

第2期大田市住生活基本計画

(令和3年度～令和12年度)

令和3年3月

大 田 市

目次

序. 大田市住生活基本計画策定の目的と位置づけ _____ 1

- (1) 計画策定の目的 1
- (2) 計画の位置づけ 1
- (3) 計画の期間 2
- (4) 計画の構成 3

I. 住生活における現状と課題

1. 人口・世帯の状況 _____ 7

- (1) 人口の推移及び将来推計 7
- (2) 人口動態 8
- (3) 世帯数の推移及び将来推計 9
- (4) 住宅確保要配慮世帯の推移 9

2. 住宅の状況 _____ 12

- (1) 住宅数 12
- (2) 空き家数と空き家率 12
- (3) 住宅の所有関係 13
- (4) 住宅の建築時期 13
- (5) 居住水準 14
- (6) 高齢者等のための設備の状況 15
- (7) 住宅の耐震化率 15
- (8) 住宅着工の動向 16
- (9) 宅地開発の動向 16
- (10) 地価の動向 16

3. 公的住宅の状況 _____ 17

- (1) 公的住宅の供給状況 17
- (2) 市営住宅の入退去の状況 18

4. 土地利用及び基盤整備の状況 _____ 19

- (1) 土地利用の現況及び法適用状況 19
- (2) 基盤整備状況 20

5. 市民の住宅・住環境に関する意識・意向 _____ 22

- (1) 現在の住まいに対する意識（満足度） 22
- (2) 住み続け・住み替えについての意向 23
- (3) 大田市の取り組みについて 25

6. 現行計画に基づくこれまでの取り組み _____ 26

- (1) いつまでも住み続けられる安心・安全・快適な住まいづくり 26
- (2) 多様なニーズに対応できる住まいづくり 27
- (3) 地域特性に応じた良好な住環境の創造 28

7. 住宅政策における課題	29
(1) 人口減少への対応	29
(2) 少子高齢化・多文化共生への対応	29
(3) 安全かつ良質な住宅ストックの形成	30
(4) 住環境の整備と地域資源の保全	30

II. 目標及び施策の展開

1. 住宅政策の基本理念・目標	35
2. 基本施策の展開	36
目標1：多様なニーズに対応できる住まいづくり	37
(1) 街なかへの居住誘導の推進	37
(2) 若者・子育て世帯の定住促進	37
(3) 住宅確保要配慮世帯の居住の安定確保	38
(4) Uターン者への居住支援	39
(5) 空き家の有効活用	39
目標2：いつまでも住み続けられる安全・安心・快適な住まいづくり	40
(1) 安全な住宅の普及	40
(2) 良質な住宅の普及	42
目標3：安全・快適で魅力ある住環境づくり	44
(1) 安全な住環境の形成	44
(2) 地域特性に応じた良好な住環境の創出	45
(3) 地域の持つ固有の資源の保全・活用	47
3. 今後の市営住宅の整備に関する基本方針	48
(1) 住宅セーフティネットを必要とする世帯数の今後の見通し	48
(2) 今後の市営住宅の整備に関する基本方針	54
4. 計画の実現に向けて	57
(1) 各主体(市民・事業者・行政)の役割分担と協力・連携による取り組みの推進	57
(2) 庁内関係部局の連携強化と住宅に関する総合相談窓口の設置に向けた検討	58
(3) 効率的・効果的な事業の推進	58
(4) 計画の適切なフォローアップ	58

序. 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の目的

本市では、平成 18 年 6 月に制定された「住生活基本法」に基づき、平成 23 年 1 月に大田市住生活基本計画（大田市住宅マスタープラン）を策定し、定住人口の増加や住生活の安定・向上を図るべく、住生活に関する諸施策を展開してきました。

人口減少社会が到来し、日本全体の人口が減少に転じる中、本市においても人口減少への対応に加え、進行する少子高齢化への対応や多様化する住宅困窮者の居住の安定確保、増加する空き家への対応など、様々な課題への対応が必要となっています。

また、近年、異常気象による自然災害や地震等が全国各地で頻発しており、災害に強い安全な住環境づくりは以前にも増して大きな課題となっています。

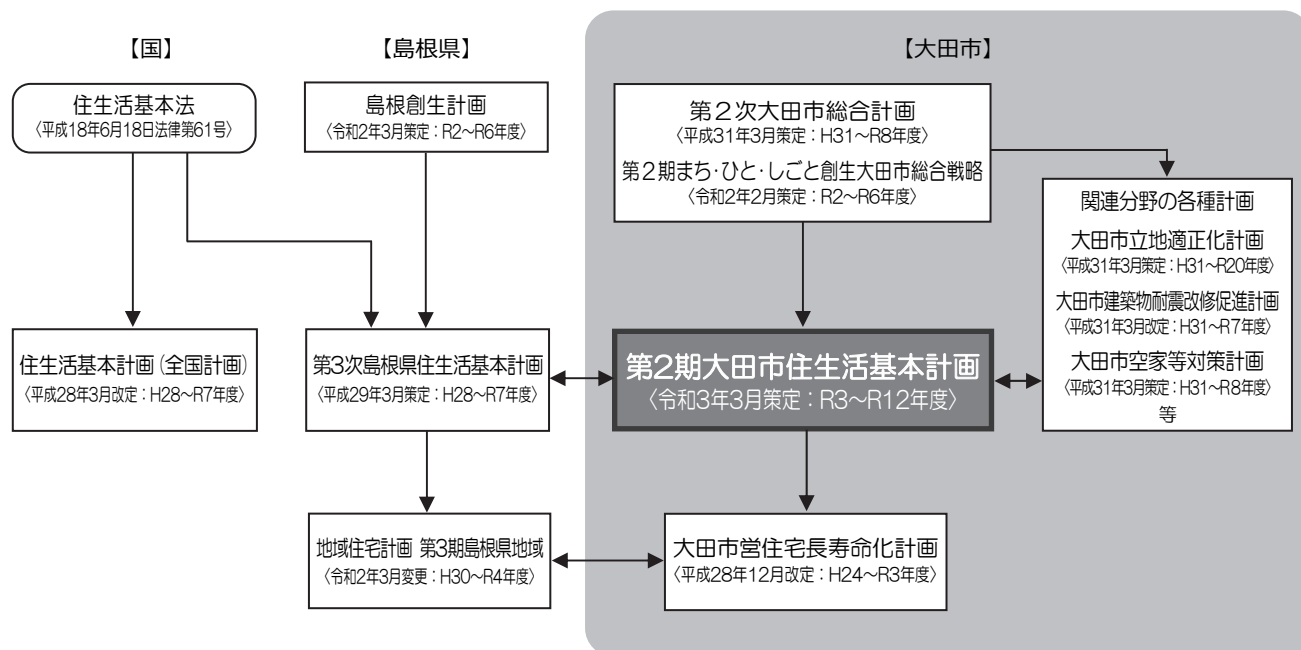
こうした背景のもと、住生活をとりまく情勢の変化や、それに伴い新たに生じている課題に的確に対応した取り組みを進めていくため、住生活基本計画の改定を行います。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）及び島根県住生活基本計画の趣旨をふまえて策定する計画です。

また、大田市総合計画及び大田市まち・ひと・しごと創生総合戦略を上位計画とし、大田市における住宅施策の基本となる総合的な計画として位置づけるとともに、住生活に関連する各分野の関連計画との整合を図りながら住宅政策を推進していくための指針となります。

【大田市住生活基本計画の位置づけ】



(3) 計画の期間

本計画の期間は令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

計画の期間中は適切な進行管理を行うとともに、社会・経済情勢の変化や全国計画、島根県計画、市の総合計画等の見直しなどをふまえ、住宅政策の動向に的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

(4) 計画の構成

I. 住生活における現状と課題

1. 人口・世帯の状況
2. 住宅の状況
3. 公的住宅の状況
4. 土地利用及び基盤整備の状況
5. 市民の住宅・住環境に関する意識・意向
6. 現行計画に基づくこれまでの取り組み

7. 住宅政策における課題

(1) 人口減少への対応

- ① ニーズに的確に対応した多様な住宅・住環境の整備と居住支援

(2) 少子高齢化・多文化共生への対応

- ① 住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保
- ② 安心して子育てができる環境整備

(3) 安全かつ良質な住宅ストックの形成

- ① 安全な住宅ストックの形成
- ② 良質な住宅ストックの形成
- ③ 空き家の有効活用

(4) 住環境の整備と地域資源の保全

- ① 安全な住環境の形成
- ② 地域特性に応じた良好な住環境の形成
- ③ 地域資源の保全

II. 目標及び施策の展開

1. 基本理念と目標

【基本理念】 【目標】

『固有の風土・歴史を守り、安全・安心・快適に暮らし続けられる住生活の創造』

目標①
多様なニーズに対応
できる住まいづくり

目標②
いつまでも住み続けられる
安全・安心・快適な住まいづくり

目標③
安全・快適で魅力ある
住環境づくり

2. 基本施策の展開

【基本方針】

【基本施策】

【主な取り組み】

【基本方針】	【基本施策】	【主な取り組み】	
(1) 街なかへの居住誘導の推進	① 都市計画と連動した住宅・宅地供給の促進と居住誘導支援	● 立地適正化計画に基づく居住誘導と連動した住宅・宅地供給の促進 ● 土地区画整理事業による良好な住宅地の整備 ● 街なか居住を促進するための具体的支援策の検討	
(2) 若者・子育て世帯の定住促進	① 若者・子育て世帯が安心してできる環境整備の推進	● 若者・子育て世帯が入居しやすい賃貸住宅の普及 ● 多世代同居・近居の促進 ● 保育園の機能の充実 ● 子育て支援センターの機能の充実 ● 子どもが安心して遊べる空間の確保	
(3) 住宅確保要配慮世帯の居住の安定確保	① 公営住宅の適切な供給・運用 ② 民間住宅への入居の円滑化と居住支援	● 公営住宅の計画的な改善及び維持管理 ● 公営住宅の適切な入退去管理（収入超過世帯の住み替えの促進、入居要件の弾力的対応等） ● 住宅セーフティネット制度の活用促進 ● 福祉分野と連携した居住支援の充実 ● 住宅を突然失った人への緊急短期入居（シェルター機能）の検討	
(4) UIターン者への居住支援	① UIターン希望者への情報発信と居住支援	● UIターン者への情報発信の充実 ● UIターン者への居住支援	
(5) 空き家の有効活用	① 空き家の活用の推進	● 空き家等の情報収集・提供活動の一層の充実 ● 空き家活用促進事業の活用による空き家の利活用の促進	
(1) 安全な住宅の普及	① 住宅の耐震化の促進	● 住宅の耐震化に関する情報提供・相談体制の充実 ● 木造住宅等耐震化促進事業の活用による住宅の耐震化の促進	
	② 住宅の火災予防の普及	● 住宅防火対策の推進 ● 住宅用火災警報器の普及及び維持管理の推進	
	③ 住宅の防犯性の向上	● 防犯に配慮した住宅に関する情報提供 ● 犯罪を発生させない地域コミュニティ環境の形成	
	④ 健康に配慮した住宅対策の推進	● シックハウス・アスベスト等に関する情報提供	
(2) 良質な住宅の普及	① 耐久性に優れた住宅の普及	● 長期優良住宅認定制度・住宅性能表示制度の普及促進	
	② 適切なりフォームの促進	● 住宅リフォームに関する情報提供・相談体制の充実	
	③ 環境に優しい住宅の普及	● 省エネルギー住宅の普及促進 ● 再生可能エネルギーを利用した住宅設備の普及促進	
	④ 住宅のバリアフリー化の促進	● 住宅の新築・改修時における各種優遇制度の情報提供 ● 介護保険制度による住宅改修費の支給 ● 住宅のバリアフリー改修に関する相談体制の充実	
(1) 安全な住環境の形成	① 住宅地の防災・安全対策の推進	● 災害の危険性及び避難に関する市民への情報の周知 ● 土砂災害危険住宅の解消の促進 ● 空き家の適正管理と危険空き家の除却の促進 ● 市民の防災意識の啓発、自主防災組織の結成・育成による地域防災力の向上	
	(2) 地域特性に応じた良好な住環境の創出	① 中心市街地における良好な住環境の創出	● 居住誘導区域の基盤整備・低未利用物件の活用による街なか居住の推進 ● 土地区画整理事業による良好な住宅地の整備（再掲） ● 街なか居住を促進するための具体的支援策の検討（再掲）
		② 生活拠点及び農漁村集落の維持保全	● 生活拠点における機能集積と基盤整備による良好な居住環境の形成 ● 農漁村集落の実情に応じた改善による良好な居住環境の形成 ● 無秩序な農地転用の防止による田園環境の保全と居住環境の維持
(3) 地域の持つ固有の資源の保全・活用	③ インターチェンジ周辺の住環境の維持	● インターチェンジ周辺の適切な土地利用による良好な居住環境の維持	
	① 地域風土に根付く街なみ景観の保全 ② 地域産材の利活用の促進	● 石見銀山遺跡に関連する街なみ・集落の歴史景観の保全 ● 農漁村集落の特色ある街なみの保全 ● 地域産材の利活用の促進	

3. 今後の市営住宅の整備に関する基本方針

- (1) 住宅セーフティネットを必要とする世帯数の今後の見通し
- (2) 今後の市営住宅の整備に関する基本方針
 - ① 公営住宅 ② 特定公共賃貸住宅 ③ 一般市営住宅 ④ 公社定住促進賃貸住宅*

*本計画では、公社定住促進賃貸住宅も市営住宅として位置づけます

4. 計画の実現に向けて

- (1) 各主体（市民・事業者・行政）の役割分担と協力・連携による取り組みの推進
- (2) 庁内関係部局の連携強化と住宅に関する総合相談窓口の設置に向けた検討
- (3) 効率的・効果的な事業推進
- (4) 計画の適切なフォローアップ

I . 住生活における現状と課題

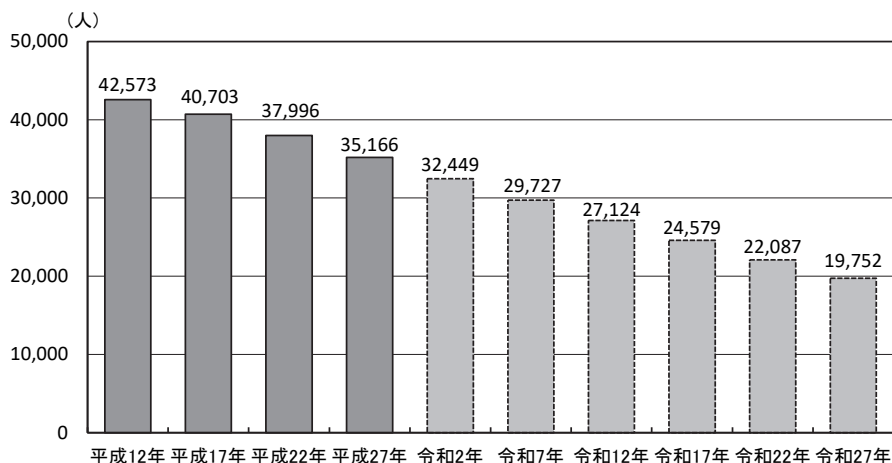
1. 人口・世帯の状況

(1) 人口の推移及び将来推計

- 総人口は約 35 千人、今後も減少が続く

本市の人口は減少を続けており、平成 27 年で約 35,000 人となっています。また、国の将来推計では、今後も減少傾向が続き、令和 27 年には 20,000 人を下回ると予測されています。

【人口の推移及び将来予測】



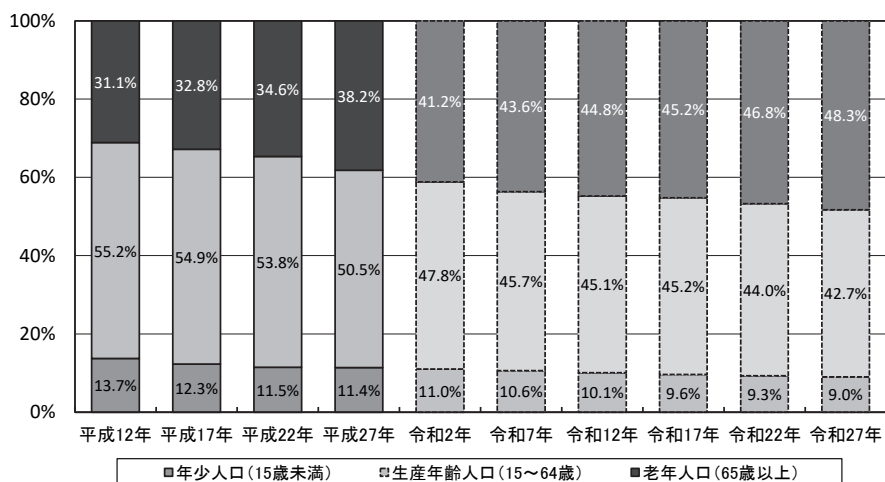
資料：平成27年まで 総務省統計局「国勢調査」

令和2年以降 国立社会保障・人口問題研究所による推計値(2018年推計)

- 年少人口の減少と老年人口の増加による少子・高齢化が加速

人口の推移を年齢構成別にみると年少人口、生産年齢人口の割合が漸減し、そのぶん老年人口の割合が加速度的に高くなってきており、国の推計では、令和 27 年には高齢化率が 50%に迫ると予測されています。

