

八代市住生活基本計画 (住宅マスタープラン)

概要版

平成 25 年 5 月

八 代 市

八代市住生活基本計画

【 概要版 】

目次

第1章 計画の背景と目的	1
第2章 住生活を取り巻く現況の整理	
第3章 住宅事情・住宅ストックの状況	2
第4章 住宅・住環境に関するアンケート調査	3
第5章 住まい・住環境に関する課題	4
第6章 住まい・まちづくりの基本理念と目標	5
第7章 住宅施策の基本方針と重点施策	6
第8章 計画の推進に向けて	18

第1章 計画の背景と目的

1. 計画策定の背景と目的

「八代市住生活基本計画」（以下、「本計画」）は、本市の地域特性、住宅事情などから住生活の安定向上に関する課題を明らかにし、国や県の既定計画に基づきながら、目指すべき住まい・まちづくりの方向性とその実現に向けた具体的な施策及び成果指標を設定することにより、本市における住宅関連施策を計画的、総合的に推進するための基本となる計画です。

2. 計画の位置づけ及び目標年次

本計画は、国・熊本県が定める「住生活基本計画」に則するとともに、「八代市総合計画」の住宅分野における個別計画と位置づけ、あわせて福祉関連施策などと連携を図るものです。

また、本計画は、平成25年度から10年間を対象とし、長期的な視点から本市の住まい・まちづくりの目標と政策方針を示します。

なお、社会経済情勢の変化や上位・関連計画等の変更により、本計画の見直しが必要になった場合は、適宜、改定を行います。

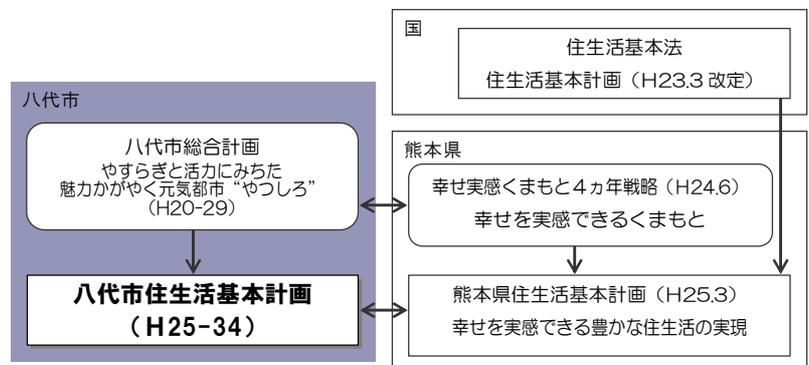


図 計画の位置づけ

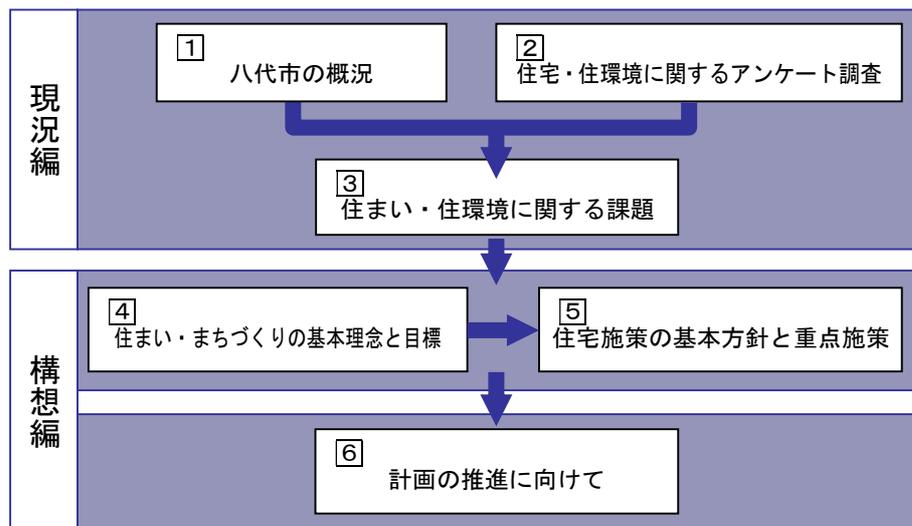


図 計画フロー

第2章 住生活を取り巻く現況の整理

第3章 住宅事情・住宅ストックの状況

<人口・世帯数>

- 人口は減少、世帯数は増加。核家族化の進行が顕著。
- 老年人口は28.3%と県平均25.5%より約3ポイント高い。
- 高齢者親族のいる世帯は49.9%と県平均43.1%より約7ポイント高い。

