

(別冊 1)

令和4年3月8日・9日
建設環境委員会資料
土木部建築住宅課

第4次島根県住生活基本計画（案）

（第6次島根県住宅マスタープラン）

令和 年 月

島 根 県

目次

第1章 島根県住生活基本計画策定の背景と役割	1
1. 策定の背景	2
2. 島根県住生活基本計画の役割と位置づけ	3
3. 計画の期間	3
第2章 住生活に関する施策の基本的考え方	5
1. 施策の推進と役割の分担	6
2. 豊かな住生活を実現するための条件	6
3. 島根県の住宅施策に係る課題	7
4. 住生活に関する施策展開の視点	9
第3章 住生活に関する目標と施策	11
1. 住生活に関する目標と施策体系	12
2. 施策の展開	14
第4章 公営住宅の供給の目標量	27
公営住宅の供給の目標量	28
第5章 計画の推進に向けて	29
1. 計画の推進に向けた連携体制	30
2. 計画の進行管理	31
参考資料	33
1. 島根県の住生活に関する現状	34
2. 数値目標一覧	52
3. 島根県住宅政策懇話会の構成等	53
4. 関係用語集	55

第1章 島根県住生活基本計画策定の背景と役割

1. 策定の背景

「住宅」は、県民一人一人の暮らしの基盤であり、地域や社会の礎です。

平成18年6月、国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法（平成18年法律第61号）が制定されました。

その基本理念や基本的施策を具体化し、それらを推進していくための基本的な計画となる住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）が同年9月に策定され、社会構造や経済情勢の変化に応じて、定期的な見直しが行われてきました。

令和3年3月、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来や、急速な技術革新、2050年カーボンニュートラルの実現、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う新たな日常への対応など、住宅を取り巻く環境が大きく変貌している状況を踏まえ、社会環境の大きな変化や価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、第3回目となる見直しが行われたところです。

本県においては、全国計画に即し、島根県内の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、平成19年3月に『島根県住生活基本計画（第3次島根県住宅マスタープラン）』を策定し、人口減少や高齢社会の到来など、本県の特性を踏まえながら、住宅セーフティネットの構築を図りつつ、市場重視、良質な住宅ストックの形成に向けた住宅施策を進めることとしました。

平成29年3月策定の『第3次島根県住生活基本計画（第5次島根県住宅マスタープラン）』では、「安心して暮らせる住まい・地域づくり」、「安全で快適に生活できる住まいづくり」、「住まいを支える生産・流通環境づくり」の3つの目標を掲げ、地域の実情に応じた住宅施策を今日まで取り組んでまいりました。

本県では、人口の減少、少子・高齢化が一層進展し、地域コミュニティの維持や日常生活に必要な機能・サービスの確保が困難となる地域も生じています。

子育て世帯や高齢者など、誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境の確保は、重要な課題の一つとなっています。

また、近年頻発する自然災害や、脱炭素化への対応、在宅勤務や二地域居住などの多様な暮らしやライフスタイルへの対応など、新たな課題も生じています。

このような社会情勢の変化にも対応しながら、住宅の質の向上とともに、島根の魅力ある地域づくりを行うことが求められています。

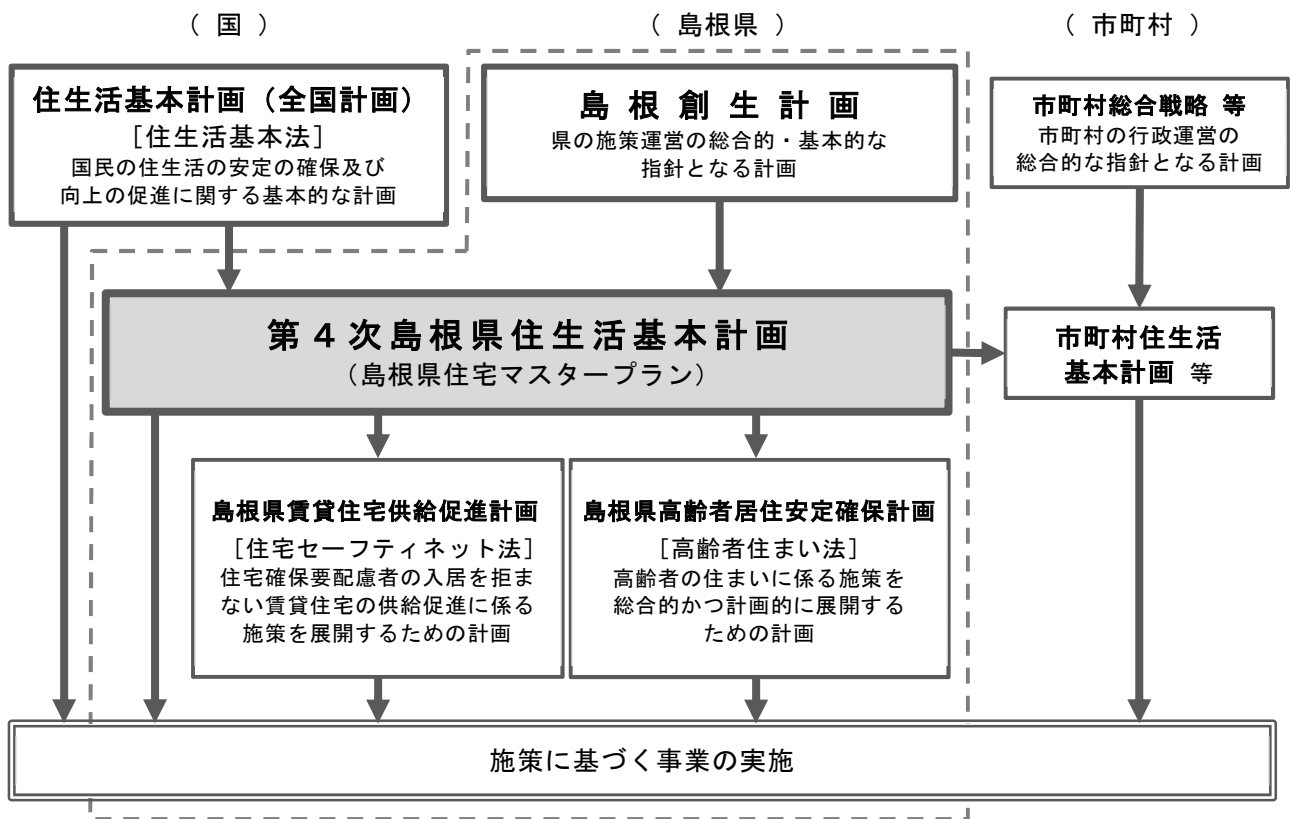
この度、本県の住生活に関する諸課題や、社会情勢の変化に対応した新たな住宅施策の展開を図るため、現行の島根県住生活基本計画を見直し、『第4次島根県住生活基本計画（第6次島根県住宅マスタープラン）』を策定します。

2. 島根県住生活基本計画の役割と位置づけ

本計画の役割及び位置づけは、下記のとおりです。

- 本計画は、住生活基本法第17条第1項の規定により、島根県の区域内における住民の住生活の安定及び向上の促進に関する基本的な計画です。
- 本計画は、本県の最上位の行政計画である「島根創生計画」が掲げる目標の実現に向けた住宅施策の基本指針です。
- 本計画は、地域の特性に応じたきめ細やかな住宅施策を実施するために、市町村における住宅施策の基本指針となるものです。
- 本計画は、今後推進すべき県の住宅施策の方向や、あり方を明らかにするものであり、本計画を通して県民が住宅施策への理解を深め、それぞれの役割に応じて積極的にその推進に参画されることを期待するものです。

図 第4次島根県住生活基本計画の位置づけ



3. 計画の期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

なお、本計画に基づく施策については、定期的に評価・分析を行い、その後の施策展開に反映するとともに、社会経済情勢の変化などに対応させるため、概ね5年が経過した時点で見直すものとします。

第2章 住生活に関する施策の基本的考え方

1. 施策の推進と役割の分担

(1) 住宅の社会的性格

住宅は、人生の大半を過ごす生活の場として、家族と暮らし、憩い、安らぎを与えるかけがえのない空間であり、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点です。

それと同時に、まちなみの構成要素であり、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ます。

このように住宅は、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人が生き生きと躍動し、活力・魅力があふれる社会の基盤として、最も基本的な要素です。

(2) 県民の努力と行政の施策

豊かな住生活は、多様化・高度化している県民のニーズが適切に反映される住宅市場において、県民一人一人が努力することを通じて実現されなければなりません。このことを前提としながら、本計画に基づく施策（県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策）は、社会の持続的発展と安定を図る上で、極めて重要な意義を持つものとして、総合的かつ計画的に推進されなければなりません。

(3) 県及び市町村の役割

県民の住生活に関し、県内各地域の様々な状況や課題に適切に対応するためには、市町村が主体とならなければなりません。そのため、市町村は、本計画を基本的な指針として、住宅マスタープランなどの計画を定めるよう、努めるものとします。

その上で、県は次の役割を担い、市町村及び住宅関連事業者などと連携し、本計画に基づく施策を推進します。

- 地域によって異なる住宅市場の環境や活力、市町村毎の財政力や執行体制などの差異を踏まえた、県全体で豊かな住生活を実現するために必要な支援
- 定住の促進、少子高齢化への対応など、県政における重要課題に対する取り組みの実施
- 情報提供や体制整備など、広域的に行うことが必要な取り組みの実施
- その他、新たな課題などに対する先導的な取り組みの実施

2. 豊かな住生活を実現するための条件

住生活に関する施策は、県民一人一人が真に豊かさを実感でき、魅力ある住生活を実現するために推進しなければなりません。住生活の豊かさは、一人一人の価値観やライフスタイルが異なるため、目指すべき姿を一概に論じることはできませんが、その実現には、生活の基盤である「住まい（ハード）」と、「住まい方（ソフト）」が成立していることが重要であり、次の条件を満足する必要があります。

- 県民の多様な居住ニーズを満たす、安全・安心で良質な住宅を適切に選択できる住宅市場が形成されていること
- 住宅市場において、適切な住宅を自力で確保することが困難な方々に対するセーフティネットが構築されていること

3. 島根県の住宅施策に係る課題

本県の特性と住生活に関する現状を踏まえ、住宅施策に係る課題を以下のとおり整理します。

(1) 良質な住宅ストックの形成と性能の向上

- 本県は、持ち家率が全国に比べて高く、また、持ち家の約6割は築後30年を経過しており、老朽化への対応や適正な住宅性能の確保が課題となっています。
- 耐震化をはじめとした自然災害への備えや、バリアフリー化などの住宅内の安全性の確保、省エネルギー化への対応など、社会的な要請や県民のニーズに応じた既存住宅ストックの性能向上が必要です。

(2) 多様な暮らし方に対応する住まいづくり

- 人口の高齢化が進行し、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が見込まれます。高齢者が住み慣れた地域で、安心して生活を営むことができるよう、地域包括ケアシステムとの連携や小さな拠点づくりの推進に沿った居住環境の整備が必要です。
- 核家族化の進行に伴い、若年層や子育て世帯にとって、子育てしやすい住まいや住環境の整備が必要です。また、世帯構成の変化に応じた住宅リフォームや住み替えなどの選択を容易に行える環境づくりが必要です。
- 働き方改革の進展やコロナ禍により、地方移住や二地域居住など、住まい方は多様となっています。職住の一体や近接、在宅学習など「新たな日常」に対応した居住環境の整備、中山間地域におけるUターン・Iターンなどの移住・定住の促進などに向けた対応が必要です。

(3) 住宅セーフティネットの充実

- 障がい者や外国人、ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者は増加傾向にあります。また、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響から、住宅セーフティネット機能の重要性は、より高まっています。
- 様々な住宅確保要配慮者に対して、柔軟で適切に対応できる住宅セーフティネットを展開しなければなりません。それには、本県においてその中核を担う公営住宅の安定的な供給と民間賃貸住宅の活用の促進が必要です。

(4) 空き家の適切な管理と老朽危険空き家の除却

- 本県の空き家率は全国よりも高く、今後も増加することが予想されます。空き家は、周辺の居住環境の悪化を招く一因であり、老朽化による倒壊の危険性も生じることから、適切な維持管理や利活用、または除却などにつなげることが必要です。
- 空き家の活用を図るためには、空き家を中古住宅として市場に流通させる必要がありますが、中古住宅の流通は、県内の市場において約1割程度の状況です。空き家の活用も含めた中古住宅の流通網の整備や、ストックビジネスの確立など、総合的な対策を講じる必要があります。

(5) 脱炭素社会に向けた住宅循環システムへの対応

- 2050年カーボンニュートラルの実現のため、住宅における省エネルギー対策を推進する必要があります。しかし、本県においては、省エネ設備を設置している住宅は2割程度であり、また、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に関して専門的な知識を有する事業者であるZEHビルダー/プランナーが全国に比べ極めて少ないなど、県民の意識や推進の体制に課題があります。
- 特に既存住宅は、持ち家や賃貸住宅など、住宅の所有形態に応じた取り組みへの検討が必要です。

(6) 頻発・激甚化する自然災害に対する住まいへの備え

- 近年、自然災害が激甚化・多発化しています。県内においても土砂災害特別警戒区域などの災害発生の危険性があるエリアが多数存在しており、災害被害の抑制、被災時の対応など、ハード面とソフト面から、住まいに対する備えを行うことが必要です。
- 豪雨災害や地滑りなどの危険性が高いエリアにおいては、住宅立地の抑制や安全な場所への移転などの対策が有効であり、地域の維持を含め、様々な観点での検討が必要です。

(7) 社会変化に対応した住生活産業の発展

- コロナ禍を契機とした生活様式の変化や社会経済のデジタル化の進展など、社会情勢が大きく変化してきました。本県においても、その変化に柔軟に対応し、持続可能な社会の実現に向けて、住宅の生産・流通体制を構築していくことが求められています。
- それには、不動産事業者や建築設計者、施工業者などの住宅産業を担う関連団体との連携が必要不可欠です。また住宅生産に関する技術者の育成やIT技術などの導入、新技術の開発など、住宅産業の生産性・技術力の向上に向けた取り組みが必要です。

(8) 地域特性への配慮

- 本県は、出雲地域の築地松や石州瓦の家並みに代表される、地域固有の特徴を持った景観や美しいまちなみが点在しています。今後も、各地域の気候や風土、歴史、文化、産業など、地域の特性を活かした魅力ある居住環境を維持していく必要があります。
- 県産木材や石州瓦などの県産材料の活用により、地域の住宅関連産業の活性化を図る必要があります。
- 社会情勢の変化に応じて、住生活に関する課題は多様化しています。課題解決に向けては、「島根創生計画」に掲げる目標の実現とともに、地域の実情に応じた横断的な施策推進体制の整備が求められます。

4. 住生活に関する施策展開の視点

島根県の住宅施策の課題を踏まえ、以下の（１）～（５）までの横断的な視点を基本として、目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進します。

（１）地域課題に対応した施策展開

- 全国に先行し、本格的な少子高齢化社会となった本県においては、都市、農山漁村等の地域特性に応じた、高齢化への対応、子育て支援、定住の促進、安全・安心の確保など、様々な課題に対応した「地域に住み続けられる住宅・住環境づくり」が重要です。
- 本県は、自然に恵まれ、豊かな山林と河川・湖などを有しています。しかし、土砂災害や浸水被害をはじめとした自然災害による被害の危険性も抱えています。そのため、県民の生命と財産を守ることでできる施策が求められています。
- 本県は、歴史的・伝統的なまちなみ、特徴ある集落景観などが各所に形成されており、豊かな住生活を実現するために、これらの地域資源を活かし、継承していく必要があります。このような地域課題、地域特性に的確に対応することを重視した施策を展開します。

（２）ストック重視の施策展開

- 環境に配慮し、資源・エネルギー問題に対応するためには、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、世代を超えて、大切に使い続ける「持続可能な」社会への転換を図らなければなりません。
- そのため、ストック重視の考え方にたち、良質な既存住宅ストックの形成を図り、空き家を含めて適正に管理することによって、住宅市場において良質な住宅が循環利用される環境を整備することを重視した施策を推進します。

（３）市場を活用した施策展開

- 社会情勢の変化に伴って多様化・高度化する県民の居住ニーズに、的確に対応できる住宅市場とすることが重要です。
- そのため、市町村や関係団体と連携を図りながら、良質な新築や中古住宅が流通し、適切なリフォームや住宅性能表示などのサービスが提供されるよう、市場機能の向上を図る施策を促進します。

（４）効果的・効率的な施策展開

- 県民の多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している市町村が主役となり、きめ細やかな施策展開が図られることが必要です。このため県は、市町村による施策の実施を国と共に支援します。
- 地域に密着した施策展開を図る観点から、市町村や、まちづくりなどに主体的に取り組む各種法人、地域住民の団体及び民間事業者などとの連携の促進を図ります。

（５）他分野との連携による総合的な施策展開

- 県民の住生活を豊かなものとするため、地域振興・定住、危機管理・防災、福祉、環境、都市・農山漁村空間整備など、県民生活に深く関わる分野と密接に連携し、総合的に施策を展開します。

