

# 松江市住生活基本計画



だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり

2018（平成30）年3月

松江市



## はじめに

松江市では、平成19年に住生活に関する総合的な計画として「松江市住宅マスターplan」を策定し、基本理念である「住みたいまち、住み続けたいまち、20万人都市松江の住まいづくり」の実現に向け、定住人口を確保するための住宅政策を推進してまいりました。

近年、全国の地方都市と同様に人口減少や少子高齢化がさらに進行し、これに伴い、高齢者や障がい者をはじめとする住宅確保要配慮世帯の増加や、空き家の増加など様々な問題が生じています。また、東日本大震災をはじめ全国各地で大規模災害が発生し、市民の安全や環境に対する意識、地域コミュニティの重要性に対する認識の変化など、住宅政策を取りまく環境は大きく変化しています。

このような背景を踏まえ、住宅政策を取りまく社会経済情勢の変化や新たに生じた課題に的確に対応していくため、今後10年間の住まいと住環境についての基本的な方向性を示す総合的な計画として本計画を策定しました。

私は今後の住宅施策の展開として、若者から高齢者まで多様な世代が将来にわたって地域に住み続けられるよう、そして、良好な住まいが地域の資源として受け継がれる社会を目指し、まずは、住宅に関する相談が気軽にできる総合相談窓口を開設し、市民の皆様からの相談や困りごとの解決に努めるとともに、空き家や空き土地の流通促進と利活用を実現する仕組みづくりを進めてまいります。

また、まちづくりの基盤となる地域コミュニティの維持・向上のために、それぞれの地域の、様々なニーズに応じた住まいの供給と居住支援の取り組みを進め、若者・子育て世帯の定住を図ります。

さらに、住宅セーフティネットの中核と位置づける公営住宅の適正な供給を図るとともに、民間賃貸住宅への入居の円滑化と居住の支援を行っていく必要もあると考えています。

これらの重点的な施策を柱とし、「だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり」の実現に向けて、市民の皆様をはじめ、町内会・自治会、市民活動団体、民間事業者、福祉関係団体など、多様な主体と連携しながら、実効性のある取り組みを推進してまいりますので、皆様の一層のご理解とご協力をお願いいたします。

終わりに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見、ご助言をいただきました、「松江市住生活基本計画策定懇話会」の委員の皆様をはじめ、市民アンケートや意見交換などにご協力いただきましたすべての皆様に心から感謝申し上げます。

2018（平成30）年3月

松江市長 松浦 正敬





# 目 次

<b>第1章 目的と位置づけ .....</b>	<b>1</b>
1. 計画策定の背景と目的 .....	2
2. 計画の位置づけ .....	3
3. 計画の期間 .....	3
4. 計画の特徴 .....	3
<b>第2章 現状と課題.....</b>	<b>4</b>
1. 人口・世帯数 .....	5
2. 住宅確保要配慮世帯 .....	7
3. 公営住宅 .....	9
4. 住宅の性能 .....	11
5. 中古住宅市場 .....	13
6. 空き家 .....	15
7. 住環境（地域） .....	17
<b>第3章 基本理念と基本方針 .....</b>	<b>19</b>
1. 基本理念 .....	20
2. 基本方針 .....	21
<b>第4章 住宅施策の展開 .....</b>	<b>23</b>
施策の体系図 .....	24
1. 住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保 .....	25
2. 空き家対策及び中古住宅の流通促進 .....	27
3. 若者の定住促進及び住環境の維持向上 .....	30
4. 住宅施策の成果目標 .....	33
<b>第5章 計画の実施体制 .....</b>	<b>34</b>
1. 計画の推進体制 .....	35
2. 計画の進行管理 .....	36
<b>参考資料 .....</b>	<b>37</b>
1. 計画策定の経緯 .....	38
2. 用語解説 .....	40
3. 住生活に関する基礎データ .....	42

## 第1章

# 目的と位置づけ

---

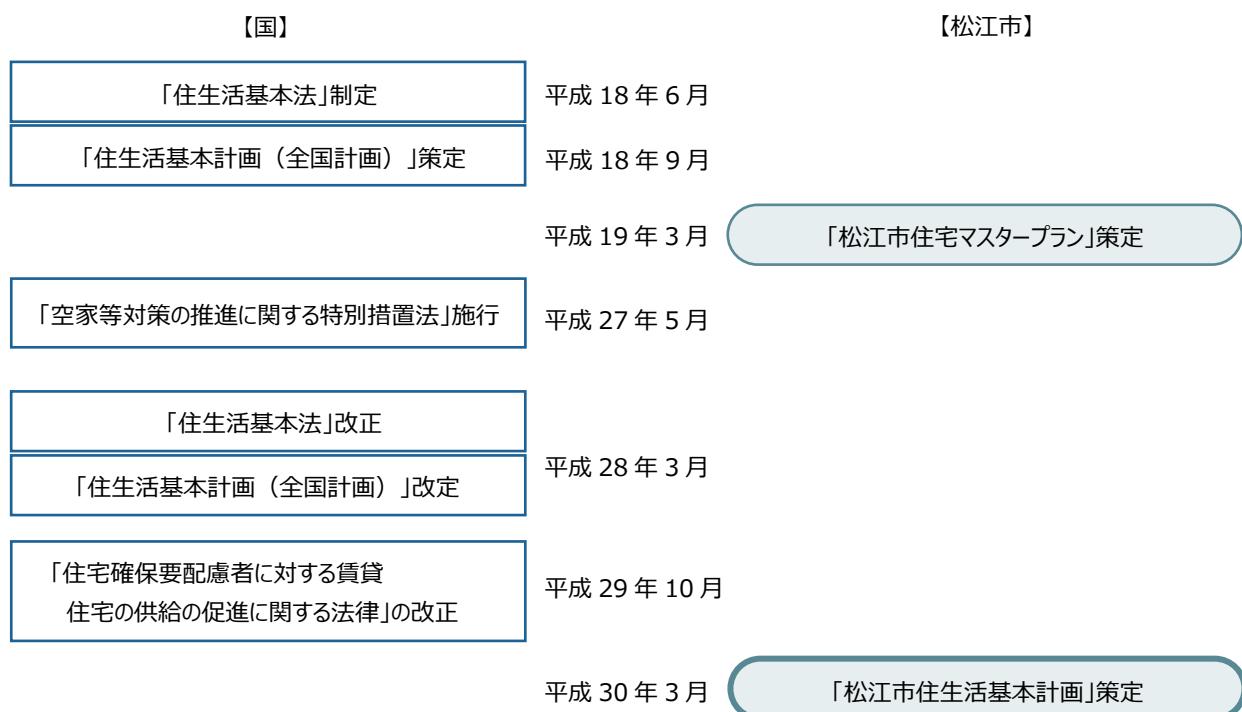
## 1 計画策定の背景と目的

松江市は、平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法に基づき、平成 19 年 3 月に「松江市住宅マスタープラン」を策定し、「住みたいまち、住み続けたいまち、20 万人都市松江の住まいづくり」を基本理念として、定住人口の増加や安心・安全な居住環境づくりの実現に向けた住生活に関する施策を総合的に展開してきました。

近年、本格的な人口減少社会が到来し、進行する少子高齢化への対応、多様化する住宅困難者の住宅の確保、増加する空き家への対応など様々な課題への対応が求められています。これらの主要な課題に対応するため、国においては「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行（平成 27 年 5 月）や、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の改正（平成 29 年 10 月）など、新たな住宅政策の方向性が示されています。

また、東北地方太平洋沖地震をはじめ全国各地で大規模な災害が発生し、住環境に対する安全性や地域コミュニティの重要性に対する認識なども高まってまいりました。

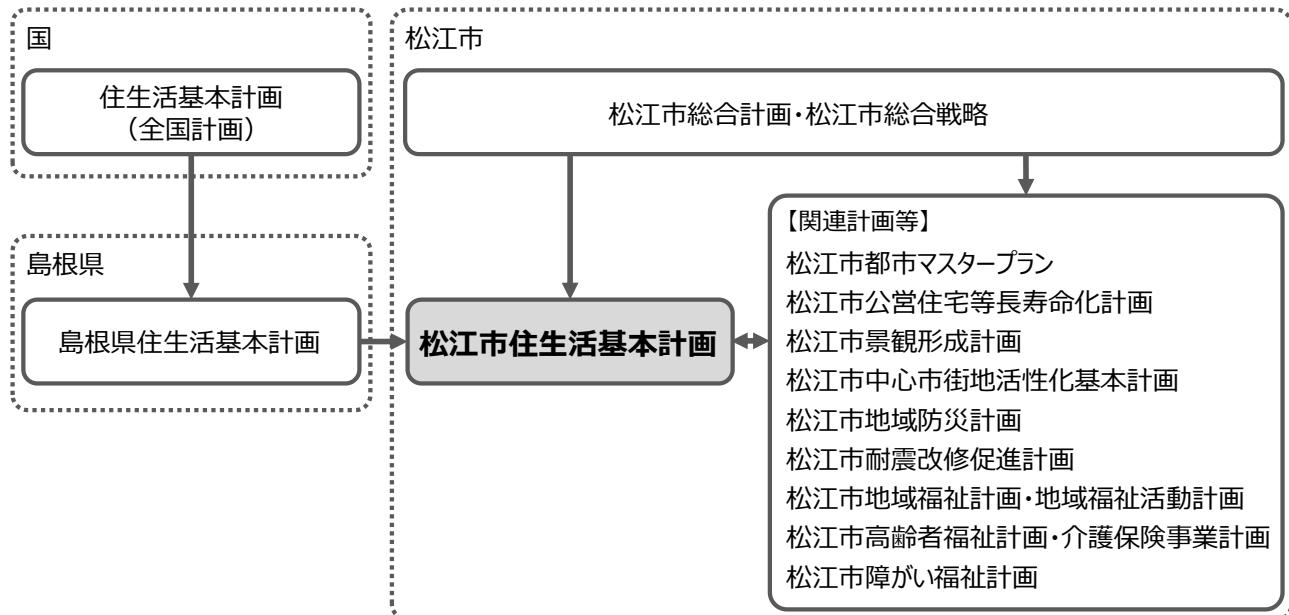
こうした背景のもと、本市においても、住宅政策を取りまく社会経済情勢の変化や新たに生じた課題に的確に対応し、市民の今後の住生活の安定と質の向上促進を図ることを目的として、「松江市住宅マスタープラン」を見直し、新たに「松江市住生活基本計画」として策定します。



## 2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法や住生活基本計画（全国計画）及び島根県住生活基本計画の趣旨を踏まえて策定する計画です。

また、「松江市総合計画」及び「松江市総合戦略」を上位計画として、本市における住宅政策の基本となる総合的な計画と位置づけるとともに、松江市都市マスタープランや松江市地域福祉計画・地域福祉活動計画などの関連計画と連携・整合性を図りながら、住宅政策を推進していくための指針となります。



## 3 計画の期間

本計画の期間は、2018（平成 30）年度から 2027 年度までの 10 年間とします。

中間年度にあたる 2022 年度末に総合的な検証を行うとともに、計画の期間中は、社会経済情勢の変化や全国計画及び島根県計画の見直し等、住宅政策の動向に的確に対応するため、適宜必要な見直しを行うこととします。

## 4 計画の特徴

これまで実態把握が困難であった住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者など）の世帯数や居住形態、居住地域等について、府内の関連データを駆使して明らかにし、現状や課題の分析を行いました。

また、本計画をより実効性の高いものとするため、「松江市住生活基本計画策定懇話会」を設置し、不動産や建築の住宅分野と、町内会・自治会や高齢者・障がい者福祉など地域生活・福祉分野の専門家と意見交換を行いながら計画を策定しました。

## 第2章

# 現状と課題

---

# 1. 人口・世帯数

## (1) 人口の将来推計

本市の人口は国勢調査によると、平成 12 年の約 21 万人をピークとして緩やかに減少しており、平成 27 年には約 20 万人となっています。

また、国の将来推計調査では、今後も減少傾向は続くと予測されています。(図 1)

一方で高齢化率（65 歳以上の割合）は年々上昇し、少子高齢化の進行は今後も進む見通しです。

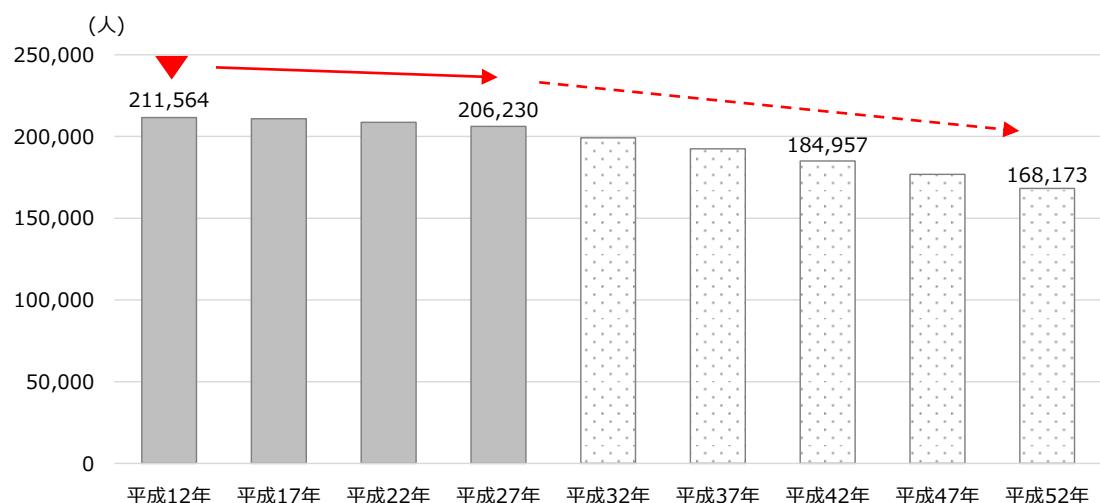


図 1 人口推移と将来推計

(出典：国勢調査（平成 12～27 年各年）、国立社会保障・人口問題研究所 平成 25 年 3 月推計（2020（平成 32）年以降）)

## (2) 世帯数の推移

本市の全世帯数が増加傾向にある一方で、一世帯当たりの人員は減少傾向にあり、世帯規模は縮小化しています。(図 2)

また、若者・子育て世帯は減少傾向にあり、平成 27 年時点で約 23,500 世帯となっています。(図 3)

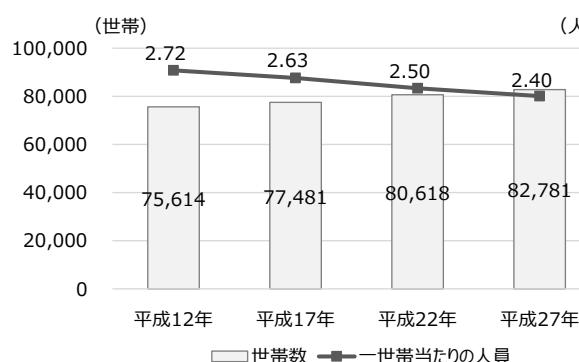


図 2 世帯数と一世帯当たりの人員の推移

(出典：国勢調査（平成 12～27 年各年）)

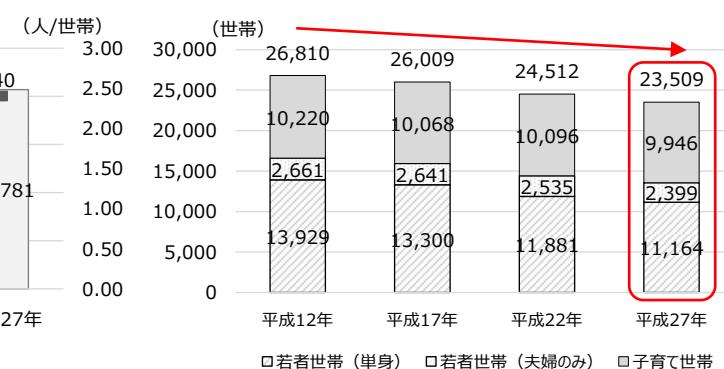


図 3 若者・子育て世帯数の推移

(出典：国勢調査（平成 12～27 年各年）)