<住宅・住環境の状況>

- 持ち家率が71.5%と県平均64.5%よりも約7ポイント高い。民間借家は約3ポイント低い。
- 高齢者のいる世帯では特に持ち家率が高い（89.8%）。
- 「持ち家」と比べ「公営・都市機構・公社」「民間」の借家の面積水準が低い。
- 持ち家の新築数は、10年間で約半数に減少。借家は減少・横ばい傾向。
- 空き家率は、11.1%と増加傾向。（（H10）10.5%→（H20）11.1%）
- 若年層世帯（子育て世代）の最低居住面積水準未済世帯の割合が高い。
- 住宅の耐震化率は59%。全国平均（75%）を下回る状況。
- 持ち家のうち、28.5%がリフォーム工事実施。耐震診断実施は4.8%。
- 借家のバリアフリー化率が21.7%と低い。
- 山間部の多くが土石流危険渓流に指定されている。
- 市営住宅の約41%は、耐用年数を既に経過している。
- 市営住宅入居者は、65歳以上の世帯主が全体の約36%。1～2人の少人数世帯が約7割。
- 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。

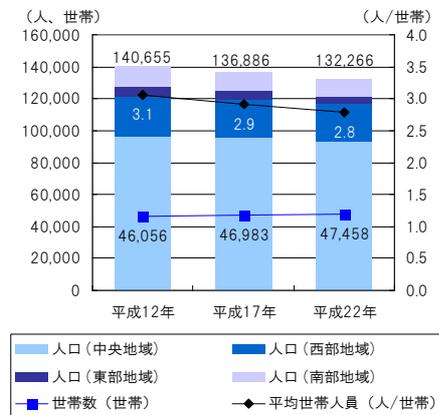


図 人口動向 (資料:国勢調査)

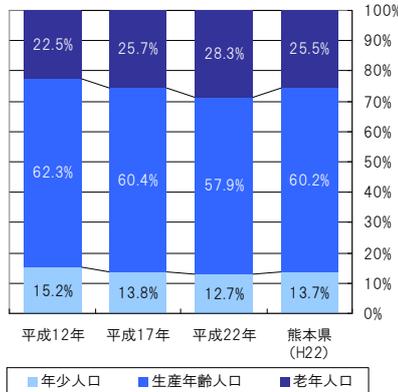


図 年齢別人口動向 (資料:国勢調査)

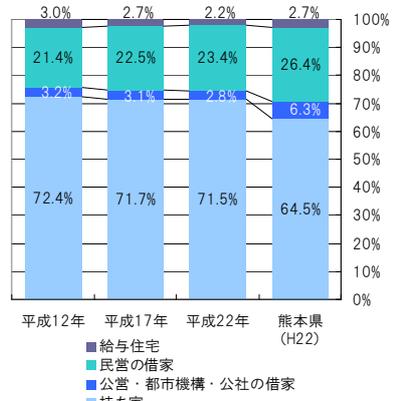


図 住宅所有別世帯割合動向 (資料:国勢調査)

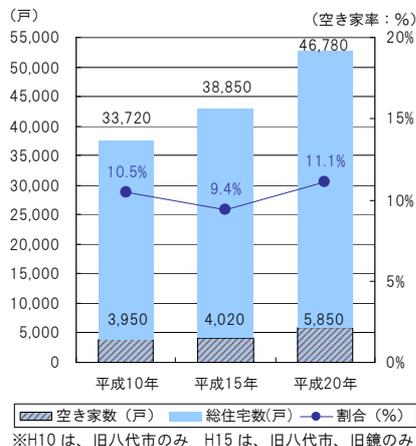


図 空き家動向 (資料:住宅土地統計調査)

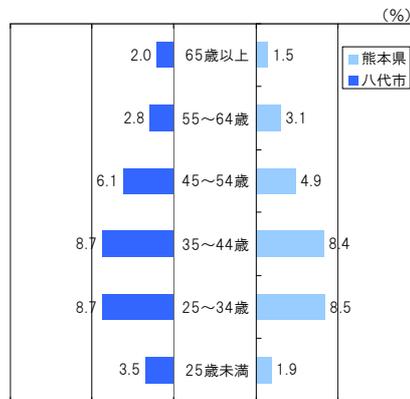


図 最低居住面積水準未済世帯率 (資料:同左)

