

平成21年度
～
平成27年度

雲南市住宅マスタープラン

〔雲南市住生活基本計画〕

いつまでも住みたい「ふるさと・雲南」

～ 誰もが安心・安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり ～

～ 目 次 ～

序．計画策定の目的と位置づけ	1
(1) 計画策定の目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の期間	2
(4) 計画策定における市民意見等の反映	2
1．住宅政策の課題	3
(1) 人口減少・少子・高齢化への対応	3
(2) 良質な住宅ストックの形成	4
(3) 住宅市街地の整備と農村集落の保全	5
(4) 地域資源の保全・活用	5
2．住宅政策の基本理念	7
(1) 住宅政策の基本理念及び目標	7
(2) 将来フレーム	8
3．施策の展開	9
目標1：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり	11
(1) 優良な住宅の普及と宅地の供給	11
(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備	14
(3) 空き家の活用の推進	18
目標2：安心・安全な住環境づくり	19
(1) 安全な住宅の普及促進	19
(2) 安全な住環境の形成	22
(3) 誰もが安心して暮らせる居住環境の創造	24
目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり	28
(1) 地域特性に応じた良好な住環境の創造	28
(2) 雲南らしい街並み・景観の保全と創出	29
4．目標とする成果指標の設定	30
5．計画の実現に向けて	31
(1) 各主体の担うべき役割	31
(2) 庁内の推進体制の整備	32
(3) 効率的・効果的な事業の推進	32

資料編 雲南市の概況と住まいの現況

1. 雲南市の概況	資料－ 1
(1) 自然条件	資料－ 1
(2) 沿革	資料－ 2
(3) 産業の概況	資料－ 3
2. 人口・世帯の状況	資料－ 8
(1) 人口・世帯数の推移	資料－ 8
(2) 人口動態	資料－ 9
(3) 昼夜間人口と通勤・通学流動	資料－11
(4) 少子・高齢化	資料－12
(5) 世帯の内訳	資料－14
3. 土地利用及び基盤整備の状況	資料－15
(1) 土地利用の現況及び法適用状況	資料－15
(2) 基盤整備状況	資料－17
4. 住宅の状況	資料－19
(1) 住宅の所有関係及び建て方	資料－19
(2) 住宅の規模	資料－20
(3) 居住水準	資料－21
(4) 住宅着工・開発の動向	資料－22
(5) 住宅ストックに関するその他の現況	資料－23
(6) 宅地開発の動向	資料－24
5. 公的住宅ストックの状況	資料－26
(1) 公営住宅	資料－26
(2) その他の公的賃貸住宅	資料－27
(3) 市が管理する公的賃貸住宅の応募状況	資料－29
6. 上位計画・関連計画	資料－31
(1) 国・県の計画	資料－31
(2) 市の計画	資料－34
7. 市民の住宅・住環境に対する意識	資料－36
(1) 調査概要	資料－36
(2) 回答者の属性	資料－36
(3) 調査結果	資料－37
8. 有識者からの意見	資料－42
(1) 意見聴取概要	資料－42
(2) 意見聴取内容	資料－42
(3) 意見聴取結果	資料－43

序. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の目的

近年、少子・高齢化や人口・世帯構造の変化が進展する中、社会状況は大きな転換期を迎えており、住宅政策においても新たな時代に対応した施策の展開が求められている。

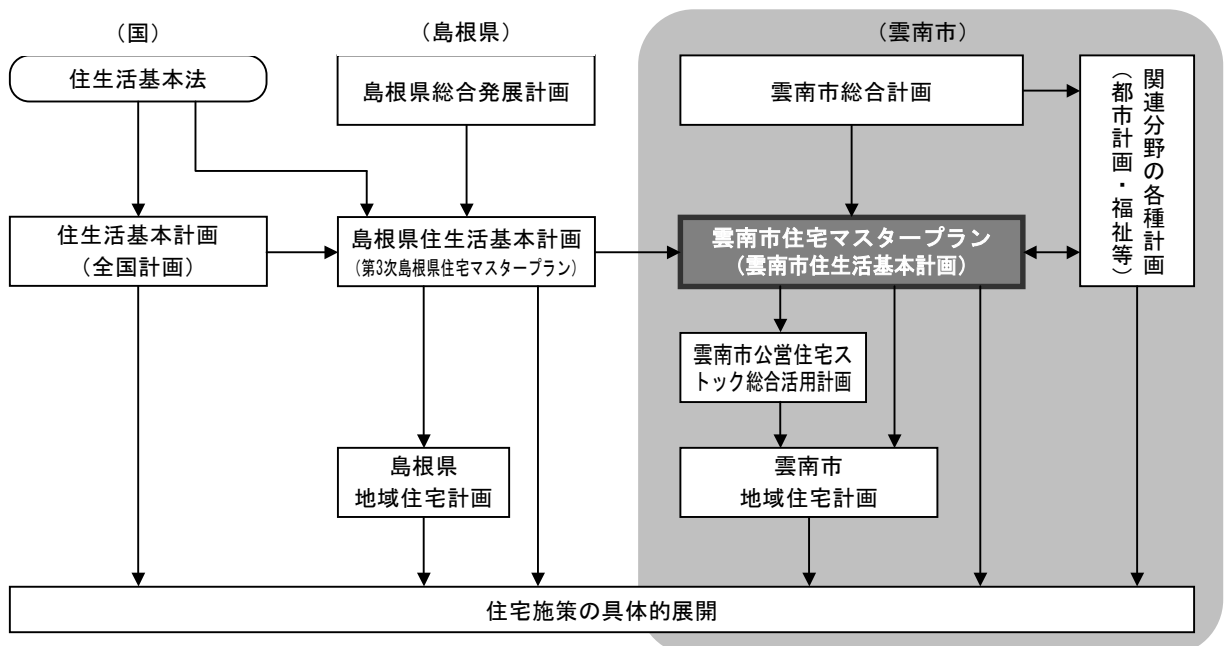
こうした中、国においては、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、住宅の「量」の確保を中心とした従来の住宅政策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る方向が示された。さらに平成 18 年 9 月には、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画である「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、島根県においても平成 19 年 3 月に「島根県住生活基本計画（第 3 次島根県住宅マスタープラン）」が策定されている。

雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）は、これらの状況を受け、本市を取り巻く社会情勢や住宅事情をふまえ、今後の住宅整備の方針や住環境整備の方向などを、都市計画や福祉計画など住生活に関連する諸政策と連携しながら、計画的・総合的に展開していくために策定するものである。

(2) 計画の位置づけ

雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）は、国、県の住生活基本計画及び雲南市総合計画を上位計画とし、雲南市における住宅施策の基本となる総合的な計画として位置づける。また、住生活に関連する各分野の関連計画との整合を配慮しつつ展開していくものとする。

【雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）の位置づけ】



(3) 計画の期間

本計画は、長期的視点から見た今後の本市における基本理念や目標を示すとともに、基本的な施策については、平成 27 年度を目途にその推進を図ることとする。

なお、社会・経済情勢の変化や住宅を取り巻く状況の変化等に適切に対応していくため、必要に応じて見直しを行うこととする。

(4) 計画策定における市民意見等の反映

本計画の策定にあたっては、平成 18 年度に実施した「住宅に関する市民アンケート調査」の結果をふまえるとともに、素案作成段階においてパブリックコメントを実施し、市民の意見を求めた。

また、建築の専門家として、島根県建築士会雲南支部に所属し、雲南市内に居住または勤務されている建築士に対してアンケート調査を実施し、その結果をふまえ、計画素案の作成を行った。

1. 住宅政策の課題

「雲南市の概況と住まいの現況」(資料編)をもとに、本市において今後住宅政策を進めていくにあたっての課題を以下に整理する。

(1) 人口減少・少子・高齢化への対応

① 人口減少を抑制するための多様な住宅ストックの整備

本市の人口は減少の一途を辿っている。この原因は、家庭の事情や雇用の場の問題など住宅政策のみでは対応できない要素も数多く含んでいる。しかし、少なくとも、ニーズにあった住宅がないからといった理由による市外への流出が起きないように、今後、住宅政策として人口流出に歯止めをかけていくために、市民の多様なニーズを的確にとらえ、それに対応できる住宅の整備を行っていくことが必要である。そして、ＵＪＩターン等による流入人口を増やしていくため、そうした人たちが求める住宅の整備を図っていくことが必要である。

- 多様なニーズに対応できる住宅の整備による流出人口の抑制
- ＵＪＩターン者等が求める住宅の整備による流入人口の増加

② 高齢者・障害者等が安心して暮らせる居住環境の確保

本市においては、全国及び県の平均を上回るペースで高齢化が進行しており、特に今後は高齢単身・夫婦世帯の更なる増加が見込まれている。

このため、住宅のバリアフリー化の促進や高齢世帯が入居しやすい賃貸住宅の整備等により、高齢者、障害者等が安心して自立した生活ができるような住環境を確保していく必要がある。

- 住宅のバリアフリー化の促進
- 高齢世帯が入居しやすい賃貸住宅の整備

③ 安心して子育てができる環境整備

出生数の低下等により、今後ますます少子化の進行が予測されることから、新婚・子育て世帯のニーズに対応した賃貸住宅の供給や子育て世代同士の交流の場の充実など、「子育てするなら雲南市」と言えるような、安心して子供を生み育てられる環境の整備を図っていく必要がある。

- 新婚・子育て世代のニーズに対応した住宅の供給
- 子育て世代同士の交流の場の充実

(2) 良質な住宅ストックの形成

① 良質な持ち家ストックの形成

本市においては、一戸建ての持ち家世帯が 8 割以上を占め、その住戸規模も全国及び県の平均を大きく上回っており、面積的な居住水準は高いが、建築年代が古く耐震性に問題がある住宅や、住戸内の高齢化対応が不十分な住宅が数多く存在している。今後、老朽化した住宅の建替えや耐震改修、バリアフリー化の促進等により、安全で安心して暮らせる持ち家ストックを形成していく必要がある。

また、地球環境問題が深刻化する中、環境にやさしい省資源型住宅への対応も求められている。

- 耐震性に問題のある住宅の建替えや改修の促進
- 住宅のバリアフリー化の促進
- 地球環境にやさしい住宅の普及

② 良質な賃貸住宅ストックの形成

賃貸住宅においては、建築年代の古いものにおいて居住水準の低い住宅があり、良質な民間賃貸住宅の供給の促進、公的賃貸住宅の整備等により良質な賃貸住宅ストックを形成し、市民の多様な賃貸住宅ニーズに対応するとともに、居住水準の向上を図っていく必要がある。

特に、公営住宅の中には、築後 30 年以上が経過し老朽化が進行しているものや、設備水準が低く現代のライフスタイルに合致していないものがあり、これらの計画的な建替え・改善を行うことで、居住水準の向上を図る必要がある。

- 良質な民間賃貸住宅の供給の促進と公的賃貸住宅の整備
- 老朽公営住宅の建替え・改善による居住水準の向上

③ 空き家ストックの有効活用

本市においては、人口減少傾向が続く中、今後も空き家の増加が予想されるが、その原因は、農村集落地における過疎化の進展や、市街地からの近郊あるいは他所への住み替え等、様々である。

こうした空き家ストックを有効に活用していくために、空き家戸数の把握、所有者や賃貸希望者の意向確認等、空き家情報の収集、発信に向けた取り組みをさらに推進するとともに、空き家の改修等を行うことにより、空き家を活用して U J I ターン等を考えている人が、ここに住みたいと思うような魅力のある空き家ストックの形成を図っていく必要がある。

- 空き家情報の収集・発信の充実
- 空き家の改修等による魅力の向上

(3) 住宅市街地の整備と農村集落の保全

① 良好な住宅市街地の形成

本市の既成市街地には、下水道等の生活基盤が十分に整備されていない地区や、狭小な道路に沿って木造住宅や商店街、小規模な町工場等が密集している地区がある。こうした地区においては、居住性や防災の観点からも、都市基盤整備の充実を図るとともに、住宅密集地の面的整備や市街地全体を見据えた計画的な土地利用の誘導により、安全で利便性の高い市街地の形成を図っていく必要がある。

- 市街地の都市基盤整備の更なる充実
- 住宅密集地の面的整備による安全性の確保
- 計画的な土地利用の誘導

② 農村集落地の維持・保全

農村集落地においては、過疎化と高齢化の進展に伴う地域コミュニティの衰退が懸念されており。それぞれの集落の実情に応じた適切な土地利用を図るとともに、生活基盤整備等により居住環境のさらなる改善を図り、農村集落地の既存コミュニティを保全していくことが求められている。

- 農村集落地の実情に応じた居住環境の改善によるコミュニティの維持・保全

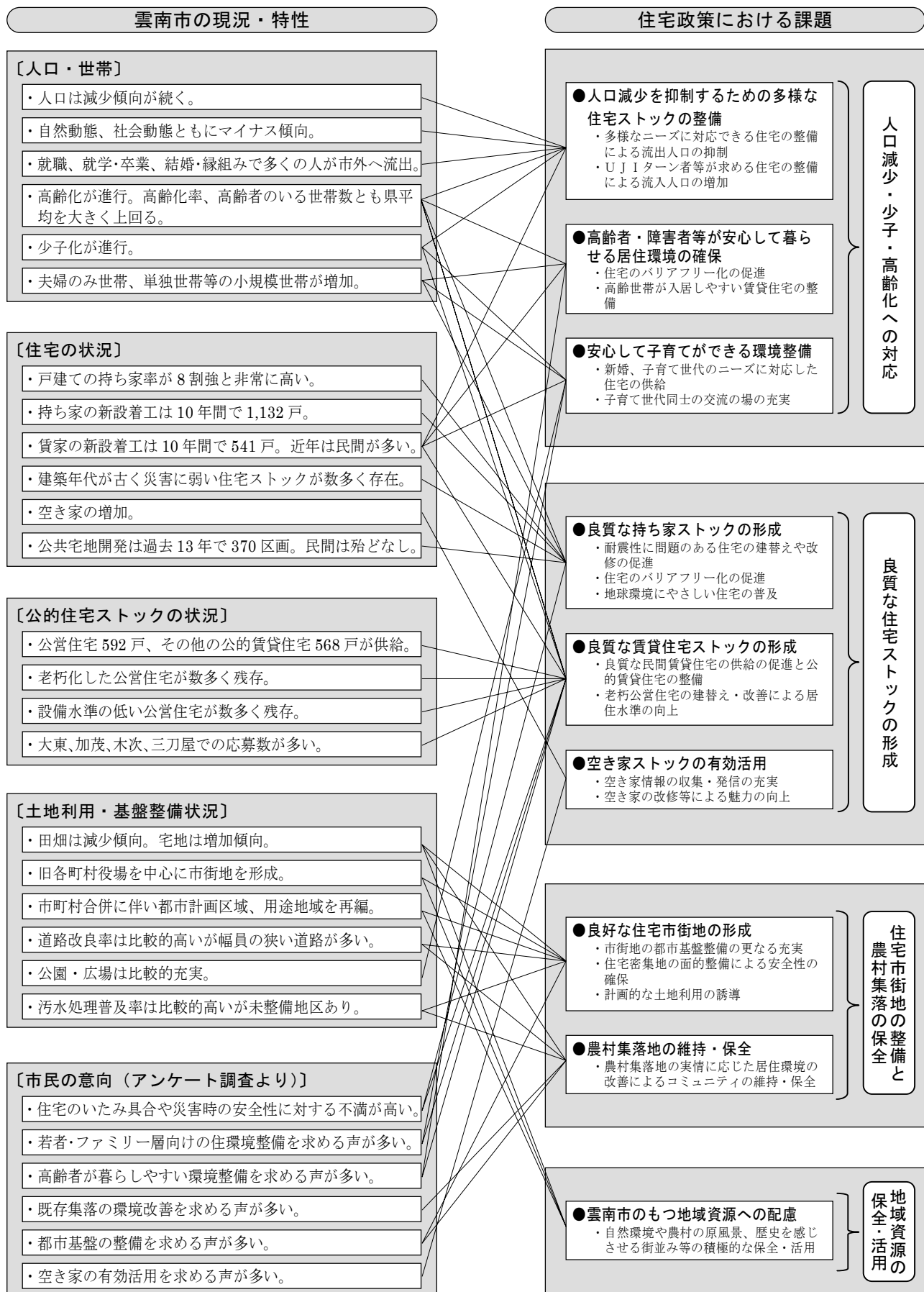
(4) 地域資源の保全・活用

① 雲南市のもつ地域資源への配慮

本市は、市域の大部分を占める山林のほか、斐伊川・三刀屋川等の美しい河川、田園と調和した農村の原風景、歴史を感じさせる落ち着いた街並みといった豊かな地域資源を有している。住環境整備においては、これらの地域資源に配慮し、積極的に保全・活用していく必要がある。

- 自然環境や農村の原風景、歴史を感じさせる街並み等の積極的な保全・活用

【現況・特性－課題 相関図】



2. 住宅政策の基本理念

(1) 住宅政策の基本理念及び目標

本市は、豊かな森林や斐伊川の流にみられる穏やかな自然、銅鐸やたたら製鉄等の歴史・文化遺産、地域に暮らす人々の温かい人情といった多彩で魅力ある資源を有している。

しかし、こうした資源に恵まれている一方で、道路や下水道等の生活基盤整備の遅れ、需要に応じた住宅や就労の場の不足といった市民生活上の問題点も少なくなく、これらに起因する地域活力の低下が大きな課題となっている。

こうした状況のもと、本市では「雲南市総合計画」において「生命（いのち）と神話が息づく新しい日本のふるさとづくり」を基本理念として掲げており、笑顔あふれる地域の絆、世代がふれあう家族の暮らし、美しい農山村の風景、多彩な歴史遺産、新鮮で安全な食と農、という「五つの恵み」のある地域づくりを目指している。

今後の住宅施策を進めていくにあたっては、本市の地域特性・課題、市の施策の方向性、社会の変化に対応する住まいのあり方等を総合的に捉え、全ての市民が健康で生きがいを持ち、いつまでも安心して、安全で快適な暮らしができるよう、市民、事業者、行政が共通の目標に向かって「協働」して取り組んでいくことが必要である。

以上のような視点から、今後の雲南市における住宅政策の基本理念及びそれにもとづく目標として、以下を掲げる。

住宅政策の基本理念・目標

基本理念

いつまでも住み続けたい「ふるさと・雲南」

～誰もが安心・安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり～

目標（3つの柱）

目標1：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり

目標2：安心・安全な住環境づくり

目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり

(2) 将来フレーム

① 基本フレームの設定

上位計画である「雲南市総合計画」では、平成 26 年度の目標として人口・世帯数をそれぞれ 45,000 人、14,000 世帯と設定している。本計画の目標年次は平成 27 年度であるが、減少傾向にある定住人口を増加方向に転じさせようという状況であることから、この目標数値を本計画の目標年次である平成 27 年度にあてはめ、基本フレームとする。

【基本フレーム（人口・世帯数）】

	平成 17 年	平成 27 年	増加数 (H18～H27)
人 口	44,403	45,000	597
世帯数	12,990	14,000	1,010

② 必要住宅建設戸数

雲南市における平成 17 年の世帯数は 12,990 世帯であり、平成 27 年の将来世帯数は 14,000 世帯であることから、10 年間で 1,010 戸の住宅建設を行っていく必要がある。

持家と借家の割合については、現状の所有状況からみると概ね 9 : 1 の割合となっているが、過去 10 年間の新設住宅着工数でみると概ね 7 : 3 の割合となっていることから、これらを勘案して、目標年度までの間に建設が必要な住宅の割合を、持家 : 借家 = 8 : 2 と想定する。

これにより、平成 18 年～平成 27 年の 10 年間で建設が必要な住宅戸数は以下の通りとなる。

【必要住宅建設戸数】

	持 家 (戸建て住宅)	借 家 (民間＋公共)	合 計
必要住宅建設戸数 (H18～H27)	810	200	1,010

3. 施策の展開

住宅政策の課題、基本理念を踏まえ、以下のような体系で施策を展開し、その推進に取り組んでいく。

住宅政策の課題	基本理念	目 標	基本方針	展開方向	講すべき施策			
（１）人口減少・少子・高齢化への対応	いつまでも住み続けたい「ふるさと・雲南」 誰もが安心して安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり	目標１：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり	（１）優良な住宅の普及と宅地の供給	①計画的な土地利用の推進による優良な宅地の供給	●既成市街地の都市機能の再生と連動した宅地開発の誘導 ●土地区画整理事業による住宅地の整備 ●需要を見据えた新たな宅地開発の検討 ●住宅地整備における建築協定・地区計画等の導入の検討			
				②環境にやさしい住宅の普及	●省エネルギー住宅、環境共生住宅の情報提供・普及促進 ●新エネルギー導入住宅の情報提供・普及促進			
				③耐久性に優れた住宅の普及	●長寿命住宅の情報提供・普及促進 ●住宅リフォームに関する情報提供・相談窓口の設置			
④県産木材を利用した住宅の普及				●「しまねの木の家」の情報提供・普及促進				
（２）需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備			①公的賃貸住宅の適切な供給	●新たな公営住宅の供給 ●雇用促進住宅の譲渡に向けた協議				
			②民間賃貸住宅の建設の促進	●民間賃貸住宅の建設の促進				
			⑤市営住宅ストックの有効活用と適正な管理	●老朽化した市営住宅の計画的な建替え ●整備水準を満たしていない市営住宅の計画的な改善 ●市営住宅の適切な維持管理				
（３）空き家の活用の推進			①空き家の活用の推進	●空き家等の情報収集・紹介活動の更なる充実 ●空き家の改修の推進（補助制度の導入の検討） ●定期借地制度や定期借家制度の普及啓発				
			目標２：安心・安全な住環境づくり	（１）安全な住宅の普及促進	①住宅の耐震化の促進	●耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進 ●住宅の耐震化に関する情報提供・相談窓口の設置 ●住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成制度の検討		
②住宅の防火性の向上		●防火性の高い住まいづくりに関する情報提供 ●住宅火災予防に関する情報提供 ●住宅用火災警報器設置の普及						
③住宅の防犯性の向上		●防犯に配慮した住宅に関する情報提供 ●犯罪を発生させない居住環境づくりの推進						
④健康に配慮した住宅対策の推進		●シックハウス・アスベスト等に対する情報提供						
（２）安全な住環境の形成		①住宅密集地の安全性の確保		●住宅密集地の狭あい道路の解消の推進 ●住宅密集地内の老朽住宅の建替え・改修の促進				
		②がけ地近接住宅の解消の促進		●がけ地近接等危険住宅の移転の促進				
		③地域防災力の向上		●自主防災組織の育成の推進 ●自主防災組織による地区ごとの防災活動計画の作成の促進				
（３）誰もが安心して暮らせる居住環境の創造		①住宅のバリアフリー化の促進		●住宅の新築・建替えにおける各種優遇制度の情報提供 ●住宅の改修時における各種優遇制度の情報提供 ●バリアフリー改修に対する助成制度の検討 ●バリアフリーに関する相談窓口の設置				
		②安心して行動できるまちづくりの推進		●主要な道路における安全な歩行空間の確保 ●公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進				
		③子育てのしやすい住環境整備の推進		●子育て世帯が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及 ●子育て支援センターの充実 ●子供の遊び場としての公園・広場の適切な維持管理				
		④高齢者等が安心して暮らせる住環境整備の推進		●高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及 ●高齢者の安定した居住を確保するための各種制度の活用 ●ニーズに応じた住み替えの仕組みづくりの検討				
目標３：地域特性に応じた良好な住環境づくり		（１）地域特性に応じた良好な住環境の創造	①市街地における計画的な土地利用の推進による良好な住環境の創出	●土地区画整理事業による住宅地の整備(再掲) ●大東町、加茂町、木次町既成市街地の市街地整備事業を活用した住環境整備 ●三刀屋木次ⅠC周辺地区の適切な土地利用の誘導				
			②農村集落地の保全と適切な住環境の改善	●農村集落地の生活基盤の充実による良好な居住環境の創出				
		（２）雲南らしい街並み・景観の保全と創出	①住宅地における良好な景観の保全と創出	●市街地に残る伝統的な街並み景観の保全・活用の推進 ●住宅市街地の緑化の推進 ●農村集落地の自然環境と調和した景観の保全				
			②住民協定を活用した良好な景観形成の推進	●景観形成住民協定制度を利用した取り組みの普及啓発				
（２）良質な住宅ストックの形成		①良質な持ち家ストックの形成 ●耐震性に問題のある住宅の建替えや改修の促進 ●住宅のバリアフリー化の促進 ●地球環境にやさしい住宅の普及	②良質な賃貸住宅ストックの形成 ●良質な民間賃貸住宅の供給の促進と公的賃貸住宅の整備 ●老朽公営住宅の建替え・改善による居住水準の向上	③空き家ストックの有効活用 ●空き家情報の収集・発信の充実 ●空き家の改修等による魅力の向上	（３）住宅市街地の整備と農村集落の保全	①良好な住宅市街地の形成 ●市街地の都市基盤整備の更なる充実 ●住宅密集地の面的整備による安全性の確保 ●計画的な土地利用の誘導		
	②農村集落地の維持・保全 ●農村集落地の実情に応じた居住環境の改善によるコミュニティの維持・保全						（４）地域資源の保全・活用	①雲南市のもつ地域資源への配慮 ●自然環境や農村の原風景、歴史を感じさせる街並み等の積極的な保全・活用

目標年次（平成27年）における人口・世帯数フレーム
人 口：45,000人 世帯数：14,000世帯

必要住宅建設戸数（H18～H27）
持ち家：810戸 借家(民間＋公共)：200戸

目標とする成果指標

- ★一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率：13%(H15)→30%(H27)
- ★公営住宅のバリアフリー化率：22%(H20)→55%(H27)
- ★空き家の活用件数(H17からの累計)：70件(H20)→210件(H27)
- ★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：55%(H20)→90%(H27)
- ★がけ地近接等危険住宅の解消率：43%(H20)→45%(H27)
- ★高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率：31%(H15)→60%(H27)
- ★住んでいる地域が便利で住みよいまちだと感じている市民の割合：64%(H20)→70%(H27)

