

津和野町公営住宅等長寿命化計画
【改定版】

令和2年3月

津 和 野 町

目次

1	計画策定の背景と役割	1
1	1 策定の背景	1
2	2 計画の役割と位置づけ	1
3	3 計画の期間	2
4	4 対象とする公営住宅等	2
2	津和野町の概況と住宅事情等の把握	5
1	1 津和野町の概況	5
	(1) 位置・面積	5
	(2) 地勢	6
	(3) 気候	6
2	2 住宅を取り巻く状況	7
	(1) 人の動き	7
	(2) 年齢別人口の状況	9
	(3) 世帯の状況	12
	(4) 住宅の状況	14
3	3 住環境における問題点	17
	(1) “ひと”の状況における問題点	17
	(2) “すまい”の状況における問題点	17
3	公営住宅等ストックの現況と課題	18
1	1 公営住宅等の概要	18
	(1) 公営住宅等の管理戸数	18
	(2) 公営住宅等の構造	19
	(3) 公営住宅等の広さ・住戸の型	20
	(4) 公営住宅等の設備	21
	(5) 建築年度と耐用年限	22
	(6) 公営住宅等の改善状況	25
	(7) 公営住宅等の現況写真	26
2	2 公営住宅等の入居者の状況	31
	(1) 入居者と世帯の状況	31
	(2) 公営住宅の収入超過者等の状況	32
3	3 アンケート調査にみる公営住宅等の現況	33
	(1) 世帯について	33
	(2) 現在の住まいの満足度	35
	(3) 今後の居住意向について	37
	(4) 現在の住まいの住宅改善に対する要望	38
	(5) 町営住宅の建替えについて	38
4	4 公営住宅等の課題	41

4	住宅施策の課題の把握	42
1	上位・関連計画における住宅施策の概要	42
	(1) 第2次津和野町総合振興計画	42
	(2) 津和野町過疎地域自立促進計画	44
	(3) 津和野町総合戦略	46
	(4) 津和野町空家等対策計画	47
	(5) 第3次島根県住生活基本計画（島根県住宅マスタープラン）	48
	(6) 第2期島根県高齢者居住安定確保計画	53
2	住宅施策の課題の把握	55
	(1) “ひと”と“すまい”の視点からの課題	55
	(2) “まち”の視点からの課題	56
	(3) すまいとまちづくりの推進上の課題	56
5	公営住宅等の整備・活用・長寿命化に関する基本方針	57
1	公営住宅等の整備・活用の基本方針	57
	(1) 津和野町における町営住宅の役割	57
	(2) 基本的な方針	57
	(3) 整備水準の目標	61
2	長寿命化に関する基本方針	62
	(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	62
	(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	62
6	公営住宅の供給戸数の推計	63
1	公営住宅供給戸数検討のフロー	63
2	設定値のまとめ（公営住宅供給戸数推計の詳細は参考資料1-参照）	64
3	算定結果のまとめ	65
7	長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定	66
1	長寿命化計画の対象と事業手法選定フロー	66
	(1) 長寿命化計画の対象	66
	(2) ストックの活用手法	68
	(3) 標準管理期間	69
	(4) 事業手法の選定フロー	70
2	1次判定の実施	72
	(1) 1次判定	72
	(2) 1次判定結果	74
3	2次判定の実施	77
	(1) 2次判定の手順	77
	(2) 継続管理する団地の事業手法の選定	78
	(3) 将来のストック量を踏まえた事業手法の検討	79

4	3次判定の実施	82
	(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	82
	(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整	83
	(3) 長期的な管理の見通しの作成	84
	(4) 計画期間における事業手法の決定	87
8	公営住宅等ストックに関する実施方針	89
1	点検の実施方針	89
2	計画修繕の実施方針	89
3	改善事業の実施方針	94
4	建替事業の実施方針	94
9	民活型手法導入の可能性検討	95
10	計画期間における取り組み	97
1	改善事業の実施	97
2	用途廃止・建替の実施	98
3	居住者との合意形成の方針	98
11	ライフサイクルコストの縮減効果の算出	103
1	ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法	103
2	ライフサイクルコストの縮減効果の算定条件	104
3	ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果	105

参考資料

- 参考資料-1 公営住宅供給戸数の推計結果
- 参考資料-2 団地カルテ
- 参考資料-3 アンケート調査結果
- 参考資料-4 ライフサイクルコストの縮減効果の算出

1 計画策定の背景と役割

1 策定の背景

国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成 18 年度に「住生活基本法」が立法化され、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となりました。

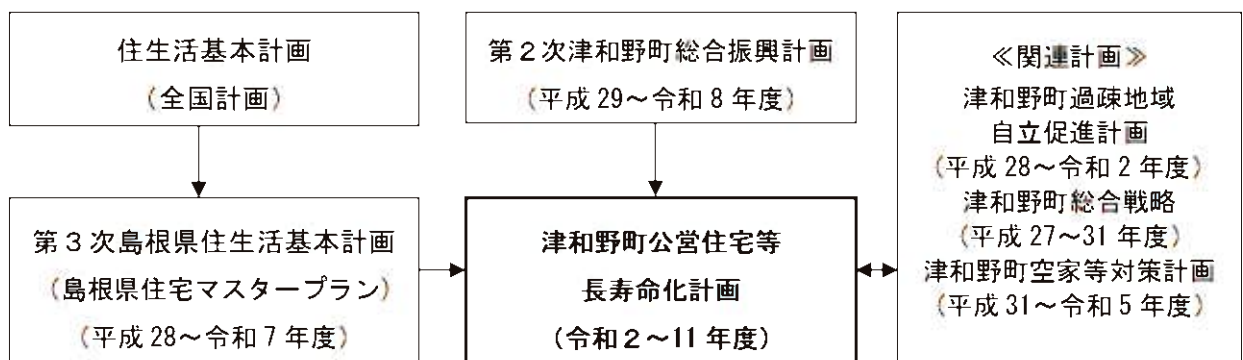
「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト削減を図ることを目的としています。

津和野町においては、平成 24 年度に「津和野町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅の有効活用、円滑なストックの更新を推進してきました。計画期間は平成 34 年度（令和 4 年度）までの 10 年間となっていますが、概ね 5 年ごとに見直しを行うこととしており、見直し時期を迎えたことから、住宅施策の実施状況、町の財政状況、公営住宅等の建物状況等を踏まえ、見直しを行うこととします。

2 計画の役割と位置づけ

本計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、公営住宅等のストックを長期に渡って有効に活用することを目的とし、本町における公営住宅政策の基本方針として位置づけられるものです。

また、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項に規定する第 3 次島根県住生活基本計画（島根県住宅マスタープラン）を上位計画とし、津和野町総合振興計画等の関連計画との整合を図ります。



図一 津和野町公営住宅等長寿命化計画の位置づけ

3 計画の期間

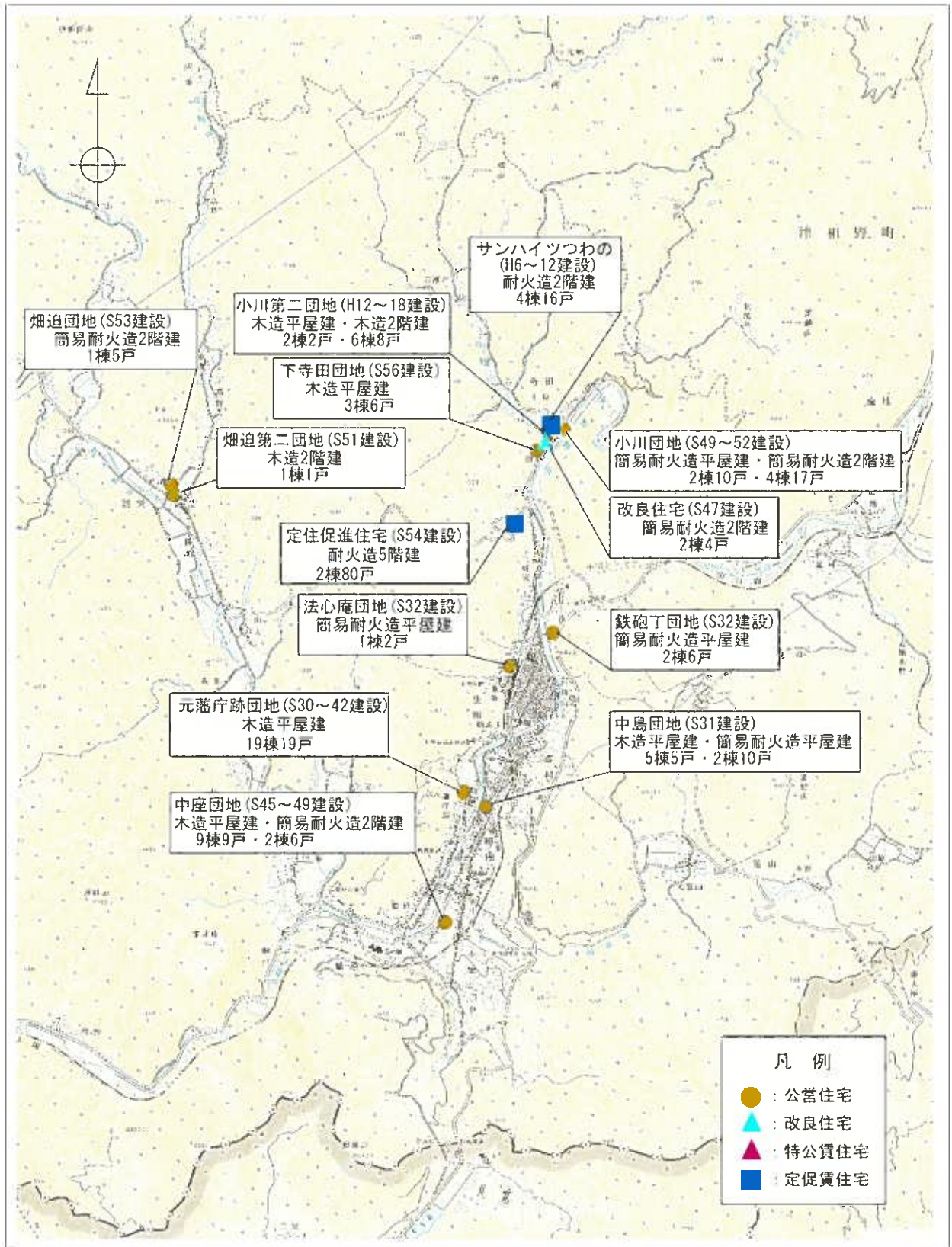
計画期間は2020年度（令和2年度）から2029年度（令和11年度）までの10年間とします。
 なお、事業の進捗状況や社会・経済情勢の変化、町の財政状況に応じ、概ね5年毎に見直しを行うこととします。

4 対象とする公営住宅等

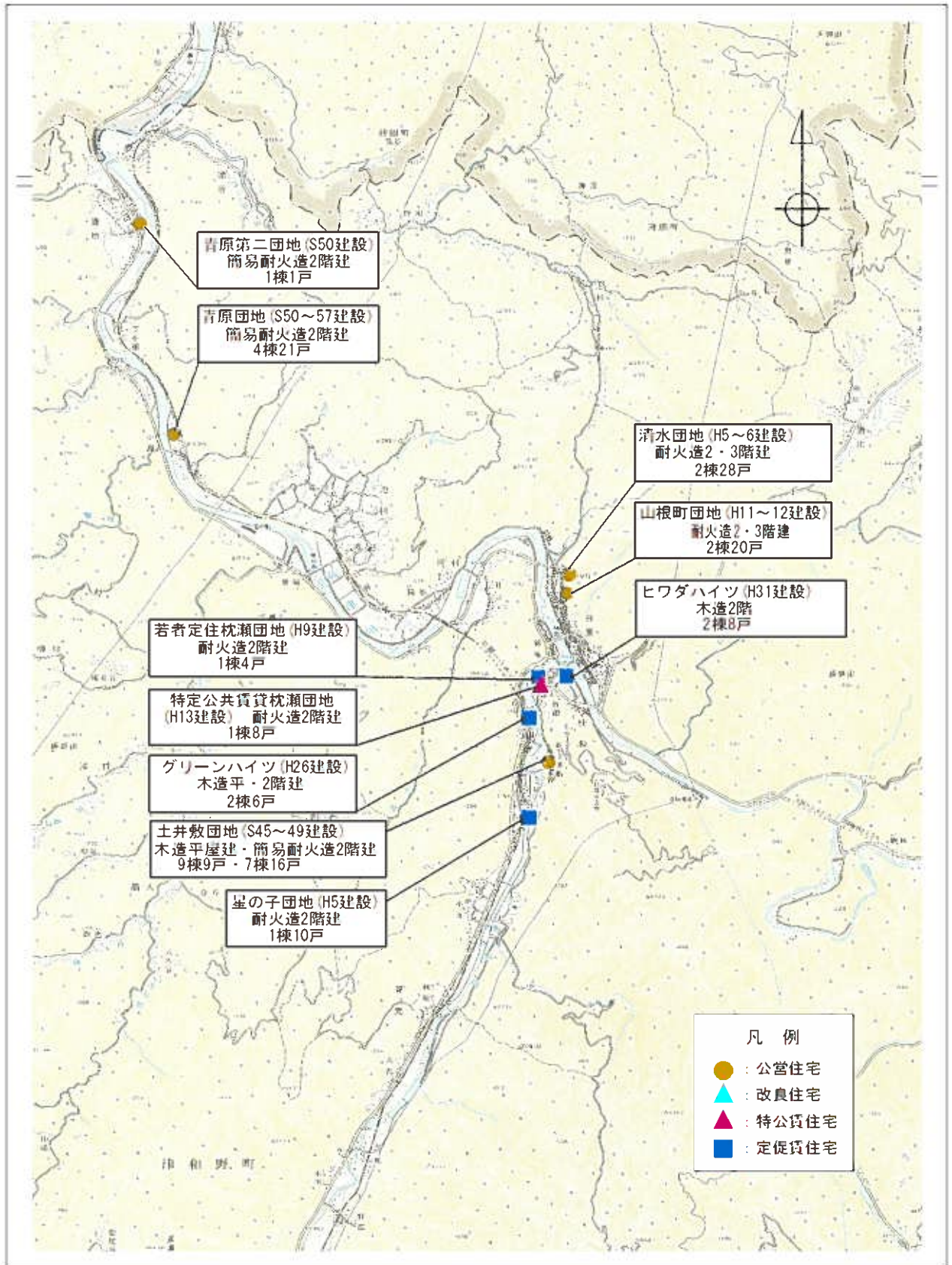
本計画で対象とする公営住宅等は、津和野町が管理する公営住宅15団地201戸、改良住宅1団地4戸、特定公共賃貸住宅1団地8戸、定住促進賃貸住宅6団地124戸、計337戸です。

表一長寿命化計画対象住宅一覧

種別	地区	名称	管理戸数（戸）			備考
			計画策定時 (H25.3)	改定時 (R2.3)	増減	
公営住宅	津和野	元藩庁跡団地	19	19	0	
		法心庵団地	2	2	0	
		中島団地	15	15	0	
		鉄砲丁団地	6	6	0	
		中座団地	16	15	-1	
		小川団地	27	27	0	
		小川第二団地	10	10	0	
		畑迫団地	5	5	0	
		下寺田団地	6	6	0	
		畑迫第二団地	1	1	0	※町単住宅
		小計	107	106	-1	
	日原	土井敷団地	26	25	-1	
		青原団地	21	21	0	
		清水団地	28	28	0	
		山根団地	20	20	0	
		青原第二団地	1	1	0	※町単住宅
	小計	96	95	-1		
計	203	201	-2			
改良住宅	津和野	改良住宅	6	4	-2	
	計	6	4	-2		
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	8	0	
	計	8	8	0		
定促賃住宅	津和野	サンハイツつわの	16	16	0	※公社住宅
		定住促進住宅	80	80	0	※一般住宅
		小計	96	96	0	
	日原	星の子団地	10	10	0	※公社住宅
		若者定住枕瀬団地	4	4	0	※町単住宅
		グリーンハイツ		6	6	※借上住宅
		ヒワダハイツ(R2.4月～)		8	8	※借上住宅
小計	14	28	14			
計	110	124	14			
合計		327	337	10		



