

浜田市住宅マスタープラン

平成 29 年 3 月
浜 田 市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2

第2章 浜田市の概況と住宅・住環境を取り巻く状況

2-1	浜田市の概況	3
2-2	人口・世帯の状況	5
2-3	住宅を取り巻く状況	12
2-4	市営住宅を取り巻く状況	22
2-5	将来の人口見通し	38
2-6	上位・関連計画	39

第3章 住宅施策の課題

3-1	人口・世帯の状況からみた課題	47
3-2	住宅ストックの状況からみた課題	48
3-3	住宅市場の状況からみた課題	49
3-4	魅力ある居住環境の形成に向けた課題	50
3-5	全国計画の視点と市として取り組むべき課題の整理	51

第4章 住宅施策の理念と目標

4-1	基本理念と目標像	52
4-2	公営住宅供給戸数の目標量	55

第5章 住宅施策の展開

5-1	住宅施策の展開方向	59
5-2	住宅施策の実施方策	60

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

第6章 計画の実現に向けて

6-1	多様な主体・分野との連携	83
-----	--------------	----

参考資料

浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会の概要	85
公営住宅供給戸数の推計結果	88
用語解説	94

第 1 章

計画の目的と位置づけ

1-1 計画の背景と目的

1-2 計画の位置づけ

1-3 計画期間

1-1 計画の背景と目的

計画の背景

本市では、平成 19 年に「浜田市住宅マスタープラン」を策定し、「市民の誰もが安心して快適に暮らせる“共創”による、住宅・住環境づくり」を基本理念として、「だれもが快適に暮らせる“いたわり”の住まいづくり」「災害や健康被害、犯罪等に備えた“あんしん”の住まいづくり」「多様な人が集住できる“にぎわい”の住まいづくり」「環境や景観に配慮した“ゆとり”の住まいづくり」の 5 つを柱として、高齢者等のための対策の推進や耐震改修や老朽木造住宅の建替えの促進等の住宅施策を図ってきました。

その後、加速する少子高齢化への対応や、自然災害に対する住宅の安全性の確保、増加する空き家や既存の住宅の有効活用など、社会情勢の変化に伴う新たな課題への対応が求められています。

一方、国では平成 18 年に現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、住生活の安定の確保及び向上に関する施策の推進についての理念や国及び地方公共団体、住宅関連事業者の責務が定められました。同法に基づき平成 23 年度に、「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、その後、社会情勢の変化やライフスタイル・ライフステージの変化等を踏まえ、平成 28 年度に「住生活基本計画（全国計画）」が改定されました。

また、島根県においても、人口減少に対応するため、住生活基本法・住生活基本計画（全国計画）に基づき、平成 28 年度に「第 2 次島根県住生活基本計画」を改定し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する 3 つの目標と、目標を達成するため、4 つの基本施策を設定し、魅力ある地域づくりを進めています。

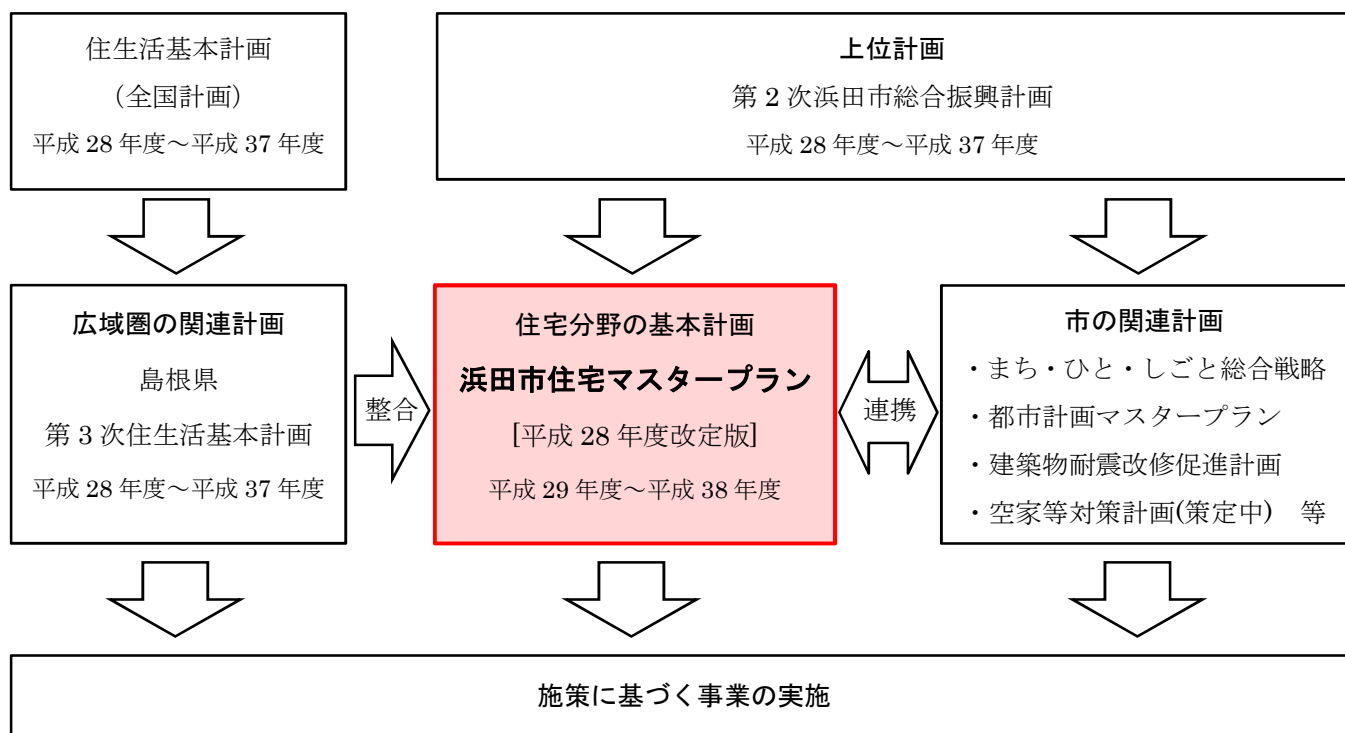
計画の目的

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。

1-2 計画の位置づけ

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。



1-3 計画期間

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)

第2章

浜田市の概況と住宅・住環境を取り巻く状況

2-1 浜田市の概況

2-2 人口・世帯の状況

2-3 住宅を取り巻く状況

2-4 市営住宅を取り巻く状況

2-5 将来の人口見通し

2-6 上位・関連計画

2-1 浜田市の概況

○ 位置と地勢

本市は、島根県西部の中央に位置し、東は江津市・邑智郡邑南町、西は益田市に、南は広島県に隣接しており、北は日本海に面しています。

総面積は 690.66km²で、島根県の総面積 6,707.52km²の 10.3%を占めており、東西約 46.4km、南北約 28.1km にわたっています。また、地形は平地に乏しく、丘陵地や山地が大部分を占め、その土地利用の状況は林野率が 81.7%を占めています。中国山地が日本海まで迫っており、一方、海岸部の切り立ったリアス式地形と砂丘海岸の織り成す海岸線は、優れた自然景観と天然の良港をもたらしています。

河川は、浜田川、周布川、三隅川等の主要河川が流れており、水資源に恵まれています。下流域には平地を形成し市街地や農地を展開していますが、全体としてまとまった平地には恵まれていません。



図 浜田市の位置

表 浜田市の面積と割合

	面積 (km ²)	割合 (対全市)	割合 (対県)
浜田市	690.66	100.0	10.3
旧浜田市	163.74	23.7	2.4
旧金城町	164.30	23.8	2.4
旧旭町	128.57	18.6	1.9
旧弥栄村	105.50	15.3	1.6
旧三隅町	128.55	18.6	1.9

○ 気候

本市の気候は、対馬暖流の影響で比較的温暖で、冬季の積雪も少なく自然環境や居住条件に恵まれた地域です。平成 27 年の年平均気温は、浜田地域で 15.7℃、弥栄地域で 12.4℃、同年の最高気温は浜田地域で 34.1℃、弥栄地域で 33.6℃、最低気温は市街地域で -2.4℃、弥栄地域で -6.6℃となっています。

また、同年の年間降水量は、浜田地域で 1,568.0mm、金城地域で 2,224.5mm、弥栄地域で 2,184.5mm、三隅地域で 1,775.0mm となっています。

松江市と比較しても、概ね同程度の気候となっている一方で、市内の地域ごとに気温や降水量等が大きく異なります。

表 気象概要

観測所(所在地)	気温(℃)			降水量(mm)		最深積雪 (cm)
	平均	最高	最低	総量	日最大	
浜田地域(大辻)	15.7	34.1	-2.4	1,568.0	64.0	0
金城地域(波佐)	-	-	-	2,224.5	114.0	-
弥栄地域(長安本郷)	12.4	33.6	-6.6	2,184.5	137.0	24
三隅地域(三隅)	-	-	-	1,775.0	89.5	-
松江市(西津田)	15.4	35.7	-2.4	1,706.0	59.5	17

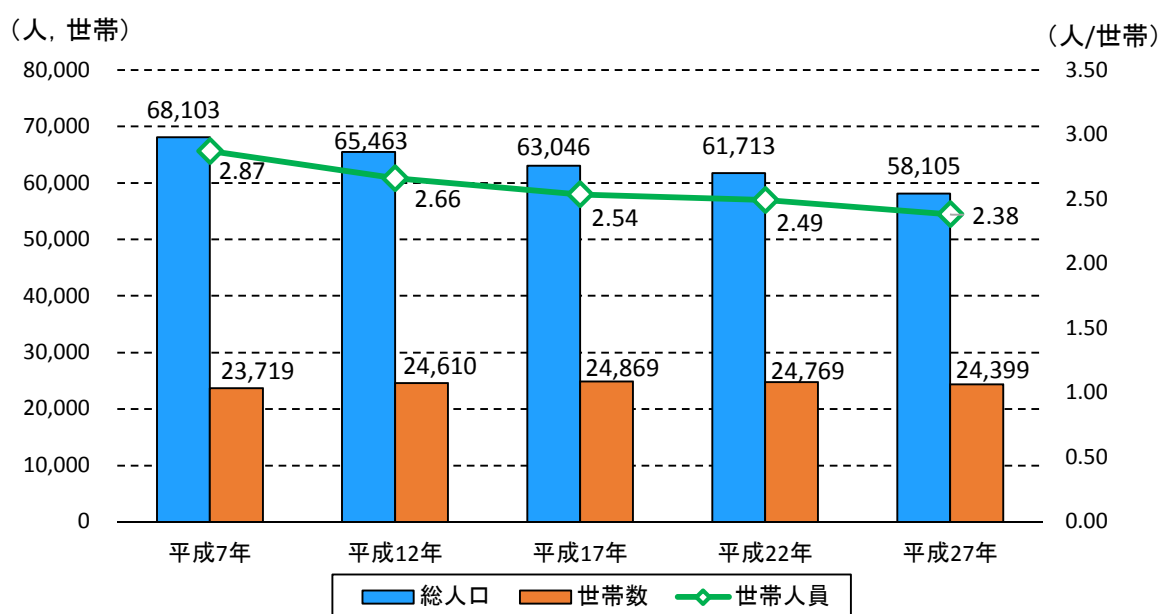
資料：平成 27 年 気象庁

2-2 人口・世帯の状況

1 人口・世帯数

- 平成7年以降人口は減少傾向にあり、世帯人員についても減少が深刻化している。

本市の人口は、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。また、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。



資料：国勢調査

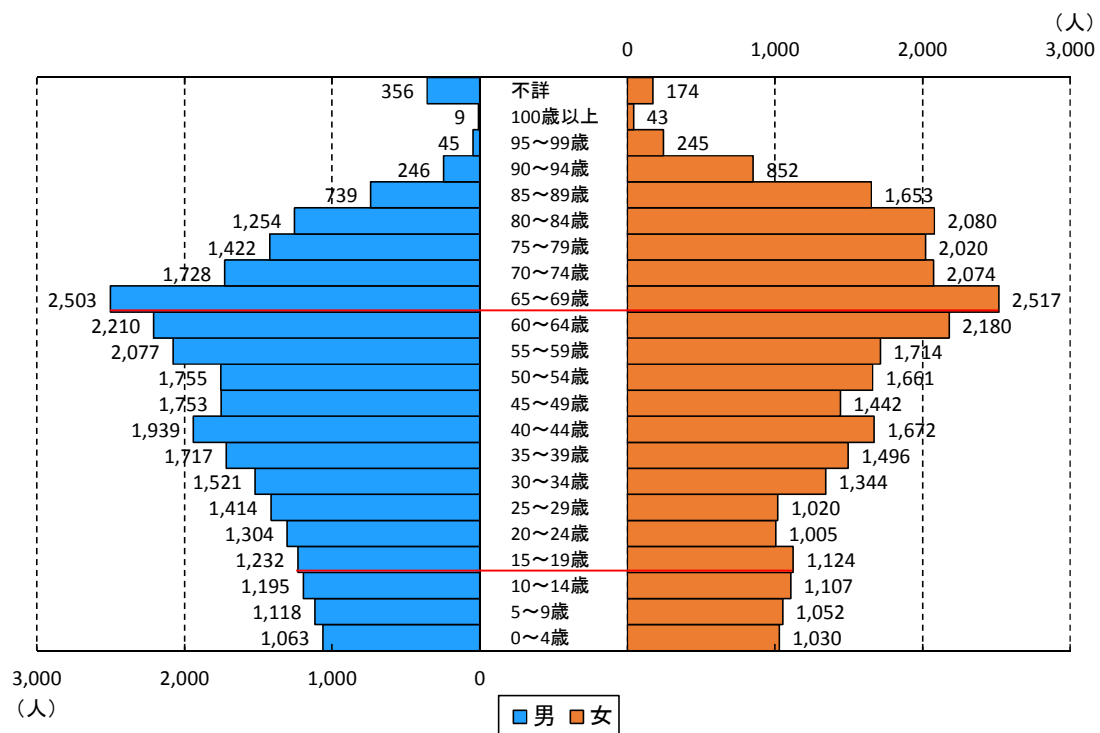
図 人口・世帯数の推移

2 年齢別人口

- 高齢者人口は増加傾向にある一方で、年少人口が減少しており、少子高齢化が進行している。

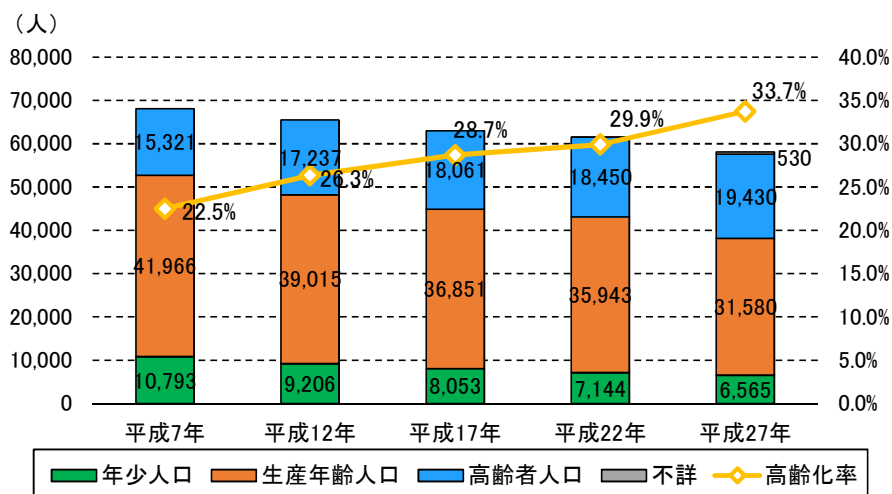
本市の人口の最も多い世代は、男女ともに 60 歳後半であり、次いで 40 歳前半に小さなピークがあります。今後 10 年間で、さらに高齢者の増加が見込まれます。

平成 7 年以降、65 歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、平成 27 年には、高齢化率は 33.7% となっており、本市の 3 人に 1 人は高齢者となっています。一方で、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にあります。



資料：平成 27 年国勢調査

図 年齢別人口



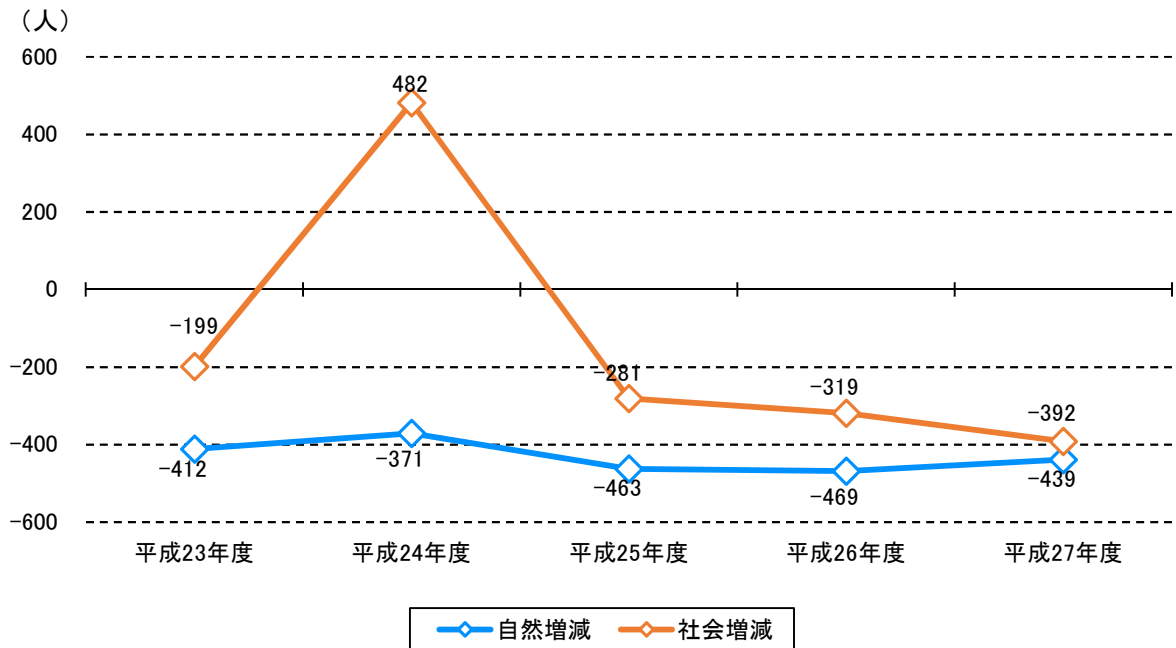
資料：国勢調査

図 3 区分別人口の推移

3 人口動態

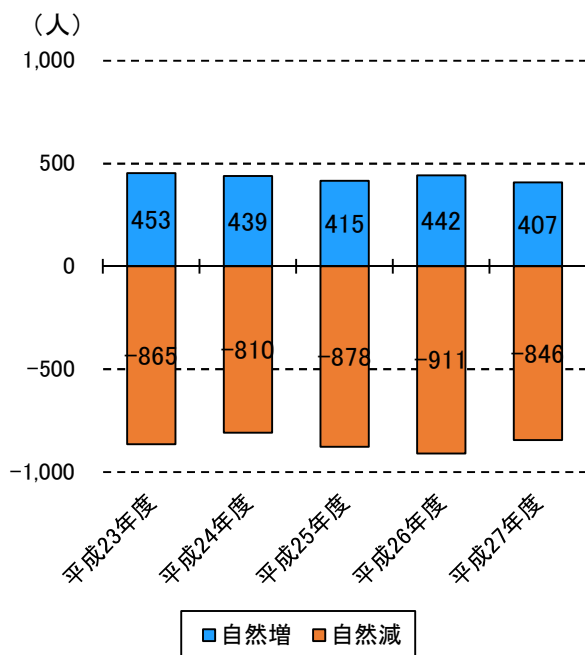
- 人口動態は自然減、社会減となっており、近年減少傾向が続いている。

本市の人口動態の動向をみると、平成23年度以降の自然増減者数は、いずれも死亡者数が出生者数を上回っており、減少を続けています。また、社会増減者数は平成24年度に社会増となったものの、平成25年度以降再び社会減となっています。



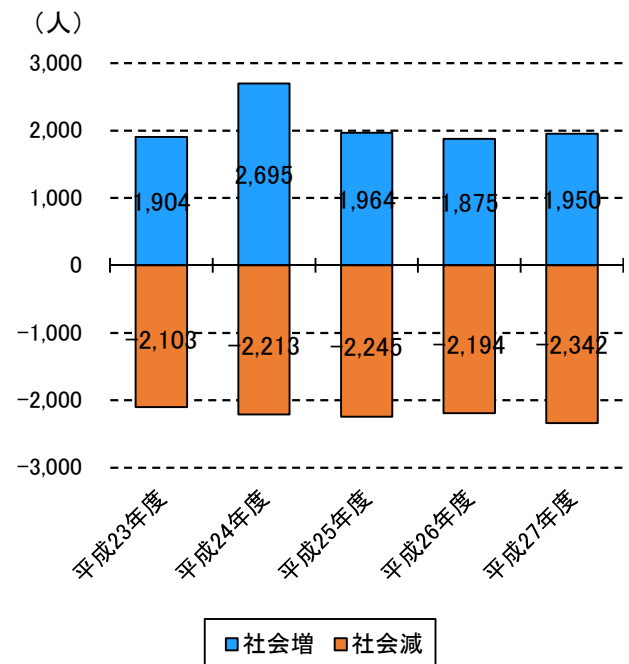
資料：住民基本台帳

図 自然増減者数・社会増減者数の推移



資料：住民基本台帳

図 自然増減者数の推移



資料：住民基本台帳

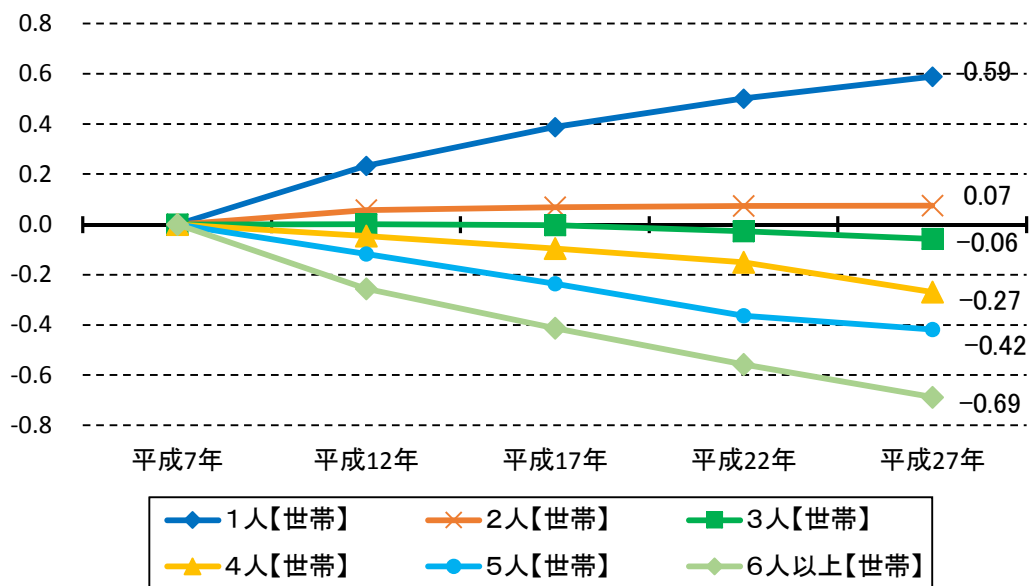
図 社会増減者数の推移

4 世帯人員・世帯構成

- 1人世帯、2人世帯が増加しており、世帯規模の縮小が進行している。

本市の世帯人員の推移をみると、平成7年以降1人世帯、2人世帯は増加傾向にある一方、4人以上の世帯は減少しており、世帯規模の縮小が進行しています。

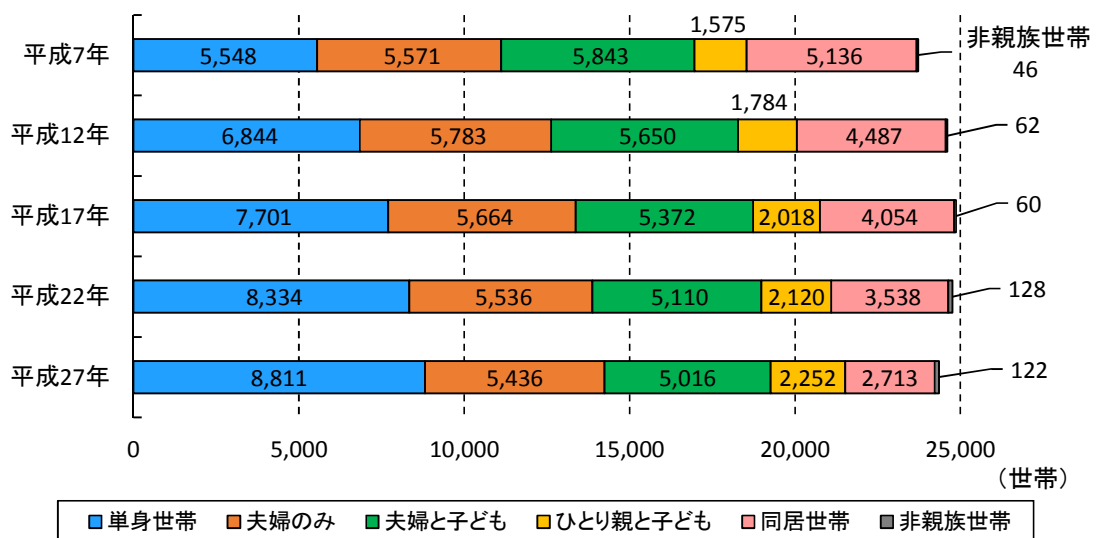
家族類型別一般世帯数の推移をみると、平成7年以降ひとり親と子ども（シングルペアレント）の世帯が増加傾向にある一方で、同居世帯が減少傾向にあります。



資料：国勢調査

※平成7年の値を0とする。

図 世帯人員指数の推移



資料：国勢調査

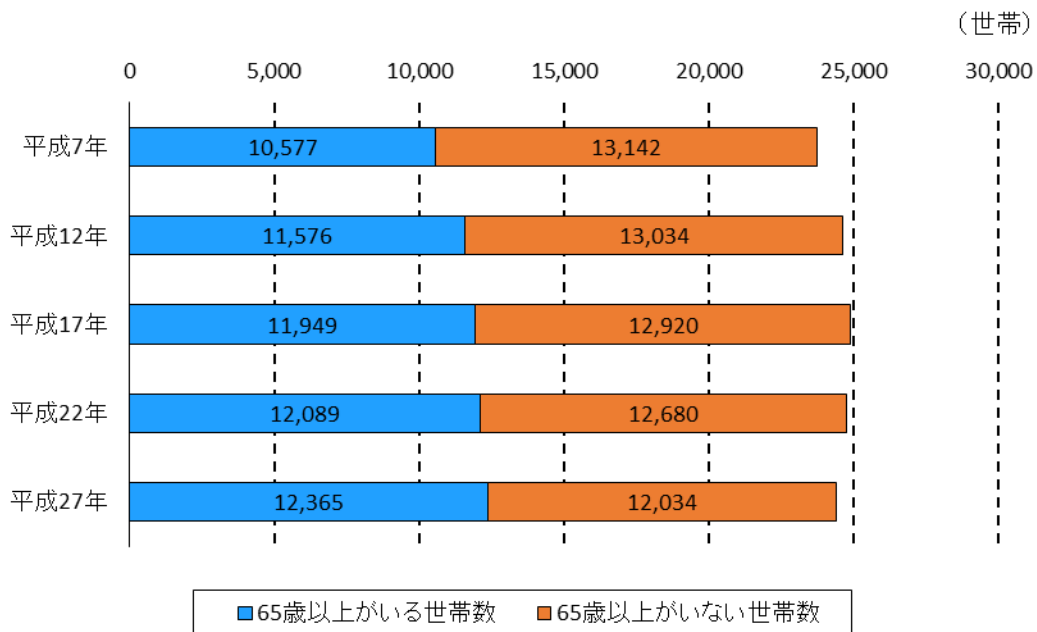
図 家族類型別一般世帯数の推移

5 高齢者のいる世帯

- 高齢者のいる世帯数は増加しており、多くは単身世帯もしくは夫婦のみの世帯となっている。

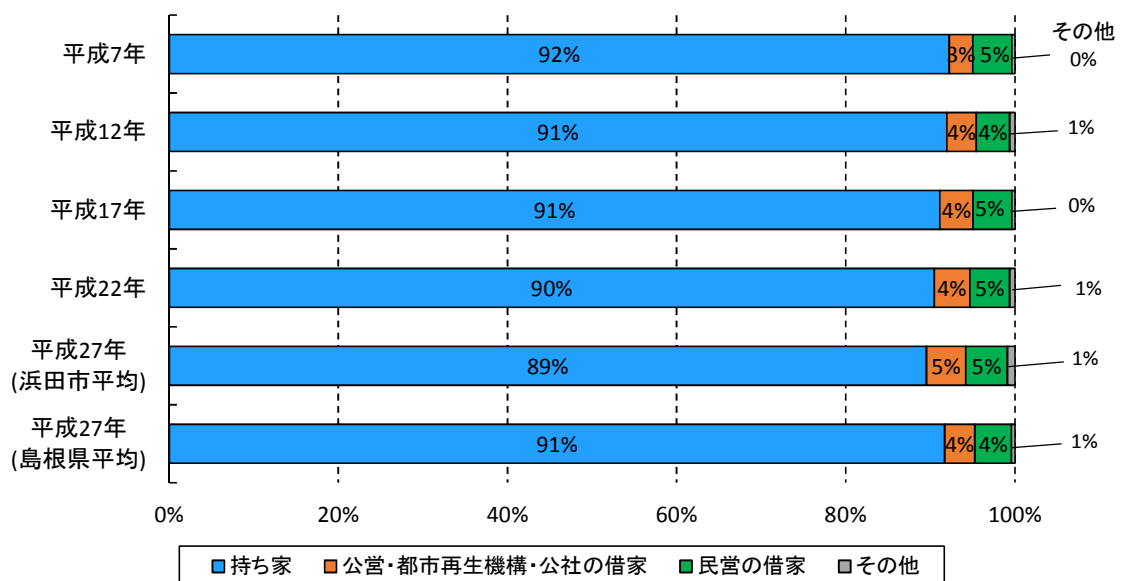
平成27年時点において、本市の高齢者のいる世帯は12,365世帯となっており、平成7年以降、高齢者のいる世帯は増加傾向にあります。また、高齢者のいる世帯の89%は持ち家に居住しており、単身世帯、夫婦のみ世帯は増加傾向、同居世帯は減少傾向にあります。

