

# 浜田市住宅マスタープラン 概 要 版

---

平成 29 年 3 月  
浜 田 市

# 第1章 計画の目的と位置づけ

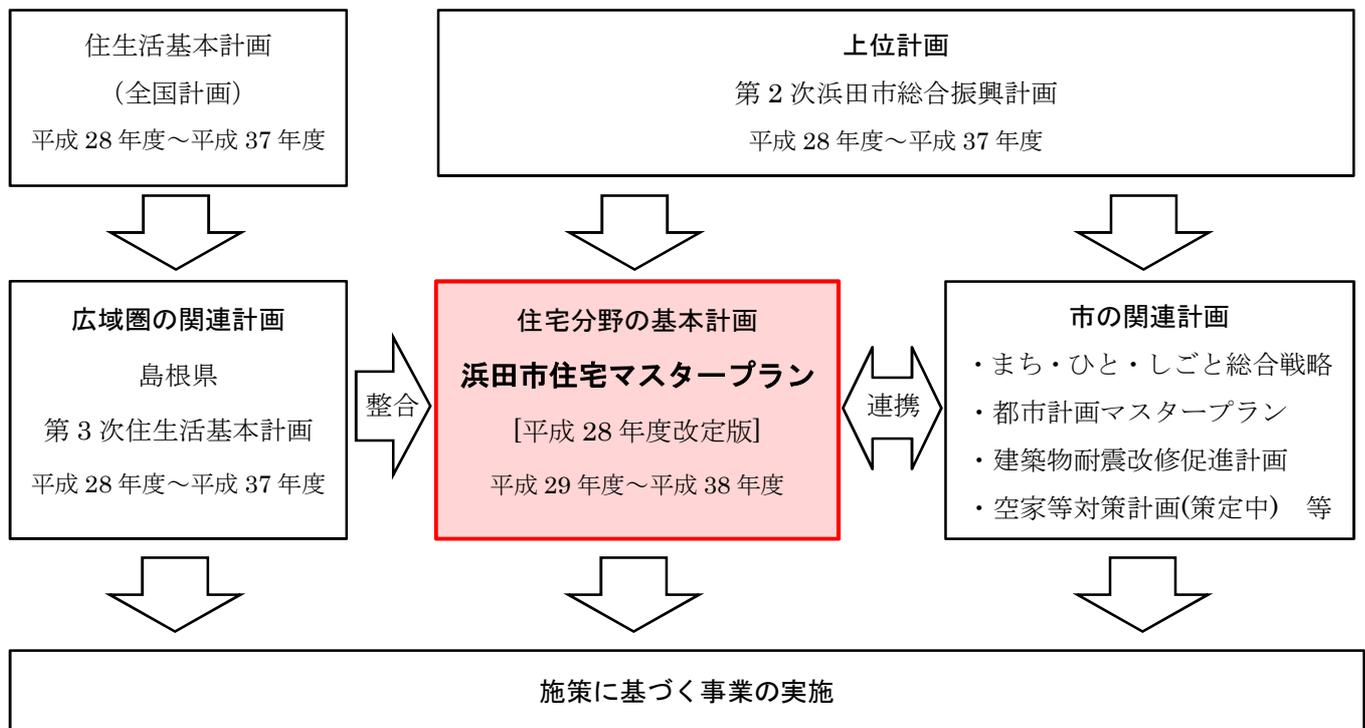
## 1 計画の目的と位置づけ

### 《計画の目的》

本計画は、住宅事情に係る現状分析及び課題、住宅施策の基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開等を定め、まちづくり計画、防災などの関連計画との連携を図りつつ、住宅施策の総合的・体系的な展開を示すものです。

### 《計画の位置づけ》

本計画は、第2次浜田市総合振興計画を上位とする住宅分野の基本計画であるとともに、広域圏の関連計画である島根県住生活基本計画との整合を図り、本市の関連計画との連携による施策の展開方向を定める、総合的な住宅・住環境づくりのための計画と位置づけます。



### 《計画期間》

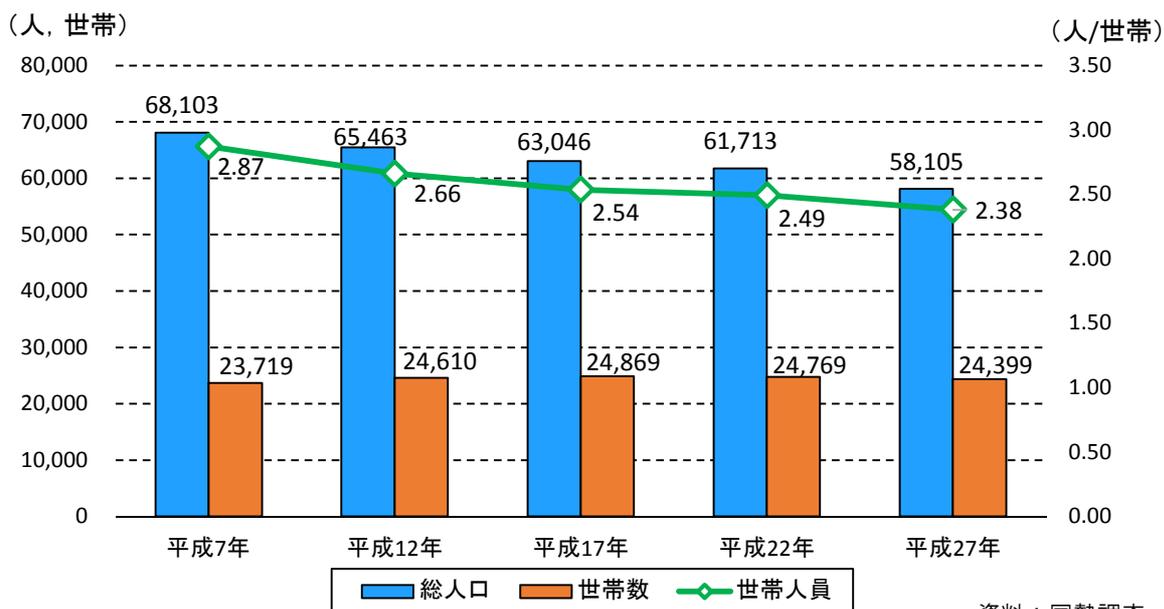
本計画の計画期間は、平成29年度を初年度とし、平成38年度を目標年度とする10年間とします。なお、計画期間内において社会経済情勢の変化などにより、計画の変更の必要性が生じた場合は、計画の見直しを行うこととします。

【計画期間】 平成29年度 ～ 平成38年度 (10年間)

