

# **雲南市住生活基本計画（素案）**

**令和 8 年度～令和 17 年度**

**令和 8 年 月**

**雲 南 市**

# ～ 目 次 ～

<b>序. 計画策定の目的と位置づけ</b>	<b>1</b>
(1) 計画策定の目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の期間	1
<b>1. 住宅政策の課題</b>	<b>2</b>
(1) 安全かつ良質な住宅ストックの形成	2
(2) 人口減少・少子高齢化社会を支える「多様な住まい」の確保	3
(3) 安心・安全に暮らせる住環境の形成	4
<b>2. 住宅政策の基本理念</b>	<b>6</b>
(1) 住宅政策の基本理念及び目標	6
<b>3. 施策の展開</b>	<b>7</b>
<b>【住宅ストックの視点】</b>	
<b>目標1：未来につなぐ良質な住まいづくり</b>	<b>9</b>
(1) 空き家の利活用と適正管理の推進	9
(2) 安全性の高い住宅の普及促進	11
(3) 質の高い住宅の普及促進	12
<b>【居住者の視点】</b>	
<b>目標2：だれもが健やかに暮らし続けられる住まいづくり</b>	<b>14</b>
(1) 高齢者・障がい者・子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの支援	14
(2) 住宅セーフティネットの整備	16
<b>【まちづくりの視点】</b>	
<b>目標3：心地よく暮らせる住まいの環境づくり</b>	<b>17</b>
(1) 多分野連携による魅力的な住環境づくり	17
<b>4. 目標とする成果指標の設定</b>	<b>20</b>
<b>5. 計画の実現に向けて</b>	<b>21</b>
(1) 各主体の役割	21

## 資料編. 雲南市の概況と住まいの現況

---

<b>1. 雲南市の概況</b>	<b>資料- 1</b>
(1) 自然条件	資料- 1
(2) 沿革	資料- 2
(3) 産業の概況	資料- 3
<b>2. 人口・世帯の状況</b>	<b>資料- 8</b>
(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
<b>3. 土地利用及び基盤整備の状況</b>	<b>資料- 15</b>
(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- 18
<b>4. 住宅の状況</b>	<b>資料- 20</b>
(1) 住宅総数	資料- 20
(2) 住宅の所有関係	資料- 20
(3) 住宅の建築時期と構造	資料- 21
(4) 住宅の耐震化率	資料- 21
(5) 空き家の状況	資料- 22
(6) 住宅の規模	資料- 22
(7) 居住水準	資料- 23
(8) バリアフリーの状況	資料- 24
(9) 長期優良住宅の状況	資料- 25
(10) 省エネルギー設備の状況	資料- 25
(11) 住宅着工・宅地開発の動向	資料- 26
(12) 住宅市場・居住ニーズの動向	資料- 29
(13) 住環境に関する市民意識	資料- 30
<b>5. 公的住宅ストックの状況</b>	<b>資料- 31</b>
(1) 公営住宅	資料- 31
(2) その他の公的賃貸住宅	資料- 32
<b>6. 上位計画・関連計画</b>	<b>資料- 34</b>
(1) 国・県の計画	資料- 34
(2) 市の計画	資料- 40
<b>7. 前計画の評価</b>	<b>資料- 47</b>
(1) 成果指標の達成状況	資料- 47

# 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「雲南市住生活基本計画」(計画期間：平成28年度～令和7年度)を策定した。令和5年4月には社会情勢の変化や数値目標の評価・検証を踏まえ、計画の中間見直しを行い、基本理念である、いつまでも住み続けたい「ふるさと・雲南」の実現に向け、住生活の向上に向けた各種住宅施策を推進してきた。

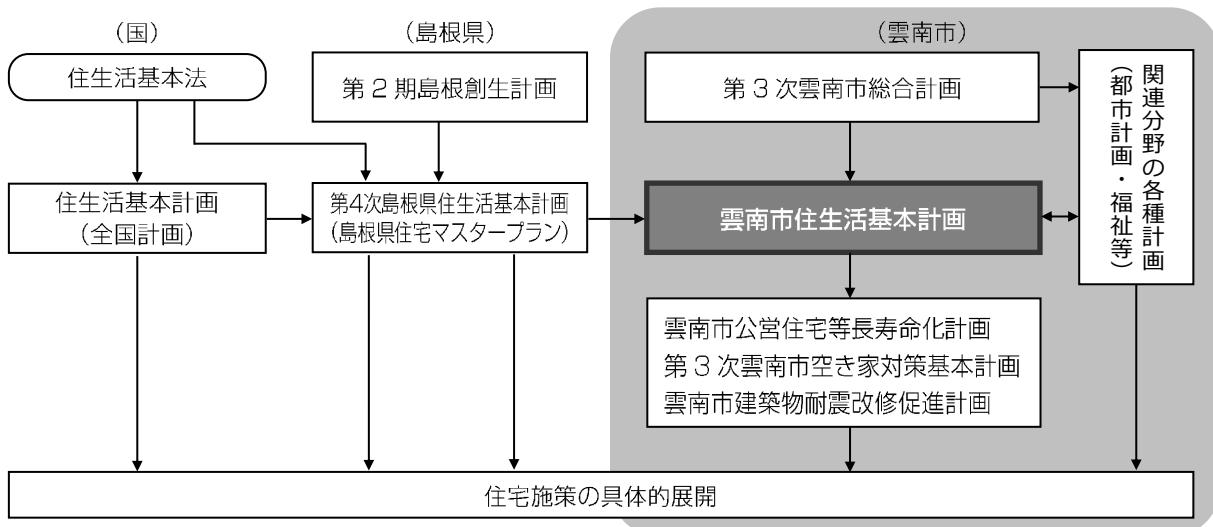
国や島根県において住生活に関する計画が策定されているほか、本市においては、第3次雲南市総合計画をはじめとする上位・関連計画の策定・改定を行っており、これらの計画と整合を図る必要がある。

こうした中、計画策定から10年が経過し、計画の最終年度を迎えるにあたり、本市の住生活をとりまく最新の動向を反映するとともに、上位・関連計画との整合性を図りつつ、今後の10年間の住宅政策の方向性を示す。

## (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3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17年度を目指してその推進を図ることとする。また、計画の中間年度を目指して、国及び島根県の計画や住宅政策の動向などを踏まえ、計画の見直しを図る。

# 1. 住宅政策の課題

## (1) 安全かつ良質な住宅ストックの形成

### ① 空き家対策の推進

本市では、住宅ストックの1割を空き家が占め、人口減少の進行に伴い、今後も増加が予想される。適切に管理されない空き家が増加すると、防災・防犯機能の低下や景観の悪化、公衆衛生の阻害など生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。空き家が発生する要因は、相続や居住者の施設入所など多岐にわたることや建物の状態が異なるため、画一的な対策が難しい。

こうした状況を踏まえ、発生抑制から利活用及び適正管理、危険な空き家の対策に至るまで、個々の状況に応じたきめ細かな取り組みが求められている。そこで、引き続き空き家の把握や所有者の意向確認などを行い、空き家情報の集約・発信や流通の促進に努めるとともに、空き家の利活用や適正管理、危険な空き家の除却を並行して進めることで、安全かつ良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。

- 空き家情報の集約・発信や流通の促進
- 空き家の利活用や適正管理、危険な空き家の除却

### ② 安全性の高い住宅ストックの形成

近年、地震や風水害などの自然災害が激甚化・頻発化している。本市では一戸建ての持ち家世帯が8割以上を占めており、これらの中には、建築年代が古く耐震性に不安がある住宅がある。また、土砂災害特別警戒区域などの災害リスクが高いエリアに立地している住宅も多数存在している。

こうした状況を踏まえ、住宅の安全性を高め、自然災害から住民の生命・財産を守るために取り組みが求められている。そこで、地震や土砂災害等に対する防災性能の高い住宅ストックを形成する必要がある。

- 住宅の防災性能の向上

### ③ 良質な住宅ストックの形成

本市では、地球温暖化をはじめとした環境問題を背景に脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進している。しかし、建築年代が古い住宅が多く、住宅における省エネルギー対策は低水準にとどまっている。また、新築住宅における長期優良住宅の割合も低い状況である。

こうした状況を踏まえ、環境への配慮や健康で快適、長期にわたって暮らし続けられる住宅などの性能向上を促進する取り組みが求められている。そこで、環境配慮型住宅や長期優良住宅の普及や長寿命化のためのリフォームの促進により、質の高い住宅ストックを形成する必要がある。

- 健康・環境に配慮した住宅の普及
- 住宅の長寿命化の促進

## (2) 人口減少・少子高齢化社会を支える「多様な住まい」の確保

### ① 人口減少を抑制するための多様な住宅・住環境の整備

全国的な傾向と同様に、本市においても人口減少が続いている、社会動態においても、常に転出者が転入者を上回っている状況である。また、働き方改革やコロナ禍を契機とした地域移住や二地域居住などの多様な住まいへの関心が高まっている。

こうした状況を踏まえ、住宅施策においても、多様な居住ニーズに対応した取り組みが求められている。そこで、市民や移住者の居住ニーズを的確にとらえ、それに対応した魅力ある住宅・住環境を整備することで定住促進を図る必要がある。

#### ●居住ニーズに対応した住宅・住環境の整備

### ② 高齢者や障がい者など多様な世帯に配慮した住宅の整備

本市では、人口の高齢化が進行し、高齢夫婦世帯や高齢単独世帯が著しく増加している状況である。また、社会経済情勢の変化等に伴い、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。

こうした状況を踏まえ、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるような取り組みが求められている。そこで、公的住宅の整備等の住宅セーフティネットの充実や住宅のバリアフリー化など、安心して暮らせる住まいの確保を図る必要がある。

#### ●住宅セーフティネットの確保 ●住宅のバリアフリー化の促進

### ③ 子育てしやすい住宅・住環境の整備

本市では、出生数の減少傾向が続いている、今後も少子化の進行が予測されている。

こうした状況を踏まえ、持続可能なまちづくりを進めるためには、若年・子育て世帯の定住促進に向けた取り組みが求められている。そこで、新婚・子育て世帯のニーズに対応した住宅の供給・普及を進めるとともに、子育て支援施設の充実を図るなど、住まいと生活環境が一体となった、子育てしやすい住環境の整備を推進していく必要がある。

#### ●若年・子育て世代のニーズに対応した住宅の普及 ●子育て支援施設の充実

### (3) 安心・安全に暮らせる住環境の形成

#### ① 安心して暮らせる住環境の形成

市民が「住んでいる地域が安心してすみよいまち」と感じている割合は約半数となっている。また、本市では田園と調和した農村の原風景やコウノトリが営巣する豊かな自然環境、歴史の面影を残す町屋の景観といった地域資源も現存する。

こうした状況を踏まえ、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるために利便性、快適性の向上や地域特性に応じた魅力ある街なみ・景観保全に向けた取り組みが求められている。そこで、都市計画と連動した都市機能強化を図るとともに、良好な景観形成、公共交通ネットワークの充実、公共施設のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化を一体的に推進することで、だれもが安心して暮らせる魅力ある持続可能な住環境を形成していく必要がある。

- 都市機能強化と良好な景観形成
- 快適に移動・活動ができる生活基盤の構築

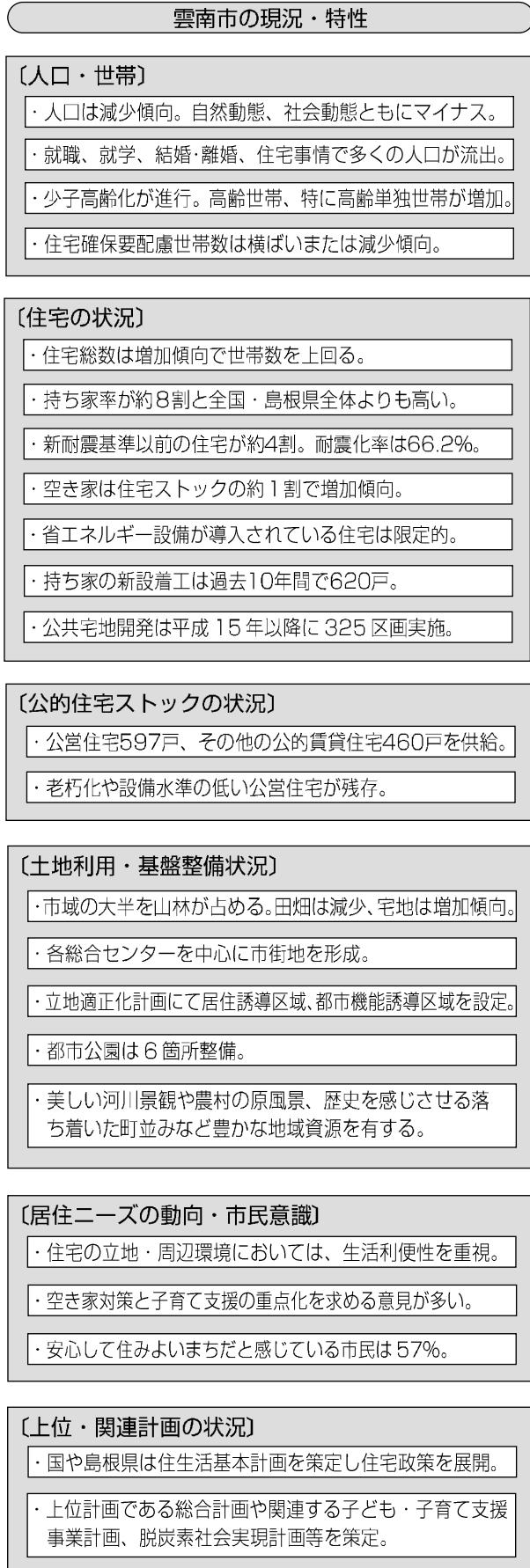
#### ② 安全に暮らせる住環境の形成

近年、自然災害が激甚化・頻発化する中で、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。また、本市では浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害リスクが高いエリアが多数存在している。

こうした状況を踏まえ、ハード・ソフト両面から災害に強い住環境の形成に向けた取り組みが求められている。そこで、都市計画と連動した都市づくりを図るとともに、市民の防災意識の向上や地域防災組織の育成など地域防災力の強化が必要である。

- 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
- 市民の防災意識の向上、地域防災力の強化

## 【雲南市の現況・特性からみた住宅政策の課題】



## 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のさらなる整備の必要性や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。あわせて、人口減少や環境、空き家などの問題が深刻化する中、これまでに取り組んできた新築住宅の供給だけでなく、既存住宅を含めた良質な住宅ストックの形成により、暮らしやすさを次世代に引き継いでいく持続可能な住まいづくりへの転換が必要である。

こうした状況のもと、本市では「第3次雲南市総合計画」において、基本理念を「変わらず、変える」、将来像を「えすこな雲南市」とし、今だけ、自分だけではなく「人と人」「人と自然」「人と歴史・文化」のつながりの中でみんなが幸せに暮らせる持続可能なまちの実現をめざしている。この実現に向け、3つの柱と12の施策を設定し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。

本計画では「住宅ストック」「居住者」「まちづくり」の3つの視点から、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」**  
～心地よく、健やかに。未来につなぐ住まいづくり～

目標  
(3つの柱)

