者の高齢期の居住形態は、「現在の家にそのまま住む」が 41.4%と最も多く、ついで「現在の家を高齢者向けに改善して住む」が 28.3%、「高齢者向け賃貸住宅に住み替える」が 9.3%となっています。

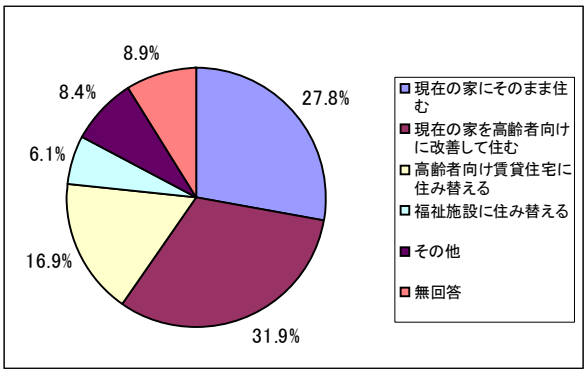
年齢別では、年代があがるにつれて、「現在の家にそのまま住む」割合が高くなっています。30 歳代～50 歳代では「現在の家を高齢者向けに改善して住む」の割合が 3 割を超えていますが、60 歳以上の高齢者ではその割合は減少しています。

●高齢期の居住形態の意向

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



エ　高齢期の居住場所について

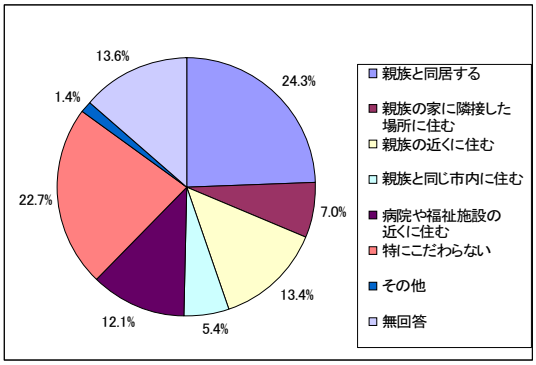
○全体では「親族と同居する」が 24.3%、若年層では「特にこだわらない」27.0%、「親族の近くに住む」21.1%

回答者の高齢期の居住場所は、「親族と同居する」が 24.3%と最も多く、ついで「特にこだわらない」が 22.7%、「親族の近くに住む」が 13.4%となっています。ほぼ半数の人が高齢期は親族の近くに住む意向です。

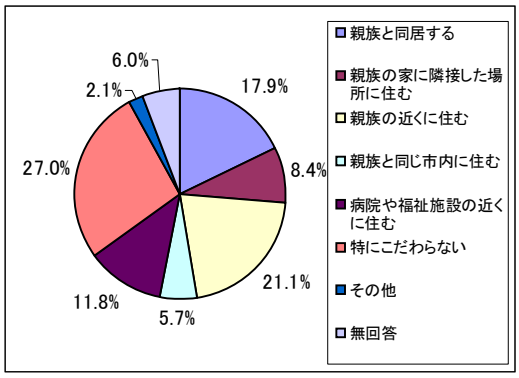
年齢別では、60 歳以上は「親族と同居する」の割合が最も高くなっていますが、50 代以下では「特にこだわらない」と「親族の近くに住む」の割合も高くなっています。

●高齢期の居住場所の意向

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



オ　住宅に重要なものについて

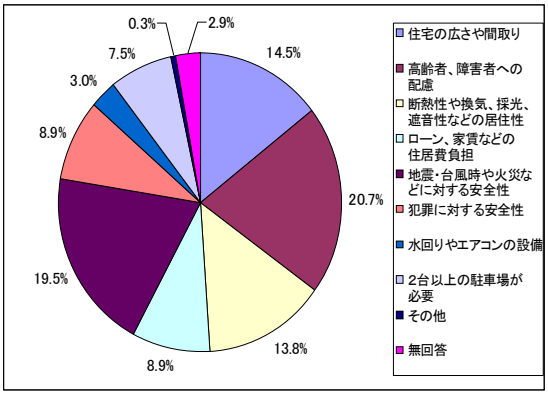
○全体では「高齢者・障害者への配慮」が 20.7%、若年層では「住宅の広さや間取り」18.5%、「ローン、家賃などの住居費負担」17.4%

回答者の住宅に重要なものは、「高齢者、障害者への配慮」が 20.7%と最も多く、ついで「地震・台風時や火災などに対する安全性」が 19.5%、「住宅の広さや間取り」が 14.5%となっています。

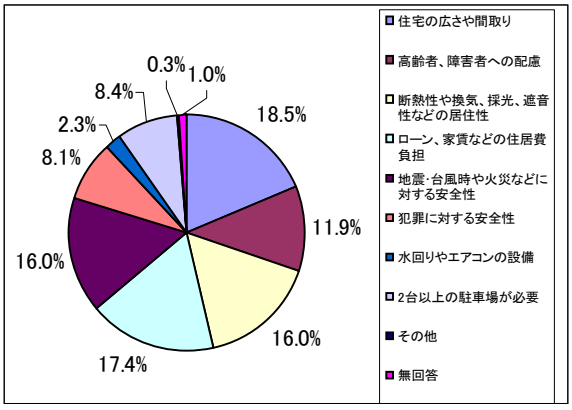
年齢別では、年代があがるにつれて、「高齢者、障害者への配慮」と「地震・台風時や火災などに対する安全性」の割合が増加しています。

●住宅に重要なものの意向

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



カ　住宅に重要なものについて

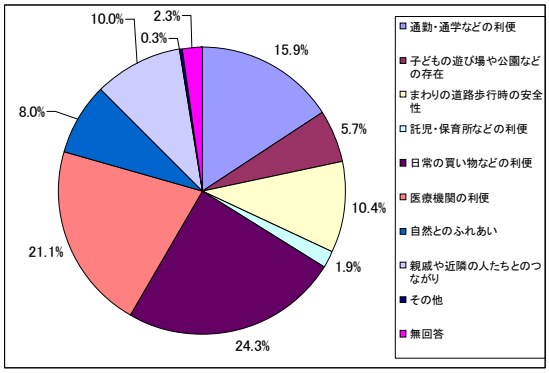
○全体では「日常の買い物などの利便性」24.3%、「医療機関の利便」21.1%、若年層では「通勤・通学の利便」24.1%、「日常の買い物などの利便性」23.3%

回答者の住環境に重要なものは、「日常の買い物などの利便」が 24.3%と最も多く、ついで「医療機関の利便」が 21.1%、「通勤・通学などの利便」が 15.9%となっています。

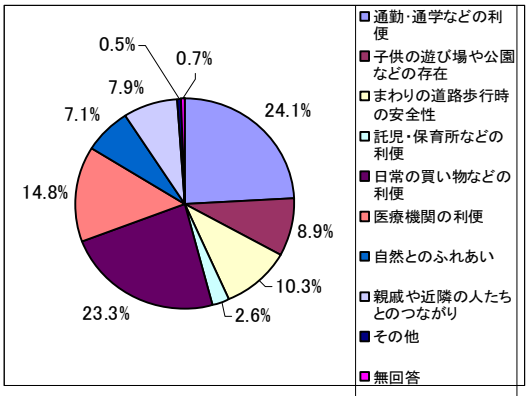
年齢別では、20 代や 30 代は「通勤・通学などの利便」や「子どもの遊び場や公園などの存在」、「まわりの道路歩行時の安全性」など子育てに関わる項目の割合が高くなっています。高齢層では「医療機関の利便」の割合が高くなっています。

●高齢期の居住場所の意向

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



キ　力を入れるべき住宅施策について

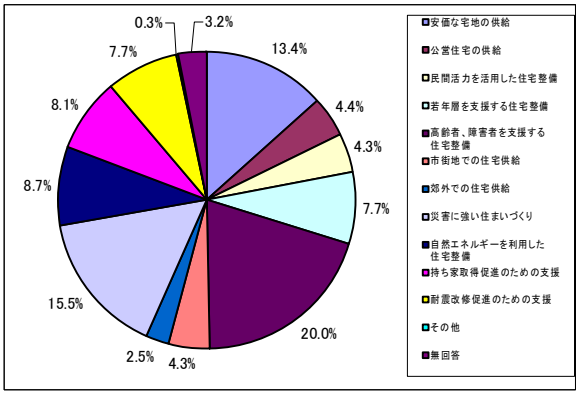
○全体では「高齢者、障害者を支援する住宅整備」20.0%、「災害に強い住まいづくり」15.5%、若年層では「安価な宅地の供給」16.9%、「高齢者、障害者を支援する住宅整備」15.0%

回答者の力をいれるべき住宅施策は、「高齢者、障害者を支援する住宅整備」が 20.0%と最も多く、「災害に強い住まいづくり」が 15.5%、「安価な宅地の供給」が 13.4%となっています。

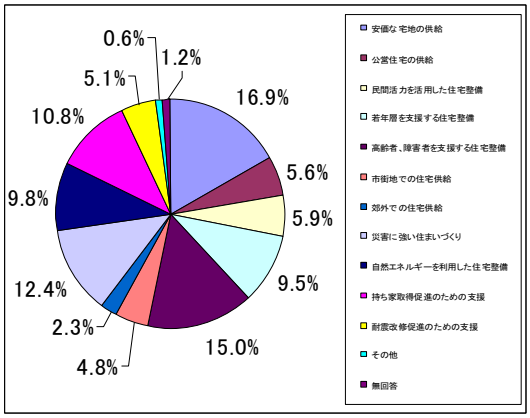
年齢別では、全世代で「安価な宅地の供給」や「災害に強い住まいづくり」への意向が高く、また、若い世代では「若年層を支援する住宅整備」、高齢層では「高齢者、障害者を支援する住宅整備」の割合が高い傾向にあります。

●力を入れるべき住宅施策の意向

【全体】



【若年層（20～49 歳）】



（4）住民意向（アンケート）からみた課題

意　　向	住宅施策への課題
【住み替え】 ①意向では、 全体は「リフォーム」の割合が高い 若年層は「家を新築する」「家を借りる」の割合が高い ②目的では 全体は「建物が古くなったため」の割合が高い 若年層は「狭くなったため」「家賃が高いため」の割合が高い ③時期では 全体的に「決めていない」の割合が高い ④理由では 全体的に「現在で満足しているため」「何とかしたいが資金がないため」の割合が高い	・リフォーム支援策の検討［課題ｳ-(ｲ)］ ・安価･優良宅地の適切な提供［課題ｲ-(ｱ)］ ・ライフステージの変化に対応で住宅･住環境づくり推進［課題ｲ-(ｴ)］ ・所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給［課題ｱ-(ｱ)］
【望ましい通勤時間】 全体的に「15～30 分未満」の割合が高い 若年層では 30 分以内が 8 割	・安価･優良宅地の適切な提供［課題ｲ-(ｱ)］ ・所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給［課題ｱ-(ｱ)］
【高齢者の居住形態】 全体は「現在の家にそのまま住む」の割合が高い 若年層は「現在の家を高齢者向けに改善して住む」の割合が高い	・リフォーム支援策の検討［課題ｳ-(ｲ)］ ・ライフステージの変化に対応で住宅･住環境づくり推進［課題ｲ-(ｴ)］
【高齢者の居住場所】 全体は「親族と同居する」の割合が高い 若年層は「特にこだわらない」「親族の近くに住む」の割合が高い	
【住宅に重要なもの】 全体は「高齢者・障害者への配慮」「地震・台風時や火災などに対する安全性」の割合が高い 若年層は「住宅の広さや間取り」「ローン、家賃など住居費負担家を借りる」の割合が高い	・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進［課題ｱ-(ｲ)］ ・子育てしやすい住宅・住環境づくりの推進［課題ｱ-(ｱ)］
【住環境に重要なもの】 全体は「日常の買い物などの利便性」「医療機関の利便」の割合が高い 若年層は「通勤・通学の利便」「日常の買い物などの利便性」の割合が高い	・ライフステージの変化に対応で住宅･住環境づくり推進［課題ｲ-(ｴ)］ ・都市基盤等ストックの有効活用の推進［課題ｳ-(ｱ)］
【力を入れるべき住宅施策】 全体は「高齢者、障害者を支援する住宅整備」「災害に強い住まいづくり」の割合が高い 若年層は「安価な宅地の供給」「高齢者、障害者を支援する住宅整備」の割合が高い	・高齢者等に配慮した住宅・住環境づくりの推進［課題ｱ-(ｲ)］ ・安価･優良宅地の適切な提供［課題ｲ-(ｱ)］ ・耐震性の確保［課題ｴ-(ｲ)］ ・安全･安心な市街地の形成［課題ｲ-(ｵ)］

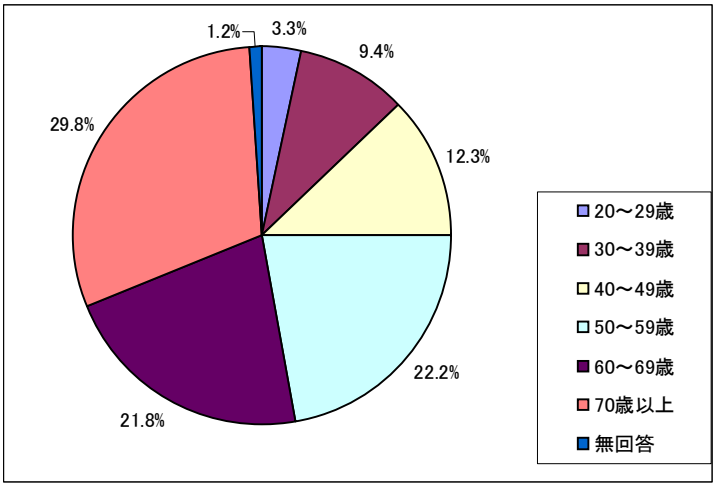
（5）調査データ

問１：満年齢

あなたの満年齢を次の中から選んでください。
①20～29 歳　②30～39 歳　③40～49 歳　④50～59 歳　⑤60～69 歳　⑥70 歳以上

回答者の年齢は、「70 歳以上」が 29.8％と最も多く、ついで「50～59 歳」が 22.2％、「60～69 歳」が 21.8％を占め、年齢の高い層の回答が多く得られています。

【全体】

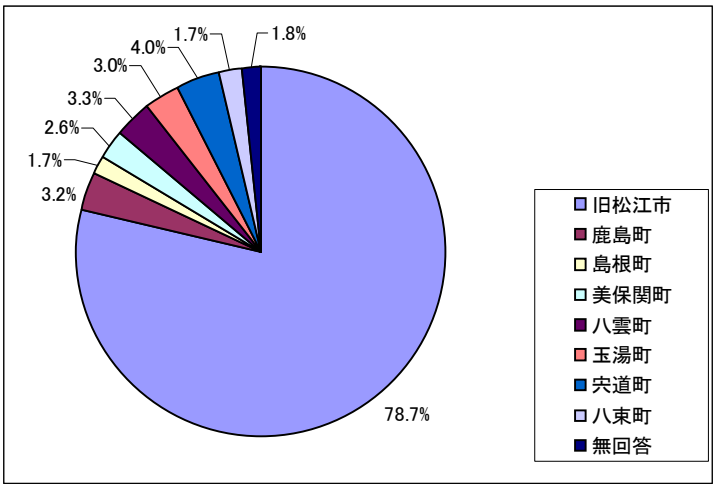


問２：居住地

現在のお住まいの地区はどこですか。
①旧松江市　②鹿島町　③島根町　④美保関町　⑤八雲町　⑥玉湯町　⑦宍道町　⑧八束町

旧松江市からの回答が 78.7％で全体の 4 分の 3 以上を占めています。その他の地域は 5％未満となっています。

【全体】



問３：世帯構成

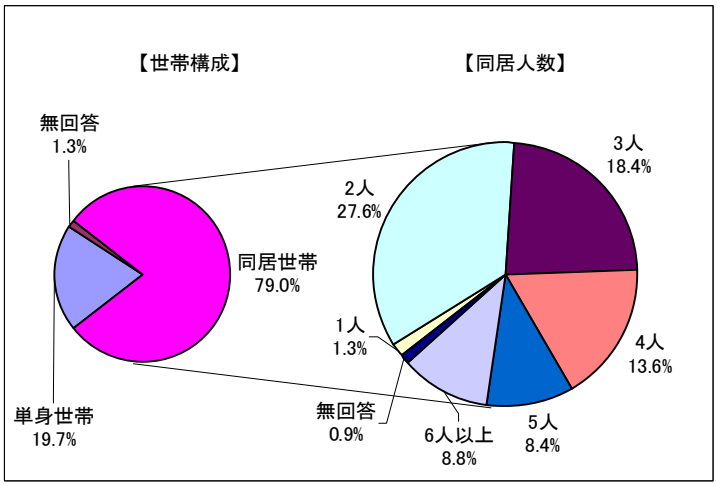
あなたの世帯は次のどれにあたりますか。
①単身世帯　②同居世帯（世帯人数　　人）

【全体】

回答者の世帯構成は、「同居世帯」が79.0%と大きな割合を占めています。「単身世帯」は19.7%となっています。同居世帯では、「2人」が34.8%と最も多く、ついで「3人」が23.0%、「4人」が16.9%となっています。

年齢別では、20歳代は単身世帯が多く、50%を超えています。30歳代では単身世帯は25.5%まで減少し、また、同居世帯のうち約75%が3人以上の世帯となっています。60歳代・70歳以上では2人の世帯が全体の4割弱を占めています。

地域別では、旧松江市で単身者の割合が高く、宍道町や八束町では6人以上の世帯が20%を超えています。



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

		20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答	合計
単身世帯		71	98	84	131	142	276	3	805
		(53.0)	(25.5)	(16.7)	(14.5)	(16.0)	(22.7)	(6.1)	(19.7)
同居世帯		63	285	419	769	742	934	10	3222
		(47.0)	(74.0)	(83.3)	(85.1)	(83.5)	(76.8)	(20.4)	(79.0)
	1人	5	4	2	16	14	55	0	96
		(3.7)	(1.0)	(0.4)	(1.8)	(1.6)	(4.5)	(0.0)	(2.4)
	2人	20	67	68	202	320	466	4	1147
		(14.9)	(17.4)	(13.5)	(22.3)	(36.0)	(38.3)	(8.2)	(28.1)
	3人	15	75	55	215	199	193	4	756
		(11.2)	(19.5)	(10.9)	(23.8)	(22.4)	(15.9)	(8.2)	(18.5)
	4人	9	85	135	171	85	71	1	557
		(6.7)	(22.1)	(26.8)	(18.9)	(9.6)	(5.8)	(2.0)	(13.7)
	5人	3	37	97	84	56	64	1	342
		(2.2)	(9.6)	(19.3)	(9.3)	(6.3)	(5.3)	(2.0)	(8.4)
	6人以上	7	19	58	74	79	120	0	357
		(5.2)	(4.9)	(11.5)	(8.2)	(8.9)	(9.9)	(0.0)	(8.8)
	無回答	5	0	4	13	7	7	1	37
		(3.7)	(0.0)	(0.8)	(1.4)	(0.8)	(0.6)	(2.0)	(0.9)
	合計	64	287	419	775	760	976	11	3292
		(47.8)	(74.5)	(83.3)	(85.7)	(85.5)	(80.3)	(22.4)	(80.7)
無回答		0	2	0	4	5	6	36	53
		(0.0)	(0.5)	(0.0)	(0.4)	(0.6)	(0.5)	(73.5)	(1.3)
合計		134	385	503	904	889	1216	49	4080
		(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

		旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
単身世帯		687	14	7	13	14	21	25	13	11	805
		(21.4)	(10.9)	(10.3)	(12.0)	(10.4)	(17.2)	(15.2)	(18.6)	(15.3)	(19.7)
同居世帯		2513	114	60	95	120	99	138	57	26	3222
		(78.2)	(88.4)	(88.2)	(88.0)	(89.6)	(81.1)	(83.6)	(81.4)	(36.1)	(79.0)
	1人	75	1	1	4	5	5	3	1	1	96
		(2.3)	(0.8)	(1.5)	(3.7)	(3.7)	(4.1)	(1.8)	(1.4)	(1.4)	(2.4)
	2人	960	28	18	23	32	26	36	10	14	1147
		(29.9)	(21.7)	(26.5)	(21.3)	(23.9)	(21.3)	(21.8)	(14.3)	(19.4)	(28.1)
	3人	617	22	12	16	23	27	24	9	6	756
		(19.2)	(17.1)	(17.6)	(14.8)	(17.2)	(22.1)	(14.5)	(12.9)	(8.3)	(18.5)
	4人	433	31	11	14	17	21	11	15	4	557
		(13.5)	(24.0)	(16.2)	(13.0)	(12.7)	(17.2)	(6.7)	(21.4)	(5.6)	(13.7)
	5人	240	14	7	20	23	6	24	8	0	342
		(7.5)	(10.9)	(10.3)	(18.5)	(17.2)	(4.9)	(14.5)	(11.4)	(0.0)	(8.4)
	6人以上	224	20	10	18	19	16	36	14	0	357
		(7.0)	(15.5)	(14.7)	(16.7)	(14.2)	(13.1)	(21.8)	(20.0)	(0.0)	(8.8)
	無回答	24	1	1	0	3	1	6	0	1	37
		(0.7)	(0.8)	(1.5)	(0.0)	(2.2)	(0.8)	(3.6)	(0.0)	(1.4)	(0.9)
	合計	2573	117	60	95	122	102	140	57	26	3292
		(80.1)	(90.7)	(88.2)	(88.0)	(91.0)	(83.6)	(84.8)	(81.4)	(36.1)	(80.7)
無回答		12	1	1	0	0	2	2	0	35	53
		(0.4)	(0.8)	(1.5)	(0.0)	(0.0)	(1.6)	(1.2)	(0.0)	(48.6)	(1.3)
合計		3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
		(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問４：世帯年収

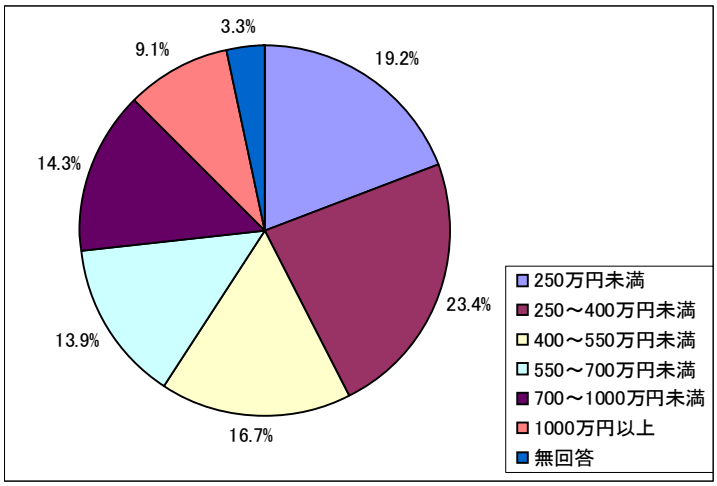
世帯全員の１年間の総収入はどれくらいですか。
①250 万円未満　②250～400 万円未満　③400～500 万円未満　④550～700 万円未満
⑤700～1000 万円未満　⑥1000 万円以上

回答者の世帯年収は、概ね均等に分かれていますが、「250～400 万円未満」が 23.4%と最も多く、ついで「250 万円未満」が 19.2%、「400～550 万円未満」が 16.7%となっています。

年齢別では、20 歳代は 250 万円未満の割合が 38.8%と最も高く、250～400 万円が 32.1%と続いています。その後 60 歳代までは年齢があがるにつれて年収の高い区分での割合が増加しています。

地域別では、島根町と玉湯町で 700 万円以上の世帯割合が 2 割以下と他地域の割合よりも低くなっています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
250 万円未満	52	38	46	117	183	345	2	783
	(38.8)	(9.9)	(9.1)	(12.9)	(20.6)	(28.4)	(4.1)	(19.2)
250～400 万円未満	43	97	63	129	258	359	6	955
	(32.1)	(25.2)	(12.5)	(14.3)	(29.0)	(29.5)	(12.2)	(23.4)
400～550 万円未満	21	90	81	124	163	200	1	680
	(15.7)	(23.4)	(16.1)	(13.7)	(18.3)	(16.4)	(2.0)	(16.7)
550～700 万円未満	7	77	96	155	124	109	1	569
	(5.2)	(20.0)	(19.1)	(17.1)	(13.9)	(9.0)	(2.0)	(13.9)
700～1000 万円未満	9	63	139	208	84	80	2	585
	(6.7)	(16.4)	(27.6)	(23.0)	(9.4)	(6.6)	(4.1)	(14.3)
1000 万円以上	2	15	73	157	61	64	1	373
	(1.5)	(3.9)	(14.5)	(17.4)	(6.9)	(5.3)	(2.0)	(9.1)
無回答	0	5	5	14	16	59	36	135
	(0.0)	(1.3)	(1.0)	(1.5)	(1.8)	(4.9)	(73.5)	(3.3)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

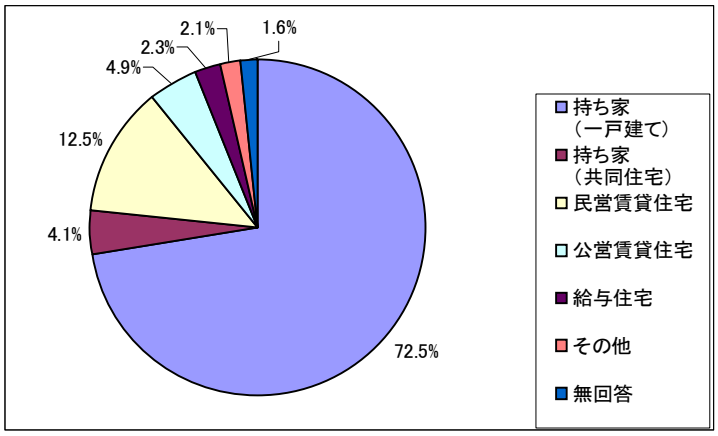
【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
250 万円未満	623	24	12	19	19	26	30	15	15	783
	(19.4)	(18.6)	(17.6)	(17.6)	(14.2)	(21.3)	(18.2)	(21.4)	(20.8)	(19.2)
250～400 万円未満	758	28	21	23	35	32	34	14	10	955
	(23.6)	(21.7)	(30.9)	(21.3)	(26.1)	(26.2)	(20.6)	(20.0)	(13.9)	(23.4)
400～550 万円未満	542	21	10	21	22	18	29	12	5	680
	(16.9)	(16.3)	(14.7)	(19.4)	(16.4)	(14.8)	(17.6)	(17.1)	(6.9)	(16.7)
550～700 万円未満	427	19	13	19	21	25	34	7	4	569
	(13.3)	(14.7)	(19.1)	(17.6)	(15.7)	(20.5)	(20.6)	(10.0)	(5.6)	(13.9)
700～1000 万円未満	487	16	3	13	22	7	25	10	2	585
	(15.2)	(12.4)	(4.4)	(12.0)	(16.4)	(5.7)	(15.2)	(14.3)	(2.8)	(14.3)
1000 万円以上	298	15	8	11	14	9	10	8	0	373
	(9.3)	(11.6)	(11.8)	(10.2)	(10.4)	(7.4)	(6.1)	(11.4)	(0.0)	(9.1)
無回答	77	6	1	2	1	5	3	4	36	135
	(2.4)	(4.7)	(1.5)	(1.9)	(0.7)	(4.1)	(1.8)	(5.7)	(50.0)	(3.3)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問５：住宅の種類

現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか。
①持ち家（一戸建て）　②持ち家（マンションなど共同住宅）　③民営賃貸住宅
④公営賃貸住宅　⑤給与住宅（社宅・公務員住宅）　⑥その他

【全体】



回答者の住宅の種類は、「持ち家（一戸建て）」が 72.5%と大きな割合を占め、ついで「民営賃貸住宅」が 12.5%となっています。一戸建てと共同住宅をあわせた持ち家の割合が 4 分の 3 を超え、そのうちの約 95%が戸建て住宅となっています。

年齢別では、20 歳代で賃貸住宅の割合が 60%を超えています。30 歳代では持ち家と賃貸住宅の割合が拮抗し、40 歳代以上では 6 割以上が持ち家となっています。

地域別では旧松江市で民営賃貸住宅や共同住宅の持ち家の割合が他地域よりも高くなっています。旧松江市以外では、玉湯町で一戸建ての持ち家の割合が他地域よりも 10 ポイント程度低くなっています。

【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
持ち家（一戸建て）	24	136	288	684	740	1051	37	2960
	(17.9)	(35.3)	(57.3)	(75.7)	(83.2)	(86.4)	(75.5)	(72.5)
持ち家（共同住宅）	1	30	46	44	29	16	0	166
	(0.7)	(7.8)	(9.1)	(4.9)	(3.3)	(1.3)	(0.0)	(4.1)
民営賃貸住宅	81	144	96	85	56	43	3	508
	(60.4)	(37.4)	(19.1)	(9.4)	(6.3)	(3.5)	(6.1)	(12.5)
公営賃貸住宅	6	36	33	46	40	39	1	201
	(4.5)	(9.4)	(6.6)	(5.1)	(4.5)	(3.2)	(2.0)	(4.9)
給与住宅	16	25	24	19	8	0	1	93
	(11.9)	(6.5)	(4.8)	(2.1)	(0.9)	(0.0)	(2.0)	(2.3)
その他	5	12	15	14	8	29	2	85
	(3.7)	(3.1)	(3.0)	(1.5)	(0.9)	(2.4)	(4.1)	(2.1)
無回答	1	2	1	12	8	38	5	67
	(0.7)	(0.5)	(0.2)	(1.3)	(0.9)	(3.1)	(10.2)	(1.6)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
持ち家（一戸建て）	2208	113	66	97	130	97	150	62	37	2960
	(68.7)	(87.6)	(97.1)	(89.8)	(97.0)	(79.5)	(90.9)	(88.6)	(51.4)	(72.5)
持ち家（共同住宅）	157	1	1	2	0	1	1	2	1	166
	(4.9)	(0.8)	(1.5)	(1.9)	(0.0)	(0.8)	(0.6)	(2.9)	(1.4)	(4.1)
民営賃貸住宅	476	1	0	0	1	9	3	2	16	508
	(14.8)	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.7)	(7.4)	(1.8)	(2.9)	(22.2)	(12.5)
公営賃貸住宅	183	1	0	0	1	5	3	1	7	201
	(5.7)	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.7)	(4.1)	(1.8)	(1.4)	(9.7)	(4.9)
給与住宅	72	8	0	2	2	4	0	1	4	93
	(2.2)	(6.2)	(0.0)	(1.9)	(1.5)	(3.3)	(0.0)	(1.4)	(5.6)	(2.3)
その他	66	3	0	4	0	6	4	0	2	85
	(2.1)	(2.3)	(0.0)	(3.7)	(0.0)	(4.9)	(2.4)	(0.0)	(2.8)	(2.1)
無回答	50	2	1	3	0	0	4	2	5	67
	(1.6)	(1.6)	(1.5)	(2.8)	(0.0)	(0.0)	(2.4)	(2.9)	(6.9)	(1.6)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問６：居住年数

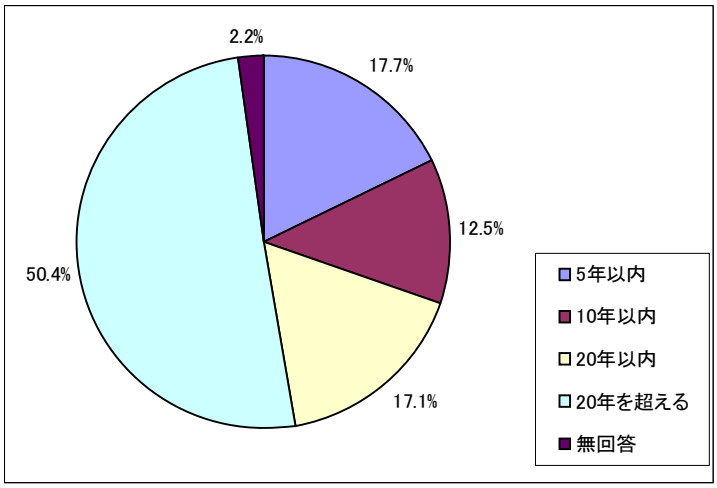
現在の住宅に住まれて何年になりますか。
①5 年以内　②10 年以内　③20 年以内　④20 年を超える

回答者の居住年数は、「20 年を超える」が 50.4%とほぼ半数を占めています。ついで「5 年以内」が 17.7%、「20 年以内」が 17.1%となっています。

年齢別では、20 歳代は 5 年以内の居住年数が約 8 割を占めており、これは結婚や進学等により住み替えが行われたためと考えられます。その後、年齢が上がるにつれて居住年数の長い割合が増加し、60 歳以上では 6 割以上が 20 年以上の居住年数となっています。

地域別では、旧松江市以外の地域では 50%以上が居住年数が 20 年を超えています。旧松江市及び玉湯町、八束町で居住年数が 5 年未満の割合が 10%を超えています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
5 年以内	106	228	148	106	77	52	5	722
	(79.1)	(59.2)	(29.4)	(11.7)	(8.7)	(4.3)	(10.2)	(17.7)
10 年以内	13	93	135	113	95	61	1	511
	(9.7)	(24.2)	(26.8)	(12.5)	(10.7)	(5.0)	(2.0)	(12.5)
20 年以内	4	29	130	258	126	148	4	699
	(3.0)	(7.5)	(25.8)	(28.5)	(14.2)	(12.2)	(8.2)	(17.1)
20 年を超える	10	31	88	418	577	904	30	2058
	(7.5)	(8.1)	(17.5)	(46.2)	(64.9)	(74.3)	(61.2)	(50.4)
無回答	1	4	2	9	14	51	9	90
	(0.7)	(1.0)	(0.4)	(1.0)	(1.6)	(4.2)	(18.4)	(2.2)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
5 年以内	631	10	6	3	13	24	8	10	17	722
	(19.6)	(7.8)	(8.8)	(2.8)	(9.7)	(19.7)	(4.8)	(14.3)	(23.6)	(17.7)
10 年以内	440	12	5	8	11	10	12	3	10	511
	(13.7)	(9.3)	(7.4)	(7.4)	(8.2)	(8.2)	(7.3)	(4.3)	(13.9)	(12.5)
20 年以内	573	11	6	13	36	19	23	11	7	699
	(17.8)	(8.5)	(8.8)	(12.0)	(26.9)	(15.6)	(13.9)	(15.7)	(9.7)	(17.1)
20 年を超える	1505	92	51	80	74	68	116	44	28	2058
	(46.9)	(71.3)	(75.0)	(74.1)	(55.2)	(55.7)	(70.3)	(62.9)	(38.9)	(50.4)
無回答	63	4	0	4	0	1	6	2	10	90
	(2.0)	(3.1)	(0.0)	(3.7)	(0.0)	(0.8)	(3.6)	(2.9)	(13.9)	(2.2)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問７(1)：住宅の延べ床面積