図一 公営住宅位置図（津和野地区）



図一 公営住宅位置図（日原地区）

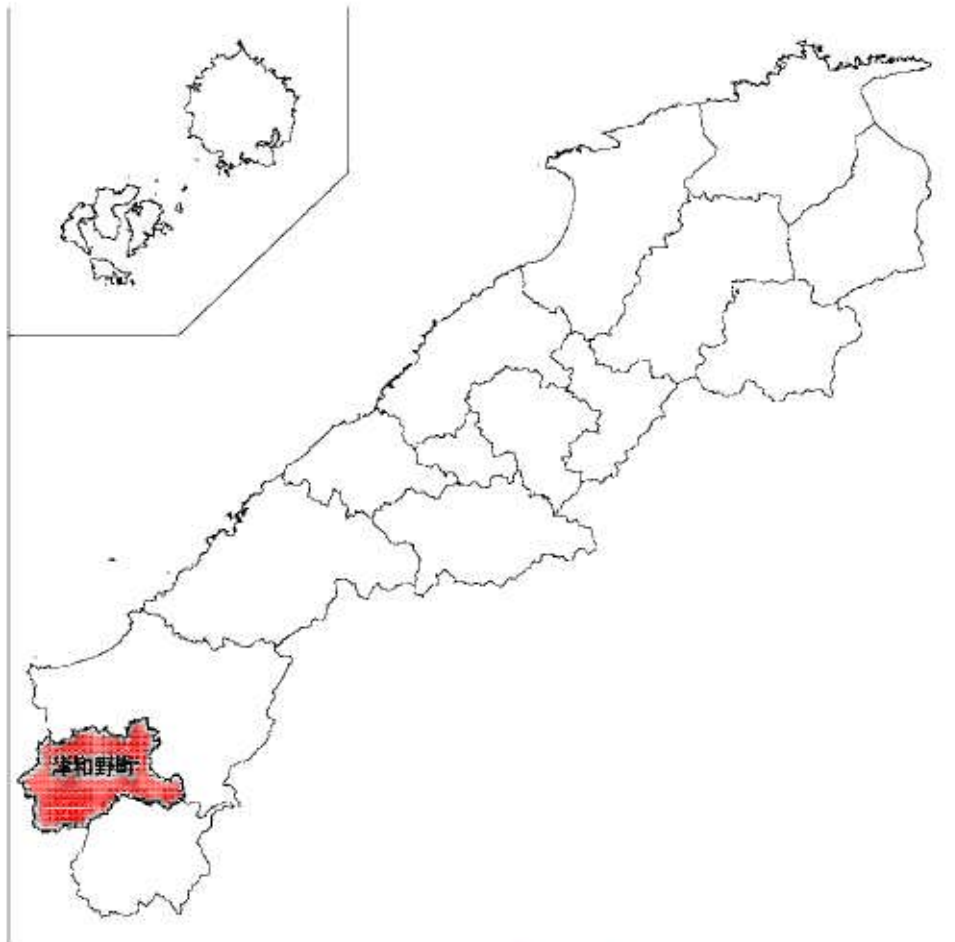
2 津和野町の概況と住宅事情等の把握

1 津和野町の概況

(1) 位置・面積

津和野町は、島根県の最西端の中山間部にあり、町の北から東にかけて益田市に、南を吉賀町に北から西にかけて山口県（萩市・山口市）に接しています。町の中心部では一級河川高津川と津和野川が合流し、益田市を経て日本海に注いでいます。

総面積は307.03km²で、島根県の総面積6,708.27km²の4.6%にあたります。



図一津和野町の位置

表一津和野町の面積と割合 (単位：km²、%)

	面積	割合(対県)
津和野町	307.03	4.6

<面積資料：国土地理院 令和元年7月 全国都道府県市区町村別面積調>

(2) 地勢

総面積の 85.7%を山林が占め、高津川と津和野川、そしてその支流が入り込んで小谷をなし、狭小な谷底平野が開け、市街地、集落、農地が分布しており、居住可能地の面積はわずかです。

表一土地利用状況

区分	面積 (10a)
田	8,104
畑	3,459
宅地	1,941
池沼	16
山林	108,984
原野	3,686
雑種地	1,031
合計	127,221

(資料:平成 28 年度版 島根県統計書)

(3) 気候

気候は、内陸的気候で比較的温暖であり、年間の平均気温は 14.6℃程度、降水量は年間 1,900mm 前後です。冬季の冷えこみは厳しいものの、近年の積雪量は少なく、比較的住みやすい気候となっています。

表一気候の概況

(単位:℃、mm、cm)

観測所 (所在地)	気温 (℃)			降水量 (mm)		最深積雪 (cm)
	平均	最高	最低	総量	日最大	
津和野 (津和野)	14.6	38.2	-9.1	1925.5	128.5	-

<資料:平成 30 年 気象庁電子閲覧室>

2 住宅を取り巻く状況

(1) 人の動き

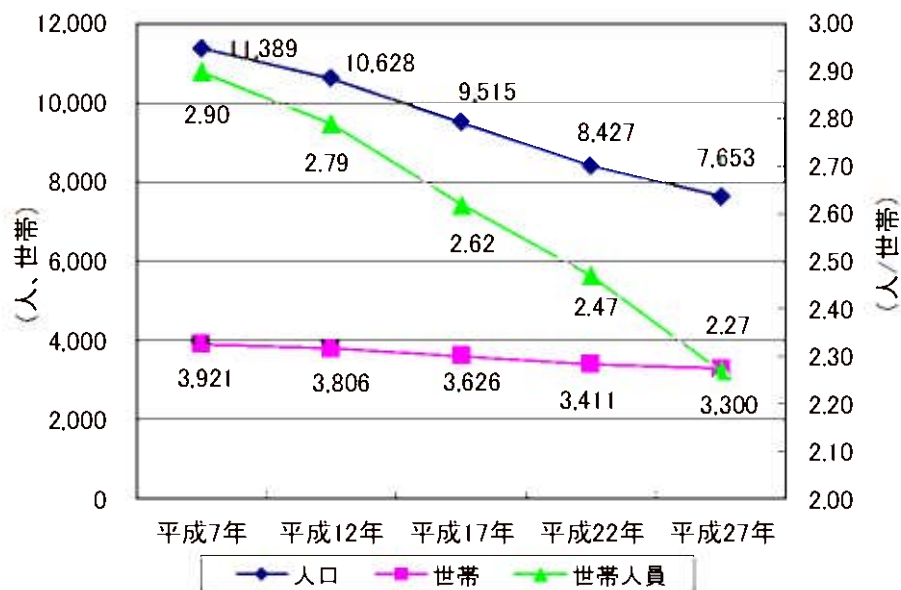
- 人口、世帯数、世帯人員の全てが減少傾向である。
⇒過疎化による人口減少と単身世帯の増加と核家族化が進展している。
- 人口移動の理由は、就業に関する者が多く、転入よりも転出のほうが上回っている。

<人口・世帯数の推移>

津和野町の平成27年の総人口は、7,653人で、平成7年の11,389人からの推移をみると、平成7年～平成27年の20年間で33%減少しています。

また、世帯数も平成27年が3,300世帯で、平成7年の3,921世帯から推移をみると、平成7年～平成27年の20年間で16%減少しています。

この結果、1世帯あたり人員も平成7年の2.90人から平成27年の2.27人と減少し、単身者の増加や核家族化の進展が伺えます。(全国値2.33人/世帯、県値2.53人/世帯)



図一人口・世帯数の推移 <資料：平成27年国勢調査>

<人口移動の状況>

津和野町の人口移動の状況をみると、県外からの転入が129人・県外への転出が170人と県外での移動では転出のほうが41人多くなっています。また、県内からの転入が89人・県内への転出が102人と県内での移動も転出のほうが13人多くなっています。

表一人口移動の状況

(単位：人)

	県外転入	県内転入	県外転出	県内転出
津和野町	129	89	170	102

<資料：平成30年島根県の人口移動と推計人口>

<人口移動の理由>

人口移動の理由は、転入・転出ともに就業に関する理由が最も多く、「転勤」「就職」「転職・転業」をあわせると原因者の48%を占めています。

「就学・卒業」による人口移動の状況を見ると、73%が転出であり、中でも県外転出が多くなっています。

表一人口移動の理由

		津和野町				
		(単位：人)				
		総数	県外転入	県内転入	県外転出	県内転出
総数		490	129	89	170	102
原因者 (理由)	総数	395	100	72	141	82
	転勤	71	4	29	7	31
	就職	75	22	12	36	5
	転職転業	46	24	3	15	4
	就学卒業	26	5	2	14	5
	結婚縁組	31	10	8	8	5
	新築転居	23	5	4	4	10
	その他	122	30	13	57	22
不詳	1	0	1	0	0	
同伴者		95	29	17	29	20

<資料：平成30年島根県の人口移動と推計人口>

(2) 年齢別人口の状況

- 少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少。
- 増加傾向であった老年人口が減少傾向へ転じ、すべての区分で人口が減少。

<年齢別人口構成の推移>

平成7年から平成27年までの年齢別人口推移をみると、年少人口、生産年齢人口は大きく減少しています。一方で、急速に増加していた75歳以上の人口は平成22年をピークに減少に転じ、年少人口・生産年齢人口・老年人口、全ての区分で人口が減少する状況になっています。

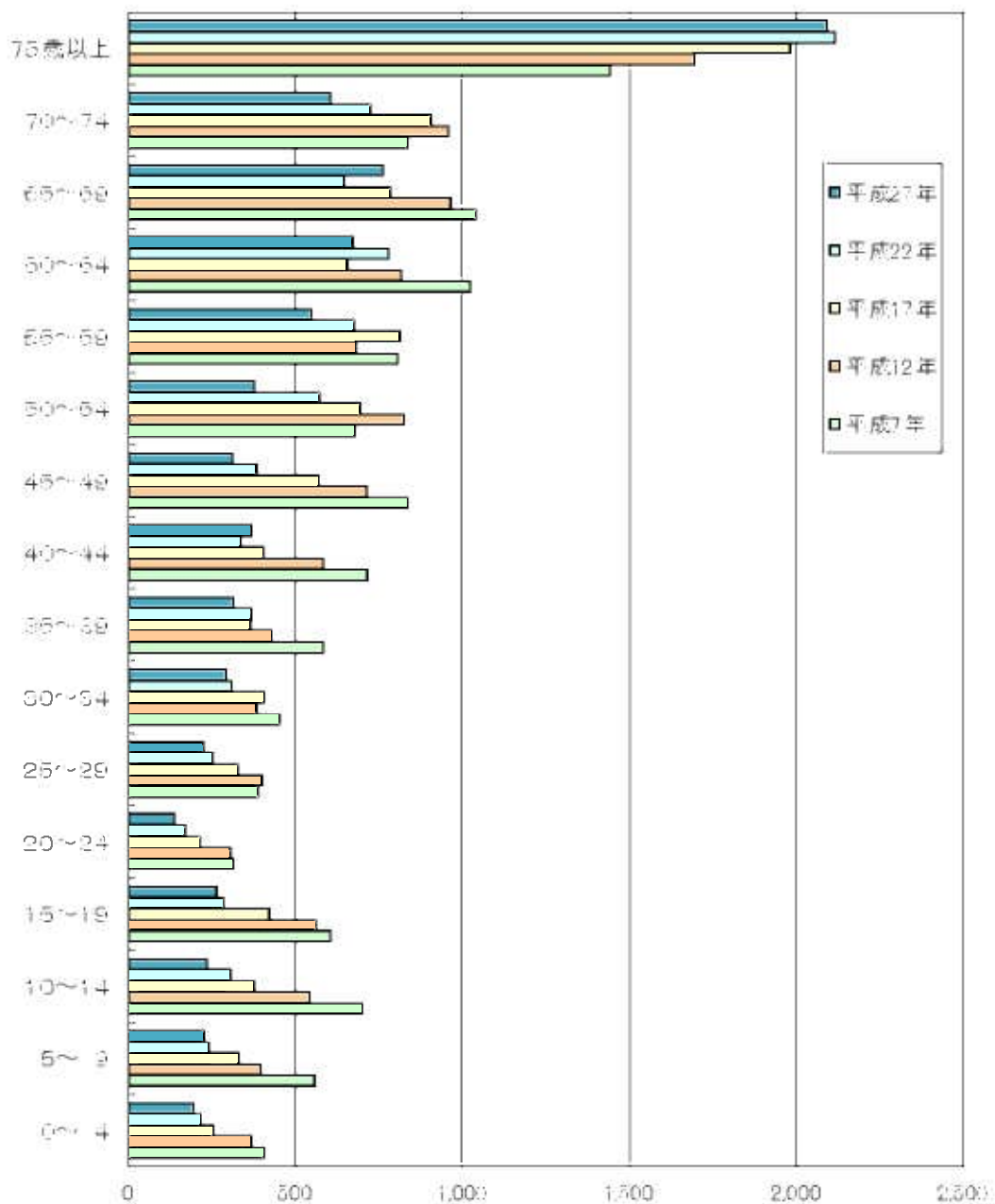


図-5 5歳階級別人口構成の推移 <資料：平成27年国勢調査>

<少子化の状況>

幼年人口（0～4歳人口）は、平成7年から平成27年の間に減少率が52.0%となっています。

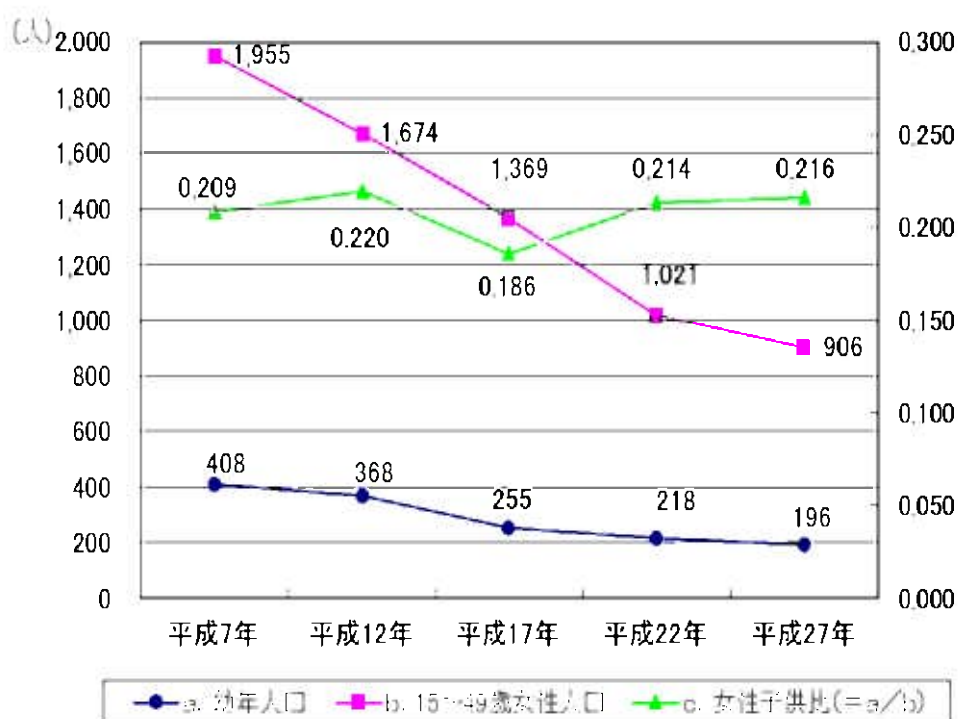
子供を産む世代の女性人口は、同じく平成7年から平成27年の間に、53.7%と大きく減少していますが、近年は減少幅が縮小しています。

また、この間の女性子供比（幼年人口／子供を産む世代の女性人口）は、平成17年には0.186まで減少しましたが、平成22年には0.214と平成12年と同程度となりました。これは、女性人口の減少が影響しています。

表一 津和野町の人口推移

	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	減少率 (H7～H27)
a. 幼年人口	408	368	255	218	196	-52.0%
b. 15～49歳女性人口	1,955	1,674	1,369	1,021	906	-53.7%
c. 女性子供比 (= a / b)	0.209	0.220	0.186	0.214	0.216	-3.7%

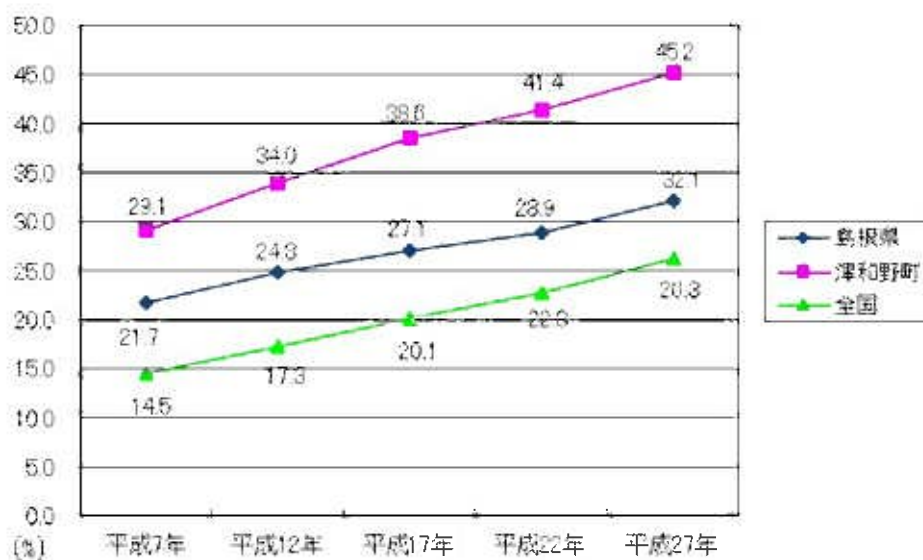
<資料：国勢調査>



図一 津和野町の人口推移 <資料：国勢調査>

<高齢化の状況>

津和野町は高齢化が進み、高齢化率は平成7年の29.1%から平成27年は45.2%と高くなっています。島根県の高齢化率32.1%、全国平均26.3%と比較すると、かなり高齢化が進んでいる地域といえます。



図一 高齢化率の推移 <資料：国勢調査>

表一 高齢化率の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
島根県	21.7%	24.8%	27.1%	28.9%	32.1%
津和野町	29.1%	34.0%	38.6%	41.4%	45.2%
全国	14.5%	17.3%	20.1%	22.8%	26.3%