【年齢構成別人口割合の推移及び将来予測】



資料：平成27年まで 総務省統計局「国勢調査」

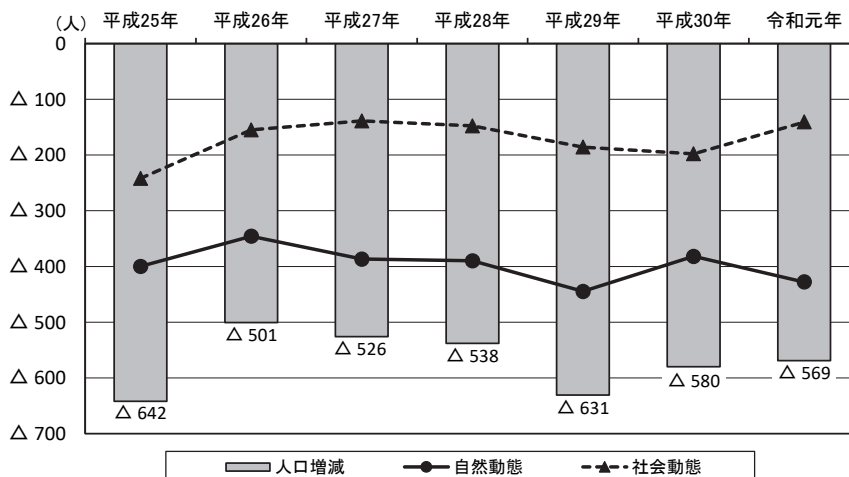
令和2年以降 国立社会保障・人口問題研究所による推計値(2018年推計)

(2) 人口動態

- 自然動態、社会動態ともにマイナスが続く

平成25年から令和元年までの人口動態をみると、自然動態、社会動態ともに一貫してマイナスとなっており、マイナス幅は毎年500～600人で推移しています。

【人口動態の推移】



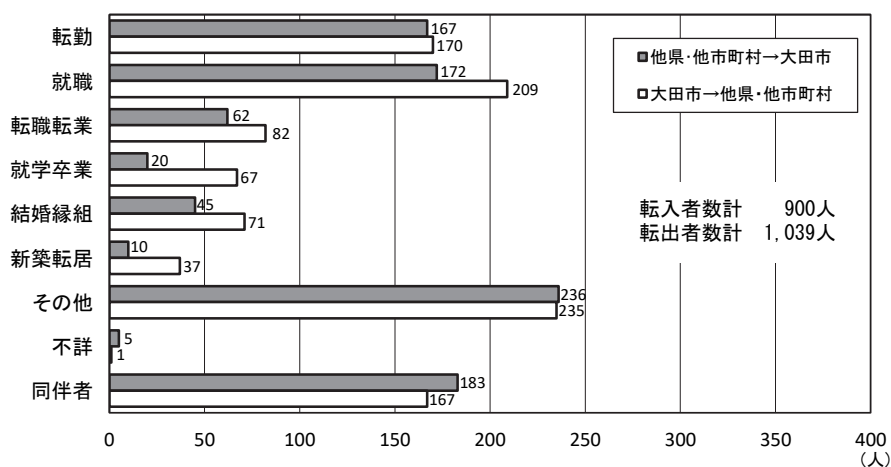
資料：県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

- 就職、就学・卒業で多くの人が転出

令和元年の人口移動を理由別にみると、「就職」、「就学・卒業」で転出が転入を大きく上回っており、高校を卒業し就職・進学する若者の流出が人口減少の一因となっていることがうかがえます。

また、「結婚縁組」、「新築転居」でも多くの人が市外へ転出しています。

【理由別移動者数（令和元年）】



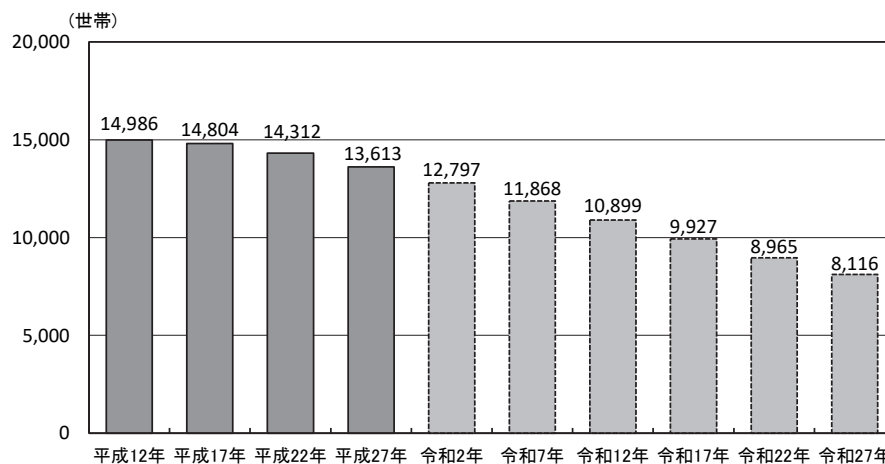
資料：島根県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」

(3) 世帯数の推移及び将来推計

- 人口減少に伴い世帯数も減少、今後も減少が続く

人口の減少に伴い世帯数も減少を続けており、今後もこの傾向は続いていくと予測されます。

【世帯数の推移及び将来予測】



資料：平成27年まで 総務省統計局「国勢調査」

令和2年以降 国土交通省住宅局 公営住宅ストック推計プログラムを使用

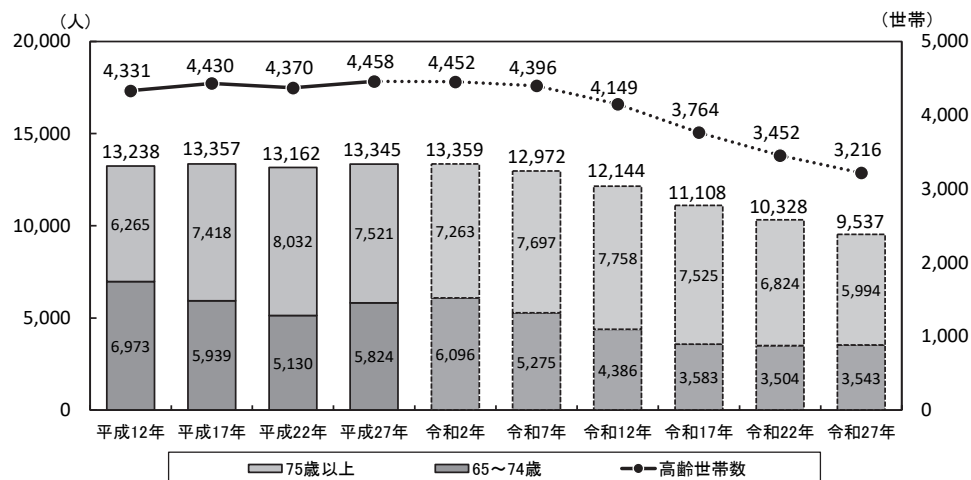
(4) 住宅確保要配慮世帯の推移

① 高齢者及び高齢世帯

- 高齢者人口・世帯数ともに今後は減少

高齢者人口・高齢世帯数ともに実数としては横ばいで推移していますが、今後は、人口減少に伴い加速度的に減少していくと予測されています。

【高齢者のいる世帯数の推移】



※高齢者世帯：世帯主が65歳以上の単身及び夫婦のみの世帯

資料：平成27年まで 高齢者人口、高齢世帯数ともに総務省統計局「国勢調査」

令和2年以降

高齢者人口：国立社会保障・人口問題研究所による推計値(2018年推計)

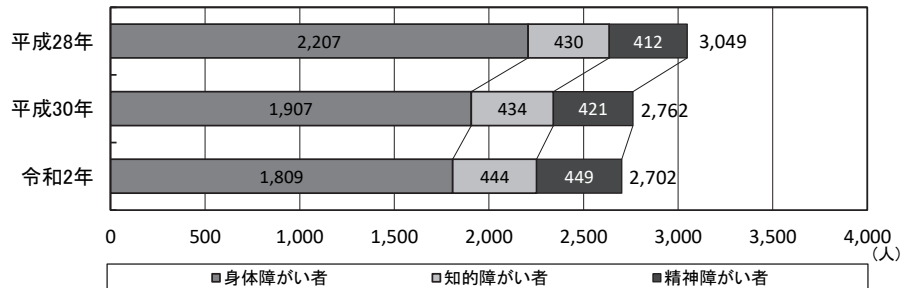
高齢世帯数：国土交通省住宅局 公営住宅ストック推計プログラムを使用

②障がい者

- 障がい者数は減少傾向

障がい者（手帳所持者）数は減少傾向にあり、令和2年時点で約2,700人となっています。

【障がい者（手帳所持者）数の推移】



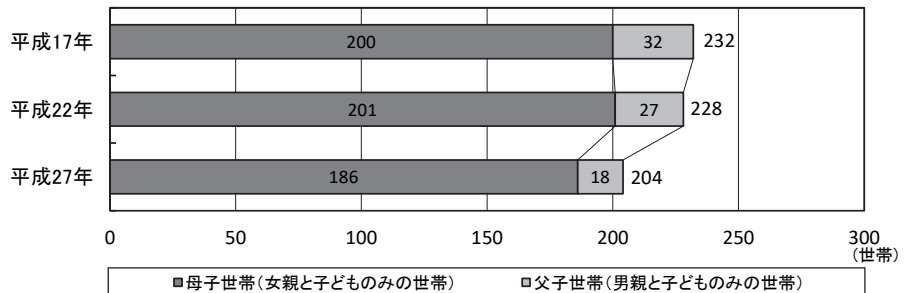
資料：島根県立心と体の相談センター「業務概要」

③ひとり親世帯

- ひとり親世帯数は横ばい～微減傾向

ひとり親世帯数は概ね200～230世帯で推移しており、平成27年時点では、母子世帯186世帯、父子世帯18世帯の計204世帯となっています。

【ひとり親世帯数の推移】



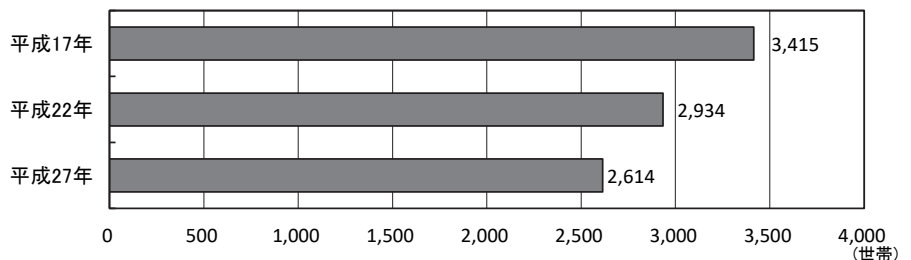
資料：総務省統計局「国勢調査」

④子育て世帯

- 子育て世帯数は減少傾向

世帯数の減少と少子高齢化の進展に伴い、18歳未満の子どもがいる世帯数は漸減しており、平成27年時点では2,614世帯で全世帯の約2割となっています。

【子育て世帯数（18歳未満の子どもがいる世帯数）の推移】



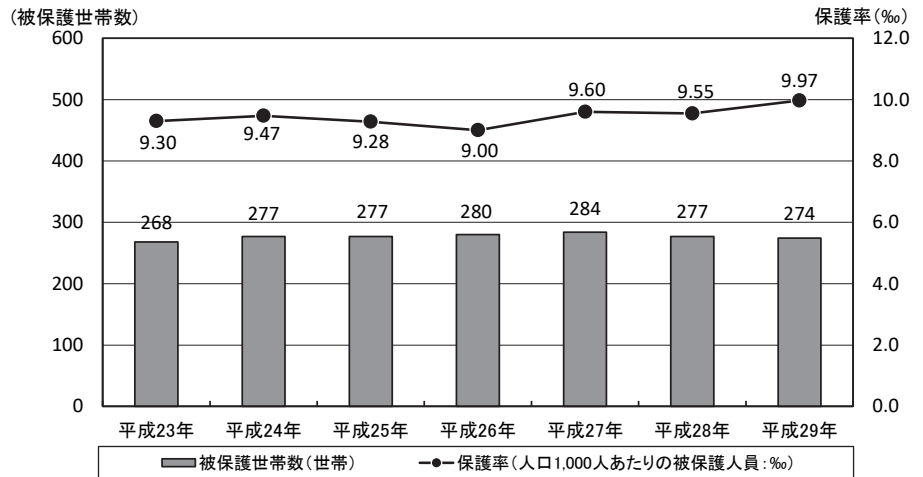
資料：総務省統計局「国勢調査」

⑤生活保護世帯

- 被保護世帯数は横ばい、保護率は上昇傾向

被保護世帯数は近年 270～280 世帯で推移していますが、保護率（人口 1,000 人あたりの被保護人員）は上昇傾向にあります。

【生活保護受給世帯及び保護率の推移】



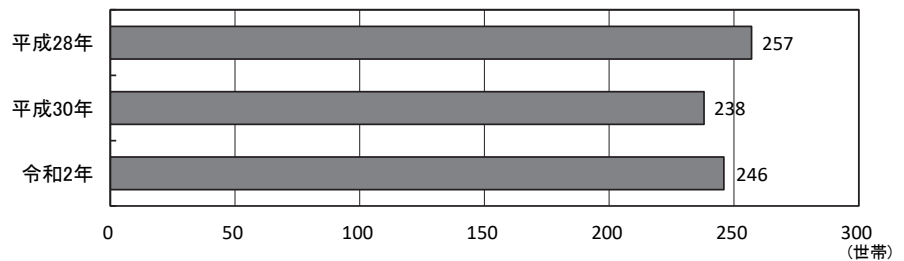
資料：島根県統計調査課「島根県統計書」

⑥外国人世帯

- 外国人世帯数は横ばい

外国人世帯数は、概ね 250 世帯前後で推移しています。

【外国人世帯数の推移】



資料：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

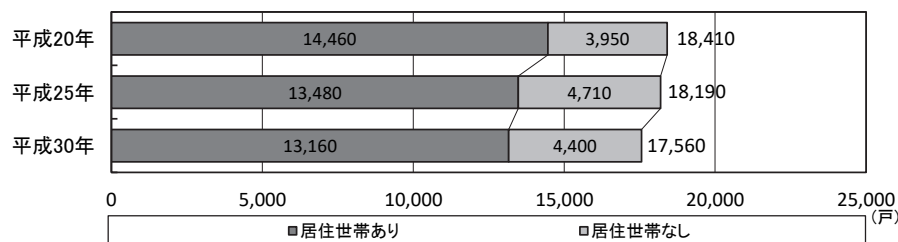
2. 住宅の状況

(1) 住宅数

- 住宅総数は減少傾向

総住宅数は減少傾向にありますが、居住状況別にみると、居住世帯がない住宅数はこの10年間で増加しています。

【住宅数の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

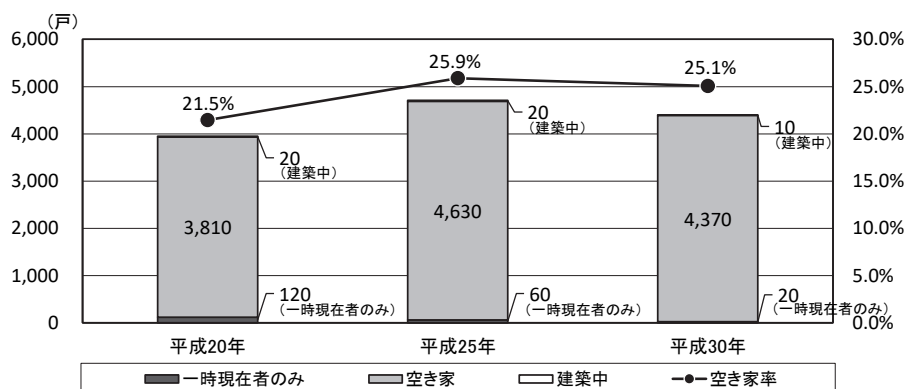
(2) 空き家数と空き家率

- 住宅ストックの4分の1が空き家、今後も増加の見込み

居住世帯がない住宅のほとんどは空き家で、平成30年時点で4,370戸、25.1%と本市の住宅ストックの4分の1を空き家が占めています。

また、市民アンケート調査の結果より、10年後の空き家数は、さらに増加することが予想されます。

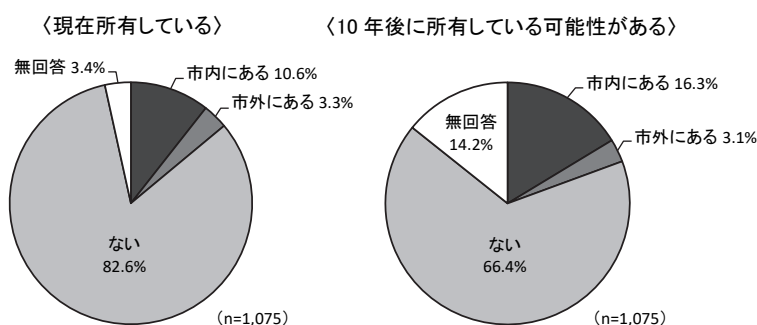
【居住世帯がない住宅の種類別数と空き家率の推移】



※一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

【空き家の所有状況】



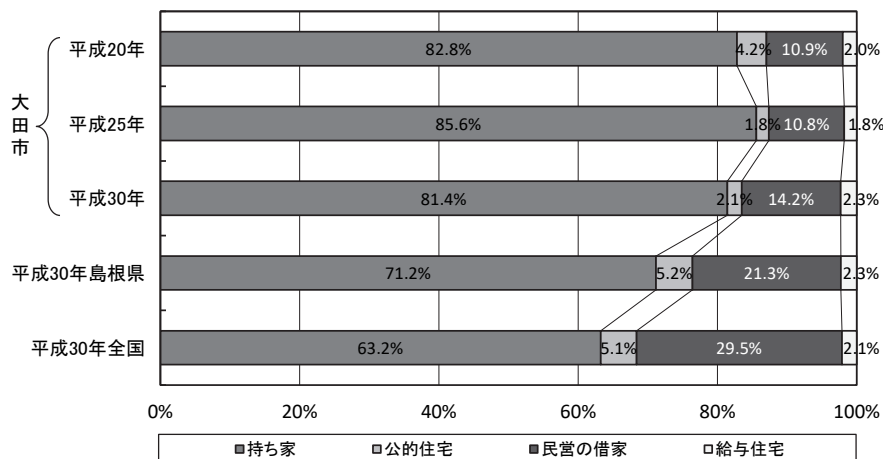
出典：市民アンケート調査結果(R2)

