第2章　島根県の住宅の現状と課題

1　島根県の特性と住宅事情

(1) 県土の特性

本県は、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、隠岐部で構成されています。

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が、山地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12年10月に発生した「鳥取県西部地震」では、県内でも全壊・半壊等の家屋被害が生じ、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。

また、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が、市町村合併により、その数は8市41町10村（平成16年9月30日時点）から8市10町1村に大きく減少し、広域化する市町村行政との役割分担の中で、的確な住宅施策を展開する必要があります。

図 2　島根県の市町村

(2) 島根県の住宅事情

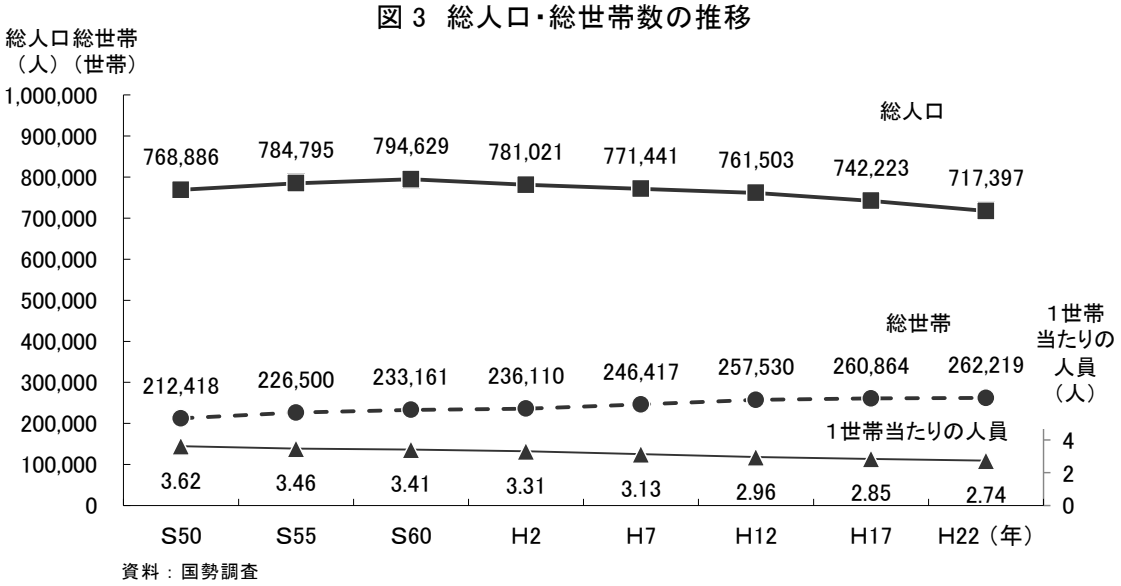
① 人口･世帯数の推移

●人口の減少と世帯数の増加

本県の人口は、昭和 60 年の約 79 万５千人をピークに減少が続いています。平成 12～17 年における人口の減少率が約 2.5%であったのに対し、平成 17～22 年では約 3.3%と、人口減少の割合が増加しています。

一方、総世帯数はわずかな増加が続いています。その結果、１世帯当たり人員は、平成17年の2.85人から平成22年で2.74人と減少しています(全国値2.58人／世帯(H17)から 2.46 人／世帯（H22))。

図 3 総人口･総世帯数の推移



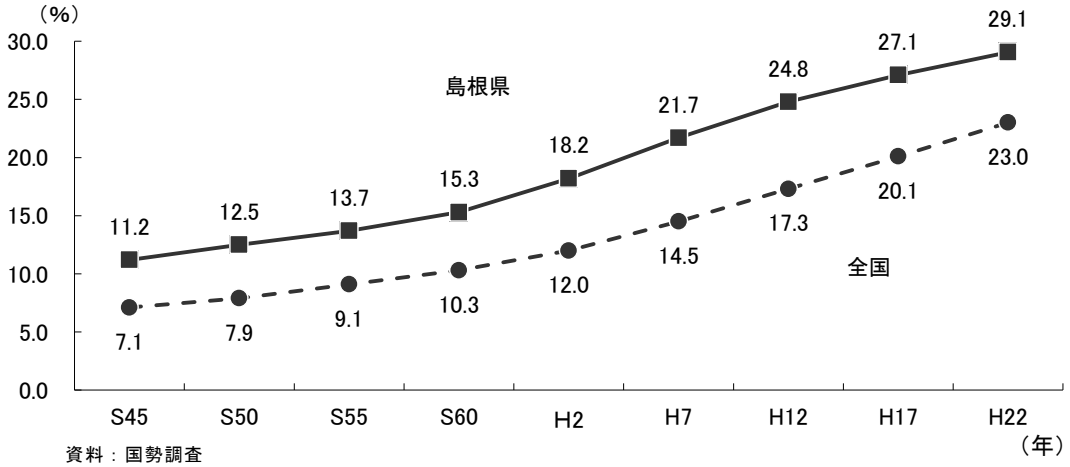
資料：国勢調査

●全国より10年以上早い高齢化

平成 22 年の総人口のうち 65 歳以上が占める割合(以下「高齢化率」という。)は 29.1%と全国第２位です。

また、全国平均の 23.0%より 6.1 ポイント上回り、全国に比べて 10 年以上も早く高齢化が進行しています。

図 4 高齢化率の推移



資料：国勢調査

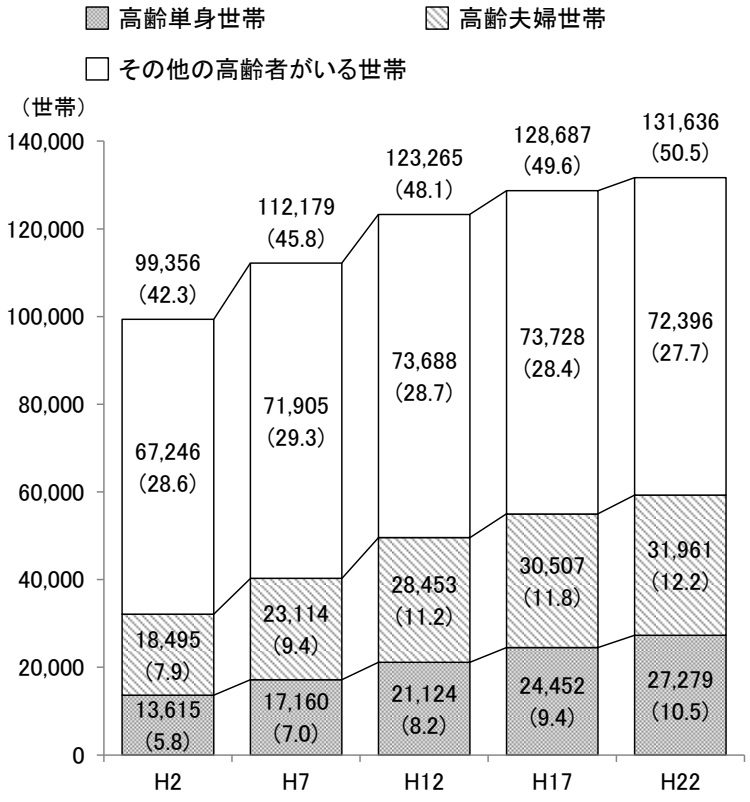
●増加する高齢の単身・夫婦世帯

平成 22 年の一般世帯総数に対する高齢者が居住している世帯の割合は、50.5%と半数以上となっています。

また、高齢者が居住する世帯のうち、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が占める割合が増加しています。

一般世帯：「施設等の世帯」以外の世帯をいいます。「施設等の世帯」とは、学校の寮、寄宿舎の学生・生徒、病院・診療所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯です。

図 5　一般世帯に対する高齢者が居住している世帯の割合



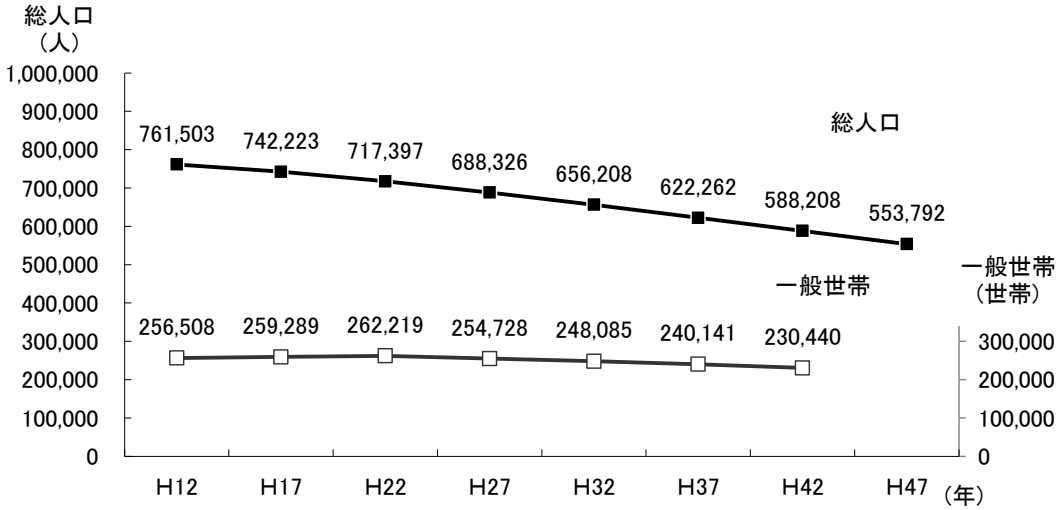
資料：国勢調査
注：( )内の数値は、一般世帯数の総数に対する高齢者が居住している世帯数割合を示します。

② 人口、世帯数の将来見通し

●人口・世帯は減少、高齢化率は上昇の見通し

平成22年以降も本県の人口は減少が続くと予測され、世帯数も平成22年をピークに減少に転じることが予測されています。

図 6　総人口と一般世帯数の将来見通し



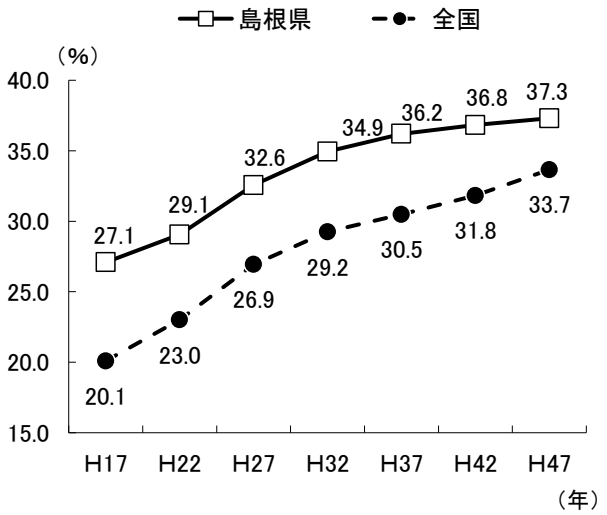
総 人 口：平成 22 年までは国勢調査、平成 27 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の都道府県別将来推計人口』（平成 19 年 5 月推計）です。
一般世帯：平成 22 年までは国勢調査、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2009 年 12 月推計）です・・・平成 47 年は未公表

●ますます進展する高齢化

平成27年の高齢化率は32.6%になり、高齢化が一層進むと予測されています。

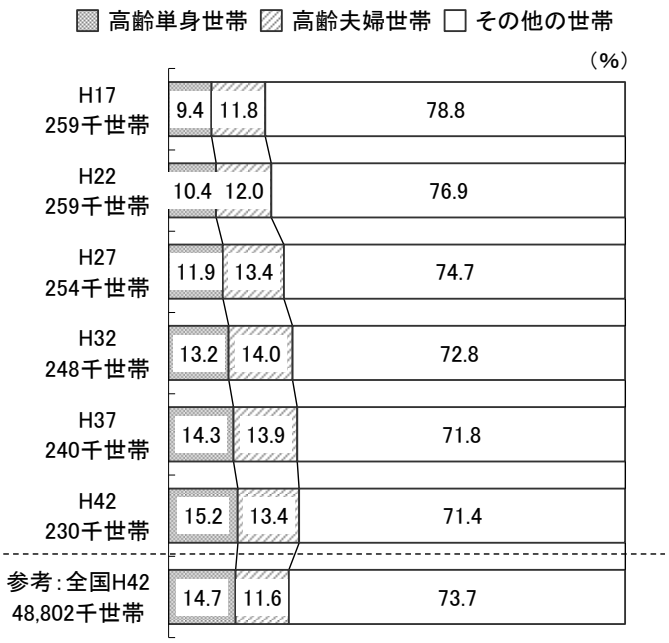
また、平成27年には高齢単身、高齢夫婦世帯の割合は、一般世帯総数の25%を超えると予測されています。