高齢者の単身世帯や高齢夫婦世帯は増加傾向にあり、特に高齢夫婦世帯が著しく増加しています。



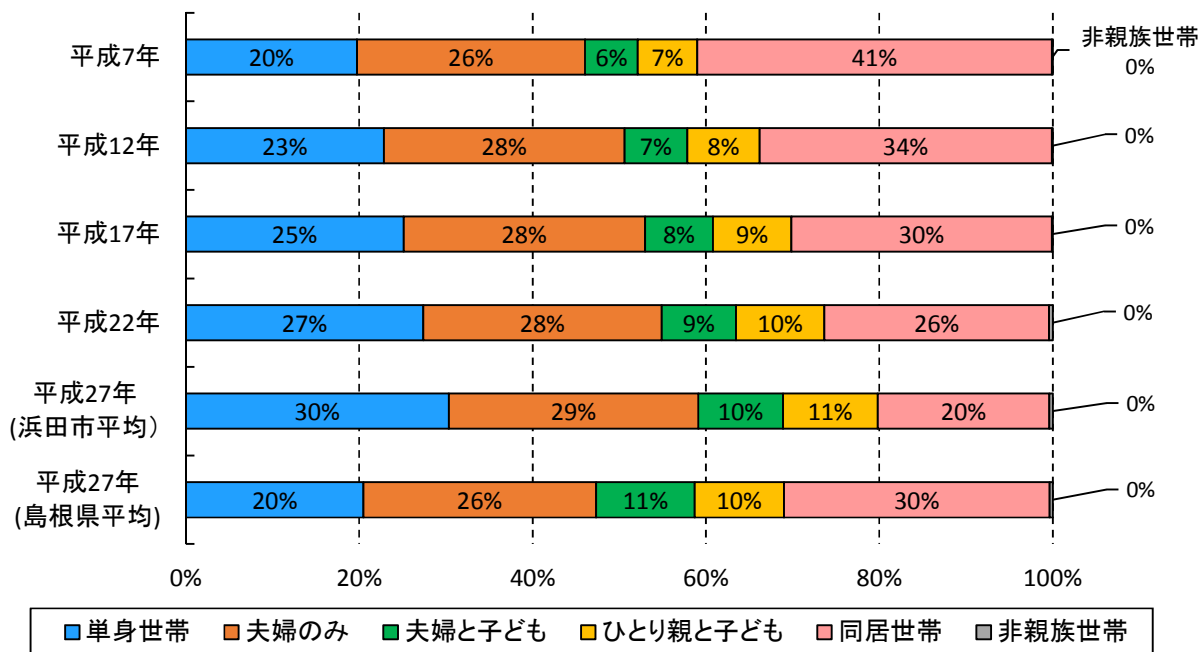
資料：国勢調査

図 高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

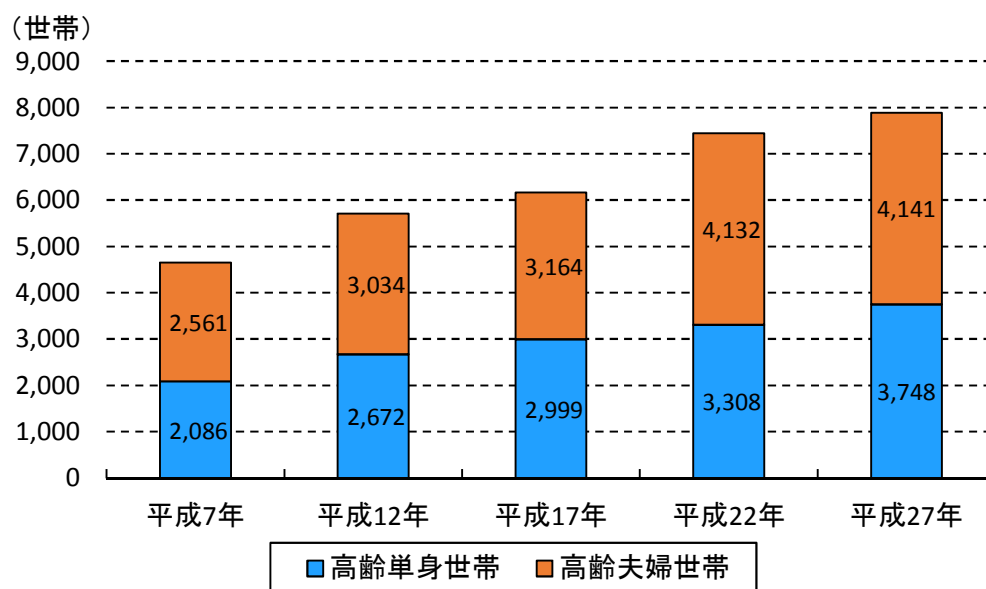
図 高齢者のいる世帯数の住宅所有関係別割合の推移



資料：国勢調査

※非親族世帯はいずれも1%未満となっている。

図 高齢者のいる世帯数の家族類型別割合の推移



資料：国勢調査

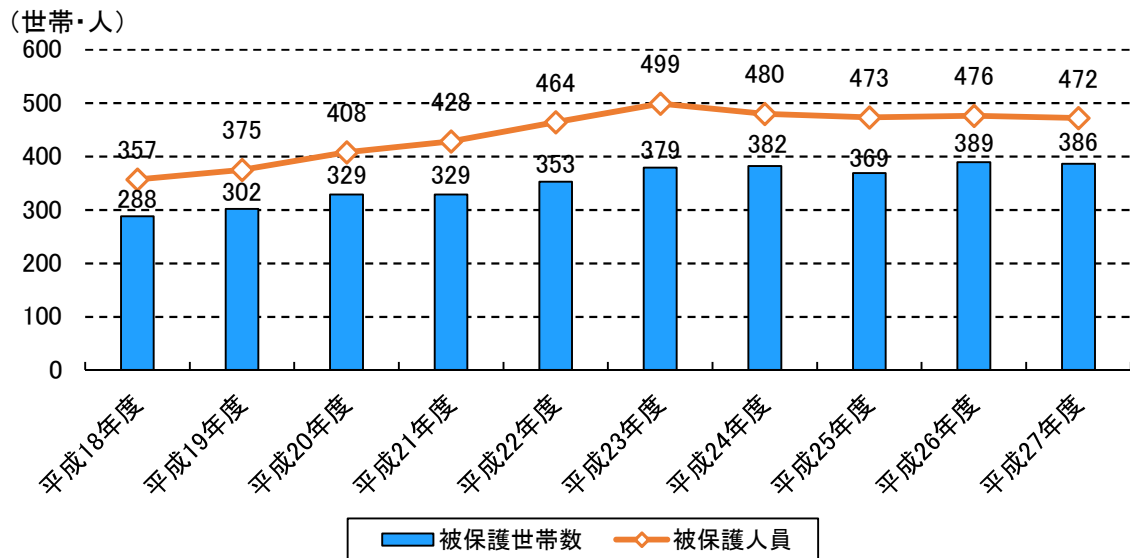
図 高齢者世帯数の推移

6 生活保護世帯数の推移

- 生活保護世帯は、ほぼ横ばいの傾向となっている。

本市の生活保護世帯数は、平成 24 年度まで増加傾向にありましたが、その後横ばいの傾向となっており、平成 27 年度では 386 世帯となっています。

また、被保護人員は、平成 23 年度をピークに平成 24 年度以降は横ばいの傾向にあり、平成 27 年度では 472 人となっています。



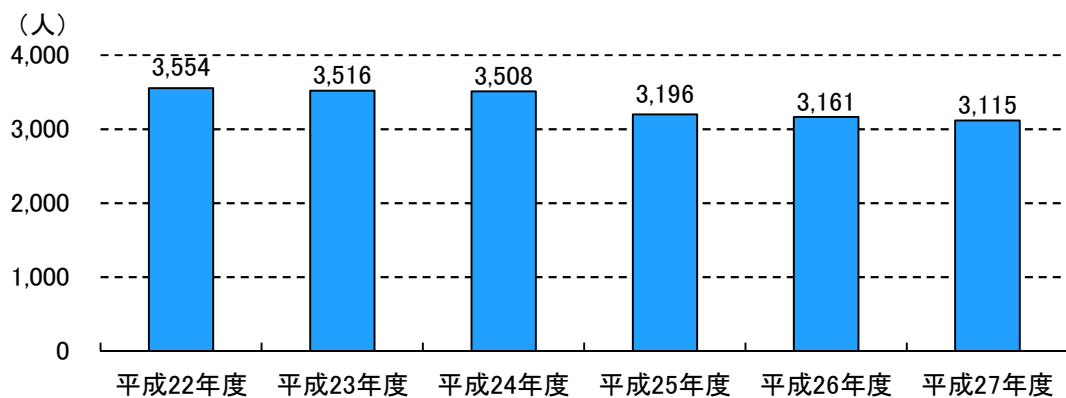
資料：浜田市資料

図 被保護世帯・被保護人員の推移

7 障がい者手帳保持者の推移

- 身体障害者手帳保持者数は、減少傾向となっている。

本市の身体障害者手帳保持者数は、平成 24 年度までは、ほぼ横ばいの傾向にありましたが、その後減少傾向にあり、平成 27 年度には 3,115 人となっています。



資料：島根県「業務概要」

図 障がい者手帳保持者数の推移

2-3 住宅を取り巻く状況

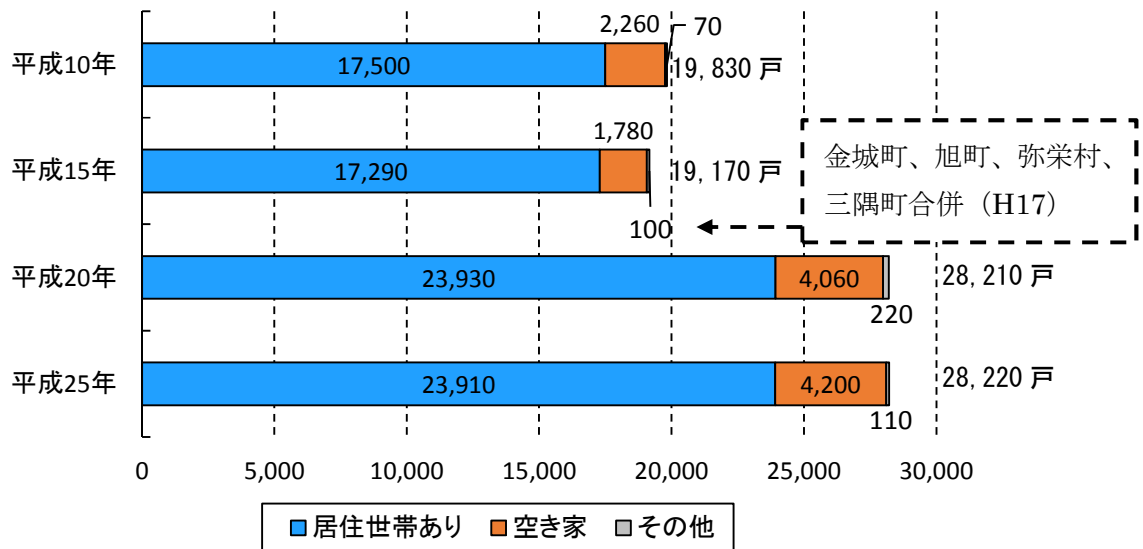
住宅ストックの状況

1 住宅戸数の推移

- 平成17年の合併以降、総住宅戸数はほぼ横ばいのまま推移している。

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。



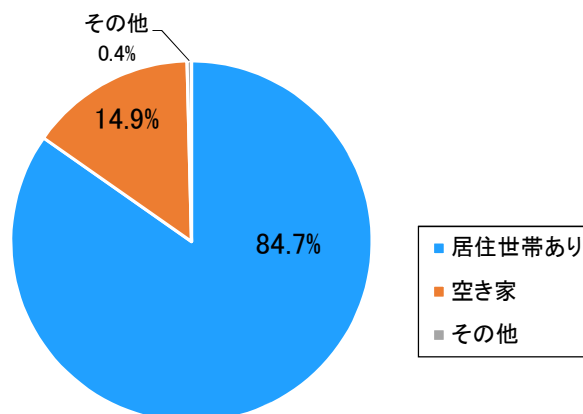
資料：住宅・土地統計調査

※所有の関係 不詳を含む

※平成15年以前は金城町・旭町・弥栄村・三隅町のデータがないため、旧浜田市のデータを掲載しています。

※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、その他の住宅とします。

図 住宅戸数の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

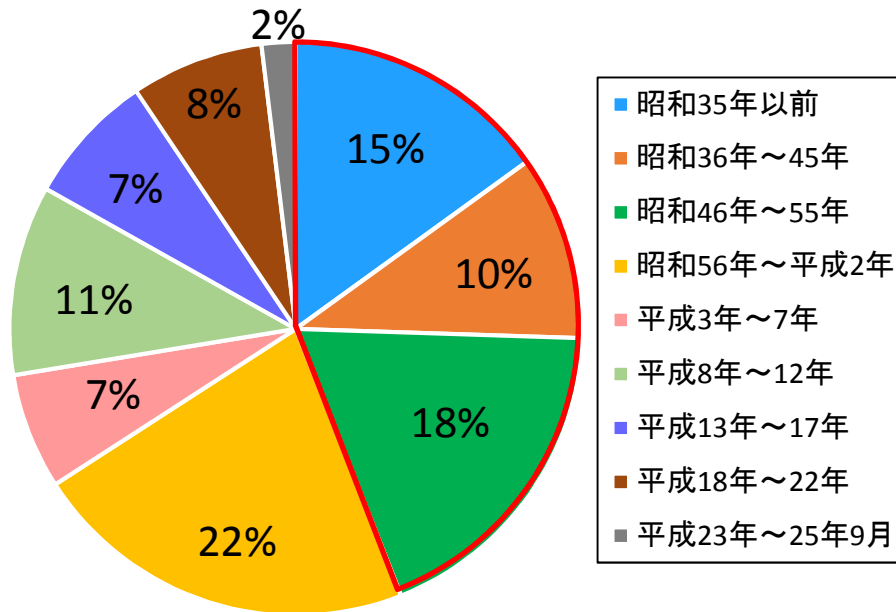
図 住宅戸数の割合

2 建築時期

- 耐震基準改正前に建てられた住宅が全体の43%を占めている。

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。

県内他市と比較すると、耐震基準改正以前に建てられた住宅割合は、松江市、出雲市に次いで 3 番目に少なくなっています。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 建築時期割合

表 建築時期割合（他市比較）

	昭和35年 以前	昭和36年～ 45年	昭和46年～ 55年	昭和55年以前 (小計)	昭和56年 ～平成2年	平成3年～ 7年	平成8年～ 12年	平成13年～ 17年	平成18年～ 22年	平成23年～ 25年9月
浜田市	15%	10%	18%	43%	22%	7%	11%	7%	8%	2%
松江市	8%	9%	17%	34%	19%	12%	12%	10%	9%	3%
出雲市	12%	7%	18%	38%	18%	9%	10%	12%	10%	3%
益田市	18%	8%	18%	44%	22%	8%	7%	6%	9%	3%
大田市	26%	10%	18%	54%	16%	7%	7%	8%	5%	2%
安来市	18%	11%	20%	49%	18%	6%	8%	8%	8%	2%
江津市	20%	9%	21%	50%	18%	7%	8%	7%	6%	4%
雲南市	24%	8%	20%	52%	17%	9%	8%	7%	6%	2%

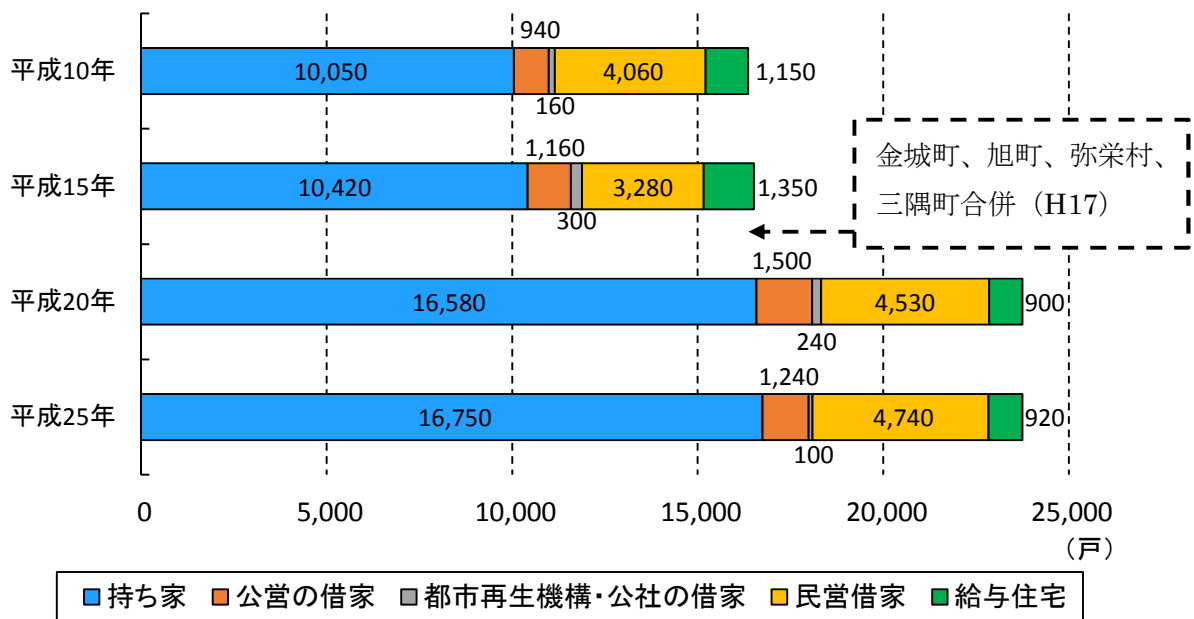
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

3 住宅の所有関係

- 持ち家が住宅全体の 70%を占めており、民営借家は近年増加傾向にある。

平成 25 年の一般世帯の住宅の所有関係は、「持ち家」16,750 戸であり、住宅全体に占める割合は 70%となっています。平成 17 年の合併以降、持ち家率はわずかに増加しているもののほぼ横ばいのまま推移しています。

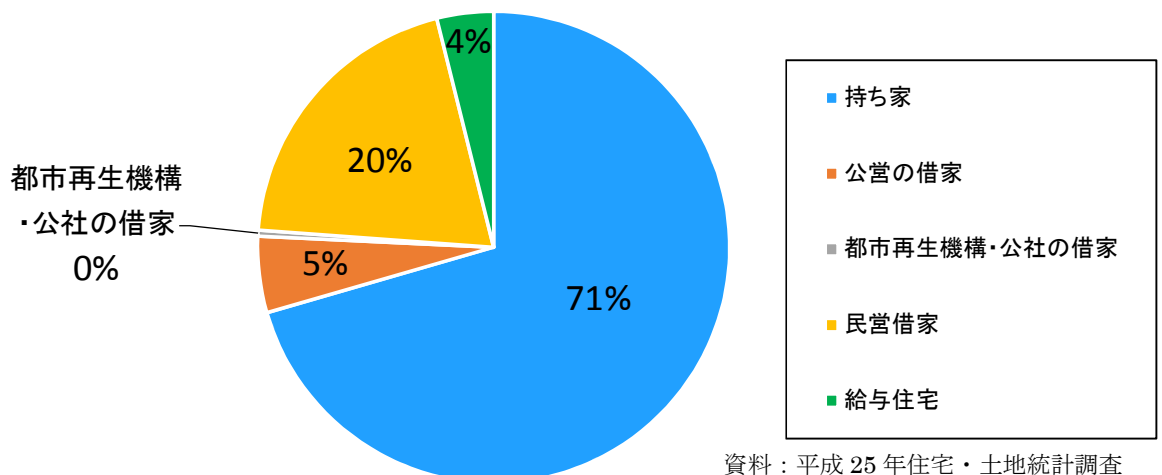
また、民営借家は増加傾向にあり、平成 25 年では 4,740 戸となっており、全体の 20%を占めています。



資料：住宅・土地統計調査

※平成 15 年以前は金城町・旭町・弥栄村・三隅町のデータがないため、旧浜田市のデータを掲載しています。

図 所有関係別住宅戸数の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 所有関係別住宅戸数の割合

4 住宅の規模

- 持ち家の平均床面積は県内他市の中で最も小さくなっている。

平成 25 年の 1 住宅あたりの平均床面積をみると、持ち家の平均床面積は 140.6m² と、県内他市と比較して最も小さくなっています。また、民営借家の平均床面積は約 53m² 以上となっており、持ち家と比較して半分以下の規模となっていますが、県の平均以上となっています。

表 1 住宅あたりの住宅所有別平均床面積（他市比較）

単位：m ²	浜田市	島根県 (平均)	松江市	出雲市	益田市	大田市	安来市	江津市	雲南市
持ち家	140.6	157.6	146.8	178.6	143.8	144.5	173.4	140.8	180.2
公営の借家	75.2	66.6	60.9	68.9	69.6	64.8	77.0	79.0	54.3
都市再生機構・ 公社の借家	56.7	43.9	46.9	37.2	—	39.2	63.0	55.2	44.7
民営借家	52.8	51.5	44.2	51.6	62.0	64.7	61.6	57.7	80.9
給与住宅	54.6	52.2	44.0	58.3	93.5	62.0	56.4	109.6	44.9

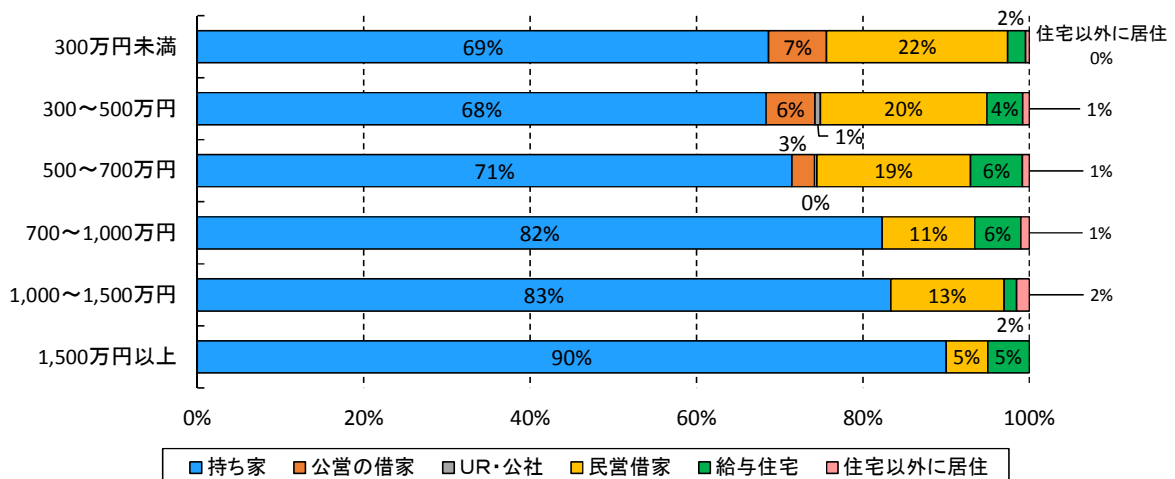
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

5 収入階層と住宅の所有形態

- 年収が高くなるとともに持ち家率が増加し、一方で民営借家の割合が減少している。

平成 25 年の収入階層別住宅の所有関係をみると、年収が上がるとともに持ち家率が高くなっており、700 万円以上の収入階層では、80%以上が持ち家を所有しています。

一方で、民営借家率は年収が上がるとともに減少傾向にあり、1,500 万円以上の収入階層では 5%です。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 収入階層別住宅の所有関係

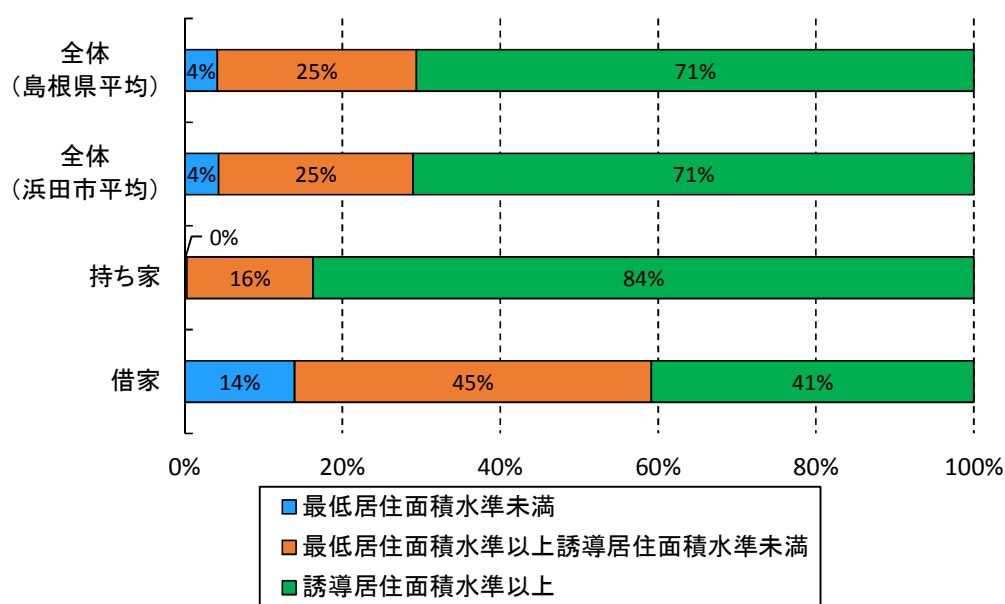
居住水準の状況

6 最低居住面積水準・誘導居住面積水準の達成状況

- 持ち家世帯と借家世帯で居住面積水準割合に大きな開きがある。

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。

また、誘導居住面積水準以上の世帯は、「持ち家」では84%、「借家」では41%となっており、全体での割合は71%となっています。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 最低居住面積水準・誘導居住面積水準の達成状況

※居住面積水準について

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。

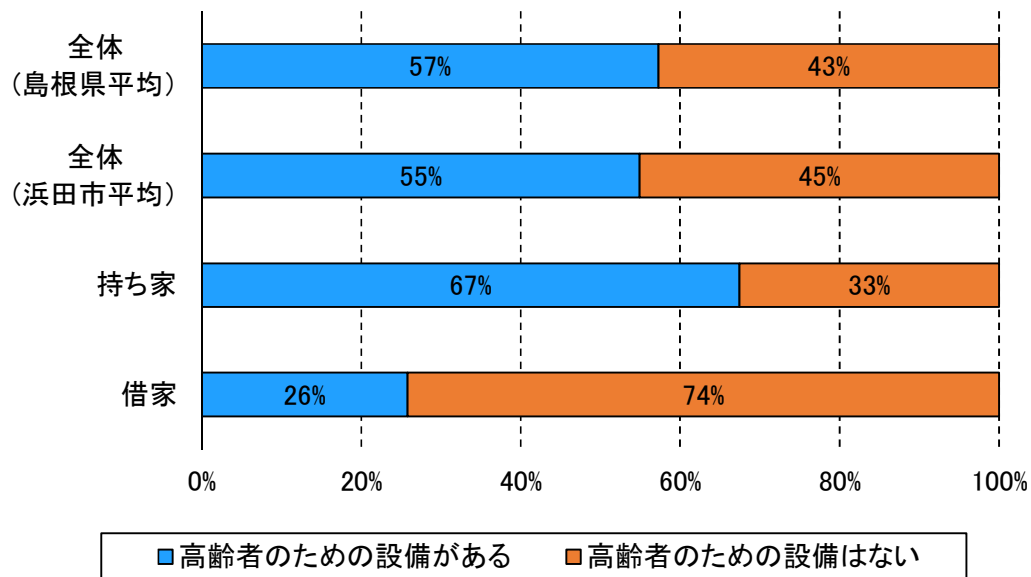
資料：住宅・土地統計調査

7 高齢者等のための設備

- 高齢者等のための設備がある住宅は全体の 55%となっている。

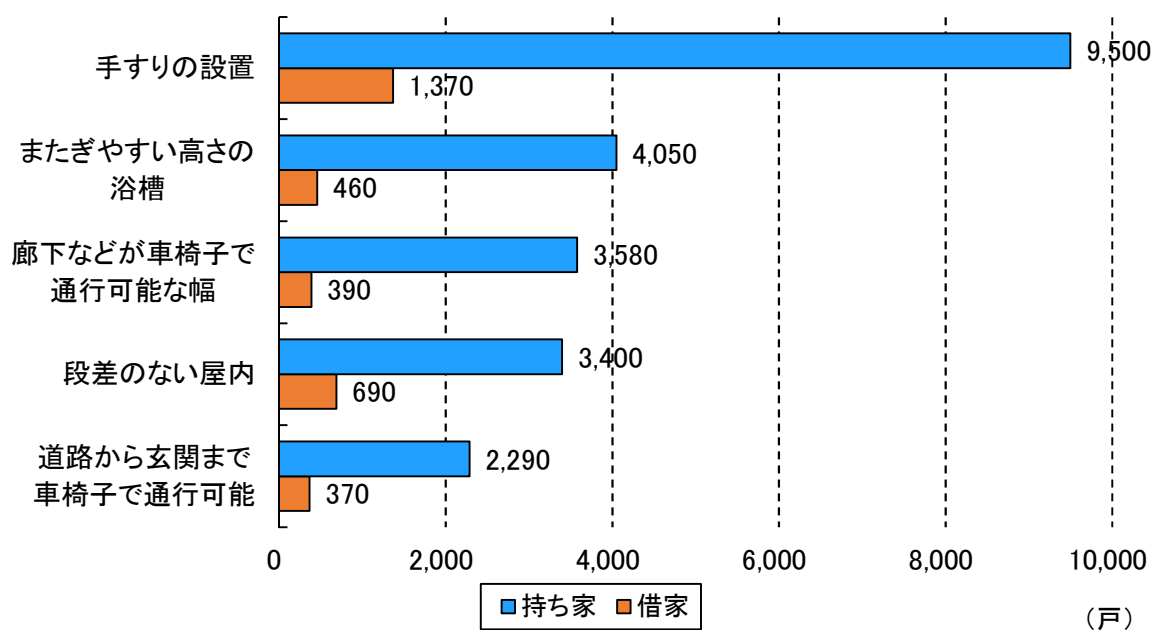
高齢者等のための設備がある住宅は、全体で 55%となっており、「持ち家」では 67%となっていますが、「借家」では 26%にとどまっています。

