

隠岐の島町住宅マスタープラン

平成26年3月

隠岐の島町

目 次

序章 計画の位置づけ	i
1. 住生活基本計画とは	i
2. 本計画の位置づけ	ii
3. 隠岐の島町住宅マスタープラン（住生活基本計画）の概要	iii
第1章 隠岐の島町の概要	1
1. 隠岐の島町の概要	1
2. 人口・世帯・高齢化の状況	5
第2章 隠岐の島町の住宅事情と実態把握	
1. 隠岐の島町の住宅事情	15
2. 島内の住宅市場等の実態把握（住宅事業者等へのヒアリング結果）	27
第3章 公的住宅の状況	33
1. 公的住宅の管理状況	33
2. 町営住宅の入居者等の状況	38
3. 町営住宅の維持管理に要する費用等の状況	42
第4章 住宅を取り巻く状況の把握	45
1. 上位計画	45
2. 関連計画	48
3. 国の住宅政策の動向	64
第5章 公的住宅の需要推計	67
1. 町営住宅需要量の推計	67
2. 隠岐の島町の転入・転出者の動向	71
3. 町営住宅の必要戸数の設定	74
第6章 住宅政策に係る問題点及び課題	75
1. これまでの町の取り組み	75
2. 住宅政策の問題点及び課題	83
2-1. 住宅政策の問題点と課題	83
2-2. 重点的に取り組むべき課題	86
2-3. 町営住宅活用上の課題	92

第7章 今後の住宅政策の基本方針	95
1. 住宅政策の理念・目標	95
2. 目標達成のための施策の基本方針・主要施策	97
3. 施策推進における関係者の役割分担	102
第8章 戦略的プロジェクト	103
1. 長寿社会安心居住推進プロジェクト	104
2. 空き家総合対策プロジェクト	106
3. 隠岐暮らし情報発信プロジェクト	109
4. 「おきの家」需要拡大プロジェクト	111
第9章 計画の進行管理	113
参考資料	
用語の解説	参-1
町営住宅需要量の推計根拠	参-3

序章 計画の位置づけ

1. 住生活基本計画とは

これまでの住宅施策は「住宅建設計画法」*に基づき住宅ストックの量的拡大を主目的にすすめられてきました。しかし、少子高齢社会が到来し、人口・世帯数が減少に向かう成熟社会の到来を踏まえ、これからの住宅施策は住宅の質的向上を目的とした政策へと転換していくことが必要となっています。また、住宅という器だけでなく、福祉やまちづくりなど、さまざまな分野との連携や協働を目指した政策展開、住生活というソフト面も含めた広範な政策展開が求められるようになってきました。

*住宅建設計画法は5ヵ年計画で第八期まで継続した（40年間）

このような背景から、住宅建設法に代わって住生活基本法が平成18年6月8日公布・施行されました。住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、政府及び地方公共団体が定める住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本方針を定めた計画です。

下記のとおり、住生活基本法では国においては住生活基本計画（全国計画）の策定が義務付けられており、平成23年3月に全国計画（見直し）が閣議決定され、都道府県計画については全国計画に即して策定することが求められています。

参考：住生活基本法の概要

●基本理念

- ・少子高齢化の進展等社会経済情勢の変化に的確に対応して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅供給等が図られること
 - ・自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成が図られること
 - ・民間事業者の能力の活用及び既存住宅の有効利用を図りつつ、住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られること
 - ・住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることにかんがみ、低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保が図られること
- を旨として、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進を行うものとする。

●責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者・居住者など関係者それぞれの責務を定めている。

●基本的施策

基本的な施策は、下記のために必要な施策を講ずるものとしている。

- ・住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ・地域における居住環境の維持及び向上
- ・住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ・居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

●住生活基本計画の策定

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画を定めるものとする。

市区町村計画についての策定は、住生活基本計画（全国計画）上では「任意」とされていますが、地域により住宅事情が異なることから、極力、市区町村においても策定することが望ましいとされています。

2. 本計画の位置づけ

(1) 計画策定の目的

本町では、平成 23 年 3 月に町営住宅のストック対策の事業計画を定める「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」を策定したところですが、民間住宅を含めた幅広い住宅政策については指針となるものがありませんでした。そこで、今回、町民の住生活の安定確保と向上を図るための総合的な住宅施策を体系づける計画として、「隠岐の島町住宅マスタープラン（住生活基本計画）」を策定するものです。

また、このマスタープランとの整合を図るため、「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」の内容を見直し、新たに「隠岐の島町営住宅団地建替計画（別途計画）」を策定します。

(2) 計画の位置づけ

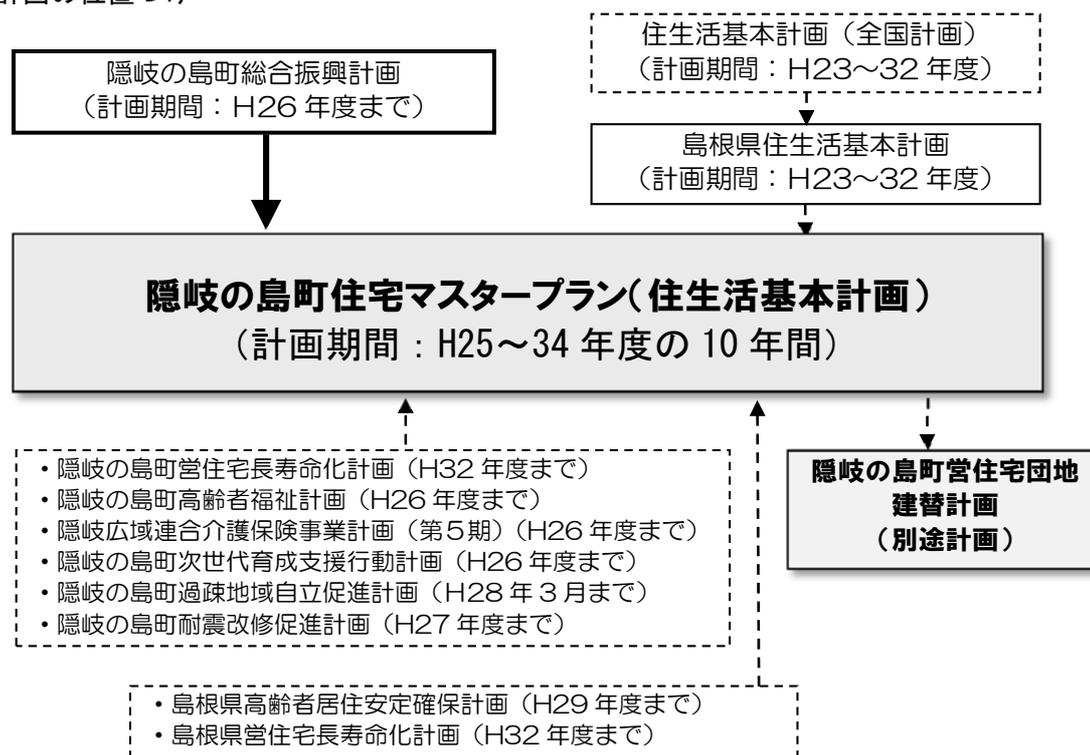
隠岐の島町住宅マスタープラン（住生活基本計画）は、上位計画である「隠岐の島町総合振興計画」や「住生活基本計画（全国計画）」、「第二次島根県住生活基本計画」、さらには関連計画との整合を図りながら、本町の地域特性に配慮した住宅施策の目標や主要施策等の展開方向を明確にするものです。

(3) 計画期間

住生活基本計画（全国計画）、島根県住生活基本計画では、計画期間を 10 年としています。本計画においても計画期間を 10 年間とし、平成 25 年度～34 年度とします。

なお、社会情勢等の変化に応じて、おおむね 5 年後に計画を見直すこととします。

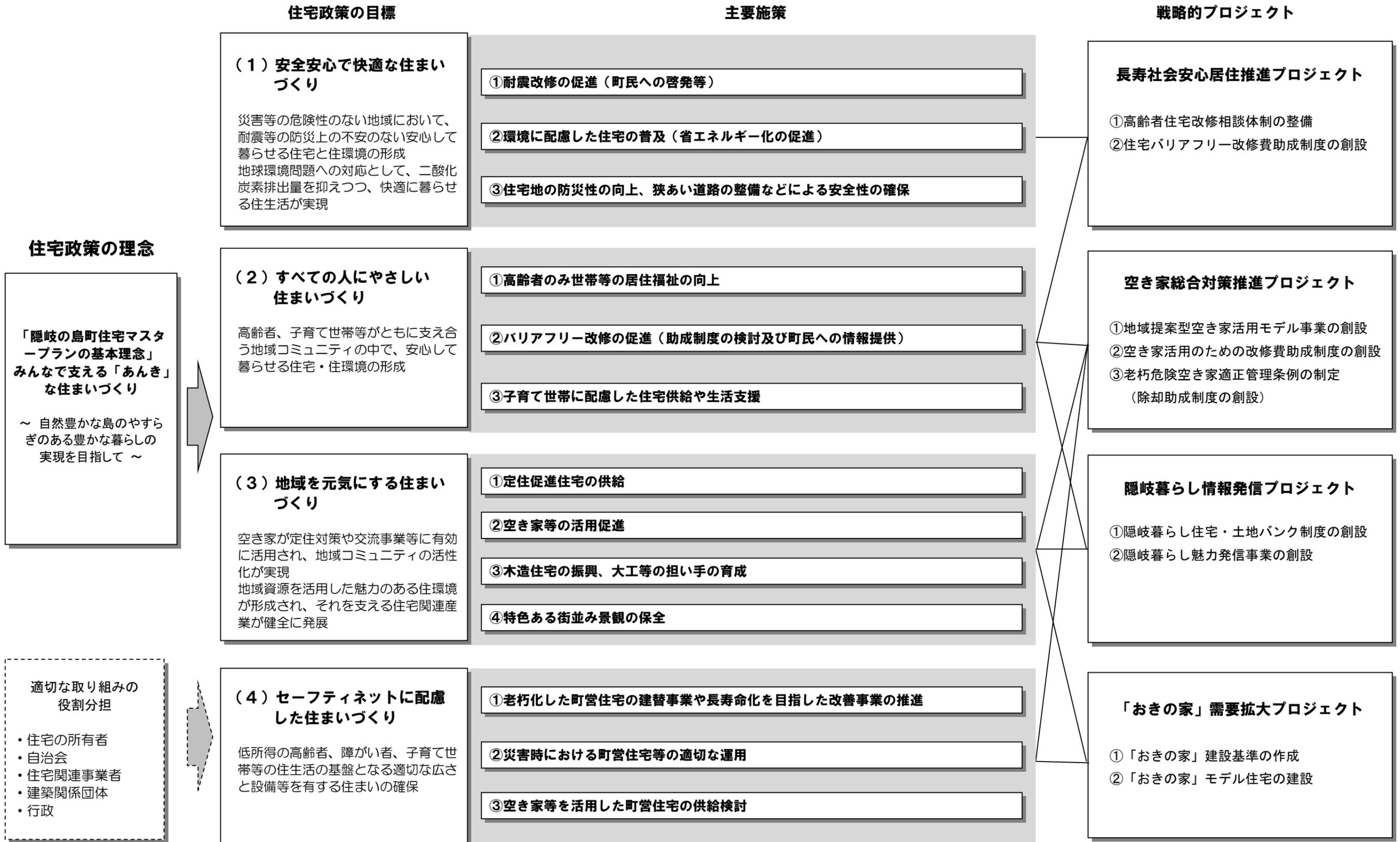
計画の位置づけ



3. 隠岐の島町住宅マスタープラン（住生活基本計画）の概要（その1）



3. 隠岐の島町住宅マスタープラン（住生活基本計画）の概要（その2）



第1章 隠岐の島町の概要

1. 隠岐の島町の概要

①位置・規模

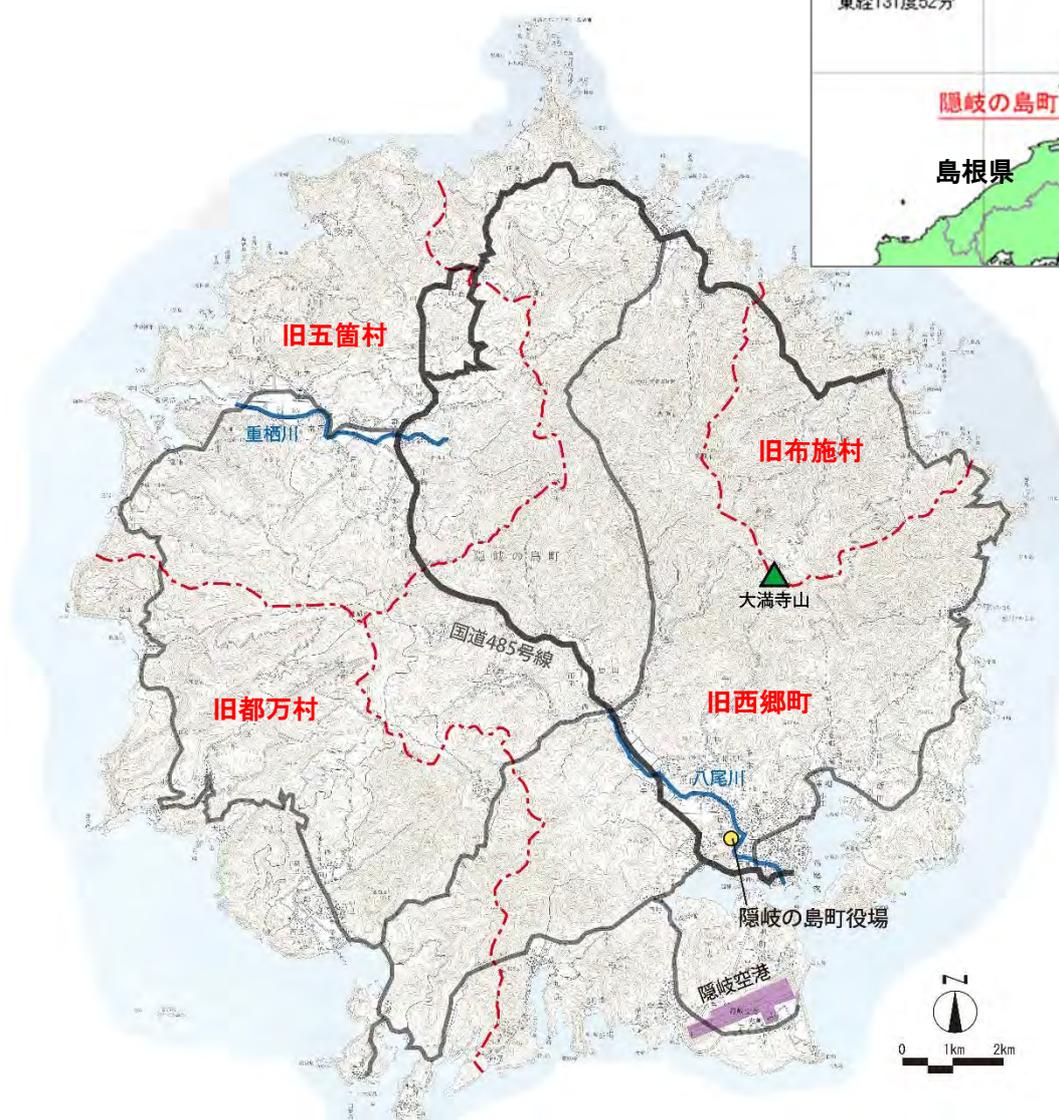
隠岐の島町は、島根半島の北東約80kmの海上に位置する隠岐諸島で最大の島である島後全域にあたります。

平成16年10月に隠岐島後地区の4町村（西郷町、布施村、五箇村、都万村）が合併して現在の町域となり、島の外周は151km、面積は242.95km²を有しています。

②地勢

島はほぼ円形に近い火山島で、隠岐の最高峰大満寺山（607m）を中心に、500m級の山々が連なり、これを源に発する八尾川（やびがわ）、重栖川（おもすがわ）流域に平地が広がっています。

隠岐の島町 概況図



隠岐の島町 位置図

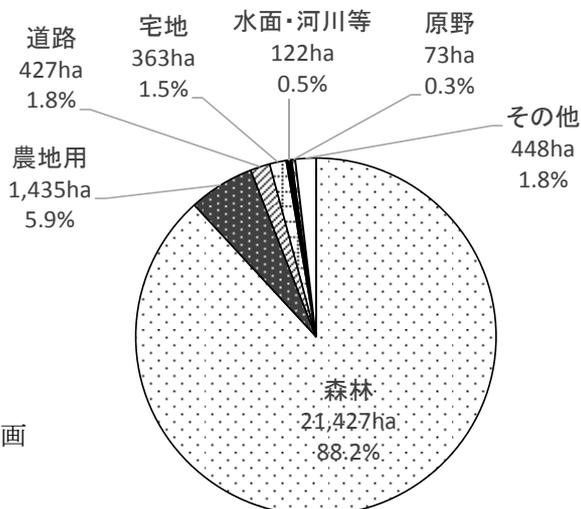


③土地利用

本町の土地利用構成をみると、森林が全体の88.2%であり、大半を占めています。また、宅地はわずか1.5%しかありません。

地目別の面積と割合（隠岐の島町）

森林	21,427ha	88.2%
農地用	1,435ha	5.9%
道路	427ha	1.8%
宅地	363ha	1.5%
水面・河川等	122ha	0.5%
原野	73ha	0.3%
その他	448ha	1.8%
計	24,295ha	100.0%



資料：平成23年度国土利用計画隠岐の島計画

④気象

本町は一般的に冬季に降雪量が多く、夏季は乾燥する裏日本型気候に属しますが、近海を流れる対馬暖流の影響を受け、厳冬以外は温暖な気候です。月平均気温は冬でも3度を下がらず、夏でも26度以下となっています。

⑤交通

海路は西郷町から本土へフェリーで2時間25分、高速船で1時間10分、空路は隠岐空港から出雲空港へ30分、大阪伊丹空港へ1時間で結ばれています。

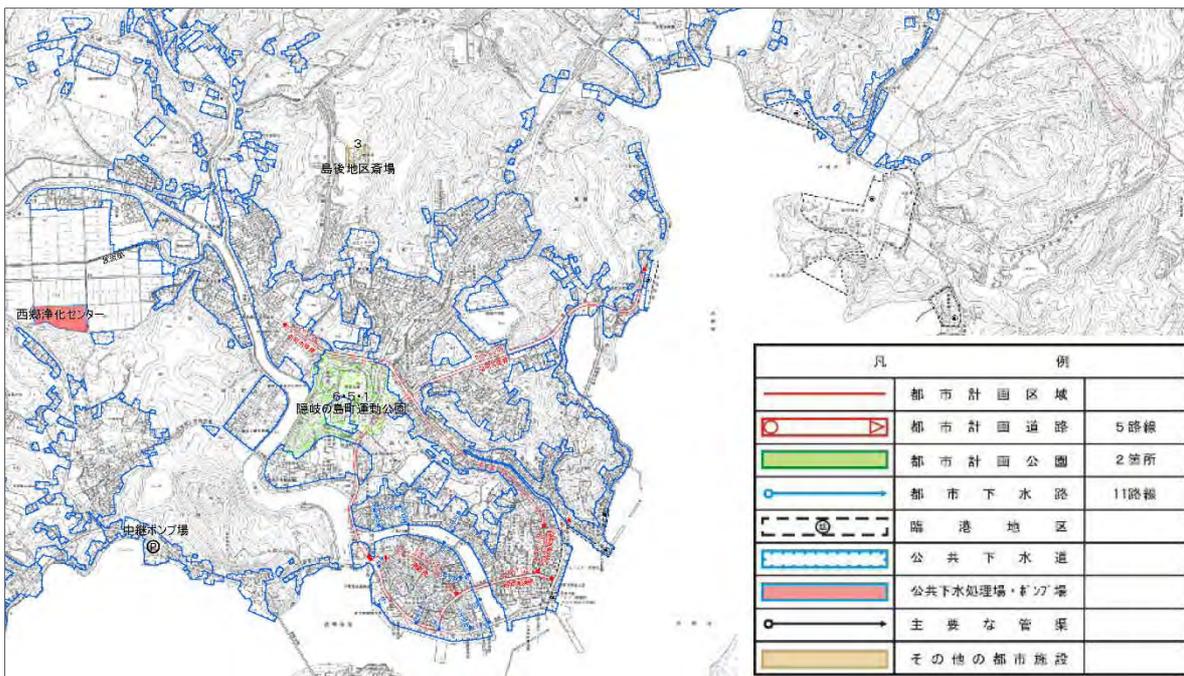


出典：隠岐の島町 HP

⑥都市計画

「西郷都市計画区域」は、都市として総合的に整備・開発・保全する必要のある区域として昭和33年2月に決定されました。現在の都市計画区域は2,978haで、区域内人口は約1万人となっています。市街化区域、市街化調整区域の区分（未線引き区域）や用途地域の指定はありません。なお、建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）は70%、容積率（敷地面積に対するのべ面積の割合）は200%と定められています。

西郷地区都市計画図

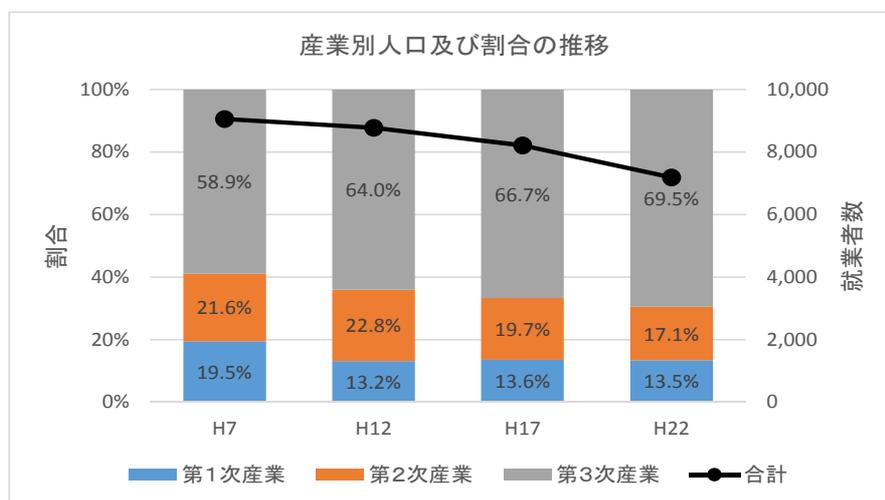


(出典：隠岐の島町 都市計画図から一部抜粋)

⑦産業構造

本町は、近海を流れる対馬暖流の影響を受け日本有数の好漁場に恵まれており、漁業は町の重要な産業として発展しました。しかし、本町の総就業者数は平成12年以降でみると、減少が目立っています。

産業別就業者割合をみると、第1次産業の就業者割合は、平成7年には19.5%を占めていましたが、後継者不足、従事者の高齢化などから、平成22年には13.5%までに減少、第2次産業も21.6%から17.1%に減少しています。逆に、第3次産業は人口・割合とも増加しています。



(資料：隠岐の島町 町勢要覧2012)

産業別人口の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
第1次産業	1,767	1,155	1,119	967
第2次産業	1,952	2,003	1,617	1,226
第3次産業	5,332	5,619	5,477	4,994

(出典：隠岐の島町 町勢要覧 2012)

観光については、平成18年以降の観光客の入り込み客数の推移をみると、平成18年の約29万人から平成22年は約12万人と6割近い減少となり急激に落ち込んでいます。特に西郷地区での落ち込みが目立っています。

観光客数の推移

(単位：人)

	H18	H19	H20	H21	H22
西郷	140,147	82,561	66,352	65,110	53,646
布施	24,401	22,101	19,136	18,365	1,510
五箇	74,824	76,055	64,468	57,631	53,346
都万	49,443	26,491	27,545	22,473	13,590
合計	288,815	207,215	177,501	163,579	122,092

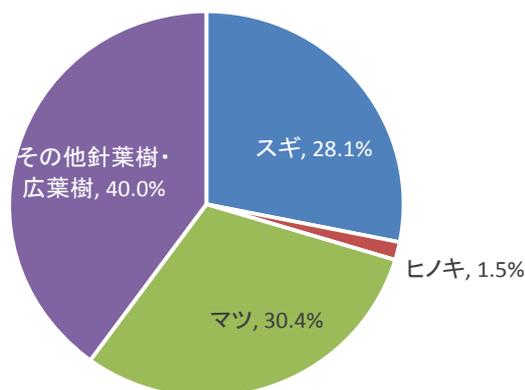
(出典：隠岐の島町 町勢要覧 2012)

観光客数の推移 (合計)



樹種別割合 (平成24年)

また、林業については、林野面積 (21,195ha) のほとんどが民有林であり、60%が針葉樹で占められています。また、気候、土壌条件等から、スギ・ヒノキ (29.6%)、マツ類 (30.4%) を主体とした森林が形成されています。



樹種別面積

単位 面積：ha

市町村	旧市町村	針葉樹					
		スギ	ヒノキ	アカマツ	クロマツ	カラマツ	その他
隠岐の島町	西郷	3,167	169	41	2,879	1	2
	布施	744	38	104	266	-	2
	五箇	937	49	80	1,477	-	-
	都万	867	51	57	1,258	-	16
	計	5,715	306	282	5,880	1	20

(資料：平成24年森林資源関係資料 島根県森林整備課)

2. 人口・世帯・高齢化の状況

※平成16年以前の各データは、西郷町、布施村、五箇村、都万村の合計値を用いています。

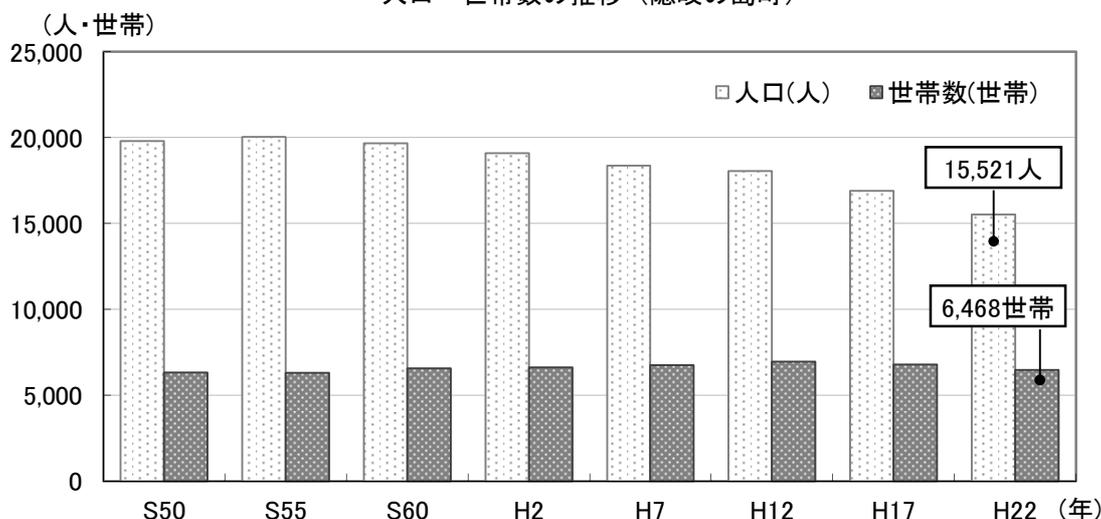
(1) 人口・世帯数の状況

① 総人口・総世帯数の推移

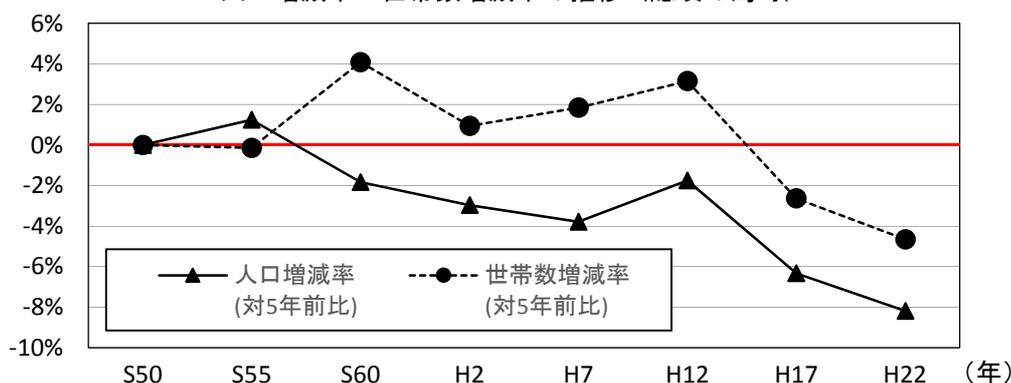
人口は昭和60年から減少傾向にあり、平成22年時点で15,521人となっています。人口増減率を見ると、近年（平成17年・平成22年）は減少率が高くなっています。

世帯数は、平成12年まで増加傾向にありましたが、平成17年・平成22年は減少し、平成22年は6,468世帯となっています。

人口・世帯数の推移（隠岐の島町）



人口増減率・世帯数増減率の推移（隠岐の島町）



人口・世帯数・人口増減率・世帯数増減率の推移（隠岐の島町）

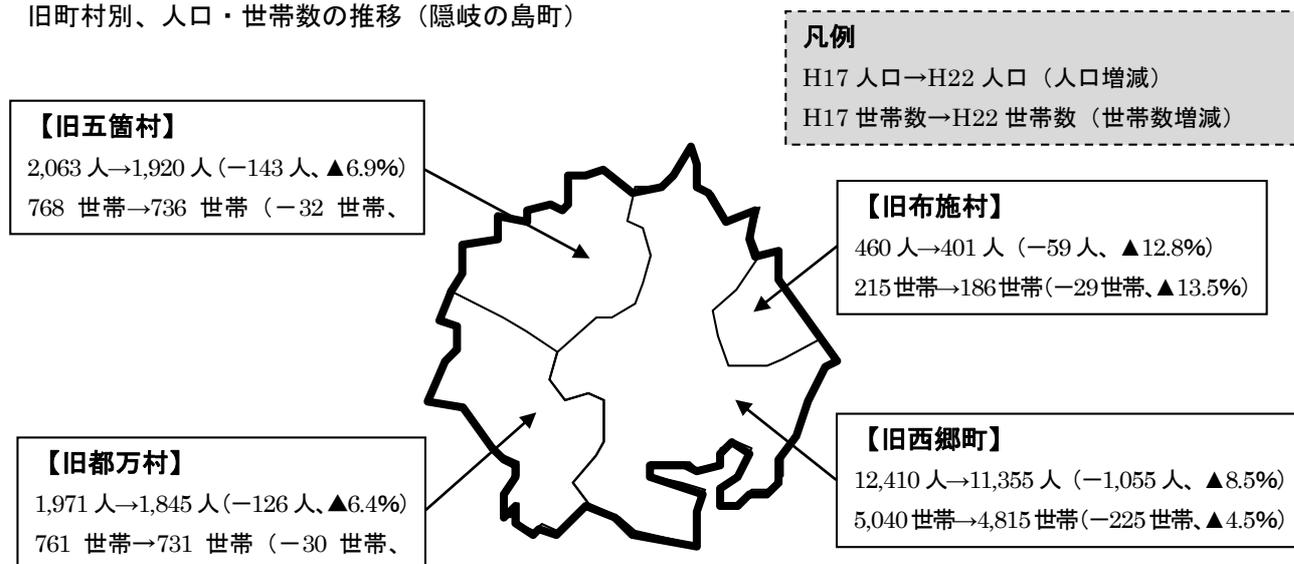
(増減率: 対5年前比)

		人口(人)	世帯数(世帯)	人口増減率	世帯数増減率
S50	1975	19,797	6,322	-	-
S55	1980	20,043	6,313	1.2%	-0.1%
S60	1985	19,675	6,571	-1.8%	4.1%
H2	1990	19,090	6,633	-3.0%	0.9%
H7	1995	18,367	6,755	-3.8%	1.8%
H12	2000	18,045	6,968	-1.8%	3.2%
H17	2005	16,904	6,784	-6.3%	-2.6%
H22	2010	15,521	6,468	-8.2%	-4.7%

資料：国勢調査（各年）

②旧4町村の人口・世帯数、及び人口・世帯数の増減率（対5年前比）【平成22年時点】

旧町村別、人口・世帯数の推移（隠岐の島町）



資料：国勢調査（各年）

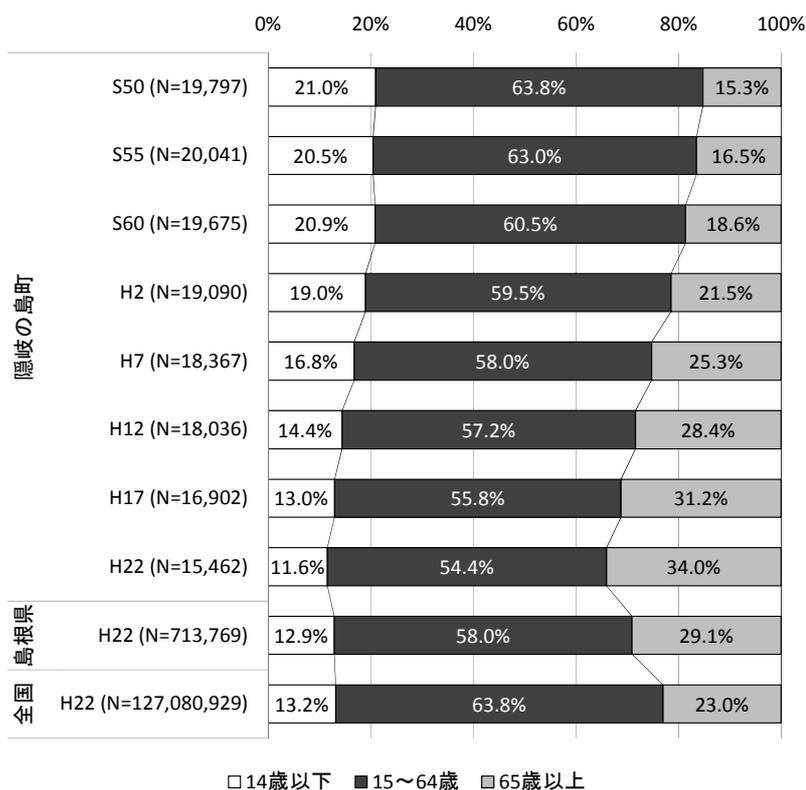
（2）年齢3区分別人口割合の推移

①年齢3区分別人口割合の推移

年齢3区分別の人口割合の推移をみると、14歳以下、15～64歳の割合は減少傾向に、65歳以上の割合は増加傾向にあります。

高齢化率（65歳以上人口の割合）は、平成22年時点で34.0%を占めており、島根県（29.1%）、全国（23.0%）と比べて高くなっています。

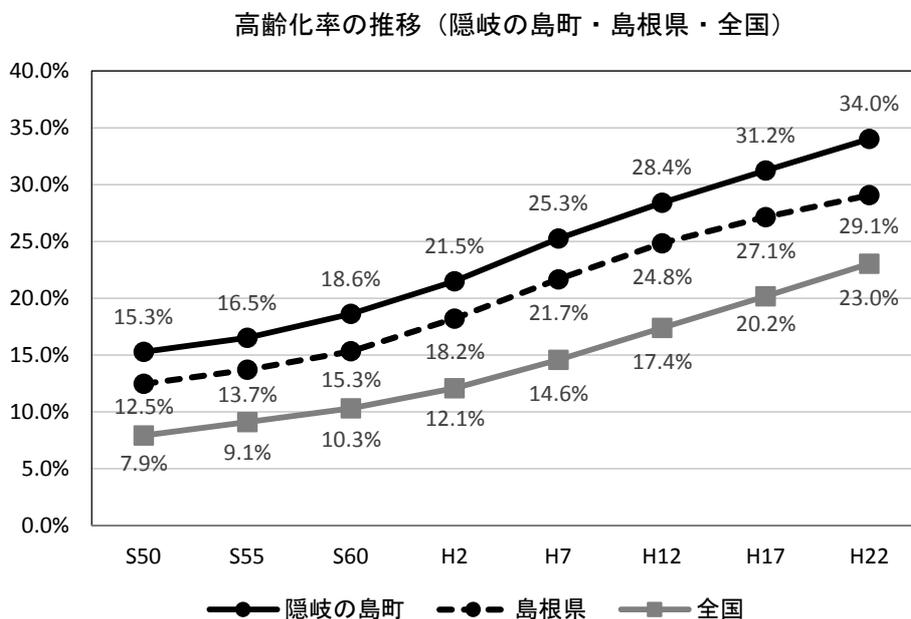
年齢階層別人口構成比の推移・比較（隠岐の島町・島根県・全国）



資料：国勢調査（各年）

②高齢化率の推移

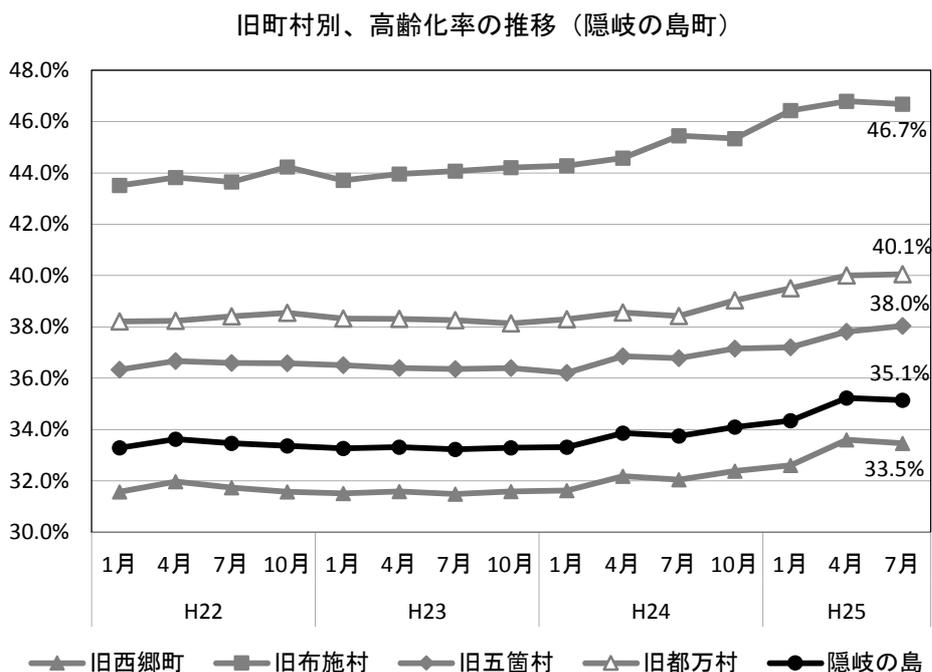
本町の高齢化率をみると、島根県、全国よりも高い割合で推移しており、島根県と比べて5年、全国と比べて15~20年程早く高齢化が進んでいます。



資料：国勢調査（各年）

旧町村別に高齢化率をみると、旧布施村の高齢化率が最も高く、平成25年7月時点で46.7%、次いで旧都万村が40.1%、旧五箇村が38.0%となっています。

旧西郷町以外は、隠岐の島全体の高齢化率より高い割合で推移しています。

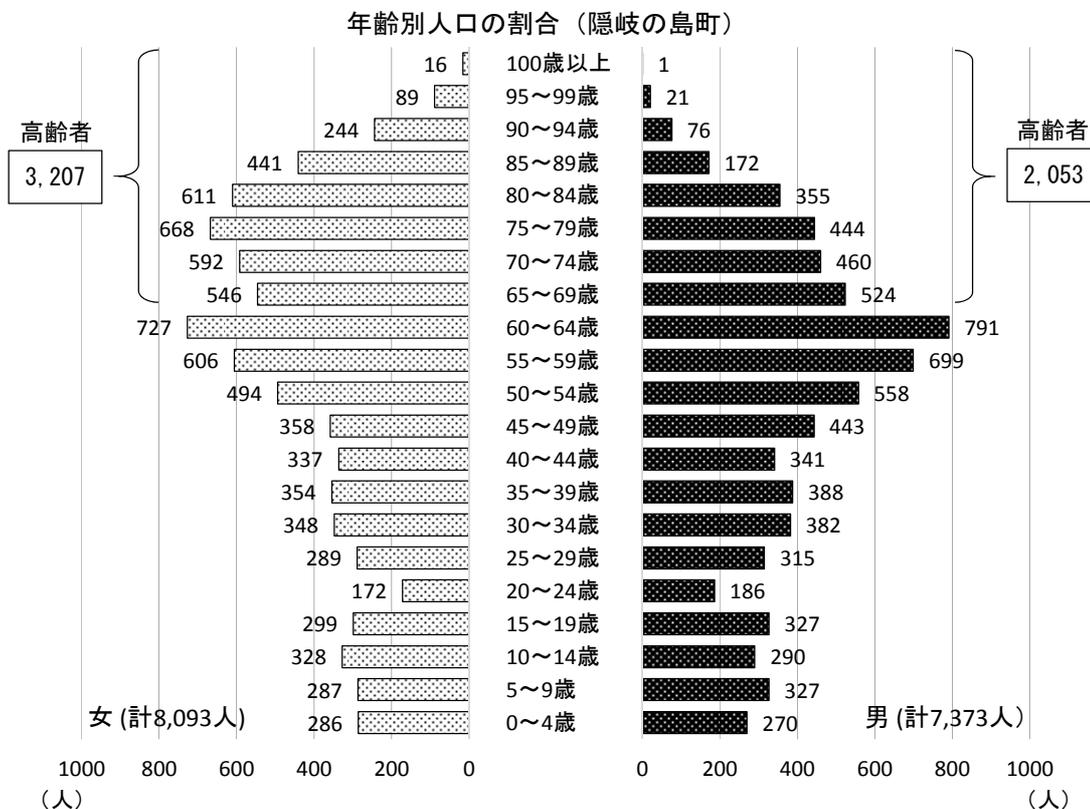


資料：高齢者数集計表（町提供資料）

(3) 年齢別人口

男女とも60～64歳の人口が最も多く、20～24歳の人口が少なくなっています。

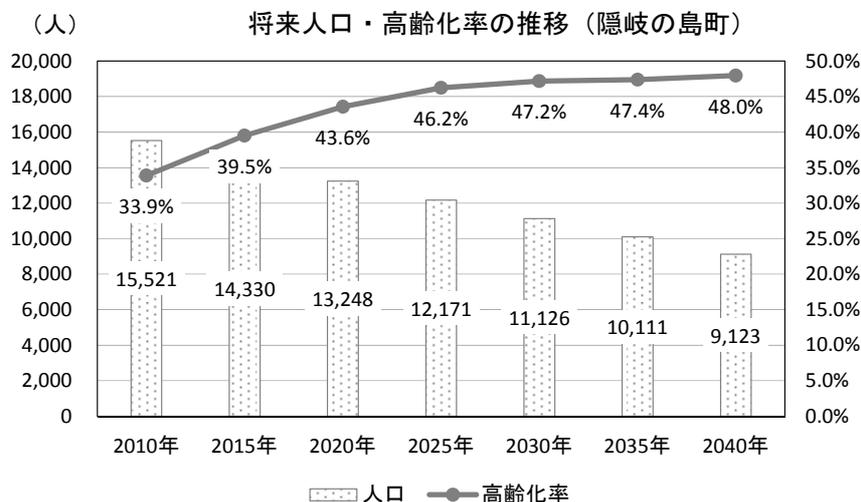
高齢者数は男性が2,053人、女性が3,207人であり、女性は男性の約1.5倍となっています。



資料：国勢調査 (H22)

(4) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（平成25年3月推計）によると、本町の人口は2040年には9,123人と1万人を下回り、2010年の人口（15,521人）の約6割まで減少することが予想されています。また、高齢化率は2020年には4割を超え、2025年以降からほぼ横ばいで推移し、2040年に48.0%を占めると予想されています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口 (H25年3月推計)

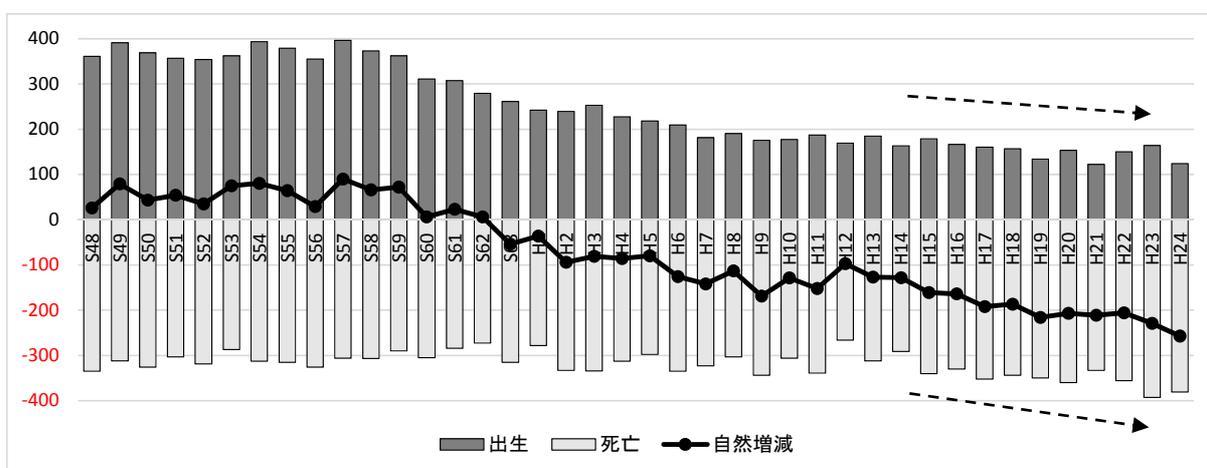
(5) 人口動態

隠岐圏域*の人口動態をみると、自然増減（出生・死亡）は昭和63年から自然減になっています。死亡数は300人前後で推移していましたが、ここ数年は増加傾向にあり、出生数も減少傾向となっているため近年は自然減が大きくなっています。

