

だれもがしあわせを感じることのできる暮らしの実現をめざして

MATSUE CITY

松江市住生活基本計画

2023←→2032

2023.3 策定



INDEX

目次

01

計画の概要

1-1	計画の概要	P1
1-2	本市の住宅・住環境に関する課題	P3

02

住宅施策の展開

2-1	基本理念	P10
2-2	基本目標	P10
2-3	施策体系	P11
2-4	施策内容・成果目標	P13

03

計画の実現に向けて

3-1	各主体の役割と連携体制	P25
3-2	計画の進行管理	P26

各種調査の結果・計画策定の経緯

参考-1	本市の人口・住宅の状況	P27
参考-2	アンケート調査	P32
参考-3	意見交換会	P37
参考-4	ワークショップ	P40
参考-5	各種団体等へのヒアリング調査	P44
参考-6	計画策定の経緯	P48

参 考

Reference

計画の概要

01



01 計画の概要



1-1. 計画の概要

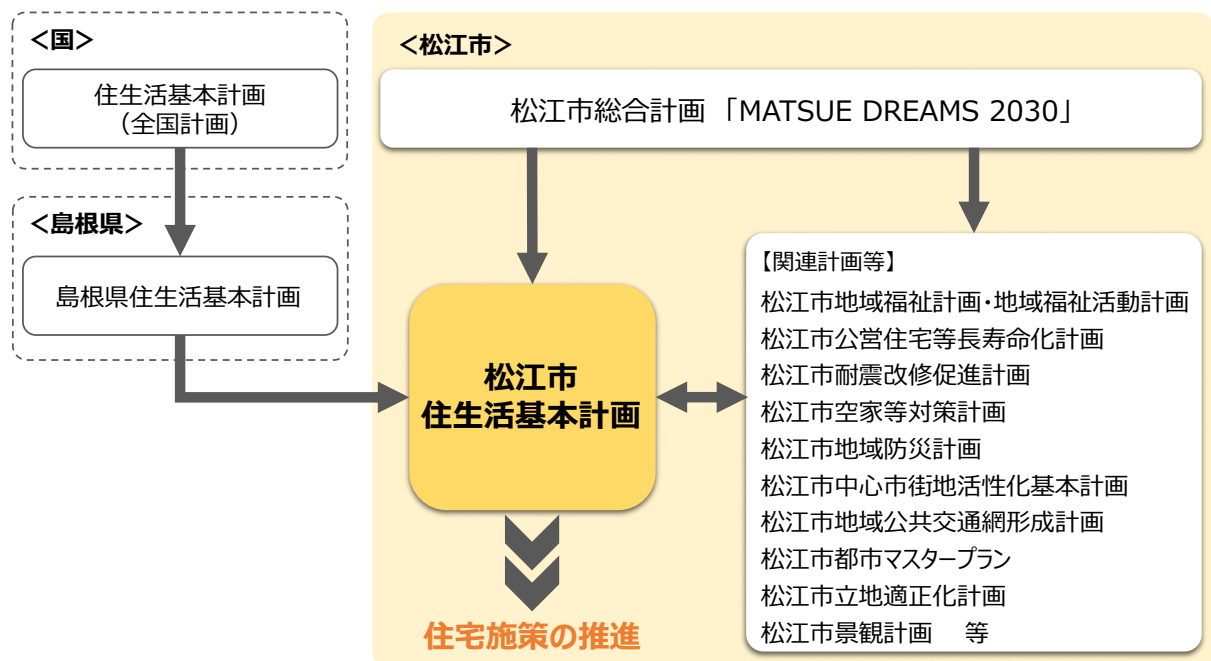
(1) 目的

松江市では、住生活基本法第7条、第18条及び国土交通省による「市町村住生活基本計画の手引き」に基づき、平成30年3月に本市の住宅政策の指針として「松江市住生活基本計画」（平成30年度～令和9年度）を策定し、住宅・生活の向上に向けた各種住宅施策を展開してきました。

この計画策定から5年が経過する中、住宅政策を取り巻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するため、市民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計画の改定を行います。

(2) 位置づけ

本計画は、住生活基本法、「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ものです。また、松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」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、「松江市地域福祉計画・地域福祉活動計画」「松江市都市マスタープラン」「松江市立地適正化計画」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するものです。



【計画の位置づけ】

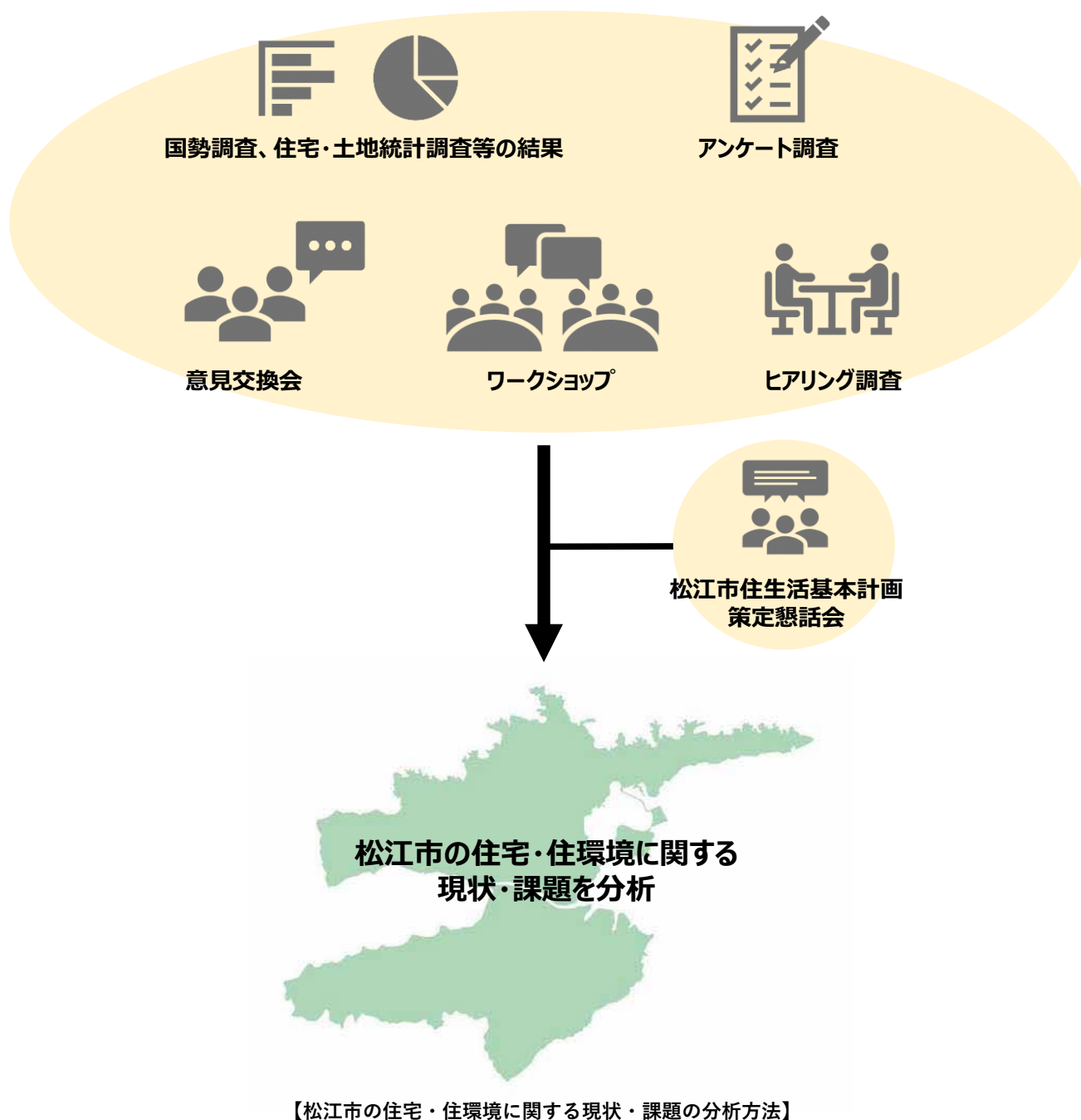
(3) 計画期間

本計画の期間は、2023年度（令和5年度）から2032年度（令和14年度）までの10年間とします。中間年度にあたる2027年度（令和9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及び島根県の計画の見直し等、住宅政策の動向に的確に対応するため、必要に応じて見直しを図ることとします。

(4) 計画の特徴

本計画では、国勢調査や住宅・土地統計調査等の結果から、本市の人口、住宅・住環境の状況を整理し、あわせて市民を対象としたアンケート調査や町内会・自治会等との意見交換会、各種団体へのヒアリング調査などを実施し、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、町内会・自治会、高齢者・障がい者福祉分野の専門家、不動産・建築など住宅分野の専門家をはじめ、様々な有識者と意見交換を行ったうえで策定しています。



1-2. 本市の住宅・住環境に関する課題

様々な調査や意見交換会等を行う中で、以下の4つの課題が見えてきました。



課題 1

【居住者の視点】高齢者や障がい者など多様な世帯に配慮した住宅の供給が必要

- **高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給**

本市では、高齢化や核家族化により、高齢者のみでお住まいの世帯が増加しています。また、「第3次松江市障がい者基本計画」によると、障がい者認定数も増加傾向にあることから、こうした方々が安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化を推進したり、地域、事業者、社会福祉協議会などが連携して見守り体制を構築する必要があります。

- **住宅確保要配慮者(※₁)向け住宅の供給**

本市では、住宅確保要配慮者向け住宅の登録が進んでおらず、また、民間住宅のうち、身体障がい者向け住戸（車いす対応）の供給はほとんど行われていない状況です。ヒアリング調査の結果、民間住宅への居住ニーズは確認しており、不動産業や建築業の団体等と連携しながら住宅確保要配慮者向け住宅を確保することが必要です。

- **市営住宅の適正戸数の供給**

本市の市営住宅の供給戸数は需要を充たしているものと認識していますが一方で、高齢者等に対応した住戸は限られており、引き続き、改修や長寿命化等を実施し当該市営住宅の適正戸数を維持・保全する必要があります。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」での意見

- **高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給について**

- ・高齢者以外にも一人暮らしの方がいるため、年代にとらわれない見守りも必要。
- ・島根県の助成事業を活用して住宅の改修を行う方が多い。

- **住宅確保要配慮者向け住宅の供給について**

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を増やすには、オーナーや管理会社に対するインセンティブ(※₂)が必要。

※₁ 住宅確保要配慮者・・・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有する者。

※₂ インセンティブ・・・目標の達成や意欲の向上を図るための誘導策。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」の各委員へのヒアリング調査での意見

- **高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給について**
 - ・ バリアフリー化されている民間住宅は少ない状況。車いすの方向けの住宅のニーズはある。
 - ・ 不動産業者、社会福祉協議会、NPO 等が連携した見守り体制ができると良い。
 - ・ 松江市社会福祉協議会が行っている「高齢者あんしんサポート事業（※₃）」の周知啓発が必要。
- **住宅確保要配慮者向け住宅の供給について**
 - ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録を進めてほしい。
 - ・ 松江市社会福祉協議会では、「ふくしなんでも相談所（※₄）」を開設して相談に対応している。

※₃ 高齢者あんしんサポート事業・・・身寄りがいない方について、ご本人が判断できる間に、松江市社会福祉協議会と契約することで、日頃の見守り、入院等緊急時の支援、預託金による金銭的保証、亡くなった後の対応について支援する事業。

※₄ ふくしなんでも相談所・・・松江市社会福祉協議会が、市民の相談や悩みごとを聞き、解決に向けて総合的にサポートを行うもの。

<市営住宅の例>



【椎の木ビレッジ、浜佐田町】



【わかばアパート、古志原】

課題 2



【住宅ストックの視点】質の高い住宅ストックの形成・総合的な空き家対策の推進が必要

● 住宅ストックの質

本市の住宅数は世帯数を上回っていることから量的には足りていますが、腐朽・破損している空き家や旧耐震基準の住宅が一定数存在することや、アンケート調査の結果「建物の維持管理のしやすさ」や「耐震性」などを重要視する傾向が強いことから、耐震化や長寿命化を進め、既存ストックの質を向上することが求められます。さらに、ニーズを踏まえれば、省エネ性能が高い住宅や本市の気候特性等を考慮した住宅の供給が必要です。

● 空き家の適正管理と利活用

市内の空き家数は年々増加しており、平成 30 年 9 月末時点で 12,830 戸となっています。空き家の増加は、周囲の住環境に悪影響を及ぼす恐れがあり、空き家の適正管理と利活用を進める必要があります。

● 分譲マンションの適正管理

「第 2 次松江市空家等対策計画」によると、市内には約 100 棟の分譲マンションが建築されています。空き住戸は少なく、概ね適正に管理がなされていますが、今後、居住者の高齢化や管理意識の低下等により様々な課題が顕在化する可能性があり、適正管理に向けた意識啓発などの取り組みが必要となります。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」での意見

● 住宅ストックの質について

- ・建物の建築から維持管理・解体・処分までに要する費用と、建物にかかる品質・性能などのバランスを図る「ライフサイクルコストマネジメント（※₅）」が大切。
- ・湿気のことを気にしている方が松江には多い。
- ・気候や風土にあった住宅の建て方について、建築士会でパンフレットの作成を検討している。

※₅ ライフサイクルコストマネジメント・・・費用・品質・性能を最適化するための考え方。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」の各委員へのヒアリング調査での意見

● 住宅ストックの質について

- ・鳥取県では、住宅の断熱・気密性能を向上させ室温差を小さくすることで、健康的な暮らしを創出する「NE-ST（※₆）」という独自施策がある。
- ・建物の性能が高くなれば一方で、処分費や解体費が高くなることが懸念される。
- ・気候などの特徴を考慮した住宅の建て方について、情報発信が必要。

● 空き家の適正管理と利活用について

- ・建物を解体すると固定資産税が上がるため解体が進まない。

※₆ NE-ST・・・NEXT STANDARD の頭文字の略で「とっとり健康省エネ住宅」の愛称。鳥取県が独自で設けている高断熱・高気密住宅の基準を満たす住宅を認定する制度。

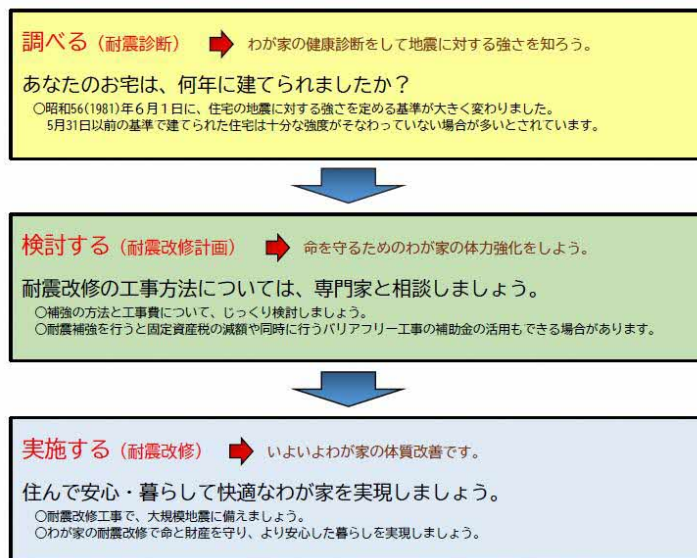
あなたのお住まいは、地震が来ても大丈夫？

近年、日本中で大規模地震が頻発し、大きな被害が発生しています。大規模地震はいつどこで発生してもおかしくありません。わが家の耐震改修を行い、家族の命と財産を守りましょう。

