

八代市住生活基本計画

令和5年7月

八代市

目 次

1. はじめに.....	1	6. 住宅施策の展開.....	80
1. 計画の背景と目的.....	1	1. 基本目標および施策の体系.....	80
2. 計画の位置づけ.....	2	2. 施策の展開.....	81
3. 目標年次.....	2	3. 成果指標.....	101
4. 計画の構成.....	3	7. 計画の推進に向けて.....	108
2. 住生活を取り巻く現状.....	4	1. 推進のための体制づくり.....	108
1. 社会環境の変化.....	4	2. 推進のための実施の考え方.....	109
2. 上位・関連計画等.....	6	参考 用語の解説.....	110
3. 八代市の現況.....	13		
3-1. 自然的条件.....	13		
3-2. 土地利用の状況.....	15		
3-3. 人口動向.....	19		
3-4. 災害の状況.....	33		
4. 住宅・住環境の現況.....	37		
4-1. 住宅・住環境の現況.....	37		
4-2. 市営住宅の状況.....	53		
3. 市民アンケート、事業者ヒアリング.....	57		
1. 市民アンケート調査.....	57		
2. 事業者ヒアリング調査.....	72		
4. 住生活に関する課題.....	73		
1. 現況のまとめ.....	73		
2. 住生活に関する課題.....	75		
5. 基本理念と目標.....	77		
1. 基本理念.....	77		
2. 基本目標.....	78		

1. はじめに

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

八代市（以下、「本市」）では、平成 25 年に「八代市住生活基本計画（以下、「本計画」）」を策定し、市町村合併後の市全体における総合的な住宅関連施策の構築および計画的、総合的な取組の推進を図っています。

我が国の住宅政策は、高度経済成長期の人口増加時代における量的供給から、その後、重点を住宅の質の向上や良好な住環境の確保に移行しました。近年では、人口減少、少子高齢社会への対応や既存住宅ストックの活用等が重要な政策課題となっています。

そのような中、頻発・激甚化する自然災害への対応、アフターコロナにおけるニューノーマルなライフスタイルへの対応、脱炭素社会の実現に向けた対応のため、令和 3 年に国の住生活基本計画（全国計画）が見直されました。

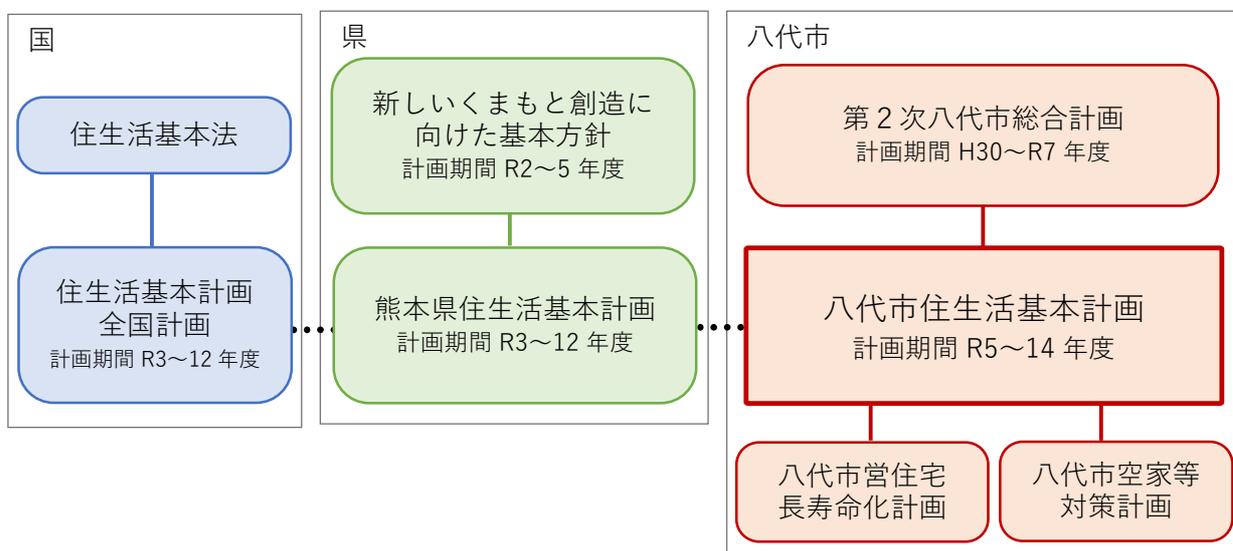
本市においても、国や県の既定計画に基づきながら、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応するとともに、安全・安心・快適な暮らしに向けた住宅施策の展開が求められています。そのため、令和 4 年度をもって前回計画の計画期間が終了となる「八代市住生活基本計画」の改定を行います。

(2) 目的

本計画では、社会環境の変化や、本市の地域特性、住宅事情などから課題を明らかにしたうえで、目指すべき方向性とその実現に向けた具体的な施策および成果指標を設定することにより、基本理念「やつしろの魅力を活かした 安全・安心、快適で 持続可能な住生活の実現」に寄与することを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、国・熊本県が定める「住生活基本計画」に即するとともに、「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、併せて福祉関連施策などと連携を図るものです。



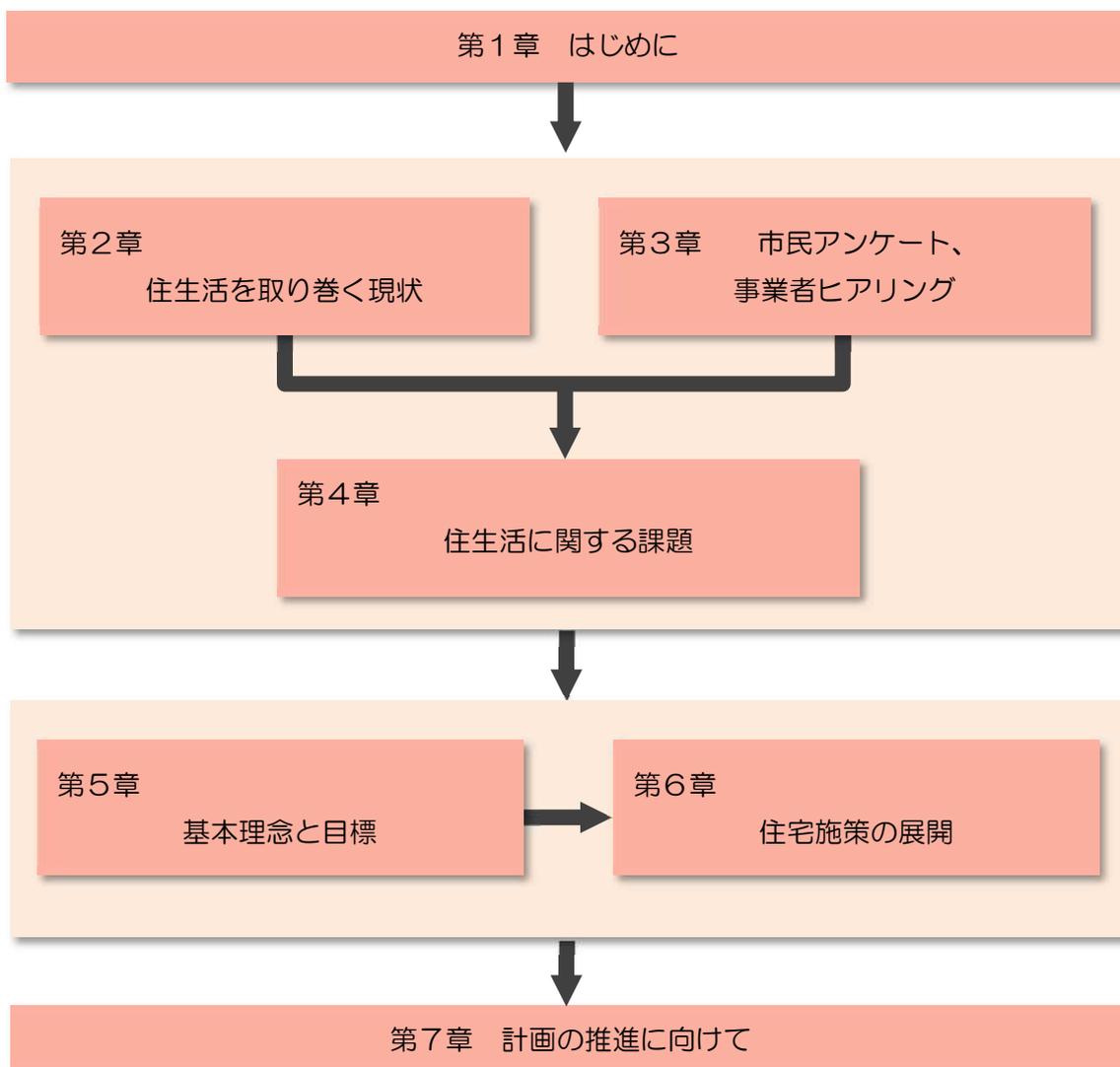
3. 目標年次

本計画は、令和5年度から10年間を対象とし、中・長期的な視点から本市の住まい・まちづくりの目標と施策方針を整理します。

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。

4. 計画の構成

本計画の構成は以下の通りです。



2. 住生活を取り巻く現状

1. 社会環境の変化

(1) 多発する自然災害

地球規模での気候変動により、全国的に大規模な土砂災害や河川氾濫が多発しています。また、近い将来に南海トラフ大地震の発生も予測されています。

そのような中、本市においても、熊本地震や令和2年7月豪雨での災害を教訓とした対策が求められます。被害を回避・軽減するまちづくり、災害発生時にも被害を最小限にとどめ、迅速に復旧できる仕組みづくりなど、安全・安心で快適に暮らしていけるまちづくりが求められます。

(2) 脱炭素社会に向けた動き

地球温暖化が現在のペースで進行した場合、そのリスクはさらに高まると予測されており、こうした自然災害などのリスクを最小限に抑えるためには、令和32(2050)年頃までに世界の二酸化炭素排出量を実質ゼロにする必要があるとされています。

本市では、これまで再生可能エネルギーの普及・利用促進や省エネなどに関する啓発事業、ごみの減量化などを通して温室効果ガスの削減に努めてきました。さらに、令和4年2月には「ゼロカーボンシティ宣言」を行い、「2050年カーボンニュートラルの実現」に向けた取組を推進していくこととしています。

(3) SDGs（持続可能な開発目標）の推進 4

SDGs とは、令和 12 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であり、我が国でも各分野における積極的な取組が進められています。

本市は、「誰一人取り残さない」という SDGs の考え方の下、先導的な取組を行う自治体として「SDGs 未来都市」に選定されています。本市における人口減少・少子高齢化の進展による地域経済の縮小、産業や地域の担い手不足や地球温暖化への対応等の課題に取り組むことで、企業と市民が居続けたい・本市へ移りたいと思える、「持続可能な人と企業に選ばれるまち」を目指しています。



(4) 住環境や働き方の変化

社会や経済の成熟、国際化の進展、情報通信技術の発展などに伴い、価値観やライフスタイルは多様化してきているなか、平成 31 年以降の新型コロナウイルス感染症の拡大により、リモートワークや二地域居住、屋外空間の活用推進など、働き方、住まい方の変化は加速しています。ワークとバケーションを同時に行うワーケーションなど新しい働き方の促進や、仕事と家庭の両立の支援、性別、年齢、国籍等によらず働きやすい環境の整備など、互いの多様性を認め、支え合うことができる社会が求められます。

本市においても、多文化共生社会や地域共生社会が実現し、また、新しい生活様式にも対応できるよう、ハード・ソフト両面の環境整備が必要です。

2. 上位・関連計画等

(1) 国・県の計画

①住生活基本計画（全国計画）：令和3年3月19日

計画期間	令和3年度～令和12年度
目標 および 基本方針	<p>① 「社会環境の変化」の視点</p> <p><u>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</u></p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化および生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p><u>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</u></p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>② 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p><u>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</u></p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p><u>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</u></p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p><u>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</u></p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>③ 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p><u>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</u></p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p><u>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</u></p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p><u>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</u></p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

②熊本県住生活基本計画：令和4年3月

計画期間	令和3年度～令和12年度	
基本理念	持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現	
将来像	<ol style="list-style-type: none"> 1 誰もが安心して暮らせる住生活 2 安全・快適に暮らせる住生活 3 持続可能な社会で暮らせる住生活 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活 5 災害に備え安心して暮らせる住生活 	
基本目標 および 政策目標 ※太字は 重点政策	基本目標1 住宅セーフティ ネットの確立	1. 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート
	基本目標2 質の高い住宅ス tockへの更新	4. 耐震・防災・防犯対策の強化 5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6. 脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策の強化と環境への配慮 7. 居住面積水準の改善
	基本目標3 住宅循環システ ムの構築	8. 空き家対策の推進 9. リフォーム・修繕の促進 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興
	基本目標4 魅力的な住環境 の形成	12. 地域景観に配慮した街なみや地域計画に則した住環境の整備 13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生 14. 熊本らしい木造住宅の供給促進
	基本目標5 頻発・激甚化する 災害への対応	15. 熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興 16. 安全な住宅・住宅地の形成 17. 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
県営住宅の 今後の あり方	(1) 既存ストックの有効活用と長寿命化 ①既存ストックの有効活用 ②計画的な維持・改修工事等の実施 ③ユニバーサルデザイン化の推進 ④福祉ニーズへの対応 ⑤市町村との連携 (2) <u>社会ニーズに対応した運営</u> <ソフト面> ①指定管理者制度の活用 ②高齢者、障がい者等に対する配慮 ③犯罪被害者、DV被害者に対する配慮 ④入居収入基準の見直し ⑤災害被災者への対応 ⑥外国人留学生の受入れ ⑦入居世帯と住戸規模等との mismatch の解消 ⑧高齢入居者への対応 ⑨三世帯同居・近居への対応 ⑩空室の多い団地への対応 ⑪災害リスクへの対応 ⑫DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応 <ハード面> ⑬県産木材・畳表の利用促進 ⑭脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー化等への対応	

(2) 市の上位・関連計画

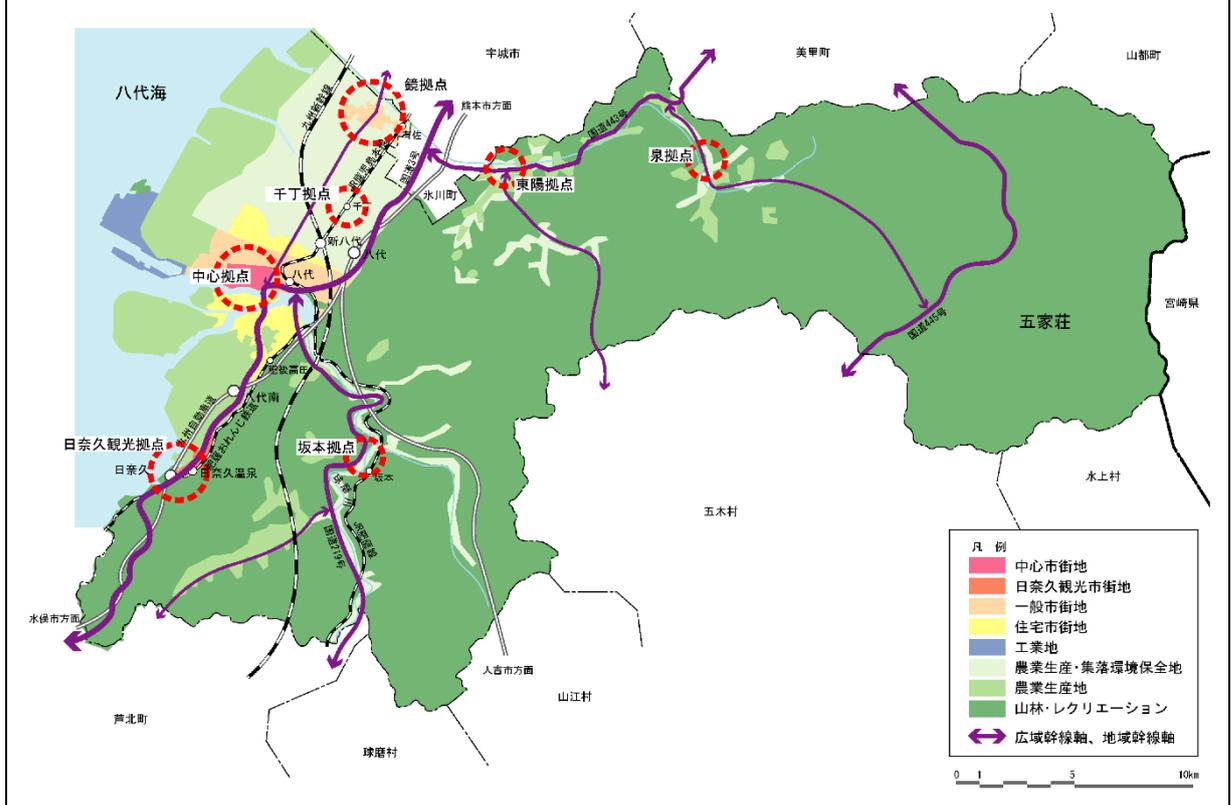
①第2次八代市総合計画 [第2期基本計画]：令和4年2月

計画期間	令和4年度～令和7年度(4年間)
将来像	しあわせあふれる ひと・もの 交流拠点都市“やつしろ”
基本目標 および 施策の大綱	<p>1 <u>誰もがいきいきと暮らせるまち</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・人権が尊重されるまちづくり ・安心して子どもを産み育てられるまちづくり ・支え合い健やかに暮らせるまちづくり <p>2 <u>郷土を担い学びあう人を育むまち</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「生きる力」を身につけた未来を担うひとづくり ・誰もが学べる生涯学習のまちづくり ・スポーツに親しむまちづくり ・郷土の文化・伝統に親しむまちづくり <p>3 <u>安全・安心・快適に暮らせるまち</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強く安全・安心なまちづくり ・快適に暮らせるまちづくり ・暮らしを支えるまちづくり ・公共交通の充実したまちづくり <p>4 <u>地域資源を活かし発展するまち</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・活力ある産業と雇用を創出し魅力に満ちたまちづくり ・交流人口の増加によるにぎわいのあるまちづくり <p>5 <u>人と自然が調和するまち</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境を支えるひとづくり ・自然と共生するまちづくり ・環境への負荷が少ない持続可能なまちづくり
住宅に関する 施策等	<ul style="list-style-type: none"> ・市民ニーズを的確に把握し、市営住宅の整備・活用などの検討を行います。 ・国の補助制度などを活用して、市営住宅の改修工事を確実に実施します。

②八代市都市計画マスタープラン：平成22年3月

計画期間	平成21年度～令和10年度
基本理念	<p>①全ての市民が安全で快適に暮らすことができる都市づくり</p> <p>②農林業や自然環境と一体となった合理的な土地利用の実現</p> <p>③市民が積極的に都市づくりに参加できる環境づくりと、住みたい、住み続けたいと思う都市づくり</p>
基本方針	<p>①骨格がしっかりとしたコンパクトな都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ● インターチェンジや鉄道駅、及び幹線道路、球磨川などの河川により形成される骨格と、都市的な土地利用とが整合し、だれもがわかりやすい市街地 ● 骨格を利用した公共交通の利便性が高く、だれもが自由に移動できるまち ● 農業生産地と市街地が明確に分かれたコンパクトな市街地 ● 住まう、働く、憩うなど都市活動が調和して、円滑に行なわれるまち <p>②個性と魅力ある景観にあふれた都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賑わい、活力、魅力、個性を印象づけることができる中心があるまち ● 自然や歴史など八代固有の資源を大切にすまち ● 美しい景観、快適なまちなみ、質の高い居住空間などに包まれたまち <p>③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</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市民の主体的な都市づくり活動が行なわれるまち ● 高齢者や子供たちが大切にされるコミュニティがあるまち

主要都市構造



③みんなのえがお八代プラン：令和2年3月策定

計画期間	令和2年度～令和6年度(5年間)
基本理念	地域のつながりと支え合いで築く 安全・安心な暮らし
計画の柱 および 重要事項	<p>1.地域福祉への理解促進と人材の活躍機会の提供</p> <p>●広報、情報交換の充実 ●人材参画の機会づくり</p> <p>2.地域支え合い活動の推進</p> <p>●身近な安全・安心への取り組み ●住民参加型生活支援サービスの充実</p> <p>●地域福祉活動への支援</p> <p>3.連携した支援体制の構築</p> <p>●専門機関連携による課題解決 ●地域での「気づき」と相談・支援</p> <p>4.地域課題への対応</p> <p>●「我が事・丸ごと」地域共生社会による地域課題への取り組み</p>

④第4期八代市障がい者計画：令和3年3月

位置づけ	障害者基本法第11条第3項に基づく市町村障害者計画 本市における障がい者施策全般に関する基本計画	
計画期間	令和3年度～令和8年度(6年間)	
めざす姿	ともに支えあい 自分らしく暮らせる 心のかよいあうまち やつしろ	
基本目標	<p>1.ともに生きる地域社会の実現</p> <p>2.自立と地域生活の確立</p> <p>3.自己選択・決定と社会参画の推進</p>	
分野別施策	基本施策	施策の内容
	1 地域生活の支援	(1) 地域移行・地域定着への支援 (2) 在宅支援の充実 (3) 相談支援体制の充実
	2 保健・医療体制の充実	(1) 障がいの原因となる疾病の予防、早期発見 (2) 保健体制の充実及び医療費等の助成 (3) 精神保健対策
	3 療育・教育の充実	(1) 障がい児の早期療育体制の充実 (2) 保育・幼児教育の充実 (3) 学校教育の充実
	4 文化・スポーツ・交流活動等の推進	(1) 文化・スポーツの充実 (2) 交流活動の推進 (3) ボランティア活動等の推進
	5 雇用・就業、経済的自立の支援	(1) 雇用の場の確保 (2) 就労支援体制の充実 (3) 経済的自立の支援
	6 情報の取得・利用の向上	(1) 情報のバリアフリー推進 (2) コミュニケーション支援
	7 安全・安心な生活の支援	(1) 災害対策の確立 (2) 防犯・安全対策の推進
	8 生活環境の整備	(1) 住宅・建築物の整備 (2) 道路・公園等の整備 (3) 移動・交通手段の確保
	9 差別の解消と権利擁護の推進	(1) 広報・啓発活動の充実 (2) 権利擁護の推進 (3) 福祉教育等の推進 (4) 行政機関における合理的配慮の推進

⑤ やつしろ・げんき健康プラン：令和3年3月

計画期間	令和3年度～令和5年度(3年間)												
基本理念	人として尊重され、地域の支えあいにより安心して暮らせるまちを目指します												
基本目標	<p>基本目標1 生涯現役社会の実現と自立支援、健康づくりの推進</p> <p>基本目標2 認知症になっても安心して暮らせる体制の構築</p> <p>基本目標3 在宅でも安心して暮らせるための医療と介護の連携・在宅医療基盤の充実</p> <p>基本目標4 住民・地域の実情に応じた多様な住まい・サービス基盤の整備・活用</p> <p>基本目標5 多様な介護人材の確保・定着や介護サービスの質の確保・向上及び災害・感染症への対応</p>												
住宅に関する施策等	<p>◆高齢者向け住まいの確保</p> <p>▼公共賃貸住宅のバリアフリー化等、高齢者の優先入居</p> <p>公共賃貸住宅のバリアフリー化等については、2階以上の階に入居されている方で身体的に階段昇降が困難な方は1階等低層階への住み替えを行っています。また、高齢者の優先入居については、入居募集の際に高齢者の方は抽選回数を増やす優遇措置を行っています。</p> <p>引き続き市営住宅の建替え、新設にあたっては入居者の高齢化や障がい特性に配慮したバリアフリー化を推進するとともに、高齢者や障がい者の方などが優先して入居できるよう優遇措置を行っていきます。</p> <p>一般住宅においては、住み慣れた住宅で安心して自立した生活ができるよう、バリア除去を目的とした住宅改修・住宅改造などのへの支援を引き続き行います。</p> <p>●具体的な事業</p> <table border="1"> <tr> <td>事業名</td> <td>公営住宅ストック総合改善事業</td> </tr> <tr> <td>事業概要</td> <td>既存住宅ストックの改善事業を適切に実施し、計画的に維持保全する。</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>事業名</td> <td>公営住宅管理事業</td> </tr> <tr> <td>事業概要</td> <td>低所得者に低廉な家賃で賃貸し、入居者が安心して安全に生活できるよう住宅の管理を行う。</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>事業名</td> <td>住宅改造助成事業</td> </tr> <tr> <td>事業概要</td> <td>65歳以上の要介護（支援）認定者が、住み慣れた住宅で安心して自立した生活ができるよう、日常生活の中で利用する部分についての住宅改造に要する費用の助成を行う。</td> </tr> </table>	事業名	公営住宅ストック総合改善事業	事業概要	既存住宅ストックの改善事業を適切に実施し、計画的に維持保全する。	事業名	公営住宅管理事業	事業概要	低所得者に低廉な家賃で賃貸し、入居者が安心して安全に生活できるよう住宅の管理を行う。	事業名	住宅改造助成事業	事業概要	65歳以上の要介護（支援）認定者が、住み慣れた住宅で安心して自立した生活ができるよう、日常生活の中で利用する部分についての住宅改造に要する費用の助成を行う。
事業名	公営住宅ストック総合改善事業												
事業概要	既存住宅ストックの改善事業を適切に実施し、計画的に維持保全する。												
事業名	公営住宅管理事業												
事業概要	低所得者に低廉な家賃で賃貸し、入居者が安心して安全に生活できるよう住宅の管理を行う。												
事業名	住宅改造助成事業												
事業概要	65歳以上の要介護（支援）認定者が、住み慣れた住宅で安心して自立した生活ができるよう、日常生活の中で利用する部分についての住宅改造に要する費用の助成を行う。												

3. 八代市の現況

3-1. 自然的条件

(1) 位置・地勢

本市は熊本市の南約 40km に位置しており、東西約 50km、南北約 30km、面積 681 km²を有する県南最大の都市です。東は国見岳(標高 1,739m)を最高峰とした山々が連なり、西は八代海を隔てて天草諸島を臨みます。西の八代平野と東の山地に区分され、約 8 割を森林が占めています。

球磨川、氷川のもたらす豊富で良質な水の恩恵を受け、全国有数の農産物の生産地、県内有数の工業都市として発展してきました。

交通アクセス面では、九州縦貫自動車道(八代 IC、氷川スマート IC)、南九州西回り自動車道(日奈久 IC)があり、平成 23 年には九州新幹線が全線開業しました。また、海の玄関口である八代港は、平成 29 年に国際旅客拠点形成港湾に指定され、人流のゲートウェイとして今後のさらなる活用が図られます。

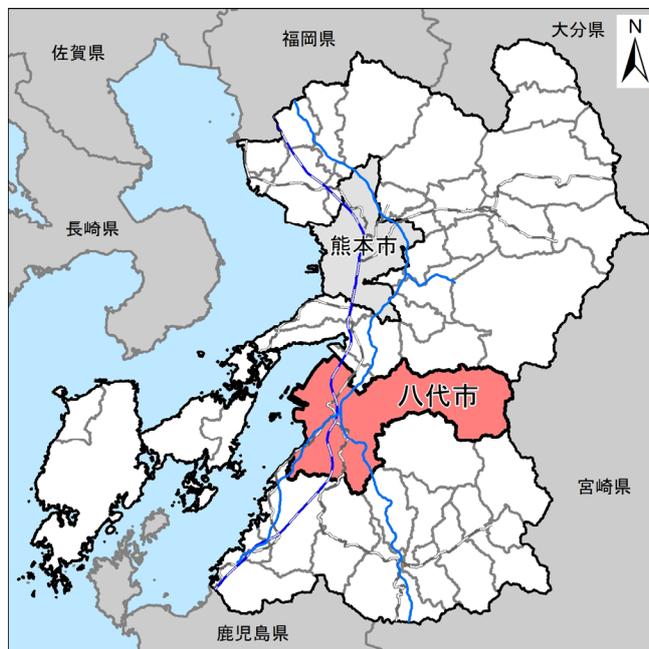


図 位置図

(2) 気候

本市の気候は、温暖な平野部と冷涼な山間部に大きく分けられます。八代地域気象観測所によると、令和 3 年の降水量は 2,121 mm、最高気温 35.6 度(8月)、最低気温-2.7 度(1月)、平均気温 17.5 度となっています。

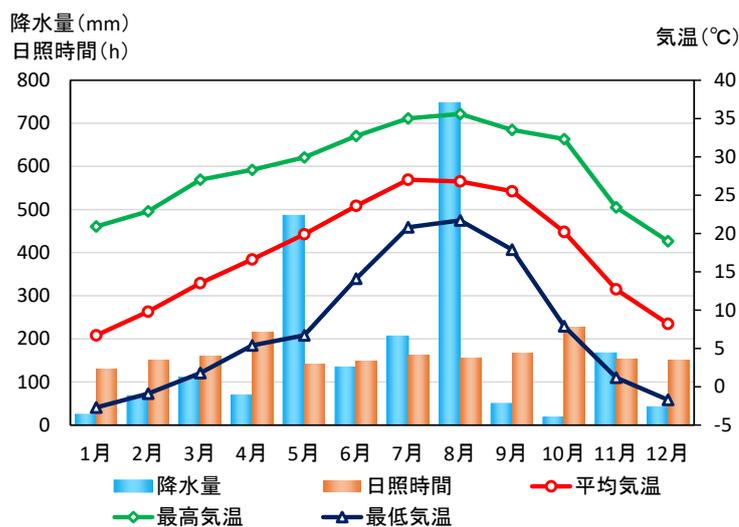


図 令和 3 年 月別降水量・気温・日照時間

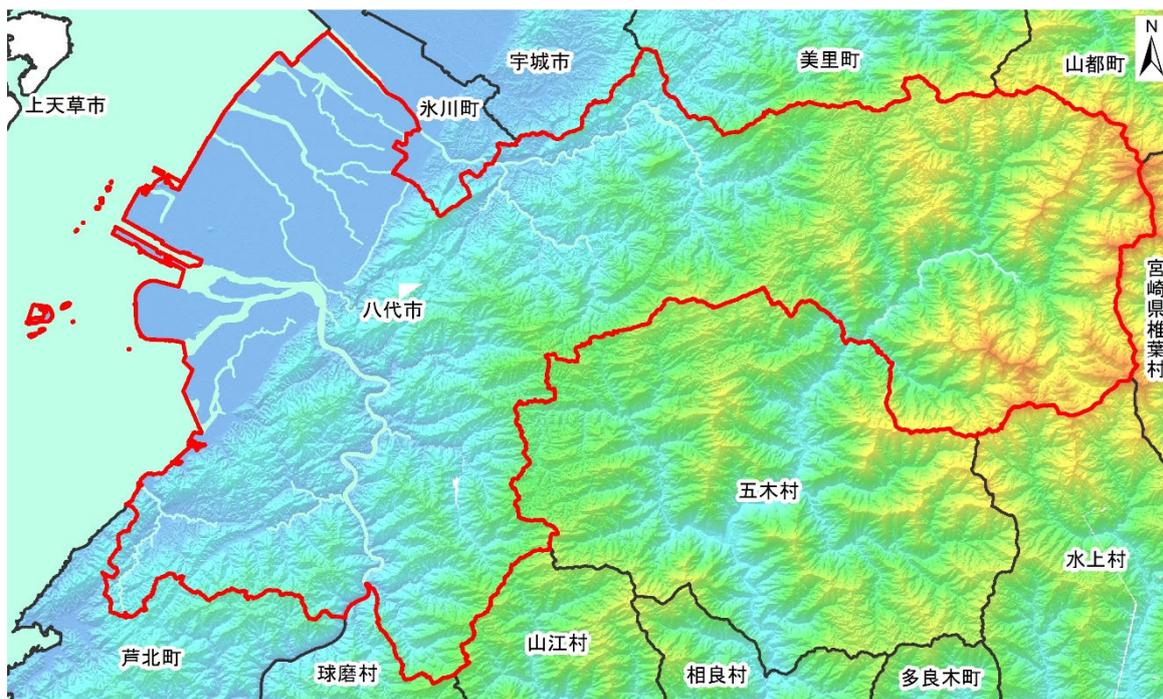
(3) 自然災害のリスク

近年、地球温暖化の影響により大規模な風水害や土砂災害が発生しています。

熊本県では、平成 28 年熊本地震や令和 2 年 7 月豪雨に見舞われ、甚大な被害を受けました。

本市において、令和 2 年 7 月豪雨では、特に坂本町の各所で土砂崩れや河川の氾濫の発生により、深刻な被害を受け、市民生活や経済活動にも多大な影響を及ぼしました。

今後も、一級河川である球磨川をはじめとした河川の氾濫、八代海に面した海拔 0 メートル地帯の沿岸部における高潮、布田川・日奈久断層による地震、山間部において地すべり、急傾斜地崩壊、山腹崩壊等の恐れがあることから、自然災害に対しての迅速かつ適切な対応が求められています。



資料：基盤地図情報（数値標高モデル）

図 八代市の地形図

3-2. 土地利用の状況

(1) 地域区分

本市は、地勢的に広範囲の合併のため、地域ごとに様々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、以下に示す4地域（中央地域、西部地域、東部地域、南部地域）に区分して、現況把握を行います。



図 地域区分

(2) 土地利用の状況

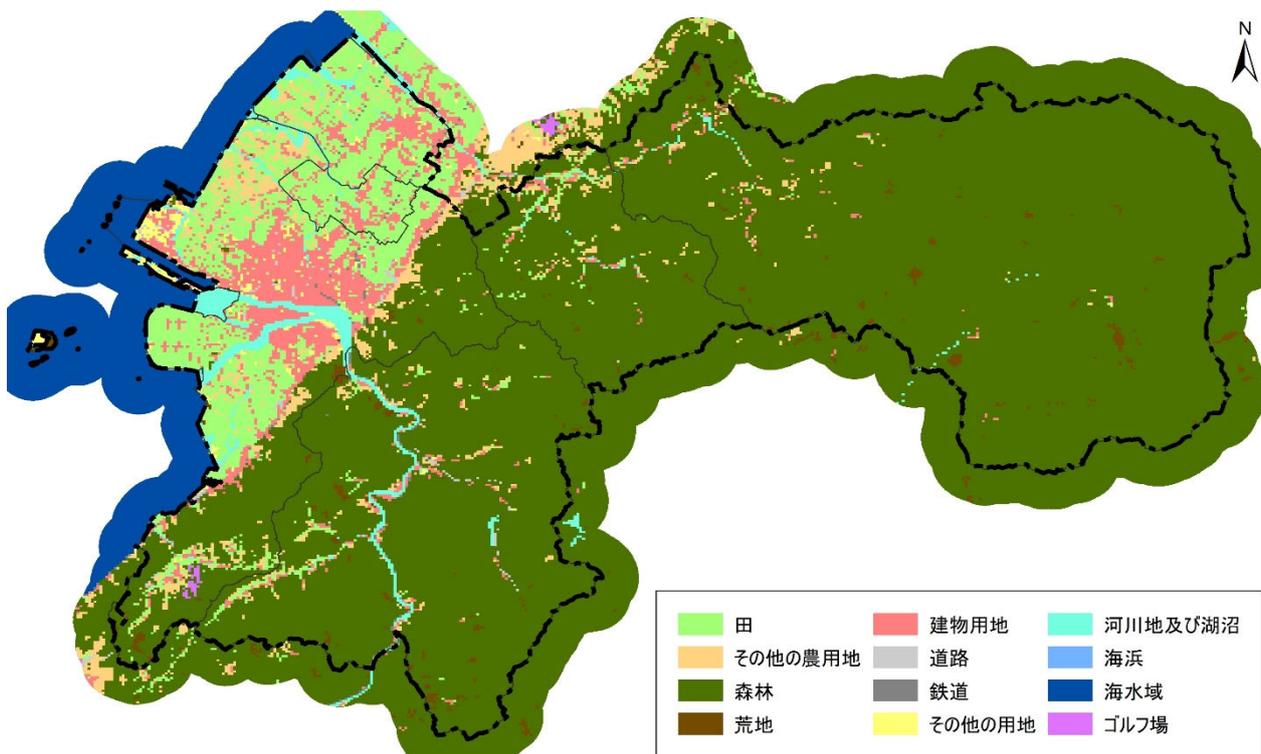
●建物用地は全体の約6%で、主として西部の平野部に広がる。

本市の土地利用は、主として西部の平野部に広がる建物用地とその周辺の農地、東部の森林により構成されています。面積割合は、建物用地が約6%、農地が約13%、森林が約76%になっています。

表 土地利用面積

(単位：ha)

地目	旧八代市	旧坂本村	旧千丁町	旧鏡町	旧東陽村	旧泉村	合計 (新市全体)	割合
総数	15,049	16,295	1,111	2,803	6,481	26,695	68,434	100.00%
農地	5,077	486	815	1,895	394	167	8,834	12.91%
田	3,885	201	800	1,748	157	21	6,812	9.95%
その他の農用地	1,192	285	15	147	237	146	2,022	2.95%
森林	5,011	14,934	0	0	5,916	26,086	51,947	75.91%
荒地	115	195	0	0	20	240	570	0.83%
建物用地	2,875	248	255	567	102	124	4,171	6.09%
道路	168	51	0	0	1	0	220	0.32%
鉄道	63	47	13	23	0	0	146	0.21%
その他の用地	511	26	4	46	4	18	609	0.89%
ゴルフ場	46	0	0	0	0	0	46	0.07%
河川・湖沼・海浜・海水	1,183	308	24	272	44	60	1,891	2.76%



資料：国土数値情報ダウンロードサービス（土地利用細分メッシュ R3）

図 土地利用現況図

(3) 用途地域の状況

- 西部の平野部に用途地域 11 種類が指定。
- 住居専用系用途地域が全体の約 43% を占める。

本市は市西部に都市計画区域が設定されており、11 種類の用途地域が指定されています。用途地域の内訳は、住居専用系用途地域が 42.8%、住居系用途地域が 19.6%、商業系用途地域が 10.1%、工業系用途地域が 27.5% となっています。

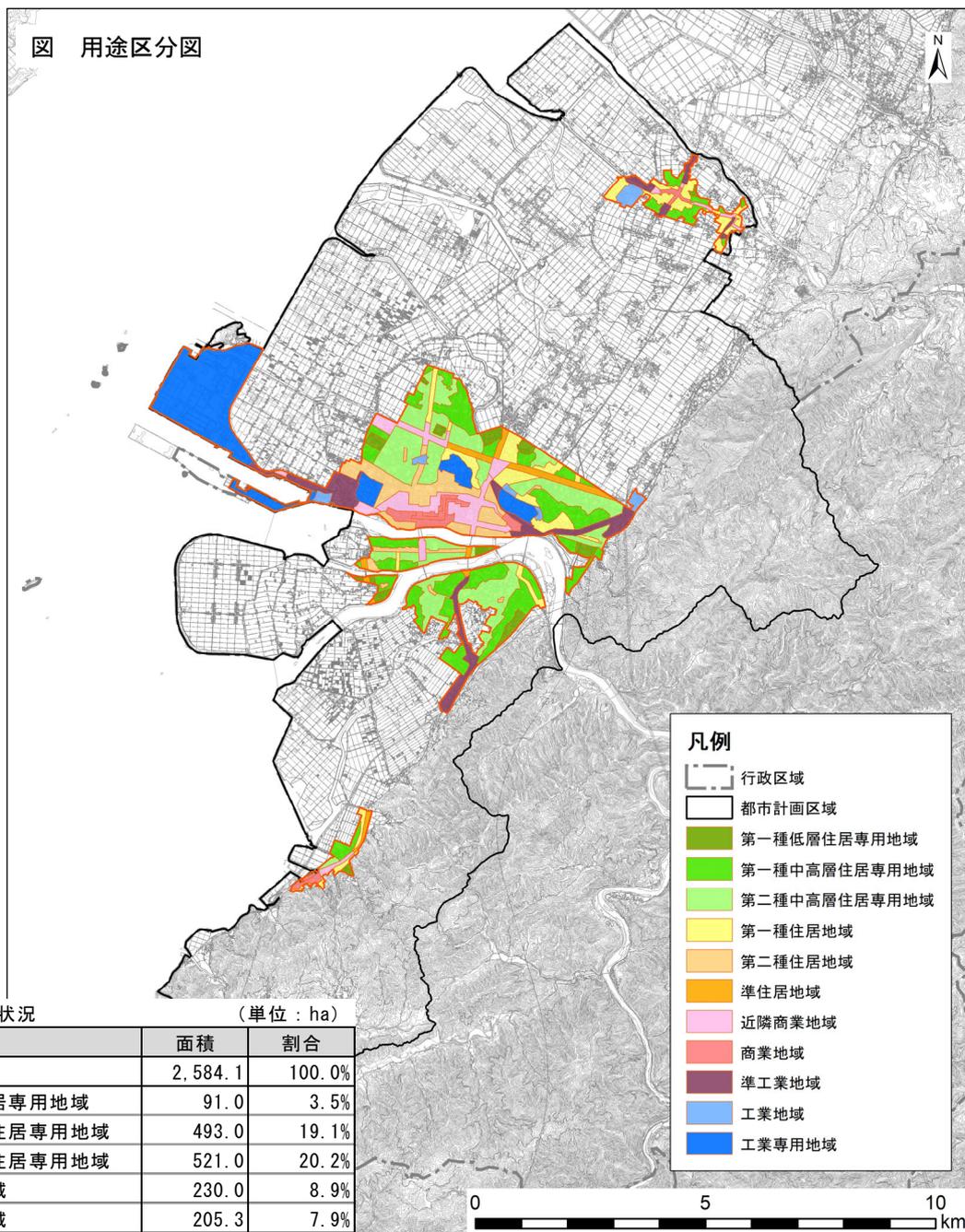


表 用途地域の指定状況

(単位：ha)