第3章 住生活に関する目標と施策

1. 住生活に関する目標と施策体系

本計画では、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する3つの目標（以下「住生活に関する目標」という。）を掲げます。

- 【 目標 1 】 住み続けられる豊かな住まい・住環境
- 【 目標 2 】 多様な暮らしに対応できる住環境やセーフティネット
- 【 目標 3 】 地域資源を活かした持続可能な住宅市場

そして、この住生活に関する目標の達成に向けた、8つ基本的な施策を掲げ、住生活に関する具体的な施策を総合的かつ計画的に推進します。

また、本計画に基づく施策の実施において、SDGsの理念に沿った展開を図ります。



出典：国際連合広報センター

【目標】	【基本施策】	【具体的施策】
<p>【目標1】 住み続けられる 豊かな住まい・ 住環境</p>	<p>【基本施策1】 良質な住宅 ストックの形成</p>	<p>1-1 住宅のバリアフリー化・省エネルギー化等の性能の向上 1-2 適切な住宅リフォームの推進 1-3 長期に住み続けられる優良な住宅の供給と流通の推進</p>
	<p>【基本施策2】 豊かで災害に 強い住まい・ 住環境づくり</p>	<p>2-1 住宅や建築物の耐震化の促進 2-2 自然災害に対する住宅・住宅地の安全確保 2-3 被災時の住まいの確保と支援体制の整備 2-4 安全で豊かなまちなみの形成・景観保全</p>
	<p>【基本施策3】 多世代が支え合う 住みやすい 住環境づくり</p>	<p>3-1 子育てしやすい居住環境の整備（同居・近居の推進） 3-2 高齢者等が住み続けられる快適な住宅の整備・供給 3-3 小さな拠点づくりや地域包括ケアシステムと連携した住環境づくり</p>
<p>【目標2】 多様な暮らしに 対応できる住環境や セーフティネット</p>	<p>【基本施策4】 移住・定住の推進 と多様な暮らし 方への対応</p>	<p>4-1 移住・定住者向け住宅の整備・供給 4-2 多様な暮らし方（職住一体や二地域居住等）への対応の推進 4-3 移住・定住者等への住まいに関する支援体制の強化</p>
	<p>【基本施策5】 重層かつ柔軟な 住宅セーフティ ネットの構築</p>	<p>5-1 柔軟に対応できる住宅セーフティネット機能の充実（相談体制の整備） 5-2 公営住宅の安定供給と性能の向上 5-3 空き家等を活用したセーフティネット住宅の推進</p>
<p>【目標3】 地域資源を活かした 持続可能な住宅市場</p>	<p>【基本施策6】 空き家の 適切な管理・ 除却・利活用</p>	<p>6-1 空き家の適切な管理と老朽危険空き家の除却の推進 6-2 空き家の利活用による空き家発生抑制 6-3 空き家の流通促進</p>
	<p>【基本施策7】 脱炭素社会に 向けた住宅循環 システムの推進</p>	<p>7-1 住まいの環境対策に関する県民への意識啓発 7-2 環境とエネルギーに配慮した住宅の普及 7-3 既存住宅の流通の活性化</p>
	<p>【基本施策8】 持続可能な 住生活産業の発展</p>	<p>8-1 県産木材や石州瓦等の県産材料の活用推進 8-2 中小住宅生産者等に対する支援 8-3 技術者の育成・担い手確保と新技術の活用 8-4 社会情勢の変化への対応と住生活産業との連携</p>

2. 施策の展開

目標1 住み続けられる豊かな住まい・住環境

今後も人口減少は続き、少子化・高齢化の進展が見込まれています。

しかし、県民の誰もが住み慣れた場所で、笑顔で住み続けられる島根でありたい。

そのためには、子育てしやすい居住環境、高齢者や障がい者など様々な方が豊かな住生活を送ることができる地域づくりが重要です。

生活の基盤となる住宅の質を高めるとともに、地域や福祉サービスと連携した住環境を整え、子どもから高齢者まで、多様な世代が安心して住み続けられる住まい・住環境を目指します。

【基本施策1】 良質な住宅ストックの形成



1-1 住宅のバリアフリー化・省エネルギー化等の性能の向上

「住宅」は、県民の生活の基盤であり、誰もが住みやすく、住み続けられるための住宅性能の確保は、本計画で掲げる全ての基本施策に関連するものであり、住宅施策の根幹となるものです。

本県の高齢化率は、令和12年に37%に達することが見込まれており、既存住宅のバリアフリー化は一層重要となっています。また、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、環境にやさしい住宅や省エネルギー性の高い設備の普及など、積極的な対応が求められています。

次世代に向け、良質な住宅ストックを形成するため、県民への住宅性能に関する普及啓発や住宅の性能向上の促進を図ります。

(主な内容)

- バリアフリー化・省エネルギー化の性能向上に向けた支援、情報提供や相談体制の整備
- 住宅関連イベントなどを通じた住宅性能向上に関する県民への意識啓発
- 住宅性能向上に係る施工・設計などの技術者の育成

1-2 適切な住宅リフォームの推進

豊かな住生活の実現のためには、世帯構成やライフスタイルの変化にあわせた、住まいの変化が必要です。それには、住宅リフォームや住み替えによる、既存住宅の有効活用が望まれます。

消費者が的確な情報を入手し、安心して住宅のリフォームに取り組むことができるよう、県民への意識啓発と相談体制の充実を図ります。

また、住宅やリフォームに関する相談に対して、柔軟に対応できる人材の育成を積極的に行うことで、適切かつ、きめ細やかな情報提供体制を整備します。

(主な内容)

- リフォーム事例の紹介やガイドラインを用いた県民への意識啓発
- リフォームに係る相談体制の充実に向けた相談員の育成
- リフォーム促進のための住宅市場の整備
- 市町村におけるリフォーム助成制度の実施の推進

1-3 長期に住み続けられる優良な住宅の供給と流通の推進

脱炭素社会・循環型社会の実現において、住宅をより長く使い続けられるよう、耐久性があり、維持管理がしやすく、また、世帯構成やライフスタイルの変化にも、柔軟に対応できるものでなくてはなりません。

そのため、長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及を促し、優良な性能を確保した住宅ストックの充実と、その流通を目指します。

あわせて、新築やリフォームなどの機会を通じ、適切なメンテナンスや維持管理に関して、県民への周知や意識啓発を行います。

(主な内容)

- 長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及促進
- 住宅の維持保全やメンテナンスに関する知識の県民への周知や情報提供
- 住宅の流通におけるわかりやすい性能表示化の促進

【基本施策2】豊かで災害に強い住まい・住環境づくり



2-1 住宅や建築物の耐震化の促進

本県には、古い年代に建てられ、現行の耐震基準を満たしていない住宅が多く存在しています。県では「島根県建築物耐震改修促進計画」に基づき、島根県木造住宅耐震診断士登録制度などにより、耐震技術者の育成や、住宅の耐震改修に関する体制整備を図っています。

平成30年4月の島根県西部地震では、多くの住宅被害が生じており、また同年6月の大阪府北部地震においては、ブロック塀の倒壊による人的被害が発生しました。

地震防災への備えは、県民が安全で安心な住生活を送る上で重要な課題です。引き続き、住宅の耐震対策の促進に向けた取り組みを行います。

(主な内容)

- 耐震性能の低い建築物やブロック塀に対する改修などへの支援
- 耐震対策に関する県民への意識啓発
- 家具の転倒防止対策などの日常的な耐震対策の促進
- 住宅耐震対策に係る技術者の育成や技術の向上に向けた支援

2-2 自然災害に対する住宅・住宅地の安全確保

本県は、急峻な地形、急流の河川が多く、これまでも土砂災害などの自然災害が多く発生しています。近年、激甚化・多発化する自然災害に対し、災害危険性が高いエリアでの住宅立地の抑制や、被災時の避難体制の整備などの有効な対策を促進していくことが必要です。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）における住宅の移転などに向けた誘導・支援を行うとともに、ハザードマップによる災害の危険性の高いエリアに関する情報提供などの対策を総合的に推進します。

(主な内容)

- がけ地などの危険な区域に存する住宅の移転や改善に向けた支援
- 土砂災害特別警戒区域内の住宅補強への支援
- ハザードマップなどによる災害への住まいの備えに関する県民への情報提供
- 防災集団移転を行う市町村への支援

2-3 被災時の住まいの確保と支援体制の整備

災害により住宅が損傷した場合においても、県民が迅速に住まいを確保することができるよう、予め被災時における対応や体制を整備しておくことが重要です。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、「島根県地域防災計画」と整合を図った体制づくりを行います。

被災時の住宅を迅速に確保するための応急仮設住宅の建設など、建設事業者や不動産事業者と連携した、災害時の住まいの提供に向け、体制整備を図ります。

また、応急危険度判定制度や住宅の復旧に関する相談体制の整備に向けて、技術者の養成・育成や派遣体制の整備を図ります。

(主な内容)

- 地震被災建築物応急危険度判定を行う技術者の養成及び派遣体制の整備
- 応急仮設住宅の建設に関するガイドラインの作成
- 風水害による被災住宅の応急復旧に関する相談員の育成
- 被災時における住宅困窮者に対する支援体制の確保

2-4 安全で豊かなまちなみの形成・景観保全

本県には、世界遺産の石見銀山・温泉津に代表される伝統的なまちなみや、出雲地域の築地松の風景、石州瓦の家並みなど、全国に誇れる美しいまちなみや景観があります。

これら貴重な地域資源を継承し、地域の歴史・文化・自然環境を活かした魅力的なまちづくりを推進します。

また、古くから形成されている住宅地では、古い木造住宅の密集や狭あいな道路によって、地震や火災時の延焼の危険性、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、その改善に向けた取り組みを行います。

(主な内容)

- 市町村や地域住民などによるまちなみの整備、景観形成事業への支援
- 「しまね景観賞」の実施
- 密集市街地の不燃化の促進、狭あいな道路の解消などへの対策の推進

【基本施策3】 多世代が支え合う住みやすい住環境づくり



3-1 子育てしやすい居住環境の整備（同居・近居の推進）

若年世帯や子育て世帯がそれぞれのライフスタイルや世帯構成に応じて、住宅を適切に選択し、安心して子育てができるよう、子育て世帯に配慮した公営住宅の供給や、県や市町村を通じた子

育て世帯向けの住宅整備への支援とその情報提供を行います。

また、子育てしやすい住環境の整備に向けて、子育て支援施設との連携のほか、子育て世帯とその親世帯との同居や近居への支援を行い、高齢世帯や子育て世帯など、多世代が暮らしの中で相互に支えあえる環境づくりを推進します。

(主な内容)

- 良好な子育て環境整備のための住宅リフォームへの支援
- 子育て世代に向けた住まいに関する総合的な情報発信や相談体制の整備
- ひとり親世帯などの公営住宅への優先入居
- 子育て世帯と親世帯の同居や近居の促進に向けた住まいに関する支援

3-2 高齢者等が住み続けられる快適な住宅の整備・供給

高齢者や障がい者などが住み慣れた家・地域で安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう一層の取り組みが求められます。

住宅のバリアフリー化やヒートショック対策などを推進するとともに、世帯構成や生活支援の程度に応じた住み替えを促すなど、高齢世帯や子育て世帯などの多世代が支えあう、住み続けられる住まい・地域コミュニティづくりを推進します。

また、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加を踏まえ、「島根県高齢者居住安定確保計画」に基づき、島根県老人福祉計画・島根県介護保険事業支援計画などの関連する計画と連携した施策の展開を図ります。

(主な内容)

- 住宅のバリアフリー化や性能向上のためのリフォームに対する助成の実施
- 福祉サービスや支援を受けることができる住宅などへの住み替えに関する情報提供
- 養護老人ホームなどの高齢者に対応した住まいの整備や福祉・介護サービスとの連携
- サービス付き高齢者向け住宅などの安定的な供給
- 高齢者や多世代が支えあって暮らすことのできるシェアハウスなどの推進

3-3 小さな拠点づくりや地域包括ケアシステムと連携した住環境づくり

高齢化が進行する中、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加に伴い、介護や見守りを要する世帯の増加が見込まれています。中山間地域では、過疎化により、日常生活に必要な機能・福祉サービスなどの維持が困難な集落が増加しています。

これらのことから、個々の集落を超えた広いエリアを念頭において、日常生活機能の維持や確保を図る「小さな拠点づくり」と連動した住宅施策を展開する必要があります。

また、高齢者や障がい者などができる限り住み慣れた地域で、安心して日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい、自立した日常生活の支援が包括的に確保された「地域包括ケアシステム」と連携した住環境づくりを推進します。

(主な内容)

- 市町村が行う「小さな拠点づくり」の推進に向けた取り組みへの支援
- 市町村が行う「地域包括ケアシステム」の推進に向けた取り組みへの支援
- 地域住民が主体となった見守り体制などの構築

【指標の設定】

目標 1

項目	基準		目標 (R12)
	数値	年	
耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	25.4 %	H30	10 %
高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率	12.2 %	H30	20 %
新築住宅における長期優良住宅の割合	7.0 %	R2	15 %
島根県被災住宅応急復旧相談員の登録者数	370 人	R3	800 人
子育て世帯に配慮又は優遇した住宅整備支援制度を設けた市町村数	7 市町村	R3	19 市町村

目標 2 多様な暮らしに対応できる住環境やセーフティネット

働き方改革の進展やコロナ禍に伴い、人々の暮らし方は大きく変化しています。

「新たな日常」においても、県民、そして、これから県民となる方、誰もが住みたい場所に、安心して住むことができ、自分らしい暮らしを実現できる。

住まうことを通じて“島根に暮らしてよかった”と思えるような社会づくりを目指します。

【基本施策 4】 移住・定住の推進と多様な暮らし方への対応



4-1 移住・定住者向け住宅の整備・供給

中山間地域や離島を抱える本県では、民間による賃貸住宅の供給が十分ではない地域も多く、これらの地域においては、公的賃貸住宅の供給は重要な役割を担っています。

県ではこれまで、「しまね定住推進住宅整備支援事業」により、市町村を主体とするUターン・Iターン者など、移住・定住者向け賃貸住宅の整備への支援をしています。これにより、一定の住宅供給がなされていますが、移住・定住の受け皿としての公的住宅の需要は依然高いことから、引き続き、供給促進を図るとともに、世帯構成や働き方などを踏まえた多様なニーズに対応できる住宅の供給を促します。

（主な内容）

- Uターン・Iターン者向け定住住宅の新築・改修への支援
- 空き家を活用した移住・定住者向け住宅に関する情報提供
- 「お試し暮らし住宅」などの多彩な住宅整備の推進

4-2 多様な暮らし方（職住一体や二地域居住等）への対応の推進

働き方改革の進展に伴う、在宅勤務や二地域居住など、勤務地に縛られない働き方や暮らし方への関心が高まりをみせる中、コロナ禍を契機に、生活様式そのものが大きく変化しました。

この「新たな日常」に対応するとともに、島根の自然豊かな風土や景観などを活かした暮らし方などが実現できる環境を整えるため、地方移住や二地域居住などの“多様な暮らし方”や、在宅勤務やコワーキング、サテライトオフィス、ワーケーションといった“多様な働き方”などを「島根らしい暮らし方」として推進します。

（主な内容）

- 「今後の島根の住まい」のモデルとなる住宅・住環境に関する事例の周知・情報提供
- 在宅勤務への対応など住宅のIT環境の整備に対する支援
- 空き家を活用した「新たな日常」に対応する住宅の普及啓発

4-3 移住・定住者等への住まいに関する支援体制の強化

中山間地域・離島地域や、古くから形成される住宅市街地の活性化を図るため、関係部局・機関と連携し、Uターン・Iターン者などの移住・定住に係る支援体制を強化します。

このため、島根の豊かな自然、歴史、そして生活環境などの様々な魅力を幅広く情報発信し、

住まいに関する情報提供や、短期滞在型の田舎暮らし体験などを実施することにより、市町村や関係団体・企業、地域住民などと連携・協働してUターン・Iターンを促進します。

また、魅力ある島根の暮らしを積極的にPRするとともに、関係部局・機関と連携し、多様な媒体を活用した空き家の物件や雇用の情報など、移住・定住に係る豊富な情報提供を図ります。

(主な内容)

- 関係機関、市町村と連携したUターン・Iターン者の住まいへの支援
- 空き家バンクなど、空き家を活用した移住・定住向け住宅に関する情報提供
- 移住に関する情報ポータルサイトやイベントなどにおける住まいの情報提供
- 関係機関と連携した移住希望者の住まい確保に係る専門相談窓口の充実

【基本施策 5】 重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



5-1 柔軟に対応できる住宅セーフティネット機能の充実（相談体制の整備）

低額所得者や障がい者、外国人、子育て世帯など、様々な方々がそれぞれのライフスタイルにあった住宅を適切に選択できる社会を築かねばなりません。

その実現に向け、「島根県賃貸住宅供給促進計画」に基づき、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給や入居の促進を図るとともに、公的賃貸住宅ストックや民間賃貸住宅の空き家などを有効活用し、支援を要する方々への幅広い情報提供を行います。

支援体制においては、県、市町村及び関係団体で組織する「島根県居住支援協議会」を核に、柔軟に対応できる相談体制を構築し、居住支援体制の充実を図ります。また市町村又は地域ごとの居住支援協議会の設立を促し、よりきめ細やかな支援体制を構築します。

