

## 八代市住生活基本計画 住まい・住環境の課題と基本目標・基本方針（案）

## ◎八代市全体の課題

## 課題 1. 安全で安心して生活できる住環境の確保

- ①自然災害に対する災害に強い住環境づくりが必要
- ②防犯や災害時の自助・共助の確立など、安全・安心の地域コミュニティの確立が必要
- ③安全に安心して生活できる生活基盤整備（道路・公園・生活排水対策等）が必要
- ④住宅の耐震化・バリアフリー化の促進が必要

## 課題 2. 少子・高齢社会の安定居住に向けた住宅セーフティネットの構築

- ①高齢者居住の大幅な増加に対応した高齢者向け住宅の確保が必要
- ②若年層向け住宅を中心に居住水準（住戸面積）の適正化が必要
- ③民間賃貸住宅の整備水準（面積、高齢化対応など）を向上させる取り組みが必要
- ④老朽化した公営住宅の計画的な維持管理が必要

## 課題 3. 八代らしさを活かし、自然と共生した住環境の保全・創出

- ①省エネ住宅・環境共生住宅等の整備促進が必要
- ②市産木材の積極的活用が必要（八代産材利用促進事業の積極的活用など）

## 課題 4. コンパクトシティを実現する計画的住宅供給

- ①産業集積の高さを活用した若年層（労働年齢層）の定住の促進が必要（中心市街地等の魅力の向上、若年世帯の居住水準の向上など）
- ②既存の住宅ストックを有効かつ効果的に活用することが必要

## 課題 5. 市民・行政・事業者等のパートナーシップによる住まいづくりの推進

- ①住宅供給の計画的実施や住替えの促進を図るうえで、市民と事業者の主体的な取組みと行政による支援が必要（民間賃貸住宅等の効果的活用、情報提供・相談体制づくりなど）
- ②住生活を支える総合的な居住環境の確立のために、市民の主体的な活動を核とした生活支援・地域再生システムづくりが活用（コミュニティビジネスの創出など）

## ■公営住宅のストックに関する今後の課題

## 課題 1. 入居者の高齢化・単身化に対応した住宅提供と住環境の整備

- ①公営住宅のバリアフリー化の促進が必要
- ②高齢者向け住宅等への適切な住替えの誘導が必要
- ③入所者の年齢層のアンバランスの是正が必要（多様な世代の入居を誘導など）

## 課題 2. 若年世代等の入居機会の適正確保

- ①若者世代の定住促進に資するため、公営住宅等の入居拡大が必要
- ②多様な世代に対応した居住水準（間取り・設備等）の確保が必要

## 課題 3. 民間住宅との役割分担の促進（公営住宅の効率的運用）

- ①厳しい財政状況の中で、公営住宅管理の効率化が必要（管理戸数の抑制など）
- ②民間賃貸住宅の効果的活用による居住サービスの向上が必要（サービス付き高齢者向け住宅の計画的誘導など）

