

平成28年度
～
令和7年度

雲南市住生活基本計画

令和5年4月改訂

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) 人口減少への対応	3
(2) 少子高齢化等への対応	3
(3) 安全かつ良質な住宅ストックの形成	4
(4) 安全な住環境の形成	5
(5) 地域特性に応じた住環境の形成	5
(6) 地域資源の保全・活用	6
2．住宅政策の基本理念	8
(1) 住宅政策の基本理念及び目標	8
(2) 将来フレーム	9
3．施策の展開	11
目標1：多様なニーズに対応した住まい・住宅地づくり	13
(1) 優良な住宅の普及と宅地の供給	13
(2) 需要を見据えた適切な賃貸住宅の整備	15
(3) 空き家の活用の推進	16
目標2：安心・安全な住環境づくり	17
(1) 安全な住宅の普及促進	17
(2) 安全な住環境の形成	19
(3) 誰もが安心して暮らせる居住環境の創造	20
目標3：地域特性に応じた良好な住環境づくり	23
(1) 地域特性に応じた良好な住環境の創造	23
(2) 雲南らしい街並み・景観の保全と創出	24
4．目標とする成果指標の設定	25
5．計画の実現に向けて	26
(1) 各主体の担うべき役割	26
(2) 庁内の各部局の連携による事業の推進	27
(3) 効率的・効果的な事業の推進	27

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) 人口の推移及び将来推計	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) 世帯数の推移	資料 - 12
(5) 住宅確保要配慮世帯の推移	資料 - 12
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	資料 - 19
(2) 住宅の規模	資料 - 19
(3) 居住水準	資料 - 20
(4) バリアフリーの状況	資料 - 21
(5) 住宅の建築時期と構造	資料 - 21
(6) 住宅の耐震化率	資料 - 22
(7) 空き家の状況	資料 - 22
(8) 住宅着工の動向	資料 - 23
(9) 宅地開発の動向	資料 - 24
5. 公的住宅ストックの状況	資料－ 26
(1) 公営住宅	資料 - 26
(2) その他の公的賃貸住宅	資料 - 27
6. 上位計画・関連計画	資料－ 29
(1) 国・県の計画	資料 - 29
(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

本市では、「住生活基本法」に基づき、雲南市の住宅政策の指針として平成28年4月に「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、住生活の向上に向けた各種住宅施策を推進してきた。

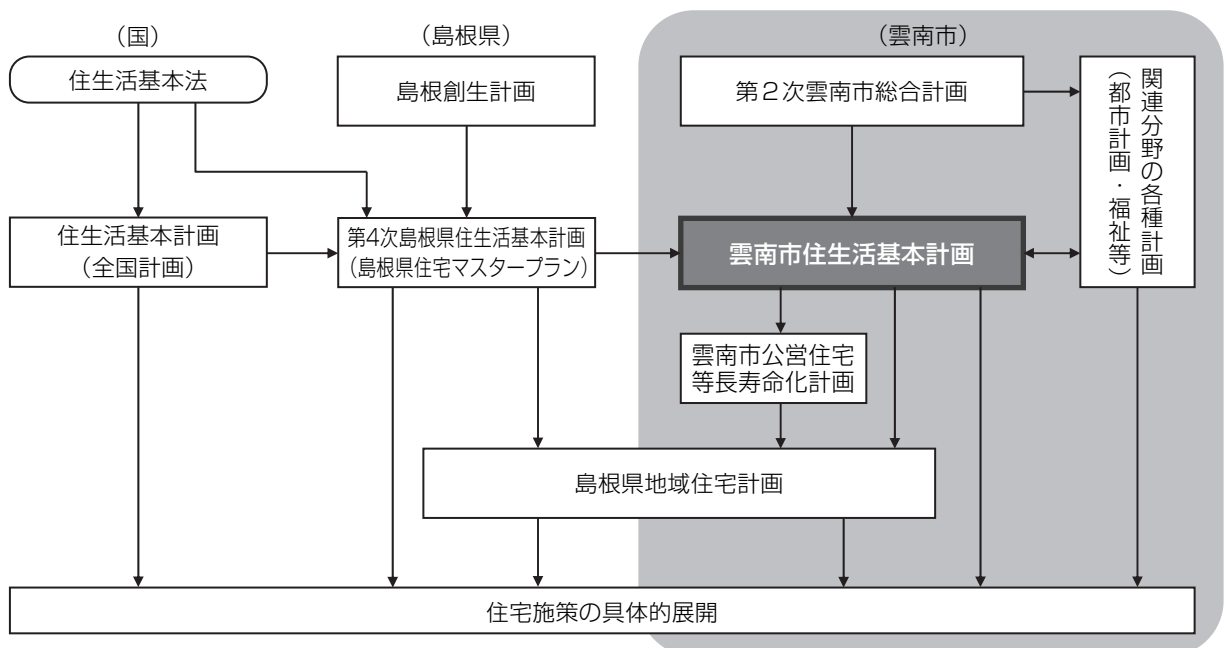
この計画は令和7年度までを計画期間としているが、計画策定後、国においては令和2年度に新たな住生活基本計画（全国計画）が策定され、また島根県においても、令和3年度に第4次島根県住生活基本計画が策定されるなど、国、県の計画が改定され、また、本市の住宅・住環境をとりまく環境も計画策定時から変化してきている。

そのため、社会情勢の変化や本市の住生活をとりまく最新の動向をふまえるとともに、国、県の住生活基本計画との整合性を図りつつ、計画の改定（見直し）及び中間年次で目標に定めていた数値目標の再設定を行うものである。

（２）計画の位置づけ

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、基本的な施策は令和７年度を目途にその推進を図ることとする。

1. 住宅政策の課題

「資料編 雲南市の概況と住まいの現況」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、ＵＩ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
- ＵＩ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) 少子高齢化等への対応

① 住宅確保要配慮世帯が安心して暮らせる住宅・住環境の確保

少子高齢化の進行に加え、社会経済情勢の変化等により、高齢者や障がい者、ひとり親世帯、外国人世帯、低所得世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯の多様化が進んでいる。

こうした配慮を要する世帯に対し、それぞれの特性や実情に応じた住まいの確保や居住の安定に向けた支援が必要である。

- 住宅確保要配慮世帯の実情に応じた住まいの確保
- 住宅確保要配慮世帯の居住の安定に向けた支援

② 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、安心して子供を生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

(3) 安全かつ良質な住宅ストックの形成

① 安全な住宅ストックの形成

本市においては、一戸建ての持ち家世帯が 8 割以上を占めているが、その中には建築年代が古く耐震性に問題があると推測される住宅が数多く存在している。

地震災害から住宅を守るため、住宅の耐震化を促進するとともに、住宅火災や犯罪の発生を防止し、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。

●住宅の耐震化、防火性、防犯性の向上の促進

② 良質な住宅ストックの形成

地球温暖化等の環境問題が世界規模で深刻化する中、環境に配慮した省エネルギー住宅や再生可能エネルギーの活用、また、耐久性の優れた長寿命化型住宅等の普及を図っていくことが求められている。

また、本市の住宅の中には、高齢化が進む中、住宅のバリアフリー対応が不十分な住宅や、建築年代が古く建物・設備の老朽化が進んでいる住宅が数多く存在している。住宅のバリアフリー化やリフォームを促進することにより既存住宅の良質化を図り、長期にわたって暮らし続けられる住宅ストックを形成していく必要がある。

●環境とエネルギーに配慮した住宅の普及
●住宅のバリアフリー化・リフォームの促進

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・I 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

(4) 安全な住環境の形成

① 安全な住環境の形成

近年、自然災害が激甚化・多発化しており、災害に強い安全な住環境づくりは喫緊の課題となっている。特に、土砂災害については、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）の指定が完了したこともふまえ、ハード・ソフトの両面から防災対策を進めていく必要がある。

また、空き家の増加に伴い、老朽化した危険空き家の増加も懸念されることから、空き家の適切な管理や、危険空き家の除却を促進していく必要がある。

あわせて、市民の防災に対する意識の向上や地域防災組織の育成など、地域防災力を強化していくための取り組みも求められる。

- 自然災害に対するハード・ソフト両面からの防災対策の推進
- 空き家の適正管理と危険空き家の除却の促進
- 市民の防災意識の向上、地域防災力の強化

(5) 地域特性に応じた住環境の形成

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、都市計画と連動した居住誘導等により、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。

- 市街地の適切な土地利用の誘導と都市基盤整備の推進

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

(6) 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

【雲南市の現況・特性からみた住宅政策の課題】

雲南市の現況・特性

〔人口・世帯〕

- ・人口は減少傾向が続く。
- ・自然動態、社会動態ともにマイナスが続く。
- ・就職、就学、結婚・離婚、住宅事情で多くの人口が流出。
- ・少子高齢化が進行。
- ・高齢世帯、特に高齢単独世帯が加速度的に増加。
- ・住宅確保要配慮者の実数は横ばいまたは減少傾向。

〔住宅の状況〕

- ・持ち家率が約8割と高い。
- ・持ち家の新設着工は過去10年間で670戸。
- ・賃家の新設着工は過去10年間で219戸。
- ・新耐震基準以前の住宅が約半数。耐震化率は65.4%
- ・住宅ストックの約1割が空き家。
- ・公共宅地開発は過去20年で295区画。

〔公的住宅ストックの状況〕

- ・公営住宅583戸、その他の公的賃貸住宅484戸を供給。
- ・老朽化した公営住宅が残存。
- ・設備水準の低い公営住宅が残存。

〔土地利用・基盤整備状況〕

- ・市域の大半を山林が占める。
- ・田畑は減少傾向。宅地は増加傾向。
- ・各総合センターを中心に市街地を形成。
- ・市街地には用途混在地区や住宅密集地区がみられる。
- ・立地適正化計画にて居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定。
- ・道路改良率は比較的高いが幅員の狭い道路が多い。
- ・公園・広場は比較的充実。
- ・污水处理人口普及率は比較的高いが未整備地区あり。
- ・美しい河川景観や農村の原風景、歴史を感じさせる落ち着いた町並みなど豊かな地域資源を有する。

住宅政策における課題

●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

人口減少への対応

●住宅確保要配慮世帯が安心して暮らせる住宅・住環境の確保

- ・要配慮世帯の実情に応じた住まいの確保
- ・要配慮世帯の居住の安定に向けた支援

少子高齢化等への対応

●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

●安全な住宅ストックの形成

- ・住宅の耐震化、防火性、防犯性の向上の促進

●良質な住宅ストックの形成

- ・環境とエネルギーに配慮した住宅の普及
- ・住宅のバリアフリー化・リフォームの促進

安全かつ良質な住宅ストックの形成

●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

●安全な住環境の形成

- ・自然災害に対するハード・ソフト両面からの防災対策の推進
- ・空き家の適正管理と危険空き家の除却の促進
- ・市民の防災意識の向上、地域防災力の強化

安全な住環境の形成

●良好な住宅市街地の形成

- ・市街地の適切な土地利用の誘導と都市基盤整備の推進

地域特性に応じた住環境の形成

●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

●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

地域資源の保全・活用

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、銅鐸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からずあり、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つの柱）

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、令和6年の目標人口を36,500人と設定しており、本計画策定時にはこれを令和7年度にあてはめ、目標人口のフレームとしていた。

その後、令和2年の国勢調査の結果を踏まえ、直近の島根県人口移動調査の結果に基づき将来人口を推計したところ、目標人口との乖離が生じたため、令和6年の目標人口を33,800人に再設定された。

本計画では、その再設定に伴い、目標人口のフレームを変更する。

【目標人口】

	平成27年 (国勢調査)	令和2年 (国勢調査)	令和7年目標
人 口	39,032 人	36,007 人	33,800 人

② 目標人口達成に向けた住宅施策規模（必要住宅戸数）

上位計画である「第2次雲南市総合計画」において、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）が算定しており、本計画策定時にはその数値をもって必要住宅戸数のフレームとしていた。

その後、上述のとおり目標人口の再設定が行われているが、必要住宅戸数のフレームは変更がないため、今回の改定では変更を行わない。

【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～R7)	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	講すべき施策（★は重点項目）
（１）人口減少への対応 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 ●ＵＩターン者等が求める住宅の整備による流入人口の増加	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都市計画と連動した住宅・宅地供給の促進と居住誘導支援	・立地適正化計画に基づく居住誘導と連動した住宅・宅地供給の促進 ★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
（２）少子高齢化等への対応 ①住宅確保要配慮世帯が安心して暮らせる住宅・住環境の確保 ●要配慮世帯の実情に応じた住まいの確保 ●要配慮世帯の居住の安定に向けた支援 ②安心して子育てのできる環境整備 ●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				②環境に配慮した住宅の普及	★住まいの環境対策に関する意識啓発 ・環境とエネルギーに配慮した住宅・住宅設備の普及促進
				③耐久性に優れた住宅の普及	・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・相談体制の充実
				④地元産木材を利用した住宅の普及	・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 ★老朽化した公営住宅の計画的な建替え ★整備水準の低い公営住宅等の計画的な改善及び適切な維持管理	②民間賃貸住宅の建設の促進 ・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 ★空き家バンク制度、空き家情報マッチング制度の継続・充実 ★空き家の改修に対する補助制度の実施		
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 ★住宅の耐震化に関する情報の周知・相談体制の充実 ★木造住宅耐震化等促進事業の活用による住宅の耐震化の促進	②住宅の防火性の向上 ・防火性の高い住まいづくり・住宅火災予防に関する情報提供 ・住宅用火災警報器の設置・交換等に関する情報提供
				③住宅の防犯性の向上 ・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	
		④健康に配慮した住宅対策の推進 ・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住宅地の防災・安全対策の推進 ★災害の危険性及び災害時の避難に関する情報の周知 ★土砂災害危険住宅の解消の促進 ★空き家の適正管理と老朽危険空き家の除却の促進	②地域防災力の向上 ・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 ・住宅の新築・改修時における各種優遇制度の情報提供 ・介護保険制度による住宅改修費の支給 ・バリアフリーに関する相談体制の充実	②安心して行動できるまちづくりの推進 ・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
		③子育てのしやすい住環境整備の推進 ★子育て世帯が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及 ★子育て世帯の住宅取得への支援 ・三世帯同居の促進 ・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			
		④住宅確保要配慮世帯の居住の安定確保 ・公営住宅の適切な入退去管理による要配慮者の入居機会の拡大 ・住宅セーフティネット制度等の活用の促進 ・関係課・関係機関の連携による要配慮者への居住支援の充実			
		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市街地における良好な住環境の創出 ・居住誘導区域内の基盤整備と低未利用物件の利活用の促進 ・都市機能誘導区域内の誘導施設の維持・充実
			（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 ・市街地に残る伝統的な街並み景観の保全・活用の推進 ・農村集落の自然環境と調和した景観の保全