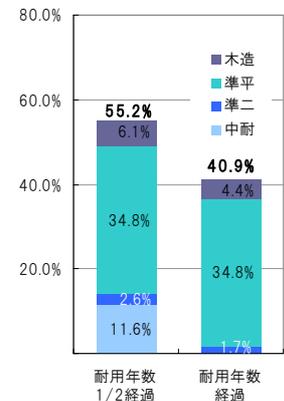


図 公営住宅耐用年数経過状況

第4章 住宅・住環境に関するアンケート調査

<住民アンケート結果>

- 住宅に関する不満度の高い項目：①地震・台風時の住宅の安全性、②高齢者等への配慮（段差・手すり等）、③住宅の断熱性など
- 住環境に関する不満度の高い項目：①公共交通（バス・電車等の利便）、②周りの道路の歩行時の安全性、③敷地やまわりのバリアフリー化の状況
- 住宅・住環境における重要項目：①火災・地震・水害などに対する安全、②地震・台風時の住宅の安全性、③治安、犯罪発生防止
- 災害に対する安全性（危険だと感じる内容）：①河川が近く、大雨時に氾濫して住宅が浸水しそう、②近くに公園・広場が少なく、災害発生時などに避難できなさそう、③木造住宅が密集して、火災発生時に延焼しそう
- 子育てにおいて重要な項目：①託児・保育所・幼稚園・小学校などの利便、②住宅および住宅まわりの防犯性、③まわりの道路の歩行時の安全性
- 今後の住まい・住環境づくりの重要項目：①自然災害に強い安全な住環境づくり、②高齢者障がい者向け住宅等の整備充実、③利用しやすい公共交通の充実

<事業者アンケート結果>

- 空き家動向：空き家は増加傾向にあり、古くて狭い住宅が空き家となっている。
- 物件への希望：住宅は、広さ、家賃。環境は、通勤・通学・買い物への利便性を重視。
- 力を入れるべき施策：①持ち家取得促進のための支援、②高齢者、障がい者を支援する住宅供給やリフォーム支援、③若年層・子育て世代を支援する住宅整備

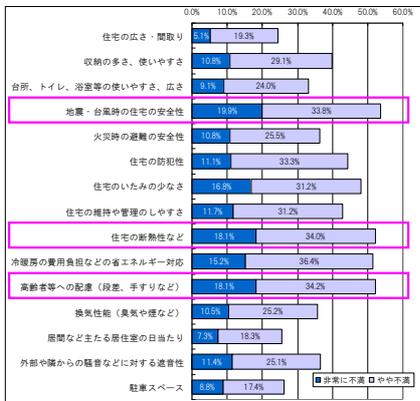


図 住宅に関する不満度

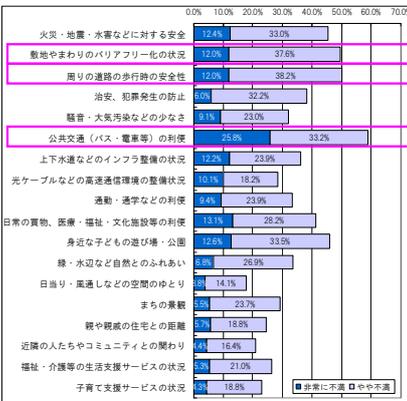


図 住環境に関する不満度

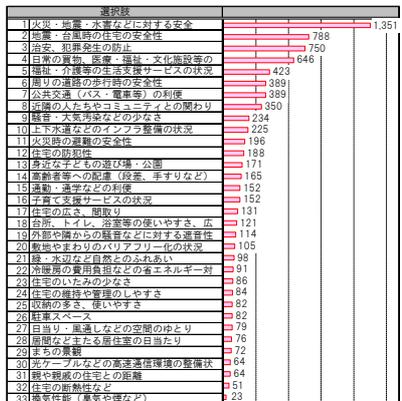


図 住宅・住環境における重要度

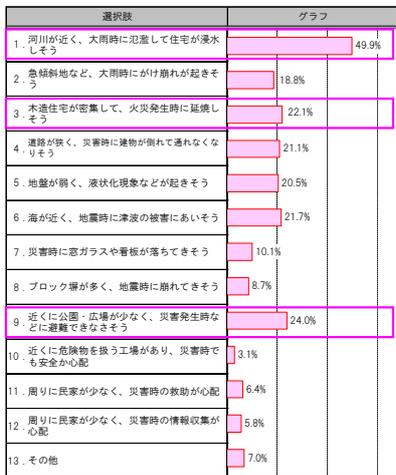


図 災害に対する安全性

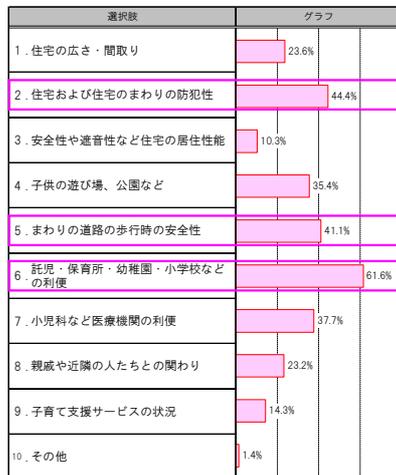


図 子育て環境における重要度

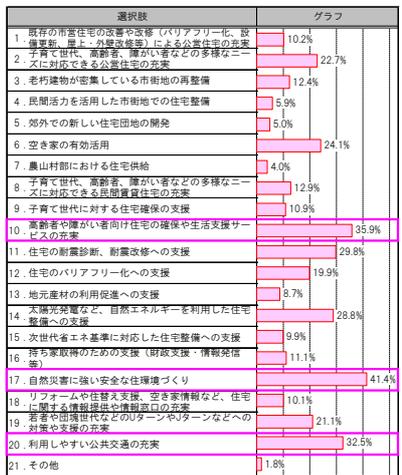


図 今後の住まい・住環境づくりにおける重要度

第5章 住まい・住環境に関する課題

■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

- 自然災害に対する災害に強い住環境づくりが必要
- 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

- 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
- 耐震化・バリアフリー化の促進が必要
- 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

