

江津市住生活基本計画

平成22年度(2010)～平成30年度(2018)

麓(いらか)が映える
住み続けたいくなる
江津の住まいづくり・まちづくり

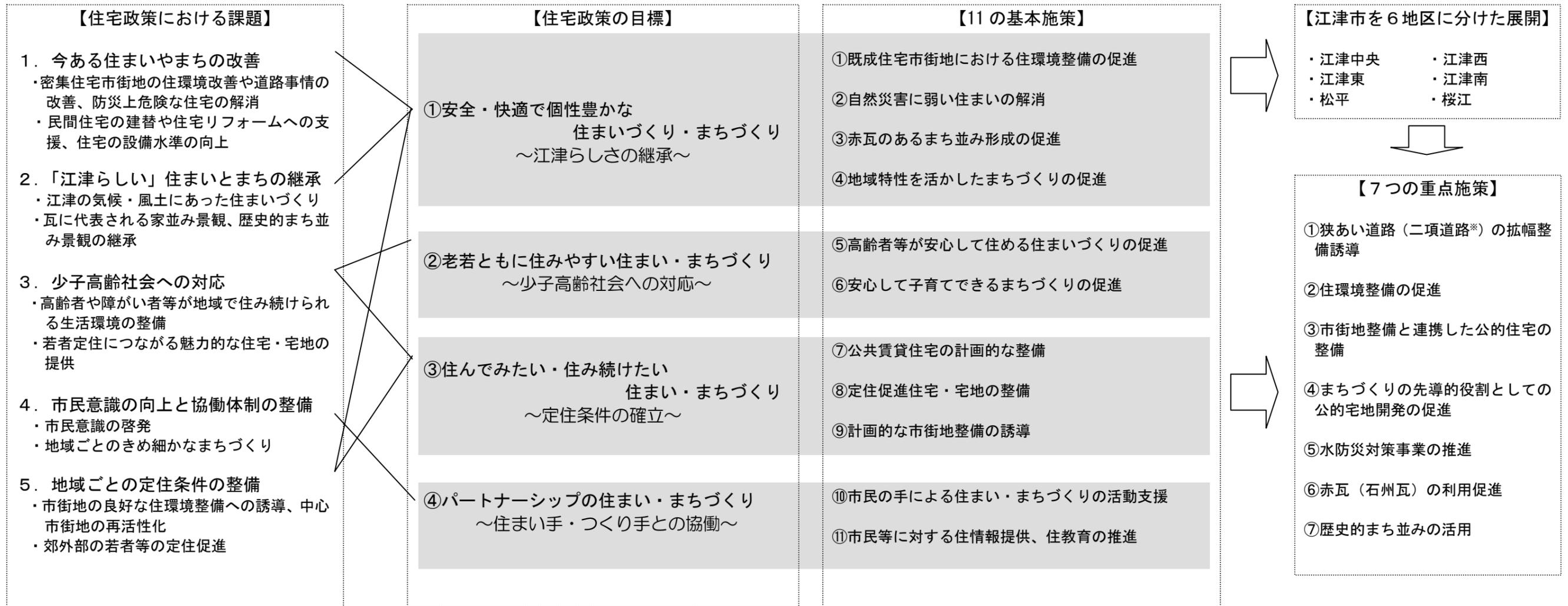
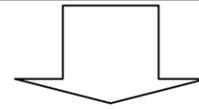
(概要版)



平成22年3月

江津市

住宅政策のテーマ：麓（いらか）が映える 住み続けたい 江津の住まいづくり・まちづくり



※二項道路：
建築基準法第42条第二項の道路。
幅員4m未満の道路で、建築時に道路中心から2mの後退が義務づけられている。

江津市住生活基本計画

(概要版)

目 次

1. 江津市住生活基本計画策定の目的と位置づけ	1
2. 江津市の現状	2
(1) 人口、世帯、高齢化の動向	2
(2) 住宅事情	3
(3) 公営住宅	4
(4) まち並み、景観	5
3. 住宅施策における課題	6
(1) 今ある住まいやまちの改善	6
(2) 「江津らしい」住まいとまちの継承	6
(3) 少子高齢社会への対応	7
(4) 市民意識の向上と協働体制の整備	7
(5) 地域ごとの定住条件の整備	7
4. 住宅施策のテーマと目標	8
(1) 住宅施策のテーマ	8
(2) 住宅施策の目標	8
5. 施策の展開方法	11
基本施策1. 既成住宅市街地における住環境整備の促進	11
基本施策2. 自然災害に弱い住まいの解消	13
基本施策3. 赤瓦のあるまち並み形成の促進	15
基本施策4. 地区特性を生かしたまちづくりの促進	17
基本施策5. 高齢者等が安心して住める住まいづくりの促進	19
基本施策6. 安心して子育てできるまちづくりの促進	21
基本施策7. 公共賃貸住宅の計画的な整備	22
基本施策8. 定住促進住宅・宅地の整備	25
基本施策9. 計画的な市街地整備の誘導	26
基本施策10. 市民の手による住まい・まちづくりの活動支援	27
基本施策11. 市民等に対する住情報提供・住教育の推進	29
6. 地区別施策の展開方向	30
7. 重点施策	31

1. 江津市住生活基本計画策定の目的と位置づけ

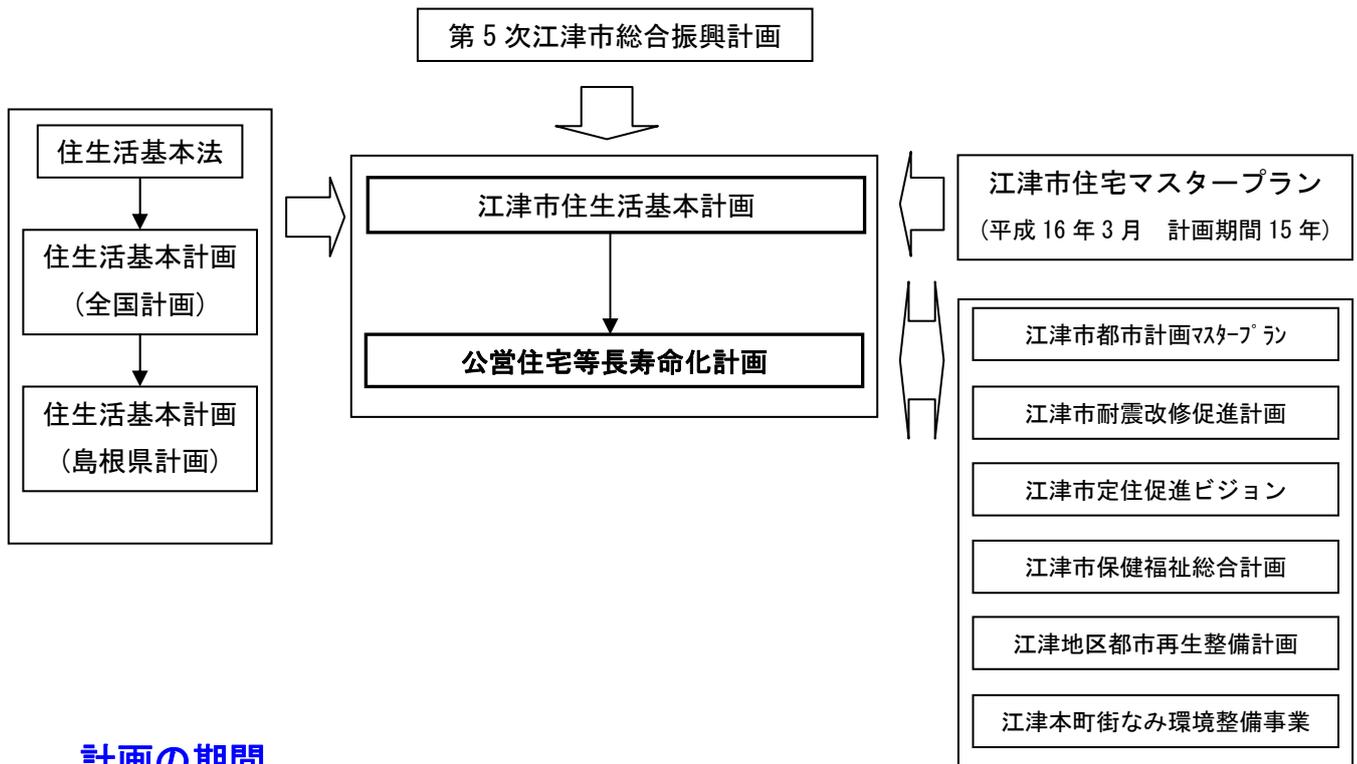
江津市住生活基本計画策定の背景と目的

本市は、平成 16 年 3 月に『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、地域の実情に応じた建築住宅施策の実施に取り組んできました。

このたび、住生活基本法第 7 条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び島根県住生活基本計画に即し、平成 19 年 3 月に策定された第 5 次江津市総合振興計画を上位計画とし、江津市都市計画マスタープランをはじめとする関連する江津市の各種計画との整合を保ち、合併した桜江町を加えた新江津市の社会情勢や住宅事情等を考慮して、今後の住宅整備の方針や住環境整備の方向などを計画的・総合的に展開していくために、江津市住生活基本計画を策定しました。

江津市住生活基本計画の位置づけ

住生活基本計画は、住生活基本法にもとづく『住生活基本計画(全国計画)』、『島根県住生活基本計画(第 3 次島根県住宅マスタープラン)』及び、本市の『第 5 次江津市総合振興計画』、『江津市都市計画マスタープラン』等の上位関連計画を踏まえ、各種住宅施策の展開方向を示しており、本市の住宅施策の基本的な考え方を示すものと位置づけられます。



計画の期間

江津市住生活基本計画の計画期間は、平成 22(西暦 2010)年度から平成 30(西暦 2018)年度の 9 年間とします。なお、計画期間中においても、社会経済情勢の変化に伴い、住宅施策の見直しを必要とする場合には、適宜、計画の見直しを図ります。

