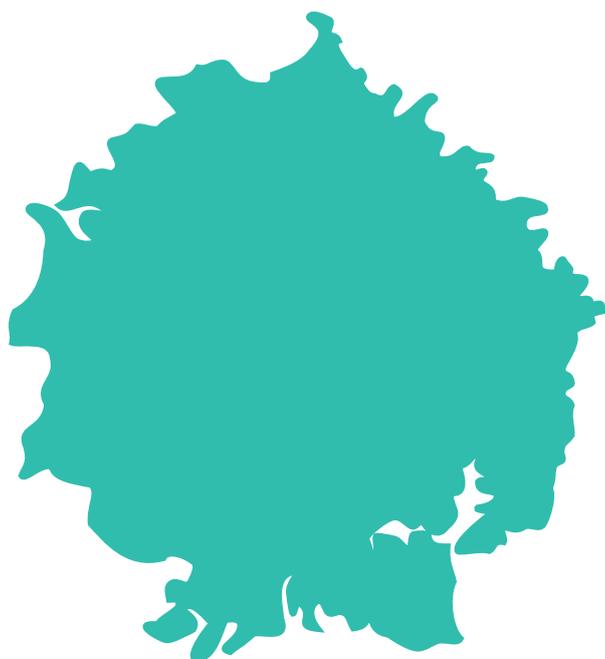
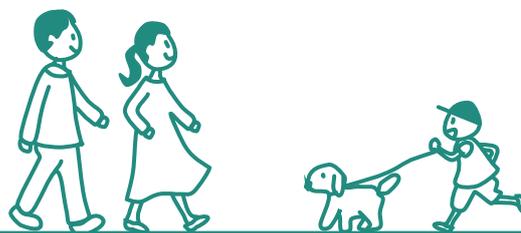


隠岐の島町 住生活基本計画



令和5年4月 隠岐の島町

目次

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 計画の概要..... | 1 |
| 1 住生活基本計画とは | 1 |
| 2 計画の位置づけ | 1 |
| 3 計画の期間 | 2 |
| I 隠岐の島町の住生活..... | 3 |
| 1 隠岐の島町の概要 | 3 |
| 2 人口・世帯・住宅の状況 | 8 |
| 3 住宅市場等の状況(住宅事業者等へのヒアリング調査) | 16 |
| II 町民の住生活に関する意識・意向..... | 19 |
| 1 町民アンケート調査結果 | 19 |
| III 住生活の課題..... | 26 |
| IV 住生活の将来像と住宅政策の基本方針..... | 27 |
| 1 住宅施策の基本理念 | 27 |
| 2 住宅施策の基本目標 | 27 |
| V 住宅施策の具体的な展開..... | 28 |
| 1 安心して暮らせるまちづくり | 29 |
| 2 暮らし続けられる住まいづくり | 31 |
| 3 未来へつなぐ住環境づくり | 34 |
| VI 計画の推進に向けて..... | 37 |
| 1 各主体の役割分担 | 37 |
| 2 施策の進捗管理 | 38 |

計画の概要

1 住生活基本計画とは

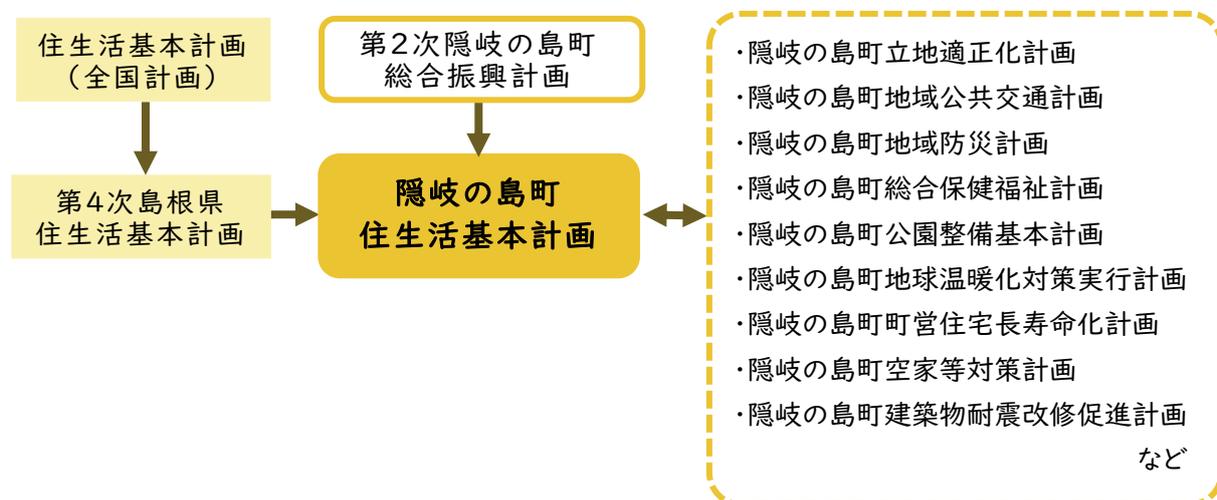
住生活基本計画は、平成18年6月に制定された住生活基本法に基づき、国及び地方公共団体が定める、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

隠岐の島町においては、町民の住生活の安定確保と向上を図るための総合的な住宅施策を体系づける計画として、少子高齢化や人口減少等社会環境の変化と自然、歴史、文化等本町の特性を踏まえて平成26年3月に「隠岐の島町住宅マスタープラン（計画期間：平成25年度から10年間）」を策定し、各種の住宅施策を展開してきました。計画策定から10年が経過し、本町では人口と世帯数の減少が一層進みました。また、気候変動の影響による自然災害の激甚化やコロナ禍を契機とした「新たな日常」に対応した生活様式への転換要請など、社会経済情勢は大きく変化しています。

そこで、本町が抱える住生活に関する諸課題に的確に対応し、町民の住生活の安定確保と向上を一層推進するため、この度「隠岐の島町住生活基本計画」を新たに策定し、地域づくりとしての住宅政策を展開していきます。

2 計画の位置づけ

隠岐の島町住生活基本計画は、本町における住宅政策を総合的に進めるうえで、その将来目標と実現方法を示す、住宅政策の基本となる計画です。上位計画である第2次隠岐の島町総合振興計画に即するほか、隠岐の島町立地適正化計画や隠岐の島町保健福祉総合計画など関連計画との連携・整合を図ります。また、住生活基本計画（全国計画）及び島根県住生活基本計画の趣旨を踏まえるものとしします。



3 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中の社会経済情勢の変化や国及び島根県の住宅政策の動向を踏まえて、必要に応じて適宜見直すこととします。

I 隠岐の島町の住生活

I 隠岐の島町の概要

①位置・規模

隠岐の島町は島根半島の北東約80kmの日本海上に位置する、隠岐諸島最大の島である島後全域を占めています。本町の北西約158kmには我が国固有の領土である竹島(面積0.21km²)が位置しており、この島も隠岐の島町に属しています。

島の外周は151km、竹島を含む総面積は242.82km²です。

②地勢

島はほぼ円形に近い火山島で、隠岐諸島の最高峰大満寺山(標高608m)を中心に、葛尾山、横尾山、鷲ヶ峰など標高が500m級の山々が連なり、これを源に発する八尾川、重栖川流域に平地が広がっています。周辺の海岸全域は大山隠岐国立公園に指定され、雄大な海洋風景や急峻な山並み等が風光明媚な景観を形成しています。

③土地利用

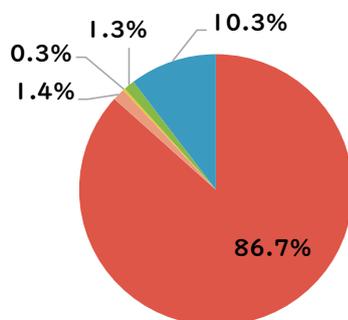
隠岐の島町の土地利用の面積比率は、森林が全体の86.7%を占めています。また、農地は1.7%、宅地は1.3%しかありません。

【土地利用の状況】

単位:ha

| 区分 | 森林 | 田 | 畑・果樹地 | 宅地 | その他 | 総土地面積 |
|----|--------|------|-------|------|-------|--------|
| 面積 | 21,052 | 352 | 63 | 309 | 2,506 | 24,282 |
| 割合 | 86.7% | 1.4% | 0.3% | 1.3% | 10.3% | 100.0% |

【土地利用の割合】



■森林 ■田 ■畑・果樹地 ■宅地 ■その他

出典:島根県「隠岐地域森林計画書」

④気候

隠岐の島町は一般的に冬季に降雪量が多く、夏季は乾燥する日本海側気候に属しますが、近海を流れる対馬暖流の影響を受け、厳冬期を除き通年温暖な気候です。

1991年～2020年の30年間の月平均気温は、冬季は約4度、夏季は約25度となっています。

【西郷の気温】

| | 気温 | | |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 平均 (°C) | 日最高 (°C) | 日最低 (°C) |
| 資料年数 | 1991-2020 30 | 1991-2020 30 | 1991-2020 30 |
| 1月 | 4.5 | 8.1 | 1.2 |
| 2月 | 4.6 | 8.6 | 0.8 |
| 3月 | 7.3 | 11.7 | 2.7 |
| 4月 | 12 | 16.7 | 7.1 |
| 5月 | 16.7 | 21.1 | 12.1 |
| 6月 | 20.4 | 24.3 | 16.9 |
| 7月 | 24.6 | 27.9 | 21.8 |
| 8月 | 26.1 | 29.9 | 23 |
| 9月 | 22.2 | 26.1 | 18.7 |
| 10月 | 16.9 | 21.3 | 12.7 |
| 11月 | 11.9 | 16.1 | 7.8 |
| 12月 | 7.1 | 10.8 | 3.4 |
| 年 | 14.5 | 18.6 | 10.7 |

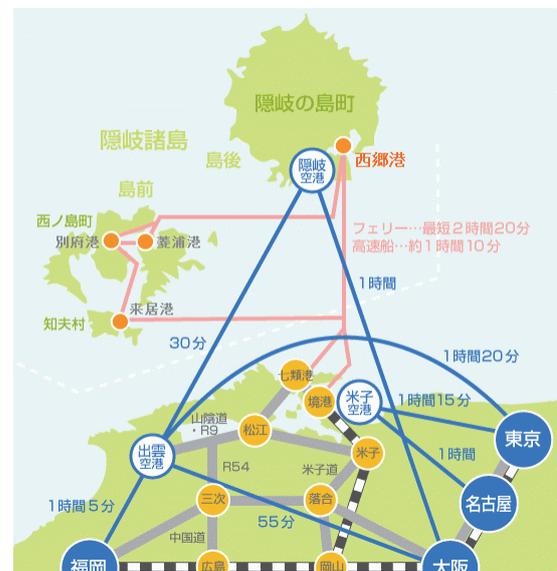
出典：気象庁「平年値@西郷」

⑤交通

古くから海上交通が発達し、地域の基幹交通のひとつとなっています。また、本土との連絡は航空機（隠岐⇄出雲、大阪）、フェリー・高速船（隠岐⇄七類、境港）があり、住民の移動手段として、また産業振興においても重要な役割を担っています。

空路は隠岐空港から出雲空港へ30分、大阪伊丹空港へ1時間、海路は西郷港から本土へフェリーで2時間20分、高速船で1時間10分で結ばれています。

【交通の状況】



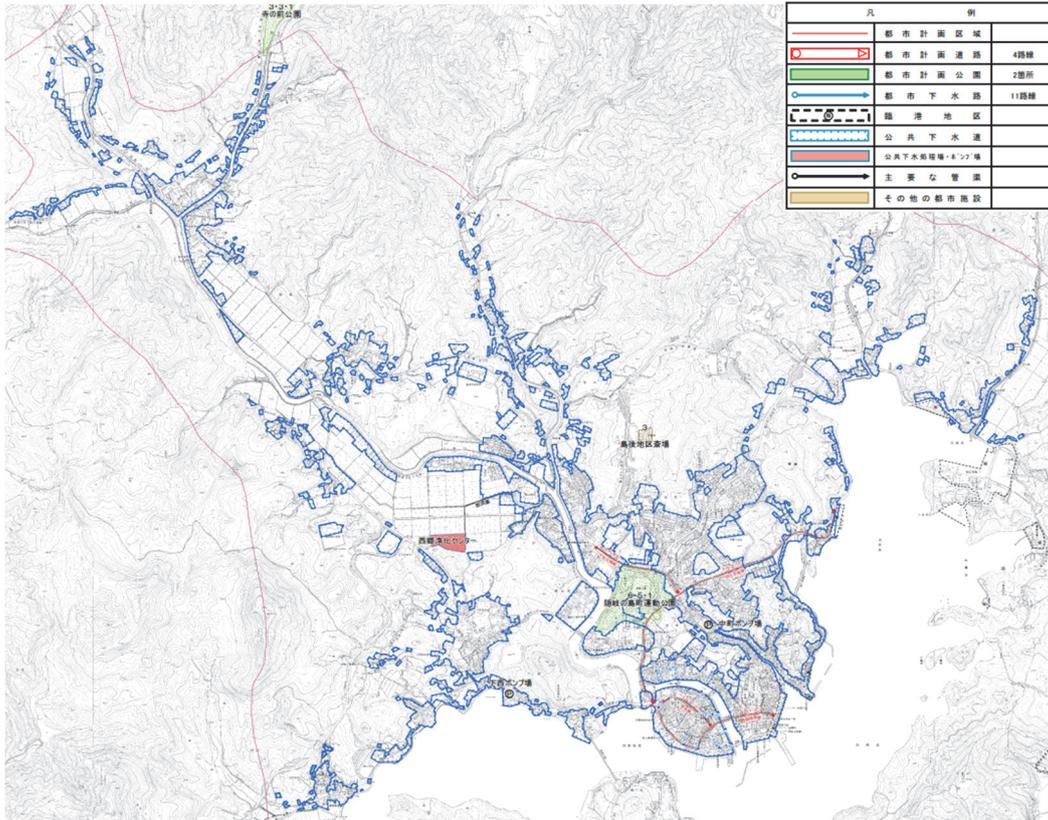
出典：隠岐の島町ホームページ

⑥都市計画

「西郷都市計画区域」は、都市として総合的に整備・開発・保全する必要のある区域として、昭和33年2月に決定されました。その後区域の変更決定が行われ、現在の都市計画区域は2,983haで区域内人口は約1万人です。