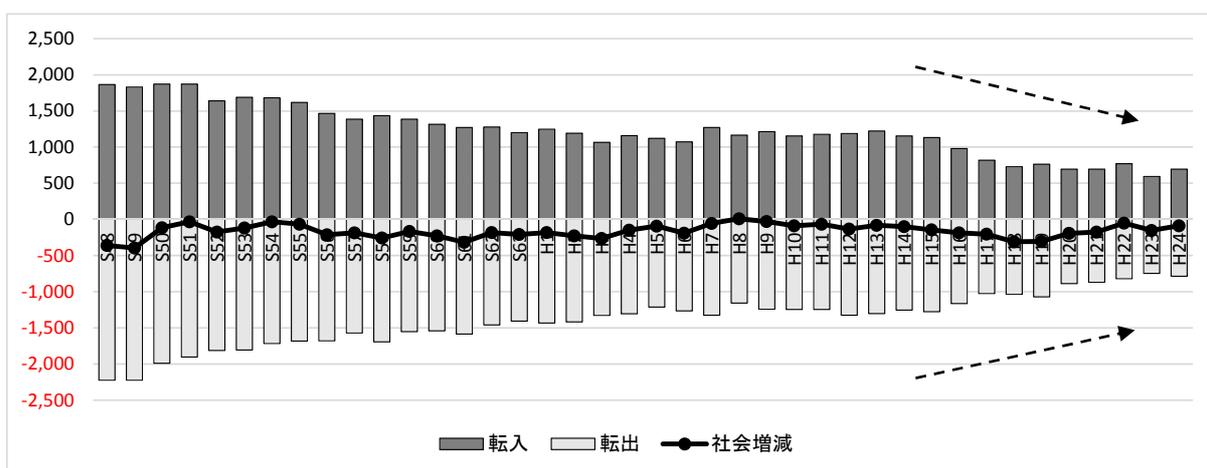
社会増減をみると、転入・転出ともに減少傾向にあります。転入よりも転出のほうが多いため、過去40年間にわたり社会減となっています。なお、減少数はほぼ横ばいで推移しています。

* 隠岐圏域：海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町

(人) 出生・死亡・自然増減の推移（隠岐圏域）



(人) 転入・転出・社会増減の推移（隠岐圏域）



資料：しまね統計情報データベース 地域別 自然動態の推移・社会動態の推移

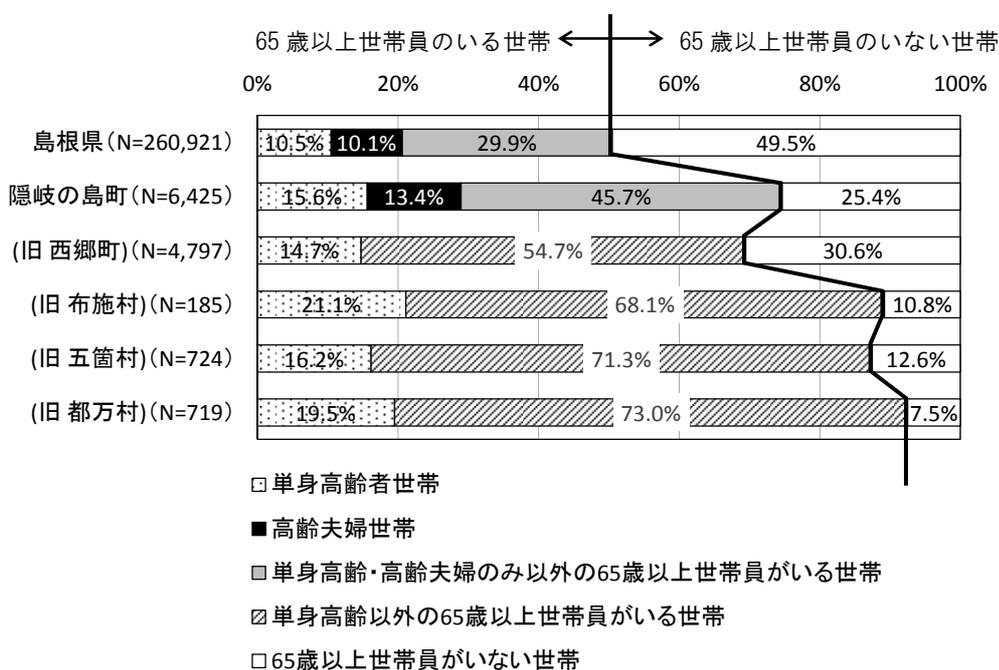
注) 人口動態は隠岐の島町の公表データが無いので、「隠岐圏域」の状況を示しています。

(6) 高齢者がいる世帯の状況

高齢者（65歳以上世帯員）がいる世帯は、島根県全体が約50%であるのに対し、本町では約75%を占めており、高齢者がいる世帯の割合が高くなっています。単身高齢者世帯、高齢夫婦世帯の割合も、島根県全体が合わせて約2割であるのに対し、本町は約3割と高くなっています。

旧町村別に高齢者がいる世帯の割合をみると、布施村89.2%、五箇村87.5%、都万村92.5%と、ほとんどが高齢者を含む世帯となっています。また、単身高齢者世帯は、旧布施村、旧都万村で約2割を占めています。

高齢者のいる世帯の割合（島根県・隠岐の島町）



注) 旧町村の高齢夫婦は公表データの都合上「単身高齢以外の65歳以上世帯員がいる世帯」を含む

資料：国勢調査（H22）

(7) 大字別の人口・高齢化の状況

①総人口の推移

総人口が千人前後の大字は、栄町、都万、港町ですが、都万については人口減少が目立っています。

なお、多くの大字で人口が減少するなか、いくつかの大字は平成20年～24年の5年間で人口が増加しています。ただし、その数はあまり多くありません。

大字別の総人口の推移

		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	H20～24 年増加数	増加率
1	有木	804	806	784	780	771	-33	-4.1%
2	飯田	251	255	246	250	250	-1	-0.4%
3	飯美	72	73	69	67	65	-7	-9.7%
4	池田	213	214	214	211	220	7	3.3%
5	伊後	94	98	98	94	93	-1	-1.1%
6	犬来	143	148	139	136	137	-6	-4.2%
7	今津	340	353	343	345	352	12	3.5%
8	卵敷	81	84	80	76	74	-7	-8.6%
9	大久	259	263	253	245	241	-18	-6.9%
10	釜	32	36	31	30	29	-3	-9.4%
11	上西	355	367	336	326	310	-45	-12.7%
12	加茂	490	497	475	459	476	-14	-2.9%
13	元屋	115	118	106	102	100	-15	-13.0%
14	北方	445	463	447	437	438	-7	-1.6%
15	久見	133	137	129	123	120	-13	-9.8%
16	蔵田	28	29	28	27	26	-2	-7.1%
17	小路	186	202	183	173	173	-13	-7.0%
18	郡	507	507	505	521	519	12	2.4%
19	栄町	1,828	1,822	1,825	1,854	1,828	0	0.0%
20	下西	721	729	700	699	682	-39	-5.4%
21	城北町	625	670	632	633	597	-28	-4.5%
22	代	100	101	93	89	85	-15	-15.0%
24	蛸木	206	209	203	206	198	-8	-3.9%
25	津戸	366	368	355	354	347	-19	-5.2%
26	都万	1,029	1,041	1,010	988	964	-65	-6.3%
27	東郷	464	478	464	449	427	-37	-8.0%
28	中町	563	583	559	538	533	-30	-5.3%
29	中村	445	464	440	422	428	-17	-3.8%
30	那久	231	245	238	227	223	-8	-3.5%
31	那久路	89	88	87	78	77	-12	-13.5%
32	苗代田	77	80	73	65	72	-5	-6.5%
33	西田	127	128	120	116	115	-12	-9.4%
34	西町	849	887	838	822	809	-40	-4.7%
35	西村	182	185	180	178	176	-6	-3.3%
36	原田	700	708	691	681	675	-25	-3.6%
37	東町	479	490	487	475	471	-8	-1.7%
38	布施	282	287	276	271	269	-13	-4.6%
39	平	201	193	205	181	184	-17	-8.5%
40	岬	381	376	384	381	392	11	2.9%
41	湊	93	89	99	93	88	-5	-5.4%
42	港町	970	975	961	943	938	-32	-3.3%
43	南方	256	267	252	246	241	-15	-5.9%
44	山田	189	191	189	178	165	-24	-12.7%
45	油井	64	63	57	57	56	-8	-12.5%
	計	16,065	16,367	15,884	15,626	15,434	-631	-3.9%

各年10月1日現在

(資料: 町資料)

②65歳以上の高齢者の人口

過去5年間に限ってみると、65歳以上の人口が減少している大字の方が多くなっています。

65歳以上人口の推移

		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	H20~24 年増加数	増加率
1	有木	173	169	177	178	178	5	2.9%
2	飯田	79	81	73	70	70	-9	-11.4%
3	飯美	43	39	42	42	41	-2	-4.7%
4	池田	48	49	48	49	56	8	16.7%
5	伊後	41	42	42	40	38	-3	-7.3%
6	犬来	61	58	56	55	56	-5	-8.2%
7	今津	126	131	128	125	128	2	1.6%
8	卯敷	31	34	33	29	28	-3	-9.7%
9	大久	126	127	123	117	117	-9	-7.1%
10	釜	17	17	17	16	16	-1	-5.9%
11	上西	143	147	137	130	121	-22	-15.4%
12	加茂	173	174	168	159	152	-21	-12.1%
13	元屋	47	46	43	44	45	-2	-4.3%
14	北方	151	154	141	131	138	-13	-8.6%
15	久見	86	86	86	79	79	-7	-8.1%
16	蔵田	10	10	10	10	10	0	0.0%
17	小路	66	66	61	59	65	-1	-1.5%
18	郡	158	158	169	192	193	35	22.2%
19	栄町	515	496	532	551	570	55	10.7%
20	下西	183	191	183	180	189	6	3.3%
21	城北町	74	76	77	77	79	5	6.8%
22	代	45	45	41	38	39	-6	-13.3%
24	蛸木	91	89	89	87	90	-1	-1.1%
25	津戸	104	102	104	104	103	-1	-1.0%
26	都万	381	380	381	369	366	-15	-3.9%
27	東郷	162	157	163	160	159	-3	-1.9%
28	中町	218	218	210	205	207	-11	-5.0%
29	中村	178	182	170	166	169	-9	-5.1%
30	那久	114	117	111	106	106	-8	-7.0%
31	那久路	26	26	28	24	23	-3	-11.5%
32	苗代田	33	30	33	26	26	-7	-21.2%
33	西田	50	48	49	44	45	-5	-10.0%
34	西町	268	271	272	270	274	6	2.2%
35	西村	86	85	84	80	79	-7	-8.1%
36	原田	228	227	227	222	231	3	1.3%
37	東町	144	149	150	147	147	3	2.1%
38	布施	114	121	113	112	116	2	1.8%
39	平	34	28	35	37	40	6	17.6%
40	岬	107	104	103	103	108	1	0.9%
41	湊	46	47	47	44	42	-4	-8.7%
42	港町	360	361	350	343	348	-12	-3.3%
43	南方	84	84	80	76	77	-7	-8.3%
44	山田	81	84	80	73	65	-16	-19.8%
45	油井	35	37	34	33	33	-2	-5.7%
	計	5,340	5,343	5,300	5,202	5,262	-78	-1.5%

各年10月1日現在

(資料:町資料)

③高齢化率

高齢化率が50%を超えている大字は、4地区（飯美、釜、久見、油井）です。すべての大字で高齢化が進んでいるわけではなく、高齢化率が減少している大字もあります。また、高齢化率が町平均の水準かそれを下回っているものの、高齢化の進行度合いが高い大字があります（平、郡）。このように、大字別でみると、高齢化の状況にばらつきがみられます。

大字別の高齢化率(65歳以上人口割合)の推移 (%)

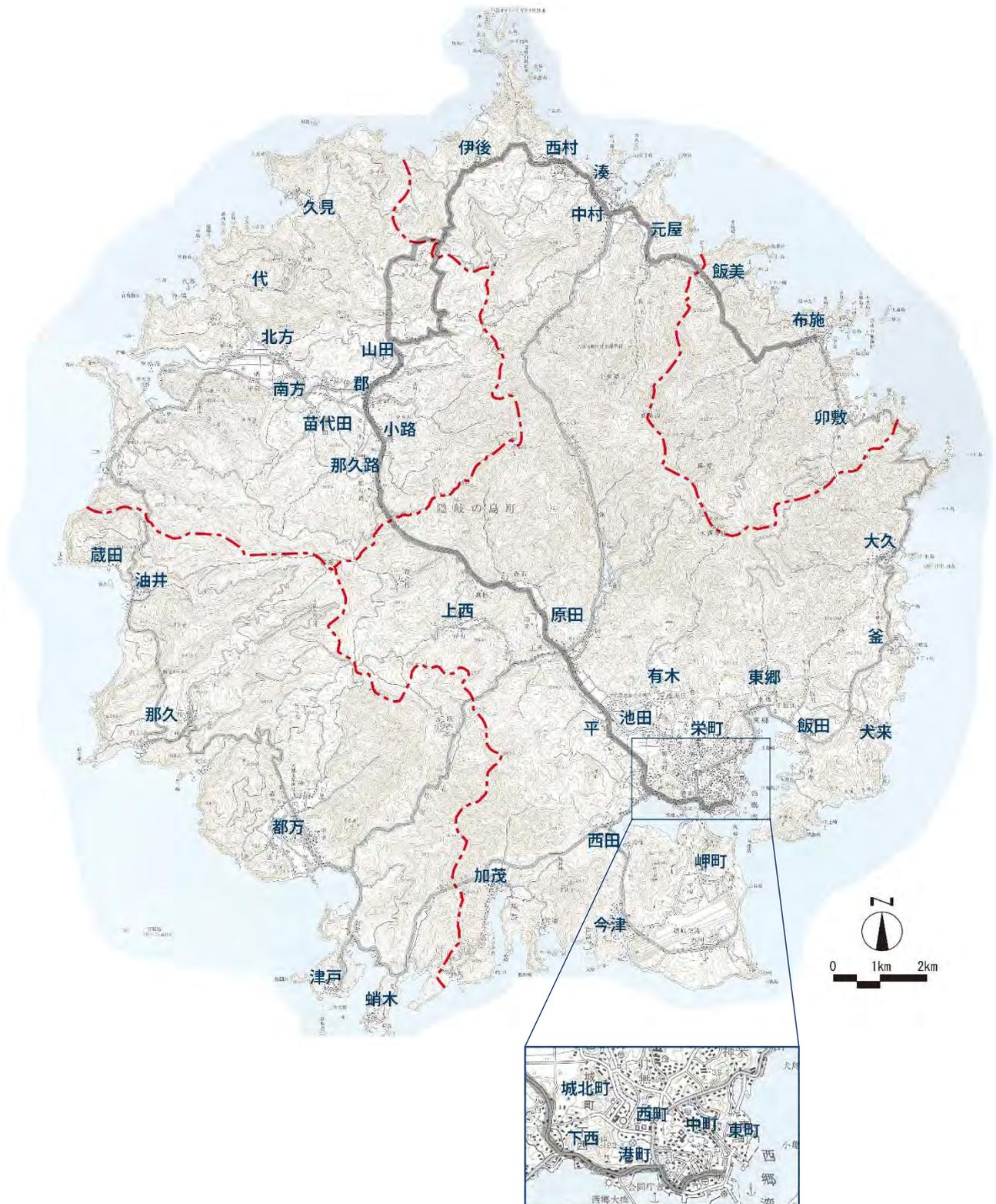
	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	H20~24年 増加ポイント
1 有木	21.5	21.0	22.6	22.8	23.1	1.6
2 飯田	31.5	31.8	29.7	28.0	28.0	-3.5
3 飯美	59.7	53.4	60.9	62.7	63.1	3.4
4 池田	22.5	22.9	22.4	23.2	25.5	3.0
5 伊後	43.6	42.9	42.9	42.6	40.9	-2.7
6 犬来	42.7	39.2	40.3	40.4	40.9	-1.8
7 今津	37.1	37.1	37.3	36.2	36.4	-0.7
8 卯敷	38.3	40.5	41.3	38.2	37.8	-0.5
9 大久	48.6	48.3	48.6	47.8	48.5	-0.1
10 釜	53.1	47.2	54.8	53.3	55.2	2.1
11 上西	40.3	40.1	40.8	39.9	39.0	-1.3
12 加茂	35.3	35.0	35.4	34.6	31.9	-3.4
13 元屋	40.9	39.0	40.6	43.1	45.0	4.1
14 北方	33.9	33.3	31.5	30.0	31.5	-2.4
15 久見	64.7	62.8	66.7	64.2	65.8	1.1
16 蔵田	35.7	34.5	35.7	37.0	38.5	2.8
17 小路	35.5	32.7	33.3	34.1	37.6	2.1
18 郡	31.2	31.2	33.5	36.9	37.2	6.0
19 栄町	28.2	27.2	29.2	29.7	31.2	3.0
20 下西	25.4	26.2	26.1	25.8	27.7	2.3
21 城北町	11.8	11.3	12.2	12.2	13.2	1.4
22 代	45.0	44.6	44.1	42.7	45.9	0.9
24 蛸木	44.2	42.6	43.8	42.2	45.5	1.3
25 津戸	28.4	27.7	29.3	29.4	29.7	1.3
26 都万	37.0	36.5	37.7	37.3	38.0	1.0
27 東郷	34.9	32.8	35.1	35.6	37.2	2.3
28 中町	38.7	37.4	37.6	38.1	38.8	0.1
29 中村	40.0	39.2	38.6	39.3	39.5	-0.5
30 那久	49.4	47.8	46.6	46.7	47.5	-1.9
31 那久路	29.2	29.5	32.2	30.8	29.9	0.7
32 苗代田	42.9	37.5	45.2	40.0	36.1	-6.8
33 西田	39.4	37.5	40.8	37.9	39.1	-0.3
34 西町	31.6	30.6	32.5	32.8	33.9	2.3
35 西村	47.3	45.9	46.7	44.9	44.9	-2.4
36 原田	32.6	32.1	32.9	32.6	34.2	1.6
37 東町	30.1	30.4	30.8	30.9	31.2	1.1
38 布施	40.4	42.2	40.9	41.3	43.1	2.7
39 平	16.9	14.5	17.1	20.4	21.7	4.8
40 岬	28.1	27.7	26.8	27.0	27.6	-0.5
41 湊	49.5	52.8	47.5	47.3	47.7	-1.8
42 港町	37.1	37.0	36.4	36.4	37.1	0.0
43 南方	32.8	31.5	31.7	30.9	32.0	-0.8
44 山田	42.9	44.0	42.3	41.0	39.4	-3.5
45 油井	54.7	58.7	59.6	57.9	58.9	4.2
計	33.2	32.6	33.4	33.3	34.1	0.9

各年10月1日現在

(資料:町資料)

注)網掛け部分は高齢化率が50%以上

大字案内図



第2章 隠岐の島町の住宅事情と実態把握

1. 隠岐の島町の住宅事情

(1) 住宅ストックの概況

平成20年の住宅・土地統計調査※をもとに住宅ストックの状況を整理します。

※ 総務省が5年ごとに実施するしっ皆調査。本町は平成20年のみデータが公表されています。

①住宅数、空き家数、空き家率

本町の「住宅数」は8,130戸であり、そのうち「空き家」は1,580戸（19.4%）となっています。

また、「空き家率」（19.4%）は全国（13.1%）、島根（14.9%）と比べて高く、5件に1件は空き家となっています。

住宅数、空き家数、空き家率（隠岐の島町・島根県・全国）

	住宅総数 【A】	空き家数 【B】				空き家率 【B/A】	
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
隠岐の島町	8,130	1,580	110	210	20	1,230	19.4%
	-	100.0%	7.0%	13.3%	1.3%	77.8%	-
島根県	295,800	44,200	2,000	15,000	600	26,600	14.9%
	-	100.0%	4.5%	33.9%	1.4%	60.2%	-
全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%
	-	100.0%	5.4%	54.5%	4.6%	35.4%	-

資料：住宅・土地統計調査（H20）

用語の定義

二次的住宅

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……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

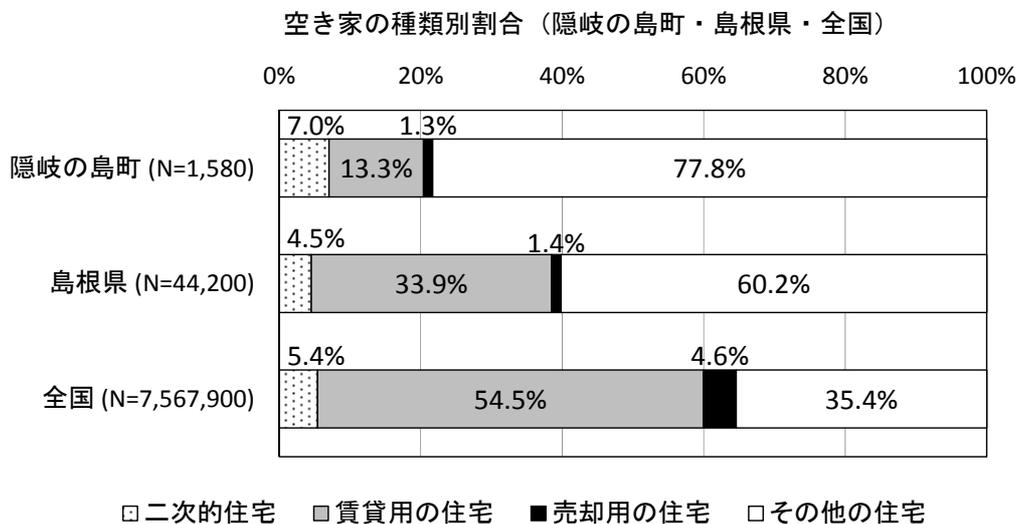
売却用の住宅

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

その他の住宅

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

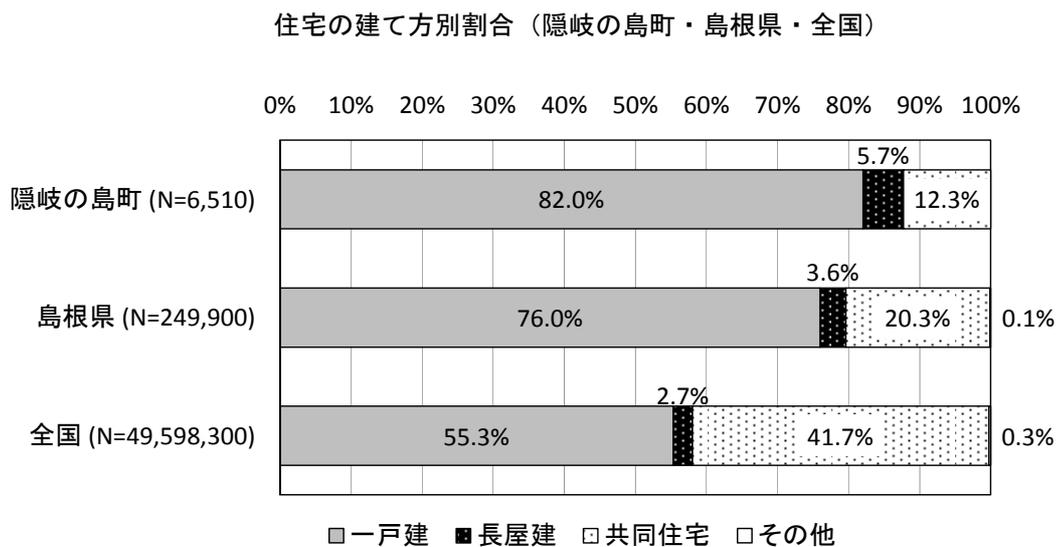
空き家の種類別割合をみると、本町は「その他の住宅」が77.8%を占めており、全国・島根県と比べかなり高くなっています。一方、全国・島根県と比べ「賃貸用の住宅」は少なくなっており、住宅市場に流通する空き家が少ないと推測されます。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

②住宅の建て方

本町は、「一戸建て」が全体の82.0%を占めています。また、全国・島根県と比べ、「一戸建」「長屋建」の割合が高く、「共同住宅」の割合は少なくなっています。

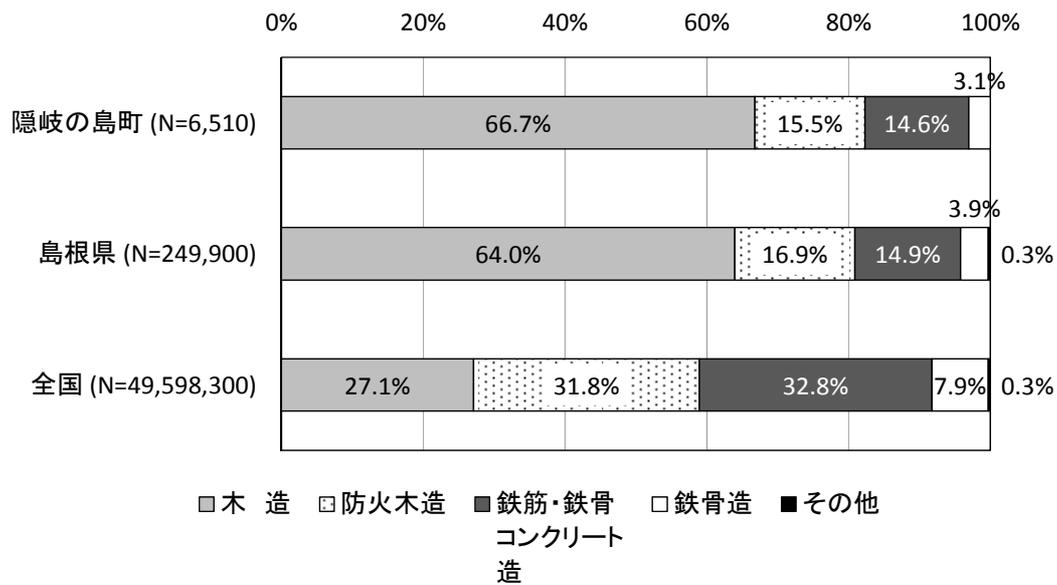


資料：住宅・土地統計調査（H20）

③住宅の構造

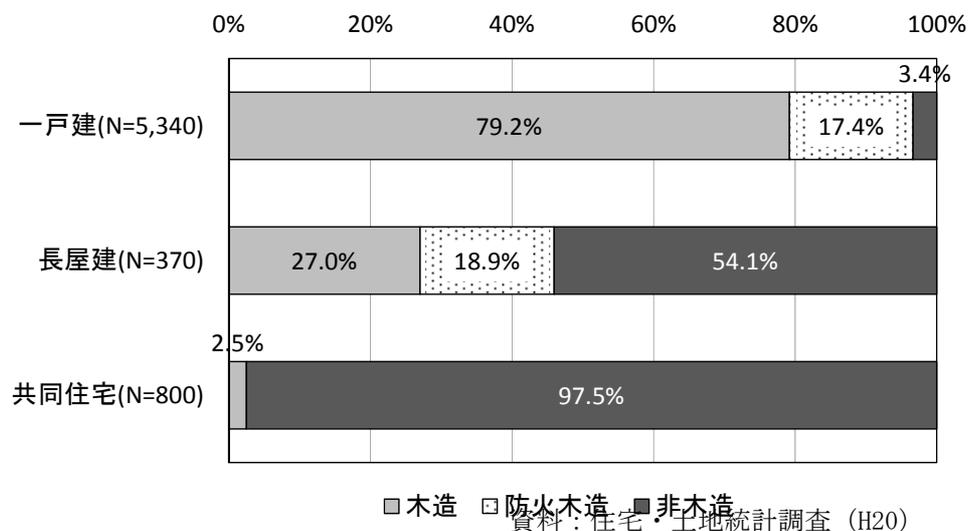
構造の割合は島根県の傾向とあまり変わりませんが、全国と比べて「木造」の割合が高く、「木造」(66.7%)と「防火木造」(15.5%)を合わせると全体の8割以上を占めています。建て方別に構造種別をみると、住宅全体の82.0%を占めていた「一戸建」のほぼすべて(96.6%)が「木造」と「防火木造」となっています。

住宅の構造別割合 (隠岐の島町・島根県・全国)



資料：住宅・土地統計調査 (H20)

住宅の建て方別・構造別割合 (隠岐の島町)



資料：住宅・土地統計調査 (H20)

④住宅の建築時期

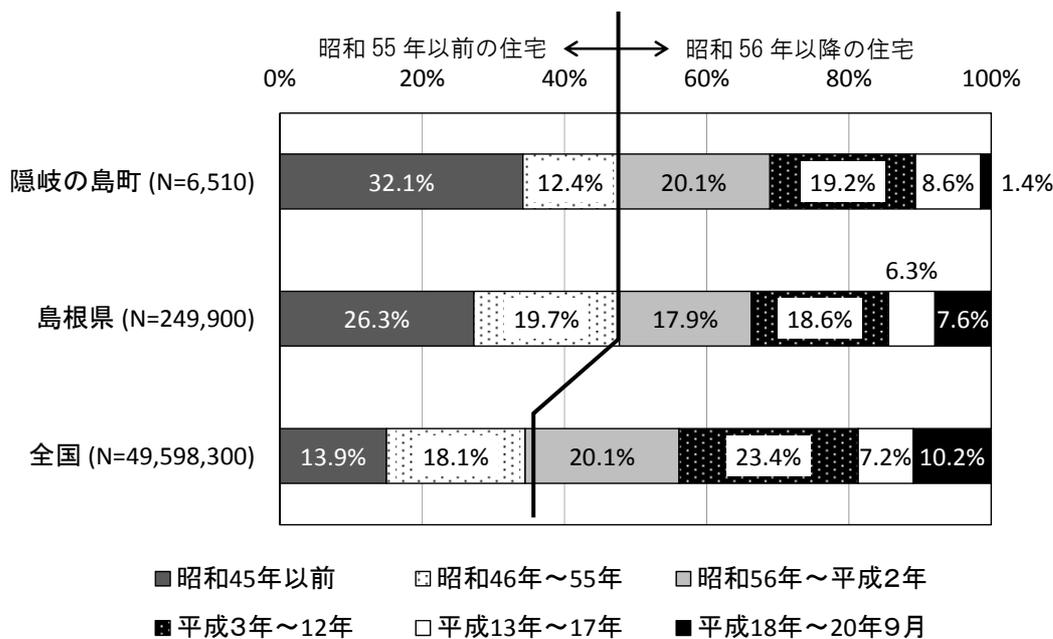
昭和55年以前の住宅（旧耐震基準の住宅^{*}）が44.5%を占め、島根県（46.0%）と比べると少ないものの、全国（32.0%）と比べると割合が高くなっています。

一方、平成18年以降の住宅は、全国・島根県と比べて少なくなっています。

^{*} 昭和56年6月1日に現行の耐震基準（建築基準法）に改正。

阪神・淡路大震災では、昭和56年以前に建築されたものに大きな被害が発生した。

住宅の建築時期別割合（隠岐の島町・島根県・全国）

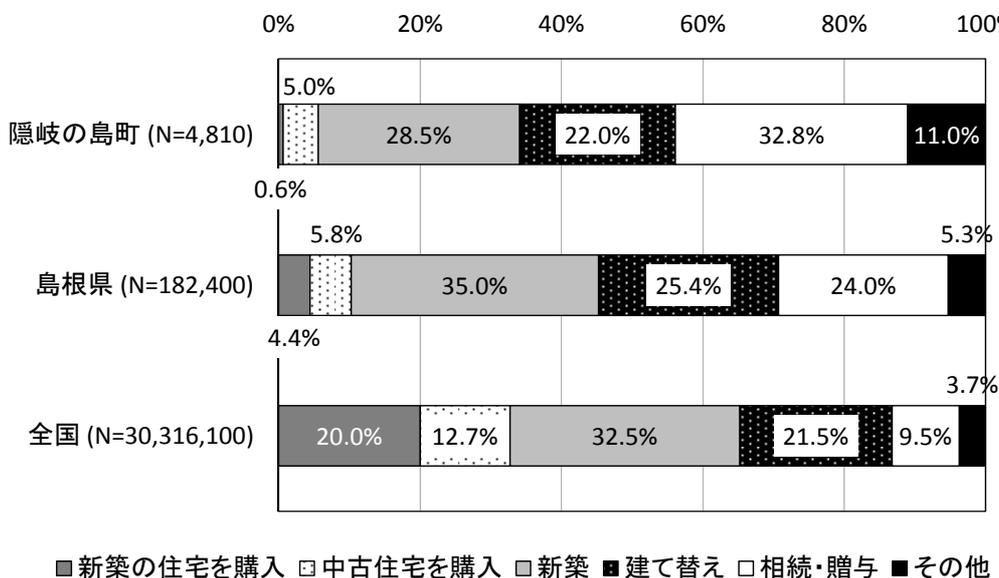


資料：住宅・土地統計調査（H20）

⑤持ち家の購入・新築・建替え等の状況

「相続・贈与」が32.8%で最も多く、次いで「新築」が28.5%、「建替」が22.0%となっています。全国・島根県と比較すると「相続・贈与」の割合が高く、新築や中古住宅を購入した世帯の割合が低くなっています。

持ち家の購入・新築・建替え等の状況別割合（隠岐の島町・島根県・全国）



資料：住宅・土地統計調査（H20）

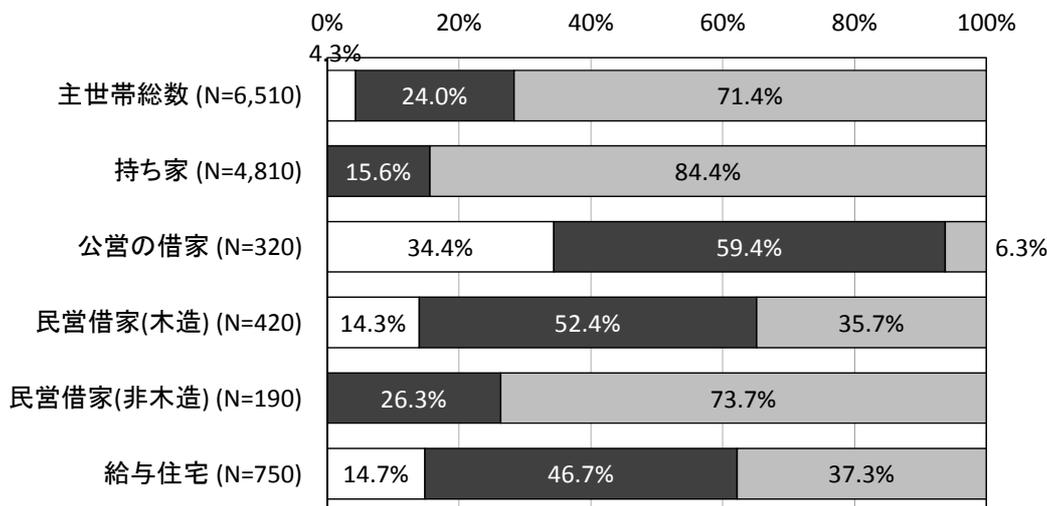
⑥居住面積水準

本町の主世帯の最低居住面積水準未達の割合は、4.3%となっています。

所有関係別にみると、公営借家で最低居住面積水準未達世帯が34.4%と高くなっています。

一方、持ち家は誘導居住面積水準以上の世帯が84.4%を占めています。

住宅の所有関係別、主世帯の最低居住面積水準、誘導居住面積水準別割合（隠岐の島町）



- 最低居住面積水準未達
- 最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未達
- 誘導居住面積水準以上

資料：住宅・土地統計調査（H20）

■最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとしている。

1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保していること。

$$10 \text{ 平方メートル} \times \text{世帯人員} + 10 \text{ 平方メートル} \text{ (注1, 注2)}$$

2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保していること。

- (1) 29歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上
- (2) 29歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上
- (3) 30歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25平方メートル」以上

注1……世帯人員は、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人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

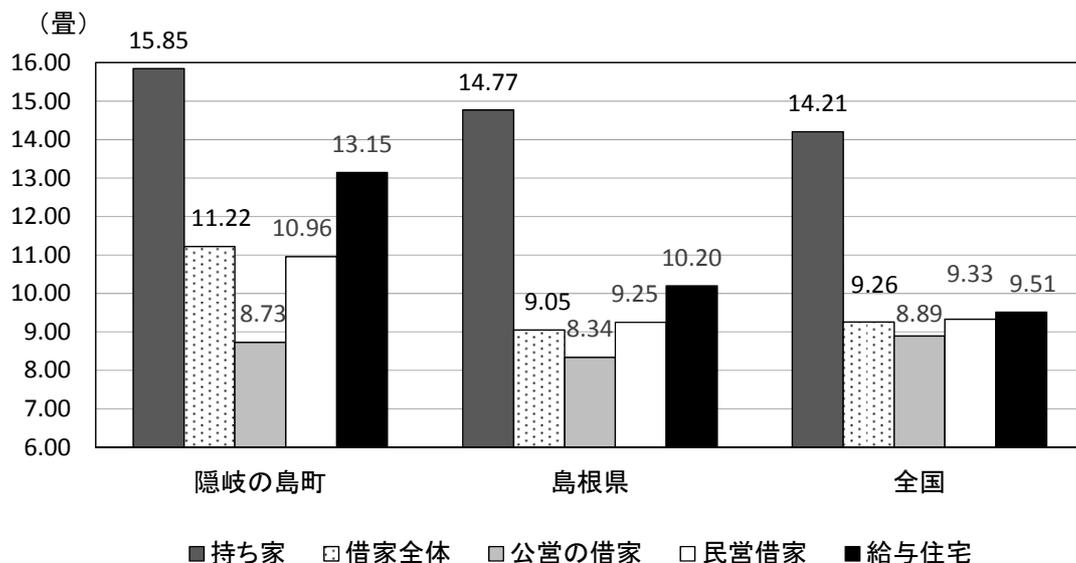
注2……世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

⑦所有関係別、一人当たりの居住室の畳数

本町の一人当たりの居住室の畳数は、持ち家で15.85畳、借家全体で11.22畳となっています。

全国・島根県と比較すると、一人当たりの居住室の畳数は多くなっています。

住宅の所有関係別、1人当たり居住室の畳数（隠岐の島町・島根県・全国）



住宅の所有関係別、1人当たり居住室の畳数（隠岐の島町・島根県・全国）

住宅の所有関係	隠岐の島町	島根県	全国
持ち家	15.85	14.77	14.21
借家全体	11.22	9.05	9.26
公営の借家	8.73	8.34	8.89
民営借家	10.96	9.25	9.33
給与住宅	13.15	10.20	9.51

※都市再生機構・公社の借家は隠岐の島町での件数が0件であるため、比較表から除いている。

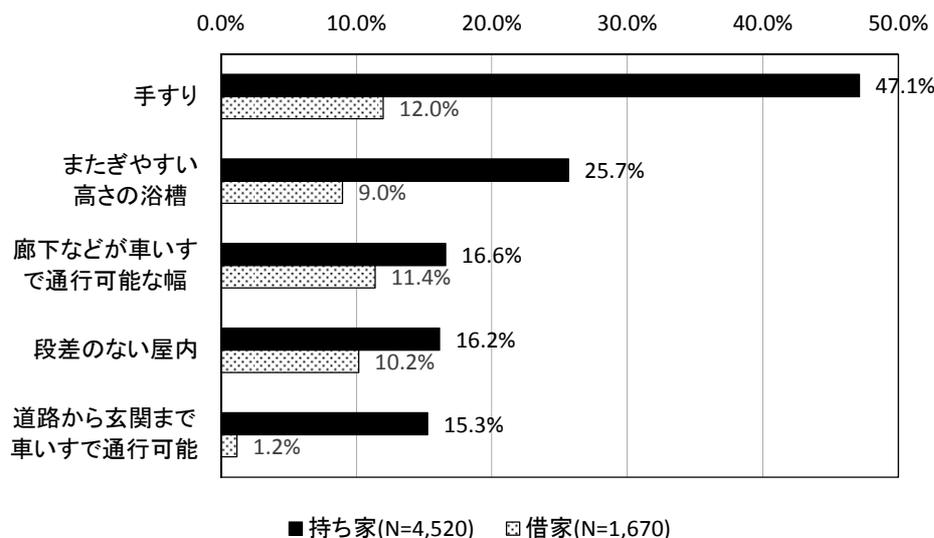
資料：住宅・土地統計調査（H20）

⑧高齢者のための設備設置状況

高齢者のための設備が設置されている住宅の割合を持ち家・借家別にみると、いずれの設備も持ち家の方が設置率は高く、借家は高齢者のための設備の設置が遅れている状況です。

各設備の設置状況をみると、持ち家は「手すり」が約半数の住宅で設置されていますが、「手すり」以外の設備の設置状況は低くなっています。借家は設置率が10%前後であるものが多いですが、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は全体の1.2%とかなり低くなっています。

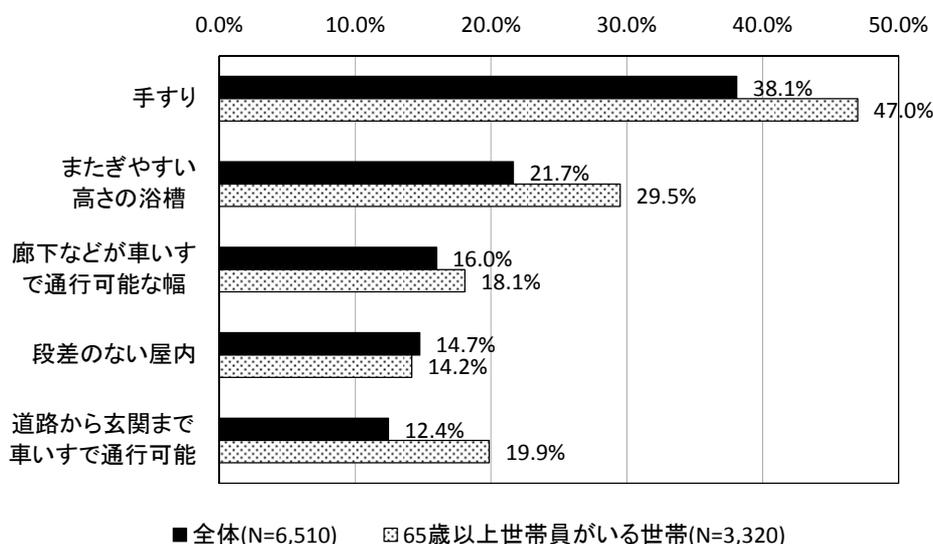
持ち家・借家別、高齢者のための設備の設置状況（隠岐の島町）



資料：住宅・土地統計調査（H20）

高齢者を含む世帯（65歳以上世帯員がいる世帯）においては、「段差のない屋内」を除き、町全体より設備の設置率は高くなっています。

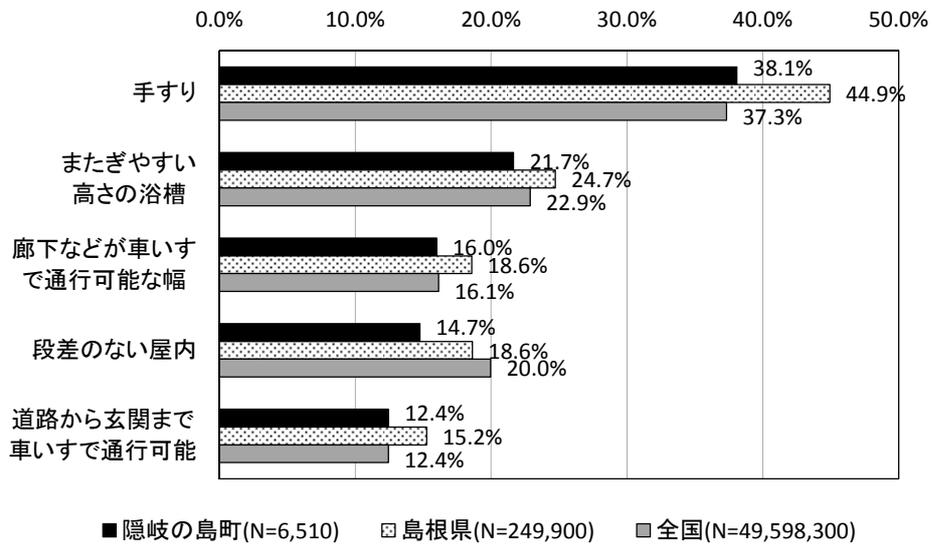
高齢者を含む世帯における高齢者のための設備の設置状況（隠岐の島町）



資料：住宅・土地統計調査（H20）

島根県と比較すると、いずれの設備においても設置率は低くなっています。
 一方、全国と比較すると、「段差のない屋内」を除き、ほぼ同程度の設置状況となっています。

高齢者のための設備の設置状況の比較（隠岐の島町・島根県・全国）



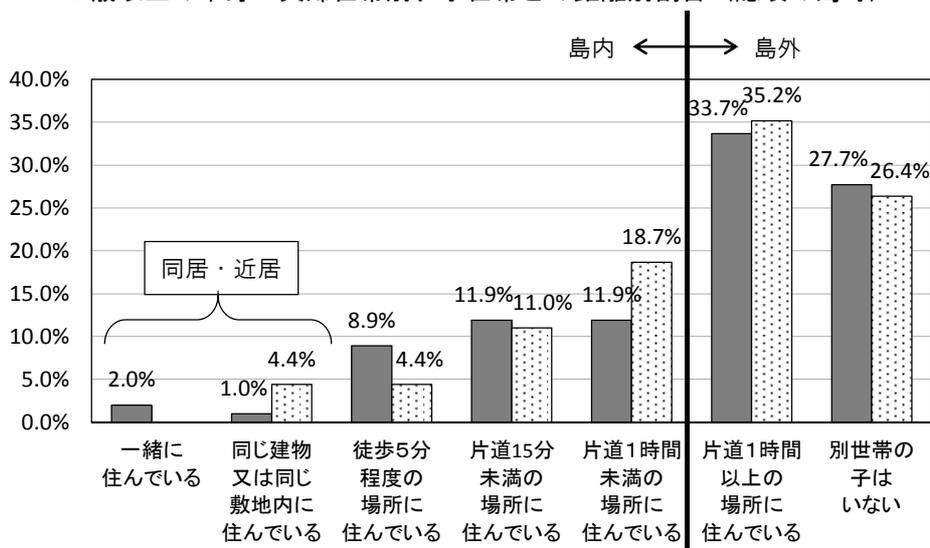
資料：住宅・土地統計調査（H20）

⑨高齢世帯の子世帯との距離

単身世帯、夫婦世帯ともに片道1時間以上の場所に住んでいる割合が最も高くなっています。本町内は片道1時間以内で移動することができるため、片道1時間以上の場所に住んでいる子どもは、島外に居住していると考えられます。