1 人口・世帯の状況

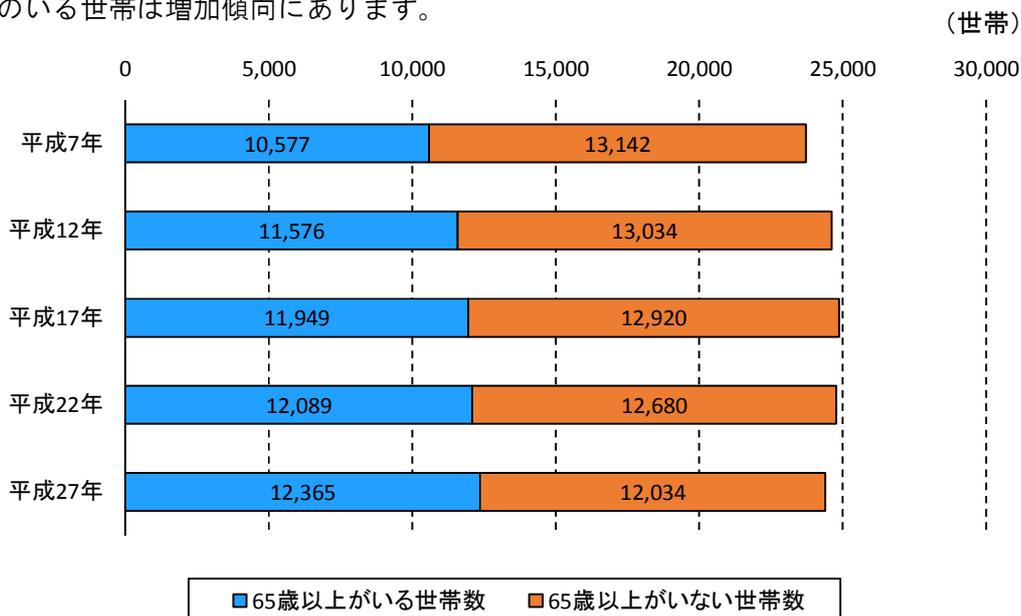
《人口・世帯数》

- 人口は、平成7年以降減少傾向にあり、平成27年では58,105人と、20年間で約10,000人減少しています。
- 世帯数はほぼ横ばいのまま推移しているため、世帯人員の減少が深刻化していることがうかがえます。



《高齢者のいる世帯》

- 平成27年時点において、本市の高齢者のいる世帯は12,365世帯となっており、平成7年以降、高齢者のいる世帯は増加傾向にあります。



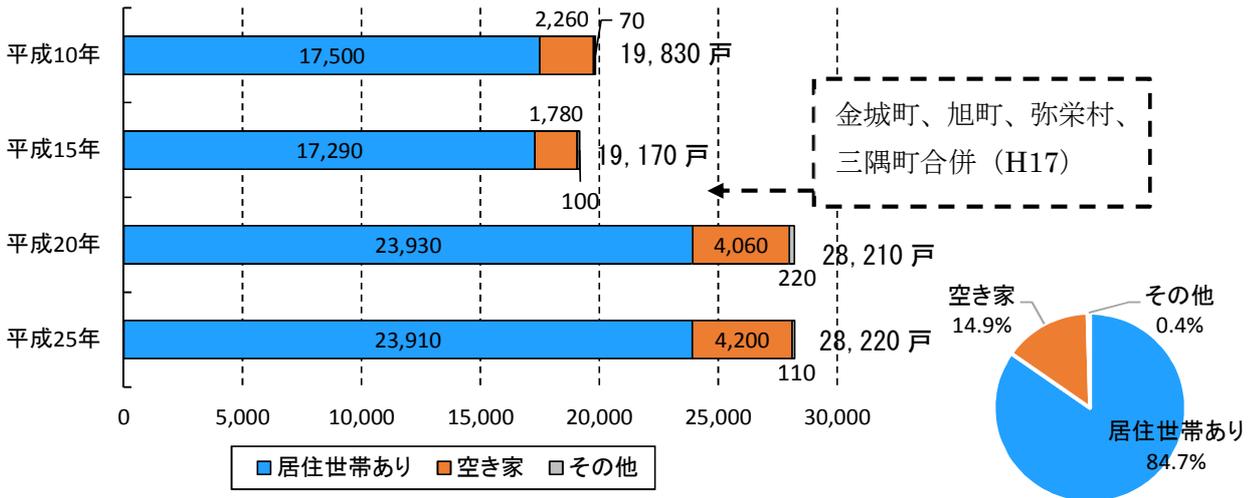
## 2 住宅ストックの状況

### ◆住宅ストックの状況

#### ◀住宅戸数の推移▶

○平成 25 年時点で本市の総住宅戸数は 28,220 戸あり、そのうち 4,200 戸（14.9%）は空き家となっています。

○平成 17 年の合併以降、居住世帯あり住宅戸数及び空き家戸数ともに概ね横ばいのまま推移しています。

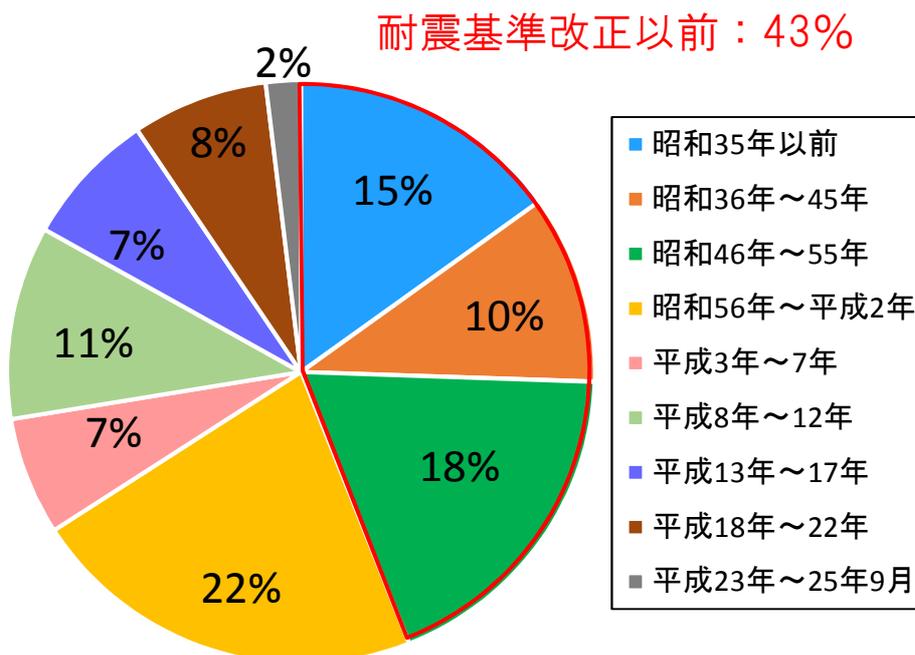


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※その他は昼間だけ使用している等の一時現在者のみの住宅、建築中の住宅、不明の住宅とします。