将来フレーム

【目標人口】

平成27年：39,032人 → 令和7年：33,800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～R7）：637戸

目標とする成果指標（令和7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：31.9%（H30）→38.5%（R7）

●公営住宅のバリアフリー化率：62.4%（R4）→76%（R7）

●空き家の活用件数(累計)：239件（H28～R4）→360件（H28～R7）

●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：65.4%（R4.9）→90%（R7）

●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(累計)：3戸（H28～R4）→6戸（H28～R7）

●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：55.8%（H30）→75%（R7）

●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：12.6%（H30）→16.3%（R7）

●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(累計)：205件（H28～R4）→270件（H28～R7）

●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：68.1%（R3）→70%（R7）

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 都市計画と連動した住宅・宅地供給の促進と居住誘導支援

立地適正化計画で設定された居住誘導区域での居住の維持や区域内への新たな居住者の流入を図るため、民間活力を利用した住宅・宅地の供給や空き家の活用を促進するとともに、需要を見極めながら公共による宅地開発を引き続き進めていく。

住宅地の整備にあたっては、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
立地適正化計画に基づく居住誘導と連動した住宅・宅地供給の促進	都市計画課 建築住宅課
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 環境に配慮した住宅の普及

地球温暖化等の環境問題は世界規模での喫緊の課題となっており、雲南市では令和４年６月に「雲南市脱炭素宣言」を行い、２０５０年（令和３２年）を目標に脱炭素社会実現に向けた様々な取り組みを進めていくこととしている。

住生活の視点から脱炭素社会を実現すべく、住まいの環境対策に関する意識啓発をより一層進めていく。

また、ＺＥＨ※、ＬＣＣＭ住宅※、スマートハウス※等の省エネルギー住宅に対する情報提供を行い、その普及啓発を図るとともに、太陽光発電をはじめとする再生可能エネルギーを活用した住宅や省エネリフォーム等に関する情報提供を行い、脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した住宅の普及を促進する。

施 策	主管課
住まいの環境対策に関する意識啓発	環境政策課 建築住宅課
環境とエネルギーに配慮した住宅・住宅設備の普及促進	環境政策課 建築住宅課

※ＺＥＨ（ゼッチ）

Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語で、断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指す住宅のことをいう。

※ＬＣＣＭ住宅（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅）

住宅の建設時、運用時、廃棄時においてできるだけ省ＣＯ２（温室効果ガスの排出削減）に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のＣＯ２排出量を含めライフサイクルを通じてのＣＯ２の収支をマイナスにする住宅のことをいう。

※スマートハウス

ＩＴなど最新の技術を用いて、家庭内のエネルギー消費を最適に制御する住宅。具体的には、太陽光発電システムや蓄電池などによる「創エネ」、「蓄エネ」を行い、それらの設備や住宅内の電気・ガスなどを使用する機器をＨＥＭＳ（ヘムス）と呼ばれるエネルギー制御システムにより最適にコントロールすることによって「省エネ」を図ることができる住宅のことをいう。

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や助成制度、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 うんなん暮らし推進課

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	林業振興課

(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 27 箇所 583 戸、特定公共賃貸住宅 5 箇所 52 戸、定住促進住宅 5 箇所 138 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 1 箇所 24 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整備水準の低い住宅があるため、「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する。公営住宅以外の市が管理する公的住宅については、これまで通り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
整備水準の低い公営住宅等の計画的な改善及び適切な維持管理	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・用途廃止の計画 (雲南市公営住宅等長寿命化計画より)

〔建替え〕

- ・基町団地→三刀屋第2団地 (H30～R4年度：完了)
- ・中村・東谷統合団地 (R5～R10年度予定)

〔改 善〕

- ・宇治団地 (H28～H29年度：完了)
(給湯設備改修、浴室改修、共用階段・便所手すり設置、外壁改修)
- ・三刀屋団地 (H29～R2年度：完了)
(給湯・電気設備改修、室内階段・便所手すり設置)
- ・萱原団地 (R3年度：完了)
(共用階段手すり設置、共用部分照明LED化)
- ・西の原団地 (R4年度：完了)
(便所手すり設置、共用部分照明LED化)
- ・阿用団地 (R5年度予定)
(便所・浴室手すり設置)
- ・深野団地 (R5年度予定)
(室内階段・便所・浴室手すり設置)
- ・平岩団地 (R5年度予定)
(電気設備改修、便所手すり設置)

〔用途廃止〕

- ・基町団地 (R4年度：完了)
- ・大多和団地の一部、村方団地、三刀屋団地の一部、緑ヶ丘団地の一部 (R5年度以降予定)

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 うんなん暮らし推進課

(3) 空き家の活用の推進

① 空き家の活用の推進

本市では、空き家の利活用を図るため、空き家の売却・賃貸を希望する所有者と空き家の購入や賃借を希望する人とのマッチングを行うことを目的とした「空き家バンク制度」を雲南市不動産協力会と連携して実施している。また、令和4年度からは、空き家バンクの対象にならない物件の流通や空き家の除却後の敷地の流通を図ることを目的とした「空き家情報マッチング制度」を開始し、民間事業者による空き家の流通を促進している。

今後も増加が予想される空き家の有効活用及び空き家を活用したＵＩターン希望者の移住による定住人口の増加を目指し、引き続き上記の制度を継続し、より一層の充実を図るとともに、空き家の改修に対する補助制度を設け、その活用を図る。

施 策	主管課
空き家バンク制度、空き家情報マッチング制度の継続・充実	うんなん暮らし推進課 空き家対策室
空き家の改修に対する補助制度の実施	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（昭和 56 年 6 月 1 日適用）以前に建てられ耐震性に不安がある住宅が数多くある。

耐震性に不安がある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、住宅の耐震化に関する情報の周知と相談体制の充実を図るとともに、木造住宅の耐震診断、耐震改修等に係る費用の一部補助を行う木造住宅耐震化等促進事業を周知し、住宅の耐震化を促進する。

施 策	主管課
住宅の耐震化に関する情報の周知・相談体制の充実	建築住宅課
木造住宅耐震化等促進事業の活用による住宅の耐震化の促進	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。

特に、住宅用火災警報器は設置が義務付けられた平成 18 年から 10 年以上が経過していることから、警報器の交換等についての情報提供を行い、適切な維持管理を促進する。

施 策	主管課
防火性の高い住まいづくり・住宅火災予防に関する情報提供	建築住宅課 くらし安全室
住宅用火災警報器の設置・交換等に関する情報提供	くらし安全室

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、防犯カメラの設置、地域住民による防犯パトロール（通称：青色防犯パトロール）などにより、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	くらし安全室
犯罪を発生させない居住環境づくりの推進	くらし安全室

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ことが分かり、現在では全面的に輸入・製造・使用することが禁止されている。

(2) 安全な住環境の形成

① 住宅地の防災・安全対策の推進

本市には、豪雨時に浸水が予想される地域や土砂災害のおそれがある地域、また、住宅が密集する地域など、災害の発生時に大きな被害を受ける可能性がある地域が数多く存在している。

こうした地域の防災・減災に向け、防災ハザードマップ、防災・減災マニュアル（防災ガイドブック）等により各種災害の被害想定や避難場所、災害への備えや災害発生時にとるべき行動など、災害及び防災に関する知識・情報を周知する。

特に、土砂災害については、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定が完了したことから、区域内に居住する人への情報周知を徹底し、意識啓発を図るとともに、各種土砂災害対策事業の実施や土砂災害特別警戒区域内住宅補強支援事業、がけ地近接等危険住宅移転事業の活用により、危険住宅の解消を促進する。

また、老朽化し倒壊の危険性のある空き家など、安全面や衛生面で周辺に危険や悪影響を及ぼしている空き家の除却を促進するため、そうした空き家の所有者に対して改善指導や除却に対する補助金制度の情報提供を行う。

施 策	主管課
災害の危険性及び災害時の避難に関する情報の周知	防災安全課
土砂災害危険住宅の解消の促進	建築住宅課
空き家の適正管理と老朽危険空き家の除却の促進	空き家対策室

② 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ならびに消防団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	防災安全課
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	防災安全課

(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・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
介護保険制度による住宅改修費の支給	長寿障がい福祉課
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、照明設備の設置、点字ブロックの敷設、路面標示の整備等、高齢者・障がい者・児童・生徒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	建設工務課 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	関係各課

③ 子育てのしやすい住環境整備の推進

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、子育て世帯定住宅地購入支援事業による住宅取得の支援を行う。

また、三世帯同居住宅改修支援事業による住宅改修の支援を通じて、子育ての負担軽減につながる親世帯との三世帯同居を促進する。

さらに、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 うんなん暮らし推進課
子育て世帯の住宅取得への支援	建築住宅課 うんなん暮らし推進課
三世帯同居の促進	うんなん暮らし推進課
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 住宅確保要配慮世帯の居住の安定確保

低所得世帯をはじめとする住宅確保要配慮世帯の住宅セーフティネットの中核となる公営住宅については、中長期的な需要を見据えながら適切な戸数を供給するとともに、公営住宅の入居要件の弾力的対応等により、公営住宅を真に必要とする世帯の公営住宅への入居機会の拡大を図る。

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等の入居が制限されることがないように、国の住宅セーフティネット制度に基づくセーフティネット住宅への登録を推進するとともに、家賃債務保証制度等の各種制度の普及促進を図る。

あわせて、要配慮世帯の民間賃貸住宅への円滑な入居及び居住の安定に向け、関係各課ならびに社会福祉協議会、県等と連携しながら情報提供や相談体制の充実を図る。

施 策	主管課
公営住宅の適切な入退去管理による要配慮者の入居機会の拡大	建築住宅課
住宅セーフティネット制度等の活用の促進	関係各課
関係課・関係機関の連携による要配慮者への居住支援の充実	関係各課

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 市街地における良好な住環境の創出

立地適正化計画で定められた居住誘導区域においては、住宅・宅地の供給にあわせて、都市基盤・生活基盤整備と空き家、空き地、空き店舗等の低未利用物件の利活用を促進し、利便性の高さを活かした街なか居住を促進する。

また、居住誘導区域内に設定されている都市機能誘導区域については、都市機能の維持・充実を図るべく、それぞれの地区に設定されている誘導施設の維持・充実を図る。

施 策	主管課
居住誘導区域内の基盤整備と低未利用物件の利活用の促進	都市計画課
都市機能誘導区域内の誘導施設の維持・充実	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	関係各課

(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。

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
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。

目 標	基本方針	成果指標	現状値 (計画改定時)	目標値
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	31.9% (平成30年)	38.5% (令和7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)	62.4% (令和4年度末)	76% (令和7年度末)
	空き家の活用の推進	空き家の活用件数 (10年間の累計件数)	239件 (平成28～令和4年度)	360件 (平成28～令和7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	65.4% (令和4年9月末)	90% (令和7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 (10年間の累計戸数)	3戸 (平成28～令和4年度)	6戸 (平成28～令和7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	55.8% (平成30年)	75% (令和7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	12.6% (平成30年)	16.3% (令和7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 (10年間の累計件数)	205件 (平成28～令和4年度)	270件 (平成28～令和7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	68.1% (令和3年度)	70% (令和7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

(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三刀屋町と一宮村が合併して新しい三刀屋町となり、昭和29年に三刀屋町、飯石村、鍋山村、中野村の4町村が合併し、現在に至る。
吉田町	昭和29年に吉田村、田井村の2村が合併して新しい吉田村となり、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、松笠村が合併して新しい掛合村となり、同年に町村制を施行、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

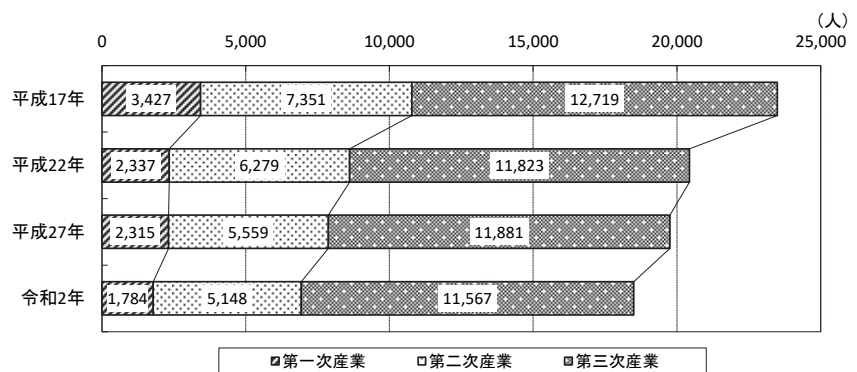
産業別就業者数の推移をみると、全ての産業において就業者数が減少しており、特に第一次産業はこの15年で就業者数が半減している。

令和2年における内訳は、第一次産業 2,784 人 (9.6%)、第二次産業 5,148 人 (27.8%)、第三次産業 11,567 人 (62.5%) となっている。