(主な内容)

- 「住宅セーフティネット制度」の県民への周知
- 「島根県賃貸住宅供給促進計画」に基づく取り組みの推進
- 島根県居住支援協議会を通じた住まいに関する相談体制の充実
- 市町村又は地域ごとの居住支援協議会の設立への支援

5-2 公営住宅の安定供給と性能の向上

本県において公営住宅は、住宅セーフティネットの中心的役割を担っており、その公平かつ的確な供給が行えるよう、第4章に掲げる公営住宅の供給目標量の着実な達成を図ります。

中山間地域や離島など、地域の実情を踏まえた住宅性能の確保や、高齢者や子育て世帯に配慮した住宅の整備など、「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、居住環境の維持・向上を図ります。

また、県内の住宅セーフティネットの最適化のため、公営住宅の入居要件の緩和など、住宅確保要配慮者の円滑な住宅確保に向け、その支援の強化に努めます。

(主な内容)

- 公営住宅の質・性能の向上に向けた適切な建替・修繕の実施
- 社会情勢などの変化に応じた公営住宅等長寿命化計画の見直し
- 大規模な公営住宅整備におけるデイサービスなど生活支援施設の併設の推進

5-3 空き家等を活用したセーフティネット住宅の推進

コロナ禍により、人々の生活は多様化し、住まい方も変化しています。

住宅確保要配慮者の方々が、自分のライフスタイルにあった住まいを円滑に確保できるよう、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の推進を図ります。特に、今後も増加が見込まれる空き家を有効に活用した取り組みを進め、公営住宅のほか、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネットを推進します。

県内の住宅セーフティネットの推進に向けて、「島根県あんしん賃貸支援事業」と連携し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給や情報提供を行い、柔軟で円滑な居住支援を進めます。

(主な内容)

- セーフティネット住宅の活用促進に向けた県民への情報提供
- セーフティネット住宅登録数の拡大に向けた賃貸人や空き家所有者への意識啓発
- セーフティネット専用住宅における家賃低廉化などの支援

【指標の設定】

目標2

項目	基準		目標 (R12)
	数値	年	
しまね定住推進住宅整備支援事業（改修）による整備戸数	36 戸	R2	200 戸
空き家バンク新規登録数	— 戸	R3	4,000 戸
公営住宅の高度のバリアフリー化率	23.1 %	R2	30 %
セーフティネット住宅を有する市町村数	9 市町村	R3	19 市町村
市町村又は地域ごとの居住支援協議会を設立した市町村数	0 市町村	R3	19 市町村

目標 3 地域資源を活かした持続可能な住宅市場

地球規模での環境への取り組みが急速に進む中、県民の住生活において、豊かな自然や美しい景観、魅力ある地域資源を最大限に活かしていかなばなりません。

それには、住まいをつくり、提供する住生活産業の発展が必要不可欠であり、住生活に携わる様々な方々と連携して、持続可能な島根づくりを目指します。

【基本施策 6】 空き家の適切な管理・除却・利活用



6-1 空き家の適切な管理と老朽危険空き家の除却の推進

空き家の増加は、居住環境の悪化を招く一因として、県・市町村の重要な課題となっています。

特に、空き家の老朽化は、倒壊などにもつながることから、空き家を適正に管理することで、その発生を抑制するとともに、危険性の高い空き家について除却を促進することが必要です。

このため、市町村と連携し、著しい老朽化や倒壊の恐れがある空き家の除却に対して、所有者への支援を行います。

また、危険な空き家の発生を未然に防ぐため、空き家の適正な管理に向けて、県民へ意識啓発を行い、居住環境の向上を図ります。

(主な内容)

- 空き家の管理及び老朽危険空き家の除却に関する支援
- 空き家の適正な管理に関する県民への意識啓発と情報提供

6-2 空き家の利活用による空き家発生の抑制

空き家の中には、有効な地域資源として、活用できるものも多く存在します。

これらの空き家について、空き家の所有者への情報提供や相談支援などを通じて、空き家の利活用につなげ、流通促進を図ることで空き家の発生を抑制します。

また、利活用に向けて、移住・定住者向けの住宅や、「新たな日常」に対応した二地域居住、また、サテライトオフィス、ワーケーションなど、定住に限らず短期滞在型で住まう場、働く場、過ごす場としての活用など、多様な利活用事例を収集し、県民に広く周知を図ることで、多様な暮らし方を推進するとともに、空き家の利活用を促進します。

(主な内容)

- 空き家の利活用に向けた事例集、ガイドラインを活用した周知・情報提供
- 空き家の利活用に向けたリフォームに関する相談体制の構築
- 空き家を活用したセーフティネット住宅登録の推進

6-3 空き家の流通促進

空き家の活用を本格化させるには、住宅市場において、空き家や既存住宅の流通を促すことが重要です。

既存住宅・空き家の流通拡大に向けて、市町村が運営する空き家バンクの更なる登録促進のため、所有者・消費者への周知や、流通しやすい仕組みづくりを行います。

また、市町村や不動産事業者などと連携した空き家流通ビジネスの確立への支援など、民間事業者との連携を図り、空き家が流通しやすい住宅市場の形成を図ります。

(主な内容)

- 市町村が行う空き家バンク登録促進に向けた片付けや登記費用などへの支援
- 空き家流通ビジネスの確立に向けた支援

【基本施策 7】 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの推進



7-1 住まいの環境対策に関する県民への意識啓発

脱炭素社会の実現に向けて、住宅分野において環境に配慮した対策が必要です。それには、環境にやさしい住宅づくりや省エネルギー設備の普及に向け、県民一人一人の意識改革が重要です。

まずは、県民への意識啓発のため、環境対策の必要性や具体的な省エネルギー対策の手法、支援制度の状況など、総合的な情報をわかりやすく発信し、体験型のワークショップや簡易診断などにより、体験を通じた積極的な意識啓発を図ります。

(主な内容)

- 県民向けのセミナー・ワークショップ等の開催
- 家庭でのCO₂排出量を診断する「うちエコ診断」の普及による意識啓発
- 住まいの省エネルギー対策に関する県民への情報提供・意識啓発

7-2 環境とエネルギーに配慮した住宅の普及

環境に配慮した住環境の形成には、環境やエネルギーに配慮した住宅や設備の普及とともに、住宅市場における流通の促進が重要です。

ZEHやLCCM住宅、長期優良住宅のほか、炭素貯蔵効果の高い木造住宅、省エネ設備などの普及を推進し、環境に配慮した住宅の普及を図ります。また、これらに対応できる住宅設計・住宅建設などの技術者の育成への支援を図るとともに、島根の気候や風土を考慮した環境対策を推進します。

(主な内容)

- 公的住宅などの整備における省エネルギー化・断熱対策の先導的実施
- 環境に配慮した住宅（ZEHなど）生産や住宅の木造化・木質化の推進
- 環境対策に係る施工・設計等の技術者の知識や技術力の向上に向けた支援
- 太陽光発電や太陽熱利用システムをはじめとした再生可能エネルギー設備の普及啓発
- 住宅の断熱化や二重サッシ・複層ガラスの設置の推進

7-3 既存住宅の流通の活性化

脱炭素社会・循環型社会の実現に向けては、廃棄物の削減の観点からも、既存住宅の活用・流通による環境対策を講じる必要があります。

住宅所有者に対して、ライフスタイルに応じたリフォームや柔軟な住み替えを促すため、既存住宅の活用に向け、改修方法や支援に関する的確な情報提供を行い、流通促進を図ります。

また、消費者が安心して既存住宅を購入できる環境の整備に向けて、建物状況調査（インスペクション）、既存住宅売買瑕疵保険の普及など、既存住宅の情報が適切に消費者に提示される仕組みの普及を図ります。

（主な内容）

- 既存住宅の活用に向けた改修方法や支援制度に関する県民への情報提供や相談体制の整備
- 中古住宅のイメージアップや住宅ローンなどの住宅取得に関する情報の発信
- 長期優良住宅、住宅性能表示制度、安心R住宅の普及
- 消費者が安心して既存住宅を購入できる仕組みや制度の創設

【基本施策 8】 持続可能な住生活産業の発展



8-1 県産木材や石州瓦等の県産材料の活用推進

地域資源である県産材料や県産製品などの需要拡大による、地域産業の活性化を推進していくために、県内事業者において県産材料などの活用が図られるよう、市町村や関係機関と連携して必要な支援を行います。

特に、県産木材や石州瓦などの活用においては、事業者への助成・支援を推進するとともに、講習会の開催や県産材製品のPRを行い、事業者や消費者に向けた意識啓発を図ります。

（主な内容）

- 県産木材や石州瓦などの県産材料の利用促進に向けた事業者などへの支援
- 公的賃貸住宅などの整備における積極的な県産材料の利用
- 県内事業者が開発した新しい建築製品・工法などのPRや活用の推進

8-2 中小住宅生産者等に対する支援

県民の住まいづくりは、それぞれの地域にある住宅工務店や大工などの技術者によって支えられています。災害時の住宅復旧への対応など地域の維持においても、これら中小住宅生産者は重要な役割を担っています。

このことから、地域の中小住宅生産者への支援を行うとともに、住宅工務店などが行う良質な住宅供給体制づくりのための取り組みを支援します。また、労働関係行政機関、建設業、商工業団体などと連携し、労働環境の改善を図ります。

（主な内容）

- 大工などの若年技能者の確保や育成、技能向上に関する支援
- 大工や住宅工務店による勉強会などの活動への支援
- 住宅生産者などの活性化に向けた新たな取り組みの検討

8-3 技術者の育成・担い手確保と新技術の活用

住生活産業は、住宅建設、建築設計や不動産など、様々な技術者によって支えられています。持続可能な住生活産業の構築に向けては、技術者が高齢化する中で、豊かな技術力を次世代へ伝え、技術力の向上を図るための、関連事業者が連携した取り組みへの支援を行います。

また、将来的な担い手の確保に向けて、若年層を対象とした住教育を推進します。

あわせて、DX や IT 技術などの新技術の活用を促し、サービス、品質、施工性などの高度化を図り、技術者の労働環境と生産性の向上を推進します。

(主な内容)

- 住生活産業の担い手や新技術の活用に向けた技術者の育成に関する支援
- ドローンや IT 技術などの活用に関する情報提供
- 建設団体と連携した建設産業の魅力発信、合同説明会や現場見学会の開催

8-4 社会情勢の変化への対応と住生活産業との連携

住生活に関する課題が多様化していく中、社会情勢の変化に対しては、迅速かつ柔軟な対応が求められます。

県民へ良好な住環境・住宅サービスを提供するとともに、災害時の円滑な住宅支援を行うため、住生活産業を担う関連団体と情報共有を行い、県の住生活のあり方を検討するなど、十分に連携を図りながら施策を展開します。

関連団体と連携した協議会などの組織をはじめ、関連団体との連携体制の強化や情報交換、交流の活性化を推進します。

(主な内容)

- 住生活産業関連団体との定期的な情報共有や意見交換の実施
- 市町村や関係部局と密接に連携するための連絡情報網の強化

【指標の設定】

目標3

項目	基準		目標 (R12)
	数値	年	
空き家バンク新規登録数〔再掲〕	一戸	R3	4,000戸
居住目的のない空き家数	33,200戸	H30	40,000戸 程度におさえる
新築住宅における木造住宅率	76.9%	R2	85%
一部でも窓が二重サッシまたは複層ガラスとなっている住宅ストックの比率	28.4%	H30	45%
既存住宅の流通シェア (新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合)	23.7%	H30	30%

第4章 公営住宅の供給の目標量

公営住宅の供給の目標量

(1) 県内の要支援世帯数

住宅確保要配慮者のうち、住宅に困窮する低額所得者などの要支援世帯数の推計は、次表のとおりです。

【県内の要支援世帯数】

	10年間 (R3~R12年度)	うち前半5年 (R3~R7年度)
計画期間における要支援世帯数	約 7,500 世帯	約 5,000 世帯

※要支援世帯数は、住宅の所有状況、年収及び居住面積水準などから推計

(2) 県内の公営住宅の供給目標量

上記に対応するため、公営住宅の供給目標量は、次表のとおりです。

公営住宅の公平かつ的確な供給に向け、既存ストックを有効に活用し、「公営住宅等長寿命化計画」等に基づき、既存ストックの建替、改善を計画的に実施することにより、供給目標量の着実な達成を図ります。

【県内の公営住宅の供給目標量】

	10年間 (R3~R12年度)	うち前半5年 (R3~R7年度)
計画期間における公営住宅の供給目標量	約 7,500 戸	約 5,000 戸

※供給目標量とは、既存公営住宅の空き家発生に伴う入居募集戸数、新規建設及び建替え（従前居住者用の戸数を除く）戸数、その他公営住宅の入居基準に準じて入居管理を行う公的賃貸住宅の戸数の合計

このうち、公営住宅以外の公的賃貸住宅において、公営住宅の入居基準に準じた入居管理を行い、活用を図るものは、次表のとおりです。

【公的賃貸住宅の活用想定】

公的賃貸住宅の種別	10年間 (R3~R12年度)	うち前半5年 (R3~R7年度)
改良住宅	約 170 戸	約 90 戸

第5章 計画の推進に向けて

1. 計画の推進に向けた連携体制

豊かな住生活を実現するため、住生活基本法において、次表のとおり国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務が定められています。

	住生活基本法に定める責務
国	施策の策定と実施、関連技術の研究開発の促進、情報の収集、提供、啓発、住民の協力を得る努力
地方公共団体	施策の策定と実施、啓発、住民の協力を得る努力
住宅関連事業者	住宅の品質、性能の確保、正確・適切な情報を提供する努力

本計画に掲げる目標の達成のために行う施策は、県及び市町村が、県民の豊かな住生活の実現に向けて果たすべき役割の中で、住宅関連団体や島根県居住支援協議会など、住生活に関わる全ての主体と連携して推進します。

(1) 庁内等の体制

本計画に基づく具体的な施策の推進に向けた庁内等の連携体制は、次表のとおりです。

関係課等	住生活に関連する事項
防災危機管理課	防災対策
地域政策課	資源・再生可能エネルギー、住宅セーフティネット（被災者）
しまね暮らし推進課	空き家、移住・定住、Uターン・Iターン、地域特性
中山間地域・離島振興課	空き家、地域特性
環境政策課	脱炭素社会、循環型社会の実現
文化国際課	住宅セーフティネット（外国人）
地域福祉課	住宅セーフティネット（生活困窮者）
高齢者福祉課	高齢者の暮らし、住宅セーフティネット（高齢者）
障がい福祉課	住宅セーフティネット（障がい者）
青少年家庭課	住宅セーフティネット（DV被害者等）
子ども・子育て支援課	子育て支援、住宅セーフティネット（子育て世帯）
林業課	木造住宅への県産木材の供給、木材（県産）の利活用
産業振興課	県産資材の利活用
雇用政策課	人材育成
土木総務課	建設産業
砂防課	防災対策
都市計画課	都市計画、まちづくり、景観
建築住宅課	住宅施策全般、本計画の推進に関する総合調整
島根県住宅供給公社	公営住宅の管理（管理代行）、公的賃貸住宅の整備・管理

(2) 島根県地域住宅協議会における検討の実施

地域における公的賃貸住宅などの整備及び管理に関して、必要な協議を行うことを目的として、県、市町村及び独立行政法人住宅金融支援機構などで構成する「島根県地域住宅協議会」において、住宅施策の効果的・計画的な実施や協力体制の構築に向け、必要な検討や調整を行います。

(3) 島根県建築住宅施策推進協議会との連携

県内の地方公共団体が行う建築・住宅施策の推進への協力など、県民の安全・安心で豊かな住生活の実現に寄与することなどを目的として、一般社団法人島根県住まいづくり協会、一般社団法人島根県建築技術協会、一般社団法人島根県建築組合連合会などの住宅関連、18団体で構成する「島根県建築住宅施策推進協議会」を通じて、施策の運用に係る課題検討や必要な調整を行い、住宅産業の活性化と県の気候・風土に適した質の高い住宅の供給や既存住宅リフォームを促進し、良質な住宅ストックの形成を図るとともに、災害時の住宅支援体制の整備を図ります。

(4) 島根県居住支援協議会との連携

県内の住宅セーフティネットの構築に向けた施策の展開にあたっては、居住支援を目的に不動産業団体や居住支援団体及び県・市町村で組織する「島根県居住支援協議会」において具体的な協議を行うとともに、当該協議会を通じて、住宅確保要配慮者へのきめ細やかな支援を行っていきます。

(5) 建築士との連携

住宅性能の向上や良好な居住環境の形成、地震などの自然災害への対応にあたり、建築士が担う役割は、一層大きいものとなっています。

このことから、当計画に基づく具体的な施策の実施においては、一般社団法人島根県建築士会及び一般社団法人島根県建築士事務所協会と必要な情報共有を図るなど、適宜連携した取り組みを行います。

(6) 一般財団法人島根県建築住宅センターとの連携

一般財団法人島根県建築住宅センターは、県民への様々な住宅情報の提供や住まいに関する相談や補助金の窓口となるなど、県の住宅施策の一部を直接的に行う役割を担っています。また、建築基準法に基づく確認・検査や、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価を行う機関であるとともに、住宅関連事業者に対する研修や講習を行っています。今後も具体的な施策の実施において連携を図ります。

