

隠岐の島町住宅マスタープランの概要

(1) 計画策定の目的

これまで隠岐の島町では、「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」を策定するなど、町が管理する公営住宅の建替及びストック改善に重点をおいて住宅政策に取り組んできました。

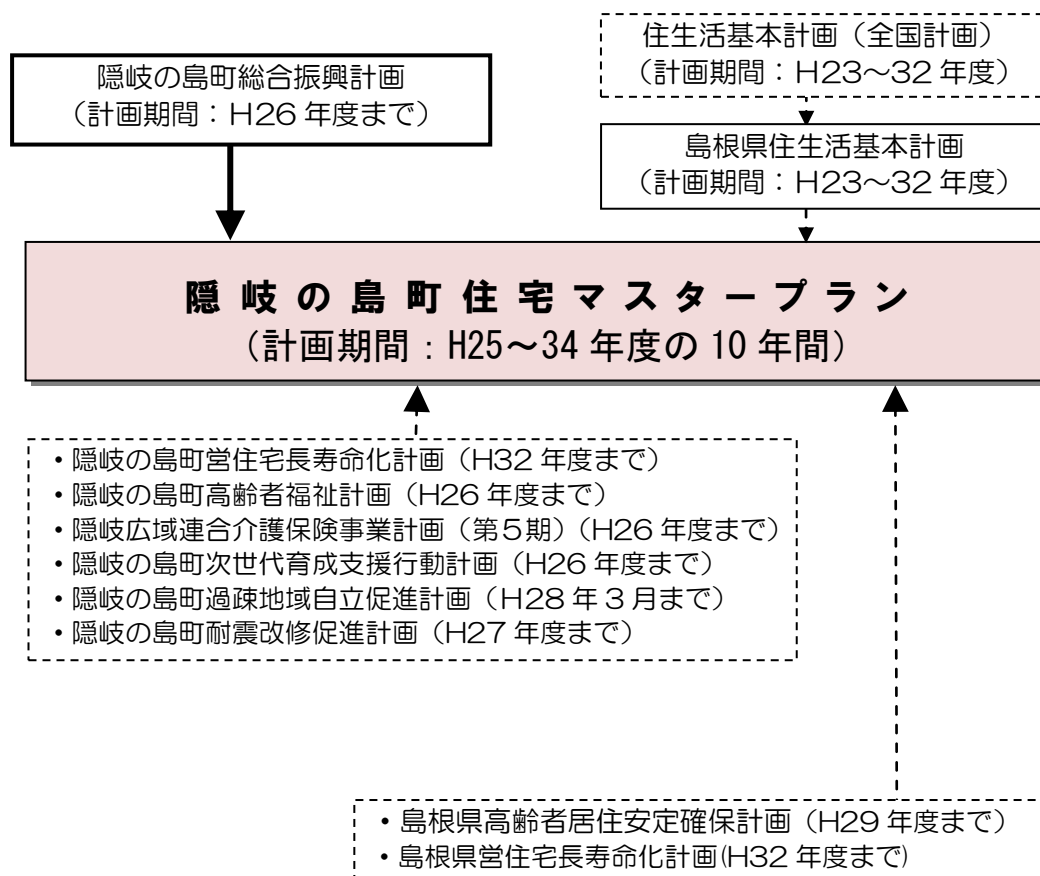
しかし、人口減少と少子高齢化が一層進展する中で、公的住宅のみならず民間住宅を含めた幅広い住宅政策の展開が必要となることから、今回、町民の住生活の安定と向上に資する総合的な住宅計画として、「隠岐の島町住宅マスタープラン」を策定するものです。

(2) 計画の位置づけ及び計画期間

「隠岐の島町住宅マスタープラン」は、上位計画である「隠岐の島町総合振興計画」及び「住生活基本計画（全国計画）」、「島根県住生活基本計画」、さらには関連計画との整合を図りながら、本町の地域特性に配慮した住宅施策の基本理念及び目標を示し、それを実現するための主要施策及び戦略的プロジェクトを明らかにするものです。