○ サービス業、製造業の占める割合が高い

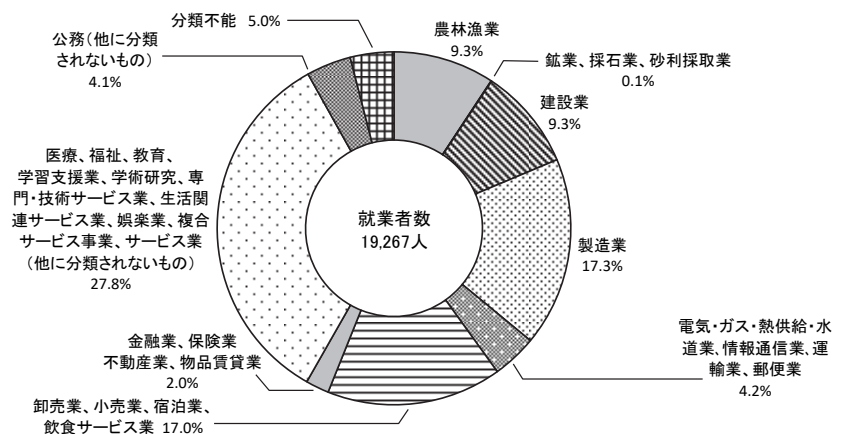
産業別の従業者数をみると、サービス業の占める割合が 27.8%と最も高く、次いで製造業が 17.3%、卸売業・小売業・宿泊業・飲食サービス業が 17.0%、建設業 9.3%の順になっている。

【産業別就業者数の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査」

【産業別従業者数の構成比（令和2年）】



資料：総務省統計局「国勢調査」

② 農林業

○ 農家数、経営耕地面積の減少

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、販売農家数は15年前の約半数まで減少している。

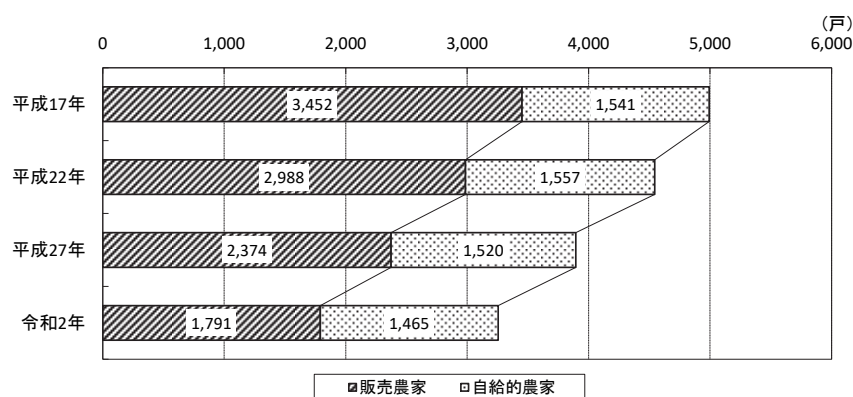
農家数の減少に伴い、経営耕地面積についても減少が続いている。

○ 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、林業生産活動は厳しい状況が続いている。

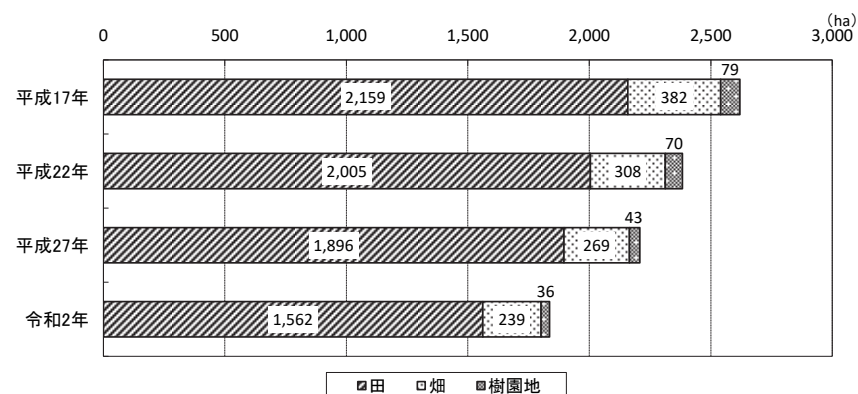
令和2年の林野面積は44,083haで、私有林が7割強を占めている。

【農家数の推移】



資料：農林水産省統計情報部「農林業センサス」

【経営耕地面積の推移】



資料：農林水産省統計情報部「農林業センサス」

【林野面積の推移】

単位：ha

		平成22年	平成27年	令和2年
民有	国有	3,087	3,087	3,089
	独立行政法人等	2,840	2,444	2,530
	公有	6,354	6,318	6,258
	私有	31,537	31,880	32,206
計		43,818	43,729	44,083

資料：農林水産省統計情報部「農林業センサス」

③ 工 業

○ 製造業の事業所数は減少

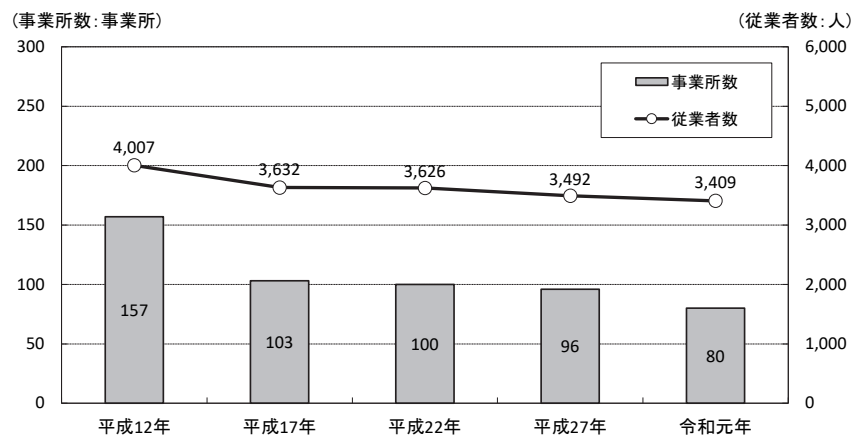
本市においては、木次町、加茂町等に工業団地が整備されている。特に、木次町には一般機械製造業、電気機械製造業等が集積している。

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、令和元年では 80 事業所、従業者数 3,409 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 8.3%

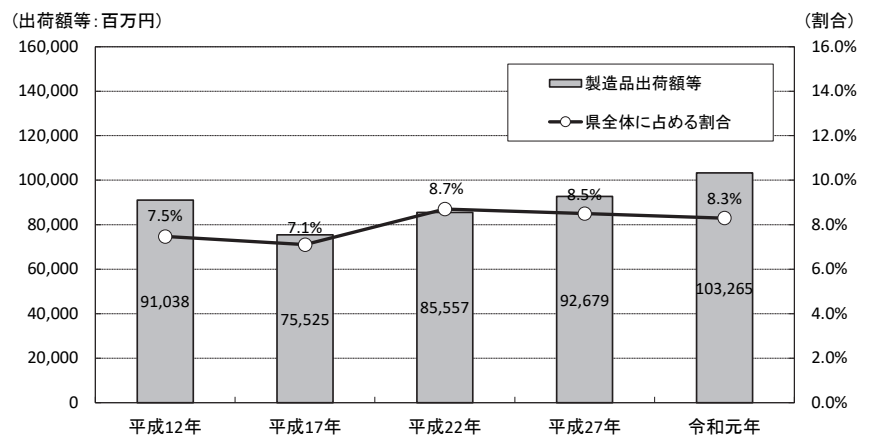
製造品出荷額等は令和元年で 103,265 百万円となっており、県全体の 8.3%を占めている。

【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」(H17.22)
総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」(H27)
経済産業省「工業統計調査」(R1)

【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」(H17.22)
総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」(H27)
経済産業省「工業統計調査」(R1)

④ 商 業

○ 小売業及び卸売業の事業所数が大きく減少

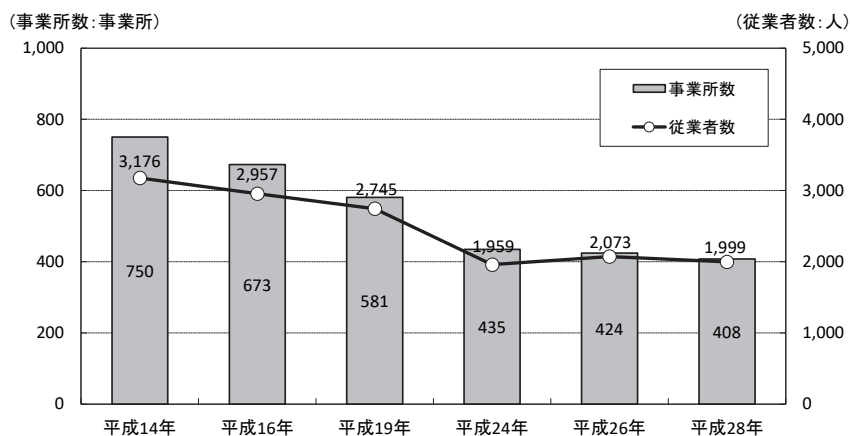
本市においては、木次町や三刀屋町において、商業集積や商業環境の充実が進んでいる。

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28年では408事業所、従業者数1,999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

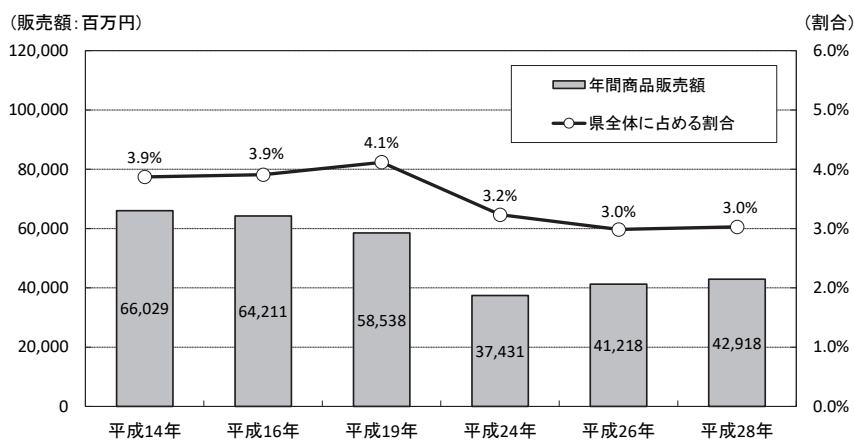
事業所数の減少に伴い、年間商品販売額も減少傾向にあり、平成28年で42,918百万円、県全体に占める割合は3.0%となっている。

【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」（H14～19）
総務省・経済産業省「経済センサス・活動調査」（H24,28）
経済産業省「工業統計調査」（H26）

【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」（H14～19）
総務省・経済産業省「経済センサス・活動調査」（H24,28）
経済産業省「工業統計調査」（H26）

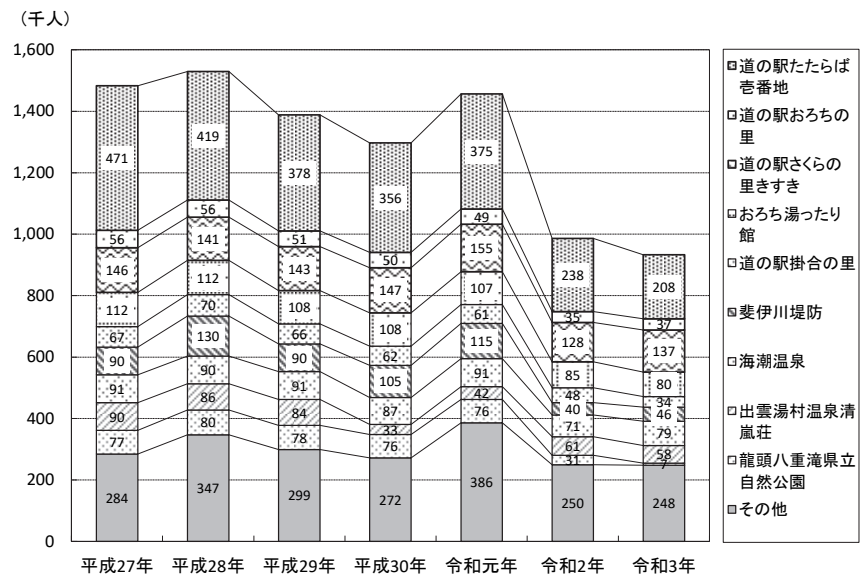
⑤ 観 光

○ 年間 933 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」「出雲湯村温泉」をはじめとする温泉保養地に加え、「たたらば壱番地」「さくらの里きすき」などの道の駅などがある。

観光客の年間入り込み延べ数は、これまで 130～140 万人程度で推移していたが、コロナ禍により、令和 2 年以降は 90 万人台まで減少している。

【観光客入り込み延べ数】



単位：千人

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
道の駅たたらば壱番地	471	419	378	356	375	238	208
道の駅おろちの里	56	56	51	50	49	35	37
道の駅さくらの里きすき	146	141	143	147	155	128	137
道の駅掛合の里	67	70	66	62	61	48	34
おろち湯ったり館	112	112	108	108	107	85	80
斐伊川堤防桜並木	90	130	90	105	115	40	46
海潮温泉	91	90	91	87	91	71	79
出雲湯村温泉	90	86	84	33	42	61	58
龍頭八重滝県立自然公園	77	80	78	76	76	31	7
その他	284	347	299	272	386	250	248
計	1,483	1,530	1,389	1,297	1,457	986	933

資料：県観光振興課「島根県観光動態調査結果表」

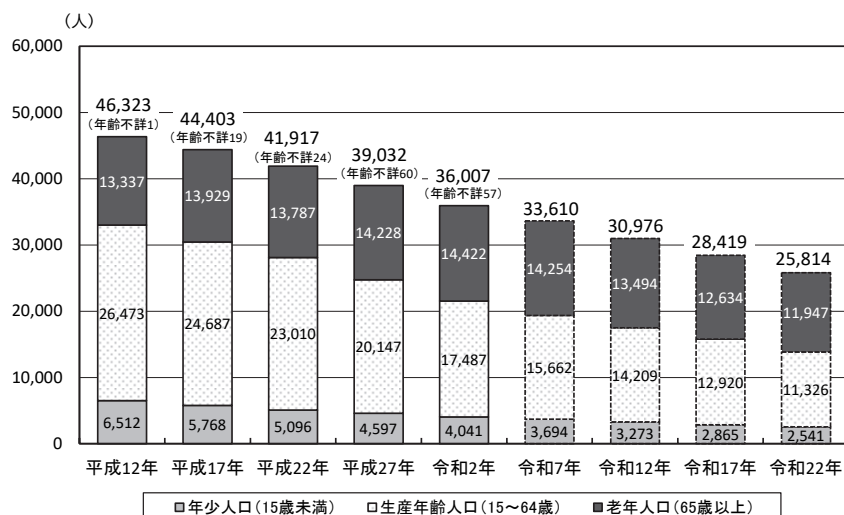
2. 人口・世帯の状況

(1) 人口の推移及び将来推計

○ 総人口は約 36,000 人、今後も減少が続くと予測されている

人口は減少を続けており、国勢調査では令和2年時点で36,007人となっている。また、国の推計では、今後も減少が続き、令和22年には約26,000人になると予測されている。