(3) 住宅の所有関係

- 持ち家率は約8割、近年は民営の借家が増加

所有関係別の住宅割合は持ち家が約8割と最も高くなっています。平成25年から平成30年にかけては民営の借家が増加しています。

【所有関係別住宅割合の推移】



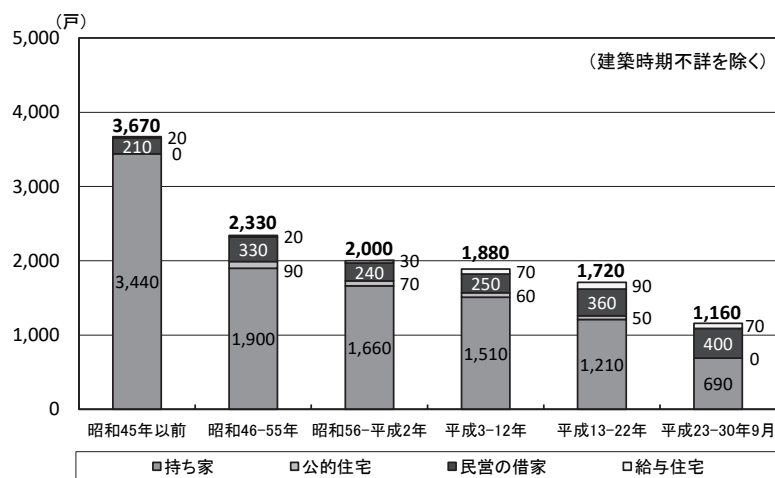
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(4) 住宅の建築時期

- 新耐震基準以前に建築された住宅が全体の約半数

本市の住宅を建築年代別にみると、新耐震基準が導入された昭和56年よりも前に建築された住宅が6,000戸あり、居住世帯がある住宅の約半数を占めています。所有関係別にみると、持ち家において建築年代の古い住宅が多くなっています。

【建築時期別・所有関係別住宅数（平成30年）】



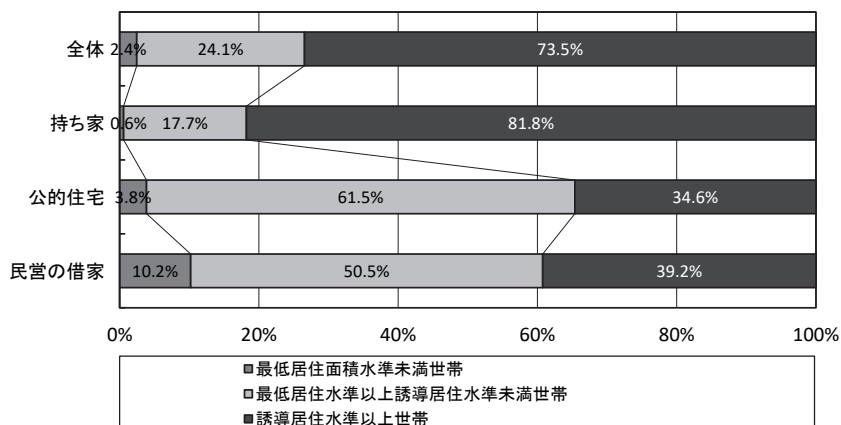
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(5) 居住水準

- 持ち家は高い水準だが、借家、中でも民営の借家の居住水準が低い

所有関係別に居住水準の状況をみると、持ち家については最低居住面積水準未達の世帯はほとんどなく、約8割の世帯が誘導居住水準を満たしています。一方、民営の借家では約1割の世帯が最低居住面積水準未達となっています。

【所有関係別居住水準の状況（平成30年）】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

居住水準について

居住水準とは、住生活基本計画（全国計画）*において定められた国の目標値である。居住水準には、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である「誘導居住面積水準」の2つがある。

* 以前は、国の定める「住宅建設五箇年計画」において明示されていた。

■最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡×世帯人数+25㎡	20㎡×世帯人数+15㎡

※1 誘導居住面積水準のうち、「一般型」は戸建て住宅、「都市居住型」は共同住宅をそれぞれ想定している。

※2 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただしこれらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

※3 世帯人数（※2の適用時は適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※4 単身赴任者等、短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合や適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合は、上記の面積によらないことができる。

参考：世帯人数別の面積例（10歳未満がない場合）

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
1人	25㎡	55㎡	40㎡
2人	30㎡	75㎡	55㎡
3人	40㎡	100㎡	75㎡
4人	50㎡	125㎡	95㎡
5人	57㎡	143㎡	110㎡
6人	67㎡	167㎡	129㎡

(6) 高齢者等のための設備の状況

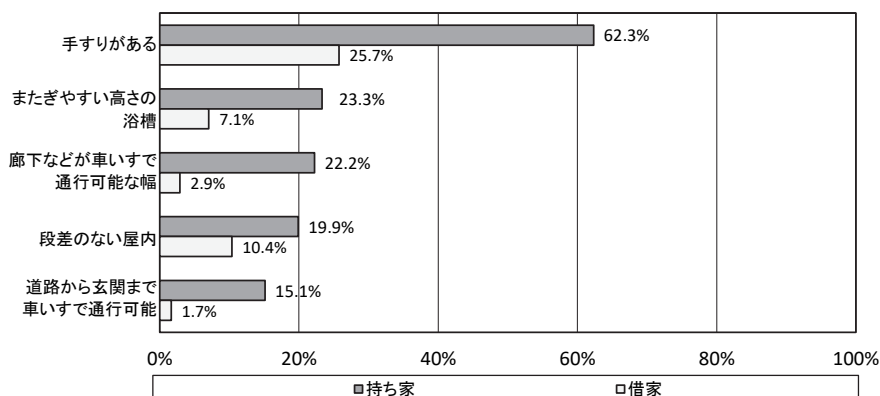
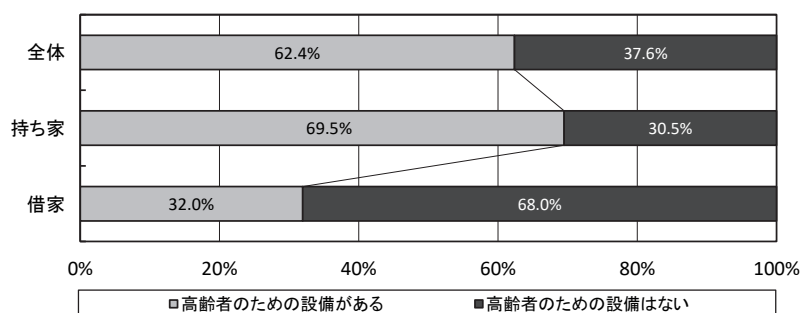
- 高齢者等のための設備がある住宅は約 6 割、持ち家に比べ借家は低い

本市の住宅のうち、高齢者等のための設備がある住宅は 62.4%で、県平均(58.0%)を若干上回っている状況となっています。

所有関係別にみると、持ち家が約 7 割であるのに対して、借家は約 3 割にとどまっています。

また、設備の内容は、持ち家の「手すりがある」が 6 割を超えています、それ以外は 2 割程度までにとどまっている状況です。

【高齢者等のための設備状況（平成30年）】

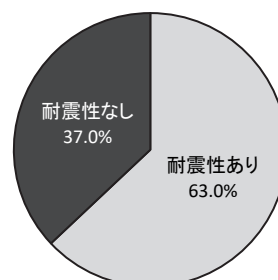


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(7) 住宅の耐震化率

市内にある全住宅のうち、耐震性を有している住宅の割合は、平成 30 年 3 月現在で 63%と推計されています。

【大田市の住宅の耐震化率（平成30年3月末推計値）】



資料：大田市建築物耐震改修促進計画(改定版)

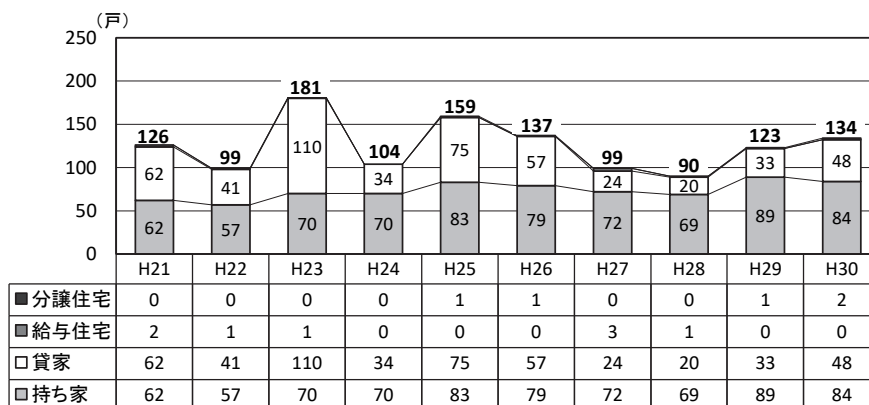
(8) 住宅着工の動向

- 過去 10 年間で 1,252 戸が着工、うち持ち家 735 戸、貸家 504 戸

新設住宅の着工数をみると、持ち家については、近年では年間 70～80 戸程度が着工されています。

持ち家と貸家の過去 10 年間の着工数は、それぞれ 735 戸、504 戸となっています。

【利用関係別新設住宅着工数の推移（年度別）】



資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

(9) 宅地開発の動向

- 中心市街地にて小規模な宅地開発が多数行われている

住宅地の造成を目的とした宅地開発は、開発許可を伴う大規模な開発は 1 件（長久町長久）のみとなっていますが、宅地に対する需要は高く、中心市街地において小規模な宅地開発が多数行われています。

(10) 地価の動向

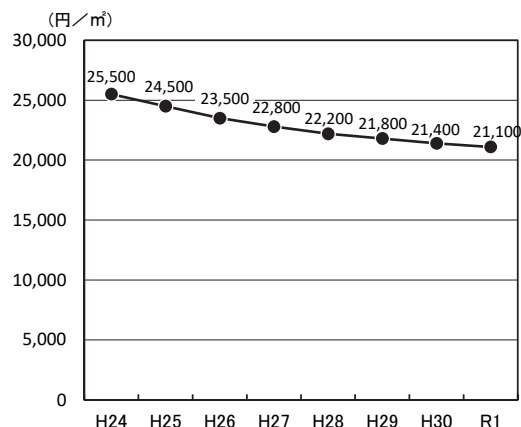
- 住宅地の地価は高い水準

令和元年度島根県地価調査における住宅地の平均価格は 21,100 円/㎡で、松江市、出雲市、浜田市に次いで高い状況となっていますが、近年の推移をみると年々下落傾向にあります。

【住宅地の平均価格（令和元年度）】

	調査地点数	平均価格 (円/㎡)
大田市	9	21,100
松江市	41	37,100
浜田市	13	21,300
出雲市	27	23,900
益田市	11	18,400
安来市	10	17,200
江津市	7	17,400
雲南市	15	13,900
島根県計	182	21,000
市部計	133	25,100
町村部計	49	9,700

【住宅地の平均価格の推移】



資料：島根県用地対策課ホームページ「地価調査結果概要」

3. 公的住宅の状況

(1) 公的住宅の供給状況

- 公営住宅、特定公共賃貸住宅など 349 戸を供給

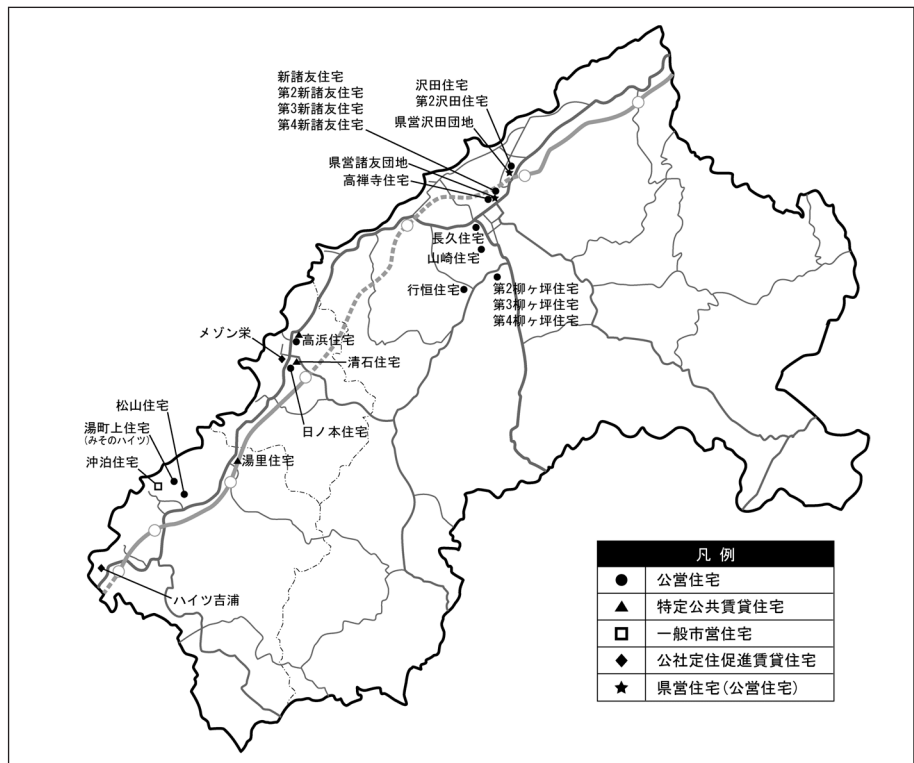
本市では、公営住宅 225 戸をはじめ、計 281 戸の市営住宅を管理しています。県営住宅は 68 戸あり、公的住宅をあわせて 349 戸となっています。

【公的住宅の管理戸数】

	市営住宅		県営住宅		計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
公営住宅	17	225	2	68	19	293
特定公共賃貸住宅	3	21	-	-	3	21
一般市営住宅	1	3	-	-	1	3
公社定住促進賃貸住宅	2	32	-	-	2	32
計	23	281	2	68	25	349

資料：大田市都市計画課

【公的住宅の位置図】



- 建築年代の古い老朽化住戸が数多く残存

市営住宅の約半数が昭和年代に建設されており、平成 2 年までに建築された木造 16 戸及び簡易耐火平屋 60 戸は既に耐用年限を超過し、かなりの老朽化が進んでいます。

【建物構造別・建築年代別市営住宅数】

	S55以前	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23～R2	計
木造	9	7	45	28	0	89
簡易耐火平屋	60	0	0	0	0	60
簡易耐火二階	67	25	0	0	0	92
準耐火	0	0	32	0	0	32
耐火	0	8	0	0	0	8
計	136	40	77	28	0	281

資料：大田市都市計画課

(2) 市営住宅の入退去の状況

①入居状況

- 入居率は約8割、老朽化による政策空き家が多い

公営住宅の入居世帯は167世帯で、58戸の空き家がありますが、このうち、47戸については、住戸の老朽化に伴う今後の用途廃止やそれらに住む世帯の代替住戸、災害時の仮住居としての活用等を想定した政策空き家となっており、実質的な空き家数は11戸となっています。

特定公共賃貸住宅、一般市営住宅は全ての住戸に入居世帯があり、公社定住促進賃貸住宅は1戸が空き家となっています。

【市営住宅の入居状況（令和2年6月現在）】

	管理戸数	入居世帯数	空き家数	入居率
公営住宅	225	167	58	74.2%
特定公共賃貸住宅	21	21	0	100.0%
一般市営住宅	3	3	0	100.0%
公社定住促進賃貸住宅	32	31	1	96.9%
計	281	222	59	79.0%

資料：大田市都市計画課

②入退去の状況

- 入退去世帯数はほぼ同数で推移

市営住宅の入退去状況をみると、近年は入居世帯数と退去世帯数に大きな差は生じていません。

【市営住宅の入退去状況】

	平成29年度			平成30年度			平成31(令和元)年度		
	入居	退去	増減	入居	退去	増減	入居	退去	増減
公営住宅	10	9	1	11	9	2	11	12	▲1
特定公共賃貸住宅	2	0	2	1	2	▲1	3	0	3
一般市営住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公社定住促進賃貸住宅	1	1	0	4	3	1	6	6	0
計	13	10	3	16	14	2	20	18	2

資料：大田市都市計画課

③募集・応募の状況

- 応募数は全体的に少ない

長期にわたり応募がない住戸があるなど、全体での応募数は少ない状況となっており、住宅が常時不足しているという状況ではありません。ただ、行恒住宅、高浜住宅など建設年度が比較的新しい住宅については、応募数が募集戸数を上回ることもあります。

【市営住宅の募集・応募状況】

	平成29年度		平成30年度		平成31(令和元)年度	
	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数	募集戸数	応募者数
公営住宅	95	12	99	7	86	10
特定公共賃貸住宅	33	2	29	2	11	2
一般市営住宅	0	0	0	0	0	0
公社定住促進賃貸住宅	28	1	26	4	29	6
計	156	15	154	13	126	18

