

第5章 住まい・住環境に関する課題

1. 八代市を取り巻く課題

(1) 住宅政策の今後の課題の整理

■八代市の住生活の状況

- ・都市機能が西部に集中
- ・農業・工業の集積
- ・人口減少および少子高齢化の傾向が顕著（特に、20～24歳の流出傾向が顕著）
- ・熊本市への通勤・通学が多く、経年的に流出が増加傾向
- ・山間部の多くが土石流危険渓流に指定
- ・公営住宅の割合は県平均の半分以下
- ・高齢者世帯の持ち家率が高い
- ・持ち家と比較し、借家の面積水準が低い
- ・若年層世帯における居住水準が低い
- ・住宅の耐震化は59%。全国平均を下回る
- ・省エネ整備済住宅は県平均よりも若干高い
- ・借家のバリアフリー化が低い

■上位関連計画の主要方針

- ①熊本県住生活基本計画
 - ・誰もが安全で安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりの推進
 - ・居住水準を向上し快適さに満ちた住まいづくり・まちづくりの推進
 - ・都市と地域の再生に貢献する住まいづくり・まちづくりの推進
 - ・地域の文化・自然と共生した住まいづくり・まちづくりの推進
 - ・県民・事業者団体・市町村とのパートナーシップによる住まいづくり・まちづくりの推進
- ②八代市都市計画マスタープラン
 - ・骨格がしっかりとしたコンパクトな都市
 - ・個性と魅力ある景観にあふれた都市
 - ・市民の主体的な活動によるきめ細かい都市づくりにより形成された都市

■八代市の住宅施策の今後の課題

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

課題2. 安心・快適に住める居住水準の適正確保

- 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耐震化・バリアフリー化の促進が必要
- ③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

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な住環境づくり

- 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住宅建設や住替え等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必要

■アンケート調査結果にみる方向性

- ・「日当たり・風通しなどの空間にゆとり」や「健全なコミュニティ」に対する満足度高い
- ・定住意向が比較的高い
- ・希望する転居先として、「中心市街地」が支持されている
- ・「自然災害に強い安全な住宅環境づくり」が求められている
- ・行政に支援を望む項目として「持ち家取得促進のための支援」が最も多い
- ・協働の住宅施策は、「高齢者向け住宅の供給」や「耐震改修」、「環境共生住宅の供給」が多い

(2) 市営住宅のストックにかかわる問題・課題の整理

■市営住宅ストックの状況

- ・公営住宅の割合は県平均の半分以下
- ・新耐震基準以前に建築された住戸が全体の6割以上
- ・全体の約41%が耐用年数を既に経過
- ・耐用年数の1/2を経過しているのは全体の約55%
- ・居住年数25年以上が全体の約3割
- ・高齢世帯は全体の約26%
- ・高齢単身世帯は約18%
- ・1～2人世帯が約7割
- ・空き家はほとんどない状況
- ・入居応募数は入居戸数を大きく上回る
- ・応募者の8割以上が倍率優遇制度対象者

■上位関連計画の方針

- ・良好なストックの予防保全的な維持管理の実施による継続的な活用
- ・ライフサイクルコストを重視した良好な住宅の提供
- ・高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅環境の整備
- ・地域施設として開かれた市営住宅の整備を進める
- ・市営住宅居住世帯のソーシャルミックスを進める
- ・民間活力の誘導による市営住宅供給量の適正化を進める

■市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市営住宅のバリアフリー化の推進が必要
- ②高齢者向け住宅等への適切な住替えの誘導が必要
- ③入居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若年世代等の定住促進に資するため、優遇措置見直しなど市営住宅の入居適正化が必要
- 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（市営住宅の効率的運用）

- ①厳しい財政状況の中で、市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）

■アンケート調査結果にみる方向性

- ・「住宅の広さ・間取り」や「日当り」の満足度は高く、「地震・台風時の住宅の安全性の満足度が低い
- ・転居希望理由は、「住環境をよくするため」が多い
- ・転居する場合の住宅形態は、「一戸建て」が多い
- ・空き家が増加しており、「住宅が古い」ことが原因であると予想される
- ・リフォーム住宅は比較的少ないと予想される
- ・住宅物件への希望は、「住宅の広さや間取り」、「ローン、家賃などの居住者負担（軽減）」が多い
- ・周辺環境に対する希望は、「通勤・通学などの利便」、「日常の買い物などの利便」が多い

2. 地域別の課題

住宅政策の今後の課題の整理結果およびアンケート調査結果を踏まえて、各地域の住生活上の課題を整理します。

(1) 中央地域

■中央地域の住生活の状況

- ・本市の中心的な都市機能が集積
- ・総人口の約70%を占め、人口減少率は最も緩やか
- ・高齢者世帯数は50%以下
- ・20～24歳の転出傾向が強い
- ・市街地に本市の市営住宅の大半が立地
- ・将来世帯数は約1,400世帯減少（予測）
- ・将来高齢化率は34.3%（予測）
- ※将来予測はH34年度を基準