また、同居・近居（「一緒に住んでいる」・「同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる」）の割合は単身世帯、夫婦世帯ともに5%以下になっています。

65歳以上の単身・夫婦世帯別、子世帯との距離別割合（隠岐の島町）



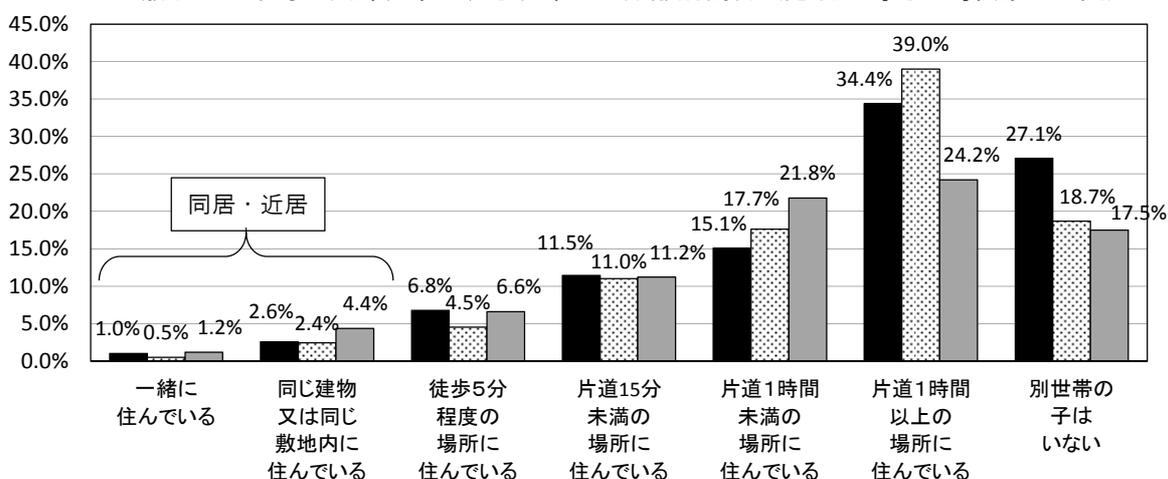
■ 65歳以上の単身主世帯総数(N=1,010) □ 65歳以上の夫婦主世帯総数(N=910)

資料：住宅・土地統計調査（H20）

本町は全国と比べ、片道1時間以上の場所に住んでいる割合が高くなっています。

また、同居・近居は島根県が2.9%、全国が5.6%であり、隠岐の島町の3.6%と大きく変わらない状況です。

65歳以上の単身・夫婦世帯の、子世帯との距離別割合（隠岐の島町・島根県・全国）



■ 隠岐の島町(N=1,920) □ 島根県(N=57,200) ▨ 全国(N=9,280,200)

※隠岐の島町は主世帯、島根県及び全国は普通世帯

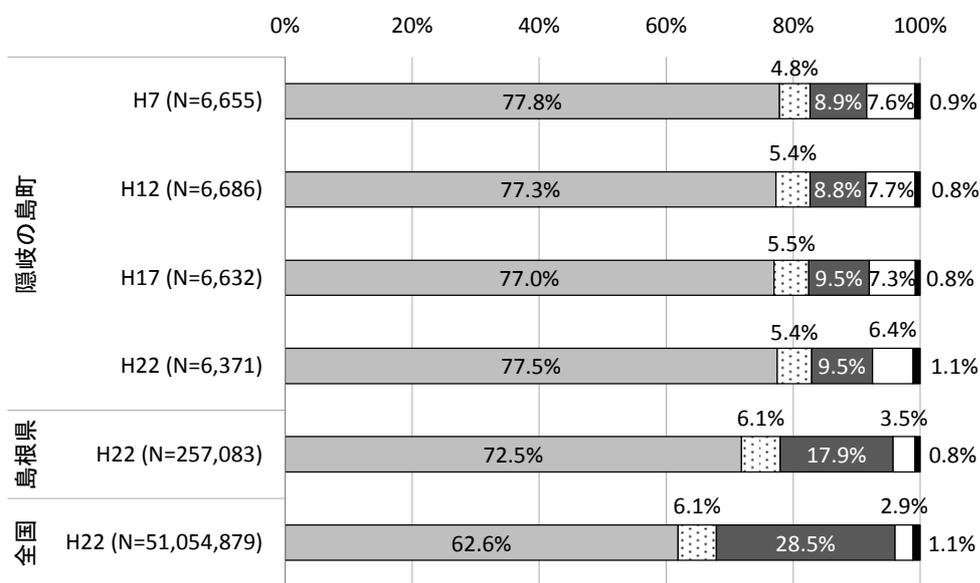
資料：住宅・土地統計調査（H20）

(2) 住宅に住む世帯の状況

注) 国勢調査データによる整理

①住宅の所有関係別割合の推移 (住宅に住む一般世帯数)

「持ち家」が77%台で推移しており、所有関係の割合に大きな変化はみられません。全国・島根県と比べると、「持ち家」、「給与住宅」の割合が高く、「民営借家」の割合が低くなっています。



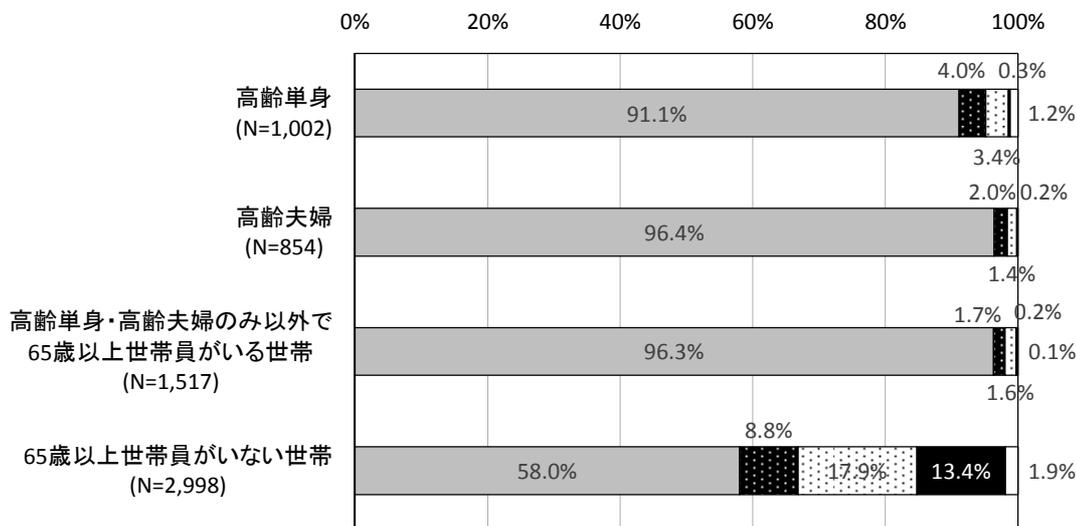
□ 持ち家 □ 公営・都市再生機構・公社の借家 ■ 民営借家 □ 給与住宅 ■ 間借り

資料：国勢調査（各年）

②住宅の所有関係別、高齢者のいる世帯の割合

高齢者がいる世帯は9割以上が「持ち家」となっています。また、高齢単身は高齢夫婦、高齢単身・高齢夫婦以外の高齢者を含む世帯と比べ、「公営・都市再生機構・公社の借家」、「民営借家」の割合が高くなっています。

高齢者を含む世帯の家族類型別、住宅の所有関係別割合 (高齢者世帯の種類別)



□ 持ち家 ■ 公営・都市再生機構・公社の借家 □ 民営借家 ■ 給与住宅 □ 間借り

資料：国勢調査 (H22)

(3) 住宅の耐震化の状況

「隠岐の島町耐震改修促進計画（平成22年3月策定）」によると、建築年代が判明した住宅で調査対象となった9,953戸のうち、昭和55年以前の新耐震基準に適合しない建築物数は5,481戸と、全体の55.1%で、耐震化が進んでいない状況にあります。

建築年代が判明した住宅数（隠岐の島町）

項目	戸数
建築物総数	10,376 戸
うち建築年度不明	423 戸
調査対象建築物数	9,953 戸

（出典：平成21年度固定資産台帳）

建築年代、構造別、住宅戸数・割合（隠岐の島町）

項目	戸数	割合
昭和56年以降 新構造基準 適合	4,472 戸	44.9%
（うち木造）	4,156 戸	41.7%
（うち非木造）	316 戸	3.2%
昭和55年以前 新構造基準 非適合	5,481 戸	55.1%
（うち木造）	5,302 戸	53.3%
（うち非木造）	179 戸	1.8%

（出典：平成21年度固定資産台帳）

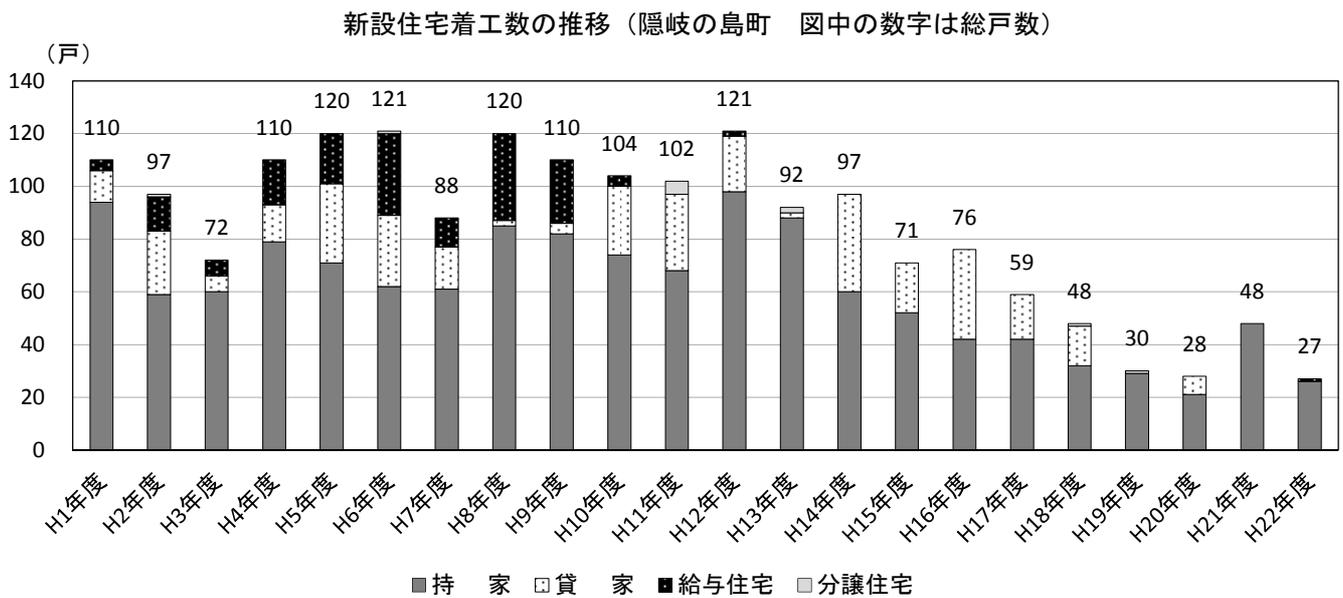
(4) 住宅着工の状況

隠岐の島町全体の新設住宅着工数は、近年減少傾向にあります。

「持家」の着工数は他の住宅と比べ多くなっていますが、平成22年度では26戸に留まっています。(最高着工数は、平成12年度の98戸)

「貸家」は平成18年度まで年間平均20戸程度供給されていましたが、平成19年度以降は4年間で7戸の供給に留まっており、ほとんど供給されていない状況です。

なお、「分譲住宅」の供給はほとんどありません。



資料：住宅着工統計（各年度）

持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの
 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの
 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの

2. 島内の住宅市場等の実態把握（住宅事業者等へのヒアリング結果）

（1）ヒアリング調査の概要

①ヒアリング調査の目的

統計資料等では把握しづらい町内の住宅市場や住宅産業などの近年の動向や実態、町の住宅政策に対する意見・要望等を把握するため、ヒアリング調査を実施しました。

特に、住宅事情に加えて、高齢者の居住福祉、増加する空き家問題、定住対策、島産木材の活用に焦点をしぼり、ヒアリングを行いました。

②ヒアリング対象

- ・包括支援センター（2カ所）・ケアマネージャー（2名）・在宅サービス事業所（2名）
- ・工務店（2社）、建築設計事務所（1社）
- ・不動産業者（1社）
- ・製材所（1社）
- ・自治会代表（西郷地区、布施地区）

③ヒアリング日時

平成25年11月20日、22日

④ヒアリング項目（対象者により項目が若干異なる）

- ・住宅市場の概況・業界の状況
- ・高齢者の居住福祉の状況
- ・空き家問題、空き家対策
- ・定住対策
- ・島産木材の活用

（2）ヒアリング結果の要旨

ヒアリング結果の要旨を以下に整理します。

①包括支援センター、ケアマネージャー、在宅サービス事業所のヒアリング結果（要旨）

調査項目	調査結果の概要
地域包括支援センターの体制・相談内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括支援センターは、保健師、介護支援専門員（ケアマネ）、社会福祉士の3名の専門職で対応（夜間は対応していない）。ケアマネは不足している。 ・件数が多い相談は介護保険関係で、介護問題が最も多い。次いで、虐待問題。 ・介護保険を使うきっかけは転倒が最も多い。転倒予防が大きな課題。 ・相談者は家族が多い。
バリアフリー改修について	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の住宅改修の相談は多い。病院からの退院時の改修、寒い住宅の断熱改修、介護保険を活用した段差解消・手摺設置等の相談であり、子供が親を心配して改修資金を出すケースが多い。 ・一番多い住宅改修は手すりの設置。設置箇所は、トイレ、浴室、玄関の上がり框が多く、次いでトイレまたは浴室までの歩行動線の廊下。 ・「サービス担当者会」で最適な改修方法を検討し提案している。病院（OT・PT）・包括・ケアマネ・リフォーム業者が連携して対応している。 ・提案通り改修できない理由は経済的な問題。現状は9割が介護保険の1割負担20万円までの利用。住宅改修にはコストがかかる。住宅対策で配慮が必要。

調査項目	調査結果の概要
バリアフリー改修について	<ul style="list-style-type: none"> 特に、高齢者自身が負担する場合は介護保険（上限 20 万円）に限定され、改修部位も手すりの設置、玄関上がり框の解消など限定される。 借家のバリアフリー改修が進まない。公営住宅や民間借家では家主の許可なしに改修できない。 大家の理解が得られない。大家が改修を嫌がる理由に、手すりをつけると階段幅が狭くなるといったことがある。その他構造上の問題もある。 予算枠があるが、県のバリアフリー補助制度が使える。所得税減税もある。・構造（塗り壁等）によっては手すり等がつけられない場合もある。材料に傷をつけることに抵抗がある。 耐震改修等は地震がないため関心が極めて低い。 住宅改修では建築士、設計士との連携がとれていない。
高齢者向けのケアつき住宅について	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向けのケア付き住宅は町内に事例がある（高齢者共同住宅）。家賃 2 万円、光熱費 1 万円。ワンルームで 5 人住めるが経営的には厳しい。 サービス付き高齢者向け賃貸住宅は、年金生活者が入居できるような安い家賃であれば需要はあると思う。 誰かの世話にならないといけないという不安感はあるため、そのような住宅があれば入居する可能性はある。 養護老人ホームは 60 名程度の待機者がいる。
空き家の活用について	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者のシェアハウスは、隠岐の風土には合わないのではないかと。サロンなら会うかもしれない。 家は先祖のものという考え方があり、空き家を人に貸すことはないのでは？
地域の見守りについて	<ul style="list-style-type: none"> 地域でほしい見守りとは、生活に根付いた見守り。訪問するとか出かけていくというネットワークづくりが重要。

②工務店、設計事務所、不動産業者のヒアリング結果（要旨）

調査項目	調査結果の概要
住宅市場の概況	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や高齢化に伴い新築住宅の着工戸数が減少している。 主な住宅需要（新築等）は西郷地区（都市計画区域内）に集中している。 持家は、空き家が多い実態を見ると供給過剰気味。賃貸住宅は春など一時的に不足するが、その他は概ね均衡。（新築は 30 坪以上で 1.5～3 千万円、賃貸住宅は 2DK で 5～6 万円、ワンルームでも 4.6～5 万円程度。 今年になってから契約を急ぐ人が多くなっている（消費税の駆け込みとは必ずしも限らないと考える）。職人は、大工が不足し着工ができないケースもある。
高齢者の居住福祉	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者のルームシェアは考え難い。若者のルームシェアは町内に実例がある。 病院、福祉等と連携した高齢者リフォーム相談には、機会があれば参加したい。（不動産業者） 業務を通じた高齢者の見守りサービスは、関係機関との連携があれば可能。 リフォームへの関わり方は、アドバイス程度にとどめたい。（設計事務所）
空き家問題 空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の増加が目立ち、防災や景観面で問題が多く、住民の不安が高まっており、管理不全の空き家や危険な状態の空き家は、その解消が熱望されている。 空き家の活用については、仏壇や家具などが置いてあること、先祖代々の家を他人に貸すことに抵抗がある（保証人の問題）ことなどから難しい状況。特に、管理されている空き家（使える空き家）ほど貸してもらうことが難しい。 管理不全の空き家はリスクが大きく、取り扱えない。（不動産業者） 古い在来木造住宅は耐震性がなく、大掛かりな補強が必要。 空き家活用方法として、Uターン向け住宅や集落の集いの場が考えられる。
定住対策	<ul style="list-style-type: none"> 島外の高齢者（リタイヤ組）は海の近くの一軒家を好むが、物件は少ない。 若いUターン者は家賃の安いアパートを、高齢者は田舎の一軒家を希望する。 島外の若者は街中の便利な場所を好む。街なかと言っても都会に比べればゆったりとした住環境であるため、田舎志向の若者にとって魅力がある。 空き家情報には、地域・集落でのしきたり、ルールに関する情報提供も必要。 空き家バンクは、事業的に成立するなら参画意向あり。（不動産業者）

調査項目	調査結果の概要
島産木材の活用	<ul style="list-style-type: none"> • 手刻みの在来工法から、現在は地元材をプレカット使用している。 • 島産木材の最大の課題は乾燥。人工乾燥しても十分ではないため、前年に伐採して自然乾燥させ翌年使用する。伐採時期にも配慮している。(設計事務所) • 松が減少しており、杉に変更せざるを得ない。(設計事務所) • 木造住宅振興のためには、隠岐産木材をふんだんに使い、これを見せることが大切。木の良さを出す工夫をする必要がある。 • 若い大工は木組みの技術を知らないので10年後が心配。 • 年2回ぐらい島外のイベントでクロマツをPRしている。(工務店)
町の住宅政策への意見・要望等	<ul style="list-style-type: none"> • 老朽化した空き家対策を進めて欲しい。除却やその資金援助など。 • 空き家を賃貸住宅にする場合の修繕費用を町から補助して欲しい。 • 空き家をリフォームし、賃貸住宅として活用するモデル事業を実施する。

③製材所のヒアリング結果(要旨)

調査項目	調査結果の概要
製材所の概要	<ul style="list-style-type: none"> • 島内の木材需要に幅広く対応するため、それまでの製材所が統合し、平成14年にできた組合員のための製材所。大量生産の設備更新等を行った。 • 島内の原木が全て集まり、販売先は組合員で、組合員が工務店に販売する。
島産木材の活用	<ul style="list-style-type: none"> • クロマツが隠岐のブランドだが、構造部材を県外に出すのは難しい。海上輸送が限度(陸上輸送は対応が難しい)。 • 乾燥材の確保のためには、納期と発注の期間に余裕がほしい。短期集中で受注がある。乾燥機は4台あるが、フル稼働で乾燥させているが経費がかかる。一度にたくさん必要なら1年前から用意する必要がある。 • 木材の規格化については設計士の千差万別でうまくいかない。小割材は設計士によって寸法がばらばらである。 • 工務店への要望として、発注が決まってからではなく、ある程度決まりそうになった時点での情報があれば動ける。
地域型住宅のネットワークづくりについて	<ul style="list-style-type: none"> • 隠岐の島モデルがある。規格が一定化すれば建てやすいが、田舎なので都会と違った在来工法で縁側や和室がある。 • 基準となる寸法やデザインは規格化しても、プランは自由にする。 • 設計士の中にもさまざまな考え方がある。下請けの立場からは、規格化等を提案しにくい面がある。 • これから木造住宅振興のため、隠岐の住宅を発展させるためには木をたくさん使ってみせるべきとの意見もある。しかし、節の問題などがある。 • ただし、最近のエンドユーザーは節があって当たり前という感覚も出てきた。(柱は違うが)
町の住宅政策への意見・要望等	<ul style="list-style-type: none"> • 木材使用に対する助成(隠岐の島町産木材を生かした住宅づくり補助金)は効果が高い。責任感も芽生える。 • 金額が下がったとしても是非継続してほしい。そうすれば、施工業者も島外からの安い木材ではなく島産木材を使うという形になって、隠岐の島の中でお金が回る。 • 100万円の助成のおかげで、ハウスメーカーを主に扱っていた工務店も地元を向けるようになる。

自治会のヒアリング結果（要旨）

調査項目	西郷地区	布施地区
地区の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢単身世帯が増加傾向。 ・集落と異なり、隣家のことに関心がなく分からない。アパート住民も多い。 ・下水道が供用開始されても、資金問題から接続率が低いのが現状。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ここ数年新生児が生まれず、高齢者が亡くなっていくため人口が減少する一方である。 ・世帯人数は2人以下。（同居していても別世帯の場合がある）
高齢者の居住福祉	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者は住宅改修に対する投資意欲は少ない。ヘルパー指導により介護保険が活用できる20万円以内の改修で済ませているのではないか。 ・高齢者の見守りは、自治会の役員や民生委員が行っている。 ・高齢者サロンとして活用する場合、施設整備基準等が厳しく責任問題もあるため難しいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近くのデイサービスセンター等で交流等が行われている。 ・いわゆる天涯孤独の人は1人だけ。集落外に子どもや親戚などがいる。 ・高齢者の見守りはカーテンの開け閉めで周知している。 ・空き家を活用した高齢者のシェアハウスなどは難しい。
空き家問題 空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家となるきっかけは、高齢者施設入所、高齢化に伴う一時的な子供宅への移転、住環境の悪い密集市街地から住宅団地への移転など。 ・町内に何十件も放置空き家がある。親戚が管理していない家はシロアリの発生源や猫の住み家となるし、台風時に危険な状態なものもある。 ・個人財産なので、自治会や行政がどう関与するのが難しいのではないか。 ・空き家があっても、仏壇がある家は他人には貸さない。 ・空き家を郡部から西郷に通学する家庭のセカンドハウス（子供や親の待機場所）として活用する希望者は多いのでは？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・親戚などが管理しているが、それらの方も高齢化している。 ・管理している人がいなくても、隣家で雑草が生えると自宅にも影響があるため、草刈りをしている。 ・小学校跡地を公民館として一部利用しているが、建物の規模が大きく設備等の維持管理費がかさんで負担となっている。用途に合わせた設備にしないといけない。 ・使える空き家は盆や正月に帰省するため貸してもらえない。人に貸すという習慣がない。 ・駐在所跡地が空いており、売りに出ているが、買う人はいない状況。
定住対策	<ul style="list-style-type: none"> ・過去5年間の町内への住替え・移住は殆どない。 ・Uターンについても、長男が親の面倒を見るために帰る程度。（親の家に同居） ・住宅団地への住替えについては、町部の住環境の悪さを改善するために新しい土地に移転するケースが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道は100%完備されているが地元で職場がないのが課題。 ・集落内では町営住宅でUターン者がいる。布施1件（夫婦のみ）、飯美1件（単身）：町営住宅に居住。 ・飯美の単身者は、釣りの趣味が高じて定年前にUターンしたようだ。
町の住宅政策への意見・要望等 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した空き家の判定と除却に取り組んでほしい。個人財産であるため、税金投入の理屈として、除却後の土地は10年間公用で使用することを条件とすればどうか。 ・使える空き家は他用途に活用すればよい。島外者ばかりでなく、顔が見えて安心して貸すことができる島内者に貸せることも検討すべき。 ・空き家を町営住宅として貸すこともよい。この場合、町は方針を定め、借り手と貸し手のパイプ役や施設整備を行うべきで、賃貸住宅の運営にまで関与する必要はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・布施村役場があったころは、祭事や行事は役場にゆだねていた面があるが、合併後は支所となり、基幹となる行政が西郷に移ったため、行事や困りごとの相談などで集落と役場の間が遠くなり、寂しくなった。小学校、中学校が中村に統合され、保育所はあるものの9人しかいない。町選出の議員もおらず、今はとまどいもある。 ・地元コミュニティとして、区と自治会の2種類がある。区は独自財源を持っており、祭事などを実施している。自治会費と区費を集めている。

(3) まとめ

ヒアリング結果の中で今後の課題につながる内容を要約すると、以下のようにまとめられます。

- 高齢者の住宅のバリアフリー化は、改修費用が負担となるなどの理由から限定的な内容にとどまっているため、何らかの支援策が望まれます。
- 空き家については、廃屋状態の家屋の解消と、本町の住民の気質や意識を考慮した活用方策の検討が望まれますが、その促進のために何らかの支援策が望まれます。
- UI ターンの需要は見込まれますので、空き家も含め受け皿住宅に関する空き家バンクなど情報提供が有効と考えられますが、事業性に配慮して民間事業者を取り込んでいくことが望まれます。
- 島産木材の良さを活かした住まいづくりを継続して推進することが必要です。ただし、そのような良さを表現できる大工・設計者などの担い手の育成やモデルハウスなどが必要です。
- 市街地と集落のそれぞれの特性を活かした住まいづくりが必要です。そのため、地域コミュニティが主体となった住まいづくりの仕組みを検討していくことが望まれます。

第3章 公的住宅の状況

1. 公的住宅の管理状況

町内には、町が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅と、県営住宅（公営住宅）があります。それぞれについて、概要を以下に整理します。

町営住宅一覧の種類

	公営住宅	特定公共賃貸住宅	定住促進住宅	計
団地数	24 団地	7 団地	4 団地	33 団地
戸数	221 戸	30 戸	18 戸	269 戸

(1) 町営住宅（公営住宅）

①公営住宅、構造別

公営住宅は 24 団地、138 棟、221 戸を管理しています。そのうち、木造が 128 棟、157 戸（71.0%）、簡易耐火造が 5 棟、19 戸（8.6%）、中層耐火造が 5 棟、45 戸（20.4%）となっており、木造の割合が高いことが本町の公営住宅の特徴となっています。



木造（向山団地）



中層耐火構造（宮城ヶ丘団地）

②建設時期別

最も多いのは「平成5～10年」の住宅ですが、昭和56年の新耐震基準以前の住宅は宮ノ前団地（19戸）と宮城ヶ丘団地（36戸）の一部となっています。

③住戸面積別

町営住宅の規模は宮ノ前団地（32.1㎡）を除くと、すべて60㎡以上となっており、80㎡以上の団地が14戸あります。

なお、宮ノ前団地については、平成21年度から段階的に建替を行っており、平成26年度にはすべて建替が完了する予定となっています。

参考：本町における公的住宅の種類

①公営住宅（町営・県営）

公営住宅法に基づき整備し管理運営する低所得者向けの賃貸住宅で、月収 15.8 万円／月以下の借家居住世帯で住宅に困窮している世帯を対象に供給するもの。

4人標準世帯年収 25%：約 450 万円
 40%：約 530 万円
 80%：約 910 万円

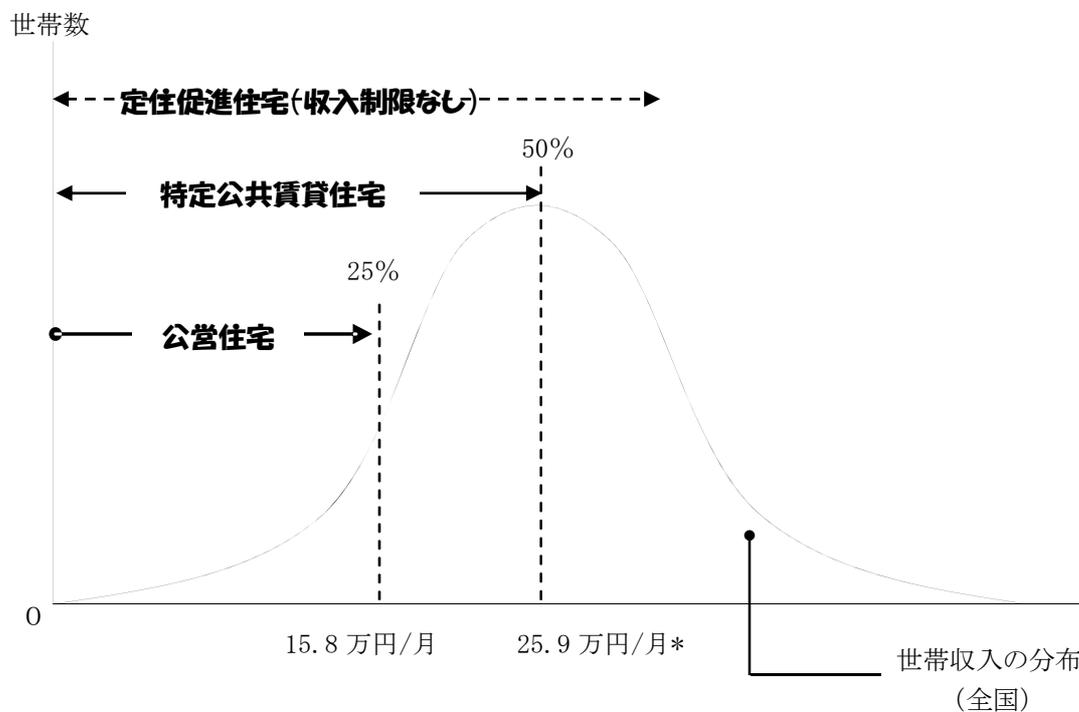
②特定公共賃貸住宅

中堅ファミリー層向けに本町が直接供給している賃貸住宅で、月収 15.8 万円／月を超え 48.7 万円／月までの借家居住世帯を対象に供給するもの。

③定住促進住宅

若者等の定住促進及び交流事業等を推進するために供給するもの。（隠岐の島町若者定住促進住宅設置及び管理条例）

公営住宅、特定公共賃貸住宅の入居基準



町営住宅の管理状況

町営住宅管理台帳総括表
(公営住宅)

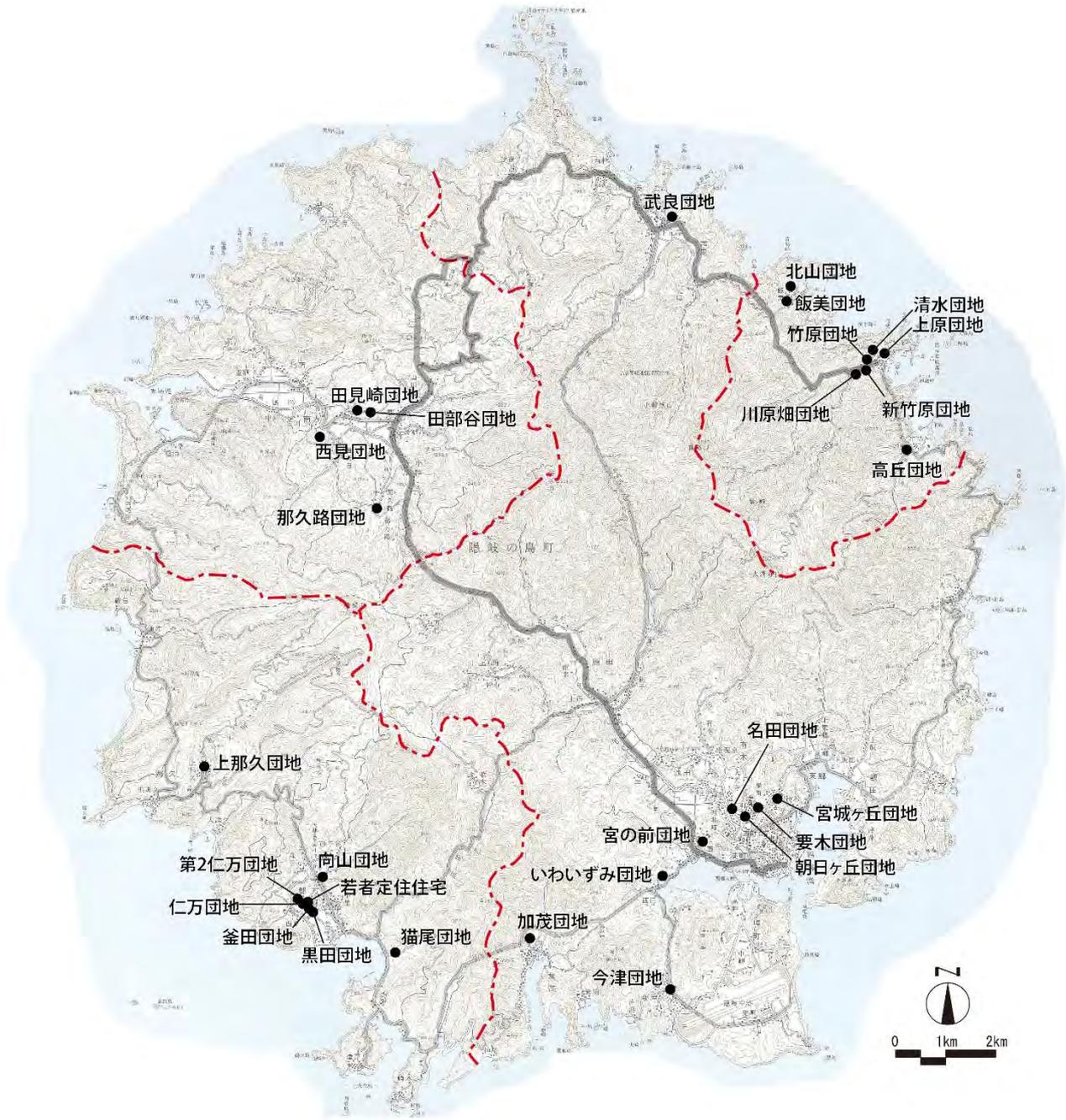
地区	NO	団地名	団地所在地	団地概要				住戸概要					住棟仕様		備考		
				敷地面積	建設年度	棟数	戸数	供用開始年月日	構造階数	間取り	戸当たり床面積	火報対応	下水処理	駐車場		外壁	屋根
西郷地区	1	栗木団地	栄町1129	1,725.92㎡	平成18年	3棟	9戸	H19.4.1	木造2階	3DK	78.5㎡	設置済	浄化槽	有	防火サイディング	和瓦葺き	
	2	宮ノ前団地	下西501-1 他	6,503.00㎡	昭和40年 ～ 昭和42年	5棟	19戸	H41.4.1 ～ H43.4.1	簡耐 ブロック 1階	2K	32.1㎡	未設置	くみ取り	有	モルタル	セメント 瓦葺き	建替中
	3	名田団地	中町名田 の三10	1,768.52㎡	平成16年	1棟	9戸	H17.4.1	中耐 RC 3階	2DK 2DK 3DK	61.9㎡ 64.4㎡ 71.7㎡	※1	公共下水	有	単層弾性 塗材	和瓦葺き	
	4	宮城ヶ丘団地	栄町644	5,061.00㎡	昭和54年 ～ 昭和56年	4棟	36戸	S55.4.1 ～ S57.4.1	中耐 RC 3階	3DK	64.7㎡ 67.3㎡ 67.9㎡ 69.3㎡	設置済	地区協同 浄化槽	有	複層塗材	陸屋根 改質7ス断熱防水	H21～23年度 住戸改善 ユニットバス 三点給湯
	5	加茂団地	加茂452-3 加茂460	5,469.78㎡	昭和62年	5棟	10戸	S63.4.1	木造1階	3LDK	79.7㎡	設置	集落排水	有	腰壁:杉板 壁:モルタル 上リシ	和瓦葺き	
	6	武良団地	中村1329	3,248.00㎡	平成5年	6棟	6戸	H6.4.1	木造2階	3LDK	80.0㎡	設置	浄化槽	有	防火サイディング	和瓦葺き	
	7	朝日が丘団地	栄町1303	2,921.00㎡	平成7年	10棟	10戸	H8.4.1	木造1階	3LDK	76.1㎡ 77.7㎡	設置済	公共下水	有	腰:杉板張り モルタル 上リシ	和瓦葺き	
	8	今津団地	今津548-34 今津548-35	1,501.00㎡	平成12年 ～ 平成13年	6棟	6戸	H13.4.1 ～ H14.4.1	木造1階	3LDK	74.9㎡	設置済	集落排水	有	モルタル上リシ 上部杉板張り	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
	9	新宮ノ前団地	下西730-4 下西501-1 下西750-1	4,486.51㎡	平成21年	18棟	18戸	H22.4.1 ～	木造1階	3DK	79.4㎡	設置済	公共下水	有	防火サイディング	和瓦葺き	
	10	いわいずみ団地	下西1695-2 下西1696-1 下西1697-1	6,576.00㎡	平成24年 ～ 平成25年	15棟	15戸	H25.3.1 ～	木造1階	3DK	79.4㎡	設置予定	公共下水	有	防火サイディング	和瓦葺き	三点給湯
布施地区	11	飯美団地	飯美265	365.42㎡	平成1年	1棟	2戸	H2.4.1	木造2階	3DK	66.7㎡	設置済	集落排水	無し 駐車スペース有り	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度外壁改修、 給湯設備、浴室 改修、段差解消
	12	北山団地	飯美437 飯美438	589.50㎡	平成9年	2棟	2戸	H10.4.1	木造2階	3DK	80.0㎡	設置済	集落排水	無し 駐車スペース有り	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
	13	高丘団地	卯敷324	469.63㎡	昭和62年 ～ 平成1年	3棟	3戸	S63.4.1 ～ H2.4.1	木造2階	3DK	69.7㎡	設置済	集落排水	無し 駐車スペース有り	杉板張り	和瓦葺き	H19年度外壁改修、 給湯設備、浴室 改修、段差解消
	14	上原団地	布施175	624.86㎡	昭和61年 ～ 昭和62年	3棟	3戸	S62.4.1 ～ S63.4.1	木造2階	3DK	63.1㎡ 66.1㎡	設置済	集落排水	無し	杉板張り	和瓦葺き	H18年度外壁改修、 給湯設備、浴室 改修、段差解消
	15	清水団地	布施481-2	718.0㎡	平成15年 ～ 平成17年	6棟	6戸	H16.4.1 ～ H18.4.1	木造1階	3DK	78.3㎡ 70.3㎡	設置済	集落排水	無し	防火サイディング 上部リシ	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
	16	竹原団地	布施611-1 布施612	1,085.8㎡	平成13年	4棟	4戸	H14.4.1	木造2階	3DK	83.9㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
	17	川原畑団地	布施1052-2 他	2,020.6㎡	平成8年 ～ 平成10年	6棟	6戸	H9.4.1 ～ H11.4.1	木造1階	3DK	76.3㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	H19年度 ガス給湯器設置 一部改修(改修済)
五箇地区	18	西見団地	南方1435 他	12,975.0㎡	昭和57年 ～ 平成20年	11棟	20戸	S58.4.1 ～ H21.4.1	木造1階	3DK	74.12㎡	設置済	浄化槽	無し 駐車スペース有り	防火サイディング 上部モルタル	和瓦葺き	H17、19年度外壁改修、 給湯設備、浴室改修、 排水設備、段差解消
	19	田見崎団地	都143	500.0㎡	平成4年	1棟	2戸	H5.4.1	木造1階	2LDK	70.59㎡	設置済	くみ取り	無し 駐車スペース有り	杉板張り 上部モルタル	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
	20	田部谷団地	都209-2 他	6,561.0㎡	平成5年 ～ 平成7年	20棟	20戸	H6.4.1 ～ H8.4.1	木造1階	3LDK	74.91㎡	設置済	浄化槽	無し 駐車スペース有り	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
都万地区	21	向山団地	都万3580-2	750.0㎡	昭和60年	2棟	4戸	S61.4.1	木造2階	3K	65.22㎡	設置済	集落排水	無し 駐車スペース有り	ALC上リシ	スレート葺き	H16年度外壁改修、 給湯設備、浴室 改修、段差解消
	22	黒田団地	都万2439	1,277.0㎡	昭和61年	4棟	4戸	S62.4.1	木造1階	3DK	64.61㎡	設置済	集落排水	無し 駐車スペース有り	防火サイディング	和瓦葺き	H18年度外壁改修、 給湯設備、浴室 改修、段差解消
	23	仁万団地	都万2687-1	4,971.0㎡	平成5年 ～ 平成8年	16棟	20戸	H6.4.1 ～ H9.4.1	木造2階	3DK	79.6㎡ 74.8㎡	設置済	集落排水	無し 駐車スペース有り	防火サイディング	和瓦葺き	H19、21年度 ガス給湯器設置
	24	上那久団地	那久284-1	6,561.0㎡	平成13年 ～ 平成14年	1棟	2戸	H14.4.1 ～ H15.4.1	木造2階	3DK	80.9㎡ 86.8㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	
公営住宅	24団地				138棟	221戸											

※名田団地については、各住戸内(住宅用火災警報器)がなく、共用廊下部に各階1箇所ずつ、非常用警報設備が設置済み。

(特公営住宅)

地区	NO	団地名	団地所在地	団地概要				住戸概要					住棟仕様		備考		
				敷地面積	建設年度	棟数	戸数	供用開始年月日	構造階数	間取り	戸当たり床面積	火報対応	下水処理	駐車場		外壁	屋根
西郷	1	今津団地(特公賃)	今津548-34 今津548-35	1,501.00㎡	平成12年 ～ 平成13年	4棟	4戸	H13.4.1 ～ H14.4.1	木造1階	3LDK	81.9㎡	設置済	集落排水	有	モルタル上リシ 上部杉板張り	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
布施	2	新竹原団地(特公賃)	布施639-6 布施639-1 他	1,799.10㎡	平成11年 ～ 平成13年	6棟	6戸	H12.4.1 ～ H14.4.1	木造2階	3DK	65.8㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
五箇	3	那久路団地(特公賃)	那久路123-1	3,169.34㎡	平成10年	5棟	5戸	H11.4.1	木造1階	3LDK	81.6㎡	浄化槽	浄化槽	有	腰壁:杉板 防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
都万	4	上那久団地(特公賃)	那久284-1	6,561.0㎡	平成13年 ～ 平成14年	2棟	2戸	H14.4.1 ～ H15.4.1	木造2階	3DK	75.1㎡ 79.9㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	
	5	釜田団地(特公賃)	都万2588-1	1,100.0㎡	平成6年 ～ 平成7年	4棟	4戸	H7.4.1 ～ H8.4.1	木造1階	1LDK	50.5㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング 石綿セメント板	石綿セメント板	H21年度 ガス給湯器設置
	6	猫尾団地(特公賃)	津戸1446-1	1,544.2㎡	平成10年	5棟	5戸	H11.4.1	木造1階	1DK 3DK	54.8㎡ 90.0㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
	7	第2仁万団地(特公賃)	都万2675-1	1,294.6㎡	平成11年	4棟	4戸	H12.4.1	木造1階	3DK	88.0㎡	設置済	集落排水	有	防火サイディング	和瓦葺き	H21年度 ガス給湯器設置
特公賃	7団地				30棟	30戸											

