# 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

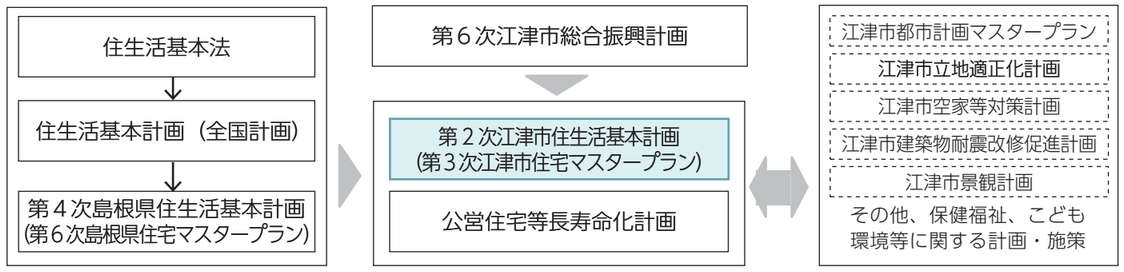
### 1-1　計画策定の目的

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。一方で、賃貸住宅の世帯が少ない。
・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　甍（いらか）が映える江津」

### 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、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 基本的な施策（4-1 施策体系 および 4-2 基本施策）

**基本理念**　「住んでみたい・住み続けられる　　薆（いらか）が映える江津」

| 目標 | 基本施策 | 具体的な取り組み |
|---|---|---|
| 暮らし<br>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 | ▸UIターン者の空き家活用の促進<br>▸移住・定住のきっかけとなる住まいの供給促進【重点施策】 |
| | 2 安心して子どもを産み育てられる住環境の整備 | ▸子育て世帯の既存住宅（中古住宅）取得の支援【重点施策】<br>▸子育てに配慮した公営住宅の供給　▸子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給促進 |
| | 3 高齢者等が安心して暮らせる住まいの支援 | ▸福祉と連携した住まいの支援<br>▸住宅のバリアフリー化の促進 |
| | 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<br>▸限定特定行政庁の維持のための行政職員の育成 |
| 住まい<br>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 | ▸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】<br>▸空き家の除却の推進　▸［再掲］子育て世帯の既存住宅（中古住宅）取得の支援 |
| | 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　▸環境に配慮した住まいの誘導<br>▸脱炭素社会の実現に向けた住宅産業等との連携 |
| | 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　▸［再掲］住宅のバリアフリー化の促進<br>▸［再掲］環境に配慮した住まいの誘導 |
| | 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<br>▸公営住宅整備に伴うユニバーサルデザインの導入 |
| | 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<br>▸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 |
| まち<br>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 | ▸ブロック塀等の安全性の確保　▸災害リスクの高い住宅の移転促進<br>▸自主防災組織の活動支援や連携強化 |
| | 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　▸災害リスクの高い住宅の移転促進<br>▸歴史的街なみの活用・再整備　▸立地特性に応じた住宅の誘導 |
| | 12 市街地の計画的な住環境整備 | ▸密集市街地の住環境改善<br>▸狭あい道路の拡幅整備 |

## 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、UI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。 |

### 5-2 成果指標

| 目標 | 成果指標 | 現状値（R5） | 目標値（R16） |
|---|---|---|---|
| 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 |
| | 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% |
| 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 |
| | 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% |
| | ⑤ 公営住宅の高度のバリアフリー化率 | 31.1% | 57.0% |
| 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% |

### 5-3 重点施策

**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、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。

**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。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**

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。