### (3) 松江市住生活基本計画策定懇話会（以下「策定懇話会」）での意見

人口・世帯数に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

#### 若者や子育て世帯の定住について

- 人口減少社会に対応するため、若者や子育て世帯の定住促進が必要である。
- 宅地の面積が大きすぎると販売価格も上がり、若い世代には購入が難しい。  
若い世代でも購入可能な価格の宅地及び住宅ができるよう、宅地のミニ開発などの促進が必要である。
- 松江の情緒がある地域で、自分で住宅をリフォームして住みたいと考えているリターン者も最近は多い。提供できる住宅があれば定住も進むが、現状では提供できる住宅がない。
- 高台団地では、今後、高齢化が一斉に進むと考えられるので、中古住宅の流通促進や三世代同居・近居などを推進することにより、多世代が居住する環境をつくる必要がある。
- 地域に多世代が居住することにより、世代間で助け合いながら子育てができるようになれば、若者や子育て世帯も安心して暮らせると思う。

## 2. 住宅確保要配慮世帯

### (1) 住宅確保要配慮世帯の世帯数

本計画では、低所得かつ非持ち家の世帯を、住宅確保要配慮世帯と定義しています。調査の結果、主に高齢者、障がい者、ひとり親、生活保護受給者、外国人等の世帯が、この定義に該当することが分かりました。

本市の住宅確保要配慮世帯は、市内全世帯の 6.8% にあたる約 6,000 世帯となっています。  
(図 4)

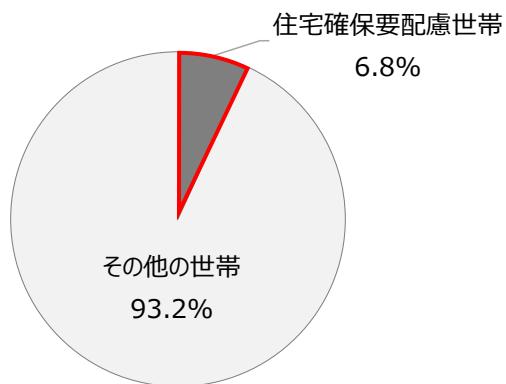


図 4 全世帯に占める住宅確保要配慮世帯の割合

(出典：松江市新行政情報システム（平成 29 年）)

### (2) 住宅確保要配慮世帯の居住形態

住宅確保要配慮世帯のほぼ半数にあたる約 3,000 世帯は民間賃貸住宅に居住しており、公営住宅（市営住宅・市内の県営住宅）には約 2 割が居住しています。（図 5）

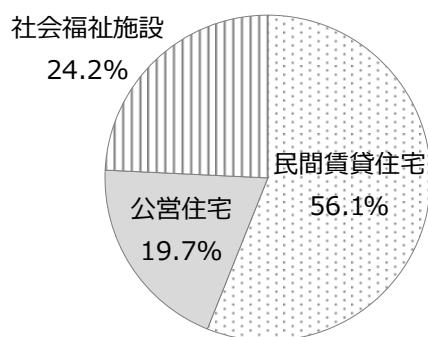


図 5 住宅確保要配慮世帯の住まいの形態

(出典：松江市新行政情報システム（平成 29 年）)

### (3) 住宅確保要配慮世帯の入居に対する賃貸者の意識

住宅確保要配慮世帯は、民間賃貸住宅への入居の際に、住宅のオーナーから敬遠される傾向にあります。(図6)

その理由としては、家賃の支払いに対する不安が最も多くなっています。(図7)

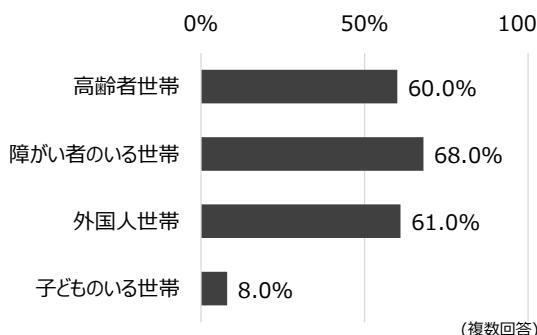


図6 要配慮世帯の入居に対する賃貸者の拒否感

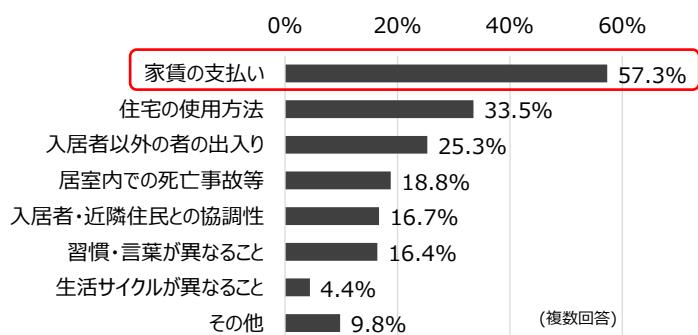


図7 入居拒否感の理由

(出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書)

### (4) 策定懇話会での意見

住宅確保要配慮世帯に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

#### 民間賃貸住宅での受け入れについて

- ・住宅確保要配慮世帯を受け入れている民間住宅もあり、全く受け入れられていないわけではない。
- ・ただ、家賃の不払いやサポート体制の問題など、民間住宅オーナーの不安は大きく、受け入れる住宅がなかなか増えないのは事実である。
- ・要配慮世帯が円滑に入居できる支援や入居後のサポートなど、オーナーの不安感を解消するソフト施策が必要である。

#### 要配慮世帯について

- ・沿岸部や山間部など起伏に富む地域では、階段の昇降などが高齢者の負担となっており、通院や買い物に困っている方もいる。
- ・こういった地域では、風雪や凍結により危険度が増す冬期だけでも、市街地で居住したいという要望がある。
- ・可能な限り住みなれた地域で暮らしてもらうためにも、対応策の検討が必要である。

### 3. 公営住宅

#### (1) 公営住宅の供給及び入居状況

市内には市営住宅 2,403 戸、県営住宅 1,984 戸、合計 4,387 戸の公営住宅があります。

公営住宅には 4,110 世帯が入居し、平均入居率は 94% となっています。

市営住宅では、平成 28 年度に 470 戸（世帯）の入居募集を行ったところ、264 世帯の申込があり、年間平均の申込倍率は 0.56 倍となっています。（図 8）

	市営住宅	県営住宅	合計
団地数	54	24	78
供給戸数	2,403	1,984	4,387
入居戸数	2,241	1,869	4,110
入居率	0.93	0.94	0.94
年間入居募集戸数	470	297	767
年間申込世帯数	264	295	559
年間申込倍率	0.56	0.99	0.73

図 8 種類別公営住宅団地数と供給戸数及び入居の状況

（出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年度））

公営住宅の入退去状況をみると、過去 3 力年はいずれの年も退去者数が入居者数を上回り、平均すると 1 年に 40 名程度、入居者が減少しています。（図 9）

	年間入居者数	年間退去者数	増減
平成26年度	107	148	▲ 41
平成27年度	82	125	▲ 43
平成28年度	117	144	▲ 27
平均	102	139	▲ 37

図 9 公営住宅（市営・県営）の年間入退去者数の推移

（出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年））

## (2) 策定懇話会での意見

公営住宅に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

### 入居及び退去について

- ・入居時に必要な連帯保証人の確保や、退去時の退去修繕費用の用意が困難なケースがある。
- ・公営住宅を必要としている人が適切に入居できるよう、入居要件の緩和などの取り組みが必要である。

### 住宅の施設・整備について

- ・エレベータがない住宅は、高齢者や障がい者にとっては住みづらい。階段の昇降が困難となり、下階への転居を希望される人もいる。
- ・住宅確保要配慮世帯の受け入れが可能な住宅の整備や、入居者の生活を支援する取り組みが必要である。

## 4. 住宅の性能

### (1) 住宅総数と耐震化の状況

本市の住宅総数は、平成 5 年から平成 25 年まで増加し続けており、平成 25 年時点で約 94,600 戸となっています。(図 10)

また、住宅の耐震化率は、約 8 割となっています。(図 11)

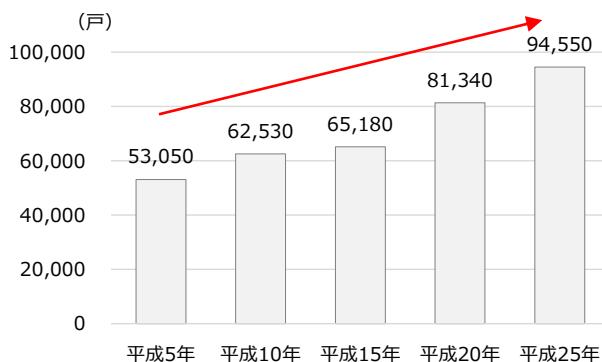


図 10 住宅総数の推移

(出典：住宅・土地統計調査（平成 5～25 年各年）)

※平成 15 年までは旧松江市のみ、平成 20 年は東出雲町を含まない数

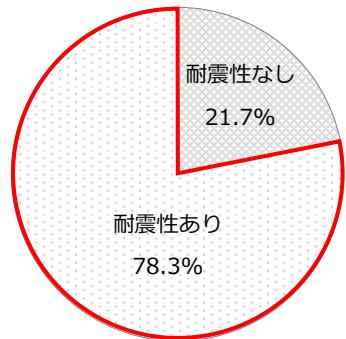


図 11 本市における住宅の耐震化率

(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

### (2) 高齢者向け改善の実施状況

全住宅の約半数には、手すりなど高齢者等に配慮した設備が設置されています。

住宅の所有別にみると、持ち家では 7 割に設備が設置されているのに対して、借家では 3 割弱にとどまっており、借家ではバリアフリー化等が進みにくい傾向にあります。(図 12)

また、設置されている設備の内容をみると、持ち家・借家ともに手すりの設置が大部分を占めています。手すり以外の設備の設置はあまり進んでいません。(図 13)

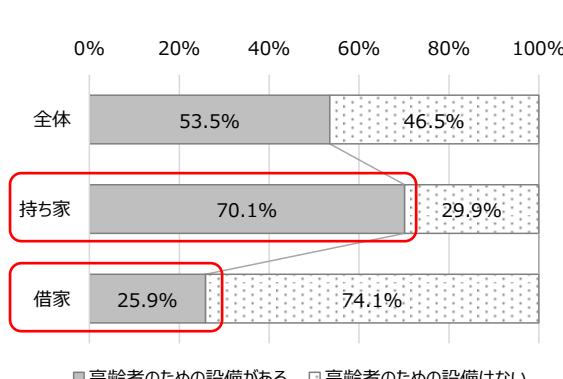


図 12 高齢者等のための設備状況

(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

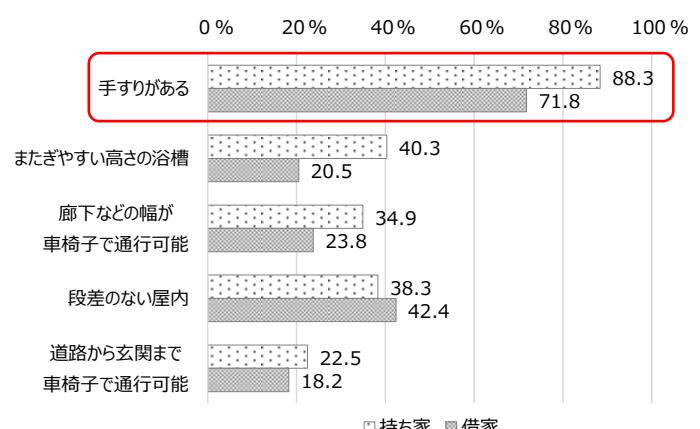


図 13 高齢者等のために設置されている設備

(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

### (3) 策定懇話会での意見

住宅の性能に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

#### 既存住宅について

- ・築40年以上で、かつ、建物履歴も残っていない住宅が増えている。
- ・適正管理による長寿命化の促進が必要であり、このような取り組みが、住宅の価値を高めることにもつながっていく。
- ・利便性が良い場所にある住宅でも、道路条件等が悪いと住宅の利活用が進まず空き家になるケースがある。

#### 新規住宅について

- ・新築住宅についても既存住宅と同様に、住宅性能の向上を促進する必要がある。
- ・国でも住宅性能の向上に関する認定制度や補助金等の取り組みをしているので、普及・啓発を積極的に行っていく必要もある。

## 5. 中古住宅市場

### (1) 住宅の所有の状況

市民の約6割は持ち家に、3割は民間賃貸住宅（アパート・マンション等）に居住しています。（図14）

高齢者のいる世帯の持ち家率は約9割で、本市全体の持ち家率（約6割）と比較して高くなっています。（図15）

一方、若者・子育て世帯は半数が民間賃貸住宅に居住し、持ち家率は約3割と低くなっています。（図16）

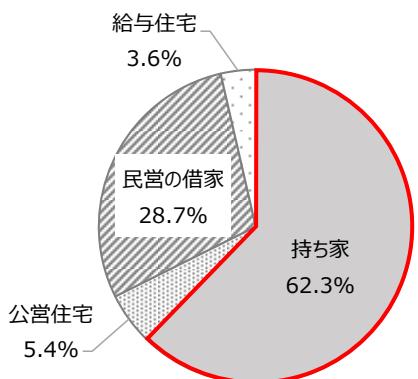


図14 住宅の所有関係の状況

（出典：平成27年国勢調査）

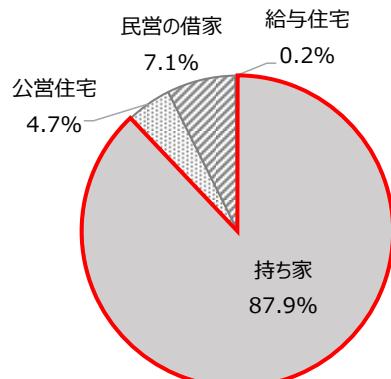


図15 高齢者のいる住宅の所有関係の状況

（出典：平成27年国勢調査）

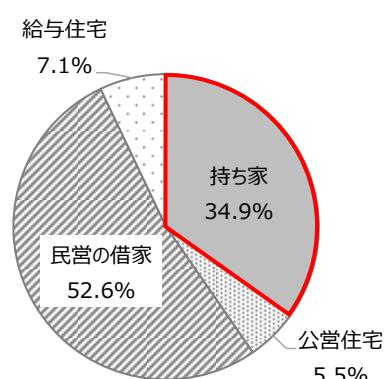


図16 若者・子育て世帯の住宅の所有関係の状況

（出典：平成27年国勢調査）

### (2) 持ち家の取得方法

平成23年から平成25年までに取得された持ち家の取得方法は、約80%が新築です。一方、中古住宅の購入による持ち家の取得は、わずか2%となっています。（図17）

今後、住宅の購入を検討している市民のうち、約3割が住宅の取得にあたり、戸建て中古住宅や中古マンションの購入を検討するとしています。（図18）

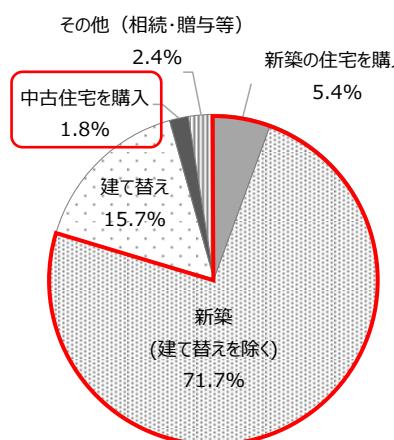


図17 持ち家取得状況

（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

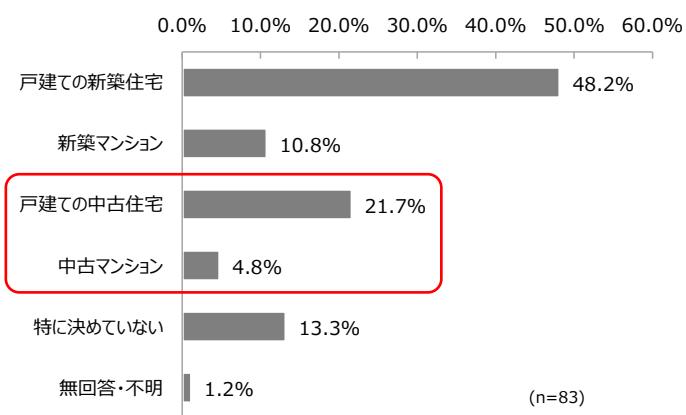


図18 持ち家購入希望者が購入を検討する住宅の種類

（出典：市民アンケート調査（平成28年））

### (3) 策定懇話会での意見

中古住宅市場に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

#### 中古住宅の流通について

- ・リフォームやリノベーション等の注目度が高まっており、中古住宅の購入を考えている若者も少なくない。
- ・相談窓口が明確でないために、困っているケースが見受けられる。建物所有者、取得希望者、不動産や建築の専門家などが、公的機関を介してつながる仕組みがあれば、中古住宅の流通も促進される。
- ・現在、流通している中古住宅は、水回りの改修が必要となるものが多く、改修費用などの面から取得を諦められてしまうケースがある。流通促進につながる施策や支援が必要である。
- ・中古住宅だけでなく、中古マンションのリフォーム等の相談も多くなっている。マンションは中古でも価値が下がりにくく、改修して売却することも十分可能である。中古住宅も資産価値やイメージの向上が必要である。