## ■全体構想

## ■基本理念（案）

八代の山・川・海と平野の恩恵を受けて、  
住む人が元気になり、まちが元気になる  
住みたい・住み続けたいと思う住まい・まちづくり

## ■基本目標及び基本方針（案）

## 基本目標 1 安全に安心して生活できる住まい・まちづくり

## 1-(1) 災害に強いまちづくり・住まいづくり

・災害危険箇所対策促進や防災マップの見直し・活用など、自然災害に強い防災基盤整備や防災体制づくり

## 1-(2) 安全に安心して快適に生活できる地域基盤づくり

・土地区画整理事業や生活排水対策の推進など、安全・快適な地域基盤施設整備などの推進

## 1-(3) 安心して住める良質な住宅ストックの形成

・住宅性能表示制度の活用促進や住宅の耐震化促進、老朽住宅除却など、安全・安心の住宅ストック形成

## 基本目標 2 人にやさしく快適に住める住まい・まちづくり

## 2-(1) 高齢者・障がい者等が暮らしやすい住まい・まちづくり

・「サービス付き高齢者向け住宅制度」や地域見守り体制構築など、ハード・ソフト両面からの取組の推進

## 2-(2) 子育て世代が暮らしやすい住まい・まちづくり

・「特定優良賃貸住宅制度」や「移住・住替え支援」の検討など、若年世代が住み続けたいと思う住環境の整備充実

## 2-(3) 公営住宅等の適切な運営と民間住宅の活用

・公営住宅等の計画的な改善による長寿命化推進と民間賃貸住宅の有効活用、建替え時の市産材利用など

## 基本目標 3 八代らしい魅力をいかした住まい・まちづくり

## 3-(1) 八代産材を活かした魅力ある住宅づくり

・地元産材の利用促進や木造住宅推進協議会と連携したブランド化等の展開など

## 3-(2) 自然を活かし環境にやさしい住宅づくり

・太陽光発電システム設置に対する補助制度の継続など、八代らしい環境共生住宅等の建築促進

## 基本目標 4 コンパクトシティの実現および地域の活力維持・向上を図る魅力的な住まい・まちづくり

## 4-(1) 中心市街地の住宅需要の適切な誘導

・空き家活用や優良賃貸住宅整備促進など、中心市街地への転居希望等に対応した住環境整備

## 4-(2) 住み続けられる住環境の確保

・公共交通の充実や住替え支援、空き家活用 UJI ターン支援策など、地域特性に応じた適切な定住策の実施

## 4-(3) 持ち家需要に対応した適切な支援

・直接・間接的支援手法の検討など、持ち家取得促進と支援策の適切な実施

## 基本目標 5 地域主体の多様なパートナーシップによる住まい・まちづくり

## 5-(1) 住宅供給・住替え等に関する効果的な情報提供と相談体制の確立

・多様な住宅需要に対応した住替え支援体制の確立

## 5-(2) 自立性の高い地域コミュニティの構築

・地域主体のコミュニティ活動等の促進・支援

**■中央地域の住生活に関する今後の課題**

**課題1. コンパクトな市街地形成と人口の適正配置**

- ①若者世代が安心・便利に生活できる住宅の計画的確保が必要  
(公営住宅と民間賃貸住宅の連携による若者定住の誘導・促進など)
- ②中心市街地の魅力向上と中心市街地の利便性の高さをいかにした住替えなどの誘導が必要  
(中心市街地での高齢者向け住宅の確保など)

**課題2. まちなか居住の魅力をかした住環境の形成**

- ①市産木材や畳をいかした八代らしい住宅の供給が必要(住宅需要の拡大に寄与)
- ②若者・子育て世代等に対応した省エネ住宅・環境共生住宅等の整備促進が必要

**課題3. まちなかに安心して生活できる住環境の確保**

- ①新旧住民が溶け込める地域コミュニティづくりが必要
- ②地域主体の防犯・防災活動の充実が必要

**課題4. 世帯数減少に対応した安全・快適に住める住宅確保**

- ①公営住宅等の耐震・バリアフリー化や若年層・子育て世代に対応した居住水準の確保が必要
- ②戸建住宅等の空家対策や有効活用・住替えの促進などが必要

**課題5. まちなかの利便性をいかしたまちづくり活動などの充実**

- ①市内の大半を占める賃貸住宅等の情報提供・相談体制づくりなどが必要
- ②まちなかの利便性をいかしたコミュニティビジネスなどの取り組みが必要  
(見守りサービス・托老サービス・子育て支援など)

**■西部地域の住生活に関する今後の課題**

**課題1. 定住促進に対応した住宅提供と住環境の整備**

- ①公営住宅の適切なストック確保が必要
- ②民間賃貸住宅等の有効活用が必要(公営住宅と連携して住宅需要に適切に対応するなど)

**課題2. 田園と市街地の環境をかした魅力の創出**

- ①田園環境の良さと中心市街地に近い利便性の高さを活かした住宅の計画的供給が必要
- ②市産木材や畳をいかした八代らしい住宅の供給や省エネ住宅・環境共生住宅等の整備促進により、魅力ある住宅地のイメージ創出が必要

**課題3. 自然と共生しながら安全に安心して生活できる住環境の確保**

- ①地震や高潮浸水等の自然災害に備えた都市基盤などの整備・充実が必要
- ②地域主体の防犯・防災活動の充実が必要

**課題4. 定住促進に対応した安心・安全に住める住宅確保**

- ①高齢者の増加に対応した高齢者向け住宅と若者・子育て世代の住宅の計画的な供給が必要
- ②既存住宅の耐震化の促進と公営住宅等のバリアフリー化の促進が必要

**課題5. 田園地域の環境をかしたまちづくり活動などの充実**

- ①田園景観や環境を活用した地域振興と地域コミュニティの充実が必要
- ②定住促進に対応した住宅の情報提供・相談体制づくりが必要

**■東部地域の住生活に関する今後の課題**

**課題1. 自立性の高い住環境の形成**

- ①70%を超える高齢世帯が自活できる住宅の整備・供給が必要  
(公営住宅の既存ストックの活用、街なかへの住替え意向等への適切な対応など)
- ②転入希望者等に対応できる住宅の適正な確保が必要(地域の担い手確保など)

**課題2. 自然環境の豊かさをいかした住環境の形成**

- ①山間部の生活文化を活かした魅力ある住宅の供給が必要
- ②市産木材や畳をいかした八代らしい住宅等の整備促進により、魅力ある山村住宅のイメージ創出が必要

**課題3. 防災意識の高い安全で安心して生活できる住環境の確保**

- ①急傾斜地崩壊危険個所などの防災対策や避難地・避難道路などの適正確保が必要
- ②高齢者が多い中で、防犯・防災に対応した地域コミュニティの再生が必要

**課題4. 大幅な人口減少・高齢化に対応した安全・快適に住める住宅確保**

- ①既存住宅および公営住宅の耐震化・バリアフリー化の促進が必要
- ②戸建住宅等の空家対策と有効活用により、転入者の誘導・促進が必要
- ③自立生活が困難な高齢者の住替え誘導・生活支援の対応が必要

