

# 大田市住生活基本計画

## (大田市住宅マスタープラン)

---

平成 23 年 1 月

大 田 市



# 目次

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| <b>序. 大田市住生活基本計画策定の目的と位置づけ</b> | <b>1</b> |
| (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) 計画の構成                      | 3        |

## I. 大田市の概況と住まいの現況

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>1. 大田市の概況</b>        | <b>7</b>  |
| (1) 自然条件                | 7         |
| (2) 沿革                  | 8         |
| <b>2. 人口・世帯の状況</b>      | <b>9</b>  |
| (1) 人口・世帯数の推移           | 9         |
| (2) 人口動態                | 11        |
| (3) 昼夜間人口と通勤・通学流動       | 13        |
| (4) 少子・高齢化              | 14        |
| (5) 世帯の内訳               | 16        |
| <b>3. 土地利用及び基盤整備の状況</b> | <b>17</b> |
| (1) 土地利用の現況及び法適用状況      | 17        |
| (2) 基盤整備状況              | 19        |
| <b>4. 住宅の状況</b>         | <b>21</b> |
| (1) 住宅の所有関係及び建て方        | 21        |
| (2) 住宅の規模               | 22        |
| (3) 居住水準                | 23        |
| (4) バリアフリーの状況           | 24        |
| (5) 住宅の建築時期と構造          | 24        |
| (6) 空き家の状況              | 25        |
| (7) 住宅着工の動向             | 25        |
| (8) 宅地開発の動向             | 27        |
| <b>5. 公的住宅ストックの状況</b>   | <b>28</b> |
| (1) 概況                  | 28        |
| (2) 市が管理する公的賃貸住宅の応募状況   | 31        |
| <b>6. 上位計画・関連計画</b>     | <b>43</b> |
| (1) 国・県の計画              | 43        |
| (2) 市の計画                | 47        |
| <b>7. 住宅政策の課題</b>       | <b>51</b> |
| (1) 人口減少への対応            | 51        |
| (2) 少子・高齢化への対応          | 51        |
| (3) 良質な住宅ストックの形成        | 51        |
| (4) 住宅市街地の整備と農漁村集落の保全   | 52        |
| (5) 地域資源の保全・活用          | 52        |

## II. 目標及び施策の展開

|  |    |
|--|----|
| 1. 住宅政策の基本理念・目標                        | 57 |
| 2. 基本施策の展開                             | 58 |
| <b>目標1：いつまでも住み続けられる安心・安全・快適な住まいづくり</b> | 59 |
| (1) 安全な住宅の普及                           | 59 |
| (2) 安全な住環境の形成                          | 62 |
| (3) 誰もが安心して快適に暮らせる住宅・住環境の創造            | 63 |
| <b>目標2：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり</b>       | 66 |
| (1) 優良な住宅の普及                           | 66 |
| (2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の供給                  | 68 |
| (3) 空き家の活用                             | 70 |
| <b>目標3：地域の資源・風土をふまえた良好な住まいづくり</b>      | 71 |
| (1) 地場資源を利用した住宅の普及                     | 71 |
| (2) 地域特性に応じた良好な住環境の創造                  | 72 |
| (3) 地域の持つ固有の資源の保全・活用                   | 73 |
| 3. 今後の市営住宅の整備に関する基本方針                  | 74 |
| (1) 大田市における住宅セーフティネットで補完すべき世帯数の推計      | 74 |
| (2) 今後の市営住宅の整備に関する基本方針                 | 82 |
| 4. 計画の実現に向けて                           | 86 |
| (1) 各主体の担うべき役割                         | 86 |
| (2) 庁内関係部局の連携の強化                       | 87 |
| (3) 効率的・効果的な事業の推進                      | 87 |
| (4) 計画のフォローアップ                         | 87 |

# 序. 大田市住生活基本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、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ます。

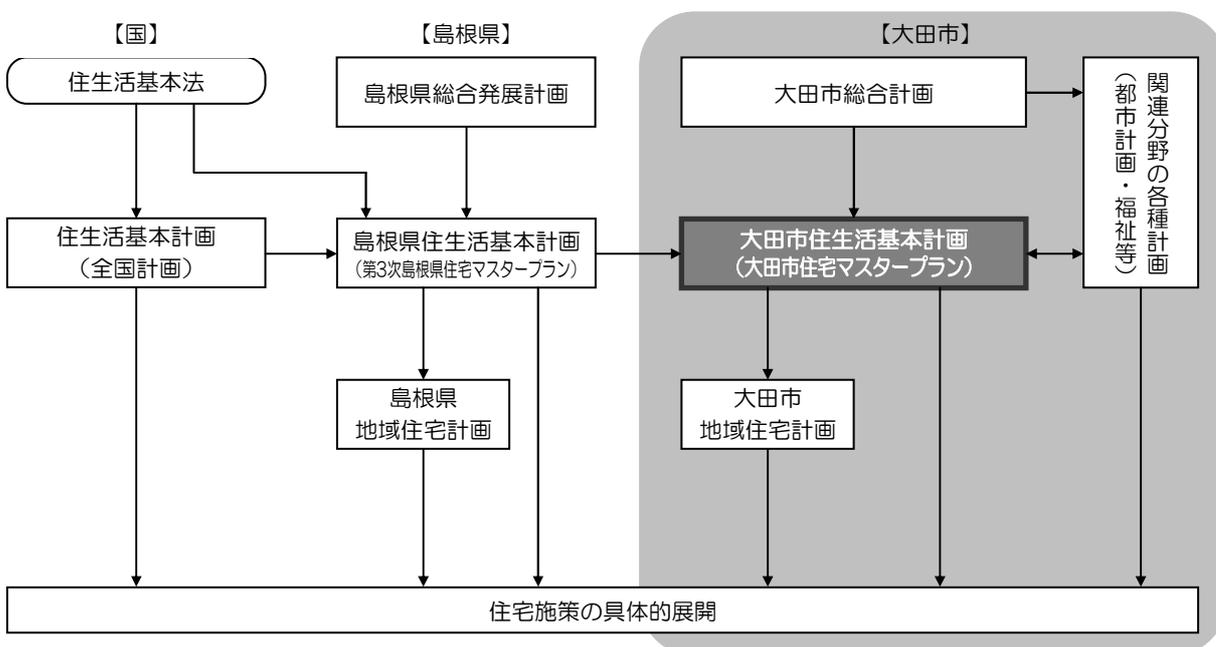
こうした中、国においては、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定され、住宅の「量」の確保を中心とした従来の住宅政策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る方向が示されました。さらに平成 18 年 9 月には、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画である「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、島根県においても平成 19 年 3 月に「島根県住生活基本計画（第 3 次島根県住宅マスタープラン）」が策定されています。

大田市住生活基本計画（大田市住宅マスタープラン）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、今後の住宅政策を、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す。

## (2) 計画の位置づけ

大田市住生活基本計画（大田市住宅マスタープラン）は、国、県の住生活基本計画及び大田市総合計画を上位計画とし、大田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ます。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します。

【大田市住生活基本計画（大田市住宅マスタープラン）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 32 年度を目途にその推進を図ることとします。

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います。

(4) 計画の構成

I. 大田市の概況と住まいの現況

1. 大田市の概況
2. 人口・世帯の状況
3. 土地利用及び基盤整備の状況
4. 住宅の状況
5. 公的住宅ストックの状況
6. 上位計画・関連計画

7. 住宅政策の課題

(1) 人口減少への対応

- ①人口減少を抑制するための多様な住宅・住環境の整備

(2) 少子・高齢化への対応

- ①高齢者・障がい者等が安心して暮らせる居住環境の確保
- ②安心して子育てができる環境整備

(3) 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
- ②良質な賃貸住宅ストックの形成
- ③空き家ストックの有効活用

(4) 住宅市街地の整備と農漁村集落の保全

- ①良好な住宅市街地の形成
- ②農漁村集落の維持・保全

(5) 地域資源の保全・活用

- ①多彩な地域資源の保全・活用と各地域の伝統・文化を守る定住環境の整備

II. 目標及び施策の展開

1. 基本理念と目標

【基本理念】 【目標】

『固有の風土・歴史を守り、安心・安全・快適に暮らし続けられる住生活の創造』

目標①  
いつまでも住み続けられる安心・安全・快適な住まいづくり

目標②  
多様なニーズに対応できる住まいづくり

目標③  
地域の資源・風土をふまえた良好な住まいづくり

【基本方針】

(1) 安全な住宅の普及

(2) 安全な住環境の形成

(3) 誰もが安心して快適に暮らせる住宅・住環境の創造

(1) 優良な住宅の普及

(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の供給

(3) 空き家の活用

(1) 地場資源を利用した住宅の普及

(2) 地域特性に応じた良好な住環境の創造

(3) 地域のもつ固有の資源の保全・活用

2. 基本施策の展開

【基本施策】

①住宅の耐震化の促進

②住宅の火災予防の普及

③住宅の防犯性の向上

④健康に配慮した住宅対策の促進

①住宅密集地の安全性の確保

②災害危険住宅等の解消の促進

③地域防災力の向上

①住宅のバリアフリー化の促進

②安心して行動できるまちづくりの推進

③安心して子育てができる環境整備の推進

①耐久性に優れた住宅の普及

②環境にやさしい住宅の普及

①公的賃貸住宅の適切な供給

②民間賃貸住宅の建設の促進

③市営住宅ストックの計画的な改善

①空き家の活用の推進

①石州瓦や地元産材を利用した住宅の普及

①中心市街地及びその周辺地域における良好な住環境の創出

②地域拠点及び農漁村集落の維持・保全

③インターチェンジ予定地付近の住環境の維持

①地域のもつ固有の資源の保全・活用

・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・助成制度の検討

・住宅火災の予防に関する情報提供  
・住宅用火災警報器設置の普及啓発

・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地域コミュニティ環境の形成

・シックハウス・アスベスト等に関する情報提供

・住宅密集地内の老朽住宅の建替え・改修の促進  
・住宅密集地の実態調査および改善の可能性の検討

・土砂災害対策事業の推進による災害危険住宅等の解消の促進

・市民の防災意識の啓発  
・地区レベルでの自主防災組織の結成・育成の推進

・住宅の新築・建替え・改修時における各種優遇制度の情報提供  
・介護保険制度による住宅改修費の給付・新たな支援制度の検討

・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

・子育て世帯が入居しやすい賃貸住宅の普及  
・保育園や子育て支援センターの機能の充実・子供が安心して遊べる空間の確保

・長寿命住宅に関する情報提供・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

・省エネルギー住宅・環境共生住宅に関する情報提供・普及促進  
・新エネルギー導入住宅に関する情報提供・普及促進

・住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給

・民間賃貸住宅の建設の促進

・老朽化した公営住宅の計画的な建替え  
・設備水準の低い公営住宅の改善・市営住宅の適切な維持管理

・空き家、空き土地等の情報収集・提供活動の一層の充実  
・空き家の改修に対する補助制度の導入の検討

・しまねの木の家の情報提供・普及促進  
・石州瓦や県産木材の使用に対する助成制度の情報提供・普及促進

・中心市街地の計画的な開発による街なか居住の推進  
・中心市街地周辺の生活基盤整備による住環境の向上

・拠点市街地の機能集積と基盤整備による良好な居住環境の形成  
・農漁村集落の実情に応じた改善による良好な居住環境の形成  
・無秩序な農地転用の防止による田園環境の保全と居住環境の維持

・インターチェンジ予定地付近の住環境の維持

・地域のもつ風土・特性をふまえた住環境整備の推進

3. 今後の市営住宅の整備に関する基本方針

- (1) 大田市における住宅セーフティネットで補完すべき世帯数の推計
- (2) 今後の市営住宅の整備に関する基本方針
  - ①公営住宅 ②特定公共賃貸住宅 ③一般市営住宅 ④借上賃貸住宅 ⑤公社定住促進賃貸住宅

4. 計画実現に向けて

- (1) 市民・事業者・行政の役割
- (2) 庁内関係部局の連携の強化
- (3) 効率的・効果的な事業推進
- (4) 計画のフォローアップ



## Ⅰ. 大田市の概況と住まいの現況



# 1. 大田市の概況

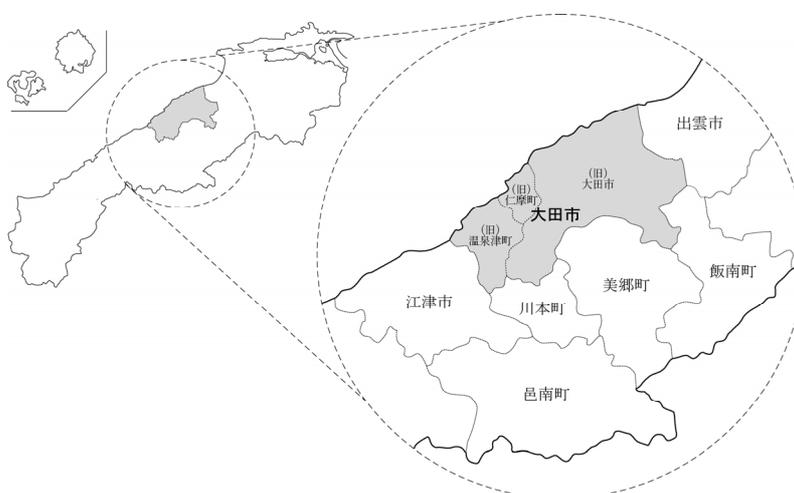
## (1) 自然条件

### ①位置・面積

本市は、島根県のほぼ中央部に位置し、東は出雲市、西は江津市、南は飯南町、美郷町、川本町に接し、北部は日本海に面しています。

総面積は436.11km<sup>2</sup>で、島根県の総面積の6.5%を占めています。北東から南西に延びる海岸線は46kmにおよび、平坦部から山間部へと奥深い行政区域となっています。南東部には標高1,126mの三瓶山、南西に808mの大江高山があり、これらを主峰とする連山に囲まれ、山間傾斜地が多く、複雑な地形を呈しています。

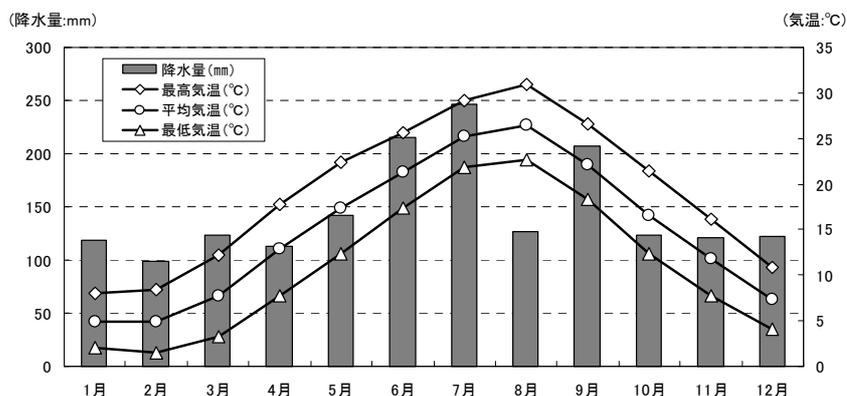
【大田市の位置】



### ②自然条件・気候

気候は、日本海型気候に属し、比較的温暖ですが、山間地域と平坦地域ではかなりの温度差があります。大田観測所における平均気温及び年間降水量はそれぞれ約15℃、1,750mmとなっています。

【月別気温・降水量（大田：1979年～2000年の平均値）】



資料：気象庁

## (2) 沿革

本市は出雲地方と石見地方の境界に位置しており、双方の文化の中継点として、さらには鎌倉時代末期に発見されたといわれる石見銀山を中心に発展し、戦国時代から江戸時代初めにかけては日本経済のみならず世界経済にも大きな影響を与えた地域として栄えてきました。

石見銀山は、市域中央の大森にあり、戦国時代から江戸時代にかけて日本最大の銀山といわれました。1526年、大内氏の支援によって博多の神屋寿禎が開発に成功し、その後、大内氏やその後継である毛利氏と出雲の尼子氏の間で争奪戦が繰り広げられました。江戸時代には幕府直轄領となり、石見銀山領が置かれ、江戸期にほぼ掘り尽くし、1920年代に休山しました。

昭和28年に制定された町村合併促進法の施行を機に、昭和29年に市制を施行して以来、4次にわたる合併を経てきた「大田市」と昭和29年にそれぞれ町村合併し町制を施行した「温泉津町」「仁摩町」は、平成17年10月1日に合併し、新生「大田市」となり現在に至っています。

### 【大田市の沿革（旧市町別）】

|      |   |
|------|---|
| 大田市  | 昭和29年 1月：大田町、長久村、鳥井村、久手町、波根東村、川合村、久利村、静間村の合併により大田市として市制施行<br>昭和29年 4月：朝山村、富山村(大字山中・才坂・神原の一部)、佐比売村、山口村を編入<br>昭和31年 9月：大森町、大屋村、五十猛村、祖式村(大字祖式)を編入<br>昭和32年12月：川本町(大字新屋・大家本郷)を編入<br>昭和33年11月：川本町(大字北佐木の一部)を編入<br>平成17年10月：温泉津町、仁摩町と合併、現在に至る |
| 温泉津町 | 昭和29年 4月：井田村、福波村、温泉津町、湯里村の合併により温泉津町として町制施行<br>平成17年10月：大田市、仁摩町と合併、現在に至る   |
| 仁摩町  | 昭和29年 4月：宅野村、仁万町、大国村、馬路村の合併により仁摩町として町制施行<br>平成17年10月：大田市、温泉津町と合併、現在に至る  |

## 2. 人口・世帯の状況

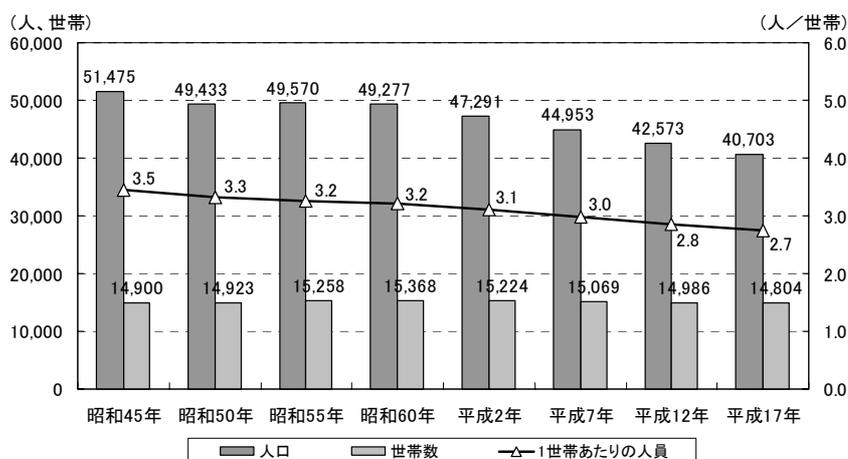
### (1) 人口・世帯数の推移

- 総人口は約 41 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 41 千人となっています。近年では、年間約 400 人の割合で減少しています。

一世帯あたりの構成人数は、核家族化の影響で少人数化の方向にあります。そうした中でも、世帯数は昭和 60 年をピークに減少に転じ、以降、年間約 30 世帯の割合で減少しています。

【人口、世帯数及び世帯人員の推移】

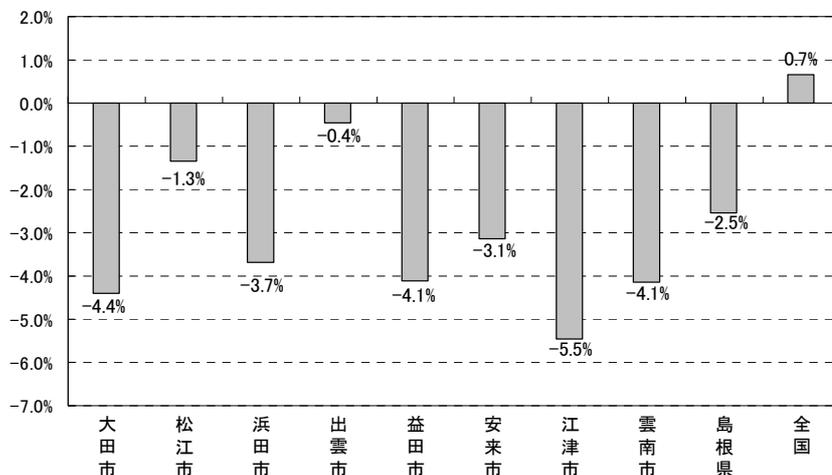


資料：総務省統計局「国勢調査報告」

- 人口減少率は県平均を上回り、他市と比べても高い状況

平成 12 年から平成 17 年までの 5 年間の人口増減率は -4.4% で、県平均を大きく上回り、県下の市の中では、江津市に次いで 2 番目に高くなっています。

【人口増減率（平成 12 年～平成 17 年）】

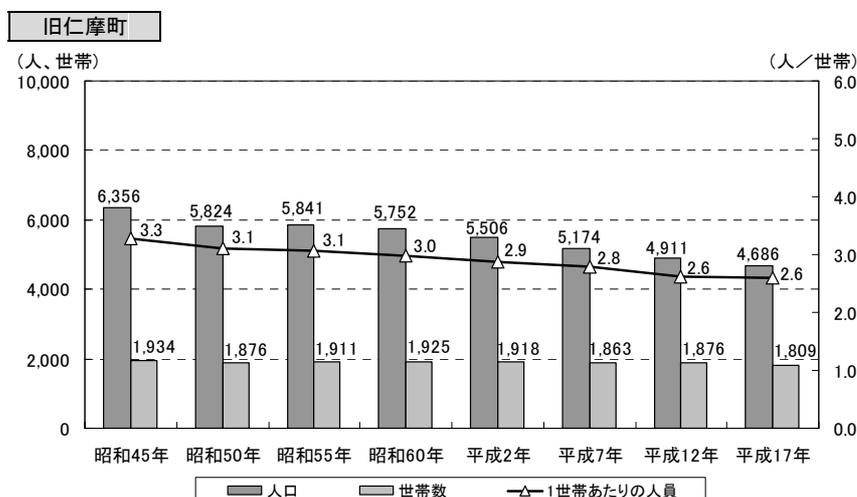
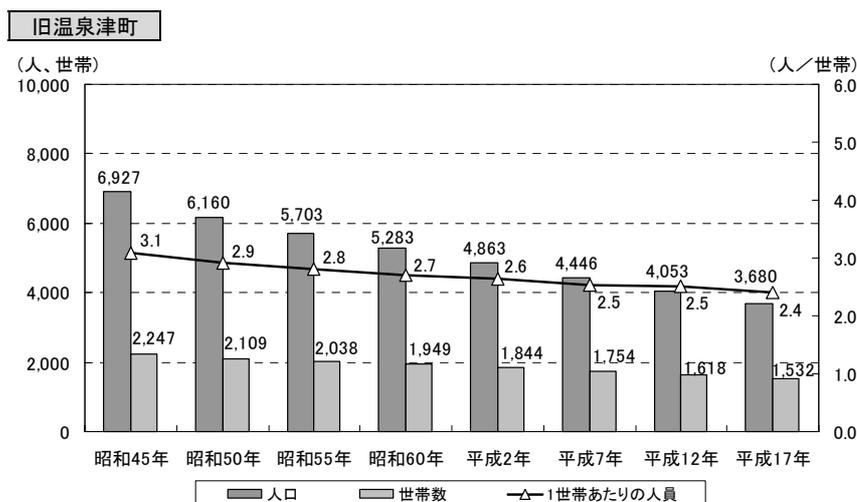
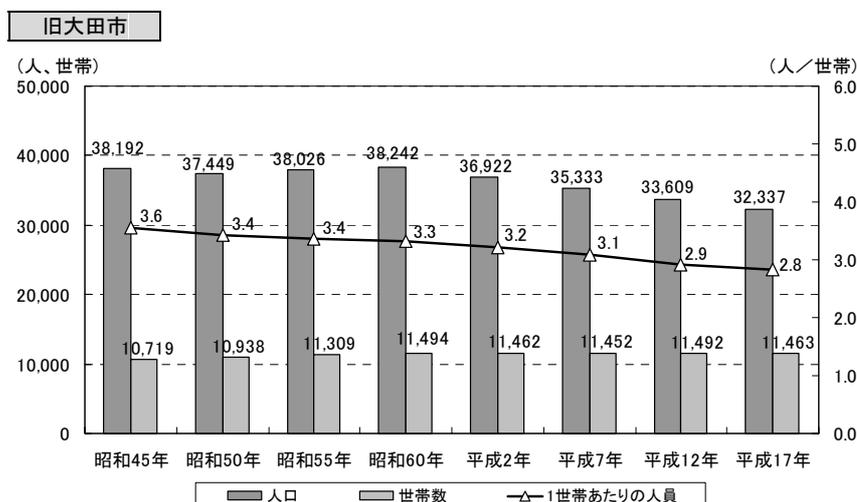


資料：総務省統計局「国勢調査報告」

● 旧温泉津町での人口・世帯数の減少が大きい

人口、世帯数の推移を旧市町別にみると、旧温泉津町での減少が旧大田市、旧仁摩町に比べ非常に大きく、昭和45年から平成17年の35年間で人口が約2分の1、世帯数が約3分の2になっています。また、旧大田市は昭和60年以降、人口が減少する中で世帯数はほぼ横ばいとなっており、その分1世帯あたり構成人数も、他の2町と比べ若干高い状況となっています。

【人口、世帯数及び世帯人員の推移（旧市町別比較）】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

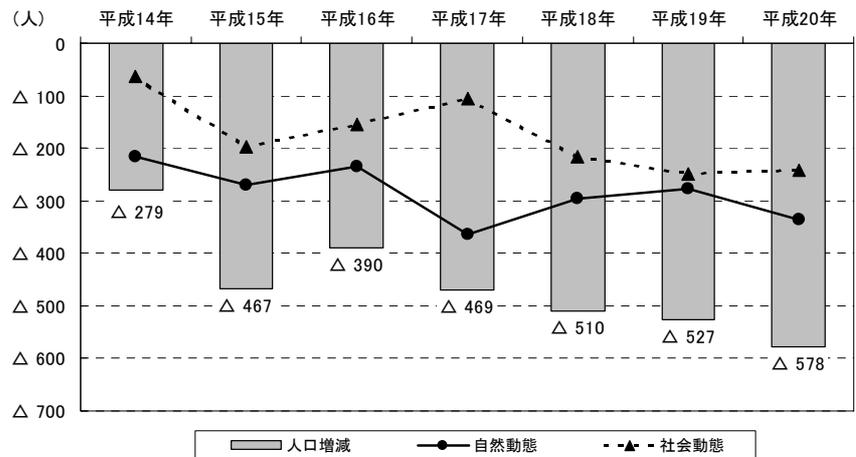
## (2) 人口動態

### ● 自然動態、社会動態ともにマイナスが続く

自然動態、社会動態ともに平成 14 年から一貫してマイナスが拡大する方向にあり、自然動態では死亡者数が出生者数を 2 倍程度上回り、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、人口減少の要因となっています。

旧市町別に見ると、平成 17 年において、自然動態については旧温泉津町、旧仁摩町で減少率が大きく、一方、社会動態では旧仁摩町においては減少率が低くなっています。

【人口動態の推移】



単位：人

|          |    | 平成14年 | 平成15年 | 平成16年 | 平成17年 | 平成18年 | 平成19年 | 平成20年 |
|----------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 自然動態     | 出生 | 332   | 321   | 294   | 272   | 272   | 293   | 249   |
|          | 死亡 | 548   | 590   | 528   | 635   | 567   | 571   | 584   |
|          | 増加 | △216  | △269  | △234  | △363  | △295  | △278  | △335  |
| 自然増加率(%) |    | △0.51 | △0.64 | △0.56 | △0.88 | △0.72 | △0.69 | △0.84 |
| 社会動態     | 転入 | 1,400 | 1,240 | 1,297 | 1,310 | 1,141 | 1,091 | 988   |
|          | 転出 | 1,463 | 1,438 | 1,453 | 1,416 | 1,356 | 1,340 | 1,231 |
|          | 増加 | △63   | △198  | △156  | △106  | △215  | △249  | △243  |
| 社会増加率(%) |    | △0.15 | △0.47 | △0.37 | △0.26 | △0.53 | △0.62 | △0.61 |
| 人口増加     |    | △279  | △467  | △390  | △469  | △510  | △527  | △578  |
| 人口増加率(%) |    | △0.66 | △1.11 | △0.93 | △1.13 | △1.25 | △1.31 | △1.46 |

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 17 年）】

単位：人

|          |    | 旧大田市  | 旧温泉津町 | 旧仁摩町  | 計     |
|----------|----|-------|-------|-------|-------|
| 自然動態     | 出生 | 232   | 12    | 28    | 272   |
|          | 死亡 | 471   | 80    | 84    | 635   |
|          | 増加 | △239  | △68   | △56   | △363  |
| 自然増加率(%) |    | △0.73 | △1.79 | △1.17 | △0.88 |
| 社会動態     | 転入 | 1,069 | 116   | 125   | 1,310 |
|          | 転出 | 1,139 | 147   | 130   | 1,416 |
|          | 増加 | △70   | △31   | △5    | △106  |
| 社会増加率(%) |    | △0.21 | △0.82 | △0.10 | △0.26 |
| 人口増加     |    | △309  | △99   | △61   | △469  |
| 社会増加率(%) |    | △0.75 | △2.61 | △1.27 | △1.13 |

資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

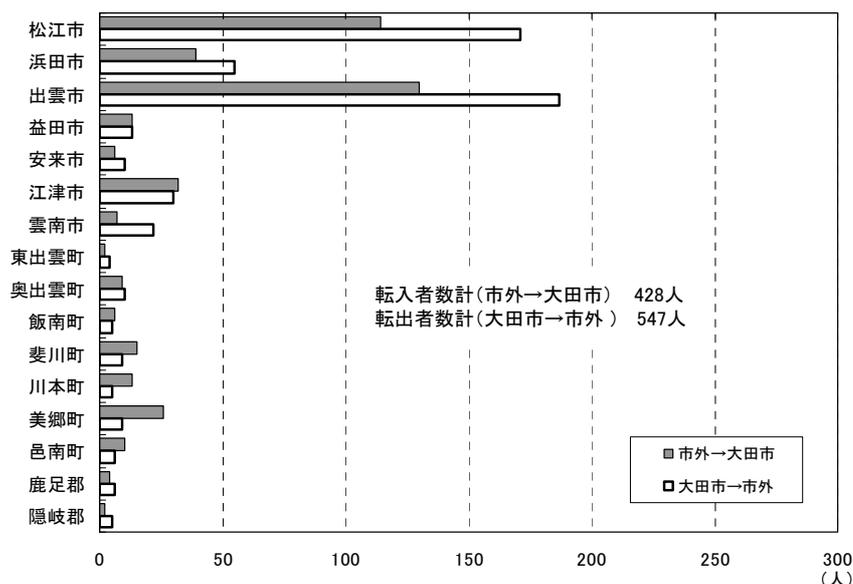
● 県内移動は出雲市・松江市、県外移動は中国地方が多い

平成 20 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出雲市、次いで多いのは松江市であり、出雲市、松江市ともに転入・転出とも全体の 3 割程度を占めています。