## 6. 空き家

### (1) 空き家数・空き室数

平成 26 年に町内会・自治会連合会に実施していただいた空き家調査によると、市内には約 2,800 戸の空き家があります。(図 19)

また、民間賃貸住宅の空き室は約 1,800 戸あり、市内にはあわせて約 4,600 戸の空き家及び空き室があります。(図 20)

空き家数		2,783
地域	まちなか	667 (24.0%)
	市街地の近郊	729 (26.2%)
	郊外	1,387 (49.8%)

図 19 地域別の空き家

(出典：町内会・自治会連合会からの報告)

※まちなか………城東、城北、城西、白潟、朝日

市街地の近郊………雜賀、津田、古志原、川津、法吉、乃木

郊外………朝酌、竹矢、忌部、大庭、生馬、持田、古江、

本庄、大野、秋鹿、鹿島、島根、美保関、

八雲、玉湯、宍道、八束、東出雲

民間賃貸住宅の空き室数		1,780
家賃別 内訳	~40,000円	371 (20.8%)
	40,001~60,000円	943 (53.0%)
	60,001円~	466 (26.2%)

図 20 民間賃貸住宅の空き室

(出典：山陰不動産ナビ掲載情報（平成 29 年）)

### (2) 持ち家の単身高齢者世帯

持ち家の単身高齢者世帯は、市内に約 5,800 世帯あります。(図 21)

持ち家の単身高齢者世帯数		5,844
世帯主の 年齢	65~69歳	1,110
	70~74歳	995
	75~79歳	1,137
	80~84歳	1,310
	85歳以上	1,292

図 21 持ち家の単身高齢者世帯数

(出典：平成 27 年国勢調査)

### (3) 策定懇話会での意見

空き家に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

#### 空き家の戸数について

- ・国の住宅・土地統計調査による推計値では 12,630 戸となっているが、平成 26 年の町内会・自治会連合会の調査で分かった、2,783 戸の方が実態に近いと思う。

#### 空き家の発生について

- ・居住者の死亡又は社会福祉施設への入所によって空き家になるケースが増えていく。
- ・空き家所有者が県外に住んでいて、お盆やお正月の帰省時に掃除等をされているケースもある。空き家を管理するサービス等についての問い合わせも増えている。

#### 老朽化した空き家について

- ・市内には老朽化した危険な空き家も増えており、そのような空き家については、所有者への指導を進める必要がある。

## 7. 住環境（地域）

### （1）住み続け・住み替えの意向

住み続け・住み替えについて、約7割の市民が、現在の住まいにそのまま、または、リフォームして、住み続けることを望んでいます。（図22）

年代別にみると、20～40代の若者層は、中高年層と比べ、住み替えの意向が高くなっています。（図23）

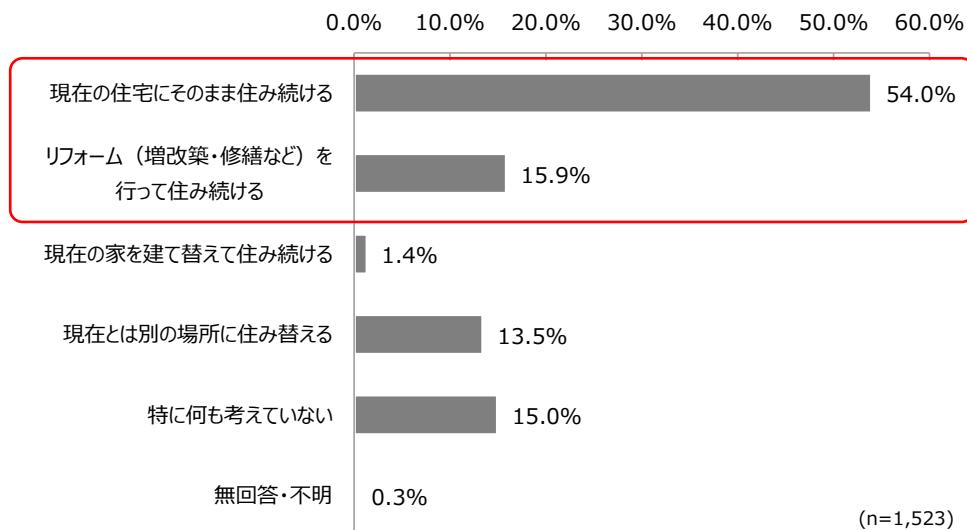


図22 住み続け・住み替えの意向

（出典：市民アンケート調査（平成28年））

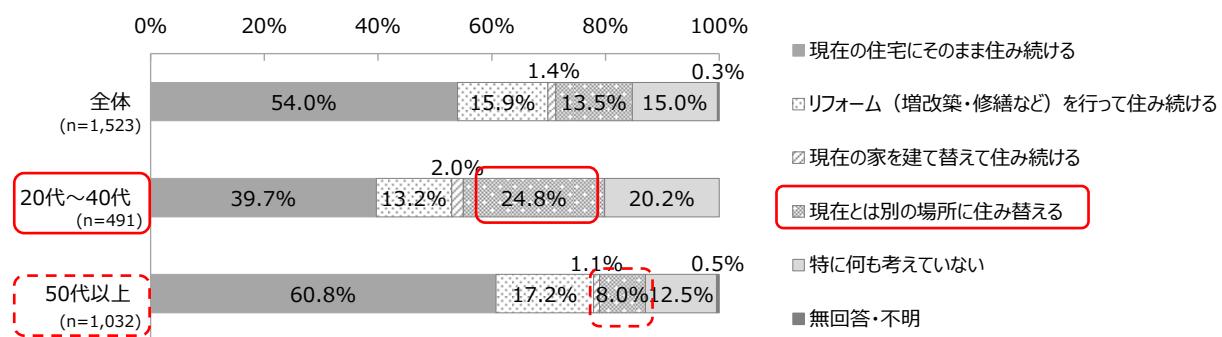


図23 年代別住み続け・住み替えの意向

（出典：市民アンケート調査（平成28年））

## (2) 町内会・自治会の加入率

地域を支える町内会・自治会の加入率は、減少傾向です。

平成 22 年に約 70% であった加入率は、平成 29 年には約 60% となっています。(図 24)

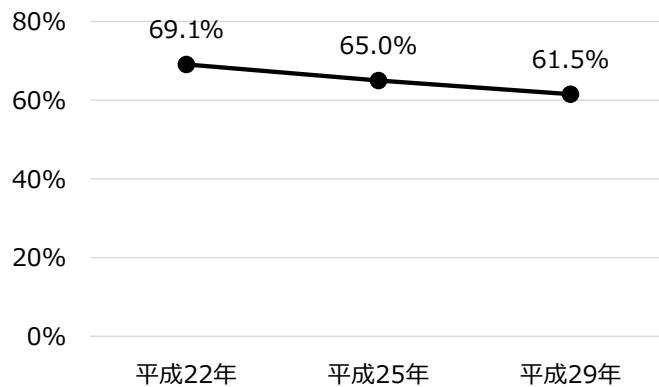


図 24 町内会・自治会加入率の推移

(出典：松江市町内会・自治会加入促進計画最終報告書-平成 26 年- (平成 22、25 年)、松江市建築指導課資料 (平成 29 年))

## (3) 策定懇話会での意見

住環境に関する現状及び課題について、次のようなご意見をいただきました。

### 景観の維持・向上について

- 松江のまちなみを残す・住みつなぐことが重要だと思う。市民の意識啓発を積極的に進めることで、松江の魅力の維持・向上が図れる。
- 歴史的な建造物やまちなみの保存にも積極的に取り組んでほしい。

### 町内会・自治会について

- 町内会・自治会への加入は、地域で暮らす安心感につながっている。
- マンション居住者の中には、町内会・自治会に加入していない人も少なくない。また、マンションは入口のセキュリティが高いため、民生児童委員の見守り活動が困難なケースがある。
- 住み慣れた地域で暮らし続けるため、また、地域活力の維持のためにも、地域を支えている町内会・自治会への支援を継続していく必要がある。

### 安全なまちづくりについて

- 安全対策として、狭い道路の拡幅や解消が必要である。このことは空き家対策にもつながるので、地域の特性に応じた対応を検討する必要がある。

## 第3章

# 基本理念と基本方針

---

## 1. 基本理念

### だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり

松江市は、平成19年に「松江市住宅マスタープラン」を策定し、基本理念である「住みたいまち、住み続けたいまち、20万人都市松江の住まいづくり」の実現に向け、定住人口を確保するための住宅政策を推進してまいりました。

しかし、この間、松江市の住生活を取り巻く状況は大きく変化し、様々な問題が生じています。

○少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化等により、高齢者や障がい者、ひとり親世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する世帯の増加や多様化が進んでいます。

○老朽化した空き家の増加に伴い、市民の安心や安全が脅かされつつあり、また、歴史的なまちなみ景観の喪失が懸念されています。

○市民アンケートの結果では7割の市民が現在の住宅に住み続けることを希望していますが、地域を支える町内会・自治会は、近年、担い手の高齢化や人材不足などの課題を抱えています。

こうした状況を踏まえ、本計画では、若者から高齢者までだれもが、安心して松江に住み続けられるよう、さらに地域の良好な住まいが住みつながれるよう、「だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり」を基本理念に掲げます。

## 2. 基本方針

本計画では、基本理念の実現に向けて、次の3つを基本方針として住まい・まちづくりに関わる施策を展開し、本市が抱える課題の解決を目指します。

### 【基本方針1】 住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保

少子高齢化の進行や社会経済情勢の変化等により、高齢者や障がい者、ひとり親世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加・多様化が進んでいます。それぞれの特性に応じた住まいの提供や生活の安定を支援し、自立の促進につながる住宅の確保が重要となっています。

住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅においては、施設・設備の老朽化、高齢入居者向けの施設改善や支援体制の充実などが課題となっています。

また、民間賃貸住宅については、住宅確保要配慮世帯の入居に関して、家賃の不払いなどの懼れから住宅オーナーが不安感を持つなど、円滑な入居が図られていないという課題があります。

こうした状況を改善するため、公営住宅が有効に機能することに加え、民間賃貸住宅が活用されることにより、それぞれの所得や家族状況、身体状況などに適した住まいを供給する重層的な住宅セーフティネットの構築に努めます。また、入居の円滑化と安心できる暮らしを可能にするサポート体制の充実を目指します。

### 【基本方針2】 空き家対策及び中古住宅の流通促進

人口減少や少子高齢化に伴い、今後も空き家が増え続けることが予想されます。こうしたなか、老朽化した空き家の増加により、市民生活の安心や安全が脅かされつつあり、また、本市の良好なまちなみ景観の悪化も懸念されています。市民の生活や松江らしいまちなみを守り続けるために、空き家の適切な管理の促進や、増加の抑制を進めることが必要となっています。

住宅ストックの有効な利活用の観点から、空き家に限らず現在居住している住まいを適切に維持管理し、長期間使用する必要がありますが、経済的な理由等から耐震補強やリフォームが進まず、居住者の安全・安心の確保等がなされていない住宅も増えてきています。また、適切に維持管理されていない住宅は、市場価値が低いため、買い手がつかずに空き家になるという課題もあります。

そこで、住まいの性能や生活スタイルに応じた改修を促進し、良好な住宅ストックの形成を図ります。また、住まいが循環される環境を整備し、空き家の住宅市場への流通を促進していきます。

このような取り組みを通して、住まいに関して「良いものをつくり、きちんと管理して、次世代へ継承する」というような市民意識を醸成し、住まいが受け継がれる社会の実現を目指します。

### 【基本方針3】 若者の定住促進及び住環境の維持向上

本市の住宅地は、まちなか、郊外、沿岸部、山間部等の地域に分類できますが、立地条件や生活利便性等、住宅や住環境に関する課題は地域により異なります。

市民アンケートの結果では7割の市民が現在の住宅に住み続けることを希望しています。年を重ねても住み慣れた地域で住み続けることができるよう、地域ごとに抱える課題への対応が必要になっています。

地域における住環境の維持は町内会・自治会によって支えられていますが、近年は町内会・自治会の加入率が低下し、その担い手が減少しています。また、加入世帯の高齢化も進み、地域活動の維持継続が大きな課題となっています。

そこで、地域コミュニティの維持及び活力向上のため、若者・子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給や、安心して子育てができる住環境の形成を目指します。

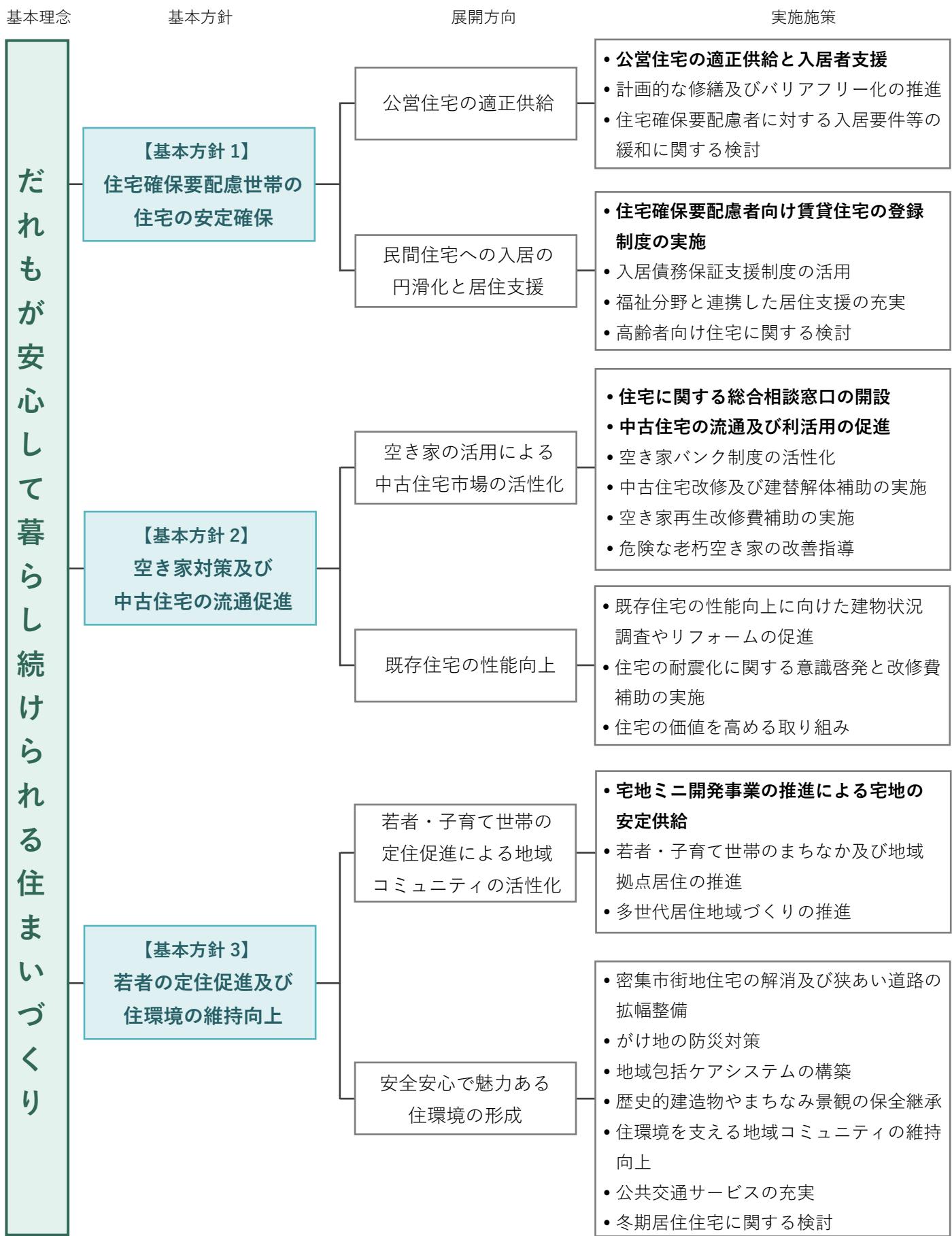
また、本市固有の歴史的な建物やまちなみ景観の保全継承に努め、住環境の魅力向上を図ります。