町営住宅の位置図



(2) 特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅は中堅所得者向けの住宅として管理されているもので、7団地、30棟、30戸を管理しています。

ファミリー世帯の入居を想定していることから、釜田団地（1LDK 50.5㎡）や猫尾団地（1DK 54.8㎡）を除き、住宅の面積は大きく、すべて木造の一戸建てとなっています。

(3) 定住促進住宅

現在、定住促進住宅は4団地18戸あり、都万地区と下西地区、城北地区にあります。なお、入居資格者は、町内に職を有する者又は有する予定の者、交流員及び研修員等となっています。

定住促進住宅の概要

住宅の名称	所在地	構造	建設年度	戸数	家賃
若者定住住宅	隠岐の島町都万 2589 番地	木造平屋建	平成9年度	5戸	20,000円
若者定住住宅	隠岐の島町都万 2687 番地 2	木造平屋建	平成10年度	3戸	20,000円
ハイツ宮の前	隠岐の島町下西 730 番地 1	RC造2階建	平成5年度	4戸	45,000円
ハイツ田井	隠岐の島町城北町 412 番地	RC造2階建	平成6年度	6戸	45,000円

(4) 県営住宅

県営住宅はすべて公営住宅となっており、3団地、7棟、86戸を管理しています。いずれも鉄筋コンクリート造の耐火構造で、宮城ヶ丘団地以外は比較的建設年度が新しい住宅です。

県営住宅の管理状況

団地名	敷地面積 (㎡)	敷地 所有区分	棟数	管理戸数	建設年度	構造
船原団地	40,025㎡	県有地	1棟	18戸	平成12年	耐火
宮城ヶ丘団地	2,743㎡	県有地	5棟	48戸	昭和54年～56年	耐火
月無団地	3,192㎡	県有地	1棟	20戸	平成11年	耐火



県営船原団地（西郷地区）



県営月無団地（西郷地区）

2. 町営住宅の入居者等の状況

(1) 町営住宅の入居者

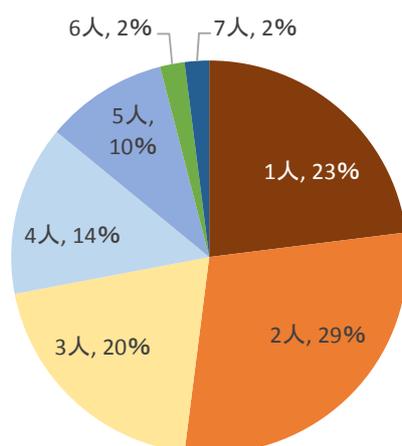
町営住宅の入居者について、平成22年12月現在のデータ（下記①～②）及び平成25年12月現在のデータ（下記③）に基づき、以下に整理します。

①世帯人員

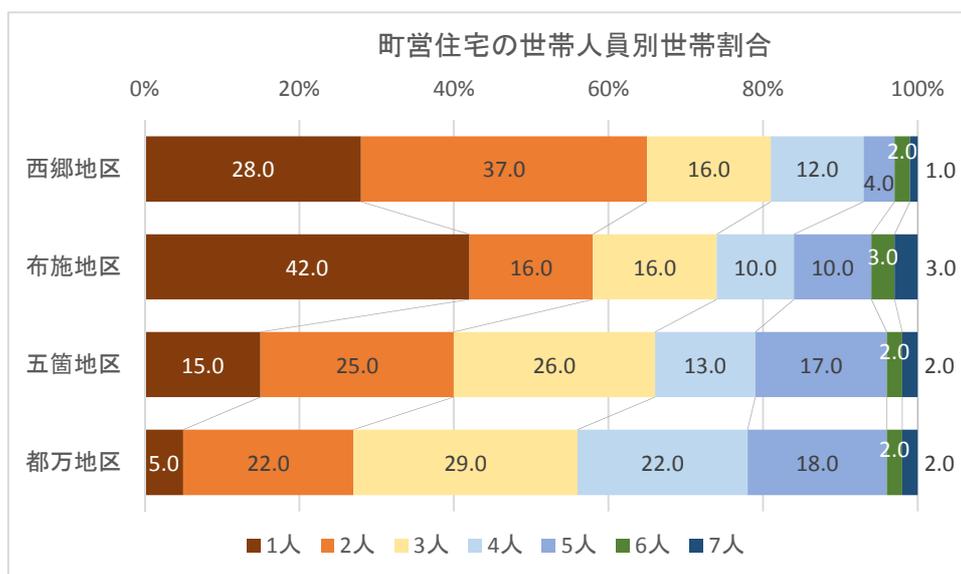
平成22年12月現在の隠岐の島町営住宅入居者の世帯人員別世帯の割合をみると、「2人」が最も多く29%、次いで「1人」が23%と、2人までの世帯が52%を占めています。なお、「1人」のうち、65歳以上の単身は51%と半分を占め、50～59歳が13%、60～64歳が11%となっており、今後、ますます入居者の高齢化が進行すると考えられます。

地区別でみると、西郷地区・布施地区では1人・2人世帯が過半数を占める反面、五箇地区・都万地区では3人以上が過半数を占めています。

町営住宅の世帯人員別世帯割合



町営住宅の世帯人員別世帯割合

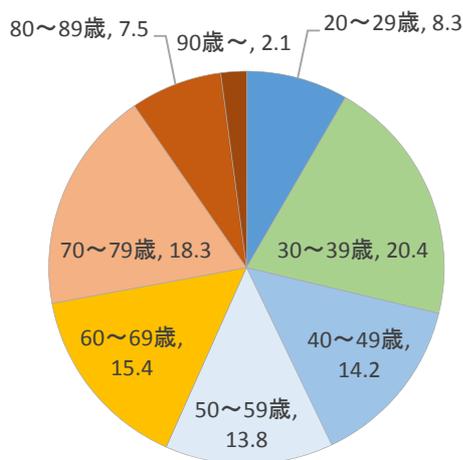


②世帯主年齢

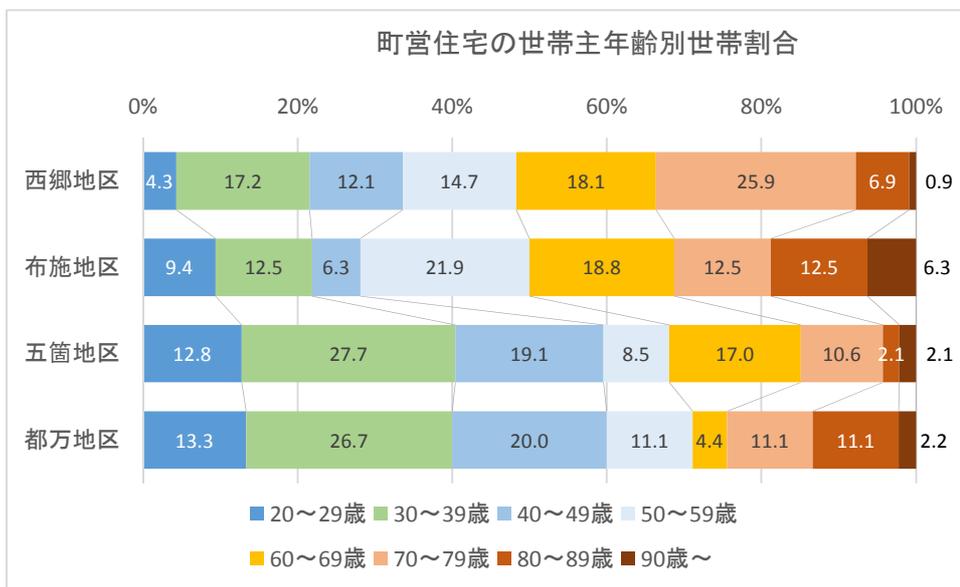
30～39歳の働き盛り世代が約20%で最も多く、次いで70～79歳が約18%、60～69歳が約15%となっています。30～39歳が多いのは、結婚等による世帯分離の受け皿となっているためと考えられます。

地区別で見ると、西郷地区・布施地区では50～70歳代が多く、建設当初から住み続けている人が多くなっています。一方、五箇地区・都万地区では30～40歳の働き盛り世代が多く、夫婦と子ども2～3人という核家族世帯が多くなっています。

町営住宅の世帯主年齢別世帯割合



町営住宅の世帯主年齢別世帯割合



(2) 町営住宅入居登録者（待機者）の状況

①入居登録者の推移

平成 22～24 年度の町営住宅申込登録者の状況を整理すると、下表のようになります。

平均 36 件の申込登録者があり、うち 10 件（28%）の入居が決定するものの、残りは待機している状況にあります。すなわち、7 割は申込登録をしても入居が当該年度中に叶わない状況にあるといえます。

町営住宅の入居申込登録者（待機者）と入居状況

項目	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平均
申込登録者数	35	39	34	36
うち入居が決定	9	11	10	10
待機者	25	28	24	26
入居した者の割合	26%	28%	29%	28%

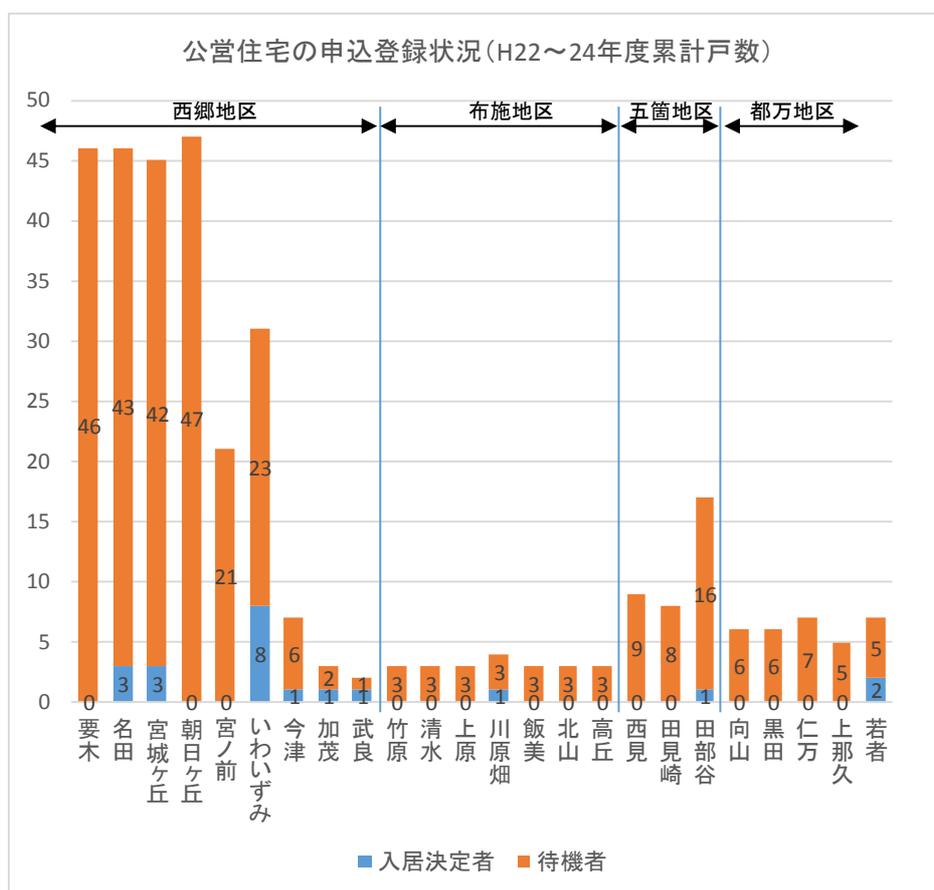
注) 入居申込取り消し者は除く

(資料：隠岐の島町建設課)

申込登録者団地をみると、西郷地区の団地がかなり多くなっており、次いで五箇地区の団地が多い傾向があります。布施地区、都万地区は申込登録者が少ない状況です。

なお、いわずみ団地の入居決定者がやや多くなっていますが、これは建替団地（宮ノ前団地の非現地建替）の関係から入居者の移転が進み、このような結果になっていると考えられます。

以上を勘案すると、現在の入居者の移転が進まず、新たな入居者の希望に迅速に添えない状況があると考えられます。



(資料：隠岐の島町建設課)

町営住宅申込登録状況の推移

公営住宅(西郷地区)

	地区名	西郷地区								
	年度	要木	名田	宮城ヶ丘	朝日ヶ丘	宮ノ前	いわいづみ	今津	加茂	武良
申込登録計	H22年度	21	20	20	20	9	7	0	0	0
	H23年度	16	17	17	17	4	5	0	0	0
	H24年度	9	9	8	10	8	19	7	3	2
入居決定者	H22年度	0	1	1	0	0	2	0	0	0
	H23年度	0	1	1	0	0	2	0	0	0
	H24年度	0	1	1	0	0	4	1	1	1
待機者	H22年度	21	19	19	20	9	5	0	0	0
	H23年度	16	16	16	17	4	3	0	0	0
	H24年度	9	8	7	10	8	15	6	2	1

公営住宅(布施地区)

	地区名	布施地区						
	年度	竹原	清水	上原	川原畑	飯美	北山	高丘
申込登録計	H22年度	2	2	2	2	2	2	2
	H23年度	1	1	1	1	1	1	1
	H24年度	0	0	0	1	0	0	0
入居決定者	H22年度	0	0	0	0	0	0	0
	H23年度	0	0	0	0	0	0	0
	H24年度	0	0	0	1	0	0	0
待機者	H22年度	2	2	2	2	2	2	2
	H23年度	1	1	1	1	1	1	1
	H24年度	0	0	0	0	0	0	0

公営住宅(五箇地区、都万地区)

	地区名	五箇地区			都万地区				
	年度	西見	田見崎	田部谷	向山	黒田	仁万	上那久	若者
申込登録計	H22年度	5	4	7	4	4	4	3	4
	H23年度	2	3	5	0	0	1	1	1
	H24年度	2	1	5	2	2	2	1	2
入居決定者	H22年度	0	0	0	0	0	0	0	1
	H23年度	0	0	0	0	0	0	0	1
	H24年度	0	0	1	0	0	0	0	0
待機者	H22年度	5	4	7	4	4	4	3	3
	H23年度	2	3	5	0	0	1	1	0
	H24年度	2	1	4	2	2	2	1	2

特定公共賃貸住宅

	地区名	西郷地区	布施地区	五箇地区			都万地区			
	年度	今津	新竹原	西見 (みなし)	田部谷 (みなし)	那久路	釜田	第2仁万	猫尾	上那久
申込登録計	H22年度	0	0	0	2	2	0	0	1	0
	H23年度	2	0	0	2	1	2	2	3	0
	H24年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0
入居決定者	H22年度	0	0	0	2	1	0	0	1	0
	H23年度	0	0	0	2	1	0	0	1	0
	H24年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0
待機者	H22年度	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	H23年度	2	0	0	0	0	2	2	2	0
	H24年度	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(以上 隠岐の島建設課)

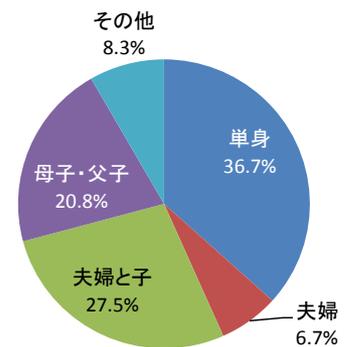
②入居申込者の属性

平成 22～24 年度の3か年について、入居を申し込んだ家族型別の構成をみると、以下のようになっています。（入居が決定した者、入居を辞退したものを含みます）

入居申し込みが最も多いのは「単身」で 36.7%を占め、次いで、「夫婦と子」（27.5%）、「母子・父子」（20.8%）となっています。この3つの家族型で全体の 85%を占めています。

なお、「その他」の世帯は、姉妹、同居人、二男の妻などです。

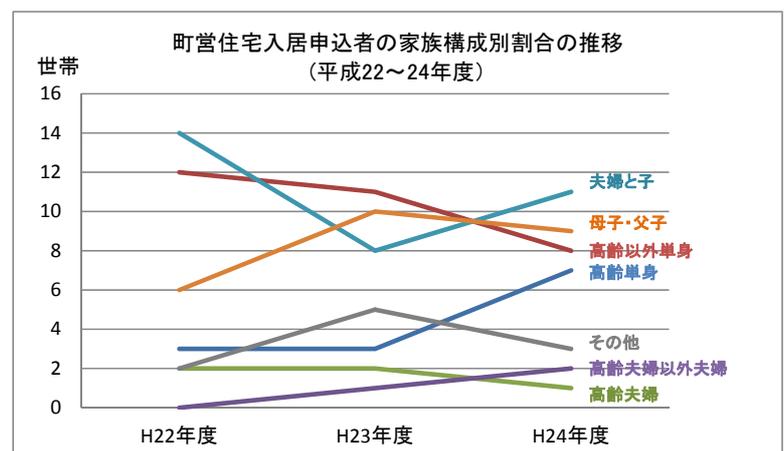
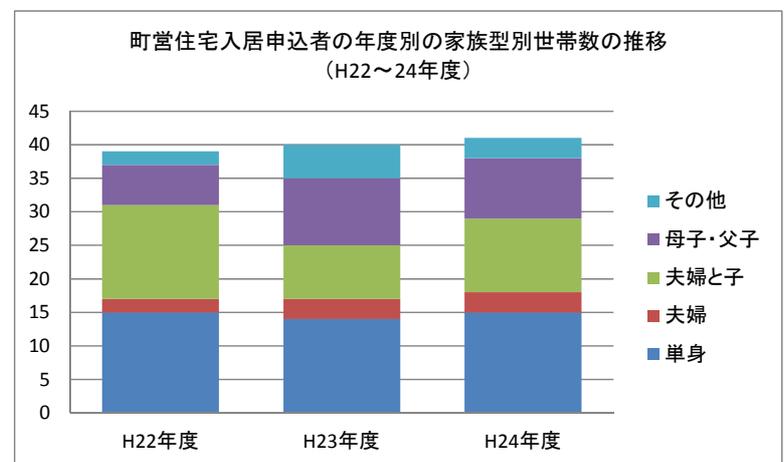
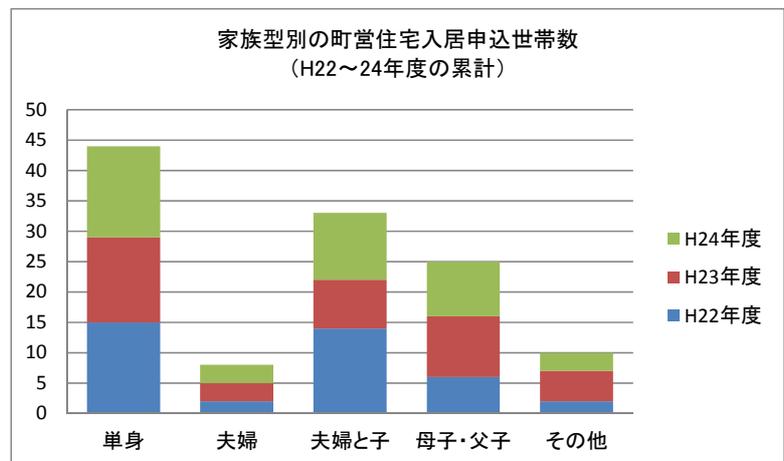
町営住宅入居申込者の家族構成別割合
(平成22～24年度の計)



平成 22～24 年度の累計で見ると、単身世帯は 44 世帯となっています。

また、平成 22～24 年度の家族型別の推移をさらに詳しくみると、入居申込者総数が増加するなか、高齢単身世帯の増加傾向が目立っています。

なお、平成 24 年度についてみると、夫婦と子が最も多く、次いで母子・父子世帯、高齢単身以外の単身世帯、高齢単身世帯の順となっています。

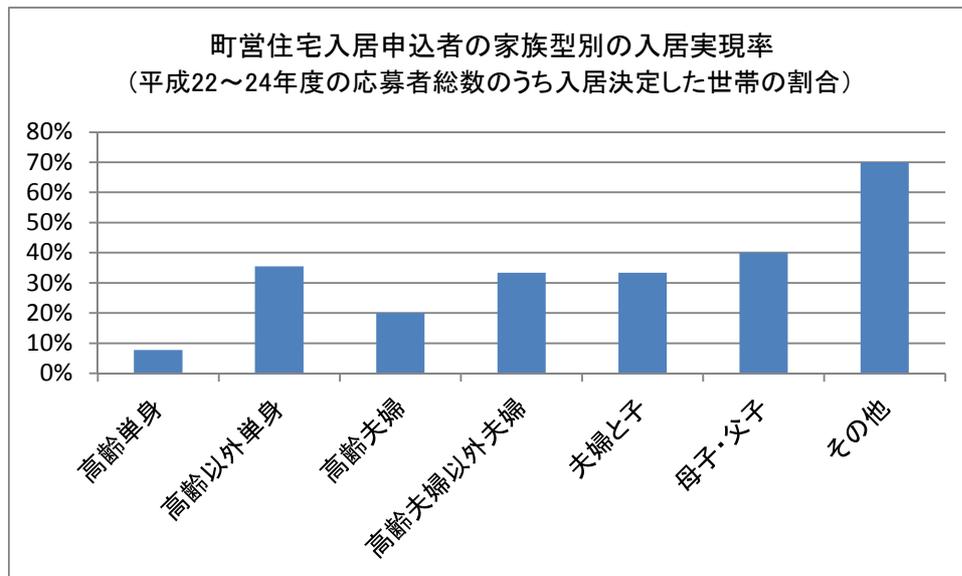


(以上 資料：隠岐の島町建設課)

③家族型別の入居実現率

申し込み年度に入居を申し込んだ家族型別に、当該年度内に入居が決定した世帯の申し込み世帯総数に対する割合を「入居実現率」と称して、その割合を求めると以下のようになっています。

その結果、高齢単身世帯は、抽選の結果として入居実現率がかなり低くなっており、入居申し込み世帯が増えていることを考慮すると、今後何らかの対応が求められます。

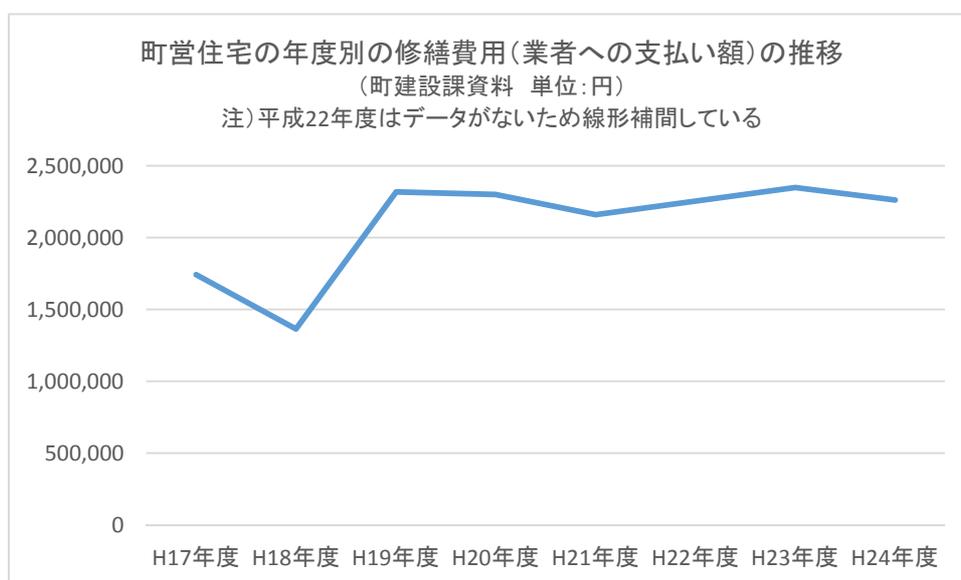


3. 町営住宅の維持管理に要する費用等の状況

①維持修繕費の状況

データの都合上、修繕業務の業者支払い額の推移により、町営住宅の維持管理に要する費用等の状況を把握します。

この結果をみると、平成19年度以降、年間200～250万円の維持修繕費を要していることがわかります。



また、主な維持修繕の内容をみると、経常的な修繕内容に加え、台風などの自然災害による修繕などが見られます。なお、団地名でみると、今津団地、加茂団地、上那久団地、朝日ヶ丘団地、釜田団地など木造の住宅で多い傾向が見られます。

維持管理補修の内容

項目	内容(例)
躯体等の老朽化	雨漏り、雨樋の不良、台風による瓦飛散
設備の劣化	ボイラー故障、蛇口や水洗タンク・流し等からの水漏れ、給湯器の水漏れ、電気スイッチ不良
建具等不良、劣化	玄関鍵の故障、トイレドア開閉等不良、畳・ふすま替え
屋外	マンホール・排水溝の詰まり、浄化槽ポンプ故障
その他	シロアリ被害

今後、建物の躯体、建具、設備等の老朽化に伴い、年々増加するおそれがあります。

第4章 住宅を取り巻く状況の把握

1. 上位計画

(1) 隠岐の島町総合振興計画（平成20年9月）

①計画の期間

町村合併後10年間の平成26年度まで

②まちの将来像

「まるい輪の中、心行き交う、やすらぎのまち ～みんなの手によるまちづくり～」

③基本目標

- 1 島をリードする隠岐びとが育つまち
- 2 観光を機軸に交流・産業を創出するまち
- 3 みんなで支えるやさしい福祉のまち

④基本方針

- 1 隠岐びとの心を育む教育環境づくり
- 2 隠岐びとが学び集う環境づくり
- 3 島の魅力と特性を活かした観光・交流まちづくり
- 4 魅力的な観光・交流空間づくり
- 5 観光を機軸にした産業おこし
- 6 安心して暮らせる保健、医療、福祉の環境づくり
- 7 安全・安心で快適な生活環境づくり
- 8 うるおいのある自然環境づくり

住宅に関連する施策として、「魅力的な観光・交流空間づくり」「観光を機軸にした産業おこし」「安心して暮らせる保健、医療、福祉の環境づくり」「安全・安心で快適な生活環境づくり」「うるおいのある自然環境づくり」の中で、下記のことが記載されています。

4. 魅力的な観光・交流空間づくり

②定住の促進と交流居住の推進

- ・地域コミュニティの活性化や定住を促進するために、空き家、空き店舗、廃校などを有効利用した環境の整備に取り組みます。
- ・UIターン者の受け入れを促進するため、空き家情報の提供を通して定住を図るとともに、島の暮らし体験を通して、交流居住を促進します。

5. 観光を機軸にした産業おこし

①観光を機軸にした産業おこし

- 林業

- ・「隠岐（しま）の木」の利用拡大を図るため、島内の消費量の向上と、木材の島外への出荷を積極的に推進します。

6. 安心して暮らせる保健、医療、福祉の環境づくり

③長生きで元気な高齢者社会

- ・住み慣れた地域や家庭で、自立した生活が継続できるように保健・医療・福祉の総合的なサービスを受けられる体制の充実を図ります。
- ・高齢者が安心して暮らせる、各種福祉サービスの提供を促進します。

④すべての人が共に暮らせる地域社会

- ・ノーマライゼーションの理念を実現するため、障がいのある人や高齢者にやさしい総合的な地域支援体制の充実を図ります。
- ・すべての人が利用できるように、道路・公共施設のバリアフリー化等、ユニバーサルデザインを推進します。

7. 安全・安心で快適な生活環境づくり

③住みよい快適な住環境

- ・総合的な住宅需要を把握し、地域特性を生かした住環境の整備を推進します。
- ・高齢者をはじめ、町民が安心して暮らせる居住環境の改善を図るため、公営住宅のバリアフリー化など計画的な改修を推進します。

8. うるおいのある自然環境づくり

②循環型社会の形成

- ・新エネルギー導入促進のマスタープランとなる「新エネルギービジョン」に基づき、太陽光発電や風力発電など代替エネルギーの導入に努め、地球温暖化対策を推進し、低炭素社会の実現に努めます。

(2) 第2次島根県住生活基本計画（平成24年3月）

島根県では、住生活基本法第17条第1項の規定に基づく県民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画として、新たに計画期間を平成23年度から平成32年度までとする「第2次島根県住生活基本計画」を策定しています。

今後は、この計画に基づき、県民の豊かな住生活の実現に向けて必要な施策を実施していくこととしています。

「第2次島根県住生活基本計画」に定める計画の目標や基本施策の内容、成果指標について整合を図り、島根県と連携した施策展開を図ることが、計画の実現性や効果を高めることにもつながります。

第2次島根県住生活基本計画の概要

第1章 島根県住生活基本計画策定の背景と役割(計画P1~P3)

本計画の役割	○県民の住生活の安定と向上の促進を図るための基本的な計画 ○市町村が行う住宅施策の基本的指針 ○県民に今後推進すべき住宅施策のあり方を示すもの
計画期間	平成23年度から平成32年度までの10年 ※策定後の社会経済情勢の変化等に対応させるため、概ね5年後に見直しを行う。

第2章 島根県の住宅の現状(計画P4~P28)

〔主な内容〕 ○高齢化率が29.1%と全国第2位の状況の中、住宅のバリアフリー化（段差の解消、手すりの設置等）は進まない状況である。 ○空き家の数が年々増加傾向にあり、空き家率は平成15年の11.1%から14.9%に大きく上昇している ○住宅総数の46%が現在の耐震基準を満たしておらず、耐震化が遅れている ○住宅の新築戸数が、近年大きく減少している。(平成22年度は2,633戸/年と、平成8年度の6,951戸/年に対して約6割減少)
--

第3章 住生活に関する施策の基本的考え方(計画P29~P34)

■ストックの重視	住宅を「作っては壊す」社会から、「世代を超えて長持ちさせる」社会への転換を図るため、品質・性能が高く長く使える住宅づくりを推進していく。
■市場の活用	多様で高度となっていく県民の住まいへの要求に対して、良質な住宅が建設され、流通し、維持修繕等の適切なサービスが提供される住宅市場を整備し、活用していく。
■地域課題への対応	高齢者対策や定住対策など、都市、農山漁村等の各地域毎の課題に即した、きめ細やかな対応を行う。

第4章 住生活に関する目標と施策(計画P35~P45)

【目標1】安全・安心で豊かな住生活を支える住まい・居住環境づくり

基本施策	具体的施策	指標(一部抜粋)
【基本施策1】 品質・性能の高い 住宅づくり	1-1 住宅の耐震化等防災性の向上 1-2 住宅のバリアフリー化の促進 1-3 環境負荷の低減に配慮した住宅づくりの推進 1-4 その他の住宅性能の向上	○ 新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率 【65%(H20)⇒90%(H32)】 ○ 部分的耐震補強の実施戸数 【現状データなし⇒6,000戸(H32)】 ○ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化) 【9%(H20)⇒24%(H32)】
【基本施策2】 安全で快適な 居住環境づくり	2-1 密集住宅市街地の再整備 2-2 住宅地の防災性の向上 2-3 良好な建築物、敷地利用等の誘導 2-4 良好な街並み・景観の誘導	○ 幅員4m以上の道路への未接道住宅ストック数の比率 【50.6%(H20)⇒45.0%(H32)】 ○ 街なみ環境整備事業地区数 【11地区(H22)⇒15地区(H32)】
【基本施策3】 地域の実情に応じた 居住環境づくり	3-1 定住向け賃貸住宅の適切な供給と定住向け住まい情報の提供 3-2 空き家の活用 3-3 高齢者、子育て世帯等に配慮した賃貸住宅の供給 3-4 街なか居住の促進 3-5 県産材を活用した住宅の供給促進	○ 島根県定住促進賃貸住宅建設事業及びU・Iターン住まい支援事業による住宅の整備戸数 【308戸(H22)⇒550戸(H32)】 ○ 生活支援施設を併設している公的賃貸住宅の割合(100戸以上) 【10.5%(H22)⇒20.0%(H32)】

【目標2】多様な住まい方が実現できる、住宅生産・流通の環境づくり

【基本施策4】 既存住宅の質の 維持向上	4-1 住宅の適切なリフォームの促進 4-2 住宅の適切な維持・管理の誘導	○ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【4.9%(H20)⇒7.1%(H32)】
【基本施策5】 情報提供等による 住宅市場の環境づくり	5-1 適正な住宅市場の形成に向けた環境整備 5-2 相談体制の整備 5-3 中小住宅生産者等に対する支援	○ 新築住宅における住宅性能表示の実施率 【10.5%(H20)⇒50.0%(H32)】

【目標3】効果的な住宅セーフティネットづくり

【基本施策6】 効果的な住宅 セーフティネットづくり	6-1 住宅確保要配慮者への支援 6-2 公営住宅ストックの整備・活用 6-3 大規模災害発生時における住宅の供給・サポート体制の整備	○ あんしん賃貸住宅の登録戸数 【53戸(H22)⇒1,500戸(H32)】 ○ 公営住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化) 【15.7%(H22)⇒30.0%(H32)】
---	---	---

第5章 公営住宅の供給の目標量(計画P46~P47)

()内は供給の対象となる「要支援世帯数」

	10年 [平成23年度~平成32年度]	うち前半5年 [平成23年度~平成27年度]
公営住宅の供給目標量	約 8,720戸(8,640世帯)	約 4,070戸(4,460世帯)
公営住宅の整備目標量	約 1,590戸	約 640戸

※供給目標量：新規建設、建替え等により増加する戸数及び空き住戸の発生に伴う入居募集見込み戸数の合計
整備目標量：新規建設、建替え等により整備する戸数の合計
要支援世帯に対する公営住宅の供給目標量の充足率は、10年では100.9%、うち前半5年では91.3%

第6章 計画の推進に係る連携(計画P48~P51)

県、市町村及び住宅関連事業者が、豊かな住生活の実現に向けて各々の役割を果たす中で、住宅関連団体やNPO等と連携して、具体的な施策を推進していく。

2. 関連計画

(1) 隠岐の島町高齢者福祉計画（平成24年11月）

計画の期間

平成24年度から平成26年度までの3年間

基本理念

「あんきに暮らせるまちづくり」

基本目標

- 1 島をリードする隠岐びとが育つまち
- 2 観光を機軸に交流・産業を創出するまち
- 3 みんなで支えるやさしい福祉のまち

本計画における住宅に関連する施策として、「地域包括ケアの推進」の中で、高齢者の住まいについて現在の状況、課題、対応策が以下のように示されています。

第5章 地域包括ケアの推進

4. 高齢者の住まい

①現在の状況

生活圏域ニーズ調査によると、約9割と持ち家率が高く段差解消のための介護保険に係る住宅改修が増加している。又、高齢者自身の多くが、介護が必要になっても在宅や隣人、友人の多い地域で住みたいという希望が多い。

②現状に対する課題

在宅生活を継続するため、高齢者が安心して生活できる住環境の整備を図る必要がある。

③課題に対する対応策

住まいづくりの支援においては、介護保険サービスの住宅改修を利用し、居室等の段差の解消や手すりを設置することで、転倒による骨折を防止するなど、制度の周知と利用拡大に努める。

(2) 隠岐広域連合介護保険事業計画（第5期）（平成24年3月）

①計画の期間

平成24年度から平成26年度までの3年間

②今期の基本目標

第5期計画の目標は以下のようになっています。

1) 在宅サービスについて

介護サービスを必要とする高齢者の利用希望と生活圏域毎の地域の実情を踏まえながら第5期の供給目標量を定め、計画的な整備を行う。

2) 施設サービスについて

特別養護老人ホーム等介護施設サービスへの入所希望はあるものの、隠岐圏域全体では概に県内で最も整備が進んでおり、第5期事業計画期間中は新たな施設整備は行わない。今後は、生活圏域の実情を踏まえながら、高齢者向け住宅や住宅改修支援等、高齢者の住まいの整備への支援を中心に推進していく。

3) 地域支援事業について

地域包括支援センターを中心とした地域のネットワーク構築を推進し、増加する地域の相談業務や認知症対策、高齢者虐待などの支援困難事例への対応の強化・充実を図り、「地域包括ケア」の推進を図る。

また現在「地域支援事業」で行っている事業の見直しを行い、利用者の状態像や意向に応じて総合的で多様なサービスを提供出来るよう「介護予防・日常生活支援総合事業」の平成25年度実施を目指す。

4) 介護給付適正化に関する取り組み

介護サービス利用者が真に必要とするサービスを、各事業者が適切に提供出来るように、介護給付適正化事業を推進していく。

なお、隠岐の島町生活圏域地域包括ケアの構築については、第8章において以下のように計画されています。

高齢者のピーク時を見据えた地域包括ケアの推進

(1) 医療連携の強化

○現状に対する課題

西郷生活圏域の個別相談については、随時に行われているが、保健、医療、福祉関係者が一堂に集まり、情報交換を行う場がない。

○高齢者のピーク時を見据えての長期目標

誰もが住み慣れた地域で、「切れ目ないサービス」の提供を受けることが出来るよう、保健、医療、福祉の関係団体や地域住民が連携する仕組みづくりを目指す。

参考：生活圏域の状況

生活圏域	概要
西郷生活圏域	総合診療が可能な隠岐病院、個人医療機関4院、歯科医院4院、訪問看護ステーション2箇所があり、提供体制は4圏域の中で最も充実している。
布施・中村生活圏域	診療所が布施・中村に2箇所、歯科診療所が中村に1箇所あり、診療所については医師が2箇所を兼務している。連携については、保健・医療・福祉の情報交換会を毎月開催している。
五箇生活圏域	診療所、歯科診療所が1箇所ずつあり、医師が配置されている。歯科診療所については、医師が都万歯科診療所と兼務している。連携については、保健・医療・介護を結ぶ情報交換会を毎月開催している。
都万生活圏域	診療所、歯科診療所が1箇所ずつあり、医師が配置されている。歯科診療所については、医師が五箇歯科診療所と兼務している。毎月、介護保険サービスのサービス担当者会を開催しており、その中で保健・医療の情報も提供されている。

③高齢者の住まいの状況と目標

本計画において、高齢者の住まいの状況と課題及び対応策については、介護保険制度の住宅改修の周知と利用拡大に努める、としています。

●現在の状況

生活圏域ニーズ調査によると、約9割と持ち家率が高く段差解消のための介護保険に係る住宅改修が増加している。又、高齢者自身の多くが、介護が必要になっても在宅や隣人、友人の多い地域で住みたいという希望が多い。

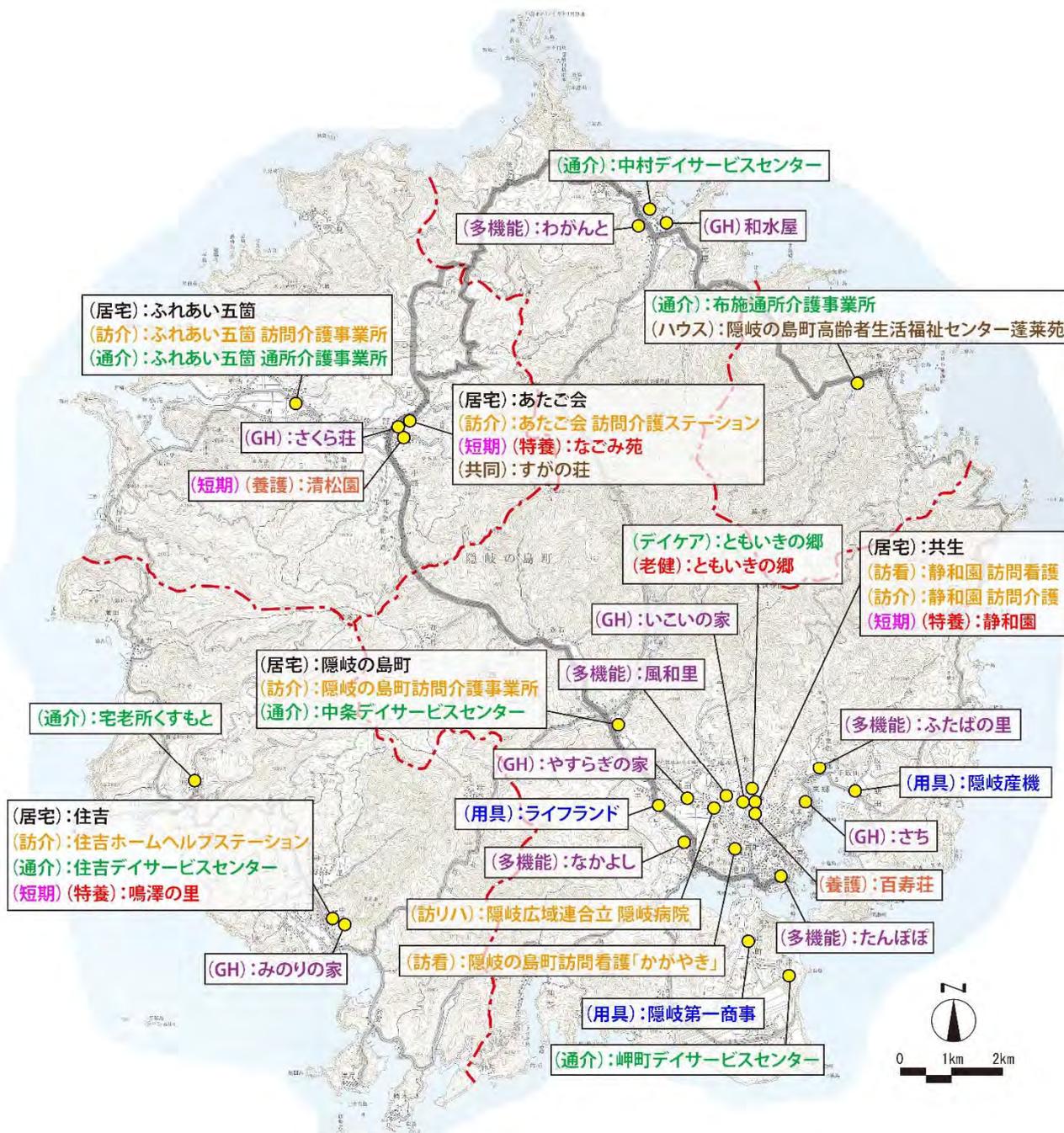
●現状に対する課題

在宅生活を継続するため、高齢者が安心して生活できる住環境の整備を図る必要がある。

●課題に対する対応策

住まいづくりの支援においては、介護保険サービスの住宅改修を利用し、居室等の段差の解消や手すりを設置することで、転倒による骨折を防止するなど、制度の周知と利用拡大に努める。

(参考：隠岐の島町内の高齢者向け施設等の位置)



〈凡例〉		
(居宅)：居宅介護支援事業所	(短期)：短期入所施設	(特養)：特別養護老人ホーム
(訪リハ)：訪問リハビリテーション	(用具)：福祉用具貸与	(老健)：老人保健施設
(訪看)：訪問看護	(GH)：グループホーム(痴呆対応型共同生活介護)	(養護)：養護老人ホーム
(訪介)：訪問介護(ホームヘルプサービス)	(多機能)：小規模多機能型居宅介護施設	(共同)：高齢者共同住宅
(通介)：通所介護(デイサービス)		(ハウス)：高齢者生活支援ハウス
(デイケア)：通所リハビリテーション		