目標１：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり

(１) 優良な住宅の普及と宅地の供給

① 計画的な土地利用の推進による優良な宅地の供給

都市計画区域が指定されている大東町、加茂町、木次町及び三刀屋町の既成市街地においては、用途地域の指定、市街地整備事業の導入、都市計画道路の整備等により、都市機能の再生と連動した宅地開発を誘導する。

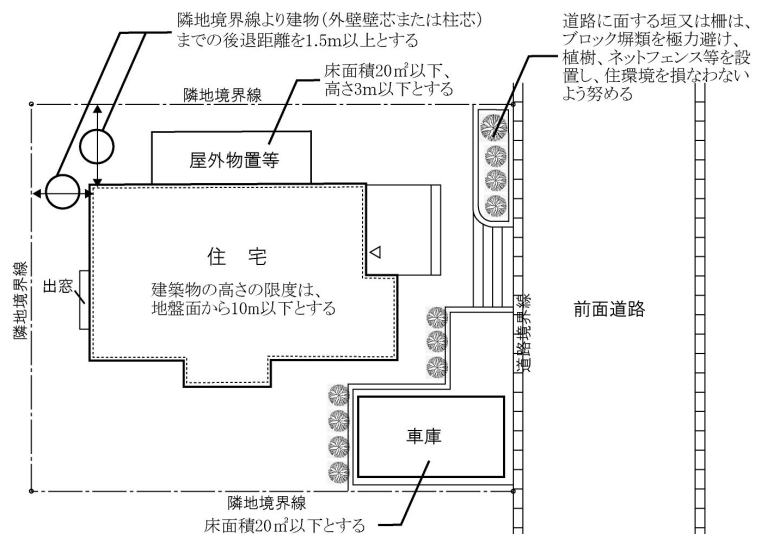
土地区画整理事業が実施されている大東町大木原地区においては、都市計画道路後背地に住宅地を整備し、交通利便性の良さを活かした住宅の立地促進を図る。

新規宅地の供給については、生活利便性の高い市街地及び市街地近郊の丘陵地や採石場の跡地等について、将来の住宅需要を見据えた上で、新たな宅地開発の検討を行う。

住宅地の整備においては、必要に応じて、建築協定や地区計画の導入等を検討し、良好な住宅が立地するよう誘導を行う。

施 策	主管課
既成市街地の都市機能の再生と連動した宅地開発の誘導	都市建築課
土地区画整理事業による住宅地の整備	都市建築課
需要を見据えた新たな宅地開発の検討	政策推進課
住宅地整備における建築協定・地区計画等の導入の検討	都市建築課

■建築協定の例



※外壁の後退距離規定に係る出窓の取り扱いについては、建築基準法上、下記の要件を満たす形態の出窓であれば適用しない。

1. 窓面積が当該出窓部分の鉛直投影面積の1/2以上
2. 出窓の点版の高さが床から30cm以上
3. 出窓の出幅が外壁面より50cm以下

② 環境にやさしい住宅の普及

地球環境が深刻化する中、限りある資源を有効に活用するため省エネルギーの実践や自然エネルギーの利用など、環境に配慮した住まいづくりが求められている。

住宅における環境負荷を低減するため、断熱性・気密性を高めた省エネルギー住宅や、環境共生住宅についての情報提供を行い、その普及を促進する。

また、太陽光発電や風力発電、バイオマスエネルギーなど新エネルギーを導入した住宅についての情報提供を行い、新エネルギー導入住宅の促進を図る。

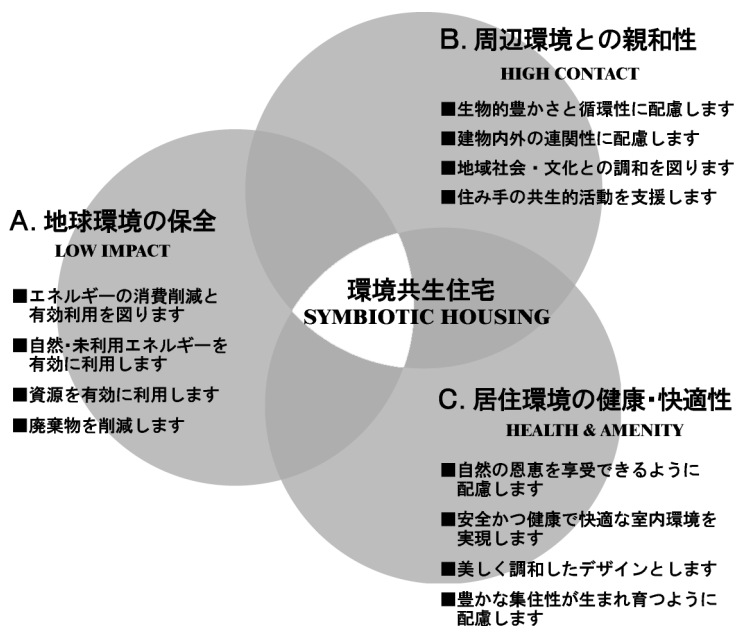
施 策	主管課
省エネルギー住宅、環境共生住宅の情報提供・普及促進	市民環境生活課
新エネルギー導入住宅の情報提供・普及促進	市民環境生活課

■環境共生住宅とは

環境共生住宅とは、「地球環境を保全するという観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的にかかわりながら、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅、およびその地域環境」と定義されている。

具体的には、下図に示すように「地球環境の保全（ロー・インパクト）」「周辺環境との親和性（ハイ・コンタクト）」「居住環境の健康・快適性（ヘルス&アメニティ）」の三つの目的に応じた取り組みがバランスよくなされた住宅を目指している。

環境共生住宅の概念図



出典：(財)建築環境・省エネルギー機構ホームページ

③ 耐久性に優れた住宅の普及

住宅の新築を考えている人に、安全で安心して長く住めるように寿命の長い耐久性のある良質な住宅に関する情報提供を行い、長寿命住宅の普及を図る。

また、リフォームを考えている人が、的確な情報を入手し、安心して耐久性のあるリフォームに取り組むことができるよう、リフォームに関する知識、融資制度、施工事業者等に関する情報提供及び相談体制の充実を図る。

施 策	主管課
長寿命住宅の情報提供・普及促進	都市建築課
住宅リフォームに関する情報提供・相談窓口の設置	都市建築課

④ 県産木材を利用した住宅の普及

地場の木質資源を活かし、地域の気候風土に合った家づくりを進めるため、島根県が推進する「しまねの木の家」の情報や、県産木材を使用した住宅建築における住宅ローンの金利優遇制度等の情報提供を行い、県産木材を使用した木造住宅の普及を促進する。

施 策	主管課
「しまねの木の家」の情報提供・普及促進	農林振興課

■しまねの木の家

島根県では、県産木材を利用した地場の木造住宅建築の推進のために、県と業界がともに推奨する木造住宅の仕様「しまねの木の家」設計マニュアルを作成し、建築業、木材業等とともに、県産スギ材をふんだんに使用した「しまねの木の家」づくりを進めている。

「しまねの木の家」の3つの方針

- ①「しまねの木」を使った“健康的かつ環境保全に貢献できる家づくり”
 - ・しまねの木認証センターが認証する、島根県の森林で生産され、島根県で製材・加工された木材を使用
- ②スケルトン・インフィル方式を採用入れた“変異性が高くローコストな家づくり”
 - ・構造体(スケルトン)と間仕切りや建具、設備など(インフィル)を分け、外部のスケルトン部分は長持ちするしっかりしたものに、内部のインフィルの部分は将来的なライフステージの変化等に合わせ間取りの変更等が簡単に変更できるように建築
- ③地域のひととモノによる“地域の気候風土に合った家づくり”
 - ・住宅保証機構に登録している地元の大工・工務店等の「しまねの木の家づくりグループ」が建築
 - ・できるだけ地場産の建材・住宅部品を使用



出典：島根県・「しまねの木の家推進センター」パンフレット

【問い合わせ先：しまねの木の家推進センター（島根県住まいづくり協会）】

■県産木材を使用した住宅建築における住宅ローンの金利優遇制度

「構造材の70%以上をしまねの木認証材を使用する」等の基準に適合した住宅を新築する場合に、以下の金融機関において、住宅ローンの金利を優遇する制度を実施している。

- ・山陰合同銀行 ・島根銀行 ・J Aバンク島根信連 ・しまね信用金庫 ・しまね中央信用金庫
- ・日本海信用金庫

(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備

① 公的賃貸住宅の適切な供給

本市の公的住宅は、雲南市が管理する住宅として、公営住宅 26 箇所 592 戸、特定公共賃貸住宅 5 箇所 52 戸、定住促進住宅 6 箇所 26 戸、公社定住促進賃貸住宅 19 箇所 270 戸を供給しており、そのほか、県営住宅が 1 箇所 20 戸、雇用促進住宅が 3 箇所 200 戸整備されている。

今後、公営住宅については、低所得層の住宅セーフティネットとして、需要を見据えた上で、適切な戸数を供給していくこととする。

また、若者・子育て世帯を対象とした賃貸住宅については、近年建設が増加している民間賃貸住宅を見込むものとするが、民間賃貸住宅の供給と需要の動向を見据え、必要に応じて特定公共賃貸住宅、定住促進住宅等の供給も検討する。

公的賃貸住宅の立地場所については、近年の応募状況をみると、大東、加茂、木次、三刀屋の市街地及びその周辺部での応募が非常に多く、一方で農村集落部の住宅では長期間の空き家が発生していることから、生活利便性の高い、市街地及びその周辺部において候補地を選定し、整備を行うこととする。

なお、国から廃止の方針が打ち出されている雇用促進住宅については、雲南市が譲渡を受け管理運営していくこととしているが、今後、厚生労働省の見直し方針を見ながら、雇用・能力開発機構と具体的な協議を進めていく。

施 策	主管課
新たな公営住宅の供給	都市建築課
雇用促進住宅の譲渡に向けた協議	産業推進課

② 民間賃貸住宅の建設の促進

近年、市街地及びその周辺部においてファミリー層向けの民間賃貸住宅の建設が増加している。若者・子育て世帯の受け皿となる賃貸住宅については、民間活力に期待し、今後も民間賃貸住宅の建設を促進する。

施 策	主管課
民間賃貸住宅の建設の促進	都市建築課

③ 市営住宅ストックの有効活用と適正な管理

本市の市営住宅の中には、昭和 30～50 年代に建設され、老朽化が進む住宅や基本的な住宅性能を満たしていない住宅があり、計画的な更新・改善が求められている。

そのため、「雲南市公営住宅ストック総合活用計画」にもとづき、老朽化の進む住宅について計画的な建替えを行うとともに、当面の整備水準の目標として設定したストック改善重点項目を満たしていない住宅の改善を推進する。

ストック総合活用計画で建替えと位置づけられている住宅は、すべて現地建替えとなっているが、建替えにあたっては、団地需要、敷地条件、入居者の意向等を再度精査し、必要に応じて生活利便性の高い市街地及び市街地縁辺部への非現地建替えや複数団地の統廃合等についても総合的に検討する。

また、建設年度が比較的新しく、老朽化、劣化が見られない住宅については、適切な維持保全を図っていく。

施 策	主管課
老朽化した市営住宅の計画的な建替え	都市建築課
整備水準を満たしていない市営住宅の計画的な改善	都市建築課
市営住宅の適切な維持管理	業務管理課

■本計画期間内における市営住宅の建替え・改善計画 (雲南市公営住宅ストック総合活用計画より)

〔建替え〕

- ・向島団地（H21～23年度予定）
- ・中村団地（H25～28年度予定）
- ・基町団地（H25～28年度予定）

〔改 善〕

- ・澄水団地（H20～23年度予定）
（給湯・電気設備改修、バリアフリー改修、外壁改修）
- ・瑞光団地（H21年度予定）
（下水処理施設接続、バリアフリー改修）
- ・大多和団地（H25年度予定）
（給湯設備改修、合併処理浄化槽整備、バリアフリー改修）
- ・宇治団地（H26年度予定）
（給湯設備改修、バリアフリー改修）
- ・三刀屋団地（H27～28年度予定）
（給湯・電気設備改修、バリアフリー改修）

〔用途廃止〕

- ・大竹団地（H26年度予定）

■参考：雲南市営住宅の建設・建替えにおけるPFI※¹手法の導入に関する検討

平成11年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に係る法律」(PFI法)の施行以降、公営住宅の建設、維持管理においてPFIを導入した事例が全国で出てきていることから、ここでは、雲南市営住宅の建設・建替えにおけるPFIの導入の可能性について検討を行う。

1. 事業費及びVFM※²の視点から

- PFIを導入する事業規模の目安として、「国土交通省所管事業を対象としたVFM(バリュー・フォー・マネー)簡易シミュレーション(第1次検討確定版)」では、都市部10億円、地方圏5億円程度としている。また、「島根県PFI導入指針」では、設計建設費用10億円以上の建築物については、必ずPFIの検討を行うこととしている。
- これまでのPFIによる公営住宅の整備事例(次頁の表参照)をみると以下の特徴がみられる。
 - ・事業費ベースでは10億円を越える事業が多い。
 - ・事業費10億円未満の事例では、VFMは数%~10%程度となっている。
 - ・事業費5億円未満の事例は1件しかなく、3億4500万円の事業費に対してVFMは6%(事業者選定時)となっており、これは金額にすると約2,000万円である。
- 雲南市営住宅の建設・建替え事業で想定される事業費規模は数億円程度であり、例えば5億円とした場合、仮に5%のVFMを想定するとその額は2,500万円となる。しかし、PFIの手続きは非常に煩雑であり、PFIの経験がない現状においては、PFIを実施する際の時間とコストはどうしても高くなってしまいうため、2,500万円の財政負担額の縮減を達成するために投入できる時間とコストでは見合わない可能性が高い。
- 同様のことは民間事業者にとっても言え、従来方式に比べ入札等に参加するための事前検討の負荷が大きいPFIの場合、仮に5億円の事業を受注するために投入できる時間とコストには限りがあり、一般的に事業者にとって魅力を感じる事業規模は10億円程度が最低ラインと言われている。

2. 事業方式の視点から

- これまでの整備事例では、BT0方式※³と、BT方式※⁴での実績があり、BT0方式では管理期間が約20年のものがほとんどである。
- 雲南市営住宅は各団地の規模が小さく、BT0方式を導入した場合、導入した団地毎にそれぞれの事業者が管理することとなり、団地間でのサービスに格差を生じさせないという視点からすれば、むしろ市営住宅を一括して管理代行を導入するほうが効率的な運営ができる可能性が高い。また、市内にはBT0方式でのPFIの実績をもつ企業はなく、PFIを導入することにより、経験のある市外企業等が事業者として特定される可能性が高くなり、その結果、地元企業の受注機会が減少する可能性がある。
- BT方式は、建設して所有権を譲渡するのみのPFIであるため、一般的には民間事業者の努力で建設費を削減することによりVFMが創出される形となる。そうであれば、手続きが煩雑なPFIを導入するよりも、むしろ、VE方式※⁵等により発注した方が効果的であると考えられる。

3. まとめ

- 雲南市営住宅の建設・建替え事業において、現時点で想定される事業規模ではPFIを導入するメリットは低いと考えられる。

※1：PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)

公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに、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。行政が直接実施するよりも効率的、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が可能となる。

※2：VFM(バリュー・フォー・マネー)

PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。VFMは、「従来方式での公共事業の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値」と「PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値」を比較することにより算出される。例えば、これまで50億円の税金を使って実施してきた公共サービスがPFIにより40億円で実施できる場合、20%のVFMが得られることとなる。

※3：BT0方式

民間事業者が施設等を建設(Build)し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転(Transfer)した後、一定期間維持・管理及び運営(Operate)を行うPFIの事業方式。

※4：BT方式

民間事業者が施設等を建設(Build)し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転(Transfer)して終了するPFIの事業方式。

※5：VE（バリュー・エンジニアリング）方式

目的物の機能を低下させずコストを削減する、または、同等のコストで機能を向上させるための技術を活用する方式。設計VE、入札時VE、契約後VE等様々な方法がある。

- ◆設計VE：設計時にVE検討組織を配置し、基本設計あるいは設計詳細に対して代替案を提出し検討を行い、再度設計書を作成し発注する方式。
- ◆入札時VE：入札時に入札参加者から施工方法等に関する技術提案を募集し、発注者の事前審査で承認された場合、その技術提案をもとに入札することができるVE方式
- ◆契約後VE：契約締結後に、設計図書に定める目的物の機能、性能等を低下させることなくコスト削減が可能となる技術提案を受け付け、採用された場合、その提案に従って設計図書を変更し、受注者には削減額の一部を支払うVE方式

〔これまでのPFIによる公営住宅の整備事例〕

事業主体	事業名	事業費 事業者選定時 (百万円)	事業 手法	VFM		公営住宅 整備戸数	民間収益 事業概要
				特定事業 選定時 ^{*1}	事業者 選定時 ^{*2}		
広島県	県営上安住宅(仮称)整備事業	(非公表)	BTO	19%	(非公表)	110	なし
広島県 坂町	県営坂地区住宅整備事業	(非公表)	BTO	6%	(非公表)	80	なし
広島県 坂町	県営坂地区住宅整備事業(第2期)	(非公表)	BT	11%	(非公表)	80	なし
大阪府	大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト	6,585	BT	7%	(非公表)	505	・分譲マンション(167戸)
大阪府	大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	5,999	BT	4.5%	(非公表)	450	・分譲マンション(158戸)
大阪府	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	4,170	BT	9%	(非公表)	278	・分譲マンション(267戸)
大阪府	大阪府営荻田住宅民活プロジェクト	3,761	BT	5%	(非公表)	248	・分譲マンション
秋田市	新屋比内町市営住宅建替事業	3,759	BT	約14%	約29%	260	・社会福祉施設等整備等事業 ・用地活用業務
大阪府	大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト	3,589	BT	5%	(非公表)	221	・戸建て住宅(61戸)
沼津市	沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業	3,179	BTO	4.0%	18.6%	214	なし
堺市	PFIによる市長曽根団地・深井中町団地建替等事業	2,906	BT	7%	13%	200	・売却した余剰地を共同住宅の用途において活用(120戸)
大阪府	大阪府営東大阪新小阪住宅民活プロジェクト	2,625	BT	6%	(非公表)	181	・戸建て住宅(78戸)
山口県	PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業	1,986	BTO	14.2%	17.1%	136	・地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設
小松市	小松市営川辺町住宅建替事業	1,793.4	BT	約7%	(非公表)	110	・住宅用地や地域の活性化に資する施設等の整備
京都府	PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業	1,733	BTO	約6%	約27%	105	・月極駐車場の整備・運営及び自動販売機の設置
山形県 酒田市	山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業	1,429	BTO BT	県:15.8% 市:17.1%	県:31.3% 市:30.0%	66	・保育所 ・高齢者デイサービスセンター
米沢市	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟)	959	BTO	4.0%	10.6%	40	なし
高岡市	蓮花寺市営住宅建替事業	840	BT	約6.0%	(非公表)	50	なし
大阪府	大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	771	BT	9%	(非公表)	66	・戸建て住宅(33戸)
山形県	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業	704	BTO	15.17%	24.7%	30	なし
山形県	山形県営通町団地移転建替等事業	345	BTO	3.6%	6.0%	16	なし

*1：特定事業選定時：当該事業をPFI法に基づく特定事業として選定した時点で評価したVFM

*2：事業者選定時：公募等により事業者を選定した時点で評価したVFM

資料：国土交通省ホームページ

(3) 空き家の活用の推進

① 空き家の活用の推進

本市では、現在、定住推進施策の一環として、雲南市U I ターン推進協議会を設置し、2名の定住推進員による空き家・空き店舗・空き土地等の情報の収集、提供活動を行っている。

今後、この取り組みの更なる普及を図るとともに、空き家におけるトイレの水洗化や台所の設備改修等に対する補助制度を検討し、U J I ターン希望者や二地域居住希望者が、ここに住みたいと思うような魅力ある空き家ストックの形成に向け、空き家の改修を推進する。

また、空き家や空き土地等の賃貸借において、契約期間の満了後に貸した物件が賃借人から返ってこないかもしれないという不安を解消するため、定期借家制度*や定期借地制度*の普及啓発を図り、空き家等の所有者が安心して計画的に賃貸借が行える環境を整備する。

施 策	主管課
空き家等の情報収集・紹介活動の更なる充実	地域振興課
空き家の改修の推進（補助制度の導入の検討）	地域振興課
定期借地制度や定期借家制度の普及啓発	地域振興課

※定期借家・定期借地制度：従来型の賃貸借契約は、正当な理由がない限り貸主から契約の更新拒絶や解約の申し入れができないこととされてきたが、これに対し、公正証書等の書面をもって契約することなどにより、契約期間の満了時に確定的に賃貸借を終了させることができる制度

■参考事例：他市町村における空き家改修補助制度の例（概要）

実施主体	補助対象となる人	補助対象の内容	補助金の額
長野県 中川村	・村内に空き家を所有し、居住の意志のある者に貸し出し又は売却しようとする者	・台所、トイレ、風呂の改修費用 ・下水道、合併処理浄化槽への接続工事費用 ・貸し出し、売却するための引越（家財の整理）に要する費用	・補助対象経費の2分の1以内（上限50万円）
兵庫県 朝来市	・空き家を転入者に賃貸する所有者・空き家を購入した転入者	・台所、トイレ、風呂の改修費用 ・下水道への接続費用 ・その他補助が適当と認められる内部改修費用	・補助対象経費の2分の1以内（上限50万円）
岐阜県 飛騨市	・都市部に居住していた者で、田舎暮らしを希望し市内の空き家を購入若しくは賃借して住民登録をした者	・台所、便所、風呂、洗面所の改修費用	・補助対象経費の2分の1以内（上限200万円）

目標 2：安心・安全な住環境づくり

(1) 安全な住宅の普及促進

① 住宅の耐震化の促進

本市には、新耐震基準適用以前に建てられ耐震性に不安がある住宅が数多く残存しており、そうした住宅の安全性を確保していくため、耐震改修促進計画に基づき、情報提供による市民への普及啓発を図るとともに、耐震診断・耐震改修に対する助成制度を検討し、住宅の耐震化を促進する。

施 策	主管課
耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進	都市建築課
住宅の耐震化に関する情報提供・相談窓口の設置	都市建築課
住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成制度の検討	都市建築課

■参考事例：他市町村における住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成制度の例

〔1〕耐震診断

実施主体	制度の概要
松江市	耐震診断費用30,000円のうち3分の2にあたる20,000円を助成
安来市	耐震診断費用の5分の4（上限5万円）を助成
出雲市	耐震診断費用の3分の2（1,000円／1㎡まで、一般診断法の場合は上限44,000円、精密診断法の場合は上限120,000円）を助成

〔2〕耐震改修

実施主体	制度の概要
松江市	耐震改修費用に要する費用の額×0.23×2/3を助成 (32,600円／㎡まで、上限500,000万円)

② 住宅の防火性の向上

市民の安全な居住を確保するため、防火性の高い住まいづくりや住宅火災予防に関する情報提供を行うとともに、消防法の改正で設置が義務づけられた住宅用火災警報器の普及を推進し、住宅の防火性の向上を図る。

施 策	主管課
防火性の高い住まいづくりに関する情報提供	都市建築課
住宅火災予防に関する情報提供	総務課
住宅用火災警報器設置の普及	総務課

③ 住宅の防犯性の向上

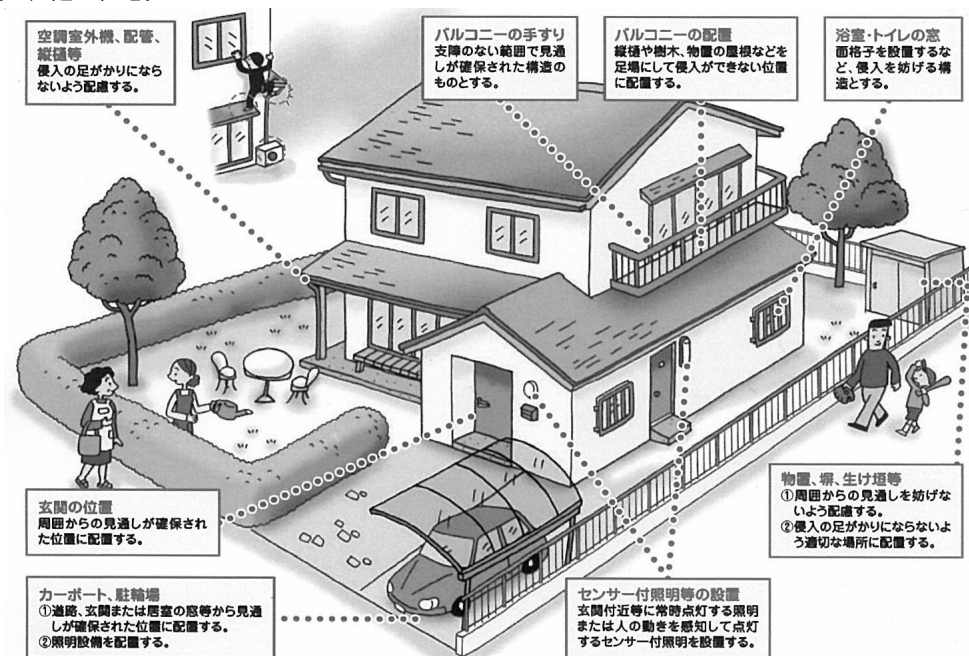
住宅の防犯性能を向上するため、「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」に基づき策定された「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」等の情報提供を行い、防犯に配慮した住宅の普及を図る。

