

平成28年度
～
平成37年度

雲南市住宅マスタープラン

〔雲南市住生活基本計画〕

いつまでも住みたい「ふるさと・雲南」

～ 誰もが安心・安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり ～

～ 目 次 ～

序. 計画策定の目的と位置づけ	1
(1) 計画策定の目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の期間	2
1. 住宅政策の課題	3
(1) 人口減少・少子・高齢化への対応	3
(2) 良質な住宅ストックの形成	4
(3) 住宅市街地の整備と農村集落の保全	5
(4) 地域資源の保全・活用	5
2. 住宅政策の基本理念	7
(1) 住宅政策の基本理念及び目標	7
(2) 将来フレーム	8
3. 施策の展開	9
目標1：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり	11
(1) 優良な住宅の普及と宅地の供給	11
(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備	13
(3) 空き家の活用の推進	14
目標2：安心・安全な住環境づくり	15
(1) 安全な住宅の普及促進	15
(2) 安全な住環境の形成	17
(3) 誰もが安心して暮らせる居住環境の創造	18
目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり	21
(1) 地域特性に応じた良好な住環境の創造	21
(2) 雲南らしい街並み・景観の保全と創出	22
4. 目標とする成果指標の設定	23
5. 計画の実現に向けて	24
(1) 各主体の担うべき役割	24
(2) 庁内の各部局の連携による事業の推進	25
(3) 効率的・効果的な事業の推進	25

資料編. 雲南市の概況と住まいの現況

1. 雲南市の概況	資料- 1
(1) 自然条件	資料- 1
(2) 沿革.....	資料- 2
(3) 産業の概況	資料- 3
2. 人口・世帯の状況	資料- 8
(1) 人口・世帯数の推移	資料- 8
(2) 人口動態	資料- 9
(3) 昼夜間人口と通勤・通学流動	資料-11
(4) 少子・高齢化	資料-12
(5) 世帯の内訳	資料-14
3. 土地利用及び基盤整備の状況	資料-15
(1) 土地利用の現況及び法適用状況	資料-15
(2) 基盤整備状況	資料-17
4. 住宅の状況	資料-19
(1) 住宅の所有関係及び建て方	資料-19
(2) 住宅の規模	資料-20
(3) 居住水準	資料-21
(4) バリアフリーの状況	資料-22
(5) 住宅の建築時期と構造	資料-22
(6) 空き家の状況	資料-23
(7) 住宅着工の動向	資料-23
(8) 宅地開発の動向	資料-25
5. 公的住宅ストックの状況	資料-27
(1) 公営住宅	資料-27
(2) その他の公的賃貸住宅	資料-28
6. 上位計画・関連計画	資料-30
(1) 国・県の計画	資料-30
(2) 市の計画	資料-35

序. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の目的

少子・高齢化や人口・世帯構造が変化する中、住宅政策も時代の変化に対応した施策の展開が求められている。

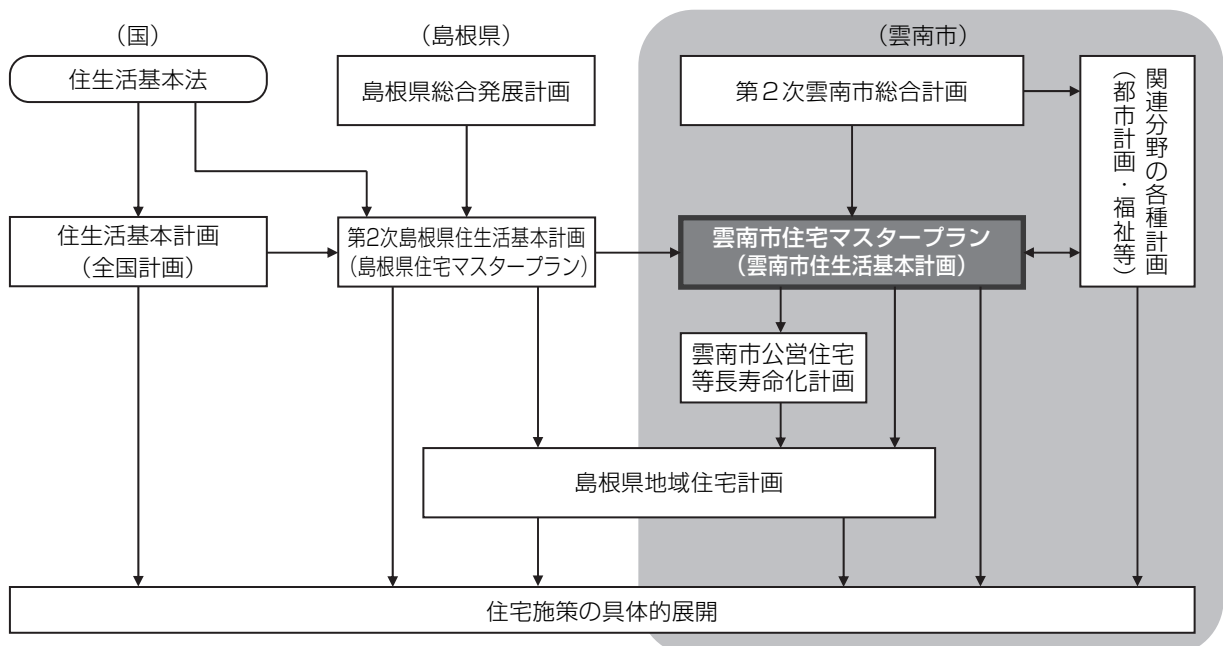
国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅の「量」の確保を中心とした従来の住宅政策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る方向が示された。そして、平成18年9月には、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、その後、平成23年3月、平成28年3月に計画の改定が行われている。また、島根県においても平成24年3月に「第2次島根県住生活基本計画」が策定されている。

本市においては、平成21年3月に、平成27年度までを計画期間とした「雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）」を策定し、計画に基づく諸施策を実施してきたところであるが、施策実施の目途となる年度を迎えたことから、これまでの取り組み及び本市を取り巻く社会情勢や住宅事情の変化を踏まえ、計画の改定を行うものである。

(2) 計画の位置づけ

雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）は、国、県の住生活基本計画及び第2次雲南市総合計画を上位計画とし、雲南市における住宅施策の基本となる総合的な計画として位置づける。また、住生活に関連する各分野の関連計画との整合を配慮しつつ展開していくものとする。

【雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）の位置づけ】



(3) 計画の期間

本計画は、長期的視点から見た今後の雲南市における基本理念や目標を示すとともに、基本的な施策は平成 37 年度を目途にその推進を図ることとする。

なお、社会・経済情勢の変化や住宅を取り巻く状況の変化等に適切に対応していくため、必要に応じて見直しを行うこととする。

1. 住宅政策の課題

「雲南市の概況と住まいの現況」(資料編)をもとに、本市において今後住宅政策を進めていくにあたっての課題を以下に整理する。

(1) 人口減少・少子・高齢化への対応

① 人口減少を抑制するための多様な住宅ストックの整備

本市の人口は減少の一途を辿っている。この原因は、家庭の事情や雇用の場の問題など住宅政策では対応できない要素も数多く含んでいる。しかし、少なくとも、ニーズに合う住宅がないといった理由による市外への流出が起きないように、今後、住宅政策として人口流出に歯止めをかけていくために、市民の多様なニーズを的確にとらえ、それに対応できる住宅の整備を行うことが必要である。そして、Uターン等による流入人口を増やすため、ニーズに合った住宅の整備を図っていくことが必要である。

- 多様なニーズに対応できる住宅の整備による流出人口の抑制
- Uターン者等が求める住宅の整備による流入人口の増加

② 高齢者・障がい者等が安心して暮らせる居住環境の確保

本市においては、全国及び県の平均を上回るペースで高齢化が進行しており、特に高齢単身・夫婦世帯の更なる増加が見込まれている。

このため、住宅のバリアフリー化の促進や高齢世帯が入居しやすい賃貸住宅の整備等により、高齢者、障がい者等が安心して自立した生活ができるような住環境を確保していく必要がある。

- 住宅のバリアフリー化の促進
- 高齢世帯が入居しやすい賃貸住宅の整備

③ 安心して子育てができる環境整備

今後ますます少子化の進行が予測されることから、新婚・子育て世帯のニーズに対応した賃貸住宅の供給や子育て世代同士の交流の場の充実など、「子育てするなら雲南市」をめざし、安心して子供を産み育てられる環境の整備を図っていく必要がある。

- 新婚・子育て世代のニーズに対応した住宅の供給
- 子育て世代同士の交流の場の充実

(2) 良質な住宅ストックの形成

① 良質な持ち家ストックの形成

本市においては、一戸建ての持ち家世帯が8割以上を占め、その住戸規模も全国及び県の平均を大きく上回っており、居住面積の水準は高いが、建築年代が古く耐震性に問題がある住宅や、高齢化対応が不十分な住宅が数多く存在している。今後、老朽化した住宅の建替えや耐震改修、バリアフリー化の促進等により、安全で安心して暮らせる持ち家ストックを形成していく必要がある。

また、地球環境問題が深刻化する中、環境にやさしい省資源型住宅への対応も求められている。

- 耐震性に問題のある住宅の建替えや改修の促進
- 住宅のバリアフリー化の促進
- 地球環境にやさしい住宅の普及

② 良質な賃貸住宅ストックの形成

賃貸住宅においても、建築年代が古く居住水準の低い住宅があり、良質な民間賃貸住宅の供給の促進、公的賃貸住宅の整備等により良質な賃貸住宅ストックを形成し、市民の多様な賃貸住宅ニーズに対応するとともに、居住水準の向上を図っていく必要がある。

特に、公営住宅の中には、築後30年以上が経過し老朽化が進行している住宅や、設備水準が低く現代のライフスタイルに合致していない住宅があり、これらの計画的な建替え・改善を行うことで、居住水準の向上を図っていく必要がある。

- 良質な民間賃貸住宅の供給の促進と公的賃貸住宅の整備
- 老朽公営住宅の建替え・改善による居住水準の向上

③ 空き家ストックの有効活用

本市においては、人口減少が続く中、今後も空き家の増加が予想されるが、その原因は、農村集落における過疎化の進展や、市街地からの近郊あるいは他所への住み替えなど、様々である。

こうした空き家ストックを有効活用していくために、空き家戸数の把握、所有者の意向確認等、空き家情報の収集、発信に向けた取り組みをさらに推進するとともに、空き家の改修等を行うことにより、空き家を活用してUターン等を考える人が住みたいと思う、魅力ある空き家ストックの形成を図っていく必要がある。

- 空き家情報の収集・発信の充実
- 空き家の改修等による魅力の向上

(3) 住宅市街地の整備と農村集落の保全

① 良好な住宅市街地の形成

本市の既成市街地には、用途が混在する地区や、狭小な道路に沿って木造住宅や商店街、小規模な工場等が密集している地区がある。こうした地区においては、居住性や防災の観点からも、都市基盤整備の充実を図るとともに、住宅密集地の面的整備や市街地全体を見据えた計画的な土地利用の誘導により、安全で利便性の高い市街地の形成を図っていく必要がある。

- 市街地の都市基盤整備の更なる充実
- 住宅密集地の面的整備による安全性の確保
- 計画的な土地利用の誘導

② 農村集落の維持・保全

農村集落においては、過疎化と高齢化の進展に伴う地域コミュニティの衰退が懸念されており。それぞれの集落の実情に応じた適切な土地利用を図るとともに、生活基盤整備等により居住環境の更なる改善を図り、集落の既存コミュニティを保全していくことが求められている。

- 農村集落の実情に応じた居住環境の改善によるコミュニティの維持・保全

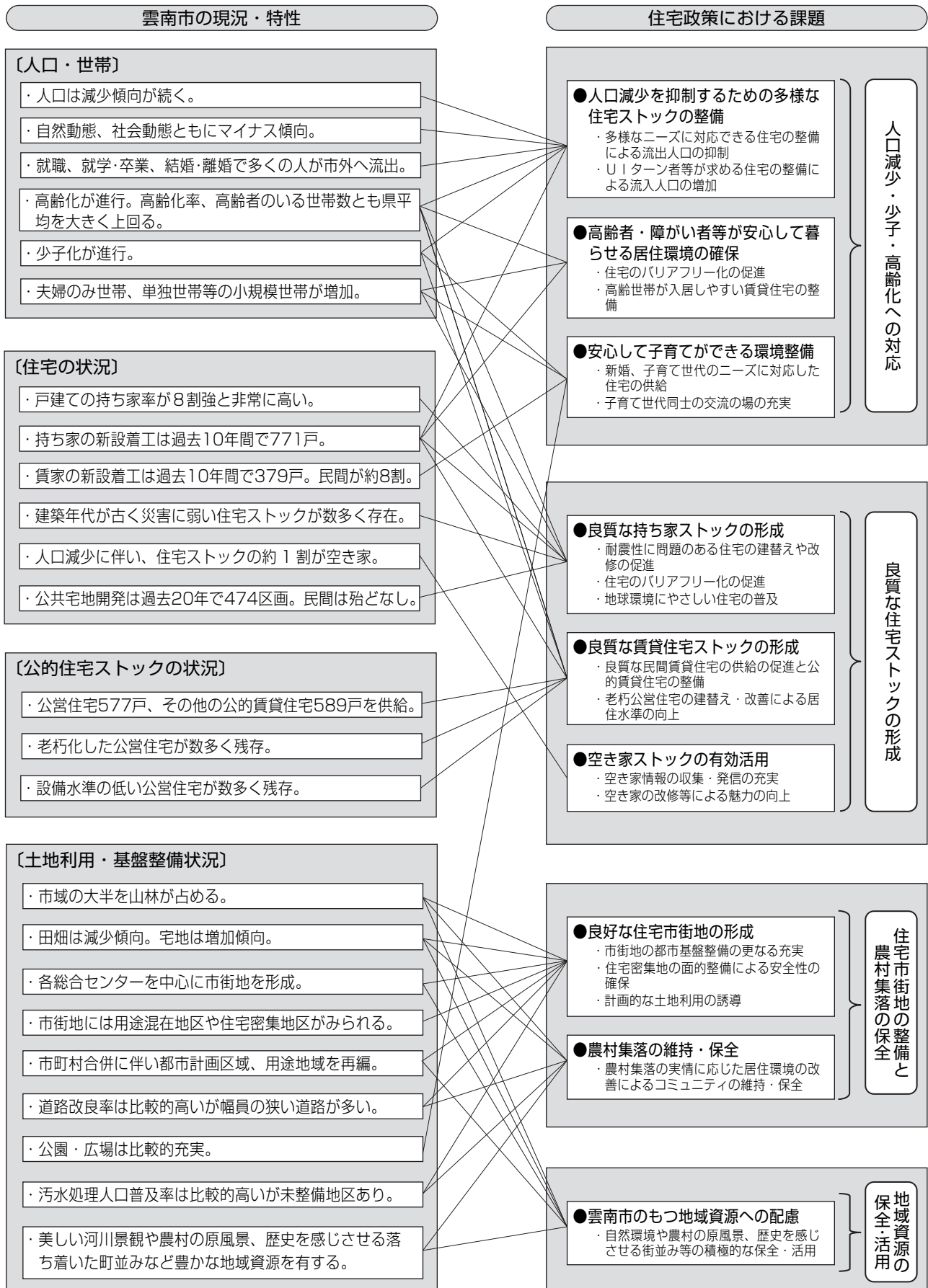
(4) 地域資源の保全・活用

① 雲南市のもつ地域資源への配慮

本市は、市域の大部分を占める山林のほか、斐伊川・三刀屋川等の美しい河川、田園と調和した農村の原風景、歴史を感じさせる落ち着いた街並みなどの豊かな地域資源を有している。住環境整備においては、これらの地域資源に配慮し、積極的に保全・活用していく必要がある。

- 自然環境や農村の原風景、歴史を感じさせる街並み等の積極的な保全・活用

【現況・特性－課題 相関図】



2. 住宅政策の基本理念

(1) 住宅政策の基本理念及び目標

本市は、豊かな森林や斐伊川の流れにみられる穏やかな自然、銅鑄やたたら製鉄等の歴史・文化遺産、地域に暮らす人々の温かい人情などの多彩で魅力ある資源を有している。

しかし、こうした資源に恵まれている一方で、道路をはじめとする生活基盤整備の遅れ、需要に応じた住宅や雇用の場の不足などの市民生活上の問題点も少なくなく、これらに起因する地域活力の低下が大きな課題となっている。

こうした状況のもと、本市では「第2次雲南市総合計画」において「生命(いのち)と神話が息づく新しい日本のふるさとづくり」を基本理念に、「みんなで築くまち」「安全・安心で快適なまち」「支え合い健やかに暮らせるまち」「ふるさと学び育つまち」「挑戦し活力を産みだすまち」の5つの将来像を掲げ、人口の急激な減少を食い止め、持続可能な地域づくりに向けた取り組みを進めている。

今後の住宅施策を進めていくにあたっては、本市の地域特性・課題、市の施策の方向性、社会の変化に対応する住まいのあり方等を総合的に捉え、全ての市民が健康で生きがいを持ち、いつまでも安心して、安全で快適な暮らしができるよう、市民、事業者、行政が共通の目標に向かって「協働」して取り組んでいくことが必要である。

以上のような視点から、今後の雲南市における住宅政策の基本理念及びそれに基づく目標として、以下を掲げる。

住宅政策の基本理念・目標

基本
理念

いつまでも住み続けたい「ふるさと・雲南」
～誰もが安心・安全・快適に暮らせる住宅・住環境づくり～

目標
(3)の
柱

目標1：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり

目標2：安心・安全な住環境づくり

目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり

(2) 将来フレーム

① 目標人口の設定

上位計画である「第2次雲南市総合計画」では、雲南市の将来人口設計として、平成36年の目標人口を36,500人と設定している。本計画の目標年次は平成37年度であるが、この目標数値を本計画の目標年次である平成37年度にあてはめ、目標人口のフレームとする。

【目標人口】

	平成27年 (国勢調査速報値)	平成37年
人 口	39,059人	36,500人

② 目標人口達成に向けた住宅施策規模（必要住宅戸数）

「第2次雲南市総合計画」において、上記の目標人口を達成するために必要な住宅施策規模（必要住宅戸数）を算定しており、その数値をもって本計画における必要住宅戸数のフレームとする。