あなたの住宅の耐震化を支援します。

松江市では、木造住宅の耐震診断・耐震改修等の費用の一部を補助します。昭和56年5月31日までに着工した木造住宅にお住まいの方は是非ご検討を。

出典：「国庫費」（地質調査研究費本部）
(<http://www.iatic.iichio.go.jp/ressource/figure/figure000003.jpg>)



【住宅の耐震化支援について（啓発資料）】

（出典：松江市）

課題 3



【居住環境の視点】災害に強く住みやすい住環境の形成が必要

● 災害への備え・住環境

アンケート調査の結果、「自然災害に対する安全性」を重要視する傾向が強くなっています。また、災害発生時にはだれもが迅速に避難できるよう、高齢者等の避難行動要支援者について個別の支援体制が必要となります。また、危険な場所に立地している住宅の移転や危険ブロック塀の撤去・改修などを行い、災害に強い住環境づくりを進める必要があります。

● 安心して子育てができる住宅・住環境

アンケート調査の結果、子育て世帯は他の世帯と比べて「住宅の広さ・部屋数・間取り」についての満足度が低い結果となっており、希望する住まいを選択・確保しやすい環境を整備し、安心して子育てができる住まいを確保する必要があります。また、地域との意見交換の結果、家族との近居が容易である旨指摘されているため、三世帯同居・近居を推進することが子育てしやすい環境の整備につながるものと考えられます。

● 地域コミュニティ

地域との意見交換の結果、近年の自治会加入率の低下に加え、コロナ禍で地域活動が制限されているため、住民同士のコミュニケーションが希薄化していることが分かりました。さらに、高齢化が進んでおり、若い世代やマンション・アパートの住民との連携が難しく、地域コミュニティの維持が難しくなっている地域も存在しています。

● 日常生活の利便性

地域との意見交換の結果、公共交通の利便性が低いといった意見が多くありました。自身の力だけでは移動や外出が難しい高齢者や障がいのある方、高台団地やバス停から離れた集落にお住まいの方の交通手段が求められています。

また、近所の商店やスーパーが閉店し、普段の買い物が不便になったと感じている方もいます。移動販売車の巡回などによって補完している地域もあるものの、エリアによって日常生活の利便性に差が生じている状況です。

● まちなみの形成

本市は、宍道湖・中海や大橋川の水辺、日本海沿岸部、中山間地域など多彩な自然環境を有している一方で、市街地には松江城をはじめとする観光資源や商業施設、住宅地が広がっており、地域の特色を活かしたまちづくりが行われています。本市の歴史的な建物やまちなみ、景観、自然、伝統等を守り、次世代に継承していかなければなりません。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」での意見

- **安心して子育てができる住宅・住環境について**
 - ・昔は何代も続くような家を建てていたが、今は自分の世代のみが住む家を建てる方が多い。
 - ・若い世代の方は将来的にこどもが家を出ることを想定し、コンパクトな住居を建てる。
 - ・ライフステージ（※₇）にあわせた支援が必要。
 - ・島根県の助成事業を活用して住宅を改修する方が多い。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」の各委員へのヒアリング調査での意見

- **災害への備え・住環境について**
 - ・災害発生時に支援が必要な方の情報の整理や避難経路の確認などを、官民が連携して行う必要がある。
- **安心して子育てができる住宅・住環境について**
 - ・ライフステージに応じた住み替え方法を検討する必要がある。
 - ・子育てしやすい住宅を認定する制度を導入している自治体がある。
 - ・まちなかよりも郊外部の方が同居しているケースが多い。
- **地域コミュニティについて**
 - ・グリーンスローモビリティ（※₈）を活用した買い物支援が行われている市内の高台団地がある。
- **まちなみの形成について**
 - ・歴史的価値のある建物について、費用負担が大きいため、メンテナンスができず困っている。

※₇ ライフステージ・・・就職・結婚・出産・子育てなど人生の変化を節目で区切った、それぞれの段階（ステージ）のこと。

※₈ グリーンスローモビリティ・・・時速 20km 未満で公道を走ることができる電動車を活用した移動サービスのことで、車両も含めた総称。



【松江城】



【塩見縄手】

課題 4



【情報共有の視点】様々な手法による情報発信が必要

● 情報発信

意見交換やヒアリング調査の結果、住宅施策の情報発信が不足しているといった意見が多くありました。様々な年代の方や障がいをお持ちの方にも伝わる方法で、情報発信を行う必要があります。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」での意見

- 情報発信について
 - ・ 支援制度の情報発信が不足している。
 - ・ 住宅に関して様々な情報が発信されると良い。



「松江市住生活基本計画策定懇話会」の各委員へのヒアリング調査での意見

- 情報発信について
 - ・ 支援制度について広く知ってもらいたい。



【住宅の耐震化に関する出前講座の様子（平成 28 年 6 月 12 日、持田公民館）】

住宅施策の展開

02



02 住宅施策の展開



2-1. 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 30 年に「松江市住生活基本計画」を策定し、その基本理念である「だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり」の実現に向け、住宅施策を推進してきました。

しかし、この間、少子高齢化や核家族化の進行や新型コロナウイルス感染症の流行などにより、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。

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居住環境が次世代へとつながるよう、「だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり」に向けて、住宅施策を展開してまいります。

2-2. 基本目標

基本理念を実現するために、「居住者」「住宅ストック」「居住環境」「情報共有」の 4 つの視点から基本目標を設定します。

また、基本目標については、世界規模で取り組む SDGs（Sustainable Development Goals）のめざすゴールと同じ方向性であることから、各基本目標と SDGs のゴールを関連付け、相互の目標達成に向けて一体的に取り組んでまいります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



出典：国際連合広報センター

2-3. 施策体系

【基本理念】

【基本目標】

【施策】

【具体的な取り組み（例）】

だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり

【居住者の視点】

<目標 1>
だれもが安心して暮らし続けることができる住生活の実現

公民連携した住宅セーフティネット機能（※）の整備などを行い、高齢者・障がい者・子育て世帯など市内にお住まいのすべての方が安心して暮らし続けられる住生活の実現をめざします。

※住宅セーフティネット機能・・・住宅市場の中で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。

【住宅ストックの視点】

<目標 2>
良質な住宅ストックの形成と既存住宅の適正管理・有効活用推進

住宅の耐震性の向上や省エネ化などを推進し、良質な住宅ストックの形成をめざします。さらに、既存住宅の適正管理、空き家の除却や利活用を推進することで住宅ストックの循環をめざします。

【居住環境の視点】

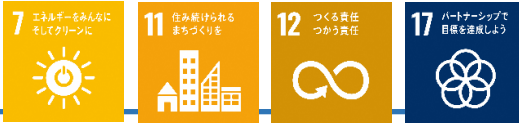
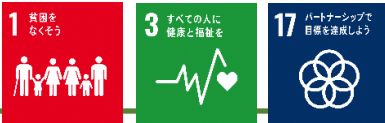
<目標 3>
安全で住みやすい住環境の形成

自然環境の変化に対する対応力を高め、災害に強い住環境の形成を推進します。さらに、人口減少・少子高齢化社会において、日常生活の利便性や地域コミュニティが維持できるよう地域と連携した取り組みを推進することで、住みやすい住環境の形成をめざします。

【情報共有の視点】

<目標 4>
だれにも伝わる情報発信の推進

相談体制を強化し、出前講座などの機会を通じて積極的に住宅施策に関する情報発信を行います。また、様々な手法を用いることで、若者から高齢者、障がい者などすべての人に情報を届けるべく取り組んでまいります。



(1) 高齢者が安心して暮らせる住まいの確保

(2) 障がい者が安心して暮らせる住まいの確保

(3) 住宅セーフティネットの整備

(4) 良質な住宅ストックの形成

(5) 空き家の適切な管理・予防・活用

(6) 分譲マンションの適正管理

(7) 災害に強い住環境の形成

(8) こどもを産み育てやすい住環境の確保

(9) 地域コミュニティの維持

(10) 日常生活の利便性の維持・向上

(11) 住宅地のまちなみの形成

(12) 様々な手法による住生活情報の発信

- 高齢者向け住宅の供給促進
- 高齢者の見守り事業（事業者や各団体等の連携による見守りサービスの検討）
- 高齢者あんしんサポート事業の周知啓発

- 住宅のバリアフリー化の推進
- 身体障がい者向け民間住宅の供給促進

- 住宅確保要配慮者向け住宅の登録促進
- 市営住宅の適正戸数の供給の維持
- 市営住宅のバリアフリー化の推進
- 地域包括ケアシステムの推進
- 「ふくしなんでも相談所」との連携推進

- 住宅の耐震化の支援の継続及び積極的な啓発
- 性能に優れた住宅の普及促進（高断熱・高気密化による住宅の省エネ性能向上に関する施策検討）
- 気候などの特徴を考慮した住宅の建て方にかかるチラシ・パンフレットの作成

- 空き家バンクの充実
- 空き家改修・除却費用の支援
- 空き家に関する専門的な相談窓口の推進
- 宅地ミニ開発事業の推進
- 危険な老朽空き家の改善指導
- 解体して更地にした場合の固定資産税のあり方研究
- 空き家の様々な活用方法の検討

- マンションの管理計画認定制度
- 分譲マンションの適正管理の啓発

- ハザードマップの普及促進
- 地域における要配慮者支援体制の構築
- 災害リスクの低いエリアへの居住誘導（立地適正化計画）
- がけ地に近接する住宅の移転などにかかる支援
- 危険ブロック塀の撤去・改修の支援

- 子育てしやすい住宅の認定制度の検討
- 三世代同居・近居の推進
- 子育て世帯にかかる住宅・土地取得費用の支援
- ひとり親世帯へのサポートの推進
- ライフステージに応じた住み替え支援（マッチング）の検討

- 防犯灯設置費・集会所整備費用等の助成
- 町内会・自治会の加入促進
- 高台団地のコミュニティ維持に対する支援
- 中山間地域の活性化に向けた施策の検討
- UI ターン者誘致の推進

- 公共交通サービス水準の維持・向上
- 在宅勤務への対応など住宅のIT環境の整備に対する支援の検討

- 地域別まちづくり構想の推進（都市マスタープラン）
- 景観形成の推進（景観計画）
- 歴史的建造物やまちなみ景観の保全・継承

- 様々なメディアを活用した情報周知
- 住宅施策に関する出前講座の実施
- 住宅総合相談窓口の体制の整備

※赤字の項目については、本計画により住宅施策として展開する新たな取り組み

【施策】	【具体的な取り組み（例）】	参考-2. アンケート調査 P32～36	参考-3. 意見交換会 P37～39	参考-4. ワークショップ P40～43	参考-5. ヒアリング調査 （不動産・建築・社協） P44～45	参考-5. ヒアリング調査 （聴覚・視覚障害者協会） P46～47	取り組み内容の記載箇所 P13～24
（１）	高齢者向け住宅の供給促進	P33		P41			P13
（１）	高齢者の見守り事業（事業者や各団体等の連携による見守りサービスの検討）		P39	P41	P45		P13
（１）	高齢者あんしんサポート事業の周知啓発						P13
（２）	住宅のバリアフリー化の推進	P33		P41			P13
（２）	身体障がい者向け民間住宅の供給促進				P45	P47	P14
（３）	住宅確保要配慮者向け住宅の登録促進				P44、P45	P47	P14
（３）	市営住宅の適正戸数の供給の維持					P47	P14
（３）	市営住宅のバリアフリー化の推進			P41	P45	P47	P15
（３）	地域包括ケアシステムの推進						P15
（３）	「ふくしなんでも相談所」との連携推進						P15
（４）	住宅の耐震化の支援の継続及び積極的な啓発	P34、35		P42			P16
（４）	性能に優れた住宅の普及促進(高断熱・高気密化による住宅の省エネ性能向上に関する施策検討)	P34、35		P42		P47	P16
（４）	気候などの特徴を考慮した住宅の建て方にかかるチラシ・パンフレットの作成						P16
（５）	空き家バンクの充実			P42			P17
（５）	空き家改修・除却費用の支援		P37				P17
（５）	空き家に関する専門的な相談窓口の推進						P18
（５）	宅地ミニ開発事業の推進						P18
（５）	危険な老朽空き家の改善指導						P18
（５）	解体して更地にした場合の固定資産税のあり方研究		P37	P42			P18
（５）	空き家の様々な活用方法の検討		P37	P42			P19
（６）	マンションの管理計画認定制度						P19
（６）	分譲マンションの適正管理の啓発						P19
（７）	ハザードマップの普及促進	P36					P20
（７）	地域における要配慮者支援体制の構築			P43			P20
（７）	災害リスクの低いエリアへの居住誘導	P36					P20
（７）	がけ地に近接する住宅の移転などにかかる支援	P36					P20
（７）	危険ブロック塀の撤去・改修の支援	P36					P20
（８）	子育てしやすい住宅の認定制度の検討						P21
（８）	三世代同居・近居の推進		P39				P21
（８）	子育て世帯にかかる住宅・土地取得費用の支援						P21
（８）	ひとり親世帯へのサポートの推進						P21
（８）	ライフステージに応じた住み替え支援（マッチング）の検討	P34					P21
（９）	防犯灯設置費・集会所整備費用等の助成						P21
（９）	町内会・自治会の加入促進		P38	P41、P43			P22
（９）	高台団地のコミュニティ維持に対する支援		P38				P22
（９）	中山間地域の活性化に向けた施策の検討						P22
（９）	UIターン者誘致の推進						P22
（１０）	公共交通サービス水準の維持・向上	P35、P36	P38	P43			P22
（１０）	在宅勤務への対応など住宅のIT環境の整備に対する支援の検討						P22
（１１）	地域別まちづくり構想の推進（都市マスタープラン）						P23
（１１）	景観形成の推進（景観計画）						P23
（１１）	歴史的建造物やまちなみ景観の保全・継承						P23
（１２）	様々なメディアを活用した情報周知		P37、P39			P46	P24
（１２）	住宅施策に関する出前講座の実施		P37、P39			P46	P24
（１２）	住宅総合相談窓口の体制の整備		P37、P39			P46	P24