<資料：国勢調査>

(3) 世帯の状況

- こどものものいない夫婦のみの世帯と単独世帯が6割を占める。
- 三世代同居世帯が減少、母子または父子の一人親世帯が増加している。

<一般世帯の家族状況>

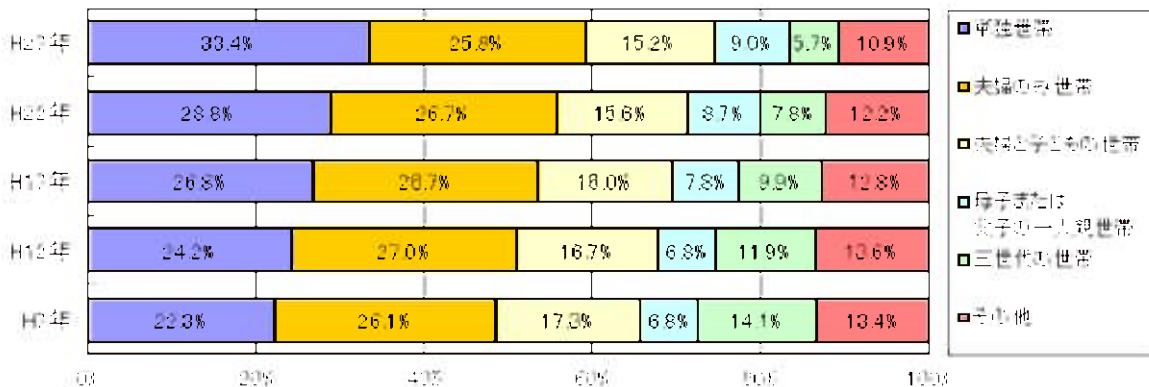
津和野町の家族構成では、単独世帯の占める割合が最も大きく33.4%となっています。次いで夫婦のみの世帯が25.8%とこどものものいない世帯が約6割を占めている状況です。

世帯構成の推移を見ると、単独世帯が平成7年に22.3%だったものが平成27年では33.4%と大きく増加する一方で三世代の世帯(「夫婦、子どもと親の世帯」及び「夫婦、子ども、親と他の親族世帯」)は、平成7年に14.1%だったものが平成27年は5.7%に減少しています。また、母子又は父子の一人親の世帯の割合が増加傾向にあります。

表一津和野町の一般世帯の家族状況

(単位：世帯)

一般世帯数	津和野町					鳥根県	全国
	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	H27年	H27年
総数	3,905	3,799	3,619	3,398	3,293	264,080	53,331,797
親族世帯	3,034	2,875	2,644	2,398	2,176	181,872	34,314,998
核家族世帯	1,958	1,914	1,828	1,731	1,645	136,865	29,754,438
夫婦のみの世帯	1,020	1,024	968	906	849	54,650	10,718,259
夫婦と子どもの世帯	674	633	578	530	501	58,594	14,288,203
母子または父子の一人親世帯	264	257	282	295	295	23,621	4,747,976
その他の親族世帯	1,076	961	816	667	531	45,007	4,560,560
夫婦と親の世帯	292	270	260	237	215	10,648	866,414
夫婦、子どもと親の世帯	552	452	358	264	189	20,275	1,924,011
夫婦と他の親族の世帯	15	14	10	12	4	789	113,444
夫婦、子どもと他の親族の世帯	38	49	40	37	26	3,121	409,775
夫婦、親と他の親族の世帯	19	22	24	14	15	1,088	86,214
夫婦、子ども、親と他の親族の世帯	112	92	67	45	25	3,913	272,869
兄弟姉妹の世帯	8	13	11	9	12	1,338	322,890
その他の親族世帯	40	49	46	49	45	3,835	564,943
非親族世帯	0	6	6	13	17	1,402	463,639
単独世帯	871	918	969	980	1,100	79,768	18,417,922

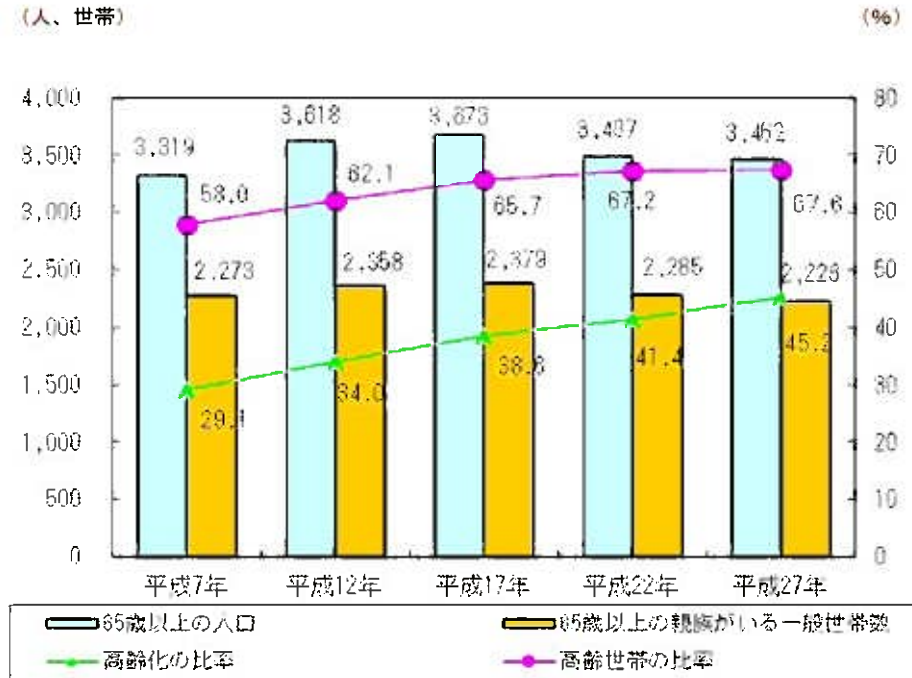


図一津和野町の一般世帯の家族状況の推移 <資料：国勢調査>

注) グラフ中の数値の合計が四捨五入の関係で100%とならない場合があります。以降も同様です。

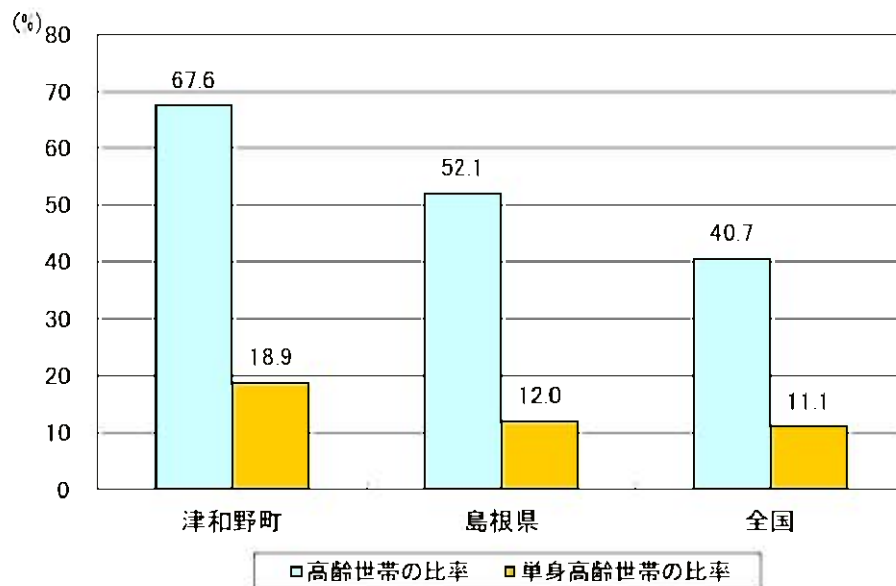
<高齢者世帯の推移>

平成17年をピークに高齢者数・高齢世帯数共に減少に転じています。しかし、人口・世帯数も同様に減少していることから、高齢世帯の比率は増加し、全世帯数の6割以上を占めています。



図一 高齢者、高齢世帯とその割合 <資料：国勢調査>

津和野町において、65歳以上の高齢者の単身世帯は、全一般世帯数の18.9%となっています。これは、島根県の平均値よりも高い値となっています。



図一 津和野町と全国及び島根県との高齢世帯の比率 <資料：平成27年国勢調査>

(4) 住宅の状況

- 持ち家率が約80%と非常に高いが、減少傾向に転じている。
- 借家率が増加し、平成7年以降最も高い割合となっている。

<住宅所有関係別世帯の推移>

津和野町の住宅所有関係別世帯の推移をみると、平成22年まではわずかに増加計画であった持家が平成27年は減少傾向に転じています。一方で、借家率は公的・民間合わせて平成7年の14.4%から平成27年の15.5%と増加しています。

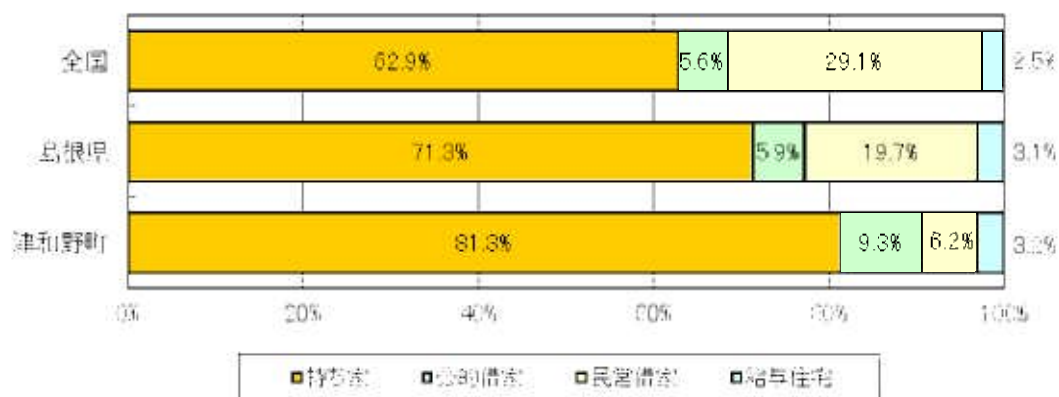


図一住宅所有関係別世帯の推移 <資料：国勢調査>

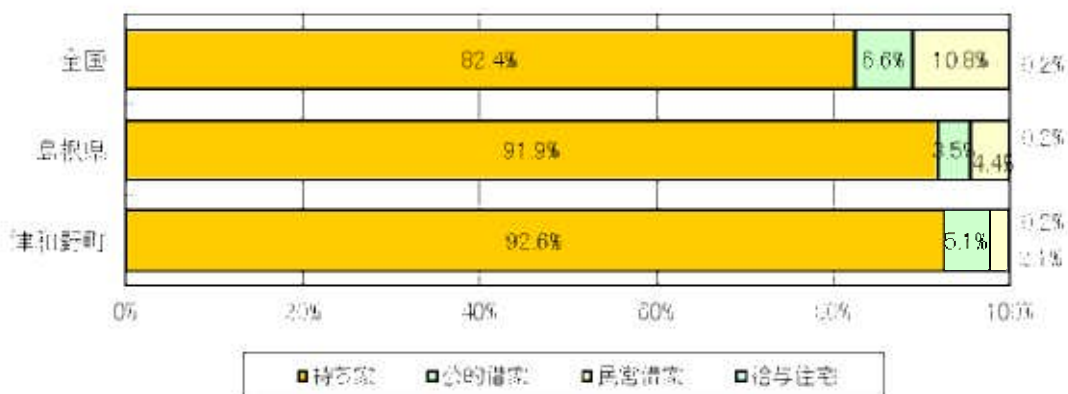
<住宅所有関係別世帯の比較>

住宅所有関係を島根県及び全国と比較すると、借家率が全国では34.7%、島根県では25.6%に対し、津和野町では15.5%となっており、全国、島根県と比較し低い割合となっています。

65歳以上の高齢者のいる住宅所有関係別世帯では、持ち家率は92.6%と津和野町全体の持ち家率の81.3%より高く、借家率は7.2%と全国、島根県と比較し低い割合となっています。



図一住宅所有関係別世帯の比較 <資料：平成27年国勢調査>



図一65歳以上の高齢者のいる住宅所有関係別世帯の比較 <資料：平成27年国勢調査>

<全国及び島根県との住宅規模の比較>

津和野町の世帯あたりの床面積をみると、持ち家の平均床面積は100㎡以上が73.2%を占めています。同規模の住宅が、島根県では75.7%、全国では55.2%を占めていることから、島根県と比較すると狭く、全国と比較すると広い状況です。

また、借家では公的借家及び民間借家で100㎡以下の世帯が9割を占めており、持ち家より狭い傾向にあります。

津和野町の公的借家の世帯あたり延べ床面積は、島根県、全国平均と比較すると狭い傾向にあります。

表一津和野町・島根県・全国の住宅所有別平均床面積（単位：世帯あたり延べ床面積（㎡））

		津和野町		島根県		全国	
		世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%
持ち家	総数	2,744	100.00%	184,717	100.00%	31,594,379	100.00%
	0～29㎡	14	0.50%	1,004	0.50%	253,587	0.80%
	30～49㎡	70	2.60%	3,558	1.90%	1,245,447	3.90%
	50～69㎡	155	5.60%	9,384	5.10%	3,550,173	11.20%
	70～99㎡	496	18.10%	30,790	16.70%	9,128,886	28.90%
	100～149㎡	1,085	39.50%	64,895	35.10%	10,730,650	34.00%
	150㎡以上	924	33.70%	75,082	40.60%	6,684,486	21.20%
公的借家 ・公営 ・都市再生機構 ・公社の借家	総数	275	100.00%	15,652	100.00%	3,069,946	100.00%
	0～29㎡	7	2.50%	381	2.40%	100,530	3.30%
	30～49㎡	110	40.00%	3,985	25.50%	1,146,199	37.30%
	50～69㎡	106	38.50%	7,676	49.00%	1,438,568	46.90%
	70～99㎡	35	12.70%	3,433	21.90%	371,243	12.10%
	100～149㎡	15	5.50%	171	1.10%	12,784	0.40%
	150㎡以上	2	0.70%	6	0.00%	558	0.00%
民営の借家	総数	182	100.00%	45,716	100.00%	14,371,457	100.00%
	0～29㎡	17	9.30%	13,638	29.80%	4,807,162	33.40%
	30～49㎡	39	21.40%	14,610	32.00%	4,781,415	33.30%
	50～69㎡	41	22.50%	10,048	22.00%	3,096,180	21.50%
	70～99㎡	46	25.30%	5,088	11.10%	1,290,982	9.00%
	100～149㎡	28	15.40%	1,777	3.90%	314,263	2.20%
	150㎡以上	11	6.00%	552	1.20%	79,432	0.60%
給与住宅	総数	91	100.00%	8,857	100.00%	1,441,766	100.00%
	0～29㎡	15	16.50%	1,688	19.10%	307,839	21.40%
	30～49㎡	8	8.80%	2,185	24.70%	351,517	24.40%
	50～69㎡	44	48.40%	3,100	35.00%	436,060	30.20%
	70～99㎡	11	12.10%	1,329	15.00%	271,596	18.80%
	100～149㎡	9	9.90%	338	3.80%	51,069	3.50%
	150㎡以上	4	4.40%	204	2.30%	22,716	1.60%



<資料：平成22年国勢調査>

3 住環境における問題点

(1) “ひと”の状況における問題点

○ 住宅不足が人口流出を促す恐れがある

人口流出は、新規就業や転勤・転職などの職業上の理由が多くあげられていますが、新築・転居と住宅の住替えを伴う理由も人口流出の要因となっています。特に、新築・転居による県内転出が多い傾向にあり、こうした移動に伴う住替えに対応した住宅が町内に充実していなければ、少なからず流出を促すことにつながる恐れがあります。

○ 住宅の高齢者や障がい者等への対応問題はより一層大きくなる

津和野町の高齢化率は平成7年の29.1%から平成27年は45.2%と高齢化が急速に進んでいます。今後も、高齢化率が高まるなかで、住宅における高齢者や障がい者等への対応に関する問題は一層大きくなると考えられます。

○ 世帯の型や住宅ニーズが変化している

高齢者の単身や夫婦のみの世帯のほか、女性の社会進出による共働き世帯、母子又は父子の1人親世帯の増加、単身世帯の増加など、世帯規模の縮小化、世帯の型の多様化が進んでいます。

住宅を取り巻く環境に目を向けると、町民生活は全般として豊かになり、多様な価値観を持ち、さらに、多様なライフスタイルの変化のなかで、これまでの住宅では町民のニーズにそぐわなくなっていることが考えられます。

(2) “すまい”の状況における問題点

○ 借家の居住水準の低さ

津和野町の住宅の居住水準は、島根県、全国平均と比較すると、公的借家の世帯あたり延べ床面積が狭い傾向にあります。

○ 持ち家の管理の問題

わずかですが、持ち家率が低くなり、借家率が上がっており、生活の利便性や広い建物の管理の問題から高齢者等の公的借家に対するニーズが今後も増加することが考えられます。

3 公営住宅等ストックの現況と課題

1 公営住宅等の概要

この項では、令和元年11月30日現在の数値で記述しています。

(1) 公営住宅等の管理戸数

津和野町では337戸の公営住宅等を管理しています。このうち、公営住宅が201戸、改良住宅が4戸、特定公共賃貸住宅が8戸、定住促進住宅が124戸となっています。

表一 津和野町公営住宅種別戸数

種別 地区	公営住宅	改良住宅	特定公共 賃貸住宅	定住促進 賃貸住宅	計
津和野地区	106	4	0	96	206
日原地区	95	0	8	28	131
計	201	4	8	124	337