大田市への転入は、邑智郡からの転入が転出を上回り、この地域の核となっています。

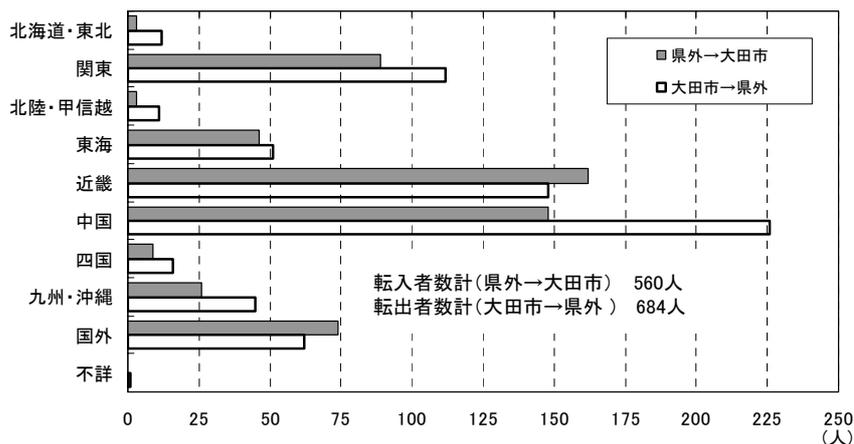
都道府県間の移動で最も多いのは中国地方であり、次いで近畿地方、関東地方の順になっています。

【県内市町村間移動者数（平成20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20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」



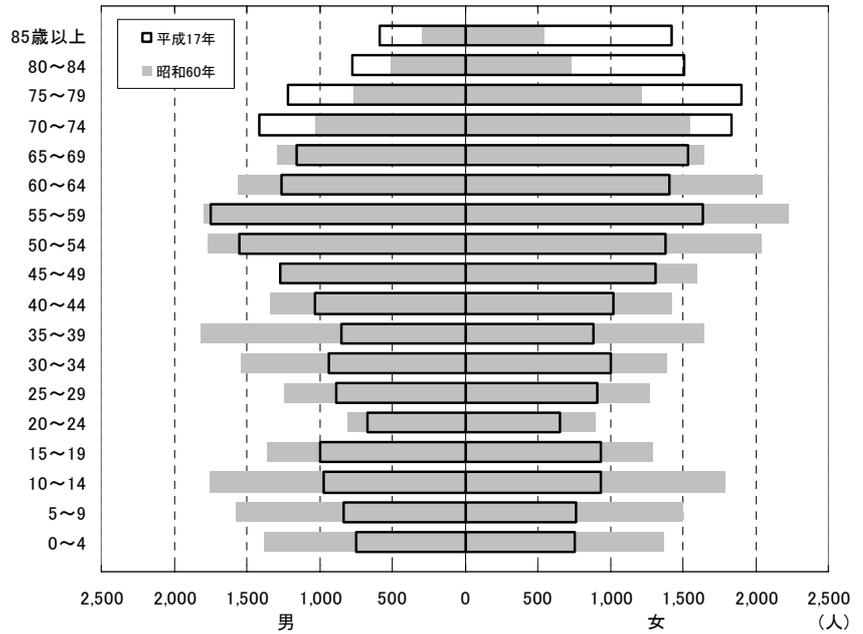
## (4) 少子・高齢化

- 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ます。特に、女性の老年人口の増加が著しくなっています。

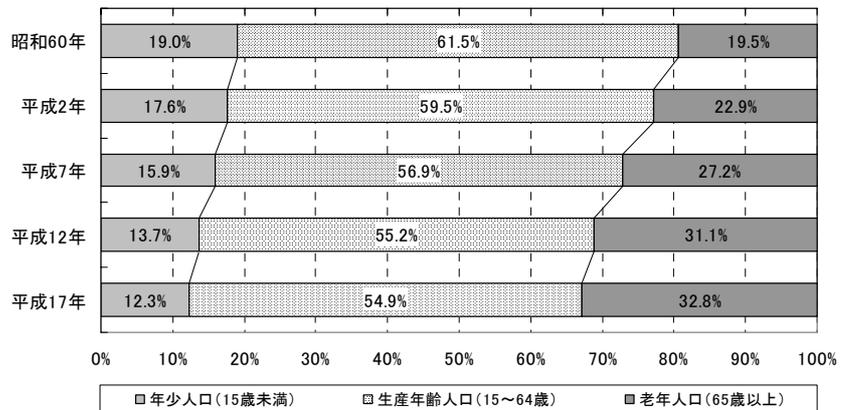
年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口の増加と年少人口の減少が加速しており、平成17年においては年少人口割合が12.3%、老年人口割合が32.8%となっています。また、生産年齢人口についても減少が続いており、平成17年で54.9%となっています。

【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】



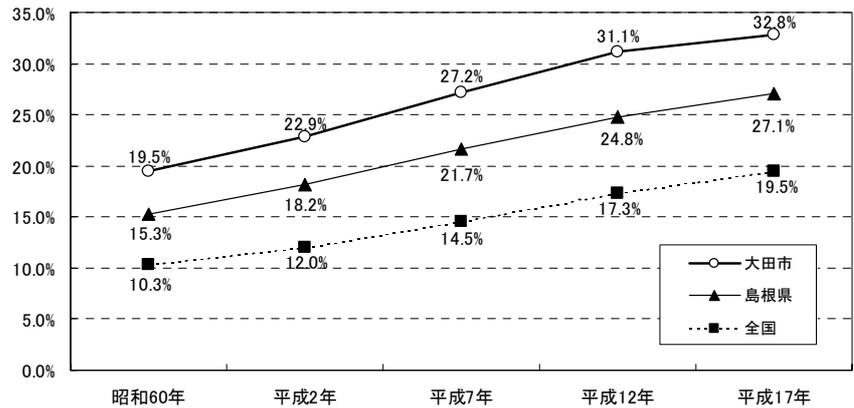
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

● 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ます。

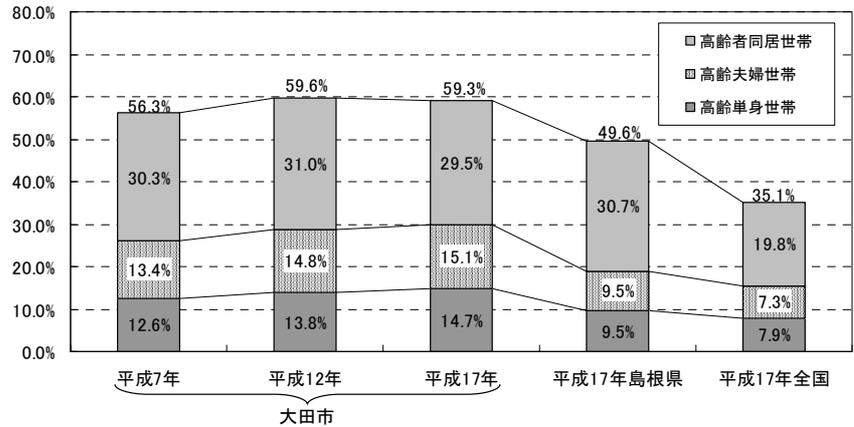
高齢者のいる世帯は、市全体で約 8,800 世帯あり、全世帯の約 60%と国及び県の平均を大きく上回る値となっており、特に、高齢単身世帯と、高齢夫婦世帯の増加が著しくなっています。

【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

|          | 大田市    |        |        | 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    | 15,044 | 14,945 | 14,769 | 259,289 | 49,062,530 |
| 高齢者のいる世帯 | 8,468  | 8,911  | 8,754  | 128,687 | 17,204,473 |
| 高齢単身世帯   | 1,892  | 2,065  | 2,167  | 24,563  | 3,891,769  |
| 高齢夫婦世帯   | 2,013  | 2,215  | 2,223  | 24,577  | 3,586,720  |
| 高齢者同居世帯  | 4,563  | 4,631  | 4,364  | 79,547  | 9,725,984  |

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

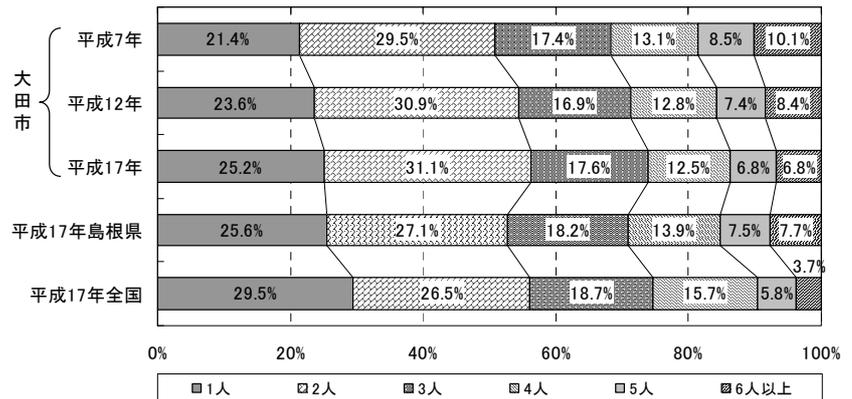
## (5) 世帯の内訳

- 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加し、5人以上の大規模世帯が減少する傾向にあります。平成17年における県及び国との比較では、2人以上の世帯の占める割合が高くなっています。

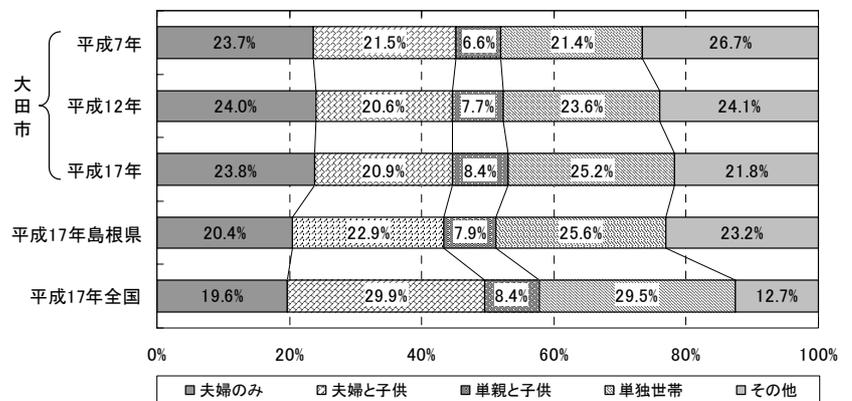
世帯の型別で見ると、単独世帯の占める割合が増えていますが、夫婦のみ世帯、夫婦と子供世帯の割合はほぼ横ばいとなっています。

【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

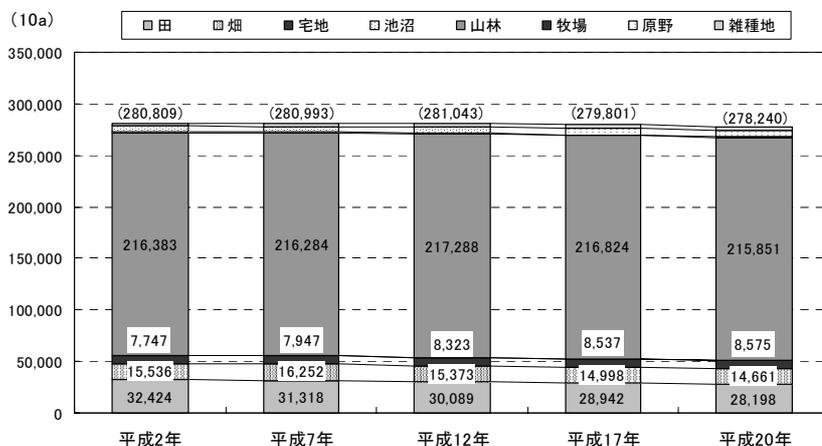
##### ①土地利用の現況

- 山林・田・畑は減少傾向、宅地は増加傾向

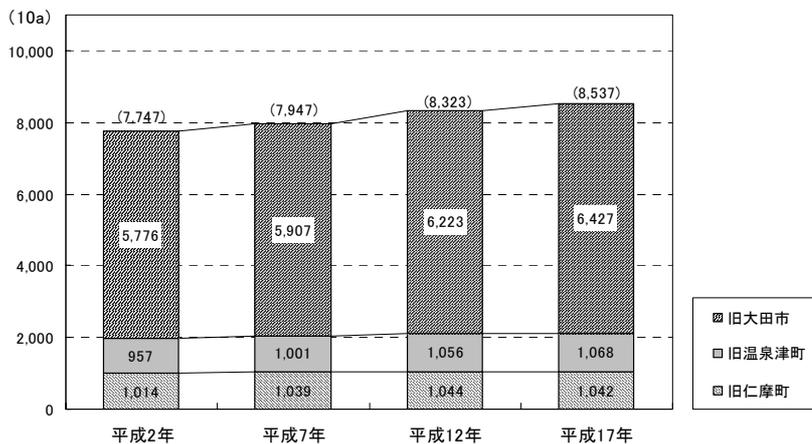
本市は、市域の大半を山林が占めており、次いで田、畑の順で割合が高くなっています。山林、田及び畑の面積はいずれも減少傾向にあります。中でも田の減少割合が高くなっています。一方で、宅地は増加傾向にあります。

宅地の面積を旧市町別にみると、すべての地域において増加傾向にあります。特に旧大田市、旧温泉津町において増加割合が高くなっています。

【地目別評価総地積（民有地）】



(宅地面積の旧市町別内訳)



資料：島根県「土地に関する概要調査報告書」

- 大田市駅・久手駅・仁万駅・温泉津駅周辺に市街地を形成

本市の市街地は、大田市駅周辺に中心市街地が形成されるとともに、久手、仁万、温泉津のJR各駅周辺に住商機能が混在した生活拠点が形成されており、日本海沿岸及び山間部には農漁村集落が点在しています。

大森地区や温泉津温泉などでは歴史的な街並みが残り、海岸沿いの漁村集落でも赤瓦や黒瓦の映える家並み景観が残っていますが、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ます。

## ②都市計画区域の指定状況

- 3つの都市計画区域が指定されている

本市では、都市計画区域として大田都市計画区域、仁摩都市計画区域、温泉津都市計画区域が指定されています。

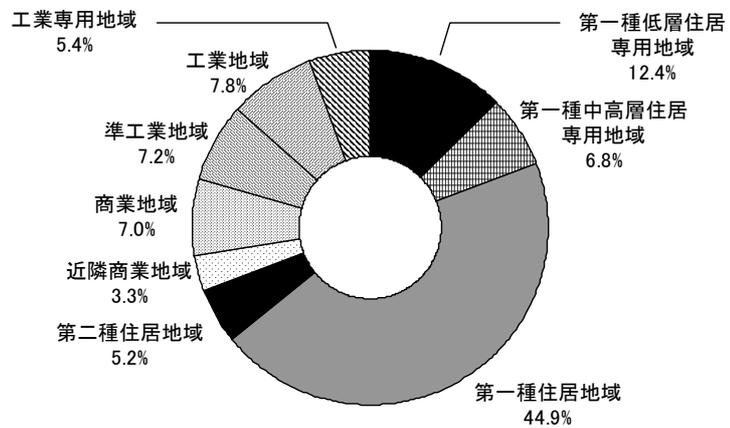
そのうち、大田都市計画区域の中心部では約 459ha の用途地域が指定されており、その構成比をみると、住居系用途が 69.3%と最も多く、次いで工業系用途が 20.5%、商業系用途が 10.2%となっています。

【都市計画区域・用途地域指定面積】

単位：ha

| 都市計画区域名 |              | 大田     | 仁摩     | 温泉津    |
|---------|--------------|--------|--------|--------|
| 都市計画区域  |              | 19,682 | 884    | 1,616  |
| 住居系     | 第一種低層住居専用地域  | 約 57   | (指定なし) | (指定なし) |
|         | 第二種低層住居専用地域  | -      |        |        |
|         | 第一種中高層住居専用地域 | 約 31   |        |        |
|         | 第二種中高層住居専用地域 | -      |        |        |
|         | 第一種住居地域      | 約 206  |        |        |
|         | 第二種住居地域      | 約 24   |        |        |
|         | 準住居地域        | -      |        |        |
| 商業系     | 近隣商業地域       | 約 15   | (指定なし) | (指定なし) |
|         | 商業地域         | 約 32   |        |        |
| 工業系     | 準工業地域        | 約 33   | (指定なし) | (指定なし) |
|         | 工業地域         | 約 36   |        |        |
|         | 工業専用地域       | 約 25   |        |        |
| 用途地域面積計 |              | 459    |        |        |

(用途地域の構成比)



資料：県都市計画課「島根の都市計画 2008」

## (2) 基盤整備状況

### ① 道 路

- 改良率は県下の市の中で最も低い

本市の幹線道路は、京都と下関を結ぶ国道9号と美郷町を経て三次市に結ぶ国道375号がT字型に骨格をなしており、主要地方道6路線、県道20路線が市内の各地区に放射状に通っています。また、自動車専用道として山陰道「多伎朝山道路」「朝山大田道路」「静間仁摩道路」「仁摩温泉津道路」の整備事業が進められています。

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ます。生活道路である市道については、県下のいずれの市よりも改良率が低い状況となっており、さらに改良済区間についても、車幅5.5m未満の道路が約8割を占めています。

【道路改良状況(平成20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         |      |
| 大田市 | 51,116  | 49,771   | 1,345    | 51,116  | 100.0 | 193,241   | 97,939    | 31,331   | 129,270   | 66.9 |
| 松江市 | 103,263 | 96,014   | 2,816    | 98,830  | 95.7  | 229,915   | 144,785   | 29,818   | 174,603   | 75.9 |
| 浜田市 | 73,680  | 73,049   | 631      | 73,680  | 100.0 | 304,721   | 156,163   | 54,583   | 210,746   | 69.2 |
| 出雲市 | 99,214  | 90,562   | 8,098    | 98,660  | 99.4  | 258,083   | 154,238   | 32,895   | 187,133   | 72.5 |
| 益田市 | 141,476 | 110,966  | 9,532    | 120,518 | 85.2  | 207,514   | 91,304    | 22,779   | 114,083   | 55.0 |
| 安来市 | 45,667  | 38,894   | 3,680    | 42,574  | 93.2  | 156,745   | 88,991    | 14,839   | 103,830   | 66.2 |
| 江津市 | 49,505  | 48,433   | 1,072    | 49,505  | 100.0 | 127,360   | 35,457    | 20,494   | 55,951    | 43.9 |
| 雲南市 | 56,745  | 56,745   | 0        | 56,745  | 100.0 | 246,236   | 131,263   | 33,170   | 164,433   | 66.8 |
| 島根県 | 905,774 | 815,084  | 48,796   | 863,880 | 95.4  | 2,515,315 | 1,328,790 | 382,724  | 1,711,514 | 68.0 |

|     | 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          |      |
| 大田市 | 956,767    | 89,262    | 315,374   | 404,636   | 42.3 | 1,201,124  | 236,972   | 348,050   | 585,022    | 48.7 |
| 松江市 | 2,090,420  | 295,806   | 794,512   | 1,090,318 | 52.2 | 2,423,598  | 536,605   | 827,146   | 1,363,751  | 56.3 |
| 浜田市 | 1,508,725  | 146,597   | 525,737   | 672,334   | 44.6 | 1,887,126  | 375,809   | 580,951   | 956,760    | 50.7 |
| 出雲市 | 2,224,887  | 289,375   | 904,924   | 1,194,299 | 53.7 | 2,582,184  | 534,175   | 945,917   | 1,480,092  | 57.3 |
| 益田市 | 884,919    | 100,318   | 374,241   | 474,559   | 53.6 | 1,233,909  | 302,588   | 406,552   | 709,140    | 57.5 |
| 安来市 | 968,760    | 95,662    | 396,924   | 492,586   | 50.8 | 1,171,172  | 223,547   | 415,443   | 638,990    | 54.6 |
| 江津市 | 468,328    | 49,232    | 172,907   | 222,139   | 47.4 | 645,193    | 133,122   | 194,473   | 327,595    | 50.8 |
| 雲南市 | 1,150,147  | 142,937   | 492,900   | 635,837   | 55.3 | 1,453,128  | 330,945   | 526,070   | 857,015    | 59.0 |
| 島根県 | 14,493,481 | 1,731,533 | 5,723,685 | 7,455,218 | 51.4 | 17,914,570 | 3,875,407 | 6,155,205 | 10,030,612 | 56.0 |

資料：県道路維持課「道路等の現況調査(平成20年4月1日現在)」

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。

- 都市計画道路27路線を指定

都市計画道路は3つの都市計画区域で合計27路線、60.34kmが指定されています。都市計画決定延長には山陰道が含まれているため、改良済延長に比べ長い距離となっています。

【都市計画道路の状況(平成20年4月1日現在)】

| 都市計画区域名          | 大田    | 仁摩    | 温泉津  |
|------------------|-------|-------|------|
| 路 線 数 (路線)       | 16    | 10    | 1    |
| 都市計画決定延長 ( km )  | 40.23 | 12.84 | 7.27 |
| 改 良 済 延 長 ( km ) | 12.03 | 1.30  | 0.00 |

資料：県都市計画課「島根の都市計画2008」

## ②公 園

- 都市公園が 11 箇所整備されている

市内には 11 箇所の都市公園があり、用途地域内を中心に 7 箇所の街区公園が整備されています。総合公園である大田市民公園や櫛島公園、地区公園である仁摩健康公園、歴史公園である石見銀山公園は、市民や観光客の憩いの場として利用されています。

一人あたりの都市公園面積は 16.5㎡で、県平均とほぼ同等のレベルとなっています。

また、地域を代表する三瓶山は国立公園に指定されており、自然体験等で利用される観光資源、市を象徴する自然景観資源となっています。

【都市計画公園の状況】

| 都市計画区域名 | 種別   | 施設名    | 都市計画<br>決定面積 | 供用面積    |
|---------|------|--------|--------------|---------|
| 大 田     | 街区公園 | 山崎公園   | 0.49ha       | 0.49ha  |
|         | 街区公園 | 長久公園   | 0.24ha       | 0.24ha  |
|         | 街区公園 | 宮崎公園   | 0.44ha       | 0.44ha  |
|         | 街区公園 | 鳴滝公園   | 0.53ha       | 0.53ha  |
|         | 街区公園 | 駅前公園   | 0.12ha       | 0.12ha  |
|         | 街区公園 | 駅北公園   | 0.15ha       | 0.15ha  |
|         | 総合公園 | 大田市民公園 | 12.30ha      | 8.50ha  |
|         | 歴史公園 | 石見銀山公園 | 120.40ha     | 36.92ha |
| 仁 摩     | 地区公園 | 仁摩健康公園 | 18.70ha      | 7.80ha  |
| 温泉津     | 街区公園 | 温泉津公園  | 0.30ha       | 0.30ha  |
|         | 総合公園 | 櫛島公園   | 23.60ha      | 2.74ha  |
| 合 計     |      |        | 177.27ha     | 58.23ha |

【一人あたり都市公園面積（平成 19 年度末現在）】

| 市町村 | 一人あたり面積<br>(㎡) | 市町村 | 一人あたり面積<br>(㎡) |
|-----|----------------|-----|----------------|
| 大田市 | 16.5           | 安来市 | 7.7            |
| 松江市 | 12.2           | 江津市 | 38.1           |
| 浜田市 | 40.1           | 雲南市 | 12.0           |
| 出雲市 | 11.5           | 島根県 | 17.5           |
| 益田市 | 27.8           | 全 国 | 9.4            |

資料：県都市計画課「島根の都市計画 2008」  
(全国については国土交通省報道発表資料)

## ③汚水処理施設

- 普及率は県下の市の中で最も低い

汚水処理施設の普及率は 22.9%と、県下の他市はもとより、全市町村の中でも最も低い水準となっています。

【汚水処理人口普及率（平成 20 年度末現在）】

| 市町村 | 普及率(%) | 市町村 | 普及率(%) |
|-----|--------|-----|--------|
| 大田市 | 22.9   | 安来市 | 76.9   |
| 松江市 | 95.3   | 江津市 | 29.8   |
| 浜田市 | 36.3   | 雲南市 | 82.3   |
| 出雲市 | 69.3   | 島根県 | 68.5   |
| 益田市 | 25.9   |     |        |

$$\text{※汚水処理人口普及率(%)} = \frac{\text{汚水処理施設が整備されている区域内人口}}{\text{住民基本台帳人口}} \times 100$$

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

- 持ち家率は低下傾向にあるものの81.8%と高率

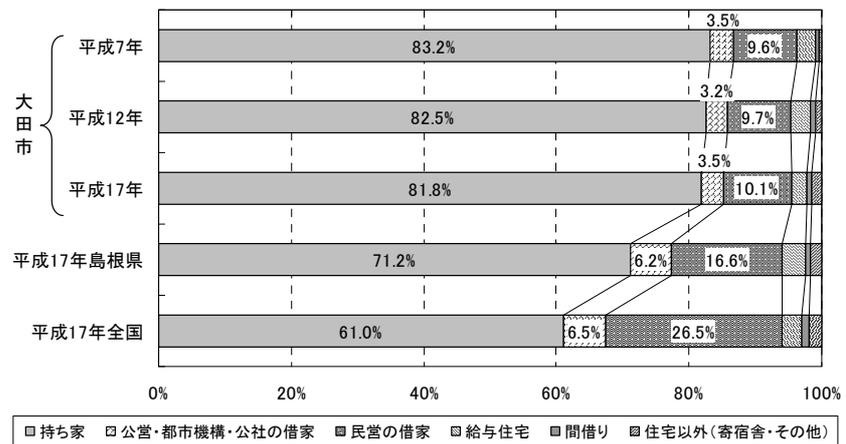
持ち家率は低下傾向にあるものの、平成17年において81.8%となっており、県下の他市と比較しても高い状況にあります。一方、公営・都市機構・公社の借家は3.5%と非常に低い状況です。

- 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割強がこれに該当します。

また、借家については、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割となっています。

【住宅の所有関係別一般世帯割合の推移】



【一般世帯における持ち家率・借家率（平成17年）】

|     | 持ち家   | 公営・都市機構・公社の借家 | 民営の借家 | その他の一般世帯 |
|-----|-------|---------------|-------|----------|
| 大田市 | 81.8% | 3.5%          | 10.1% | 4.6%     |
| 松江市 | 60.1% | 5.8%          | 27.0% | 7.2%     |
| 浜田市 | 67.3% | 6.7%          | 17.8% | 8.2%     |
| 出雲市 | 71.0% | 5.0%          | 18.8% | 5.3%     |
| 益田市 | 73.1% | 7.1%          | 14.7% | 5.1%     |
| 安来市 | 81.3% | 6.0%          | 8.5%  | 4.2%     |
| 江津市 | 76.4% | 6.9%          | 11.7% | 5.0%     |
| 雲南市 | 84.2% | 7.9%          | 4.2%  | 3.7%     |
| 島根県 | 71.2% | 6.2%          | 16.6% | 6.0%     |
| 全国  | 61.0% | 6.5%          | 26.5% | 6.0%     |

【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      |
|------|--------|---------------|-------|------|-----|--------|
| 一戸建て | 12,010 | 21            | 602   | 97   | 105 | 12,835 |
| 長屋建て | 24     | 189           | 364   | 40   | 6   | 623    |
| 共同住宅 | 34     | 311           | 524   | 206  | 4   | 1,079  |
| その他  |        | -             | 7     | 4    | 3   | 21     |
| 計    | 12,075 | 521           | 1,497 | 347  | 118 | 14,558 |

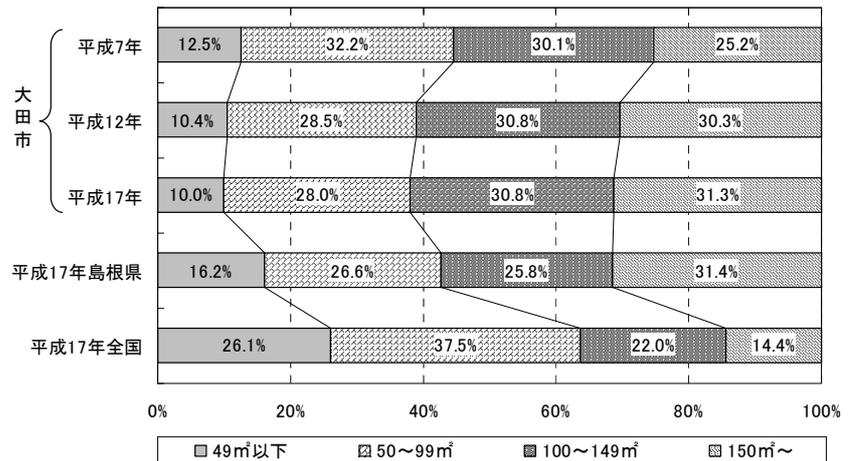
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

## (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㎡以上の住宅の占める割合は平成17年において31.3%となっており、10年前と比較して6.1ポイント増加しています。また、県及び全国の平均と比較すると、49㎡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くなっています。

【住宅の延べ面積別世帯割合の推移】



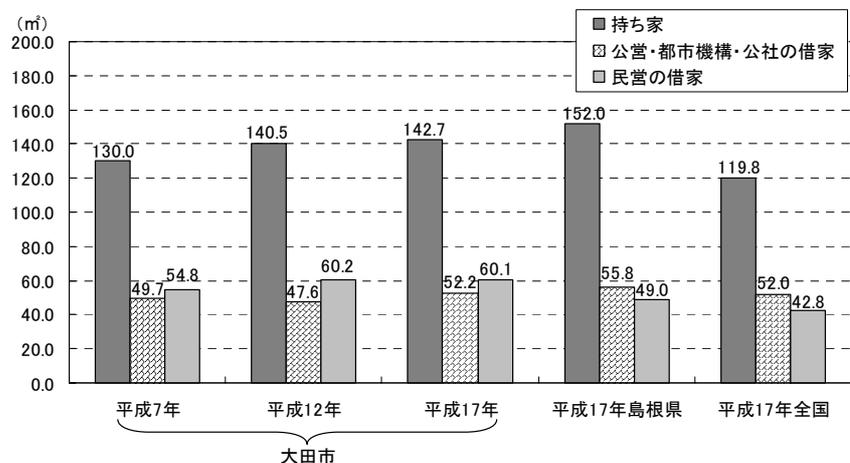
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

- 1世帯あたり延べ面積は、県平均を若干下回る

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142.7㎡となっており、県平均を若干下回っています。

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12.7㎡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ます。

【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

- 持ち家は比較的高い水準だが、借家、中でも公的借家の居住水準が低い

平成 20 年住宅・土地統計調査の結果によると、最低居住面積水準を満たしている世帯の割合は全体で 98.1%と、国平均(90.4%)、県平均(95.7%)をいずれも上回っています。

誘導居住面積水準についても、全体で 75.4%と、国平均(54.6%)、県平均(69.2%)を上回っていますが、住宅の所有関係別にみると、借家での達成率、中でも公営・都市機構・公社の達成率が非常に低い状況となっています。