図 7 高齢化率の将来見通し



資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 27 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 19 年 5 月推計）です。

図 8 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：平成 22 年までは国勢調査、平成 22 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）』（2009 年 12 月推計）です。

③ 住宅事情

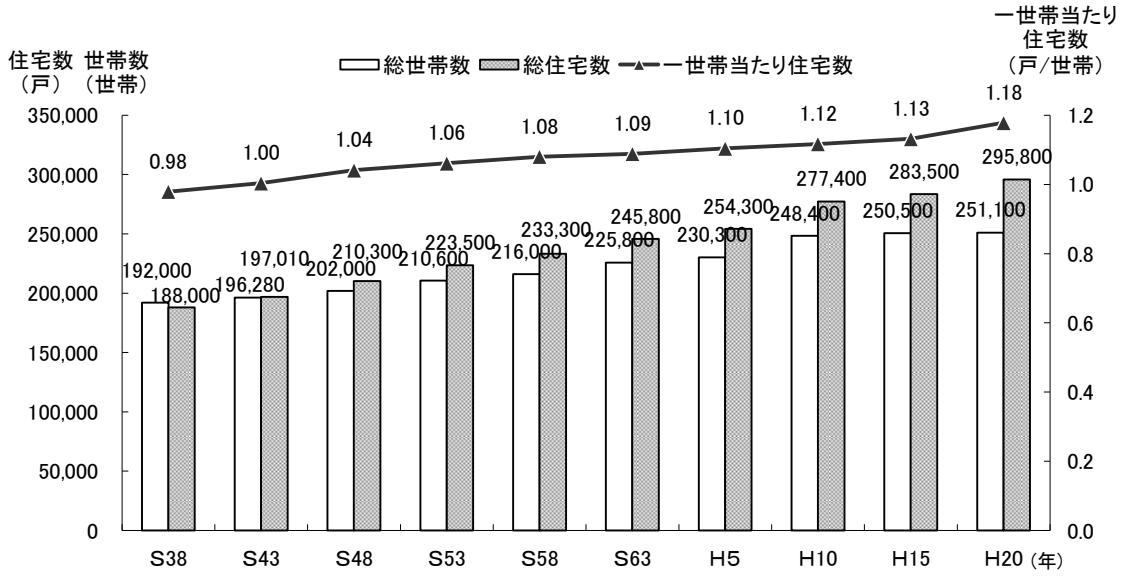
ア 住宅数等

●増加する住宅数

本県の総住宅数は、昭和43年に総世帯数を上回ってからも増加が続いています。

また、一世帯当たり住宅数も増加が続き、平成20年では1.18戸／世帯となっています。

図 9 総住宅数、総世帯数、一世帯当たり住宅数の推移



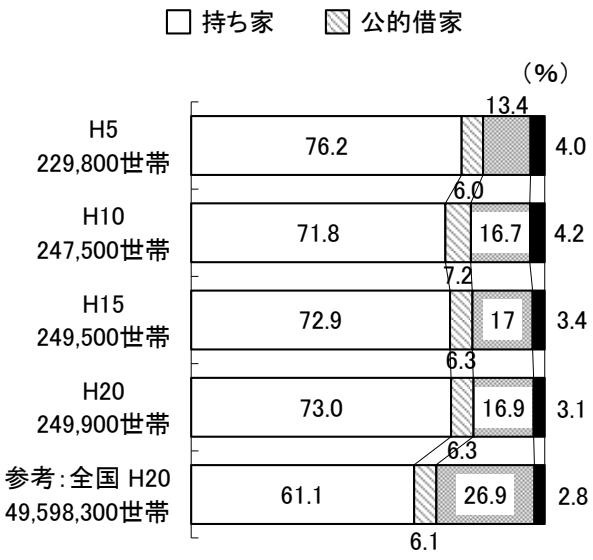
資料：住宅・土地統計調査

イ 住宅ストックの状況

●高い持ち家率・一戸建住宅率

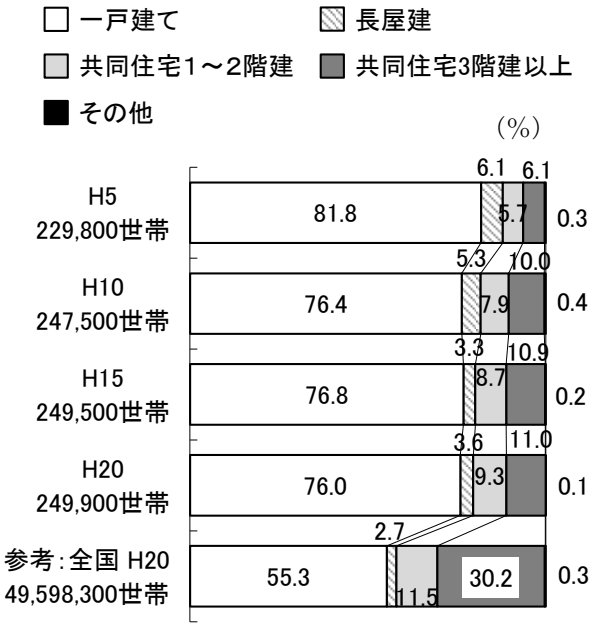
平成 20 年の持ち家率は 73.0%、一戸建住宅率は 76.0%と、ともに全国平均よりも高いですが、年々一戸建の割合が減少し、共同住宅の割合が増加しています。

図 10　住宅の所有関係別主世帯数割合の推移



資料：住宅・土地統計調査
注：抽出調査のため、合計が 100%
にならない場合があります。

図 11　住宅の建て方別主世帯数割合の推移



資料：住宅・土地統計調査
注：抽出調査のため、合計が 100%
にならない場合があります。

●高い木造住宅率、低い共同住宅率

平成20年の、住宅が木造である割合は64.0%で、全国平均（27.1%）の2倍以上であり、また、昭和25年以前に建築された住宅の割合は、13.2%と全国平均より高くなっています。

共同住宅率は増加しているものの、20.3%と全国平均（41.7%）よりかなり低くなっています。

●広い住宅規模

延床面積は128.55㎡と全国平均（94.13㎡）に比べて広く、併せて居住室数、畳数も全国平均を上回っています。

表 1　住宅の主要指標

（%）

	島根県						全国					
	S58	S63	H5	H10	H15	H20	S58	S63	H5	H10	H15	H20
持家率	72.8	77.2	76.2	71.8	72.9	73.0	62.4	61.3	59.8	60.3	61.2	61.1
木造住宅率（注1）	77.7	77.2	69.0	61.8	67.2	64.0	46.1	41.3	34.1	31.1	31.7	27.1
終戦前建築住宅率(注2)	27.2	20.6	17.8	14.3	―	―	10.6	7.2	5.3	3.8	―	―
昭和25年以前住宅率(注3)	―	―	―	―	14.9	13.2	―	―	―	―	4.7	3.7
一戸建住宅率	84.1	83.0	81.8	76.4	76.8	76.0	64.3	62.3	59.2	57.5	56.5	55.3
共同住宅率	8.2	10.0	11.8	17.9	19.7	20.3	26.9	30.5	35.0	37.8	40.0	41.7
一住宅当り延床面積（㎡）	114.77	121.18	126.52	124.15	131.19	128.55	85.90	89.29	92.55	92.43	94.85	94.13
一住宅当り居住室数（室）	5.76	6.00	6.06	5.90	5.98	5.90	4.73	4.86	4.86	4.79	4.77	4.67
一住宅当り畳数（畳）	33.78	36.39	37.61	36.54	38.35	38.18	28.60	30.61	31.48	31.77	32.69	32.70
一人当り畳数（畳）	9.46	10.62	11.52	12.08	12.98	13.63	8.55	9.55	10.43	11.24	12.17	12.83

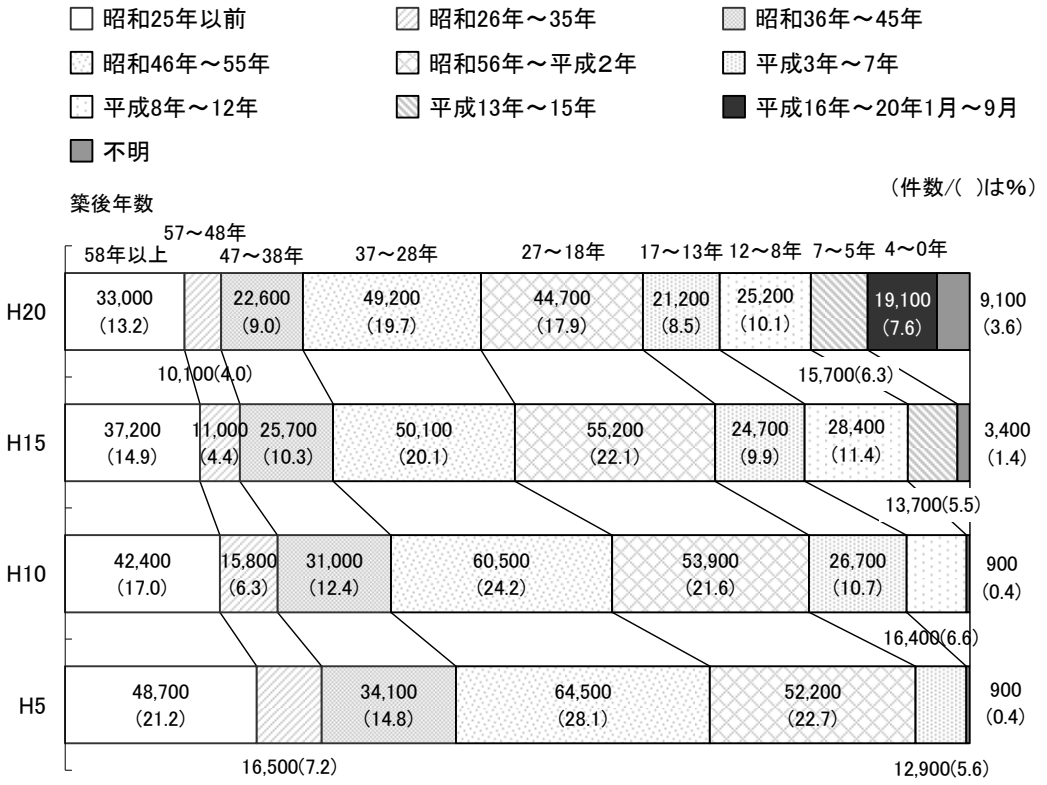
資料：住宅・土地統計調査
注１：防火木造は含みません。
注２：終戦前建築住宅率について、平成 15 年以降は調査項目がありません。
注３：昭和 25 年以前住宅率について、平成 10 年以前は調査項目がありません。

●老朽住宅の割合は減少傾向

既存住宅ストックの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（築後約６０年）の割合は年々減少していますが、いまだに１割以上存在しています。