※赤字の項目については、本計画により住宅施策として展開する新たな取り組み

2-4. 施策内容・成果目標

基本目標に基づいて実施する施策の内容と、計画期間の10年間でめざす数値目標について、4つの視点ごとに整理します。



居住者の視点

<目標1>

だれもが安心して暮らし続けることができる住生活の実現

(1) 高齢者が安心して暮らせる住まいの確保

高齢者向け住宅の供給促進や見守り・相談体制の充実を図り、高齢者が安心して暮らせる住まいの確保をめざします。

● 高齢者向け住宅の供給促進

介護保険法による住宅改修費の支給制度について広く周知し、住宅のバリアフリー化を推進します。

サービス付き高齢者向け住宅（いわゆるサ高住）及び松江市安心ハウス等の高齢者向け賃貸住宅について、供給量とサービスの質を確保します。

● 高齢者の見守り事業（事業者や各団体等の連携による見守りサービスの検討）

高齢者等が安心して生活を営めるよう、地域、事業者、社会福祉協議会等と連携した見守り事業を検討し、支援体制を構築します。

● 高齢者あんしんサポート事業の周知啓発

身寄りのない方について、ご本人が判断できる間に松江市社会福祉協議会と契約することで、日頃の見守り、入院等緊急時の支援、預託金による金銭的保証、亡くなった後の対応を行う「高齢者あんしんサポート事業」について、広く周知啓発し普及に努めます。

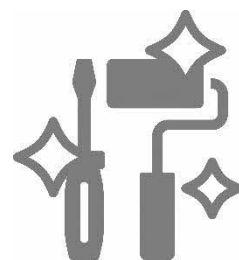


(2) 障がい者が安心して暮らせる住まいの確保

住宅のバリアフリー化や身体障がい者向け民間住宅の供給を促進し、障がい者が安心して暮らせる住まいの確保をめざします。

● 住宅のバリアフリー化の推進

島根県と連携し、リフォーム助成事業について広く周知し、住宅のバリアフリー化を推進します。



● 身体障がい者向け民間住宅の供給促進

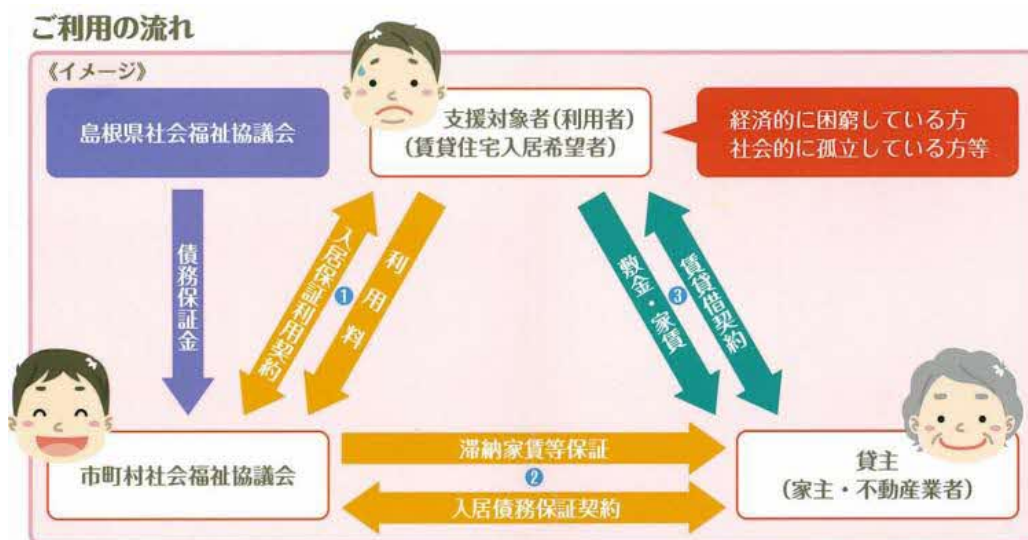
不動産業者や建築業者等が、民間住宅を身体障がい者向け住戸（車いす対応）に建築・改修するための費用の助成について検討し、身体障がい者向け民間住宅の供給を図ります。

(3) 住宅セーフティネットの整備

市営住宅の適正戸数の供給維持及びバリアフリー化の推進や、民間賃貸住宅のオーナー・社会福祉協議会などと連携した入居支援により、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットを整備します。

● 住宅確保要配慮者向け住宅の登録促進

民間賃貸住宅へ入居する際に、住宅オーナーから敬遠されがちな住宅確保要配慮者の住まいを安定的に確保するため、住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度が有効に機能するよう民間賃貸住宅のオーナーへ働きかけを行います。また、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。



【島根県入居債務保証支援事業のイメージ図】

(出典：社会福祉法人島根県社会福祉協議会ホームページ)

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向けて、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、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取り組みます。

● 市営住宅の適正戸数の供給の維持

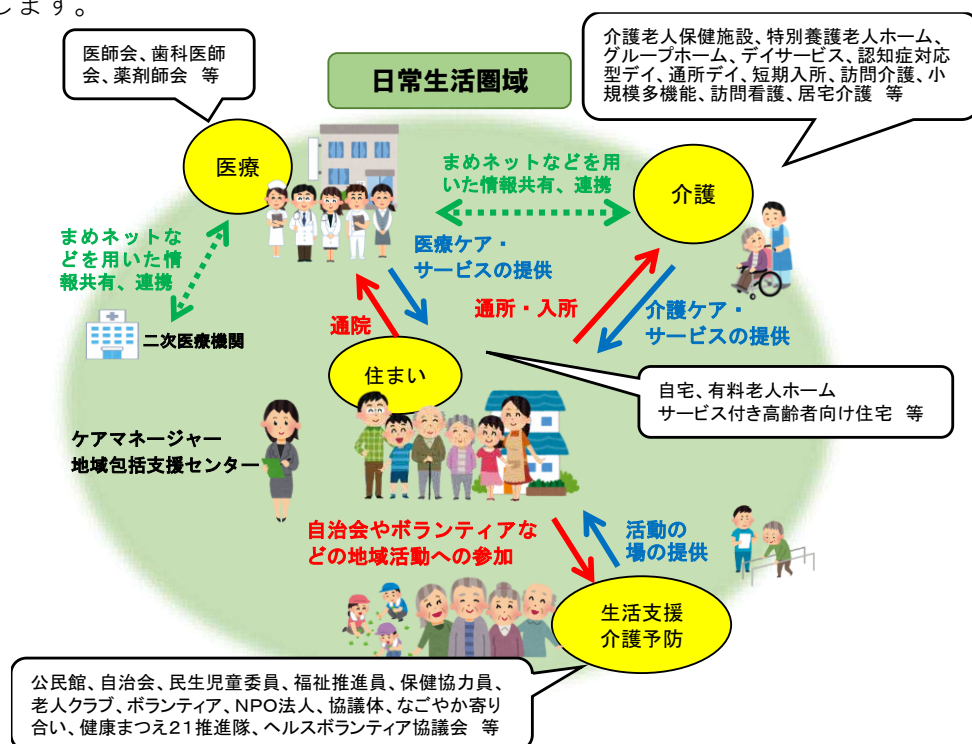
本市の人口や世帯数などを考慮し、「松江市公営住宅等長寿命化計画」に基づき適正な戸数の供給を維持します。

● 市営住宅の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、適切な改修を実施し、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進めます。

● 地域包括ケアシステムの推進

高齢者や障がい者等が住み慣れた地域で、自分らしく暮らし続けることができるよう、社会福祉協議会と連携して、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」の取り組みを推進し、地域全体で高齢者や障がい者等を支え合う社会の形成を推進します。



【地域包括ケアシステムのイメージ図】

(出典：松江市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（第7期）)

● 「ふくしなんでも相談所」との連携推進

市民からの身近な相談を受けてサポートを提供する松江市社会福祉協議会の「ふくしなんでも相談所」との連携の下、住宅・住生活に関する悩みごとについて解決を図ります。

目標1の達成に向けて行う取り組みの成果指標

成果指標	(単位)	目標		備考
		中間年度 (R9)	最終年度 (R14)	
障がい者向け民間住宅（車いす対応） 建築・改修助成件数	(件)	10 (年間2件×5年)	20 (年間2件×10年)	—
住宅確保要配慮者向け住宅の 登録件数（※）	(件)	50	100	累計登録件数は0件（令和3年度末時点）
市営住宅における高齢者対応住戸数（※）	(戸)	117	132	現在の供給戸数は102戸（令和3年度末時点）

(※) の項目の目標値は累計値を記載



住宅ストックの視点

< 目標 2 >

良質な住宅ストックの形成と既存住宅の適正管理・有効活用推進

(4) 良質な住宅ストックの形成

住宅の耐震化への支援や性能に優れた住宅の普及を図り、良質な住宅ストックの形成を推進します。

● 住宅の耐震化の支援の継続及び積極的な啓発

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継続的に実施することで、所有者自身による耐震化への取り組みを促します。また、補助制度の普及・啓発活動により、耐震化に関する機運を醸成します。

● 性能に優れた住宅の普及促進

(高断熱・高気密化による住宅の省エネ性能向上に関する施策検討)

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・啓発及び利用促進を図ります。

また、省エネ住宅に関する減税制度等についても広く周知することで、省エネ性能の向上や省エネ設備の導入を促し、ひいては、環境に配慮した住宅の供給を促進するとともに、新たな支援制度について検討を図ります。



【住宅性能表示制度マーク】(出典：国土交通省住宅局資料)

住宅施策としての新たな取り組み

● 気候などの特徴を考慮した住宅の建て方にかかるチラシ・パンフレットの作成

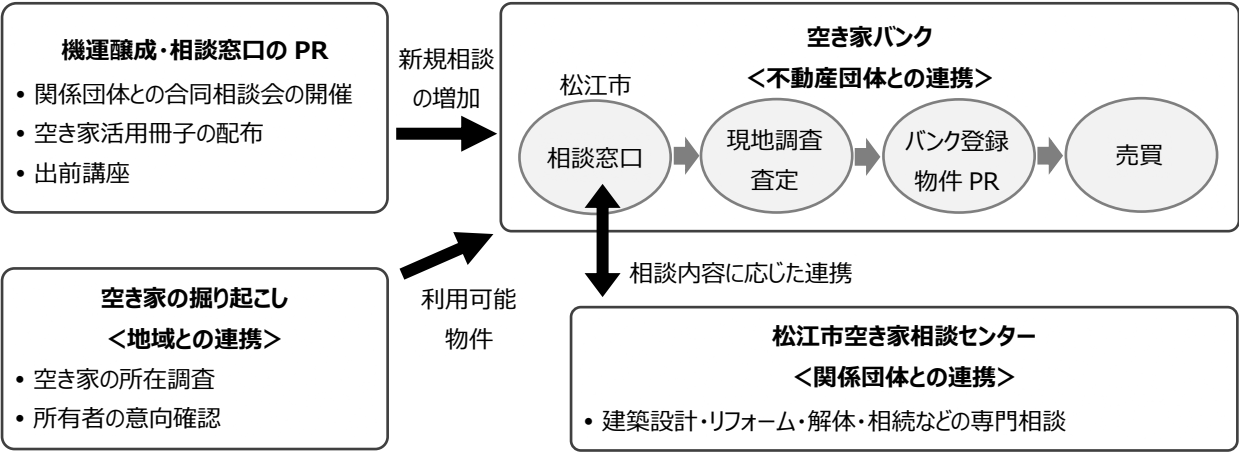
住みやすい住宅の供給を促進するため、本市の気候や風土に適した住宅の建て方、住まい方、住宅のライフサイクルコストマネジメントなどに関するチラシやパンフレットを作成し、市民に向けて周知啓発を図ります。

(5) 空き家の適切な管理・予防・活用

空き家の改修・除却費用の支援や、空き家バンク・相談窓口の充実を図り、空き家の予防・適切な管理・活用を推進します。

● 空き家バンクの充実

本市ホームページ、出前講座、相談会などにより、空き家バンク制度の周知、物件登録の呼びかけ、利用者向けの情報提供などを行います。また、地域と連携して利活用可能な空き家を掘り起こし、空き家バンクへの登録物件を増やすことで、成約件数の増加につなげます。



【中古住宅の利活用促進に関する仕組みのイメージ図】

● 空き家改修・除却費用の支援

空き家の利活用を促進するため、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。今後も当該補助を継続して実施し、中古住宅の流通を促します。

【空き家改修・除却支援（補助額）】

	通常	上乗せ補助 (UI ターン者)
改修	補助率 10/100 (上限 20 万円)	補助率 15/100 (上限 25 万円)
除却	補助率 2/3 (上限 50 万円)	補助率 70% (上限 55 万円)

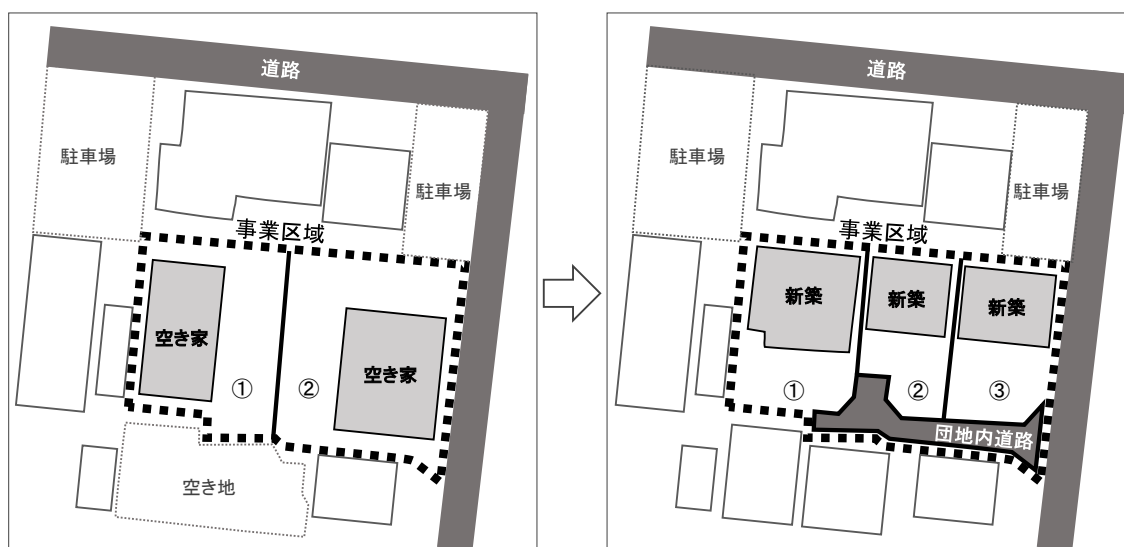
【住宅ストックの視点】

● 空き家に関する専門的な相談窓口の推進

空き家に関する相談内容は多岐にわたり、市民のニーズも多様化しています。これらの相談内容に対応するために、令和4年度から「松江市空き家相談センター」を開設しています。この相談センターでは、専門的知識を有するアドバイザーを配置し、相談に的確かつスムーズに対応できる体制を整え、空き家に関する困りごとの解決に向けて誠実に取り組むこととしています。

● 宅地ミニ開発事業の推進

老朽空き家等の解体の促進、地域コミュニティの維持、安全で安心できる住環境の確保を目的として、小規模住宅団地を造成する事業者が行う団地内の公共施設（道路、側溝、上下水道等）整備や空き家等の解体にかかる費用を助成し、定住基盤の整備と跡地の利用促進を図ります。