また、日常的な鍵かけや近隣同士での声掛けなど、犯罪を発生させない居住環境づくりを推進する。

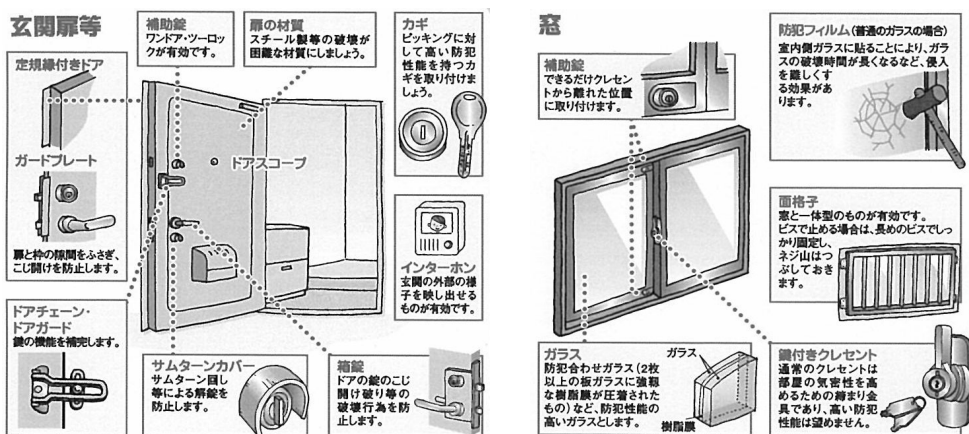
施策	主管課
防犯に配慮した住宅に関する情報提供	都市建築課
犯罪を発生させない居住環境づくりの推進	総務課

■犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針（抜粋）

〔一戸建て住宅〕



〔玄関扉・窓の防犯対策〕



出典：島根県「防犯に関する指針パンフレット」

④ 健康に配慮した住宅対策の推進

住宅建材や内装材に含まれている化学物質などによって健康障害を引き起こすシックハウス症候群※についての知識や対策法、またアスベスト※の見分け方や見つけたときの対応策等に関する情報提供を行い、健康に配慮した住宅の普及を図る。

施策	主管課
シックハウス・アスベスト等に関する情報提供	市民環境生活課

※シックハウス症候群：建築材料などに使用されるホルムアルデヒドなどの揮発性有機化学物質が原因となって引き起こされる頭痛、めまい、湿疹、呼吸器疾患などの症状

※アスベスト：石綿と呼ばれる鉱物で、耐熱・耐摩耗性、耐腐食性にすぐれているため、かつて建築材料をはじめ広範にわたって使用されたが、飛散によって人が吸い込むと肺がんや中皮種などの健康障害を引き起こす可能性がある

■建築基準法に基づくシックハウス対策の概要

〔1. ホルムアルデヒド対策〕

〔対策Ⅰ〕内装仕上の制限

内装仕上に使用するホルムアルデヒドを発生する建材について以下の制限を行う。

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散	JIS、JASなどの表示記号	内装仕上の制限
建築基準法の規制対象外	少ない	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料		F☆☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料		F☆☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	多い	旧E ₂ FC ₂ 又は表示なし	使用禁止

〔対策Ⅱ〕換気設備設置の義務付け

ホルムアルデヒドを発生する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として全ての建築物に機械換気の設置を義務付け。

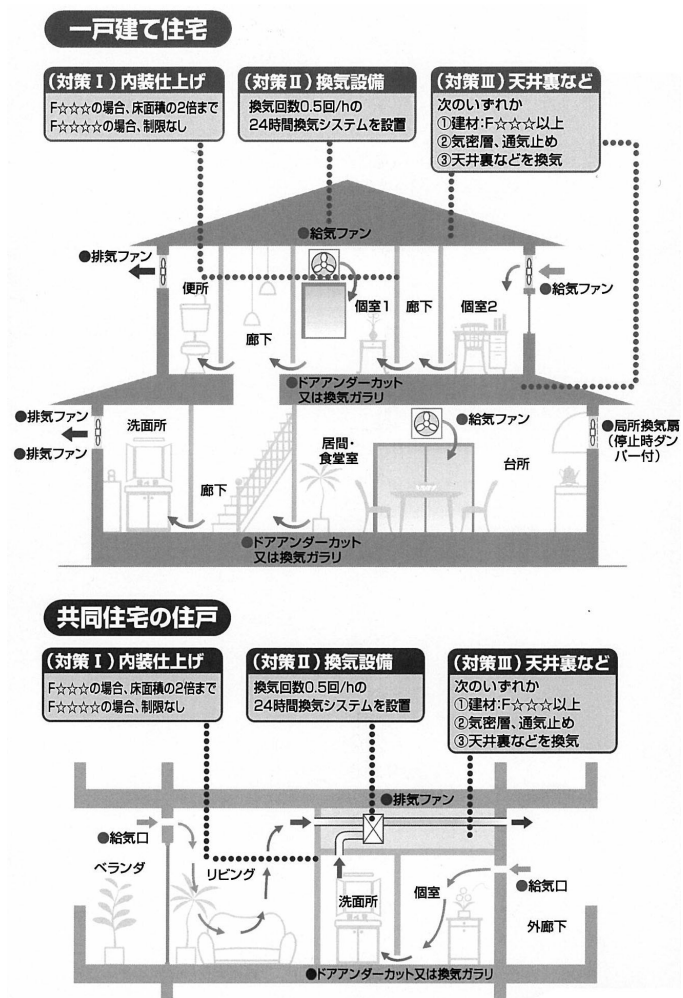
〔対策Ⅲ〕天井裏などの制限

天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、次のいずれかの措置が必要。

①建材による措置	天井裏などに第1種、第2種のホルムアルデヒド発散建築材料を使用しない(F☆☆☆☆以上とする)
②気密層、通気止めによる措置	気密層又は通気止めを設けて天井裏などと居室とを区画する
③換気設備による措置	換気設備を居室に加えて天井裏なども換気できるものとする

〔2. クロルピリホス対策〕

居室を有する建築物にはクロルピリホスを添加した建材の使用を禁止。



出典：国土交通省パンフレット

(2) 安全な住環境の形成

① 住宅密集地の安全性の確保

本市の既成市街地には、狭小な道路に木造住宅が密集している地区が多く見られる。こうした住宅密集地は災害時に大きな被害を受けることが予想されることから、安全性を確保するため狭あい道路の拡幅を図り、歩行者や緊急車両の通行に考慮した生活道路ネットワークの形成をめざす。

また、密集地内における老朽住宅の建替えや改修を促進すべく、住民への普及啓発を行う。

施 策	主管課
住宅密集地内の狭あい道路の解消の推進	都市建築課
住宅密集地内の老朽住宅の建替え・改修の促進	都市建築課

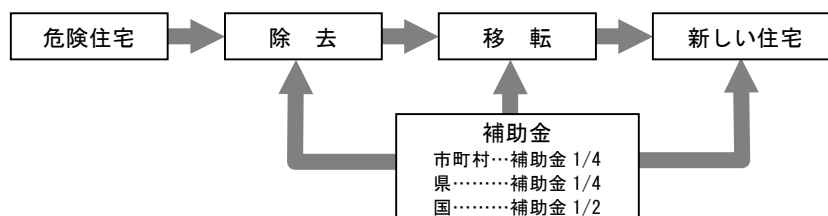
② がけ地近接住宅の解消の促進

市内には、がけ地近接住宅が各地に点在しており、がけ地近接等危険住宅移転事業等により、その解消を促進する。

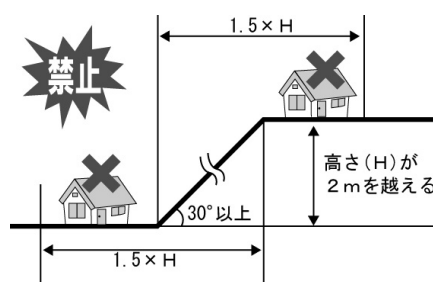
施 策	主管課
がけ地近接等危険住宅の移転の促進	都市建築課

■がけ地近接等危険住宅移転促進事業の概要

がけ地の崩壊、土石流、なだれ及び地すべりの危険が著しい地域で、建築基準法の規定に基づき地方公共団体が条例で指定した災害危険区域、または建築を制限している区域内にある住宅の移転をする人に、国と地方公共団体が危険住宅の除去等に関する経費と新たに建設する住宅（購入含む）に要する経費に対して補助金を交付する制度である。（ただし、対象住宅は条例が制定された昭和35年10月4日以前に建築された住宅で、条例制定後に増築していないものに限る。）



〔がけ附近の建築物の制限〕
島根県建築基準法施行条例より



(3) 誰もが安心して暮らせる居住環境の創造

① 住宅のバリアフリー化の促進

新たな住宅の建設においてバリアフリー化住宅を普及するため、住宅金融支援機構の「優良住宅取得支援制度（バリアフリー性能）」等の融資制度の情報提供を行う。

また、既存住宅のバリアフリー化を促進するため、「介護保険による住宅改修の助成制度」、「住宅のバリアフリー改修にかかる税制の特例措置」、「高齢者向け返済特例制度」等の優遇制度や融資に関する情報提供を行うとともに、市民アンケート等でも要請の高い、バリアフリー改修に対する助成制度については、介護保険による住宅改修の助成制度の対象とならない方のための助成制度の創設について検討する。

あわせて、良質で的確なバリアフリーリフォームを行う優良事業者の紹介や、高齢者等がバリアフリーに関して気軽に相談することのできる窓口を設置する。

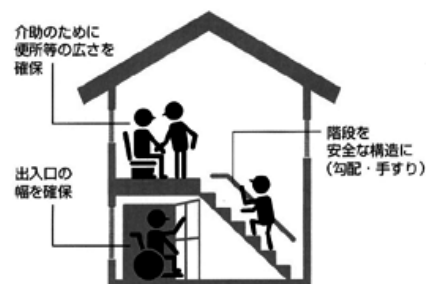
施 策	主管課
住宅の新築・建替えにおける各種優遇制度の情報提供	長寿障害福祉課 税務課 都市建築課
住宅の改修時における各種優遇制度の情報提供	長寿障害福祉課 税務課 都市建築課
バリアフリー改修に対する助成制度の検討	長寿障害福祉課 都市建築課
バリアフリーに関する相談窓口の設置	長寿障害福祉課 都市建築課

■優良住宅取得支援制度（バリアフリー性能）の概要

住宅金融支援機構と民間金融機関の提携による長期固定金利型住宅ローン「フラット35」を利用して新築住宅または中古住宅の購入を行う際に、一定のバリアフリー基準を満たす住宅の場合、当初5年間の借入金利について、年0.3%の優遇を受けることができる。

＜新築住宅の場合＞

- ・高齢者等の寝室のある階に便所を配置
- ・床は段差のない構造
- ・安全に配慮した階段勾配
- ・階段、便所、浴室、玄関、脱衣室に原則として手すりを設置
- ・介助用車いすで通行可能な通路幅員(78cm)、出入口幅員(75cm(浴室の出入口は60cm))を確保
- ・寝室、便所、浴室の広さを確保



＜中古住宅の場合＞

- ・浴室及び階段の2箇所以上に手すりの設置された住宅又は屋内の段差が解消された住宅

〔問い合わせ先：住宅金融支援機構〕

③ 地域防災力の向上

安全な住環境を確保していくためには、市民レベルの取り組みから地域の防災力を向上させていく必要があることから、自治会等を中心に自主防災組織の立ち上げや組織活動の支援を推進していく。

特に、災害時における地区ごとの避難場所や避難経路、誰が誰を助けるのか、救助活動や消火活動を誰が行うのか、器具や備品は不足していないか等、様々な防災上の確認作業を進め、地区ごとの防災活動計画の作成を促進する。

施 策	主管課
自主防災組織の育成の推進	総務課
自主防災組織による地区ごとの防災活動計画の作成の促進	総務課

■介護保険による住宅改修への助成制度の概要

介護保険の要介護者が以下の住宅改修を行う際、改修費用（上限20万円）の9割（実質上限18万円）が支給される。

- ・手すりの取付け ・段差の解消
- ・滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更
- ・引き戸等への扉の取替え
- ・洋式便器等への便器の取替え
- ・上記の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

※給付は原則として受給者一人につき一回限りだが、要介護度が3階級以上あがる場合や転居の場合には再給付を受けることが可能

〔問い合わせ先：雲南広域連合〕

■住宅のバリアフリー改修にかかる所得税の優遇制度の概要（平成21年度）

一定の居住者が自己の居住の用に供する住宅について一定のバリアフリー改修を行った場合、「バリアフリー改修促進税制（ローン型）」と「バリアフリー改修にかかる所得税額の特別控除」のどちらかの制度を選択することができる。

※一定の居住者とは・・・

- ①50歳以上の者 ②要介護者又は要支援の認定を受けている者
- ③障害者である者 ④上記②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者の何れかと同居している者

※一定のバリアフリー改修とは・・・

- ・廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え、床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額（補助金等をもって充てる部分を除く）が30万円を超えるもの。

＜バリアフリー改修促進税制（ローン型）＞

- ①バリアフリー改修にかかる借入金（上限200万円）の年末残高の2%を5年間所得税額から控除
- ②①以外の増改築等にかかる借入金（①と併せて上限1,000万円）の年末残高の1%を5年間所得税額から控除

＜バリアフリー改修にかかる所得税額の特別控除＞

- ・バリアフリー改修工事費の額と、当該工事にかかる標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額（上限200万円）の10%をその年分の所得税から控除

〔問い合わせ先：税務署〕

■住宅のバリアフリー改修にかかる固定資産税の減額措置の概要（平成21年度）

一定の居住者が自己の居住の用に供する住宅について一定のバリアフリー改修を行った場合、当該住宅にかかる翌年度分の固定資産税額（100㎡相当分まで）を3分の1減額する。

※一定の居住者とは・・・

- ①65歳以上の者
- ②要介護者又は要支援の認定を受けている者
- ③障害者である者

※一定のバリアフリー改修とは・・・

- ・上記の所得税の優遇制度の要件と同じ

〔問い合わせ先：雲南市税務課〕

■高齢者向け返済特例制度の概要

60歳以上の高齢者が自ら居住する住宅のバリアフリー改修工事を行う場合に、自宅の住宅と土地を担保に、返済期間を申込本人の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみを支払い、元金は申込本人が死亡した時に一括して返済する住宅金融支援機構の特別な融資制度である。高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）が連帯保証人となり、最大1,000万円までの融資を受けることができる。

〔問い合わせ先：住宅金融支援機構〕

② 安心して行動できるまちづくりの推進

市街地の骨格となる主要な道路においては、歩道の整備、段差の解消、照明設備、点字ブロックの敷設等、高齢者・障害者等が安心して歩くことができる歩行空間を確保する。また、公共施設におけるバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を進め、誰もが安心して行動できるまちづくりの推進を図る。

施 策	主管課
主要な道路における安全な歩行空間の確保	都市建築課 建設事業課
公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進	担当各課

③ 子育てのしやすい住環境整備の推進

出生数の低下等により、今後ますます少子化の進行が予測される中、子育て世帯が安心して子供を生み育てられる居住環境づくりが求められている。

そのため、子育て世帯が低廉な住宅に住むことができるよう、子育て世帯に適した優良な賃貸住宅の供給を促進する。

また、子育てに関する情報提供・相談・交流の場としての各地区の子育て支援センターの更なる充実を図る。

あわせて、各地域に整備されている公園、広場等の適切な維持管理を行うことにより、子供が安心して遊ぶことのできる空間を確保する。

施 策	主管課
子育て世帯が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及	都市建築課
子育て支援センターの充実	子育て支援課
子供の遊び場としての公園・広場の適切な維持管理	各総合センター

④ 高齢者等が安心して暮らせる住環境整備の推進

高齢化が進む中、高齢者や障害者が安心して居住できる住居を確保するため、優良な賃貸住宅の普及促進を図る。

民間賃貸住宅においては、オーナーや不動産業者の意向によって高齢者や障害者の入居が制限されることがないように、高齢者等の入居を断らない「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」や「家賃債務保証制度」等の各種制度の普及促進を図る。

公的賃貸住宅においては、新築や建替えの際に高齢者の入居を想定した型別住宅の供給を行っていく。

戸建て住宅に住む高齢者世帯においては、今後、「住宅が広すぎて維持管理が大変なので小さな住宅に移りたい」、「病院や買い物先が遠く不便なので生活に便利なところに移りたい」といった住み替え志向が出てくることが予想され、一方で比較的狭い賃貸住宅に居住している子育て世帯には「自家用車があるので交通利便性は多少悪くても広い住宅に住みたい」という意向を持つ世帯が予想されるため、そうした世帯間で住み替えを行うための仕組みづくりについて検討する。

施 策	主管課
高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及	都市建築課
高齢者等の安定した居住を確保するための各種制度の活用	長寿障害福祉課
ニーズに応じた住み替えの仕組みづくりの検討	地域振興課

■高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の概要

賃貸住宅の貸主が、都道府県知事又は各都道府県の指定登録機関に、高齢者が安心・円滑に入居できる（高齢者の入居を拒まない）賃貸住宅として登録する制度である。登録情報は高齢者住宅財団のホームページのほか、都道府県・市町村の窓口、ホームページにて誰でも閲覧することができる。

〔問い合わせ先：島根県土木部建築住宅課〕

■高齢者家賃債務保証制度の概要

賃貸住宅へ的高齢者の入居を支援・促進するため、高齢者住宅財団が満60歳以上の高齢入居者の家賃を保証する制度である。

- ・対象住宅：高齢者円滑入居賃貸住宅として登録された賃貸住宅
- ・対象者：登録住宅に入居するまたは入居している満60歳以上の高齢者
同居人は原則として配偶者又は60歳以上の親族に限る
- ・保証の対象：滞納家賃（共益費及び管理費を含む）
原状回復費及び訴訟費用
- ・保証限度額：滞納家賃：月額家賃の6ヶ月分に相当する金額
原状回復費及び訴訟費用：月額家賃の9ヶ月分に相当する金額
- ・賃貸借期間：原則2年間（変更・更新可能）
- ・保証料：2年間の保証で月額家賃の35%を一括払い

〔問い合わせ先：高齢者住宅財団〕

目標３：地域特性に応じた良好な住環境づくり

(１) 地域特性に応じた良好な住環境の創造

① 市街地における計画的な土地利用の推進による良好な住環境の創出

都市計画区域が指定されている大東町、加茂町、木次町及び三刀屋町の既成市街地においては、用途地域の指定、都市計画道路の整備等、今後策定する都市計画マスタープランにもとづき計画的な土地利用を図る。

土地区画整理事業が実施されている大東町大木原地区においては、都市計画道路後背地に住宅地を整備し、交通利便性の良さを活かした住宅の立地促進を図る。

大東町、加茂町、木次町の既成市街地においては、市街地整備事業による生活道路・公共施設等の整備を行い、住環境の改善と新たな住宅の立地を推進する。

三刀屋町においては、三刀屋木次ＩＣ周辺が広域的な交通の要所であることから、商業集積地としての整備を進めているが、無秩序な開発が行われないよう、用途地域の指定により、住宅地、商業地、工業地が適切に配置されるよう誘導を行い、良好な住環境の形成を図る。

施 策	主管課
土地区画整理事業による住宅地の整備（再掲）	都市建築課
大東町、加茂町、木次町既成市街地の市街地整備事業を活用した住環境整備	都市建築課
三刀屋木次ＩＣ周辺地区の適切な土地利用の誘導	都市建築課

② 農村集落地の保全と適切な住環境の改善

比較的まとまりのある集落地においては、生活道路や農村広場等の生活基盤の充実、市街地のアクセスの向上を図り、田園・自然環境と共生した魅力的な居住環境の形成を目指す。

また、各地域に分散する小集落においては、上下水道など基礎的な生活基盤の整備が不十分な地区もあるため、各集落地の実情に応じた改善を早急に行い、基礎的な生活環境の確保を図る。

施 策	主管課
農村集落地の生活基盤の充実による良好な居住環境の創出	担当各課

(2) 雲南らしい街並み・景観の保全と創出

① 住宅地における良好な景観の保全と創出

本市の街なかには、歴史の面影を残す町屋の景観が残されているところがあることから、地域の歴史・文化を後世に継承していくため、これらの保全や活用を図っていく。

また、住宅市街地においては、道路沿いの住宅での生け垣設置などの緑化を推進し、緑あふれる住宅地を創出する。

農村集落地においては、伝統的な古民家や農村住宅など、豊かな自然環境と調和した景観を積極的に保全し、環境と調和した住環境づくりを進めていく。

施 策	主管課
市街地に残る伝統的な街並み景観の保全・活用の推進	市民環境生活課
住宅市街地の緑化の推進	都市建築課
農村集落地の自然環境と調和した景観の保全	市民環境生活課

② 住民協定を活用した良好な景観形成の推進

現在、本市においては「ふるさと島根の景観づくり条例」に基づく景観形成住民協定が7つの地域で締結され、良好な景観形成に向けた取り組みが行われている。今後、こうした住民による景観づくりの取り組みが更に広がるよう、広報等により積極的に普及啓発を図っていく。

施 策	主管課
景観形成住民協定制度を利用した取り組みの普及啓発	市民環境生活課

■景観形成住民協定

「ふるさと島根の景観づくり条例」に基づき、自治会などで建物の色や形、敷地の緑化などについての取り決めを行い、それを県が認定する制度である。協定の作成等に当たっては、建築・緑化などの専門家を助言者として県が派遣する制度（景観アドバイザー制度）を利用することができる。

＜雲南市内で認定を受けている協定＞

- 100人の愛情で自然と調和した景観を育てる協定：中筋花づくり委員会（大東町下佐世 17名）
- 須賀神話の里ふれあい景観づくり協定：須賀景観づくり委員会（大東町須賀 50名）
- 柿坂広場周辺地区美しい景観を育てる協定：柿坂広場周辺地区美しい景観を育てる会（大東町飯田 15名）
- 明賀谷地区美しい景観を育てる協定：明賀谷地区美しい景観を育てる会（大東町岡村 15名）
- 吉田町街並協定：吉田町まち並委員会（吉田町吉田 34名）
- 中野農村公園づくり協定：中野農村公園づくり会（三刀屋町中野 91名）
- 春殖地区の美しい景観を育てる協定：河津桜を育てる会（大東町畑鶴 28名）

〔問い合わせ先：島根県土木部都市計画課 景観政策室〕

4. 目標とする成果指標の設定

本計画の成果指標として、以下の数値目標を設定する。

項 目			現状	目標
多様なニーズに対応した 住まい・住宅地づくり	優良な住宅の普及と宅地の供給	一定の省エネルギー対策 ^{※1} を講じた住宅ストックの比率	13%* (平成15年)	30% (平成27年)
	需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備	公営住宅のバリアフリー化率 (公営住宅ストック総合活用計画に定める改善重点項目を満たした公営住宅の比率)	22% (平成20年度末)	55% (平成27年度末)
	空き家の活用の推進	空き家の活用件数 (平成17年度からの累計件数)	70件 (平成20年度末)	210件 (平成27年度末)
安心・安全な 住環境づくり	安全な住宅の普及促進	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	55% (平成20年12月末)	90% (平成27年度末)
	安全な住環境の形成	がけ地近接等危険住宅の解消率	43% (平成20年度末)	45% (平成27年度末)
	誰もが安心して暮らせる居住環境の創造	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ^{※2} 率	31%* (平成15年)	60% (平成27年)
地域特性に応じた 良好な住環境づくり	地域特性に応じた良好な住環境の創造	住んでいる地域が便利で住みよいまちだと感じている市民の割合	64% (平成20年度)	70% (平成27年度)
	雲南らしい街並み・景観の保全と創出			

※1 一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用

※2 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

*印は島根県全体の値（現時点で雲南市としてのデータがないため）

5. 計画の実現に向けて

(1) 各主体の担うべき役割

本計画の目標を実現していくためには、計画の策定主体である市だけでなく、生活者としての市民や、住まいづくりに携わる事業者等の参加と協力が不可欠であり、それぞれが役割分担のもと、相互に協力・連携しながら計画を推進していくことが必要である。

① 市民の役割

市民は、良好な住宅・住環境の中で居住する権利を有しているが、その一方で、すべての市民が良好な住環境に居住する権利を確保するため、住まい・まちづくりの主役として、主体的な取り組みを行うことにより住環境の向上に寄与していくことが求められる。

住宅は、個人の資産であると同時に社会的な資産でもあり、自らの生活に適した住宅の質や性能の確保に努めるとともに、地球環境保全や地域活性化、周辺環境との調和に配慮しながら、地域社会全体での豊かな住生活を実現していくよう努めていく。

② 事業者の役割

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、住宅が個人の生活や地域の住環境形成の上で大きな役割を担っていることを十分に認識し、将来の良好な住宅ストック・住環境の形成につながるような良質な住まいづくり・まちづくりに努めていく。

特に、建築士や大工・工務店など地域に根ざした活動を展開しているものについては、住まい手の多様なニーズにきめ細かく対応し、地域の特性を活かした住まいづくり・まちづくりに努めていく。

③ 行政(市)の役割

市は、本計画を着実に推進していくため、本計画に基づき可能な限りの市民・事業者への支援を行っていく。そして、住宅困窮者の居住の安定や住環境地区の整備など、市場原理に委ねては対応できない部分を補完する。また、市でも対応できない部分については、国や県、島根県住宅供給公社などの公的機関との連携により、課題の解決を図っていく。

(2) 庁内の推進体制の整備

住宅政策の推進にあたっては、市民・事業者等との連携とともに、庁内の横断的な推進体制を整備することが重要となる。特に、本計画においては、従来のような新規供給を中心としたハード面の整備だけでなく、高齢者等の居住の安定や市民が安心して暮らせる住生活を支えるソフト面での取り組みを進めていく必要がある。

このため、施策の展開にあたっては、都市計画や福祉、雇用、商工、環境等の関連分野との連携を一層強化し、必要に応じて関係部局による協議の場を設けるなど、総合的な施策展開のための庁内体制の整備を行っている。

(3) 効率的・効果的な事業の推進

本計画に示した施策を推進していくためには、限られた予算の中で効率よく事業を展開していくことが重要である。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、他の施策との連携や補完による効果を含め、施策に対する費用対効果を十分に見極め、効率的・効果的に事業を推進していく。