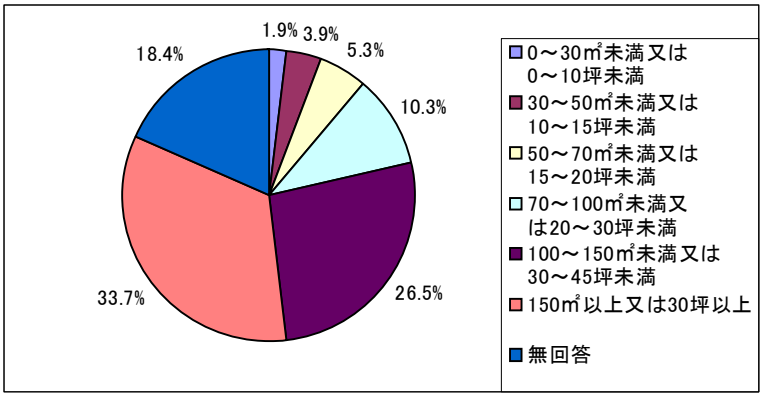
住宅の床面積はどれくらいですか。

回答者の住宅の延べ床面積は、「150 ㎡以上又は 30 坪以上」が 33.7%、ついで「100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満」が 26.5%、「70～100 ㎡未満又は 20～30 坪未満」が 10.3%となっています。

年齢別では、20 歳代は 50 ㎡未満の割合が 26.1%と他の世代よりもかなり高い割合となっています。一方で、60 歳以上では 150 ㎡以上の割合が 4 割程度あります。高齢者層では単身や 2 人世帯が多いことを考慮すると、若年層と高齢者で居住水準のミスマッチが生じていることが推察されます。

地域別は、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～30 ㎡未満又は 0～10 坪未満	17	7	11	19	9	13	1	77
	(12.7)	(1.8)	(2.2)	(2.1)	(1.0)	(1.1)	(2.0)	(1.9)
30～50 ㎡未満又は 10～15 坪未満	18	35	22	29	34	22	1	161
	(13.4)	(9.1)	(4.4)	(3.2)	(3.8)	(1.8)	(2.0)	(3.9)
50～70 ㎡未満又は 15～20 坪未満	11	42	43	45	35	40	0	216
	(8.2)	(10.9)	(8.5)	(5.0)	(3.9)	(3.3)	(0.0)	(5.3)
70～100 ㎡未満又は 20～30 坪未満	9	62	71	93	84	100	2	421
	(6.7)	(16.1)	(14.1)	(10.3)	(9.4)	(8.2)	(4.1)	(10.3)
100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満	8	62	124	285	261	330	11	1081
	(6.0)	(16.1)	(24.7)	(31.5)	(29.4)	(27.1)	(22.4)	(26.5)
150 ㎡以上又は 30 坪以上	9	50	142	307	365	482	20	1375
	(6.7)	(13.0)	(28.2)	(34.0)	(41.1)	(39.6)	(40.8)	(33.7)
無回答	62	127	90	126	101	229	14	749
	(46.3)	(33.0)	(17.9)	(13.9)	(11.4)	(18.8)	(28.6)	(18.4)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～30 ㎡未満	68	2	0	1	0	1	3	0	2	77
	(2.1)	(1.6)	(0.0)	(0.9)	(0.0)	(0.8)	(1.8)	(0.0)	(2.8)	(1.9)
30～50 ㎡未満	143	1	0	2	1	4	1	3	6	161
	(4.5)	(0.8)	(0.0)	(1.9)	(0.7)	(3.3)	(0.6)	(4.3)	(8.3)	(3.9)
50～70 ㎡未満	202	0	3	1	2	3	2	2	1	216
	(6.3)	(0.0)	(4.4)	(0.9)	(1.5)	(2.5)	(1.2)	(2.9)	(1.4)	(5.3)
70～100 ㎡未満	360	12	5	6	10	12	11	2	3	421
	(11.2)	(9.3)	(7.4)	(5.6)	(7.5)	(9.8)	(6.7)	(2.9)	(4.2)	(10.3)
100～150 ㎡未満	869	37	18	17	44	29	36	18	13	1081
	(27.1)	(28.7)	(26.5)	(15.7)	(32.8)	(23.8)	(21.8)	(25.7)	(18.1)	(26.5)
150 ㎡以上	976	58	30	57	63	53	85	34	19	1375
	(30.4)	(45.0)	(44.1)	(52.8)	(47.0)	(43.4)	(51.5)	(48.6)	(26.4)	(33.7)
無回答	594	19	12	24	14	20	27	11	28	749
	(18.5)	(14.7)	(17.6)	(22.2)	(10.4)	(16.4)	(16.4)	(15.7)	(38.9)	(18.4)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問８(1)：家賃（持ち家を除く）

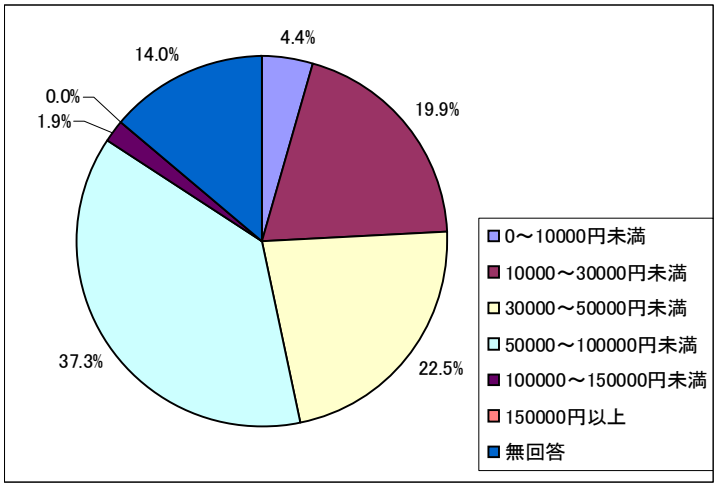
毎月の家賃はどれくらいですか。（持ち家以外の方のみ）

回答者の家賃は、「5 万円～10 万円未満」が 37.3%と最も多く、ついで「3 万円～5 万円未満」が 22.5%、「1 万円～3 万円未満」が 19.9%となっています。

年齢別では、20 歳代から 50 歳代では「5 万円～10 万円未満」の割合が最も高く、60 歳以上では「1 万円～3 万円未満」の割合が最も高くなっています。

地域別では、旧松江市で「5 万円～10 万円未満」の住宅の割合が最も高いのに対し、他地域では「3～5 万円未満」の割合が高い地域が多い状況にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～10000 円未満	2	2	5	4	11	18	0	42
	(1.9)	(0.9)	(2.9)	(2.3)	(9.1)	(12.1)	(0.0)	(4.4)
10000～30000 円未満	13	38	32	36	41	31	1	192
	(12.0)	(17.0)	(18.5)	(20.5)	(33.9)	(20.8)	(7.7)	(19.9)
30000～50000 円未満	34	43	34	42	32	28	4	217
	(31.5)	(19.2)	(19.7)	(23.9)	(26.4)	(18.8)	(30.8)	(22.5)
50000～100000 円未満	52	116	83	66	23	20	0	360
	(48.1)	(51.8)	(48.0)	(37.5)	(19.0)	(13.4)	(0.0)	(37.3)
100000～150000 円未満	0	7	4	5	1	1	0	18
	(0.0)	(3.1)	(2.3)	(2.8)	(0.8)	(0.7)	(0.0)	(1.9)
150000 円以上	0	0	0	0	0	0	0	0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
無回答	7	18	15	23	13	51	8	135
	(6.5)	(8.0)	(8.7)	(13.1)	(10.7)	(34.2)	(61.5)	(14.0)
合計	108	224	173	176	121	149	13	964
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～10000 円未満	41	0	0	0	0	1	0	0	0	42
	(4.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(4.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(4.4)
10000～30000 円未満	169	2	1	0	0	9	1	1	9	192
	(19.6)	(15.4)	(33.3)	(0.0)	(0.0)	(42.9)	(7.7)	(20.0)	(26.5)	(19.9)
30000～50000 円未満	189	6	0	1	4	3	4	1	9	217
	(21.9)	(46.2)	(0.0)	(12.5)	(80.0)	(14.3)	(30.8)	(20.0)	(26.5)	(22.5)
50000～100000 円未満	341	1	0	0	1	6	2	1	8	360
	(39.6)	(7.7)	(0.0)	(0.0)	(20.0)	(28.6)	(15.4)	(20.0)	(23.5)	(37.3)
100000～150000 円未満	17	0	1	0	0	0	0	0	0	18
	(2.0)	(0.0)	(33.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.9)
150000 円以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
無回答	105	4	1	7	0	2	6	2	8	135
	(12.2)	(30.8)	(33.3)	(87.5)	(0.0)	(9.5)	(46.2)	(40.0)	(23.5)	(14.0)
合計	862	13	3	8	5	21	13	5	34	964
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

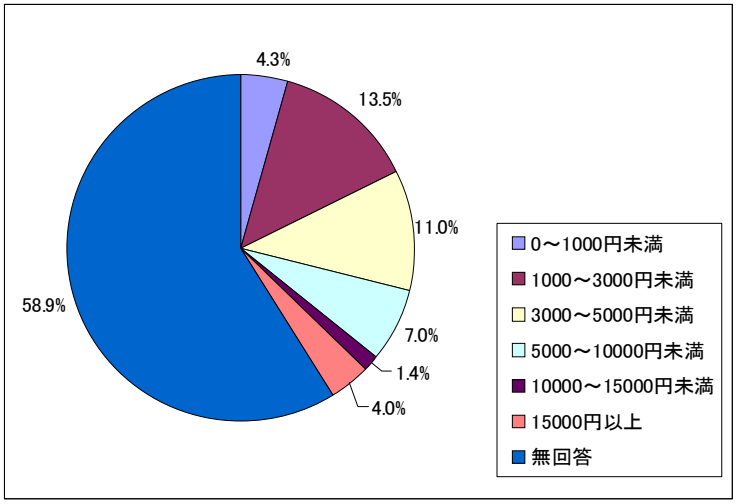
問８(2)：共益費（持ち家を除く）

毎月の共益費はどれくらいですか。（持ち家以外の方のみ）

回答者の共益費は、「1000～3000 円未満」が 13.5%と最多く、ついで「3000～5000 円未満」が 11.0%、「5000～10000 円未満」が 7.0%となっています。

年齢別、地域別ともに、全体と同様な傾向にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～1000 円未満	2	7	6	7	8	7	1	38
	(2.2)	(3.5)	(4.0)	(4.5)	(6.9)	(4.7)	(8.3)	(4.3)
1000～3000 円未満	17	35	19	20	16	11	0	118
	(18.5)	(17.5)	(12.7)	(12.7)	(13.8)	(7.4)	(0.0)	(13.5)
3000～5000 円未満	15	24	20	18	13	5	1	96
	(16.3)	(12.0)	(13.3)	(11.5)	(11.2)	(3.4)	(8.3)	(11.0)
5000～10000 円未満	6	18	15	7	8	7	0	61
	(6.5)	(9.0)	(10.0)	(4.5)	(6.9)	(4.7)	(0.0)	(7.0)
10000～15000 円未満	0	3	1	1	5	2	0	12
	(0.0)	(1.5)	(0.7)	(0.6)	(4.3)	(1.3)	(0.0)	(1.4)
15000 円以上	0	5	3	11	7	9	0	35
	(0.0)	(2.5)	(2.0)	(7.0)	(6.0)	(6.0)	(0.0)	(4.0)
無回答	52	108	86	93	59	108	10	516
	(10.1)	(20.9)	(16.7)	(18.0)	(11.4)	(20.9)	(1.9)	(100.0)
合計	92	200	150	157	116	149	12	876
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～1000 円未満	35	0	0	0	0	1	0	1	1	38
	(4.5)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(4.5)	(0.0)	(16.7)	(3.2)	(4.3)
1000～3000 円未満	101	2	0	0	1	3	1	1	9	118
	(13.0)	(15.4)	(0.0)	(0.0)	(20.0)	(13.6)	(7.7)	(16.7)	(29.0)	(13.5)
3000～5000 円未満	90	0	0	0	2	0	3	0	1	96
	(11.6)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(40.0)	(0.0)	(23.1)	(0.0)	(3.2)	(11.0)
5000～10000 円未満	57	1	0	0	0	2	0	0	1	61
	(7.3)	(7.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(9.1)	(0.0)	(0.0)	(3.2)	(7.0)
10000～15000 円未満	10	1	0	0	0	0	1	0	0	12
	(1.3)	(7.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(7.7)	(0.0)	(0.0)	(1.4)
15000 円以上	33	0	1	0	0	1	0	0	0	35
	(4.3)	(0.0)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(4.5)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(4.0)
無回答	450	9	1	8	2	15	8	4	19	516
	(58.0)	(69.2)	(50.0)	(100.0)	(40.0)	(68.2)	(61.5)	(66.7)	(61.3)	(58.9)
合計	776	13	2	8	5	22	13	6	31	876
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問９：通勤時間

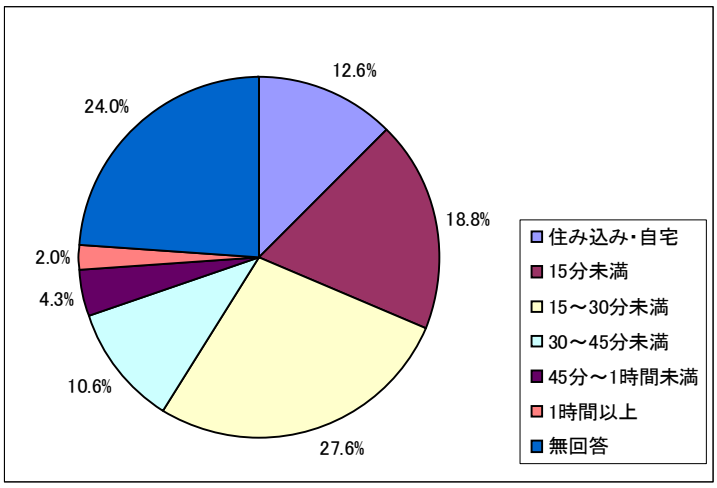
世帯の家計を主に支える方の勤務先までの通勤時間はどれくらいですか。
①住み込み・自宅　②15 分未満　③15 分～30 分未満　④30 分～45 分未満
⑤45 分～1 時間未満　⑥1 時間以上

回答者の通勤時間は、「15～30 分未満」が 27.6%と最も多く、ついで「15 分未満」が 18.8%、「住み込み・自宅」が 12.6%となっています。およそ 6 割が 30 分未満で通勤できる状況にあります。

年齢別では、50 歳代までは 7 割以上が 30 分未満の通勤時間となっています。60 代以上は無職の方が増加するため、無回答の割合が高くなっています。

地域別では、旧松江市では全体平均よりも通勤時間が短い傾向がみられます。その他の市町村では 30～45 分未満の割合が 10%を超え、旧松江市等に通勤しているためと考えられます。島根町や宍道町では 30～45 分未満の通勤時間の割合が 25%を超えています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
住み込み・自宅	4	12	16	76	162	238	6	514
	(3.0)	(3.1)	(3.2)	(8.4)	(18.2)	(19.6)	(12.2)	(12.6)
15 分未満	58	114	148	227	151	64	4	766
	(43.3)	(29.6)	(29.4)	(25.1)	(17.0)	(5.3)	(8.2)	(18.8)
15～30 分未満	46	152	205	351	210	148	15	1127
	(34.3)	(39.5)	(40.8)	(38.8)	(23.6)	(12.2)	(30.6)	(27.6)
30～45 分未満	14	53	78	127	86	69	6	433
	(10.4)	(13.8)	(15.5)	(14.0)	(9.7)	(5.7)	(12.2)	(10.6)
45 分～1 時間未満	4	28	32	55	25	31	2	177
	(3.0)	(7.3)	(6.4)	(6.1)	(2.8)	(2.5)	(4.1)	(4.3)
1 時間以上	3	13	15	20	14	17	1	83
	(2.2)	(3.4)	(3.0)	(2.2)	(1.6)	(1.4)	(2.0)	(2.0)
無回答	5	13	9	48	241	649	15	980
	(3.7)	(3.4)	(1.8)	(5.3)	(27.1)	(53.4)	(30.6)	(24.0)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
住み込み・自宅	401	11	8	15	19	19	23	12	6	514
	(12.5)	(8.5)	(11.8)	(13.9)	(14.2)	(15.6)	(13.9)	(17.1)	(8.3)	(12.6)
15 分未満	639	23	6	13	20	27	20	9	9	766
	(19.9)	(17.8)	(8.8)	(12.0)	(14.9)	(22.1)	(12.1)	(12.9)	(12.5)	(18.8)
15～30 分未満	907	36	9	21	43	37	35	19	20	1127
	(28.2)	(27.9)	(13.2)	(19.4)	(32.1)	(30.3)	(21.2)	(27.1)	(27.8)	(27.6)
30～45 分未満	277	13	18	21	26	14	42	12	10	433
	(8.6)	(10.1)	(26.5)	(19.4)	(19.4)	(11.5)	(25.5)	(17.1)	(13.9)	(10.6)
45 分～1 時間未満	127	9	4	7	6	3	13	4	4	177
	(4.0)	(7.0)	(5.9)	(6.5)	(4.5)	(2.5)	(7.9)	(5.7)	(5.6)	(4.3)
1 時間以上	62	7	1	5	1	1	2	2	2	83
	(1.9)	(5.4)	(1.5)	(4.6)	(0.7)	(0.8)	(1.2)	(2.9)	(2.8)	(2.0)
無回答	799	30	22	26	19	21	30	12	21	980
	(24.9)	(23.3)	(32.4)	(24.1)	(14.2)	(17.2)	(18.2)	(17.1)	(29.2)	(24.0)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 10：自動車保有台数

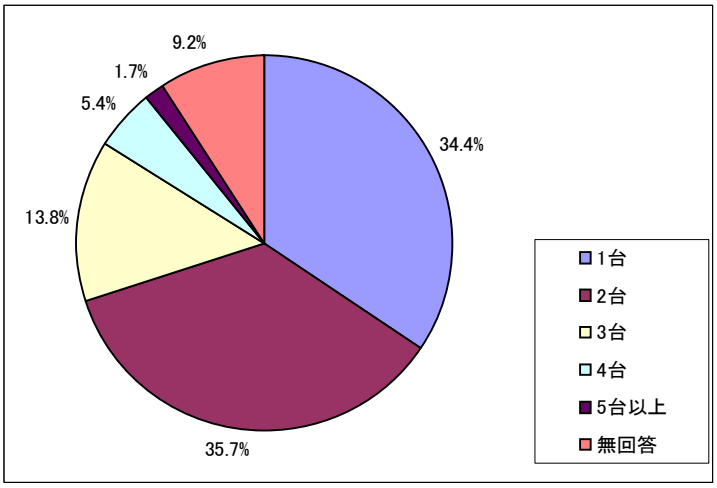
保有している自動車は何台ですか。

回答者の自動車保有台数は、「2 台」が 35.7%と最も多く、ついで「1 台」が 34.4%、「3 台」が 13.8%となっています。

年齢別では、30 歳代から 60 歳代では複数台所有している割合が 50%を超えています。最も割合の高い 50 歳代では 69%が複数台を所有しています。

地域別では、いずれの地域でも複数台所有が 50%を超え、八雲町では約 8 割が複数台を所有しています。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
1 台	72	125	163	248	294	395	12	1309
	(59.5)	(33.2)	(33.2)	(28.1)	(35.2)	(37.4)	(26.7)	(34.4)
2 台	38	217	241	329	281	243	10	1359
	(31.4)	(57.7)	(49.1)	(37.2)	(33.6)	(23.0)	(22.2)	(35.7)
3 台	6	21	61	176	138	114	8	524
	(5.0)	(5.6)	(12.4)	(19.9)	(16.5)	(10.8)	(17.8)	(13.8)
4 台	2	6	16	81	56	38	5	204
	(1.7)	(1.6)	(3.3)	(9.2)	(6.7)	(3.6)	(11.1)	(5.4)
5 台以上	2	1	5	24	13	19	0	64
	(1.7)	(0.3)	(1.0)	(2.7)	(1.6)	(1.8)	(0.0)	(1.7)
無回答	1	6	5	26	54	247	10	349
	(0.8)	(1.6)	(1.0)	(2.9)	(6.5)	(23.4)	(22.2)	(9.2)
合計	121	376	491	884	836	1056	45	3809
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
1 台	1109	29	14	22	18	33	37	16	31	1309
	(37.2)	(23.4)	(22.2)	(21.4)	(14.1)	(28.4)	(23.4)	(23.2)	(46.3)	(34.4)
2 台	1097	35	22	29	53	44	45	20	14	1359
	(36.8)	(28.2)	(34.9)	(28.2)	(41.4)	(37.9)	(28.5)	(29.0)	(20.9)	(35.7)
3 台	341	32	13	27	25	22	42	17	5	524
	(11.4)	(25.8)	(20.6)	(26.2)	(19.5)	(19.0)	(26.6)	(24.6)	(7.5)	(13.8)
4 台	123	13	4	9	17	7	20	8	3	204
	(4.1)	(10.5)	(6.3)	(8.7)	(13.3)	(6.0)	(12.7)	(11.6)	(4.5)	(5.4)
5 台以上	38	3	2	1	7	2	6	5	0	64
	(1.3)	(2.4)	(3.2)	(1.0)	(5.5)	(1.7)	(3.8)	(7.2)	(0.0)	(1.7)
無回答	273	12	8	15	8	8	8	3	14	349
	(9.2)	(9.7)	(12.7)	(14.6)	(6.3)	(6.9)	(5.1)	(4.3)	(20.9)	(9.2)
合計	2981	124	63	103	128	116	158	69	67	3809
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 11：駐車料金

自宅近くで駐車場を借りておられる場合、１台あたりの駐車料金は月額どれくらいですか。

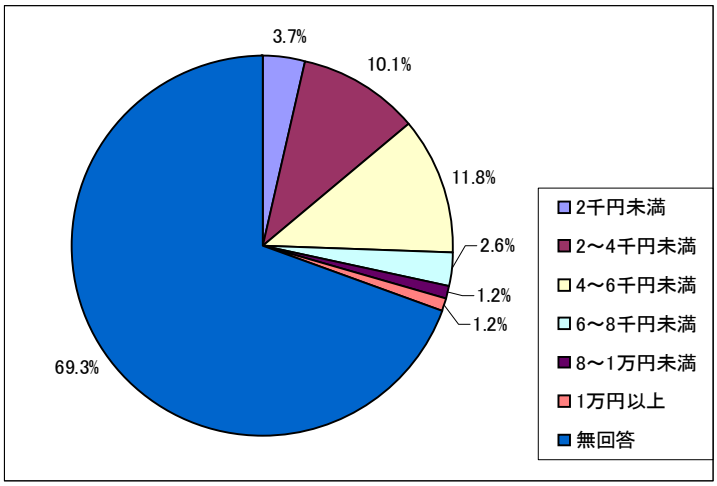
①2 千円未満　②2～4 千円未満　③4～6 千円未満　④6～8 千円未満
⑤8 千円～1 万円未満　⑥1 万円以上

調査対象者の約7割が無回答となっており、駐車場に対する関心が低いことがうかがえます。回答者のなかでは、駐車料金を「4～6千円未満」とした割合が 11.8%と最も高く、ついで「2～4 千円未満」が 10.1%、「2 千円未満」が 3.7%となっています。

年齢別では、年齢が高くなるにつれて無回答の割合が高くなっています。これは、年齢が高くなるにつれて持ち家を所有し、日常の駐車に不便を感じないためと推察されます。

地域別は全体と同様の傾向がみられますが、中心市街地を有する旧松江市では 8 千円以上の割合が 2.9%と、他地域よりも高くなっています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
2 千円未満	13	14	26	32	38	27	1	151
	(9.7)	(3.6)	(5.2)	(3.5)	(4.3)	(2.2)	(2.0)	(3.7)
2～4 千円未満	30	71	39	98	80	91	5	414
	(22.4)	(18.4)	(7.8)	(10.8)	(9.0)	(7.5)	(10.2)	(10.1)
4～6 千円未満	18	86	74	114	87	97	6	482
	(13.4)	(22.3)	(14.7)	(12.6)	(9.8)	(8.0)	(12.2)	(11.8)
6～8 千円未満	0	17	17	30	21	23	0	108
	(0.0)	(4.4)	(3.4)	(3.3)	(2.4)	(1.9)	(0.0)	(2.6)
8～1 万円未満	2	5	7	9	16	10	0	49
	(1.5)	(1.3)	(1.4)	(1.0)	(1.8)	(0.8)	(0.0)	(1.2)
1 万円以上	0	7	6	9	12	12	2	48
	(0.0)	(1.8)	(1.2)	(1.0)	(1.3)	(1.0)	(4.1)	(1.2)
無回答	71	185	334	612	635	956	35	2828
	(53.0)	(48.1)	(66.4)	(67.7)	(71.4)	(78.6)	(71.4)	(69.3)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
2 千円未満	96	9	3	10	6	6	4	14	3	151
	(3.0)	(7.0)	(4.4)	(9.3)	(4.5)	(4.9)	(2.4)	(20.0)	(4.2)	(3.7)
2～4 千円未満	306	26	12	11	11	16	20	0	12	414
	(9.5)	(20.2)	(17.6)	(10.2)	(8.2)	(13.1)	(12.1)	(0.0)	(16.7)	(10.1)
4～6 千円未満	446	3	6	4	0	5	9	1	8	482
	(13.9)	(2.3)	(8.8)	(3.7)	(0.0)	(4.1)	(5.5)	(1.4)	(11.1)	(11.8)
6～8 千円未満	105	1	0	0	0	2	0	0	0	108
	(3.3)	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.6)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(2.6)
8～1 万円未満	47	0	0	1	0	0	0	1	0	49
	(1.5)	(0.0)	(0.0)	(0.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.4)	(0.0)	(1.2)
1 万円以上	45	1	0	0	0	0	0	1	1	48
	(1.4)	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.4)	(1.4)	(1.2)
無回答	2167	89	47	82	117	93	132	53	48	2828
	(67.5)	(69.0)	(69.1)	(75.9)	(87.3)	(76.2)	(80.0)	(75.7)	(66.7)	(69.3)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12：住み替え意向

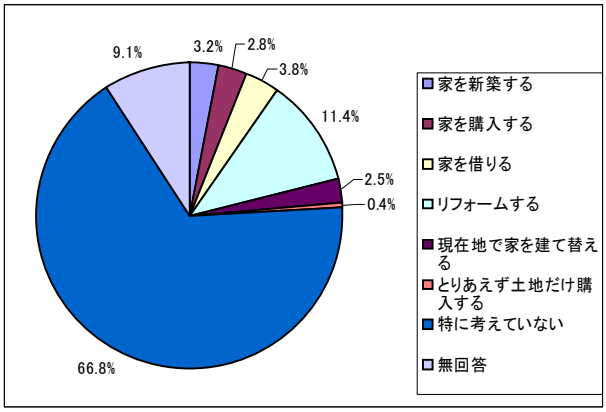
住宅の住み替え等の意向がありますか。
①家を新築する　②家を購入する（建売又は中古）　③家を借りる　④リフォームする
⑤現在地で家を建て替える　⑥とりあえず土地だけ購入する　⑦特に考えていない　⑧その他

回答者の住み替え意向は、「特に考えていない」が 66.8%と最も多く、ついで「リフォームする」が 11.4%となっており、約 8 割が既存の住宅を使い続けるとしています。

年齢別では、20 歳代では「家を借りる」割合が高く、結婚や子どもの成長にあわせてニーズにあった住宅を必要とする 30 歳代では「家を新築する」割合が高くなっています。また、50 歳代では「リフォームする」割合が高く、住宅の老朽化や加齢に備えたバリアフリー化等の需要が考えられます。

地域別は、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
家を新築する	8	54	22	23	18	2	0	127
	(6.1)	(14.4)	(4.5)	(2.6)	(2.1)	(0.2)	(0.0)	(3.2)
家を購入する	8	26	24	24	19	10	1	112
	(6.1)	(6.9)	(4.9)	(2.7)	(2.2)	(0.8)	(2.0)	(2.8)
家を借りる	22	25	28	30	25	22	1	153
	(16.7)	(6.7)	(5.7)	(3.4)	(2.9)	(1.8)	(2.0)	(3.8)
リフォームする	4	17	48	145	121	113	7	455
	(3.0)	(4.5)	(9.8)	(16.4)	(13.9)	(9.4)	(14.3)	(11.4)
現在地で家を建て替える	2	0	14	29	22	34	1	102
	(1.5)	(0.0)	(2.9)	(3.3)	(2.5)	(2.8)	(2.0)	(2.5)
とりあえず土地だけ購入する	1	2	1	4	5	2	1	16
	(0.8)	(0.5)	(0.2)	(0.5)	(0.6)	(0.2)	(2.0)	(0.4)
特に考えていない	81	238	340	583	576	826	27	2671
	(61.4)	(63.5)	(69.4)	(66.0)	(66.1)	(68.9)	(55.1)	(66.8)
無回答	6	13	13	46	86	190	11	365
	(4.5)	(3.5)	(2.7)	(5.2)	(9.9)	(15.8)	(22.4)	(9.1)
合計	132	375	490	884	872	1199	49	4001
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
家を新築する	97	5	1	5	4	3	10	1	1	127
	(3.1)	(3.9)	(1.5)	(4.6)	(3.1)	(2.5)	(6.1)	(1.4)	(1.4)	(3.2)
家を購入する	99	2	1	0	1	5	1	0	3	112
	(3.1)	(1.6)	(1.5)	(0.0)	(0.8)	(4.2)	(0.6)	(0.0)	(4.2)	(2.8)
家を借りる	134	1	1	1	1	6	2	3	4	153
	(4.3)	(0.8)	(1.5)	(0.9)	(0.8)	(5.0)	(1.2)	(4.3)	(5.6)	(3.8)
リフォームする	343	18	7	14	22	17	23	5	6	455
	(10.9)	(14.1)	(10.3)	(13.0)	(16.8)	(14.2)	(14.1)	(7.2)	(8.5)	(11.4)
現在地で家を建て替える	84	4	1	1	3	4	3	2	0	102
	(2.7)	(3.1)	(1.5)	(0.9)	(2.3)	(3.3)	(1.8)	(2.9)	(0.0)	(2.5)
とりあえず土地だけ購入する	9	1	0	1	1	1	2	1	0	16
	(0.3)	(0.8)	(0.0)	(0.9)	(0.8)	(0.8)	(1.2)	(1.4)	(0.0)	(0.4)
特に考えていない	2100	77	50	78	86	77	110	49	44	2671
	(66.8)	(60.2)	(73.5)	(72.2)	(65.6)	(64.2)	(67.5)	(71.0)	(62.0)	(66.8)
無回答	277	20	7	8	13	7	12	8	13	365
	(8.8)	(15.6)	(10.3)	(7.4)	(9.9)	(5.8)	(7.4)	(11.6)	(18.3)	(9.1)
合計	3143	128	68	108	131	120	163	69	71	4001
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

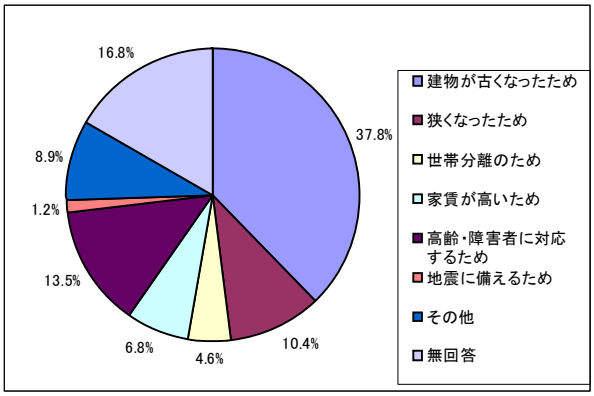
問 12(1)：住み替えの目的

問 12 で①～⑤と回答された方に伺います。その目的は何ですか。
①建物が古くなったため　②狭くなったため　③世帯分離のため　④家賃が高いため
⑤高齢・障害者に対応するため　⑥地震に備えるため　⑦その他

回答者の住み替えの目的は、「建物が古くなったため」が 37.8%と最も多く、ついで「高齢・障害者に対応するため」が 13.5%、「狭くなったため」が 10.4%となっています。