- 省エネ住宅・環境共生住宅等の整備促進が必要
- 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

- 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）
- 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

- 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）
- 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

■市営住宅の今後の課題

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

- 市営住宅のバリアフリー化の推進が必要
- 高齢者向け住宅等への適切な住替えの誘導が必要
- 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

- 若者世代等の定住促進に資する、優遇措置見直しなど市営住宅の入居適正化が必要
- 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）

- 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）
- 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）

第6章 住まい・まちづくりの基本理念と目標

○将来像

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 住まい・まちづくり

○住宅政策の基本目標

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

災害に強い住環境づくりは、住み続けられるまちづくりの基本です。そのため、高潮浸水や土砂災害など自然災害対策をハード・ソフト両面から取り組みます。また、老朽住宅の耐震化や避難路・避難所となる道路・公園等の地域基盤整備など、安全に安心して生活できる環境づくりを進めます。

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

若者から高齢者まで、すべての人が住みたいと思える住環境づくりに努めます。特に、高齢者向け住宅の適正確保を図ります。また、子育て世代等が安心して快適に生活できる住宅の確保も図っていきます。併せて、老朽化の進む市営住宅の計画的再生について取り組みます。

基本目標 3 八代らしい魅力を活かした住まい・まちづくり

豊かな自然環境が八代の大きな魅力であり、それらを積極的に活用した住まい・まちづくりを進めます。省エネ住宅や環境共生住宅等の建築促進、市産木材や畳の積極的活用により、自然環境との調和を図る「八代らしい魅力のある住宅づくり」を実施していきます。

基本目標 4 コンパクトシティの実現および地域活力の維持・向上を図る 住まい・まちづくり

賑わいの中心となる市街地部については、中心市街地活性化基本計画の理念を継承し、コンパクトシティの実現に向け継続的にまちづくりに取り組みます。また、農山村部や沿岸部などの旧来からの生活中心部については、今後も地域で生活し続けることができるよう、生活基盤の整備や地域コミュニティの維持・向上などを図ります。

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

行政と市民、事業者およびNPO等の新しい公共の担い手等との多様な協働体制を確保していきます。また、地域・市民が主体になった多様な取組みを積極的に支援していきます。

第7章 住宅施策の基本方針と重点施策

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

基本方針1-(1) 災害に強いまちづくり・住まいづくり

自然災害に対して備えることは、住環境の基本であるといえます。災害に備えた都市基盤の整備、防災活動充実など、ハード・ソフト事業を一体的に実施することにより、災害に強い住まい・まちづくりを進めます。

■地域における重点施策

■中央地域

- 自主防災組織の組織強化
 - ・地域の防災力を高める自主防災組織の組織強化および未結成地域への結成推進

■西部地域

- 地震や高潮浸水などの自然災害に備えた都市基盤整備
 - ・避難道路等の適正確保

■東部地域

- 急傾斜地崩壊危険箇所等への対応と避難施設等の適正確保
 - ・がけ崩れ・地すべり等の危険箇所の土砂災害防止と避難道路・避難方法の適正確保

■南部地域

- 高潮・急傾斜地崩壊危険区域等への対応と避難施設等の適正確保
 - ・がけ崩れ・地すべり等の危険箇所の土砂災害防止と避難道路・避難方法の適正確保
 - ・高潮対策等の実施と適切な避難活動の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①「八代市民防災マップ」「八代市地震防災マップ」の有効活用
- ②河川改修、高潮対策の促進
- ③急傾斜地崩壊対策、地すべり対策、土石流防止対策の実施促進
- ④防災活動・避難活動等の体制確立

■成果指標①：土砂災害ハザードマップの配布率

項目	実績値	中間値	目標値
土砂災害ハザードマップの配布率 (%)	平成23年度 -	平成28年度 90%	平成32年度 100%

根拠資料：防災安全課

- 定 義：市内の土砂災害警戒区域及びその周辺に居住する世帯に占める土砂災害ハザードマップを配布した世帯の割合
- 目 標 値：目標年（平成32年度）には全世帯へ配布することを目標に設定
- 検証方法：目標年度末の状況を関係部署確認により検証