資料編. 雲南市の概況と住まいの現況

1. 雲南市の概況

(1) 自然条件

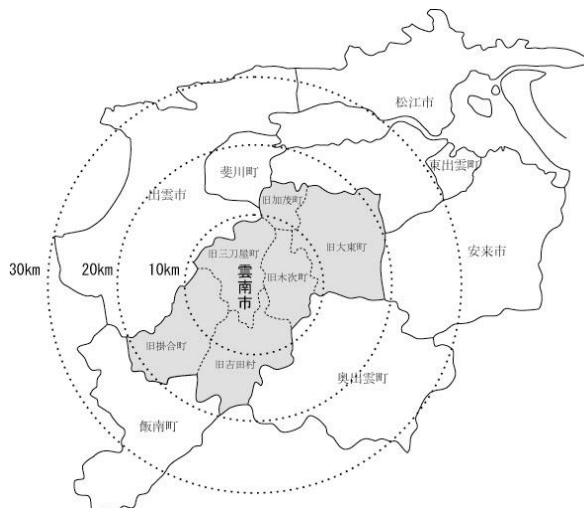
① 位置・面積

本市は、島根県の東部に位置し、松江市、出雲市、安来市、斐川町、奥出雲町及び飯南町のほか、南部は広島県に接している。

市域には斐伊川をはじめとした大小の河川が流れ、斐伊川と赤川及び三刀屋川の合流部（北部）には、出雲平野へと続く平地が広がっているが、南部は中国山地に至る広範な山地となっており、南北の標高差が大きい。

総面積は553.37㎢であり、島根県の総面積の8.2%を占めている。市域の大半は林野である。

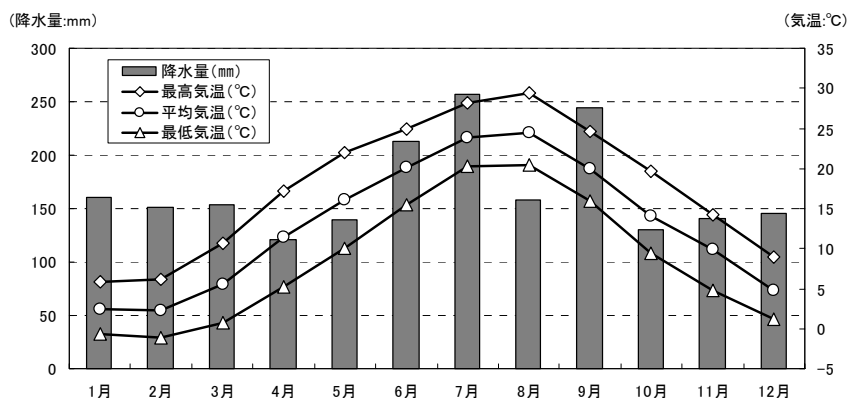
【雲南市の位置】



② 自然条件・気候

平均気温及び年間降水量は、掛合町においてそれぞれ約13℃、2,000mmである。冬季には北部でも降雪があり、南部の山間部においては、降霜や積雪により農作物や交通への影響が生じることもある。

【月別気温・降水量（掛合町：1979年～2000年の平均値）】



資料：気象庁

(2) 沿革

本市は、大東町、加茂町、木次町、三刀屋町、吉田村及び掛合町の 6 町村の合併により、平成 16 年 11 月 1 日に誕生した新しい市である。

市内にはヤマタノオロチの伝説で知られる斐伊川が流れ、各地に神話や伝説が残り、加茂岩倉遺跡など多くの遺跡や古墳が発掘されている。こうした遺跡や神社、地名の由来は、「出雲国風土記」にたどることもできる。

斐伊川の支流周辺の低地では、古くから農耕が営まれ、山間地では、たたら製鉄や炭焼きが盛んに行われてきた。

また、山陰と山陽を結ぶルート上に位置することから、陰陽を結ぶ交通の要衝として発展を遂げている。

【雲南市の沿革（地区別）】

大東町	昭和 26 年に大東町、春殖村、幡屋村、佐世村、阿用村の 5 町村が合併して新しい大東町となり、その後、昭和 31 年に海潮村を編入合併し、現在に至る。
加茂町	昭和 9 年に加茂町、屋裏村、神原村の合併によって加茂町となり、現在に至る。
木次町	昭和 26 年に木次町と斐伊村が合併し、昭和 30 年には日登村、仁多郡温泉村が合併し、雲南木次町となった。昭和 32 年に木次町と改称し、同年飯石郡三刀屋町の一部を編入して現在に至る。
三刀屋町	昭和 16 年に他町村に先がけて旧三刀屋町と旧一宮村が合併し、三刀屋町となり、昭和 29 年に三刀屋町、旧飯石村、鍋山村、中野村の 4 力町村が合併し、現在に至る。
吉田町	昭和 29 年に旧吉田村、旧田井村の 2 村の合併により吉田町となり、雲南市発足の際、吉田町となる。
掛合町	昭和 26 年に掛合村、多根村、松笠村が合併して掛合村となり、同年に町村制を施行、さらに昭和 30 年に掛合町と波多村が合併して、現在に至る。

【加茂岩倉遺跡】



【菅谷たたら山内】



写真：雲南市ホームページ

(3) 産業の概況

① 産業人口構成

○ 第三次産業は増加、他は減少

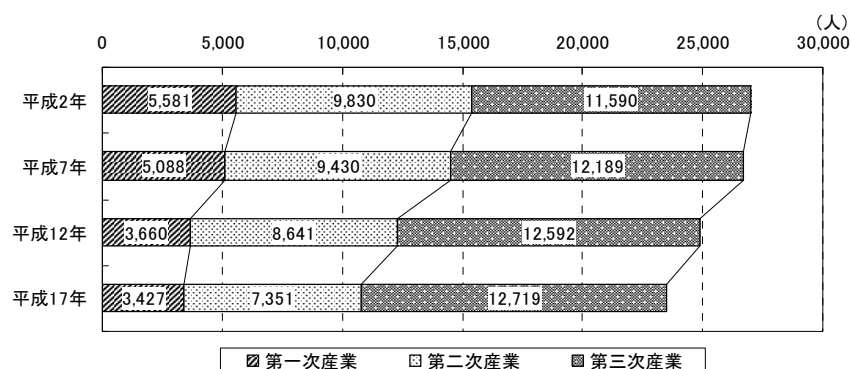
産業別就業者数の推移をみると、従業者数全体の減少にあわせて第一次産業及び第二次産業が減少しているのに対し、第三次産業は増加傾向を示している。

平成 17 年における内訳は、第一次産業 3,427 人(14.6%)、第二次産業 7,351 人(31.3%)、第三次産業 12,719 人(54.1%)となっている。

○ サービス業、製造業の占める割合が高い

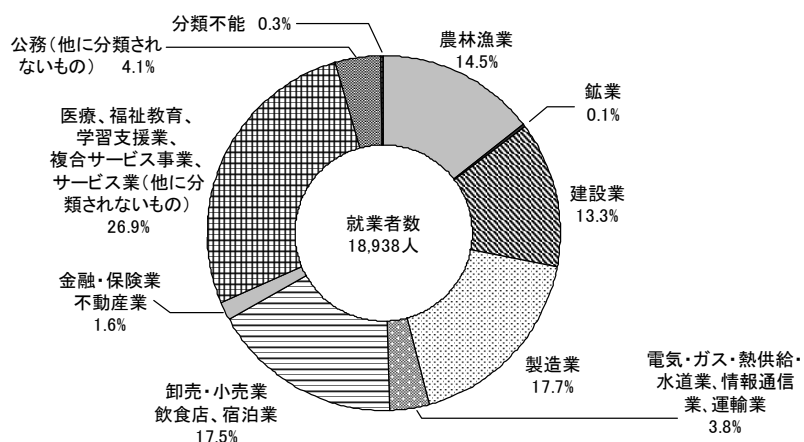
産業別の従業者数をみると、サービス業の占める割合が 26.9%と最も高く、次いで製造業が 17.7%、卸売・小売業、飲食店・宿泊業が 17.5%、農林漁業 14.5%の順になっている。

【産業別就業者数の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【産業別従業者数の構成比（平成 17 年）】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

② 農林業

○ 農家数、農業産出額の減少

市内の農家は零細な経営基盤のものが多く、また、担い手の高齢化が進む中、販売農家数（専業農家と兼業農家とを合わせた数）は 15 年前の 7 割以下となっており、特に第二種兼業農家の減少が著しい。

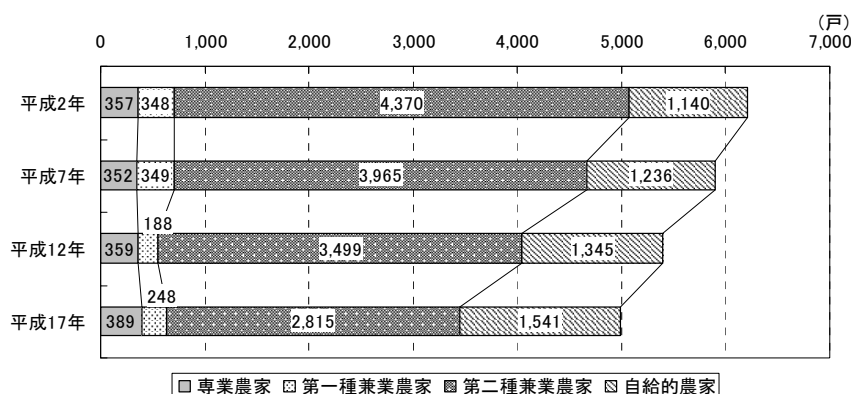
農業産出額についても同様に、15 年前の約 7 割の水準となっている。

○ 広大な林野面積

本市は、広大な林野面積と豊富な森林資源を有しているが、木材価格の低迷等により、林業生産活動は停滞している。

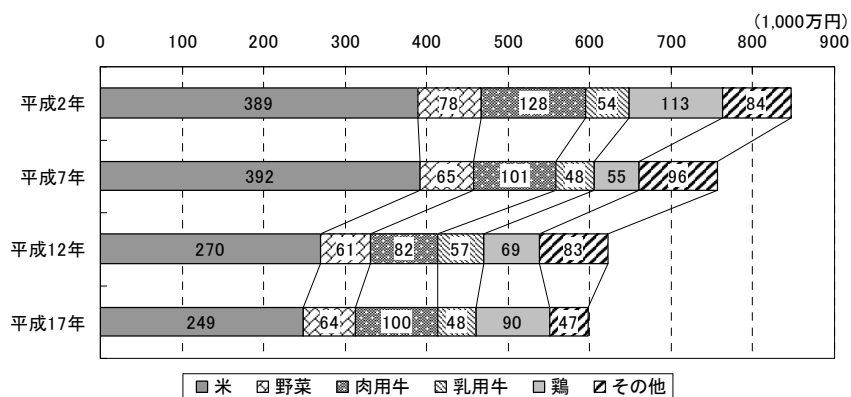
平成 17 年の林野面積は 44,089ha で、私有林が 7 割強を占めている。

【販売農家数の推移】



資料：農林水産省統計情報部「世界農林業センサス(1990年、2000年)」、「農業センサス(1995年)」、「農林業センサス(2005年)」

【農業産出額の推移】



資料：中国四国農政局松江統計・情報センター「島根農林水産統計年報」

【林野面積の推移】

単位：ha

		平成2年	平成12年	平成17年
民有	国 有	3,021	3,103	3,100
	緑資源機構*	1,888	2,480	2,897
	公有	6,210	6,670	6,513
	私有	32,330	31,916	31,579
計		43,449	44,169	44,089

*平成2年については「森林開発公団」、平成12年については「緑資源公団」

資料：中国四国農政局松江統計・情報センター「島根農林水産統計年報」

③ 工 業

○ 製造業の事業所数は減少

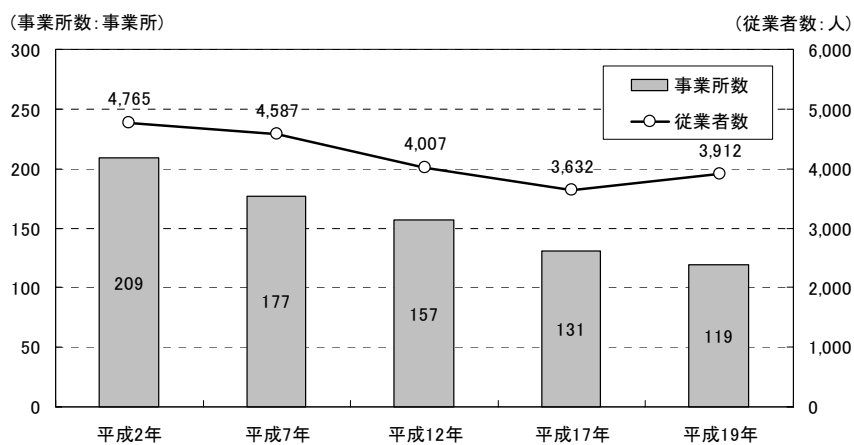
本市においては、木次町、加茂町等に工業団地が整備されている。特に、木次町には一般機械製造業、電気機械製造業等の集積が進んでいる。

しかし、従業者 4 人以上の事業所数（製造業）は減少傾向が続いており、平成 19 年では 119 事業所、従業者数 3,912 人となっている。

○ 県全体に占める製造品出荷額等の割合は 7.0%

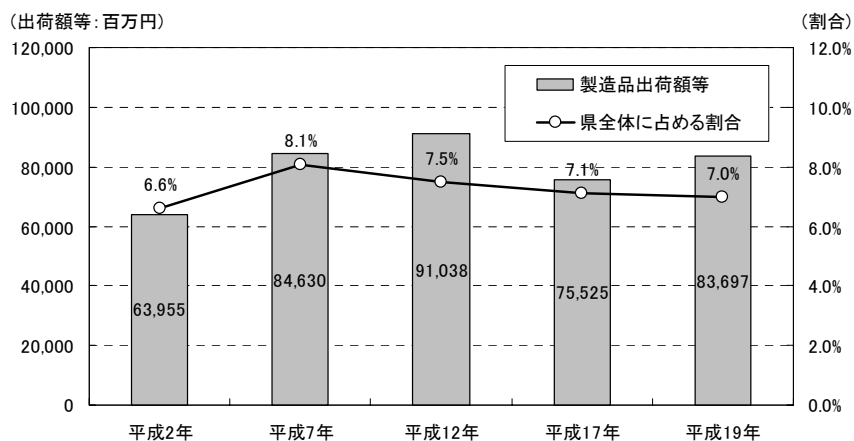
製造品出荷額等は平成 19 年で 83,697 百万円となっており、県全体の 7.0% を占めている。

【事業所数及び従業者数の推移（製造業・4人以上の事業所）】



資料：県統計調査課「工業統計調査結果報告書」（*平成19年は速報値）

【製造品出荷額等】



資料：県統計調査課「工業統計調査結果報告書」（*平成19年は速報値）

④ 商 業

○ 小売業及び卸売業の事業所数・従業者数は横ばいから減少へ

本市においては、木次町や三刀屋町において、商業集積や商業環境の充実が進んでいる。

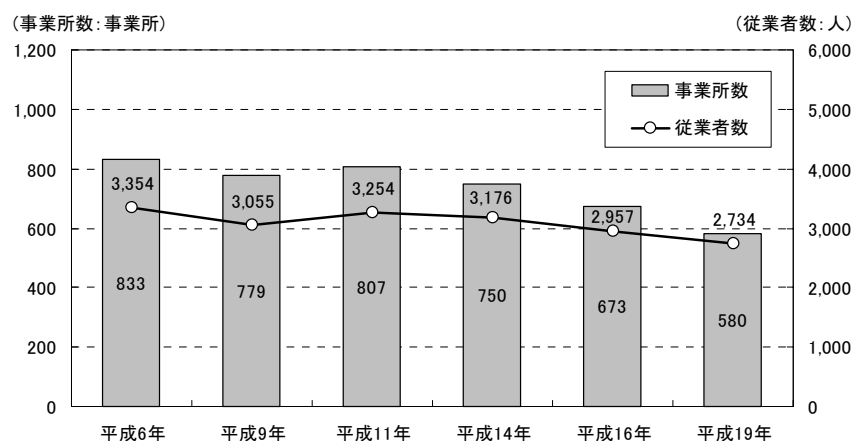
小売業及び卸売業の事業所数及び従業者数の推移をみると、横ばいから減少の傾向にあり、平成19年では580事業所、従業者数2,734人となっている。

○ 年間商品販売額も減少傾向、また商店街の空洞化が進展

年間商品販売額は平成19年で58,246百万円であり、県全体に占める割合は4.1%となっており、平成14年を境に減少に転じている。

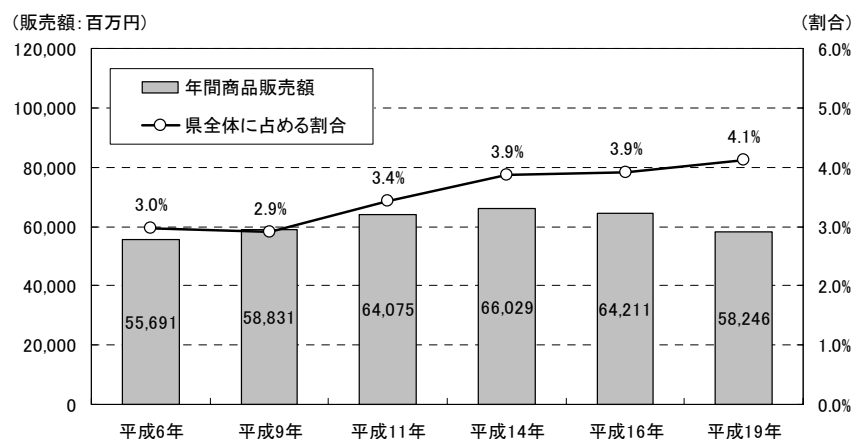
一方、消費者の大型店や専門店への指向拡大や、他市町への購買力流出等により、市内の商店街における空洞化が顕著になりつつある。

【事業所数及び従業者数の推移（小売業、卸売業）】



資料：県統計調査課「商業統計調査結果報告書」（＊平成19年は速報値）

【年間商品販売額】



資料：県統計調査課「商業統計調査結果報告書」（＊平成19年は速報値）

⑤ 観 光

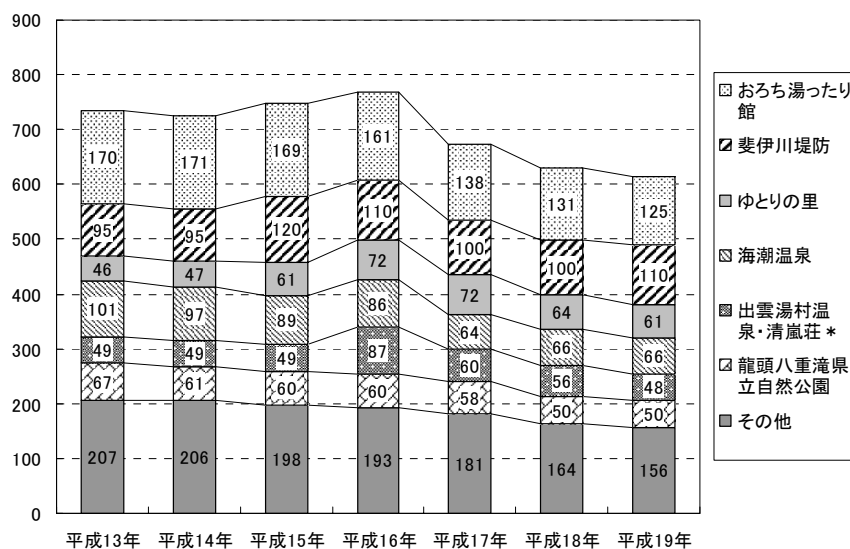
○ 年間 615 千人の観光客が来訪

本市には桜並木で有名な「斐伊川堤防」や「海潮温泉」「東日登温泉」「出雲湯村温泉」をはじめとする温泉保養地等の観光資源があるが、観光客の年間入り込み延べ数は全般的に減少しており、平成 19 年において 615 千人となっている。

観光地別に内訳をみると、木次町の「おろち湯ったり館」が 125 千人と最も多く、次いで「斐伊川堤防」110 千人、「海潮温泉」66 千人、「ゆとりの里」61 千人の順になっている。

【観光客入り込み延べ数】

(千人)



単位：千人

	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
おろち湯ったり館	170	171	169	161	138	131	125
斐伊川堤防	95	95	120	110	100	100	110
ゆとりの里	46	47	61	72	72	64	61
海潮温泉	101	97	89	86	64	66	66
出雲湯村温泉・清風荘*	49	49	49	87	60	56	48
龍頭八重滝県立自然公園	67	61	60	60	58	50	50
その他	207	206	198	193	181	165	157
計	735	726	748	769	673	630	615

*「出雲湯村温泉・清風荘」の平成 16 年以前の数値は、個別に集計された「出雲湯村温泉」と「清風荘」との合算値を示す。

資料：県観光振興課「島根県観光動態調査結果表」

2. 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数の推移

○ 総人口は約 44 千人、5 年間で約 2,000 人減少

本市の人口は、昭和 50 年代後半から減少を続け、平成 17 年で約 44 千人となっている。近年では、5 年間で約 2,000 人の割合で減少している。

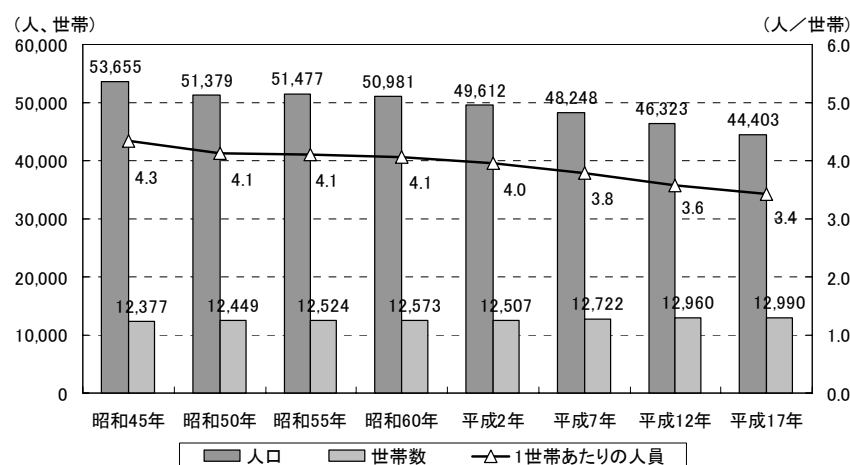
世帯数は平成 17 年で 13 千世帯となっており、増加傾向を示しているが、世帯人員は年々減少し、小世帯化が進展している。

○ 人口は 10 年間で 8.0%減少、県全体の減少率を上回る

平成 7 年から平成 17 年までの 10 年間の人口増減率を旧町村別にみると、吉田町及び掛合町が-10%を超えており、減少が顕著になっている。

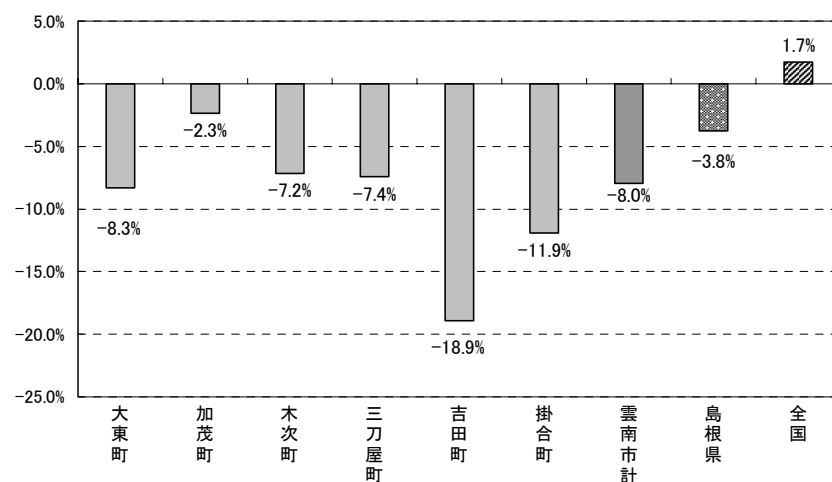
市全体では-8.0%となっており、人口減少率は、県全体と比較しても高い水準にある。

【人口、世帯数及び世帯人員の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【人口増減率（平成 7 年～平成 17 年）】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

(2) 人口動態

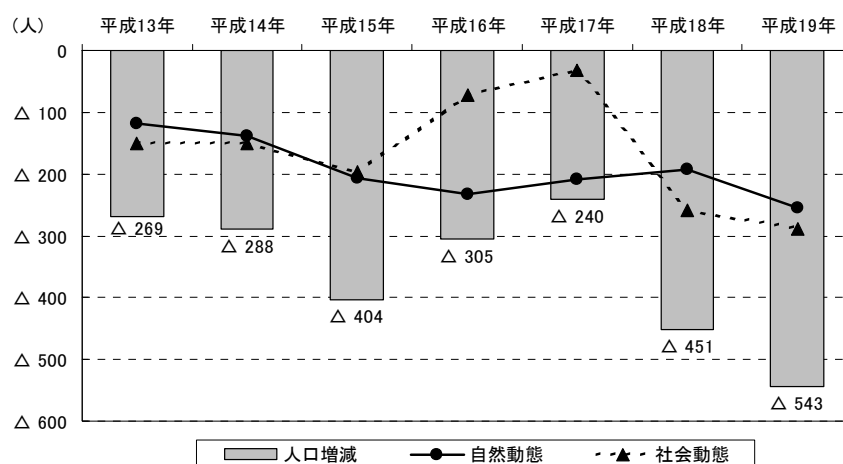
○ 自然動態、社会動態ともにマイナスが続く

自然動態については、平成 13 年から一貫して死亡者数が出生者数を上回り、減少が続いている。また、社会動態についても、転出者数が転入者数を常に上回っており、自然動態とあわせて人口減少の要因となっている。

○ 全市で自然減も、大東町、加茂町では社会増

旧町村別に見ると、平成 16 年において、自然動態については全町で減少しているものの、社会動態については、大東町、加茂町の 2 町が増加となっている。

【人口動態の推移】



単位：人

		平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
自然動態	出生	385	332	330	313	328	311	293
	死亡	504	470	537	545	536	505	547
	増減	△119	△138	△207	△232	△208	△194	△254
社会動態	転入	1,549	1,519	1,431	1,457	1,228	1,063	947
	転出	1,699	1,669	1,628	1,530	1,255	1,321	1,236
	増減	△150	△150	△197	△73	△32	△258	△289
人口増減		△269	△288	△404	△305	△240	△452	△543

