情報交換会資料
R7.3.17　都市計画課

第２次江津市住生活基本計画
（第３次江津市住宅マスタープラン）
（案）

江津市

目次

1章　江津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

1－2. 計画の位置づけ…… 1

1－3. 計画期間 …… 2

2章　住生活をめぐる現状と課題

2－1. 暮らしに関する現状と課題 …… 3

2－2. 住まいに関する現状と課題 …… 6

2－3. まちに関する現状と課題…… 10

2－4. 市民意識…… 14

3章　計画の理念と目標

3－1. 基本理念…… 19

3－2. 目標…… 19

4章　基本的な施策

4－1. 施策体系 …… 21

4－2. 基本施策…… 22

5章　計画の推進にあたって

5－1. 各主体の役割 …… 29

5－2. 重点施策…… 30

5－3. 成果指標…… 32

5－4. 計画のフォローアップの実施…… 32

資料編

資料－1. データ集 …… 資-1

資料－2. アンケート集計結果 …… 資-9

資料－3. 用語集 ……資-19

1章　江津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

本市は、昭和59年に策定した「HOPE 計画（地域住宅計画）」の理念と基本施策を念頭に、平成16年に「江津市住宅マスタープラン（調査編・計画編・ストック活用計画編）」を策定しました。その後、平成18年に施行された「住生活基本法」を踏まえて、平成22年3月に「江津市住生活基本計画（第2次江津市住宅マスタープラン）」を策定し、地域の実情に応じた建築住宅施策の計画的・総合的な展開に取り組んできました。

こうした中で、社会情勢や住まい・住環境を取り巻く状況の変化を受けて、令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」、令和4年3月に「第4次島根県住生活基本計画（第6次島根県住宅マスタープラン）」がそれぞれ改定されました。

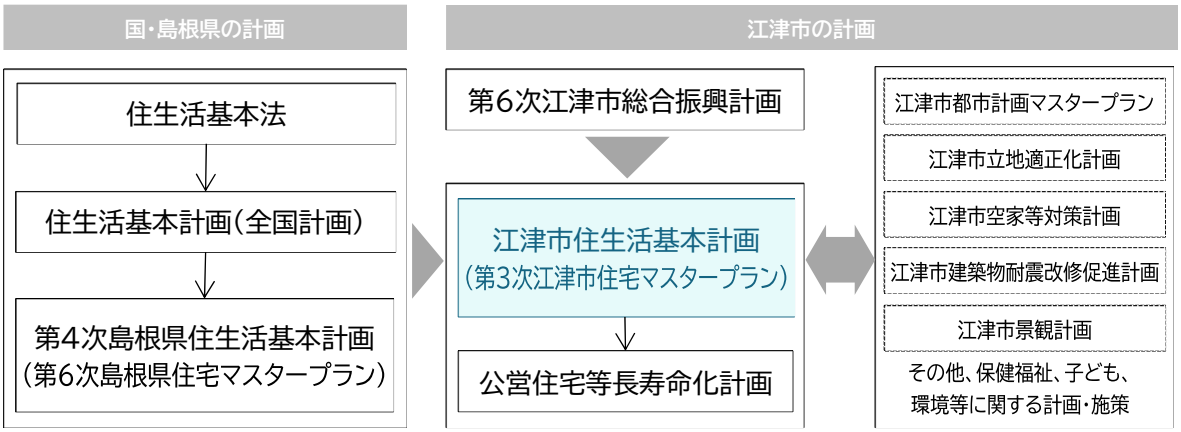
また、本市では令和2年3月に「第6次江津市総合振興計画」、令和3年3月に「江津市都市計画マスタープラン 2021-2040」を策定しました。

本市の情勢をみると、人口減少や少子高齢化、それに伴う空き家の増加への対応、子育て環境の充実や高齢者が地域で住み続けられる環境づくり等が求められています。また、赤瓦（石州瓦）の特徴的な景観の継承も課題となっています。

このような状況を踏まえて、本市の住宅事情等を考慮しながら、今後の住宅・住環境の整備を計画的・総合的に展開していくことを目的として、「第2次江津市住生活基本計画（第3次江津市住宅マスタープラン）」（以下、「本計画」とする）を策定します。

1－2．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）」、「第4次島根県住生活基本計画（第6次島根県住宅マスタープラン）」及び、本市の「第6次江津市総合振興計画」、「江津市都市計画マスタープラン2021-2040」等の上位・関連計画を踏まえて、住宅・住生活に関する基本的な考え方と施策の展開の方向性を示すものと位置づけます。



１－３．計画期間

本計画の計画期間は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度の10年間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化等に伴い、住宅・住生活施策の見直しを必要とする場合には、適宜計画の見直しを行います。

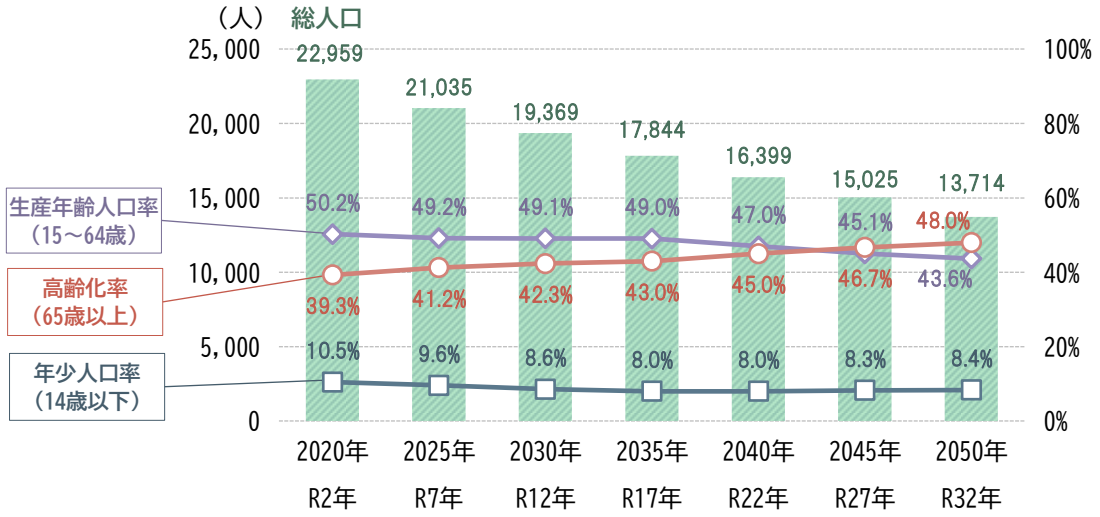
2章　住生活をめぐる現状と課題

2－1．暮らしに関する現状と課題

(1)人口

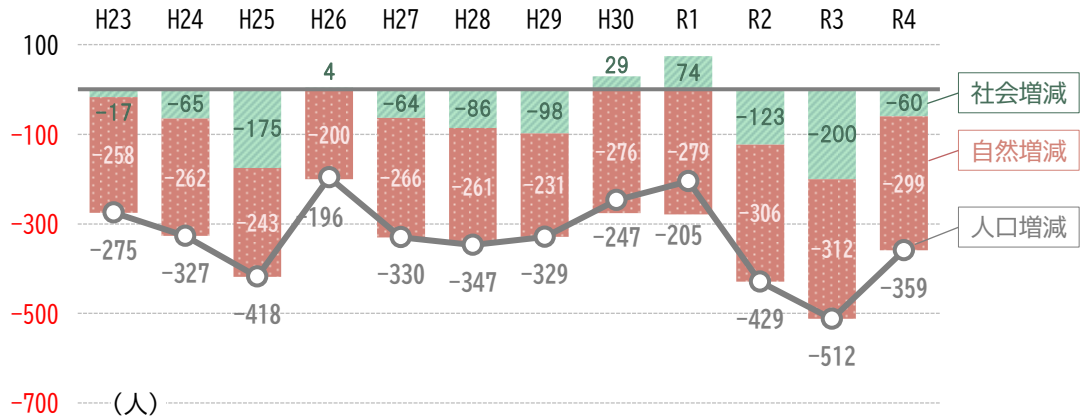
- 本市の人口は約 2.3 万人(R2)で、今後 20 年程度でさらに約 3 割減少(R2 比)すると見込まれます。
- 高齢化率は増加傾向が続き、39.3%(R2)から今後 20 年程度で約 5.7 ポイント上昇し、45%に達すると見込まれます。
- 人口動態をみると、自然減の影響により、毎年 200～500 人程度の減少が続いていますが、社会減は 100 人程度を維持し、社会増に転じている年もあります。

■人口の将来推計



資料:国立社会保障・人口問題研究所/令和 5 年推計値

■人口動態

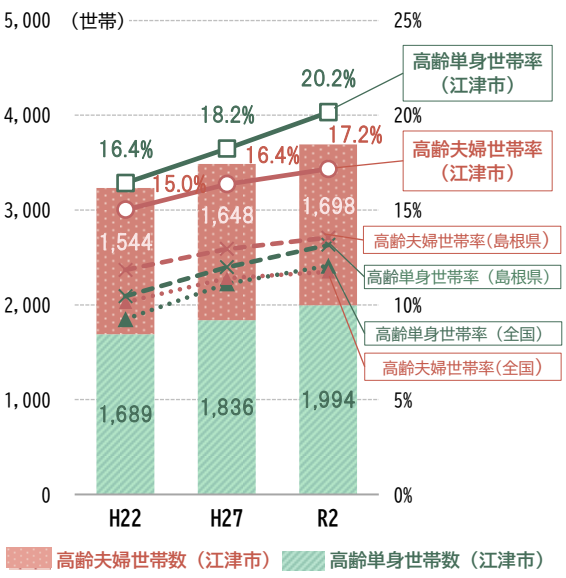


資料:住民基本台帳人口・世帯数

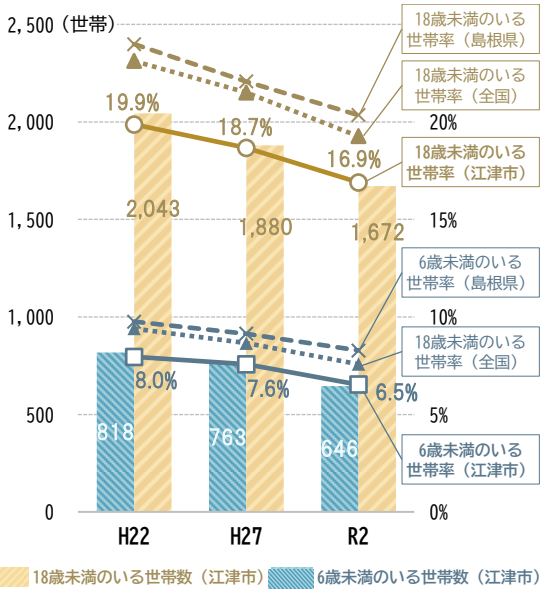
(2)住宅確保要配慮者

- 高齢単身世帯(R2)は約 2,000 世帯で全世帯の約 20%、高齢夫婦世帯(R2)は約 1,700 世帯で約 17%を占め、いずれも全国値、島根県全体の値を上回っており、増加傾向が続いています。
- 子育て世帯(18 歳未満のいる世帯)(R2)は約 1,700 世帯、全世帯の約 17%で、全国値、島根県全体の値を下回っています。
- 借家に居住する住宅確保要配慮者の世帯数は減少する一方、全世帯に占める割合は今後緩やかに増加すると見込まれます。