資料：大田市都市計画課

4. 土地利用及び基盤整備の状況

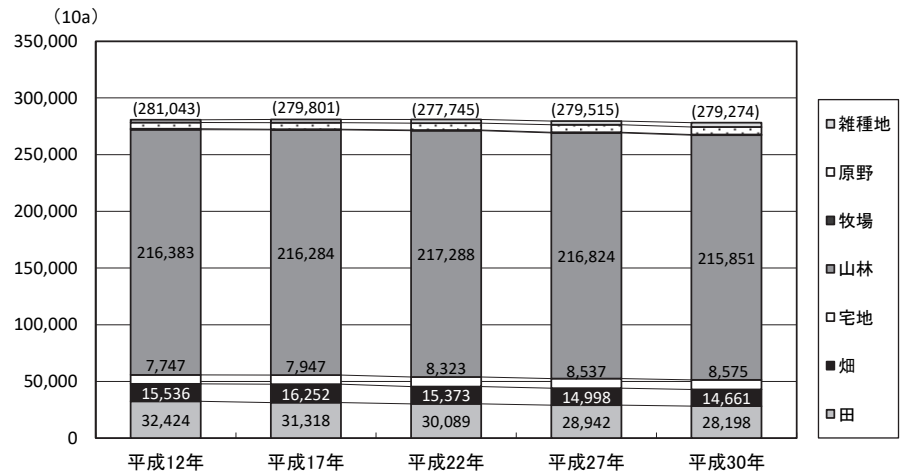
(1) 土地利用の現況及び法適用状況

①土地利用の現況

- 山林・田・畑は減少傾向、宅地は増加傾向

本市は、市域の大半を山林が占めており、次いで田、畑の順で割合が高くなっています。山林、田及び畑の面積はいずれも減少傾向にありますが、中でも田の減少割合が高くなっています。一方、宅地は増加傾向にあります。

【地目別評価総地積（私有地）】



資料：島根県「土地に関する概要調査報告書」

- 大田市駅・久手駅・仁万駅・温泉津駅周辺に市街地を形成

本市の市街地は、JR大田市駅を中心に大田町～長久町にかけて中心市街地が形成されるとともに、久手、仁万、温泉津のJR各駅周辺に住商機能が混在した生活拠点が形成されており、日本海沿岸及び山間部には農漁村集落が点在しています。

国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている大森地区、温泉津地区には歴史的な街なみが残っており、また、海岸沿いの漁村集落においても赤瓦や黒瓦が映える家並み景観が残っていますが、狭小な道路に木造住宅が密集している地区が多くみられます。

②都市計画区域の指定状況

- 都市計画区域及び用途地域を指定

本市では、大田都市計画区域 23,932ha を指定しています。区域区分はありませんが、大田町の一部、長久町の一部、久手町の一部、鳥井町の一部に 477.5ha の用途地域を指定しています。用途の構成比は、住居系が約 7 割、商業系が約 1 割、工業系が約 2 割となっています。

【都市計画区域・用途地域指定面積】

都市計画区域面積		23,932 ha		
用途地域面積		477.5 ha	用途地域の構成割合	
住居系	第一種低層住居専用地域	57.0 ha	12.0%	68.9%
	第一種中高層住居専用地域	40.8 ha	8.5%	
	第一種住居地域	207.1 ha	43.4%	
	第二種住居地域	24.0 ha	5.0%	
商業系	近隣商業地域	24.8 ha	5.2%	11.9%
	商業地域	32.0 ha	6.7%	
工業系	準工業地域	30.8 ha	6.5%	19.2%
	工業地域	36.0 ha	7.5%	
	工業専用地域	25.0 ha	5.2%	

資料：大田市立地適正化計画

(2) 基盤整備状況

①都市計画事業（市街地再開発事業）

- 大田市駅周辺東側地区で土地区画整理事業を実施中

本市の既成市街地の中心であり、商工業施設及び住宅が集積混在している大田市駅周辺東側地区において、現在、土地区画整理事業による計画的な市街地の整備が進められています。

②都市計画道路

- 都市計画道路 26 路線を指定、改良率は約 8 割

都市計画道路は 26 路線、60.29km を指定しており、改良率は 78.8% となっています。

【都市計画道路の現況（令和2年4月1日現在）】

路線数	都市計画決定延長	改良済延長	概成済延長	改良率
26 路線	60.29 km	45.44 km	1.99 km	78.7%

資料：島根県都市計画課「島根の都市計画2020」

③公園

- 都市公園 11 箇所を整備

市内には 11 箇所の都市公園が整備されています。一人あたりの都市公園面積は 18.6 m²で、県平均とほぼ同等のレベルとなっています。

また、地域を代表する三瓶山は国立公園に指定されており、自然体験等で利用される観光資源、市を象徴する自然景観資源となっています。

【都市公園の状況】

種別	公園名	所在地	都市計画 決定面積	供用面積
街区公園	山崎公園	大田町山崎	0.49ha	0.49ha
	長久公園	長久町長久	0.24ha	0.24ha
	宮崎公園	大田町宮崎	0.44ha	0.44ha
	鳴滝公園	大田町鳴滝	0.53ha	0.53ha
	駅前公園	大田町	0.12ha	0.12ha
	駅北公園	大田町大田	0.15ha	0.15ha
地区公園	温泉津児童公園	温泉津町	0.30ha	0.30ha
	仁摩健康公園	仁摩町	18.70ha	7.80ha
総合公園	大田市民公園	大田町大田	12.30ha	8.50ha
	櫛島公園	温泉津町	23.60ha	2.74ha
特殊公園(歴史公園)	石見銀山公園	大森町	120.40ha	36.92ha
合 計			177.27ha	58.23ha

資料：大田市都市計画課

【一人あたり都市公園面積（平成30年度末現在）】

市町村	一人あたり面積 (m ²)	市町村	一人あたり面積 (m ²)
大田市	18.6	安来市	8.2
松江市	10.6	江津市	43.2
浜田市	44.6	雲南市	14.2
出雲市	10.3	島根県	17.6
益田市	29.5	全 国	10.6

資料：島根県都市計画課「島根の都市計画 2020」
(全国については国土交通省報道発表資料)

④汚水処理施設

- 普及率は県下でも非常に低い

汚水処理施設の普及率は 47.7%と、県下の他市と比べて非常に低い水準となっています。

【汚水処理人口普及率（令和元年度末現在）】

市町村	普及率(%)	市町村	普及率(%)
大田市	47.7	安来市	89.5
松江市	97.9	江津市	52.4
浜田市	48.1	雲南市	90.2
出雲市	88.2	島根県	81.3
益田市	46.2		

$$\text{※汚水処理人口普及率(％)} = \frac{\text{汚水処理施設が整備されている区域内人口}}{\text{住民基本台帳人口}} \times 100$$

資料：島根県下水道推進課ホームページ

5. 市民の住宅・住環境に関する意識・意向

ここでは、本計画の策定にあたり、令和2年6月に市民約2,000人を対象に実施したアンケート調査の結果から、市民の住宅・住環境に関する意識や意向を整理します。

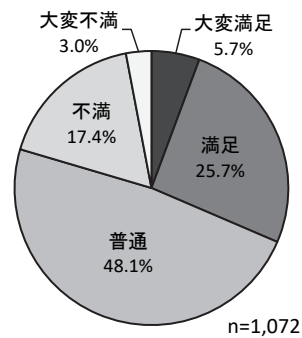
(1) 現在の住まいに対する意識（満足度）

- 民間賃貸住宅に住む世帯で不満の割合が高い傾向

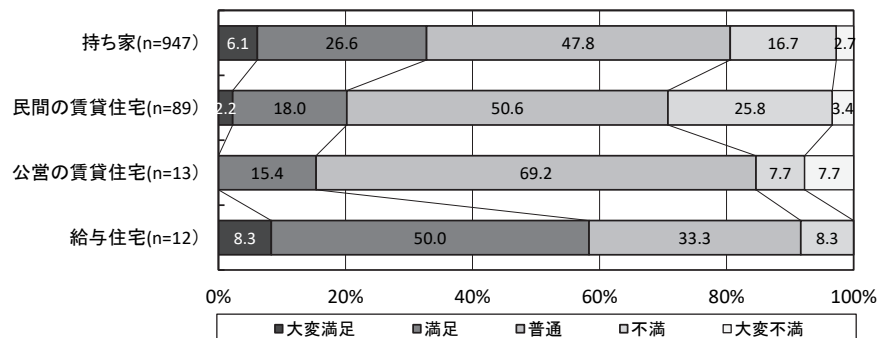
現在の住まいに対しては、約半数が「普通」と感じており、「大変満足」、「満足」が合わせて約3割、「不満」、「大変不満」が合わせて約2割となっています。

ただ、住居の種類別にみると、民間の賃貸住宅では不満の割合が高くなっています。

【現在の住まいに対する満足度】



【現在の住まいに対する満足度（住まいの種類別）】



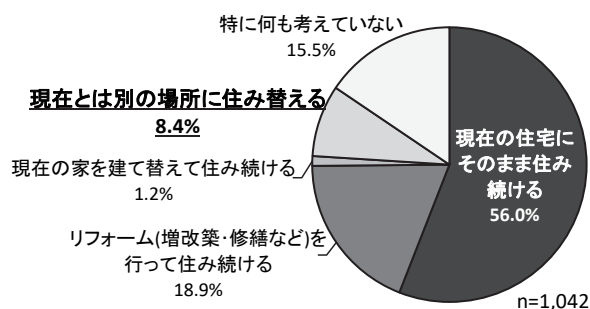
(2) 住み続け・住み替えについての意向

- 民間賃貸住宅に住む世帯の約半数が住み替えの意向

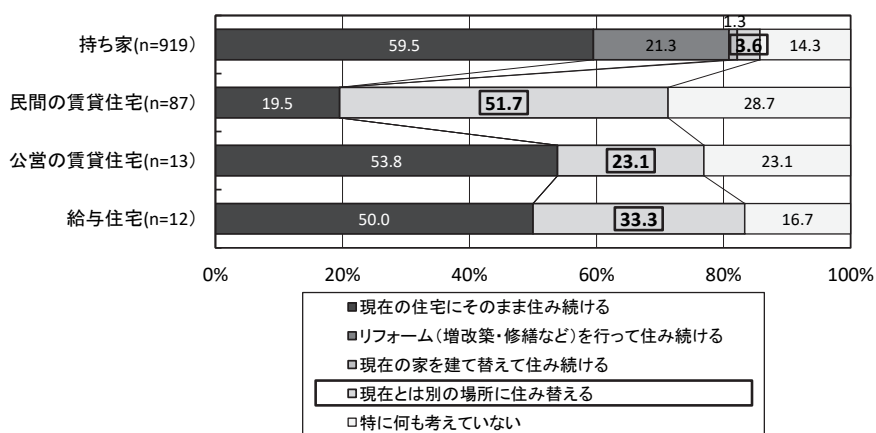
住まいに対する今後の意向は、全体では「現在の住宅にそのまま住み続ける」、「リフォームを行って住み続ける」と回答した人が合わせて全体の4分の3を占めており、現在の住宅に引き続き住み続けたいと考えている人が多くなっています。

ただ、住まいの種類別にみると、持ち家に住む人の約8割が現在の住宅に住み続ける意向である一方で、民間の賃貸住宅に住む人では約半数の人が住み替えの意向を持っています。

【住み続け・住み替えについての意向】



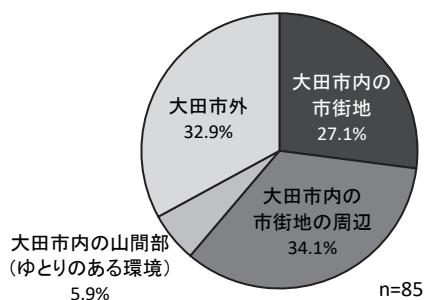
【住み続け・住み替えについての意向（住まいの種類別）】



- 住み替え意向者の約6割が大田市の市街地、市街地周辺への住み替えを検討

住み替えを考えている人のうち、約6割が「大田市内の市街地」、「大田市内の市街地の周辺」での住み替えを検討しています。

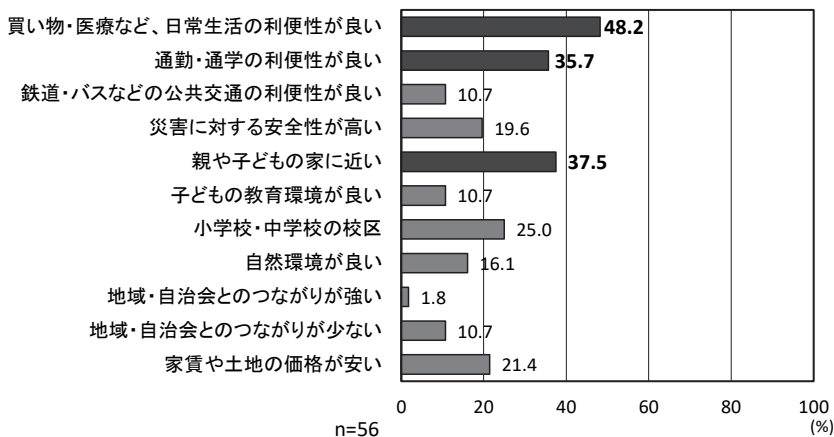
【住み替え先として考えているところ（住み替え意向のある人のみ）】



- 市内での住み替え意向者は生活利便性・親や子どもとの同居近居を重視

市内で住み替えを考えている人は、「買い物・医療など日常生活の利便性の高さ」、「通勤・通学の利便性の高さ」、「親や子どもの家との近さ」といったことを住み替えに際して重視しています。

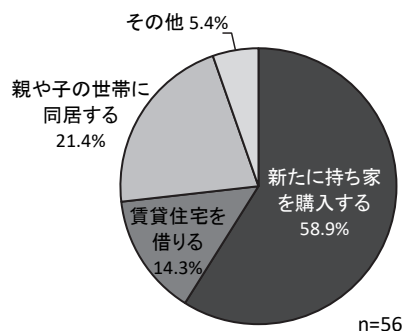
【住み替え先を決める際に重視すること（大田市内での住み替え意向のある人のみ：複数回答）】



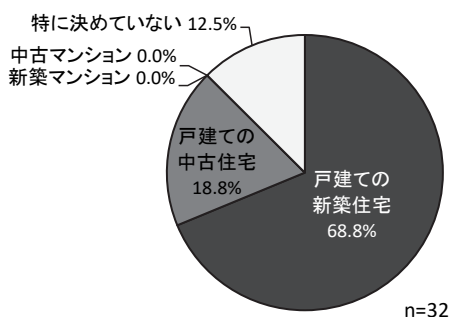
- 市内での住み替え意向者の約6割が持ち家の購入を検討

市内で住み替えを考えている人の約6割は、新たに持ち家を購入することを検討しており、そのうちの約7割が戸建ての新築、約2割が戸建ての中古住宅を検討しています。

【住み替えの方法（大田市内で住み替えを考えている人のみ）】



【購入を考えている持ち家の種類（大田市内で持ち家購入による住み替えを考えている人のみ）】

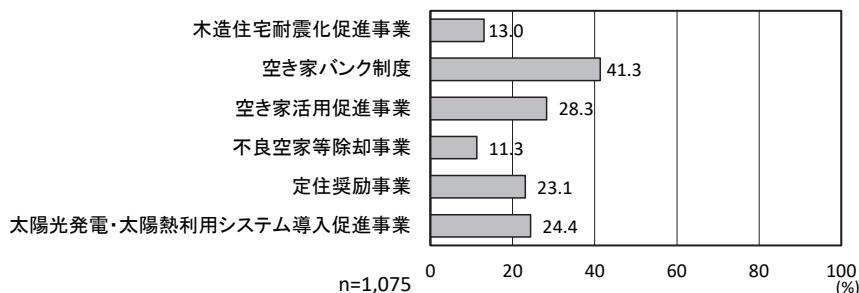


(3) 大田市の取り組みについて

- 市が実施している事業・制度の認知度は低い

本市が実施している住宅関連の事業・制度の認知度は、いずれも1～4割と非常に低く、各種媒体を活用した情報提供や相談窓口の充実など、認知度の向上に向けたより一層の取り組みが求められます。

【大田市が実施している住宅関連事業・制度の認知度】

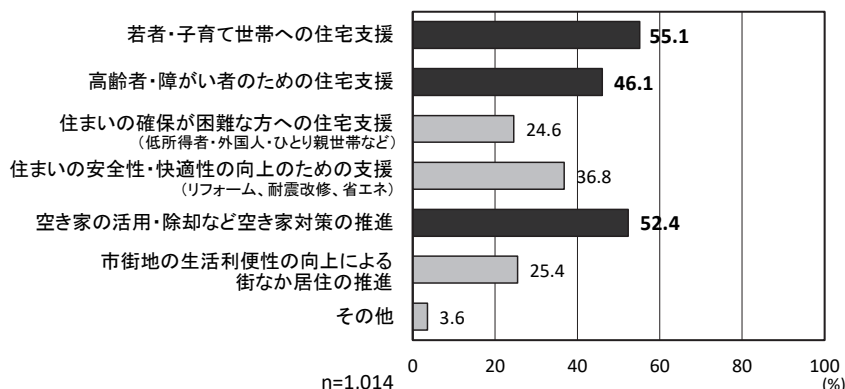


- 若者・子育て世帯、高齢者・障がい者への住宅支援と空き家対策に力を入れるべきという声大きい

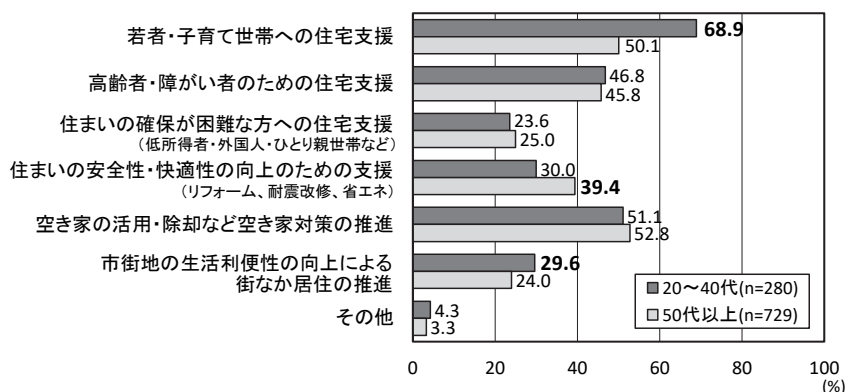
大田市として今後10年間で力を入れるべき取り組みをたずねたところ、全体では、「若者・子育て世帯への住宅支援」、「高齢者・障がい者のための住宅支援」、「空き家対策の推進」がそれぞれ約5割と高い結果となっています。