##### 【住宅ストックの視点】

目標1：未来につなぐ良質な住まいづくり

##### 【居住者の視点】

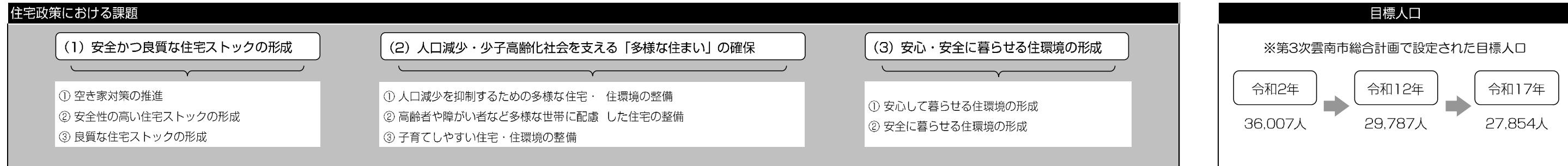
目標2：だれもが健やかに暮らし続けられる住まいづくり

##### 【まちづくりの視点】

目標3：心地よく暮らせる住まいの環境づくり

### 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。



基本理念	目 標	基本方針	展開方向	施 策 (★は重点項目)	目標とする成果指標 (令和12年度)
<p><b>いつまでも住み続けたい未来につなぐ雲南</b></p> <p>心地よく健やかに暮らす住まいづくり</p>	<p>▶住宅そのものに着目した「住宅ストック」の視点</p> <p>【住宅ストックの視点】</p> <p>目標1：未来につなぐ良質な住まいづくり</p>	<p>(1) 空き家の利活用と適正管理の推進</p>	①空き家になる前からの事前対策の推進	・空き家になる前からの事前対策の啓発	●空き家の利活用(空き家バンク成約)件数： 133件 (R3～R7) → 150件 (R8～12)
			②空き家の利活用の推進	★空き家の利活用に関する情報提供・支援 ・空家等管理活用支援法人の指定 ・住宅除却後の宅地に対する固定資産税の優遇措置(時限措置)	
			③空き家の適正管理の推進	・空き家の適正管理に関する情報提供	
			④空き家の管理不全の解消	・空き家の除却等への支援	
		(2) 安全性の高い住宅の普及促進	①住宅の防災性能の向上	・住宅の耐震化に関する情報提供・啓発・相談体制の充実 ★木造住宅の耐震化の促進支援 ・ブロック塀の除却・建替え支援 ・土砂災害の危険がある区域の住宅の補強支援	
		(3) 質の高い住宅の普及促進	①住宅の長寿命化の促進	★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	
		②健康・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 ★健康・環境に配慮した住宅・住宅設備の普及促進 ・地域産木材を使用した住宅の普及促進		
	<p>▶住宅に住む人に着目した「居住者」の視点</p> <p>【居住者の視点】</p> <p>目標2：だれもが健やかに暮らし続けられる住まいづくり</p>	<p>(1) 高齢者・障がい者・子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの支援</p>	①住宅のバリアフリー化の促進	・住宅の改修時における各種支援制度の情報提供 ・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	●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： 58.2% (R5) → 65% (R10)
			②若年・子育て世帯等の定住促進	★子育て世帯の住宅取得への支援 ・子育てしやすい住宅への改修に関する支援 ・二地域居住の推進	●子育て世帯定住地購入支援事業の活用による住宅取得件数： 148件 (R3～R7) → 150件 (R8～12)
		(2) 住宅セーフティネットの整備	①公的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	●公営住宅のバリアフリー化率： 74.1% (R6) → 83% (R12)
<p>▶住環境(まち)に着目した「まちづくり」の視点</p> <p>【まちづくりの視点】</p> <p>目標3：心地よく暮らせる住まいの環境づくり</p>	<p>(1) 多分野連携による魅力的な住環境づくり</p>	①都市計画と連動した住環境づくり	★立地適正化計画と連動した住宅・宅地供給の促進 ・雲南らしい街並み・景観の保全と創出	●居住誘導区域内の人口密度： 29.0人/ha (H27) → 23.5人/ha (R14) (約10,000人) (約8,100人)	
		②災害に強い安全な住環境づくり	・災害の危険性及び災害時の避難に関する情報の周知 ・地域における自主防災体制の強化 ・災害リスクの高い区域からの住み替え支援		
		③安心して移動・活動できる住環境づくり	・主要な道路における安全な歩行空間の確保 ★地域公共交通ネットワークの維持・充実 ・公共交通のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進 ・防犯灯の設置費用支援		
		④子育てしやすい住環境づくり	・子育て支援施設・遊び場の充実、確保 ★子育て支援事業の充実、情報発信の強化		

※ ★をついている施策は、本計画の推進にあたり重点的に取り組む項目



## 【住宅ストックの視点】

### 目標1：未来につなぐ良質な住まいづくり

#### (1) 空き家の利活用と適正管理の推進

空き家に関する施策は、「雲南市空き家対策基本計画」に基づいて、実施する。

##### ① 空き家になる前からの事前対策の推進

本市では空き家が増加しており、これ以上の増加を抑えるための発生抑制策が必要となる。将来、住まいを空き家にしないためには、あらかじめ家族で売却や解体などの方針を話し合っておくことが重要であり、事前の備えは、将来の維持管理負担を軽減するだけでなく、建物の老朽化による周辺環境への悪影響や、近隣トラブルを未然に防ぐことにもつながる。このため、空き家になる前の事前対策を促す。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
空き家になる前からの事前対策の啓発	空き家対策室

##### ② 空き家の利活用の推進

空き家は有効に利活用できる地域資源であるため、利活用することで、有効な土地利用が図られるとともに、管理不全な空き家の減少につながる。

そこで、空き家の利活用を促進するため、所有者と利活用希望者（または民間事業者）をマッチングする「空き家バンク制度」や「空き家情報マッチング制度」を継続的に実施するとともに、空き家バンク登録時の片付けに係る費用を支援することで制度の活用を促す。これらの制度に加え、民間事業者等（空家等管理活用支援法人含む）による不動産流通を促し、積極的な利活用を図ることで、移住定住の促進と子育て世帯の住まいの確保や子育てしやすい住環境整備につなげる。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
★空き家の利活用に関する情報提供・支援	うんなん暮らし推進課 空き家対策室
空家等管理活用支援法人の指定	空き家対策室

また、住宅除却後の宅地に対する固定資産税の優遇措置を設け、空き家や低未利用建物の除却を推進し、移住者等向けの宅地創出や新たな用途としての再利用を促す。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
住宅除却後の宅地に対する固定資産税の優遇措置(時限措置)	税務課

### ③ 空き家の適正管理の推進

使われていない空き家を適切に管理せず放置した場合、建物は急速に腐朽し、周辺環境に悪影響を及ぼす危険な空き家になるリスクが高まる。

そこで、管理不全を未然に防ぐため、啓発パンフレットの送付をはじめとしたあらゆる機会を通じて所有者の自発的な管理を促す。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
空き家の適正管理に関する情報提供	空き家対策室

### ④ 空き家の管理不全の解消

空き家問題は、危険な空き家を起因とした周辺への悪影響が大半であり、これは、使われていない空き家を放置することが最大の原因である。

そこで、周辺環境を良好な状態で保全するため、所有者による自発的な除却や危険箇所の補修を促し、管理不全の解消を図るとともに、除却に係る費用の補助を継続的に実施し、管理不全空き家の解消を推進する。

また、所有者による改善が図られず、周辺環境に影響を及ぼし、住民生活に著しく支障をきたす場合は、管理不全空き家及び特定空き家に認定し、法に基づく措置を行う。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
空き家の除却等への支援	空き家対策室

## (2) 安全性の高い住宅の普及促進

### ① 住宅の防災性能の向上

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能に不安がある住宅が数多く存在している。地震時の被害を最小限に抑えるため、耐震改修を促進し、住まいの安全性を確保する必要がある。

そこで、「建築物耐震改修促進計画」に基づき、住宅の耐震化に関する情報提供を図るとともに出前講座による啓発活動の充実に取り組む。耐震診断や耐震改修等に係る費用の補助を継続的に実施し、この制度の周知を図ることで住宅の耐震化を促進する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
住宅の耐震化に関する情報提供・啓発・相談体制の充実	建築住宅課
★木造住宅の耐震化の促進支援	建築住宅課

また、地震発生時におけるブロック塀等の倒壊や転倒による被害を防止するため、ブロック塀の除却・建替えに係る費用の補助を継続し、通学路の安全対策を強化する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
ブロック塀の除却・建替え支援	建築住宅課

本市は市域の大部分を山林が占めており、土砂災害から市民の安全な居住を確保するための予防的な対策の強化が必要である。そこで、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に立地する住宅を土砂災害に対して安全な構造に補強するための補強設計・補強工事・解体工事に係る費用の補助を継続的に実施し、住宅の防災性能の向上を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
土砂災害の危険がある区域の住宅の補強支援	建築住宅課

### (3) 質の高い住宅の普及促進

#### ① 住宅の長寿命化の促進

将来にわたり良質な住宅ストックを形成するためには、住宅の耐久性を高め、適切な維持管理を通じてその価値を長く保つことが必要である。

そこで、長期優良住宅認定制度をはじめ、耐久性に優れた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、リフォーム検討者が的確な情報を入手し、安心して耐久性の高いリフォームに取り組めるよう、リフォームに関する知識や補助制度、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 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
★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

#### ② 健康・環境に配慮した住宅の普及

地球温暖化などの環境問題は世界規模での喫緊の課題となっており、本市では令和4年6月に「雲南市脱炭素宣言」を表明した。2050年（令和32年）の脱炭素社会実現に向けて、「雲南市脱炭素社会実現計画」に基づいた様々な取り組みを進めている。

住宅の断熱・気密性を高めることで、快適な温度と湿度が確保され、健康で快適な暮らしにつながる。さらに、高効率設備・再生可能エネルギー設備の導入により、経済性、レジリエンス機能の向上にもつながる。このため、健康と環境の観点から意識啓発に取り組むとともに、国や島根県の取り組みの情報提供や再生可能エネルギー導入に係る費用の補助を継続的に実施することで住宅のZEH<sup>※</sup>化、省エネ化を促進する。また、建築設計・施工業者と連携して知識・技術の習得・向上を図り、「快適・健康で安全・安心な暮らし」につながる良質な住宅の普及を推進する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	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
★健康・環境に配慮した住宅・住宅設備の普及促進	環境政策課 建築住宅課

##### ※ZEH（ゼッヂ）

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した住宅のことをいう。

また、市産木材を利用した民間建築物等への補助を継続的に実施し、木材の利用促進と林業・木材産業の持続的発展及び脱炭素化への取り組みを推進する。あわせて、島根県の補助制度をはじめとした各種制度に関する情報提供を行い、さらなる普及を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
地域産木材を使用した住宅の普及促進	林業振興課

## 【居住者の視点】

### 目標 2：だれもが健やかに暮らし続けられる住まいづくり

#### (1) 高齢者・障がい者・子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの支援

##### ① 住宅のバリアフリー化の促進

今後、高齢化のさらなる進行が予測される中、だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくりが必要である。

住宅をバリアフリー改修する際に費用の一部を補助する島根県の助成事業や介護保険法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等の各種制度に関する情報提供を行い、住宅のバリアフリー化を促進する。また、バリアフリーリフォームを行う事業者の紹介や高齢者等がバリアフリーに関して相談できる体制の充実を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
住宅の改修時における各種支援制度の情報提供	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 若年・子育て世帯等の定住促進

人口減少を抑制し、地域の持続性を高めるためには、市外からの流入人口の増加と若年層の定住促進が求められる。

住宅政策として、市外在住者のうち市内の事業所に通勤する方や新婚世帯を対象とした民間賃貸住宅の家賃に係る費用の補助を継続的に実施し、流入人口の増加を図る。

さらに、子育て世帯が民間住宅地を購入する際に係る経費の補助や住宅を子育て配慮改修する際に係る費用の補助を継続的に実施することと、島根県の補助制度を広く周知することで、若年層や子育て世帯の定住促進を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
民間賃貸住宅への入居支援	うんなん暮らし推進課
★子育て世帯の住宅取得への支援	うんなん暮らし推進課
子育てしやすい住宅への改修に関する支援	うんなん暮らし推進課 建築住宅課

また、ライフスタイルやニーズに応じて、二地域居住に関する取り組みを推進し、定住人口と関係人口の増加を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
二地域居住の推進	うんなん暮らし推進課

## (2) 住宅セーフティネットの整備

### ① 公的住宅の計画的な更新と適切な管理

本市の公的住宅は、市が管理する住宅として、公営住宅 28 箇所 597 戸、特定公共賃貸住宅 5 箇所 52 戸、定住促進住宅 7 箇所 150 戸、公社定住促進賃貸住宅 17 箇所 258 戸を供給しており、今後は、人口減少や住宅ニーズの変化を捉えながら、計画的な更新と適切な管理が必要である。

公営住宅のうち、建設年代が古く老朽化や整備水準の低い住宅は、「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ストック改善を推進する。また、公営住宅以外の市が管理する公的住宅についても計画的な改善及び適切な維持管理を実施していく。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	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

### ② 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が将来にわたり住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、居住の安定確保を図る。

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、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、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などの民間団体、島根県と連携しながら居住支援体制の充実を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	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
要配慮者への居住支援体制の充実	関係各課

## 【まちづくりの視点】

### 目標3：心地よく暮らせる住まいの環境づくり

#### (1) 多分野連携による魅力的な住環境づくり

##### ① 都市計画と連動した住環境づくり

将来にわたる持続可能なまちづくりに向け、「雲南市都市計画マスタープラン」と連動して住環境づくりを推進することが必要である。

「立地適正化計画」では、地域特性や災害リスクを考慮した上で、居住や都市機能を誘導すべき区域の設定及び都市計画区域外におけるまちづくりの方向性を示している。適正なエリアへの居住や都市機能の誘導を進めるとともに、「小さな拠点」づくりの推進により市全体で安全、安心、快適に暮らし続けられる魅力的な住環境の形成を図る。

また、今後の住宅需要や動向などを注視しつつ、必要に応じた公共による宅地開発を継続的に実施する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
★立地適正化計画と連動した住宅・宅地供給の促進	都市計画課 建築住宅課 政策推進課

景観保全においては、歴史や文化の適切な保全と利活用を図り、農村集落では農地や自然環境と調和した住環境を形成する。また、景観行政団体への移行及び景観計画策定の検討に取り組む。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
雲南らしい街並み・景観の保全と創出	環境政策課 都市計画課

##### ② 災害に強い安全な住環境づくり

本市には、豪雨時の浸水想定区域や土砂災害の恐れがある区域、住宅密集地など、災害リスクを抱え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、出前講座・防災訓練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・情報を周知啓発する。

さらに、住民自らが地域の防災力を高める取り組みが不可欠である。そのため、地域自主組織、自治会等を中心とした自主防災組織の設立や組織活動への支援を行う。特に、地区ごとの避難経路の確認や要配慮者の支援体制、防災資機材の点検など実践的な確認作業を通じた地区防災計画の策定を促進する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	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
地域における自主防災体制の強化	防災安全課

がけ地や土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に立地する住宅については安全な場所へ移転させるため、移転費用の支援を継続し、災害リスクの高い区域からの住み替えを促進する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
災害リスクの高い区域からの住み替え支援	建築住宅課

### ③ 安心して移動・活動できる住環境づくり

市内では子どもから高齢者、障がい者など多様な市民が暮らしており、だれもが安心して暮らすための基盤整備が必要である。

市街地の骨格となる主要な道路を中心に、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、「雲南市地域公共交通計画」に基づき、日常生活を支える持続可能な交通体系を通じて、地域公共交通ネットワークの維持・充実を図る。

さらに、公共施設におけるバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を計画的に進め、だれもが安心して活動できる良好な住環境を形成する。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	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 建設工務課
★地域公共交通ネットワークの維持・充実	交通政策室
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

また、防犯灯を整備する自治会等を対象に、設置に係る経費の補助を継続的に実施し、防犯環境の向上を図る。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
防犯灯の設置費用支援	くらし安全室

#### ④ 子育てしやすい住環境づくり

今後、少子化のさらなる進行が予測される中、子育て世帯が安心して暮らし続けられる住環境づくりが必要である。

本市では、子育て支援事業や施設を充実させるとともに、相談体制の整備や情報発信の強化などにより支援機能を高めていく。あわせて、公園や広場の適切な維持管理を通じて、子どもが安心して遊ぶことのできる空間を確保するなど、地域全体で子育てしやすい住環境づくりを目指す。

施 策 <small>〔★は重点項目〕</small>	主管課
子育て支援施設と遊び場の充実、確保	関係各課
★子育て支援事業の充実、情報発信の強化	こども政策課

## 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。

指 標 <sup>※1</sup>			現状値 (直近値)	目標値
目標	基本方針	項目		
【住宅ストックの視点】  目標1: 未来につなぐ 良質な住まいづくり	(1)空き家の利活用と 適正管理の推進	空き家の利活用(空き家バンク成約) 件数	133件 (令和3~7年度) ※令和7年10月末時点	150件 (令和8~令和12年度)
		(2)安全性の高い住宅 の普及促進	66.2% (令和7年11月末)	85% (令和12年度末)
	(3)質の高い住宅 の普及促進	新築住宅における長期優良住宅 の割合	41.8% (令和3~7年度)	60% (令和8~12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	37.4% (令和5年)	45% (令和10年)
		太陽光発電設備を設置している住宅 ストックの比率	10.4% (令和5年)	15% (令和10年)
【居住者の視点】  目標2: だれもが健やかに 暮らし続けられる 住まいづくり	(1)高齢者・障がい者・ 子育て世帯等が 安心して暮らせる 住まいの支援	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 <sup>※2</sup> 率	58.2% (令和5年)	65% (令和10年)
		子育て世帯定住宅地購入支援事業の 活用による住宅取得件数 (累計件数)	148件 (令和3~7年度) ※令和7年10月末時点	150件 (令和8~12年度)
	(2)住宅セーフティネット 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)	74.1% (令和6年度末)	83% (令和12年度末)
【まちづくりの視点】  目標3: 心地よく暮らせる 住まいの環境づくり	(1)多分野連携による 魅力的な住環境 づくり	居住誘導区域内の人口密度	29.0人/ha (約10,000人) (平成27年)	23.5人/ha (約8,100人) (令和14年)
		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	3戸 (令和3~7年度)	5戸 (令和8~12年度)
		住んでいる地域が安心して住みよい まちだと感じている市民の割合	57.0% (令和6年度)	60% (令和11年度)