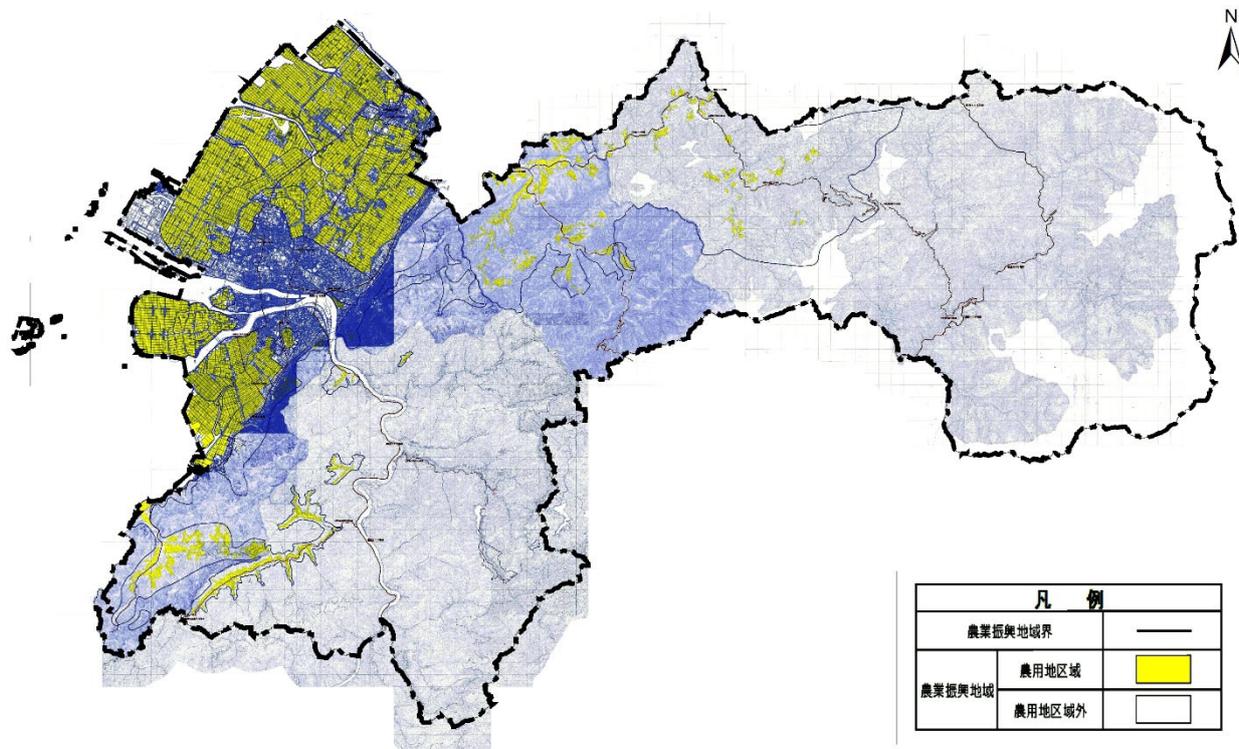
用途地域	面積	割合
用途地域	2,584.1	100.0%
第一種低層住居専用地域	91.0	3.5%
第一種中高層住居専用地域	493.0	19.1%
第二種中高層住居専用地域	521.0	20.2%
第一種住居地域	230.0	8.9%
第二種住居地域	205.3	7.9%
準住居地域	72.0	2.8%
近隣商業地域	182.0	7.0%
商業地域	80.1	3.1%
準工業地域	203.7	7.9%
工業地域	53.0	2.1%
工業専用地域	453.0	17.5%

資料：令和3年都市計画現況調査

(4) 農地の状況

●西部の平野部に農用区域が指定。

本市は市西部の平野部を中心に農用区域が指定されています。



資料：庁内資料（農用地利用計画図）

図 農用区域の指定状況図

3-3. 人口動向

(1) 人口・世帯数

●人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。

本市の人口、世帯数は、令和2年現在123,067人、49,204世帯となっています。人口は減少し続けている一方、世帯数は増加しています。平均世帯人員は、年々減少しています。

地域別人口をみると、中央地域が最も多く約75%、次いで西部地域が約13%、東部地域約7%、南部地域が約6%となっています。

ここ20年で、南部地域では約5割、東部地域では約3割の人口が減少しています。また、中央地域のうち、千丁周辺では人口が増加していますが、中心市街地周辺では減少しています。

なお、このデータは令和2年10月1日時点で調査を実施する国勢調査の結果に基づいているため、令和2年7月に発生した豪雨災害の影響を受け、南部地域では大幅な人口減少がみられます。

表 人口・世帯数・平均世帯人員の推移 (単位：人、世帯)

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年割合
人口	八代市全体	140,655	136,886	132,266	127,472	123,067	100%
	中央地域	97,889	97,030	95,024	93,353	92,646	75%
	西部地域	17,879	17,219	16,724	16,100	15,505	13%
	東部地域	11,900	10,823	10,024	9,050	8,038	7%
	南部地域	12,987	11,814	10,494	8,969	6,878	6%
世帯数		46,056	46,983	47,458	47,972	49,204	
平均世帯人員		3.05	2.91	2.79	2.66	2.50	

資料：国勢調査

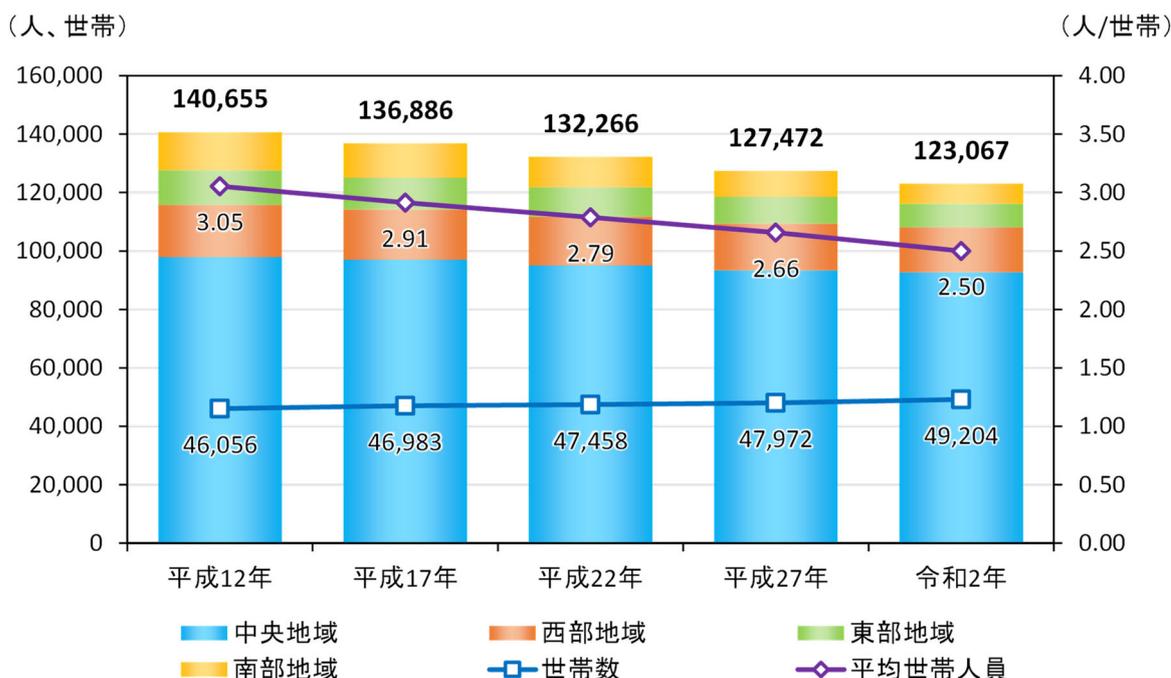


図 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

資料：国勢調査

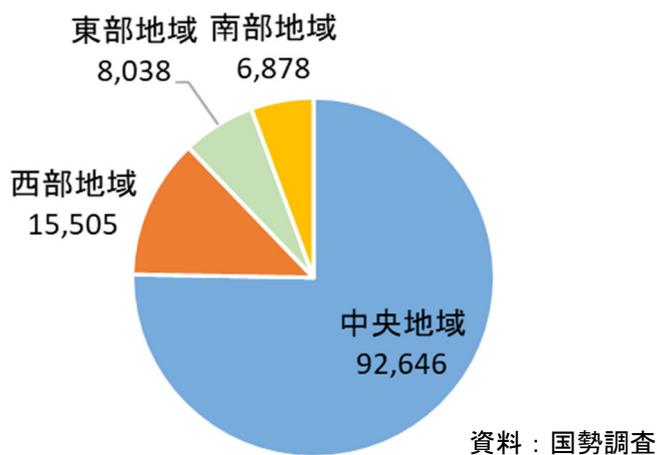


図 令和2年地域別人口

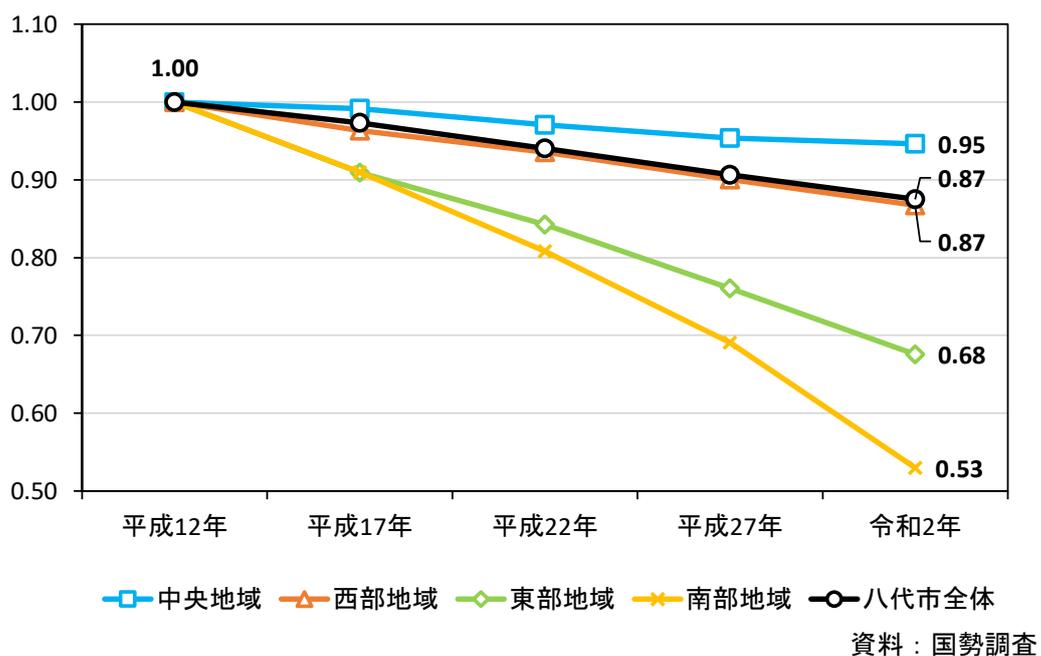


図 地域別の人口比（対平成12年）推移

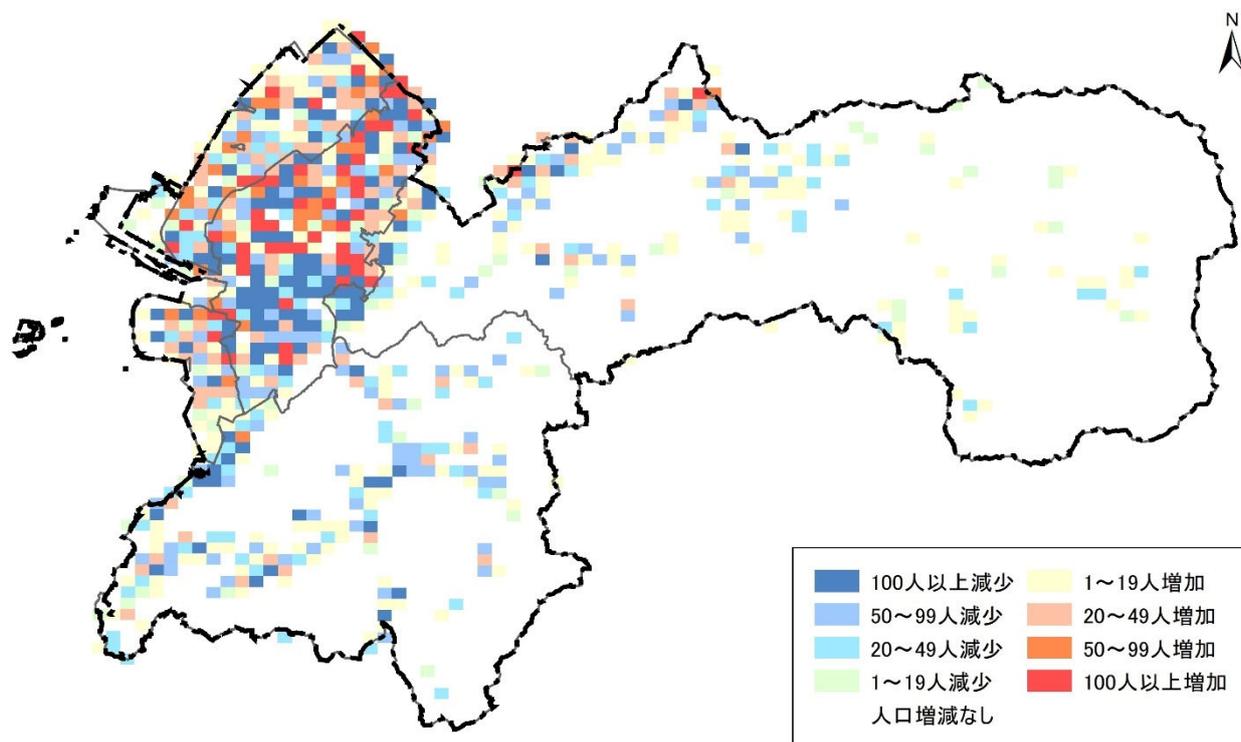


図 人口増減数 (H12~R2)

資料：国勢調査

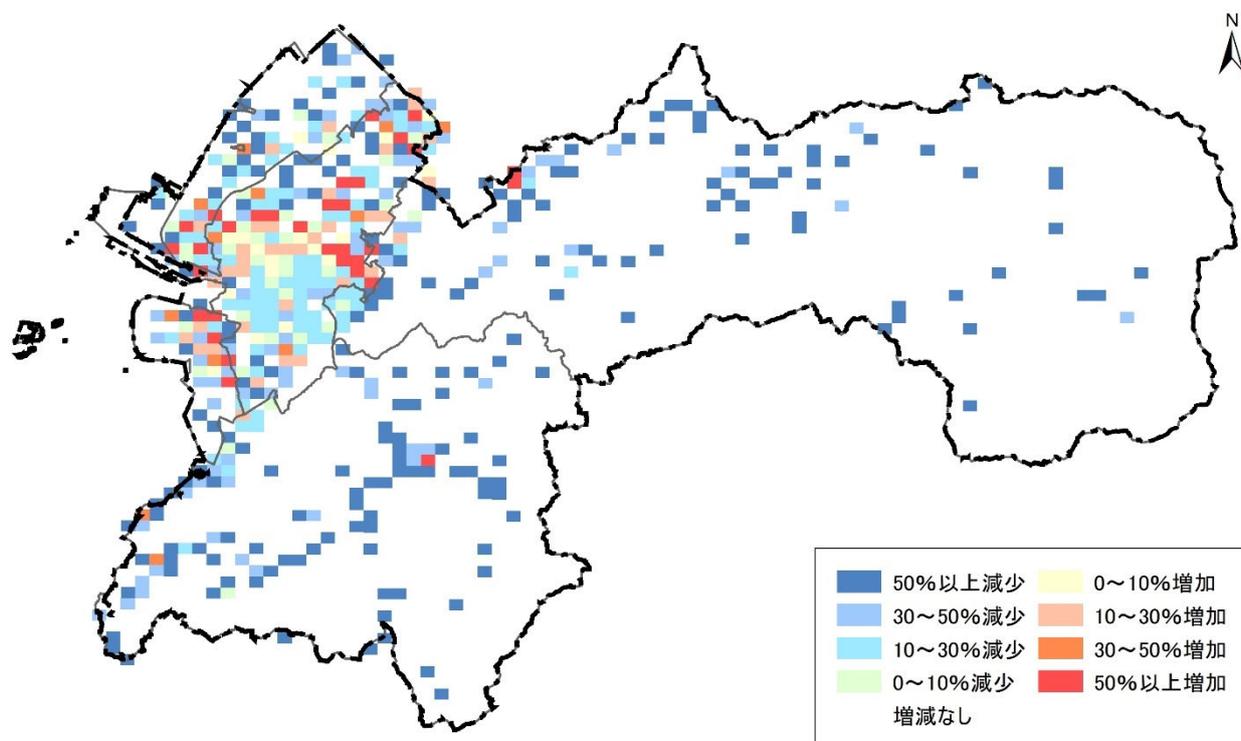


図 人口増減率 (H12~R2)

資料：国勢調査

(2) 高齢者世帯の状況

- 高齢者のいる世帯は約 50%で、増加傾向。
- 南部地域では高齢者のいる世帯が約 80%を占める。

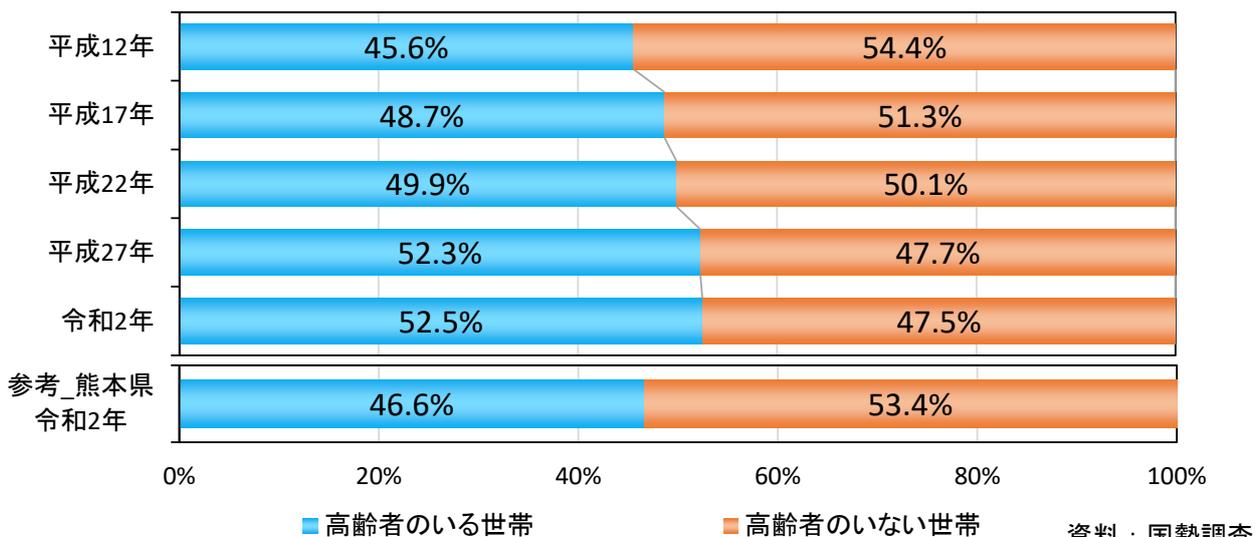
65 歳以上の高齢者のいる世帯数は、令和 2 年現在で全体の 52.5%と、熊本県の割合 (46.6%) よりやや高くなっています。

地域別にみると、令和 2 年における高齢者のいる世帯の割合は、南部地域で約 8 割と高くなっています。

表 高齢者世帯の現状 (単位：世帯)

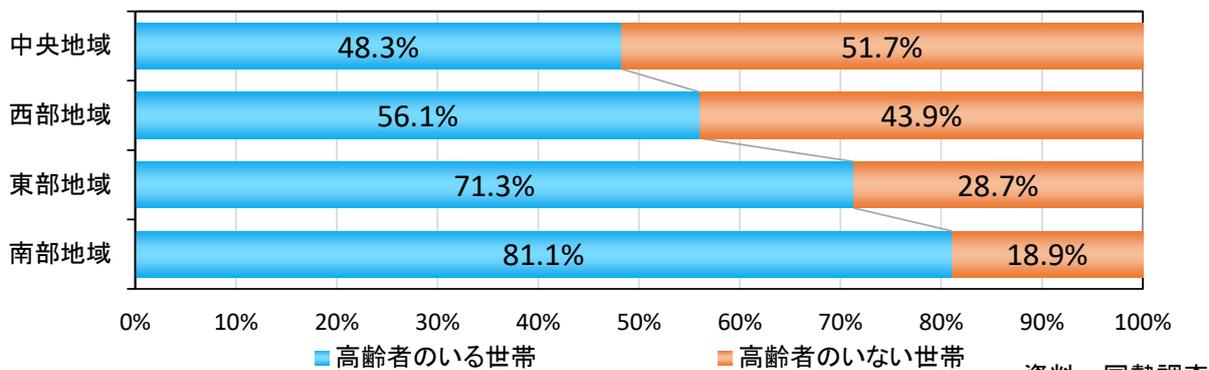
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年 (熊本県)
一般世帯数	45,863	46,638	47,257	47,785	48,996	716,740
高齢者のいる世帯数	20,898	22,735	23,577	25,003	25,723	334,262
中央地域	13,186	14,644	15,634	17,124	18,145	
西部地域	2,571	2,823	2,851	2,960	3,046	
東部地域	2,244	2,309	2,329	2,256	2,249	
南部地域	2,897	2,959	2,763	2,663	2,283	

資料：国勢調査



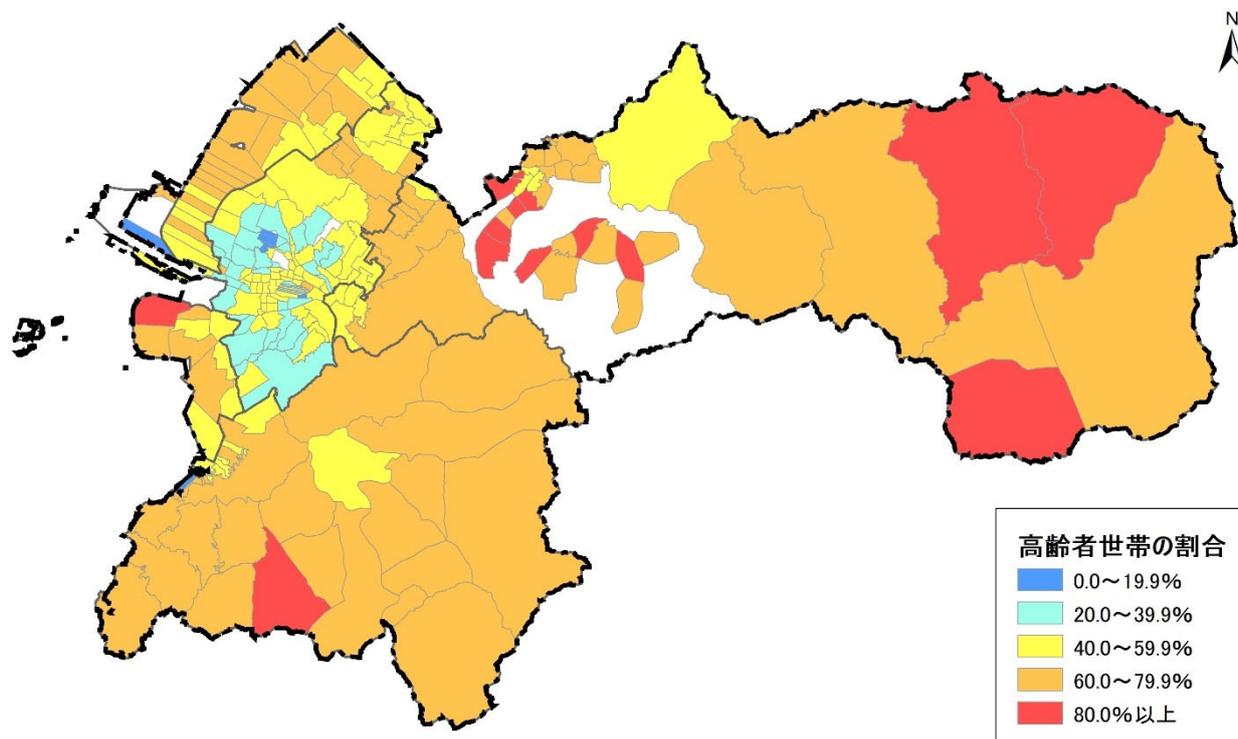
資料：国勢調査

図 高齢者世帯の推移

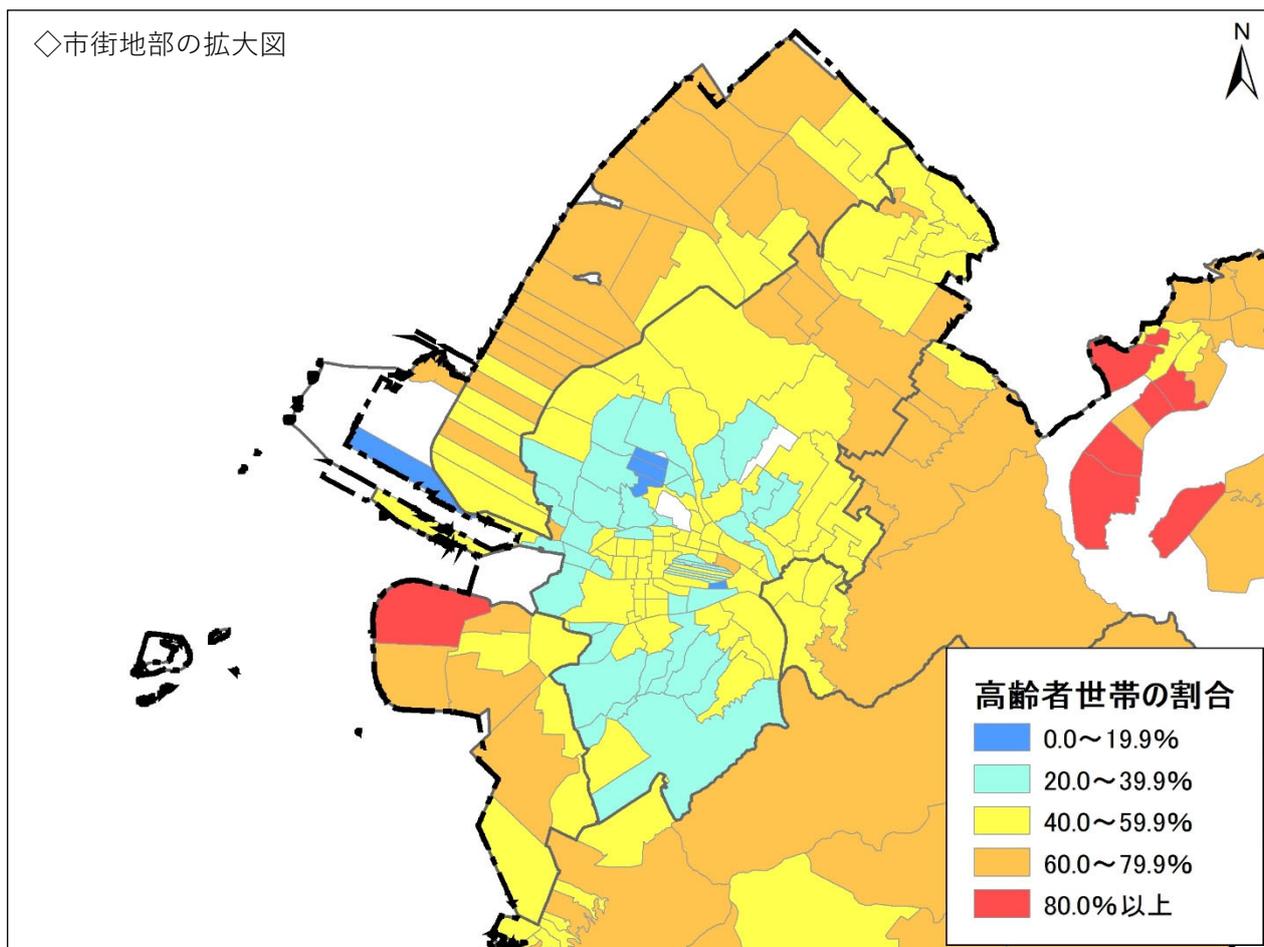


資料：国勢調査

図 地域別高齢者世帯の現状 (R2)

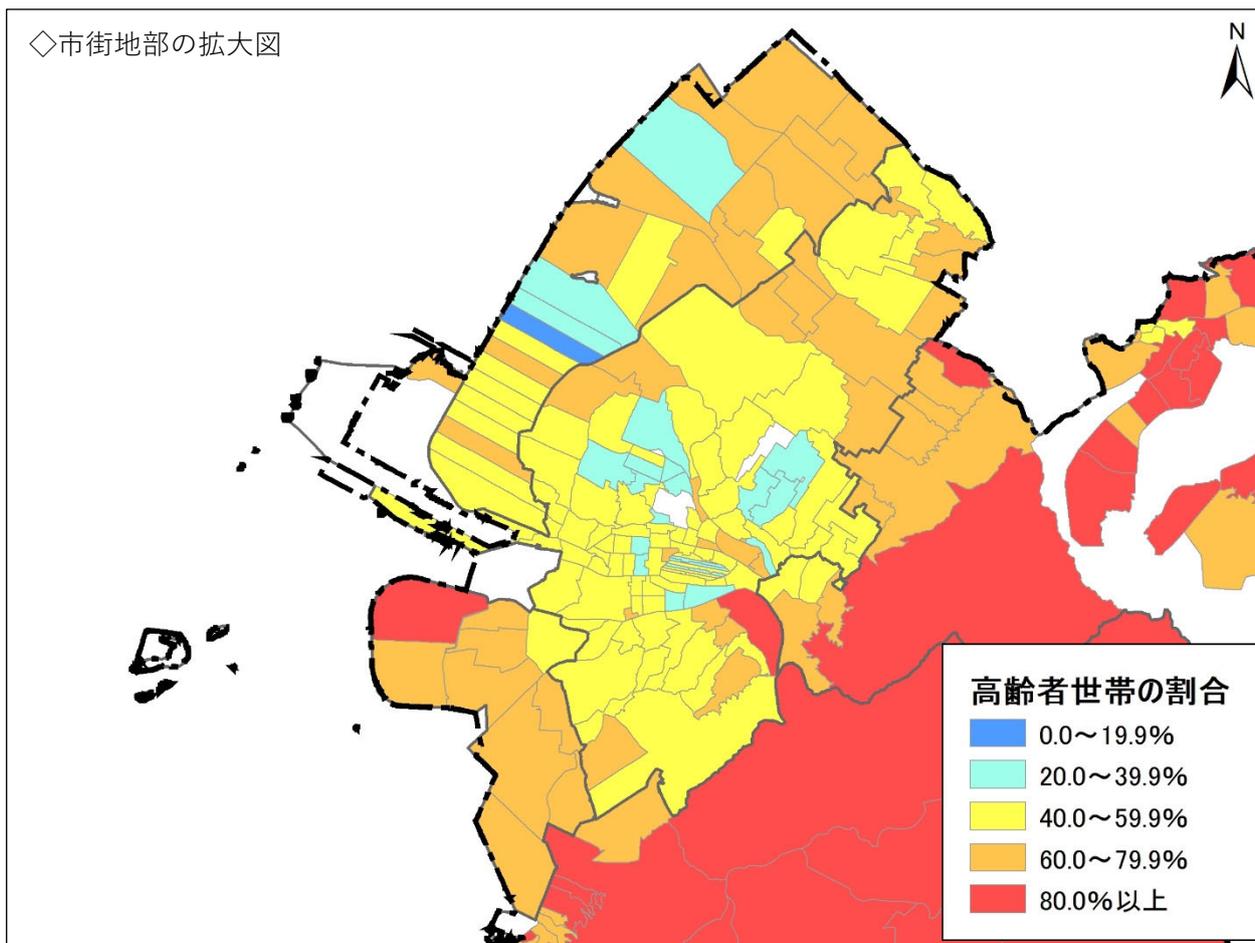
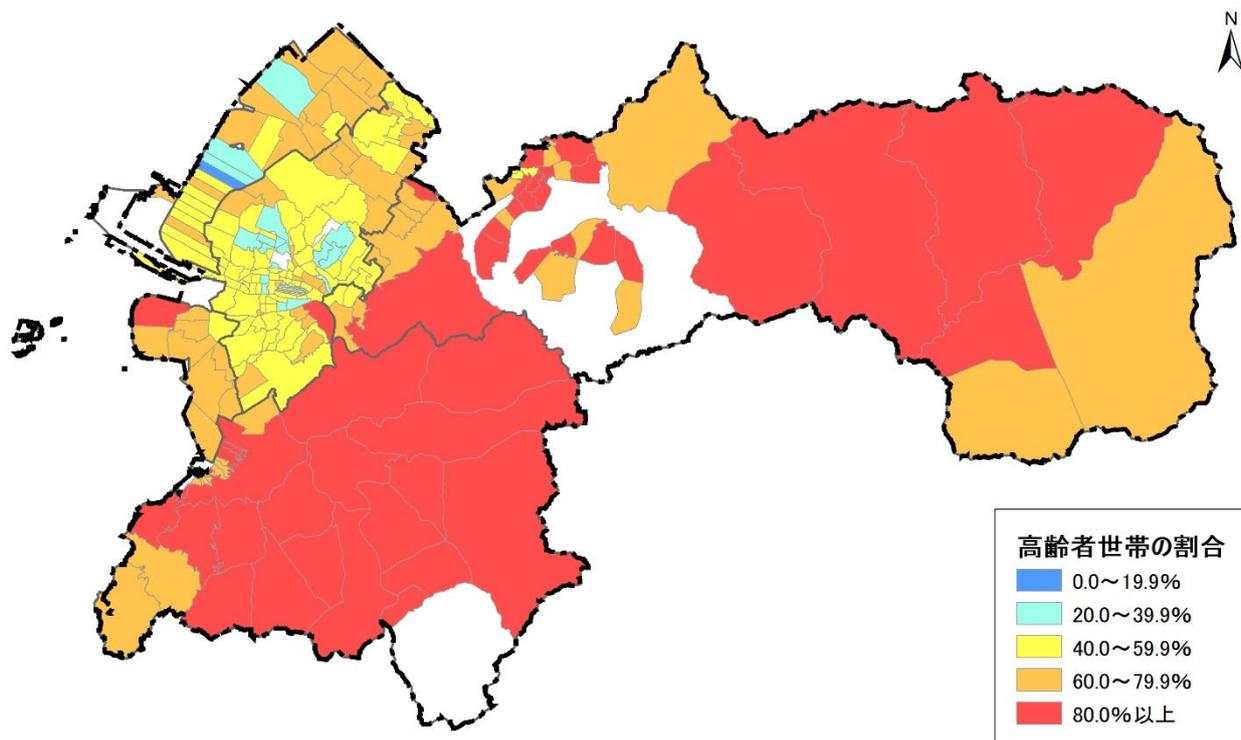


◇市街地部の拡大図



資料：国勢調査（小地域集計）

図 65歳以上親族のいる一般世帯の割合（H12）



資料：国勢調査（小地域集計）

図 65歳以上親族のいる一般世帯の割合（R2）

(3) 年齢別人口の推移

- 少子高齢化の傾向が顕著。
- 南部地域の老年人口が 50%以上。

平成 12 年から令和 2 年にかけて老年人口は増加する一方、年少人口、生産年齢人口は減少を続けています。熊本県と比較すると、老年人口率は高く、年少人口率は低い状況で、少子高齢化が進んでいます。

地域別にみると、南部地域において少子高齢化が加速しており、平成 22 年から令和 2 年で、年少人口は 2.8 ポイント減少（市全体では 0.7 ポイント減少）し、老年人口は 13.3 ポイント増加（市全体では 6.3 ポイント増加）しています。