#### ◀建築時期▶

○居住のある住宅戸数 23,910 戸の建築時期のうち、耐震基準が改正された昭和 56 年以前に建てられた住宅の割合は 43%を占めています。



※建築年次不明を除く

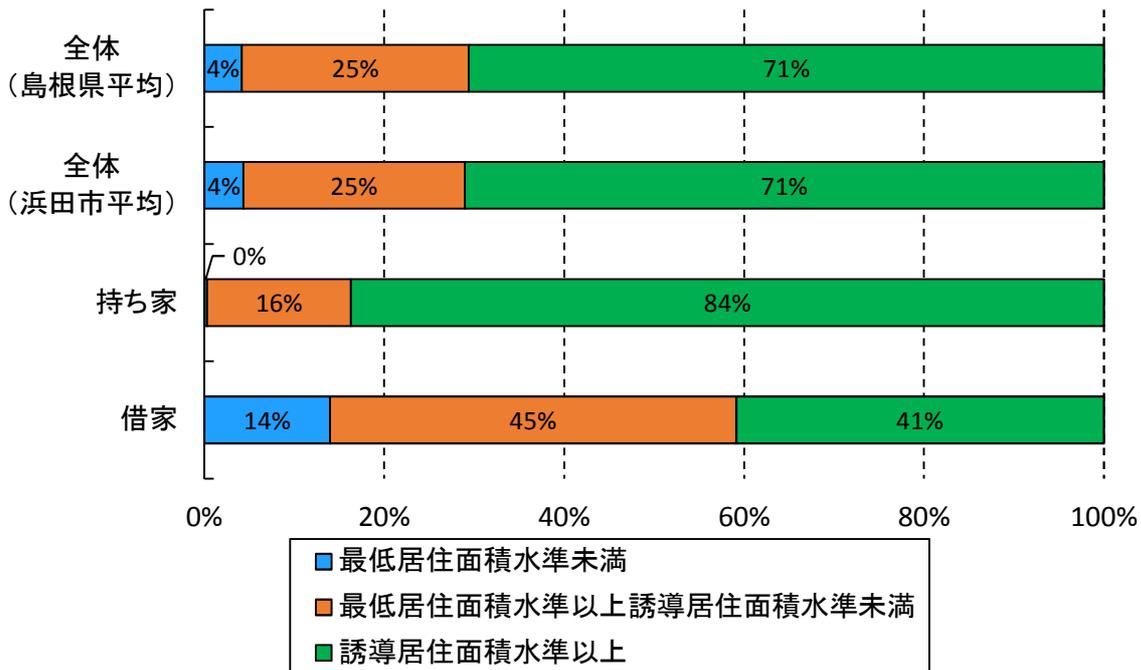
資料：住宅・土地統計調査

## 2 住宅ストックの状況

### ◆居住水準の状況

#### 《最低居住面積水準・誘導居住面積水準の達成状況》

- 本市の最低居住面積水準未達の世帯は、「持ち家」では0%なのに対し、「借家」では14%を占めており、全体では4%程度となっています。
- 誘導居住水準面積以上の世帯は、「持ち家」では84%、「借家」では41%となっており、全体の割合は71%となっています。



資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### 最低居住面積水準とは

○世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

単身世帯：25㎡    2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡    (例) 3人世帯：40㎡

#### 誘導居住面積水準とは

○世帯人数に応じて、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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

【都市居住型】：都心とその周辺での共同住宅居住を想定

単身世帯：40㎡    2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡    (例) 3人世帯：75㎡

【一般型】：郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定

単身世帯：55㎡    2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡    (例) 3人世帯：100㎡

ただし6歳未満のものは0.5人として算定する。

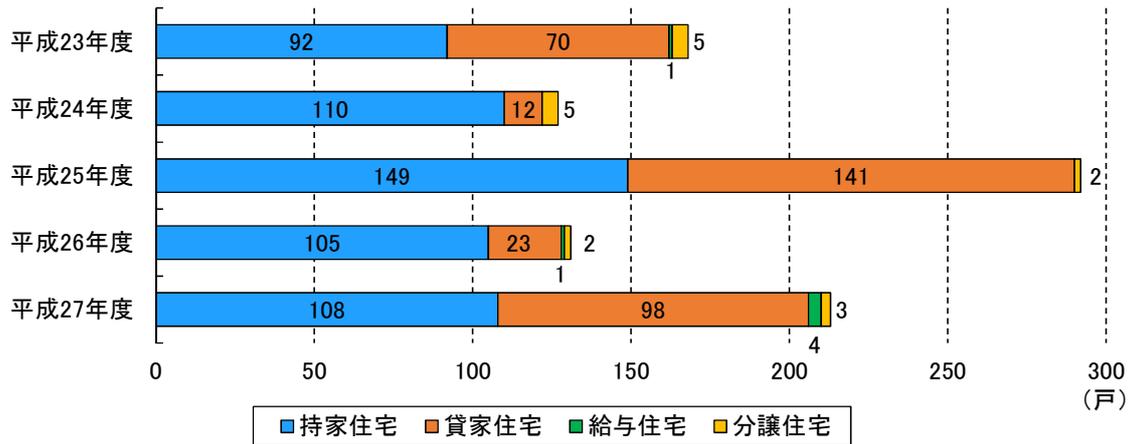
資料：住宅・土地統計調査

## 2 住宅ストックの状況

### ◆住宅市場の状況

#### ◀新規住宅着工戸数▶

- 平成 23 年度以降新規住宅着工戸数は年度ごとにばらつきがあり、平成 25 年度には前年の 2 倍以上の新規住宅が着工されています。これは消費税増税前の駆け込み需要があったためと想定されます。
- 持ち家住宅は概ね横ばいの傾向ですが、貸家住宅の戸数が年度ごとに大きく変化しています。