2. 計画の進行管理

本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（必要に応じ代替指標）を用い、施策の効果（進捗）について定期的な確認を行います。

また、本計画に基づく施策の推進において、その効果を的確に分析・評価するため、国や市町村などと連携し、統計調査の充実に努めます。

なお、本計画における成果指標は、“住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策”を長期的に実施する観点から、計画期間を10年としています。社会的経済情勢の変化や施策の実施状況などを踏まえ、概ね5年間が経過した時点で見直しを行い、所要の変更を行うこととします。

參考資料

1. 島根県の住生活に関する現状

(1) 県土の特性

島根県は、東西に延長 230km と細長く、中山間地域や隠岐諸島を有し、歴史的、風土的にも異なった特性を持つ出雲部、石見部、隠岐部の大きく3つの圏域で構成しています。

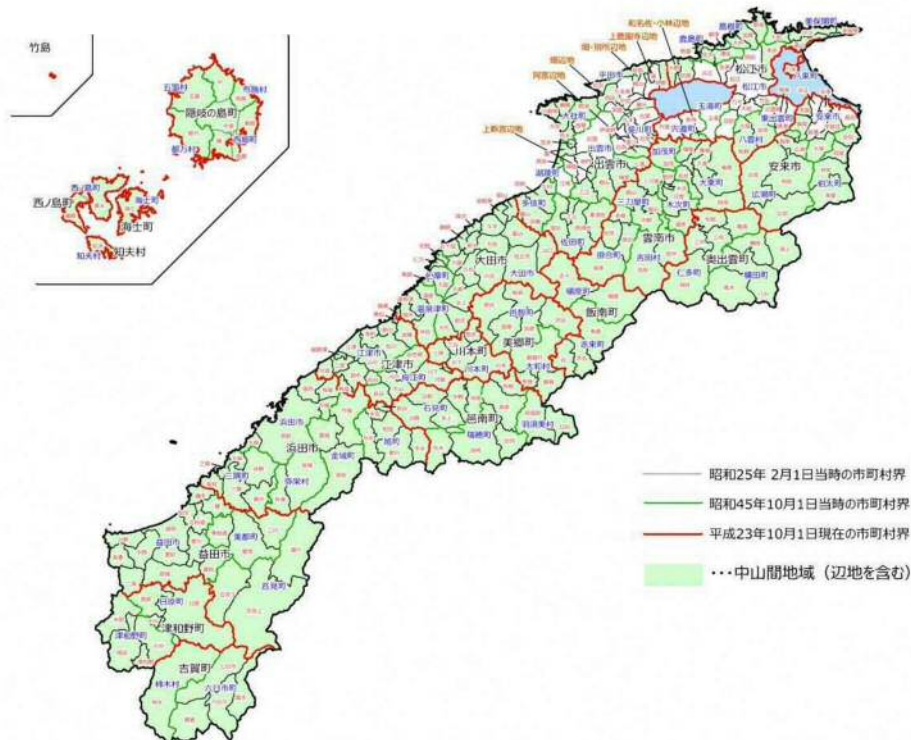
県土の8割を占める森林と大小の河川・湖沼、北に広がる日本海など、豊かな自然に恵まれています。山部は急峻な地形が多く、河川もその延長が短く急流が多いことから、長雨や集中豪雨の度に、多くの災害に見舞われてきました。

平成 30 年 4月に発生した島根県西部を震源とする「島根県西部地震」では、大田市内において震度5強を観測し、全壊・半壊などの住家被害が多数生じました。このことにより、耐震性の向上や災害発生後の迅速な住宅支援の重要性が改めて問われました。

本県は、県庁所在地の松江市をはじめとして、日本海沿いに出雲市、大田市、江津市、浜田市、益田市の中小都市が分散しており、これらの中小都市と後背に立地する町村とのつながりの中で生活圏が構成されてきました。市町村数は合併により、8市41町10村（平成16年9月30日時点）から8市10町1村に大きく変わりました。多くの市町村において、中山間地域固有の課題を抱えながら、広域化する行政対応の中で、的確な住宅施策を展開する必要があります。



図2 中山間地域の区域（令和3年4月1日現在）



資料：島根県 中山間地域・離島振興課

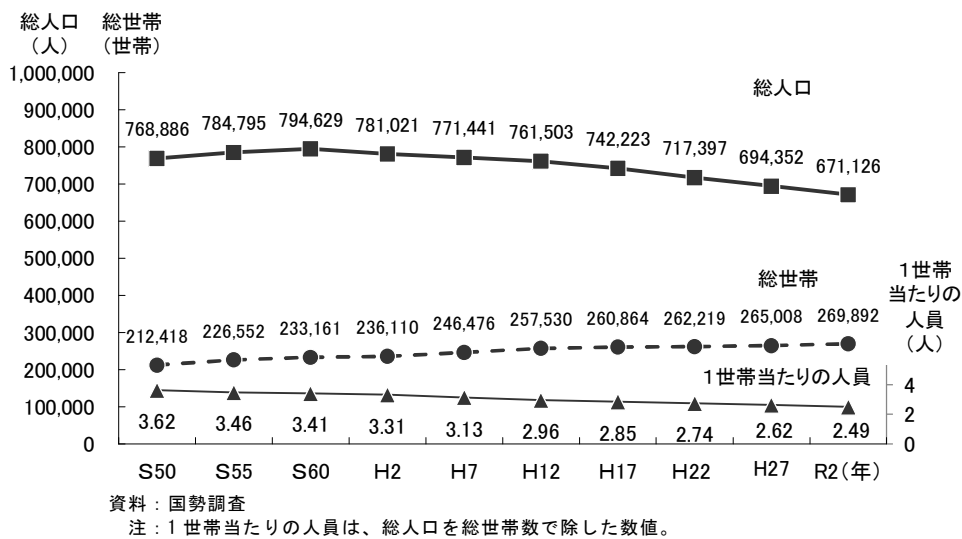
(2) 人口・世帯数

人口・世帯数の推移

●人口の減少と世帯数の増加

令和2年の本県の総人口は約671千人、総世帯数は約270千世帯となっています。昭和50年以降の総人口は、昭和60年の約79.5万人をピークに減少傾向が続いており、平成27～令和2年の5年間の減少率は県全体で3.3%となっています。一方、世帯数はわずかに増加していますが、1世帯当たり人員は、2.49人で平成27年の2.62人から0.13人減少しています。

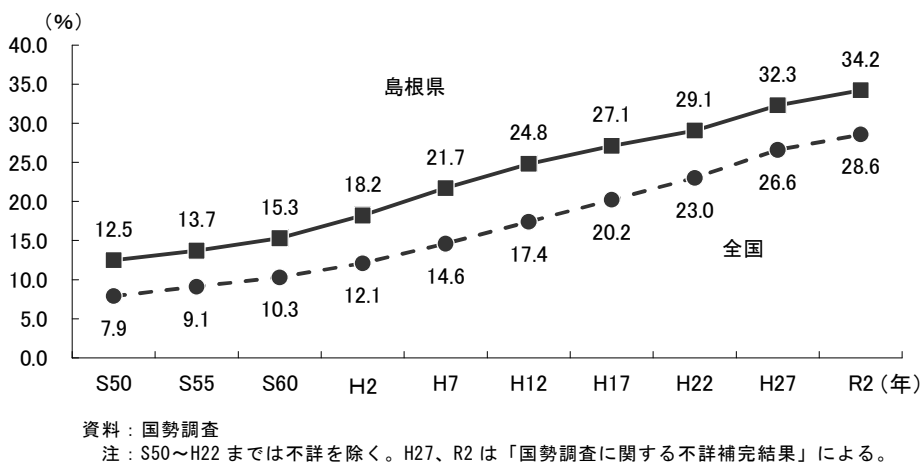
図3 人口、世帯数の推移



●全国より10年以上早い高齢化

令和2年の「高齢化率」は34.2%と全国（28.6%）より5.6ポイント高く、全国に比べ高齢化が進行しています。

図4 高齢化率の推移

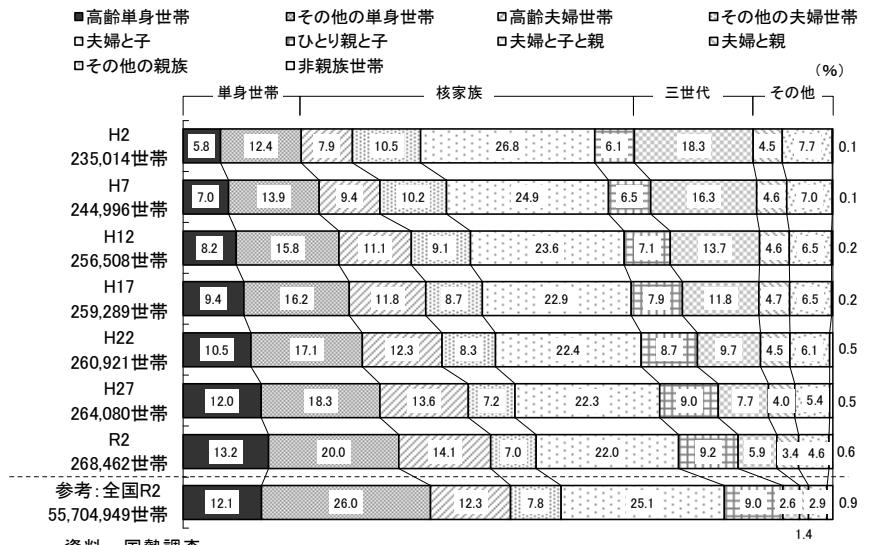


●家族構成の変化

平成2年～令和2年の家族類型別世帯数割合の推移では、「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「ひとり親と子世帯」は増加、「夫婦と子と親世帯」(三世代世帯)は減少しています。

令和2年は、全国に比べると「その他の単身」「夫婦と子」の割合は低く、「夫婦と子と親」(三世代世帯)の割合は高くなっています。

図5 一般世帯における家族類型別 割合の推移



資料：国勢調査

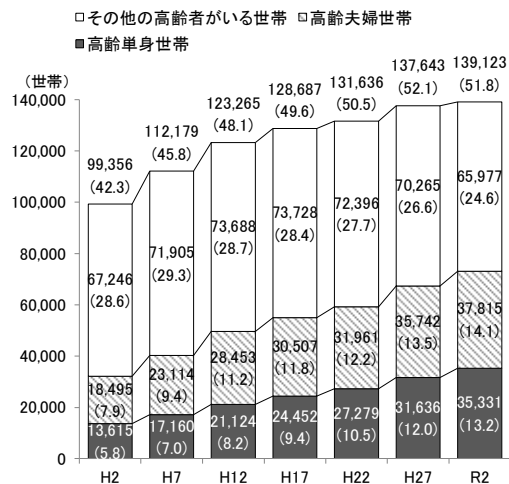
- 注1：通常、一般世帯数には世帯類型不詳を含むが、図では累計不詳を除いた割合を示す。
- 注2：高齢夫婦世帯は、「いずれかが65歳以上の夫婦のみ」の世帯を計上。
- 注3：割合は四捨五入しているため、合計は必ずしも100%とならない。

●増加する高齢の単身・夫婦世帯

一般世帯総数における「高齢者が居住している世帯」は、令和2年で51.8%と約半数を占めています。

また、「高齢単身」「いずれかが65歳以上の夫婦」の世帯は年々増加しています。

図6 65歳以上の高齢者が居住する一般世帯数の推移



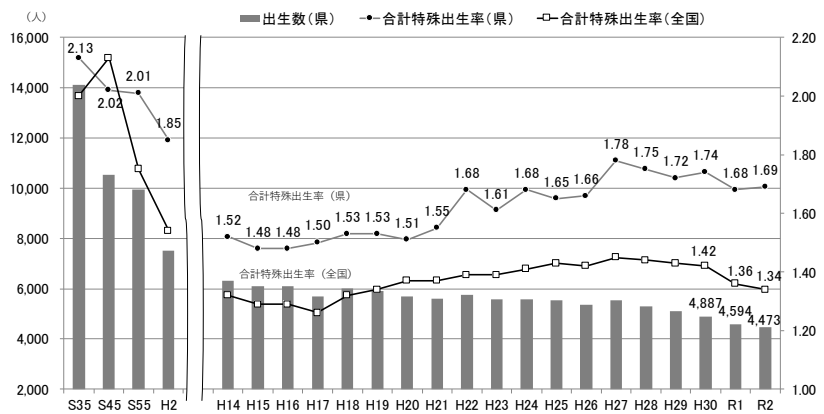
資料：国勢調査

- 注1：高齢夫婦世帯は「いずれかが65歳以上の夫婦のみ」である世帯を計上。
- 注2：()は不詳を含む総数に対する構成比(%)。

●全国より高い出生率

令和2年の出生数は4,473人で、近年は増加と減少を繰り返しながら緩やかな減少傾向にあります。また、合計特殊出生率は1.69となっています。

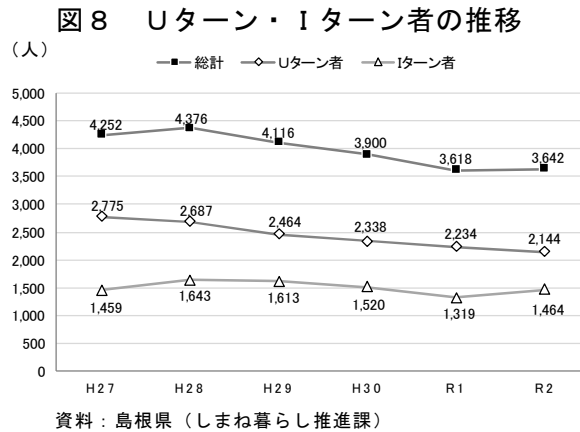
図7 出生数と合計特殊出生率の推移



資料：島根県(子ども・子育て支援課)

●県内へのUターン・Iターン者数は減少傾向、Iターン者数は令和2年度に増加

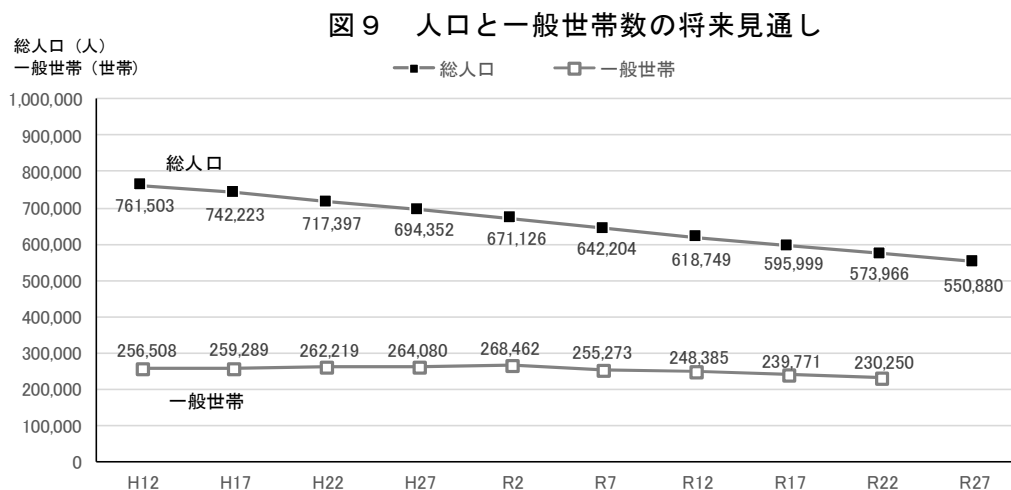
Uターン・Iターン者数は、平成28年をピークに減少傾向にあります。Iターン者数は令和2年度に増加しています。



人口・世帯数の将来見通し

●人口・世帯ともに減少の見込み

島根県人口シミュレーションでは、本県の人口は、今後も減少が続き、また、世帯数は、令和2年度をピークに減少へ転じ、その後は緩やかに減少すると予測されています。

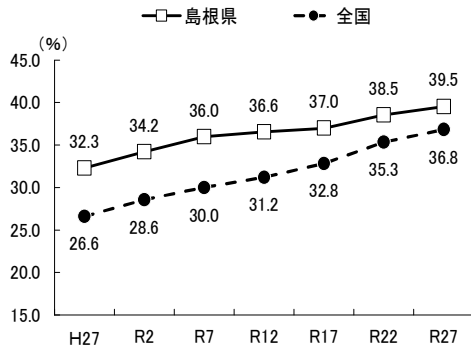


資料：[総人口] 令和2年までは国勢調査、令和7年以降は、島根県人口シミュレーション2020
 [一般世帯] 令和2年までは国勢調査、令和7年以降は、島根県人口シミュレーション2020
 注：一般世帯の将来推計は、令和22年まで公表。