<令和元年11月30日現在>

○ 目的の異なる公営住宅

公営住宅においては、種別に応じてその目的が異なります。

公営住宅 (町営住宅)	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
特定優良賃貸住宅 (特定公共賃貸住宅)	中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。
小集落改良住宅 (改良住宅)	不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的とする。
定住促進賃貸住宅	地域において空き家となった民家を自治体が借り受け、公的住宅として提供することで、地域に定住し、地域行事への参加や地域の伝統・特色を生かした地域コミュニティの活性化に貢献する「地域活性化の担い手」を支援することを目的とする。

(2) 公営住宅等の構造

津和野町では、耐火構造の住戸を 166 戸 (49.2%) 供給しています。一方で、簡易耐火構造平屋建て住戸が 28 戸 (8.3%)、準耐火構造 2 階建て (簡易耐火構造 2 階建てを含む) が 69 戸 (20.5%)、木造の住戸が 74 戸 (21.9%) あります。

表一 構造別公営住宅管理戸数

種別	地区	団地	戸数	簡平	簡二	木平	木二	耐二	中耐三	中耐四	中耐五
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	19			19					
		法心庵団地	2	2							
		中島団地	10	10							
			5		5						
		鉄砲丁団地	6	6							
			9		9						
		中窪団地	6		6						
			10	10							
		小川団地	10		10						
			7		7						
		小川第二団地	8				8				
			2		2						
		煙迫団地	5		5						
	下寺田団地	6		6							
	煙迫第二団地	1				1					
	日原	土井敷団地	9			9					
			16		16						
		青原団地	21		21						
		清水団地 (ひまわり棟)	16						16		
		清水団地 (あゆ棟)	12							12	
山根団地 (星棟)		12							12		
山根団地 (月棟)		8					8				
青原第二団地	1				1						
改良住宅	津和野	改良住宅	4		4						
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8					8			
定賃貸住宅	津和野	サンハイツつわの	16					16			
		定住促進住宅	80							80	
	日原	星の子団地	10					10			
		若者定住枕瀬団地	4					4			
		グリーンハイツⅠ号館	2			2					
		グリーンハイツⅡ号館	4				4				
		ヒワダハイツⅠ号館 (建設中)	4				4				
		ヒワダハイツⅡ号館 (建設中)	4				4				
総数			337	28	69	52	22	46	40	0	80
構成比				8.3%	20.5%	15.4%	6.5%	13.6%	11.9%	0.0%	23.7%

<令和元年 11 月 30 日現在>

簡平：簡易耐火構造平屋建て　簡二：簡易耐火構造 2 階建て

簡易耐火構造平屋建て・2 階建ては、平成 12 年の公営住宅法改正により準耐火構造となっています。

(3) 公営住宅等の広さ・住戸の型

昭和30～40年代中頃に建てられた公営住宅や、改良住宅及び定住促進住宅については30㎡～40㎡程度の2Kや2DKが多くなっています。

昭和50年以降に建てられた各種住宅については40㎡～70㎡程度の2DKや3DKが多く、近年ではLDKタイプや戸建てタイプの住宅もみられます。

表一住戸面積と住戸タイプ

種別	所在地	団地名	管理戸数	棟数	建築年度	階数	構造	専有床面積(㎡)	住戸タイプ	
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	19	2	2	1955	1	不平	28.75	2DK
				3	3	1955	1	不平	34.75	2DK
				5	5	1956	1	不平	34.75	2DK
				9	9	1967	1	不平	36.00	2DK
		法心庵団地	2	2	1	1957	1	簡耐平	28.09	2DK
		中島団地	15	10	2	1956	1	簡耐平	28.10	2DK
				5	5	1956	1	不平	34.71	2DK
		飯塚丁団地	6	6	2	1957	1	簡耐平	28.09	2DK
		中座団地	15	9	9	1970	1	不平	37.00	2DK
				6	2	1974	1	簡耐二	48.60	3DK
		小川団地	27	10	2	1974	1	簡耐平	44.80	3DK
				10	2	1976	2	簡耐二	55.47	3DK
		小川第二団地	10	7	2	1977	2	簡耐二	54.70	3DK
				4	4	2000	2	不二	78.32	3DK
	畑治団地	5	2	2	2001	1	不平	74.70	3DK	
			4	2	2006	2	不二	78.30	3DK	
	下寺田団地	5	5	1	1978	2	簡耐二	55.47	3DK	
	畑治第二団地	1	1	1	1981	1	不平	61.65	3DK	
	日原	土井敷団地	25	9	9	1970	1	不平	37.00	2DK
				10	5	1971	2	簡耐二	50.00	3DK
				6	2	1974	2	簡耐二	46.10	2DK
5				1	1975	2	簡耐二	48.70	2DK	
青原団地		21	6	1	1976	2	簡耐二	55.40	3DK	
			5	1	1978	2	簡耐二	55.40	3DK	
			5	1	1982	2	簡耐二	64.80	3DK	
清水団地(ひまわり棟)		16	4	1	1993	2	耐二	66.80	3DK	
			12	3	1993	3	耐三	66.80	3DK	
清水団地(あゆ棟)		12	12	1	1994	3	耐三	66.80	3DK	
			6	3	1999	3	耐三	63.30	2DK	
山根団地(星棟)		12	6	1	1999	3	耐三	77.20	3DK	
			6	1	2000	2	耐二	63.30	2DK	
山根団地(月棟)		8	4	1	2000	2	耐二	77.20	3DK	
	4		2	2000	2	耐二	77.20	3DK		
青原第二団地	1	1	1	1975	2	耐二	64.60	3K		
改良住宅	津和野	改良住宅	4	4	3	1972	2	簡耐二	41.30	3DK
特公営住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	8	1	2001	2	耐二	81.70	3DK
定住促進住宅	津和野	サンハイツつわの1号棟	15	8	1	1994	2	耐二	42.18	1DK
		サンハイツつわの2号棟		1	1994	2	耐二	42.60	1DK	
		サンハイツつわの3号棟		4	1	1998	2	耐二	45.19	1DK
		サンハイツつわの4号棟		4	1	2000	2	耐二	45.19	1DK
		定住促進住宅 1号棟		40	1	1979	5	中耐五	38.46	2DK
	定住促進住宅 2号棟	40	1	1979	5	中耐五	38.46	2DK		
	日原	星の子団地	10	10	1	1993	2	耐二	30.40	1DK
		若名定住枕瀬団地	4	4	1	1997	2	不二	66.80	3DK
		グリーンハイツI号館	6	2	1	2014	1	不平	58.73	3DK
				2	1	2014	2	不二	51.29	2DK
		グリーンハイツII号館	6	2	1	2014	2	不二	63.35	3DK
				2	1	2019	2	不二	55.84	2DK
		ヒワダハイツI号館(建設中)	4	2	1	2019	2	不二	65.11	3DK
2				1	2019	2	不二	55.84	2DK	
ヒワダハイツII号館(建設中)	4	2	1	2019	2	不二	65.11	3DK		
		2	1	2019	2	不二	65.11	3DK		

<令和元年11月30日現在>

(4) 公営住宅等の設備

浴室・水洗化の水まわりの整備状況は、建築年度の古い団地での整備が遅れています。エレベーターが整備されている団地はありません。

表一公営住宅等の設備の状況

種別	所在地	団地名	管理戸数	浴室		3層新給湯		水洗化		エレベーター	駐車場	駐輪場	集会所	ゴミ置場	屋外洗濯	EV
				戸別	兼	専	兼	済	未							
公営住宅	津和野	元澤庁舎団地	19	19			19		19	×	△	×	×	●	×	-
		法心庵団地	2		2		2		2	×	×	×	×	×	×	-
		中島団地	15	15			15		15	×	△	×	×	×	×	-
		鉄砲丁団地	6	6			6		6	×	△	×	×	●	×	-
		中座団地	15	15		6	9	6	9	×	●	×	×	×	×	-
		小川団地	27	27		27		27		×	●	×	×	●	×	-
		小川第二団地	10	10		10		10		●	●	×	×	●	△	-
		楳畑団地	5	5		5		5		×	×	×	×	×	×	-
		下寺田団地	6	6		6		6		×	×	×	×	×	×	-
		楳畑第二団地	1	1		1		1		×	●	×	×	×	●	-
	日原	土井敷団地	25	25		16	9	16	9	×	●	×	●	×	×	-
		青原団地	21	21		21		21		●	●	×	●	●	●	-
		清水団地	28	28		28		28		●	●	●	×	●	●	×
		山裡団地	20	20		20		20		●	●	●	×	●	●	×
青原第二団地		1	1		1		1		×	●	×	×	×	●	-	
改良住宅	津和野	改修住宅	4	4		4		4	×	●	×	×	×	●	-	
特公営住宅	日原	特定公共賃貸 枕瀬団地	8	8		8		8	●	●	●	×	●	●	-	
定住賃貸住宅	津和野	サンハイツつわの	16	16		16		16		×	●	△	×	●	●	-
		定住促進住宅	80	80		80		80		×	●	●	●	●	×	×
	日原	星の子団地	10	10		10		10		×	●	●	×	●	●	-
		若者定住棟瀬団地	4	4		4		4		●	●	●	×	●	●	-
		グリーンハイツ	6	6		6		6		×	●	×	×	●	×	-
		ヒワダハイツ(建設中)	8	8		8		8		×	●	×	×	-	×	-
合計			337	335	2	192	145	272	65							

<令和元年 11 月 30 日現在>

(5) 建築年度と耐用年限

公営住宅等の老朽状況をみると、公営住宅で計画期間内に耐用年数 1/2 を超過しないのは山根団地 (20 戸) のみとなります。耐用年数は超えないが、耐用年数の 1/2 を経過する団地も小川第二団地 (10 戸) と清水団地 (28 戸) と 38 戸のみとなります。

定住促進住宅、特別公共賃貸住宅は、耐火造が多いため、計画期間内に耐用年数 1/2 は経過するものの、耐用年数は経過する団地はありません。

耐用年限については、平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号、及び建設省住総発 135 号において、下記のように記載されています。

公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について

平成 8 年 8 月 30 日
建設省住総発第 135 号
建設省住宅局長 通知

.....

第 10 その他

1 端数計算
.....

2 耐用年限に係る改正

平成 5 年の改正により今後の公営住宅は、耐火構造の住宅、準耐火構造の住宅及び木造の住宅の 3 区分とされ、従前の簡易耐火構造の住宅等については、経過規定を設けていたところであるが、今後においては、耐火構造の住宅の耐用年限を 70 年、準耐火構造の住宅、簡易耐火構造の住宅で 2 階建てのもの及び特殊耐火構造の住宅の耐用年限を 45 年、木造の住宅及び簡易耐火構造の住宅で平家建てのもの耐用年限を 30 年として扱うこと。

.....

表一 公営住宅の構造別の耐用年限

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

※公営住宅以外の種別の町営住宅についても、便宜上、表の耐用年限を採用する。

表一 公営住宅等の耐用年限経過状況

種別	所在地	団地名	棟数	管理戸数	構造	階数	建築年度	経過年数	耐用年数	耐用年数	
										1/2経過	耐用経過
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	2	2	木平	1	1955	64	30	1970	1985
			3	3	木平	1	1955	64	30	1970	1985
			5	5	木平	1	1956	63	30	1971	1986
			9	9	木平	1	1967	52	30	1982	1997
		法心庵団地	1	2	簡耐平	1	1957	62	30	1972	1987
		中島団地	2	10	簡耐平	1	1956	63	30	1971	1986
			5	5	木平	1	1956	63	30	1971	1986
		鉄砲丁団地	2	6	簡耐平	1	1957	62	30	1972	1987
		中慶団地	9	9	木平	1	1970	49	30	1985	2000
			2	6	簡耐二	1	1974	45	45	1996	2019
		小川団地	2	10	簡耐平	1	1974	45	30	1989	2004
			2	10	簡耐二	2	1976	43	45	1998	2021
			2	7	簡耐二	2	1977	42	45	1999	2022
		小川第二団地	4	4	木二	2	2000	19	30	2015	2030
	2		2	木平	1	2001	18	30	2016	2031	
	2		4	木二	2	2006	13	30	2021	2036	
	堀迫団地	1	5	簡耐二	2	1978	41	45	2000	2023	
	下寺田団地	3	6	木平	1	1981	38	30	1996	2011	
	堀迫第二団地	1	1	木二	2	1976	43	30	1991	2006	
	日原	土井敷団地	9	9	木平	1	1970	49	30	1985	2000
5			10	簡耐二	2	1971	48	45	1993	2016	
2			6	簡耐二	2	1974	45	45	1996	2019	
青原団地		1	5	簡耐二	2	1975	44	45	1997	2020	
		1	5	簡耐二	2	1976	43	45	1998	2021	
		1	5	簡耐二	2	1978	41	45	2000	2023	
		1	5	簡耐二	2	1982	37	45	2004	2027	
		1	4	耐二	2	1993	26	70	2028	2063	
清水団地(ひまわり棟)		1	12	耐三	3	1993	26	70	2028	2063	
		1	12	耐三	3	1994	25	70	2029	2064	
山根団地(星棟)		1	6	耐三	3	1999	20	70	2034	2069	
		1	6	耐三	3	1999	20	70	2034	2069	
山根団地(月棟)		1	4	耐二	2	2000	19	70	2035	2070	
	1	4	耐二	2	2000	19	70	2035	2070		
青原第二団地	1	1	木二	2	1975	44	30	1990	2005		
改良住宅	津和野	改良住宅	3	4	簡耐二	2	1972	47	45	1994	2017
特公費	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	1	8	耐二	2	2001	18	70	2036	2071
定住促進賃貸住宅	津和野	サンハイツつわの1号棟	1	4	耐二	2	1994	25	70	2029	2064
		サンハイツつわの2号棟	1	4	耐二	2	1994	25	70	2029	2064
		サンハイツつわの3号棟	1	4	耐二	2	1998	21	70	2033	2068
		サンハイツつわの4号棟	1	4	耐二	2	2000	19	70	2035	2070
		定住促進住宅 1号棟	1	40	中耐五	5	1979	40	70	2014	2049
	定住促進住宅 2号棟	1	40	中耐五	5	1979	40	70	2014	2049	
	日原	星の子団地	1	10	耐二	2	1993	26	70	2028	2063
		若者定住枕瀬団地	1	4	耐二	2	1997	22	70	2032	2067
		グリーンハイツⅠ号館	1	2	木平	1	2014	5	30	2029	2044
			1	2	木二	2	2014	5	30	2029	2044
		グリーンハイツⅡ号館	1	2	木二	2	2014	5	30	2029	2044
			1	2	木二	2	2019	0	30	2034	2049
		ヒワダハイツⅠ号館(建設中)	1	2	木二	2	2019	0	30	2034	2049
			1	2	木二	2	2019	0	30	2034	2049
ヒワダハイツⅡ号館(建設中)		1	2	木二	2	2019	0	30	2034	2049	
	1	2	木二	2	2019	0	30	2034	2049		

<令和元年11月30日現在>

表一 公営住宅等の耐用年限経過状況

	2029年度末までに耐用年数を経過する 又はすでに耐用年数を経過している	2029年度末までに耐用年数を経過 しないが耐用年数の1/2を経過する	2029年度末に耐用年数1/2を経過しない
木造・簡易耐火平屋	<ul style="list-style-type: none"> ●元藩庁跡団地(19棟19戸) ●法心庵団地(1棟2戸) ●中島団地(7棟15戸) ●鉄炮丁団地(2棟6戸) ●中慶団地(9棟9戸) ●小川団地(2棟10戸) ●下寺田団地(3棟6戸) ●畑迫第二団地(1棟1戸) ●土井敷団地(9棟9戸) ●青原第二団地(1棟1戸) 	<ul style="list-style-type: none"> ●小川第二団地(8棟10戸) ●グリーンハイツI・II(2棟6戸) 	<ul style="list-style-type: none"> ●ヒワダハイツI・II(2棟8戸)(建設中)
簡易耐火2階	<ul style="list-style-type: none"> ●中慶団地(2棟6戸) ●小川団地(4棟17戸) ●畑迫団地(1棟5戸) ●土井敷団地(7棟16戸) ●青原団地(4棟21戸) ●改良団地(3棟4戸) 		
耐火造		<ul style="list-style-type: none"> ●清水団地(2棟28戸) ●サンハイツつわの1・2号棟(2棟8戸) ●定住促進住宅1・2号棟(2棟80戸) ●星の子団地(1棟10戸) 	<ul style="list-style-type: none"> ●山根団地(2棟20戸) ●特定公共賃貸枕瀬団地(1棟8戸) ●サンハイツつわの3・4号棟(2棟8戸) ●若者定住枕瀬団地(1棟4戸)

●公営住宅 ●改良住宅 ●特公賃住宅 ●定促賃住宅

<令和元年11月30日現在>

(6) 公営住宅等の改善状況

公営住宅においては、これまでに随時、劣化・老朽化による修繕を行っています。

平成 25 年度以降の大規模な改善は、平成 26、27 年度に青原団地全戸、平成 29 年度に小川団地、平成 30、31 年度に中座団地の改善を行っています。

以下の表に改善内容を示します。

表-改善年度と改善内容

実施年度	団地名	対象	改善内容
平成 17 年度 ～18 年度	小川団地	全戸	下水道接続 台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕
平成 18 年度	下寺田団地	全戸	台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕
平成 18 年度	サンハイツ つわの	全戸	下水道接続・浄化槽撤去
平成 18 年度	改良住宅	全戸	下水道接続・電気容量アップ 台所の改修、一部の床改修、浴室、便所、洗面、給湯設備 の設置
平成 19 年度 ～20 年度	土井敷団地	402 棟 403 棟	(外部) 犬走り、洗濯機置場、ポンベ置場の設置 (内部) 台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕
平成 23 年度	定住促進 住宅	全戸	(外部) 外壁塗装 (内部) 居室床張替、畳替え
平成 26 年度 ～27 年度	青原団地	全戸	(外部) 外壁塗装、屋根葺替 (内部) 台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕 合併浄化槽設置
平成 29 年度	小川団地	1～2 号棟	(外部) 外壁塗装、屋根葺替 (内部) 居室床張替、畳替え
平成 30 年度 ～31 年度	中座団地	2-2 棟	(外部) 外壁塗装、屋根葺替 (内部) 台所、浴室、便所、洗面の改修及び1階居室床修 繕
平成 30 年度 ～31 年度	土井敷団地	402-1～5 403-1～2	(外部) 外壁塗装、屋根葺替
平成 30 年度 ～31 年度	青原団地	集会所	県道新設のため、移転新設