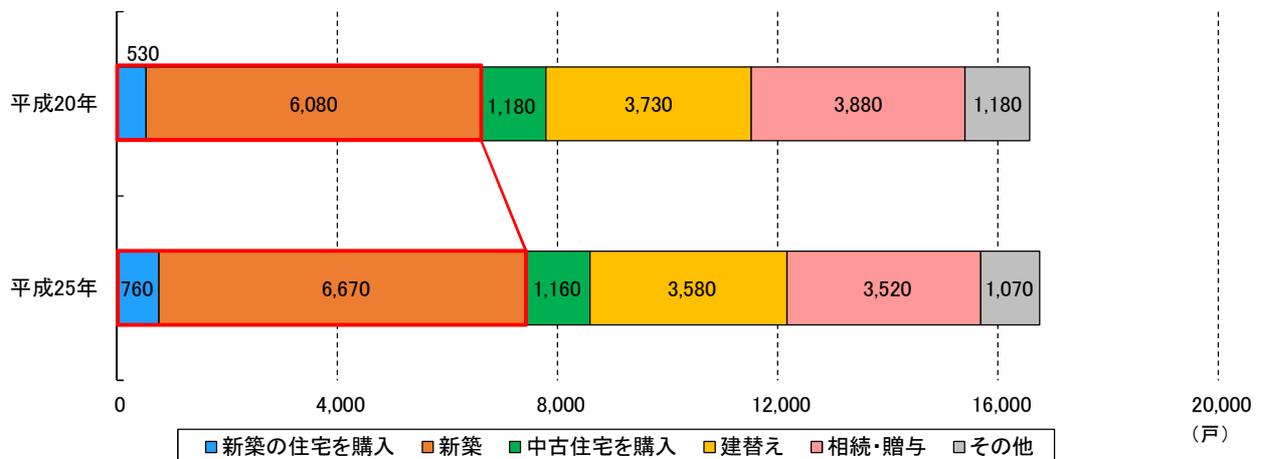


資料：住宅着工統計

※貸家住宅：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

#### ◀持ち家の取得状況▶

- 本市の持ち家の取得状況は「新築」の戸数が最も多く、平成 25 年は平成 20 年に比べ増加しています。また、中古住宅の購入や建替えの戸数は減少傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査

### 3 市営住宅を取り巻く状況

#### 《市営住宅の管理戸数》

○本市では 1,099 戸の市営住宅を管理しています。このうち、公営住宅が 529 戸（内、災害公営住宅が 8 戸）、改良住宅が 86 戸（内、改良店舗が 2 戸）、特定公共賃貸住宅（以下、特公賃とする）が 52 戸、若者住宅が 8 戸、集団移転住宅が 32 戸、弥栄自治区における定住促進対策としての市営住宅が 65 戸、一般住宅が 7 戸、雇用促進住宅が 320 戸となっています。

（平成28年7月現在）

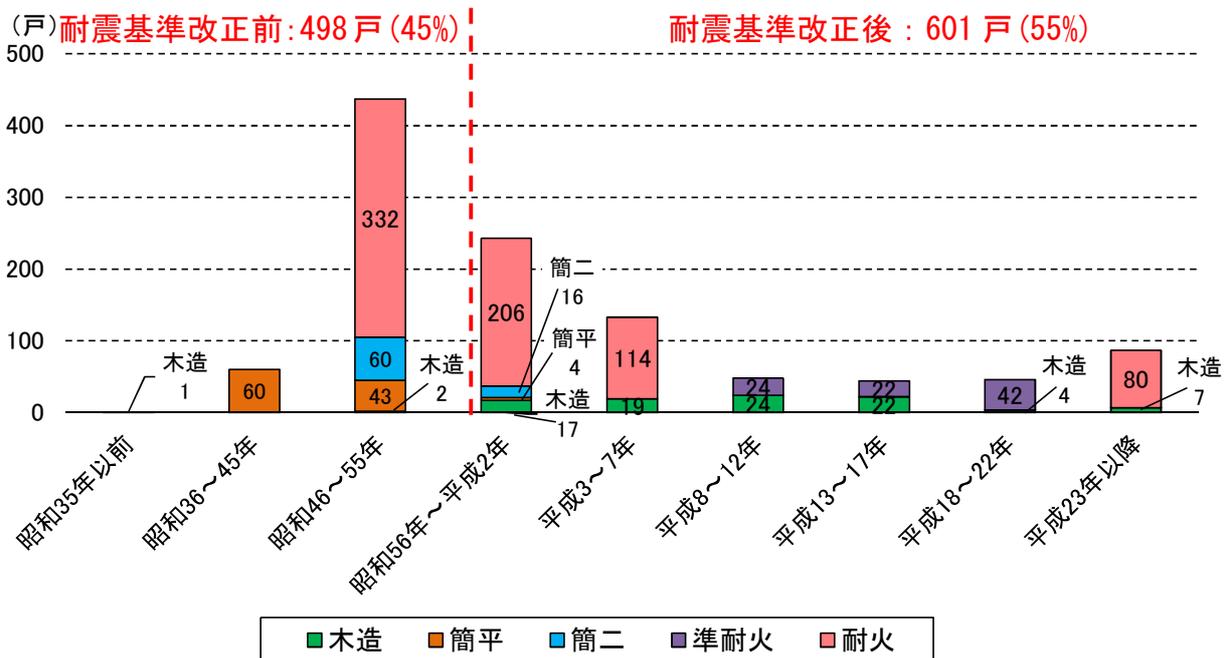
	公営	改良	特公賃	若者	集団移転	地域定住	弥栄	一般	雇用促進	計(戸)
				(三隅)	(三隅)	(弥栄)	定住化			
浜田	451(3)	86							240	777
金城	24(0)		4					2	80	110
旭	45(0)		48					5		98
弥栄	0(0)					50	15			65
三隅	9(5)			8	32					49
計(戸)	529(8)	86	52	8	32	50	15	7	320	1,099

公営住宅の( )内は、災害公営住宅の戸数を示す。

#### 《市営住宅の建築年度と住宅の構造》

○昭和 46 年～55 年をピークに建築件数は減少しており、耐震基準法改正以前に建てられた住戸が全体の約 45%を占めています。また、耐火構造住戸の半数近くが耐震基準法改正以前に建てられたものとなっています。

○市営住宅では、耐火構造の住戸を 732 戸、準耐火構造の住戸を 88 戸供給しています。一方で、簡易耐火構造平家建て住戸を 107 戸、簡易耐火構造二階建ての住戸を 76 戸、木造の住戸を 96 戸供給しています。



簡平：簡易耐火構造平屋建て

簡二：簡易耐火構造2階建て

## 4 将来の人口見通し

### 《将来目標人口》

○浜田市が示している将来の推計人口では、おおむね 10 年後である平成 37 年の将来人口は、52,154 人とされており、平成 22 年の約 85%に人口が減少すると見込まれています。また、平成 37 年以降も人口減少は続き、平成 52 年には 44,738 人と推計されています。



※「社人研準拠値」は、国立社会保障・人口問題研究所に準拠した人口推計値による。

基本指標	現 状	平成 37 年度 (目標・推計値)
人 口 (国勢調査)	(平成27年推計値) <b>58,367人</b>	<b>52,000人</b>
出 生 数 (住民基本台帳)	(平成26年度実績値) <b>年間 442人</b>	<b>年間 400人</b>
社会増減数 (住民基本台帳)	(平成26年度実績値) <b>年間 △ 319人</b>	<b>年間 △ 200人</b>