■アンケート調査結果による特徴

- ・「通勤・通学などの利便」、「日常の買物などの利便」の満足度が比較的高い
- ・「ご近所づきあい」が、他地域に比べて希薄
- ・転居先に「中心市街地」を希望する意向が多い
- ・中央地域居住者は「市内での転居希望」が比較的多い
- ・「治安、犯罪発生の防止」の重要度が比較的高い

■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
（市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活か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活かした住環境の形成

- ①市産木材や畳を活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市営住宅等の耐震・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戸建住宅等の空き家対策や有効活用・住替えの促進などが必要

課題5. まちなかの利便性を活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活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）

(2) 西部地域

■西部地域の住生活の状況

- ・中央地域と一体的に市街地および農地を形成（本市の主要な農業地）
 - ・総人口の約18%を占め、人口減少率は比較的緩やか
 - ・市街地に市営住宅が立地
 - ・将来世帯数は約1,400世帯増加（予測）
 - ・将来高齢化率は36.8%（予測）
- ※将来予測はH34年度を基準

■アンケート調査結果による特徴

- ・「地震・台風時の住宅の安全性」に対する満足度が低い
- ・住環境について、「公共交通」、「身近な子ども遊び場・公園」の満足度が比較的低い
- ・「海が近く、地震時に津波の被害にあいそう」という危機感が強い
- ・定住意識が比較的高い
- ・「高齢者や障がい者向け住宅の確保や生活支援サービスの充実」の要望が比較的多い

■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市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（市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活かした魅力の創出

- 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市産木材や畳を活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市営住宅等のバリアフリー化の促進が必要

課題5. 田園地域の環境を活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

(3) 東部地域

■東部地域の住生活の状況

- ・大半が山間部、幹線道路沿いに集落が点在
 - ・総人口の約 4%を占め、人口減少率は最も大きい
 - ・高齢者のいる世帯が 70%以上
 - ・高齢化率は 40%を超える区域が多い
 - ・幹線道路沿いを中心に急傾斜地崩壊危険箇所に指定
 - ・国道 443 号沿いの集落地などに市営住宅が立地
 - ・将来世帯数は約 200 世帯減少（予測）
 - ・将来高齢化率は 49.1%（予測）
- ※将来予測は H34 年度を基準

■アンケート調査結果による特徴

- ・住宅の満足度が全体的に高い
- ・「騒音・大気汚染などの少なさ」、「緑・水辺などの自然とのふれあい」の満足度が比較的高い
- ・「公共交通」、「日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便」の満足度が比較的低い
- ・「ご近所づきあい」が比較的充実
- ・「急傾斜地など、大雨時にがけ崩れが起きそう」という危機感が強い
- ・「通勤・通学・通院・買物が不便」で転居したい意向が比較的多い
- ・「自然豊かな中山間地」への転居意向が比較的多い
- ・子育て支援として「託児・保育所・幼稚園・小学校などの利便」の希望が比較的多い

■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
（市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活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市産木材や畳を活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急傾斜地崩壊危険箇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既存住宅および市営住宅の耐震化・バリアフリー化の促進が必要
- ②戸建住宅等の空き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

(4) 南部地域

■南部地域の住生活の状況

- ・ 大半が山間部、幹線道路沿いに集落が点在
- ・ 総人口の約 8%を占め、人口減少率は比較的大きい
- ・ 高齢者のいる世帯が 70%以上
- ・ 高齢化率は 40%を超える区域が多い
- ・ 幹線道路沿いを中心に急傾斜地崩壊危険箇所指定
- ・ 坂本駅前などに市営住宅が立地
- ・ 将来世帯数は約 700 世帯減少 (予測)
- ・ 将来高齢化率は 53.9% (予測)
- ※将来予測は H34 年度を基準

■アンケート調査結果による特徴

- ・ 住宅設備に関する満足度が低い
- ・ 「公共交通」および「日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便」に対する満足度が低い
- ・ 「ご近所づきあい」が比較的充実
- ・ 定住意向が高い
- ・ 「子どもの成長や老後に備えるため」の転居理由が比較的多い
- ・ 「民間賃貸住宅 (一戸建て)」の希望が多い
- ・ 「若者や団塊世代などの U ターンや J ターンなどへの対策や支援の充実」の要望が多い

■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
(市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活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市産木材や畳を活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箇所等の防災対策や避難所・避難路等の適正確保が必要
- 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既存住宅および市営住宅の耐震化・バリアフリー化の促進が必要
- ②戸建住宅等の空き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