※1 指標の欄に記載の「目標・基本方針」は、本計画での表記とあわせている

※2 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

## 5. 計画の実現に向けて

### (1) 各主体の役割

本計画の目標を実現するためには、計画の策定主体である市だけでなく、生活者である市民や、住まいづくりを担う事業者等の参画と協力が不可欠である。また、市民や事業者との連携に加え、府内においても定住対策プロジェクトチームを中心として関連分野との連携を強化し、一体的に展開する。このように、各主体が自らの役割を認識し、相互に連携・協力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すると同時に、住まい・まちづくりの主役として、主体的な取り組みを通じ、住環境の向上に寄与していくことが期待される。

住宅は、個人の資産である一方、社会的な資産としての側面もあわせ持つ。そのため、自らの生活に適した住宅の質や性能の確保に努めるだけでなく、地球環境の保全や地域活性化、周辺環境との調和にも配慮し、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る必要がある。

#### ② 事業者の役割

住宅関連事業者は、住宅市場の担い手として、住宅が個人の生活や地域の住環境形成の上で重要な役割を担っていることを十分に認識し、良質な住宅ストックの形成と良好な住環境の構築に向け、質の高い住まいづくり・まちづくりに努めることが求められる。

特に、建築士や大工、工務店など地域に根ざした事業者は、住まい手の多様なニーズにきめ細かく対応するとともに、地域の特性や伝統を活かした住まいづくり・まちづくりを推進する役割を担っている。

#### ③ 行政(市)の役割

市は、本計画を計画的かつ着実に推進していくため、本計画に基づき、市民や事業者への適切な支援・誘導を行う。

特に、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、市場原理のみでは解決が困難な領域において公的保管機能を果たす。民間事業者と連携し、市民のニーズに合った住宅供給を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らせる住環境の基盤整備を推進する。

## 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

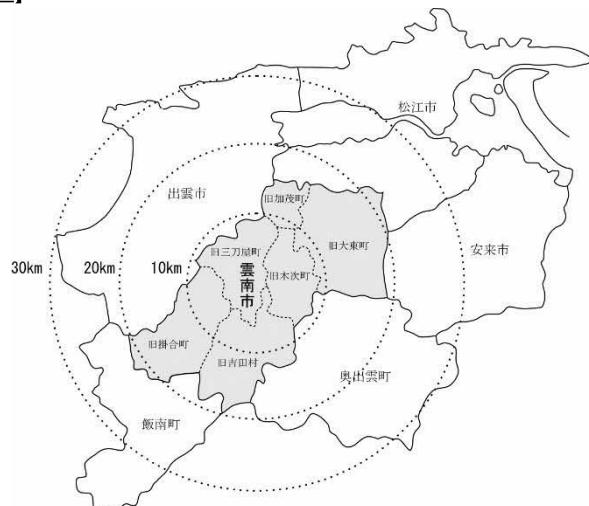
### ① 位置・面積

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 553.18km<sup>2</sup> 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。

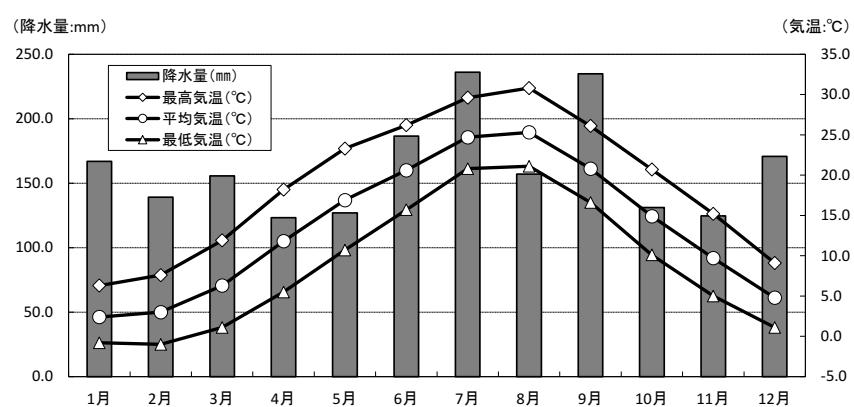
【雲南市の位置】



### 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：1991年～2020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年に他町村に先か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力町村が合併し、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、同時に町制を施行、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

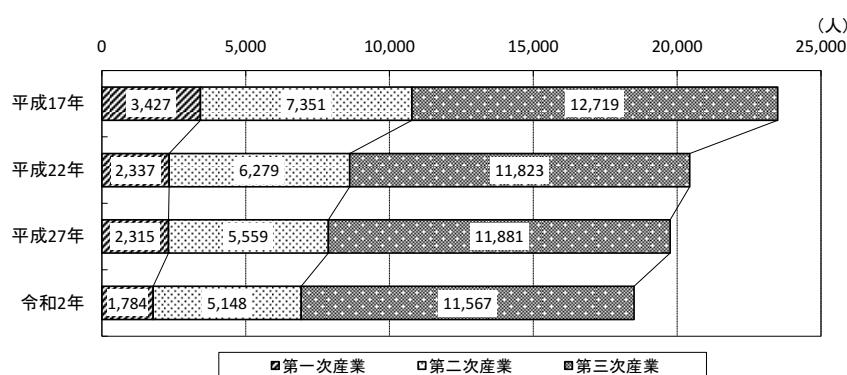
産業別就業者数の推移をみると、全ての産業において就業者数が減少しており、特に第一次産業はこの15年で就業者数が半減している。

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

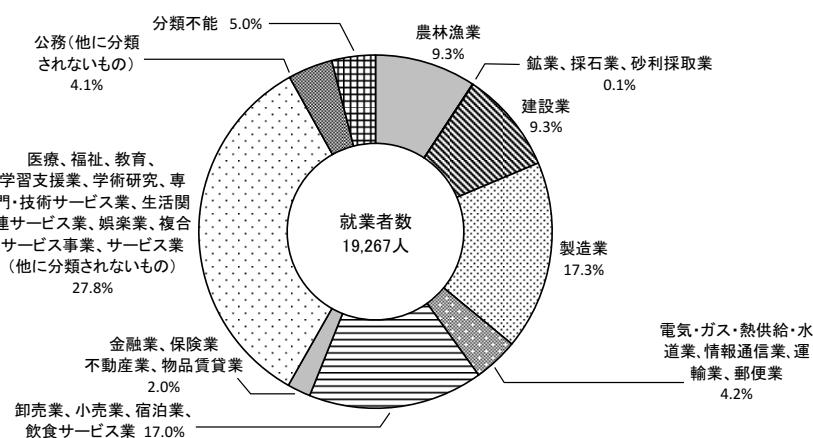
産業別の従業者数をみると、サービス業の占める割合が27.8%と最も高く、次いで製造業が17.3%、卸売業・小売業・宿泊業・飲食サービス業が17.0%、建設業9.3%の順になっている。

【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。

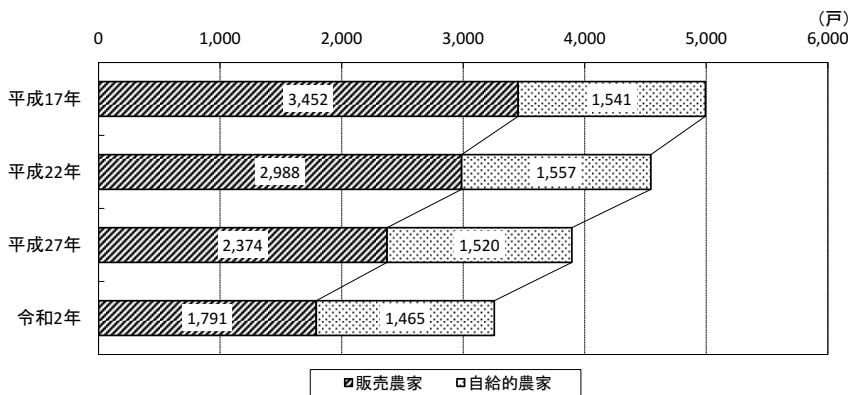
農家数の減少に伴い、経営耕地面積についても減少が続いている。

## ○ 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。

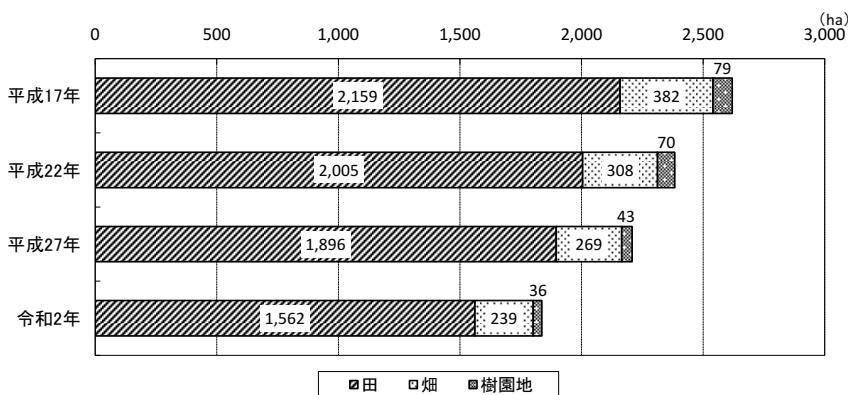
令和2年の林野面積は44,083haで、私有林が7割強を占めている。

## 【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
国 有		3,087	3,087	3,089
民 有	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

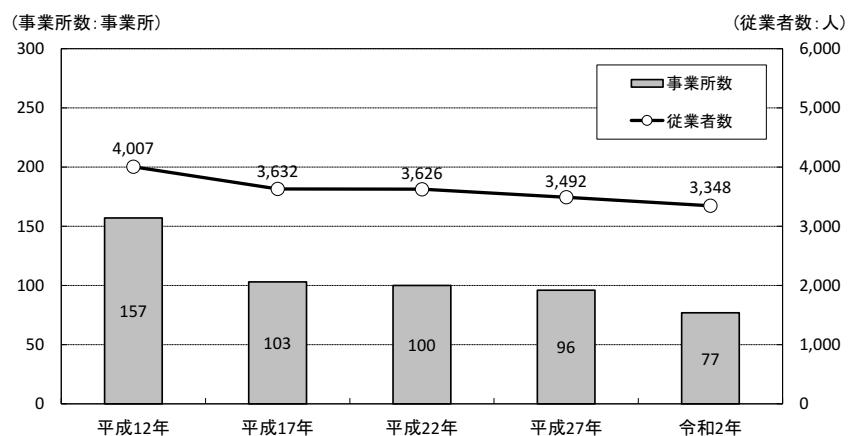
本市においては、木次町、加茂町等に工業団地が整備されている。特に、木次町には一般機械製造業、電気機械製造業等が集積している。

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いる。令和2年では77事業所、従業者数3,348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7.7%

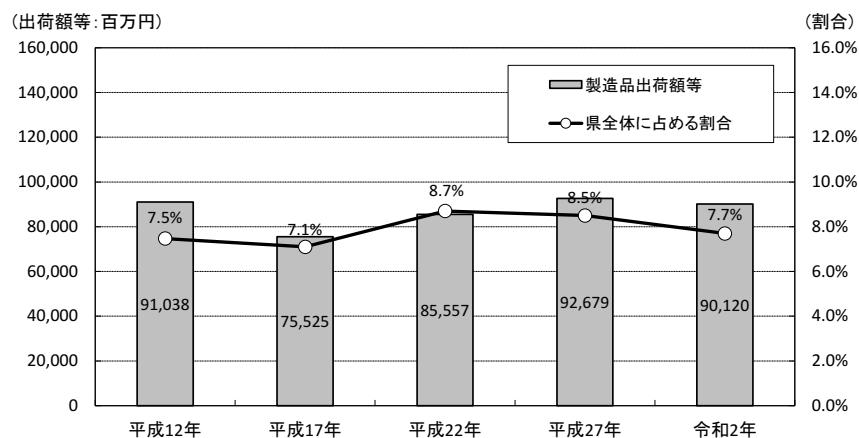
製造品出荷額等は令和2年で90,120百万円となっており、県全体の7.7%を占めている。

【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」(H12,17,22)  
総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」(H27,R2)

【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」(H12,17,22)  
総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」(H27,R2)

## ④ 商 業

## ○ 小売業及び卸売業の事業所数が大きく減少

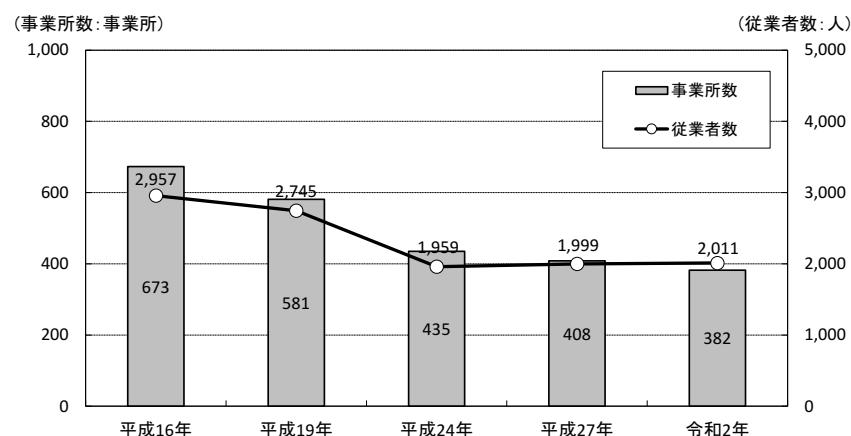
本市においては、木次町や三刀屋町において、商業集積や商業環境の充実が進んでいる。

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、令和2年では382事業所、従業者数2,011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

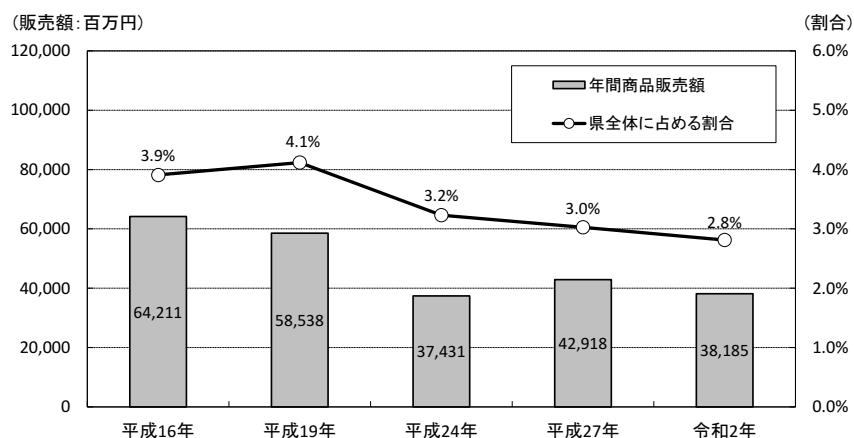
事業所数の減少に伴い、年間商品販売額も減少傾向にあり、令和2年で38,185百万円、県全体に占める割合は2.8%となっている。

【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」(H16.19)  
総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」(H24.27.R2)

【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」(H16.19)  
総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」(H24.27.R2)

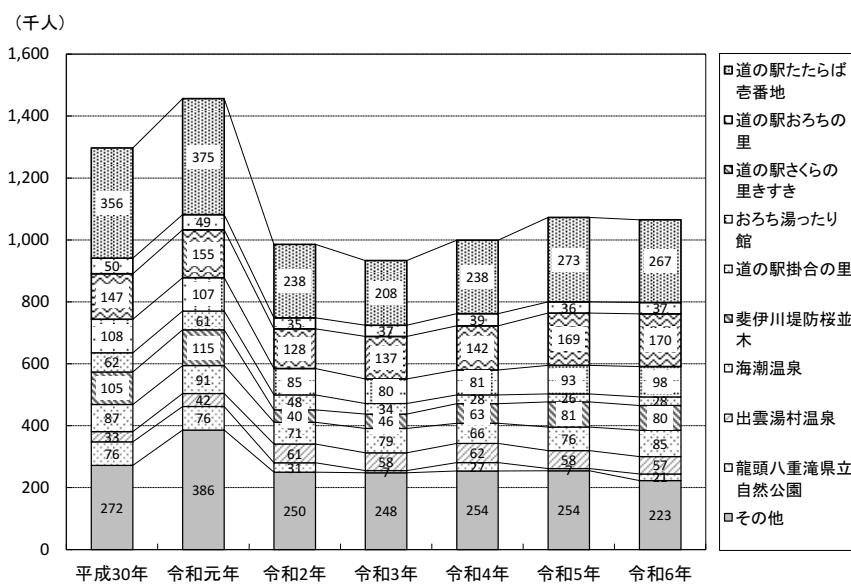
## ⑤ 観光

## ○ 年間 1,065 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 130~150 万人程度で推移していた。しかし、コロナ禍の影響で、令和 2 年から令和 4 年までの間は 100 万人未満に減少したが、令和 5 年以降はコロナ禍前の水準に回復しつつある。