基本方針 1-(2) 安全に安心して快適に生活できる地域基盤づくり

狭隘道路解消や身近な公園整備、生活排水対策などの地域基盤整備や公共交通の充実など、人々が安全に安心して快適に生活できる地域基盤づくりを進めます。

■地域における重点施策

■中央地域策

- 街なかの都市基盤向上と計画的な宅地供給
 - ・地区計画、土地区画整理事業の計画的実施

■西部地域

- 道路の適切な整備
 - ・都市計画道路・生活道路の整備

■東部地域・南部地域

- 生活利便・防災のための都市基盤の確保
 - ・生活及び地域間交流の利便性、安全性、災害時における迂回路などを考慮した道路整備および簡易水道の整備

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①地区計画等による土地利用誘導
- ②八千把地区土地区画整理事業
- ③狭隘区間を中心に生活道路の拡幅・改良および上下水道整備
- ④防犯灯設置補助（LED防犯灯への設置補助開始）
- ⑤八代市街地循環バス・乗合いタクシー（維持・確保）

■成果指標②：LED型防犯灯の補助件数

項目	実績値	中間値	目標値
LED型防犯灯の補助件数（件）	平成23年度	平成28年度	平成32年度
	0件	120件	240件

根拠資料：防災安全課

- 定義：LED型防犯灯の設置件数
- 目標値：年間30件の設置を目標に設定
- 検証方法：目標年度末の状況を関係部署確認により検証

●地域区分について

本市は、地勢的に広範囲の合併のため、地域ごとにさまざまな特色がみられます。したがって、「八代市都市計画マスタープラン（H22.3）」の地域区分をもとに、右図に示す4地域（中央地域、西部地域、東部地域、南部地域）に区分して、各地域における重点施策を示しています。



基本方針 1-(3) 安心して住める良質な住宅ストックの形成

住宅の安定的な品質確保を図るため、新築住宅や中古住宅の客観的・公的な性能判断基準である「住宅性能表示制度」の活用を促進するほか、耐震診断・耐震改修、リフォーム等への支援、老朽危険空き家対策など、良質な住宅ストック形成に向け取り組みます。

■地域における重点施策

- 市内全域において基本方針に即した施策の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①住宅性能表示制度・住宅性能保証制度等に関する情報提供
- ②住宅・建築物に対する耐震診断・耐震改修への支援（八代市民間建築物耐震化促進事業）
- ③八代市老朽危険空き家等除却促進事業（空き家再生等推進事業）

■成果指標③：市内住宅の耐震化率

項目	実績値	中間値	目標値
市内住宅の耐震化率（％）	平成 20 年度	平成 27 年度※	平成 32 年度
	59%	90%	95%

根拠資料：八代市建築物耐震改修促進計画（H19）、住生活基本計画（全国計画）

※中間年次は、住生活基本計画（全国計画）で明示されている H27 年度を採用

- 定 義：市内の住宅総数に占める耐震性を有する住宅数の割合
- 目 標 値：住生活基本計画（全国計画）の目標値
- 検証方法：住宅・土地統計調査（H30 年）の値より推計して検証

■成果指標④：リフォーム実施率

項目	実績値	中間値	目標値
リフォーム実施率（％）	平成 20 年度	平成 28 年度	平成 32 年度
	4.0%	5.3%	6.0%

根拠資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

- 定 義：住宅・土地統計調査の「リフォーム工事を行った数（年間平均）」の住宅総数（居住世帯あり）に占める割合
- 目 標 値：住生活基本計画（全国計画）の目標値
- 検証方法：住宅・土地統計調査（H30 年）の値より推計して検証

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

基本方針 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

高齢者・障がい者等が暮らしやすい住まい・まちづくりを進めるため、住宅リフォームやサービス付き高齢者向け住宅の整備促進とともに、賃貸住宅入居に関する支援や見守り環境形成など、ハード・ソフト両面について関係部署との連携を図りながら取り組みます。

■地域における重点施策

- 市内全域において基本方針に即した施策の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①「サービス付き高齢者向け住宅制度」等の適切な活用
- ②高齢世帯のバリアフリー化の促進（八代市高齢者住宅改造助成事業等）
- ③八代市高齢者及び障がい者住宅改造助成事業
- ④高齢者の住み替え支援に対応する住宅確保の実施（高齢者の居住に関する地域固有の課題の解決を図るための取組み）
- ⑤高齢者の社会参加の促進

■成果指標⑤：持ち家住宅のバリアフリー化率

項目	実績値	中間値	目標値
持ち家住宅のバリアフリー化率（％）	平成 20 年度 58.5%	平成 28 年度 63%	平成 32 年度 65.0%

根拠資料：住宅・土地統計調査（H20 年）

（参考）平成 15 年のバリアフリー化率（持ち家）：56.4%

- 定 義：住宅土地統計調査の「高齢者等のための設備がある住宅（持ち家）」の住宅総数に占める割合
- 目 標 値：平成 15 年から 20 年までの伸び率を上回ることを目標に設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（H30 年）の値より推計して検証