## 第4章

# 住宅施策の展開

---

## 施策の体系図



## 1. 住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保

高齢者や障がい者、ひとり親世帯等、住まいの確保が困難な世帯が、生活の基盤となる住まいを安定的に確保できるよう、市営住宅等を適切に供給するとともに、民間賃貸住宅等も有効に活用して、重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

### (1) 公営住宅の適正供給

#### ● 公営住宅の適正供給と入居者支援

市営住宅入居者の高齢化に伴い、今後、福祉的な支援が必要な入居者の増加が予想されています。こうしたなか、セーフティネットの中核を担う公営住宅として、高齢の入居者や入居希望者などのニーズを把握し、計画的なバリアフリー化を推進するとともに、福祉分野と連携し、見守りサービスなどの実施について検討します。

#### ● 計画的な修繕及びバリアフリー化の推進

「松江市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、適切な修繕やバリアフリー化を実施し、市営住宅の有効活用及び長寿命化を計画的かつ効率的に推進します。

#### ● 住宅確保要配慮者に対する入居要件等の緩和に関する検討

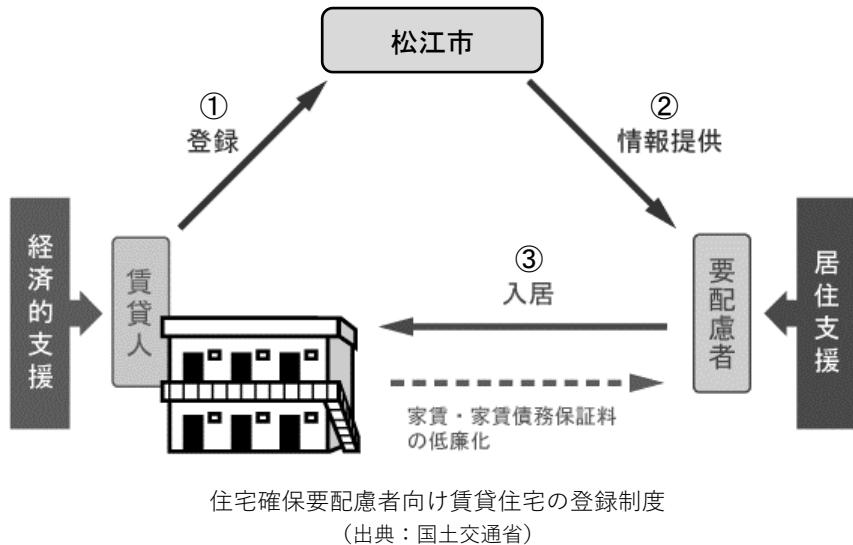
高齢者、障がい者、ひとり親世帯等に対して現在行っている、「単身入居特例、収入基準の緩和、抽選時の優遇など」の優遇措置を引き続き実施します。

また、入居時の保証人の確保が困難なケースもありますので、入居要件等のさらなる緩和等についても検討します。

### (2) 民間住宅への入居の円滑化と居住支援

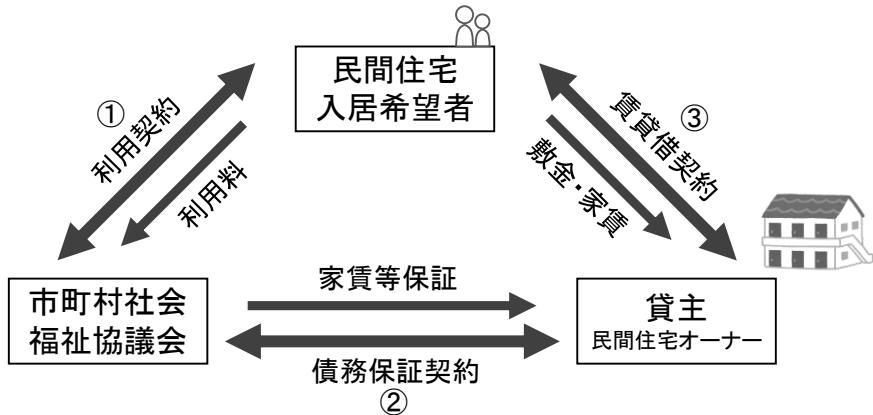
#### ● 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の実施

民間賃貸住宅への入居の際に、住宅オーナーから敬遠されがちな要配慮者の住まいを安定的に確保するため、要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度を実施します。この制度によって登録された住宅に対しては、国と連携して改修費の補助や家賃の低廉化補助等の支援を行い、登録を促進します。また、住宅確保要配慮者などに対しては、社会福祉協議会や不動産団体と連携し、相談窓口などで広く情報提供を行い、登録住宅への円滑な入居を支援します。



### ● 入居債務保証支援制度の活用

社会福祉協議会や高齢者住宅財団等が行っている「民間賃貸住宅のオーナーに対し、入居者や連帯保証人の代わりに、入居者の滞納家賃等を保証する入居債務保証制度」について、不動産団体などと連携して、広く周知し、高齢者や障がい者等が制度を活用して民間住宅へ円滑に入居できるよう支援します。



入居債務保証支援事業実施イメージ  
(参考：島根県社会福祉協議会資料)

### ● 福祉分野と連携した居住支援の充実

市の福祉部局や社会福祉協議会と連携して、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた情報提供や相談体制の充実に取り組みます。また、高齢者等が地域において安心して生活を営めるよう、地域での見守りサービスについて検討し、支援体制の構築を図ります。

### ● 高齢者向け住宅に関する検討

サービス付き高齢者向け賃貸住宅等の高齢者向け住宅については、福祉部局と連携して、住宅の供給とサービスの質の確保（サービスの適正供給）を図ります。

## 2. 空き家対策及び中古住宅の流通促進

増加し続ける空き家への対策として、空き家の利活用を促進し、中古住宅市場の活性化を図ります。

また、既存住宅の性能向上を促進し、住宅の資産価値が適正に評価され、住まいが次世代へ受け継がれる社会の実現を目指します。

### (1) 空き家の活用による中古住宅市場の活性化

#### ● 住宅に関する総合相談窓口の開設「住宅コンシェルジュ（仮称）」

住まいに関する相談の内容は多種多様（空き家、定住、福祉、不動産、建築、相続など）であり、また、市民のニーズも多様化しています。こうしたなか、複数の機関で相談窓口を設置していますが、どこに相談してよいか分からぬという声があります。

そこで、まずは気軽に住宅に関する相談ができる総合相談窓口を開設し、相談者のお困りごとを伺います。また、相談内容に応じて、最適な相談先（定住、福祉、不動産、建築など）へご案内し、関係機関と連携して問題の解決を図ります。

#### ● 中古住宅の流通及び利活用の促進

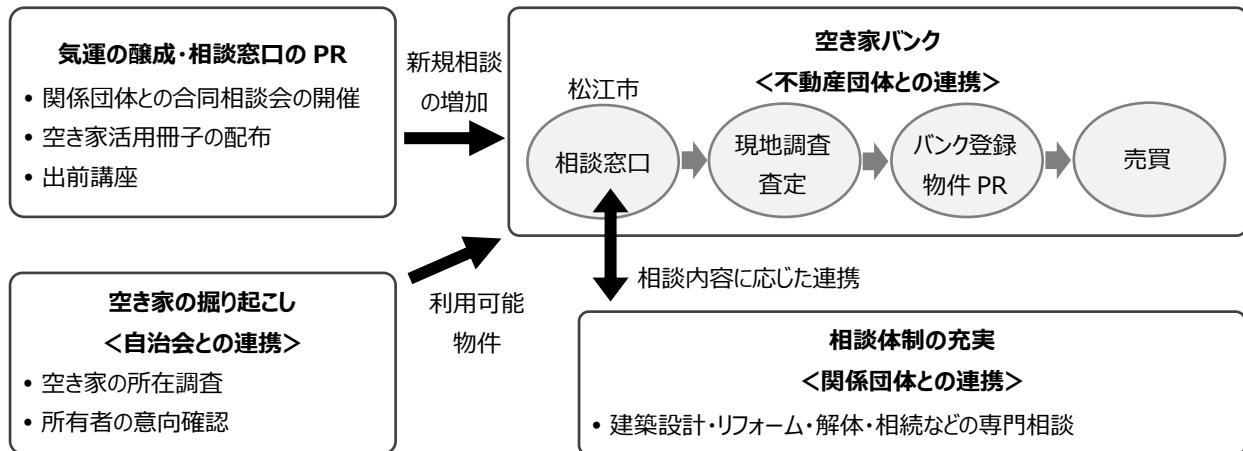
松江市は、空き家の売却などを希望する所有者と購入希望者とのマッチングを目的とした「空き家バンク制度」を平成25年度から実施し、これまでに52件の空き家が登録され、46件の売買が成立しています（成約率88%）。市が相談を受けた空き家物件の多くは、登録や成約につながっていますが、相談件数が少なく、流通数が増えないという課題があります。

そこで、空き家の利活用に関する市民の気運を醸成するとともに、相談体制の充実や各地域に点在する空き家物件の掘り起こしが必要となっています。

市民の気運を醸成していくために、売却や賃貸、リフォーム、解体、相続など、空き家を取りまく様々な問題について相談ができる合同相談会を、関係団体と連携して実施します。また、相談窓口や空き家バンク、各種補助金の案内や維持管理方法などを説明した「空き家利活用の啓発冊子」を、空き家所有者や相続予定者等に配布します。

相談体制の充実については、空き家の所有者や利用希望者が安心して、住宅を活用できるようにするために、市が受けた相談内容に応じて、関係団体（不動産・建築・工務店・司法書士等）と連携し、問題解決につなげる仕組みの構築を進めます。

登録物件の確保については、地域に点在する空き家物件を流通に乗せるため、町内会・自治会と連携して流通見込みがある物件の掘り起こしを行うとともに、所有者の意向確認や活用に向けた働きかけなどを行います。



中古住宅の利活用促進に関する仕組み（イメージ図）

### 空き家バンク制度の活性化

市ホームページや出前講座に加え、相談会等の機会を利用して、制度の周知、物件登録の呼びかけ、利用者向けの情報の提供などを行います。また、地域事情に詳しい町内会・自治会や空き家バンク利用者（住宅購入者）などの意見も聴きながら適宜改善し、制度の活性化を図ります。

### 中古住宅改修及び建替解体補助の実施

松江市では、中古住宅取得者に対して住宅改修費や住宅解体費の補助を実施しています。今後もこの補助制度を適宜改善しながら実施し、中古住宅の流通を促進します。

	通常	上乗せ補助		
		UIJ ターン者	中心市街地	UIJ かつ市街地
改修	補助率 10/100 (上限 40 万円)	補助率 15/100 (上限 60 万円)	補助率 20/100 (上限 80 万円)	補助率 25/100 (上限 100 万円)
解体	補助率 2/3 (上限 70 万円)	補助率 70% (上限 80 万円)	補助率 80% (上限 100 万円)	補助率 85% (上限 110 万円)

### 空き家再生改修費補助の実施

松江市は、空き家を地域活性化に資する用途に改修する場合に、空き家の所有者等に対して改修費等の補助を実施しています。今後もこの補助制度を適宜改善しながら実施し、空き家の地域での利活用を促進します。

### 危険な老朽空き家の改善指導

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については、空き家所有者に対して改善指導を行い、指導箇所の改善や解体などを図ります。

## (2) 既存住宅の性能向上

### 既存住宅の性能向上に向けた建物状況調査やリフォームの促進

良質な中古住宅の流通を促進するため、既存住宅の建物状況調査（インスペクション）の普及・啓発を図ります。

また、介護保険法による住宅改修費の支給制度や住宅のリフォームに関する減税制度など、既存の支援制度を広く周知し、住まいの耐久性の向上やバリアフリー化等のリフォームを促進するとともに、既存住宅を適切に管理して将来にわたり住み続けるという意識の醸成を図ります。

### 住宅の耐震化に関する意識啓発と改修費補助の実施

松江市では住宅の安全性を高めるため、木造住宅の所有者に対して耐震診断費や耐震改修費の補助を実施しています。今後もこの補助制度を適宜改善しながら実施し、所有者自身による耐震化への取り組みを促進します。また、補助制度の普及・啓発活動に取り組み、市民の耐震化に対する気運を醸成します。

### 住宅の価値を高める取り組み

良質で安全な住宅の供給を促進するため、長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度等の普及・啓発及び利用推進を図ります。

また、省エネルギー住宅に関する減税制度等についても広く周知し、省エネルギー性能の向上や省エネ設備の導入等、環境に配慮された住宅の供給を促進します。



住宅性能表示制度マーク

### 3. 若者の定住促進及び住環境の維持向上

まちづくりの基盤となる地域コミュニティの維持・向上のため、様々なニーズに応じた住まいの供給と居住支援に取り組み、若者・子育て世帯の定住を図ります。

また、それぞれの地域の特色や魅力を活かしながら、安全・安心が確保され、快適で暮らしやすい住環境の形成に向けて取り組みます。

#### (1) 若者・子育て世帯の定住促進による地域コミュニティの活性化

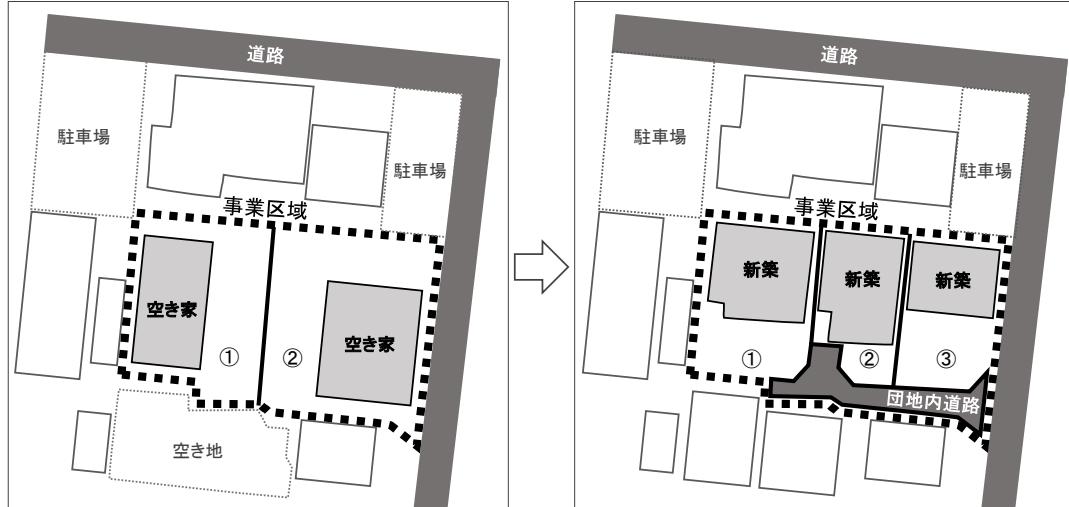
##### ● 宅地ミニ開発事業の推進による宅地の安定供給

地域コミュニティの維持・活力向上には、若者・子育て世帯の定住促進が不可欠です。

松江市では、平成23年度から中心市街地に住宅団地を造成する事業者に対して、道路などの公共施設整備費の補助を実施していますが、実績は1団地にとどまっています。

また、現行の支援制度は中心市街地のみを対象としていますが、高台団地や地域拠点においても高齢化の進行や空き家の増加が顕著となり、宅地の再開発の必要性が高まっています。