年代別にみると、20～40代では「若者・子育て世帯への住宅支援」、「市街地の生活利便性の向上による街なか居住の推進」が高く、一方、50代以上では「住まいの安全性・快適性の向上のための支援」が高くなっています。

【今後10年間で力を入れるべき取り組み（複数回答）】



【今後10年間で力を入れるべき取り組み（年代別：複数回答）】



6. 現行計画に基づくこれまでの取り組み

計画の改定にあたって、現行計画に基づくこれまでの取り組みについて整理します。

(1) いつまでも住み続けられる安心・安全・快適な住まいづくり

基本方針	取り組み内容
<p>1. 安全な住宅の普及</p>	<p>【住宅の耐震化の普及】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広報やチラシによる情報提供、各種会合での説明、防災訓練での模型展示等による周知活動を継続的に実施した。 ・平成 21 年度より「木造住宅等耐震化促進事業」を創設し、耐震診断・耐震改修・解体に対する費用の一部補助を実施しており、毎年数件の利用があり、耐震化率の向上に寄与している。なお、大田市耐震改修促進計画については、平成 30 年度に計画を改定し、計画に基づき継続的な取り組みを進めているが、住宅の耐震化率は平成 30 年 3 月現在で 63%と依然として低い状況にある。 <p>【住宅の火災予防の普及】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消防訓練をはじめとする様々な機会を利用して住宅火災の予防に関する講話を継続的に実施するとともに、春・秋の火災予防運動期間中には重点的に消火器の取扱い訓練や煙体験訓練を実施し、初期消火方法の普及や火災の恐ろしさの認識の向上につながった。 ・住宅用火災警報器の設置を促進するため、広報おおだ、ケーブルテレビ、音声告知放送等を利用した広報を継続的に実施し、設置率は増加傾向にある。 <p>【住宅の防犯性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会等が防犯灯を新設、更新する際の補助金制度を継続して実施し、自治会等による防犯灯の設置が積極的に行われた。 ・防犯協力会を經由して地域安全推進員への謝金や青パト支援等を行い、地域で犯罪を発生させないような地域コミュニティの形成が図られた。 <p>【健康に配慮した住宅対策の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シックハウスやアスベスト等に関するチラシを都市計画課窓口を設置・配布し、継続的な情報提供を行った。
<p>2. 安全な住環境の形成</p>	<p>【住宅密集地の安全性の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度より、不良空き家の除却に対する補助制度を設け老朽危険空き家の除却の促進に取り組んでいる。 ・狭あい道路の改善を促進するため、平成 16 年度より狭あい道路の拡幅整備に対する補助制度を実施してきたが、制度の利用はわずかであった。 <p>【災害危険住宅等の解消の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・急傾斜地崩壊危険区域において、危険性の高い箇所から事業を推進し、計画期間内において 6 地区の対策を実施した。 ・島根県において土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域（イエローゾーン）及び土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の調査が実施され、それぞれの区域指定が完了している。 <p>【地域防災力の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民の防災意識を高めることを目的とした自治会、学校等での防災研修を継続的に実施するとともに、地区レベルでの防災力の向上を図るため、自治会等へ自主防災組織の設立に向けた講習を実施したほか、自主防災組織リーダー研修会を実施した。 ・活動、資機材整備の補助金制度を設けたことにより、制度を活用した自主防災組織の活動が活発に行われた。

<p>3. 誰もが安心して快適に暮らせる住宅・住環境の創造</p>	<p>【住宅のバリアフリー化の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険制度による住宅改修費の支給を継続して実施し、多数の制度利用があった一方、住宅の新築・建て替え・改修時における各種優遇制度の情報提供は十分に行えず、住宅のバリアフリー改修に対する新たな支援制度の検討には至ることができなかった。 <p>【安心して行動できるまちづくりの推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路における歩行空間の安全確保対策として、道路端へのカラー舗装等により歩行空間を確保するとともに、バリアフリーに配慮した公共施設の整備、改修を実施した。 <p>【安心して子育てができる環境整備の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅については既存の特定公共賃貸住宅、公社定住促進賃貸住宅を子育て世帯の受け皿として適切に維持管理を行った。一方で近年は市街地を中心に民間賃貸住宅の建設が進んでおり、これらの住宅が子育て世帯の賃貸住宅ニーズの受け皿となっている。 ・子育て環境の充実に向け、市内各地の保育所、認定こども園、地域型保育施設において保育を実施するとともに、子育て支援センターにおいて育児相談や子育て情報の提供など子育て家庭に対する育児支援を実施した。 ・子どもが安心して遊べる空間を確保すべく、市内の公園、広場等について適切に維持管理を行った。
-----------------------------------	---

(2) 多様なニーズに対応できる住まいづくり

基本方針	取り組み内容
<p>1. 安全な住宅の普及</p>	<p>【耐久性に優れた住宅の普及】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅制度や住宅リフォームに関する情報提供・相談窓口を都市計画課に設置し、チラシやリフォーム相談員名簿等を設置・配布しているが、こうした情報は住宅の新築やリフォームの際に住宅関連事業者から直接提供されている可能性が高いため、行政への相談等はほとんどない状況である。 <p>【環境にやさしい住宅の普及】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー住宅等に関するチラシを配布するとともに、再生可能エネルギーの導入に関する補助制度として、太陽光発電導入促進事業（H21～）、太陽熱利用システム（H27～）、木質燃料活用機器導入促進事業（H27～）、木のある暮らし普及啓発事業（H27～）、家庭用燃料電池導入促進事業（H26～H29）、蓄電池システム導入促進事業（H29～）を実施しており、多くの市民に活用されている。
<p>2. 需要を見据えた適切な賃貸住宅の供給</p>	<p>【公的賃貸住宅の適切な供給】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットの中核である公営住宅をはじめ、特定公共賃貸住宅、一般市営住宅、公社定住促進賃貸住宅を継続して供給している。 ・借上賃貸住宅 25 戸については、予定どおり契約期間の満了に伴い住宅所有者に返還した。 ・計画策定時に譲渡の打診を受けていた雇用促進住宅 240 戸については、総合的判断から譲渡を受けず、その後、民間企業が買い取り、現在、民間賃貸住宅（ビレッジハウス）として供給されている。 <p>【民間賃貸住宅の建設の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市として具体的な取り組みは実施していないが、市街地を中心に民間賃貸住宅の建設が進んでおり、賃貸住宅を必要とする世帯の受け皿となっている。 <p>【市営住宅のストックの計画的な改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画策定時に建替えを予定していた公営住宅（第 2・3・4 柳ヶ坪住宅、沢田・第 2 沢田住宅、新諸友住宅）について、大田市営住宅長寿命化計画の改定時に将来の需要推計を改めて行い、その結果もふまえ、総合的判断として用途廃止に変更することとした。 ・それ以外の住宅は、設備水準の低い住宅の改善を長寿命化計画に基づき実施するとともに、各住宅に必要な修繕等を行いながら適切に維持管理した。

<p>3. 空き家の活用</p>	<p>【空き家の活用の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・官民の協働による「おおだ定住促進協議会」の取り組みの中で、空き家の売却・賃借を希望する所有者と空き家の購入や賃貸を希望する人とのマッチングを目的とした「空き家バンク制度」を継続して実施した。また、定住推進員を配置するとともに大田宅建センターとも連携し、空き家の活用を含めたUIターン者への定住支援を実施した。 ・空き家活用によるUIターンを促進するため、UIターン者が空き家を購入・賃貸する際の改修等に対する費用の一部を補助する「空き家活用促進事業」を平成23年度より実施しており、一定の利用がある。
------------------	--

(3) 地域特性に応じた良好な住環境の創造

基本方針	取り組み内容
<p>1. 地域資源を利用した住宅の普及</p>	<p>【石州瓦や地元産材を利用した住宅の普及】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地場産材の利用促進と市内建築事業者への施工誘導を目的に、市内建築事業者による施工で石州瓦、市産木材を利用した住宅の新築・増改築・屋根替えの費用の一部を補助する「石州瓦等利用促進事業」を実施し、累計で1,000件、1億円を超える補助金を交付した。ただ、施主向けに実施したアンケート等を分析する中で事業効果がそこまで高くないと判断し、令和元年度をもって補助事業は廃止した。
<p>2. 地域特性に応じた良好な住環境の創造</p>	<p>【中心市街地及びその周辺地域における良好な住環境の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成31年3月に「大田市立地適正化計画」を策定し、住み良い市街地形成に向け、居住や都市機能を誘導すべき区域及び区域内への誘導施策をとりまとめた。 ・中心市街地の中心部であり、商工業施設及び住宅が集積混在している大田市駅周辺東側地区において、令和元年度より土地区画整理事業による計画的な市街地の整備を進めている。 <p>【地域拠点及び農漁村集落の維持・保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画において、久手、仁摩、温泉津の既成市街地を生活拠点として位置づけ、生活機能の維持・集積と基盤整備による良好な居住環境の形成を行うこととしている。 ・市域に分散する農漁村集落については、まちづくりセンターのエリアを単位として、地域住民を主体とした地域運営組織を立ち上げ、「大田市版・小さな拠点づくり」として、地域ごとに生活機能の確保、生活交通の確保、地域産業の振興、定住対策の促進の取り組みを実施している。 ・既成市街地及びその周辺地域において無秩序な農地転用が行われないよう、農業委員会にて転用許可等案件の審議及び許可、違法転用等の確認を定期的に実施している。 <p>【インターチェンジ予定地付近の住環境の維持】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山陰道の各インターチェンジ付近の住環境の維持に関する取り組みは、現時点では行っていない。
<p>3. 地域のもつ固有の資源の保全・活用</p>	<p>【地域の持つ固有の資源の保全・活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石見銀山遺跡に関連する街なみ・集落等の歴史景観を保全すべく、遺跡の保全に合わせて、文化財に指定されている歴史的建造物の保存修理及び重要伝統的建造物群保存地区（大森銀山・温泉津地区）の街なみ整備を継続的に実施した。 ・農漁村集落の特色ある街なみの保全については、大きな取り組みは行っていないものの、各地域の努力により保全が図られている。

7. 住宅政策における課題

本市の住生活に関する現況・動向をもとに、今後、住宅政策を進めていくにあたっての課題を整理します。

(1) 人口減少への対応

① ニーズに的確に対応した多様な住宅・住環境の整備と居住支援

人口減少社会が到来し、日本全体の人口が減少に転じる中、本市の人口は、自然動態、社会動態ともに一貫してマイナスが続いており、今後さらに加速度的に減少していくことが予測されます。

人口減少の原因については、家庭の事情や雇用の場の問題など住宅政策のみでは対応できない要素も数多く含んでいますが、住宅政策として人口減少に歯止めをかけていくためには、人口の流出を抑制すべく、多様化する市民ニーズを的確にとらえ、ニーズに応じた住宅・宅地の提供や定住支援を行っていくことが必要です。あわせて、U I ターン等による流入人口を増やしていくために、そうした人たちが求める住宅・宅地の整備や居住支援を行っていくことが求められます。

(2) 少子高齢化・多文化共生への対応

① 住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保

少子高齢化の進行に加え、社会経済情勢の変化等により、高齢者や障がい者、ひとり親世帯、外国人世帯、低所得世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する世帯の多様化が進んでいます。

実数としての住宅確保要配慮世帯の数は横ばいもしくは減少傾向にありますが、個別事例では、事業者の社宅や借上住宅に居住していた世帯が失業により突然住まいを失うといった事例や、保証人がいない、収入が少ないといった理由で民間賃貸住宅への入居を断られる事例など様々な問題が起こっています。

配慮を要する世帯の自立の促進につながる、それぞれの特性や実情に応じた住まいの確保や生活の安定に向けた支援が求められています。

② 若者・子育て世帯が安心できる環境整備

出生数の低下等により少子化が進行しており、今後ますます深刻化することが予測されます。子育て世帯への住宅支援に対する市民ニーズも高く、新婚世帯や子育て世帯のニーズに対応した住宅の提供や居住支援など、安心して子どもを生み育てられる環境の整備を図っていくことが求められています。

(3) 安全かつ良質な住宅ストックの形成

①安全な住宅ストックの形成

本市においては、一戸建ての持ち家世帯が8割以上を占めていますが、その中には建築年代が古く耐震性に問題があると推測される住宅が数多くあります。地震など自然災害による被害をはじめ、火災・犯罪の発生を防ぐなど安全な住宅づくりを行っていくことが求められています。

②良質な住宅ストックの形成

地球環境問題が深刻化する中、環境に配慮した省エネルギー住宅や耐久性に優れた長寿命化住宅などの普及を図っていくことが求められています。

また、住戸内の高齢化対応が不十分な住宅が数多く、そうした住宅の適切なリフォームにより、だれもが安全かつ快適に暮らし続けられる住宅ストックを形成していくことが必要です。

③空き家の有効活用

本市では住宅ストックの4分の1が空き家となっており、人口減少が続く中、今後さらなる空き家の増加が予想されます。空き家の有効な活用を図っていくために、空き家戸数や状態の把握、所有者や賃貸希望者の意向確認など、空き家情報の収集、発信に向けた取り組みを一層進めるとともに、空き家の改修等を促進し、空き家を活用した住宅取得やU I ターン者等の移住促進を図っていく必要があります。

(4) 住環境の整備と地域資源の保全

①安全な住環境の形成

近年、異常気象による自然災害や地震が頻発しており、災害に強い安全な住環境づくりは喫緊の課題となっています。特に土砂災害については、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)の指定が完了したこともふまえ、ハード及びソフトの両面から防災対策を進めていくことが必要です。

また、空き家の増加に伴い老朽化した危険空き家の増加も懸念され、空き家の適切な管理や、危険性のある不良空き家の除却を促進することにより、防災力の高い安全な住環境を形成していくことが求められます。

あわせて、市民の防災意識の啓発や防災組織の育成など、地域防災力の強化に向けた取り組みも求められます。

②地域特性に応じた良好な住環境の形成

本市の既成市街地には、下水道等の基礎的な生活基盤の整備が遅れている地区や、住宅や商店等が密集・混在している地区があります。こうした地区においては、居住性や防災の観点からも、生活基盤整備の充実を図るとともに、都市計画と連動した居住誘導等により、安全で利便性の高い住宅市街地の形

成を図っていく必要があります。

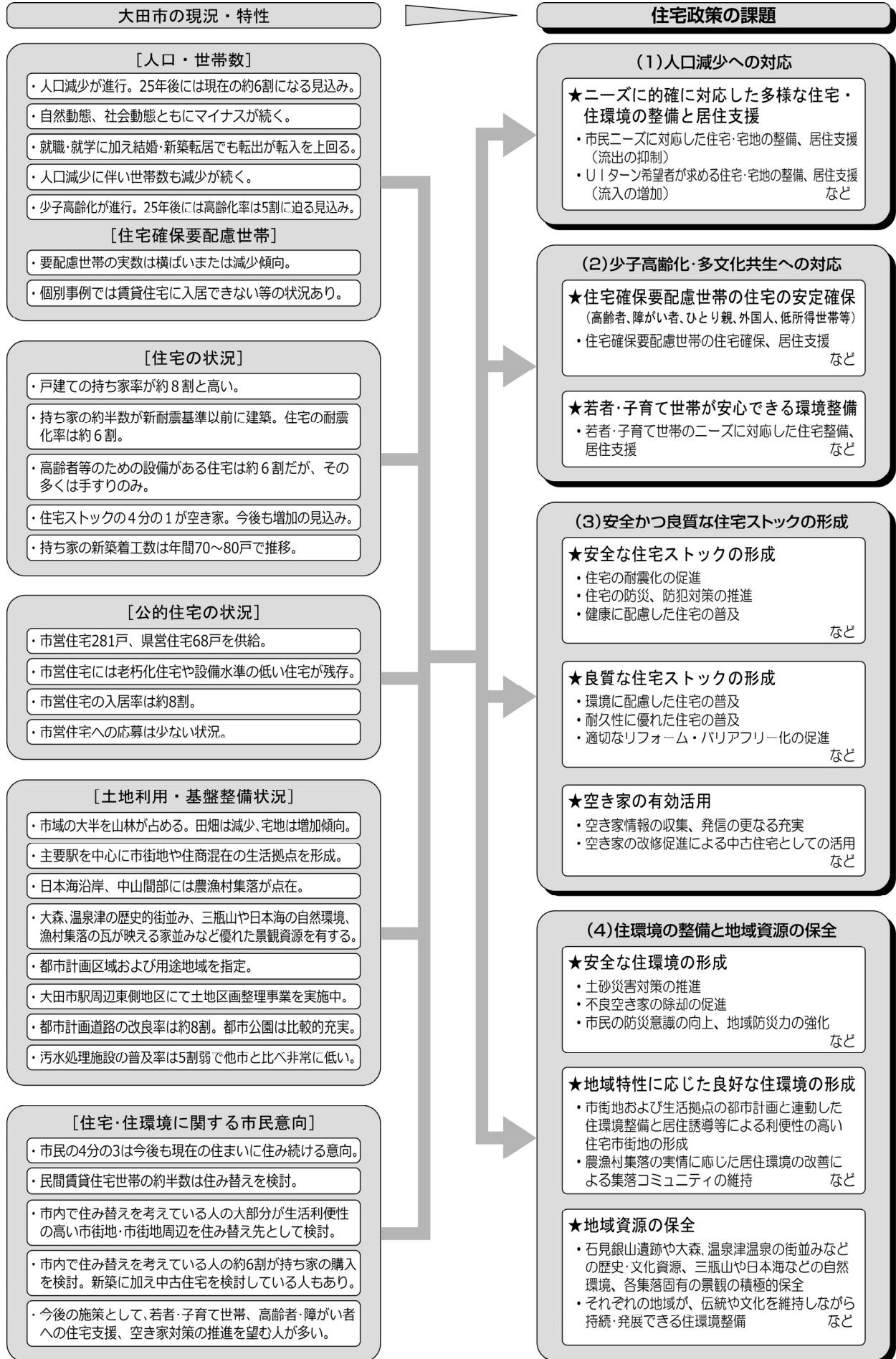
各地に点在する農漁村集落においては、過疎化と高齢化の進展に伴う地域コミュニティの衰退が懸念されており、それぞれの集落の実情に即した適切な土地利用を図るとともに、生活基盤整備等により居住環境のさらなる改善を図り、農漁村集落の既存コミュニティを保全していくことが求められています。