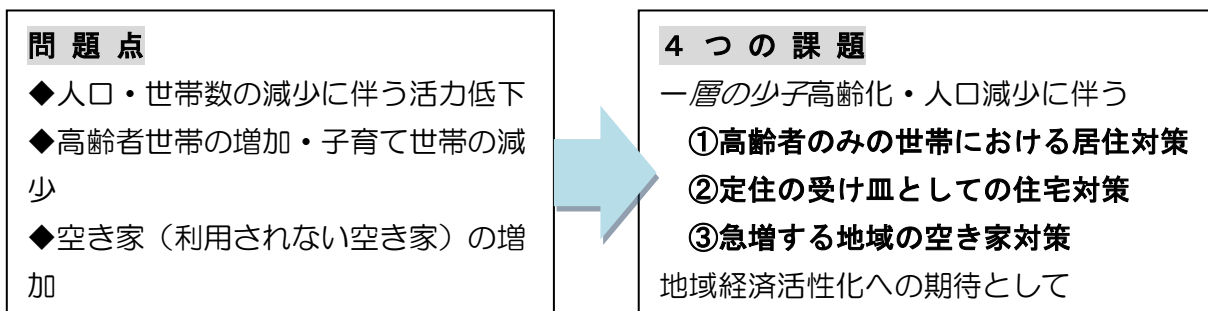
計画期間は、「住生活基本計画（全国計画）」及び「島根県住生活基本計画」と同様に10年間とし、平成25年度～34年度とします。

ただし、社会情勢等の変化に応じて、おおむね5年後に計画を見直すこととします。



2. 住宅政策の課題及び今後の施策方針

(1) 住宅政策における問題点及び課題



(2) 住宅政策の理念

住宅はすべての町民の暮らしの基盤であり、街並み形成、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的性格を有しています。

このような住宅が持つ性格を踏まえ、過疎化・高齢化が進む本町において、町民が豊かな自然環境のもとでやすらぎのある豊かな暮らしを実現することを目指し、住宅政策の理念を次のとおり設定します。

みんなで支える「あんき」な住まいづくりの推進

～ 自然豊かな島のやすらぎのある豊かな暮らしの実現を目指して～

(3) 住宅政策の目標及び主要施策

住宅政策の理念を実現するため、住宅政策の目標及び主要施策を次のとおりとします。

住宅政策の目標	主要施策	戦プロとの関係			
		①	②	③	④
目標1／安全安心で快適な住まいづくり	①耐震改修の促進（町民への啓発等）	○			
	②環境に配慮した住宅の普及（省エネルギー化の促進）				○
	③住宅地の防災性向上、狭あい道路整備による安全確保		○		
目標2／すべての人にやさしい住まいづくり	①高齢者のみ世帯等の居住福祉の向上	●	○		
	②バリアフリー改修の促進	●	○		
	③子育て世帯に配慮した住宅供給や生活支援			○	○
目標3／地域を元気にする住まいづくり	①定住促進住宅の供給		○	○	○
	②空き家等の活用促進		●	●	○
	③木造住宅の振興、大工等の育成	○		○	●
	④特色ある街並み景観の保全		●	●	●
目標4／セーフティネットに配慮した住まいづくり	①老朽化した町営住宅の建替事業や改善事業の推進				●
	②災害時における町営住宅等の適切な運用		○		
	③空き家等を活用した町営住宅の供給		●		

(4) 戦略的プロジェクト

主要施策を効果的に推進するため、町関係課及び関係団体等が相互に協力連携し、緊急的、重点的かつ横断的に取り組む施策を「戦略的プロジェクト」と位置づけ、積極的にその取り組みを進めます。