資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

【旧町村別の人口動態（平成 16 年）】

単位：人

		大東町	加茂町	木次町	三刀屋町	吉田町	掛合町	計
自然動態	出生	90	65	56	78	5	19	313
	死亡	185	81	114	92	34	39	545
	増減	△ 95	△ 16	△ 58	△ 14	△ 29	△ 20	△ 232
社会動態	転入	420	207	377	311	34	108	1,457
	転出	362	192	409	369	69	129	1,530
	増減	58	15	△ 32	△ 58	△ 35	△ 21	△ 73
人口増減		△ 37	△ 1	△ 90	△ 72	△ 64	△ 41	△ 305

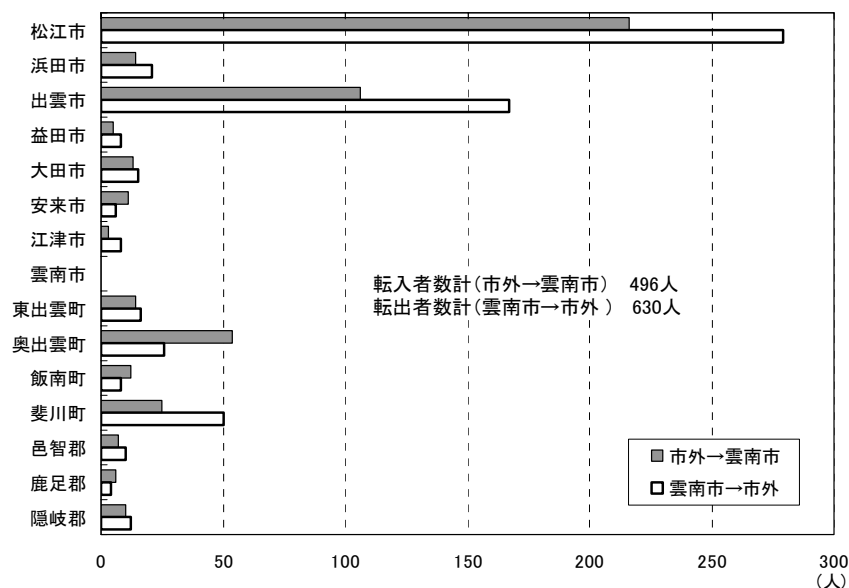
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

○ 県内移動は松江市、県外移動は中国地方が最多

平成 19 年における人口移動の状況をみると、県内市町村間の移動で最も多いのは松江市であり、転入・転出とも 4 割以上を占めている。次いで多いのは出雲市となっている。

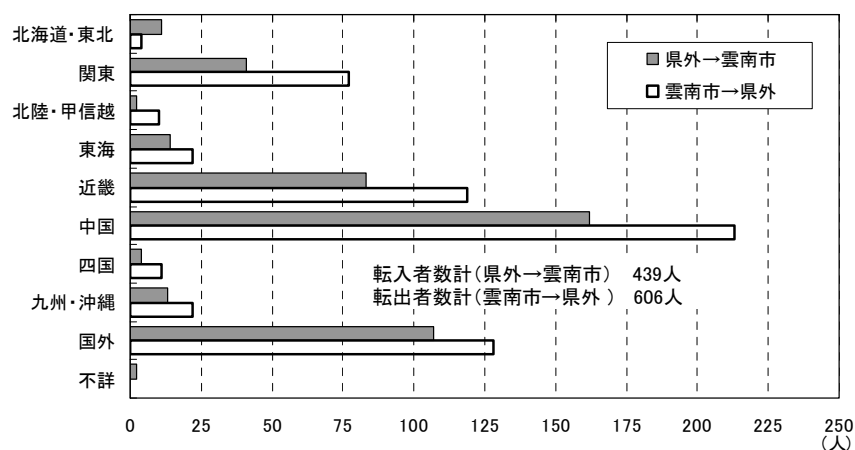
都道府県間の移動で最も多いのは中国地方であり、次いで近畿地方、関東地方の順になっている。国外間の移動については転入・転出とも 100 人を超えており、県外移動者数の 2 割強を占めている。

【県内市町村間移動者数（平成19年）】



資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

【都道府県間移動者数（平成19年）】



北海道・東北	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
北陸・甲信越	新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県
東海	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国	鳥取県、岡山県、広島県、山口県
四国	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

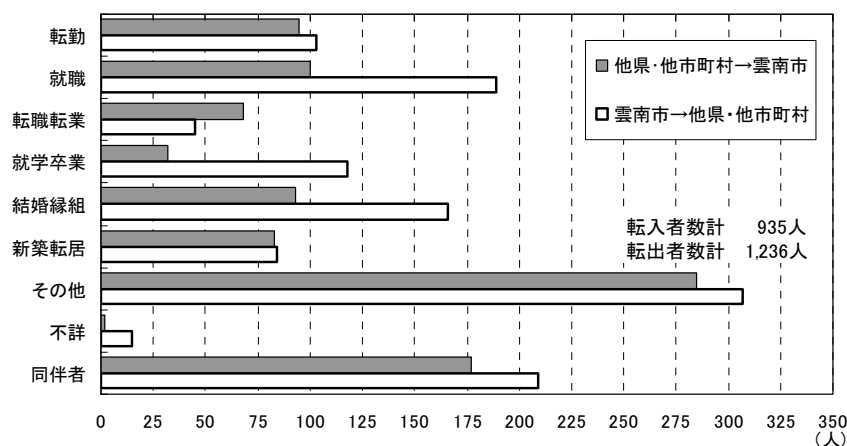
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

○ 就職、就学・卒業、結婚・縁組で多くの人が転出

平成 19 年の人口移動を理由別にみると、「就職」、「就学・卒業」、「結婚・縁組」で転出が転入を大きく上回っており、高校を卒業し就職・進学する者や結婚を機に転出する者など、若者の流出が人口減少の大きな原因となっていることがうかがえる。

転入が転出を上回っているものは「転職・転業」のみで、「新築・転居」については転入と転出がほぼ同数となっている。

【理由別移動者数（平成 19 年）】



資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

(3) 昼夜間人口と通勤・通学流動

○ 松江市・出雲市とのつながりが強く、昼間より夜間のほうが人口が多い

平成 17 年における昼夜間人口をみると、夜間人口が昼間人口を上回っており、昼夜率は 93.5%となっている。

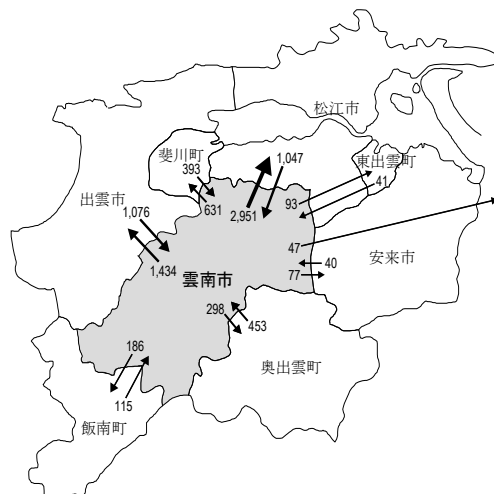
通勤の流動状況をみると、雲南市からは松江市への通勤者が 2,951 人と最も多く、逆に松江市から雲南市への通勤者は 1,047 人と約 3 分の 1 となっている。次いで多いのが出雲市で、雲南市からの通勤者 1,434 人に対し、雲南市への通勤者が 1,076 人となっている。

【昼夜間人口（平成 17 年）】

単位：人

夜間人口 a	市内での		市外への b		市外からの c		差 d c - b	昼間人口 a + d	昼夜率 (%)
	就業者	通学者	就業者	通学者	就業者	通学者			
44,403	17,783	1,259	5,796	435	3,246	101	-2,884	41,519	93.5

【通勤流動（平成 17 年）】(30 人以上の流動)



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

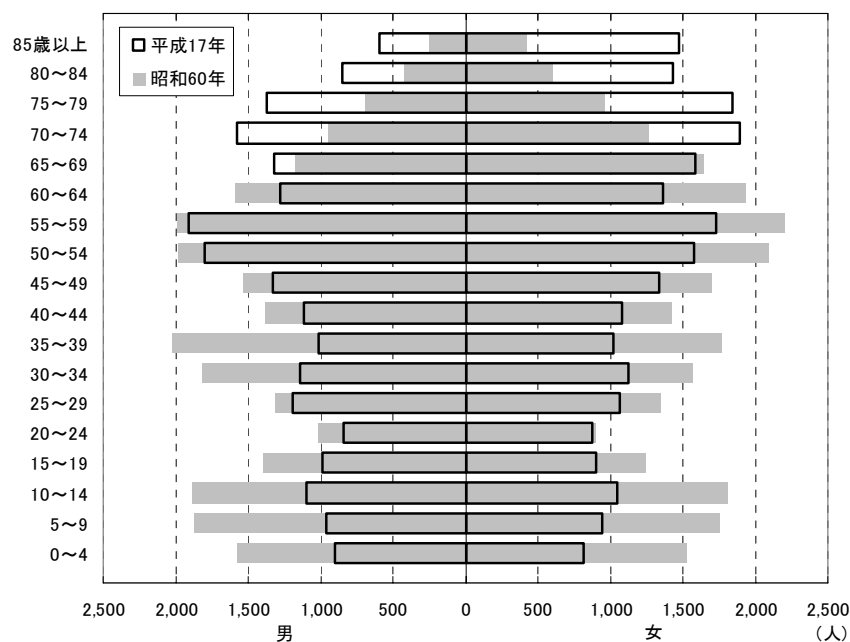
(4) 少子・高齢化

○ 年少人口の減少と老年人口の増加による少子・高齢化が加速

男女別年齢階層別人口構成について、昭和 60 年と平成 17 年とを比較すると、男女ともに年少人口、生産年齢人口が減少し、老年人口が増加している。特に、女性の老年人口の増加が著しい。

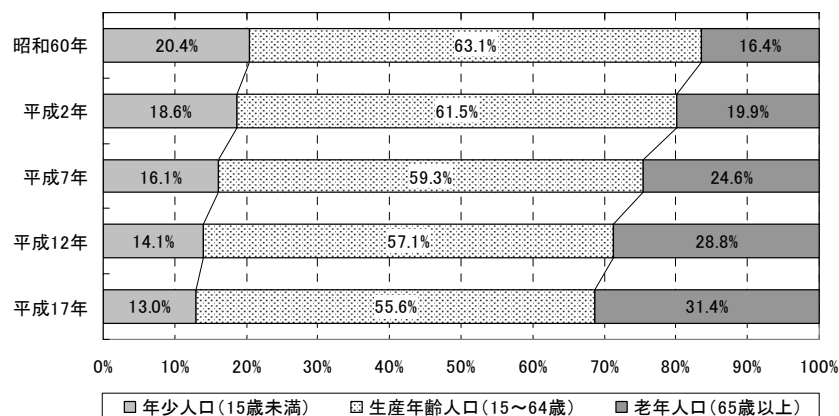
年齢 3 区分別人口の推移をみると、平成 2 年に老年人口が年少人口を上回って以来、その変化は加速しており、平成 17 年においては年少人口割合が 13.0%、老年人口割合が 31.4%となっている。また、生産年齢人口についても減少が続いており、平成 17 年で 55.6%となっている。

【男女別年齢階層別人口構成】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【年齢 3 区分別人口の推移】



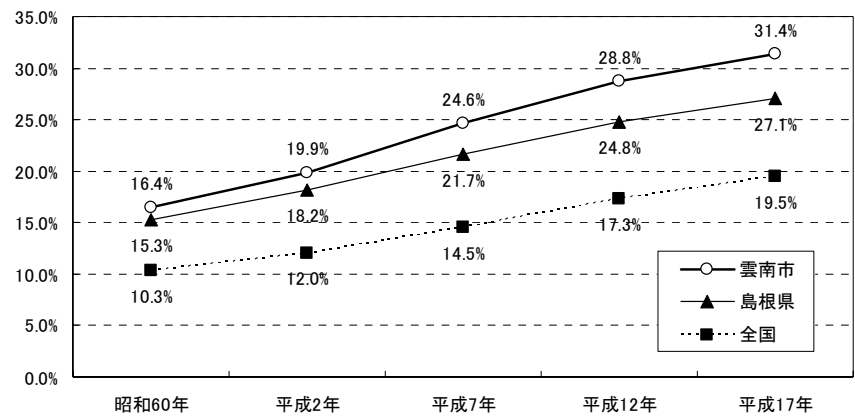
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

○ 高齢化率、高齢者のいる世帯数とも、県の平均を大きく上回る

高齢化率は、県及び国の平均をいずれも上回る水準で上昇を続けている。

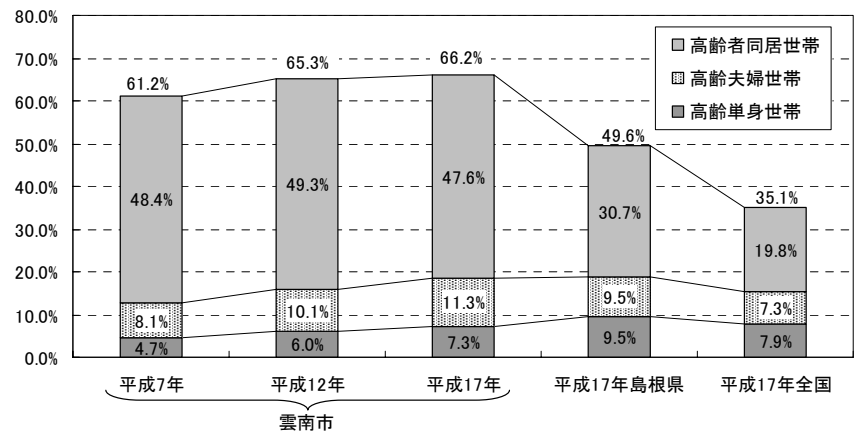
高齢者のいる世帯は、市全体で約 8,600 世帯あり、全世帯の 66.2%と国及び県の平均を大きく上回る値となっている。特に、高齢単身世帯と、高齢夫婦世帯の増加が著しい。

【高齢化率（65 歳以上人口比率）の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【高齢者のいる世帯の割合】



単位：人

	雲南市			島根県	全国
	平成7年	平成12年	平成17年	平成17年	平成17年
一般世帯数	12,667	12,903	12,956	259,289	49,062,530
高齢者のいる世帯	7,758	8,428	8,574	128,687	17,204,473
高齢単身世帯	592	769	950	24,563	3,891,769
高齢夫婦世帯	1,031	1,302	1,460	24,577	3,586,720
高齢者同居世帯	6,135	6,357	6,164	79,547	9,725,984

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

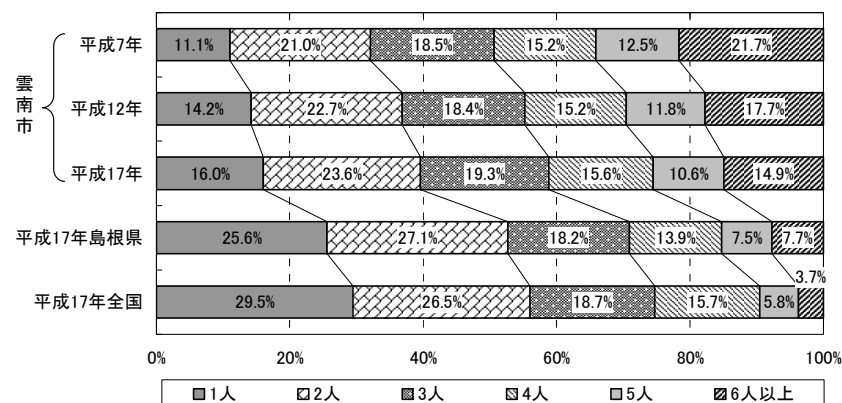
(5) 世帯の内訳

○ 夫婦のみの世帯、単独世帯等の小規模世帯が増加

世帯人員の割合をみると、単身、2人等の小規模世帯が増える傾向にある。
平成17年における県及び国との比較では、5人以上の世帯の占める割合が高くなっているが、市全体に占める割合としては低下傾向にある。

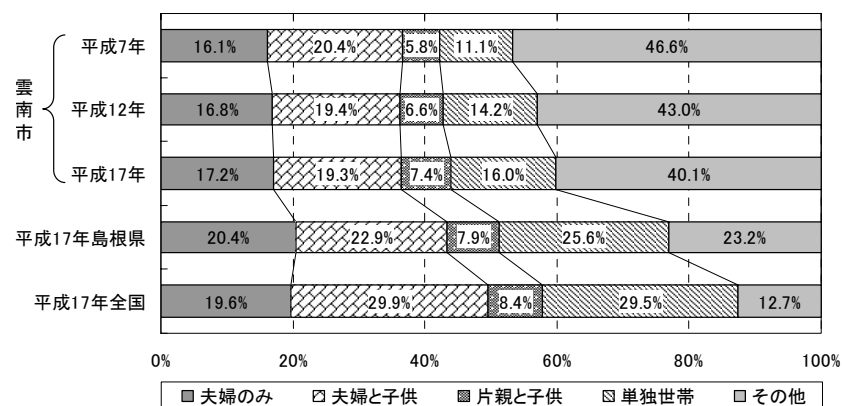
世帯の型別では、「夫婦と子供」の占める割合の縮小がみられるが、その分、単独世帯や、夫婦のみ世帯の占める割合が拡大している。

【世帯人員別世帯数の割合】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【家族類型別世帯数の割合】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

3. 土地利用及び基盤整備の状況

(1) 土地利用の現況及び法適用状況

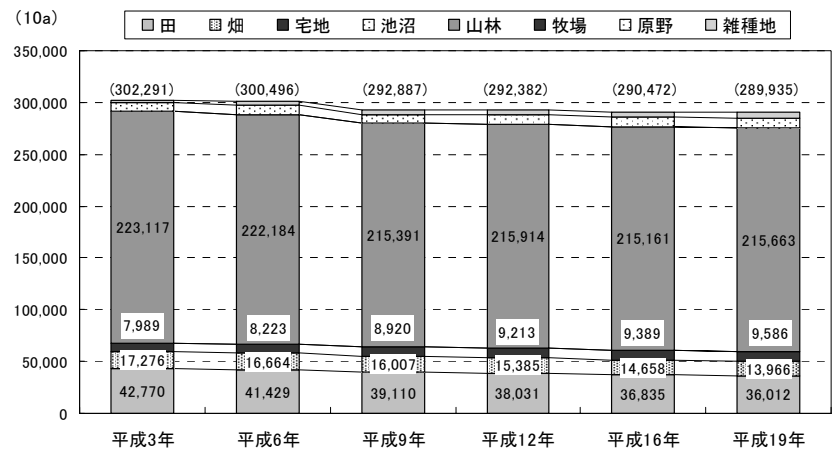
① 土地利用の現況

○ 山林・田・畑は減少傾向、宅地は増加傾向

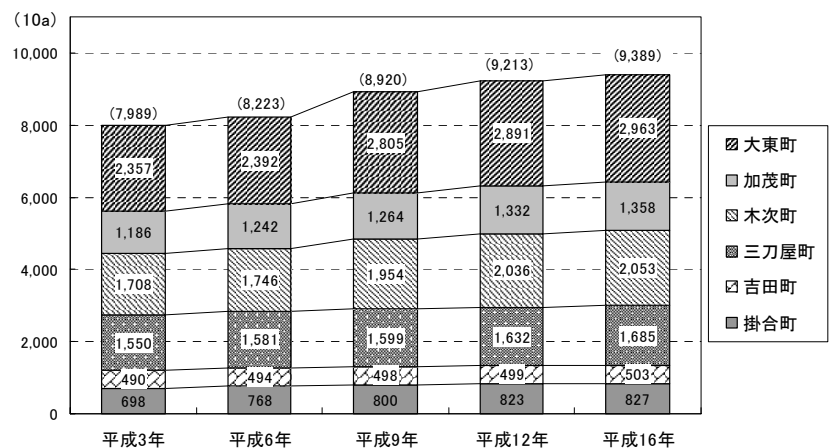
本市は、市域の大半を山林が占めており、次いで田、畑の順で割合が高い。山林、田及び畑のいずれも減少傾向にあるが、中でも田の減少割合が高くなっている。一方で、宅地は増加傾向にある。

宅地の面積を旧町村別にみると、すべての地域において増加傾向にあるが、特に大東町、三刀屋町において増加割合が高い。

【地目別評価総地積（民有地）】



(宅地面積の旧町村別内訳)



資料：島根県「土地に関する概要調査報告書」

○ 旧各町村役場を中心に市街地を形成

本市の市街地は、旧各町村役場付近を中心にそれぞれまとまった市街地が形成されている。歴史的に古くから市街地が形成されてきていることもあり、歴史の面影を残す街並みが残っているところがあるが、狭小な道路に木造住宅が密集している地区が多くみられる。

② 都市計画区域の指定状況

○ 都市計画区域、用途地域の見直し手続き中

本市では、市町村合併以前から指定されていた大東、加茂、木次、三刀屋の各都市計画区域を、雲南都市計画区域として1つの区域に再編し、あわせて用途地域を見直す手続きを進めており、再編後の都市計画区域の面積は6,019haとなる予定である。

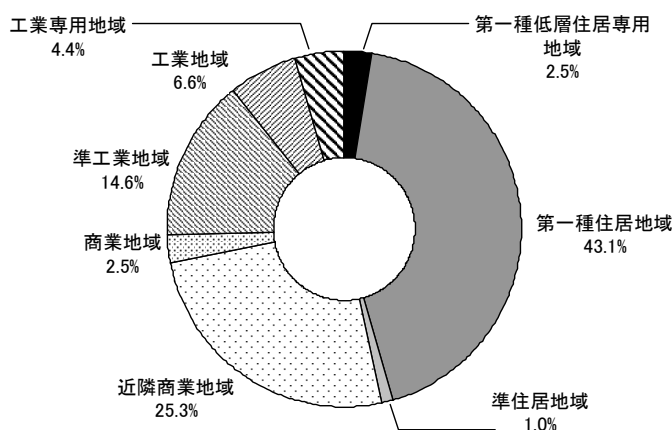
また、見直し後の用途地域は約684haとなる予定で、その構成比は、住居系用途が46.6%と最も多く、次いで商業系用途が27.8%、工業系用途が25.6%となっている。地域別に見ると大東、三刀屋では商業系用途の比率が高く、加茂、木次では工業系用途の比率が高くなっている。

【雲南都市計画区域（平成21年4月1日決定予定）】

単位：ha

		面積	大東町	加茂町	木次町	三刀屋町
都市計画区域		6,019	3,013	1,213	1,212	581
住居系	第一種低層住居専用地域	約 17	-	-	17	-
	第二種低層住居専用地域	-	-	-	-	-
	第一種中高層住居専用地域	-	-	-	-	-
	第二種中高層住居専用地域	-	-	-	-	-
	第一種住居地域	約 295	51	85	113	46
	第二種住居地域	-	-	-	-	-
	準住居地域	約 7	7	-	-	-
商業系	近隣商業地域	約 173	38	27	34	73
	商業地域	約 17	-	-	17	-
工業系	準工業地域	約 100	9.5	46	40	4.4
	工業地域	約 45	-	7.1	38	-
	工業専用地域	約 30	-	-	30	-
用途地域面積計		約 684	106	165	290	123

(用途地域の構成比)



資料：雲南市

(2) 基盤整備状況

① 道 路

○ 改良率は比較的高いが、幅員 5.5m 未満の道路が多い

本市の幹線道路は、道路網の骨格として国道 54 号が南北を縦断し、国道 314 号と主要地方道である松江木次線、出雲三刀屋線、玉湯吾妻山線、安来木次線、出雲仁多線、大東東出雲線が周辺市町を結ぶように放射状に延びている。また、高速道路網として中国横断自動車道尾道松江線が三刀屋木次 I C まで開通しており、広島方面への整備が進められている。

道路改良状況をみると、国道については全て改良を終えており、県道は県平均とほぼ同等の改良率となっている。

生活道路である市道については、県平均よりも若干高い改良率となっているが、改良済延長のうち、車幅 5.5m 未満の道路が約 6 割を占めている。

【道路改良状況（平成 19 年 4 月 1 日現在）】

単位：m、%

	国 道					県 道				
	実延長	規格改良済延長			改良率	実延長	規格改良済延長			改良率
		車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計			車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計	
雲南市	56,745	56,745	0	56,745	100.0	245,588	131,123	32,715	163,838	66.7
松江市	103,276	95,938	2,816	98,754	95.6	228,873	138,790	30,748	169,538	74.1
浜田市	73,680	73,049	631	73,680	100.0	304,960	152,066	55,712	207,778	68.1
出雲市	94,355	85,738	8,063	93,801	99.4	263,838	153,993	33,279	187,272	71.0
益田市	141,476	110,966	9,532	120,498	85.2	205,037	89,056	22,454	111,510	54.4
大田市	51,169	49,503	1,666	51,169	100.0	191,123	94,073	33,828	127,901	66.9
安来市	46,744	39,428	4,223	43,651	93.4	154,818	85,946	15,957	101,903	65.8
江津市	49,505	48,433	1,072	49,505	100.0	125,675	32,988	20,828	53,816	42.8
島根県	903,277	810,357	50,937	861,294	95.4	2,507,795	1,299,491	389,040	1,688,531	67.3