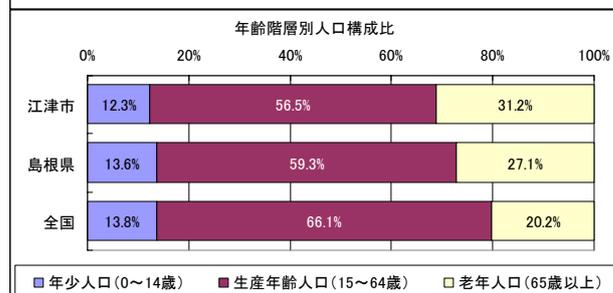
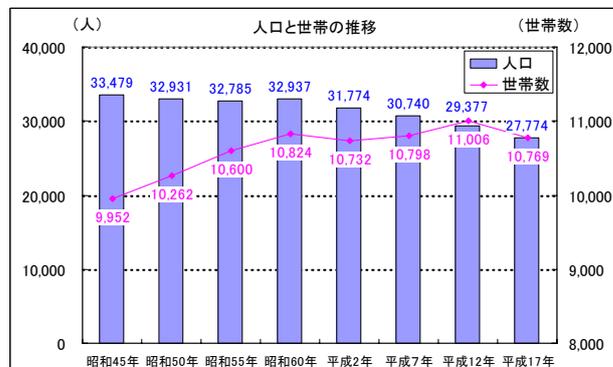
2. 江津市の現状

(1) 人口、世帯、高齢化の動向

●人口の減少と高齢化が急速に進行、世帯数も減少傾向へ

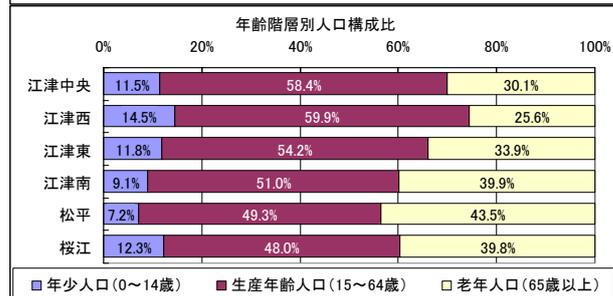
(全市)

- 江津市の人口は、昭和60年までは同じ水準で推移していましたが、昭和60年より減少傾向に転じています。
- 世帯数は、平成12年までは一度減少した時期がありながら、全体的に増加傾向でした。しかし、平成12年より再び減少傾向に転じています。
- 年齢階層別にみると、江津市の平成17年の65歳以上の老年人口割合は31.2%で、全国平均の20.2%に比べ10ポイント以上も高くなっています。



(地区別)

- 市街地に比べて、郊外部の江津南地区、松平地区、桜江地区では老年人口比率が高くなっています。特に、松平地区では、老年人口比率が43.5%を占める一方、14歳以下の年少人口は7.2%となっています。



(資料: 国勢調査)

市街地		郊外部	
地区	町名	地区	町名
江津中央	江津町	江津東	浅利町
	島の星町		後地町
	金田町		都治町
	和木町		黒松町
	嘉久志町		波積町
江津西	渡津町	江津南	清見町
	波子町		井沢町
	敬川町		千田町
	二宮町		跡市町
	都野津町	松平	有福温泉町
			川平町
			松川町
			桜江町谷住郷
			桜江町川越
		桜江	桜江町川戸
			桜江町市山
			桜江町長谷



(2) 住宅事情

●木造の割合が高く老朽化が進む住宅ストック、空家率も高い

(主要指標)

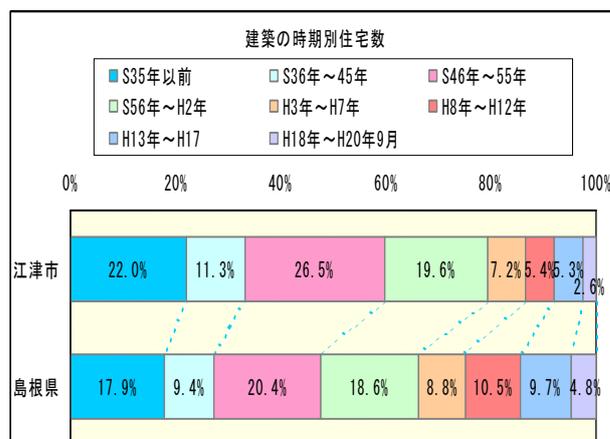
- 江津市の住宅事情をみると持家率 78.9%、一人当たり延べ面積 56.3 m²と、島根県と比較して高い水準となっています。しかし、空家率は 17.6%と高く、また、高齢者のための設備がある住宅率は 62.9%と低くなっています。

住宅の主要指標

	江津市	島根県
空家率(%)	17.6	15.0
木造住宅率(%)	68.8	64.0
持家率(%)	78.9	72.9
高齢者のための設備がある住宅率(%)	62.9	66.5
耐震工事实施率(%)	2.2	3.5
1人当たり延べ面積(m ²)	56.3	50.0

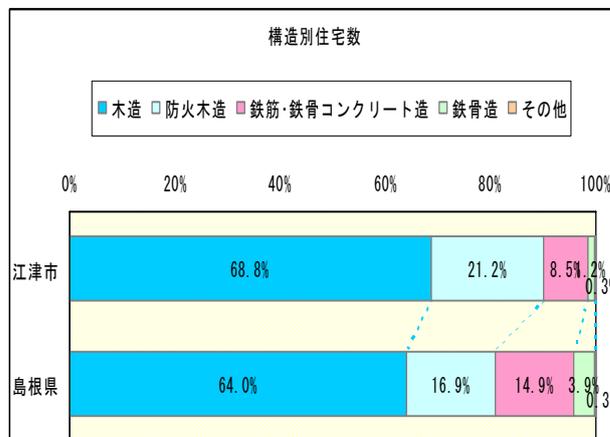
(建築時期)

- 住宅の建築時期でみると、昭和 35 年以前が 22.0%、昭和 36~45 年が 11.3%、昭和 46~55 年が 26.5%と、昭和 55 年以前が約 6 割を占めており、全体的に島根県と比較して、建築時期の古い住宅の割合が高くなっています。



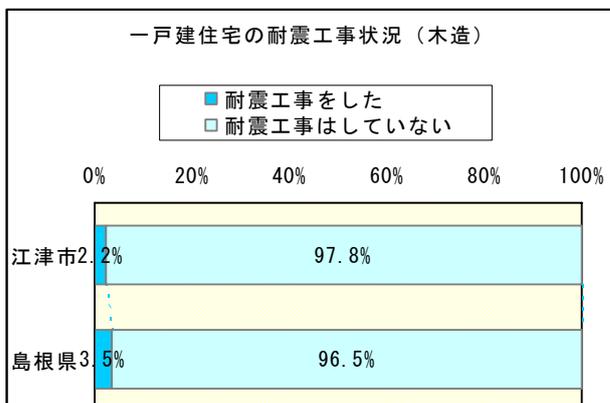
(構造)

- 住宅の構造別でみると、木造住宅が 68.8%と 7 割近くを占め、鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造の割合は合計で 10%弱と低くなっています。



(耐震工事实施状況)

- 木造住宅の耐震工事实施率は 2.2%と島根県の 3.5%と比較しても低い状況です。



(資料: H20 住宅・土地統計調査)

(3) 公営住宅

●建物の老朽化、入居者の高齢化が進む公営住宅

(公営住宅ストックの状況)

- 平成 21 年 11 月現在、公営住宅 35 団地、425 戸を管理しています。

(建設年代)

- 建設年代別にみると、昭和 49 年以前が 40%を占めています。
- 平成以降に建設された公営住宅の割合は 20%程度となっています。

(構造)

- 簡易耐火造平屋建て（木造含む）の割合が 42%、簡易耐火 2 階建ての割合が 35%、耐用年限の長い耐火構造の割合は 23%にとどまっています。

※耐用年限：公営住宅法で定められた管理すべき年数。
耐火造=70 年、簡易耐火造平屋=30 年、
簡易耐火造 2 階建て=45 年と構造別に定められている。

(入居者)

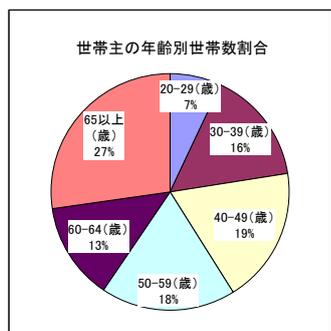
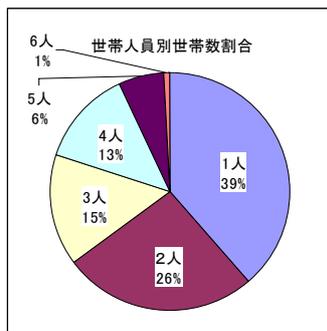
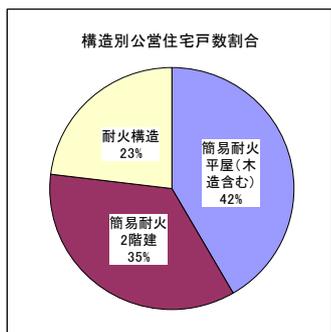
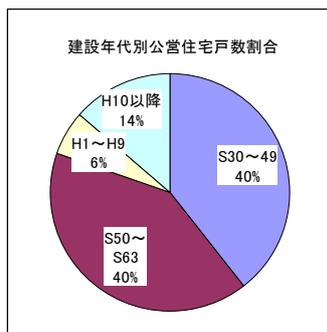
- 世帯人員では、1 人が 39%、2 人が 26%と小人数の世帯の割合が高くなっています。
- 世帯主は 65 歳以上の割合が 27%と 4 分の 1 を越えています。

(その他指標)

- 空家率は全体で 4.0%であり、最低居住水準未達世帯率が 3.9%あります。

公営住宅一覧 (H21.11 現在)

団地名	構造	戸数	建設年度	耐用年限
星島団地	簡平	36	S38~43	超過
黒松団地	簡平	6	S43	超過
嘉戸団地	簡平	36	S38~45	超過
浅利団地	簡平	16	S44	超過
浅利長者原団地	簡平	4	S45	超過
敬川団地	簡2	42	S46~49	1/2超過
尾浜団地	簡2	20	S49	1/2超過
和木団地	簡2	20	S51~52	1/2超過
新川団地	簡2	10	S53	1/2超過
浅利旭団地	簡2	20	S54~55	1/2超過
浅利曙団地	中耐	60	S56~62	1/2未超過
跡市団地	簡平	4	S59	1/2超過
小田団地	簡2	14	S47	1/2超過
大貫団地	簡2	4	S47	1/2超過
渡団地	簡2	4	S47	1/2超過
鹿賀団地	簡2	6	S47	1/2超過
市山団地	簡2	6	S53	1/2超過
三田地災害特別団地	木2	1	S58	1/2超過
今田災害特別団地	木平	1	S58	1/2超過
渡田災害特別団地	木2	1	S58	1/2超過
江尾1号棟団地	コ2	4	S58	1/2未超過
江尾2号棟団地	コ平	4	S62	1/2未超過
養路団地	簡2	4	S59	1/2超過
今田1号棟団地	中3	6	S60	1/2未超過
今田2号棟団地	中3	12	S61	1/2未超過
谷住郷団地B棟	木2	2	H5	1/2超過
谷住郷団地C棟	木2	8	H5	1/2超過
風の里団地	木2	4	H13	1/2未超過
江津中央団地	中耐	12	H19	1/2未超過
小田中団地	木平	2	H4	1/2超過
谷住郷団地	木2	4	H5	1/2超過
長尾団地	木2	10	H6~7	1/2未超過
今田第二団地	木2	6	H10	1/2未超過
小田第二団地	木2	12	H13	1/2未超過
長尾第二団地	木2	6	H8	1/2未超過
今田第二団地	木2	6	H9	1/2未超過
和田団地	木2	8	H12	1/2未超過
風の里団地	木2	4	H13	1/2未超過
公営住宅 35団地 合計 (425戸)				