③地域資源の保全

本市は、世界遺産である石見銀山遺跡や国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている大森、温泉津の歴史的な街なみなどの歴史・文化資源、また国立公園三瓶山や琴ヶ浜に代表される日本海沿岸の自然環境など、優れた地域資源を有しています。また、市内の各地域、集落においては、それぞれ古来より受け継いできた歴史や伝統・文化にもとづくコミュニティが形成されています。

今後の住宅・住環境整備にあたっては、本市の宝である多彩で豊かな地域資源を積極的に保全・活用するとともに、各地域・集落のもつ風土・特性を十分にふまえ、市全体として均衡がとれ、かつ、それぞれの地域が伝統や文化を維持しつつ、持続・発展できるような整備を行っていくことが求められます。

～大田市の現況・特性からみた住宅政策の課題～



Ⅱ．目標及び施策の展開

1. 住宅政策の基本理念・目標

本市には、国立公園三瓶山や温泉、日本海の長い海岸線等に代表される優れた自然、石見銀山遺跡とそれに関連する街なみや史跡等をはじめとする歴史・文化遺産、中山間地域に広がる農山漁村および古来より継承されてきた伝統・文化、そこに暮らす人々の温かい人情といった多彩で魅力ある資源があります。

しかし、その一方では、汚水処理施設をはじめとする生活基盤整備の遅れや、ニーズに応じた住宅・宅地の不足、就労の場の不足などの問題点を抱えており、これらに起因する人口の減少や産業の停滞、地域活力の低下等が大きな課題となっています。

そうした中、本市は、『子どもたちの笑顔があふれ、みんなが夢を抱けるまち“おおだ”』を将来像に掲げ、「共創」を基本姿勢として「産業づくり」「豊かな心づくり」「暮らしづくり」「都市基盤づくり」「自然・生活環境づくり」「持続可能なまちづくり」の6つの分野でそれぞれ人材の育成・確保を図りながらまちづくりを進めています。

本市の将来像と前述の住宅政策の課題をふまえ、今後の大田市における住宅政策の基本理念及びそれにもとづく目標として、以下のテーマを掲げ、住宅政策を進めていくこととします。

[基本理念]

固有の風土・歴史を守り
安全・安心・快適に暮らし続けられる
住生活の創造

[住宅政策の目標]

【目標①】

多様なニーズに対応できる住まいづくり

【目標②】

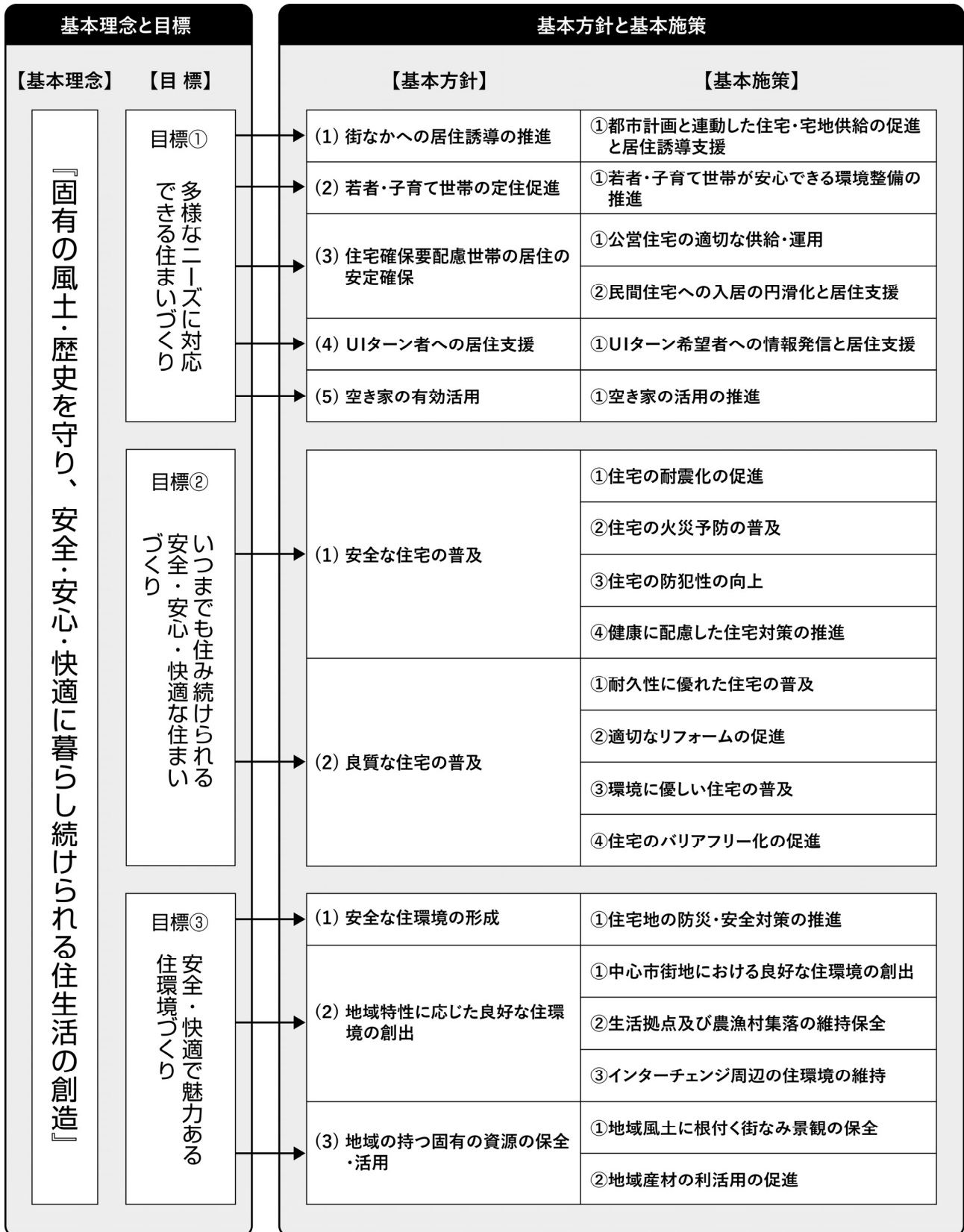
いつまでも住み続けられる安全・安心・快適な住まいづくり

【目標③】

安全・快適で魅力ある住環境づくり

2. 基本施策の展開

住宅政策の基本理念・目標を踏まえ、以下のような体系で基本施策を展開し、その推進に取り組んでいきます。



目標 1：多様なニーズに対応できる住まいづくり

(1) 街なかへの居住誘導の推進

① 都市計画と連動した住宅・宅地供給の促進と居住誘導支援

立地適正化計画で設定された居住誘導区域内への居住誘導を図るべく、民間活力を利用した住宅・宅地の供給や空き家活用を促進します。

特に、土地区画整理事業が実施されている大田市駅周辺東側地区においては、道路・下水道・緑地等の生活基盤整備と併せた宅地整備を行い、利便性の高さを活かした住宅の立地を促進します。

あわせて、街なかへの居住誘導を促進するため、居住誘導区域内の低未利用物件（空き家・空き土地・空き店舗）の利活用に対する支援策をはじめとする具体的な支援策について検討します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●立地適正化計画に基づく居住誘導と連動した住宅・宅地供給の促進	都市計画課
●土地区画整理事業による良好な住宅地の整備	都市計画課
●街なか居住を促進するための具体的支援策の検討	都市計画課

(2) 若者・子育て世帯の定住促進

① 若者・子育て世帯が安心できる環境整備の推進

今後ますます人口減少と少子高齢化の進行が予測される中、将来にわたり活力を維持するためにも、若者・子育て世帯が安心して住むことができる居住環境づくりを進めます。

若者世帯の定住を促進するため、既存の公社定住促進賃貸住宅については今後も適切に維持管理を行っていきます。また、近年、大田地区において民間賃貸住宅の建設が進んでいることをふまえ、民間活力と連携した住環境整備について検討します。

子育て世帯については、特定公共賃貸住宅の活用と、子育ての負担軽減につながる親世帯との三世帯同居・近居を促進します。あわせて、子育てに関する情報提供・相談・交流の場としての各地区の保育園や子育て支援センターの機能の充実を図ります。

さらに、各地域に整備されている公園、広場等の適切な維持管理を行うことにより、子どもが安心して遊ぶことのできる空間を確保します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●若者・子育て世帯が入居しやすい賃貸住宅の普及	都市計画課
●多世代同居・近居の促進	まちづくり定住課
●保育園の機能の充実	子育て支援課
●子育て支援センターの機能の充実	子ども家庭相談室
●子どもが安心して遊べる空間の確保	都市計画課

(3) 住宅確保要配慮世帯の居住の安定確保

① 公営住宅の適切な供給・運用

本市の公営住宅は、市営住宅として 17 団地 225 戸を供給しており、そのほか県営住宅が 2 団地 68 戸整備されています。

公営住宅は、低所得世帯をはじめとする住宅確保要配慮世帯の住宅セーフティネットとしての機能の中核を担っており、引き続き、中長期的な需要を見据えながら適切な戸数を供給していきます。

また、公営住宅の中には建設年度が古く老朽化が進む住宅や、設備水準の低い住宅があるため、市営住宅長寿命化計画に基づき、継続管理予定の住宅については住戸・設備の改善事業を計画的に進め、適切な維持管理を図ります。

あわせて、公営住宅を必要とする世帯に適切に供給できるよう、収入超過世帯の住み替えの促進や公営住宅の入居要件の弾力的対応等により、住宅に困窮する世帯の公営住宅への入居機会の拡大を図ります。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●公営住宅の計画的な改善及び維持管理	都市計画課
●公営住宅の適切な入退去管理 (収入超過世帯の住み替えの促進、入居要件の弾力的対応等)	都市計画課

② 民間住宅への入居の円滑化と居住支援

民間賃貸住宅の入居の際に、賃貸人（住宅オーナー）から敬遠されがちな高齢者、障がい者、外国人世帯等の要配慮世帯の住まいを安定的に確保するため、国の住宅セーフティネット制度に基づくセーフティネット住宅への登録を促進するとともに、登録住宅への国と連携した改修費補助・家賃低廉化等の支援に関する情報提供等を行います。

また、要配慮世帯の民間賃貸住宅への円滑な入居及び居住の安定に向け、関係各課、社会福祉協議会、県等と連携し、情報提供や相談体制の充実を図ります。

特に、失業や災害などで突然住宅を失い、緊急的に住まいが必要となった人への対応策として緊急短期入居（シェルター機能）の検討を行います。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●住宅セーフティネット制度の活用の促進	都市計画課
●福祉分野と連携した居住支援の充実	関係各課
●住宅を突然失った人への緊急短期入居（シェルター機能）の検討	地域福祉課

(4) U I ターン者への居住支援

① U I ターン希望者への情報発信と居住支援

本市では、定住PRサイト「どがどが」の運用や定住支援ガイドブック「やっぱりおおだ」の作成をはじめ、移住・定住支援のための様々な取り組みを行っています。

これらの情報発信ツールを活用し、U I ターンを検討している人に向け、大田での生活の魅力やU I ターンに関する各種情報を発信するとともに、定住奨励事業や空き家活用促進事業によるU I ターン者の住宅取得に関する補助を行い、市外からの移住・定住を促進します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
● U I ターン者への情報発信の充実	まちづくり定住課
● U I ターン者への居住支援	まちづくり定住課

(5) 空き家の有効活用

① 空き家の活用の推進

本市では、空き家の売却・賃借を希望する所有者と空き家の購入や賃貸を希望する人とのマッチングを行うことを目的とした「空き家バンク制度」を実施しています。

今後ますます増加が予想される空き家の有効活用及び空き家を活用したU I ターン者の移住による定住人口の増加を目指し、今後も引き続き、空き家バンク制度を活用した空き家等の情報収集・提供活動等の取り組みをより一層充実させるとともに、U I ターン者を対象とした空き家活用促進事業の活用を促進します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
● 空き家等の情報収集・提供活動の一層の充実	まちづくり定住課
● 空き家活用促進事業の活用による空き家の利活用の促進	まちづくり定住課

目標 2：いつまでも住み続けられる安全・安心・快適な住まいづくり

(1) 安全な住宅の普及

① 住宅の耐震化の促進

本市では、平成 30 年 4 月に震度 5 強を記録する地震が発生しており、市民の地震災害に対する関心が高まっています。

一方、本市には新耐震基準の適用以前（昭和 56 年 5 月 31 日以前）に建設され耐震性に問題があると推測される住宅が数多くあります。

耐震性に不安のある住宅の安全性を確保すべく、大田市耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化に関する情報提供と相談体制の充実を図るとともに、木造住宅の耐震診断・耐震改修（設計を含む）・解体に対する費用の一部補助を行う木造住宅等耐震化促進事業を周知し、住宅の耐震化を促進します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●住宅の耐震化に関する情報提供・相談体制の充実	都市計画課
●木造住宅等耐震化促進事業の活用による住宅の耐震化の促進	都市計画課

② 住宅の火災予防の普及

火災による被害を未然に防ぐため、住宅防火対策ならびに消防法により設置が義務づけられている住宅用火災警報器の普及及び維持管理を推進します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●住宅防火対策の推進	消防部 予防課
●住宅用火災警報器の普及及び維持管理の推進	消防部 予防課

③ 住宅の防犯性の向上

侵入窃盗などの犯罪を防止するため、「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」に基づき策定された「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」等の情報提供を行い、防犯に配慮した住宅の普及を図ります。

また、近隣同士での声掛けなど、地域の協力により犯罪を発生させないような地域コミュニティ環境の形成を図ります。

《主な取り組み》

項 目	担当課
● 防犯に配慮した住宅に関する情報提供	都市計画課
● 犯罪を発生させない地域コミュニティ環境の形成	危機管理課

④ 健康に配慮した住宅対策の推進

住宅建材や内装材に含まれている化学物質などによって健康障害を引き起こすシックハウス症候群[※]についての知識や対策法、またアスベスト[※]の見分け方や見つけたときの対応策等に関する情報提供を行い、健康に配慮した住宅の普及を図ります。

《主な取り組み》

項 目	担当課
● シックハウス・アスベスト等に関する情報提供	都市計画課

※シックハウス症候群

建築材料などに使用されるホルムアルデヒドなどの揮発性有機化学物質が原因となって引き起こされる頭痛、めまい、湿疹、呼吸器疾患などの症状。

※アスベスト

石綿と呼ばれる鉱物で、耐熱・耐摩耗性、耐腐食性にすぐれているため、かつて建築材料をはじめ広範にわたって使用されたが、飛散によって人が吸い込むと肺がんや中皮種などの健康障害を引き起こす可能性がある。

(2) 良質な住宅の普及

① 耐久性に優れた住宅の普及

耐久性に優れ、長期にわたって良好な状態で使用できる住宅を普及していくため、持ち家の取得を考えている人に、ホームページやパンフレットを活用し、住宅新築における長期優良住宅認定制度[※]や住宅性能表示制度[※]の普及促進を図ります。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●長期優良住宅認定制度・住宅性能表示制度の普及促進	都市計画課

※長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で住宅を利用するための措置が講じられた住宅を長期優良住宅として認定する制度。認定を受けることにより、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇措置を受けることができる。

※住宅性能表示制度

住宅の購入や建設にあたって、住宅の性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者等に伝えることができるようにするため、国が定めた基準により住宅の性能を数値等で表示する制度。制度に基づく住宅性能評価書を取得することにより、住宅ローン減税や地震保険料の割引等の優遇措置を受けることができる。

② 適切なリフォームの促進

住宅の維持・向上にはリフォームが欠かせません。住宅リフォームに関する減税制度や県が実施している助成制度など、既存の支援制度の情報を広く周知し、住宅の耐久性の向上やバリアフリー化等のリフォームを促進するとともに、リフォームの実施によって住宅を適切に管理し、将来にわたって住み続けるという意識の醸成を図ります。

あわせて、住宅のリフォームを考えている人が、的確な情報を入手し、リフォームに安心して取り組むことができるよう、リフォームに関する相談窓口の強化など相談体制の充実を図ります。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●住宅リフォームに関する情報提供・相談体制の充実	都市計画課