設備の内訳は持ち家・借家ともに手すりの設置が最も多くなっています。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 高齢者等のための設備の状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 高齢者等のための設備の内訳

8 省エネルギー設備等の設置状況

- 持ち家・借家住宅ともに、省エネルギー設備等の設置率は低い。

省エネルギー設備等の設置状況は、「持ち家」・「借家」とともに低く、「借家」で省エネルギー設備のある住宅は全体の10%未満となっています。最も普及が進んでいるのは、「持ち家」で、二重サッシまたは複層ガラス窓のある住宅は、全体の21%となっています。

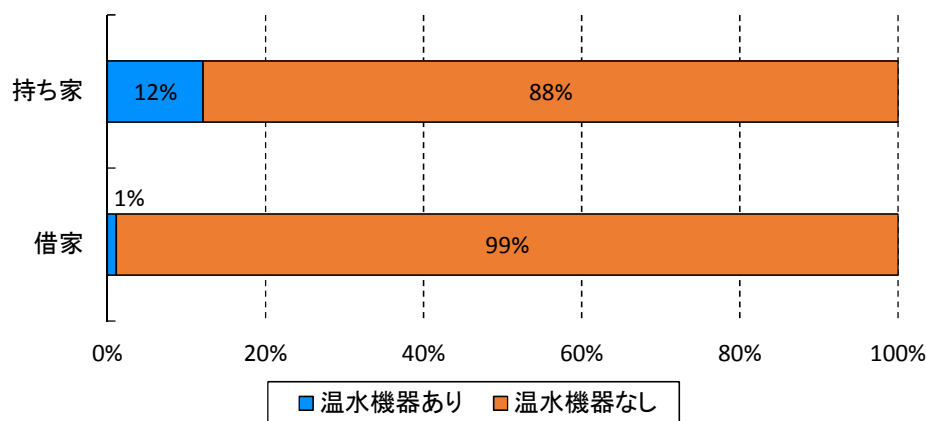


図 太陽熱を利用した温水機器の設置状況

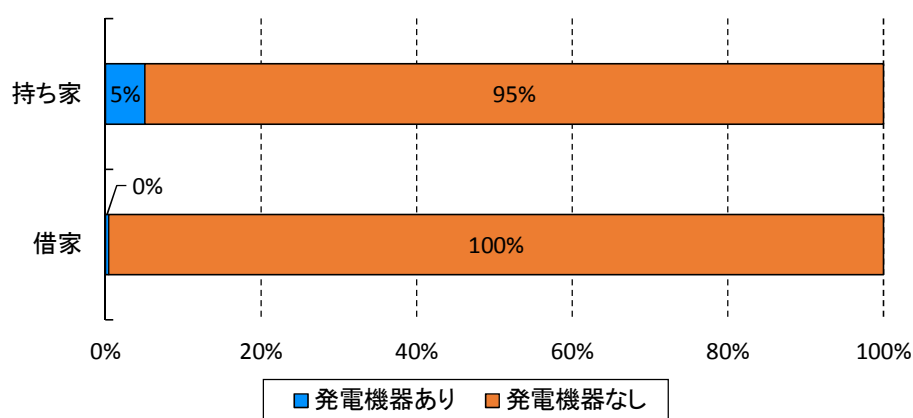
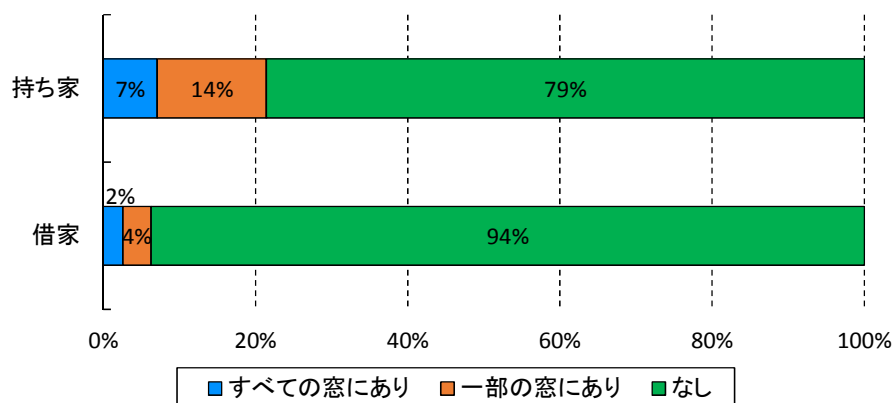


図 太陽光を利用した発電機器の設置状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 二重サッシ又は複層ガラス窓の設置状況

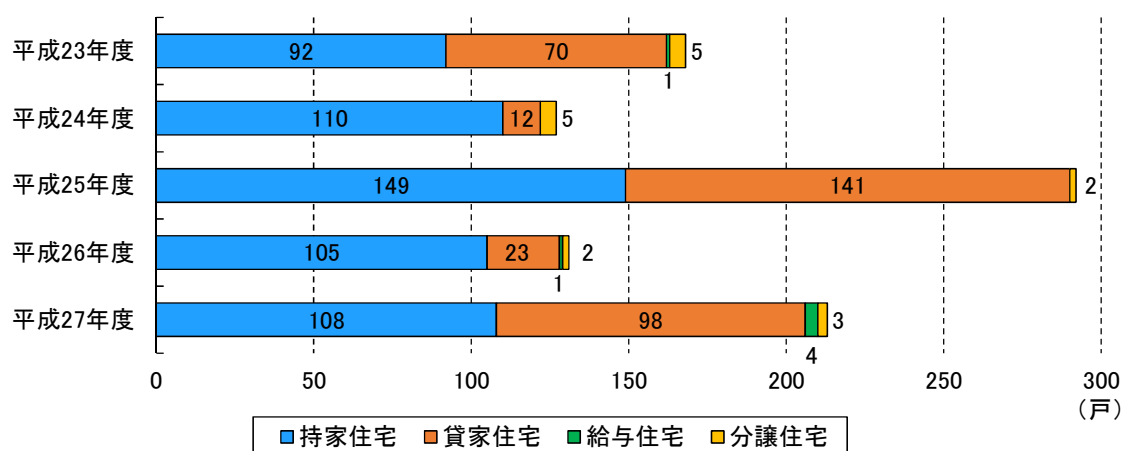
住宅市場の状況

9 新規住宅着工戸数

- 新規持ち家住宅の着工戸数は概ね横ばいだが、貸家住宅の着工戸数は年度ごとの変化が大きい。

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

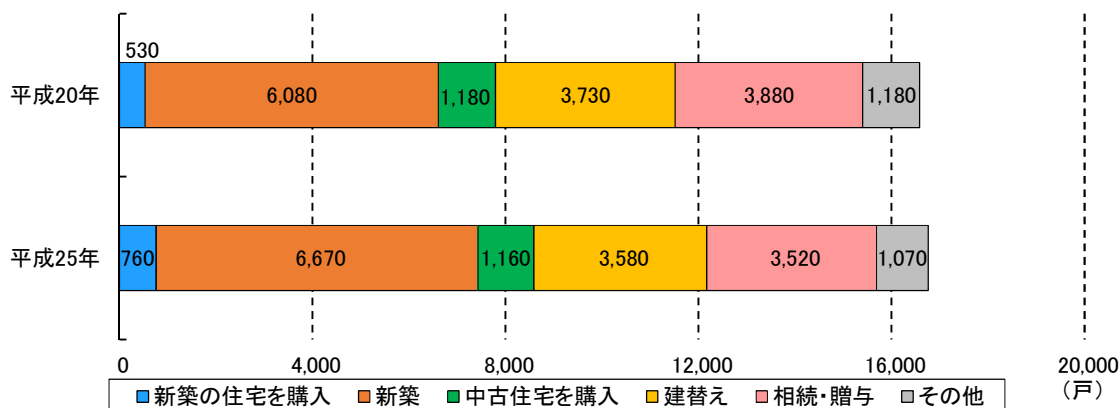
※貸家住宅：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

図 新規住宅着工戸数の推移

10 持ち家取得状況

- 持ち家住宅の取得状況は新築の割合が最も高く、増加傾向にある。

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。



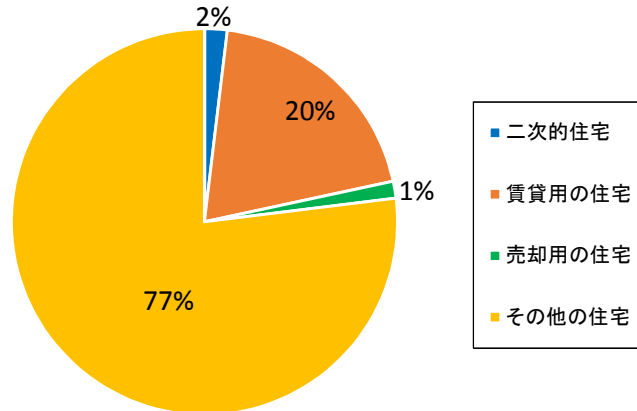
資料：住宅・土地統計調査

図 持ち家取得状況の推移

1 1 空き家の実態

- 空き家の大部分は“その他の住宅”であり、長期的な空き家となっている。

平成 25 年の空き家の実態は、大部分（77%）を“その他の住宅”が占めており長期的な空き家となっています。また、賃貸や売却用の住宅は全体の 21%程度となっています。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 空き家の実態

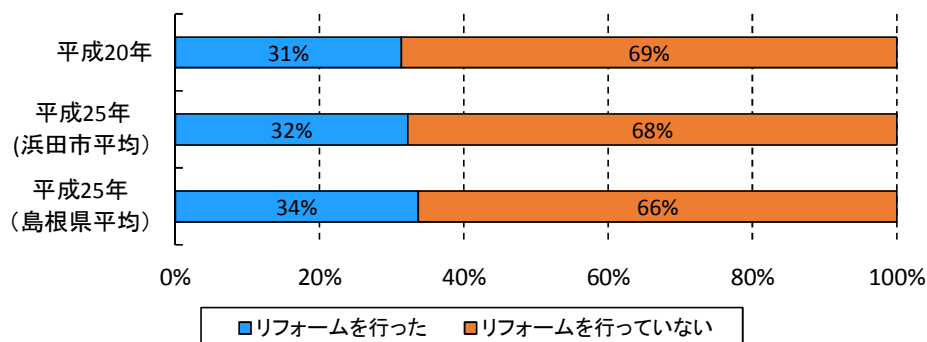
※空き家の種類

二次的住宅：別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず賃貸のために空き家となっている住宅
 売却用の住宅：新築・中古を問わず売却のために空き家となっている住宅
 その他の住宅：長期にわたって人が住んでいない住宅

1 2 住宅のリフォーム工事の実施状況

- 持ち家住宅の約 30%はリフォーム工事を実施している。

平成 16 年以降のリフォーム工事の実施状況と平成 21 年以降のリフォーム工事の実施状況はともに持ち家住宅全体の約 30%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

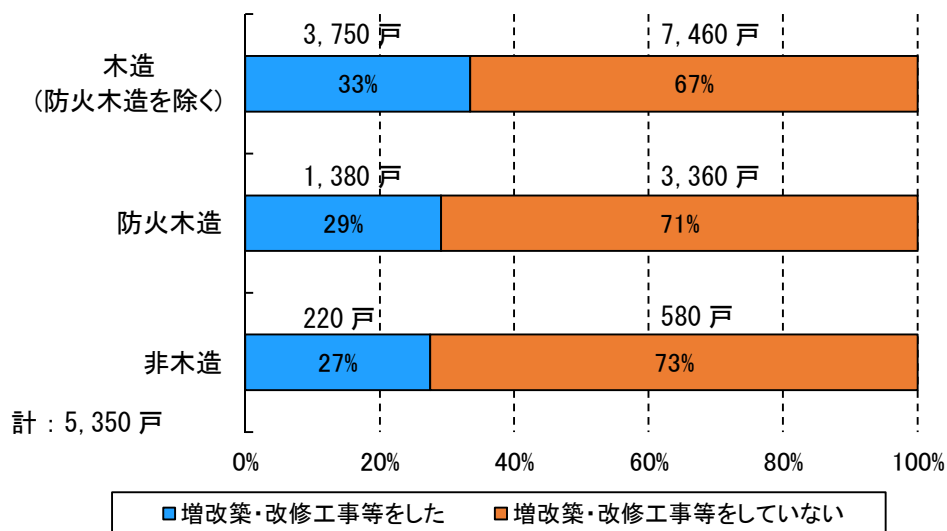
図 リフォーム工事の実施状況

1.3 持ち家の増改築・改修工事の実施状況

- 平成 21 年以降 30%程度の住宅で、増改築が行われている。

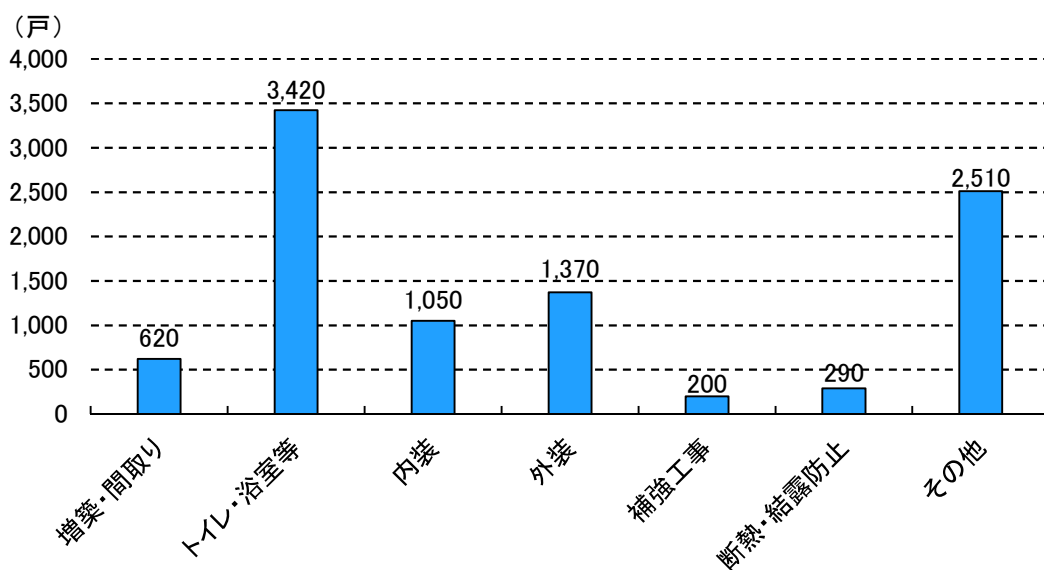
平成 21 年以降に増改築をした持ち家数は、5,350 戸で、持ち家全体の約 30%を占めています。構造別にみると、概ね同程度ですが、木造の住宅が防火木造、非木造にくらべわずかに増改築を行った割合が高くなっています。

施工内容別にみると、「トイレ・浴室等」が最も多くなっており、次いで外装、内装となっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 平成 21 年以降の増改築・改修工事の実施状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 施工内容別増改築・改修工事の状況

2-4 市営住宅を取り巻く状況

1 市営住宅の管理戸数

- 市営住宅の内、約半数が低額所得者向けの住宅である。

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。

本市においては、これら以外の公営住宅として、県営住宅 709 戸があります。

■市営住宅種別戸数

（平成 28 年 7 月現在）

	公営	改良	特公賃	若者 (三隅)	集団移転 (三隅)	地域定住 (弥栄)	弥栄 定住化	一般	雇用 促進	計(戸)
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。

■浜田市営住宅の種別

公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
改良住宅	住宅地区改良法に基づき、改良地区の環境整備を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的とする。
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。
若者住宅	U・I ターン者や若者の定住対策の一環として、人口の増加を図り、地域の活性化の増進に資することを目的とする。
集団移転住宅	保安上危険な場所に居住している者・防災工事等のため正当な理由による立ち退きの要求を受け、適当な立ち退き先がないなどにより住宅に困窮している方への提供を目的とする。
地域定住住宅	地方自治法に基づき、定住住宅として、地域の定住促進及び活性化に資するため、低廉な家賃で賃貸する住宅。
弥栄定住化住宅	若者等人口の増加及び定住化を図り、過疎地域活性化推進を目的とする。
一般住宅	自治体が独自に建設等した住宅。
雇用促進住宅	生活及び就業の安定を図るために整備された勤労者向けの住宅。

2 市営住宅の建築年度と住宅の構造

- 耐震基準法改正以前に建てられた住戸が約半数を占めている。

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。

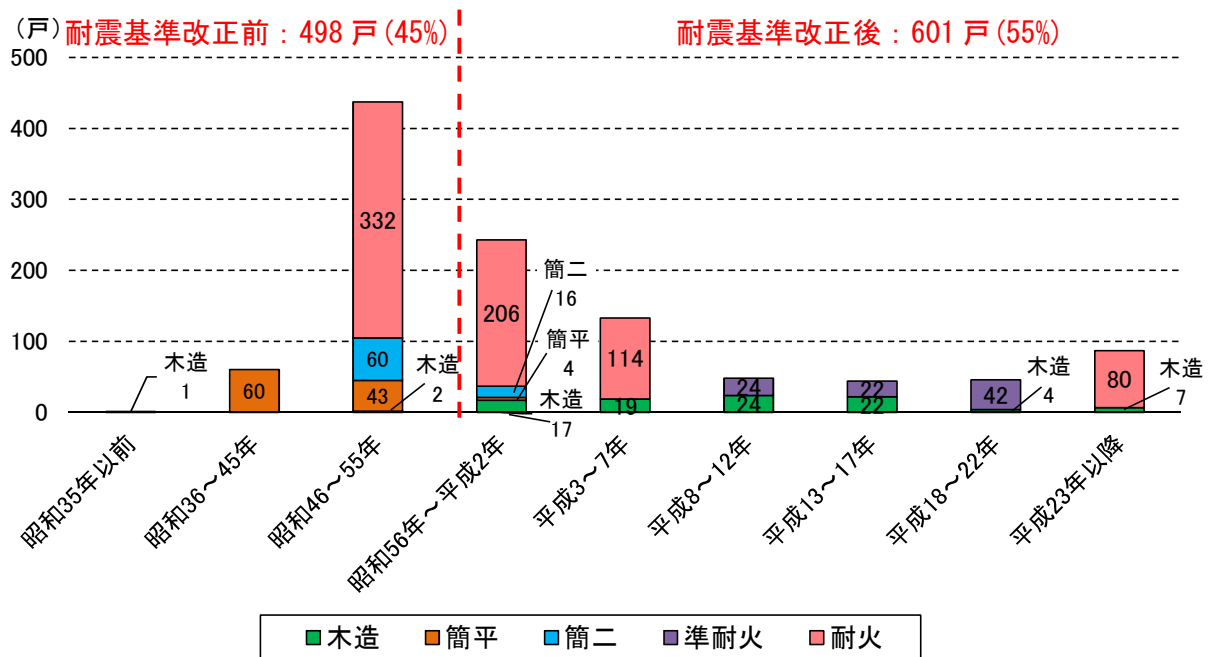


図 市営住宅の構造別建築年次

■市営住宅の構造別建築年次

(平成 28 年 7 月現在)

	木構造	簡易耐火構造 平屋建て	簡易耐火構造 二階建て	準耐火構造	耐火構造	総計(戸)
昭和 35 年以前	1					1
昭和 36 年～45 年		60				60
昭和 46 年～55 年	2	43	60		332	437
昭和 56 年～平成 2 年	17	4	16		206	243
平成 3 年～7 年	19				114	133
平成 8 年～12 年	24			24		48
平成 13 年～17 年	22			22		44
平成 18 年～22 年	4			42		46
平成 23 年以降	7				80	87
総計(戸)	96	107	76	88	732	1099

■構造別市営住宅管理戸数

(平成28年7月現在)

種別	自治区	名称	戸数	木造	簡平	簡二	準耐	耐火
公営	浜田	小福井住宅	50		50			
		内田住宅	10		10			
		下府住宅	68		40	28		
		石原住宅	30					30
		養老ヶ丘住宅	4			4		
		上府住宅	32					32
		国分住宅	6					6
		日脚大久保住宅	54					54
		日脚住宅	24					24
		緑ヶ丘住宅	90					90
		後野災害特別住宅	1	1				
		河内災害特別住宅	1	1				
		宇津井災害特別住宅	1	1				
		長浜西住宅	80					80
	金城	波佐住宅	12					12
		湯屋団地住宅 1号棟・2号棟	8				8	
		湯屋団地住宅 4号棟	4				4	
	旭	旭ヶ丘団地	18				18	
		都川団地	3			3		
		市木団地	4			4		
		あさひインターハイツ2号棟	10				10	
		旭インター団地	10	10				
	三隅	市場住宅	4	4				
		川本住宅	1	1				
		本田住宅	1	1				
		岡見住宅	1	1				
		渡辺住宅	1	1				
		坂田住宅	1	1				
改良	浜田	黒川改良住宅	84					84
		黒川改良店舗	2		2			
特公費	金城	湯屋団地住宅 3号棟	4				4	
	旭	ニュー旭ヶ丘	4				4	
		ニュー市木	2	2				
		あさひインターハイツ1・3～5号棟	40				40	
		やつおもて住宅	2	2				
若者	三隅	若者住宅	8	2	2	4		
集団移転	三隅	集団移転住宅	32		3	29		
地域定住	弥栄	大和屋住宅	1	1				
		塚ノ元住宅	5	5				
		上神代屋住宅	1	1				
		城北住宅	3	3				
		長安住宅	12	12				
		錦ヶ丘住宅	6	6				
		栃木住宅	7	7				
		寺組住宅	7	7				
		下谷住宅	2	2				
		大坪住宅	6	6				
		定住化住宅1～15	15	15				
一般	金城	七条一般住宅	2	2				
	旭	重富一般住宅	2			2		
		今市一般住宅	2			2		
		市木一般住宅	1	1				
雇用促進	浜田	内田団地	80					80
		小福井団地	80					80
		国府団地	80					80
	金城	金城団地	80					80
総数			1099	96	107	76	88	732
構成比			100%	8.7%	9.7%	6.9%	8.0%	66.6%

簡平:簡易耐火構造平屋建て 簡二:簡易耐火構造二階建て

3 市営住宅の建築年度と耐用年数

- 耐用年数を超過した住宅が多くあり、建替え等の対策が急務である。

市営住宅の建築後の経過年数をみると、耐用年限を超過した住宅が 123 戸、耐用年限の 2 分の 1 を経過した住宅が 455 戸となっており、耐用年限を超過した住宅のほとんどが浜田自治区に位置しています。また、旭自治区では比較的新しい住戸の割合が多くなっています。

■公営住宅の構造別耐用年限

構 造	耐用年限
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅・簡易耐火構造 2 階建ての住宅	45 年
木造の住宅・簡易耐火構造平家建ての住宅	30 年

※公営住宅以外の種別の市営住宅についても、便宜上、表の耐用年限を採用するものとする。

※平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号、及び建設省住総発 135 号

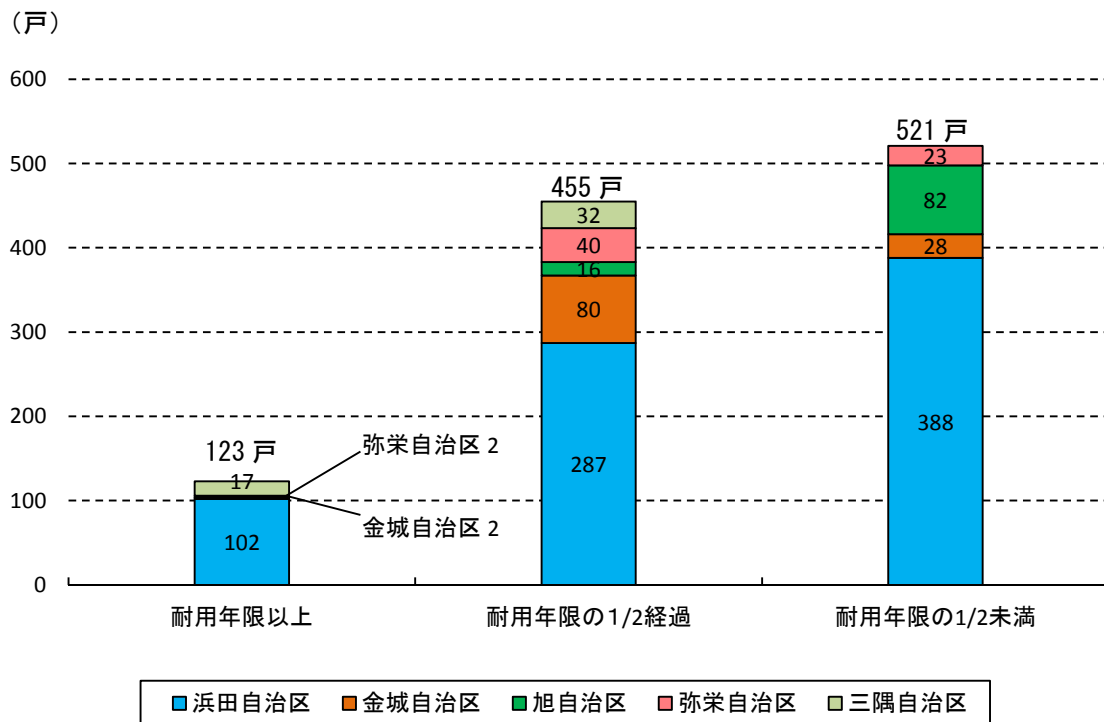


図 市営住宅の構造別耐用年限

■住棟別の建築後の経過年数①

(平成 28 年 7 月現在)

地区	種別	整理 番号	団地名	建設 年度	棟数	構造 種別	管理 戸数	階数	耐用 年限	経過年数 (H28)	経過年数 (戸)		
											耐用年限以上	耐用年限の 1/2経過	耐用年限の 1/2未満
浜田	公営住宅	1	小福井住宅	S42	1	簡平	20	1	30	48	20		
				S42	1	簡平		1	30	48			
				S42	1	簡平		1	30	48			
				S42	1	簡平		1	30	48			
				S43	1	簡平	20	1	30	47	20		
				S43	1	簡平		1	30	47			
				S43	1	簡平		1	30	47			
				S44	1	簡平		1	30	46			
				S44	1	簡平	10	1	30	46	10		
				S44	1	簡平		1	30	46			
				S44	1	簡平		1	30	46			
				S44	1	簡平		1	30	46			
		2	内田住宅	S44	1	簡平	5	1	30	46	5		
				S44	1	簡平	5	1	30	46	5		
		3	下府住宅	S47	1	簡平	5	1	30	43	5		
				S47	1	簡平	5	1	30	43	5		
				S47	1	簡平	5	1	30	43	5		
				S47	1	簡平	5	1	30	43	5		
				S48	1	簡平	5	1	30	42	5		
				S48	1	簡平	5	1	30	42	5		
				S48	1	簡平	5	1	30	42	5		
				S48	1	簡平	5	1	30	42	5		
				S49	1	簡二	5	2	45	41		5	
				S49	1	簡二	5	2	45	41		5	
				S50	1	簡二	3	2	45	40		3	
				S50	1	簡二	7	2	45	40		7	
				S51	1	簡二	4	2	45	39		4	
				S51	1	簡二	4	2	45	39		4	
浜田	公営住宅	4	石原住宅	S54	1	耐火	12	3	70	36		12	
				S55	1	耐火	12	3	70	35		12	
				S56	1	耐火	6	3	70	34			6
		5	養老ヶ迫住宅	S57	1	簡二	4	2	45	33		4	
		6	上府住宅	S57	1	耐火	16	4	70	33			16
				S58	1	耐火	16	4	70	32			16
		7	国分住宅	S59	1	耐火	6	3	70	31			6
		8	日脚大久保住宅	S60	1	耐火	12	3	70	30			12
				S61	1	耐火	12	3	70	29			12
				S62	1	耐火	12	3	70	28			12
				S63	1	耐火	18	3	70	27			18
		9	日脚住宅	H3	1	耐火	24	4	70	24			24
		10	緑ヶ丘住宅	H7	1	耐火	90	10	70	20			90
		11	災害公営住宅(後野)	S63	1	木	1	1	30	27		1	
		12	災害公営住宅(河内)	S63	1	木	1	1	30	27		1	
		13	災害公営住宅(宇津井)	S63	1	木	1	1	30	27		1	
		14	長浜西住宅	H26	1	耐火	80	6	70	1			80
	改良住宅	15	黒川改良住宅	S52	1	耐火	24	4	70	38		24	
				S52	1	耐火	6	3	70	38		6	
				S52	1	耐火	6	3	70	38		6	
				S53	1	耐火	16	4	70	37		16	
				S54	1	耐火	16	4	70	36		16	
				S56	1	耐火	16	4	70	34			16
		16	黒川改良店舗	S56	1	簡平	2	1	30	34	2		
金城	公営住宅	17	波佐住宅	S60	1	耐火	12	3	70	30			12
		18	湯屋団地住宅1号棟・2号棟	H14	1	準耐	8	2	45	13			8
			湯屋団地住宅4号棟	H22	1	準耐	4	2	45	5			4
	特定公共賃貸住宅	19	湯屋団地住宅3号棟	H15	1	準耐	4	2	45	12			4
	一般住宅	20	七条一般住宅	S53	1	木	1	1	30	37	1		
			七条一般住宅	S53	1	木	1	1	30	37	1		