年齢別では、40 歳代以上では建物が古くなったため」と「高齢・障害者に対応するため」の割合が高くなっています。賃貸住宅の多い 20 歳代では「家賃が高いため」の割合が、30 歳代では「狭くなったため」の割合が他の世代よりも高くなっています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
建物が古くなったため	5	15	42	137	97	83	4	383
	(10.9)	(11.6)	(30.0)	(51.7)	(45.3)	(40.1)	(33.3)	(37.8)
狭くなったため	4	38	30	17	10	5	1	105
	(8.7)	(29.5)	(21.4)	(6.4)	(4.7)	(2.4)	(8.3)	(10.4)
世帯分離のため	3	9	7	11	9	7	1	47
	(6.5)	(7.0)	(5.0)	(4.2)	(4.2)	(3.4)	(8.3)	(4.6)
家賃が高いため	13	24	7	12	9	4	0	69
	(28.3)	(18.6)	(5.0)	(4.5)	(4.2)	(1.9)	(0.0)	(6.8)
高齢・障害者に対応するため	0	2	11	30	44	44	6	137
	(0.0)	(1.6)	(7.9)	(11.3)	(20.6)	(21.3)	(50.0)	(13.5)
地震に備えるため	2	1	0	1	3	5	0	12
	(4.3)	(0.8)	(0.0)	(0.4)	(1.4)	(2.4)	(0.0)	(1.2)
その他	12	23	22	12	7	14	0	90
	(26.1)	(17.8)	(15.7)	(4.5)	(3.3)	(6.8)	(0.0)	(8.9)
無回答	7	17	21	45	35	45	0	170
	(15.2)	(13.2)	(15.0)	(17.0)	(16.4)	(21.7)	(0.0)	(16.8)
合計	46	129	140	265	214	207	12	1013
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
建物が古くなったため	294	14	7	11	16	11	20	7	3	383
	(36.7)	(41.2)	(58.3)	(42.3)	(44.4)	(30.6)	(50.0)	(58.3)	(18.8)	(37.8)
狭くなったため	89	2	2	0	5	2	4	0	1	105
	(11.1)	(5.9)	(16.7)	(0.0)	(13.9)	(5.6)	(10.0)	(0.0)	(6.3)	(10.4)
世帯分離のため	32	4	1	1	2	2	3	1	1	47
	(4.0)	(11.8)	(8.3)	(3.8)	(5.6)	(5.6)	(7.5)	(8.3)	(6.3)	(4.6)
家賃が高いため	64	0	0	1	0	2	1	0	1	69
	(8.0)	(0.0)	(0.0)	(3.8)	(0.0)	(5.6)	(2.5)	(0.0)	(6.3)	(6.8)
高齢・障害者に対応するため	103	6	0	6	8	3	1	4	6	137
	(12.9)	(17.6)	(0.0)	(23.1)	(22.2)	(8.3)	(2.5)	(33.3)	(37.5)	(13.5)
地震に備えるため	11	0	0	0	0	1	0	0	0	12
	(1.4)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(2.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.2)
その他	70	2	1	3	4	4	4	0	2	90
	(8.7)	(5.9)	(8.3)	(11.5)	(11.1)	(11.1)	(10.0)	(0.0)	(12.5)	(8.9)
無回答	138	6	1	4	1	11	7	0	2	170
	(17.2)	(17.6)	(8.3)	(15.4)	(2.8)	(30.6)	(17.5)	(0.0)	(12.5)	(16.8)
合計	801	34	12	26	36	36	40	12	16	1013
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(2)：住み替えの時期

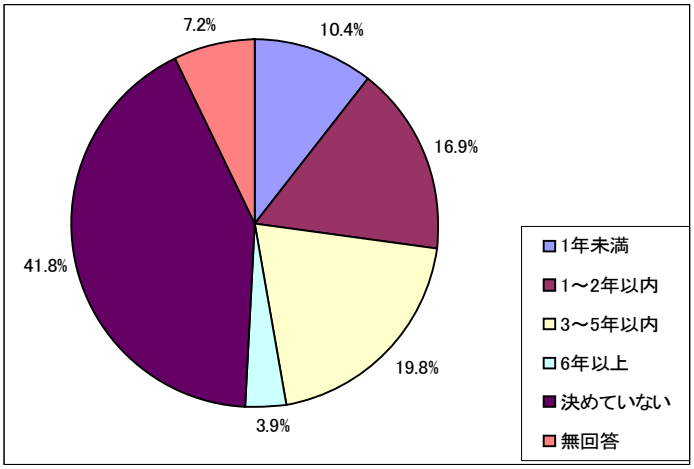
問 12 で①～⑥と回答された方は、時期はいつごろを考えておられますか。
①1 年未満　②1～2 年以内　③3～5 年以内　④6 年以上　⑤決めていない

回答者の住み替えの時期は、「決めていない」が 41.8%と最も多く、ついで「3～5 年以内」が 19.8%、「1～2 年以内」が 16.9%となっています。

年齢別では、どの年齢層においても、「決めていない」の割合が高く、40 歳代以降では 4 割を超えています。20 歳代と 30 歳代では 5 年以内に住み替えるとした割合が 6 割近くあり、結婚や子どもの増加等によるこの世代特有の住み替え需要が考えられます。

地域別では、全体と同様の傾向にありますが、鹿島町及び美保関町で 5 年以内に住み替える割合がやや高くなっています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
1 年未満	7	22	12	22	30	17	3	113
	(14.0)	(15.7)	(8.1)	(7.9)	(13.2)	(7.7)	(18.8)	(10.4)
1～2 年以内	12	24	24	42	40	38	3	183
	(24.0)	(17.1)	(16.1)	(15.0)	(17.5)	(17.3)	(18.8)	(16.9)
3～5 年以内	10	36	28	68	39	30	3	214
	(20.0)	(25.7)	(18.8)	(24.3)	(17.1)	(13.6)	(18.8)	(19.8)
6 年以上	1	11	7	15	4	4	0	42
	(2.0)	(7.9)	(4.7)	(5.4)	(1.8)	(1.8)	(0.0)	(3.9)
決めていない	18	40	62	114	99	113	7	453
	(36.0)	(28.6)	(41.6)	(40.7)	(43.4)	(51.4)	(43.8)	(41.8)
無回答	2	7	16	19	16	18	0	78
	(4.0)	(5.0)	(10.7)	(6.8)	(7.0)	(8.2)	(0.0)	(7.2)
合計	50	140	149	280	228	220	16	1083
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
1 年未満	90	6	1	3	2	4	1	2	4	113
	(10.6)	(16.7)	(7.1)	(10.3)	(5.1)	(10.5)	(2.1)	(14.3)	(20.0)	(10.4)
1～2 年以内	153	4	1	5	5	4	7	3	1	183
	(18.1)	(11.1)	(7.1)	(17.2)	(12.8)	(10.5)	(14.9)	(21.4)	(5.0)	(16.9)
3～5 年以内	167	9	3	7	5	10	8	0	5	214
	(19.7)	(25.0)	(21.4)	(24.1)	(12.8)	(26.3)	(17.0)	(0.0)	(25.0)	(19.8)
6 年以上	33	2	0	0	2	1	2	1	1	42
	(3.9)	(5.6)	(0.0)	(0.0)	(5.1)	(2.6)	(4.3)	(7.1)	(5.0)	(3.9)
決めていない	344	12	9	11	21	16	23	8	9	453
	(40.7)	(33.3)	(64.3)	(37.9)	(53.8)	(42.1)	(48.9)	(57.1)	(45.0)	(41.8)
無回答	59	3	0	3	4	3	6	0	0	78
	(7.0)	(8.3)	(0.0)	(10.3)	(10.3)	(7.9)	(12.8)	(0.0)	(0.0)	(7.2)
合計	846	36	14	29	39	38	47	14	20	1083
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(3)：住み替えの場所

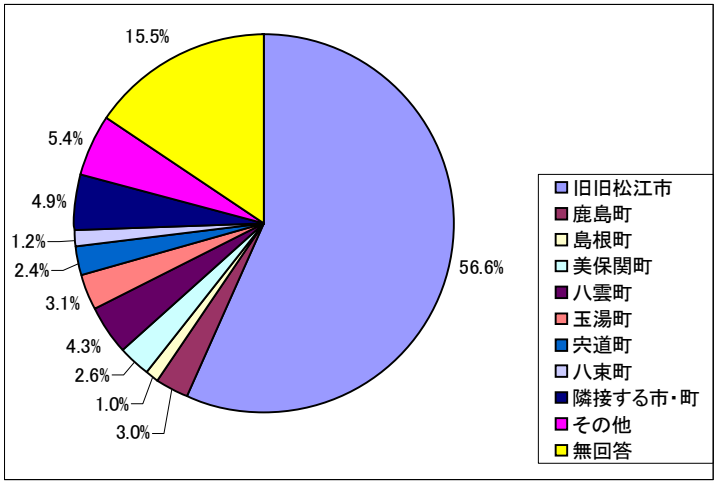
問 12 で①、②、③、⑥と回答された方で住み替えをする場合、住み替え先はどこを考えておられますか。
①旧松江市　②鹿島町　③島根町　④美保関町　⑤八雲町　⑥玉湯町　⑦宍道町　⑧八束町
⑨隣接する市・町　⑩その他

回答者の住み替えの場所は、「旧松江市」が 56.6%と最も多く、半数以上を占めています。旧松江市以外の地域は、5%未満となっています。

年齢別では、いずれの世代でも、旧松江市への住み替えを望む割合が最も高くなっています。20 歳代では隣接する市・町への住み替えが旧松江市への住み替えの次に高く、13.3%となっています。

全ての地域で、自らの地域での住み替えを希望する割合が最も高く、玉湯町以外の地域以外の地域では 50%を超えています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
旧松江市	24	75	51	54	52	66	4	326
	(53.3)	(63.6)	(60.0)	(45.4)	(54.2)	(61.7)	(66.7)	(56.6)
鹿島町	0	2	3	6	2	4	0	17
	(0.0)	(1.7)	(3.5)	(5.0)	(2.1)	(3.7)	(0.0)	(3.0)
島根町	1	1	0	2	1	1	0	6
	(2.2)	(0.8)	(0.0)	(1.7)	(1.0)	(0.9)	(0.0)	(1.0)
美保関町	0	1	1	5	2	6	0	15
	(0.0)	(0.8)	(1.2)	(4.2)	(2.1)	(5.6)	(0.0)	(2.6)
八雲町	1	6	6	5	1	6	0	25
	(2.2)	(5.1)	(7.1)	(4.2)	(1.0)	(5.6)	(0.0)	(4.3)
玉湯町	1	2	1	5	2	6	1	18
	(2.2)	(1.7)	(1.2)	(4.2)	(2.1)	(5.6)	(16.7)	(3.1)
宍道町	0	1	1	6	5	1	0	14
	(0.0)	(0.8)	(1.2)	(5.0)	(5.2)	(0.9)	(0.0)	(2.4)
八束町	1	2	0	1	2	1	0	7
	(2.2)	(1.7)	(0.0)	(0.8)	(2.1)	(0.9)	(0.0)	(1.2)
隣接する市・町	6	7	6	5	4	0	0	28
	(13.3)	(5.9)	(7.1)	(4.2)	(4.2)	(0.0)	(0.0)	(4.9)
その他	5	7	6	8	2	3	0	31
	(11.1)	(5.9)	(7.1)	(6.7)	(2.1)	(2.8)	(0.0)	(5.4)
無回答	6	14	10	22	23	13	1	89
	(13.3)	(11.9)	(11.8)	(18.5)	(24.0)	(12.1)	(16.7)	(15.5)
合計	45	118	85	119	96	107	6	576
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
旧松江市	295	5	2	4	3	8	2	1	6	326
	(65.4)	(23.8)	(33.3)	(20.0)	(18.8)	(34.8)	(10.0)	(14.3)	(50.0)	(56.6)
鹿島町	4	13	0	0	0	0	0	0	0	17
	(0.9)	(61.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.0)
島根町	1	1	3	0	0	0	0	0	1	6
	(0.2)	(4.8)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(8.3)	(1.0)
美保関町	2	1	0	12	0	0	0	0	0	15
	(0.4)	(4.8)	(0.0)	(60.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(2.6)
八雲町	14	0	0	0	11	0	0	0	0	25
	(3.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(68.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(4.3)
玉湯町	5	0	0	0	0	11	1	0	1	18
	(1.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(47.8)	(5.0)	(0.0)	(8.3)	(3.1)
宍道町	1	0	0	0	0	0	13	0	0	14
	(0.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(65.0)	(0.0)	(0.0)	(2.4)
八束町	1	0	0	1	0	0	0	4	1	7
	(0.2)	(0.0)	(0.0)	(5.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(57.1)	(8.3)	(1.2)
隣接する市・町	22	0	0	0	1	1	3	0	1	28
	(4.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(6.3)	(4.3)	(15.0)	(0.0)	(8.3)	(4.9)
その他	25	0	1	3	0	1	0	1	0	31
	(5.5)	(0.0)	(16.7)	(15.0)	(0.0)	(4.3)	(0.0)	(14.3)	(0.0)	(5.4)
無回答	81	1	0	0	1	2	1	1	2	89
	(18.0)	(4.8)	(0.0)	(0.0)	(6.3)	(8.7)	(5.0)	(14.3)	(16.7)	(15.5)
合計	451	21	6	20	16	23	20	7	12	576
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(4)：住み替え場所の土地

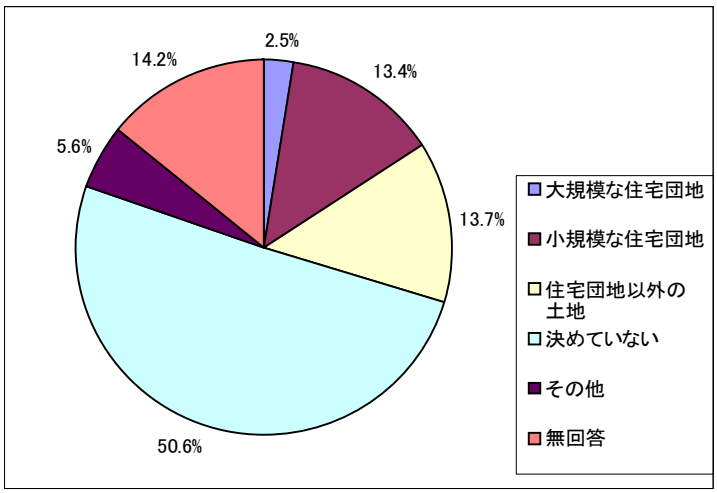
問 12 で①、②、⑥と回答された方で土地を購入される場合は、どのような土地を購入したいと考えておられますか。また、価格や広さはどのくらいを希望されますか。
①大規模な住宅団地（概ね 100 区画以上）　②小規模な住宅団地（概ね 100 区画未満）
③住宅団地以外の土地　④決めていない　⑤その他

回答者の住み替えの場所の土地は、「決めていない」が 50.6%と最も多く、ついで「小規模な住宅団地」と「住宅団地以外の土地」がほぼ同じ割合を占めています。

年齢別では、各年代ともに「決めていない」の割合が最も高くなっています。40 歳代以下では「小規模な団地」の項目が、50 歳代以上では「住宅団地以外の土地」の項目が、「決めていない」の次に高い割合となっています。

地域別では各年代ともに同様な傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
大規模な住宅団地	0	7	0	1	0	1	0	9
	(0.0)	(7.5)	(0.0)	(1.4)	(0.0)	(1.9)	(0.0)	(2.5)
小規模な住宅団地	5	18	7	9	5	4	0	48
	(20.8)	(19.4)	(12.5)	(12.5)	(8.9)	(7.7)	(0.0)	(13.4)
住宅団地以外の土地	1	13	5	13	10	5	2	49
	(4.2)	(14.0)	(8.9)	(18.1)	(17.9)	(9.6)	(40.0)	(13.7)
決めていない	16	43	33	29	25	32	3	181
	(66.7)	(46.2)	(58.9)	(40.3)	(44.6)	(61.5)	(60.0)	(50.6)
その他	2	5	1	5	2	5	0	20
	(8.3)	(5.4)	(1.8)	(6.9)	(3.6)	(9.6)	(0.0)	(5.6)
無回答	0	7	10	15	14	5	0	51
	(0.0)	(7.5)	(17.9)	(20.8)	(25.0)	(9.6)	(0.0)	(14.2)
合計	24	93	56	72	56	52	5	358
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
大規模な住宅団地	7	1	0	0	0	0	1	0	0	9
	(2.5)	(7.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(6.3)	(0.0)	(0.0)	(2.5)
小規模な住宅団地	40	2	0	1	1	2	2	0	0	48
	(14.3)	(14.3)	(0.0)	(10.0)	(10.0)	(18.2)	(12.5)	(0.0)	(0.0)	(13.4)
住宅団地以外の土地	37	4	0	1	1	1	3	0	2	49
	(13.2)	(28.6)	(0.0)	(10.0)	(10.0)	(9.1)	(18.8)	(0.0)	(18.2)	(13.7)
決めていない	143	4	2	6	7	4	4	2	9	181
	(51.1)	(28.6)	(66.7)	(60.0)	(70.0)	(36.4)	(25.0)	(66.7)	(81.8)	(50.6)
その他	16	0	1	0	0	1	1	1	0	20
	(5.7)	(0.0)	(33.3)	(0.0)	(0.0)	(9.1)	(6.3)	(33.3)	(0.0)	(5.6)
無回答	37	3	0	2	1	3	5	0	0	51
	(13.2)	(21.4)	(0.0)	(20.0)	(10.0)	(27.3)	(31.3)	(0.0)	(0.0)	(14.2)
合計	280	14	3	10	10	11	16	3	11	358
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(4A)：住み替え場所の土地の価格

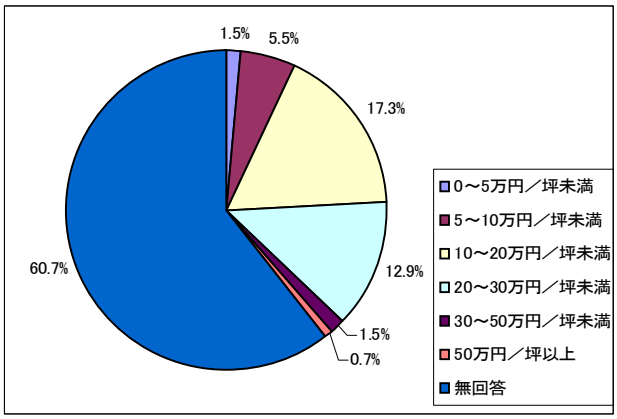
問 12 で①、②、⑥と回答された方で土地を購入される場合、価格はどのくらいを希望されますか。

回答者の住み替え場所の土地の価格は、「10～20 万円／坪未満」が 17.3%と最も多く、ついで「20～30 万円／坪未満」が 12.9%、「5～10 万円／坪未満」が 5.5%となっています。

年齢別では、若年層、高齢層ともに「10～20 万円／坪未満」の割合が高くなっています。

地域別では、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～5 万円／坪未満	0	1	0	3	0	0	0	4
	(0.0)	(1.2)	(0.0)	(5.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.5)
5～10 万円／坪未満	0	5	0	5	3	2	0	15
	(0.0)	(5.9)	(0.0)	(8.8)	(6.8)	(10.5)	(0.0)	(5.5)
10～20 万円／坪未満	3	18	7	7	7	4	1	47
	(17.6)	(21.2)	(14.6)	(12.3)	(15.9)	(21.1)	(50.0)	(17.3)
20～30 万円／坪未満	2	10	9	7	6	1	0	35
	(11.8)	(11.8)	(18.8)	(12.3)	(13.6)	(5.3)	(0.0)	(12.9)
30～50 万円／坪未満	0	0	0	2	2	0	0	4
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.5)	(4.5)	(0.0)	(0.0)	(1.5)
50 万円／坪以上	0	0	0	0	1	1	0	2
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(2.3)	(5.3)	(0.0)	(0.7)
無回答	12	51	32	33	25	11	1	165
	(70.6)	(60.0)	(66.7)	(57.9)	(56.8)	(57.9)	(50.0)	(60.7)
合計	17	85	48	57	44	19	2	272
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～5 万円／坪未満	1	0	0	0	0	1	1	0	1	4
	(0.5)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(10.0)	(6.7)	(0.0)	(20.0)	(1.5)
5～10 万円／坪未満	11	1	0	2	0	0	1	0	0	15
	(5.1)	(11.1)	(0.0)	(28.6)	(0.0)	(0.0)	(6.7)	(0.0)	(0.0)	(5.5)
10～20 万円／坪未満	37	2	0	1	2	1	3	0	1	47
	(17.1)	(22.2)	(0.0)	(14.3)	(33.3)	(10.0)	(20.0)	(0.0)	(20.0)	(17.3)
20～30 万円／坪未満	32	2	0	0	0	1	0	0	0	35
	(14.8)	(22.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(10.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(12.9)
30～50 万円／坪未満	3	1	0	0	0	0	0	0	0	4
	(1.4)	(11.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.5)
50 万円／坪以上	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	(0.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.7)
無回答	130	3	2	4	4	7	10	2	3	165
	(60.2)	(33.3)	(100.0)	(57.1)	(66.7)	(70.0)	(66.7)	(100.0)	(60.0)	(60.7)
合計	216	9	2	7	6	10	15	2	5	272
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(4B)：住み替え場所の土地の広さ

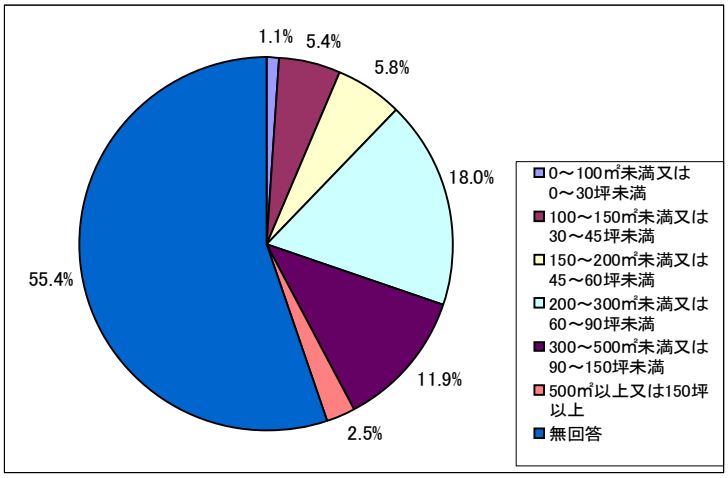
問 12 で①、②、⑥と回答された方で土地を購入される場合、広さはどのくらいを希望されますか。

回答者の住み替えの場所の土地の広さは、「200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満」が 18.0%と最も多く、ついで「300～500 ㎡未満又は 90～150 坪未満」が 11.9%、「150～200 ㎡未満又は 45～60 坪未満」が 5.8%となっています。

年齢別では、若年層で「200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満」の割合が高く、高齢層では「300～500 ㎡未満又は 90～150 坪未満」の割合が高くなっている。

地域別では、旧松江市で「200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満」の割合が高くなっています。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～100 ㎡未満又は 0～30 坪未満	0	0	2	0	0	1	0	3
	(0.0)	(0.0)	(4.1)	(0.0)	(0.0)	(4.8)	(0.0)	(1.1)
100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満	1	3	2	5	3	0	1	15
	(5.9)	(3.5)	(4.1)	(8.6)	(6.8)	(0.0)	(33.3)	(5.4)
150～200 ㎡未満又は 45～60 坪未満	2	6	1	3	2	2	0	16
	(11.8)	(7.0)	(2.0)	(5.2)	(4.5)	(9.5)	(0.0)	(5.8)
200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満	3	20	9	8	6	3	1	50
	(17.6)	(23.3)	(18.4)	(13.8)	(13.6)	(14.3)	(33.3)	(18.0)
300～500 ㎡未満又は 90～150 坪未満	0	7	3	12	8	3	0	33
	(0.0)	(8.1)	(6.1)	(20.7)	(18.2)	(14.3)	(0.0)	(11.9)
500 ㎡以上又は 150 坪以上	0	2	0	1	2	1	1	7
	(0.0)	(2.3)	(0.0)	(1.7)	(4.5)	(4.8)	(33.3)	(2.5)
無回答	11	48	32	29	23	11	0	154
	(64.7)	(55.8)	(65.3)	(50.0)	(52.3)	(52.4)	(0.0)	(55.4)
合計	17	86	49	58	44	21	3	278
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～100 ㎡未満又は 0～30 坪未満	2	0	0	1	0	0	0	0	0	3
	(0.9)	(0.0)	(0.0)	(14.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.1)
100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満	10	2	0	0	0	1	1	0	1	15
	(4.5)	(20.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(11.1)	(6.7)	(0.0)	(16.7)	(5.4)
150～200 ㎡未満又は 45～60 坪未満	11	2	0	0	0	0	2	1	0	16
	(5.0)	(20.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(13.3)	(50.0)	(0.0)	(5.8)
200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満	44	1	0	0	0	2	2	0	1	50
	(19.9)	(10.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(22.2)	(13.3)	(0.0)	(16.7)	(18.0)
300～500 ㎡未満又は 90～150 坪未満	26	1	0	2	1	0	2	0	1	33
	(11.8)	(10.0)	(0.0)	(28.6)	(16.7)	(0.0)	(13.3)	(0.0)	(16.7)	(11.9)
500 ㎡以上又は 150 坪以上	5	0	0	0	0	0	1	1	0	7
	(2.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(6.7)	(50.0)	(0.0)	(2.5)
無回答	123	4	2	4	5	6	7	0	3	154
	(55.7)	(40.0)	(100.0)	(57.1)	(83.3)	(66.7)	(46.7)	(0.0)	(50.0)	(55.4)
合計	221	10	2	7	6	9	15	2	6	278
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(5)：購入できない理由

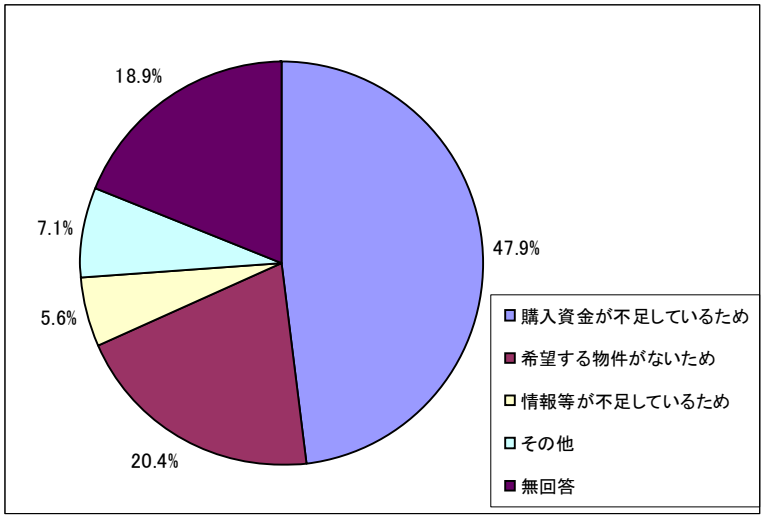
問 12 で①、②、⑥と回答された方ですぐに土地や家が購入できない場合、その理由は何ですか。
①購入資金が不足しているため　②希望する物件がないため
③情報等が不足しているため　　④その他

回答者の購入できない理由は､｢購入資金が不足しているため｣が 47.9%と最も多く､ついで｢希望する物件がないため｣が 20.4%､｢その他｣が 7.1%となっています。

年齢別では、各年代ともに「購入資金が不足しているため」の割合が最も高く、ついで「希望する物件がないため」の割合が高くなっています。

地域別では、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
購入資金が不足しているため	14	43	26	35	20	22	2	162
	(66.7)	(46.7)	(48.1)	(50.0)	(36.4)	(52.4)	(50.0)	(47.9)
希望する物件がないため	3	21	12	13	16	4	0	69
	(14.3)	(22.8)	(22.2)	(18.6)	(29.1)	(9.5)	(0.0)	(20.4)
情報等が不足しているため	2	1	2	8	0	5	1	19
	(9.5)	(1.1)	(3.7)	(11.4)	(0.0)	(11.9)	(25.0)	(5.6)
その他	1	6	2	6	4	4	1	24
	(4.8)	(6.5)	(3.7)	(8.6)	(7.3)	(9.5)	(25.0)	(7.1)
無回答	1	21	12	8	15	7	0	64
	(4.8)	(22.8)	(22.2)	(11.4)	(27.3)	(16.7)	(0.0)	(18.9)
合計	21	92	54	70	55	42	4	338
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

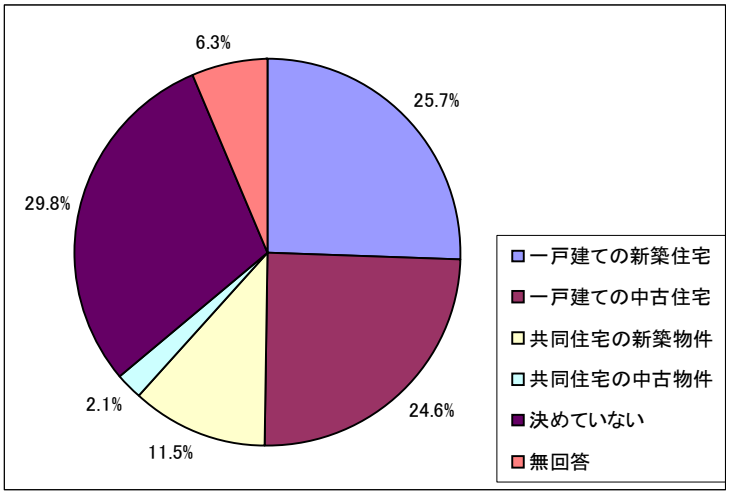
【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
購入資金が不足しているため	125	3	2	8	6	5	8	0	5	162
	(47.2)	(25.0)	(66.7)	(61.5)	(75.0)	(50.0)	(53.3)	(0.0)	(62.5)	(47.9)
希望する物件がないため	58	5	0	2	0	0	2	1	1	69
	(21.9)	(41.7)	(0.0)	(15.4)	(0.0)	(0.0)	(13.3)	(25.0)	(12.5)	(20.4)
情報等が不足しているため	16	0	0	0	0	1	1	0	1	19
	(6.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(10.0)	(6.7)	(0.0)	(12.5)	(5.6)
その他	17	0	1	1	1	0	1	2	1	24
	(6.4)	(0.0)	(33.3)	(7.7)	(12.5)	(0.0)	(6.7)	(50.0)	(12.5)	(7.1)
無回答	49	4	0	2	1	4	3	1	0	64
	(18.5)	(33.3)	(0.0)	(15.4)	(12.5)	(40.0)	(20.0)	(25.0)	(0.0)	(18.9)
合計	265	12	3	13	8	10	15	4	8	338
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(6)：住み替える住宅の種類

問 12 で②と回答された方はどのような家を購入したいと考えておられますか。
①一戸建ての新築住宅　②一戸建ての中古住宅　③共同住宅（マンション）の新築物件
④共同住宅（マンション）の中古物件　⑤決めていない

【全体】



回答者の住み替える住宅の種類は、「決めていない」が 29.8%と最も多く、ついで「一戸建ての新築住宅」が 25.7%、「一戸建ての中古住宅」が 24.6%となっています。一戸建ての住宅に住み替えたい割合が約半分を占めています。

年齢別では、各年代ともに「決めていない」の割合が高くなっています。若年層では「一戸建ての新築住宅」の項目が、高齢層では「一戸建ての中古住宅」の項目が高い割合となっています。

地域別では、旧松江市で「一戸建ての中古住宅」の割合が高く、旧松江市以外では「一戸建ての新築住宅」の割合が高くなっています。

【年齢別】　■10％以上　■20％以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
一戸建ての新築住宅	7	22	4	4	6	6	0	49
	(63.6)	(53.7)	(14.3)	(10.5)	(17.6)	(16.7)	(0.0)	(25.7)
一戸建ての中古住宅	0	7	4	15	11	9	1	47
	(0.0)	(17.1)	(14.3)	(39.5)	(32.4)	(25.0)	(33.3)	(24.6)
共同住宅の新築物件	0	5	8	5	2	1	1	22
	(0.0)	(12.2)	(28.6)	(13.2)	(5.9)	(2.8)	(33.3)	(11.5)
共同住宅の中古物件	0	1	1	0	1	1	0	4
	(0.0)	(2.4)	(3.6)	(0.0)	(2.9)	(2.8)	(0.0)	(2.1)
決めていない	3	4	9	10	13	17	1	57
	(27.3)	(9.8)	(32.1)	(26.3)	(38.2)	(47.2)	(33.3)	(29.8)
無回答	1	2	2	4	1	2	0	12
	(9.1)	(4.9)	(7.1)	(10.5)	(2.9)	(5.6)	(0.0)	(6.3)
合計	11	41	28	38	34	36	3	191
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
一戸建ての新築住宅	36	5	0	1	0	3	2	0	2	49
	(22.9)	(50.0)	(0.0)	(20.0)	(0.0)	(33.3)	(100.0)	(0.0)	(33.3)	(25.7)
一戸建ての中古住宅	44	0	1	0	0	1	0	0	1	47
	(28.0)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(0.0)	(11.1)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(24.6)
共同住宅の新築物件	21	0	0	0	0	0	0	0	1	22
	(13.4)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(11.5)
共同住宅の中古物件	3	0	0	0	1	0	0	0	0	4
	(1.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(2.1)
決めていない	43	4	0	4	0	4	0	0	2	57
	(27.4)	(40.0)	(0.0)	(80.0)	(0.0)	(44.4)	(0.0)	(0.0)	(33.3)	(29.8)
無回答	10	1	0	0	0	1	0	0	0	12
	(6.4)	(10.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(11.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(6.3)
合計	157	10	1	5	1	9	2	0	6	191
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(6A)：住み替える住宅の価格

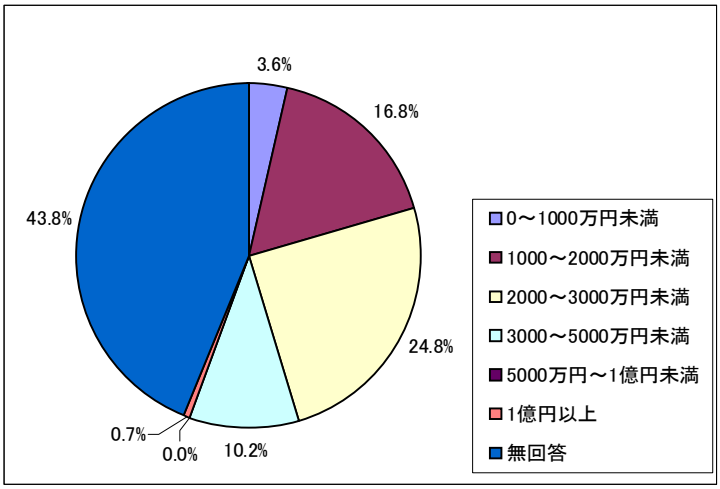
問 12 で②と回答された方で価格はどのくらいを希望されますか。

回答者の住み替える住宅の価格は、「2000～3000 万円未満」が 24.8%と最も多く、ついで「1000～2000 万円未満」が 16.8%、「3000～5000 万円未満」が 10.2%となっています。