【人口の推移及び将来予測】



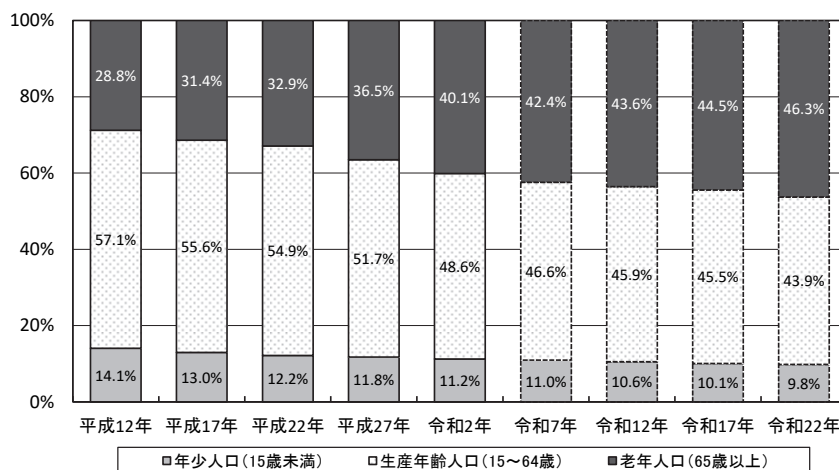
資料：令和2年まで 総務省統計局「国勢調査」

令和7年以降 国立社会保障・人口研究所による推計値（2018年推計）

○ 少子高齢化が進行

年齢構成別の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、その分老年人口の割合が加速度的に高くなっている。国の推計では、令和22年には高齢化率が45%を超えると予測されている。

【年齢構成別人口割合の推移および将来予測】



資料：令和2年まで 総務省統計局「国勢調査」

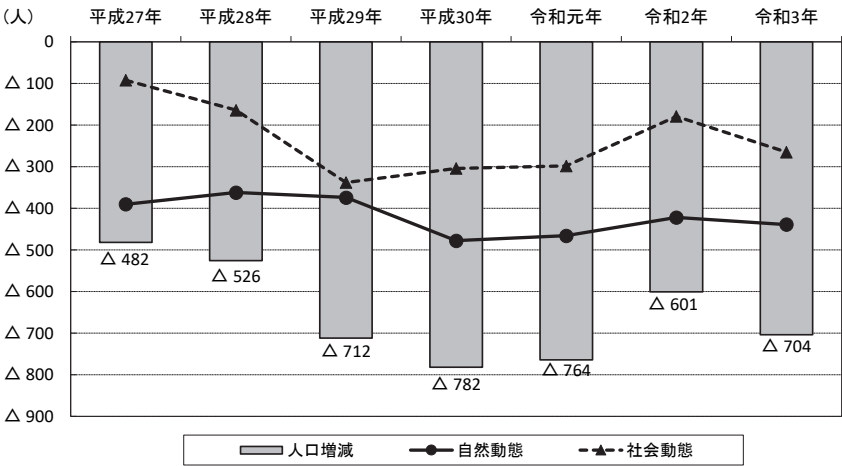
令和7年以降 国立社会保障・人口研究所による推計値（2018年推計）

(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27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
自然動態	出生	224	260	252	219	173	202	184
	死亡	614	622	626	697	639	624	623
	増減	390	362	374	478	466	422	439
社会動態	転入	963	908	711	742	809	746	664
	転出	1,055	1,072	1,049	1,046	1,107	925	929
	増減	92	164	338	304	298	179	265
人口増減		482	526	712	782	764	601	704

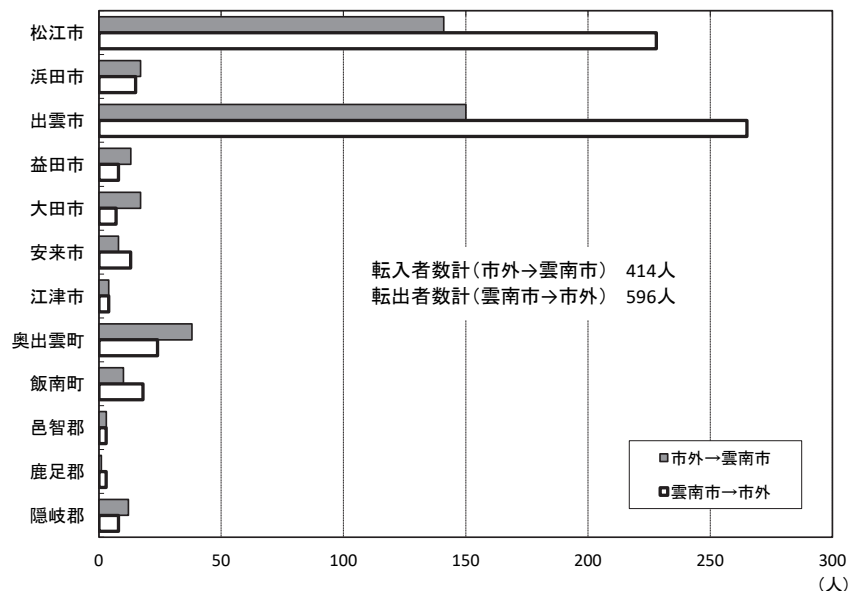
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

○ 県内移動は出雲市、県外移動は中国地方が最多

令和3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。

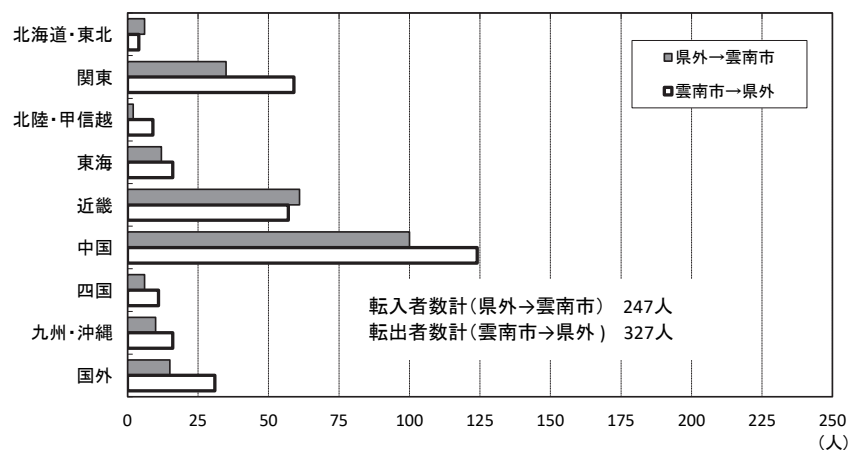
都道府県間の移動で最も多いのは中国地方であり、転入・転出ともに全体の約4割を占め、次いで近畿地方、関東地方の順になっている。

【県内市町村間移動者数（令和3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（令和3年）】

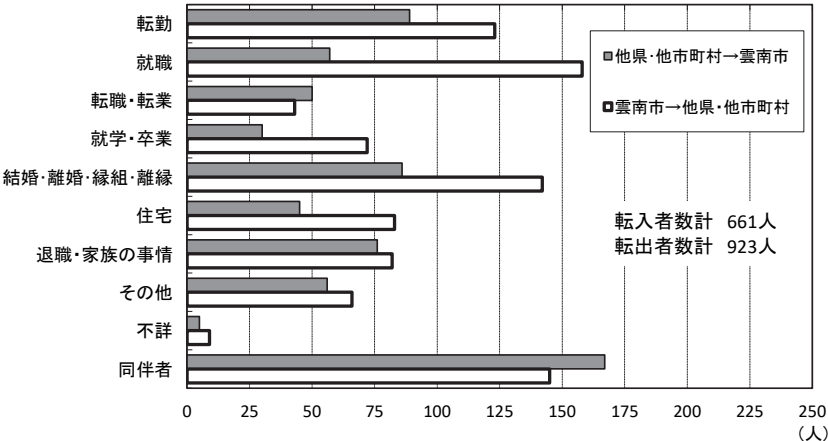


北海道・東北	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
北陸・甲信越	新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県
東海	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国	鳥取県、岡山県、広島県、山口県
四国	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

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・縁組・離縁に加え住宅でも多くの人が転出
- 令和3年の人口移動を理由別にみると、「就職」、「就学・卒業」、「結婚・離婚・縁組・離縁」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。
- また、「住宅」についても、転出が転入を大きく上回っている。

【理由別移動者数（令和3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
- 令和2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93.5%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2,518人と最も多く、逆に松江市から雲南市への通勤者は1,133人と松江市への通勤者の半数弱にとどまっている。次いで多いのが出雲市で、雲南市からの通勤者2,200人に対し、雲南市への通勤者は1,787人となっている。

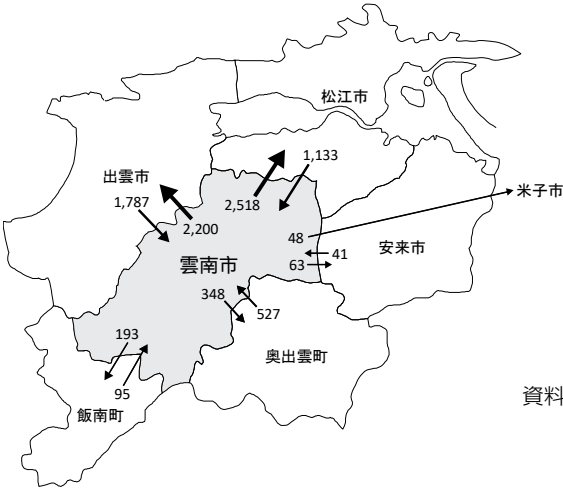
【昼夜間人口（令和2年）】

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			
36,007	13,302	3,226	5,606	463	3,633	89	-2,347	33,660	93.5

※通学者は15歳未満を含む

【通勤流動（令和2年）】（30人以上の流動）



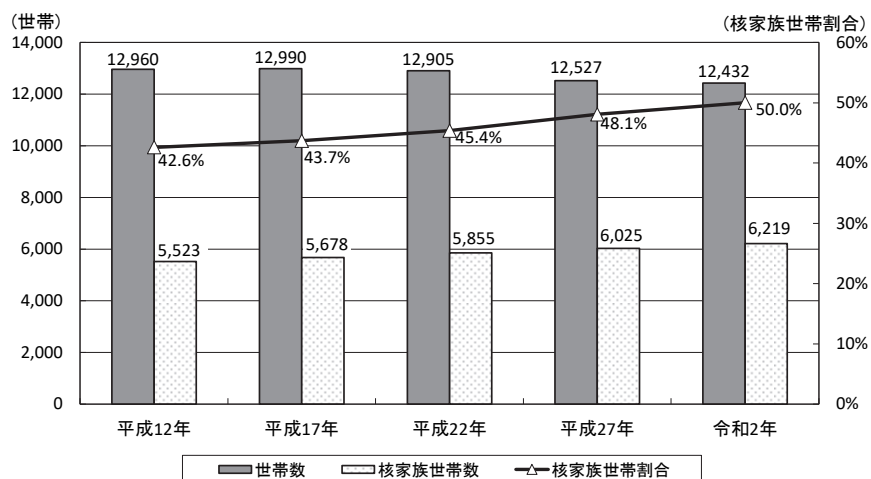
資料：総務省統計局「国勢調査」

(4) 世帯数の推移

○ 世帯数は微減傾向。核家族世帯が増加

世帯数は微減傾向にあり、令和2年時点で12,432世帯となっている。
核家族世帯は増加傾向にあり、令和2年時点で全世帯の5割を占めている。

【世帯数の推移】



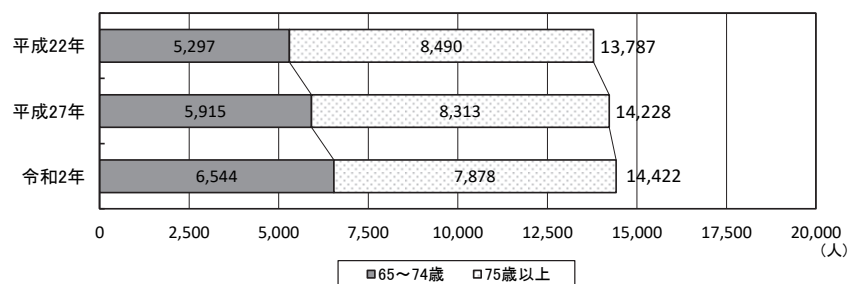
資料：総務省統計局「国勢調査」

(5) 住宅確保要配慮世帯の推移

① 高齢世帯

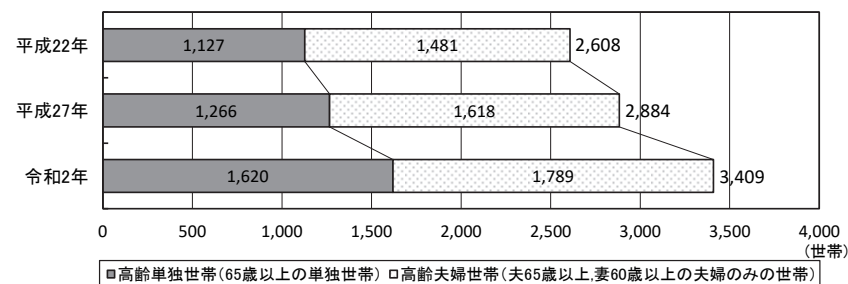
高齢者数は微増の状況であるが、高齢世帯数は加速度的に増加しており、特に高齢単独世帯の増加が著しい。