●進行する高齢化、高齢単身・夫婦世帯の割合が増加

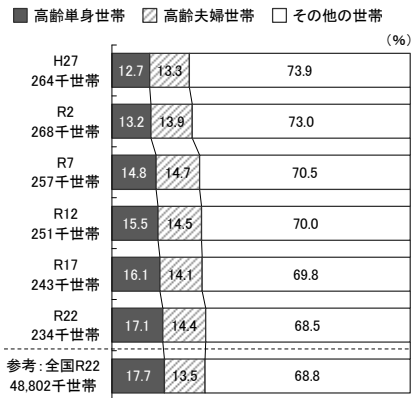
本県の高齢化率は、令和 27 年において 39.5%に達すると予想されています。高齢者のうち、75 歳以上の後期高齢者の割合は、令和 17 年をピークに減少に転じると予測されています。また、高齢の単身・夫婦世帯の割合が、令和 12 年に約 3 割になると予測されています。

図 10 高齢化率の将来見通し



資料：令和 2 年までは国勢調査（国勢調査に関する不詳補完結果による）、令和 7 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の都道府県別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）

図 11 高齢単身、高齢夫婦世帯の将来見通し
（一般世帯に占める割合）



資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成 31 年 4 月推計）

注 1：世帯種別が不詳のものを除く構成比。

注 2：高齢夫婦世帯は「世帯主 65 歳以上の夫婦のみ世帯」を計上。

(3) 住宅事情

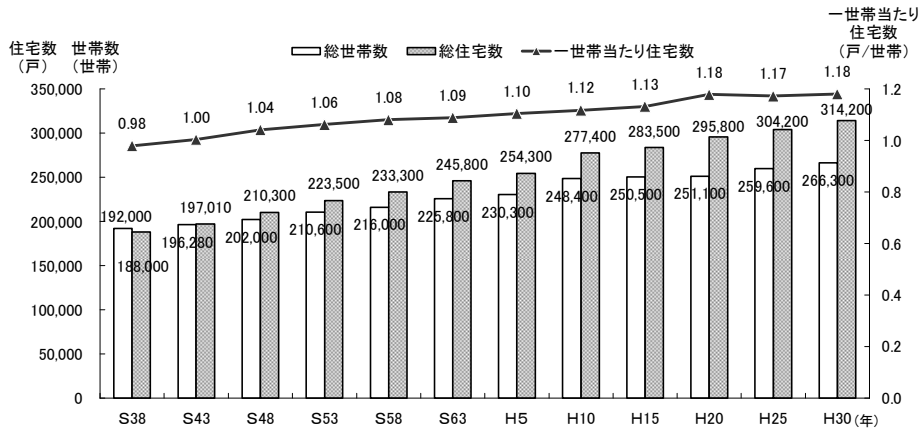
住宅数等

●人口減少の中、増加する住宅数

本県の総住宅数※¹は、昭和43年に総世帯数※²を上回ってから増加が続いており、平成30年度では約314千戸と前回（H25年度）から約10千戸増加しています。

一世帯当たり住宅数も増加し、平成30年では1.18戸/世帯となっています。

図12 総住宅数、総世帯数、一世帯当たり住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

※¹ 総住宅数：「居住世帯あり」の住宅と「居住世帯なし（一時現在者＋別荘＋建築中）」の住宅を合算した数で、住宅以外で人が居住する建物総数（寮、寄宿舎、旅館など）は含まない。

※² 総世帯数：「主世帯（1住宅に1世帯が住んでいる世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合で、家の持ち主や借り主の世帯など）」と「同居世帯又は住宅以外の建物に居住する世帯（普通世帯＋準世帯）」を合算した数。

普通世帯：住居と生計をともにしている家族などの世帯

準世帯：単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯

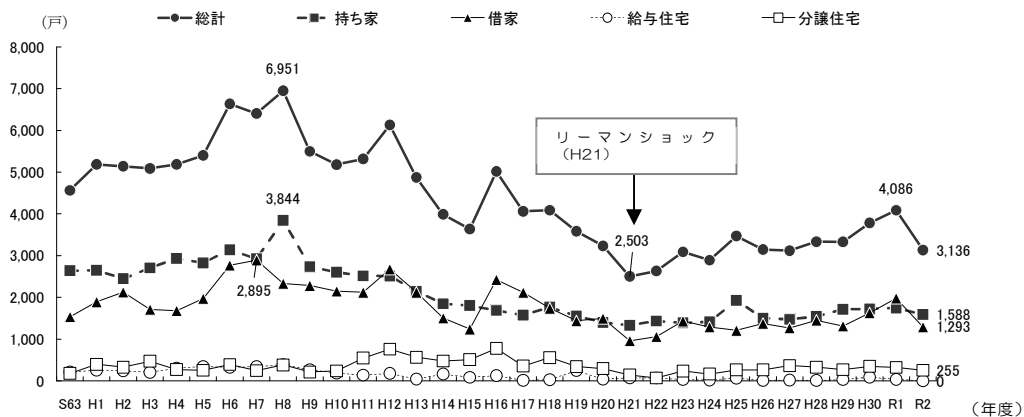
住宅着工の状況

●減少する新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数は、リーマンショックのあった平成21年度に2,503戸まで落ち込みましたが、その後、年々増加しており、令和元年度は、消費税増税による駆け込み需要の影響もあり4,086戸となっています。

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響からか、3,136戸と減少しています。

図13 住宅の所有関係別 新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

●全国より高い空き家率

本県の空き家率は、年々増加する中、平成20年から平成25年にかけては一旦減少したものの、平成30年は15.4%と、平成25年の14.7%から上昇しています。

また、平成15年までは全国を下回る状況でしたが、平成20年以降全国平均値を上回っています。

県内の平成30年の空き家率を地域別に見ると、市部14.3%、郡部22.7%で、郡部の方が高くなっています。

空き家の種類をみると、特に「その他の住宅※」の割合が68.7%と最も多く、平成25年に比べ空き家数、割合ともに増加しています。また、「その他の住宅」の割合は全国(41.1%)に比べて非常に高くなっています。

※その他の住宅：二次的住宅・賃貸用住宅・売却用以外の人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。）

図14 空き家率の推移

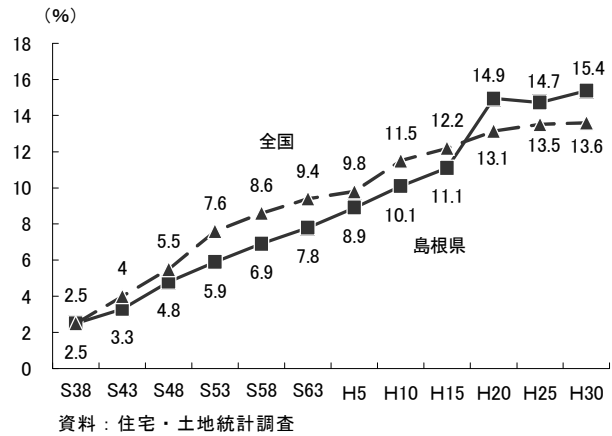
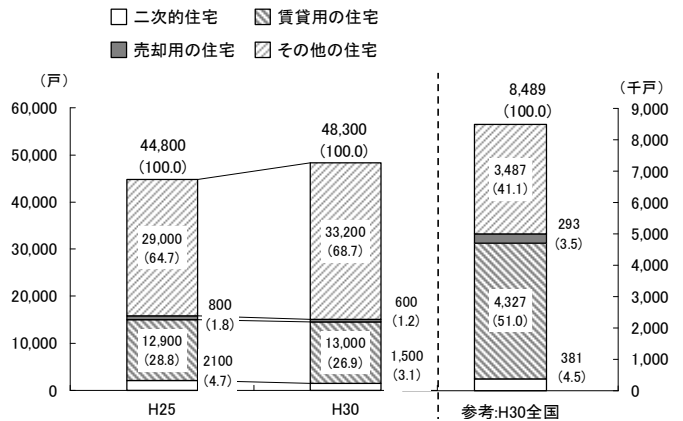


図15 空き家の種類別 空き家数の推移



注1：() 内数値は、空き家総数に対する割合。
 注2：二次的住宅とは、別荘等を指す。
 注3：推計調査のため、合計は必ずしも100%とならない。

表1 地域別の空き家率

	平成25年(合併後市町村別)			平成30年(合併後市町村別)		
	住宅総数	空き家総数	空き家率	住宅総数	空き家総数	空き家率
島根県	304,200	44,800	14.7%	314,200	48,300	15.4%
市部	268,700	37,900	14.1%	275,660	39,550	14.3%
郡部	35,500	6,900	19.4%	38,540	8,750	22.7%
松江市	94,550	12,630	13.4%	96,210	12,830	13.3%
浜田市	28,210	4,200	14.9%	28,860	4,520	15.7%
出雲市	64,050	7,020	11.0%	69,610	7,450	10.7%
益田市	22,810	3,560	15.6%	22,420	3,640	16.2%
大田市	18,190	4,630	25.5%	17,560	4,370	24.9%
安来市	14,080	1,620	11.5%	14,440	2,130	14.8%
江津市	12,250	2,410	19.7%	12,370	2,750	22.2%
雲南市	14,540	1,850	12.7%	14,190	1,860	13.1%
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%	62,407,400	8,488,600	13.6%
市部	55,802,800	7,446,900	13.3%	57,509,810	7,661,370	13.3%
郡部	4,825,800	748,700	15.5%	4,897,590	827,230	16.9%

資料：住宅・土地統計調査
 注：記載のない市町村は、個別のデータはなし

住宅ストックの状況

●高い持ち家率、一戸建住宅の割合

住宅の所有関係別でみると、「持ち家」の割合は70.2%と最も高く、全国（61.2%）に比べ8.5ポイント高くなっています。経年でみると、平成20年以降、持ち家の割合は減少傾向にあります。住宅の建て方別では、「一戸建て」が71.7%と最も高く、全国（53.6%）と比べ18.1ポイント高い状況です。経年でみると一戸建ての割合は減少傾向にあります。

図 16 住宅の所有関係別 割合の推移

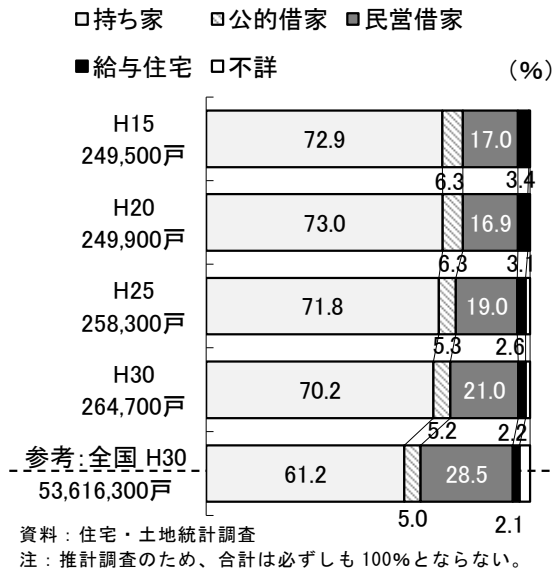
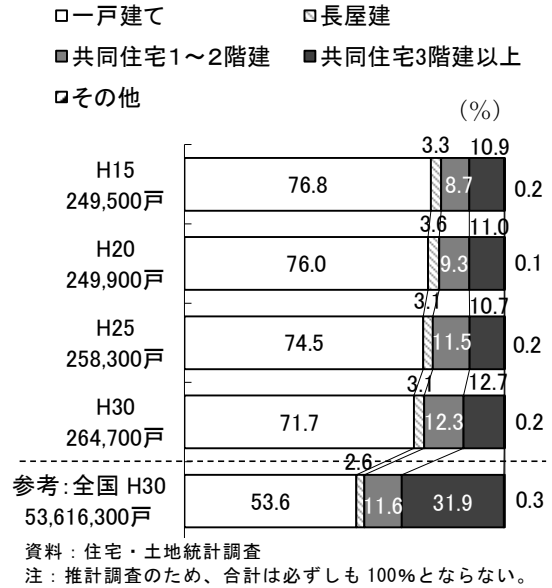


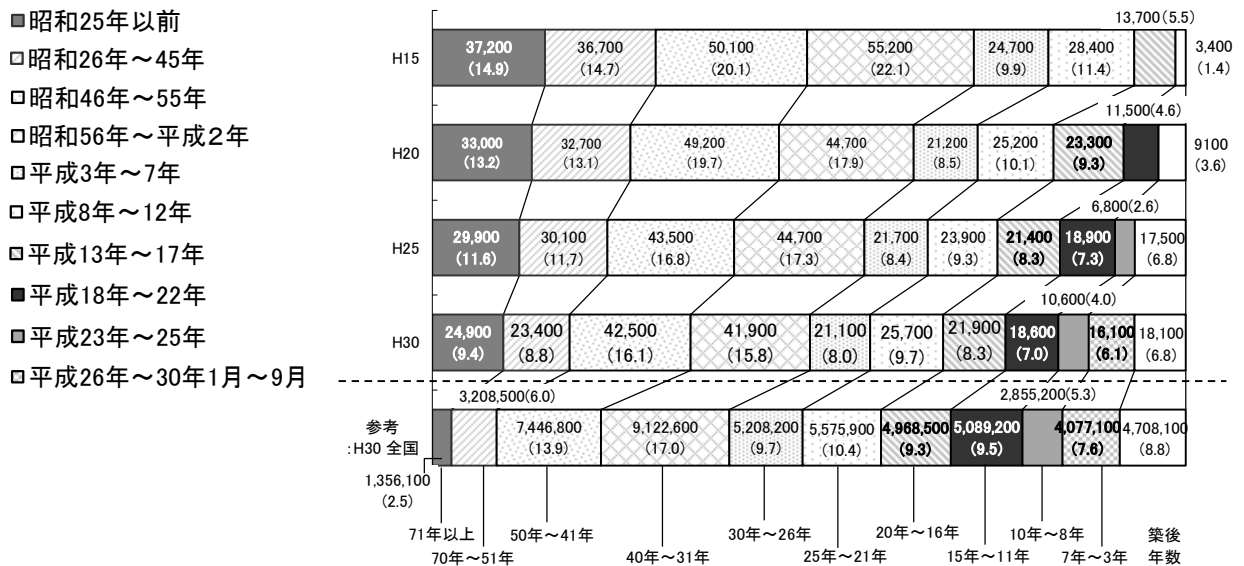
図 17 住宅の建て方別 割合の推移



●建設年代の古い住宅が多く存在

建築時期別割合の推移をみると、昭和25年以前に建築された住宅（築後71年以上経過）の割合は9.4%と、全国（2.5%）に比べて高くなっています。

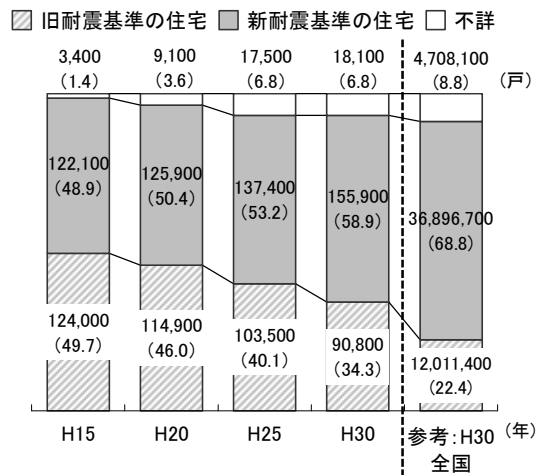
図 18 住宅の建築時期別割合（築後年数）の推移



●旧耐震基準の住宅が3割以上を占める状況

建築基準法の構造規定が大幅に見直された昭和 55 年以前に建築されたいわゆる旧耐震基準による住宅の割合が 34.3%となっており、全国(22.4%)に比べて 11.9 ポイント高くなっています。

図 19 昭和 55 年以前（旧耐震基準）の住宅の推移



資料：住宅・土地統計調査
注：() 内数値は、住宅総数に対する割合(%)。

住宅の広さ・居住面積水準

●全国的よりも広い住宅規模

一住宅当り延床面積は 123.08 m²、一住宅当り居住室数は 5.50 室、一住宅当り畳数は 37.79 畳で、いずれも全国を大きく上回っています。

表 2 住宅の規模

	島 根 県					全 国				
	H10	H15	H20	H25	H30	H10	H15	H20	H25	H30
一住宅当り延床面積 (m ²)	124.15	131.19	128.55	130.73	123.08	92.43	94.85	94.13	94.42	93.04
一住宅当り居住室数 (室)	5.90	5.98	5.90	5.88	5.50	4.79	4.77	4.67	4.59	4.42
一住宅当り畳数 (畳)	36.54	38.35	38.18	38.47	37.79	31.77	32.69	32.70	32.77	32.91
一人当り畳数 (畳)	12.08	12.98	13.63	14.41	15.11	11.24	12.17	12.83	13.54	14.11