資料：平成 25 年度版 高齢者サービスのいろいろ

施設種別	事業所名	所在地
居宅介護支援事業所	隠岐の島町	隠岐の島町原田390-3
	共生	隠岐の島町栄町1088
	あたご会	隠岐の島町郡425-5
	ふれあい五箇	隠岐の島町北方278-2
	住吉	隠岐の島町都万1791-1
訪問リハビリテーション	隠岐広域連合立隠岐病院	隠岐の島町城北町355
訪問看護	隠岐の島町訪問看護「かがやき」	隠岐の島町城北町1
	静和園訪問看護	隠岐の島町栄町1088
訪問介護 (ホームヘルプサービス)	静和園訪問介護	隠岐の島町栄町1088
	隠岐の島町 訪問介護事業所	隠岐の島町原田390-3
	ふれあい五箇 訪問介護事業所	隠岐の島町北方278-2
	あたご会訪問介護ステーション	隠岐の島町郡425-5
	住吉ホームヘルプステーション	隠岐の島町都万1791-1
通所介護 (デイサービス)	岬町デイサービスセンター	隠岐の島町岬町中の津の四302
	中村デイサービスセンター	隠岐の島町中村1557-1
	中条デイサービスセンター	隠岐の島町原田390-3
	ふれあい五箇通所介護事業所	隠岐の島町北方278-2
	住吉デイサービスセンター	隠岐の島町都万1791-1
	宅老所くすもと	隠岐の島町那久626
	布施通所介護事業所	隠岐の島町布施642-1
通所リハビリテーション(デイケア)	ともいきの郷	隠岐の島町栄町975-2
短期入所施設 (ショートステイ)	静和園	隠岐の島町栄町1088
	なごみ苑	隠岐の島町郡425-5
	清松園	隠岐の島町郡588
	鳴澤の里	隠岐の島町都万1791-1
福祉用具貸与	隠岐産機	隠岐の島町飯田前田31-5
	隠岐第一商事	隠岐の島町岬町1853-26
	ライフランド	隠岐の島町平441-8
グループホーム (痴呆対応型共同生活介護)	いこいの家	隠岐の島町栄町1076-1
	やすらぎの家	隠岐の島町城北町533-3
	さち	隠岐の島町栄町572
	和水屋	隠岐の島町中村森四1542-1
	さくら荘	隠岐の島町郡582-1
	みのりの家	隠岐の島町都万2472-3
小規模多機能型居宅介護	たんぽぽ	隠岐の島町港町天神原11-14
	風和里	隠岐の島町有木山崎10-1
	ふたばの里	隠岐の島町東郷川尻30-1
	なかよし	隠岐の島町下西819
	わがんと	隠岐の島町中村72-1、73-1
特別養護老人ホーム	静和園	隠岐の島町栄町1088
	なごみ苑	隠岐の島町郡425-5
	鳴澤の里	隠岐の島町都万1791-1
老人保健施設	老人保健施設 ともいきの郷	隠岐の島町栄町975-2
養護老人ホーム	清松園	隠岐の島町郡588-1
	百寿荘	隠岐の島町栄1091
高齢者生活支援ハウス	高齢者生活福祉センター 蓬莱苑	隠岐の島町布施642-1
高齢者共同住宅	隠岐の島町高齢者共同住宅 すがの荘	隠岐の島町郡425-5

資料：平成25年度版 高齢者サービスのいろいろ

(3) 隠岐の島町次世代育成支援行動計画 後期計画（平成22年）

①計画の期間

平成22年度から平成26年度までの5年間

②基本理念

「子どもが 親が 地域が育つ」子育て応援隠岐の島

③基本目標

- 1 健やかに生み育てる環境づくり
- 2 子育て家庭を支援する仕組みづくり
- 3 豊かな子ども時代を過ごすための社会づくり
- 4 次代を担う心身ともにたくましい人づくり
- 5 子どもと子育て家庭にやさしいまちづくり

当計画においては、子育て世帯に対する支援策について以下のように示されています。

5. 子どもと子育て家庭にやさしいまちづくり

〈基本施策1〉快適な生活空間の整備

日常生活の中心となる住宅については、資質向上をめざし、子育て家庭がそれぞれのライフスタイルや家族構成にあった住宅の選択を可能にするための支援を推進します。

◆個別事業◆

No.1 良質な住宅確保事業

○事業概要

子育て家庭が求める、安心して生活できる住宅の確保をめざし情報の提供を行う

(4) 隠岐の島町過疎地域自立促進計画（平成22年3月）

①計画期間

平成22年4月1日から平成28年3月31日までの6年間

②地域の自立促進の基本方針

- 「島をリードする隠岐びとが育つまち」
- 「観光を機軸に交流・産業を創出するまち」
- 「みんなで支えるやさしい福祉のまち」

当計画においては、生活環境の整備や公営住宅の整備、集落の整備について以下のように示されています。

4 生活環境の整備

■対策

②住宅

核家族化の進行等による住宅需要の増加や、Iターン・Uターン者向けの住宅など、総合的な住宅需要を把握し、地域特性を生かした住環境の整備を推進する。

さらに、高齢者をはじめ、町民が安心して暮らせる、快適な居住環境の改善を図るため、公営住宅のバリアフリー化、下水道の整備など計画的な改修を推進する。

■事業計画

(5) 公営住宅

町営住宅宮城ヶ丘団地改修事業 住宅改修(設監・外壁・防水・内部改修)	隠岐の島町
町営住宅加茂団地改修事業 住宅改修(設監、三点給湯、外壁改修、内部改修)	隠岐の島町
町営住宅宮ノ前団地建設事業 40戸新築	隠岐の島町
町営住宅排水施設整備事業	隠岐の島町
若者定住促進住宅買取事業	隠岐の島町

9 集落の整備

■対策

②U・Iターンの促進について

(定住相談窓口の強化)

本町への移住希望者が気楽に相談できる相談窓口を設置し、定住支援員等による情報の提供、相談、住宅等の斡旋を一体的に行うことのできる支援体制を構築する。

また、移住希望者が本町での生活を簡便に体験できるよう、旧教員住宅などに生活家電家具などを備えた短期滞在型施設を整備し、移住交流を促進する。

(空き家を活用した移住の促進)

人口減少とともに増えている空き家のうち、賃貸可能な物件の情報を収集し、「しまねUIターン住宅相談員」と連携を図りながら移住希望者に向けて住宅情報を提供し、移住を促進する。

③集落の整備

小規模集落の整備については、集落内道路の拡張を急ぐとともに一集落二路線の連絡道の確保を目指し整備を行う。また、公営住宅の一極集中を避け、分散立地を推進する。

■事業計画

(1) 過疎地域集落再編整備

空屋再生等推進事業	隠岐の島町
旧加茂小学校体育館改修事業	隠岐の島町

(5) 隠岐の島町耐震改修促進計画（平成22年3月）

①計画期間

平成22年度から平成27年度までの6年間

②計画の目的

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、隠岐の島町において、建築物の耐震化を計画的に進め、地震による人的被害及び経済的被害を軽減することを目的としています。

③計画の概要

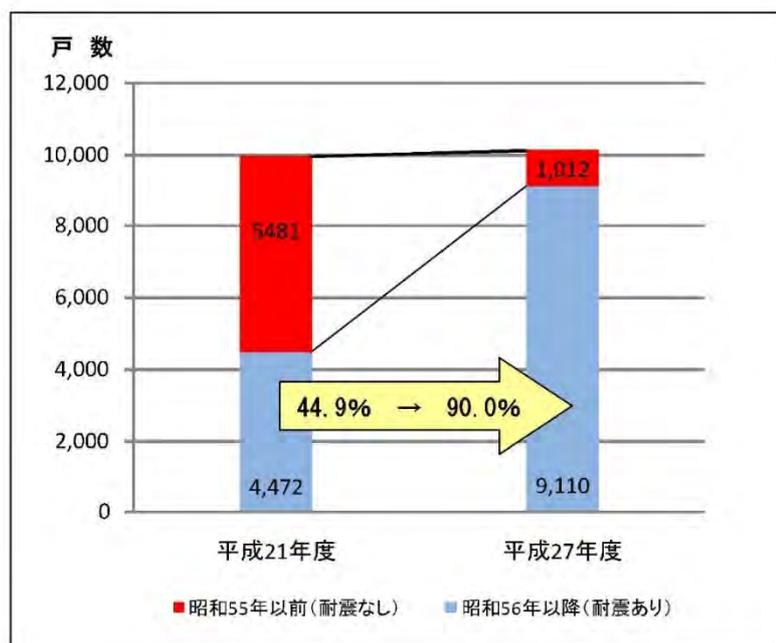
住宅の耐震化については、平成27年度末に90%に引き上げることとしています。

2-4 建築物の耐震化の現状と目標設定

(1) 住宅の現状と目標

④耐震化の現状と目標

国の基本方針、県計画の中で平成27年度末までに住宅の耐震化率を90%にすることが定められていることから、隠岐の島町においても国や島根県の方針に沿って平成27年度末に住宅の耐震化率を90%にすることを目標とする。



	昭和56年以降 の住宅①	昭和55年以前 の住宅②	住宅数 ③=①+②	耐震化率 ④=①/③
平成21年度末	4,472	5,481	9,953	44.9%
平成27年度末 (目標値)	9,110	1,012	10,122	90.0%

(6) 島根県高齢者居住安定確保計画（平成24年5月）

①計画期間

平成24年度から平成29年度の6年間

②計画の役割

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者に対する賃貸住宅や老人ホームの供給及びその促進に必要な事項等、高齢者の住まいの安定確保に関して必要な施策を定めるものです。

③計画の概要

当計画においては、高齢者の住まいの供給目標及びその達成に向けた施策を定めており、本計画との整合性を図る必要があります。

第3章 高齢者の住まいの供給の目標

供給の目標を定める高齢者の住まい	供給目標〔H26〕	供給目標〔H29〕
サービス付き高齢者向け住宅（公的供給）	0戸	30戸
シルバーハウジング	120戸	250戸
高齢者居宅生活支援施設の併設された公共賃貸住宅	210戸	330戸
養護・軽費老人ホーム（特定施設除く。）	養護老人ホームは、現状の施設数及び定員数を維持し、軽費老人ホームは、計画的な供給に向けた取り組みを進める。	
有料老人ホーム（特定施設除く。）	届出制度の活用により、民間事業者による適正なサービス提供を図る。	
サービス付き高齢者向け住宅（公的供給以外）	民間事業者による供給を積極的に誘導する。	

第4章 供給の目標の達成に向けた施策

施策の方向性	供給の目標の達成に向けた施策
(1) 高齢者に対する住まいの供給の促進	1-1 重点確保要配慮者世帯に対する公共賃貸住宅の供給 1-2 その他高齢者の入居に配慮した公共賃貸住宅の供給 1-3 民間が供給する生活支援施設サービスの付いた住まいの供給促進 1-4 要介護等高齢者への適切な住宅・施設等の供給
(2) 高齢者の入居に適した賃貸住宅の普及、情報の提供等	2-1 高齢者が安心して住み続けられる制度の活用 2-2 民間の賃貸住宅の賃貸人等への啓発 2-3 高齢者向け住まいに関する普及啓発
(3) 高齢者の生活支援体制の確保	3-1 公的賃貸住宅における高齢者生活支援体制の確保 3-2 高齢者に対する地域の見守り体制の構築 3-3 高齢者に対する在宅支援の推進 3-4 介護に携わる者に対する研修・支援

(7) 隠岐の島町営住宅等長寿命化計画（平成23年3月）

①計画期間

平成23年度から平成32年度の10年間

なお、今後、社会・経済情勢の変化や町の財政状況の変化なども考えられることから、5年ごとに見直しを行うこととしています。

②計画の目的

隠岐の島町営住宅長寿命化計画は、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的としています。

③計画の目標

住宅整備の基本理念を「一人ひとりがいきいきと輝く創造性豊かな住まいづくりの推進」とし、以下の3つの目標を掲げています。

目標1 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給

人口減少、少子高齢化の進む社会において、子どもから高齢者、障がい者まで全ての人々が安心して暮らすことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化、高齢者・障がい者対策、子育て支援、住まい手や多様なニーズに対応しつつ住民の意識を啓発し、理解を深めてもらうための住情報の提供等により、町民の安全・安心・快適生活の実現を目指す。

目標2 快適で暮らしやすい質の高い住宅・住宅地の形成

住宅セーフティネットの機能を担う公営住宅は、老朽化が進んでいる現状の中、適正な更新、維持管理を行うとともに、民間住宅についても適切な支援・誘導を行うとともにリフォームの推進、住み替えの仕組みづくりを行うことで、良質な住宅ストックの形成を目指す。

目標3 隠岐の島町の環境と調和する住宅市街地づくり

人口減少社会において、都市部においてはまちなか居住の重要性が高まってきており、官公庁、医療施設、商業施設等が集積した利便性の高いまちなか居住を合わせて推進しているが、隠岐の島町においては、合併前の4地区における分散型の町営住宅を計画し、各地区の活性化を目指す。

④計画の方針

計画の方針等を整理すると以下ようになります。

- ・政策的空き家を考慮すれば現在の管理戸数が適正と思われるが、今後は人口・世帯数の減少に伴い管理戸数削減の見通しになるとされる。
- ・現在最低居住面積水準50㎡以下の住宅は建替えを行い、その他の住宅においては高齢者向け改善等を行い、これからの高齢化社会に対応できるように計画する。

- 平成 22 年度現在下水道普及率は 39.3%と県内近隣に比べても著しく低く、整備が遅れているが、町営住宅においては浄化槽等も合わせて水洗化率 100%を実施し、一般住宅の居住水準の向上に役立てるようにする。
- 中層耐火構造については、宮城ヶ丘団地の外壁改修と屋根防水改修及び住戸改善による配管の取替えを行っている。また、定期点検を周期的に行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性の維持向上を図ることができると思われる。

⑤建替計画の方針

- 宮ノ前団地の建替事業が進行中である。この建替により、低層簡易耐火構造の町営住宅はすべてなくなり、木造と RC 造の耐火構造だけとなります。
- 木造住宅においては、昭和年代に建設の住宅は、計画期間の終了時に耐用年数を超える団地があるため、計画的に建替等を実施します。

⑥改善事業

- 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行うこととします。

*実施内容：屋根・外壁・給排水管の耐久性向上

隠岐の島町営住宅長寿命化計画における町営住宅の活用方針

地区	NO	団地名	団地所在地	団地内容						1次判定	2次判定	最終判定
				建設年度	経過年数	棟数	戸数	構造	床面積			
西郷地区	1	要木団地	栄町1129	平成18年	4年	3棟	9戸	木造2階	78.5	維持管理	-	維持管理
	2	宮ノ前団地	下西501-1	昭和40年	45年	6棟	24戸	簡耐	37.3	建替え	-	建替え
	3	名田団地	中町名田	平成16年	6年	1棟	9戸	RC3F	61.9	維持管理	-	維持管理
	4	仁田団地	栄町611	昭和52年	33年	1棟	5戸	簡耐	55.4	用途廃止	-	用途廃止
	5	宮城ヶ丘団地	栄町644	S54～S56	31年	4棟	36戸	RC3F	64.7	継続判定	維持管理	維持管理
	6	加茂団地	加茂452-3	昭和62年	23年	5棟	10戸	木造1階	79.7	継続判定	個別改善 長寿命化	個別改善 長寿命化
	7	武良団地	中村1329	平成5年	17年	6棟	6戸	木造2階	80	継続判定	個別改善 長寿命化	個別改善 長寿命化
	8	朝日が丘団地	栄町1303	平成7年	15年	10棟	10戸	木造1階	77.7	継続判定	長寿命化	長寿命化
	9	今津団地	今津548-34	H12～H13	10年	6棟	6戸	木造1階	74.9	継続判定	長寿命化	長寿命化
	10	今津団地 (特公賃)	今津548-34	H12～H13	10年	4棟	4戸	木造1階	81.9	継続判定	長寿命化	長寿命化
	11	新宮ノ前団地	下西730-4	平成21年	1年	8棟	8戸	木造1階	79.42	維持管理	-	維持管理
布施地区	1	飯美団地	飯美265	平成1年	21年	1棟	2戸	木造2階	66.66	維持管理	-	維持管理
	2	北山団地	飯美437	平成9年	13年	2棟	2戸	木造2階	80	継続判定	長寿命化	長寿命化
	3	高丘団地	卵敷324	昭和62年	23年	3棟	3戸	木造2階	69.69	継続判定	維持管理	維持管理
	4	上原団地	布施175	昭和61年	24年	3棟	3戸	木造2階	63.08	継続判定	維持管理	維持管理
	5	清水団地	布施481-2	平成15年	7年	6棟	6戸	木造1階	78.28	維持管理	-	維持管理
	6	竹原団地	布施611-1	平成13年	9年	4棟	4戸	木造2階	83.93	維持管理	-	維持管理
	7	川原畑団地	布施1052-2	平成8～10	14年	6棟	6戸	木造1階	76.3	継続判定	長寿命化	長寿命化
	8	新竹原団地 (特公賃)	布施639-6	平成11～13	11年	6棟	6戸	木造2階	99.49	継続判定	維持管理	維持管理
五箇地区	1	西見団地	南方1435	S57～H1	28年	10棟	20戸	木造1階	74.12	継続判定	長寿命化	長寿命化
	2	田見崎団地	郡143	平成4年	18年	1棟	2戸	木造1階	70.59	継続判定	個別改善 長寿命化	個別改善 長寿命化
	3	田部谷団地	郡209-2	H5～H7	17年	20棟	20戸	木造1階	74.91	継続判定	長寿命化	長寿命化
	4	那久路団地 (特公賃)	那久路123-1	平成10年	12年	5棟	5戸	木造1階	81.63	継続判定	維持管理	維持管理
都万地区	1	向山団地	都万3580-2	昭和60年	25年	2棟	4戸	木造2階	65.22	用途廃止	-	用途廃止
	2	黒田団地	都万2439	昭和61年	24年	4棟	4戸	木造1階	64.61	用途廃止	-	用途廃止
	3	仁万団地	都万2687-1	平成5～8	17年	16棟	20戸	木造1,2階	79.62	継続判定	長寿命化	長寿命化
	4	上那久団地	那久284-1	平成13年	9年	1棟	2戸	木造2階	75.1	維持管理	-	維持管理
	5	上那久団地 (特公賃)	那久284-1	平成13年	9年	1棟	2戸	木造2階	79.9	維持管理	-	維持管理
	6	釜田団地 (特公賃)	都万2588-1	平成6年	16年	4棟	4戸	木造1階	50.53	継続判定	長寿命化	長寿命化
	7	猫尾団地 (特公賃)	津戸1446-1	平成10年	12年	5棟	5戸	木造1、2階	54.84	継続判定	長寿命化	長寿命化
	8	第2仁万団地 (特公賃)	都万2675-1	平成11年	11年	4棟	4戸	木造1階	88.04	継続判定	長寿命化	長寿命化

(出典：隠岐の島町営住宅長寿命化計画概要版)

(8) 島根県営住宅長寿命化計画（平成22年11月）

①計画期間

平成22年度から平成32年度の11年間

②管理戸数の目標

計画期間中の管理戸数は現状維持を原則とし、平成32年度の目標戸数を5,000戸として設定しています。

本計画とは、町内の県営3団地（「船原」「宮城ヶ丘」「月無」）の活用方針が特に関連します。その内容は以下のとおりです。

③県営住宅活用の基本方針

●立地に応じた需要への対応（中山間地域）

定住対策等の地域に必要な住宅の整備は市町村が行うことを原則とする。

ただし、公営住宅が不足する地域においては県が整備して一定期間の後に市町村に譲渡するなどの市町村支援を行うことにより、中山間地における公営住宅供給を補完する。

④活用手法

活用手法は大きく「用途廃止等」「建替」「複合的整備」「個別改善」「維持保全」に分類される。

隠岐の島町内にある団地は「船原」「宮城ヶ丘」「月無」の3団地であり、船原と月無は維持保全、宮城ヶ丘は改善に位置づけられている。

⑤円滑な事業推進にむけて

●市町村との連携

市町村との合併団地の建替や小規模団地の統廃合など、今後とも市町と連携した建替事業を実施していくこととする。

その際には、事業費の相互調整、土地の有効活用（敷地交換等）、事業実施スケジュール等の調整による円滑な事業実施を推進する。

また、シルバーハウジング・プロジェクトを実施する場合に限らず、今後は高齢者等の住宅セーフティネットの構築の観点から、高齢者や障がい者等の生活支援サービスや見守り等のソフト面の対策が重要となってくることから、県及び市町村の福祉部局等との連携も重要となってくる。

(9) 関連計画のまとめ

以上(1)～(8)の関連計画の内容から、本計画に関連する事項を下表に整理します。

各種の関連計画における本計画と関連する事項

計画の名称	計画策定年月	関連する事項
(1) 隠岐の島町高齢者福祉計画	平成24年11月	・住宅改修の制度の周知と利用拡大
(2) 隠岐広域連合介護保険事業計画(第5期)	平成24年3月	・高齢者向け住宅や住宅改修支援等、高齢者の住まいの整備への支援を中心に推進 ・保健、医療、福祉の関係団体や地域住民が連携する仕組みづくり
(3) 隠岐の島町次世代育成支援行動計画 後期計画	平成22年	・子育て家庭が求める、安心して生活できる住宅の確保をめざし情報の提供を行う
(4) 隠岐の島町過疎地域自立促進計画	平成22年3月	・地域特性を生かした住環境の整備を推進 ・公営住宅のバリアフリー化、下水道の整備など計画的な改修を推進 ・賃貸可能な物件の情報を収集し、「しまねU I ターン住宅相談員」と連携を図りながら移住希望者に向けて住宅情報を提供 ・公営住宅の一極集中を避け、分散立地を推進
(5) 隠岐の島町耐震改修促進計画	平成22年3月	・住宅の耐震化率を平成27年度末に90%に引き上げる
(6) 島根県高齢者居住安定確保計画	平成24年5月	・高齢者の住まいの供給目標及びその達成に向けた施策を定めており、本計画との整合性を図る
(7) 隠岐の島町営住宅等長寿命化計画	平成23年3月	・合併前の4地区における分散型の町営住宅を計画し、各地区の活性化を目指す ・宮ノ前団地の建替事業が進行中 ・木造住宅においては、昭和年代に建設の住宅は、計画期間の終了時に耐用年数を超える団地があるため、計画的に建替え等を実施する
(8) 島根県営住宅長寿命化計画	平成22年11月	・計画期間中の管理戸数は現状維持を原則 ・隠岐の島町内にある団地は「船原」「宮城ヶ丘」「月無」の3団地であり、船原と月無は維持保全、宮城ヶ丘は改善に位置づけ

3. 国の住宅政策の動向

(1) 住宅政策を取り巻く状況の変化

最近の住宅政策を取り巻く社会情勢の変化として、以下のような内容があげられます。

- ・ 少子・高齢化が一層進展し、人口減少社会が本格的に到来した
- ・ 家族構成が多様化し、ライフスタイルや居住ニーズの高度化・多様化に伴い、住宅へのニーズも大きく変化。特に、高齢者のみ世帯の増加や貧困世帯の増加が叫ばれるなか、孤立死対策や低所得者の住まいの確保などが問題となっている
- ・ 住宅が充足し「住宅余り」も叫ばれるなか、空き家等が目立って増加し、その対策が課題としてクローズアップされてきた
- ・ 依然として賃貸住宅は狭小のものが多く、低水準なものが残されている
- ・ 地震や津波、台風など自然災害や密集市街地等の防災性・耐震性など、安全性が確保された住環境の改善が課題
- ・ 東日本大震災により、住宅の耐震化の問題だけでなく、エネルギー問題なども顕在化し、国民の省エネルギーに関心が高まっている など

(2) 住宅関連の法制度の整備状況

上記のような住宅政策を取り巻く環境等の変化を踏まえ、法整備等が進んでいます。

近年の主な住宅政策に関連した法整備の概要

年度	内容
平成 18 年	■住生活基本法 「住宅の量の確保」から、健全な住宅市場の環境整備、居住環境を含めた「住宅ストックの質の向上」への本格的な政策転換を図るもの。
平成 19 年	■住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 住宅確保要配慮者の居住安定の確保に向け、公営住宅、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の枠組みの充実を図るもの。
	■特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るもの。
平成 20 年	■長期優良住宅の普及の促進に関する法律 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及促進を目的としている。
平成 21 年	■「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の一部改正 高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、高齢者安定確保計画の策定などが盛り込まれた。
平成 23 年	■地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律 地域主権改革の流れの中で、公営住宅法及び関係規定について一部改正が行われた。
平成 24 年	■都市の低炭素化の促進に関する法律 都市の低炭素化を図るため、低炭素化のための措置が講じられた建築物の計画の認定などを定めている。

(3) 最近の法制度の動き

ここでは、本計画において特に関連が強いと考えられる法制度の動きについて整理します。

①改正離島振興法

改正離島振興法が、平成 25 年 4 月 1 日に施行されました。

改正にあたっては、離島振興の目的が拡大しており、その中で産業基盤・生活環境等に関する地域格差の是正や地域間交流の促進、人口の大幅減少の防止、定住の促進を図る旨を規定しています。

また、「離島活性化交付金等事業計画」の作成等の新たな規定が追加されました。離島活性化交付金の内容としては、定住誘引事業（U・J・I ターン希望者のための情報提供、空き家改修等の人材受入れのための施設）等が想定されています。

離島活性化交付金の概要

離島活性化交付金(新規)			離島流通効率化 事業費補助金(継続)
<ul style="list-style-type: none"> ◆事業主体: 都道府県、市町村、民間団体 ◆対象事業: 以下の事業メニューに該当するもの ◆補助率: 都道府県、市町村、一部事務組合 ... 予算の範囲内で各事業の1/2以内 民間団体... 予算の範囲内で各事業の1/3以内(ただし、国の負担額は、地方公共団体の負担額と同額までとし、都道府県、市町村、一部事務組合を通じた間接補助とする。) ◆事業期間: 原則として3年間 ◆成果目標: あらかじめ提出する事業計画において、成果目標を設定 			25年度予算額: 10億円
<p>「定住促進」事業</p> <p>産業活性化事業 雇用機会の創出のための戦略産品開発 戦略産品の移出に係る輸送費支援</p> <p>定住誘引事業 U・J・I ターン希望者のための情報提供 空き家改修等の人材受入れのための施設整備</p>   <p>戦略産業の育成 戦略産品の輸送費支援</p>			<p>海上輸送、保管、荷さばき、流通加工の過程で流通効率化に効果のある、冷蔵倉庫・荷さばき所等の施設整備(改築等を含む)又はコンテナ・フォークリフト等の機材導入を支援</p> <p>25年度の拡充内容</p> <p>○以下を対象に追加</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 対岸本土側での施設整備等 2. 物資運搬船等の改良(保冷施設の設置等)  <p>荷さばき・保管倉庫</p>
<p>「交流促進」事業</p> <p>離島における地域情報の発信</p> <p>交流拡大のための仕掛けづくり</p> <p>島外住民との交流の実施の推進</p>  <p>観光メニュー開発</p>			<p>「安全安心向上」事業</p> <p>災害時の孤立防止のための防災体制の見直し</p> <p>離島のエネルギー自立のための調査、計画策定</p>  <p>エネルギー自立のための調査</p>

(出典：国土交通省 HP)

②介護保険法一部改正

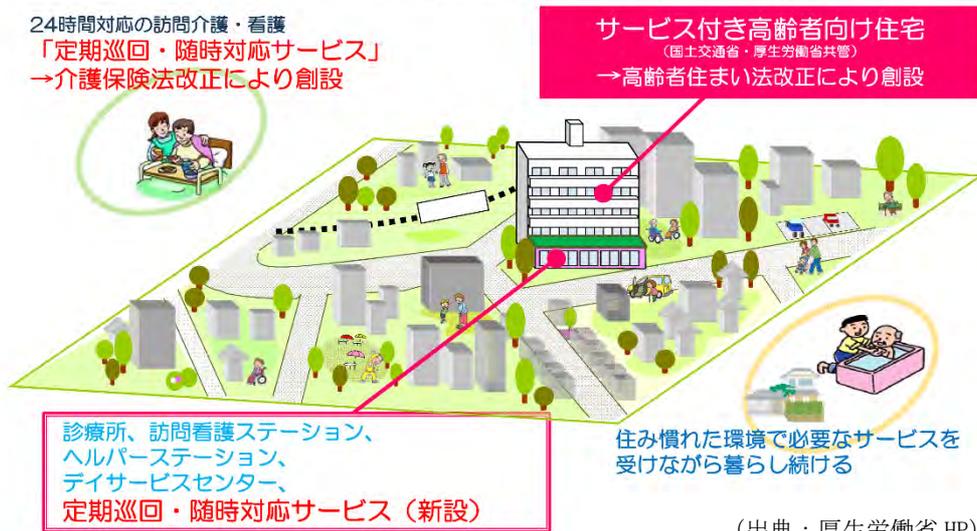
平成 24 年 4 月に介護保険法が一部改正されました。住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケア」の実現を念頭においた内容となっており、高齢者が住み慣れた地域で生活し続けるために必要な「定期巡回・随時訪問介護・看護」などの新しいサービスが始まっています。この中で、サービス付き高齢者向け住宅についても介護保険制度との関連について、24 時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」などの介護サービスとの組み合わせが想定されています。

また、現在、厚生労働省の「社会保障審議会介護保険部会」において、現在は一律 1 割となっている介護保険利用時の自己負担割合を、一定の年収以上の人は 2 割に引き上げることや、施設サービスを介護度 3 以上に重点化することなどが盛り込まれています。

このため、要支援～軽度の要介護者の住まいを住宅分野で確保する必要性が高まっているといえます。

サービス付き高齢者住宅と介護保険の連携イメージ

日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」(高齢者住まい法:国土交通省・厚生労働省共管)に、24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」(介護保険法:厚生労働省)などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及を図る。



③空き家対策措置法案(仮称)

現在「空き家対策措置法案(仮称)」の審議が国会において進められています。その概要は以下のようになっています。

本計画においては、空き家対策は重要な住宅政策上の課題になると考えられることから、今後の動向に注視する必要があります。

■ 空き家を取り巻く国の動き

空き家対策中間報告(空き家対策推進議員連盟(自民党))

- ▶ 空き家問題が全国規模で深刻化しており、国として基本的な方針を示すことが必要
- ▶ 市町村に税務情報も含めた実態調査を促し、立ち入り調査権を法的に付与する
- ▶ 放置すれば著しく危険なケースを「特定空き家」に指定し、所有者に対し危険除去や修繕を命令できる(従わない場合は行政代執行を実施)
- ▶ 空き家を更地化した場合の固定資産税の軽減措置を講じる
- ▶ 空き家の有効利用に向け、有識者らで構成する協議会を設置する



「(仮称) 空き家対策特別措置法案」の提出

(出典:新聞記事等を参考に整理)

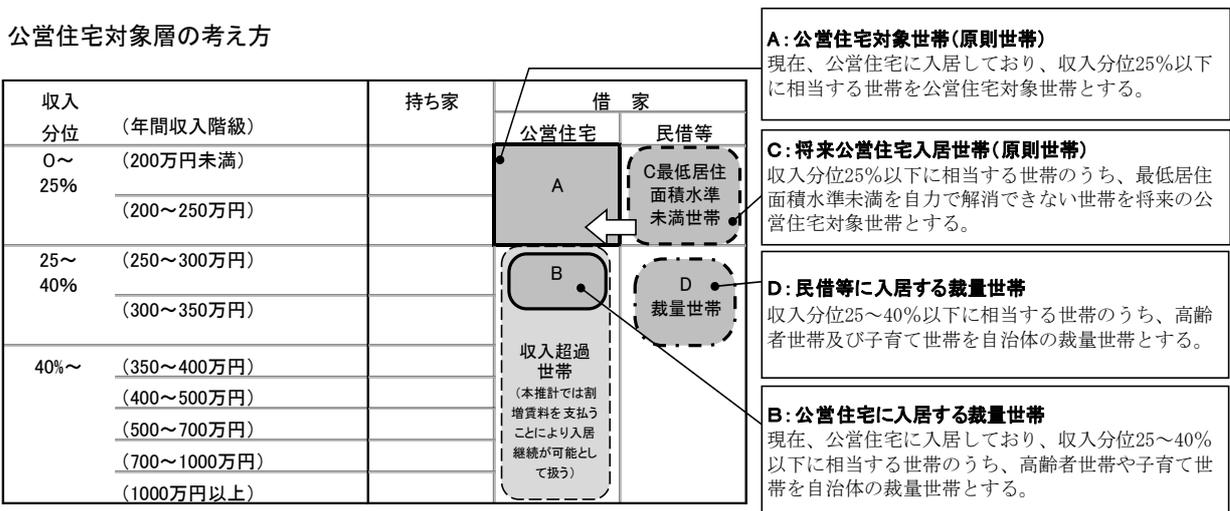
第5章 公的住宅の需要推計

1. 町営住宅需要量の推計

(1) 推計の考え方

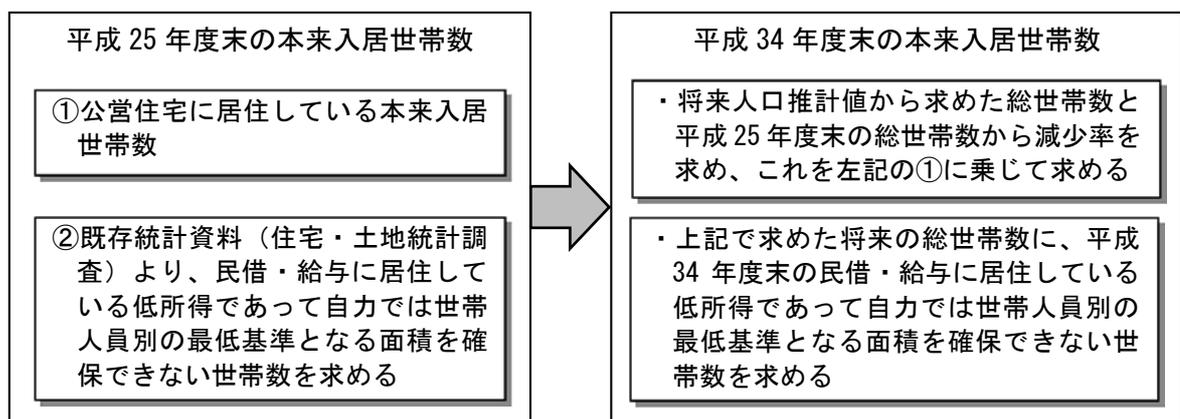
本計画において、現時点（平成 25 年度時点）と、計画最終年度（平成 34 年度末）における公営住宅入居資格を有する世帯数（以下「本来入居世帯数」と称する）を公営住宅（町営住宅・県営住宅）の需要戸数として推計しました。なお、推計に当たっては、特定公共賃貸住宅は中堅ファミリー層向けの住宅と位置づけられていることから、需要推計から除外しています。

公営住宅は、所得等の面から最低居住面積水準を満たす広さの住宅を自力で確保することができない借家入居世帯等の住宅に困窮している世帯に対して住宅を供給することを目的としています。このため、本推計では世帯の年間収入、住宅の所有関係でみた場合の公営住宅対象層を下図のように考え、推計しています。



また、平成 25 年度末と平成 34 年度末の本来入居世帯数は、以下の考え方により推計しています。

$$\text{計画最終年度（平成 34 年度末）における本来入居世帯数} = \text{公営住宅の需要戸数}$$



以下では、平成 25 年度末の公営住宅のすべての住戸に居住世帯がいる（空き住戸はない）ものとし、全ての世帯が本来入居世帯であると想定します。この結果、平成 25 年度末の町営住宅戸数 221 戸（特公賃を除く）、県営住宅戸数は 86 戸の計 307 戸であることから、307 世帯となります。（1 世帯＝1 戸と想定）

また、平成 34 年度末の公営は、10 年間の間に退去・死亡等により入居世帯の減少が見込まれますが、この減少分は計画期間中の総世帯数の減少割合（▲10.3%※）と同等と見なすこととします。この結果、 $307 - (307 \times \blacktriangle 10.3\%) \div 275$ 世帯となります。

※（平成 34 年度末総世帯数 5,495 世帯－平成 25 年度末総世帯数 6,130 世帯）／6,130 世帯

この結果、平成 34 年度末の公営住宅需要戸数は、下表のとおり 304 戸と推計されました。

	対象層	推計結果
①公営住宅に居住している本来入居世帯数	前頁図A	275 世帯
	前頁図B	0 世帯
②目標時点での本来入居世帯数	前頁図C	27 世帯
	前頁図D	2 世帯
公営住宅需要戸数		304 戸

参考：平成 34 年度末の公営住宅需要世帯の推計方法

	データ元、推計方法	平成 34 年度末
a. 人口	国立社会保障・人口問題研究所の推計値より、線形補間で目標年度を推計	12,817 人
b. 世帯人員	昭和 60～平成 22 年（国勢調査）の推移より推計	2.33 人／世帯
c. 一般世帯数	(a. 人口 ÷ b. 世帯人員) より算出	5,495 世帯
d. 公営住宅収入分位別入居者数	公営住宅戸数のすべてが「原則世帯」と想定	304 世帯※ ※ $307 - (307 \times \blacktriangle 10.3\%)$
e. 民借・給与世帯率	平成 2～22 年（国勢調査）の推移より推計	15.6%
f. 民借・給与世帯の収入階級比率	住宅・土地統計調査（平成 20 年）による島根県の割合を使用	250 万円未満 31.9% 250～350 万円未満 14.7%
g. 民借・給与世帯の最低居住面積水準未満率	住宅・土地統計調査（平成 20 年）による島根県の割合から 8 割に改善されると想定	10.0%
h. 民借・給与世帯のうち高齢単身・高齢夫婦のみ世帯	国勢調査（平成 22 年）による本町のデータより、割合を使用	8.9%（民借・給与世帯のうち世帯主 60 歳以上 11.3% × そのうち単独・夫婦のみ 79.1%）
i. 子育て世帯	国勢調査（平成 22 年）による本町のデータより、割合を使用	8.0%

以上の推計を行った結果、平成25年度末と34年度末の各数値は以下のようになります。

公営住宅需要量の推計結果

	項目	平成25年度末	平成34年度末	データ元
前提条件	人口	14,806人	12,817人	町 人口問題研究所推計値を線形補間
	世帯人員	2.42人/世帯	2.33人/世帯	町 国勢調査(昭和60～平成22年)による推計値
	①世帯数	6,130世帯	5,495世帯	町 人口を世帯人員推計値で除した値
公営世帯	A.原則階層	307世帯	275世帯	町 営住宅(特公賃除く)と町内の県営住宅の戸数
	B1.裁量(子育て:収入分位5～6で6歳未満の世帯人員含む世帯)			
	B2.裁量(高齢者:収入分位5～6で世帯主60歳以上、世帯人員2人以下)			
	(1)公営入居世帯 計(A+B1+B2)	307世帯	275世帯	
民借・給与世帯のうち公営対象	②民借・給与世帯率	15.8%	15.6%	町 国勢調査(平成22年)と推計値
	③民借・給与世帯の年間収入階級比率 250万円未満(25%に相当すると想定)	31.9%	31.9%	県 住宅・土地統計調査(平成20年)を収入基準をもとに分配 固定
	④民借・給与世帯の年間収入階級比率 250～350万円(25～40%に相当すると想定)	14.7%	14.7%	県 住宅・土地統計調査(平成20年)を収入基準をもとに分配 固定
	⑤民借・給与に居住する世帯主が60歳以上の世帯率	11.3%	11.3%	町 国勢調査(平成22年) 固定
	⑥世帯主の年齢が60歳以上の民借・給与居住世帯のうち、単独、夫婦のみの合計比率	79.1%	79.1%	町 国勢調査(平成22年) 固定
	⑦6歳未満の子がいる子育て世帯率	8.0%	8.0%	町 国勢調査(平成22年) 固定
	⑧民借・給与居住の最低居住面積水準未満世帯率	12.5%	10.0%	町 住宅・土地統計調査(平成20年)と平成20年値の8割に改善すると仮定
	C.民営借家居住の原則階層:収入分位25%未満の最低居住面積水準自力解消不能世帯数(①×②×③×⑧)	39世帯	27世帯	
D1.民営借家居住の裁量階層(子育て世帯):(①×②×④×⑦×⑧)	1世帯	1世帯		
D2.民営借家居住の裁量階層(高齢者):(①×②×④×⑤×⑥×⑧)	2世帯	1世帯		
(2)民営借家居住の本来入居世帯 計(C+D1+D2)	42世帯	29世帯		
必要戸数	(1)+(2) 注)世帯を戸数と読み替え	349戸	304戸	

以上の推計結果より、平成25年度の需要戸数は349戸、平成34年度末の需要戸数は304戸となり、45戸の減となります。

また、平成25年度末は42戸の不足(現況管理戸数307戸－需要戸数349戸)との推計になりますが、平成34年度末には現況管理戸数に対して3戸の余剰と推計されます。(町営住宅・県営住宅の管理戸数が変わらないとした場合)。

今後とも人口・世帯数の減少が続くと見込まれることから、公営住宅の需要戸数は年度を経るごとに減少していくこととなります。

このため、中長期的な将来の人口・世帯数の見通しを持ち、現状の不足分については、当面、民間の空き家を活用しながら対応していく必要があります。

現状で不足している需要に対しては、引き続き公営住宅の空き家募集で対応するほか、家族人数に応じた適切な広さの民間賃貸住宅の活用を図るなど、当面の需要の不足に対応していく必要があります。

なお、民間賃貸住宅については、平成20年住宅・土地統計調査によれば、町内には「賃貸募集中」の空き家が210戸となっています。この中には、古い、間取りが狭い、所有者が修理や修繕していないなど、公営住宅として適切でないものが含まれている可能性があります※、一定水準以上の住宅の広さや設備水準を備えた民間賃貸住宅を町が認定して、その空き家の活用を図っていくことも考えられます。

※ 民間賃貸住宅の空き家の実態については、町内4不動産業者にアンケート調査を実施した結果、管理している物件は少ない。(2業者からの回答結果によれば、6戸のうち5戸は入居者があり、空き家は1件であった)。空き家となっている理由として、古い、間取りが悪い、所有者が修理や修繕しようとしなないといった理由をあげている。

民間賃貸住宅の空き家アンケート調査票

記入票

貴社名 ()

■ 御社の概要について

貴社の管理物件の戸数はいくつですか。専任・一般媒介管理物件別に、下表に記入願います。

建て方	管理戸数	うち個人事業者からの委託分	管理戸数のうち空き家戸数	長期間空き家となっているもの
専任媒介管理物件	戸建て () 戸	() 戸	() 戸	() 戸
	長屋・共同建て () 戸	() 戸	() 戸	() 戸
一般媒介管理物件	戸建て・長屋・共同建て () 戸	() 戸	() 戸	() 戸

■ 空き家についての詳細記入票 ←

貴社の管理物件の空き家について、空き家全般及び長期間空き家となっているものに区分して、その割合が大きいと思われるものから順に回答欄に該当する番号を記入してください。

問1. 所在地はどちらですか

1. 西郡地区 2. 布施地区
3. 五箇地区 4. 都万地区

問2. 住宅の構造はどれですか

1. 木造 2. 鉄骨造
3. 鉄筋コンクリート造 4. その他

問3. 何階建てですか

1. 平屋(1階) 2. 2階
3. 3階 4. 4階以上

問4. 住戸面積はいくらですか。

1. 30㎡未満 2. 30～50㎡未満
3. 50～70㎡未満 4. 70～90㎡未満
5. 90㎡以上

問5. 家賃はいくらですか

1. 2万円未満 2. 2～3万円未満
3. 3～4万円未満 4. 4～5万円未満
5. 5～6万円未満 6. 6万円以上

問6. 空き家になってどの程度ですか

1. 半年未満 2. 1年未満 3. 1～2年未満
4. 3年以上

問7. 空き家になっている原因として大きいと思われるものは何ですか。

1. 狭い 2. いたんでいる
3. 古い 4. 収納が足りない
5. 間取りが悪い 6. 家賃が高い
7. 台所・浴室・便所等の設備等が不十分
8. 段差など高齢者への配慮が不十分
9. 遮音性や断熱性などが悪い 10. 住宅周辺の安全性や日照・通風等に不安や不満
11. 通勤や通学・買い物など日常生活に不便 12. 子どもの教育環境として良くない
13. 子どもの学区の問題 14. 駐車場がない 15. 近の公営住宅との競合
16. 所有者が修理や修繕しようとしなない

設問	回答欄	
	空き家全般	長期間空き家
(記入例)	1	2
問1	第1位	
	第2位	
	第3位	
問2	第1位	
	第2位	
	第3位	
問3	第1位	
	第2位	
	第3位	
問4	第1位	
	第2位	
	第3位	
問5	第1位	
	第2位	
	第3位	
問6	第1位	
	第2位	
	第3位	
問7	第1位	
	第2位	
	第3位	
	第4位	
	第5位	