※「出生数」と「社会増減数」は、年度(4月～翌年3月)の住民基本台帳による。

資料：第 2 次浜田市総合振興計画

## 住宅・住環境を取り巻く状況と課題の整理

### 《住環境を取り巻く現状》

#### 人口減少・世帯規模の縮小

- ・平成7年以降人口は減少傾向
- ・転入者数は減少傾向
- ・単身世帯・2人世帯は増加傾向、同居世帯は減少傾向 等

#### 住宅確保要配慮者の増加

- ・高齢化の進行
- ・高齢者のいる一般世帯の増加
- ・生活保護世帯は横ばい傾向 等

#### 少子化・子育て世帯の減少

- ・少子化の進行
- ・「夫婦と子ども」世帯の減少 等

#### 空き家の増加・耐震化促進

- ・今後更なる空き家の増加見込み
- ・旧耐震基準の住宅割合が43%
- ・低い持ち家の面積規模 等

#### 公営住宅の老朽化

- ・壁面の亀裂や鉄筋の露出多数
- ・住宅の耐用年数の超過
- ・耐火構造でない住宅 等

#### 高い新築志向

- ・空き家の多くが長期間不在住宅
- ・住宅を新築もしくは新築住宅を購入する割合が増加傾向 等

#### 低いリフォーム率

- ・リフォーム工事の実施率は30%
- ・持ち家と借家で実施率に大きな差がある 等

#### 居住水準の格差

- ・持ち家と借家世帯で最低居住水準面積やバリアフリー設備・省エネ設備の設置率に大きな差がある

#### 進んでいない住環境整備

- ・下水道の普及率や都市計画道路の改良率は低いままとなっている 等

### 《住宅施策の課題》

#### 1. 将来の住宅需要に応じた住宅供給

- ・人口減少や世帯規模の縮小などが今後さらに見込まれる中、将来の住宅需要に応じた、適切な住宅供給について検討する必要があります。

#### 2. 住宅確保要配慮者の生活を支援する住宅供給

- ・高齢者や子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮が必要な市民への、住みやすい・住みつづけられる住宅の供給が必要です。
- ・住宅の確保に特に配慮を必要とする市民が安心して住宅を確保できるよう、住宅関連事業者等と連携し、住宅に関する幅広い情報提供を行うとともに、各種福祉施策や子育て支援策等と連携した、総合的な支援が必要です。

#### 3. 子育て世帯の支援や若者の定住につながる住宅供給

- ・U・Iターンによる定住者を見据えた、住宅ストックの確保が必要です。
- ・子育て世帯や若者の定住につながる快適な住宅の供給が必要です。

#### 4. 既存の住宅ストックの整備・活用

- ・既存の空き家の維持管理や危険性の高い空き家等の除去工事を支援していく必要があります。
- ・新耐震基準に適合する住宅の普及に努める必要があります。

#### 5. 公営ストックの維持・活用

- ・老朽化した住宅の維持修繕や建て替え等が必要となります。
- ・良質なストックとして長期的に活用するため設備改善が必要です。

#### 6. 空き家や中古住宅対策

- ・既存の空き家の有効活用や将来に向けて空き家の発生を抑えるため、総合的な空き家対策を推進していく必要があります。
- ・中古住宅市場の形成を促進する必要があります。

#### 7. 住宅のリフォームの支援

- ・住宅ストックの有効活用を図り、適切な維持管理や改修等の積極的な支援が必要です。
- ・住宅市場の活性化を図り、リフォームの促進が必要です。

#### 8. 居住水準の向上

- ・健康で文化的な住生活を送るため、最低居住面積水準未達世帯の解消が必要です。
- ・バリアフリー設備の普及促進が必要です。

#### 9. 住環境の整備

- ・生活環境の向上を図るために、計画的な下水道の整備が必要です。
- ・防災性の向上を図るため、都市計画道路の整備を促進する必要があります。

## 《市として取り組むべき課題》

### ポイント①:居住者からの視点

#### ①誰もが安心して暮らせる住宅の供給

人口減少や少子高齢化に対応するため、高齢者や障がい者等に配慮した住宅を供給するとともに、子育て世帯や若者世帯のライフスタイルに応じた住宅供給が必要です。

### ポイント②:住宅ストックからの視点

#### ②既存ストックを良質なストックへ転換

質の高い住宅を供給するため、老朽化した公営住宅の集約化や効率的・効果的な建替えを促進するとともに、住宅を長期的に活用するため、民間の住宅を含め、耐震化を進めるとともに、適切な維持・修繕が必要です。

### ポイント③:産業・地域からの視点

#### ③-1 住宅・リフォーム市場の活性化

住宅ストックの有効活用を図るため、住宅関連事業者等や所有者と連携し、住宅品質の確保やリフォームの支援、住まいづくりの相談や情報発信等が必要です。

#### ③-2 住まいだけでなく住環境を含めた豊かな住生活の実現

誰もが安全で快適な住生活を送るため、住宅にバリアフリー設備の整備や下水道の整備を進めるとともに、災害時の避難路や避難場所、ハザードマップの周知等を行い、質の高い暮らしを支える都市づくりが必要です。

## 1 基本理念と目標

## 《住宅・住環境づくりの基本理念》

これまで本市では、住宅のバリアフリー化や耐震改修支援、狭あい道路の拡幅整備、地域産材を用いた住まいづくりに取り組んできました。今後更なる人口減少や少子高齢化の進展、循環型社会への対応、安全・安心への関心の高まりなどといった社会情勢の変化が見込まれ、住宅施策としてもこれらの変化への対応が求められています。

上記の状況に対応するため、本市の魅力を活かした住まいづくりを進め、人々に「住み続けたい・住んでみたい」と感じてもらえるまちを目指すとともに、様々な暮らしが実現でき、若者からお年寄りまでが「元気に暮らせる住まいづくり」を目指します。

## 【基本理念】

住み続けたい 住んでみたい

人々が元気に暮らせる住まいづくり

## 《住宅施策の目標》

## 基本目標 1 :

子どもからお年寄りまで誰もが『安心して暮らせる』住まいづくり

本市では、高齢者人口の増加、年少人口の減少が急速に進展しています。そのため、高齢者に配慮した住宅の供給や若者の定住につながる対策等が求められています。

この社会情勢の変化に対応するため、住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給を中心としつつ、民間住宅を含めて高齢者向け住宅や子育て世帯向け住宅などの住宅供給を行い、市民の誰もが住み慣れた住宅や地域で暮らし続けることができる、安心して暮らせる住まいづくりを目指します。

## 基本目標 2 :

良質で使いやすく、いつまでも『住み続けられる』住まいづくり

近年の住まいづくりは、安全性、快適性、耐久性に優れた住宅を確保するとともに、良質な住宅を長期的に維持・活用し、子や孫の世代へ受け継ぎ、安心して住み続けられることが求められています。