そこで、現行の対象地域要件や宅地の面積要件について、地域の実態に即した形となるよう検討を行い、若者・子育て世帯向けの宅地の安定的な供給を目指します。



まちなか団地整備事業の整備前・整備後 イメージ図

##### ● 若者・子育て世帯のまちなか及び地域拠点居住の推進

若者や子育て世帯に対して、まちなかや周辺の地域拠点における住宅取得の支援を検討し、生活利便性を活かした住生活の普及・促進を図ります。

## ● 多世代居住地域づくりの推進

三世代同居や近居を応援する支援策について検討し、世代間で助け合いながら暮らすことができる地域づくりを進めます。

## (2) 安全安心で魅力ある住環境の形成

### ● 密集市街地住宅の解消及び狭あい道路の拡幅整備

地震や火災など災害時の速やかな避難のため、市内に多く存在している住宅密集地や狭あい道路の解消に向けて、住宅の不燃化、老朽住宅の除却や道路・公園等の都市基盤の整備を総合的に進めます。

### ● がけ地の防災対策

松江市ではがけ地に近接し建築制限を受けている住宅の所有者に対して、除却費及び再建築費の補助を実施しています。今後も補助制度を適宜改善しながら実施し、災害に対して危険な住宅の安全性の向上に取り組みます。

### ● 地域包括ケアシステムの構築

高齢者や障がい者等が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、社会福祉協議会や福祉部局と連携して、住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築を行い、地域全体で高齢者や障がい者等を支えあう社会の形成を推進します。



地域包括ケアシステムの姿（出典：厚生労働省）

### ● 歴史的建造物やまちなみ景観の保全継承

松江市では、本市固有の歴史的な建物やまちなみを次世代に継承するため、歴史的建造物等の修景費用の補助を行っています。今後も補助制度を適宜改善しながら実施し、引き続き歴史的建造物やまちなみ景観の保全継承を進めます。

### ● 住環境を支える地域コミュニティの維持向上

松江市では住環境を支える町内会・自治会に対して、防犯灯設置費や集会所整備費、地域活動費の一部を助成する等の支援を実施しています。この支援を引き続き実施し、市民による自主的なまちづくり活動を推進します。

また、新しい居住世帯や未加入世帯に対する加入促進の取り組みを継続し、新たな担い手の確保とともに、地域コミュニティの維持向上を図ります。

### ● 公共交通サービスの充実

「松江市地域公共交通網形成計画」等の推進と合わせて、現状と同程度の公共交通サービスを確保し、良好な居住環境の形成を図ります。

### ● 冬期居住住宅に関する検討

自宅での生活に不安がある高齢者が冬期中、通院等必要な生活を営むことができる住宅の確保について、他自治体の事例や市民の意向等を調査し、検討します。

## 4. 住宅施策の成果目標

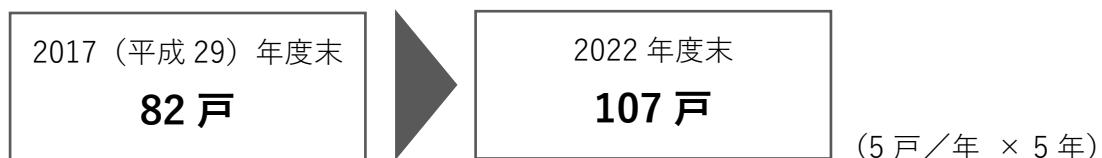
3つの基本方針ごとに、成果目標を設けて積極的に施策を実施します。

成果の目標年次は、本計画の中間年度にあたる 2022 年度末とします。

なお、計画の後半期間の成果目標については、2022 年度末に目標の達成状況を確認したうえで設定します。

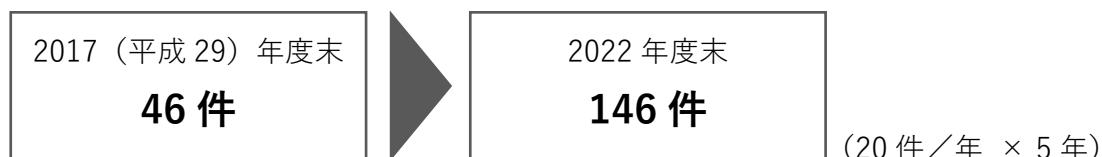
### 基本方針 1：住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保

【成果目標】 市営住宅における高齢者向け（バリアフリー化）住戸の数



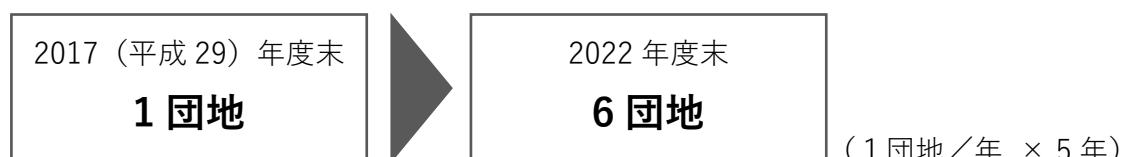
### 基本方針 2：空き家対策及び中古住宅の流通促進

【成果目標】 空き家バンクの成約件数



### 基本方針 3：若者の定住促進及び住環境の維持向上

【成果目標】 松江市まちなか住宅団地整備事業による団地造成件数



## 第5章

# 計画の実施体制

---

## 1. 計画の推進体制

---

多様化する住生活のニーズや課題に的確に対応し、基本理念である「だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり」を実現するため、行政だけでなく、市民をはじめ、地域を支えている町内会・自治会や市民活動団体、住生活に関連する様々な民間事業者などが連携しながら、取り組みを推進してまいります。

### (1) 市民・地域団体

住宅の所有者や居住者である市民は、住宅が個人の資産のみならず社会的な資源であるということについて共通認識を持ち、生活スタイルの変化（就職・結婚・子育て・老後など）に応じた改善を行うなど良質な住宅ストックの形成に努めます。

町内会・自治会等の地域団体は、住環境など様々な地域課題の解決を図るため、地域コミュニティの維持・向上に努めます。

### (2) 市民活動団体

まちづくりに関わる主体として近年ますますその活躍が期待されているNPO、ボランティア団体などの市民活動団体は、行政や民間事業者では対応しにくい地域課題の解決を図るため、空き家の利活用や高齢者等への支援する取り組みを行っていきます。

### (3) 民間事業者等

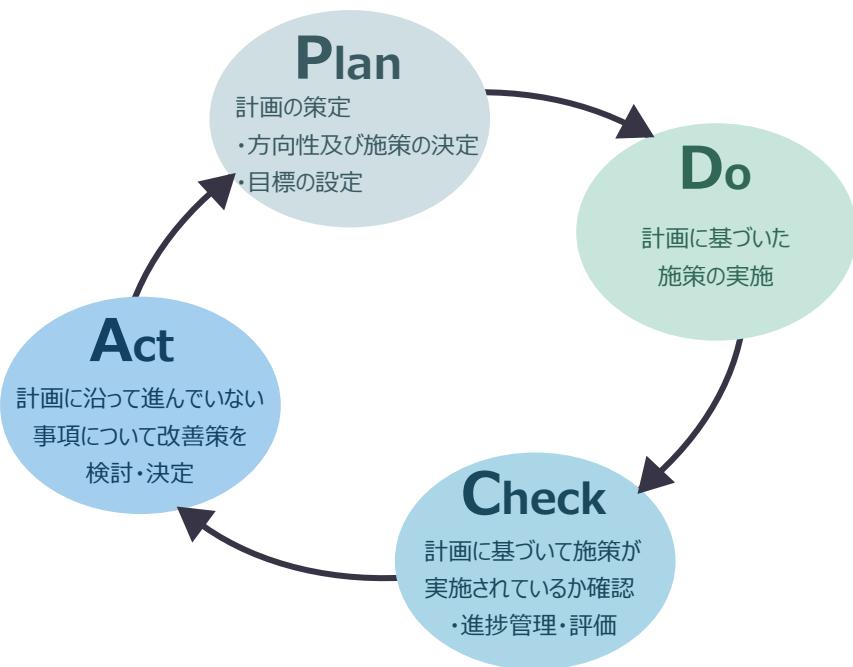
不動産や建築などの住まいに関する民間事業者は、安全で快適な住宅の供給及び流通に取り組みます。また、専門的な知識やノウハウ、組織力を活かし、情報提供や相談対応などによって市民を支援します。

### (4) 庁内関係各課の連携

多様化・複雑化している住生活を取りまく課題に的確に対応するため、福祉、都市計画、景観、環境、防災・防犯等関連する部局との横断的な連携のもと、効率的な施策を展開していきます。特に少子高齢化社会の進行が様々な課題の要因となっていることが多いため、福祉部局との連携をこれまで以上に強化し、市民の住生活の安定と向上を図ります。

## 2. 計画の進行管理

本計画の実効性を確保するため、施策の実施状況や成果目標の進捗状況の確認等により計画の進行管理を行います。また、計画期間の中間年度にあたる 2022 年度末には、成果目標の達成状況のほか、国及び県の住宅政策の動向や社会経済情勢の変化、上位計画や関連計画の改定なども踏まえて総合的な検証を行い、必要に応じて計画を見直し、住宅政策のさらなる充実を図ります。



## **參考資料**

---

## 1. 計画策定の経緯

### (1) 松江市住生活基本計画策定懇話会

本計画をより実効性の高いものとするため、計画の策定にあたって、不動産や建築の住宅分野と、町内会・自治会や高齢者・障がい者福祉など地域生活・福祉分野の専門家からなる「松江市住生活基本計画策定懇話会（以下、「懇話会」という。）」を設置しました。

### (2) 懇話会の委員名簿

所属・役職	氏名（敬称略）
松江市町内会・自治会連合会 副会長	小数賀 安 富
松江市高齢者クラブ連合会 副会長	寺 本 敏 彦
一般社団法人 島根県建築士会 女性部幹事	永瀬 美 貴
公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部 副本部長	濱 名 毅 行
公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会 副会長	藤 原 美 知
松江市身障者福祉協会 会長	広 野 正 充
松江市社会福祉協議会 地域包括ケア推進課長	湯 浅 佳 代
松江市歴史まちづくり部 部長	藤 原 亮 彦

### (3) 懇話会の開催経過

懇話会を3回開催し、以下のテーマについて意見交換を行い、本計画書を策定しました。

	意見交換の内容	日程
第1回懇話会	・松江市住生活基本計画の概要について ・松江市の住生活に関する現状と課題について	平成29年 12月18日
第2回懇話会	・松江市住生活基本計画の施策の方向性について	平成30年 1月25日
第3回懇話会	・松江市住生活基本計画の案について	平成30年 3月23日

## (4) 松江市住生活基本計画策定懇話会設置要綱

### (目的)

第1条 松江市における住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための指針となる松江市住生活基本計画(以下「基本計画」という。)の策定に当たり、関係団体等から意見を聴取し、実効性の高い基本計画とするため、松江市住生活基本計画策定懇話会(以下「懇話会」という。)を設置する。

### (所掌事務)

第2条 懇話会は、次の各号に掲げる事項について検討を行うものとする。

- (1) 住生活における課題・問題点について
- (2) 住生活における新たな施策について
- (3) その他必要な事項

### (組織)

第3条 懇話会は、委員8人以内をもって組織し、委員は市長が委嘱する。

- 2 委員の任期は、委嘱の日から平成30年3月31日までとする。
- 3 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の在任期間とする。
- 4 委員が懇話会に出席できない場合、当該委員が所属する組織の者を代理人として、出席させることができる。
- 5 前4項の規定により、代理人が懇話会に出席する場合、代理人に対して委員と同額の謝金を支給する。

### (委員長)

第4条 懇話会には、委員長を置く。

- 2 委員長は、松江市歴史まちづくり部長が務める。
- 3 委員長は、懇話会を召集し、会議の議長となり議事を整理する。
- 4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名する者がその職務を代理する。
- 5 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させ、説明または意見を求めることができる。

### (守秘義務)

第5条 懇話会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その任を退いた後も、同様とする。

### (庶務)

第6条 懇話会の庶務は、歴史まちづくり部建築指導課において所掌する。

### (雑則)

第7条 この要綱に定めるほか、懇話会の運営その他必要な事項は、委員長が別に定める。

## 附 則

この要綱は、平成29年11月8日から施行する。

## 2. 用語解説

あ 行

### ●空家等対策の推進に関する特別措置法

適切に管理されていない空き家等について、その状態を是正するための措置や空き家等の活用促進などについて定めた法律。

か 行

### ●狭い道路

幅員 4 メートル未満の道路。

### ●高齢者住宅財団

地方公共団体等の高齢者向け住宅に関する事業化支援、生活関連サービスシステム等を備えた高齢者向け公的住宅の管理運営、高齢者の家賃債務の保証などを行っている一般財団法人。

### ●コンシェルジュ

フランス語で集合住宅の管理人という意味であるが、そこから派生してホテルの宿泊客などの要望に対応する「総合世話係」という意味で使われている。

さ 行

### ●サービス付き高齢者向け賃貸住宅

高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の賃貸住宅。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境整備が図られている。

### ●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者に対して、賃貸住宅の供給促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とした法律。

### ●住宅ストック

ストック (stock) は、在庫品・資産の意味。住宅分野では、これまでに蓄積されて現存するすべての住宅のことを指す。

### ●住宅性能表示制度

住宅の購入や建設にあたって、住宅の性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者などに伝えることができるようにするため、国が定めた基準により、住宅の性能を客観的に評価し、数値などで表示する制度。制度の利用により、様々な税制優遇が適用される。

### ●住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な世帯が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況などに適した住宅を確保できるようにするための様々な仕組み。

### ●住宅・土地統計調査

総務省統計局が昭和 23 年から 5 年ごとに実施している住宅及び世帯の居住状況等に関する実態調査。

### ●省エネルギー住宅

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年 7 月公布）」に基づく、窓・外壁などの性能や、設備機器などのエネルギー消費量に優れた住宅。

た 行

### ●建物状況調査（インスペクション）

既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う検査・調査。目視等による現況把握や耐震診断や性能向上等の詳細調査等がある。

調査は第三者が客観的に行うため、消費者は中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握しやすい。

## ●長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するため、耐震性・バリアフリー性、維持管理の容易性、省エネルギー性などに優れた住宅を認定し、様々な税制優遇を適用する制度。

は 行

## ●バリアフリー

高齢者や障がい者等の社会的弱者が、社会生活を営むうえで支障となる物理的・精神的な制約を除去するという考え方。住宅分野においては、手すりの設置、床の段差解消、廊下の幅などがある。

や 行

## ●家賃債務保証

保証人が確保できない借主が賃貸住宅に入居する際、保証人に代わる第三者（民間保証会社等）が家賃の支払いを保証し、賃貸住宅への入居を支援する仕組み。賃借人に家賃滞納など家賃債務の債務不履行があった場合は、賃借人に民間保証会社等が代位弁済を賃貸人に行う。

ら 行

## ●リノベーション

既存の建物について、大規模な改修工事を施し、用途や機能を変更することにより、建物の性能や価値を高めること。

## ●リフォーム

老朽化した建物の機能を回復させるため、修繕・補修・模様替え・取り替えなどを行うこと。

### 3. 住生活に関する基礎データ

#### (1) 人口・世帯数

##### ①松江市の人口推移と将来推計（図1）

- 本市の総人口は、平成12年の約211,564人をピークとして減少傾向にある。

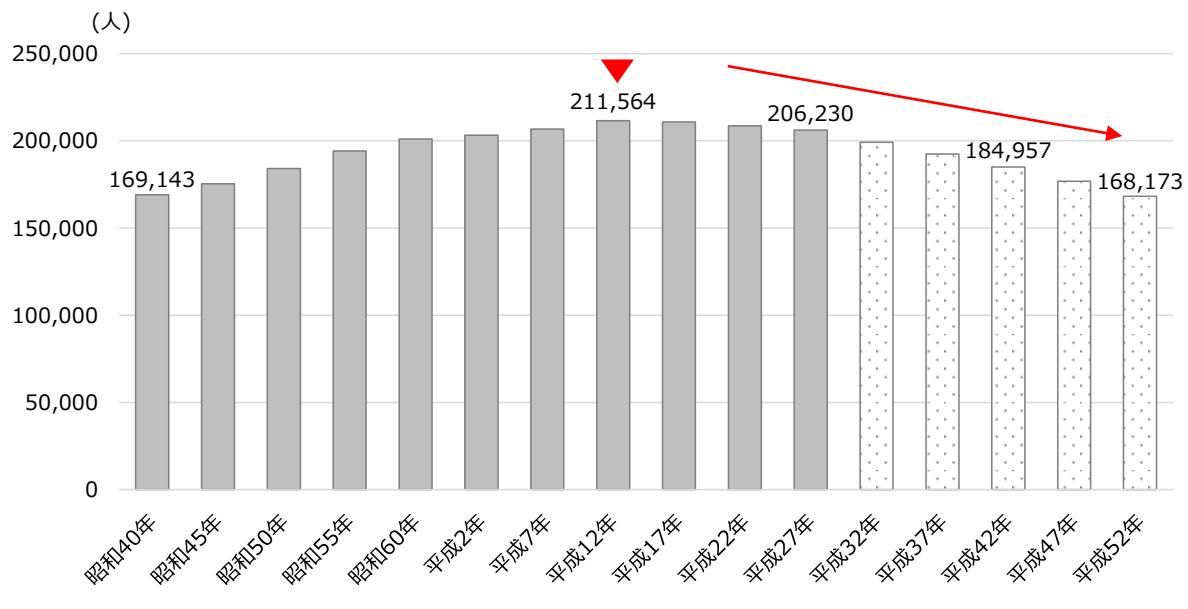


図1 松江市の人口推移と将来推計

(出典：国勢調査（昭和40～平成27年各年）、国立社会保障・人口問題研究所 平成25年3月推計（平成32年以降）)