■高齢単身世帯・高齢夫婦世帯※の推移



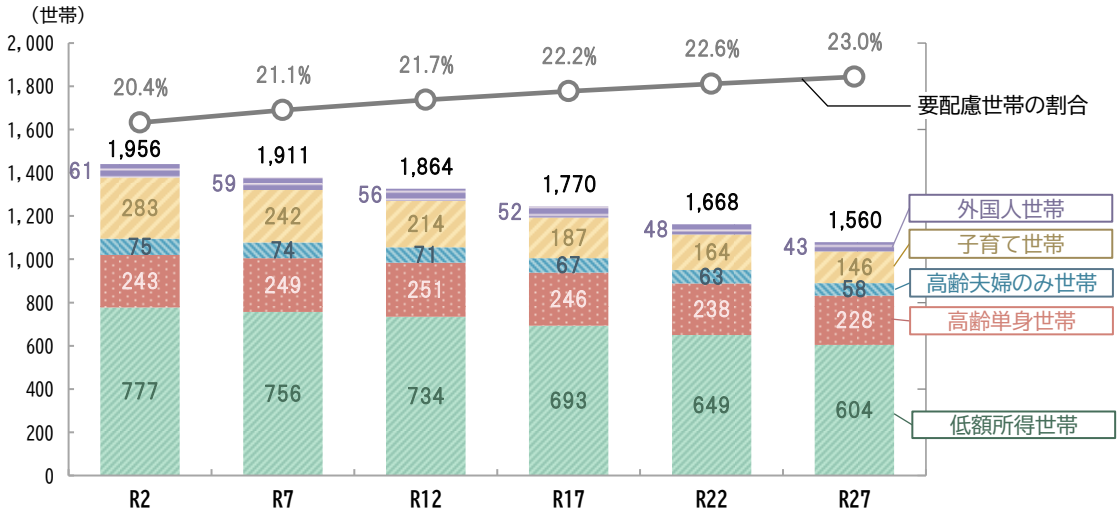
■子育て世帯の推移



※ 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の世帯

資料:国勢調査

■借家に居住する住宅確保要配慮者の将来推計



資料:国勢調査

(3)地域コミュニティ

- 本市では、人口減少・高齢化などによって起こる地域課題を地域住民で話し合い、解決策を考えて実践する場として「地域コミュニティ」を推進しています。
- 平成 28 年度に、市内すべての地区において「地域コミュニティ組織」が発足し、地域の実情に合わせ、多岐にわたる積極的な活動をすすめています。

(4)暮らしに関する主な課題

① 人口減少への対応

- 人口減少のスピードを少しでも緩和するため、市外への人口流出を減らし、市外からの転入を呼び込むことが求められます。そのためには、UIターン希望者のニーズに適う住まいを用意する必要がありますが、市外から移住する際に、はじめから住まいを購入することはハードルが高いため、江津での暮らしを体験できる一時的な住まいや住み替えのステップとなる良質な賃貸住宅等の住まいを用意することが求められます。

② 子育てしやすい環境の整備

- 地域を維持していくためには、安心して子どもを産み育てることができるまちづくり、子ども・子育て世帯が住み続けたいと思えるまちづくりが不可欠です。他分野においてもさまざまな施策に取り組む中で、住まい・住環境が子どもを産み育てることの支障とならないように支援を充実することが求められます。

③ 要配慮者が暮らしやすい住環境の構築

- 高齢者のみ世帯は今後も増加すると見込まれており、自宅や住み慣れた地域で安心して健康に暮らし続けるための住まい・住環境が求められます。そのためには、住まいだけでなく他分野とも連携した取り組みが欠かせません。とくに、福祉分野と連携して地域で暮らし続けられる住環境づくりに取り組んでいくことが求められています。

④ 地域コミュニティ組織や民間との連携

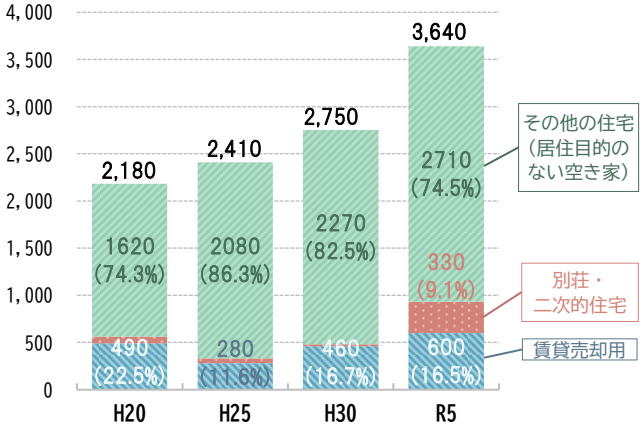
- 本市では、地域コミュニティ組織や民間の企業・団体の活動が活性化しており、限られたマンパワーで地域課題を解決していくために、公民連携による取り組みの推進が求められています。

２－２．住まいに関する現状と課題

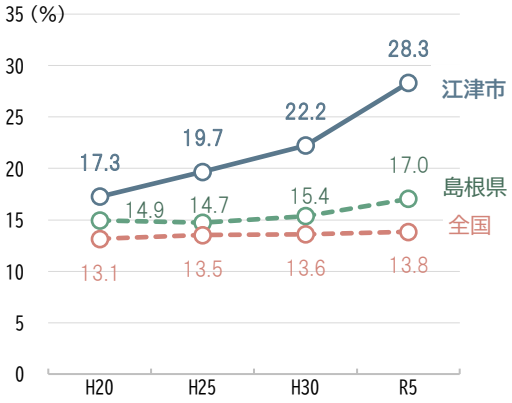
(1)空き家

- 空き家数は、15 年間で 2,180 戸(H20)から 3,640 戸(R5)と 1,460 戸増加しています。R5 調査では、別荘・二次的住宅が増加し 9.1%を占めています。
- 空き家率は15 年間で17.3%(H20)から11ポイント増加し、28.3%(R5)となっており、とくに H30 以降の増加の伸び幅が大きくなっています。また、空き家率は、全国値、島根県全体の空き家率を大きく上回っています。

■空き家の種類別戸数推移



■空き家率の推移

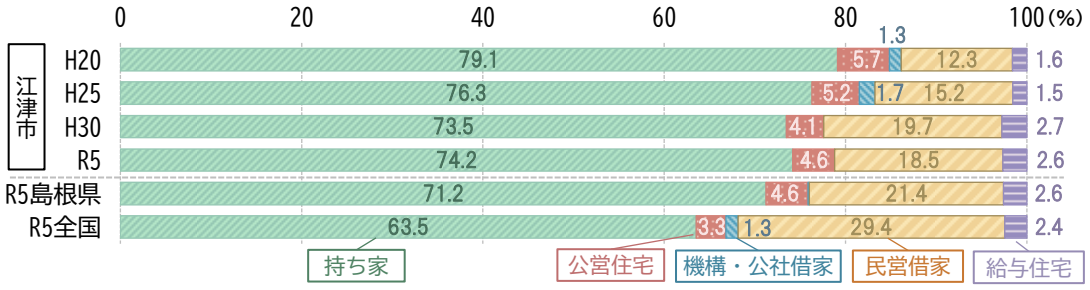


資料:住宅・土地統計調査

(2)住宅の所有・建て方の現状

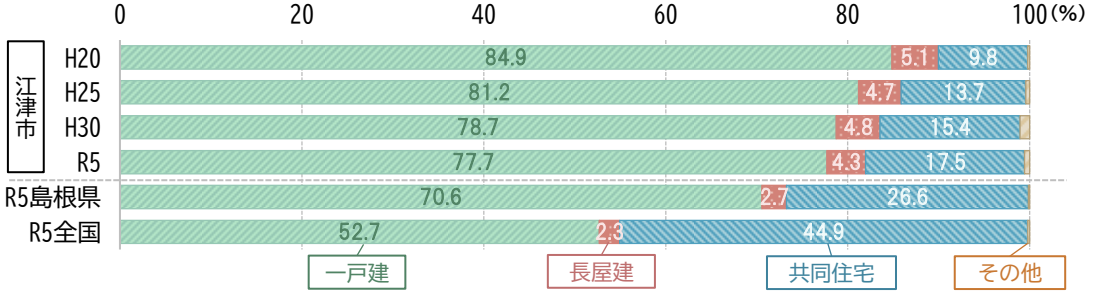
- 住宅の所有関係をみると、7 割超が持ち家で、持ち家率は全国値、島根県全体の値を上回っています。民営借家は 2 割弱となっています。
- 住宅の建て方をみると、8 割弱が一戸建で、全国値、島根県全体の値を上回っています。

■所有関係別構成比推移(所有関係不明除く)