様々な居住形態のニーズに対応できる良質な住宅ストックを確保するため、地震に強く機能性の高い住宅づくりや住宅産業の技術の向上を図るとともに、良質なストックを長く活用するため、住宅市場の活性化や住宅リフォームの促進を図り、いつまでも住み続けられる住まいづくりを目指します。

# 1 基本理念と目標

## 基本目標 3 :

### 環境や景観に配慮した『快適に暮らせる』住まいづくり

近年、地球環境や省エネルギーに対する関心が大きく高まっており、さまざまな分野において対策が求められています。住宅の分野においても、二酸化炭素排出量の抑制が求められています。そのため、省エネルギー対策等の環境負荷の低減に配慮した、快適に暮らせる住まいづくりを目指します。

また、地域ごとの多様な地域資源を活かし、緑豊かな住環境づくりを推進するため、良好な景観の整備や保全に取り組み、快適に暮らせる住まいづくりや緑あふれる魅力的な住環境づくりを目指します。

## 基本目標 4 :

### 地域の魅力を向上する『安全で暮らしやすい』住まいづくり

“住んでみたい、住み続けたい”と感じるまちになるためには、個々の住宅だけでなく、生活の場となる『地域』の価値を高めることが重要です。本市は豊富な地域資源を有している一方で、地域ごとに様々な課題を抱えているため、地域の実情に応じた手法により、暮らしやすい住環境づくりを目指します。

また、近年災害による被害が深刻化しており、人々の安全・安心への関心は高まっています。そこで、住みなれた地域で暮らし続けられるよう住環境の整備を図るとともに、住宅だけでなく地域全体の防災性の向上を図り、安全で暮らしやすい住まいづくりを目指します。

# 2 公営住宅供給戸数の目標量

## 《将来人口・高齢化率の推計》

本市の将来人口は、第2次浜田市総合振興計画によると、平成37年時点で52,154人と見込まれています。また、高齢化率は増加を続け、平成37年時点で36.9%となり、今後さらに高齢化率が上昇することが見込まれるため、高齢者向け住宅の需要が高まると予想されます。

将来人口 (H37)

52,154 人

高齢化率 (H37)

36.9%

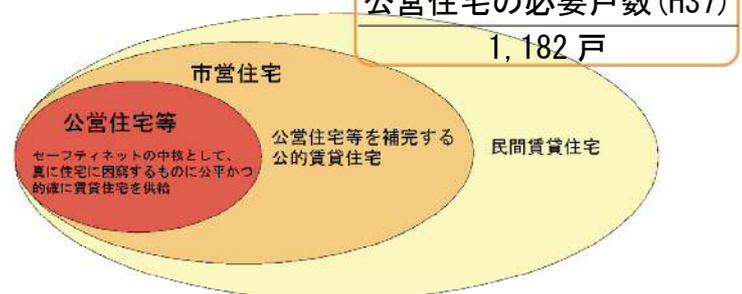
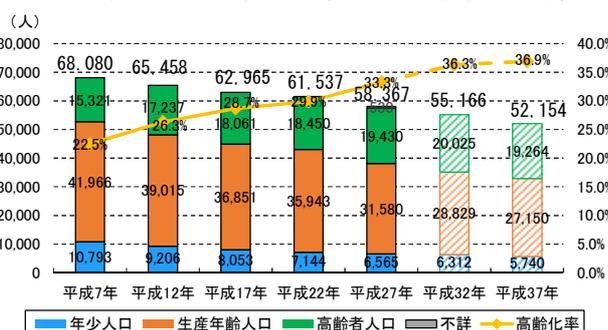
## 《公営住宅の管理目標》

将来の総人口に基づく推計によると、平成37年における公営住宅の必要戸数は1,175戸となっています。現在、公営住宅は県営を含めて1,314戸供給されており、将来的に132戸過剰であると見込まれます。

ただし、高齢化率の上昇を考慮すると、公営住宅の需要は増加すると見込まれるため、上記で検討した平成37年に見込まれる公営住宅の必要戸数を踏まえたうえで、現在の住宅ストックを徐々に削減していくこととし、良質な住宅ストックの確保のため、老朽化した公営住宅の集約建替えや長寿命化改修を計画していきます。

公営住宅の必要戸数 (H37)

1,182 戸



# 住宅施策の展開

## 1 住宅施策の展開方向

住宅施策の基本理念と基本目標を目指して展開する施策の実施について、以下に体系を示します。

### 《基本理念》

住み続けたい

住んでみたい

人々が元気に暮らせる住まいづくり

### 《基本目標》

基本目標 1 :

子どもからお年寄りまで  
誰もが『安心して暮らせる』  
住まいづくり

基本目標 2 :

良質で使いやすく、  
いつまでも『住み続けられる』  
住まいづくり

基本目標 3 :

環境や景観に配慮した  
『快適に暮らせる』  
住まいづくり

基本目標 4 :

地域の魅力を向上する  
『安全で暮らしやすい』  
住まいづくり

### 《施策の基本方針》

1-1 住宅セーフティネットの強化

- (1)住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給
- (2)公営住宅の整備・維持管理
- (3)ひとり親世帯への配慮

1-2 子育て世帯・若者世帯の定住促進

- (1)子育てしやすい住環境づくり
- (2)若者世帯の定住促進

1-3 高齢者等の自立の支援

- (1)ユニバーサルデザインの普及
- (2)高齢者向け住宅の整備
- (3)居住ニーズにあった住宅の供給

2-1 質の高い住宅供給

- (1)質の高い住宅の普及
- (2)住宅の耐震化の促進
- (3)住宅産業の技術の向上

2-2 既存住宅ストックの活用

- (1)住宅リフォームの促進
- (2)空き家の利活用
- (3)質の高い中古住宅の流通促進
- (4)地域産材の利用促進

3-1 環境に配慮した住宅づくり

- (1)省エネルギー設備の普及促進
- (2)再生可能エネルギーの活用

3-2 景観に配慮した住宅づくり

- (1)住宅地の緑化
- (2)良好なまちなみ・景観の誘導

4-1 魅力的な住環境の整備

- (1)下水道整備の推進
- (2)集約型市街地の形成と地域生活拠点機能の充実

4-2 防災性を高める住環境の整備

- (1)市街地の防災機能の向上
- (2)避難路の確保やハザードマップの普及

# 基本目標 1 : 『安心して暮らせる』住まいづくり

## 施策の基本方針 1:住宅セーフティネットの強化

公営住宅の供給にあたっては、高齢者福祉や子育て支援などの施策と連携した総合的な住宅施策として進めるとともに、効果的・効率的な整備を進め、住宅のセーフティネットの強化に努めます。