年齢別では、若年層、高齢層ともに「2000～3000 万円未満」の割合が高くなっています。

地域別では、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～1000 万円未満	0	0	0	2	3	0	0	5
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(6.1)	(14.3)	(0.0)	(0.0)	(3.6)
1000～2000 万円未満	1	3	4	9	3	2	1	23
	(11.1)	(9.4)	(15.4)	(27.3)	(14.3)	(14.3)	(50.0)	(16.8)
2000～3000 万円未満	0	13	5	8	5	2	1	34
	(0.0)	(40.6)	(19.2)	(24.2)	(23.8)	(14.3)	(50.0)	(24.8)
3000～5000 万円未満	2	4	1	2	3	2	0	14
	(22.2)	(12.5)	(3.8)	(6.1)	(14.3)	(14.3)	(0.0)	(10.2)
5000 万円～1 億円未満	0	0	0	0	0	0	0	0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
1 億円以上	0	0	1	0	0	0	0	1
	(0.0)	(0.0)	(3.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.7)
無回答	6	12	15	12	7	8	0	60
	(66.7)	(37.5)	(57.7)	(36.4)	(33.3)	(57.1)	(0.0)	(43.8)
合計	9	32	26	33	21	14	2	137
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～1000 万円未満	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	(4.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.6)
1000～2000 万円未満	18	1	1	0	1	1	0	0	1	23
	(15.3)	(25.0)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(16.7)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(16.8)
2000～3000 万円未満	30	2	0	1	0	0	0	0	1	34
	(25.4)	(50.0)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(24.8)
3000～5000 万円未満	12	0	0	0	0	1	1	0	0	14
	(10.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(10.2)
5000 万円～1 億円未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
1 億円以上	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.7)
無回答	52	1	0	0	0	4	1	0	2	60
	(44.1)	(25.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(66.7)	(50.0)	(0.0)	(50.0)	(43.8)
合計	118	4	1	1	1	6	2	0	4	137
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(6B)：住み替える住宅の広さ

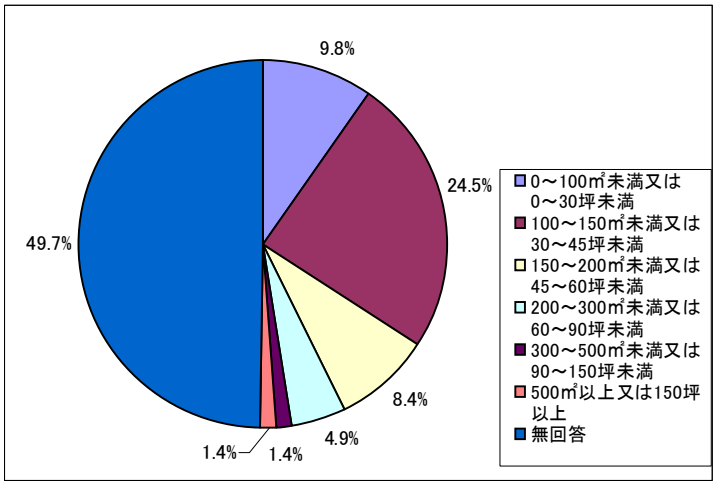
問 12 で②と回答された方で延べ床面積はどのくらいを希望されますか。

回答者の住み替える住宅の広さは、「100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満」が 24.5%と最も多く、ついで「0～100 ㎡未満又は 0～30 坪未満」が 9.8%、「150～200 ㎡未満又は45～60 坪未満」が 8.4%となっています。

年齢別では、若年層、高齢層ともに「100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満」の割合が高くなっている。

地域別では、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～100 ㎡未満又は 0～30 坪未満	1	1	4	0	4	3	1	14
	(12.5)	(3.1)	(14.8)	(0.0)	(17.4)	(16.7)	(50.0)	(9.8)
100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満	0	9	4	11	6	4	1	35
	(0.0)	(28.1)	(14.8)	(33.3)	(26.1)	(22.2)	(50.0)	(24.5)
150～200 ㎡未満又は 45～60 坪未満	2	3	1	2	2	2	0	12
	(25.0)	(9.4)	(3.7)	(6.1)	(8.7)	(11.1)	(0.0)	(8.4)
200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満	0	3	1	2	1	0	0	7
	(0.0)	(9.4)	(3.7)	(6.1)	(4.3)	(0.0)	(0.0)	(4.9)
300～500 ㎡未満又は 90～150 坪未満	0	0	0	1	1	0	0	2
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.0)	(4.3)	(0.0)	(0.0)	(1.4)
500 ㎡以上又は 150 坪以上	0	0	0	0	0	2	0	2
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(11.1)	(0.0)	(1.4)
無回答	5	16	17	17	9	7	0	71
	(62.5)	(50.0)	(63.0)	(51.5)	(39.1)	(38.9)	(0.0)	(49.7)
合計	8	32	27	33	23	18	2	143
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～100 ㎡未満又は 0～30 坪未満	11	0	0	0	0	0	1	0	2	14
	(9.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(0.0)	(40.0)	(9.8)
100～150 ㎡未満又は 30～45 坪未満	32	0	1	1	0	0	0	0	1	35
	(26.2)	(0.0)	(100.0)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(20.0)	(24.5)
150～200 ㎡未満又は 45～60 坪未満	9	1	0	1	0	0	1	0	0	12
	(7.4)	(33.3)	(0.0)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(0.0)	(0.0)	(8.4)
200～300 ㎡未満又は 60～90 坪未満	6	0	0	0	0	1	0	0	0	7
	(4.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(20.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(4.9)
300～500 ㎡未満又は 90～150 坪未満	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	(1.6)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.4)
500 ㎡以上又は 150 坪以上	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2
	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(0.0)	(0.0)	(1.4)
無回答	61	2	0	0	1	4	1	0	2	71
	(50.0)	(66.7)	(0.0)	(0.0)	(100.0)	(80.0)	(25.0)	(0.0)	(40.0)	(49.7)
合計	122	3	1	2	1	5	4	0	5	143
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(7)：住み替える住宅の種類（借家）

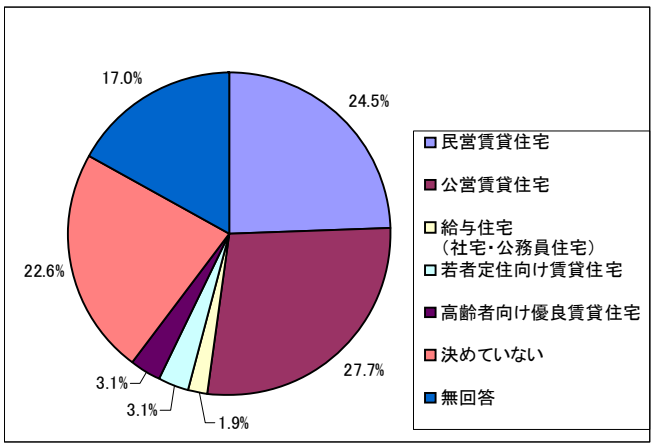
問 12 で③と回答された方はどのような家を借りたいと考えておられますか。
①民営賃貸住宅　②公営賃貸住宅　③給与住宅（社宅・公務員住宅）　④若者定住向け賃貸住宅
⑤高齢者向け優良賃貸住宅（安心ハウス）　⑥決めていない

回答者の住み替える住宅の種類（借家）は、「公営賃貸住宅」が 27.7%と最も多く、ついで「民営賃貸住宅」が 24.5%、「決めていない」が 22.6%となっています。

年齢別では、若年層で「民営賃貸住宅」の割合が、高齢層では「公営賃貸住宅」の割合が高い傾向にあります。

地域別では、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
民営賃貸住宅	6	10	11	9	3	0	0	39
	(27.3)	(43.5)	(45.8)	(30.0)	(10.7)	(0.0)	(0.0)	(24.5)
公営賃貸住宅	4	7	5	10	8	10	0	44
	(18.2)	(30.4)	(20.8)	(33.3)	(28.6)	(32.3)	(0.0)	(27.7)
給与住宅（社宅・公務員住宅）	1	0	2	0	0	0	0	3
	(4.5)	(0.0)	(8.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.9)
若者定住向け賃貸住宅	4	1	0	0	0	0	0	5
	(18.2)	(4.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.1)
高齢者向け優良賃貸住宅	4	1	0	0	0	0	0	5
	(18.2)	(4.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.1)
決めていない	0	0	1	7	10	18	0	36
	(0.0)	(0.0)	(4.2)	(23.3)	(35.7)	(58.1)	(0.0)	(22.6)
無回答	3	4	5	4	7	3	1	27
	(13.6)	(17.4)	(20.8)	(13.3)	(25.0)	(9.7)	(100.0)	(17.0)
合計	22	23	24	30	28	31	1	159
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
民営賃貸住宅	35	1	0	0	0	1	0	1	1	39
	(25.4)	(100.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(14.3)	(0.0)	(50.0)	(25.0)	(24.5)
公営賃貸住宅	39	0	0	0	0	4	1	0	0	44
	(28.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(57.1)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(27.7)
給与住宅（社宅・公務員住宅）	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	(2.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.9)
若者定住向け賃貸住宅	3	0	0	0	1	0	0	0	1	5
	(2.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(3.1)
高齢者向け優良賃貸住宅	3	0	0	0	1	0	0	0	1	5
	(2.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(3.1)
決めていない	31	0	0	0	2	2	1	0	0	36
	(22.5)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(50.0)	(28.6)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(22.6)
無回答	24	0	1	0	0	0	0	1	1	27
	(17.4)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(50.0)	(25.0)	(17.0)
合計	138	1	1	0	4	7	2	2	4	159
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(8A)：住み替える住宅（借家）の広さ

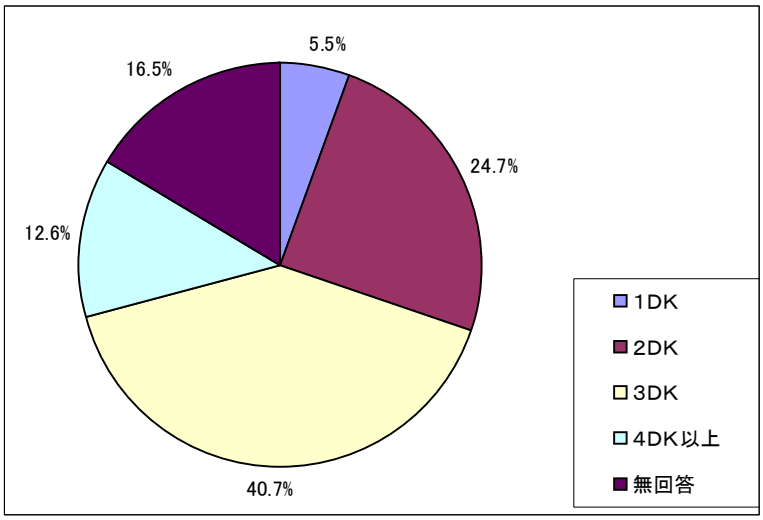
問 12 で③と回答された方は住宅の広さはどのくらいを希望されますか。また、その場合、家賃の上限はいくらまでなら借りられますか。
①1ＤＫ　②2ＤＫ　③3ＤＫ　④4ＤＫ以上

回答者の住み替える住宅（借家）の広さは、「3DK」が 40.7%と最も多く、ついで「2DK」が 24.7%、「4DK 以上」が 12.6%となっています。

年齢別では、各年代ともに「3DK」の割合が最も高く、ついで「2DK」の割合が高くなっています。

地域別では、旧松江市で「3DK」の割合が最も高く、旧松江市以外では「2DK」の割合が高くなっています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
１ＤＫ	4	1	1	1	1	2	0	10
	(18.2)	(3.4)	(3.3)	(2.6)	(3.2)	(6.7)	(0.0)	(5.5)
２ＤＫ	8	4	7	9	8	9	0	45
	(36.4)	(13.8)	(23.3)	(23.7)	(25.8)	(30.0)	(0.0)	(24.7)
３ＤＫ	8	13	11	19	13	9	1	74
	(36.4)	(44.8)	(36.7)	(50.0)	(41.9)	(30.0)	(50.0)	(40.7)
４ＤＫ以上	0	5	5	6	3	3	1	23
	(0.0)	(17.2)	(16.7)	(15.8)	(9.7)	(10.0)	(50.0)	(12.6)
無回答	2	6	6	3	6	7	0	30
	(9.1)	(20.7)	(20.0)	(7.9)	(19.4)	(23.3)	(0.0)	(16.5)
合計	22	29	30	38	31	30	2	182
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
１ＤＫ	9	0	0	0	0	1	0	0	0	10
	(5.6)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(5.5)
２ＤＫ	36	0	1	1	1	2	2	0	2	45
	(22.4)	(0.0)	(100.0)	(100.0)	(50.0)	(33.3)	(100.0)	(0.0)	(50.0)	(24.7)
３ＤＫ	68	0	0	0	1	2	0	1	2	74
	(42.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(50.0)	(33.3)	(0.0)	(33.3)	(50.0)	(40.7)
４ＤＫ以上	21	1	0	0	0	1	0	0	0	23
	(13.0)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(12.6)
無回答	27	1	0	0	0	0	0	2	0	30
	(16.8)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(66.7)	(0.0)	(16.5)
合計	161	2	1	1	2	6	2	3	4	182
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(8B)：住み替える住宅（借家）の家賃

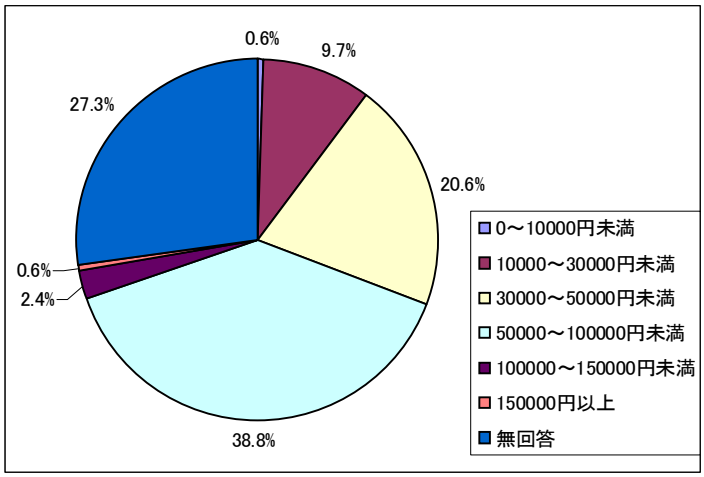
問 12 で③と回答された方は住宅の広さはどのくらいを希望されますか。また、その場合、家賃の上限はいくらまでなら借りられますか。

回答者の住み替える住宅（借家）の家賃は、「50000～100000 円未満」が 38.8%と最も多く、ついで「30000～50000 円未満」が 20.6%、「10000～30000 円未満」が 9.7%となっています。

年齢別では、各年代ともに「50000～100000 円未満」の割合が高くなっています。

地域別では、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
0～10000 円未満	0	0	0	1	0	0	0	1
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(3.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.6)
10000～30000 円未満	1	0	3	3	5	4	0	16
	(4.3)	(0.0)	(10.7)	(9.4)	(17.2)	(16.0)	(0.0)	(9.7)
30000～50000 円未満	5	4	2	9	8	5	1	34
	(21.7)	(14.8)	(7.1)	(28.1)	(27.6)	(20.0)	(100.0)	(20.6)
50000～100000 円未満	14	14	11	14	6	5	0	64
	(60.9)	(51.9)	(39.3)	(43.8)	(20.7)	(20.0)	(0.0)	(38.8)
100000～150000 円未満	0	0	0	0	2	2	0	4
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(6.9)	(8.0)	(0.0)	(2.4)
150000 円以上	0	1	0	0	0	0	0	1
	(0.0)	(3.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.6)
無回答	3	8	12	5	8	9	0	45
	(13.0)	(29.6)	(42.9)	(15.6)	(27.6)	(36.0)	(0.0)	(27.3)
合計	23	27	28	32	29	25	1	165
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】 ■10%以上 ■20%以上 ■30%以上 （上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
0～10000 円未満	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	(0.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.6)
10000～30000 円未満	13	0	0	0	0	2	1	0	0	16
	(8.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(33.3)	(50.0)	(0.0)	(0.0)	(9.7)
30000～50000 円未満	32	0	0	0	0	1	0	0	1	34
	(21.9)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(20.6)
50000～100000 円未満	57	0	1	0	1	1	1	0	3	64
	(39.0)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(16.7)	(50.0)	(0.0)	(75.0)	(38.8)
100000～150000 円未満	3	0	0	0	0	1	0	0	0	4
	(2.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(16.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(2.4)
150000 円以上	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	(0.7)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.6)
無回答	39	1	0	1	0	1	0	3	0	45
	(26.7)	(100.0)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(16.7)	(0.0)	(100.0)	(0.0)	(27.3)
合計	146	1	1	1	1	6	2	3	4	165
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 12(9)：住み替えない理由

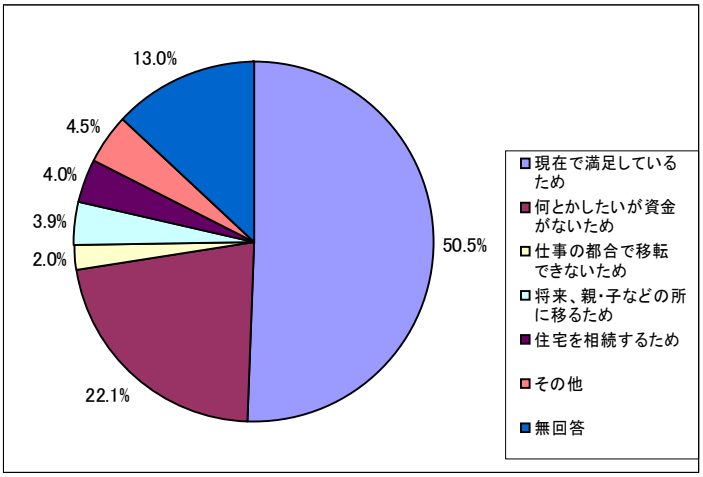
問 12 で⑦と回答された方に伺います。それはなぜですか。
①現在で満足しているため　②何とかしたいが資金がないため　③仕事の都合で移転できないため
④将来、親・子などの所に移るため　⑤住宅を相続するため　⑥その他

回答者の住み替えない理由は､｢現在で満足しているため｣が 50.5%と最も多く、ほぼ半数の人が現在の状況に満足しています。ついで「何とかしたいが資金がないため」が 22.1%となっています。

年齢別では、30 歳代以降は「現在で満足しているため」が最も高くなっています。20 歳代では「現在で満足しているため」と「何とかしたいが資金がないため」とした割合がともに 27.2%となっています。

地域別では、各地域とも同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
現在で満足しているため	22	110	159	283	334	470	11	1389
	(27.2)	(45.5)	(46.1)	(47.6)	(56.6)	(54.1)	(35.5)	(50.5)
何とかしたいが資金がないため	22	62	85	168	126	138	8	609
	(27.2)	(25.6)	(24.6)	(28.2)	(21.4)	(15.9)	(25.8)	(22.1)
仕事の都合で移転できないため	13	12	12	11	6	2	0	56
	(16.0)	(5.0)	(3.5)	(1.8)	(1.0)	(0.2)	(0.0)	(2.0)
将来、親・子などの所に移るため	6	14	24	21	12	29	1	107
	(7.4)	(5.8)	(7.0)	(3.5)	(2.0)	(3.3)	(3.2)	(3.9)
住宅を相続するため	3	6	9	26	21	44	1	110
	(3.7)	(2.5)	(2.6)	(4.4)	(3.6)	(5.1)	(3.2)	(4.0)
その他	6	19	25	29	15	30	0	124
	(7.4)	(7.9)	(7.2)	(4.9)	(2.5)	(3.5)	(0.0)	(4.5)
無回答	9	19	31	57	76	155	10	357
	(11.1)	(7.9)	(9.0)	(9.6)	(12.9)	(17.9)	(32.3)	(13.0)
合計	81	242	345	595	590	868	31	2752
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
現在で満足しているため	1095	42	24	40	40	37	62	30	19	1389
	(50.6)	(51.2)	(47.1)	(51.3)	(46.0)	(46.8)	(55.4)	(60.0)	(39.6)	(50.5)
何とかしたいが資金がないため	477	20	12	5	26	20	27	9	13	609
	(22.0)	(24.4)	(23.5)	(6.4)	(29.9)	(25.3)	(24.1)	(18.0)	(27.1)	(22.1)
仕事の都合で移転できないため	48	1	0	2	1	1	0	1	2	56
	(2.2)	(1.2)	(0.0)	(2.6)	(1.1)	(1.3)	(0.0)	(2.0)	(4.2)	(2.0)
将来、親・子などの所に移るため	90	4	1	2	3	0	3	1	3	107
	(4.2)	(4.9)	(2.0)	(2.6)	(3.4)	(0.0)	(2.7)	(2.0)	(6.3)	(3.9)
住宅を相続するため	80	7	5	5	5	5	1	2	0	110
	(3.7)	(8.5)	(9.8)	(6.4)	(5.7)	(6.3)	(0.9)	(4.0)	(0.0)	(4.0)
その他	105	1	1	5	4	3	3	1	1	124
	(4.8)	(1.2)	(2.0)	(6.4)	(4.6)	(3.8)	(2.7)	(2.0)	(2.1)	(4.5)
無回答	270	7	8	19	8	13	16	6	10	357
	(12.5)	(8.5)	(15.7)	(24.4)	(9.2)	(16.5)	(14.3)	(12.0)	(20.8)	(13.0)
合計	2165	82	51	78	87	79	112	50	48	2752
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 13：望ましい通勤時間

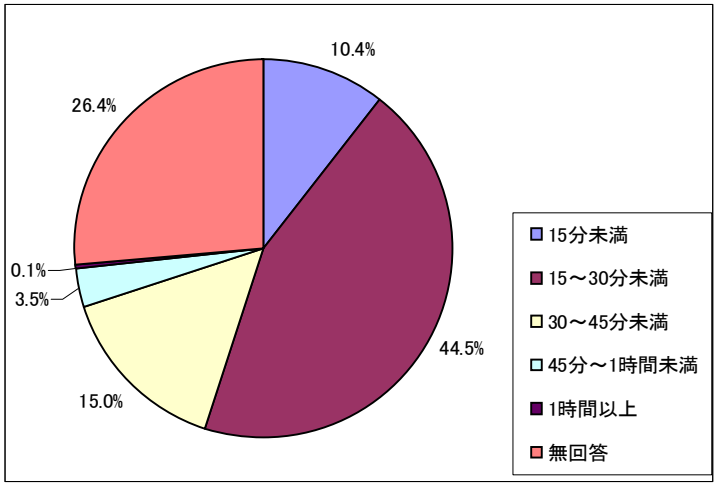
勤務先までの通勤時間はどのくらいまでが適当と考えておられますか。
①15 分未満　②15～30 分未満　③30～45 分未満　④45 分～1 時間未満　⑤1 時間以上

回答者の望ましい通勤時間は、「15～30 分未満」が 44.5%と最も多く、ついで「30～45 分未満」が 15.0%、「15 分未満」が 10.4%となっています。ほぼ半数の人が 30 分未満を望ましい通勤時間としています。

年齢別では、20 歳代～50 歳代の勤労世代では 7 割以上が 30 分以内の通勤を望んでいます。これは、現在の通勤時間とほぼ同じ割合となっています。

地域別では、各地域とも同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答	合計
15分未満	40	69	68	106	80	58	4	425
	(29.9)	(17.9)	(13.5)	(11.7)	(9.0)	(4.8)	(8.2)	(10.4)
15～30分未満	71	244	316	532	358	278	17	1816
	(53.0)	(63.4)	(62.8)	(58.8)	(40.3)	(22.9)	(34.7)	(44.5)
30～45分未満	17	54	89	167	157	124	6	614
	(12.7)	(14.0)	(17.7)	(18.5)	(17.7)	(10.2)	(12.2)	(15.0)
45分～1時間未満	4	8	14	34	36	44	2	142
	(3.0)	(2.1)	(2.8)	(3.8)	(4.0)	(3.6)	(4.1)	(3.5)
1時間以上	0	1	0	2	1	1	0	5
	(0.0)	(0.3)	(0.0)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(0.0)	(0.1)
無回答	2	9	16	63	257	711	20	1078
	(1.5)	(2.3)	(3.2)	(7.0)	(28.9)	(58.5)	(40.8)	(26.4)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
15分未満	350	14	6	11	11	10	10	6	7	425
	(10.9)	(10.9)	(8.8)	(10.2)	(8.2)	(8.2)	(6.1)	(8.6)	(9.7)	(10.4)
15～30分未満	1460	56	23	38	59	69	65	23	23	1816
	(45.5)	(43.4)	(33.8)	(35.2)	(44.0)	(56.6)	(39.4)	(32.9)	(31.9)	(44.5)
30～45分未満	435	26	17	20	30	21	35	18	12	614
	(13.5)	(20.2)	(25.0)	(18.5)	(22.4)	(17.2)	(21.2)	(25.7)	(16.7)	(15.0)
45分～1時間未満	98	5	2	10	4	3	10	4	6	142
	(3.1)	(3.9)	(2.9)	(9.3)	(3.0)	(2.5)	(6.1)	(5.7)	(8.3)	(3.5)
1時間以上	4	0	0	0	0	0	1	0	0	5
	(0.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.6)	(0.0)	(0.0)	(0.1)
無回答	865	28	20	29	30	19	44	19	24	1078
	(26.9)	(21.7)	(29.4)	(26.9)	(22.4)	(15.6)	(26.7)	(27.1)	(33.3)	(26.4)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 14：高齢期の居住形態

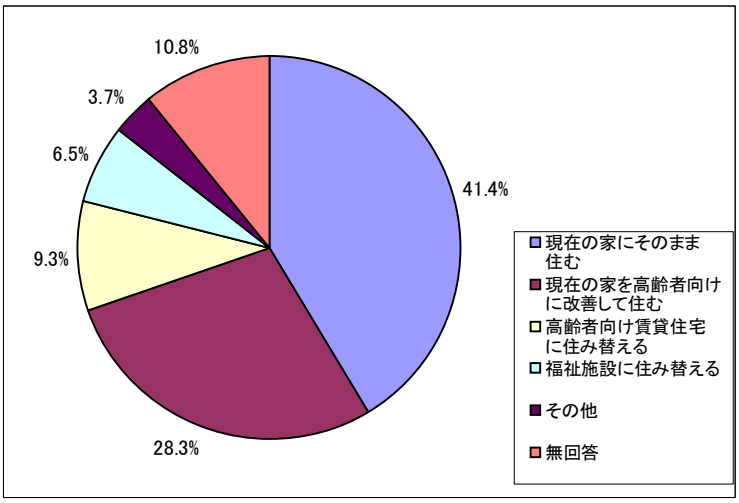
高齢期の住まいについて、どのような形態が望ましいとお考えですか。
①現在の家にそのまま住む　②現在の家を高齢者向けに改善して住む
③高齢者向け賃貸住宅に住み替える　④福祉施設（老人ホーム等）に住み替える　⑤その他

回答者の高齢期の居住形態は、「現在の家にそのまま住む」が 41.4%と最も多く、ついで「現在の家を高齢者向けに改善して住む」が 28.3%、「高齢者向け賃貸住宅に住み替える」が 9.3%となっています。

年齢別では、年代があがるにつれて、「現在の家にそのまま住む」割合が高くなっています。30 歳代～50 歳代では「現在の家を高齢者向けに改善して住む」の割合が 3 割を超えていますが、60 歳以上の高齢者ではその割合は減少しています。

地域別には大きな差はみられませんが、旧松江市では「高齢者向け賃貸住宅に住み替える」割合が他の地域に比べて高くなっています。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上	無回答	合計
現在の家にそのまま住む	24	91	169	341	407	643	15	1690
	(17.9)	(23.6)	(33.6)	(37.7)	(45.8)	(52.9)	(30.6)	(41.4)
現在の家を高齢者向けに改善して住む	40	129	157	312	262	241	14	1155
	(29.9)	(33.5)	(31.2)	(34.5)	(29.5)	(19.8)	(28.6)	(28.3)
高齢者向け賃貸住宅に住み替える	35	69	69	98	54	54	0	379
	(26.1)	(17.9)	(13.7)	(10.8)	(6.1)	(4.4)	(0.0)	(9.3)
福祉施設に住み替える	7	30	25	61	56	83	4	266
	(5.2)	(7.8)	(5.0)	(6.7)	(6.3)	(6.8)	(8.2)	(6.5)
その他	17	34	35	35	18	10	0	149
	(12.7)	(8.8)	(7.0)	(3.9)	(2.0)	(0.8)	(0.0)	(3.7)
無回答	11	32	48	57	92	185	16	441
	(8.2)	(8.3)	(9.5)	(6.3)	(10.3)	(15.2)	(32.7)	(10.8)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
現在の家にそのまま住む	1285	62	31	53	60	58	86	26	29	1690
	(40.0)	(48.1)	(45.6)	(49.1)	(44.8)	(47.5)	(52.1)	(37.1)	(40.3)	(41.4)
現在の家を高齢者向けに改善して住む	895	41	21	30	47	38	49	23	11	1155
	(27.9)	(31.8)	(30.9)	(27.8)	(35.1)	(31.1)	(29.7)	(32.9)	(15.3)	(28.3)
高齢者向け賃貸住宅に住み替える	339	6	4	3	6	8	6	2	5	379
	(10.6)	(4.7)	(5.9)	(2.8)	(4.5)	(6.6)	(3.6)	(2.9)	(6.9)	(9.3)
福祉施設に住み替える	214	9	5	6	6	9	7	5	5	266
	(6.7)	(7.0)	(7.4)	(5.6)	(4.5)	(7.4)	(4.2)	(7.1)	(6.9)	(6.5)
その他	132	2	1	3	2	1	4	2	2	149
	(4.1)	(1.6)	(1.5)	(2.8)	(1.5)	(0.8)	(2.4)	(2.9)	(2.8)	(3.7)
無回答	347	9	6	13	13	8	13	12	20	441
	(10.8)	(7.0)	(8.8)	(12.0)	(9.7)	(6.6)	(7.9)	(17.1)	(27.8)	(10.8)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 15：高齢期の居住場所

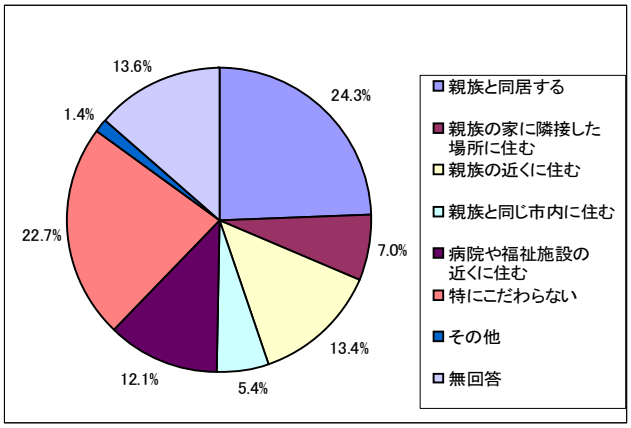
高齢期の住まいについて、どのような場所を希望されますか。
①親族と同居する　②親族の家に隣接した場所に住む　③親族の近くに住む
④親族と同じ市内に住む　⑤病院や福祉施設の近くに住む　⑥特にこだわらない　⑦その他

回答者の高齢期の居住場所は、「親族と同居する」が 24.3%と最も多く、ついで「特にこだわらない」が 22.7%、「親族の近くに住む」が 13.4%となっています。ほぼ半数の人が高齢期は親族の近くに住む意向です。

年齢別では、60 歳以上は「親族と同居する」の割合が最も高くなっていますが、50 代以下では「特にこだわらない」と「親族の近くに住む」の割合も高くなっています。

地域別は、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答	合計
親族と同居する	16	67	100	217	232	346	15	993
	(11.9)	(17.4)	(19.9)	(24.0)	(26.1)	(28.5)	(30.6)	(24.3)
親族の家に隣接した場所に住む	12	38	36	75	57	66	2	286
	(9.0)	(9.9)	(7.2)	(8.3)	(6.4)	(5.4)	(4.1)	(7.0)
親族の近くに住む	41	87	88	114	103	112	3	548
	(30.6)	(22.6)	(17.5)	(12.6)	(11.6)	(9.2)	(6.1)	(13.4)
親族と同じ市内に住む	9	21	28	52	49	61	2	222
	(6.7)	(5.5)	(5.6)	(5.8)	(5.5)	(5.0)	(4.1)	(5.4)
病院や福祉施設の近くに住む	10	43	68	123	115	130	4	493
	(7.5)	(11.2)	(13.5)	(13.6)	(12.9)	(10.7)	(8.2)	(12.1)
特にこだわらない	36	100	140	237	208	199	5	925
	(26.9)	(26.0)	(27.8)	(26.2)	(23.4)	(16.4)	(10.2)	(22.7)
その他	5	6	10	13	9	14	0	57
	(3.7)	(1.6)	(2.0)	(1.4)	(1.0)	(1.2)	(0.0)	(1.4)
無回答	5	23	33	73	116	288	18	556
	(3.7)	(6.0)	(6.6)	(8.1)	(13.0)	(23.7)	(36.7)	(13.6)
合計	134	385	503	904	889	1216	49	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
親族と同居する	705	50	19	37	40	33	70	26	13	993
	(21.9)	(38.8)	(27.9)	(34.3)	(29.9)	(27.0)	(42.4)	(37.1)	(18.1)	(24.3)
親族の家に隣接した場所に住む	220	11	8	8	12	7	8	9	3	286
	(6.8)	(8.5)	(11.8)	(7.4)	(9.0)	(5.7)	(4.8)	(12.9)	(4.2)	(7.0)
親族の近くに住む	454	9	9	10	17	18	16	6	9	548
	(14.1)	(7.0)	(13.2)	(9.3)	(12.7)	(14.8)	(9.7)	(8.6)	(12.5)	(13.4)
親族と同じ市内に住む	196	3	1	0	8	3	6	0	5	222
	(6.1)	(2.3)	(1.5)	(0.0)	(6.0)	(2.5)	(3.6)	(0.0)	(6.9)	(5.4)
病院や福祉施設の近くに住む	413	9	11	9	12	15	13	4	7	493
	(12.9)	(7.0)	(16.2)	(8.3)	(9.0)	(12.3)	(7.9)	(5.7)	(9.7)	(12.1)
特にこだわらない	739	27	14	29	31	29	32	11	13	925
	(23.0)	(20.9)	(20.6)	(26.9)	(23.1)	(23.8)	(19.4)	(15.7)	(18.1)	(22.7)
その他	52	3	0	0	0	0	0	1	1	57
	(1.6)	(2.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(1.4)	(1.4)	(1.4)
無回答	433	17	6	15	14	17	20	13	21	556
	(13.5)	(13.2)	(8.8)	(13.9)	(10.4)	(13.9)	(12.1)	(18.6)	(29.2)	(13.6)
合計	3212	129	68	108	134	122	165	70	72	4080
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 16：住宅に重要なもの