【居住面積水準の達成状況(平成 20 年)】

|               | 総数     | 最低居住面積水準 |         | 誘導居住面積水準 |         |
|---------------|--------|----------|---------|----------|---------|
|               |        | 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 |
| 主世帯総数         | 14,460 | 14,190   | 240     | 10,900   | 3,530   |
|               | 100.0% | 98.1%    | 1.7%    | 75.4%    | 24.4%   |
| 持ち家           | 11,950 | 11,940   | 10      | 9,970    | 1,980   |
|               | 100.0% | 99.9%    | 0.1%    | 83.4%    | 16.6%   |
| 借家            | 2,480  | 2,260    | 230     | 940      | 1,550   |
|               | 100.0% | 91.1%    | 9.3%    | 37.9%    | 62.5%   |
| 公営・都市機構・公社の借家 | 610    | 570      | 50      | 120      | 500     |
|               | 100.0% | 93.4%    | 8.2%    | 19.7%    | 82.0%   |
| 民営借家          | 1,580  | 1,430    | 160     | 650      | 930     |
|               | 100.0% | 90.5%    | 10.1%   | 41.1%    | 58.9%   |
| 給与住宅          | 290    | 270      | 20      | 170      | 120     |
|               | 100.0% | 93.1%    | 6.9%    | 58.6%    | 41.4%   |

資料：総務省統計局「平成 20 年住宅・土地統計調査」

#### 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 <sup>2</sup>                            | 55 m <sup>2</sup>                            | 40 m <sup>2</sup>                            |
| 2人以上の世帯 | 10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup> | 25 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m <sup>2</sup> |

※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 <sup>2</sup> | 55 m <sup>2</sup>  | 40 m <sup>2</sup>  |
| 2人 | 30 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup>  | 55 m <sup>2</sup>  |
| 3人 | 40 m <sup>2</sup> | 100 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup>  |
| 4人 | 50 m <sup>2</sup> | 125 m <sup>2</sup> | 95 m <sup>2</sup>  |
| 5人 | 57 m <sup>2</sup> | 143 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> |
| 6人 | 67 m <sup>2</sup> | 167 m <sup>2</sup> | 129 m <sup>2</sup> |

## (4) バリアフリーの状況

- 高齢者等のための設備がある住宅は約6割、手すり以外は2割程度

本市の住宅のうち、高齢者等のための設備がある住宅は58.6%で、県平均(56.1%)とほぼ同等の状況となっています。

設備の内容は「手すりがある」が大半で、その他の内容は、住宅全体の15~20%にとどまっています。

また、住宅の種類別にみると、持ち家が64.0%であるのに対し、借家は29.5%と非常に低い状況となっています。

【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がない |
|-----------------|--------|---------------|----------------|-------------------------|-------------|--------------------------|-------|---------------|
|                 |        | 手すりが<br>ある    | 跨ぎやすい<br>高さの浴槽 | 廊下などが<br>車いすで通<br>行可能な幅 | 段差のない<br>屋内 | 道路から玄関<br>まで車いすで<br>通行可能 |       |               |
| 住宅総数            | 14,460 | 8,470         | 6,590          | 3,720                   | 2,610       | 2,090                    | 2,640 | 5,960         |
|                 | 100.0% | 58.6%         | 45.6%          | 25.7%                   | 18.0%       | 14.5%                    | 18.3% | 41.2%         |
| 専用住宅            | 13,690 | 7,910         | 6,200          | 3,480                   | 2,490       | 2,020                    | 2,390 | 5,750         |
|                 | 100.0% | 57.8%         | 45.3%          | 25.4%                   | 18.2%       | 14.8%                    | 17.5% | 42.0%         |
| 持ち家             | 11,250 | 7,200         | 5,740          | 3,280                   | 2,380       | 1,690                    | 2,280 | 4,050         |
|                 | 100.0% | 64.0%         | 51.0%          | 29.2%                   | 21.2%       | 15.0%                    | 20.3% | 36.0%         |
| 借家              | 2,410  | 710           | 460            | 200                     | 110         | 330                      | 110   | 1,700         |
|                 | 100.0% | 29.5%         | 19.1%          | 8.3%                    | 4.6%        | 13.7%                    | 4.6%  | 70.5%         |
| 店舗その他との<br>併用住宅 | 770    | 560           | 390            | 240                     | 120         | 70                       | 250   | 210           |
|                 | 100.0% | 72.7%         | 50.6%          | 31.2%                   | 15.6%       | 9.1%                     | 32.5% | 27.3%         |

資料：総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

## (5) 住宅の建築時期と構造

- 新耐震基準以前に建築された住宅が約6割

本市の住宅を建築年代別にみると、新耐震基準以前に建築された住宅が約6割を占めています。

構造別の割合をみると、木造住宅の割合が年々減少し、平成以降は防火木造、鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造の割合が増えてきています。ここ数年では鉄骨造の住宅の割合が大きく伸びています。

【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<br>ンクリート造 | 鉄骨造    |
| 住宅総数<br>(建築時期不詳を含む) | 14,460 | 11,110 | 2,110  | 870              | 360    |
|                     | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0%           | 100.0% |
| 昭和35年以前             | 4,230  | 3,950  | 280    | 10               | 0      |
|                     | 29.3%  | 93.4%  | 6.6%   | 0.2%             | 0.0%   |
| 昭和36~45年            | 1,530  | 1,280  | 240    | 10               | 10     |
|                     | 10.6%  | 83.7%  | 15.7%  | 0.7%             | 0.7%   |
| 昭和46~55年            | 3,030  | 2,400  | 380    | 180              | 60     |
|                     | 21.0%  | 79.2%  | 12.5%  | 5.9%             | 2.0%   |
| 昭和56~平成2年           | 2,140  | 1,510  | 380    | 220              | 30     |
|                     | 14.8%  | 70.6%  | 17.8%  | 10.3%            | 1.4%   |
| 平成3~7年              | 870    | 620    | 180    | 70               | 10     |
|                     | 6.0%   | 71.3%  | 20.7%  | 8.0%             | 1.1%   |
| 平成8~12年             | 1,130  | 680    | 260    | 140              | 60     |
|                     | 7.8%   | 60.2%  | 23.0%  | 12.4%            | 5.3%   |
| 平成13~17年            | 890    | 450    | 240    | 140              | 60     |
|                     | 6.2%   | 50.6%  | 27.0%  | 15.7%            | 6.7%   |
| 平成18~20年9月          | 530    | 170    | 140    | 80               | 130    |
|                     | 3.7%   | 32.1%  | 26.4%  | 15.1%            | 24.5%  |

資料：総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

## (6) 空き家の状況

- 住宅ストックの約2割が空き家

平成20年現在、本市の空き家数は3,810戸と、大田市の住宅ストックの約2割を占めています。空き家の大半は一戸建ての「その他の住宅」となっており、自然減（死亡）及び社会減（市外への流出）等により空き家となったものが多いと思われます。

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、官民協働による「おおだ定住促進協議会」を設置し、空き家・空き土地等の情報の収集、提供活動を行っています。

【居住世帯の有無別住宅数】

|        | 総数           | 居住世帯あり | 居住世帯なし |         |       |       |        |        |       | 住宅以外で人が居住する建物数 |        |
|--------|--------------|--------|--------|---------|-------|-------|--------|--------|-------|----------------|--------|
|        |              |        | 総数     | 一時現在者のみ | 空き家   |       |        |        | 建築中   |                |        |
|        |              |        |        |         | 総数    | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 |       |                | その他の住宅 |
| 住宅数    | 18,410       | 14,460 | 3,950  | 120     | 3,810 | 80    | 590    | 20     | 3,120 | 20             | 40     |
|        | 100.0%       | 78.5%  | 21.5%  | 0.7%    | 20.7% | 0.4%  | 3.2%   | 0.1%   | 16.9% | 0.1%           | 0.2%   |
| 空き家の種類 | 一戸建て         |        |        | 3,180   | 80    | 50    | 20     | 3,040  |       |                |        |
|        | 長屋建・共同住宅・その他 |        |        | 620     | 0     | 540   | 0      | 80     |       |                |        |

資料：総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

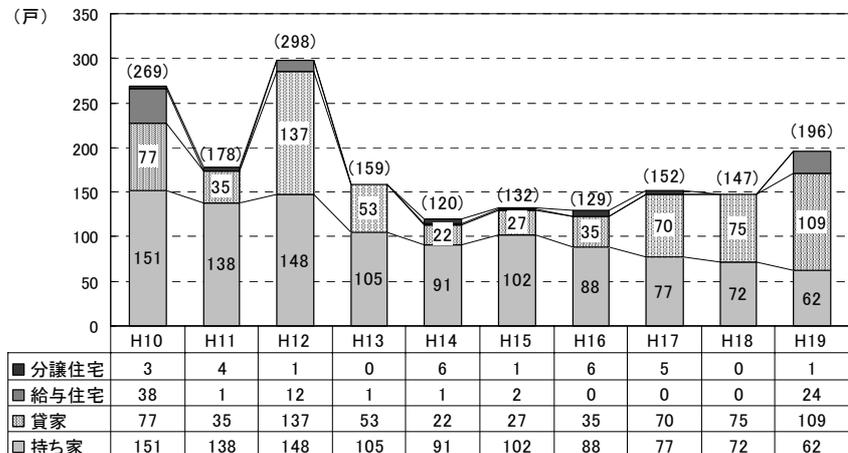
一時現在者のみ：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している者が一人もいない住宅  
 二次的住宅：ふだんは人が住んでいない別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅  
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅  
 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

## (7) 住宅着工の動向

- 過去10年間で1,780戸が着工、うち持ち家1,034戸、貸家640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1,780戸が着工されています。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、近年では70~80戸程度が着工されています。持ち家と貸家の過去10年間の着工数は、それぞれ1,034戸、640戸となっています。

【利用関係別新設住宅着工数の推移（年度別）】

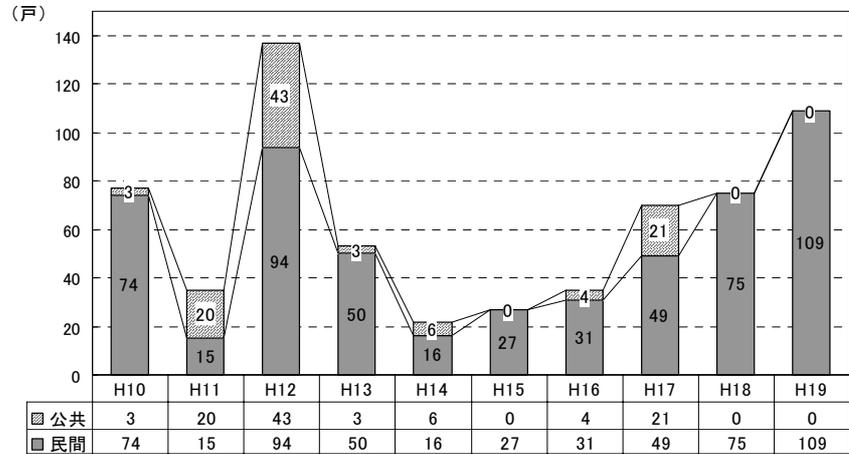


資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

● 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、民間のものが圧倒的に多く、過去10年間の着工数は公共の100戸に対して、民間は540戸となっています。

【賃家の資金別新設住宅着工数の推移（年度別）】



【賃家の資金別新設住宅着工数（平成10～19年度計）】

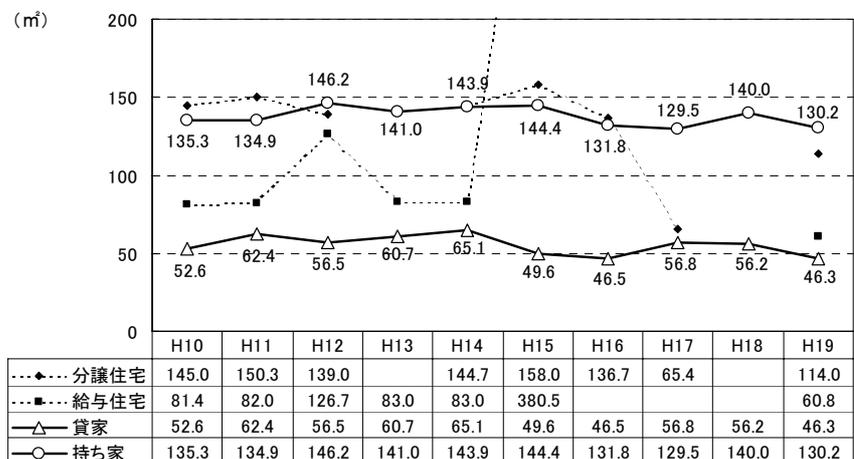
| 市町村 | 着工戸数<br>(H10～H19年度計) |               |
|-----|----------------------|---------------|
|     | うち民間資金               | うち公共等資金       |
| 大田市 | 540 (84.4%)          | 100 (15.6%)   |
| 松江市 | 6,040 (85.8%)        | 998 (14.2%)   |
| 浜田市 | 1,458 (89.3%)        | 175 (10.7%)   |
| 出雲市 | 4,883 (91.8%)        | 437 (8.2%)    |
| 益田市 | 571 (60.0%)          | 381 (40.0%)   |
| 安来市 | 530 (68.5%)          | 244 (31.5%)   |
| 江津市 | 222 (83.8%)          | 43 (16.2%)    |
| 雲南市 | 357 (59.8%)          | 240 (40.2%)   |
| 市部計 | 14,601 (84.8%)       | 2,618 (15.2%) |

資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

● 新設着工される住宅の平均床面積は持ち家が約140㎡、賃家は約55㎡

新設着工住宅の平均床面積は、持ち家は概ね130～150㎡、賃家は45～65㎡で推移しています。

【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」

## (8) 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 10 年間で 28 区画、未分譲地が残存  
過去 10 年間で公共による宅地開発は 2 団地、28 区画実施されており、どちらの団地も未分譲の区画が残っています。

【公共による宅地開発】

| 団地名    | 所在地    | 造成宅地区画数 | 分譲価格<br>(円/㎡) | 分譲済<br>区画数 | 分譲開<br>始年度 | 分譲終<br>了年度 |
|--------|--------|---------|---------------|------------|------------|------------|
| 行恒住宅団地 | 久利町行恒  | 15      | 26,317        | 10         | H12        |            |
| 湯の原団地  | 温泉津町上村 | 13      | 13,000        | 11         | H18        |            |

\*いずれも大田市土地開発公社による事業。



資料：大田市土地開発公社

### ② 地 価

- 住宅地の地価は高い水準  
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 30,000 円/㎡で、松江市に次いで高い水準となっています。また、平均変動率については -1.5% となっており、県全体及び県内他市町村と比較した場合、下落幅が若干大きくなっています。

【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 |
| 大田市  | 9   | 30,000 | -1.5% | 2   | 42,900 | -2.0% |
| 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% |
| 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% |
| 雲南市  | 16  | 15,900 | -0.3% | 3   | 32,800 | -0.3% |
| 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) 概況

#### ①市が管理する住宅

- 公営住宅、特定公共賃貸住宅など 26 団地 306 戸を管理

市が管理する公的住宅は、公営住宅 17 団地 225 戸、特定公共賃貸住宅 3 団地 21 戸、一般市営住宅 1 団地 3 戸に加え、UJI ターン者を対象とした借上賃貸住宅 3 団地 15 戸と、若者やUJI ターン者の定住促進を目的とした公社定住促進賃貸住宅 2 団地 32 戸となっています。

#### 【市が管理する公的住宅の状況】

##### ●公営住宅

| 団地名          | 所在地   | 建設年度 | 構造        | 間取り  | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) | 敷地面積 (㎡) |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|--------------|-------|------|-----------|------|---------|--------|--------|---------|---------|----------|-----|------|------|---------|------|-------|----|---|----|---|----------|
| 第2柳ヶ坪        | 大田町吉永 | S.40 | 木造 平屋     | 2K   | 36.36   | 9      | 9      | 19      | 12      | 3,565.95 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       | S.40 | 簡易耐火 平屋   | 2K   | 32.07   | 10     | 3      |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 第3柳ヶ坪        | 大田町吉永 | S.45 | 簡易耐火 平屋   | 3K   | 38.24   | 5      | 5      | 10      | 5       | 2,167.43 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      |           | 2K   | 34.00   | 5      |        |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 第4柳ヶ坪        | 大田町吉永 | S.46 | 簡易耐火 平屋   | 3K   | 38.24   | 5      | 5      | 10      | 5       | 1,583.56 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      |           | 2K   | 34.00   | 5      |        |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 沢田           | 久手町刺鹿 | S.47 | 簡易耐火 平屋   | 3K   | 38.24   | 5      | 2      | 10      | 2       | 1,062.00 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      |           | 2K   | 34.00   | 5      |        |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 第2沢田         | 久手町刺鹿 | S.48 | 簡易耐火 平屋   | 3K   | 39.45   | 5      | 2      | 10      | 2       | 1,152.80 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      |           | 2K   | 36.52   | 5      |        |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 新諸友          | 久手町刺鹿 | S.51 | 簡易耐火 平屋   | 3K   | 51.17   | 5      | 2      | 10      | 2       | 2,237.63 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      |           | 3K   | 48.24   | 5      |        |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 第2新諸友        | 久手町刺鹿 | S.52 | 簡易耐火 2階   | 3DK  | 55.47   | 10     | 2      | 10      | 2       | 728.58   |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 第3新諸友        | 長久町長久 | S.55 | 簡易耐火 2階   | 3DK  | 55.47   | 10     | 2      | 10      | 2       | 1,260.00 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 第4新諸友        | 長久町長久 | S.55 | 簡易耐火 2階   | 3K   | 63.14   | 5      | 1      | 5       | 1       | 832.00   |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      |           |      |         |        |        |         |         |          | 松 山 | 温泉津町 | S.52 | 簡易耐火 2階 | 3DK  | 55.47 | 10 | 2 | 39 | 9 | 9,224.00 |
|              |       |      |           |      |         |        |        |         |         |          |     |      | S.53 | 簡易耐火 2階 | 3DK  | 55.47 | 10 | 2 |    |   |          |
|              |       |      |           |      |         |        |        |         |         |          |     |      | S.54 | 簡易耐火 2階 | 3DK  | 55.47 | 10 | 2 |    |   |          |
|              |       |      |           |      |         |        |        |         |         |          |     |      | S.61 | 簡易耐火 2階 | 2LDK | 64.92 | 5  | 1 |    |   |          |
| S.63         | 木造 2階 | 3LDK | 67.08     | 4    | 2       |        |        |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 日ノ本          | 仁摩町   | S.53 | 簡易耐火 2階   | 3DK  | 46.20   | 12     | 3      | 12      | 3       | 1,066.83 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 長 久          | 長久町長久 | S.56 | 簡易耐火 2階   | 3K   | 63.14   | 10     | 2      | 10      | 2       | 1,208.42 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 山 崎          | 大田町大田 | S.56 | 簡易耐火 2階   | 3K   | 64.92   | 10     | 2      | 10      | 2       | 1,975.80 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 高禅寺          | 長久町長久 | S.62 | 耐火(RC) 3階 | 3LDK | 62.68   | 8      | 2      | 8       | 2       | 1,284.57 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 高 浜          | 仁摩町   | H.11 | 木造 2階     | 3DK  | 59.63   | 8      | 4      | 24      | 12      | 3,711.67 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       | H.12 | 木造 2階     | 3DK  | 59.63   | 10     | 5      |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       | H.13 | 木造 2階     | 3DK  | 59.63   | 6      | 3      |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 湯町上 (みそのハイツ) | 温泉津町  | H.12 | 木造 2階     | 3LDK | 67.49   | 12     | 6      | 12      | 6       | 2,750.00 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 行 恒          | 久利町行恒 | H.16 | 木造 平屋     | 2LDK | 58.94   | 1      | 1      | 16      | 12      | 3,966.72 |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      | 木造 平屋     | 3LDK | 69.43   | 4      | 2      |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      | 木造 平屋     | 2LDK | 58.94   | 7      | 7      |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
|              |       |      | 木造 平屋     | 3LDK | 69.43   | 4      | 2      |         |         |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |
| 計            |       |      |           |      |         | 225    | 81     | 225     | 81      |          |     |      |      |         |      |       |    |   |    |   |          |

##### ●特定公共賃貸住宅

| 団地名 | 所在地  | 建設年度 | 構造    | 間取り  | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) | 敷地面積 (㎡) |
|-----|------|------|-------|------|---------|--------|--------|---------|---------|----------|
| 清 石 | 仁摩町  | H. 4 | 木造 2階 | 3LDK | 59.29   | 10     | 5      | 10      | 5       | 3,742.50 |
| 湯 里 | 温泉津町 | H. 6 | 木造 2階 | 4LDK | 88.61   | 5      | 5      | 5       | 5       | 2,186.33 |
| 高 浜 | 仁摩町  | H.14 | 木造 2階 | 3LDK | 86.95   | 6      | 3      | 6       | 3       | 1,762.01 |
| 計   |      |      |       |      |         | 21     | 13     | 21      | 13      |          |

##### ●一般市営住宅

| 団地名 | 所在地  | 建設年度 | 構造    | 間取り | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) | 敷地面積 (㎡) |
|-----|------|------|-------|-----|---------|--------|--------|---------|---------|----------|
| 沖 泊 | 温泉津町 | H. 1 | 木造 平屋 | 1DK | 37.43   | 2      | 1      | 3       | 1       | 1,004.00 |
|     |      |      |       | 4DK | 91.53   | 1      |        |         |         |          |
| 計   |      |      |       |     |         | 3      | 1      | 3       | 1       |          |

●借上賃貸住宅

| 団地名          | 所在地   | 建設年度 | 構造     | 間取り       | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) | 敷地面積 (㎡) |
|--------------|-------|------|--------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|----------|
| サンフォーレ大田東    | 大田町大田 | H.13 | 耐火(RC) | 3階<br>2DK | 45.79   | 10     | 1      | 10      | 1       | 748.49   |
| サンフォーレゆのつ1号棟 | 温泉津町  | H.13 | 耐火(RC) | 3階<br>2DK | 40.13   | 9      | 1      | 9       | 1       | 857.31   |
| サンフォーレゆのつ2号棟 | 温泉津町  | H.16 | 耐火(RC) | 3階<br>2DK | 45.79   | 6      | 1      | 6       | 1       | 619.63   |
| 計            |       |      |        |           |         | 25     | 3      | 25      | 3       |          |

●公社定住促進賃貸住宅

| 団地名   | 所在地  | 建設年度 | 構造     | 間取り        | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) | 敷地面積 (㎡) |
|-------|------|------|--------|------------|---------|--------|--------|---------|---------|----------|
| メゾン栄  | 仁摩町  | H. 5 | 準耐火(S) | 2階         | 2LDK    | 4      | 1      | 24      | 6       | 2,807.77 |
|       |      |      |        |            | 1LDK    | 4      | 1      |         |         |          |
|       |      | H. 6 | 準耐火(S) | 2階         | 2LDK    | 4      | 1      |         |         |          |
|       |      |      |        |            | 1LDK    | 4      | 1      |         |         |          |
|       |      | H. 7 | 準耐火(S) | 2階         | 2LDK    | 4      | 1      |         |         |          |
|       |      |      |        |            | 1LDK    | 4      | 1      |         |         |          |
| ハイツ吉浦 | 温泉津町 | H. 7 | 準耐火(S) | 2階<br>2LDK | 55.48   | 8      | 2      | 8       | 2       | 6,053.00 |
| 計     |      |      |        |            |         | 32     | 8      | 32      | 8       |          |

資料：大田市

②その他の公的賃貸住宅

- 県営住宅 68 戸、雇用促進住宅 240 戸を供給

その他の公的賃貸住宅として、県営住宅（公営住宅）が 2 団地 68 戸、雇用促進住宅が 2 団地 240 戸、それぞれ整備されています。

【その他の公的住宅の状況】

●県営住宅

| 団地名  | 所在地    | 建設年度 | 構造     | 間取り         | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) |
|------|--------|------|--------|-------------|---------|--------|--------|---------|---------|
| 諸友   | 長久町長久  | S.54 | 耐火(RC) | 3階<br>3DK   | 58.00   | 12     | 1      | 24      | 2       |
|      |        | S.55 | 耐火(RC) | 3階<br>3DK   | 58.00   | 12     | 1      |         |         |
| 沢田   | 久手町刺鹿  | H.10 | 耐火(RC) | 3階          | 2DK     | 58.70  | 3      | 44      | 4       |
|      |        |      |        |             | 3DK     | 70.00  | 9      |         |         |
|      |        | H.11 | 耐火(RC) | 3階          | 2DK     | 58.70  | 3      |         |         |
|      |        |      |        |             | 3DK     | 70.00  | 9      |         |         |
|      |        | H.12 | 耐火(RC) | 3階          | 2DK     | 58.70  | 3      |         |         |
|      |        |      |        |             | 3DK     | 70.00  | 8      |         |         |
| H.18 | 耐火(RC) | 3階   | 2DK    | 58.70~80.50 | 3       |        |        |         |         |
|      |        |      | 3DK    | 70.00~96.00 | 6       |        |        |         |         |
| 計    |        |      |        |             |         | 68     | 6      | 68      | 6       |

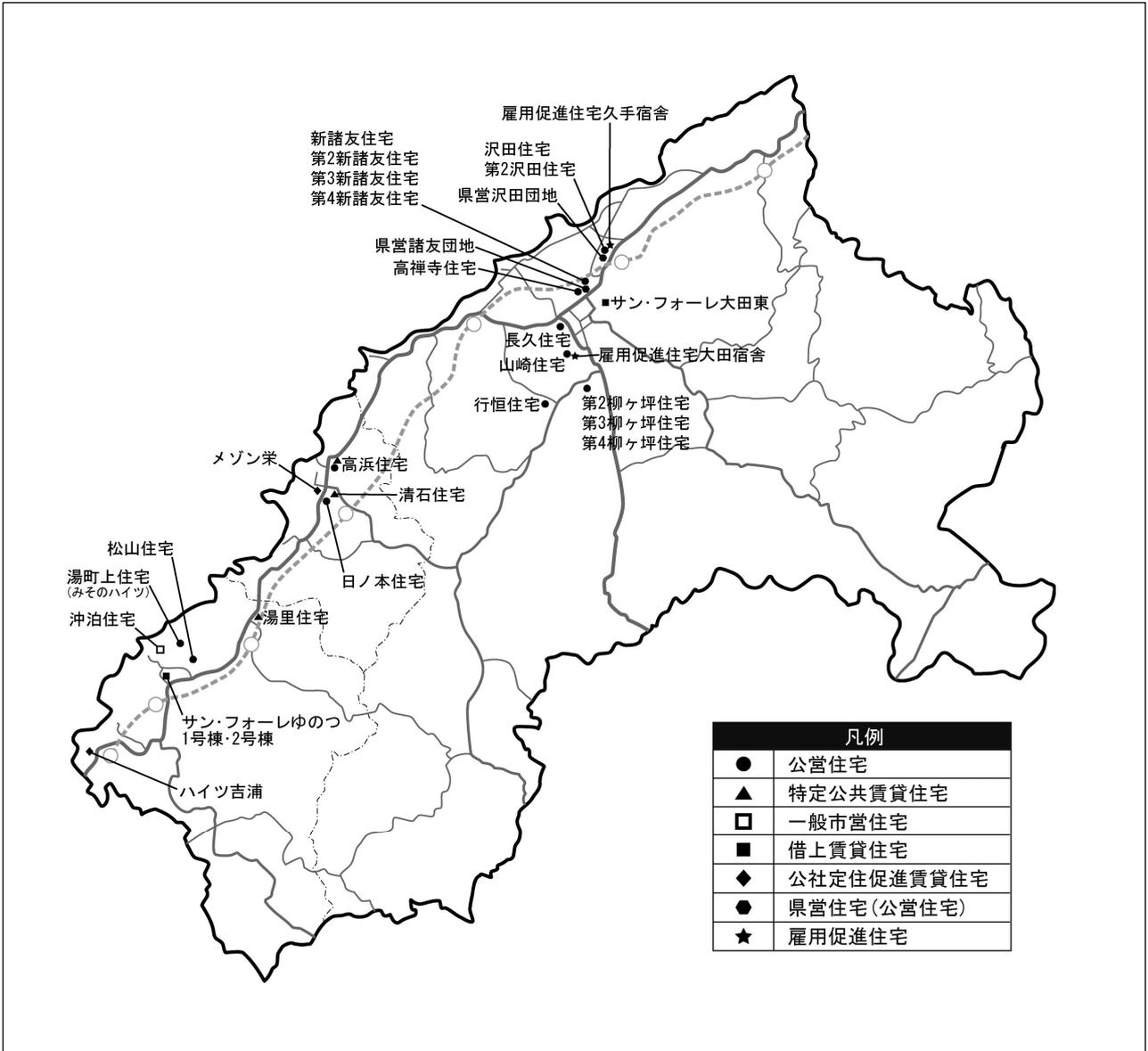
資料：島根県住宅供給公社資料

●雇用促進住宅

| 団地名  | 所在地   | 建設年度 | 構造     | 間取り                 | 床面積 (㎡) | 戸数 (戸) | 棟数 (棟) | 総戸数 (戸) | 総棟数 (棟) |
|------|-------|------|--------|---------------------|---------|--------|--------|---------|---------|
| 久手宿舎 | 久手町刺鹿 | S.48 | 耐火(RC) | 5階<br>2K,2DK<br>3DK | 33~53   | 80     | 2      | 160     | 4       |
|      |       | S.54 | 耐火(RC) | 5階<br>2K,2DK<br>3DK | 33~53   | 80     | 2      |         |         |
| 大田宿舎 | 大田町大田 | S.60 | 耐火(RC) | 5階<br>3DK           | 53      | 80     | 2      | 80      | 2       |
| 計    |       |      |        |                     |         | 240    | 6      | 240     | 6       |

資料：(財)島根県建築住宅センターホームページ

【公的賃貸住宅位置図】



## (2) 市が管理する公的住宅の現況

ここでは、公営住宅を中心に、市が管理する公的住宅の現況を整理します。

### ①住棟・住戸の状況

- 構造・経過年数 ～建築年代の古い老朽化住戸が数多く残存～

公営住宅は、低層木造が41棟65戸、低層簡易耐火が38棟152戸、中層耐火が2棟8戸となっており、昭和51年度以前に建設された木造・簡易耐火平屋建ての28棟69戸については既に耐用年数(30年)を経過し、かなりの老朽化が進んでいます。また、簡易耐火2階建ての住棟は耐用年数が45年に設定されているため耐用年数経過までにはまだ相当の年数が残っていますが、総じて、老朽化が進んでいる状況にあります。