##### ②松江市の年齢別人口（図2）

- 0～14歳及び15～64歳の区分は減少傾向にあるが、65歳以上の人口は増加傾向にある。

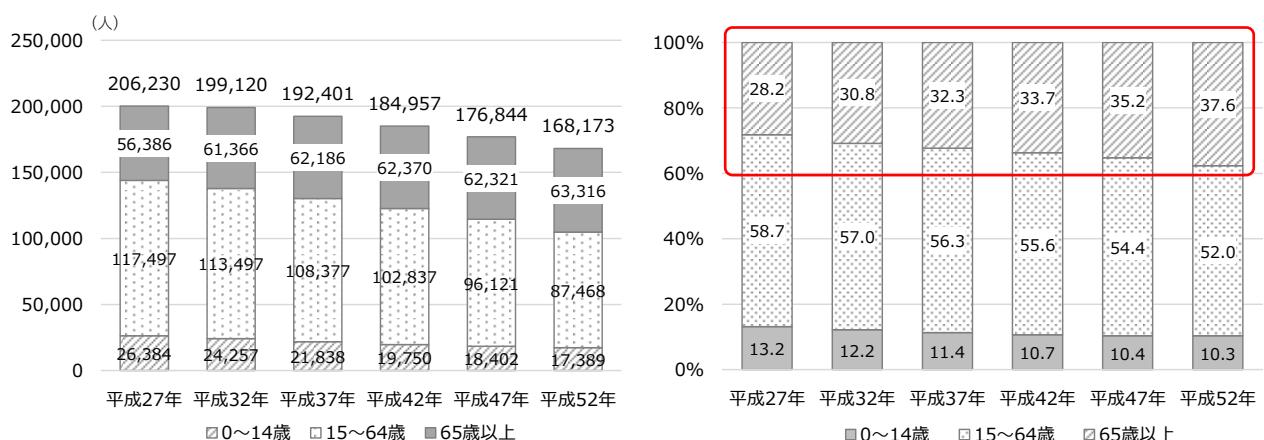


図2 松江市の3区分別人口と構成割合の推計

(出典：平成27年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 平成25年3月推計（平成32年以降）)

### ③松江市の世帯数と世帯人員（図3）

- ・世帯数は増加傾向にあるが、1世帯当たりの人員は逆に減少傾向にある。

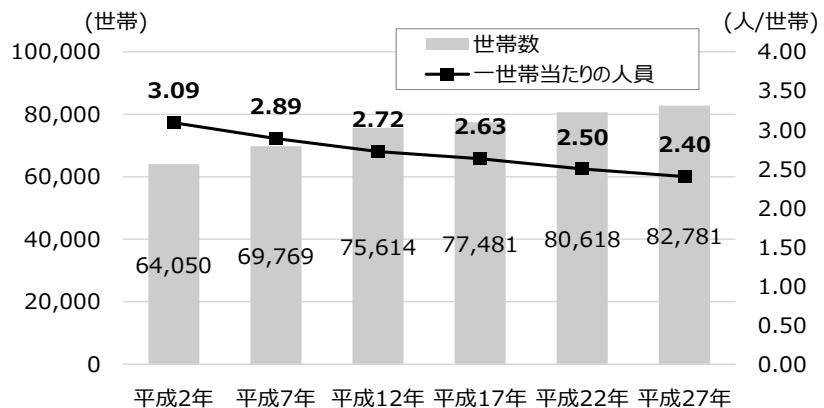


図3 松江市の世帯数と1世帯当たりの人員の推移

(出典：国勢調査（平成2～27年各年）)

### ④若者世帯・子育て世帯※の世帯数の推移（図4）

- ・若者・子育て世帯数は減少傾向にある。
- ・内訳をみると、約半数が単身の若者世帯で、残りの半数が夫婦のみ世帯または子育て世帯であり、いずれの区分の世帯数も減少傾向にある。

※若者世帯：世帯主が40代以下の単身世帯または夫婦のみの世帯。

※子育て世帯：12歳未満の子どもがいる世帯。



図4 若者・子育て世帯数の推移

(出典：国勢調査（平成12～27年各年）)

## (2) 住宅確保要配慮世帯

### ①住宅確保要配慮世帯※の世帯数（図5）

・住宅確保要配慮世帯は6,074世帯で、全市民88,934世帯の6.8%にあたる。

※住宅確保要配慮世帯：低所得（住民税非課税）かつ非持ち家の世帯。（高齢者、障がい者、ひとり親、生活保護受給者、外国人など）。

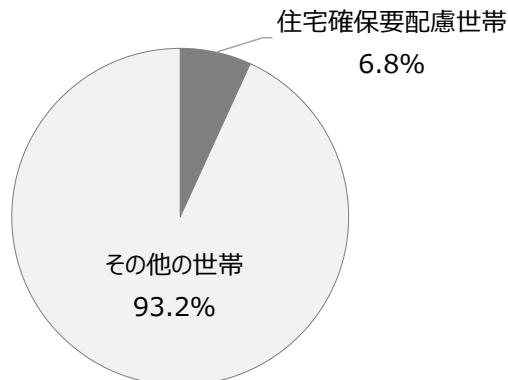


図5 全世帯（88,934世帯）に占める住宅確保要配慮世帯の割合

（出典：松江市新行政情報システム（平成29年））

### ②住宅確保要配慮世帯の居住形態（図6）

・住宅確保要配慮世帯の約半数にあたる3,405世帯は民間賃貸住宅に居住している。

・公営住宅（市営住宅・市内の県営住宅）には19.7%にあたる1,197世帯、社会福祉施設には24.2%にあたる1,472世帯が居住している。

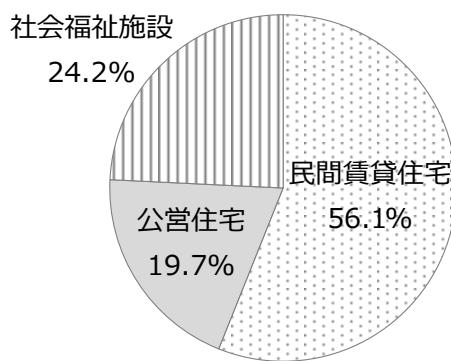


図6 住宅確保要配慮世帯（6,074世帯）の住まいの形態

（出典：松江市新行政情報システム（平成29年））

### ③高齢者人口及び世帯数の推移（図7）

- 過去10年間、高齢者（65歳以上）の人口・世帯数・高齢化率について、いずれも増加傾向にある。

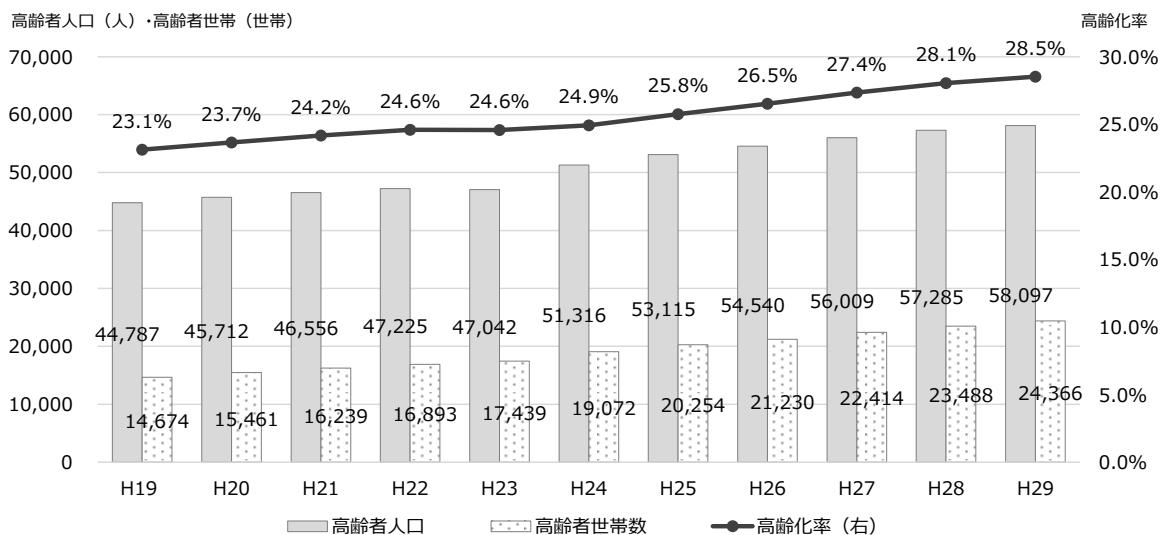


図7 松江市の高齢者人口・高齢者世帯と高齢化率の推移  
(出典：松江市高齢者人口等統計表(平成19～29年各年))

### ④障がい者人口の推移及び年齢構成（図8）

- 障がい者（手帳保持者）数は増加傾向にある。
- 障がい者手帳の種別としては、全体の約7割が身体障がい者手帳保持者である。
- 障がい者全体の約6割にあたる7,460人が高齢者である。

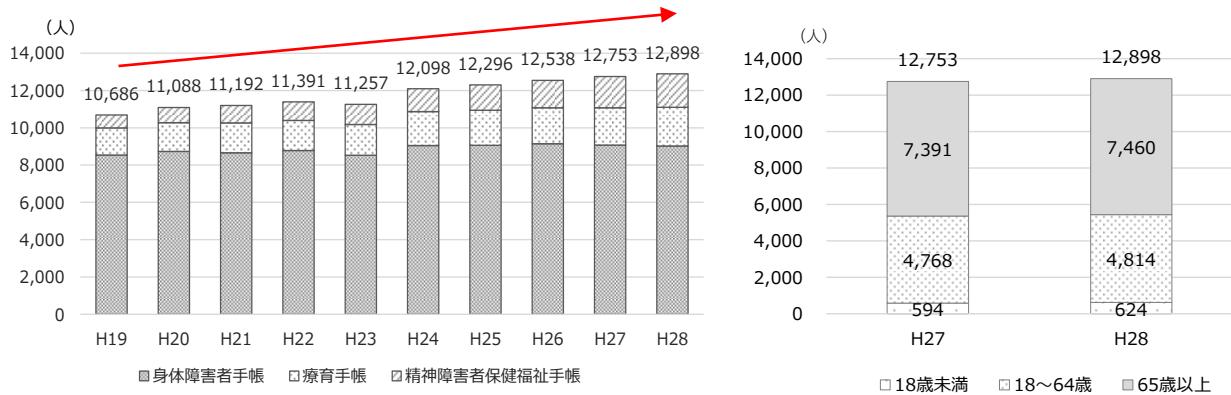


図8 障がい者手帳の年齢別交付数の推移と年齢別障がい者数

(出典：第4次松江市地域福祉計画・地域福祉活動計画-平成28年3月策定- (平成19～27年)、  
島根県立心と体の相談センター業務概要平成28年度版 (平成28年))

## ⑤ひとり親世帯数の推移（図9）

- ひとり親世帯数も増加傾向にあり、平成12年から平成25年にかけ約2倍に増えている。
- ひとり親世帯の9割は母子世帯である。

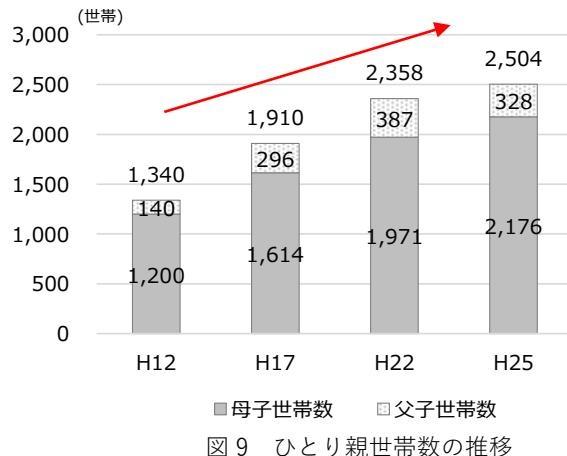


図9 ひとり親世帯数の推移

(出典：第4次松江市地域福祉計画・地域福祉活動計画-平成28年3月策定-（平成12～25年）)

## ⑥生活保護世帯数の推移（図10）

- 生活保護世帯数も増加傾向にある。
- 生活保護世帯のうち35%にあたる736世帯が65歳以上の高齢世帯である。

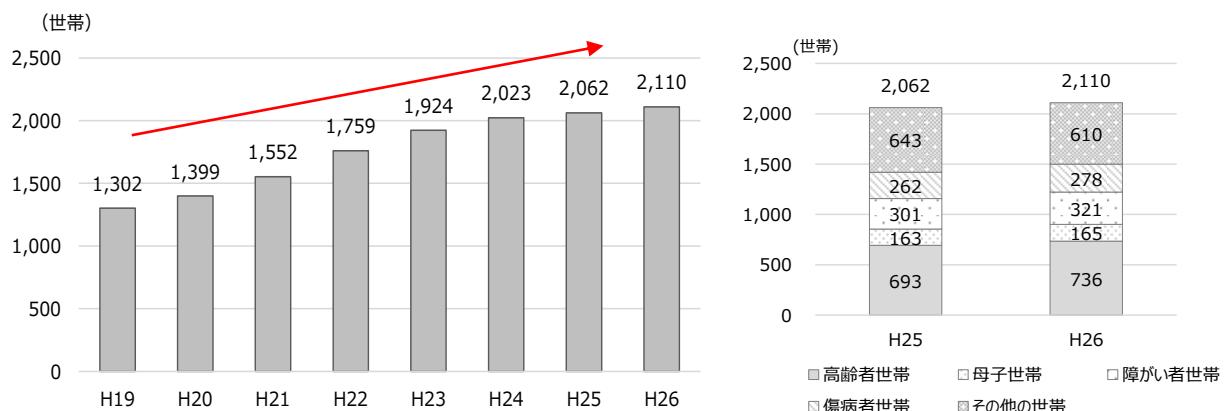


図10 生活保護世帯数の推移と類型別世帯

(出典：第4次松江市地域福祉計画・地域福祉活動計画-平成28年3月策定-（平成19～26年）)

## ⑦外国人世帯数の推移（図 11）

- ・外国人世帯についても増加傾向にある。

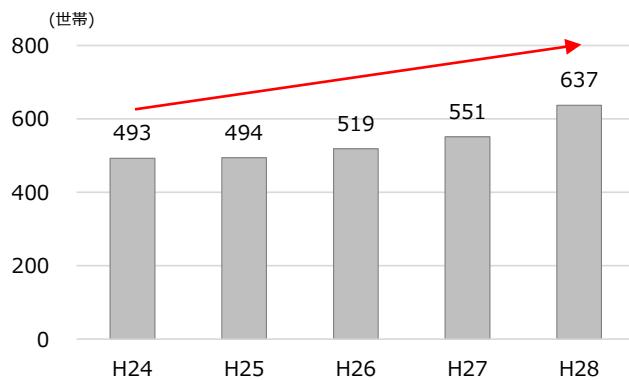


図 11 外国人世帯数の推移  
(出典：住民基本台帳（平成 24～28 年）)