基本方針 2-(2) 子育て世代が暮らしやすい住まい・まちづくり

子育て世代や若年世代が、住みたい・住み続けたいと思う住まい・まちづくりを進めるため、多様なニーズに対応した住宅の供給支援策を検討します。

■地域における重点施策

■中央地域

- 若者・子育て世代等の転入促進に対応した住宅の確保
 - ・多様な街なか居住の実施(中心市街地居住促進事業・社会資本整備総合交付金・空き家対策等)

■西部地域・東部地域・南部地域

- 子育て世代等のUJターンに対応した住宅供給
 - ・空き家の有効活用や優良田園住宅居住制度の活用
 - ・地域振興・観光振興と連携した良好な住環境の形成

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①多様な保育サービスの充実等
- ②移住・住替え支援制度(子育て世帯向け住宅の供給支援など)
- ③子育て世代の持ち家取得支援(市独自の「持ち家取得資金補助制度」の創設検討)
- ④持ち家活用住み替えモデル事業(熊本市事例)
- ⑤住宅セーフティネット整備推進事業の活用促進

■成果指標⑥：子育て世帯における誘導居住水準達成率

項目	実績値	中間値	目標値
子育て世帯における 誘導居住水準達成率(%)	平成20年度 31.7%	平成28年度 44%	平成32年度 50%

根拠資料：住宅・土地統計調査（H20年）

- 定義：夫婦と17歳以下の者のいる世帯（子育て世帯と定義）のうち、誘導居住水準を満たしている世帯の割合
- 目標値：子育て世帯の半数が達成されることを目標に設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（H30）の値より推計して検証

基本方針 2-(3) 市営住宅の適切な運営と民間住宅の活用

住宅セーフティネットの中心となる市営住宅は、老朽住宅の建替えや計画的な個別改善の実施などにより整備水準の向上を図ります。また、福祉施策や景観づくりとの連携など、市営住宅整備が周辺まちづくりへ良好に波及することにも配慮しながら取り組みます。

■地域における重点施策

- 市内全域において基本方針に即した施策の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①八代市営住宅長寿命化計画の推進
- ②民間賃貸住宅借り上げ等の活用
- ③多様化したニーズに対応した入居優遇措置拡充の検討
- ④高齢者の住替え等の適切な誘導（高齢者の居住に関する地域固有の課題の解決を図るための取り組み）

■成果指標⑦：八代市営住宅長寿命化計画による住宅の改善棟数

項目	実績値	中間値	目標値
八代市営住宅長寿命化計画による 住宅の改善棟数（棟）※累計	平成 23 年度 9 棟	平成 28 年度 80 棟	平成 32 年度 203 棟

根拠資料：建築住宅課

（参考）八代市総合計画の目標値：122 棟（平成 29 年度）

- 定 義：市営住宅のうち、「八代市営住宅長寿命化計画」に位置づけている個別改善事業の実施棟数（累計）
- 目 標 値：八代市営住宅長寿命化計画に位置づけた、個別改善事業の実施棟数
- 検証方法：目標年度末の市営住宅管理データにより検証

基本目標3 八代らしい魅力を活かした住まい・まちづくり

基本方針3-(1) 八代産材を活かした魅力ある住宅づくり

本市では、「八代産材利用促進事業」により、地元産材を利用した住宅整備の促進を図っています。今後も、八代産材の有効利用を推進するとともに、八代産材を使った良質で魅力ある住宅の開発支援などを進めます。

■地域における重点施策

- 市内全域において基本方針に即した施策の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①「八代産材利用促進事業」（積極的事業推進）
- ②地元住宅関係団体との協力による魅力ある地元産材住宅の供給・開発

■成果指標⑧：八代産材利用促進事業の実績件数

項目	実績値	中間値	目標値
八代産材利用促進事業の実績件数(件)	平成23年度	平成28年度	平成32年度
	31件	40件	50件

根拠資料：水産林務課

（参考）八代市総合計画の目標値：45件（平成29年度）

過去実績：平成21年度：21件、平成22年度：25件

- 定義：八代産材を用いて新築、リフォームを行った住宅件数
- 目標値：毎年、前年比2件増程度を目標に目標年度の値を設定
- 検証方法：目標年度末の補助制度利用状況を関係部署確認により検証

基本方針 3-(2) 自然を活かし環境にやさしい住宅づくり

八代の自然環境を守り、共生する住まいづくり・まちづくりのため、環境負荷の低減を図った住宅供給の促進を進めます。

■地域における重点施策

■中央地域

- 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
- ・持ち家促進施策と一体的に環境共生住宅等の助成制度などを活用

■西部地域

- 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
- ・リフォーム等と一体的に省エネ住宅整備の助成制度などを活用

■東部地域

- 山間部の生活文化を活かした住宅の建設促進
- ・優良田園住宅居住制度やエコハウスの企画開発等による、自然の豊かさを活用した魅力ある環境共生住宅等の建設促進

■南部地域

- 日奈久温泉や坂本温泉、山間部の生活文化を活かした住宅の建設促進
- ・セカンドハウスやリタイアメントハウスの建設時における環境共生住宅等の助成制度の一体的活用を促進