特公賃住宅、一般市営住宅は低層木造、借上賃貸住宅は中層耐火造、公社定住促進賃貸住宅は低層準耐火造で、全て平成に入ってから建設となっています。

【建設年度・構造・耐用年数経過状況】

|                            |           | 建設年度  | 構造    | 戸数  | 棟数    | 耐用年数<br>1/2経過年度 | 耐用年数<br>経過年度 |
|----------------------------|-----------|-------|-------|-----|-------|-----------------|--------------|
| 公<br>営                     | 第2柳ヶ坪     | S. 40 | 木造平屋  | 9   | 9     | S. 55           | H. 7         |
|                            |           | S. 40 | 簡耐平屋  | 10  | 3     | S. 55           | H. 7         |
|                            | 第3柳ヶ坪     | S. 45 | 簡耐平屋  | 10  | 5     | S. 60           | H. 12        |
|                            | 第4柳ヶ坪     | S. 46 | 簡耐平屋  | 10  | 5     | S. 61           | H. 13        |
|                            | 沢 田       | S. 47 | 簡耐平屋  | 10  | 2     | S. 62           | H. 14        |
|                            | 第2沢田      | S. 48 | 簡耐平屋  | 10  | 2     | S. 63           | H. 15        |
|                            | 新 諸 友     | S. 51 | 簡耐平屋  | 10  | 2     | H. 3            | H. 18        |
|                            | 第2新諸友     | S. 52 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 12           | H. 34        |
|                            | 第3新諸友     | S. 55 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 15           | H. 37        |
|                            | 第4新諸友     | S. 55 | 簡耐2階  | 5   | 1     | H. 15           | H. 37        |
|                            | 松 山       | S. 52 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 12           | H. 34        |
|                            |           | S. 53 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 13           | H. 35        |
|                            |           | S. 54 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 14           | H. 36        |
|                            |           | S. 61 | 簡耐2階  | 5   | 1     | H. 21           | H. 43        |
|                            |           | S. 63 | 木造2階  | 4   | 2     | H. 15           | H. 30        |
|                            | 日ノ本       | S. 53 | 簡耐2階  | 12  | 3     | H. 13           | H. 35        |
|                            | 長 久       | S. 56 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 16           | H. 38        |
|                            | 山 崎       | S. 56 | 簡耐2階  | 10  | 2     | H. 16           | H. 38        |
|                            | 高 禅 寺     | S. 62 | 耐火3階  | 8   | 2     | H. 34           | H. 69        |
|                            | 高 浜       | H. 11 | 木造2階  | 8   | 4     | H. 26           | H. 41        |
| H. 12                      |           | 木造2階  | 10    | 5   | H. 27 | H. 42           |              |
| H. 13                      |           | 木造2階  | 6     | 3   | H. 28 | H. 43           |              |
| 湯 町 上                      | H. 12     | 木造2階  | 12    | 6   | H. 27 | H. 42           |              |
| 行 恒                        | H. 16     | 木造平屋  | 5     | 3   | H. 31 | H. 46           |              |
|                            | H. 17     | 木造平屋  | 11    | 9   | H. 32 | H. 47           |              |
| 計                          |           |       |       | 225 | 81    |                 |              |
| 特<br>公<br>賃                | 清 石       | H. 4  | 木造2階  | 10  | 5     | H. 19           | H. 34        |
|                            | 湯 里       | H. 6  | 木造2階  | 5   | 5     | H. 21           | H. 36        |
|                            | 高 浜       | H. 14 | 木造2階  | 6   | 3     | H. 29           | H. 44        |
| 計                          |           |       |       | 21  | 13    |                 |              |
| 一<br>般<br>市<br>営           | 沖 泊       | H. 1  | 木造平屋  | 3   | 1     | H. 16           | H. 31        |
| 計                          |           |       |       | 3   | 1     |                 |              |
| 借<br>上<br>賃<br>貸           | カンフォール大田東 | H. 13 | 耐火3階  | 10  | 1     | H. 48           | H. 83        |
|                            | カンフォールゆのつ | H. 13 | 耐火3階  | 9   | 1     | H. 48           | H. 83        |
|                            | カンフォールゆのつ | H. 16 | 耐火3階  | 6   | 1     | H. 51           | H. 86        |
| 計                          |           |       |       | 25  | 3     |                 |              |
| 公<br>社<br>定<br>住<br>促<br>進 | メゾン栄      | H. 5  | 準耐火2階 | 8   | 2     | H. 28           | H. 50        |
|                            |           | H. 6  | 準耐火2階 | 8   | 2     | H. 29           | H. 51        |
|                            |           | H. 7  | 準耐火2階 | 8   | 2     | H. 30           | H. 52        |
|                            | ハイツ吉浦     | H. 7  | 準耐火2階 | 8   | 2     | H. 30           | H. 52        |
| 計                          |           |       |       | 32  | 8     |                 |              |
| 合 計                        |           |       |       | 306 | 106   |                 |              |

● 住戸規模 ～建築年代が古く狭小な住戸が数多く残存～

公営住宅では、昭和 40～50 年代に建設された 50 m<sup>2</sup>未満の住戸が数多く残存しています。なお、平成に入ってから建設されている一般市営、借上賃貸、公社定住促進の 50 m<sup>2</sup>未満の住戸は、いずれも少人数世帯向けとして整備された、1DK、1LDK、2DKの住戸となっています。

【住戸規模別戸数】

|        | 建設年度       | 戸数       | 床面積 (m <sup>2</sup> ) |         |         |         |      |  |
|--------|------------|----------|-----------------------|---------|---------|---------|------|--|
|        |            |          | 30～40未満               | 40～50未満 | 50～60未満 | 60～70未満 | 70以上 |  |
| 公営     | 第2柳ヶ坪      | S. 40    | 19                    | 19      |         |         |      |  |
|        | 第3柳ヶ坪      | S. 45    | 10                    | 10      |         |         |      |  |
|        | 第4柳ヶ坪      | S. 46    | 10                    | 10      |         |         |      |  |
|        | 沢 田        | S. 47    | 10                    | 10      |         |         |      |  |
|        | 第2沢田       | S. 48    | 10                    | 10      |         |         |      |  |
|        | 新 諸 友      | S. 51    | 10                    |         | 5       | 5       |      |  |
|        | 第2新諸友      | S. 52    | 10                    |         |         | 10      |      |  |
|        | 第3新諸友      | S. 55    | 10                    |         |         | 10      |      |  |
|        | 第4新諸友      | S. 55    | 5                     |         |         | 5       |      |  |
|        | 松 山        | S. 52-63 | 39                    |         |         | 30      | 9    |  |
|        | 日ノ本        | S. 53    | 12                    |         | 12      |         |      |  |
|        | 長 久        | S. 56    | 10                    |         |         |         | 10   |  |
|        | 山 崎        | S. 56    | 10                    |         |         |         | 10   |  |
|        | 高 禅 寺      | S. 62    | 8                     |         |         |         | 8    |  |
|        | 高 浜        | H. 11-13 | 24                    |         |         | 24      |      |  |
|        | 湯 町 上      | H. 12    | 12                    |         |         |         | 12   |  |
| 行 恒    | H. 16-17   | 16       |                       |         | 8       | 8       |      |  |
| 計      |            | 225      | 59                    | 17      | 92      | 57      |      |  |
| 特公賃    | 清 石        | H. 4     | 10                    |         | 10      |         |      |  |
|        | 湯 里        | H. 6     | 5                     |         |         |         | 5    |  |
|        | 高 浜        | H. 14    | 6                     |         |         |         | 6    |  |
|        | 計          |          | 21                    |         | 10      |         | 11   |  |
| 一般市営   | 沖 泊        | H. 1     | 3                     | 2       |         |         | 1    |  |
|        | 計          |          | 3                     | 2       |         |         | 1    |  |
| 借上賃貸   | サンフォール大田東  | H. 13    | 10                    |         | 10      |         |      |  |
|        | サンフォールゆのつⅠ | H. 13    | 9                     |         | 9       |         |      |  |
|        | サンフォールゆのつⅡ | H. 16    | 6                     |         | 6       |         |      |  |
|        | 計          |          | 25                    |         | 25      |         |      |  |
| 公社定住促進 | メゾン栄       | H 5- 7   | 24                    |         | 12      | 12      |      |  |
|        | ハイツ吉浦      | H. 7     | 8                     |         |         | 8       |      |  |
|        | 計          |          | 32                    |         | 12      | 20      |      |  |
| 合 計    |            | 306      | 61                    | 54      | 122     | 57      | 12   |  |

● 整備状況 ～公営住宅は特に整備水準が低い住戸が多い～

公営住宅においては、約7割の住戸が浴室シャワー、3点給湯設備が整備されていません。また、高齢化対応仕様についても、昭和時代に建設された住戸は全て公営住宅等整備基準を満たしておらず、その割合は76.9%となっています。

特公賃住宅、一般市営住宅、借上賃貸住宅、公社定住促進賃貸住宅については、給湯関係はほぼ整備されていますが、高齢者対応が十分でない住戸が多い状況となっています。

【整備状況別戸数】

|                            |            | 建設<br>年度 | 浴室無し<br>戸数 | 浴室<br>シャワー<br>無し戸数 | 3点給湯<br>無し戸数 | 高齢化<br>対応仕様<br>未整備<br>戸数 | 高齢化<br>対応仕様<br>整備済<br>戸数 | 専有面積<br>40㎡未満<br>戸数 |
|----------------------------|------------|----------|------------|--------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| 公<br>営                     | 第2柳ヶ坪      | S. 40    | 0          | 19                 | 19           | 19                       | 0                        | 19                  |
|                            | 第3柳ヶ坪      | S. 45    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 10                  |
|                            | 第4柳ヶ坪      | S. 46    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 10                  |
|                            | 沢 田        | S. 47    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 10                  |
|                            | 第2沢田       | S. 48    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 10                  |
|                            | 新 諸 友      | S. 51    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | 第2新諸友      | S. 52    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | 第3新諸友      | S. 55    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | 第4新諸友      | S. 55    | 0          | 5                  | 5            | 5                        | 0                        | 0                   |
|                            | 松 山        | S. 52-63 | 0          | 39                 | 39           | 39                       | 0                        | 0                   |
|                            | 日ノ本        | S. 53    | 0          | 12                 | 12           | 12                       | 0                        | 0                   |
|                            | 長 久        | S. 56    | 0          | 10                 | 10           | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | 山 崎        | S. 56    | 0          | 0                  | 10           | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | 高 禅 寺      | S. 62    | 0          | 0                  | 0            | 8                        | 0                        | 0                   |
|                            | 高 浜        | H. 11-13 | 0          | 0                  | 0            | 0                        | 24                       | 0                   |
|                            | 湯 町 上      | H. 12    | 0          | 0                  | 0            | 0                        | 12                       | 0                   |
|                            | 行 恒        | H. 16-17 | 0          | 0                  | 0            | 0                        | 16                       | 0                   |
| 計                          |            |          | 0          | 155                | 165          | 173                      | 52                       | 59                  |
| (管理戸数に対する構成比)              |            |          | 0.0%       | 68.9%              | 73.3%        | 76.9%                    | 23.1%                    | 26.2%               |
| 特<br>公<br>賃                | 清 石        | H. 4     | 0          | 0                  | 0            | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | 湯 里        | H. 6     | 0          | 0                  | 0            | 5                        | 0                        | 0                   |
|                            | 高 浜        | H. 14    | 0          | 0                  | 0            | 0                        | 6                        | 0                   |
|                            | 計          |          | 0          | 0                  | 0            | 15                       | 6                        | 0                   |
| (管理戸数に対する構成比)              |            |          | 0.0%       | 0.0%               | 0.0%         | 71.4%                    | 28.6%                    | 0.0%                |
| 一<br>般<br>市<br>営           | 沖 泊        | H. 1     | 0          | 3                  | 0            | 3                        | 0                        | 2                   |
|                            | 計          |          | 0          | 3                  | 0            | 3                        | 0                        | 2                   |
| (管理戸数に対する構成比)              |            |          | 0.0%       | 100.0%             | 0.0%         | 100.0%                   | 0.0%                     | 66.6%               |
| 借<br>上<br>賃<br>貸           | サンフォール大田東  | H. 13    | 0          | 0                  | 0            | 10                       | 0                        | 0                   |
|                            | サンフォールゆのつⅠ | H. 13    | 0          | 0                  | 0            | 9                        | 0                        | 0                   |
|                            | サンフォールゆのつⅡ | H. 16    | 0          | 0                  | 0            | 6                        | 0                        | 0                   |
|                            | 計          |          | 0          | 0                  | 0            | 25                       | 0                        | 0                   |
| (管理戸数に対する構成比)              |            |          | 0.0%       | 0.0%               | 0.0%         | 100.0%                   | 0.0%                     | 0.0%                |
| 公<br>社<br>定<br>住<br>促<br>進 | メゾン栄       | H 5- 7   | 0          | 0                  | 0            | 24                       | 0                        | 0                   |
|                            | ハイツ吉浦      | H. 7     | 0          | 0                  | 0            | 8                        | 0                        | 0                   |
|                            | 計          |          | 0          | 0                  | 0            | 32                       | 0                        | 0                   |
| (管理戸数に対する構成比)              |            |          | 0.0%       | 0.0%               | 0.0%         | 100.0%                   | 0.0%                     | 0.0%                |
| 合 計                        |            |          | 0          | 158                | 165          | 248                      | 58                       | 61                  |

## ②入居世帯の状況

### ● 入居世帯数 ～全般的に空き家は少ない状況～

公営住宅の入居世帯は、平成21年9月現在286世帯であり、11戸の空家がありますが、このうち、松山住宅の1戸を除く10戸については、住戸の老朽化、今後の建替え等を見据えた政策空家となっています。

特公賃住宅、一般市営住宅、借上賃貸住宅、公社定住促進賃貸住宅の入居世帯数及び空家数は以下のとおりとなっています。

【入居・空家状況】

|                            |            | 団地総戸数（戸）   | 入居世帯数（世帯）  | 空家数（戸）    |
|----------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| 公<br>営                     | 第2柳ヶ坪      | 19         | 17         | 2         |
|                            | 第3柳ヶ坪      | 10         | 10         | 0         |
|                            | 第4柳ヶ坪      | 10         | 8          | 2         |
|                            | 沢 田        | 10         | 10         | 0         |
|                            | 第2沢田       | 10         | 8          | 2         |
|                            | 新 諸 友      | 10         | 8          | 2         |
|                            | 第2新諸友      | 10         | 10         | 0         |
|                            | 第3新諸友      | 10         | 9          | 1         |
|                            | 第4新諸友      | 5          | 5          | 0         |
|                            | 松 山        | 39         | 38         | 1         |
|                            | 日ノ本        | 12         | 12         | 0         |
|                            | 長 久        | 10         | 10         | 0         |
|                            | 山 崎        | 10         | 9          | 1         |
|                            | 高 禅 寺      | 8          | 8          | 0         |
|                            | 高 浜        | 24         | 24         | 0         |
|                            | 湯 町 上      | 12         | 12         | 0         |
|                            | 行 恒        | 16         | 16         | 0         |
|                            | <b>計</b>   | <b>225</b> | <b>214</b> | <b>11</b> |
| 特<br>公<br>賃                | 清 石        | 10         | 10         | 0         |
|                            | 湯 里        | 5          | 5          | 0         |
|                            | 高 浜        | 6          | 3          | 3         |
|                            | <b>計</b>   | <b>21</b>  | <b>18</b>  | <b>3</b>  |
| 一<br>般<br>市<br>営           | 沖 泊        | 3          | 2          | 1         |
|                            | <b>計</b>   | <b>3</b>   | <b>2</b>   | <b>1</b>  |
| 借<br>上<br>賃<br>貸           | サンフォーレ大田東  | 10         | 7          | 3         |
|                            | サンフォーレゆのつⅠ | 9          | 9          | 0         |
|                            | サンフォーレゆのつⅡ | 6          | 5          | 1         |
|                            | <b>計</b>   | <b>25</b>  | <b>21</b>  | <b>4</b>  |
| 公<br>社<br>定<br>住<br>促<br>進 | メゾン栄       | 24         | 23         | 1         |
|                            | ハイツ吉浦      | 8          | 8          | 0         |
|                            | <b>計</b>   | <b>32</b>  | <b>31</b>  | <b>1</b>  |
| <b>合 計</b>                 |            | <b>306</b> | <b>286</b> | <b>20</b> |

● 居住年数 ～公営住宅では20年以上居住している世帯が約4割～

公営住宅では、10年未満の世帯が84世帯(39.3%)と最も多くなっていますが、20～30年未満が51世帯(23.8%)、30年以上が32世帯(15.0%)となっており、これらを合わせ20年以上の世帯とすると、83世帯(38.8%ととなり)10年未満の世帯とほぼ同数、同率となります。

特公賃住宅、一般市営住宅、借上賃貸住宅、公社定住促進賃貸住宅は、いずれも建設年度が比較的新しいため、長期入居世帯は比較的小さい状況となっています。

【入居世帯の居住年数】

|        | 入居世帯数<br>(世帯) | 居住年数別世帯数(世帯) |            |           |           |          |
|--------|---------------|--------------|------------|-----------|-----------|----------|
|        |               | 10年未満        | 10～20年未満   | 20～30年未満  | 30年以上     |          |
| 公営     | 第2柳ヶ坪         | 17           | 2(11.8%)   | 6(35.3%)  | 4(23.5%)  | 5(29.4%) |
|        | 第3柳ヶ坪         | 10           | 2(20.0%)   | 3(30.0%)  | 3(30.0%)  | 2(20.0%) |
|        | 第4柳ヶ坪         | 8            | 1(12.5%)   | 3(37.5%)  | 3(37.5%)  | 1(12.5%) |
|        | 沢田            | 10           | 3(30.0%)   | 5(50.0%)  | 2(20.0%)  | 0(0.0%)  |
|        | 第2沢田          | 8            | 5(62.5%)   | 1(12.5%)  | 0(0.0%)   | 2(25.0%) |
|        | 新諸友           | 8            | 4(50.0%)   | 3(37.5%)  | 0(0.0%)   | 1(12.5%) |
|        | 第2新諸友         | 10           | 2(20.0%)   | 3(30.0%)  | 1(10.0%)  | 4(40.0%) |
|        | 第3新諸友         | 9            | 3(33.3%)   | 3(33.3%)  | 3(33.3%)  |          |
|        | 第4新諸友         | 5            | 1(20.0%)   | 1(20.0%)  | 3(60.0%)  |          |
|        | 松山            | 38           | 12(31.6%)  | 10(26.3%) | 10(26.3%) | 6(15.8%) |
|        | 日ノ本           | 12           | 5(41.7%)   | 1(8.3%)   | 3(25.0%)  | 3(25.0%) |
|        | 長久            | 10           | 1(10.0%)   | 3(30.0%)  | 6(60.0%)  |          |
|        | 山崎            | 9            | 2(22.2%)   | 2(22.2%)  | 5(55.6%)  |          |
|        | 高禅寺           | 8            | 1(12.5%)   | 3(37.5%)  | 4(50.0%)  |          |
|        | 高浜            | 24           | 12(50.0%)  | 0(0.0%)   | 4(16.7%)  | 8(33.3%) |
|        | 湯町上           | 12           | 12(100.0%) |           |           |          |
| 行恒     | 16            | 16(100.0%)   |            |           |           |          |
| 計      | 214           | 84(39.3%)    | 47(22.0%)  | 51(23.8%) | 32(15.0%) |          |
| 特公賃    | 清石            | 10           | 6(60.0%)   | 4(40.0%)  |           |          |
|        | 湯里            | 5            | 4(80.0%)   | 1(20.0%)  |           |          |
|        | 高浜            | 3            | 3(100.0%)  |           |           |          |
| 計      | 18            | 13(72.2%)    | 5(27.8%)   |           |           |          |
| 一般市営   | 沖泊            | 2            | 1(50.0%)   | 1(50.0%)  |           |          |
|        | 計             | 2            | 1(50.0%)   | 1(50.0%)  |           |          |
| 借上賃貸   | サンフォール大田東     | 7            | 7(100.0%)  |           |           |          |
|        | サンフォールゆのつⅠ    | 9            | 9(100.0%)  |           |           |          |
|        | サンフォールゆのつⅡ    | 5            | 5(100.0%)  |           |           |          |
| 計      | 21            | 21(100.0%)   |            |           |           |          |
| 公社定住促進 | メゾン栄          | 23           | 15(65.2%)  | 8(34.8%)  |           |          |
|        | ハイツ吉浦         | 8            | 7(87.5%)   | 1(12.5%)  |           |          |
|        | 計             | 31           | 22(71.0%)  | 9(29.0%)  |           |          |
| 合計     | 286           | 141(49.3%)   | 62(21.7%)  | 51(17.8%) | 32(11.2%) |          |

● 世帯人員 ～公営住宅では単身世帯が約4割～

公営住宅では、単身世帯の占める割合が42.5%と最も高く、次いで2人世帯の28.5%、3人世帯の17.3%と、少人数の世帯が多い状況となっています。

特公賃住宅、公社定住促進賃貸住宅では4人世帯、借上賃貸住宅では単身世帯の割合が高くなっています。

【入居世帯の世帯人員】

|        | 入居世帯数<br>(世帯) | 世帯人員別世帯数(世帯) |                   |                  |                  |                  |                 |                |
|--------|---------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|        |               | 1人           | 2人                | 3人               | 4人               | 5人               | 6人以上            |                |
| 公営     | 第2柳ヶ坪         | 17           | 13(76.5%)         | 3(17.6%)         | 1(5.8%)          | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第3柳ヶ坪         | 10           | 4(40.0%)          | 2(20.0%)         | 4(40.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第4柳ヶ坪         | 8            | 4(50.0%)          | 2(25.0%)         | 2(25.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 沢田            | 10           | 4(40.0%)          | 2(20.0%)         | 3(30.0%)         | 1(10.0%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第2沢田          | 8            | 6(75.0%)          | 1(12.5%)         | 1(12.5%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 新諸友           | 8            | 5(62.5%)          | 2(25.0%)         | 1(12.5%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第2新諸友         | 10           | 4(40.0%)          | 5(50.0%)         | 1(10.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第3新諸友         | 9            | 5(55.6%)          | 2(22.2%)         | 1(11.1%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 1(11.1%)       |
|        | 第4新諸友         | 5            | 2(40.0%)          | 2(40.0%)         | 1(20.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 松山            | 38           | 13(34.2%)         | 17(44.7%)        | 4(10.5%)         | 3(7.9%)          | 0(0.0%)         | 1(2.6%)        |
|        | 日ノ本           | 12           | 4(33.3%)          | 3(25.0%)         | 2(16.7%)         | 2(16.7%)         | 1(8.3%)         | 0(0.0%)        |
|        | 長久            | 10           | 4(40.0%)          | 3(30.0%)         | 2(20.0%)         | 0(0.0%)          | 1(10.0%)        | 0(0.0%)        |
|        | 山崎            | 9            | 3(33.3%)          | 3(33.3%)         | 3(33.3%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 高禅寺           | 8            | 2(25.0%)          | 3(37.5%)         | 0(0.0%)          | 1(12.5%)         | 2(25.0%)        | 0(0.0%)        |
|        | 高浜            | 24           | 12(50.0%)         | 5(20.8%)         | 3(12.5%)         | 3(12.5%)         | 1(4.2%)         | 0(0.0%)        |
|        | 湯町上           | 12           | 2(16.7%)          | 3(25.0%)         | 4(33.3%)         | 3(25.0%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
| 行恒     | 16            | 4(25.0%)     | 3(18.8%)          | 4(25.0%)         | 4(25.0%)         | 1(6.3%)          | 0(0.0%)         |                |
|        | <b>計</b>      | <b>214</b>   | <b>91(42.5%)</b>  | <b>61(28.5%)</b> | <b>37(17.3%)</b> | <b>17(7.9%)</b>  | <b>6(2.8%)</b>  | <b>2(0.9%)</b> |
| 特公賃    | 清石            | 10           | 1(10.0%)          | 3(30.0%)         | 2(20.0%)         | 3(30.0%)         | 1(10.0%)        | 0(0.0%)        |
|        | 湯里            | 5            | 0(0.0%)           | 0(0.0%)          | 0(0.0%)          | 4(80.0%)         | 1(20.0%)        | 0(0.0%)        |
|        | 高浜            | 3            | 0(0.0%)           | 1(33.3%)         | 0(0.0%)          | 1(33.3%)         | 1(33.3%)        | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>18</b>    | <b>1(5.6%)</b>    | <b>4(22.2%)</b>  | <b>2(11.1%)</b>  | <b>8(44.4%)</b>  | <b>3(16.7%)</b> | <b>0(0.0%)</b> |
| 一般市営   | 沖泊            | 2            | 1(50.0%)          | 0(0.0%)          | 0(0.0%)          | 0(0.0%)          | 1(50.0%)        | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>2</b>     | <b>1(50.0%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>   | <b>1(50.0%)</b> | <b>0(0.0%)</b> |
| 借上賃貸   | サンフォール大田東     | 7            | 1(14.3%)          | 2(28.6%)         | 2(28.6%)         | 2(28.6%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | サンフォールゆのつⅠ    | 9            | 5(55.6%)          | 3(33.3%)         | 0(0.0%)          | 1(11.1%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | サンフォールゆのつⅡ    | 5            | 3(60.0%)          | 1(20.0%)         | 1(20.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>21</b>    | <b>9(42.9%)</b>   | <b>6(28.6%)</b>  | <b>3(14.3%)</b>  | <b>3(14.3%)</b>  | <b>0(0.0%)</b>  | <b>0(0.0%)</b> |
| 公社定住促進 | メゾン栄          | 23           | 6(26.1%)          | 5(21.7%)         | 4(17.4%)         | 7(30.4%)         | 1(4.3%)         | 0(0.0%)        |
|        | ハイツ吉浦         | 8            | 0(0.0%)           | 3(37.5%)         | 3(37.5%)         | 2(25.0%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>31</b>    | <b>6(19.4%)</b>   | <b>8(25.8%)</b>  | <b>7(22.6%)</b>  | <b>9(29.0%)</b>  | <b>1(3.2%)</b>  | <b>0(0.0%)</b> |
|        | <b>合計</b>     | <b>286</b>   | <b>108(37.8%)</b> | <b>79(27.6%)</b> | <b>49(17.1%)</b> | <b>37(12.9%)</b> | <b>11(3.8%)</b> | <b>2(0.7%)</b> |

● 世帯主の年齢 ～公営住宅の世帯主の半数以上が60歳以上～

公営住宅の世帯主の年齢をみると、70歳以上が32.7%と最も多く、60歳代の20.1%を加えると、全体の5割を越える状況となっています。

特公賃住宅では30～40歳代、借上賃貸住宅では20～30歳代、公社定住促進賃貸住宅では20～40歳代の割合が高くなっています。

【入居世帯の世帯主の年齢】

|        | 入居世帯数<br>(世帯) | 世帯主の年齢別世帯数(世帯) |           |           |           |           |           |           |
|--------|---------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        |               | 20歳代           | 30歳代      | 40歳代      | 50歳代      | 60歳代      | 70歳以上     |           |
| 公営     | 第2柳ヶ坪         | 17             | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 1(5.9%)   | 1(5.9%)   | 2(11.8%)  | 13(76.5%) |
|        | 第3柳ヶ坪         | 10             | 0(0.0%)   | 1(10.0%)  | 2(20.0%)  | 0(0.0%)   | 4(40.0%)  | 3(30.0%)  |
|        | 第4柳ヶ坪         | 8              | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 5(62.5%)  | 3(37.5%)  |
|        | 沢田            | 10             | 0(0.0%)   | 1(10.0%)  | 1(10.0%)  | 6(60.0%)  | 0(0.0%)   | 2(20.0%)  |
|        | 第2沢田          | 8              | 0(0.0%)   | 1(12.5%)  | 0(0.0%)   | 3(37.5%)  | 3(37.5%)  | 1(12.5%)  |
|        | 新諸友           | 8              | 0(0.0%)   | 1(12.5%)  | 1(12.5%)  | 1(12.5%)  | 4(50.0%)  | 1(12.5%)  |
|        | 第2新諸友         | 10             | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 4(40.0%)  | 2(20.0%)  | 4(40.0%)  |
|        | 第3新諸友         | 9              | 1(11.1%)  | 1(11.1%)  | 1(11.1%)  | 4(44.4%)  | 0(0.0%)   | 2(22.2%)  |
|        | 第4新諸友         | 5              | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 1(20.0%)  | 2(40.0%)  | 2(40.0%)  |
|        | 松山            | 38             | 1(2.6%)   | 7(18.4%)  | 5(13.2%)  | 5(13.2%)  | 7(18.4%)  | 13(34.2%) |
|        | 日ノ本           | 12             | 0(0.0%)   | 2(16.7%)  | 0(0.0%)   | 5(41.7%)  | 2(16.7%)  | 3(25.0%)  |
|        | 長久            | 10             | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 2(20.0%)  | 5(50.0%)  | 1(10.0%)  | 2(20.0%)  |
|        | 山崎            | 9              | 0(0.0%)   | 1(11.1%)  | 1(11.1%)  | 3(33.3%)  | 0(0.0%)   | 4(44.4%)  |
|        | 高禅寺           | 8              | 0(0.0%)   | 1(12.5%)  | 0(0.0%)   | 4(50.0%)  | 2(25.0%)  | 1(12.5%)  |
|        | 高浜            | 24             | 4(16.7%)  | 2(8.3%)   | 3(12.5%)  | 2(8.3%)   | 5(20.8%)  | 8(33.3%)  |
|        | 湯町上           | 12             | 2(16.7%)  | 1(8.3%)   | 2(16.7%)  | 1(8.3%)   | 1(8.3%)   | 5(41.7%)  |
| 行恒     | 16            | 2(12.5%)       | 2(12.5%)  | 5(31.3%)  | 1(6.3%)   | 3(18.8%)  | 3(18.8%)  |           |
| 計      | 214           | 10(4.7%)       | 21(9.8%)  | 24(11.2%) | 46(21.5%) | 43(20.1%) | 70(32.7%) |           |
| 特公賃    | 清石            | 10             | 0(0.0%)   | 5(50.0%)  | 3(30.0%)  | 2(20.0%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | 湯里            | 5              | 1(20.0%)  | 0(0.0%)   | 4(80.0%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | 高浜            | 3              | 0(0.0%)   | 1(33.3%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 1(33.3%)  | 1(33.3%)  |
|        | 計             | 18             | 1(5.6%)   | 6(33.3%)  | 7(38.9%)  | 2(11.1%)  | 1(5.6%)   | 1(5.6%)   |
| 一般市営   | 沖泊            | 2              | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 2(100.0%) | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | 計             | 2              | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 2(100.0%) | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
| 借上賃貸   | サンオール大田東      | 7              | 2(28.6%)  | 4(57.1%)  | 1(14.3%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | サンオールゆのつⅠ     | 9              | 3(33.3%)  | 3(33.3%)  | 2(22.2%)  | 1(11.1%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | サンオールゆのつⅡ     | 5              | 1(20.0%)  | 3(60.0%)  | 0(0.0%)   | 1(20.0%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | 計             | 21             | 6(28.6%)  | 10(47.6%) | 3(14.3%)  | 2(9.5%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
| 公社定住促進 | メゾン栄          | 23             | 5(21.7%)  | 8(34.8%)  | 7(30.4%)  | 3(13.0%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | ハイツ吉浦         | 8              | 1(12.5%)  | 7(87.5%)  | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
|        | 計             | 31             | 6(19.4%)  | 15(48.4%) | 7(22.6%)  | 3(9.7%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)   |
| 合計     | 286           | 23(8.0%)       | 52(18.2%) | 43(15.0%) | 53(18.5%) | 44(15.4%) | 71(24.8%) |           |