■住棟別の建築後の経過年数②

(平成 28 年 7 月現在)

地区	種別	整理 番号	団地名	建設 年度	棟数	構造 種別	管理 戸数	階数	耐用 年限	経過年数 (H28)	経過年数 (戸)		
											耐用年限以上	耐用年限の 1/2経過	耐用年限の 1/2未満
旭	公営住宅	21	旭ヶ丘団地1号棟	H16	1	準耐	10	2	45	11			10
			旭ヶ丘団地2号棟	H21	1	準耐	8	2	45	6			8
		22	都川団地	S52	1	簡二	3	2	45	38		3	
		23	市木団地	S57	2	簡二	4	2	45	33		4	
		24	あさひインターハイツ2号棟	H11	1	準耐	10	2	45	16			10
	特定公共賃貸住宅	25	旭インター団地	H14	1	木	10	2	30	13			10
		26	ニュー旭ヶ丘	H8	1	準耐	4	2	45	19			4
		27	ニュー市木	H9	1	木	1	1	30	18		1	
				H9	1	木	1	1	30	18		1	
		28	あさひインターハイツ1号棟	H10	1	準耐	10	2	45	17			10
		29	やつおもて	H11	1	木	1	1	30	16		1	
				H11	1	木	1	1	30	16		1	
		30	あさひインターハイツ3号棟	H18	1	準耐	10	2	45	9			10
			あさひインターハイツ4号棟	H19	1	準耐	10	2	45	8			10
			あさひインターハイツ5号棟	H19	1	準耐	10	2	45	8			10
	一般住宅	32	重富一般住宅	S56	1	簡二	2	2	45	34		2	
		33	今市一般住宅	S56	1	簡二	2	2	45	34		2	
		35	市木一般住宅	H3	1	木	1	1	30	24		1	
弥栄	地域定住住宅	36	大和屋住宅	M26	1	木	1	1	30	122	1		
			塚ノ元住宅(2号棟A～D) (3号棟)	H13	1	木	4	1	30	14			4
				H20	1	木	1	1	30	7			1
		38	上神代住宅	S58	1	木	1	2	30	32	1		
		39	城北住宅(1号棟) (2号棟) (3号棟)	H4	1	木	1	2	30	23		1	
				H6	1	木	1	2	30	21		1	
				H6	1	木	1	2	30	21		1	
		40	長安住宅(1号棟A～E) (2号棟A・B) (3号棟A～D) (4号棟)	H9	1	木	5	2	30	18		5	
				H10	1	木	2	2	30	17		2	
				H13	1	木	4	1	30	14			4
				H17	1	木	1	2	30	10			1
		41	錦ヶ岡住宅(1号棟) (2号棟) (3号棟) (4号棟) (5号棟) (6号棟)	H10	1	木	1	2	30	17		1	
				H10	1	木	1	2	30	17		1	
				H11	1	木	1	2	30	16		1	
				H11	1	木	1	2	30	16		1	
				H11	1	木	1	2	30	16		1	
				H7	1	木	1	2	30	20		1	
		42	栃木住宅(1号棟) (2号棟) (3号棟) (4号棟) (5号棟) (6号棟) (7号棟)	H11	1	木	1	2	30	16		1	
				H11	1	木	1	1	30	16		1	
				H16	1	木	1	2	30	11			1
				H16	1	木	1	2	30	11			1
				H17	1	木	1	2	30	10			1
				H18	1	木	1	2	30	9			1
				H18	1	木	1	2	30	9			1
		43	寺組住宅(1号棟) (2号棟) (3号棟) (4号棟)	H12	1	木	2	2	30	15		2	
				H12	1	木	2	2	30	15		2	
				H12	1	木	2	2	30	15		2	
				H5	1	木	1	2	30	22		1	
		44	下谷住宅1号棟	H22	1	木	1	1	30	5			1
		45	下谷住宅2号棟	H23	1	木	1	1	30	4			1
		46	大坪住宅1号棟	H27	1	木	3	1	30	0			3
		47	大坪住宅2号棟	H27	1	木	3	1	30	0			3
	定住化住宅	48	宮組定住化住宅(定住1)	H2	1	木	1	2	30	25		1	
		49	宮組定住化住宅(定住2)	H2	1	木	1	2	30	25		1	
		50	城北定住化住宅(定住3)	H3	1	木	1	2	30	24		1	
		51	錦ヶ岡定住化住宅(定住4)	H3	1	木	1	2	30	24		1	
		52	城北定住化住宅(定住5)	H4	1	木	1	2	30	23		1	
		53	城北定住化住宅(定住6)	H4	1	木	1	2	30	23		1	
		54	城北定住化住宅(定住7)	H4	1	木	1	2	30	23		1	
		55	大斉定住化住宅(定住8)	H4	1	木	1	2	30	23		1	
		56	寺組定住化住宅(定住9)	H5	1	木	1	2	30	22		1	
		57	寺組定住化住宅(定住10)	H5	1	木	1	2	30	22		1	
		58	寺組定住化住宅(定住11)	H5	1	木	1	2	30	22		1	
		59	寺組定住化住宅(定住12)	H5	1	木	1	2	30	22		1	
		60	城北定住化住宅(定住13)	H6	1	木	1	2	30	21		1	
		61	城北定住化住宅(定住14)	H6	1	木	1	2	30	21		1	
		62	城北定住化住宅(定住15)	H6	1	木	1	2	30	21		1	

■住棟別の建築後の経過年数③

(平成 28 年 7 月現在)

地区	種別	整理 番号	団地名称	建設 年度	棟数	構造 種別	管理 戸数	階数	耐用 年限	経過年数 (H28)	経過年数（戸）		
											耐用年限以上	耐用年限の 1/2経過	耐用年限の 1/2未満
三隅	公営住宅	63	市場住宅	S63	1	木	2	2	30	27		2	
			市場住宅	S63	1	木	2	2	30	27		2	
		64	災害公営住宅（川本住宅）	S58	1	木	1	1	30	32	1		
		65	災害公営住宅（本田住宅）	S58	1	木	1	2	30	32	1		
		66	災害公営住宅（岡見住宅）	S58	1	木	1	2	30	32	1		
		67	災害公営住宅（渡辺住宅）	S58	1	木	1	2	30	32	1		
		68	災害公営住宅（坂田住宅）	S58	1	木	1	2	30	32	1		
	若者住宅	69	若者住宅A	S59	1	簡平	2	1	30	31	2		
			若者住宅B	S59	1	簡二	4	2	45	31		4	
			若者住宅C	S59	1	木	1	2	30	31	1		
			若者住宅C	S59	1	木	1	2	30	31	1		
	集団移転住宅	70	集団移転住宅	S47	1	簡平	4	1	30	43	4		
				S47	1	簡平	4	1	30	43	4		
				S47	1	簡二	3	2	45	43		3	
				S47	1	簡二	3	2	45	43		3	
				S47	1	簡二	4	2	45	43		4	
				S47	1	簡二	4	2	45	43		4	
				S47	1	簡二	5	2	45	43		5	
浜田	雇用促進住宅	71	雇用促進住宅 内田団地	S52	2	耐火	80	5	70	38		80	
				S46	2	耐火	40	5	70	44		40	
		S48	40	70		42			40				
		73	雇用促進住宅 国府団地	H2	2	耐火	80	5	70	25			80
金城	雇用促進住宅	74	雇用促進住宅 金城団地	S55	2	耐火	80	5	70	35		80	
合計											123	455	521
											1,099		

4 公営住宅等の修繕履歴

- 修繕箇所は退去修繕や一室の改修等が多くなっている。

平成 23 年浜田市公営住宅等長寿命化計画策定後の、公営住宅等の主な修繕履歴は以下の通りです。

■公営住宅等の修繕履歴

(平成 23 年 3 月～平成 28 年 7 月現在)

地区	種別	団地名	年次	修繕履歴			
				屋根改修	外壁改修	高架水槽 方式改善	その他
浜田	公営住宅	下府住宅	H23				32号室退去修繕
			H24	○			
			H25	○			1～10号室樋その他改修 31～40号室樋その他改修
			H26				
		石原住宅	H23				風呂釜取替 ごみ置き場扉取替 自転車置場改築
			H24				
			H25			1～3号棟	2号棟雑排水設備改修
			H26				
		上府住宅	H23			1、2号棟	鉄扉塗装改修 1号棟403号室退去修繕 避難器具改修
			H24				
			H25				
			H26				
		国分住宅	H23			○	
			H24				
			H25				下水道接続
			H26				
		日脚大久保住宅	H23				外灯支柱取替 避難器具改修
			H24				
			H25				4号棟204号室改修
			H26				1号棟301号室改修
		日脚住宅	H23				鉄扉塗装改修 集会所外壁他改修工事
			H24				
			H25				
			H26				
		緑ヶ丘住宅	H23				
			H24				緊急通報装置取替
			H25				メーターボックスその他塗装改修 駐輪場その他塗装改修
			H26				2040号室改修 受信機取替
	改良住宅	黒川改良住宅	H23				鉄扉塗装改修 風呂釜取替 5号棟401号室退去修繕
			H24			1～4号棟	
			H25				
			H26		1～3号棟	5、6号棟	1～4号棟埋設ガス管取替
金城	公営住宅	波佐住宅	H23				
			H24				
			H25				住宅改修
			H26				
旭	公営住宅	あさひ インター ハイツ2号棟	H23				
			H24				
			H25				2号棟手摺改修
			H26				
	特定公共 賃貸住宅	あさひ インター ハイツ1号棟	H23				
			H24				1号棟バルコニー改修
			H25				
			H26				

5 市営住宅の劣化等の状況

- 壁面の亀裂や鉄筋の露出等の劣化が多く、老朽化が進んでいる住宅が多くある。

日脚住宅や黒川改良住宅において、コンクリート剥離や鉄筋露出、ひび割れ等の劣化が発生しており、浜田市公営住宅等長寿命化計画に基づき、改修工事を進めているところです。また、都川団地住宅においては、大きな損傷はないものの、住宅全体が老朽化しています。

その他の住宅でも、壁面の亀裂や外壁の剥離などの劣化が発生している住宅が多くあるため、継続的に改修工事を進めています。

■団地別調査の結果①

(平成 28 年 7 月現在)

地区	種別	整理番号	団地名称	劣化状況
浜田	公営住宅	1-1	石原住宅	軒下のコンクリート剥離、鉄筋露出箇所あり
		1-2		軒下のコンクリート剥離、塗装はがれ箇所あり
		1-3		バルコニー、軒下、階段室の庇等の塗装はがれ箇所あり
		2	養老ヶ迫住宅	階段室の庇にコンクリート剥離箇所あり
				敷地の傾斜がみられる
		3-1	上府住宅	ベランダ下面に塗装のはがれ、階段室の庇にコケなど、外壁等の一部に劣化有
		3-2		外壁の一部に塗装のはがれ、汚れあり
		4	国分住宅	外壁に汚れがあるが大きな問題はない
		5-1	日脚大久保住宅	特に問題なし。
		5-2		特に問題なし。
		5-3		特に問題なし。
		5-4		特に問題なし。
		6	日脚住宅	ベランダ、庇等の角部に小規模のコンクリート剥離、鉄筋露出箇所が多数あり 海沿いにあるため、コンクリートの中性化の進行が促進されている可能性があり、経過観察及び随時の補修対応が必要
		7	緑ヶ丘住宅	1階柱に縦60×50cm程度の塗装はがれ箇所あり(1箇所) 鉄扉、照明器具とうの鉄部にサビが目立ち始めている
	改良住宅	8-1	黒川改良住宅	水道メーターBOX、窓の格子等の鉄部にサビあり
		8-2		窓の格子等の鉄部にサビあり
		8-3		窓の格子等の鉄部にサビあり
		8-4		軒下、ベランダ下面の塗装のはがれが進行 1階ベランダにコンクリート剥離箇所が1か所あり 付帯施設の浄化槽機械室の屋上フェンスにサビ、破れ
		8-5		軒下、ベランダ下面の塗装のはがれが進行、一部で鉄筋が露出
		8-6		バラベットから軒下にかけてのひび割れが数か所あり 軒下、ベランダ下面の塗装のはがれが進行
金城	公営住宅	9	波佐住宅	棟内出入口ののき裏に仕上げ材の剥離が見られ、ベランダにおいても部分的な剥離が見られる。 全体的な壁面塗装の劣化有り。 LPガス貯蔵庫の扉下部が腐食。
		10-1	湯屋団地住宅	階段の鉄骨に軽度の錆浮き有り
		10-2		階段の鉄骨に軽度の錆浮き有り
		10-3		階段の鉄骨に軽度の錆浮き有り

■団地別調査の結果②

(平成 28 年 7 月現在)

地区	種別	整理番号	団地名称	劣化状況
旭	公営住宅	11-1	旭ヶ丘団地1号棟	階段の鉄骨に軽度の錆浮き有り
		11-2	旭ヶ丘団地2号棟	階段の鉄骨に軽度の錆浮き有り
		12	都川団地	樋のマスが割れている箇所あり(1箇所) 全体的に老朽化が進んではいるが、壁面に大きな損傷はない。
		13-1	市木団地①道路沿(手前)	2Fベランダの排水口付近に塗装のはがれ有り。
		13-2	市木団地②(奥側)	2Fベランダの排水口付近に塗装のはがれ有り。
		14-1	あさひインターハイツ2号棟	軒先、けらば、ベランダ下部の角等に小規模な塗装のはがれが複数有り。 階段の鉄骨部に軽度の錆浮き有り。 倉庫棟の屋根に錆浮き有り。
	特公賃住宅	15	ニュー旭ヶ丘	特に問題なし。
		14-2	あさひインターハイツ1号棟	軒先、けらば、ベランダ下部の角等に小規模な塗装のはがれが複数有り。 階段の鉄骨部に軽度の錆浮き有り。 倉庫棟の屋根に錆浮き有り。
		14-3	あさひインターハイツ3号棟	全体的な壁面の汚れはあるが特に問題なし。
		14-4	あさひインターハイツ4号棟	全体的な壁面の汚れはあるが特に問題なし。
		14-5	あさひインターハイツ5号棟	全体的な壁面の汚れはあるが特に問題なし。
浜田	雇用促進住宅	16-1	雇用促進住宅小福井団地	階段室の軒下の塗装はがれ、コンクリート剥離10角程度1か所あり 装面の経年劣化が著しい
		16-2		装面の経年劣化が著しい
		17-1	雇用促進住宅国府団地	塗装に亀裂が入っている箇所があるが、躯体の劣化にかかわるものではない と思われる 付帯施設の駐輪場に、鉄骨の塗装はがれ、サビが進行。天井の波型デッキプレートに穴が複数箇所開いている
		17-2		付帯施設の駐輪場の天井波形デッキプレートに塗装はがれ、サビが進行(ただし、1号棟駐輪場ほどではない)
		18-1	雇用促進住宅内田団地	ベランダ及び軒下の塗装はがれ箇所あり 全体的にベランダの柵のサビが進行
		18-2		塗装表面の劣化が進行 付帯施設の駐輪場の屋根及び樋の腐食及び塗装はがれが進行
浜田	公営住宅	19	長浜西住宅	特に問題なし。
金城	雇用促進住宅	20-1	雇用促進住宅金城団地	遊具広場のブランコの座板を止めるボルトナットと座鉄がサビにより腐食している。
		20-2		棟内からの縦配水管の被覆(塩ビパイプ)において、地上設置部が腐食し漏水しているのではないかとと思われる。
	公営住宅	21	湯屋団地住宅	特に問題なし。
旭	公営住宅	22	旭インター団地	特に問題なし。

6 市営住宅の広さ・住戸の型

- 公営住宅は建築年度の古い団地で、狭い住戸が多くなっている。

公営住宅では、建築年度の古い団地で住戸面積は狭い傾向があり、昭和 50 年以前に建てられた団地では 2K タイプが多くなっています。特公賃では、2DK～3LDK タイプで住戸面積は 58.28 m²～85.90 m²と公営住宅よりも広い傾向にあります。弥栄定住化住宅については、戸建形式の 3LDK～5LDK タイプで住戸面積も 100 m²を超えています。

■市営住宅の広さ・住戸の型①

(平成 28 年 7 月現在)

種別	自治区	名称	棟数	戸数	建設年度	敷地面積	住戸面積	型
公営	浜田	小福井住宅	10	50	S42～44	6542	31.6、47.6	2K、2DK
		内田住宅	2	10	S44	1301	31.7	2K
		下府住宅	5	68	S47～S51	10164	38.70～55.40	2K～3DK
		石原住宅	3	30	S54～S56	3534	58	3DK
		養老ヶ迫住宅	1	4	S57	1349	65.7	3DK
		上府住宅	2	32	S57～S58	2858	62.9	3DK
		国分住宅	1	6	S59	583.8	62.9	3DK
		日脚大久保住宅	4	54	S60～S63	7613	63.3	3DK
		日脚住宅	1	24	H3	3701	50.2～62.9	2DK、3DK
		緑ヶ丘住宅	1	90	H7	7685	74.50～78.70	3DK、2LDK
		後野災害特別住宅(63)	1	1	S63	470	60.78	3DK
		河内災害特別住宅(63)	1	1	S63	190.8	60.78	3DK
		宇津井災害特別住宅(63)	1	1	S63	659.8	60.78	3DK
		長浜西住宅	1	80	H26	1052	55.80～73.80	2DK～3LDK
	金城	波佐住宅	1	12	S60	1761	71	3DK
		湯屋団地住宅1号棟・2号棟	2	8	H14	3963	76.1	3DK
		湯屋団地住宅4号棟	1	4	H22	405.4	76.1	3DK
		旭ヶ丘団地1号棟	1	10	H16	1085	58.28	2DK
	旭	旭ヶ丘団地2号棟	1	8	H21	823.1	58.28	2DK
		都川団地	1	3	S52	547.42	55.47	3DK
		市木団地	2	4	S57	528	65.99	3DK
		あさひインターハイツ(2号棟)	1	10	H11	1183.9	34.00、77.5	1DK～3LDK
		旭インター団地	1	10	H14	717.4	51.20～71.20	2DK～3LDK
	三隅	市場住宅	1	4	S63	1730	69.5	3DK
		川本住宅	1	1	S58	555	74.3	3DK
		本田住宅	1	1	S58	162	66.4	3DK
		岡見住宅	1	1	S58	538.7	66.4	3DK
		渡辺住宅	1	1	S58	150	77.6	3DK
		坂田住宅	1	1	S58	208.3	77.6	3DK
改良	浜田	黒川改良住宅	6	84	S52～S56	591.3	51.40、58.00	3DK
	金城	黒川改良店舗	1	2	S56	131	46.97、30.67	
特公賃	旭	湯屋団地住宅3号棟	1	4	H15	3963	76.55	3DK
		ニュー旭ヶ丘	1	4	H8	383.5	85.9	3LDK
		ニュー市木	2	2	H9	891.5	83.39	3LDK
		あさひインターハイツ(1号棟)	1	10	H10	2154	78.75	3LDK
		あさひインターハイツ(3号棟)	1	10	H18	1055	58.28	2LDK
		あさひインターハイツ(4号棟)	1	10	H19	993.2	58.28	2LDK
		あさひインターハイツ(5号棟)	1	10	H19	1776	37.77、58.28	2LDK
		やつおもて	2	2	H11	572.4	73	2DK
若者	三隅	若者住宅A棟	1	2	S59	1298	30-72 85	1DK～4DK
		若者住宅B棟	1	4	S59			
		若者住宅C棟	2	2	S59			
集団移転	三隅	集団移転住宅	1	3	S47	764	38.7	2DK
			7	29	S47		48.6	3DK

■市営住宅の広さ・住戸の型②

(平成28年7月現在)

種別	自治区	名称	棟数	戸数	建設年度	敷地面積	住戸面積	型
地域定住	弥栄	大和屋住宅	1	1	M26	910.3	210.77	6DK
		塚ノ元住宅2号棟	1	4	H13	1137	55.66	2DK
		塚ノ元住宅3号棟	1	1	H20	793.6	91	3LDK
		上神代屋住宅	1	1	S58	579.6	161.89	6DK
		城北住宅1号棟	1	1	H4	526.2	114.2	5DK
		城北住宅2号棟	1	1	H6	455.3	116	3LDK
		城北住宅3号棟	1	1	H6	375.3	116.73	5LDK
		長安住宅1号棟	1	5	H9	985.7	119.91	3LDK
		長安住宅2号棟	1	2	H10	355.7	104.88	4LDK
		長安住宅3号棟	1	4	H13	381.9	50.70-52.23	2DK
		長安住宅4号棟	1	1	H17	393.1	126	3LDK
		錦ヶ岡住宅1号棟	1	1	H10	265.1	112.18	4LDK
		錦ヶ岡住宅2号棟	1	1	H10	329.6	108.66	4LDK
		錦ヶ岡住宅3号棟	1	1	H11	189.9	106.64	4LDK
		錦ヶ岡住宅4号棟	1	1	H11	194.3	105.35	4LDK
		錦ヶ岡住宅5号棟	1	1	H11	223.5	101.87	4LDK
		錦ヶ岡住宅6号棟	1	1	H7	374	166.02	4LDK
		栃木住宅1号棟	1	1	H11	415.1	113.51	4LDK
		栃木住宅2号棟	1	1	H11	681.2	138.74	4LDK
		栃木住宅3号棟	1	1	H16	582.7	121.27	4LDK
		栃木住宅4号棟	1	1	H16	487.3	114.49	3LDK
		栃木住宅5号棟	1	1	H17	498.3	140	4LDK
		栃木住宅6号棟	1	1	H18	256.4	125.6	3LDK
		栃木住宅7号棟	1	1	H18	251	140	4LDK
		寺組住宅1号棟	1	2	H12	1173	86.62-87.16	2LDK
		寺組住宅2号棟	1	2	H12	1173	83.24	2LDK
		寺組住宅3号棟	1	2	H12	1173	80.86-83.08	2LDK
		寺組住宅4号棟	1	1	H5	1066	129.96	3LDK
		下谷住宅1号棟	1	1	H22	359.9	106	3LDK
		下谷住宅2号棟	1	1	H23	426.1	106	3LDK
		大坪住宅1号棟	1	3	H27	1410	39.82	1DK
		大坪住宅2号棟	1	3	H27	1410	39.82	1DK
弥栄定住化	弥栄	定住化住宅1	1	1	H2	1031	113.71	4LDK
		定住化住宅2	1	1	H2	897.8	111.91	4LDK
		定住化住宅3	1	1	H3	513.1	113.71	4LDK
		定住化住宅4	1	1	H3	221.1	133.57	4LDK
		定住化住宅5	1	1	H4	322.8	110.72	4LDK
		定住化住宅6	1	1	H4	432.5	112.82	5LDK
		定住化住宅7	1	1	H4	543.7	111.91	5LDK
		定住化住宅8	1	1	H4	502.9	115.02	4LDK
		定住化住宅9	1	1	H5	413.7	114.58	3LDK
		定住化住宅10	1	1	H5	413.64	112.81	5LDK
		定住化住宅11	1	1	H5	452.1	122.24	4LDK
		定住化住宅12	1	1	H5	420.1	112.56	4LDK
		定住化住宅13	1	1	H6	382.9	110.7	4LDK
		定住化住宅14	1	1	H6	542.2	114.58	3LDK
		定住化住宅15	1	1	H6	586.2	112.81	5LDK
一般	金城	七条一般住宅・2号	1	1	S53	626	72.24	4DK
		七条一般住宅・3号	1	1	S53	626	69.22	4DK
	旭	重富一般住宅	1	2	S56	134	57.25	3K
		今市一般住宅	1	2	S56	143	57.25	3K
雇用促進	浜田	市木一般住宅	1	1	H3	175	60	3DK
		雇用促進住宅 内田団地	2	80	S52	4812	51.77	3DK
		雇用促進住宅 小福井団地	2	80	1号棟 S46 2号棟 S48	4024	33.09 33.51	2K
	金城	雇用促進住宅 国府団地	2	80	S52	6647	53.08	3DK
		雇用促進住宅 金城団地	2	80	S55	7058	53.96	3DK

7 市営住宅の設備

- 古い団地において、整備が遅れている設備が多くある。

浴室の整備や水洗化等の水まわりの整備状況は、建設年度が昭和 40 年代の古い団地で整備が遅れています。エレベータが整備されているのは、緑ヶ丘住宅及び長浜西住宅となっています。

■市営住宅の設備の状況①

(平成 28 年 7 月現在)

種別	自治区	名称	戸数	建設年度	設備・浴室		設備・水洗化		設備・物置		設備・E V	
					有	無	有	無	有	無	有	無
公営	浜田	小福井住宅	50	S42・43・44	0	50	1	49	0	50	0	50
		内田住宅	10	S44	0	10	0	10	0	10	0	10
		下府住宅	68	S47~51	0	68	0	68	0	68	0	68
		石原住宅	30	S54-S56	30	0	30	0	0	30	0	30
		養老ヶ丘住宅	4	S57	4	0	4	0	0	4	0	4
		上府住宅	32	S57-S58	32	0	32	0	0	32	0	32
		国分住宅	6	S59	6	0	6	0	0	6	0	6
		日脚太久保住宅	54	S60-S63	54	0	54	0	54	0	0	54
		日脚住宅	24	H3	24	0	24	0	24	0	0	24
		緑ヶ丘住宅	90	H7	90	0	90	0	90	0	90	0
		後野災害特別住宅(63)	1	S63	1	0	0	1	0	1	0	1
		河内災害特別住宅(63)	1	S63	1	0	0	1	0	1	0	1
	金城	宇津井災害特別住宅(63)	1	S63	1	0	0	1	0	1	0	1
		長浜西住宅	80	H26	80	0	80	0	80	0	80	0
		波佐住宅	12	S60	12	0	12	0	12	0	0	12
		湯屋団地住宅1号棟・2号棟	8	H14	8	0	8	0	8	0	0	8
		湯屋団地住宅4号棟	4	H22	4	0	4	0	4	0	0	4
	旭	旭ヶ丘団地1号棟	10	H16	10	0	10	0	10	0	0	10
		旭ヶ丘団地2号棟	8	H21	8	0	8	0	8	0	0	8
		都川団地	3	S52	3	0	0	3	0	3	0	3
		市木団地	4	S57	4	0	0	4	4	0	0	4
		あさひインターハイツ(2号棟)	10	H11	10	0	10	0	10	0	0	10
	三隅	旭インター団地	10	H14	10	0	10	0	10	0	0	10
		市場住宅	4	S63	4	0	4	0	0	4	0	4
		川本住宅	1	S58	1	0	0	1	0	1	0	1
		本田住宅	1	S58	1	0	0	1	0	1	0	1
		岡見住宅	1	S58	1	0	0	1	0	1	0	1
		渡辺住宅	1	S58	1	0	1	0	0	1	0	1
		坂田住宅	1	S58	1	0	0	1	0	1	0	1
改良	浜田	黒川改良住宅	84	S52-S56	1	83	83	1	0	84	0	84
		黒川改良店舗	2	S56	0	1	2	0	0	2	0	2
特公賃	金城	湯屋団地住宅3号棟	4	H15	4	0	4	0	4	0	0	4
		ニュー旭ヶ丘	4	H8	4	0	4	0	4	0	0	4
	旭	ニュー市木	2	H9	2	0	2	0	2	0	0	2
		あさひインターハイツ(1号棟)	10	H10	10	0	10	0	10	0	0	10
		あさひインターハイツ(3号棟)	10	H18	10	0	10	0	10	0	0	10
		あさひインターハイツ(4号棟)	10	H19	10	0	10	0	10	0	0	10
		あさひインターハイツ(5号棟)	10	H19	10	0	10	0	10	0	0	10
		やつおもて	2	H11	2	0	2	0	2	0	0	2
若者	三隅	若者住宅A棟	2	S59	2	0	2	0	2	0	0	2
		若者住宅B棟	4	S59	4	0	4	0	4	0	0	4
		若者住宅C棟	2	S59	2	0	2	0	2	0	0	2
集団移転	三隅	集団移転住宅	3	S47	3	0	3	0	0	3	0	3
			29	S47	29	0	29	0	0	29	0	29

■市営住宅の設備の状況②

(平成 28 年 7 月現在)