平成20年時点で、築後47年を越える住宅は17.2%となっています。

図 12 既存住宅の建築時期別割合（築後年数）の推移

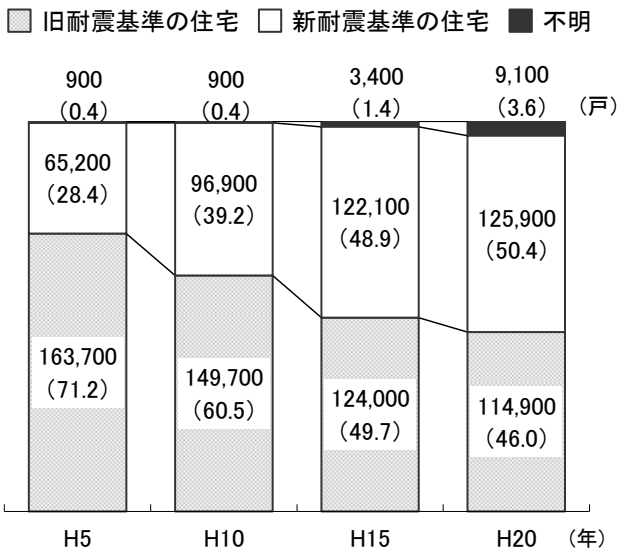


資料：住宅・土地統計調査
注：築後年数は平成 20 年を基準に算出しています。

●約半数を占める旧耐震基準の住宅

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は、平成20年で46.0%となっています。

図 13 昭和 55 年以前（旧耐震基準）の住宅の推移（全体）



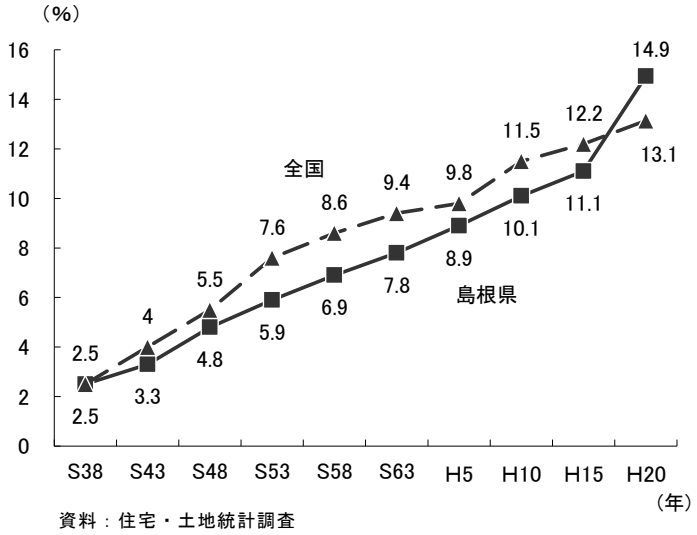
資料：住宅・土地統計調査
注１：（ ）内数値は、住宅総数に対する割合です。
注２：推計調査のため、合計が 100%にならない場合があります。

●上昇する空き家率

空き家率は年々上昇し、平成 20 年で 14.9%となり、平成 15 年の 11.1%から大きく上昇しています。

また、平成 15 年までは全国平均を下回っていましたが、平成 20 年では全国平均を上回っています。

図 14　空き家率の推移と比較



資料：住宅・土地統計調査

空き家の状況を市・郡別に見ると、全ての市及び郡部で空き家が増加しています。

一方、中国地方の他県の状況は 14～15%と本県と同程度であり、いずれも平成 15 年より上昇しています。

表 2　地域別・県別空き家の状況

	平成15年（合併前市町村別）			平成20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	283,500	31,500	11.1%	295,800	44,200	14.9%
市　　部	178,700	19,000	10.6%	244,300	35,100	14.4%
郡　　部	104,800	12,500	11.9%	51,500	9,100	17.7%
松　江　市	65,180	6,900	10.6%	81,340	12,090	14.9%
浜　田　市	19,170	1,780	9.3%	28,200	4,060	14.4%
出雲市（注1）	46,890	4,270	9.1%	53,450	6,990	13.1%
益　田　市	18,780	1,740	9.3%	21,660	3,060	14.1%
大　田　市	13,080	1,920	14.7%	18,410	3,810	20.7%
安　来　市	9,710	1,050	10.8%	14,080	1,540	10.9%
江　津　市	11,330	1,990	17.6%	12,630	2,180	17.3%
雲　南　市	－	－	－	14,500	1,350	9.3%
奥出雲町	－	－	－	5,220	610	11.7%
斐　川　町	7,870	500	6.4%	8,550	880	10.3%
隠岐の島町	－	－	－	8,130	1,580	19.4%
全　　国	53,890,900	6,593,300	12.2%	57,586,000	7,567,900	13.1%
市　　部	44,482,500	5,454,400	12.3%	52,425,100	6,866,700	13.1%
郡　　部	9,408,400	1,138,900	12.1%	5,160,900	701,200	13.6%

資料：住宅・土地統計調査
注１：平成 15 年の出雲市には旧平田市及び旧大社町を含んでいます。
注２：“－”はデータがありません。また、記載の無い市町村は、個別のデータはありません。

	平成15年			平成20年		
	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
鳥　取　県	231,300	30,000	13.0%	247,200	38,000	15.4%
岡　山　県	803,700	104,200	13.0%	866,600	128,300	14.8%
広　島　県	1,271,800	171,600	13.5%	1,356,200	198,300	14.6%
山　口　県	654,600	82,200	12.6%	691,600	104,600	15.1%

資料：住宅・土地統計調査

④ 住宅の広さ･居住面積水準

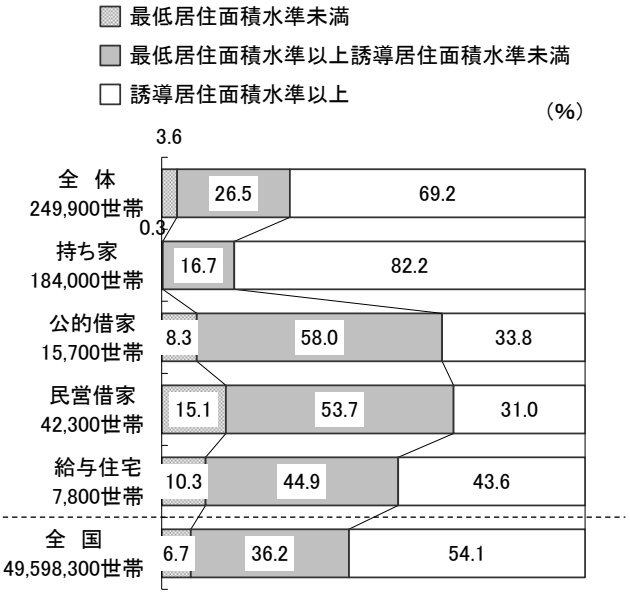
●高い居住面積水準

誘導居住面積水準以上の世帯の割合は69.2%と全国平均と比べて15.1ポイント上回っており、居住面積水準は高いと言えます。

●低い借家の居住面積水準

最低居住面積水準未満の世帯割合は、3.6%と全国平均と比べて低くなっていますが、所有関係別に見ると、持ち家の0.3%に対し、公的借家 8.3%、民営借家 15.1%、給与住宅10.3%と、借家では居住面積水準を満たさない割合が高くなっています。

図 15 住宅の所有関係別居住面積水準の状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査
注：推計調査のため合計が 100%にならない場合があります。

⑤ 高齢者等への配慮

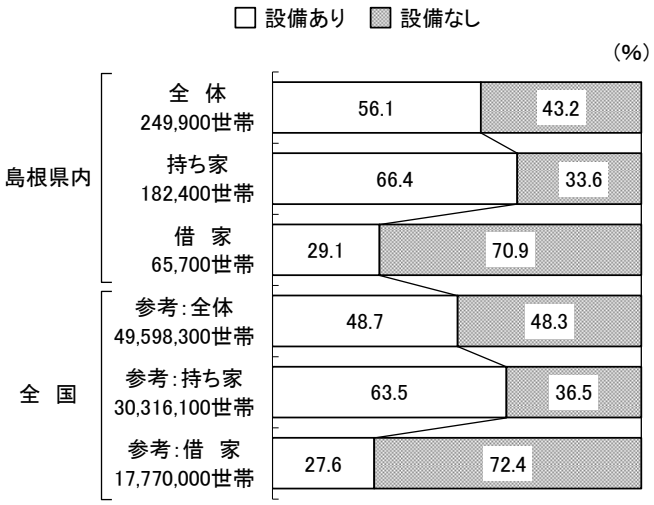
●高齢者のための設備の設置は約6割

「手すり」や「またぎやすい高さの浴槽」など、高齢者のための設備が一つ以上備わっている住宅の割合は56.1%と全国平均を7.4ポイント上回っています。

しかし、個別に見た設備の設置状況は、最も設置率の高い「手すり」でも5割に満たない状況です。

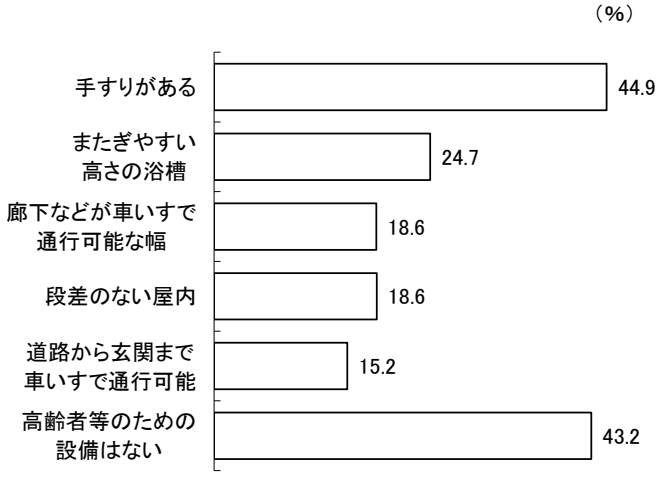
所有関係別に見ると、借家において高齢者のための設備が「なし」とする割合が高くなっています。

図 16 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 20 年住宅・土地統計調査
注:推計調査のため合計が 100%にならない場合があります。

図 17 高齢者のための設備状況（住宅総数に対する割合）



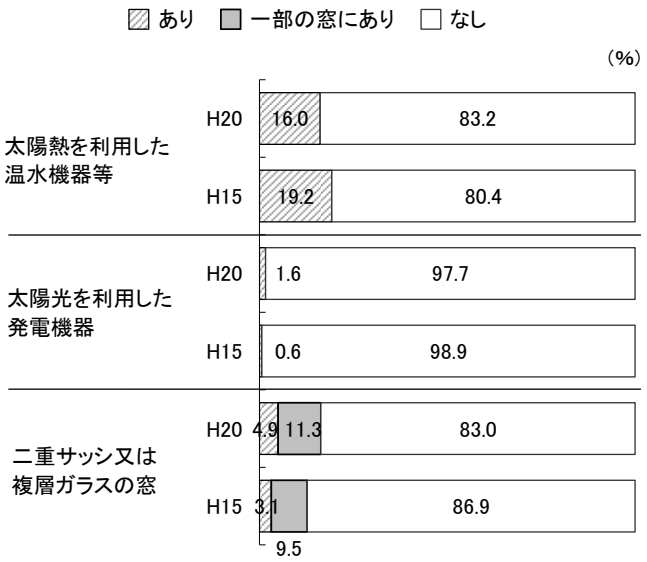
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

●少ない省エネ設備の設置

住宅の省エネ設備として「太陽熱を利用した温水器等」、「太陽光を利用した発電機器」、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のいずれについても「設置なし」とする割合が非常に高いです。

また、省エネ住宅の基準となる「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の平成２０年の設置状況は、「すべての窓にあり」の住宅が約5%、「一部の窓にあり」の住宅が約10%といずれも平成15年と比べて増加しています。