## ⑧住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸者の意識（図 12・図 13）

- ・民間賃貸住宅のオーナーは要配慮世帯の入居に対して拒否感を持つ傾向にある。
- ・入居拒否感の理由としては、家賃の支払いに対する不安などがあげられている。

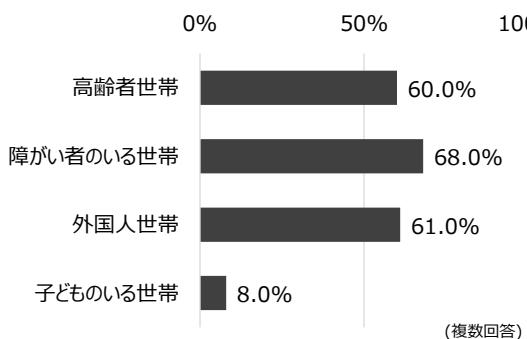


図 12 要配慮者の入居に対する賃貸者の拒否感

(出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成 26 年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書)

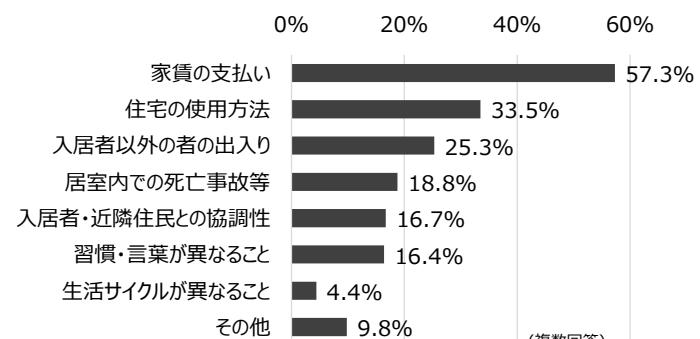


図 13 入居拒否感の理由

### 3. 公営住宅

#### ①公営住宅の供給及び入居状況（図 14）

- 市内には市営住宅 2,403 戸、県営住宅 1,984 戸の計 4,387 戸の公営住宅がある。
- 公営住宅の平均入居率は 94% となっている。
- 募集戸数（人数）に対して申込者数が少なく、年間平均倍率は 0.73 倍となっている。
- 申込倍率は市営住宅より、県営住宅が高くなっている。

	市営住宅	県営住宅	合計
団地数	54	24	78
供給戸数	2,403	1,984	4,387
入居戸数	2,241	1,869	4,110
入居率	0.93	0.94	0.94
年間入居募集戸数	470	297	767
年間申込世帯数	264	295	559
年間申込倍率	0.56	0.99	0.73

図 14 種類別公営住宅団地数と供給戸数及び入居の状況  
(出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年度）)

#### ②市営住宅の建築年度別棟数（図 15）

- 市営住宅の半数弱は S55 年以前に建築され、築後 35 年以上経過している。

建築年度	S55年以前	S56～S62年	S63年以降	合計
棟数	65	18	56	139
割合	46.8%	12.9%	40.3%	100.0%

図 15 建築年度別市営住宅棟数  
(出典：松江市公営住宅等長寿命化計画-平成 27 年改訂-)

#### ③市営住宅入居辞退の理由（図 16）

- 市営住宅の申込後、入居までの間に辞退されることもあるが、その理由として 3 割の人は、ほかに良い住宅が見つけることができている。
- 一方で「階段の昇降が難しいこと」、「施設・設備が古いこと」、「保証人が見つからないこと」などの理由で辞退されることもある。

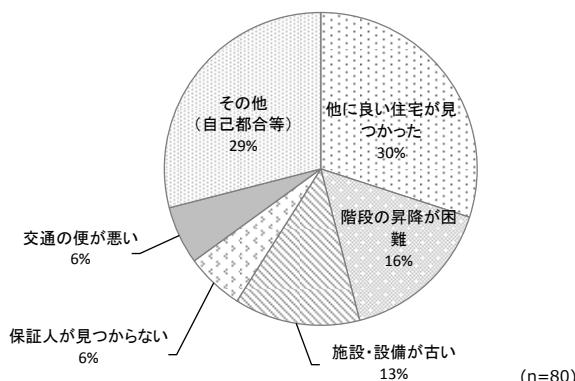


図 16 市営住宅入居辞退の理由  
(出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年度）)

#### ④年間の入退去者数（図 17）

- 過去 3 年の入退去者数を比較すると、いずれの年も退去者が入居者を 40 名程度、上回っている。

	年間入居者数	年間退去者数	増減
平成26年度	107	148	▲ 41
平成27年度	82	125	▲ 43
平成28年度	117	144	▲ 27
平均	102	139	▲ 37

図 17 公営住宅（市営・県営）の年間入退居者数の推移

（出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年））

#### ⑤市営住宅入居者の入居前居住形態（図 18）

- 市営住宅入居者の 8 割は、民間賃貸住宅・借家からの転居である。
- 他の公営住宅からの住み替えが 12.5%、持ち家からの転居が 6% となっている。

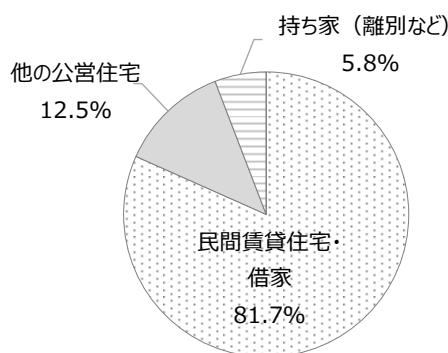


図 18 市営住宅入居者の入居前居住形態

（出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年度））

#### ⑥市営住宅入居者の退去後居住形態（図 19）

- 市営住宅退去後の転居先の半数は、戸建住宅である。
- 民間賃貸住宅・借家への転居は 24.1%、社会福祉施設へは 8.2% となっている。
- 約 10% は死亡退去となっている。

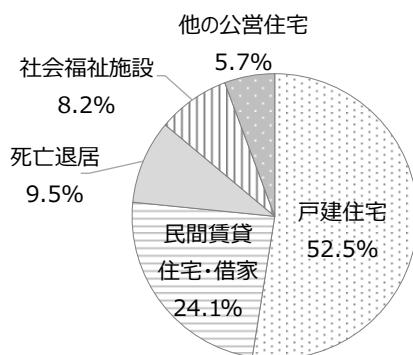


図 19 市営住宅入居者の退去後居住形態

（出典：松江市建築指導課資料（平成 28 年度））

## 4. 住宅の性能

### ①住宅総数の推移（図 20）

- ・住宅総数は昭和 63 年以降、増加の一途を辿っており、平成 25 年には 94,600 戸となって いる。

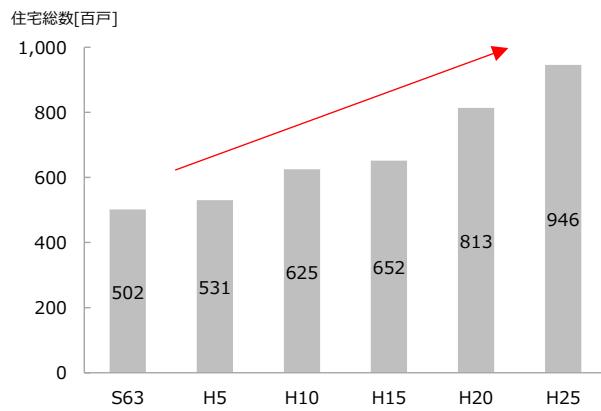


図 20 住宅総数の推移

(出典：住宅・土地統計調査（昭和 63～平成 25 年))

### ②住宅の建築時期（図 21）

- ・市内にある全住宅（約 92,600 棟）のうち、6 割にあたる約 53,600 棟は新耐震基準（昭和 56 年 6 月基準）以降に建築されている。

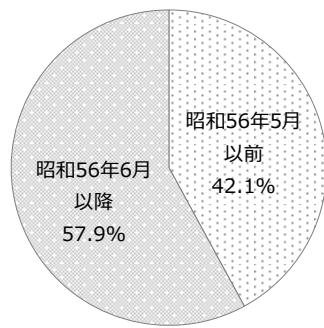


図 21 住宅の建築時期

(出典：松江市建築指導課資料)

### ③住宅の耐震化率（図 22）

- ・市内にある全住宅のうち、約 8 割の住宅は現状において、耐震性を有している。

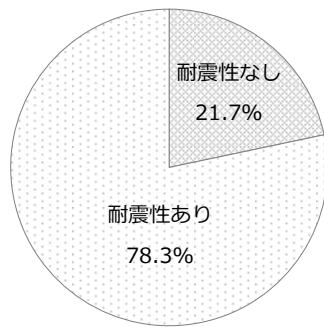


図 22 本市における住宅の耐震化率

(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

#### ④耐震診断及び改修の実施状況と未実施の理由（図23・図24）

- ・耐震化が進んでいない要因としては、「診断費や改修費の所有者負担が大きい」ことや、「耐震の必要性や相談体制などの情報が不十分」であることがあげられている。

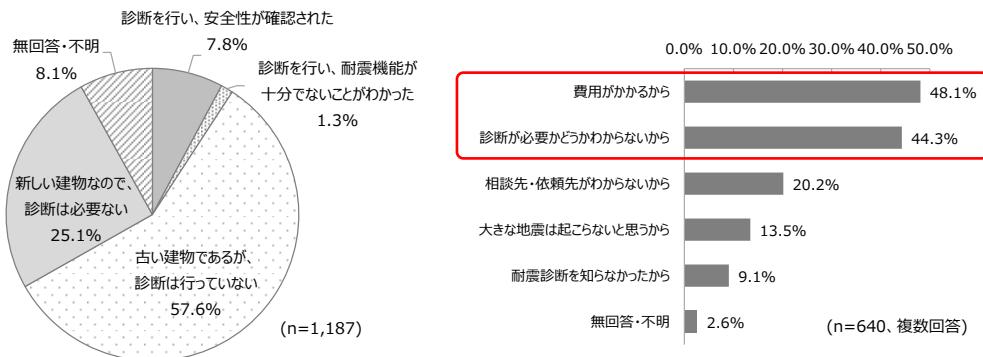


図23 耐震診断の実施状況と未実施の理由

(出典：市民アンケート調査（平成28年）)

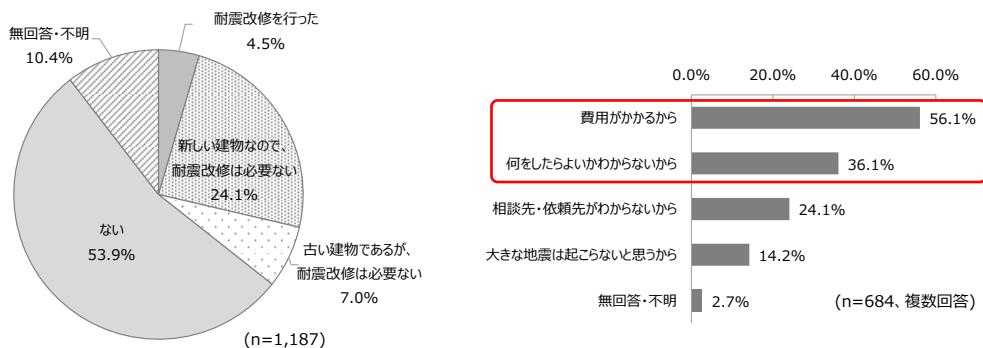


図24 耐震改修の実施状況と未実施の理由

(出典：市民アンケート調査（平成28年）)

#### ⑤現在の住まいに必要となるリフォーム（図25）

- ・「建物の老朽化に対応するリフォーム」や「居住者の高齢化に備えるリフォーム」が必要とされている。

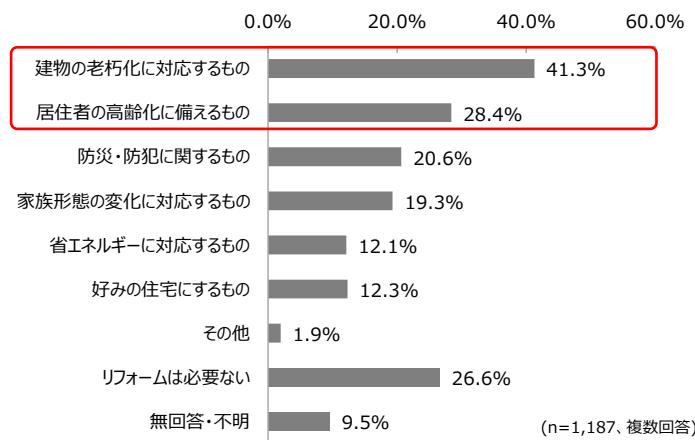


図25 現在の住まいに必要となるリフォーム

(出典：市民アンケート調査（平成28年）)

## ⑥高齢者向け改善の実施状況（図 26）

- ・高齢者等に配慮した設備（手すり等）が設置されている住宅は全体の 5 割を超える。
- ・持ち家は 7 割を超えるが、民間借家は 3 割弱にとどまっている。

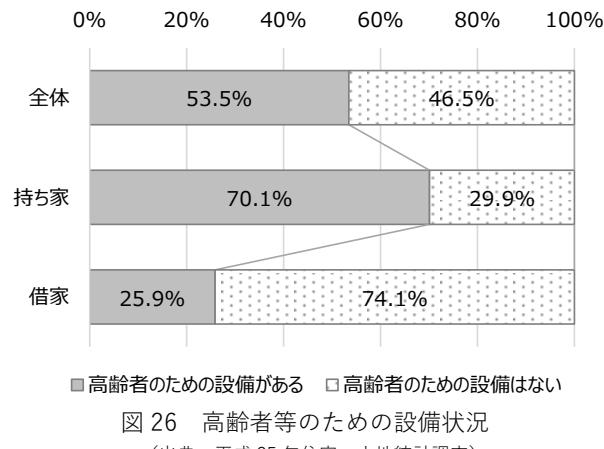


図 26 高齢者等のための設備状況

（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査）

## ⑦高齢者向け改善の実施内容（図 27）

- ・手すりの設置は、持ち家・借家とも 7 割を超えるが、それ以外の設備の整備は進んでいない。

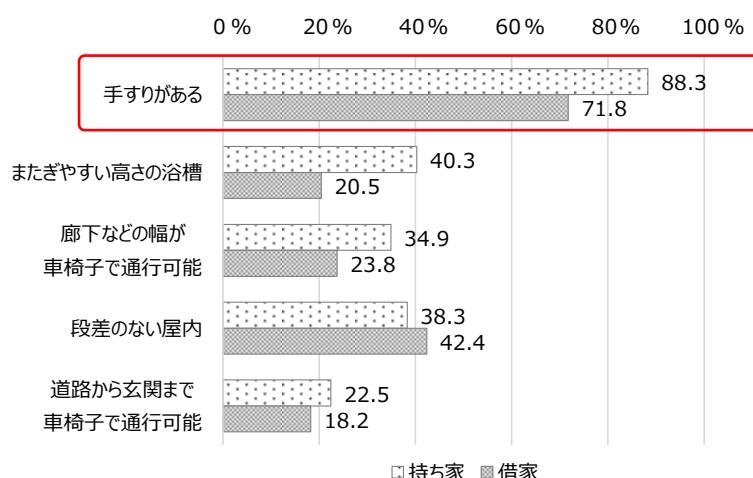


図 27 高齢者等のために設置されている設備

（出典：平成 25 年住宅・土地統計調査）

## 5. 中古住宅市場

### ①住宅の所有状況（図 28）

- ・市民の2／3が持ち家に住んでおり、約3割は民間住宅（アパート・マンション等）を借りて住んでいる。

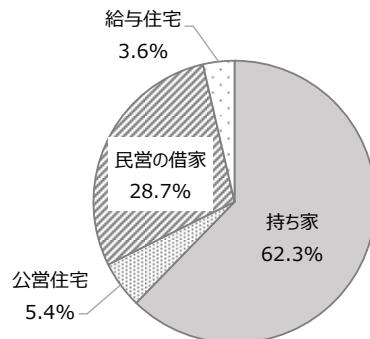


図 28 住宅の所有関係の状況

（出典：平成 27 年国勢調査）

### ②高齢者いる住宅の所有関係の状況（図 29）

- ・高齢者の約9割は持ち家に居住している。

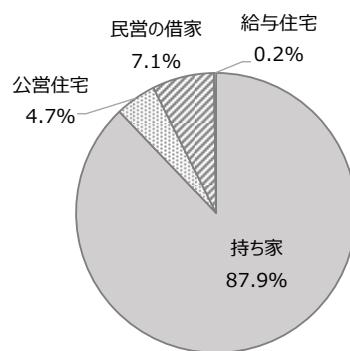


図 29 高齢者のいる住宅の所有関係の状況

（出典：平成 27 年国勢調査）

### ③若者・子育て世帯の住宅所有状況（図 30）

- ・若者・子育て世帯の約半数は民間住宅を借りて住んでいる。
- ・持ち家に住んでいるのは約3割である。

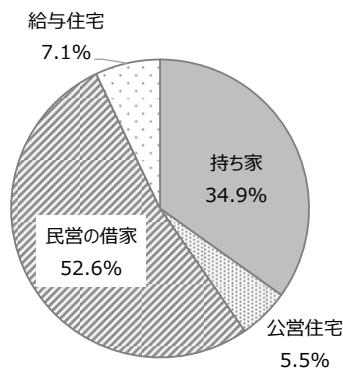


図 30 若者・子育て住宅の所有関係の状況

（出典：平成 27 年国勢調査）

#### ④持ち家の取得方法（図 31）

- ・約 7 割の市民が新築により、持ち家を所有している。
- ・中古住宅の購入により、持ち家を取得する市民はわずか 2% である。

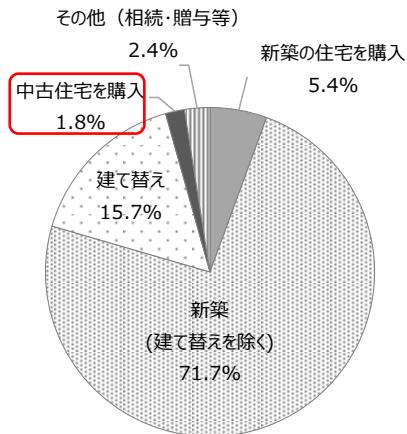


図 31 持ち家取得状況  
(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

#### ⑤持ち家の取得方法に関する意識（図 32）

- ・約 6 割が新築住宅の購入を検討している。
- ・中古住宅の購入実績はわずか 2%（図 31）であるが、約 3 割の市民が住宅の購入にあたり、「戸建て中古住宅及び中古マンション」の購入を検討するとしている。

