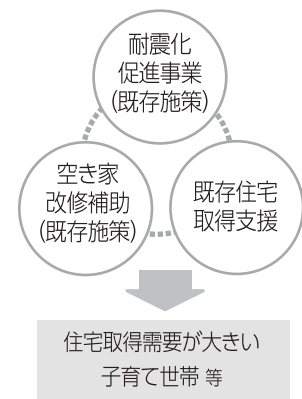


(3) 子育て世帯の既存住宅（中古住宅）取得支援

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	成果指標	現状値 (R5)	目標値 (R16)	
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 ▶	860戸	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	12.2% ▶	19.0%	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	2,710戸 ▶	3,050戸	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% ▶	40.0%	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% ▶	57.0%	江津市／建替等の事業実施による見込みにより算出
まち	安全で江津らしいまちづくり	⑥ 4m以上の道路に接道している住宅率	50.5% ▶	53.0%	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。

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）

1 江津市住生活基本計画策定の目的と位置づけ

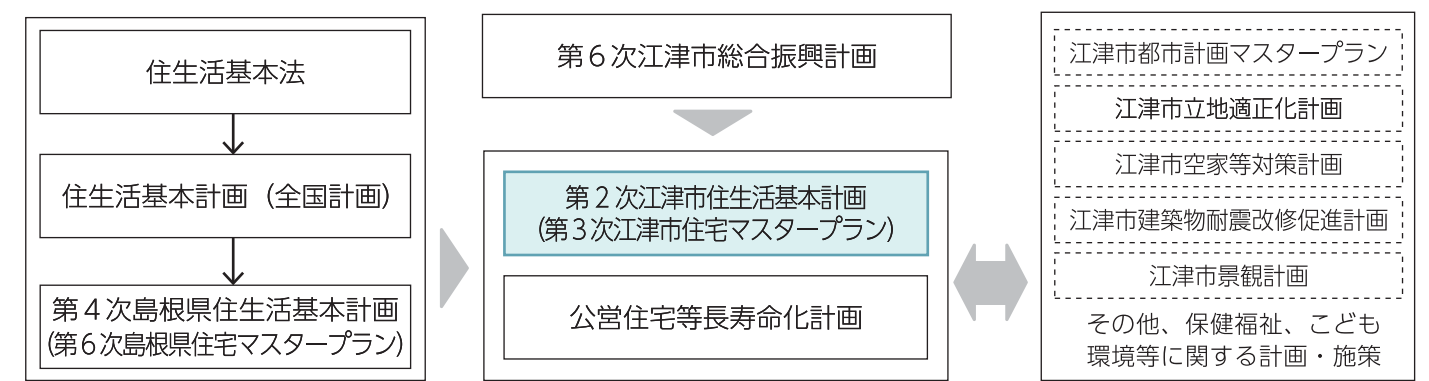
1-1 計画策定の目的

江津市は、これまで「江津市住生活基本計画（第 2 次住宅マスタープラン）」をはじめとする、さまざまな住宅に関する計画を策定・改定し、住環境の整備をすすめてきました。この間、国・県の計画改定、本市の総合振興計画や都市マスタープランの改定が行われ、本市の人口減少・少子高齢化の進展や空き家の増加など、本市の住まい・住環境を取り巻く環境も変化してきました。

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

令和7(2025) 年度 ～ 令和16(2034) 年度

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 住生活をめぐる現状と課題

2-1～3 暮らし・住まい・まちに関する現状と課題

暮らし

- ▶ 人口減少への対応
- ▶ 子育てしやすい環境の整備
- ▶ 要配慮者が暮らしやすい住環境の構築
- ▶ 地域コミュニティ組織や民間との連携

住まい

- ▶ 増加する空き家への対策
- ▶ 住宅の質の向上と脱炭素社会への対応
- ▶ 公営住宅の老朽化と空き住戸増加への対応

まち

- ▶ 頻発・激甚化する災害への備え
- ▶ 景観の継承
- ▶ 地域特性を活かしたまちづくり

2-4 市民の意識

子どもを産み育てやすい環境づくりを検討するため、30～40歳代を対象にアンケート調査を実施しました。

- ・回答者の約7割はUIターン者。
- ・約8割が持ち家。そのうち耐震性不足の可能性がある住宅が約3割。
- ・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い。

- ▶ UIターンしやすくなる環境づくり
- ▶ 安心して住み続けられる環境づくり
- ▶ 多様なニーズに対応する住まいの整備
- ▶ 住宅の質の向上と維持管理の支援

3 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 麓（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

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

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

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

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、麓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。

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

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人口の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

〈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

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の連携や、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が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) 安全で江津らしいまちづくり	
基本施策 10 自然災害に強い まちづくり	ブロック塀等の安全性の確保 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 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。(か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 ・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、自主防災組織を通じ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	住宅や公共建築物における赤瓦(石州瓦)の利用促進 ・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の整備では、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 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 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。 立地特性に応じた住宅の誘導 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 地区特性を活かした まちづくり	密集市街地の住環境改善 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 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 計画の推進にあたって

5-1 各主体の役割

市民	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、地域の良好な住環境の形成に主体となって取り組む役割を担っています。
事業者等	良質な住宅供給・流通・修繕管理、良好な住環境の形成へ協力が求められます。また、Uターンや空き家活用、居住支援等の課題解決に向けた NPO 等の取り組みも重要です。
市	計画的・総合的な住宅政策の展開、公営住宅の適切な維持管理や整備、市民や事業者等への情報提供・意識啓発、民間への適切な支援や誘導を行います。また、関係部局・県・近隣市町との調整を行い、住宅政策の総合的な展開を図ります。

4 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 豊(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

【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	
基本施策 1 “住みたい” “戻りたい” を支える住環境の整備	UI ターン者の空き家活用の促進 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） 子育て世帯の既存住宅（中古住宅）取得の支援【重点施策】 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。 移住・定住のきっかけとなる住まいの供給促進【重点施策】 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 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。
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	子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給促進 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。 福祉と連携した住まいの支援 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 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 3 高齢者等が安心して 暮らせる住まいの支援	子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給促進 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。 福祉と連携した住まいの支援 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 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	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 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 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

基本施策 5 空き家の活用と 適正管理・除却の推進	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 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
基本施策 6 脱炭素社会の実現に 向けた取り組み	公営住宅の木質化・地域材利用の推進 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 ・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 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	木造住宅の耐震化の促進 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 〔再掲〕環境に配慮した住まいの誘導
基本施策 8 公営住宅の 計画的な整備	公営住宅の計画的な更新・再編 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 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	さまざまなメディアを活用した積極的な情報発信 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 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。