資料:住宅・土地統計調査

■建て方別住宅割合

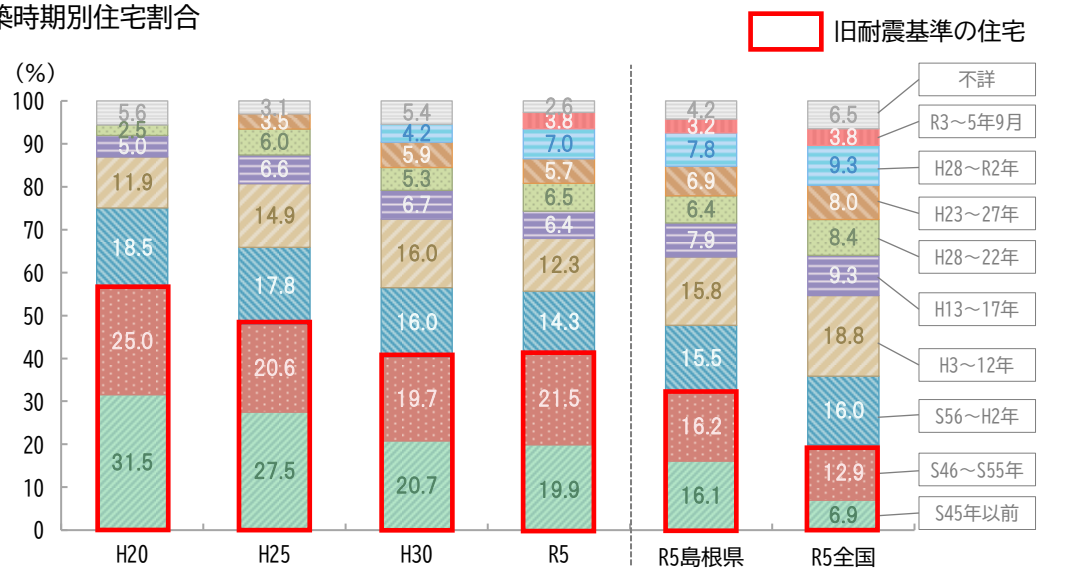


資料:住宅・土地統計調査

(3)住宅性能

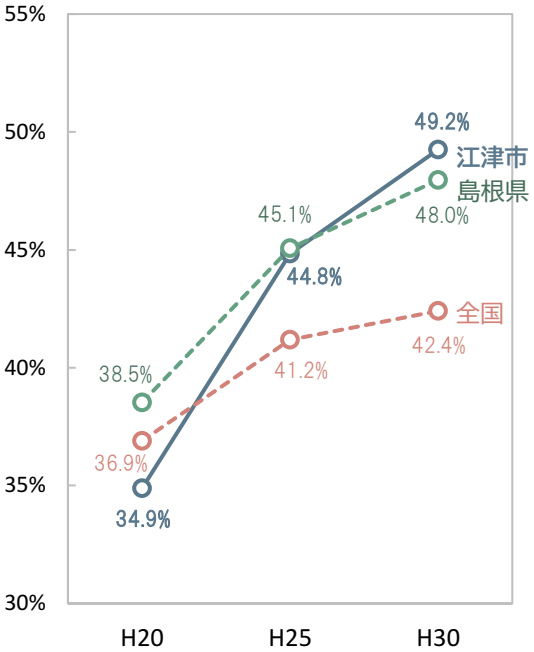
- 住宅の建築時期をみると、耐震性が不足する可能性のある S55 年以前(旧耐震基準)が約 4,000 戸と全体の 4 割を占め、全国値、島根県の値と比べ高い割合となっています。
- 高齢者の居住する住宅で一定のバリアフリー化※1 がなされている世帯は 49.2%、高度のバリアフリー化※2 がなされている世帯は 12.2%で、全国値、島根県全体の値を上回っています。
- すべての窓で二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を設置している住宅の割合は 12.0%で、全国値を下回り、島根県全体と同水準となっています。

■建築時期別住宅割合

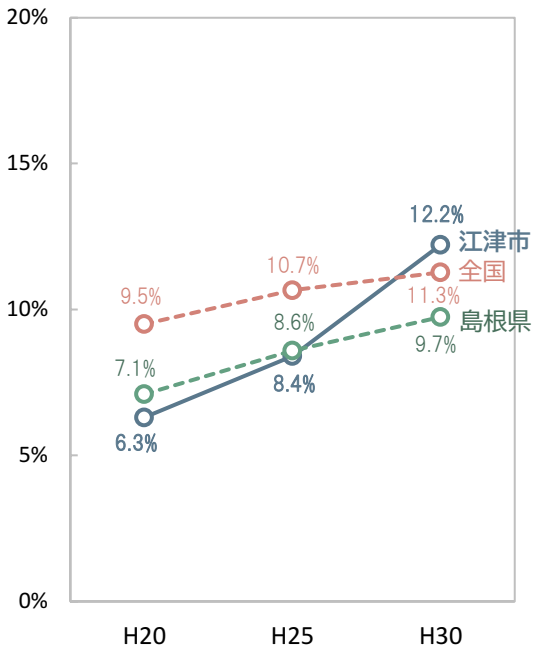


資料:住宅・土地統計調査

■高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率



■高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率

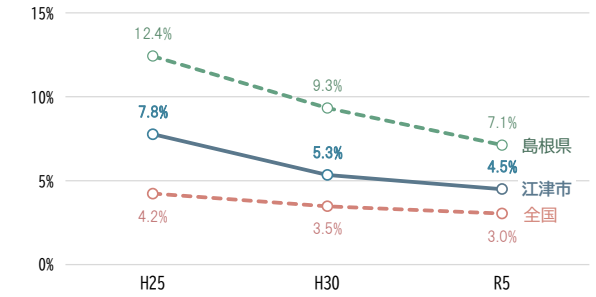


※1 一定のバリアフリー：手すり２ヶ所以上または段差のない屋内
※2 高度のバリアフリー：手すり２ヶ所以上、段差のない屋内、廊下などの幅が車椅子で通行可能（すべてに対応）

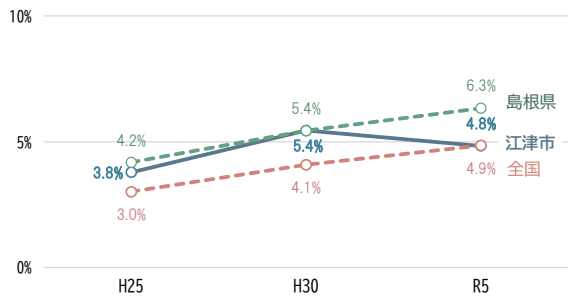
資料:住宅・土地統計調査

■省エネルギー設備の設置状況

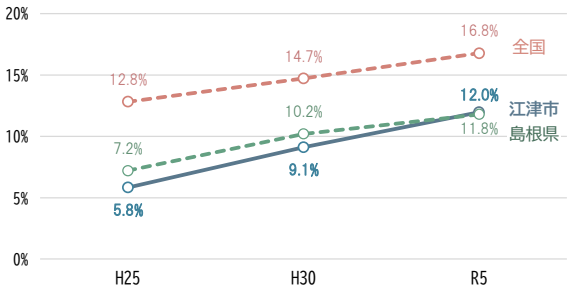
太陽熱を利用した温水機器等設置率



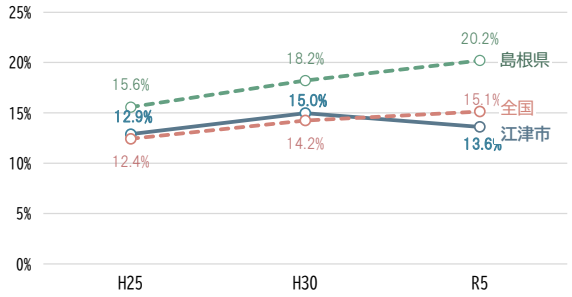
太陽光を利用した発電機器設置率



二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(すべての窓)設置率



二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(一部の窓)設置率

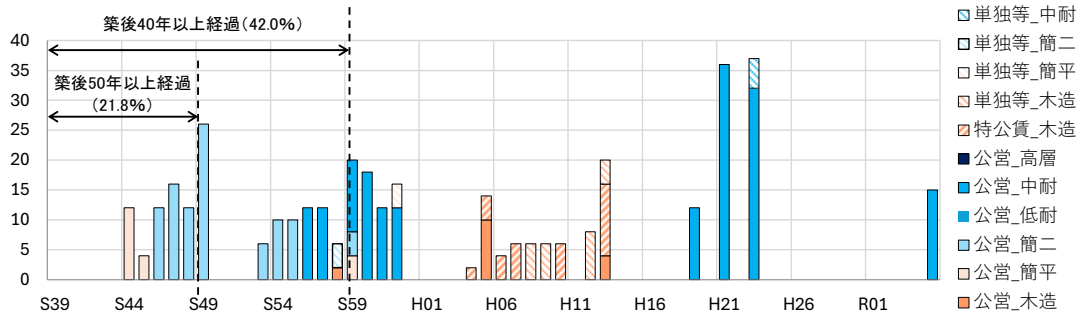


資料:住宅・土地統計調査

(4)公営住宅等(市営)の現状

・令和6年4月1日時点の公営住宅等(市営)の管理戸数は 376 戸で、このうち 158 戸(42.0%)が築 40 年以上を経過しています。築 50 年以上経過した住宅はすべて簡易耐火造であり、すでに耐用年限(45 年)を超過しています。

■建設年度別管理戸数(公営住宅等)



■住宅種類別管理戸数(市営)

住宅種類	管理戸数(戸)
公営住宅	305
特定公共賃貸住宅	34
単独等(定住促進住宅)	37
計	376

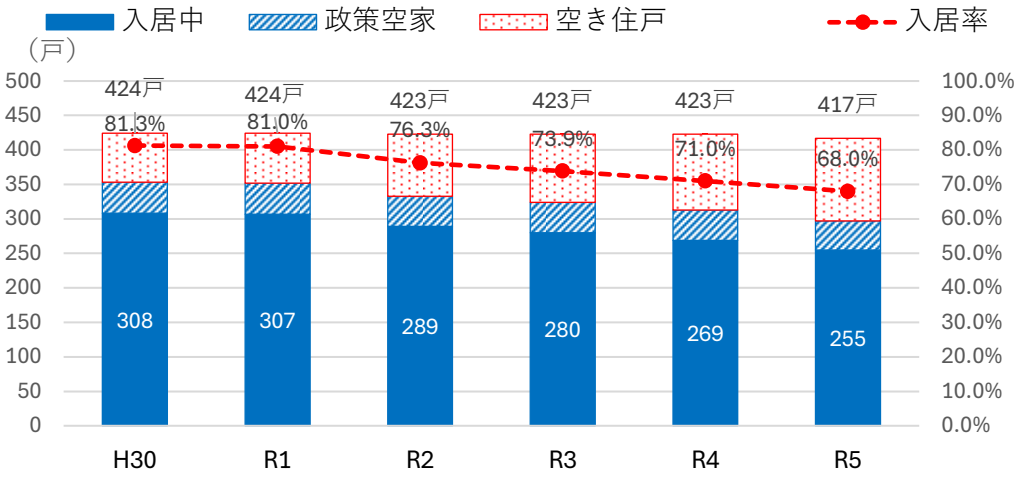
簡平:簡易耐火構造平屋建て
簡二:簡易耐火構造2建て
中耐:中層耐火構造(3~5階建て)
高層:高層耐火構造(6階建て以上)

資料:江津市

・管理戸数の減少に対して、入居世帯数の減少割合の方が大きいため、入居率※は81.3%(H30)から68.0%(R5)に減少しています。

※ 政策空家を除く入居率：入居世帯数÷(管理戸数−政策空家)

■管理戸数・入居世帯数・入居率の推移



資料：江津市

(5)住まいに関する主な課題

① 増加する空き家への対策

・今後さらなる増加が懸念される空き家への対策が求められます。とくに、老朽化して周辺へ悪影響を及ぼす可能性のある空き家への対応や、空き家を健全な状態で適切に管理していくことが重要です。また、空き家を空き家のままにしない、空き家予備軍を空き家にしないための取り組みも必要で、子育て支援や定住施策等と連動した空き家の有効活用が求められるほか、居住目的以外での地域課題解決に資する活用も期待されます。

② 住宅の質の向上と脱炭素社会への対応

・耐震性が不足する可能性のある住宅の割合が高いため、地震に対する安全性の向上が求められます。また、バリアフリー化率や省エネルギー設備の設置状況は、全国や県と同じ水準またはやや上回る水準にあるものの、自宅で健康に住み続けるための性能の向上が求められます。

・脱炭素社会の実現に向けて、住まいの分野での取り組みを推進することが求められます。

③ 公営住宅の老朽化と空き住戸増加への対応

・耐用年限を超過している公営住宅の割合が高く老朽化が進行しているため、将来の必要量を見据えて建替や除却等を計画的に進めていくことが求められます。また、空き住戸が増加しているため、耐用年限や立地等を勘案したうえで、入居率向上のための取り組みや空き住戸活用が求められます。