【住宅施策規模（必要住宅戸数）】

	持 家	借 家	合 計
必要住宅戸数 (H28~H37)	242戸	395戸	637戸

3. 施策の展開

住宅政策の課題、基本理念を踏まえ、以下の体系で施策を展開し、その推進に取り組んでいく。

住宅政策の課題	基本理念	目標	基本方針	展開方向	講ずべき施策 (★は重点項目)
(1) 人口減少・少子・高齢化への対応 ①人口減少を抑制するための多様な住宅ストックの整備 ●多様なニーズに対応できる住宅の整備による流出人口の抑制 ●Uターン者等が求める住宅の整備による流入人口の増加 ②高齢者・障がい者等が安心して暮らせる居住環境の確保 ●住宅のバリアフリー化の促進 ●高齢世帯が入居しやすい賃貸住宅の整備 ③安心して子育てができる環境整備 ●新婚・子育て世代のニーズに対応した住宅の供給 ●子育て世代同士の交流の場の充実	誰 も が 安 心 ・ 安 全 ・ 快 適 に 暮 ら せ る 住 宅 ・ 住 環 境 づ く り 「 い つ ま で も 住 み 続 け た い 」 ふ る さ と ・ 雲 南	目標1：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり	(1) 優良な住宅の普及と宅地の供給	①計画的な土地利用の推進による優良な宅地の供給 ②環境にやさしい住宅の普及 ③耐久性に優れた住宅の普及 ④地元産木材を利用した住宅の普及	・既成市街地の都市機能の再生と運動した宅地開発の誘導 ・土地区画整理事業による良好な住宅地の整備 ★需要に応じた宅地開発の推進 ・住宅地整備における建築協定・地区計画等の導入の検討 ・省エネルギー住宅、省エネルギーフォームの情報提供・普及促進 ・新エネルギー導入住宅の情報提供・普及促進 ・長寿命住宅(長期優良住宅)に関する情報提供・普及促進 ・住宅リフォームに関する情報提供・相談窓口の充実 ・地元産木材を使用した住宅の普及促進
			(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備	①公的賃貸住宅の計画的な更新と適切な管理 ②民間賃貸住宅の建設の促進	★老朽化した公営住宅の計画的な建替え ・整備水準を満たしていない公営住宅の計画的な改善 ★市営住宅の適切な維持管理 ★民間賃貸住宅の建設の促進
			(3) 空き家の活用の推進	①空き家の活用の推進	★空き家等の情報収集・紹介活動の更なる充実 ★空き家の改修の推進(補助制度の活用促進) ★空き家の所有者が安心して売買、賃貸借ができる環境の整備
(2) 良質な住宅ストックの形成 ①良質な持ち家ストックの形成 ●耐震性に問題のある住宅の建替えや改修の促進 ●住宅のバリアフリー化の促進 ●地球環境にやさしい住宅の普及 ②良質な賃貸住宅ストックの形成 ●良質な民間賃貸住宅の供給の促進と公的賃貸住宅の整備 ●老朽公営住宅の建替え・改善による居住水準の向上 ③空き家ストックの有効活用 ●空き家情報の収集・発信の充実 ●空き家の改修等による魅力の向上		目標2：安心・安全な住環境づくり	(1) 安全な住宅の普及促進	①住宅の耐震化の促進 ②住宅の防火性の向上 ③住宅の防犯性の向上 ④健康に配慮した住宅対策の推進	★耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進 ・住宅の耐震化に関する情報提供・相談体制の充実 ・住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成制度等の普及促進 ・防火性の高い住まいづくりに関する情報提供 ・住宅火災予防に関する情報提供 ・住宅用火災警報器設置の普及 ・防犯に配慮した住宅に関する情報提供 ・犯罪を発生させない居住環境づくりの推進 ・シックハウス・アスベスト等に関する情報提供
			(2) 安全な住環境の形成	①住宅密集地の安全性の確保 ②土砂災害危険住宅の解消の促進 ③地域防災力の向上	・住宅密集地の狭あい道路の解消の推進 ・住宅密集地内の老朽住宅の建替え・改修の促進 ★土砂災害危険住宅の解消の促進 ・自主防災組織の育成の推進 ・自主防災組織による地区ごとの防災活動計画の作成の促進
			(3) 誰もが安心して暮らせる居住環境の創造	①住宅のバリアフリー化の促進 ②安心して行動できるまちづくりの推進 ③子育てのしやすい住環境整備の推進 ④高齢者等が安心して暮らせる住環境整備の推進	・住宅の新築・建替えにおける各種優遇制度の情報提供 ・住宅の改修時における各種優遇制度の情報提供 ★バリアフリー改修の推進(助成制度の活用促進) ・バリアフリーに関する相談体制の充実 ・主要な道路における安全な歩行空間の確保 ・公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進 ★子育て世帯が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及 ★各種事業を活用した子育て世帯の住宅取得支援 ・子育て支援センターの充実 ・子供の遊び場としての公園・広場の適切な維持管理 ★高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及 ・高齢者の安定した居住を確保するための各種制度の活用 ・ニーズに応じた住み替えに対する相談・支援
(3) 住宅市街地の整備と農村集落の保全 ①良好な住宅市街地の形成 ●市街地の都市基盤整備の更なる充実 ●住宅密集地の面的整備による安全性の確保 ●計画的な土地利用の誘導 ②農村集落の維持・保全 ●農村集落の実情に応じた居住環境の改善によるコミュニティの維持・保全		目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり	(1) 地域特性に応じた良好な住環境の創造	①市街地における計画的な土地利用の推進による良好な住環境の創出 ②農村集落の保全と適切な住環境の改善	・土地区画整理事業による住宅地の整備(再掲) ★大東町、加茂町の既成市街地の市街地整備事業を活用した住環境整備 ★三刀屋木次！C周辺の中心市街地活性化基本計画に基づく良好な住環境の形成 ・農村集落の生活基盤の充実による良好な居住環境の創出
			(2) 雲南らしい街並み・景観の保全と創出	①住宅地における良好な景観の保全と創出 ②住民協定を活用した良好な景観形成の推進	・市街地に残る伝統的な街並み景観の保全・活用の推進 ・住宅市街地の緑化の推進 ・農村集落の自然環境と調和した景観の保全 ・景観形成住民協定制度を利用した取り組みの普及啓発
(4) 地域資源の保全・活用 ①雲南市のもつ地域資源への配慮 ●自然環境や農村の原風景、歴史を感じさせる街並み等の積極的な保全・活用					

将来フレーム 【目標人口】 平成27年：39,059人 → 平成37年：36,500人 【目標人口達成に向けた住宅施策規模(必要住宅戸数)】 必要住宅戸数(H28～H37)：637戸
--

目標とする成果指標(平成32年度) ●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：24.4%(H25)→37.5%(H32) ●公営住宅のバリアフリー化率：41.7%(H27)→87%(H32) ●空き家の活用件数(5年間の累計)：155件(H23～27)→200件(H28～32) ●新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率：62.5%(H27)→95%(H32) ●がけ地近接等危険住宅移転事業による危険住宅の解消戸数(5年間の累計)：1戸(H23～27)→5戸(H28～32) ●高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率：48.3%(H25)→75%(H32) ●高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の高度のバリアフリー化率：9.5%(H25)→24%(H32) ●子育て世帯定住住宅購入支援事業の活用による住宅取得件数(5年間の累計)：(新規事業)→100件(H28～32) ●住んでいる地域が便利で住みよいためと感じている市民の割合：56.5%(H26)→65%(H32)
--

目標 1 : 多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり

(1) 優良な住宅の普及と宅地の供給

① 計画的な土地利用の推進による優良な宅地の供給

都市計画区域が指定されている大東町、加茂町、木次町及び三刀屋町の既成市街地においては、用途地域の指定、市街地整備事業の導入、都市計画道路の整備等により、都市機能の再生と連動した宅地開発を誘導する。

土地区画整理事業が実施されている大東町丸子山周辺地区においては、都市計画道路及び下水道・緑地等の生活基盤整備とあわせた住宅地整備により、利便性の高さを活かした住宅の立地促進を図る。

新規宅地の供給については、そら山団地をはじめ、生活利便性の高い市街地及び市街地近郊を中心に、需要に応じた宅地開発を引き続き進めていく。

住宅地の整備においては、必要に応じて、建築協定や地区計画の導入等を検討し、良好な住宅が立地するよう誘導を行う。

施 策	主管課
既成市街地の都市機能の再生と連動した宅地開発の誘導	都市計画課
土地区画整理事業による良好な住宅地の整備	都市計画課
需要に応じた宅地開発の推進	政策推進課
住宅地整備における建築協定・地区計画等の導入の検討	建築住宅課

② 環境にやさしい住宅の普及

地球環境が深刻化する中、限りある資源を有効に活用するため省エネルギーの実践や自然エネルギーの利用など、環境に配慮した住まいづくりが求められている。

住宅における環境負荷を低減するため、省エネルギー住宅や省エネルギーフォームについての情報提供を行い、その普及を促進する。

また、太陽光発電や風力発電、バイオマスエネルギーなど新エネルギーを導入した住宅についての情報提供を行い、新エネルギー導入住宅の促進を図る。

施 策	主管課
省エネルギー住宅、省エネルギーフォームの情報提供・普及促進	環境政策課 建築住宅課
新エネルギー導入住宅の情報提供・普及促進	環境政策課

③ 耐久性に優れた住宅の普及

長期優良住宅認定制度など、寿命が長く耐久性のある良質な住宅に関する情報提供を行い、長寿命住宅の普及を図る。

また、リフォームを考えている人が、的確な情報を入手し、安心して耐久性のあるリフォームに取り組むことができるよう、リフォームに関する知識、助成制度、税制の優遇措置、施工事業者等に関する情報提供及び相談体制の充実を図る。

施 策	主管課
長寿命住宅（長期優良住宅）に関する情報提供・普及促進	建築住宅課
住宅リフォームに関する情報提供・相談体制の充実	建築住宅課

④ 地元産木材を利用した住宅の普及

地場の木質資源を活かし、地域の気候風土に合った家づくりを進めるため、島根県が推進する「しまねの木の家」の情報や、県及び市産木材を使用した住宅建築への助成制度、住宅ローンの金利優遇制度等の情報提供を行い、地元産木材を使用した木造住宅の普及を促進する。

施 策	主管課
地元産木材を使用した住宅の普及促進	農林振興課

(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備

① 公的賃貸住宅の計画的な更新と適切な管理

本市の公的住宅は、雲南市が管理する住宅として、公営住宅 26 箇所 577 戸、特定公共賃貸住宅 5 箇所 52 戸、定住促進住宅 8 箇所 223 戸、公社定住促進賃貸住宅 19 箇所 270 戸を供給しており、そのほか、県営住宅が 2 箇所 44 戸整備されている。

公営住宅については、建設年代が古く老朽化が進む住宅や基本的な住宅性能を満たしていない住宅があるため、「雲南市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な建替え及び当面の整備水準の目標として設定したストック改善重点項目を満たしていない住宅の改善を推進する。

公営住宅の建替えにあたっては、低所得層の住宅セーフティネットとしての需要を精査した上で、適切な戸数設定を行う。

一方、若者・子育て世帯、中堅世帯を対象とした賃貸住宅は、近年建設が増加している民間賃貸住宅を見込むものとし、公営住宅以外の市が管理する公的住宅については現状維持を基本に、適切な管理を実施していく。

施 策	主管課
老朽化した公営住宅の計画的な建替え	建築住宅課
整備水準を満たしていない公営住宅の計画的な改善	建築住宅課
市営住宅の適切な維持管理	建築住宅課

■本計画期間内における公営住宅の建替え・改善計画 (雲南市公営住宅等長寿命化計画より)

【建替え】

- ・中村団地 (H28～32年度予定)
- ・基町団地 (H28～33年度予定)
- ・西の宮団地 (H30～35年度予定)
- ・三峠団地 (H35～37年度予定)
- ・東谷団地 (H35～37年度予定)
- ・緑ヶ丘団地 (H36～37年度予定)

【改 善】

- ・宇治団地 (H28～31年度予定)
(給湯設備改修、浴室改修、階段・便所手すり設置、外壁改修)
- ・三刀屋団地 (H29～30年度予定)
(給湯・電気設備改修、階段・便所手すり設置)
- ・深野団地 (H29年度予定)
(給湯設備改修、浴室改修、階段・便所手すり設置)
- ・萱原団地 (H30年度予定)
(階段・便所手すり設置)
- ・西の原団地 (H31年度予定)
(階段・便所手すり設置)
- ・平岩団地 (H32年度予定)
(電気設備改修、便所手すり設置)
- ・阿用団地 (H32年度予定)
(便所・浴室手すり設置)

② 民間賃貸住宅の建設の促進

近年、市街地及びその周辺部においてファミリー層向けの民間賃貸住宅が増加しており、若者・子育て世帯、中堅世帯の受け皿となる賃貸住宅については、民間活力に期待し、今後も民間賃貸住宅の建設を促進する。

施策	主管課
民間賃貸住宅の建設の促進	建築住宅課

(3) 空き家の活用の推進

① 空き家の活用の推進

本市では、現在、定住推進施策の一環として、市役所に専属の定住支援スタッフ5名を配置するとともに、地域自主組織の協力により定住協力員を配置し、空き家等の情報の収集、提供活動を行っている。

また、この取り組みの更なる普及とともに、Uターン者の促進を図るため、空き家の片付け費用、Uターン者が住居とする空き家におけるトイレの水洗化や台所の設備改修等に対する補助制度を設けている。

これらの制度を通して、Uターン希望者や二地域居住希望者が、ここに住みたいと思うような魅力ある空き家ストックの形成を推進する。

また、空き家の売買や賃貸借において、残存家財や相続手続き等、貸し手・売り手となる空き家所有者の障壁となっている諸問題を把握し、それらの解決策を講ずることにより、空き家の所有者が安心して売買や賃貸借を行える環境を整備する。

施策	主管課
空き家等の情報収集・紹介活動の更なる充実	うんなん暮らし推進課
空き家の改修の推進（補助制度の活用促進）	うんなん暮らし推進課
空き家の所有者が安心して売買、賃貸借ができる環境の整備	うんなん暮らし推進課

目標2：安心・安全な住環境づくり

(1) 安全な住宅の普及促進

① 住宅の耐震化の促進

本市には、新耐震基準適用以前に建てられ耐震性に不安がある住宅が数多く残存しており、そうした住宅の安全性を確保していくため、耐震改修促進計画に基づき、情報提供による市民への普及啓発を図るとともに、耐震診断・耐震改修に対する助成制度や耐震改修を行った場合の税制の特例措置等の情報提供を行い、それらの制度を活用した住宅の耐震化を促進する。

施策	主管課
耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の促進	建築住宅課
住宅の耐震化に関する情報提供・相談体制の充実	建築住宅課
住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成制度等の普及促進	建築住宅課

② 住宅の防火性の向上

市民の安全な居住を確保するため、防火性の高い住まいづくりや住宅火災予防に関する情報提供を行うとともに、消防法の改正で設置が義務づけられた住宅用火災警報器の普及を推進し、住宅の防火性の向上を図る。

施策	主管課
防火性の高い住まいづくりに関する情報提供	建築住宅課
住宅火災予防に関する情報提供	危機管理室
住宅用火災警報器設置の普及	危機管理室

③ 住宅の防犯性の向上

住宅の防犯性能を向上するため、「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」に基づき策定された「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」等の情報提供を行い、防犯に配慮した住宅の普及を図る。

また、日常的な鍵かけや近隣同士での声掛けなど、犯罪を発生させない居住環境づくりを推進する。

施 策	主管課
防犯に配慮した住宅に関する情報提供	危機管理室
犯罪を発生させない居住環境づくりの推進	危機管理室

④ 健康に配慮した住宅対策の推進

住宅建材や内装材に含まれている化学物質などによって健康障害を引き起こすシックハウス症候群*についての知識や対策法、またアスベスト*の見分け方や見つけたときの対応策等に関する情報提供を行い、健康に配慮した住宅の普及を図る。

施 策	主管課
シックハウス・アスベスト等に関する情報提供	環境政策課

※シックハウス症候群：建築材料などに使用されるホルムアルデヒドなどの揮発性有機化学物質が原因となって引き起こされる頭痛、めまい、湿疹、呼吸器疾患などの症状

※アスベスト：石綿と呼ばれる鉱物で、耐熱・耐摩耗性、耐腐食性にすぐれているため、かつて建築材料をはじめ広範にわたって使用されたが、飛散によって人が吸い込むと肺がんや中皮種などの健康障害を引き起こす可能性がある

(2) 安全な住環境の形成

① 住宅密集地の安全性の確保

本市の既成市街地には、狭小な道路に木造住宅が密集している地区が多く見られる。こうした住宅密集地は災害時に大きな被害を受けることが予想されることから、安全性を確保するため狭あい道路の拡幅を図り、歩行者や緊急車両の通行に考慮した生活道路ネットワークの形成をめざす。

また、密集地内における老朽住宅の建替えや改修を促進すべく、住民への普及啓発を行う。

施 策	主管課
住宅密集地内の狭あい道路の解消の推進	都市計画課
住宅密集地内の老朽住宅の建替え・改修の促進	建築住宅課

② 土砂災害危険住宅の解消の促進

市内には、がけ地近接住宅や土砂災害危険箇所に存する住宅が各地に点在しており、今後、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定も予定されていることから、対象となる危険住宅の居住者への意識啓発を図るとともに、がけ地近接等危険住宅移転事業等により、その解消を促進する。

施 策	主管課
土砂災害危険住宅の解消の促進	建築住宅課

③ 地域防災力の向上

安全な住環境を確保していくためには、市民レベルの取り組みから地域の防災力を向上させていく必要があることから、自治会等を中心に自主防災組織の立ち上げや組織活動の支援を推進していく。

特に、災害時における地区ごとの避難場所や避難経路、誰が誰を助けるのか、救助活動や消火活動を誰が行うのか、器具や備品は不足していないか等、様々な防災上の確認作業を進め、地区ごとの防災活動計画の作成を促進する。

施 策	主管課
自主防災組織の育成の推進	危機管理室
自主防災組織による地区ごとの防災活動計画の作成の促進	危機管理室

(3) 誰もが安心して暮らせる居住環境の創造

① 住宅のバリアフリー化の促進

新たな住宅の建設においてバリアフリー化住宅を普及するため、住宅金融支援機構の「優良住宅取得支援制度（バリアフリー性能）」等の融資制度の情報提供を行う。

また、既存住宅のバリアフリー化を促進するため、県のリフォーム助成制度及びそれに対する市の上乗せ助成制度や介護保険による住宅改修費給付制度、住宅のバリアフリー改修にかかる税制の特例措置、高齢者向け返済特例制度等の各種制度に関する情報提供を行うとともに、良質で的確なバリアフリーリフォームを行う優良事業者の紹介や、高齢者等がバリアフリーに関して気軽に相談できる体制の充実を図る。

施策	主管課
住宅の新築・建替えにおける各種優遇制度の情報提供	長寿障がい福祉課 税務課 建築住宅課
住宅の改修時における各種優遇制度の情報提供	長寿障がい福祉課 税務課 建築住宅課
バリアフリー改修の推進（助成制度の活用促進）	長寿障がい福祉課 建築住宅課
バリアフリーに関する相談体制の充実	長寿障がい福祉課 建築住宅課

② 安心して行動できるまちづくりの推進

市街地の骨格となる主要な道路においては、歩道の整備、段差の解消、照明設備、点字ブロックの敷設等、高齢者・障がい者等が安心して歩くことができる歩行空間を確保する。また、公共施設におけるバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を進め、誰もが安心して行動できるまちづくりの推進を図る。

施策	主管課
主要な道路における安全な歩行空間の確保	都市計画課 建設総務課
公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進	担当各課

③ 子育てのしやすい住環境整備の推進

出生数の低下等により、今後ますます少子化の進行が予測される中、子育て世帯が安心して子供を産み育てられる環境づくりが求められている。

そのため、子育て世帯に適した優良な賃貸住宅の供給を促進するとともに、定住促進住宅への子育て世帯の入居にかかる家賃減額制度などにより、子育て世帯が低廉な住宅に住むことができるよう支援を行う。

一方、住宅取得を希望する子育て世帯に対しては、「子育て世帯定住地購入支援事業」や「子育て世帯定住地貸付事業」等による住宅取得の支援を行う。

また、子育てに関する情報提供・相談・交流の場としての各地区の子育て支援センターの更なる充実を図る。

あわせて、各地域に整備されている公園、広場等の適切な維持管理を行うことにより、子供が安心して遊ぶことのできる空間を確保する。

施策	主管課
子育て世帯が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及	建築住宅課
各種事業を活用した子育て世帯の住宅取得支援	建築住宅課
子育て支援センターの充実	子ども政策課
子供の遊び場としての公園・広場の適切な維持管理	関係各課

④ 高齢者等が安心して暮らせる住環境整備の推進

高齢化が進む中、高齢者や障がい者が安心して居住できる住居を確保するため、優良な賃貸住宅の普及促進を図る。

民間賃貸住宅においては、オーナーや不動産業者の意向によって高齢者や障がい者の入居が制限されることがないように、高齢者等の入居を断らない「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」や「家賃債務保証制度」等の各種制度の普及促進を図る。

公的賃貸住宅においては、建替えにあわせ高齢者の入居に考慮した住宅の供給を進めていく。

戸建て住宅に住む高齢者世帯においては、「住宅が広すぎて維持管理が大変なので小さな住宅に移りたい」、「病院や買い物先が遠く不便なので生活に便利なところに移りたい」などの住み替え志向が想定され、一方で比較的狭い賃貸住宅に居住している子育て世帯には「自家用車があるので交通便利性は多少悪くても広い住宅に住みたい」という意向が想定される。そうした住み替えの意向があるときには、定住推進のため配置する定住支援スタッフがニーズに応じた相談・支援対応を行う。

施策	主管課
高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及	建築住宅課
高齢者等の安定した居住を確保するための各種制度の活用	長寿障がい福祉課
ニーズに応じた住み替えに対する相談・支援	うんなん暮らし推進課

目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり

(1) 地域特性に応じた良好な住環境の創造

① 市街地における計画的な土地利用の推進による良好な住環境の創出

都市計画区域が指定されている大東町、加茂町、木次町及び三刀屋町の既成市街地においては、用途地域の指定、都市計画道路の整備等、都市計画マスタープランに基づき計画的な土地利用を図る。

土地区画整理事業が実施されている大東町丸子山周辺地区においては、都市計画道路及び下水道・緑地等の生活基盤整備とあわせた住宅地整備により、利便性の高さを活かした住宅の立地促進を図る。