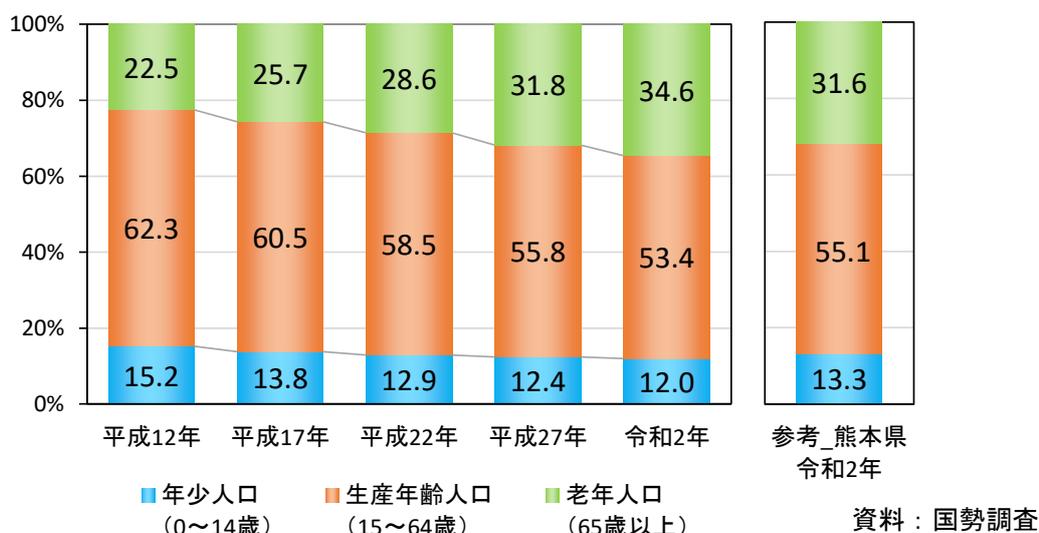


図 本市における年齢階層別人口比率の推移

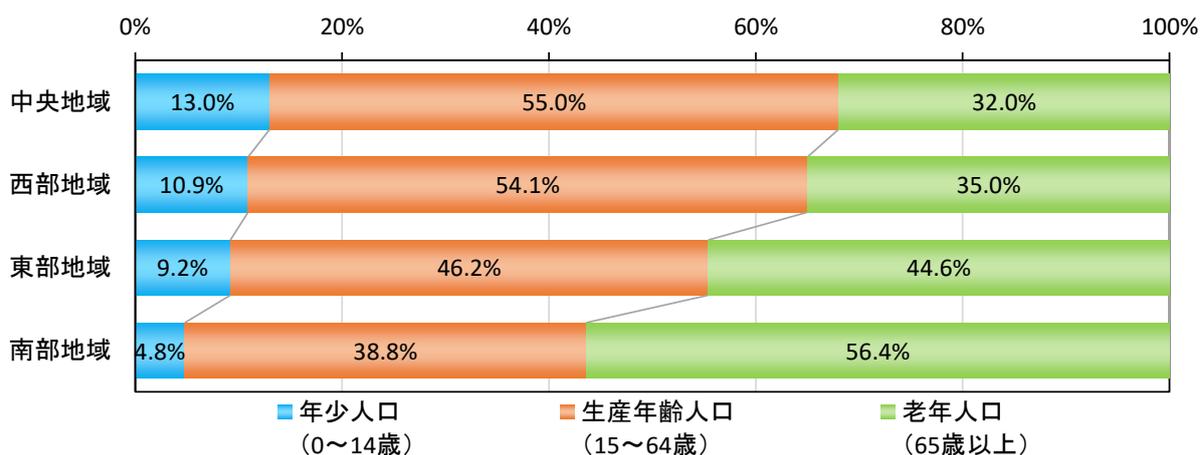
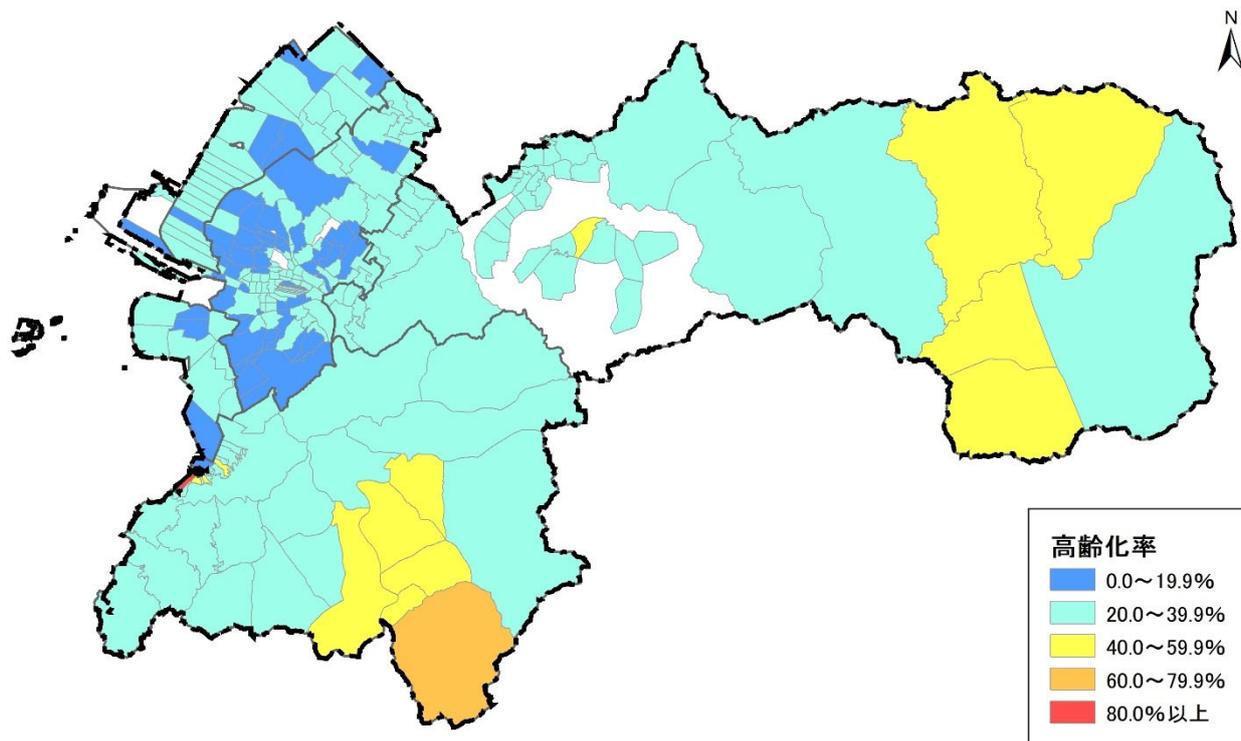
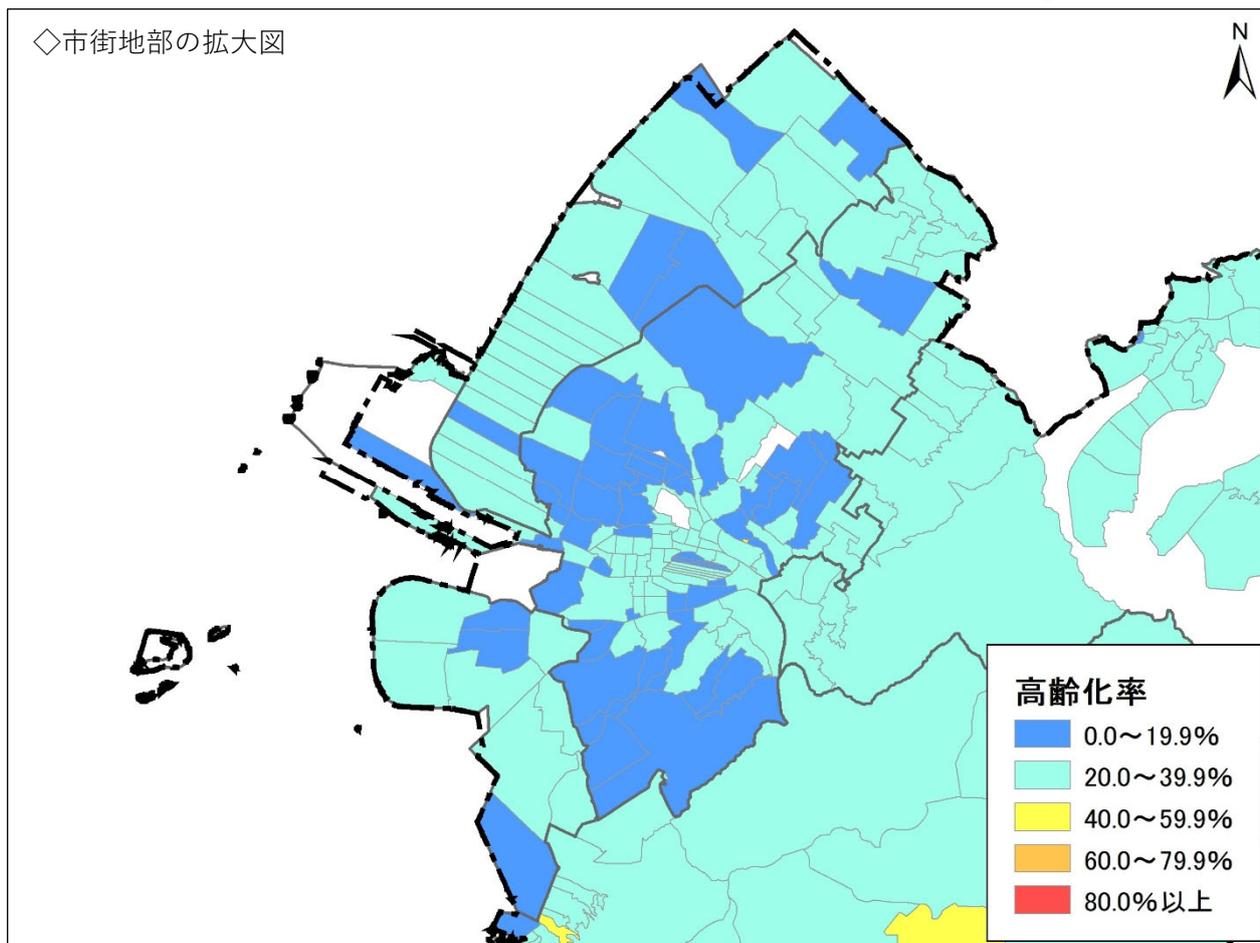


図 地域別年齢階層別人口比率の推移（令和 2 年）

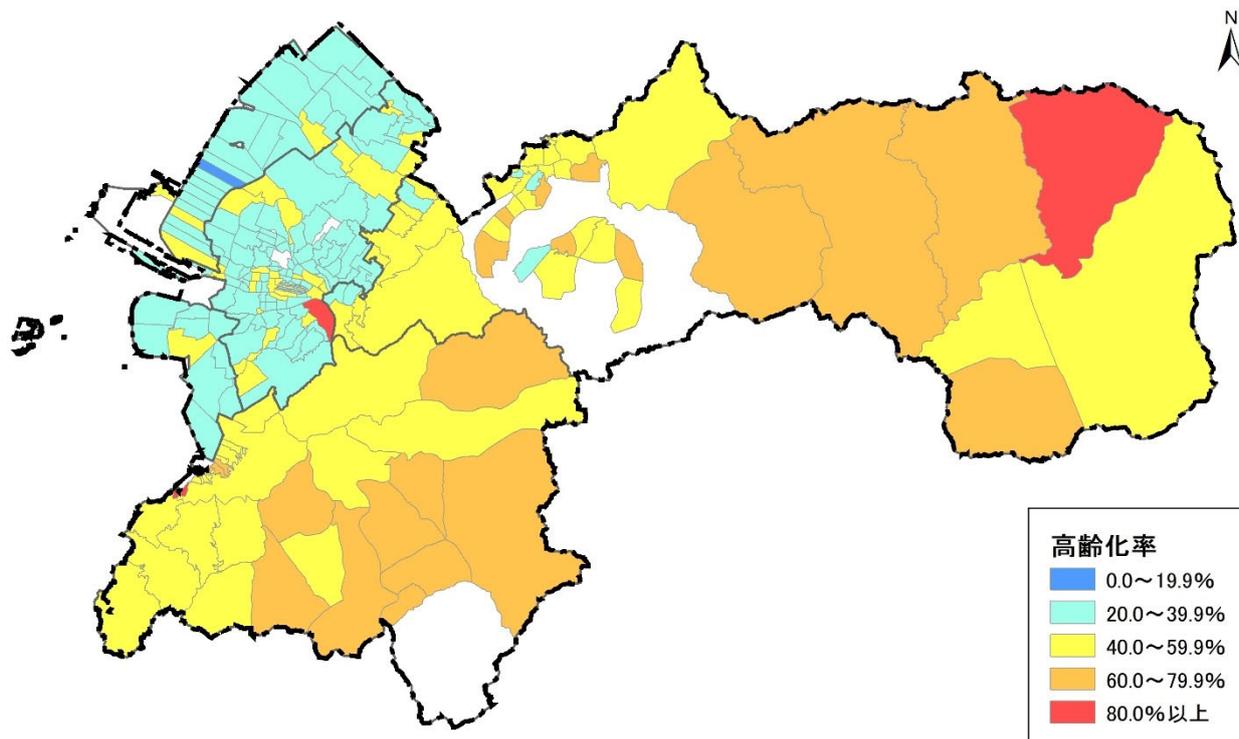


◇市街地部の拡大図

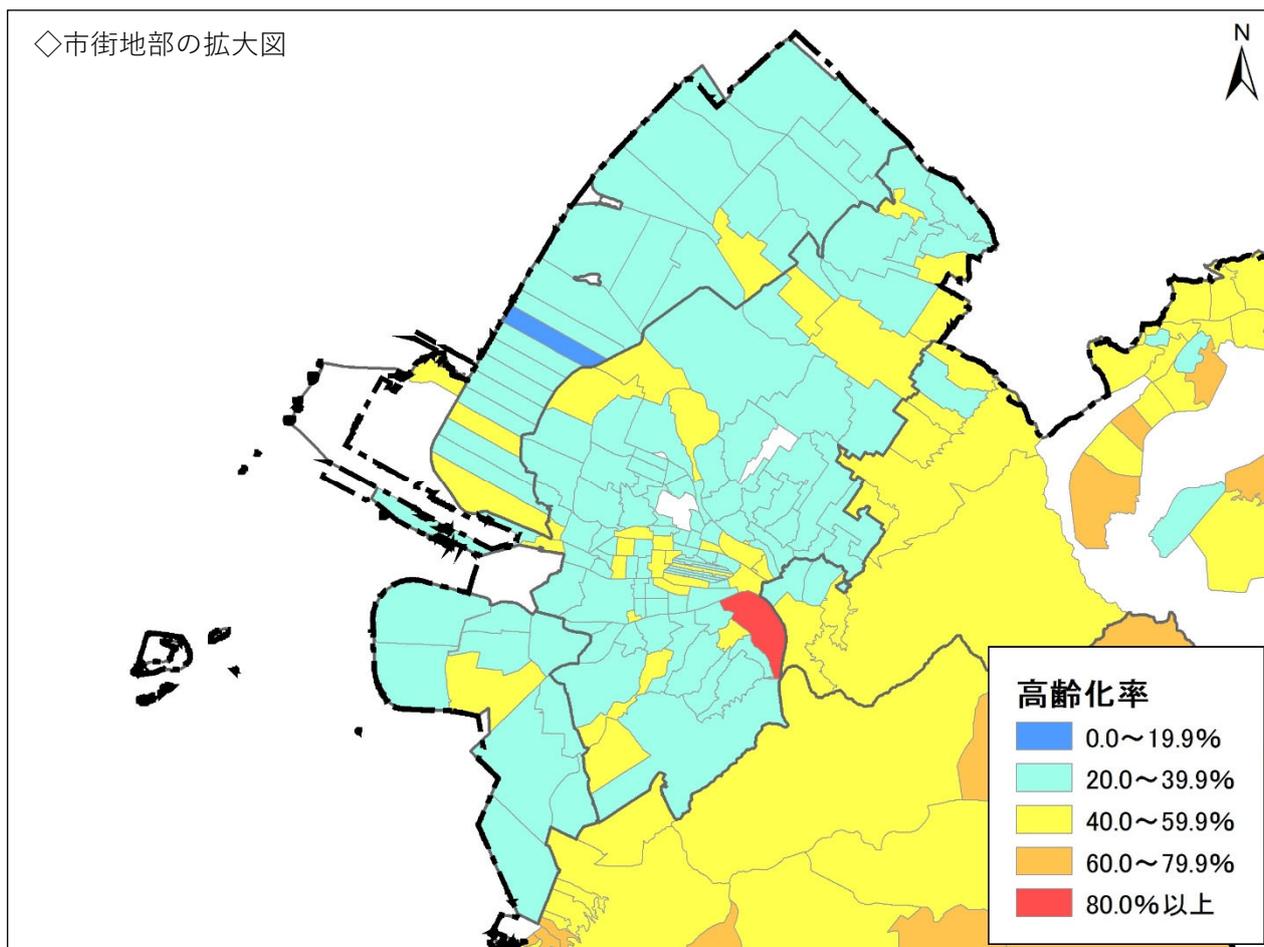


資料：国勢調査（小地域集計）

図 65歳以上人口の割合（H12）



◇市街地部の拡大図



資料：国勢調査（小地域集計）

図 65歳以上人口の割合（R2）

(4) 5歳年齢別人口の推移

- 20～24歳で転出する傾向が続く。
- 年少・生産年齢人口の減少と老年人口の増加が顕著。

最も人口の少ない年代は、各年共に20～24歳となっており、進学や就職による市外への転出が多いと予想されます。また、経年的にみると、64歳以下では、経年的に人口が減少していますが、65歳以上では増加傾向に逆転しており、年少・生産年齢人口が減少している中で老年人口が増加している傾向が顕著に表れています。

地域別にみると、中央地域において、市全体と似た傾向が比較的強く表れています。

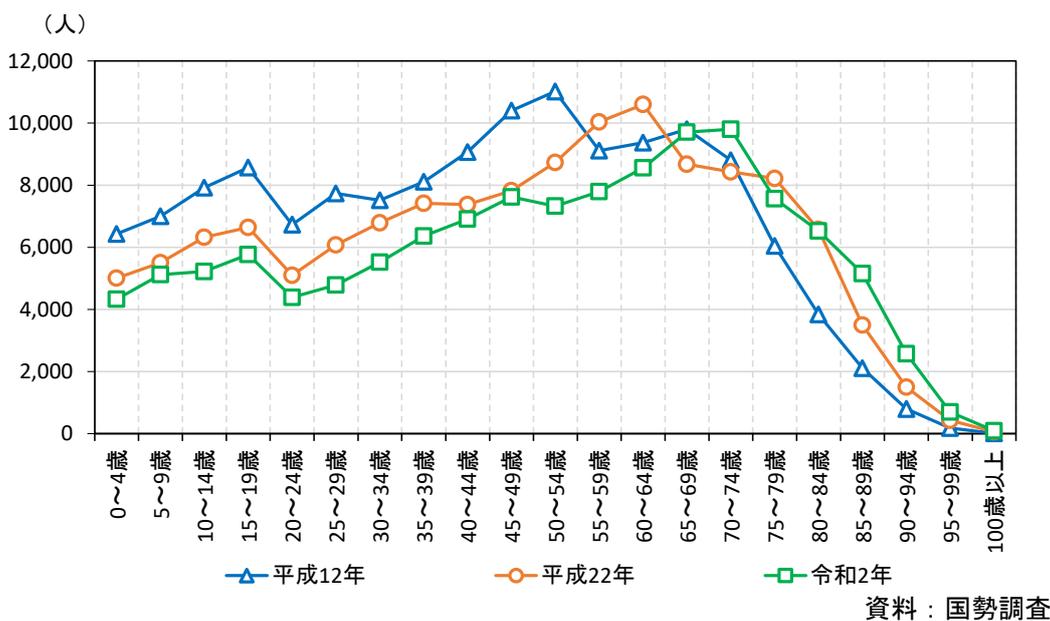


図 5歳年齢別人口の推移

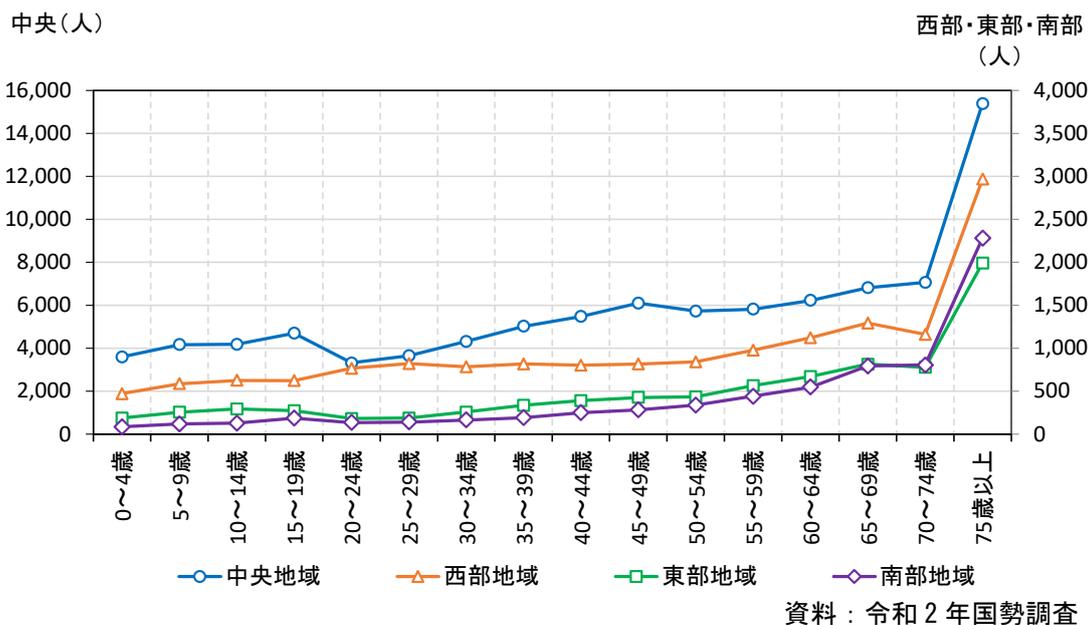


図 地域別5歳年齢別人口の推移

(5) 自然動態、社会動態

●自然動態の減少数は拡大傾向、近年の社会動態はプラス。

平成10年以降、自然動態の減少数は拡大傾向にあります。社会動態は平成19年以降の減少数が縮小し、平成28年以降はプラスに転じています。



資料：地域経済分析システム (RESAS)
 出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」
 注記：2012年までは年度データ、2013年以降は年次データ。2011年までは日本人のみ、2012年以降は外国人を含む数字。 外国人含む

資料：第2期八代市人口ビジョン

図 自然増減と社会増減の推移

(6) 将来の人口推移

●今後も人口減少見込みであり、令和27年に高齢化率は約4割。

国土技術政策総合研究所が提供している「将来人口・世帯予測ツールV2 (H27国調対応版)」によると、本市および各地域の将来推計人口は今後も減少傾向で推移します。

特に、南部地域や東部地域で人口減少、高齢化率が著しく高まる予測となります。

表 将来人口の推移

(単位：人)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
八代市全体	140,655	136,886	132,266	127,472	123,067	115,809	109,835	103,805	97,789	91,987
中央地域	97,889	97,030	95,024	93,353	92,646	88,145	85,266	82,088	78,897	75,752
西部地域	17,879	17,219	16,724	16,100	15,505	14,452	13,415	12,364	11,230	10,078
東部地域	11,900	10,823	10,024	9,050	8,038	7,000	6,120	5,302	4,512	3,756
南部地域	12,987	11,814	10,494	8,969	6,878	6,212	5,034	4,051	3,150	2,401

資料：H12～R2は国勢調査、R7以降は国総研ツール（H27国調対応版）を基に推計

市全体・中央(人)

西部・東部・南部(人)

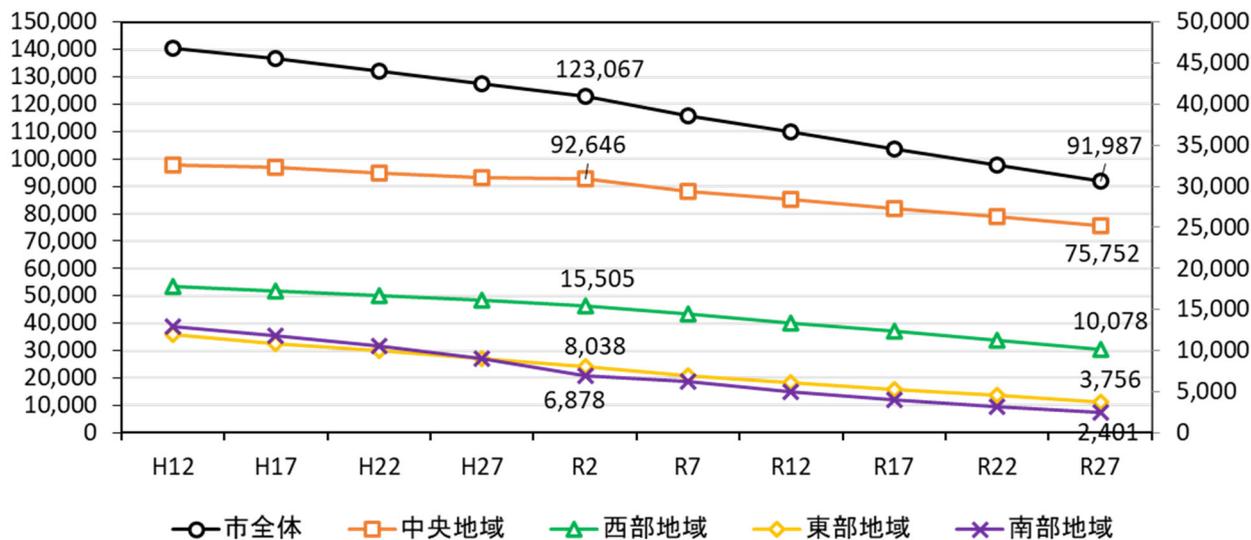
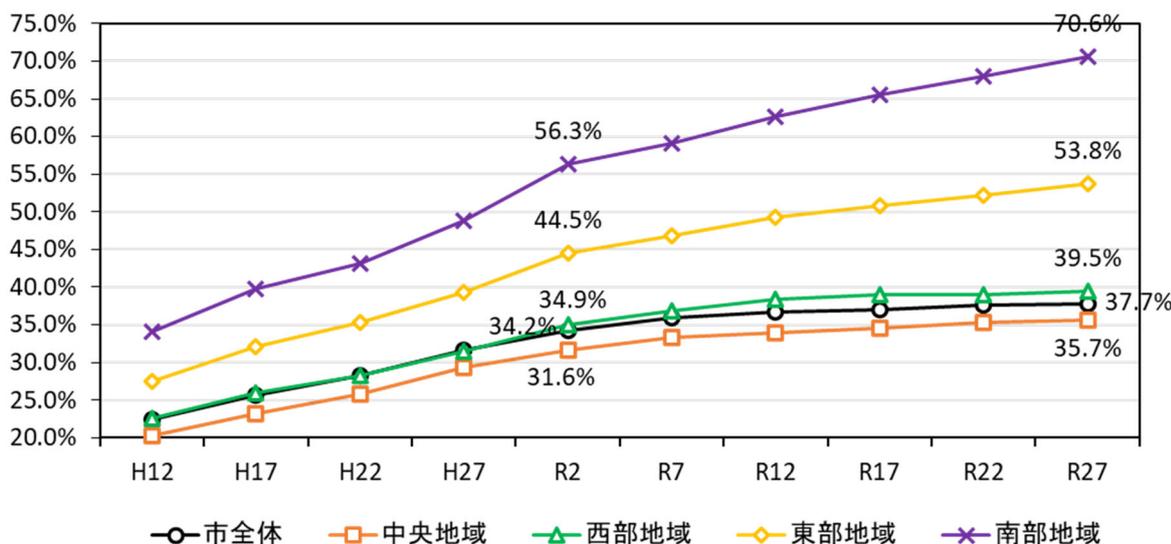


図 地域別将来推計人口

(%)



資料：H12～R2は国勢調査、R7以降は国総研ツール（H27国調対応版）を基に推計

図 地域別高齢化率推計

(7) 世帯の種類・構成

● 65歳以上の単独世帯やひとり親世帯が増加。

令和2年における世帯構成をみると、単独世帯が最も多く、全体の約3割を占めています。ひとり親と子からなる、ひとり親世帯（母子世帯・父子世帯）は約1割です。

平成12年以降からの推移では、単独世帯やひとり親世帯の増加がみられ、特に「65歳以上の単独世帯」の増加が顕著に表れています。

外国人人口は平成12年から約6.7倍に増加し、令和2年では2,036人となっています。

表 世帯構成

(単位：世帯)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	H12→R2 増減率	令和2年 (熊本県)
夫婦のみ世帯	9,218	9,436	9,663	9,955	10,245	11.1%	149,328
夫婦と子供からなる世帯	12,261	11,724	11,221	11,058	10,781	-12.1%	175,135
ひとり親と子からなる世帯	4,033	4,540	4,848	5,180	5,276	30.8%	71,600
男親と子供から成る世帯	495	569	637	737	772	56.0%	9,867
女親と子供から成る世帯	3,538	3,971	4,211	4,443	4,504	27.3%	61,733
単独世帯	9,332	10,523	11,797	13,349	15,791	69.2%	242,940
65歳以上の単独世帯	3,723	4,546	4,994	5,906	6,739	81.0%	92,410
上記以外の単独世帯	5,609	5,977	6,803	7,443	9,052	61.4%	150,530
その他の一般世帯	11,019	10,415	9,728	8,243	6,903	-37.4%	77,737
計	45,863	46,638	47,257	47,785	48,996	6.8%	716,740

資料：国勢調査

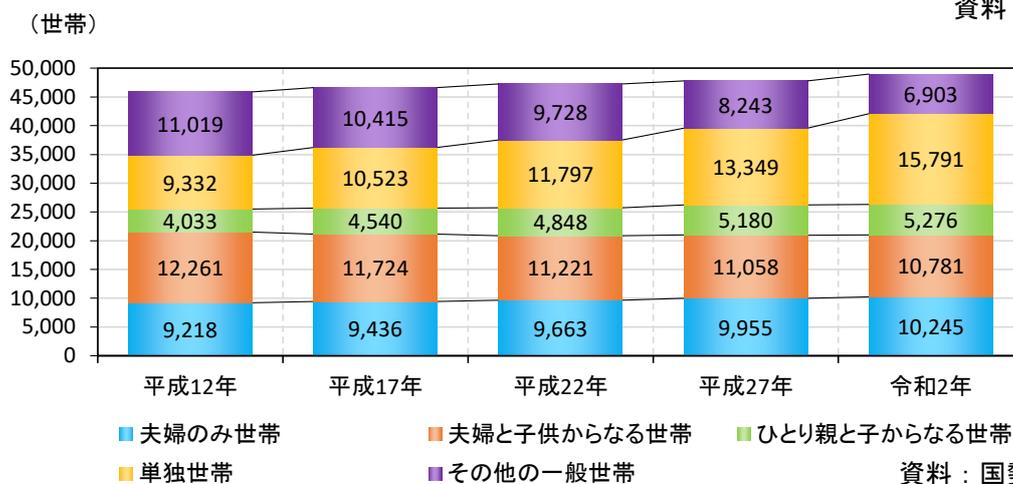


図 世帯種類別世帯数の推移

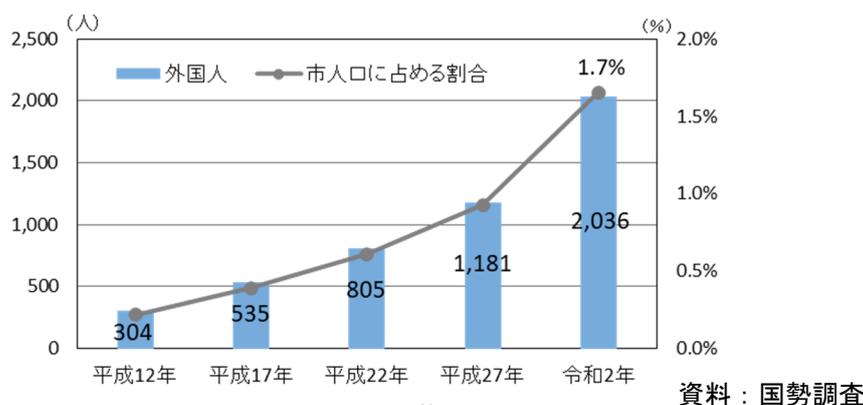


図 外国人の推移

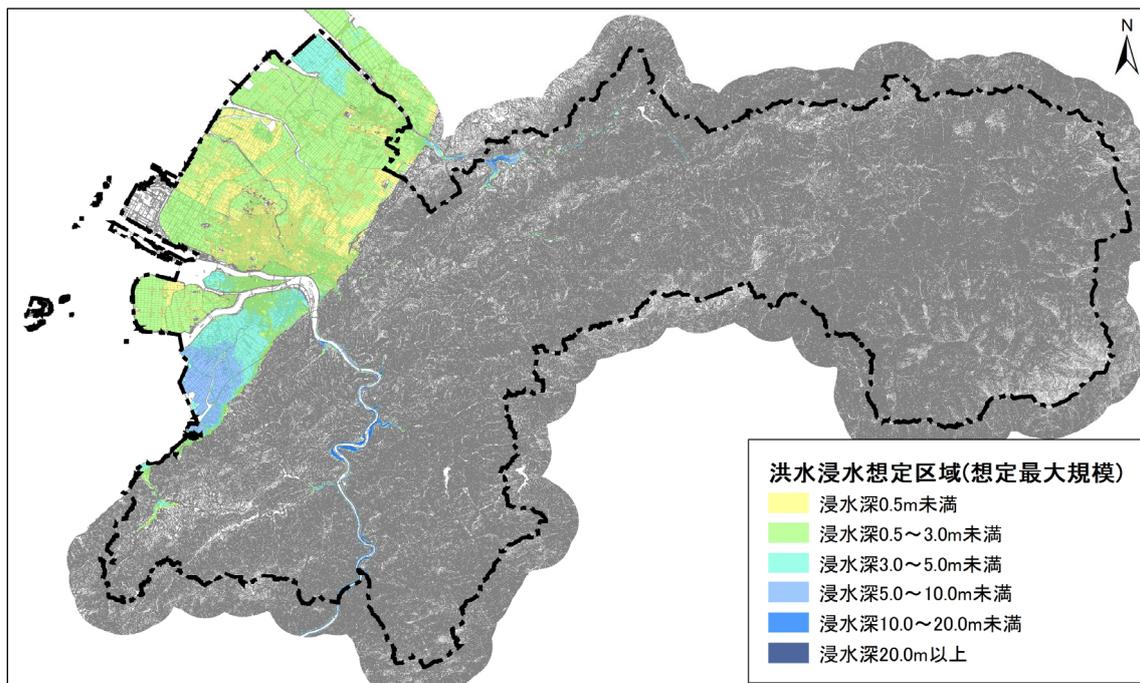
3-4. 災害の状況

(1) 災害危険区域

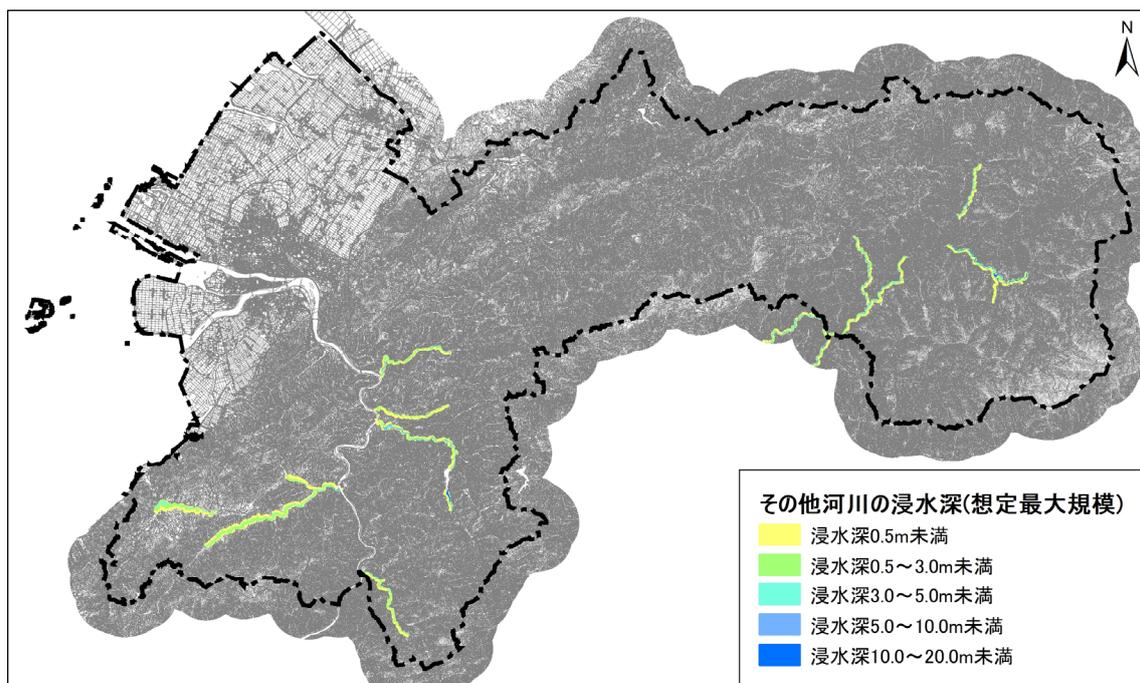
●平野部は浸水区域、山間部は土砂災害警戒区域が多く存在。

本市の災害危険区域等をみると、平野部全域や河川沿いでは洪水や津波、高潮の浸水想定区域となっており、浸水深が3mを超える地区もあります。

また、山間部の道路沿いを中心に土砂災害警戒区域が指定されています。



※球磨川、河俣川、鏡川、水無川、大翰川、二見川、氷川の想定最大規模における洪水浸水想定区域



※上図の河川以外の河川の想定最大規模における洪水浸水想定区域

資料：庁内資料

図 洪水浸水想定区域

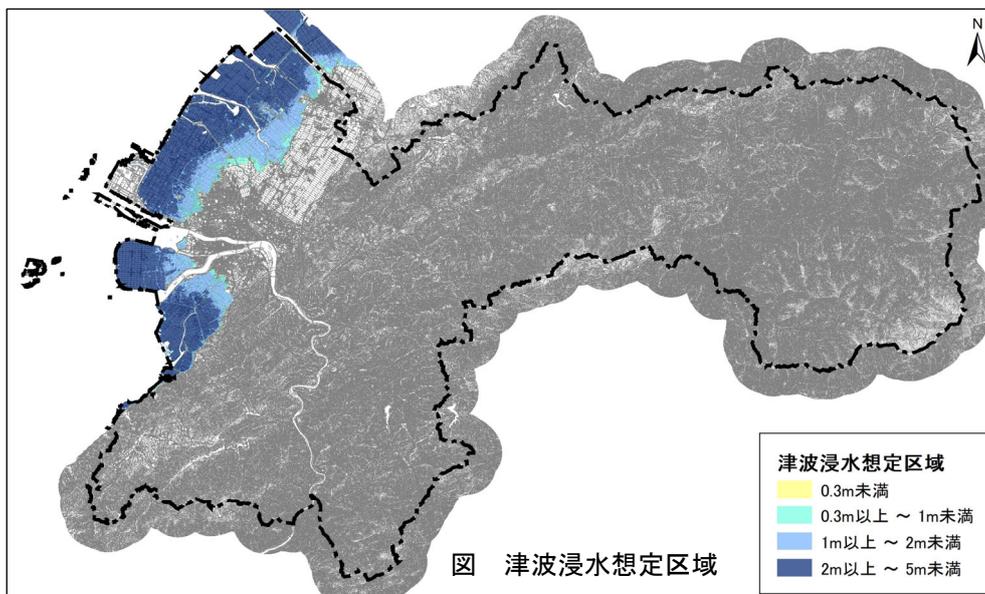


図 津波浸水想定区域

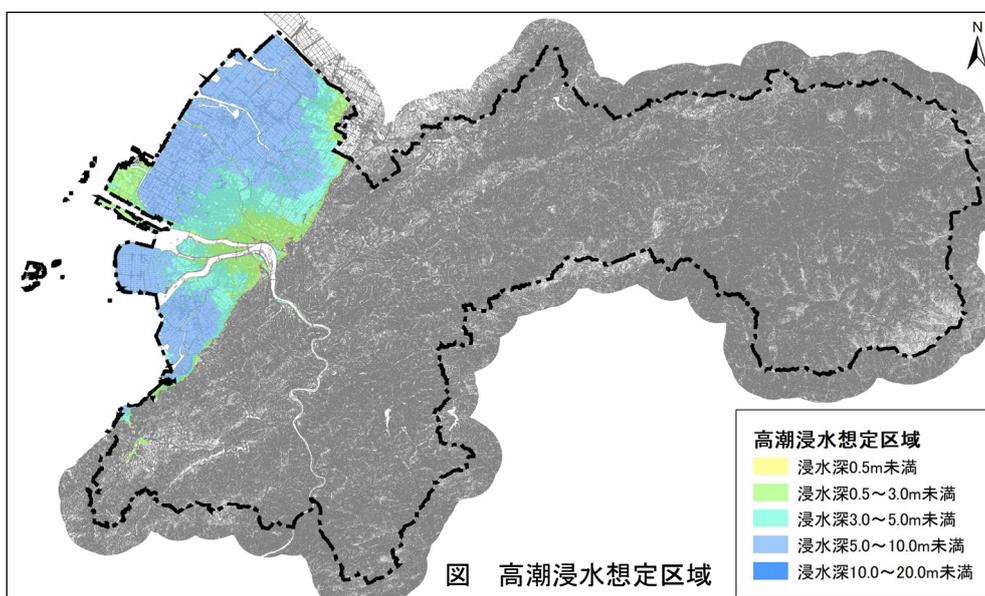


図 高潮浸水想定区域

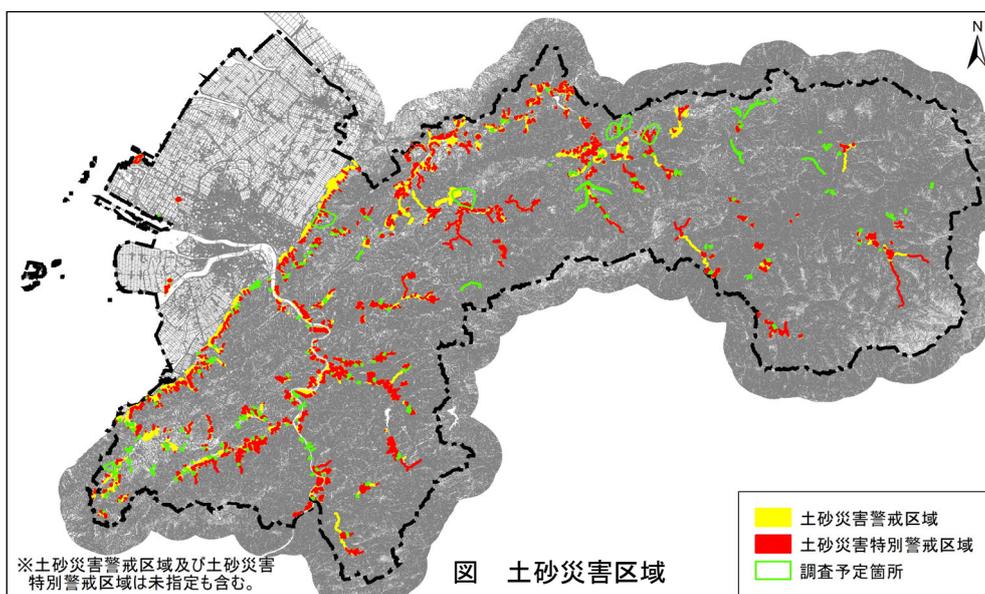
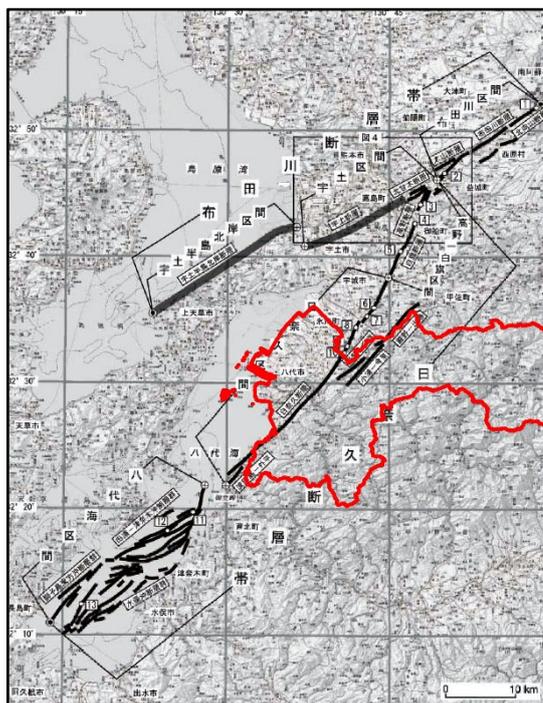