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①住宅用太陽光発電システムの設置に対する補助（積極的活用）
- ②ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業等
- ③「エコ住宅建設に係る助成制度」等の創設検討
- ④「優良田園住宅居住制度」の活用促進
- ⑤「八代産材利用促進事業」（積極的事業推進）
- ⑥地元住宅関係団体との協力による魅力ある八代産材住宅の供給・開発

■成果指標⑨：住宅用太陽光発電システムの普及

項目	実績値	中間値	目標値
住宅用太陽光発電システムの普及(%)	平成 23 年度	平成 29 年度※	平成 32 年度
	5.4%	10%	12%

根拠資料：環境課

※中間年次は、八代市総合計画の目標値：10%（平成 29 年度）を採用

- 定 義：市の補助を用いて住宅用太陽光発電システムを設置した世帯の全世帯に占める割合
- 目 標 値：総合計画の目標値の推移を継続することを目標として設定
- 検証方法：目標年度末の補助制度利用状況に関係部署確認により検証

基本目標 4 コンパクトシティの実現および地域活力の維持・向上を図る 住まい・まちづくり

基本方針 4-(1) 中心市街地の魅力向上を図る取り組みの推進

中心市街地への転居希望等に対応した住宅の供給を実施していくために、中心市街地の活性化と魅力化を高め、「住んでみたい・住み続けたい」中心市街地づくりを進めます。

■地域における重点施策

■中央地域

- 中心市街地の魅力向上
 - ・「八代市中心市街地活性化基本計画」に基づく事業の実施効果を持続・向上するための取組みの継続的实施
- 街なか住宅の適正確保
 - ・子育て世帯をはじめとして、若者世代等の優良賃貸住宅等の供給を推進するための支援実施を検討

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①中心市街地居住促進事業・優良建築物等整備事業等（民間による賃貸・分譲住宅等の建設促進）
- ②社会資本整備総合交付金等を活用した街なか居住の推進

■成果指標⑩：街なか居住人口

項目	実績値	中間値	目標値
街なか居住人口（人）	平成 23 年度	平成 28 年度	平成 32 年度
	7,384 人	7,300 人	7,250 人

根拠資料：商工振興課

- 定 義：中心市街地活性化基本計画の「中心市街地」における居住人口
- 目 標 値：市全体の人口減少率 88.4%（H22→H32 推計）よりも中心市街地の人口減少率が低くなることを目標として設定
※市全体の人口減少率の9割程度に抑える（ $88.4\% \div 0.9 = 98.2\%$ ）
- 検証方法：目標年度末の住民基本台帳を関係部署確認により検証

基本方針 4-(2) 地域定住に資する住まい・住環境づくり

東部・南部地域では、高齢化や人口減少が他地域よりも進行し、地域活力が低下している状況です。公共交通の充実をはじめ地域の利便性を高める取り組みとともに、豊かな自然環境や近年増え続ける空き家などを地域の魅力・資源として活用しながらUJターン受入れ体制の整備を図るなど、地域特性に応じた適切な定住支援策を進めます。

■地域における重点施策

■中央地域・西部地域

- 基本方針に即した施策の実施

■東部地域・南部地域

- 空き家等を活用したUJターン対策や支援の充実
・UJターンの受け皿としての空き家の活用

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①持ち家活用住み替えモデル事業（熊本市事例）
- ②空き家再生等推進事業
- ③高齢者の居住に関する地域固有の課題の解決を図るための取り組み

■成果指標⑪：空き家バンクの設置

項目	実績値	中間値	目標値
空き家バンクの設置	平成 23 年度	平成 28 年度	平成 32 年度
	未設置	設置済	-

- 定義：八代市外からのUJターン希望者または市内転居等の受け皿の一つとなる「空き家（戸建て）」に関する情報を収集・提供する仕組み
- 目標値：計画期間中の中間年（平成 28 年度）には設置・運用開始することを目標（後半は、空き家バンクを活用した施策に重点的に取り組む）
- 検証方法：中間年度末の状況を関係部署確認により検証

基本方針 4-(3) 持ち家需要に対応した適切な支援

持ち家の意向・要望が強い中で、定住促進と良好な住宅ストック形成のために、持ち家取得に対する支援策を検討し、直接的・間接的に支援を進めます。

■地域における重点施策

- 市内全域において基本方針に即した施策の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①住宅性能表示制度・住宅性能保証制度等に関する情報提供
- ②「エコ住宅建設に係る助成制度」等の創設検討
- ③「優良田園住宅居住制度」の活用促進
- ④市独自の「持ち家取得資金補助制度」の創設検討