【小規模住宅団地整備事業の整備前・整備後のイメージ図】

● 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、空き家所有者に対する改善指導を行い、空き家の適正管理や解体などを促進します。

● 解体して更地にした場合の固定資産税のあり方研究

住宅用家屋が現存する土地については、固定資産税が軽減されます。家屋が空き家となっている場合も同様であり、その解体が進まない要因となっていることから、これを是正すべく固定資産税のあり方について研究します。

● 空き家の様々な活用方法の検討

空き家は、一般住宅だけでなく交流スペース、学生向けシェアハウス、ゲストハウスなど、様々な活用方法が考えられます。民間事業者や大学などと連携し、地域の意向・特性を踏まえた活用策について検討を行います。

(6) 分譲マンションの適正管理

マンションの管理計画認定制度や適正管理に向けた啓発を行い、分譲マンションの適正管理を推進します。

● マンションの管理計画認定制度

市内には分譲マンションが増加していますが、中には築後 40 年が経過するマンションもあります。本市では、良質な住宅ストックの形成や、居住者及び周辺地域にとって良好な居住環境の維持を図るため、令和 4 年度から「マンション管理計画認定制度」を運用しています。今後もこの制度を運用し、分譲マンションの適正管理を推進します。



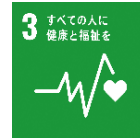
● 分譲マンションの適正管理の啓発

マンションが適正に管理できない状態に陥るのを未然に防止するための取り組みとして、マンション管理にかかる相談に応じるとともに、区分所有者の共同管理について意識醸成を図るための啓発や情報発信を行います。

目標 2 の達成に向けて行う取り組みの成果指標

成果指標	(単位)	目標		備考
		中間年度 (R9)	最終年度 (R14)	
木造住宅耐震診断費用助成件数	(件)	65 (年間13件×5年)	130 (年間13件×10年)	—
木造住宅耐震改修費用助成件数	(件)	35 (年間7件×5年)	70 (年間7件×10年)	—
空き家バンクの登録件数 (※)	(件)	260	410	累計登録件数は81件 (令和3年度末時点) ★年間30件の登録を目標
空き家バンクの成約件数 (※)	(件)	230	360	累計成約件数は70件 (令和3年度末時点) ★年間26件の登録を目標
中古木造住宅改修費用助成件数	(件)	90 (年間18件×5年)	180 (年間18件×10年)	—
中古木造住宅除却費用助成件数	(件)	100 (年間20件×5年)	200 (年間20件×10年)	—
空き家に関する相談支援事業 (問題解決件数)	(件)	250 (年間50件×5年)	500 (年間50件×10年)	—
小規模住宅団地整備助成件数	(件)	15 (年間3件×5年)	30 (年間3件×10年)	—
マンションの管理計画認定件数	(件)	5 (年間1件×5年)	10 (年間1件×10年)	—

(※) の項目の目標値は累計値を記載



居住環境の視点

<目標 3>

安全で住みやすい住環境の形成

(7) 災害に強い住環境の形成

がけ地に近接する住宅の移転や危険ブロック塀の撤去などに要する費用の支援やハザードマップの整備を行い、災害に強い住環境を形成します。

● ハザードマップの普及促進

本市では、大雨による浸水、土砂災害、津波の発生などを想定したハザードマップを作成し公表しています。市民一人ひとりが住まう地域の周辺環境を把握し、災害発生時の迅速な避難につながるよう、ハザードマップを適宜見直し情報提供を行います。

● 地域における要配慮者支援体制の構築

高齢者や障がいのある方が住み慣れた地域で、いつまでも安全に安心して暮らすことができるよう、地域コミュニティでの「共助」による平常時及び災害時の支援体制を構築します。



● 災害リスクの低いエリアへの居住誘導（立地適正化計画）

「松江市立地適正化計画」に基づき、土砂災害警戒区域など災害リスクが高いエリアは、居住誘導区域に含めないこととしており、災害リスクが低い地域への居住の誘導を進めます。

● がけ地に近接する住宅の移転などにかかる支援

がけ地に近接し建築制限を受けている住宅や、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に立地している住宅などの所有者に、除却費、改修費、再建築費などを補助しています。今後もこの補助を継続し、住宅にかかる災害リスクの軽減と安全性の向上に取り組みます。



● 危険ブロック塀の撤去・改修の支援

本市では、通学路の沿道に設置された倒壊の恐れがあるブロック塀の所有者に対して、除却費、再建築費の補助を実施しています。今後もこの補助を継続し、通学路の安全性向上に取り組みます。

(8) こどもを産み育てやすい住環境の確保

三世代同居・近居への支援やライフステージに応じた住み替え支援の検討を行い、こどもを産み育てやすい住環境の確保をめざします。

● 子育てしやすい住宅の認定制度の検討

住宅内の安全性や家事のしやすさに加えて、子育てに必要な環境が整った子育てしやすい優良な住宅を認定する制度の導入に向けた検討を行います。



住宅施策としての新たな取り組み

● 三世代同居・近居の推進

住宅への移転費用の補助を実施し、三世代同居・近居を推進します。島根県と連携し、リフォームにかかる助成制度について広く周知し、安全で安心できる子育て環境を整備するための住宅リフォームを促します。

● 子育て世帯にかかる住宅・土地取得費用の支援

郊外の定住拠点団地に子育て世帯が住宅を取得する場合、その費用の一部を補助する制度を設けています。今後も補助を継続し、人口の維持・増加や地域コミュニティの再生に取り組みます。

● ひとり親世帯へのサポートの推進

こどものお世話を援助者が有償で行う「ファミリーサポート事業」や、母子・父子自立支援員が悩みごとの相談を受ける「ひとり親家庭総合相談センター」などの支援事業を広く周知し、ひとり親世帯をサポートします。

● ライフステージに応じた住み替え支援(マッチング)の検討

同居・結婚・子育て・こどもの独立など、家族やライフスタイルの変化に応じて、住宅のニーズも変わります。そこで、住宅ストックを有効活用し、ライフステージに応じた住み替え施策について検討を図ります。

(9) 地域コミュニティの維持

町内会・自治会の加入促進のための取り組みや、ライフステージに応じた住み替えを支援し、地域コミュニティの維持をめざします。

● 防犯灯設置費・集会所整備費用等の助成

町内会・自治会及び地区連合会へ防犯灯の設置費用や集会所整備費用等の補助を実施しています。今後も補助を継続し、地域コミュニティの維持に努めます。

- **町内会・自治会の加入促進**

町内会・自治会への加入率が低下している地域や会員の高齢化が進んでいる地域があり、普段の活動やコミュニティ維持の面で影響が生じています。特に、若い世代や共同住宅の住民が加入しないケースが多くなっており、松江市町内会・自治会連合会と連携して加入促進に取り組みます。

住宅施策としての新たな取り組み

- **高台団地のコミュニティの維持に対する支援**

高齢化が進む高台団地に居住している高齢者世帯が、利便性を考慮しまちなかに住み替える場合や、子育て世帯が一定規模の住宅を求め高台団地に住み替える場合について移転費用を支援します。ライフステージに応じた住み替えを促進することで、高台団地コミュニティの維持をめざします。

- **中山間地域の活性化に向けた施策の検討**

賃貸住宅の確保が困難な中山間地域において、地域の空き家を定住者用住宅やお試し住宅、賃貸住宅等に改修するために要する費用の一部を助成する制度の導入に向けて検討を進めます。

- **UI ターン者誘致の推進**

庁内の移住コンシェルジュとの連携を強化し、空き家の利活用を推進することで、UI ターン者の誘致を推進します。併せて、新たな情報周知方法を検討します。

(10) 日常生活の利便性の維持・向上

公共交通サービス水準の維持・向上に関する取り組みや住宅の IT 環境整備に対する支援を検討し、日常生活における利便性の維持・向上をめざします。

- **公共交通サービス水準の維持・向上**

公共交通サービスの維持・向上に努め、良好な生活環境を形成します。



- **在宅勤務への対応など住宅の IT 環境の整備に対する支援の検討**

働き方改革の進展やコロナ禍を契機に生活様式が大きく変化し、「新たな日常」への対応が必要となっています。在宅勤務を行う場合のスペースの確保や IT 環境の整備に対する支援制度を検討し、生活様式や働き方に合った住宅・住環境の形成に取り組みます。

(11) 住宅地のまちなみの形成

地域ごとの特色のあるまちづくりや、本市固有の歴史的な建物やまちなみ景観の保全・継承を推進し、住宅地の良好なまちなみの形成をめざします。

● 地域別まちづくり構想の推進（都市マスタープラン）

「松江市都市マスタープラン」に基づき、それぞれの地域における通勤・通学、通院、買い物などの生活環境や、歴史、成り立ちなどの特性を踏まえ、地域ごとのまちづくりを進めていきます。

● 景観形成の推進（景観計画）

「松江市景観計画」に基づき、市民の共有財産である景観資源に対する配慮、景観との調和を図るために必要な指導・啓発を行い、良好な景観形成を進めます。

● 歴史的建造物やまちなみ景観の保全・継承

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・登録制度を設けています。今後もこれらの制度を活用し、歴史的建造物やまちなみ景観の保全・継承に努めます。



目標 3 の達成に向けて行う取り組みの成果指標

成果指標	(単位)	目標		備考
		中間年度 (R9)	最終年度 (R14)	
がけ地等に近接した住宅の移転等 助成件数（※）	(件)	5	10	累計支援件数は0件（令和3年度末時点） ★年間1件の助成を目標
危険ブロック塀の除却費用支援件数	(件)	50 (年間10件×5年)	100 (年間10件×10年)	—
三世代同居・近居費用支援件数	(件)	15 (年間3件×5年)	30 (年間3件×10年)	—
子育て世帯定住促進団地取得支援 件数（※）	(件)	15	24	対象団地の空き区画数は24区画（令和3年度末時点） ★年間3件の支援を目標
高台団地の住宅移転支援件数	(件)	20 (年間4件×5年)	40 (年間4件×10年)	—
歴史的建造物等の修景費用支援 件数（※）	(件)	20 【目標年度：令和12年度】		累計支援件数は10件（令和3年度末時点）
歴史的建造物の登録件数（※）	(件)	20 【目標年度：令和12年度】		累計登録件数は17件（令和3年度末時点）

（※）の項目の目標値は累計値を記載

情報共有の視点

< 目標 4 >

だれにも伝わる情報発信の推進

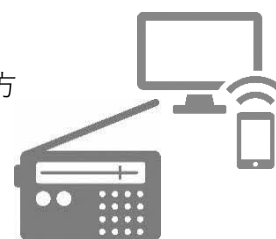
(12) 様々な手法による住生活情報の発信

相談窓口の体制強化、出前講座の実施、様々なメディアの活用などによって、すべての人に届く情報発信をめざします。

住宅施策としての新たな取り組み

● 様々なメディアを活用した情報周知

ホームページ、市報、ラジオ、ケーブルテレビ、デジタルサイネージ、パンフレットの配布など、様々な手法で情報周知を行い、より多くの方に情報が届くように取り組みます。



● 住宅施策に関する出前講座の実施

出前講座や終活セミナーなどの機会を設けることにより、幅広く市民に届く住宅施策の周知啓発を行います。

● 住宅総合相談窓口の体制の整備

住まいに関する相談内容は多岐にわたり、市民のニーズも多様化しています。こうした状況に対応すべく、複数の機関に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ないという声もあります。

現在、本市役所の都市整備部建築住宅課に設置している住宅総合相談窓口について関係機関との連携を深めるなど体制を強化するとともに、市民への周知を図ってまいります。

目標 4 の達成に向けて行う取り組みの成果指標

成果指標	(単位)	目標		備考
		中間年度 (R9)	最終年度 (R14)	
松江市の住宅関連ホームページへのアクセス件数	(件)	500 (年間100件×5年)	1000 (年間100件×10年)	—
住宅施策に関する出前講座の実施数	(回)	10 (年間2件×5年)	20 (年間2件×10年)	—

計画の実現に向けて

03



03 計画の実現に向けて



3-1. 各主体の役割と連携体制

多様化する住生活のニーズや課題に的確に対応し、本計画の基本理念である「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、市民、町内会・自治会をはじめとした地域団体、住生活に関係する団体、行政が連携して取り組みを推進します。



(1) 市民

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インフラであるという共通認識を持ち、ライフイベントや生活様式の変化（就職・結婚・子育て・老後など）に応じて住環境の改善を図るなどして、良質な住宅ストックの形成に努めることが求められます。

また、地域コミュニティの一員として地域活動に積極的に参加することで、住環境の向上や地域課題の解決を実現することが期待されます。

(2) 地域団体

町内会・自治会等の地域団体には、高齢者等の見守りや災害発生時に備えた避難訓練などを通じた、相互扶助による地域づくりへの積極的な関与が期待されます。

多くの地域住民の参加を得るためには、住民同士の信頼関係の構築が不可欠となります。祭りやイベントなど日頃の活動を通じて、地域コミュニティを形成していく必要があります。

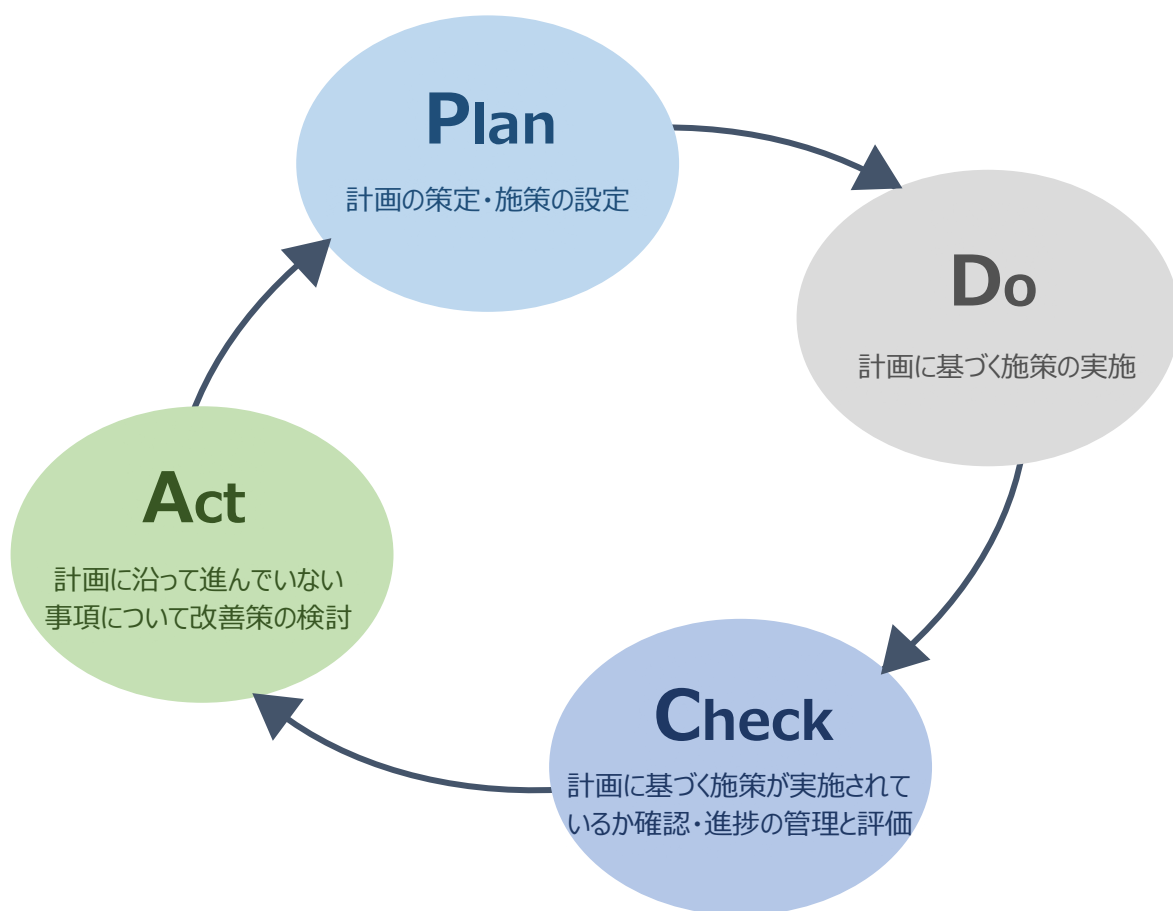
(3) 関係団体

住宅や居住環境の形成に関わる不動産関係団体・建築士団体・福祉団体・社会福祉協議会などの関係団体等には、それぞれの専門技術・知識・経験を活かした取り組みが求められます。