【高齢者数の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査」

【高齢世帯数の推移】



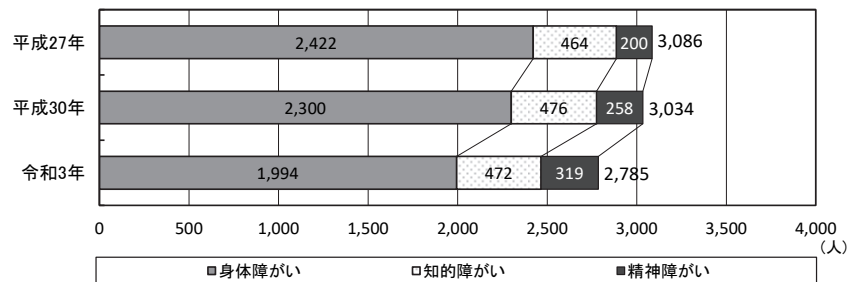
資料：総務省統計局「国勢調査」

② 障がい者

○ 障がい者数は全体では減少傾向

障がい者（障害者手帳所持者）数は令和３年時点で約 2,800 人となっている。障がい別にみると、身体障がい者は減少傾向にあり、一方、精神障がい者は大きく増加している。

【障がい者（障害者手帳所持者）数の推移】



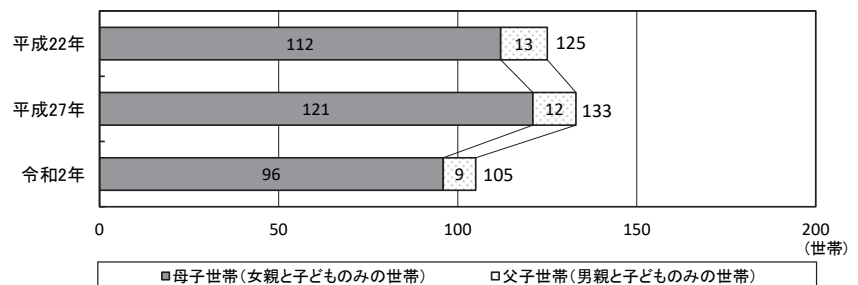
資料：島根県立心と体の相談センター「業務概要」

③ ひとり親世帯

○ ひとり親世帯は少ない

ひとり親世帯数は令和２年時点では 105 世帯で全世帯の 0.8% となっており、県全体（1.4%）と比べ少ない状況である。

【ひとり親世帯数の推移】



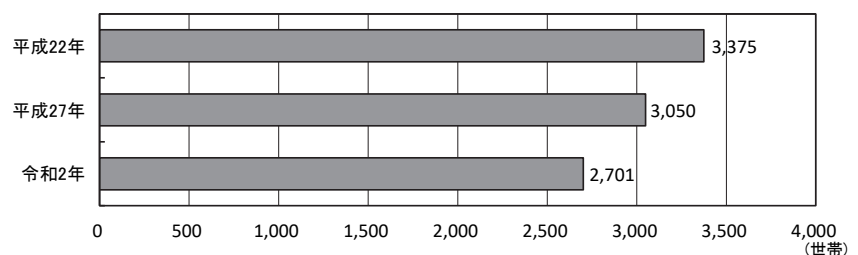
資料：総務省統計局「国勢調査」

④ 子育て世帯

○ 子育て世帯数は減少傾向

少子高齢化の進展に伴い、18 歳未満の子どもがいる世帯数は漸減しており、令和２年時点では 2,701 世帯で全世帯の約 2 割となっている。

【子育て世帯数の推移】



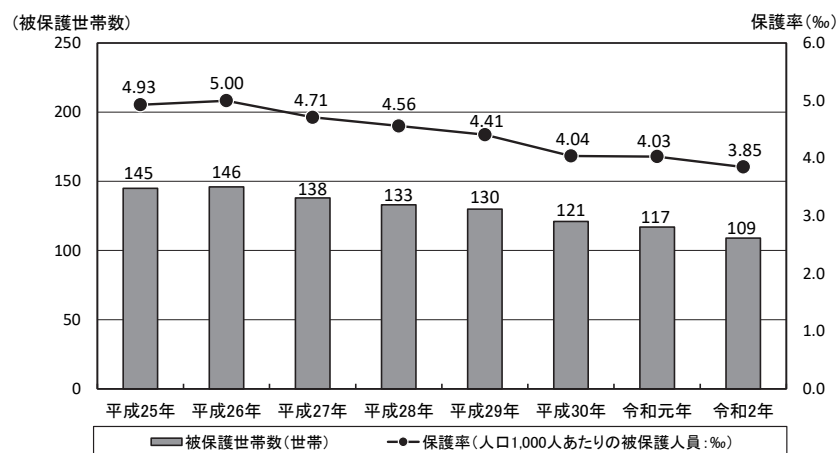
資料：総務省統計局「国勢調査」

⑤ 生活保護世帯

○ 非保護世帯、保護率ともに減少傾向

非保護世帯数は減少傾向にあり、令和２年時点で１０９世帯となっている。
非保護世帯数の減少に伴い、保護率（人口１,０００人あたりの非保護人員）も低下している。

【生活保護受給世帯及び保護率の推移】



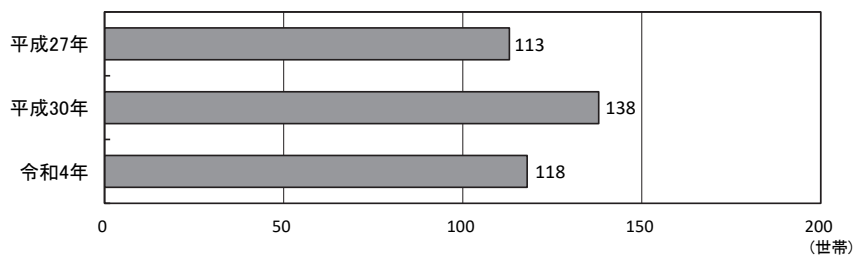
資料：県統計調査課「島根県統計書」

⑥ 外国人世帯

○ 外国人世帯数は横ばい

外国人世帯数は概ね１１０人～１４０人程度で推移している。

【外国人世帯数の推移】



資料：県統計調査課「島根県統計書」

3. 土地利用及び基盤整備の状況

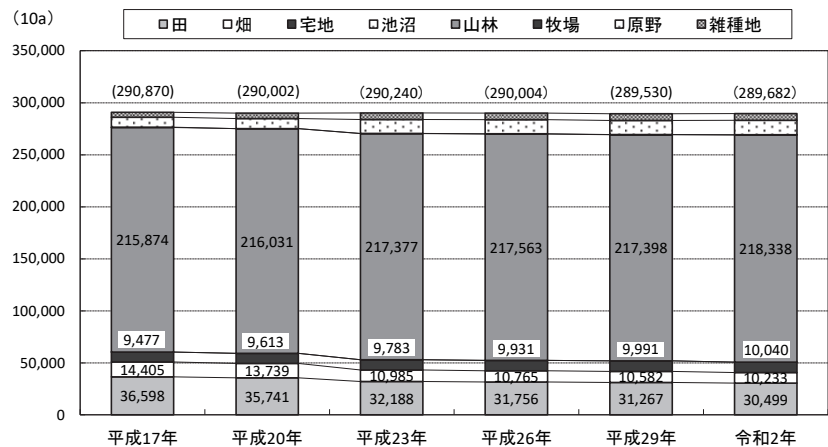
(1) 土地利用の現況及び法適用状況

① 土地利用の現況

○ 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。
田・畑が減少しており、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 つの区域に再編している。

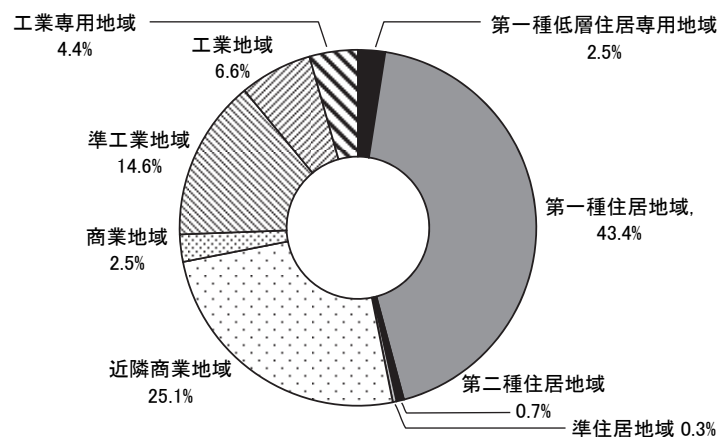
都市計画区域の面積は 6,019ha、用途地域の面積は約 683.9ha となっており、用途地域の構成比は、住居系用途が 46.9%と最も多く、次いで商業系用途が 27.5%、工業系用途が 25.6%となっている。

【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

○ 「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」を設定

令和 4 年度に「雲南市立地適正化計画」を策定し、大東、加茂、木次、三刀屋の各地域にそれぞれ居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定している。

(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、出雲奥出雲線、大東東出雲線が周辺市町を結ぶように放射状に延びている。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 7 割を占めている。

【道路改良状況（令和3年4月1日現在）】

単位：m、%

自治体	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	245,448	150,472	32,016	182,488	74.3
松江市	114,596	110,837	2,093	112,930	98.5	250,037	187,906	25,014	212,920	85.2
浜田市	88,374	87,759	615	88,374	100.0	311,112	178,328	54,866	233,194	75.0
出雲市	117,114	111,146	5,968	117,114	100.0	301,526	202,439	34,894	237,333	78.7
益田市	138,079	114,581	5,850	120,431	87.2	202,582	105,150	20,582	125,732	62.1
大田市	72,416	71,187	1,229	72,416	100.0	184,307	111,806	23,989	135,795	73.7
安来市	41,572	39,974	1,958	41,572	100.0	150,465	103,958	11,757	115,715	76.9
江津市	50,297	49,228	1,069	50,297	100.0	134,886	48,358	21,565	69,923	51.8
島根県	938,668	883,889	29,352	913,241	97.3	2,500,869	1,517,741	340,389	1,858,130	74.3

自治体	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	1,105,321	192,984	490,352	683,336	61.8	1,407,514	400,201	522,368	922,569	65.5
松江市	2,360,635	385,614	931,094	1,316,708	55.8	2,725,268	684,357	958,201	1,642,558	60.3
浜田市	1,501,068	182,353	572,118	754,471	50.3	1,900,554	448,440	627,599	1,076,039	56.6
出雲市	2,977,088	456,983	1,308,576	1,765,559	59.3	3,395,728	770,568	1,349,438	2,120,006	62.4
益田市	905,897	113,325	398,094	511,419	56.5	1,246,558	333,056	424,526	757,582	60.8
大田市	971,310	120,544	349,801	470,345	48.4	1,228,033	303,537	375,019	678,556	55.3
安来市	984,681	130,033	423,415	553,448	56.2	1,176,718	273,965	436,770	710,735	60.4
江津市	486,867	63,440	185,369	248,809	51.1	672,050	161,026	208,003	369,029	54.9
島根県	14,695,661	2,072,013	6,091,672	8,163,685	55.6	18,135,198	4,473,643	6,461,413	10,940,056	60.3

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（令和3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 74.6%となっている。

【都市計画道路の現況（令和4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	19.43	7.22	74.6

資料：県都市計画課「島根の都市計画 2022」

② 公 園

○ 都市計画公園が 6 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、総合公園 3 箇所、特殊公園 1 箇所の計 6 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	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・下阿用	19.00ha	11.12ha
加茂町	近隣公園	加茂中公園	加茂中	1.40ha	1.40ha
	総合公園	加茂中央公園	神原・宇治	19.20ha	16.30ha
	特殊公園(歴史公園)	加茂岩倉遺跡公園	大崎	9.12ha	0.43ha
木次町	近隣公園	木次公園	木次	2.70ha	2.35ha
	総合公園	木次運動公園	新市	27.00ha	2.78ha
合 計				78.42ha	34.38ha

【その他の公園等の状況】

地域	施設名	地区
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
	健康の森	西日登
三刀屋町	三刀屋川河川敷レクリエーション広場	三刀屋
	三刀屋公園	三刀屋
	三刀屋明石緑が丘公園	坂本
吉田町	吉田公園	吉田
	ふれあい広場	吉田
	福寿公園	吉田
	上り奥公園	吉田
掛合町	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 污水处理施設

○ 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

污水处理施設の普及率は、90.9%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。

【污水处理人口普及率（令和3年度末現在）】

自治体	普及率(%)	自治体	普及率(%)
雲南市	90.9	大田市	52.1
松江市	98.0	安来市	90.1
浜田市	49.1	江津市	55.1
出雲市	89.5	島根県	82.6
益田市	48.2		