	市町村道					合 計				
	実延長	規格改良済延長			改良率	実延長	規格改良済延長			改良率
		車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計			車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計	
雲南市	1,149,152	140,833	491,760	632,593	55.0	1,451,485	328,701	524,475	853,176	58.8
松江市	2,083,113	291,410	787,949	1,079,359	51.8	2,415,262	526,138	821,513	1,347,651	55.8
浜田市	1,506,688	143,791	524,085	667,876	44.3	1,885,328	368,906	580,428	949,334	50.4
出雲市	2,202,585	283,217	888,777	1,171,994	53.2	2,560,778	522,948	930,119	1,453,067	56.7
益田市	884,103	97,382	374,243	471,625	53.3	1,230,616	297,404	406,229	703,633	57.2
大田市	956,767	89,262	315,374	404,636	42.3	1,199,059	232,838	350,868	583,706	48.7
安来市	968,804	92,434	397,464	489,898	50.6	1,170,366	217,808	417,644	635,452	54.3
江津市	465,444	48,290	170,888	219,178	47.1	640,624	129,711	192,788	322,499	50.3
島根県	14,437,923	1,705,281	5,674,330	7,379,611	51.1	17,848,995	3,815,129	6,114,307	9,929,436	55.6

1. 自転車道を含まない。
2. NEXCO西日本管理を含まない。
3. 旧道、新道を含む。

資料：県道路維持課「道路等の現況調査（平成 19 年 4 月 1 日現在）」

○ 都市計画道路 38 路線を指定

都市計画道路は合計 38 路線、36,820m が指定されている。

【都市計画道路の指定状況】

	合 計	大東町 加茂町 木次町 三刀屋町			
		大東町	加茂町	木次町	三刀屋町
路線数（路線）	38	9	2	15	14
延 長（m）	36,820	10,500	1,660	15,400	9,260

資料：雲南市

② 公 園

○ 都市計画公園が5箇所整備されている

本市の公園は、都市計画公園として近隣公園2箇所、地区公園1箇所、総合公園2箇所の計5箇所があり、その他、河川敷公園をはじめ、以下の公園が整備されている。

【都市計画公園の状況】

地域	種別	施設名	地区名	都市計画 決定面積	供用面積
大東町	総合公園	大東公園	大東	18.70ha	10.62ha
加茂町	近隣公園	加茂中央公園	加茂中	1.40ha	1.40ha
	地区公園	加茂中央公園 スポーツの丘	神原	9.80ha	9.80ha
木次町	近隣公園	木次公園	木次	2.75ha	2.35ha
	総合公園	木次運動公園	新市	27.00ha	2.78ha
合 計				59.65ha	26.95ha

【その他の公園等の状況】

地域	施設名	地区名
大東町	七夕公園	大東
	風車の丘運動公園	大東
	阿用川河畔公園	大東
	大東ふれあい運動公園	養賀
	大東ふれあいパーク	中湯石
加茂町	畑鷗森林公園	畑鷗
加茂町	加茂中央公園 ふれあいの丘	神原
木次町	斐伊川河川敷公園	新市・里方・下熊谷
	下熊谷河川敷公園	下熊谷
	健康の森	西日登
	ふるさと尺の内公園	山方
三刀屋町	峯寺周辺	給下
	三刀屋城址公園	古城
	明石緑ヶ丘公園	坂本
	三刀屋川河川敷公園	三刀屋
吉田町	吉田公園	吉田
	吉田グリーンシャワーの森	吉田
掛合町	ふれあいの里奥出雲公園	波多
	竜頭八重滝県立自然公園	松笠・入間
	掛合運動公園	掛合
	掛合の里緑地公園	掛合
	城山公園	掛合
	掛合健康増進広場	掛合

③ 汚水処理施設

○ 普及率が高い水準だが市街地内でも未整備の地区がある

汚水処理施設の普及率は、79.6%と県下でも高い水準にあるが、農村部及び市街地内の一部において未整備の地区が残されている。

【汚水処理人口普及率（平成19年度末現在）】

市町村	普及率(%)	市町村	普及率(%)
雲南市	79.6	大田市	19.2
松江市	94.2	安来市	75.0
浜田市	33.9	江津市	26.8
出雲市	66.9	島根県	66.4
益田市	25.0		

資料：県下水道推進課ホームページ

4. 住宅の状況

(1) 住宅の所有関係及び建て方

○ 持家率は低下傾向にあるものの84.2%と高率

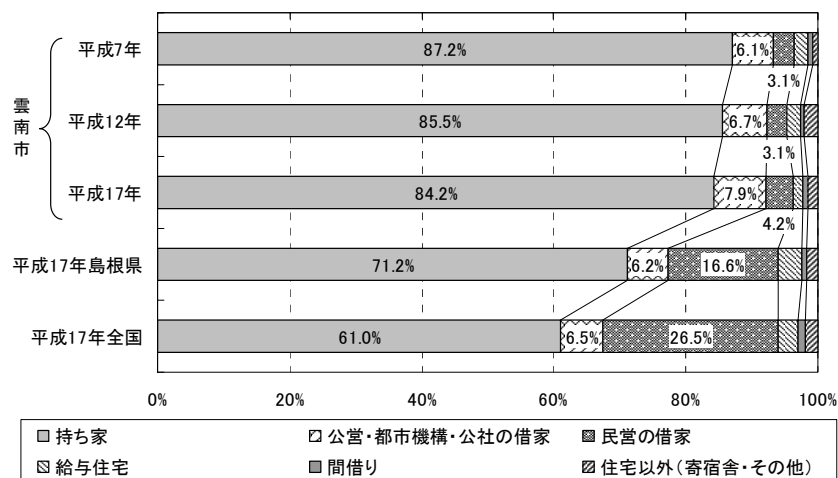
住宅の所有関係別一般世帯割合について、その推移をみると、持家率は低下傾向にあるものの、平成17年において84.2%となっており、県の71.2%、全国の61.0%と比較して非常に高い値を示している。また、公営・都市機構・公社の借家、民営の借家は増加傾向にある。

○ 一戸建の持ち家が主体

住宅の建て方をみると、大部分は持ち家の一戸建であり、住宅に住む一般世帯の8割強がこれに該当する。

また、借家については、公営・都市機構・公社の借家に住む世帯が、民営の借家に住む世帯の約2倍となっている。公営・都市機構・公社の借家では、長屋建又は共同住宅が大部分を占めており、民営の借家では一戸建の占める割合が約4割となっている。

【住宅の所有関係別一般世帯割合の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【住宅に住む一般世帯の住宅の建て方（平成17年）】

単位：世帯

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
一戸建	10,865	9	220	32	77	11,203
長屋建	46	314	63	17	2	442
共同住宅	1	699	257	136	8	1,101
その他				3	1	4
計	10,912	1,022	540	188	88	12,750

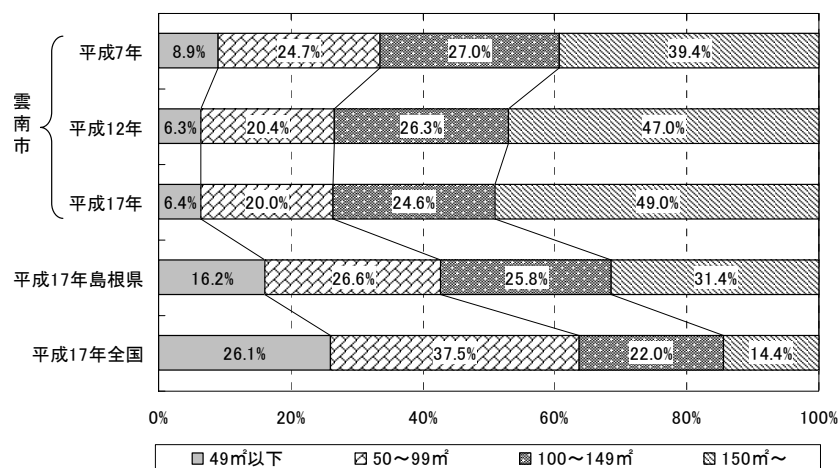
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

(2) 住宅の規模

○ 規模の大きな住宅の占める割合が高い

住宅の延べ面積別世帯割合の推移をみると、150 m²以上の住宅の占める割合は平成 17 年において 49.0%となっており、10 年前と比較して 9.6 ポイント増加している。また、県及び全国の平均と比較すると、49 m²以下の住宅が少なく、規模の大きな住宅の占める割合が高いことがわかる。

【住宅の延べ面積別世帯割合の推移】



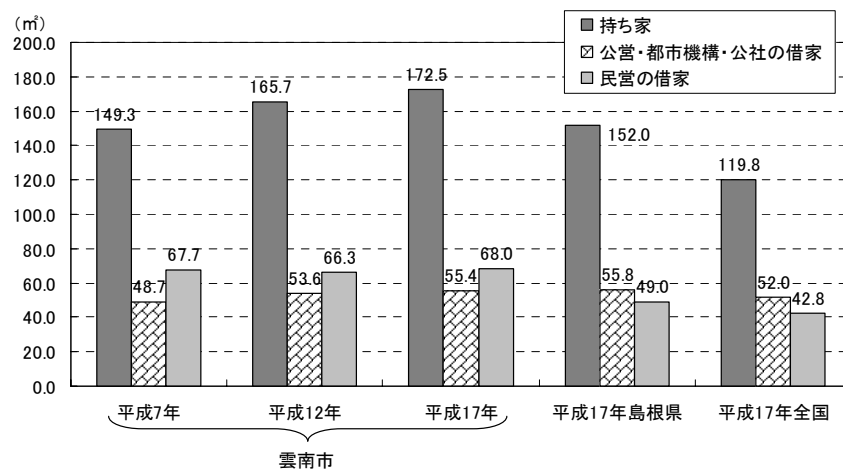
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

○ 1世帯あたり延べ面積は、持ち家、借家とも県平均より広い

1世帯あたりの延べ面積については、平成 17 年において持ち家が 172.5 m²となっており、県と全国の平均を大きく上回っている。

また、1世帯あたり延べ面積の推移をみると、持ち家については平成 7 年からの 10 年間で 23.2 m²増加しているのに対し、公営・都市機構・公社の借家と、民営の借家については微増にとどまっている。

【1世帯あたり延べ面積の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

(3) 居住水準

○ 持ち家の大部分は誘導居住面積水準を満たしている

平成 17 年における持ち家の 1 世帯あたり平均人員は 3.57 人であり、1 世帯あたり延べ面積は 172.5 m²である。誘導居住面積水準(一般型)によると、4 人で居住する場合の面積は 125 m²程度となっており、本市の持ち家については概ねこのレベルを満たしていると考えられる。

また、公営・都市機構・公社の借家については、1 世帯あたり平均人員が 2.55 人、1 世帯あたり延べ面積が 55.4 m²となっている。誘導居住面積水準(都市居住型)によると、2 人で居住する場合の面積は 55 m²程度、3 人の場合は 75 m²程度となっており、このレベルを若干下回る住宅が多いものと考えられる。

【住宅に住む一般世帯の 1 世帯あたり人員・延べ面積(平成 17 年)】

	1 世帯あたり人員(人)	1 世帯あたり延べ面積(m ²)
持ち家	3.57	172.5
公営・都市機構・公社の借家	2.55	55.4
民営の借家	2.16	68.0
給与住宅	1.82	64.6

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

居住水準について

居住水準とは、住生活基本計画(全国計画)*において定められた国の目標値である。居住水準には、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である「誘導居住面積水準」の 2 つがある。

* 以前は、国の定める「住宅建設五箇年計画」において明示されていた。

■最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
単身者	25 m ²	55 m ²	40 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²	25 m ² ×世帯人数+25 m ²	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

※1 誘導居住面積水準のうち、「一般型」は戸建て住宅、「都市居住型」は共同住宅をそれぞれ想定している。

※2 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただしこれらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

※3 世帯人数(※2 の適用時は適用後の世帯人数)が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5%を控除する。

※4 単身赴任者等、短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合や適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合は、上記の面積によらないことができる。

参考：世帯人数別の面積例(10 歳未満がいない場合)

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
1 人	25 m ²	55 m ²	40 m ²
2 人	30 m ²	75 m ²	55 m ²
3 人	40 m ²	100 m ²	75 m ²
4 人	50 m ²	125 m ²	95 m ²
5 人	57 m ²	143 m ²	110 m ²
6 人	67 m ²	167 m ²	129 m ²

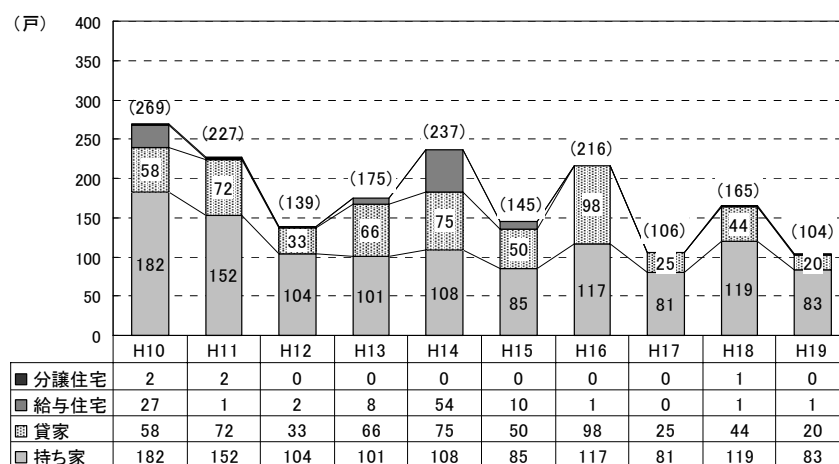
(4) 住宅着工・開発の動向

① 住宅着工の動向

○ 過去 10 年間で 1,783 戸が着工、うち持ち家 1,132 戸、貸家 541 戸

新設住宅の着工数をみると、全体では平成 19 年度までの 10 年間で 1,783 戸が着工されている。各年度の着工数については波があるものの、持ち家については 100 戸前後が着工されている。持ち家と貸家の過去 10 年間の着工数は、それぞれ 1,132 戸、541 戸となっている。

【利用関係別新設住宅着工数の推移（年度別）】

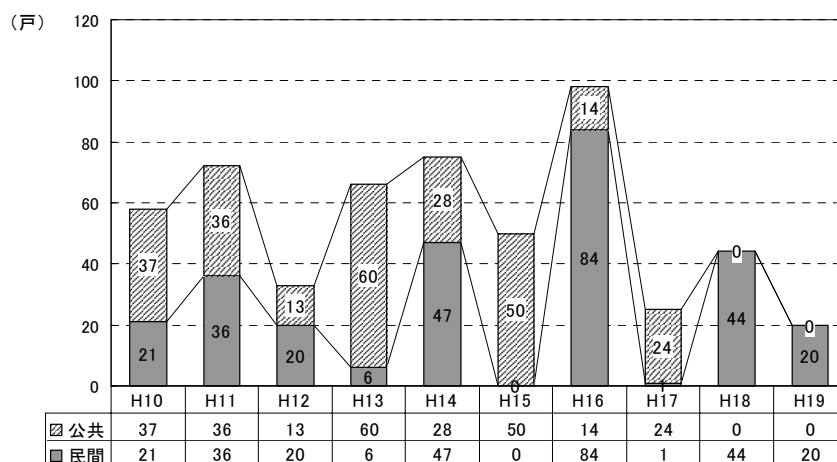


資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

○ 賃家の新設着工は近年は民間が多い

新設着工された賃家を資金別にみると、過去 10 年間で公共と民間がほぼ同数であるが、近年では民間の着工数が多い。

【賃家の資金別新設住宅着工数の推移（年度別）】

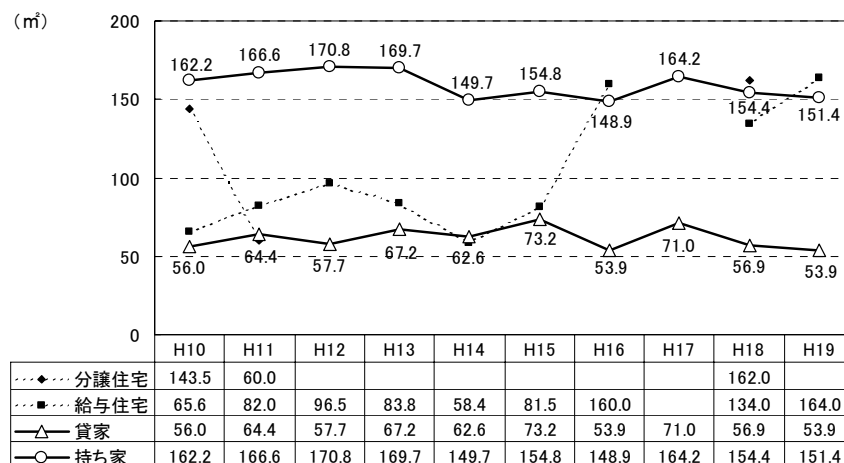


資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

○ 新設着工される持ち家の平均床面積は約 160 ㎡

新設着工住宅の平均床面積は、持ち家は概ね 150～170 ㎡、貸家は 50～70 ㎡で推移している。

【利用関係別新設住宅平均床面積の推移（年度別）】



資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

(5) 住宅ストックに関するその他の現況

住宅ストックに関するその他の現況として、統計データ等のないものについて定性的な評価としてまとめる。

○ 建築年代の古い住宅ストックが数多く存在

本市の住宅ストックの中には、建築年代の古いストックが数多く存在しており、昭和 56 年の新耐震基準以前に建設された災害に弱い住宅や、バリアフリー等の高齢者対応が不十分な住宅が多いことが推測される。

【住宅総数及び耐震化率（推計値）（平成 20 年 12 月末）】

住宅総数	耐震化率	
	耐震性あり	耐震性なし
13,906	7,684	6,222
	55%	

注) 住宅総数の推計について

- ・平成 15 年 9 月までの住宅数は、平成 15 年度住宅・土地統計調査の圏域別結果(雲南広域市町村圏)を平成 17 年国勢調査における雲南市・奥出雲町・飯南町の一般世帯数の割合で按分して推計。
- ・平成 15 年 10 月以降の住宅数は、新設住宅着工戸数より推計。

耐震化率の推計について

- ・島根県建築物耐震改修促進計画における推計方法に即し、「耐震改修済み」を昭和 36 年～55 年の建築物数の 2%、「耐震診断で耐震性あり」を同じく 35.7%とし、昭和 35 年以前の建築物は全て耐震性なしとして推計。

○ 空き家の増加

本市においては、市街地部、農村部を問わず全市的に空き家が散見され、人口減少の傾向が続いている中、空き家が増加していることが推測される。

現在、定住推進施策の一環として、これらの空き家を活用するべく、雲南市 U I ターン推進協議会を設置し、2 名の定住推進員による空き家・空き店舗・空き土地等の情報の収集、提供活動を行っている。

(6) 宅地開発の動向

① 宅地開発の動向

○ 公共による宅地開発は過去 13 年間で 370 区画、大東・木次・三刀屋が主

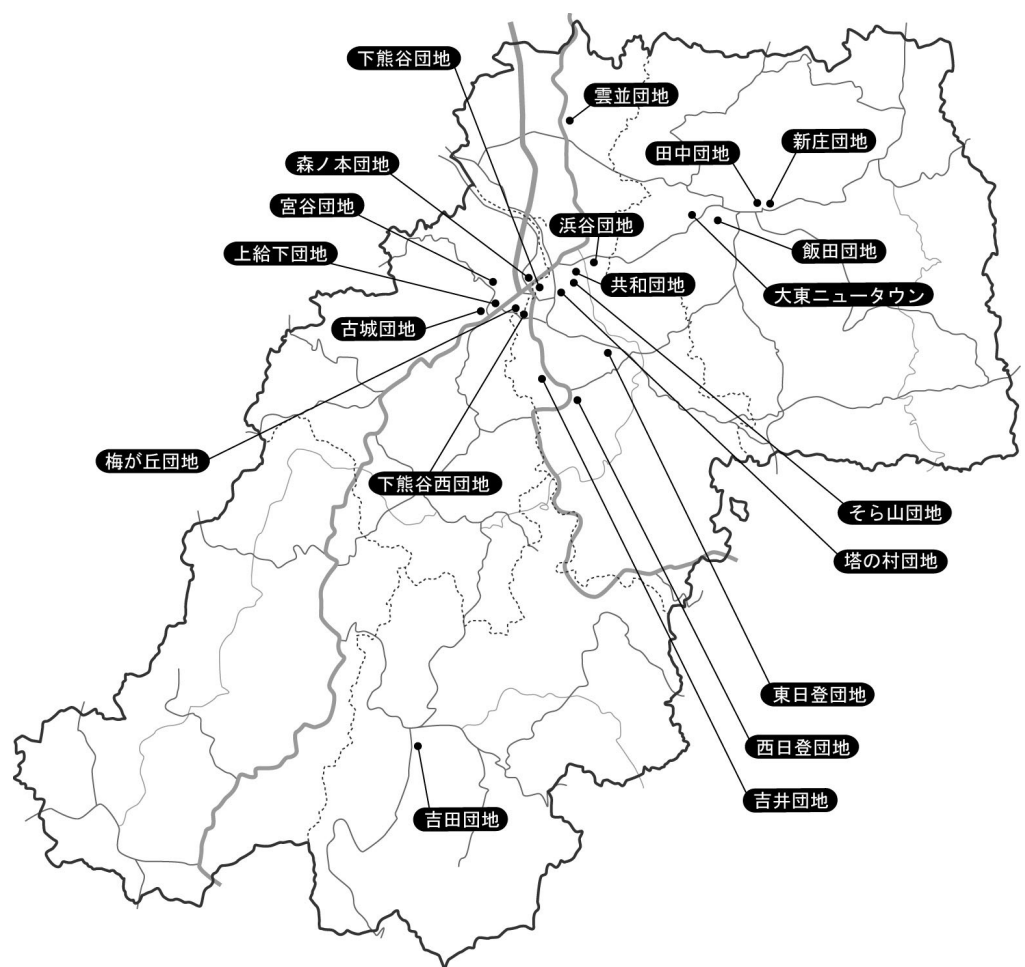
公共による宅地開発は平成 8 年度から 19 年度までの 13 年間で 370 区画実施されており、主に大東町、木次町、三刀屋町において開発が進められている。また、現在、平成 22 年度の分譲開始をめざし、そら山団地 20 区画の整備が進められている。

民間による宅地開発はほとんど行われておらず、開発許可が必要な規模の開発は、平成 8 年度以降、大東において 1 件行われているのみである。

【公共による宅地開発の動向】

	所在地	造成宅地 区画数	分譲価格 (円/㎡)	分譲済 区画数	分譲開 始年度	分譲終 了年度
東日登団地	木次町東日登	16	16,600	16	H8	H9
塔の村団地	木次町里方	68	32,000	68	H8	H10
共和団地	木次町里方・山方	25	17,500	25	H8	H10
森ノ本団地	三刀屋町下熊谷	11	37,272	11	H8	H8
田中団地	大東町田中	9		9	H9	H9
浜谷団地	木次町山方	21	15,000	21	H10	H11
下熊谷団地	三刀屋町下熊谷	4	34,850	4	H11	H11
上給下団地	三刀屋町給下	24	30,303	24	H11	H11
梅が丘団地	三刀屋町三刀屋	8	26,000	8	H12	H19
西日登団地	木次町西日登	21	16,700 ～19,700	21	H13	H18
新庄団地 (西)	大東町新庄	9	22,700 23,300	9	H13	H18
新庄団地	大東町新庄	11		11	H13	H13
吉田団地	吉田町吉田	13	平均 7,600	9	H14	(残4区画)
宮谷団地	三刀屋町給下	6	28,787	6	H14	H14
雲並団地	加茂町加茂中	22	22,700 30,300	22	H16	H19
古城団地	三刀屋町古城	7	28,787	7	H16	H16
飯田団地	大東町飯田	10	21,000 ～24,000	10	H16	H17
吉井団地	木次町西日登	4	15,000	4	H17	H18
下熊谷西団地	木次町下熊谷	24	標準 26,000	13	H18	(残11区画)
森ノ本団地	三刀屋町下熊谷	4	35,700	2	H19	(残2区画)
大東ニュータ ウン*	大東町飯田・下佐 世・養賀	53	17,600 ～18,600	38	H19	(残15区画)
そら山団地	木次町里方・山方	20			H22予定	

*大東ニュータウンは島根県住宅供給公社、その他は雲南市土地開発公社による事業。



資料：雲南市

② 地価

○ 住宅地の地価は安価な水準

平成 20 年度島根県地価調査における住宅地の平均価格は 15,900 円／㎡で、県の平均及び県内他市の価格をいずれも下回っており、比較的安価な水準にある。また、平均変動率については-0.3%となっており、県全体及び県内他市町村と比較した場合、下落幅は小さい。

【住宅地及び商業地の平均価格と変動率（平成 20 年度島根県地価調査）】

金額の単位：円／㎡

	住宅地			商業地		
	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率
雲南市	16	15,900	-0.3%	3	32,800	-0.3%
松江市	37	47,100	-1.6%	13	99,300	-2.3%
浜田市	15	27,700	-1.8%	6	43,000	-2.6%
出雲市	26	27,100	-0.9%	8	53,200	-3.0%
益田市	11	25,000	-0.8%	3	41,600	-2.3%
大田市	9	30,000	-1.5%	2	42,900	-2.0%
安来市	10	24,700	-0.9%	1	67,000	-1.8%
江津市	8	21,700	-1.3%	1	48,000	-4.0%
島根県計	187	26,400	-1.3%	55	53,500	-2.5%
市部計	132	31,000	-1.2%	37	64,800	-2.3%
町村部計	55	15,300	-1.5%	18	30,200	-2.9%

資料：島根県「平成 20 年度島根県地価ハンドブック」

5. 公的住宅ストックの状況

(1) 公営住宅

○ 26 箇所 592 戸が整備、昭和 30～40 年代建築の老朽化住棟が数多く残存

本市の公営住宅は、これまでに 26 箇所 592 戸が整備されている。

昭和 30～50 年代の住宅が不足する時代に建設された簡易耐火住宅及び木造住宅が大量に残存しており、全体の約 35%を占めている。これらの住宅は老朽化が進行するとともに、住戸面積も狭小なものが多く、また、3 箇所給湯が整備されていないなど設備水準も低い状況となっている。