図 18　省エネ設備の設置



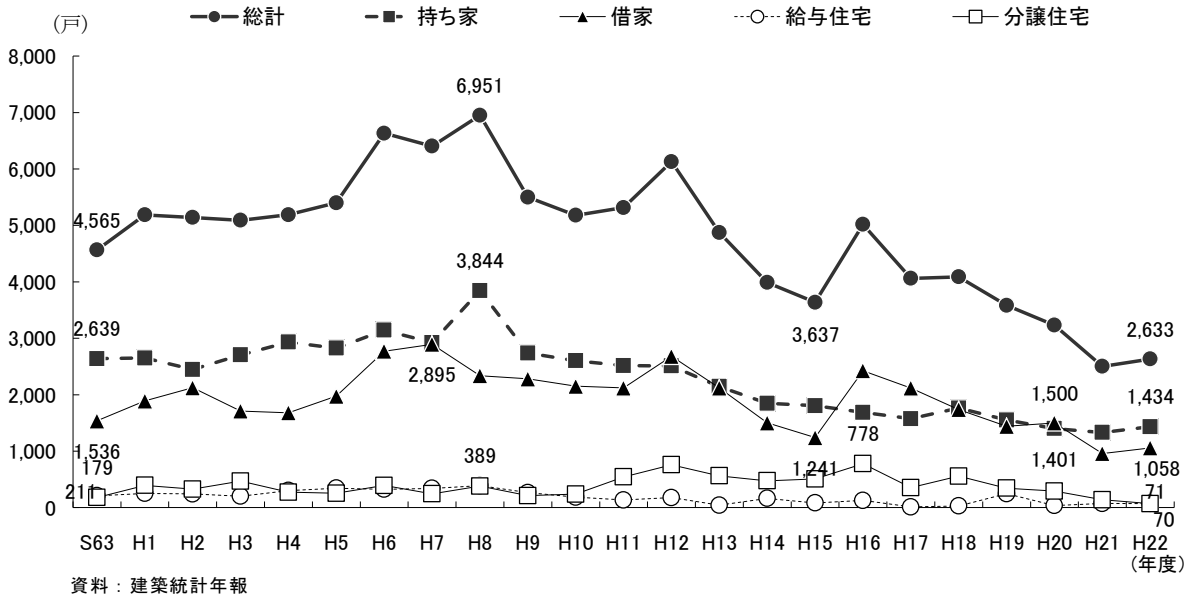
資料：住宅・土地統計調査
注１：推計調査のため合計が 100%にならない場合があります。
注２：二重サッシまたは複層ガラスの窓において、「あり」とは「すべての窓にあり」を示しています。

⑥ 住宅のフロー

●減少する新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数の総計では、平成８年度をピークに減少傾向が続いており、平成 22 年度は、平成８年度の半数以下の着工戸数となっています。

図 19　住宅の所有関係別新設住宅着工数の推移

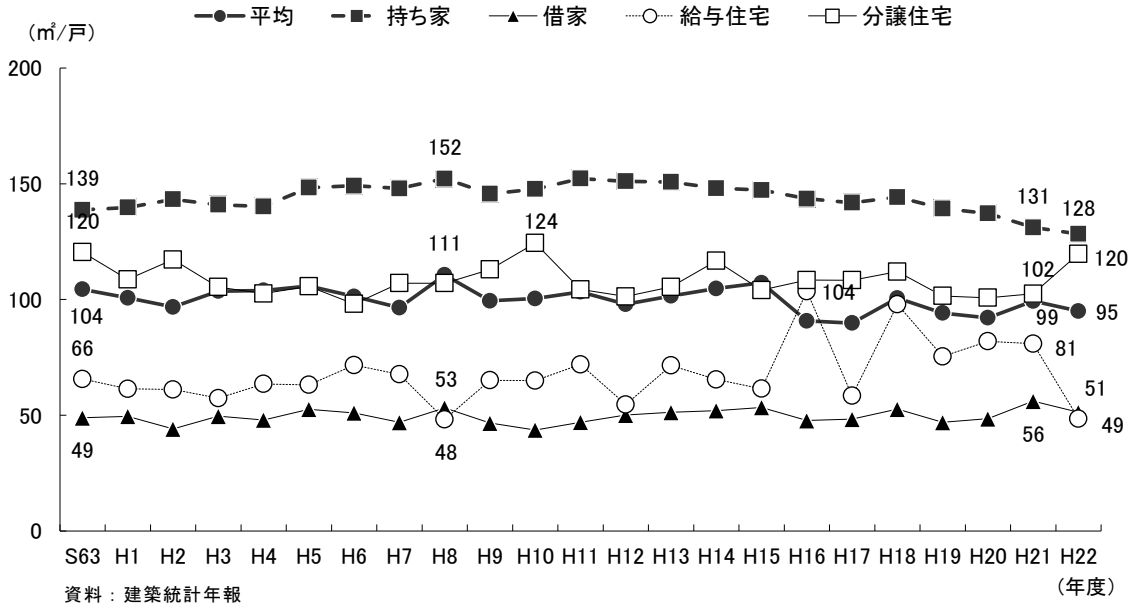


資料：建築統計年報

●持ち家と借家で大きい規模格差

新設住宅における借家の一戸当たりの床面積は、持ち家の半分以下となっており、持ち家と借家の住宅規模（床面積）の差が大きくなっています。

図 20 住宅の所有関係別新設住宅の一戸当たり床面積の推移



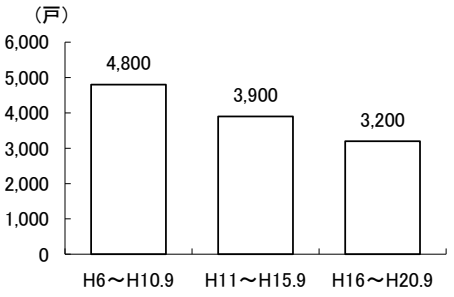
資料：建築統計年報
注：平成 22 年度は平成 23 年 2 月までの数値です。

⑦ 既存住宅の建替え･流通等

●低い持ち家の建替え

近年、持ち家の建替え戸数は減少傾向にあり、平成16～20年は、年間700戸程度となっています。

図 21 持ち家の建替え戸数



資料：住宅・土地統計調査

●低い借家のリフォーム実施率

平成16年１月～20年９月の間の住宅のリフォーム実施率（年率）は4.9%と全国平均を上回っています。

所有関係別のリフォーム実施率（年率）は、持ち家が4.7%であるのに対して、借家では0.2%と低いです。

表 3 平成 16～20 年 9 月の間にリフォームした住宅数等

リフォームを実施した住宅数			実施率(年率) ( )内は全国平均		
持ち家	借 家	合 計	持ち家	借 家	合 計
56,100	1,851	57,951	4.7 (3.4)	0.2 (0.1)	4.9 (3.5)

注 1：平成 20 年住宅・土地統計調査結果を基にした国の特別集計を掲載しています。
注 2：リフォームを実施した住宅は、増改築、高齢者等のための工事、耐震工事のいずれかが実施されたもので重複を除いています。

●中古住宅の流通シェアは6%弱

持ち家を取得する際に、中古住宅を購入したとする割合（中古住宅シェア）は、5.8%と低いです。

表 4　中古住宅シェア　（戸）

建築時期	総数	中古住宅を購入した数	中古住宅シェア
持ち家総数	182,400	10,600	5.8%
S25以前	31,100	1,900	6.1%
S26～S35	9,100	700	7.7%
S36～S45	18,400	1,300	7.1%
S46～S55	38,400	2,500	6.5%
S56～H2	32,100	2,300	7.2%
H3～H7	13,700	500	3.6%
H8～H12	16,100	500	3.1%
H13～H15	9,100	300	3.3%
H16～H20.9	11,500	200	1.7%
不詳	3,000	400	13.3%

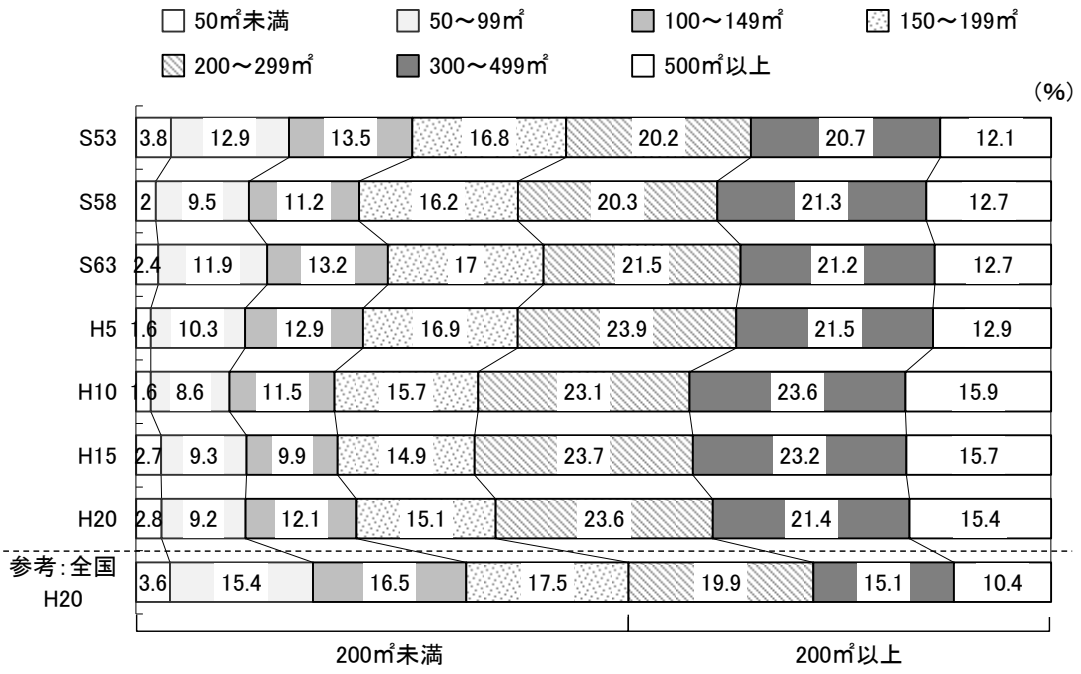
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

⑧ 住環境

●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６割を超えており、全国平均に比べて広い敷地に建てられている割合が高くなっています。

図 22　一戸建･長屋住宅の敷地面積別割合の推移



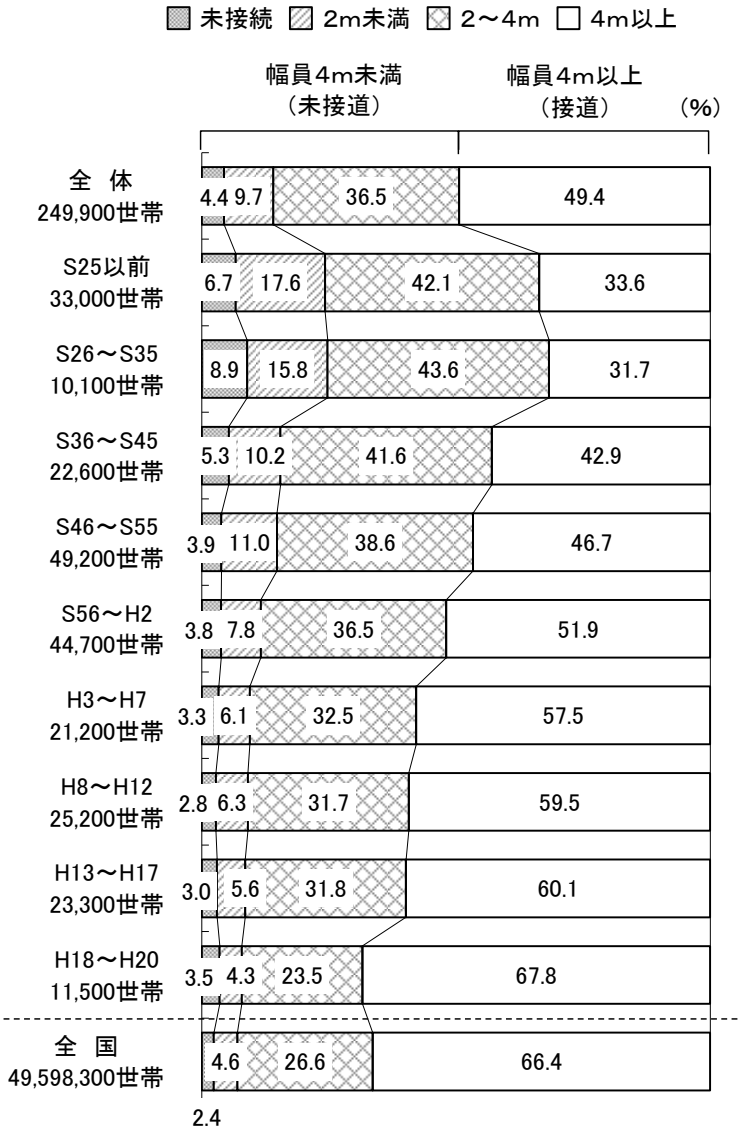
資料：住宅・土地統計調査
注：推計調査のため、合計が 100%にならない場合があります。