図 土砂災害区域

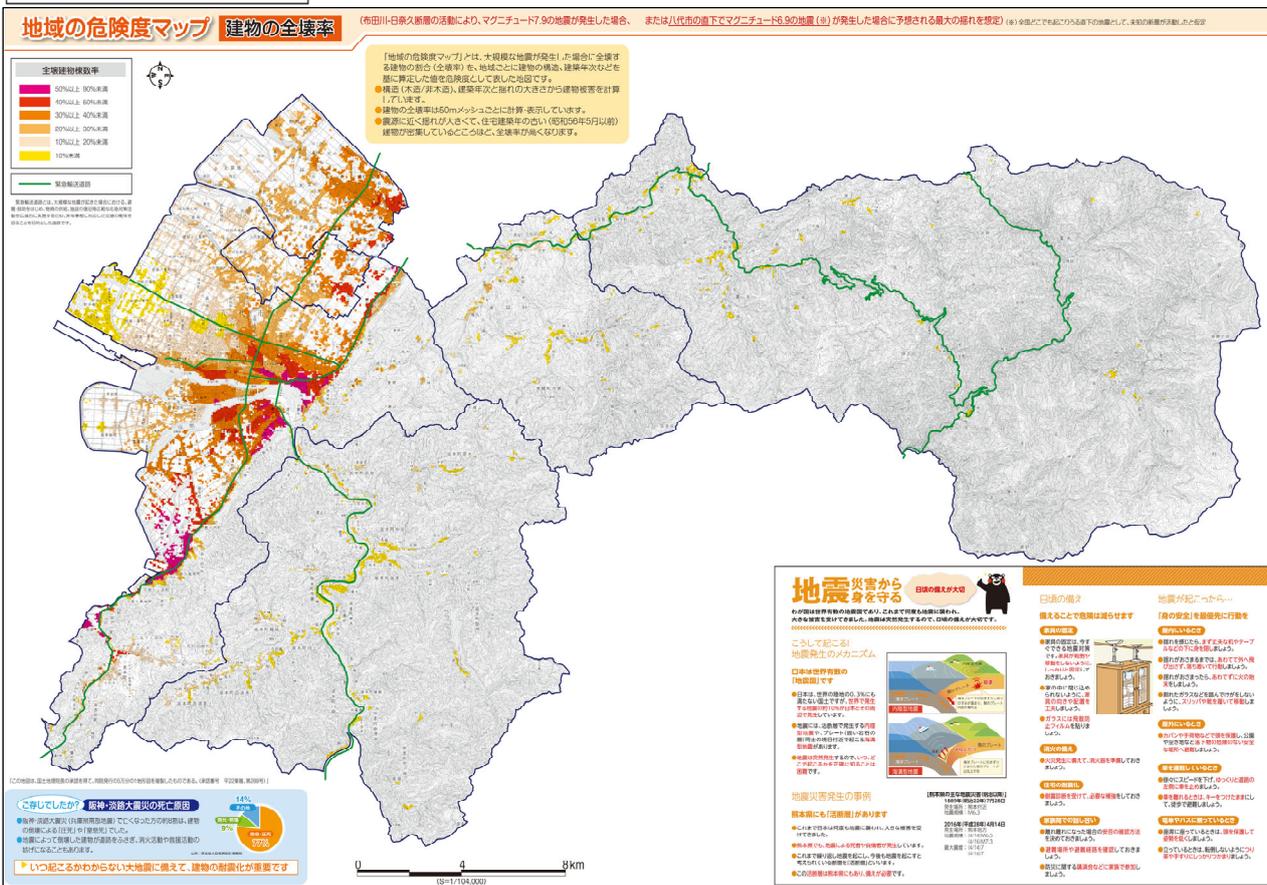
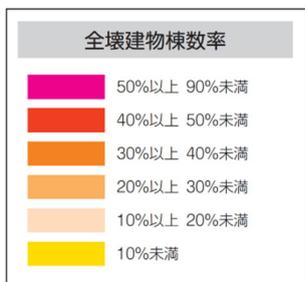
資料：庁内資料

国の『地震調査研究推進本部 地震調査委員会』による平成29年1月1日を基準日として算定した活断層の長期評価による地震発生率の更新においては、本市を縦断する『日奈久断層帯（八代海区间）』および『日奈久断層帯（日奈久区间）』は、我が国の主な活断層の中でも地震発生確率が高いグループ（Sランク）に属しています。

また、大規模な地震の発生した場合の建物の全壊率では、中心市街地や鏡、日奈久周辺で全壊率が高くなっています。



資料：八代市建築物耐震改修促進計画より作成



資料：八代市地域の危険度マップ建物の全壊率

(2) 令和2年7月豪雨の被害状況

令和2年7月3日から、日本付近に停滞した前線の影響で、日本各地で大雨となり、九州では、7月3日から4日の2日間の雨量が7月の平均雨量を観測する大雨となりました。

球磨川流域では、球磨川本流の中流部から上流部および最大支流の川辺川の各雨量観測所における降雨量でみると、戦後最大の洪水被害をもたらした昭和40年7月洪水や昭和57年洪水を上回る降雨を記録しました。

これにより、本市坂本町においても、球磨川の氾濫、土砂災害などにより甚大な被害が発生し、住家の約3割が被害を受けました。

被害区分	市全域										
		坂本町								田上	百済来
		西部	深水	中谷	鮎俣	藤本	中津道	田上	百済来		
全壊	159	158	11	0	9	1	90	43	1	3	
大規模半壊	66	66	17	0	6	1	33	7	2	0	
半壊	128	123	46	0	8	1	32	4	18	14	
準半壊	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	
一部損壊	90	82	22	1	9	5	10	2	16	17	
合計	445	430	97	1	32	8	165	56	37	34	
世帯数	47,972	1,505	221	86	163	174	390	138	154	179	
被害件数/世帯数	0.9%	28.6%	43.9%	1.2%	19.6%	4.6%	42.3%	40.6%	24.0%	19.0%	

資料：八代市坂本町復興計画

図 12 罹災証明に係る住家被害の状況（令和3年1月末時）

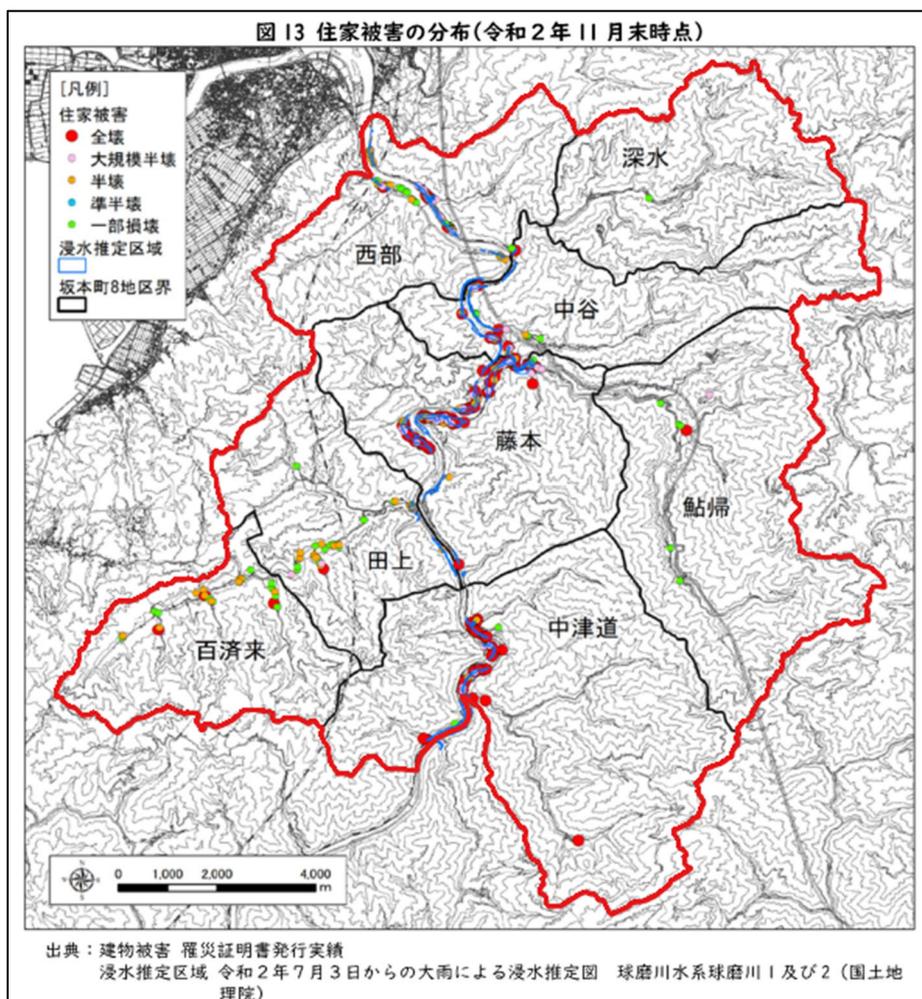


図 13 住家被害の分布

資料：八代市坂本町復興計画

4. 住宅・住環境の現況

4-1. 住宅・住環境の現況

(1) 住宅の所有別世帯数の状況

● 持ち家率が高いが近年はやや減少。

● 市街地部で民営借家が増加。

令和2年現在、一般世帯数47,055世帯のうち「持ち家」が32,370戸と全体の68.8%を占めますが、近年、「持ち家」の割合は減少しています。「公営住宅等」はやや減少傾向にあり、県と比較すると割合が半分以下となっています。「民営の借家」の割合は県と比較すると若干低くなっていますが、増加傾向で推移しています。

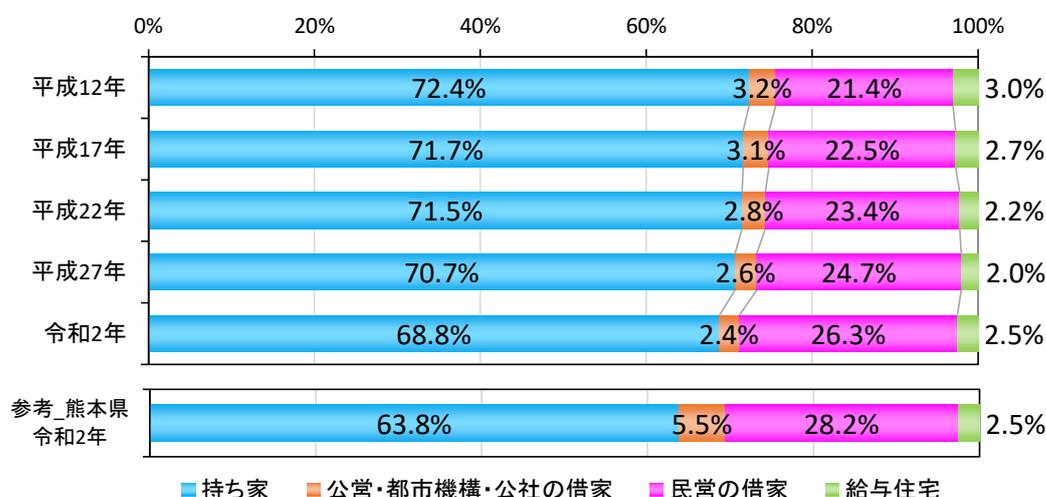
また、高齢者のいる世帯は、持ち家率が86.8%と非常に高いですが、その割合は減少傾向で、公営・民営の借家における割合が増加傾向です³⁷。なお、市街地部ほど持ち家住宅の割合は低くなっており、ここ20年で中央地域の千丁や市西部で民営の借家が増加しています。

表 住宅戸数等の推移

(単位：世帯)

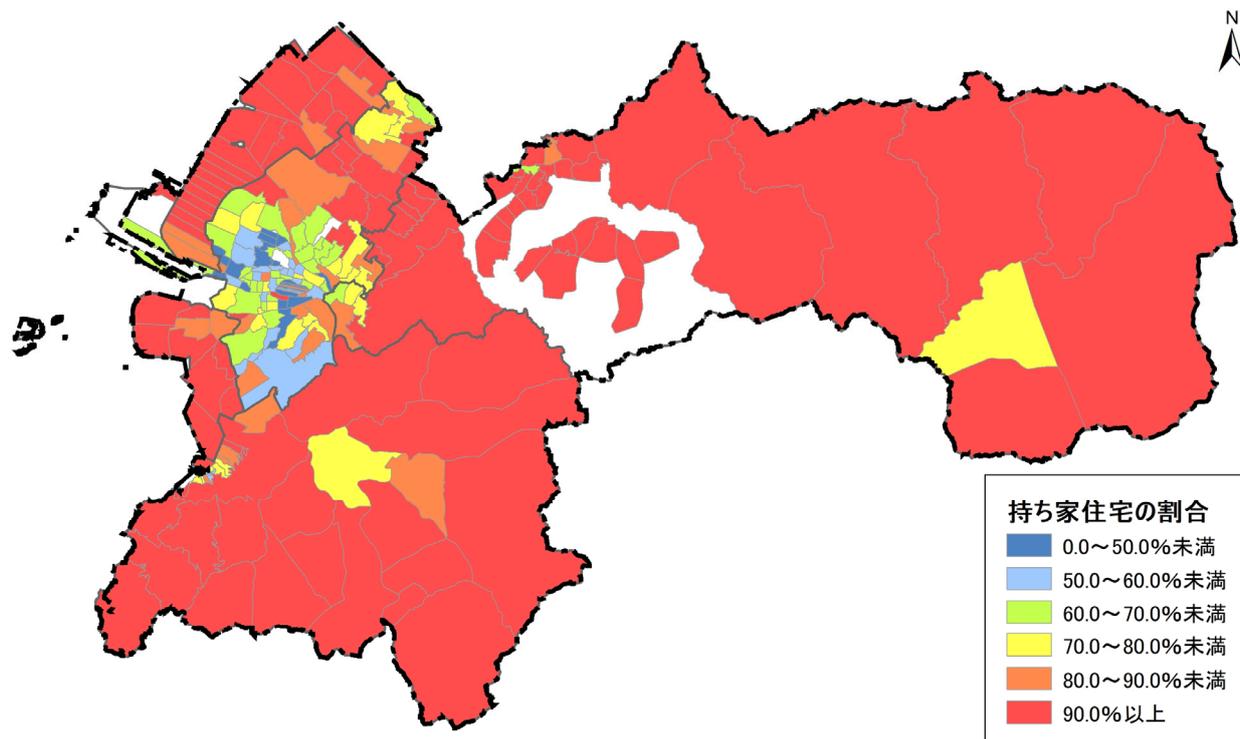
		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		八代市 令和2年		(参考)熊本県 令和2年	
		総数	高齢者のいる世帯	総数	高齢者のいる世帯	総数	高齢者のいる世帯	総数	高齢者のいる世帯	総数	高齢者のいる世帯	総数	高齢者のいる世帯
持ち家	世帯数	32,404	18,833	32,647	20,338	32,922	21,024	32,687	21,971	32,370	22,115	445,753	278,801
	割合	72.4%	90.8%	71.7%	90.1%	71.5%	89.8%	70.7%	88.5%	68.8%	86.8%	63.8%	84.1%
公営・都市機構・公社の借家	世帯数	1,427	315	1,431	386	1,303	424	1,218	508	1,113	619	38,359	21,170
	割合	3.2%	1.5%	3.1%	1.7%	2.8%	1.8%	2.6%	2.0%	2.4%	2.4%	5.5%	6.4%
民営の借家	世帯数	9,557	1,543	10,258	1,813	10,781	1,917	11,417	2,293	12,390	2,697	197,019	30,720
	割合	21.4%	7.4%	22.5%	8.0%	23.4%	8.2%	24.7%	9.2%	26.3%	10.6%	28.2%	9.3%
給与住宅	世帯数	1,350	55	1,213	38	1,021	36	916	45	1,182	53	17,597	785
	割合	3.0%	0.3%	2.7%	0.2%	2.2%	0.2%	2.0%	0.2%	2.5%	0.2%	2.5%	0.2%
主世帯総数		44,738	20,746	45,549	22,575	46,027	23,401	46,238	24,817	47,055	25,484	698,728	331,476

資料：国勢調査

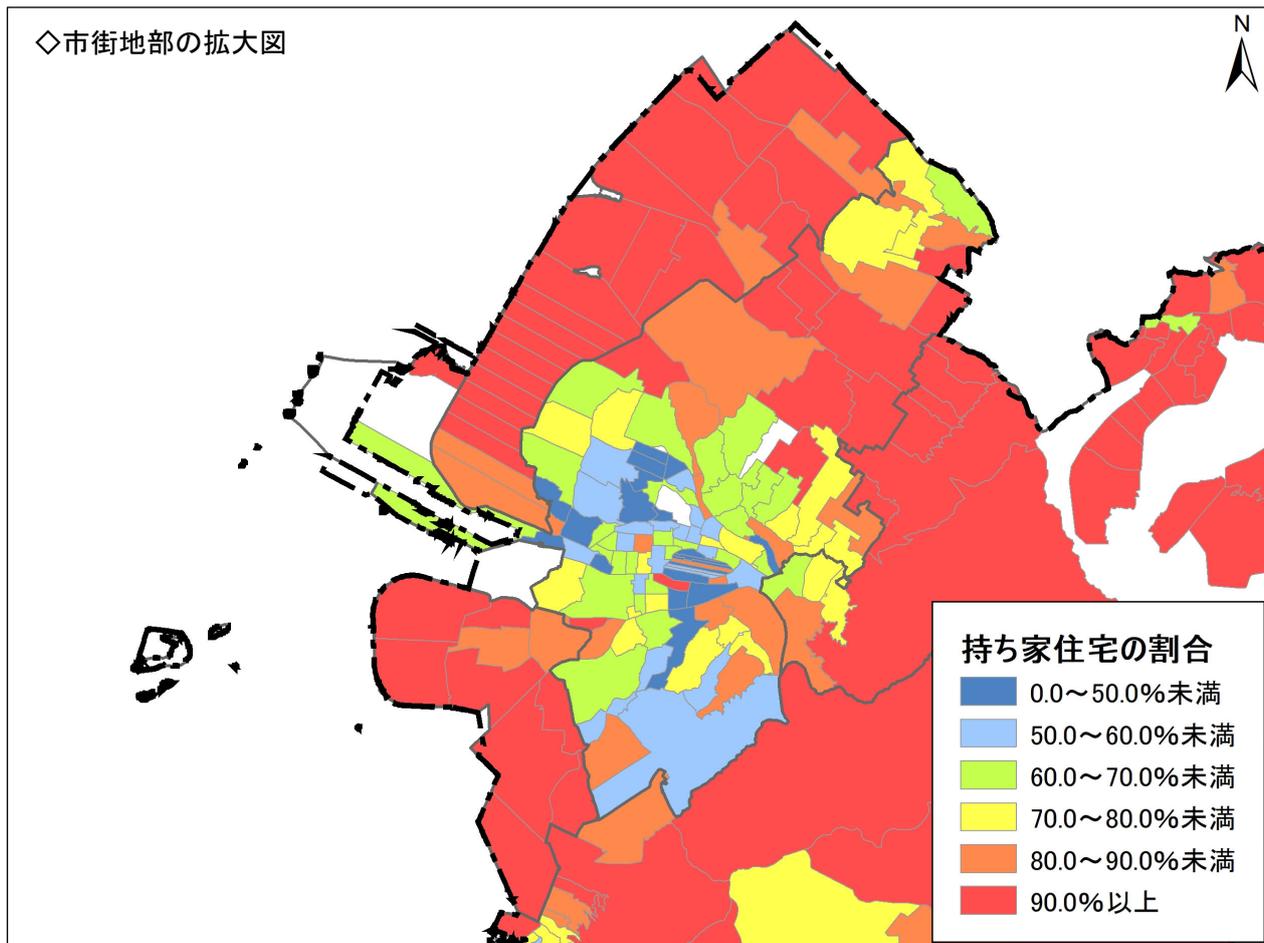


資料：国勢調査

図 住宅所有別の世帯数の推移

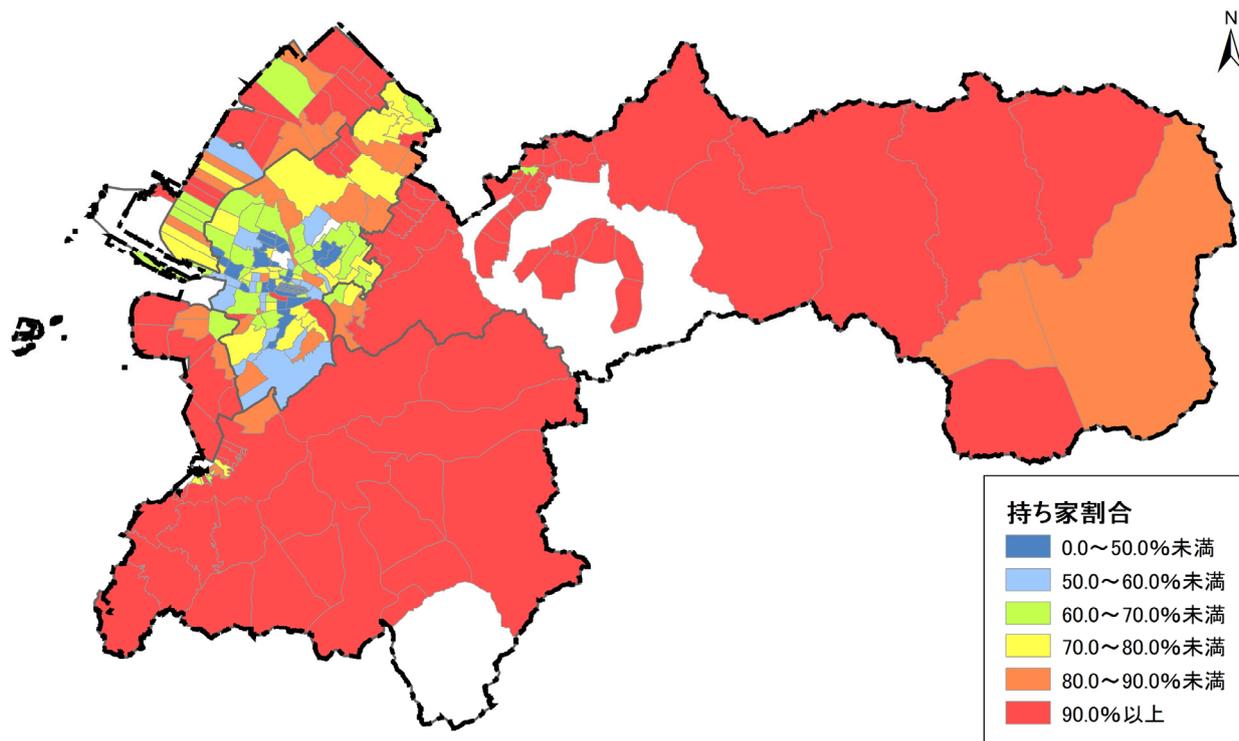


◇市街地部の拡大図

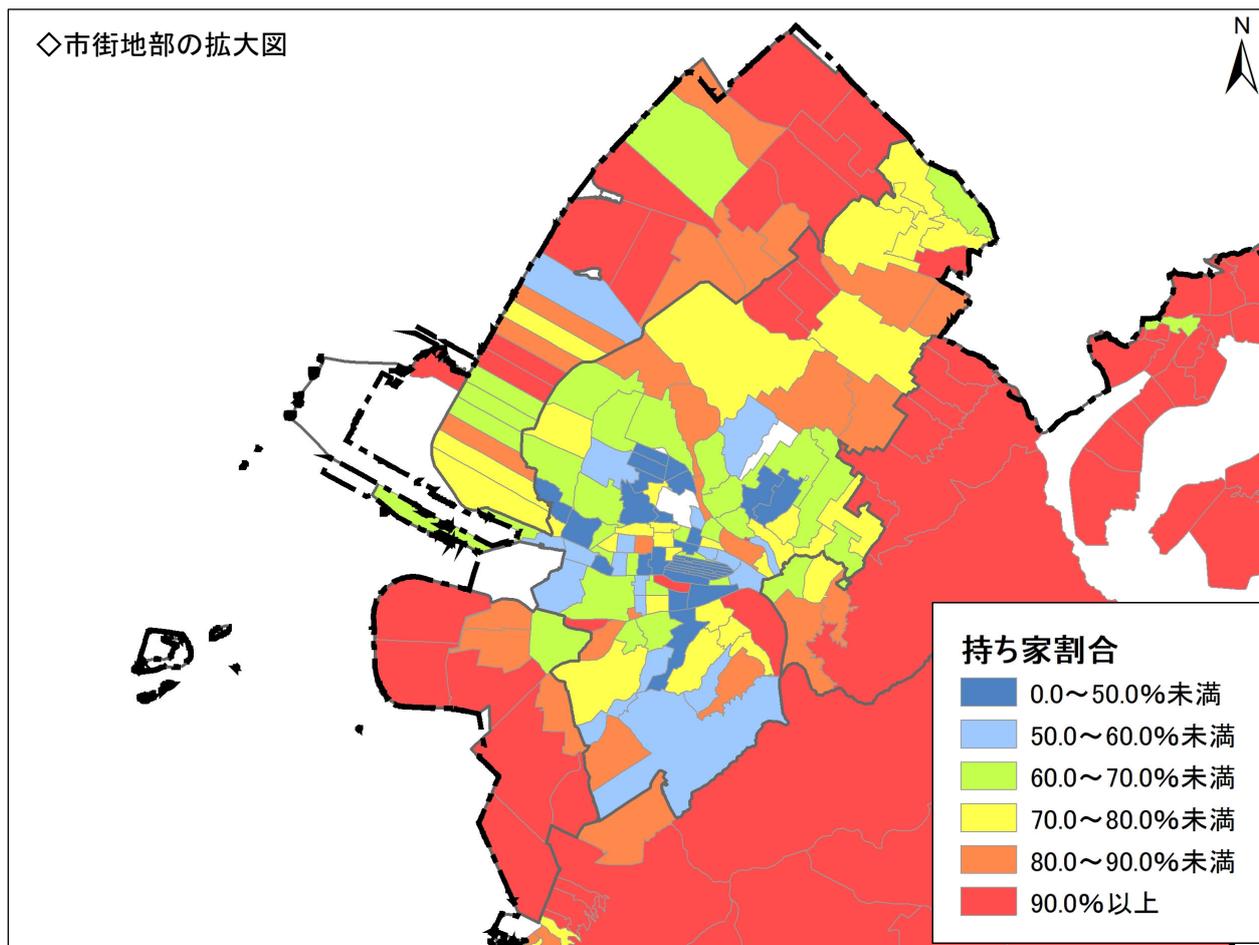


資料：国勢調査

図 持ち家住宅の割合 (H12)



◇市街地部の拡大図



資料：国勢調査

図 持ち家住宅の割合 (R2)

(2) 住宅規模の状況

● 持ち家と比較し、借家の面積水準が低い。

平成30年における1住宅当たり延べ床面積は、「持ち家」131.78㎡に比べ「借家」は52.67㎡となっています。

また、県と比較すると、「持ち家」や「民営借家」はやや面積が大きく、「公営の借家」はやや面積が小さい状況です。

表 1 住宅当たり延べ床面積 (単位:㎡)

	平成20年	平成25年	平成30年	(参考)熊本県 平成30年
持ち家	133.81	133.84	131.78	126.04
借家	51.17	53.59	52.67	52.00
公営の借家	45.26	62.20	48.50	49.68
民営借家	50.94	52.47	53.36	51.85
給与住宅	67.44	57.31	50.43	59.96

資料:住宅・土地統計調査

(㎡/世帯)

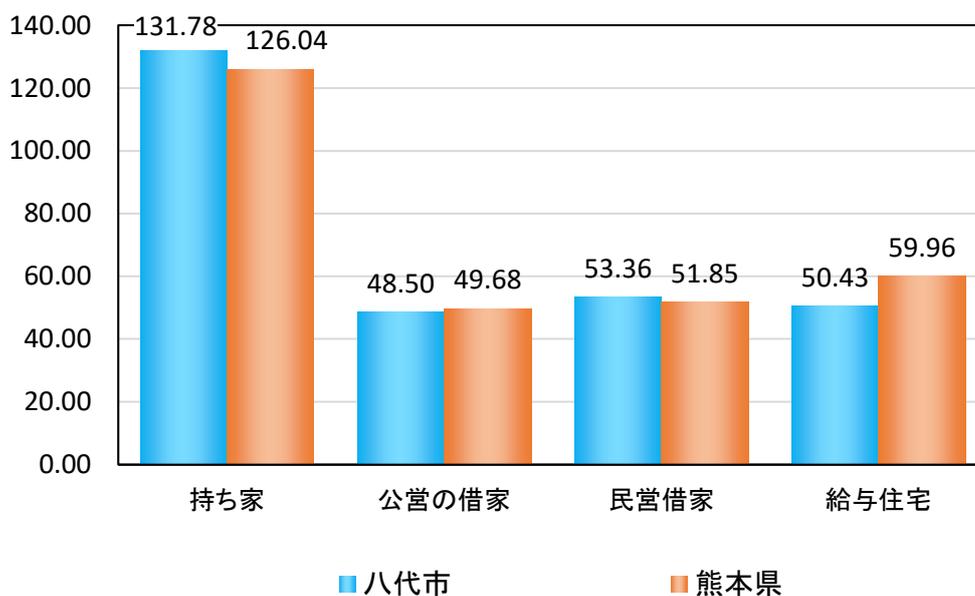


図 1 世帯当たりの延べ床面積 (平成30年)

(3) 新設住宅の戸数

● 持ち家の新設数は、増加傾向だが、令和2年は減少。

新設住宅数は、令和2年で529戸となっており、内訳をみると持ち家が322戸（約61%）、貸家が177戸（約34%）となっています。

持ち家はここ10年程やや増加傾向、貸家は平成27年以降増加傾向でしたが、持ち家、貸家とも令和2年には減少しています。

表 新設住宅戸数の推移

(単位:戸)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
持家	253	279	266	317	307	412	335	317	326	319	376	382	322
貸家	355	398	362	324	156	222	247	197	259	330	444	430	177
給与住宅	1	4	3	2	0	1	2	7	4	9	0	1	0
分譲住宅	78	6	12	9	62	35	76	29	32	38	100	26	30
計	687	687	643	652	525	670	660	550	621	696	920	839	529

資料: 建築統計年報

(戸)

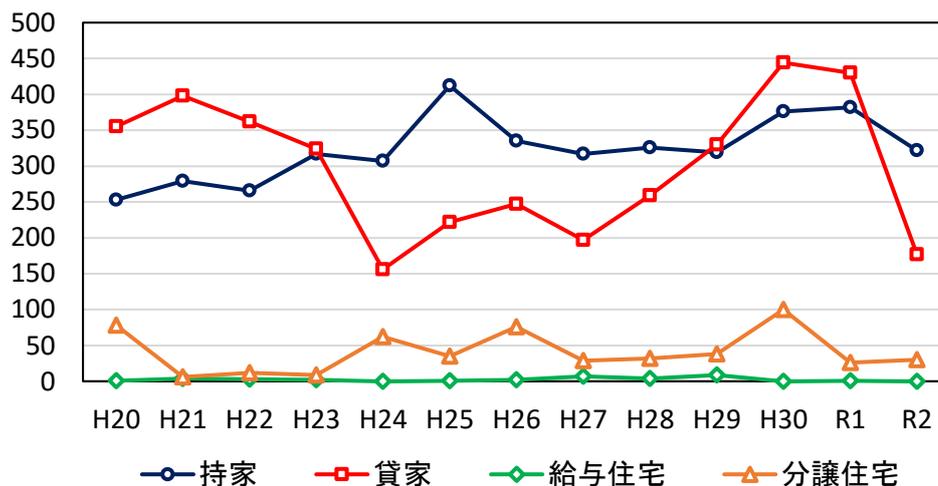


図 新設住宅戸数の推移

(4) 空き家の状況

- 空き家率 (15.6%) は、熊本県 (13.8%) と比べやや高い。
- 民間賃貸住宅の空き家率 (17.5%) は、周辺市と比べ高い。

平成 30 年における本市の総住宅数に対する空き家率は 15.6% となっており、熊本県 (13.8%) と比べると高い割合になっています。民間の賃貸住宅の総賃貸物件数に対する空き家率は 17.5% となっており、熊本市や宇城市等より高くなっています。

空き家の種類でみると、「賃貸用または売却用」を除いた「その他」の空き家が最も多く、平成 20 年から 10 年間で約 1.7 倍に増加しています。

また、令和 3 年の市の調査によると、空き家 2,468 件のうち倒壊や建築材の飛散などの恐れがあるものが 125 件 (5%)、老朽化が著しく損傷が激しいものが 300 件 (12%) ありました。空き家率をみると、東部地域や南部地域で特に高くなっています。

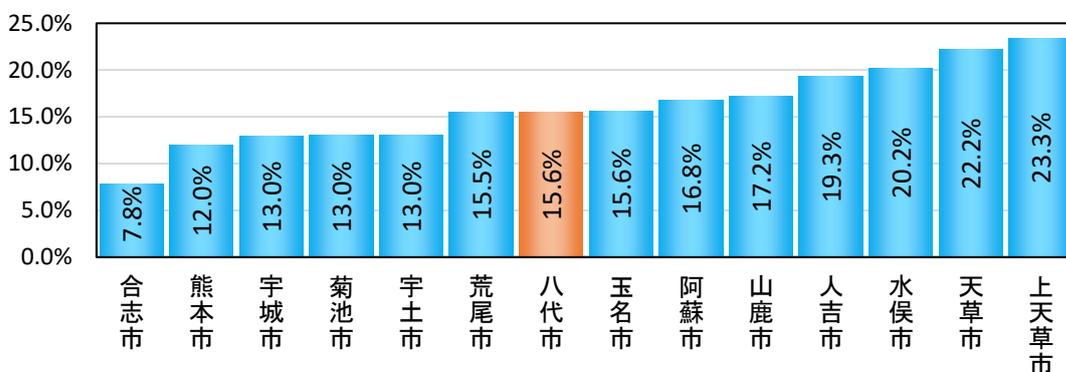


図 熊本県における空き家率 (平成 30 年)

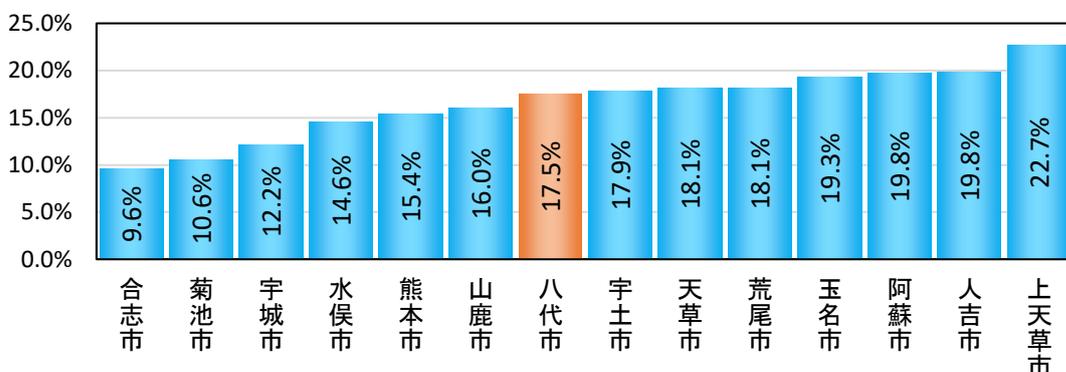


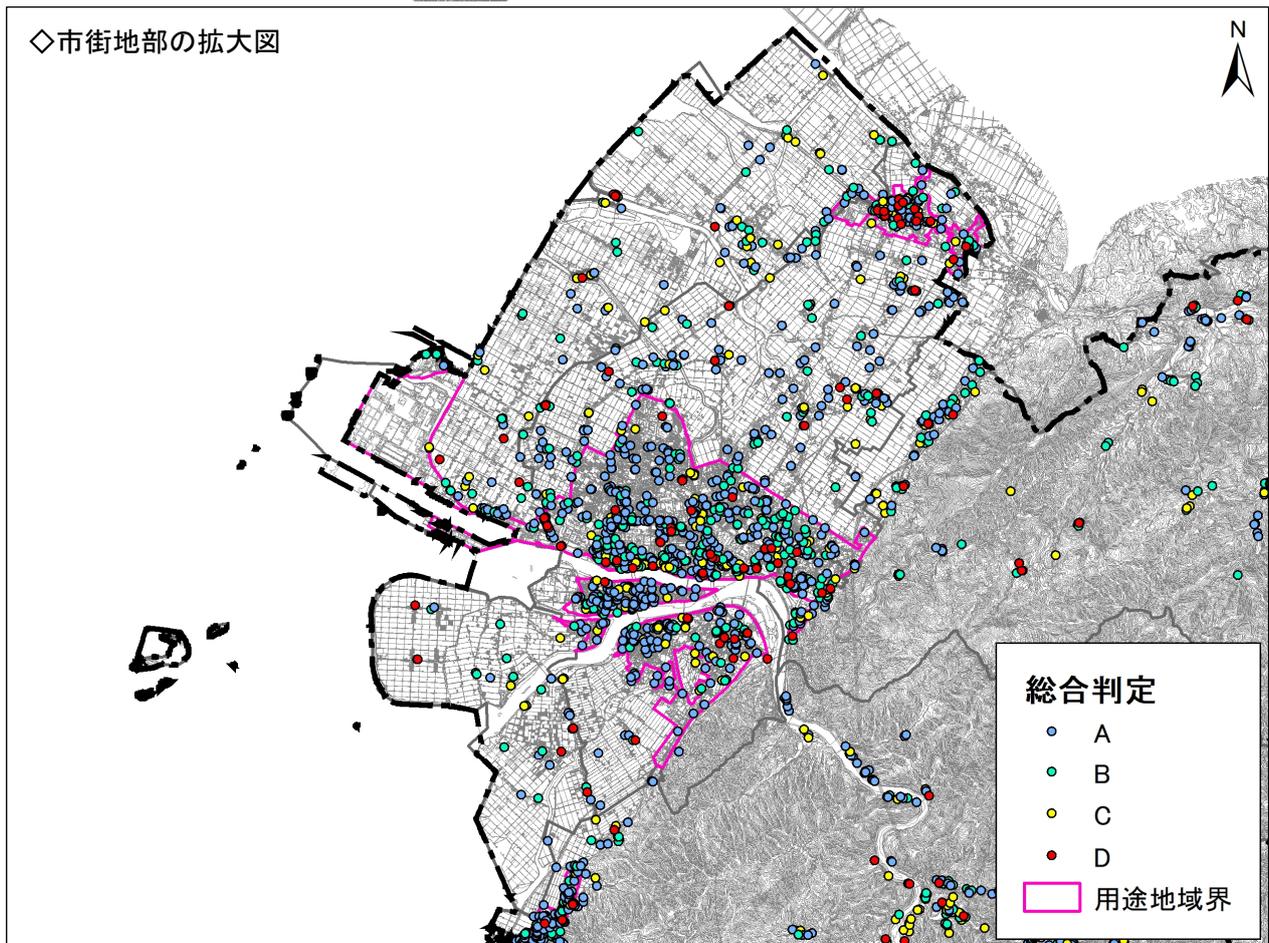
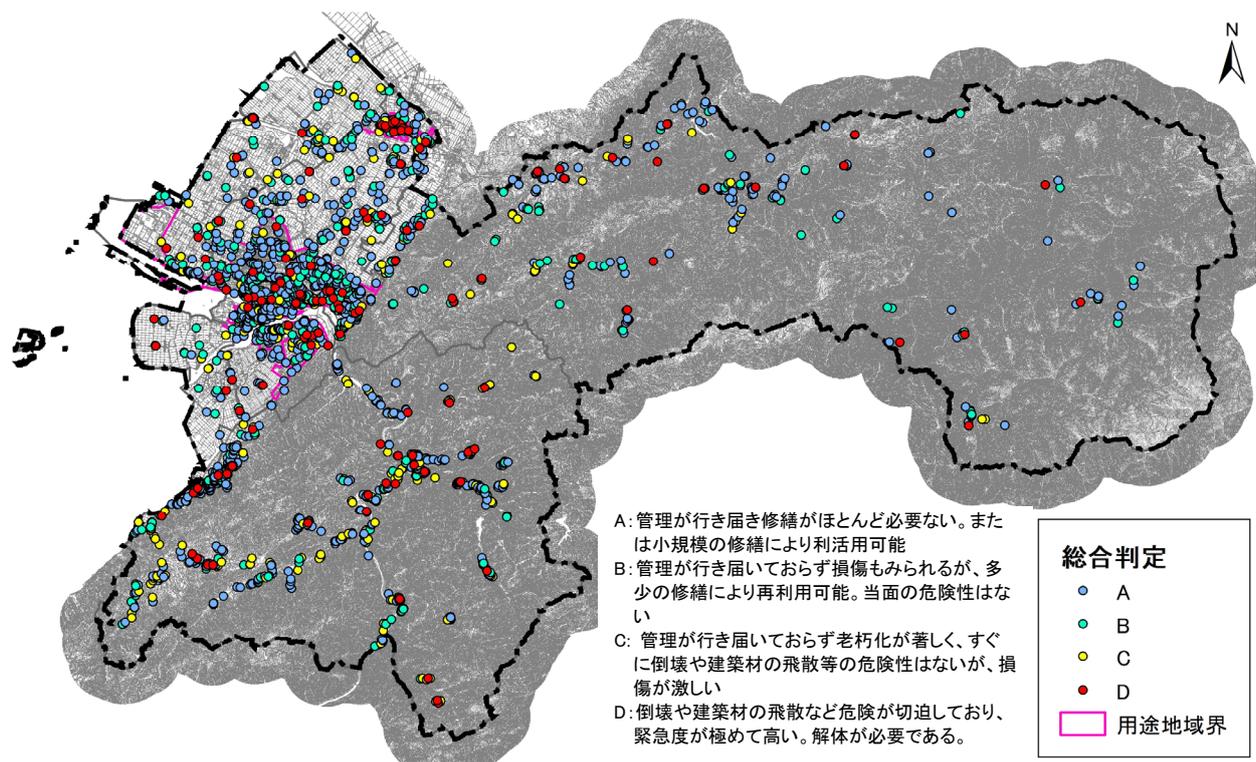
図 熊本県における民間賃貸住宅の空き家率 (平成 30 年)