また、住宅確保要配慮世帯の住まいを安定的に確保し、円滑な入居を促すため、各団体の緊密な連携が求められます。

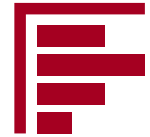
3-2. 計画の進行管理

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に対する進捗状況を定期的に確認します。また、計画期間の中間年度にあたる 2027 年度（令和 9 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。あわせて、計画を確実に実施するため、10 年の計画期間の前半 5 年間の中間時期に進捗状況を検証し、その結果を公表します。



参考

Reference



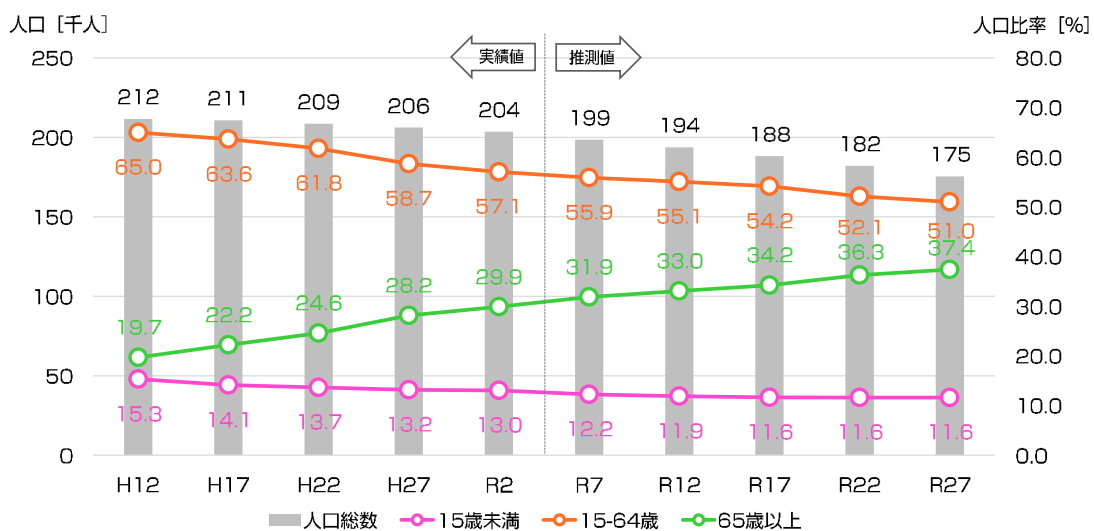
参考- 1. 本市の人口・住宅の状況

国勢調査や住宅・土地統計調査等の結果を元に、本市の人口・住宅の状況について整理します。

(1) 人口

本市の人口は令和 2 年に 203,616 人となっています。平成 12 年以降減少し続けており、今後もこの傾向が続くものと推計されます。

年代別にみると、65 歳以上の高齢者の比率が上昇し続けている一方で、64 歳以下の人口比率は下降しており、今後も少子高齢化の傾向が続くものと予想されます。



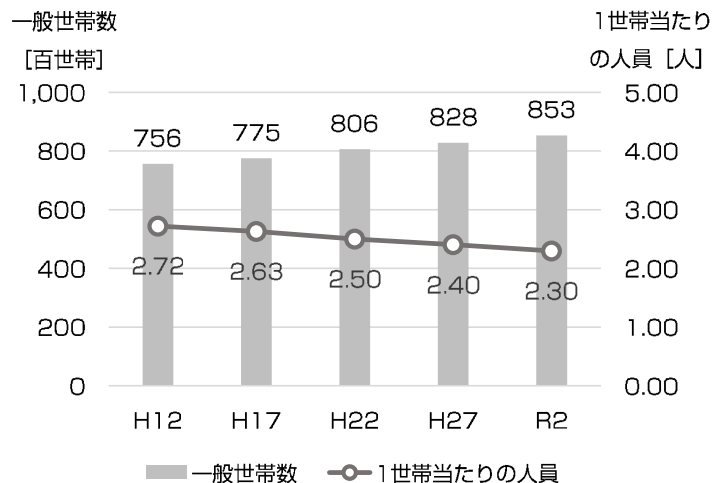
【人口推移と将来人口推計】

出典：H12～R2 各年国勢調査（総務省）
R7 以降 国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯

<一般世帯数・世帯人員>

本市の世帯数は、平成 12 年以降増加し続けており、令和 2 年に 85,300 世帯となっています。一方で、1 世帯当たりの人員数は減少傾向が続いています。



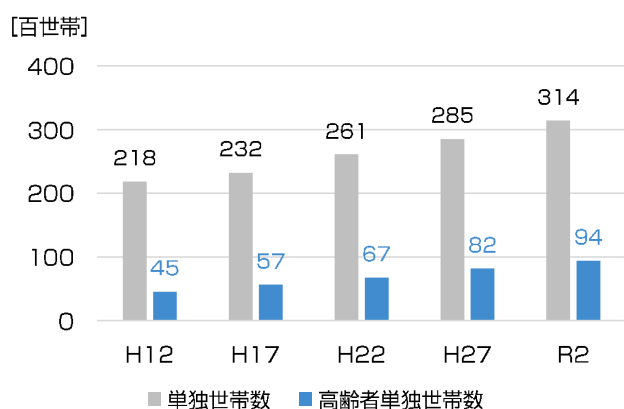
【一般世帯数と 1 世帯当たりの人員】

出典：各年国勢調査（総務省）

< 世帯構造・世帯類型 >

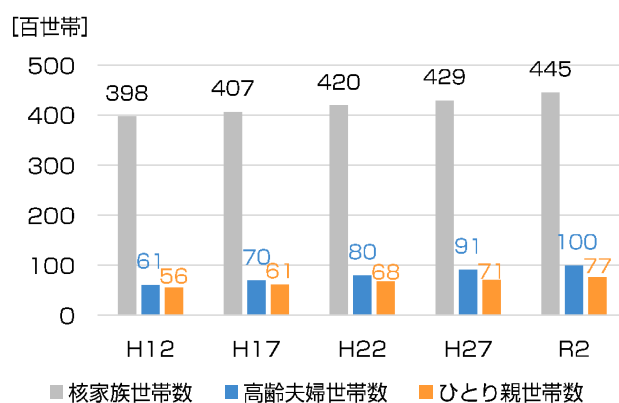
世帯数が増加している理由として、世帯人員が少ない「単独世帯」や「核家族世帯」が増加する一方で、1つの住宅で共に生活する「3世代世帯」が減少していることが挙げられます。

また、「ひとり親世帯」が増加していることや「高齢者単独世帯」、「高齢夫婦世帯」といった高齢者のみでお住まいの世帯数が増加しています。なかでも、「高齢者単独世帯」は平成12年には4,500世帯でしたが、令和2年度には2倍以上の9,400世帯となっています。



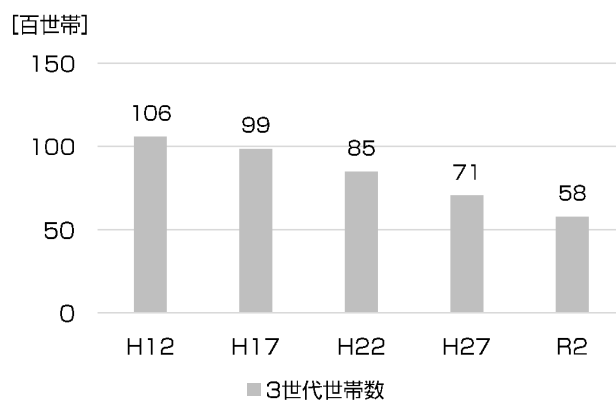
【単独世帯数】

出典：各年国勢調査（総務省）



【核家族世帯数】

出典：各年国勢調査（総務省）



【3世代世帯数】

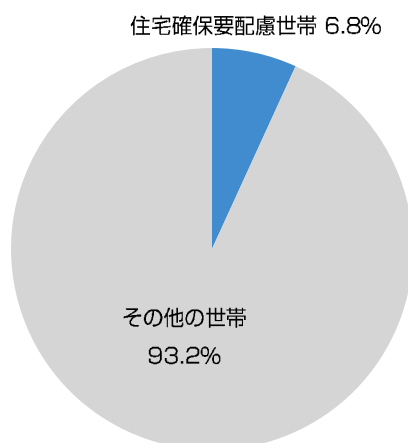
出典：各年国勢調査（総務省）



<住宅確保要配慮世帯>

本計画では、低所得者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。具体的には、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ものと考えられます。

本市の住宅確保要配慮世帯は、市内全世帯の 6.8% となっています。平成 29 年度は約 6,000 世帯でしたが、令和 3 年度は約 6,200 世帯と推計され 200 世帯程度増加しています。



【全世帯に占める住宅確保要配慮世帯】

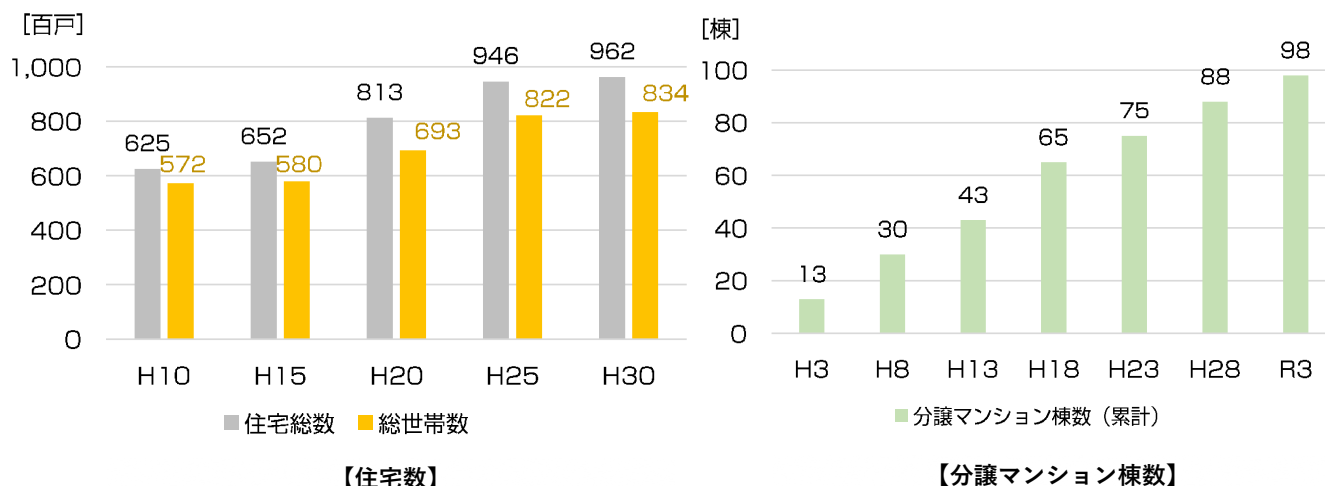
※参考：松江市の総世帯数：91,027 世帯（R4.3 末）
出典：松江市住生活基本計画（H30.3）

（３）住宅ストック

<住宅数>

本市の住宅数は、平成 30 年に 96,200 戸となっており、5 年前と比べて約 1,600 戸増加しています。住宅数と世帯数の関係を見ると、平成 30 年の住宅総数 96,200 戸に対して総世帯数は 83,370 世帯で、住宅数が世帯数を上回っており、住宅数は需要を充たしていると言えます。

本市中心部では分譲マンションの建設が進んでおり、令和 3 年時点で 98 棟のマンションが建設されており、市内の住宅ストック数は年々増加し続けています。



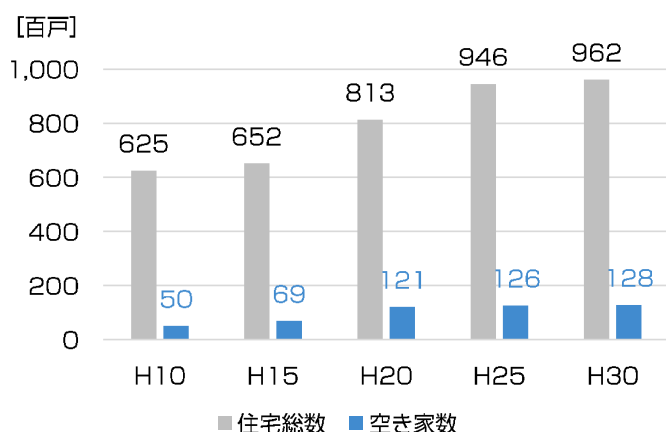
※H10,15：旧松江市のみ、H20 旧東出雲町除く
出典：住宅総数 各年住宅・土地統計調査（総務省）

出典：松江市資料

<空き家数>

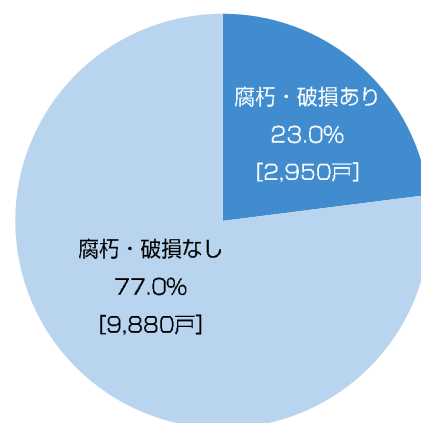
本市の空き家数は、平成 30 年に 12,830 戸となっており、5 年前と比べて約 200 戸増加しています。高齢化や核家族化等の進展を鑑みれば、増加傾向はしばらく続くものと考えられます。

また、このうち腐朽・破損している空き家が 2,950 戸存在しており、周囲の住環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。