その他主要指標 (公営住宅全体) (H21.11 現在)

空家率 ※	4.0(%)
最低居住水準世帯率	3.9(%)

※ 政策空家を含む団地を除いた集計

(資料：江津市都市計画課)

(4) まち並み、景観

●赤瓦の家並みの再評価と歴史的まち並みを活用したまちづくり

(赤瓦の家並み)

- 江津市には、昔ながらの赤瓦の家並みが残されている場所が多く存在し、波子町、都野津町、黒松町は赤瓦の景観が島根県の調査でも高い評価を受けています。
- しかし、住宅施策に関するアンケート調査では、高齢者に比べて若者の赤瓦の景観に対する評価が低く、景観に対する考え方の変化がみられました。
- そこで、市民と一体となった赤瓦利用によるまち並み形成促進のため、石州瓦利用への助成制度として、平成 16 年に「石州瓦利用促進事業」が創設（※平成 17 年に赤瓦に限定した制度に改正）され、継続的に実施されています。さらに、赤瓦の景観形成や住宅設計での利用に対する表彰制度として、平成 21 年度に赤瓦景観コンテスト・コンクールを実施しました。

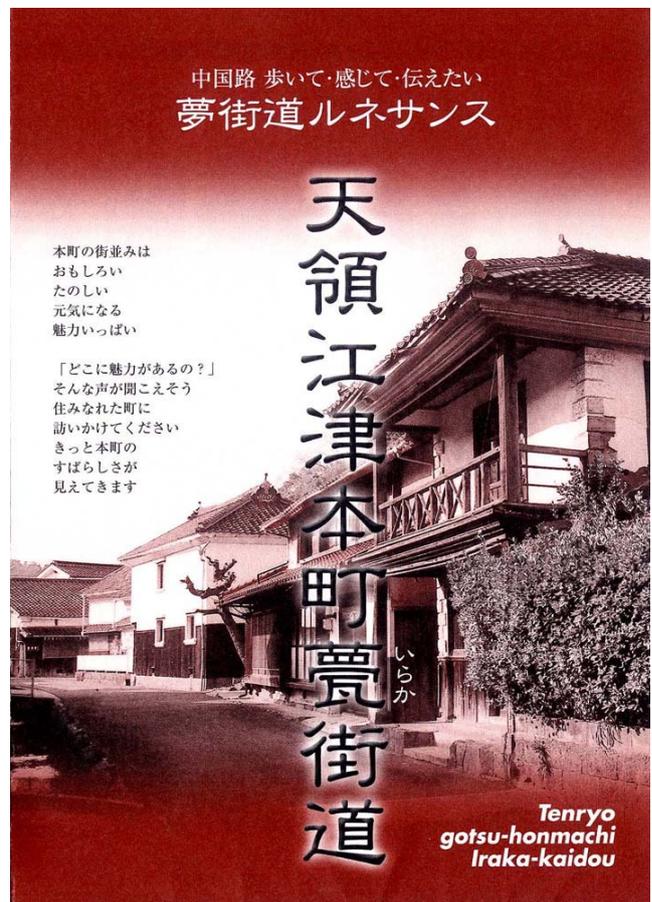
(歴史的まち並み)

- 江津町本町地区では、大学の研究者によるまち並み調査が地元建築士会の協力により行われ、「歴史的なまち並みを残し、近世住宅を代表する建物がある」との調査結果が報告されました。
- これを受けて、地域住民が「歴史的な建造物を活かしたまちづくり推進協議会」を発足。平成 16 年度には、国土交通省などが進める「夢街道ルネサンス」のモデル地区に認定されました。
- 平成 17 年度には、地区施設及び住宅の整備方針を定めた、街なみ環境整備事業整備方針が策定され、平成 18 年度に旧江津町役場計画など具体的な整備計画の策定、平成 19 年度より事業着手に至っています。

波子町の家並み



江津町本町地区のパフレット



3. 住宅施策における課題

(1) 今ある住まいやまちの改善

●密集住宅市街地の住環境改善や道路事情の改善（狭あい道路の拡幅など）、防災上危険な住宅の解消

→ 旧市街地の密集住宅市街地では狭あい道路が多いため、緊急車両等の進入や住宅の建替えに支障をきたしており、住宅の老朽化の進行や空家の発生という防災上の問題となっています。さらに、これらの問題点が若者流出の要因となり、地域コミュニティ活力低下の問題につながってきています。

このような問題点を解決していくためには、道路の拡幅整備や建物の更新といったハード面に加えて、慣れ親しんだ地域コミュニティの中で住み続けることができるようなソフト面での配慮が必要です。また、狭あい道路の拡幅は私有地の提供が基本となるため、住民主体のまちづくりとして推進していくことが必要です。木造住宅が密集する江津町東高浜地区では、東高浜地区整備計画が策定されており、この計画にもとづいて住環境の改善を進めていくことが必要です。

●民間住宅の建替や住宅リフォームへの支援、住宅の設備水準の向上

→ 民間住宅では老朽化が進みつつあるものも多く、耐震性の向上やバリアフリー等の住宅改修の必要性が高まっています。また、水洗化など住宅の設備水準の向上も求められています。このようなことから、建替やリフォーム等の住宅改修を円滑に進めるための支援が必要です。

市営住宅については、耐用年限を超過しているものから早急に建替や集約化を進め、住戸規模や設備水準の向上を図ることが必要です。

(2) 「江津らしい」住まいとまちの継承

●江津の気候・風土にあった住まいづくり

→ 江津市の気候は、海岸部では比較的温暖であるが、内陸部は冬季にかなり寒冷となります。この江津の気候特性にあった屋根材である赤瓦（石州瓦）は、古くから使われ、江津独特の景観を形成しています。このような江津の気候・風土、市街地特性に応じた住まいに関するこれまでの調査・研究の成果を活用し、江津らしい住まいづくりを進めることが必要です。

●瓦に代表される家並み景観、歴史的まち並み景観の継承

→ 都野津町、波子町、黒松町等でみられる赤瓦（石州瓦）の家並みは、江津の景観特性を代表するものです。しかし、近年は特に若い年代において赤瓦の景観に対する評価が低く、江津らしい景観としての評価を再認識していく方策が必要です。このため、平成 16 年度には石州瓦利用促進事業による瓦利用に対する助成制度（※平成 17 年度に赤瓦に限定した制度に改正）が創設され、さらに平成 21 年度には赤瓦景観コンテスト・コンクールが実施されており、これらを活用、継続して瓦の活用を進め「江津らしい」景観を継承していくことが必要です。

江津町本町地区では歴史的まち並みの評価から地区住民によるまちづくり活動の気運が高まり、平成 19 年 3 月には江津本町街なみ環境整備事業整備計画が策定されました。この計画に示されている助成制度を活用しながら住民活動を支援していくことが必要です。

(3) 少子高齢社会への対応

●高齢者や障がい者等が地域で住み続けられる生活環境の整備

- 高齢者や障がい者等が自立した生活ができるような住宅改修の必要性が高まっており、ハード面の整備だけでなく、慣れ親しんだ地域で生活が続けられるようなソフト面の配慮も重要です。
また、地域の実情にあった生活環境の整備を行うためには、地域住民が主体となった住まいづくりやまちづくりを支援することが必要です。

●若者定住につながる魅力的な住宅・宅地の提供

- 高齢者アンケートで、特に高齢化が著しい郊外部で子どもとの同居を望む意見が多くありました。また、市民ニーズにあった住宅・宅地供給が行われていないとの意見もありました。
そこで、持家取得支援や親子近居等の市民ニーズに対応した低廉な住宅・宅地の供給などニーズに対応した住宅・宅地の供給を検討していくことが必要です。これは地域コミュニティの存続につながっていくと考えられます。

(4) 市民意識の向上と協働体制の整備

●市民意識の啓発

- 江津市固有の赤瓦の家並みや歴史的まち並みなどの継承をはじめ、今後の住まいづくり、まちづくりには、その根幹をなす市民意識の醸成が不可欠です。このため住情報提供の充実を進める一方、江津市の将来を担う子どもたちを含めた住教育が必要です。

●地域ごとのきめ細かなまちづくり

- まちづくりは地域特性に応じて行われることが重要です。そのためには、そこに生活する地域住民の主体的で継続的な関わりが求められます。したがって、地域ごとのきめ細かなまちづくりを実現するためには公民館単位の地域住民が主体となったまちづくりとそれらの取り組みに対する行政の支援が必要です。

(5) 地域ごとの定住条件の整備

●市街地の良好な住環境整備への誘導、中心市街地の再活性化

- 土地区画整理区域や江津道路のインターチェンジ周辺等新たなまちづくりの動きがある地区では良好な市街地整備が進むよう、誘導していくことが必要です。
また、シビックセンターゾーン整備や空洞化が進む江津駅前の商業活性化、老朽住宅密集市街地の住環境改善などの取り組みを進め、定住条件の整備を進める必要があります。

●郊外部の若者等の定住促進

- 少子高齢化が著しい郊外部では、地域コミュニティの存続を図るために定住促進住宅・宅地の供給による若者、ファミリー世帯の定住を促進することが必要です。

4. 住宅施策のテーマと目標

(1) 住宅施策のテーマ

江津市においては、旧桜江町が合併する前の平成16年3月に江津市住宅マスタープランが策定されており、桜江町合併後も理念・目標についてはその内容を継承するものとします。