【観光客入り込み延べ数】



単位：千人

	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
道の駅たたらば壱番地	356	375	238	208	238	273	267
道の駅おろちの里	50	49	35	37	39	36	37
道の駅さくらの里きすき	147	155	128	137	142	169	170
道の駅掛合の里	62	61	48	34	28	26	28
おろち湯ったり館	108	107	85	80	81	93	98
斐伊川堤防桜並木	105	115	40	46	63	81	80
海潮温泉	87	91	71	79	66	76	85
出雲湯村温泉	33	42	61	58	62	58	57
龍頭八重瀧県立自然公園	76	76	31	7	27	7	21
その他	272	386	250	248	254	254	223
計	1,297	1,457	986	933	999	1,073	1,065

資料：県観光振興課「島根県観光動態調査結果表」

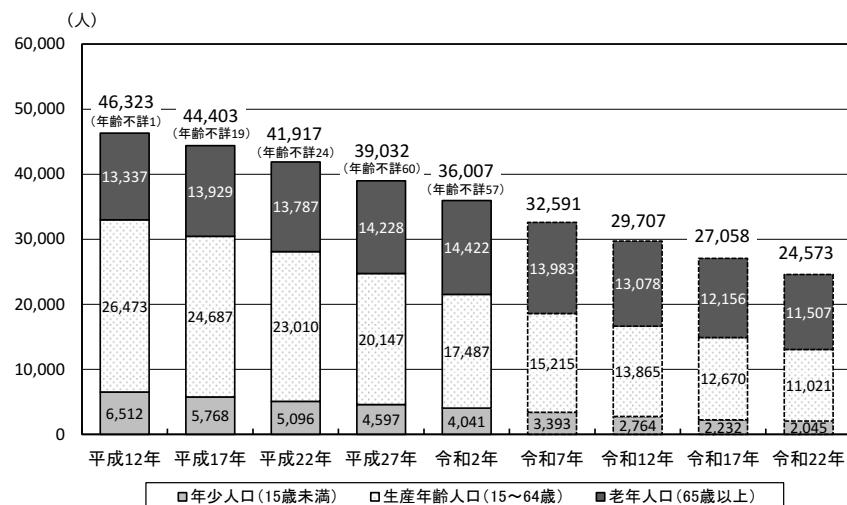
## 2. 人口・世帯の状況

### (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24,500人になると予測されている。

【人口の推移及び将来予測】



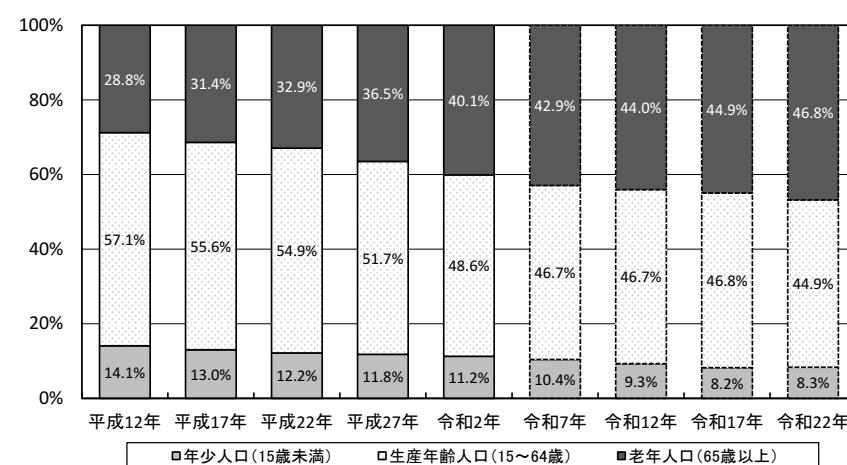
資料：令和2年まで 総務省統計局「国勢調査」

令和7年以降 国立社会保障・人口研究所による推計値（2023年推計）

#### ○ 少子高齢化が進行

年齢構成別の人団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」

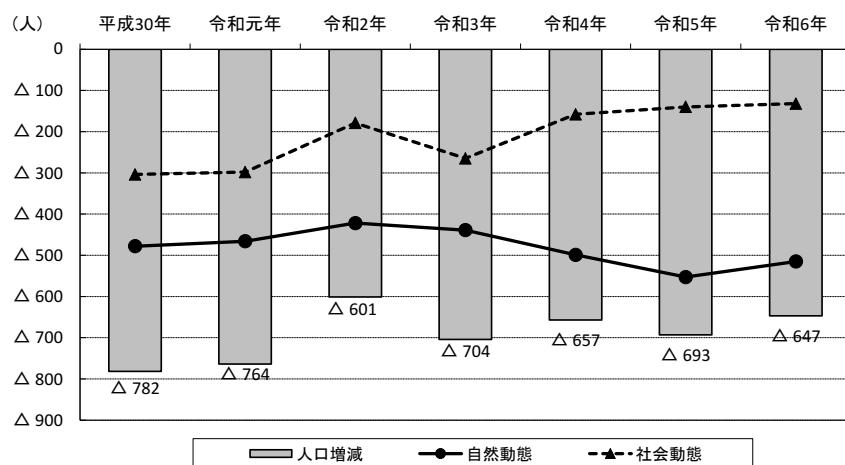
令和7年以降 国立社会保障・人口研究所による推計値（2023年推計）

## (2) 人口動態

### ○ 自然動態、社会動態とともにマイナスが続く

自然動態については、一貫して死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30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
自然動態	出生	219	173	202	184	157	154	147
	死亡	697	639	624	623	656	707	662
	増減	△478	△466	△422	△439	△499	△553	△515
社会動態	転入	742	809	746	664	727	802	749
	転出	1,046	1,107	925	929	885	942	881
	増減	△304	△298	△179	△265	△158	△140	△132
		人口増減	△782	△764	△601	△704	△657	△693
								△647

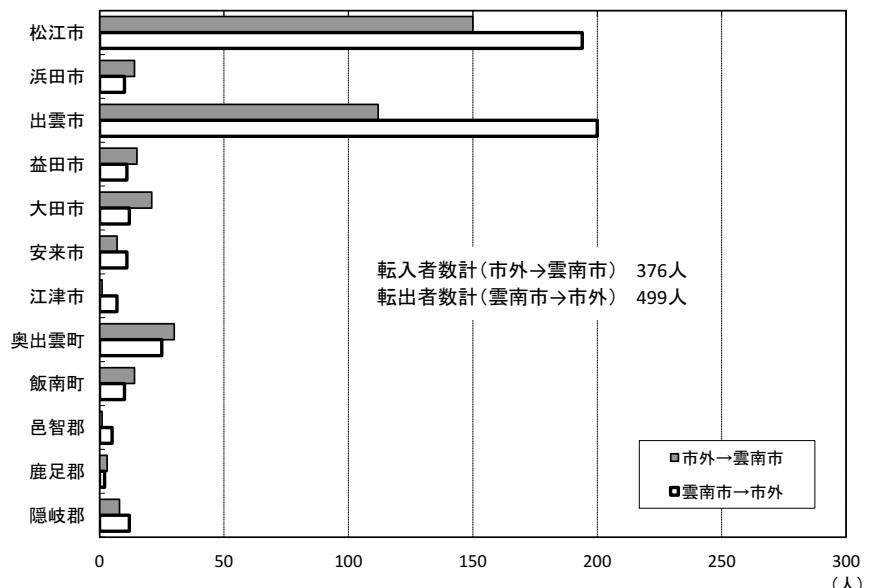
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

## ○ 県内移動は松江市・出雲市、県外移動は中国地方が多い

令和6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。

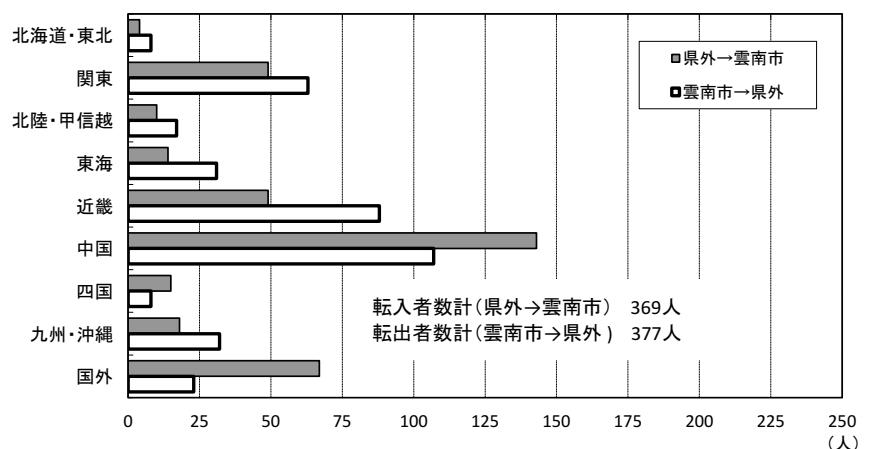
都道府県間の移動で最も多いのは中国地方であり、転入は全体の約4割、転出は全体の約3割を占めている。

【県内市町村間移動者数（令和6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6年）】



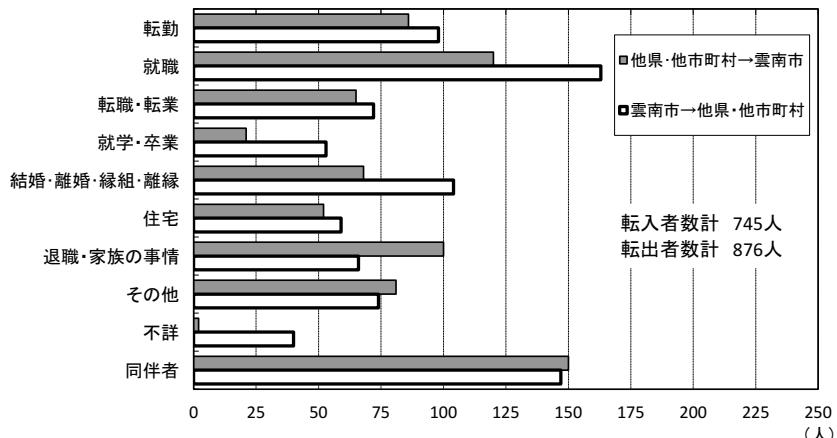
北海道・東北	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
北陸・甲信越	新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県
東海	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国	鳥取県、岡山県、広島県、山口県
四国	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

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 6 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、転出が転入を上回っている。

【理由別移動者数（令和6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
※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）



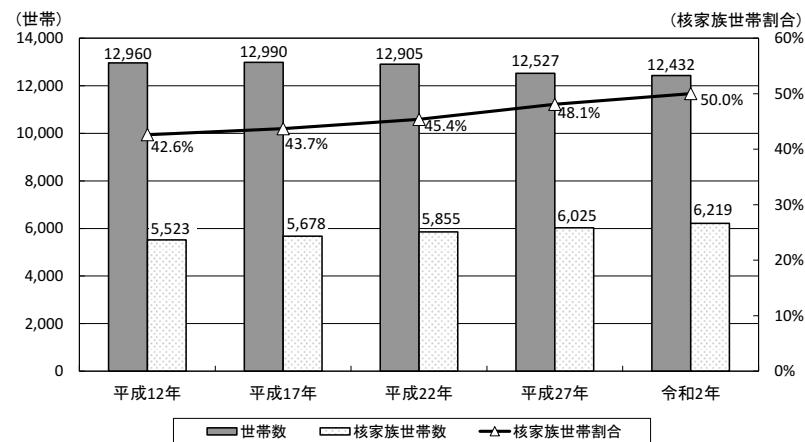
資料：総務省統計局「国勢調査」

## (4) 世帯数の推移

### ○ 世帯数は減少傾向。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」

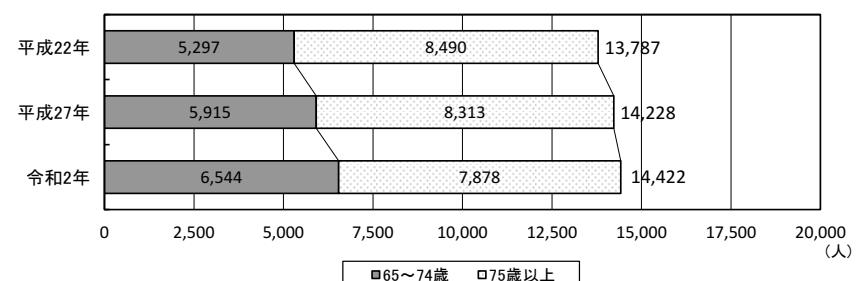
## (5) 住宅確保要配慮世帯の推移

### ① 高齢世帯

#### ○ 高齢世帯は増加

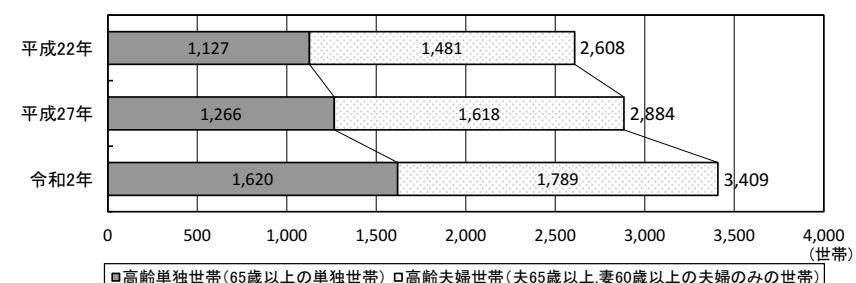
高齢者数は微増の状況であるが、高齢世帯数は加速度的に増加しており、特に高齢単独世帯の増加が著しい。

【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】



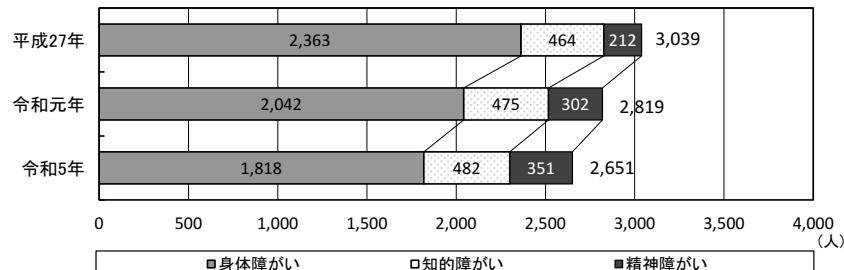
資料：総務省統計局「国勢調査」

## 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5年時点では約2,700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、知的障がい者と精神障がい者は増加している。