【住宅総数と空き家数】

※H10,15：旧松江市のみ、H20 旧東出雲町除く
出典：各年住宅・土地統計調査（総務省）

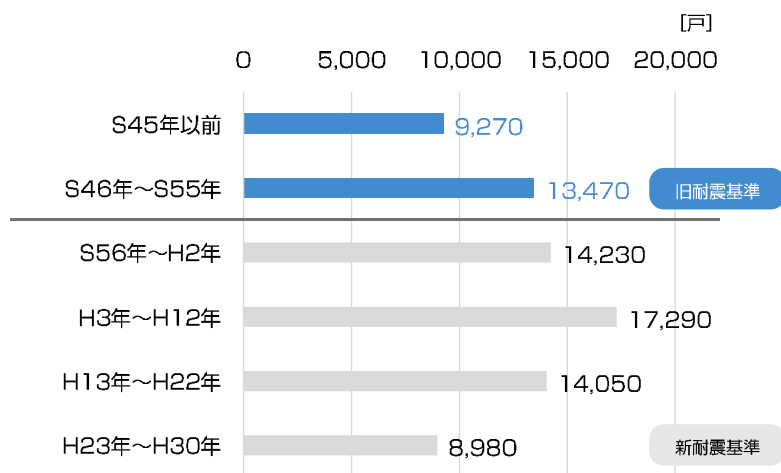


【空き家の腐朽・破損状況】

※H10,15：旧松江市のみ、H20 旧東出雲町除く
出典：各年住宅・土地統計調査（総務省）

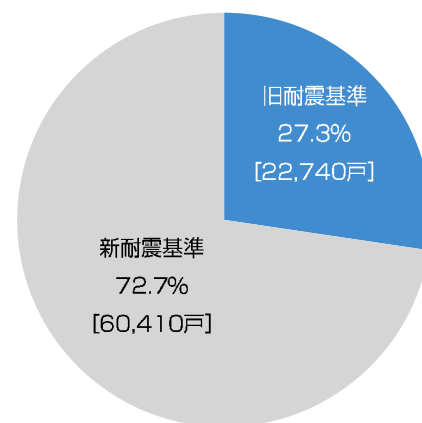
<建物の耐震性>

本市の居住の用に供している住宅 83,150 戸のうち、築後 40 年が経過している旧耐震基準（昭和 55 年以前に建築）の住宅が 22,740 戸存在しています。



【住宅数（建築時期別）】

※H30：9月までの集計値
出典：H30 年住宅・土地統計調査（総務省）



【住宅数（耐震基準別）】

出典：H30 年住宅・土地統計調査（総務省）



(4) 市営住宅

< 供給戸数 >

本市が管理する公営住宅等の戸数は 2,410 戸となっています。そのうち、「高齢者対応住戸」は 185 戸、「車いす対応住戸」は 33 戸にとどまっています。

【市が管理する公営住宅等の供給戸数】

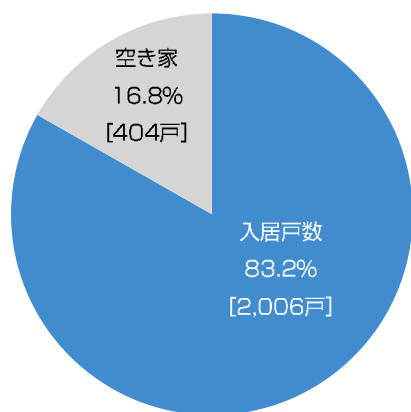
種別	戸数	高齢者対応住戸	車いす対応住戸
公営住宅	2,056戸	185戸	33戸
改良住宅	190戸		
一般住宅	18戸		
特定公共賃貸住宅	64戸		
定住促進賃貸住宅	82戸	0戸	0戸
合計	2,410戸	185戸	33戸

※R4.9 末時点

出典：松江市資料

< 入居状況 >

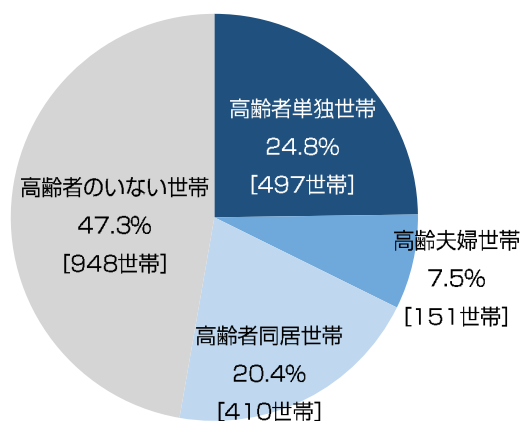
本市が管理する公営住宅等 2,410 戸のうち 2,006 戸に入居世帯があり、入居率は 83.2%となっています。入居世帯のうち、高齢者がいる世帯は、1,058 世帯（52.7%）と過半数を占めています。そのうち、高齢者単独世帯は 497 世帯（24.8%）、高齢夫婦世帯は 151 世帯（7.5%）となっており、入居世帯の約 3 割が高齢者のみでお住まいの世帯となっています。



【入居・空き家の状況】

※市営住宅の供給戸数：2,410 戸

出典：松江市資料



【高齢者のいる世帯の状況】

※市営住宅の入居世帯数：2,006 世帯

出典：松江市資料

参考-2. アンケート調査

市民を対象に行ったアンケート調査の結果について整理します。



(1) 調査の概要

目的	市民の住宅や住環境に関する意識や意向を把握し、松江市住生活基本計画に反映する。
時期	令和4年8月3日～9月2日
対象	18歳以上の松江市民 3,000名（無作為抽出）
方法	配布：郵送 回収：郵送またはインターネット
回収状況	発送数 3,000通 回収数 1,366通（回収率：45.5%）

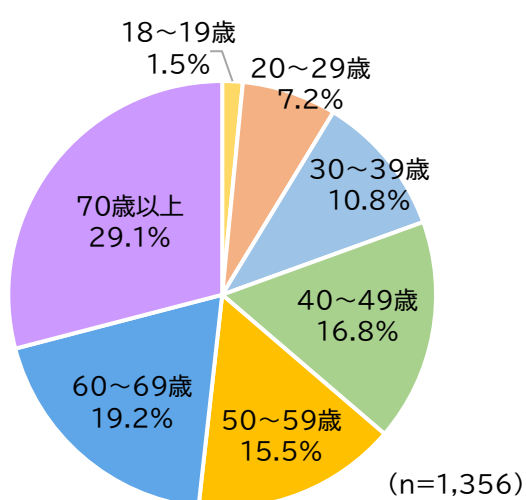
(2) 調査結果

① 回答者の年代・世帯について

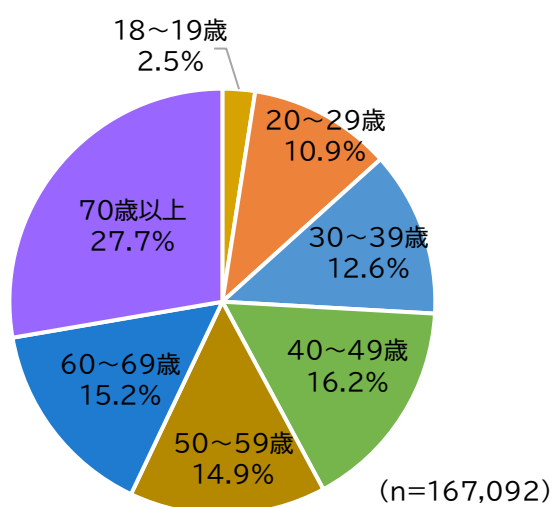
<年代>

最も回答者が多かったのは「70歳以上」で29.1%、次いで「60～69歳」が19.2%となっており高齢の方からの回答が多くなっています。

また、「今回のアンケート調査の回答者の年代」と「松江市の年代別人口」を比較すると、ほぼ同じ割合になっていることが分かります。



【回答者の年代】



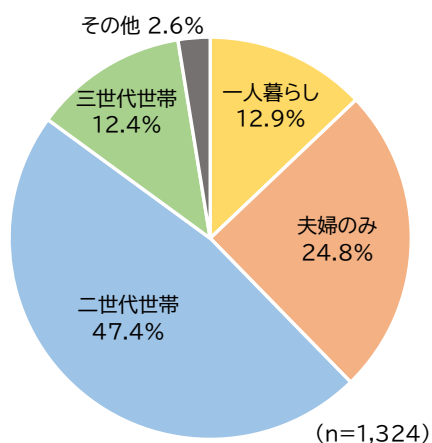
【参考：松江市の人口割合（年代別）】

※17歳以下および年齢不詳の方を除いて集計
出典：R2 国勢調査

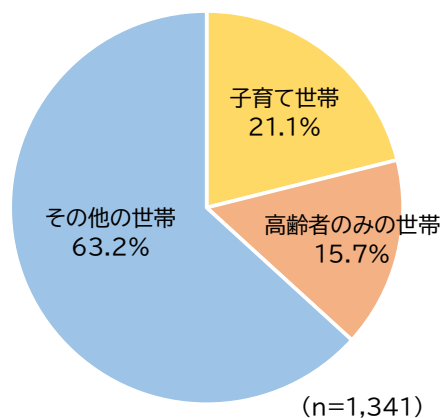
<世帯>

回答者のうち、「単独世帯（一人暮らし）」は12.9%、「核家族世帯（夫婦のみ・二世
代世帯）」は計72.2%となっています。

また、「子育て世帯」は21.1%、「高齢者のみの世帯」は15.7%でした。



【世帯構造】

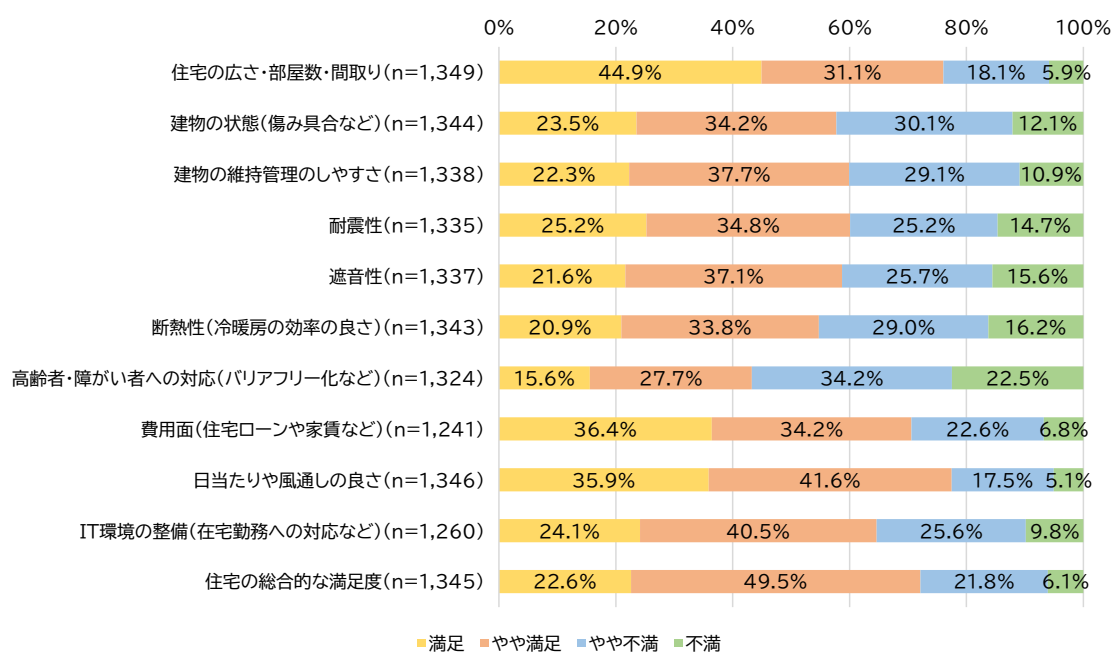


【世帯類型（子育て世帯・高齢世帯）】

② お住まいの住宅について

<現在の満足度>

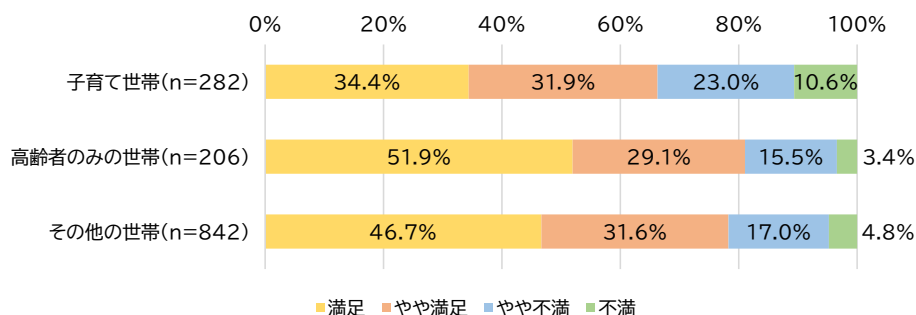
現在お住まいの住宅の「総合的な満足度」については、約7割の方から「満足している」との回答がありました。「日当たりや風通しの良さ」や「住宅の広さ・部屋数・間取り」についての満足度が高い一方で、「高齢者・障がい者への対応」については満足度が低い結果となっています。



【現在お住まいの住宅の満足度】

<住宅の広さ・部屋数・間取りの満足度（世帯類型別）>

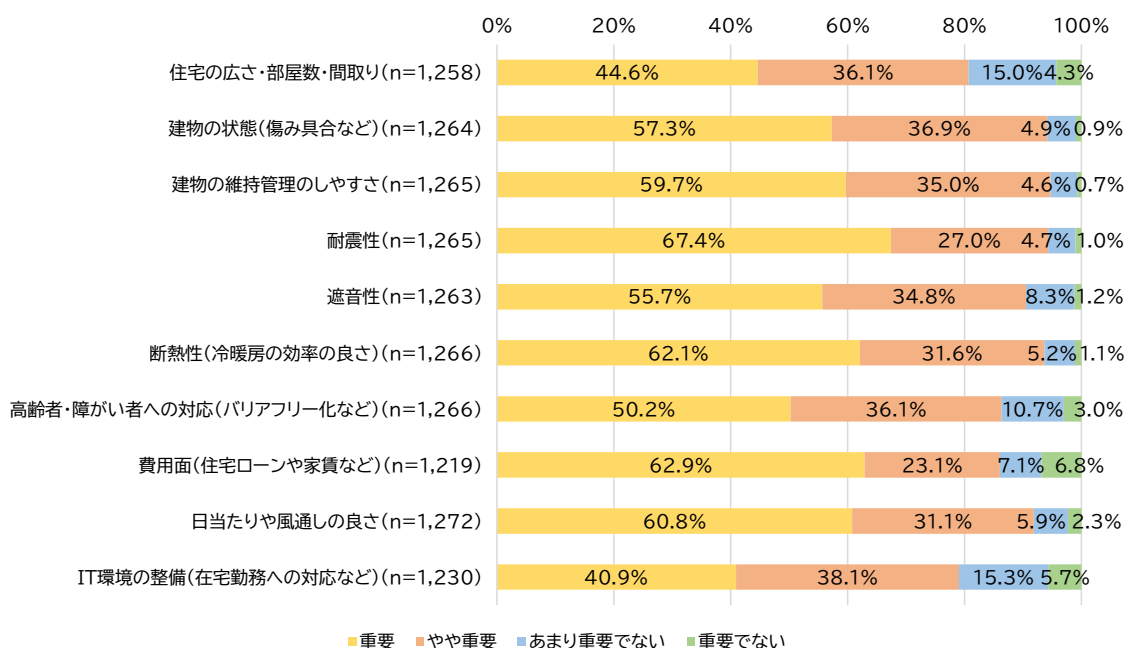
お住まいの住宅に関する各項目を世帯類型別で比較した結果、「住宅の広さ・部屋数・間取り」について、子育て世帯の満足度が低い結果となっています。