市街化区域、市街化調整区域の区分や用途地域の指定はありません。都市計画区域内で建築物を建築する場合は、建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）は70%、容積率（敷地面積に対するのべ面積の割合）は200%の規制があります。

【西郷都市計画区域図（一部抜粋）】



出典：隠岐の島町「西郷都市計画区域図」

⑦地価の動向

10年間の地価の推移をみると、国土交通省によって調査されている公示地価（都市計画区域内が対象）、都道府県が主体となって調査する基準地標準価格（都市計画区域外も含む）はともに下落傾向にあります。

【公示地価】

| 住所 | 価格(円/㎡) | | | |
|----------------------|---------|---------|--------|---------------|
| | H24.1.1 | H29.1.1 | R4.1.1 | H24→R4 下落率 |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町中町目貫ノー24番 | 34,600 | 29,900 | 27,700 | -19.9% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町有木月無4番7外 | 25,600 | 23,300 | 21,600 | -15.6% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町西町八尾ノー1番1 | 76,000 | 58,800 | 51,600 | -32.1% |

出典：国土交通省「地価公示」

【基準地標準価格】

| 住所 | 価格(円/㎡) | | | |
|------------------------|---------|---------|--------|---------------|
| | H23.7.1 | H28.7.1 | R3.7.1 | H23→R3 下落率 |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町池田風呂前55番1 | 16,500 | 15,200 | 14,300 | -13.3% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町加茂柯尾尻257番2 | 6,750 | 6,300 | 6,000 | -11.1% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町栄町110番 | 27,100 | 24,300 | 22,000 | -18.8% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町布施下原213番2 | 13,100 | 11,300 | 9,500 | -27.5% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町都万屋原2348番7外 | 13,700 | 12,300 | 10,900 | -20.4% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町北方五反田306番1 | 10,000 | 9,550 | 8,800 | -12.0% |
| 島根県隠岐郡隠岐の島町中町目貫ノ四28番1 | 68,400 | 51,900 | 42,500 | -37.9% |

出典：島根県「地価調査」

⑧上下水道の整備状況

隠岐の島町の上水道は、安全な飲料水の安定供給のために概ね全域で整備されており、その普及率はほぼ100%となっています。一方、下水道については、公共下水道事業の整備、小型浄化槽設置の促進、集落排水事業の整備等によって生活排水の適正な処理に努めており、令和3年度末時点における汚水処理人口普及率は73.5%となっています。

【汚水処理人口普及状況】

| | 普及状況 (人) | 普及率 (%) |
|-------------|-------------|------------|
| 行政人口 | 13,571 | |
| 公共下水道 | 6,027 | 44.4% |
| 農業集落排水 | 734 | 5.4% |
| 漁業集落排水 | 1,879 | 13.8% |
| コミュニティ・プラント | 108 | 0.8% |
| 浄化槽設置整備 | 334 | 2.5% |
| 浄化槽市町村整備推進 | 227 | 1.7% |
| 個別排水 | 100 | 0.7% |
| その他 | 562 | 4.1% |
| 計 | 9,971 | 73.5% |

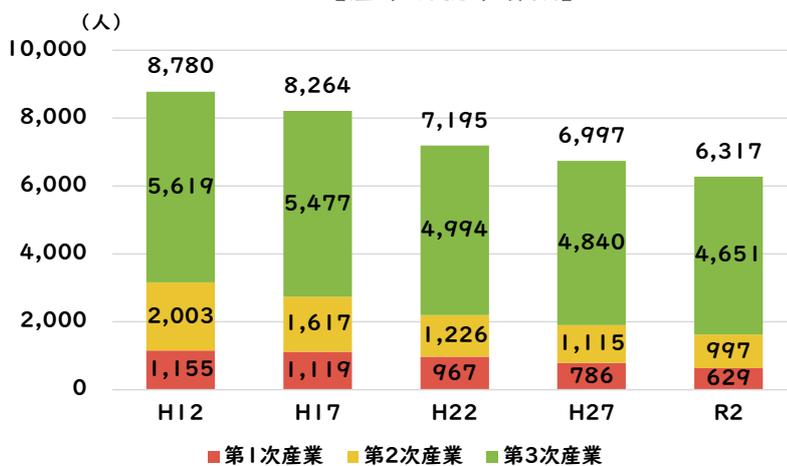
出典：島根県「令和3年度末汚水処理人口普及率」

⑨産業構造

総就業者数は年々減少し、令和2年には約6,300人となっています。産業別就業者数をみると、どの産業においても年々就業者数が減少しています。隠岐の島町は近海を流れる対馬暖流の影響により日本有数の好漁場に恵まれ、漁業が町の重要な産業として発展してきました。しかし、農業・林業・水産業などの第1次産業に就業する者は平成12年の1,155人から、令和2年には629人まで減少しています。また、第2次産業に就業する者も平成12年の2,003人から令和2年には997人まで減少しています。

産業別就業者割合をみると、第1次産業及び第2次産業の就業者の割合が減少し、サービスや情報の生産を行う第3次産業に就業する者の割合が増加しています。

【産業別就業者数】



出典：総務省「国勢調査（各年）」

【産業別就業者割合】

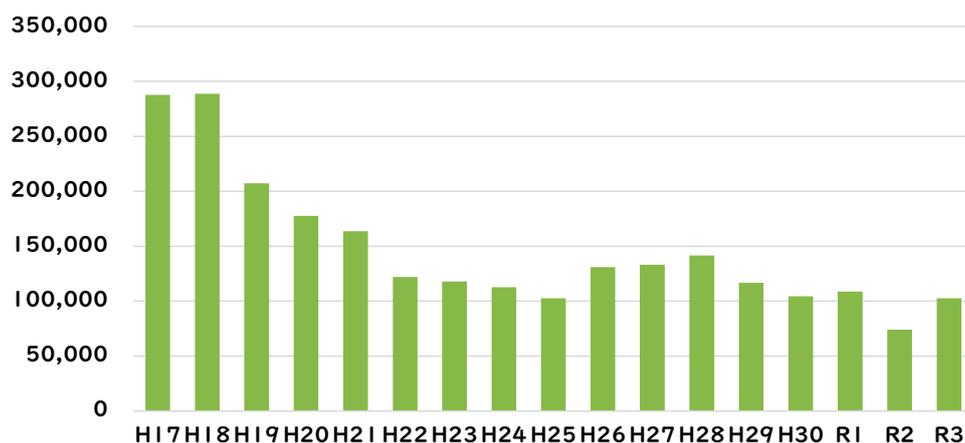
| 年度 | 第1次産業 | 第2次産業 | 第3次産業 |
|-----|-------|-------|-------|
| H12 | 13.2% | 22.8% | 64.0% |
| H17 | 13.6% | 19.7% | 66.7% |
| H22 | 13.5% | 17.1% | 69.5% |
| H27 | 11.7% | 16.5% | 71.8% |
| R2 | 10.0% | 15.9% | 74.1% |

出典：総務省「国勢調査（各年）」

⑩観光の動向

観光について観光入込客数をみると、平成17年には約28万人の入込客がいましたが、令和3年には約10万人となっています。世界的に新型コロナウイルス感染症が流行する前の平成30年でも約10万人となっており、7割以上の大幅な減少となっています。

【観光入込客数】



出典：島根県「島根県観光動態調査（各年）」

⑪森林の状況

森林について、樹種別割合で見ると、広葉樹39%、マツ29%、スギ27%、ヒノキ2%となっています。主伐後の再生林や松くい虫被害対策が行われており、10年前と比較して樹種別の面積に変動はほとんどありません。

【樹種別面積・割合】

| 樹種 | H22年度末 | | R2年度末 | |
|-------|---------|--------|---------|--------|
| | 面積 (ha) | 割合 (%) | 面積 (ha) | 割合 (%) |
| スギ | 5,716 | 27.3 | 5,695 | 27.3 |
| ヒノキ | 307 | 1.5 | 320 | 1.5 |
| マツほか | 6,195 | 29.6 | 6,118 | 29.3 |
| 広葉樹 | 8,083 | 38.6 | 8,138 | 39.0 |
| 竹・その他 | 627 | 3.0 | 611 | 2.9 |
| 計 | 20,928 | 100.0 | 20,882 | 100.0 |

出典：島根県「隠岐地域森林計画書」

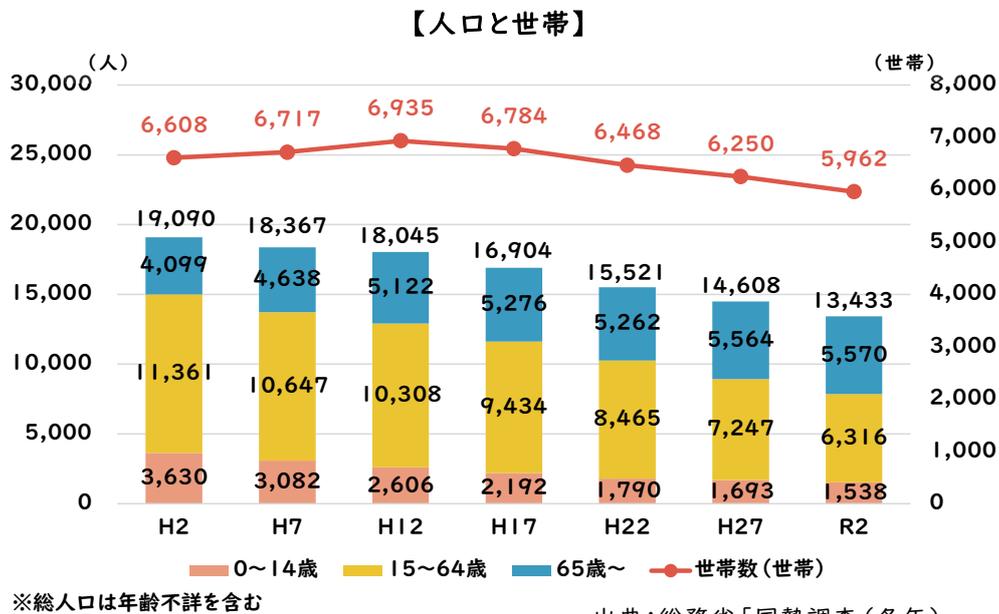
2 人口・世帯・住宅の状況

(1) 人口・世帯の状況

①人口・世帯の推移

令和2年の総人口は13,433人、高齢化率は41.5%となっています。昭和60年から人口減少が続いており、平成2年からの30年間で5,657人減少しています。年齢3区分別にみると、30年間で0～14歳人口が57%、15～64歳人口が44%減少している一方で、65歳以上人口は36%増加しています。

世帯数は平成12年から減少し始め、令和2年は5,962世帯となっています。ピーク時の平成12年から20年間で973世帯減少しています。旧4町村別にみると、旧布施村で-32.2%、旧都万村で-20.3%と減少率が大きくなっています。



【旧4町村別人口と世帯数】

単位：人(人口)、世帯(世帯数)

| 旧町村 | H12 | | R2 | | H12→R2の増減率 | |
|------|--------|-------|--------|-------|------------|--------|
| | 人口 | 世帯数 | 人口 | 世帯数 | 人口 | 世帯数 |
| 旧西郷町 | 13,194 | 5,149 | 10,025 | 4,503 | -24.0% | -12.5% |
| 旧布施村 | 522 | 229 | 308 | 155 | -41.0% | -32.3% |
| 旧五箇村 | 2,173 | 798 | 1,604 | 673 | -26.2% | -15.7% |
| 旧都万村 | 2,156 | 792 | 1,496 | 631 | -30.6% | -20.3% |