【障がい者（障害者手帳所持者）数の推移】



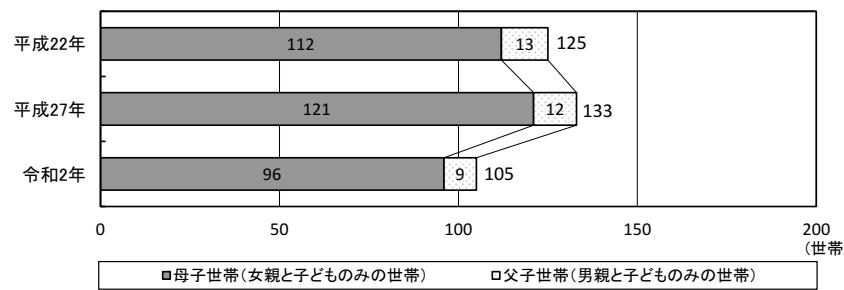
資料：島根県立心と体の相談センター「業務概要」

## 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】



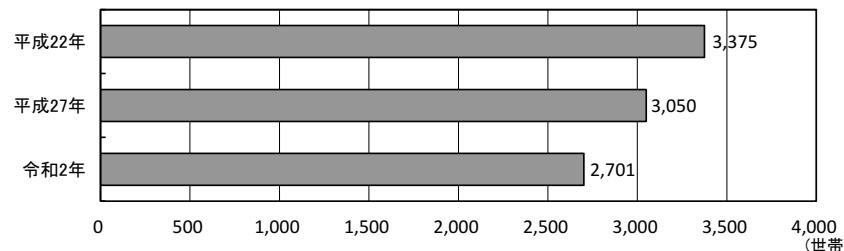
資料：総務省統計局「国勢調査」

## 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】



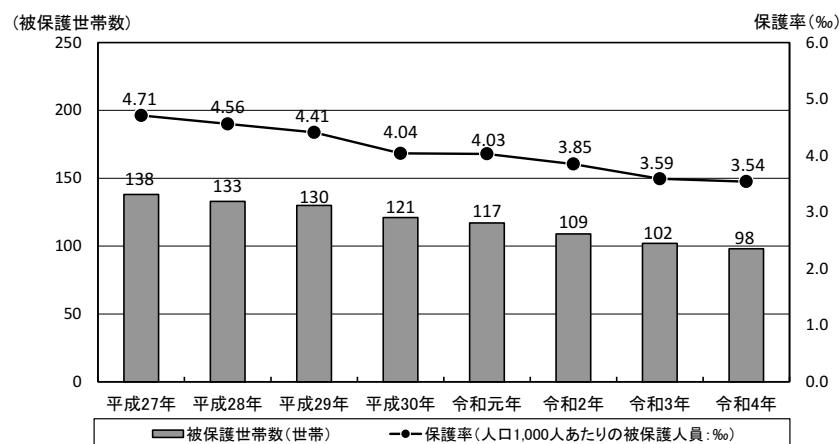
資料：総務省統計局「国勢調査」

## ⑤ 生活保護世帯

## ○ 被保護世帯、保護率ともに減少傾向

被保護世帯数は減少傾向にあり、令和4年時点で98世帯となっている。被保護世帯数の減少に伴い、保護率（人口1,000人あたりの被保護人員）も低下している。

【生活保護受給世帯及び保護率の推移】



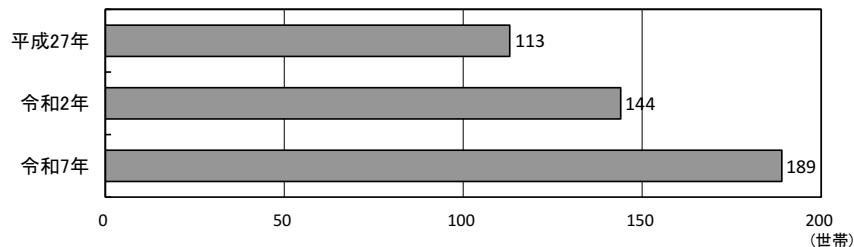
資料：県統計調査課「島根県統計書」

## ⑥ 外国人世帯

## ○ 外国人世帯数は増加傾向

外国人世帯数は概ね110人～190世帯程度で推移している。

【外国人世帯数の推移】



資料：総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

### 3. 土地利用及び基盤整備の状況

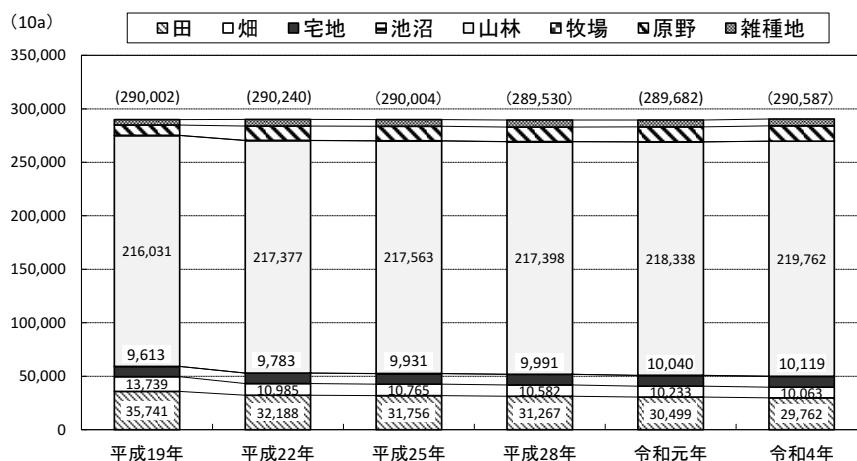
#### (1) 土地利用の現況及び法適用状況

##### ① 土地利用の現況

###### ○ 田・畠は減少傾向、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、宅地の順で割合が高い。田・畠は減少しているが、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、狭い道路に木造住宅が密集している地区が多くみられる。

###### ○ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を指定

土砂災害防止法に基づき、令和3年9月14日に島根県が雲南市内に土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を指定した。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）とは、急傾斜地の崩壊などが発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民などの生命または身体に著しい危害が生じる恐れがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制などが行われる。

## 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。

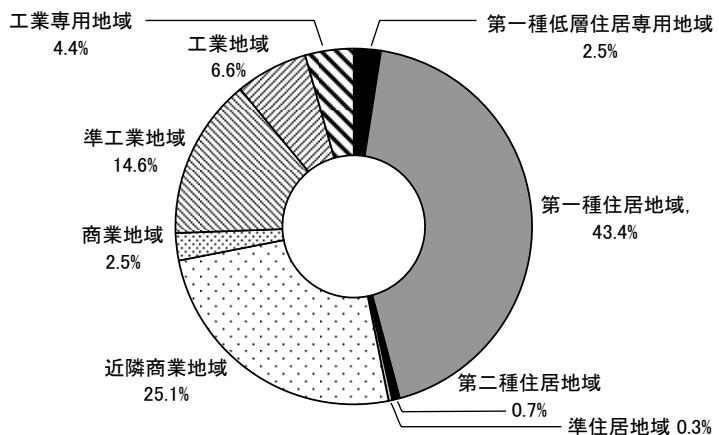
都市計画区域の面積は6,019ha、用途地域の面積は約683.9haとなっており、用途地域の構成比は、住居系用途が46.9%と最も多く、次いで商業系用途が27.5%、工業系用途が25.6%となっている。

## 【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)

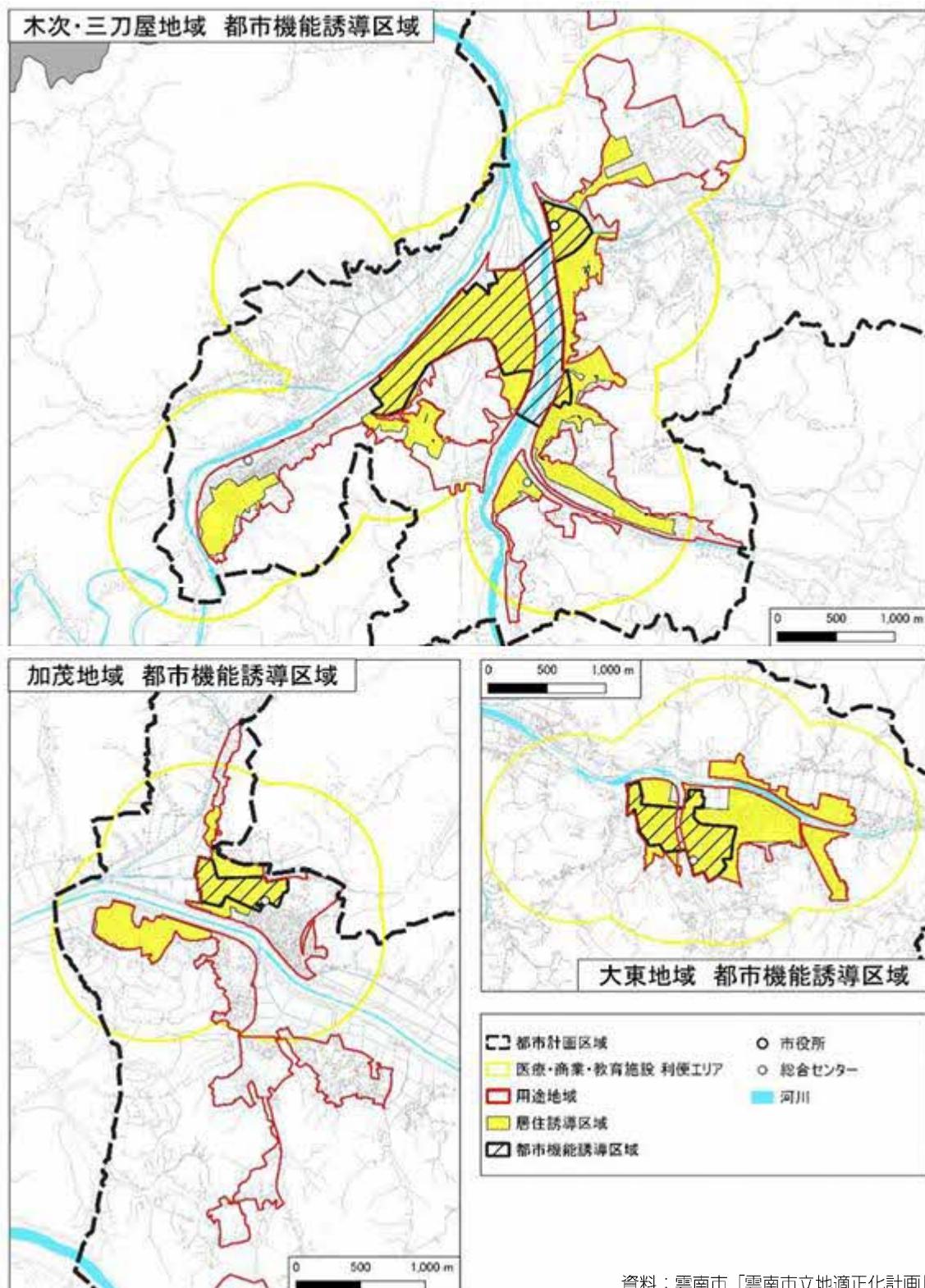


資料：雲南市

○ 「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。なお、居住誘導区域内の人口密度は、平成27年に29.0人/ha(約10,000人)となっている。

【居住誘導区域・都市機能誘導区域】



資料：雲南市「雲南市立地適正化計画」

## (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、県道は県平均と同程度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5年4月1日現在）】

単位：m、%

自治体	国 道				県、道				改良率 (%)	
	実延長	規格改良済延長			実延長	規格改良済延長				
		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	245,429	152,099	32,322	184,421	75.1
松江市	114,598	110,859	2,073	112,932	98.5	250,033	189,351	24,912	214,263	85.7
浜田市	88,374	87,759	615	88,374	100.0	311,109	179,584	54,330	233,914	75.2
出雲市	117,114	111,131	5,983	117,114	100.0	303,007	204,657	35,569	240,226	79.3
益田市	138,093	114,605	5,856	120,461	87.2	202,754	105,435	21,544	126,979	62.6
大田市	72,416	71,187	1,229	72,416	100.0	184,294	112,233	23,989	136,222	73.9
安来市	41,564	39,966	1,598	41,564	100.0	150,443	104,422	11,883	116,305	77.3
江津市	50,297	49,228	1,069	50,297	100.0	134,297	48,534	20,989	69,523	51.8
島根県	938,874	884,551	28,912	913,463	97.3	2,501,263	1,530,360	340,446	1,870,806	74.8

自治体	市町村道				合計				改良率 (%)	
	実延長	規格改良済延長			実延長	規格改良済延長				
		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	1,108,439	194,880	491,702	686,582	61.9	1,410,613	403,724	524,024	927,748	65.8
松江市	2,363,930	392,496	931,738	1,324,234	56.0	2,728,561	692,706	958,723	1,651,429	60.5
浜田市	1,500,551	186,581	574,027	760,608	50.7	1,900,034	453,924	628,972	1,082,896	57.0
出雲市	2,983,354	465,641	1,310,940	1,776,581	59.5	3,403,475	781,429	1,352,492	2,133,921	62.7
益田市	906,582	113,512	397,963	511,475	56.4	1,247,429	333,552	425,363	758,915	60.8
大田市	973,358	121,586	352,051	473,637	48.7	1,230,068	305,006	377,269	682,275	55.5
安来市	985,454	132,459	437,413	569,872	57.8	1,177,461	276,847	450,894	727,741	61.8
江津市	489,909	64,200	187,419	251,619	51.4	674,503	161,962	209,477	371,439	55.1
島根県	14,712,235	2,100,679	6,117,435	8,218,114	55.9	18,152,372	4,515,590	6,486,793	11,002,383	60.6

1. 自転車道を含まない。
2. NEXCO西日本管理を含まない。
3. 旧道、新道を含む。

資料：県道路維持課「道路等の現況調査（令和5年4月1日現在）」

#### ○ 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 75.7% となっている。

【都市計画道路の現況（令和5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	19.82	7.22	75.7

資料：県都市計画課「島根の都市計画 2025」

## 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
	畠鶴森林公園	畠鶴
	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 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、92.0%と県下でも高い水準にあるが、農村部及び市街地内の一一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(令和6年度末現在)】

自治体	普及率(%)	自治体	普及率(%)
雲南市	92.0	大田市	58.8
松江市	98.0	安来市	91.3
浜田市	50.6	江津市	58.7
出雲市	90.7	島根県	84.4
益田市	52.9		

資料：県下水道推進課ホームページ

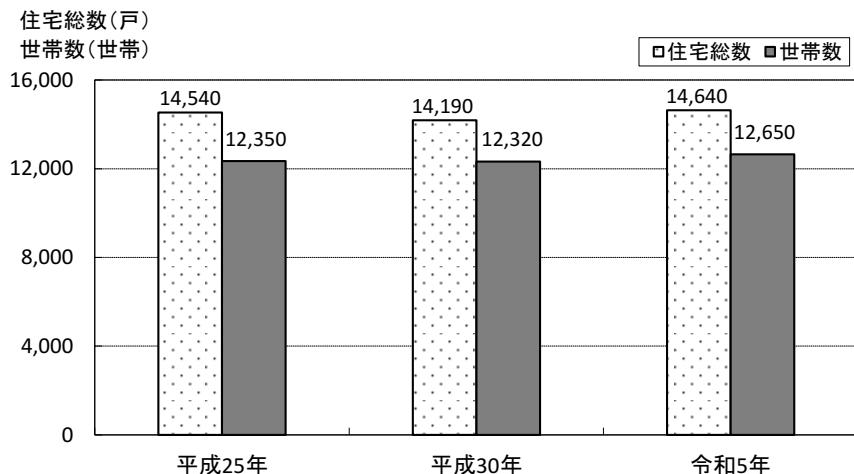
## 4. 住宅の状況

### (1) 住宅総数

○ 住宅総数は増加傾向で世帯数を上回っている

住宅総数は、令和5年に14,640戸と増加傾向にある。また、世帯数と比較すると、住宅総数が世帯数を上回っている状況である。

【住宅総数と世帯数の推移】



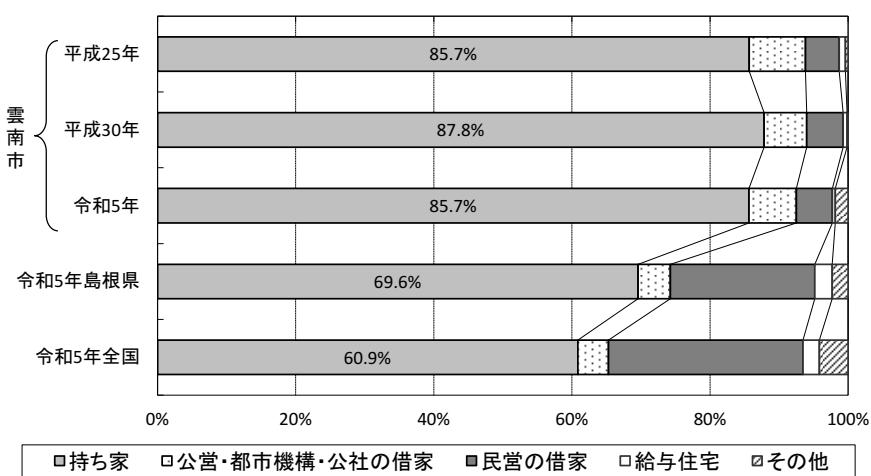
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