<令和元年 11 月 30 日現在>

(7) 公営住宅等の現況写真

① 公営住宅

<p>元藩庁跡団地 (木造平屋)</p>	<p>法心庵団地 (簡易耐火構造平屋)</p>
	
<p>中島団地 (簡易耐火構造平屋・木造平屋)</p>	<p>鉄砲丁団地 (簡易耐火構造平屋)</p>
	
<p>中座団地 (木造平屋)</p>	<p>中座団地 (簡易耐火構造二階建)</p>
	
<p>小川団地 (簡易耐火構造平屋)</p>	<p>小川団地 (簡易耐火構造二階建)</p>
	

小川第二団地（木造二階、木造平屋）



畑迫団地（簡易耐火構造二階建）



下寺田団地（木造平屋）



畑迫第二団地（木造二階建）



土井敷団地（木造平屋）



土井敷団地（簡易耐火構造二階建）



青原団地（簡易耐火構造二階建）



清水団地（耐火構造三階建）



山根団地（耐火構造三階建）



青原第二団地（木造二階建）



②改良住宅

改良住宅（簡易耐火構造二階建）



③特公賃住宅

特定公共賃貸枕瀬団地（耐火構造二階建）



④定住促進賃貸住宅

サンハイツつわの（耐火構造二階建）	定住促進住宅（中層耐火構造五階建）
	
星の子団地（耐火構造二階建）	若者定住枕瀬団地（耐火構造二階建）
	
グリーンハイツⅠ号館（木造平屋）	グリーンハイツⅡ号館（木造二階建）
	

(8) 公営住宅等の劣化の状況

公営住宅の劣化等の状況は、平成24年度現地調査結果とその後の改修状況、今年度調査結果を踏まえると下表の通りです。

表-建物の劣化状況

地区名	団地名	建設年度	構造	調査結果	改修の必要性
津和野地区	元藩庁跡団地	S31	木造平	内外とも漆喰壁のひび割れや木部の劣化・腐朽などがみられ、全体的に老朽化が進行している。外部不製建具の老朽化。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、浴室狭小、コンセントの不足。	有
	元藩庁跡団地	S42	木造平	屋根金属板の劣化著しい。汲み取り式便所、3箇所給湯なし。	有
	法心庵団地	S32	簡耐平	建物の老朽化が著しく、アクセス道路も狭く、敷地条件も良くない。汲み取り式便所、3箇所給湯なし。浴室なし。	有
	中島団地	S31	簡耐平	内部仕上材の劣化や床下地の腐朽がみられる。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、浴室狭小、シャワーなし。流し台、浴槽などの設備の老朽化。	有
	中島団地	S31	木造平	内外とも漆喰壁のひび割れや木部の劣化・腐朽などがみられ、全体的に老朽化が進行している。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、シャワーなし。屋外に洗濯機置き場。	有
	鉄砲丁団地	S32	簡耐平	建物の老朽化が著しく、アクセス道路も狭く、敷地条件も良くない。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、シャワーなし。流し台、浴槽などの設備の老朽化。	有
	中座団地	S49	簡耐二	内部仕上材の劣化や床下地の腐朽がみられる。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、浴室狭小、シャワーなし。→改善済み	無
	中座団地	S45	木造平	内外とも漆喰壁のひび割れや木部の劣化・腐朽などがみられ、全体的に老朽化が進行している。外部不製建具の老朽化。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、浴室狭小。解体予定建物。	有
	小川団地	S49	簡耐平	屋根金属板の劣化著しい。畳床下地の腐朽、結露跡がみられる(妻側住戸に顕著)。→改善済み 台所、浴室、便所は改修済。	無
	小川団地	S51	簡耐二	内部仕上材の劣化や床下地の腐朽がみられる。台所、浴室、便所は改修済。	有
	小川第二団地	H12	木造二	内部仕上材に汚れがみられるが、おおむね良い状態。	無
	小川第二団地	H18	木造二	内外とも良好な状態。	無
	畑迫団地	S53	簡耐二	屋根の金属板や窓手すりなど鉄部の錆びが目立つ。内部仕上材の劣化や床下地の腐朽がみられる。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、浴室狭小、シャワーなし。流し台、浴槽などの設備の老朽化。	有
	下寺田団地	S56	木造平	内部仕上材に汚れがみられるが、おおむね良い状態。台所、浴室、便所は改修済。	無
	畑迫第二団地	S51	木造二	ブロック塀の割れ、フェンスの錆びがみられるが、おおむね良好な状態。(外部のみ調査)	無
	改良住宅	S47	簡耐二	ベランダの欄の破損、軒裏の鉄骨に錆びがみられる等、劣化が進んでいる。	有
サンイツつわの	H6	耐火二	外部の階段、手すり、庇などの鉄部に錆びの進行がみられる。内部はおおむね良好な状態。	無	
サンイツつわの	H12	耐火二	洗濯排水の不良(あふれ)がみられる。その他はおおむね良い状態。	無	
定住促進住宅	S54	耐火五	敷地内通路の側溝、柵、フェンスの軽微な破損がみられる。改修後7年が経過し、外壁面の劣化・汚れが目立つ。(外部のみ調査)	有	

地区名	団地名	建設年度	構造	調査結果	改修の必要性
日原地区	土井敷団地	S49	簡耐二	外壁面の劣化・汚れが目立つ。屋根金属板に錆びがみられる。→改善済み 流し台、浴室、便所は改修済。	無
	青原団地	S50	簡耐二	外壁面の劣化・汚れが目立つ。種金物、玄関扉など鉄部に錆びがみられる。汲み取り式便所、3箇所給湯なし、浴室狭小、シャワーなし。→改善済み	無
	清水団地	H5	耐火二	外壁仕上材の劣化や、種金物・階段手すりなどの鉄部に錆びがみられる。内部仕上材に汚れがみられる。トイレ、浴槽(在来工法)の劣化がみられる。	有
	山根団地	H11	耐火三	内外とも良好な状態。	無
	青原第二団地	S50	木造二	外壁の鋼板表面の劣化・退色がみられるが、おおむね良好な状態。(外部のみ調査)	無
	特定公共賃貸枕瀬住宅	H13	耐火二	窓下に結露跡がみられるが、内外ともおおむね良好な状態。	無
	星の子団地	H5	耐火二	フェンス、外灯支柱や盤類などの鉄部に錆びがみられる。軒裏に堆積物があり、詰まっている様子。内部の窓下に結露跡が目立つ。室内に電気温水器設置してあるが、転倒防止などの安全対策が必要。	有
若者定住枕瀬団地	H9	耐火二	北側居室の壁に結露による壁クロスのはがれやカビの発生がみられる。玄関、脱衣、便所などにも結露、湿気によるものとみられるクロスのめくれや、カビが散見される。	有	

<令和元年12月現在>

2 公営住宅等の入居者の状況

(1) 入居者と世帯の状況

管理戸数 337 戸のうち、239 戸が入居しています。空き家 98 戸のうち、用途廃止・解体等を控えた住戸や住戸改善移転者用住戸などの政策空き家が 42 戸となっています。

このため、殆どの団地で政策空き家を除く入居率は 90% と高い状況です。しかし、清水団地が 57.1%、定住促進住宅が 59.2% と低い入居率となっています。

表一 公営住宅等の入居状況

種別	地区	団地	管理戸数 (a)	政策空き家 (b)	戸数 (政策空き家 を除く) (c=a-b)	入居世帯数 (d)	入居率 (e=d/a)	入居率 (政策空き家 を除く) (f=d/c)
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	19	6	13	13	68.4%	100.0%
		法心庵団地	2	1	1	1	50.0%	100.0%
		中島団地	15	7	8	8	53.3%	100.0%
		鉄砲丁団地	6	5	1	1	16.7%	100.0%
		中座団地	15	3	12	11	73.3%	91.7%
		小川団地	27	6	21	21	77.8%	100.0%
		小川第二団地	10	0	10	10	100.0%	100.0%
		柳迫団地	5	1	4	4	80.0%	100.0%
		下寺田団地	6	0	6	6	100.0%	100.0%
		柳迫第二団地	1	0	1	1	100.0%	100.0%
	日原	土井敷団地	25	6	19	18	72.0%	94.7%
		青原団地	21	0	21	20	95.2%	95.2%
		清水団地	28	0	28	16	57.1%	57.1%
		山根団地	20	0	20	19	95.0%	95.0%
		青原第二団地	1	1	0	0	0.0%	0.0%
改良住宅	津和野	改良住宅	4	2	2	2	50.0%	100.0%
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	0	8	8	100.0%	100.0%
定促進住宅	津和野	サンハイツつわの	16	0	16	15	93.8%	93.8%
		定住促進住宅	50	4	76	45	56.3%	59.2%
	日原	星の子団地	10	0	10	10	100.0%	100.0%
		若者定住枕瀬団地	4	0	4	4	100.0%	100.0%
		グリーンハイツ	6	0	6	6	100.0%	100.0%
		ヒワダハイツ(建設中)	9	0	8			
合計			337	42	295	239	70.9%	81.0%

<令和元年 11 月 30 日現在>

(2) 公営住宅の収入超過者等の状況

公営住宅においては、条例で世帯状況や収入基準などの入居者資格が定められています。収入基準については現在、対象入居世帯数 148 世帯のうち、収入超過者世帯が 8 世帯、高額所得者世帯が 1 世帯の計 9 世帯があり、収入基準対象世帯の 6.1%の世帯が収入基準を超えている状況です。

現在、収入基準を超えている世帯の入居がある住宅は下表のとおりです。

表－収入超過の状況

地区	名称	入居戸数 R元.11末 (戸)	収入超過 世帯数	比率	高額所得者 世帯数	比率
津和野	元藩庁跡団地	13	1	7.7%		0.0%
	法心庵団地	1		0.0%		0.0%
	中島団地	8	1	12.5%		0.0%
	鉄砲丁団地	1		0.0%		0.0%
	中座団地	11	2	18.2%	1	9.1%
	小川団地	21	2	9.5%		0.0%
	小川第二団地	10	2	20.0%		0.0%
	畑迫団地	4		0.0%		0.0%
	下寺田団地	6		0.0%		0.0%
日原	土井敷団地	18		0.0%		0.0%
	青原団地	20		0.0%		0.0%
	清水団地	16		0.0%		0.0%
	山根団地	19		0.0%		0.0%
計		148	8	5.4%	1	0.7%

<令和元年11月末現在>

3 アンケート調査にみる公営住宅等の現況

町営住宅 149 世帯、改良住宅 2 世帯、特公賃住宅 8 世帯、定促賃住宅 74 世帯、計 233 世帯にアンケート調査を配布し、そのうち 98 世帯から回答を得ることができました。(回収率 42.1%)

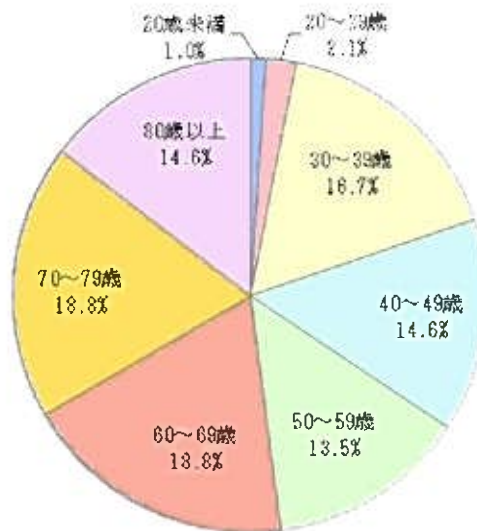
結果は次の通りです。

(1) 世帯について

<世帯主の年齢>

世帯主の年齢は、60代・70代と答えた人が 18.8%と同率で最も多くなっています。70代以上と答えた人が 33.3%と全体の 1/3 を占める一方、30歳未満と答えた人は 3.1%でした。

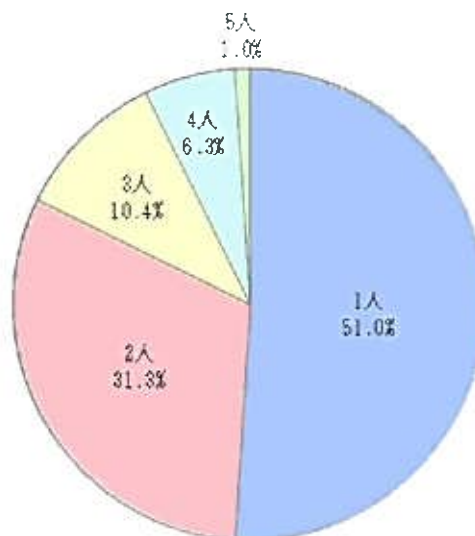
(回答者数 96)



<居住人数>

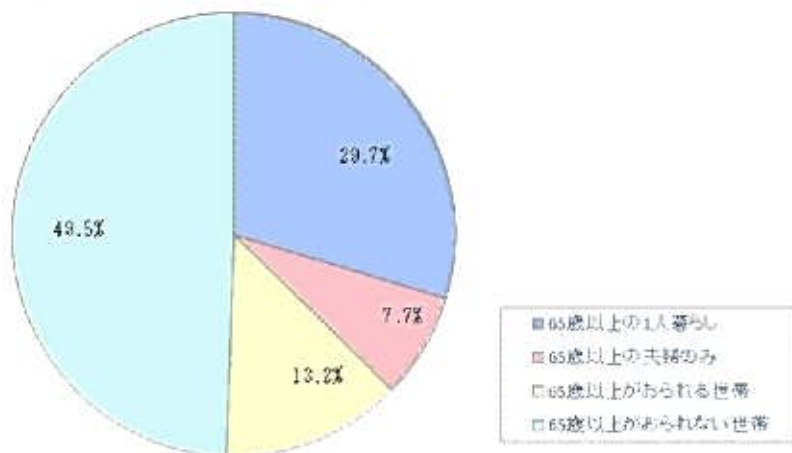
居住人数は、1人と答えた人が 51.0%と最も多く、2人以下と答えた人が 82.3%となっています。

(回答者数 96)



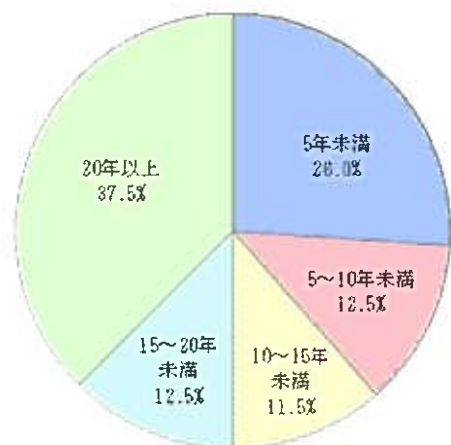
<世帯構成>

65歳以上が住んでいると答えた人が50.5%と半数以上を占め、1/4以上の29.7%は65歳以上の1人暮らしと答えています。(回答者数91)



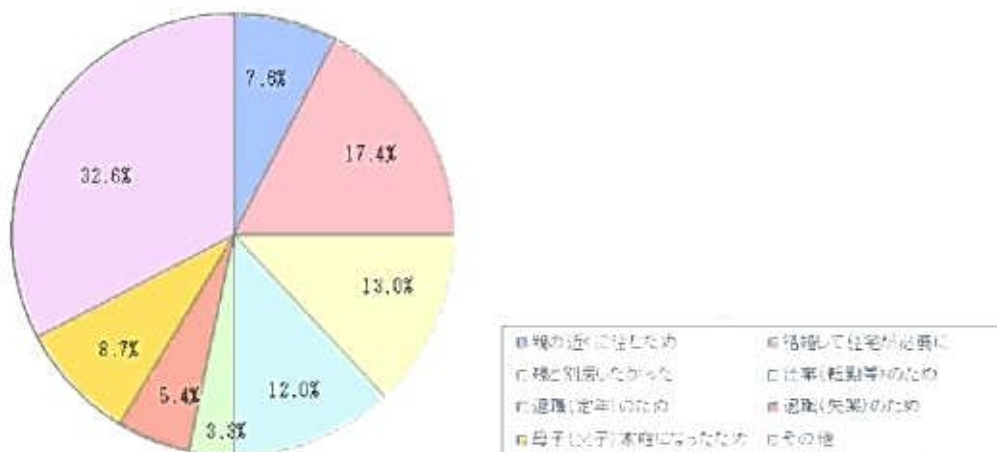
<居住年数>

居住年数は、20年以上と答えた人が37.5%と1/3以上を占め最も多く、約2/3の人は10年以上居住していると答えています。(回答者数96)