【公営住宅の状況】

		戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	西の宮団地	46	2DK, 3DK	S46～S51, S56	木造平屋 簡耐平屋 簡耐 2 階
	向島団地	18	2DK	S47, S48	簡耐 2 階
	三峠団地	28	3DK	S52～S55	簡耐 2 階
	大多和団地	26	3DK	S57, S58, S61, H3, H4	木造 2 階
	阿用団地	10	3DK	H13	木造 2 階
	春殖団地	10	3LDK	H15	木造平屋
加茂町	大竹団地	10	3K	S39	簡耐 2 階
	中村団地	30	2K, 3K	S39	簡耐平屋 簡耐 2 階
	東谷団地	16	3K	S50, S51	簡耐 2 階
	宇治団地	24	3DK	H1, H4	耐火 3 階
	宇治亀山団地	16	2DK, 3DK	H15	耐火 4 階
木次町	村方団地	10	3K	S47	簡耐平屋
	澄水団地	48	3LDK	S57～S60	耐火 3 階
	下熊谷第 2 団地	50	1DK, 2DK, 3DK	H14	耐火 3 階
	八日市団地	16	2DK, 3DK	H16	耐火 4 階
	三日市団地	8	3DK	H17	耐火 3 階
三刀屋町	基町団地	41	2K, 3K	S46, S47, S49, S54, S55	木造平屋 簡耐平屋 簡耐 2 階
	三刀屋団地	48	2DK, 3DK, 4DK	H1～H4	木造平屋 木造 2 階
	萱原団地	30	3DK	H5	耐火 4 階
	西の原団地	30	3DK	H7, H8	耐火 3 階
吉田町	瑞光団地	12	2DK	S63～H2	木造平屋
	深野団地	12	2DK	H2, H3, H14, H15	木造 2 階
	下町団地	10	2LDK, 3LDK	H16	木造平屋/2 階
掛合町	緑ヶ丘団地	10	3DK	S56, S57	簡耐 2 階
	平岩団地	16	3DK	H1	耐火 2 階 耐火 3 階
	中郡団地	17	2DK, 3DK	H5, H7	木造平屋 耐火 3 階
計		592			

資料：雲南市

(2) その他の公的賃貸住宅

○ 公社定住促進賃貸住宅、雇用促進住宅など 568 戸が供給

その他の公的賃貸住宅については、市が管理する住宅として特定公共賃貸住宅が 5 箇所 52 戸、定住促進住宅が 6 箇所 26 戸、公社定住促進賃貸住宅が 19 箇所 270 戸あり、そのほか雇用促進住宅が 3 箇所 200 戸、県営住宅が 1 箇所 20 戸、それぞれ整備されている。

【その他の公的住宅の状況】

●特定公共賃貸住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
木次町	里方団地	20	3DK	H12	木造 2 階
三刀屋町	古城団地	2	3DK	H8	木造 2 階
吉田町	瑞光団地	6	3DK	H11	木造 2 階
掛合町	中郡団地	12	2DK, 3DK	H8	耐火 3 階
	下郡団地	12	3DK	H11	耐火 3 階
計		52			

●定住促進住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	川井団地	1	3DK	S46	簡耐平屋
加茂町	宇治亀山団地	12	1K, 2DK	H14	木造 2 階
三刀屋町	基町団地	6	2K	S46, S47	木造平屋 簡耐平屋
	古城団地	4	3DK	H7, H8	木造 2 階
掛合町	上佐中団地	2	3DK	S47	木造平屋
	入間団地	1	3DK	S45	木造平屋
計		26			

●公社定住促進賃貸住宅

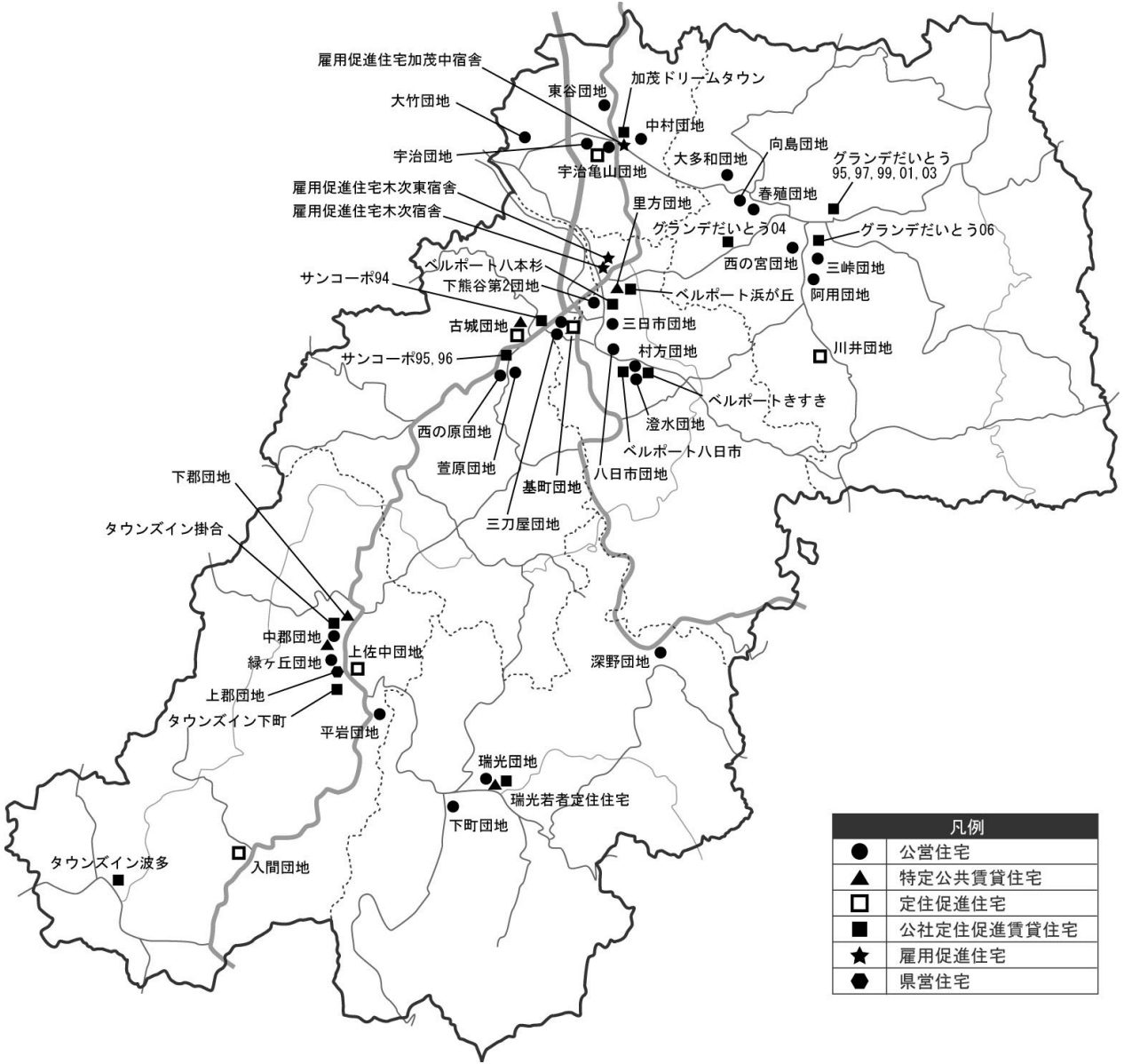
		戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	グランデだいとう95	8	1LDK	H6	準耐 2 階
	グランデだいとう97	12	2DK	H8	準耐 2 階
	グランデだいとう99	21	1DK, 3DK	H10	耐火 3 階
	グランデだいとう01	13	1DK, 3DK	H12	耐火 3 階
	グランデだいとう03	36	1DK, 3DK	H14	耐火 3 階
	グランデだいとう04	20	3DK	H15	木造 2 階
	グランデだいとう06	12	3DK	H17	木造 2 階
加茂町	加茂ドリームタウン	8	1LDK	H8	準耐 2 階
木次町	ベルポートきすき	60	1LDK	H6	耐火 4 階
	ベルポート浜が丘	12	1DK	H12	木造 2 階
	ベルポート八本杉	20	1DK, 2DK	H14	木造 2 階
	ベルポート八日市	14	1DK, 2DK	H14, H15	木造 2 階
三刀屋町	サンコーポ94	6	1LDK	H6	耐火 3 階
	サンコーポ95	6	1LDK	H7	耐火 3 階
	サンコーポ96	6	1LDK	H8	耐火 3 階
吉田町	瑞光若者定住住宅	4	1LDK	H10	木造 2 階
掛合町	タウンズイン掛合	4	1LDK	H5	耐火 2 階
	タウンズイン波多	4	1LDK	H5	耐火 2 階
	タウンズイン下町	4	2DK	H17	木造 2 階
計		270			

●雇用促進住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
加茂町	雇用促進住宅加茂中宿舎	60	3DK	H7	耐火5階
木次町	雇用促進住宅木次東宿舎	60	3DK	H2	耐火5階
	雇用促進住宅木次宿舎	80	2DK, 3DK	S53	耐火5階
計		200			

●県営住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
掛合町	上郡団地	20	3DK	S56, S57	耐火3階
計		20			



資料：雲南市

【公社定住促進賃貸住宅の登録者（待機者）数（平成 20 年 11 月時点）】

				登録者数
公社定住促進賃貸住宅	大東	グランデだいとう 95・97・99・01・03・04・06	単身向け	2
			世帯向け	18
	加茂	加茂ドリームタウン	1LDK	8
	木次	ベルポートきすきA(男性)	1LDK	2
		ベルポートきすきB(女性)	1LDK	4
		ベルポート浜が丘	1DK	4
		ベルポート八本杉	1DK	2
			2DK	14
		ベルポート八日市	1DK	4
			2DK	12
	三刀屋	サンコーポ 94・95・96	1LDK	10
	吉田	瑞光若者定住住宅	1LDK	2
	掛合	タウンズイン掛合	1LDK	1
		タウンズイン下町	2DK	
		タウンズイン波多	1LDK	0

6. 上位計画・関連計画

(1) 国・県の計画

① 住生活基本計画（全国計画）

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5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 良質な住宅ストックの 形成及び将来世代へ の承継 良好な居住環境の形 成 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 住宅の確保に特に配 慮を要する者の居住 の安定の確保	目標の達成状況を示す成果指標 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 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 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 ⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	基本的な施策 ・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 ・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 ・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等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の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 ・低所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公営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、公営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

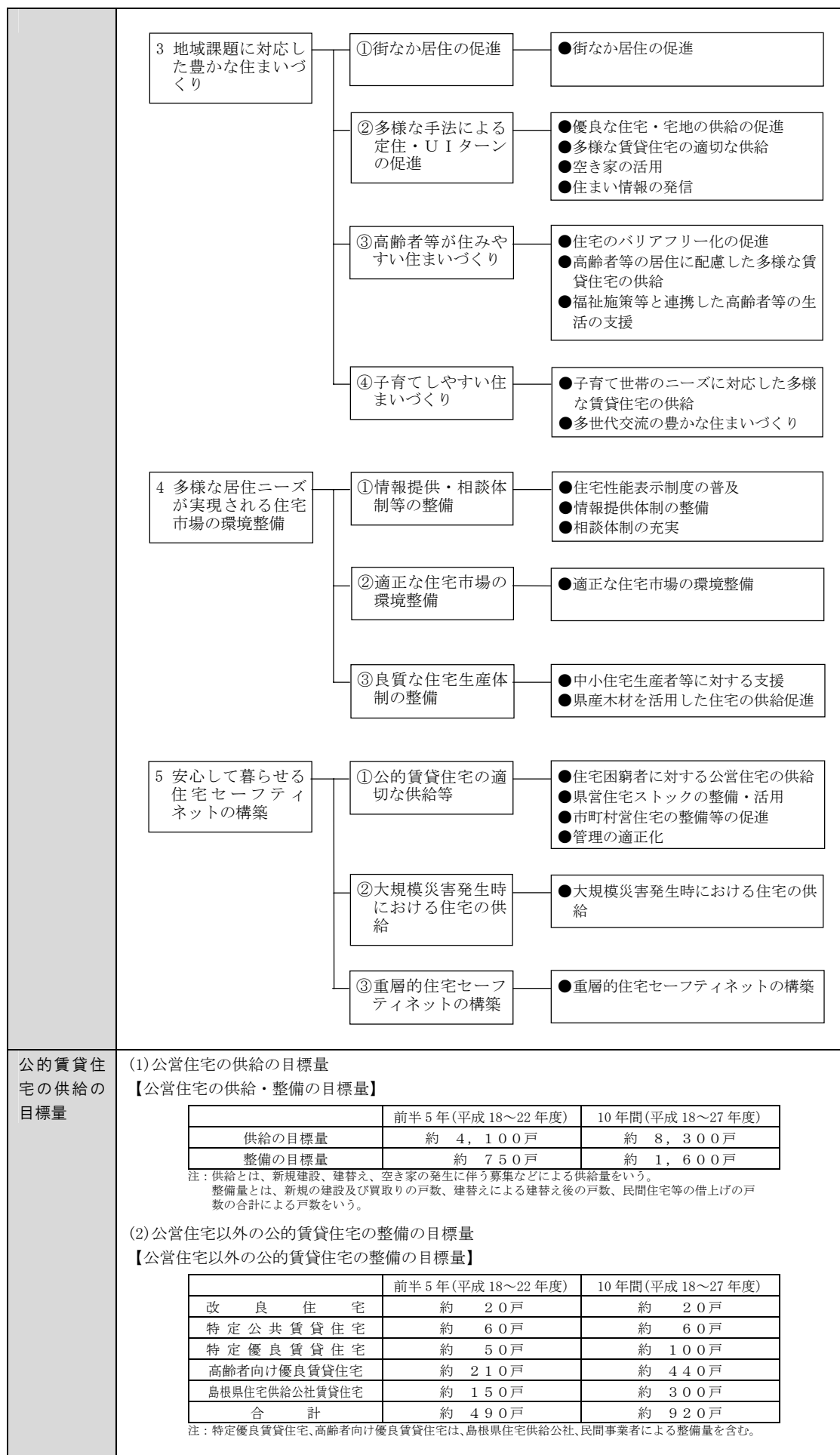
<設定方針>…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定

- 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バーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【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(既存ノ(既存+新築)【13%(H15)⇒23%(H27)】 ⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 2)住宅の減失率(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達率【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

項 目	内 容
計画の期間	平成 18 年度～平成 27 年度
住生活に関する施策展開の視点	(1)ストック重視の施策展開 既存及び新規供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理された住宅ストックが市場において循環利用される環境の整備を重視する。 (2)地域課題・特性重視の施策展開 地域課題、地域特性に的確に対応した住宅市場の形成と住宅セーフティネットの構築を重視する。 (3)市場重視の施策展開 市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図る。 (4)関連分野との連携による総合的な施策展開 地域振興・定住、危機管理・防災、福祉、環境、都市・農山漁村空間整備など、県民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進める。 (5)関係機関・団体等との連携による効果的な施策展開 市町村による総合的かつきめ細かな施策展開が図られるよう国と共に支援を行うとともに、県、市町村、公益法人とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。
施策の体系	<pre> graph LR G1[1 良質な住宅ストックの形成と次世代への継承] --- S1[①安全・安心の住まいづくり] G1 --- S2[②環境との共生] G1 --- S3[③地域資源の活用・継承] G1 --- S4[④住宅の適切なリフォームの促進] G1 --- S5[⑤住宅の適切な維持管理の誘導] G1 --- G2[2 安全で快適な居住環境の形成] G2 --- S6[①安全・安心の住宅地づくり] G2 --- S7[②密集住宅市街地の再整備] G2 --- S8[③良好な居住環境の誘導] S1 --- M1[●住宅の耐震化の促進 ●住宅の防災性の向上 ●健康に配慮した住宅対策の推進 ●住宅のIT化の促進 ●建築規制の的確な運用 ●防犯に配慮した住宅の普及] S2 --- M2[●耐久性に優れた住宅の普及 ●省資源・省エネルギー住宅の普及 ●水質保全対策の促進 ●建設廃材の再利用の促進] S3 --- M3[●「しまねの木の家」の推進 ●地域資源の活用・継承] S4 --- M4[●情報提供・相談体制の充実 ●島根県住宅リフォーム推進協議会(仮称)の設置・運営] S5 --- M5[●分譲マンションの適切な維持管理の誘導 ●民間賃貸住宅の合理的かつ適正な維持管理の誘導] S6 --- M6[●住宅地の防災性の向上 ●災害時のサポート体制の整備] S7 --- M7[●密集住宅市街地の再整備] S8 --- M8[●住宅地のユニバーサルデザイン化 ●良好な街並み・景観の誘導 ●県民主体のまちづくり活動の促進 ●建築物・敷地利用に関する規制の合理化] </pre>



(2) 市の計画

① 雲南市総合計画

項 目	内 容
計画期間	基本構想の期間：平成 19 年度～平成 26 年度 基本計画の期間：前期/平成 19 年度～平成 22 年度 後期/平成 23 年度～平成 26 年度
フレーム等指標	平成 26 年度目標人口：45,000 人
将来像 基本理念 テーマ	「生命と神話が息づく 新しい日本のふるさとづくり」 雲南市は、先人たちが守り育ててきた多彩で魅力ある資源を有しており、自然と調和しながらゆったりとした暮らしの仕組みが成り立っている。「新しい日本のふるさとづくり」は、ふるさとが本来もつ豊かさや美しさである「五つの恵み」を活かしながら、現代的な価値観や地域にあったライフスタイルを創造する。 「五つの恵み」のあるふるさと ○笑顔あふれる地域の絆 ○世代がふれあう家族の暮らし ○美しい農山村の風景 ○多彩な歴史遺産 ○新鮮で安全な食と農 上記を基本理念に、市民と事業者、行政が目指す雲南市の五つの将来像を示す。 - I 市民と行政の協働によるまちづくり - II 環境に配慮した安全・快適な生活環境づくり - III 地域で支えあうくらしづくり - IV ふるさとを愛し豊かな心を育む教育と文化のまちづくり - V 賑わいあふれる雲南市
土地利用ビジョン	雲南市のまちづくりにあたっては、市街地整備をすすめる都市機能地域、農地や田園として活用し生産振興を図るとともに、交流活動やU J I ターンを促進する地域、山林や丘陵など環境保全を進める地域、宅地開発などを進める住環境開発地域を設定し、計画的な土地利用を図り、全域的な発展向上を進める。 また、地域別の整備方針を踏まえて地域特性を活かしたゾーンを形成し、市全体の視点に立った機能分担や連携を図り、有効かつ効果的な土地利用を進める。 ■都市機能地域（市街地） ○中核拠点ゾーン……………行政をはじめ保健・医療・福祉、教育文化などに関わる公共施設や商業にぎわいの拠点、産業の集積を図る。 ○拠点ゾーン……………市南部の諸機能を集積したゾーンとして位置づける。 ■住環境開発地域（宅地） ○住環境開発ゾーン……………住宅団地の整備や宅地開発を計画的に推進する。 ■生産振興・交流促進地域（農地・田園） ○生産振興・交流促進ゾーン…農業などの生産振興を図るとともに地域の特性を活かした体験交流やU J I ターンなど交流促進を図り、美しい農山村風景を守る。

関連する施策	II 環境に配慮した安全・快適な生活環境づくり《定住環境》 → ii 環境にやさしく住みたくするまち → B 生活環境の充実 → d 住環境の充実 【事業概要】 ■住宅・宅地整備の推進 ○公営住宅、定住促進住宅、高齢者住宅など多様な住宅整備を進めます。 ○宅地・分譲地を整備します。 ○県営住宅団地を誘致します。 ■公営住宅の維持管理 ○公営住宅の改修整備、維持管理などを進めます。 ■公園・緑地・広場等の計画的な整備と維持 ○公園・緑地・広場・駐車場など、住宅整備にあわせた環境整備を推進します。 ○共同墓地や墓地公園を整備します。 ■民間賃貸住宅整備の環境支援 ○進入路や緑地などの環境整備を図ります。 【成果指標】 ■市営住宅における高齢者・障害者に配慮した住宅の整備率 ○現状値 (H17) : 64.3% → めざそう値 (H22) : 73%
--------	---

② 雲南市過疎地域自立促進計画

項 目	内 容
計画期間	平成 17 年 4 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日
基本理念 テーマ	平成 16 年 11 月 1 日に、市制施行によって誕生した雲南市は地方分権の推進にともなう地域の自己決定、自己責任に基づく新たなまちづくりに市民と行政がともに取り組むことで、地域に暮らす、あわせて訪れたいとする新しい価値を創造する「新しい日本のふるさと」づくりを目指す。
関連する施策	風土にふさわしい効果的で効率的な生産基盤の整備と、特色あるまちづくりに取り組む。 ○国道、県道、市道一体となった道路ネットワークの構築 ○上下水道等の全域完備の推進 ○特色あるまちづくりに向けた「まちの顔づくり」の推進 ○住民参加による彩りある美しい景観づくり（地域の花舞台づくり） ○公共交通システムの確立と利便性の高い交通サービスの提供

③ 雲南市総合保健福祉計画

項 目	内 容
計画期間	平成 19 年度～平成 22 年度
基本理念 将来目標	地域で支えあう暮らしづくり《保健・医療・福祉》 ●身近に感じる福祉の窓口づくりと地域医療体制の充実 ●安心して子育てのできる支えあいのあるまち ●誰もが生涯健康でいきいきと生きがいをもって暮らせるまち
関連する施策	■子育ての視点にたった安全で安心な生活環境整備の促進 ●良質な住宅の確保 ○子育ての視点に立った良質な公営住宅の確保 ■高齢者の自立を支援する多様な住まいの確保 ●安心できる住まいの提供 ○高齢者の住まいに関する相談体制の確立による住環境改善の促進 ○空き部屋情報の提供 ●住居整備の促進 ○高齢者住宅の整備（未使用の国、県等の施設を高齢者住宅として活用できるよう検討） ○住宅マスタープランの策定（高齢者が住みやすい仕様の公設住宅） ■障害者が自立した生活が出来るやさしいまちづくり ●市営住宅の確保 ○障害者の優先的入居 ○車いすの利用に対応した住宅等の適切な供給 ●住宅改造のための相談及び補助 ○障害者の住宅改造のための相談事業の充実 ○障害者の住宅改造に必要な経費の補助

7. 市民の住宅・住環境に対する意識

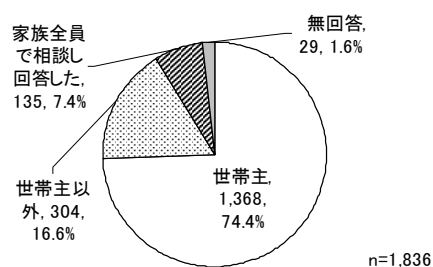
平成 18 年 8 月に実施した住宅に関するアンケート調査の結果から、市民の住宅及び住環境に対する意識について整理を行う。

(1) 調査概要

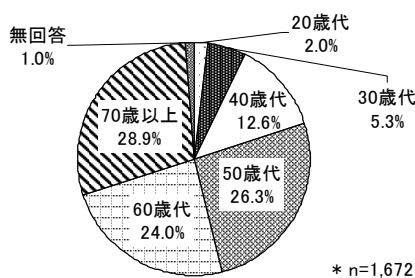
■ 調査対象	市内の 4,500 世帯
■ 抽出方法	無作為抽出
■ 調査方法	郵送による配布・回収
■ 調査期間	平成 18 年 8 月
■ 回収結果	配布数 4,500 枚 有効回収数 1,836 枚（有効回収率 40.8%）

(2) 回答者の属性

① 回答者の区分

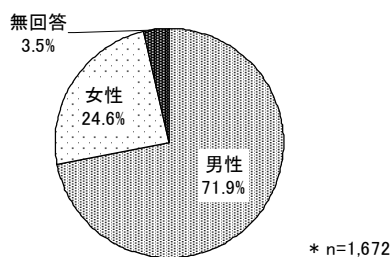


② 年齢



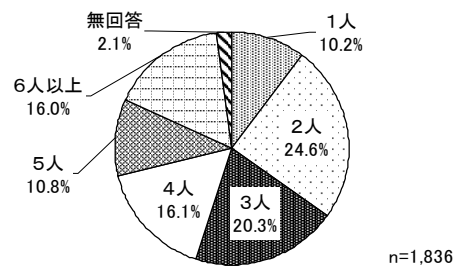
*①「回答者の区分」において「世帯主」又は「世帯主以外」と答えた者のみ回答

③ 性別

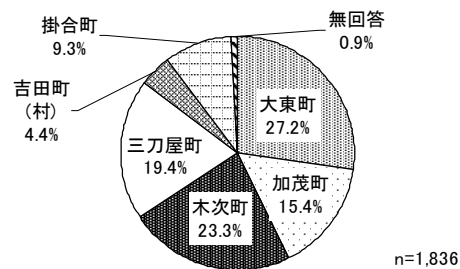


*①「回答者の区分」において「世帯主」又は「世帯主以外」と答えた者のみ回答

④ 同居人数（回答者を含む）



⑤ 居住地区



(3) 調査結果

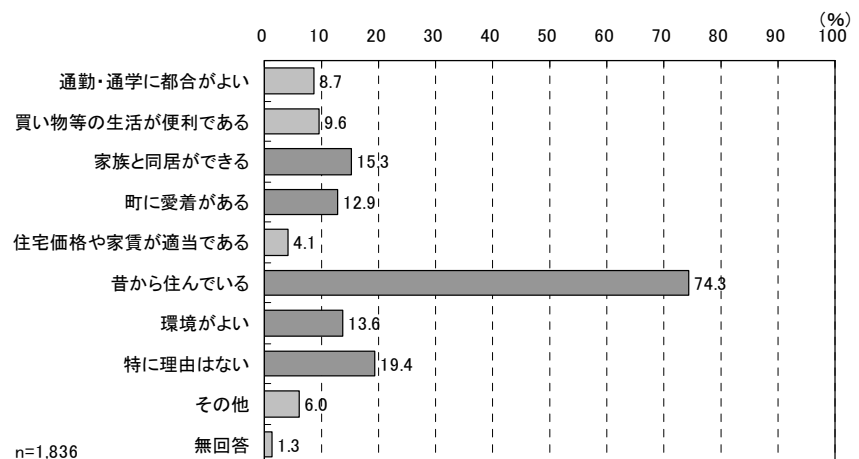
① 現住地への居住理由

- 「昔から住んでいるから」が約 75%、利便性の高さは少ない

現住地への居住理由をみると、「昔から住んでいる」が全体の 74.3%と圧倒的多数であった。以下、「特に理由はない」19.4%、「家族と同居ができる」15.3%、「環境がよい」13.6%、「町（市）に愛着がある」12.9%の順になっている。

