

地域住宅計画(第3回変更)

だい き しまね けん ち い き 第3期島根県地域 (社会資本総合整備計画)

しまねけん まつえし はまだし いずもし ますだし おおだし やすぎし ごうつし うなんし おくいずもちょう いいなんちょう
島根県、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、
かわもとまち みさとちょう おおなんちょう つわのちょう よしかちょう あまちょう にし しまちょう ちぶむら おき しまちょう
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

令和3年3月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画 第3期島根県地域（社会資本総合整備計画）		
都道府県名	島根県	作成主体名	島根県、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
計画期間	平成 30 年度	～	令和 4 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 本県は、日本海に面して東西延長が230kmと長く、県域の大半は中山間地等の過疎地域が占める上、離島や半島を有するという地形的な特徴がある。人口は約694千人で、昭和60年をピークに減少傾向が続き、人口の大半は日本海沿岸に点在する都市部へ集中している。世帯数は約265千世帯となっている。このようなことから、地域的な特性やバランスに配慮した住宅施策を実施している。（※人口、世帯数は、平成27年国勢調査による）
- 65歳以上の高齢者の割合は32.5%で、全国に比べ10年以上早く高齢化が進行している。（※高齢者の割合は、平成27年国勢調査による）高齢化の進行、障がい者の増加傾向が見られる中、住宅のバリアフリー化の促進に向け、関係機関と連携した支援を行っている。
- 公営住宅については、約1.3万戸管理されているが、そのうち築40年以上経過したストックが全体の24.9%となる。老朽化したストックが増えている中、建替事業だけでなく、住戸改善事業も積極的に行っている。
- 定住推進住宅の整備戸数は、平成15年～平成27年度累計で376戸であり、UIターン者の入居率が74.6%となっている。中山間地域や離島を中心に人口減少が続く中、子育て世帯やUIターン者等を対象とした定住への取り組みとしての住宅整備や住宅支援を行っている。
- 空き家率は14.7%で、平成20年以降全国平均値を上回っている。（※空き家率は、平成25年住宅・土地統計調査による）空き家の増加は、地域コミュニティの維持を困難にしている一因にもなっており、空き家発生の抑制や地域活性化に向けた活用についての取り組みを行っている。
- 本県は木造一戸建住宅の割合が高く、県内各地でも県産木材の使用に対する支援事業を積極的に行っている。また、石州瓦を使用した住宅が建ち並ぶ独特の景観が特徴的である。

2. 課題

【安心して暮らせる住まいの確保】

- ・住宅のバリアフリー化や公営住宅等の公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の実施など、安全・安心な住宅性能の向上を図る必要がある。
- ・住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、老朽化した公営住宅の建替え・改善を促進する必要がある。また、家賃の低廉化を推進及び空き家を「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」として有効活用するなど低所得者等の居住の安定確保を図る必要がある。

【密集市街地の再整備】

- 住環境や防災上問題点の多い狭あい道路の解消を図り、居住環境を改善していく必要がある。
- また、引き続き災害時におけるサポート体制の充実に向けた取り組みを行う必要がある。

【移住・定住基盤の整備】

- ・若い世代や子育て世帯の定住促進をはじめとした、多様なニーズに対応した住宅・居住環境の整備を図る必要がある。
- ・空き家を活用した定住向け住宅の整備支援の推進を図る必要がある。

【空き家等対策の推進】

- ・地域活性化に向けた空き家等の積極的活用により空き家発生の抑制を図る必要がある。
- ・危険空き家等の除却・跡地利用への支援を行い、居住環境の向上を図る必要である。