### (2) 住宅の所有関係

○ 持家率は約8割、国・島根県平均を上回る

所有関係別の住宅割合は持ち家が約8割と最も高く、国や島根県よりも高い水準にある。

【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「住宅・土地統計調査」

### (3) 住宅の建築時期と構造

#### ○ 住宅の約4割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4割を占めている。

【住宅の建築時期と構造】

	総数	構 造				
		木造	非木造	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)	12,270	10,860	1,410	1,280	130	-
	100.0%	88.5%	11.5%	10.4%	1.1%	-
昭和45年以前	3,010	2,990	20	20	-	-
	24.5%	99.3%	0.7%	0.7%	-	-
昭和46～55年	1,880	1,870	10	10	-	-
	15.3%	99.5%	0.5%	0.5%	-	-
昭和56～平成2年	1,300	1,160	140	130	10	-
	10.6%	89.2%	10.8%	10.0%	0.8%	-
平成3～12年	2,680	1,950	730	680	50	-
	21.8%	72.8%	27.2%	25.4%	1.9%	-
平成13～17年	890	720	170	130	40	-
	7.3%	80.9%	19.1%	14.6%	4.5%	-
平成18～22年	470	460	10	-	10	-
	3.8%	97.9%	2.1%	-	2.1%	-
平成23～27年	690	640	60	60	-	-
	5.6%	92.8%	8.7%	8.7%	-	-
平成28～令和2年	630	580	50	50	-	-
	5.1%	92.1%	7.9%	7.9%	-	-
令和3～5年9月	290	270	20	-	20	-
	2.4%	93.1%	6.9%	-	6.9%	-

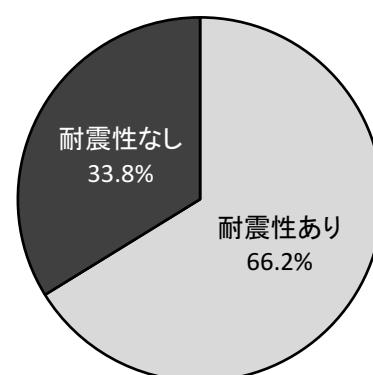
資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

### (4) 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7年11月末現在で66.2%と推計されている。

【雲南市の住宅の耐震化率（令和7年11月末推計値）】



資料：雲南市

## ( 5 ) 空き家の状況

### ○ 住宅ストックの約 1 割が空き家。5 年間で約 400 戸増加

令和 5 年現在、本市の空き家数は 2,260 戸と雲南市の住宅ストックの 15.4%を占めている。平成 30 年の空き家数は 1,860 戸であったことから、約 400 戸増加している。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。

また、空き家バンクへの登録物件のうち、令和 3 年度から令和 7 年度（7 月末時点）までの成約件数は 133 件であった。

【居住世帯の有無別住宅数（令和5年）】

	総数	居住世帯 あり	総数	居住世帯なし					建築中
				一時現在 者のみ	空き家	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	
住宅数	14,640	12,270	2,370	110	2,260	220	360	10	1,660
	100.0%	83.8%	16.2%	0.8%	15.4%	1.5%	2.5%	0.1%	11.3%
空き家の 種類	一戸建て			1,840	220	40	10	1,560	
	長屋建・共同住宅・その他			430	10	320	-	100	

資料：総務省統計局「令和5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

## ( 6 ) 住宅の規模

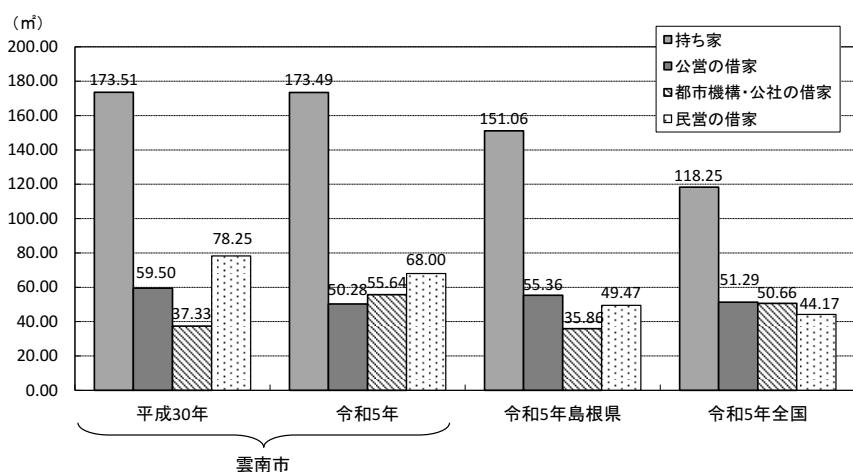
### ○ 1 住宅あたり延べ面積は、持ち家・民営の借家が県平均より広い

1 住宅あたりの延べ面積は、令和 5 年において持ち家が 173.49 m<sup>2</sup>となつており、県と全国の平均を大きく上回つてゐる。

公営の借家は 50.28 m<sup>2</sup>で県及び全国の平均よりも若干狭くなつてゐる。

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つてゐる。

【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」

## (7) 居住水準

### ○ 居住水準は、国平均・島根県平均を上回る

令和5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99.1%と、国平均(93.5%)、県平均(95.7%)をいずれも上回っている。

誘導居住面積水準については、78.9%と、国平均(60.6%)、県平均(69.7%)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(令和5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	12,270	11,920	110	9,500	2,540
		99.1%	0.9%	78.9%	21.1%
持ち家	10,510	10,470	40	8,940	1,580
		99.6%	0.4%	85.0%	15.0%
借家	1,520	1,460	70	560	960
		95.4%	4.6%	36.8%	63.2%
公営・都市機構・ 公社の借家	840	820	10	280	560
		98.8%	1.2%	33.3%	66.7%
民営借家	640	580	50	230	410
		92.1%	7.9%	35.9%	64.1%
給与住宅	50	50	0	50	0
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%

資料：総務省統計局「令和5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 <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m <sup>2</sup>

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

## (8) 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80%、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82.1%と、国(64.8%)、県(72.9%)をいずれも上回っている。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82.7%であるのに対し、借家は62.5%と低い状況となっている。

専用住宅のうち、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)がされている住宅は58.2%、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)がされている住宅は13.2%となっている。

#### 【高齢者等のための設備状況(令和5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	浴室暖房乾燥機	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	8,450	6,940	6,230	2,770	2,470	2,810	1,990	1,860	1,510
		82.1%	73.7%	32.8%	29.2%	33.3%	23.6%	22.0%	17.9%
専用住宅	8,280	6,780	6,090	2,670	2,420	2,720	1,960	1,830	1,500
		81.9%	73.6%	32.2%	29.2%	32.9%	23.7%	22.1%	18.1%
持ち家	7,960	6,580	5,940	2,580	2,410	2,570	1,820	1,750	1,380
		82.7%	74.6%	32.4%	30.3%	32.3%	22.9%	22.0%	17.3%
借家	320	200	150	100	10	150	140	90	120
		62.5%	46.9%	31.3%	3.1%	46.9%	43.8%	28.1%	37.5%
店舗その他の併用住宅	170	150	140	100	50	90	30	30	10
		88.2%	82.4%	58.8%	29.4%	52.9%	17.6%	17.6%	5.9%

	総数	一定のバリアフリー化	高度のバリアフリー化
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	8,450	4,950	1,110
		58.6%	13.1%
専用住宅	8,280	4,820	1,090
		58.2%	13.2%
持ち家	7,960	4,650	1,000
		58.4%	12.6%
借家	320	170	90
		53.1%	28.1%
店舗その他の併用住宅	170	130	30
		76.5%	17.6%

資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

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  
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

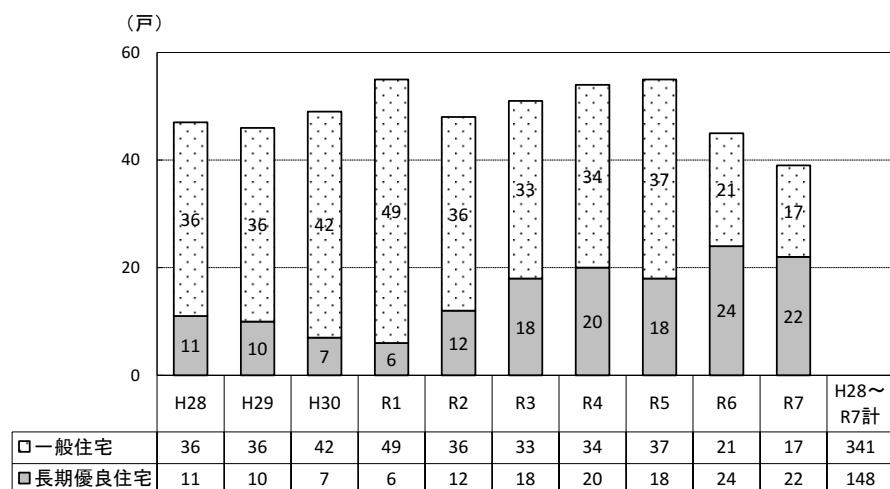
## (9) 長期優良住宅の状況

### ○ 長期優良住宅は増加傾向

本市における長期優良住宅の認定件数は増加傾向にある。令和7年度には、新築住宅39戸のうち22戸が長期優良住宅の認定を受けている。

また、直近5年間（令和3年～7年）の累計では、新築住宅の41.8%を長期優良住宅が占めている。

【長期優良住宅の認定件数（年別）】



資料：雲南市

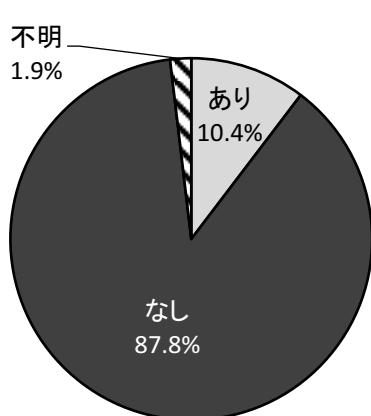
## (10) 省エネルギー設備の状況

### ○ 太陽光発電設備を設置、全ての窓を高断熱性としているのは約1割。

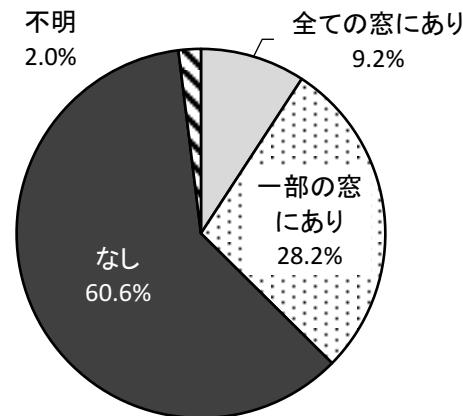
令和5年現在、本市の住宅のうち、太陽光発電設備を設置しているのは10.4%となっている。平成30年時点の設置率は6.8%であったことから、一部の住宅で導入が進んでいる。

また、令和5年現在、一部でも二重以上のサッシまたは複層ガラスなど断熱性が高い窓としている住宅は37.4%となっている。平成30年時点の設置率は31.9%であったことから、一部の住宅で導入が進んでいる。

【太陽光発電設備の状況（令和5年）】



【二重以上のサッシまたは複層ガラスの状況（令和5年）】



資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

## (11) 住宅着工・宅地開発の動向

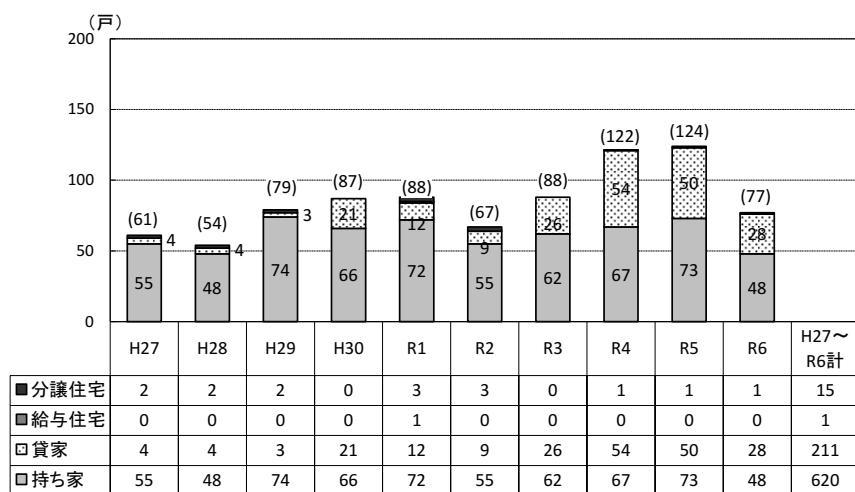
### ① 住宅着工の動向

○ 過去 10 年間で 847 戸が着工、うち持ち家 620 戸、貸家 211 戸

新設住宅の着工数をみると、全体では平成 27 年度～令和 6 年度までの 10 年間で 847 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、持ち家については約 50～70 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 620 戸、211 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）】

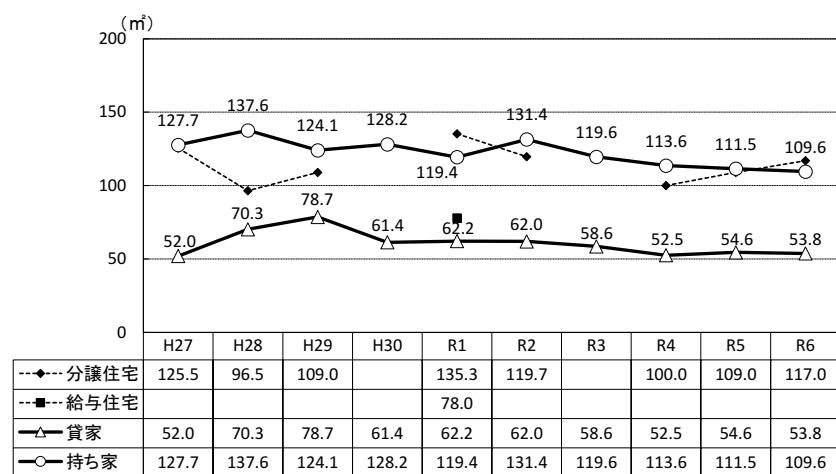


資料：国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」

○ 新設着工される持ち家の平均床面積は約 120 m<sup>2</sup>

新設着工住宅の平均床面積は、持ち家は概ね 110～140 m<sup>2</sup>、貸家は 50～80 m<sup>2</sup>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「建築着工統計調査」

## ② 宅地開発の動向

### ○ 公共による宅地開発は平成 15 年度以降に 325 区画実施

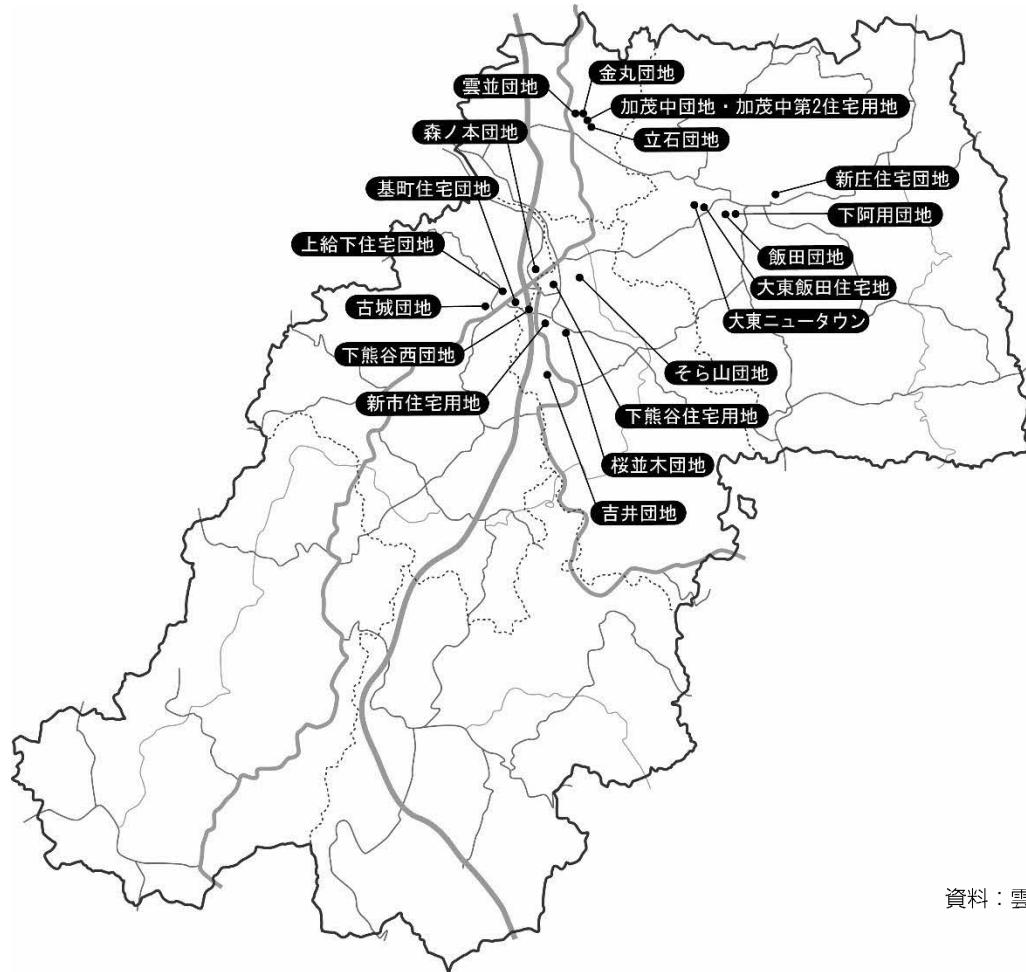
公共による宅地開発は平成 15 年度から令和 7 年度までの間に 325 区画実施されており、主に大東町、木次町、三刀屋町、加茂町において開発が進められている。