表 空き家の種類

(単位: 戸)

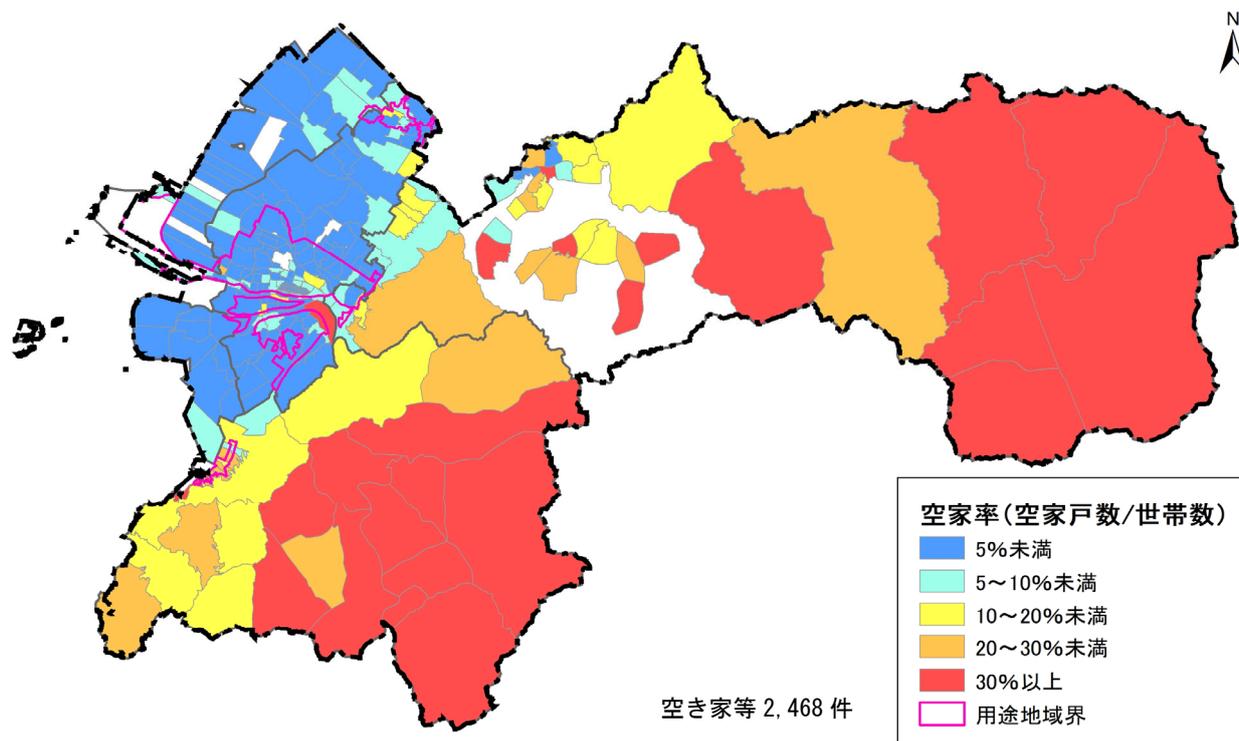
	総住宅数	空き家数								
		総数	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
平成20年	52,860	5,850	180	3.1%	2,310	39.5%	180	3.1%	3,170	54.2%
平成25年	56,240	8,170	0	0.0%	3,160	38.7%	170	2.1%	4,830	59.1%
平成30年	55,830	8,690	50	0.6%	2,930	33.7%	260	3.0%	5,450	62.7%
(参考)熊本県 平成30年	813,700	111,900	3,200	2.9%	41,400	37.0%	2,900	2.6%	64,400	57.6%

資料: 住宅・土地統計調査

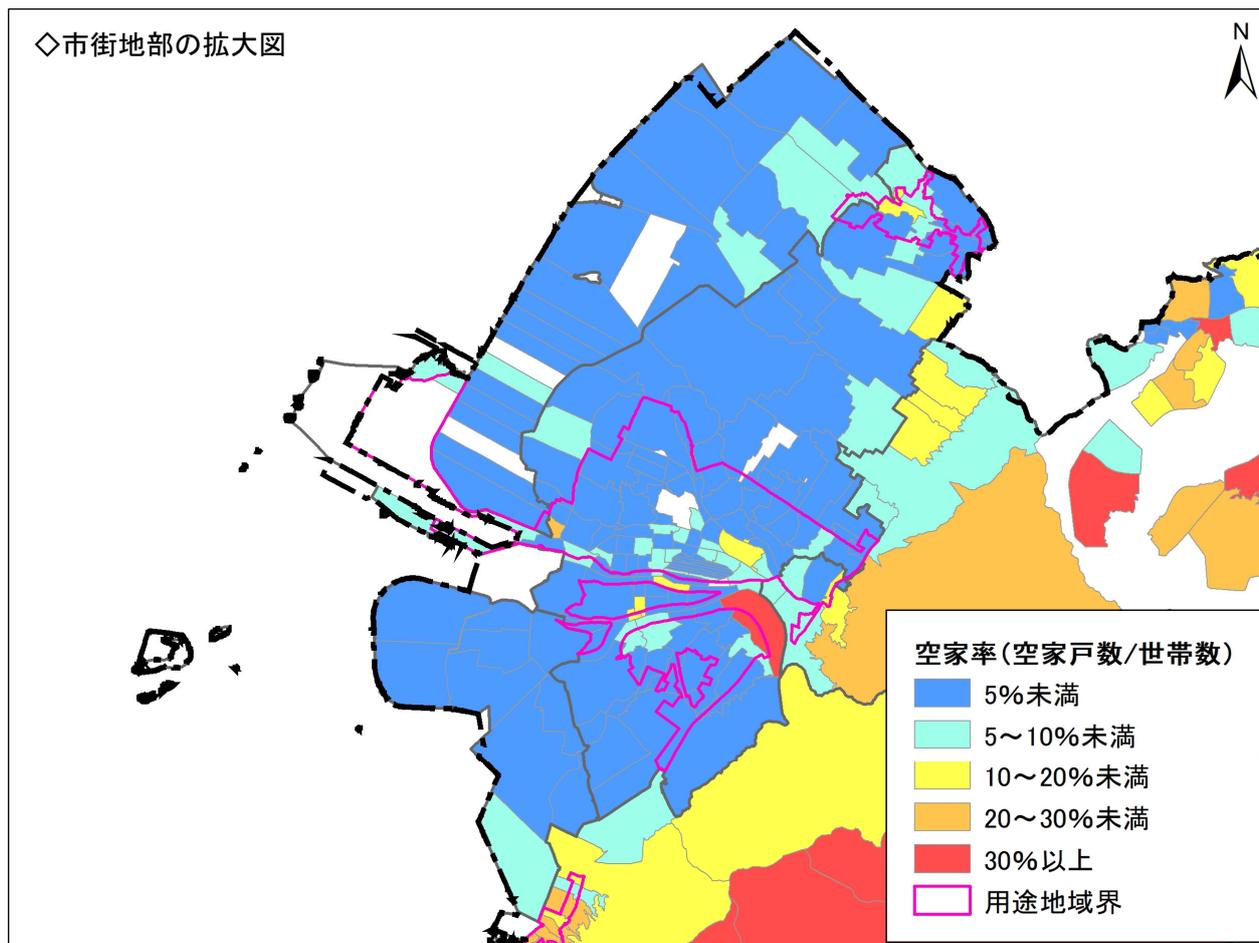


資料：庁内資料（令和3年調査）

図 不良度・管理状態別の空き家の分布



◇市街地部の拡大図



資料：庁内資料（令和3年調査）

図 世帯数に対する空き家の密度

(5) 借家の居住水準の状況

●最低居住面積水準未満世帯は3.8%。

最低居住面積水準^{※1}未満の割合をみると、全体的に県の水準をやや上回っているものの、35～44歳の約1割は居住面積水準未満となっています。

また、誘導居住面積水準^{※2}未満の割合は、25～54歳において過半数となっています。

表 居住水準の状況(八代市) (単位:世帯)

八代市	総数	最低居住面積水準			誘導居住面積水準		
		水準以上	水準未満	水準未満の割合	水準以上	水準未満	水準未満の割合
世帯総数	46,930	44,210	1,780	3.8%	29,190	16,800	35.8%
25歳未満	580	560	-	-	330	220	37.9%
25～34歳	2,720	2,560	160	5.9%	1,170	1,540	56.6%
35～44歳	4,420	4,020	400	9.0%	1,750	2,660	60.2%
45～54歳	7,130	6,730	330	4.6%	3,410	3,650	51.2%
55～64歳	9,480	9,110	330	3.5%	6,570	2,870	30.3%
65歳以上	19,730	19,160	490	2.5%	14,650	5,000	25.3%
不詳	2,880	2,080	80	2.8%	1,300	860	29.9%

※住宅土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の総数は必ずしも合致しない 資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

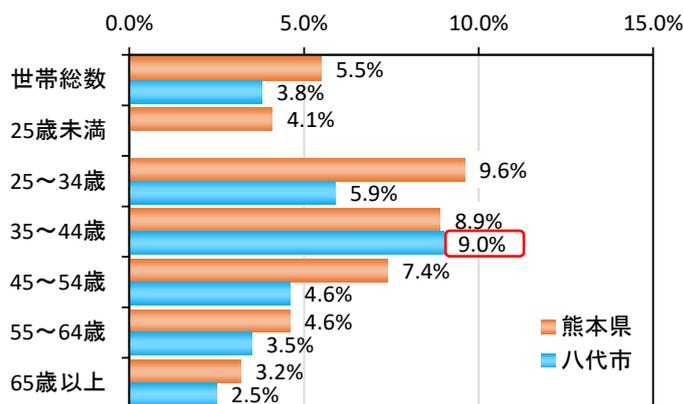


図 最低居住面積水準未満世帯の割合

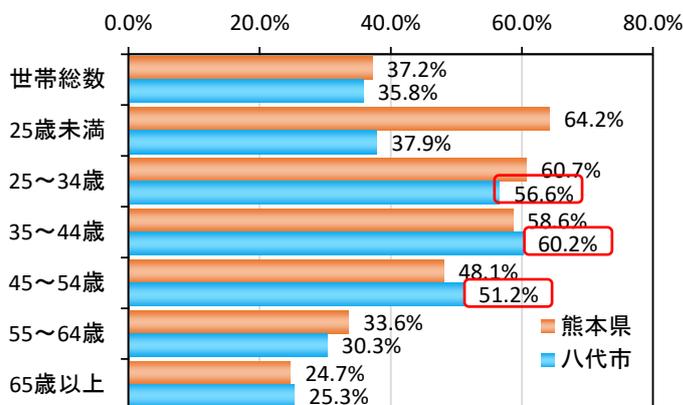


図 誘導居住面積水準未満世帯の割合

※1 最低居住面積水準：世帯人員に応じ、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

※2 誘導居住面積水準：世帯人員に応じ、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準

(6) 住宅の築後経過年数の状況

●新耐震基準（昭和56年）以前の建物が約4割。

本市における住宅総数 44,730 戸のうち、新耐震基準（昭和56年）以前に建築された建物は、平成20年の49.3%から約11ポイント減少し、37.9%となっています。県平均（28.1%）より高い割合となっています。

表 築後経過年数別既存住宅の状況

(単位:戸)

		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～27年	平成28年～30年9月	計
八代市	住宅総数	9,040	7,900	8,110	3,870	4,030	3,600	3,420	3,210	1,550	44,730
	割合	20.2%	17.7%	18.1%	8.7%	9.0%	8.0%	7.6%	7.2%	3.5%	100.0%
熊本県	住宅総数	85,500	95,200	122,300	67,100	62,400	55,600	60,300	57,300	38,000	643,700
	割合	13.3%	14.8%	19.0%	10.4%	9.7%	8.6%	9.4%	8.9%	5.9%	100.0%

資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

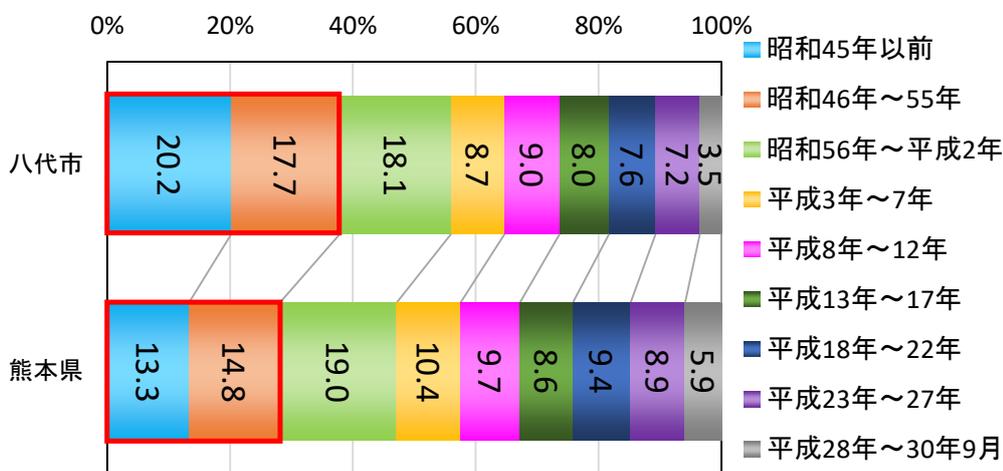


図 既存住宅の築後経過年数別の割合

(7) 住宅の耐震性の状況

●耐震化率は約77%。全国平均を下回る状況。

本市の居住がある住宅のうち、耐震性があると推定される住宅は約77%であり、全国平均の87%と比較して低い状況です。

表 市内の住宅の耐震化の状況

(単位：戸数)

住宅総数	昭和56年以降の住宅数	昭和55年以前の住宅数				耐震性がある住宅数	耐震化率
		耐震性あり		耐震性なし			
		改修済	推計値※				
46,930	29,157	17,773	250	6,665	10,858	36,072	77%

※昭和55年以前の住宅で耐震性があるものの推計は、耐震診断をしたもののうち耐震性が確保されていたものの割合から算出

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

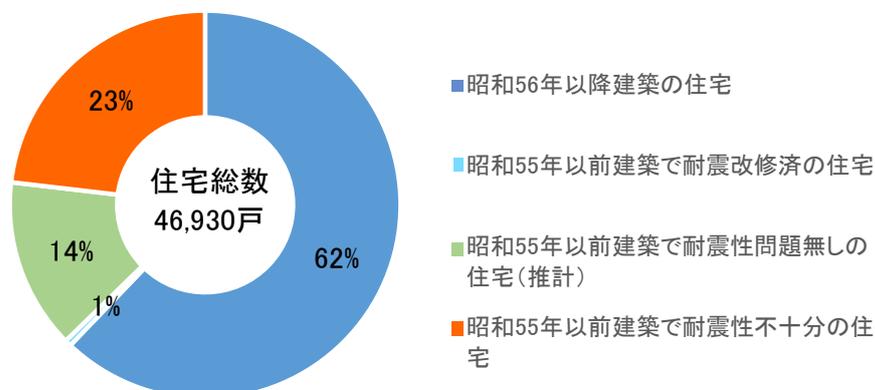


図 市内の住宅の耐震化の状況（推計値）

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

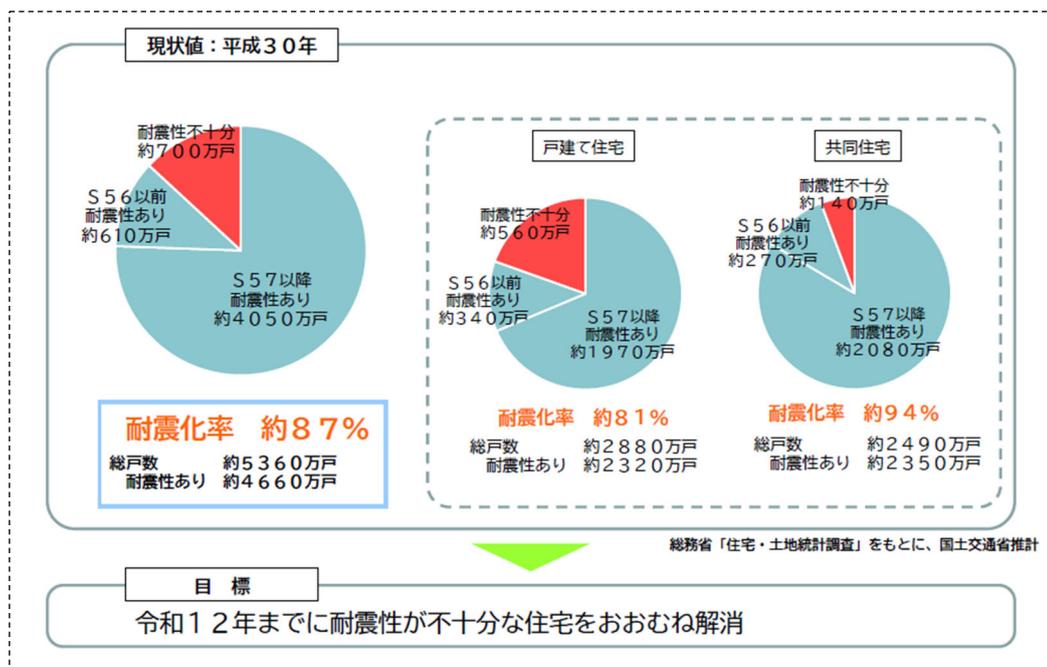


図 全国の住宅の耐震化率

資料：国土交通省（住宅建築物の耐震化の現状と目標）

(8) 持ち家のリフォーム工事の状況

●持ち家のうち、30.2%がリフォーム工実施。耐震診断実施は、わずか3.0%。

平成25年～29年の5年間で、持ち家の30.2%がリフォーム工事を行っています。

熊本県と比較すると、本市のリフォーム工実施の割合は若干低く、耐震診断を行っている持ち家の割合も低くなっています。

表 持ち家のリフォーム工事の状況 (単位:世帯)

	八代市		熊本県	
	世帯	割合	世帯	割合
持ち家総数	32,080	100.0%	432,300	100.0%
リフォーム工事を行った	9,690	30.2%	142,400	32.9%
耐震診断をした	970	3.0%	20,100	4.6%
耐震性が確保されていた	740	2.3%	15,400	3.6%
耐震性が確保されていなかった	230	0.7%	4,600	1.1%
耐震診断をしていない	8,720	27.2%	122,300	28.3%
リフォーム工事を行っていない	22,390	69.8%	289,900	67.1%
耐震診断をした	1,480	4.6%	29,900	6.9%
耐震性が確保されていた	1,430	4.5%	28,700	6.6%
耐震性が確保されていなかった	50	0.2%	1,200	0.3%
耐震診断をしていない	20,910	65.2%	260,000	60.1%

※住宅土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない

資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

(9) 省エネルギー設備の状況

●省エネ設備の整備済住宅は、県平均よりやや下回る普及状況。

部門別エネルギー消費量（全国）において、家庭部門の割合は14%を占めます。脱炭素社会に向けた取組として、住宅の断熱性向上や省エネルギー型家電製品による、さらなる省エネルギー対策の推進が求められています。

また、熊本縣市町村別の太陽光発電導入可能量*をみると、八代海沿岸部は熊本県下でも日射量が比較的高く、八代市の太陽光発電の導入可能量も比較的高い見込みです。

※導入可能量…「第2次熊本県総合エネルギー計画」より、存在する資源量について、自然条件（標高等）、社会条件（法規制等）を考慮し実際に使用可能な量として推計した値

八代市内の住宅における省エネルギー設備の整備率は、太陽熱を利用した温水器等が13.6%、太陽光を利用した発電機器が7.1%、二重サッシ又は複層ガラスの窓が16.8%となっており、熊本県の整備率と比較するとやや低くなっています。

平成20年時点と比較すると、太陽熱利用の温熱機器等整備は約10%減少する一方、太陽光利用の発電機器、二重サッシまたは複層ガラスの窓が備わっている割合は増加傾向にあり、それぞれ約5%増加しています。

表 省エネルギー設備の状況(八代市) (単位:戸)

八代市	総数	太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
		数	割合	数	割合	数	割合
住宅総数	46,930	6,360	13.6%	3,320	7.1%	7,870	16.8%
専用住宅	45,210	6,230	13.8%	3,280	7.3%	7,690	17.0%
併用住宅	1,720	130	7.6%	40	2.3%	180	10.5%

※住宅土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない

資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

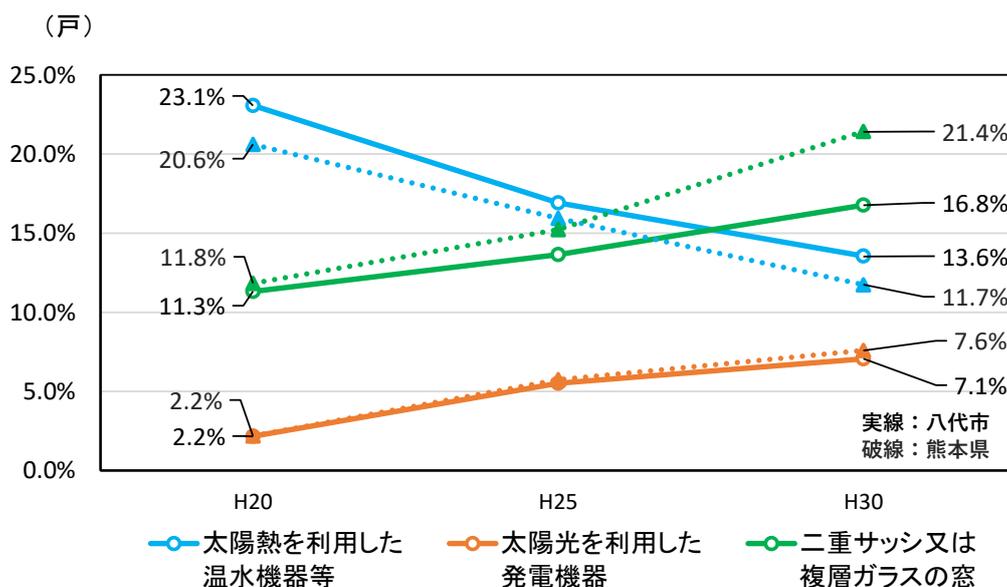


図 八代市および熊本県の住宅総数における省エネルギー設備整備率推移

(10) 高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化状況）

●借家における高齢者等の設備の整備率は25.2%と低い。

高齢者等のための設備が整備されている住宅は23,000戸であり、住宅総数の49.0%で、熊本県平均と同程度です。

内訳は、「手すりがある」住宅が19,150戸と最も多く、整備率は40.8%となっています。

住宅種類別にみると、「持ち家」が60.8%と整備が進んでいる一方、「借家」については整備率が25.2%と低くなっています。

表 高齢者等のための設備の整備状況(八代市) (単位:戸)

八代市	総数	高齢者等のための設備						高齢者等のための設備はない
		どれか1つでも対応	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
住宅総数	46,930	23,000	19,150	7,870	6,750	7,710	3,850	22,980
		49.0%	40.8%	16.8%	14.4%	16.4%	8.2%	49.0%
専用住宅	45,210	22,020	18,260	7,620	6,570	7,510	3,640	22,290
		48.7%	40.4%	16.9%	14.5%	16.6%	8.1%	49.3%
持ち家	30,530	18,560	16,220	6,700	5,870	6,280	3,380	11,970
		60.8%	53.1%	21.9%	19.2%	20.6%	11.1%	39.2%
借家	13,790	3,470	2,040	920	700	1,240	260	10,320
		25.2%	14.8%	6.7%	5.1%	9.0%	1.9%	74.8%
店舗その他の併用住宅	1,720	980	890	250	180	190	210	700
		57.0%	51.7%	14.5%	10.5%	11.0%	12.2%	40.7%

※住宅土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない

資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

表 高齢者等のための設備の整備状況(熊本県) (単位:戸)

熊本県	総数	高齢者等のための設備						高齢者等のための設備はない
		どれか1つでも対応	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
住宅総数	698,100	349,300	287,800	119,200	107,100	139,000	64,400	323,500
		50.0%	41.2%	17.1%	15.3%	19.9%	9.2%	46.3%

※住宅土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない

資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

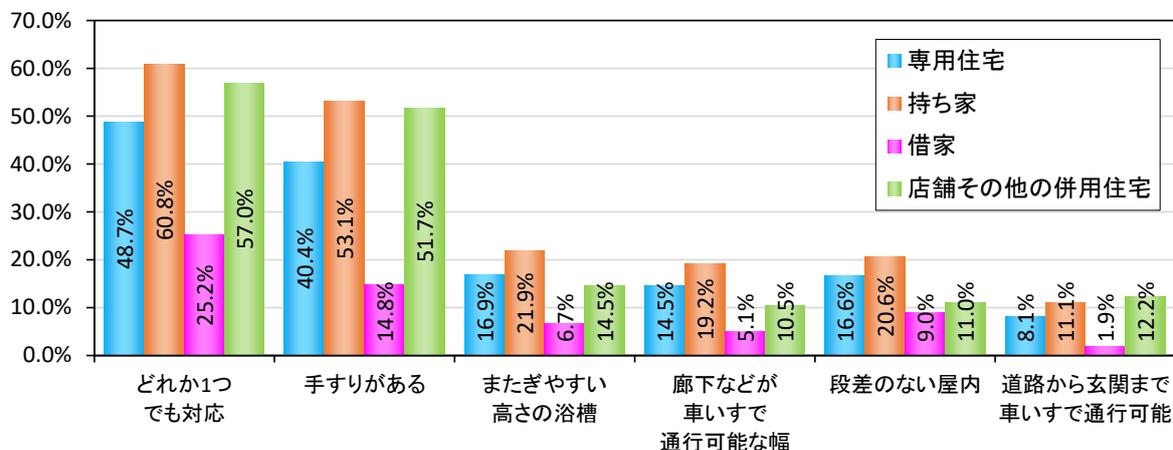


図 高齢者等のための設備の整備状況

(11) 地価の状況

●地価は概ね横ばいで推移、近年、工業地の地価が上昇。

本市の地価の状況は、平成24年までは下落傾向でしたが、平成24年以降は概ね横ばいで推移しています。

土地利用別にみると、「住宅地」および「宅地見込地」は、微増しており、「商業地」は若干減少しています。「工業地」は、近年、増加傾向がみられ、平成24年からの伸び率が一番大きくなっています。

表 地価の推移

(単位:円/㎡)

区分	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年	H24⇒R3 伸び率
住宅地	17,600	17,200	18,100	18,300	18,200	18,100	18,100	18,100	18,000	17,900	101.7%
宅地見込地	11,800	11,500	11,300	11,300	11,300	11,400	11,500	11,700	11,900	12,000	101.7%
商業地	36,200	36,000	34,900	37,900	37,100	36,700	36,300	35,900	35,500	35,200	97.2%
工業地	7,300	7,100	7,000	7,000	7,000	7,100	7,200	7,400	8,300	8,400	115.1%

資料:熊本県HP(くまもとの地価)

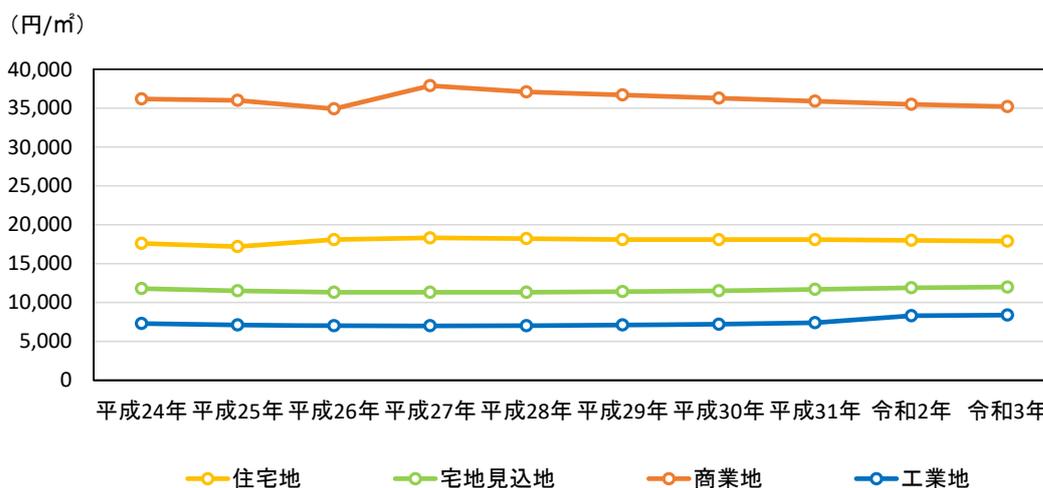


図 地価の推移

(2) 耐用年限経過状況

●全体の約40%が耐用年限を既に経過している。

市営住宅の建築経過年数をみると、39.9%が耐用年限を既に経過しています。

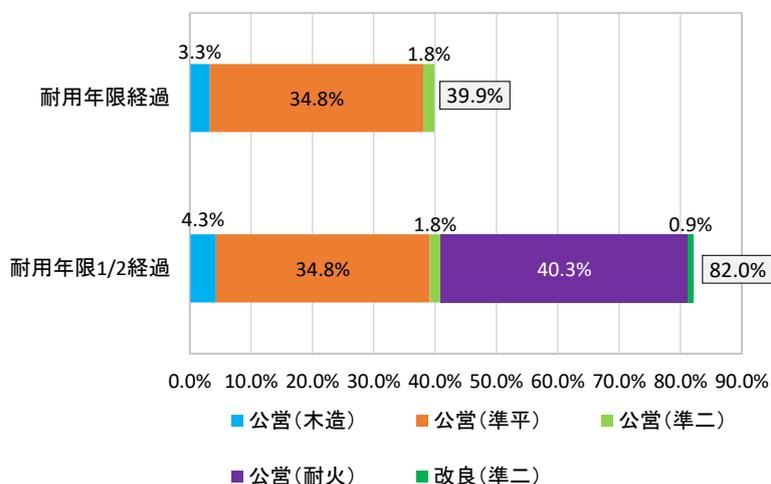


図 市営住宅総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

表 構造別耐用年数

構造	耐用年数
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造二階建て	45年
木造の住宅 準耐火構造平屋建て	30年

資料：公営住宅法施行令

(3) 居住状況

① 居住年数

●居住年数20年以上が全体の約5割。

居住年数は10年以上の入居者が約65%、なかでも20年以上の入居者が約45%を占めており、入居期間の長期化が進んでいます。

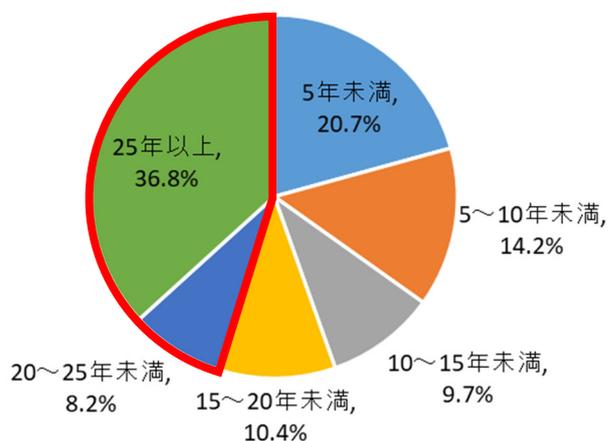


図 居住年数

②世帯主年齢

● 65 歳以上の世帯主が全体の約 55%。

世帯主が 65 歳以上の高齢者である割合は半数を超え、70 歳以上は約 4 割を占めています。市営住宅等の入居者の高齢化が進んでいます。

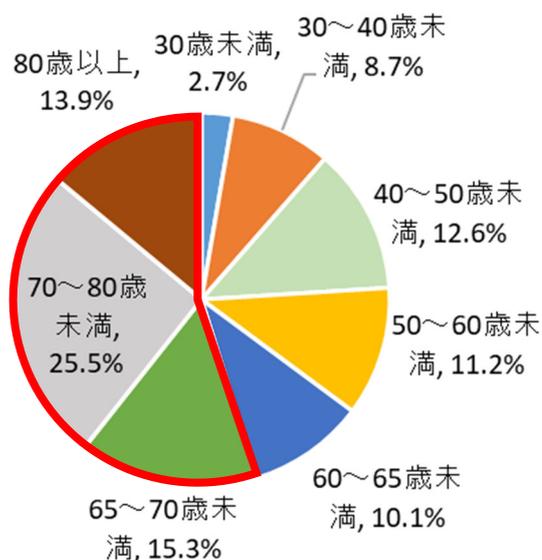


図 世帯主年齢

③高齢者を含む世帯数

● 高齢世帯は全体の約 40%。高齢単身世帯は約 29%。

高齢者を含む世帯数は、59.8%を占めており、高齢者のみの世帯は 40.0%、高齢者単身世帯は 29.2%を占めています。

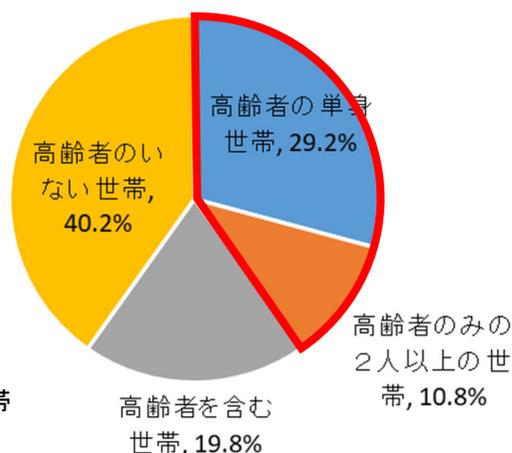


図 高齢者を含む世帯

④世帯人数

● 1～2人世帯が7割以上を占める。

入居者の世帯人数は、2 人以下の世帯が 75.0%を占めています。

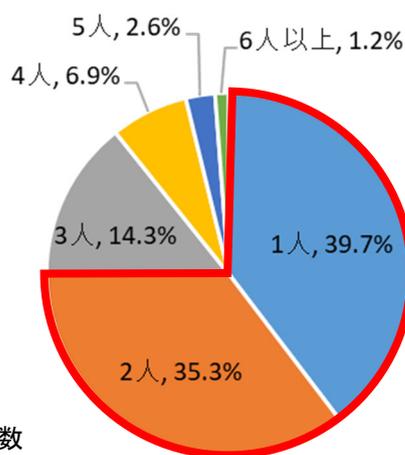


図 世帯人数

⑥入居状況

●入居率が約9割。

政策空家を除いた入居率は89.4%です。平成24年の入居率98.1%よりも8.7ポイント減少しており、入居率が低下しています。

表 入居状況

(単位：戸、%)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
管理戸数	65	456	24	715	12	24	23	1,319
入居戸数	42	416	6	618	12	24	16	1,134
空家	空家戸数	15	15		97		7	134
	政策空家戸数	8	25	18				51
	計	23	40	18	97		7	185
入居率	64.6%	91.2%	25.0%	86.4%	100.0%	100.0%	69.6%	86.0%
政策空家を除く入居率	73.7%	96.5%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	69.6%	89.4%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

⑦入居応募状況

●入居応募数は、約80件/年。

入居応募状況は、平成27年～令和元年度までの過去5年間平均で約80件/年の応募状況となっています。

表 入居応募状況

(単位：件)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
平成27年	3	32		54		9	1	99
平成28年	5	27		43		7	2	84
平成29年	2	22		38		8	1	71
平成30年	7	24		30	1	12	2	76
令和元年	3	24		43		7		77
合計	20	129		208	1	43	6	407
年平均	4.0	25.8		41.6	0.2	8.6	1.2	81.4

資料：住宅課

3. 市民アンケート、事業者ヒアリング

1. 市民アンケート調査

(1) 調査概要

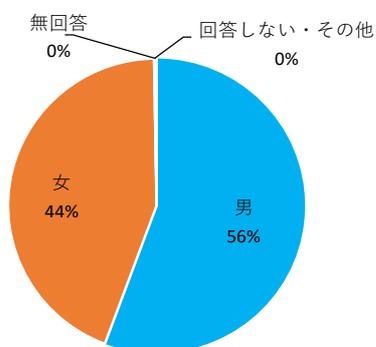
調査期間	令和4年9月30日～10月13日
調査方法	郵送による調査票の配布、回収
調査対象	市内在住の20歳以上の世帯主
配布数	3,000通（中央2,123通、西部377通、東部250通、南部250通）
回収数	1,141通（中央788通、西部109通、東部93通、南部93通、不明58通）
回収率	38.0%（中央37.1%、西部28.9%、東部37.2%、南部37.2%）

(2) 調査結果

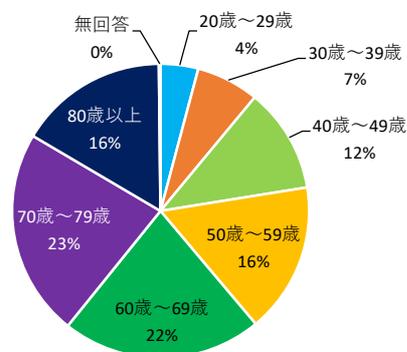
調査結果について、主なポイントを示します。

●回答属性

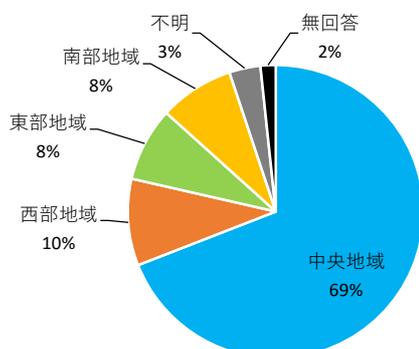
・性別は、男性56%、女性44%



・60代以上が回答者の61%を占める



・居住地域は中央地域が69%を占め、次いで西部地域が10%である



●現在住んでいる住宅への満足度（問 13）

<全体>

満足度が最も高いのは「1.住宅の広さ、間取り」で、次いで「13.居室の日当たり」である。一方、不満度が最も高いのは「10.冷暖房の費用負担などの省エネルギー性能」、次いで「9.住宅の断熱性」と省エネルギー関連の項目である。