大東町、加茂町の既成市街地においては、市街地整備事業による生活道路・公共施設等の整備を行い、住環境の改善と新たな住宅の立地を推進する。

三刀屋町から木次町にかけての三刀屋木次IC周辺の市街地においては、今後策定される中心市街地活性化基本計画に基づき、商業の活性化や都市基盤整備と連動した良好な住環境の形成を図る。

施策	主管課
土地区画整理事業による住宅地の整備（再掲）	都市計画課
大東町、加茂町の既成市街地の市街地整備事業を活用した住環境整備	都市計画課
三刀屋木次IC周辺の中心市街地活性化基本計画に基づく良好な住環境の形成	都市計画課

② 農村集落の保全と適切な住環境の改善

比較的まとまりのある集落においては、生活道路や農村広場等の生活基盤の充実、市街地へのアクセスの向上を図り、田園・自然環境と共生した魅力的な居住環境の形成をめざす。

また、各地域に分散する小集落においては、上下水道など基礎的な生活基盤の整備が不十分な地区もあるため、各集落の実情に応じた改善を早急に行い、基礎的な生活環境の確保を図る。

施策	主管課
農村集落の生活基盤の充実による良好な居住環境の創出	担当各課

(2) 雲南らしい街並み・景観の保全と創出

① 住宅地における良好な景観の保全と創出

本市の街なかには、歴史の面影を残す町屋の景観が残されているところがあることから、地域の歴史・文化を後世に継承していくため、これらの保全や活用を図っていく。

また、住宅市街地においては、道路沿いの住宅での生け垣設置などの緑化を推進し、緑あふれる住宅地を創出する。

農村集落においては、伝統的な古民家や農村住宅など、豊かな自然環境と調和した景観を積極的に保全し、環境と調和した住環境づくりを進めていく。

施策	主管課
市街地に残る伝統的な街並み景観の保全・活用の推進	環境政策課
住宅市街地の緑化の推進	都市計画課
農村集落の自然環境と調和した景観の保全	環境政策課

② 住民協定を活用した良好な景観形成の推進

現在、本市においては「ふるさと島根の景観づくり条例」に基づく景観形成住民協定が7つの地域で締結され、良好な景観形成に向けた取り組みが行われている。今後、こうした住民による景観づくりの取り組みが更に広がるよう、広報等により積極的に普及啓発を図っていく。

施策	主管課
景観形成住民協定制度を利用した取り組みの普及啓発	環境政策課

4. 目標とする成果指標の設定

本計画の成果指標として、以下の数値目標を設定する。

なお、成果指標については、上位計画との整合性を鑑み、数値目標は平成32年度までの5年間の目標値として設定し、目標年次経過時点で評価を行い、残り5年間の目標を改めて設定するものとする。

項目		現状	目標
多様なニーズに対応した 住まい・住宅地づくり	優良な住宅の普及と宅地の供給	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 24.4% (平成25年)	37.5% (平成32年)
	需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備	公営住宅のバリアフリー化率 (公営住宅等長寿命化計画に定める改善重点項目を満たした公営住宅の比率) 41.7% (平成27年度末)	87% (平成32年度末)
	空き家の活用の推進	空き家の活用件数 (5年間の累計件数) 155件 (平成23～27年度)	200件 (平成28～32年度)
安心・安全な 住環境づくり	安全な住宅の普及促進	新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 62.5% (平成28年1月末)	95% (平成32年度末)
	安全な住環境の形成	かけ地近接等危険住宅移転事業による危険住宅の解消戸数 (5年間の累計戸数) 1戸 (平成23～27年度)	5戸 (平成28～32年度)
	誰もが安心して暮らせる 居住環境の創造	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ^{※1} 率 48.3% (平成25年)	75% (平成32年)
		高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の高度のバリアフリー化 ^{※2} 率 9.5% (平成25年)	24% (平成32年)
		子育て世帯定住住宅購入支援事業の活用による住宅取得件数 (5年間の累計件数) —	100件 (平成28～32年度)
地域特性に応じた 良好な住環境づくり	地域特性に応じた良好な住環境の創造	住んでいる地域が便利で住みよいまちだと感じている市民の割合 56.5% (平成26年度)	65% (平成32年度)
	雲南らしい街並み・景観の保全と創出		

※1 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

※2 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

5. 計画の実現に向けて

(1) 各主体の担うべき役割

本計画の目標を実現していくためには、計画の策定主体である市だけでなく、生活者としての市民や、住まいづくりに携わる事業者等の参加と協力が不可欠であり、それぞれが役割分担のもと、相互に協力・連携しながら計画を推進していくことが必要である。

① 市民の役割

市民は、良好な住宅・住環境の中で居住する権利を有しているが、その一方で、全ての市民が良好な住環境に居住する権利を確保するため、住まい・まちづくりの主役として、主体的な取り組みを行うことにより住環境の向上に寄与していくことが求められる。

住宅は、個人の資産であると同時に社会的な資産でもあり、自らの生活に適した住宅の質や性能の確保に努めるとともに、地球環境保全や地域活性化、周辺環境との調和に配慮しながら、地域社会全体での豊かな住生活を実現していくよう努めていく。

② 事業者の役割

住宅関連事業者は、市場において主要な役割を担うことから、住宅が個人の生活や地域の住環境形成の上で大きな役割を担っていることを十分に認識し、将来の良好な住宅ストック・住環境の形成につながる良質な住まいづくり・まちづくりに努めていく。

特に、建築士や大工・工務店など地域に根ざした活動を展開している事業者については、住まい手の多様なニーズにきめ細かく対応し、地域の特性を活かした住まいづくり・まちづくりに努めていく。

③ 行政(市)の役割

市は、本計画を着実に推進していくため、本計画に基づき可能な限りの市民・事業者への適正な支援を行っていく。

そして、住宅困窮者の居住の安定のために必要な住宅セーフティネットの構築や住環境の整備など、市場原理に委ねては対応できない部分を補完し、民間事業者とも連携しながら市民のニーズに合った住宅を整備するとともに、安全・安心・快適に暮らせる住環境づくりに向けた基盤整備を推進する。

さらに、市でも対応できない部分は、国や県、島根県住宅供給公社などの公的機関との連携により、課題の解決を図っていく。

(2) 庁内の各部局の連携による事業の推進

住宅政策の推進にあたっては、市民・事業者等との連携とともに、庁内を横断する組織体制によって総合的に施策を推進していくことが重要となる。特に、今後の住宅・住環境整備においては、従来のような新規供給を中心としたハード面の整備だけでなく、若者から高齢者までの各世代の居住の安定や、雲南市が便利で住みやすいまちだと感じてもらえるために必要な政策を充実させる取り組みがますます重要となってくる。

このため、施策の展開にあたっては、地域政策や都市計画、福祉、雇用、商工、防災、環境等の関連分野との連携を一層強化し、定住対策プロジェクトチームを中心に、関係部局間の緊密な情報交換や連絡調整を行うことにより、総合的に事業展開を図っていく。

(3) 効率的・効果的な事業の推進

本計画に示した施策を推進していくためには、限られた予算の中で効率的に事業を展開していくことが重要である。そのため、国や県の各種事業を積極的に活用していくとともに、他の施策との連携や補完による効果を含め、施策に対する費用対効果を十分に見極め、効率的・効果的に事業を推進していく。

資料編. 雲南市の概況と住まいの現況

1. 雲南市の概況

(1) 自然条件

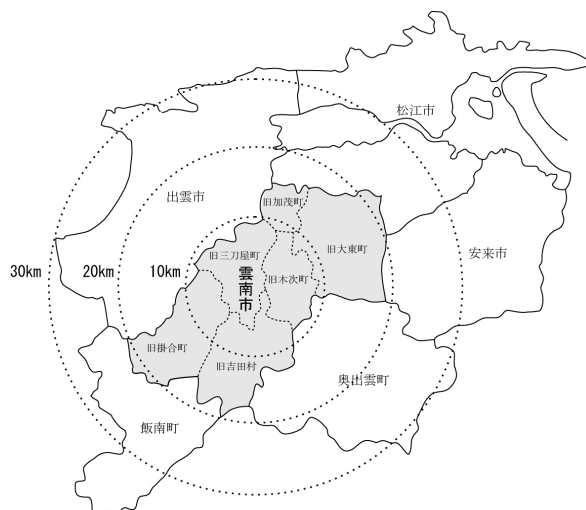
① 位置・面積

本市は、島根県の東部に位置し、松江市、出雲市、安来市、奥出雲町及び飯南町のほか、南部は広島県に接している。

市域には斐伊川をはじめとした大小の河川が流れ、斐伊川と赤川及び三刀屋川の合流部（北部）には、出雲平野へと続く平地が広がっているが、南部は中国山地に至る広範な山地となっており、南北の標高差が大きい。

総面積は 553.18km² であり、島根県の総面積の 8.2% を占めている。市域の大半は山林である。

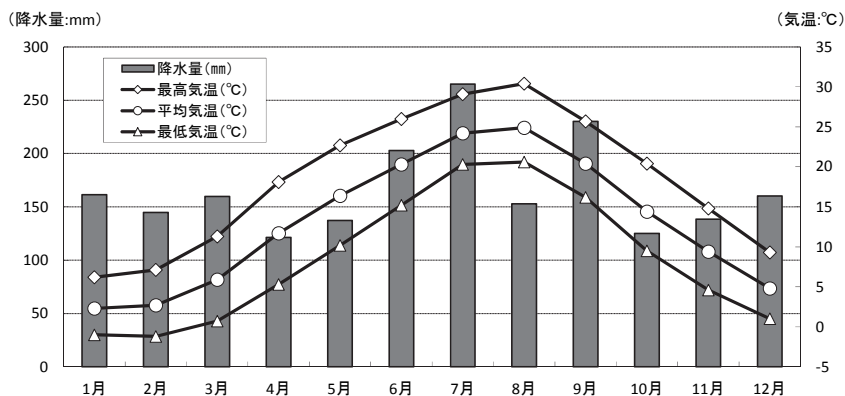
【雲南市の位置】



② 自然条件・気候

平均気温及び年間降水量は、掛合町においてそれぞれ約 13℃、2,000mm である。冬季には北部でも降雪があり、南部の山間部においては、降霜や積雪により農作物や交通への影響が生じることもある。

【月別気温・降水量（掛合町：1981年～2010年の平均値）】



資料：気象庁

(2) 沿革

本市は、大東町、加茂町、木次町、三刀屋町、吉田村及び掛合町の6町村の合併（新設合併）により、平成16年11月1日に誕生した市である。

市内にはヤマタノオロチの伝説で知られる斐伊川が流れ、各地に神話や伝説が残り、加茂岩倉遺跡など多くの遺跡や古墳が発掘されている。こうした遺跡や神社、地名の由来は、「出雲国風土記」にたどることもできる。

斐伊川の支流周辺の低地では、古くから農耕が営まれ、山間地では、たたら製鉄や炭焼きが盛んに行われてきた。

また、山陰と山陽を結ぶルート上に位置することから、陰陽を結ぶ交通の要衝として発展を遂げている。

【雲南市の沿革（地区別）】

大東町	昭和26年に大東町、春殖村、幡屋村、佐世村、阿用村の5町村が合併して新しい大東町となり、その後、昭和31年に海潮村を編入合併し、現在に至る。
加茂町	昭和9年に加茂町、屋裏村、神原村の合併によって加茂町となり、現在に至る。
木次町	昭和26年に木次町と斐伊村が合併し、昭和30年には日登村、仁多郡温泉村が合併し、雲南木次町となった。昭和32年に木次町と改称し、同年飯石郡三刀屋町の一部を編入して現在に至る。
三刀屋町	昭和16年に他町村に先がけて旧三刀屋町と旧一宮村が合併し、三刀屋町となり、昭和29年に三刀屋町、旧飯石村、鍋山村、中野村の4カ町村が合併し、現在に至る。
吉田町	昭和29年に旧吉田村、旧田井村の2村の合併により吉田町となり、雲南市発足の際、吉田町となる。
掛合町	昭和26年に掛合村、多根村、松笠村が合併して掛合村となり、同年に町制を施行、さらに昭和30年に掛合町と波多村が合併して、現在に至る。

【加茂岩倉遺跡】



【菅谷たたら山内】



写真：雲南市ホームページ

(3) 産業の概況

① 産業人口構成

○ 第三次産業は増加、他は減少

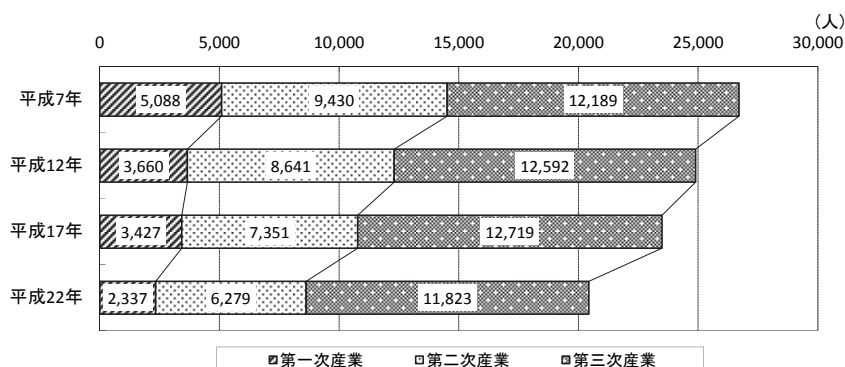
産業別就業者数の推移をみると、従業者数全体の減少にあわせて第一次産業及び第二次産業が減少しているのに対し、第三次産業は増加傾向を示していたが、近年は減少に転じている。

平成22年における内訳は、第一次産業2,337人(11.4%)、第二次産業6,279人(30.7%)、第三次産業11,823人(57.8%)となっている。

○ サービス業、製造業の占める割合が高い

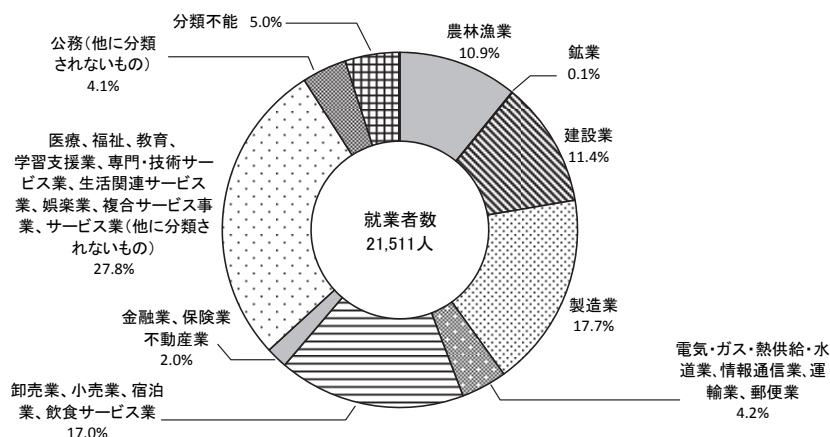
産業別の従業者数をみると、サービス業の占める割合が27.8%と最も高く、次いで製造業が17.7%、卸売業・小売業・宿泊業・飲食サービス業が17.0%、建設業11.4%の順になっている。

【産業別就業者数の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【産業別従業者数の構成比（平成22年）】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

② 農林業

○ 農家数、農業産出額の減少

市内の農家は零細な経営基盤のものが多く、また、担い手の高齢化が進む中、販売農家数（専業農家と兼業農家とを合わせた数）は15年前の7割以下となっており、特に第二種兼業農家の減少が著しい。

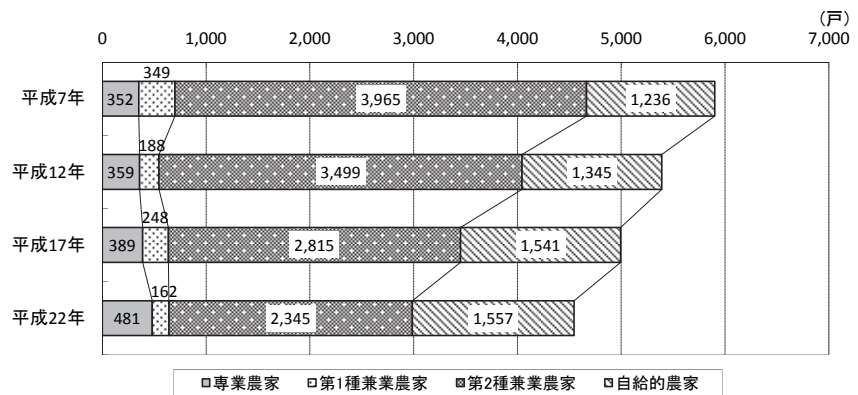
経営耕地面積についても同様に、15年前の約7割の水準となっている。

○ 広大な林野面積

本市は、広大な林野面積と豊富な森林資源を有しているが、木材価格の低迷等により、林業生産活動は停滞している。

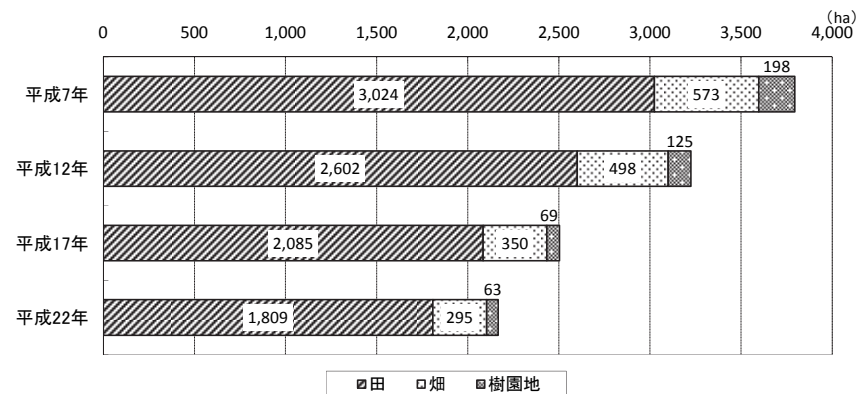
平成22年の林野面積は43,818haで、私有林が7割強を占めている。

【販売農家数の推移】



資料：農林水産省統計情報部「世界農林業センサス(1990年、2000年、2010年)」
「農林業センサス(2005年)」

【経営耕地面積の推移】



資料：農林水産省統計情報部「世界農林業センサス(1990年、2000年、2010年)」
「農林業センサス(2005年)」

【林野面積の推移】

単位：ha

		平成12年	平成17年	平成22年
国 有		3,103	3,100	3,087
民 有	独立行政法人等*	2,480	2,897	2,840
	公有	6,670	6,513	6,354
	私有	31,916	31,579	31,537
計		44,169	44,089	43,818

*平成12年については「緑資源公社」

資料：中国四国農政局松江統計・情報センター「島根農林水産統計年報」

③ 工業

○ 製造業の事業所数は減少

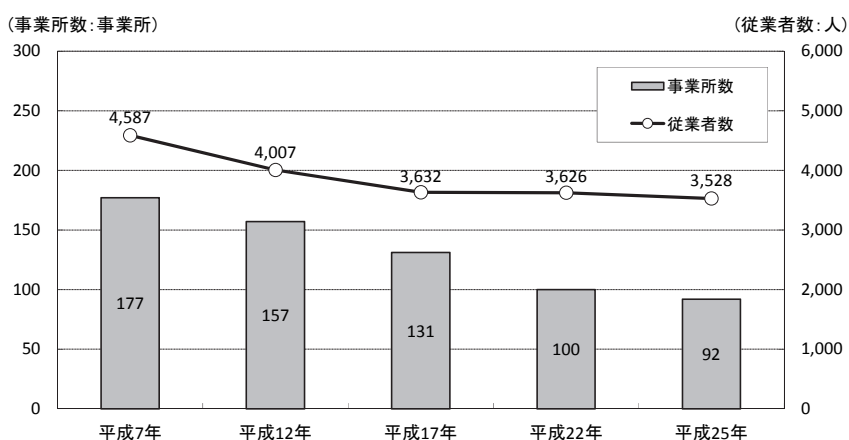
本市においては、木次町、加茂町等に工業団地が整備されている。特に、木次町には一般機械製造業、電気機械製造業等の集積が進んでいる。