種別	自治区	名称	戸数	建設年度	設備・浴室		設備・水洗化		設備・物置		設備・E V	
					有	無	有	無	有	無	有	無
地域定住	弥栄	大和屋住宅	1	M26	1	0	1	0	1	0	0	1
		塚ノ元住宅2号棟	4	H13	4	0	4	0	0	4	0	4
		塚ノ元住宅3号棟	1	H20	1	0	1	0	0	1	0	1
		上神代屋住宅	1	S58	1	0	1	0	0	1	0	1
		城北住宅1号棟	1	H4	1	0	1	0	0	1	0	1
		城北住宅2号棟	1	H6	1	0	1	0	0	1	0	1
		城北住宅3号棟	1	H6	1	0	1	0	0	1	0	1
		長安住宅1号棟	5	H9	5	0	5	0	0	5	0	5
		長安住宅2号棟	2	H10	2	0	2	0	0	2	0	2
		長安住宅3号棟	4	H13	4	0	4	0	0	4	0	4
		長安住宅4号棟	1	H17	1	0	1	0	0	1	0	1
		錦ヶ岡住宅1号棟	1	H10	1	0	1	0	0	1	0	1
		錦ヶ岡住宅2号棟	1	H10	1	0	1	0	0	1	0	1
		錦ヶ岡住宅3号棟	1	H11	1	0	1	0	0	1	0	1
		錦ヶ岡住宅4号棟	1	H11	1	0	1	0	0	1	0	1
		錦ヶ岡住宅5号棟	1	H11	1	0	1	0	0	1	0	1
		錦ヶ岡住宅6号棟	1	H7	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅1号棟	1	H11	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅2号棟	1	H11	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅3号棟	1	H16	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅4号棟	1	H16	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅5号棟	1	H17	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅6号棟	1	H18	1	0	1	0	0	1	0	1
		栃木住宅7号棟	1	H18	1	0	1	0	0	1	0	1
		寺組住宅1号棟	2	H12	2	0	2	0	0	2	0	2
		寺組住宅2号棟	2	H12	2	0	2	0	0	2	0	2
		寺組住宅3号棟	2	H12	2	0	2	0	0	2	0	2
		寺組住宅4号棟	1	H5	1	0	1	0	0	1	0	1
		下谷住宅1号棟	1	H22	1	0	1	0	0	1	0	1
		下谷住宅2号棟	1	H23	1	0	1	0	0	1	0	1
		大坪住宅1号棟	3	H27	3	0	3	0	3	0	0	3
		大坪住宅2号棟	3	H27	3	0	3	0	3	0	0	3
弥栄定住化	弥栄	定住化住宅1	1	H2	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅2	1	H2	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅3	1	H3	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅4	1	H3	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅5	1	H4	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅6	1	H4	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅7	1	H4	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅8	1	H4	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅9	1	H5	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅10	1	H5	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅11	1	H5	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅12	1	H5	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅13	1	H6	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅14	1	H6	1	0	1	0	0	1	0	1
		定住化住宅15	1	H6	1	0	1	0	0	1	0	1
一般	金城	七条一般住宅・2号	1	S53	1	0	1	0	1	0	0	1
		七条一般住宅・3号	1	S53	1	0	1	0	1	0	0	1
	旭	重富一般住宅	2	S56	2	0	0	2	0	2	0	2
		今市一般住宅	2	S56	2	0	0	2	0	2	0	2
		市木一般住宅	1	H3	1	0	1	0	0	1	0	1
雇用促進	浜田	雇用促進住宅 内田団地	80	S52	80	0	80	0	0	80	0	80
		雇用促進住宅 小福井団地	80	1号棟 S46 2号棟 S48	80	0	80	0	0	80	0	80
		雇用促進住宅 国府団地	80	H2	80	0	80	0	0	80	0	80
	金城	雇用促進住宅 金城団地	80	S55	80	0	80	0	0	80	0	80

8 市営住宅の入居者の状況

● 入居世帯の約 30%を高齢者のみの世帯が占めている。

管理戸数 1,099 戸のうち、入居者数は 2,175 人となっており、空き家は 100 戸となっています。また、高齢者の単身・夫婦のみの世帯が 295 世帯と全入居世帯 999 世帯の約 29.5%を占め、入居者世帯の核家族化・高齢化が進んでいます。

市営住宅の内、公営住宅・改良住宅及び特公賃においては収入基準が定められており、対象入居世帯数 613 世帯のうち、収入超過者世帯が 36 世帯、高額所得者世帯が 1 世帯の計 37 世帯であり、収入基準対象世帯の 6.0%の世帯が収入基準を超えている状況です。

■入居者の状況①

(平成 28 年 7 月現在)

種別	自治区	名称	棟数	戸数	入居戸数	空家戸数	入居者数	世帯単身 数高 齢者	世帯高 齢者 夫婦	世帯入 居超過	世帯高 額所得者
公営	浜田	小福井住宅	10	50	42	8	60	16	4	1	0
		内田住宅	2	10	8	2	15	2	1	1	0
		下府住宅	5	68	55	13	86	26	5	2	0
		石原住宅	3	30	30	0	59	8	2	3	0
		養老ヶ迫住宅	1	4	4	0	8	1	1	0	0
		上府住宅	2	32	32	0	68	9	3	3	0
		国分住宅	1	6	6	0	13	1	1	1	0
		日脚大久保住宅	4	54	50	4	117	6	4	5	0
		日脚住宅	1	24	23	1	51	10	0	0	1
		緑ヶ丘住宅	1	90	89	1	183	42	10	2	0
		後野災害特別住宅 (63)	1	1	1	0	3	0	0	0	0
		河内災害特別住宅 (63)	1	1	1	0	1	1	0	0	0
		宝津井災害特別住宅 (63)	1	1	1	0	3	0	0	0	0
		長浜西住宅	1	80	80	0	163	30	3	3	0
	金城	波佐住宅	1	12	8	4	16	3	1	1	0
		湯屋団地住宅1号棟・2号棟	2	8	8	0	19	1	0	0	0
		湯屋団地住宅4号棟	1	4	4	0	13	0	1	0	0
		旭ヶ丘団地1号棟	1	10	10	0	17	3	2	0	0
	旭	旭ヶ丘団地2号棟	1	8	7	1	10	1	1	1	0
		都川団地	1	3	1	2	1	1	0	0	0
		市木団地	2	4	2	2	3	1	1	0	0
		あさひインターハイツ (2号棟)	1	10	8	2	23	0	0	0	0
		旭インター団地	1	10	9	1	20	2	1	0	0
	三隅	市場住宅	2	4	3	1	4	0	0	1	0
		川本住宅	1	1	1	0	1	1	0	0	0
		本田住宅	1	1	1	0	1	1	0	0	0
		岡見住宅	1	1	1	0	4	0	0	1	0
		渡辺住宅	1	1	1	0	2	0	0	0	0
		坂田住宅	1	1	1	0	2	0	1	0	0
		黒川改良住宅	6	84	80	4	164	27	10	11	0
改良	浜田	黒川改良店舗	1	2	2	0	2	2	0	0	0
特公賃	金城	湯屋団地住宅3号棟	1	4	4	0	10	0	0	-	-
	旭	ニュー旭ヶ丘	1	4	3	1	13	0	0	-	-
		ニュー市木	2	2	0	2	0	0	0	-	-
		あさひインターハイツ (1号棟)	1	10	10	0	25	1	0	-	-
		あさひインターハイツ (3号棟)	1	10	10	0	31	0	0	-	-
		あさひインターハイツ (4号棟)	1	10	7	3	19	0	0	-	-
		あさひインターハイツ (5号棟)	1	10	9	1	19	0	0	-	-
		やつおもて	2	2	1	1	4	0	0	-	-

■入居者の状況②

(平成 28 年 7 月現在)

種別	自治区	名称	棟数	戸数	入居戸数	空家戸数	入居者数	世帯単身者数	世帯高齢者数	世帯収入超過者数	世帯高所得者数
若者	三隅	若者住宅	4	8	7	1	20	0	0	-	-
集団移転	三隅	集団移転住宅	8	32	31	1	37	7	2	-	-
地域定住	弥栄	大和屋住宅	1	1	1	0	2	0	1	-	-
		塚ノ元住宅2号棟	1	4	4	0	4	1	0	-	-
		塚ノ元住宅3号棟	1	1	0	1	0	0	0	-	-
		上神代屋住宅	1	1	1	0	2	0	1	-	-
		城北住宅1号棟	1	1	1	0	5	0	0	-	-
		城北住宅2号棟	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		城北住宅3号棟	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		長安住宅1号棟	1	5	4	1	18	0	0	-	-
		長安住宅2号棟	1	2	2	0	9	0	0	-	-
		長安住宅3号棟	1	4	4	0	4	1	0	-	-
		長安住宅4号棟	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		錦ヶ岡住宅1号棟	1	1	1	0	5	0	0	-	-
		錦ヶ岡住宅2号棟	1	1	1	0	6	0	0	-	-
		錦ヶ岡住宅3号棟	1	1	1	0	5	0	0	-	-
		錦ヶ岡住宅4号棟	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		錦ヶ岡住宅5号棟	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		錦ヶ岡住宅6号棟	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		栃木住宅1号棟	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		栃木住宅2号棟	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		栃木住宅3号棟	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		栃木住宅4号棟	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		栃木住宅5号棟	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		栃木住宅6号棟	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		栃木住宅7号棟	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		寺組住宅1号棟	1	2	2	0	5	0	1	-	-
		寺組住宅2号棟	1	2	2	0	7	0	0	-	-
		寺組住宅3号棟	1	2	2	0	6	0	0	-	-
		寺組住宅4号棟	1	1	1	0	5	0	0	-	-
		下谷住宅1号棟	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		下谷住宅2号棟	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		大坪住宅1号棟	1	3	3	0	3	0	0	-	-
		大坪住宅2号棟	1	3	3	0	3	0	0	-	-
弥栄定住化	弥栄	定住化住宅1	1	1	1	0	6	0	0	-	-
		定住化住宅2	1	1	1	0	6	0	0	-	-
		定住化住宅3	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		定住化住宅4	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		定住化住宅5	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		定住化住宅6	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		定住化住宅7	1	1	1	0	4	0	0	-	-
		定住化住宅8	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		定住化住宅9	1	1	1	0	2	0	1	-	-
		定住化住宅10	1	1	1	0	2	0	0	-	-
		定住化住宅11	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		定住化住宅12	1	1	1	0	5	0	0	-	-
		定住化住宅13	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		定住化住宅14	1	1	1	0	6	0	0	-	-
		定住化住宅15	1	1	1	0	3	0	0	-	-
一般	金城	七条一般住宅・2号	1	1	1	0	3	0	0	-	-
		七条一般住宅・3号	1	1	1	0					
	旭	重富一般住宅	1	2	2	0	4	0	0	-	-
		今市一般住宅	1	2	2	0	3	0	0	-	-
		市木一般住宅	1	1	1	0	2	0	0	-	-
雇用促進	浜田	雇用促進住宅 内田団地	2	80	67	13	158	4	8	-	-
		雇用促進住宅 小福井団地	2	80	74	6	138	9	1	-	-
		雇用促進住宅 国府団地	2	80	75	5	235	1	0	-	-
	金城	雇用促進住宅 金城団地	2	80	62	18	132	4	5	-	-
合計			141	1,099	999	100	2,175	223	72	36	1

2-5 将来の人口見通し

1 将来人口の推移

- 将来人口は減少が進行し、平成 37 年には 52,154 人と推計されている。

浜田市第 2 次総合振興計画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 年の将来人口が、52,154 人とされており、平成 22 年の約 85% に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。

資料：浜田市第 2 次総合振興計画

図 将来人口の推移

表 浜田市第 2 次総合振興計画における将来人口等の目標値

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) 58,367 人	52,000 人
出 生 数 (住民基本台帳)	(平成 26 年度実績値) 年間 442 人	年間 400 人
社会増減数 (住民基本台帳)	(平成 26 年度実績値) 年間 △ 319 人	年間 △ 200 人

※「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：浜田市第 2 次総合振興計画

2-6 上位・関連計画

1 上位・関連計画のポイントの整理

本計画策定にあたり、上位・関連計画の住宅施策に関する重要なポイントを整理しました。

(1) 住生活基本計画（全国計画）

- ・高齢者だけでなく子育て世帯や障がい者、生活保護受給者等の住宅確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせる環境の整備
- ・住宅を購入して終わるのではなく、購入した住宅を適切な維持管理やリフォーム等を実施し、住宅の価値を低下させず、次の世帯へ継承されていく新たな流れを創出し、地方創生に貢献
- ・住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに経済成長に貢献

(2) 第3次島根県住生活基本計画

- ・住宅確保要配慮者等が安心して暮らせる住まいの確保や地域の活性化や良好な居住環境の整備により、安心して暮らせる住まい・地域づくり
- ・防災対策の推進や優良な住宅供給を推進し、住まいの安全性や質の向上により、安全で快適に生活できる住まいづくり
- ・木造住宅等の生産基盤の強化や住宅ストックビジネスを育成し、地域の住生活産業の振興により、住まいを支える生産・流通環境づくり

(3) 第2次浜田市総合振興計画

- ・既存住宅の適切な管理や多様化する住宅ニーズに対応するとともに、公共下水道整備に積極的に取り組むなど快適な生活基盤の整備の推進（目標：汚水処理人口普及率 44.1%(H26)→51%(H33) 等）
- ・U・Iターン者定住支援制度の充実や情報発信を積極的に行うとともに、U・Iターン者等の住居利用をはじめとした空き家の有効活用等の定住環境づくりの推進（目標：U・Iターン者 34人(H26)→50人(H33) 等）

(4) 浜田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- ・U・Iターン者定住支援制度の充実や情報発信を積極的に行うとともに、空き家を活用した定住支援など人がつながる定住環境づくりの推進（目標：U・Iターン者 34人(H26)→45人(H31) 等）

(5) 浜田市都市計画マスタープラン

- ・住宅地の生活利便性を向上させ、便利で住みやすい住環境の形成を図るとともに、まちなか居住を推進し、外延部への無秩序な市街化の抑制
- ・歩行者優先の道路空間への転換や地域に応じた手法による下水道整備の推進など快適な住空間の形成

(6) 浜田市建築物耐震化促進計画

- ・建築物の耐震化を進め、地震による建築物や人命、財産の損失の防止（目標：特定建築物の耐震化率 90%(H28)）

2 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度	
策定目的	少子高齢化や地方圏の人口減少や大都市圏への人口流出などの社会情勢の変化に対応し、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として推進する。	
基本的な方針	<p>「居住者からの視点」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の現実 ・高齢者が自立して暮らすことのできる住生活の実現 ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 <p>「住宅ストックからの視点」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 ・建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 ・急増する空き家の活用・除去の推進 <p>「産業・地域からの視点」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 ・住宅の魅力の維持・向上 	
住宅施策	居住者からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備 ・子どもを生み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現 ・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 ・高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現 ・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親、多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレスが、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
	住宅ストックからの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・「住宅すごろく」を超えて、維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、資産として次の世帯に継承されていく新たな流れの創出 ・リフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出 ・耐震性を充たさない住宅・省エネ性を充たさない住宅・バリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 ・老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上 ・空き家の賃貸、売却、他の用途に活用とともに解体・撤去を推進 ・地方圏においては特に空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

<p>住宅施策 つづき</p>	<p>産業・地域 からの視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 ・住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに経済成長に貢献 ・地域の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを旨とする。 ・国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進
---------------------	------------------------	---

3 第3次島根県住生活基本計画

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度		
策定目的	島根県住生活基本計画は、住生活基本法に基づき策定される計画で、島根県が抱える人口減少などの諸問題の解決に向け、今後の住宅政策を総合的に推進するため、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な事項を定めるものです。		
計画目標	目標1 安心して暮らせる住まい・地域づくり 目標2 安全で快適に生活できる住まいづくり 目標3 住まいを支える生産・流通環境づくり		
住宅施策	【目標1】 安心して暮らせる住まい・地域づくり	【基本施策1】 安心した住まいの確保 1-1 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保 1-2 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの確保 1-3 住宅確保要配慮者の住まいの確保	・子育て世帯に配慮した住宅等の供給 ・子育てしやすい環境の整備 ・同居・近居の促進 ・住宅のバリアフリー化の促進 ・高齢者や障がい者等に配慮した住宅等の供給 ・公営住宅の整備・活用 ・民間賃貸住宅の活用 ・島根県居住支援協議会の活用
		【基本施策2】 地域の活性化や良好な居住環境の整備 2-1 移住・定住基盤の整備 2-2 活力ある地域環境の整備 2-3 空き家対策の推進	・定住向け賃貸住宅の適切な供給 ・移住・定住の支援体制の強化 ・「小さな拠点づくり」や「街なか居住」への支援 ・コミュニティ豊かな多世代居住の促進 ・良好な町なみ・景観の誘導 ・空き家の利活用の促進、危険空き家の除却等の推進 ・横断的な空き家対策の体制の構築
	【目標2】 安全で快適に生活できる住まいづくり	【基本施策3】 住まいの安全性や質の向上 3-1 防災対策の推進 3-2 住宅の性能向上の促進 3-3 優良な住宅供給の推進	・住宅地の防災性の向上 ・大規模災害発生時における住宅の供給・サポート体制の整備 ・密集住宅地の再整備 ・既存住宅の耐震化の促進 ・環境負荷の低減に配慮した住宅づくりの推進 ・適正な住宅市場の形成に向けた環境整備 ・長期優良住宅など快適な住まいの普及
	【目標3】 住まいを支える生産・流通環境づくり	【基本施策4】 地域の住生活産業の振興 4-1 木造住宅等の生産基盤の強化 4-2 住宅ストックビジネスの育成	・県産材を活用した住宅の供給促進 ・伝統的技術の継承・発展 ・中小住宅生産者等に対する支援 ・住み替えや中古住宅流通に係る新たなビジネスの創出 ・性能向上リフォームの促進

4 第2次浜田市総合振興計画

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度	
策定目的	長期的な視点から浜田市の将来像を定め、その実現に向けて計画的な行政運営を行うため、まちづくりの方向性等を総合的、体系的にまとめ、市民と行政の共通の目標として推進する。	
計画目標	浜田市の将来像	住みたい 住んでよかった 魅力いっぱい 元気な浜田 ～豊かな自然、温かい人情、人の絆を大切にするまち～
	基本目標	1 活力ある産業を育て雇用をつくるまち 2 健康でいきいきと暮らせるまち 3 夢を持ち郷土を愛する人を育むまち 4 自然環境を守り活かすまち 5 生活基盤が整った快適に暮らせるまち 6 安全で安心して暮らせるまち 7 協働による持続可能なまち
住宅施策	快適な生活基盤の整備	【快適な生活環境づくりに向けた下水道の整備】 市街地での公共下水道整備に積極的に取組むとともに、既存の集合処理事業への接続率や合併処理浄化槽設置への助成継続に努め、地域の実状に応じた手法により整備を進めます。 【住みやすい住環境の整備】 「浜田市住宅マスタープラン」「浜田市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、良好な居住環境を保全するため、既存住宅の適切な管理と維持保全を行いつつ、多様化する住宅ニーズに対応した住宅施策を進め、市民生活の安定と社会福祉の増進に努めます。 また、「浜田市建築物耐震改修促進計画」に基づき民間の木造住宅の耐震化を図ります。空き家の適切な管理に関する啓発を行い、住みやすい環境の整備に努めます。
	人がつながる定住環境づくりの推進	【U・I ターン定住支援制度の充実】 U・I ターン者向けの就労体験のインターンシップ事業メニューを充実し、都市圏の若い女性を中心とした受入支援に取り組めます。 【定住支援情報の受発信】 「はまだ暮らし」の情報発信を積極的に行い、U・I ターン者向けの定住環境づくりを進めます。 【空き家を有効活用した定住支援】 U・I ターン者や学生等の住居利用をはじめとした空き家の有効活用に向けて取り組みます。

5 浜田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	平成 27 年度～平成 31 年度
策定目的	喫緊の課題である人口減少問題に対応するため、国や島根県の総合戦略を勘案しながら、人口ビジョンを基に目指すべき将来の方向に向けた基本目標や具体的な施策等の設定を行い、実施していくものとして位置付ける。
基本目標	1 産業振興と企業立地による雇用の創出 2 子どもを安心して産み育てる環境づくり 3 U・I ターンや定住の促進とふるさと郷育の推進 4 地域の特性を活かした安心して暮らせるはまだづくり
基本的な実施方針	<p>【U・I ターンや定住の促進とふるさと郷育の推進】</p> <p>・人がつながる定住環境づくりの推進</p> <p>U・I ターン希望者向けの就労体験など定住支援制度を充実して「はまだ暮らし」の情報発信を積極的に行い、U・I ターン者の定住環境づくりを進める。</p> <p>U・I ターン者や学生等の住居利用をはじめとした空き家の有効活用に向けて取り組む。</p> <p>独身男女の出会いの場を創出し、結婚支援を行うボランティア団体等と連携しながら、独身男女の結婚活動を促進する。</p>
住宅 関連施策	<p>【U・I ターンや定住の促進とふるさと郷育の推進】</p> <p>1 U・I ターン定住支援制度の充実</p> <p>U・I ターン者向けの就労体験のインターンシップ事業メニューを充実し、都市圏の若い女性を中心とした受入支援に取り組む。</p> <p>特に、I ターン者には日頃のサポートが重要であることから、「(仮称) 定住世話人」の設置や困り事などの声を聴く場を設けるなど、地域と行政等が協働したサポート体制の構築を進める。</p> <p>また、核家族化が進む一方で、子育て家庭と高齢者世帯などの家族のサポートによる就業支援に繋げるための多世代同居支援制度の実施に向けた検討を進める。</p> <p>2 定住支援情報の受発信</p> <p>本市や県・関係機関等のホームページ、SNS などを活用し、魅力ある「はまだ暮らし」の情報提供に努めるとともに、都市圏で開催される「定住フェア」や各種相談会で定住支援情報を提供し、U・I ターン希望者のニーズの把握に努める。</p> <p>また、引き続き定住相談員による相談サービスの充実に取り組む。</p> <p>3 空き家を有効活用した定住支援</p> <p>地域や町内会、商店街等における空き家を活用した取組を支援し、U・I ターン者向けの住宅改修費用助成に取り組む。また、空き家バンク制度における空き家物件と利用希望者の登録件数の増加に向けた支援制度に取り組む。</p>

6 浜田市都市計画マスタープラン

計画期間	～平成 34 年	
策定目的	社会経済情勢の変化やライフスタイルの多様化、1 市 3 町 1 村の市町村合併など、浜田市を取り巻く状況は大きく変わっており、市民・企業・行政等が「都市づくりの方向性」を共有し、連携・協働して都市づくりに取組むための指針として進めていく。	
計画目標	浜田市の将来像	自然を活かし 人々の交流と協働により 活力あふれる中核都市
	基本目標	1 賑わいと活力あふれる都市づくり 2 人と環境にやさしい機能的な都市づくり 3 安全安心で、質の高い暮らしを支える都市づくり 4 豊かな自然に育まれ、歴史と文化が輝く都市づくり 5 市民・企業・行政等の協働による都市づくり
住宅地 住環境 関連施策	全体構想	<p>【土地利用 住居系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地として特化している地区で、低層住宅や中高層の共同住宅が立地している地区、立地の可能性がある地区、並びに計画的に開発された住宅地について良好な居住環境を確保する。 ・一般住宅地は生活の利便性を向上させ、便利で住みやすい居住環境の形成を図る。 ・木造住宅の密集地区は老朽住宅建替え時の誘導による生活道路の確保等により住環境の向上を図る。 ・農家住宅と都市的住宅が混在している集落はゆとりある田園居住の形成を目指す。 ・漁村での快適な居住環境の向上を目指す。 <p>【市街地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小中学校の立地を考慮した住宅施策等をはじめ、共同建替えや空き家の活用を検討し、まちなか居住を推進。 ・外延的に広がる無秩序な市街地形成を抑制し、すでに整備された都市施設等の都市基盤を活用する仕組みづくりに取組む。 <p>【道路・交通施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適な住空間を形成するため、植栽による車線数の減少や速度抑制策などによる歩行者優先の道路空間への転換。 <p>【河川・上下水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域に応じた手法により下水道整備を進め、生活環境の向上と環境保全をめざす。 <p>【都市防災】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の密集する市街地は、耐火性の高い建物へ建て替えを誘導するために、準防火地域の指定の拡大を検討する。

7 浜田市建築物耐震改修促進計画

計画期間	平成 21 年度～平成 27 年度（追補：～平成 28 年度）
策定目的	地震による建築物の被害及びこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止するため、昭和 56 年 5 月以前に建築された建築物の耐震診断や現行基準を満たしていない建築物の耐震改修を総合的かつ計画的に進め、本市における建築物の耐震化を促進する。
計画目標	住宅の耐震化の目標：住宅耐震化：90% （平成 20 年度 耐震化率：74.3%、耐震化を必要とする住宅：6,160 戸 平成 27 年度 耐震化率：81.1%、耐震化を必要とする住宅：4,785 戸）
基本的な 実施方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物耐震化における重点地区設定の検討 2 耐震診断・改修促進を図るための施策検討 3 地震に対する安全性の向上に向けた啓発及び知識の普及に関する施策 4 所管行政庁との連携に関する事項 5 その他耐震診断及び耐震改修促進に関する必要な施策
住宅関連 施策	<p>【建築物耐震化における重点地区の設定の検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優先に耐震化すべき建築物の設定 ・重点的に耐震化すべき区域の設定 ・地震発生時に通行を確保すべき道路の指定 ・避難路等の現状把握及び沿道住宅・建築物耐震化基礎資料の整備 <p>【耐震診断・改修促進を図るための施策検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断における支援策 ・耐震改修における支援策 ・安心して耐震改修できる環境整備 ・地震時の総合的な安全対策 ・地震に伴う土砂災害等による建築物の被害軽減 <p>【地震に対する安全性の向上に向けた啓発及び知識の普及に関する施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存防災マップの内容充実 ・相談体制の整備、情報提供の充実 ・パンフレットの作成・配布、講習会等の開催 ・リフォームに伴う耐震改修の誘導策 ・自治会等の連携・取組支援 ・防災教育の普及促進 <p>【その他耐震診断及び耐震改修促進に関する必要な施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関係団体による協議会の設置・協議会における事業の概要 ・地震保険の加入促進 ・耐震診断・耐震改修マーク表示制度の普及 ・住宅性能表示制度の活用促進

第3章

住宅施策の課題

- 3-1 人口・世帯の状況からみた課題
- 3-2 住宅ストックの状況からみた課題
- 3-3 住宅市場の状況からみた課題
- 3-4 魅力ある居住環境の形成に向けた課題
- 3-5 全国計画の視点と
市として取り組むべき課題の整理

3-1 人口・世帯の状況からみた課題

1 将来の住宅需要に応じた住宅供給

<現状>

- ・本市では平成7年以降人口減少にあり、今後もその傾向が続くと見込まれています。
- ・転入者数、転出者数はそれぞれ年間2,000人程度であるが、わずかに転出者数が上回っており、転入者数は年々減少傾向にあります。
- ・単身世帯、2人世帯が増加している一方で、同居世帯が減少しており、世帯規模が縮小しています。

<課題>

- ・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

<現状>

- ・本市の高齢者人口は年々増加しており、高齢化率が30%を超え、市民の3人に1人が高齢者となっています。
- ・高齢化に伴い、高齢者のいる一般世帯は増加しており、特に単身世帯、夫婦のみの世帯が著しく増加しています。
- ・平成7年以降、「ひとり親と子ども」世帯が増加傾向にあります。
- ・生活保護世帯は、平成23年以降横ばいの傾向にあります。
- ・障がい者手帳の保有者数は、近年減少傾向にあります。

<課題>

- ・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・住み続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、公営借家の適正な活用を図るとともに、民間借家を含めた総合的な住宅支援が必要です。

3 子育て世帯の支援や若者の定住につながる住宅供給対策

<現状>

- ・転入者数、転出者数はそれぞれ年間2,000人程度であるが、わずかに転出者数が上回っており、転入者数は年々減少傾向にあります。(再掲)
- ・人口減少に伴い、年少人口も年々減少しており、「夫婦と子ども」世帯も減少しています。

<課題>

- ・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。
- ・安心して子どもを産み・育てられるよう子育て世帯の暮らしやすさの向上や、若者の定住につながる快適な住宅の供給が必要です。

3-2 住宅ストックの状況からみた課題

4 既存の住宅ストックの整備・活用

<現状>

- ・総住宅戸数の約 15%は空き家となっており、今後人口減少と高齢化の進展から更なる空き家の増加が見込まれます。
- ・耐震基準が改正された昭和 56 年以前に建てられた住宅が全体の 43%を占めています。
- ・持ち家や民間借家が増加しており、公営借家が減少傾向です。また、年収が高くなるにつれて持ち家の割合が増加しています。
- ・持ち家及び民間借家は増加傾向にあり、持ち家の面積規模は島根県他市と比較して、最も小さくなっています。また、民営借家の面積規模は島根県平均を上回っています。

<課題>

- ・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。
- ・安全な住生活を送るために、建替えや改修等により、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。
- ・世帯数は減少傾向にあるものの、持ち家及び民間借家は増加傾向にあるため、「量」から「質」への転換を図る必要があります。

5 公営住宅ストックの維持・活用

<現状>

- ・一部の市営住宅で、耐火構造ではない住戸があります。また、建築年度の古い団地ほど住戸面積が狭くなっています。
- ・古い団地において整備が遅れている設備が多くあり、耐用年数を超過した住宅が多くあります。
- ・壁面の亀裂や鉄筋の露出など、老朽化が進んでいる住宅が多くあります。

<課題>

- ・多くの市営住宅で耐用年数が過ぎており、老朽化した住宅の維持修繕や建替え等が必要となります。
- ・公営住宅の設備水準は低く、良質なストックとして長期的に活用するため設備の改善が必要です。
- ・老朽化した住宅は安全性に問題があるだけでなく、維持修繕費の増加につながるため、適切かつ効率的に更新を図る必要があります。

3-3 住宅市場の状況からみた課題

6 空き家や中古住宅対策

<現状>

- ・空き家の実態として、長期的に空き家となっているその他住宅が全体の約8割を占めています。また、賃貸用の住宅等が全体の約2割を占めています。
- ・持ち家の取得状況は「新築」が最も多く、増加傾向にあります。一方で、中古住宅の購入の戸数は減少傾向にあります。

<課題>

- ・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。
- ・空き家対策や環境問題・エネルギー問題等の観点から、住宅をできるだけ長く使用することが求められるため、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

<現状>

- ・リフォーム工事の実施率は、持ち家総数の約3割となっています。
- ・増改築・改修工事についても同様の傾向であり、施工内容は「トイレ・浴室等」が最も多く、次いで「外壁などの外装」「壁や床などの内装」が多くなっています。

<課題>

- ・住宅戸数が世帯数を上回っているため、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。
- ・質の高いリフォームを実施できるよう、住宅産業関係者と連携をとりながら、市場の活性化を図り、リフォームの促進が必要です。