２－３．まちに関する現状と課題

(1)災害

・本市を流れる江の川、敬川、八戸川等の流域では、たびたび浸水被害が発生しています。

・近年大規模な地震災害は発生していないものの、最大震度 5 弱、5 強程度の地震により、負傷者や住宅が損壊する被害が発生しています。

■風水害の発生状況

発生時期	種別	被害状況
1971 年（昭和 46 年）	大雨	江の川流域の氾濫・浸水
1972 年（昭和 47 年）7 月 10～12 日	大雨	江の川流域・八戸川流域の氾濫・浸水
1983 年（昭和 58 年）	大雨	江の川流域・八戸川流域の氾濫・浸水
1988 年（昭和 63 年）	大雨	江の川流域・八戸川流域の氾濫・浸水
2013 年（平成 25 年）8 月 23～24 日	大雨	敬川流域・八戸川流域の氾濫・浸水、
2018 年（平成 30 年）7 月 5～8 日	大雨	江の川本流域のバックウォーター現象により、八戸川・小谷川・田津谷川・都治川流域等で氾濫・浸水
2020 年（令和 2 年）7 月 13 日～15 日	大雨	江の川流域の氾濫・浸水
2021 年（令和 3 年）8 月 12 日～14 日	大雨	江の川流域の氾濫・浸水

資料：江津市地域防災計画 （氾濫・浸水被害を生じた風水害のみ抜粋）

■地震被害の発生状況

発震年月日 ※明治5年以前は西暦のみ記載	震源地	規模 (M)	記事
880年11月23日	出雲	7.4	神社、仏閣、家屋転倒す
1026年6月16日	石見	不明	万寿の大津波、石見地方沿岸に大被害
1748年6月18日	松江	不明	雲州地震
1778年2月14日	石見	6.5程度	波佐村で石垣倒壊、三隅川沿いで潰家あり
1823年1月14日	石見	不明	美濃村で潰家10戸
1835年3月12日	石見	5.5	高畑村で墓石等倒壊
1859年1月5日	石見	6.2±0.2	地裂け、潰家あり、周布村で数戸、美濃村で潰家10
1859年10月4日	石見	6.0～6.5	周布村で家屋倒壊数戸
1872年3月14日	浜田 （石見浜田地震）	7.1	死者600余、家屋5,000戸以上、津波あり
1904年（明治37年）6月6日	島根県東部	5.8	能義郡内堤防亀裂、瓦落下最大震度5：境
1914（大正3年）5月23日	島根県東部	5.8	能義、八束、大原郡で壁の亀裂
1941（昭和16年）4月6日	山口県北部	6.2	山口県北部県境小被害
1943（昭和18年）9月10日	鳥取県東部	7.2	小被害
1946（昭和21年）12月21日	紀伊半島沖 （南海地震）	8.0	平田、大社で民家倒壊
1950（昭和25年）8月22日	島根県西部	5.2	壁に亀裂、墓石転倒
1964（昭和39年）6月16日	新潟県沖(新潟地震)	7.5	住家床下浸水1、一部破損8
1977（昭和52年）5月2日	島根県東部	5.6	住宅被害107棟
1978（昭和53年）6月4日	島根県東部	6.1	住家半壊29棟、一部損壊39棟、非住家全壊2棟、半壊2棟、一部損壊33棟
1983年（昭和58年）5月26日	秋田県沖 （日本海中部地震）	7.7	津波により負傷者5人／床上浸水152棟、床下浸水279棟等
1991年（平成3年）8月28日	島根県東部	5.9	壁に亀裂、ヒビ、ガラス割れ、瓦落下等
1993年（平成5年）7月12日	北海道南西沖 （北海道南西沖地震）	7.8	津波により、床上浸水5棟、床下浸水78棟等
1997年（平成9年）6月25日	山口県北部	6.6	益田市で震度5強小被害
2000年（平成12年）10月6日	鳥取県西部 （鳥取県西部地震）	7.3	安来、宍道、仁多で震度5強／重症2名、軽症9名、住家全壊34棟、半壊576棟等
2001年（平成13年）3月24日	安芸灘 （芸予地震）	6.7	羽須美、桜江、三隅で震度5弱／軽傷3名、一部損壊10棟、文教施設9等
2018年（平成30年）4月9日	島根県西部	6.1	大田市大田町で最大震度5強／負傷者4名、住家全壊18棟、大規模半壊8棟、半壊52棟、一部損壊572棟等

資料：江津市地域防災計画

(2)景観

- 本市は、江の川や日本海といった自然景観をはじめ、神楽等の伝統・文化、有福温泉や風の国といった拠点となる観光施設、ホーランエーや江の川祭等の祭りやイベント等、数多くの景観資源があり、自然や風土、歴史と文化など、地域の個性や特徴のある資源が本市の景観を形成しています。
- とくに、山の緑と川・海の青に映える赤瓦(石州瓦)の家並みは、本市の代表的な景観となっており、赤瓦の景観を財産として継承し地域活性化の資源として活かすため、昭和 58 年には HOPE 計画「地域住宅計画」を策定し、公共施設での赤瓦利用を進めてきました。
- 民間の住宅では「石州赤瓦利用促進補助制度」により、赤瓦の家並み景観の保全と創出が図られ、江津らしい景観が守られています。また、歴史資源を活かしたまちづくり活動や地域の良好な景観を守り育てるため、地域と行政が一体となり「景観形成住民協定」に積極的に取り組んでいます。

江津本町　萱街道

江津ひと・まちプラザ(公共公益複合施設)

都野津地区の市街地遠景

有福温泉

浅利地区の市街地遠景

黒松地区

赤瓦の民家　(桜江町小田付近)

風の国

資料:江津市都市計画課マスタープラン

(3)地域特性・住環境

・本市は、臨海部、市街地から山間部まで多様な地域で構成されており、地域ごとにさまざまな特性や課題を有しています。

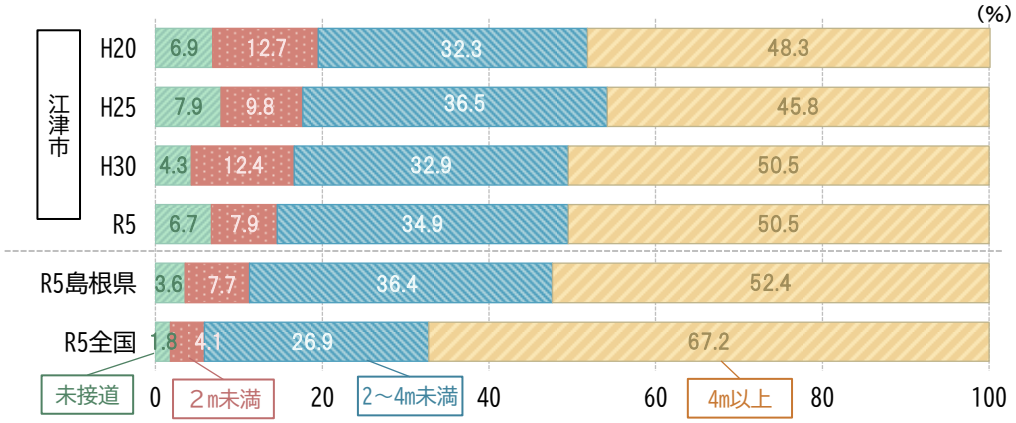
■地域ごとの課題(江津市立地適正化計画より)

地域	地域特性	地域の方の意見（課題）
江津中央	○市全体の公共交通の拠点 ○魅力のある市街地を形成することが求められる ○多くの産業拠点を有しており、働く人たちの利便性を高めることが求められる	**◇地域の課題** ・空き家が増加している一方、貸せる空き家がない ・市外に出た若者が帰ってこない **◇地域に必要な機能** ・空き家のサテライトオフィス等への活用 ・観光地としての魅力の向上 ・高齢者を含めたすべての人にやさしいまちづくり ・土地の貸借や住宅整備がしやすくなる制度
江津西	○都野津地区等の美しい赤瓦の景観 ○日常生活に必要な施設が集積する本市の第2の拠点 ○有福温泉等の豊かな自然・歴史を生かした観光資源	**◇地域の課題** ・空き家の増加　・中心市街地まで遠い ・今後買い物難民が増加する恐れがある **◇地域に必要な機能** ・空き家・空き地の活用 ・御用聞きやタクシー券等による移動しやすい環境づくり ・柿本人麻呂の会や柿本人麻呂祭を始めとする魅力づくり ・浜田市隣接のメリットを活かす
江津東	○利便性は高いものの拠点となる場所が明確でなく、人口集積がすすんでいない	**◇地域の課題** ・住宅の不足、空き家の増加 ・人が集まるような施設の不足 ・働く人の減少 **◇地域に必要な機能** ・働く外国人の受入れの強化・空き家の利活用の推進 ・社宅等の働く人をターゲットにした住宅の建設 ・道の駅と連携した人の呼び込み
桜江	○旧桜江町の中心で一定の都市機能が集積、拠点としての役割が求められる ○JR三江線廃線で生活利便性が低下する恐れがある	**◇地域の課題** ・若者が集まる魅力がない、学校の統廃合で教育環境が良くない　・買い物が不便、商店が少ない ・中心部の川戸地区に若者が住むような住宅がない **◇地域に必要な機能** ・三江線跡を自転車ロードにする等の地域の目玉創出 ・既存ストックの活用・複合施設化 ・移動マーケットの充実等の仕組みづくり

資料:江津市立地適正化計画より抜粋・編集

・本市の特徴的な住環境の課題のひとつとして、旧市街地での狭い道路の多さが挙げられます。敷地が幅員 4m 以上の道路に接している住宅の割合は約 5 割で全国の約 7 割に比べ低い割合となっています。

■敷地に接する道路の幅員別住宅割合



資料:住宅・土地統計調査

(4)まちに関する課題

① 頻発・激甚化する災害への備え

・本市は江の川をはじめとした河川を有し、これまで多くの浸水被害に見舞われてきました。また、近年は大きな地震被害は発生していないものの、最大で震度 6 強程度を想定する地震リスクがあります。全国的に頻発化・激甚化する災害の発生状況も踏まえて、災害への備えが求められます。

② 景観の継承

・赤瓦の住宅・街なみは、江津の気候風土に適した住まいとして、地域のアイデンティティとして、また、観光・文化資源として大きな価値を持っており、次世代に継承していくことが求められます。また、地域産業の維持・活性化の観点からも赤瓦の利用促進が期待されます。

③ 地域特性を活かしたまちづくり

・本市は、臨海部から中山間地域まで、赤瓦の歴史ある街なみや近年人口の集積が進む地域等の特色ある地域で構成されています。住まい・住環境のニーズや対応すべき課題もそれぞれ異なることから、地域や地区の特性に応じたまちづくりを推進することが求められています。

２－４．市民意識

本計画の策定に際して、重要な政策課題のひとつとなっている子どもを産み育てやすい環境づくりを検討するため、子育て世帯の中心的な世代である30～40歳代を対象にアンケート調査を実施し、住まい・住生活に関する市民意識等を把握しました。