しかし、従業者 4 人以上の事業所数（製造業）は減少傾向が続いており、平成 25 年では 92 事業所、従業者数 3,528 人となっている。

○ 県全体に占める製造品出荷額等の割合は 8.7%

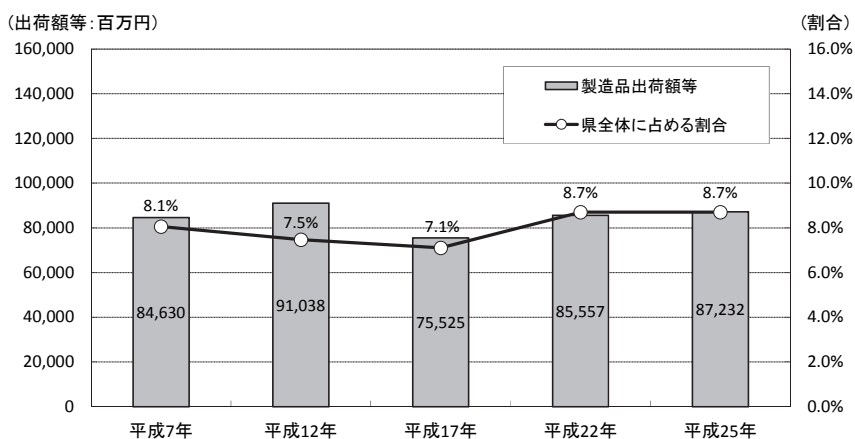
製造品出荷額等は平成 25 年で 87,232 百万円となっており、県全体の 8.7%を占めている。

【事業所数及び従業者数の推移（製造業・4人以上の事業所）】



資料：県統計調査課「工業統計調査結果報告書」

【製造品出荷額等】



資料：県統計調査課「工業統計調査結果報告書」

④ 商 業

○ 小売業及び卸売業の事業所数が大きく減少

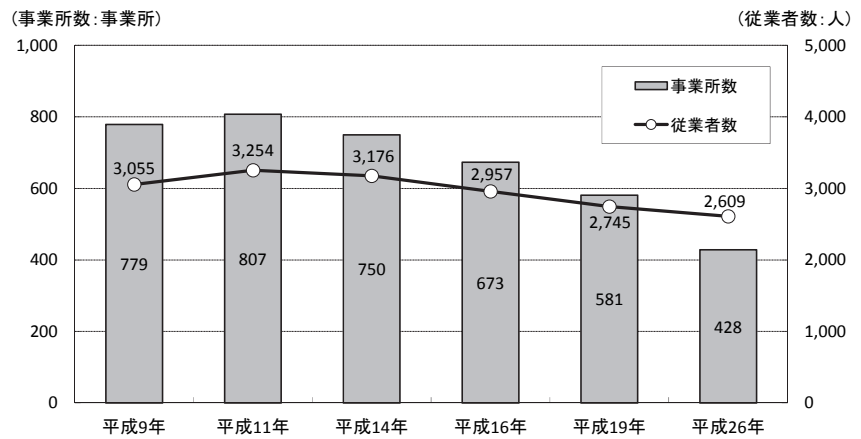
本市においては、木次町や三刀屋町において、商業集積や商業環境の充実が進んでいる。

小売業及び卸売業の事業所数及び従業者数の推移をみると、事業所数が大きく減少しており、平成26年では428事業所、従業者数2,609人となっている。

○ 年間商品販売額も減少、また商店街の空洞化が進展

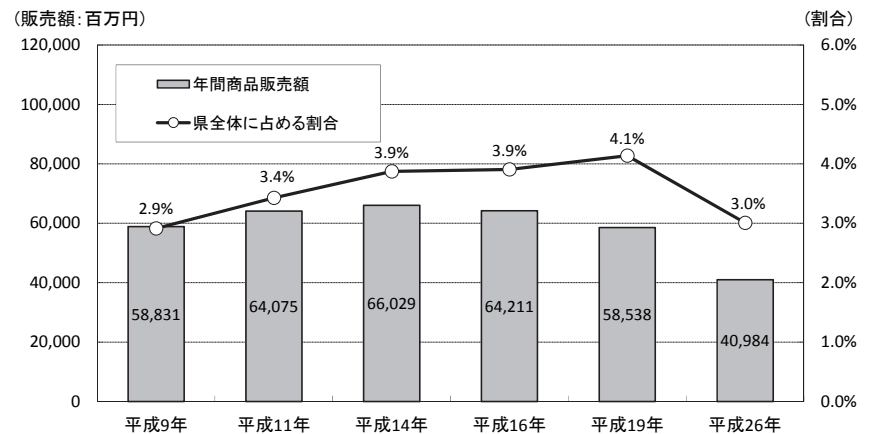
事業所数の減少に伴い、年間商品販売額も大きく減少しており、平成26年で40,984百万円、県全体に占める割合は3.0%となっている。

【事業所数及び従業者数の推移（小売業、卸売業）】



資料：県統計調査課「商業統計調査結果報告書」

【年間商品販売額】



資料：県統計調査課「商業統計調査結果報告書」

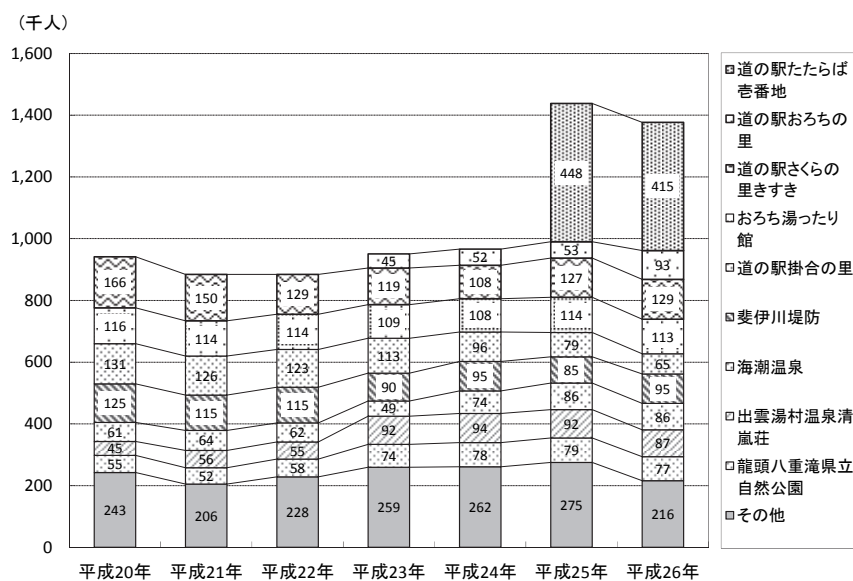
⑤ 観 光

○ 年間 1,377 千人の観光客が来訪

本市の観光資源としては、桜並木で有名な「斐伊川堤防」や「海潮温泉」「東日登温泉」「出雲湯村温泉」をはじめとする温泉保養地に加え、近年では道の駅が新たに 2 箇所オープンしている。

特に、平成 25 年の中国横断自動車道尾道松江線の雲南吉田インターチェンジに設置された道の駅「たたらば壱番地」のオープンによって、観光客の年間入り込み延べ数は大きく増加しているが、観光地別に入り込み延べ数を見てみると全般的に減少傾向となっている。

【観光客入り込み延べ数】



単位：千人

	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
道の駅たたらば壱番地	-	-	-	-	-	448	415
道の駅おろちの里	-	-	-	45	52	53	93
道の駅さくらの里きすき	166	150	129	119	108	127	129
道の駅掛合の里	131	126	123	113	96	79	65
おろち湯ったり館	116	114	114	109	108	114	113
斐伊川堤防	125	115	115	90	95	85	95
海潮温泉	61	64	62	49	74	86	86
出雲湯村温泉清嵐荘	45	56	55	92	94	92	87
龍頭八重滝県立自然公園	55	52	58	74	78	79	77
その他	243	206	228	259	262	275	216
計	942	884	885	950	966	1,438	1,377

資料：県観光振興課「島根県観光動態調査結果表」

2. 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数の推移

○ 総人口は約 42 千人、5 年間で約 2,500 人減少

本市の人口は、昭和 50 年代後半から減少を続け、平成 22 年で約 42 千人となっている。近年では、5 年間で約 2,000~2,500 人の割合で減少している。

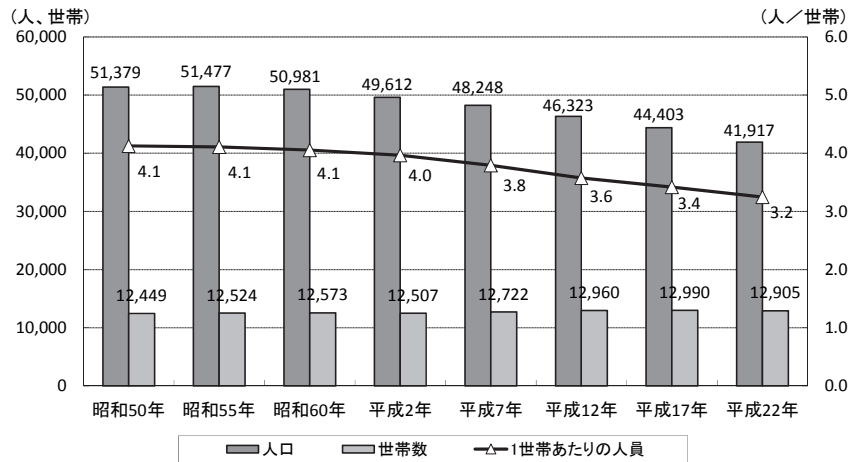
世帯数は平成 22 年で約 13 千世帯となっており、近年はほぼ横ばいとなっているが、世帯人員は年々減少し、小世帯化が進展している。

○ 人口は 10 年間で 9.5%減少、県全体の減少率を大きく上回る

平成 12 年から平成 22 年までの 10 年間の人口増減率を地域別にみると、吉田町及び掛合町がそれぞれ-15%程度と、減少が顕著になっている。

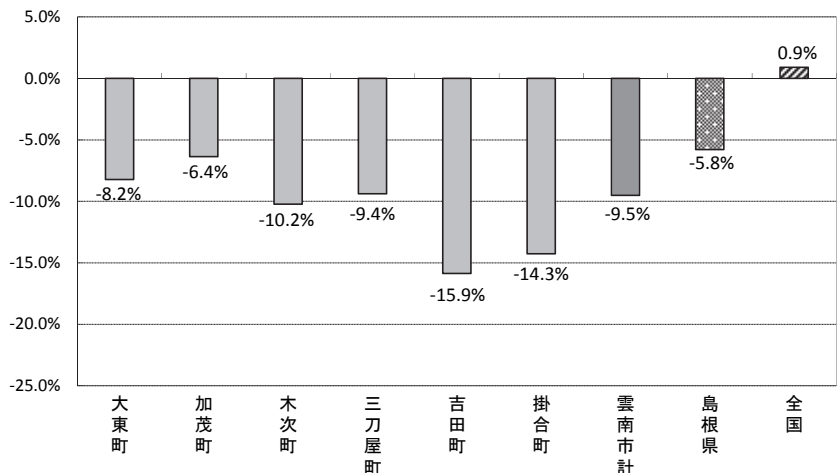
市全体では-9.5%となっており、人口減少率は、県全体と比較しても高い水準にある。

【人口、世帯数及び世帯人員の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【人口増減率（平成12年～平成22年）】



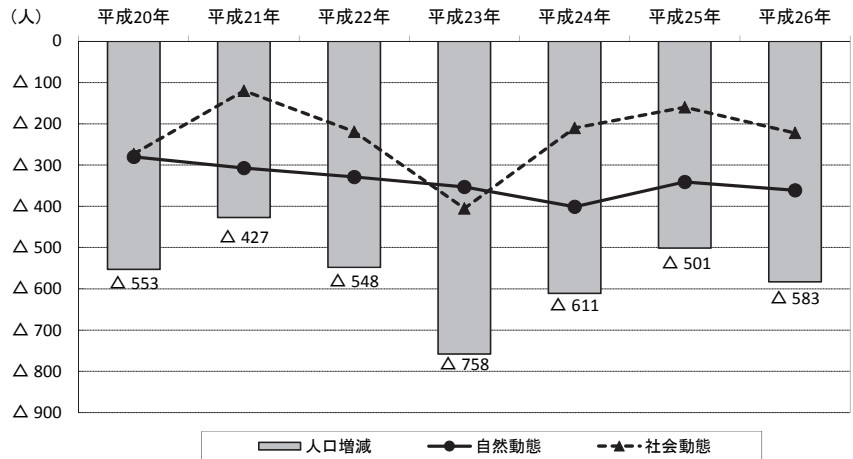
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

(2) 人口動態

○ 自然動態、社会動態ともにマイナスが続く

自然動態については、一貫して死亡者数が出生者数を上回り、減少が続いている。また、社会動態についても、転出者数が転入者数を常に上回っており、自然動態とあわせて人口減少の要因となっている。

【人口動態の推移】



単位：人

		平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
自然 動態	出生	318	304	253	304	266	254	267
	死亡	598	611	582	657	667	595	628
	増減	Δ 280	Δ 307	Δ 329	Δ 353	Δ 401	Δ 341	Δ 361
社会 動態	転入	955	1,036	951	796	877	911	830
	転出	1,288	1,156	1,170	1,201	1,087	1,071	1,052
	増減	Δ 273	Δ 120	Δ 219	Δ 405	Δ 210	Δ 160	Δ 222
人口増減		Δ 553	Δ 427	Δ 548	Δ 758	Δ 611	Δ 501	Δ 583

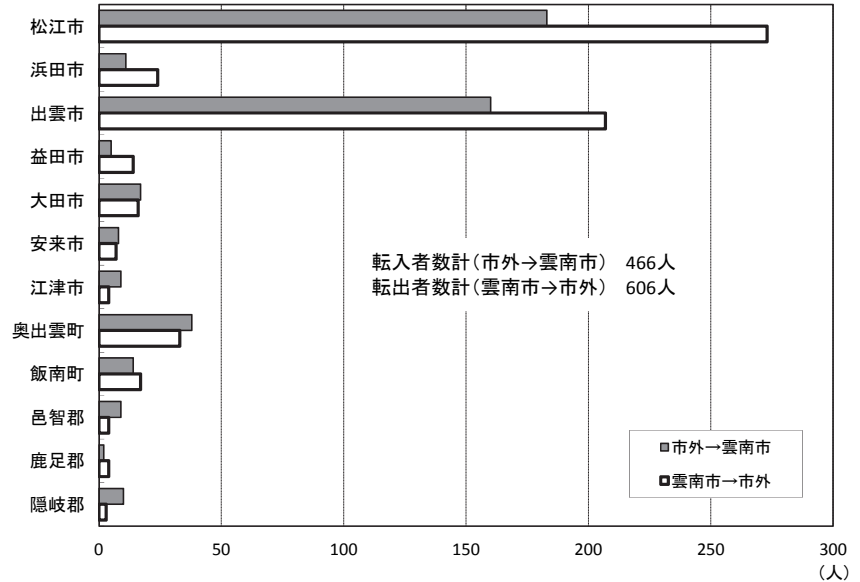
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

○ 県内移動は松江市、県外移動は中国地方が最多

平成 26 年における人口移動の状況をみると、県内市町村間の移動では、松江市と出雲市が突出して多く、この 2 市で転入者の約 7 割、転出者の約 8 割を占めている。

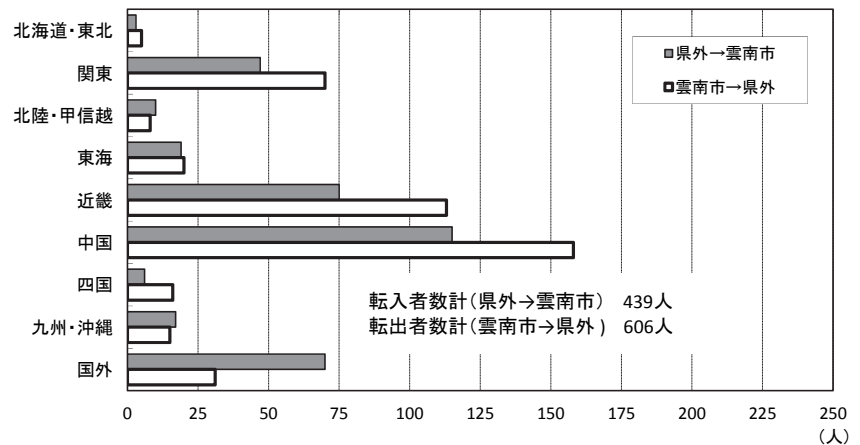
都道府県間の移動で最も多いのは中国地方であり、転入・転入ともに全体の約 3 分の 1 を占め、次いで近畿地方、関東地方の順になっている。

【県内市町村間移動者数（平成26年）】



資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

【都道府県間移動者数（平成26年）】



北海道・東北	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
北陸・甲信越	新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県
東海	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国	鳥取県、岡山県、広島県、山口県
四国	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

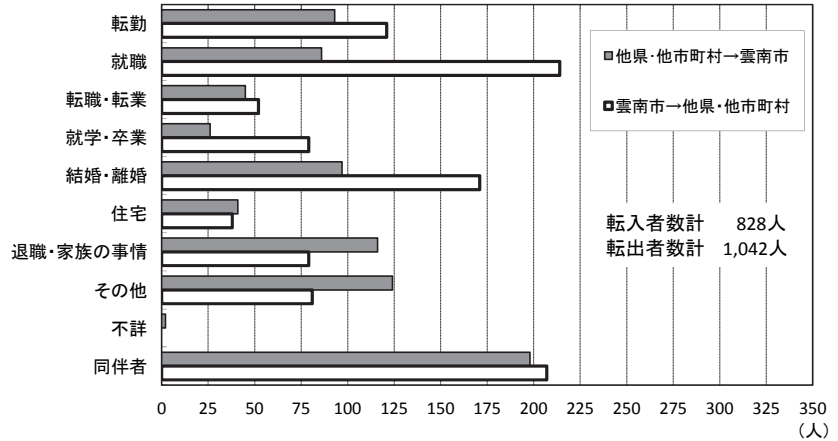
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

○ 就職、就学・卒業、結婚・離婚で多くの人が転出

平成 26 年の人口移動を理由別にみると、「就職」、「就学・卒業」、「結婚・離婚」で転出が転入を大きく上回っており、高校を卒業し就職・進学する者や結婚を機に転出する者など、若者の流出が人口減少の大きな原因となっていることがうかがえる。

転入が転出を上回っているものは「退職・家族の事情」と「その他」となっており、「転職・転業」と「住宅」については転入と転出がほぼ同数となっている。

【理由別移動者数（平成26年）】



資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

(3) 昼夜間人口と通勤・通学流動

○ 松江市・出雲市とのつながりが強く、昼間より夜間のほうが人口が多い

平成 22 年における昼夜間人口をみると、夜間人口が昼間人口を上回っており、昼夜率は 93.4%となっている。

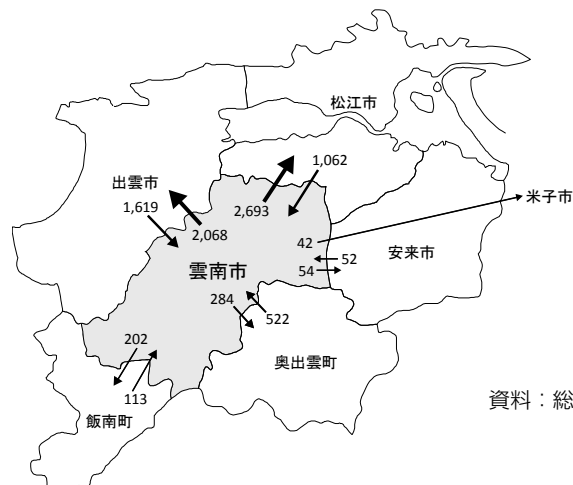
通勤の流動状況をみると、雲南市からは松江市への通勤者が 2,693 人と最も多く、逆に松江市から雲南市への通勤者は 1,062 人と約 4 割にとどまっている。次いで多いのが出雲市で、雲南市からの通勤者 2,068 人に対し、雲南市への通勤者は 1,619 人となっている。

【昼夜間人口（平成22年）】

単位：人

夜間人口 a	市内での		市外への b		市外からの c		差 d c - b	昼間人口 a + d	昼夜率 (%)
	就業者	通学者	就業者	通学者	就業者	通学者			
41,917	15,626	1,112	5,885	471	3,470	104	-2,782	39,135	93.4

【通勤流動（平成22年）】(30人以上の流動)