● 世帯構成 ～単身及び比較的小人数の世帯が多い～

入居世帯の家族構成をみると、公営住宅では「単身」の占める割合が42.5%と最も高く、次いで「単親+子供」23.4%、「夫婦+子供」17.8%となっています。

特公賃住宅、公社定住促進賃貸住宅では「夫婦+子供」の割合が、借上賃貸住宅では「単身」の割合がそれぞれ高くなっています。

【入居世帯の家族類型】

|        | 入居世帯数<br>(世帯) | 家族類型別世帯数(世帯) |                   |                  |                  |                  |                 |                |
|--------|---------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|        |               | 単身           | 夫婦のみ              | 夫婦+子供            | 単親+子供            | 三世代同居            | その他             |                |
| 公 営    | 第2柳ヶ坪         | 17           | 13(76.5%)         | 1(5.9%)          | 0(0.0%)          | 3(17.6%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第3柳ヶ坪         | 10           | 4(40.0%)          | 1(10.0%)         | 2(20.0%)         | 3(30.0%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第4柳ヶ坪         | 8            | 4(50.0%)          | 1(12.5%)         | 1(12.5%)         | 1(12.5%)         | 1(12.5%)        | 0(0.0%)        |
|        | 沢 田           | 10           | 4(40.0%)          | 1(10.0%)         | 2(20.0%)         | 3(30.0%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第2沢田          | 8            | 6(75.0%)          | 0(0.0%)          | 0(0.0%)          | 1(12.5%)         | 1(12.5%)        | 0(0.0%)        |
|        | 新 諸 友         | 8            | 5(62.5%)          | 0(0.0%)          | 0(0.0%)          | 1(12.5%)         | 0(0.0%)         | 2(25.0%)       |
|        | 第2新諸友         | 10           | 4(40.0%)          | 1(10.0%)         | 0(0.0%)          | 3(30.0%)         | 0(0.0%)         | 2(25.0%)       |
|        | 第3新諸友         | 9            | 5(55.6%)          | 0(0.0%)          | 2(22.2%)         | 2(22.2%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 第4新諸友         | 5            | 2(40.0%)          | 2(40.0%)         | 1(20.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 松 山           | 38           | 13(34.2%)         | 6(15.8%)         | 5(13.2%)         | 12(31.6%)        | 0(0.0%)         | 2(5.3%)        |
|        | 日ノ本           | 12           | 4(33.3%)          | 0(0.0%)          | 3(25.0%)         | 4(33.3%)         | 0(0.0%)         | 1(8.3%)        |
|        | 長 久           | 10           | 4(40.0%)          | 2(20.0%)         | 3(30.0%)         | 1(10.0%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 山 崎           | 9            | 3(33.3%)          | 1(11.1%)         | 1(11.1%)         | 3(33.3%)         | 1(11.1%)        | 0(0.0%)        |
|        | 高 禅 寺         | 8            | 2(25.0%)          | 0(0.0%)          | 2(25.0%)         | 2(25.0%)         | 1(12.5%)        | 1(12.5%)       |
|        | 高 浜           | 24           | 12(50.0%)         | 2(8.3%)          | 5(20.8%)         | 5(20.8%)         | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 湯町上           | 12           | 2(16.7%)          | 2(16.7%)         | 6(50.0%)         | 1(8.3%)          | 1(8.3%)         | 0(0.0%)        |
| 行 恒    | 16            | 4(25.0%)     | 2(12.5%)          | 5(31.3%)         | 5(31.3%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         |                |
|        | <b>計</b>      | <b>214</b>   | <b>91(42.5%)</b>  | <b>22(10.3%)</b> | <b>38(17.8%)</b> | <b>50(23.4%)</b> | <b>5(2.3%)</b>  | <b>8(3.7%)</b> |
| 特公賃    | 清 石           | 10           | 1(10.0%)          | 3(30.0%)         | 5(50.0%)         | 0(0.0%)          | 1(10.0%)        | 0(0.0%)        |
|        | 湯 里           | 5            | 0(0.0%)           | 0(0.0%)          | 5(100.0%)        | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | 高 浜           | 3            | 0(0.0%)           | 1(33.3%)         | 1(33.3%)         | 0(0.0%)          | 1(33.3%)        | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>18</b>    | <b>1(5.6%)</b>    | <b>4(22.2%)</b>  | <b>11(61.1%)</b> | <b>0(0.0%)</b>   | <b>2(11.1%)</b> | <b>0(0.0%)</b> |
| 一般市営   | 沖 泊           | 2            | 1(50.0%)          | 0(0.0%)          | 1(50.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>2</b>     | <b>1(50.0%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>   | <b>1(50.0%)</b>  | <b>0(0.0%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>  | <b>0(0.0%)</b> |
| 借上賃貸   | サンフォール大田東     | 7            | 1(14.3%)          | 2(28.6%)         | 4(57.1%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | サンフォールゆのつⅠ    | 9            | 5(55.6%)          | 3(33.3%)         | 1(11.1%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | サンフォールゆのつⅡ    | 5            | 3(60.0%)          | 1(20.0%)         | 1(20.0%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>21</b>    | <b>9(42.9%)</b>   | <b>6(28.6%)</b>  | <b>6(28.6%)</b>  | <b>0(0.0%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>  | <b>0(0.0%)</b> |
| 公社定住促進 | メゾン栄          | 23           | 6(26.1%)          | 3(13.0%)         | 12(52.2%)        | 2(8.7%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | ハイツ吉浦         | 8            | 0(0.0%)           | 3(37.5%)         | 5(62.5%)         | 0(0.0%)          | 0(0.0%)         | 0(0.0%)        |
|        | <b>計</b>      | <b>31</b>    | <b>6(19.4%)</b>   | <b>6(19.4%)</b>  | <b>17(54.8%)</b> | <b>2(6.5%)</b>   | <b>0(0.0%)</b>  | <b>0(0.0%)</b> |
|        | <b>合 計</b>    | <b>286</b>   | <b>108(37.8%)</b> | <b>38(13.3%)</b> | <b>73(25.5%)</b> | <b>52(18.2%)</b> | <b>7(2.4%)</b>  | <b>8(2.8%)</b> |

● 高齢者のいる世帯 ～公営住宅の約半数が高齢者のいる世帯～

公営住宅に住む世帯の約半数が高齢者のいる世帯となっており、中でも高齢単身世帯の割合が全入居世帯の27.1%と非常に高くなっています。団地別にみると、高齢者世帯の多い団地(50%以上)は、第2柳ヶ坪、第4柳ヶ坪、第2沢田、第2新諸友、第4新諸友、日ノ本、湯町上の7団地です。

一方、特公賃住宅では高齢者世帯は約1割と少なく、一般市営住宅、借上賃貸住宅、公社定住促進住宅には、高齢者がいる世帯は全くありません。

【高齢者のいる世帯】

|                            | 入居世帯数<br>(世帯) | 高齢者のいる世帯数(世帯) |            |           |          |           |
|----------------------------|---------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------|
|                            |               | 計             | 高齢単身世帯     | 高齢夫婦世帯    | 高齢者同居世帯  |           |
| 公<br>営                     | 第2柳ヶ坪         | 17            | 14(82.4%)  | 10(58.8%) | 1(5.9%)  | 3(17.6%)  |
|                            | 第3柳ヶ坪         | 10            | 4(40.0%)   | 3(30.0%)  | 0(0.0%)  | 1(10.0%)  |
|                            | 第4柳ヶ坪         | 8             | 5(75.0%)   | 4(50.0%)  | 0(0.0%)  | 2(25.0%)  |
|                            | 沢 田           | 10            | 2(30.0%)   | 1(10.0%)  | 1(10.0%) | 1(10.0%)  |
|                            | 第2沢田          | 8             | 4(50.0%)   | 2(25.0%)  | 0(0.0%)  | 2(25.0%)  |
|                            | 新 諸 友         | 8             | 2(37.5%)   | 1(12.5%)  | 0(0.0%)  | 2(25.0%)  |
|                            | 第2新諸友         | 10            | 7(70.0%)   | 3(30.0%)  | 0(0.0%)  | 4(40.0%)  |
|                            | 第3新諸友         | 9             | 2(22.2%)   | 2(22.2%)  | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | 第4新諸友         | 5             | 3(60.0%)   | 1(20.0%)  | 0(0.0%)  | 2(40.0%)  |
|                            | 松 山           | 38            | 19(50.0%)  | 11(28.9%) | 3(7.9%)  | 5(13.2%)  |
|                            | 日ノ本           | 12            | 6(50.0%)   | 2(16.7%)  | 0(0.0%)  | 4(33.3%)  |
|                            | 長 久           | 10            | 3(30.0%)   | 2(20.0%)  | 1(10.0%) | 0(0.0%)   |
|                            | 山 崎           | 9             | 4(44.4%)   | 3(33.3%)  | 0(0.0%)  | 1(11.1%)  |
|                            | 高 禅 寺         | 8             | 2(25.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 2(25.0%)  |
|                            | 高 浜           | 24            | 10(41.7%)  | 8(33.3%)  | 1(4.2%)  | 1(4.2%)   |
|                            | 湯 町 上         | 12            | 6(50.0%)   | 2(16.7%)  | 1(8.3%)  | 3(25.0%)  |
| 行 恒                        | 16            | 6(37.5%)      | 3(18.8%)   | 2(12.5%)  | 1(6.3%)  |           |
|                            | 計             | 214           | 102(47.7%) | 58(27.1%) | 10(4.7%) | 34(15.9%) |
| 特<br>公<br>賃                | 清 石           | 10            | 1(10.0%)   | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 1(10.0%)  |
|                            | 湯 里           | 5             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | 高 浜           | 3             | 1(33.3%)   | 0(0.0%)   | 1(33.3%) | 0(0.0%)   |
|                            | 計             | 18            | 2(11.1%)   | 0(0.0%)   | 1(5.6%)  | 1(5.6%)   |
| 一<br>般<br>市<br>営           | 沖 泊           | 2             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | 計             | 2             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
| 借<br>上<br>賃<br>貸           | サンフォール大田東     | 7             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | サンフォールゆのつⅠ    | 9             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | サンフォールゆのつⅡ    | 5             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | 計             | 21            | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
| 公<br>社<br>定<br>住<br>促<br>進 | メゾン栄          | 23            | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | ハイツ吉浦         | 8             | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | 計             | 31            | 0(0.0%)    | 0(0.0%)   | 0(0.0%)  | 0(0.0%)   |
|                            | 合 計           | 286           | 104(36.4%) | 58(20.3%) | 11(3.8%) | 35(12.2%) |

● 最低居住面積水準未満世帯 ～公営住宅で 17 世帯～

最低居住面積水準未満の世帯は、公営住宅では第2～第4柳ヶ坪、沢田、第2沢田、第3新諸友、松山、日ノ本の各団地で計 17 世帯あり、これらのほとんどは建設年度が古く延床面積が狭い住戸となっています。

特公賃住宅、一般市営住宅、借上賃貸住宅においては水準未満の世帯はなく、公社定住促進賃貸住宅では 2 世帯となっている。

【最低居住面積水準未満世帯数】

|             |           | 入居世帯数（世帯） | 最低居住面積水準未満世帯数（世帯） | 最低居住面積水準未満世帯数（％） |
|-------------|-----------|-----------|-------------------|------------------|
| 公 営         | 第2柳ヶ坪     | 17        | 1                 | 5.9              |
|             | 第3柳ヶ坪     | 10        | 4                 | 40.0             |
|             | 第4柳ヶ坪     | 8         | 2                 | 25.0             |
|             | 沢 田       | 10        | 4                 | 40.0             |
|             | 第2沢田      | 8         | 1                 | 12.5             |
|             | 新 諸 友     | 8         | 0                 | 0.0              |
|             | 第2新諸友     | 10        | 0                 | 0.0              |
|             | 第3新諸友     | 9         | 1                 | 11.1             |
|             | 第4新諸友     | 5         | 0                 | 0.0              |
|             | 松 山       | 38        | 1                 | 2.6              |
|             | 日ノ本       | 12        | 3                 | 25.0             |
|             | 長 久       | 10        | 0                 | 0.0              |
|             | 山 崎       | 9         | 0                 | 0.0              |
|             | 高 禅 寺     | 8         | 0                 | 0.0              |
|             | 高 浜       | 24        | 0                 | 0.0              |
|             | 湯町上       | 12        | 0                 | 0.0              |
|             | 行 恒       | 16        | 0                 | 0.0              |
|             | 計         | 214       | 17                | 7.9              |
| 特 公 賃       | 清 石       | 10        | 0                 | 0.0              |
|             | 湯 里       | 5         | 0                 | 0.0              |
|             | 高 浜       | 3         | 0                 | 0.0              |
|             | 計         | 18        | 0                 | 0.0              |
| 一 般 市 営     | 沖 泊       | 2         | 0                 | 0.0              |
|             | 計         | 2         | 0                 | 0.0              |
| 借 上 賃 貸     | サンオール大田東  | 7         | 0                 | 0.0              |
|             | サンオールゆのつⅠ | 9         | 0                 | 0.0              |
|             | サンオールゆのつⅡ | 5         | 0                 | 0.0              |
|             | 計         | 21        | 0                 | 0.0              |
| 公 社 定 住 促 進 | メ ソ ン 栄   | 23        | 2                 | 8.7              |
|             | ハイツ吉浦     | 8         | 0                 | 0.0              |
|             | 計         | 31        | 2                 | 6.5              |
|             | 合 計       | 306       | 19                | 6.6              |

● 収入超過世帯 ～入居世帯の約1割が収入超過世帯～

公営住宅における収入超過世帯は21世帯あり、入居世帯の9.8%を占めています。

【収入超過世帯の状況】

|          |            | 入居世帯数（世帯） | 収入超過世帯数（世帯） | 収入超過世帯数（％） |
|----------|------------|-----------|-------------|------------|
| 公<br>営   | 第2柳ヶ坪      | 17        | 1           | 5.9        |
|          | 第3柳ヶ坪      | 10        | 2           | 20.0       |
|          | 第4柳ヶ坪      | 8         | 0           | 0.0        |
|          | 沢 田        | 10        | 1           | 10.0       |
|          | 第2沢田       | 8         | 1           | 12.5       |
|          | 新 諸 友      | 8         | 0           | 0.0        |
|          | 第2新諸友      | 10        | 1           | 10.0       |
|          | 第3新諸友      | 9         | 2           | 22.2       |
|          | 第4新諸友      | 5         | 1           | 20.0       |
|          | 松 山        | 38        | 3           | 7.9        |
|          | 日ノ本        | 12        | 2           | 16.7       |
|          | 長 久        | 10        | 1           | 10.0       |
|          | 山 崎        | 9         | 1           | 11.1       |
|          | 高 禅 寺      | 8         | 1           | 12.5       |
|          | 高 浜        | 24        | 3           | 12.5       |
|          | 湯 町 上      | 12        | 1           | 8.3        |
|          | 行 恒        | 16        | 0           | 0.0        |
| <b>計</b> | <b>214</b> | <b>21</b> | <b>9.8</b>  |            |

※収入超過世帯には収入未申告世帯を含む



# 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<br>②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率<br>③省エネルギー対策率<br>④リフォームの実施率<br>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、建築規制的的確な運用<br>・ユニバーサルデザイン化の促進<br>・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上<br>・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<br>・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<br>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<br>・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進<br>・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<br>・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)<br>⑨既存住宅の流通シェア<br>⑩住宅の利活用期間<br>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<br>・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<br>・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<br>・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<br>・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<br>・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達率<br>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<br>・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<br>・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供<br>・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)

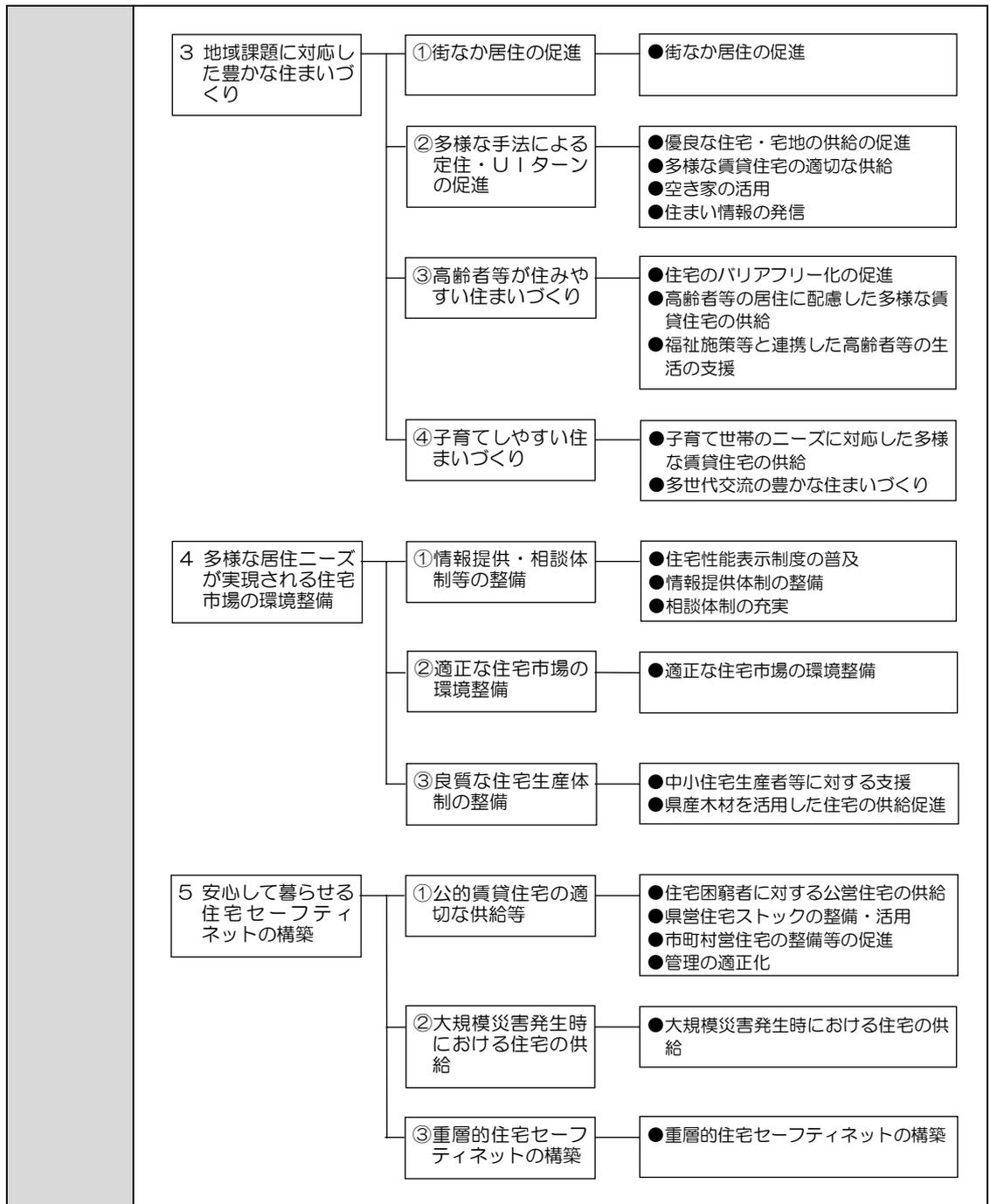
②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す)

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)】<br>※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都市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)】<br>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)】<br>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)】<br>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)】<br>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<br>【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)】<br>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 | <p>(1)ストック重視の施策展開<br/>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。</p> <p>(2)地域課題・特性重視の施策展開<br/>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。</p> <p>(3)市場重視の施策展開<br/>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。</p> <p>(4)関連分野との連携による総合的な施策展開<br/>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。</p> <p>(5)関係機関・団体等との連携による効果的な施策展開<br/>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。</p>  |
| 施策の体系          | <pre> graph LR     A[1 良質な住宅ストックの形成と次世代への継承] --- B[①安全・安心の住まいづくり]     A --- C[②環境との共生]     A --- D[③地域資源の活用・継承]     A --- E[④住宅の適切なリフォームの促進]     A --- F[⑤住宅の適切な維持管理の誘導]     G[2 安全で快適な居住環境の形成] --- H[①安全・安心の住宅地づくり]     G --- I[②密集住宅市街地の再整備]     G --- J[③良好な居住環境の誘導]     </pre> <p><b>1 良質な住宅ストックの形成と次世代への継承</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①安全・安心の住まいづくり             <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の耐震化の促進</li> <li>●住宅の防災性の向上</li> <li>●健康に配慮した住宅対策の推進</li> <li>●住宅のIT化の促進</li> <li>●建築規制の的確な運用</li> <li>●防犯に配慮した住宅の普及</li> </ul> </li> <li>②環境との共生             <ul style="list-style-type: none"> <li>●耐久性に優れた住宅の普及</li> <li>●省資源・省エネルギー住宅の普及</li> <li>●水質保全対策の促進</li> <li>●建設廃材の再利用の促進</li> </ul> </li> <li>③地域資源の活用・継承             <ul style="list-style-type: none"> <li>●「しまねの木の家」の推進</li> <li>●地域資源の活用・継承</li> </ul> </li> <li>④住宅の適切なリフォームの促進             <ul style="list-style-type: none"> <li>●情報提供・相談体制の充実</li> <li>●島根県住宅リフォーム推進協議会(仮称)の設置・運営</li> </ul> </li> <li>⑤住宅の適切な維持管理の誘導             <ul style="list-style-type: none"> <li>●分譲マンションの適切な維持管理の誘導</li> <li>●民間賃貸住宅の合理的かつ適正な維持管理の誘導</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2 安全で快適な居住環境の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①安全・安心の住宅地づくり             <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅地の防災性の向上</li> <li>●災害時のサポート体制の整備</li> </ul> </li> <li>②密集住宅市街地の再整備             <ul style="list-style-type: none"> <li>●密集住宅市街地の再整備</li> </ul> </li> <li>③良好な居住環境の誘導             <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅地のユニバーサルデザイン化</li> <li>●良好な街並み・景観の誘導</li> <li>●県民主体のまちづくり活動の促進</li> <li>●建築物・敷地利用に関する規制の合理化</li> </ul> </li> </ul> |



公的賃貸住宅の供給の目標量

(1) 公営住宅の供給の目標量  
【公営住宅の供給・整備の目標量】

|        | 前半5年(平成18~22年度) | 10年間(平成18~27年度) |
|--------|-----------------|-----------------|
| 供給の目標量 | 約 4,100戸        | 約 8,300戸        |
| 整備の目標量 | 約 750戸          | 約 1,600戸        |

注：供給とは、新規建設、建替え、空き家の発生に伴う募集などによる供給量をいう。  
整備量とは、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数の合計による戸数をいう。

(2) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の整備の目標量  
【公営住宅以外の公的賃貸住宅の整備の目標量】

|               | 前半5年(平成18~22年度) | 10年間(平成18~27年度) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 改良住宅          | 約 20戸           | 約 20戸           |
| 特定公共賃貸住宅      | 約 60戸           | 約 60戸           |
| 特定優良賃貸住宅      | 約 50戸           | 約 100戸          |
| 高齢者向け優良賃貸住宅   | 約 210戸          | 約 440戸          |
| 島根県住宅供給公社賃貸住宅 | 約 150戸          | 約 300戸          |
| 合計            | 約 490戸          | 約 920戸          |

注：特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅は、島根県住宅供給公社、民間事業者による整備量を含む。

### ③都市計画区域マスタープラン

#### 【大田都市計画整備、開発及び保全の方針】

| 項目                       | 内容   |
|--------------------------|--|
| 都市計画の目標                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業や都市公園、公営住宅等による都市基盤整備</li> <li>・コンベンション機能やレクリエーション機能の充実</li> <li>・中心市街地の商業活性化</li> <li>・自然資源を活かした観光産業の振興</li> <li>・県央の中心都市として、「地域の核としての機能」を形成し、都市機能の修正機を図る地域としての位置づけ</li> </ul> |
| 都市づくりの基本理念               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化遺産、豊かな自然環境を活かした魅力的な都市づくり</li> <li>・人、物、情報が行き交う都市づくり</li> <li>・県央の中核都市として都市機能の充実した都市づくり</li> <li>・個性と活力のある産業を創出する都市づくり</li> <li>・田園環境と調和のとれた都市づくり</li> </ul>                          |
| 土地利用に関する都市計画の決定の方針（住宅関係） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地周辺部：商業業務地周辺については、効率的な土地利用を図りつつ、住宅地としての土地利用を主体とする一般住宅地として配置する。</li> <li>・市街地周辺の丘陵地：比較的良好な低層の住宅地が形成されていることから、今後も良好な居住環境を保持し、周辺環境に配慮した低中層住宅地として配置する。</li> </ul>                      |

#### 【温泉津都市計画整備、開発及び保全の方針】

| 項目                       | 内容  |
|--------------------------|---|
| 都市計画の目標                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保健医療、福祉、防災、防犯など人々の日常生活を支える基礎的機能の十分な確保、条件整備の促進</li> <li>・市町村間の広域的な連係と機能分担を行い、地域固有の資源や特性を最大限に生かした個性的な地域づくり</li> </ul>   |
| 都市づくりの基本理念               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住みよさ実感基盤整備のまちづくり</li> <li>・地域資源を活かした交流あふれる産業のまちづくり</li> <li>・歴史文化を活かした生涯学習・文化のまちづくり</li> <li>・安心・やすらぎを実感するまちづくり</li> <li>・豊かな自然と暮らしが共生するまちづくり</li> </ul>  |
| 土地利用に関する都市計画の決定の方針（住宅関係） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地部：住宅、商業の各施設が混在して立地しているため、土地利用の純化を図り、環境の維持・改善及び都市基盤の整備を促進し、住宅地として配置する。また、歴史的まちなみが形成されている地区については、その環境の維持・保全を図る。</li> <li>・松山地区：比較的良好な低層の住宅地が形成されていることから、今後も良好な居住環境を保持し、自然環境と共生した住宅地として配置する。</li> </ul> |

#### 【仁摩都市計画整備、開発及び保全の方針】

| 項目                       | 内容  |
|--------------------------|---|
| 都市計画の目標                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保健医療、福祉、防災、防犯など人々の日常生活を支える基礎的機能の十分な確保、条件整備の促進</li> <li>・市町村間の広域的な連係と機能分担を行い、地域固有の資源や特性を最大限に生かした個性的な地域づくり</li> </ul>   |
| 都市づくりの基本理念               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心で暮らしやすいまちづくり</li> <li>・活力ある魅力的なまちづくり</li> <li>・やすらぎのあるまちづくり</li> <li>・やさしく安心で住みよいまちづくり</li> <li>・元気で心ふれあうまちづくり</li> </ul>   |
| 土地利用に関する都市計画の決定の方針（住宅関係） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地部：住宅、商業の各施設が混在して立地しているため、土地利用の純化を図り、環境の維持・改善及び都市基盤の整備を促進し、住宅地として配置する。</li> <li>・日ノ本、高浜、立平浜地区：比較的良好な低層の住宅地が形成されていることから、今後も良好な居住環境を保持し、自然環境と共生した住宅地として配置する。</li> </ul> |

## (2) 市の計画

### ①大田市総合計画

| 項目           | 内容  |
|--------------|---|
| 計画期間         | 基本構想の期間：平成 19 年度～平成 28 年度<br>基本計画・実施計画の期間：前期/平成 19 年度～平成 23 年度 後期/平成 24 年度～平成 28 年度   |
| 基本理念<br>将来像  | <p>まちづくりの基本理念】<br/>           新しいまちづくりを考える中では、地域資源を効果的に活用し、「魅力あるまち」「活力あるまち」にしなければなりません。そのためには、これらの地域資源の価値を市民一人ひとりが再評価し、ネットワーク化することにより、あらためて「大田市の魅力」を創造する必要があります。</p> <p>また、新しいまちを創造するにあたり、市民と行政との協働は不可欠であり、行政の果たすべき役割の明確化と市民の主体性の掘り起こしを行い、そのための人材育成を積極的に推進し、「知恵と力」を結集することにより豊かな未来を築かなければなりません。</p> <p>さらに、地域の活性化に向けては、コミュニティのブロック化を推進する中で、各ブロックの特性を活かしたまちづくりを進めます。</p> <p>大田市の将来像】</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>「自然・歴史・ひとが光り輝く だれもが住みよい県央の中核都市」</p> </div>   |
| まちづくり<br>の戦略 | <p>まちづくりの戦略】</p> <p>新生「大田市」を創造する3つの力</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>「魅力」あるまちづくり<br/>             「活力」あるまちづくり<br/>             「協力」によるまちづくり</p> </div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">➔</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●歴史や自然等多彩な地域資源等のネットワーク化</li> <li>●快適な都市環境の整備</li> <li>●子育て支援体制の整備・充実</li> <li>●道路ネットワークの整備促進            など</li> </ul> </div> </div>   |
| 基本方針<br>関連施策 | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>【まちづくりの基本方針】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">             地域資源のネットワークによる<br/>             活発な産業づくり           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">             誰もが住みよく、安心・やすら<br/>             ぎを感じる生活づくり           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">             県央の中核都市にふさわしい、<br/>             快適な基盤づくり           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">             石見銀山をはじめとする歴史文<br/>             化を生かした創造的な人づくり           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">             自然との共生や循環型社会を目<br/>             指す生活環境づくり           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">             参画と協働によるまちづくり           </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p>【関連施策】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●子供を健やかに産み育てることが出来る<br/>               環境づくり</li> </ul> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●総合的な土地利用の推進</li> <li>●快適な都市環境の形成</li> <li>●人・物の交流を支える道路ネットワークの<br/>               形成</li> <li>●安全な生活の確保</li> </ul> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>●自然と共生したまちづくりの推進</li> <li>●廃棄物等の処理と再資源化の促進による循<br/>               環型社会の構築</li> <li>●飲料水の安定的な確保と供給</li> </ul> </div> </div> </div> |