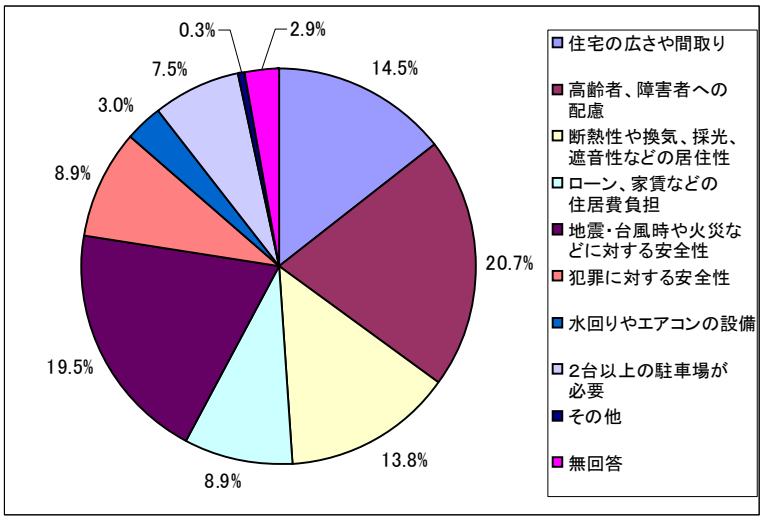
住宅について重要だと思われるものを３つまでお選びください。
①住宅の広さや間取り　②高齢者、障害者への配慮（段差がないなどの安全性）
③断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性　④ローン、家賃などの住居費負担
⑤地震・台風時や火災などに対する安全性　⑥犯罪に対する安全性（セキュリティー）
⑦水回りやエアコンの設備　⑧２台以上の駐車場が必要　⑨その他

回答者の住宅に重要なものは､｢高齢者、障害者への配慮｣が 20.7%と最も多く、ついで「地震・台風時や火災などに対する安全性」が 19.5%、「住宅の広さや間取り」が 14.5%となっています。

年齢別では、年代があがるにつれて、「高齢者、障害者への配慮」と「地震・台風時や火災などに対する安全性」の割合が増加しています。

地域別は、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答	合計
住宅の広さや間取り	75	223	239	362	338	329	9	1575
	(19.3)	(20.3)	(17.0)	(14.4)	(14.1)	(11.0)	(8.7)	(14.5)
高齢者、障害者への配慮	37	94	213	519	569	797	20	2249
	(9.5)	(8.5)	(15.1)	(20.7)	(23.8)	(26.6)	(19.2)	(20.7)
断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性	68	180	215	358	313	360	12	1506
	(17.5)	(16.4)	(15.2)	(14.3)	(13.1)	(12.0)	(11.5)	(13.8)
ローン、家賃などの住居費負担	66	202	237	269	137	60	3	974
	(17.0)	(18.4)	(16.8)	(10.7)	(5.7)	(2.0)	(2.9)	(8.9)
地震・台風時や火災などに対する安全性	66	163	235	486	502	651	19	2122
	(17.0)	(14.8)	(16.7)	(19.4)	(21.0)	(21.8)	(18.3)	(19.5)
犯罪に対する安全性	33	91	112	198	209	315	12	970
	(8.5)	(8.3)	(7.9)	(7.9)	(8.7)	(10.5)	(11.5)	(8.9)
水回りやエアコンの設備	12	25	31	73	62	125	3	331
	(3.1)	(2.3)	(2.2)	(2.9)	(2.6)	(4.2)	(2.9)	(3.0)
２台以上の駐車場が必要	26	107	109	205	187	168	10	812
	(6.7)	(9.7)	(7.7)	(8.2)	(7.8)	(5.6)	(9.6)	(7.5)
その他	2	6	2	5	11	10	0	36
	(0.5)	(0.5)	(0.1)	(0.2)	(0.5)	(0.3)	(0.0)	(0.3)
無回答	3	9	17	31	61	177	16	314
	(0.8)	(0.8)	(1.2)	(1.2)	(2.6)	(5.9)	(15.4)	(2.9)
合計	388	1100	1410	2506	2389	2992	104	10889
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
住宅の広さや間取り	1247	61	21	34	54	56	60	27	15	1575
	(14.4)	(17.5)	(12.4)	(12.4)	(15.2)	(17.3)	(14.2)	(15.7)	(9.3)	(14.5)
高齢者、障害者への配慮	1756	82	41	63	80	61	97	39	30	2249
	(20.3)	(23.6)	(24.1)	(23.0)	(22.5)	(18.8)	(22.9)	(22.7)	(18.6)	(20.7)
断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性	1234	37	23	26	49	42	54	21	20	1506
	(14.2)	(10.6)	(13.5)	(9.5)	(13.8)	(13.0)	(12.8)	(12.2)	(12.4)	(13.8)
ローン、家賃などの住居費負担	810	22	10	16	36	27	29	12	12	974
	(9.4)	(6.3)	(5.9)	(5.8)	(10.1)	(8.3)	(6.9)	(7.0)	(7.5)	(8.9)
地震・台風時や火災などに対する安全性	1685	75	35	62	55	65	83	28	34	2122
	(19.5)	(21.6)	(20.6)	(22.6)	(15.4)	(20.1)	(19.6)	(16.3)	(21.1)	(19.5)
犯罪に対する安全性	813	22	12	18	21	30	26	12	16	970
	(9.4)	(6.3)	(7.1)	(6.6)	(5.9)	(9.3)	(6.1)	(7.0)	(9.9)	(8.9)
水回りやエアコンの設備	253	11	5	12	15	12	17	3	3	331
	(2.9)	(3.2)	(2.9)	(4.4)	(4.2)	(3.7)	(4.0)	(1.7)	(1.9)	(3.0)
２台以上の駐車場が必要	624	27	14	29	34	21	36	15	12	812
	(7.2)	(7.8)	(8.2)	(10.6)	(9.6)	(6.5)	(8.5)	(8.7)	(7.5)	(7.5)
その他	30	0	1	0	2	1	2	0	0	36
	(0.3)	(0.0)	(0.6)	(0.0)	(0.6)	(0.3)	(0.5)	(0.0)	(0.0)	(0.3)
無回答	209	11	8	14	10	9	19	15	19	314
	(2.4)	(3.2)	(4.7)	(5.1)	(2.8)	(2.8)	(4.5)	(8.7)	(11.8)	(2.9)
合計	8661	348	170	274	356	324	423	172	161	10889
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 17：住環境に重要なもの

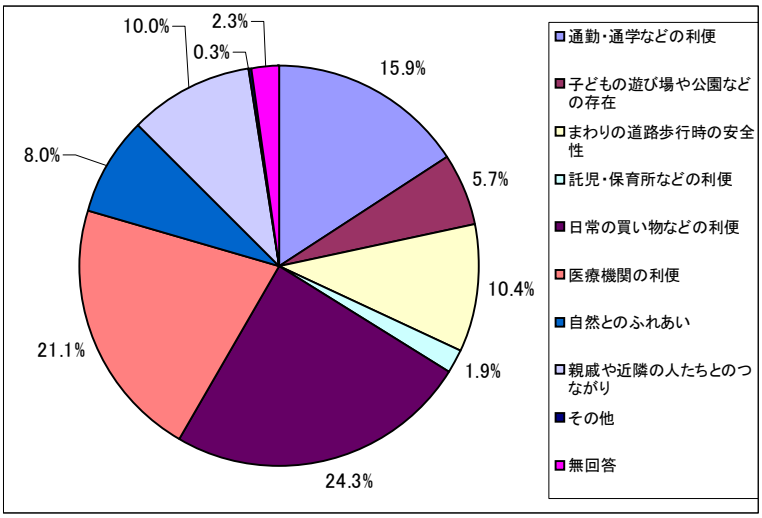
住環境について重要だと思われるものを 3 つまでお選びください。
①通勤・通学などの利便　②子どもの遊び場や公園などの存在　③まわりの道路歩行時の安全性
④託児・保育所などの利便　⑤日常の買い物などの利便　⑥医療機関の利便　⑦医療機関の利便
⑧親戚や近隣の人たちとのつながり　⑨その他

回答者の住環境に重要なものは、「日常の買い物などの利便」が 24.3%と最も多く、ついで「医療機関の利便」が 21.1%、「通勤・通学などの利便」が 15.9%となっています。

年齢別では、20 代や 30 代は「通勤・通学などの利便」や「子どもの遊び場や公園などの存在」、「まわりの道路歩行時の安全性」など子育てに関わる項目の割合が高くなっています。高齢層では「医療機関の利便」の割合が高くなっています。

地域別は、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答	合計
通勤・通学などの利便	92	266	339	447	322	291	12	1769
	(24.7)	(24.3)	(23.7)	(17.6)	(13.1)	(9.2)	(10.9)	(15.9)
子どもの遊び場や公園などの存在	35	138	84	128	137	114	5	641
	(9.4)	(12.6)	(5.9)	(5.0)	(5.6)	(3.6)	(4.5)	(5.7)
まわりの道路歩行時の安全性	38	125	135	219	259	379	10	1165
	(10.2)	(11.4)	(9.4)	(8.6)	(10.5)	(12.0)	(9.1)	(10.4)
託児・保育所などの利便	15	42	17	48	58	35	2	217
	(4.0)	(3.8)	(1.2)	(1.9)	(2.4)	(1.1)	(1.8)	(1.9)
日常の買い物などの利便	84	227	363	610	600	803	25	2712
	(22.5)	(20.7)	(25.4)	(24.1)	(24.3)	(25.5)	(22.7)	(24.3)
医療機関の利便	51	112	265	546	580	777	20	2351
	(13.7)	(10.2)	(18.5)	(21.5)	(23.5)	(24.7)	(18.2)	(21.1)
自然とのふれあい	26	86	94	261	193	228	10	898
	(7.0)	(7.9)	(6.6)	(10.3)	(7.8)	(7.2)	(9.1)	(8.0)
親戚や近隣の人たちとのつながり	26	84	119	239	266	376	11	1121
	(7.0)	(7.7)	(8.3)	(9.4)	(10.8)	(11.9)	(10.0)	(10.0)
その他	4	7	3	9	3	5	0	31
	(1.1)	(0.6)	(0.2)	(0.4)	(0.1)	(0.2)	(0.0)	(0.3)
無回答	2	7	10	29	48	144	15	255
	(0.5)	(0.6)	(0.7)	(1.1)	(1.9)	(4.6)	(13.6)	(2.3)
合計	373	1094	1429	2536	2466	3152	110	11160
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
通勤・通学などの利便	1352	59	31	61	67	51	87	36	25	1769
	(15.3)	(16.4)	(17.7)	(21.1)	(17.8)	(14.9)	(19.6)	(19.7)	(14.6)	(15.9)
子どもの遊び場や公園などの存在	514	19	10	8	23	24	27	9	7	641
	(5.8)	(5.3)	(5.7)	(2.8)	(6.1)	(7.0)	(6.1)	(4.9)	(4.1)	(5.7)
まわりの道路歩行時の安全性	965	32	12	16	29	42	32	14	23	1165
	(10.9)	(8.9)	(6.9)	(5.5)	(7.7)	(12.3)	(7.2)	(7.7)	(13.5)	(10.4)
託児・保育所などの利便	151	18	7	9	5	6	10	7	4	217
	(1.7)	(5.0)	(4.0)	(3.1)	(1.3)	(1.8)	(2.2)	(3.8)	(2.3)	(1.9)
日常の買い物などの利便	2235	64	35	55	84	77	88	37	37	2712
	(25.3)	(17.8)	(20.0)	(19.0)	(22.3)	(22.5)	(19.8)	(20.2)	(21.6)	(24.3)
医療機関の利便	1856	82	39	74	71	70	91	36	32	2351
	(21.0)	(22.8)	(22.3)	(25.6)	(18.9)	(20.5)	(20.4)	(19.7)	(18.7)	(21.1)
自然とのふれあい	685	27	14	14	49	34	47	15	13	898
	(7.8)	(7.5)	(8.0)	(4.8)	(13.0)	(9.9)	(10.6)	(8.2)	(7.6)	(8.0)
親戚や近隣の人たちとのつながり	859	50	19	40	41	31	47	21	13	1121
	(9.7)	(13.9)	(10.9)	(13.8)	(10.9)	(9.1)	(10.6)	(11.5)	(7.6)	(10.0)
その他	25	0	0	0	2	1	2	0	1	31
	(0.3)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.5)	(0.3)	(0.4)	(0.0)	(0.6)	(0.3)
無回答	178	8	8	12	5	6	14	8	16	255
	(2.0)	(2.2)	(4.6)	(4.2)	(1.3)	(1.8)	(3.1)	(4.4)	(9.4)	(2.3)
合計	8820	359	175	289	376	342	445	183	171	11160
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

問 18：力を入れるべき住宅施策

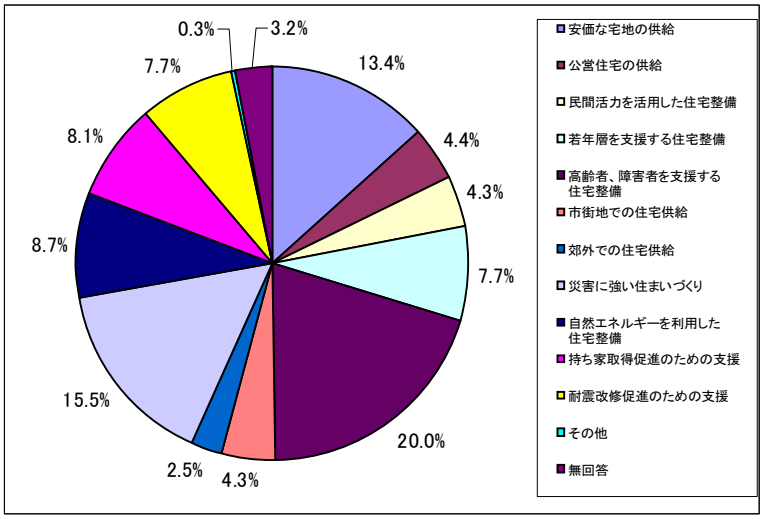
今後の住宅施策として力を入れるべきと思われるものを 3 つまでお選びください。
①安価な宅地の供給　②公営住宅の供給　③民間活力を活用した住宅整備
④若年層を支援する住宅整備　⑤高齢者、障害者を支援する住宅整備　⑥市街地での住宅供給
⑦郊外での住宅供給　⑧災害に強い住まいづくり　⑨自然エネルギーを利用した住宅整備
⑩持ち家取得促進のための支援　⑪耐震改修促進のための支援　⑫その他

回答者の力をいれるべき住宅施策は、「高齢者、障害者を支援する住宅整備」が 20.0%と最も多く、「災害に強い住まいづくり」が 15.5%、「安価な宅地の供給」が 13.4%となっています。

年齢別では、全世代で「安価な宅地の供給」や「災害に強い住まいづくり」への意向が高く、また、若い世代では「若年層を支援する住宅整備」、高齢層では「高齢者、障害者を支援する住宅整備」の割合が高い傾向にあります。

地域別は、全体と同様の傾向にあります。

【全体】



【年齢別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	無回答	合計
安価な宅地の供給	63	193	212	360	301	286	12	1427
	(17.1)	(18.6)	(15.5)	(14.6)	(12.7)	(9.7)	(11.3)	(13.4)
公営住宅の供給	27	60	69	119	77	119	3	474
	(7.3)	(5.8)	(5.1)	(4.8)	(3.2)	(4.0)	(2.8)	(4.4)
民間活力を活用した住宅整備	19	65	80	116	84	86	4	454
	(5.2)	(6.3)	(5.9)	(4.7)	(3.5)	(2.9)	(3.8)	(4.3)
若年層を支援する住宅整備	62	111	91	189	201	164	4	822
	(16.8)	(10.7)	(6.7)	(7.6)	(8.5)	(5.5)	(3.8)	(7.7)
高齢者、障害者を支援する住宅整備	52	124	239	501	498	706	19	2139
	(14.1)	(12.0)	(17.5)	(20.3)	(21.0)	(23.9)	(17.9)	(20.0)
市街地での住宅供給	12	42	78	101	115	108	3	459
	(3.3)	(4.1)	(5.7)	(4.1)	(4.9)	(3.7)	(2.8)	(4.3)
郊外での住宅供給	4	22	38	80	62	63	1	270
	(1.1)	(2.1)	(2.8)	(3.2)	(2.6)	(2.1)	(0.9)	(2.5)
災害に強い住まいづくり	41	109	193	352	377	567	15	1654
	(11.1)	(10.5)	(14.1)	(14.2)	(15.9)	(19.2)	(14.2)	(15.5)
自然エネルギーを利用した住宅整備	37	97	136	237	215	196	10	928
	(10.1)	(9.4)	(10.0)	(9.6)	(9.1)	(6.6)	(9.4)	(8.7)
持ち家取得促進のための支援	31	146	123	211	191	152	6	860
	(8.4)	(14.1)	(9.0)	(8.5)	(8.1)	(5.1)	(5.7)	(8.1)
耐震改修促進のための支援	17	48	77	165	181	318	12	818
	(4.6)	(4.6)	(5.6)	(6.7)	(7.6)	(10.8)	(11.3)	(7.7)
その他	2	5	10	3	4	7	0	31
	(0.5)	(0.5)	(0.7)	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	(0.3)
無回答	1	14	18	37	65	186	17	338
	(0.3)	(1.4)	(1.3)	(1.5)	(2.7)	(6.3)	(16.0)	(3.2)
合計	368	1036	1364	2471	2371	2958	106	10674
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

【地域別】　■10%以上　■20%以上　■30%以上　（上段：回答者数、下段：割合）

	旧松江市	鹿島町	島根町	美保関町	八雲町	玉湯町	宍道町	八束町	無回答	合計
安価な宅地の供給	1094	52	27	49	45	49	63	26	22	1427
	(13.0)	(14.9)	(16.2)	(17.3)	(12.8)	(15.1)	(14.3)	(14.8)	(13.3)	(13.4)
公営住宅の供給	402	12	5	4	3	19	12	5	12	474
	(4.8)	(3.4)	(3.0)	(1.4)	(0.9)	(5.8)	(2.7)	(2.8)	(7.2)	(4.4)
民間活力を活用した住宅整備	361	19	7	11	15	14	16	7	4	454
	(4.3)	(5.4)	(4.2)	(3.9)	(4.3)	(4.3)	(3.6)	(4.0)	(2.4)	(4.3)
若年層を支援する住宅整備	604	33	23	35	31	25	44	18	9	822
	(7.2)	(9.4)	(13.8)	(12.3)	(8.8)	(7.7)	(10.0)	(10.2)	(5.4)	(7.7)
高齢者、障害者を支援する住宅整備	1707	75	23	59	71	58	82	35	29	2139
	(20.3)	(21.4)	(13.8)	(20.8)	(20.2)	(17.8)	(18.6)	(19.9)	(17.5)	(20.0)
市街地での住宅供給	408	7	5	4	6	9	11	4	5	459
	(4.8)	(2.0)	(3.0)	(1.4)	(1.7)	(2.8)	(2.5)	(2.3)	(3.0)	(4.3)
郊外での住宅供給	172	11	8	11	21	18	22	1	6	270
	(2.0)	(3.1)	(4.8)	(3.9)	(6.0)	(5.5)	(5.0)	(0.6)	(3.6)	(2.5)
災害に強い住まいづくり	1325	55	22	43	52	47	64	24	22	1654
	(15.7)	(15.7)	(13.2)	(15.1)	(14.8)	(14.5)	(14.5)	(13.6)	(13.3)	(15.5)
自然エネルギーを利用した住宅整備	738	25	15	18	38	24	38	16	16	928
	(8.8)	(7.1)	(9.0)	(6.3)	(10.8)	(7.4)	(8.6)	(9.1)	(9.6)	(8.7)
持ち家取得促進のための支援	671	34	8	18	35	30	36	18	10	860
	(8.0)	(9.7)	(4.8)	(6.3)	(9.9)	(9.2)	(8.2)	(10.2)	(6.0)	(8.1)
耐震改修促進のための支援	664	18	14	21	23	21	35	8	14	818
	(7.9)	(5.1)	(8.4)	(7.4)	(6.5)	(6.5)	(8.0)	(4.5)	(8.4)	(7.7)
その他	24	1	1	0	1	2	1	0	1	31
	(0.3)	(0.3)	(0.6)	(0.0)	(0.3)	(0.6)	(0.2)	(0.0)	(0.6)	(0.3)
無回答	244	8	9	11	11	9	16	14	16	338
	(2.9)	(2.3)	(5.4)	(3.9)	(3.1)	(2.8)	(3.6)	(8.0)	(9.6)	(3.2)
合計	8414	350	167	284	352	325	440	176	166	10674
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

2. まちづくりワークショップ

（1）第１回ワークショップの概要

テーマ　：「松江市」について理解を深めよう！

新松江市が誕生して１年半。
松江市のこれから（将来）の指針となるマスタープランを考えるために、「私たちのまち」を理解することからはじめましょう。

◆開催日時：平成18年11月26日（日）13：30～16：30
◆会　　場：島根県民会館3階大会議室
◆参加人数：39人

プログラム

■開　会
■あいさつ
　□ＷＳ開催の目的と位置づけ、２回の構成とテーマ
■スタッフ紹介
■本日の進め方説明
■STEP1／都市計画マスタープラン・住宅マスタープランとは？
　□都市計画マスタープランについて
　□住宅マスタープランについて
■STEP2／松江市について理解を深めよう！
　□松江市の概要
　□島大生による松江市まちドック診断の結果紹介
　□松江市まちドッククイズ
■休憩
■STEP3／「住みたい松江・住み続けたい松江」について考えよう！
　□自己紹介（自己紹介シート）
　□松江の魅力／住みたくなる松江の要件
　□住みたい松江・住みたくなる松江のキーワード
■グループ意見発表
■ワークショップのまとめ
■閉会

参加者概要

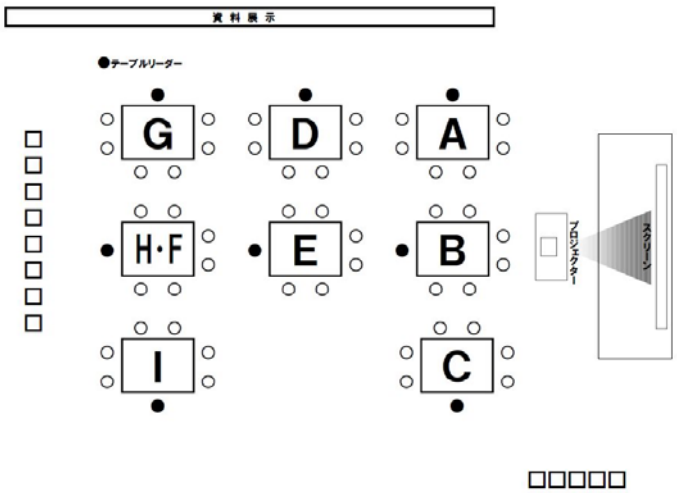
□所属別

■一般参加	１６名	
■商工会関係者	４名	
■島根大学	１１名	
■島根女子短大	８名	計３９名

□地域別

■旧松江市	２４名	
■旧玉湯町	２名	
■旧宍道町	２名	
■旧鹿島町	１名	
■旧島根町	１名	
■市外・不明	９名	計３９名

会場配置



■松江市まちドッククイズに答える参加者

■グループ討議

グループ発表

■Aグループ

■Bグループ

■Cグループ

■Dグループ

■Eグループ

■Gグループ

■H+Fグループ

■Iグループ

松江市都市計画及び住宅施策に関する
まちづくり・ワークショップ通信

2006.12
第1号

●発行：松江市都市計画課・建築課●

まちづくりワークショップを開催しました！

秋も深まった11月26日（日）、島根県民会館にて、「第1回新・松江市の都市計画及び住宅施策に関するまちづくりワークショップ」を開催しました。

このワークショップは、都市計画及び住宅マスタープラン策定の一環として行ったもので、総勢３９名の市民の方々にご参加いただきました。

ワークショップでは、松江市のまちづくりについて学習したあと、８つのグループに分かれ、「松江の魅力」、「住みたくなる松江にするための問題点・課題・要件」等について意見交換を行いました。

ワークショップの企画・運営にあたっては、ＮＰＯ法人まつえ・まちづくり塾の方々に協力していただき、島根大学の学生さんによる「まちドック診断」の紹介やクイズによって松江を再認識するなど、市民感覚を取り入れたプログラムとなるよう工夫しました。

今回のワークショップでいただいたご意見は、庁内の「都市ビジョン検討幹事会・検討委員会」及び市民有識者等で構成する「都市ビジョン懇談会」の検討作業に反映されます。

ワークショップにご参加いただいた皆さんに改めてお礼申し上げるとともに、今後とも松江市のまちづくりにご協力いただきたくお願い申し上げます。

テーマ「松江市」について理解を深めよう！
～住みたい松江・住み続けたい松江について考えよう～

●ワークショッププログラム●

■STEP1／都市計画マスタープラン・住宅マスタープランとは？
- □都市計画マスタープランについて概要説明
- □住宅マスタープランについての概要説明

■STEP2／松江市について理解を深めましょう！
- □松江市の概要説明
- □島大生による「松江市まちドック診断」の結果紹介
- □松江市まちドッククイズ

■STEP3／「住みたい松江・住み続けたい松江」について考えよう！
- □松江の魅力／住みたくなる松江の要件
- □住みたい松江・住みたくなる松江のキーワード

■グループ意見発表

■ワークショップのまとめ

【参加者の概要】

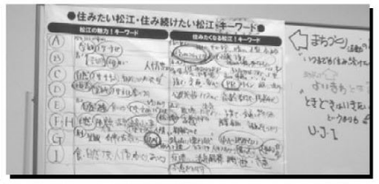
◆所属別

一般参加	１６名
商工会関係者	４名
島根大学生	１１名
島根女子短大生	８名

◆地域別

旧松江市	２４名
旧玉湯町	２名
旧宍道町	２名
旧鹿島町	１名
旧島根町	１名
市外・不明	９名　計３９名

●ワークショップの様子●



●ワークショップのまとめ●

ワークショップでは、「松江の魅力」及び「住みたくなる松江にするための問題点・課題・要件」等について意見交換を行い、その内容をグループごとに発表していただきました。発表の内容は、グループによって視点の違う、興味のあるものでした。（詳細は裏面参照 魅力：144件、要件172件）。また、以下のような共通の意見がありました。

共通意見：松江の6つの魅力と住みたくなる松江の10の要件

松江の魅力		住みたくなる松江の要件
①景観 宍道湖、夕日、自然景観等 **②自然** 豊富、海岸線、山、温泉等 **③観光資源** 豊富、海、祭、温泉等 **④伝統・文化・歴史** 祭、抹茶、雰囲気、街並み等 **⑤食物** 新鮮、出雲そば、魚、お茶、和菓子等 **⑥人情・人柄** 親切、人付き合い、方言、のんびり等	**魅力を活かす**	**①活気ある中心市街地　②道路、歩道の整備** **③松江らしい住環境整備　④公共交通の整備** **⑤観光資源の活用　⑥労働環境の整備** **⑦自然、景観保全　⑧子育て環境の整備** **⑨地域コミュニティ、高齢化への対応** **⑩レクリエーション施設の整備**

～松江のまちづくりについて考え、まちづくりを語る場がここにありました～

●参加者の皆様の感想：抜粋●

今日の内容を活かして！■いろんな立場の人がいて、それぞれ違った視点から「松江」を見ていることがわかって面白かったです。ここで出た意見が、市に少しでも伝わって聞き入れてもらえればよいなあと思います。
こういう場を増やして！■数多くの市民レベルの話し合いの場が増えると良いと思う。■今回のワークショップのような会を１０年に１回とかではなく、もっと短期間で行っていくと良いと思いました。世代を超えた意見交換ができてよい勉強になりました。
参加者が少ない！■まちづくりに興味を持つ市民を増やしていくことも重要だと思いました。一般参加者が少ないと思ったので。■もっと多くの人に参加してもらえるといいのになと思いました。
時間が短い！■話し合うテーマとそれに見合う時間が少なすぎたと思う。■もう少し発言の場が欲しかったです■グループディスカッションの時間がもっとほしかった。
どう活かされる？■このような取り組みがどう活かされるのか、活かされたかについて報告を聞かせてもらえればと思います。
もっと松江を知りたい！■松江市民であるからにはもっといろいろなことを知らなければならないと感じた。■皆「松江のことを知りたい！」「松江をよい町にしたい」という理念のもと、とてもよい意味で必死になっておられていました。
よかった！■こういうワークショップに参加できたことは、なかなか体験することが良いことだと思いました。■学生さんやお年寄りの方と話ができてよかった。いろいろな方面の方が参加されておりびっくりした。■とても有意義な時間をアグレッシブな方々とともにすごさせていただき、大変感謝しております。次回が楽しみです。■意見交換の中で、魅力よりも課題についての話題で盛り上がったのは意外でしたしおもしろかったです。■私一人では生まれなかった発想が、今日ワークショップに参加したことで発見することができよかったと思います。そして、これだけの改善点があるということは、この先改善していく松江市があるということなので楽しみです。本当に芸術の街松江になればいいなと思います。
レベルが違う・・・■リーダーの思いと参加者の思いのレベルが違う。
わからない・・・■少しは理解できたが、現実的に何をどう考えればよいのかわからない。

◆都市計画マスタープランとは？

まちづくりの基本となる「松江市総合計画」や島根県がつくる「都市計画区域マスタープラン」を踏まえながら、住民意見を反映し、松江市の１０年後の具体性あるビジョンを定め、これを実現化するため都市計画の基本的な（マスター）方針（プラン）を定めるものです。

◆住宅マスタープラン」とは？

住み良い「住まい」や「まち」をつくっていくための、将来の目標や取組みの基本方針、推進していくための具体的施策など住宅・住環境に関する計画です。

●第2回まちづくりワークショップのご案内●

平成19年2月18日（日）13:30～16:30／会場：島根県民会館大会議室

テーマ“新・松江市のまちづくり”を考えよう！

※計画の進行状況等により、テーマを変更する場合があります。

●都市計画マスタープラン・住宅マスタープラン及びワークショップに関する問い合わせ●
松江市都市計画課：TEL（0852）55－5373　Eメールアドレス：t-plan@city.matsue.shimane.jp