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

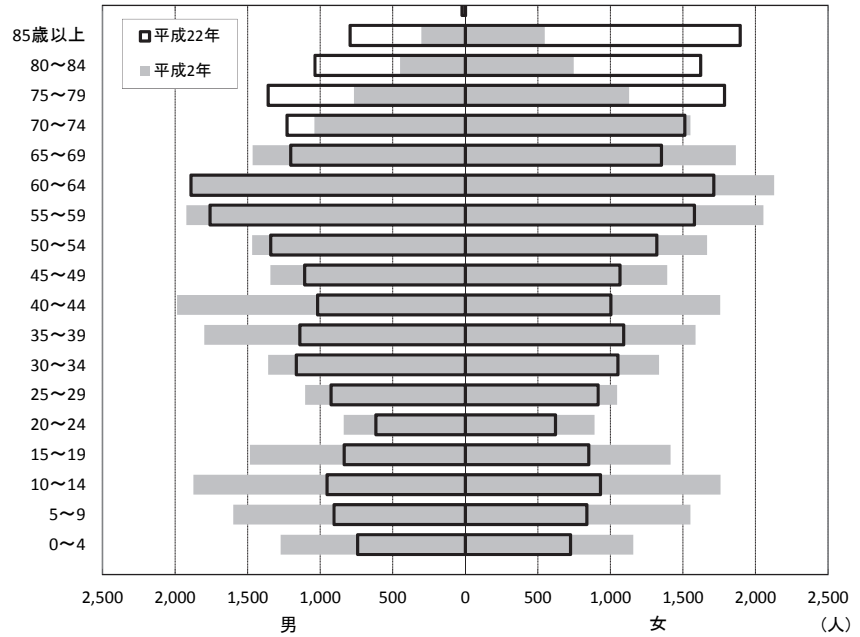
(4) 少子・高齢化

○ 年少人口の減少と老年人口の増加による少子・高齢化が加速

男女別年齢階層別人口構成について、平成2年と平成22年とを比較すると、男女ともに年少人口、生産年齢人口が減少し、老年人口が増加している。特に、女性の老年人口の増加が著しい。

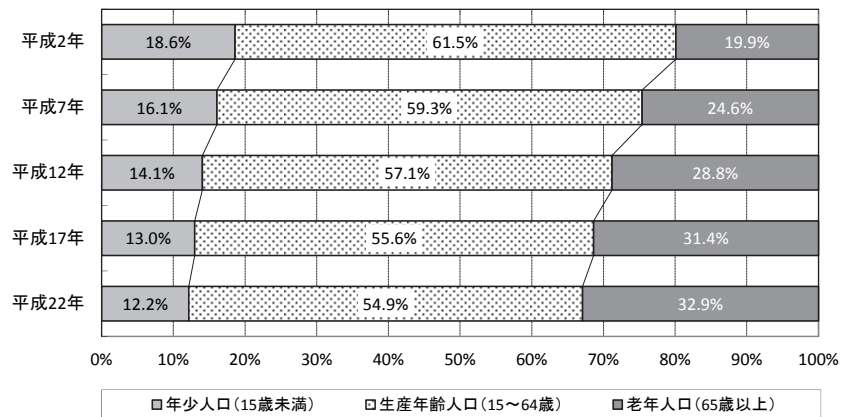
年齢3区分別人口割合の推移をみると、年少人口、生産年齢人口の割合が漸減し、そのぶん高齢人口の割合が加速度的に高くなってきている。

【男女別年齢階層別人口構成】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【年齢3区分別人口の推移】



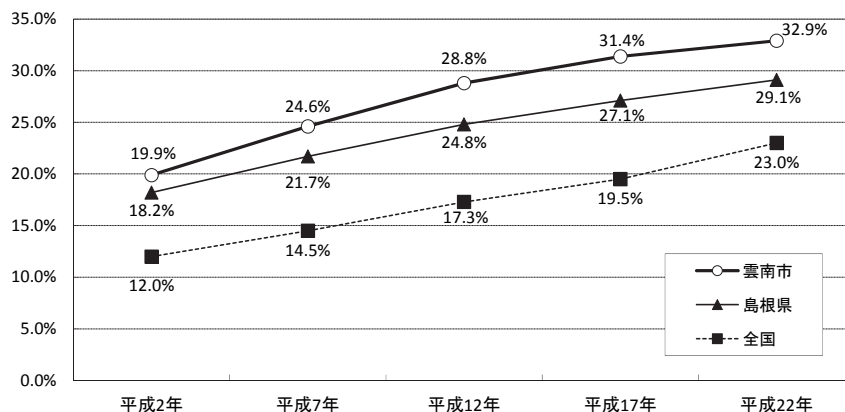
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

○ 高齢化率、高齢者のいる世帯数とも、県の平均を大きく上回る

高齢化率は、県及び国の平均をいずれも上回る水準で上昇を続けている。

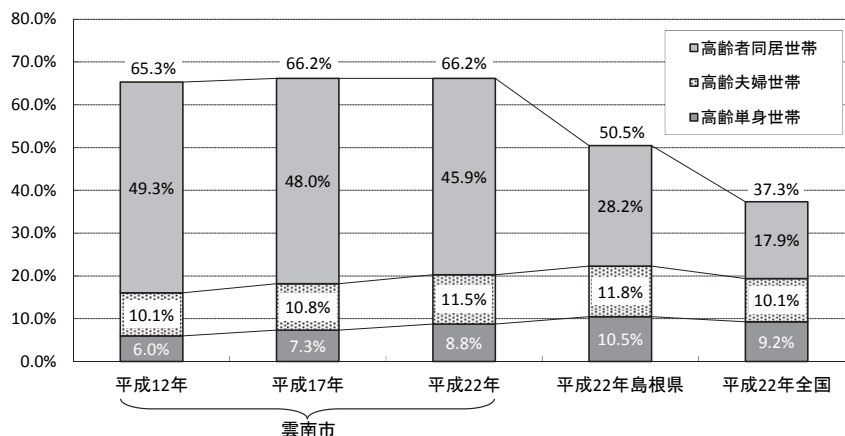
高齢者のいる世帯は、市全体で約 8,500 世帯あり、全世帯の 66.2%と国及び県の平均を大きく上回る値となっている。特に、高齢単身世帯の増加が著しい。

【高齢化率（65歳以上人口比率）の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【高齢者のいる世帯の割合】



単位：人

	雲南市			島根県	全国
	平成12年	平成17年	平成22年	平成22年	平成22年
一般世帯数	12,903	12,956	12,868	260,921	51,842,307
高齢者のいる世帯	8,428	8,574	8,515	131,636	19,337,687
高齢単身世帯	769	950	1,127	27,279	4,790,768
高齢夫婦世帯	1,302	1,403	1,481	30,872	5,250,952
高齢者同居世帯	6,357	6,164	5,907	73,485	9,295,967

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

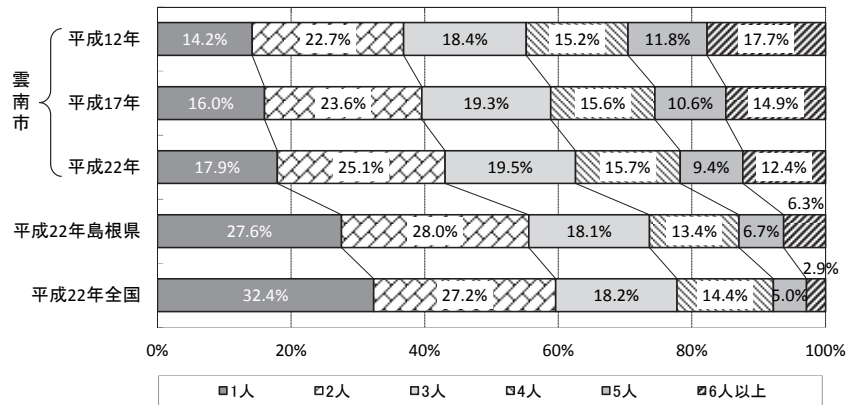
(5) 世帯の内訳

○ 夫婦のみの世帯、単独世帯等の小規模世帯が増加

世帯人員の割合をみると、単身、2人等の小規模世帯が増える傾向にある。平成22年における県及び国との比較では、5人以上の世帯の占める割合が高くなっているが、市全体に占める割合としては低下傾向にある。

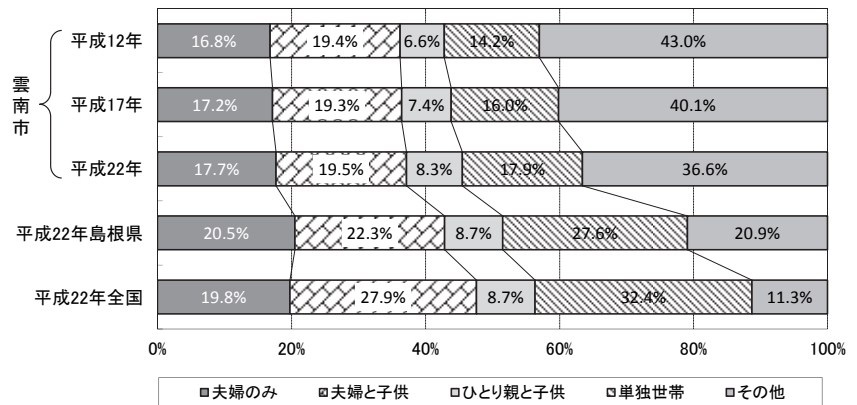
世帯の型別では、単独世帯の占める割合が大きく増えており、夫婦のみ世帯、ひとり親と子供世帯が微増、夫婦のみ世帯は横ばいという状況となっている。

【世帯人員別世帯数の割合】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

【家族類型別世帯数の割合】



資料：総務省統計局「国勢調査報告」

3. 土地利用及び基盤整備の状況

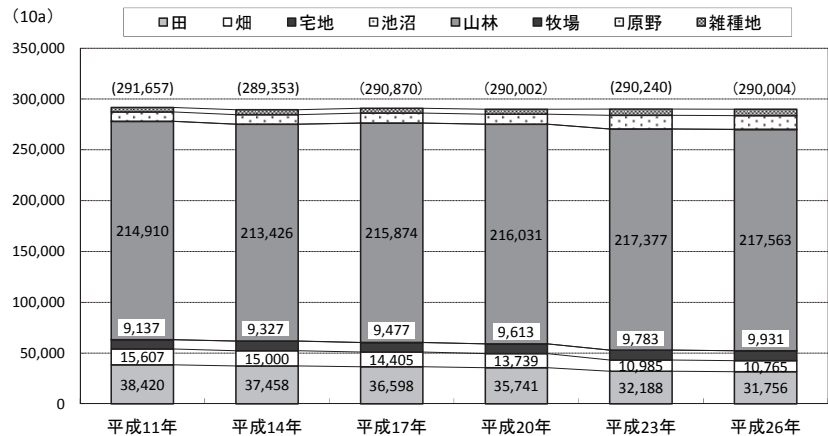
(1) 土地利用の現況及び法適用状況

① 土地利用の現況

○ 山林・田・畑は減少傾向、宅地は増加傾向

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

【地目別評価総地積（民有地）】



資料：島根県「土地に関する概要調査報告書」

○ 旧各町村役場を中心に市街地を形成

本市の市街地は、旧各町村役場付近を中心にそれぞれまとまった市街地が形成されている。歴史的に古くから市街地が形成されてきていることもあり、歴史の面影を残す街並みが残っているところがあるが、狭小な道路に木造住宅が密集している地区が多くみられる。

② 都市計画区域の指定状況

○ 「雲南都市計画区域」として都市計画区域を再編

本市では、市町村合併以前から指定されていた大東、加茂、木次、三刀屋の各都市計画区域を、平成21年4月に「雲南都市計画区域」として1つの区域に再編した。

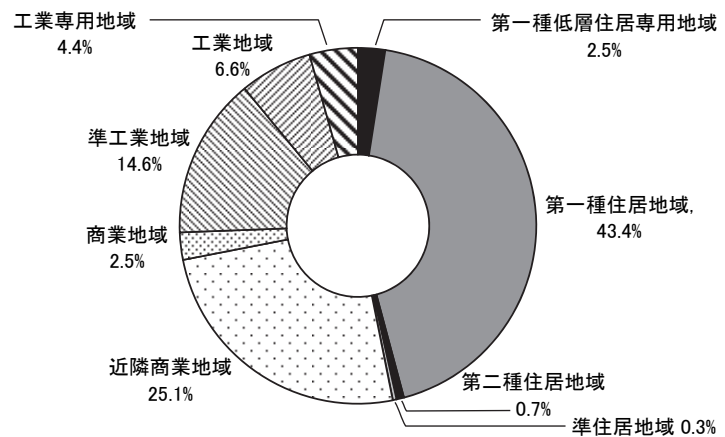
都市計画区域の面積は6,019ha、用途地域の面積は約683.9haとなっており、用途地域の構成比は、住居系用途が46.9%と最も多く、次いで商業系用途が27.5%、工業系用途が25.6%となっている。

【雲南都市計画区域・用途地域の面積】

単位：約 ha

		面積
都市計画区域		6,019
住居系	第一種低層住居専用地域	16.8
	第二種低層住居専用地域	-
	第一種中高層住居専用地域	-
	第二種中高層住居専用地域	-
	第一種住居地域	296.7
	第二種住居地域	4.7
	準住居地域	2.3
商業系	近隣商業地域	171.4
	商業地域	17.0
工業系	準工業地域	100.0
	工業地域	45.0
	工業専用地域	30.0
用途地域面積計		683.9

(用途地域の構成比)



資料：雲南市

(2) 基盤整備状況

① 道路

○ 改良率は比較的高いが、幅員 5.5m 未満の道路が多い

本市の幹線道路は、道路網の骨格として国道 54 号が南北を縦断し、国道 314 号と主要地方道である松江木次線、出雲三刀屋線、玉湯吾妻山線、安来木次線、出雲仁多線、大東東出雲線が周辺市町を結ぶように放射状に伸びている。また、高速道路網として中国横断自動車道尾道松江線が平成 27 年 3 月に全線開通している。

道路改良状況をみると、国道については全て改良を終えており、県道は県平均とほぼ同等の改良率となっている。

生活道路である市道については、県平均よりも若干高い改良率となっているが、改良済延長のうち、車幅 5.5m 未満の道路が約 6 割を占めている。

【道路改良状況(平成26年4月1日現在)】

単位：m、%

	国 道					県 道				
	実延長	規格改良済延長			改良率	実延長	規格改良済延長			改良率
		車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計			車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計	
雲南市	56,745	56,745	0	56,745	100.0	246,265	144,542	33,112	177,654	72.1
松江市	112,946	107,233	2,380	109,613	97.0	249,274	181,953	25,349	207,302	83.2
浜田市	73,540	73,009	531	73,540	100.0	307,676	164,529	57,495	222,024	72.2
出雲市	109,956	103,308	6,648	109,956	100.0	300,959	195,150	35,717	230,867	76.7
益田市	139,718	114,573	6,049	120,622	86.3	209,145	102,165	21,417	123,582	59.1
大田市	58,104	56,875	1,229	58,104	100.0	186,095	106,818	26,607	133,425	71.7
安来市	44,711	41,511	3,200	44,711	100.0	152,664	99,198	13,316	112,514	73.7
江津市	50,279	49,210	1,069	50,279	100.0	129,254	39,827	21,599	61,426	47.5
島根県	912,100	841,954	40,762	882,716	96.8	2,503,304	1,442,750	359,284	1,802,034	72.0

	市町村道					合計				
	実延長	規格改良済延長			改良率	実延長	規格改良済延長			改良率
		車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計			車幅5.5m以上	車幅5.5m未満	計	
雲南市	1,157,993	161,692	496,087	657,779	56.8	1,461,003	362,979	529,199	892,178	61.1
松江市	2,332,384	372,083	902,525	1,274,608	54.6	2,694,604	661,269	930,254	1,591,523	59.1
浜田市	1,500,613	177,406	563,300	740,706	49.4	1,881,829	414,944	621,326	1,036,270	55.14
出雲市	2,948,387	438,603	1,279,653	1,718,256	58.3	3,359,302	737,061	1,322,018	2,059,079	61.3
益田市	905,031	109,180	396,842	506,022	55.9	1,253,894	325,918	424,308	750,226	59.8
大田市	970,497	117,588	346,485	464,073	47.8	1,214,696	281,281	374,321	655,602	54.0
安来市	985,395	113,596	411,841	525,437	53.3	1,182,770	254,305	428,357	682,662	57.7
江津市	489,776	62,211	185,429	247,640	50.6	669,309	151,248	208,097	359,345	53.7
島根県	14,673,423	1,954,134	5,996,003	7,950,137	54.2	18,088,827	4,238,838	6,396,049	10,634,887	58.8

1. 自転車道を含まない。

資料：県道路維持課「道路等の現況調査(平成26年4月1日現在)」

2. NEXCO西日本管理を含まない。

3. 旧道、新道を含む。

○ 都市計画道路 34 路線を指定

都市計画道路は合計 34 路線、35.7km が指定されており、改良率は 72.1%となっている。

【都市計画道路の現況(平成27年4月1日現在)】

路線数	都市計画決定延長 (km)	改良済延長 (km)	概成済延長 (km)	改良率 (%)
34	35.70	18.53	7.22	72.1

資料：県都市計画課「島根の都市計画 2015」

② 公園

○ 都市計画公園が5箇所整備されている

本市の公園は、都市計画公園として近隣公園2箇所、地区公園1箇所、総合公園2箇所の計5箇所があり、その他、河川敷公園をはじめ、以下の公園が整備されている。

【都市計画公園の状況】

地域	種別	施設名	地区名	都市計画 決定面積	供用面積
大東町	総合公園	大東公園	大東	19.00ha	11.12ha
加茂町	近隣公園	加茂中公園	加茂中	1.40ha	1.40ha
	地区公園	加茂中央公園	神原	19.20ha	16.30ha
	特殊公園(歴史公園)	加茂岩倉遺跡公園	木崎	9.10ha	16.30ha
木次町	近隣公園	木次公園	木次	2.75ha	2.35ha
	総合公園	木次運動公園	新市	27.00ha	2.78ha
合 計				78.40ha	34.38ha

【その他の公園等の状況】

地域	施設名	地区名
大東町	雲南市大東ふれあいパーク	中湯石
	畑鶴森林公園	畑鶴
	イベントパーク	大東
	おおぎばし公園	大東
	かわはら公園	大東
	大木原公園	大東
	阿用川河畔公園	大東
	河の駅	大東
加茂町	新町交差点広場	加茂中
	のびのび広場	加茂中
木次町	水辺の楽校	新市
	斐伊川河川敷公園	下熊谷
三刀屋町	健康の森	西日登
	三刀屋川河川敷公園	三刀屋
吉田町	三刀屋明石緑が丘公園	坂本
	吉田公園	吉田
	ふれあい広場	吉田
	福寿公園	吉田
掛合町	上り奥公園	吉田
	雲南市掛合の里緑地公園	掛合
	龍頭が滝(龍頭八重滝県立自然公園)	松笠
	八重滝(龍頭八重滝県立自然公園)	入間
	掛合健康増進広場	掛合

③ 汚水処理施設

○ 普及率は高い水準だが市街地内でも未整備の地区がある

汚水処理施設の普及率は、88.6%と県下でも高い水準にあるが、農村部及び市街地内の一部において未整備の地区が残されている。

【汚水処理人口普及率(平成26年度末現在)】

市町村	普及率(%)	市町村	普及率(%)
雲南市	88.6	大田市	37.2
松江市	97.3	安来市	85.4
浜田市	44.1	江津市	41.4
出雲市	84.7	島根県	77.0
益田市	35.4		

資料：県下水道推進課ホームページ

4. 住宅の状況

(1) 住宅の所有関係及び建て方

○ 持家率は低下傾向にあるものの83.6%と高率

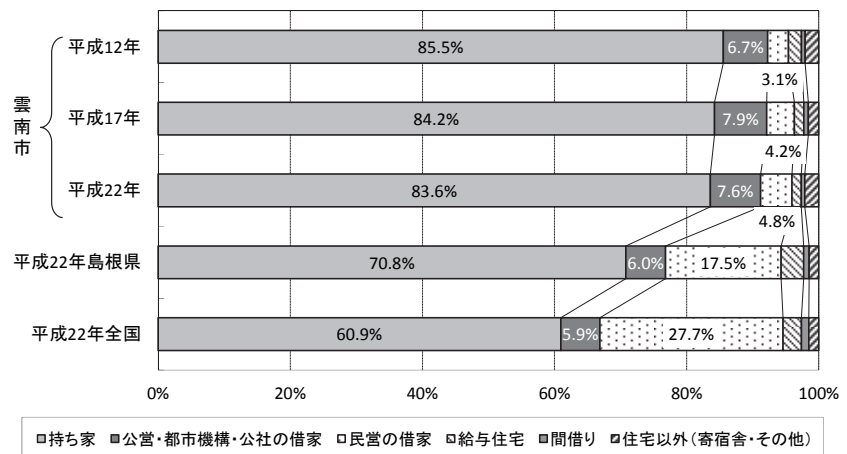
持家率は低下傾向にあるものの、平成22年において83.6%となっており、県下の他市と比較しても高い状況にある。一方、民営の借家の割合が、若干増えてきつつはあるものの、他市に比べて非常に低い状況にある。