資料：県下水道推進課ホームページ

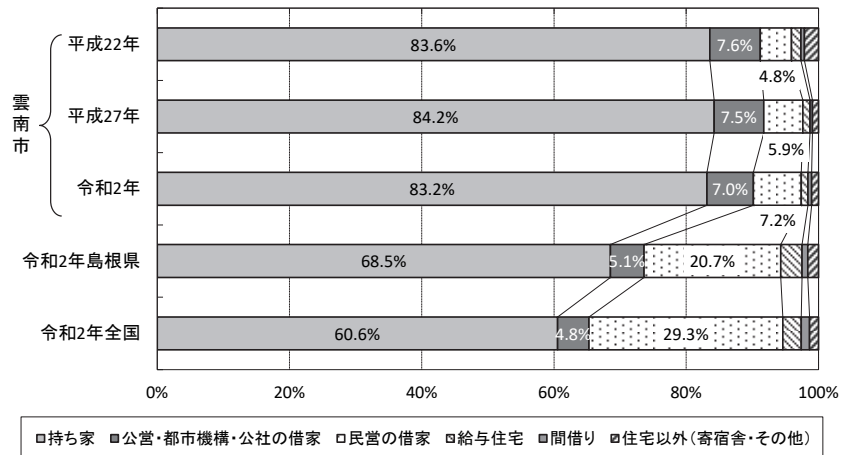
4. 住宅の状況

(1) 住宅の所有関係

○ 持家率は約8割、近年は民営の借家が増加

所有関係別の住宅割合は持ち家が約8割と最も高くなっている。また、この10年では民営の借家の割合が高くなってきている。

【住宅の所有関係別一般世帯割合の推移】



資料：総務省統計局「国勢調査」

(2) 住宅の規模

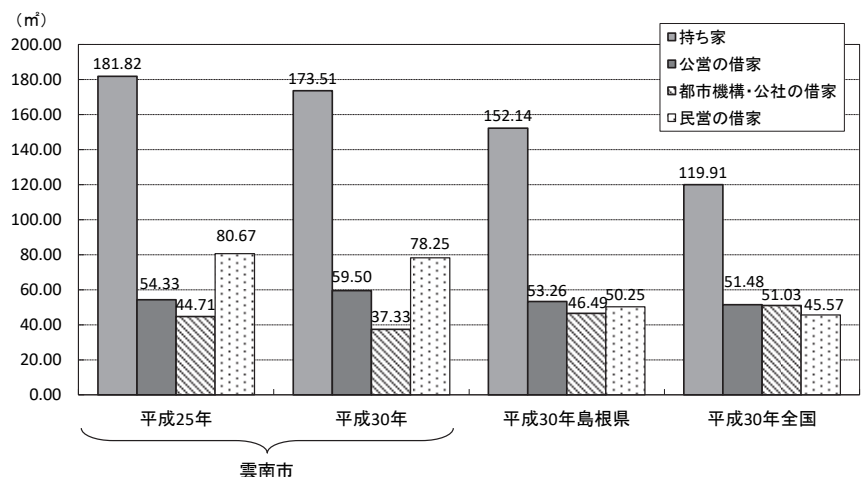
○ 1住宅あたり延べ面積は、持ち家・民営の借家が県平均より広い

1住宅あたりの延べ面積は、平成30年において持ち家が173.51㎡となっており、県と全国の平均を大きく上回っている。

公営の借家は59.50㎡で県及び全国の平均よりも若干広く、公社の借家は単身向けのものが多いため県及び全国の平均よりも狭くなっている。

民営の借家は世帯向けのものが多いため県及び全国の平均を大きく上回っている。

【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30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98.5%と、国平均(93.2%)、県平均(95.5%)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80.0%と、国平均(59.1%)、県平均(68.3%)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が低い状況となっている。

【居住面積水準の達成状況（平成30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	12,320	12,110	190	9,840	2,460
		98.5%	1.5%	80.0%	20.0%
持ち家	10,820	10,770	50	9,030	1,780
		99.5%	0.5%	83.5%	16.5%
借家	1,480	1,340	140	810	670
		90.5%	9.5%	54.7%	45.3%
公営・都市機構・ 公社の借家	760	650	120	340	420
		84.4%	15.6%	44.7%	55.3%
民営借家	650	620	30	400	250
		95.4%	4.6%	61.5%	38.5%
給与住宅	70	70	0	70	0
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%

資料：総務省統計局「平成30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 m ²	55 m ²	40 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²	25 m ² ×世帯人数+25 m ²	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

※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 m ²	55 m ²	40 m ²
2人	30 m ²	75 m ²	55 m ²
3人	40 m ²	100 m ²	75 m ²
4人	50 m ²	125 m ²	95 m ²
5人	57 m ²	143 m ²	110 m ²
6人	67 m ²	167 m ²	129 m ²

(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 72.9%で、県平均 (67.3%) 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 73.7%であるのに対し、借家は 55.9%と低い状況となっている。

【高齢者等のための設備状況 (平成30年)】

	総数	高齢者等のための設備がある	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	高齢者等のための設備がない
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	8,960	6,530	5,950	2,450	2,630	2,210	1,790	2,430
		72.9%	66.4%	27.3%	29.4%	24.7%	20.0%	27.1%
専用住宅	8,820	6,440	5,860	2,420	2,590	2,180	1,750	2,380
		73.0%	66.4%	27.4%	29.4%	24.7%	19.8%	27.0%
持ち家	8,480	6,250	5,690	2,360	2,540	2,110	1,700	2,230
		73.7%	67.1%	27.8%	30.0%	24.9%	20.0%	26.3%
借家	340	190	170	60	50	70	50	150
		55.9%	50.0%	17.6%	14.7%	20.6%	14.7%	44.1%
店舗その他の併用住宅	140	100	90	30	30	30	40	40
		71.4%	64.3%	21.4%	21.4%	21.4%	28.6%	28.6%

資料：総務省統計局「平成30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 (防火木造を除く)	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)	12,320	10,000	1,520	700	80	10
	100.0%	81.2%	12.3%	5.7%	0.6%	0.1%
昭和45年以前	3,330	3,120	210	-	10	-
	27.0%	93.7%	6.3%	-	0.3%	-
昭和46～55年	2,100	1,850	150	90	-	-
	17.0%	88.1%	7.1%	4.3%	-	-
昭和56～平成2年	1,700	1,440	210	40	10	-
	13.8%	84.7%	12.4%	2.4%	0.6%	-
平成 3～ 7年	800	530	70	200	-	10
	6.5%	66.3%	8.8%	25.0%	-	1.3%
平成 8～12年	1,230	950	180	100	10	-
	10.0%	77.2%	14.6%	8.1%	0.8%	-
平成13～17年	740	550	150	30	10	-
	6.0%	74.3%	20.3%	4.1%	1.4%	-
平成18～22年	630	470	120	30	20	-
	5.1%	74.6%	19.0%	4.8%	3.2%	-
平成23～27年	680	360	180	130	10	-
	5.5%	52.9%	26.5%	19.1%	1.5%	-
平成28～30年9月	270	120	150	-	-	-
	2.2%	44.4%	55.6%	-	-	-

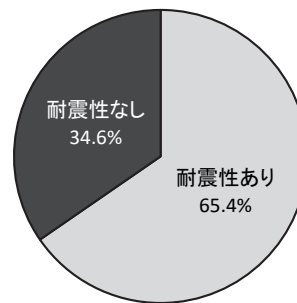
資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

(6) 住宅の耐震化率

○ 耐震性を有する住宅は総住宅ストックの約 3 分の 2

市内にある全住宅のうち、耐震性を有している住宅の割合は、令和 4 年 9 月末現在で 65.4%と推計されている。

【雲南市の住宅の耐震化率（令和4年9月末推計値）】



資料：雲南市

(7) 空き家の状況

○ 住宅ストックの約 1 割が空き家

平成 30 年現在、本市の空き家数は 1,860 戸と、雲南市の住宅ストックの 13.1%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30年）】

	総数	居住世帯あり	居住世帯なし							建築中
			総数	一時現在者のみ	空き家					
					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	14,190	12,320	1,880	0	1,860	50	380	20	1,400	10
	100.0%	86.8%	13.2%	0.0%	13.1%	0.4%	2.7%	0.1%	9.9%	0.1%
	空き家の種類	一戸建て			1,430	50	10	10	1,360	
		長屋建・共同住宅・その他			430	-	380	10	40	

資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

一時現在者のみ：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な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

(8) 住宅着工の動向

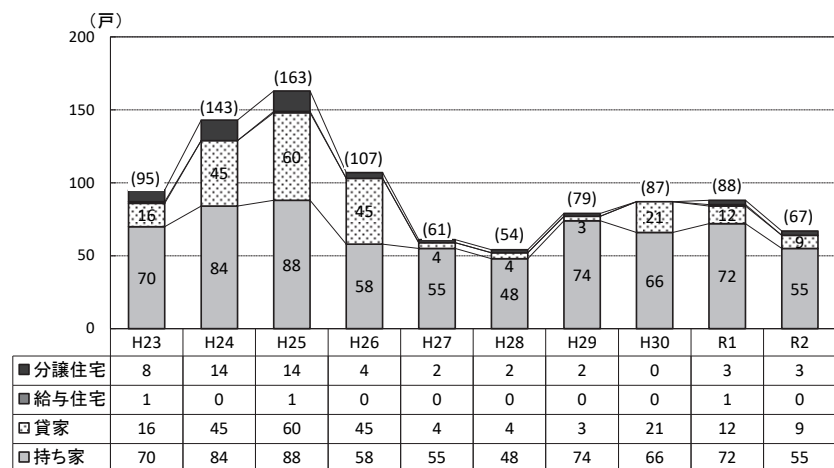
① 住宅着工の動向

○ 過去 10 年間で 944 戸が着工、うち持ち家 670 戸、貸家 219 戸

新設住宅の着工数をみると、全体では平成 23 年度～令和 2 年度までの 10 年間で 944 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 50～90 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 670 戸、219 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）】

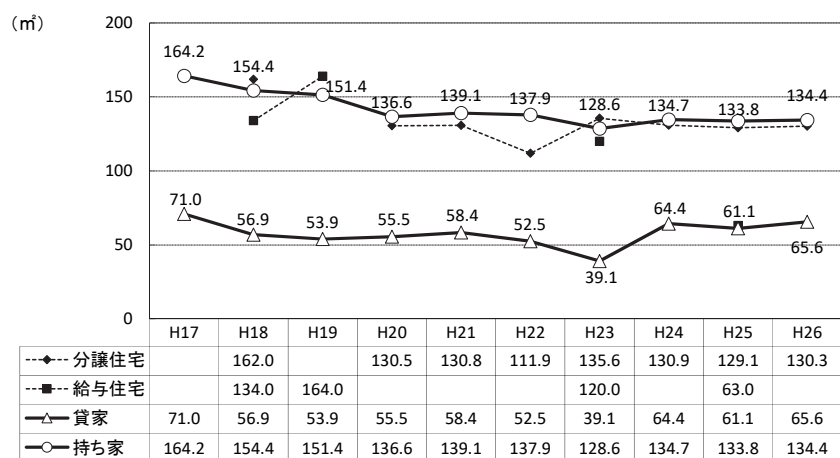


資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

○ 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 130～160 m²、貸家は 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」

(9) 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 295 区画

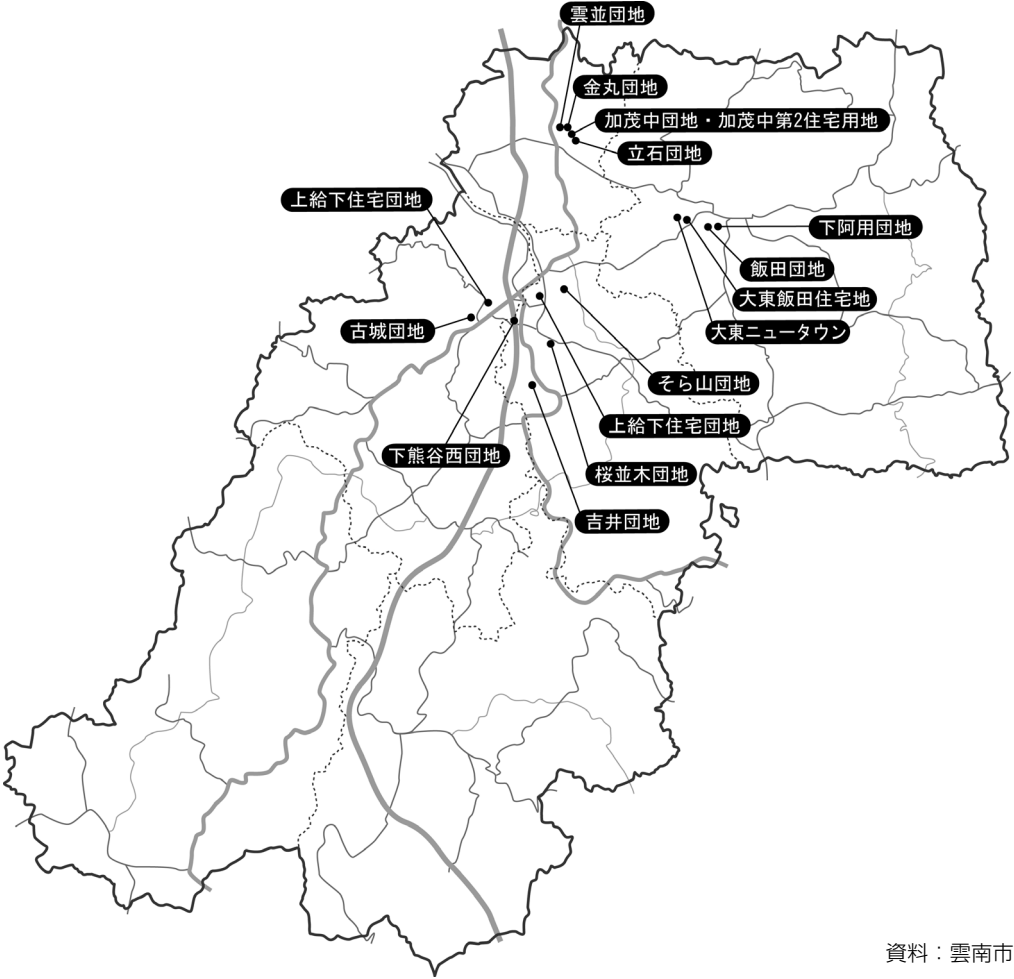
公共による宅地開発は平成 15 年度から令和 4 年度までの 20 年間で 295 区画実施されており、主に大東町、木次町、三刀屋町、加茂町において開発が進められている。また、令和 5 年度以降、大東町、木次町、掛合町でそれぞれ宅地開発が予定されている。