以上で設問は終わりです。調査にご協力、ありがとうございました。

2. 隠岐の島町の転入・転出者の動向

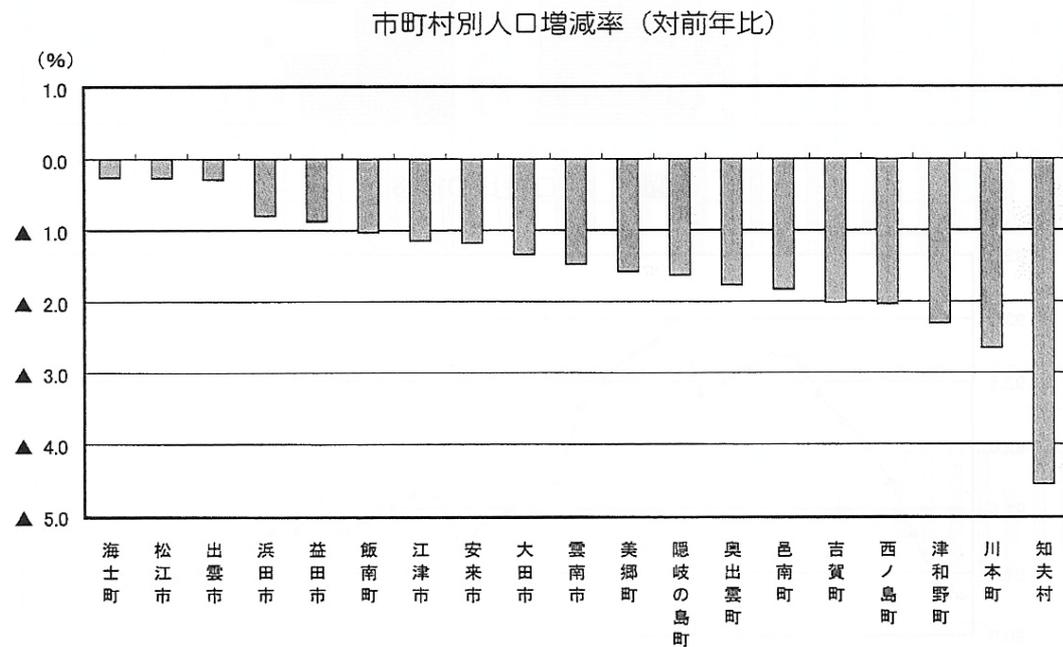
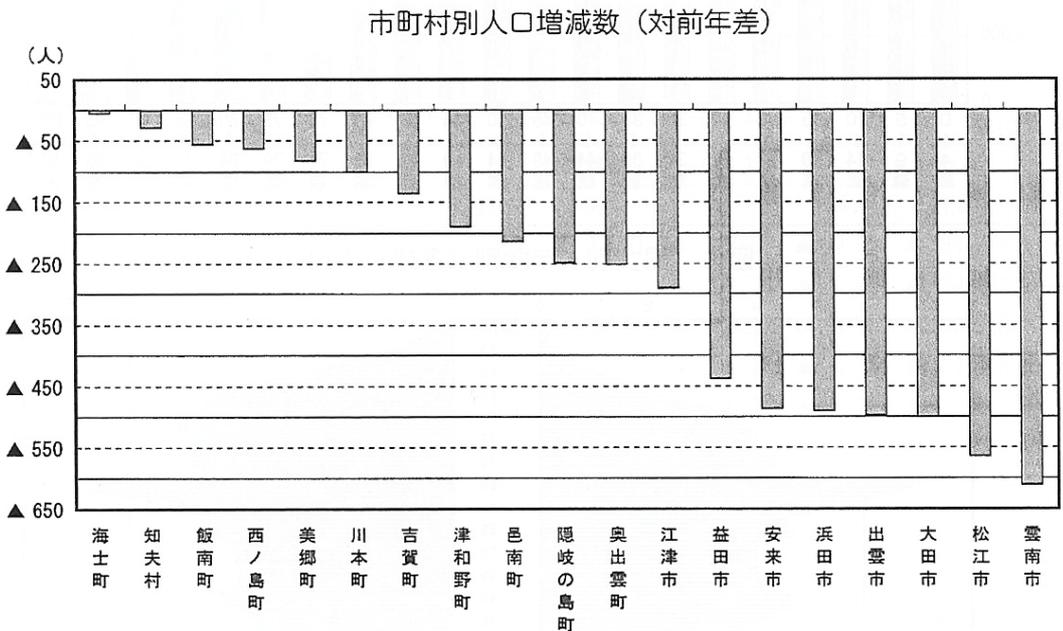
(1) 隠岐の島町の人口動態 (H24年 推計人口)

① 隠岐の島町の対前年の人口減少率

ここでは、「平成24年 島根の人口移動と推計人口」(島根県政策企画局統計調査課)をもとに、隠岐の島町の人口移動の状況を概観します。

まず、県内の市町村における隠岐の島町の位置づけをみると、以下のようになります。

- ・ 島根県内の市町村では、隠岐の島町の人口減少率は中位に位置しています。
- ・ 平成24年の対前年人口減少数は約300人であり、対前年比で2%弱となっています。



(資料:平成24年 島根の人口移動と推計人口 島根県政策企画局統計調査課)

(2) 県内の人口移動の状況

① 隠岐の島町の人口移動者数 (平成 24 年)

隠岐の島町の人口移動者数をみると、以下のような点が指摘できます。

- 平成 24 年の隠岐の島町に転入した県内市町村からの移動者総数は、合計 233 人となっています。
- 転入先をみると、県内の市町村では松江市 (124 人) が最も多く、次いで出雲市 (41 人) となっており、この2市で7割を占めています。
- 一方、隠岐の島町から転出した県内の市町村は松江市 (145 人) が最も多く、次いで出雲市 (66 人) となっており、7割を占めています。
- 以上より、隠岐の島町は転入・転出とも松江市、出雲市が7割を占め、両市との関係が強いといえ、特に松江市とは関係が強くなっています。
- なお、同じ隠岐郡の西の島町、知夫村との人口移動は、転入、転出とも年間 10 数人程度と少ない状況です。

第15表 市町村間移動者数

平成24年 年報
単位:人

市町村	転出地(従前の住所地)																		合 計	
	松江市	浜田市	出雲市	益田市	大田市	安来市	江津市	雲南市	奥出雲町	飯南町	川本町	美郷町	邑南町	津和野町	吉賀町	海士町	西ノ島町	知夫村		隠岐の島町
松江市	0	292	731	146	114	289	86	282	105	26	29	13	23	12	15	15	38	6	145	2,367
浜田市	236	0	118	121	29	17	115	22	12	2	16	2	30	14	18	2	3	0	18	775
出雲市	677	136	0	105	210	54	55	206	49	22	15	14	17	5	3	8	7	4	66	1,653
益田市	137	114	92	0	21	10	28	11	1	1	9	5	1	68	46	0	3	1	6	554
大田市	107	38	116	18	0	11	26	6	1	1	12	18	10	3	4	1	1	1	6	380
安来市	238	8	61	14	7	0	0	22	5	3	1	0	2	7	0	0	0	1	6	375
江津市	51	133	36	22	32	1	0	5	0	0	14	5	20	3	4	0	1	0	1	328
雲南市	194	24	142	17	3	18	9	0	47	20	1	1	1	1	2	0	6	0	10	496
奥出雲町	91	13	37	0	5	10	1	22	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	2	184
飯南町	18	1	14	0	0	1	0	20	4	0	5	0	0	0	4	0	1	0	0	68
川本町	18	4	23	4	3	0	9	2	0	1	0	7	5	0	0	0	0	0	1	77
美郷町	6	7	7	0	18	0	3	1	0	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	51
邑南町	25	24	14	0	9	2	10	6	1	1	9	4	0	0	1	0	0	0	3	109
津和野町	21	9	5	47	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	9	0	1	0	0	96
吉賀町	8	5	9	35	2	2	1	3	0	0	0	0	1	13	0	0	0	0	0	79
海士町	14	1	6	0	1	1	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	14	50
西ノ島町	30	1	5	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	11	0	3	15	69
知夫村	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	12
隠岐の島町	124	11	41	3	3	10	0	11	2	0	0	0	0	0	2	10	11	5	0	233
合 計	2,000	821	1,458	533	459	426	345	626	228	79	117	69	114	126	108	47	79	22	299	7,956

(資料:島根県統計情報データベース)

② 県外からの転入、県外への転出

県外からの転入、県外への転出状況をみると、ともに大阪府が最も多くなっています。航空路線は出雲便以外では大阪（伊丹）便の本数があることから推察されるように、大阪府との関係の強さがうかがわれます。次いで、鳥取県となっています。

県外からの転入・県外への転出上位5位（隠岐の島町 平成24年・23年）

	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
転入 (H24年)	大阪府 45人	鳥取県 24人	東京都 15人	京都府 12人	国外 11人
転出 (H23年)	大阪府 36人	鳥取県 29人	広島県 19人	国外 19人	岡山県 18人

（資料：島根県統計情報データベース 市町村・都道府県間移動者数（県外転入）、（県外転出））

③ 移動理由別

移動の理由別でみると、「転勤」が最も多く延べ261人で、特に県内転入・県内転出の理由が最も多くなっています。

次いで、「その他」が多く、県外転入では73人、県外転出では49人となっています。「その他」の内容としては、「離婚」「家族の事情」が多い*と推測されます。

なお、就職による転出、就学卒業による転出は県内より県外が多くなっています。

* 島根県統計課への聞き取りによる

市町村・移動理由別移動者数

隠岐の島町		総数	県外転入	県内転入	県外転出	県内転出
総数		916	184	233	200	299
原因者	総数	677	152	152	168	205
	転勤	261	27	93	27	114
	就職	93	16	15	40	22
	転職転業	60	23	10	17	10
	就学卒業	43	4	3	27	9
	結婚縁組	16	4	3	5	4
	新築転居	21	4	3	3	11
	その他	177	73	25	49	30
不詳	6	1	0	0	5	
同伴者		239	32	81	32	94

注)「県外転入」には市町村が職権により住民票に「記載」した人の数、「県外転出」には住民票から「消除」した人の数が含まれていない。

(3) まとめ

本町の人口の社会増減の推移をみると、年々減少傾向にあり、転入・転出とも減少している状況にあります。

このような中で、これまで本町では交流人口の増大を目指した取り組みが進められていること、隠岐の島町のジオパーク認定に伴う来島者の増大等が期待されることから、平成 24 年度の転入者総数（233 人）の水準を維持できると想定します。また、先に推計した将来の総世帯数には、これらの世帯が含まれていると想定します。

これらのうち、UI ターン者の占める割合は不明ですが、町営住宅において UI ターン者が入居している例が確認されたことから、これらの需要の一部は町営住宅でまかなえると考えられます。

3. 町営住宅の必要戸数の設定

以上の結果から、ここでは、先に推計した公営住宅の必要戸数 336 戸の中に、UI ターン者の需要（定住促進住宅）を一部取り込むと考えた場合で必要戸数を設定します。

なお、県営住宅 3 団地については、「島根県営住宅長寿命化計画」において、管理戸数の増減は計画されていません。

よって、平成 34 年度末の公的住宅の必要戸数を下表のように設定します。

公的住宅の必要戸数の設定

		現況戸数 (平成 25 年)	必要戸数 (平成 34 年度末)	増減
公的住宅	町営住宅 (定住促進住宅)	221 戸 (18 戸)	218 戸	▲3 戸
	県営住宅	86 戸	86 戸	0 戸
	公営住宅計	307 戸	304 戸	▲3 戸

なお、町内の民間賃貸住宅の家賃相場が 2DK で 4～5 万円の水準であることなどを踏まえ、家賃負担面からこれらの賃貸住宅への入居が厳しい世帯、持家の取得が困難な状況にある世帯が想定されます。

公営住宅の需要層（想定）

- ・新婚世帯
 - ・家族人数 3～4 人のファミリー世帯
 - ・離婚、その他家庭の事情等で U ターンしてきた世帯（ひとり親世帯等）
 - ・U ターン者（将来の持家取得を検討している世帯を含む）
 - ・高齢者のみ世帯
- など

第6章 住宅政策に係る問題点及び課題

1. これまでの町の取り組み

(1) 住宅のバリアフリー化に係る取り組み

①住宅改修（介護保険）

高齢者の住まいのバリアフリー化に向けた支援策として、介護保険制度を利用した住宅改修（上限 20 万円 1 割負担）があげられます。その利用状況をみると、介護保険事業計画（第4期）では利用者数に大幅な増減は見られませんでした。1 件当たりのサービス利用金額が増額傾向にあります。

これを踏まえて、第5期計画では、認定者増による利用者数の増加と1 件あたりの利用金額の増加を見込んで設定を行っています。

隠岐広域連合介護保険事業計画（第5期）における住宅改修の見込み

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
住宅改修			
給付費	9,378 千円	10,100 千円	12,985 千円
月平均利用見込者数	9 人	9 人	12 人
介護予防住宅改修			
給付費	5,410 千円	6,492 千円	6,492 千円
月平均利用見込者数	5 人	6 人	6 人

（資料：隠岐広域連合介護保険事業計画（第5期） 平成 24 年度～26 年度）

②しまね長寿の住まいづくりリフォーム助成事業（島根県）

既存住宅の耐震改修やバリアフリー改修工事に対してその費用の一部を補助するものです。バリアフリーに関する補助対象は、バリアフリー化に関する一定の整備基準を満たすための既存住宅の改修工事及びその他高齢者が安全に生活するために必要な工事、機器等の設置です。補助対象額は、バリアフリー改修（増改築工事に伴い実施するものを含む）に要する工事費の23%以内の額で、1 戸当たり 40 万円を上限としています。

隠岐地域では、過去5年間で 34 件（全県 1,938 件の 1.8%）の利用がありました。

(2) 住環境整備に係る取り組み

①水洗便所等改造資金融資あっ旋制度（隠岐の島町）

排水設備工事を行い（新築を除く）下水道に接続する際の工事費を、一時に負担することが困難な者に対し、町が融資のあっ旋を行うものです。

水洗便所等改造資金融資あっ旋制度の概要（平成 21 年～）

項目	概要	これまでの実績
融資額	80 万円以内	H21：13 件：9,270 千円
償還期間	60 箇月以内（均等割賦方式）	H22：9 件：6,500 千円
利率	無利子	H23：6 件：3,800 千円 H24：6 件：3,720 千円

（資料：隠岐の島町HP 実績は建設課調べ）

(3) 定住対策に係る取り組み

①短期滞在体験施設

本町に移住を考える方に、格安で住宅を賃貸するものです。1週間から6か月までの期間で提供しています。住宅には最低限の家電（テレビ、冷蔵庫、洗濯機、ガスコンロ、炊飯器、こたつ、布団など）を備えています。間取りは、和室の6畳間3部屋と台所、浴室となっています。

短期滞在体験施設（平成23年～）

名称	所在地区	戸数	使用期間	使用料等	これまでの利用実績
短期滞在体験住宅	中村・布施	3戸	5日以上 6か月以内	700円/日 (光熱水費込み)	H23：12件 H24：6件

(資料：隠岐の島町HP 実績は建設課調べ)

②Uターン者奨励金

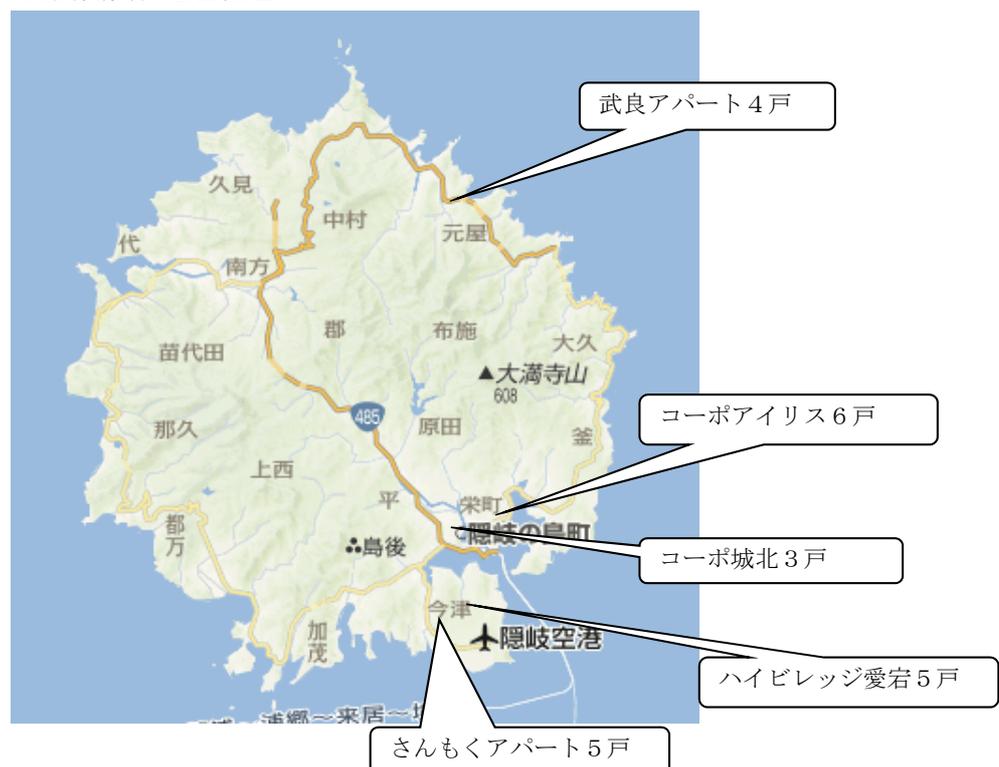
本町に定住した者で、転入以前に本町が関わりを持ったUターンフェアや田舎暮らし体験ツアーに参加した方などを対象として、Uターン奨励金を交付するものです。

- 1) 引っ越し費用の一部として 1世帯当たり 50,000円
- 2) 移住のために来島する費用の一部として 1人当たり 10,000円

③民間賃貸住宅

Uターン者及び若者向けの民間賃貸住宅です。現在30戸余りがあり、家賃は4万円台から5万円台まで様々ですが、空き部屋が確保されているわけではありません。

民間賃貸住宅位置図



④島根県（島根県建築住宅センター）の取り組み

県の取り組みとして、「島根県建築住宅センター」が運営する住宅情報ポータルサイト「ゆーあいしまね」での県内全域の空き家情報を提供しているほか、各地域にUターン住宅相談員*を配置して相談に応じています。

* 宅地建物取引業協会、全日本不動産協会島根県本部

「ゆーあいしまね」のポータルサイト



(資料：島根県建築住宅センターHP)

上記以外にも次頁表に示す定住支援策が用意されています。

参考：島根県の定住促進に係る取り組み支援策の例

支援策	事業概要						
<p>定住促進賃貸住宅建設事業 (島根県建築住宅課)</p>	<p>UIターン者や就職・結婚等の機会に親から独立する若者等を対象として地域定住を促進するため、市町村の住宅供給に関する基本計画に基づき、市町村、民間事業者又は住宅供給公社等が建設する賃貸住宅について、県が補助を行っている。</p> <p>■補助率等 住宅建設にかかる経費の1/5 ※補助限度額一戸当たり250万円(隠岐郡は300万円)</p> <p>■住宅の管理 民間事業者等のリスクを軽減し、入居者の安定的な確保を図るため、建設された賃貸住宅は原則として市町村が一定期間借り上げることとしている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>						
<p>しまねお試し暮らし体験施設 (島根県定住財団)</p>	<p>①定住財団が県内市街地の空き家を借り上げ設置した「移住生活体験施設」を県外在住のUIターン希望者に貸し出す。(利用者からは利用料を徴収) ②利用期間は原則1週間以上3か月以内。 ③体験施設の貸し出しにあわせ、希望に応じて就業や住宅相談などにも対応。</p> <p>■主な利用料の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10日間(9泊) 利用料 21,000円 ・30日間(29泊) 利用料 52,000円 ・60日間(59泊) 利用料 82,000円 ・90日間(89泊) 利用料 112,000円 <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #f4a460; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px;">平田(ひらた)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">    </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>出雲市平田町 図書館や映画レイルウェイズの舞台 雲州平田駅にも近い静かな住宅地 一畑電鉄雲州平田駅から徒歩10分程度</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #e0f2f1;">主な仕様</td> <td>電気・ガス(プロパン)・上下水道・灯油ボイラー(給湯)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0f2f1;">設備</td> <td>お風呂・給湯設備・水洗トイレ・ガスコンロ・エアコン・物干場(庭)・ガレージ(車1台分)など</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0f2f1;">備品</td> <td>冷蔵庫・電子レンジ・炊飯器・洗濯機・掃除機・布団・こたつ・扇風機・ドライヤーなど</td> </tr> </table> </div> </div> </div> <p>※上記は県内の「市街地」を対象としているが、西郷地区の市街地における適用の可能性がないか、働きかけていくことが考えられる。</p>	主な仕様	電気・ガス(プロパン)・上下水道・灯油ボイラー(給湯)	設備	お風呂・給湯設備・水洗トイレ・ガスコンロ・エアコン・物干場(庭)・ガレージ(車1台分)など	備品	冷蔵庫・電子レンジ・炊飯器・洗濯機・掃除機・布団・こたつ・扇風機・ドライヤーなど
主な仕様	電気・ガス(プロパン)・上下水道・灯油ボイラー(給湯)						
設備	お風呂・給湯設備・水洗トイレ・ガスコンロ・エアコン・物干場(庭)・ガレージ(車1台分)など						
備品	冷蔵庫・電子レンジ・炊飯器・洗濯機・掃除機・布団・こたつ・扇風機・ドライヤーなど						

(資料：島根県HPほか)

(4) 木造住宅の振興に係る取り組み

隠岐島後地域の人工林資源は、積極的な利用が必要な41年生以上の森林面積が6,800ha、蓄積が2,609千 m^3 となり、育成から活用を図る時期に移行しています。したがって、これらの積極的な活用が求められています。

これまで、特に資源量が豊富である「スギ」「マツ」に着目し、島内需要の確保はもとより、島外出荷にも重点を置いた供給体制の整備と販売ルートの確立を図ってきました。その取り組みを通じて、板材製品の開発等による公共事業の島産材利用と島外出荷量が増加しつつあります。さらに、本町において「バイオマスタウン構想」が策定されるなど、バイオマス利用の具体化に向けての取り組みが進められています。

このような状況を踏まえ、島内の木材需要の確保とともに、合板向け出荷拡大などによる島外出荷のさらなる拡大を目指すことが求められており、大島支庁農林局が「隠岐（しま）の木利用拡大プロジェクト」※を推進しているところです。

※ 隠岐地域の町村や森林組合、林業事業体、木材業者などで構成する「隠岐流域林業活性化センター」では、急展開する林業情勢に対応するため、第4次実施計画として、平成18年度から23年度にかけて5つのプロジェクトを実行中であり、その中の一つである「隠岐（しま）の木利用拡大プロジェクト」では、「ウッドヒル隠岐（隠岐島木材業製材業協同組合）」をチームリーダーとして、森林組合、木材業者、建築士会、工務店、行政機関等がチームメンバーとなり、島内の木材消費量の向上はもとより、島外出荷を含めた需要拡大と供給体制の整備及び販売ルートの確立を図るため、様々な活動を行っている。

このような中で、島産木材の活用促進のため、本町では以下の独自の補助制度を設けています。

① 隠岐の島町産木材を生かした住宅づくり補助金（隠岐の島町）

島の木材を使った住宅づくりを支援するため、町内において、島内の木材を使用して居住用の住宅を新築、増改築、修繕又は模様替えを者に補助を行うものです。

利用実績をみると、平成24年は32件ですが、平成25年は10月までで、昨年の実績をすでに上回っています。

隠岐の島町産木材を生かした住宅づくり補助金の概要（2012年～）

項目	概要	これまでの実績
補助金の内容	隠岐の島町産材を最低1 m^3 以上使用し、1 m^3 当たり4万円を補助する。（上限は100万円）	H24:32件：20,339千円
対象	隠岐の島町内において建築される物件。（申請者が隠岐の島町民であることは問わない） 店舗兼用住宅の場合、店舗部分は除外。 新築、増改築、修繕、模様替え	H25（10月まで） 36件：21,452千円

（資料：隠岐の島町HP 実績は建設課調べ）

②県産木材を生かした木造住宅づくり支援事業（島根県）

島根県においても、県産木材や石州瓦を使って住宅を新築・購入又は増改築する者に対する県産木材の使用状況に応じた助成制度を用意しています。

一定以上の県産木材を使い、住宅や商店街等の修繕・模様替え等を実施する者に対し助成するものです。

利用実績をみると、住宅の新築・購入、増改築では、県全域で300～400件を超える実績があります。

県産木材を生かした木造住宅づくり支援事業の概要（2009年～）

項目	概要	これまでの実績
（ア）住宅の新築・購入、増改築		
助成対象者	県内に自ら居住するために住宅を新築・購入又は増改築される方（施主）	H22：313件： 93,432千円
対象となる住宅	・県産木材を構造材（柱、梁、桁など）に50%以上使用する新築・購入、増改築住宅 ・県産木材を構造材に50%以上使用し、石州瓦を使用した新築・購入、増改築住宅	H23：419件： 128,875千円 H24：355件： 109,867千円
助成額	県産木材を使用する新築・購入住宅 ・県産木材使用1㎡当たり2万円→最大で30万円	
	県産木材と石州瓦を使用する新築・購入住宅 ・県産木材使用1㎡当たり2万円＋石州瓦使用1㎡当たり480円→最大で40万円	
	県産木材を使用する増改築住宅 ・県産木材使用1㎡当たり2万円→最大で15万円	
	県産木材と石州瓦を使用する増改築住宅 ・県産木材使用1㎡当たり2万円＋石州瓦使用1㎡当たり480円→最大で20万円	
（イ）住宅、商店等の修繕・模様替え		
助成対象者	・商店、社会福祉施設等：不特定多数の者が利用する建築物の経営主体 ・住宅：県内に住宅を所有する方	H22：36件：4,100千円 H23：46件：5,400千円
対象となる住宅	・事業費50万円以上の工事（修繕・模様替え）を実施し、そのうち、県産木材の材料費が20万円以上のもの	H24：39件：4,100千円
助成額	・商店・福祉施設等：定額20万円 ・住宅：定額10万円	
条件	商店、福祉施設等については、県産木材使用の表示を行うこと。また、来客等の目に触れる部分（内・外装材等）に県産木材を使用すること。「県産木材」とは、「しまねの木認証要領」に基づき、県内の森林で生産され、（社）島根県木材協会の会員が製材・加工した木材。	

（資料：島根県HP 実績は建設課調べ）

(5) 「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」に係る取り組み

平成 22 年度策定の「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」策定以降の町営住宅の長寿命化に係る取り組み状況、及び今後の実施予定は以下のようになっています。

①建替事業

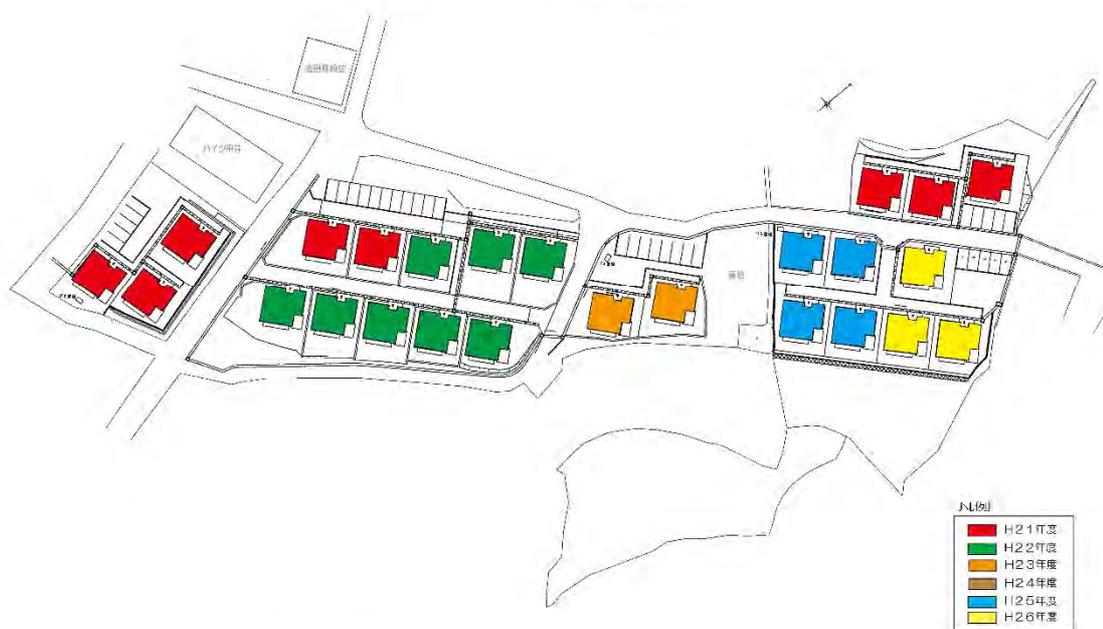
●宮ノ前団地建替事業の概要・予定

平成 20 年度～26 年度にかけて建替を行う事業です。

事業概要

- ・既設の宮の前団地を「現地建替団地」と「非現地建替団地」に分けて、計 40 戸建設。
- ・内訳は、現地建替分が宮の前団地で 25 戸建設、非現地建替分は「いわいすみ団地」で 15 戸を建設。

町営住宅宮の前団地 配置図



いわいすみ団地計画平面図



②住戸改善事業

住戸改善事業は、以下の団地で実施済み又は実施予定です。

住戸改善事業の実施

予定年度	団地名	備考
平成 20～23 年度	宮城ヶ丘団地	4 棟 36 戸
平成 24 年度	加茂団地	1 棟 2 戸
平成 25 年度		1 棟 2 戸
平成 26 年度		2 棟 4 戸
平成 27 年度		1 棟 2 戸
平成 29 年度～	田部谷団地	各年度で 2 棟 2 戸ずつ実施予定

③今後の建替計画

今後の建替事業は、以下の団地で実施する予定です。

予定年度	団地名	備考
H27 年度	田見崎団地 (木造平屋建て 2 戸)	
H28 年度	向山団地 (木造平屋建て 4 戸)	H16 年度にストック改善事業を実施。10 年が経過した後に用地取得、実施設計を行い、H28 年度建設とする。
H29 年度	黒田団地 (木造平屋建て 4 戸)	H18 年度に実施ストック改善事業を実施。10 年が経過した後に用地取得、実施設計を行い、H28 年度建設とする。

2. 住宅政策の問題点及び課題

2-1. 住宅政策の問題点と課題

(1) 問題点

①人口・世帯構造等の変化に伴う問題点

集落における過疎化、高齢化の進行、核家族化、子育て世帯の減少などの人口や世帯構造の変化、年金等で所得水準が低い高齢単身世帯など高齢者のみ世帯の増加、介護が必要な高齢者等の増加などに伴い、これらの世帯のニーズの多様化に対応する必要があります。

その一方で、UIターン者の住宅需要もあり、これらの多様な需要に適切に対応していく必要があります。

②住宅

住宅の約半数は新耐震基準以前の住宅であり、一部は老朽化も進んでいます。また、空き家の増加が問題となっていますが、中には倒壊などの危険な状態にある空き家、景観阻害となる廃屋等の管理不全な空き家がある一方、多少改修すれば十分に活用できる空き家もあり、これらの空き家に対する総合的な対策が必要となっています。

また、高齢者等が居住する住宅については、室内段差などによる転倒防止や、高齢者の移動や介護等の負担軽減のため、バリアフリー化を進める必要がありますが、高齢者の経済的な負担などの問題から、改修の内容が限定的になっているなどの問題があります。

また、町営住宅については、一部で老朽化しており、町民のニーズに答えられるよう、建替や改善などにより適切に活用していくことが必要となっています。

③住環境

過疎化等により集落の維持管理やコミュニティが停滞化して集落の生活環境の低下のおそれが高まっています。また、西郷地区などでは、狭い道路に住宅が密集していることや、がけ地に近接するなど防災面で不安のある区域に住宅が建っているなど、防災性等の不安があり、その改善が必要となっています。

その一方で、「ジオパーク」に認定され、隠岐の島の自然と調和した住まいづくりや住環境の整備により定住促進につなげていくなど、隠岐の島のイメージアップや魅力の向上が必要となっています。

④住宅生産・流通

杉・松などの島産木材を活用した在来工法による木造住宅が一般的ですが、木材供給体制において、木材の乾燥不良やストック体制の不備である等の問題があります。また、木造住宅生産の担い手である大工技能者について、新規参入が少ないこと及びプレカット工法の普及による技能低下等が懸念されています。

また、高齢者世帯や若い世帯のライフスタイルに適切に対応していくため、今後の住宅リフォーム需要に適切に対応していくことが課題となっていますが、高齢者リフォームについては、建築関係者の参入が少ない状況にあります。

空き家については、仏壇のある家屋や修繕の必要な家屋が多く、中古住宅市場に流通しない実態があります。

(2) 課題

①安全・快適な住まいづくり

本町は全国、島根県と比べ高齢化の進行度合いが早く、高齢単身世帯など高齢者のみの世帯の割合が高いという特徴があり、今後、介護が必要となる高齢者の増加も見込まれています。しかし、高齢者のための手すりなどの設備が設置された住宅の割合は低く、住宅のバリアフリー化が進んでいません。また、耐震性に不安がある住宅数も過半数を超えているほか、過疎化・高齢化の進行に伴い既存の住宅が空き家となったり、適切な維持管理が図られていないなどの理由から、危険・景観阻害となる空き家が増加しています。

このため、住宅の耐震改修やバリアフリー化を促進するとともに、危険な空き家を解消するための相談体制等の整備が求められます。また、町営住宅については、今後とも町民の賃貸住宅需要に適切に対応できるよう、老朽化した住宅の建替等を行う必要があります。

以上をまとめると、町民のニーズに対応した安全・快適な住まいづくりが課題となります。

②地域の実情に応じた安全・快適な居住環境づくり

本町の各地域の住宅事情をみると集落等の生活環境やコミュニティ活動などの状況が異なる一方、西郷地区の密集市街地では防災性に不安があるなど、それぞれの地域が抱える状況や問題点が異なっています。

このため、それぞれの地域の実情に応じた住宅政策が展開できるような仕組みが必要です。例えば、自治会等の集落コミュニティが主体となった住まい・まちづくりを支援する仕組みを構築して、高齢単身世帯が多い集落での見守り体制の構築、多様なUターン者の住宅需要への対応、活用可能な空き家の活用策の検討、自然環境に恵まれた集落での環境に配慮した住宅・住環境づくりなどを図ることが考えられます。

以上をまとめると、地域の実情に応じた安全・快適な居住環境づくりが課題となります。

③木造住宅の振興と担い手の育成

本町は松・檜などの木材資源が豊富にあり、本町の住宅生産は島産木材の活用の上に成り立ってきたという歴史的経緯があります。このような背景から、木造住宅志向が極めて高いことに特徴があります。しかし、今後の新築・リフォーム需要に対応していく上で、島産木材の品質（乾燥）や安定供給に若干の問題が指摘されているほか、住宅生産の担い手（大工等の建築関係者）の確保が問題となっています。

このため、産業振興や雇用確保等の観点から、島産木材を活用した木造住宅の振興を図っていく必要があります。

以上をまとめると、木造住宅の振興と担い手の育成が課題となります。

④住宅セーフティネットづくり

人口減少と少子高齢化が進むなか、低所得等の高齢者や障がい者などの居住の安定の確保や、若い新婚世帯・子育て世帯が適切な広さの住宅に居住できるような環境を構築することで、本町に住み続けたいくなるような施策を展開することが求められています。

このため、世帯人員に応じた適切な広さや、高齢者のみ世帯、障がい者、子育て世帯等の利用を十分に考慮した設備を有する賃貸住宅を適切な住居費負担で利用できるよう、住宅の「安全網」を構築する必要があります。特に、高齢者のみ世帯や障がい者については、今後増加することが予想されます。このため、公営住宅にとどまらず民間住宅等も含めた居住福祉の向上の観点から、ハード・ソフト両面にわたった対策を講じていく必要があります。

以上をまとめると、住宅セーフティネットづくりが課題となります。

住宅事情の問題点と住宅政策の課題



2-2. 重点的に取り組むべき課題

本町のまちづくりの優先課題は、人口減少抑制対策であり、定住対策の充実・強化を図り、住んでみたい、住んで良かったと思える居住環境を実現することです。

このため、2-1. で整理したように、住宅政策の課題は多岐にわたりますが、これまでの住宅事情等の分析を踏まえると、重点的な課題は以下のように整理できます。

(1) 高齢者世帯の居住福祉の向上

高齢者自身の多くが、介護が必要になっても在宅や隣人、友人の多い地域に、できるだけ住みたいという希望が多くなっていると考えられます。ヒアリングにおいても、島の高齢者は、自分で自分のことができる限り自宅に住み続け、常時介護が必要となった場合に老人ホーム等への住み替えを考えるとといった住意識が確認できました。

このようなことから、在宅生活を継続するため、高齢者が安心して生活できる住環境の整備を図る必要があります。国の福祉政策においても、施設福祉から在宅福祉に軸足を置き、介護が必要な高齢者等については介護保険制度の活用等によって、できる限り在宅での居住が可能となるよう、住宅改修や居宅サービスなどを提供しています。

しかし、ヒアリング結果から、在宅で安心して長く住み続けられる住まいを確保するための住宅のバリアフリー改修の範囲や内容は限定的になっているようです。例えば、高齢者自身が住宅改修費用を負担する場合は、介護保険に係る住宅改修（手すりの設置、玄関上がり框など部分的な段差解消）に限定される傾向があるとの指摘があります。その理由として、高齢者にとって1割の改修費用が負担になっていることが指摘されています。

また、高齢単身世帯の増加が進むなか、在宅の高齢者が安心、快適に生活できるよう、身近な地域の人々との交流や関係団体、関係機関等の声かけ、訪問による安否確認などにより、必要な支援等を迅速かつ効果的に行うことが求められるため、地域の見守りネットワークの構築や介護サービスの充実に努める必要があります。

①住宅のバリアフリー化の促進方策の検討

介護が必要な高齢者に対しては、介護保険制度の住宅改修を利用する際に、居室等の段差の解消や手すり等を設置するなど在宅生活の継続を支援するとともに、転倒による骨折を防止するなど安全な住まいづくりが進められています。より一層の利用拡大のために、同制度の周知と、地域包括支援センター、病院（作業療法士・理学療法士）、ケアマネージャー、リフォーム業者等が連携した住宅改修システムの普及、住宅改修にかかる相談体制の充実などによる利用拡大が必要と考えられます。

ただし、介護保険のみの利用枠内では、バリアフリー改修の効果が限定的な場合も想定されることから、住宅内の広い改修を実現して改修効果を高めるとともに、経済的な負担を軽減するため、介護保険利用外の利用も含めたバリアフリー改修を促進するための助成及び建築関係者と連携した相談体制の整備等の支援策を検討する必要があります。

また、借家においては、持ち主（貸主）による改修への抵抗感が強いことがヒアリングでも指摘されており、借家のバリアフリー化の促進が課題となっています。また、集合住宅に

についても、階段幅が狭く手すりがつけにくいといった問題もあり、今後建設する借家では、車いすなどの利用も考慮した計画・設計を家主などに促していくことが必要です。

②地域見守り居住システムの構築

今後更に高齢化が進展する中で、高齢者が住み慣れた地域において、できる限り継続して生活できるようにするためには、施設・居住系サービスの提供のみならず、地域における高齢者の見守りなどの居住システムを地域包括ケア体制の中で構築していくことが必要です。

地域で高齢者を支え、見守るための居住システムとして、現在でも住民による声かけや、例えば布施地区では窓のカーテンの開け閉めにより安否が確認できるような取り組みを進めています。このような取り組みに住宅施策を関連づけていくことが考えられます。

また、公営住宅などの集会所と高齢単身世帯向けの住宅に緊急通報システムを設置して、異常事態を感知した場合に近隣の住民や生活援助員などが駆けつけ、状態を確認するような取り組みを普及していくことも考えられます。

ここで考える「見守り」は、高齢者が24時間地域で安心して暮らすことを可能にするための緊急時の対応、安否確認、食事の援助、生活援助、相談支援など広範なものを想定しており、個々人の状況に応じて必要とする程度に濃淡があり得ます。また、その確保方策としては、家族、地域での相互の支え合い、インフォーマルサービス、民間サービス、サービス付きの住まい、公的サービスなどによることが考えられます。

一方、過疎化が進み、限界集落化しつつある集落においては、周辺に住民がいなくなることで予想され、前記のような取り組みは、いずれ限界がくると考えられます。このため、サービスの効率的な提供も考慮しつつ、高齢者のみ世帯の住み替えも視野に入れた検討が必要になってくると考えられます。具体的には、家屋が点在する地域では、空き家等を活用した高齢者の住まいの整備による集落内の集住なども検討する必要があると考えられます。

ただし、ヒアリング調査において、空き家等を活用した高齢者のシェアハウスなどについては、高齢者の意識の問題などから実現性に否定的な意見が見られました。そこで、当面はサロンのような形で、地域に高齢者が集まる場と見守り体制を構築し、将来の居住システムの可能性を検討していくことが考えられます。

③高齢者向けの賃貸住宅の確保方策の検討

養護老人ホーム入所の待機者は53名となっており、その増設が見込めないこともあって、介護が必要となった際にすぐに入居できる状況にありません。そこで、これらの施設に入所するまでの一定期間利用できる、安否の確認や様々な生活支援、相談への対応など必要な時にサービスが付いた賃貸住宅が必要になると考えられます。

現在、町内には高齢者共同住宅（すがの荘）がありますが、高齢者の家賃負担能力等の観点から、経営的に厳しい状況にあります。しかし、このような住宅の必要性は、今後高齢単身世帯の増加や集落の過疎化が進むと一層高くなると考えられます。

このことから、住居費負担を極力減らして低所得の高齢者でも利用できるよう、空き家や空き施設等を活用し、高齢者に受け入れられるような高齢者向けの賃貸住宅の整備手法の検討が望まれます。

また、公営住宅における「シルバーハウジング」、民間が建設する「サービス付き高齢者向け住宅」、高齢者などが共同スペースを持ち協働生活を営む「コレクティブハウジング」などがあり、これらの住宅の供給促進を図ることが考えられます。

(2) 空き家の維持管理・活用等

① 空き家の適正維持管理の促進

住宅・土地統計調査によると、平成20年の本町の空き家戸数は1,580戸と推計され、そのうち流通市場にのらない可能性の高い空き家（「その他の空き家」）は1,230戸と推計されます。これらの空き家の中には、転勤・入院等の理由で長期にわたって不在の住宅が含まれており、管理不全になっているか、将来管理不全になる可能性が高いといえます。

ヒアリング調査から、仏壇がある、家財道具がある、先祖代々の家であるなどの理由で利用することなく長期にわたって不在となっている住宅があること、親族等が維持管理しているもあるもの、中には放置状態となり廃屋化が進み、雑草繁茂、倒壊危険などの問題を抱えた空き家も目立っていることなどが指摘されました。このようなことから、除却や適正管理の指導などの要請が町民から寄せられています。

このため、空き家の所有者に対し適正管理を求めるとともに、公道など不特定多数の人が利用する空間に面する倒壊等の危険状態の空き家については、強制力をもって除却・改善指導を行うなどの方策を検討する必要があります。

また、上記のような管理不全の空き家の発生を抑制するため、近年、都市部などにおいて「空き家管理ビジネス」と称して、空き家の状態の点検、部屋の空気の入れ替えや清掃、通水、庭の草刈りなどを不動産業者や建設業者などが行う例が見られるようになってきました。このように所有者の依頼を受けて、空き家等を適切に管理する取り組みを支援していくことも考えられます。このような取り組みを、集落等の地域ぐるみで行うことも考えられ、空き家を適正に管理していく取り組みに対する支援を検討する必要があります。

② 利用可能な空き家の発掘と活用方策の検討

現在、町内には空き家の物件情報をインターネットなどで広く公表する「空き家バンク」の制度はありませんが、（一財）島根県建築住宅センターが管理運営する住宅情報ポータルサイト「ゆーあいしまね」では、空き家物件を募集し、登録しています。同センターでは、UIターン希望者のために住宅相談の総合窓口を開設しているほか、地域の住宅事情に通じた「UIターン住宅相談員」が県内各地に配置されており、様々な地域の住宅相談に対応しています。

「UIターン住宅相談員」は、（一社）島根県住まいづくり協会、（公社）島根県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会島根県本部に所属する建築士や宅地建物取引主任者等によって構成されているもので、住宅の新築・リフォームに関する相談や、土地・建物の売買及び賃貸に関する相談に応じています。本町でも、（株）金田建設、（有）ライフ・クリエイション、サンサンOKIの計3社に「UIターン住宅相談員」が配置されています。

このような島根県の取り組みを本町においても促進するため、町が主体となり、県と連携して空き家バンクの立ち上げと相談体制の構築を検討する必要があります。

「ゆーあいしまね」の探索画面



また、様々な空き家の活用の可能性を探るために、集落等の地域が主体となり住民参加による空き家を活用するための実験的な取り組みや、その成果を定着させていくための支援といった、空き家活用の仕組みづくりの検討が必要と考えられます。

③危険空き家等の解消

現在、廃屋状態の空き家がどの程度あるかは、町において空き家調査を実施しているところであり、調査結果を待つ必要がありますが、安全面から周辺への影響が大きいなどの理由で緊急に対応が必要なものについては、国の交付金や「空き家再生等推進事業」などの制度を活用して適切な対応を図る必要があります。

空き家再生等推進事業の概要

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

●活用事業タイプ

空き家住宅・空き建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る



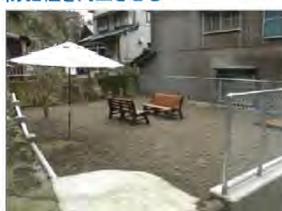
【奈良県五條市】町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】長屋住宅を交流・展示施設として活用

●除却事業タイプ

不良住宅・空き家住宅を除却して、防災性や防犯性を向上させる



【福岡県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

■空き家再生等推進事業の特徴

1. 全国において実施可能
(「活用事業タイプ」は平成25年度までの措置)
2. 社会資本整備総合交付金の基幹事業
3. 1戸・1棟から事業可能
4. 国費負担割合が1/2
5. 地方公共団体が補助する場合は民間事業も補助対象
6. 空き家等の取得費(用地費は除く)や所有者を特定するための経費も補助対象
7. 「活用事業タイプ」は、空き家住宅だけでなく、空き建築物も対象