【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／m <sup>2</sup> )	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	H21
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
新庄住宅団地	大東町新庄	20	23,000	15	R5	—
新市住宅用地	木次町新市	4	26,000	4	R6	R6
金丸団地	加茂町加茂中	1	21,600	1	R7	R7
基町住宅用地	三刀屋町三刀屋	5	29,000	5	R7	R7

\*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】



資料：雲南市

### ③ 地価

### ○ 住宅地の地価は安い水準

令和7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13,500円/m<sup>2</sup>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-0.7%となっている。

## 【住宅地及び商業地の平均価格と対前年平均変動率（令和7年島根県地価調査）】

金額の単位：円／m<sup>2</sup>

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	13,500	-0.7	3	24,300	-0.8
松江市	41	38,100	0.1	14	69,300	0.3
浜田市	13	20,000	-1.7	5	33,000	-1.6
出雲市	27	23,900	0.2	11	40,100	0.2
益田市	11	15,000	-2.8	4	22,900	-2.8
大田市	9	18,800	-1.9	3	25,800	-1.8
安来市	10	15,300	-2.3	1	31,800	-2.0
江津市	7	15,500	-2.6	1	42,000	-2.2
島根県計	181	20,300	0.0	57	37,400	-0.9
市部計	133	24,500	-0.2	42	45,000	-0.7
町村部計	48	8,800	0.1	15	16,000	-1.5

資料：令和7年島根県地価調査

## (12) 住宅市場・居住ニーズの動向

住宅市場や居住ニーズの動向を把握するため、雲南不動産協会団体、島根県住まいづくり協会雲南地区に所属する事業者を対象に実施したアンケート調査の結果を整理する。

### ① 住宅市場の動向

#### ○ 新築・建売住宅の購入希望者層は子育て世帯が中心

新築・建売住宅の主な購入希望者層は子育て世帯であり、その背景には、家族構成の変化や世帯分離といった要因が挙げられる。なお、市場全体の需要量については、横ばいまたは減少傾向で推移している。

#### ○ 中古住宅の流通および需要は、横ばいまたは増加傾向

中古住宅の流通数と需要量は、横ばいまたは増加傾向にある。特に、新築や建売と比較して、コストを安く抑えられることから、中古住宅の需要が高いと考えられる。

#### ○ 既存住宅の改修は、概ね横ばい。省エネ化・長寿命化改修はやや増加。

既存住宅の質を高めるための耐震化やバリアフリー化、多世帯同居改修はいずれも横ばいで推移しているが、省エネ化や長寿命化改修のための改修はやや増加傾向である。

#### ○ 民間賃貸住宅の需給バランスは概ね適正

民間賃貸住宅の需要量と供給量は概ねバランスがとれている。入居者層については、子育て世帯中心となっている。

#### ○ 支援制度の認知不足

国や島根県、本市は住まいに関する様々な支援制度を設けているが、制度の認知度は十分でない。

### ② 居住ニーズの動向

#### ○ 生活利便性を重視する傾向

新築・建売、中古を問わず、住宅の立地・周辺環境においては、生活利便性が最も重視される傾向にある。

#### ○ 住宅政策において「空き家対策」と「子育て支援」の重点化を求める声

市の住宅施策において、多くの事業者が「空き家の利活用・適正管理」や「子育て世帯への支援」を重点的に取り組む必要があると考えられている。

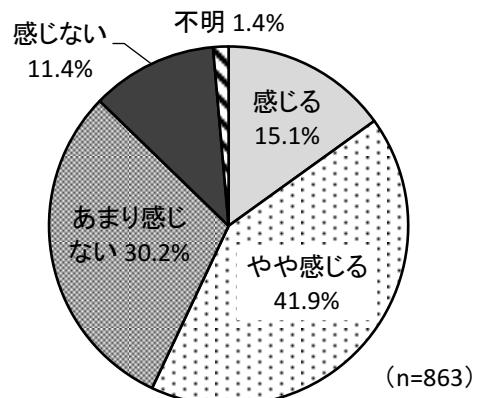
### (13) 住環境に関する市民意識

令和6年度に実施した「市民生活の現状に関するアンケート調査」の結果から、住環境に関する項目について整理する。

#### ○ 居住地域が安心して住みよいまちだと感じている市民は57%

アンケート調査の結果、「お住まいの地域が交通、防災などの面において、安心して住みやすい地域である」と感じている市民は57.0%であった。

【お住まいの地域が安心して住みやすい地域であるか（令和6年度）】

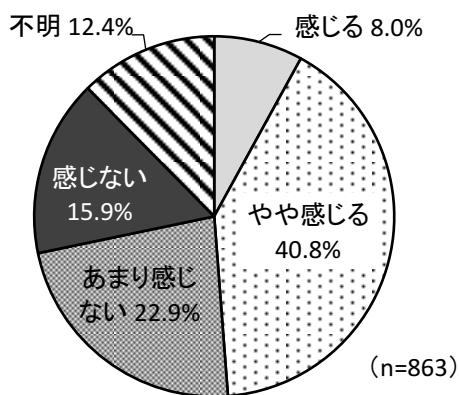


資料：雲南市「令和6年度 市民生活の現状に関するアンケート調査」

#### ○ 市内の公共交通機関に満足している市民は約半数

アンケート調査の結果、「雲南市内の公共交通機関」に満足している市民は48.8%であった。

【お住まいの地域が安心して住みやすい地域であるか（令和6年度）】



資料：雲南市「令和6年度 市民生活の現状に関するアンケート調査」

## 5. 公的住宅ストックの状況

### (1) 公営住宅

#### ○ 28箇所597戸を供給、昭和40～50年代建築の老朽化住棟が残存

本市では公営住宅を 28 箇所 597 戸供給しており、バリアフリー化率は令和 6 年度末現在で 74.1% となっている。

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、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い。

【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	33	2DK,3DK	S46～S51,S56	木造平屋 簡耐平屋 簡耐 2 階
	向島団地	10	2DK 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	26	2K,3K	S39	簡耐平屋/簡耐 2 階
		3	2LDK	R7	木造平屋
	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	4	3DK	S47	簡耐平屋
	澄水団地	48	3LDK	S56、S58～S60	耐火 3 階
	下熊谷第 2 団地	50	1DK,2DK,3DK	H13	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
	そら山団地	24	2DK,3DK	H25,H26	木造 2 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		597			

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 460 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 7 箇所 150 戸、公社定住促進賃貸住宅が 17 箇所 258 戸ある。

#### 【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			

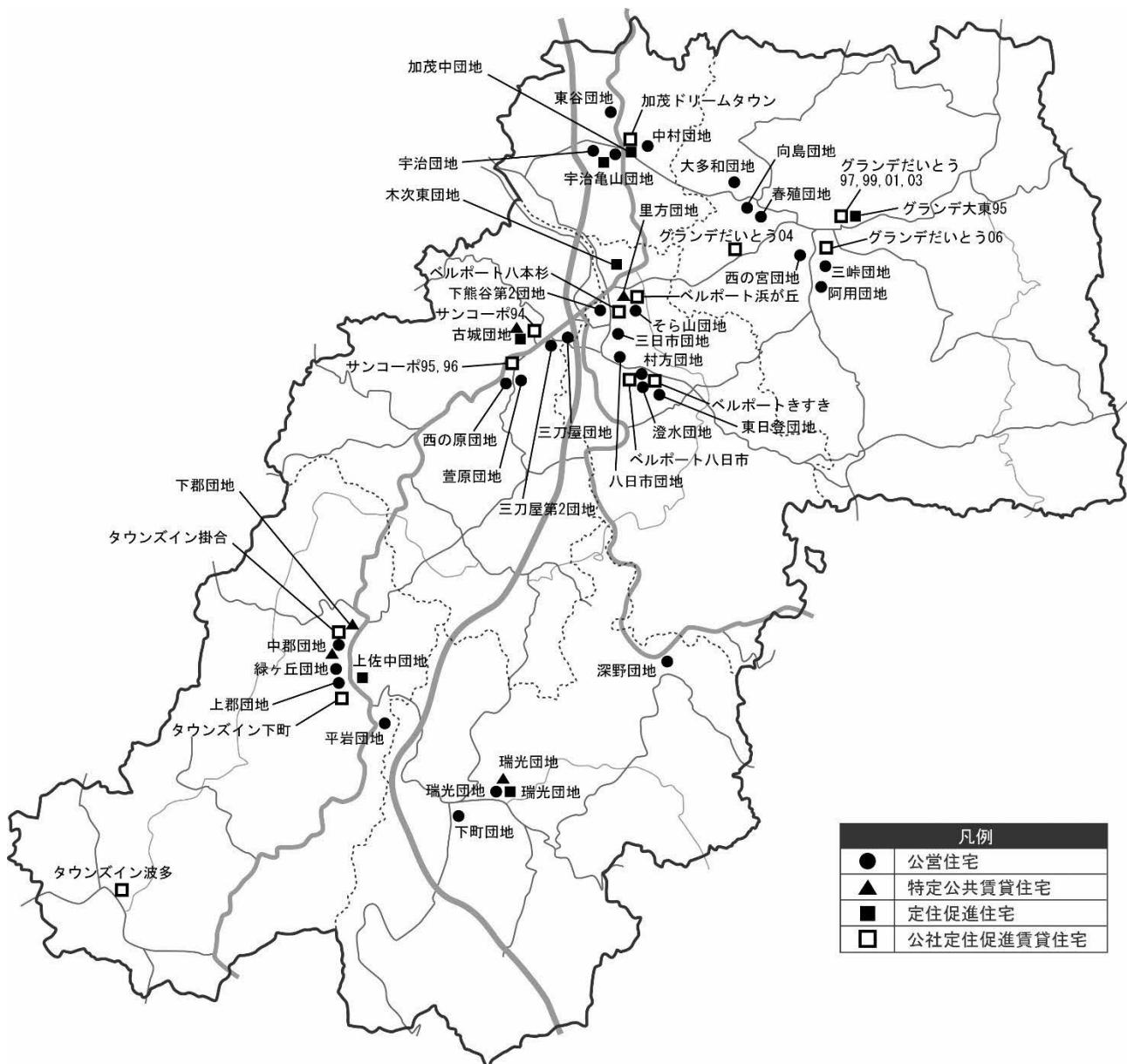
##### ●定住促進住宅

地域	団地名	戸数	間取り	建設年度	構造
大東町	グランデ大東 95	8	1LDK	H6	準耐 2 階
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
吉田町	瑞光団地	4	1LDK	H10	木造 2 階
計		150			

##### ●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 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
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		258			

【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）

**新たな住生活基本計画の概要** (令和3年3月19日閣議決定)

**住生活基本法**  
平成18年6月施行

**住生活基本計画（全国計画）**  
【計画期間】平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

**新たな住生活基本計画（全国計画）**  
【計画期間】令和3年度～令和12年度

**住生活をめぐる現状と課題**

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

目標 1 新たな日常、DXの推進等  
目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

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  
目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等  
目標 5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標 6 住宅循環システムの構築等  
目標 7 空き家の管理・除却・利活用  
目標 8 住生活産業の発展

**① 「社会環境の変化」の視点**

目標 1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける 安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
<p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進</p> <p>○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進</p> <p>○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進</p> <p>○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進</p> <p>(成果指標) ・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0 % (R2) → 100 % (R7)</p>	<p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供</p> <p>○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制</p> <p>・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導</p> <p>○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上</p> <p>○災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>(基本的な施策)</p> <p>○今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供</p> <p>○大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保</p> <p>(成果指標) ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合 - (R2) → 5割 (R7)</p>

1

資料-34

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	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
<p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の年収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</li> <li>○駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規制等を総合的に考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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地での住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</li> <li>○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並み景観の形成等</li> </ul> <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>	<p>(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</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul> <p>(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</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地での住替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策などを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</li> <li>○三世代同居や近居、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、ミクストコミュニティの形成</li> </ul> <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>

3

②「居住者・コミュニティ」の視点		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	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	
<p>(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</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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住替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</li> <li>○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</li> <li>○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前から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担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継がれる環境を整備</li> </ul> <p>(2) 福祉政策と一緒にとなった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅・福祉連携の一體的・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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul> <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>	<p>(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</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul> <p>(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（住替え・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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住替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新</li> <li>○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</li> </ul> <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> </ul>	4

③「住宅ストック・産業」の視点	
<p><b>目標6</b> 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</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成 (基本的な施策)</p> <p>○2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、 ・長寿命でライサイクルCO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>(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)</p> <p>＊ 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ティングの考え方に基づき、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</p> <p>＊ 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</p> <p>・認定長期優良住宅のストック数 113万戸 (R1) → 約250万戸 (R12)</p>	<p><b>目標7</b> 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</p> <p>(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)</p> <p>○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家等に係る対策の強化</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>(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)</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>(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 9万戸 (H27.5～R2.3) → 20万戸 (R3～12)</p>
5	

③「住宅ストック・産業」の視点	
<p><b>目標8</b> 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</p> <p>(1) 地域経済を支える幅広い住生活産業の担い手の確保・育成 (基本的な施策)</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>(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)</p> <p>○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・施工等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</p> <p>○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</p> <p>○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</p>	<p><b>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</b></p> <p><b>基本的な考え方</b></p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>・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 職住接続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。</p> <p>・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。</p>

## 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plan）【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<br>⇒ 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<br>⇒ 2050年カーボンニュートラルへの対応、環境対策への意図啓発  |
| ○ 多様な暮らし方に対応する住まいづくり<br>⇒ 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<br>⇒ 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<br>⇒ 様々な住宅確保要配慮者への対応、重層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<br>⇒ 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<br>⇒ 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<br>⇒ 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です」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 程度における
・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PLAN

項目	内容
都市計画の目標	<p>■基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○全ての人々が快適に暮らす、魅力溢れる居住環境の整備</li> <li>○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</li> <li>○楽しく学べる教育及びスポーツ環境の充実</li> </ul>
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"> <li>○大木原地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li>○市街地内のその他の住宅地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <p>【加茂地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市街地及びその周辺部 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <p>【木次地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○木次・新市地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li>○下熊谷地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <p>【三刀屋地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○三刀屋地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <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"> <li>○大木原地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li>○大東既成市街地地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li>○南加茂・大西・近松地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li>○木次地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区は、JR木次駅から市役所周辺の密集市街地で、道路が総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</li> </ul> </li> <li>○三刀屋地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul>