3-4 魅力ある居住環境の形成に向けた課題

8 居住水準の向上

<現状>

- ・最低居住面積水準未達の世帯は全体の4%を占めており、借家世帯では14%を占めています。
- ・高齢者等のための設備のある持ち家住宅は67%を占めていますが、借家住宅では26%にとどまっており、持ち家と借家住宅で大きく傾向が異なっています。
- ・省エネルギー設備の設置率は持ち家・借家ともに低くなっています。最も普及が進んでいる設備は「二重サッシ又は複層ガラス窓」であり、持ち家では20%以上の住宅で設置されており、借家では7%の住宅で設置されています。

<課題>

- ・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。また、高齢者や子育て世帯のニーズに合わせて賃貸住宅の供給や住み替え等の誘導を検討する必要があります。
- ・今後さらに高齢社会の進展が見込まれるため、借家を中心にバリアフリー設備の普及促進が必要です。
- ・住宅の省エネ化や再生可能エネルギーの活用など、環境に配慮した住宅の普及に努める必要があります。

9 住環境の整備

<現状>

- ・下水道の普及率は38.9%、上水道の普及率は99.8%となっています（都市計画マスタープランより）。
- ・都市計画道路の改良率は38.1%となっており、整備が進んでいません（都市計画マスタープランより）。

<課題>

- ・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。特に旧浜田市、旧金城町において整備が遅れており、地域に応じた手法での整備が必要です。
- ・木造建造物が密集した地域では、延焼防止や緊急車両の円滑な通行など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。

3-5 全国計画の視点と市として取り組むべき課題の整理

住宅施策の課題

住環境を取り巻く現状と課題の整理

《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
- ・旧耐震基準の住宅の割合が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
- ・耐用年数超過の住宅が11%
- ・耐火構造でない住宅 等

高い新築志向

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

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 等

ポイント①:居住者からの視点

《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の検討が必要です。

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の支援が必要です。
- ・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替え等が必要です。
- ・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の推進が必要です。
- ・中古住宅市場の形成の促進が必要です。

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の促進が必要です。

ポイント③:産業・地域からの視点

《市として取り組むべき課題》

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。

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。

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。

第4章

住宅施策の理念と目標

4-1 基本理念と目標像

4-2 公営住宅供給戸数の目標量

4-1 基本理念と目標像

1 基本理念

第2次浜田市総合振興計画では、「住みたい 住んでよかった 魅力いっぱい 元気な浜田 ～豊かな自然、温かい人情、人の絆を大切にするまち～」を将来像としており、将来像を実現するためのまちづくりの大綱のひとつとして「快適な生活基盤の整備」を掲げ、住みやすい住宅環境の整備をはじめとして、安全な水道水の供給や下水道の整備等に努めることとしています。

平成18年度に策定された「浜田市住宅マスタープラン」においては、住宅施策の基本目標として、「市民の誰もが安心して快適に暮らせる“共創”による住宅・住環境づくり」と定め、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。

これらを踏まえ、本計画の住宅施策の基本理念を「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」とし、実現に向けて推進していくものとします。

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

2 住宅施策の目標

住宅施策の目標は、課題や基本理念を踏まえ、長期的な視点を持って本市の住宅施策が目指すべき方向性を示すものとして設定します。

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子育て世帯への支援に加え、住宅の確保に特に配慮が必要な市民や、若者の定住につながる対策が求められています。また、高齢者世帯や子育て世帯等の居住形態のニーズとマッチした住宅の供給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、機能性の高い住宅づくりを図るとともに、住宅産業の技術の向上を図ります。また、既存住宅のリフォームなどにより長期にわたり活用するとともに、良質な中古住宅の円滑な流通により住宅市場の活性化を図り、いつまでも住み続けられる住まいづくりを目指します。

また、近年各地で大規模地震が頻発しており、甚大な被害が発生しています。地震による被害を最小限に抑えるために、住宅の耐震化を進め、地震に強い住まいづくりを目指します。

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、住宅の建設や住生活の中で多くの資源やエネルギーを消費しているため、地球温暖化防止に向け、二酸化炭素排出量の抑制が求められています。そのため、省エネルギー対策や再生可能エネルギー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、良好な景観は市民に安らぎと潤いを与えます。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ます。そのため、それぞれの地域の実情に応じた手法により、住環境整備を促進し、暮らしやすい住環境づくりを目指します。

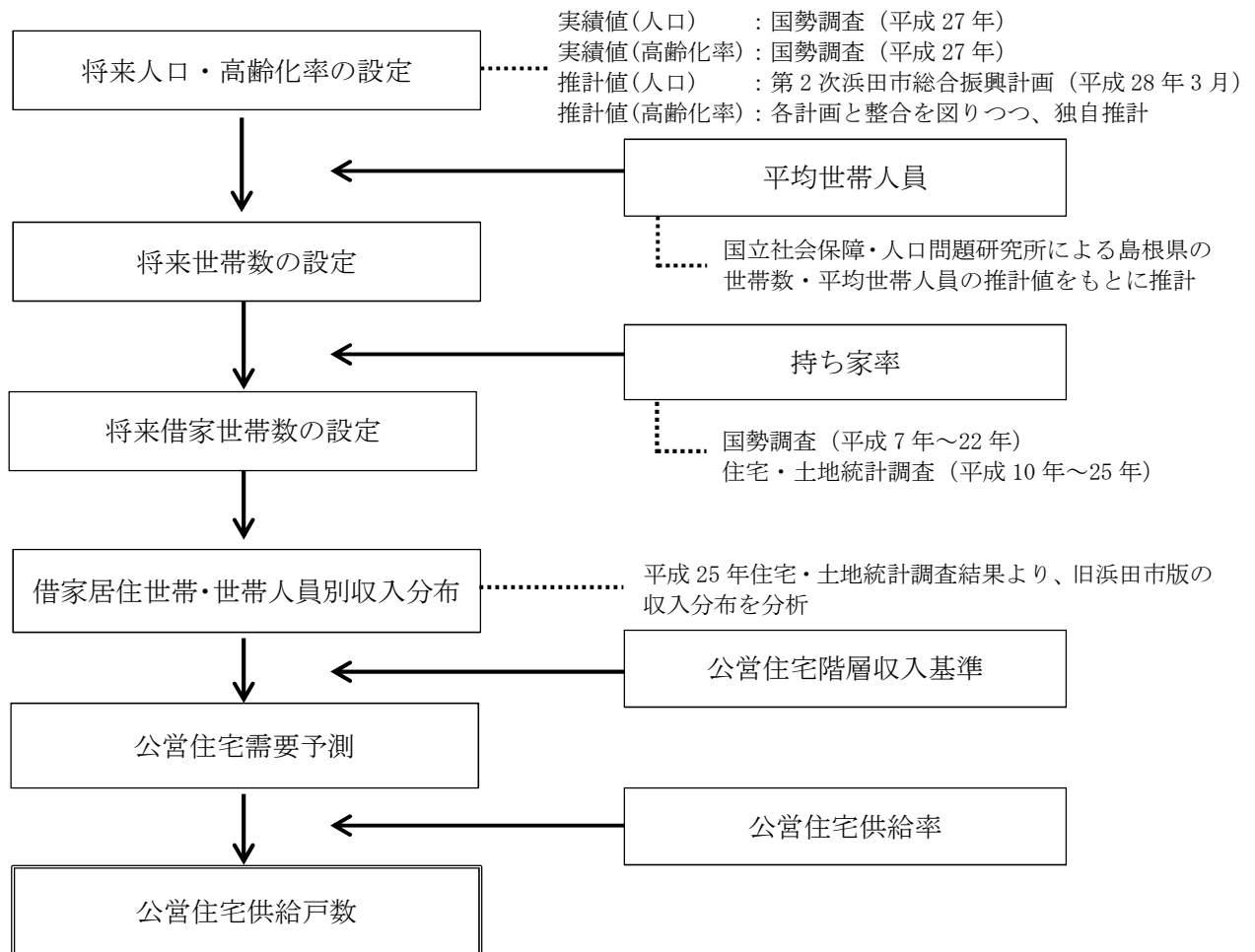
また、近年集中豪雨や地震に伴う河川の氾濫や土砂災害等による被害が深刻化しており、人々の安全・安心に対する意識は高まっています。そこで、住みなれた地域で暮らし続けられるよう住環境の整備を図るとともに、住宅だけでなく地域全体の防災性の向上を図り、安全で暮らしやすい住まいづくりを目指します。

4-2 公営住宅供給戸数の目標量

1 公営住宅供給戸数の目標量の検討

公営住宅は、「住宅に困窮している人」へのセーフティネットとしての役割を担っており、将来必要となる供給戸数を検討することは、基本理念を踏まえた住宅施策を進める上で重要となります。公営住宅の供給戸数を検討する上で最も基本的な条件になるのは、将来人口及び世帯数です。また、少子高齢化が急速に進展していることから、将来の高齢化率の上昇を考慮することが重要となります。加えて、少子高齢化社会の急速な進展や住民の価値観の多様化・高度化に伴い、市民の住宅ニーズも変化してきていることから、今後、必要となる住宅供給戸数だけでなく、住宅のタイプについても検討することが重要です。

公営住宅の供給戸数の検討方法として、住生活基本計画(全国計画)に示されている「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づき、将来人口及び世帯数等の推計値から、必要となる公営住宅の供給戸数を検討することとします。また、住宅ニーズの多様化・高度化が進んでいることから、世帯規模や年齢層などに応じた居住タイプについても配慮するものとします。



※本検討においては、公営住宅の入居基準に準ずるものを公営住宅供給戸数として適用するものとします。内訳は以下のとおりとします。

- 公営住宅：公営住宅法に基づき、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
- 改良住宅：住宅地区改良法に基づき、公共の福祉に寄与することを目的とする。
- この他の公営住宅として、浜田市に立地する県営住宅を含む。

2 公営住宅供給戸数の推計

＜将来人口・高齢化率の設定＞

将来人口は、第2次浜田市総合振興計画で算出された将来人口を用います。この推計によると、人口は平成32年で55,166人、平成37年で52,154人となると見込まれています。また、高齢化率は平成28年3月末の住民基本台帳に基づき、コーホート要因法により推計すると、平成32年で36.3%、平成37年で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。

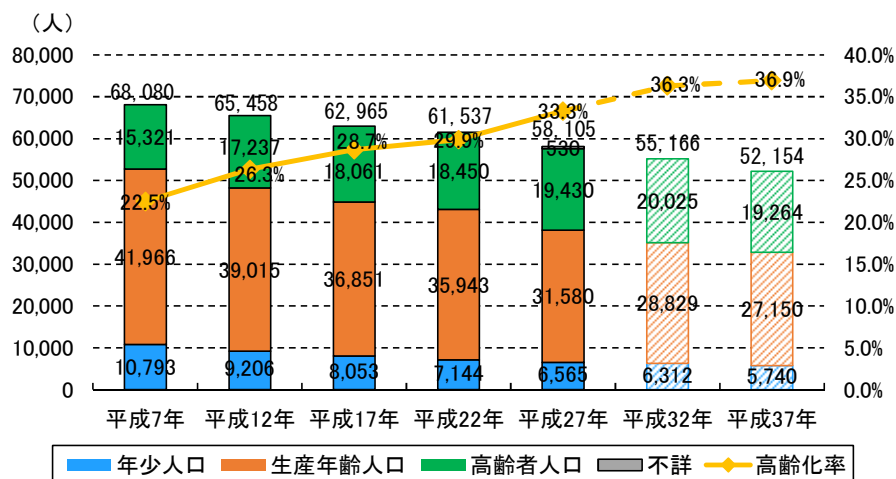


図 将来の高齢化率の見込み

※将来人口は第2次浜田市総合振興計画に基づく推計値である。

※将来の高齢化率は浜田市高齢者福祉計画で示されている推計値と整合を図りつつ、独自に推計を行った。

＜将来世帯数の設定＞

将来世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所により示されている、島根県の世帯数の推計値をもとに算出します。推計を行った結果、平成32年の普通世帯数は23,027世帯、平成37年では22,066世帯と平成27年に比べ、約1,700世帯減少すると見込まれます。

表 世帯数の実績値と推計値

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
一般世帯数	23,719	24,610	24,869	24,769	24,399	23,618	22,632
普通世帯率	0.9801	0.973	0.973	0.974	0.975	0.975	0.975
普通世帯数	23,246	23,943	24,188	24,118	23,789	23,027	22,066

＜将来借家世帯数の設定＞

将来借家世帯数は、国勢調査及び住宅・土地統計調査の持ち家率・借家率と普通世帯数をもとに算出します。国勢調査及び住宅・土地統計調査における持ち家率70%、借家率30%を将来においても一定と仮定したところ、平成37年では借家世帯数は6,620世帯となります。

表 借家世帯の推計値

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
普通世帯数	24,188	24,118	23,789	23,027	22,066
持家	16,735	16,407	16,652	16,119	15,446
借家	7,453	7,711	7,137	6,908	6,620

＜借家居住世帯・世帯人員別収入分布＞

住宅・土地統計調査と将来の借家居住世帯の推計値をもとに、借家居住世帯の世帯人員別収入分布を算定します。ただし、本市の平成 25 年時点における世帯人員別収入分布割合を将来においても一定としました。

＜公営住宅需要予測＞

上記の借家居住世帯の世帯人員別収入分布と公営住宅の階層収入基準から、将来における公営住宅需要を推計します。このとき、原則階層世帯は月収が 15.8 万円以下の世帯とし、裁量階層対象世帯は 21.4 万円以下の世帯とします。裁量階層対象世帯は、60 歳以上の単身世帯又は夫婦のみの世帯、18 歳未満の世帯主を主な対象としました。

また、人口減少に対応するため、子育て世帯も考慮して検討を行いました。

表 将来における公営住宅の需要予測

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年
原則階層世帯	2,310	2,141	2,068	1,981
裁量階層世帯	394	363	351	337
公営住宅対象世帯	2,704	2,504	2,419	2,318

※原則階層：月の収入が 158,000 円までの世帯

※裁量階層：高齢者世帯や障害者世帯等で月の収入が 214,000 円までの世帯

＜公営住宅管理戸数＞

浜田市公営住宅ストック総合活用計画によると、本市の公営住宅の供給率は概ね県の平均的傾向の供給率となっています。そのため、公営住宅供給率を県の平均的傾向である 47.1%と設定します。また、平成 28 年 7 月の公営住宅の空き家率は全体の 7.6%であったことと、上記の公営住宅需要予測を踏まえて、公営住宅管理戸数を算出します。推計を行った結果、平成 37 年では 1,182 戸の公営住宅が必要と見込まれます。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。

表 現在の公営住宅管理戸数の内訳

(単位：戸)

種別	戸数
公営住宅（災害公営住宅を除く）	521
改良住宅（改良店舗を除く）	84
県営住宅	709
合計	1,314

表 現在の入居基準による公営住宅の必要戸数

(単位：戸)

	将来見込まれる 公営住宅の必要戸数
平成 22 年	1,378 (－ 64)
平成 27 年	1,276 (+ 38)
平成 32 年	1,233 (+ 81)
平成 37 年	1,182 (+ 132)

3 公営住宅供給の基本的な方向性

公営住宅のストック数は充足しており、県営住宅を含めた住宅ストック数を把握しつつ、維持・保全をしながら長寿命化を進めます。老朽化が深刻であり、簡単な修繕での改善が見込めない住戸については、住宅の集約建替えの計画や用途廃止を視野に入れて、公営住宅のストック数の管理を進めていきます。

公営住宅管理戸数は、将来的に用途廃止等により削減していくこととしますが、住宅セーフティネットの考え方から、住宅確保要配慮者等の需要に対応するため、適切な管理戸数を確保していきます。

ただし、将来的に住宅の需給のバランスが崩れ、住宅に不足が生じた場合には、市の財政状況や住環境を考慮しながら、適切な住宅供給を検討します。

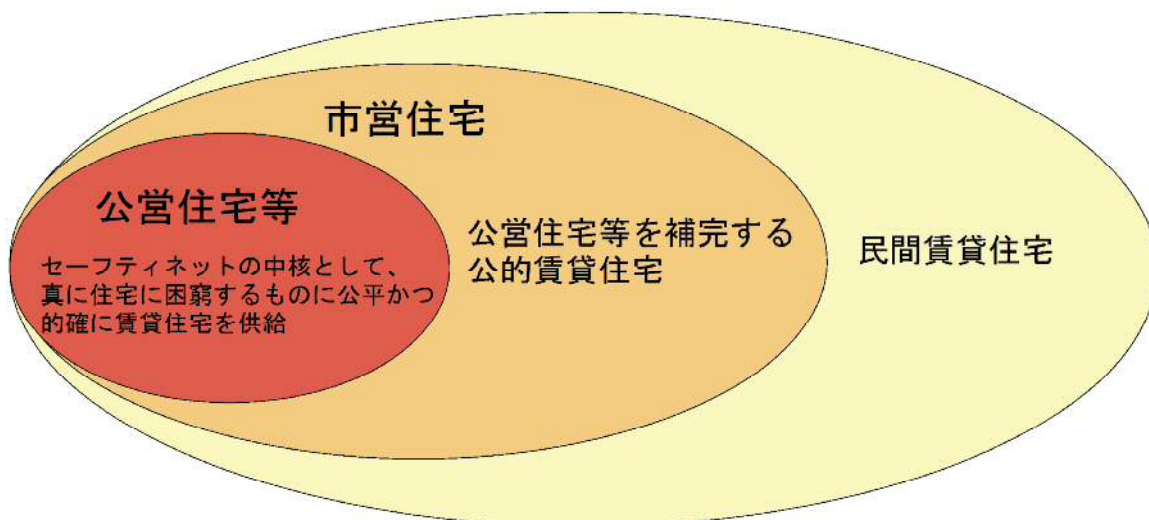


図 重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ

なお、公営住宅を補完する公的賃貸住宅についても、公営住宅同様、将来的に供給過剰となることが見込まれます。そのため、浜田市公営住宅等長寿命化計画や浜田市公共施設再配置計画の考えに基づき、民間譲渡や用途廃止等により、適切な維持管理を推進していきます。

表 市営住宅の種別と供給の基本的な方向性

市営住宅の種別			供給の基本的な方向性	
市 営 住 宅	公営住宅等	公営住宅	➡	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅確保要配慮者等の需要に対応するため、適切な管理戸数を確保 ● 将来的に用途廃止等により削減
		改良住宅		
	公営住宅等を補完する公的賃貸住宅	特定公共賃貸住宅	➡	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来的に供給過剰となる見込み ● 浜田市公営住宅等長寿命化計画や浜田市公共施設再配置計画の考えに基づき、民間譲渡や用途廃止等による適切な維持管理
		若者住宅		
		集団移転住宅		
		地域定住住宅		
		弥栄定住化住宅		
		一般住宅		
		雇用促進住宅		

第5章

住宅施策の展開

5-1 住宅施策の展開方向

5-2 住宅施策の実施方策

5-1 住宅施策の展開

1 住宅施策の展開

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

5-2 住宅施策の実施方策

住宅施策を展開する体系ごとの実施に向けて、取組を示します。

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

1-1 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。

(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。

具体的な取組： ① 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

① 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

住宅確保要配慮者は、増加する傾向にあり、住宅のセーフティネットとしての公営住宅の的確な供給が求められています。本市においても、住宅確保要配慮者等に向けた公営住宅の供給を図ってきました。

今後も、引き続き、高齢者向け住宅や子育て世帯向け住宅の供給など、高齢者や子育て世帯等に関係する施策について、福祉部局等と連携し、総合的な住宅施策の取組を検討します。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 計画的な公営住宅の建替え・改修事業の推進
 - ② 浜田市公営住宅等長寿命化計画の継続的な見直し

① 計画的な公営住宅の建替え・改修事業の推進

本市では、健全で良質な公営住宅の供給を目的として、既存住宅を集約し、新規に長浜西住宅を建設するなど、市民の安定的な生活に寄与しています。

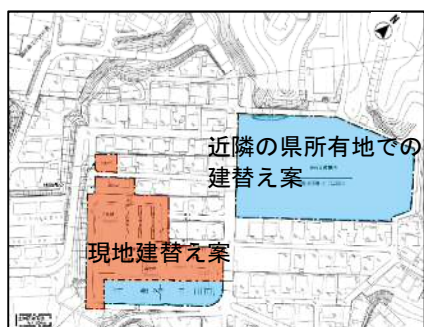
今後も、地域や入居者の状況に応じた効果的・効率的な建替え・改修事業を推進し、耐用年数超過住宅の解消や整備水準の向上を図ります。

本計画の計画期間内において「浜田市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、住棟の劣化状況や敷地の高度利用の可能性、地域バランス、需要等を考慮し、小福井住宅、内田住宅、下府住宅の建替えを予定しています。

【集約建替えを行った市営長浜西住宅】



【小福井住宅の整備構想例】



小福井住宅と内田住宅の集約建替えを検討し、将来の需要などを考慮して、現在の小福井住宅 50 戸と内田住宅 10 戸を 48 戸程度に集約することとしています。

建替えにあたっては、現地建替え及び近隣の県所有地を候補地として想定し、費用面だけでなく入居者の利便性などから比較検討を行い、メリットの大きい候補地を適地として選定しているところです。

② 浜田市公営住宅等長寿命化計画の継続的な見直し

本市では、平成 28 年 3 月に「浜田市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、住宅の改修事業等を計画的に進めています。今後も引き続き、住宅の改修事業を推進します。

また、「浜田市公営住宅等長寿命化計画」は平成 32 年度までの計画となっていますが、継続的に見直します。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 公営住宅の入居時の配慮
 - ② 居住支援協議会の考え方を踏まえた支援策の検討

①公営住宅の入居時の配慮

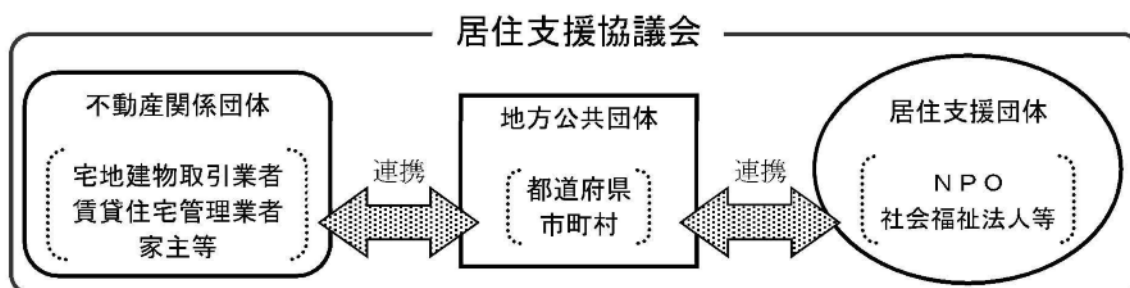
収入が低く生活が困窮している母子家庭・父子家庭等のひとり親世帯が、公営住宅へ入居する際、入居の機会を増やすなどの配慮を行います。将来的には、公営住宅のひとり親世帯の優先入居について検討します。

②居住支援協議会の考え方を踏まえた支援策の検討

居住支援協議会において、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅へ円滑に入居できる支援策等の検討を行います。

【居住支援協議会の概要】

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（「住宅確保要配慮者」）が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、必要な支援策を協議・実施する組織。
（住宅セーフティネット法第 10 条に規定）



不動産関係団体	(社)島根県宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会島根県本部	
居住支援団体	(社福)島根県社会福祉協議会、(公財)しまね国際センター、(社医)清和会、島根県住宅供給公社、(財)島根県建築住宅センター	
地方公共団体	松江市、浜田市、出雲市、益田市、大田市、安来市、江津市、雲南市、奥出雲町、隠岐の島町	
	島根県	地域政策課、文化国際課、地域福祉課、高齢者福祉課、青少年家庭課、障がい福祉課、雇用政策課、建築住宅課(庁内事務局)

出典：島根県居住支援協議会

1-2 子育て世帯・若者世帯の定住促進

本市の未来を支える子供たちが健全に育つための環境形成に向けて、子育てに配慮した住宅の確保や安全な公共空間の整備など、子育てに関する施策と連携し、住宅・住環境づくりの面から子育てしやすい住まいづくりに努めます。

また、定住の受け入れ態勢を充実させ、住みたくなる住まいづくりに努めます。

(1) 子育てしやすい住環境づくり

人口減少や少子高齢化の進行に歯止めをかけるために、子育て支援の強化を図り、安心して子育てができる住まいづくりを進めるとともに、子育て世帯向けの住宅の誘導だけでなく、子育て支援施設の充実など、子育てしやすい住環境づくりを促進します。

- 具体的な取組：
- ① 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの促進
 - ② 子育て支援施設の充実

① 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの促進

子育て世帯向け住宅の供給を促進するとともに、(仮称) 子育て世帯定住促進宅地貸付制度等の創設を検討し、子育て世帯や若者世帯の定住を目指します。

また、子育て世帯向けの住宅や家庭内事故防止に関する情報提供などにより、子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの促進を目指します。

(仮称) 子育て世帯定住促進宅地貸付制度の概要

少子高齢化の進む地域のコミュニティ再生、将来の浜田市の人口増を図ることを目的として、区画を指定する団地に定住しようとする子育て世帯等に住宅地を 20 年間普通貸与（契約保証金あり）し、期間満了後は無償譲渡する。

② 子育て支援施設の充実

子育て世帯が仕事と家庭生活を両立しながら、安心して働ける環境を整備するため、関係各課と横断的な連携により、地域における子育て支援ネットワークの中核施設である子育て支援センターの移転・新築に取り組むとともに、地域子育て拠点事業を進めます。

(2) 若者世帯の定住促進

U・I ターン希望者の受け皿として、既存の公営住宅を活用するとともに、空き家の有効活用を図り、U・I ターン者のための住宅支援を進めます。

また、U・I ターン希望者向けの就労体験等の定住支援制度を充実して「はまだ暮らし」の情報発信を積極的に行い、U・I ターン者のための定住環境づくりを進めます。

- ① 既存住宅ストックを活用した定住支援
- 具体的な取組： ② 定住支援制度の充実
- ③ 定住支援情報の受発信

① 既存住宅ストックを活用した定住支援

既存の公営住宅を、U・I ターン希望者の受け皿として活用するとともに、地域や町内会等における空き家を活用した取組を支援し、住宅改修費用助成などのU・I ターン者の受入れ態勢の強化を図り、空き家を利用したシェアハウス賃貸住宅の整備を検討します。

また、空き家バンク制度における空き家物件と利用希望者の登録件数の増加に取り組み、希望者の居住ニーズにあった住宅の供給を支援します。

【既存ストックを活用した取組のチラシ（例）】

U・I ターン者との多世代同居促進事業 空き家の改修経費の補助 空き家の家財道具の処分経費の補助

浜田市 空き家事業 検索

<http://www.city.hamada.shimane.jp/www/contents/1463034367015/index.html>

② 定住支援制度の充実

U・I ターン希望者向けの就労体験のインターンシップ事業メニューを充実し、都市圏の若い女性を中心とした受入支援に取り組みます。特に、I ターン者には日頃のサポートが重要であることから、地域と行政等が協働したサポート体制の構築を進め、本市で安心して暮らせる住生活の支援を推進します。

③ 定住支援情報の受発信

本市や島根県・関係機関等のホームページ、SNS 等を活用し、魅力ある「はまだ暮らし」の情報提供に努めるとともに、都市圏で開催される「定住フェア」や各種相談会で定住支援情報の受発信を通して、U・I ターン希望者のニーズの把握に努めます。

また、引き続き定住相談員による相談サービスの充実に取り組みます。

1-3 高齢者等の自立の支援

高齢者や障がい者等が住みなれた住宅や地域で自立して暮らし続けられるよう、住宅や住環境のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化に努めるとともに、福祉施策と連携し、安心して暮らせる住まいづくりに努めます。

(1) ユニバーサルデザインの普及

本市のホームページを活用し、ユニバーサルデザイン等の情報提供を行うとともに、誰もが自由なく暮らすことのできるユニバーサルデザインの住宅建設を促進します。

- 具体的な取組：
- ① ユニバーサルデザインの情報提供
 - ② ユニバーサルデザインに配慮した公営住宅の整備

①ユニバーサルデザインの情報提供

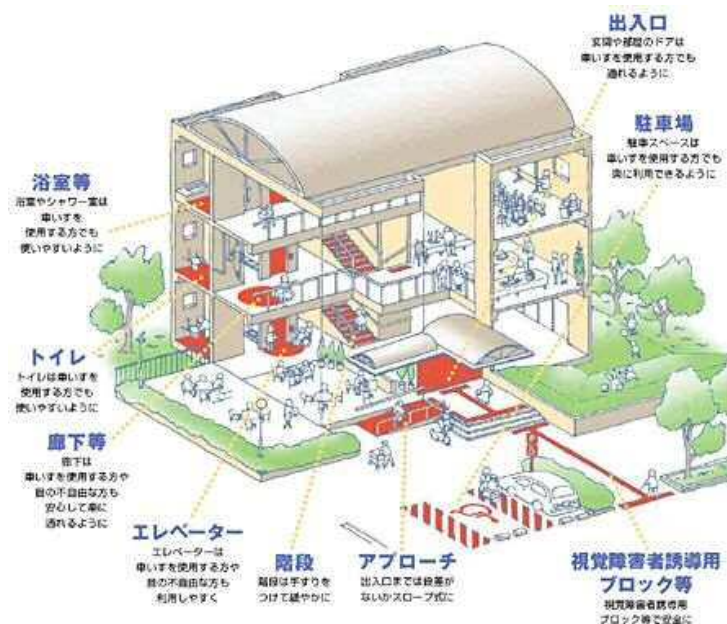
本市のホームページにユニバーサルデザインに関する情報がある関係機関のホームページをリンクし、市民のユニバーサルデザインの知識の向上とユニバーサルデザインの住まいづくりの意識の向上を図ります。