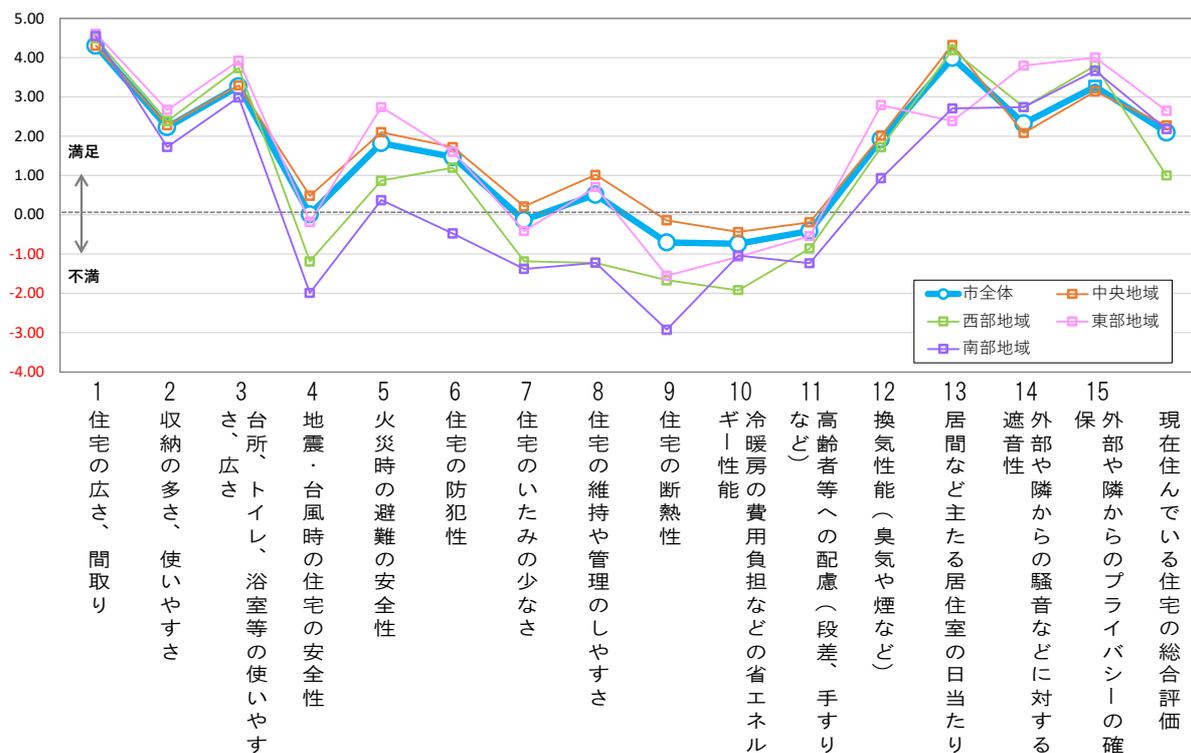
<地域別>

中央、東部地域は市全体の傾向と概ね同様の傾向を示す。西部地域は「8.住宅の維持や管理のしやすさ」の不満度が比較的高い。南部地域は「9.住宅の断熱性」の不満度が比較的高い。

（点数が低いほど不満度が高い）

各地域の下部3項目を色付き表示

項目	市全体	中央地域	西部地域	東部地域	南部地域
1. 住宅の広さ、間取り	4.30	4.30	4.49	4.61	4.55
2. 収納の多さ、使いやすさ	2.23	2.27	2.38	2.67	1.72
3. 台所、トイレ、浴室等の使いやすさ、広さ	3.27	3.29	3.74	3.92	2.99
4. 地震・台風時の住宅の安全性	0.01	0.48	-1.19	-0.18	-1.99
5. 火災時の避難の安全性	1.82	2.10	0.87	2.74	0.37
6. 住宅の防犯性	1.47	1.72	1.20	1.61	-0.48
7. 住宅のいたみの少なさ	-0.13	0.21	-1.19	-0.41	-1.38
8. 住宅の維持や管理のしやすさ	0.51	1.02	-1.23	0.71	-1.22
9. 住宅の断熱性	-0.70	-0.14	-1.67	-1.55	-2.93
10. 冷暖房の費用負担などの省エネルギー性能	-0.74	-0.44	-1.92	-1.07	-1.04
11. 高齢者等への配慮（段差、手すりなど）	-0.41	-0.19	-0.86	-0.54	-1.24
12. 換気性能（臭気や煙など）	1.92	2.01	1.72	2.79	0.93
13. 居間など主たる居住室の日当たり	3.99	4.32	4.19	2.39	2.71
14. 外部や隣からの騒音などに対する遮音性	2.32	2.08	2.74	3.79	2.74
15. 外部や隣からのプライバシーの確保	3.26	3.14	3.80	4.00	3.66
現在住んでいる住宅の総合評価	2.09	2.27	1.00	2.65	2.18



●現在住んでいる住宅の周辺環境への満足度（問 14）

<全体>

満足度が最も高いのは「28.敷地の広さ、空間のゆとり」で、次いで「30.親や親戚の住宅との距離」である。一方、不満度が最も高いのは「21.公共交通の利便」で、次いで「18.周辺道路の通行時の安全性」である。

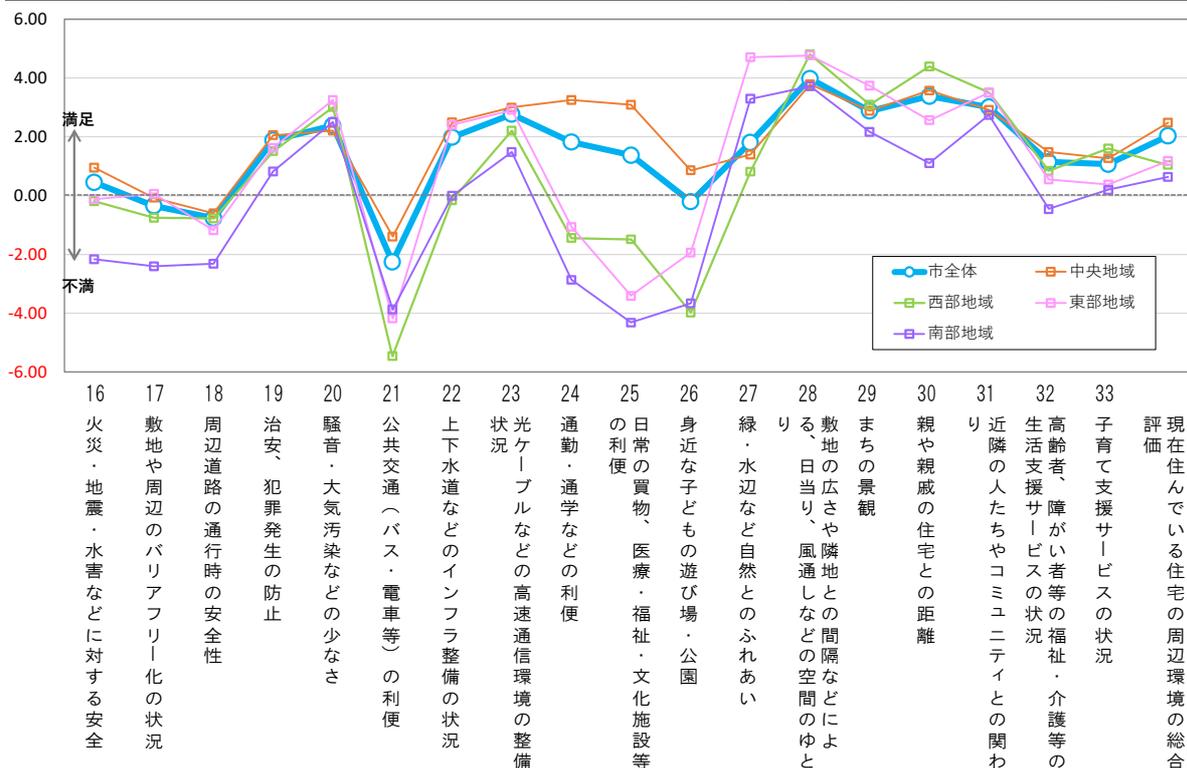
<地域別>

中央地域は市全体の傾向と同様の傾向を示す。西部地域は「26.身近な子どもの遊び場・公園」、東部、南部地域は「25.日常の買物、医療等の利便」「24.通勤・通学の利便」の不満度が比較的高い。

（点数が低いほど不満度が高い）

各地域の下位3項目を色付き表示

項目	市全体	中央地域	西部地域	東部地域	南部地域
16. 火災・地震・水害などに対する安全	0.45	0.95	-0.19	-0.12	-2.17
17. 敷地や周辺のバリアフリー化の状況	-0.35	-0.07	-0.75	0.06	-2.41
18. 周辺道路の通行時の安全性	-0.77	-0.61	-0.78	-1.18	-2.32
19. 治安、犯罪発生防止	1.88	2.05	1.51	1.63	0.82
20. 騒音・大気汚染などの少なさ	2.38	2.21	3.01	3.26	2.50
21. 公共交通（バス・電車等）の利便	-2.26	-1.39	-5.46	-4.18	-3.88
22. 上下水道などのインフラ整備の状況	1.99	2.50	-0.16	2.41	0.00
23. 光ケーブルなどの高速通信環境の整備状況	2.77	3.00	2.21	2.91	1.48
24. 通勤・通学などの利便	1.82	3.26	-1.44	-1.06	-2.87
25. 日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便	1.37	3.09	-1.49	-3.41	-4.32
26. 身近な子どもの遊び場・公園	-0.21	0.86	-3.98	-1.94	-3.67
27. 緑・水辺など自然とのふれあい	1.81	1.39	0.82	4.71	3.29
28. 敷地の広さや隣地との間隔などによる、日当り、風通しなどの空間のゆとり	3.98	3.78	4.81	4.77	3.72
29. まちの景観	2.88	2.88	3.09	3.73	2.16
30. 親や親戚の住宅との距離	3.38	3.57	4.39	2.56	1.10
31. 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	3.01	2.92	3.50	3.50	2.74
32. 高齢者、障がい者等の福祉・介護等の生活支援サービスの状況	1.14	1.49	0.84	0.55	-0.45
33. 子育て支援サービスの状況	1.07	1.27	1.60	0.38	0.20
現在住んでいる住宅の周辺環境の総合評価	2.03	2.48	1.04	1.18	0.63



●住宅・住宅の周辺環境における最も重要な項目（問 15）

<全体>

住宅および住宅の周辺環境において最も重要な項目として、「4.地震・台風時の住宅の安全性」と、「16.火災・地震・水害などに対する安全」が突出して高い。

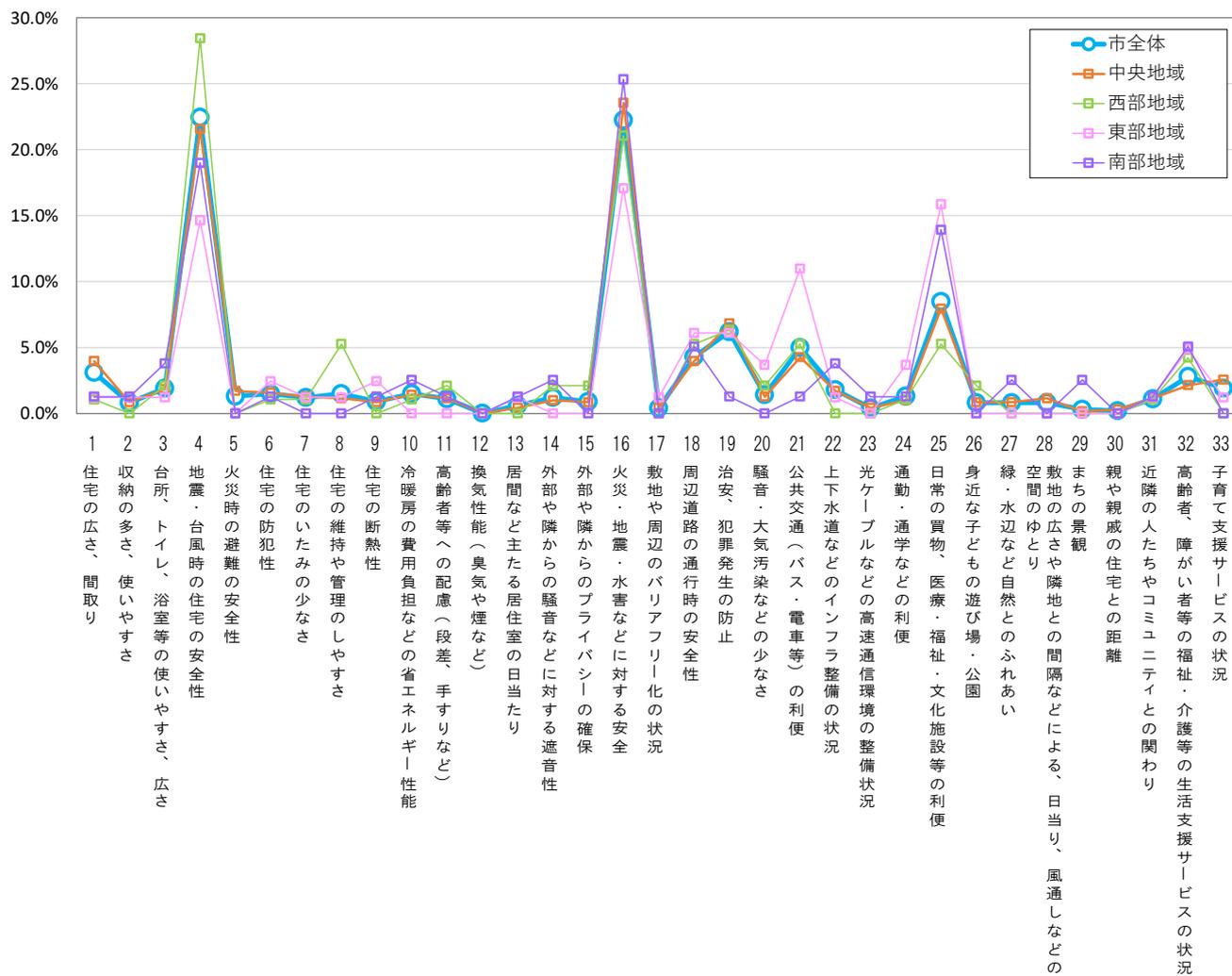
<地域別>

中央地域は市全体の傾向と同様の傾向を示す。西部地域は「4.地震・台風時の住宅の安全性」の重要度が比較的高い。東部、南部地域は「25.日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便」の重要度が比較的高い。

▼最も重要と思うもの（1つ）

各地域の上位5項目を色付き表示

選択肢	市全体	中央地域	西部地域	東部地域	南部地域
1. 住宅の広さ、間取り	3.1%	4.0%	1.1%	1.2%	1.3%
2. 収納の多さ、使いやすさ	0.8%	0.9%	0.0%	1.2%	1.3%
3. 台所、トイレ、浴室等の使いやすさ、広さ	1.9%	1.8%	2.1%	1.2%	3.8%
4. 地震・台風時の住宅の安全性	22.4%	21.6%	28.4%	14.6%	19.0%
5. 火災時の避難の安全性	1.3%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%
6. 住宅の防犯性	1.5%	1.6%	1.1%	2.4%	1.3%
7. 住宅のいたみの少なさ	1.2%	1.3%	1.1%	1.2%	0.0%
8. 住宅の維持や管理のしやすさ	1.5%	1.1%	5.3%	1.2%	0.0%
9. 住宅の断熱性	0.9%	0.9%	0.0%	2.4%	1.3%
10. 冷暖房の費用負担などの省エネルギー性能	1.5%	1.4%	1.1%	0.0%	2.5%
11. 高齢者等への配慮（段差、手すりなど）	1.1%	1.1%	2.1%	0.0%	1.3%
12. 換気性能（臭気や煙など）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
13. 居間など主たる居住室の日当たり	0.6%	0.4%	0.0%	1.2%	1.3%
14. 外部や隣からの騒音などに対する遮音性	1.2%	1.0%	2.1%	0.0%	2.5%
15. 外部や隣からのプライバシーの確保	0.9%	0.9%	2.1%	0.0%	0.0%
16. 火災・地震・水害などに対する安全	22.2%	23.5%	21.1%	17.1%	25.3%
17. 敷地や周辺のバリアフリー化の状況	0.4%	0.4%	0.0%	1.2%	0.0%
18. 周辺道路の通行時の安全性	4.3%	4.0%	5.3%	6.1%	5.1%
19. 治安、犯罪発生の防止	6.2%	6.8%	6.3%	6.1%	1.3%
20. 騒音・大気汚染などの少なさ	1.4%	1.3%	2.1%	3.7%	0.0%
21. 公共交通（バス・電車等）の利便	5.0%	4.3%	5.3%	11.0%	1.3%
22. 上下水道などのインフラ整備の状況	1.8%	1.7%	0.0%	1.2%	3.8%
23. 光ケーブルなどの高速通信環境の整備状況	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	1.3%
24. 通勤・通学などの利便	1.3%	1.0%	1.1%	3.7%	1.3%
25. 日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便	8.5%	7.9%	5.3%	15.9%	13.9%
26. 身近な子どもの遊び場・公園	0.8%	0.9%	2.1%	0.0%	0.0%
27. 緑・水辺など自然とのふれあい	0.8%	0.9%	0.0%	0.0%	2.5%
28. 敷地の広さや隣地との間隔などによる、日当たり、風通しなどの空間のゆとり	0.8%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%
29. まちの景観	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	2.5%
30. 親や親戚の住宅との距離	0.2%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%
31. 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.3%
32. 高齢者、障がい者等の福祉・介護等の生活支援サービスの状況	2.8%	2.1%	4.2%	4.9%	5.1%
33. 子育て支援サービスの状況	1.9%	2.6%	0.0%	1.2%	0.0%



●住宅・住宅の周辺環境における重要な項目（問 15）

<全体>

住宅および住宅の周辺環境において最も重要なものに次いで重要な項目としては、災害に対する安全性のほか、「25.日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便」、「19.治安、犯罪発生防止」、「18.周辺道路の通行時の安全性」が高い。

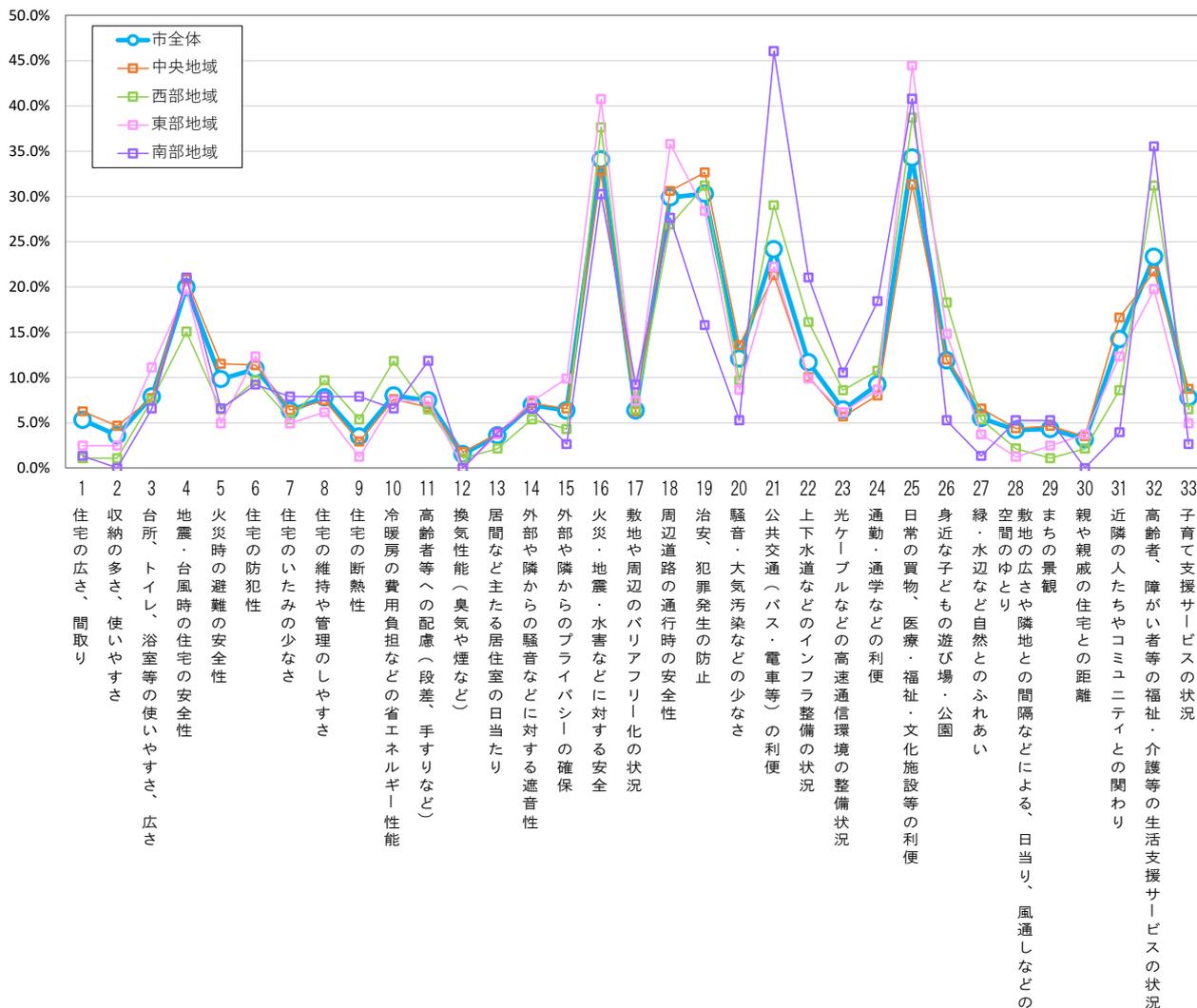
<地域別>

中央地域は市全体と同様の傾向を示す。西部地域は「32.高齢者、障がい者等の福祉・介護等の生活支援サービスの状況」、東部地域は「25.日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便」、南部地域は「21.公共交通（バス・電車等）の利便」の重要度が比較的高い。

▼上記に続いて重要と思うもの（4つ）

各地域の上位5項目を色付き表示

選択肢	市全体	中央地域	西部地域	東部地域	南部地域
1. 住宅の広さ、間取り	5.3%	6.3%	1.1%	2.5%	1.3%
2. 収納の多さ、使いやすさ	3.6%	4.7%	1.1%	2.5%	0.0%
3. 台所、トイレ、浴室等の使いやすさ、広さ	7.9%	7.7%	7.5%	11.1%	6.6%
4. 地震・台風時の住宅の安全性	20.0%	20.8%	15.1%	19.8%	21.1%
5. 火災時の避難の安全性	9.8%	11.5%	6.5%	4.9%	6.6%
6. 住宅の防犯性	11.0%	11.4%	9.7%	12.3%	9.2%
7. 住宅のいたみの少なさ	6.3%	6.4%	5.4%	4.9%	7.9%
8. 住宅の維持や管理のしやすさ	7.8%	7.4%	9.7%	6.2%	7.9%
9. 住宅の断熱性	3.5%	2.9%	5.4%	1.2%	7.9%
10. 冷暖房の費用負担などの省エネルギー性能	8.0%	7.6%	11.8%	7.4%	6.6%
11. 高齢者等への配慮（段差、手すりなど）	7.5%	6.7%	6.5%	7.4%	11.8%
12. 換気性能（臭気や煙など）	1.5%	1.7%	1.1%	0.0%	0.0%
13. 居間など主たる居住室の日当たり	3.6%	3.8%	2.2%	3.7%	3.9%
14. 外部や隣からの騒音などに対する遮音性	7.0%	7.1%	5.4%	7.4%	6.6%
15. 外部や隣からのプライバシーの確保	6.3%	6.6%	4.3%	9.9%	2.6%
16. 火災・地震・水害などに対する安全	34.1%	32.8%	37.6%	40.7%	30.3%
17. 敷地や周辺のバリアフリー化の状況	6.3%	6.3%	6.5%	7.4%	9.2%
18. 周辺道路の通行時の安全性	29.9%	30.6%	26.9%	35.8%	27.6%
19. 治安、犯罪発生防止	30.3%	32.7%	31.2%	28.4%	15.8%
20. 騒音・大気汚染などの少なさ	12.1%	13.6%	9.7%	8.6%	5.3%
21. 公共交通（バス・電車等）の利便	24.2%	21.3%	29.0%	22.2%	46.1%
22. 上下水道などのインフラ整備の状況	11.7%	10.1%	16.1%	9.9%	21.1%
23. 光ケーブルなどの高速通信環境の整備状況	6.4%	5.7%	8.6%	6.2%	10.5%
24. 通勤・通学などの利便	9.2%	8.0%	10.8%	8.6%	18.4%
25. 日常の買物、医療・福祉・文化施設等の利便	34.3%	31.3%	38.7%	44.4%	40.8%
26. 身近な子どもの遊び場・公園	11.9%	12.0%	18.3%	14.8%	5.3%
27. 緑・水辺など自然とのふれあい	5.5%	6.6%	5.4%	3.7%	1.3%
28. 敷地の広さや隣地との間隔などによる、日当たり、風通しなどの空間のゆとり	4.2%	4.4%	2.2%	1.2%	5.3%
29. まちの景観	4.3%	4.7%	1.1%	2.5%	5.3%
30. 親や親戚の住宅との距離	3.2%	3.5%	2.2%	3.7%	0.0%
31. 近隣の人たちやコミュニティとの関わり	14.2%	16.6%	8.6%	12.3%	3.9%
32. 高齢者、障がい者等の福祉・介護等の生活支援サービスの状況	23.3%	21.7%	31.2%	19.8%	35.5%
33. 子育て支援サービスの状況	7.8%	8.7%	6.5%	4.9%	2.6%



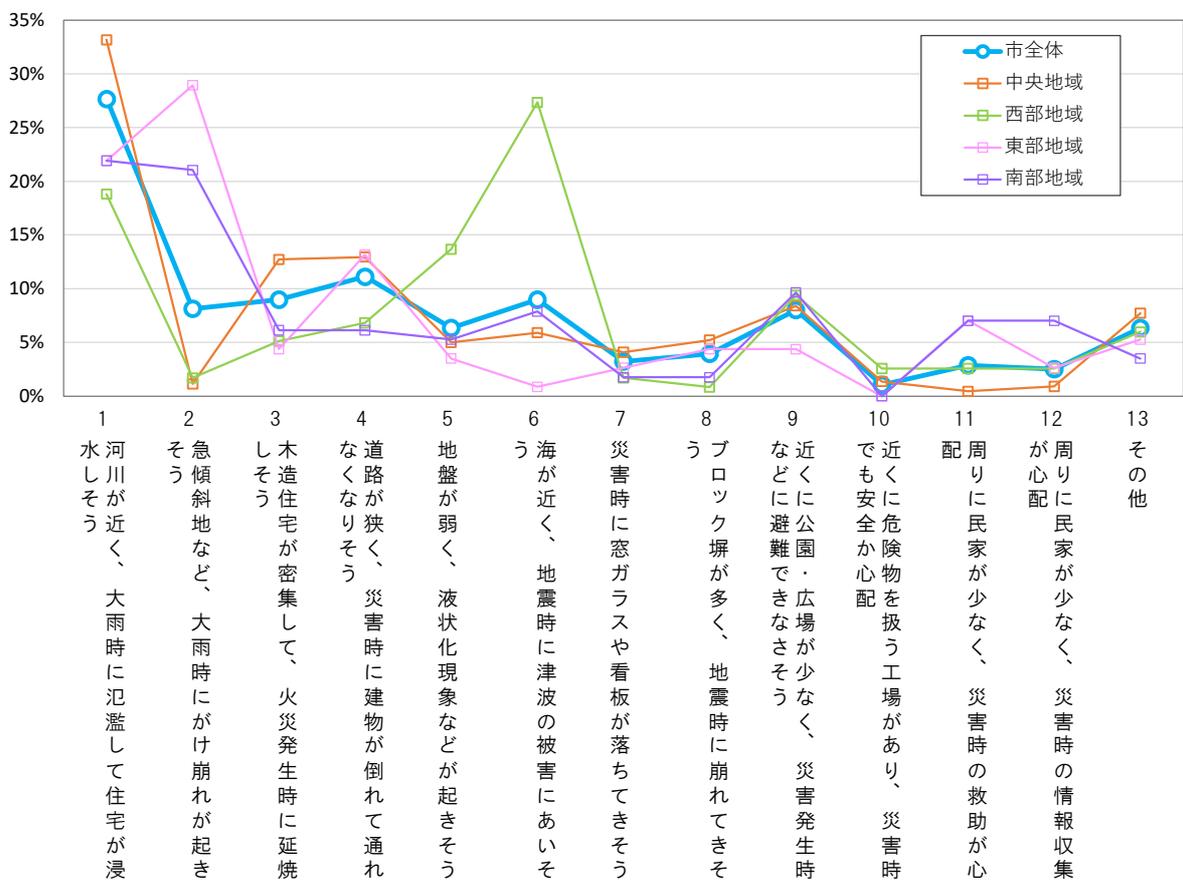
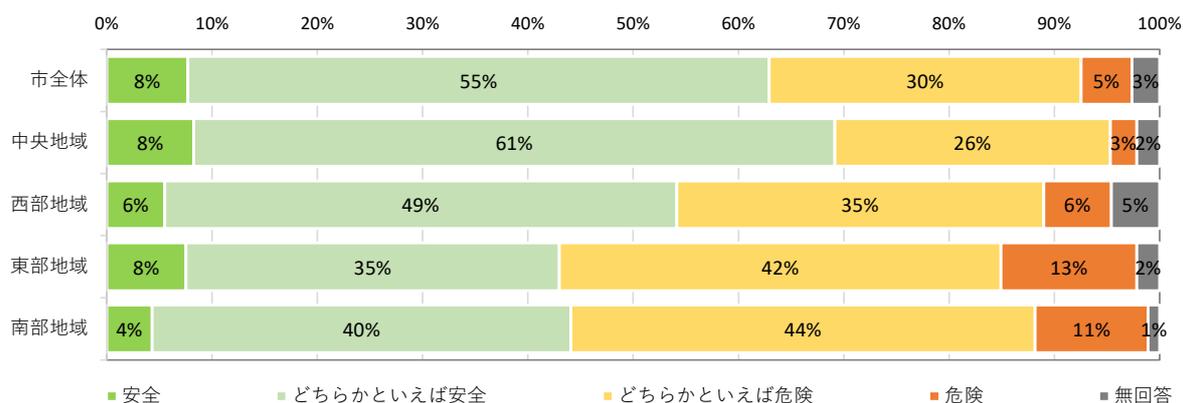
●災害に対する安全性について（問 20）

<全体>

居住地域（家の周辺）の安全性について、「安全」および「どちらかといえば安全」が63%を占める。危険を感じる内容は、「1.河川が近く、大雨時に氾濫して住宅が浸水しそう」が最も多く、59%と高い。

<地域別>

危険を感じる内容は、いずれの地域でも「1.河川が近く、大雨時に氾濫して住宅が浸水しそう」が多い。西部地域は「6.津波、液状化の恐れ」も多い。東部、南部地域は「2.急傾斜地など大雨時にかけ崩れの恐れ」も高い。



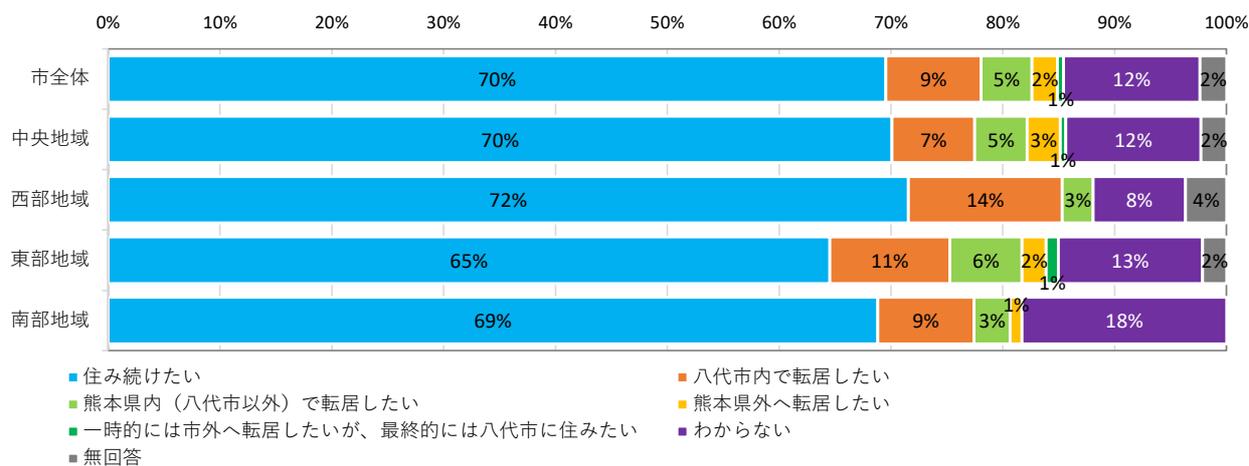
●今後の居留意向（問 21）

<全体>

現在の住まいに「住み続けたい」が最も多く 70%である。「八代市内で転居したい」は 9%である。

<地域別>

いずれの地域でも現在の住まいに「住み続けたい」が最も多く約 7 割を占める。西部地域では、「八代市内で転居したい」割合がやや高い。南部地域では「わからない」が約 2 割を占め、令和 2 年 7 月豪雨による影響が考えられる。



●転居したい理由（問 22）

<全体>

転居したい理由は、「11.居住環境をよくするため」、「9.住宅（広さ・設備など）をよくするため」が、それぞれ約 3 割と高い。

<地域別>

中央地域では、「11.居住環境をよくするため」が最も多いが、その他の地域では、「3.通勤、通学、通院、買物が不便なため」が最も多い。

選択肢	件数	比率	地域別							
			中央地域		西部地域		東部地域		南部地域	
			件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
1. 結婚などによる世帯の分離や独立のため	8	4%	5	4%	0	0%	2	11%	0	0%
2. 就職、転職、転勤などのため	19	10%	13	11%	2	11%	3	16%	0	0%
3. 通勤、通学、通院、買物が不便であるため	41	23%	16	13%	7	39%	10	53%	5	42%
4. 親または子どもと同居するため	14	8%	10	8%	3	17%	0	0%	1	8%
5. 親、子どもなどの親族の近くに住むため	22	12%	18	15%	1	6%	2	11%	1	8%
6. 親・子とは関係なく住むため	6	3%	3	2%	1	6%	1	5%	1	8%
7. 家を相続するため	13	7%	12	10%	1	6%	0	0%	0	0%
8. ローン、家賃などの負担を軽減するため	8	4%	6	5%	0	0%	0	0%	1	8%
9. 住宅（広さ・設備など）をよくするため	55	30%	42	34%	4	22%	6	32%	3	25%
10. 駐車スペースがないため	9	5%	5	4%	1	6%	1	5%	1	8%
11. 居住環境をよくするため	60	33%	45	37%	3	17%	5	26%	3	25%
12. 子どもの成長や老後に備えるため	35	19%	22	18%	3	17%	4	21%	4	33%
13. 資産形成のため	4	2%	3	2%	0	0%	1	5%	0	0%
14. 災害に対する安全性向上のため	33	18%	18	15%	5	28%	5	26%	3	25%
15. 立ち退き要求、契約期限切れのため	1	1%	1	1%	0	0%	0	0%	0	0%
16. その他	17	9%	10	8%	2	11%	0	0%	3	25%
17. 無回答	4	2%	3	2%	0	0%	0	0%	1	8%
計	181	-	122	-	18	-	19	-	12	-

●転居先に希望する住宅（問 22）

<全体>

転居先に希望する住宅として、「10.民営賃貸住宅（アパート・マンション）」が最も多く 23%である。H24 調査時に最も多かった「所有または購入する土地で新築する」の割合は減少した。

<地域別>

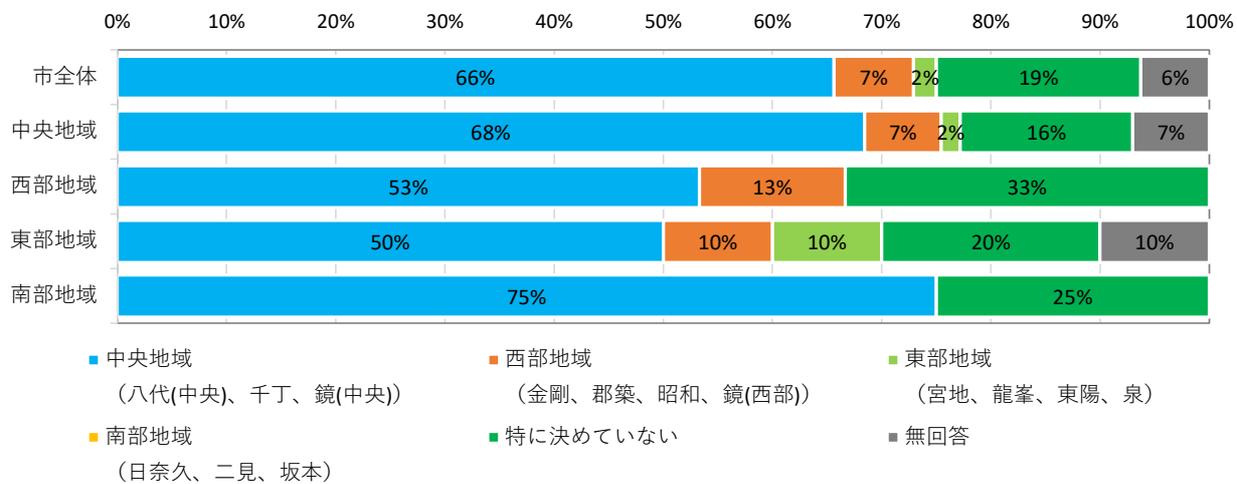
中央、西部地域では市全体の傾向と同じ「10.民営賃貸住宅（アパート・マンション）」が最も多い。東部地域では「2.一戸建て（土地を購入して新築）」、南部地域では「11.公営住宅」が最も多い。

選択肢	件数	比率	地域別							
			中央地域		西部地域		東部地域		南部地域	
			件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
1. 一戸建て（自分や親の所有の土地に新築）	20	11%	15	13%	4	22%	1	5%	0	0%
2. 一戸建て（土地を購入して新築）	25	14%	14	12%	2	11%	5	26%	2	17%
3. 一戸建て（分譲住宅を購入）	3	2%	3	3%	0	0%	0	0%	0	0%
4. 一戸建て（中古物件を購入）	24	13%	15	13%	3	17%	3	16%	2	17%
5. 二世帯住宅（自分や親の所有の土地に新築）	2	1%	1	1%	1	6%	0	0%	0	0%
6. 二世帯住宅（土地を購入して新築）	1	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
7. 分譲マンション（新規物件を購入）	6	3%	4	3%	0	0%	1	5%	0	0%
8. 分譲マンション（中古物件を購入）	10	6%	8	7%	0	0%	1	5%	1	8%
9. 民営賃貸住宅（一戸建て）	6	3%	4	3%	0	0%	2	11%	0	0%
10. 民営賃貸住宅（アパート、マンション）	41	23%	30	25%	6	33%	3	16%	0	0%
11. 公営住宅（市営住宅、県営住宅）	14	8%	7	6%	2	11%	0	0%	4	33%
12. 公社・公団等の賃貸住宅	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
13. その他	16	9%	12	10%	0	0%	2	11%	2	17%
14. 無回答	10	6%	7	6%	0	0%	1	5%	1	8%
計	178	100%	120	100%	18	100%	19	100%	12	100%

●転居先として希望する地域（問 23）

<全体、地域別>

転居先に希望する地域は、全体およびいずれの地域においても「中央地域」が最も高い。



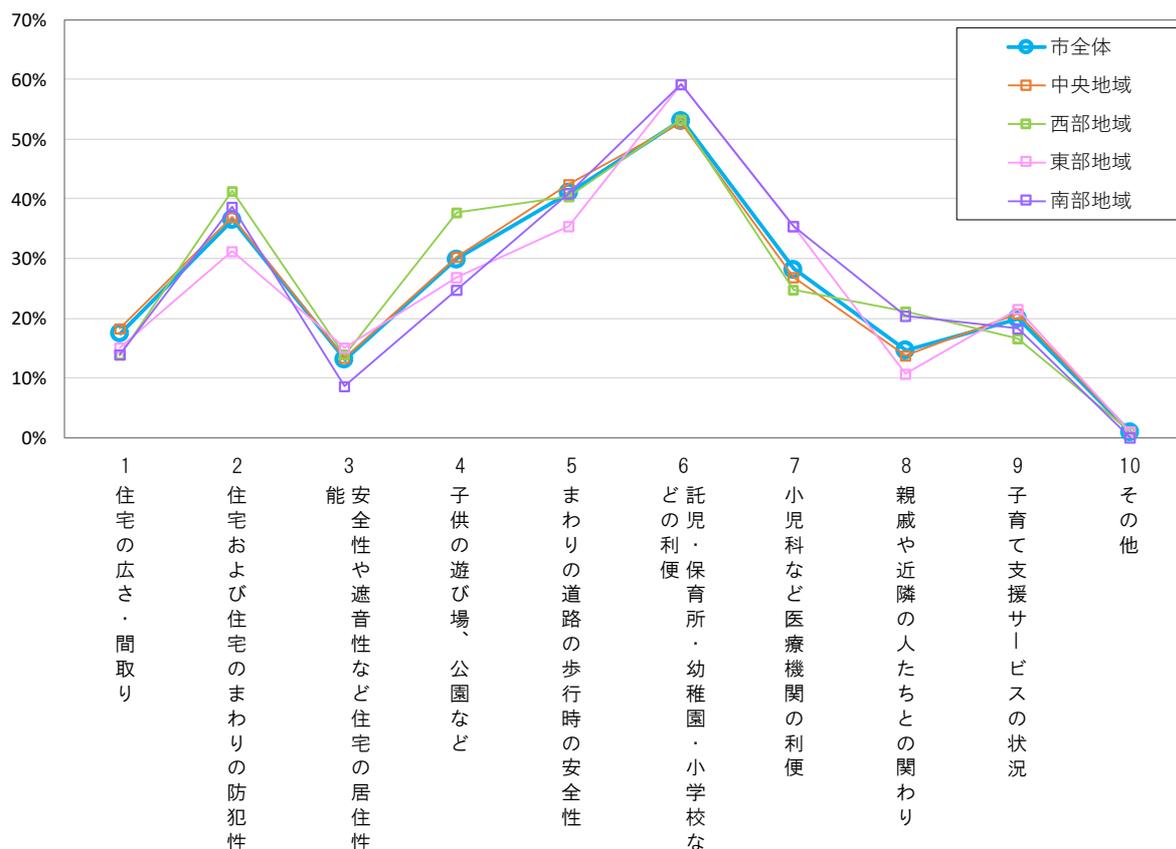
●子育てにおいて重要な項目（問28）

<全体>

子育てしやすい住宅や住環境として重要な点は、「6.託児・保育所・幼稚園・小学校などの利便」が最も高く 53%である。次いで、「5.まわりの道路の歩行時の安全性」、「2.住宅および住宅のまわりの防犯性」がそれぞれ約4割である。