●低い接道状況

敷地が幅員 4m 以上の道路に接していない住宅の割合は、5 割を超えており、また、建築年代が古い住宅ほどその割合が高くなっています。

参考：建築基準法第 42 条第 1 項（道路の定義）及び第 43 条第 1 項（敷地等と道路との関係）において、都市計画区域内の建築物の敷地は、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ます。

図 23 建築時期別による敷地が接している道路幅員の状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査
注：推計調査のため、合計が 100%にならない場合があります。

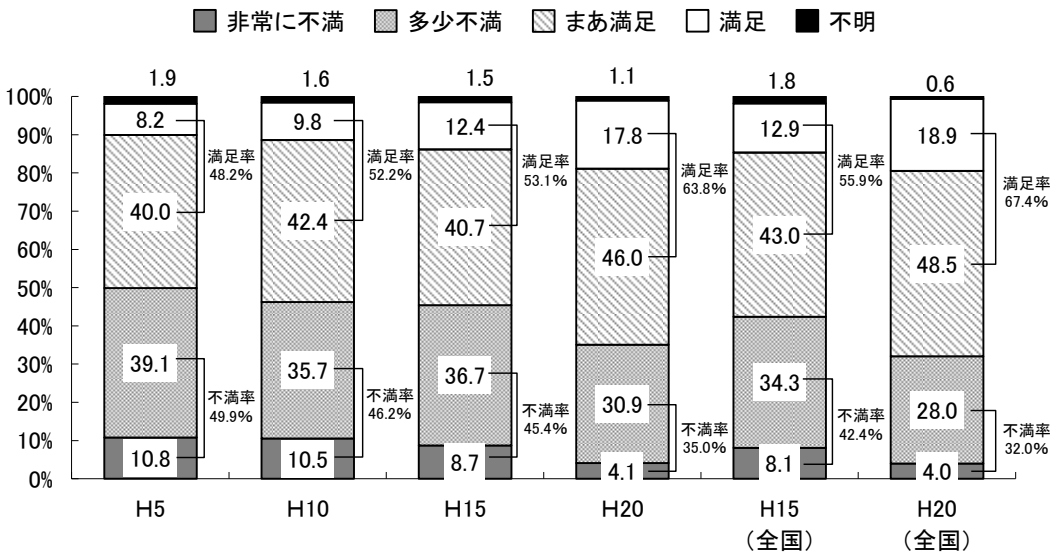
(3) 県民の住生活に関する意識(住宅需要実態調査及び住生活総合調査の結果による)

① 住宅･住環境に対する評価

●住宅に対する満足度は上昇

居住する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63.8%、「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35.0%であり、満足率が上回っています。平成15年と比べると、満足度は上昇しています。

図 24　住宅に対する評価

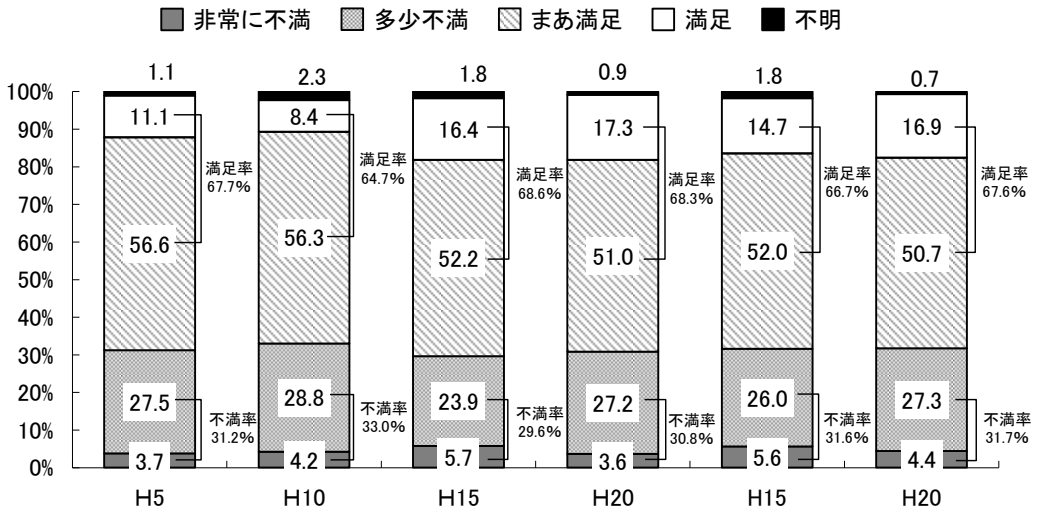


資料：平成 15 年までは住宅需要実態調査、平成 20 年までは住生活総合調査（島根県拡大調査を含む）です。

●住環境に対する満足度は7割弱

住環境に対する評価は、満足率が68.3%、不満率が30.8%であり、満足率が上回っています。平成15年と比べると、満足度はわずかに減少しています。

図 25　住環境に対する評価

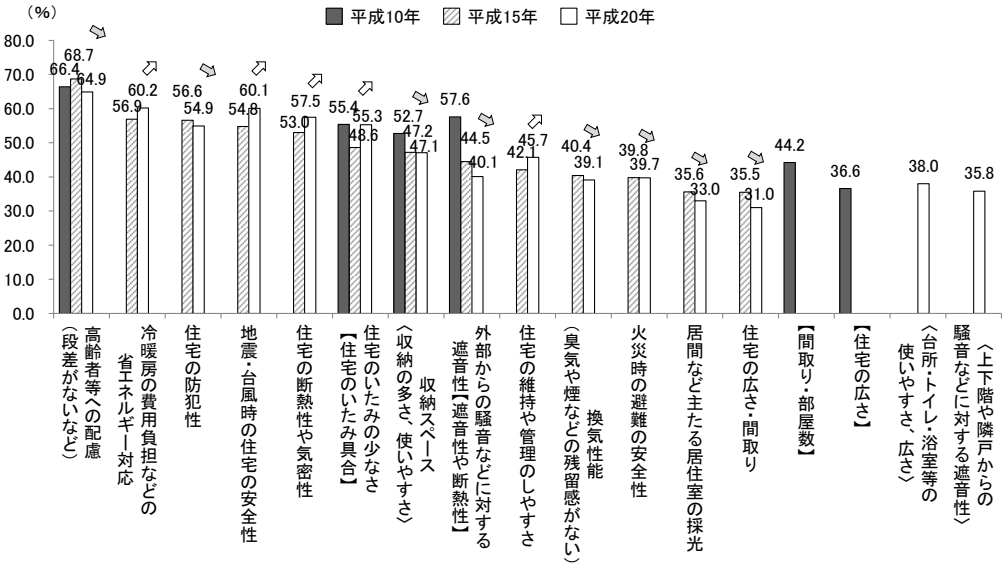


資料：平成 15 年までは住宅需要実態調査、平成 20 年までは住生活総合調査（島根県拡大調査含む）です。

●不満率の高い要素への対応（住宅）

平成20年の住宅の各要素に対する評価では、不満率の高い要素として、「高齢者等への配慮」、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」、「地震・台風時の住宅の安全性」、「住宅の断熱性や気密性」、「住宅のいたみの少なさ」、「住宅の防犯性」となっており、不満率が5割を超えています。一方で、「高齢者等への配慮」、「住宅の防犯性」などは、平成15年に比べて不満率が減少しています。

図 26 住宅の各要素に対する評価（不満率）の比較

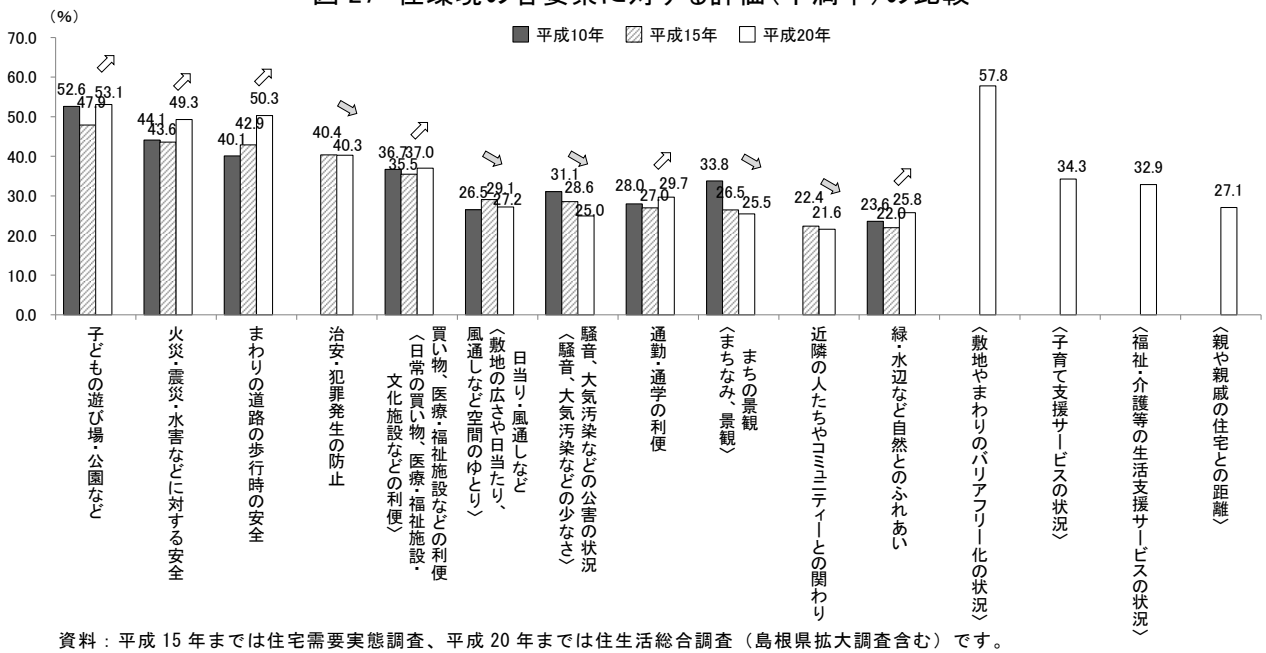


資料：平成 15 年までは住宅需要実態調査、平成 20 年までは住生活総合調査（島根県拡大調査含む）です。
注１：不満率が示されていない項目は、当該年の調査に項目がなかったものです。
注２：【 】で示されている項目名は平成 10 年、〈 〉が示されている項目名は平成 20 年の項目です。
注３：⇘（下降）⇗（上昇）は、平成 15 年に比べた平成 20 年の状況を示します。

●不満率の高い要素への対応（住環境）

平成20年の住環境の各要素に対する評価では、不満率の高い要素として「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、「子どもの遊び場・公園など」、「まわりの道路の歩行時の安全」となっており、不満率が5割を超えています。一方で、「治安・犯罪発生の防止」は、平成15年に比べて不満率が減少しています。

図 27 住環境の各要素に対する評価（不満率）の比較



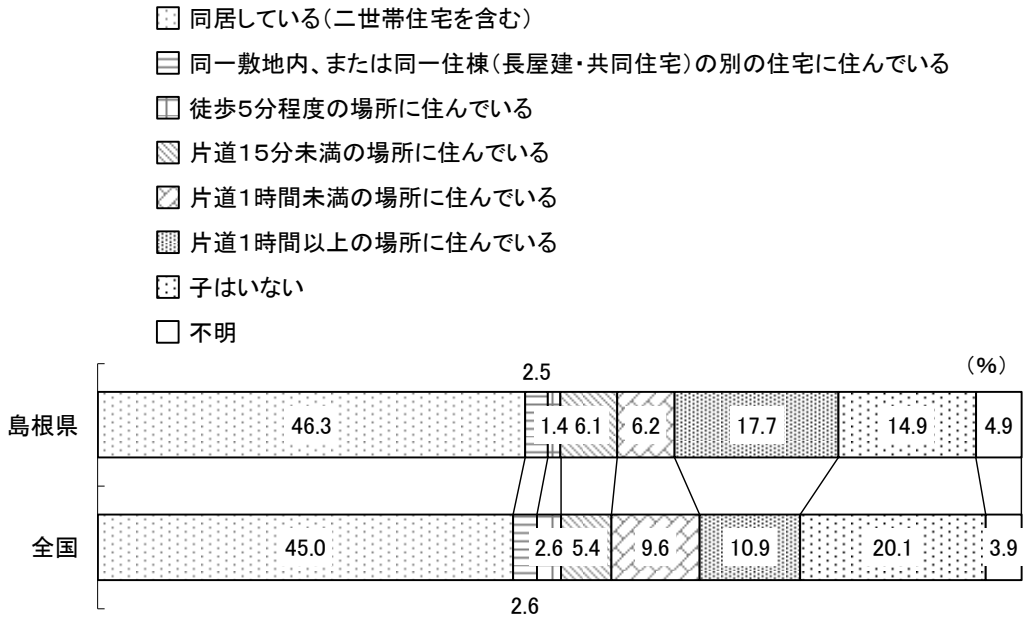
資料：平成 15 年までは住宅需要実態調査、平成 20 年までは住生活総合調査（島根県拡大調査含む）です。
注１：不満率が示されていない項目は、当該年の調査に項目がなかったものです。
注２：【 】で示されている項目名は平成 10 年、〈 〉が示されている項目名は平成 20 年の項目です。
注３：⇘（下降）⇗（上昇）は、平成 15 年に比べた平成 20 年の状況を示します。