また、「島根県ひとにやさしいまちづくり条例」に適合する建築物となるよう、住宅のユニバーサルデザインに関する情報提供を進めていきます。

②ユニバーサルデザインに配慮した公営住宅の整備

これまで既設住宅に対して、段差の解消や手すりの設置などの実施やシルバーハウジング事業を取り入れるなど、高齢者や障がい者等に配慮した住まいづくりを行っています。今後は、高齢者の増加等に伴い、安全な住宅の需要の増加が見込まれるため、より一層ユニバーサルデザインの考えを踏まえた公営住宅の整備を進めます。

【バリアフリー化された建築物のイメージ】



出典：国土交通省

(2) 高齢者向け住宅の整備

高齢者が民間賃貸住宅に適切に入居できる環境を整備するため、「サービス付き高齢者向け住宅制度」等の普及啓発を進めます。また、公営住宅においても、シルバーハウジング事業を進め、高齢者の安定した生活の確保を目指します。

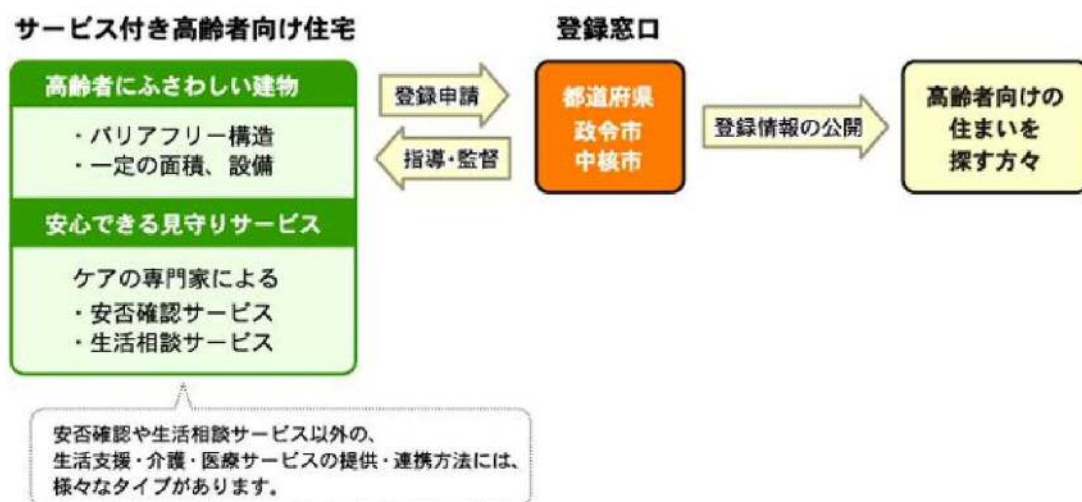
- 具体的な取組：
- ① サービス付き高齢者向け住宅の普及促進
 - ② シルバーハウジング事業の推進

① サービス付き高齢者向け住宅の普及促進

島根県と連携しながら、事業者向けの説明会等により登録制度や各種助成制度、税制制度の普及啓発を図り、「サービス付き高齢者向け住宅」の普及啓発を進めます。

【サービス付き高齢者向け住宅】

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者の暮らしを支援するサービスの付いたバリアフリー住宅です。国土交通省・厚生労働省の「高齢者住まい法」により創設された登録制度で、都道府県・政令市・中核市の窓口で事業者が登録を行うことによって、家賃やサービスなど住宅に関する情報が公開されます。



出典：（一財）高齢者住宅財団

② シルバーハウジング事業の推進

福祉部局等との連携により、緑ヶ丘住宅（市営・県営）や市営長浜西住宅、県営片庭住宅に対し、生活援助員の派遣や緊急通報の受信等を行うことで、高齢者の安心した生活の確保や住みなれた地域での生活の継続を図ります。その他の公営住宅においても、手すりや緊急通報装置の設置等により、高齢者等の安全や利便性に配慮した、シルバーハウジング事業の推進に努めます。

(3) 居住ニーズにあった住宅の供給

住戸面積の大きい住宅から、より適正な規模の住宅を求める高齢者世帯や、より住戸面積の大きい住宅を必要としている子育て世帯等の居住ニーズを把握し、世帯規模と住宅規模のミスマッチの解消に努めます。

- 具体的な取組：
- ① 公営住宅の世帯規模に応じた整備
 - ② 公営住宅の供給方法の検討

①公営住宅の世帯規模に応じた整備

今後、更なる高齢化の進展による、高齢単身世帯、二世帯の増加を見込み、市営長浜西住宅では集約建替えて、世帯規模に応じた整備を行いました。今後、公営住宅の建替えが発生した際には、世帯規模に応じた住戸整備の検討を行います。

また、既存の公営住宅の入居者について、世帯規模の変化に伴い、必要に応じて、住替え等の対応を引き続き行います。

②公営住宅の供給方法の検討

高齢者世帯や子育て世帯などが、それぞれの居住ニーズに見合った住宅の供給が重要です。それぞれの居住ニーズに柔軟に対応するため、直接建設方式だけでなく、民活型の借上げ公営住宅の供給についても検討します。検討に当たっては、それぞれの供給方法のメリット・デメリットについて十分に考慮します。

【公営住宅の供給方法の比較イメージ】

制度	特徴	メリット	デメリット
直接建設	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体が直接住宅を建設して、公営住宅として供給するもの ・建設費の45%の国庫補助が入る 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的に公営住宅の需要が拡大する予測がある場合に有効 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域間の需用への対応が難しい ・将来にわたって管理が必要となる ・起債が必要となる
借上げ公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が建設した一定の基準（公営住宅等整備基準）を満たす共同住宅を行政が借り上げて、公営住宅として活用する制度 ・建設費の一部を国と市が補助する 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間資金活用で、大規模な初期投資が抑えられる ・中心市街地活性化、公営住宅と福祉施設等との一体的な整備など、多様な公営住宅の整備が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間に対する建設費補助が市負担となる ・借上家賃（市場家賃）と入居者負担家賃の差額に対する自治体の負担が大きい ・借上期間(20年間)終了後について、入居者の移転先確保が制度上確立していない
既存住宅借上げ公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・既存民間住宅を1戸単位で借上げ ・借上げ期間は5年等とする ・可能な限り民間事業者へ管理業務を委託する 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の民間住宅を住戸単位で借り上げるにより、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅供給を実現。 ・必要に応じ任期満了前に入居者が退去した場合に解約申し入れ可能とするなど、借上げ期間を柔軟に設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・借上期間(5年間)終了後について、入居者の移転先確保が制度上確立していない ・近傍同種家賃と市場家賃の乖離が借上げの障害となる ・地域の実情を踏まえた、効率的な仕組みの構築が必要



出典：国土交通省資料を基に加工

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

2-1 質の高い住宅供給

今後、建設される住宅が、将来にわたり良質な住宅ストックとして活用されるよう、質の高い住まいづくりの奨励、地域の住宅産業の技術向上に努めるとともに、既存住宅の耐震化の促進を図ります。

(1) 質の高い住宅の普及

本市のホームページ等を活用し、ユニバーサルデザインや耐震対策などの住宅性能に関する情報や長期優良住宅等の各種制度の普及に努めます。

- 具体的な取組：
- ① 「住宅性能表示制度」の普及促進
 - ② 「長期優良住宅」の認定の普及促進

① 「住宅性能表示制度」の普及促進

「住宅性能表示制度」は住宅の性能の把握、トラブルへの対応、安心した売買等へ役立ち、住宅を建設する人へ安心感を与えます。そのため、市民や住産業関係者に住宅性能表示制度の普及促進を図り、質の高い住宅供給を促進します。

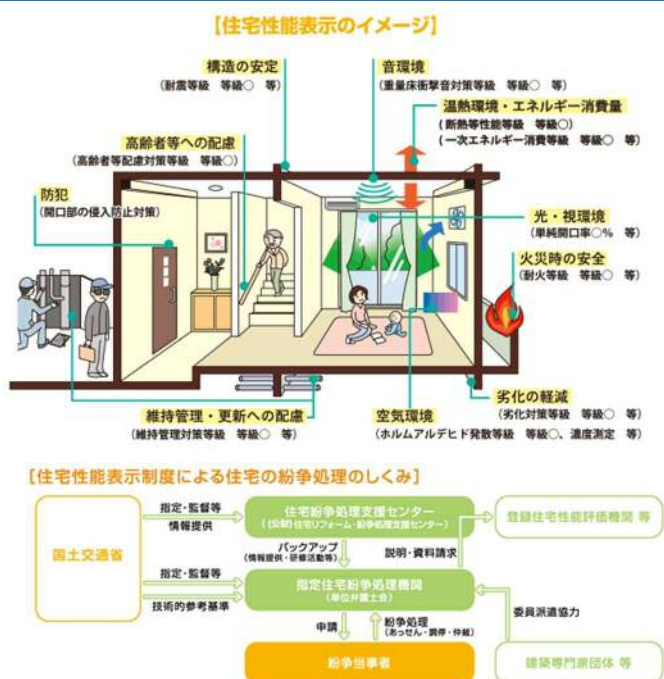
【住宅性能表示制度の概要】

○住まいの性能が等級や数値で表示

「地震などに対する強さ」「火災に対する安全性」「省エネルギー対策」など10分野の性能項目について、等級や数値で表示します。外見からでは判断できない建物の性能の違いが、専門知識がなくても分かりやすく理解していただけます。

○トラブル対応の流れ

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の弁護士会）に紛争処理を申請することができます。



出典：（一社）住宅性能評価・表示協会

② 「長期優良住宅」の認定の普及促進

平成21年6月施行の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により、一定の基準を満たし、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅は、所管行政庁（都道府県知事または市町村長）が認定し、税制面での優遇等が受けられます。各種パンフレットや広報等を通して、制度の周知を図り、認定建築物の普及促進を図ります。

(2) 住宅の耐震化の促進

浜田市建築物耐震改修促進計画に基づき、市民の耐震診断・耐震改修に対する相談体制の充実、建築関係技術者の技術の向上等に向けた環境整備を行い、住宅の耐震化を促進します。

- 具体的な取組：
- ① 耐震化に関する情報提供、相談体制の充実
 - ② 耐震診断・耐震改修に携わる技術者の技術力向上
 - ③ 耐震診断・耐震改修における助成制度の充実

①耐震化に関する情報提供、相談体制の充実

住宅の耐震化を促進するため、島根県や本市が作成したリーフレットや耐震改修事例集などを利用して、耐震化に関する重要性を理解してもらうための情報提供の充実を図ります。また、住宅の耐震化についての相談体制の充実を図ります。

②耐震診断・耐震改修に携わる技術者の技術力向上

住宅の耐震化を促進するため、建築関係技術者の技術力や知識の向上が必要であることから、島根県と協力し、耐震診断・耐震改修等の講習会等を開催し、技術力や知識の向上を図ります。

③耐震診断・耐震改修における助成制度の充実

住宅の耐震診断や耐震改修に係る費用の負担も耐震化が進まない要因の一つとなっています。そのため、耐震化に係る助成制度の充実を図るとともに、島根県と協力した助成制度を検討します。

【耐震改修に関する助成事業の概要（平成 28 年度）】

事業区分	概要	補助内容
耐震診断事業	耐震性の有無について、建築士に診断してもらう。	浜田市内に所在する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅で、2 階建て以下のものを対象とし、建築士などが耐震診断を行った住宅に対し、その耐震診断費用の 9 割（上限 60,000 円）を助成する。
補強計画策定事業	耐震診断の結果、耐震性なしと判断された場合に、補強方法を検討する。	対象経費の 2/3 を助成する。ただし、木造住宅 1 棟あたり 400,000 円を限度とする。
耐震改修事業	策定された補強計画に基づき、耐震改修工事を行う。	対象経費の 50%を助成する。ただし木造住宅 1 棟あたり 800,000 円を限度とする。
解体助成事業	耐震診断の結果、耐震性なしと判断された場合に、建物全部を解体する。	対象経費の 23%を助成する。ただし、木造住宅 1 棟あたり 400,000 円を限度とする。

出典：浜田市建築物耐震改修促進計画

(3) 住宅産業の技術の向上

関係行政機関及び公的研究機関との連携を図りながら各種講習会等の開催などにより、地域の住宅産業の技術向上に努めます。

具体的な取組： ① 住宅産業技術向上の促進

①住宅産業技術向上の促進

島根県や関係機関が実施する住宅産業の技術向上のための講習会等の情報を提供し、住宅産業関係者の技術向上を図ります。

島根県や関係機関が取り組む建設産業の魅力発信、合同説明会や現場見学会の開催などのパンフレットを窓口配布するなど、情報提供を図ります。

【技術向上のための競技大会及び講習会のパンフレット（例）】



全建総連が行う技能大会



島根県住宅振興協議会等が行う講習会



島根県 住宅 講習会

検索

(参考) <http://www.simajyu.jp/>

2-2 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。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 住宅リフォームに関する情報提供、相談体制の充実
 - ② 住宅リフォームの普及促進

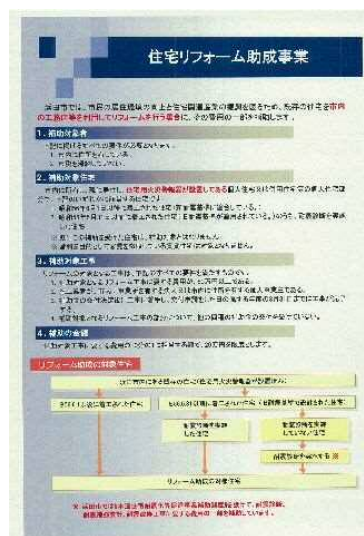
①住宅リフォームに関する情報提供、相談体制の充実

住宅のリフォームは専門的な知識や技術が必要となるため、維持管理やリフォームに関する情報について、市民の目線に立った的確な情報提供に努めるとともに、知識や技術の蓄積を進め、相談・窓口体制の充実を図ります。

【住宅リフォームに関するパンフレット（例）】



しまね長寿住まいリフォーム助成事業パンフレット



浜田市住宅リフォーム助成事業の概要

浜田市 リフォーム

検索

<http://www.city.hamada.shimane.jp/www/contents/1001000001791/index.html>

②住宅リフォームの普及促進

本市では、住宅の省エネルギー化やバリアフリー化、耐震改修などに係る改修工事費用の一部を補助しており、今後も継続的な支援を行い、住宅リフォームの普及促進を図ります。

(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利活用に取り組みます。

① 空き家の利活用に関する情報提供、相談体制の充実

具体的な取組： ② 空き家の利活用に関する施策の充実

③ 危険空き家等の適切な管理

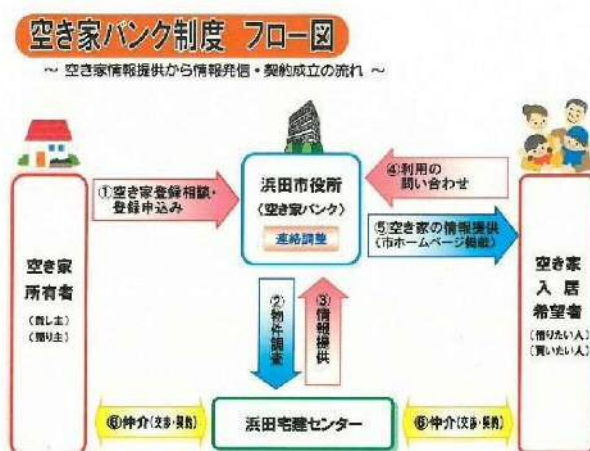
① 空き家の利活用に関する情報提供、相談体制の充実

空き家の利活用を図るため、関係業界と連携し、利活用に係る情報提供を充実させるとともに、「島根県空き家相談マニュアル」を活用し、関係機関と連携を図りながら、所有者や地域住民からの様々な相談に対応できる体制の充実を図ります。

② 空き家の利活用に関する施策の充実

空き家の実態把握調査の結果をもとに、空き家等の利活用の実現に向けた検討を行い、様々な主体と連携しながら、空き家バンクを活用して、地域の活性化に資する空き家の利活用に関する施策の充実を図ります。

【空き家バンク制度の概要】



○空き家バンク活用促進事業

概要：空き家バンクに登録した一戸建て空き家の家財道具の処分等を行う場合に、それに要した経費の一部を補助します。

補助率：2/3

上限額：50 千円

○空き家バンク登録物件改修事業

概要：空き家バンクに登録し、売買又は賃貸借の契約締結した一戸建て空き家の改修を行う場合に、それに要した経費の一部を補助します。

補助率：2/3

上限額：500 千円

③ 危険空き家等の適切な管理

良好な居住環境の形成を図るため、空家等対策の推進に関する条例などに基づき、危険空き家等の適切な管理を推進します。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 「住宅性能表示制度」の普及促進（再掲）
 - ② 安心して住宅の取引ができる環境の整備

① 「住宅性能表示制度」の普及促進（再掲）

住宅性能表示制度は、共同住宅や既存住宅にも活用できる制度であり、この制度を市民や住宅産業関係者に普及を広め、質の高い賃貸住宅の建設促進と公正な中古住宅市場の形成を促進します。

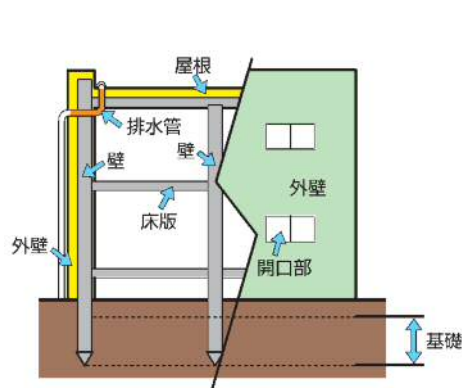
② 安心して住宅の取引ができる環境の整備

既存住宅の取引時における消費者の不安の解消を図るため、ホームインスペクションや瑕疵担保責任保険の活用を図ります。また、リフォームや耐震改修を行った住宅の履歴情報を保管しておくよう指導します。その他、島根県と協力し、住宅診断士の養成に係る講習会等を開催するなど、住宅の評価に係る技術者の育成に取り組みます。

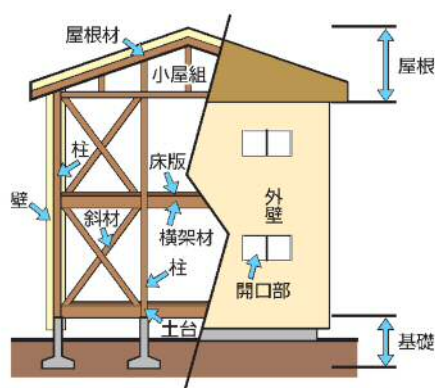
【瑕疵担保責任保険の概要】

この法律は、新築住宅を供給する事業者に対して資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を義務付けるもので、新築住宅の発注者や購入者を保護することを目的としています。

これにより、住宅の中でも特に重要な部分（基礎、柱、梁、屋根、外壁など）について、施工業者や販売業者が欠陥箇所の補修や瑕疵（欠陥）によって生じた損害を賠償する責任を確実に履行するための措置が講じられることになりました。



鉄筋コンクリート造の共同住宅の例



木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

出典：国土交通省

(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。

- 具体的な取組：
- ① 地域産材を活用した住宅建設の促進
 - ② 地域産材を活用した公営住宅の整備の推進

① 地域産材を活用した住宅建設の促進

本市では、地場産業の活性化、地域産材の利用拡大を図るため、地域産材を活用した住宅の新築または増築等に要する経費の一部を助成する取組を行っています。今後も継続した取組を行い、地域産材を利活用した住宅建設を促進します。

【地域産材の利活用促進のための助成制度の概要】

《補助対象》

- ◆ 屋根材として石州瓦を利用した専用住宅の新築、増築、大規模な修繕（屋根葺き替え含む）であること
- ◆ 屋根面積が 80m² 以上であること

《助成額》

- ◆ 石州瓦
屋根面積 1m² あたり 500 円（8 万円を限度）
- ◆ 石州くんえん木材
石州くんえん木材の柱 1 本当たり 1,000 円（10 万円を限度）



石州瓦を用いた住宅（イメージ）

（平成 29 年 3 月末現在）

② 地域産材を活用した公営住宅の整備の推進

地場産業の活性化および低炭素社会の実現に向けて、地域産材を積極的に活用した公営住宅の整備を推進します。

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

3-1 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。

(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。

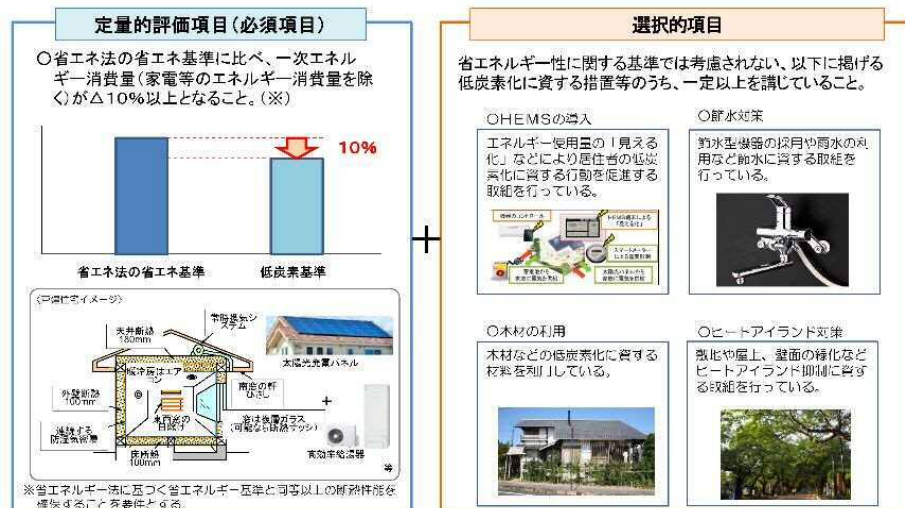
- 具体的な取組：
- ① 低炭素建築物の普及促進
 - ② 省エネルギー住宅の普及促進

① 低炭素建築物の普及促進

住宅における省エネルギー対策として、冷暖房などで使用される各種エネルギーの消費量を減らすことが求められていることから、低炭素建築物の認定制度に関する情報を本市のホームページなどで、提供するとともに、認定低炭素住宅に対する支援を継続して行います。

【低炭素建造物の認定に関する基準のイメージ】

- 省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が10%以上削減されていること。
- その他の低炭素化に資する措置が講じられていること



出典：国土交通省

② 省エネルギー住宅の普及促進

既存住宅の多くは十分な断熱化がなされていないため、各家庭の冷暖房時に過大なエネルギーが消費されています。このため、本市では、既存住宅の省エネ改修に対する税制優遇等の支援を行っており、今後も引き続き支援を行います。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 再生可能エネルギーの普及啓発
 - ② 各種制度を活用した再生可能エネルギーの導入促進

①再生可能エネルギーの普及啓発

環境に配慮した住宅の普及のため、行政が取り組む再生可能エネルギーの導入促進に係る取組について、市民や事業者へ普及啓発を図ります。

②各種制度を活用した再生可能エネルギーの導入促進

本市では、太陽光エネルギーを利用した発電システムの設置等を促進するため、「住宅用太陽光発電システム設置事業」や「太陽熱利用設備設置事業」を行っています。今後とも、島根県と連携し、これらの事業を行っていき、再生可能エネルギーの導入を促進します。

【住宅用太陽光発電システム設置事業の概要】

《補助対象》

- ・市内に自ら所有し居住する家屋に、対象システムを設置する個人
(新築・改築・建売住宅供給者等から対象システム付き住宅の購入を含む)
- ・市内に事務所等を有する事業者であって、事業の用に供する家屋に設備を設置する事業者
- ・太陽電池モジュールの公称最大出力の合計値またはパワーコンディショナーの定格出力の合計値のいずれかが 10kW 未満

《補助金額》 個人・事業者共通

太陽電池モジュールの公称最大出力 (kW 表示) ×10,000 円 (ただし、上限は 40,000 円)

【太陽熱利用設備設置事業の概要】

《補助対象》

- ・市内に自ら所有し居住する家屋に、対象システムを設置する個人
(新築・改築・建売住宅供給者等から対象設備の購入を含む)
- ・市内に事務所等を有する事業者であって、事業の用に供する家屋に設備を設置する事業者

《補助金額》 個人・事業者共通

設備を構成する集熱器等の購入費および設置工事費の合計額の 2 分の 1 (ただし、上限は 30 万円)

3-2 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。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 市民との協働による緑化の促進
 - ② 市営住宅における適正な緑化の配慮

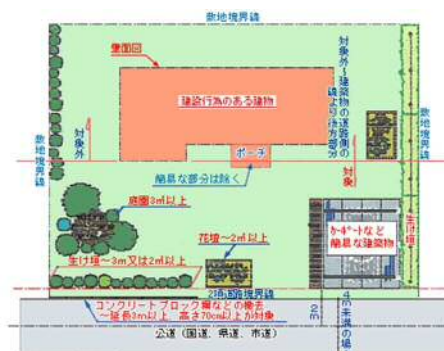
①市民との協働による緑化の促進

本市では平成14年度以降、市民との協働により「浜田市緑と花の沿道推進事業」や「わたしは、まちの園芸家！事業」に取り組んでおり、住宅地の良好な環境整備が進んでいます。今後とも、このような事業を継続的に推進し、市民との協働により住宅地における公共空間からの見え方に配慮した緑化を促進します。

【浜田市緑と花の沿道推進事業の概要】

都市計画法において指定された用途地域内にある、幅員1.8M以上の公道に接する敷地、または建築協定により事業の目的に沿った協定が締結されている敷地で、建築行為（※1）が伴う場合において施工される生け垣など（※2）について助成をします。

- ※1 建築基準法第6条第1項に規定する確認申請を要する行為、またはブロック塀を除去する行為
- ※2 常緑樹または花などを植えめぐらし造る垣根および建物前面に植栽された庭



事業のイメージ図

②市営住宅における適正な緑化の配慮

良好な景観を形成し、快適な居住空間を形成するため、市営住宅への植栽等の緑化の配慮を行います。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 風情ある市街地景観づくりの促進
 - ② 周辺の自然と調和した景観づくりの促進

①風情ある市街地景観づくりの促進

良好なまちなみを形成するため、浜田市景観計画に基づき良好な景観の形成を促進し、市街地においては、市民と行政等が連携して、町内会や街区単位での景観ルールづくりなどに取り組むことにより、ゆとりと潤いのある居住環境の形成を目指します。

②周辺の自然と調和した景観づくりの促進

農山村・漁村においては、農林業施策・漁業施策と連携して、地域住民と協働で農山村・漁村の景観づくりに努めます。また、石見地方の伝統的な石州瓦の景観の残る地域では、積極的に石州瓦の保全・活用に努めます。

【景観まちづくりの基本方針】

基本目標

青い海と緑につつまれ、文化と人が織りなす
ふるさと浜田の景観まちづくり

基本方針

自然の景観

豊かな自然を守り育て
活かす景観まちづくり

歴史文化の景観

歴史・文化を育み、次世代
へ継承する景観まちづくり

生活の景観

誇りと愛着をもって暮
らせる景観まちづくり

第3章 地域別景観まちづくりの展開

地域別景観まちづくりの方針

浜田市区	海と大地、歴史に抱かれた石見浜田の賑わいあふれる景観まちづくり
金城自治区	ホタル舞い、湯のかおる里山と伝統文化を守り活かした景観まちづくり
旭自治区	自然の恵みと人の営みを守り育てる農山村の景観まちづくり
弥栄自治区	弥栄いさりの自然と美しき清流が織りなす農山村の景観まちづくり
三隅自治区	夕日映える海辺と田園が四季を彩る水邊みの里の景観まちづくり

出典：浜田市景観計画

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

4-1 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。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 公共下水道事業の推進
 - ② 合併処理浄化槽の設置支援

① 公共下水道事業の推進

生活環境の向上を図るため、公共下水道整備事業、農業・漁業集落排水整備事業の地域に応じた手法により下水道整備を推進します。特に中心市街地については、最優先で工事着手ができるよう事業推進に努めます。

② 合併処理浄化槽の設置支援

本市では、平成18年から生活排水による河川などの水質汚濁の防止を目的として、浄化槽設置者に対して設置費用の一部を補助する「浄化槽設置助成事業（個人設置型）」に取り組んできました。今後も継続的に事業を行い、生活空間の改善に努めます。

【污水处理施設の種類】

◆ 集合処理施設

家庭や事業所などから排出される汚水を下水管で集め、終末処理場でまとめて処理します。
家屋が密集した市街地、集落などに適しています。



◆ 個別処理施設

家庭や事業所ごとに浄化槽を設置して、汚水を個別に処理します。
家と家との間が離れている地域に適しています。



出典：島根県資料

(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。

- 具体的な取組：
- ① まちなか居住の推進
 - ② 地域生活拠点の形成

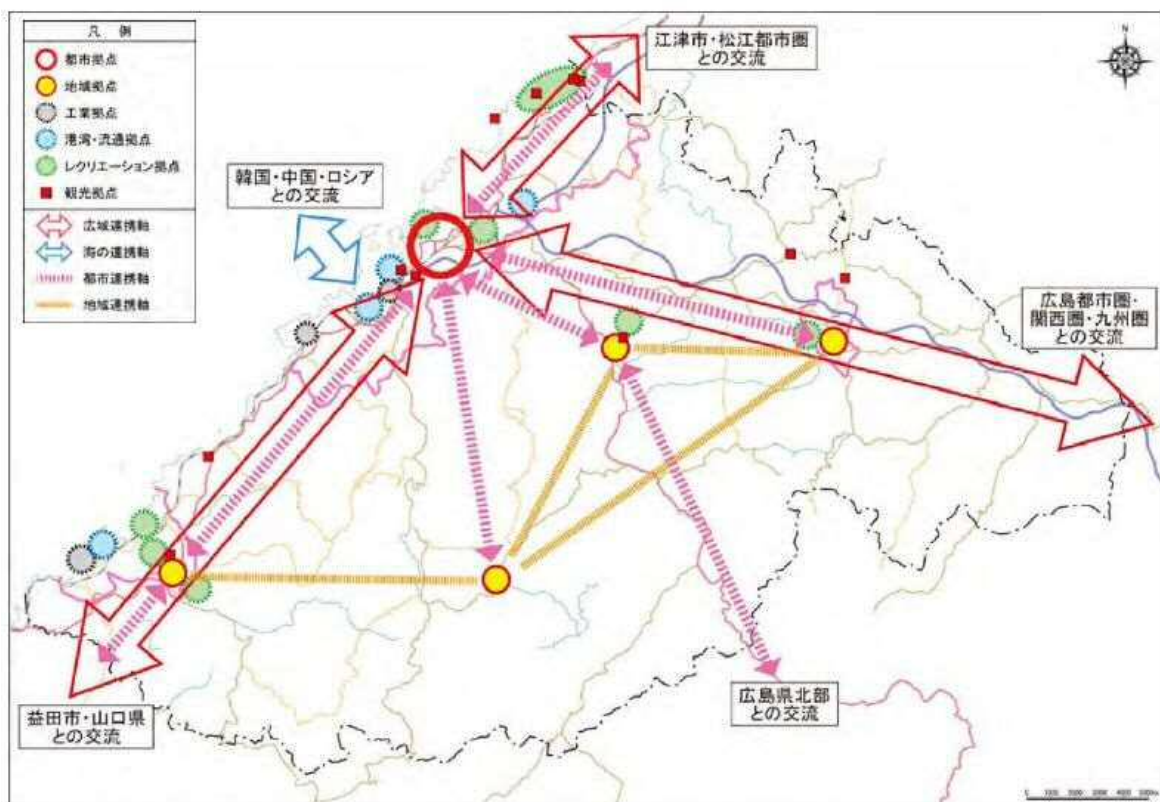
① まちなか居住の推進

中心市街地の活性化と日々の暮らしが生活圏の中で充足できるよう、小中学校区やすでに形成されている生活圏の中心部において、老朽化した建築物の共同建替えの実施や空き家の活用を検討するなど、まちなか居住を推進します。