出典：総務省「国勢調査（各年）」

②将来人口の推計

将来推計人口によると、隠岐の島町の人口は今後も減少が続き、2040年には9,732人と2020年の約7割まで減少し、1万人を下回ることが予想されています。高齢化率は少し高くなるものの、2025年以降は約45%程度で、ほぼ横ばいで推移すると予想されています。

【将来人口及び高齢化率の推計】

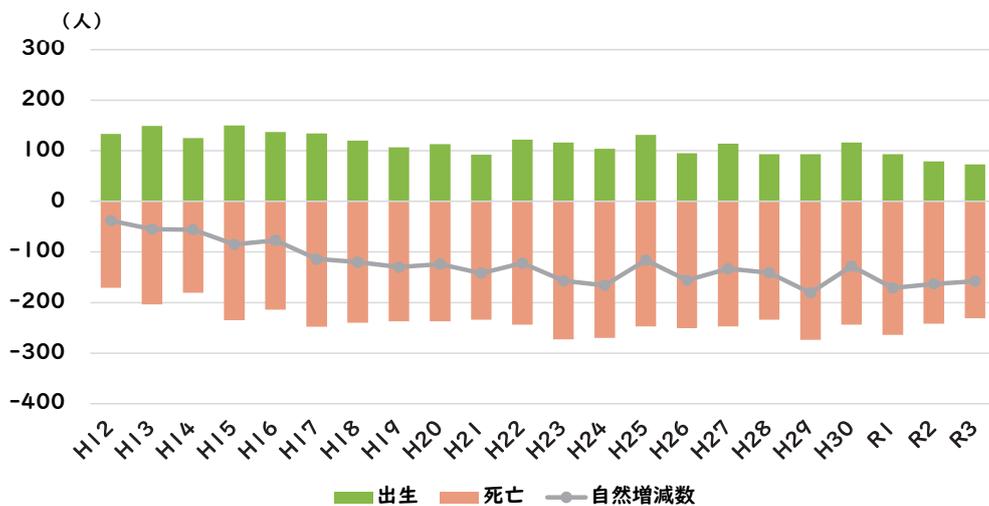


出典：国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口（平成30（2018）年推計）」
 ※2020年は国勢調査による実績値に置き換え

③人口動態

自然動態（出生・死亡に伴う人口の動き）は死亡数が出生数を上回る自然減が続いています。近年では死亡数は250人前後、出生数は100人前後で推移し、自然減が150人程度となっていますが、出生数は徐々に減少傾向であり、令和2年及び3年は80人を下回りました。

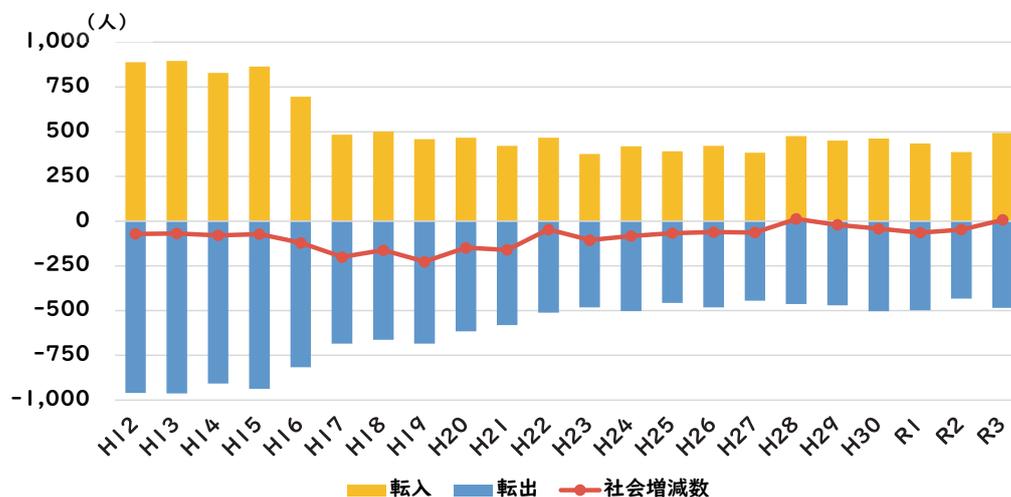
【自然動態】



出典：島根県「島根の人口移動と推計人口（各年）」

一方、社会動態（転入・転出に伴う人口の動き）では、ほとんどの年で転出数が転入数を上回る社会減でしたが、平成28年及び令和3年は転入数が上回る社会増となりました。社会減の年も、その減少幅は15年ほど前と比較して小さくなっています。

【社会動態】



出典：島根県「島根の人口移動と推計人口（各年）」

UIターン者数は平成28年度以降200～230人程度を推移しています。Uターン者数の方が多いですが、Iターン者数も増えており、令和元年度はIターン者数がUターン者数を上回りました。

【UIターン者数】

単位：人

| | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Uターン | 113 | 109 | 114 | 109 | 90 | 114 |
| Iターン | 24 | 103 | 113 | 89 | 105 | 113 |
| 計 | 137 | 212 | 227 | 198 | 195 | 227 |

出典：隠岐の島町「第2次隠岐の島町総合振興計画 令和2年度効果検証報告書」

(2) 住宅確保要配慮世帯の状況

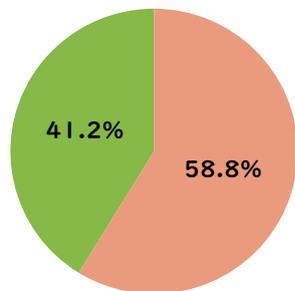
ここでは、高齢者や障がい者、ひとり親世帯、低所得世帯、外国人世帯など、住まいの確保に配慮を要する世帯（住宅確保要配慮世帯）の状況について整理します。

① 高齢者がいる世帯の状況

令和2年時点で65歳以上の高齢者が少なくとも1人以上いる世帯は、全世帯（5,918世帯）における58.8%（3,479世帯）と約6割を占めています。

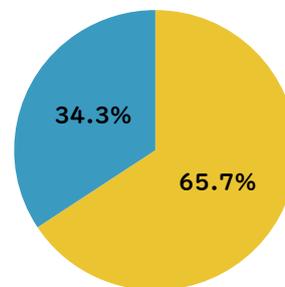
このうち、高齢者のみで構成されている世帯が65.7%（2,286世帯）と、全体の約4割が65歳以上の高齢者のみの世帯となっています。高齢者がいる世帯数は平成17年から3,500世帯前後のほぼ横ばいで推移しています。

【高齢者の有無】



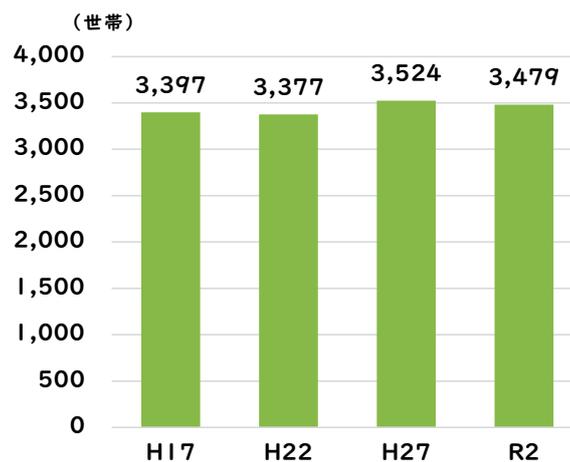
■ 高齢者がいる世帯 ■ 高齢者がいない世帯

【高齢者がいる世帯の構成】



■ 高齢者のみの世帯 ■ 高齢者以外がいる世帯

【高齢者がいる世帯数】

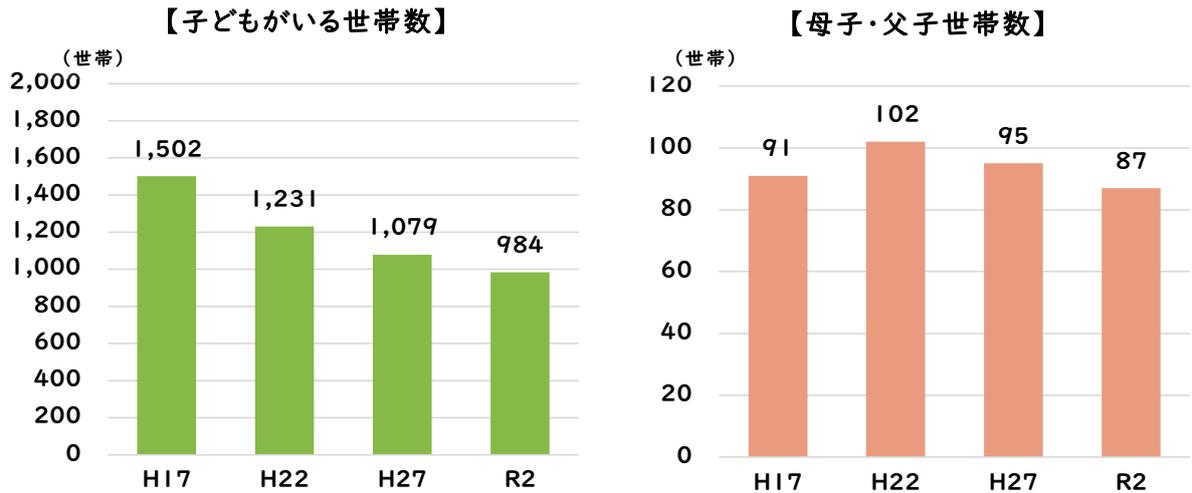


出典：総務省「令和2年国勢調査」

②子どもがいる世帯の状況

令和2年時点で18歳未満の子どもが少なくとも1人以上いる世帯は、全世帯(5,918世帯)における16.6%(984世帯)となっています。子どもがいる世帯は、平成17年から約500世帯減少しました。

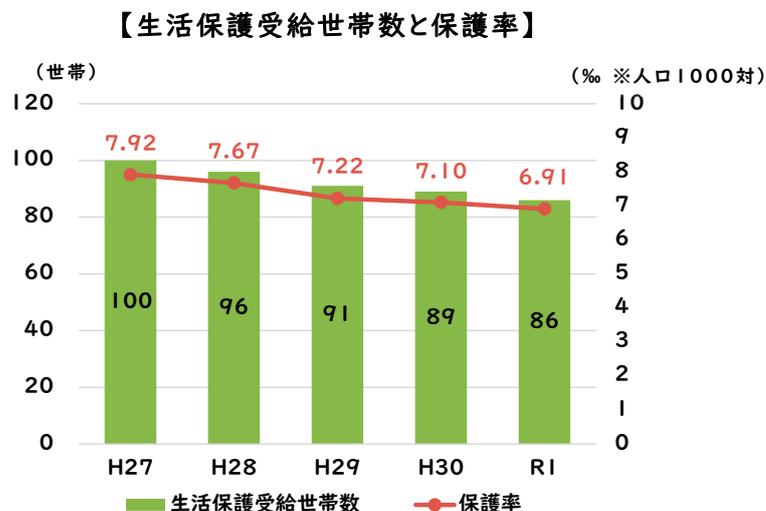
また、令和2年時点では母子世帯が74世帯、父子世帯が13世帯となっています。母子・父子世帯数は平成17年から平成22年にかけて増加したものの、それ以降は減少傾向にあります。



出典：総務省「令和2年国勢調査」

③生活保護世帯の状況

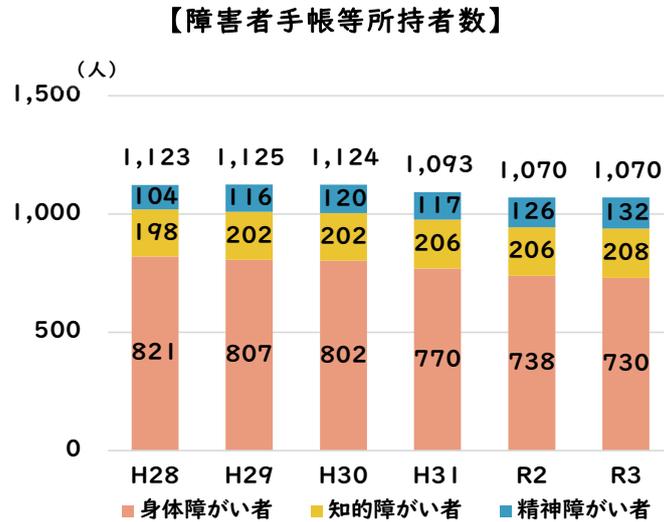
生活保護を受けている世帯数は平成27年から減少傾向にあり、令和元年時点では86世帯となっています。また、保護率(人口1,000人あたりの被保護人員)も減少傾向にあり、令和元年時点では6.91となっています。