○ 一戸建の持ち家が主体

住宅の建て方をみると、大部分は持ち家の一戸建であり、住宅に住む一般世帯の8割強がこれに該当する。

また、借家については、公的な借家に住む世帯が、民営の借家に住む世帯の約2倍となっている。公的な借家では、長屋建又は共同住宅が大部分を占めており、民営の借家では一戸建の占める割合が約4割となっている。

【住宅の所有関係別一般世帯割合の推移】



【一般世帯における持ち家率・借家率(平成22年)】

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	その他の一般世帯
雲南市	83.6%	7.6%	4.8%	4.1%
松江市	60.9%	5.6%	27.1%	6.4%
浜田市	66.2%	6.6%	18.0%	9.1%
出雲市	72.1%	4.8%	18.4%	4.7%
益田市	73.2%	6.7%	15.4%	4.7%
大田市	81.7%	3.1%	11.1%	4.0%
安来市	81.3%	5.7%	9.2%	3.8%
江津市	76.8%	6.6%	11.5%	5.0%
島根県	70.8%	6.0%	17.5%	5.7%
全国	60.9%	5.9%	27.7%	5.4%

【住宅に住む一般世帯の住宅の建て方(平成22年)】

単位：世帯

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
一戸建	10,704	28	204	42	59	11,037
長屋建	37	270	48	17	2	374
共同住宅	4	682	355	120	7	1,168
その他	9		5	1	2	17
計	10,754	980	612	180	70	12,596

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

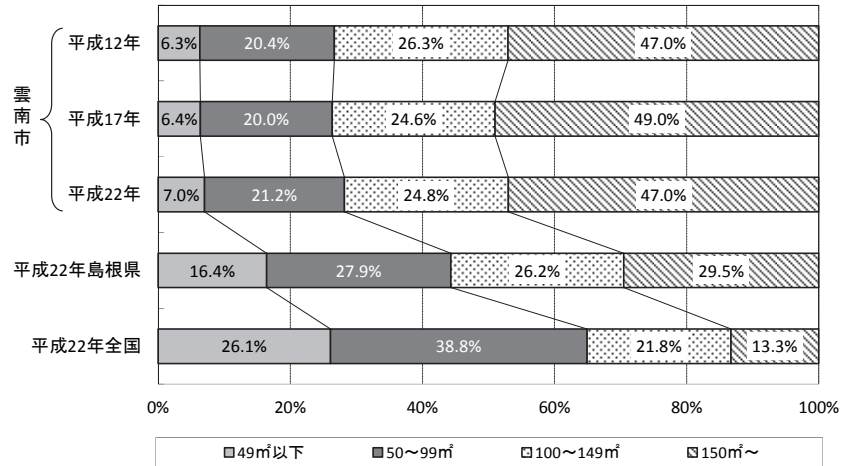
(2) 住宅の規模

○ 規模の大きな住宅の占める割合が高い

150㎡以上の住宅の占める割合が約5割と県及び全国の平均と比較しても非常に高く、規模の大きな住宅の占める割合が高い。

一方、49㎡以下の住宅の割合は非常に低くなっている。

【住宅の延べ面積別世帯割合の推移】



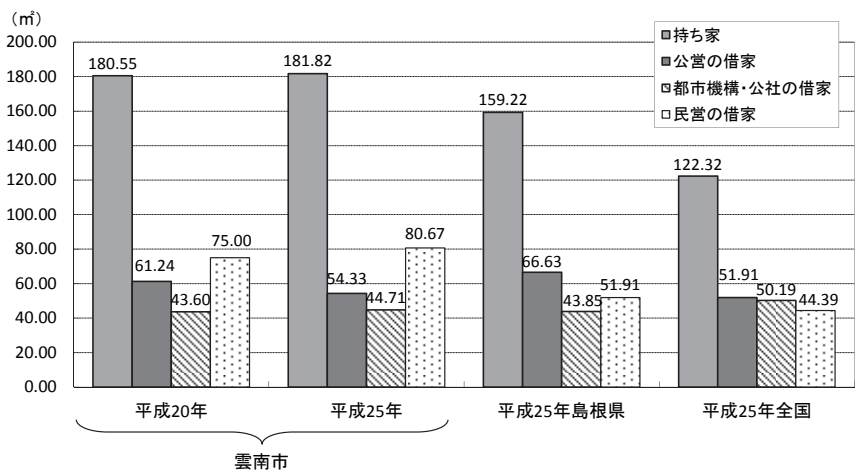
資料：総務省統計局「国勢調査報告」

○ 1住宅あたり延べ面積は、持ち家・民営の借家が県平均より広い

1住宅あたりの延べ面積は、平成25年において持ち家が181.82㎡となっており、県と全国の平均を大きく上回っている。

一方、公営の借家については、平成25年において54.33㎡と平成20年と比べ大きく下がり、県平均をも下回っているが、これは、雇用促進住宅の譲渡を受けたことによって、それらの住宅が「都市機構・公社の借家」から「公営の借家」に編入されたことによるものである。

【1住宅あたり延べ面積の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(3) 居住水準

○ 持ち家は比較的高い水準だが、借家、中でも公的借家の居住水準が低い

平成25年住宅・土地統計調査の結果によると、最低居住面積水準を満たしている世帯の割合は全体で98.7%と、国平均(92.7%)、県平均(95.8%)をいずも上回っている。

誘導居住面積水準についても、全体で78.3%と、国平均(58.2%)、県平均(70.4%)を上回っているが、住宅の所有関係別にみると借家での達成率、中でも公営・都市機構・公社の借家と給与住宅の達成率が低い状況となっている。

【居住面積水準の達成状況(平成25年)】

	総数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
主世帯総数	12,640	12,440	160	9,870	2,730
		98.7%	1.3%	78.3%	21.7%
持ち家	10,880	10,860	30	9,350	1,530
		99.7%	0.3%	85.9%	14.1%
借家	1,720	1,580	140	520	1,200
		91.9%	8.1%	30.2%	69.8%
公営・都市機構・ 公社の借家	1,000	900	100	220	780
		90.0%	10.0%	22.0%	78.0%
民営借家	610	590	20	270	340
		90.5%	10.1%	41.1%	58.9%
給与住宅	110	100	20	30	90
		83.3%	16.7%	25.0%	75.0%

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

居住水準について

居住水準とは、住生活基本計画(全国計画)*において定められた国の目標値である。居住水準には、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である「誘導居住面積水準」の2つがある。

* 以前は、国の定める「住宅建設五箇年計画」において明示されていた。

■最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡×世帯人数+25㎡	20㎡×世帯人数+15㎡

※1 誘導居住面積水準のうち、「一般型」は戸建て住宅、「都市居住型」は共同住宅をそれぞれ想定している。

※2 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただしこれらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

※3 世帯人数(※2の適用時は適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※4 単身赴任者等、短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合や適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合は、上記の面積によらないことができる。

参考：世帯人数別の面積例(10歳未満がいらない場合)

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
1人	25㎡	55㎡	40㎡
2人	30㎡	75㎡	55㎡
3人	40㎡	100㎡	75㎡
4人	50㎡	125㎡	95㎡
5人	57㎡	143㎡	110㎡
6人	67㎡	167㎡	129㎡

(4) バリアフリーの状況

○ 高齢者等のための設備がある住宅は約75%、手すり以外は2～3割程度

65歳以上の世帯員のいる住宅のうち、高齢者等のための設備がある住宅は74.4%で、県平均(69.3%)を若干上回っている。

設備の内容は「手すりがある」が大半で、その他の設備は2～3割にとどまっている。

また、住宅の種類別にみると、持ち家が75.8%であるのに対し、借家は36.4%と非常に低い状況となっている。

【高齢者等のための設備状況(平成25年)】

	総数	高齢者等のための設備がある						高齢者等のための設備がない
		手すりがある	跨ぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能		
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	8,870	6,590	5,760	2,750	2,380	1,760	1,710	2,270
		74.4%	65.0%	31.0%	26.9%	19.9%	19.3%	25.6%
専用住宅	8,540	6,340	5,540	2,620	2,290	1,690	1,650	2,190
		74.3%	64.9%	30.7%	26.8%	19.8%	19.3%	25.7%
持ち家	8,200	6,210	5,450	2,590	2,260	1,630	1,580	1,980
		75.8%	66.5%	31.6%	27.6%	19.9%	19.3%	24.2%
借家	330	120	90	30	30	60	60	210
		36.4%	27.3%	9.1%	9.1%	18.2%	18.2%	63.6%
店舗その他の併用住宅	320	250	220	130	80	70	60	80
	330	75.8%	66.7%	39.4%	24.2%	21.2%	18.2%	24.2%

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

(5) 住宅の建築時期と構造

○ 住宅の約半数が新耐震基準以前に建築

本市の住宅を建築年代別にみると、昭和56年の新耐震基準以前に建築された住宅が約半数を占めている。

構造別の割合をみると、木造の割合が年々減少し、平成以降は防火木造の割合が増えてきている。

【住宅の建築時期と構造】

	総数	構造				
		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数(建築時期不詳を含む)	12,640	10,300	1,280	440	200	430
	100.0%	81.4%	10.1%	3.5%	1.6%	3.4%
昭和35年以前	2,940	2,870	70	-	-	10
	23.5%	97.3%	2.4%	-	-	0.3%
昭和36～45年	1,040	940	70	-	-	40
	8.3%	89.5%	6.7%	-	-	3.8%
昭和46～55年	2,480	2,200	90	160	20	10
	19.9%	88.7%	3.6%	6.5%	0.8%	0.4%
昭和56～平成2年	2,110	1,890	130	70	20	-
	16.9%	89.6%	6.2%	3.3%	0.9%	-
平成3～7年	1,060	680	90	110	10	170
	8.5%	64.2%	8.5%	10.4%	0.9%	16.0%
平成8～12年	980	690	160	70	10	60
	7.8%	69.7%	16.2%	7.1%	1.0%	6.1%
平成13～17年	880	410	220	10	110	140
	7.0%	46.1%	24.7%	1.1%	12.4%	15.9%
平成18～22年	700	380	290	20	10	-
	5.6%	54.3%	41.4%	2.9%	1.4%	-
平成23～25年9月	300	170	130	-	-	10
	2.4%	54.8%	41.9%	-	-	3.2%

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

(6) 空き家の状況

○ 住宅ストックの約1割が空き家

平成25年現在、本市の空き家数は1,850戸と、雲南市の住宅ストックの12.7%を占めている。空き家の大半は一戸建ての「その他の住宅」となっており、自然減（死亡）及び社会減（市外への流出）等により空き家となったものが多いと推測される。

【居住世帯の有無別住宅数（平成25年）】

	総数	居住世帯あり	居住世帯なし							
			総数	一時現在のみのみ	空き家				建築中	
					総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅		その他の住宅
住宅数	14,540	12,640	1,900	30	1,850	50	470	30	1,310	20
	100.0%	86.9%	13.1%	0.2%	12.7%	0.3%	3.2%	0.2%	9.0%	0.1%
空き家の種類	一戸建て				1,270	40	50	30	1,150	
	長屋建・共同住宅・その他				580	10	420	-	160	

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

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

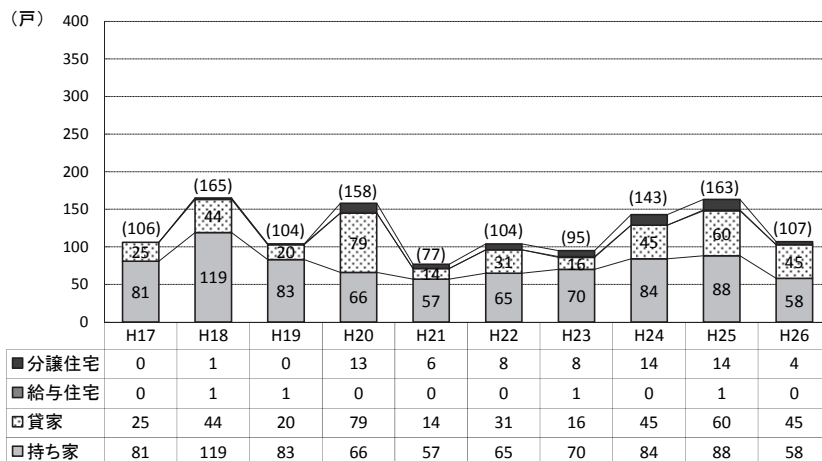
(7) 住宅着工の動向

① 住宅着工の動向

○ 過去10年間で1,222戸が着工、うち持ち家771戸、貸家379戸

新設住宅の着工数をみると、全体では平成26年度までの10年間で1,222戸が着工されている。各年度の着工数については波があるものの、持ち家については60～80戸が着工されている。持ち家と貸家の過去10年間の着工数は、それぞれ771戸、379戸となっている。

【利用関係別新設住宅着工数の推移（年度別）】

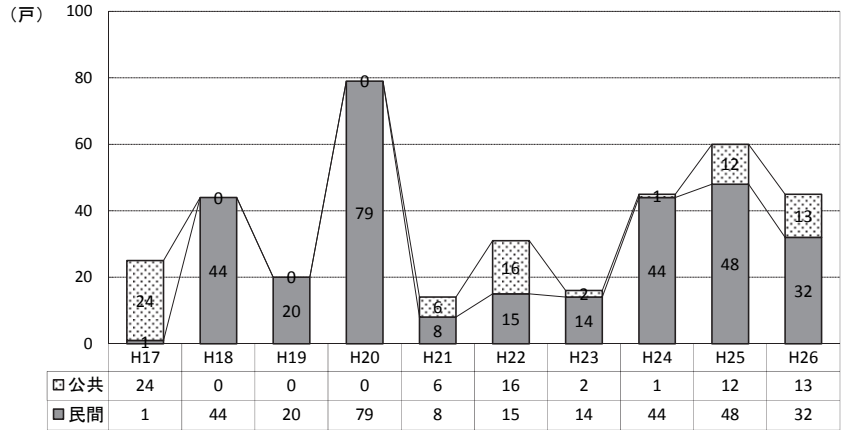


資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

○ 賃家の新設着工は民間が多い

新設着工された賃家を資金別にみると、過去 10 年間で公共の 74 戸に対し、民間は 305 戸と、民間の着工数が多くなっている。

【賃家の資金別新設住宅着工数の推移（年度別）】

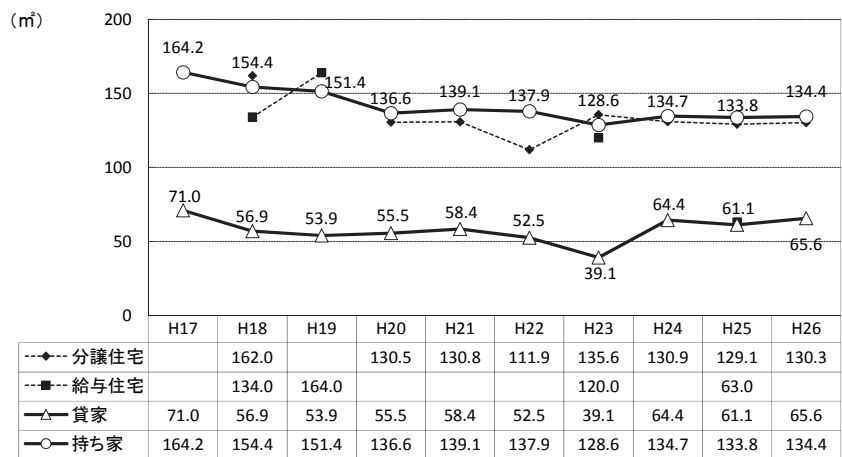


資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」、県建築住宅課ホームページ

○ 新設着工される持ち家の平均床面積は約 140 m²

新設着工住宅の平均床面積は、持ち家は概ね 130～170 m²、賃家は 50～70 m²で推移している。

【利用関係別新設住宅平均床面積の推移（年度別）】



資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

(8) 宅地開発の動向

① 宅地開発の動向

○ 公共による宅地開発は過去 20 年間で 474 区画

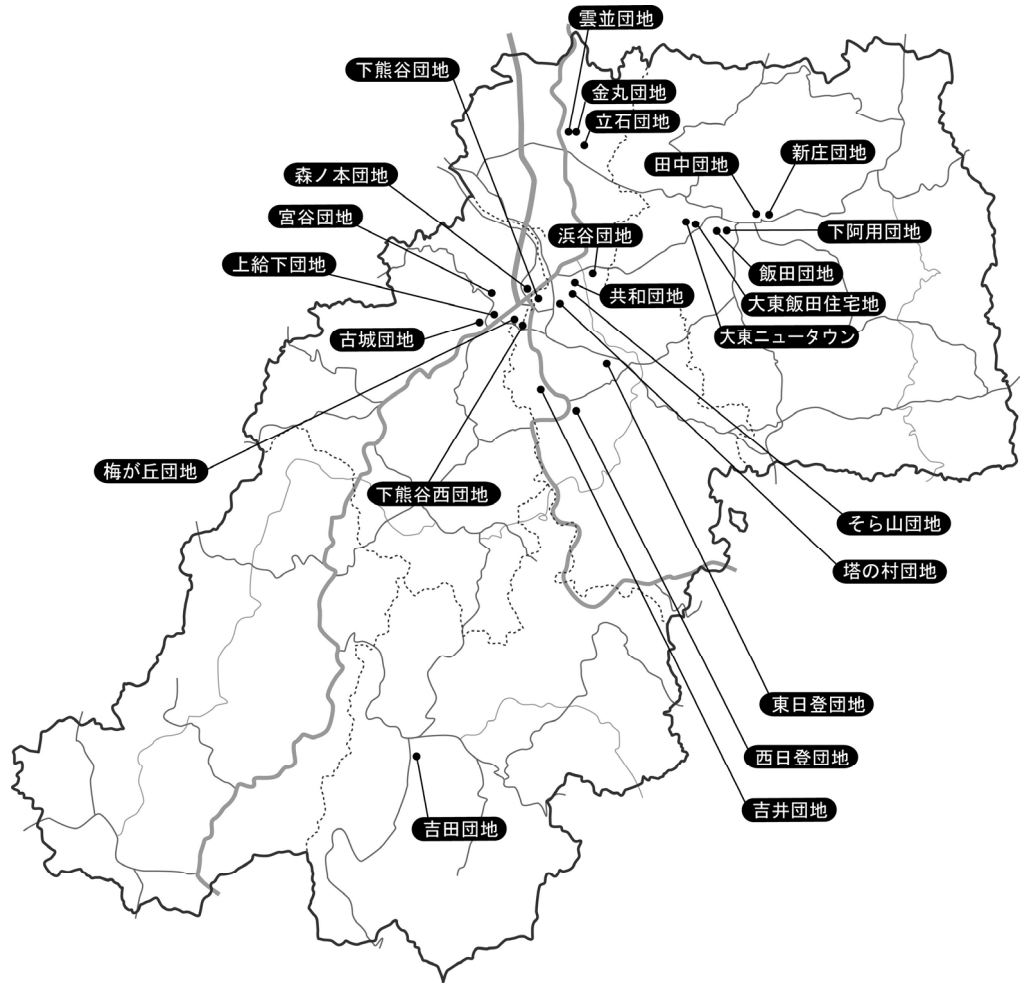
公共による宅地開発は平成 8 年度から 27 年度までの 20 年間で 474 区画実施されており、主に大東町、木次町、三刀屋町、加茂町において開発が進められている。また、平成 28 年度以降、3 団地 42 区画の宅地開発が予定されている。