② 高齢者世帯の住まい方

●高齢者世帯では、約半数が「子」と離れて暮らしている

高齢者世帯における「子」との住まい方では、同居又は隣居（同一敷地内または同一住棟の別住宅）が合わせて48.8%となっている一方で、半数以上が「子」と離れて居住している状況です。

図 28　子との現在の住まい方（世帯主 65 歳以上の世帯）



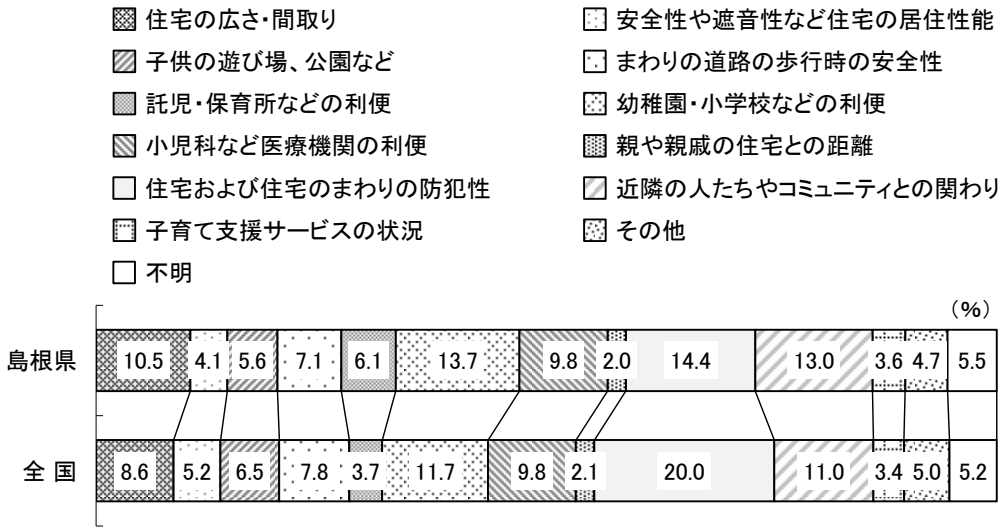
資料：平成 20 年住生活総合調査（島根県拡大調査含む）

③ 子育てで重要な要素

●周辺の住環境や施設の利便性が重要と意識

子育てで重要な要素については、「住宅及び住宅のまわりの防犯性」、「幼稚園・小学校等の利便」、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」といった住環境に関する要素が重要とされる割合が高いです。

図 29　子育てで重要な要素（H20）



資料：平成 20 年住生活総合調査（島根県拡大調査含む）

2　アンケート・ヒアリング調査

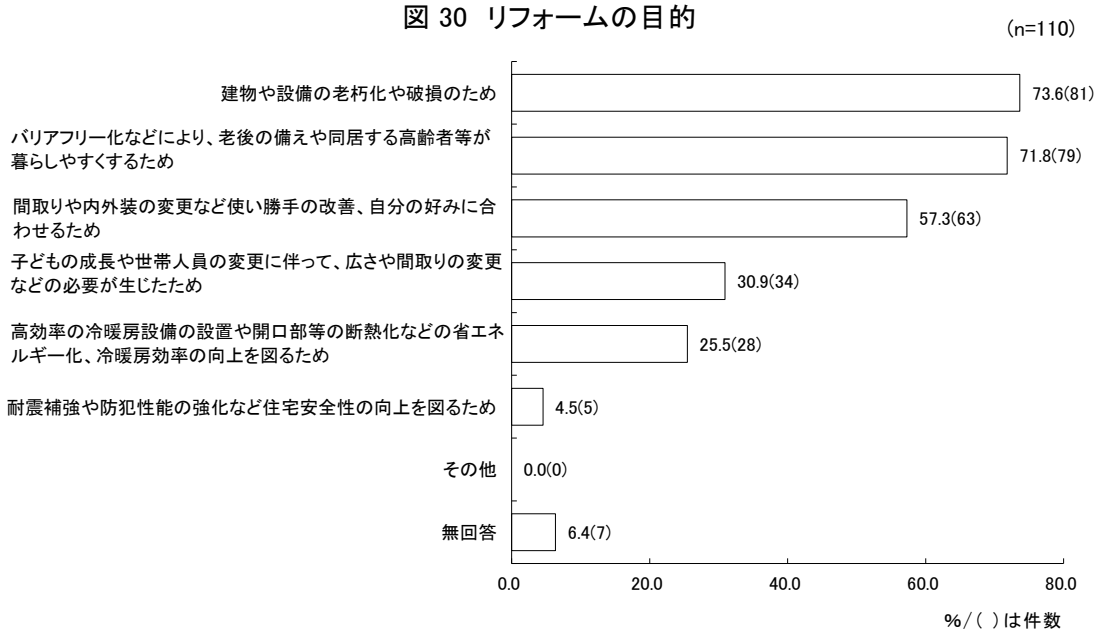
(1) 住宅施工者アンケート調査結果

① アンケート分析結果

ア 住宅施工者の住宅リフォーム工事の受注状況

■　住宅リフォーム工事の目的として、「建物や設備の老朽化」、「バリアフリー化」、「住まいを自分好みに合わせる」とする回答が高い一方で、「耐震補強や防犯性能の強化など住宅安全性の向上を図るため」は低く、住宅の安全性向上を目的とするリフォームは少ない状況です。

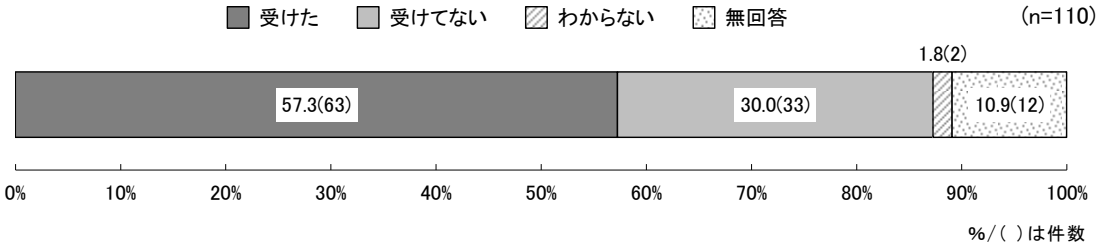
図 30　リフォームの目的



イ 住宅リフォームへの助成制度の活用状況

■　住宅リフォーム工事の６割弱は、公的な補助・助成制度を活用されています。

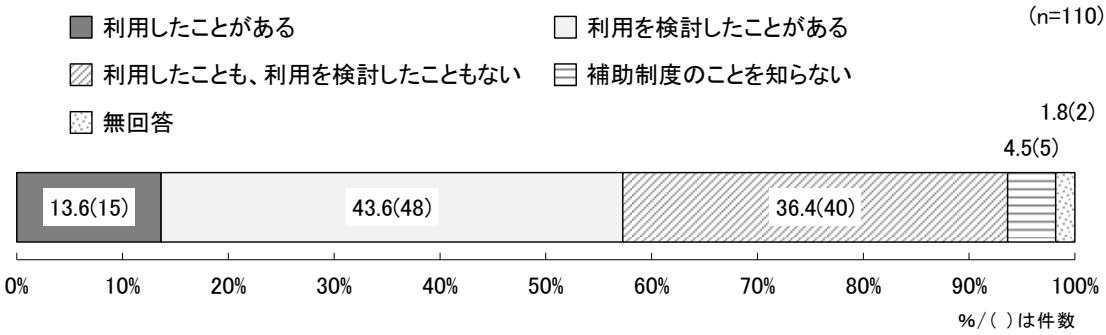
図 31　リフォーム工事に関する公的な補助・助成の活用



ウ 住宅の耐震対策への助成制度の活用状況

■ 住宅の耐震対策への公的な補助・助成制度について、「利用したことがある」と回答された割合は 13.6%と低く、制度を知っていても実際に活用していないと回答された割合は 80%になっています。

図 32　耐震診断・耐震改修工事費補助の活用



エ 地場産木材の活用について

■ 建築主の要望として、「できるだけ地場産木材を使ってほしい」とする回答は 5.5%と少なく、また、「使用する木材への要望はない」とする回答は 22.7%になっています。

■ 地場産木材を使う上で支障となる事項として、住宅施工者の６割弱が「外材に比べ価格が高いと」回答されています。

図 33　地場産木材使用の建築主の要望

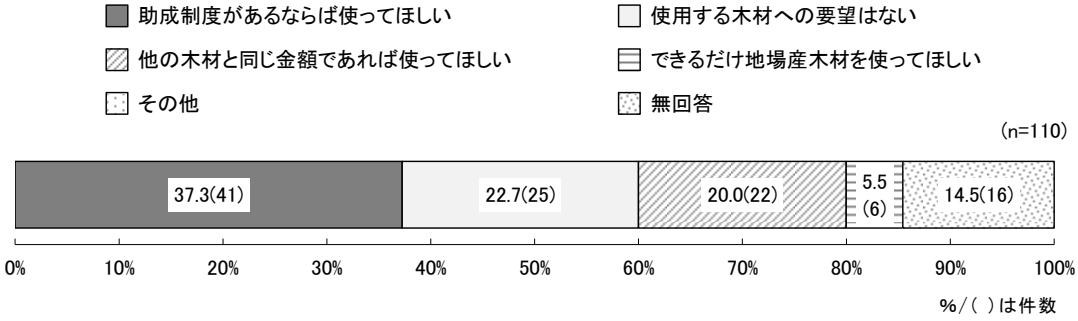
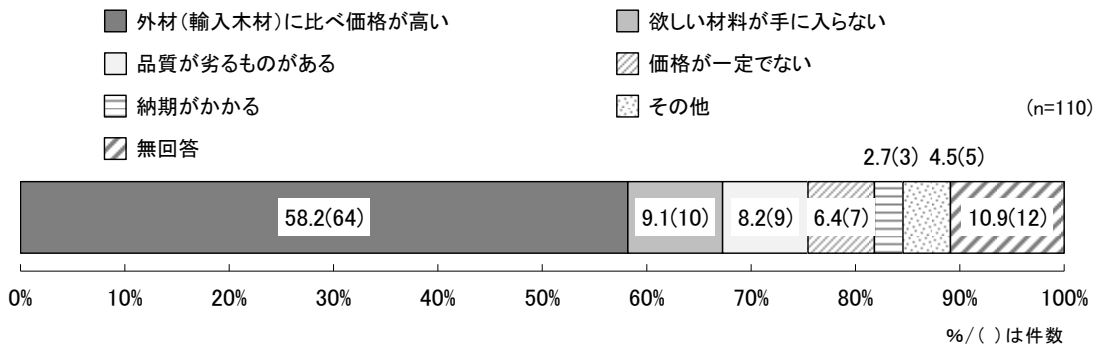