出典：島根県「島根県統計書(各年)」

④障がい者の状況

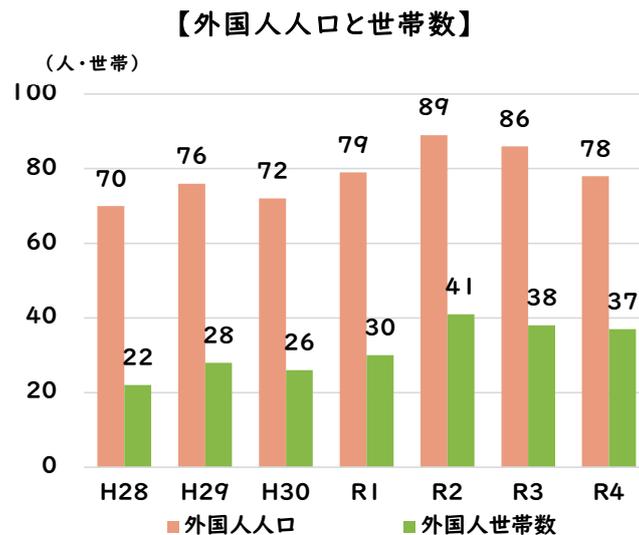
障がい者（手帳所持者）数は平成30年から緩やかに減少傾向にあり令和3年3月31日時点では1,070人となっています。身体障がい者数は減少していますが、知的障がい者数及び精神障がい者数はやや増加傾向にあります。



出典：島根県「島根県立心と体の相談センター業務概要（各年）」
障害者手帳所持者数（各年3月31日現在）

⑤外国人世帯の状況

近年では、外国人人口は80人前後、外国人世帯数は40世帯前後で推移しています。令和4年1月1日時点では、78人、37世帯となっています。

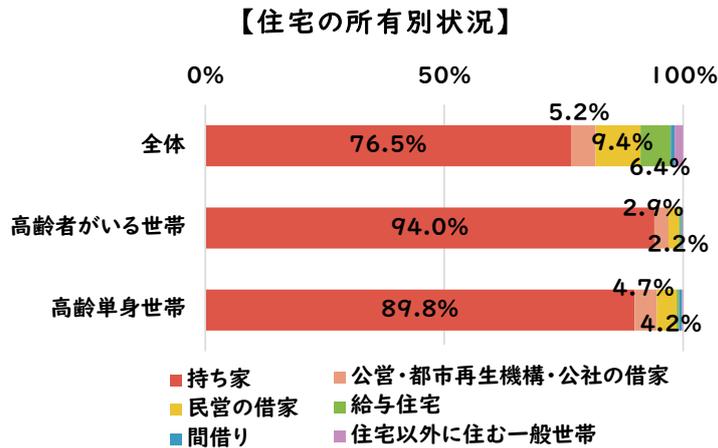


出典：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年）」（各年1月1日現在）

(3) 住宅の状況

①住宅の所有別の状況

全体の持ち家率が76.5%であるのに対して、高齢者がいる世帯では94.0%と持ち家率が非常に高くなっています。また、高齢単身世帯だけをみても、持ち家率は89.8%と高く、今後空き家の発生につながる住宅が多くあることが想像できます。

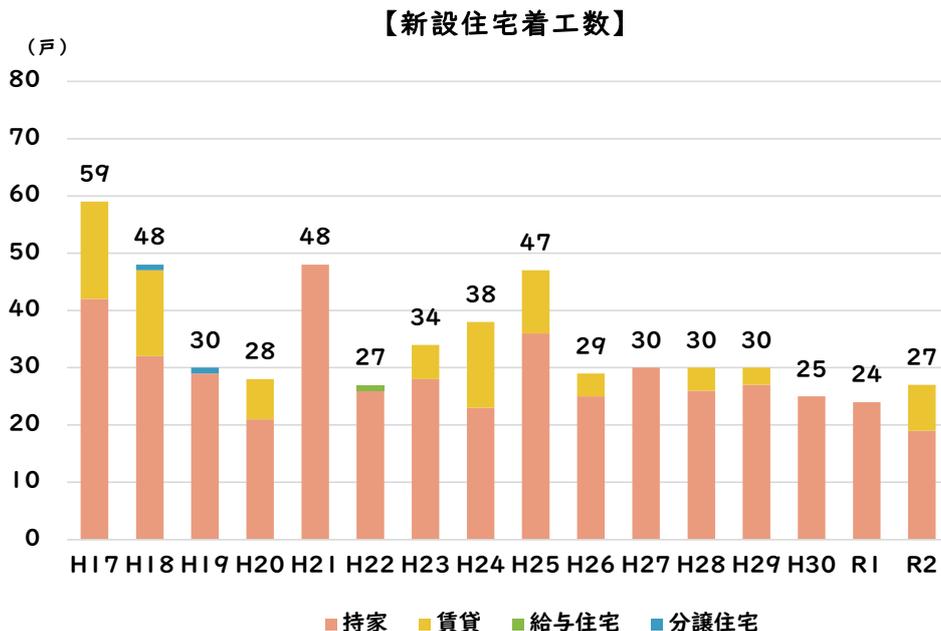


出典：総務省「令和2年国勢調査」

②住宅着工の動向

近年では、毎年30戸程度の新設住宅が着工されており、そのほとんどが持家となっています。令和2年の住宅着工数は持家19戸、賃貸8戸の計27戸でした。

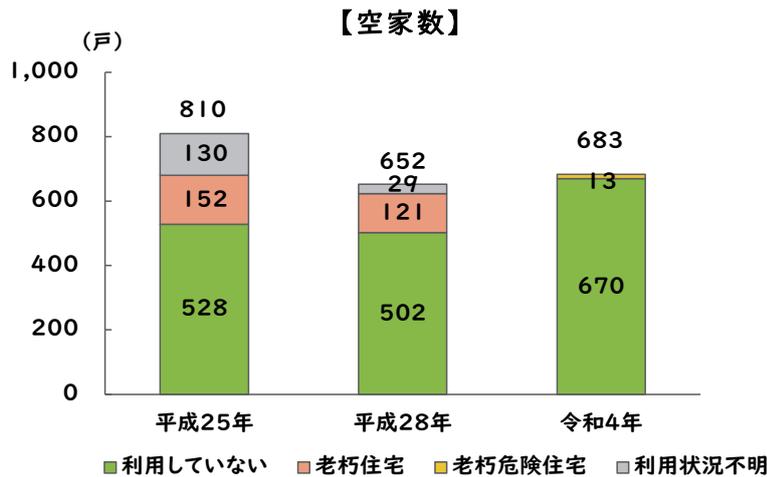
また、平成18年から令和2年までの15年間で着工された給与住宅は1戸、分譲住宅は2戸となっています。



出典：国土交通省総合政策局「建築統計年報（各年）」

③空家の状況

令和4年11月現在、隠岐の島町における空家は683戸となっています。このうち、13個は老朽化した危険な空家となっています。平成28年の調査と令和4年の調査では老朽化した空家の定義が異なるため比較はできませんが、空家全体としては平成28年から31戸増加しています。また、住宅以外の空建築物が50戸あり、その8割が倉庫となっています。その他、普段は人が住んでおらず、一時帰宅等で利用されている住宅が569戸あり、平成28年から110戸増加しています。



【空建築物数(令和4年度)】

| 種類 | 建物数(戸・%) | |
|------|----------|--------|
| 倉庫 | 43 | 86.0% |
| 店舗 | 3 | 6.0% |
| 事務所 | 2 | 4.0% |
| 遊戯施設 | 2 | 4.0% |
| 合計 | 50 | 100.0% |

注) 令和4年度は、各地区で課題となっている特定空家となる可能性を持つ危険な住宅のみを危険住宅として現地調査をしています。
また、上記の空家には、一時帰宅等で利用されている住宅は含まれていません。

出典：隠岐の島町「空家実態調査」

④町営住宅の供給状況

隠岐の島町では令和3年10月現在、公営住宅を23団地224戸、特定公共賃貸住宅を7団地30戸供給しています。

【町営住宅供給数】

| | 公営住宅 | 特定公共賃貸住宅 | 合計 |
|-----|------|----------|-----|
| 団地数 | 23 | 7 | 30 |
| 戸数 | 224 | 30 | 254 |
| 棟数 | 157 | 29 | 186 |

公営住宅としては、町営住宅のほかに県営住宅3団地86戸が供給されています。

【町営住宅位置図】



出典：隠岐の島町「隠岐の島町町営住宅長寿命化計画」

3 住宅市場等の状況（住宅事業者等へのヒアリング調査）

統計データ等では把握しづらい町内の住宅市場に関する現状・動向等や住宅確保要配慮世帯の住まいに関する現状等を把握するため、庁内関係課及び不動産・建築・工務店等の住宅に係る民間事業者等へのヒアリング調査を実施しました。

（1）調査の概要

- ・対象 庁内関係課及び住宅に係る民間事業者等
- ・調査時期 令和4年11月29日～令和4年12月1日
- ・調査方法 対面によるヒアリング

（2）結果の概要

1. 新築住宅・宅地分譲について

- 人口減少は続いているが、新築住宅・宅地の需要は減っていない。ただし、今後は減少していくと思われる。
- 20代後半～40代前半のファミリー層が世帯分離や賃貸住宅からの住み替えとして住宅・宅地を購入している。
- 学校が近く、勤務先も近いため、栄町の需要が高い。実家に近い場所を希望する方もいる。
- 資材価格の高騰によって新築住宅の建築費は高くなっている。助成制度があるため、構造材は隠岐の島町産材が使用されることも多い。
- 空家を買取り、買い取った空家を除却した場所に新たに住宅を建築する方もいる。こういう場合の除却にも助成があると除却・新築がもっと促進されると考えられる。

2. 賃貸住宅について

- 民間賃貸住宅は西郷地区に多く、郡部には少ない。西郷地区の住宅にはほとんど空きがない状況。民間賃貸住宅を希望する方は、立地や設備を重視する傾向がある。
- 若年のファミリー層が多く住んでおり、他にUIターン者や転勤で隠岐の島町に来られた方がいる。高齢者は長期間入居している方が多い。
- 町内在住者やUターン者には西郷地区の需要が高く、Iターン者には郡部の需要が高い。

3. 公営住宅について

- 公営住宅の入居世帯は高齢者が多い。年金生活者や所得の低い世帯が多いが、家賃滞納の問題は特にない。
- 西郷地区の住宅の需要が高く、ほとんど空きがない状況。郡部の住宅は少し空きがあるが、希望されない方も多い。
- 退去については、高齢者の場合は、施設への入居や亡くなれることが理由となっている。それ以外に仕事で島外に出る場合や島内の実家に帰るという理由がある。
- UIターン者用の定住促進住宅や、町が所管する公営住宅以外の住宅もほぼ空いていない状況である。
- 災害等不測の事態に備えて、一時滞在ができるよう家具・家電などの設備を整備した住宅を用意しておくことも必要ではないか。

4. 既存住宅のリフォーム等について

- 地震の発生が少ないため、住宅の耐震性への関心は低い。耐震診断・改修はほとんど行われていない。提案しても希望されることは少ない。
- キッチン、トイレ、風呂などの水回りのリフォームは一定数あり、下水道への接続と一緒に行われることも多い。
- バリアフリー化など県の助成制度が活用できるリフォームも多くなっている。

5. 空家・中古物件について

- 中古住宅の需要は増加傾向にある。新築住宅の建築費が高くなっているため、今後の需要も増えるのではないか。
- 新築住宅同様に20代後半～40代半ばのファミリー層が世帯分離や賃貸住宅からの住み替えとして中古住宅を探されている。また、Iターン者にも中古住宅を希望される方が多い。Iターン者からは平屋の住宅も需要が多い。
- 古い中古住宅が多いが、隠岐の住宅は頑丈に造られているため使えるものが多い。程度の良い中古住宅を購入後、リフォームして住んでいる方もいる。程度が悪い住宅は改修費が高くなるため、住宅の築年数や程度によって助成額が異なる制度もあると良いのではないか。
- 空家バンクの登録数が増えると、中古住宅の活用は促進されると思う。現在は賃貸物件の登録が少なく、UIターン者への住宅提供につながっていない。また、改修費の助成はUIターン者が対象となっており町内在住者は利用できないが、町内在住者も利用できるようになると売買が促進される可能性がある。
- 空家をどうするか迷っている方も多いため、中古住宅の動向の周知や個別の声かけなど、行政が一步踏み込んだ取組をすることによって空家バンクへの登録が促進される可能性がある。