② 地域生活拠点の形成

金城、旭、弥栄、三隅の自治区では、既存の都市基盤施設のストックを活かし、公共交通の利便性の向上を図るとともに、行政、医療、商業等の日常生活に必要な都市機能を集積させることにより、地域生活拠点の形成を誘導します。

【浜田市の将来都市構造】



出典：浜田市都市計画マスタープラン

4-2 防災性を高める住環境の整備

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。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 市街地の安全性の向上
 - ② 地域防災力の向上

①市街地の安全性の向上

本市では、過去に豪雨災害等により土砂災害やがけ崩れなどが発生しており、大規模災害に対する住宅地の安全性を高める必要があります。そのため、関係機関と連携し、地滑り防止対策や急傾斜対策事業等の災害防止のための事業を継続します。

また、がけ地近接等危険住宅移転事業にも継続して取り組みます。

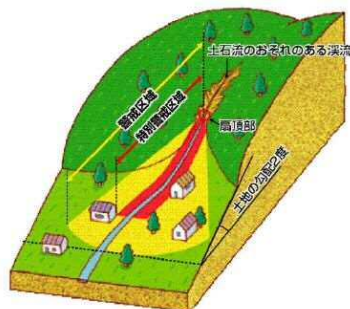
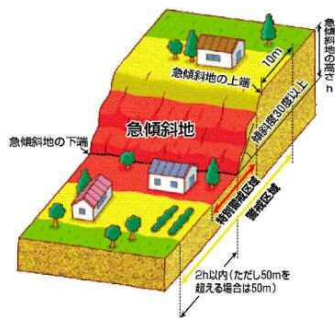
【土砂災害警戒区域・特別警戒区域内の規制等】

急傾斜地の崩壊

※傾斜度が 30°以上である土地が崩壊する自然現象

土石流

※山腹が崩壊して生じた土石又は溪流の土石等が一体となって落下する自然現象



警戒区域では

警戒避難体制の整備

土砂災害から生命を守るため、災害情報の伝達や避難がスムーズになるように警戒避難計画に定められ、警戒避難体制の整備が図られます。

【市町村等】

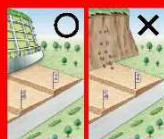


土砂災害ハザードマップの作成・配布
（茨城県鉾田市）



住民による土砂災害ハザードマップ確認状況
（鹿児島県垂水市）

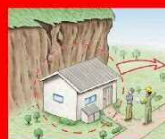
特別警戒区域ではさらに



特定開発行為に対する許可制
住宅や商業施設等の建設行為は、事前に市町村長の許可を得る必要があります。
【市町村等】



建築物の構造規制
居住を目的とする建築物は、建築基準法に定められた、住所するに適合する構造を有する建築物のみが建設できます。
【市町村等または市町村】



建築物の移転等の勧告
著しい損傷が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告が図られます。
※勧告については、住宅金融支援機構の勧告等の実施が促されます。
【市町村等】

出典：国土交通省

②地域防災力の向上

地域防災力の向上を図るため、地域安全まちづくり事業等を通じて、自主防災組織の設立を支援し、個人・家庭・職場と直結する地域が主体となった防災活動の推進に取り組みます。

(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。

- 具体的な取組：
- ① 安心して避難できる避難路の確保
 - ② ハザードマップ等の防災情報の普及

①安心して避難できる避難路の確保

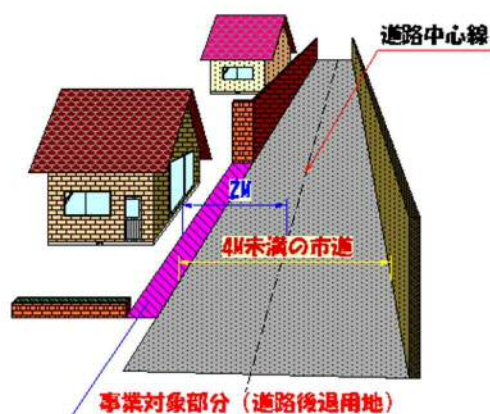
本市の密集市街地等においては幅員 4m 未満の狭い道路が多く、避難場所までの移動の障害となっています。現在、「浜田市狭い道路拡幅整備事業」を行っており、継続して道路幅員の拡幅を行い、安全な避難路の整備を促進します。

【狭い道路拡幅整備事業の概要】

この事業は、建築物等の建替え時に狭い市道の拡幅整備を市民の理解と協力のもとに促進し、良好な住環境の確保と安全で快適なまちづくりを推進しようとするものです。

門や塀の除去や植栽等の移植などにかかる費用を助成します。

狭い道路の拡幅をおこなうことにより、災害時の避難行動や防火活動、日照、通風、防火性能等に有利な空間を確保し、利便性を向上することができます。



出典：浜田市狭い道路拡幅整備事業

②ハザードマップ等の防災情報の普及

河川氾濫、土砂災害についてまとめた浜田市防災ハザードマップに加え、津波ハザードマップにより、危険箇所や避難場所をはじめとした防災情報の提供を行っています。防災ハザードマップは、必要に応じて最新の情報に更新し、見やすく分かりやすいものに改定し、子どもから高齢者まで誰もが安全に避難できるよう、情報提供を継続して行います。

【浜田市防災ハザードマップ】

特徴

- 1 航空写真地図データを活用
- 2 「自治区別の冊子型」で作成
- 3 「サイレン・防災行政無線」を自治区別のオリジナルページとして掲載
- 4 見やすさの向上



第6章

計画の実現に向けて

6-1 多様な主体・分野との連携

6-1 多様な主体・分野との連携

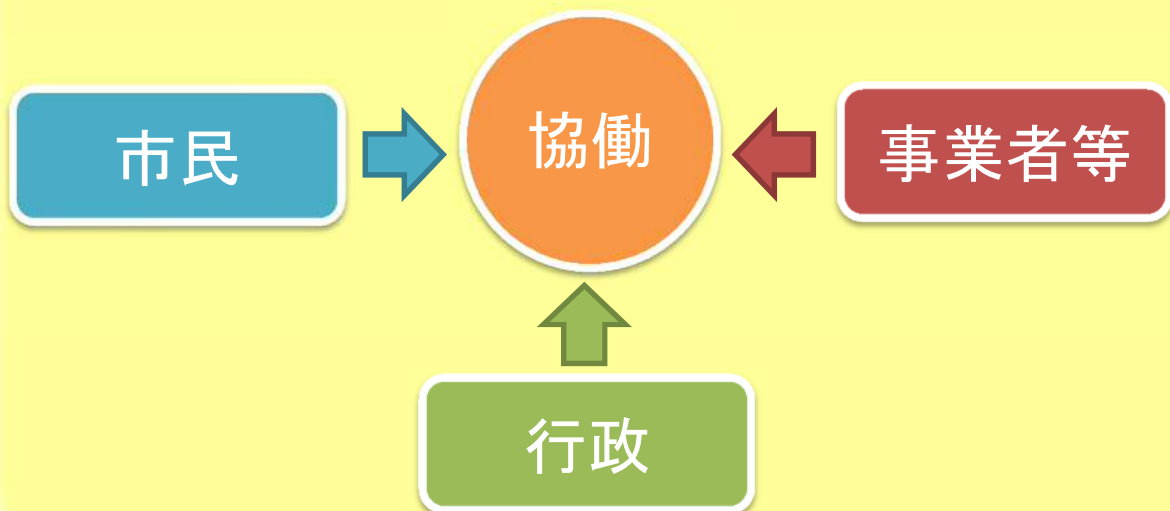
1 『協働』による住宅施策の推進

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

2 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必要があります。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。

3 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。

参考資料

- 参考資料 1 浜田市住宅マスタープラン
見直し検討委員会の概要
- 参考資料 2 公営住宅供給戸数の推計結果
- 参考資料 3 用語解説

参考資料１ 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会の概要

１ 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会設置要項

浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会設置要綱

（設 置）

第１条 浜田市の地域特性に応じた住宅施策の展開を図り、将来の住宅・住環境の総合的な指針となる「住宅マスタープラン」の見直しにあたり、施策の検討・協議をおこなうため、浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （１）浜田市住宅マスタープランの施策の検討・協議に関すること。
- （２）その他必要と認められる事項に関すること。

（委 員）

第３条 委員会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （１）学識経験者
- （２）関係団体の代表
- （３）島根県住宅行政代表（アドバイザー）
- （４）市職員

（会 議）

第４条 委員会の会議は、市長が招集し、委員長が会議の議長となる。

（事務局）

第５条 委員会の事務局は、建築住宅課に置く。

２ 事務局長は、建築住宅課長をもって充てる。

（委任）

第６条 この規程に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日）

１ この規程は、平成２８年７月１日から施行する。

（この規程の失効）

２ この規程は、平成２９年３月３１日限り、その効力を失う。

2 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会 委員名簿

浜 田 市 住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン 見 直 し 検 討 委 員 会 委 員 名 簿

※敬称略

委員会職名	職 名	氏 名
委員長	島根県立大学教授	藤 原 眞 砂
委員	島根県建築士事務所協会 浜田江津支部 支部長	田 原 道 人
々	浜田市建設業協会 会 長	河 野 博
々	浜 田 建 築 組 合 組 合 長	近 藤 廣 美
々	島根県宅地建物取引業協会 浜田宅建センター 会長	村 上 繁 雄
々	浜田市社会福祉協議会 介護福祉課 介護支援係長	前 田 弥 生
々	浜田市連合自治協議会 会 長	佐 々 木 正 和
々	地 域 政 策 部 長	砂 川 明
々	健 康 福 祉 部 長	川 崎 功 二
々	都 市 建 設 部 長	下 垣 博 史
アドバイザー	浜田県土整備事務所 建築部長	石 田 佳 弘
事務局	建 築 住 宅 課 職 員	

3 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会 開催状況

開催日	会議名	議題
平成 28 年 8 月 9 日	第 1 回 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープラン見直しに係るスケジュール ・新たな住生活基本計画（全国計画）の概要 ・浜田市の概況と住宅・住環境を取り巻く状況 ・住宅施策の課題
平成 28 年 10 月 11 日	第 2 回 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 回浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会の報告 ・住宅施策の理念・公営住宅の管理方針・施策体系について
平成 28 年 11 月 21 日	第 3 回 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 回浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会の報告 ・第 6 章 計画の実現に向けて 及び その他追加事項について ・パブリックコメントの実施について
平成 29 年 3 月 22 日	第 4 回 浜田市住宅マスタープラン見直し検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントの実施結果について ・住宅マスタープラン（案）について ・策定までのスケジュールについて

参考資料2 公営住宅供給戸数の推計結果

1 将来における借家世帯数の推計

①普通世帯数の推計

a)平成37年までの人口

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
人口	68,103	65,463	63,046	61,713	58,105	55,166	52,154
一般世帯数	23,719	24,610	24,869	24,769	24,399		
一般世帯人員	66,150	63,747	61,168	58,085	54,610		
一般世帯人員率	97.1%	97.4%	97.0%	94.1%	94.0%		
平均世帯人員	2.79	2.59	2.46	2.35	2.24		

単位:人、世帯、人/世帯

資料:国勢調査(現況値)

資料:第2次浜田市総合振興計画

※太字は将来推計値を示す

最新データ

……(ア)

……(イ)

……(イ)÷(ア)(%)

b)世帯人員率の設定

浜田市の一般世帯数を推計するにあたり、島根県の世帯数推計値を用います。

c)島根県の世帯数の推計

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
人口	771,441	761,503	742,223	717,397	694,352	655,482	621,882
一般世帯数	244,996	256,508	259,289	260,921	264,080	249,670	240,072
平均世帯人員	3.08	2.90	2.79	2.75	2.63	2.63	2.59

↑一般世帯数のピーク

……(A)

(実績値:国勢調査、人口・世帯数の推計値:国立社会保障・人口問題研究所による推計値)

d)島根世帯人員・通減率

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
島根県平均世帯人員	3.08	2.90	2.79	2.75	2.63	2.63	2.59
島根県世帯人員・通減率	-	0.9416	0.9621	0.9855	0.9563	0.9985	0.9867

……(B)

上記より求めた島根県世帯人員の通減率を、浜田市の世帯人員に用いて平成22年以降の世帯人員を推計します。

e)浜田市の世帯人員率の設定と一般世帯数の推計

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
人口	68,103	65,463	63,046	61,713	58,105	55,166	52,154
一般世帯数	23,719	24,610	24,869	24,769	24,399	23,618	22,632
一般世帯人員	66,150	63,747	61,168	58,085	54,610	52,904	50,016
平均世帯人員	2.79	2.59	2.46	2.35	2.24	2.24	2.21

単位:人、世帯、人/世帯

↑一般世帯数のピーク

……(ア)

……一般世帯人員/世帯人員

……(ア)×95.9%

……5年前の世帯人員×(B)

f)普通世帯人口率の推計

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口 (a)	68,103	65,463	63,046	61,713	58,105
一般世帯数	23,719	24,610	24,869	24,769	24,399
普通世帯数	23,246	23,943	24,188	24,118	23,816
普通世帯率	0.9801	0.9729	0.9726	0.9737	0.9761

単位:人、世帯

資料:国勢調査

……(イ)

注)各年国勢調査において平成2年以降は普通世帯の集計がないため、一般世帯から準世帯(間借りなどの単身者と独身寮などの単身者)を除いて算出しました。

以上から、推計した結果

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
一般世帯数	24,610	24,869	24,769	24,399	23,618	22,632
普通世帯率	0.9729	0.9726	0.9737	0.9761	0.9751	0.9751
普通世帯数	23,943	24,188	24,118	23,816	23,030	22,068

・・・(イ)

↑ 普通世帯数のピーク

よって、

	平成7-12年	平成12-17年	平成17-22年	平成22-27年	平成27-32年	平成32-37年
普通世帯数の増加数	697	245	-70	-302	-786	-962

②持家率・持家世帯数の推計

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	
普通世帯数	23,246	23,943	24,188	24,118	23,816	
持家世帯数	16,581	16,884	16,735	16,407	15,919	平均値
持家世帯率	71.3%	70.5%	69.2%	68.0%	66.8%	69.2%

単位:世帯、%

資料:国勢調査

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	
専用住宅総数	16,360	16,390	22,990	22,980	平均値
持ち家住宅数	10,050	10,370	15,920	16,080	合併前
持ち家住宅率	61.4%	63.3%	69.2%	70.0%	合併後

単位:戸数、%

資料:住宅・土地統計調査

持ち家率は、国勢調査(平成7年～平成27年)の平均値と住宅・土地統計調査(合併後)の平均値を参考に、70.0%と設定します。

③持家・借家別世帯数の推計

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
普通世帯数	24,188	24,118	23,816	23,030	22,068
持家	16,735	16,407	16,671	16,121	15,448
借家	7,453	7,711	7,145	6,909	6,620

↑ ピーク

2 公営住宅の必要戸数の推計

公的住宅の入居収入基準を基に、本市での公営住宅入居対象者を求めます。

所有関係別年収別普通世帯数(島根県平成25年)

	合計	持家	借家
合計	248,600	183,400	65,200
200万円未満	55,900	35,200	20,700
200～300万円	45,800	33,000	12,800
300～400万円	38,500	27,500	11,000
400～500万円	31,100	22,900	8,200
500～700万円	38,800	31,100	7,700
700～1,000万円	25,500	22,000	3,500
1,000万円以上	13,000	11,700	1,300

※不詳を除く

(浜田市平成25年)

合計	持家	借家
23,460	16,700	6,760
6,210	3,980	2,230
4,580	3,430	1,150
3,600	2,550	1,050
2,640	1,750	890
3,640	2,630	1,010
1,960	1,630	330
830	730	100

※不詳を除く

世帯人員別所有関係別普通世帯数(浜田市平成25年)

	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
合計	23,760	7,390	7,400	4,560	2,510	1,210	690
持家	16,750	3,610	6,160	3,500	1,830	1,040	610
借家	7,010	3,780	1,240	1,060	680	170	80

収入別世帯人員(浜田市)

合計	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
	100.000	53.923	17.689	15.121	9.700	2.425	1.141
200万円未満	32.988	17.788	5.835	4.988	3.200	0.800	0.376
200～300万円	17.012	9.173	3.009	2.572	1.650	0.413	0.194
300～400万円	15.533	8.376	2.748	2.349	1.507	0.377	0.177
400～500万円	13.166	7.099	2.329	1.991	1.277	0.319	0.150
500～700万円	14.941	8.057	2.643	2.259	1.449	0.362	0.171
700～1,000万円	4.882	2.632	0.864	0.738	0.474	0.118	0.056
1,000万円以上	1.479	0.798	0.262	0.224	0.143	0.036	0.017


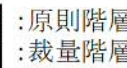
表－収入基準換算表

政令収入(収入分位)	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
15.8万円 (25%)	297	351	400	447	495	542
21.4万円 (40%)	389	436	484	531	579	626

(給与所得者は一人、単位:万円)

	: 公営住宅対象世帯
	: 裁量階層対象世帯

前項の収入別世帯人員(浜田市)より、1.将来における借家世帯数の推計で求めた将来借家戸数を用い、公営住宅入居対象者世帯を抽出します。抽出においては、前項の「表-収入基準換算表」を用い、各収入分位に該当する世帯を求めます。
また、裁量階層の対象世帯は、60歳以上の単身世帯または夫婦世帯とします。

 :原則階層対象世帯
 :裁量階層対象世帯

世帯人員別年収別普通世帯数(浜田市平成22年)

合計	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
	7,711	4,158	1,365	1,166	748	188	88
200万円未満	2,545	1,372	450	385	247	62	29
200～300万円	1,311	707	232	198	127	32	15
300～400万円	1,198	646	212	181	116	29	14
400～500万円	1,016	547	180	154	98	25	12
500～700万円	1,152	621	204	174	112	28	13
700～1,000万円	377	203	67	57	37	9	4
1,000万円以上	114	62	20	17	11	3	1

収入分位:25% 297万円 351万円 400万円 447万円 495万円 542万円

収入分位:40% 389万円 436万円 484万円 531万円 579万円 626万円

対象世帯の抽出結果(平成22年)

0	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
原則階層(0～25%)	2,310		790	764	536	147	73
収入分位(25～40%)	980	596	169	129	69	12	5
裁量階層	394	239	68	52	28	5	2
公営住宅対象世帯・計	2,704	239	858	816	564	152	75

■裁量階層

まず、収入分位25-40%の世帯数を求めます。

裁量階層では實際上、60歳以上の単身世帯、又は同居者のいずれかが60歳以上、又は18歳未満の世帯が主な対象と考えられ、また推計においては、正確な対象世帯の把握が難しいため次の比率を用いて対象世帯を推定するものとします。

表-裁量階層の比率

	世帯総数	裁量層 合計	60歳以上 の単身世帯	高齢夫婦 世帯
実数	24,399	9,766	4,330	5,436
比率	100.000	40.026	17.747	22.280

国勢調査(平成27年)

以上から
裁量階層 = (収入分位25-40%の世帯数) × 40.026%
として推定します。

世帯人員別年収別普通世帯数(浜田市平成22年)

合計	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
	7,711	4,158	1,365	1,166	748	188	88
200万円未満	2,545	1,372	450	385	247	62	29
200～300万円	1,311	707	232	198	127	32	15
300～400万円	1,198	646	212	181	116	29	14
400～500万円	1,016	547	180	154	98	25	12
500～700万円	1,152	621	204	174	112	28	13
700～1,000万円	377	203	67	57	37	9	4
1,000万円以上	114	62	20	17	11	3	1

対象世帯の抽出結果(平成22年)

	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
原則階層(0～25%)	2,310		790	764	536	147	73
収入分位(25～40%)	980	596	169	129	69	12	5
裁量階層	394	239	68	52	28	5	2
公営住宅対象世帯・計	2,704	239	858	816	564	152	75

世帯人員別年収別普通世帯数(浜田市平成27年推定)

合計	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
	7,145	3,852	1,264	1,080	694	173	82
200万円未満	2,357	1,271	417	356	229	57	27
200～300万円	1,215	655	215	184	118	29	14
300～400万円	1,110	598	196	168	108	27	13
400～500万円	940	507	166	142	91	23	11
500～700万円	1,068	576	189	161	104	26	12
700～1,000万円	349	188	62	53	34	8	4
1,000万円以上	106	57	19	16	10	3	1

対象世帯の抽出結果(平成27年)

	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
原則階層(0～25%)	2,141		732	708	498	135	68
収入分位(25～40%)	907	552	156	119	64	11	5
裁量階層	363	221	62	48	26	4	2
公営住宅対象世帯・計	2,504	221	794	756	524	139	70

世帯人員別年収別普通世帯数(浜田市平成32年推定)

合計	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
	6,909	3,726	1,223	1,045	670	167	78
200万円未満	2,279	1,229	403	345	221	55	26
200～300万円	1,176	634	208	178	114	29	13
300～400万円	1,073	579	190	162	104	26	12
400～500万円	909	490	161	138	88	22	10
500～700万円	1,033	557	183	156	100	25	12
700～1,000万円	338	182	60	51	33	8	4
1,000万円以上	101	55	18	15	10	2	1

対象世帯の抽出結果(平成32年)

	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
原則階層(0～25%)	2,068		708	685	480	131	64
収入分位(25～40%)	879	534	151	116	62	11	5
裁量階層	351	214	60	46	25	4	2
公営住宅対象世帯・計	2,419	214	768	731	505	135	66

世帯人員別年収別普通世帯数(浜田市平成37年推定)

合計	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
	6,620	3,569	1,170	1,001	642	160	76
200万円未満	2,184	1,178	386	330	212	53	25
200～300万円	1,125	607	199	170	109	27	13
300～400万円	1,028	554	182	155	100	25	12
400～500万円	872	470	154	132	85	21	10
500～700万円	989	533	175	150	96	24	11
700～1,000万円	323	174	57	49	31	8	4
1,000万円以上	97	53	17	15	9	2	1

対象世帯の抽出結果(平成37年)

	合計	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
原則階層(0～25%)	1,981		678	655	461	125	62
収入分位(25～40%)	843	511	145	111	60	11	5
裁量階層	337	205	58	44	24	4	2
公営住宅対象世帯・計	2,318	205	736	699	485	129	64

公営住宅供給率について

浜田市公営住宅ストック総合活用計画より、浜田市は公営住宅の供給率は概ね県の平均的傾向の供給率となっています。ここでは、公営住宅供給率を県の平均的傾向による47.1%と設定します。

平成28年7月の公営住宅の空き家数は、全体の7.6%であるので、傾向値としてこの数値を空き家数として用います。

平成27年の浜田市の対象世帯数	2,504世帯
平成27年の浜田市の公営住宅供給率	47.1%

公営住宅必要戸数のまとめ

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	備考
公営住宅対象世帯(世帯)a	2,704	2,504	2,419	2,318	
公営住宅必要戸数(戸)b	1,378	1,276	1,233	1,182	b=a×0.471/0.924

※92.4%=(100%-7.6%(空き家率))

あ行

一般世帯

以下の世帯のことをいう。

- (1)住宅と生計をともにしている人の集まり又は一戸建てを構えて住んでいる単身者
- (2)上記の世帯と住居を共にし、別の生計を維持している間借の単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- (3)会社・団体・商店・官公社などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者

インターンシップ

学生が一定期間、企業等の中で研修生として働き、自分の将来に関連する就業体験を行うこと。

SNS

ソーシャル・ネットワーキング・サービスの略称。インターネット上の交流を通して社会的ネットワーク（ソーシャル・ネットワーク）を構築するサービスのこと。

か行

簡易耐火構造

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能（通常の火災による延焼を抑止するために当該建築物の部分に必要とされる性能）に関して政令で定める技術的基準に適合する構造。

建築基準法の改正により、現在は準耐火構造となっている。

狭あい道路

身近にある生活道路は、人や物を運ぶという本来の目的のほかに、十分な日照、風通しなどによる良好な住環境の確保および災害時の避難、消防・救急活動を円滑に行うための重要な役割を担っているが、その機能を十分果たしていない狭い道路のこと。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

建築協定

住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善することを目標として、建築基準法第69条に基づき一定の区域の土地所有者が、その区域内における建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠又は建築設備に関する基準を協定するもの。

公営住宅

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るもの。

公的賃貸住宅

公的な機関が公的資金を使って建設、購入又は受託管理して運営している賃貸住宅のこと。低額所得者向けに安い家賃で賃貸する公営住宅、主に中堅所得層向けに独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が賃貸する賃貸住宅などがある。また、民間の土地所有者が公的資金の援助を受けて一定の条件にあった賃貸住宅を建て、入居者に家賃補助を行う特定優良賃貸住宅（特優賃）も公的賃貸住宅に含む。

コーホート要因法

各コーホートについて、「自然増減」（出生と死亡）及び「純移動」（転出入）という二つの「人口変動要因」それぞれについて将来値を仮定し、それに基づいて将来人口を推計する方法。

さ行

再生可能エネルギー

エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められたもの（太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他自然界に存する熱、バイオマスが既定されている）。

自主防災組織

「自分たちの地域は自分たちで守る」という自覚、連帯感に基づき、自主的に結成する組織であり、災害による被害を予防し、軽減するための活動を行う組織。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅セーフティネット

市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するための仕組みや制度。

循環型社会

これまでの大量生産・大量流通・大量消費・大量廃棄という社会システムの反省に立ち、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会のこと。

準耐火構造

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能（通常の火災による延焼を抑制するために必要とされる性能）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの、又は国土交通大臣の認定を受けたものを指す。

省エネルギー

地球上に有限しか存在しない石油、石炭等の“資源エネルギー”の使用を抑えること。

シルバーハウジング

福祉施設や住宅施設の密接な連携の下に高齢者の安全や利便に配慮した設計・設備を施すとともに、ライフサポートアドバイザー（LSA）による生活相談や緊急時の対応等の福祉サービスが適正に受けられる住宅。

シングルペアレント

一人で子育てしている父親または母親のこと。

ストック

住宅の場合には、ある一時点における全ての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。

た行

耐火構造

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの、又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

地球温暖化

地表の大気や海洋の平均温度が長期的に上昇する現象。近年は人間の活動などによる温室効果ガスの増加を要因とする急激な温暖化が懸念されている。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するために、以下のような措置が講じられている住宅のこと。

- ・長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ・居住環境等への配慮を行っていること
- ・一定面積以上の住戸面積を有していること
- ・維持保全の期間、方法を定めていること

低炭素建築物

低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁（都道府県、市又は区）が認定を行うもの。

低炭素社会

地球温暖化の原因である二酸化炭素の排出をできるだけ抑えながら、経済発展を図り、人々が安心して暮らすことができる社会のこと。

都市基盤施設

道路、公園、下水道、橋梁、河川、鉄道、港湾、空港など都市活動を支える根幹的な施設の総称。

は行

ハザードマップ

洪水、土砂災害、津波などの自然災害による被害を最小限にとどめるため、これまで公表されている危険度地図をもとに、災害が発生した場合の状況を想定して、避難地・避難路の位置、災害時の心得などを具体的に示した災害予測図。

バリアフリー

社会的弱者が社会生活を送る上で支障となる物理的・精神的な障壁を取り除くこと。

普通世帯

住居と生計をともにしている家族などの世帯をいう。

ホームインスペクション（住宅診断）

住宅に精通した住宅診断士（ホームインスペクター）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務のこと。

ま行

まちなか居住

利便性の高い都心部に住むこと。

や行

U・I ターン

都市に居住する人が、故郷（U ターン）や自分の出身地以外の地方（I ターン）へ住居を移すこと。

ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者が使いやすいものは誰が使っても使いやすいとの視点から、誰にでも・いつでも・どこでも使用できるように設計したもの。

用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて 12 種類に分類される区域のこと。

ら行

ライフスタイル

生活様式や営み方、また、人生観、価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

ライフステージ

人の一生を少年期、青年期、壮年期、老齢期等と分けた、それぞれの段階。

リフォーム

reform=re（再び）+form（形づくる）。

住まいの増改、改装、修理のことで、既存の設備機器の故障や、雨漏れなど、主に交換や補修を目的とする工事や家族の変化や新しいライフスタイルに合わせて、間取りの改善や機器のグレードアップを目的とする工事のことをいう。