(1)アンケート調査の概要

① 調査対象及び配布・回答状況

調査対象	市内在住の世帯主が 30～40 歳代の世帯（無作為抽出）		
調査時期	令和６年８月		
配付数	1,000 票		
有効回収数	計	Web 回答	紙面回答
	339 票	179 票	160 票※
有効回収率	33.9%	17.9%	16.0%※

※Web 回答との重複１件を除く

② 設問項目

Ⅰ 回答者の家族に関すること
- Q1-1. 同居する家族人数
- Q1-2. 同居する家族の構成
- Q1-3. 子の人数

Ⅱ 回答者の居住歴に関すること
- Q2-1. これまでの居住歴

Ⅲ 住んでいる住宅に関すること
- Q3-1. 住んでいる地区
- Q3-2. 住宅の種類
- Q3-3. 住宅の間取り
- Q3-4. 月々のおおよその住居費
- Q3-5. 住宅の建築時期（持ち家のみ）
- Q3-6. 住宅の入手経緯

Ⅳ 現在の住宅・周辺環境に関すること
- Q4-1. 現在の住宅(家や敷地)の満足度
- Q4-2. 現在の住宅の不満点
- Q4-3. 現在の周辺環境の満足度
- Q4-4. 周辺環境の不満点

Ⅴ 今後の住まいに関すること
- Q5-1. 今後の住み替え予定
- Q5-2. 住み替えの理由
- Q5-3. 住み替え先
- Q5-4. 住み替え先を検討する際に重視する内容

Ⅵ 子育てに関すること
- Q6-1. 子育てする上で住まい・住環境で重視すること
- Q6-2. 子育てする上で住まいに関して必要な支援

Ⅶ 親世代や親の家などの相続に関すること
- Q7-1. 親などの住宅を相続する可能性
- Q7-2. 相続する可能性のある住宅の建て方
- Q7-3. 相続する可能性のある住宅の所在地
- Q7-4. 相続する可能性のある住宅のいまの居住状況
- Q7-5. 相続後の活用意向
- Q7-6. 住宅を相続することに対する懸念事項
- Q7-7. 相続した場合のリノベーションや改修の予定

Ⅷ 住まいの省エネルギー化に関すること
- Q8-1. 住宅の省エネルギー化への関心
- Q8-2. 既に実施している省エネルギー対策
- Q8-3. 今後検討している省エネルギー対策

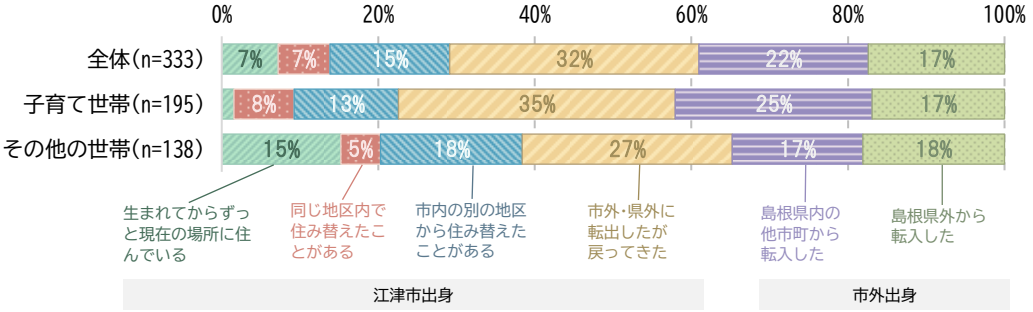
(2)アンケート結果

アンケートの回答のうち、主な項目の集計結果を以下に掲載します。

① 居住歴(Q2-1)

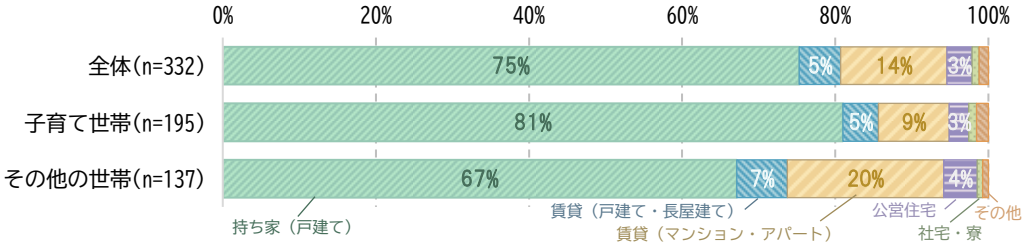
・全体の約 6 割が江津市出身で、そのうち「市外・県外から戻ってきた」が最も多く、全体の 32%を占めています。また、「島根県内の他市町から転入した」が全体の22%、「島根県外から転入した」が全体の17%で、約7割は市外出身または市外に住んだ経験を持っています。

※n値はすべて無回答を除いた値



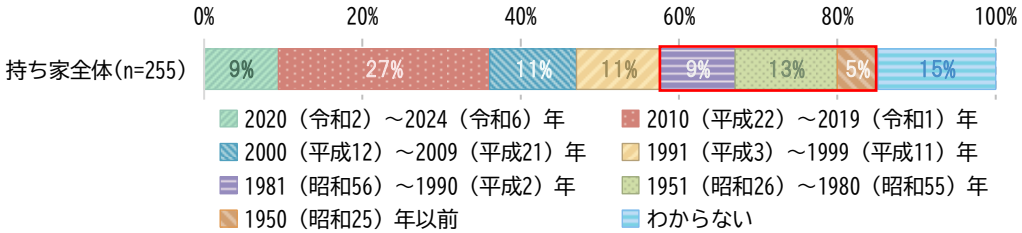
② 住宅の種類(Q3-2)

・全体の 75%、子育て世帯の 81%が持ち家に住んでいます。
・全体の 19%、子育て世帯の 14%が賃貸住宅に住んでいます。



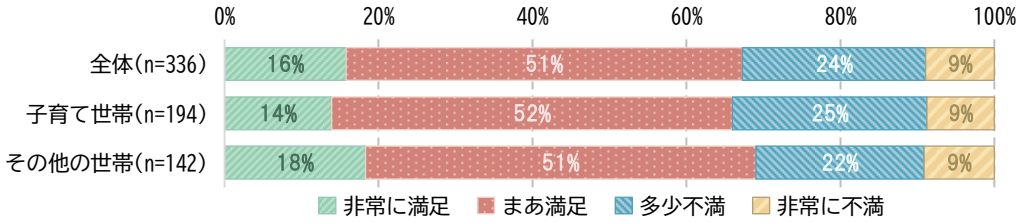
③ 建築時期(持ち家のみ)(Q3-5)

・持ち家のうち、2010(平成 22)～2019(令和 1)年に建築された住宅が最も多く 27%を占めています。
・耐震性が不足する可能性がある 1981(昭和 56)年以前の持ち家が 27%を占めています。



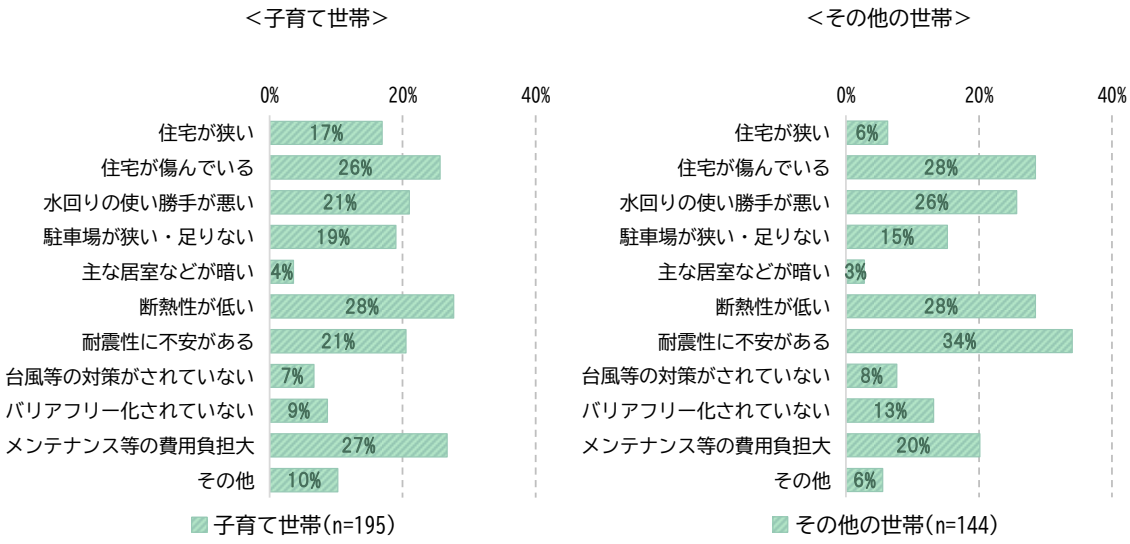
④ 住宅の満足度（Q4-1）

・「非常に満足」と「まあ満足」でおおむね７割弱を占めています。
・一方で、「非常に不満」が１割弱となっています。



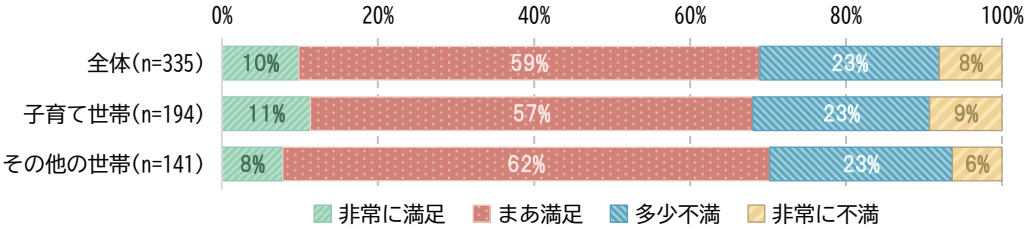
⑤ 住宅の不満点（Q4-2）

・子育て世帯では、「断熱性が低い」28%、「メンテナンス等の費用負担が大きい」27%、「住宅が傷んでいる」26%の順に多くなっています。



⑥ 周辺環境の満足度（Q4-3）

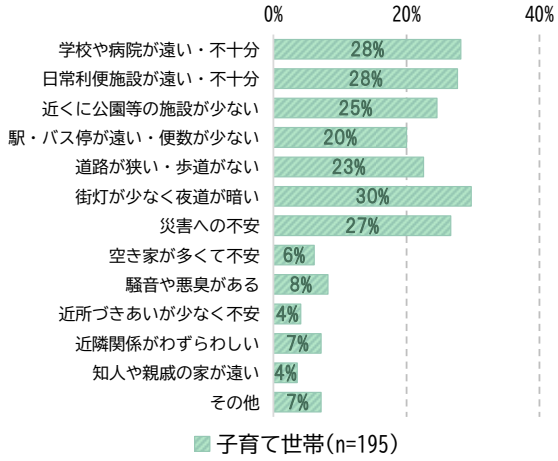
・「非常に満足」と「まあ満足」でおおむね７割弱を占めています。
・一方で、「非常に不満」が１割弱となっています。