これに対して、「通勤・通学」及び「買い物等の生活」における利便性を居住理由としてあげている人は、ともに 10%を下回っている。

【現住地への居住理由（複数回答）】



② 現在の住居の満足度

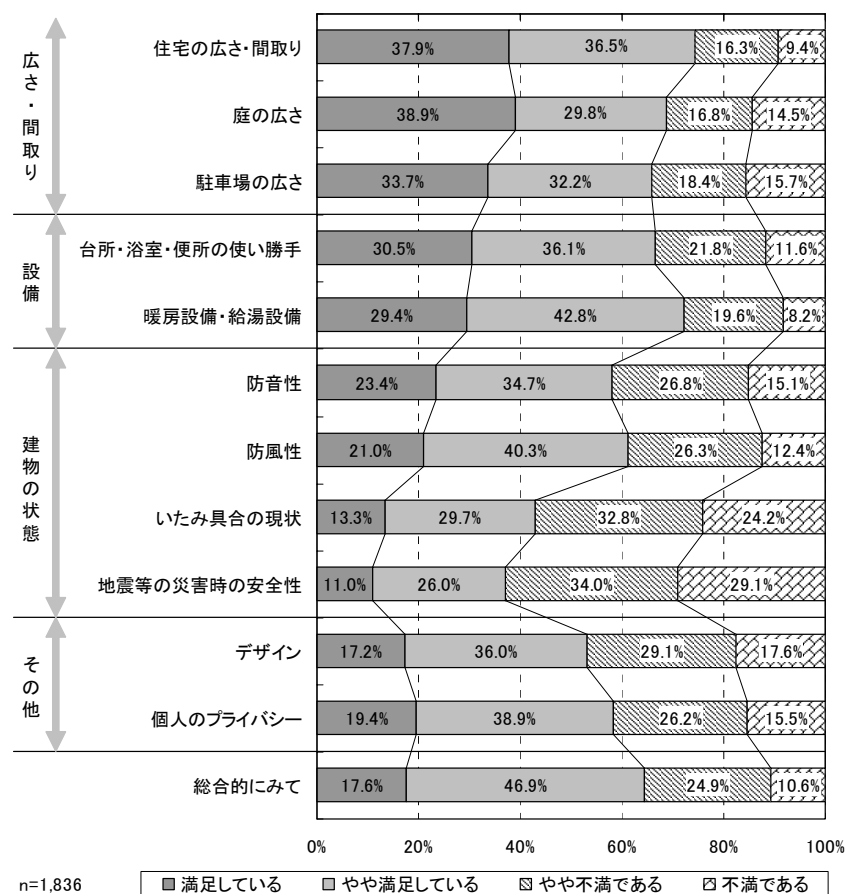
○ 広さや間取り、設備には概ね満足、建物の状態には不満あり

住宅に対する満足度をみると、「住宅の広さ・間取り」、「庭の広さ」、「駐車場の広さ」といった広さ・間取りに関する項目、「台所・浴室・便所の使い勝手」、「暖房設備・給湯設備」といった設備に関する項目に関しては、「満足」と「やや満足している」との合計が全体の65%を超えている。

一方、「防音性」や「防風性」等の建物の状態に関する事項については、「やや不満である」と「不満である」との合計が全体の約40～60%を占めており、特に「いたみ具合の現状」、「地震等の災害時の安全性」については不満の割合が高い。

住宅の総合評価については、「満足」と「やや満足している」との合計が、全体の64.5%となっており、「やや不満である」と「不満である」との合計を上回っている。

【現在の住居の満足度】

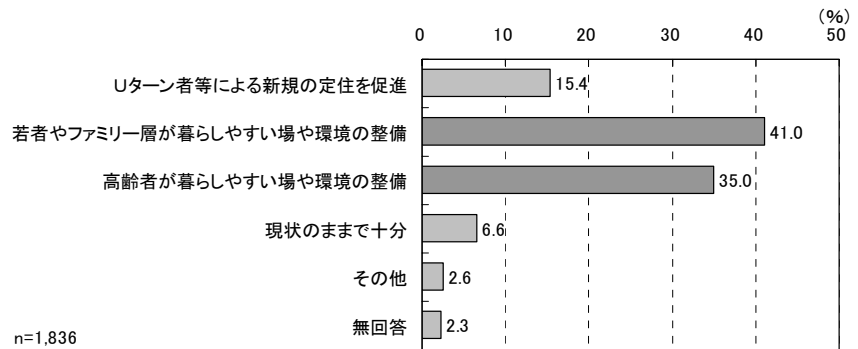


③ 住環境づくりの重点施策

○ 重点施策は、若者やファミリー層、高齢者への配慮

「若者やファミリー層が暮らしやすい場や環境の整備」が 41.0%と最も多く、次いで「高齢者が暮らしやすい場や環境の整備」が 35.0%となっており、「Uターン者等による新規の定住を促進」の 15.4%、「現状のままで十分」の 6.6%を大きく上回っている。

【住環境づくりの重点施策（複数回答）】

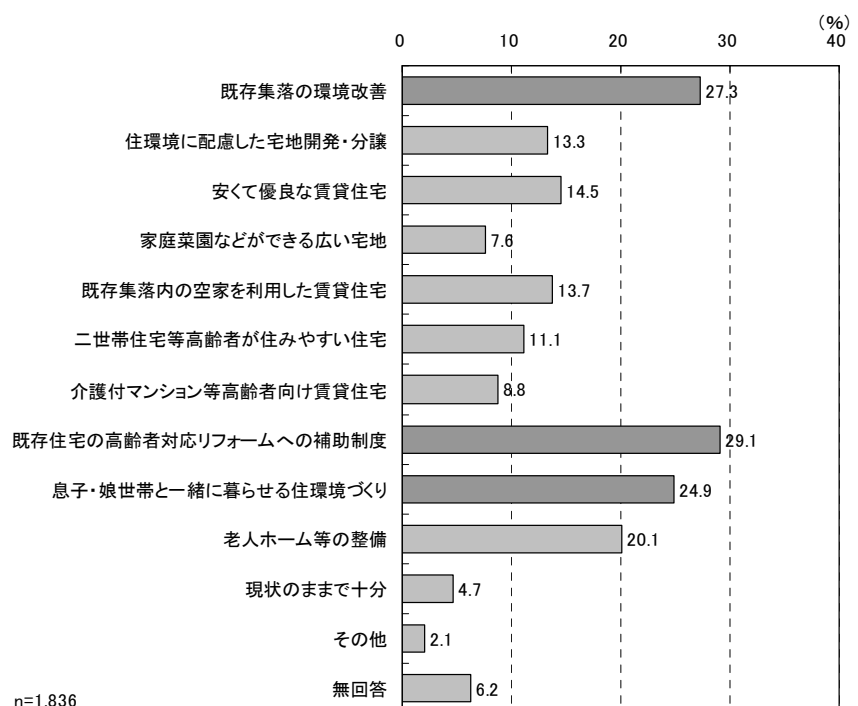


④ 住環境づくりの具体的施策

○ 高齢者への配慮や、既存集落の環境改善が求められている

住環境づくりの具体的施策の上位 3 項目をみると、「既存住宅の高齢者対応リフォームへの補助制度」が 29.1%、「既存集落の環境改善」が 27.3%、「息子・娘夫婦と一緒に暮らせる住環境づくり」が 24.9%となっており、既存の住宅あるいは集落を大切にしつつ、高齢者対応や二世帯住宅等へ住環境を改善していくといった施策が求められていることがうかがえる。

【住環境づくりの具体的施策（複数回答）】

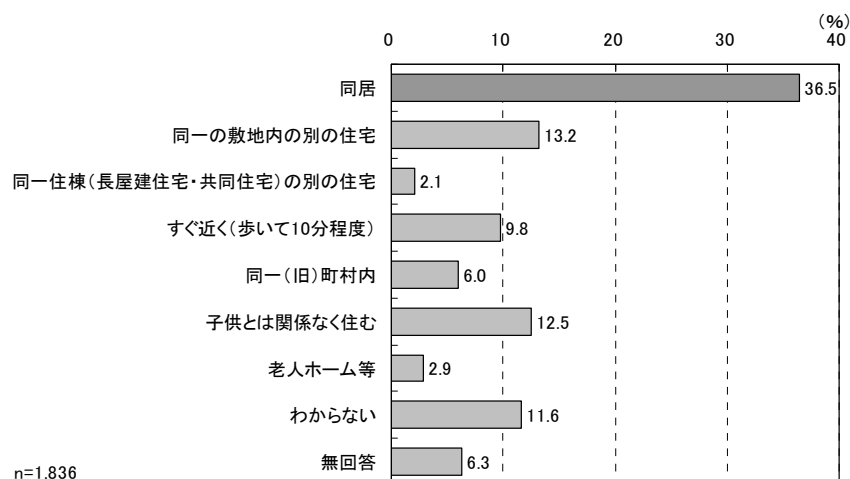


⑤ 希望する子供夫婦との住み方

○ 同居又は近くに住みたいと考える人が多い

「老後において、子供夫婦（これから結婚する子供も含む）と、どのような住み方をしたいか」について尋ねたところ、「同居」が 36.5%と最も多い結果となった。「子供とは関係なく住む」と「老人ホーム等」との合計は約 15%であり、子供と同居、あるいは子供と近い場所に住みたいと考える人の割合が非常に高いことがわかる。

【希望する子供夫婦との住み方（複数回答）】

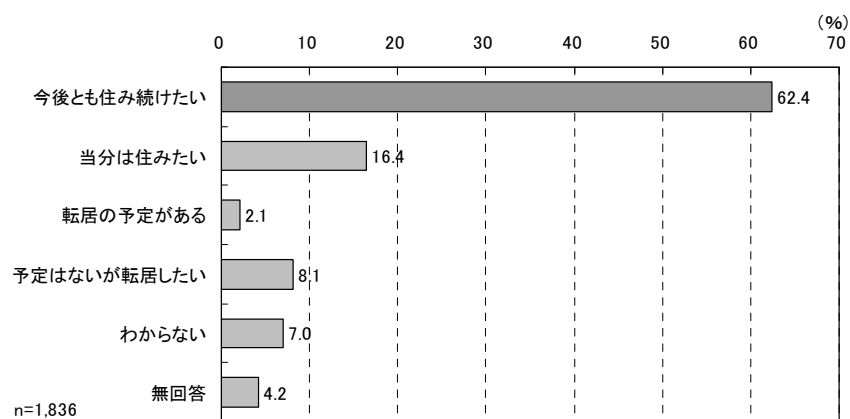


⑥ 定住の意向

○ 定住を希望する人が大多数

今後の定住意向については、「今後とも住み続けたい」が 62.4%を占めており、「当分は住みたい」16.4%とあわせて約 8 割の人が本市への定住を希望していることがわかる。

【今後の居住意向（複数回答）】



⑦ 自由意見の整理

雲南市の住宅行政について記入された自由意見を要約し、項目毎の件数を整理した。

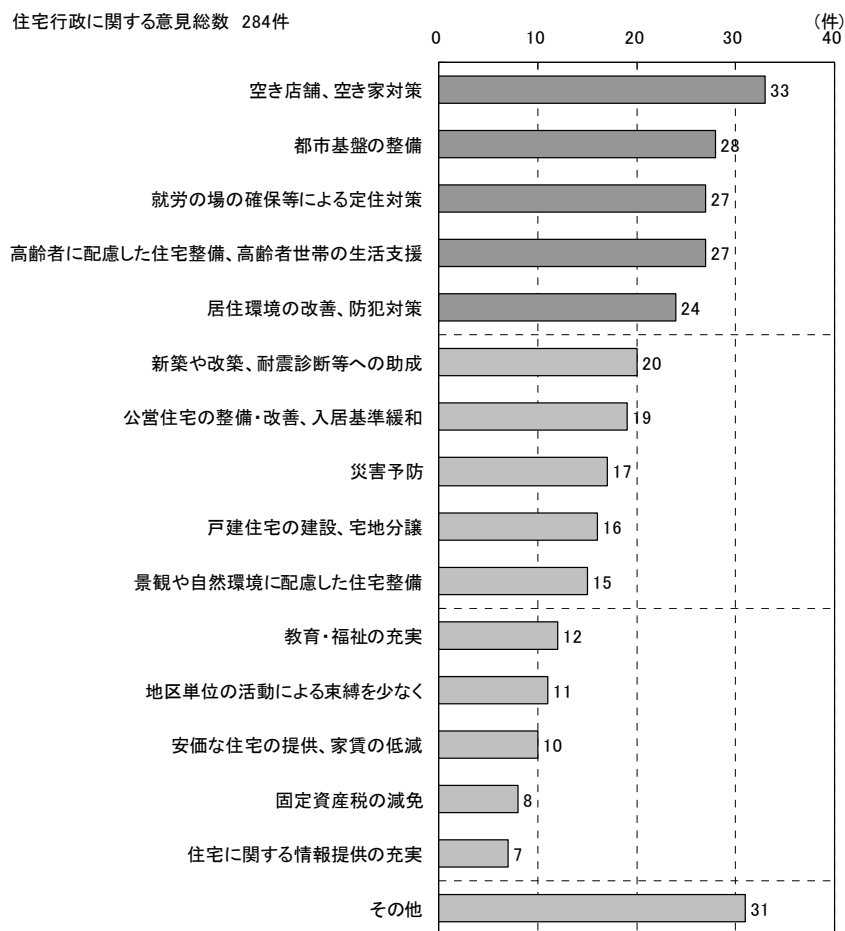
○ 空き家対策、都市基盤の整備、雇用の場の確保を求める意見が多い

最も多かった意見は、空き店舗や空き家の有効活用に関するものであり、次いで、道路や公共施設等の都市基盤の整備に関する事項、就労の場の確保等による定住対策、高齢者に配慮した住宅の整備や高齢者世帯の生活支援に関する意見が多く見られた。居住環境の改善や、新築、改築及び耐震診断等への助成に関する要望に関する意見も多い。

また、戸建住宅の新築や宅地分譲を望む意見もあるものの、現住地における防災対策、公営住宅の改善や入居基準の緩和といった、既存の住宅ストックを活用した住環境の改善策を求める意見が多くみられる。

【自由意見の整理】

住宅行政に関する意見総数 284件



8. 有識者からの意見

本計画の策定にあたり、建築の専門家として、雲南市内に居住または勤務されている建築士に対してアンケート形式にて意見を聴取した。その結果を以下にまとめる。

(1) 意見聴取概要

- 対 象 島根県建築士会雲南支部に所属し、雲南市内に居住または勤務されている建築士
- 方 法 郵送による調査票配布、FAXによる返信
- 期 間 平成 21 年 1 月～2 月
- 回答者数 配布数：90 人 回収数：24 人（回収率：26.7%）

(2) 意見聴取内容

■テーマ1：人口減少、少子・高齢化に即した住宅政策としての取り組みについて

- ①人口減少の傾向が進む中で、住宅政策として必要・有効な取り組みについて
- ②高齢者や障害者等が安心して暮らせる住環境を確保するために必要・有効な取り組みについて
- ③若者や子育て世代の定住のために必要・有効な取り組みについて

■テーマ2：良質・良好な住宅・住環境づくりに向けた取り組みについて

- ④住宅の耐震性を確保していくために必要・有効な方策について
- ⑤住宅のバリアフリー化を進めていくために必要・有効な方策について
- ⑥賃貸住宅における民間と公共の役割分担について
- ⑦空き家の有効活用に向けて必要・有効な方策について
- ⑧既成市街地など住宅密集地の改善に向けて必要・有効な方策について
- ⑨農村集落における住宅・住環境の課題やその改善に向けて必要・有効な方策について
- ⑩地域資源を住宅・住環境づくりに活かしていくための方策について
- ⑪その他、より良い住宅・住環境づくりを進めていくための取り組みや方策について

(3) 意見聴取結果

① 人口減少の傾向が進む中で、住宅政策として必要・有効な取り組み

出された意見の概要

- ・ 人口の流出を防ぎ、流入を促すためには、雲南市に住むことによるメリットが必要だという意見が多く出された。(住宅の改修に対する補助、市営住宅の家賃を下げる、市外からの転入者に助成金等の優遇措置を講じる等)
- ・ 雲南市の持つ豊かな自然や田舎らしさは大きな魅力であり、自然の中で田舎らしい暮らしができるような住宅政策が必要だという意見があった。
- ・ 新たな宅地造成については、民間と行政が一体となって進めていくべきだという意見が出された。一方、U J I ターン者の受け入れ先を確保する程度で留めておくといった意見もあった。
- ・ 家族のあり方や生活スタイルを再構築・創造していくことから始めていく必要があり、単身者や核家族を対象とした住宅政策から、もう一度かつての大家族を見直してみることも重要だという意見があった。
- ・ 住宅政策もさることながら、まずは雇用対策や子育て支援など、若者が定住できる環境づくりが必要だという意見が非常に多く出された。

施策への反映

- ★ 計画的な土地利用の推進による優良な宅地の供給 (P. 11)

② 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住環境を確保するために必要・有効な取り組み

出された意見の概要

- ・ 住宅のバリアフリー化を進めていくことが重要で、そのためにバリアフリー改修に対する補助制度の導入を求める意見が非常に多く出された。
- ・ 高齢単身世帯への地域での声かけや見回り、緊急時における通報システムの構築など、地域での見守り体制の充実が必要だという意見が多く出された。
- ・ 高齢単身世帯を減らすためには、二世帯同居が必要で、若い者との同居を進めるために同居世帯への優遇措置を考えてはどうかという意見もあった。
- ・ 高齢者の交流の場や高齢者同士が助け合うことが可能なグループホーム的な空間の設置が必要とする意見、また高齢者対応型ケアハウスの充実を求める意見もあった。

施策への反映

- ★ 住宅のバリアフリー化の促進 (P. 24)
- ★ 安心して行動できるまちづくりの推進 (P. 26)
- ★ 高齢者等が安心して暮らせる住環境整備の推進 (P. 27)

③ 若者や子育て世代の定住のために必要・有効な取り組み

出された意見の概要

- ・ 子供を生んで育てやすい環境づくりが必要だという意見が多く、出産や育児に対する支援の充実を求める意見や、企業誘致、地元産業の育成など雇用の場の創出、充実に対する意見が非常に多く出された。また、若者の結婚活動への支援に対する意見もあった。
- ・ 住宅政策としては、公的賃貸住宅における割安な家賃設定や、民間賃貸住宅入居者への家賃補助、住宅の新築の際の補助などにより他市町村との差別化を図り、若者の定住化を図るといった意見が多く出された。

施策への反映

- ★ 子育てのしやすい住環境整備の推進 (P. 26)
- ★ 公的賃貸住宅の適切な供給 (P. 14)
- ★ 民間賃貸住宅の建設の促進 (P. 14)

④ 住宅の耐震性を確保していくために必要・有効な方策

出された意見の概要

- ・ 市民の意識・関心が非常に低いため、まずは十分な周知を行い耐震改修の必要性への認識を持ってもらうことが必要だという意見が多く出された。また、そのための具体的な方法として、耐震診断ワークショップ(事例解説)の開催や、市による診断士の派遣等の意見があった。
- ・ 耐震化を進めていくためには、耐震診断や耐震改修に対する補助制度の導入が必要であるという意見が非常に多く出された。
- ・ 耐震改修の進め方については、費用的な面から一度に全面的に改修を行うことはなかなか困難であることから、それぞれの住宅に合った当面の応急的な対策をまず行うべきだとする意見が多く出された。また、そうした形で耐震改修を進めていくために、モデル案を作成し提示するという意見もあった。

施策への反映

- ★ 住宅の耐震化の促進 (P. 19)
- ※ 雲南市建築物耐震改修促進計画の策定においても反映

⑤ 住宅のバリアフリー化を進めていくために必要・有効な方策

出された意見の概要

- ・ ②と同様、住宅のバリアフリー改修に対する補助制度の導入を求める意見が多く出された。
- ・ バリアフリー化にあたっては、一気に全てを行うのではなく、危険度、緊急度の高いところから解決していくべきだとする意見が多く出された。
- ・ 全てをバリアフリー化することが必ずしも良いとは思わないという意見もあった。
- ・ 高齢者本人の状態に応じたきめ細かな対応を行うため、建築関係者とケアマネジャーやヘルパー、看護師など実情をよく把握している福祉関係者とが連携していくことが重要だという意見が多く出された。
- ・ バリアフリー化に関する市民への周知や、市への相談窓口の設置などが必要だという意見が出された。

施策への反映

- ★ 住宅のバリアフリー化の促進 (P. 24)
- ★ 安心して行動できるまちづくりの推進 (P. 26)

⑥ 賃貸住宅における民間と公共の役割分担について

出された意見の概要

- ・ 基本的には民間に任せ、公共は低所得者に対する住宅セーフティネットとしての役割を果たすという意見が多く出された。
- ・ 民間賃貸住宅の建設は定住促進につながることから、自治体として積極的な補助等をすべきだとする意見が出された
- ・ 公共を含めた賃貸住宅の整備が独居老人世帯や高齢者世帯を増やす一因となっているのではないかという意見もあった。
- ・ 公共賃貸住宅の仕様には無駄があるのではないかといった意見や、老朽化した住宅に対する早急な対応への意見が出された。

施策への反映

- ★ 公的賃貸住宅の適切な供給 (P. 14)
- ★ 民間賃貸住宅の建設の促進 (P. 14)
- ★ 市営住宅ストックの有効活用と適正な管理 (P. 15)

⑦ 空き家の有効活用に向けて必要・有効な方策

出された意見の概要

- ・ 空き家情報の収集及び発信の充実を図るべきという意見が多く出された。
- ・ 情報収集の具体的な手法として、各町に空き家情報局を設置したり、自治会等を利用して情報提供をお願いするといったアイデアが出された。また、情報発信については、インターネット、ブログ等を利用し、空き家自体の情報に併せ、周辺環境の情報も提供するといったアイデアが出された。
- ・ 空き家を活用するためには改修が必要なが多いため、空き家のリフォームに対する補助が必要だという意見が多く出された。
- ・ 空き家の活用方策としては、市営住宅への転換、グループホーム、食堂、芸術家の工房、簡易宿泊施設、展示場、地域の交流空間など一般の住居以外での利用や活用も考えられるという意見も出された。

施策への反映

- ★ 空き家の活用の推進 (P. 18)

⑧ 既成市街地など住宅密集地の改善に向けて必要・有効な方策

出された意見の概要

- ・ 区画整理や都市計画道路などの都市計画事業や、住宅改修時にセットバックを行う等の手法で狭あい道路の解消を図るという意見が多く出された。
- ・ 改善手法として、共同建替えやコーポラティブハウス方式などがあるが、大変な時間と労力が必要で、また雲南市に馴染むかどうか疑問であるが、実現できるのであれば有効な手法となりうるという意見があった。
- ・ 住民の意向をふまえながら準防火地域や建築基準法 22 条区域の指定を活用し、防火性の向上を図るという意見もあった。

施策への反映

- ★ 住宅密集地の安全性の確保 (P. 22)
- ★ 市街地における計画的な土地利用の推進による良好な住環境の創出 (P. 28)

⑨ 農村集落における住宅・住環境の課題やその改善に向けて必要・有効な方策

出された意見の概要

- ・ インフラ整備は農村部でもかなり充実しているという意見もあったが、幹線道路及び生活道路の整備が必要であるという意見も多く出された。
- ・ 広範にわたる農村集落地の全てに投資を行うことは難しいことから、各集落地の状況を見据えた上で早急に整備が必要な地域を指定し、重点的に整備を行っていくことが必要だという意見があった。
- ・ 農村集落地の活性化を図るため、空き家を活用した体験交流施設を設けたり、農地を都市部住民へ貸与するなど、都市部との交流を図っていくという意見があった。

施策への反映

- ★ 農村集落地の保全と適切な住環境の改善 (P. 28)

⑩ 地域資源を住宅・住環境づくりに活かしていくための方策

出された意見の概要

- ・ 小川のせせらぎ、自然の樹木など優れた自然環境を存分に活かした住宅団地を行い、地区外からの転入を誘導するといった意見があった。
- ・ 市街地においては、沿道の緑化等により、歩いても楽しめるやすらぎのある街並みを形成するといった意見があった。
- ・ 特に三刀屋木次 IC 周辺は雲南市の顔となる地域であり、地域にある程度統一感を持たせるとともに、緑地など癒し・憩いの空間を確保する必要があるという意見があった。
- ・ 景観づくりにおいては、実用性や維持管理のことも含めて考える必要があるという意見があった。
- ・ 地元の自然や歴史を理解している地元設計者、建設業者も地域の資源であり、住宅建築に際して地元企業を採用した場合の優遇措置を設けてはどうかという意見があった。

施策への反映

- ★ 住宅地における良好な景観の保全と創出 (P. 29)
- ★ 住民協定を活用した良好な景観形成の推進 (P. 29)

⑪ その他、より良い住宅・住環境づくりを進めていくための取り組みや方策

出された意見の概要

- ・ 自治体としての住環境整備のビジョンを発信することが必要だという意見があった。
- ・ 財政再建を行った上で、人口増につながる若者定住政策を優先に、スパンの長い施策を優先順位を決め実施すべきだという意見があった。
- ・ まちづくりや地域おこし等、様々な団体が活動をしているが、団体間の連携がなく全体としてのまとまりに欠けているため、そうした団体を市でまとめ、住宅や住環境について考えてみるところへつなげていってはどうかという意見があった。
- ・ 自分が住まう地に誇りと愛着を持てるかどうか、住宅・住環境づくりを含め地域づくり全てにおいて鍵となるので、そのためにも自分が住まう住宅や住環境について考えるきっかけとなるような情報提供が重要であるという意見があった。