### 主な取組

#### (1)住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給

誰もが安心した住生活を送れるよう、高齢者向け住宅や子育て世帯向け住宅などの整備のため、関係団体等との連携を図り、高齢者や子育て世帯をはじめとした住宅確保要配慮者の生活を支える公営住宅の供給を進めます。

- ・高齢者や子育て世帯などを支援する総合的な住宅施策の検討

#### (2)公営住宅の整備・維持管理

公営住宅の建替え事業、改修事業及び維持管理の総合的な計画である「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的に公営住宅の整備や維持管理を進めるとともに、建替えなどの実施にあたっては、地域コミュニティへの配慮や入居者の状況に応じた効果的・効率的な整備を進めます。

また、今後の社会情勢の変化などに応じて「公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行います。

- ・計画的な公営住宅の建替え・改修事業の推進
- ・浜田市公営住宅等長寿命化計画の継続的な見直し

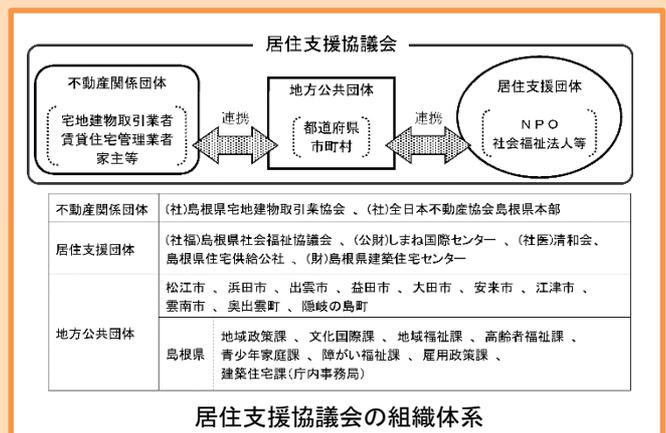
#### (3)ひとり親世帯への配慮

母子家庭・父子家庭等のひとり親世帯が、安心して子育てが出来るよう、公営住宅への入居時の配慮や民間住宅への入居支援などをはじめ、各種施策の情報提供など、総合的な住生活の支援を進めます。実施にあたっては、ひとり親世帯の居住形態のニーズを的確に把握し、関係各課と横断的な連携を図ります。

- ・公営住宅の入居時の配慮
- ・居住支援協議会の考え方を踏まえた支援策の検討



集約建替えを行った市営長浜西住宅







## 基本目標2：『住み続けられる』住まいづくり

### 施策の基本方針2：既存住宅ストックの活用

既存住宅の性能劣化を防止し、住宅を長持ちさせ、快適な居住環境を維持できるよう、点検や修繕、リフォーム等の適正な維持管理の促進を図るとともに、今後増加が見込まれる空き家についても適正な維持・管理の促進を図ります。

また、質の高い中古住宅を安心して売買できるよう、中古住宅市場の活性化を図ります。

#### 主な取組

##### (1) 住宅リフォームの促進

本市のホームページに島根県や関係機関が作成する住宅リフォームに関するパンフレットの周知や住宅の適正な維持管理等に関する情報をリンクさせるなど、維持管理やリフォームに対する情報提供・相談体制の充実を図ります。

また、情報提供を行うだけでなく、住宅の省エネルギー化やバリアフリー化など、基本性能向上に必要な住宅リフォームを促進します。

- ・住宅リフォームに関する情報提供、相談体制の充実
- ・住宅リフォームの普及促進

##### (2) 空き家の利活用

関係業界と連携した情報発信や相談体制の充実を図るとともに、空き家バンク等を通して、地域活性化の観点から空き家の有効活用に取り組みます。

- ・空き家の利活用に関する情報提供、相談体制の充実
- ・空き家の利活用に関する施策の充実
- ・危険空き家等の適切な管理

##### (3) 質の高い中古住宅の流通促進

住宅の性能や評価の見える化を進め、居住者ニーズとのミスマッチを減らすとともに、消費者の不安を解消し、安心して取引ができる環境の整備を行い、中古住宅市場の活性化を図ります。

- ・「住宅性能表示制度」の普及促進（再掲）
- ・安心して住宅の取引ができる環境の整備

##### (4) 地域産材の利用促進

本市の伝統的な地場産業である、石州瓦やヒノキ・スギ・マツ等の木質資源を活用し、地場産業の活性化や低炭素社会の実現を図るため、関係部局や地域団体、住宅関連事業者等と連携し、地域産材の利用を促進します。

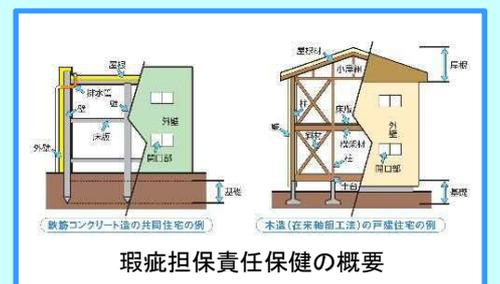
- ・地域産材を活用した住宅建設の促進
- ・地域産材を活用した公営住宅の建設の推進



住宅リフォームに関するパンフレット(例)



空き家バンク制度のフロー図



瑕疵担保責任保健の概要



地域産材を利用した住宅

## 基本目標3：『快適に暮らせる』住まいづくり

### 施策の基本方針1：環境に配慮した住宅づくり

低炭素社会への取組が重要視されるなか、住宅施策分野においても環境負荷の低減に向けた取組が重要となるため、省エネルギーの実践と再生可能エネルギーの活用推進の観点から、環境にやさしい住まいづくりを進めます。

#### 主な取組

##### (1) 省エネルギー設備の普及促進

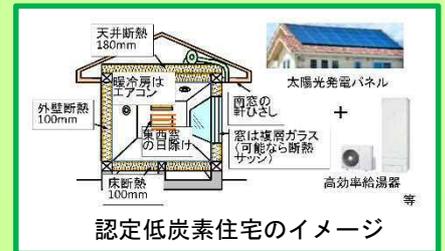
環境負荷の低減に配慮した、給湯設備や冷暖房設備等の設備機器の普及啓発を進めるとともに、住宅の省エネルギー改修を促進し、環境に配慮した住宅づくりに努めます。