●第１回ワークショップ：各グループのまとめ●

グループ	松江の魅力キーワード！			住みたくなる松江にするための問題点・課題・要件		
A	■**景観：**夕日がきれい／松江しんじ湖温泉街からみた夕日はとてもきれい／景観がよい。高知の田舎と似ていて静かでよい（緑が多い） ■**自然環境：**自然環境がよい／水（日本海、宍道湖、中海、堀川、等）と緑がすばらしい	■**雰囲気：**昔ながらの街並みがある。堀川遊覧船など／歴史がある（城下町の……、古代の…）／きれい（空気、環境）で雰囲気のいい、感じのいい、品のあるまち／和菓子のお店が多く、松江のイメージに合っている	■**食材が新鮮：**食材がよい。新鮮 ■**人柄：**親切な人が多い（県外の方から良く聞く） ■**通勤時間が短い：**通勤時間が短い（都市部に比べて） ■**地震が少ない：**地震の心配が少ない（東京に比べて）	■**まちに活気がほしい**／まちの活気がない･まちの中が賑やかであるといい／まちなかに空家が多くあり、寂しい／若者、奥さん方に魅力的な施設が無い ■**観光資源の有効活用**／観光資源が活かされていない／観光地として中途半端／水の都市の割には川の水が汚い■**景観形成**／統一された条例がない／歴史や文化、伝統について、住人および観光客等に対して統一された方針や施設などが見当たらない。官庁主導の不要な箱物が多い ■**住宅**／住みわけがきちんとしてない。土地利用区分に問題	■**明るい場所・暗い場所**／松江は地域や場所によって明るい場所と暗い場所の差が激しい／大学裏が暗くて危ない ■**道路、歩道の整備**／歩道が狭い、危険／交通の便が良いが、歩道などで自転車が走りにくい場所が多い／ ■**医療・福祉・子育て環境の整備**／医者不足。産婦人科の女の医師が少ない／子育て環境：バックアップ体制が無い／医療や福祉：悪い。現実が置き去りにされている ■**労働環境**／働く環境（働きにくい。働く場が無い） ■**公共交通機関**／交通機関（バス、電車）の利用が不便	■**公共料金**／水道代が高い ■**地域に合ったシステム**／山陰特有の気候に対応できる快適なシステム的なものが欠けている ■**まちづくりを語る場づくり**／このような話合いの場をもっと多く設けてほしい ■**人間関係・慣習**／閉ざされた人間関係／古い慣習が不安／人情や付き合いは、今は形だけのものしか見当たらない／地域のイベント等は、官主導の人しか参加していない。ローソンの近くで生活しているせいか、一部の人だと思うがマナーの悪い人が目立つ
B	■**景観が美しい**／宍道湖の風情／宍道湖、夕日が美しい／多数の観光資源／景観がよい／山、川、湖、風、動物、歴史あり、古い建物が残っている／松江のまちは本当に美しいまちだと思う。宍道湖、松江市城、大橋川など。かなり自慢できること	■**松江が広がった**／松江が合併して広がったので、魅力も増えた／合併して、美保関や島根町など、美しい日本海の海岸も松江になったことは誇れること ■**人口減、高齢化は悪くない**／高齢者が元気でよい／人口が少ないというのは、混雑せずによいと捉える	■**地域の人のつながり**／地区の人々との交流を深めて歴史をつくっていくとこと／祭を守って、外より来られる人々に楽しんでもらえるところ／人付き合いが深いところ／こちらの人は人情がある／人の顔が見える関係もあり、農村のようにべったりの地域関係というわけでもない。その加減がちょうどいい	■**まちなかのにぎわい**／ある程度の都会さがほしい／古着屋などのショップがひとつのエリアに固まってあるといい／まちなかがもう少し賑わっているといい。もうちょっと都会風／大手前の駐車場はやめて、広場として利用しイベントを開催する ■**子育て**／一時保育、延長保育などの子育て支援の充実が必要 ■**防災**／防災対策が必要。ハードでなくソフトで充実させて ■**住まい**／賃貸住宅の家賃を安くしてほしい。ワンルームなどは、都会の賃料とさほどかわらない／もっと空家の利用を。ただ、オーナーが簡単に貸してくれるかどうかというのが課題	■**公共交通**／公共交通の充実／公共交通の便をよくして。短大方面から学園の方に直接行くバス路線があるといい ■**レクリエーション**／自然、湖、海を利用したスポーツ施設、レクリエーション施設の整備 ■**歩きやすい道づくり**／水路ふたのフラット化、舗装のフラット化など道路整備／歩道の整備がされていること／高齢者、子供、自転車で移動する人にやさしい道づくり ■**芸術のまちに**／芸術のまちをつくっていく。若者が音楽、アートなど発表の場を必要としている	■**車の利便性**／市内の駐車場スペースの確保が必要 ■**歴史を生かすまちづくり**／伝統保存地区、城の建物の施工方法の育成のソフト面を事業化する／松江大橋をモチーフにしたまちづくりをすすめる ■**湖の水質改善**／宍道湖の水質の改善が必要 ■**仕事場が必要**／自分の望む職に就けるような環境づくりが必要／外に出た学生が何年か先にまた松江にもどってきたいと思えるようにすること／働く場が少ない。若い人の働く場づくりは急務／松江は銀行、役所しか魅力的な職がない
C	■**ロケーション、自然、歴史、史跡**／宍道湖周辺の心なごむ景色／自然を感じられる、宍道湖があるまち／県立美術館近くの公園を歩いてみて気持ちよかった／美しい自然／松江城（手を加えてないところが良い）	■**観光スポット、再発見**／出雲神話、国引きの里、出雲国風土記／田舎のごっつぉ／松江宍道湖温泉／来待ストーン／佐太神社／日吉の切り通し／美保関の青石畳通り、美保関神社／玉造温泉／島根町の花よめ寿司／八束の溶岩洞窟／	■**人材、人**／魅力的な人がたくさんいる。（パワフルな人も）／ご縁／お年寄りが元気。（お年寄りが遊ぶところはたくさんある）／内向的な人が多い	■**子育て**／子育てが安心してできる街（幼児期、学童期、思春期）／共働きがしやすい街／もっと雇用を／買い物がしやすい街／福祉の充実 ■**交通**　／歩道と自転車道／子供が学校へ安心にかよえる通学路／交通の利便性が低い／公共交通の利便を見直し／交通の便で短大から島大経由のバスを増やして欲しい（車の無い人が大変不便）／水上交通をつくる／広域サインを充実させる／大橋川周辺の公園を直してほしい（公園の維持管理が不十分）	■**老後**／老人に声かけて街の活性化／老後ゆっくりできるまち／地域コミュニティーがあるまち ■**観光、PR、周辺の隠れスポットの再発見**／新松江市となって旧松江市以外の人の住んでいる地域を知ること（知人に新松江市の良さをＰＲできるように）／観光のＰＲがあんまりうまく出来ていない／松江の特産品を！／現在でも旧八束郡エリアからは「松江に行ってくるけん。」という感じ。（周辺部でも松江という実感を持てるように。）	■**遊ぶ場所**／遊ぶところ（学生が）が少ない
D	■**景色がよい**／大橋や宍道湖から見える夕陽や朝日が美しい／堀川沿いの景観／川や橋（堀川遊覧の景観）／自然が多くビルが少ない／街がきれい→もっときれいに／古い町並み ■**平和な街**／平和都市である	■**伝統・文化・歴史がある**／どう行列やホーランエンヤ／伝統文化が伝承／お寺や神社、古墳などが、歴史や文化を感じる ■**若者との交流機会が多い**／まちに大学や短大があり、若い方との交流ができる	■**食べ物がおいしい→もっとPR→食文化の整備が必要**／魚がおいしい／そばがおいしい／シラウオ、アマサギ／和菓子がきれいでおいしい（朝潮） ■**人情があり落ち着く**／人情がある／全てがのんびりとしていて落ち着く	■**公共施設整備**／天神川の整備／住宅地の整備→まちなかの空いている場所を活用／道路整備／中心市街地の土地活用／宍道湖の活用／松江城の廻りがさみしいので、茶屋を増やしてほしい	■**バス等、公共交通の整備**／バス交通の便利が悪い（便が少ない、乗継が不便）／松江駅前バスターミナルの案内がわかりにくい	■**大人が手本**／大人から手本を示す（タバコのポイ捨て、飲酒運転など） ■**地域コニュニティ→高齢化への不案**
E	■**自然、景観が美しい**／宍道湖と夕日／宍道湖で魚釣りができる／宍道湖大橋の近くにある白潟公園からの夜景がきれい／水郷松江。景観がよい／自然が多く、景色がよい／夏には海にすぐ行ける所がよい	■**食べ物がおいしい**／食べ物はおいしい。特に魚介類 ■**（誇れる）歴史、伝統、文化がある**／文化的行事や観光地が多い／松江城、堀川遊覧船、塩見縄手／歴史を感じさせる観光地が町に溶け込んでいる／伝統的な祭りがある	■**都市と田舎のバランスがよい**／都市的な場所と田舎的な場所の両方がある／ゆったりとした時間が流れている所／医療、福祉の面が比較的恵まれている／人情に厚い	■**働く場が少ない**／若い人が就職、働く場所がほしい／働く場が少ない／若者の定住のため雇用の場がもっと欲しい ■**活気、賑わいが不足している**　／遊ぶところがたくさん欲しい／活気が出てくれば住み易くなる	■**交通関係に問題あり**／交通の利便性が悪いのでは、特に公共交通機関（夜間の移動など）／松江の中心以外の交通の便が悪い／道路網をよくしてほしい／道路が狭すぎ。デコボコが多いので、単車、自転車で通りにくい／交通の便を良くしてほしい →信号制御の改良や右折禁止など交通体系を見直すことで改善できる面もある	■**松江愛がほしい**／市民の松江に対する愛が少ない／近所、隣を思いやる心がほしい ■**物価が高い**／物価が安くなれば住みやすい ■**子育て支援が少ない**／子育て支援の充実がほしい ■**分散家族を少なくする**／分散家族をなくして住む
G	■**景観がよい（「風情」がある）**／景色のきれいな所がたくさんあるよ／宍道湖のしじみ漁船の風景がとても素敵だと思う。残したい／水辺の風景が美しい（宍道湖の夕日、いろんな雲が見えるなど）／風情がある／水色は多い／夜の松江はきれい／朝の松江はきれい	■**歴史がある・文化的**／歴史的な雰囲気が感じられる／松江の伝統産業を保存 ■**資源（合併して広がった魅力）**／温泉がたくさんある。近くて良い／歴史的なお祭りがある／島根半島の海岸線は美しい。残し、活用したい	■**食べもの・飲み物（お酒）**／食べものが（お酒も）おいしい　／お茶と和菓子の文化　／魚が美味しい	■**災害対策**／災害に強い街づくりを ■**治安の問題**／（近所の）治安がよい→松江市全体になればもっとよいが（川津はそうではなかった） ■**子育て環境**／安心して子供を遊ばせられない／（特に）核家族の子育て環境をよりよく！（夜間保育・休日保育など） ■**車社会があたりまえ？**／自動車が多い　／歩いて移動するのは面倒／歩くのは怖い ■**道路の整備**／道路（特に生活道路）の整備	■**まちの「中心」の魅力**／道行く人が少ない／まちに魅力、賑わい、活気が出るといいな。「歩いて楽しめるまち」 ■**ルールづくり**／風格がない／緑色は少ない ■**松江らしい「食文化」って？**／松江らしい食文化の充実 ■**人付き合い**／人間のつながりが深い⇔近所の人とつながりがあるか／よそものがもっと行き来して、住みやすくなれば松江外の人にも声をかけやすい ■**若者の活動環境**／若い人が積極的に活動できる環境 ■**遊ぶ場所**／遊ぶ場所がたくさん欲しい	■**起業をサポート**／起業のしやすい環境・起業者をサポートする環境（金銭的だけでなく、人的ネットワークや支援体制づくり） ■**「松江らしい」住まいづくり・住環境**／松江の気候風土に合った住まい作り／すてきな空家（古民家）に住んだり店舗等に活用できるといい（若者にはニーズがあるはず）／古民家や趣のある住宅地があればよいと思う／庭の広い住宅地。庭で家庭菜園などが楽しめるなど、健康な生活が送れるような住宅地があればよいと思う ■**緑**／緑を大切にする街に ■**水**／水がきれいか（あまり美味しくない）
H＋F	■**自然・景観**／山がきれい／宍道湖がすばらしい／風情がある街並み／水がおいしい／空気がきれい／静か／夕日がきれい／宍道湖の夕日がきれい／宍道湖の夕陽／広い空がいつでも見られる ■**教育**／大学がある／進学校が公立（学校関係が充実）	■**人情**／親切な人が多い／ホスピタリティ、優しい ■**レジャー、観光**／海で泳げる／玉造温泉が良い／大山が近い（スノーボード、スキー）／公園が多い／遊園地を造って ■**交通**／高速道路／空港が近い／道路が広い／施設が利用しやすい／お年寄りのまち／低床バス、ノンステップバス	■**歴史・文化**／歴史・文化が豊かである／歴史や人々の暮らし（抹茶文化） ■**商店街**／物価が安い ■**食べ物**／そばがうまい／食べ物がおいしい／食べ物が美味／食は充実	■**自然豊か**／宍道湖の夕日（水の都）／空気がきれい／温泉が身近／日本海、宍道湖などの豊かな食材。海の幸、山の幸 ■**歴史**／文化／暮らし／出雲風土記、城下町（抹茶）／大学がある ■**人情、人柄が優しい（保守的）** ■**都市機能を成熟させる**／レジャー（遊園地など）、商業機能、政策	■**産業、働く機会（場）の整備**■**都市計画を考える**／マンション、駐車場、商店街　／道路、電車など交通の整備 ■**今ある資源をもっと活かそう**／お年寄り、大山、温泉、島大、ティファニー／空きテナント、シャッター街／昔からある歴史的な建物など	**【マイナス要因】**◆天候が変わりやすい◆川が汚い（朝酌川など）◆マンションが乱立で景観が壊されている◆松江城と周辺の景観とのマッチ◆保守的◆大学生がまちに受け入れてもらえていない◆都市機能は何もない◆温泉街の活性化、イベント不足◆遊ぶ場所やデートする場所がない◆ティファニー美術館の位置がよくない◆施設の利用者が少ない◆駅周辺の歩道が狭い◆電車の本数が少ない◆駐車場がない◆若者たちが働ける場が少ない◆古いものを活かしきれていない◆空きテナントが活用されていない◆古い街並みがさびれている◆ショップのジャンルにばらつきがある気がする
I	■**自然**／宍道湖、堀川があり、自然が多く美しい／宍道湖の夕日がきれい／自然がとにかく豊か／海と山の自然が身近にある／ ■**食べ物**／魚、野菜がおいしいし新鮮／新鮮な食べ物が容易に入手できる	■**県民性（良いところ）**／都市化しすぎていないところが良い／おっとりした街の雰囲気／時間がゆっくり流れていて、へんに急がない。／方言、民話が暖かくなつかしい／近所づきあいが、べったりしすぎてもいないちょうど良さ	■**利便性**／県都だけあって、都市規模が小さい割にひととおりなんでもそろっている ■**歴史が感じられる**／歴史ゆかりの地が多く、観光のみならず、学習の場が多くあって飽きない／秋の城がきれい	■**自然**／宍道湖の湖岸は汚いことがある／自然を大切に、手入れを続けることが重要 ■**交通**／歩くのに不便。自転車に不便／電車が少ない／便利に生活できる公共交通が少ない／鳥取方面への鉄道の少なさ。情報の少なさ／すこし都心から離れると、車でしか移動できない ■**雇用**／就職先が少ない／高齢者にとっても働く場がない ■**レジャー**／遊ぶ場所がない／全体的に店の閉店時間が早い／昔懐かしい場所（商店街）に活気がなく、淋しい／新情報の入ってくるのが全体的に遅い／民放が少ない	■**安全**／夜暗い。（街灯が少ない） ■**県民性（悪いところ）**／新参者は輪に入りにくい。なじみにくい／近隣が身近に感じられるのは良いが、他県に比して自分の価値観を押し付ける人が多い ■**ホスピタリティ不足**／殿様商売の雰囲気がまだ残っている／観光客をもてなす心づかいが足りない	■**都市としての連続性のなさ**／病院が遠い／観光拠点が点々としていて、連続していない（友人を案内するにも最初から相当に段取りを考えないと時間をロスしやすい） ■**高齢者にとっても住みにくい**／バリアフリーができていない／介護施設が足りない ■**広報・情報伝達不足**／酒本、窯元等、伝統ある特長がたくさんあるのに、身近に感じられない。

（2）第2回ワークショップの概要

テーマ　：「松江市」について理解を深めよう！

新松江市が誕生して１年半。
松江市のこれから（将来）の指針となるマスタープランを考えるために、「私たちのまち」を理解することからはじめましょう。

◆開催日時：平成19年2月18日（日）13：30～16：30

◆会　　場：島根県民会館3階大会議室

◆参加人数：33人

プログラム概要

■開　会

■ＳＴＥＰ１

おさらい

■ＳＴＥＰ２

松江の将来像を考えよう！

■ＳＴＥＰ３

将来像実現のために私たちにできることとできないことを考えよう！

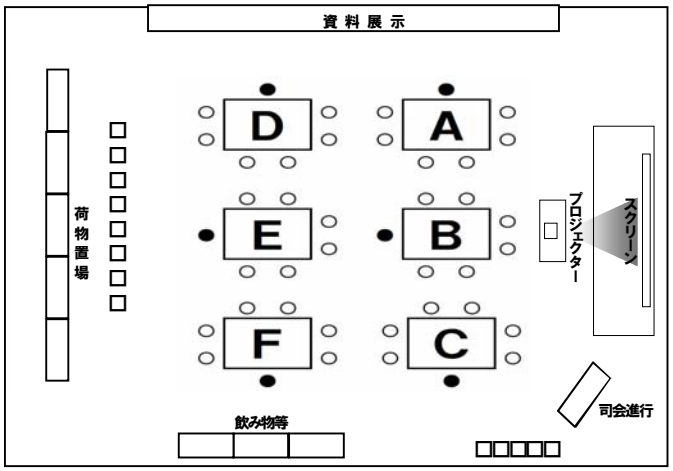
■閉　会

（今後のスケジュールと終わりのあいさつ）

参加者概要

■一般参加	２２名
■商工会関係者	３名
■島根大学生	６名
■島根女短大学生	２名
	計３３名

会場配置



●住みたい松江・住み続
松江の魅力！

松江市都市計画及び住宅施策に関する
まちづくり・ワークショップ通信

●発行：松江市都市計画課・建築課●

2007.02
第2号

第２回まちづくりワークショップを開催しました！

暖冬で春の陽気を感じる2月18日（日）、島根県民会館にて、「第2回新・松江市の都市計画及び住宅施策に関するまちづくりワークショップ」を開催しました。

このワークショップは、都市計画及び住宅マスタープラン策定の一環として行ったもので、前回１１月２６日に引き続き、総勢３３名の市民の方々にご参加いただきました。

ワークショップでは、前回のワークショップの内容と成果を確認したあと、６つのグループに分かれ、「住みたくなる松江にするための要件」を実現するために、市民に何ができて、何ができないか、について意見交換を行いました。

今回のワークショップでいただいたご意見は、庁内の「都市ビジョン検討幹事会・検討委員会」及び市民有識者等で構成する「都市ビジョン懇談会」の検討作業に反映されます。

ワークショップにご参加いただいた皆さんに改めてお礼申し上げるとともに、今後とも松江市のまちづくりにご協力いただきたくお願い申し上げます。

テーマ　松江市の将来像を考えよう！

～将来像実現のために市民にできること、できないことを考えよう～

●ワークショッププログラム●

ＳＴＥＰ１／前回のおさらい

□これまでの経過、進捗状況について
□第１回ＷＳまとめ、「さらに検討」結果の報告
□本日の意見交換のポイントについて

ＳＴＥＰ２／松江の将来像を考えよう！

□グループ内で重点的に話し合うテーマを確認

ＳＴＥＰ３／将来像実現のために私たちにできることとできないことを考えよう！

□重点要件が実現するための方策（アイデア）を抽出
□方策を参考に、「どうしたら住みたくなるのか」についてグループで話し合い
□具体的なアイデア、それに対する意見など意見交換

■グループ発表　■全体の意見交換　■本日のまとめ
■閉　会（今後のスケジュールと終わりのあいさつ）

【参加者の概要】

■一般参加	２２名	■商工会関係者	３名
■島根大学生	６名	■島根女短大学生	２名
			計３３名

●ワークショップの様子●

●ワークショップのまとめ●

今回のワークショップは、第１回ワークショップで出てきた「住み続けたい松江の６つの魅力と１０の要件」を基に、何をどうすれば松江の魅力を活かし、住み続けることができるかを検討しました。

その結果、住み続けたくなる要件と私たち市民にできることを次のように整理しました。

●住み続けたくなる要件●	●私たち市民にできること●
□ 安全、安心で便利な松江・観光資源を活用するためのインフラのあり方	□ 安全、安心なまちづくり、公共交通のあり方の検討（一部、行政支援）
□ 豊かな人間関係およびまちづくりを行うためのコミュニケーションのあり方	□ ひとや資源を活かす、人間関係や市民参加のあり方を大切にする
□ 公共交通、道路・歩道の整備	□ 車を利用しない、バスを使う、住む、歩くことを主体に
□ 観光資源の利用（自然景観の保全）	□ 地元へのＰＲ
□ 景観の保全と地域コミュニティ	□ ゴミ出しルール、景観保全策、公共事業の監視、地域のイベント参加
□ 活気ある中心市街地	□ 商店街を利用する
□ 住みやすい松江（住環境・公共交通）	□ 交流できる環境をつくる、特徴のあるまちづくり（一部、行政支援）

６つのグループが選択したテーマは、「公共交通の整備」や「活気ある中心市街地」の他に、観光資源としての松江の視点や地域のコミュニティ、高齢化への対応に対するものとなり、それぞれのテーマについて、視点の違う立場から数多くの意見が出ました。意見交換からみえてきたことは次の２点に集約できそうです。

①住み続けたい松江の要件はどれも全て必要なことであり、１つや２つに絞り込むべきのものではない。

②それぞれの要件に対して、解決策、対応策は無数にあり、もっと市民同士、市民と行政が話し合う場が必要。

「松江のまちづくり」という大きなテーマで行ったワークショップでしたが、もっと細かいテーマごとの話合い、意見交換を市民が求めているなかで、市民一人ひとりが、松江のまちづくりについて考え、立場や年齢の違う参加者が、それぞれの立場で意見交換できたことには大きな成果がありました。

また、まちづくりについて、自分達にできること・市民にできることを発見し、もっともっとまちづくりを語る場や議論する場が求められていることを確認したワークショップでした。

松江市では、今回のワークショップや昨年末に行ったアンケート調査等を参考にし、年内を目標に、松江市都市計画マスタープランを策定します。今回参加された皆様、アンケートに協力いただいた皆様の声に耳をすましながら、将来の松江市のまちづくりを進めていきたいと考えます。

●全体の意見交換で出された意見、要望等●

①本日のワークショップの中で、たくさんの意見のあった「公共交通」についてもワークショップを開催してほしい。

②公共交通の整備も必要であるが、まず、道路整備を優先してほしい。市全体の道路網について、市民の声を聞く場を持ってほしい。

③観光知事、観光市長のようなポストを作り、観光をＰＲしていくべき。

④ＪＲ松江駅周辺を職員の方に見てほしい。観光者から、バスの料金設定が異なることについて説明を求められるが、回答できない。

⑤一般車両が松江駅前のバスターミナルに入ってきて危険であるが、市に連絡したくても連絡先が不明である。また、県民会館の時計が遅れており、バスに乗り遅れた人がいた。このような場合、どこに連絡したらよいのか、連絡先等のわかりやすい表示が必要である。

⑥竪町商店街には空き店舗が多くあり、有効活用を考える際に空き店舗を貸し店舗にする案があるが、この辺の店舗の造りは、トイレが奥まった場所にあり、店舗を貸し出す際に、貸主の住居部分部を通らなければならないという不都合がある。貸す側の条件も考慮して空き店舗活用を考えなければならない。

◆都市計画マスタープランとは？

まちづくりの基本となる「松江市総合計画」や島根県がつくる「都市計画区域マスタープラン」を踏まえながら、住民意見を反映し、松江市の１０年後の具体性あるビジョンを定め、これを実現化するため都市計画の基本的な（マスター）方針（プラン）を定めるものです。

◆住宅マスタープラン」とは？

住み良い「住まい」や「まち」をつくっていくための、将来の目標や取組みの基本方針、推進していくための具体的施策など住宅・住環境に関する計画です。

●都市計画マスタープラン・住宅マスタープラン及びワークショップに関する問い合わせ●
松江市都市計画課：TEL（0852）55－5373 Ｅメールアドレス：t-plan@city.matsue.shimane.jp

●第2回ワークショップ：各グループのまとめ●

住みたくなる要件の選択　→　将来像実現のために、私達にできること、できないこと！　※網掛け部分は、市民にもできること・行政との協働でできること。

A

①安全、安心で便利な松江・観光資源を活用するためのインフラのあり方

【安全、安心】安心して歩ける安全な歩道／安全でおいしい水道水／水害のないまちづくり／原発の安全性

【公共交通のあり方】バスの利用をし易くする／利用しやすい（分かりやすい）公共交通に向けての整備／新しい交通機関（バスよりも小さく、タクシーより安い何か）の創出／駐車場の情報がよくわからない（観光客にとつても）・道路、駐車場の整備／渋滞のない道づくり／広域的道路ネットワークの形成・道路、交通網の計画的整備をする／サイクリングコース新設

②豊かな人間関係およびまちづくりを行うためのコミュニケーションのあり方

【ひと資源を活かす】郷土の歴史教育を行う／お年寄りのいきいきスペースの活動支援／文化に参加（市民参加型イベント）／空地、空き家利用（芸術スペース、緑地）／芸術の館解放／滞在型（ホームステイなど）受け入れ家庭の登録／人、特技、興味ネットワーク（助け合い）／地域で子供ネットワーク支援／市民参加型健康宣言ー日ウォーク
【人間関係のあり方】マンション、アパートの人の町内会への参加／地区外の人にもやさしくおもてなし／近所付合いを大切にする
【市民参加のあり方】外から見た松江象を考えるため市外、県外の人たちの声を聞く／既存外の市民の意見や声を市政に反映させるシステムをつくてほしい。（検証できるもの）／都市マス、住マスの話し合いの場の順序を再度考えてみる必要がある／市と市民のつながりのあり方を考え直す／都市計画を考えるために市民で話をする場をもっとたくさん持つ／観光面の資源の有効活用のあり方を市民レベルで話し合う

【ＰＲをもっと】もっと地域のイベント等のＰＲをする／地域のイベント等の PR が大事／観光資源の有効活用。効果的ＰＲ大事／松江ブランド（特に海産物）の育成

B

①公共交通の整備（道路・歩道の整備）

【メリハリのある道路整備（メインとサブ）】松江のメイン道路→駅前道路、国引き道路、内循環道路など／狭い道路を減らして欲しい／松江の中心を通らずに通り抜けたい／メインの道路を整備して狭い道路にはバス、車を入れない／メイン道路の車線を増やしたら良い／バス路線はメイン路線を決めて整備する／生活バス観光客バスを分ける／堀川遊覧船を活用する、船着場を増やして整備する／橋によって交通が規定されており利便性が上がらない

【歩ける公共交通のために】■水上／合同汽船および水上タクシーの開発／大きな船で（堀川遊覧船）バスの変わりに**■バス**／バスが不便、利便性を良くしたい／バスの小型化、区分、タウンカー**■自転車**／自転車が走りやすい道づくり／自転車道路の整備が必要／健康面からも歩くことも必要。不自由な人の為に自転車タクシーなども考えられる**■他**／電車も含めて区分（小型化して便を増やすという意）／県外の人でも分りやすい施設や地名、道路の案内表示がほしい／都市計画マスタープランの WS に道路の関係者がいないのはおかしいのでは？／公共交通の料金の方が自家用車での移動より高くなるのはおかしい。改善を！

②観光資源の利用（自然景観の保全）

【地元へのＰＲ】住んでいる人がもっと興味を持つことが重要／外湯めぐりができるように温泉を PR／観光資源の見直し、市民がもっと興味を持つべき／一畑電鉄の活用、サイクリングなど／宍道湖をみんなで綺麗にする。蜆を増やす。

【ＰＲ】特色を生かしたＰＲ活動、マニアックな観光コース、案内係の募集／食のＰＲ／案内表示を分りやすく／松江市の魅力を盛り込んだ映画を作る／八重垣神社や神魂（かもす）神社などをもっとＰＲ／初めて松江に観光に来た人が簡単に楽しめるような分りやすいルート、またはサービスの確保／江戸時代の町名も表示し説明板も整備

【店舗】店舗の造り方がお客様が入りにくい店構えです／地場産業を活性化し、また店員の教育に補助金を出す

【ハードの整備】湖畔を夜通し明るくしておく、雨天に備えて屋根を設置する／温泉の活用が気軽に楽しめる整備をする、外湯／歴史的に保存したい施設の手入れを充分にしたい／自然環境の保全は大切／宿泊施設、集会施設の整備が必要

【遊び場】若い人たちの遊び場、どう遊ぶ？どこで遊ぶ？？／宍道湖の活用で花火だけでなく市民が遊ぶ所を整備する／夜な夜な楽しく遊べる場所が欲しい／大きなショッピングモール、買い物を地元でしたい／親子で遊べる場所が欲しい／お金を使わずにブラブラする事ができる場所／イベントをもっと活気あふれたものにする

C

①景観の保全と地域コミュニティ

【ゴミ】川にゴミを捨てない／自転車の処分料を払う／マナーを守る**【景観保全策】**マンションを買わない／住民が主体となり行政に働きかけることが第１歩／地域コミュニティ単位で住んでいる人が、住んでいるまちを守る**【公共事業の監視】**公共事業への住民監視**【地域のイベント】**参加は住民にできる

【情報発信】景観に対する理解を学生に広める／学生と住民の話し合う機会がほしい／話し合いはコミュニティにつながる**【地域のイベント】**祭、風景など地域のイベント（古いもの、新しいもの）をより盛り上げる／開催は行政の力も必要。助成など**【その他】**宍道湖を大切にしたい。夕日、しじみ、渡り鳥、自然／景観を保ちたい場所はどこか／松江市の中心をどこにするのか／殿町を中心とした街の雰囲気が変化している／雇用の場の確保については、次回、機会があれば是非話し合いたい

【景観保全策】マンションの乱立を止める。どこにどのように働きかけたらよいか分からない／宍道湖岸の景観になじまない。高層建築の建設立地規制
【城下町づくり】松江らしい建物は少し高くなると思うが、松江の文化・伝統にお金を払う／古き良き松江の街並みを構成する家屋の保全・助成

②高齢化への対応

１０年後の明るい人生を！

高齢化がメリットとなるまちづくりを行う

D

①活気ある中心市街地

【市民も商店街を利用する】□近くの商店街を利用する□市街地のイベントに参加する□商店街のイベント等にできるだけ参加する□商店街で買える物は商店街で買う□みんなで声がけする

【商店街も努力する】一商店街で日用品が全て揃う街づくり／商店街の品揃えを充実して／雨でも歩けるアーケードのある商店街／見せる店づくり／行きたいと思う店（場所）があること／はっきりとしたテーマづくり（コンセプト）／商店の勉強会を行う。魅力ある商店づくり／空き店舗の活用についての話合いをする／空き店舗の活用／若い経営者に出店しやすい環境づくり／二世のＵターン促進

【行政対応】駐輪場を整備する／旧商店街に無料駐車場を整備／市街地内の施設をもっと簡単に利用できるように／ゆったりとした歩道整備（緑、外灯）／人々が行きたい街づくり／行きやすい、気軽に行ける環境整備／歩きやすい、自転車で通行しやすい道路整備

②公共交通の整備

【車を利用しない努力】ノーマイカーデイを実施する／歩いて（自転車）で出かける習慣をつくる／関係者は、自家用車や自分の足で廻ってみる／４つ橋を使ってイベントをする／バス停に一般車が入った場合等の連絡先は？

【事業者（バス、ＪＲ）の努力→もっと研究して！】一畑バスと市バスの路線がダブっている／バス路線の明確化（色分け、小型にして数を増やす）／バス代が高い／路線バスの案内をわかりやすく／ＪＲの駅を増やす／渡り舟（宍道湖）をしてみては／休日にバスが少ないのは観光客に失礼／バス路線をわかりやすく表示してほしい／バス停の整備／バスの台数を増やす／バスの本数（特に最終便）を増やす／中心地への交通を整備（バスの小型化、公共と民間の連携）

E

①住みやすい松江（住環境・公共交通）

【景観も重要（特徴のあるまちづくり）】地域の特性に応じたまちづくりをする必要があるのでは／例えばお城の周りの統一感（マンションがどんどん建つのは如何なものか）

【交流できる環境をつくる】■課題／旧市内の人は、よそ者に対してちょっと冷たい**■解決策**／町と外の住人との交流を図ろう／交流できる場と機会を提供するような所があれば、お年寄りが住みやすくなる／病院には、市内の広い範囲から人が集まってくるので、集い、交流できるようなサロンがあれば、交流が促進できるのではないか（郊外から街なかで用事を済ませてすぐ帰るのではなく、気軽に立ち寄れるような所があり、そこで地域と郊外のお年寄りや若者などの交流が盛んになることが重要）

【交通の利便性を高める】■課題／バスや電車の最終を遅くしてほしい／旧市内はバスの交通網は充分だと思う。新市（旧八束郡）にもっとバスの便を／新市と旧市をつなぐ、足を考えてほしい
■解決策／コミュニティーバスやタクシーを配備する／乗り合いバスや乗り合いタクシーが利用しやすいようにする／予約バスシステムの導入。路線を決めないで需要に応じた運行／（路線を決めて運行するやり方は、人口の少ない所では採算に無理がある）／３つのバス運行事業（国土交通省の路線バス、厚生省の福祉バス、文科省の送迎バス）を総合的に運用できるシステムをつくる／高齢者の運転免許の返還（交通の利便性を高め、無理に高齢者が車を運転しなくても良いようにする）／環境にも良い。交通量も減り道路や駐車場の整備も縮小できる。

F

①活気ある中心市街地

【歩く・バスを使う】用事が無くても通る／歩行マナーを守る。なるべくマイカーを使わない**【住む】**中心地に住む／人が住むこと（学生や若夫婦など）

【市民主体のまちづくり】観光客に頼るような政策や整備を止めて松江市民主体に考えたらどうでしょう**【親水】**堀川や大橋川の、人との距離がぐっと短くなればよいな**【産業を大切に】**都市の産業が活性化している。宍道湖のしじみ漁は失いたくない**【食文化発信】**食文化と松江をアピールできる場所づくり**【魅力ある商店・商店街】**商業地と住宅地のベストミックス／商店街の活性化／商店街に活気がある／自分の好きなブランドがあれば行きます／魅力ある商店の陳列。大型店で買えないものが買える、など･･･／多様な商店の集積／カフェがほしい！（休憩できるスペース）**【空きスペースを活用しギャラリーなどの文化施設を点在させる】**空きスペースを小さなギャラリー・美術館に。小さなスペースを点々と歩いて回るシステムをつくれば、おのずと周りの店や人にも目がいく／文化施設・レクリエーション施設が程よく存在する**【宿泊場所】**観光客を商店街の空スペースに泊める滞在させる

【アクセス（移動方法）】多くの人達が歩くような街にする。車による移動をなるべく少なくする／駐車場の地下化／駐車場割引廃止（マイカー規制）。あるいはノンマイカー割引／人が行きかう公共交通の便利なまち／地下鉄（橋北・南）をつなぐ／車（自家用）を廃止。その代わり、バスカード無料。地域の店舗に助成金**【道のすみわけ】**老人が歩いていても安心できるような道路／通学路に指定（強制）／歩行者絶対最優先の自動車通行**【まちの統一感を出す】**ゆっくり歩いて回れるような、建物などの配置？／市街地と住宅をなるべく離す**【若者向けのまちづくり】**若者向け中心市街地

資料編第５　住宅施策に関する調査

１．他都市事例調査（人口15万人から30万人の西日本エリアの市）

（1）調査目的

住宅マスタープランを策定するにあたり、他都市の事例を参考にするため、住宅政策に関するアンケート調査を行いました。

（2）調査対象

人口 15 万人から 30 万人の市を抽出

西日本の市を抽出

番号	都道府県	市名	人口	回答
1	大阪府	八尾市	273,145	○
2	徳島県	徳島市	267,253	○
3	兵庫県	加古川市	266,781	○
4	大阪府	茨木市	266,660	○
5	長崎県	佐世保市	259,906	○
6	広島県	呉市	252,168	○
7	大阪府	寝屋川市	244,898	○
8	兵庫県	宝塚市	219,533	○
9	佐賀県	佐賀市	207,020	○
10	大阪府	岸和田市	202,306	○
11	鳥取県	鳥取市	201,421	×
12	島根県	松江市	197,977	－
13	兵庫県	伊丹市	193,427	×
14	山口県	山口市	191,195	○
15	京都府	宇治市	189,755	○
16	広島県	東広島市	181,475	○
17	山口県	宇部市	179,431	○
18	大阪府	和泉市	178,032	○
19	愛媛県	今治市	176,877	○
20	宮崎県	都城市	171,136	○
21	兵庫県	川西市	157,397	○
22	山口県	周南市	154,238	○
23	広島県	尾道市	151,852	○
24	山口県	岩国市	151,058	○