6. 住宅確保要配慮世帯の住まいについて

- 生活保護世帯は持ち家、公営住宅、民間賃貸住宅に住んでおり、賃貸住宅の場合は住宅扶助で対応できる住宅となるが、建物が古い、下水道に接続されていないなど水準が低い住宅である。公営住宅の空きが少ないため、町が所有する旧教職員住宅などを一時的に活用することもあるが、こちらも水準は低い。
- 障がい者は持ち家やグループホームなどで生活している。持ち家の場合介護保険を利用した住宅改修を活用されることもあるが、賃貸住宅の場合は改修が難しいため、他の住宅や施設への入居を調整している。
- 高齢者は持ち家や養護老人ホームなどで生活している。五箇には高齢者向けの安価な家賃の「高齢者共同住宅」があり、ケアサービスの提供はないが、社会福祉法人が生活上の見守りを行っている。自宅で高齢者だけの生活に不安がある場合に、自宅での暮らしから養護老人ホームへの入所の間をつなぎ高齢者の自立を支える手段として有効であり、需要は高くなる可能性がある。

Ⅱ 町民の住生活に関する意識・意向

Ⅰ 町民アンケート調査結果

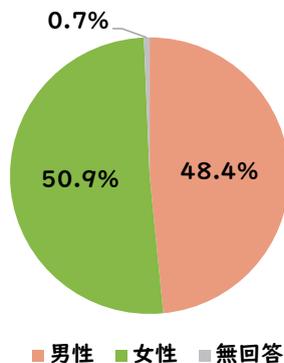
本計画を策定するにあたり、隠岐の島町における住宅や住環境の現状や町民の意向等を把握し、今後の住宅関連施策等を検討するための基礎資料とすることを目的として、町民アンケート調査を実施しました。

(1) 調査の概要

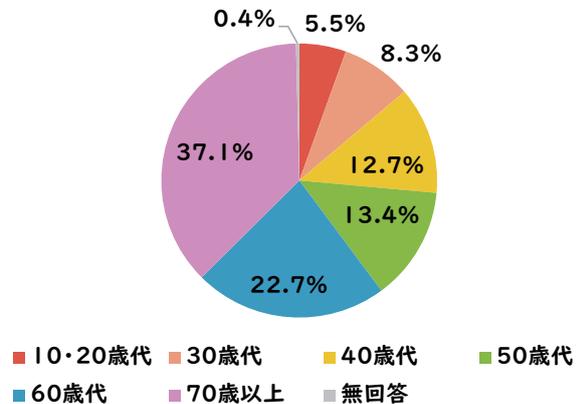
- ・対象 18歳以上の隠岐の島町民2,000名を無作為抽出
- ・調査時期 令和4年9月1日～令和4年9月20日
- ・調査方法 対象者に調査票と返信用封筒を郵送し、無記名式で回答後、郵送により回収
- ・回収結果 回収数：1,059通、有効回答率：53.0%

(2) 回答者の属性

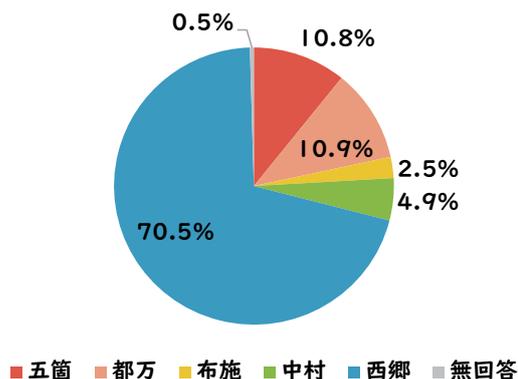
1. 性別



2. 年代



3. お住いの地域



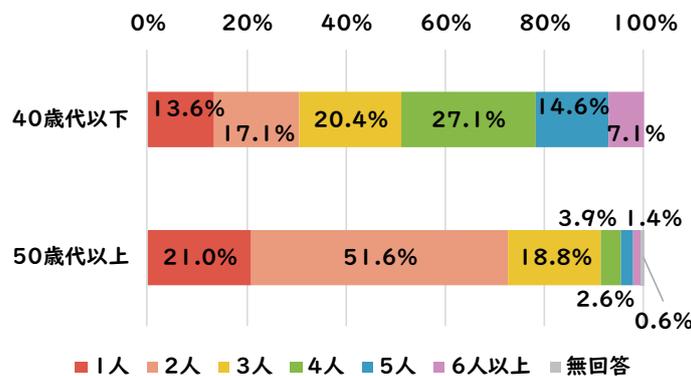
(3) 結果の概要

1. 現在の住まいについて

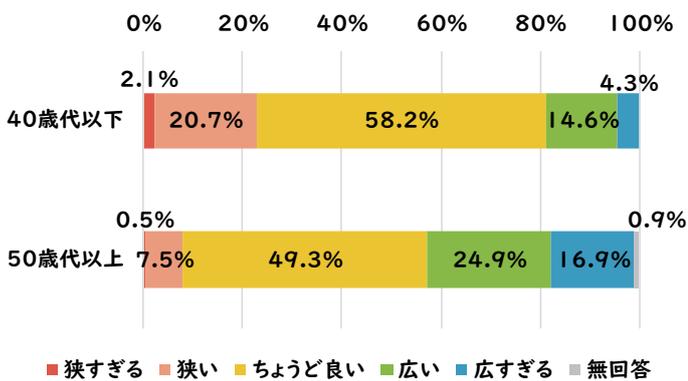
世帯人数は40歳代以下では「4人」が27.1%と最も多くなっており、「1人」は13.6%でした。一方、50歳代以上では「2人」が最も多く51.6%となっています。「1人」も合わせると72.6%となっており、子どもが結婚するなどの世帯分離により、世帯人数が減少していることが分かります。

実際に現在住んでいる住宅の広さについては、50歳代以上で「広い」、「広すぎる」という回答が41.8%と約4割を占めています。世帯人数と住宅の広さ・間取りのバランスがとれていない可能性があります。それでも3割の方が現在の住まいに対して「大変満足」、「満足」しており、満足度は高くなっています。

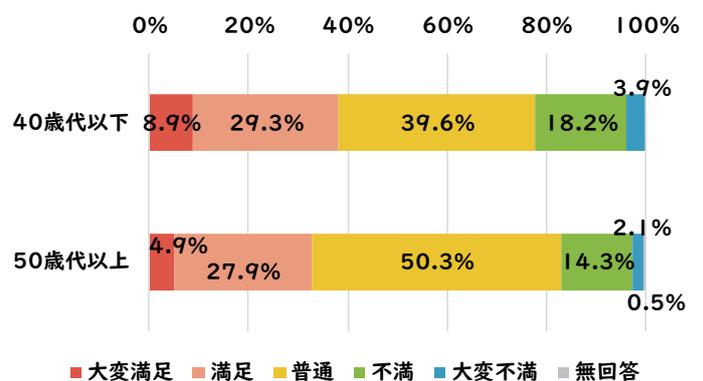
【世帯人数】



【住宅の広さに対する感想】



【住まいへの満足度】

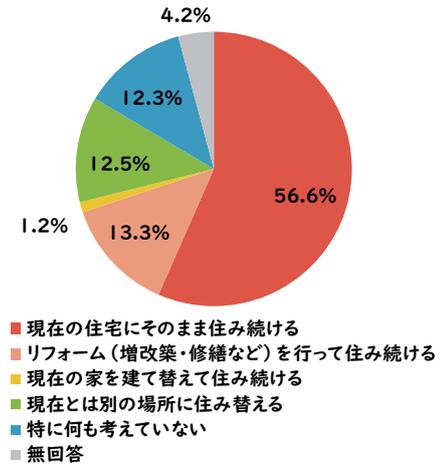


2. 住み替えに関する考えについて

今後の住まいは、「現在の住宅にそのまま住み続ける」が最も多く56.6%、「リフォームを行って住み続ける」が13.3%で、全体の69.9%が既存の住宅を使い続けるとしています。

「住み替え」を考えているのは12.5%でした。

【今後の住まいについて】

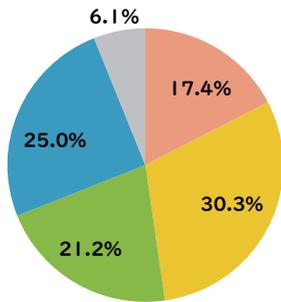


住み替えを考えている方のうち、約半数が3年以内の住み替えを考えています。

住み替え先は町内が67.4%、町外が27.3%となっています。町内で住み替えを考えている方の住み替え場所として、役場周辺や西郷港周辺の市街地を考えている方が34.9%、特に決めていない方が28.1%となっており、その他では具体的な地域名での回答が多くありました。

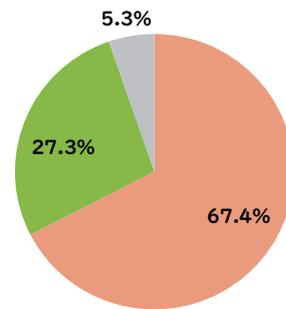
住み替え先を決める際には、「買い物・医療などの日常生活の利便性」を約半数の方が重視しています。また、「通勤・通学の利便性」、「災害に対する安全性」、「親や子どもの家に近い」ということを重視される方も多くなっています。

【住み替えの時期】



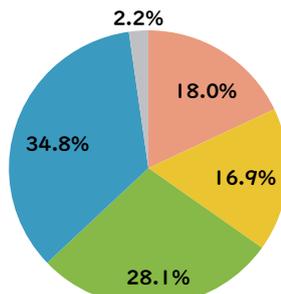
■ 1年以内 ■ 1~3年以内 ■ 3~5年以内 ■ 5年以上先 ■ 無回答

【住み替え先】
(町内か町外か)



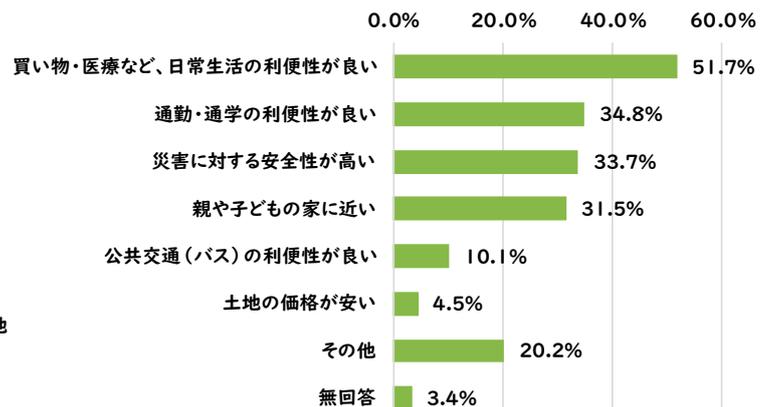
■ 隠岐の島町内 ■ 隠岐の島町外 ■ 無回答

【住み替え場所】
(町内と回答した人)



■ 隠岐病院や役場周辺の市街地 ■ 西郷港周辺の市街地
■ 特に決めていない ■ その他
■ 無回答

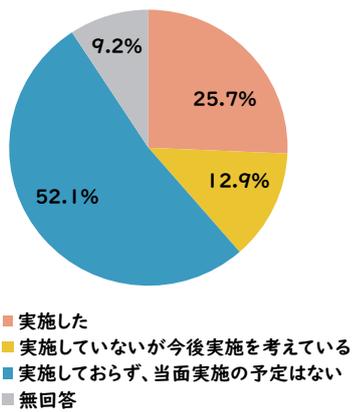
【住み替えを決めるにあたり重視すること(複数回答)】



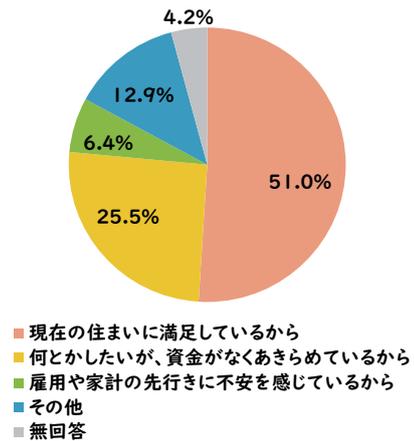
3. リフォーム等について

持ち家にお住まいの方のうち、現在の住まいのリフォームを「実施した」または「実施を考えている」方は38.6%でした。半分以上の方は「当面実施の予定はない」と回答しています。その理由は、「現在の住まいに満足している」が51.0%である一方、「資金がなくあきらめている」が25.5%、「雇用や家計の先行きに不安を感じている」が6.4%となっています。