③ 環境に優しい住宅の普及

本市の特性である豊かな自然環境との調和を図り、住生活レベルでの地球環境への負荷の低減を図るため、断熱性・気密性を高めた省エネルギー住宅や省エネリフォームに関する情報提供を行い、その普及を促進します。

また、太陽光発電や太陽熱利用、木質バイオマス燃料など再生可能エネルギーを利用した住宅設備の導入に対する補助金制度を周知し、環境負荷の軽減につながる住宅の普及を促進します。

《主な取り組み》

項目	担当課
●省エネルギー住宅の普及促進	都市計画課
●再生可能エネルギーを利用した住宅設備の普及促進	環境政策課

④ 住宅のバリアフリー化の促進

住宅の新築や建替え等においてバリアフリー化住宅を普及するため、住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度等の融資制度やバリアフリー改修時の税制の特例措置等の優遇制度についての情報提供を行います。

また、既存住宅のバリアフリー化を促進するため、介護保険制度による住宅改修費の支給、バリアフリー改修に関する減税制度、県が実施している助成事業等に関する情報提供を行います。

あわせて、良質で的確なバリアフリーリフォームを行う優良事業者の紹介や、高齢者等がバリアフリーに関して気軽に相談できる体制の充実を図ります。

《主な取り組み》

項目	担当課
●住宅の新築・改修時における各種優遇制度の情報提供	都市計画課
●介護保険制度による住宅改修費の支給	介護保険課
●住宅のバリアフリー改修に関する相談体制の充実	都市計画課

目標 3 : 安全・快適で魅力ある住環境づくり

(1) 安全な住環境の形成

① 住宅地の防災・安全対策の推進

本市には、洪水や津波の発生時に浸水が予想される地域や土砂災害の恐れがある地域、また、住宅が密集する地域など、災害時に大きな被害を受ける可能性のある地域が数多く存在しています。こうした地域の防災・減災を図っていくため、ハザードマップ等により各種災害の被害想定や避難場所等、災害及び防災に関する知識・情報を周知します。特に、土砂災害については、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定が完了したことから、区域内に居住する人への情報周知を徹底するとともに、各種土砂災害対策事業の実施や、がけ地近接等危険住宅移転事業の活用により、危険住宅の解消を促進します。

また、市内には空き家になったまま長期間放置され、安全面や衛生面で周辺に危険や悪影響を及ぼしている空き家があることから、そうした空き家の所有者に対して改善指導や除却に対する補助金制度の情報提供を行い、危険空き家の除却を促進します。

安全な住環境を形成していくためには、ハード対策に加えソフト対策、すなわち、それぞれの地域に住まう住民自身による自主防災力を高めていく必要があります。そのため、地域ごとの自主防災組織の設立・育成に向けた講習会や防災に関する学習会等を引き続き開催し、市民の防災意識の啓発と地区レベルでの防災力の強化を図っていきます。

《主な取り組み》

項 目	担当課
● 災害の危険性及び避難に対する市民への情報の周知	危機管理課
● 土砂災害危険住宅の解消の促進	関係各課
● 空き家の適正管理と危険空き家の除却の促進	都市計画課
● 市民の防災意識の啓発、自主防災組織の結成・育成による地域防災力の向上	危機管理課

(2) 地域特性に応じた良好な住環境の創出

① 中心市街地における良好な住環境の創出

中心市街地への居住誘導、都市機能誘導により、コンパクトで生活利便性の高い住宅市街地の形成を目指し、立地適正化計画で定められた居住誘導区域内の生活基盤整備（公共下水道等）や低未利用物件（空き家・空き地・空き店舗）の利活用を促進し、利便性の高さを活かした街なか居住を促進します。

特に、土地区画整理事業が実施されている大田市駅周辺東側地区は、道路・下水道・緑地等の生活基盤整備と併せた宅地整備により、利便性の高さを活かした住宅の立地を促進します。

あわせて、街なかへの居住誘導を促進するため、居住誘導区域内の低未利用物件の利活用に対する支援策をはじめとする具体的な支援策について検討します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●居住誘導区域の基盤整備・低未利用物件の利活用による街なか居住の推進	都市計画課
●土地区画整理事業による良好な住宅地の整備（再掲）	都市計画課
●街なか居住を促進するための具体的支援策の検討（再掲）	都市計画課

② 生活拠点及び農漁村集落の維持保全

久手、仁摩、温泉津の既成市街地については、それぞれの地域の生活拠点となるよう、商業・福祉・公共等の生活機能の集積を維持するとともに、計画的な基盤整備により、良好な居住環境の形成を図ります。

また、海岸部及び山間部に分散する農漁村集落においては、各地域特有の街なみを保ちつつ、集落の実情に応じた生活基盤等の改善を行い、周辺の自然環境と調和した、良好な居住環境の形成を図ります。

国道9号や国道375号などの主要幹線道路沿い、あるいは三瓶川、静間川などの主要河川沿いに広がるまとまった農地の無秩序な転用を防止し、豊かな田園環境の保全と良好な居住環境の維持を図ります。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●生活拠点における機能集積と基盤整備による良好な居住環境の形成	都市計画課
●農漁村集落の実情に応じた改善による良好な居住環境の形成	都市計画課
●無秩序な農地転用の防止による田園環境の保全と居住環境の維持	農業委員会

③ インターチェンジ周辺の住環境の維持

山陰道の開通により、市内では、大田朝山、大田中央・三瓶山、仁摩・石見銀山、湯里、温泉津、石見福光の各インターチェンジができ、未開通区間である大田静間道路、静間仁摩道路も令和5年度には開通予定となっており、開通時には静間にもインターチェンジができることとなっています。

インターチェンジ周辺地域においては、今後、交通結節点として交通量の増加に伴う各種開発等が予想されます。無秩序な開発が行われないよう、必要に応じて特定用途制限地域の指定等について検討するなど、適切な土地利用の規制・誘導等を図ることにより、現在の良好な居住環境を維持していきます。

《主な取り組み》

項 目	担当課
● インターチェンジ周辺の適切な土地利用による良好な居住環境の維持	都市計画課

(3) 地域の持つ固有の資源の保全・活用

① 地域風土に根づく街なみ景観の保全

本市は、世界遺産である石見銀山遺跡をはじめとする歴史・文化資源、国立公園三瓶山や国指定天然記念物の琴ヶ浜に代表される日本海沿岸の自然環境など、優れた地域資源を有しています。また、市内の各地域、集落においては、それぞれ古来より受け継いできた歴史や伝統・文化にもとづくコミュニティが形成されています。

こうした資源は地域の宝であり、後世に継承すべく、今後の住環境整備においても、積極的に保全・活用を図っていきます。

特に、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている大森、温泉津の街なみや鞆ヶ浦、沖泊の集落については、世界遺産コアゾーンとして、景観を損なう建築物や工作物等を抑制し、歴史景観の保全を図ります。

また、魚津地区の赤瓦集落や馬路地区の黒瓦集落、志学地区の三瓶温泉の街なみや棚田集落などに代表される、農漁村集落がそれぞれ古来より築き上げてきた特色ある資源は、地域独自の魅力として積極的に保全します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●石見銀山遺跡に関連する街なみ・集落の歴史景観の保全	石見銀山課
●農漁村集落の特色ある街なみの保全	都市計画課

② 地域産材の利活用の促進

地場の資源を活かし、地域の気候風土に合った家づくりを進めていくため、市産材など、地元産材を使用した住宅の普及を促進します。

《主な取り組み》

項 目	担当課
●地域産材の利活用の促進	森づくり推進室

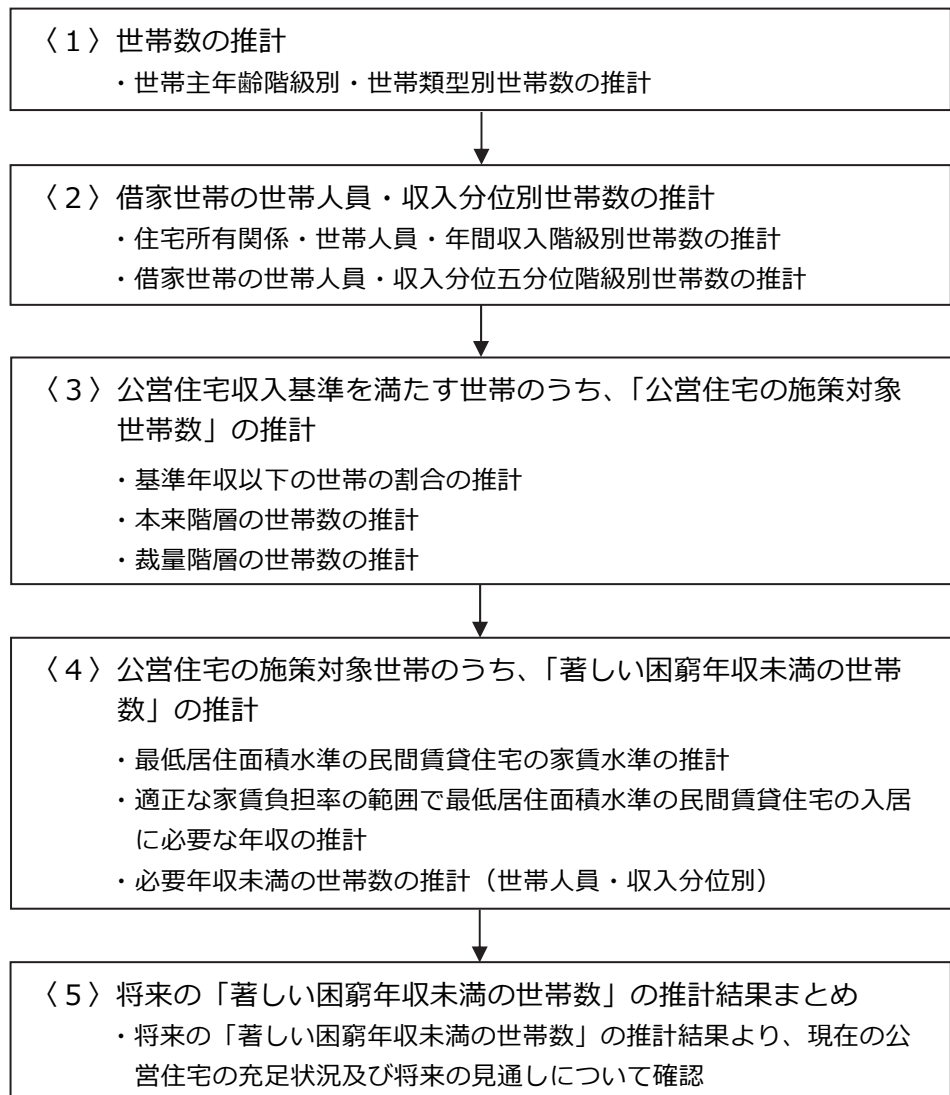
3. 今後の市営住宅の整備に関する基本方針

(1) 住宅セーフティネットを必要とする世帯数の今後の見通し

公営住宅の整備に関する基本方針を策定するにあたり、大田市において住宅セーフティネットが必要となる世帯数の将来推計を行いました。推計は、公営住宅等長寿命化計画策定のための「ストック推計プログラム（国土交通省国土技術総合研究所の技術開発プログラム）」を用いて行いました。

推計のフローは以下の通りです。

【推計フロー】



なお、この推計により算出される結果は、将来のある時点における全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」であり、将来において必要とされる公営住宅のストック量を示すものではありません。そのため、結果として導かれた対象世帯数に対しては、公営住宅だけでなく、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も活用した対応を行っていくこととなります。

〈1〉 世帯数の推計

世帯数の推計は、世帯主率法を用いています。

将来世帯主率については、大田市における推計値は公表されていないため、過去の国勢調査結果から島根県と大田市の世帯主率の相対的格差を設定した上で、国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」における大田市の5歳階級別将来推計人口をもとに、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年推計）」における島根県の将来推計世帯主率に島根県と大田市の世帯主の相対的格差を適用して算出しています。

結果は以下の通りです。

【年齢階級別「世帯数」推計結果】

世帯主の年齢	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
世帯総数	12,797	11,868	10,899	9,927	8,965	8,116
20歳未満	13	13	11	9	8	7
20～24歳	93	84	75	67	58	46
25～29歳	249	217	202	180	163	144
30～34歳	396	324	281	262	232	220
35～39歳	545	471	400	359	344	316
40～44歳	643	565	482	406	364	341
45～49歳	675	631	528	431	345	302
50～54歳	689	756	722	615	511	430
55～59歳	933	775	862	831	728	622
60～64歳	1,380	1,097	940	1,074	1,044	920
65～69歳	1,681	1,426	1,136	980	1,114	1,056
70～74歳	1,877	1,610	1,363	1,086	934	1,044
75～79歳	1,287	1,702	1,467	1,263	1,008	864
80～85歳	991	1,008	1,314	1,111	945	741
85歳以上	1,344	1,190	1,115	1,255	1,168	1,064

〈2〉 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

住宅・土地統計調査における世帯の住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の実績値をもとに、将来の推計年次（年度央）における住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比を推計し、それを用いて住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数を算出します。

また、家計調査による年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来における年間収入五分位階級の境界値を推計し、先に求めた住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数から、借家世帯の世帯人員・収入五分位階級別世帯数を算出します。

結果は以下の通りです。

【世帯人員・収入分位別「借家世帯数」推計結果】

【令和2（2020）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～249	249～366	366～505	505～729	729万円以上	
1人	403	173	185	63	20	845
2人	191	102	128	73	26	519
3人	34	43	74	108	50	309
4人	42	46	78	82	38	285
5人	14	9	13	26	0	62
6人以上	3	7	14	13	8	45
合計	686	380	493	364	141	2,065

【令和7（2025）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～244	244～359	359～494	494～715	715万円以上	
1人	360	160	178	65	12	776
2人	172	97	130	75	20	494
3人	11	30	62	117	58	278
4人	28	36	67	86	38	256
5人	13	7	9	27	0	56
6人以上	3	7	13	12	9	44
合計	588	336	460	382	138	1,904

【令和12（2030）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～241	241～354	354～486	486～705	705万円以上	
1人	320	146	164	69	6	706
2人	155	89	126	78	16	463
3人	0	22	53	118	63	255
4人	19	28	57	87	38	229
5人	13	6	6	26	0	50
6人以上	3	6	13	12	10	44
合計	510	297	418	389	133	1,747

【令和17（2035）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～238	238～350	350～479	479～696	696万円以上	
1人	284	132	150	69	2	636
2人	138	81	118	77	14	428
3人	0	17	44	113	66	241
4人	12	22	49	83	37	203
5人	12	5	4	24	0	45
6人以上	3	5	12	12	11	44
合計	449	262	378	378	130	1,597

【令和22（2040）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～236	236～346	346～473	473～689	689万円以上	
1人	250	117	136	66	2	572
2人	122	73	110	73	13	392
3人	0	14	38	105	67	224
4人	7	17	42	77	37	180
5人	11	4	2	21	1	40
6人以上	3	5	11	12	11	42
合計	393	230	338	355	132	1,448

【令和27（2045）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～234	234～343	343～468	468～683	683万円以上	
1人	222	105	123	63	3	516
2人	109	66	101	70	14	360
3人	0	11	32	97	68	207
4人	3	13	36	71	36	159
5人	10	3	1	19	2	35
6人以上	3	4	11	12	11	40
合計	347	202	304	331	134	1,318

〈3〉 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

市営住宅の入居収入基準をもとに、将来の推計年次（年度央）における収入分位五分位階級別の基準年収以下の世帯の割合を推計し、本来階層及び裁量階層の世帯数をそれぞれ推計して、公営住宅の施策対象世帯数を算出します。

なお、本来階層については収入分位 25%以下の同居親族のいる世帯及び 60歳以上の単身世帯、裁量世帯については収入分位 25%～45%以下の 60歳以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯及び 6歳未満の子どものいる世帯と設定し、高齢単身・高齢夫婦世帯については〈1〉にて推計した世帯主年齢別世帯数が

ら得られる割合をもとに、6歳未満の子どもがいる世帯については、過去の国勢調査における当該世帯の割合の実績値をもとに、それぞれ将来値を推計しています。

結果は以下の通りです。

【世帯人員・収入分位別「公営住宅の施策対象世帯数」推計結果】

【令和2（2020）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～249	249～366	366～505	505～729	729万円以上	
1人	269	116	20	0	0	406
2人	191	100	55	0	0	345
3人	34	43	22	0	0	99
4人	42	46	52	2	0	142
5人	14	9	13	3	0	38
6人以上	3	7	14	4	0	29
合計	553	321	175	9	0	1,058

【令和7（2025）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～244	244～359	359～494	494～715	715万円以上	
1人	245	109	27	0	0	381
2人	172	96	63	0	0	331
3人	11	30	22	0	0	63
4人	28	36	48	3	0	115
5人	13	7	9	3	0	33
6人以上	3	7	13	5	0	28
合計	473	284	182	11	0	950

【令和12（2030）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～241	241～354	354～486	486～705	705万円以上	
1人	220	100	30	0	0	350
2人	155	89	66	0	0	310
3人	0	22	21	0	0	43
4人	19	28	44	4	0	94
5人	13	6	6	4	0	28
6人以上	3	6	13	5	0	27
合計	410	251	180	13	0	853

【令和17（2035）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～238	238～350	350～479	479～696	696万円以上	
1人	200	93	32	0	0	325
2人	138	81	67	0	0	286
3人	0	17	20	0	0	37
4人	12	22	39	4	0	77
5人	12	5	4	5	0	25
6人以上	3	5	12	6	0	26
合計	365	223	174	15	0	776