回答は、上記 21 市

（3）調査内容

・住宅施策等の実施体制等について

・住宅に関する活動を行っているＮＰＯ等の組織について

・住宅に関する補助・支援制度について

・定住化推進のための諸施策について

・市営住宅について

・問題課題等

（3）調査結果

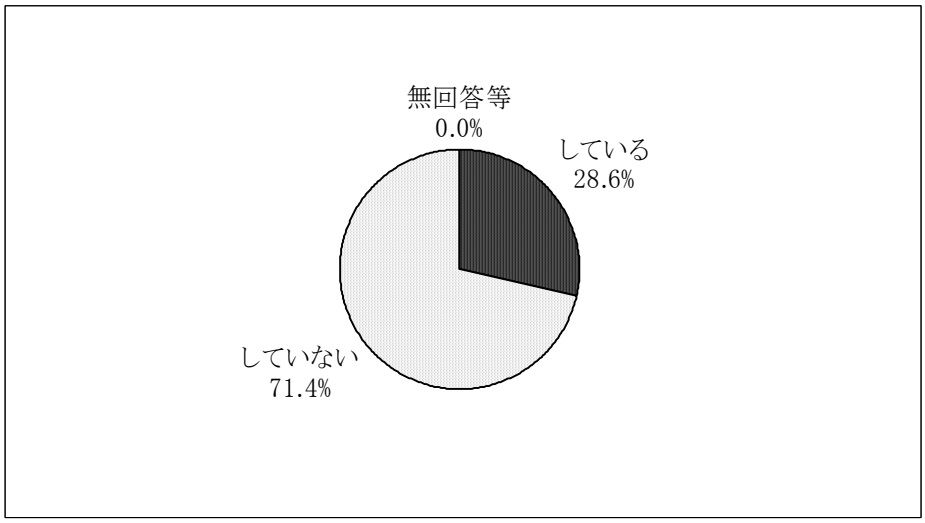
ア　住宅施策等の実施体制等について

(ｱ)住宅行政、建築行政に関係する事務分掌及び組織を教えて下さい。

各市から組織図、事務分掌図等が提出（原票に添付）

(ｲ)住宅施策を検討するために、市民協働の第三者機関（審議会等の委員会組織）を常設されていますか。

① している	6 件	（　28.6 ％）
② していない	15 件	（　71.4 ％）
無回答等	0 件	（　0.0 ％）



(ｳ)市民協働の審議会等常設されている場合は、各委員会の専門分野等について、また設置条例等を御恵与ください。

■常設審議会、設置条例等

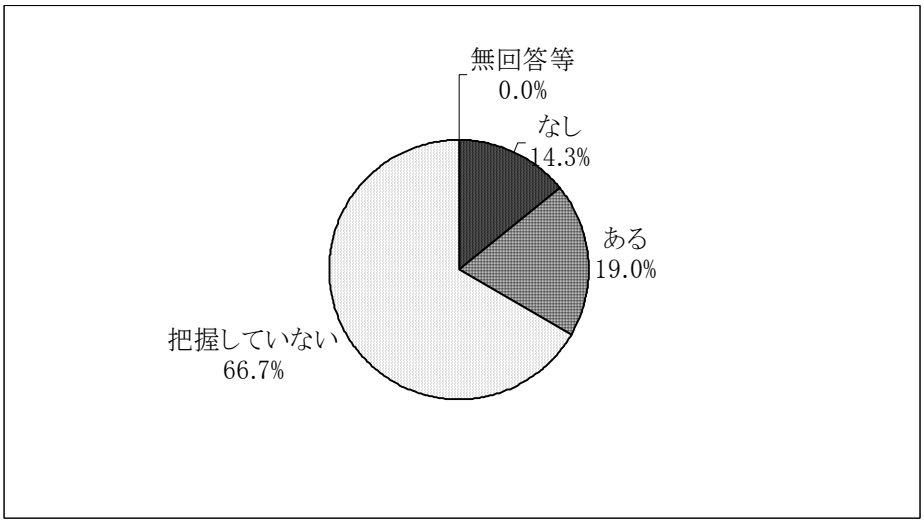
○ご回答頂いた市名：和泉市、今治市、都城市、呉市、加古川市

・和泉市：市議会議員、学識経験者、公的住宅事業に関係ある者から市長が委嘱
・今治市：建築、都市計画、福祉、商工観光、行政
・都城市：建築、都市計画、法律、経済、医療、行政
・呉市：建築、都市計画、福祉、行政（設置条例等）呉市住宅懇話会設置要綱
・加古川市：連合会、町内会代表、公認会計士、社会労務士、元市職員（建築士）、元市住入居者

イ　住宅に関する活動を行っているＮＰＯ等の組織について

(ｱ)組織について。

① なし	3 件	（　14.3 ％）
② ある	4 件	（　19.0 ％）
③ 把握していない	14 件	（　66.7 ％）
無回答等	0 件	（　0.0 ％）



(ｲ)組織数について。

(ｱ)組織についてお答えがあった 4 市とも、1 組織でした。

(ｳ)活動内容（　　活動を中心に活動）

○ご回答頂いた市名：八尾市、和泉市、山口市、岸和田市
・八尾市：住まいまちづくりに関する
・和泉市：建築基準法第 86 条の一団地の認定の把握
・山口市：リフォームアドバイス等の
・岸和田市：マンション管理

ウ　住宅に関する補助・支援制度について

(ｱ)貴市で実施している住宅関連の補助・支援制度がありましたら御恵与ください。

○ご回答頂いた市名：八尾市、徳島市、加古川市、茨木市、岸和田市、呉市、寝屋川市、宝塚市、佐賀市、宇治市、和泉市、今治市、都城市、周南市

★八尾市：耐震診断補助制度
★徳島市：徳島市木造住宅耐震診断・改修事業について
★加古川市：簡易耐震診断推進事業と相談窓口設置事業
★茨木市：
・茨木市民間建築物耐震診断補助制度（担当課：都市整備部建築指導課）
・茨木市高齢者世帯家賃補助制度（担当課：健康福祉部高齢福祉課）
・茨木市高齢者住宅改造助成事業（担当課：健康福祉部高齢福祉課）
・茨木市重度障害者等住宅改造助成事業（担当課：健康福祉部障害福祉課）
★岸和田市：
・既存民間建築物耐震診断補助
・重度障害者住宅改造費補助
・勤労者住宅資金融資斡旋（利子補給）
・新婚世帯・ファミリー世帯民間賃貸住宅家賃補助
★呉市：
・呉市木造住宅耐震診断事業
・呉市木造住宅耐震改修助成事業
・呉市住宅建設資金貸付制度
・呉市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進制度
・住宅用太陽光発電システム設置補助金（環境部環境政策課）
★寝屋川市：民間耐震診断（まちづくり指導課担当）
★宝塚市：
①特定優良賃貸住宅供給促進事業
平成７年１１月１５日から供給を開始し「たからづか市民住宅」として９団地２５８戸を供給している。
②宝塚市高齢者等住宅改造資金助成事業
平成７年１０月１日から事業を開始し高齢者及び障害者が居住する住宅を改造する費用の一部を助成。平成１４年９月１日から分譲マンション管理組合を対象に、共有部分のバリアフリー化工事に対する助成制度追加。
③簡易耐震診断推進事業
平成１７年１０月３日から事業開始し昭和５６年５月３１日以前に着工した住宅を対象に申請者の一部負担で簡易耐震診断が受けられる事業。
★佐賀市：福祉サイドの施策
★宇治市：簡易耐震診断　要支援・要介護・障害者を対象に、リフト、エレベーターの設置補助　補助率１／２　限度額３０万円
★和泉市：耐震診断（費用の１／２を補助。また、期間限定で一定の条件を満たしておれば、無料で耐震診断を行っている）
★今治市：
・まちなか居住促進事業補助金
・木造住宅耐震診断事業補助金
★都城市：木造住宅耐震診断
★周南市：一般住宅に対する耐震診断、耐震改修補助を１９年度から実施で検討中です

エ　住宅に関する補助・支援制度について

(ｱ)貴市の定住促進に関する考え方、独自の住宅施策がありましたら御恵与ください。

○ご回答頂いた市名：八尾市、佐世保市、岸和田市、呉市、寝屋川市、佐賀市、山口市、宇治市、東広島市、今治市、周南市

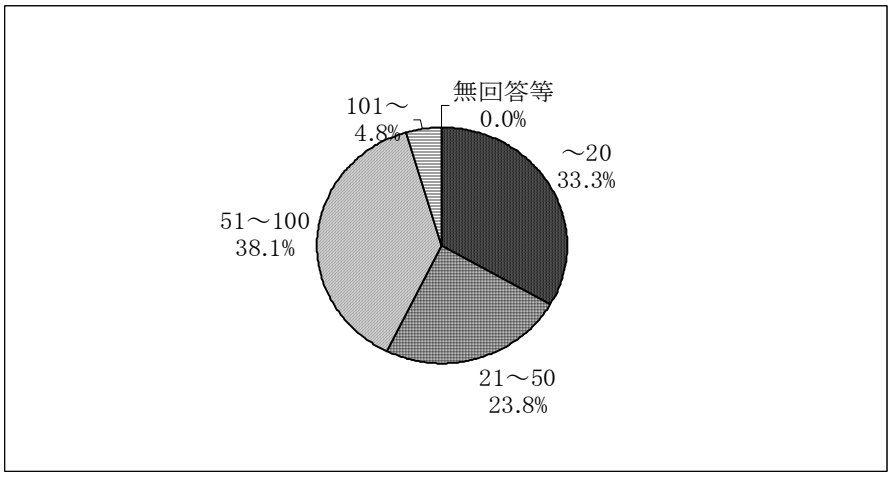
★八尾市：住まいやまちに関する展示会や講座、小学校での住まいまち学習等を実施している
★佐世保市：
・若者向け住宅（単独住宅）を建設
・合併前の旧町時代に建設した住宅で、旧佐世保市にはない
★岸和田市：
・勤労者住宅資金融資斡旋（利子補給）
・新婚世帯・ファミリー世帯民間賃貸住宅家賃補助
★呉市：平成１７年１０月から「空き家バンク」ホームページを開設
★寝屋川市：良好な居住環境の確保を図り、定住できるまちづくりを進める
★佐賀市：現時点では定住促進に結びつく具体的な施策を行っていません
★山口市：
・定住促進のための施策は行っておりません
・借上型市営住宅の供給
★宇治市：人口減少・定住促進についてはまだ深刻な問題とは捉えられていない
★東広島市：今後は空き家の活用や情報提供、相談窓口の設置などの施策が必要
★今治市：
・まちなか居住を推進する方向性を検討
・都市生活者の２地域居住や週末居住など新たな需要の開拓に努める方向性も併せて検討
★周南市：ＵＩＪターンの相談窓口を設置

オ　市営住宅について

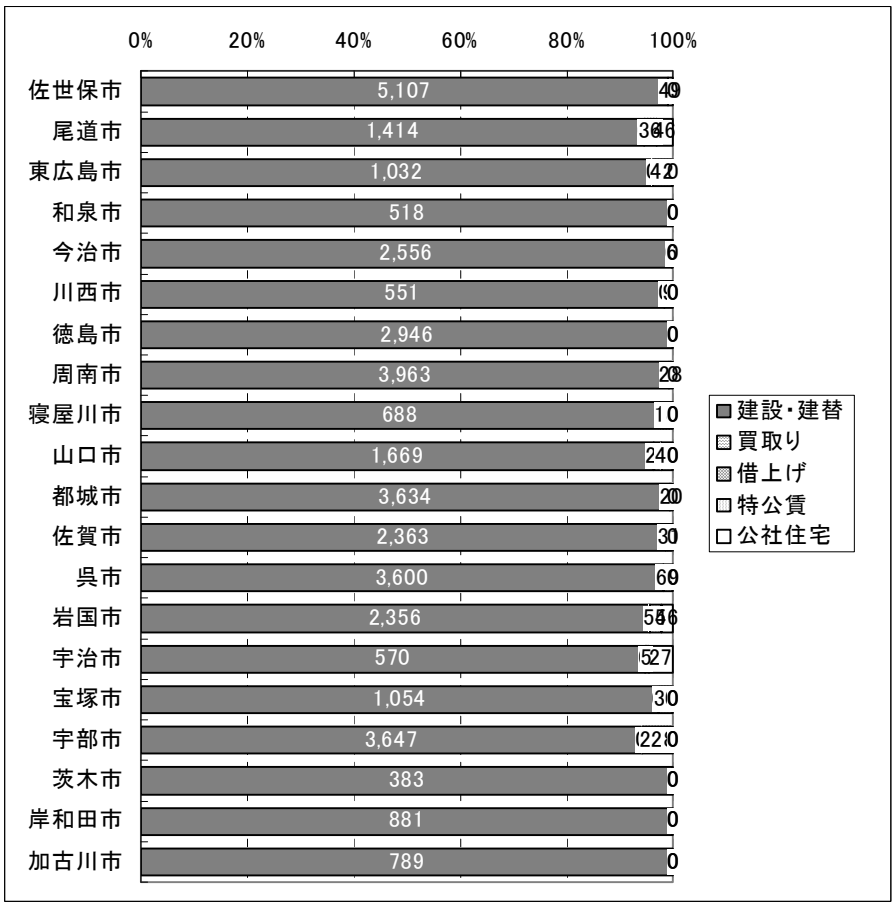
(ｱ)管理戸数

■団地数

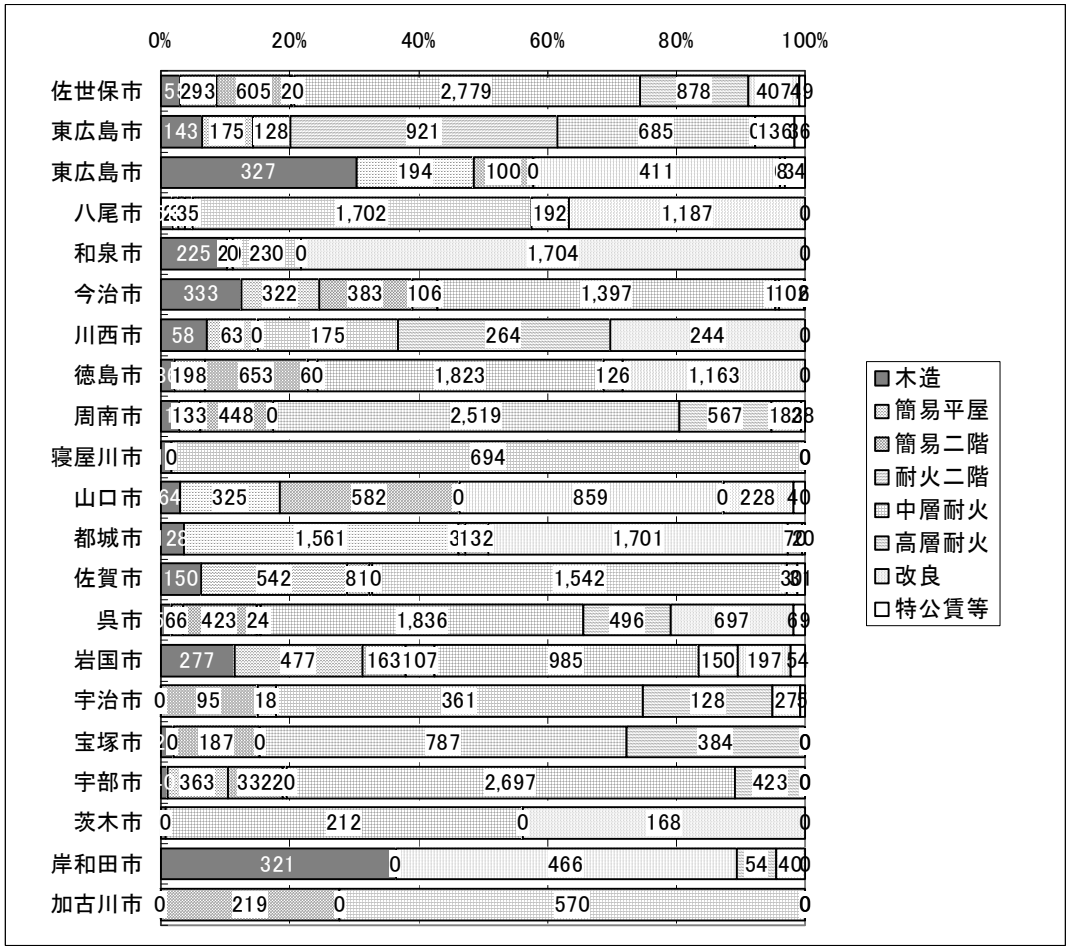
① ～20	7 件 (	33.3 %)
② 21～50	5 件 (	23.8 %)
③ 51～100	8 件 (	38.1 %)
④ 101～	1 件 (	4.8 %)
無回答等	0 件 (	0.0 %)



■戸数

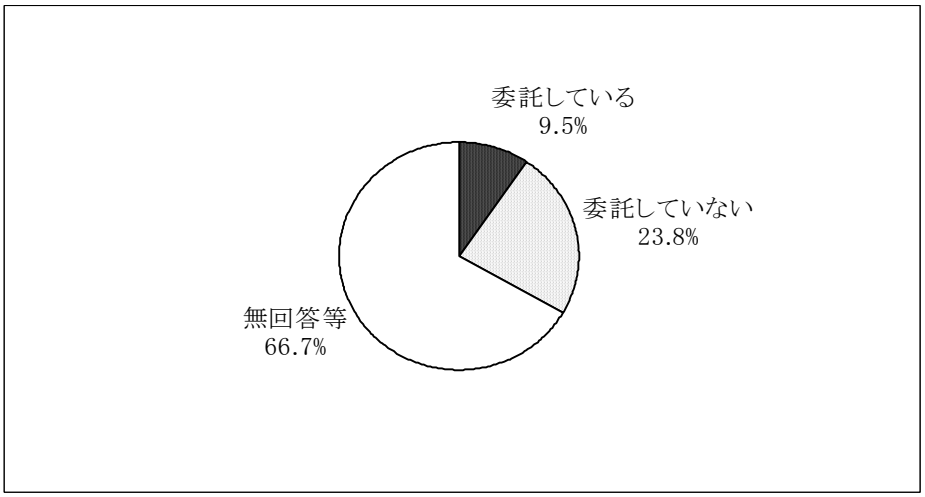


(ｲ)市営住宅の建設年度について



(ｳ)市営住宅の建設年度について
ａ：指定管理を委託している。

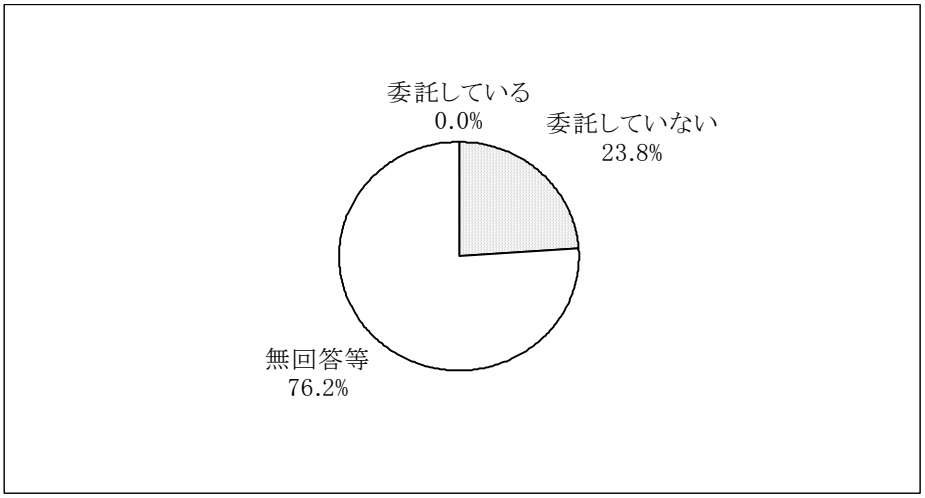
① 委託している	2 件	（ 9.5 ％ ）
② 委託していない	5 件	（ 23.8 ％ ）
無回答等	14 件	（ 66.7 ％ ）



■委託している場合の委託先
・和泉市：（財）和泉市住宅センター
・佐賀市：民間管理会社

(ｳ)市営住宅の建設年度について
ｂ：管理代行を委託している。

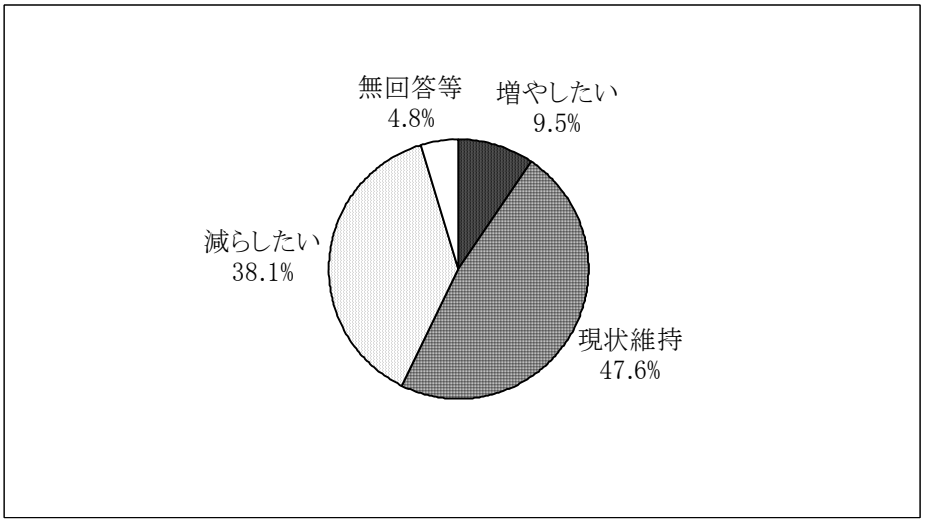
① 委託している	0 件	（ 0.0 ％ ）
② 委託していない	5 件	（ 23.8 ％ ）
無回答等	16 件	（ 76.2 ％ ）



■委託している場合の委託先
・ありません。

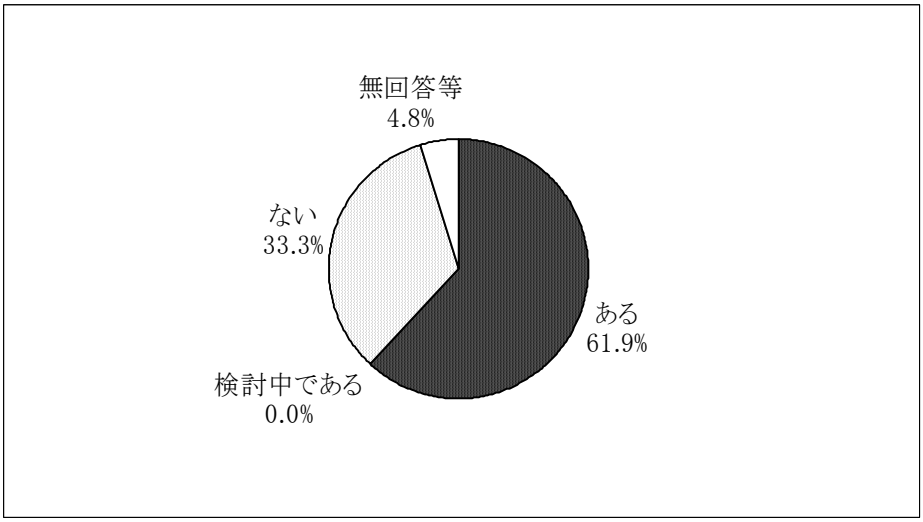
(I)市営住宅の戸数は、今後

① 増やしたい	2 件	(9.5 %)
② 現状維持	10 件	(47.6 %)
③ 減らしたい	8 件	(38.1 %)
無回答等	1 件	(4.8 %)



(ｵ)公営住宅法に抵触しない市営住宅について
ａ：現在ありますか。

① ある	13 件	（ 61.9 ％ ）
② 検討中である	0 件	（ 0.0 ％ ）
③ ない	7 件	（ 33.3 ％ ）
無回答等	1 件	（ 4.8 ％ ）



■ある場合の戸数
・佐世保市：505 戸
・尾道市：46 戸
・東広島市：3 戸
・八尾市：―戸
・和泉市：21 戸
・今治市：311 戸
・川西市：市単 33、改良 244、再開発 187 戸
・都城市：66 戸
・佐賀市：16 戸
・岩国市：330 戸（改良住宅 197 戸、特公賃 54 戸、単独 56 戸、若者 23 戸）
・宝塚市：300 戸
・宇部市：55 戸
・岸和田市：70 戸

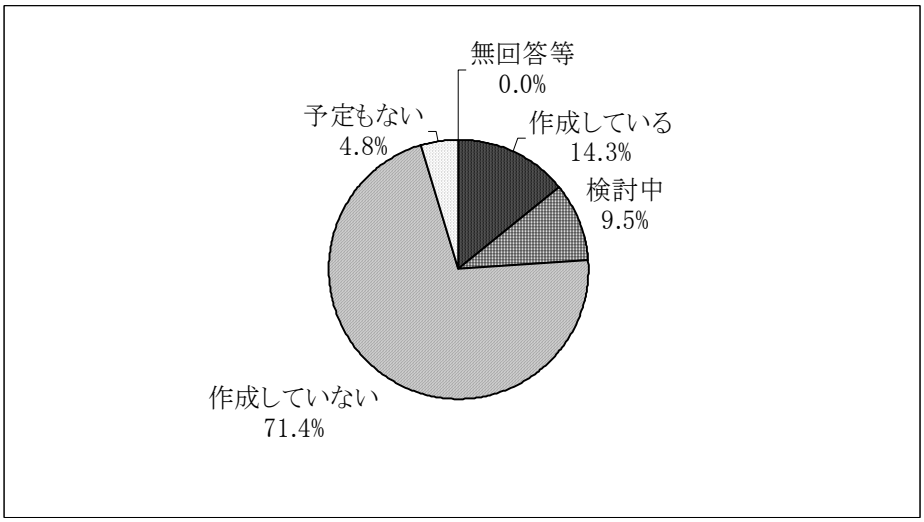
(ｵ)公営住宅法に抵触しない市営住宅について
ｂ：現在ある又は検討している場合、その目的について御教示ください。

○ご回答頂いた市名：佐世保市、尾道市、東広島市、和泉市、今治市、都城市、佐賀市、岩国市、宝塚市、宇部市、岸和田市

★佐世保市：改良住宅(407 戸)：公営住宅で建て替え／単独住宅(49 戸)：いずれ廃止／特定公共賃貸住宅(49 戸)：いずれ廃止
★尾道市：旧引き揚げ者住宅、職員住宅、教員住宅等の管理移行等による継続管理（単市管理）
★東広島市：独居老人向け
★和泉市：市政以前に町役場から移管されたため目的不明
★今治市：地区の事情に応じて公営住宅の補完として使用
★都城市：1 単独住宅～へき地対策として市単独で戸建を建設　2 山村定住住宅～山村定住を進めるための制度
★佐賀市：定住促進のため（合併町村の中に中山間地で過疎化が進んでいるところがあり、基本的に民間賃貸住宅市場が成立しない）
★岩国市：住宅地区改良法、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律による。若者定住のため。過疎化防止のため。
★宝塚市：改良住宅｛住宅地区改良事業（60 戸）、小集落地区改良事業（186 戸）｝再開発住宅（再開発住宅建設事業）54 戸
★宇部市：改良住宅
★岸和田市：改良住宅（40 戸）及び市単独住宅（木造 30 戸）

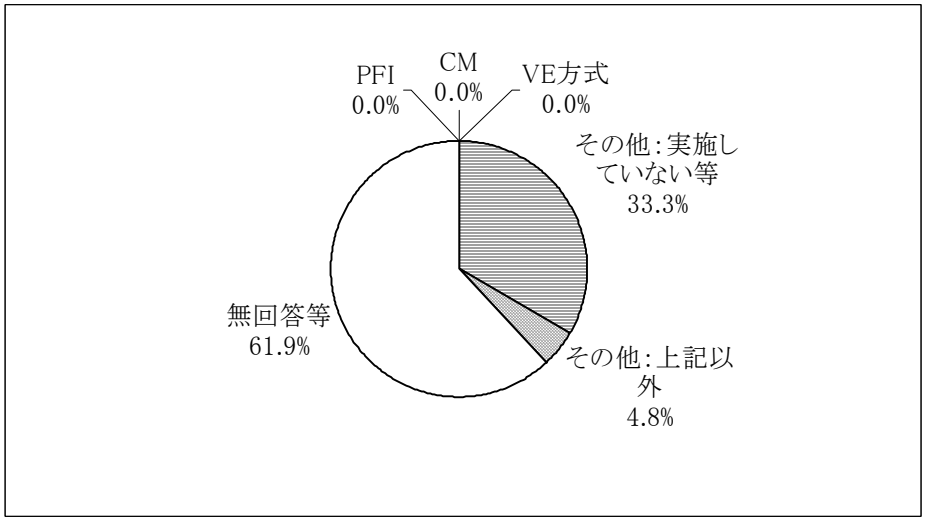
(ｶ)市営住宅整備計画等について、計画のため独自の基準・マニュアル等を作成されていますか。

① 作成している	3 件	（ 14.3 ％ ）
② 検討中	2 件	（ 9.5 ％ ）
③ 作成していない	15 件	（ 71.4 ％ ）
④ 予定もない	1 件	（ 4.8 ％ ）
無回答等	0 件	（ 0.0 ％ ）



(ｷ)市営住宅の建設等において、民間活力を活用した事業手法等を実施されていますか。実施されている場合は、その種類を教えてください。

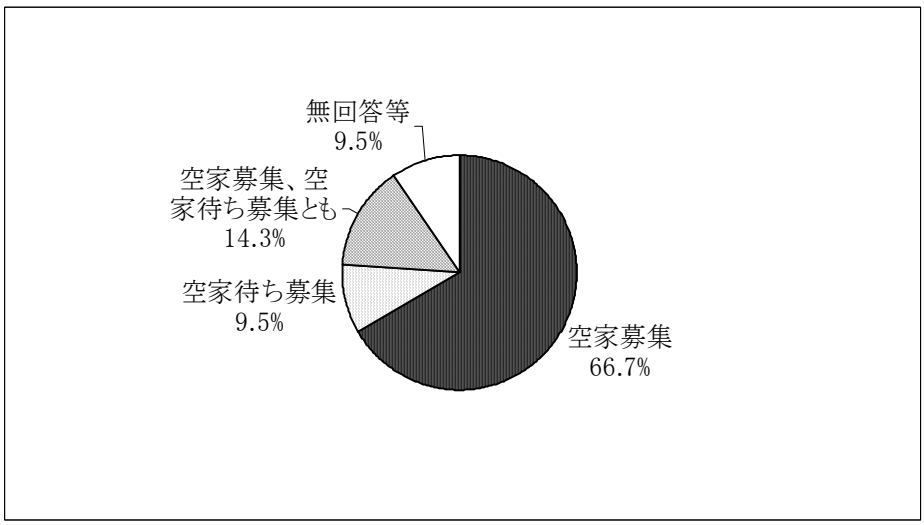
① PFI	0 件 (	0.0 %)
② CM	0 件 (	0.0 %)
③ VE方式	0 件 (	0.0 %)
④ その他:実施していない等	7 件 (	33.3 %)
⑤ その他:上記以外	1 件 (	4.8 %)
無回答等	13 件 (	61.9 %)



■その他
・山口市：借上型市営住宅

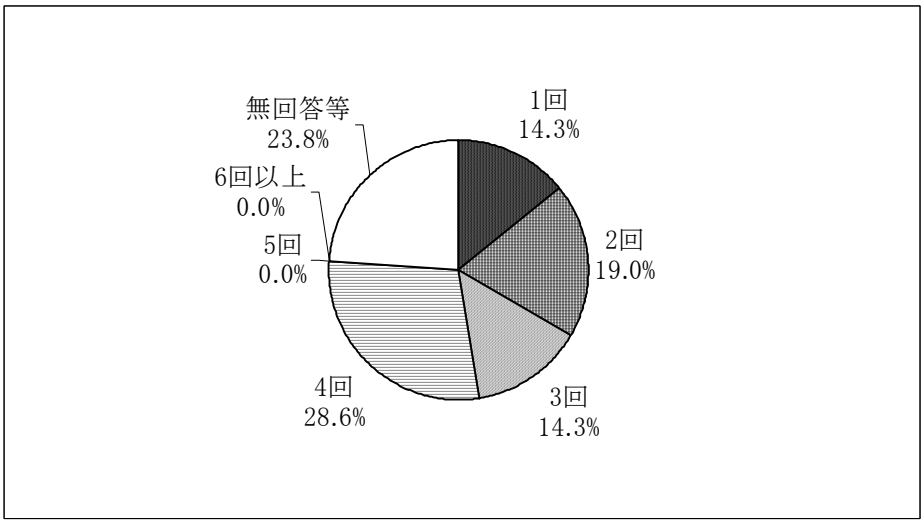
(ｸ)入居者募集について
ａ：募集方法は

① 空家募集	14 件 (	66.7 %)
② 空家待ち募集	2 件 (	9.5 %)
空家募集、空家待ち募集とも	3 件 (	14.3 %)
無回答等	2 件 (	9.5 %)



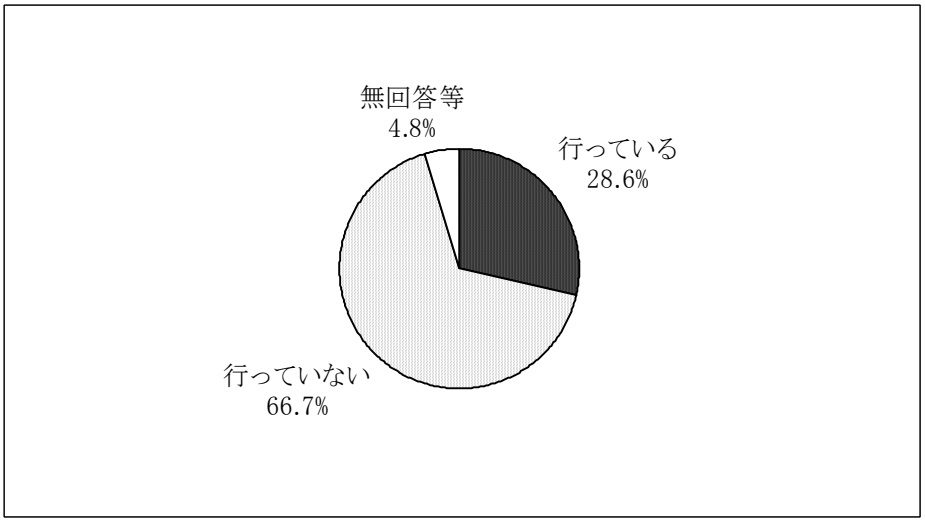
(ｸ)入居者募集について
ｂ：募集回数は

① 1回	3 件	（ 14.3 ％ ）
② 2回	4 件	（ 19.0 ％ ）
③ 3回	3 件	（ 14.3 ％ ）
④ 4回	6 件	（ 28.6 ％ ）
⑤ 5回	0 件	（ 0.0 ％ ）
⑥ 6回以上	0 件	（ 0.0 ％ ）
無回答等	5 件	（ 23.8 ％ ）



(ｸ)入居者募集について
ｃ：住宅困窮度の反映を行っていますか。

① 行っている	6 件	（ 28.6 ％ ）
② 行っていない	14 件	（ 66.7 ％ ）
無回答等	1 件	（ 4.8 ％ ）



(ｸ)入居者募集について
ｄ：行っていれば、その方法は

○ご回答頂いた市名：東広島市、八尾市、周南市、佐賀市、呉市、茨木市

★東広島市：基準を設けて入居者選考委員会に諮る
★八尾市：ポイント方式
★周南市：定期募集-ポイント制、随時募集-受付日を遡及
★佐賀市：空き家の一部を優先入居枠として設定、住宅困窮度評価表（別添）による評価（点数化）において優先度の高い世帯から入居させている。
★呉市：特組枠設置
★茨木市：住宅困窮度評定