本計画では、江津市の地域性、個性を生かした魅力ある住まい・まちづくりを目指し、住宅施策のテーマを以下のように設定します。

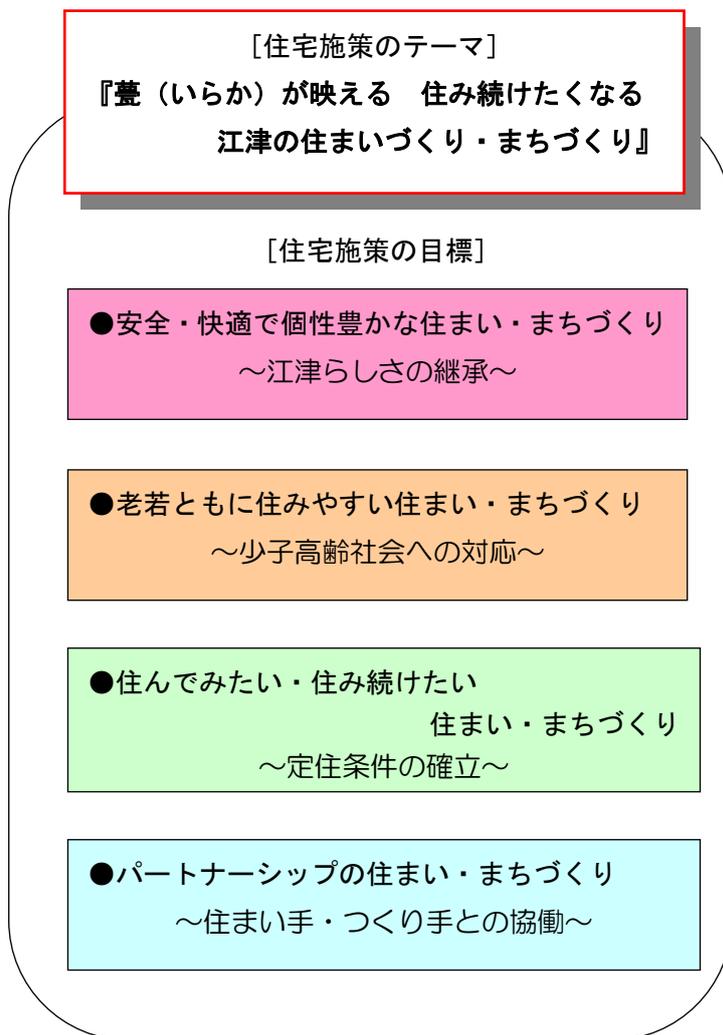
『葺（いらか）が映える 住み続けたくなる 江津の住まいづくり・まちづくり』

※葺（いらか）…屋根瓦。かわらぶきの屋根。

赤瓦（石州瓦）の家並みを江津市独特の景観として活用し、あらゆる人が住みたくなる、住み続けたくなるような、江津市の気候・風土・まち並みに調和した住まいづくり・まちづくりを進めます。

(2) 住宅施策の目標

住宅施策の目標を、住宅施策の課題を踏まえて、以下のように設定します。



(目標 1)

安全・快適で個性豊かな住まい・まちづくり ~江津らしさの継承~

市民が安全かつ快適に暮らせるよう、老朽木造住宅が密集している既成市街地の住環境改善や自然災害を受ける可能性が高い住宅地の解消を市民と協力して促進していきます。木造住宅が密集する江津町東高浜地区では、平成 19 年度より東高浜地区整備計画が進められており、この計画に沿って住環境改善を促進していきます。

また、地区の特性を活かした個性的なまちづくりを目指します。江津町本町地区では、平成 15 年度の「本町地区歴史的建造物を活かしたまちづくり協議会」が結成されて以降、まちづくりの機運が高まり、現在は街なみ環境整備事業が進められているところです。

江津市全体としては、全国でも有名な石州瓦の生産地という点を活かし、赤瓦（石州瓦）の家並みを江津らしい景観として評価し、瓦の利用促進を図ります。具体的な方策として、平成 16 年度に着手した石州瓦利用促進事業による助成制度（※平成 17 年度に赤瓦に限定した制度に改正）の利用を促進するとともに、現代のニーズにあった利用の可能性を建築士会等の協力を得ながら探っていきます。また、赤瓦景観コンテスト・コンクールを継続的に実施していきます。

<基本施策>

- 既成住宅市街地における住環境整備の促進
- 自然災害に弱い住まいの解消
- 赤瓦のあるまち並み形成の促進
- 地区特性を活かしたまちづくりの促進

(目標 2)

老若ともに住みやすい住まい・まちづくり ~少子高齢社会への対応~

江津市は、全国でもっとも高齢化が進行している島根県（平成 17 年国調）の中でも、大田市、雲南市に続いて 3 番目に高齢化が進んでおり（町村を除く）、独居老人の割合も高く高齢対応は緊急の課題です。

今後も高齢化が進むことが予想される中、高齢者が在宅のままでも安心して暮らせる住環境整備や介護付きの住宅整備、住宅改修、介護予防が重要となります。

そこで、福祉・医療・保健といった関連部局と連携を図り、住宅改修に関するサポート体制の整備を進め、住宅改修のさらなる促進に努めます。

また、高齢社会を支える若者世帯が、安心して子育てができるよう福祉等の関連部局と連携したまちづくりを進めます。

<基本施策>

- 高齢者等が安心して住める住まいづくりの促進
- 安心して子育てできるまちづくりの促進

(目標3)

住んでみたい・住み続けたい住まい・まちづくり ～定住条件の確立～

老朽化が著しい市営住宅について公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的な集約・建替・維持管理を進めます。この際、居住水準等の向上とあわせて様々な住宅ニーズに対応できる計画とするとともに、市営住宅周辺の市街地整備との連携に配慮します。

また、地区のコミュニティを存続させるために、市の大きな施策の柱である定住促進の観点から、空家や遊休地等をUターン・Iターン希望者の受け皿住宅として活用したり、親子の同居・近居を視野に入れ、若者世帯の住宅取得を支援する方策を検討します。

土地開発公社、民間による宅地開発等については、より快適で魅力的なものとなるよう、高水準かつ割安感を感じられる住宅の供給を目指し、計画的な開発を誘導します。そのため、公的宅地開発が行われる際には、建築協定等のルールの導入や公的な基盤整備の導入などにより計画的な市街地の整備を誘導するとともに供給価格の割安感を出していきます。

<基本施策>

- 公共賃貸住宅の計画的な整備
- 定住促進住宅・宅地の整備
- 計画的な市街地整備の誘導

(目標4)

パートナーシップの住まい・まちづくり ～住まい手・つくり手との協働～

住まい・まちづくりは市民が主役です。市民ひとりひとりがどのようなまちにしていけるのかを考えることが重要で、その目標づくりからまちづくり活動に至るまで、江津市は市民と一緒に考えていきます。

そこで、市民による住まい・まちづくりの地域活動を支えるため、市内のまちづくり団体の組織づくりを支援し、その住まい・まちづくり活動をサポートする窓口・体制を整備していきます。また、住まいの情報提供の充実を図るとともに将来の江津市を支える子どもたちに対する住教育の取り組みを支援していきます。

<基本施策>

- 市民の手による住まい・まちづくりの活動支援
- 市民等に対する住情報提供、住教育の推進

5. 施策の展開方法

基本施策 1. 既成住宅市街地における住環境整備の促進

個別施策 1-1

密集住宅地における住環境改善の促進

江津駅前地区は、昭和 40 年代には商業・業務・住宅などの諸機能が集積する「江津市の顔」としてその個性を發揮していました。しかし、モータリゼーションへの対応の遅れや大型店の郊外出店など、商業を取り巻く環境の変化等を背景に空洞化が進行しています。また、駅前地区商店街に隣接する江津町東高浜地区では、老朽化した木造住宅が密集しているうえに生活道路が狭く車が進入できない状況にあり、このような住環境の水準の低さなどから居住人口の流出と高齢化が進行しています。

このような背景から、江津市では平成 18 年度に「都市再生モデル調査」を実施し、平成 21 年度より「江津駅前地区再生整備計画」の策定を進めており、江津駅前地区の活性化に向けて取り組んでいるところです。

木造住宅が密集する東高浜地区においては、昭和 60 年度に住環境整備モデル事業の導入を想定した調査等を実施しています。その後、社会経済環境が急激に変わっていることや住宅の老朽化が一層進行しているなど住環境上の問題が大きくなっていることから、平成 19 年度より東高浜地区整備計画が進められています。この計画の中では、地区住民が参加するワークショップ形式により狭隘な市街地を改良する道路整備や共同住宅の検討が進められています。東高浜地区整備計画は現在も進められており、最終的な整備計画を踏まえ、密集住宅市街地における住環境改善を段階的に促進していくことが必要です。

- 住環境改善の啓発活動をより一層進める
- 地区住民と検討した地区の将来像、段階的な整備方法等を地区住民と進める

個別施策 1-2 狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導

新たに建物を建設する場合、建築基準法上は敷地が幅員4m以上の道路に接している必要があります。しかし市内には幅員4m未満の道路が多く存在している地区があります。道路幅員が4m未満の場合、将来建替えができない、あるいは救急車などの緊急車両や入浴サービス等の福祉車両等が進入できないなど市民サービスにも影響が生じます。

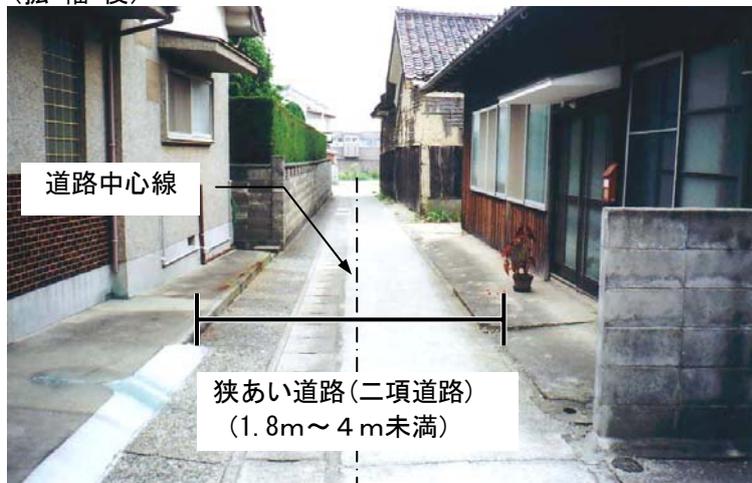
そこで、狭あい道路の拡幅に関する支援制度の創設を検討します。狭あい道路の拡幅は市民の協力が不可欠であることから啓発活動を行いながら全市的な道路拡幅を促進します。

また、都野津町の旧市街地は広い範囲にわたって狭あい道路が多く存在するため、生活道路網の現状を把握した上で理解が得られた地区あるいは重要な路線から拡幅整備を促進していきます。