【令和22（2040）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～236	236～346	346～473	473～689	689万円以上	
1人	180	85	33	0	0	298
2人	122	73	67	0	0	262
3人	0	14	18	0	0	32
4人	7	17	35	4	0	63
5人	11	4	2	5	0	22
6人以上	3	5	11	6	0	25
合計	323	197	166	15	0	701

【令和27（2045）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～234	234～343	343～468	468～683	683万円以上	
1人	163	77	33	0	0	272
2人	109	66	65	0	0	240
3人	0	11	16	1	0	28
4人	3	13	31	4	0	51
5人	10	3	1	5	0	19
6人以上	3	4	11	6	0	24
合計	288	174	157	16	0	634

〈4〉 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

住宅・土地統計調査における民営借家の1㎡あたり家賃の実績値をもとに、将来の推計年次（年度央）における1㎡あたりの家賃を推計した上で、収入分位・世帯人員別の家賃負担限度率（全国標準値）をもとに、限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収を求め、必要年収未満の世帯の割合を推計し、その割合をもとに、〈3〉で算出した公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数を推計しました。

結果は以下の通りです。

【世帯人員・収入分位別「著しい困窮年収未満の世帯数」推計結果】

【令和2（2020）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～249	249～366	366～505	505～729	729万円以上	
1人	109	0	0	0	0	109
2人	95	0	0	0	0	95
3人	26	0	0	0	0	26
4人	42	0	0	0	0	42
5人	14	0	0	0	0	14
6人以上	3	2	0	0	0	6
合計	288	2	0	0	0	291

【令和7（2025）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～244	244～359	359～494	494～715	715万円以上	
1人	102	0	0	0	0	102
2人	88	0	0	0	0	88
3人	8	0	0	0	0	8
4人	28	0	0	0	0	28
5人	13	0	0	0	0	13
6人以上	3	2	0	0	0	6
合計	243	2	0	0	0	245

【令和12（2030）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～241	241～354	354～486	486～705	705万円以上	
1人	93	0	0	0	0	93
2人	81	0	0	0	0	81
3人	0	0	0	0	0	0
4人	19	0	0	0	0	19
5人	13	0	0	0	0	13
6人以上	3	3	0	0	0	6
合計	209	3	0	0	0	212

【令和17（2035）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～238	238～350	350～479	479～696	696万円以上	
1人	86	0	0	0	0	86
2人	73	0	0	0	0	73
3人	0	0	0	0	0	0
4人	12	0	0	0	0	12
5人	12	0	0	0	0	13
6人以上	3	3	0	0	0	6
合計	187	3	0	0	0	189

【令和22（2040）年度央】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～236	236～346	346～473	473～689	689万円以上	
1人	79	0	0	0	0	79
2人	66	0	0	0	0	66
3人	0	0	0	0	0	0
4人	7	0	0	0	0	7
5人	11	0	0	0	0	12
6人以上	3	2	0	0	0	5
合計	166	3	0	0	0	169

【令和27年（2045）年度央】

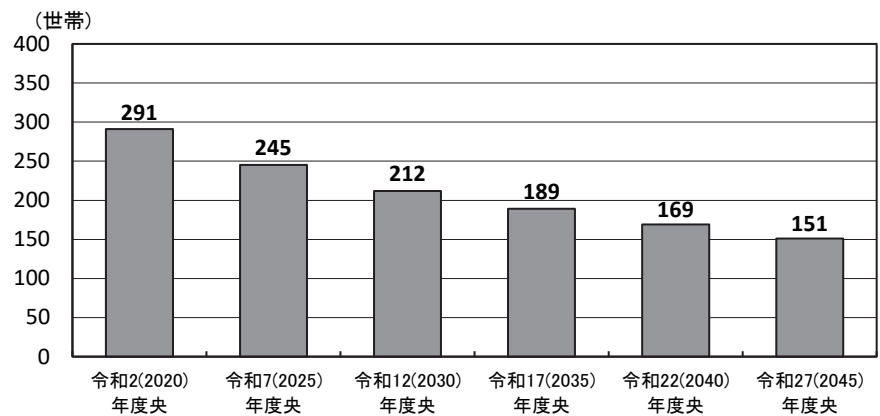
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～234	234～343	343～468	468～683	683万円以上	
1人	72	0	0	0	0	72
2人	60	0	0	0	0	60
3人	0	0	0	0	0	0
4人	3	0	0	0	0	3
5人	10	0	0	0	0	11
6人以上	3	2	0	0	0	5
合計	148	3	0	0	0	151

〈5〉 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果まとめ

推計結果をまとめると、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」は以下の通りとなります。

【「著しい困窮年収未満の世帯数」推計結果】

	令和2(2020) 年度央	令和7(2025) 年度央	令和12(2030) 年度央	令和17(2035) 年度央	令和22(2045) 年度央	令和27(2045) 年度央
推計世帯数	291	245	212	189	169	151



現在、本市における公営住宅の供給戸数は、市営住宅と県営住宅を合わせて293戸となっています。一方、上記の「著しい困窮年収未満の世帯数」には、生活保護による住宅扶助を受け民間賃貸住宅に居住する世帯等も含まれていることから、現時点での公営住宅の供給量はほぼ充足していると考えられます。

また、今後、人口及び世帯数の減少に伴い、「著しい困窮年収未満の世帯数」も減少するという推計結果をふまえると、公営住宅の供給量が不足することは考えにくいと判断できます。

【参考：公営住宅の供給・入居戸数（令和2年6月現在）】

	供給戸数	入居戸数	世帯数	
			適正入居世帯数	収入超過世帯数
市営住宅	225	167	149	18
県営住宅	68	68	68	0
合計	293	235	217	18

※県営住宅の収入超過世帯数は非公表のため0として算出

資料：大田市都市計画課

(2) 今後の市営住宅の整備に関する基本方針

〈1〉 公営住宅

【公営住宅の現況】

公営住宅は、低所得世帯をはじめとする住宅確保要配慮世帯の住宅セーフティネットとして、低廉な家賃で住宅を供給することを目的に整備されている住宅で、現在、本市には県営・市営合わせて293戸が供給されており、そのうち217戸が適正入居世帯（収入基準を満たしている世帯）として入居しています。

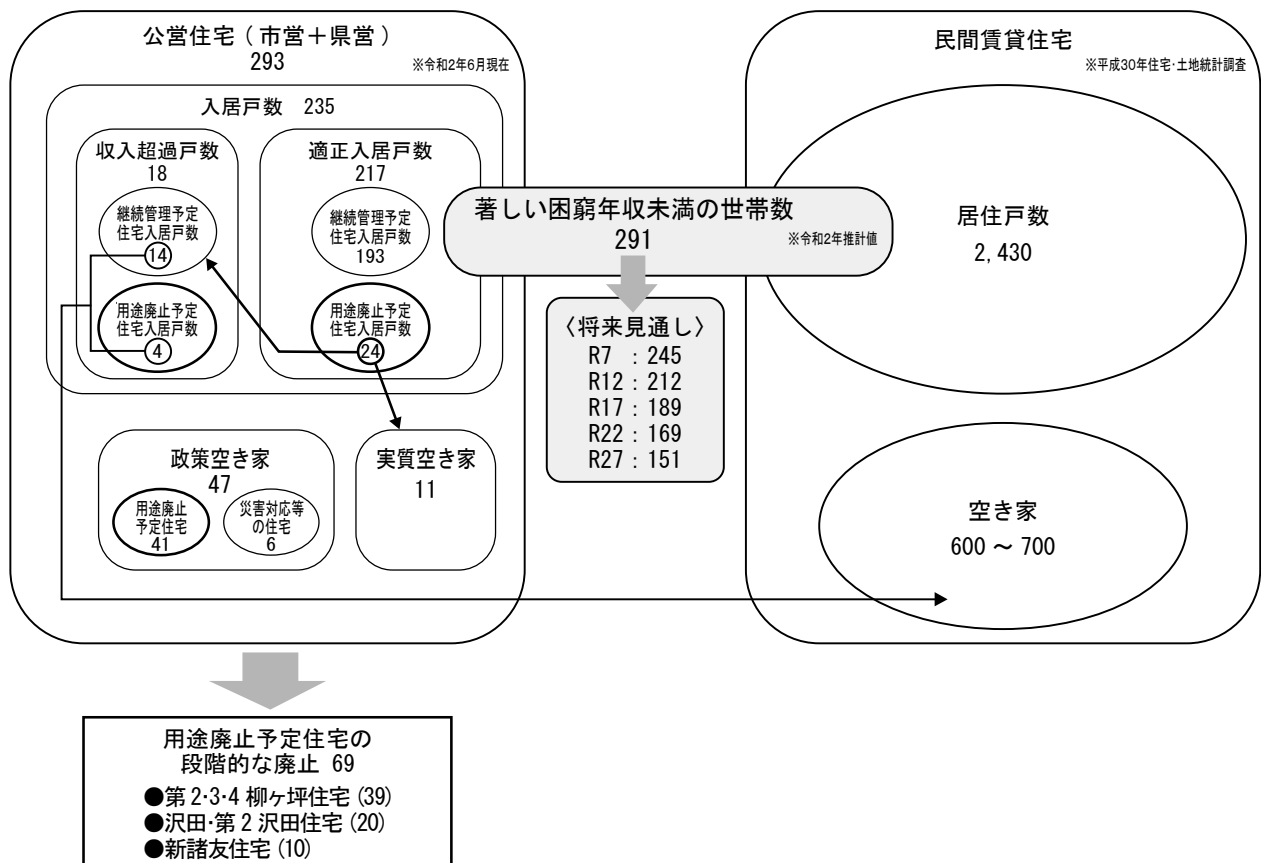
市営の公営住宅については、平成2年度以前に建設された木造及び簡易耐火平屋建て住宅73戸が既に耐用年数（30年）を超過し老朽化が進んでいることから、市営住宅長寿命化計画において用途廃止と位置づけ、新規募集を停止しています。それ以外の住宅については、昭和年代に建設された簡易耐火2階建ての住棟を中心に、居住水準の向上及び建物の長寿命化に向けた改善事業を計画的に実施しています。

【今後の整備の方針】

将来的に「著しい困窮年収未満の世帯数」は、前述の推計の通り減少していくことが予測されることから、実際の退去及び応募の状況等に留意しながら、老朽化が進む第2・3・4柳ヶ坪住宅（39戸）、沢田・第2沢田住宅（20戸）、新諸友住宅（10戸）については段階的に用途廃止を進めていきます。

継続管理予定の住宅については、市営住宅長寿命化計画に基づき、住戸・設備の改善や修繕等を行い、適切に維持管理していきます。

【公営住宅の現況及び今後のイメージ】



〈2〉 特定公共賃貸住宅

【特定公共賃貸住宅の現況】

特定公共賃貸住宅（略称：特公賃住宅）は、中堅所得層（公営住宅の収入基準を超える世帯）に対して優良な賃貸住宅を供給することを目的に整備された住宅で、仁摩町に2団地16戸、温泉津町に1団地5戸を供給しています。

現在は全ての住戸に入居世帯があり、空き家はありませんが、過去3年に計6戸の空き家が発生した際の応募数は非常に少なく、長期間にわたって空き家の状態が続く住戸もありました。

住宅は木造2階建てで、全て平成に入ってから建設された比較的新しい住宅となっています。

【今後の整備の方針】

既存の特公賃住宅の戸数は、仁摩町、温泉津町の中堅所得層の賃貸住宅需要をほぼ満たしていると考えられ、住戸・設備の状況も良好であることから、現在の戸数を維持しつつ、適切な維持管理を行っていきます。

一方、大田地区には特公賃住宅はありませんが、近年、市街地を中心に民間による賃貸住宅の建設が増加しており、また民間賃貸住宅に一定戸数の空室もあることから、大田地区における中堅所得層向けの賃貸住宅はこれらの民間賃貸住宅を見込むものとし、新規供給は行わないこととします。

〈3〉 一般市営住宅（沖泊住宅）

【一般市営住宅（沖泊住宅）の現況】

沖泊住宅は、県立瀬摩高校温泉津分校の教職員住宅として平成1年度に建設された1棟3戸の住宅を、分校の廃止に伴い、平成7年度に大田市が譲渡を受け、一般の市営住宅として管理・運営している住宅です。

3戸ともに入居世帯があり、いずれも長期間の入居となっています。

【今後の整備の方針】

住戸・設備の状況は比較的良好であり、引き続き需要も見込まれることから、今後も適切な維持管理を行って行きます。

〈4〉 公社定住促進賃貸住宅

【公社定住促進賃貸住宅の現況】

公社定住促進賃貸住宅は、就職・結婚等を機に独立を希望する若者や子育て世帯、U I ターン者等の地域への定住を促進するため、県・県住宅供給公社と大田市が共同で整備した、単身及び少人数世帯向けの収入制限のない賃貸住宅で、仁摩町に6棟24戸、温泉津町に2棟8戸を供給しています。

現在の空き室は1戸のみですが、近年の応募状況を見ると応募数が募集数を上回ることはなく、需給はほぼ一致していると考えられます。

住宅は準耐火2階建てで、平成5～7年度に建設された比較的新しい住宅となっています。

【今後の整備の方針】

既存の公社定住促進賃貸住宅の戸数は、仁摩町、温泉津町の若者・子育て世帯、U I ターン者等の賃貸住宅需要をほぼ満たしていると考えられ、住戸・設備の状況も良好であることから、現在の戸数を維持しつつ、適切な維持管理を行っていきます。

また、大田地区には公社定住促進賃貸住宅はありませんが、近年、市街地を中心に民間による賃貸住宅の建設が増加しており、さらに民間賃貸住宅に一定戸数の空きもあることから、大田地区における若者・子育て世帯等を対象とした賃貸住宅はこれらの民間賃貸住宅を見込むものとします。

一方で、今後も社会・経済情勢が変化していくことを考慮し、若者・子育て世帯が安心できる居住環境の整備については適宜検討を行います。

4. 計画の実現に向けて

(1) 各主体（市民・事業者・行政）の役割分担と協力・連携による取り組みの推進

本計画の基本理念・目標を実現していくためには、計画の策定主体である大田市だけでなく、生活者としての市民や、住宅・住環境づくりに携わる事業者等が、適切な役割分担のもと、相互に協力・連携しながら取り組みを進めていくことが重要です。

① 市民の役割

市民は、良好な住宅・住環境の中で居住する権利を有していますが、その一方で、すべての市民が良好な住環境に居住する権利を確保するため、住まい・まちづくりへの意識を高め、主体的な取り組みにより住環境の向上や安定に積極的に寄与していくことが求められます。

住宅は、個人の資産であると同時に社会的な資産としての性格も有していることから、自らの住生活の向上を図るべく、その質や性能の確保に努めるとともに、地球環境保全や地域活性化、周辺環境との調和に配慮しながら、地域社会全体での豊かな住生活を実現していくよう努める必要があります。

② 住宅関連事業者の役割

住宅関連事業者は、住宅市場を形成する中心として、将来の良好な住宅ストック・住環境の形成につながるよう、住宅の安全性や品質、性能の確保・向上に努めていくことが求められます。

特に、建築士や大工・工務店など地域に根ざした活動を展開しているものについては、コンプライアンス（法令遵守）のもと、住まい手の多様な居住ニーズにきめ細かく対応し、良好な住まいづくりに努めていく必要があります。

さらに、地域の歴史や風土に培われた建築技術や住文化を保全・継承していくことも、地域に密着した事業者の役割として期待されます。

③ 行政(市)の役割

市は、本計画を着実に推進していくため、本計画に基づき可能な限りの市民・事業者への支援を行っていきます。そして、住宅確保要配慮世帯の居住の安定を確保する取り組みなど、市場原理に委ねるだけでは対応できない部分を補完し、民間事業者とも連携しながら住宅のセーフティネットを構築するとともに、安全で快適な住環境づくりに向けた基盤整備を推進します。さらに、市でも対応できない部分については、国や県、島根県住宅供給公社などの公的機関との連携により、課題の解決を目指していきます。

(2) 庁内関係部局の連携強化と住宅に関する総合相談窓口の設置に向けた検討

住宅政策に関連する行政領域は非常に広範囲に及ぶことから、施策の展開にあたっては、地域政策や都市計画、福祉、雇用、商工、防災、環境等の関連する部局間において緊密な情報交換や連絡調整を行い、総合的に施策展開を図っていきます。

また、市役所においては、各分野それぞれに担当部署が市民に対する相談窓口を設けていますが、市民の住まいに関する相談内容は多種多様であり、相談したい内容の窓口がどこか分からないといった問題を解消すべく、来庁者の相談内容をお聞きし、迅速に担当部署へ案内する総合相談窓口の設置に向けた検討を行います。

(3) 効率的・効果的な事業の推進

財政状況が非常に厳しい中、本計画に示した施策を着実に推進していくためには、限られた予算の中で効率よく事業を展開していくことが重要となります。

そのため、国や県の各種事業を積極的に活用していくとともに、他の施策との連携や補完による効果を含め、施策に対する費用対効果を十分に見極め、効率的・効果的な事業の推進に努めていきます。

(4) 計画の適切なフォローアップ

本計画は令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とする、長期を見据えた良好な住宅・住環境づくりを実現していくための計画です。

計画期間においては、適切な進行管理を行うとともに、総合計画をはじめとする上位・関連計画の見直しや、本市の住宅・住環境を取り巻く社会的動向の変化等をふまえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2期大田市住生活基本計画
(令和3年度～令和12年度)

令和3年3月

策定主体 大田市（建設部 都市計画課）
〒694-0064
島根県大田市大田町大田口1111番地
TEL (0854) 82-1600（代表）

調査編集 株式会社アテナ