【住宅の広さ・部屋数・間取りの満足度（世帯類型別）】

<今後重要視すること>

今後お住まいになる住宅について、「建物の維持管理のしやすさ」「耐震性」「建物の状態」を重要と考えている方が多く、建物の質や維持管理について重要視する傾向が強くなっています。

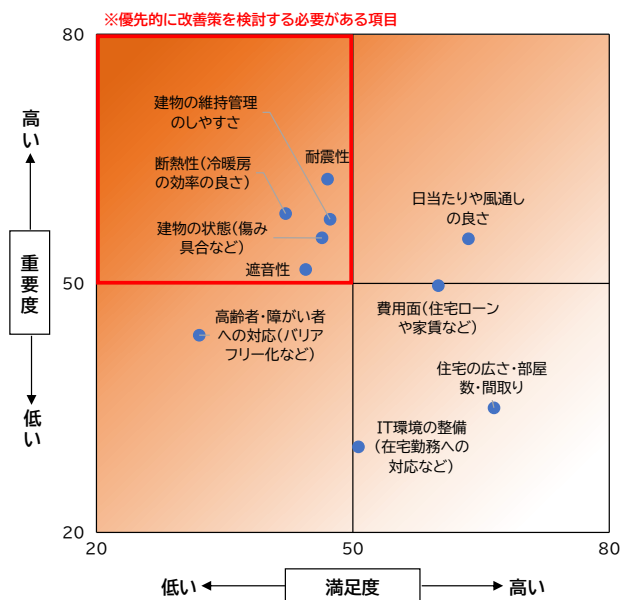


【今後お住まいになる住宅について重要視すること】

< 優先的に改善策を検討する必要がある項目 >

住宅に関する要素（10 項目）の「満足度」と「重要度」についての調査結果を用いて、相対的に満足度が低いにもかかわらず重要度が高い項目（優先的に改善策を検討する必要がある項目）の抽出を行いました。

分析の結果、「耐震性」「断熱性」「建物の維持管理のしやすさ」「建物の状態」「遮音性」が、優先して改善を検討すべき項目と考えられます。

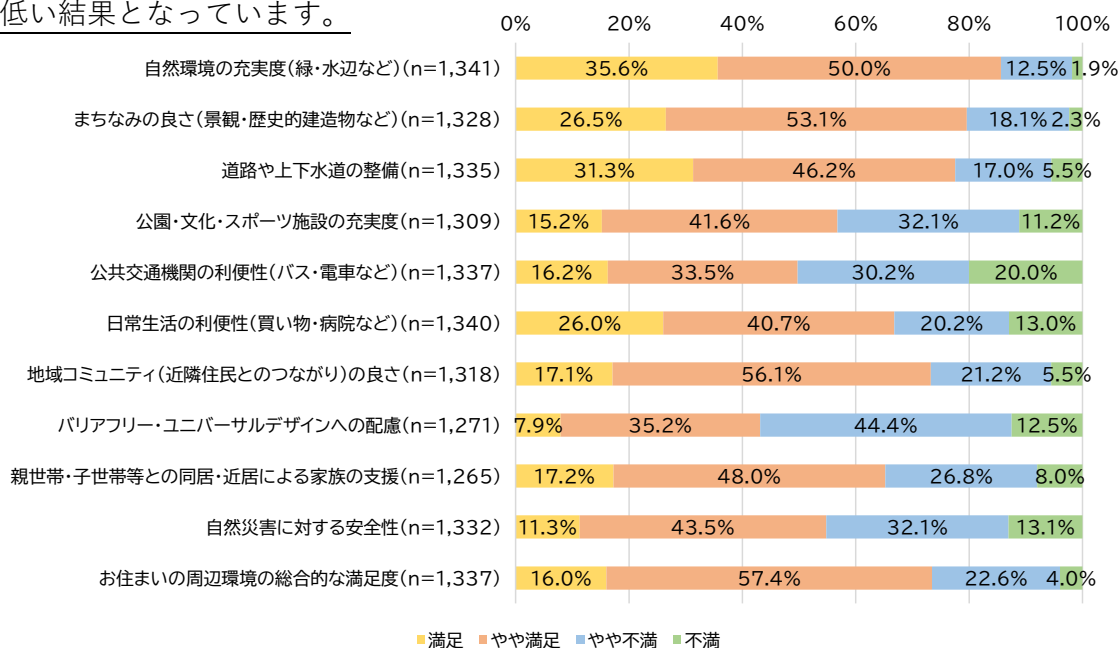


【住宅にかかわる項目の満足度と重要度の関係】

③ お住まい周辺の住環境について

< 現在の満足度 >

現在お住まいの周辺環境に関する「総合的な満足度」については、約 7 割の方から「満足している」との回答がありました。「自然環境の充実度」や「まちなみの良さ」についての満足度が高い一方で、「バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮」や「公共交通機関の利便性」は満足度が低い結果となっています。

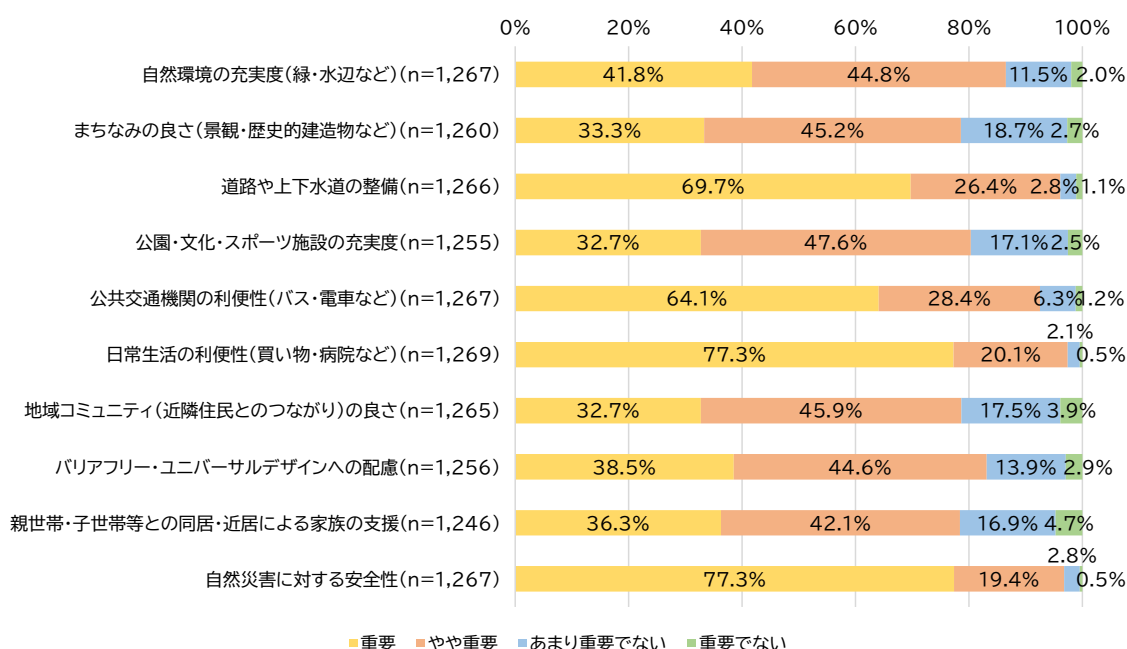


【現在お住まい周辺の住環境の満足度】



<今後重要視すること>

今後お住まいになる住宅の周辺環境について、「日常生活の利便性」「自然災害に対する安全性」を重要と考えている方が多くなっています。

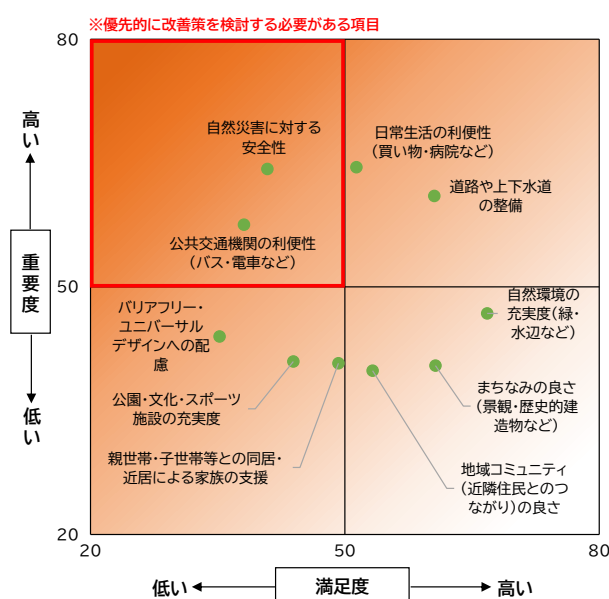


【今後お住まいになる住宅の周辺環境の重要度】

<優先的に改善策を検討する必要がある項目>

住環境に関する要素（10項目）の「満足度」と「重要度」の調査結果を用いて、相対的に満足度が低いにもかかわらず重要度が高い項目（優先的に改善策を検討する必要がある項目）の抽出を行いました。

分析の結果、「自然災害に対する安全性」「公共交通機関の利便性」が、優先して改善を検討すべき項目と考えられます。



【住環境にかかわる項目の満足度と重要度の関係】

参考-3. 意見交換会

町内会・自治会等との意見交換会の結果について整理します。



(1) 意見交換会の概要

目的	各地区における住宅・住環境、地域コミュニティ等についての現状・意向を把握し、松江市住生活基本計画に反映する。
時期	令和4年8月4日～8月31日
場所	各公民館・支所
対象	市内全29公民館地区の町内会・自治会連合会役員等、公民館長
内容	① 住宅・住環境 ② 地域コミュニティ ③ 生活利便性 ④ 見守り ⑤ 三世帯同居・近居

(2) 意見交換会の結果

意見交換会では、それぞれの地区の現状・意向について様々な意見をいただきました。いただいた意見の内容は、地区の現状・課題と課題解決に向けた方法に分類して整理します。

① 住宅・住環境

【地区の現状・課題】

● 人口・世帯数・住宅

- ・ 市全体として、人口は減少傾向であり、高齢化が進んでいる状況。
- ・ 市街地ではアパートや分譲マンションの建設が、郊外部では宅地開発が進んでいることにより、世帯数・住宅数は増加傾向。
- ・ 空き家が増加し続けていることから、独自に「空き家相談センター」の設立を計画している地区や「空き家の実態調査」を行っている地区がある。

【課題解決に向けた方法】

● 空き家の適正管理・有効活用

- ・ 補助金制度や減税などのインセンティブがあれば、空き家の解体が進む。既存の補助制度について、もっと周知してほしい。
- ・ 空き家を有効活用する方法の検討が必要。特に、若い人を呼び込む方法を考え、地域を活性化できるとよい。



② 地域コミュニティ

【地区の現状・課題】

● 自治会

- ・ 市全体として、自治会の加入率は下落傾向。特に、アパートにお住まいの方や新築住宅に暮らす若い世帯が加入しないケースが多い。

● 地域活動

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響で、従来行っていた地域活動を制限する場合や中止することが多く、住民同士でコミュニケーションが取りにくい。
- ・ 活動に対する若い世帯の意識が低い。

【課題解決に向けた方法】

● 自治会の加入促進

- ・ 自治会加入のメリットを伝えることが必要。加入促進に向けた働きかけを市と連携して行いたい。

③ 生活利便性

【地区の現状・課題】

● 公共交通

- ・ バスが市内全域を走っていないため、また便数が少ないため利便性が低い。特に、バス停から離れた集落や高台団地に住んでいる方は、最寄りのバス停までの距離が遠く、高齢者は不便。
- ・ 今後も高齢者が増加し、免許返納者が増加することが想定されることから、公共交通サービス水準の維持・向上が必要。

● 買い物

- ・ 自宅近くの商店やスーパーが閉店し、買い物が不便になった高齢者が多くなっている。移動販売車が巡回している地域もあるが、地域の住民同士で高齢者のサポートを行っている地域もある。
- ・ グリーンスローモビリティを活用し、買い物支援を行っている高台団地が存在。
- ・ 宅配サービスを行っている事業者に関する情報を掲載した広報誌を作成し、配布している地区がある。

【課題解決に向けた方法】

● 公共交通サービス水準の維持・向上、買い物支援の充実

- ・ バス路線や便数を維持・向上し、サービス水準を保つことが必要。
- ・ グリーンスローモビリティや AI デマンドバス等の運行による買い物支援を進めてほしい。

④ 見守り



【地区の現状・課題】

● 見守り活動

- ・ 各地区で、民生児童委員・福祉推進員等が連携した見守り活動が行われている。
「独居老人のリストアップ」や「近隣の住民同士での見守り活動」「移動販売と連携した見守り活動」「新聞配達や宅配の事業者と連携した見守り活動」等を独自で行っている地区がある。
- ・ 見守り活動を進める中で、個人情報の取り扱いが壁になる場合がある。

【課題解決に向けた方法】

● 見守り活動の推進

- ・ 地区の状況に応じた見守り活動が必要。さらに、地区ごとの様々な取り組みを参考事例として情報提供してもらえると良い。

⑤ 三世代同居・近居

【地区の現状・課題】

● 三世代同居

- ・ ライフスタイルの変化などもあり、三世代が同居する世帯は減少している。
- ・ 郊外地区では、同じ敷地内にこども世帯が家を建てるケースがある。

● 近居

- ・ 同居に比べて近居している世帯が多い。市内で宅地開発や分譲マンションの建設が進んでいることから、同一地区内でなくても市内に親・子世帯が住んでいるケースは多い。

【課題解決に向けた方法】

● 同居・近居の推進

- ・ 同居・近居した場合の補助や減税などのインセンティブがあれば効果がある。
- ・ 近居を推進することは、子育て支援や親の見守りなどにつながることから是非取り組むべき。