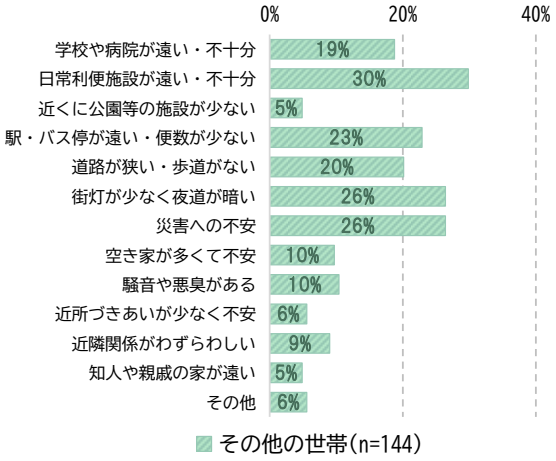
⑦ 周辺環境の不満点（Q4－4）

・子育て世帯では、「街灯が少なく夜道が暗い」30%、「学校や病院が遠い・不十分」、「日常利便施設が遠い・不十分」が 28%の順に多くなっています。

＜子育て世帯＞



＜その他の世帯＞

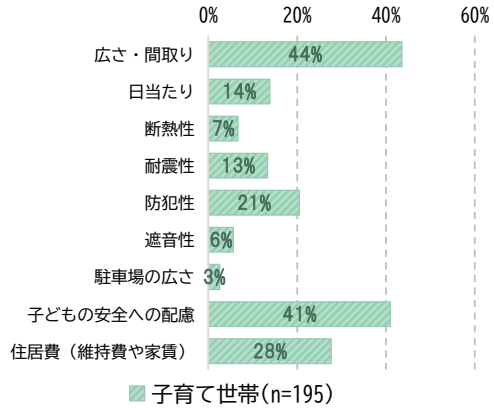


⑧ 子育てで重視すること（Q6-1）

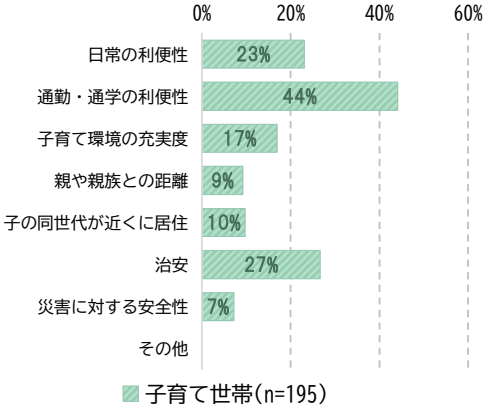
・住まいに関しては、「広さ・間取り」44%、「子どもの安全への配慮」41%、「住居費（維持費や家賃）」28%の順に多くなっています。

・住環境に関しては、「通勤・通学の利便性」44%、「治安」27%、「日常の利便性」23%の順に多くなっています。

＜住まいに関すること＞

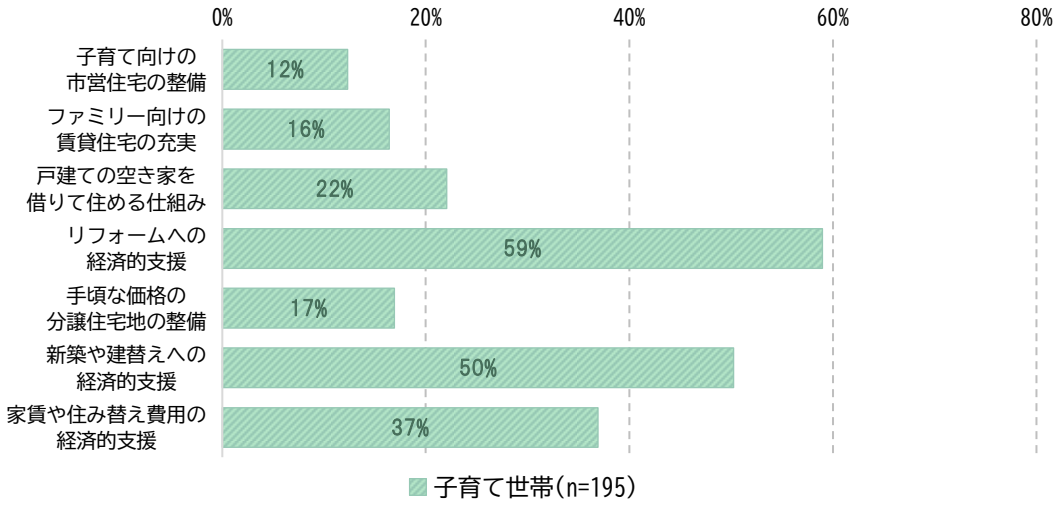


＜住環境に関すること＞



⑨ 子育てに必要な住まいの支援（子育て世帯のみ）（Q6-2）

・「リフォームへの経済的支援」59％、「新築や建替えへの経済的支援」50％、「家賃や住み替え費用の経済的支援」37％の順に多く、住まいに関する経済的支援を求める意見が上位を占めています。



（3）アンケート結果を踏まえた課題

・回答者（30～40 歳代）の約 7 割は UI ターン者であり、住まい・住環境の面から UI ターンしやすくなる環境づくりが求められます。

・約８割が持ち家に住んでおり、そのうち耐震性が不足する可能性がある時期（1981（昭和 56）年以前）に建設された住宅に住む世帯が約 3 割を占めています。今後も所有する住宅に安心して住み続けられるための環境づくりが求められます。

・一方で、賃貸住宅に住んでいる世帯が少なく潜在的な賃貸住宅ニーズに対応できていない可能性もあり、多様な居住ニーズに対応する住まいの整備が求められます。

・住まいに関しては、断熱性や耐震性、住宅の傷みとメンテナンス等の費用負担の不満が多く、住宅の質の向上と適切に維持していくための支援が求められます。

3章　計画の理念と目標

3－1．基本理念

「住んでみたい・住み続けられる　甍(いらか)が映える江津」

これまで住んできた市民やこれから移り住む方が、豊かさを実感できる住生活の実現を目指し、今ある住まいや地域資源（自然・景観等）を大切にしながら、江津市の身の丈にあう施策を積み重ね、本市の地域性・個性を生かした住まい・まちづくりを進めます。

3－2．目標

本計画では、本市を取り巻く現状と課題を踏まえ、「暮らし」「住まい」「まち」の視点から、それぞれの目標を設定します。

目標１　すべての市民が安心して暮らせる魅力的な住環境づくり

本市は人口減少が続いており、今後 20 年間でさらに約 3 割減少すると見込まれます。自然減や進学・就職による一定の社会減は避けられないものの、転入数を増やし、出生数の減少を抑止・回復していくことが求められます。

また、人口の 4 割を占める高齢者をはじめ、住宅の確保に配慮を要する世帯の割合は今後も増加すると見込まれ、安心して暮らし続けられる環境が求められます。

このような状況を踏まえ、「暮らし」の視点からの目標を「すべての市民が安心して暮らせる魅力的な住環境づくり」と位置づけ、これまで本市で暮らしてきた市民だけでなく、江津市へ移住する将来の市民が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて希望する暮らしを実現できる、住んでみたい・住み続けられる魅力的な住環境づくりを目指します。

目標２　心地よく住み続けられる住まいづくり

本市の住宅の3割弱を占め、今後も増加することが懸念される空き家への対策は急務となっています。また、比較的古い住宅が多いため、耐震性の向上、省エネルギー化、バリアフリー化等による安全性、居住性、快適性の向上が求められます。

また、気候変動対策として、住まいの分野での脱炭素の取り組みの推進や持続可能な社会の実現に資する住まいづくり・まちづくりが求められています。

これらの状況を踏まえ、「住まい」の視点からの目標を「心地よく住み続けられる住まいづくり」と位置づけ、空き家の活用や今ある住まいの質の向上により、すべての市民が心地よく住み続けられる住まいづくりを目指します。

目標３ 安全で江津らしいまちづくり

本市では、これまで河川氾濫による浸水被害をたびたび受けており、対策を講じてきました。昨今の頻発・激甚化する自然災害の状況を踏まえると、地震も含めた災害に対する安全性をさらに向上していくことが求められます。

また、赤瓦の街なみや、江の川、日本海、山々がつくる江津らしい景観は、市民の誇りと愛着を生み、市外の人々を惹き付ける貴重な資源となっています。

これらの状況を踏まえ、「まち」の視点からの目標を「安全で江津らしいまちづくり」と位置づけ、自然災害に対して市民が安全に暮らせるまちを目指すとともに、甍や自然が織りなす江津らしい景観を継承し、市民の愛着を育むまちを目指します。

4章　基本的な施策

4－1．施策体系

＜基本理念＞　住んでみたい・住み続けられる　甍(いらか)が映える江津

	＜　目 標　＞	＜　基 本 施 策　＞
暮らし	1 すべての市民が安心して暮らせる魅力的な住環境づくり	1 “住みたい”“戻りたい”を支える住環境の整備
		2 安心して子どもを産み育てられる住環境の整備
		3 高齢者等が安心して暮らせる住まいの支援
		4 地域コミュニティ組織や民間との連携の強化・人材育成
住まい	2 心地よく住み続けられる住まいづくり	5 空き家の活用と適正管理・除却の推進
		6 脱炭素社会の実現に向けた取り組み
		7 安全で快適な住宅の質の向上
		8 公営住宅の計画的な整備
		9 住まい・まちの情報発信や学びの推進
まち	3 安全で江津らしいまちづくり	10 自然災害に強いまちづくり
		11 地区特性を活かしたまちづくり
		12 市街地の計画的な住環境整備

具体的な取り組み

【重点施策】

1　移住・定住のきっかけとなる住まいの供給促進

2　子育て世帯の既存住宅(中古住宅)取得の支援

3　移住・定住支援や創業支援と連携した空き家活用に関する情報発信

4－2．基本施策

3 つの目標について、12 の「基本施策」を位置づけます。また、基本施策のうち、計画期間中に重点的に取り組む施策を「重点施策」と位置づけます。

(1)すべての市民が安心して暮らせる魅力的な住環境づくりに関する基本施策

基本施策 1 ｜ “住みたい”“戻りたい”を支える住環境の整備

UI ターンを検討している方を後押しする住環境の整備に取り組みます。

とくに、住宅取得や賃貸契約に至る前の段階で本市での暮らしを試せる住まいを提供することで、UI ターンを検討する方が最初の一歩を踏み出しやすくなる環境を整備します。また、UI ターン時に必要となる生活環境の整備や地域とのつながりづくり等に関して、関係部局と連携して総合的な支援に取り組みます。

＜具体的な取り組み＞

計画期間中の取り組み時期の目安
前期(R7～11 年) 後期(R12～16 年)

UI ターン者の空き家活用の促進 前期 → 後期

- 江津市外から UI ターンする方が空き家バンク登録物件に入居する場合に、空き家（住居及び起業（業務）に要する部分）の改修費用を補助します。（UI ターンのための空き家活用促進事業）