**課題5. 限界集落化を防止するための多様なパートナーシップの確保**

- ①介護サービスや地域振興活動などを連携した自立性のある生活システム創出が必要
- ②U・Iターンに対応した住宅供給等および住替え希望高齢者の生活再建策の情報提供・相談体制づくりなどが必要

**■南部地域の住生活に関する今後の課題**

**課題1. 観光地・市街地と連携した自立性の高い住環境の形成**

- ①70%を超える高齢世帯が自活できる住宅の整備・供給が必要  
(公営住宅の既存ストックの活用、市街地への住替え意向等への適切な対応など)
- ②セカンド住宅・リゾート住宅も含めた転入希望者等に対応できる住宅の適正な確保が必要(地域の担い手確保・地域活性化など)

**課題2. 日奈久温泉や自然環境の豊かさをいかした住環境の形成**

- ①日奈久温泉や山間部の生活文化を活かした魅力ある住宅の供給が必要
- ②市産木材や畳をいかした八代らしい住宅等の整備促進により、観光地にふさわしい魅力ある住宅のイメージ創出が必要

**課題3. 防災意識の高い安全で安心して生活できる住環境の確保**

- ①高潮浸水対策や急傾斜地崩壊危険個所などの防災対策や避難地・避難道路などの適正確保が必要
- ②高齢者が多い中で、防犯・防災に対応した地域コミュニティの再生が必要

**課題4. 大幅な人口減少・高齢化に対応した安全・快適に住める住宅確保**

- ①既存住宅および公営住宅の耐震化・バリアフリー化の促進が必要
- ②戸建住宅等の空家対策と有効活用により、転入者の誘導・促進が必要
- ③自立生活が困難な高齢者の住替え誘導・生活支援の対応が必要

**課題5. 観光等とも連携した多様なパートナーシップの確保**

- ①観光サービス等と連携した介護サービスなどの一体的実施による自立性のある生活システム創出が必要
- ②U・Iターンに対応した住宅供給等および住替え希望高齢者の生活再建策の情報提供・相談体制づくりなどが必要

基本方針	各地域の重点施策			
	中央地域	西部地域	東部地域	南部地域
1-(1) 災害に強いまちづくり・住まいづくり	●自主防災組織の組織強化	●地震や高潮浸水などの自然災害に備えた都市基盤整備	●急傾斜地崩壊危険個所等への対応と避難施設等の適正確保	●高潮・急傾斜地崩壊危険個所等への対応と避難施設等の適正確保
1-(2) 安全に安心して快適に生活できる地域基盤づくり	●街なかの都市基盤向上と計画的な宅地供給	●道路・下水道等の適切な整備	●生活利便・防災のための都市基盤の確保	●生活利便・防災のための都市基盤の確保
1-(3) 安心して住める良質な住宅ストックの形成	市内全域において基本方針に即した施策の実施			
2-(1) 高齢者・障がい者等が暮らしやすい住まい・まちづくり	●耐震・バリアフリー化等の促進	●高齢者の増加に対応した住宅の適正確保	●自立支援を含めた高齢者向け住宅の適切な確保	●自立支援を含めた高齢者向け住宅の適切な確保
2-(2) 子育て世代が暮らしやすい住まい・まちづくり	●若者・子育て世代等の転入促進に対応した住宅の確保	●バリアフリー化等の促進	●バリアフリー化等の促進 ●U・Iターンに対応した住宅供給	●バリアフリー化等の促進 ●U・Iターンに対応した住宅供給
2-(3) 公営住宅等の適切な運営と民間住宅の活用	●多様な入居者に対応した居住水準確保	●公営住宅等のストック確保	●高齢者への対応と住替え等の適切な誘導	●高齢者への対応と住替え等の適切な誘導
3-(1) 八代産材を活かした魅力ある住宅づくり	市内全域において基本方針に即した施策の実施			
3-(2) 自然を活かし環境にやさしい住宅づくり	●若者・子育て世代に対応した省エネ住宅・環境共生住宅の整備促進	●田園環境と調和した省エネ住宅・環境共生住宅の整備促進	●山間部の生活文化を活かした住宅の供給	●日奈久温泉や山間部の生活文化を活かした住宅の供給
4-(1) 中心市街地の住宅需要の適切な誘導	●中心市街地の魅力向上 ●街なか住宅の適正確保			
4-(2) 住み続けられる住環境の確保	●生活利便性の高さを活かした住宅供給	●公共交通利便性等の適正確保	●高齢化等に対応した生活利便性(交通確保・利便地への住替え等)の適切な確保	●高齢化等に対応した生活利便性(交通確保・利便地への住替え等)の適切な確保
4-(3) 持ち家需要に対応した適切な支援	市内全域において基本方針に即した施策の実施			
5-(1) 住宅供給・住替え等に関する効果的な情報提供と相談体制の確立	●入居需要を高める情報提供等の実施	●入居需要を高める情報提供等の実施	●住替えやU・Iターンを支援する情報提供等の実施	●住替えやU・Iターンを支援する情報提供等の実施
5-(2) 自立性の高い地域コミュニティの構築	市内全域において基本方針に即した施策の実施			