【リフォーム実施状況】

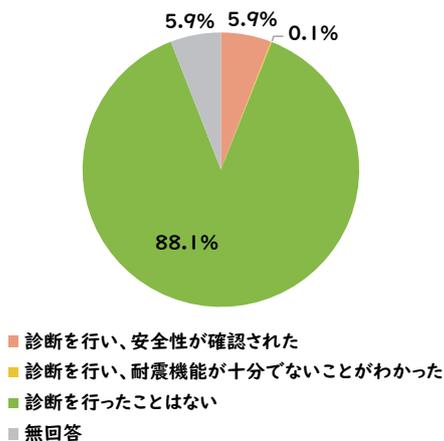


【リフォームを実施していない理由】

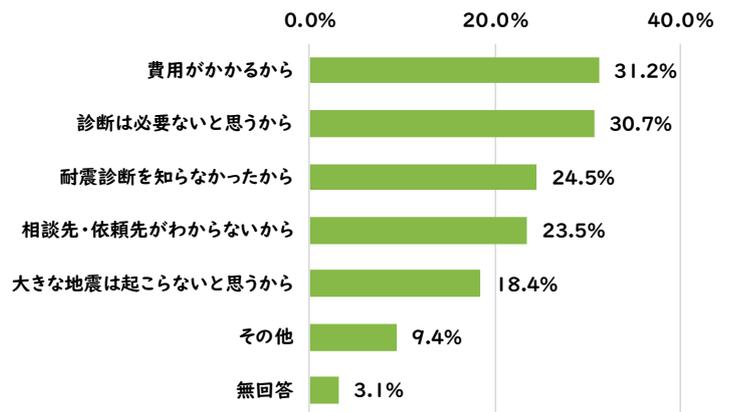


持ち家にお住まいの方のうち耐震診断を「実施した」のはわずか6.0%でした。耐震診断を実施していない理由としては「費用がかかる」、「診断は必要ないと思う」が主な理由となっています。

【耐震診断実施状況】

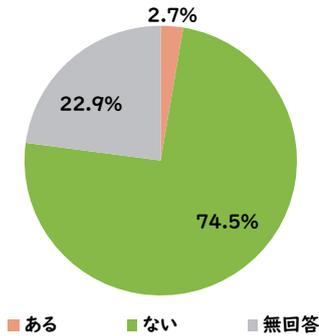


【耐震診断を実施していない理由】

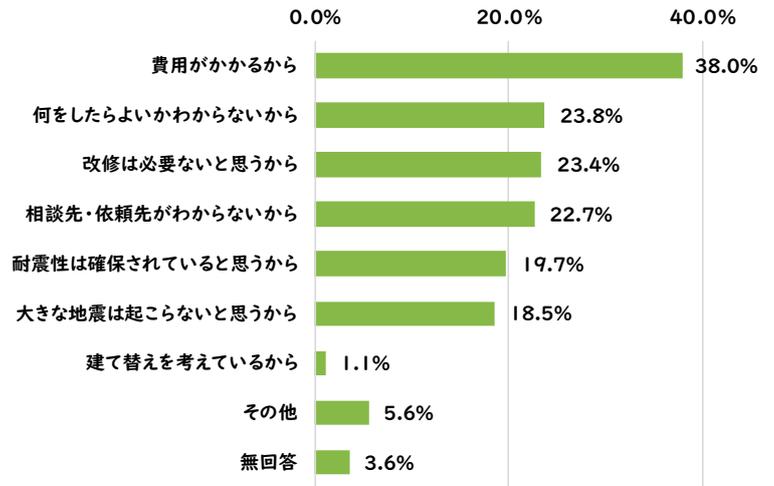


耐震改修については2.7%しか実施されていませんでした。耐震改修を実施していない理由としては、耐震診断と同様に「費用がかかる」が最も多い理由となっています。また、約2割の方が「何をしたらよいかわからない」と回答しています。

【耐震改修実施状況】



【耐震改修を実施していない理由】

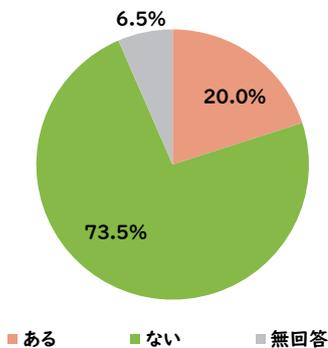


また、耐震診断、耐震改修ともに、実施していない方の理由として「診断・改修は必要ないと思う」、「耐震性は確保されていると思う」という回答が一定数あり、町内の既存住宅の建築時期を勘案すると、耐震性が確保されていないにも関わらず大丈夫だと過信している世帯がある可能性も垣間見えます。

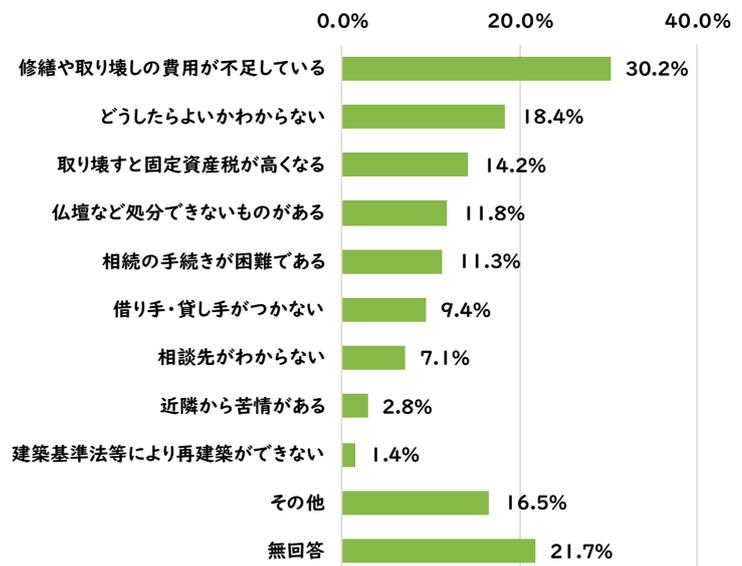
4. 空家について

回答者本人またはその家族が空家を所有している割合は20.0%でした。その空家について困っていることは、「修繕・取り壊しの費用の不足」30.2%や「取り壊し後の固定資産税の問題」14.2%など、経済的な問題が多くありました。経済的な不安が空家の放置につながる可能性があります。また、「どうしたらよいかわからない」という回答も18.4%ありました。

【本人または家族の空家所有状況】

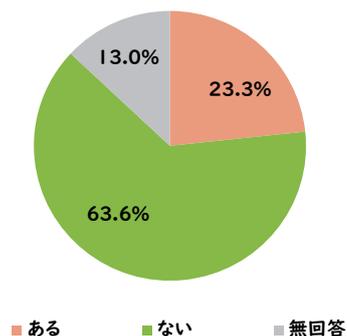


【空家の管理で困っていること(複数回答)】

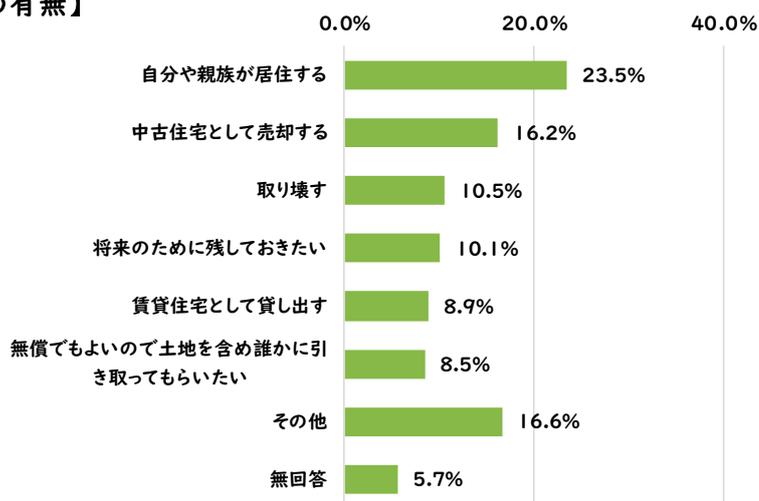


現在は空家ではないが10年後には空家となっている可能性がある住宅の有無を聞いたところ、23.3%が「ある」と回答しており、今後さらに空家が増加する可能性があることが明らかとなりました。今後発生する空家をどうするか聞いたところ、23.5%が「自分や親族が居住する」と回答しており、「中古住宅として売却する」16.2%、「賃貸住宅として貸し出す」8.9%とあわせると、約半数が「売却・貸出・居住」などの形で利用を考えています。「取り壊す」は10.5%でした。

【現在は空家ではないが10年後には空家となっている可能性がある住宅の有無】



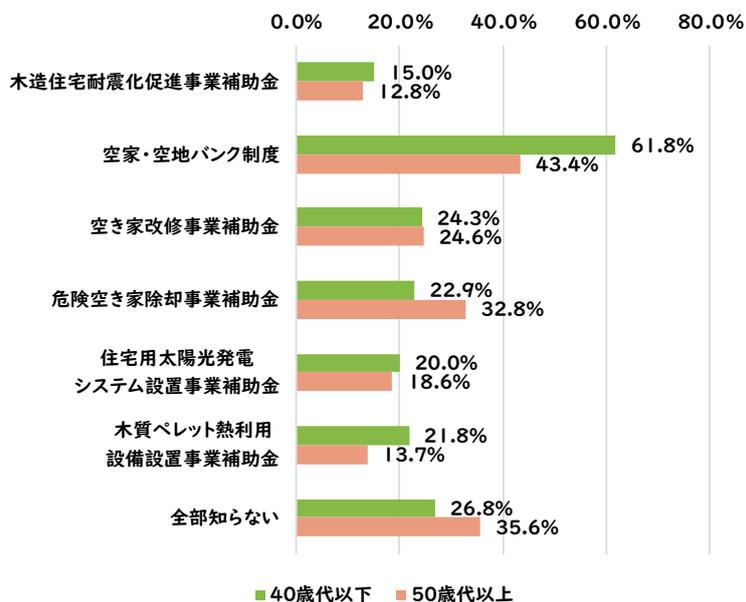
【空家となった際どうしようと考えているか】



5. 隠岐の島町の取組について

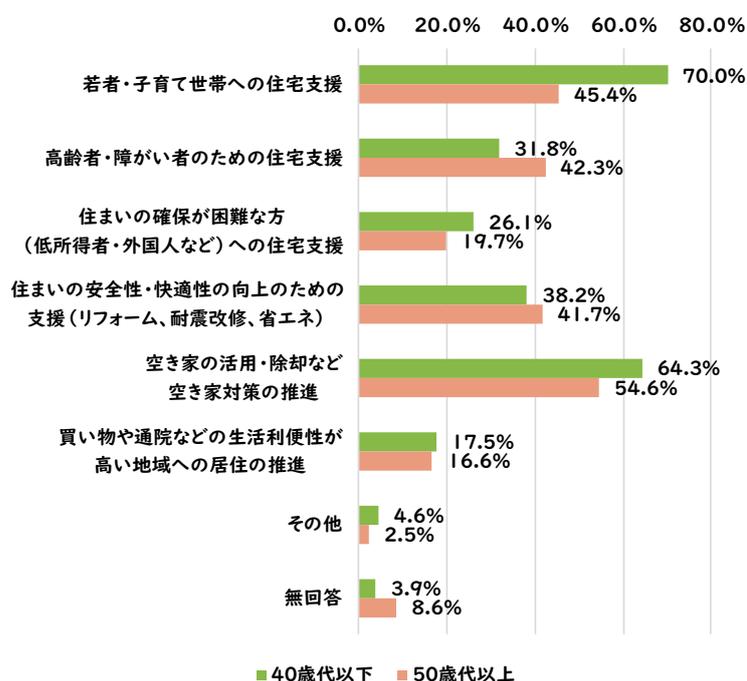
隠岐の島町が実施している住生活の向上に関する様々な事業の認知度を聞いたところ、最も認知度が高かったのは「空家・空地バンク制度」で40歳代以下では61.8%、50歳代以上では43.4%の方がご存知でした。次に40歳代以下では「空き家改修事業補助金」、50歳代以上では「危険空き家除却事業補助金」の認知度が高くなっています。空家に関する取組の認知度が高いことがわかります。また、「全部知らない」という回答も約3割あり、積極的に事業の周知を行っていく必要があることもわかりました。

【住生活の向上に関する事業の認知度】



隠岐の島町の良さを活かして、魅力ある住まいや住環境づくりを進めていくために今後10年間で力を入れて取り組むべき施策を聞いたところ、40歳代以下においては「若者・子育て世帯への住宅支援」が70.0%と最も多く、「空き家対策の推進」が64.3%、「住まいの安全性・快適性の向上のための支援」が38.2%と続いています。50歳代以上においては、「空き家対策の推進」が54.6%と最も多く、「若者・子育て世帯への住宅支援」が45.4%、「高齢者・障がい者のための住宅支援」が42.3%と続いています。隠岐の島町全体として、「空き家対策の推進」と「若者・子育て世帯への住宅支援」が求められていることがわかります。