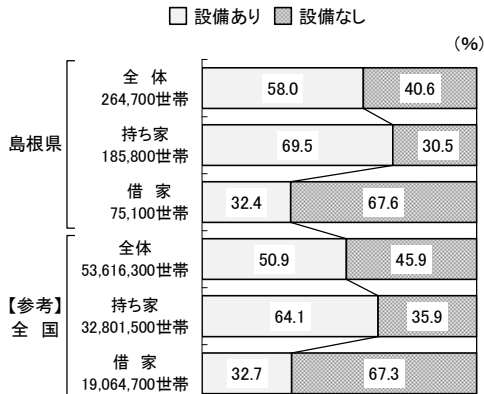
資料：住宅・土地統計調査

高齢者等への配慮

●高齢者のための設備の設置は約6割

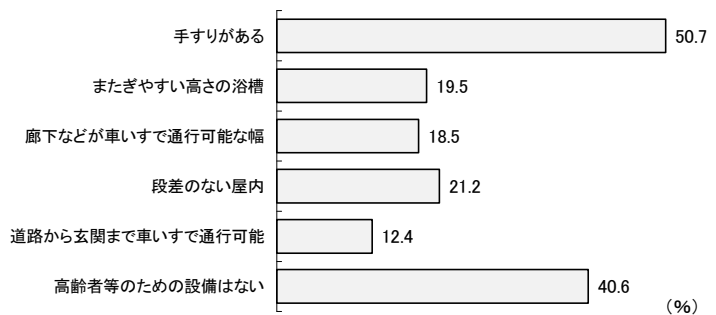
「手すりの設置」など、高齢者のためのいずれかの設備がある住宅の割合は、58.0%と全国(50.9%)より7.1ポイント上回っています。所有関係別にみると、借家における「高齢者のための設備の設置」が特に遅れています。最も設置率の高い「手すりの設置」においても5割程度となっています。

図 20 住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査
注：推計調査のため、合計は必ずしも 100%とならない。

図 21 高齢者のための設備状況 (住宅総数に対する割合)



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

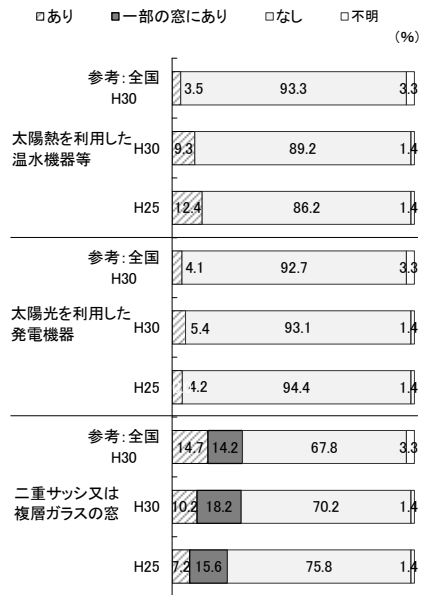
省エネ設備

●少ない省エネ設備の設置状況

省エネ設備の設置状況は、いずれの設備も、設置「なし」が7割以上となっています。

省エネ基準となっている「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の設置は、「一部の窓にあり」の住宅が18.3%、「すべての窓にあり」の住宅が10.2%と、平成25年と比べ増加していますが、全国平均は下回っています。

図 22 省エネ設備の設置状況



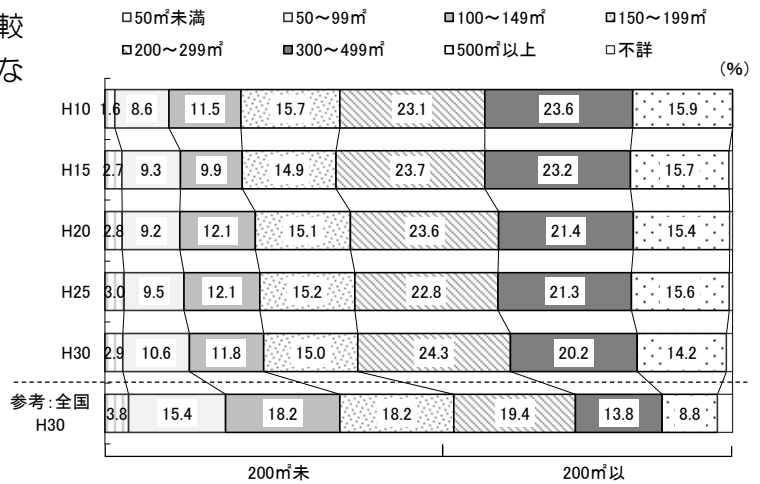
資料：住宅・土地統計調査
注：推計調査のため、合計は必ずしも100%とならない。

居住環境

●比較的広い敷地規模

一戸建・長屋建住宅における敷地は、200㎡以上のものが約6割となっており、比較的広い敷地に建てられているものが増えています。

図 23 一戸建・長屋建住宅の敷地面積別割合の推移

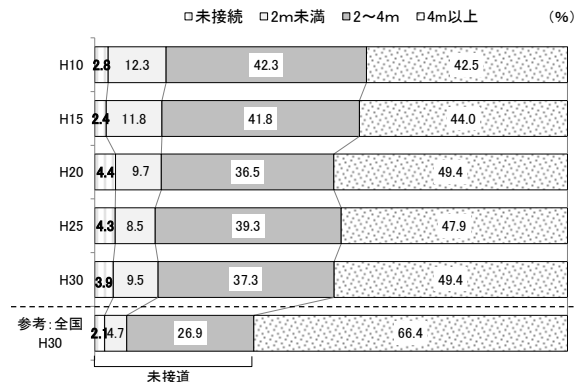


資料：住宅・土地統計調査

●低い接道状況

幅員4m以上の道路に接道していない（未接道）住宅の割合は、減少傾向にありますが、50.7%と全国（33.7%）に比べて高くなっています。

図 24 建築時期別 敷地が接している道路の幅員の状況



資料：住宅・土地統計調査

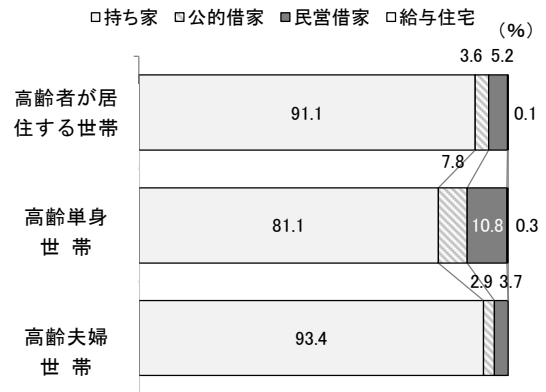
※参考：建築基準法第42条第1項（道路の定義）および第43条第1項（敷地等と道路との関係）により、建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないと規定されている。

高齢者、子育て世帯の住宅事情

●高齢者の9割は持ち家に居住

高齢者がいる世帯の91.1%は持ち家に居住しています。また、高齢単身世帯においては、「持ち家」が81.1%と最も多いですが、「民間借家」が10.8%、「公的借家」が7.8%となっており、借家の割合が他の世帯と比べ高くなっています。

図 25 高齢世帯の住宅所有関係別 割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

注1：「高齢夫婦」は、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯を計上

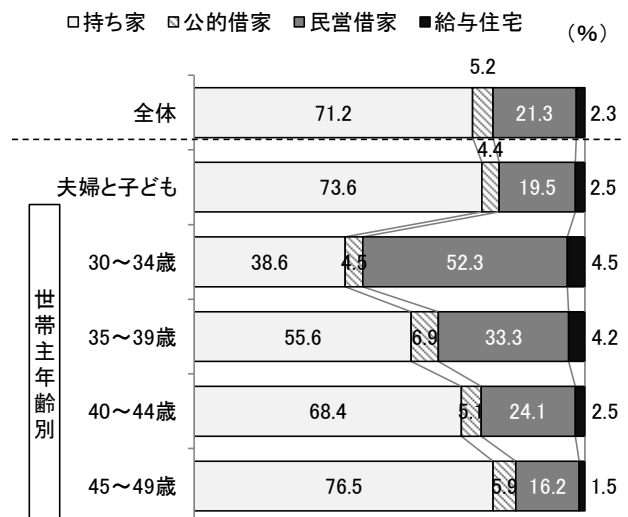
注2：「高齢単身」は、65歳以上の者一人のみの世帯を計上

注3：住宅所有関係不詳を除く構成比

●若い子育て世帯において低い持ち家率

夫婦と子どもで構成する世帯（子育て世帯）の持ち家率は73.6%で、全体（総数）の71.2%より高くなっています。この世帯主の年齢別を見ると、世帯主が若いほど、持ち家率が低くなっています。

図 26 子育て世帯（世帯主の年齢別）の住宅所有関係別 割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

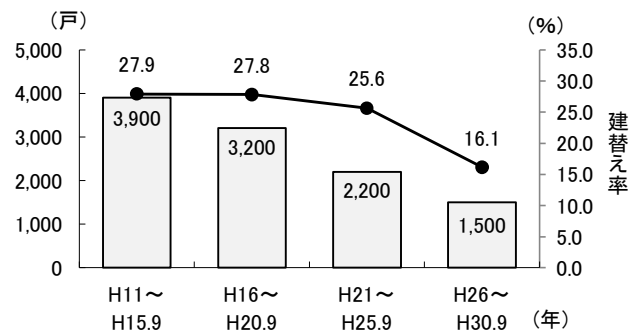
注：住宅所有関係不詳を除く構成比。

既存住宅の建替え・流通等

●持ち家の建替えは減少

持ち家の建替えは、戸数、割合ともに減少しています。

図 27 持ち家建替え戸数



資料：住宅・土地統計調査

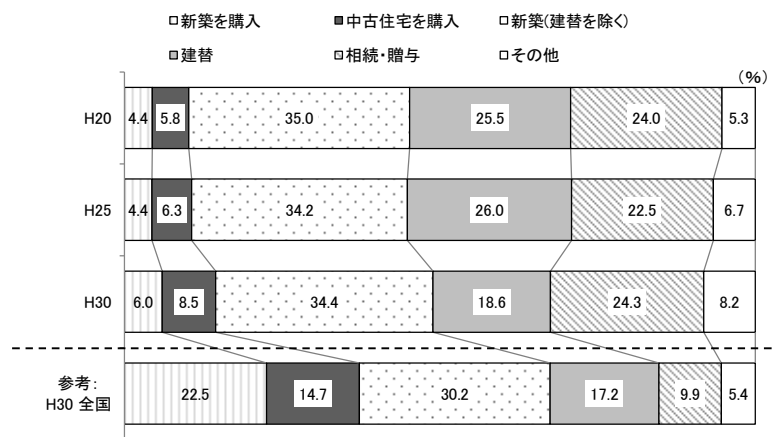
注：建替え率は、調査時点から過去5年間に建築された持ち家に占める「建替え」の割合。

●持ち家取得時における中古住宅の購入は8.5%

持ち家の取得状況は、「新築(建替を除く)」が最も高く34.4%、次いで「相続・贈与」(24.3%)の順となっています。

また、平成25年と比べて「建替」の割合が減少しています。全国と比べると、「相続・贈与」の割合が高く、「新築を購入」が6.0%、「中古住宅を購入」が8.5%と低くなっています。

図 28 持ち家の取得状況

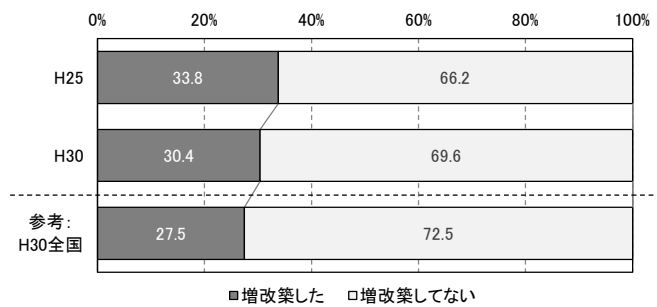


資料：住宅・土地統計調査

●比較的高い増改築の実施

平成30年調査において、平成26年以降に、持ち家を増改築(リフォーム)された割合は30.4%であり、全国(27.5%)に比べ2.9ポイント高くなっています。

図 29 増改築の有無(持ち家)

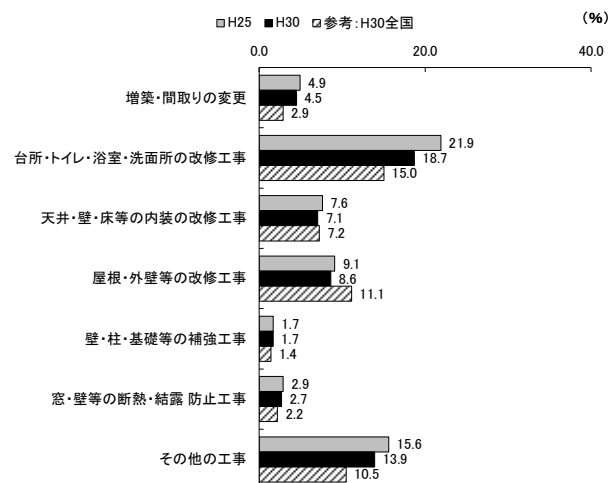


資料：住宅・土地統計調査

●水廻りのリフォームが多い

平成30年(平成26~30年9月が対象期間)に、持ち家において実施されたリフォームの内容は「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が18.7%と最も高く、次いで、「屋根・外壁等の改修工事」が8.6%となっています。

図 30 増改築の内容(持ち家)



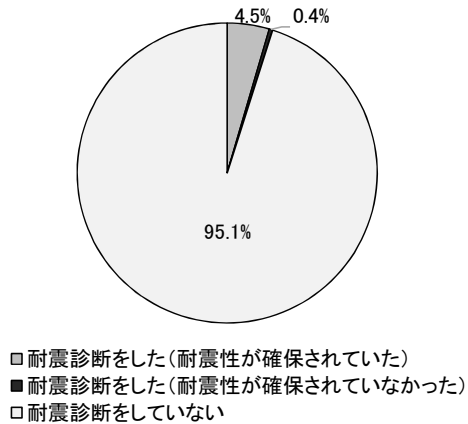
資料：住宅・土地統計調査

●低い耐震診断の実施率

平成 26 年以降に耐震診断が行われた割合は 4.9%となっています。

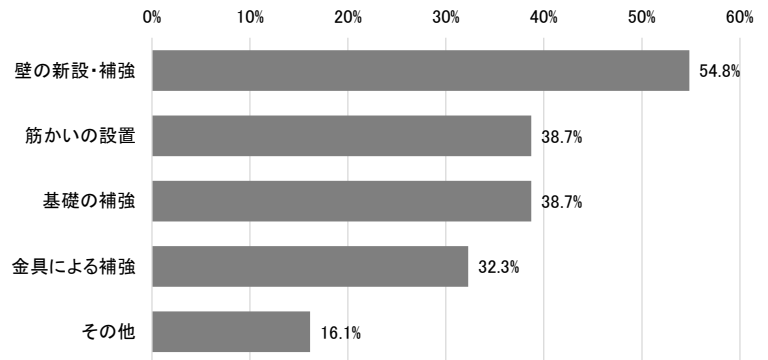
また、平成 26 年以降に実施された耐震工事の内容は、「壁の新設・補強」が約5割、「筋かいの設置」「基礎の補強」が4割弱となっています。

図 31 平成 26 年以降の耐震診断の実施有無（持ち家）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 32 平成 26 年以降に実施した耐震工事の内容（持ち家）



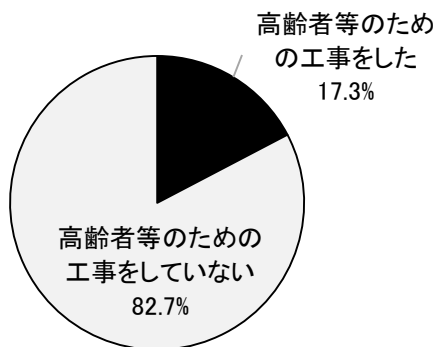
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

●低い高齢者等のための住宅改修の実施率

平成 26 年以降に住宅改修を行った世帯のうち、高齢者等のための設備工事を実施された割合は、2割以下となっています。

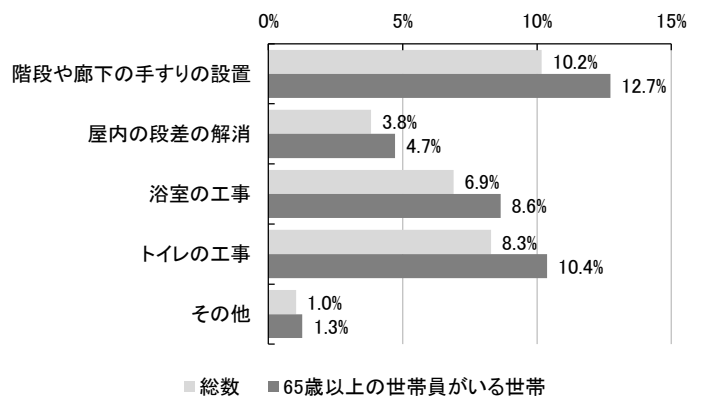
実施された高齢者等のための設備工事の内容をみると、「階段や廊下の手すりの設置」が最も高く、次いで「トイレの工事」となっています。

図 33 平成 26 年以降の高齢者等のための設備工事の有無（持ち家）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 34 平成 26 年以降の高齢者等のための設備工事の内容（持ち家）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