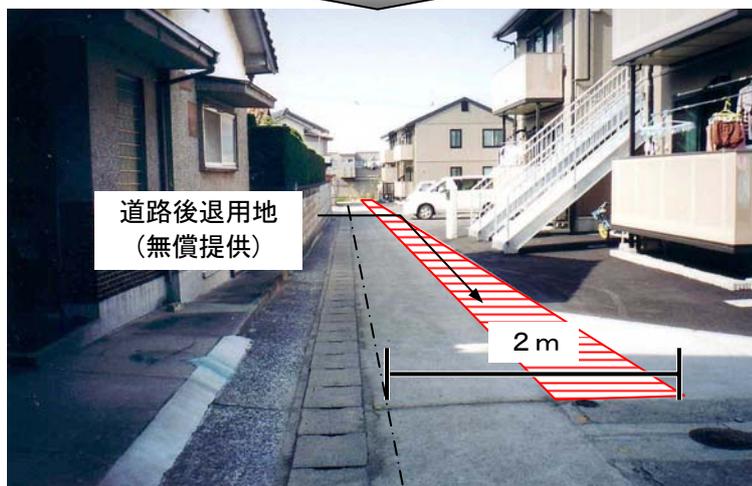
- 狭あい道路拡幅整備支援制度の創設を検討する
- 建築行為に伴う狭あい道路の拡幅を促進する
- 都野津町旧市街地の生活道路網の現状把握と面的整備を促進する

狭あい道路の拡幅整備イメージ（都野津町）

(拡幅後)



(拡幅後)



基本施策 2. 自然災害に弱い住まいの解消

個別施策 2-1 災害危険住宅等の移転促進

市街地や集落の背後にある斜面で長雨や集中豪雨などの際に土砂災害の発生する危険性が高い箇所は、急傾斜地崩壊危険区域や急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所に指定されています。

このような特定箇所の住宅地については、がけ地近接等危険住宅移転事業、急傾斜地崩壊対策事業等の防災対策事業を推進します。

- がけ地近接等危険住宅移転事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図り、災害危険住宅の解消を図る

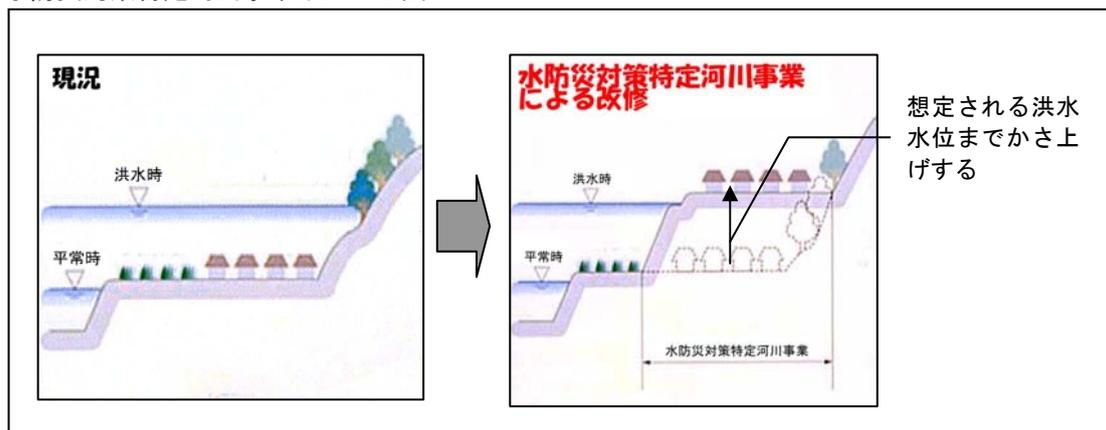
個別施策 2-2 水防災対策事業の推進

江津市の中心部を流れる江の川は、集中豪雨によってたびたび氾らんし、洪水による被害が発生しています。このため、国および島根県によって河川改修等の治水対策事業が行われており、江津市では川平駅周辺地区および近原地区が対象地区となっています。

この地区では通常の築堤方式ではなく、治水の安全度を確保しつつ山間部の狭い土地の有効利用を図る「水防災対策特定河川事業」を進めます。

- 水防災対策特定河川事業により、川平駅周辺および近原地区の水防災対策を進める

水防災対策特定河川事業イメージ図



個別施策 2-3

住宅の耐震改修の促進

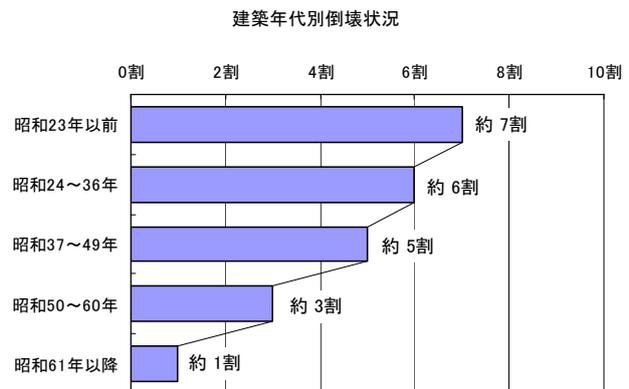
江津市の構造別住宅数ではほぼ7割が木造住宅であり、昭和56年の新耐震基準以前に建築された住宅が6割程度もあり、島根県平均より高い水準にあります。（平成20年住宅・土地統計調査）

江津市の住宅は総じて耐震診断・耐震改修の必要性が高く、平成21年3月に策定された江津市耐震改修促進計画にもとづき、住宅の耐震化や多数の人が利用する特定建築物の耐震改修を進めて行く必要があります。

- 江津市耐震改修促進計画にもとづき木造住宅の耐震診断・耐震改修の支援制度の活用を図る

阪神淡路大震災による倒壊状況

平成7年の阪神淡路大震災では、昭和50年以前に建設された木造軸組住宅の半数以上が倒壊しています。これら住宅の倒壊原因としては、耐力壁不足が最も大きな原因です。昭和56年の新耐震設計基準以降の建物は、必要壁量と耐力壁の倍率が確保されているため倒壊に至るケースは少なかったと考えられます。



資料：木造住宅等震災調査委員会報告書
(調査対象)：神戸市東灘区での一定区域内での全数調査
(約80ha、約2千棟の木造住宅)

基本施策3. 赤瓦のあるまち並み形成の促進

個別施策3-1 赤瓦（石州瓦）利用の促進

赤瓦のある家並みは最も江津らしい景観といえ、波子町や都野津町、黒松町は赤瓦景観が県の調査でも高く評価されています。この赤瓦景観を江津のまち並みの個性として活用するとともに、江津色として活用することが求められています。

江津市は古くから石州瓦の産地であり、赤瓦（石州瓦）は江津独特の景観を形成してきました。現在では、従来の赤瓦だけでなく銀黒等様々な色の瓦が生産されています。近年では建築工法が多様化して選択肢が広がり、瓦そのものの利用も減りつつあります。

そこで、これまで行ってきた公共建築物等への赤瓦の活用を引き続き推進しつつ、新たに市民と一体となった赤瓦の利用によるまち並み形成促進のため、石州瓦の利用に対する助成制度が平成16年10月に「石州赤瓦利用促進事業」として創設されました。この制度については、地場産業の促進という面もあわせもつため、企画・商工・建築の各部門の調整を行いながら利用促進を図って行く必要があります。

また、赤瓦の景観形成や住宅設計での効果的な利用に対する表彰制度として、平成21年度に赤瓦景観コンテスト・コンクールが実施されており、一層の充実が望まれます。

- 公共建築物への赤瓦の活用を引き続き行う
- 赤瓦（石州瓦）利用に対する「石州赤瓦利用促進事業」の適用促進を図る
- 赤瓦景観コンテスト・コンクールの充実を図る

石州赤瓦利用促進事業

江津市を中心とする石見地方の特色ある景観となっています「石州赤瓦の家並み景観の保全と創出」、そして「建築関連産業の活性化」を目的に石州瓦の資材費の一部を補助する制度です。

<補助対象>

- ・ 一般的な地域…石州赤瓦使用1㎡当たり1,000円(限度額20万円)
- ・ 赤瓦に関する住民協定を締結した地域…石州赤瓦使用1㎡当たり1,500円(限度額30万円)

屋根の実面積が80㎡以上となる建築物の新築、増築、大規模修繕(屋根替え)などを使用とする場合の助成制度です。使用される瓦は、島根県内で生産される石州瓦の赤瓦、来待瓦等の茶系の色彩であることが条件です。

個別施策 3-2

現代ニーズにあった赤瓦を使った新江津型住宅の検討

近年、住宅の新築戸数が減少傾向にある中、ハウスメーカーの比率が大きくなっています。一方で石見地域の気候・風土、伝統・文化、生活習慣にふさわしい住宅とはどのようなものかという調査・研究も行われており、昭和 61 年には江津型住宅（地域適合型住宅）の検討が行われ、平成 11 年には石見流の住まい研究会によって『「石見流の住まい」設計チェックリスト』が作成されています。このような江津にふさわしい住宅に関する調査・研究成果を活用し、江津の風土と現代ニーズにあった住宅づくりを促進することが必要です。

そこで、これらの研究成果を活用しながら赤瓦戸建て住宅や公共施設の屋根、壁面等についての指針となる、江津市景観形成指針の策定を進めているところです。また、個人住宅向けに江津の気候・風土等を考慮した住宅づくりのポイントや赤瓦の利用をまとめた「赤瓦住宅ガイドライン」の策定を進めているところです。

- 江津市景観形成指針の策定を進める
- 赤瓦住宅ガイドラインの策定を進める

赤瓦を使った民間住宅事例



基本施策4. 地区特性を活かしたまちづくりの促進

個別施策4-1

立地特性に応じたまちづくり方針の策定

江津市の中でも人口が集中している市街地（江津中央、江津西）とその郊外部（江津東、江津南、松平、桜江）では周辺環境も異なり、住宅ニーズも変わってきます。

市街地は公共施設や店舗等が整備されており、その利便性を享受できる分地価は高くなってしまいます。そこで宅地規模よりも地区計画や緑化協定等のルールにより統一感を持つ、計画的な住宅地が望めます。

一方、郊外部は市街地と比べると利便性は劣りますが、地価は安くなります。そのような場所では、地区計画等のルールよりむしろ市街地と比べてゆとりのある宅地規模で、かつ低価格に抑えた住宅地の供給が望めます。

このような住宅地の立地特性に応じたまちづくり、住宅地づくりを進めるための方針を策定します。

- 立地特性別（市街地、郊外部）のまちづくり、住宅地づくりの方針を策定する

市街地の住宅地イメージ



統一感とうるおいの住宅地(例)