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

基本方針 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

住宅・住環境に関する様々な情報について、市民のニーズに応じた提供ができるよう、情報量の充実および提供手法の改良検討などを進めます。

■地域における重点施策

■中央地域・西部地域

- 基本方針に即した施策の実施

■東部地域・南部地域

- 住替えやUJターンを支援する情報提供等の実施
・UJターン希望者やセカンドハウス希望者に対する相談窓口の確保

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①住まいの相談体制・相談窓口の確立
- ②空き店舗活用や住替えの相談・支援
(高齢者の居住に関する地域固有の課題の解決を図るための取組み)
- ③空き家バンクの整備

基本方針 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や地域振興・観光振興活動と生活支援の取組みの連携を図り、自立性が高く、自助・公助のバランスのとれた住環境づくりを進めます。

■地域における重点施策

- 市内全域において基本方針に即した施策の実施

■具体的取り組みや活用・参考とする事業等

- ①自主防災組織の結成促進と住民参加型防災訓練の実施
- ②地域協議会の設立及び運営支援
- ③多世代交流による生活支援の充実
- ④地域単位での福祉活動拠点整備事業
- ⑤里山・温泉街を活用した地域振興と地域活動の連携

■成果指標⑫：地域協議会の設立数

項目	実績値	中間値	目標値
地域協議会の設立数（件）	平成 23 年度	平成 28 年度	平成 32 年度
	0 件	21 件	-

根拠資料：市民活動支援課

※平成 28 年度の中間値（21 件）は、100%達成した場合の件数。

- 定義：概ね小学校区単位を基本とした地域協議会を設置している割合
- 目標値：計画期間中の中間年（平成 28 年度）には全小学校区において設置されることを目標に設定
- 検証方法：目標年度末の状況を関係部署確認により検証

第8章 計画の推進に向けて

1. 推進のための体制づくり

（1）市内の推進体制

本市における住生活基本計画の施策内容は、住宅施策を中心に、環境、福祉、定住対策、公共交通、産業・商業施設立地、防災および市街地整備などといった幅広い分野の連携により進める必要があります。また、中央地域・西部地域・東部地域および南部地域の各地域で抱える課題も異なることから、地域毎での重点的な施策対応も必要です。

そのため、市内の関連部局の連携が不可欠であるほか、各支所との連携により、地域に密着し地域の実情に応じた効果的で効率的な施策実施が図れる体制づくりを進めます。

（2）国、県、近隣市町村等との連携

本市の住生活基本計画は、住生活基本計画（全国計画）および熊本県住生活基本計画に即した八代市計画という性格を有しています。また、国の補助・助成制度などの活用を積極的に図る施策実施の方針であるほか、熊本県住生活基本計画の施策を八代市として展開・実現するための施策内容も多く含んでいます。

そのため、国や県との調整を十分に図っていくとともに、適切な指導・支援を受けることができる体制を整えます。

また、住環境づくりは本市のみではなく、広域的な視点から良好な地域イメージを形成していく必要があります。熊本県南部地域全体の地域振興や地域ブランド形成と連携した住宅施策等の実施を図っていくことが重要であり、広域的な連携による取り組みについても今後取り組んでいきます。

（3）民間事業者等との協力・連携

厳しい社会経済情勢の中で、住環境に対する多様な要望に対応していくためには、民間事業者等との協力・連携を積極的に進めていく必要があります。

特に、住宅供給においては、地元産材を活用した住宅の供給・開発など、民間事業者等による取り組みの促進・誘導および支援が必要であるほか、住宅性能評価制度の活用や環境共生住宅等の建築といった幅広い分野で地元住宅関係団体等の協力が不可欠です。

そのため、住宅の建設や情報提供等をはじめとする幅広い分野について、地元の民間事業者等との協力体制をつくっていきます。

（４）市民との連携

より良い住宅づくり、住環境づくりのためには、住み手である市民が「より良い住まい・まちづくり」を望む意識を持つことが重要です。また、市民が地域コミュニティを健全に保つことが、住みよいまちづくりの基本になると考えられます。

そのため、より良い住まい・まちづくりについて、市民への情報提供と意見交換を実施するとともに、地域活動の基本組織となる地域協議会の設立および運営支援など、市民と連携した住まい・まちづくりを実施する環境を整えます。

2. 推進のための体制づくり

本計画で整理した施策等を同時並行ですべてを実施することは困難であるため、実現性と実効性を考慮しながら、施策を実施していきます。

（１）実施中施策の継続・充実

現在、継続中の施策については、その継続を図るほか、より効果的な施策の実施を検討し、内容の拡充等を図っていきます。

特に、八代産材利用促進事業などは、その啓発・普及を積極的に実施し、事業の活用を促進します。

（２）先行的施策の設定

先行的実施により、施策の実施効果が期待され、他の施策への波及効果が期待できる事業を検討・整理し、先行的に実施していきます。

例えば、「空き家バンク」の設置を先行的に実施することにより、空き家対策や子育て支援、地域活性化など、各種施策への展開が期待できます。そのような波及効果が期待できる取り組みを検討し、重点的に実施していきます。