【今後10年間で力を入れて取り組むべき施策（複数回答）】



Ⅲ 住生活の課題

隠岐の島町における住宅・住環境に関する課題を、次のとおり整理します。

① 多様な人々の多様な暮らし方を支える住環境の形成

隠岐の島町における世帯の約4割が高齢者のみの世帯となっています。そのため、福祉分野と連携を強化して住環境を整備し、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を営むことができるよう、対策を推進する必要があります。

また、人口減少を緩やかにするため、若年層や子育て世帯に隠岐の島町に定住してもらえるような住環境の整備や、UIターンなどの移住を促進する対策も必要となっています。働き方改革の進展により、地方移住や二地域居住などライフスタイルは多様になりました。さらに、新型コロナウイルス感染症の流行によって在宅勤務・在宅学習など、新しい日常が始まっています。このような変化に対応した居住環境を整備することで、移住・定住を促進できる可能性があります。

一方で、感染症の流行など昨今の社会経済情勢の変化は、住宅セーフティネット機能の重要性も高めています。

② 今ある住宅の性能の向上と自然災害等に対する住環境の備え

隠岐の島町は持ち家率が76.5%と高くなっています。しかし、その住宅の多くは建築後長い年月が経過しており、老朽化への対応や、適正な住宅機能の確保が必要となっています。加えてバリアフリー化など住宅内の安全性の確保や住宅の耐震化といった近年頻発・激甚化する自然災害への備えなど、今ある住宅に長く住み続けられるような施策を推進していく必要があります。今ある住宅に長く住み続けることは空家の発生抑制にもつながります。

また、地球環境問題が深刻化する中、脱炭素社会の実現に向けて、住宅においても省エネルギー対策や再生可能エネルギーのさらなる活用など、社会的な要請への対応も必要となっています。

③ 総合的な空家対策とまちの景観の保全

空家に対する町民の関心は高く、活用や除却も進んできています。しかし人口減少が進む見込みであり、空家は今後も増加する可能性があります。空家の放置は周辺の居住環境や景観の悪化を招くほか、老朽化による倒壊の危険も伴います。適切な管理や活用、除却などにつながるよう対策を進める必要があります。

Ⅳ 住生活の将来像と住宅施策の基本方針

1 住宅政策の基本理念

住宅は子どもから高齢者まですべての町民の暮らしの基盤であり、生活を営む上で極めて重要な空間です。また、まちなみや地域を構成する重要な要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会の基本的な構成要素となっています。

住宅政策の目的は、「住まい」・「住まうこと」を中心として、安心・安全・快適に暮らすことができる魅力的で持続可能な地域を形成していくことです。

住宅が持つ性格を踏まえつつ、人口及び世帯減少が進む隠岐の島町において、豊かな自然環境のもと、今後も町民が地域コミュニティを育みながら、やすらぎのある豊かな暮らしを実現することを目指して、住宅政策の基本理念を次のように設定します。

みんなでつくる「あんき」なくらし
～豊かな島でのやすらぎある暮らしの実現を目指して～

平成26年3月に策定した「隠岐の島町住宅マスタープラン」では、基本理念『みんなで支える「あんき」な住まいづくり』を掲げて住宅施策を展開してきました。この間、人口や世帯数は減少しましたが、社会経済情勢の変化により、UIターン者の移住・定住など新しい町民も増えています。町民が主役の地域づくりとしての住宅政策を一層推進していくため、『みんなでつくる「あんき」なくらし』としました。

2 住宅政策の基本目標

基本理念を実現するために、次の3つの基本目標を設定します。基本目標は、住宅政策が目指すまちの将来像です。

1 安心して暮らせるまちづくり

子どもから高齢者まで誰もが安心して生活ができる隠岐の島町を目指します。

2 暮らし続けられる住まいづくり

今ある住宅の質を高め、町民だけでなく、これから町民となる方の生活を支え続けられる住まいづくりを目指します。

3 未来へつなぐ住環境づくり

豊かな自然や美しい景観などの魅力ある地域資源を未来につなぐ、持続可能な隠岐の島町を目指します。

V 住宅施策の具体的な展開

基本理念に基づき、住宅政策の基本目標を達成するために、以下のような体系で施策を展開し、その推進に取り組みます。

【基本理念】

【基本目標】

【基本方針】

【具体的施策】



1 安心して暮らせるまちづくり

①日常生活の利便性の向上

・公共交通サービスの確保（地域振興課）

隠岐の島町では、持続可能な移動手段を確保し、住民の快適な生活環境づくりを図るため、令和2年6月に「隠岐の島町地域公共交通計画」を策定しています。この計画に基づき、高齢者や学生など交通弱者の日常生活を支える生活交通を将来にわたって確保するための取組を実施します。

また、マイカーをもたない来島者が島内をスムーズに移動できる交通環境を整備し、町の活性化にもつなげていきます。

・情報通信環境の整備（総務課）

隠岐の島町では、平成22・23年度に町内全域に光ファイバー網を整備し、光接続サービスによる高速インターネットが利用可能となりました。これは、公設民営方式により町が光ファイバー網の整備を行い、電気通信事業者へ光ファイバー網を貸し出し、当該事業者から町内へ光インターネット接続サービスを提供するものです。

情報通信環境の整備及び公衆無線 LAN の維持管理に努めるとともに、行政サービスの様々な分野で IT 技術などを活用して利便性の向上を図ります。また、行政情報等について、誰もが分かりやすく簡単に入手できる仕組みを構築します。

②住宅地の防災性の向上

・がけ地近接等危険住宅移転事業の検討（建設課）

がけ地の崩壊、土石流、地すべりなどにより、町民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域内に建つ住宅があります。ハザードマップによる災害の危険性の高い地域に関する情報提供など、注意喚起を積極的に行います。

また、危険住宅の除却、再建築及び改修等に要する経費を補助する住宅・建築物安全ストック形成事業（がけ地近接等危険住宅移転事業）について検討を行います。

・狭あい道路の整備、ブロック塀の撤去事業の検討（建設課）

古くからの住宅市街地や漁村集落などでは老朽化した住宅が密集する場所が点在しており、地震・火災時の防災機能の低下が懸念されます。これらの市街地は、狭あいな道路が多く、火災延焼の危険、消火・避難活動への支障など多くの防災上の問題を抱えているため、改善に向けた取組を行います。

狭い道路の拡幅整備を町民の理解と協力のもとに促進し、人や車の通行の利便性の向上のほか、風通しや日照など快適な生活環境や災害時の避難行動や防火活動、防火性能等に重要な空間を確保するため、狭あい道路整備事業などの導入を検討します。

また、倒壊の恐れのある老朽化した危険なブロック塀の撤去等を推進し、避難路等の安全性を確保するため、ブロック塀等安全確保事業の導入についても検討します。

③住宅セーフティネットの整備

・町営住宅の適切な管理・運用と適正戸数の供給（建設課）

隠岐の島町では、更新期を迎え老朽化した町営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、住宅需要に的確に対応していくため、令和4年3月に「隠岐の島町町営住宅長寿命化計画」を策定しています。令和13年度時点におけるセーフティネットとして確保すべき戸数は182戸（県営住宅を含めた戸数）、町営住宅の需要は176戸と推計され、長寿命化計画では令和13年度末の管理戸数を198戸と設定しています。

「隠岐の島町町営住宅長寿命化計画」に基づいて町営住宅の建替事業や長寿命化を目指した改善事業を推進し、老朽化した住宅の用途廃止も検討しながら適正な戸数の供給を行います。

・災害時における町営住宅等の活用（建設課・総務課危機管理室）

近年自然災害が頻発・激甚化していることから、「隠岐の島町地域防災計画」に基づいて普段から利用可能な公営住宅や空き家等の把握に努め、避難者・被災者の健全な住生活の早期確保のため災害時に迅速に斡旋できるよう、あらかじめ体制を整備します。

また、「隠岐の島町地域防災計画」に基づき、民間の住宅を含めて、応急危険度判定等の実施など住宅災害に対する危機管理体制の強化や、関係団体と連携した空き家の活用など緊急時の居住支援体制の強化を図ります。

・住居確保給付金支給事業の実施（保健福祉課）

生活困窮者自立支援法に基づき、離職や廃業などにより住居を失った方、または失うおそれの高い方には、生活の基盤となる住居を整えた上で就職に向けた支援を行うため、一定期間の家賃相当額を支給する住居確保給付金支給事業を実施しています。今後も自立相談支援機関と連携を図りながら、必要な方への支援を行います。

④高齢者の生活支援

・地域包括ケアシステムの推進（保健福祉課）

高齢単身世帯や高齢者のみ世帯が増加して家族機能が低下しており、介護や見守りを必要とする世帯の増加が見込まれている中、隠岐の島町では地域における見守り支援体制の構築を進めています。

住み慣れた地域で、できる限り継続して生活を営むことができるよう、住まい・医療・保健・福祉などの支援を一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の取組を関係部局等と連携して推進し、高齢者を地域全体で見守ります。

・地域コミュニティの維持・向上（地域振興課）

平成22年度に集落地域活性化事業を創設し、自治会・町内会などの自治組織等が行う集落の維持及び地域の活性化のために行う事業を支援しています。また、地域コミュニティ活動の拠点となる集会所等については、コミュニティ施設等整備事業などにより施設の適切な維持管理に対する支援を行なってきました。

現在、高齢化とともに活動が縮小している地域があり、各地区集会所の維持管理も難しくなっているため、各種制度を適宜見直しながら活用を促進し、地域住民の社会参画を支援します。

・シルバー人材センターの活用（保健福祉課）

隠岐の島町では平成30年にシルバー人材センターが設立されました。シルバー人材センターには一定の収入を得ながら地域社会の中で活躍できる場を提供する役割があり、高齢者の生きがいや健康づくりにつながる可能性を持っています。人材確保に取り組み、草刈や清掃だけでなく、空家の管理や福祉サービスなどへの職種拡大を図ります。

⑤安心・安全な公園の維持管理

・公園の適切な維持管理（施設管理課・都市計画課）

隠岐の島町では平成16年の町村合併以前に整備がされてきた公園について、町民ニーズ等に配慮しながら、持続可能で適切な維持管理が図れるよう、平成31年3月に「隠岐の島町公園整備基本計画」を策定しています。公園は、子どもの遊び場、運動や健康づくりの場、町民の憩いの場など様々な役割を有しています。

「隠岐の島町公園整備基本計画」に基づいて適切な維持管理・運営を行い、子育て世代の定住促進や高齢者の健康維持につなげます。

2 暮らし続けられる住まいづくり

①バリアフリー化等リフォームの促進

・適切なリフォーム実施のための支援（保健福祉課・建設課）

高齢者が住み慣れた地域で安心して在宅生活を継続するために、介護保険制度や島根県が実施する住宅改修費支援制度等の周知を行い、段差の解消や手すりの設置などの住宅改修の普及を図ります。

また、町民が的確な情報を入手して安心して住宅リフォームに取り組むことができるよう、関係機関等と連携を図り、リフォームに関する情報提供、相談体制の充実を図ります。

②住宅の安全性の向上

・木造住宅の耐震化の促進（建設課）

建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年6月より前に建築された木造住宅の安全性を確認・確保するため、耐震診断費や耐震改修費の一部を補助する木造住宅耐震化等促進事業を継続し、所有者自身による耐震化への取組を促進します。

また、住宅の耐震化への関心を高めるため、「隠岐の島町建築物耐震改修促進計画」に基づき、町民への意識啓発や促進事業の普及・啓発活動に積極的に取り組みます。

・土砂災害特別警戒区域内住宅の補強支援（建設課）

隠岐の島町は令和3年2月に土砂災害防止法に基づいて土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定を受けました。土砂災害特別警戒区域は令和4年9月20日現在、393カ所となっています。この指定を受けて、令和2年度より土砂災害特別警戒区域内に建つ住宅の所有者に対する住宅補強支援制度を実施しています。

この制度を継続するとともに、区域内の住宅の所有者に個別に制度を周知するなどの周知徹底を図り、今後起こりうる災害等に対して建物被害とこれに起因する人命や財産の被害を未然に防止します。

③環境に配慮した住宅の普及促進

・省エネルギー住宅の普及促進（環境課）

地球温暖化をはじめとする環境問題は世界規模での課題となっています。国においては2050年（令和32年）までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、「2050年カーボンニュートラル」を掲げており、この実現に向けて環境にやさしい住宅や再生可能エネルギーのより一層の活用が求められています。

住生活レベルでの地球環境への負荷を軽減するため、「隠岐の島町地球温暖化対策実行計画」に基づき、省エネルギー住宅や省エネリフォーム等の普及促進を図ります。

・再生可能エネルギーを利用した住宅設備の普及促進（環境課）

隠岐の島町では、地球温暖化防止対策の一環として、環境への負荷の少ない再生可能エネルギーの普及促進を図るため、島根県と連携して住宅用太陽光発電システムの設置に対する補助金を交付しています。また、地球温暖化防止対策に加えて、本町の第1次産業の振興も目的として、木質ペレット熱利用設備（ストーブ・ボイラー）の設置に対する補助金も交付しています。