(ｹ)入居者のコミュニケーション形成等について
○単身高齢者等の増加などで、入居者間のトラブルや孤独死等の様々な課題が生じてきていますが、ソフト面・ハード面で有効と思われる取り組みの事例を御教示ください。
ａ：市として

○ご回答頂いた市名：川西市、徳島市、寝屋川市、山口市、都城市、呉市、岩国市、宝塚市、宇部市

★川西市：団地の一部に緊急通報システムを導入
★徳島市：住宅管理人及び自治会の活用
★寝屋川市：未実施、現在検討中
★山口市：平成 12 年度建替事業でシルバーハウジングを 15 戸整備しており、今後は新たな公営住宅ストック総合活用計画策定時に検討します。
★都城市：自治会加入の奨励
★呉市：住宅連絡人の活用
★岩国市：民生委員（生活に関する相談に応じる等）、配色サービス、緊急通報システム（詳細は別紙②を参照）
★宝塚市：シルバーハウジングの緊急通報システム　福祉部局が対応
★宇部市：シルバーハウジング（緊急通報システム付）を実施

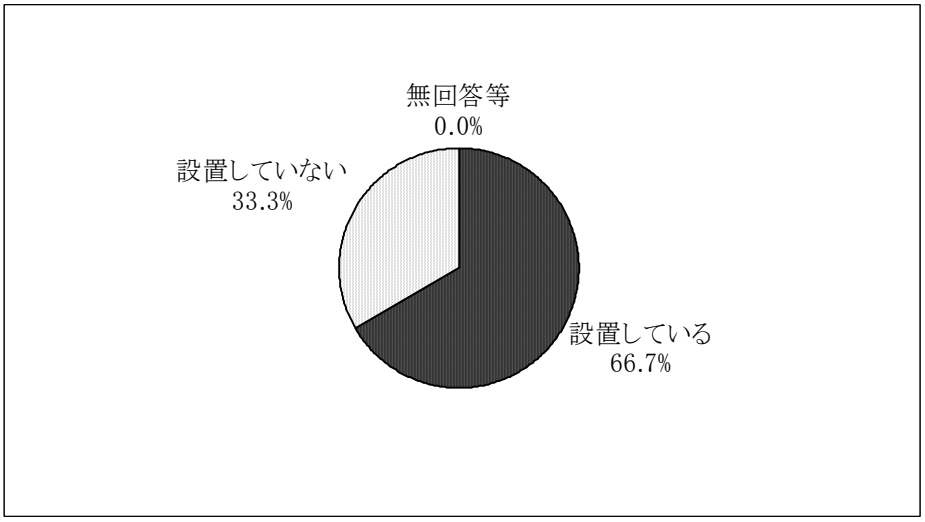
(ｹ)入居者のコミュニケーション形成等について
○単身高齢者等の増加などで、入居者間のトラブルや孤独死等の様々な課題が生じてきていますが、ソフト面・ハード面で有効と思われる取り組みの事例を御教示ください。
ｂ：自治会等として

○ご回答頂いた市名：佐世保市、八尾市、和泉市、都城市

★佐世保市：老人会を形成しているところもあるようです（ＬＳＡ室等で活動されている）
★八尾市：高齢者の見守り
★和泉市：声掛け運動をしようと入居者に呼びかけをしている
★都城市：独居老人を対象とした会食を実施している自治会もある

(ｺ)駐車場使用について
○当市では、整備済みの駐車場について有料化しておりますが、駐車場の設置・管理について、貴市では具体的な対策をご教示ください。
ａ：管理住宅に有料駐車場がありますか。

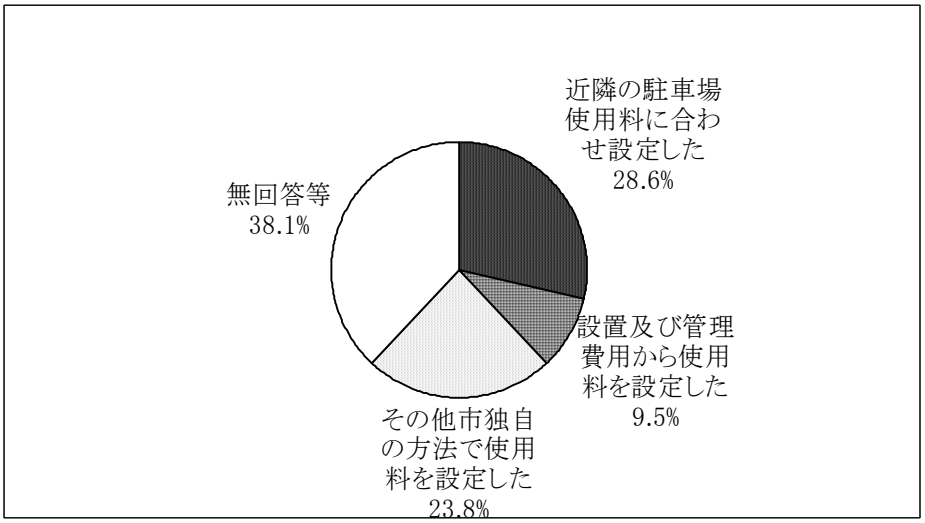
① 設置している	14 件	（ 66.7 ％ ）
② 設置していない	7 件	（ 33.3 ％ ）
無回答等	0 件	（ 0.0 ％ ）



■戸数に対する設置率
・佐世保市：96%
・尾道市：9.5%
・八尾市：46.9%
・和泉市：62%
・今治市：46.9%
・川西市：23.3%
・周南市：46.9%
・山口市：11.3%
・佐賀市：74.3%
・呉市：72.4%
・岩国市：15%
・宇治市：46.9%
・宝塚市：43.3%
・宇部市：58.1%
・岸和田市：約 50%
・加古川市：100%

(ｺ)駐車場使用について
○当市では、整備済みの駐車場について有料化しておりますが、駐車場の設置・管理について、貴市では具体的な対策をご教示ください。
ｂ：駐車場使用料の算定方法についてご教示ください。

① 近隣の駐車場使用料に合わせ設定した	6 件	（ 28.6 ％ ）
② 設置及び管理費用から使用料を設定した	2 件	（ 9.5 ％ ）
③ その他市独自の方法で使用料を設定した	5 件	（ 23.8 ％ ）
無回答等	8 件	（ 38.1 ％ ）



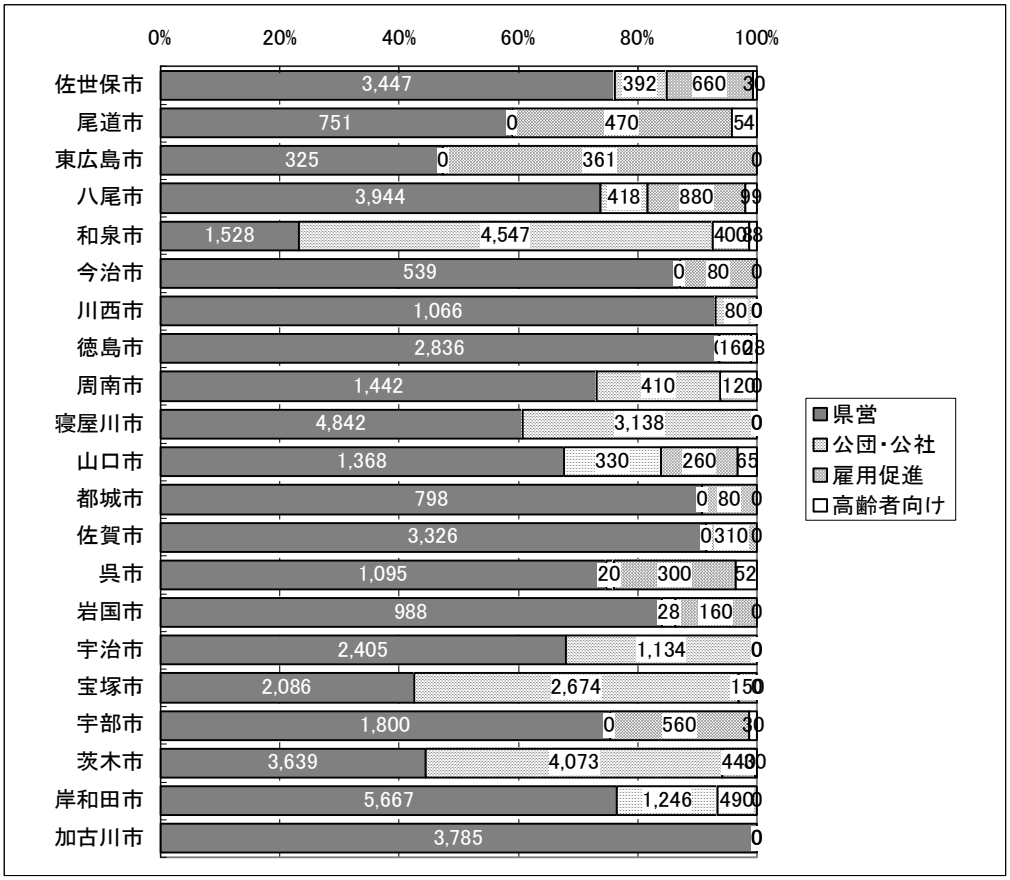
■算定方法等
★佐世保市：近隣の駐車車より割安になっている
★尾道市：合併前より旧御調町部分／償却費+修繕費+管理事務費+土地使用料
★八尾市：近隣の公営住宅の使用料等を参考に設定した
★和泉市：駐車場の管理については、指定管理者である（財）和泉市住宅センターの自主事業●あるので、（財）和泉市住宅センターが独自で管理費と整●のみで設定している。
★岩国市：１平方メートルあたりの土地の価格×3/1000
★宇治市：行政財産の目的外使用として自治会等に貸付
★宝塚市：近傍同種の駐車場の使用料と地代相当額、整備費、管理費の合計と比較し決定
★宇部市：土地の固定資産評価による

(コ)駐車場使用について
○当市では、整備済みの駐車場について有料化しておりますが、駐車場の設置・管理について、貴市では具体的な対策をご教示ください。
ｃ：駐車場使用料長期滞納者への使用禁止等の具体的対策をご教示ください。

○ご回答頂いた市名：佐世保市、尾道市、東広島市、八尾市、和泉市、川西市、山口市、呉市、岩国市

★佐世保市：ブロックによる駐車区画の封鎖を行う
★尾道市：駐車場使用料の長期滞留者なし
★東広島市：使用禁止を行っていない。ただし、駐車場使用料と住宅使用料は同一納付書又は同一口座引き落としで徴収しているため、駐車場使用料長期滞納者=住宅使用料長期滞納者となる。住宅使用料長期滞納者は明渡訴訟の対象者となるため、そちらで対応することができる。
★八尾市：使用禁止等は行っていないが、住宅使用料と合わせて納付指導を行っている。滞納者には、車庫証明等の発行を停止している。
★和泉市：督促を行っている
★川西市：基本的には文書による督促を行い、最終的には明け渡しを請求
★山口市：今のところ対策は講じておりません。
★呉市：使用許可の取消し
★岩国市：車庫証明に必要な駐車場使用許可書を発行しない。

(サ)その他
○貴市の市営住宅以外の公営住宅の戸数を記入願います。（平成 18 年 3 月末現在）



カ　問題課題等

○住宅施策全般を実施していく上で、貴市において現在問題となっている事項、あるいは課題等がありましたら、ご記入ください。

○ご回答頂いた市名：八尾市、和泉市、今治市、周南市、寝屋川市、山口市、都城市、佐賀市、岩国市、宇治市、岸和田市

★八尾市：老朽木造賃貸住宅の機能更新

★和泉市：住宅施設の国及び府の明確な目標が分からないので市としても方針を立てることができない。また職員の処理能力を超える需要があるので市民からの要望に対応できない。

★今治市：本市においても昨年 1 月 17 日に 12 市町村の合併をしたところです。旧市町村においては、住宅マスタープランを策定しておらず住宅政策をこれまで総合的に推進できていない状況です。今年度新市の一体的な発展を目指し住宅マスタープランの策定作業を進めておりますが、マスタープランの目標を達成するために、住宅施策を総合的かつ計画的に実施していくための部署の設置など推進体制を検討する必要があります。公営住宅では市町村合併以降、各地区に散在する住宅の集約化と耐震性確保が本市住宅施策の大きな方向と考えられますが、県計画レベルでの公営戸数確保の考え方のもとで戸数削減が認められず苦慮しています。また国県住生活基本計画の目標達成の裏付けとなる市財政事情の悪化とう問題もあり、計画的で適切な公営住宅政策が困難な状況にあります。

★周南市：

【一般住宅】

・住宅相談窓口の充実
・耐震化事業の取り組み
・定住施策の推進

【市営住宅】

・建替え計画の停滞
・維持補修工事の停滞
・住宅の耐震化の停滞
・入居決定について、情報開示等により透明性を高める必要
・迷惑行為（ゴミ、悪臭、騒音等）に対する指導。
・身寄りのない単身者の死亡退去の際における家財等の処分（死亡届、葬儀等）
・収納率の減少
・退去者の滞納家賃の徴収
・指定管理者制度の導入への取り組み

★寝屋川市：現在、平成 14 年度作成の「寝屋川市営住宅ストック総合活用計画」の見直し作業を行っている（建替え計画の見直し等）。

★山口市：山口市は昨年 10 月に周辺 4 町と合併し市域が拡がったことにより、19 年度には新たな住宅マスタープラン、公営住宅ストック総合活用計画の策定を計画しています。策定までは旧市町のマスタープラン等を活用し、総合的計画的な住環境や住宅の整備を推進しています。

★都城市：貴市に同じ

★佐賀市：

○民間を活用した住宅セーフティネットの確立

本市においては、高齢化の進展、ひとり親世帯の増加、障がい者の増加、保護率の上昇などの背景により、住宅困窮者が増加し、市営住宅の応募倍率は平均 15 倍となっている。一方、市の財政状況の逼迫により市営住宅の新規供給は不可能な状況であることから、民間活用により住宅困窮者の居住の安定を確保していくことが求められる。

○市営住宅の建替え、改善の推進

老朽化した木造、簡易耐火構造の団地の早急な建替え、昭和 40 年代建設の中耐団地におけるバリアフリー化など個別改善の実施

○中心市街地の活性化、過疎化が進行する合併町村における定住促進策としての住宅政策の検討

★岩国市：

○建設から相当期間経過した住宅が多く、全体的に老朽化が進んでいるが、予算の確保が難しく、耐用年数を大幅に過ぎた住宅においても計画的な更新が実施できない。

また、様々な法規制等による施設の改修軽費が増加しているが、財政状況が逼迫するなか、新たな財源の確保が厳しく、通常の維持経費に影響がでている。

特に耐用年数を経過又は耐用年数が近づいている住宅については、国費の助成も受けられないために、対応に苦慮している。

その他にも、民間住宅等への耐震診断・耐震改修や高齢者向け優良賃貸住宅等の新たに取り組みたい事業も、取り組めない状況にある。

○市営住宅の入居者が退去する際の畳の表替の一部を市が負担しており、合併前の旧岩国市の管内についてはこれを廃止した方向で考えているが、総合支所の管内では入居の際に撤去時の畳の表替を市が負担するということで契約しているところもあるようで、廃止したいが難しい状況である。

○民間住宅の担当部署が決まっていない。

○合併後、住宅施策に関する具体的な計画が未策定のため、全体の統一をはかることが難しい状況。「住宅マスタープラン」及び「公営住宅ストック総合活用計画」を早急に策定する必要がある。

○放置自転車、路上駐車への対応策（路上駐車については多数あり、緊急車両の通行の妨げになっている。）

○高齢化に対応した住宅の供給

★宇治市：今年度「住宅マスタープラン」の策定を予定

★岸和田市：本市では現在 900 戸の住宅の管理運営を行っています。　うち約 400 戸が昭和 39 年以前に建てられた木造住宅で居住水準の向上、街の不燃化、住環境の整備において建替等の整備が急務となっています。また、昭和 40 年代の非木造住宅が約 300 戸あり、耐震化及び設備の更新が必要となってきています。　本市財政が非常に厳しい中、事業が円滑に進まないなかで、現在事業着手について検討中であります。

2. 業界意向調査（不動産関係、建設業関係）

（1）調査目的

住宅マスタープランを策定するにあたり、業界の意向を把握するため、住宅政策に関するヒアリング調査を行いました。

（2）調査対象

＜不動産関係＞

・島根県宅地建物取引業協会松江支部
（管轄エリア：松江市・安来市・雲南市・東出雲町・奥出雲町・隠岐の島町）

・全日本不動産協会島根県本部
（管轄エリア：全県）

＜建設業関係＞

・社団法人　松江建設業協会
（管轄エリア：松江市・東出雲町）

・島根県住まいづくり協会
（管轄エリア：全県）

（3）調査内容

・空き家の有効活用に関する取り組みについて
・人口減少に歯止めをかけるための定住化促進にかかる住宅施策について
・今後の住宅供給に関する民間・公共の役割について
・今後の需要予測について
・その他（住宅マスタープラン策定の上で必要と思われる事項）

問 1. 既存住宅の有効活用が重要と考えておりますが、市内各所に利用可能な空き家が数多く見受けられます。このような空き家の有効利用のためにどのような取り組みが必要とお考えですか。行政として、又民間諸団体として必要な対策についてご意見をお聞かせ下さい。	
社団法人　島根県宅地建物取引業協会松江支部	
	・空き家情報を効率良く得るには各自治会に協力要請すべき。 ・ほとんどの空き家が管理不行き届きの状態にあり、そのまま賃貸できるものではない。賃貸できる物件とするまでには相応の費用がかかり、所有者自ら費用を捻出してまで賃貸物件とする必要性が無いので、建物の補修に掛かる費用・残物修理費用等の負担、または税制面での優遇措置などが必要。 ・家庭内（親子等）の統一した見解を願う。（売買、賃貸どちらか等）
社団法人　全日本不動産協会島根県本部	
	・空き家情報を集め、今後の生活計画を聞いて、売家・借家、リフォームしてもう一度住む等、大きく分類して情報の集積をする事が必要。 ・この調査は行政にお願いしてもらい、分類した後に民間に出来る事を検討して行きたい。
	・県外からの移動者に民間の住宅借上げし補助。
社団法人　島根県住まいづくり協会	
	島根県においては、今年度からＵＩターン者の為の住まい支援事業を立上げて事業を進めております。この事業の推進にあたり、民間の力を借りて進めるとの方針から当協会と島根県とで UI ターン希望者に対する住宅相談業務の協定を締結し協会員の中から住まいの相談員を設けている。 その相談員等からの情報によれば郊外の空き家（戸建て）については、直ちに住める物件は少ないと聞いている（修繕等を要する）、市内の共同住宅については、修繕をしないで住める住宅が多いと思います。 戸建て空き家について貸す側、借りる側双方でリフォームの負担をどちらが負担するか又、行政でどのような支援が出来るか検討の上新たな制度を設ける必要がある。 共同住宅の空き家については、木造賃貸等で設備の老朽化した住宅が多い。 この為、中心市街地の活性化と防災を含めた小規模再開発等必要、駐車場となっている部分を種土地としての活用。｛市内の中心部の戸建て（商家）を含む｝
社団法人　松江建設業協会	
	1. 空き家が多い原因の究明 ・民間賃貸マンション・アパートの増加（特にメーカーアパートの増大等。） ・公共交通機関の利便性が悪く、マイカー利用が主体の現状では、駐車場の確保が困難と思える（一家に 2～3 台の所有が多い。） 2. 対策 ・内部改造等による、居住以外の多目的利用の促進（福祉施設等）。 ・リフォーム等による住環境の向上を図る。 ・上記の個人負担軽減のため、行政による補助制度の創設。（出雲市ではリフォームに対する補助制度があると聞く。） ・民間賃貸空き家住宅を、行政で借上げ住宅（若者賃貸、低所得者用賃貸住宅）として活用。 ・戸建て空き家は、I、U ターンへの活用。 ・民間賃貸マンション・アパート（特にメーカーアパート）の建設に対して、行政指導による制限は出来ないものか？

問 2．現在人口が減少傾向にありますが、人口減に歯止めをかけるための定住化促進に係る住宅政策について、どのようなことが必要とお考えですか。ご意見をお聞かせ下さい。	
社団法人　島根県宅地建物取引業協会松江支部	
	・転入者に対し一定期間の補助金や、固定資産税等の特例措置を設けたりすることが必要。 ・安価な土地の提供が必要。 ・若年層の流出防止策が必要。
社団法人　全日本不動産協会島根県本部	
	・分譲を安く供給出来るような規制緩和が必要、調整区域の開発など。 ・固定資産税と不動産所得税の減税。子供の住んでいる家族（0 才～18 才まで）を対象とする。
	・定住化促進する為には定住化出来る労働環境。 ・子育て環境、住宅等の補助政策。 ・二世帯同居等への補助政策。 ・市議会及び県議会で審議するべし。
社団法人　島根県住まいづくり協会	
	少子高齢化が進展する中で人口減少は、避けられず、その対策としては、島根県から多くの人材が大都市圏域に流失している現状に鑑み、いわゆる 2007 年問題で、今後 3 年間に、団塊の世代の大量退職期を迎えることがあります。 これらの者の受け入れについて雇用対策（幅広い）特に特殊技能を含めた多種多様な人材の活用を図ることが肝要と考えます。（プロの活用） 住宅施策について ・中心市街地の活性化に向けた町づくり。（魅力のある町づくり） ・郊外型の住まいづくり（戸建て空き家を含む）これは、UI ターン希望者が多く望んでいる。 ・子育て支援事業を創設して島根県内外からの若年層の定住促進を図る。
社団法人　松江建設業協会	
	・定住に対する最大の条件は、雇用の確保に尽きると思います。 都会地では景気が回復傾向にあるといわれますが、地方ではその傾向は見られず、逆に公共事業の大幅な削減により、我々建設業界も整理、倒産という状況が今後ますます増加するように思われます。 ・民間の住宅団地開発に対する公的支援策の創設。 民間が住宅団地を開発する際、道路の基準は市道認定の基準を指導され、また児童公園等も法により整備するよう指導されますが、完成後は道路は市道、公園は都市公園として市に無償で移管しております。これに対する補助でもあれば個人への売買価格が多少でも安価になり、購入しやすくなると思われます。 ・公立普通高校の校区の問題。 現在公立の普通高校は 3 校ですが、それぞれ校区が設定されており、個人が自由に選べないようになっており、希望の高校へ進学するには住所変更しなければなりません。 そのために、橋北地区に集中するように思えますがいかがでしょうか？ ・旧松江市内及び旧町村住民の職場調査を実施し、住と職の関係を知る必要がある。

問 3．今後の住宅の供給に関する民間と公共の役割分担について、どのような意見をお持ちですか。ご意見をお聞かせ下さい。	
社団法人　島根県宅地建物取引業協会松江支部	
	・現在へ松江市における民間賃貸住宅市場は、県外マンション業者による分譲マンションの乱立から起こる賃貸ファミリー層の食いつぶし、また県外大手業者による過剰とも言えるアパート建設から、需要と供給のアンバランス化が顕著に現れ始め、主にこの二つの問題から既存のアパートなどは空室率が増加し、非常に深刻な状況にある。 この点を踏まえたうえで問いについて考えると、今後は公営住宅の建設を控え、さらに、老朽化した公営住宅については補修を施さず、取り壊しをかけて更地売却することが、望ましいと思われる。 そして、空室問題で喘ぐ民間アパート等を積極的に活用していただきたい。 （例えば、条件をクリアした物件には助成金や、借り上げをするなど…） ・公営住宅には、ある程度の収入を得ている者が入居していることもある。そのあたりを厳重にチェックし、本当に住まいで困っている者を救済していただきたい。 収入のある者は民間アパートへ…。
社団法人　全日本不動産協会島根県本部	
	・民間は値下げ競争で頑張っているので公共は規制緩和が必要。 ・分譲地開発がやりやすくしてほしい。
	・市で建築する予算が無いのであれば、民間の建築する住宅に相応の補助するべし。
社団法人　島根県住まいづくり協会	
	公共が担うべき部分 1．所得階層から整理する部分 自助努力をしても、なお適正な居住水準を確保できない世帯に対する住まい 低所得者世帯、高齢者のみ世帯についての助成対策 公営住宅、町中居住世帯の持ち家世帯の居住水準の確保（老朽住宅対策） 2．地域・区域から整理する部分 民間の活躍が期待できない地域（密集市街地におけるミニ再開発） 3．その他
社団法人　松江建設業協会	
	・市街地調整区域・農業振興地域等の行政による宅地開発の推進。 上記地域等は民間では開発が出来ないため、行政で低廉地の供給を行い、住宅については民間で対応する。 ・既存市営住宅団地の民間活用 既存の市営住宅団地の中に、土地の形態等により建替え整備が出来ない老朽団地があると思われる（下の原団地、池上団地、井出平団地等）が、宅地整備により戸建て住宅整備は出来ないか？ 民間に払下げも検討されたい。 ・都市計画区域の見直し。

問 4．今後の需要予測についてどのような意見をお持ちですか。お聞かせ下さい。	
社団法人　島根県宅地建物取引業協会松江支部	
	・人口減少が見込まれる中、今後も進むであろう分譲マンション供給により、将来戸建住宅を求めるべく若年購買層の青田刈りが、住宅市場に大きな影響を及ぼすものと推測される。また、基本的に住宅ローンを組める者が減少し、全体的な住宅需要の見込みは薄い。 ・土地に関しては、インフラ整備をきちんとした形で進めていけば、多少辺鄙な場所でも売れると思われる。
社団法人　全日本不動産協会島根県本部	
	・今後、5 年間ぐらいは横這いが続くと思われるが、その後は下落を考えざるを得ない。
	・悪い。
社団法人　島根県住まいづくり協会	
	・人口の増加が見込まれないこの時期、建替やリフォームの時期にきている。 ・魅力ある団地づくりにより UI ターン希望者（市町村を含む）への提供。
社団法人　松江建設業協会	
	・現状では需要予測は非常に難しい。 新聞報道によれば、島根県の人口は今後毎年約 5 千人減少し、2015 年には 68 万 8 千人と 05 年の国勢調査時より 5 万 4 千人も減少すると推計され、少子高齢化が益々進むと予測しています。このような状況では、住宅の新築は難しく、2 世帯住宅の必要性が高まると思われます。 今後は、既存住宅等のバリアフリー改修、2 世帯住宅建設・改修等に公的支援を検討する必要があると思います。

問 5. その他、住宅マスタープランを策定する上で必要と思われる事項がありましたら、お聞かせ下さい。	
社団法人　島根県宅地建物取引業協会松江支部	
	・区画整理事業を進めるところ、道路幅員を広げ住みやすくしていくところ、景観を重視した町並みを保存していくところなど、総合的な都市再生ビジョンを構築していくことが重要である。 ・昨今の家庭環境をみると、両親が共働きをしている家庭が多いこと、あわせて核家族化が進行していることが挙げられる。 このことから、子育て支援施設を充実させた地域づくりが今後の重要なポイントになる。 定住化対策を絡めて考えると、働く場の提供は当然のことながら、子育てしやすい環境の提供もセットで考える必要性がある。子育てのしやすい環境をつくることで、他地域からの転入を促すことにもなり、人口増加にも繋がるのではないか。 ・不用な建築物の除去を願う（補助金等）…道路等に整備したら良いのではないか。
社団法人　全日本不動産協会島根県本部	
	・一部地域に建築協定で、屋根の色、外壁の色を統一した島根山陰の田舎住宅団地を作り、観光地にする。 ・又は松江市の住宅政策を観光資源にする。
	―
社団法人　島根県住まいづくり協会	
	松江市における自然環境を生かした町づくり・既成市街地の町づくり・周辺地域の町づくりの三面が考えられる。 1. 宍道湖周辺を生かした自然豊かな住まいづくり 新たな市民の呼び込みを目指した住まいづくり 2. 既成市街地の町づくり 中心市街地の老朽住宅建替を中心にした町づくり 3. 周辺地域の町づくり 新松江市となった地域の使用されて無い老朽住宅対策を含めた町づくり 4. 高齢者のための住まいづくり 特に単身高齢者の共同生活が可能な施設を官民問わず整備
社団法人　松江建設業協会	
	・市内住人の意識調査（住みたい場所、職場等） ・市役所内の関係部所（定住地域振興課・企業誘致推進課等）との共同作業 ・民間の関係団体（住まいづくり協会等）との共同作業

付属資料

○住宅マスタープラン策定経過

年月日		会議名等	内容
平成18年	3月30日 ～4月15日	市民アンケート調査	回収数 4,080 通／配布数 10,000 通
	10月17日	第1回都市ビジョン検討幹事会	○策定の背景と目的 ○今後の進め方
	10月27日	第1回都市ビジョン検討委員会	○市民参加について ○松江市の現状と課題
	11月7日	**第1回都市ビジョン懇談会**	○進め方について ○住宅マスタープランとは ○重点課題、住宅施策の理念と基本方針、展開方向のイメージ ○アンケート調査結果概要
	11月26日	第1回まちづくりワークショップ	○マスタープランとは ○松江市について理解を深めよう ○住みたい松江・住み続けたい松江について考えよう
	11月28日	第2回都市ビジョン検討幹事会	○松江市の現状 ○上位・関連計画 ○市民意向調査（アンケート結果） ○住宅施策の課題 ○住宅施策の理念と基本方針 ○住宅施策の展開方向
	12月4日	第2回都市ビジョン検討委員会	
平成19年	1月11日	第3回都市ビジョン検討幹事会	○住宅マスタープラン案（構成の変更、内容の修正） ○地区カルテ
	1月12日	第3回都市ビジョン検討委員会	
	1月22日	第4回都市ビジョン検討幹事会	○住宅マスタープラン案(計画の実現化を追加、内容の修正) ○地区カルテ（内容の追加・修正）
	1月26日	第4回都市ビジョン検討委員会	
	2月8日	**第2回都市ビジョン懇談会**	○住宅マスタープラン案（本編、資料編）
	2月15日 ～3月8日	パブリックコメント	－
	2月18日	第2回まちづくりワークショップ	○第1回ワークショップのおさらい ○松江市の将来像を考えよう ○将来像実現のために、私達にできることできないことを考えよう
	2月23日	第5回都市ビジョン検討幹事会	○住宅マスタープラン案（内容の修正・検討） ○実施計画案
	2月28日	第5回都市ビジョン検討委員会	
	3月13日	**第3回都市ビジョン懇談会**	○住宅マスタープラン案（内容の修正・検討）
	3月27日	第6回都市ビジョン検討幹事会	○住宅マスタープラン案（内容の修正・検討） ○実施計画案（内容の修正・検討）
	3月29日	第6回都市ビジョン検討委員会	

○住宅マスタープラン策定体制

都市ビジョン懇談会委員

区分	所属・役職等	氏名
会長	学識経験者（島根大学名誉教授）	濱田年騏
委員	県建築士会会長	安藤隼人
	県住宅供給公社常務理事	浅野正教
	学識経験者（島根大学助教授）	飯野公央
	松江商工会議所副会頭	池淵功二
	商店会会長	泉彬
	NPO法人代表	井ノ上知子
	松江市町内会自治会連合会（鹿島自治連合会長）	井上穣
	松江市都市計画審議会会長（松江工業高等専門学校教授）	宇野和男
	松江市景観審議会委員	片寄洋子
	松江市町内会自治会連合会会長	門脇光男
	一般公募	金築秀和
	学識経験者（島根女子短大助教授）	佐久間治
	一般公募	斎藤悦子
	日本政策投資銀行松江事務所長	鈴木真人
	学識経験者（島根大学教授）	多々納道子
	山陰合同銀行地域振興部長	仲ノ森寿昭
	一畑電気鉄道㈱専務	中林秀行
	松江商工会議所青年部	中庸子
	一般公募	鍋木圭史
	風土記の丘資料館所長	本間恵美子
	連合島根（松江地域協議会）副議長	村上正人
	学識経験者（島根大学助教授）	正岡さち
	山陰中央新報社長	山根常正
	NHK松江放送局長	山形良樹
	島根県物産協会	山本隆志
	学識経験者（島根大学教授）	横田綏子

※委員名簿は氏名の五十音順

都市ビジョン検討委員会委員

区分	職名	氏名
委員長	助役	片山重政
副委員長	都市計画部長	森秀雄
	建設部長	原憲二
委員	市長室長	友森勉
	総務部長	清水伸夫
	財政部長	原厚
	産業経済部長	能海広明
	観光振興部長	木村和夫
	市民部長	田中寛美
	健康福祉部長	松本修司
	環境保全部長	野津精一
	副教育長	川原良一
	鹿島支所長	青山一春
	島根支所長	内田敏夫
	美保関支所長	井上一功
	八雲支所長	三島敏郎
	玉湯支所長	小西賢治
	宍道支所長	高木照雄
	八束支所長	門脇正明

※ 事務局（建築課）

都市ビジョン検討幹事会幹事

区分	職名	氏名
幹事長	都市計画部次長	内田貞文
副幹事長	建築課長	名古田幸男
幹事	市長室参事	松本純一
	財政部次長	大島祥男
	健康福祉部次長	石飛秀人
	建設部次長	荒川具典
	建設部参事	中島広
	政策企画課長	藤原亮彦
	定住地域振興課長	矢野正紀
	防災安全課長	林繁幸
	商工課長	児玉渉治
	農林課長	森井聡
	市民活動推進課長	広江みずほ
	観光企画課長	小山厚
	環境保全課長	永島裕治
	都市景観課長	石倉正明
	建築指導課長	小松義昌
	公園緑地課長	野々村昌幸
	市街地整備課長	松本実
	下水道工務課長	渡部修
	教育総務課長	意東茂喜
	鹿島支所長地域振興課長	古瀬篤
	島根支所長地域振興課長	小谷富寛雄
	美保関支所長地域振興課長	宮本俊一
	八雲支所長地域振興課長	長島幸夫
	玉湯支所長地域振興課長	山本祥宏
	宍道支所長地域振興課長	五百川秀男
	八束支所長地域振興課長	豊島耕

松江市住宅マスタープラン

2007 年（平成 19 年）3 月

発　行／松江市（建築課）
〒690-8540
島根県松江市末次町 86
電話：0852-55-5344
FAX：0852-55-5557