【環境負荷の低減に配慮した住宅づくりの推進】

- 数年後に予定されている新築住宅の省エネ基準適合義務化が円滑に施行されるような取り組みを促進する必要がある。

【県産材の活用】

- 県産木材や石州瓦等を使用した良質な住宅の建築促進に向けた支援が必要である。

3. 計画の目標

【目標1】 安心して暮らせる住まいの確保

- 1-① 子育て世帯、高齢者、障がい者等に配慮した住宅の供給
- 1-② 住宅のバリアフリー化の促進
- 1-③ 老朽化した公営住宅の更新
- 1-④ 低所得者等の居住の安定確保
- 1-⑤ 密集市街地における居住環境の改善及び災害発生時におけるサポート体制

【目標2】 地域の活性化や良好な居住環境の整備

- 2-① 移住・定住基盤の整備
- 2-② 空き家・空き建築物の利活用、除却の促進
- 2-③ 危険性のある空き家・空き建築物の除却の推進
- 2-④ 多様なニーズに対応した居住環境の整備
- 2-⑤ 環境負荷の低減に配慮した住宅づくりの推進
- 2-⑥ 県産材を使用した良質な住宅ストックの形成
- 2-⑦ 住宅施策の調査、住情報の提供

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
公営住宅の耐震化率	%	島根県全域における、新耐震基準に適合する公営住宅の割合	82.0%	H27	90.0%	R4
公営住宅のバリアフリー化率	%	島根県全域における、バリアフリー化を行った公営住宅の割合	38.0%	H29	48.0%	R4
空家等対策計画の策定率	%	空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	21.0%	H29	80.0%	R4
不良住宅の除却率	%	島根県全域における、不良住宅除却計画戸数(100戸)に対する不良住宅除却実施戸数の割合	0.0%	H29	100.0%	R4

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

公営住宅等整備事業	公営住宅の整備、建替を実施し、良質な住宅ストックを形成する。
地域優良賃貸住宅整備事業	地域における多様な住宅需要に応じた公的賃貸住宅の供給を行う。
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等に係る改善事業を実施し、良質な住宅ストックを形成する。
住宅地区改良事業	空き家再生等推進事業により、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を推進するとともに、空き家、空き建築物の再生、活用に向けた整備を行い、居住環境の整備改善を図る。
	老朽化した改良住宅の改善等を行い、居住水準の向上を図る。
	住宅新築等において必要な資金の貸付を行い、地域の住環境の改善を図る。
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	家賃対策助成を行い、公営住宅等の入居者の家賃負担の軽減を図る。

(2) 提案事業の概要

住まいの情報提供事業	住宅に関する情報の提供を行い、安全で安心な良質の住宅ストック・居住環境の形成の促進を図る。
しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業	高齢者、子育て世帯等が居住するための住宅のリフォームを行い、バリアフリー化の促進及び子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保を図る。
応急危険度判定事業	応急危険度判定士養成講習会を引き続き開催し、災害発生時におけるサポート体制の充実を図る。
住宅施策基本計画策定業務	住生活基本計画の策定（見直し）に係る調査を行い、住宅施策の推進を図る。
中古住宅取得等支援事業	移住定住者が居住するための中古住宅の建替に伴う除却費用の助成を行い、定住の促進を図る。
中古住宅除却支援事業	移住定住者が居住するための中古住宅の建替に伴う除却費用の助成を行い、定住の促進を図る。
若年者まちなか住宅家賃助成事業	移住定住者へ家賃助成を行い、低所得者等の居住の安定確保を図る。
まちなか住宅団地整備事業補助金	宅地ミニ開発の促進により、若者・子育て世帯向けの手頃な価格の宅地の安定供給を目指す。
小規模住宅団地整備事業補助金	宅地ミニ開発の促進により、若者・子育て世帯向けの手頃な価格の宅地の安定供給を目指す。
活用困難空き家除却事業	活用困難な空き家の除却を促進し、居住環境の向上を図る。
住宅リフォーム助成事業	移住定住者が居住するための住宅のリフォームを行い、定住の促進を図る。
危険建築物除却促進事業	周囲に悪影響を及ぼす危険な建築物（非住宅）の除却を行い、居住環境の向上を図る。
県産材を生かした木造住宅づくり支援事業	県産木材を利用した新築住宅購入等に対する助成を行い、良質な住宅ストックを形成する。
石州瓦等利用促進事業	石州瓦等を利用した新築または葺き替え等に対する助成を行い、良質な住宅ストックを形成する。
住生活基本計画基礎調査事業	住生活基本計画の策定（見直し）に係る調査を行い、住宅施策の推進を図る。
公営住宅等解体除却事業	既存老朽公営住宅等の解体除却を行い、居住環境の向上を図る。
公営住宅等駐車場整備事業	公営住宅等の駐車場整備を行い、居住環境の向上を図る。
市営住宅必要戸数調査	住生活基本計画の策定（見直し）に係る調査を行い、住宅施策の推進を図る。
公営住宅等解体除却事業	既存老朽公営住宅等の解体除却を行い、居住環境の向上を図る。
石州赤瓦利用促進事業	赤瓦景観形成への支援を行い、良質な住宅ストックを形成する。
中心市街地新築住宅取得事業	中心市街地における多様な住まいを確保の整備を促進し、居住環境の向上を図る。
既存公営住宅の解体除却	既存公営住宅の解体除却を行い、居住環境の向上を図る。
公営住宅等除却事業	既存老朽公営住宅等の解体除却を行い、居住環境の向上を図る。