図 34　地場産木材を使う上での支障

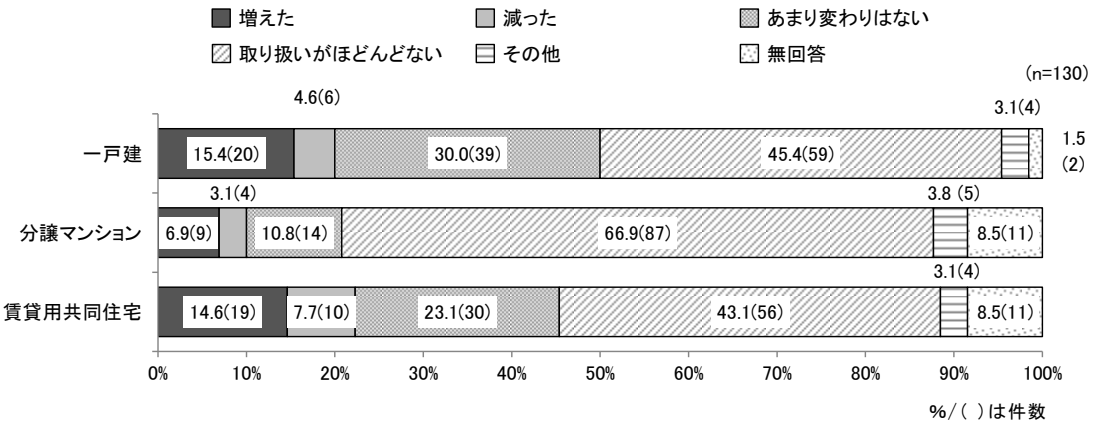


(2) 不動産業者アンケート調査結果

ア 中古住宅の流通状況

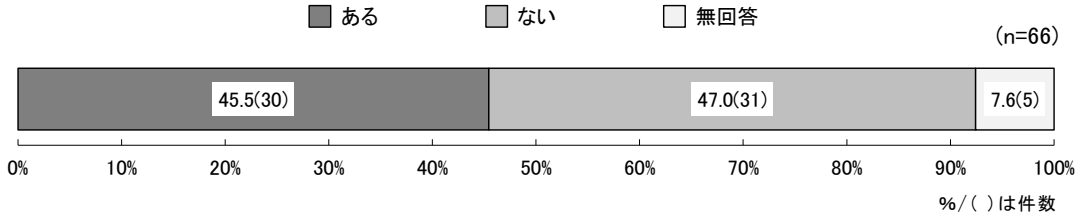
■ どの住居形態でも、「取り扱いはほとんどない」が、半数程度を占めています。
特に分譲マンションではその割合が高いです。

図 35 住居形態別 過去 5 年間の中古住宅の流通状況



■ 回答事業者の半数が長期空き家である管理物件を抱えている状況にあります。

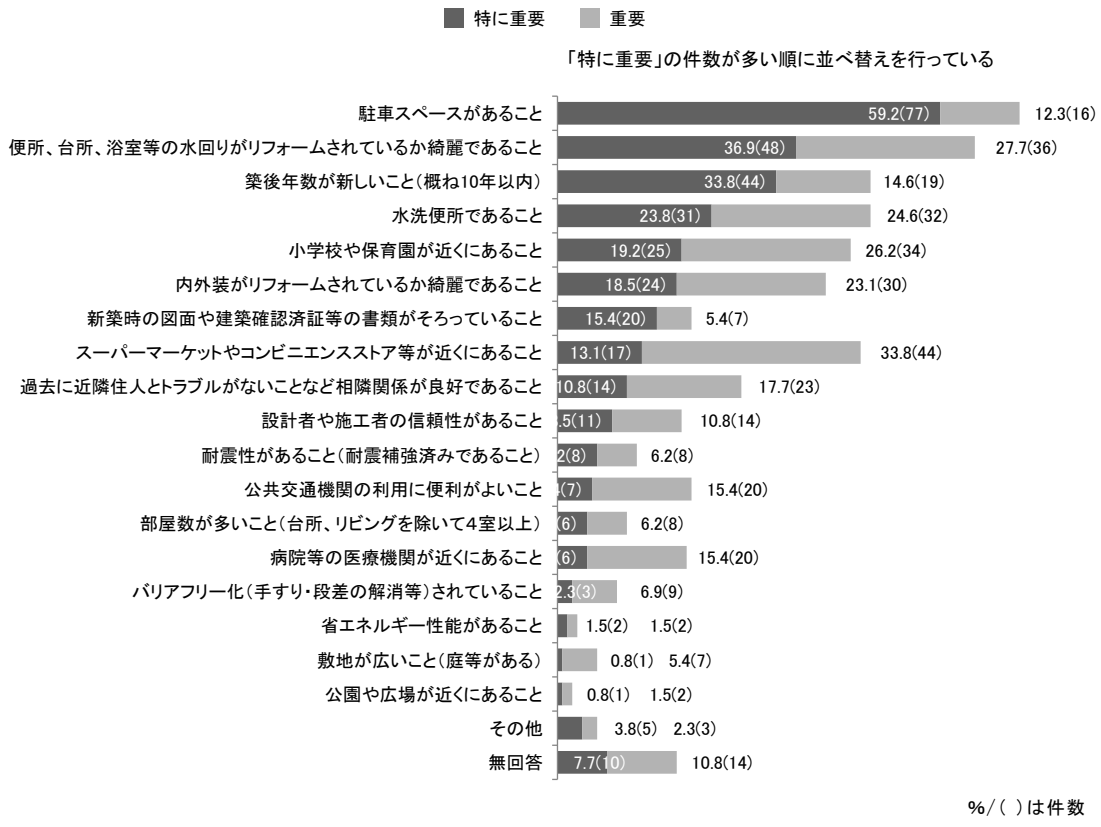
図 36 不動産業者が所有する長期空き家となっている物件の有無



イ 一戸建中古住宅の売買契約が成立する上での重要な要素

- 一戸建中古住宅の売買契約が成立する上で重要な要素は、「駐車スペースの有無」、「水回りの綺麗さ」、「築後年数の新しさ」、「水洗便所であること」が重要とする回答が多いです。
- 耐震性等の住宅の安全性能や省エネ性能が重要とする回答は少ないです。

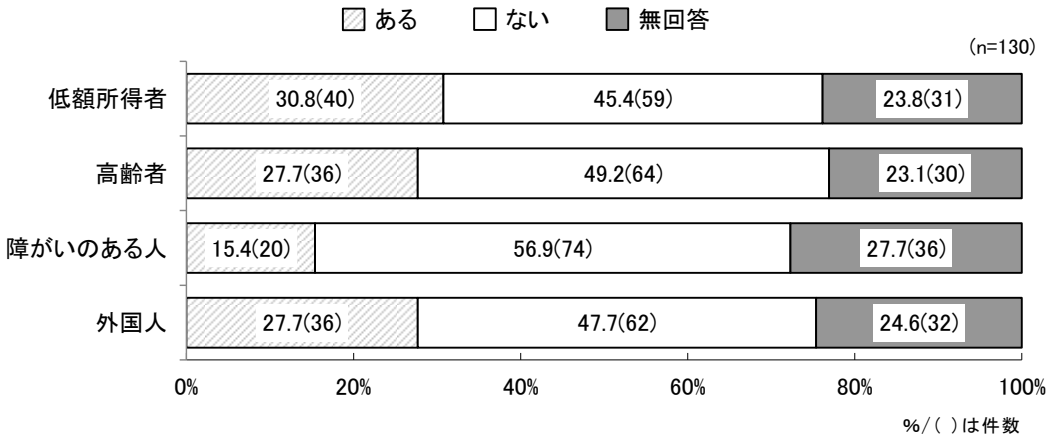
図 37　一戸建中古住宅の契約成立に重要な事項



ウ 民間の賃貸住宅への入居拒否

- 低額所得者、高齢者及び外国人の民間賃貸住宅への入居に際して、３割程度が入居を拒否した経験があると回答されています。

図 38　貸主の意向等による入居拒否の状況



(3) しまね県民住宅祭の来場者へのアンケート調査結果

ア 中古住宅に関する事項

- 約７割が、中古住宅の購入に興味がないと回答されています。
- 中古住宅を購入する場合の重要点として「リフォーム済みであること」や、「耐震性があること」、「住宅性能がわかりやすいこと」等の住宅性能に関する回答が多いです。

図 39 中古住宅購入への興味

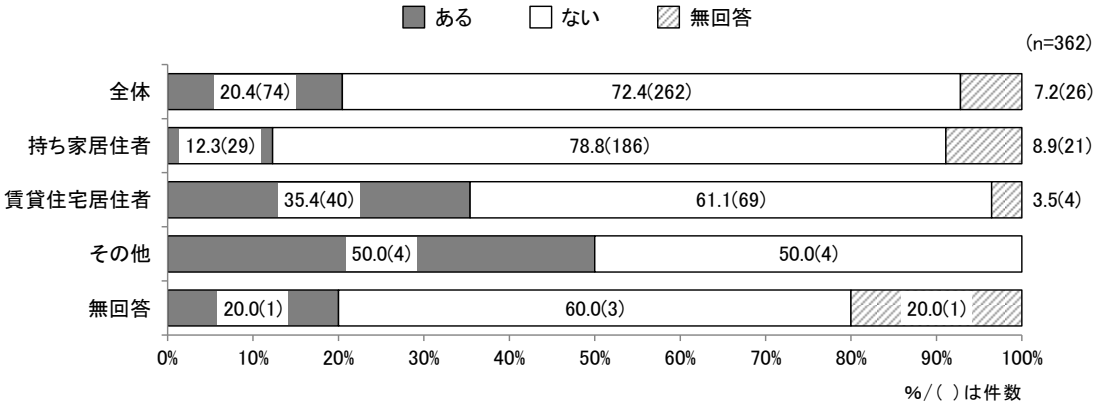
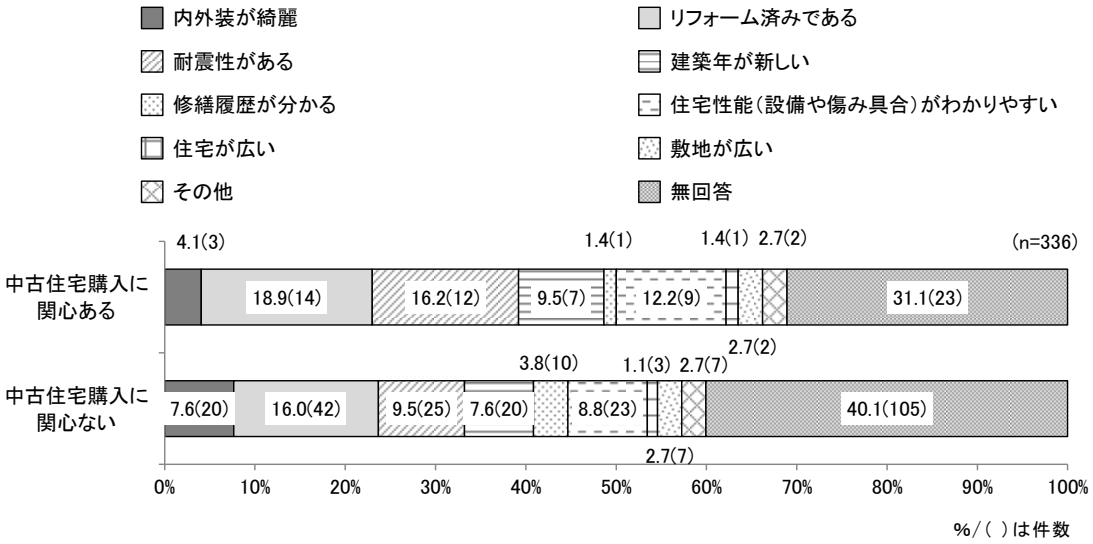