## ②大田市都市計画マスタープラン

| 項目     | 内容  |
|--------|---|
| 計画期間   | 対象期間：平成 20 年度～概ね 20 年間<br>(具体的な整備の目標年次：平成 28 年度)  |
| 理念・目標  | <p>都市づくりの理念】<br/>           総合計画の将来像を実現するため、都市づくりによって『自然・歴史・ひと』の『連携・交流』を強化していき、新しい大田市としての一体的な都市形成が望めます。また、『誰もが住みよい』まちを目指して、生活者の視点にたった安全で安心の住環境の整備や都市基盤の整備等により、総合的かつ効果的な都市環境の形成が望めます。</p> <p>都市づくりの目標】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>「連携と交流による誰もが住みよい都市づくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●魅力・活力・一体感のある新しい都市づくり</li> <li>●安全・按針・快適で誰もが住みよい都市づくり</li> <li>●自然・歴史・文化を育み継承する都市づくり</li> </ul> </div>   |
| 将来都市構造 | <p>拠点の方針】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>地域の特色を活かした拠点の形成</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>●中心拠点：大田市駅周辺の中心拠点では、県央に位置する大田市の中核にふさわしい魅力ある拠点とし、商業・業務・文化等の都市機能の充実を図るとともに、中心市街地の計画的な整備や安全・安心の住宅地整備等により、快適な居住環境の形成を図る。</li> <li>●生活拠点(住商近接型)：久手駅、仁万駅、温泉津駅周辺などの住商が近接した生活拠点では、地域の商業や福祉などの生活機能の充実により、生活利便性の向上を図る。</li> <li>●生活拠点(自然共生型)：市内に点在する集落では、周辺の自然環境や農業・漁業環境を保全・活用し、自然と共生した生活環境の形成を図る。</li> <li>●観光交流拠点：石見銀山遺跡や国立公園三瓶山は、地域資源を保全・活用しながら観光・交流拠点としての整備を図る。</li> </ul> <p>連携の方針】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>一体的なまちづくりに向けた地域間連携の強化</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>●広域連携軸：JR 山陰本線や国道 9 号、国道 375 号は、大田市の骨格をなす重要な軸として、利便性・安全性の確保や沿道土地利用の計画的な規制・誘導等により、広域的な連携の強化を図る。また、山陰道の整備により、有効的な広域交流の促進を図る。</li> <li>●都市間連携軸・地域間連携軸：中心拠点や生活拠点を中心に、都市間や地域間のネットワークを強化し、一体的な都市構造の構築を図る。</li> <li>●観光交流軸：効果的な地域振興を促進するため、観光・交流拠点と周辺地域との一体性を確保するとともに、市街地からの交流ネットワークを構築する。</li> </ul> <p>ゾーンの方針】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>計画的な土地利用と地域資源の保全・活用</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市街地ゾーン：用途地域内やその周辺は、コンパクトで計画的な市街地形成を図る。</li> <li>●田園ゾーン：市街地周辺や幹線道路沿道では、無秩序な市街化を抑制する。</li> <li>●山林ゾーン：日本海沿岸や市南部に広がる山地は、大田市の貴重な自然環境として保全し、後世に継承する。</li> <li>●自然環境保全ゾーン(海岸部・山麓部)：琴ヶ浜などの海水浴場や三瓶山・石見銀山遺跡周辺の自然環境は、大田市を象徴する貴重な資源として重点的に保全するとともに、観光やレクリエーションの場として活用する。</li> </ul> |

地域別構想

中央ブロック】

賑わいと安心の地域づくり地域の特色を活かした拠点の形成

- 中心市街地再生に向けた都市施設の整備、都市計画道路の適正配置を図る
- 大田市の顔となる景観形成、都市環境の保全・創出を図る
- 都市周辺における安全で安心できる居住環境の形成を図る

東部ブロック】

自然と文化が息づく安全で住みよい地域づくり

- 密集した住宅地の計画的な改善と生活基盤の整備を図る
- 海岸や農地と調和した安全で快適な居住環境を形成する
- 広域交通機能の整備に併せ、地域内ネットワークを強化する

西部ブロック】

都市機能と自然環境が調和した快適で住みよい地域づくり

- 国道9号沿道とその背後地の計画的な土地利用を図る
- 各集落の生活環境の整備を図り、地域内ネットワークを強化する
- 大田市を代表する日本海沿岸の自然景観を保全する

三瓶ブロック】

三瓶の自然を活かしたやすらぎと交流による地域づくり

- 周辺地域との連携を強化するための広域道路の整備を推進する
- 集落間のネットワークを強化し、一体的な地域づくりを推進する
- 自然景観の保全と自然と触れ合う観光レクリエーションの形成を図る

高山ブロック】

豊富な地域資源を活用した住みよい地域づくり

- 石見銀山遺跡を核に景観形成を主体とした地域づくりを行う
- 周辺地域との連携を強化するため、道路環境整備などネットワークを構築する
- 自然景観の保全と集落の生活環境を維持する為の取組みを推進する

仁摩ブロック】

自然と伝統が共生する安全で住みよい地域づくり

- 生活拠点としての計画的な土地利用と生活基盤の整備を図る
- 広域交通機能の整備に併せ、周辺地域や地域内ネットワークを強化する
- 海岸の自然景観の保全と自然環境と調和した安全で快適な居住環境を形成する

温泉津ブロック】

自然と文化が輝き、安心に暮らせる地域づくり

- 温泉津地区を中心に歴史的な町並み景観を形成し、周辺との調和を図る
- 広域交通機能の整備に併せ、交通結節点の計画的な土地利用を図る
- 観光拠点に対応した環境整備と生活拠点としての快適な居住環境を形成する



### ③大田市定住促進ビジョン

| 項目           | 内容  |
|--------------|---|
| 計画期間         | 平成 19 年度～平成 23 年度   |
| 基本理念<br>将来目標 | <p>「自然、歴史、ひとが光り輝く 誰もが住みよい 県央の中核都市」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● [産業振興] 新産業の創出や付加価値の高い産業の創出</li> <li>● [子育て支援] 安心して生み育てることのできる環境づくり</li> <li>● [住宅対策] 若者や家族世帯、UJターン者の快適な住まい環境づくり</li> <li>● [魅力あるまちづくり] 子どもから高齢者まで住んでよかったと思える魅力あるまちづくり</li> </ul>  |
| 関連する施策       | <p>■住宅対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●大田市住宅マスタープランの策定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に関する基本的な方針の策定</li> </ul> </li> <li>●市営住宅の整備及び供給 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の整備、家族世帯向け住宅の供給促進</li> </ul> </li> <li>●空き家バンク制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家のデータベース化、住宅利用のみならず多様な利用方法の検討</li> </ul> </li> <li>●住宅情報の提供 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅、民間住宅、空き家等住宅に関する情報を一元化した情報発信の検討</li> </ul> </li> </ul> |

### ④大田市建築物耐震改修促進計画

| 項目     | 内容   |
|--------|--|
| 計画期間   | 平成 21 年度～平成 27 年度  |
| 目標(住宅) | <p>■住宅の耐震化率</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●現状(H20.9月)59% → 目標(H27年度)90%に可能な限り近づける</li> </ul>  |
| 関連する施策 | <p>■建築物の耐震化促進を図るための施策・取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の耐震診断・耐震改修の必要性等についての市民への普及・啓発</li> <li>・建築物の耐震診断・耐震改修を行おうとする市民を支援する制度の拡充</li> </ul> </li> <li>●優先的に耐震化に着手すべき建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震災害の発生時に災害復旧対策の実施拠点となる市役所庁舎、消防庁舎、医療活動の拠点となる病院、避難所となる学校など、防災上特に重要な建築物</li> <li>・不特定多数の人が利用する耐震改修促進法に規定する特定建築物</li> <li>・昭和 56 年 5 月以前に着工された住宅</li> </ul> </li> <li>●重点的に耐震化すべき区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・島根県緊急輸送道路ネットワーク計画に定められている道路の沿道</li> <li>・上記緊急輸送道路と避難所・防災拠点施設等を結ぶ道路の沿道<br/>→地震発生時に通行を確保すべき道路としての指定に向け調査・検討を進める</li> </ul> </li> <li>●地震時の総合的な安全対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ブロック塀の倒壊防止対策（危険なブロック塀の撤去や生け垣等への軽量化の誘導）</li> </ul> </li> <li>●リフォームにあわせた耐震改修の誘導 <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームを検討している建築主や事業所等に対する耐震改修の利点や重要性の周知・啓発</li> </ul> </li> </ul> |

## 7. 住宅政策の課題

これまで述べてきた、大田市の概況と住まいの現況をもとに、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します。

### (1) 人口減少への対応

#### ①人口減少を抑制するための多様な住宅・住環境の整備

全体的に人口が減少傾向にある島根県において、本市の人口も減少の一途を辿っています。人口減少の原因については、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ますが、今後、住宅政策として人口減少に歯止めをかけていくためには、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・住環境の整備を行っていくことが必要です。併せて、UJターン等による流入人口を増やしていくために、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求められています。

### (2) 少子・高齢化への対応

#### ①高齢者・障がい者等が安心して暮らせる居住環境の確保

本市では全国及び県の平均をはるかに上回るペースで高齢化が進行しており、特に今後、高齢単身・夫婦世帯の更なる増加が見込まれています。

このため、既存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、今後ますます増加する高齢者等がいつまでも安心して自立した生活ができるような居住環境を確保していくことが求められています。

#### ②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、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ことが求められています。

### (3) 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割以上を占めていますが、その中には建築年代が古く耐震性に不安がある住宅や、住戸内の高齢化対応が不十分な住宅が数多くあります。今後、そうした住宅の建替えや耐震改修、バリアフリー化を促進していくことにより、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ことが必要です。

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ます。

## ②良質な賃貸住宅ストックの形成

賃貸住宅においては、近年、民間による供給が進んでいますが、今後も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していく必要があります。

一方、公営住宅の中には、建設年度が古く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多数あり、これらの住宅については計画的に建替え・改善を実施し、居住水準の向上を図っていく必要があります。

## ③空き家ストックの有効活用

人口減少が続く中、今後、さらなる空き家の増加が予想されます。空き家となった住宅ストックの有効な活用を図っていくために、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進めるとともに、空き家の改修等を行うことにより、空き家を活用してUJ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ある空き家ストックの形成を図っていく必要があります。

# (4) 住宅市街地の整備と農漁村集落の保全

## ①良好な住宅市街地の形成

本市の既成市街地には、下水道等の基礎的な生活基盤が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等が密集している地区があります。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等により、安全で利便性の高い住宅市街地の形成を図っていく必要があります。

## ②農漁村集落の維持・保全

各地に点在する農漁村集落においては、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即し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、農漁村集落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ます。

# (5) 地域資源の保全・活用

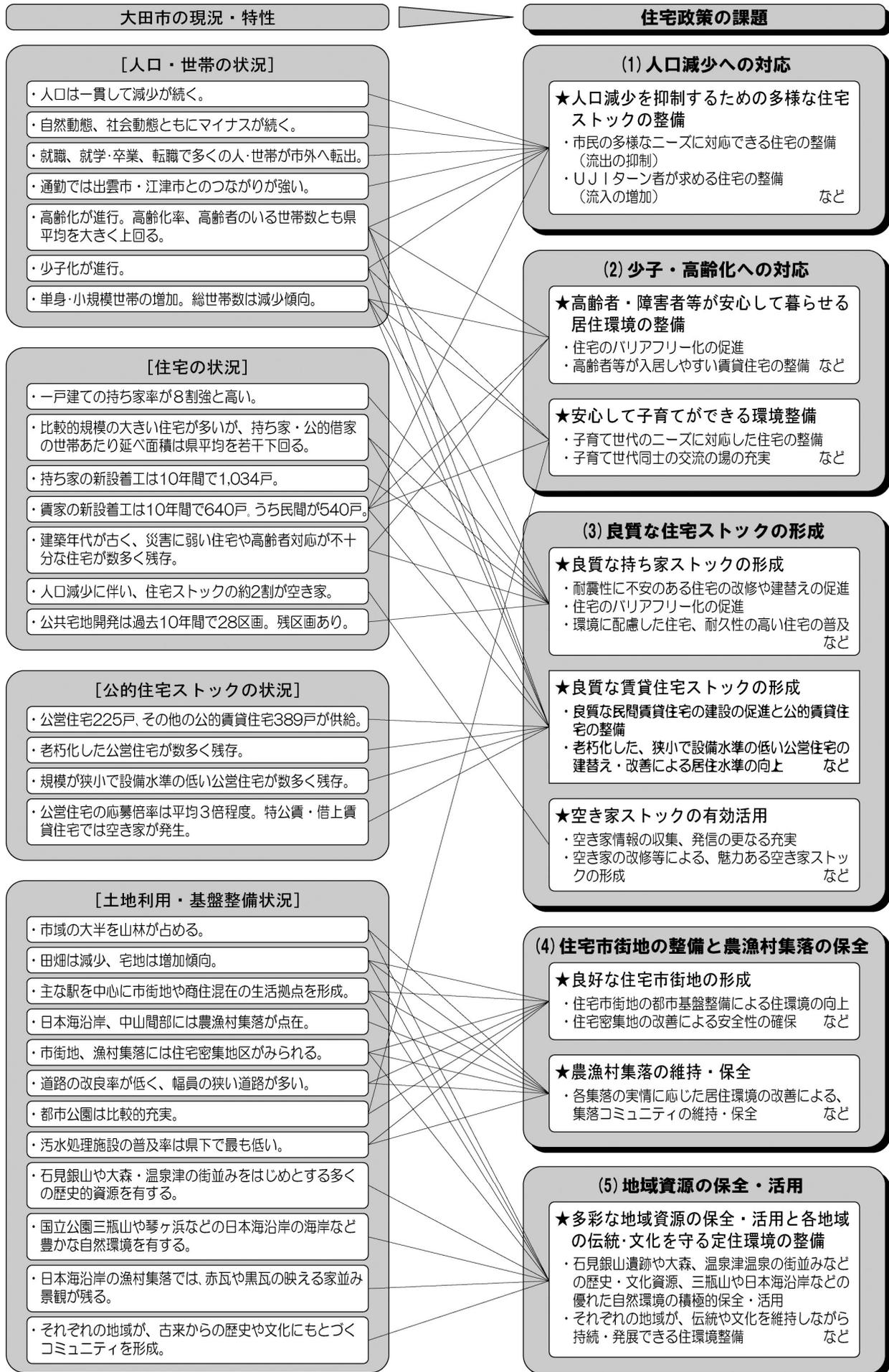
## ①多彩な地域資源の保全・活用と各地域の伝統・文化を守る定住環境の整備

本市は、世界遺産である石見銀山遺跡や大森、温泉津などの歴史的な街並みなどの歴史・文化資源、また国立公園三瓶山や琴ヶ浜に代表される日本海

沿岸の自然環境など、豊かな地域資源を有しています。また、市内の各地域、集落においては、それぞれ古来より受け継いできた歴史や伝統・文化にもとづくコミュニティが形成されています。

本市は、平成 17 年 10 月 1 日に 1 市 2 町の合併により誕生した新しい市であり、地域の資源や特性をふまえながら新市として一体的なまちづくりを進めているところです。住宅・住環境整備においても、市の宝である多彩で豊かな地域資源を積極的に保全・活用するとともに、各地域・集落のもつ風土・特性を十分にふまえ、市全体として均衡がとれ、かつ、それぞれの地域が伝統や文化を維持しつつ、持続・発展できるような整備を行うことが求められています。

～大田市の現況・特性からみた住宅政策の課題～



## II. 目標及び施策の展開



# 1. 住宅政策の基本理念・目標

本市には、国立公園三瓶山や温泉、日本海の長い海岸線等に代表される優れた自然、石見銀山遺跡とそれに関連する街並みや史跡等をはじめとする歴史・文化遺産、中山間地域に広がる農山漁村および古来より継承されてきた伝統・文化、そこ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があります。

しかし、その一方では、道路や汚水処理施設をはじめとする生活基盤整備の遅れや、ニーズに応じた住宅の不足、就労の場の不足などの問題点を抱えており、これらに起因する人口の減少や産業の停滞、地域活力の低下等が大きな課題となっています。

そうした中、本市は、『自然・歴史・ひとが光り輝く 誰もが住みよい 県央の中核都市』を将来像に掲げ、「魅力」「活力」「協力」の“3つの力”を有機的に連携させ、本市の持つ豊富な資源を最大限に生かしたまちづくりを進めています。

この市の将来像と前述の住宅政策の課題をふまえ、今後の大田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、以下のテーマを掲げ、住宅政策を進めていくこととします。

## 【基本理念】

**固有の風土・歴史を守り  
安心・安全・快適に暮らし続けられる  
住生活の創造**

## 【住宅政策の目標】

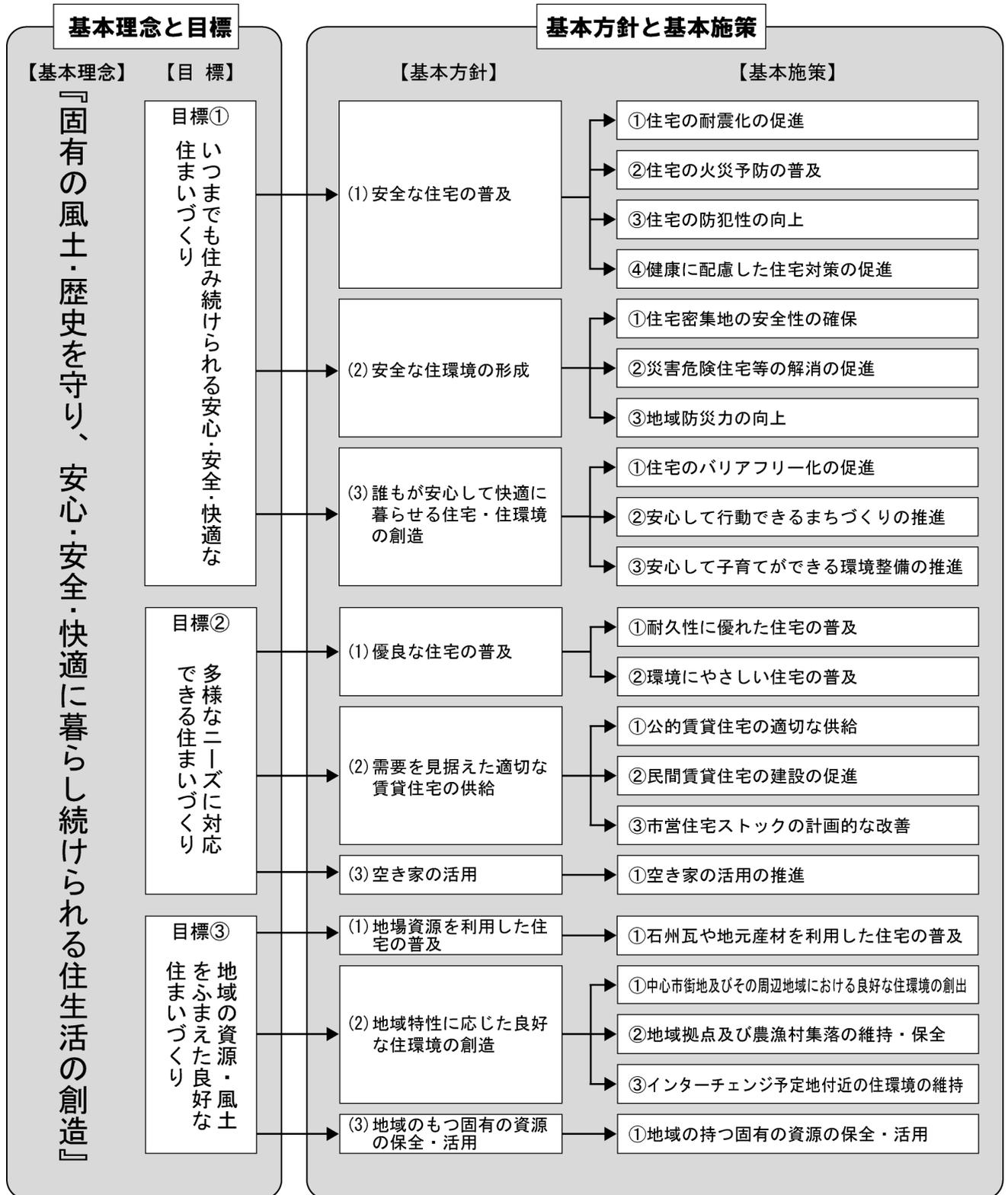
**【目標①】  
いつまでも住み続けられる安心・安全・快適な住まいづくり**

**【目標②】  
多様なニーズに対応できる住まいづくり**

**【目標③】  
地域の資源・風土を踏まえた良好な住環境づくり**

## 2. 基本施策の展開

住宅政策の基本理念・目標を踏まえ、以下のような体系で基本施策を展開し、その推進に取り組んでいきます。



# 目標1：いつまでも住み続けられる安心・安全・快適な住まいづくり

## (1) 安全な住宅の普及

### ① 住宅の耐震化の促進

本市には、新耐震基準の適用以前（昭和56年5月31日以前）に建設され耐震性に不安がある住宅が数多くあります。そうした住宅の安全性を確保していくために、大田市耐震改修促進計画に基づき、情報提供・相談窓口による市民への普及啓発を図るとともに、平成21年度に創設された耐震診断に対する助成制度に加え、耐震改修に対する助成制度の創設を検討し、住宅の耐震化を促進します。

《主な取り組み》

| 項目                        | 担当課   |
|---------------------------|-------|
| ●大田市耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進 | 都市計画課 |
| ●住宅の耐震化に関する情報提供・相談窓口の設置   | 都市計画課 |
| ●住宅の耐震改修に対する助成制度の検討       | 都市計画課 |

#### 【参考事例：県内の他市町村における住宅の「耐震改修」に対する助成制度】

| 事業主体 | 種別   | 助成金額                                     | 募集戸数          |
|------|------|--|---------------|
| 松江市  | 耐震改修 | 耐震改修費の約23%を助成<br>(32,600円/㎡を限度とし、上限75万円) | 4戸<br>(申込先着順) |
| 浜田市  | 補強設計 | 改修設計費の2/3を助成(上限40万円)                     | 2戸<br>(申込先着順) |
|      | 耐震改修 | 耐震改修費の約23%を助成(上限80万円/棟)                  | 2戸<br>(申込先着順) |
| 安来市  | 解体除却 | 耐震性能の低い住宅の解体費用の約23%を助成<br>(上限40万円)       | 5戸<br>(申込先着順) |
|      | 補強設計 | 改修設計費の2/3を助成(上限40万円)                     | 5戸<br>(申込先着順) |
|      | 耐震改修 | 耐震改修費の約1/2を助成<br>(32,600円/㎡を限度とし、上限80万円) | 5戸<br>(申込先着順) |

### ② 住宅の火災予防の普及

火災による被害を未然に防ぐため、住宅火災の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ます。

《主な取り組み》

| 項目               | 担当課     |
|------------------|---------|
| ●住宅火災の予防に関する情報提供 | 消防部 予防課 |
| ●住宅用火災警報器設置の普及啓発 | 消防部 予防課 |

### ③ 住宅の防犯性の向上

侵入窃盗などの犯罪を防止するため、「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ります。

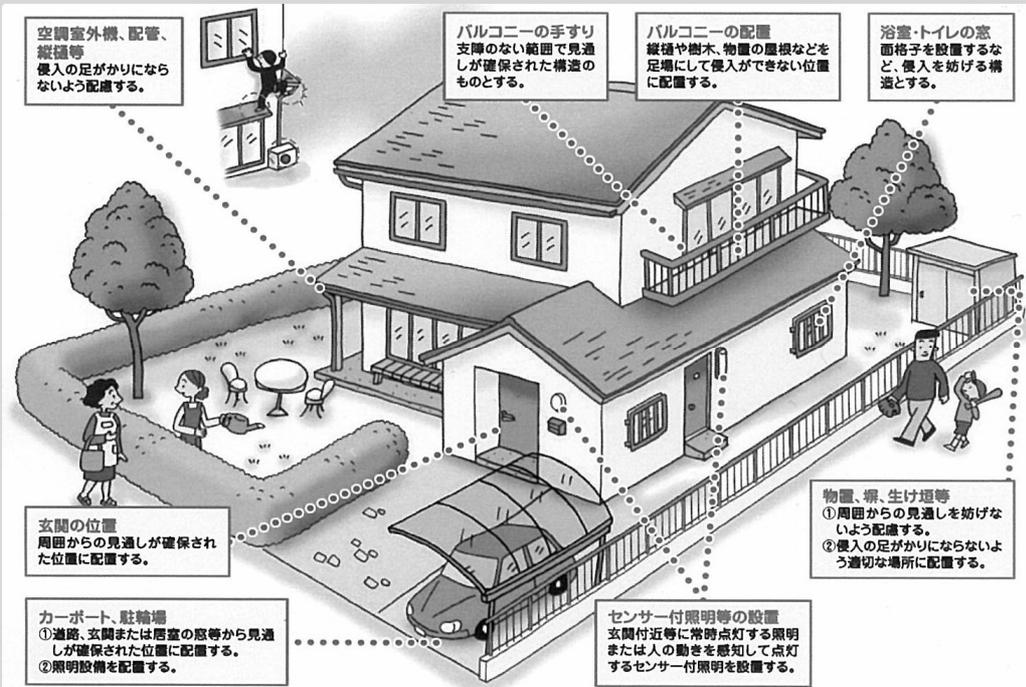
また、近隣同士での声掛けなど、地域の協力により犯罪を発生させないような地域コミュニティ環境の形成を図ります。

#### 《主な取り組み》

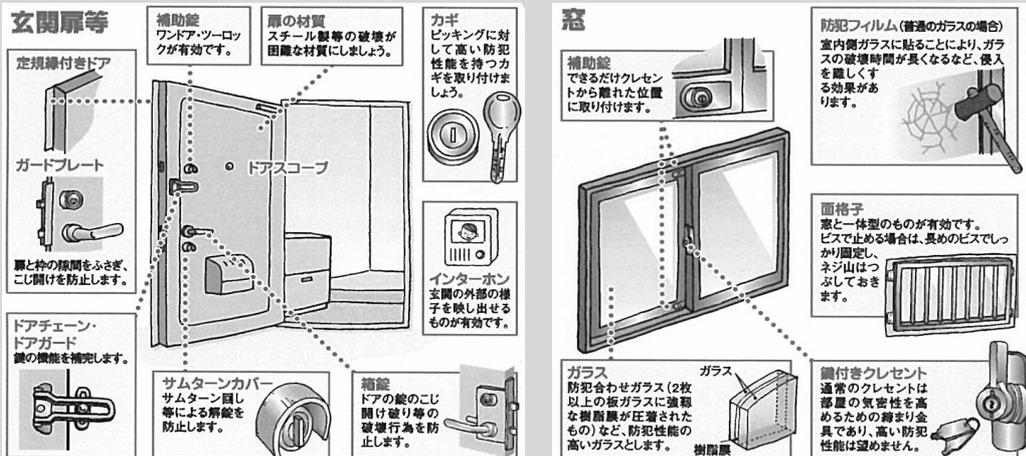
| 項目                      | 担当課      |
|-------------------------|----------|
| ●防犯に配慮した住宅に関する情報提供      | まちづくり推進課 |
| ●犯罪を発生させない地域コミュニティ環境の形成 | まちづくり推進課 |

#### 【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促進

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ります。

《主な取り組み》

| 項目                     | 担当課   |
|------------------------|-------|
| ●シックハウス・アスベスト等に関する情報提供 | 都市計画課 |

※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〕内装仕上げの制限  
内装仕上げ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                          | 内装仕上げの制限   |
|-------------------|-------------|---|------------|
| 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☆☆                                     | 使用禁止       |
| 第1種ホルムアルデヒド発散建築材料 | 多い          | 旧E <sub>2</sub> 、Fc <sub>2</sub> 又は表示なし | 使用禁止       |

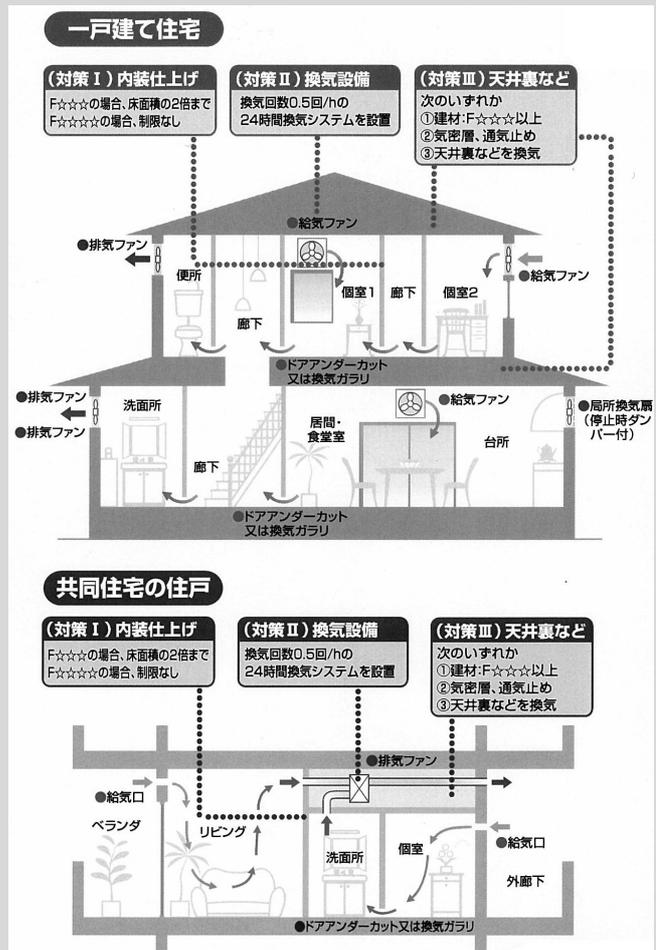
〔対策Ⅱ〕換気設備設置の義務付け  
ホルムアルデヒドを発生する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として全ての建築物に機械換気を設置を義務付け。

〔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

本市の既成市街地や日本海沿いの漁村集落においては、狭小な道路沿いに木造住宅が密集している地区が多く見られます。こうした住宅密集地は地震・火災等の災害発生時に大きな被害を受けることが予想されるため、安全性の確保の面から、老朽住宅の建て替えや改修を促進すべく住民への普及啓発を行うとともに、地区ごとの実態調査を実施し、狭あい道路の拡幅や空き地等を活用した面的な環境改善の可能性等について検討を行います。

《主な取り組み》

| 項 目                     | 担当課   |
|-------------------------|-------|
| ●住宅密集地内の老朽住宅の建替え・改修の促進  | 都市計画課 |
| ●狭あい道路の実態調査および改善の可能性の検討 | 都市計画課 |

### ② 災害危険住宅等の解消の促進

本市には、がけ地に近接する住宅や地すべりの発生する恐れのある地域が各地に点在しており、急傾斜地崩壊危険区域や地すべり防止区域が指定されています。

がけ崩れや地すべりなどの土砂災害は、雨や地下水などの影響によって起こりますが、一旦発生すると多くの人命を奪い建物を破壊する重大な災害となることから、こうした箇所については、急傾斜地崩壊対策事業や地すべり対策事業等の防災対策事業の実施により、災害危険住宅の解消を推進します。

《主な取り組み》

| 項 目                          | 担当課   |
|------------------------------|-------|
| ●土砂災害対策事業の推進による災害危険住宅等の解消の推進 | 事業推進課 |

### ③ 地域防災力の向上

安全な住環境づくりには、それぞれの地域に住まう住民自身による自主防災力を育成していくことが重要です。そのため、自主防災組織育成講演会や防災に関する学習会等を開催し、市民の防災意識の啓発と地区レベルでの自主防災組織の結成・育成を推進します。

《主な取り組み》

| 項 目                     | 担当課               |
|-------------------------|-------------------|
| ●市民の防災意識の啓発             | まちづくり推進課<br>都市計画課 |
| ●地区レベルでの自主防災組織の結成・育成の推進 | まちづくり推進課<br>都市計画課 |

### (3) 誰もが安心して快適に暮らせる住宅・住環境の創造

#### ① 住宅のバリアフリー化の促進

住宅の新築や建替え等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等の融資制度についての情報提供を行います。