<地域別>

中央地域は、市全体の傾向と同様の傾向を示す。西部地域は「4.子供の遊び場、公園など」東部、南部地域は「7.小児科など医療機関の利便」がより高い。



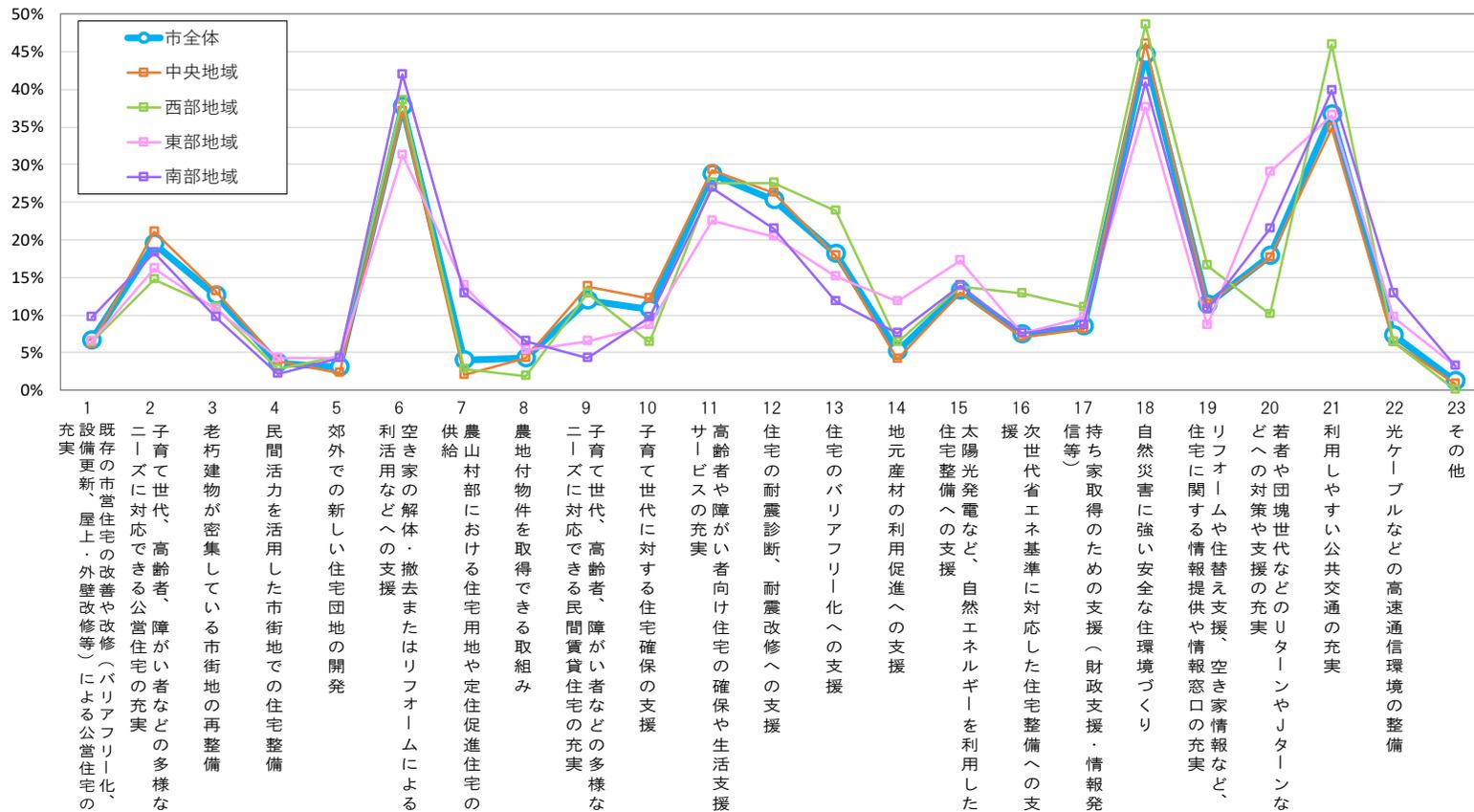
●今後の住まい・住環境づくりの重要な項目（問 29）

<全体>

暮らしやすい住宅や住環境を整えるための方策として、「18.自然災害に強い安全な住環境づくり」が最も多く 45%である。次いで「6.空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援」が 38%、「21.利用しやすい公共交通の充実」が 37%である。H24 調査と比べ、「空き家の解体・撤去、利活用支援」の割合が約 1 割高まった。

<地域別>

中央地域は、市全体の傾向と同様の傾向を示す。西部地域は「21.利用しやすい公共交通の充実」がより高い。東部地域は「20.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」がより高い。南部地域は「7.農山村部における住宅用地や定住促進住宅の供給」がより高い。



<年代別>

いずれの年代においても「18.自然災害に強い安全な住環境づくり」「6.空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援」「21.利用しやすい公共交通の充実」が重要である。

20, 30代では「住宅確保に対する支援」、50代以上では「高齢者等の住宅確保や生活支援サービス」が求められている。

[年代別の重要な項目上位5つ]

	市全体	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
1位	自然災害に強い安全な住環境づくり	自然災害に強い安全な住環境づくり	自然災害に強い安全な住環境づくり	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	自然災害に強い安全な住環境づくり	自然災害に強い安全な住環境づくり	自然災害に強い安全な住環境づくり	自然災害に強い安全な住環境づくり
2位	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	子育て世代、高齢者、障がい者などの多様なニーズに対応できる公営住宅の充実	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	自然災害に強い安全な住環境づくり	利用しやすい公共交通の充実	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	利用しやすい公共交通の充実
3位	利用しやすい公共交通の充実	子育て世代に対する住宅確保の支援	利用しやすい公共交通の充実	利用しやすい公共交通の充実	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	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	利用しやすい公共交通の充実	空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援
4位	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	(同率3位) 持ち家取得のための支援(財政支援・情報発信等)	子育て世代に対する住宅確保の支援	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	住宅の耐震診断、耐震改修への支援	(同率3位) 利用しやすい公共交通の充実	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	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
5位	住宅の耐震診断、耐震改修への支援	(同率3位) 利用しやすい公共交通の充実	(同率4位) 持ち家取得のための支援(財政支援・情報発信等)	老朽建物が密集している市街地の再整備	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	住宅の耐震診断、耐震改修への支援	住宅の耐震診断、耐震改修への支援	住宅のバリアフリー化への支援

2. 事業者ヒアリング調査

(1) 調査概要

調査日	令和4年10月14日、20日
調査方法	調査票の事前配布、後日ヒアリングにより確認
調査対象	八代市内の不動産、賃貸住宅仲介、売買事業者3社
調査内容	取り扱い物件、空き家物件、賃貸住宅の需要動向 等

(2) 調査結果

調査結果について、主なポイントを示します。

【賃貸物件に求められる条件等について】

- 賃貸物件は中心部に多い。
- 賃貸物件を選択する基準として、若年世帯は、立地よりも、築浅や設備の充実を優先する傾向がある。設備としては、無料 WiFi や浴室乾燥が求められる。車移動が中心のため、立地の優先度が低いと考えられる。
- 高齢世帯以外は、駐車場2台が条件となる。
- 高齢世帯は、車利用者も多いが、バス停近くを条件とする人も多い。
- ペット可の需要が増え、供給も増加しつつある。

【空き室、リフォームについて】

- 空き室は、エリア（立地）とあまり関係が無い。古さの要因が大きく、古いと駐車スペースが確保できない、設備が古い、ということが理由になる。
- リフォームにはオーナーの理解、資金が必要となる。リフォームの内容としては、和室から洋室への変更が多い。水回りの改修を行えば、入居につながるが、費用がかかるために改修のハードルがある。

【本市において求められる施策等】

- 入居に関する制限はあまり無い。
- 低所得者や子育て世帯に対する支援が必要と考えられている。

4. 住生活に関する課題

1. 現況のまとめ

前章までの現況分析の結果および関連する視点を整理します。

〈4つの視点〉

- ・安全に暮らせる
- ・安心して暮らせる
- ・快適に暮らせる
- ・地域の特性を活かして暮らせる

	視点			
	安全	安心	快適	地域
2. 住生活を取り巻く現状				
2-1. 社会環境の変化				
・多発する自然災害	○			
・脱炭素社会に向けた取組の推進			○	
・SDG s に向けた取組の推進		○	○	
・住環境や働き方の変化、多様化		○		○
2-2. 上位関連計画等				
○熊本県住生活基本計画				
・高齢者等が暮らしやすい、子育てしやすい住環境整備		○		○
・質の高いストックへの更新、環境への配慮		○	○	
・空き家対策、住宅循環システムの構築		○	○	
・移住・定住促進、魅力的な住環境の形成				○
・創造的復興、安全な住まいの確保	○			○
○第2次八代市総合計画				
・安心して子どもを産み育てられるまちづくり		○		
・支え合い健やかに暮らせるまちづくり		○		○
・災害に強く安全・安心なまちづくり	○			
・快適に暮らせるまちづくり			○	
・地域資源を活かし発展するまちづくり				○
・人と自然が調和するまちづくり				○

	視点			
	安全	安心	快適	地域
2-3. 八代市の現況				
・ 広大な面積 681 km ² 。西の八代平野と東の山地	○			○
・ 市域の約 8 割を森林が占め、建物用地は 6%	○			○
・ 人口は中央地域に集中	○			
・ 人口減少、少子高齢化が進行、今後も継続見込み		○		○
・ 自然動態は減少傾向、社会動態は近年プラス				○
・ 65 歳以上の単独世帯やひとり親世帯が増加		○		
・ 災害危険区域が点在し、令和 2 年の豪雨では甚大な被害	○			
2-4. 住宅・住環境の現況				
・ 持ち家率が高いが、近年は市街地部で民間借家が増加傾向		○	○	○
・ 持ち家・貸家の新設数は長期的には増加傾向で推移		○		
・ 空き家率が 15.6%と県平均より高く、増加傾向			○	○
・ 最低居住面積水準未済世帯は 3.8%		○		
・ 新耐震基準以前の建物が約 4 割	○		○	
・ 耐震化率は約 77%	○		○	
・ 太陽光発電機器などの各省エネルギー設備整備は約 1 割で、増加傾向			○	
・ 高齢者等のための設備整備状況は持ち家で約 60%、借家で約 25%		○		
・ 地価は概ね横ばい		○		
・ 市営住宅等の管理戸数は 1,309 戸で中央地域に多い		○		○
・ 耐用年限を経過した市営住宅は約 4 割	○	○		
・ 市営住宅において入居者の高齢化、1~2 人世帯の増加が進行		○		
3. 市民アンケート、事業者ヒアリング				
・ 八代市に住み続けたい意向が高い	○	○	○	○
・ 市全体で住宅の省エネルギー性能に関して不満度が高い			○	
・ 西部地域、南部地域では、地震・台風等への安全性への不満度がより高い	○			○
・ 市全体で公共交通の利便性について不満度が高く、重要度も高い			○	○
・ 東部地域、南部地域では、買物等の利便性についての不満度がより高い				○
・ 子育てに関し、保育所等の施設の利便性が重要		○		
・ 災害に対する安全な住環境づくりが最重要	○			
・ 空き家対策の充実が重要			○	
・ 若年世代では住宅確保に対する支援が求められる		○		
・ 中高年世代では高齢者等の生活支援等が求められる		○		
・ 民間賃貸住宅は増加傾向と考えられ、設備の充実が求められる			○	
・ 古い民間賃貸住宅は、空き室となる傾向がある			○	
・ 低所得者や子育て世帯に対する支援が求められる		○		

2. 住生活に関する課題

現況のまとめから、住環境に関する4つの課題を整理します。

1. 災害に備え安全に暮らせる住まいの確保

○災害に強い安全な住まい・まちづくり

熊本地震や令和2年7月豪雨のような大規模災害に対して、住宅・住環境における安全性の確保に向けた取組が必要です。

また、地域の協働で災害に対する安全性を高めるため、コミュニティの確立が必要です。さらに、災害時の迅速な復旧、被災者への住まい確保、再建が必要です。

<キーワード>

- ・災害対策
- ・豪雨被害からの復興推進
- ・災害公営住宅
- ・災害発生時の早急な住まいの確保
- ・避難計画・準備の徹底
- ・危険地域からの移転誘導
- ・耐震改修
- ・強靱化（レジリエンス）

2. 誰もが安心して暮らせる住まいの確保

○誰もが安心して暮らせる住まいの確保

高齢者や障がい者を含めた誰もが安心して暮らせる住まいの確保、体制が必要です。

○高齢者や子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

人口減少、少子高齢化が加速する中、高齢者や子育て世帯等が暮らしやすい住環境として、施設のバリアフリー化や住環境の向上に向けた住み替え促進等が必要です。

○住宅確保要配慮者に向けた支援

増加する住宅確保要配慮者に向けた支援や、市営住宅の入居促進が必要です。

<キーワード>

- ・市営住宅、住宅セーフティネット
- ・市営住宅の長寿命化
- ・民間活力の導入
- ・人口減少、少子高齢化
- ・高齢世帯への配慮
- ・医療、福祉
- ・地域コミュニティ
- ・バリアフリー
- ・障がい者の地域社会における共生
- ・共働き・子育て世帯、ひとり親世帯、外国人世帯等への配慮
- ・住み替え促進

3. 快適に暮らせる住環境の確保

○空き家、住宅ストックの活用促進、良質なストックの確保

持続可能な社会の構築に向け、増加する空き家を含む住宅ストック活用の促進、良質なストックの確保が必要です。

○再生可能エネルギーの導入や、木材の利用促進、リフォームの促進

脱炭素社会の実現に向け、再生可能エネルギーの導入促進や、木材の利用促進、リフォームの促進などが必要です。

<キーワード>

- ・良質なストック
- ・脱炭素社会
- ・再生可能エネルギー
- ・ZEH、蓄電池
- ・八代産材の利用促進
- ・耐震改修、リフォーム
- ・空き家対策、空き家バンクの運用
- ・マンション管理の適正化、長寿命化

4. 八代市および各地域の特性を活かした住環境の確保

○地域特性を活かした豊かな住環境の確保

八代市や各地域ならではの魅力を活かした豊かな住環境の確保が必要です。あわせて、少子高齢化や空き家、災害対策などの地域の課題解決を図ることが必要です。

○ニューノーマルへの対応

ニューノーマルな住まい方に対応したライフスタイルへの対応、それを契機とした移住・定住の促進が必要です。

<キーワード>

- ・地域特性、地域の魅力
- ・コンパクト・プラス・ネットワーク
- ・人口減少、少子高齢化
- ・地域コミュニティ
- ・生活排水対策
- ・スマートシティ、デジタル技術
- ・自然と共生
- ・景観まちづくり
- ・移住・定住
- ・ニューノーマル

5. 基本理念と目標

1. 基本理念

本市は、東の九州山地から西の八代海に至るまで、山・川・海そして広大な平野と多様で豊かな自然に恵まれた環境に位置しています。また、九州縦貫自動車道八代インターチェンジ、南九州西回り自動車道日奈久インターチェンジのほか、九州新幹線新八代駅、国の国際旅客船拠点形成港湾に指定されている八代港を有しており、九州の真ん中に位置するという地の利を活かした物流・人流の双方の国際拠点として重要な役割を担っています。

これらの恵まれた状況を積極的に活用しながら、本市は全国有数の農業生産地、県内有数の工業都市として発展してきました。近年では、本市の住環境においては、一層進行する人口減少・少子高齢化への対応や増加する空き家対策の充実、SDGs およびカーボンニュートラルといった新たな潮流への対応に加え、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等に伴う新しい生活様式への適応等が求められています。

このようなことから、本市の住生活基本計画では、「安全・安心」を根幹に据え、本市の豊かな自然環境や産業などの魅力を活かしながら、あらゆる人が快適で豊かな生活ができる住まい・まちづくりを実現するため、次のように基本理念を設定します。

やつしろの魅力を活かした 安全・安心、快適で 持続可能な住生活の実現

2. 基本目標

基本目標1 災害に備え安全に暮らせる住まい・まちづくり



近年、地震や豪雨などの自然災害が多発・激甚化していることから、市民の住まいに対する安全への意識が高まっており、重要な課題となっています。

災害への備えは、住み続けられるまちづくりの基本となるため、洪水・高潮浸水や地震、土砂災害などの自然災害対策にハード・ソフト両面から取り組みます。また、住宅の耐震化や地域防災力の向上、避難所の機能強化などを通じて、災害に強く、安全な住まい・まちづくりを進めます。

住まい、住環境における重要な項目として「地震・台風時の住宅の安全性」、「火災・地震・水害などに対する安全」は市全体および各地域において最上位

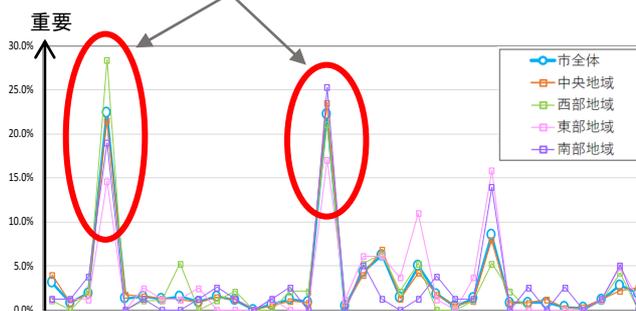


図 住まい、住環境で重要な項目 (市民アンケート結果より)

基本目標2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり



全ての市民の住まいの安定を確保することは、住生活の基本的条件であるといえます。その中でも、低所得者や高齢者、障がい者など住宅確保に配慮が必要な世帯に対しては、官民の連携による重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。特にその中心となる市営住宅については、「八代市営住宅長寿命化計画」に基づき適正な維持管理を行います。

また、高齢化が一層進行する中、ユニバーサルデザイン概念に基づき、高齢者や障がい者をはじめとした誰もが暮らしやすい住環境づくりに努めます。さらに、子育て世帯等が安心して暮らせる住宅の確保を図ることなどを通じて、誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めます。



図 市営住宅 (麦島団地)



基本目標3 快適に暮らせる住まい・まちづくり

住宅の質を向上させることは、快適に暮らし続けるための条件となります。このため、住宅バリアフリー化の促進等による既存住宅ストックの改善支援や、再生可能エネルギーの導入促進といった良質な住宅供給を促進します。また、市民アンケート結果からも増加する空き家への対策充実が求められており、民間事業者と連携した空き家の利活用を支援するとともに、老朽した危険な空き家等の放置を予防し、除却を促進します。

選択肢	件数	比率
自然災害に強い安全な住環境づくり	509	45%
空き家の解体・撤去またはリフォームによる利活用などへの支援	430	38%
利用しやすい公共交通の充実	419	37%
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	328	29%
住宅ストックの活用支援	250	25%

図 今後の住環境で重要な方策（上位）
（市民アンケート結果より）

このような施策展開を図ることで、快適に暮らせる住まい・まちづくりを進めます。

基本目標4 八代市および各地域の特性を活かした住まい・まちづくり



豊かな自然環境が八代市の大きな魅力であり、それを積極的に活用した住まい・まちづくりが必要です。一方で、山間部では人口減少・高齢化が加速するなど、広大な本市において地域ごとに顕在化してきている課題の解決が必要です。

そこで、持続可能な都市経営を実現し、今後も地域で生活し続けることができるよう、便利で賑わいの中心となる市街地部の形成および山間部や沿岸部などにおける地域コミュニティの維持・向上、移住・定住の促進を図ります。さらに、時代の変化や多様なニーズに応じ、豊かな地域資源を活かした住まい・まちづくりを進めます。



資料：八代市

図 沿岸部、中心市街地、山間部の景観

6. 住宅施策の展開

1. 基本目標および施策の体系

〈基本理念〉

やつしろの魅力を活かした
安全・安心、快適で持続可能な住生活の実現

基本目標1 災害に備え安全に暮らせる住まい・まちづくり

1) 災害に強い安全な住まい・まちづくり

基本目標2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

1) 住宅セーフティネットによる住宅確保要配慮者に向けた支援

2) 誰もが暮らしやすい住環境の整備

基本目標3 快適に暮らせる住まい・まちづくり

1) 空き家・住宅ストックの活用促進、良質なストックの確保

2) 再生可能エネルギーの導入や木材の利用促進、リフォームの促進

基本目標4 八代市および各地域の特性を活かした住まい・まちづくり

1) 地域特性を活かした豊かな住環境の確保

2) ニューノーマルへの対応

2. 施策の展開

基本目標1. 災害に備え安全に暮らせる住まい・まちづくり

1-（1）災害に強い安全な住まい・まちづくり

（1）基本方針

頻発・激甚化する災害に備え、洪水・高潮浸水や地震、土砂災害などの自然災害対策をハード・ソフト両面から取り組みます。さらに、住宅の耐震化や地域防災力の向上、避難所の機能強化などを通じて、災害に強く、安全な住まい・まちづくりを進めます。

（2）基本施策



<ハード>

- 令和2年7月豪雨により被災した堤防や護岸の早期復旧、堆積土砂の撤去および球磨川水系流域治水プロジェクトの強力な推進を図ります。さらに海岸や河口部においては、高潮対策事業など堤防の保全・整備を促進します。
- 土石流が発生する恐れの高い場所、山間部における急傾斜地崩壊・地すべりなど危険箇所の対策事業を促進します。また、八代市土砂災害危険住宅移転促進事業補助金制度により土砂災害特別警戒区域等内の危険住宅の移転促進に向けた環境を整備します。

<ソフト>

- 大規模災害等で住宅を失い、自立再建が難しいと考える被災者に対し、市営住宅への一時入居や応急仮設住宅の設置などにより、応急的な住宅の提供を図ります。
- 令和2年7月豪雨による被災者に対し、災害公営住宅の整備を推進するとともに、円滑な住まい再建に向けた支援を行います。
- 令和2年7月豪雨による被災者に対し、災害リスクの低い場所への移転やピロティ化等の安全対策に係る支援を行います。
- 身近に避難できる場所の確保や、福祉避難スペースの確保、デジタルを活用したより円滑な避難行動の仕組みづくり等を進めます。
- 災害による大規模停電のリスクを最小化し、レジリエンス機能の強化に資する住宅として、太陽光発電システムや蓄電池の導入促進のための支援を行います。
- 市民の防災意識の向上および地域防災力の向上を図るため、住民参加型防災訓練の着実な実施や地区防災計画の策定を進めます。
- Web版ハザードマップの活用および充実を図り、災害時の避難行動や事前の備えに対する普及啓発活動を行います。令和2年7月豪雨により甚大な被害を受けた坂本町においては、状況に応じた防災カルテの見直しを行います。
- 「八代市地域防災計画」との整合により、災害予防対策、災害応急対策および災害復旧対策に必要な防災基盤の整備や協定締結事業者と連携した体制の強化に努めます。
- 「八代市建築物耐震改修促進計画」に基づき、住宅の耐震診断、耐震改修のための支援策を実施します。

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市、県の取組 【令和2年7月豪雨災害からの復興】

基本目標 1

基本目標 3

八代市では、令和2年7月豪雨被害からの住まい、生活の再建に向け、様々な事業を進めています。将来にわたって安全・安心で快適な生活を送ることができるよう、国や県とも連携しながら取り組めます。

◆災害公営住宅の整備

被災者のための住まいとして、令和7年度にかけて、坂本町内4箇所で災害公営住宅の建設を進めています。

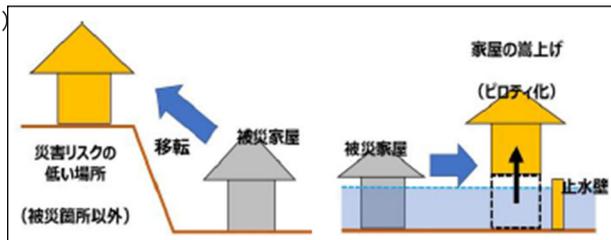
名称	構造等	戸数等	入居開始時期
合志野団地	木造・平屋建て	2棟4戸	R5.4
中津道住宅	木造・平屋建て	1棟1戸	R5.6
藤本団地	RC造・4階建て	1棟5戸	R5.9
坂本駅周辺団地	RC造・4階建て	1棟12戸	R8.1



図 藤本団地完成イメージ

◆八代市すまいの安全確保支援事業 (R5.4 現在)

住まいの再建ならびに市街地および集落の復興推進を図るため、災害リスクの低い場所への移転やピロティ化等の安全対策を行う被災者に対し、費用の一部を補助します。



資料：八代市

◆球磨川流域 CO₂削減住宅補助 [県の取組] (R5.4 現在)

被災者の住まい再建を支援し、CO₂削減を促進するため、球磨川流域の被災した住宅における、一定基準以上の断熱リフォーム等に対する補助があります。

◆坂本支所周辺整備

坂本町の賑わいの創出に向けた生活サービス拠点として、坂本支所、コミュニティセンター、八代消防署坂本分署等の公共施設や、銀行等の生活サービス機能を備えた施設整備を検討します。各施設の利用者が利用しやすい配置計画、市民ニーズに即した効率的な施設運用の実現を目指します。



図 坂本支所等の整備イメージ (資料：八代市坂本支所等整備基本計画)

■関連する主な国の取組 【一時避難場所整備緊急促進事業】

基本目標 1

近年の水害の激甚化・頻発化や親水想定区域の拡大をふまえ、オフィスビルや商用施設、マンション等の建築物において、避難者を受け入れるスペース、防災備蓄倉庫および受入関連施設の整備に対して国が支援を行うことで、水害時に発生する避難者を一時的に受け入れる施設の整備の加速を図っています。

[補助要件]

- ・ 100人以上（既存建築物を活用する場合は20人以上）の避難者を受け入れる協定を地方公共団体と締結すること
- ・ 浸水想定区域等の区域又はその隣接する区域で整備すること
- ・ 耐震性を有すること
- ・ 通常在館者分と避難者分の食料・水等を3日分備蓄可能であること
- ・ 通常在館者分の備蓄品を補完するための備蓄倉庫について、一定の条件を満たすこと

補助対象事業費

避難者を受け入れるために付加的に必要な、下記の整備に要する費用（掛かり増し費用）

○受入スペース



○防災備蓄倉庫



○受入関連施設（非常用発電機、給水関連設備（耐震性貯水槽、防災井戸等で、浄化設備、揚水機及び配管等を含む。）等）



耐震性貯水槽



非常用発電機



マンホールトイレ



止水板

補助率

①民間事業者が整備主体の場合
（国：2/3、地方：1/3）

②地方公共団体が整備主体の場合
（国：1/2）

掛かり増し費用	国 (2/3)	地方 (1/3)
	既存支援制度を活用 ・負担割合は各支援制度による。	
自家用分に係る施設・設備の整備費		

掛かり増し費用	国 (1/2)	地方 (1/2)
	既存支援制度を活用 ・負担割合は各支援制度による。	
自家用分に係る施設・設備の整備費		

資料：国土交通省（R5.4 現在）

基本目標2. 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

2-(1) 住宅セーフティネットによる住宅確保要配慮者に向けた支援

(1) 基本方針

低所得者や高齢者、障がい者など住宅確保に配慮が必要な世帯に対しては、官民の連携による重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。特にその中心となる市営住宅については、「八代市営住宅長寿命化計画」に基づき適正な維持管理を行います。



(2) 基本施策

<重層的な住宅セーフティネット>

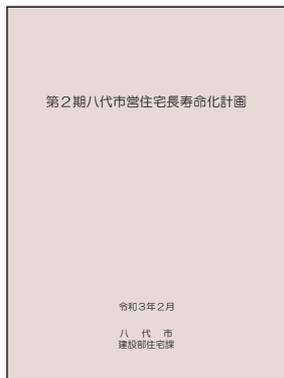
- 高齢者・障がい者・ひとり親・DV被害者・多子世帯、外国人世帯など、あらゆる世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向け、市営住宅の供給をはじめとした対応を継続して取り組みます。
- 市営住宅の入居にあたっては、引き続き、所得の低い高齢者世帯や障がい者世帯、ひとり親世帯、多子世帯の倍率優遇措置や、身体的負担の少ない低層階住戸等への入居について配慮します。
- 「八代市営住宅長寿命化計画」に基づき、予防保全的な維持管理と計画的な改善を行い、良質な市営住宅の維持管理を行います。
- 不動産関係団体、八代市社会福祉協議会等と連携し、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化を図ります。

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市の取組 【八代市営住宅長寿命化計画に基づく事業推進】

基本目標2

第2期八代市営住宅長寿命化計画に基づき、更新コストの削減・平準化および市営住宅の長寿命化を図るため、効率的・計画的な市営住宅の改善等事業を進めます。改善事業にあたっては、屋上防水や外壁塗装などの建物の長寿命化に資する改善のほか、給排水設備の改修や居住性向上に向けた改善もあわせて推進します。



▲第2期八代市営住宅長寿命化計画

▲適正な長寿命化型改善（屋上防水、外壁塗装）が実施されている市営住宅

■関連する主な国の取組 【セーフティネット登録住宅への住み替え支援】

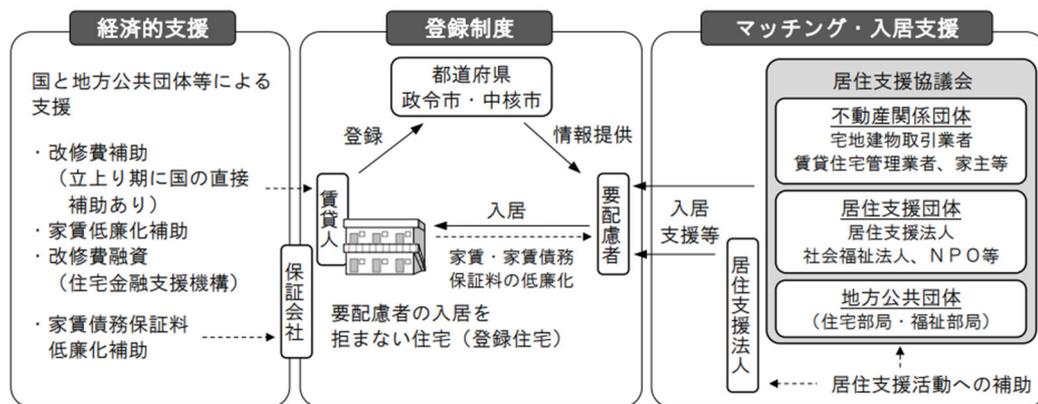
基本目標1

基本目標2

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な世帯が増加する見込みの中、公営住宅については大幅な増加は見込めない状況です。一方で、民間の空き家は増加していることから、それらを活用した住宅セーフティネット制度が創設されています。

◆新たな住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット制度とは一定の基準を備えた賃貸住宅をセーフティネット登録住宅として登録し、都道府県等がその登録された住宅の情報を住宅確保要配慮者等に広く提供し、入居を促進する仕組みです。登録住宅の改修への補助や、登録住宅の入居者への経済的支援等があります。



資料：国土交通省

◆セーフティネット登録住宅への住み替えによる災害リスクの高い区域からの移転誘導

災害リスクの高い区域等からセーフティネット登録住宅への住み替え支援を行うことで、災害リスクの高い区域からの移転誘導を図ります。

(R5.4 現在)

事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等	
対象世帯	①-1 災害リスクの高い区域(土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る))からの住替え	②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え ※ただし、家賃が下がる場合に限る
	①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え	
対象住宅	登録住宅	専用住宅
補助対象	セーフティネット登録住宅への住替え費用	
補助率・補助限度額	国1/2+地方1/2 (国費限度額:5万円/戸)	

①災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援

被災者等 → SN住宅

②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援

生活困窮者 → SN住宅

資料：国土交通省

2-(2) 誰もが暮らしやすい住環境の整備

(1) 基本方針

高齢化が一層進行する中、ユニバーサルデザインの概念に基づき、高齢者や障がい者をはじめとした誰もが暮らしやすい住環境づくりに努めます。さらに、子育て世帯等が安心して暮らせる住宅の確保を図ります。



(2) 基本施策

＜高齢者、障がい者等＞

- 高齢者が在宅生活を継続するため、住宅に必要な改修について、情報提供を行い、介護支援専門員等からの相談に対応します。
- 障がい者が自宅で安全に生活するための住宅改修費等の助成の実施や、グループホームや施設等への入所支援を行うことで、障がい者の安全で快適な住環境の整備を図ります。
- シルバー人材センターの利用促進や老人クラブの活動促進を図り、高齢者の積極的な社会参加を促進します。
- 高齢者の地域における孤立等を防ぎ、地域での支え合い・住民交流をさらに進めるため、福祉施策と連携して、地域に開かれたまちづくりおよび、デジタル技術の活用によるスマート医療体制の確立等を進めます。
- 山間部では、徒歩圏に生活利便施設を立地することは難しいため、地域特性や利用者視点に基づく公共交通サービスの充実やデジタル技術の活用に努め、地域に住み続けられる環境を確保します。また、山間部に住む高齢者に対して、比較的利便性の高い集落内への住み替えに関する情報を提供するなど、まちなか居住を希望する世帯への住み替えを支援します。

＜子育て世帯等＞

- 子育て中の親子の仲間づくりや、気軽に相談ができる環境づくりに努めます。また、多様化する保護者の就労を支援するため、必要となる保育サービスの充実を図ります。
- 空き家バンクの運用を継続し、移住者や子育て世帯等に対する情報提供や改修に係る支援等とあわせ、さらなる空き家の活用を進めます。
- 既存の「八代産材利用促進事業」など、持ち家取得に関する助成制度について、市民への情報提供を進めます。また、子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅に関する情報の提供および持ち家取得に関する支援を行います。

＜防犯、その他＞

- 市民が安心して暮らせる犯罪のない明るい地域づくりを目指し、市民一人一人の防犯意識を高めるとともに、関係機関や関係団体、地域社会との連携により、地域ぐるみの防犯活動を進めます。
- 夜間の犯罪を防ぐため、地域と連携し環境負荷の軽いLED型防犯灯への更新を進めます。
- 日常生活の中で最も身近な生活道路については、バリアフリー化推進事業や歩道の安全性確保に向けた整備を図り、人にやさしい道づくりを目指します。

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市の取組 【高齢者・障がい者住宅改造助成事業】

基本目標2

基本目標3

在宅の要介護高齢者または重度心身障がい者の自立促進、寝たきり防止、介護者の負担軽減を図るための住宅改造に対し、必要な経費の一部を助成しています。



[対象者 (①～⑤の要件を満たす方)]

	高齢者住宅改造	障がい者(児)住宅改造
①	毎年4月1日現在65歳以上の方	毎年4月1日現在65歳未満の方
②	要介護・要支援認定を受けている方	身体障害者手帳1・2級をお持ちの方
	要介護・要支援認定を受けている方と同居もしくは同居する方	療育手帳A1・A2をお持ちの方
③	2年以上市内に居住し、市税・介護保険料等を完納している方	
④	この事業による助成を受けたことがない方	
⑤	当該世帯の生計中心者の前年所得税年額が7万円以下の世帯にある方	

[住宅改造例]

玄関・廊下・階段・居室・浴室・便所・洗面所・台所などを要介護高齢者または重度の障がいがある方および介護者が利用しやすいように改造するもの

玄関	スロープを設置する・開き戸を引戸に変える等
廊下	床材を滑りにくいものに変える・各部屋との段差をなくす等
階段	昇降機を設置する(障がい者のみ)・手すりをつける等
居室	畳をフローリングに変える等
浴室	滑りにくいタイルに変える・浴槽を変える等
便所	タイルをフローリングに変える・手すりをつける等

[助成額]

対象区分	助成率	助成額(上限)	
		高齢者	障がい者(児)
生活保護世帯	3/3	50万円	70万円
市町村民税非課税世帯	3/3	50万円	70万円
課税世帯(生計中心者の所得税年額7万円以下)	2/3	33万円	46万円

資料：八代市(R5.4現在)

■関連する主な国の取組 【こどもエコすまい支援事業】

基本目標2

基本目標3

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能（ZEHレベル）を有する新築住宅の取得や、省エネ改修等に対する支援を行います。これにより、子育て世帯・若者夫婦等による省エネ投資の下支えを行い、カーボンニュートラルの実現を図ります。

〔補助対象〕

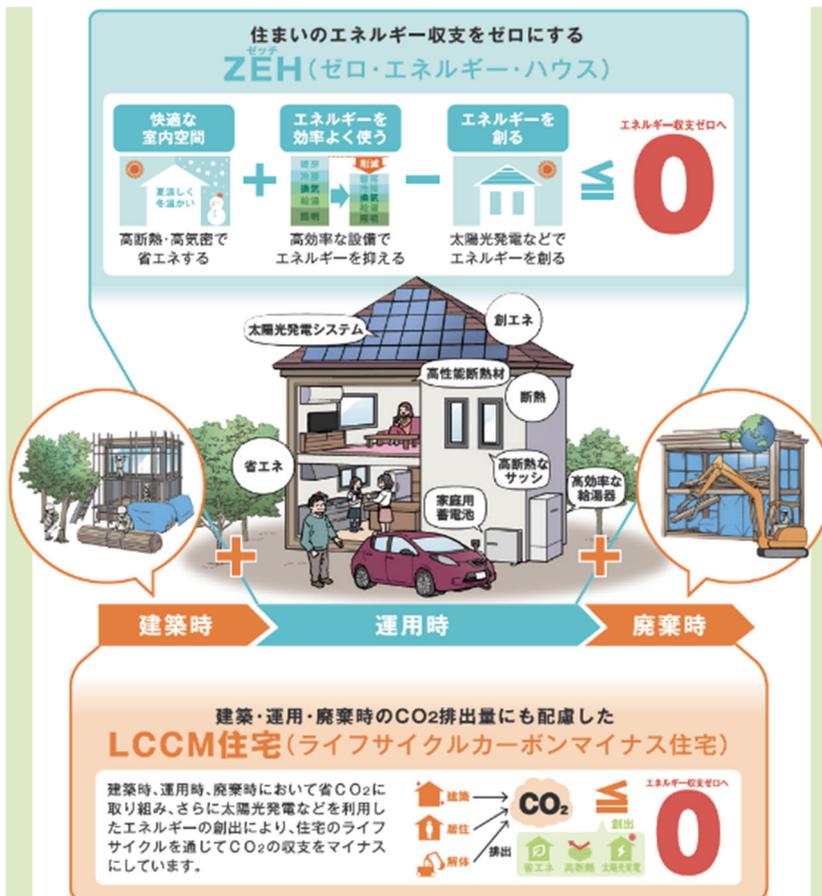
高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）（R5.5現在）

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム
ZEH住宅	補助額： 100万円／戸	実施する補助対象工事および工事発注者の属性等に応じて5万円から60万円

〔ZEHとは〕

ZEH（ゼッチ、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

また、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅は、LCCM（エルシーシーエム、ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅と呼ばれています。



資料：国土交通省

基本目標3. 快適に暮らせる住まい・まちづくり

3-(1) 空き家・住宅ストックの活用促進、良質なストックの確保

(1) 基本方針

住宅バリアフリー化の促進や耐震改修の促進等により住宅の質の向上を図り、快適な住まいづくりを進めます。また、増加する空き家に対し、民間事業者と連携した空き家の利活用を支援するとともに、老朽した危険な空き家等の放置を予防し除却を促進します。

(2) 基本施策



<良質なストック>

- 住宅の品質確保および魅力向上を図るため、住宅性能表示制度や長期優良住宅制度の普及を推進し、既存住宅の有効活用と流通促進のための環境整備に努めます。
- 「八代市建築物耐震改修促進計画」に基づき、住宅の耐震診断、耐震改修のための支援策を実施します。（再掲）
- 全国的に高経年のマンションにおける管理不全が問題になっていることから、本市においても「八代市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの管理適正化を進めます。
- 住宅におけるシックハウス対策の普及啓発を図ります。また、アスベスト対策を進めるため、相談体制を確立し、情報提供を実施します。