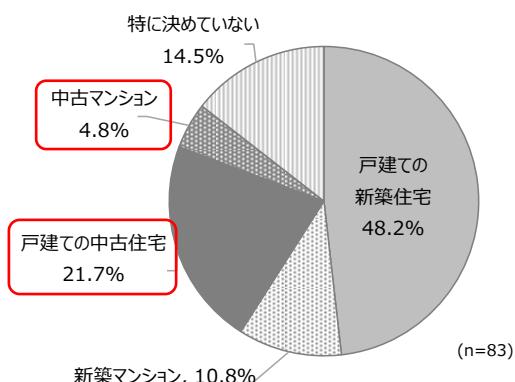


図 32 持ち家購入希望者が購入を検討する家の種類  
(出典：市民アンケート調査（平成 28 年))

## ⑥持ち家の取得方法に関する年代別の意識（図 33）

- ・「戸建て中古住宅及び中古マンション」の購入に関する検討状況について、年代別に比較すると、20～40代の若者・子育て世代は割合が低くなっている。

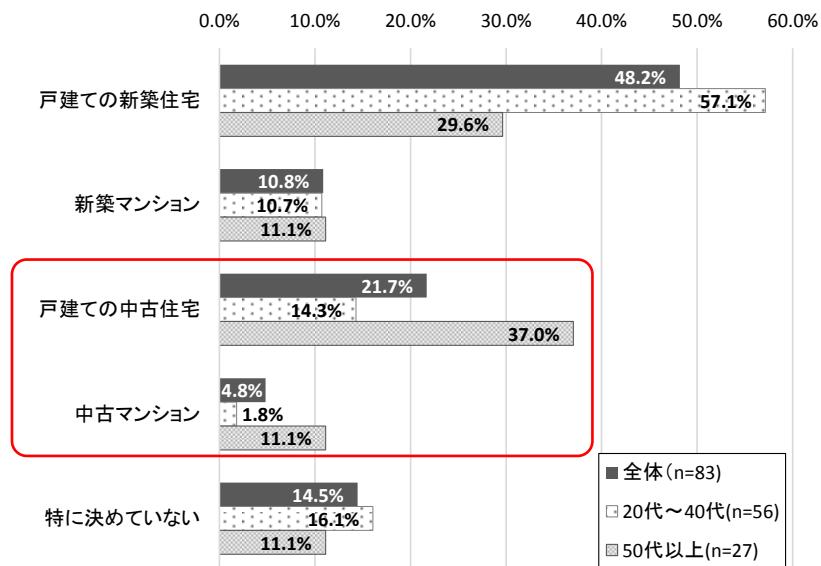


図 33 持ち家購入希望者が購入を検討する家の種類

(出典：市民アンケート調査（平成 28 年）)

## ⑦現在の住まいの広さに関する意識（図 34）

- ・年代別にみると、「狭い・狭すぎる」と感じる割合は 20～40 代が高く、逆に、「広い・広すぎる」と感じる割合は、50 代以上で高くなっている。

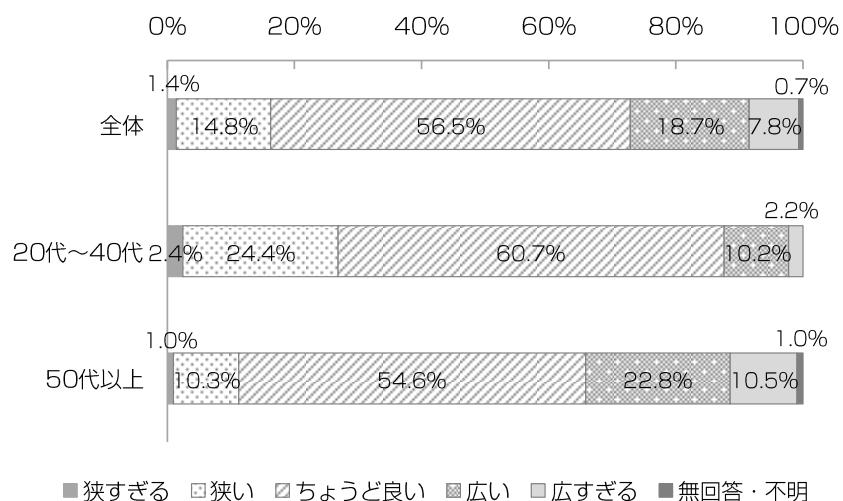


図 34 居住する住まいの広さに対する感想

(出典：市民アンケート調査（平成 28 年）)

## 6. 空き家

### ①空き家数・空き家率の推移（図 35）

- 平成 25 年における本市の住宅総数約 94,600 戸に対して、空き家数は約 12,600 戸で、空き家率は 13.4% となっている。

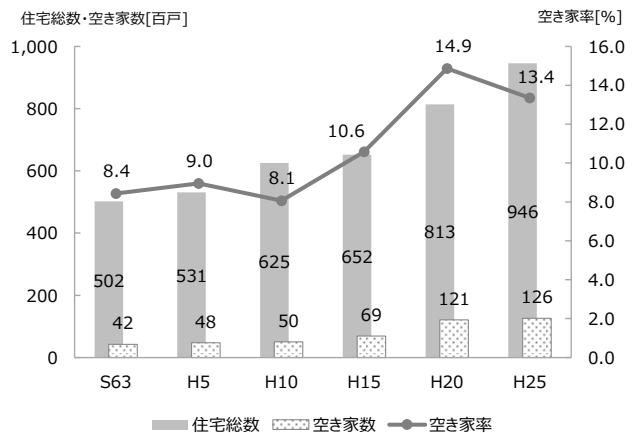


図 35 住宅総数と空き家数・空き家率の推移

(出典：住宅・土地統計調査（昭和 63～平成 25 年）)

### ②空き家所有の現状と今後（図 36）

- 現状では 10 人に 1 人が空き家を所有しているが、10 年後には 5 人に 1 人が所有する予定であると回答している。

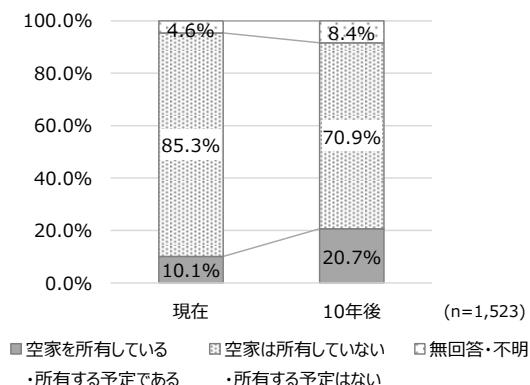


図 36 空き家の所有状況と今後の予定

(出典：市民アンケート調査（平成 28 年）)

### ③民間賃貸住宅の空き戸数（図 37）

- 平成 29 年 10 月末現在で 1,780 戸が空き室で、入居者の募集が行われている。

民間賃貸住宅の空き戸数		1,780
家賃別 内訳	~40,000円	371 (20.8%)
	40,001～60,000円	943 (53.0%)
	60,001円～	466 (26.2%)

図 37 民間賃貸住宅の空き戸数

(出典：山陰不動産ナビ掲載情報（平成 29 年）)

## 7. 住環境（地域）

### ①住み続け・住み替えの意向（図 38）

- ・7割が「現在の住宅にそのまま、またはリフォームをして住み続ける」ことを望んでいる。

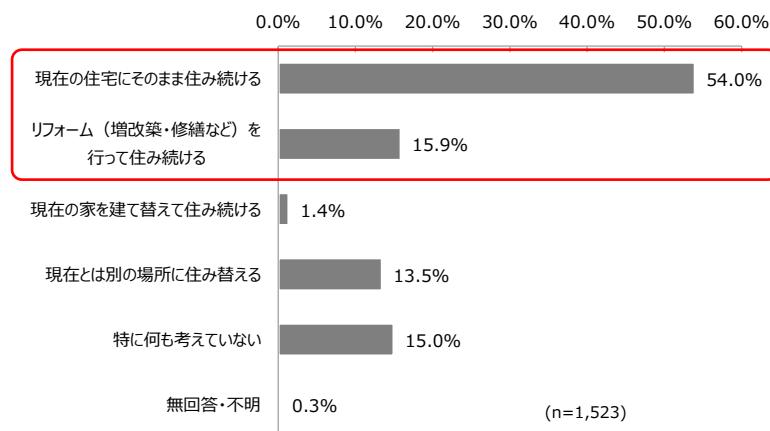


図 38 住み続け・住み替えの意向

(出典：市民アンケート調査（平成 28 年）)

### ②町内会・自治会の加入率（図 39）

- ・町内会・自治会加入率は、減少傾向にある。

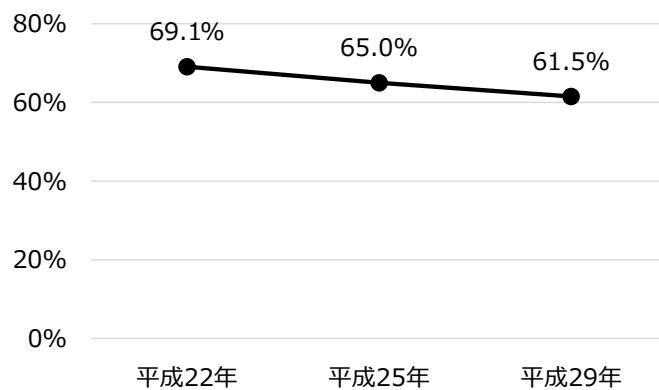


図 39 町内会・自治会加入率の推移

(出典：松江市町内会・自治会加入促進計画最終報告書-平成 26 年- (平成 22、25 年)、松江市建築指導課資料 (平成 29 年))

### ③生活の利便性（図40・図41）

- ・住宅の住み替え先を決める際には「買い物や医療などの日常生活の利便性」や「通勤・通学の利便性」など、生活利便性が重視されている。
- ・居住環境の課題としては、「公共交通機関が不便」であることや「買い物が不便」であることが多くあげられている。

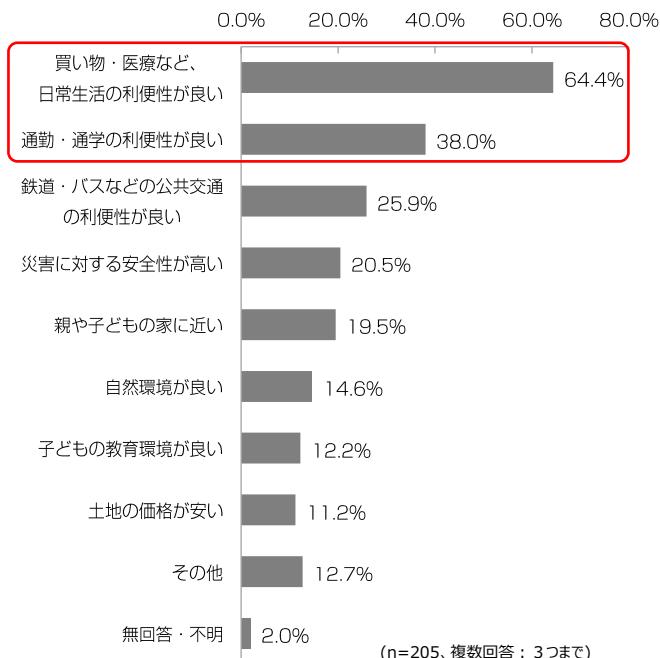


図40 住み替え希望者が住み替え先を決める際に重視すること

(出典：市民アンケート調査（平成28年）)

■居住環境の課題 上位10項目(複数回答)

順位	項目	割合(%)
1	公共交通機関が不便	39.7
2	買い物が不便	26.1
3	道路の整備が不十分	24.6
4	レジャー・娯楽施設が不足	21.5
5	空き家・空地の増加	20.9
6	公園やスポーツ・レクリエーション施設が不足	14.1
7	医療・福祉施設が少ない	12.9
8	耕作放棄地の増加	11.6
9	鳥獣被害の拡大	11.4
10	通勤が不便	7.1

(n=1,653、複数回答)

図41 今住んでいるところの居住環境の課題

(出典：都市マスターPLANまちづくりアンケート調査（平成28年）)

### ④地域の防災・安全（図42）

- ・地域の安全性を高めるために必要な取り組みとして、「狭い道路の整備・解消」と「避難場所の整備」が特に多くあげられている。

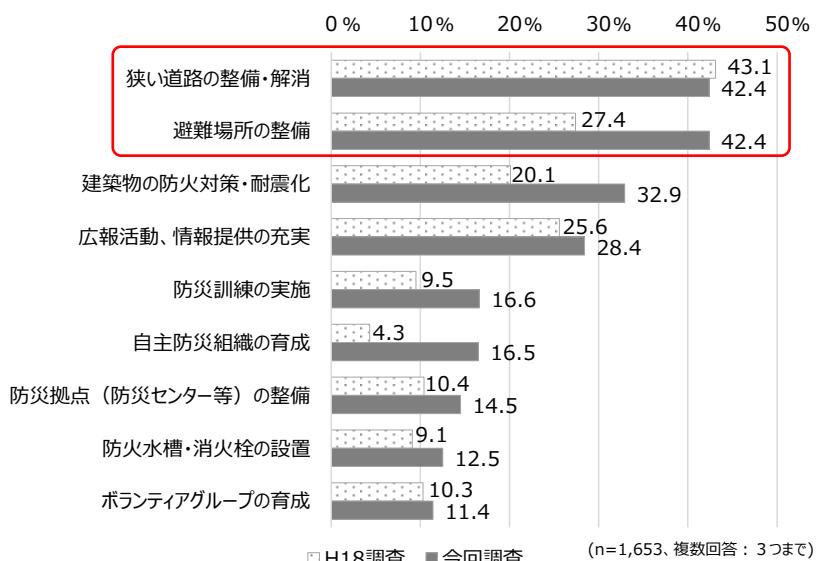


図42 災害時の安全性を高めるために必要な取り組み

(出典：都市マスターPLANまちづくりアンケート調査（平成28年）)

.....  
松江市住生活基本計画  
.....

2018（平成30）年3月 策定  
松江市歴史まちづくり部建築指導課

〒690-8540 松江市末次町86番地  
電話：0852-55-5099 FAX：0852-55-5532