また、既存住宅のバリアフリー化を促進するため、「介護保険制度による住宅改修費の給付」や「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、住宅のバリアフリー改修に対する新たな支援制度について検討を行います。

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できる体制の充実を図ります。

##### 《主な取り組み》

| 項目                            | 担当課      |
|-------------------------------|----------|
| ●住宅の新築・建替え・改修時における各種優遇制度の情報提供 | 都市計画課 ほか |
| ●介護保険制度による住宅改修費の給付            | 高齢者福祉課   |
| ●住宅のバリアフリー改修に対する新たな支援制度の検討    | 関係各課     |

#### 【【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）（バリアフリー性）の概要】

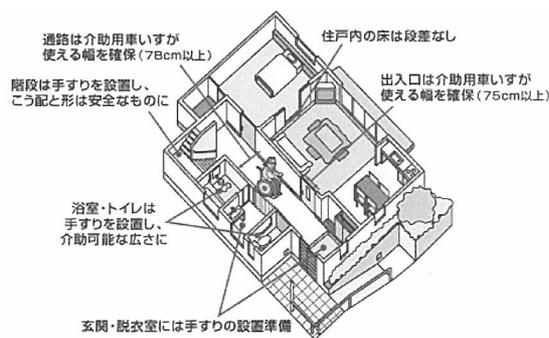
住宅金融支援機構と民間金融機関の提携による長期固定金利型住宅ローン【フラット35】Sを利用して新築住宅または中古住宅の購入を行う際に、一定のバリアフリー基準を満たす住宅の場合、当初10年間の借入金利について、年0.3%の引き下げの優遇を受けることができます。

##### 〈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



#### 【介護保険制度による住宅改修費の給付】

介護保険の要介護者が以下の住宅改修を行う際、改修費用の9割が給付されます。

- ・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改修費用20万円（給付額は18万円）までですが、要介護度が3段階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できます。

**【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19年4月1日～平成25年12月31日）**

一定の者が自己の居住用家屋について一定のバリアフリー改修を含む増改築工事を行った場合、現行の「住宅リフォーム・ローン減税制度」と「バリアフリー改修促進税制」のどちらかの制度を選択することができます。

※一定の者とは…（以下のいずれか）

- 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障がい者である者
- 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30万円を越えるもの

|            | 住宅リフォームローン減税   | 住宅のバリアフリー改修促進税制                           |
|------------|--|---|
| 控除率        | 1.0%   | 2.0%<br>(バリアフリー改修工事以外の部分は1.0%)            |
| 控除期間       | 10年間   | 5年間                                       |
| ローンの限度額    | 21年・22年居住：5,000万円<br>23年居住：4,000万円<br>24年居住：3,000万円<br>25年居住：2,000万円 | 200万円（バリアフリー改修工事相当分）<br>1,000万円（増改築等工事全体） |
| ローンの償還期間要件 | 10年以上  | 5年以上                                      |
| 工事費要件      | 100万円超   | 30万円超<br>(補助金等をもって充てる部分を除く)               |
| 死亡時一括返還    | 対象外  | 対象  |

**【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19年4月1日～平成25年3月31日）**

一定の居住者が居住の用に供する一定の家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合、当該家屋にかかる翌年度分の固定資産税額（100㎡相当分まで）が3分の1減額されます。

※一定の居住者とは…（以下のいずれか）

- ①65歳以上の者
- ②要介護又は要支援認定を受けている者
- ③障がい者である者

※一定の家屋とは…

- ・平成19年1月1日以前から存している家屋  
(賃貸住宅を除く)

※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

**【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す。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ます。

## ② 安心して行動できるまちづくりの推進

市街地内の主要な道路においては、歩道の整備、段差の解消、照明設備の設置・増設、点字ブロックの敷設等、高齢者・障がい者等を含めたすべての人が安心して歩くことができる歩行空間を確保します。また、公共施設においてもバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化をより一層進め、誰もが安心して行動できるまちづくりの推進を図ります。

《主な取り組み》

| 項 目                          | 担当課   |
|------------------------------|-------|
| ●主要な道路における安全な歩行空間の確保         | 土木施設課 |
| ●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 | 都市計画課 |

## ③ 安心して子育てができる環境整備の推進

今後、ますます少子化の進行が予測される中、大田市次世代育成支援行動計画に基づく施策との連携により、子育て世代が入居しやすい賃貸住宅の供給など、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を進めます。

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保育園や子育て支援センターの機能の充実を図ります。

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します。

《主な取り組み》

| 項 目                  | 担当課            |
|----------------------|----------------|
| ●子育て世帯が入居しやすい賃貸住宅の普及 | 都市計画課          |
| ●保育園や子育て支援センターの機能の充実 | 子育て支援課         |
| ●子供が安心して遊べる空間の確保     | 土木施設課<br>都市計画課 |

## 目標 2：多様なニーズに対応できる住まいづくり

### (1) 優良な住宅の普及

#### ① 耐久性に優れた住宅の普及

耐久性に優れ、長期にわたって良好な状態で使用できる住宅を普及していくため、住宅の新築を考えている人に、長期優良住宅に関する情報提供を行い、その普及を図ります。

また、住宅の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ります。

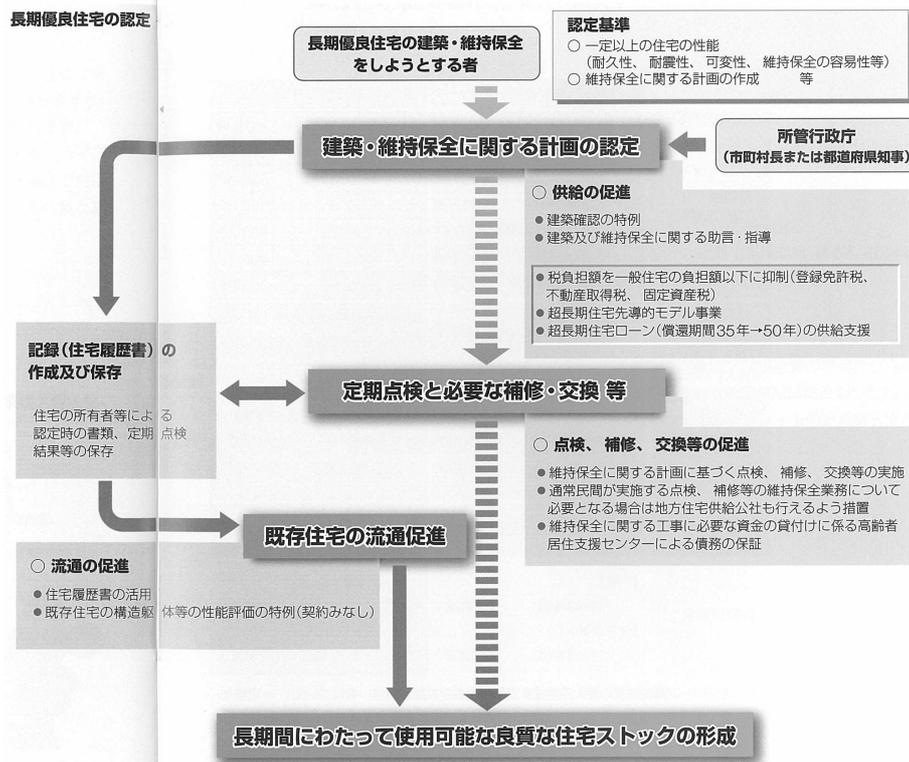
##### 《主な取り組み》

| 内 容                       | 担当課   |
|---------------------------|-------|
| ●長期優良住宅に関する情報提供・普及促進      | 都市計画課 |
| ●住宅のリフォームに関する情報提供・相談体制の充実 | 都市計画課 |

#### 【長期優良住宅】

長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成21年6月4日施行）が規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことをいいます。

この法律は、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的としており、制度に基づく認定を受けた住宅は、税の減免や住宅ローンにおける優遇措置を受けることができます。



出典：国土交通省パンフレット

## ② 環境にやさしい住宅の普及

本市の特性である豊かな自然環境との調和を図り、住生活レベルでの地球環境への負荷の低減を図るため、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、住宅緑化などについての情報提供を行い、その普及を促進します。

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ります。

### 《主な取り組み》

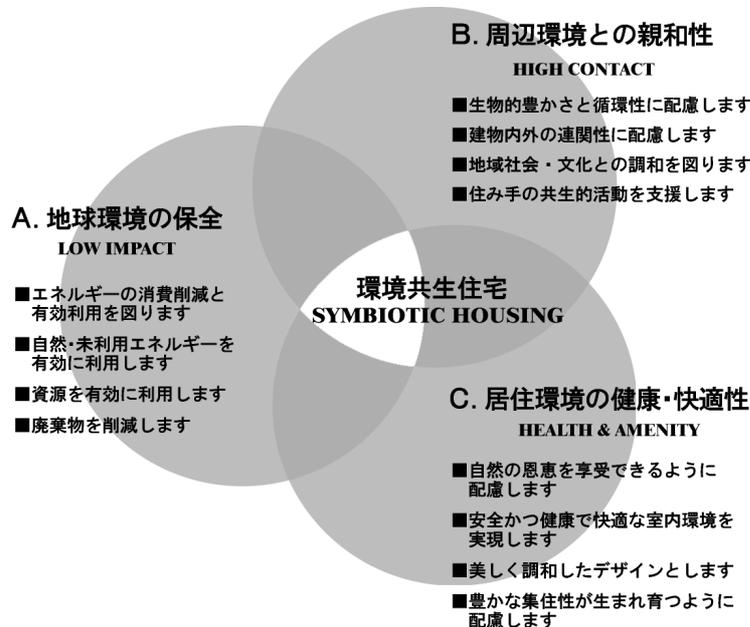
| 内 容                            | 担当課               |
|--------------------------------|-------------------|
| ●省エネルギー住宅、環境共生住宅等に関する情報提供・普及促進 | 都市計画課             |
| ●新エネルギー導入住宅に関する情報提供・普及促進       | まちづくり推進課<br>政策企画課 |

### 【環境共生住宅】

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」と定義されています。

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ます。

#### 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

## (2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の供給

### ① 公的賃貸住宅の適切な供給

本市の公的賃貸住宅は、市が管理する住宅として、公営住宅 225 戸、特定公共賃貸住宅（特公賃住宅）21 戸、一般市営住宅 3 戸に加え、UJI ターン者を対象とした借上賃貸住宅 15 戸と、若者や UJI ターン者等の定住促進を目的とした定住促進賃貸住宅 32 戸を供給しており、そのほか、県営住宅が 20 戸、雇用促進住宅が 240 戸整備されています。

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、需要をふまえ、必要な戸数を供給していきます。

若者・子育て世帯、中堅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し、公営住宅以外の市が管理する公的住宅の戸数については、現状維持を図るものとします。

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、今後、厚生労働省の見直し方針の動向を見ながら、協議・検討を行っていくこととします。

《主な取り組み》

| 施 策                    | 担当課   |
|------------------------|-------|
| ●住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給 | 都市計画課 |

#### ■近年に整備された公営住宅



行恒住宅



高浜住宅

### ② 民間賃貸住宅の建設の促進

近年、市街地ならびにその周辺部において単身・ファミリー層向けの民間賃貸住宅の建設が増加しています。若者・子育て世帯、中堅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します。

《主な取り組み》

| 項 目           | 担当課   |
|---------------|-------|
| ●民間賃貸住宅の建設の促進 | 都市計画課 |

### ③ 市営住宅ストックの計画的な改善

本市の市営住宅の中には、建設年度が古く、既に耐用年数を経過し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、こうした住宅の計画的な更新・改善が求められています。

そのため、今後、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、整備水準の低い住宅の住戸改善を推進します。

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、必要な修繕を行いながら、適切に維持保全を図っていきます。

《主な取り組み》

| 項 目                 | 担当課   |
|---------------------|-------|
| ●老朽化した市営住宅の計画的な建替え  | 都市計画課 |
| ●設備水準の低い市営住宅の計画的な改善 | 都市計画課 |
| ●市営住宅の適切な維持管理       | 都市計画課 |

#### ■耐用年数を経過し老朽化の進む公営住宅



第2・3・4 柳ヶ坪住宅



沢田・第2沢田住宅

### (3) 空き家の活用

#### ① 空き家の活用の推進

本市では、現在、定住施策を強力かつ集中的に進めるべく、官民の協働による「おおだ定住促進協議会」を設置し、その取り組みの中で空き家・空き土地等の情報の収集、提供活動を行っています。

今後、この取り組みのより一層の充実を図るとともに、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、UJターン希望者など空き家の購入・賃貸を検討している人が、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します。

《主な取り組み》

| 項目                         | 担当課      |
|----------------------------|----------|
| ●空き家・空き土地等の情報収集・提供活動の一層の充実 | まちづくり推進課 |
| ●空き家の改修に対する補助制度の導入の検討      | まちづくり推進課 |

#### 【ホームページによる空き家・空き土地情報の提供】



#### 【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<br>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<br>・下水道、合併処理浄化槽への接続工事費用<br>・貸し出し、売却するための引越し(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<br>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<br>・下水道への接続費用<br>・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<br>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3：地域の資源・風土をふまえた良好な住まいづくり

### (1) 地場資源を利用した住宅の普及

#### ① 石州瓦や地元産材を利用した住宅の普及

地場の資源を活かし、地域の気候風土に合った家づくりを進めていくため、島根県が推進する「しまねの木の家」や、石州瓦や県産木材を使用した住宅建設に対する助成制度等の情報提供を行い、地元産材を使用した住宅の普及を促進します。

《主な取り組み》

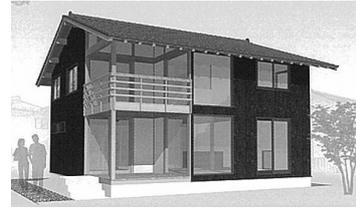
| 内 容                            | 担当課   |
|--------------------------------|-------|
| ●「しまねの木の家」の情報提供・普及促進           | 農林水産課 |
| ●石州瓦や県産木材の使用に対する助成制度の情報提供・普及促進 | 産業企画課 |

#### 【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」づくりを進めています。

「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“可変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地域の人とモノによる“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

#### 【石州瓦や県産木材の使用に対する助成制度】

##### 【石州瓦等利用促進事業】(大田市)

##### ①石州瓦利用助成

大田市内の建築業者を利用して屋根材に石州瓦を使用する新築・増改築・屋根替えを行う場合に右記の金額を助成。

##### ②県産木材利用助成

上記石州瓦利用助成の対象となる方のうち、県産木材を10m<sup>3</sup>以上かつ木材全体の使用量の95%以上を使って、新築、増築をされる方に、20,000円/m<sup>3</sup>を助成。  
(上限：20万円)

| 適用地域  | 1㎡当りの補助額 | 補助限度額       |      |
|---|----------|-------------|------|
|   |          | 屋根面積        | 金額   |
| 町並み保存地区<br>史跡名勝天然記念物の指定地域<br>石見銀山原観望地域(コアゾーン/バッファゾーン)<br>国立公園地域 | 1,200円   | 80㎡～125㎡未満  | 12万円 |
|   |          | 125㎡～150㎡未満 | 15万円 |
|   |          | 150㎡～200㎡未満 | 18万円 |
|   |          | 200㎡以上      | 24万円 |
| その他の地域  | 800円     | 80㎡～125㎡未満  | 8万円  |
|   |          | 125㎡～150㎡未満 | 10万円 |
|   |          | 150㎡～200㎡未満 | 12万円 |
|   |          | 200㎡以上      | 16万円 |

##### 【県産木材を活かした木造住宅づくり支援事業】(島根県・社団法人島根県木材協会)

- ・構造材に50%以上県産木材を利用する場合、20,000円/m<sup>3</sup>を助成。(上限：新築30万円、増改築15万円)
- ・さらに石州瓦を使用すると、480円/m<sup>2</sup>を上乗せ助成。(上限：新築10万円、増改築：5万円)

##### 【県産木材を活かした修繕・模様替え支援事業】(島根県・社団法人島根県木材協会)

- ・事業費が50万円以上で県産木材代が20万円以上の修繕・模様替え工事に対し、住宅の場合、定額10万円を助成。

##### 【石州瓦を活かした島根のリフォーム促進事業】(島根県・石州瓦工業組合)

- ・石州瓦を使用した屋根葺き替え工事もしくは屋根工事を伴う増改築工事で、葺き替えもしくは屋根工事部分にかかる費用が100万円以上の工事に対し、480円/m<sup>2</sup>(上限10万円)を助成。

## (2) 地域特性に応じた良好な住環境の創造

### ① 中心市街地及びその周辺地域における良好な住環境の創出

大田市駅を中心とした中心市街地は、都市計画マスタープランに基づく計画的な土地利用を図り、市街地の利便性を活かした街なか居住を推進します。

中心市街地周辺に広がる低層の住宅地は、安全な道路整備をはじめとする生活基盤整備を進め、居住環境の向上を図ります。

《主な取り組み》

| 項 目                      | 担当課   |
|--------------------------|-------|
| ●中心市街地の計画的な開発による街なか居住の推進 | 都市計画課 |
| ●中心市街地周辺の生活基盤整備による住環境の向上 | 都市計画課 |

### ② 地域拠点及び農漁村集落の維持・保全

久手駅、仁万駅、温泉津駅周辺の市街地においては、それぞれの地域の生活拠点となるよう、商業・福祉・公共等の生活機能の集積を維持するとともに、計画的な基盤整備により、良好な居住環境の形成を図ります。

また、海岸部及び山間部に分散する農漁村集落においては、各地域特有の街並みを保ちつつ、集落の実情に応じた生活基盤等の改善を行い、周辺の自然環境と調和した、良好な居住環境の形成を図ります。

国道9号や国道375号などの主要幹線道路沿い、あるいは三瓶川、静間川などの主要河川沿いに広がるまとまった農地の無秩序な転用を防止し、豊かな田園環境の保全と良好な居住環境の維持を図ります。

《主な取り組み》

| 項 目                            | 担当課   |
|--------------------------------|-------|
| ●拠点市街地の機能集積と基盤整備による良好な居住環境の形成  | 都市計画課 |
| ●農漁村集落の実情に応じた改善による良好な居住環境の形成   | 都市計画課 |
| ●無秩序な農地転用の防止による田園環境の保全と居住環境の維持 | 農林水産課 |

### ③ インターチェンジ予定地付近の住環境の維持

山陰道の整備に伴い、本市には朝山、大田、静間、仁万、湯里、温泉津、福光の各地区にインターチェンジの設置が予定されています。

インターチェンジが設置される周辺地区においては、今後、交通結節点として交通量の増加に伴う各種開発等が予想されますが、無秩序な開発が行われないう、計画的な土地利用により、現在の良好な住環境の維持を図ります。

《主な取り組み》

| 項 目                              | 担当課   |
|----------------------------------|-------|
| ●インターチェンジ予定地付近の計画的な土地利用による住環境の維持 | 都市計画課 |

## (3) 地域のもつ固有の資源の保全・活用

### ① 地域のもつ固有の資源の保全・活用

本市は、世界遺産である石見銀山遺跡や大森、温泉津などの歴史的な街並みなどの歴史・文化資源、また国立公園三瓶山や琴ヶ浜に代表される日本海沿岸の自然環境など、豊かな地域資源を有しています。また、市内の各地域、集落においては、それぞれ古来より受け継いできた歴史や伝統・文化にもとづくコミュニティが形成されています。

こうした資源は地域の宝であり、後世に継承すべく、今後の住環境整備においても、積極的に保全・活用を図っていきます。

特に、石見銀山遺跡の大森、温泉津の街並み、鞆ヶ浦、沖泊の銀の積出港やその周辺集落については、世界遺産コアゾーンとして、景観を阻害する建築物や工作物等を抑制し、歴史景観の保全を図ります。

また、魚津地区の赤瓦集落や馬路地区の黒瓦集落、志学地区の三瓶温泉の街並みや棚田集落などに代表される、農漁村集落がそれぞれ古来より築き上げてきた特色ある資源を地域のアイデンティティーとして積極的に保全します。

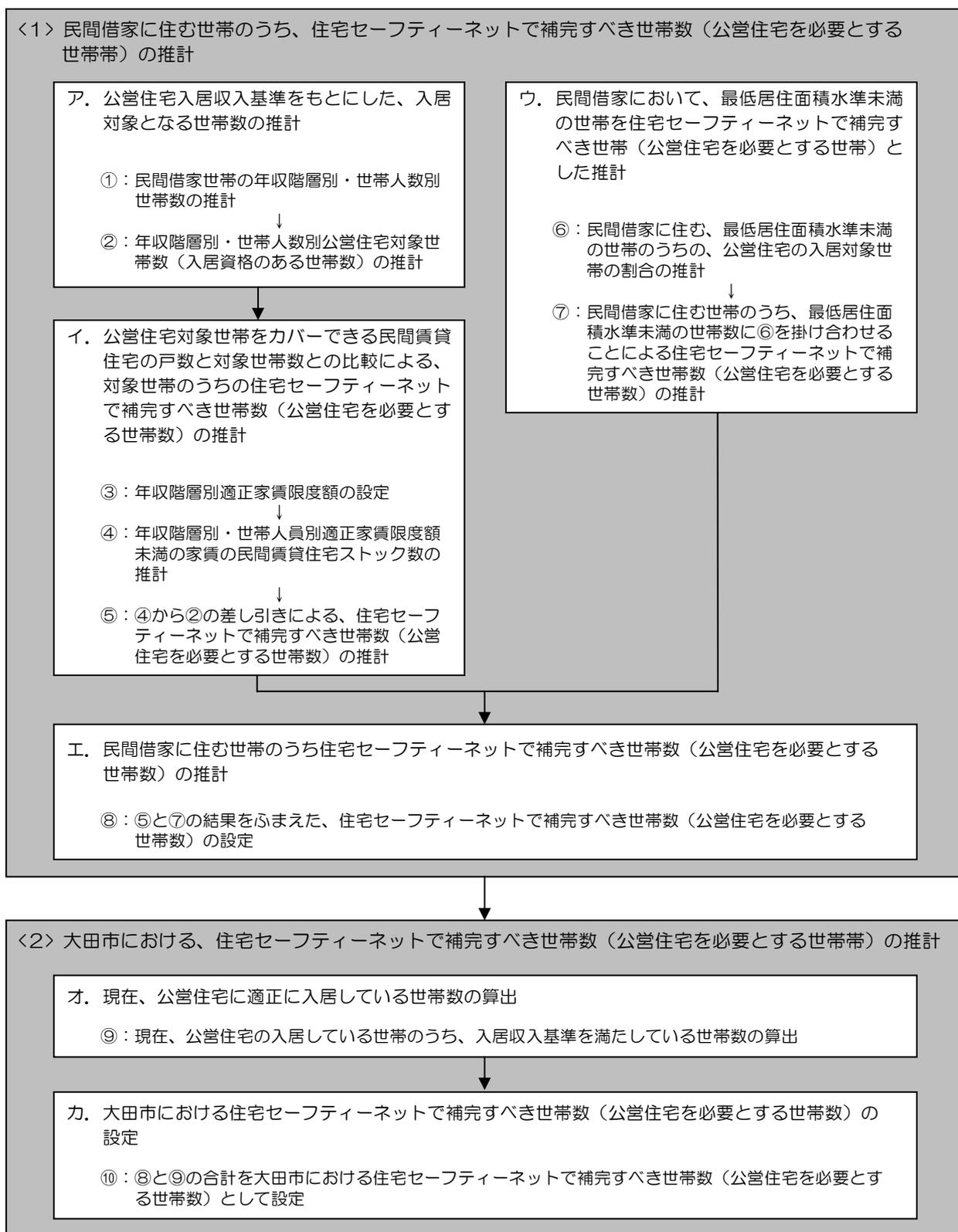
《主な取り組み》

| 項 目                        | 担当課   |
|----------------------------|-------|
| ●石見銀山遺跡に関連する街並み・集落の歴史景観の保全 | 石見銀山課 |
| ●農漁村集落の特色ある街並みの保全          | 都市計画課 |

### 3. 今後の市営住宅の整備に関する基本方針

#### (1) 大田市における住宅セーフティーネットでの補完すべき世帯数の推計

基本方針を策定するにあたり、既往の統計データ等をもとに、本市における住宅セーフティーネットでの補完すべき世帯数（＝公営住宅を必要とする世帯数）の推計を行いました。推計の手順は以下の通りです。



**<1> 民間借家に住む世帯のうち、住宅セーフティネットに補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）の推計**

**ア. 公営住宅入居収入基準をもとにした入居対象となる世帯数の推計**

持ち家に住む世帯については一定の居住が確保されていると考えられることから、民間借家に住む世帯において公営住宅の入居対象となる世帯数を推計します。

**①：年収階層別・世帯人数別民間借家世帯数の推計**

住宅・土地統計調査より、民間借家世帯の「年収階層別・世帯人数別マトリクス表」を作成し、これに民間借家世帯数を掛け合わせることで、年収階層別・世帯人数別民間借家世帯数を算出します。

■ 年収階層別民間借家に住む世帯数(H20)

| 年間収入階級          | 借家世帯数 | 構成比    |
|-----------------|-------|--------|
| 合計              | 1,560 | 100.0% |
| 100万円未満         | 120   | 7.7%   |
| 100～200万円未満     | 420   | 26.9%  |
| 200～300万円未満     | 250   | 16.0%  |
| 300～400万円未満     | 340   | 21.8%  |
| 400～500万円未満     | 160   | 10.3%  |
| 500～600万円未満     | 110   | 7.1%   |
| 600～700万円未満     | 90    | 5.8%   |
| 700～800万円未満     | 20    | 1.3%   |
| 800～900万円未満     | 30    | 1.9%   |
| 900～1,000万円未満   | 10    | 0.6%   |
| 1,000～1,500万円未満 | 10    | 0.6%   |
| 1,500万円以上       | 0     | 0.0%   |

※世帯の年間収入階級不詳を含まない

(H20 住宅・土地統計調査)

■ 年収階層別民間借家に住む世帯数(H20)

|            | 1人世帯  | 2人世帯  | 3人世帯  | 4人世帯  | 5人世帯 | 6人以上世帯 | 合計     |
|------------|-------|-------|-------|-------|------|--------|--------|
| 世帯人員別借家世帯数 | 1,080 | 530   | 430   | 350   | 70   | 40     | 2,500  |
| 構成比        | 43.2% | 21.2% | 17.2% | 14.0% | 2.8% | 1.6%   | 100.0% |

(H20 住宅・土地統計調査)

■ 民間借家世帯の年収階層別・世帯人数別マトリクス表

(%)

|                 | 1人世帯   | 2人世帯   | 3人世帯   | 4人世帯   | 5人世帯  | 6人以上世帯 | 合計      |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|
| 合計              | 43.200 | 21.200 | 17.200 | 14.000 | 2.800 | 1.600  | 100.000 |
| 100万円未満         | 4.323  | 1.631  | 1.323  | 1.077  | 0.215 | 0.123  | 7.692   |
| 100～200万円未満     | 11.631 | 5.708  | 4.631  | 3.769  | 0.754 | 0.431  | 26.923  |
| 200～300万円未満     | 6.923  | 3.397  | 2.756  | 2.244  | 0.449 | 0.256  | 16.026  |
| 300～400万円未満     | 9.415  | 4.621  | 3.749  | 3.051  | 0.610 | 0.349  | 21.795  |
| 400～500万円未満     | 4.431  | 2.174  | 1.764  | 1.436  | 0.287 | 0.164  | 10.256  |
| 500～600万円未満     | 3.046  | 1.495  | 1.213  | 0.987  | 0.197 | 0.113  | 7.051   |
| 600～700万円未満     | 2.492  | 1.223  | 0.992  | 0.808  | 0.162 | 0.092  | 5.769   |
| 700～800万円未満     | 0.554  | 0.272  | 0.221  | 0.179  | 0.036 | 0.021  | 1.282   |
| 800～900万円未満     | 0.831  | 0.408  | 0.331  | 0.269  | 0.054 | 0.031  | 1.923   |
| 900～1,000万円未満   | 0.277  | 0.136  | 0.110  | 0.090  | 0.018 | 0.010  | 0.641   |
| 1,000～1,500万円未満 | 0.277  | 0.136  | 0.110  | 0.090  | 0.018 | 0.010  | 0.641   |
| 1,500万円以上       | 0.000  | 0.000  | 0.000  | 0.000  | 0.000 | 0.000  | 0.000   |

■年収階層別・世帯人数別民間借家世帯数(H20 推計値)

|                 | 1人世帯 | 2人世帯 | 3人世帯 | 4人世帯 | 5人世帯 | 6人以上世帯 | 合計    |
|-----------------|------|------|------|------|------|--------|-------|
| 合計              | 683  | 335  | 272  | 221  | 44   | 25     | 1,580 |
| 100万円未満         | 53   | 26   | 21   | 17   | 3    | 2      | 122   |
| 100～200万円未満     | 184  | 90   | 73   | 60   | 12   | 7      | 425   |
| 200～300万円未満     | 109  | 54   | 44   | 35   | 7    | 4      | 253   |
| 300～400万円未満     | 149  | 73   | 59   | 48   | 10   | 6      | 344   |
| 400～500万円未満     | 70   | 34   | 28   | 23   | 5    | 3      | 162   |
| 500～600万円未満     | 48   | 24   | 19   | 16   | 3    | 2      | 111   |
| 600～700万円未満     | 39   | 19   | 16   | 13   | 3    | 1      | 91    |
| 700～800万円未満     | 9    | 4    | 3    | 3    | 1    | 0      | 20    |
| 800～900万円未満     | 13   | 6    | 5    | 4    | 1    | 0      | 30    |
| 900～1,000万円未満   | 4    | 2    | 2    | 1    | 0    | 0      | 10    |
| 1,000～1,500万円未満 | 4    | 2    | 2    | 1    | 0    | 0      | 10    |
| 1,500万円以上       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0      | 0     |

②：年収階層別・世帯人数別公営住宅対象世帯数(入居資格のある世帯数)の推計

算出された年収階層別・世帯人数別民間借家世帯数から、以下の要領で公営住宅対象世帯を抽出します。

【本来階層の抽出】

- ・収入基準換算表により、世帯人数ごとにあてはまる世帯数を按分によって算出。  
(1人世帯については、収入基準換算表によりあてはまる世帯数を按分によって算出した数値に、普通世帯数に対する高齢単身世帯数の比率を掛け合わせるこ  
とによって算出。)

【裁量階層の抽出】

- ・資料の都合上、正確な対象世帯の把握が難しいため、収入基準換算表によりあ  
てはまる世帯数を按分によって算出した数値に、以下の比率を掛け合わせるこ  
とによって算出。

1人世帯：普通世帯数に対する高齢単身世帯数の比率

2人世帯：(普通世帯数-単身世帯数)に対する(高齢夫婦世帯数+6歳未満親族のいる世帯数)  
の比率

3人以上世帯：(普通世帯数-単身世帯数)に対する6歳未満親族のいる世帯数の比率

【公営住宅入居の収入基準換算表(1万円未満四捨五入)】

(万円)

|                  | 年間収入上限額 |      |      |      |      |      |
|------------------|---------|------|------|------|------|------|
|                  | 1人世帯    | 2人世帯 | 3人世帯 | 4人世帯 | 5人世帯 | 6人世帯 |
| 本来階層(収入分位0-25%)  | 297     | 351  | 400  | 447  | 495  | 542  |
| 裁量階層(収入分位25-40%) | 389     | 436  | 484  | 531  | 579  | 626  |