(3) 人口定住の受け皿住宅の確保

平成16年10月に「隠岐の島町若者定住促進住宅設置及び管理条例」、平成17年3月に「隠岐の島町定住促進空き家活用に関する条例」を制定し、これまで定住対策を進めてきました。

①若者向け住宅の整備

過疎化・高齢化を抑制する意味でも、若者向けの住宅の整備が必要です。若者の受け皿となる賃貸住宅として定住促進住宅があります。現在、定住促進住宅は4団地18戸あり、都万地区と下西地区、城北地区にあります。なお、入居資格者は、町内に職を有する者又は有する予定の者、交流員及び研修員等などとなっています。

今後とも、定住促進住宅の供給について、集落との協働のもと検討していくことが望まれます。

②空き家を活用した定住住宅の整備

公営住宅法の一部が改正され、これまで国が定めてきた入居資格要件の収入基準と公営住宅を整備する際の整備基準について地方自治体が条例で定めるようになりました。これに伴い、本町では子育て世帯の支援等を行うために収入基準を緩和し、入居資格者の拡大を図っています。

しかし、空き家が少なく入居待機者が少なくないことから、これらの子育て世帯の入居を速やかに行えるよう、民間の空き家住宅を公営住宅として一定期間借り上げ、家賃低減化助成を受けつつ受け皿住宅として活用できないか検討する必要があります。

③雇用情報等と連携した住宅情報の提供

本町にUターンした理由として、海の資源に恵まれていることなどをあげている者がいます。ジオパークに認定された自然環境は本町が誇るものです。この自然環境を活かした漁業・農業体験や、生活体験、民泊を伴う旅行など、地域住民が主体となった都市農村交流に対する需要を喚起し、将来のUターン者を育てていくことも必要です。

このため、地域資源を活かしたプログラムの開発や、インストラクターの育成、農業者と観光業者の連携など、離島振興に係る施策を活用しながら受け入れ側の体制整備を進めていくことが課題となります。

住宅施策においても、こうした取り組みと連携し、隠岐の住環境のすばらしさや隠岐暮らしによって実現される豊かな住生活の姿を積極的にPRすることや隠岐暮らしが体験できる短期的なお試し住宅を整備することなどにより、都市生活者のUターン意識を喚起する必要があります。

また、Uターンの受け皿として、売買及び賃貸できる宅地、住宅（空き家を含む）、農地等の住宅情報を収集し、雇用情報と一体的に提供する仕組みを検討する必要があります。

(4) 木造住宅の振興

人口・世帯数の減少に伴い、本町の新築住宅着工数も減少の一途をたどっています。このような中、今後は新築のみならず、リフォーム等においても島産木材を利用した木造住宅の振興を図っていくことが課題となります。

ただし、ヒアリングの結果から、現状では島産木材の活用について以下のような問題が指摘されています。

- ・製材品の乾燥度合いや出荷製材品のストック方法などに改善の余地があること
- ・島内需要の大半を占める公共建築物や民間住宅等の着工が減少しており、今後とも減少が懸念されること
- ・島外出荷については船舶・陸上輸送のコストが高いこと

また、ヒアリング結果から、島産木材の利用に関して、乾燥材や木材規格にあった材の十分な在庫の確保が課題であることが指摘されています。この背景には、川上側からの「数量・品質・規格・価格等の需要情報が見えない」という問題と、川下側からの「木材資源（材木のストック）の状況がわからない、伐採時期等がわからない」といった島産木材の需給情報が不足している状況が推測されます。すなわち、需給の見通しを探ることが難しいため、川上・川下側双方のリスクが大きい点が問題となっています。

このため、流通ルートにおける島産木材の「買いやすさ」、「選びやすさ」をより高めていけるよう、双方の情報交換の場を創り、需給のミスマッチを解消するなど、木造住宅の生産・供給体制を整える必要があります。

①木造住宅生産システムの構築と担い手（大工等の職人）の育成や職能の継承

島産木材の主流である杉・松などを活かした木造住宅づくりができる大工や設計者が、島内にいるかどうかは重要なポイントです。しかし、昔ながらの刻みによる在来工法からプレカット工法による木造住宅建設が主流となるなか、伝統的な工法で建築することができる大工や設計事務所も不十分な状況にあると考えられます。

このような状況を踏まえると、今後のリフォーム需要への対応を考えた場合、昔ながらの工法と島産木材で建てられてきた木造住宅に対応できる大工・設計事務所が不足し、将来のリフォーム需要に適切に対応できなくなるおそれもあります。

このため、島の森林資源を活用し地域の気候・風土に適合した住宅を生産する工務店等と、工務店を取り巻く関連業者（原木生産、木材加工、建材流通、設計施工等）の緊密な連携体制によって、木造住宅の生産システムと、その住宅を適切に管理して仕組みづくりを検討する必要があります。

さらに、このような体制のもとに、木造住宅の振興と島産木材の利用を促進するための調査研究を行い、大工等の育成にも業界全体として取り組んでいく必要があります。

②木造住宅需要の維持・拡大

公共事業（公共建築物等）での利用や、「隠岐の島町産木材を生かした住宅づくり補助金」が島産木材の活用の大きなインセンティブになっているとの指摘があり、その継続が望まれ

ています。このため、これらの施策の継続を図る必要があります。

また、島内需要の確保するため島産材による住宅建築の促進や、公営住宅等での島産材の活用推進などを通じて、原木や製材品の需給調整機能の充実や乾燥の向上など、ストック体制の整備や製品の高品質化・規格化などを進め、この中で生産者・消費者が利用したいと考えるような木造住宅とする必要があります、そのためには地域密着型の住宅生産・管理体制などにより「地域型住宅のブランド化」の取り組みを図ることが考えられます。

なお、町営住宅での木材活用については、管理条例見直しに当たり町営住宅の整備基準に本町内産の資材活用を規定することで、地域産材を活かした住宅づくりを推進させることとしており、いわずみ団地7戸に適用しています。今後とも、公営住宅の建替や改修にあたっては木材の活用を促していく必要があります。

2-3. 町営住宅活用上の課題

(1) 町営住宅ストックの長寿命化

①住宅の居住性等の向上

町営住宅の中には、躯体（屋根、外壁など）が老朽化し、雨漏りや水廻りの漏水トラブルが頻発するなど常に修繕が必要となっており、町営住宅の維持修繕費が今後かさむおそれがあります。特に、耐火構造の住宅は耐用年限が70年と長く、維持修繕費は建築後の経過年数に比例して増加することから、早めの予防的保全、修繕、性能向上を伴う改善事業の実施により、修繕周期を長く延ばしてライフサイクルコストを削減する必要があります。

また、建替可能時期に到達している木造住宅は、躯体のみならず設備も老朽化・陳腐化しています。このような住宅は、若い世代が入居を敬遠する傾向があり、このまま放置すると、町営住宅の需要があるにもかかわらず、空き家となって活用されないケースが増えるおそれがあります。このため、給湯設備や浴室・便所などの水廻りなどの居住性の向上や、外壁や屋根等の改修等の整備を図る必要があります。

②公営住宅のバリアフリー化

老朽化した住宅に入居している世帯は、長年住み続けている高齢者の世帯が多いと推察されます。本町の高齢者の人口は減少するものの、要支援または介護が必要な高齢者は増加すると見込まれることから、高齢者の安心・安全を重視した住宅が求められます。また、福祉政策が在宅福祉へ重点化するなか、安全・快適な住まいの確保と在宅での福祉サービスの効率的な提供が実現する上でも、町営住宅のバリアフリー化は重要な課題となっています。

平成3年に公営住宅の新築（建替含む）の際にはバリアフリー設計とすることが義務づけられ、これ以降に建設された住宅はバリアフリー化されています。しかし、これ以前の住宅についてはバリアフリー仕様となっていないことから、バリアフリー化への対応を図る必要があります。

③浄化槽の設置など水洗化の促進

平成22年度現在の下水道普及率は39.3%と、県内近隣と比べても著しく低く、整備が遅

れています。このため、町内の各地区において、公共下水道の整備が進められていますが、町営住宅については以前より水洗化されていない汲み取りの住宅も存在しています。

このため、公共下水道区域内の町営住宅については下水道接続を行い、区域外についても浄化槽の整備により水洗化を推進し、居住水準の向上を図る必要があります。

④駐車場の整備

現代社会において、自家用車は日常生活に必要不可欠となっています。特に、本町においては、公共交通機関も十分ではなく、自家用車は町民の足として欠かせない存在ですが、敷地条件等から駐車場が整備されていない住宅が多く存在します。このため、建替等に併せて駐車場の整備を行う必要があります。

なお、県営住宅では駐車場使用料を徴収しています。駐車場整備の受益負担と、県営住宅との整合を図るため、新たに整備する駐車場については、駐車場使用料を徴収することを検討する必要があります。

(2) 住宅セーフティネット[※]への対応

[※] 「安全網」。網の目のように救済策を張ることで、住宅に困窮する者等の居住の安定確保を図る仕組み

①入居者の高齢化の進行への対応

入居者の高齢化が進んで高齢者のみ世帯が増加する一方、若い世帯が居住しない町営住宅では、団地のコミュニティ活動が停滞しがちであり、入居者による団地内の清掃などの維持管理が難しくなってきます。現在の入居者の家族人数をみると、1人世帯が23%、2人世帯が29%と過半数が2人までの小家族世帯となっています。特に、西郷地区では2/3が2人以下の世帯であり、世帯主年齢をみても60歳以上が過半数を占めていることから、高齢小家族世帯が多いと推測されます。

したがって、入居者の世代や家族構成が著しく偏ったものにならないよう、若い世代から高齢者までバランスの取れたコミュニティを形成することが望まれます。このためには、建替事業において、従前居住者や申込登録者（待機者）、その他新規で公募することになる世帯の家族人数に応じた広さや間取りの住宅を供給する必要がありますが、どのような住宅を供給していくかは、将来のコミュニティ形成や今後の公営住宅のあり方を検討する中で、慎重に設定する必要があります。

また、町営住宅間で適切な広さの住宅への住み替えを認めるような、柔軟な住宅管理の方策についても検討することが望まれます。

②住宅困窮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）への対応

公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的として、下記に示す考え方で供給・管理されています。

現在の公営住宅の入居基準の考え方

- 最低居住面積水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者を対象
- 民間賃貸住宅家賃の動向を考慮して入居収入基準を設定（現在の基準：月収 15.8 万円（収入分位 25%以下）は、平成 19 年当時の民間賃貸住宅の平均家賃等を考慮し設定）
- 高齢者、障がい者等については、収入があっても民間賃貸住宅への入居が難しい実態があることから、月収 21.4 万円（収入分位 40%）まで、自治体の裁量により緩和が可能

また、住宅困窮者として、次のような世帯が示されています。

住宅困窮者の例

- a. 高齢者、障がい者、母子世帯
- b. 保安上危険又は衛生上有害な状態にある住宅に居住している世帯
- c. 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している世帯（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く）
- d. 住宅以外の建物又は場所に居住している世帯
- e. 他の世帯と同居し、若しくは生活上の不便を受けている世帯
- f. 住宅の規模、設備、間取りと世帯構成の関係から、不適當な居住状態にある世帯
- g. 収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている世帯

上記のような世帯に加え、保証人・身元引受人等の確保が難しい等の理由から入居敬遠を受けやすい単身の高齢者や障がい者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等への対応も求められています。住宅困窮者が多様化している状況を踏まえ、これらの世帯のセーフティネット（安全網）の役割として、公営住宅を活用することが期待されています。

町営住宅入居申込者（待機者）のデータによると、年間 36 世帯の入居申込（入居辞退を除く）のうち当該年度に入居できているのはおよそ 3 割で、残りの世帯は希望する住宅に入居できていないと推測されます。また、不動産ヒアリングによれば、離婚によるひとり親世帯の入居が増えていることやバリアフリーの民間賃貸住宅の少なさが指摘されています。

このような状況を踏まえ、町営住宅においては、自ら努力しても適切な住居を確保することが困難な低所得者層の居住の安定確保を図るといふ公営住宅の役割を踏まえつつ、需要に適切に対応した公営住宅戸数の確保を図る必要があります。特に、民間賃貸住宅への入居が困難な状況にある高齢者のみ世帯や母子世帯等などの対応を、より充実させていく必要があります。

このため、当面は町営住宅の管理戸数を維持しながら、老朽化した公営住宅の建替を進め、上記の世帯ニーズに対応していく必要があります。また、住宅の困窮度に応じた入居選考方法の導入や、収入超過者等の退去誘導、入居継承のあり方の見直しなどの適切な入居者管理を検討し、需要に適切に対応していくことも必要です。

第7章 今後の住宅政策の基本方針

1. 住宅政策の理念・目標

(1) 住宅政策の理念

住宅は子どもから高齢者まですべての町民の暮らしの基盤であり、生活を営む上で極めて重要な生活空間です。また、街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有しています。

住宅が持つこのような性格を踏まえつつ、過疎化・高齢化が進む本町において、豊かな自然環境のもとで町民が地域コミュニティを育みながら、やすらぎのある豊かな暮らしを実現することを旨として、住宅政策の理念を以下のように設定します。

「隠岐の島町住宅マスタープランの基本理念」

みんなで支える「あんき」な住まいづくり

～ 自然豊かな島のやすらぎのある豊かな暮らしの実現を目指して～

「あんき」とは、隠岐郡の方言で「安心」という意味です



西郷港の情景



水若酢神社



屋那の舟小屋



ローソク島

(2) 住宅政策の目標

住宅政策の目標（目指す住生活像）を以下のように設定します。

①安全安心で快適な住まいづくり

災害等の危険性のない地域において、耐震災害等に対して安全で安心して暮らせる住宅と住環境が形成されています。また、地球環境問題への対応として、二酸化炭素排出量を抑えつつ、快適に暮らせる住生活の実現を目指します。

【住生活像のイメージ（例）】

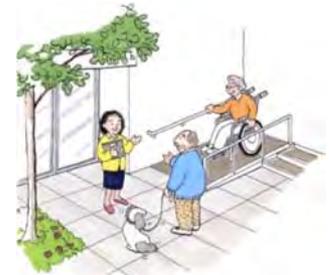
- ・耐震性が確保された住まいでの安全で安心な暮らし
- ・太陽光など自然エネルギーを活用した住宅
- ・自然災害や火災延焼等の防災上の危険がなく、安全が確保された住環境

②すべての人にやさしい住まいづくり

高齢者、子育て世帯等がともに支え合う地域コミュニティの中で、安心して暮らせる住宅・住環境が形成されています。

【住生活像のイメージ（例）】

- ・高齢者、障がい者世帯などが、生活支援サービスを受け安心して住み続けることができる暮らし
- ・バリアフリーリフォームにより、高齢者や障がい者等が安全で快適に暮らせる住まい
- ・安心して子育てできるよう子育て世帯に配慮された住まい



自立した暮らしを支えるハードとソフト

③地域を元気にする住まいづくり

空き家が定住対策や交流事業等に有効に活用され地域コミュニティの活性化が図られるとともに、地域の資源を活用し、気候・風土、文化に適合した魅力のある住環境が形成され、それを支える住宅関連産業が健全に発展しています。

【住生活像のイメージ（例）】

- ・UI ターン者に対するの定住促進住宅の供給や空き家活用による魅力的な居住環境の確保
- ・若い世帯のニーズにもマッチした木材の良さを活かしたうるおいのある木造住宅での居住
- ・特色ある街並み景観が保全された住環境



自然環境と調和したゆとりある住宅

④セーフティネットに配慮した住まいづくり

低所得の高齢者、障がい者、子育て世帯等の住生活の基盤となる適切な広さと設備等を有する住まいが確保されています。

【住生活像のイメージ（例）】

- ・老朽化した町営住宅の建替や改善、空き家活用により町民等の町営住宅のニーズへの的確な対応
- ・世帯人員に応じた適正な広さの住宅を適切な住居費負担で利用できる住宅の確保



高齢者や子育て世帯が安心して住まう住宅

2. 目標達成のための主要施策

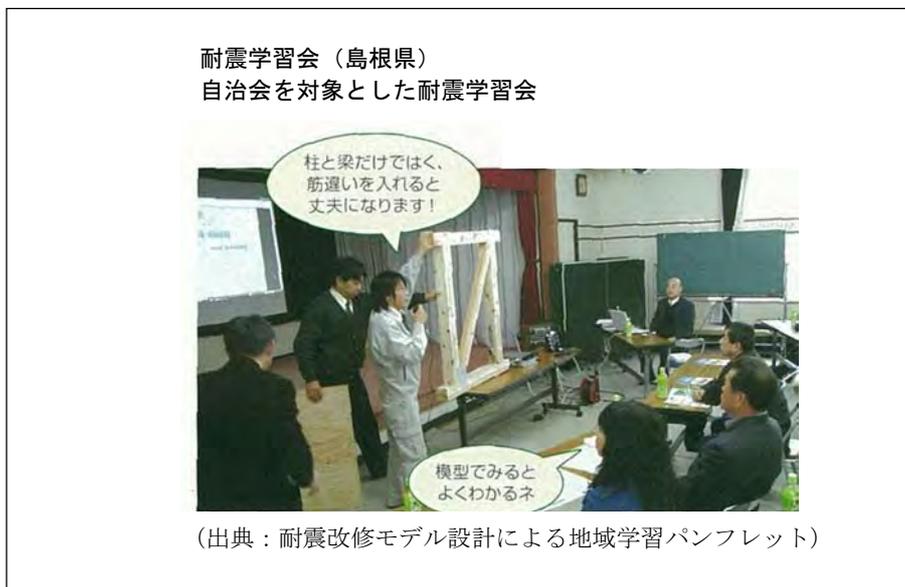
住宅政策の目標を達成するために、今後、取り組む主要施策を以下に設定します。

(1) 安全安心で快適な住まいづくり

①耐震改修の促進（町民への啓発等）

建築基準法による新耐震基準が施行された昭和 56 年6月以前に建築された住宅については、その安全性を確認するための耐震診断の促進を図ります。また、耐震診断の結果、改修が必要と判断された住宅に対する耐震改修の促進を図るため、耐震改修促進計画に沿った取り組みを推進します。例えば、祭りなどのイベントや自治会集会、出張講座等の機会に、展示や講習などを行い、町民への啓発に努めます。

耐震診断・耐震改修の啓発活動の事例（島根県）



②環境に配慮した住宅の普及（省エネルギー化の促進）

地球温暖化問題への対応として求められている低炭素社会の実現に向け、家庭部門の二酸化炭素の削減等の取り組みを推進します。具体的には、循環型社会の形成に向けた廃棄物の削減に向けた取り組みとして、国や島根県と連携し、太陽光発電システムや太陽熱利用システムなどの普及啓発を図ります。

また、町民の環境負荷軽減への関心を高めてもらうため、開口部の二重サッシ化や壁材の高断熱化等が図られた省エネルギー性能の高い住宅や、太陽光発電や太陽熱利用システムをはじめとした自然エネルギーを利用した住宅などの啓発を図ります。

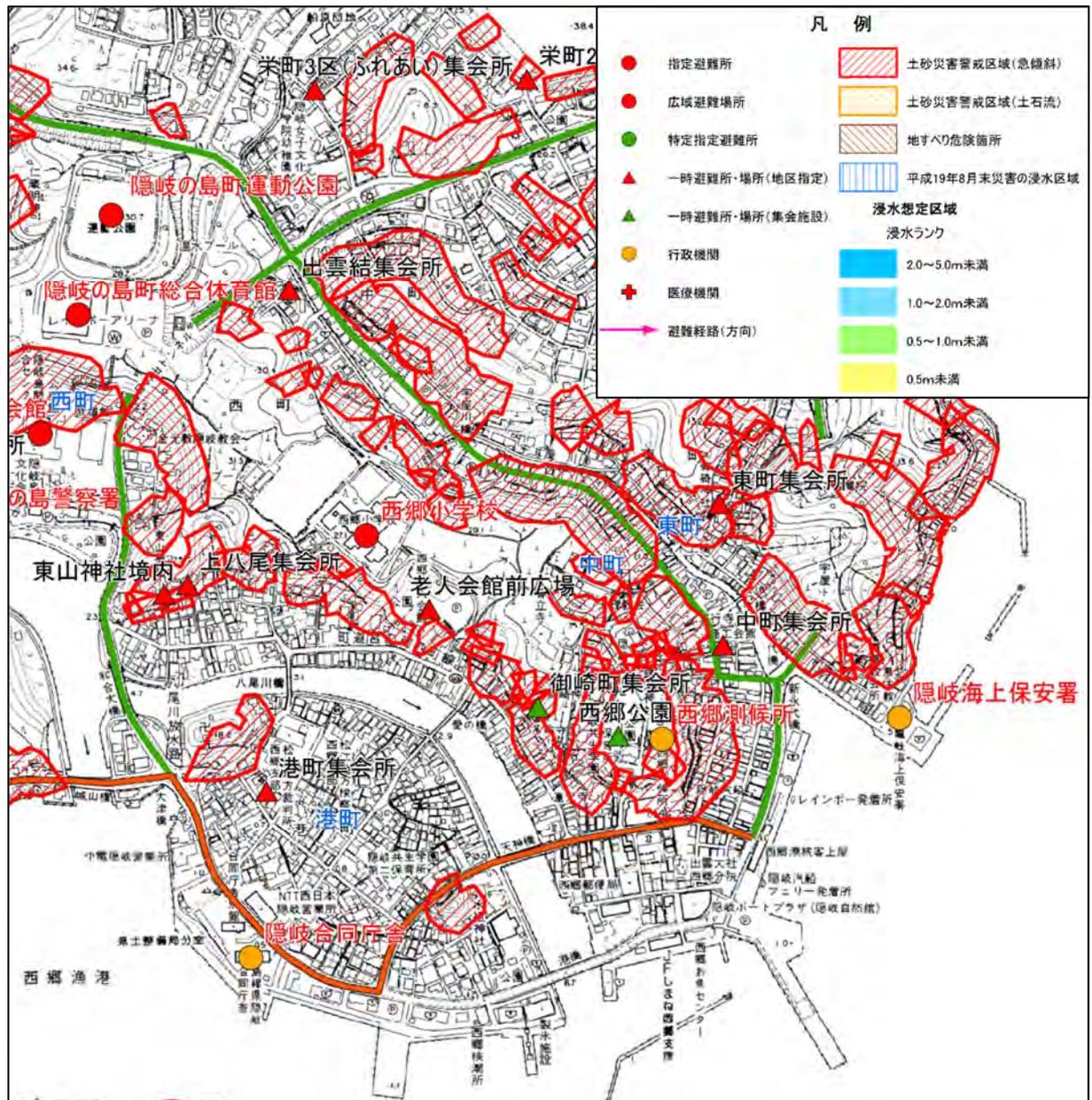
③住宅地の防災性の向上、狭あい道路の整備などによる安全性の確保

本町ではこれまでも「がけ地近接等危険住宅移転事業」により危険住宅に対する災害防止措置を行っていますが、未だ危険箇所に存する住宅も多く、引き続き取り組みを行います。

また、古くからの住宅市街地や漁村集落などでは、老朽化した住宅が密集する市街地が点在しており、地震・火災時の防災機能の低下が懸念されます。これらの市街地は、狭あいな道路が多く、火災延焼の危険、消火・避難活動への支障など多くの防災上の問題を抱えており、これらの改善に向けた取り組みを行います。

接道不良の解消とともに、老朽化した危険なブロック塀の撤去等を推進し、避難路等の安全性を確保するため、狭あい道路整備事業などの導入を検討します。

西郷地区のハザードマップ（抜粋）



(2) すべての人にやさしい住まいづくり

①高齢者のみ世帯等の居住福祉の向上

高齢の単身世帯や夫婦のみ世帯、障がい者世帯等の居住の安定確保を図る上で、これらの世帯のニーズに応じた住宅の確保、既存住宅のバリアフリー化などのハード面の整備とともに、これらの世帯生活を見守る体制づくりが必要です。このため、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向けのケア付き住宅の確保や空き家を活用した高齢者サロンの整備など、地域見守りの活動母体として期待される自治会等に対する活動支援の仕組みづくりについて検討します。

②バリアフリー改修の促進（助成制度の検討及び町民への情報提供）

既存住宅のバリアフリー化を促進するため、介護保険及び県による住宅改修制度の活用に加え、町独自の住宅改修に対する助成などを検討します。新しく建築される住宅についても、あらゆる世代にとって住みやすい住宅となるようにユニバーサルデザインの普及に努めます。

また、消費者が的確な情報を入手し、安心して住宅リフォームに取り組むことができるよう、町の住宅と福祉部局及び関係機関が連携して、リフォームに関する情報提供、相談体制の充実を図ります

③子育て世帯に配慮した住宅供給や生活支援

次代を担う子育て世帯が子どもを健やかに育てることができるように、住宅政策においても、子育て支援施策との連携を図りながら、安心して子育てができる住宅の供給や子育てに対する支援策を検討します。また、保育所に近接する町営住宅団地における子育て世帯の優先的入居など、子育て世帯の生活支援を考慮した管理運用を検討します。

(3) 地域を元気にする住まいづくり

①定住促進住宅の供給

西郷地区以外では民間による賃貸住宅の供給が極めて限られ、これらの地域においては、公的住宅の供給は定住促進において重要な役割を担っています。町ではこれまで、公営住宅以外に定住促進住宅の供給に努めてきましたが、定住の受皿としての公的住宅の需要は依然としてあることから、その供給促進を図ります。

②空き家等の活用促進

年々増加する空き家数は、居住環境の悪化を招く一因として、大きな課題となっています。特に、著しく老朽化し、倒壊等の危険性の高い空き家については、その除却費用の助成や跡地活用に対する検討に係る支援を検討し、居住環境の向上を図ります。一方で、有効な地域資源として活用できる空き家もあり、集落自治会やNPO等とも連携して空き家活用に向けた取り組みを支援します。

さらに、空き家の発生を抑制するための取り組みも必要です。中古住宅の流通促進を図り「空き家バンク」などの空き家を住宅市場に流通させることや、空き家の所有者等に適正管理を促していきます。

空き家対策の内容とメニュー

分類	項目	対策のメニュー
老朽危険空き家対策	①法令等の適用や補助事業の活用、創設	・空き家再生等推進モデル事業など国の制度の活用、解体費助成等の独自制度の創設
	②独自条例の制定	・指導・勧告、所有者等の公表、安全対策、代執行、勧告・命令、罰金等の罰則
空き家の活用策	①空き家バンク制度	・町と民間事業者等が連携した空き家バンクの立ち上げ（情報提供・相談対応）
	②空き家の活用モデルの提示	・集落等が主体となった独自の取り組みへの支援
空き家の抑制策	①中古住宅等の流通市場の活性化	・空き家等の改修費助成 ・住宅履歴情報の整備
	②空き家の適正管理	・所有者や町民への普及啓発

③木造住宅の振興、大工等の担い手の育成

島産木材の活用が図られるよう、町としては「隠岐の島町産木材を生かした住宅づくり補助金」制度の継続に努めるとともに、ウッドマイレージ等の評価による地域材利用の促進や助成制度の活用などにおいて、島根県など関係機関と連携した支援を行います。また、公的住宅等の公共施設での積極的な木材利用を図ります。

また、耐久性が高く、生活スタイルの変化にも対応できる質の高い住宅ストックの形成に向け、木材生産者、大工・工務店などによる、島産木材を使用した良質で価格の適正な木造住宅の供給促進を図る取り組みに対する支援を行います。

さらに、木造住宅生産の主要な担い手である島内の大工・工務店の生産体制の維持・強化を図るため、建築技術者等の技術技能の向上及び大工等の若年技能者の確保・育成などの支援に努めます。

④特色ある街並み景観の保全

本町は、都万の船小屋や八尾川沿いの街並み景観など多くの優れた景観資源を有しており、古くから培われた歴史、文化、伝統、風土を生かした、個性豊かで魅力と活力に満ちた景観の保全・形成が必要となっています。

このため、美しく良好なまちなみの形成を図るとともに、住宅の所有者等に適正管理や周辺の街並みへの配慮を促すなど、地域特性を踏まえた計画的な取り組みを通じ、特色ある街並み景観を保全していきます。



都万の船小屋の景観



八尾川沿いの街並み景観

(4) セーフティネットに配慮した住まいづくり

町営住宅需要量の推計結果を踏まえ、平成34年の町営住宅（公営住宅）の目標管理戸数を以下のように設定します。

平成34年の町営住宅（公営住宅）の目標管理戸数：現在の管理戸数と同等（218戸）
--

この目標管理戸数を前提に、以下の取り組みを図ることとしています。なお、当面不足する分については、民間空き家の借上げなどの対応を検討することとします。

①老朽化した町営住宅の建替事業や長寿命化を目指した改善事業の推進

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した町営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行うため、「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」に基づき、建替や改善事業を実施します。

町営住宅の建替事業実施団地

対象団地	実施予定時期	備考
田見崎団地（2戸）	平成27年度	町営住宅の入居者が著しく高齢者などに偏ると、団地の維持管理やコミュニティの活力停滞を招くおそれが高いことから、建替団地においては、子育て世帯と高齢者世帯の世代間交流に配慮した住宅計画とします。
向山団地（4戸）	平成28年度	
黒田団地（4戸）	平成29年度	

入居者用の駐車場と併せ、在宅サービス等を考慮して来客用駐車場の確保に配慮します。

高齢化への対応のため、集会所、駐車場等の附帯施設のバリアフリー化を図ります。

住宅の管理面では、住宅困窮度に応じた入居選考方法の導入（募集枠設定、ポイント制など）、収入超過者等の退居誘導、入居継承のあり方の見直しなどの適切な入居者管理方を検討し、町営住宅の入居待機の状況の改善を図ります。また、3DKの住宅に単身で居住する一方で、狭い住宅に多人数で居住しているなどの世帯人員と住宅の広さのミスマッチの解消や、身体弱体化等の理由から1階住戸への住み替え希望に対応するため、住宅交換などの柔軟な管理について検討します。

②災害時における町営住宅等の適切な運用

平成23年3月の東日本大震災をはじめ、近年大地震が多発する状況を踏まえ、災害発生時における被害の把握、応急対策、復旧・復興対策などを的確かつ迅速に行うため、町営住宅の優先的活用など、適切な運用方策について検討します。また、「島根県地域防災計画」と整合を図りながら、民間住宅を含めて以下について検討します。

- ・ 応急危険度判定等、住宅災害に対する危機管理体制の強化
- ・ 社団法人島根県宅地建物取引業協会等関係団体と連携した緊急時の居住支援体制の強化（民間賃貸住宅の空き家等の活用を含む）

③空き家等を活用した町営住宅の供給検討

定住促進施策の一環として、国の支援制度（社会資本総合整備交付金等）を活用した民間空き家の活用を検討します。具体的には、町内にある空き家を所有者から町が借り受けて整備し、町外から本町に定住を希望する世帯に対して低額家賃で一定期間貸し出すことなどが考えられます。

3. 施策推進における関係者の役割分担

①住宅の所有者

住宅は、居住者の生活を支える個人資産であるとともに、街や住環境を構成する社会的な資産でもあります。

このため、住宅の所有者は、島内に居住する・しないに拘わらず、住宅を適切に維持管理し保全する義務を有するとともに、良好な住環境づくりに常に関心を持ち、地域環境の保全や安全確保などに関して自らの責任を果たす必要があります。

②自治会

自治会には、災害発生時や日常生活における相互扶助や地域づくりへの積極的関与が期待されており、災害・犯罪危険箇所の点検、居住環境の維持保全及び高齢者や子供の見守りなど、安全安心で住みよいまちづくりに向けた諸活動の提案と実践を行う必要があります。

多くの住民の積極参加を得るためには、自らの地域は自らが守り育てるという共同体意識の醸成と住民相互の信頼関係の構築が不可欠であることから、日頃のコミュニティ活動を通じて、住民の交流とネットワークづくりを進める必要があります。

③建築関連事業者

建築関係事業者は、個人資産であると同時に社会資産でもある住宅の生産供給者として、良質な住宅と良好な住環境を提供する責任を有しています。

このため、経営の近代化、生産システムの合理化及び設計施工技術・技能の研鑽を図り、消費者ニーズに的確に対応するとともに品質性能が優れ価格の適正な住宅供給に努める必要があります。

④建築関係団体等

建築関係団体等は、構成員である建築関係事業者等に対して、経営・生産体制の改善及び営業力・技術力の強化のための取り組みを支援するとともに、組織力を活かして潜在化する住宅需要の発掘と拡大に努め、地域建築産業の活性化と良好な住宅ストックの形成に貢献する必要があります。

また、各団体が設立目的とする公益事業又は地域からの信頼を得るための社会貢献活動として、町が推進する行政施策への協力、自治会等が行う各種地域づくりに対する積極的関与・支援が期待されます。

⑤行政

本計画に掲げた住宅政策の目標・各施策を着実に実現するため、町職員への周知を徹底し町自らが率先して実行します。そして、計画内容が広範囲に亘ることから、町民、各団体、庁内関係部局及び国や県との密接な連携を図りながら効果的な施策推進に努めます。

また、町民目線に立って計画内容を分かりやすく公表し、また施策の必要性、実施状況についての情報提供や学習機会の提供を行うことにより、町民の住生活に関する関心と改善意識を高めていくよう努めます。

1. 長寿社会安心居住推進プロジェクト

増加する高齢者や障がい者の世帯等の居住福祉対策として、住宅のバリアフリー化により高齢者の自立した生活を支援するとともに、在宅サービスに対応した住まいづくりを推進します。

重点プロジェクト

プロジェクト名	事業主体	事業概要
①高齢者住宅改修相談体制の整備	地域包括支援センター	住宅のバリアフリー改修を促進するため、専門的な相談に対応できる相談窓口を設置。
②住宅バリアフリー改修費助成制度の創設	隠岐の島町（建設課）	一定の条件を満たす者を対象として、限度額を設けて住宅バリアフリー改修に必要な費用を助成。

①高齢者住宅改修相談体制の整備

高齢者等の安全・安心な住まいづくりを推進するため、行政機関、民間団体及び建築士等で構成する住宅リフォーム推進体制を整備し、住宅改善に係る相談対応、指導、業者紹介等を実施します。

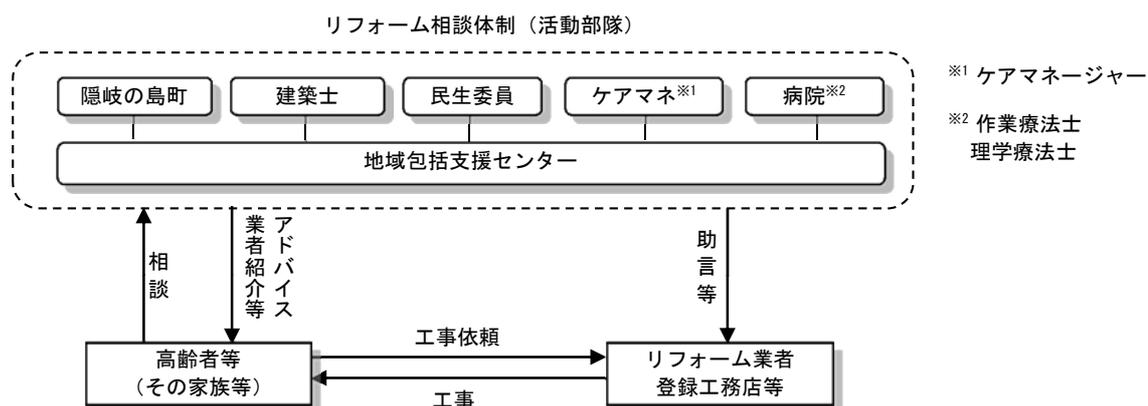
介護保険制度を利用した住宅バリアフリー改修にとどまらず、高齢者の身体状況に配慮した工夫、在宅サービスを受けやすい工夫、家族間のプライバシー確保に配慮した住宅の確保を図るため、住宅改修の専門的な相談に対応できる相談窓口を設置します。

このため、福祉団体、民間事業者、NPO等の高齢者の居住を支える様々な組織や団体等によるネットワークとして、各主体が連携しながら高齢者等の安全・安心な住まいづくりを推進することを目指した推進体制の構築を図ります。

相談窓口は、住宅の様々な相談に応じている地域包括支援センターに設置します。地域包括支援センターは、「相談」「地域包括ケアの拠点」「高齢者見守り」「総合相談窓口」の機能を担うことが期待されています。本町では、これらの機能を果たす上で、町の住宅行政や福祉行政、不動産業者、社会福祉協議会、商工会、その他様々な団体等と密接に連携することで、相談体制の充実・情報提供窓口としての機能を創出します。

ここで、住宅バリアフリーリフォーム等に関する相談ができる窓口の設置や、安心して工事を頼める工務店の紹介などを行うことが考えられます。

住宅改修相談体制のイメージ



②住宅リフォーム助成制度の創設

高齢者世帯等の住宅リフォームを支援するため、①の相談を受けた住宅改修について費用の一部を助成する制度を創設します。この制度は、住宅の耐震改修、公共下水道接続など多様なリフォーム支援が可能な総合的制度とし、高齢者向けに助成枠を設けて対応することとします。また、島内木材利用も推進します。

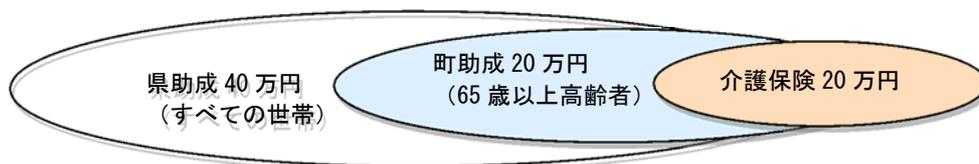
住宅バリアフリー改修の内容が限定的になっている理由として、改修費用が負担できないことがあげられています。このため、介護保険の枠内（1割負担 20万円を上限）での利用にとどまっている例も多くなっています。

このため、一定の条件を満たす者を対象として、1回を限度として住宅改修に必要な助成（一定割合・限度額あり）を受けられることができる制度の創設を検討します。

島根県でも住宅リフォーム助成制度を用意しており、適用部位などの組み合わせにより、より広範なバリアフリー改修が可能となります。

住宅バリアフリー改修費助成制度のイメージ

一般世帯対象の県助成（40万円）＋高齢者世帯を対象とした町助成（20万円）
 ＋要介護者を対象とした介護保険（20万円）→最大80万円の助成が可能



住宅バリアフリー改修費助成制度のイメージ

項目	内容
目的	在宅で生活を続ける高齢者等を対象に、転倒防止等のための住宅改修に要する費用を助成する
対象者 (右記をすべて満たす)	<ul style="list-style-type: none"> ・町内に住民登録をしている者 ・65歳以上の二次予防者（運動機能低下）及びこれに準ずる者 ・在宅生活を続けるために住宅改修が必要と認められる者
対象とする工事の例	<ul style="list-style-type: none"> ・手すりの取付け ・段差の解消 ・すべり防止、移動の円滑化のための床材の変更 ・引き戸への扉の取替え（引き戸の新設も含む） ・便器の洋式化 ・上記の付帯工事

2. 空き家総合対策推進プロジェクト

増加する空き家対策及び空き家を利用した高齢者対策及び定住対策を推進するため、空き家の積極的な活用、並びに所有者の適正管理及び老朽危険空き家の除却等に係る支援誘導策を総合的に実施します。

空き家活用重点プロジェクト

プロジェクト名	事業主体	事業概要
①地域提案型空き家活用モデル事業の創設	隠岐の島町 集落自治会 大学・学生等	空き家等の所有者、集落自治会等の利用団体等とのマッチングを意図したモデル事業。活用方法について学生等の若い人の柔軟な発想・アイデアなどを取り入れ、魅力的な活用方策を実現する。
②空き家活用のための改修費助成制度の創設	隠岐の島町 (建設課)	空き家バンク制度に登録された物件の改修を行う者に対する住宅改修費用の負担軽減により空き家の流通市場の活性化を目指す。
③老朽危険空き家適正管理条例の制定 (除却助成制度の創設)	隠岐の島町	関係者の責務、並びに町による相談対応、管理事業者の紹介、危険空き家に対する町の指導・勧告・公表権限及び除却指導を行った空き家の除却助成制度を定めた空き家適正管理条例の制定。

①地域提案型空き家活用モデル事業の創設

地域ごとに所有者、自治会、学生及び専門家等が連携して、地域のまちづくりに役立つ活用方法を提案・要望し、今後のモデルとなる優れた提案を町が支援する制度を創設します。

空き家等（空き家、空室、空き部屋）を地域資源と捉え、空き家等の地域貢献活用を目的とし、空き家等の所有者、集落自治会等の利用団体等とのマッチングを意図したモデル事業を検討します。この事業により、空き家等を地域資源として有効活用することで、地域の人々がゆるやかにつながりを持ちながら共に暮らしていける集落コミュニティの活性化が図られると期待されます。

これらの資源の活用について、学生等の若い人の柔軟な発想・アイデアなどを取り入れ、魅力的な活用方策を提案していきます。（平成 26 年より米子高専が専攻科学生研究プログラムを導入する予定です）

また、例えば、集落自治会や NPO が定住対策等の目的で空き家を活用する場合に、その土地の確保や維持管理、コミュニティ支援などに一定の役割を果たすことを条件として、町が改修・修繕した上で一定期間借り上げ、UI ターン者に賃貸することが考えられます。

想定される空き家の活用の用途のメニュー（例）

借り手・買い手	活用の用途のメニュー				
	住宅	コミュニティ施設	福祉施設	文化施設	観光施設
個人	・定住住宅 ・一時滞在住宅				
企業			・生活支援ハウス ・グループホーム等福祉施設 ・セラピーなど療養施設	・ギャラリー	・仏壇管理施設 ・移動販売拠点 ・店舗、宿泊施設
自治組織 行政		・街づくり活動拠点・集会所	・高齢者のサロン	・民俗資料館 ・工房、作業場	・学生地域研修・臨海学校・島暮らし体験用の宿泊施設 ・観光案内所

これらの実現手法として、空き家再生推進事業や農林水産省所管の交付金（都市農村共生・対流総合対策交付金）などの活用を検討します。

②空き家活用のための改修費助成制度の創設

島内住替えやU I ターン者の定住ニーズに対応するため、空き家が売買・賃貸物件として不動産流通市場に円滑に提供されるよう、修繕費用の一部を助成する制度を創設します。

島内の戸建の空き家は、本来、賃貸借用の住宅ではないため、所有者（貸主）に活用しようとする意志がなければ流通しません。空き家を賃貸借しない理由として、空き家の修繕が必要となる場合が多いことがあげられています。

このため、空き家バンク制度に登録された物件の改修を行う者に対して、1回を限度とした空き家改修費助成制度（一定割合・限度額あり）を創設します。

空き家住宅改修費助成制度のイメージ

項目	内容
目的	島内の住替えやU I ターン者の定住ニーズに対応するため、空き家が売買・賃貸物件として不動産流通市場に提供されるよう、空き家等の修繕費用の一部を助成する
対象者	・空き家バンク制度に賃貸を目的とした空き家を登録した者 ・空き家バンク制度に登録された物件を購入した者（本町に定住すること） ・不動産の売買契約または賃貸借契約の日から1年以内に事業を完了すること
対象とする工事例	・台所、浴室、便所、洗面所等の改修費及びこれらに附属する備品の購入費 ・内装、屋根、外壁等の改修費

③老朽危険空き家適正管理条例の制定（除却助成制度の創設）

空き家を適正に管理し危険空き家の発生を未然に防止するとともに、危険空き家の除却を支援するため、所有者、自治会、関係事業者及び町など関係者の責務、並びに町による相談対応、管理事業者の紹介、危険空き家に対する町の指導・勧告・公表権限及び除却指導を行った空き家の除却助成制度等を定めた空き家適正管理条例の制定を図ります。

多くの不特定多数の町民等に危険を及ぼすおそれのある老朽危険空き家については、町民の生命や財産を守るため、早急に安全確保、危険除去の対策を行う必要があります。

このため、老朽危険空き家の所有者又は相続人等に対して安全確保、危険除去のための何らかの対策を講じるよう調査・指導を強化するとともに、必要となる除却費の一部を助成することで取り組みを促します。しかし、所有者が死亡していたり、相続が放棄されている住宅は改善が見込めないことから、町が保安上必要な対策を講じることになります。この場合、建築基準法、消防法、道路法、廃棄物処理法、行政代執行法など既存の法制度では対応が難しいケースも想定されます。

このようなことから、関係各課・関係団体が協議して町としての老朽危険空き家対策の基本方針を定めた上で、老朽危険空き家の解体助成を位置づけるとともに、適正空き家管理条例など規制力を持たせた仕組みの構築や、町民や空き家所有者等に対する意識啓発などの取り組み取りを図っていきます。