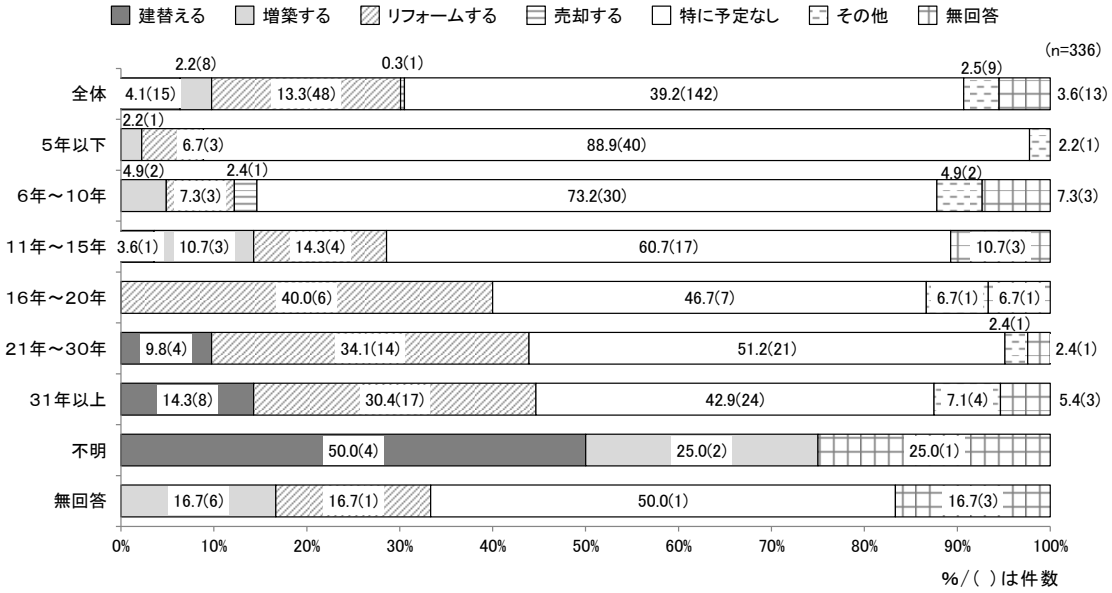
図 40 中古住宅を購入する場合の重要点



イ 持ち家居住者の現在の住宅における将来の予定とリフォームへの関心

- 居住する住宅の築後の経過年数が 16 年以上になると「リフォームする」と回答する割合が高くなっています。
- 築後３１年以上の住宅であっても、「建替える」と回答する割合は低い状況です。

図 41　現在の住まいにおける築年数別の将来の予定

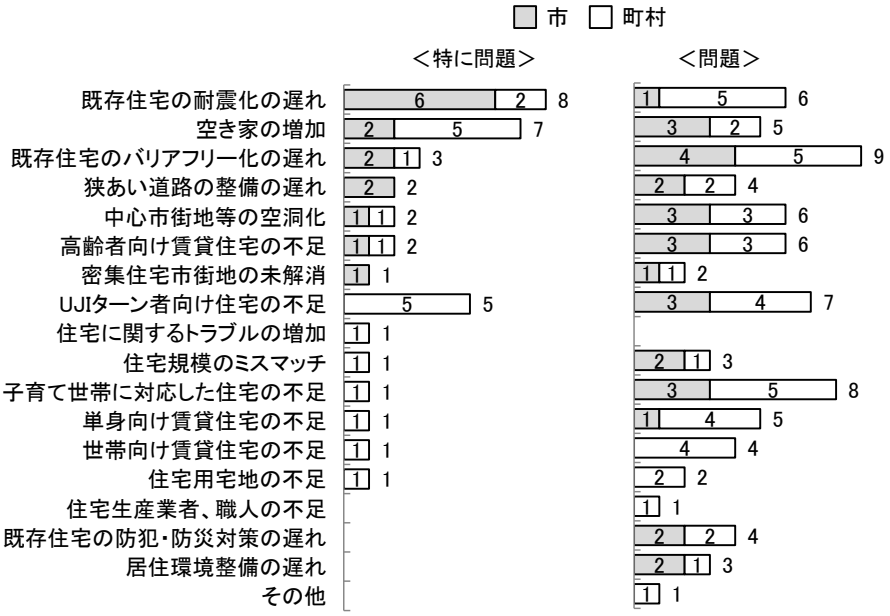


(4) 市町村アンケート調査結果

ア 住生活に関する問題点

■ 耐震化、バリアフリー化といった住宅の安全対策、空き家対策、ＵＪＩターン者への住宅供給が問題とする回答が多いです。また、市では、耐震化の遅れ、町村では、ＵＪＩターン者向け住宅の不足や空き室の増加が特に問題とする回答が多いです。

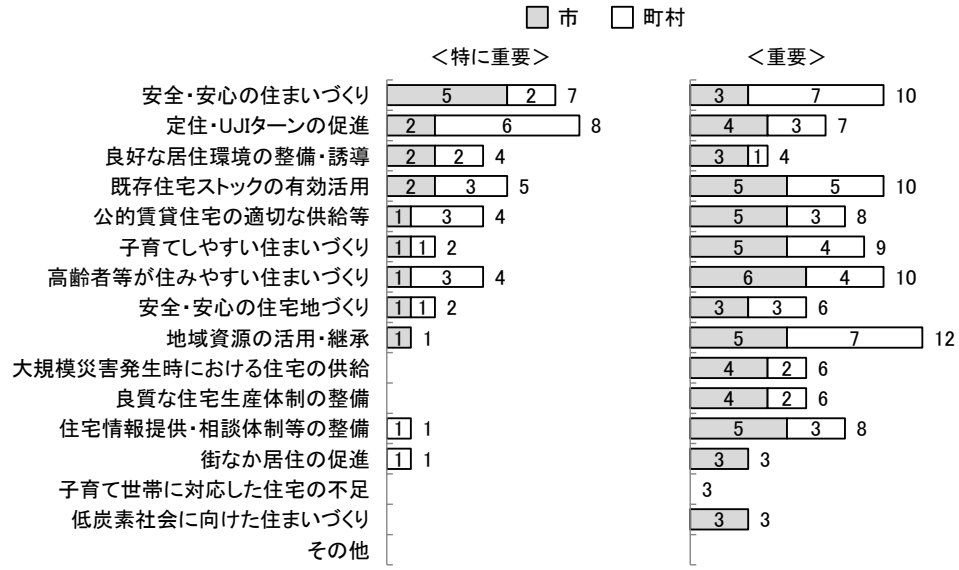
図 42 住生活に関する問題点



イ 市町村の今後の住宅施策

■ 今後の住宅施策では、安全・安心の住まいづくり、既存住宅ストックの活用、定住・ＵＪＩターンの促進が重要とする回答が多いです。また、市では安全・安心の住まいづくり、町村では定住・ＵＪＩターンの促進が重要とする回答が多いです。

図 43 市町村の今後の住宅施策



ウ 市町村が住宅施策を進める上で、「県」が果たす役割（主な意見）

①住宅耐震化の促進	耐震に関するＰＲ活動や助成制度の拡充
②高齢者居住対策	情報提供や高齢者居住に係る助成
③定住、UJIターン者対策、子育て支援策	施策に係る情報提供や広報活動、財政支援
④空き家対策	空き家の有効活用に係る情報提供や啓発活動の支援、空き家活用に係る補助の拡充

エ 市町村が住宅施策を進める上で、「島根県住宅供給公社」が果たす役割（主な意見）

①良好な住宅団地の供給	市町村の各支所周辺等の各地域の拠点となる箇所における良好で安価な宅地の供給、長期未分譲地の販売促進、離島地域での賃貸住宅の供給の検討
②定住向け賃貸住宅の供給	福祉施設等と連携した賃貸住宅の供給や、高齢者向け住宅の建築及び管理
③高齢者向け賃貸住宅の供給	定住希望者の需要、ニーズを踏まえた賃貸住宅の供給やＵＪＩターン者向け住宅の建設
④市町村営住宅等の管理	管理代行の継続・拡充や、公営住宅の管理
⑤その他	全県的な空き家バンクの管理運営

(5) 市町村長等に対するヒアリング結果

ヒアリング項目		取組み事項	課題
1.住生活における主要課題に関する事項	①住宅の耐震化について	● 耐震診断助成：5市6町 ● 耐震改修助成：7市1町（準備中：2町） ● 情報提供・啓発（HP、パンフ配布等）：2市 ● しまね長寿の住まいリフォーム助成事業の周知：1市3町 ● 独自の耐震改修補助（離れの改修）：１市 ● 地震ハザードマップの全戸配布：１町 ● 全住戸での簡易耐震診断の実施：１町	● 住民の防災意識が低く耐震化が進まない：4市6町 ● 耐震助成の利用者が少ない：2市2町 ● 高齢化や費用負担を要因に耐震化が進まない：5市3町
	②高齢者の居住について	● 住宅リフォーム助成事業：2市 ● 介護保険法に基づく小規模改修補助：3市6町 ● 公営住宅のバリアフリー化：1市1町 ● しまね長寿の住まいリフォーム助成事業の周知：1市2町 ● 高齢者用ケア付き住宅の供給：１町 ● 高齢者緊急通報装置設置事業：１町 ● 空き家を利用したグループホームの整備：１町 ● 雪降ろしの補助制度：１町	● 高齢者夫婦・単身の増加：2町 ● 高齢者賃貸住宅の供給（高齢者賃貸住宅の不足）：3市1町 ● 住宅の維持管理が困難な世帯の増加：1市 ● 地域集落・コミュニティの維持：1市1町 ● 降雪期の高齢者世帯の住宅の対策：１町
	③定住及び子育て世帯の居住	● 空き家改修助成（定住向け）：3市3町 ● 空き家バンク・情報登録制度：1市2町 ● 定住促進住宅の建設（団地整備含む）：1市7町 ● 公営住宅での優先入居：１市 ● 独自のリフォーム助成事業：１町 ● 田舎暮らしコーディネーター：１町	● 民間賃貸住宅供給に伴う定住向け住宅・公的住宅での空家増加：1市1町 ● 財政難により住宅建設が困難：1町 ● 中堅所得階層用の住宅の不足（所得制限のない住宅の要請）：2町 ● 公営住宅や特公賃の不足：1町 ● 雇用の場の確保・創出：1市 ● マスタープランの策定が必要：１町
	④空き家対策	● 空き家改修助成：3市5町 ● 空き家バンク・情報提供：3市4町 ● お試しハウス：１町 ● 総務省の事業の活用：１町	● 維持管理されない空家が増加：2市 ● 空き家の情報収集・提供が必要：1市2町 ● 危険な空き家の除却（除却費、所有者の問題）：2市5町 ● 空き家の貸し出し希望・物件が少ない：3町 ● 建築基準法第10条3項の適用：1市
	⑤その他	● 雇用促進住宅の買い上げ：１町	● 住宅計画の策定：１町
		推進事項・要望等	
2．公的賃貸住宅の供給に関する事項		● 公営住宅供給戸数の維持：2市 ● 長寿命化計画の策定：1市 ● 特公賃の供給：1町 ● 入居制限の少ない住宅の供給：3町	● 公営住宅の建替え：4市2町 ● 定住促進住宅の供給、制度緩和：1市5町 ● バリアフリー改修の推進：2市2町
3．今後の主要な住宅関係事業の実施計画		● 公営住宅の建替え：4市2町 ● 公営住宅の改善：1市1町 ● 耐震診断・改修助成：1市1町 ● 空き家バンク・空き家改修等：2町 ● 街並み景観整備：1市1町 ● 住生活基本計画等の策定：3市	● 地場産木材活用事業：２市 ● 定住向け賃貸住宅の供給：3町 ● 公営住宅長寿命化計画の策定：1市1町 ● リフォーム促進事業：1市 ● ケア付き住宅の整備：2町
		県への期待・要望	公社への期待・要望
その他、県（住宅供給公社）に求める役割等		● 耐震診断助成制度の創設：2市 ● 住宅耐震化補助の増額：1町 ● 耐震化の啓発：1市1町 ● 定住子育て支援助成制度：1市 ● 県営住宅の建設（市営住宅の支援）：3市 ● 公営住宅での県営、市町営の位置付けの明確化：1町 ● 放置危険住宅の除却に係る支援制度の創設：1市2町 ● 他の自治体の情報提供：3町 ● 補助事業の活用事例の提供：3町 ● 入居制限の少ない住宅制度：1町 ● 避難路整備（津波災害時等）の助成制度：1町 ● 港周辺の密集市街地の整備：1町 ● 地場産材の活用促進：1町	● モデル住宅建設（定住、高齢者）：1市 ● 公営住宅の管理代行：5市4町 ● 家賃の決定や明け渡し訴訟（管理代行に合わせて）：1市 ● 低廉な、高齢者・障がい者向け賃貸住宅の建設：1市