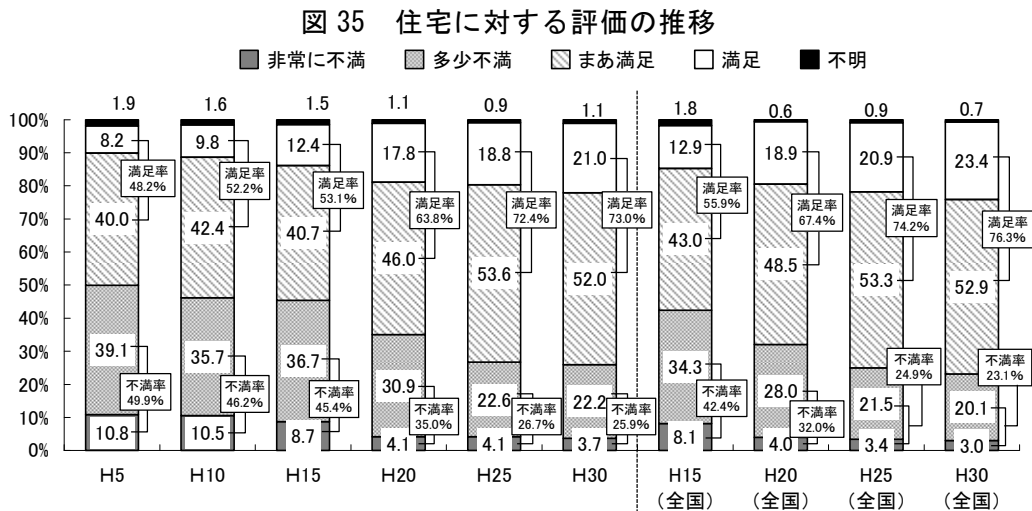
(4) 県民の住生活に関する意識

住宅・居住環境に対する満足度

●住宅に対する満足度は、7割強が満足と回答

平成30年調査の住宅に対する評価は、「満足」と「まあ満足」を合わせた割合（以下「満足率」という。）が73.0%（全国76.3%）、「非常に不満」と「多少不満」を合わせた割合（以下「不満率」という。）が25.9%（全国23.1%）で、満足率が大幅に上回っています。

平成20年調査と比べると、満足率は9.2ポイント上昇し、満足度は高まっています。

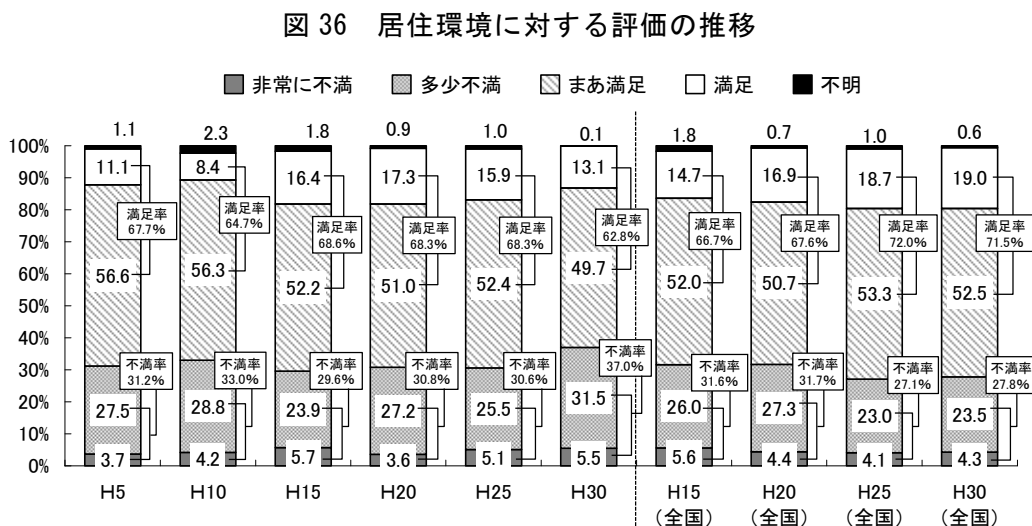


資料：平成15年までは住宅需要実態調査、平成20年以降は住生活総合調査（平成20年と平成25年は、島根県による拡大調査含む）

●居住環境に対する満足度は、6割強が満足と回答

平成30年調査の居住環境に対する評価は、満足率が62.8%（全国71.5%）、不満率が37.0%（全国27.8%）で、満足率が大きく上回っています。

平成20年調査と比べると、満足率は5.5ポイント減少しています。

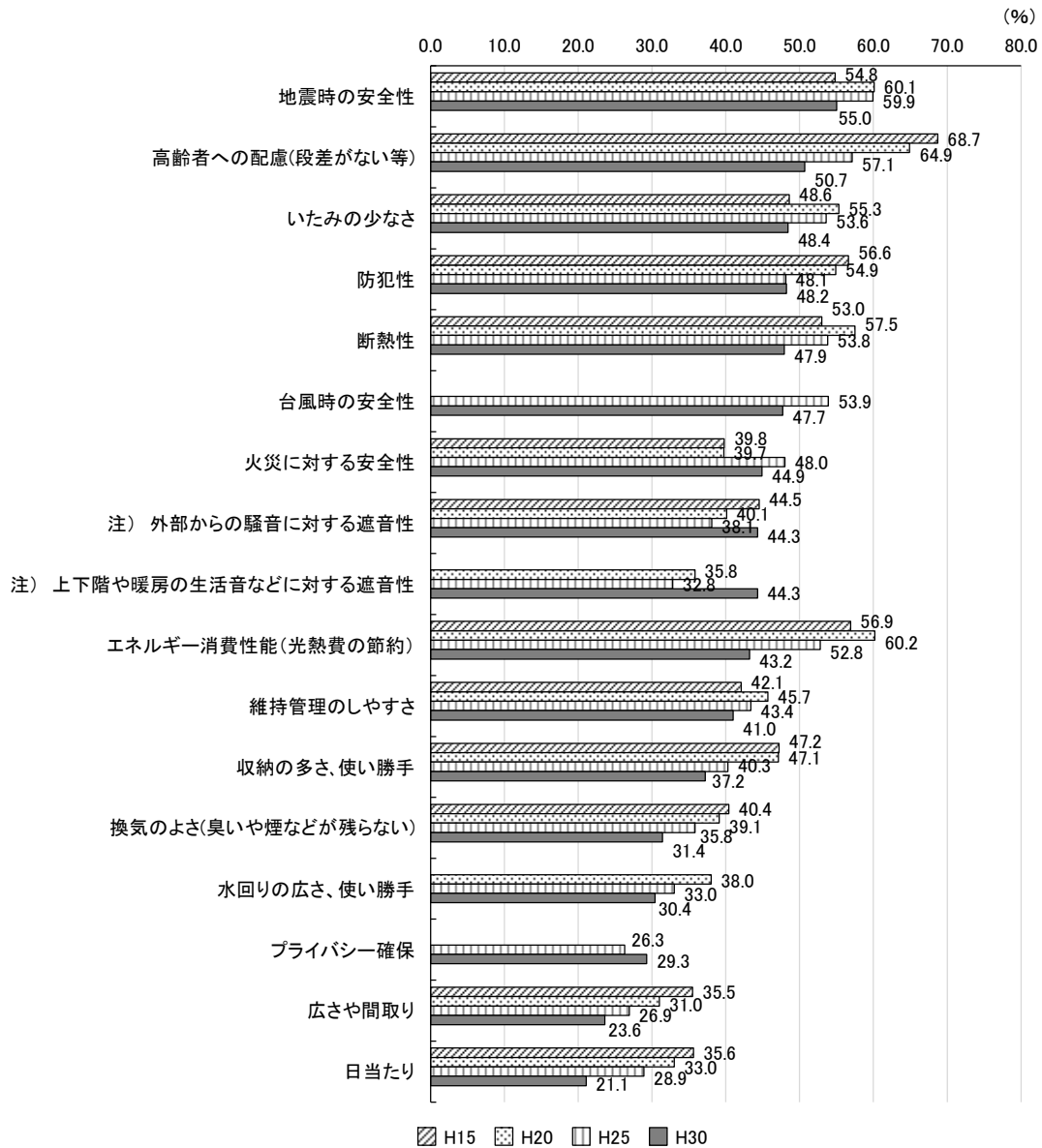


資料：平成15年までは住宅需要実態調査、平成20年以降は住生活総合調査（平成20年と平成25年は、島根県による拡大調査含む）

●住宅に対する不満度は減少の傾向

住宅に対する評価において「地震時の安全性」「高齢者への配慮」に対する不満率が5割を超えています。最も不満率が高かった年と比べて、「プライバシー確保」の不満率が上昇し、それ以外の項目の不満率は下がっています。

図 37 住宅の個別要素に対する評価（不満率）の比較



資料：平成 15 年までは住宅需要実態調査、平成 20 年以降は住生活総合調査（平成 20 年、平成 25 年は島根県拡大調査を含む。）

※平成 30 年の不満率が高い順に上から列記している。

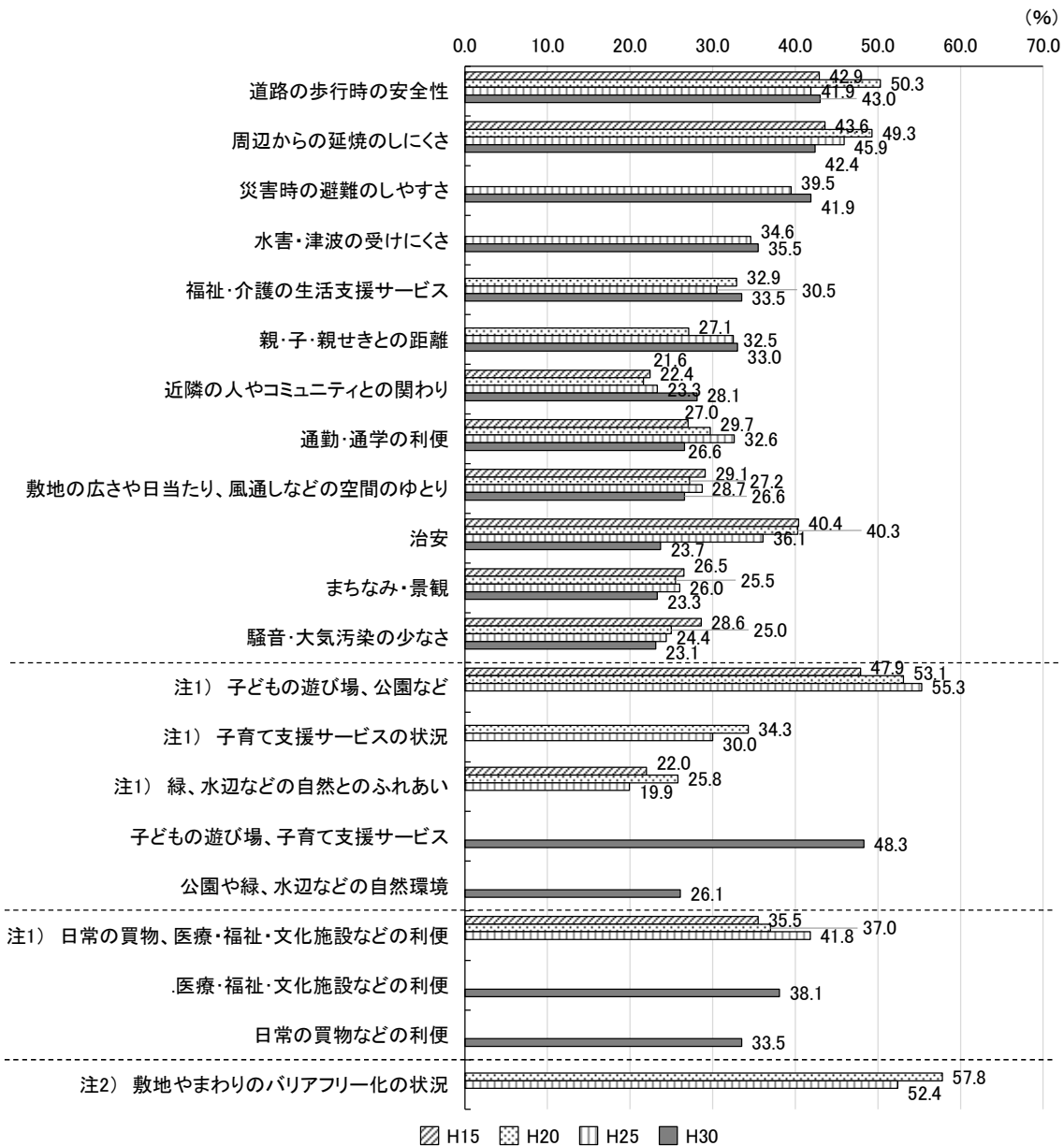
注：平成 25 年調査までは「外部からの騒音に対する遮音性」及び「上下階や暖房の生活音などに対する遮音性」であった回答選択肢が、平成 30 年調査において「遮音性」に統合されたため、両項目を記載。

●居住環境に対する不満度も減少傾向

居住環境に対する評価において「災害時の避難のしやすさ」「水害・津波の受けにくさ」「福祉・介護の生活支援サービス」「親・子・親せきとの距離」「近隣の人やコミュニティとの関わり」に対する不満率が前回より上昇しています。

また、「道路の歩行時の安全性」「周辺からの延焼のしにくさ」「災害時の避難のしやすさ」に対する不満率が4割を超えています。

図 38 居住環境の個別要素に対する評価（不満率）の比較



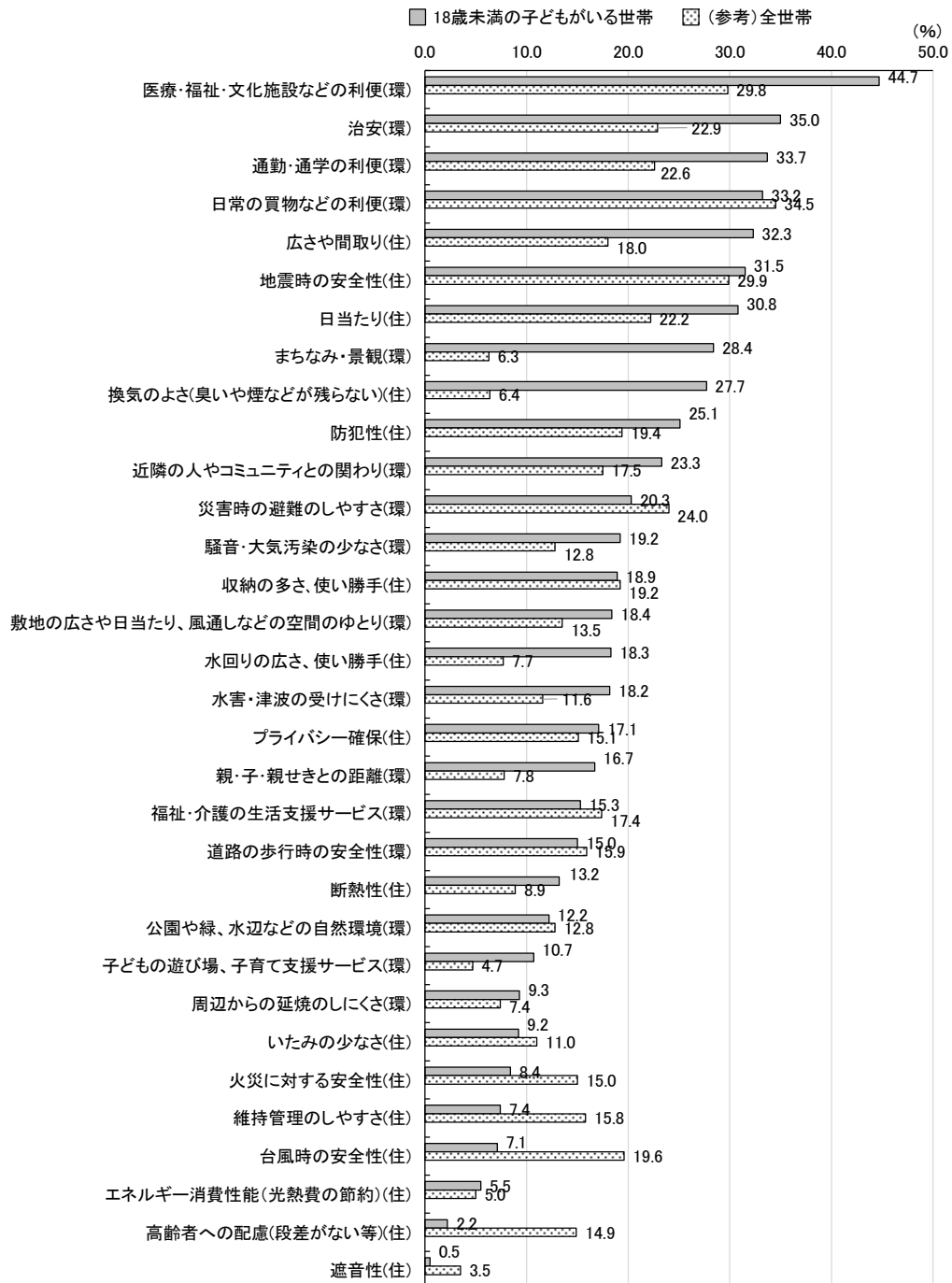
資料：平成 15 年までは住宅需要実態調査、平成 20 年以降は住生活総合調査（平成 20 年、平成 25 年は島根県拡大調査含む。）
 ※平成 30 年の不満率が高い項目の順に上から列記。
 注 1：平成 30 年調査から、回答選択肢が複数に分離された項目。
 注 2：平成 30 年調査から、回答選択肢から除外された項目。