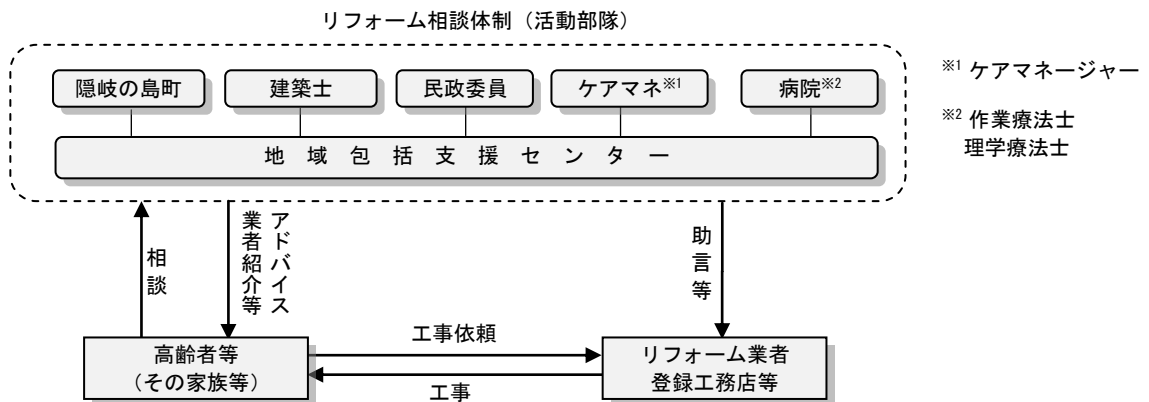
～主要施策を効果的に推進する、緊急的、重点的かつ組織・施策の横断的な取り組み～

戦プロ1／長寿社会安心居住推進プロジェクト

増加する高齢者や障がい者の世帯等の居住福祉対策として、住宅のバリアフリー化により高齢者の自立した生活を支援するとともに、在宅サービスに対応した住まいづくりを総合的かつ一体的に推進します。

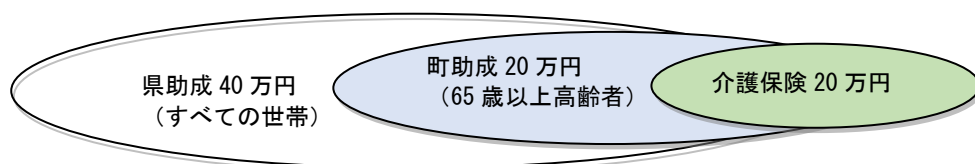
事業名	事業主体	事業概要
①高齢者住宅改修相談体制の整備	地域包括支援センター	高齢者等の安全・安心な住まいづくりを推進するため、行政機関、民間団体及び建築士等で構成する住宅リフォーム推進体制を整備し、住宅改善に係る相談対応、指導、業者紹介等を実施します。
②住宅バリアフリー改修費助成制度の創設	隠岐の島町（建設課）	高齢者世帯等の住宅リフォームを支援するため、①の相談を受けた住宅改修について、費用の一部を助成する制度を創設します。この制度は、住宅の耐震改修、公共下水道接続など多様なリフォーム支援が可能な総合的制度とし、高齢者向けに助成枠を設けて対応することとします。また、島内木材利用も推進します。

◆住宅改修相談体制のイメージ



◆住宅バリアフリー改修費助成制度のイメージ

一般世帯対象の県助成（40万円）＋高齢者世帯を対象とした町助成（20万円）＋要介護者を対象とした介護保険（20万円）＝ 最大80万円の助成が可能



戦プロ2 / 空き家総合対策推進プロジェクト

増加する空き家対策及び空き家を利用した高齢者対策及び定住対策を推進するため、空き家の積極的な活用、並びに所有者の適正管理及び老朽危険空き家の除却等に係る支援誘導策を総合的に推進します。