## (2) 市の計画

## ① 第3次雲南市総合計画

項目	内 容
計画期間	令和7年度～令和16年度
基本理念 将来像 3つの柱 12の施策 シンボルプロジェクト 目標人口	<p>■基本理念 「変わらず、変える」</p> <p>■将来像 「えすこな雲南市」 Well-being for all UNNAN 《みんなが幸せに暮らせるまち》 今だけ、自分だけではなく「人と人」「人と自然」「人と歴史・文化」のつながりの中でみんなが幸せに暮らせる持続可能なまちの実現をめざし「えすこな雲南市」を将来像に掲げる。</p> <p>■3つの柱 「えすこな雲南市」をよいかたちでこれからにつないでいくため、以下の3つの柱（視点）を共通軸に捉え、分野横断で基本構想の実現を図る。 ・えすこに暮らす（暮らし） ・えすこに育む（人づくり） ・えすこに創る（価値創造）</p> <p>■12の施策 3つの柱に基づく、12の施策は以下のとおり。施策ごとに基本方針と重点事業を設定し、めざす姿の実現を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>01. みんなが主役の自治のまち 《協働／自治／コミュニティ》</li> <li>02. どこでも安心して暮らせるまち 《交通／インフラ／土地利用／防災》</li> <li>03. みんながずっと元気なまち 《保健／医療／福祉》</li> <li>04. みんなで子どもを育てるまち 《結婚／出産／子育て》</li> <li>05. 人の輪が広がるまち 《移住定住／人材還流／関係人口》</li> <li>06. 心の豊かさを実感できるまち 《スポーツ／文化》</li> <li>07. ふるさとを学び育つまち 《教育》</li> <li>08. チャレンジが生まれるまち 《人材の育成・確保》</li> <li>09. みんながみんなを大切にするまち 《平和と人権／多様性の尊重／多文化共生》</li> <li>10. 挑戦と活力を産みだすまち 《農林業・商工業／経済》</li> <li>11. みんなのたかを誇るまち 《観光／ブランディング》</li> <li>12. 自然の恵みがめぐるまち 《自然環境／エネルギー／循環型農業》</li> </ol> <p>■シンボルプロジェクト 重点事業のうち、施策横断で成果を高める取り組みをシンボルプロジェクトとして展開する。「えすこな雲南市」を実現するための象徴的な取り組みとして、3つの柱と12の施策の推進力とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○雲南の暮らしの再構築 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治・共助の進化</li> <li>・保健医療福祉の連携強化</li> <li>・交通網の確保</li> <li>・エネルギー(再エネ・省エネ・ごみゼロ)</li> <li>・資産再生・資源活用(空き家活用・まち中再生・農地山林の集約化)</li> </ul> </li> <li>○雲南を学ぶ・いかす <ul style="list-style-type: none"> <li>・雲南らしさをいかした子育て</li> <li>・多様な教育活動(キャリア教育2.0)</li> <li>・人材還流・関係人口</li> <li>・雲南らしさをベースにした新しい学びの場(ESUCO ユニバーシティ)</li> </ul> </li> <li>○雲南ならではの価値創出 <ul style="list-style-type: none"> <li>・農商産業(耕畜連携等)</li> <li>・経済・資源の循環</li> <li>・生物多様性・ネイチャーポジティブ</li> <li>・観光まちづくり</li> </ul> </li> </ul> <p>■目標人口 将来人口推計結果に基づき、令和17年の人口を27,854人に維持することをめざす。 ・(R2) 36,007人 → (R12) 29,787人 → (R17) 27,854人</p>

えすこな まちの姿 (土地利用 ビジョン)  関連施策 (主なもの を抜粋)	<p><b>■えすこなまちの姿 (土地利用ビジョン)</b> 地域の特性をいかした均衡ある発展に配慮しながら、市街地整備をすすめる都市機能地域、農地として生産振興を図りつつ交流活動や UI ターンを促進する地域、山林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。市全体の視点にたった機能分担や連携を図り、それぞれの地域にあった「暮らしやすさ」を感じられるまちをめざす。</p> <p><b>■施策 02. どこでも安心して暮らせるまち 《交通／インフラ／土地利用／防災》 【めざす 10 年後の姿】</b> ・保健医療福祉の充実や支え合いにより、誰もが健やかに暮らしている。</p> <p><b>【目標値】</b> ・自分は健康であると感じていますか？ (市民アンケート) ・現状値(R6) : 75.2% → 中間目標値(R11) : 80% → 最終目標値(R16) : 80%</p> <p><b>【基本方針】</b> 1. 健康長寿・生涯現役をめざし、誰もが暮らしの中で楽しみながら健康づくりに取り組める環境づくりをすすめます。 2. 必要とする人が必要な医療や介護、福祉サービスを適切に受けられる地域の実現に取り組みます。 3. 誰もが安心して暮らせる共生社会の実現に向けて共助、公助のそれぞれの特性をいかして連携を密にし、地域の支える力を高めます。</p> <p><b>【重点テーマ】</b> (1) 地域等との協働による健康づくりの推進 (2) 地域医療・介護・福祉サービスの担い手確保 (3) 地域のつながりの維持と支え合い体制の充実</p> <p><b>■施策 04. みんなで子どもを育てるまち 《結婚／出産／子育て》 【めざす 10 年後の姿】</b> ・家族や地域の温かなつながりの中で安心して子どもを育てられている。</p> <p><b>【目標値】</b> ・雲南市は子育てしやすいまちであると感じますか？ (市民アンケート) ・現状値(R6) : 72.3% → 中間目標値(R11) : 75% → 最終目標値(R16) : 80% ・合計特殊出生率 ・現状値(R5) : 1.50 → 中間目標値(R11) : 1.62 → 最終目標値(R16) : 1.80</p> <p><b>【基本方針】</b> 1. 豊かな環境の中で健やかに遊び、育つ、雲南だからできる子育て環境づくりに取り組みます。 2. 地域や事業者とともに、安心して子育てしながら働く環境づくりに取り組みます。 3. 若い世代の結婚、子育てへの意欲を高め、その希望を叶えられる環境づくりに取り組みます。</p> <p><b>【重点テーマ】</b> (1) 雲南らしさをいかした子育て環境の整備 (2) 市内事業所での子育て環境の充実支援 (3) 非婚化・晩婚化対策の推進</p> <p><b>■施策 05. 人の輪が広がるまち 《移住定住／人材還流／関係人口》 【めざす 10 年後の姿】</b> ・雲南に愛着を持ち、まちづくりに関わる人の輪が広がっている。</p> <p><b>【目標値】</b> ・人口の社会動態 ・現状値(R5) : ▲140人 → 中間目標値(R11) : +13人 → 最終目標値(R16) : +50人 ・UI ターン者 ・現状値(R5) : 123人 → 中間目標値(R11) : 150人 → 最終目標値(R16) : 180人</p> <p><b>【基本方針】</b> 1. 若者や子育て世代を主なターゲットにした移住定住対策に取り組みます。 2. 市外県外で暮らす本市出身の学生・社会人とのつながりづくりをすすめ、人材還流の促進を図ります。 3. 農ある暮らしなど雲南らしい暮らしに関心を持つ人を積極的に呼び込みます。</p> <p><b>【重点テーマ】</b> (1) 情報発信の強化と雲南出身者とのつながりづくり (2) 市内就業に向けた対策の強化（多様な働く場・働き方の創出等） (3) 二地域居住や短期滞在など多様なライフスタイルに合わせた滞在環境づくり</p>
---	--

## ② 雲南市都市計画マスターplan

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	<p>■基本理念・テーマ 『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"> <li>1) 神話と歴史を発信する魅力にあふれる都市づくり</li> <li>2) 中核拠点ゾーンを核としたコンパクトな都市づくり</li> <li>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</li> <li>4) 誰もが暮らしやすい“移・職・住”的都市づくり</li> <li>5) 安全・安心な自然環境と共生する都市づくり</li> </ol> <p>■将来的目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>
将来都市 構造	<p>■ゾーン・エリア</p> <p>○中核拠点ゾーン（概ね都市計画区域の範囲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p>○拠点ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市南部の諸機能の集積を図る地域</li> <li>・「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</li> </ul> <p>○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）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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ターンなどの交流促進を図り、美しい農山村風景を守る地域</li> </ul> <p>■連携軸</p> <p>○広域連携軸・中国横断自動車道松江木次線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域圏のネットワークにおいて重要な骨格</li> <li>・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</li> </ul> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺都市圏とのネットワークにおいて主要な路線</li> <li>・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</li> </ul> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中核拠点ゾーン内の主要都市機能を結ぶ主要な路線</li> <li>・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</li> </ul> <p>○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、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p>■ネットワーク</p> <p>○都市形成ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>○市域形成ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>○水と緑の空間ネットワーク・斐伊川、赤川、三刀屋川</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

<p>都市の 基本構想</p>	<p>■全体構想</p> <p>○土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の“顔”となる中心市街地の形成</li> <li>・地域特性を活かしたコンパクトな地域拠点の形成</li> <li>・目指す都市づくりに向けた都市計画の見直し</li> <li>・活力ある地域産業を牽引する産業拠点の形成</li> <li>・自然と調和、共生する良好な都市景観の形成</li> </ul> <p>○道路・交通体系の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大動脈の活用による広域交流の拡大</li> <li>・周辺都市との連携に向けた都市連携軸の強化</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・生活道路の改善による安全・安心な市街地づくり</li> <li>・公共交通の確保による暮らしやすい移動環境づくり</li> <li>・道の駅の活用による地域活性化と情報発信拠点づくり</li> </ul> <p>○その他都市施設の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内水排除対策の強化による都市防災機能の向上</li> <li>・下水道未整備地域の早期解消</li> <li>・都市公園の拡充による良好な空間の形成</li> <li>・地域の魅力を生み出す観光拠点効果の促進</li> <li>・誰もが利用しやすい施設整備の促進</li> <li>・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</li> </ul> <p>○市街地整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各エリアの位置づけに応じた市街地整備の推進</li> <li>・定住促進に向けた住宅団地整備の推進</li> <li>・課題解決に向けた市街地整備事業の活用</li> <li>・計画的な整備による市街地の防災機能向上</li> <li>・周辺と調和のとれた産業団地整備の推進</li> </ul> <p>○景観保全の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・桜並木や赤川ホタルを演出する水辺の空間づくり</li> <li>・美しいふるさとの景観の調和する自然共生都市の形成</li> <li>・魅力を創出する地域資源の適切な保全と活用</li> </ul> <p>○都市防災の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然災害に対する防災・減災整備の促進</li> <li>・災害時における緊急避難対策整備の促進</li> <li>・啓発活動による災害対策意識の醸成</li> </ul> <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"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p>○都市計画区域の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトな都市機能の形成</li> <li>・各種ネットワークによる連携</li> <li>・都市計画による資源の活用と保全</li> </ul> <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"> <li>・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</li> <li>・産業基盤整備による雇用の創出と産業の活性化</li> <li>・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</li> </ul> <p>【大東地域（医療機能エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市立病院を中心とした保健・医療・福祉機能の集積</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <p>【木次・三刀屋地域（中心市街地エリア）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度かつ効果的利用の促進</li> <li>・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</li> <li>・中心市街地としての商業集積とにぎわい創出</li> <li>・交通結節点としての機能強化</li> </ul>
---------------------	---

## 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	<p>■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～</p> <p>■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</p>
誘導区域及び施策	<p>■居住誘導区域及び都市機能誘導区域</p> <p>●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</p> <p>●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</p> <p>●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</p> <p>■誘導施策</p> <p>①「安全」「安心」「豊か(快適)」に暮らせる都市づくり</p> <p>【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</p> <p>【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</p> <p>②若者が住みたくなる、住み続けたくなる都市づくり</p> <p>【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 ・三世代同居の促進支援 ・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</p> <p>【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</p> <p>③高齢者が元気で自立した生活ができる環境づくり</p> <p>【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</p> <p>【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</p>

数値目標	<p>■数値目標</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
防災指針	<p>■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</p> <p>■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</p>

#### ④ 第5次雲南市総合保健福祉計画

項目	内 容
計画期間	令和7年度～令和11年度
基本方針	<p>■基本方針 更なる包括的支援体制の推進とともに地域共生のまちづくりを目指す</p> <p>・第3次雲南市総合計画で設定した12の施策すべて全てを念頭に置き、取組を進める。特に、施策のうち、保健・医療・福祉分野の「03. みんながずっと元気なまち」、結婚・出産・子育て分野の「04. みんなで子どもを育てるまち」を中心に、地域・行政・関係機関が取組を進める。</p>
関連する施策	<p>■高齢者福祉の充実</p> <p>○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</p> <p>●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る。また、「しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業」などの助成事業について周知し、活用促進を図る。</p> <p>●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</p> <p>■障がい者(児)福祉の充実</p> <p>○福祉環境整備の整備 ●住まいの整備・確保 ・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</p> <p>●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る。住宅リフォームに関する助成事業を周知し、活用促進を図る</p>

## 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7年度～令和11年度
基本理念 /基本目標	<p>■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」～すべての子どもの幸せのために～</p> <p>■基本目標 I 雲南の良さを活かした子育て環境づくり II 安心して子育てしながら働ける環境づくり III 若者世代の結婚、子育てへの希望を叶えられる環境づくり IV すべての子どもが個人として尊重され、活躍できる環境づくり</p>
関連する 施策	<p>■取組方針 3. 子どもの安全の確保と生活環境の整備</p> <p>○快適な生活環境の整備 ・結婚・出産を希望する若年世代や子育て世帯等が、雲南市で快適な住生活が送れるよう支援制度を設ける。 ・公園など子どもが安心して遊べる場の確保、適切な設備等の管理を行う。</p>

## ⑥ 雲南市脱炭素社会実現計画

項目	内 容
計画期間	令和6年度～令和15年度
目標 /基本コンセプト	<p>■目標 ・2050 年までに温室効果ガス排出量実質ゼロ ・2030 年までに、温室効果ガス排出量 55%削減（2013 年度比）</p> <p>■基本コンセプト 「生命と神話が息づく 持続可能なまちづくり」 01 暮らしの豊かさの向上 02 適応力（レジリエンス）の向上 03 地域経済循環の向上</p>
関連する 施策	<p>■再生可能エネルギーの推進</p> <p>○太陽光発電導入の推進 ・最も導入しやすい再生可能エネルギーとして、可能な場所への設置を積極的に進めるが、環境破壊や災害リスク、景観への影響、維持管理上の課題が懸念される場所への設置は避ける。 ・土地の有効活用の観点から、他に活用の目途がない場所を除き、地面への直置き（野立て方式）ではなく、屋根置きやカーポート方式等を推奨する。 ・太陽光発電による発電量を最大限活用するため、太陽光発電の導入に合わせて、蓄電池の導入を推進する。 ・導入の実現性を高めるため、初期費用がかからない PPA 事業等を活用する。 ・家庭では、2030 年までに全世帯の 1%以上、2050 年までに全世帯の 50%以上の導入を目指す。</p> <p>■省エネの推進</p> <p>○住宅の省エネの推進 ・住宅の省エネ化の事例紹介・省エネ診断や体感できる機会を設ける。 ・地域の建築設計・施工事業者・行政関係者が連携して、住宅の省エネ化の効果を含めた知識・技術の習得・向上に取り組み、住宅の省エネを普及推進する。 ・住宅の ZEH 化・省エネ化を推進する。 ・国等の省エネ制度の周知と支援制度の活用を推進する。 ・住宅の省エネ化に併せた市産材の活用と耐震化を推進する。 ・住宅の新築・改築時における ZEH 化率を 2030 年度までに 100%、以降毎年度 100%を目指す。</p>

## 7. 前計画の評価

### (1) 成果指標の達成状況

令和5年4月に改訂した「雲南市住生活基本計画」では、9つの成果指標を設け、目標値を設定した。ここでは、成果指標の達成状況を整理する。

全体として、各指標の数値は令和5年4月の改訂時を上回っており、各施策において一定の効果が得られたものと考えられる。しかしながら、「子育て世帯定住宅地購入支援事業」以外の指標については、目標達成に至らなかった。今後は、住宅市場の動向を再度把握し、より効果的な施策を構築していく必要がある。

【前計画で設定した成果指標の達成状況（令和7年）】

指標 <sup>※1</sup>			現状値 (R5.4改定時)	現状値 (直近値)	目標値 (R5.4改定時)
目標	基本方針	項目			
【住宅ストックの視点】 目標1: 未来につなぐ 良質な住まいづくり	(1)空き家の利活用と 適正管理の推進	空き家の活用件数 (累計件数)	239件 (平成28～令和4年度)	313件 (平成28～令和7年度) ※令和7年10月末時点	360件 (平成28～令和7年度)
	(2)安全性の高い住宅 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)	66.2% (令和7年7月末)	90% (令和7年度末)
	(3)質の高い住宅 の普及促進	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)	37.4% (令和5年)	38.5% (令和7年)
【居住者の視点】 目標2: だれもが健やかに 暮らし続けられる 住まいづくり	(1)高齢者・障がい者・ 子育て世帯等が 安心して暮らせる 住まいの支援	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 <sup>※2</sup> 率	55.8% (平成30年)	58.2% (令和5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 <sup>※3</sup> 率	12.6% (平成30年)	13.2% (令和5年)	16.3% (令和7年)
	(2)住宅セーフティネット 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)	67.9% (令和4年度末)	74.1% (令和6年度末)	76% (令和7年度末)
【まちづくりの視点】 目標3: 心地よく暮らせる 住まいの環境づくり	(1)多分野連携による 魅力的な住環境 づくり	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 (累計件数)	3戸 (平成28～令和4年度)	3戸 (平成28～令和7年度)	6戸 (平成28～令和7年度)
		子育て世帯定住宅地購入支援事業の 活用による住宅取得件数 (累計件数)	205件 (平成28～令和4年度)	284件 (平成28～令和7年度)	270件 (平成28～令和7年度)
		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)	66.7% (令和5年度)	70% (令和7年度)

※1 指標の欄に記載の「目標・基本方針」は、本計画での表記とあわせている

※2 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

※3 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

---

## 雲南市住生活基本計画

令和8年 月

第1次 平成21年度～平成27年度（平成21年3月策定）

第2次 平成28年度～令和7年度（平成28年3月策定、令和5年4月改訂）

第3次 令和8年度～令和17年度（令和8年 月策定）

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

---