子育て世帯の意識

●子育て世帯は、住宅・居住環境において治安や利便性、地震時の安全性を重視

18歳未満の子供がいる世帯（子育て世帯）において、住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思うものとして「医療・福祉・文化施設などの利便」「治安」「通勤・通学の利便」「日常の買物などの利便」「広さや間取り」「地震時の安全性」とする割合が高いです。

図 39 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目



※「18歳未満の子供がいる世帯」の回答数が多い順に上から列記。

資料：平成30年住生活総合調査

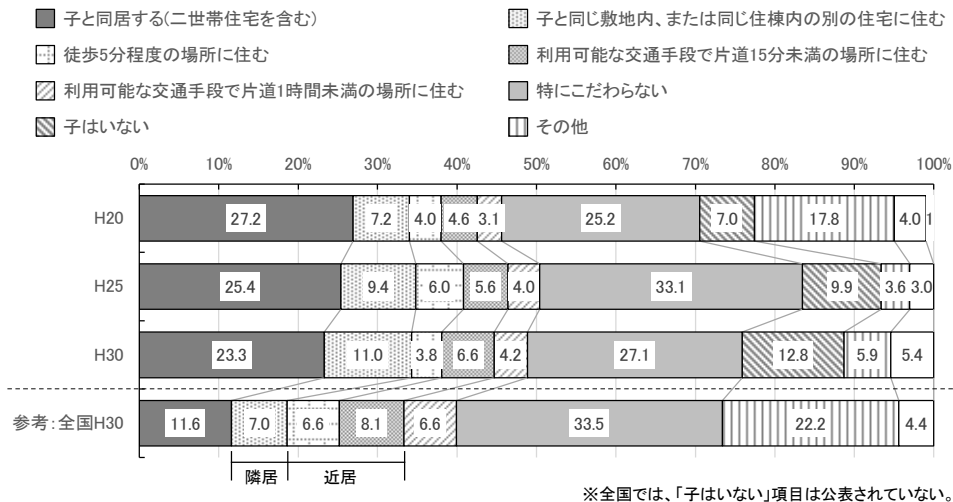
高齢者の意識

●高齢期における子との住まい方は、隣居・近居の割合が高まり、同居の割合は減少

高齢期における子との住まい方の希望に対する割合は、「特にこだわらない（27.1%）」が最も高く、次いで「子と同居する（二世帯住宅を含む）（23.3%）」となっています。

また、平成20年と比較して、「隣居」が7.2%から11.0%に、「近居」が8.6%から10.4%にそれぞれ増加しています。

図40 高齢期における子との住まい方



資料：住生活総合調査

注：全国では、「子はいない」項目は公表されていない

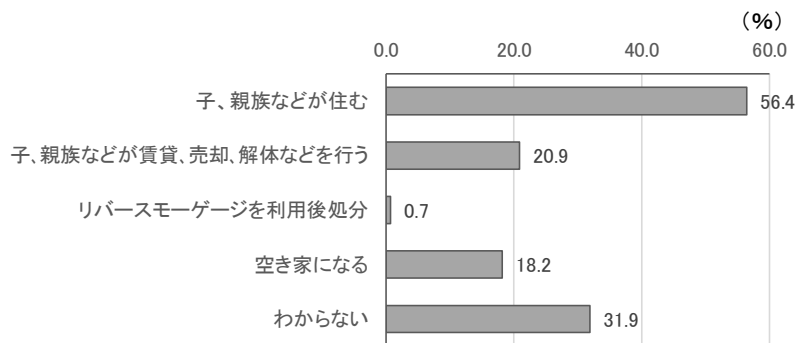
空き家の管理・活用意向

●「空き家になる」見込みの住宅が25.4%

現在の住宅の処分方法では、「子、親族などが住む」が56.4%と高くなっています。

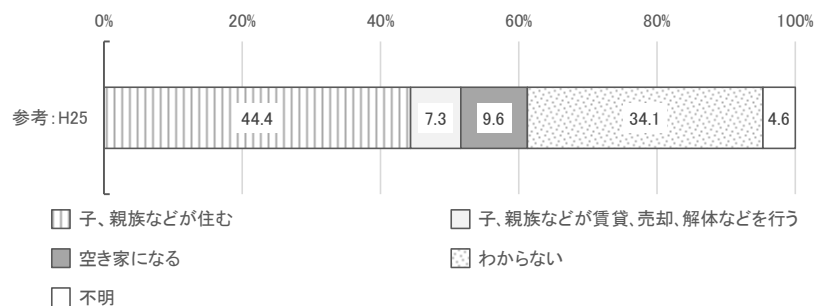
次いで、「わからない」が31.9%、「空き家になる」が18.2%となっています。

図41 現在の住宅の処分方法（複数回答）



資料：平成30年住生活総合調査

図42 [参考]現在の住宅の処分方法
(平成25年調査：単数回答)



資料：平成25年住生活総合調査

注：平成25年は単数回答での調査のため、グラフを分けて掲載している。

2. 数値目標一覧

項目	基準		目標 (R12)	
	数値	年		
【目標1】 住み続けられる豊かな 住まい・住環境	耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	25.4 %	H30	10 %
	高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率	12.2 %	H30	20 %
	新築住宅における長期優良住宅の割合	7.0 %	R2	15 %
	島根県被災住宅応急復旧相談員の登録者数	370 人	R3	800 人
	子育て世帯に配慮又は優遇した住宅整備支援制度を設けた市町村数	7 市町村	R3	19 市町村
【目標2】 多様な暮らしに対応できる住環境 やセーフティネット	しまね定住推進住宅整備支援事業（改修）による整備戸数	36 戸	R2	200 戸
	空き家バンク新規登録数	— 戸	R3	4,000戸
	公営住宅の高度のバリアフリー化率	23.1 %	R2	30 %
	セーフティネット住宅を有する市町村数	9 市町村	R3	19 市町村
	市町村又は地域ごとの居住支援協議会を設立した市町村数	0 市町村	R3	19 市町村
【目標3】 地域資源を活かした 持続可能な住宅市場	空き家バンク新規登録数〔再掲〕	— 戸	R3	4,000戸
	居住目的のない空き家数	33,200戸	H30	40,000戸程度におさえる
	新築住宅における木造住宅率	76.9 %	R2	85 %
	一部でも窓が二重サッシまたは複層ガラスとなっている住宅ストックの比率	28.4 %	H30	45 %
	既存住宅の流通シェア (新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合)	23.7 %	H30	30 %

3. 島根県住宅政策懇話会の構成等

■懇話会開催日

	日 時	場 所
第1回	令和3年 8月20日（金） 13：30～16：30	サンラポーむらくも 瑞雲の間
第2回	令和3年11月 9日（火） 13：30～16：00	ホテル白鳥 鳳凰の間
第3回	令和3年12月13日（月） 13：30～16：00	サンラポーむらくも 瑞雲の間

■懇話会の構成

職 名	氏 名	所 属	備 考
委員長	細田 智久	島根大学 教授（総合理工学部建築デザイン学科）	建築計画
委 員	藤居 由香	島根県立大学 准教授（人間文化学部地域文化学科）	住居学
〃	石橋 良治	邑南町長	行政
〃	今井 久師	一般社団法人島根県住まいづくり協会会長	住宅建設
〃	坪倉 菜水	一般社団法人島根県建築士会 専務理事	住宅設計
〃	和久利 直子	島根県商工会女性部連合会 理事	地域経済
〃	足立 卓久	島根県地域包括支援センター連絡会 会長	福祉(高齢者)
〃	地 主 礼	社会医療法人清和会 ヴィレッジせいわ 相談サービス課長	福祉(居住支援)
〃	成瀬 明子	親子リズムサークル 代表	子育て支援
〃	常國 文江	NPO法人コアラッチ 理事長	環境対策
懇話会に加 わる県及び 県関係者	山口 和志	島根県住宅供給公社 理事長	—
	半場 祐子	島根県健康福祉部 理事	—
	大國 博史	島根県総務部 次長（建築）	—
	井手 久武	島根県地域振興部 次長	—
	大西 安伸	島根県土木部次長	—

敬称略・順不同

■庁内関係課

部 名	課 名
地域振興部	しまね暮らし推進課
環境生活部	環境政策課
健康福祉部	高齢者福祉課
農林水産部	林業課（木材振興室）

■事務局等

	機関名
事 務 局	土木部建築住宅課
業務協力	一般財団法人島根県建築住宅センター

■ 島根県住宅政策懇話会設置要綱

島根県住宅政策懇話会設置要綱

(目的)

第1 島根県住生活基本計画及び島根県賃貸住宅供給促進計画の策定にあたり、県内における住生活に関する基本的課題及び方針等を検討し、今後の住宅需要に適切に対応することを目的に、島根県住宅政策懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

(検討事項)

第2 懇話会は、次の事項について検討する。

- (1) 住生活の現状
- (2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針
- (3) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の在り方
- (4) 前項の目標を達成するために必要な施策の在り方
- (5) その他、地域特性を踏まえた住生活の安定の確保及び向上に関して必要な事項

(懇話会)

第3 懇話会は、10人以内の委員をもって組織する。

- 2 委員は、知事が委嘱する。
- 3 委員の任期は、1年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長)

第4 懇話会には、委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の中から知事が指名する。
- 3 委員長は、懇話会を召集し、会務を統括する。

(事務局)

第5 懇話会には庶務を処理するため事務局を置く。

- 2 事務局は、土木部建築住宅課とする。

(その他)

第6 この要綱に定めるほか、懇話会の運営その他必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年5月7日から施行する。

4. 関係用語集

(あ行)

●空き家バンク

地方公共団体が、利活用（賃貸や売却等）可能な空き家を登録し、その情報をホームページ上などに掲載することで、移住を希望する人などに周知するもの。

島根県内では、現在 18 市町が実施している。

●インスペクション

既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う調査。目視等を中心とした現況把握のための調査、耐震診断等の破壊調査を含めた詳細な調査、性能向上等のための調査などを実施すること。

●応急危険度判定制度

大地震により被災した建築物に対し、倒壊等の危険性について、建築士等の技術者が応急的に調査し、判定する制度。

●応急仮設住宅

災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づき、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものに、建設し供与するもの（建設型仮設住宅）、民間賃貸住宅を借上げて供与するもの（借上型仮設住宅）、又はその他適切な方法により、応急救助の実施主体である都道府県が供与するもの。

(か行)

●カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

●狭あいな道路

道路の幅員が 4m 未満の道。

●居住支援協議会

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（平成 19 年法律第 112 号）に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者及び居住支援に係る支援を行う団体等により組織される官民連携の協議会。

●居住目的のない空き家

住宅土地統計調査における居住世帯のない住宅（人が居住しておらず、空き家となっている住宅）のうち、二次的住宅・別荘用、賃貸用、売却用以外の「その他」の空き家のこと。

●公営住宅

公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を低廉な家賃で賃貸、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に、国及び地方公共団体が協力して供給、管理する賃貸住宅。

●公営住宅等長寿命化計画

更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等を効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応するために、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことを目的として自治体が策定する計画。

●公的賃貸住宅

地方公共団体が整備する「公営住宅」、「改良住宅」及び「特定公共賃貸住宅」、住宅供給公社が整備する「公社賃貸住宅」、並びに民間事業者が、国・地方公共団体から建設費等の支援を受けて整備した「特定優良賃貸住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅」及び都道府県知事の登録を受けた「サービス付き高齢者向け住宅」、「セーフティネット住宅」等の総称。

●高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）に基づき、高齢者の住まいに関する多様なニーズに対応し、高齢者が住み慣れた地域で安全に安心して住み続けられるよう、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標・供給の促進、良好な居住環境を有する住宅の整備など、高齢者の居住の安定の確保に関する計画。

●コワーキング

事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

●高度のバリアフリー化

「2か所以上の手すりの設置」、「屋内の段差解消」、及び「車いすで通行可能な廊下幅」のいずれにも該当するもの。

※一定のバリアフリー化

「2か所以上の手すりの設置」又は「屋内の段差解消」に該当するもの。

（さ行）

●サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）」に基づき、一定の登録基準（①住戸の面積が原則 25 m²以上でバリアフリー化された一定の構造・設備を有すること、②高齢者に関するサービスを提供すること、③契約に関して賃貸借契約等居住の安定が図られた契約であること等）を満たし、都道府県知事等の登録を受けた高齢者向けの賃貸住宅。

●再生可能エネルギー

太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱、その他の自然界に存する熱及び再生可能な生物由来の有機性資源で化石資源を除いたバイオマスなど、使い続けても枯渇しない自然由来のエネルギー源。

●サテライトオフィス

オフィスの管理主体や活用形態は問わず、都市部の企業などが本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称。

●島根県被災住宅応急復旧相談員

風水害等により被災した住宅の応急復旧に向けて、被災者からの相談に応じる技術者を有する者として島根県知事が登録する者。

●住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする法律。

●住生活総合調査

住宅政策に関する基礎データの収集を目的として国土交通省が5年毎に実施する調査。住宅及び住環境に対する評価や住宅改善計画の有無等に関することを内容とする。平成 20 年に住宅需要実態調査を改称し、住生活総合調査となった。

●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(平成 19 年法律第 112 号)に定義される者であり、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

●住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の推進に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)」(品確法)に基づき、住宅の性能(構造耐力、省エネルギー性、遮音性等)を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度。

●住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の生活を保障する社会的な制度や対策の一環として、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、DV 被害者、子どもを育成する家庭など、住宅の確保に困難を要する世帯等(住宅確保要配慮者)に対して、その居住を支援する仕組み。

●住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年毎に実施する調査。直近の調査は、平成 30 年 10 月に実施された。

●新耐震基準

1981 年に改正された建築基準法の耐震に係る基準。

●セーフティネット住宅

「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(平成 19 年法律第 112 号)」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録する住宅。

●セーフティネット専用住宅

「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」に基づき、住宅確保要配慮者の専用の賃貸住宅として登録する住宅。

(た行)

●耐震改修

耐震診断の結果、建築物が有する耐震性が目標水準を下回っていることが判明した場合に、耐震性を向上させるために行う補強工事。

●耐震診断

昭和 56 年 5 月以前に建築された建築物が今後発生しうる地震に対して、どの程度の耐震性能があるか診断することで、現地調査や設計図書の内容等を踏まえ、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）で規定されている基準に基づき再評価すること。

●脱炭素社会

地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量を実質ゼロとすることを目指す社会。

●地域包括ケアシステム

高齢者が住み慣れた地域で介護や医療、生活支援サポート及びサービスを受けられる地域を実現するため、「住まい」「医療」「介護」「生活支援・介護予防」について関係者が連携・協力して、地域住民のニーズに応じて一体的に提供する仕組み。

●地域防災計画

災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づき、地震や風水害などの災害の予防や、災害発生した場合の応急対策・復旧対策を行うため、地方公共団体等が処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。

●小さな拠点づくり

中山間地域において、地域運営の担い手不足が深刻化し、地域コミュニティの維持、買い物など日常生活に必要な機能・サービスの確保が困難になっている中で、公民館エリア（旧小学校区）を基本とし、住民主体の議論を通じて地域運営（「生活機能」「生活交通」「地域産業」）の仕組みづくりに取り組んでいくこと。

●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画等の措置が講じられた優良な住宅。

●（島根県における）中山間地域

「島根県中山間地域活性化基本条例（平成 11 年 3 月）」に基づく、産業の振興、就労機会の確保、保健・医療・福祉サービスの確保その他の社会生活における条件が不利な地域であって、当該地域の振興を図る必要があると認められる地域。

●賃貸住宅供給促進計画

「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」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を図るため都道府県が策定する計画。

●テレワーク（在宅勤務）

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

●土砂災害特別警戒区域

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）」に基づき、都道府県知事が指定する区域（通称：レッドゾーン）で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。

（な行）

●二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点をもうけ、一時的ではなく、年間通して概ね一ヶ月以上の期間を過ごすこと、又は定性的に一定期間以上を過ごすこと。

（は行）

●ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

●バリアフリー

健常者の生活や利用を前提にしたまちづくりや商品設計は、高齢者や障がい者に対して無意識のうちに障がい（バリア）を作っていることが多いことから、そのバリアをなくして、高齢者等が安心して暮らせる環境を整備すること。

（ま行）

●密集市街地

老朽化した木造建築物が密集し、道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災や地震時における延焼の防止や避難路の確保ができない市街地。

（や行）

●Uターン・Iターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態。

(ら行)

●ライフスタイル

仕事への取り組みや住まい方等、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方。

●ライフサイクル CO₂

住宅のライフサイクル全体（建設、居住、修繕・更新・解体の各段階）を通じたCO₂排出量のこと。

●老朽危険空き家

「住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）」に規定する不良住宅であって、現に使用されておらず、放置すれば倒壊等著しく危険となるおそれのあるものとして、市町村の認定を受けた空き家。

(わ行)

●ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」をあわせた造語で、観光地といった通常の職場以外の場所において、テレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

(英字)

●DX (Digital Transformation)

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

●LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

●SDGs (Sustainable Development Goals)

2015年の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。

●ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

外皮（屋根、外壁、窓等）の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入するなどにより室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