【公共による宅地開発の動向】

団地名	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
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	27	標準 26,000	27	H18	R3
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	53	H19	R2
そら山団地 (第1期)	木次町里方・山方	31	18,180	31	H22	H28
金丸団地*	加茂町加茂中	28	16,600 ~23,000	28	H24	H28
大東飯田住宅地*	大東町飯田	4	16,110 ~18,460	4	H25	H26
そら山団地 (第2期)	木次町里方・山方	10	21,200	10	H25	H27
下阿用団地	大東町飯田	10	21,500	10	H26	H29
下熊谷住宅用地	木次町下熊谷	5	28,800	5	H26	H26
立石団地	加茂町加茂中	4	15,000	4	H27	R2
金丸団地	加茂町加茂中	15	24,000	15	H27	H27
上給下住宅用地	三刀屋町給下	7	24,000	7	H28	H29
加茂中団地	加茂町加茂中	17	24,700	17	H29	R1
そら山団地 (第3期)	木次町里方・山方	18	21,200	18	H29	R1
桜並木団地	木次町木次	4	20,600	4	H30	R1
そら山団地 (第4期)	木次町里方・山方	11	22,200	11	R3	R4
加茂中第2住宅 用地	加茂町加茂中	4	24,500	4	R4	R4

* 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。

【公共による宅地開発位置図】



② 地価

○ 住宅地の地価は安価な水準

令和 4 年島根県地価調査における雲南市の住宅地の平均価格は 13,600 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-0.8%となっており、県全体と比較した場合、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対前年平均変動率（令和4年島根県地価調査）】

金額の単位：円／㎡

自治体	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	13,600	-0.8%	3	24,600	-1.0%
松江市	41	37,300	-0.1%	14	67,700	-0.6%
浜田市	13	20,800	-0.8%	5	34,200	-0.9%
出雲市	27	23,600	-0.4%	11	39,200	-0.5%
益田市	11	16,800	-2.7%	4	25,000	-1.6%
大田市	9	19,900	-2.0%	3	27,800	-2.5%
安来市	10	16,300	-1.7%	1	35,200	-3.6%
江津市	7	16,600	-1.8%	1	45,200	-2.4%
島根県計	182	20,500	-1.0%	57	37,600	-1.1%
市部計	133	24,700	-0.9%	42	44,900	-1.0%
町村部計	49	9,200	-1.3%	15	17,100	-1.5%

資料：令和4年島根県地価調査

5. 公的住宅ストックの状況

(1) 公営住宅

○ 27箇所583戸を供給、昭和40～50年代建築の老朽化住棟が残存

本市の公営住宅は、これまでに 27 箇所 583 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残存しており、全体の約 2 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】

地域	団地名	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	20	3DK,2DK	H17,H26～H28	耐火 2 階 木造 2 階
	東日登団地	8	3DK	S60	耐火 4 階
三刀屋町	三刀屋第 2 団地	20	1DK,2DK	H30～R4	木造 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
	上郡団地	20	3DK	S56,S57	耐火 3 階
計		583			

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 484 戸を供給

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 5 箇所 138 戸、公社定住促進賃貸住宅が 19 箇所 270 戸ある。

そのほか、県営住宅が 24 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

地域	団地名	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

地域	団地名	戸数	間取り	建設年度	構造
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
三刀屋町	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		138			

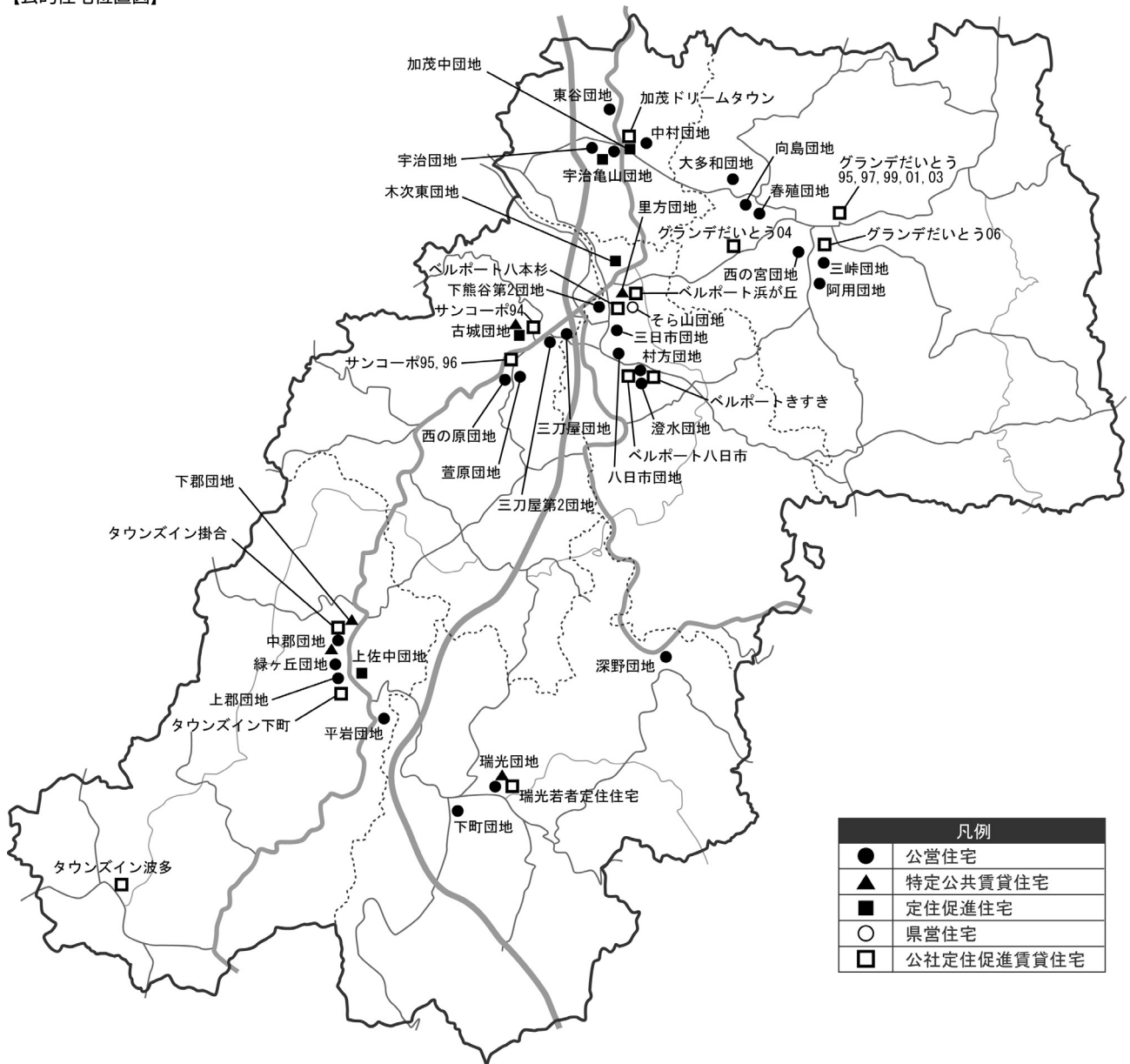
●公社定住促進賃貸住宅

地域	団地名	戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	グランデだいとう95	8	1LDK	H6	準耐 2 階
	グランデだいとう97	12	2DK	H8	準耐 2 階
	グランデだいとう99	21	1DK,3DK	H10	耐火 3 階
	グランデだいとう01	13	1DK,3DK	H12	耐火 3 階
	グランデだいとう03	36	1DK,3DK	H14	耐火 3 階
	グランデだいとう04	20	3DK	H15	木造 2 階
	グランデだいとう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

地域	団地名	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
計		24			

【公的住宅位置図】



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）



②「居住者・コミュニティ」の視点	
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (基本的な施策) ○住宅の年取倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進 ○駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進 ○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備 ○防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり (基本的な施策) ○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備 ○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等 (成果指標) ・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合 約1割 (H30) → 2割 (R12)	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (基本的な施策) ○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進 ○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進 ○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及 ○サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり (基本的な施策) ○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備 ○三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクスコミュニティの形成 (成果指標) ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 17% (H30) → 25% (R12)
3	
③「住宅ストック・産業」の視点	
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (基本的な施策) ○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進 ○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前の継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 (基本的な施策) ○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 ○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施 ○賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知 (成果指標) ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 25% (R2) → 50% (R12)	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (基本的な施策) ○基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める ○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進 ○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (基本的な施策) ○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進 ○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 ○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 (成果指標) ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円 (H30) → 14兆円 (R12) ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合 15% (R1) → 50% (R12)
4	

③「住宅ストック・産業」の視点

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と
良質な住宅ストックの形成

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
・長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充
- ・ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進
- ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化

- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進

- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進

- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

(成果指標)

- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※
3%（H30）→18%（R12）

※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考えに基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定

※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加

- ・認定長期優良住宅のストック数
113万戸（R1）→約250万戸（R12）

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化

- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進

- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進

- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

(成果指標)

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（H27.5～R2.3）→20万物件（R3～12）

5

③「住宅ストック・産業」の視点

目標8

居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進

- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進

- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進

- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上

- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

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

基本的な考え方

- 大都市圏については、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の特有の課題が存在。

- このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。

- 具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

・郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

6

② 第4次島根県住生活基本計画

第4次島根県住生活基本計画（第6次島根県住宅マスタープラン）【概要】

第1章 背景と役割（P1～）

位置づけと役割

- 県民の住生活の安定及び向上の促進に関する基本的な計画です。
- 島根創生計画の目標実現に向けた住宅施策の基本指針となるものです。
- 市町村が行う住宅施策の基本的指針となるものです。
- 県民に今後推進すべき県の住宅施策のあり方を示し、施策推進への参画を促すものです。

計画期間

令和3年度～令和12年度（10年間）

※社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年が経過した時点で見直しを行います。

第2章 住生活に関する施策の基本的考え方（P5～）

住宅施策に係る課題

- 良質な住宅ストックの形成と性能の向上
⇒ 社会情勢の変化、多様化する県民ニーズへの対応
- 脱炭素社会に向けた住宅循環システムへの対応
⇒ 2050年カーボンニュートラルへの対応、環境対策への意識啓発
- 多様な暮らし方に対応する住まいづくり
⇒ 少子・高齢化、持続可能な地域づくり、新たな日常への対応
- 頻発・激甚化する自然災害に対する住まいへの備え
⇒ 地震、土砂災害、水害等自然災害へのハード・ソフト面での備え
- 住宅セーフティネットの充実
⇒ 様々な住宅確保要配慮者への対応、重篤かつ柔軟な支援体制の確保
- 社会変化に対応した住生活産業の発展
⇒ 災害・環境対策など社会情勢に応じた持続可能な住宅市場づくり
- 空き家の適切な管理と老朽危険空き家の除却
⇒ 増加する空き家への対応、除却を含めた総合的な対策の必要性
- 地域特性への配慮
⇒ 景観の維持、県産材の活用など、地域の実情に応じた施策展開

第3章 住生活に関する目標と施策（P11～）

目標1 住み続けられる豊かな住まい・住環境

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

【基本施策】

【具体的施策】

1	良質な住宅ストックの形成	1-1 住宅のバリアフリー化・省エネルギー化等の性能の向上 1-2 適切な住宅リフォームの推進 1-3 長期に住み続けられる優良な住宅の供給と流通の推進
2	豊かで災害に強い住まい・住環境づくり	2-1 住宅や建築物の耐震化の促進 2-2 自然災害に対する住宅・住宅地の安全確保 2-3 被災時の住まいの確保と支援体制の整備 2-4 安全で豊かなまちなみの形成・景観保全
3	多世代が支え合う住みやすい住環境づくり	3-1 子育てしやすい居住環境の整備（同居・近居の推進） 3-2 高齢者等が住み続けられる快適な住宅の整備・供給 3-3 小さな拠点づくりや地域包括ケアシステムと連携した住環境づくり

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

目標 2 多様な暮らしに対応できる住環境やセーフティネット

「新たな日常」においても、県民、そして、これから県民となる方、誰もが住みたい場所に安心して住むことができ、自分らしい暮らしを実現することができ、“島根に暮らしてよかった”と思えるような社会づくりを目指します。

【基本施策】		【具体的施策】
4	移住・定住の推進と多様な暮らし方への対応	4-1 移住・定住者向け住宅の整備・供給
		4-2 多様な暮らし方（職住一体や二地域居住等）への対応の推進
		4-3 移住・定住者等への住まいに関する支援体制の強化
5	重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	5-1 柔軟に対応できる住宅セーフティネット機能の充実（相談体制の整備）
		5-2 公営住宅の安定供給と性能の向上
		5-3 空き家等を活用したセーフティネット住宅の推進

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

目標 3 地域資源を活かした持続可能な住宅市場

県民の住生活において、豊かな自然や美しい景観、魅力ある地域資源を最大限に活かすために、住生活産業の発展を推進するとともに、住生活に携わる様々な方々と連携して、持続可能な島根づくりを目指します。

【基本施策】		【具体的施策】
6	空き家の適切な管理・除却・利活用	6-1 空き家の適切な管理と老朽危険空き家の除却の推進
		6-2 空き家の利活用による空き家発生の抑制
		6-3 空き家の流通促進
7	脱炭素社会に向けた住宅循環システムの推進	7-1 住まいの環境対策に関する県民への意識啓発
		7-2 環境とエネルギーに配慮した住宅の普及
		7-3 既存住宅の流通の活性化
8	持続可能な住生活産業の発展	8-1 県産木材や石州瓦等の県産材料の活用推進
		8-2 中小住宅生産者等に対する支援
		8-3 技術者の育成・担い手確保と新技術の活用
		8-4 社会情勢の変化への対応と住生活産業との連携

成果指標		基準	目標
・空き家バンク新規登録数〔再掲〕		—	R3 4,000戸
・居住目的のない空き家数		33,200戸	H30 40,000戸程度におさえる
・新築住宅における木造住宅率		76.9%	R2 85%
・一部でも窓が二重サッシまたは複層ガラスとなっている住宅ストックの比率		28.4%	H30 45%
・既存住宅の流通シェア		23.7%	H30 30%