また、条例において、対象となる老朽危険空き家の定義を行った上で、その除却等に必要となる費用の一部を助成することとします。

3. 隠岐暮らし情報発信プロジェクト

主にUターン者の定住促進を図るため、島外に対して住宅物件情報を提供するとともに、島暮らしファンの増加及び町内への移住・旅行の契機となるよう、積極的に啓発情報の発信を行います。

重点プロジェクト

プロジェクト名	事業主体	事業概要
① 隠岐暮らし住宅・土地バンク制度の創設	隠岐の島町	町内の空き家などを賃貸および売却希望する所有者から物件の提供を求め、町が管理運営する「空き家バンク」へ登録し、雇用情報とともに利用希望者に広く情報を提供する。
② 隠岐暮らし魅力発信事業の創設	隠岐の島町 民間	本町に住みたいと思えるような情報を積極的に発信、島での暮らしが体験できる住宅や施設等を整備する。

① 隠岐暮らし住宅・土地バンク制度の創設

町内の空き家、宅地、畑等の売買・賃貸を希望する者から物件情報の提供を求め、町が運営管理する住宅・土地バンク制度に登録し、ホームページへの掲載及びUターン希望登録者へのダイレクトメール郵送等により情報提供を行います。

この場合、定住に必要な雇用情報等を一体的に提供するとともに、県情報サイト「ゆーあしまね」及び住宅センターに設けられた住宅総合相談窓口との連携を図ります。

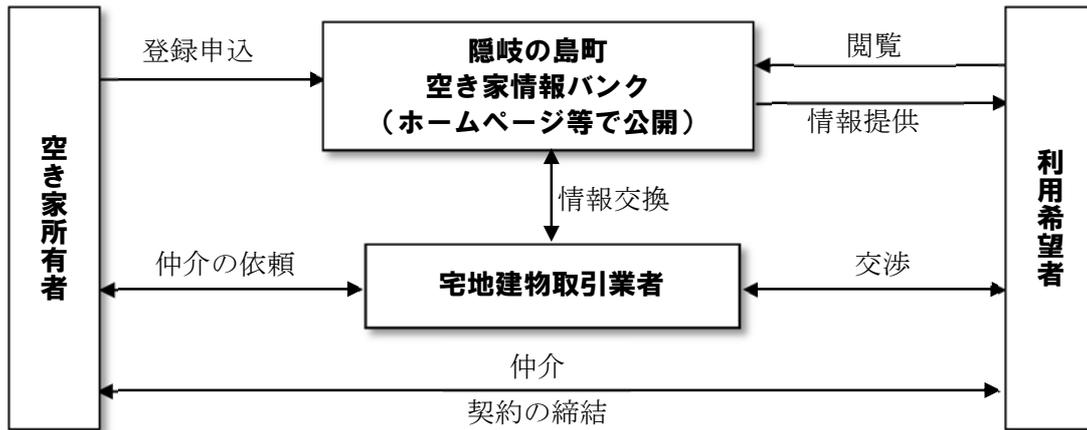
人口・世帯数が減少し、集落コミュニティや農林漁業などの産業振興のため、定住対策と空き家対策を積極的に推進します。また、島根県や宅地建物取引業者等の民間事業者との連携により、定住希望者のニーズに対応した住情報の提供体制として「空き家バンク」を構築します。

「空き家バンク」とは、町内の空き家などを賃貸および売却希望する所有者から物件の提供を求め、町が管理運営する「空き家バンク」へ登録した情報を物件を希望する方へ提供するものです。町が運営する理由は、住民と島外の住民の交流拡大および定住促進による地域の活性化を図ることを目的とするためです。

また、単に空き家物件情報を提供するだけでなく、住み替え後の生活設計を助けるため雇用情報等を併せて提供するなど、住宅と雇用の一体的提供を図ります。これによって、例えばUターン者が農林水産業及び集落を支えることが期待されます。

また、町内での住み替えやUターンのための住宅を希望する世帯に適切な情報を迅速に提供するため、情報提供や相談窓口などの支援体制の構築を図ります。

空き家バンクの体制図のイメージ



②隠岐暮らし魅力発信事業の創設

隠岐の島町に住みたいと思えるような情報を積極的に発信するとともに、島での暮らしが体験できる住宅や施設等を用意して、移住や旅行の動機付けを図ります。

Uターン希望者及び旅行希望者に島暮らしの魅力を伝えて町内への移住・旅行の動機づくりを推進するため、Uターン者の生活スタイル・食生活・体験談、コミュニティ生活の楽しさ、身近にある自然環境など、島での豊かな住生活の姿がイメージできる情報を提供します。また、ホームページ、パンフレットも外国語版を作成するなど、海外への情報発信も積極的に行います。

さらに、国内及び国外向けの魚釣り・魚捌き等の島暮らし体験プログラムを用意し、受け皿となる短期宿泊研修施設（「おきの家」モデル住宅）の利用情報等を併せて提供します。

また、空き家を自然体験・学習等の自然とのふれあいの場として利用し、地域の特性（資源）を最大限に活かした離島観光を促進するとともに、世界ジオパークなど、島独自の地質遺産や自然生態系を活かした取り組みを図ります。



(資料：(公財)ふるさと島根定住財団パンフレット)

4. 「おきの家」需要拡大プロジェクト

島内産木材の利用拡大、地域住宅関連産業の活性化、優れた建築技術・技能の維持・向上、豊かな居住文化の継承及び街並み景観の保全を図るため、隠岐地域の木材を使用し、離島の気候風土、生活文化に適合した良質な在来工法木造住宅の建設を促進します。

重点プロジェクト

プロジェクト名	事業主体	事業概要
①「おきの家」建設基準の作成	製材所、建材流通、工務店、設計事務所等	耐震、バリアフリー、省エネなど基本性能とそれに基づく具体的な建設基準を作成し、これに適合する住宅を「おきの家」と認定する。
②「おきの家」モデル住宅の建設	製材所、建材流通、工務店、設計事務所等	島産木材を活用した住宅の良さを町民に広く周知するため、島産木材を多用した「モデル住宅」を建設し、そのPRを図る。

① 「おきの家」建設基準の作成

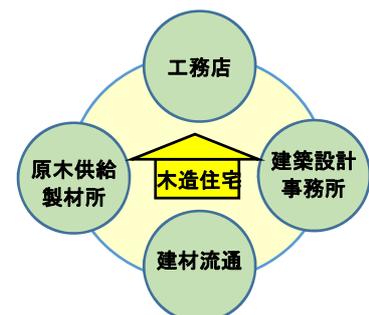
国が推進する「地域型住宅ブランド化事業」などを活用し、原木供給、製材、設計、施工、建材流通等の住宅関連事業者が連携して、木材特性を活かした優良な住宅建設の共通ルール「おきの家建設基準」を構築し、木の住まいの魅力化、生産合理化による品質向上及び低コスト化を推進し、県内外に住宅ブランドとして定着させることにより、需要の安定と拡大を図ります。

強度や耐久性、色合い、木目の美しさなど、島産木材の特性を活かした設計・工法について検討して「強み」を明らかにする一方、乾燥などの弱点を克服したおきの木の家のPRコーナーを島根県住宅供給公社の案内コーナー（隠岐の島町役場内）に常設するほか、西郷港ターミナルや隠岐自然館・ジオパークセンター一角を利用して定期的にPRします。また、おきの木の家の建設現場の公開などを通じて、大工・工務店等の建築技術者の技術向上を図るとともに、町民等に良質な島産木材を用いた住宅を公開し、その利用について普及啓発を図ります。

このような取り組みを支援する事業として「地域型住宅ブランド化事業」があります。この事業を活用して、立場の違いなどを乗り越えて、中小住宅生産者等が木造住宅生産・維持管理体制を構築し、共通ルール等に基づき木造住宅（長期優良住宅）の建設に取り組むもので、島産木材の活用や木の良さを活かした木造住宅の生産に係る課題の解決を図っていくとともに、住宅の適正管理や大工等の技能者育成を図ることを検討します。

この取り組みにより、産業の活性化、木造住宅に係る文化の継承、街並みの整備、木材自給率の向上による森林・林業の再生等に寄与することが期待できます。

木造住宅生産体制の構築



②「おきの家」モデル住宅の建設

島内木材を多用し、一定の基準を設けた優良なモデル木造住宅を建設し、多目的に活用します。また、空き家活用においてもモデル改修住宅を整備し、同様の目的で利用します。

島内木材を多用した「おきの家」建設基準に適合するモデル木造住宅を建設し、町民の住宅取得における学習施設、地域の居住文化展示施設及び島外からの体験学習参加者の短期宿泊体験施設等として多目的に活用します。また、空き家活用においても、モデル改修住宅を整備し、多目的に利用します。

さらに、町営住宅の建設にあたっては率先して「おきの家」建設基準に適合する住宅を建設し、モデル住宅を含めて建設現場及び完成時における積極的な公開を行い、技術者の技術・技能の向上及び島民への情報提供・啓発を図ります。

事例：「試住」用モデル住宅の整備事例（熊本県玉名市）

- ・ 市外在住者に試しに住んでもらうための常設モデルハウスを、空き家を改修して整備
- ・ 市が所有する木造平屋建ての空き家1棟を改修（もともと市が所有していた物件）
- ・ 家具や冷暖房、電化製品等を完備
- ・ 試住期間は1週間～6ヶ月未満。家賃は1万5千円／月で、1ヶ月未満の場合は500円／日
- ・ 来年度（平成26年度）より事業開始予定

県内のお試し暮らし体験施設の例

松江市北堀町

松江城、島根県庁にも近い、松江市の中心地



島根県庁から徒歩15分程度。北堀町バス停から徒歩8分程度。

家探しや仕事探しはもちろん、実際に生活体験し、“島根”を肌で感じてもらうことができます

「ふるさと島根定住財団」は、都市部在住の「家族とともに移住を希望する」方や「地方の市街地で滞在してみたい」という方のニーズに応えるために、県内市街地の空き家を「移住生活体験施設」として借り上げ、県外在住のUターン希望者に、お試し暮らし体験施設として短期間の貸し出しを行っています。体験利用期間は、原則1週間以上3か月以内。利用料など、詳しくは財団にお問い合わせください。

利用料と利用期間（1施設あたりの金額、水道・光熱水費などの必要経費を含む）
 6泊までは1万5000円
 7泊以上13泊（2週間）までは1泊あたり2000円を加算
 14泊以上27泊（4週間）までは1泊あたり1500円を加算
 28泊以上は1泊あたり1000円を加算
 ※利用料は体験施設利用最終日までに口座振込により支払い（手数料は利用者負担）

おもな設備
 風呂・給湯設備・水洗トイレ・ガスコンロ・エアコン・駐車場（要相談）、そのほか冷蔵庫・電子レンジ・炊飯器・洗濯機・掃除機・布団・こたつ・扇風機・ドライヤーなど

利用できる方
 県外在住のUターン希望者

お問い合わせ
 ①ふるさと島根定住財団松江事務局（下記コラム参照）
 ②島根県ふるさと定住・雇用情報コーナー
 東京 ☎0120-60-2357 大阪 ☎0120-70-2357 広島 ☎0800-1006-435

出雲市平田町

図書館や映画「レイルウェイ」の舞台 雲州平田駅にも近い、静かな住宅地



一畑電鉄雲州平田駅から徒歩10分程度。

利用者の声（一部）

- ・ バス便などを実際に試してみて、生活には車が必要だと実感できた。
- ・ さまざまな候補の住宅を見てまわるのは、ある程度日数がかかるが、お試し暮らし体験施設を利用すれば、じっくり安心して住宅を見てまわる事ができた。
- ・ 予想以上に設備が整っていた。
- ・ 市内・市外への移動の距離感が把握できた。
- ・ 現地で会った見知らぬ方やご近所の方はみなさんとても気さくで、やさしく接してくれた。
- ・ スタッフの方をはじめ、多くの方々にお試し暮らしをサポートしていただいた。

出雲市今市町

出雲駅や出雲市役所にも近い、出雲市の中心地



出雲市駅から徒歩10分程度。

第9章 計画の進行管理

(1) 計画の進行管理

計画に基づく施策の進捗を確認するため、各項目における目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な確認を行います。

なお、本計画は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であることを考慮して、10年を計画期間として定めていますが、社会経済情勢の変化及び施策効果の検証結果を踏まえ、概ね5年が経過した時点で見直しを行うこととしており、成果指標についても状況に応じて所要の変更を行うこととします。

(2) 成果指標

上位計画である「第2次島根県住生活基本計画」なども参照しながら、本計画の成果指標を以下のように設定します。

成果指標

項目	現状		目標 (H34年度)	
		基準年度		
【目標1】 安全安心で快適な住まいづくり	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率	44.9%	H21	90% (H27年度)
【目標2】 すべての人にやさしい住まいづくり	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	5.3%	H20	7.1%
【目標3】 地域を元気にする住まいづくり	住情報提供（空き家バンク等）への登録件数	0戸	H25	50件
	島産木材を活用した住宅件数※	32件	H24	40件
【目標4】 セーフティネットに配慮した住まいづくり	最低居住面積水準未満世帯率	4%	H20	早期に解消
	老朽公営住宅の建替戸数	0戸	H26	10戸

*隠岐島木材業製材業協同組合における受注取扱件数

「新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率」については、「隠岐の島町耐震改修促進計画」による

参考資料 用語の解説

(あ行)

空き家バンク

地域の空き家を有効活用するため、空き家物件をデータベース化し、その地域での居住や事業活動を希望する者などに、空き家情報を提供するシステム。

インスペクション

調査、検査、視察、査察などの意味を持つ英単語で、本計画ではホームインスペクション（住宅検査、住宅診断）をさす。

インフォーマルサービス

自治体や専門機関など、フォーマル（正式）な制度に基づき提供される支援ではなく、家族や友人、地域住民、ボランティアなどによる、制度に基づかない非公式な支援。

(か行)

コレクティブハウジング

複数の世帯が、1つのダイニングキッチンや庭などを共用し、相互に交流し、支え合う共同生活を営むための住宅。

原状回復

賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意、義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること。

ケアマネージャー

正式名称は「介護支援専門員」と言い、要介護者のための介護保険制度において、居宅介護支援事業者および介護保険施設を要介護者、要支援者が使うために、介護サービス計画（ケアプラン）を作成する専門職。

(さ行)

最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。単身者：25 m²、2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく用語。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

収入超過者

公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ公営住宅の収入基準を超える者のこと。収入超過者は、公営住宅を明け渡すよう努力する義務がある。

シルバーハウジング

高齢者向けの設備や構造を備え、緊急通報システムなどが組み込まれた集合住宅。原則として、単身高齢者、夫婦のみの高齢者を対象とし、10～30世帯に1人の割合で高齢者に対する

処遇を熟知したL S A（ライフ・サポート・アドバイザー）を配置し、緊急時の安否確認の対応や、生活指導・相談等のサービスが受けられる。

ストック

財務・会計の分野においてよく用いられる用語であるが、住宅分野では、これまでに整備、蓄積された、既存の住宅や建築物、都市基盤等のこと。

セーフティネット

直訳すると、「安全網」。経済的な危機などに陥っても、最低限の安全を保障する社会的な制度や対策のこと。

（た行）

地域包括支援センター

①介護予防ケアマネジメント業務、②総合相談支援業務、③権利擁護業務、④包括的・継続的ケアマネジメント支援業務を一体的に実施するため、市町村または地域包括支援事業の委託を受けた法人が設置する機関。介護サービス事業者やその団体の代表者、利用者や被保険者の代表者、学識経験者等で構成される地域包括支援センター運営協議会の意見を踏まえて適切、公正かつ中立な運営の確保が求められている。

定期借家制度

正当な事由がない限り解約に制限のある賃貸借契約とは異なり、契約期間が満了すると、更新されることなく、確定的に建物賃貸借契約が終了する制度。

（は行）

バリアフリー

障がい者や高齢者などが生活する上で障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築設計においては、段差解消や手すり設置など高齢者や障がい者に配慮をすること。

（や行）

要介護（認定）

介護保険の被保険者を心身の状況等から要介護者として認定すること。認定申請をした被保険者に対する認定調査結果及び主治医意見書により介護認定審査会が審査・判定し、その結果により市町村が認定する。

（英字）

N P O

Non-Profit Organization の略。民間非営利組織のこと。営利を目的とせず、社会貢献活動を行っている民間の事業体。現在、日本では、民間の非営利団体、そのなかでも特に市民が主体となって社会貢献活動を行っている団体を指してN P Oと呼ぶことが多い。

U I ターン

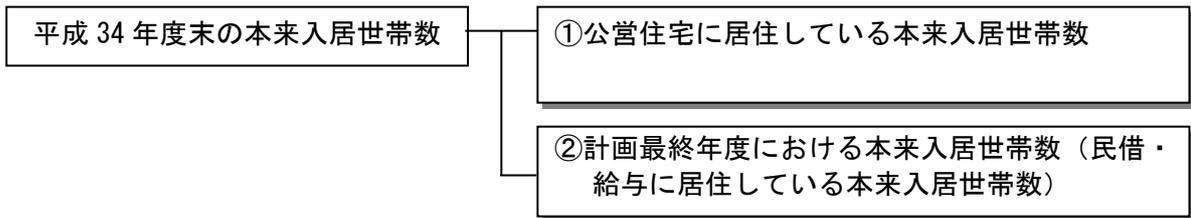
元々地方で生まれ育った人が、都心部で働き再び地方に戻るUターン、都心部で生まれ育った人が、地方の企業に転職し移住するIターンを併せた言葉。

参考資料 町営住宅需要量の推計根拠

(1) 推計の考え方

本計画において、現時点（平成 25 年度時点）と、計画最終年度（平成 34 年度末）における公営住宅入居資格を有する世帯数（以下「本来入居世帯数」と称する）を公営住宅（町営住宅・県営住宅）の需要戸数として推計しました。なお、推計に当たっては、特定公共賃貸住宅は中堅ファミリー層向けの住宅と位置づけられていることから、需要推計から除外しています。

$$\text{計画最終年度（平成 34 年度末）における本来入居世帯数} = \text{公営住宅の需要戸数}$$



公営住宅は、所得等の面から最低居住面積水準を満たす広さの住宅を自力で確保することができない借家入居世帯等の住宅に困窮している世帯に対して住宅を供給することを目的としています。このため、本推計では世帯の年間収入、住宅の所有関係でみた場合の公営住宅対象層を下図のように考え、推計しています。

ただし、収入超過世帯については、本来は退居を誘導すべきですが、割増賃料を支払うことで入居継続は可能としていることから、本推計では居住継続が可能と見なしています。

公営住宅対象層の考え方

収入分位 (年間収入階級)	持ち家	借家	
		公営住宅	民借等
0～25% (200万円未満) (200～250万円)		A	C最低居住面積水準未満世帯
25～40% (250～300万円) (300～350万円)		B	D 裁量世帯
40%～ (350～400万円) (400～500万円) (500～700万円) (700～1000万円) (1000万円以上)		収入超過世帯 (本推計では割増賃料を支払うことにより入居継続が可能として扱う)	

A: 公営住宅対象世帯(原則世帯)
現在、公営住宅に入居しており、収入分位25%以下に相当する世帯を公営住宅対象世帯とする。

C: 将来公営住宅入居世帯(原則世帯)
収入分位25%以下に相当する世帯のうち、最低居住面積水準未満を自力で解消できない世帯を将来の公営住宅対象世帯とする。

D: 民借等に入居する裁量世帯
収入分位25～40%以下に相当する世帯のうち、高齢者世帯及び子育て世帯を自治体の裁量世帯とする。

B: 公営住宅に入居する裁量世帯
現在、公営住宅に入居しており、収入分位25～40%以下に相当する世帯のうち、高齢者世帯や子育て世帯を自治体の裁量世帯とする。

収入超過世帯
(本推計では割増賃料を支払うことにより入居継続が可能として扱う)

平成 34 年度末の公営住宅の需要世帯数は、下表の方法で推計しました。

平成 34 年度末の公営住宅需要世帯の推計方法

	データ元、推計方法	平成 34 年度末
a. 人口	国立社会保障・人口問題研究所の推計値より、線形補間で目標年度を推計	12,817 人
b. 世帯人員	昭和 60～平成 22 年（国勢調査）の推移より推計	2.33 人／世帯
c. 一般世帯数	(a. 人口÷b. 世帯人員) より算出	5,495 世帯
d. 公営住宅収入分位別入居者数	公営住宅戸数のすべてが「原則世帯」と想定	307 世帯※ ※307－(307×▲10.3%)
e. 民借・給与世帯率	平成 2～22 年（国勢調査）の推移より推計	15.6%
f. 民借・給与世帯の収入階級比率	住宅・土地統計調査（平成 20 年）による島根県の割合を使用	250 万円未満 31.9% 250～350 万円未満 14.7%
g. 民借・給与世帯の最低居住面積水準未満率	住宅・土地統計調査（平成 20 年）による島根県の割合から 8 割に改善されると想定	10.0%
h. 民借・給与世帯のうち高齢単身・高齢夫婦のみ世帯	国勢調査（平成 22 年）による本町のデータより、割合を使用	8.9%（民借・給与世帯のうち世帯主 60 歳以上 11.3%×そのうち単独・夫婦のみ 79.1%）
i. 子育て世帯	国勢調査（平成 22 年）による本町のデータより、割合を使用	8.0%

(2) 推計結果

上表の推計方法により、平成 34 年度末の公営住宅需要戸数は、下表のとおり 304 戸と推計されました。

	対象層	推計結果
①公営住宅に居住している本来入居世帯数	前頁図A	275 世帯
	前頁図B	0 世帯
②目標時点での本来入居世帯数	前頁図C	27 世帯
	前頁図D	2 世帯
公営住宅需要戸数		304 戸

推計計算式

A	現在の公営階層世帯数（市営） 平成 34 年度末総世帯数 5,495 世帯－平成 25 年度末総世帯数 6,130 世帯）／6,130 世帯 = 275
B	現在の裁量階層世帯数（市営） 裁量世帯（収入分位 25～40%の世帯）の合計 = 0
C	一般世帯数 × 民借・給与率 × 年収 250 万円未満世帯率 × 最低居住面積水準未満世帯率 5,421 × 15.6% × 31.9% × 10.0% ≒ 27
D	一般世帯数 × 民借・給与率 × 年収 250 ～ 350 万円未満世帯率 × 子育て世帯率 × 最低居住面積水準未満世帯率 + 一般世帯数 × 民借・給与率 × 年収 250 ～ 350 万円未満世帯率 × 60 歳以上単身・夫婦のみ世帯率 × 最低居住面積水準未満世帯率 (5,421 × 15.6% × 14.7% × 8.0% × 10.0%) + (5,421 × 15.6% × 14.7% × 8.9% × 10.0%) ≒ 2

(3) 推計方法の説明

① 公営住宅に居住している本来入居世帯数（原則階層）の算出

ここでは、平成 25 年度末の公営住宅のすべての住戸に居住世帯がいる（空き住戸はない）ものとして推計します。この結果、平成 25 年度末の町営住宅戸数 221 戸（特公賃を除く）、県営住宅戸数は 86 戸の計 307 戸となります。

また、平成 34 年度末は、10 年間の間に退居・死亡等により入居世帯の減少が見込まれますが、この減少分は計画期間中の総世帯数の減少割合（▲10.3%※）と同等と見なすこととします。この結果、 $307 - (307 \times \blacktriangle 10.3\%) \div 275$ 世帯となります。

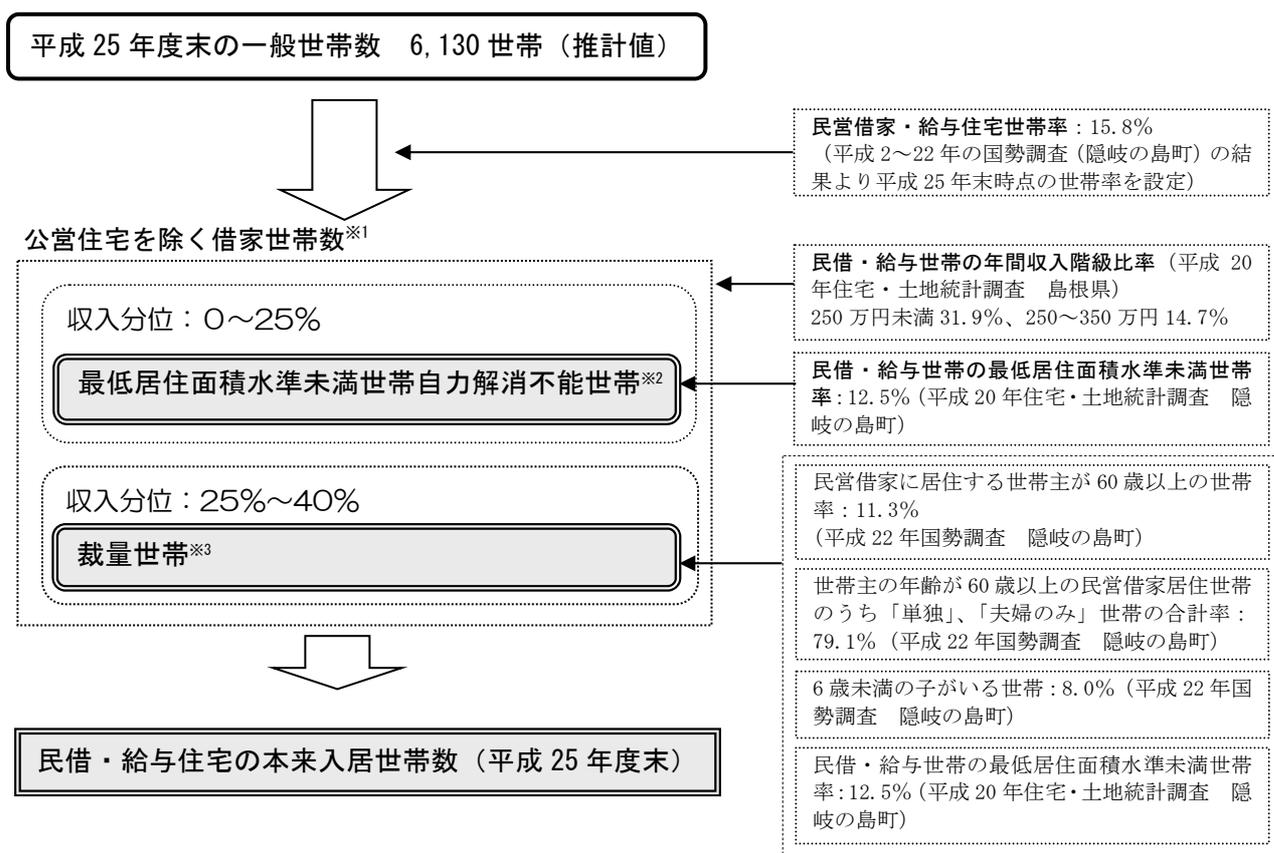
※（平成 34 年度末総世帯数 5,495 世帯－平成 25 年度末総世帯数 6,130 世帯）／6,130 世帯

② 公営住宅に居住している裁量世帯の算出

前述のとおり、公営住宅に居住している全世帯を入居可能と想定するため、本推計における裁量世帯は 0 世帯 となります。

③ 民営借家・給与住宅に居住している本来入居世帯数

現時点で、民営借家と給与住宅に居住する本来入居世帯数は下記の流れで推計します。



※1 将来人口／世帯人員×民借・給与借家世帯率

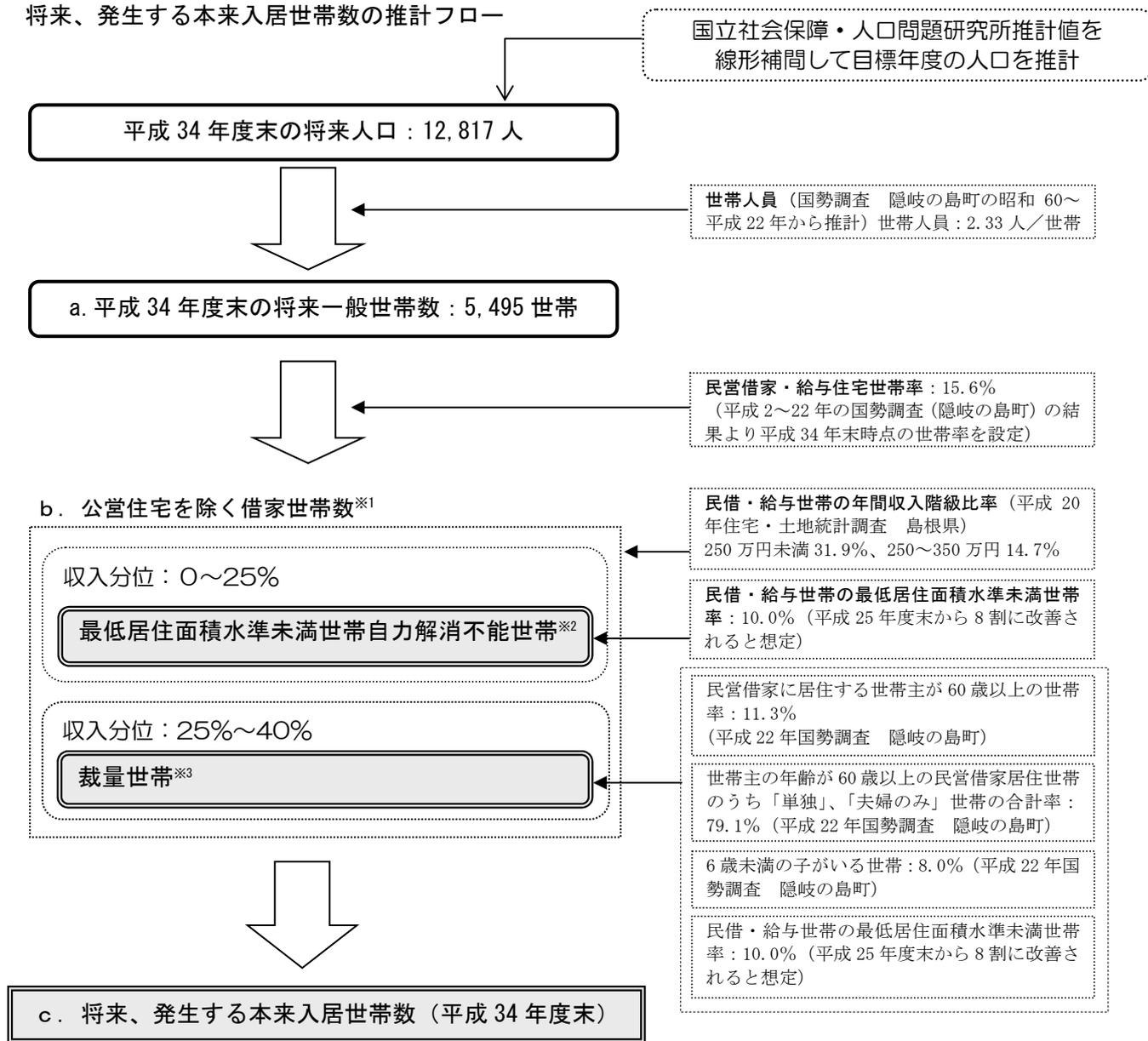
※2 年収 250 万円未満世帯×最低居住面積水準未満世帯率

※3 年収 250～350 万円未満世帯×世帯主が 60 歳以上の「単独」「夫婦のみ」世帯率×最低居住面積水準未満世帯率 ＋ 年収 250～350 万円未満世帯×6 歳未満の子がいる世帯率×最低居住面積水準未満世帯率

④計画最終年度の本来入居世帯数（民借・給与住宅に居住する本来入居世帯数）

平成 34 年度末時点で発生する本来入居世帯数は、前頁の「③民営借家・給与住宅に居住している本来入居世帯数」と同様の流れで推計します。

将来、発生する本来入居世帯数の推計フロー



※1 将来人口 / 世帯人員 × 民借・給与借家世帯率

※2 年収 250 万円未満世帯 × 最低居住面積水準未満世帯率

※3 年収 250~350 万円未満世帯 × 世帯主が 60 歳以上の「単独」「夫婦のみ」世帯率 × 最低居住面積水準未満世帯率 + 年収 250~350 万円未満世帯 × 6 歳未満の子がいる世帯率 × 最低居住面積水準未満世帯率

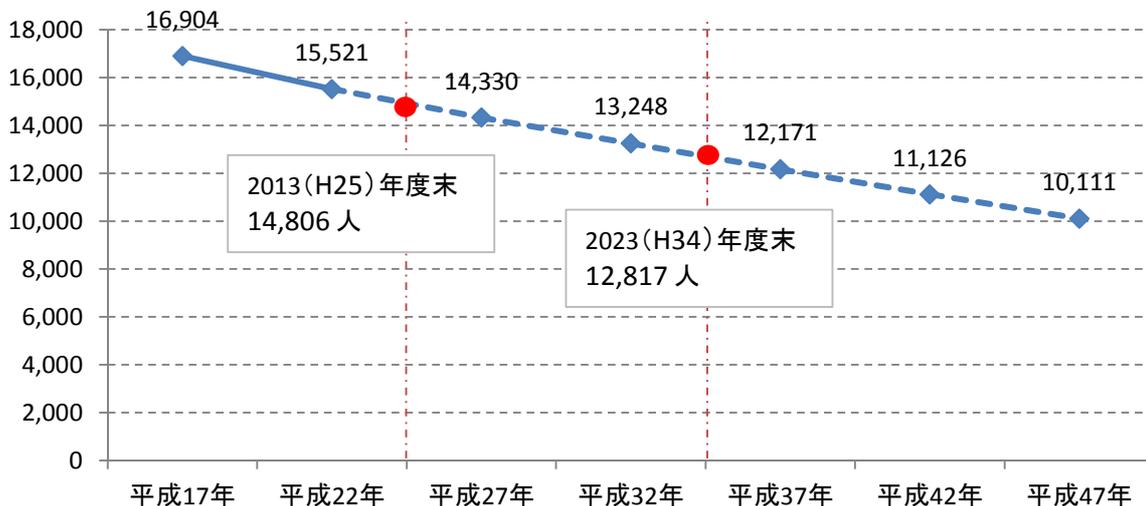
③と④の前提

a. 現在（平成 25 年度末）と平成 34 年度末の総世帯数の推計

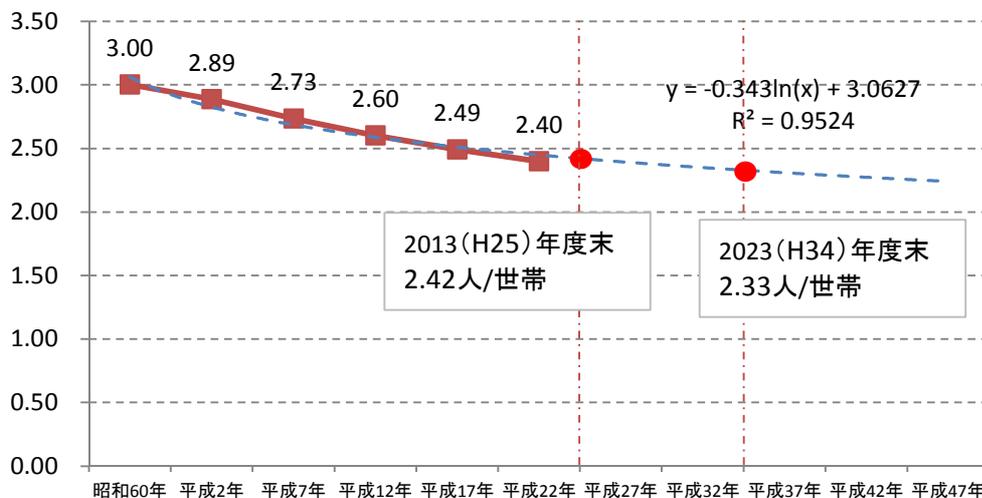
まず、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口をもとに、線形補間により、現在と目標時点の人口を算出します。

次に、昭和 60～22 年国勢調査の本町の平均世帯人員の推移から求めた平均世帯人員で除して、推計人口時点の世帯数を算出します。

人口推移及び推計(平成27年以降は人間研推計値)



平均世帯人員



隠岐の島町の世帯数推計

	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	備考
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	
人口	16,904	15,521	14,330	13,248	12,171	11,126	10,111	a. 国立社会保障・人口問題研究所推計値
平均世帯人員	2.49	2.40	2.40	2.35	2.31	2.27	2.24	b. 国勢調査(S60～H22(確報値))のトレンド
世帯数	6,784	6,468	5,983	5,639	5,271	4,895	4,513	a/b

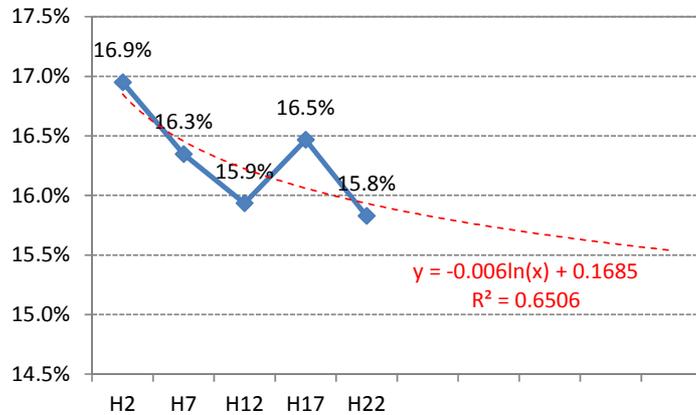
	2013年度末
	H25年度末
人口	14,806
世帯人員	2,415
世帯数	6,130

	2022年度末
	H34年度末
人口	12,817
世帯人員	2,333
世帯数	5,495

b. 民借・給与世帯数の算出

平成2～22年国勢調査をもとに、本町の民借借家・給与住宅世帯の割合を乗じて、民借・給与世帯数としています。なお、その割合は下表のとおりであり、平成25年度末15.8%、平成34年度末15.6%と想定します。

民借・給与率



	1990	1995	2000	2005	2010	2013	2022
	H2	H7	H12	H17	H22	H25	H34
民借・給与率	16.9%	16.3%	15.9%	16.5%	15.8%	15.8%	15.6%

← 実績値(国勢調査) → ↑ 推計値 ↑

c. 本来入居世帯数の算出

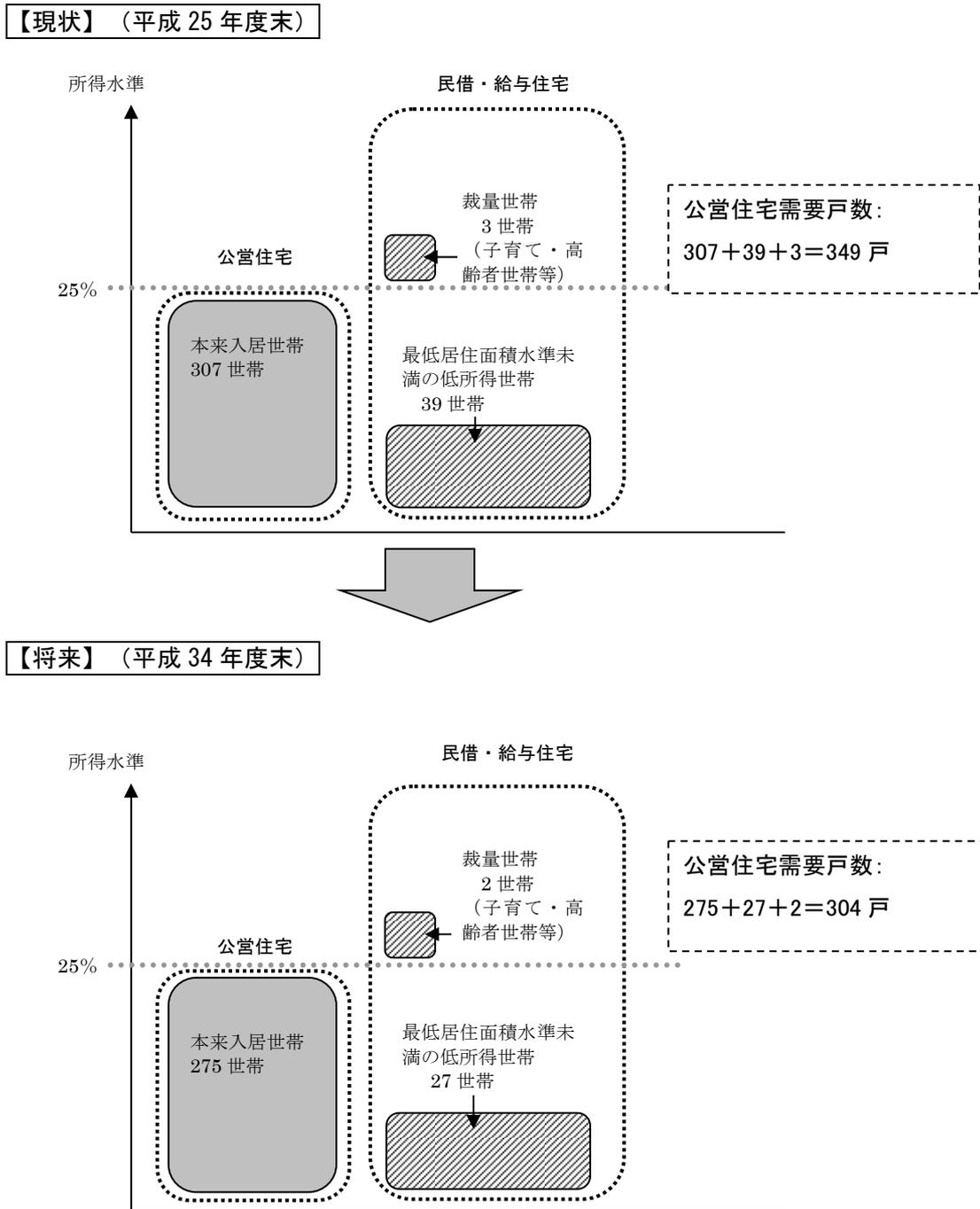
bで求めた世帯数に収入分位0～25%の原則階層、同25～40%の裁量階層に応じた世帯の収入階級比率（原則世帯、裁量世帯の各割合）、及び原則階層に最低居住面積水準未満世帯割合を乗じることによって、将来の本来入居世帯数を算出します。

①～④の推計結果は下表のとおりとなります。

	項目	平成25年度末	平成34年度末	データ元
前提条件	人口	14,806人	12,817人	町 人口問題研究所推計値を線形補間
	世帯人員	2.42人/世帯	2.33人/世帯	町 国勢調査(昭和60～平成22年)による推計値
	①世帯数	6,130世帯	5,495世帯	町 人口を世帯人員推計値で除した値
公営世帯	A.原則階層	307世帯	275世帯	町 営住宅(特公賃除く)と町内の県営住宅の戸数
	B1.裁量(子育て:収入分位5～6で6歳未満の世帯人員含む世帯)			
	B2.裁量(高齢者:収入分位5～6で世帯主60歳以上、世帯人員2人以下)			
	(1)公営入居世帯 計(A+B1+B2)	307世帯	275世帯	
民借・給与世帯のうち公営対象	②民借・給与世帯率	15.8%	15.6%	町 国勢調査(平成22年)と推計値
	③民借・給与世帯の年間収入階級比率 250万円未満(25%に相当すると想定)	31.9%	31.9%	県 住宅・土地統計調査(平成20年)を収入基準をもとに分配 固定
	④民借・給与世帯の年間収入階級比率 250～350万円(25～40%に相当すると想定)	14.7%	14.7%	県 住宅・土地統計調査(平成20年)を収入基準をもとに分配 固定
	⑤民借・給与に居住する世帯主が60歳以上の世帯率	11.3%	11.3%	町 国勢調査(平成22年) 固定
	⑥世帯主の年齢が60歳以上の民借・給与居住世帯のうち、単独、夫婦のみの合計比率	79.1%	79.1%	町 国勢調査(平成22年) 固定
	⑦6歳未満の子がいる子育て世帯率	8.0%	8.0%	町 国勢調査(平成22年) 固定
	⑧民借・給与に居住の最低居住面積水準未満世帯率	12.5%	10.0%	町 住宅・土地統計調査(平成20年)と平成20年値の8割に改善すると仮定
	C.民借借家居住の原則階層:収入分位25%未満の最低居住水準自力解消不能世帯数(①×②×③×⑧)	39世帯	27世帯	
D1.民借借家居住の裁量階層(子育て世帯):(①×②×④×⑦×⑧)	1世帯	1世帯		
D2.民借借家居住の裁量階層(高齢者):(①×②×④×⑤×⑥×⑧)	2世帯	1世帯		
	(2)民借借家居住の本来入居世帯 計(C+D1+D2)	42世帯	29世帯	
必要戸数	(1)+(2) 注)世帯を戸数と読み替え	349戸	304戸	

(4) まとめ

(1) より、①～④をまとめると、下図のとおりになります。



以上の結果より、平成 34 年度末の公営住宅需要戸数は **304 戸** となります。

平成 25 年 4 月 1 日現在で、町営住宅 221 戸、県営住宅 86 戸の計 307 戸となっていますので、現在の管理戸数より 3 戸減と推計されます。