民間による宅地開発はほとんど行われていない。

【公共による宅地開発の動向】

	所在地	造成宅地 区画数	分譲価格 (円/㎡)	分譲済 区画数	分譲開 始年度	分譲終 了年度
東日登団地	木次町東日登	16	16,600	16	H8	H9
塔の村団地	木次町里方	68	32,000	68	H8	H10
共和団地	木次町里方・山方	25	17,500	25	H8	H10
森ノ本団地	三刀屋町下熊谷	11	37,272	11	H8	H8
田中団地	大東町田中	9		9	H9	H9
浜谷団地	木次町山方	21	15,000	21	H10	H11
下熊谷団地	三刀屋町下熊谷	4	34,850	4	H11	H11
上給下団地	三刀屋町給下	24	30,303	24	H11	H11
梅が丘団地	三刀屋町三刀屋	8	26,000	8	H12	H19
西日登団地	木次町西日登	21	16,700 ～19,700	21	H13	H18
新庄団地 (西)	大東町新庄	9	22,700 23,300	9	H13	H18
新庄団地	大東町新庄	11		11	H13	H13
吉田団地	吉田町吉田	15	平均 7,600	12	H14	(分譲中)
宮谷団地	三刀屋町給下	6	28,787	6	H14	H14
雲並団地	加茂町加茂中	22	22,700 30,300	22	H16	H19
古城団地	三刀屋町古城	7	28,787	7	H16	H16
飯田団地	大東町飯田	10	21,000 ～24,000	10	H16	H17
吉井団地	木次町西日登	4	15,000	4	H17	H18
下熊谷西団地	木次町下熊谷	24	標準 26,000	13	H18	(分譲中)
森ノ本団地	三刀屋町下熊谷	4	35,700	4	H19	
大東ニュータ ウン*	大東町飯田・下佐 世・養賀	53	17,600 ～18,600	51	H19	(分譲中)
そら山団地	木次町里方・山方	41	26,000	40	H22	(分譲中)
金丸団地*	加茂町加茂中	28	16,600 ～23,000	28	H24	(分譲中)
大東飯田住宅地*	大東町飯田	4	16,110 ～18,460	4	H25	H26
下阿用団地	大東町飯田	10	21,500	5	H26	(分譲中)
立石団地	加茂町加茂中	4	15,000	2	H27	(分譲中)
金丸団地	加茂町加茂中	15	24,000	15	H27	(分譲中)

*印は島根県住宅供給公社、それ以外は雲南市土地開発公社による事業。



資料：雲南市

② 地価

○ 住宅地の地価は安価な水準

平成 27 年度島根県地価調査における住宅地の平均価格は 14,500 円/㎡で、県の平均及び県内他市の価格をいずれも下回っており、比較的安価な水準にある。また、平均変動率については-1.8%となっており、県全体及び県内他市町村と比較した場合、下落幅は若干小さくなっている。

【住宅地及び商業地の平均価格と変動率（平成27年度島根県地価調査）】

金額の単位：円/㎡

	住宅地			商業地		
	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率
雲南市	15	14,500	-1.8%	3	27,600	-2.7%
松江市	41	37,900	-1.6%	14	71,800	-2.6%
浜田市	12	23,800	-1.7%	6	31,500	-2.3%
出雲市	27	24,700	-1.6%	11	40,500	-1.9%
益田市	11	21,000	-2.2%	4	28,500	-2.7%
大田市	9	22,800	-2.8%	3	33,300	-3.4%
安来市	10	18,800	-2.5%	1	46,000	-4.2%
江津市	7	18,000	-1.8%	1	52,800	-2.8%
島根県計	180	22,100	-2.0%	58	40,400	-2.6%
市部計	132	26,300	-1.9%	43	47,300	-2.5%
町村部計	48	10,600	-2.6%	15	20,400	-3.0%

資料：平成27年度島根県地価調査

5. 公的住宅ストックの状況

(1) 公営住宅

- 26箇所577戸が整備、昭和40～50年代建築の老朽化住棟が多数残存

本市の公営住宅は、これまでに26箇所577戸が整備されている。

昭和40～50年代の住宅が不足する時代に建設された簡易耐火住宅及び木造住宅が数多く残存しており、全体の約3割を占めている。これらの住宅は老朽化が進行するとともに、住戸面積も狭小なものが多く、また、3箇所給湯が整備されていないなど設備水準も低い状況となっている。

【公営住宅の状況】

		戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	西の宮団地	40	2DK,3DK	S46～S51,S56	木造平屋 簡耐平屋 簡耐2階
	向島団地	10	3DK	H21～H23	木造平屋
	三峠団地	28	3DK	S52～S55	簡耐2階
	大多和団地	26	3DK	S57,S58,S61,H3,H4	木造2階
	阿用団地	10	3DK	H13	木造2階
	春殖団地	10	3LDK	H15	木造平屋
加茂町	中村団地	30	2K,3K	S39	簡耐平屋 簡耐2階
	東谷団地	16	3K	S50,S51	簡耐2階
	宇治団地	24	3DK	H1,H4	耐火3階
	宇治亀山団地	16	2DK,3DK	H15	耐火4階
木次町	村方団地	6	3K	S47	簡耐平屋
	澄水団地	48	3LDK	S57～S60	耐火3階
	下熊谷第2団地	50	1DK,2DK,3DK	H14	耐火3階
	八日市団地	16	2DK,3DK	H16	耐火4階
	三日市団地	16	3DK,2DK	H17,H26,H27	耐火2階 木造2階
	東日登団地	8	3DK	S60	耐火4階
三刀屋町	基町団地	38	2K,3K	S46,S47,S49,S54,S55	木造平屋 簡耐平屋 簡耐2階
	三刀屋団地	48	2DK,3DK,4DK	H1～H4	木造平屋 木造2階
	萱原団地	30	3DK	H5	耐火4階
	西の原団地	30	3DK	H7,H8	耐火3階
吉田町	瑞光団地	12	2DK	S63～H2	木造平屋
	深野団地	12	2DK	H2,H3,H14,H15	木造2階
	下町団地	10	2LDK,3LDK	H16	木造平屋/2階
掛合町	緑ヶ丘団地	10	3DK	S56,S57	簡耐2階
	平岩団地	16	3DK	H1	耐火2階 耐火3階
	中郡団地	17	2DK,3DK	H5,H7	木造平屋 耐火3階
計		577			

資料：雲南市

(2) その他の公的賃貸住宅

○ 定住促進住宅、公社定住促進賃貸住宅など 589 戸が供給

その他の公的賃貸住宅については、市が管理する住宅として特定公共賃貸住宅が 5 箇所 52 戸、定住促進住宅が 8 箇所 223 戸、公社定住促進賃貸住宅が 19 箇所 270 戸ある。定住促進住宅のうち、加茂中団地、木次東団地、木次団地の計 200 戸は、雇用促進住宅として整備された住宅の譲渡を受け、市が管理しているものである。そのほか、県営住宅が 2 箇所 44 戸整備されている。

【その他の公的住宅の状況】

●特定公共賃貸住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
木次町	里方団地	20	3DK	H12	木造 2 階
三刀屋町	古城団地	2	3DK	H8	木造 2 階
吉田町	瑞光団地	6	3DK	H11	木造 2 階
掛合町	中郡団地	12	2DK,3DK	H8	耐火 3 階
	下郡団地	12	3DK	H11	耐火 3 階
計		52			

●定住促進住宅

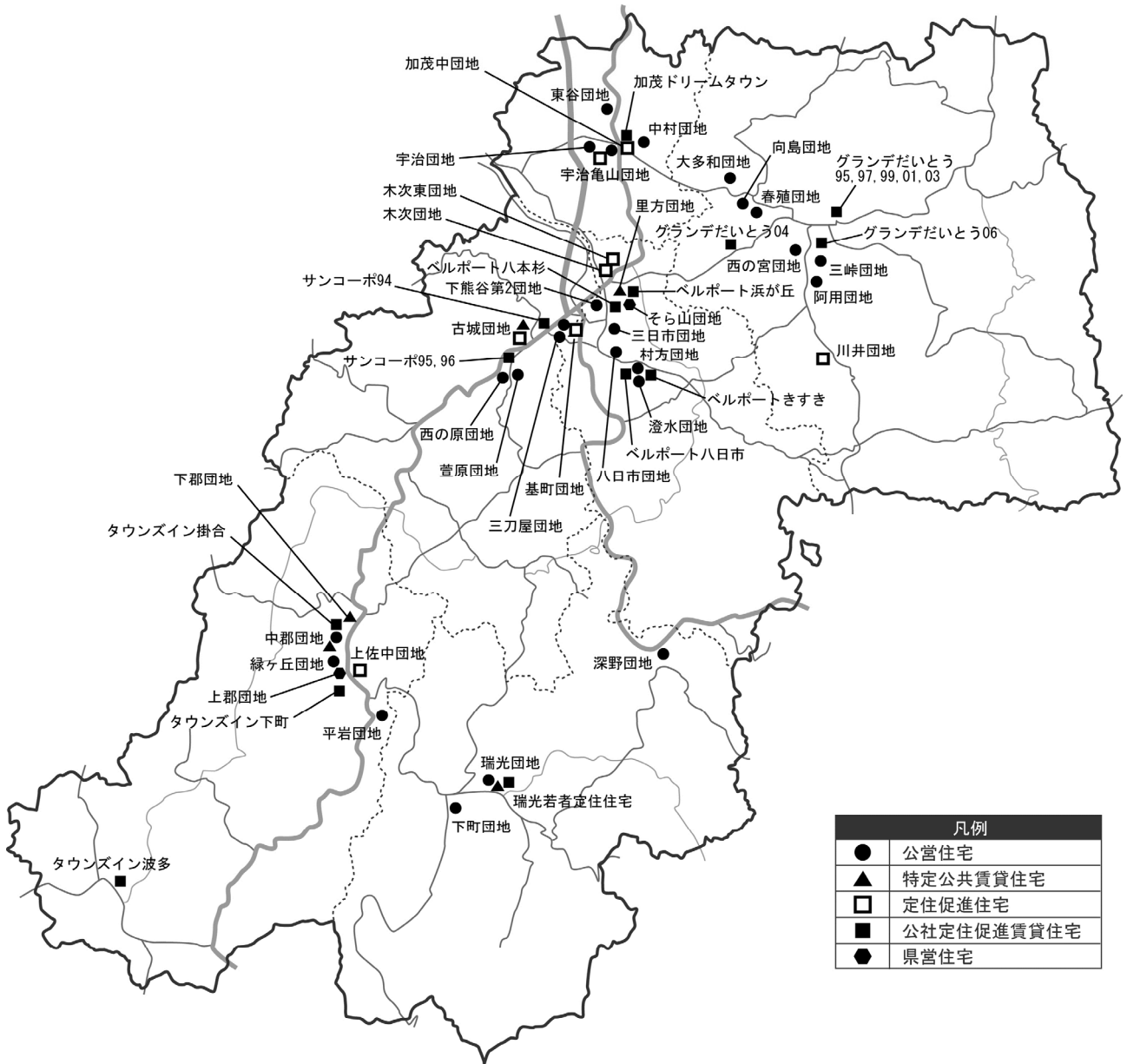
		戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	川井団地	1	3DK	S46	簡耐平屋
加茂町	宇治亀山団地	12	1K,2DK	H14	木造 2 階
	加茂中団地	60	3DK	H7	耐火 5 階
木次町	木次東団地	60	3DK	H3	耐火 5 階
	木次団地	80	2DK,3DK	S53	耐火 5 階
三刀屋町	基町団地	4	2K	S46,S47	木造平屋 簡耐平屋
	古城団地	4	3DK	H7,H8	木造 2 階
掛合町	上佐中団地	2	3DK	S47	木造平屋
計		223			

●公社定住促進賃貸住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	グランデだいたう95	8	1LDK	H6	準耐 2 階
	グランデだいたう97	12	2DK	H8	準耐 2 階
	グランデだいたう99	21	1DK,3DK	H10	耐火 3 階
	グランデだいたう01	13	1DK,3DK	H12	耐火 3 階
	グランデだいたう03	36	1DK,3DK	H14	耐火 3 階
	グランデだいたう04	20	3DK	H15	木造 2 階
	グランデだいたう06	12	3DK	H17	木造 2 階
加茂町	加茂ドリームタウン	8	1LDK	H8	準耐 2 階
木次町	ベルポートきすき	60	1LDK	H6	耐火 4 階
	ベルポート浜が丘	12	1DK	H12	木造 2 階
	ベルポート八本杉	20	1DK,2DK	H14	木造 2 階
	ベルポート八日市	14	1DK,2DK	H14,H15	木造 2 階
三刀屋町	サンコーポ94	6	1LDK	H6	耐火 3 階
	サンコーポ95	6	1LDK	H7	耐火 3 階
	サンコーポ96	6	1LDK	H8	耐火 3 階
吉田町	瑞光若者定住住宅	4	1LDK	H10	木造 2 階
掛合町	タウンズイン掛合	4	1LDK	H5	耐火 2 階
	タウンズイン波多	4	1LDK	H5	耐火 2 階
	タウンズイン下町	4	2DK	H17	木造 2 階
計		270			

●県営住宅

		戸数	間取り	建設年度	構造
木次町	そら山団地	24	2DK,3DK	H25,H26	木造2階
掛合町	上郡団地	20	3DK	S56,S57	耐火3階
計		44			



凡例	
●	公営住宅
▲	特定公共賃貸住宅
□	定住促進住宅
■	公社定住促進賃貸住宅
●	県営住宅

資料：雲南市

6. 上位計画・関連計画

(1) 国・県の計画

① 住生活基本計画 (全国計画)

新たな住生活基本計画

<p>住生活基本法制定 平成18年6月</p>	<p>住生活基本計画 (全国計画) 平成18年9月策定 【計画期間】平成18年度～27年度</p>	<p>おおむね5年毎に見直し</p>	<p>住生活基本計画 (全国計画) 平成23年3月策定 【計画期間】平成23年度～32年度</p>
------------------------------------	--	--------------------	--

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- 後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- 高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家が増加【空き家問題】

- 平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- 平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- 一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- 鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- 希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- 住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- 既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- 旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】

年	人口 (万人)
H22	1,419
H27	1,646
H32	1,879
H37	2,179

【空き家の種類別・空き家数の推移】

年	二次的住宅	賃貸又は売却用の住宅	空き家数
H10	182	392	492
H15	212	398	659
H20	268	448	757
H25	318	460	820

【新計画の基本的な方針】

- 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立てて示し、総合的に実施
- 3つの視点から、8つの目標を設定

① 居住者からの視点

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

① 居住者からの視点

目標1
結婚・出産を希望する
若年世帯・子育て世帯が
安心して暮らせる住生活の実現

(1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備

(2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

(基本的な施策)

(1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援

①子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用

②公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援

③良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援

(2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができ、三世同居・近居の促進

(3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備

空き家等を活用した子育て(世帯向け)住宅の供給に併せてキッズルームを整備

目標2
高齢者が自立して暮らす
ことができる住生活の実現

(1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給

(2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

(基本的な施策)

(1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定

(2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成

(3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成

(4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、リバースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保

(5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせさせたモデル拠点
提供：株式会社学研セレクト

目標3
住宅の確保に特に配慮を
要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

(基本的な施策)

(1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化

(2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援

(3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給し、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用

(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生

UR賃貸住宅の建替え(例)

②住宅ストックからの視点

目標4 住すごろくを超える
新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住すごろく」(住宅購入で「**リ**」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保**
 - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**
 - ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**
 - ④ **消費者が住みたい、買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
 - ⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法の普及・定着**
- (2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅の供給**
- (3) 住宅を担保とした**資金調達**を促す**住宅金融市場の整備・育成**



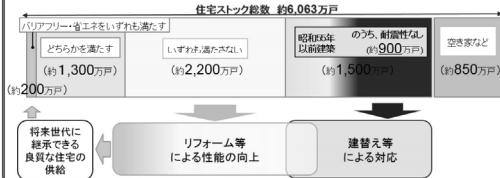
(土台・床組、基礎) (小規模・梁) インスペクション現場(例)

目標5 建替えやリフォームによる
安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンション**の**建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

(基本的な施策)

- (1) **耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) **リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果を実感できるような**リフォームの促進**
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**
 - ① **敷地売却制度等**の活用促進、再開発事業を活用した**住宅団地再生**
 - ② **空き家が多いマンション**での合意形成、**団地型マンション**の建替えに関する新たな仕組みの構築
 - ③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**

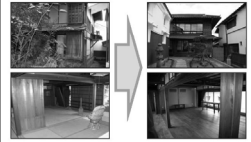


目標6 急増する空き家の
活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、**地方創生に貢献**

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住等**の促進
- (3) **古民家**等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換**の促進
- (5) **定期借家制度**等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法**などを活用した**計画的な解体・撤去を促進**



改修前 改修後

③産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) **住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化**するとともに、**良質で安全な住宅を供給できる環境を実現**
- (2) 住生活に関連する**新しいビジネスを成長**させ、**居住者の利便性の向上**とともに、**経済成長に貢献**

(基本的な施策)

- (1) **地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進**やそれを担う**設計者や技能者の育成**等の生産体制整備
- (2) **伝統的な技術を確実に承継し発展**させるとともに、**CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発**を推進
- (3) **住宅ストックビジネスの活性化**を推進するとともに、**多角化する住生活産業に対応した担い手**を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査(インスペクション)、住宅ファイナンス、空き家管理 等

- (4) **子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス*市場の創出・拡大**を促進するとともに、**住生活産業の海外展開を支援**するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事も配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等



CLTを利用した建築物の震大振動台実験



先導的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上



- (1) 地域の特性に応じ、**居住環境やコミュニティをより豊かなものにする**ことを目指す
- (2) **国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進**

(基本的な施策)

- (1) **スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携**しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、**交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上**
- (2) **住宅団地の再生促進**と、併せて高齢者・子育て支援施設等の**地域の拠点形成**による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、**住民によって担われる仕組みを充実**させるとともに、**建築協定や景観協定等**を活用し、**良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上**
- (4) **マンションのコミュニティ活動**が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、**積極的に行われるよう推進**
- (5) **密集市街地の改善整備**や無電柱化の推進、**ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練**等により居住者の**災害時の安全性を向上**



良好な景観 豊かなコミュニティの維持・向上 (例: 仙台市東区)

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進	施策の総合的かつ計画的な推進
<p>(1) 大都市圏では、出生率が低く、高齢者が大幅に増加。一方、依然として、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等が課題。</p> <p>(2) 地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方等に留意が必要。</p> <p>(3) 地域の属性に応じた施策を推進。 ① 都心の地域その他既成市街地内 — 建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用 ② 郊外型の新市街地開発 — 既存手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定</p> <p>(4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携し、各種施策を実施。</p>	<p>(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携</p> <p>① 計画の目標の実現のためには、i) 住生活産業を担う民間事業者、ii) 地方公共団体、iii) 居住者や地域住民の役割が重要</p> <p>② ①を補完する主体として、都市再生機構・住宅金融支援機構が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、その機能を十分発揮</p> <p>③ 上記主体に加え、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力</p> <p>④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進</p> <p>(2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実</p> <p>① 住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進</p> <p>② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実</p> <p>③ 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進</p> <p>(3) 住宅金融市場の整備と財政上の措置</p> <p>① 多様な住宅ローンの安定的な供給やリバースモーゲージの普及が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。</p> <p>② 民間事業者の円滑な資金調達が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要</p> <p>③ 施策の重要度・優先順位に応じて、政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）を、それぞれの効果・特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。</p> <p>(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定</p> <p>① 全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示</p> <p>② 都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す</p> <p>③ 市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示</p> <p>(5) 政策評価の実施と計画の見直し</p> <p>① 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し</p>
<p>【住宅紛争処理支援センターにおける電話相談の件数】</p>  <p>【相談ブース】</p>  <p>出典：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター</p>	

成果指標一覧 (☆)は新規		
<p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>① 子育て世帯[※]における跡居居住面積水準達成率 【全国】 42% (H25) → 50% (H37) 【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37) <small>※構成に18歳未満の者が含まれる世帯</small></p>	<p>目標4 住宅すくろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>⑧ 既存住宅流通の市場規模 4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)</p> <p>⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 5% (H26) → 20% (H37)</p> <p>⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3% (H26) → 20% (H37)</p>	<p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (再掲) 既存住宅流通の市場規模 ● (再掲) リフォームの市場規模
<p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1% (H26) → 4% (H37)</p> <p>③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77% (H26) → 90% (H37)</p> <p>④ (☆) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)</p> <p>⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割</p> <p>⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 41% (H25) → 75% (H37)</p>	<p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>⑪ 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 18% (H25) → おおむね解消 (H37)</p> <p>⑫ リフォームの市場規模 7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)</p> <p>⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6% (H25) → 20% (H37)</p> <p>⑭ (☆) マンションの建替え等の件数（S50からの累計） 約250件 (H26) → 約500件 (H37)</p> <p>⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合 46% (H25) → 70% (H37)</p>	<p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <p>⑯ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約4,450ha（速報）(H27) → おおむね解消 (H32)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 ● (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 ● (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数） 458団体 (H26) → 約700団体 (H32) ● (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率 16% (H26) → 20% (H32) ● (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合 【洪水】 - (H26) → 100% (H32) 【内水】 - (H26) → 100% (H32) 【津波】 0% (H26) → 100% (H32) 【高潮】 - (H26) → 100% (H32) ● (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合 約33% (H26) → 約100% (H32) ● (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数 148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)
<p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>⑦ 最低居住面積水準未達率 4.2% (H25) → 早期に解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 ● (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 	<p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>⑰ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合 0割 (H26) → おおむね8割 (H37)</p> <p>⑱ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)</p>	