事業名	事業主体	事業概要
①地域提案型空き家活用モデル事業の創設	隠岐の島町 集落自治会 大学・学生等	地域ごとに所有者、自治会、学生及び専門家等が連携して、地域のまちづくりに役立つ活用方法を提案・要望し、今後のモデルとなる優れた提案を町が支援する制度を創設します。 空き家等の所有者、集落自治会等の利用団体等とのマッチングを意図したモデル事業です。活用方法について学生等の若い人の柔軟な発想・アイデアなどを取り入れ、魅力的な活用方策を実現します。
②空き家活用のための改修費助成制度の創設	隠岐の島町 (建設課)	島内住替えやUターン者の定住ニーズに対応するため、空き家が売買・賃貸物件として不動産流通市場に提供されるよう、修繕費用の一部を助成する制度を創設します。
③老朽危険空き家適正管理条例の制定 (除却助成制度の創設)	隠岐の島町	空き家を適正に管理し危険空き家の発生を未然に防止するとともに、危険空き家の除却を支援するため、所有者、自治会、関係事業者及び町など関係者の責務、並びに町による相談対応、管理事業者の紹介、危険空き家に対する町の指導・勧告・公表権限及び除却指導を行った空き家の除却助成制度を定めた空き家適正管理条例の制定を図ります。

上記の重点プロジェクトを含め、空き家対策については下表に示す対策が考えられます。これらについて、体制が整ったものから取り組んでいきます。

◆空き家対策の内容とメニュー

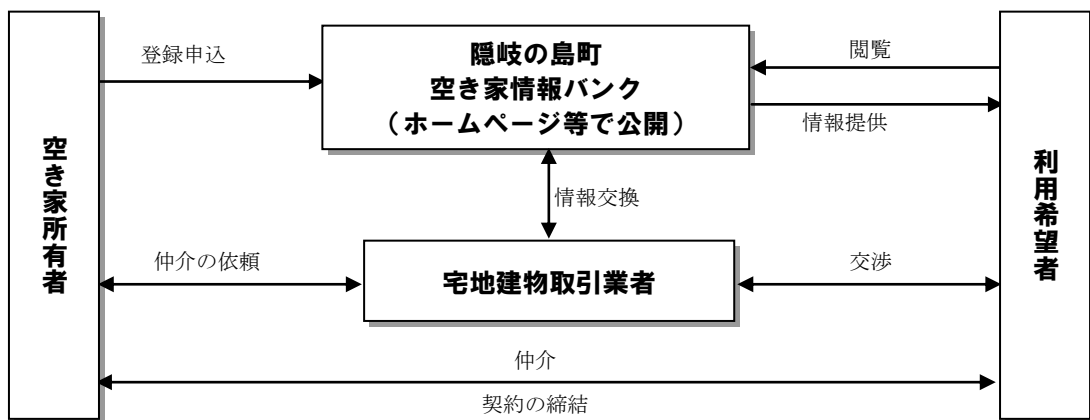
対策区分	項目	対策のメニュー
情報提供・意識啓発	①相談体制の整備	・相談窓口の設置、相談員の育成(研修等) ・相談マニュアルの作成
	②相談・啓発事業の実施	・シンポジウム・講演会等の開催 ・相談会の開催、所有者へのチラシ配布、HP開設
老朽危険空き家の除却	①除却補助事業の創設	・空き家再生等推進モデル事業など国制度の活用 ・解体費に対する独自助成制度の創設
	②空き家管理条例の制定	・指導・勧告、所有者等の公表、安全対策、代執行、勧告・命令、罰金等の罰則
空き家の有効活用	①空き家バンク制度の創設	・町と民間事業者等が連携した空き家バンク制度の立ち上げ(物件情報提供・啓発情報)
	②空き家活用モデルの提示	・空き家再生等推進モデル事業など国制度の活用 ・解体費に対する独自助成制度の創設 ・改修工事・資金計画モデルの作成
	①中古住宅流通市場の活性化	・空き家改修費に対する独自助成制度の創設 ・住宅劣化診断に実施、履歴情報の整備
空き家の適正管理	①所有者による適正管理	・所有者や町民への代行業者情報等の提供
	②空き家管理ビジネスの普及	・管理サービスに係る契約業務マニュアルの作成 ・管理サービスに係るビジネスモデルの提示