(3) 効果促進事業の概要

公営住宅等の駐車場整備	公営住宅等の建設に併せた駐車場整備を行い、居住環境の向上を図る。
既存公営住宅の解体除却	老朽化した公営住宅を除却し、地域の防犯性、景観等居住環境の向上を図る。
公営住宅整備等に伴う移転費助成	公営住宅整備等に伴う入居者の移転費の一部を負担し、事業の円滑化、入居者負担の軽減を図る。
地域優良賃貸住宅の駐車場整備	地域優良賃貸住宅の供給に併せて敷地並びに周辺を整備し、団地内及び近隣の住環境の向上を図る。
公営住宅等の外部物置設置事業	公営住宅等の建設に併せて、外部物置を整備することで居住環境の向上を図る。
敷地法面擁壁整備事業	公営住宅等の建設に併せて、敷地法面を整備することで居住環境の向上を図る。
公営住宅等の既設水道路の移設事業	公営住宅等の建設に併せて、既設水道管の移設を行い建替えを円滑に行う。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

1) 第3期島根県住宅・住環境整備計画(地域住宅計画 第3期島根県地域)

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	公営住宅整備事業等			
	地域優良賃貸住宅整備事業	島根県他3市町村	—	763
	公営住宅等ストック総合改善事業	島根県他18市町村	—	3,920
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	10市町村	—	159
	改良住宅ストック総合改善事業	2市町	—	28
	住宅新築資金等貸付助成事業	島根県	—	15
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		島根県他8市町	—	746
合計				7,738
提案事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
住まいの情報提供事業		島根県	—	27
しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業		島根県	—	784
応急危険度判定事業		島根県	—	4
住宅施策基本計画策定業務		島根県	—	10
中古住宅取得等支援事業		松江市	—	17
中古住宅除却支援事業		松江市	—	16
若年者まちなか住宅家賃助成事業		松江市	—	1
まちなか住宅団地整備事業補助金		松江市	—	5
小規模住宅団地整備事業補助金		松江市	—	6
住宅リフォーム助成事業		浜田市	—	40
危険建築物除却促進事業		浜田市	—	1
県産材を生かした木造住宅づくり支援事業		浜田市	—	3

石州瓦等利用促進事業	浜田市	—	5
住生活基本計画基礎調査事業	益田市	—	4
公営住宅等解体除却事業	益田市	—	8
公営住宅等駐車場整備事業	益田市	—	1
市営住宅必要戸数調査	大田市	—	4
公営住宅等解体除却事業	安来市	—	135
石州赤瓦利用促進事業	江津市	—	17
中心市街地新築住宅取得事業	江津市	—	3
既存公営住宅の解体除却	川本町	—	39
公営住宅等の除却事業	美郷町	—	11
合計			1,141