- ・低炭素建築物の普及促進
- ・省エネルギー住宅の普及促進

##### (2) 再生可能エネルギーの活用

環境にやさしい太陽光などの再生可能エネルギーについて、市民や事業者への普及啓発や導入促進を図り、住宅における活用を推進します。

- ・再生可能エネルギーの普及啓発
- ・各種制度を活用した再生可能エネルギーの導入促進



### 施策の基本方針2：景観に配慮した住宅づくり

住宅地の良好なまちなみを形成・維持するために、市民との協働により、自然と共生する快適な住環境づくりや魅力あるまちづくりを推進します。

#### 主な取組

##### (1) 住宅地の緑化

地域住民との協働により、住宅地における公共空間の緑豊かな環境づくり、個々の住宅敷地における庭づくり、市営住宅での植栽など、景観と住環境に配慮し、緑化を進めます。

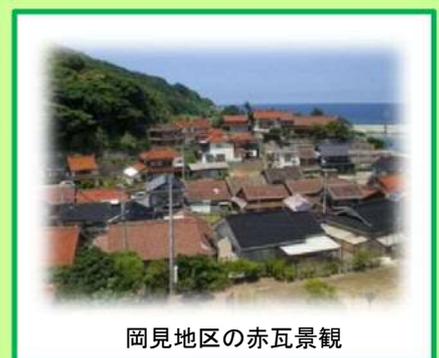
- ・市民との協働による緑化の推進
- ・市営住宅における適正な緑化の配慮

##### (2) 良好なまちなみ・景観の誘導

既に形成された市街地、市街地へ進行しつつある地域、計画的な開発が見込まれる市街地など、それぞれの市街地の特性に応じて、住宅市街地の良好な景観の保全・形成を図ります。

また、歴史・文化・産業などの地域の特性に応じた特徴のあるまちなみや景観の維持・誘導を図ります。

- ・風情ある市街地景観づくりの促進
- ・周辺の自然と調和した景観づくりの促進



## 基本目標 4 : 『安全で暮らしやすい』 住まいづくり

### 施策の基本方針 1: 魅力的な住環境の整備

中心市街地においては、都市機能の高度化により、中心市街地にふさわしい魅力的な住まいづくりを促し、既成市街地や郊外部の集落地においては、地域特性に応じて既存の道路の維持管理などにより、快適な生活を支える住環境の改善を推進します。

#### 主な取組

##### (1) 下水道整備の推進

快適な住環境を形成するために、中心市街地をはじめとして公共下水道整備が遅れている地域へ公共下水道の接続を推進するとともに、公共下水道および集落排水施設等の事業計画区域外の地域については、合併処理浄化槽の設置促進等による生活排水対策を推進します。

- ・ 公共下水道事業の推進
- ・ 合併処理浄化槽の設置支援

##### (2) 集約型市街地の形成と地域生活拠点機能の充実

都市の活力向上と快適で暮らしやすい住環境づくりのため、既存の都市基盤を基本とし、中心市街地ならびに各自治区における地域生活拠点を中心とした、コンパクトで集約型の市街地形成を進めます。

- ・ まちなか居住の推進
- ・ 地域生活拠点の形成



集合処理施設のイメージ図



浜田市の将来都市構造

### 施策の基本方針 2: 防災性を高める住環境整備

地域の防災性を高め、安全で暮らしやすい住環境を整備するために、災害時の危険箇所や避難路の周知を行うとともに、市街地での災害を抑制するために、災害防止のための事業推進や住民との協働による防災対策を推進します。

#### 主な取組

##### (1) 市街地の防災機能の向上

市街地での災害の被害を抑制するため、避難路沿いの建築物の耐震化の促進、急傾斜対策事業等を推進します。

また、市民による防災活動などの仕組みづくりを進め、地域全体の防災機能の向上を図ります。

- ・ 市街地の安全性の向上
- ・ 地域防災力の向上

##### (2) 避難路の確保やハザードマップの普及

災害発生時に最も重要なことは、早期避難等の住民の自主的な避難行動です。各種の災害に応じた適切な避難行動を促すため、ハザードマップの周知や安全な避難路の確保を図ります。

- ・ 安心して避難できる避難路の整備
- ・ ハザードマップ等の防災情報の普及



土砂災害警戒区域・特別警戒区域の概要



浜田市防災ハザードマップ

## 1 多様な主体・分野との連携

## 《『協働』による住宅施策の推進》

本計画の基本理念である『住み続けたい 住んでみたい 人々が元気に暮らせる住まいづくり』を実現するためには、行政はもちろんのこと、市民（NPO等その他の分野の市民団体を含む）、住宅関連事業者等の各主体が、都市計画、福祉、環境、消費者保護等の様々な分野においてそれぞれの役割を果たしながら協働していく必要があります。

行政においても、まちづくりや福祉、環境、防災等の複数にわたる施策の展開が必要であるため、庁内の関係各課との横断的な推進体制により、計画の実現に取り組みます。

## 【基本理念】

住み続けたい 住んでみたい 人々が元気に暮らせる住まいづくり



市民と事業者等と行政の協働のイメージ

# 1 多様な主体・分野との連携

## 《住宅・住環境づくりにおける役割》

### (1) 市民の役割

市民は、自らの生活の場であるまちを安全・快適・便利なものとし、より良い住宅・住環境を次世代に残していく役割があります。このため、自らの住まいづくりのみならず、まちづくりにも積極的に参加するとともに、市民相互の理解と協力を深め、より主体的に住宅・住環境づくりに関わっていくことが求められます。

### (2) 事業者等の役割

住宅関連事業者等は、地域社会を構成する一員としての自覚を高めて、市場を通じて住まいづくり・まちづくりに対するニーズを的確につかみ、良質な住宅関連サービスの提供や適切な情報開示、公正な取引等を通して、良質な居住環境の形成に努めることが求められます。

### (3) 行政の役割

市は、市民や事業者等との協働のもと、総合的な住宅・住環境づくりを着実に実施していくことが必要です。このため、住宅・住環境に関する情報提供、意識啓発及び各種事業の推進など、市民主体の住宅・住環境づくりに関する総合的な施策の展開を図ります。また、国や島根県との連携により、計画的な住宅・住環境づくりを進めていきます。

## 《施策の推進体制》

本市は、市民、事業者等、島根県と以下の連携を図っていきます。

### (1) 市民との連携

住宅・住環境の施策は、市民の生活と密接に関わっており、市民の要望を的確に把握する必要があります。また、これらの施策の実施の際には、市民の理解と協力が不可欠であり、市民との協働により住生活の向上に努めるものとします。

住民参加型の住まいづくり・まちづくりを推進するにあたり、市民及び市民団体等が必要とする情報を容易に得られるようにするとともに、市民の要望等を施策に的確に反映させるため、市民及び市民団体等との連携に努めるものとします。

### (2) 事業者等との連携

住宅・住環境に関する情報提供や相談等の支援には、宅地建物取引業や建設業の団体、建築士や弁護士等の専門家等との連携・協力が不可欠であることから、これらの団体の協力が得られる体制づくりに努めるものとします。

### (3) 島根県との連携

第3次島根県住生活基本計画と連携した施策の実施に取り組むものとします。

また、島根県とは、情報の提供、相談業務及び各種住宅施策事業など、各種住宅施策を担う土木部をはじめとする関係部局と一層の連携を図り、より効率的な施策の展開に努めることとします。