戦プロ3／隠岐暮らし情報発信プロジェクト

主にUターン者の定住促進を図るため、島外に対して住宅物件情報を提供するとともに、島暮らしファンの増加及び島内への移住・旅行の契機となるよう、積極的に啓発情報の発信を行います。

プロジェクト名	事業主体	事業概要
① 隠岐暮らし住宅・土地バンク制度の創設	隠岐の島町	町内の空き家、宅地、畑等の売買・賃貸を希望する者から物件情報の提供を求め、町が運営管理する住宅・土地バンク制度に登録し、ホームページへの掲載及び県外に住む県内居住者・Uターン希望登録者へのダイレクトメール郵送等により情報提供を行います。 この場合、定住に必要な雇用情報等を一体的に提供するとともに、県情報サイト「ゆーあいしまね」及び住宅センターに設けられた住宅総合相談窓口との連携を図ります。
② 隠岐暮らし魅力発信事業の創設	隠岐の島町 民間	隠岐の島町に住みたいと思えるような情報を積極的に発信するとともに、島での暮らしが体験できる住宅や施設等を用意して、移住や旅行の動機付けを図ります。

◆空き家バンク実施体制のイメージ



◆魅力発信メディアのイメージ

Uターン希望者及び旅行希望者に島暮らしの魅力を伝えて町内への移住・旅行の動機づくりを推進するため、Uターン者の生活スタイル・食生活・体験談、コミュニティ生活の楽しさ、身近にある自然環境など、島での豊かな住生活の姿がイメージできる情報を提供します。また、ホームページ、パンフレットも外国語版を作成するなど、海外への情報発信も積極的に行います。



(資料：(公財)ふるさと島根定住財団パンフレット)

戦プロ4 / 「おきの家」需要拡大プロジェクト

島内産木材の利用拡大、地域住宅関連産業の活性化、優れた建築技能の維持・向上、豊かな居住文化の継承及び街並み景観の保全を図るため、隠岐地域の木材を使用し気候風土、生活文化に適合した良質な在来工法木造住宅の建設を促進します。

重点プロジェクト

プロジェクト名	事業主体	事業概要
①「おきの家」建設基準の作成	製材所、建材流通、工務店、設計事務所等	国が推進する「地域型住宅ブランド化事業」などを活用し、原木供給、製材、設計、施工、建材流通等の住宅関連事業者が連携して、木材特性を活かした優良な住宅建設の共通ルール「おきの家建設基準」を構築し、木の住まいの魅力化、生産合理化による品質向上及び低コスト化を推進し、県内外に住宅ブランドとして定着させることにより、需要の安定と拡大を図ります。
②「おきの家」モデル住宅の建設	製材所、建材流通、工務店、設計事務所等	島内木材を多用し、一定の基準を設けた優良なモデル木造住宅を建設し、多目的に活用します。また、空き家活用においてもモデル改修住宅を整備し、同様の目的で利用します。

◆モデル住宅多目的活用のイメージ

島産木材を多用した「おきの家」建設基準に適合するモデル木造住宅は、町民の住宅取得における学習施設、地域の居住文化展示施設及び島外からの体験学習参加者の短期宿泊体験施設等として多目的に活用します。また、空き家活用においても、モデル改修住宅を整備し、多目的に利用します。

さらに、町営住宅の建設にあたっては率先して「おきの家」建設基準に適合する住宅を建設し、モデル住宅を含めて建設現場及び完成時における積極的な公開を行い、技術者の技術・技能の向上及び島民への情報提供・啓発を図ります。

木造住宅生産体制の構築