移住・定住のきっかけとなる住まいの供給促進 重点施策 前期 → 後期

- 公営住宅等を活用したお試し住宅の整備や空き家を活用したシェアハウス等、UI ターン希望者が一時的または短期間住むための住まいの整備を検討します。

基本施策 2 ｜ 安心して子どもを産み育てられる住環境の整備

市民が住まいや住環境の問題で出産や子育てを諦めることがないよう、安心して子どもを産み育てられる住環境の整備に取り組みます。

＜具体的な取り組み＞

子育て世帯の既存住宅（中古住宅）取得の支援 重点施策 前期 → 後期

- 子育て世帯等が既存住宅を購入する際の費用の一部補助を検討します。

子育てに配慮した公営住宅の供給 前期 → 後期

- 公営住宅を整備する際は、子育てに配慮した間取り・設備等の導入を積極的に検討します。また、子育て世帯の優先入居や若年単身世帯の入居を検討します。

子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給促進 前期 → 後期

- 民間事業者と連携して、子育てに適した質の高い民間賃貸住宅の供給を促進します。

基本施策３ ｜ 高齢者等が安心して暮らせる住まいの支援

高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住環境づくりに取り組みます。

とくに、庁内の住宅・福祉部局、居住支援法人、不動産事業者、福祉事業者等が連携して、住宅確保要配慮者の住まいに関する課題等を共有し、居住支援に取り組みます。

＜具体的な取り組み＞

福祉と連携した住まいの支援　前期 → 後期

- 福祉部局の開催する各種支援会議や浜田圏域自立支援協議会に参画し、市営住宅等の情報提供や関係者の紹介等を行います。
- 庁内の住宅・福祉部局、居住支援法人、不動産事業者、福祉事業者等が連携して、居住支援に関する課題等を共有し、居住支援に取り組むための体制を検討します。

住宅のバリアフリー化の促進　前期 → 後期

- 介護保険による住宅改修の他、「しまね長寿・子育て安心住宅リフォーム助成事業」の活用や、「しまね住宅総合相談員」の周知・連携を図り、住宅のバリアフリー化を促進します。

基本施策４ ｜ 地域コミュニティ組織や民間との連携の強化・人材育成

本市では、人口減少・高齢化により生じる地域課題の解決に向けて、すべての地域で「地域コミュニティ」を立ち上げています。また、ビジネスプランコンテストの取り組み等により民間の企業や団体の動きも活発になっています。

限られたマンパワーで地域課題を解決していくためには、多様な主体による共創のまちづくりが重要です。空き家対策や地域の居場所づくり等の住まい・住環境に関する地域課題に対応するため、地域コミュニティ組織との連携を強化します。また、民間事業者や団体等との公民連携、行政職員の人材育成を推進します。

＜具体的な取り組み＞

地域コミュニティ組織と連携した地域課題解決に向けた取り組みの推進　前期 → 後期

- 地域課題解決に向けた地域コミュニティ組織の主体的な取り組みに必要な情報提供や活動の支援を行います。

限定特定行政庁の維持のための行政職員の育成　前期 → 後期

- 市民、事業者へ利便性の高い行政サービスを維持するため、限定特定行政庁としての業務に必要な建築基準適合判定資格者の育成を推進します。

(2)心地よく住み続けられる住まいづくりに関する基本施策

基本施策 5 ｜ 空き家の活用と適正管理・除却の推進

状態のよい空き家の活用や適正管理を推進するとともに、老朽化した空き家等の除却を推進します。とくに、移住・定住施策や子育て支援と連動した空き家活用や、UIターン希望者に対する支援情報等の総合的な発信に取り組みます。

＜具体的な取り組み＞

移住・定住支援や創業支援と連携した空き家活用に関する情報発信 重点施策　前期 後期

- 移住・定住を促進するため、本市で取り組んでいる UI ターンや創業支援に関する施策と連動した空き家活用を推進します。

空き家の除却の推進 前期 後期

- 老朽化による倒壊等の危険性の高い老朽危険空き家の除却に要する費用の一部を補助します（老朽危険空家除却支援事業）。
- 災害リスクの高いエリアに立地する空き家の除却に対する補助のあり方を検討します。

［再掲］子育て世帯の既存住宅（中古住宅）取得の支援 前期 後期

基本施策 6 ｜ 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

脱炭素社会の実現に向けた住宅分野の取り組みを強化するため、木材利用や住宅の省エネルギー化を推進します。

全国的に太陽光発電設備の設置が推進されていますが、本市の場合は、赤瓦の屋根により特徴的で魅力ある景観を形成しており、景観の保全を含めて総合的に判断する必要があることから、景観計画等との連携を図りながら再生可能エネルギーの活用のあり方を検討していきます。

＜具体的な取り組み＞

公営住宅の木質化・地域材利用の推進 前期 後期

- 公営住宅を整備する場合は、内装等の木質化及び地域産木材の利用を推進します。

環境に配慮した住まいの誘導 前期 後期

- 新築住宅の省エネ基準適合義務化や ZEH 水準適合（基準引き上げ）に関する普及啓発に努め、国や県の補助の活用に関する情報発信を行います。
- 既存住宅の省エネ化（窓改修による断熱性向上や給湯省エネ機器設置等）について、国や県の補助に関する情報発信を行います。
- 景観との調和を図りながら、再生可能エネルギーの設備設置のあり方を検討します。

脱炭素社会の実現に向けた住宅産業等との連携 前期 後期

- 住宅の省エネルギー化等を推進するため、住宅産業の団体等と連携して、市民に向けた普及・啓発活動に取り組みます。

基本施策 7 ｜ 安全で快適な住宅の質の向上

いつどこで発生してもおかしくない災害に対して、安全な住まいを確保し市民の生命と財産を守ることは、最も重要な課題のひとつです。とくに、建設時期が比較的古い住宅は、耐震性能の不足による安全性の低さに加えて、断熱性能の低さによる健康や快適性への影響が懸念されます。

市民が安全で快適な暮らしができるよう、耐震性の向上やバリアフリー化、省エネルギー化等の住宅の質の向上に市民自らが取り組むための支援を行います。

＜具体的な取り組み＞

木造住宅の耐震化の促進　前期 → 後期

- 耐震性が不足する可能性のある住宅※について、耐震診断、耐震改修、解体除却事業の一部を補助します（木造住宅耐震化促進事業）。

※昭和 56 年以前に着工した 2 階建て以下の木造戸建てまたは併用住宅で、在来軸組工法の住宅等

［再掲］ 住宅のバリアフリー化の促進　前期 → 後期

［再掲］ 環境に配慮した住まいの誘導　前期 → 後期

基本施策 8 ｜ 公営住宅の計画的な整備

公営住宅の整備にあたっては、人口減少や限られた財政状況を踏まえた整備を行っていくことが求められることから、個別計画（長寿命化計画）に基づいた計画的な整備を行います。また、公営住宅には、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者が入居することを踏まえ、だれもが使いやすいユニバーサルデザインを導入します。

＜具体的な取り組み＞

公営住宅の計画的な更新・再編　前期 → 後期

- 江津市公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅の長期的な需要を踏まえて計画的に集約を推進します。また、必要に応じて島根県とも連携し、公営住宅の再編を検討します。

公営住宅整備に伴うユニバーサルデザインの導入　前期 → 後期

- 公営住宅の整備にあたっては、ユニバーサルデザインを導入します。

基本施策 9 ｜ 住まい･まちの情報発信や学びの推進

住まいや住生活に関する各施策を展開するにあたっては、市民への普及･啓発活動や、事業者の協力が必要不可欠です。また、市民が愛着を持って本市に住み続けてもらうために、住まいや住生活に対する市民の理解が深まることや、移住･定住者の増加に向けた戦略的な情報発信が求められます。

今後のまちづくりを効果的に進めるために、さまざまなメディアやツールを活用し、住まい･住生活の施策に関する積極的な情報発信を行うとともに、学びの機会を創出することを検討します。

＜具体的な取り組み＞

さまざまなメディアを活用した積極的な情報発信　前期 → 後期

- シティプロモーションの一環として、インターネットやSNS等のメディアを活用した住まい･住生活に関する企画･情報発信を検討します。

住まい・まちづくりに関する市民への情報提供や住教育の推進　前期 → 後期

- 広報紙や上記の媒体等を通して、住まいやまちづくりに関する施策や役に立つ情報提供を行います。また、市民の住まい･住環境に関する意識の向上を図るため、ニーズに応じた学習機会の創出を検討します。

(3)安全で江津らしいまちづくりに関する基本施策

基本施策 10 ｜ 自然災害に強いまちづくり

近年、全国的に自然災害が頻発化･激甚化しており、本市においても、大雨による河川の氾濫や浸水被害がたびたび発生しています。また、これまで本市では大規模な地震被害はありませんが、昨今の地震の状況を踏まえると、いつどこで大きな地震が発生しても不思議ではありません。地震や水害等による被害を未然に防ぎ、少しでも軽減するため、自然災害に強いまちづくりを推進します。

また、自主防災組織への支援を通じて、住民主体の防災力の向上を図ります。

＜具体的な取り組み＞

ブロック塀等の安全性の確保　前期 → 後期

- 地震時のブロック塀等の倒壊等による被害を防止し、市民の安全を守るため、危険なブロック塀等の撤去および建替え費用の一部を補助します。(ブロック塀等安全確保事業)

災害リスクの高い住宅の移転促進　前期 → 後期

- 土砂災害特別警戒区域に立地する等の災害リスクの高い住宅の移転を促進します。(がけ地近接等危険住宅移転事業)

自主防災組織の活動支援や連携強化　前期 → 後期

- 市関係課と連携し、自主防災組織の活動を支援します。
- 自主防災組織の意向に応じて、住まいの安全(耐震診断･耐震改修、建物の状態の確認や家具の固定等)に関する情報提供を行い、行政主体の防災活動に加え、自主防災組織を通した住民主体による防災力の向上を図ります。

基本施策 11 ｜地区特性を活かしたまちづくり

住まい・住環境づくりにおいては、地区特性を活かしたまちづくりに取り組み、江津らしい街なみの次世代への継承に取り組みます。

＜具体的な取り組み＞

住宅や公共建築物における赤瓦（石州瓦）の利用促進

前期 → 後期

- 一定規模以上の赤瓦（石州瓦）の新築、増築及び大規模修繕（屋根替え）を行う個人や事業者に対して、工事費用の一部を補助します（石州赤瓦利用促進事業）。
- 公営住宅をはじめとした公共建築物を整備する際には、原則として赤瓦の利用を前提に検討します。

景観計画に基づく取り組みの推進

前期 → 後期

- 景観に関するまちづくりについて、景観計画に基づき取り組みを推進します。

歴史的街なみの活用・再整備

前期 → 後期

- 歴史的街なみを活かした、ゆとりとうるおいのある魅力的な住環境の整備を図るため「江津本町地区街なみ環境整備事業」及び「有福温泉地区街なみ環境整備事業」を引き続き推進します。