地区計画、緑化協定等の導入

- ・ 屋根は瓦屋根
 - ・ 外壁後退部には生垣を設置
 - ・ 屋根・外壁の色は刺激的な原色を避け、植栽と調和する色調にする
- 等

郊外部の住宅地イメージ



ゆとりのある住宅地(例)

敷地面積：300㎡以上

建ぺい率：30%以下

容積率：50%以下

- ・ 駐車場は2台以上
- ・ 道路沿いには緑化ゾーン
- ・ 家庭菜園が作れる庭
- ・ 塀のないオープン外構 等

個別施策 4-2

歴史的まち並みの活用

江津本町では、平成 15 年に「本町地区歴史的建造物を活かしたまちづくり推進協議会」が結成され、平成 16 年には国土交通省などが進める「夢街道ルネサンス」のモデル地区に認定され、様々なまちづくり活動が展開されています。平成 17 年度には街なみ環境整備事業整備方針が策定され、「石州赤瓦と歴史的な町並みを大切にすまちづくり」を整備目標にして、地区施設及び住宅の整備方針が定められ、江津本町地区まちづくり協定が結ばれています。

これを受け、平成 18 年度には具体的な整備計画として、旧江津町役場計画、旧郵便局外観修景、道路美装化計画、小公園計画が検討され、江津本町地区まちづくり協定に適合した住宅に修景基準にもとづく街なみ整備助成が 200 万円を限度額として設定されています。

平成 19 年度より事業に着手しており、今後もこれらの整備方針、整備計画にもとづき歴史的まち並みを活用したまちづくりを促進します。

- 本町地区の歴史的まち並みの整備を推進する
- 江津本町地区まちづくり協定に適合した住宅の修景整備を促進する

街なみ環境整備事業による整備のイメージ

道路修景の例

<現況>



<整備イメージ>

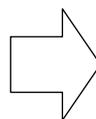


電線類の地中化

街路灯の整備

石畳舗装への整備

住宅修景の例



基本施策 5. 高齢者等が安心して住める住まいづくりの促進

個別施策 5-1 バリアフリー化の促進

民間住宅において、介護保険認定外の高齢者についても介護予防という視点に立ち、保健・福祉部局と連携して住宅改修支援策の検討を図ります。また、住宅の改修にあたっては、「長寿社会の住まいづくり相談員制度」の活用を積極的に進めます。

平成 21～22 年度にかけて、JR 江津駅・シビックセンターゾーン・グリーンモールの 3 拠点を重点整備地区として、移動円滑化を目指した江津市バリアフリー基本構想を策定することとしており、重点地区の生活関連経路、準生活関連経路のバリアフリー化を進めます。

- 介護保険認定外の高齢者を対象とした住宅改修支援策を検討する
- 「長寿社会の住まいづくり相談員制度」の活用を図る
- 重点地区の生活関連経路、準生活関連経路のバリアフリー化の推進
- 医療福祉等の機能が集積した地域へ的高齢者、障がい者に配慮した住宅の整備を進める（シルバーハウジング等）

個別施策 5-2 ユニバーサルデザインの導入促進

老朽化した住宅の更新にあたって、身体障がい者や子どもを含めて誰もが使いやすいようなユニバーサルデザインの導入が必要です。これは将来、住民が高齢者になったときに、自立した生活を送るための支援策としても有効と考えられます。

また、市営住宅の集約・建替においては、ユニバーサルデザインの導入とともにシルバーハウジング等の高齢者向け住宅の整備を検討する必要があります。

- 市営住宅の集約・建替にあたっては、ユニバーサルデザインの導入を検討する
- シルバーハウジング等高齢者向け住宅の整備を検討する
- 一般の住宅におけるユニバーサルデザインの導入指針を検討する

ユニバーサルデザインの考え方

バリアフリーは高齢者や障がい者にとってバリア（障壁）となっているものを取り除こうとする考え方で、バリアがあることが前提となっています。これをさらに一歩進めて、最初から誰もが最初から使いやすいようなものとするのです。

- **ユニバーサルデザイン【universal design】**

障がい者・高齢者・健常者の区別なしに、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。1974 年、アメリカのメースによって提唱された概念。

- **バリアフリー【barrier free】**

〔「障壁のない」の意〕建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障害者に配慮をすること。製品設計にも応用されている。

個別施策 5-3

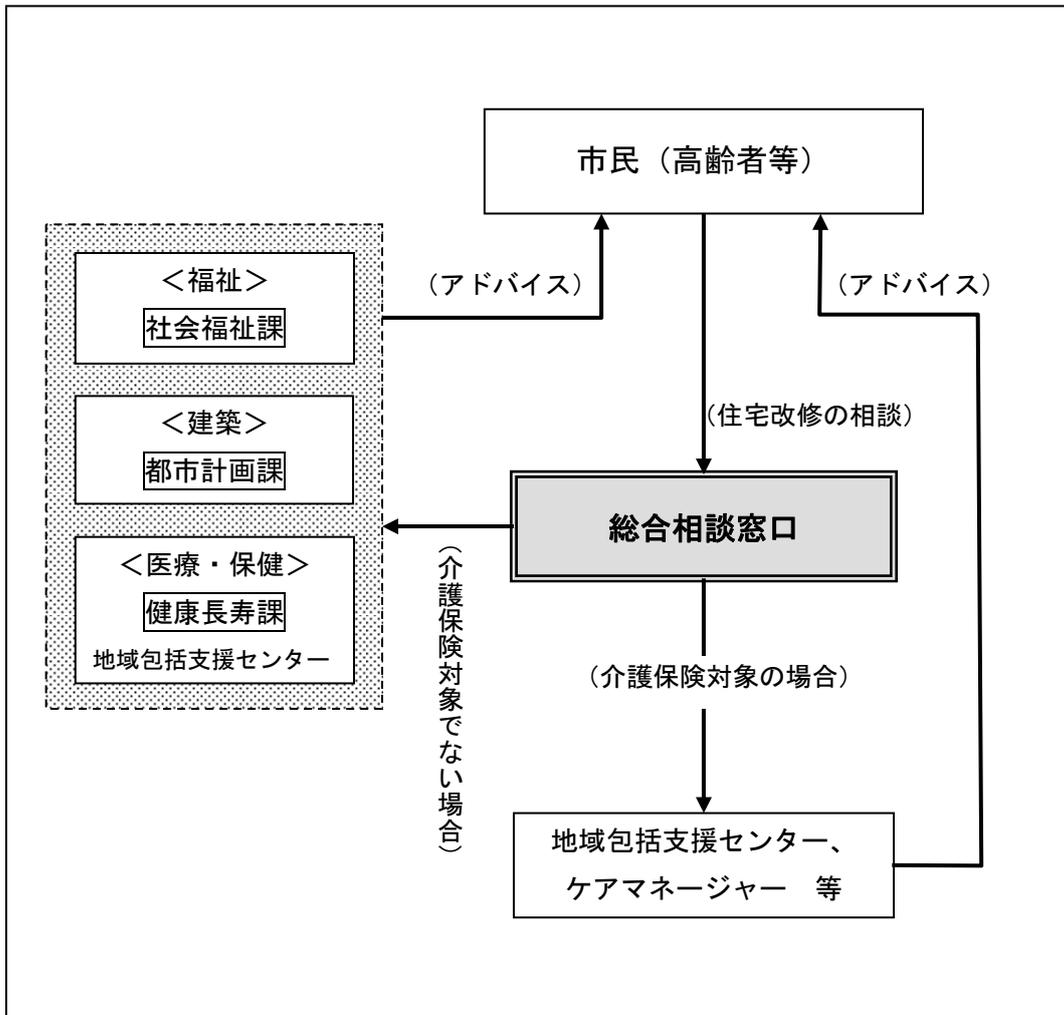
福祉・医療・保健と連携した相談窓口設置の検討

高齢社会に向けた住宅改修の内容について関連部局と意見交換の場を設け、市民の相談に対応できるよう体制づくりを進めます。

また、市民のニーズを把握した上で、市営住宅の社会福祉施設との併設や福祉サービスを導入したグループホームの整備を関連部局と協議します。

- 福祉、医療・保健との連携体制及び総合相談窓口の設置を検討する
- 市営住宅と社会福祉施設の併設、福祉サービスを導入したグループホームの整備について関連部局と協議する

関連部局と連携した総合相談窓口のイメージ



基本施策6. 安心して子育てできるまちづくりの促進

個別施策6-1 子育て環境の充実

高齢社会を支える若者世帯の子育て支援の一環として、市営住宅と子育て支援施設の併設・近接整備等を検討します。

- 市営住宅の更新にあたっては、子育て支援施設等の併設・近接を検討する

シビックセンターゾーンにおける市営住宅と保育所の近接整備

江津駅前地区で整備進行中のシビックセンターゾーンでは、ゾーン内に市営住宅と保育所が近接して整備されています。

<ゾーン内の市営住宅>



<ゾーン内の保育園>



個別施策6-2 若年、ファミリー向け賃貸住宅の供給

若年、ファミリー世帯の住居費負担の軽減策として、市営住宅の建替えや定住促進賃貸住宅の導入によるファミリー向け住戸の供給を図ります。また、市営住宅において単身者が結果的に広い住宅に居住するなど住戸規模と家族人数のミスマッチがある場合、適正な広さの住戸への住み替え方策を検討します。

- 市営住宅の建替え、定住促進賃貸住宅の導入によるファミリー向け住戸を供給する
- 家族人数に応じた適正な広さの住戸への住み替え方策を検討する
- 若者の定住化を促進するため、市内の適地へ若者定住住宅を建設する

基本施策7. 公共賃貸住宅の計画的な整備

個別施策7-1 市営住宅の計画的な更新

今後 15 年間における市営住宅の建替え・改善事業を計画的に行うため、公営住宅等長寿命化計画を策定し、これに従って市営住宅の計画的な更新を進めます。なお、この計画は社会経済状況の変化等に柔軟に対応するため、概ね5年以内ごとに見直しを行います。