(参考)効果促進事業

事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業(駐車場整備)	島根県	—	11
公営住宅等整備事業(解体)	島根県	—	50
公営住宅等整備事業(移転費助成)	島根県	—	12
公営住宅等整備事業(移転費助成)	松江市	—	3
公営住宅等整備事業(移転費助成)	安来市	—	2
公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業(駐車場整備)	安来市	—	5
公営住宅等整備事業(駐車場整備)	飯南町	—	10
公営住宅等整備事業(外部物置整備)	飯南町	—	3
公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業(移転費助成)	津和野町	—	3
地域優良賃貸住宅整備事業(駐車場整備)	津和野町	—	9
公営住宅等整備事業(駐車場整備)	津和野町	—	5
敷地法面擁壁整備事業	津和野町	—	15
公営住宅等ストック総合改善事業(移転費助成)	隠岐の島町	—	11
合計			139

2) 第2期島根県安全で安心できる住まい・まちづくり計画(防災・安全)(地域住宅計画 第3期島根県地域)

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	公営住宅整備事業等			
公営住宅等ストック総合改善事業		島根県他6市町	—	1,352
合計				3,194
提案事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)効果促進事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業(駐車場整備)		益田市	—	12
公営住宅等整備事業(移転費助成)		益田市	—	2
公営住宅等整備事業(駐車場整備)		雲南市	—	12
公営住宅等整備事業(移転費助成)		雲南市	—	3
公営住宅駐車場整備事業(駐車場整備)		吉賀町	—	3
公営住宅等整備事業(移転費助成)		吉賀町	—	2
公営住宅等整備事業(既設排水路の移設)		吉賀町	—	3
公営住宅等整備事業(駐車場整備)		隠岐の島町	—	5
公営住宅等整備事業(移転費助成)		隠岐の島町	—	1
合計				43

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】

次の者とする。

1. 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号。以下、「地優賃制度要綱」という。）第5第1項第1号に該当する者
2. 老人福祉法第5条の2第5項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業による援助を受ける高齢者
3. 障害者自立支援法第5条第10項に規定する共同生活介護又は同条第16項に規定する共同生活援助を受ける精神障がい者又は知的障がい者

【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対する賃貸に関する事項は、地域優良賃貸住宅制度要綱に定めるとおり。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る

認定の基準の特例の対象となる。（ただし、一定の要件を満たすことが必要）

9. その他公的賃貸住宅等の管理に関する事項

【住宅セーフティネットの推進】

- 住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅の供給の促進を図るため、民間賃貸住宅の賃貸人及び管理者に対する情報提供等を行う。
- 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化を行う。

【地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域（地優賃制度要綱第4条第9号関係）】

急速に少子高齢化が進行し、子育て世帯、高齢者世帯等の居住の安定の確保が重要な課題であり、このことから地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域は、県内全域とする。

【地域優良賃貸住宅（一般型）に入居させることが適当と認められる世帯（地優賃制度要綱第5条第1項第四号関係）】

子育て世帯、高齢者世帯及び障がい者世帯のほか、災害等特別な事情があり、地域優良賃貸住宅（一般型）に入居させることが適当と認められる世帯は、次の①から⑧に定める世帯とする。

- ①災害被災世帯
- ②密集市街地からの立ち退き等不良住宅の撤去等により住宅を失った世帯
- ③収入超過者となる公営住宅入居世帯
- ④UJIターン世帯
- ⑤誘致企業の従業者世帯
- ⑥若年世帯（世帯主が40歳以下の世帯をいう。）
- ⑦外国人世帯
- ⑧犯罪被害者世帯（DV被害者世帯を含む。）

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。