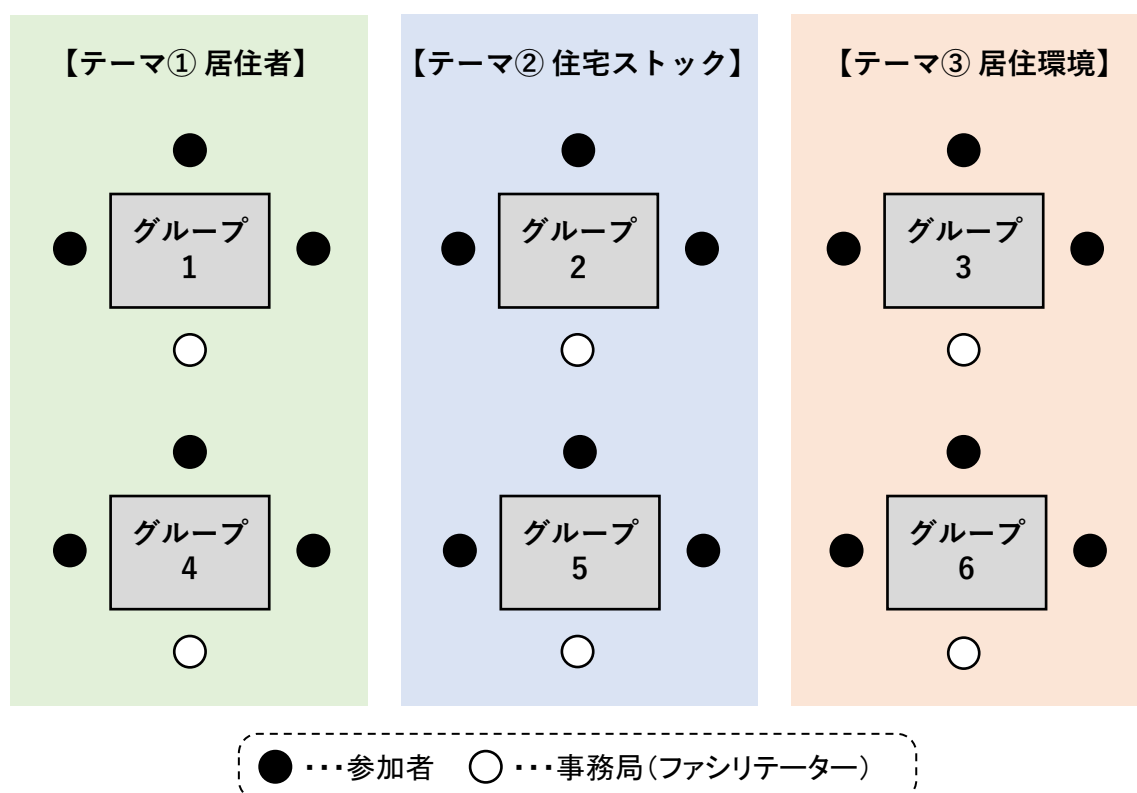
参考-4. ワークショップ

市民を対象に行ったワークショップの結果について整理します。



(1) ワークショップの概要

目的	様々な立場・年代の市民に集ってもらい、住宅・住環境に関するテーマについて考えていただいた結果を松江市住生活基本計画に反映する。
時期	令和4年9月12日（1回目）、令和4年9月26日（2回目）
場所	松江市市民活動センター 交流ホール
参加者	市民18名（地域4名・高齢者4名・障がい者2名・大学4名・子育て世代4名）
テーマ	① 居住者について（高齢者・障がい者・バリアフリー・セーフティネット等） ② 住宅ストックについて（耐震・省エネ・空き家除去・利活用等） ③ 居住環境について（子育て・地域コミュニティ維持・生活利便性等）
進め方	<ul style="list-style-type: none"> 参加者を6つのグループに分け、各グループで上記①～③の中の該当するテーマについて意見交換。 1回目のワークショップでテーマ別の「現状と課題点」を把握し、2回目のワークショップで「課題解決に向けた方法」について考察。



(2) ワークショップの結果

ワークショップでは参加者から様々な意見をいただきました。いただいた意見の内容は、現状・課題と課題解決に向けた方法に分類して整理します。



テーマ① 居住者について（グループ1・4）

【現状・課題】

● 見守り活動

- ・ 近隣にどのような方が住んでいるか分からないケースが増えてきている。若い世代と高齢世代のライフスタイルが異なってきている。地域住民のつながりが希薄化していることから、住民主体で見守り活動を行うのは難しい。

● 住宅のバリアフリー化

- ・ 高齢者が暮らしやすい住宅にするために、段差の解消や手すりの設置などのバリアフリー改修が必要。

● 市営住宅

- ・ 市営住宅には高齢者が多く住んでいるが、バリアフリー化されていないものが多い。

【課題解決に向けた方法】

● 見守り活動の推進

- ・ 自治会への加入を促進し、地域の力を強くすることが住民同士での見守り活動につながる。

● 住宅のバリアフリー化の促進

- ・ 住宅のバリアフリー改修に関する補助制度を拡充してほしい。

● 市営住宅のバリアフリー化

- ・ 市営住宅の1階をバリアフリー化して供給すると良い。





テーマ② 住宅ストックについて（グループ2・5）

【現状・課題】

- **建物の耐震性・性能**
 - ・ 市内には多くの住宅があるが、建物の耐震性や性能が低い建物もある。
- **空き家**
 - ・ 市内で空き家が増加している。
 - ・ 老朽化した空き家や、草木が敷地から張り出している空き家があり、近隣に悪影響を与えかねない。
 - ・ 建物を解体すると固定資産税が上がるため解体が進まない。
 - ・ 空き家バンクへの登録物件が少ない。
 - ・ 空き家を利活用するためには改修が必要で費用がかかる。

【課題解決に向けた方法】

- **建物の耐震性・性能の向上**
 - ・ 耐震化や断熱性・気密性・遮音性など建物の性能を向上するための工事を行う場合に補助があると良い。
- **空き家の適正管理・有効活用**
 - ・ 空き家が発生する前の段階で、管理や活用方法について家族間で話し合っておく必要がある。
 - ・ 空き家を解体した場合に、固定資産税を優遇する措置があると良い。
 - ・ 空き家バンクについてもっと PR し、登録物件を増やすことでその流通が促進される。
 - ・ 空き家を利活用する方法として、学生向けのシェアハウスや高齢者・子育て世帯の方の居場所等が考えられる。
 - ・ 改修費用の補助があると良い。





テーマ③ 居住環境について（グループ3・6）

【現状・課題】

- 災害への備え
 - ・ 高齢者などは災害発生時の避難方法に不安がある。
- 子育て環境
 - ・ 子育て世帯が集まれる場所が少ない。
- 地域コミュニティ
 - ・ 自治会の加入率が低下している。
 - ・ 同じ地域に住んでいる方同士の交流の機会が少ない。
- 公共交通
 - ・ バスの便数が少ないことやバス停が少ないことからバスの利便性が低い。

【課題解決に向けた方法】

- 災害への備えの強化
 - ・ 避難に手助けが必要な高齢者の情報を把握する必要がある。
- 子育て環境の整備
 - ・ こどもを遊ばせることができる大きな公園が整備されると良い。
- 地域コミュニティの維持・向上
 - ・ 自治会への加入を促進するためにイベントなどを行い、多世代が交流できる機会を創ることが必要。
- 公共交通の利便性の維持・向上
 - ・ 高齢者をはじめ公共交通を必要としている人が多いことから、現在のバス路線や便数を維持・改善し、サービス水準を保つことが必要。



参考-5. 各種団体等へのヒアリング調査

各種団体等を対象に行ったヒアリング調査の結果について整理します。



(1) 不動産業界団体・建築士団体・社会福祉協議会

① ヒアリング調査の概要

目的	高齢者や障がい者の住宅ニーズや住宅確保要配慮者向け住宅の供給状況、住宅確保要配慮者向け住宅の供給を促進するための方法についての情報・意見交換を行い、松江市住生活基本計画に反映する。
時期	令和4年8月29日
場所	市役所会議室
対象	不動産業界団体・建築士団体・社会福祉協議会

② ヒアリング調査の結果

ヒアリング調査では、各団体の方がお持ちの専門技術・知識・経験等を元に様々な意見をいただきました。その内容について、以下のとおり整理します。



<不動産業界団体>

【住宅確保要配慮者の現状・課題】

● 住宅確保要配慮者の住宅ニーズ

- ・ 高齢者が物件を探しに来ることも多いが、希望にあった物件を紹介できるケースは少ない。

● 住宅確保要配慮者向け住宅の供給状況

- ・ 高齢者の入居については、孤独死のリスクが高いことなどを懸念する管理会社やオーナーが多く、斡旋が進まない状況。
- ・ 入居者の年齢制限を設けている管理会社が多く、高齢になるほど入居できる住宅が少なくなっている。

【住宅確保要配慮者向け住宅の供給を促進するための方法】

● 住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

- ・ 古くなったアパートや空き家となったアパート等を改修し、住宅確保要配慮者専用の住宅とするのはどうか。
- ・ 入居者が孤独死保険に加入することを条件とすることで、住宅確保要配慮者の受け入れにつながった例がある。



< 建築士団体 >

【住宅確保要配慮者の現状・課題】

- 住宅確保要配慮者の住宅ニーズ
 - ・ 高齢の方の中には、利便性が良いまちなかに住みたいと考えている方が多い。

【住宅確保要配慮者向け住宅の供給を促進するための方法】

- 住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
 - ・ 入居者、オーナーがともにメリットを感じることができると良い。
 - ・ 住宅確保要配慮者が入居する場合の家賃補助や、住宅確保要配慮者向け住宅に対する固定資産税の減免などが措置されると良い。
- 民間事業者等と連携した見守り
 - ・ 新聞・郵便配達員など民間事業者と連携した見守り体制が構築できると良い。



< 社会福祉協議会 >

【住宅確保要配慮者の現状・課題】

- 住宅確保要配慮者向け住宅の供給状況
 - ・ 市内には住む場所に困っている方がいることを不動産業界の方にも知ってもらうことが必要。

【住宅確保要配慮者向け住宅の供給を促進するための方法】

- 住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
 - ・ 障がいのある方は親と同居している場合も多い。親が亡くなった後に施設へ入所するケースもあるため、民間賃貸住宅の中に障がい者向けの住宅があれば入居したい人はいるはず。
 - ・ 市営住宅の中にはバリアフリーに対応した住戸もあるが、一度入居すると住み続けられるケースも多い。予めバリアフリー化のために改修しておく必要がある。

(2) 松江市聴覚障害者協会

① ヒアリング調査の概要

目的	聴覚障がいをお持ちの方が日常生活を送る中で感じていること・困っていることや、住宅施策を展開する上で配慮が必要なことについて把握し、松江市住生活基本計画に反映する。
時期	令和4年8月31日
場所	市役所会議室
対象	松江市聴覚障害者協会

② ヒアリング調査の結果

ヒアリング調査では、対象となった皆様の経験等を元に様々な意見をいただきました。その内容について、以下のとおり整理します。



【聴覚障がい者の状況】

日常生活を送る中で感じていること・困っていること

- ・ コミュニケーションをとることが難しく、市役所の窓口まで行って直接要望を伝える方法しかないため不便。
- ・ 音に反応できないことから、宅配物の受け取りなどが難しい。

住宅施策を展開する上で配慮が必要なこと

- ・ 聴覚障がい者が情報を得る際のツールとして、メールやチャットなどが多用されるため、通信環境の充実が重要。
- ・ 災害に関する情報が不足しており、発災時を想定した訓練や避難方法などの情報周知が必要。

(3) 松江市視覚障害者協会

① ヒアリング調査の概要

目的	視覚障がいをお持ちの方が日常生活を送る中で感じていること・困っていることや、住宅施策を展開する上で配慮が必要なことについて把握し、松江市住生活基本計画に反映する。
時期	令和4年9月2日
場所	市役所会議室
対象	松江市視覚障害者協会

② ヒアリング調査の結果

ヒアリング調査では、対象となった皆様の経験等を元に様々な意見をいただきました。その内容について、以下のとおり整理します。



【視覚障がい者の状況】

日常生活を送る中で感じていること・困っていること

- ・ アパートを探す際、火事の発生リスクがある点や盲導犬と一緒に暮らすことを理由に入居を拒否されるケースがある。
- ・ 設備面（電気スイッチの種類・調理設備の電化等）の配慮があると、暮らしやすい住宅になる。

住宅施策を展開する上で配慮が必要なこと

- ・ 視覚障がい者もアパートに入居しやすいように、オーナーへの周知が必要。
- ・ 市営住宅の適正戸数の供給、修繕、バリアフリー化に力を注いでほしい。
- ・ 性能が高い住宅を普及させるための支援を行ってほしい。
- ・ 行政が行う広報・情報発信の手段として紙媒体が多いが、字を読むことができず情報を得ることが難しいケースが多いので、情報が届くように工夫してほしい。

※ 「松江市住生活基本計画策定懇話会」の委員に肢体の障害をお持ちの方はおられるものの、視覚及び聴覚の障害をお持ちの方は参画されていないことから、それぞれの団体にも意見を伺うためヒアリングを実施しました。

参考-6. 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、「松江市住生活基本計画策定懇話会」を設置し、町内会・自治会、高齢者・障がい者福祉分野の専門家、不動産・建築など住宅分野の専門家をはじめ、様々な有識者と意見交換を行ったうえで策定しています。

(2) 懇話会の委員名簿

(敬称略、五十音順)

氏名	所属 ・ 役職
金森 菜津子	一般社団法人 島根県建築士会 常務理事
亀城 幸平	松江市町内会・自治会連合会 会長
広野 正充	松江市身障者福祉協会 会長
藤原 美知	公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会 副会長
舟越 隆明	公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部 副本部長
正岡 さち	島根大学教育学部（住居学）教授
松延 由子	松江市高齢者クラブ連合会 常務理事
湯浅 佳代	松江市社会福祉協議会 地域包括ケア推進課 課長

(3) 懇話会の開催経過

懇話会を4回開催し、以下のテーマについて意見交換を行い、本計画を策定しました。

	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	令和4年 7月14日
第2回懇話会	・懇話会委員へのヒアリング調査結果について	令和4年 8月17日
第3回懇話会	・松江市住生活基本計画（素案）について	令和4年 10月14日
第4回懇話会	・パブリックコメントの結果 ・松江市住生活基本計画（案）について	令和5年 2月7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意見を述べるものとする。

- （１）住生活における課題
- （２）住生活における新たな施策
- （３）その他必要な事項

（委員）

第３条 懇話会の委員は、委員８人以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （１）学識経験を有する者
- （２）前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

２ 委員の任期は、委嘱の日から令和５年３月３１日までとする。

（委員長）

第４条 懇話会には、委員長を置く。

２ 委員長は、委員の互選により定める。

（会議）

第５条 懇話会の会議（以下「会議」という。）は、市長が召集し、委員長が議長となる。

２ 会議は、委員の過半数が出席しなければ、聞くことができない。

３ 必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させ、説明又は意見を求めることができる。

（守秘義務）

第６条 委員は、職務上知りえ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７条 懇話会の庶務は、都市整備部建築住宅課において所掌する。

（雑則）

第８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別に定める。

附 則

（施行期日）

１ この要綱は、令和４年６月１０日から施行する。

（この要綱の失効）

２ この要綱は、令和５年３月３１日限り、その効力を失う。

松江市住生活基本計画

2023（令和 5）年 3 月 策定

松江市 都市整備部 建築住宅課

〒690-8540 松江市末次町 86 番地

電話：0852-55-5344 FAX：0852-55-5552