第4章 公営住宅の供給の目標量（P27～）

	10年間（R3～R12）	うち前半5年（R3～R7）
公営住宅の供給目標量	約7,500戸	約5,000戸

第5章 計画の推進に向けて（P29～）**計画の推進に向けた連携体制**

本計画に掲げる施策は、県及び市町村において、県民の豊かな住生活の実現に向けて果たすべき役割のもと、島根県地域住宅協議会、島根県建築住宅施策推進協議会、島根県居住支援協議会、建築士や住宅関連団体など、住生活に関わる全ての主体と連携して推進します。

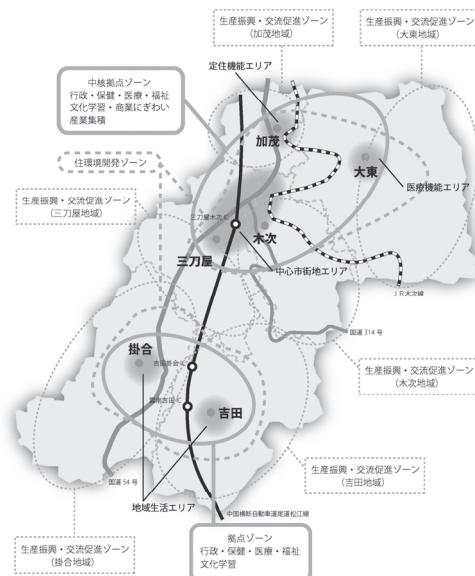
③ 雲南都市計画区域マスタープラン

項 目	内 容
都市計画の目標	■基本理念 ○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)	■主要用途の配置の方針（用途：住宅地） 【大東地域】 ○大木原地区 ・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 ・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 【加茂地域】 ○市街地及びその周辺部 ・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 【木次地域】 ○木次・新市地区 ・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 ・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 【三刀屋地域】 ○三刀屋地区 ・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 ■土地利用の方針—居住環境の改善又は維持に関する方針 ○大木原地区 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 / 第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略

項 目	内 容
計画期間	基本構想：平成27年度～令和6年度 基本計画：前期/平成27年度～令和元年度 後期/令和2年度～令和6年度 第2期総合戦略：令和2年度～令和6年度
フレーム等指標	令和6年度目標人口：33,800人
基本理念 めざす姿	■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 ・グローバル営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 ■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 ■「人口の社会増」への挑戦 ・後期基本計画（H32～H36）期間中に増加となるまちに向け、挑戦する ■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）
土地利用 ビジョン	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・I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。 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。 ■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。 ■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。 ■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・Iターンなど交流促進を図り、美しい農山村風景を守る。



関連する 施策	■施策 02. 移住・交流の推進 【施策の基本方針】 ・魅力ある住環境の情報発信を強化し、子育て世代・若者等の移住・定住の促進を図る ・「仕事」と「住まい」を一体的に支援する体制の充実を図り、ＵＩターン者への的確な情報提供に努める ・地域とともに住みやすい環境づくりに努めるとともに、定住につなげる結婚対策に取り組む 【施策の目標】 ・転入者人口 ・現状値(H30)：742人 → 目標値(R6)：900人 ・転出者人口 ・現状値(H30)：1,046人 → 目標値(R6)：860人 ・人口の社会動態（転入から転出を減じた人数） ・現状値(H30)：▲304人 → 目標値(R6)：33人 ・市外から移住した世帯数・人数（定住支援スタッフがワンストップ窓口として関わるもの） ・現状値(H30)：36世帯・75人 → 目標値(R6)：50世帯・122人 【基本事業】 ○移住・定住に向けた魅力の発信 ・移住サイト、SNS、専門雑誌などの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による移住・定住の促進 ・都市部で定住PRイベントを開催し、都会から田舎暮らしを希望する人に雲南市の魅力を発信 ・婚活中の独身男女の出会いの場づくりを支援 ○移住・定住のための相談・支援体制の充実 ・定住支援スタッフによる様々な情報提供、相談体制の充実 ・子育て世帯や地域貢献活動等を志す移住者等への対応体制の強化 ○移住・定住に関する環境整備 ・空き家バンク制度を継続による提供物件の安定的な確保 ・空き家改修に関する助成制度の充実 ・地域自主組織との連携による移住者が安心して暮らせる受入体制の整備 ■施策 09. 都市・住まいづくりと土地利用の推進 【施策の基本方針】 ・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 ・人口の社会増をめざし、特に若者、子育て世代、ＵＩ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 【施策の目標】 ・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 ・現状値(H30)：63.7% → 目標値(R6)：65.0% ・住んでいる人が便利で住みよいと感じる市民の割合 ・現状値(H30)：64.5% → 目標値(R6)：70.0% ・新設住宅建設戸数（持家・賃家・分譲）（※全市域対象） ・現状値(H30)：66戸・21戸・0戸 → 目標値(R6)：60戸・5戸・5戸 ・都市計画区域内の建築確認申請件数（住居の新築） ・現状値(H30)：47件 → 目標値(R6)：45件 【基本事業】 ○中核拠点ゾーンの整備促進 ・都市計画マスタープランの推進と立地適正化計画の策定による、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の推進による、中心市街地の賑わいの創出 ・(都)新庄飯田線街路整備事業及び国道54号三刀屋拡幅事業の着実な推進 ○居住環境の整備促進 ・安価で利便性が高い住宅地の整備・供給、民間活力による多様な住宅供給の誘導 ・市営住宅等の計画的な整備、公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な管理 ・都市公園、農村公園等の計画的な整備、適正な管理 ○計画的な土地利用の推進 ・良好な景観形成、秩序有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組 ■施策 16. 消防・防災対策の推進（一部抜粋） 【施策の基本方針】 ・住民主体による避難対策の取り組みの推進 ・地区防災計画に基づく自主防災組織の運営、活動の充実 【施策の目標】 ・災害に対する家庭内での備えをしている市民の割合 ・現状値(H30)：30.1% → 目標値(R6)：40.0% ・自主防災組織（30 地域自主組織）の地区防災計画の策定率 ・現状値(H30)：23.3% → 目標値(R6)：100.0%
------------	--

	【基本事業】 ○防災意識の向上と実践 ・ 出前講座、研修会等の啓発活動や防災訓練等の実施による市民の防災・減災意識の高揚 ・ 災害時の自主防災組織との連携、情報提供・情報共有による住民主体の早めの避難行動 ・ 自主防災組織との連携による要配慮者対策の水死員
--	---

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～令和15年度（基準年：平成26年度、中間年：令和5年度、目標年：令和15年度）
将来像 目標	■基本理念・テーマ 『神話を語り継ぐ 暮らしやすい田園都市』 ■都市づくりの方向性 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 ■将来の目標 ・ 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	■ゾーン・エリア ○中核拠点ゾーン（概ね都市計画区域の範囲） ・ 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 ・ 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） ・ 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 ■連携軸 ○広域連携軸…中国横断自動車道松江木次線 ・ 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 ・ 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 ・ 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、 ・ 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 ■ネットワーク ○都市形成ネットワーク ・ 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 ・ 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 ・ 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	■全体構想 ○土地利用の方針 ・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 ○道路・交通体系の方針 ・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 ○その他都市施設の方針 ・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 ○市街地整備の方針 ・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 ○景観保全の方針 ・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 ○都市防災の方針 ・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 ■都市計画区域内構想 ○基本的な考え方 ・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 ○都市計画区域の方針 ・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 ○各エリアの方針 【加茂地域（定住機能エリア）】 ・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 【大東地域（医療機能エリア）】 ・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 【木次・三刀屋地域（中心市街地エリア）】 ・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 雲南市立地適正化計画

項 目	内 容
計画期間	令和4年度～令和14年度
対象区域	雲南都市計画区域全域
基本理念 将来像	■基本目標 「都市の活力を維持し、暮らし続けられるまちづくり」 ～地域とつながる田園都市うんなん～ ■まちづくりの方向性 ①「安全」「安心」「豊か(快適)」に暮らせる都市づくり ②若者が住みたくなる、住み続けたくなる都市づくり ③高齢者が元気で自立した生活ができる環境づくり
誘導区域及 び施策	■居住誘導区域及び都市機能誘導区域 ●木次・三刀屋地域 ・居住誘導区域 201.2ha ・都市機能誘導区域 82.2ha 誘導施設：国・県・市の機関、多世代交流拠点、生鮮食料品を取り扱うスーパー、日用品店・ドラッグストア、ホール、図書館、金融機関支店・郵便局 ●加茂地域 ・居住誘導区域 45.1ha ・都市機能誘導区域 15.5ha 誘導施設：市の機関、多世代交流拠点、生鮮食料品を取り扱うスーパー、図書館、金融機関支店・郵便局 ●大東地域 ・居住誘導区域 98.8ha ・都市機能誘導区域 35.4ha 誘導施設：市の機関、多世代交流拠点、生鮮食料品を取り扱うスーパー、日用品店・ドラッグストア、病院、図書館、体育館等の運動施設、金融機関支店・便局 ■誘導施策 ①「安全」「安心」「豊か(快適)」に暮らせる都市づくり 【居住に関する誘導施策】 ・空き家バンク制度の活性化 ・住宅の耐震診断及び改修に関する補助の実施 ・多世代交流拠点等の整備による、まちなかでの居場所づくり等 【都市機能に関する誘導施策】 ・中心市街地活性化基本計画事業の検討 ・国道54号三刀屋拡幅事業の推進 ・市道の改良整備 ・情報通信環境の整備促進等 ②若者が住みたくなる、住み続けたくなる都市づくり 【居住に関する誘導施策】 ・子育て世代に魅力ある住環境の整備促進 ・三世帯同居の促進支援 ・魅力ある教育環境づくりの推進 ・移住定住に向けた魅力の発信等 【都市機能に関する誘導施策】 ・スポーツ・文化環境の維持・充実 ・斐伊川河川敷公園の整備 ・住宅団地の造成 ・商店街の空き家店舗を活用した起業支援等 ③高齢者が元気で自立した生活ができる環境づくり 【居住に関する誘導施策】 ・市営住宅の計画的な修繕及びバリアフリー化 ・高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及等 【都市機能に関する誘導施策】 ・生活利便施設の維持・充実 ・市営住宅の整備 ・市街地を繋ぐ公共交通網の充実等

数値目標	■数値目標 ①誘導区域内の人口密度 ・現状値(2015年): 29.0人/ha → 目標値(2032年): 23.5人/ha (約10,000人) (約8,100人) ②都市機能誘導区域内の誘導施設に定めた施設数 ・現状値(2021年): 33施設 → 目標値(2032年): 30施設 公共交通利用者数(地域間幹線利用) ・現状値(2021年): 約30,000人 → 目標値: 32,300人/年 空き家バンク成約件数(居住誘導区域内) ・現状値: 10件/年(直近3年の平均) → 目標値: 10件/年
防災指針	■防災まちづくりの基本方針 減災に取組みつつ、災害に強いまちづくりを推進します ■防災まちづくりの取組(抜粋) ・災害リスクの危険度が高いエリアにおける新たな開発の抑制 ・災害リスクの危険度が高いエリアからの移転の促進 ・内水対策の実施 ・避難所・避難場所の確保・整備 ・情報通信機能の強化等

④ 雲南市総合保健福祉計画

項 目	内 容
計画期間	令和2年度～令和6年度
基本理念 将来像	■基本理念 「誰もが支え合い健やかに暮らせるまち うんなん」 ・地域包括ケアや地域共生社会の理念の実現に向け、地域・行政及び関係機関一丸となった取り組みを進める
関連する 施策	■高齢者福祉の充実 ○住まいの支援 ●公営住宅 ・公営住宅については、雲南市公営住宅等長寿命化計画に基づくバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を進め、高齢者をはじめ、誰もが住みやすい住宅環境の整備を図る ●住宅改修のための相談及び補助 ・住宅改修を必要とする高齢者への相談支援の充実を図り、住宅リフォーム助成事業によりバリアフリー化に対する改修補助を行う ●介護施設等 ・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については、関係機関や事業者と協議しながら将来的に必要となる量等を見極め、適切な整備が図られるよう対応する ■障がい者（児）福祉の充実 ○福祉環境整備の整備 ●住まいの整備・確保 ・公営住宅について、雲南市公営住宅等長寿命化計画に基づくバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を進め、高齢者をはじめ、誰もが住みやすい住宅環境の整備を図る ・障がい者の公営住宅への入居については、優先的に利用できるよう入居選考の際に配慮する ●住宅改修のための相談及び補助 ・住宅改修を必要とする障がい者への相談支援の充実を図り、住宅リフォーム助成事業によりバリアフリー化に対する改修補助を行う

⑤ 雲南市子ども・子育て支援事業計画

項 目	内 容
計画期間	令和2年度～令和6年度
基本理念 基本目標	■基本理念 「安心して子育てのできる支えあいのあるまち うんなん」 ■基本目標 ○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	■子どもの安全確保と生活環境の整備 ○子どもの安全・安心の確保 ●ユニバーサルデザイン化の推進 ・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 ●良質な賃貸住宅の確保 ・公営住宅については、雲南市公営住宅等長寿命化計画に基づく改善や建替を行い、住宅整備を実施する ・子育て世代が入居しやすい優良な賃貸住宅の供給促進を行う ●宅地購入の補助の実施 ・定住人口の増加と地域の活性化を図ることを目的に、民間売買による子育て世帯の宅地購入に要する経費の負担軽減を実施する ●民間賃貸住宅の家賃補助の実施 ・市外からの移住を促進し、将来的な宅地購入・住宅取得等による定住化に繋げるため、民間賃貸住宅への入居に要する経費の負担軽減を実施する ●三世代同居促進支援の補助の実施 ・定住人口の増加と多世代家族の形成促進による子育て支援や地域の活性化を図ることを目的に、子育て世代を含む三世代が新たに同居する際の住宅改修等の経費の負担軽減を実施する

雲南市住生活基本計画

令和5年4月改訂

発行・編集：雲南市 建設部 建築住宅課

〒699-1392 島根県雲南市木次町里方521-1

TEL：0854-40-1065 FAX：0854-40-1069

E-mail：kenchiku@city.unnan.shimane.jp