- 公営住宅等長寿命化計画に従って、市営住宅の更新を行う

公営住宅等長寿命化計画の方針

団地名	建設年度	構造	活用方法	活用手法別管理戸数				
				維持管理			建替	用途廃止
				うち修繕対応	うち改善対応	小計		
星島団地	昭和38年度	簡平	(非現地) 建替※1			12		
	昭和39年度		(非現地) 建替※1			16		
	昭和43年度		(非現地) 建替※1			8		
黒松団地	昭和43年度	簡平	(非現地) 建替※2			6		
嘉戸団地	昭和38年度	簡平	建替			4		
	昭和43年度		建替			4		
	昭和44年度		建替			4		
	昭和45年度		建替			8		
	昭和43年度		建替			4		
浅利団地	昭和44年度	簡平	(非現地) 建替※2			4		
	昭和44年度		(非現地) 建替※2			12		
	昭和45年度		(非現地) 建替※2			4		
敬川団地	昭和46年度	簡2	建替			12		
	昭和47年度		建替			12		
	昭和48年度		建替			12		
	昭和49年度		建替			6		
尾浜団地	昭和50年度	簡2	建替			20		
和木団地	昭和51年度	簡2	(非現地) 建替※1			10		
	昭和52年度		(非現地) 建替※1			10		
新川団地	昭和53年度	簡2	(非現地) 建替※1			10		
浅利旭団地	昭和54年度	簡2	建替			10		
	昭和55年度		建替			10		
浅利曙団地	昭和57年度	中耐	維持管理(修繕)	12	12			
	昭和58年度		維持管理(修繕)	12	12			
	昭和60年度		維持管理(修繕)	12	12			
	昭和61年度		維持管理(修繕)	12	12			
	昭和63年度		維持管理(修繕)	12	12			
跡市団地	昭和60年度	簡平	建替			4		
小田団地	昭和47年度	簡2	建替			14		
大貫団地	昭和47年度	簡2	建替			4		
渡団地	昭和47年度	簡2	建替			4		
鹿賀団地	昭和47年度	簡2	建替			6		
市山団地	昭和53年度	簡2	建替			6		
三田地災害特別団地	昭和58年度	木2	用途廃止				1	
今田災害特別団地	昭和58年度	木平	用途廃止				1	
渡田災害特別団地	昭和58年度	木2	用途廃止				1	
江尾1号棟団地	昭和58年度	コ2	建替			4		
江尾2号棟団地	昭和62年度	コ平	建替			4		
養路団地	昭和59年度	簡2	維持管理(改善)		4	4		
今田1号棟団地	昭和60年度	中3	維持管理(修繕)	6		6		
今田2号棟団地	昭和61年度	中3	維持管理(修繕)	12		12		
谷住郷団地B棟	平成5年度	木2	維持管理(改善)		2	2		
谷住郷団地C棟	平成5年度	木2	維持管理(改善)		8	8		
風の里団地	平成13年度	木2	維持管理(修繕)	4		4		
江津中央団地	平成19年度	中耐	維持管理(修繕)	8		8		
		中耐	維持管理(修繕)	4		4		
定住促進住宅	平成4年度	木平	維持管理(改善)		2	2		
	平成5年度	木2	維持管理(改善)		4	4		
	平成6年度	木2	維持管理(改善)		4	4		
			維持管理(改善)		6	6		
平成7年度	木2	維持管理(改善)		6	6			
今田第二団地	平成10年度	木2	維持管理(修繕)	6		6		
小田第二団地	平成13年度	木2	維持管理(修繕)	8		8		
			維持管理(修繕)	4		4		
公社住宅	平成8年度	木2	維持管理(修繕)	2		2		
			維持管理(修繕)	4		4		
			維持管理(修繕)	6		6		
今田第二団地	平成9年度	木2	維持管理(修繕)	6		6		
和田団地	平成12年度	木2	維持管理(修繕)	8		8		
風の里団地	平成13年度	木2	維持管理(修繕)	4		4		
【市営住宅】 26団地(江津13団地、桜江13団地)				94	16	110	256	3
【定住促進住宅】 5団地(江津なし、桜江5団地)				18	14	32	0	0
【公社住宅】 4団地(江津なし、桜江4団地)				24	0	24	0	0
公営住宅 合計(425戸)				136	30	166	256	3

※1：シビックセンターゾーンへの集約再配置

※2：江津東小学校周辺地区への集約再配置

個別施策 7-2

市街地整備と連携した公的住宅の整備

江津市の新たな拠点地区として計画が進んでいるシビックセンターゾーンやこれに隣接する蛭子北地区、また、住宅市街地総合整備事業として取り組んでいる東高浜密集地の整備に合わせて、県営住宅及びコミュニティ住宅の建設を促進する。あるいは江津東小学校周辺地区や江津西インターチェンジ周辺など市街地整備の見込まれる地区では、周辺の施設整備状況を踏まえて、市営住宅の更新の際に併せ、市営住宅の整備や県営住宅の整備を進めていきます。

- 市街地整備と連携した公的住宅の整備を推進する

シビックセンターゾーンでの市営住宅建替

シビックセンターゾーン内に老朽化した市営住宅を集約再配置。



東高浜地区の公営住宅建設イメージ



個別施策 7-3

多様な公的住宅供給の促進

市営住宅の建替えにあたっては、様々な入居者ニーズへの対応を図るべく多様な住戸タイプを供給します。

また、郊外部では定住促進賃貸住宅の建設等、市営住宅以外の公的住宅供給を検討します。

- 地域特性に応じて定住促進賃貸住宅等の導入も検討する
- 市営住宅の建替えにあたっては、様々な住戸タイプを供給する

(参考) 島根県定住促進賃貸住宅建設事業

[目的]

過疎化や市街地の空洞化の進展が著しい本県において、U・Iターン者や親世帯から独立する若者等を対象に地域の定住を促進するため、県、市町村、民間事業者及び県住宅供給公社（以下「公社」という。）が連携を図り、良質で低家賃の賃貸住宅の建設を推進する。

[特徴]

- 1) 市町村の総合的な定住施策を支援するため、賃貸住宅の整備を行う市町村に対し、県が当該経費の一定割合を補助する。
- 2) 地域の事情に応じ、住宅供給方式の多様化を図る。
 - ①民間事業者建設方式（土地所有者、企業等）
※島根県中山間地域活性化基本条例の指定地域においてのみ実施可能。
 - ②公社建設方式
 - ③市町村建設方式（民間事業者の確保が困難な場合等）
- 3) 入居者の収入制限は設けず、U・Iターン者や若者等を優先的に入居させる。
- 4) 民間事業者が負担する空家等によるリスクを軽減し、入居者の安定的確保を図るため、原則として、市町村が一定期間、賃貸住宅を借り上げる。
- 5) 一定水準の賃貸住宅とするため、最小限の整備基準を設けるものとし、建設費については、極力、低廉化に努めるものとする。（面積：25㎡～125㎡、構造・建方型式は問わない。）
- 6) 市町村の直接建設方式を除き、原則として、住宅建設に係る市町村の当初負担は生じない。
 - ・事業着手にあたっては、市町村と住宅建設事業者は基本協定を締結する。

基本施策 8. 定住促進住宅・宅地の整備

個別施策 8-1

空き家や遊休地等を活用した定住住宅・宅地整備の検討

平成 19 年 12 月に江津市定住促進ビジョン(「都市との共生・対流」の実現に向けて)が策定されています。この中で、Uターン・Iターン者の確保のため「住む」「働く」「暮らしを楽しむ」が重点施策のひとつとなっています。このため、郊外部の空き家や遊休地等の登録を既に開設されている「石見暮らし(定住情報)」に積極的に登録することなどにより、Uターン・Iターン希望者への受け皿住宅として活用を図るとともに、地区コミュニティの存続を図ります。

- 郊外部の空き家・遊休地を「石見暮らし(定住情報)」に積極的に登録する
- 登録した空き家の修繕について(財)ふるさと島根定住財団の助成事業を活用する

個別施策 8-2

郊外部における定住施策の推進

郊外部では、土地開発公社による宅地開発事業が行われていますが、定住施策の推進のためこの事業を着実に進めます。

また、川平駅周辺は江の川の水防対策特定河川事業によって一時的に移転等が必要となりますが、地区外に人口が流出することのないよう定住促進を図ります。

- 阿刀ヶ丘、塩田の各土地開発公社団地の事業促進を図る
- 川平駅周辺および近原地区の水防災対策事業と連動して定住促進を図る

個別施策 8-3

若者世帯の住宅取得の支援

土地開発公社の新規住宅地開発では、近隣市町村と比べて割高な価格となっています。そこで、計画的な市街地整備の誘導と組み合わせて、幹線道路については市道として整備するなど、公的な基盤整備と一体となった開発を誘導して供給価格の割安感を出していくことが必要です。

また、郊外部では親世帯との同居、近居に対する支援が求められています。そこで、現代の生活様式にあった住宅改修や在宅介護を目的とした住宅改修に対する支援策を検討します。同様に近居に対しても住宅取得の支援策を検討します。

- 計画的な市街地整備においては公的な基盤整備を導入し、宅地供給の低廉化を図る
- 親子の同居・近居を視野に入れた住宅改修等の支援策を検討する

基本施策 9. 計画的な市街地整備の誘導

個別施策 9-1

まちづくりの先導的役割としての公的宅地開発の促進

土地開発公社の事業及び土地区画整理事業等の公的宅地開発については、建築協定や緑化協定等のルールを積極的に導入するとともに、幹線道路の整備や緑化等について積極的に支援するなど計画的な市街地整備を誘導し、まちづくりの先導的役割を果たしていきます。