＜整備前＞

＜整備後＞

立地特性に応じた住宅の誘導

前期 → 後期

- それぞれの地域・地区の特性を踏まえ、立地適正化計画に位置づける地域や拠点の整備の方針に応じたまちづくりを推進します。

基本施策 12 ｜ 市街地の計画的な住環境整備

本市の市街地、とくに明治期にその骨格が形成された市街地は、道路が狭く入り組んでいる等の課題があり、これまで解消に向けた事業に取り組んできましたが、解消されていない地区が残っているため、市街地の住環境改善に向けて、引き続き計画的な整備を推進します。

＜具体的な取り組み＞

密集市街地の住環境改善

前期 → 後期

- 東高浜密集市街地事業を引き続き推進します。

狭あい道路の拡幅整備

前期 → 後期

- 旧市街地における建築行為に伴う狭あい道路の拡幅を「江津市狭あい道路拡幅整備事業」で補助します。

5章　計画の推進にあたって

5－1．各主体の役割

住宅政策を推進していくため、市民・事業者等・市が、次のような役割のもと、協力・連携して、取り組みを進めていくことが必要です。

(1)市民

市民は、住まい・まちづくりの主体として、住まいや住生活に対する意識を高め、自らの住生活の向上や安定に努める役割を担っています。

また、住まいは、地域の街なみを形成する社会的資産としての性格を有していることを十分に理解し、地域の良好な住環境の形成について、主体となって取り組む役割を担っています。

(2)事業者等

住宅に携わる事業者は、住宅の供給、流通、修繕管理等重要な役割を担うことから、法令順守のもと、地域における良質な住宅の供給、良好な住環境の形成について、積極的に協力する役割が求められます。

また、移住定住や空き家活用、居住支援等住生活をめぐる多様な課題解決に向けた、NPO 等の取り組みも重要です。

(3)市

市は、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成に向けて、計画的かつ総合的な住宅政策の展開を図る役割を担います。

このため、公営住宅の適切な維持管理や整備を行うとともに、市民や事業者等と連携を図るための情報提供、意識啓発のほか、民間住宅に対する適切な支援や誘導を行います。

また、住宅政策に関連する行政領域は広範囲に及び、計画の実施にあたっては、関係する部局との緊密な連携が必要です。

このため、庁内の関係部局、及び島根県や近隣市町との情報交換や連絡調整により、関連施策との連携を図りつつ、住宅政策の総合的な展開を図ります。

５－２．重点施策

(1)移住･定住のきっかけとなる住まいの供給促進

今後も自然減による人口減少が続くことが予測される中、市の活力を維持するためには、市外への人口流出を抑え、転入人口を増加させることが重要です。

本市では、移住･定住支援やビジネスプランコンテスト等の取り組みによる成果として、人口の社会減を抑制し、社会増を達成した年度もあります。今後もこの流れを維持･加速させるためには、本市に戻りたい、または移り住みたいと考えている方々の移住･定住のきっかけとなる住まい･住環境に関する施策が求められています。

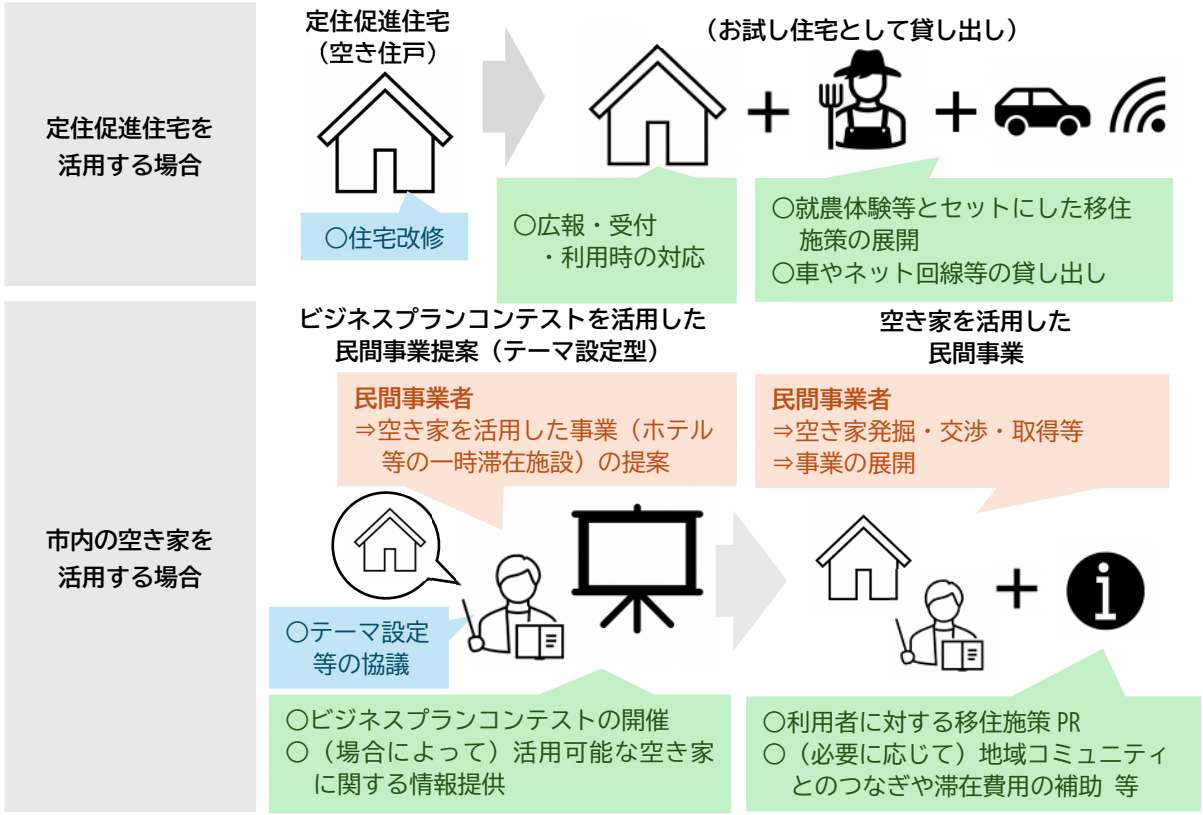
＜ お試し住宅の供給と江津暮らし体験の支援 ＞

UI ターン希望者や本市での暮らしを体験してみたい市外の方を対象とした「お試し住宅」の整備を検討します。お試し住宅は、空き家となっている入居希望のない住宅（定住促進住宅等）や、市内の一般の空き家を活用することを想定します。

また、ビジネスプランコンテスト等を活用して、空き家を利用した一時滞在施設等の創出の支援を検討します。

これらの住まいの供給と合わせて、移動手段やインターネット回線の提供、就農体験や地域との交流機会創出等をセットにして、移住後の暮らしを総合的に体験できる環境を提供することを検討します。

■取り組みのイメージ



(2)移住・定住支援や創業支援と連携した空き家活用に関する情報発信

移住・定住の促進において、住まいの確保は必要な要素の一つです。本市では、空き家バンクや活躍する企業・団体・市民の紹介サイト、市内企業や求人を紹介する就業支援サイト等のウェブサイトを複数運用していますが、十分な連携が図られていません。

また、空き家バンクのウェブサイトへのアクセスのしやすさや、情報の見やすさの改善も課題となっています。

＜ 空き家活用に関する幅広い情報発信 ＞

空き家活用希望者が検索しやすいように、空き家バンクサイトのトップページを見直す等の改善・充実を図ります。

＜ 就業支援やシティプロモーションと連携したわかりやすい情報発信 ＞

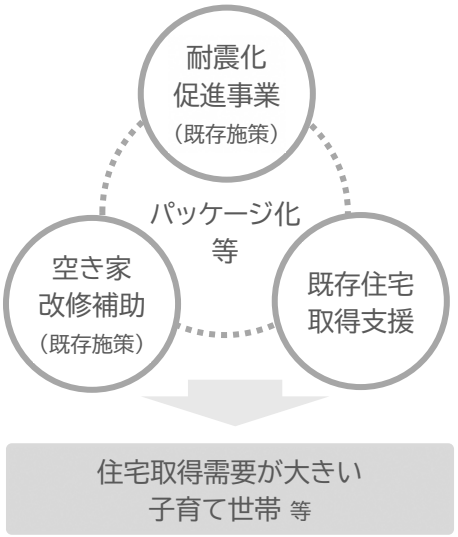
シティプロモーション、就業支援、空き家バンクのトップページ等を相互連携し、UI ターンを検討する方が必要な情報にアクセスしやすくするとともに、関連する支援情報を取得しやすいように改善・充実を図ります。

(3)子育て世帯の既存住宅(中古住宅)取得支援

街なかの賑わいやコミュニティの維持のためには、住宅の新規供給だけでなく、既存住宅の有効活用を推進する必要があります。一方で、経年した既存住宅は、間取りや設備、安全性等が現在のニーズに合わないケースが多く、快適に住むためには一定の改修が必要になることが想定されます。現状では、必要な費用や手間を考慮すると、既存住宅を改修して住むインセンティブが少ないため、既存住宅の活用を促進するための支援策が求められます。

＜ 既存住宅の取得や改修の支援 ＞

既存住宅の取得のための支援策を検討します。既存住宅を活用するにあたっては、耐震性の向上による安全の確保が不可欠であることから、耐震改修とパッケージ化等により、住み替えに伴う住宅取得需要がとくに大きい子育て世帯を主な対象と想定して検討します。



5－3．成果指標

目標		指標名称	現状値	目標値	上段：出典、下段：目標値の考え方
暮らし	すべての市民が安心して暮らせる魅力的な住環境づくり	①中古住宅取得戸数	820戸（R5）	860戸（R16）	住宅・土地統計調査 過去の実績値を用いた推計値
		②高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率※1（住宅・土地統計調査） ※1：2箇所以上手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当	12.2%（H30）	19%（R16）	住宅・土地統計調査 県と同様の設定方法（高度のバリアフリー化住宅数・高齢者のいる世帯数の推計値を用いて割合を算出）
住まい	心地よく住み続けられる住まいづくり	③居住目的のない空き家数※2 ※2：賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数	2,710戸（R5）	3,050戸（R16）	住宅・土地統計調査 過去の実績値を用いた推計値を施策効果により抑制
		④一部でも窓が二重サッシまたは複層ガラスとなっている住宅ストックの比率	25.6%（R5）	40%（R16）	住宅・土地統計調査 県と同様の設定方法（住宅総数・二重サッシ等住宅数の推計値を用いて割合を算出）
		⑤公営住宅の高度のバリアフリー化率	31.1%（R6）	57%（R16）	江津市 建替等の事業実施による見込みにより算出
まち	安全・安心の江津らしいまちづくり	⑥4m以上の道路に接道している住宅率	50.5%（H30）	53%（R16）	住宅・土地統計調査 住宅総数・4m以上の道路に接道する住宅数の推計値を用いて割合を算出

5－4．計画のフォローアップの実施

成果指標の達成状況や事業の進捗確認による施策評価及び適切な進捗管理を行います。

本計画の計画期間（10 年間）中の 5 年ごとの進捗管理を基本としながら、住宅・住環境を取り巻く状況や社会的動向の変化、市民の居住ニーズ等を踏まえ、上位・関連計画と整合を図りながら、必要に応じて見直しを行います。