<入居の理由>

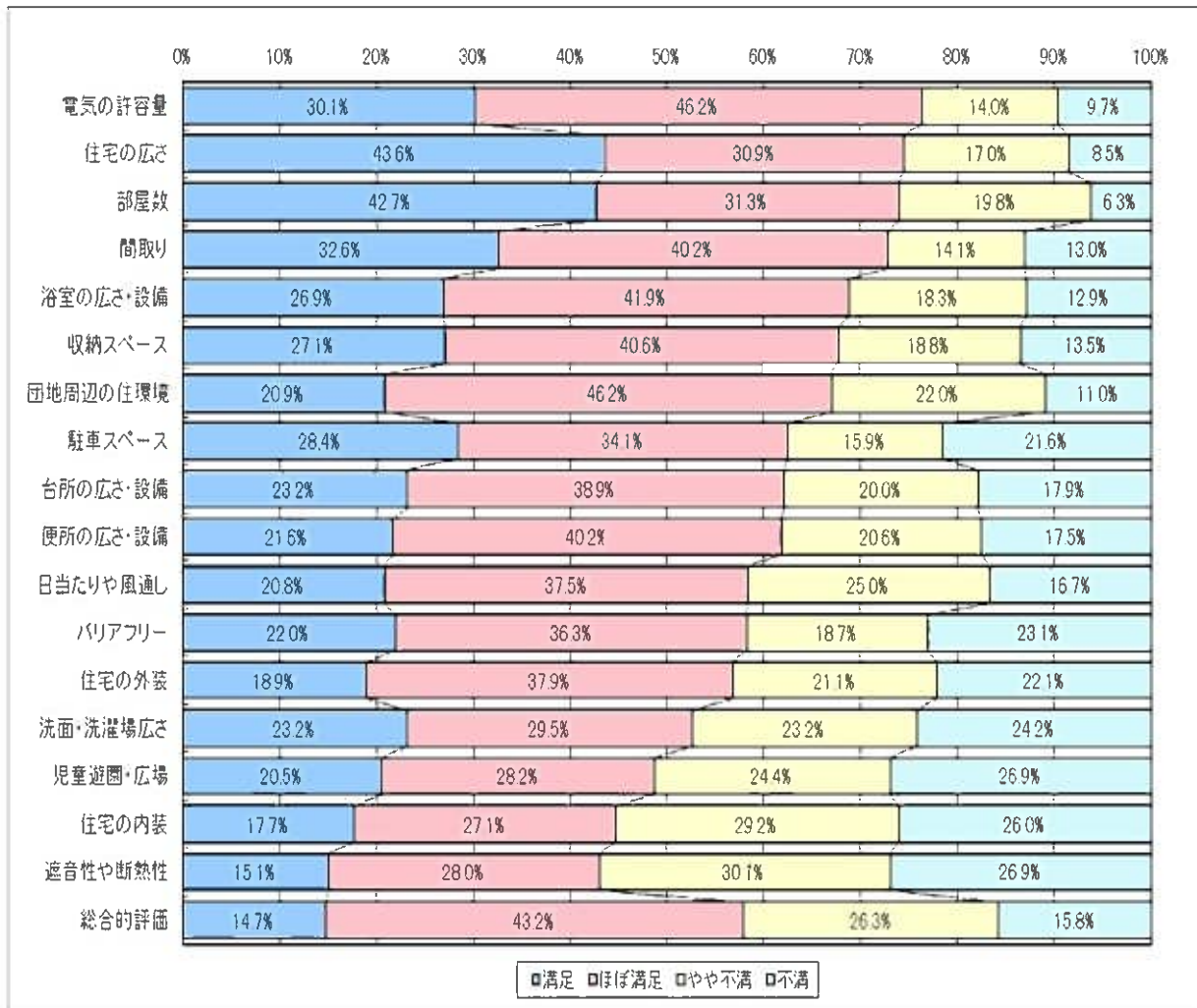
約1/3の人がその他の理由と回答しています。それ以外では高い順に「結婚して住宅が必要になった」「親と別居したかった」「仕事のため」となっています。(回答者数92)



(2) 現在の住まいの満足度

<住宅の満足度>

「満足」「ほぼ満足」をあわせた割合が高かった項目は、高い順に「電気の許容量」76.3%、「住宅の広さ」74.5%、「部屋数」74.0%となっています。「不満」「やや不満」をあわせた割合が高かった項目は、高い順に「遮音性や断熱性」57.0%、「住宅の内装」55.2%、「児童遊園・広場」51.3%となっています。「総合評価」は、約4割の人が「やや不満」または「不満」と答えています。



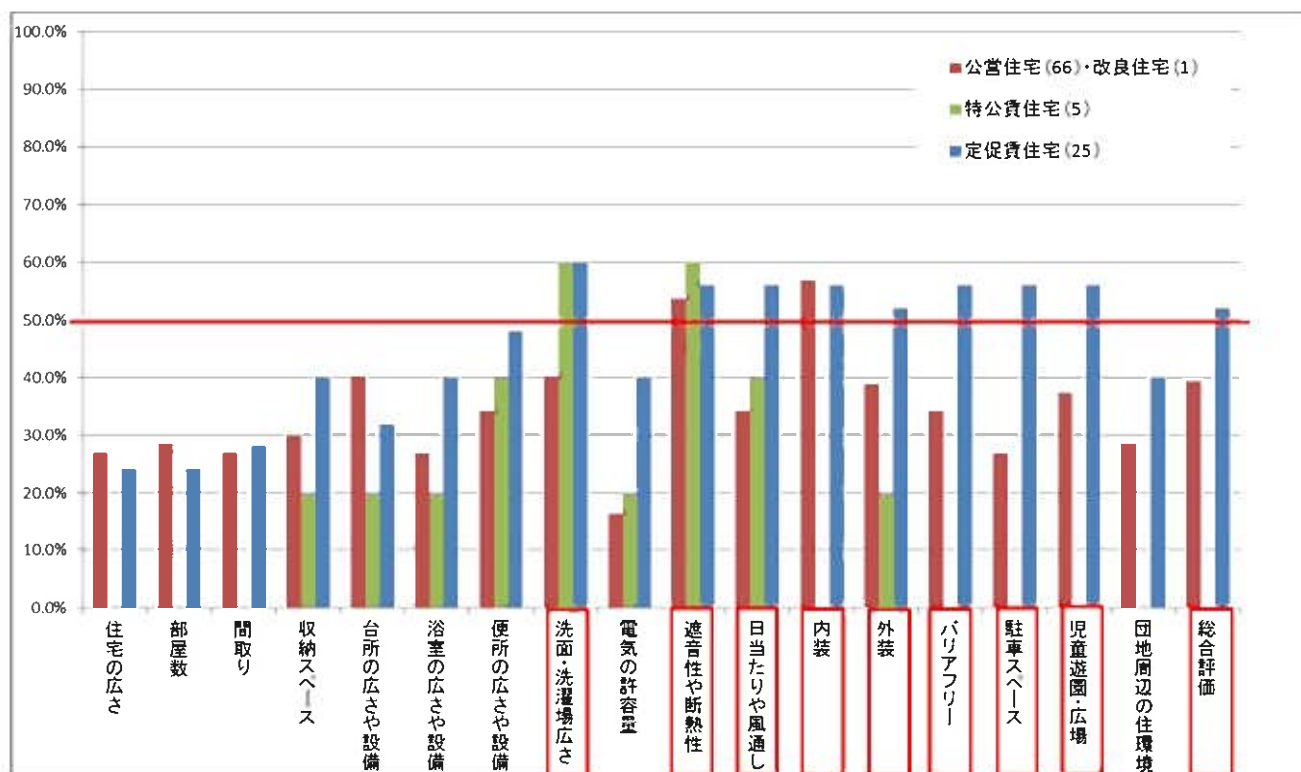
<住宅種別ごとの不満度>

以下、「やや不満」「不満」と答えた人が不満と感じているものとします。

「総合評価」では定促賃住宅において半数以上が不満と答えています。また、公営住宅においても4割の人が不満と答えています。

「洗面・洗濯場の広さ」「遮音性や遮熱性」「内装」に対する不満が高く、「住宅の広さ」「部屋数」「間取り」に対する不満は3割以下と低いです。

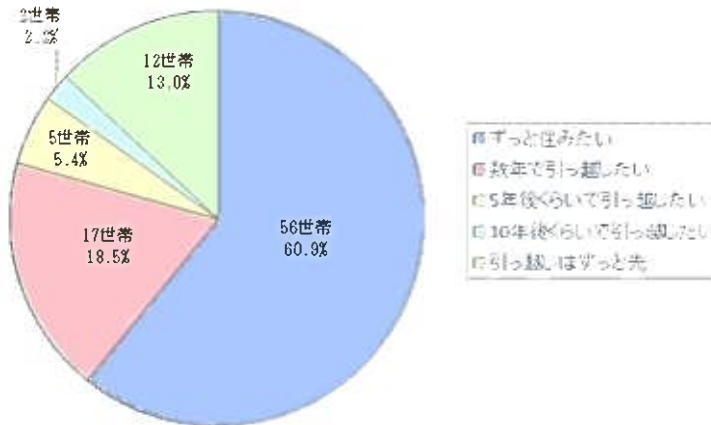
定促賃住宅において「洗面・洗濯場の広さ」「遮音性や遮熱性」「日当たりや風通し」「内装」「外装」「バリアフリー」「駐車スペース」「児童遊園・広場」と多くの項目で半数以上が不満と答えています。



(3) 今後の居住意向について

<今後の居住意向>

今後の居住意向は、答えた人の割合が高かった順に、「ずっと住みたい」60.9%、「数年で引っ越したい」18.5%、「引っ越しはずっと先」が13.0%となっています。(回答者数 92)



<引っ越したい理由について>

引っ越したい理由については、「住宅の面積が狭い」「住宅が老朽化している」「階段、トイレ、お風呂などが利用しづらくなったから」と建物への不満が43.1%となっています。

(回答者数 38)



<住み続けたい理由について>

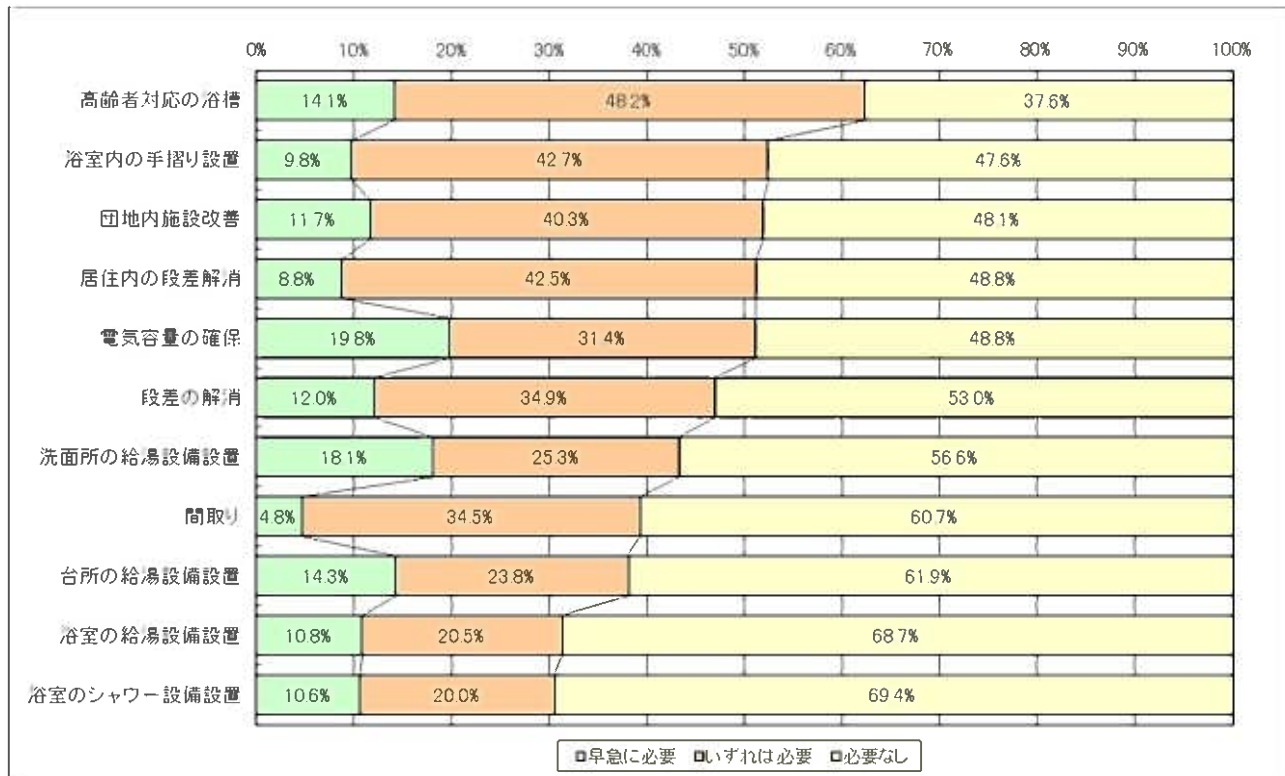
住み続けたい理由は、「他に住みたい（住む）ところがないから」32.0%、「家賃がちょうどよいくらいだから」21.4%、「日常生活の利便性がよいから」14.6%となっています。

(回答者数 60)



(4) 現在の住まいの住宅改善に対する要望

改善を望む事項は、「早急に必要」または「いずれは必要」と答えた人の割合が高い順に、「高齢者にも使いやすい浴槽への変更」62.4%、「浴室内への手すりの設置」52.4%、「団地内施設改善」51.9%、「居住内の段差の解消」51.3%、「電気容量の確保」51.2%となっています。



(5) 町営住宅の建替えについて

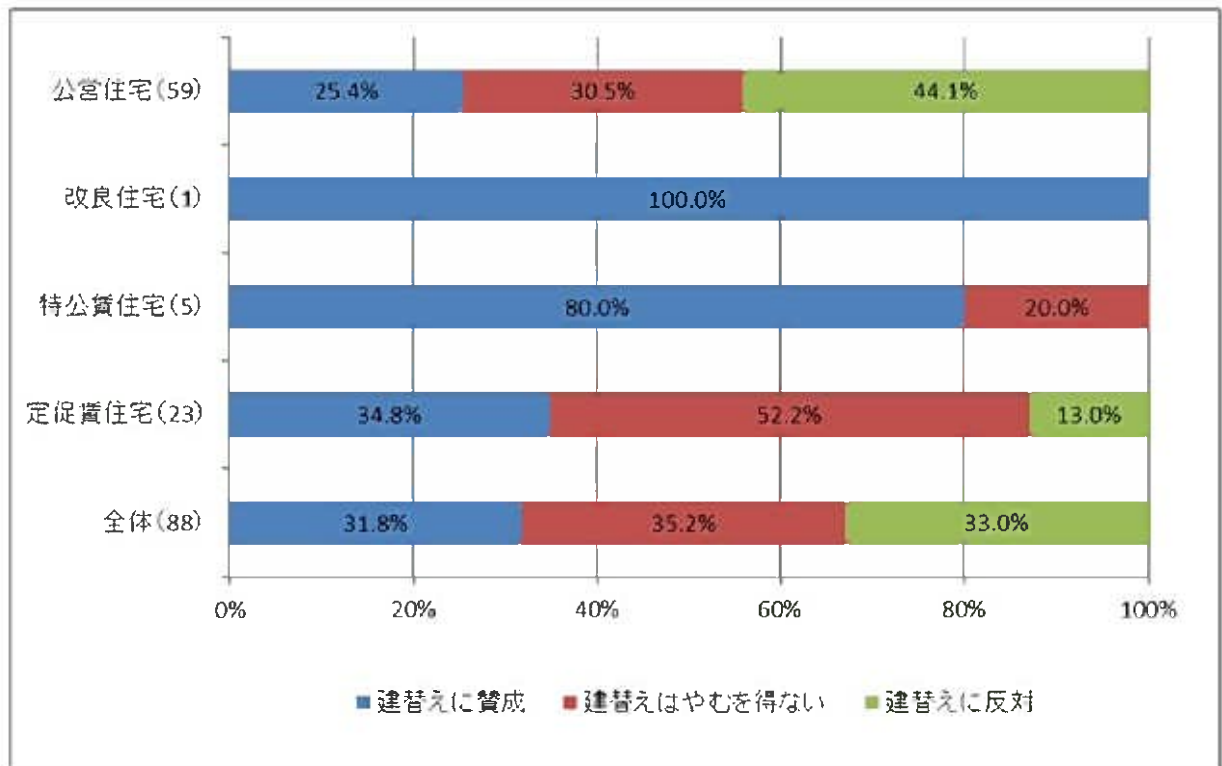
<住宅の建替えについて>

建替えについては、「賛成」32.6%、「古くなっているので建替えはやむを得ない」34.8%、「反対」32.6%となっています。(回答者数 89)



<住宅種類別建替えの賛否>

住宅の建替えへの賛否は、改良住宅、特公賃住宅、定住促進住宅で建替えに賛成する意向が多い一方、公営住宅では建替えに反対する意向が4割以上と高くなっています。



<建替え反対の理由>

建替えに反対の理由は、答えた人の割合が高かった順に、「現在の住宅に満足しているから」36.7%、「建替えをすると家賃が上がるから」30.0%、「建替えに伴う仮住宅への引っ越しが面倒だから」30.0%、となっています。(回答者数 30)



<家賃上昇の限度について>

建替えを行った場合の家賃の上昇限度額については、「5千円程度」28.4%、「1万円程度」16.8%となっています。一方、46.3%の人は「家賃上昇は困難」と答えています。