今後も再生可能エネルギーのさらなる有効活用を図るため、「隠岐の島町地球温暖化対策実行計画」に基づき、住宅分野でのエネルギーの地産地消、自給自足を推進する施策を推進します。

④子育て世帯に配慮した住宅供給や居住支援

・子育て世帯に対する居住支援（地域振興課・農林水産課）

隠岐の島町では、UIターン者や新規学卒者の定住を促進するため、改修した自宅や民間賃貸住宅に居住する場合に補助金を交付しており、子育て世帯への支援として、それぞれの補助金に子育て世帯加算を設けています。また、町産木材の利用を促進し林業の振興と発展を図るため、町産木材を使用して新築・増改築・修繕を行う場合にも補助金を交付しており、この補助金にも子育て世帯に対して重点的に支援するための加算補助を設けています。

次代を担う子育て世帯に安心して隠岐の島町で子育てをしていただけるよう、適宜施策を見直ししながら、子育て世帯への居住支援を行っていきます。

・子育て支援策との連携強化（建設課・保健福祉課）

子育て支援策と連携強化を図り、安心して子育てができる住宅の供給や生活の支援に対する新たな施策を検討します。

⑤UIターン者の定住促進

・定住用住宅の整備（地域振興課）

隠岐の島町では、移住希望者の定住促進を目的とした良質な住宅の整備に民間の力を活用するため、UIターン者や定着した若者を入居対象とした若者定住集合住宅を建設する費用の一部を助成しています。この事業を継続して行い、移住希望者や若者に訴求力がある住宅の供給を促進します。

また、UIターン者の移住・定住を促進するため、住宅を借り上げたUIターン促進住宅や町内にある空家を活用した定住促進空家活用住宅を提供しているほか、令和4年4月からは八田集合住宅を改修して移住者の住居確保を行っています。これらの住宅を適切に管理し、定住の促進につなげます。

・お試し滞在住宅の運営（地域振興課）

隠岐の島町では移住希望者向けに、お試し滞在施設として短期滞在住宅を用意しています。隠岐の島町での暮らしや町民との関わりを実際に体験していただく機会を創出するため、施設の運用を継続していきます。

・UIターン支援（地域振興課）

隠岐の島町へのUIターン者や新規学卒者の定住を促進するため、改修した自宅や民間賃貸住宅に居住する場合に補助金を交付しています。また、町内に転入される方への奨励金の交付も行っています。さらに、若者向け支援として島留学生には下宿等家賃の一部を補助するなど様々な支援を実施しています。

こうしたUIターンに関する各種施策について、適宜見直しを行いながら、UIターンによる移住・定住をより一層促進していきます。

・空家の活用（地域振興課）

UIターン者への住宅情報の提供として、空家・空地バンクを運用しています。空家紹介等により取得された空家についても、改修費用の補助対象としています。空家活用に係る制度については、UIターン者への周知はもちろん、町内に点在する空家が地域資源としてUIターン者の定住支援に活用されるよう、空家を所有する町民へも積極的に周知を行い、空家の活用促進を図ります。

3 未来へつなぐ住環境づくり

①環境に配慮した住宅の普及促進【再掲】

・省エネルギー住宅の普及促進（環境課）【再掲】

地球温暖化をはじめとする環境問題は世界規模での課題となっています。国においては2050年（令和32年）までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、「2050年カーボンニュートラル」を掲げており、この実現に向けて環境にやさしい住宅や再生可能エネルギーのより一層の活用が求められています。

住生活レベルでの地球環境への負荷を軽減するため、「隠岐の島町地球温暖化対策実行計画」に基づき、省エネルギー住宅や省エネリフォーム等の普及促進を図ります。

・再生可能エネルギーを利用した住宅設備の普及促進（環境課）【再掲】

隠岐の島町では、地球温暖化防止対策の一環として、環境への負荷の少ない再生可能エネルギーの普及促進を図るため、島根県と連携して住宅用太陽光発電システムの設置に対する補助金を交付しています。また、地球温暖化防止対策に加えて、本町の第1次産業の振興も目的として、木質ペレット熱利用設備（ストーブ・ボイラー）の設置に対する補助金も交付しています。

今後も再生可能エネルギーのさらなる有効活用を図るため、「隠岐の島町地球温暖化対策実行計画」に基づき、住宅分野でのエネルギーの地産地消、自給自足を推進する施策を推進します。

②地域特性を踏まえた都市計画

・計画的な土地利用の推進（都市計画課）

隠岐の島町では、令和4年4月に西郷都市計画区域を対象区域とした「隠岐の島町立地適正化計画」を策定しています。この立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化が進むなかでも居住者の生活利便性を確保するための都市構造を目指す計画です。

「隠岐の島町立地適正化計画」に基づき、公共施設や商業施設などが集まる地域への都市機能誘導と居住誘導を図りつつ、豊かな自然環境に恵まれた周辺地域との調和も図りながら、それぞれの地域の特性に応じた計画的な土地利用を推進します。

③水インフラの整備促進

・汚水処理施設の整備（上下水道課）

下水道の整備については、五箇地区は令和10年度完了、西郷地区・中村地区は令和13年度完了を目標に整備を進めています。この整備を着実に進めて供用区域を拡大し、汚水処理人口普及率の向上を図ります。

・下水道接続率の向上（上下水道課）

下水道への接続について町民への積極的な周知啓発及び接続に対する様々な支援策を行うことで、下水道への接続率の向上に努め、生活排水の河川や海域への流出を減らし水質汚濁を防止するとともに、トイレの水洗化による町民の生活環境の改善を図ります。

④空家等の適切な管理・活用

・空家の管理・活用支援（地域振興課・建設課）

隠岐の島町では空家を活用した住まいの確保や地域活性化を図るため、空家所有者向けの各種支援制度を設けています。改修費用やクリーニング費用の一部を補助する制度を継続し、周知を行うことで、状態の良い空家の売却や貸出を促進していきます。また、空家の活用を希望される方向けに、空家・空地バンクの運用による住宅情報の提供を継続します。

空家は個人の財産であり、その管理は所有者等の責任の下で行われることを原則としながらも、「隠岐の島町空家等対策計画」に基づいて、空家に対する施策を適宜見直しながら、積極的に取組を進めます。

・危険な空家の除却（建設課）

隠岐の島町では所有者等が危険な空家の除却を行う場合には、その除却に要する費用の一部補助を行っています。この補助制度を継続し、所有者による主体的な空家の除却を促進します。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法が平成26年11月に施行され、倒壊の恐れがある等の「特定空家」については、除却や修繕を指導・命令し、行政代執行を行うことが可能となりました。危険な空家について、所有者等の責任の下で適切な対応が図られるよう働きかけを行うとともに、必要に応じて法に基づいた措置を実施し、良好な住環境を確保して安心なまちづくりを進めます。

⑤特徴あるまちなみ景観の保全

・景観資源の保全（地域振興課）

隠岐の島町は、屋那の松原・舟小屋群や八尾川沿いのまちなみなど多くの優れた景観資源を有しています。

古くから培われた歴史、文化、伝統、風土を活かした、個性豊かで魅力と活力に満ちた景観の保全・形成を図るため、住宅の所有者等に適切な管理や周辺のまちなみへの配慮を促すなど、地域特性を踏まえた計画的な取組を実施します。

⑥林業や住宅産業の振興

・町産木材を利用した木造住宅づくり支援（農林水産課）

隠岐の島町では、町産木材の利用を促進し林業の振興と発展を図るため、町内で町産木材を使用して新築・増改築・修繕を行う木造住宅に対して補助金を交付し、製材品の品質を町内に広く普及PRしています。

今後も制度を適宜見直しながら継続し、町産木材の利用促進と、町民による主体的な増改築・修繕の促進を図ります。

・木質ペレットの利用促進（環境課）

隠岐の島町では、地球温暖化防止対策に加え、本町の第1次産業の振興を目的として木質バイオマス利用を推進しており、住宅分野では、木質ペレット熱利用設備（ストーブ・ボイラー）の設置に対する補助金を交付しています。

今後もこの制度を継続し、再生可能エネルギーの一層の有効活用を図るとともに、本町の林業の振興を図ります。

Ⅵ 計画の推進に向けて

Ⅰ 各主体の役割分担

豊かでやすらぎのある住生活を実現するため、本計画に掲げる施策は、隠岐の島町と住生活に関わる全ての主体がお互いの立場と役割を理解し、連携して推進します。

①町民（住宅の所有者）

住宅は居住者の生活を支える個人資産です。住宅の所有者は、隠岐の島町内に居住する・しないにかかわらず、住宅を適切に維持管理して保全する義務を有しています。

また、住宅は、まちや住環境を構成する重要な社会的な資源でもあります。町民には、地域環境の保全や安全確保など住環境の向上や地域が抱える課題解決に向けて、自らが隠岐の島町のまちづくり、住まいづくり、住環境づくりの主役となることを期待します。

②地域団体

自治会・町内会等の地域団体には、災害発生時や日常生活における相互扶助や地域づくりへの積極的な関わりを期待します。地域に災害や犯罪の危険がないかといった安全性の点検や、高齢者や子どもの見守りなど、誰もが安心して暮らせるまちづくりに向けて、行政だけでは目の行き届かない部分へのサポートが望まれます。このような活動に多くの町民の積極的な参加を得るためには、自らの地域は自らが守り育てるという意識と、町民相互の信頼関係の構築が必要不可欠です。各種イベントなど日頃の活動を通じて、町民同士の交流とネットワークづくりを進める必要があります。

③関係事業者・団体

不動産・建築関係事業者など住生活に関わる関係団体などには、それぞれの専門知識や経験、技術を活かした取組が望まれます。

不動産事業者や建築事業者など住宅に関連する事業者には、良質な住宅ストックの形成だけでなく、地域産業の活性化と周辺の住環境や景観への配慮を期待します。

在宅福祉などの居住サービスを提供する事業者等には、町民への適切なサービスの提供や、町民が必要としている住宅ニーズを把握する積極的な取組を期待します。

④行政

本計画に掲げた住宅政策の各施策を着実に実施するため、職員への周知を徹底し、町自らが率先して取り組みます。計画の内容が広範囲にわたることから、庁内関係部局や各団体、国や島根県との密接な連携を図りながら、効果的に施策を推進していきます。また、施策の実施には町民の幅広い理解と協力が欠かせないことから、町民に対して施策の必要性や情報提供を行い、町民の住生活への関心と改善意識を高められるよう努めます。

2 施策の進捗管理

計画に基づく施策の進捗を管理するため、各基本目標の達成度を示す成果指標を用いて施策の効果について定期的な確認を行います。

なお、本計画は住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であることを考慮して10年間を計画期間として定めていますが、隠岐の島町の住宅施策を着実に推進するため、社会経済情勢の変化や国及び県の住宅施策の見直し、本計画で位置づけた施策内容等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとしています。

PDCAサイクル（計画の策定（Plan）、計画の実行（Do）、実施成果の検証（Check）、計画の改善（Act））に基づく指標の評価・検証を行いながら、効果的な施策の展開に向けて計画的に取組を進めていきます。

成果指標は、第2次隠岐の島町総合振興計画や関連計画と連携を図りつつ、以下のとおり設定します。

| 成果指標 | | 現状 | 目標 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| 安心して暮らせるまちづくり | 町営住宅管理戸数 (隠岐の島町町営住宅長寿命化計画に基づく管理) | 254戸 (R3.10月) | 198戸 (R13年度末) |
| 暮らし続けられる住まいづくり | 耐震改修実施件数 (木造住宅の耐震化助成事業(耐震改修事業)の補助件数) | 1件 (R3年度) | 2件/年 |
| | レッドゾーン内住宅の補強件数 (土砂災害特別警戒区域内住宅補強補助金(補強工事・除却)の補助件数) | — | 1件/年 |
| 未来へつなぐ住環境づくり | 空家バンク累計登録件数 | 122件 (R3年度末) | 650件 (R14年度末) |
| | 危険家屋の撤去数 (危険空き家除却事業の補助件数) | 11件 (R3年度) | 15件/年 |
| | 汚水処理人口普及率 | 72.4% (R2年度) | 85.0% (R14年度) |
| | 隠岐の島町産木材を活用した住宅件数 (隠岐の島町産木材を生かした木造住宅づくり支援事業の補助件数) | 29件 (R3年度) | 30件/年 |

隠岐の島町住生活基本計画

発行：隠岐の島町

〒685-8585

島根県隠岐郡隠岐の島町下西78番地2

問い合わせ先／隠岐の島町建設課

TEL:08512-2-8564