② 第2次島根県住生活基本計画

第2次島根県住生活基本計画(島根県住宅マスタープラン) 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 ○県民に今後進捗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	○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)】
	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	
【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	○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)】
	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	
【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	○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)】
	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	

【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	○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)】
	4-2 住宅の適切な維持・管理の誘導	
【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	○新築住宅における住宅性能表示の実施率 【10.5%(H20)⇒50.0%(H32)】
	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	

【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	○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)】
	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	

第5章 公営住宅の供給の目標量(計画P46~P47)

	10年 [平成23年度~平成32年度]	()内は供給の対象となる「要支援世帯数」 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。

③ 雲南都市計画区域マスタープラン

項目	内容
都市計画の目標	<p>■基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域経済の活性化に資する都市機能集積と個性豊かな産業振興 ○全ての人々が快適に暮らせ、魅力溢れる居住環境の整備 ○歴史、文化などの地域資源、豊かな自然環境及び美しい郷土景観の保全・活用を目指したまちづくり ○楽しく学べる教育及びスポーツ環境の充実
土地利用に関する都市計画の決定の方針(住宅関係)	<p>■主要用途の配置の方針(用途：住宅地)</p> <p>【大東地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大木原地区 <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により宅地基盤が整備される大木原地区のうち、都市計画道路後背地には住み替え需要及び新規需要に対応するための住宅地を整備し、良好な住環境の形成を図る ○市街地内のその他の住宅地 <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅地では、生活基盤の整備改善などにより、居住環境の維持・向上を図る <p>【加茂地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街地及びその周辺部 <ul style="list-style-type: none"> ・中核都市である松江市や出雲市との近接性を生かし、定住人口の確保や少子高齢化対策として、公営住宅の建設や住宅地の整備促進を図る <p>【木次地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○木次・新市地区 <ul style="list-style-type: none"> ・本地域の中心商業地に隣接する地区として、生活利便性が高く、魅力ある住宅地として配置する ○下熊谷地区 <ul style="list-style-type: none"> ・国道54号や三刀屋木次インターチェンジに近く交通利便性が高い地域であり、都市計画道路等の基盤施設の整備に合わせた良好な住宅地を配置する <p>【三刀屋地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○三刀屋地区 <ul style="list-style-type: none"> ・従来の街並みを保全しつつ、居住環境の改善を図るとともに、三刀屋地域の生活中心拠点として維持、発展を図る。また、定住人口の確保や少子高齢化対策として、計画的な住宅団地の整備促進を図る <p>■土地利用の方針—居住環境の改善又は維持に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大木原地区 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地基盤の整備を図るとともに、地区計画制度の適用などにより、良好な居住環境の形成を図る ○大東既成市街地地区 <ul style="list-style-type: none"> ・日常商業施設と住居が混在する本地区は、今後とも共存を図るため、(都)本町線における歩車共存型道路や公園等の施設を生かし、居住環境の向上、空き地や空き家の活用を図るとともに、地域活力の再生に努める ○南加茂・大西・近松地区 <ul style="list-style-type: none"> ・優良農地、赤川等の優れた自然環境の保全に努め、周辺の田園風景に調和した居住環境の整備を図る ○木次地区 <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、JR 木次駅から市役所周辺の密集市街地で、道路が縦じて狭隘で木造家屋の老朽化とともに高齢化の進行が見られる。このため、道路整備や小公園の整備を進め、居住環境の改善や防災性の向上を図る ○三刀屋地区 <ul style="list-style-type: none"> ・従来の街並みを保全しつつ、居住環境の改善を図るとともに、三刀屋地域の生活中心拠点として維持、発展を図る

(2) 市の計画

① 第2次雲南市総合計画 / まち・ひと・しごとと創生雲南市総合戦略

項目	内容
計画期間	総合計画：[基本構想]平成27～36年度 [基本計画]前期/平成27～31年度 後期/平成32～36年度 総合戦略：平成27～31年度
フレーム等指標	平成36年度目標人口：36,500人
基本理念 めざす姿	<p>■基本理念 生命と神話が息づく新しい日本のふるさとづくり 「課題先進地」から「課題解決先進地」へ ・グローバル人材が進展する社会において、経済の好循環と地域の自立に向けた挑戦 ・平和や地球環境、食料、エネルギーなど地球規模の課題に対しての雲南市の責務の遂行 ・格差や差別のない、安全・安心な暮らしづくり ・持続可能な地域に向け、人口の急激な減少を食い止める挑戦</p> <p>■雲南市の挑戦 ・基本理念に掲げた挑戦により「安全・安心」「活力と賑わい」「健康長寿・生涯現役」の実現をめざす ・多彩な地域づくり組織や市民と行政の協働により、「課題先進地」から「課題解決先進地」へと失敗を恐れない挑戦を続ける</p> <p>■「人口の社会増」への挑戦 ・前期基本計画（H27～H31）期間中の早い段階で、社会動態による人口の減少を食い止め、後期基本計画（H32～H36）期間中に増加となるまちに向け、挑戦をはじめ</p> <p>■分野ごとの将来像 ・みんなで築くまち（協働・行政経営） ・安全・安心で快適なまち（定住環境） ・支えあい健やかに暮らせるまち（保健・医療・福祉） ・ふるさとを学び育つまち（教育・文化） ・挑戦し活力を産みだすまち（産業）</p>
土地利用 ビジョン	<p>雲南市のまちづくりにあたっては、近郊ある発展に配慮しつつ、地域の自然的、社会的及び経済的諸条件を勘案し、市街地整備をすすめる都市機能地域、農地や田園として活用し生産振興を図るとともに、交流活動やUターンを促進する地域、山林や丘陵など環境保全をすすめる地域、宅地開発などをすすめる住環境開発地域を設定し、計画的な土地利用を図る。</p> <p>地域特性を活かしたゾーンについては、市全体の視点に立った機能分担や連携を図り、有効かつ効果的な土地利用をすすめる。</p> <p>■都市機能地域（市街地） ○中核拠点ゾーン……………行政をはじめ保健・医療・福祉、教育文化などに関わる公共施設や商業にぎわいの拠点、産業の集積を図る。 ○拠点ゾーン……………市南部の諸機能を集積したゾーンとして位置づける。</p> <p>■住環境開発地域（宅地） ○住環境開発ゾーン……………住宅団地の整備や宅地開発を計画的に推進する。</p> <p>■生産振興・交流促進地域（農地・田園） ○生産振興・交流促進ゾーン…農業などの生産振興を図るとともに地域の特性を活かした体験交流やUターンなど交流促進を図り、美しい農山村風景を守る。</p>

関連する 施策	<p>■施策 02. 移住・交流の推進</p> <p>【施策の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雲南市への移住・定住に関する情報発信及び相談体制の充実を図る ・誰もが住み良く活動しやすい環境づくりを進めるとともに、起業や地域貢献活動を志す若者を呼び込む取り組みを強化する ・結婚対策や市外の人との交流促進に関する取り組みを行う <p>【施策の目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・転入者人口 <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25)：911人 → 目標値(H31)：1,061人 ・市外から移住した世帯数・人数 <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25) - → 目標値(H31)：64世帯・151人 <p>【基本事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○移住に向けた魅力の発信と交流の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・移住を考える人に向けた「移住サイト」の作成 ・専門雑誌などメディアの活用や雲南市ふるさと会などを通じた雲南市の魅力の情報発信 ・婚活中の独身男女の出会いの場づくりの支援や農村と都市の交流事業を進めることによる、少子高齢化に対応した集落維持 ○移住のための相談・支援体制の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・定住推進に係る組織体制の強化及び関係機関、地域自主組織、民間事業者等との連携による、移住・定住に関する相談・支援窓口のワンストップ化や定住後の支援体制の充実 ・子育て世帯や地域貢献活動を志す若者などへの相談・支援体制の強化による移住促進 ○定住に向けた環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・地域自主組織や地域住民とともに移住者が安心して暮らせる環境の整備 ・空き家バンク制度による提供物件の安定的な確保、空き家改修助成制度の充実、住宅新築に関する優遇措置の活用促進 ・起業や地域貢献活動を志す若者を呼び込むための活動の場の提供 <p>■施策 09. 都市・住まいづくりと土地利用の推進</p> <p>【施策の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中核拠点ゾーンを中心に地域特性を活かし、雲南らしさを保ちつつ都市機能の充実と効果的な土地利用を促進する ・人口の社会増を目指し、特に若者、子育て世代、Uターン者のための良質かつ取得しやすい住宅地の供給に取り組む <p>【施策の目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心拠点ゾーンが便利で賑わいがあると感じる市民の割合 <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25)：49.4% → 目標値(H31)：60.0% ・住んでいる人が便利で住みよいためと感じる市民の割合 <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25)：59.6% → 目標値(H31)：65.0% ・新設住宅建設戸数（全市域対象） <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25)：163戸 → 目標値(H31)：132戸 <p>【基本事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中核拠点ゾーンの整備促進 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランに基づく都市機能の充実と暮らしやすさの向上 ・中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地の賑わいの創出 ・(都)新庄飯田線街路整備事業の整備促進、丸子山周辺土地区画整理事業の完了を目指した取り組み ○居住環境の整備促進 <ul style="list-style-type: none"> ・安価で利便性が高い住宅地の整備・供給、民間開発の誘導 ・市営住宅等の整備・維持管理 ・環境等に配慮した住宅建築や住環境構築の啓発・普及 ・都市公園や農村公園等の整備・保全 ○計画的な土地利用と開発の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・法令等に基づく、秩序ある土地利用と開発の促進 ・地籍調査事業の早期完了に向けた取り組み <p>■施策 17. 消防・防災対策の推進（一部抜粋）</p> <p>【施策の基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自主防災組織の組織化の推進と活動の充実に向けて取り組む ・一般住宅の耐震化や家庭における防災対策の実施を啓発、推進する <p>【施策の目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自主防災組織の組織率 <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25)：45.2% → 目標値(H31)：100.0% ・一般住宅の耐震化率 <ul style="list-style-type: none"> ・現状値(H25)：57.9% → 目標値(H31)：70.0%
------------	---

	<p>【基本事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○防災意識の向上と実践 <ul style="list-style-type: none"> ・啓発活動や出前講座、研修会、防災訓練等の実施 ・自主防災組織の組織化の推進 ・一般住宅の耐震化の啓発・促進
--	--

② 雲南市都市計画マスタープラン

項目	内容
計画期間	平成26年度～平成45年度（基準年：平成26年度、中間年：平成35年度、目標年：平成45年度）
将来像 目標	<p>■基本理念・テーマ</p> <p>『神話を語り継ぐ 暮らしやすい田園都市』</p> <p>■都市づくりの方向性</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 神話と歴史を発信する魅力にあふれる都市づくり 2) 中核拠点ゾーンを核としたコンパクトな都市づくり 3) 広域圏・周辺都市と連携するネットワークの都市づくり 4) 誰もが暮らしやすい“移・職・住”の都市づくり 5) 安全・安心な自然環境と共生する都市づくり <p>■将来の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある中心市街地整備や暮らしやすい住環境整備を中心とした施策の推進によって定住人口の拡大を図り、人口減少の低減を目指す（具体的な目標値は未設定）
将来都市 構造	<p>■ゾーン・エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中核拠点ゾーン（概ね都市計画区域の範囲） <ul style="list-style-type: none"> ・行政をはじめ保健・医療・福祉、教育文化などに関わる公共施設や商業にぎわいの拠点、産業の集積を図る地域 ・雲南市の中心地である「中心市街地エリア」、地域医療の中核を担う「医療機能エリア」、良好な住生活環境を有する「定住機能エリア」を配置し、ネットワークによる連携を図ることにより利便性の高い市街地形成や都市機能拠点の形成を目指す ○拠点ゾーン <ul style="list-style-type: none"> ・市南部の諸機能の集積を図る地域 ・「地域生活エリア」を配置し、市南部の生活拠点として位置づけるとともに、災害時の拠点として、また、中国横断自動車道や国道54号における山陽側の玄関口として、中核拠点ゾーンと連携しながら既成市街地周辺に機能の集積や整備を図り、地域拠点の形成を目指す ○生産振興・交流促進ゾーン（中核拠点ゾーン、拠点ゾーンを除く全域） <ul style="list-style-type: none"> ・農業などの生産振興を図るとともに、地域の特性を活かした体験交流やUターンなどの交流促進を図り、美しい農山村風景を守る地域 <p>■連携軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ○広域連携軸…中国横断自動車道松江木次線 <ul style="list-style-type: none"> ・広域圏のネットワークにおいて重要な骨格 ・機能や接続性に関する強化や関連施設を含めた周辺整備の推進に努め、一層の活用を目指す ○都市連携軸…国道54号、314号、県道松江木次線、出雲三刀屋線、安来木次線 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺都市圏とのネットワークにおいて主要な路線 ・未改良区間の早期整備とともに、利便性、安全性等の機能向上を促進し、円滑な都市間ネットワーク網の形成を目指す ○機能連携軸…国道54号、県道松江木次線、出雲大東線、玉湯吾妻山線 <ul style="list-style-type: none"> ・中核拠点ゾーン内の主要都市機能を結ぶ主要な路線 ・未改良区間の早期整備、利便性、安全性等の機能向上の促進とともに、公共交通により移動利便性の向上を推進し、利用しやすい主要都市機能の実現を目指す ○市域連携軸…県道木次直江停車場線、玉湯吾妻山線、上久野大東線、稗原木次線、掛合大東線、吉田三刀屋線、掛合上阿井線、出雲奥出雲線、出雲大東線、 <ul style="list-style-type: none"> ・北部の中核拠点ゾーンと南部の拠点ゾーンを結ぶ主要な路線 ・未改良区間の早期整備の働きかけや公共交通による移動利便性の向上に努め、コンパクトな都市構造の実現を目指す <p>■ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市形成ネットワーク <ul style="list-style-type: none"> ・機能連携軸を中心に、交通施設整備の促進により円滑な移動ネットワークを構築するとともに、高速情報通信網の整備促進等により、主要都市機能のつながりの強化を目指す ○市域形成ネットワーク <ul style="list-style-type: none"> ・市域連携軸を中心とした交通ネットワークの整備や、市域の一体性を醸成するための、交流機会の創出などにより、市域のつながりの強化を目指す ○水と緑の空間ネットワーク…斐伊川、赤川、三刀屋川 <ul style="list-style-type: none"> ・連携軸沿いの河川は、桜並木をはじめとする自然景観との調和に配慮した河川緑地の保全や整備によって親水性の向上を図り、市民に潤いを与える憩いの場としての空間形成を目指す

都市の 基本構想	<p>■全体構想</p> <p>○土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市の“顔”となる中心市街地の形成 ・地域特性を活かしたコンパクトな地域拠点の形成 ・目指す都市づくりに向けた都市計画の見直し ・活力ある地域産業を牽引する産業拠点の形成 ・自然と調和、共生する良好な都市景観の形成 <p>○道路・交通体系の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大動脈の活用による広域交流の拡大 ・周辺都市との連携に向けた都市連携軸の強化 ・主要都市機能ネットワークの確立に向けた機能連携軸の強化 ・コンパクトな都市構造の実現に向けた機能連携軸の強化 ・生活道路の改善による安全・安心な市街地づくり ・公共交通の確保による暮らしやすい移動環境づくり ・道の駅の活用による地域活性化と情報発信拠点づくり <p>○その他都市施設の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内水排除対策の強化による都市防災機能の向上 ・下水道未整備地域の早期解消 ・都市公園の拡充による良好な空間の形成 ・地域の魅力を生み出す観光拠点効果の促進 ・誰もが利用しやすい施設整備の促進 ・適切な維持管理と再整備による既存ストック有効活用の推進 <p>○市街地整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各エリアの位置づけに応じた市街地整備の推進 ・定住促進に向けた住宅団地整備の推進 ・課題解決に向けた市街地整備事業の活用 ・計画的な整備による市街地の防災機能向上 ・周辺と調和のとれた産業団地整備の推進 <p>○景観保全の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桜並木や赤川ホテルを演出する水辺の空間づくり ・美しいふるさとの景観の調和する自然共生都市の形成 ・魅力を創出する地域資源の適切な保全と活用 <p>○都市防災の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然災害に対する防災・減災整備の促進 ・災害時における緊急避難対策整備の促進 ・啓発活動による災害対策意識の醸成 <p>■都市計画区域内構想</p> <p>○基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各旧町中心部への主要都市機能の集積や強化、相互間連携（機能連携軸）の円滑化など、地域の現況と特性を踏まえた都市構造化を推進し、連携による主要都市機能の形成を目指す ・市の活性化を牽引する中心地域として、広域圏や周辺都市、南部の拠点ゾーンとの連携強化を進める <p>○都市計画区域の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトな都市機能の形成 ・各種ネットワークによる連携 ・都市計画による資源の活用と保全 <p>○各エリアの方針</p> <p>【加茂地域（定住機能エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境整備と都市間、拠点間の連携強化による定住機能の集積 ・産業基盤整備による雇用の創出と産業の活性化 ・都市公園等の適切な整備による文化学習機能の向上と体育施設機能の強化 <p>【大東地域（医療機能エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市立病院を中心とした保健・医療・福祉機能の集積 ・住環境と商業業務地等が調和した、暮らしやすい新市街地の形成 ・神話ゆかりの伝承地をはじめとした観光資源の利活用と整備の促進 <p>【木次・三刀屋地域（中心市街地エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度かつ効果的利用の促進 ・公共公益機能の集積と交通機能をはじめとした都市基盤の整備 ・中心市街地としての商業集積とにぎわい創出 ・交通結節点としての機能強化
-------------	--

③ 雲南市総合保健福祉計画

項目	内容
計画期間	平成27年度～平成31年度
基本理念 将来像	<p>■基本理念</p> <p>「支えあい健やかに暮らせるまち」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民・地域・関係機関、行政がそれぞれの役割を果たしながら「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取り組みを進める
関連する 施策	<p>■高齢者福祉の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設サービスの充実や施設・住まいの確保 <ul style="list-style-type: none"> ●自立を支援する住まいの確保 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅については、公営住宅長寿命化計画に基づき、バリアフリー化やユニバーサルデザインなどにより高齢者を含め、誰もが住みやすい居住環境の整備を図る ・サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなど高齢者専用住宅等の必要性について関係機関や事業者と協議、連携を図る <p>■障がい者（児）福祉の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○福祉環境整備の促進 <ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー化とユニバーサルデザインの普及・啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・施設や道路などのバリアフリー化やユニバーサルデザインの普及・啓発に努める ●市営住宅の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・障がい者の入居については、優先的に入居を配慮する世帯として位置づける ・車いすの利用に対応した住宅等については、需要動向を把握し建替え時に適切な供給を図る ●住宅改修費の助成 <ul style="list-style-type: none"> ・障がい者が安全で快適な日常生活を確保できるよう、段差解消などの改修経費に対し助成を行う

④ 雲南市子ども・子育て支援事業計画

項目	内容
計画期間	平成27年度～平成31年度
基本理念 基本目標	<p>■基本理念</p> <p>「安心して子育てのできる支えあいのあるまち うんなん」</p> <p>■基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域で安心して子育てできる環境づくり ○子育てと仕事を両立できる社会づくり ○子どもの生きる力を育てるまちづくり ○親子の健やかで安心な暮らしづくり
関連する 施策	<p>■子どもの安全確保と生活環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子どもの安全・安心の確保 <ul style="list-style-type: none"> ●ユニバーサルデザイン化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設におけるバリアフリー化を促進するとともに、安心して行動できるまち、すべての人が気持ちよく生活できるまちとなるようユニバーサルデザイン化を推進する ○快適な生活環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ●良質な賃貸住宅の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づき公営住宅の改善や建替えを行い、良質な住宅を供給する ・子育て世帯が入居しやすい優良な賃貸住宅の供給を促進する ●良質で取得しやすい住宅地の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・良質で安価な住宅地の整備、供給を促進する ・子育て世帯が住宅地を取得するにあたり、できるだけ負担が軽減されるような支援を検討し、実施する