- 公的開発では建築協定や緑化協定等の導入を促し、計画的な市街地の整備を誘導する
- 幹線道路の整備、緑化等の支援を行う

個別施策 9-2

まちづくりに配慮した民間開発の誘導

民間による一定規模以上の宅地開発については、最低敷地規模等の宅地開発指針の策定を検討し、江津らしいまち並みの形成への協力を仰ぐこととします。

- 一定規模以上の民間宅地開発について、宅地開発指針の策定に向けた検討を進める

基本施策 10. 市民の手による住まい・まちづくりの活動支援

個別施策 10-1

公民館単位でのまちづくり団体の組織づくりと活動の支援

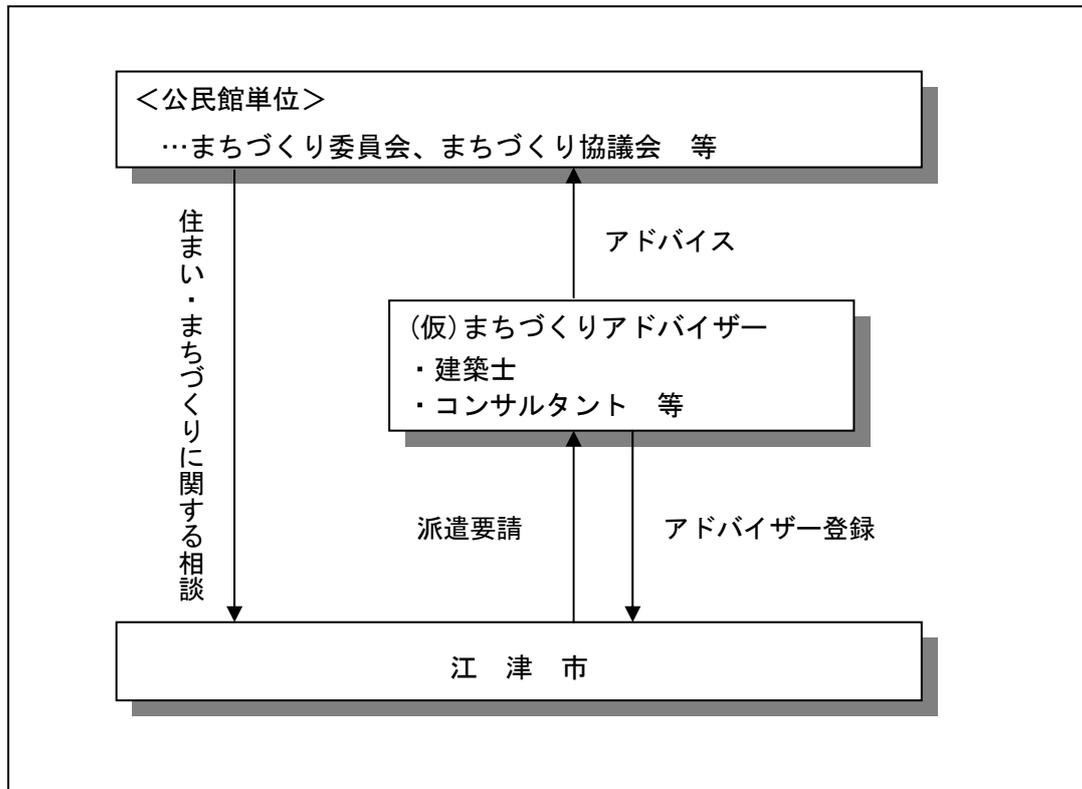
江津町本町地区の「歴史的建造物を活かしたまちづくり推進協議会」、波子町、都治町等の「まちづくり委員会」等、市民によるまちづくり活動の機運が高まりつつあります。これらの地域活動は、公民館単位で組織されるまちづくり団体が中心となって活動していますが、まだ一部の地域での取り組みにとどまっています。

市民のまちづくり活動を全市に展開していくために、このようなまちづくり委員会の組織づくりを支援することから始めます。

次いで、まちづくり委員会等の組織に対して活動を支援できるよう、専門家による「(仮)まちづくりアドバイザー派遣制度」や「まちづくり出前講座」等のまちづくり活動を支援する体制づくりを進めます。

- 公民館単位でのまちづくり団体の組織づくりを支援する
- まちづくり委員会等の地域のまちづくり活動を支援する体制づくりを行う

地域のまちづくり活動支援イメージ



個別施策 10-2

限定特定行政庁への移行検討

現在、江津市は建築主事を配置しておらず、建築確認等は県が行っています。今後、狭あい道路の拡幅や景観等のまち並み形成等の建築施策に主体的に取り組んでいくには限定特定行政庁（木造住宅など、小規模な建築物についてのみ建築確認申請を審査する建築主事を置く市区町村）として建築主事をおくことが有効な方策のひとつと考えられます。

このことから、限定特定行政庁としての建築主事の配置を実現するために検討を進めていきます。これは建築確認関連業務が市内で行えるという市民サービスにもつながります。

- 限定特定行政庁への移行の実現に向けて検討を進める

限定特定行政庁の概要

<主旨・意義>

- 市民サービスの向上……住所地の近くで手続きできるなど、文書送付や実態把握等に要する事務処理の時間短縮を図り、市民負担を軽減できる
- 市行政の充実……二項道路の整備等、地域の実情に即した的確な対応が可能で、これまでの権限と併せてより総合的な行政を展開できる

<権限内容>

- 建築確認申請、中間・完了検査、建築許可、相談等：建基法第6条第1項第4号の木造住宅等小規模な建築物（その建築に関して知事の許可が必要なものを除く）
- 建設資材廃棄物：上記小規模な建築物の分別解体等の届出の受理・審査・改善命令、県が受理する届出及び通知の当該市町村経由
- 住宅金融公庫融資に係る設計審査、現場審査等
- その他、優良宅地の認定、都計法29条等の開発許可（開発面積1ha以下）等

<課題>

- 財源負担……手数料等で賄うものの他は、ソフト・ハードの諸経費の負担増加
- 人的負担……事務処理量の増加、専門的知識・技術を持つ人材の確保

基本施策 11. 市民等に対する住情報提供、住教育の推進

個別施策 11-1 住情報提供の充実

現在、市民への住情報提供の手段として市広報とホームページがあります。これに加えてケーブルテレビジョンの活用を検討します。

住情報の内容としては、現在の「手続き関係」に加えて、性能表示制度やシックハウス等の「住宅」に関する情報や近所づきあいのルールや住まい方のマナー、維持管理等の「住まい方」、融資や税金に関する「資金・税金」などが考えられます。

さらに、市営住宅の空家情報、アパート・民間の宅地情報、住まいに関する助成制度と内容の充実を図り、Uターン、Iターン希望者への情報提供としても活用できるようにします。

- 江津市からの住情報提供の方法としてケーブルテレビジョンの活用を検討する
- 住宅に関する新たな制度、住まい方、資金・税金等の情報提供を実施する
- Uターン、Iターン希望者への住まいの情報等の提供を検討する

個別施策 11-2 住教育の推進支援

将来の江津市を支える子どもたちに江津市の住まい・まちづくりに興味、関心を持ってもらうよう、住教育の分野の取り組みも重要です。

例えば現在、小・中学校では従来の教科にとらわれない「総合的な学習の時間」が設けられています。この時間を活用して、自分の家や住んでいる地区、江津市の歴史、赤瓦等について調べるなど、住教育の取り組みに向けて関係各機関と協議・調整していきます。

- 江津市の住まい・まちづくりに興味、関心を持ってもらえるよう、住教育の取り組みに対して支援していく

総合的な学習でのテーマ例

- まちの生い立ち
- こんなまち・住まいに住みたい
- 安全なまちとは
- みんなが気持ちよく住めるまちとは

6. 地区別施策の展開方向

江津市を以下のように6つの地区に区分し、地区の特性に応じた個別施策を展開します。

地区区分図



地区名	施策の内容
江津中央	<ul style="list-style-type: none"> ・密集住宅地における住環境改善の促進（江津町東高浜地区） ・狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導（渡津町塩田地区他） ・歴史的まち並みの活用（江津町本町地区） ・市営住宅の計画的な更新（魚見山、新川、和木、星島、嘉戸団地）※ ・市街地整備と連携した公的住宅の整備（シビックセンターゾーン、東高浜（県住））※ ・（郊外部における）定住施策の推進（土地開発公社 塩田住宅団地の第2期事業他） ・まちづくりの先導的役割としての公的宅地開発の促進（蛭子北土地区画整理事業、新川東土地区画整理事業） ・バリアフリー化の推進（江津駅周辺地区） ・赤瓦（石州瓦）利用の促進
江津西	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導（波子町、都野津町旧市街地） ・赤瓦（石州瓦）利用の促進 ・市営住宅の計画的な更新（敬川団地） ・まちづくりに配慮した民間開発の誘導（江津西インターチェンジ周辺）
江津東	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導（浅利町、黒松町） ・市営住宅の計画的な更新（浅利、浅利長者原、黒松、尾浜、浅利旭、浅利曙） ・空き家や遊休地等を活用した定住住宅・宅地整備の検討 ・郊外部における定住施策の推進 ・まちづくりの先導的役割としての公的宅地開発の促進（江津東小学校周辺） ・赤瓦（石州瓦）利用の促進
江津南	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家や遊休地等を活用した定住住宅・宅地整備の検討（旧跡市中学校跡地） ・市営住宅の計画的な更新（跡市団地） ・郊外部における定住施策の推進（土地開発公社 阿刀ヶ丘団地の第2期事業） ・赤瓦（石州瓦）利用の促進
松平	<ul style="list-style-type: none"> ・水防災対策事業の推進（川平駅周辺地区） ・空き家や遊休地等を活用した定住住宅・宅地整備の検討 ・郊外部における定住施策の推進（川平駅周辺地区の水防災対策事業と連動した定住促進） ・赤瓦（石州瓦）利用の促進
桜江	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の計画的な更新（小田、大貫、渡、鹿賀、市山） ・水防災対策事業の推進（近原地区） ・空き家を活用した定住施策の推進 ・赤瓦（石州瓦）利用の促進

※ 魚見山、新川、和木、星島団地の集約・建替として、シビックセンターゾーンに江津中央団地が整備中（H23完了予定）

7. 重点施策

基本施策の具体的内容としてあげた個別施策の中から、緊急性・実現性の高いものとして以下の7つの施策を重点施策として位置付け、平成26年までの5年間で実現化に向けた取り組みを推進します。

（重点施策－1）

■狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導

- ・狭あい道路（二項道路）の拡幅整備助成制度の検討
- ・都野津旧市街地の生活道路網整備計画の検討

（重点施策－2）

■住環境整備の促進

- ・東高浜密集市街地整備事業の促進

（重点施策－3）

■市街地整備と連携した公的住宅の整備

- ・シビックセンターゾーン整備と連携した市営住宅建替事業の促進 ※

（重点施策－4）

■まちづくりの先導的役割としての公的宅地開発の促進

- ・シビックセンターゾーン整備と連動した蛭子北土地区画整理事業の促進
- ・市営住宅の集約配置を前提とした、江津東小学校周辺土地区画整理事業の検討

（重点施策－5）

■水防災対策事業の推進

- ・川平駅周辺および近原地区の水防災対策特定河川事業の推進と定住促進

（重点施策－6）

■赤瓦（石州瓦）の利用促進

- ・石州赤瓦利用助成制度の利用促進及び赤瓦景観コンテスト・コンクールの充実
- ・赤瓦のまち並み住民協定の促進
- ・赤瓦住宅ガイドラインの策定（新江津型住宅の検討）

（重点施策－7）

■歴史的まち並みの活用

- ・江津町本町地区における街なみ環境整備事業の推進

※ 魚見山、新川、和木、星島団地の集約・建替として、シビックセンターゾーンに江津中央団地が整備中（H23完了予定）



江津市住生活基本計画

～萱（いらか）が映える 住み続けたいなる 江津の住まいづくり・まちづくり～

(発行) 江津市 建設経済部 都市計画課
〒695-8501 江津市江津町 1525 番
TEL 0855-52-2501

(平成 22 年 3 月)