(回答者数 95)



<建替え後の再入居について>

建替え後の入居意志については、「同じ場所であれば、再入居する」51.7%、「近隣地区であれば、再入居する」33.7%、「他地区でも再入居する」6.7%であり、9割以上の人が再入居を考えています。(回答者数 89)



4. 公営住宅等の課題

○需要の低い団地の存在

公営住宅等の需要は高く、現況の入居率は90%とほぼ満室状態です。その中で、清水団地と定住促進住宅の2団地は50%台の入居率と他の団地に比べて低い状況となっています。

これらの団地の対応策を検討し、有効に活用を図っていくことが課題となっています。

○老朽化した団地の存在

計画期間（2029年度末）までに耐用年数を経過する、又は既に耐用年数を経過している団地が13団地147戸、その内これまでに改善が行われていない団地が8団地58戸あります。

老朽化した団地は、保安上、衛生上、景観上好ましくない状況となっています。

これらの団地の建替、用途廃止事業を進めることが課題となっています。

○高齢者対応型の住宅

高齢化が進む中で、住宅の間取りや広さに対する要望よりも、浴室等のバリアフリー対応に対する要望が高まっています。特に古い団地では対応が遅れており、課題となっています。

○居住者の協力

建替、用途廃止を行うためには、居住者の協力が不可欠となります。居住者の中には様々な理由で建替や移転に反対しておられる方もおり、今後、居住者と合意形成を図りつつ、円滑に事業を進めることが課題となります。

4 住宅施策の課題の把握

1 上位・関連計画における住宅施策の概要

(1) 第2次津和野町総合振興計画

(平成29年度～令和8年度：2017年度～2026年度) (抜粋)

基本理念

人と自然に育まれ、温もりのある交流のまちづくり

基本目標

- 基本目標1 ふるさとの自然を愛し住みよい環境をつくるまちづくり
- 基本目標2 学ぶ心を育て薫り高い文化のまちづくり
- 基本目標3 働くことを喜びとし豊かな産業を育てるまちづくり
- 基本目標4 助け合う心を大切に明るい家庭や地域をつくるまちづくり
- 基本目標5 多くの人々と交流し開かれたまちづくり

住宅に関する基本計画

現況と課題

1. 町営住宅の維持・管理

- ・ 住宅政策は、定住の重要な要件となるものでもあり、所得や年齢層、立地条件等さまざまな角度から検討し、整備を進めていかなければなりません。
- ・ 町営住宅の整備については、平成24年度に「津和野町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、改修・改善は年次的に実施していますが、建替え・用途廃止の対象住宅については入居者の反対意見等もあり、計画的に進んでいない状況です。今後、入居者の理解を得るため協議を継続していく必要があります。
- ・ 若者向け・高齢者向け住宅の整備については、平成26年度、民間事業者の協力を得て、UIターン向け住宅の建設をしていますが、民間事業者の継続した協力については厳しい状況です。
- ・ 安心・安全な住宅について、バリアフリー・耐震住宅に対する意識向上のためのワークショップや学習会を開催する等、引き続き関係機関との連携により、住民の意識向上に努める必要があります。

2. 住環境の整備

- ・ 子どもから高齢者まで、また、障がい者や子育て世帯等、あらゆる人々が安心して快適に暮らせる住環境を整備することが必要です。
- ・ 町内の空き家においては、平成27年に町内全域の空き家調査を行い、空き家情報バンクへの登録を推進したことで登録件数が倍増し、定住の促進にもつながっています。その一方で今後の空き家の掘り起こしが課題となります。
- ・ 老朽化等による危険な状態で放置されている空き家について、管理は原則、所有者にあるため、除却等を含め、適正な管理が行われるよう所有者の把握を行い、助言・指導等の対応を進めています。その対応に当たっては、町民と協同で取り組むことが必要です。
- ・ 自然の中で、地域でのつながりによる子育てを考える人に向けた快適な住まい環境を創出し、本町の定住人口の増加と地域の活性化を図る必要があります。

基本方針

老朽化した町営住宅の建替を進めるとともに、快適で良質な住環境の整備を推進します。
また、自然の中で地域でのつながりによる子育てを考える人に向けたつわの暮らし推進住宅の整備を推進します。

施策の内容

主要事業	取り組み内容
1. 町営住宅の維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 入居者の居住性の向上のため、老朽化の著しい住宅については、入居者の安全を考慮した整備を進めます。 ● 若者の定住を図るため、若者向け・高齢者向け住宅の整備を進めます。 ● 住民のバリアフリー・耐震住宅に対する意識向上に努めます。
2. 空き家対策等住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の掘り起こし及び空き家情報バンクへの登録を推進します。 ● 不特定多数の方が利用する建築物について、誰もが円滑に利用できる施設整備を進めます。
3. つわの暮らし推進住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくり委員会と連携し、子育て世代を主軸とした中堅所得者向けの住宅の整備を進めます。

(2) 津和野町過疎地域自立促進計画

(平成28年度～令和2年度：2016年度～2020年度) (抜粋)

まちづくりの基本理念

人と自然に育まれ、温もりのある交流のまちづくり

まちづくりの5つの柱

「自然環境と調和のとれたまちづくり」
「活力ある産業振興と交流のまちづくり」
「ふれあい豊かでみんなが主役のまちづくり」
「思いやりのある健康・医療・福祉のまちづくり」
「誇りもてる教育・文化のまちづくり」

実現のための政策

- ・ 産業振興施策の拡充、強化
- ・ 交通通信体系の整備
- ・ 生活環境の整備
- ・ 高齢者などの保健及び福祉の向上及び増進
- ・ 医療の確保
- ・ 教育の振興
- ・ 地域文化の振興
- ・ 集落の整備
- ・ 広域的な経済社会生活圏の整備の計画などとの関連

住宅に関する施策

■ 産業の振興_林業

<現状と問題点>

町面積の約90%を森林が占めており、かつては木材や薪炭の生産などで林業が繁栄していた時期があった。その後、安価な輸入材への依存が高まったことにより、国産材の需要は伸び悩み、長期にわたる木材価格の低迷は、森林所有者の森林育成と林業への意欲を低下させ、林業労働者の高齢化と新規就労者の減少により林業生産活動が低迷する期間が長く続いた。このため、手入れが不十分な森林が増加している。

<その対策>

高津川流域材及び島根県産材を利用する木の家づくりを推進する取り組みも行っている。林業においては、流域を基本単位として質の高い多様な森林を整備するとともに、活力と魅力にあふれる林業の振興を目指して諸施策を展開している。自伐型林業に取り組む町民の「山の宝でもう一杯！」プロジェクトによる間伐材の搬出、津和野温泉なごみの里でのチップボイラー導入、中国電力三隅火力発電所での間伐材・林地残材のチップ混焼、県内2カ所の大型木質バイオマス発電所など、木質バイオマスを利用しようという動きが活発化している。高津川流域の森林率は約90%であり森林資源が豊富であることから、本町に小型の木質バイオマスガス発電所を建設し、電力買取りの地域電力会社を設立して、エネルギーの地産地消を目指し、全国の中山間地域のモデルとなるようなまちづくりを推進する。また、流域材を利用した木の家づくりを推進する取り組みも始まっている。

■ 生活環境の整備_公営住宅

<現状と問題点>

本町には、町営住宅が 217 戸、若者向け賃貸住宅が 26 戸、県営住宅が 25 戸、雇用促進住宅が 80 戸の延べ 348 戸（23 団地）の公的住宅がある。町営住宅については、総戸数 217 戸のうち昭和 40 年以前に建設された住宅は、33 戸で全体の 15.2%、耐用年数が経過した住宅が 62 戸と全体の 28.6%を占めており、これらについては、早期に更新を行う必要がある。また、依然として住宅の需要も多い中、高齢弱者に配慮した仕様・設備の整備はおろか、住宅の基本的な性能を満たしていない住宅も多く、住宅建設、建替え、改善、維持保全などは重要な施策となってくる。

<その対策>

過疎からの脱却を果たすためには、定住促進対策を急がねばならない。そのための公営住宅の整備は喫緊の課題である。実際の町営住宅は老朽化が著しいものも多いので、若い世代を対象とした新しい住宅の建設はもちろん、時代のニーズに適應した町営住宅の計画的な改善を図る。また、空室の多い県営住宅を買い取り、リニューアルするなど、空家の活用システムを確立し、都市部からの U・I ターン者の要望に即した住宅体制の構築を図る。

■ 生活環境の整備_その他

<現状と問題点>

生活様式の多様化や建築様式の近代化に伴い、住環境をはじめ町並みにもその変化が現れつつある。恵まれた自然と歴史的文化遺産との調和を保ちながら、現代生活様式に合った快適な住環境を形成するための対応を進めなければならない。

また、地球規模での環境問題の一つである、地球温暖化対策への具体的な取組が求められており、本町においても責任ある対策を実施する必要がある。これらの展開には公共施設が先導的に取り組むことで、住民意識の高揚を図るとともに、豊かな森林をはじめとした、豊富な地域資源を活用した対策を行う必要がある。

<その対策>

地域の風土、伝統に根ざした町並みを保存するために、環境保全条例を制定しているが、さらに一歩進め、快適な住環境を中心とした町並みづくりの方向性を見だし誘導していく必要がある。そのために、環境保全条例の発展的運用による住環境づくりと環境保全に対する住民意識の高揚に努める。

■ その他地域の自立促進に必要な事項

<現状と問題点>

長引く不況から近年出てきた問題として、町内での廃屋の増加がある。本町では景観条例があるうえ観光振興を標榜する町としては、これらへの対応が喫緊の課題となっている。しかし、その廃屋は町有地のものばかりでなく民有地に立地しているものも多く含まれているため、その対応に苦慮しているところである。

<その対策>

町内の廃屋対策のためその建物を解体し景観を保全することはもちろん、その有効利用策を模索する。

(3) 津和野町総合戦略

(平成 27 年度～平成 31 年度：2015 年度～2019 年度) (抜粋)

基本的視点

若い女性が住みたいまちづくり

基本目標

1. 定住の基盤となるしごとをつくる
2. 津和野に回帰するひとの流れをつくる
3. 若い世代の結婚・出産・子育ての夢をかなえる
4. 地域と連携し、住みよいまちをつくる
5. 未来の津和野を担うひとを育てる

住宅に関する具体的な施策等

基本目標 1：定住の基盤となるしごとをつくる

■地域の資源や特性を活かした魅力あるしごとを創出する取り組み

「美しい森林」と安定したしごとをつくる

① 自伐型林業の推進

「壊れない作業路網」をつくれる技術と人材の育成により、間伐等の森林の管理を促進し、美しい森林を育てます。(自伐型林業推進事業)

② 高津川流域材の活用推進

長寿命の木造住宅の建設や間伐材の使用を推進するとともに、木質バイオマスの利用促進を図るため、ペレットストーブや薪ストーブの奨励をします。

●山の宝でもう一杯プロジェクト事業

自伐林家等がスギ及びヒノキの林地残材を搬出した場合、材積に対してこだま商品券を交付します。(津和野町商工会と連携した商品券)

●ペレットストーブ等購入補助事業

ペレットストーブ又は薪ストーブを購入し、住宅等に設置する人に補助金を交付します。

基本目標 2：津和野に回帰するひとの流れをつくる

■津和野の暮らしを応援する取り組み

津和野で暮らす「すまい」を確保する

① 空き家情報バンク事業の推進

定住を希望される方へ町内の空き家を紹介し、定住者の増加を促進します。

●空き家改修補助事業

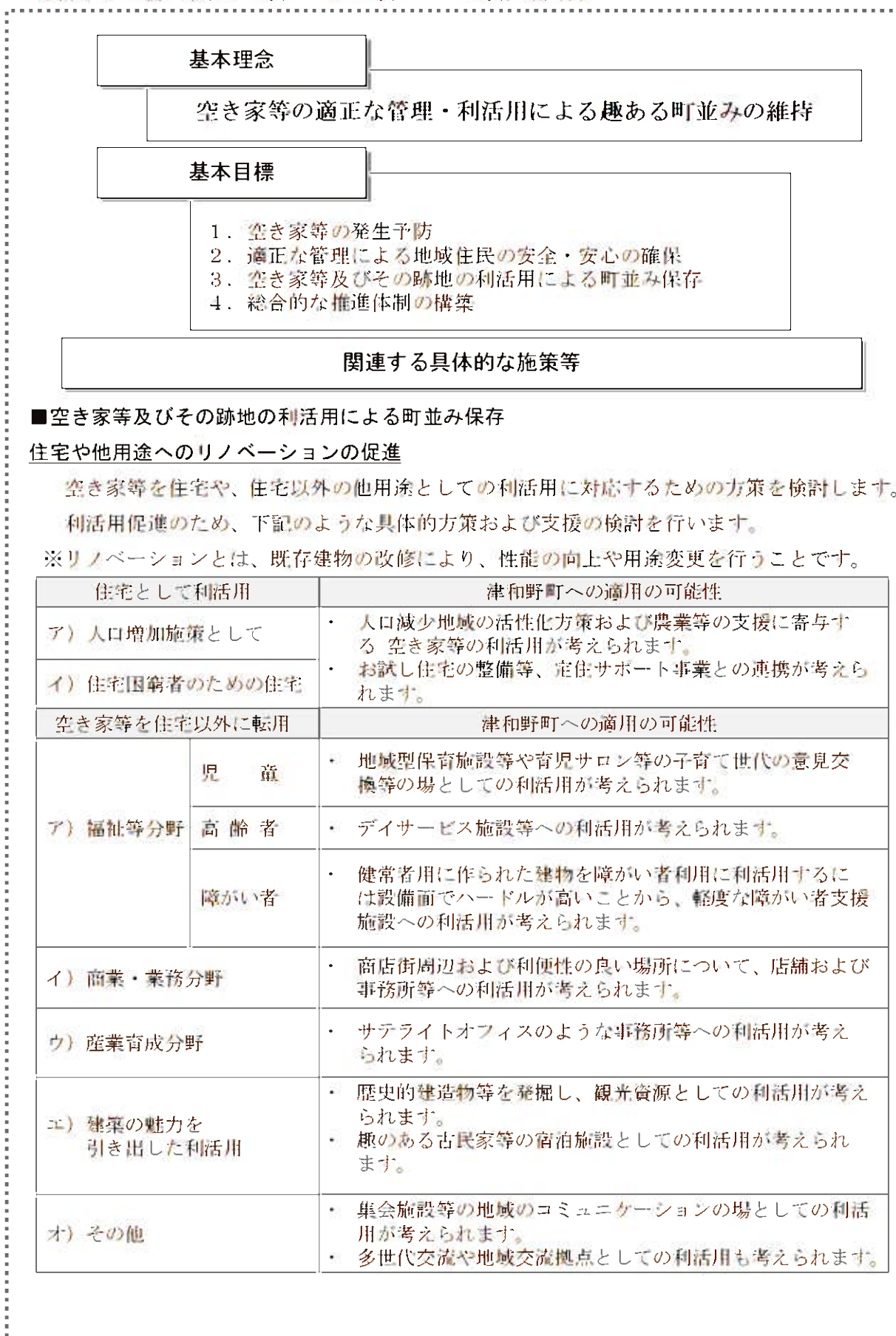
空き家情報バンク登録物件を改修する場合、費用の 1/2 (上限 50 万円) を補助します。

② つわの暮らし推進住宅整備事業

良質な住環境・生活環境を提供することで、子育て世代の人口増加及び定住化を図り、地域活性化を促進します。

(4) 津和野町空き家等対策計画

(平成31年度～令和5年度：2019年度～2023年度) (抜粋)



■空き家等及びその跡地の利活用による町並み保存

住宅や他用途へのリノベーションの促進

空き家等を住宅や、住宅以外の他用途としての利活用に対応するための方策を検討します。利活用促進のため、下記のような具体的方策および支援の検討を行います。

※リノベーションとは、既存建物の改修により、性能の向上や用途変更を行うことです。

住宅として利活用		津和野町への適用の可能性
ア) 人口増加施策として		<ul style="list-style-type: none"> 人口減少地域の活性化方策および農業等の支援に寄与する空き家等の利活用が考えられます。 お試し住宅の整備等、定住サポート事業との連携が考えられます。
イ) 住宅困窮者のための住宅		
空き家等を住宅以外に転用		津和野町への適用の可能性
ア) 福祉等分野	児童	<ul style="list-style-type: none"> 地域型保育施設等や育児サロン等の子育て世代の意見交換等の場としての利活用が考えられます。
	高齢者	<ul style="list-style-type: none"> デイサービス施設等への利活用が考えられます。
	障がい者	<ul style="list-style-type: none"> 健常者用に作られた建物を障がい者利用に利活用するには設備面でハードルが高いことから、軽度な障がい者支援施設への利活用が考えられます。
イ) 商業・業務分野		<ul style="list-style-type: none"> 商店街周辺および利便性の良い場所について、店舗および事務所等への利活用が考えられます。
ウ) 産業育成分野		<ul style="list-style-type: none"> サテライトオフィスのような事務所等への利活用が考えられます。
エ) 建築の魅力を引き出した利活用		<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物等を発掘し、観光資源としての利活用が考えられます。 趣のある古民家等の宿泊施設としての利活用が考えられます。
オ) その他		<ul style="list-style-type: none"> 集会施設等の地域のコミュニケーションの場としての利活用が考えられます。 多世代交流や地域交流拠点としての利活用も考えられます。