【普通世帯数に対する高齢単身世帯数・高齢夫婦世帯数・6歳未満親族のいる世帯数の比率】

|       | 普通世帯数   | 高齢単身<br>世帯数 | 普通世帯数<br>－<br>単身世帯数 |                  |        |
|-------|---------|-------------|---------------------|------------------|--------|
|       |         |             | 高齢夫婦<br>世帯数         | 6歳未満親族<br>のいる世帯数 |        |
| 実数    | 14,440  | 2,167       | 10,697              | 2,223            | 1,299  |
| 比率(%) | 100.000 | 15.007      | 100.000             | 20.782           | 12.144 |

(H17 国勢調査)

■民間借家に住む世帯のうち公営住宅対象世帯数(H20 推計値)

|               | 1人世帯 | 2人世帯 | 3人世帯 | 4人世帯 | 5人世帯 | 6人以上世帯 | 合計  |
|---------------|------|------|------|------|------|--------|-----|
| 本来階層100万円未満   | 8    | 26   | 21   | 17   | 3    | 2      | 77  |
| 本来階層100～200万円 | 28   | 90   | 73   | 60   | 12   | 7      | 270 |
| 本来階層200～300万円 | 16   | 54   | 44   | 35   | 7    | 4      | 160 |
| 本来階層300～400万円 |      | 37   | 59   | 48   | 10   | 6      | 160 |
| 本来階層400～500万円 |      |      |      | 11   | 4    | 3      | 18  |
| 本来階層500～600万円 |      |      |      |      |      | 1      | 1   |
| 本来階層計(0-25%)  | 52   | 207  | 197  | 171  | 36   | 23     | 686 |
| 裁量階層200～300万円 | 0    |      |      |      |      |        |     |
| 裁量階層300～400万円 | 20   | 12   |      |      |      |        | 32  |
| 裁量階層400～500万円 |      | 4    | 3    | 1    | 0    |        | 8   |
| 裁量階層500～600万円 |      |      |      | 1    | 0    | 0      | 1   |
| 裁量階層600～700万円 |      |      |      |      |      | 0      | 0   |
| 裁量階層計(25-40%) | 20   | 16   | 3    | 2    | 0    | 0      | 41  |
| 公営住宅対象世帯数計    | 72   | 223  | 200  | 173  | 36   | 23     | 727 |

■民間借家に住む世帯のうち公営住宅対象世帯数(H20 推計値)(年収階層別まとめ)

|           | 1人世帯 | 2人世帯 | 3人世帯 | 4人世帯 | 5人世帯 | 6人以上世帯 | 合計  |
|-----------|------|------|------|------|------|--------|-----|
| 200万円未満   | 36   | 116  | 94   | 77   | 15   | 9      | 347 |
| 200～300万円 | 16   | 54   | 44   | 35   | 7    | 4      | 160 |
| 300～400万円 | 20   | 49   | 59   | 48   | 10   | 6      | 192 |
| 400～500万円 | 0    | 4    | 3    | 12   | 4    | 3      | 26  |
| 500～600万円 | 0    | 0    | 0    | 1    | 0    | 1      | 2   |
| 合計        | 72   | 223  | 200  | 173  | 36   | 23     | 727 |

イ. 公営住宅対象世帯をカバーできる民間賃貸住宅の戸数と対象世帯数との比較による、対象世帯のうちの住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数(公営住宅を必要とする世帯数)の推計

ア. で導き出した対象世帯の中には、民間賃貸住宅に適切な家賃で居住できている世帯とそうでない世帯があることが想定されることから、ここでは、ア. で導き出した公営住宅対象世帯がどの程度民間賃貸住宅で適正にカバーできるかを推計します。

手法としては、世帯人数別に年収階層に応じて支払い可能な適正家賃限度額を設定した上で、世帯人数別の適正家賃限度額未満の民間賃貸住宅ストック数を算出し、そこに年収階層別・世帯人数別で算出した世帯数(②)が入りきれかどうか差し引きを行い、そのオーバーフロー分を住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数(公営住宅が必要な世帯数)として算出します。

③: 年収階層別適正家賃限度額の設定

年収階層別の適正家賃限度額については、全国の借家世帯における年収階層別、年収に占める家賃の比率を用いて、以下のとおり設定します。

■年収階層別・適正家賃限度額の設定

| 世帯年収階層    | 中間年収      | 年収に占める家賃の比率 | → | 適正家賃限度額 |
|-----------|-----------|-------------|---|---------|
| 200万円未満   | 1,424,000 | 25.2%       | → | 29,900円 |
| 200～300万円 | 2,525,000 | 17.1%       | → | 35,980円 |
| 300～400万円 | 3,474,000 | 14.9%       | → | 43,140円 |
| 400～500万円 | 4,453,000 | 12.8%       | → | 47,500円 |
| 500～600万円 | 5,438,000 | 10.7%       | → | 48,490円 |

(H16 全国消費実態調査)

④：年収階層別・世帯人数別・適正家賃限度額未満の民間賃貸住宅ストック数の推計

住宅・土地統計調査の家賃別・床面積別民間賃貸住宅戸数から、床面積の按分によって家賃別・世帯人数別民間賃貸住宅ストック数を推計した上で、③で設定した年収階層別・世帯人数別・年収階層別適正家賃限度額未満の民間賃貸住宅のストック数を算出します。

■家賃別・床面積別民間賃貸住宅ストック数

| 家賃             | ～30㎡ | 30～50㎡ | 50～70㎡ | 70～100㎡ | 100～150㎡ | 150㎡～ | 合計    |
|----------------|------|--------|--------|---------|----------|-------|-------|
| 50～5,000円      | 0    | 10     | 20     | 10      | 0        | 0     | 40    |
| 5,000～10,000円  | 10   | 10     | 10     | 10      | 10       | 0     | 50    |
| 10,000～15,000円 | 0    | 10     | 30     | 10      | 20       | 0     | 70    |
| 15,000～20,000円 | 20   | 10     | 10     | 20      | 0        | 10    | 70    |
| 20,000～25,000円 | 60   | 20     | 10     | 30      | 10       | 10    | 140   |
| 25,000～30,000円 | 0    | 0      | 0      | 0       | 10       | 10    | 20    |
| 30,000～40,000円 | 40   | 90     | 60     | 20      | 50       | 10    | 270   |
| 40,000～50,000円 | 0    | 160    | 70     | 40      | 20       | 0     | 290   |
| 50,000～60,000円 | 0    | 280    | 80     | 10      | 60       | 10    | 440   |
| 60,000～70,000円 | 0    | 30     | 110    | 20      | 0        | 0     | 160   |
| 合計             | 130  | 620    | 400    | 170     | 180      | 50    | 1,550 |

※家賃0～50円のものを含まない

(H20住宅・土地統計調査)

■家賃別・世帯人数別民間賃貸住宅ストック数

| 家賃             | 25～30㎡   | 30～40㎡   | 40～50㎡   | 50～57㎡   | 57～67㎡   | 67㎡～       | 合計    |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-------|
|                | (1人世帯向け) | (2人世帯向け) | (3人世帯向け) | (4人世帯向け) | (5人世帯向け) | (6人以上世帯向け) |       |
| 50～5,000円      | 0        | 5        | 5        | 7        | 10       | 13         | 40    |
| 5,000～10,000円  | 4        | 5        | 5        | 4        | 5        | 22         | 44    |
| 10,000～15,000円 | 0        | 5        | 5        | 11       | 15       | 35         | 70    |
| 15,000～20,000円 | 8        | 5        | 5        | 4        | 5        | 32         | 58    |
| 20,000～25,000円 | 236      | 10       | 10       | 4        | 5        | 52         | 103   |
| 25,000～30,000円 | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 20         | 20    |
| 30,000～40,000円 | 15       | 45       | 45       | 21       | 30       | 89         | 245   |
| 40,000～50,000円 | 0        | 80       | 80       | 25       | 35       | 71         | 290   |
| 50,000～60,000円 | 0        | 140      | 140      | 28       | 40       | 92         | 440   |
| 60,000～70,000円 | 0        | 15       | 15       | 39       | 55       | 37         | 160   |
| 合計             | 50       | 310      | 310      | 140      | 200      | 460        | 1,470 |

※25～30㎡(1人世帯向け)の戸数については、資料がないため、以下の比率を用いて按分

■H17国勢調査における民間借家に住む延べ面積30㎡未満の世帯数

|        | 世帯数 | 比率     |
|--------|-----|--------|
| 0～19㎡  | 54  | 23.0%  |
| 20～29㎡ | 181 | 77.0%  |
| 計      | 235 | 100.0% |

→ 25㎡以上を  
比例按分  
38.5%

■年収階層別・世帯人数別・年収階層別適正家賃限度額未満の民間賃貸住宅ストック数

| 世帯年収階層：<br>適正家賃限度額 | 25～30㎡   | 30～40㎡   | 40～50㎡   | 50～57㎡   | 57～67㎡   | 67㎡～       | 合計  |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-----|
|                    | (1人世帯向け) | (2人世帯向け) | (3人世帯向け) | (4人世帯向け) | (5人世帯向け) | (6人以上世帯向け) |     |
| 200万円未満:29,900円    | 35       | 30       | 30       | 28       | 40       | 172        | 335 |
| 200～300万円:35,980円  | 9        | 27       | 27       | 13       | 18       | 54         | 148 |
| 300～400万円:43,140円  | 6        | 43       | 43       | 16       | 23       | 58         | 189 |
| 400～500万円:47,500円  | 0        | 35       | 35       | 11       | 15       | 31         | 127 |
| 500～600万円:48,490円  | 0        | 8        | 8        | 2        | 3        | 7          | 28  |
| 合計                 | 50       | 143      | 143      | 70       | 99       | 322        | 827 |

⑤：民間賃貸住宅に住む公営住宅対象世帯のうち、住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数の算出

④から②を引くことにより、民間賃貸住宅に住む公営住宅対象世帯のうち住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数を算出します。

■民間賃貸住宅ストック数と対象世帯数の比較（上段：民間賃貸住宅戸数、中段：対象世帯数、下段：差）

| 世帯年収階層：<br>適正家賃限度額 | 25～30㎡   | 30～40㎡   | 40～50㎡   | 50～57㎡   | 57～67㎡   | 67㎡～       | 合計  |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-----|
|                    | (1人世帯向け) | (2人世帯向け) | (3人世帯向け) | (4人世帯向け) | (5人世帯向け) | (6人以上世帯向け) |     |
| 200万円未満：29,900円    | 35       | 30       | 30       | 28       | 40       | 172        | 335 |
|                    | 36       | 116      | 94       | 77       | 15       | 9          | 347 |
|                    | -1       | -86      | -64      | -49      | 25       | 163        | -12 |
| 200～300万円：35,980円  | 9        | 27       | 27       | 13       | 18       | 54         | 148 |
|                    | 16       | 54       | 44       | 35       | 7        | 4          | 160 |
|                    | -7       | -27      | -17      | -22      | 11       | 50         | -12 |
| 300～400万円：43,140円  | 6        | 43       | 43       | 16       | 23       | 58         | 189 |
|                    | 20       | 49       | 59       | 48       | 10       | 6          | 192 |
|                    | -14      | -6       | -16      | -32      | 13       | 52         | -3  |
| 400～500万円：47,500円  | 0        | 35       | 35       | 11       | 15       | 31         | 127 |
|                    | 0        | 4        | 3        | 12       | 4        | 3          | 26  |
|                    | 0        | 31       | 32       | -1       | 11       | 28         | 101 |
| 500～600万円：48,490円  | 0        | 8        | 8        | 2        | 3        | 7          | 28  |
|                    | 0        | 0        | 0        | 1        | 0        | 1          | 2   |
|                    | 0        | 8        | 8        | 1        | 3        | 6          | 26  |

※結果

- 200万円未満世帯： 2～4人世帯向けの広さのストックが不足する一方で、5人以上世帯向けの広さのストックは対象世帯数以上にあり、それらのストックで不足分を補完すると、合計では-12戸となる。
- 200～300万円未満世帯： 1～4人世帯向けの広さのストックが不足する一方で、5人以上世帯向けの広さのストックは対象世帯数以上にあり、それらのストックで不足分を補完すると、合計では-12戸となる。
- 300～400万円未満世帯： 1～4人世帯向けの広さのストックが不足する一方で、5人以上世帯向けの広さのストックは対象世帯数以上にあり、それらのストックで不足分を補完すると、合計では-3戸となる。
- 400～500万円未満世帯： 4人世帯向けの広さのストックが1戸不足するものの、5人世帯向けの広さのストックが対象世帯数以上にあり、これで補完すると、合計では+101戸となる。
- 500～600万円未満世帯： 必要な世帯向けの広さのストックが対象世帯数以上あり、合計では+26戸となる。

まとめ： 世帯人数に対して、それよりも広いストックで補完できるものを除いた不足戸数（住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数）は以下の通りとなる。

■年収階層別、住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）

| 世帯年収階層    | 住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数 |
|-----------|----------------------|
| 200万円未満   | 12                   |
| 200～300万円 | 12                   |
| 300～400万円 | 3                    |
| 400～500万円 | 0                    |
| 500～600万円 | 0                    |
| 合計        | 27                   |

注）以上の手法で導き出された、住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）＝27戸は、あくまで「住宅面積と世帯人数」「年収階層と家賃」にミスマッチがない理想的な居住がなされた場合の「理論上の数値」である。

- ウ. 民間借家世帯のうちの、最低居住面積水準未滿かつ公営住宅の入居対象となる世帯を、住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）とした推計

ここでは、民間借家に住む世帯のうち、最低居住面積水準未滿かつ公営住宅の入居対象となる世帯を住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅が必要な世帯数）として推計します。

- ⑥：民間借家に住む最低居住面積水準未滿の世帯のうちの、公営住宅の入居対象となる世帯の割合の推計

H20 住宅・土地統計調査では、大田市の民間借家に住む世帯のうち最低居住面積水準を満たさない世帯数は 160 世帯となっていますが、この 160 世帯の年収階層別内訳データがないため、島根県全体の民間借家に住む、最低居住面積水準未滿かつ年収階層 400 万円未滿の世帯の率を大田市の率として準用します。

■年収階層別民間借家に住む最低居住面積水準未滿世帯数(H20:島根県)

|             | 最低居住面積水準未滿世帯数 | 最低居住面積水準未滿世帯数(按分) | 最低居住面積水準未滿世帯率 | うち公営住宅対象世帯の率    |
|-------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| 合計          | 4,500         | 4,500             | 100.0%        | ↑<br>65.6%<br>↓ |
| 100万円未滿     | 600           | 600               | 13.3%         |                 |
| 100～200万円   | 800           | 800               | 17.8%         |                 |
| 200～300万円   | 800           | 800               | 17.8%         |                 |
| 300～400万円   | 1,500         | 750               | 16.7%         |                 |
| 400～500万円   |               | 750               | 16.7%         |                 |
| 500～700万円   | 500           | 500               | 11.1%         |                 |
| 700～1,000万円 | 300           | 300               | 6.7%          |                 |
| 1,000万円以上   | 0             | 0                 | 0.0%          |                 |

※世帯の年間収入階級不詳を含まない

(H20 住宅・土地統計調査)

- ⑦：民間借家に住む、最低居住面積水準未滿かつ公営住宅入居対象となる世帯数の推計

大田市の民間借家に住む最低居住面積水準未滿世帯数に⑥の割合を掛け合わせることによって、大田市の民間借家に住む最低居住面積水準未滿かつ公営住宅の入居対象となる世帯数を推計します。

■住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数(公営住宅を必要とする世帯数)

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 大田市の民間借家に住む最低居住面積水準未滿世帯数 | 160   |
| うち公営住宅対象世帯率(⑥)           | 65.6% |
| 住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数     | 105   |

エ. 大田市の民間借家に住む世帯のうち、住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）の設定

ア. ～イ. で導き出した 27 戸という推計値は、あくまで「住宅面積と世帯人数」「年収階層と家賃」にミスマッチがない理想的な居住がなされた場合の「理論上の数値」であり、実際には少なくとも数倍の世帯が対象となることが想定されます。

一方で、ウ. により導き出された推計世帯数は 105 世帯となっています。

これらの結果をふまえ、大田市の民間借家に住む世帯のうち、住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）を、概ね「100 世帯」と設定します。

民間借家に住む世帯のうち、  
住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）  
概ね「100 世帯」…⑧

＜2＞ 大田市における住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）の推計

オ. 現在公営住宅に適正に入居している世帯数の算出

⑨：公営住宅入居世帯のうち、収入基準を満たしている世帯数の算出

現在、公営住宅に入居している世帯数から収入超過世帯数を除き、現在の公営住宅入居世帯における適正入居世帯数を算出します。

|      | 供給戸数 | 入居戸数 | 世帯数     |         |
|------|------|------|---------|---------|
|      |      |      | 適正入居世帯数 | 収入超過世帯数 |
| 市営住宅 | 225  | 213  | 192     | 21      |
| 県営住宅 | 68   | 68   | 68      | 0       |
| 合計   | 293  | 281  | 260…⑨   | 21      |

※県営住宅の収入超過世帯数は非公表のため 0 として算出

カ. 大田市における住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）の設定

⑩：大田市における住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数の設定

⑧と⑨の合計世帯数を、大田市における住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）として設定します。

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 民間借家に住む世帯のうち住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数(⑧) | 100 |
| 公営住宅の住む世帯のうち適正に入居している世帯数(⑨)         | 260 |
| 大田市における住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数         | 360 |

大田市における  
住宅セーフティーネットで補完すべき世帯数（公営住宅を必要とする世帯数）  
「360 世帯」…⑩（67 戸不足）

## (2) 今後の市営住宅の整備に関する基本方針

### ① 公営住宅

#### [公営住宅の現況]

公営住宅は、住宅に困窮する低所得世帯の住宅セーフティネットとして、低廉な家賃で住宅を供給することを目的に整備されている住宅で、現在、本市には県営・市営合わせて293戸が供給されており、そのうち、260戸が適正入居世帯（収入基準を満たしている世帯）として入居しています。

一方、現在民間の借家に住む世帯のうち、住宅セーフティネットで補完すべき世帯数(公営住宅を必要とする世帯数)は概ね100世帯と推計されます。

この、公営住宅に適正に入居している260世帯と、民間借家に住む世帯のうち公営住宅を必要とする100世帯を合わせた360世帯に対し、現在の供給戸数は293戸であり、67戸の不足が生じています。

#### [雇用促進住宅の動向を視野に入れた整備の検討の必要性]

本市には、2団地240戸の雇用促進住宅が整備されています。雇用促進住宅については、平成19年6月の閣議決定において、「平成33年度までに譲渡・廃止する」ことが決定されており、平成20年11月には、住宅を運営する独立行政法人雇用・能力開発機構より本市に対し、譲渡に関する打診があったところです。

ただ、その後の状況変化として、国は平成20年12月以降、派遣契約社員の中途解除に伴い住宅を喪失した失業者等への対策として雇用促進住宅の斡旋を行っており、退去促進等の取り組みが当面の間延期されている状況であることから、今後の国の動向を注視しつつ、現在の入居者の居住安定性の確保ならびに空き家部分の公営住宅としての活用可能性といった視点から、その扱いについて、必要な時期に検討を行っていくこととします。

ちなみに、現在、雇用促進住宅には153世帯が入居し、87戸が空き家となっています。

#### [今後の整備の方向性]

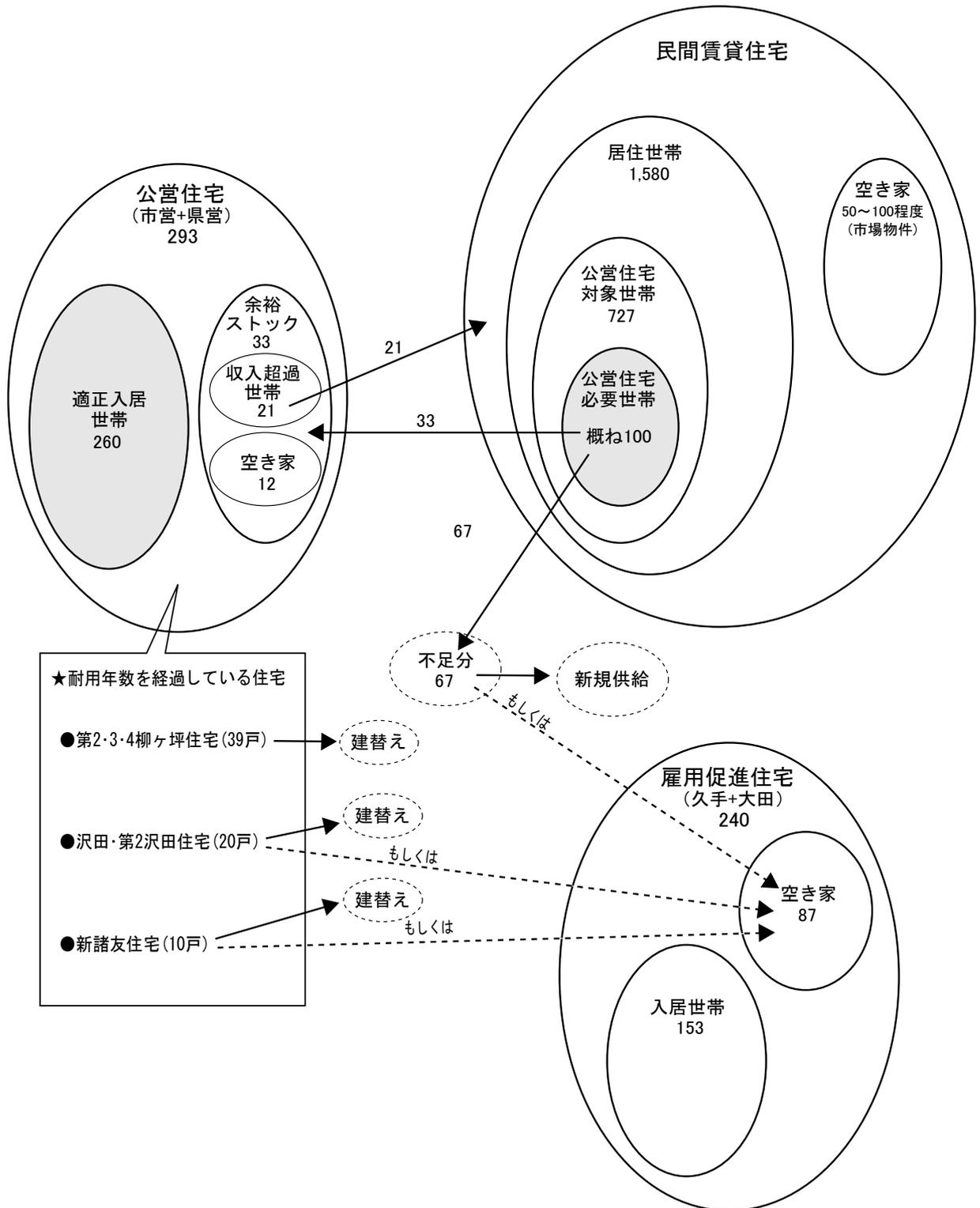
公営住宅を必要としている360世帯に対し、供給戸数は293戸しかなく、67戸の不足が生じていることから、現在の公営住宅数を維持した上で、不足分を補完すべく、今後、新規供給ならびに雇用促進住宅の(空き家部分の)活用可能性等について検討を行っていくこととします。

一方、既存公営住宅のうち、第2・3・4柳ヶ坪住宅(39戸)、沢田・第2沢田住宅(20戸)、新諸友住宅(10戸)については、既に耐用年数を経過し相当な老朽化が進行するとともに、住戸面積が狭く設備水準も低いことから建替えを行うこととします。具体的には、第2・3・4柳ヶ坪住宅については、比較的広い敷地を有していることから、現地建替え(40戸)を行うこととし、沢田・第2沢田住宅及び新諸友住宅については、団地全体の敷地面積が狭く現地での建替

え条件が悪いこと、また、前述の雇用促進住宅久手宿舎が同町内にあることから、雇用促進住宅の活用（雇用促進住宅に統合の上、当該団地を用途廃止）も視野に入れ、来るべき時期に最終判断を行うこととします。

上記以外の公営住宅については、住戸・設備改善及び修繕等により居住水準の向上と適切な維持管理を行っていきます。

[公営住宅の今後の整備イメージ]



## ② 特定公共賃貸住宅

### 〔特定公共賃貸住宅の現況〕

特定公共賃貸住宅（略称：特公賃住宅）は、中堅所得層（公営住宅の収入基準を超える世帯）に対して優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で建設された賃貸住宅で、仁摩町に2団地16戸、温泉津町に1団地5戸が供給されています。

しかし、近年の応募倍率は1倍（募集戸数＝応募者数）以下となっており、長期間にわたり空き家が発生する状態が続く団地もみられます。

一方、大田市部には特公賃住宅はありませんが、民間による賃貸住宅の建設が増加するとともに、一定戸数の民間空き家ストックも存在しており、仮に特公賃住宅を新たに整備した場合、これらの住宅と競合することが予想されます。

### 〔今後の整備の方向性〕

上記の状況から、特公賃住宅の新規供給は行わず、中堅所得層向けの賃貸住宅については、民間賃貸住宅を見込むものとします。

既存の特公賃住宅については、建設年度が比較的新しく、また設備水準も高いため、必要に応じて修繕を行いながら、適切な維持保全を図ります。

## ③ 一般市営住宅（沖泊住宅）

### 〔沖泊住宅の現況〕

沖泊住宅は、県立瀬摩高校温泉津分校の教職員住宅として平成1年度に建設された1棟3戸の住宅を、分校の廃止に伴い、平成7年度に大田市が譲渡を受け、一般の市営住宅として管理・運営している住宅です。

近年の応募倍率は、2～4倍程度となっています。

### 〔今後の整備の方向性〕

今後もある程度の需要が見込まれることから、供用された下水道への接続を行い、必要に応じて修繕を行いながら、適切な維持保全を図ります。

## ④ 借上賃貸住宅

### 〔借上賃貸住宅の現況〕

借上賃貸住宅は、UJIターン者向けの賃貸住宅として、建設後10年間にわたり大田市が借り上げる契約に基づき建設された民間賃貸住宅であり、サンフォーレ大田東（10戸）、サンフォーレゆのつ1号棟（9戸）が平成23年度まで、サンフォーレゆのつ2号棟（6戸）が平成26年度までの契約となっています。

サンフォーレゆのつは需給がほぼ一致しているのに対し、サンフォーレ大田東は近年は空室が発生しています。

### 〔今後の整備の方向性〕

借上賃貸住宅は、本市の住宅政策として一定の役割を果たしたと考えられることから、契約期間満了まで適切に管理・運営を行い、その後は住宅所有者に返還するものとします。

## ⑤ 公社（定住促進）賃貸住宅

### 〔公社（定住促進）賃貸住宅の現況〕

公社定住促進賃貸住宅は、就職・結婚等を機に独立を希望する若者やUJIターン者等を対象に、地域への定住を促進するため、県・県住宅供給公社と大田市が協同で整備した、単身及び少人数世帯向けの収入制限のない賃貸住宅で、仁摩町に6棟24戸、温泉津町に2棟8戸が供給されています。

近年の応募倍率は、募集戸数と応募者数がほぼ同数となっています。平成21年度より、空家発生時に入居者を募集をする方法から、入居希望者にあらかじめ登録してもらい空家発生時に登録順位の順に入居する方法に改め、現在、仁摩町で3人、温泉津町で1人の待機者が登録されている状況です。

一方、大田市部には公社定住促進賃貸住宅はありませんが、民間による賃貸住宅の建設が増加するとともに、一定戸数の空き家ストックも存在しており、仮に定住促進賃貸住宅を新たに整備した場合、これらの住宅と競合することが予想されます。

### 〔今後の整備の方向性〕

上記の状況から、定住促進賃貸住宅の新規供給は行わず、対象世帯向けの賃貸住宅については、民間賃貸住宅を見込むものとします。

既存の定住促進賃貸住宅については、建設年度が比較的新しく、また設備水準も高いため、必要に応じて修繕を行いながら、適切な維持保全を図ります。

## 4. 計画の実現に向けて

### (1) 各主体の役割分担

本計画の基本理念・目標を実現していくためには、計画の策定主体である大田市だけでなく、生活者としての市民や、住宅・住環境づくりに携わる事業者等が、適切な役割分担のもと、相互に協力・連携しながら取り組みを進めていくことが重要です。

#### 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ますが、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・まちづくりへの意識を高め、主体的な取り組みにより住環境の向上や安定に積極的に寄与していくことが求められます。

住宅は、個人の資産であると同時に社会的な資産としての性格も有していることから、自らの住生活の向上を図るべく、そ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きます。

#### ② 住宅関連事業者の役割

住宅関連事業者は、住宅市場を形成する中心として、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、住宅の安全性や品質、性能の確保・向上に努めていくことが求められます。

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、コンプライアンス（法令遵守）のもと、住まい手の多様な居住ニーズにきめ細かく対応し、良好な住まいづくりに努めていきます。

さらに、地域の歴史や風土に培われた建築技術や住文化を保全・継承していくことも、地域に密着した事業者の役割として期待されます。

#### 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きます。そして、住宅困窮者の居住の安定を確保する取り組みなど、市場原理に委ねるだけでは対応できない部分を補完し、民間事業者とも連携しながら住宅のセーフティネットを構築するとともに、安全で快適な住環境づくりに向けた基盤整備を推進します。さらに、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きます。

## (2) 庁内関係部局の連携の強化

本計画に基づく住宅施策の推進にあたっては、市民・事業者等との連携とともに、庁内関係部局のより一層の連携が必要となります。

住宅政策に関連する行政領域は非常に広範囲に及ぶことから、施策の展開にあたっては、地域政策や都市計画、福祉、雇用、商工、防災、環境等の関連する部局による調整会議の開催をはじめ、緊密な情報交換や連絡調整を行うことにより、総合的に施策展開を図っていきます。

## (3) 効率的・効果的な事業の推進

財政状況が非常に厳しい中、本計画に示した施策を着実に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となります。

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、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・効果的な事業の推進に努めていきます。

## (4) 計画のフォローアップ

本計画は平成32年度までの10年間を計画期間とする、長期を見据えた良好な住宅・住環境づくりを実現していくための計画です。

計画期間においては、適切な進行管理を行うとともに、総合計画をはじめとする上位・関連計画の見直しや、本市の住宅・住環境を取り巻く社会的動向の変化等をふまえ、必要に応じて見直しを行います。



## 大田市住生活基本計画（大田市住宅マスタープラン）

2011年(平成23年)1月

策定主体 大田市 建設部 都市計画課  
〒694-0064  
島根県大田市大田町大田口1111  
TEL (0854) 82-1600 (代表)

調査編集 株式会社 **アテナ**  
〒690-0873  
島根県松江市内中原町226-3  
TEL (0852) 31-7605