(5) 第3次島根県住生活基本計画（島根県住宅マスタープラン）

（平成28年度～令和7年度：2016年度～2025年度）（抜粋）

住生活に関する施策展開の視点

(1) 地域課題に対応した施策展開

- 全国に先行し、本格的な少子・高齢化社会となった本県においては、都市、農山漁村それぞれの地域における子育て支援など少子化や高齢化への対応、定住の促進、安全・安心の確保など、様々な地域課題に対応し、地域に住み続けられる住宅・住環境づくりが重要です。
- 本県は、自然に恵まれ、豊かな山林と河川・湖等を有しています。しかし、土砂災害や浸水被害をはじめとした自然災害による被害の危険性も抱えています。そのため、県民の生命と財産を守ることでできる施策が求められています。
- 本県は、歴史的・伝統的町なみ、特徴ある集落景観などが各所に形成されており、豊かな住生活を実現するために、これらの地域資源を継承していく必要があります。このような地域課題、地域特性に的確に対応することを重視した施策を展開します。

(2) ストック重視の施策展開

- 住宅ストックが量的に充足する中、地球環境問題や資源・エネルギー問題に対応するためには、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、世代を超え長持ちさせて大事に使う「持続可能な」社会への転換を図らなければなりません。
- そのため、ストック重視の考え方にたち、良質な既存住宅ストックの形成を図り、適正に管理することによって、住宅市場において良質な住宅が循環利用される環境を整備することを重視した施策を推進します。

(3) 市場を活用した施策展開

- 県内の住宅に関する市場規模は小さいが、多様化・高度化する県民の居住ニーズに的確に対応できる住宅市場とすることが重要です。
- そのため、国や市町村と連携を図りながら、良質な新築・中古住宅が流通し、良質なサービス（リフォームや住宅性能表示など）が提供されるよう、市場機能の向上を図る施策を促進します。

(4) 効果的・効率的な施策展開

- 県民の多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している市町村が主役となり、総合的かつきめ細やかな施策展開が図られることが必要です。このため県は、市町村による施策の実施を国と共に支援します。
- 地域に密着した施策展開を図る観点から、市町村、まちづくり等に主体的に取り組む各種法人、NPO、地域住民の団体及び民間事業者等との連携の促進を図ります。

(5) 他分野との連携による総合的な施策展開

- 県民の住生活を豊かなものとするため、地域振興・定住、危機管理・防災、福祉、環境、都市・農山漁村空間整備など、県民生活に深く関わる分野と密接に連携し、総合的に施策を展開します。

住生活に関する目標

目標1 安心して暮らせる住まい・地域づくり

目標2 安全で快適に生活できる住まいづくり

目標3 住まいを支える生産・流通環境づくり

	【基本施策】	【具体的施策】
【基本施策1】 安心して暮らせる住まいの確保	1-1 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保	(1) 子育て世帯に配慮した住宅等の供給 (2) 子育てしやすい環境の整備 (3) 同居・近居の促進
	1-2 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの確保	(1) 住宅のバリアフリー化の促進 (2) 高齢者や障がい者等に配慮した住宅等の供給
	1-3 住宅確保要配慮者の住まいの確保	(1) 公営住宅の整備・活用 (2) 民間賃貸住宅の活用 (3) 鳥根県居住支援協議会の活用
【基本施策2】 地域の活性化や良好な居住環境の整備	2-1 移住・定住基盤の整備	(1) 定住向け賃貸住宅の適切な供給 (2) 移住・定住の支援体制の強化
	2-2 活力ある地域環境の整備	(1) 「小さな拠点づくり」や「街なか居住」への支援 (2) コミュニティ豊かな多世代居住の促進 (3) 良好な動なみ・景観の誘導
	2-3 空き家対策の推進	(1) 空き家の利活用の促進、危険空き家の除却等の推進 (2) 横断的な空き家対策の体制の構築
【基本施策3】 住まいの安全性や質の向上	3-1 防災対策の推進	(1) 住宅地の防災性の向上 (2) 大規模災害発生時における住宅の供給・サポート体制の整備 (3) 密集住宅地の再整備
	3-2 住宅の性能向上の促進	(1) 既存住宅の耐震化の促進 (2) 環境負荷の低減に配慮した住宅づくりの推進
	3-3 優良な住宅供給の推進	(1) 適正な住宅市場の形成に向けた環境整備 (2) 長期優良住宅など快適な住まいの普及
【基本施策4】 地域の住生活産業の振興	4-1 木造住宅等の生産基盤の強化	(1) 県産材を活用した住宅の供給促進 (2) 伝統的技術の継承・発展 (3) 中小住宅生産者等に対する支援
	4-2 住宅ストックビジネスの育成	(1) 住み替えや中古住宅流通に係る新たなビジネスの創出 (2) 性能向上リフォームの促進

公営住宅の供給に関する施策の展開

■【基本施策1】安心して暮らせる住まいの確保

1-1 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保

(1) 子育て世帯に配慮した住宅等の供給

子育て世帯が、それぞれのライフスタイルに応じて無理のない負担で適正な規模の住宅に居住できるよう、市町村と連携して住宅整備への支援、公的賃貸住宅の供給、住宅に困窮する子育て世帯の優先的な入居方式の導入、情報提供等を行います。

(主な内容)

- ひとり親家庭等の自立支援のための公営住宅における優先入居
- 子育て世帯が行う住宅建設等の住宅整備への支援
- 子育て世帯が必要とする質や広さの住宅に収入等に応じて入居できる住宅整備への支援
- 定住推進賃貸住宅の供給支援
- 子育て世帯が安心して入居できる賃貸住宅の登録推進
- 地域で子どもを見守るコミュニティ活動等への支援

(2) 子育てしやすい環境の整備

公的賃貸住宅団地などにおいて、福祉部局等の施策と連携して、周辺住民も含めた子育て世帯への見守りや生活支援サービスを提供する子育て支援施設の誘導、公共施設や商業施設への授乳室・おむつ交換スペースの設置など子どもと一緒に外出する時の利便性の向上、子どもが安心して遊べる遊び場の整備促進など子どもの育ちと子育てを地域全体で応援する取り組みを進めます。

(主な内容)

- 地域のニーズに対応した子育て支援施設の誘導
- 公営住宅や民間賃貸住宅に併設した遊び場の整備の促進
- 子育て家庭外出支援施設の促進
- こころ協賛店の登録の推進
- 子育て世代に向けた総合的な情報発信

1-2 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの確保

(1) 住宅のバリアフリー化の促進

平成27年には県民の32.6%が高齢者となっており、地域の需給バランスに配慮しつつ、高齢者の住まいを拠点として、その地域の保健・医療・介護等の福祉サービスを包括的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築には、住宅のバリアフリー化が重要です。県では平成21年度から住宅のバリアフリー改修に要する費用の一部を助成する「しまね長寿の住まいリフォーム助成事業」を実施し、住宅の高度なバリアフリー化の推進に向けた取り組みを行っており、高齢者が少しでも住み慣れた地域、住み慣れた家で安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、一層の取り組みを行います。

(主な内容) 抜粋

- 住宅のバリアフリー化への改修に対する助成の実施
- 市町村が行うきめ細やかなバリアフリー対策への支援
- 公営住宅等の公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の実施
- 県民へのバリアフリーに関する情報提供、相談体制の整備

1-3 住宅確保要配慮者の住まいの確保

(1) 公営住宅の整備・活用

低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅の供給が行えるよう、公営住宅の供給目標量の着実な達成を図ります。

さらに、地域の実情を踏まえ、基本的な住宅性能や高齢化社会に応じた居住環境の確保を図るため、老朽・狭小な住宅の建替えを進め、居住環境の整った管理戸数の確保に努めます。

また、建替えを行わない住宅については、公営住宅等長寿命化計画に基づいた改善事業を実施し、適正な居住環境の維持・向上を図ります。

(主な内容) 抜粋

- 公営住宅の供給、建替え
- 公営住宅等長寿命化計画に基づいた改善事業の実施
- 公営住宅建替えに伴い、デイサービス等の生活支援施設の併設を検討
- 老朽化した住宅性能水準の低い公営住宅の建替え・改善を促進することにより、子育て世帯や高齢者世帯等の多様なニーズに対応するとともに、安全で快適な居住環境を整備
- 公的賃貸住宅における高齢者生活支援体制の確保

■【基本施策2】地域の活性化や良好な居住環境の整備

2-1 移住・定住基盤の整備

(1) 定住向け賃貸住宅の適切な供給

中山間地域や離島、半島を抱える本県では、民間による賃貸住宅の供給が十分ではない地域も多く、これらの地域においては、公的賃貸住宅の供給は重要な役割を担っています。

県ではこれまで、中山間地域等において市町村を主体とする定住向け賃貸住宅の整備に係る建設費補助を実施し、これにより一定の住宅供給がなされていますが、これらの地域では、定住の受け皿としての公的住宅の需要は依然高く、引き続き公的賃貸住宅の供給促進を図ります。

また、UI ターン、定住、住み替えのための住宅を希望する世帯に適切な情報を迅速に提供するため、市町村、関係機関等と連携した支援体制の構築に取り組みます。

(主な内容) 抜粋

- 市町村が整備する定住推進賃貸住宅の建設支援
- 市町村が行う空き家を活用した定住向け住宅整備への支援

2-3 空き家対策の推進

(1) 空き家の利活用の促進、危険空き家の除却等の推進

年々増加している空き家数は、居住環境の悪化を招く一因として市町村の課題となっています。一方で、これら空き家の中には魅力的で有効な地域資源として活用できるものも多く存在し、市町村と連携した地域活性化や移住・定住対策としての空き家活用に向けた取り組みを行い、これらの空き家の流通促進を図ることで空き家の発生を抑制します。

また、著しく老朽化し、倒壊等の危険性のある空き家については、除却・跡地活用に対する支援を検討し、居住環境の向上を図ります。

(主な内容) 抜粋

- 空き家等対策計画策定の促進
- 空き家活用事業や除却・跡地活用への支援
- 古民家等の魅力の発信及び再生・他用途活用の促進
- 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- 空き家や除却した跡地の移住定住者向け住宅の供給や産業利用の促進
- 空き家バンクの充実や空き家情報の提供の強化

(6) 第2期島根県高齢者居住安定確保計画

(平成30年度～令和5年度：2018年度～2023年度) (抜粋)

高齢者の住まいの供給の目標

高齢者の住まいの種類	供給目標
公的な賃貸住宅	県営住宅については、管理戸数の現状維持が基本方針であり、主に建替事業となる。 建替事業の際は、地域の実情に応じて、高齢者福祉施設の併設・合築について検討を行うとともに、福祉部局と連携して、シルバーハウジング・プロジェクトなど見守りサービスが付加された住宅の供給を行っていく。また、全ての住戸においてバリアフリー対応とし、介護サービスの受けやすさにも配慮したつくりとする。 なお、福祉施設を併設する場合にあっては、「地域包括ケアシステム」の確立を目指す福祉施策との連携を考慮し、市町村や福祉部局と協議を行いながら進めていく。 市町村が供給する公的な賃貸住宅においても同様な整備がされるよう、働きかけを行う。
養護・軽費老人ホーム	市町村と連携し、計画的な供給に向けた取り組みを進めていく。
有料老人ホーム	届出制度の活用及び定期的な実地指導により、民間事業者による適切なサービスの提供を図る。
サービス付き高齢者向け住宅	市町村と連携し、民間事業者による供給を積極的に誘導する。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅	高齢者の入居を拒まない新たな住宅セーフティネット制度に基づく賃貸住宅の登録の推進を図る。

供給の目標の達成に向けた施策

施策の方向性	供給の目標の達成に向けた施策
(1) 高齢者に対する住まいの供給の促進	① 重点配慮高齢者世帯に対する公共賃貸住宅の供給 ② その他高齢者の入居に配慮した公共賃貸住宅の供給 ③ 民間が供給する生活支援施設サービスのついた住まいの供給促進 ④ 要介護等高齢者への適切な住宅・施設等の供給
(2) 高齢者の入居に適した賃貸住宅の普及及び情報の提供等	① 高齢者が安心して住み続けられる制度の活用 ② 民間の賃貸住宅の賃貸人等への啓発 ③ 高齢者向けの住まいに関する普及啓発
(3) 高齢者の生活支援体制の確保	① 公的賃貸住宅における高齢者生活支援体制の確保 ② 高齢者に対する地域の見守り体制の構築 ③ 高齢者世帯に対する在宅支援の推進 ④ 介護に携わる者に対する研修・支援

公営住宅の供給に関する施策の展開

(1) 高齢者に対する住まいの供給の促進

① 重点配慮高齢者世帯に対する公共賃貸住宅の供給

- 所得が低い高齢者でも必要な介護サービスが安心して受けられる賃貸住宅に居住できるように、デイサービス等の生活支援施設を併設した公共賃貸住宅の供給を促進します。
- 生活支援相談員が配置されバリアフリー等の機能が整ったシルバーハウジングの供給を促進します。
- 生活支援施設の併設された公共賃貸住宅やシルバーハウジングの供給にあたり、県、市町村及び島根県住宅供給公社等で組織する島根県地域住宅協議会を通じた連携を行います。

② その他高齢者の入居に配慮した公共賃貸住宅の供給

- 既存公共賃貸住宅のバリアフリー化を促進します。
- 公営住宅などの公共賃貸住宅へ的高齢者世帯の優先入居を推進します。
- 改修等により既存ストックを活用した高齢者世帯向けの公営住宅の供給を推進します。

(3) 高齢者の生活支援体制の確保

① 公的賃貸住宅における高齢者生活支援体制の確保

- 入居者が容易に福祉サービスを受けられるよう、大規模公営住宅団地におけるデイサービス等の生活支援施設の併設を推進します。
- 公営住宅の集会所などの共同施設等を利用した、保健・医療・福祉関係者や自治会等の様々な人々が重層的に支えあう、高齢者の見守り・ふれあい拠点の仕組みづくりを検討します。

2 住宅施策の課題の把握

(1) “ひと”と“すまい”の視点からの課題

～世帯の変化、住宅ニーズの変化への対応～

○ 少子・高齢化や障がい者等に対応したユニバーサルデザインの住まいづくり

津和野町の高齢化の状況は平成27年で45.2%であり、島根県及び全国の平均値(島根県32.1%、全国26.3%)を大きく上回っています。このため、高齢化への対応は、重要な課題として認識し、高齢化対応の住まいづくりを推進するとともに、福祉施策との連携が必要です。

今後、高齢化はさらに進行し、単身・夫婦のみの高齢者世帯も今まで以上に増加することが予測され、高齢化に対応した住宅の必要性はより一層高くなります。

また、高齢者や障がい者のほかにも、妊娠している女性やケガなどにより身体が不自由な人など、高齢者や障がい者と同様に住宅への配慮が必要な人がいます。

このようなことから、今後、全ての人が安心して暮らせるユニバーサルデザインの住まいづくりが求められます。

○ 住宅ストックの流動化、住宅取得の選択肢の充実

比較的若い世帯には、住居費や子育て環境等に配慮された良質な賃貸住宅の供給、持ち家取得の支援施策を講じるなど、賃貸居住と持ち家居住の選択肢を充実することが必要です。

また、大都市では定年退職者などのU・J・Iターンによる地方定住の兆しがみられ、津和野町でもこれらの世帯の定住のための受け皿として、公的住宅の確保は不可欠です。

一方で町内の空き家は増加しており、空き家の有効利活用が課題となっています。このため、中古住宅市場や賃貸住宅市場、リフォーム市場などにおけるストックの流動化を促進し、活性化することにより住宅取得の選択肢の充実を図っていくことが重要です。

○ 公営住宅ストックの有効かつ的確な活用

住宅に困窮する低額所得者に対し、これまでに公営住宅を供給してきましたが、建物の老朽化が進行するとともに、居住水準の低い住宅や高齢者・障がい者等への対策をしていない住宅が多い状況にあります。

老朽化の著しい公営住宅については、用途廃止を含め年次計画を策定して建替えを図るとともに耐用年限を考慮した改善、維持保全が必要です。

(2) “まち”の視点からの課題

～住まいづくりとまちづくりとの連携～

○ 安心して暮らせる基盤の整備

公営住宅の中には耐用年数を大きく越えたものも多くあり、耐震性に問題があります。

このため、住宅の耐震化促進、豪雨災害等による土砂災害・がけ崩れなどの自然災害に対する住宅地の安全性の確保など、安心して暮らせる住環境の整備には、国・県と連携した支援と施策の展開が必要です。

○ 自然との調和、景観との調和

津和野町は日本有数の清流である高津川やブナの原生林が残る安蔵寺山などの豊かな自然に恵まれています。

また、津和野地区の市街地の歴史的町並みを保存するために環境保全条例を制定しています。住まいづくり、まちづくりにおいてはこれら自然と景観との調和が必要です。

(3) 住まいとまちづくりの推進上の課題

～住民、事業者、行政の協力関係～

○ 住まい・まちづくり組織の育成と行政との協働関係の構築

住民生活に密着した住まい・まちづくりを推進するためには、住民との対話を通してその意見を住宅施策に十分反映するとともに、住民一人ひとりが今まで以上に主体的に参画し、相互の協力と協調によりお互いの知恵・ノウハウを活かしていく必要があります。

近年では、空き家バンク等におけるNPO等消費者ボランティア組織によるまちづくりへの取り組みやワークショップ形式によるまちづくり計画の策定も多くみられるようになってきました。また、設計者等で住まい・まちづくりを研究・実践しているグループも見られます。

今後、このような行政と住民や事業者による協働関係の構築を目指します。