<空き家対策>

- 空き家の所有者等に対し、空き家の管理や処分についての相談会を実施します。
- 空き家バンクの運用を継続し、移住者や子育て世帯等に対する情報提供や改修に係る支援等とあわせ、さらなる空き家の活用を進めます。（再掲）
- 空き家の有効活用を図る観点から、定期的な空き家の調査や今後の活用方法等について地域住民との協働により進めます。
- 空き家の適正な管理を促すために、空き家の所有者等に対し、空き家管理の事業者を紹介する空き家管理事業者紹介制度を創設します。
- 老朽化し、危険な状態で放置されている「老朽危険空き家」については、適切な管理の指導に努め、特定空家等の認定を含めた空家等対策協議会での協議や代執行の検討を行うとともに、国の補助制度を利用した支援事業を行います。
- 高齢者や子育て世帯への活動支援や各種サービスの充実など、地域の活性化やコミュニティの再生を目的とし、移住・定住などに空き家を利活用する取組を進めます。

<山間部等>

- 山間部では、徒歩圏に生活利便施設を立地することは難しいため、地域特性や利用者視点に基づく公共交通サービスの充実やデジタル技術の活用にも努め、地域に住み続けられる環境を確保します。また、山間部に住む高齢者に対して、比較的利便性の高い集落内への住み替えに関する情報を提供するなど、まちなか居住を希望する世帯への住み替えを支援します。（再掲）

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市、県の取組 【空き家の利活用促進】

基本目標 3

基本目標 4

増加する空き家の利活用対策として平成 28 年に空き家バンクを創設して以来、空き家バンク登録数および成約数は増加傾向にあります。今後も、空き家の有効活用、移住・定住を促進するため、改修に対する補助や、県と連携した効果的な情報周知等に取り組みます。

◆空き家バンクの利用状況

※R4 年度は R5. 2. 15 までの状況

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
物件登録数	2	8	13	26	24	32	23
利用者登録数	1	7	12	13	23	22	21
成約数	0	3	9	16	21	25	24

資料：八代市

◆空き家バンク活用促進事業

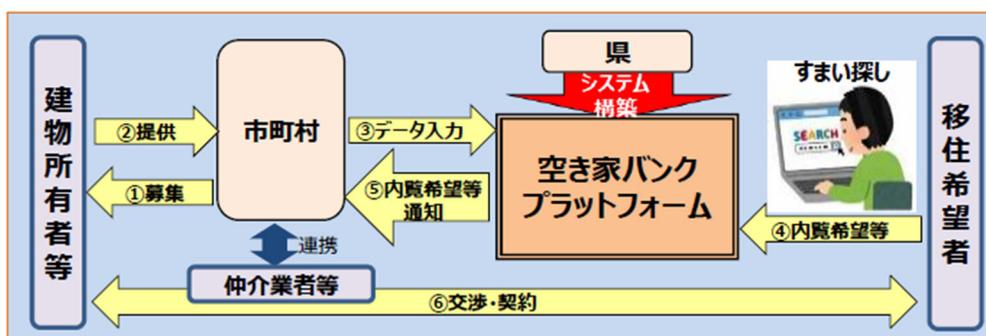
(R5. 4 現在)

①不要物の撤去補助	②改修工事等補助	③引越し補助（市外利用者）
不要となった家財道具、敷地内の雑草や樹木、建物以外の構築物の撤去清掃など	物件の補修、修繕、増改築、畳の張り替え、屋根・外壁の塗り替え、設備の改善など	市外から市内に移住する人で運送業者に依頼して行う引越しにかかる経費
補助割合 1/2、限度額 5 万円	補助割合 1/2、限度額 40 万円	補助割合 1/2、限度額 5 万円

資料：八代市

◆空き家バンクプラットフォームの構築【県の取組】

県では、県内市町村の空き家情報を広域的・横断的に検索できる空き家バンクプラットフォームの構築を進めています。移住希望者は知りたい情報を広域的に検索することができ、市町村は空き家バンクの検索・閲覧をしてもらう機会を増やすことを目指しています。



[システム構築の方向性]

- ・ 360 度カメラにより、遠隔地からバーチャルで物件の内覧が可能
- ・ ピクトグラムを用いて、必要な情報を可視化
- ・ ランニングコストやホームページ更新の手間を最小化した、持続可能なホームページを構築

資料：熊本県

■関連する主な国の取組 【住宅性能表示制度の強化】

基本目標 3

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正（令和4年6月交付）により、建築物の省エネ性能表示制度が強化されました。これにより、販売・賃貸事業者による省エネ性能表示が努力義務となるため、国では、販売・賃貸が行われるすべての建築物を対象とした省エネ性能の表示事項・表示方法のルールを検討しています。

[省エネ性能の表示事項・表示方法のルールのポイント]

- 消費者等が建築物の省エネ性能をふまえた物件選択を行うことができるよう、
 - ◇ 建築物の省エネ性能（一次エネルギー消費量の性能・断熱性能）を多段階に評価した結果
 - ◇ 省エネ性能を評価した時点（評価日）
- について、国が様式を定めるラベルを用いて、販売・賃貸時の広告や消費者等がアクセスできるホームページ等に掲載することを、ルールとして告示で定める。
- 広告等に掲載するラベルでは伝えきれない具体的な性能値等は、国がひな形を示す省エネ性能の評価書を用いて消費者等に追加的な情報提供を行うことを、ガイドラインにおいて推奨する。



- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（4～最大6段階）
 - ①'再エネ利用設備による削減効果（自家消費）を加味した性能
 - ※★1が省エネ基準適合、★が一つ増えるごとに10%削減（★6で50%削減）
- ②断熱性能の多段階表示 ※等級1～7相当の7段階
- ③再エネ利用設備が設置されている場合は、その旨
- ④第三者評価を受けている場合は、その旨
- ⑤評価年月日

資料：国土交通省

3-(2) 再生可能エネルギーの導入や木材の利用促進、リフォームの促進

(1) 基本方針

再生可能エネルギーの導入促進や、木材の利用促進等により、住宅の質の向上および脱炭素社会の実現に向けた取組を進めます。



(2) 基本施策

<脱炭素社会>

- 住宅における CO₂ 削減を推進するため、長期優良住宅、ZEH、LCCM 住宅の普及など、住宅の省エネルギー対策を促進します。
- 災害による大規模停電のリスクを最小化し、レジリエンス機能の強化に資する住宅として、太陽光発電システムや蓄電池の導入促進のための支援を行います。(再掲)

<地産地消>

- 住宅における地産地消を推進するため、八代産材を使用した住宅の新築・増改築の支援を行います。
- 既存の「八代産材利用促進事業」など、持ち家取得に関する助成制度について、市民への情報提供を進めます。また、子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅に関する情報の提供および持ち家取得に関する支援を行います。(再掲)
- 八代産畳表について、新築・増改築および通常の畳の表替えについて助成し、業界団体を通じて八代産畳表の利用促進を図ります。
- 「八代地域木材需要拡大推進協議会」との連携を図りながら、地元住宅関係団体との協力により、魅力ある八代産材住宅の供給・開発を支援します。また、学校等で「木育」を実施し、木材の利活用推進に努めます。

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市の取組 【太陽光発電システム・蓄電池の設置補助】

基本目標 1

基本目標 3

カーボンニュートラルの実現に向け、再生可能エネルギーの普及拡大および利用促進を図るため、住宅用太陽光発電システムの設置および定置式リチウムイオン蓄電池の設置に対する補助を行っています。

住宅用太陽光発電システムの設置および定置式リチウムイオン蓄電池の設置は、地球温暖化の防止に寄与するとともに、災害・停電時にもエネルギー供給等が可能になるため、レジリエンス（災害に対する強靱性）の強化にもつながります。



[補助対象設備]

○住宅用太陽光発電システム

1. 自ら居住する専用住宅又は併用住宅の屋根等に新たに設置するもの
2. 売電形態が「余剰」の電力受給契約を結ぶもの
3. 新品であること 等

○定置式リチウムイオン蓄電池

1. 対象住宅に設置するもの
2. 住宅用太陽光発電システムで発電した電気を貯めて、夜間、災害時等にその電気を使用できるもの
3. ZEH 支援事業における補助対象蓄電システムであること
4. 新品であること 等

[補助対象および要件]

本市に居住し、又は居住を予定している者で、次の要件にすべて該当すること

1. 対象設備を対象住宅に設置していないこと
2. 補助金の交付決定後、30 日以内に対象システムの設置工事に着手すること
3. それぞれの対象設備について、これまでに市の補助金交付を受けていないこと
4. 世帯の全員が市税等を滞納していないこと 等

[補助金額]

(R5.4 現在)

住宅用太陽光発電システム	1.5 万円/kW (上限 10 万円)
定置式リチウムイオン蓄電池	定額 10 万円
※市内業者と、対象設備の工事請負契約を締結した場合に限り、定額 2 万円を上乗せ	

資料：八代市

■関連する主な国の取組 【地域型住宅グリーン化事業】

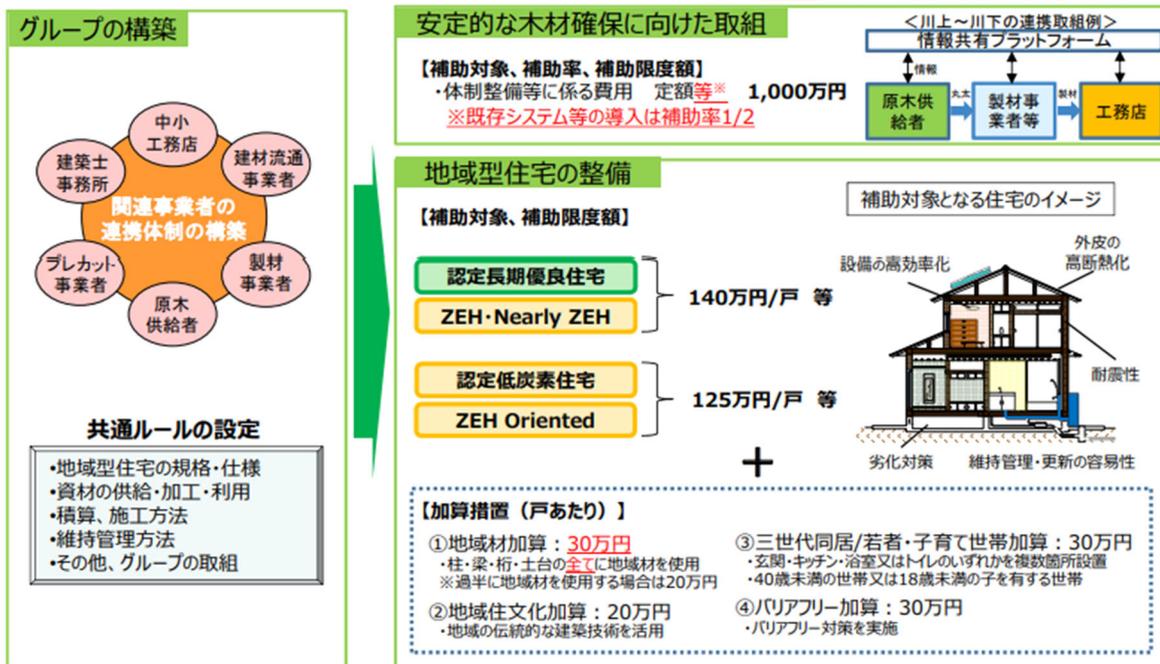
基本目標3

基本目標4

国では、地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅（ZEH等）の整備等に対して支援を行うとともに、地域材の活用促進の支援を強化します。

(R5.4 現在)

下線部は令和5年度予算における拡充・見直し事項



資料：国土交通省

基本目標4. 八代市および各地域の特性を活かした住まい・まちづくり

4-(1) 地域特性を活かした豊かな住環境の確保

(1) 基本方針

持続可能な都市経営を実現し、今後も地域で生活し続けることができるよう、便利で賑わいの中心となる市街地部の形成および、人口減少・高齢化が進む山間部や沿岸部などにおける地域コミュニティの維持・向上、地域防災力の向上などを図ります。

(2) 基本施策



<にぎわい>

- 中心商店街においては、まちなか活性化協議会等と連携し、定期的なイベント開催や出店販売等を実施することで、若い世代の定住意向を高め、魅力と賑わいのある商店街づくりを進めます。
- まちなかの活性化促進のため、出店を行う事業者に対し支援を継続します。
- 本市の玄関口である新八代駅周辺においては、交通結節機能を最大限生かした、人流・物流拠点性が高く「スマートシティやつしろ」を象徴するまちづくりを推進します。

<安心して住み続けられる>

- 都市計画マスタープランの見直しおよび立地適正化計画(令和5年度以降策定予定)をふまえ、持続可能な都市経営に向けたコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに取り組みます。
- 生活排水対策については、公共下水道、特定環境保全公共下水道、農業集落排水事業、合併浄化槽など、地域の実情に応じた効率的な対策を計画的に進めます。また、水洗化率向上に向けた支援や合併浄化槽設置の支援を継続して行います。
- 公共交通については、「八代市地域公共交通会議」に基づき、公共交通の利用促進策を講じていくとともに、利用者ニーズを把握した上で地域特性や利用者視点に基づく公共交通サービスのさらなる充実を図ります。
- 地域活動の基本組織となる「地域協議会」が全校区で設立されています。住民自治によるまちづくりを進めやすいよう「地域協議会」の運営を引き続き支援し、協働で取り組みます。
- 「八代市地域包括支援センター」や「八代市社会福祉協議会」等との連携を図り、高齢者等の住まい方を支援する地域単位での福祉活動拠点づくりの継続・充実を図ります。
- 山間部の集落については、豊かな自然環境、風光明媚で歴史的な景観と調和した集落環境の保全、整備に努めます。また、山林がもつ多様な機能を維持しつつ、自然に親しむ保健・保養、教育、レクリエーションの場として活用します。これらの山間部の特色を尊重しながら、コミュニティの活性化を図ります。

<防災・減災>

- 八代市土砂災害危険住宅移転促進事業補助金制度により土砂災害特別警戒区域等内の危険住宅の移転を促進します。(再掲)
- 令和2年7月豪雨など大きな災害を経て、市民の防災意識は高まっています。自主防災組織の設立や活動の活性化に向け、支援の充実に取り組みます。

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市の取組 【中心市街地の活性化】

基本目標4

◆中心市街地の活性化に向けた取組

商工会議所・商工会をはじめ、各種商業団体と協力して消費者ニーズの変化に対応できる商店街の育成を図ります。商店街振興組合の育成・強化や空き店舗の利用等により、地域住民が楽しみ、憩い、集う、「暮らしの広場」として、魅力ある個性豊かな商店街の創造、中心市街地の活性化を促進します。

[補助]

(R5.4 現在)

事業名	内容	対象	補助額上限
商店街魅力向上ソフト事業	イベント開催等	振興会等	対象経費の1/2 上限 50万円
商店街連合事業	商店街振興組合等が連合し行う、イベント開催等	連合会等	対象経費の1/2 上限 100万円
空き店舗活用事業	空き店舗を利用しコミュニティホール等に活用する事業	振興会等	借家料等の3/4 上限 150万円
	空き店舗を利用しイベント等を誘致し支援する事業		改装費の2/3 上限 300万円 借家料の1/2 上限月額 10万円
商店街再生事業	新規出店者を誘致し支援する事業	振興会等	家賃の1/3 上限月額 5万円
	既存店舗の魅力創出・集客力向上のための事業		建設費の1/3 上限 100万円 改装費の1/3 上限 60万円 改装費の1/3 上限 50万円

資料：八代市

◆こいこい広場の活用

八代市役所庁舎から商店街へつながる通りに整備されたこいこい広場は、イベントの開催やキッチンカーの出店などの利用により、賑わいや交流の場の創出を目指します。



▲こいこい広場でのイベントの様子

資料：八代市

■関連する主な国の取組 【コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり】

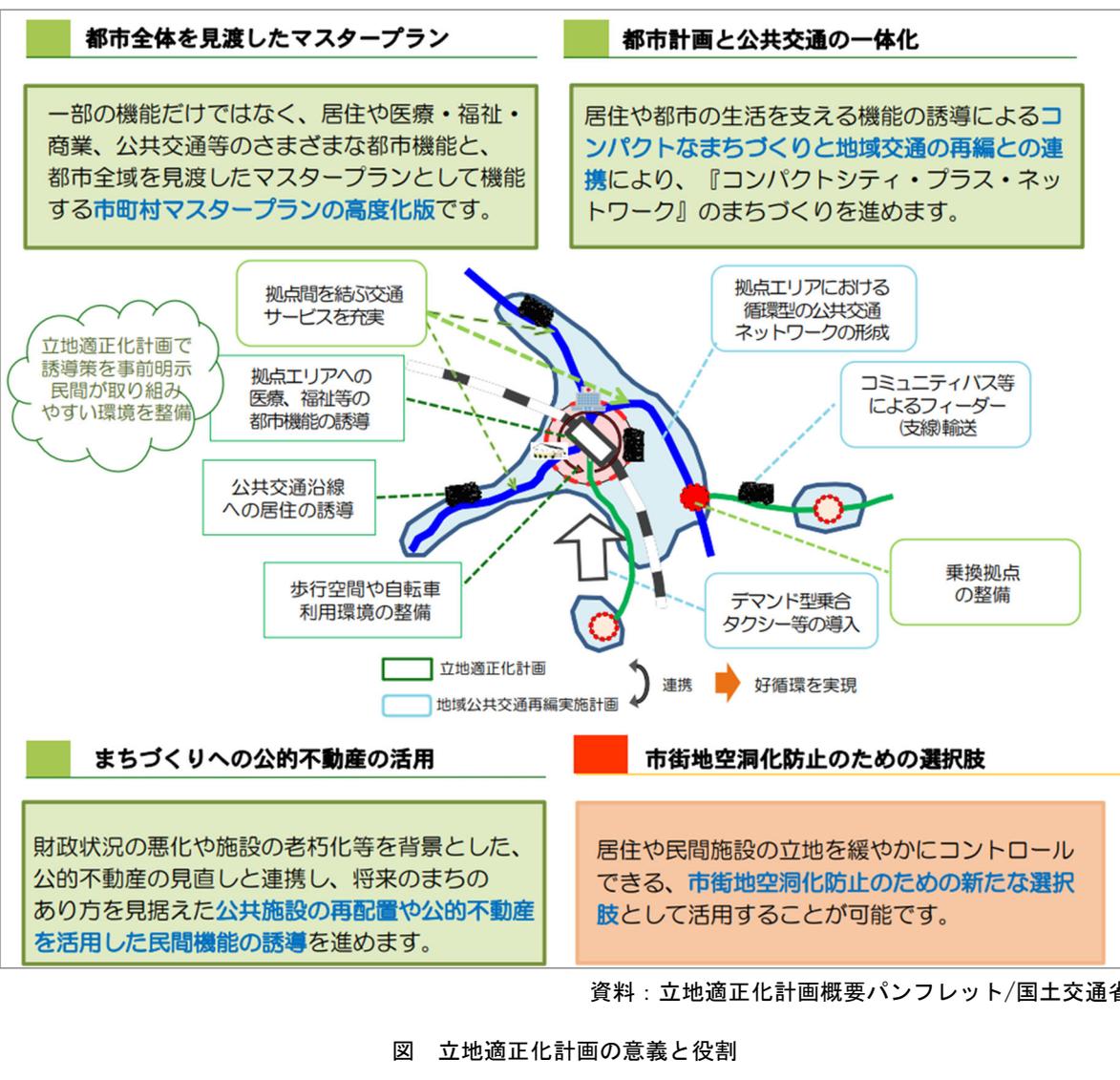
基本目標1

基本目標4

全国的な人口減少、少子・高齢化が深刻化する中、安心して快適な生活環境の実現や、財政面および経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えが重要となります。

「立地適正化計画」は、このようなコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方にに基づき、さらに防災の観点からも居住や都市機能等の適正な立地等に係る検討を行うものです。

八代市では、立地適正化計画の検討（令和5年度以降予定）を進めることで、安心して快適な生活環境や、持続可能な都市経営の実現に向けた取組の推進を図ります。



4-(2) ニューノーマルへの対応

(1) 基本方針

豊かな自然環境や地域ごとに特色のある歴史文化などの八代の魅力を活かすとともに、デジタル技術等を活用しながら、時代の変化や多様なニーズに応じた住まいづくり・まちづくりを進めます。

(2) 基本施策



<新しい潮流>

- 公共交通や買い物が不便な地域においても継続して暮らしやすさを維持するため、デジタル技術の活用を含めた新たな交通サービスの導入や、ネット上で買い物ができるサービスの構築などを進めます。
- 農林水産業にデジタル技術を導入し、担い手確保・育成および稼げる・魅力ある産業の構築に取り組めます。また、デジタル技術を活用した観光振興策を進めます。
- 新型コロナの影響に伴う、リモートワークの普及や地方移住の増加、ワークライフバランスの充実など新しい日常（ニューノーマル）の流れを捉え、地域産業の振興や移住・定住の促進に努めます。
- 移住希望者のニーズの把握に努め、県や関連団体と連携し、移住・定住に伴う経済的な負担を軽減する取組や、ワンストップで移住・定住に関する相談ができる窓口の設置など、移住・定住者向け支援の充実を図ります。

<地域の魅力向上>

- 農業の振興を軸にコミュニティの活性化を図り、豊かな自然環境、田園風景と調和した集落環境の保全、整備に努めます。
- 山間部の集落については、豊かな自然環境、風光明媚で歴史的な景観と調和した集落環境の保全、整備に努めます。また、山林がもつ多様な機能を維持しつつ、自然に親しむ保健・保養、教育、レクリエーションの場として活用します。これらの山間部の特色を尊重しながら、コミュニティの活性化を図ります。（再掲）
- 高齢者や子育て世帯への活動支援や各種サービスの充実など、地域の活性化やコミュニティの再生を目的とし、移住・定住などに空き家を利活用する取組を進めます。（再掲）
- 「八代市景観計画」に基づき、“八代らしい”豊かな自然、歴史文化等の資源を保全・育成し、戦略的なアピール・活用による景観づくりを進めます。

(3) 個別の取組事業等

■関連する主な市の取組 【スマートシティやつしろの実現に向けた取組】

基本目標2

基本目標4

少子高齢化や担い手不足、大規模自然災害の増加、感染症拡大に伴う社会経済活動の制限などにより、今までの暮らしが大きく変わり、社会や経済に深刻な影響を与えています。そのような中でも、海岸部から山間部までの広範な地域を抱える八代市が、医療・介護などの社会保障制度や社会基盤の維持など多種多様な行政ニーズに対し、限られた職員や予算の中で継続的に行政サービスを提供していく必要があります。

そこで、ICT等の先端技術を活用し、地域課題の解決とサービスの効率化・高度化を図ることで、「安全・安心で、持続的に発展するまち“スマートシティやつしろ”」を目指します。

◆デジタル医療MaaS推進事業

令和2年7月豪雨災害により無医地区同様となっている坂本町において、デジタル技術の活用による医療提供を行えるオンライン診療等の導入を検討します。この取組は、必要に応じて他地域にも拡大することを検討します。

【事業概要及びイメージ図】

- ・ 遠隔医療機器を装備した移動診療車に看護師が乗車し、テレビ会議システムにより市街地にいる医師が患者を診察。
- ・ 配車予約情報共有システムにより、医師がオンライン診療のスケジュールを管理。



資料：八代市

図 デジタル医療MaaSの事業概要およびイメージ

◆持続可能な公共交通サービス、新たな利用者ニーズへの対応等

AIによる予約・配車システムの導入等の効率化を促すことで、交通事業者の事業継続性を高め、利用者にとっても利用しやすく、将来的に持続可能な公共交通サービスの実現を目指します。

また、中山間地等で不足する移動資源を補うシステムの導入や、貨客混載による買い物ニーズへの対応等を検討します。

◆スマート避難所の導入

避難所の受付・入退室管理の円滑化や感染症対策の強化等のため、避難所の出退時に体温確認とともに顔認証を行う仕組みを導入する等、デジタル技術を用いてその運営を円滑にする「スマート避難所」の実証実験を行いながら、導入に向けた取組を進めます。

■関連する主な国の取組 【気候変動時代の暮らし】

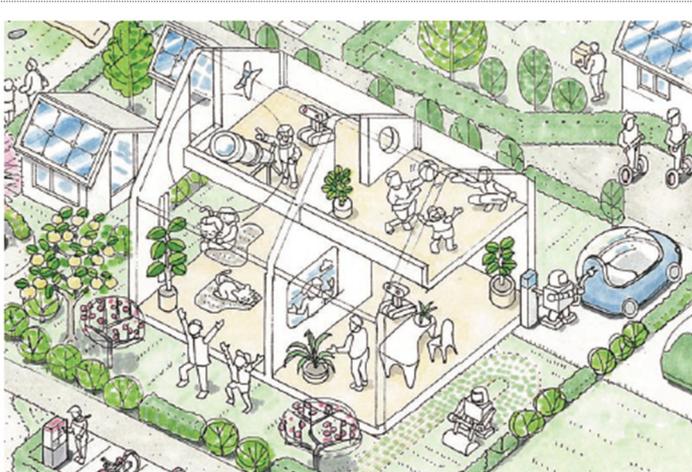
基本目標 1

基本目標 3

基本目標 4

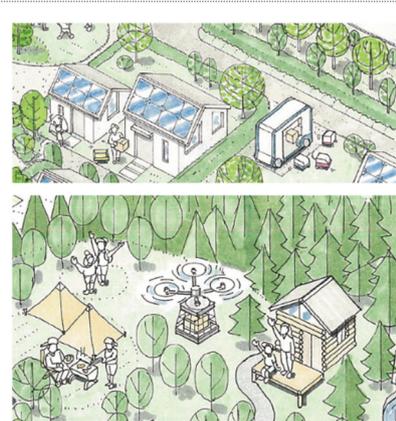
脱炭素に向けた技術革新等により、2050年カーボンニュートラルと生活の質や利便性の向上の実現が期待されます。

私たちの暮らしにおいては、次のような変化が想定されます。



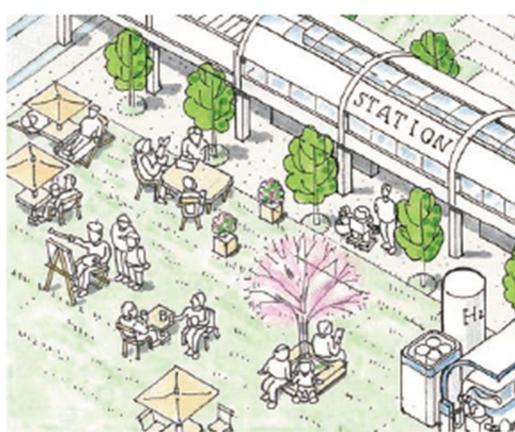
[住まいの変化]

- ・エネルギー効率が高く快適な住まい
- ・断熱性の高まりによる健康的な住まい
- ・停電時のエネルギー自給による安心な住まい 等



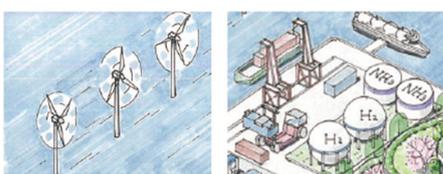
[モノの輸送の変化]

- ・ロボット配送の実現による輸送の自動化・省力化
- ・山間部等でのドローンによる配送 等



[まちなか・移動の変化]

- ・緑豊かな歩行空間、居心地の良い良好な都市空間
- ・地域材の活用による過ごしやすい屋内環境
- ・公共交通や次世代モビリティの利用環境向上
- ・歩行者を中心とした快適な駅前空間 等



[自然エネルギーの活用、基幹インフラの再エネ拠点化]

- ・洋上風力、小水力発電、バイオマス発電等による再生可能エネルギーの地産地消
- ・港湾の水素・アンモニア等の受入・貯蔵拠点化 等

資料：国土交通白書 2022/国土交通省

図 気候変動時代のわたしたちの暮らし

3. 成果指標

(1) 成果指標の設定

住生活基本計画の目標実現に向けた基本方針について、その達成状況を市民・住宅関連事業者、行政等が評価できるよう成果指標を次のように定めます。

この指標を定期的に検証していくことで、目標の達成状況を評価し、その結果をふまえ、適時、施策等の見直しを行います。

基本目標	基本方針	成果指標
災害に備え安全に暮らせる住まい・まちづくり	1) 災害に強い安全な住まい・まちづくり	① 応急仮設住宅の建設候補地の設定数 ② 市内住宅の耐震化率
誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり	1) 住宅セーフティネットによる住宅確保要配慮者に向けた支援 2) 誰もが暮らしやすい住環境の整備	③ 八代市営住宅長寿命化計画の改善事業実施率 ④ 持ち家住宅のバリアフリー化率 ⑤ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
快適に暮らせる住まい・まちづくり	1) 空き家・住宅ストックの活用促進、良質なストックの確保 2) 再生可能エネルギーの導入や木材の利用促進、リフォームの促進	⑥ 空き家バンクの登録件数(累計) ⑦ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 ⑧ 住宅用太陽光発電システムの普及率 ⑨ 八代産材利用促進事業の実績件数(累計)
八代市および各地域の特性を活かした住まい・まちづくり	1) 地域特性を活かした豊かな住環境の確保 2) ニューノーマルへの対応	⑩ 中心商店街の歩行者・自転車通行量 ⑪ 転入者数

(2) 成果指標の目標年次について

成果指標の目標年次は、本計画期間の最終年である「令和14年度」とします。

(3) 成果指標の内容

基本目標 1：災害に備え安全に暮らせる住まい・まちづくり

■成果指標①：応急仮設住宅の建設候補地の設定数

災害に備えたまちづくりの状況を示す指標として、「応急仮設住宅の建設候補地の設定数(件)」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
応急仮設住宅の建設候補地の設定数 (件)	令和 2 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
	5 件	5 件	5 件

根拠資料：危機管理課

(参考) 八代市地域防災計画(令和 4 年度)における設定数：5 件

- 定 義：八代市地域防災計画に位置付ける建設型仮設住宅建設可能用地の候補地数
- 目 標 値：今後も複数の建設型仮設住宅建設可能用地を確保するため、現状と同数を維持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

■成果指標②：市内住宅の耐震化率

持ち家における日常生活の安全・安心の確保の状況を示す指標として、「市内住宅の耐震化率(%)」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
市内住宅の耐震化率(%)	平成 30 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
	77%	94%	100%

根拠資料：住生活基本計画(全国計画)、建築指導課

(参考) 住生活基本計画(全国計画)の目標値：概ね 100%(令和 12 年度)

- 定 義：市内の居住のある住宅総数に占める耐震性を有する住宅数の割合
- 目 標 値：令和 14 年度は、住生活基本計画(全国計画)の目標値と同様に設定。
令和 9 年度は、令和 12 年度(100%)まで毎年同じ伸び率とした目標値
- 検証方法：住宅・土地統計調査(令和 10 年)の値より推計して検証

基本目標2：誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

■成果指標③：八代市営住宅長寿命化計画の改善事業実施率

市営住宅における日常生活の安全・安心の確保の状況を示す指標として、「八代市営住宅長寿命化計画の改善事業実施率（％）」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
八代市営住宅長寿命化計画の 改善事業実施率（％）	令和2年度	令和9年度	令和14年度
	37.3%	93%	100%

根拠資料：住宅課

- 定義：市営住宅のうち、「八代市営住宅長寿命化計画（R3.2改定）」に位置づけられている改善事業実施戸数の割合
- 目標値：改善事業予定戸数945戸（令和12年度まで）に対する中間値は令和7年度、目標値は令和12年度における改善事業実施戸数
- 検証方法：目標年度末の市営住宅管理データにより検証

■成果指標④：持ち家住宅のバリアフリー化率

持ち家における日常生活の快適性・住みやすさの状況を示す指標として、「持ち家住宅のバリアフリー化率（％）」を設定します。

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30年度	令和9年度	令和14年度
	60.8%	65%	70%

根拠資料：住宅・土地統計調査（H30年）

（参考）住宅・土地統計調査の値：61.6%（平成25年度）

- 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年度から平成30年度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（令和10年度）の値より推計して検証

※持ち家住宅のバリアフリー化率は、住宅土地統計調査「高齢者等のための設備がある」の項目において、「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関までの車いすで通行可能」のうち「いずれか1つでも対応」の割合

■成果指標⑤：子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

子育て世帯が暮らしやすい住環境づくりを示す指標として、「子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（％）」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（％）	平成 30 年度	令和 9 年	令和 14 年
	38.5%	52%	60%

根拠資料：住宅・土地統計調査（H30）

（参考）住宅・土地統計調査の値：32.4%（平成 25 年度）

- 定 義：夫婦と 17 歳以下の者のいる世帯のうち、誘導居住面積水準を満たしている世帯の割合
- 目 標 値：これまでの推移より、令和 14 年度に子育て世帯の 6 割で誘導居住面積水準が達成されることを目標に設定
令和 9 年度はその中間値として設定
- 検証方法：住宅・土地統計調査（令和 10 年度）の値より推計して検証

基本目標3：快適に暮らせる住まい・まちづくり

■成果指標⑥：空き家バンクの登録件数（累計）

空き家の利活用支援や移住・定住の取組を示す指標として、「空き家バンクの登録件数(件)」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
空き家バンクの登録件数 (件) ※累計	令和2年度 70件	令和9年度 210件	令和14年度 310件

根拠資料：住宅課

(参考) 八代市総合計画の目標値：170件（令和7年度）

過去実績：平成28年度から令和3年度の平均約20件/年

- 定義：令和2年度以降の八代市空き家バンクへの登録累計件数
- 目標値：これまでの1年あたり約20件増加ペースを今後も維持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

■成果指標⑦：新築住宅における認定長期優良住宅の割合

長期にわたり良好な状態で使用できる住まいづくりおよび良好なストックの有効活用に向けた取組を示す指標として、「新築住宅における認定長期優良住宅の割合(%)」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
新築住宅における認定長期優良住宅 の割合(%)	令和2年度 21.8%	令和9年度 34%	令和14年度 42%

根拠資料：建築指導課

(参考) 過去実績：19.60%（平成30年度）、28.02%（令和4年度）→8.42ポイント増加

- 定義：八代市内に新築する住宅のうち、認定長期優良住宅の割合
- 目標値：令和14年度、令和9年度とも直近の推移（平成30年度から令和4年度は1年あたり約1.7ポイント増加）を維持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

■成果指標⑧：住宅用太陽光発電システムの普及率

CO₂削減および住宅における省エネルギー対策の推進に向けた取組を示す指標として、「住宅用太陽光発電システムの普及率（％）」を設定します。

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率 (%)	令和2年度	令和9年度	令和14年度
	12.9%	17.8%	21.4%

根拠資料：環境課

- 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：令和7年度まではこれまでの増加率を維持する想定で、令和8年度以降は令和7年度まで以上の増加率とすることを目標に設定
- 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

■成果指標⑨：八代産材利用促進事業の実績件数（累計）

CO₂削減および地域の魅力を活かしたまちづくりの進捗状況を示す指標として、「八代産材利用促進事業の実績件数（件）」を設定します。

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) ※累計	令和2年度	令和9年度	令和14年度
	9件	100件	165件

根拠資料：水産林務課

(参考) 過去実績：10件（令和3年度）、14件（令和4年度）

- 定義：八代産材を用いて新築、リフォームを行った住宅の令和2年度以降の累計件数
- 目標値：直近（平成30年度から令和4年度）の平均13件/年をふまえ、毎年13件/年を目標に設定
- 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

基本目標4：八代市および各地域の特性を活かした住まい・まちづくり

■成果指標⑩：中心商店街の歩行者・自転車通行量

中心市街地の活力向上を示す指標として、「中心商店街の歩行者・自転車通行量（人）」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
中心商店街の歩行者・自転車通行量 （人）	令和2年度	令和9年度	令和14年度
	6,327人	7,100人	8,100人

根拠資料：商工・港湾振興課

（参考）過去実績：10件（令和3年度）、14件（令和4年度）

- 定義：毎年12月末（平日）に調査する中心商店街の歩行者・自転車通行量
- 目標値：令和5年度はコロナ禍以前と同水準の6,300人と想定し、令和5年度から毎年200人増加を目標に設定
- 検証方法：目標年度末の状況を関係部署確認により検証

■成果指標⑪：転入者数

デジタル技術などを活用した新しい住まいづくりや、移住の促進に向けた取組を示す指標として、「転入者数（人）」を設定します。

項目	実績値	中間値	目標値
転入者数（人）	令和2年度	令和9年度	令和14年度
	3,771人	4,320人	4,740人

根拠資料：市民課

（参考）八代市総合計画の目標値：4,150人（令和7年度）

過去実績：3,771人（令和2年度）

- 定義：市外から転入した人数
- 目標値：令和2年度から令和7年度までの5年間で約10%増加を目標とし、その後も同程度の増加を目標に設定
- 検証方法：目標年度末の状況を関係部署確認により検証

7. 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・協力により進める必要があります。

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、広域的な連携をしながら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組の促進・誘導および支援が必要であるほか、住宅性能表示制度の活用や空き家の利活用促進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) 市民との協働

より良い住まい、まちづくりのためには、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、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、住まいや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運営支援や自主防災組織の活動支援等により、市民等、事業者および市の協働による住まい・まちづくりを実施する環境を整えます。

2. 推進のための実施の考え方

本計画で整理した施策等については、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、太陽光発電システムや蓄電池等の導入に係る補助制度や空き家バンクの運用などは、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、「スマートシティやつしろ」の実現に向けては、デジタル技術を活用した様々な取組を先行的に実施することにより、人口減少・少子高齢化に伴う課題の解決や空き家対策、地域活性化など、各種施策への展開が期待できます。

参考 用語の解説

<ア行>

空き家バンク

地方公共団体が地域住民や不動産関係業者から住宅の空き室・空き家に関する情報提供等を受け、移住・交流者向けの物件を収集・蓄積し、その物件情報をウェブサイト等で公開するもの。

アスベスト

アスベスト（石綿）は天然に存在する繊維状鉱物であり、耐久性、耐熱性、耐薬品性、電気絶縁性などの特性に非常に優れ、安価であることから、建設資材、電気製品、自動車、家庭用品などさまざまな用途に広く使用されてきた。しかし、空中に飛散した石綿を長期間大量に吸入すると肺がんや中皮腫の誘因になることが指摘され、現在ではその使用は禁止されている。

AI（エーアイ）

Artificial Intelligence の略。「人工知能」と訳される。コンピューターが人間のように過去の事例から学習・分析し、それらをもとに推測する機能を有するもの。

SDGs（エスディーズ）

サステナブル・ディベロップメント・ゴールズの略。2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された2016年から2030年までの国際目標。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、発展途上国のみならず、先進国自身が取り組む普遍的な目標となっている。

LCCM（エルシーシーエム）

ライフ・サイクル・カーボン・マネジメントの略。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ二酸化炭素（CO₂）の低減に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

応急仮設住宅

災害により住家が全壊または流出等した人のために、応急的に設置される住宅のこと。

<カ行>

カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

強靱化（レジリエンス）

復元力、回復力、弾力などと訳される言葉で、「困難な状況にも関わらず、しなやかに適応して生き延びる力」という意味でも使われる。個人から企業や行政などの組織・システムにいたるまで、社会のあらゆるレベルにおいて備えておくべきリスク対応能力・危機管理能力としても用いられる。

景観計画

景観行政団体が景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方向に基づき、届出、勧告の基準や、景観形成上重要な公共施設の位置付け、整備の方針等をまとめる計画。

コミュニティ

地域共同体や地域共同社会の意味。主として住民相互の協力と連携による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業等で使われる。

<サ行>

再生可能エネルギー

「太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるもの」で、太陽光・風力・水力・地熱・太陽熱・大気中の熱その他の自然界に存する熱・バイオマスを指す。

最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。

シックハウス

シックハウス症候群。住宅の新築入居後や改装後などに体調不良（目がチカチカする、頭痛、喉の痛み、呼吸器障害、精神不安定など）が生じる症状。

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に基づき、令和3年度から令和12年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。令和3年3月改正。

住生活基本法

国や地方公共団体の住宅政策の基本方針を示すための法律（平成18年6月8日制定）。国民の豊かな住生活の実現を図るため、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。平成23年3月改正。

住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅をいう。

住宅性能表示制度

平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度。これまでわかりにくかった住宅の性能について、共通の「ものさし」をつくり、比較しやすくするための制度で、構造の安定、火災時の安全、劣化の低減（柱・土台などの耐久性）、維持管理への配慮、温熱環境（省エネルギー）、空気環境（シックハウス）、光・視環境（窓の面積）、音環境（遮音）、高齢者等への配慮、防犯の10分野がある。

省エネルギー

石油・ガス・電力などエネルギー資源の効率的利用を図ること。

浸水想定区域

河川の氾濫、雨水の排除ができないことによる出水、高潮による氾濫が起きた場合に浸水が想定される区域。水防法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する。

新耐震基準

昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。昭和53年の宮城県沖地震などを受けて、建築構造の全体の安全性をチェックする新しい基準として導入された。

スマート医療

医療・介護・健康データを利活用するための基盤を構築・高度化することにより、医療・健康サービスの向上・効率化を図ること。

スマートシティ

IoT（Internet of Things：モノのインターネット）をエネルギーや生活インフラの管理に用いることで、生活の質の向上や都市の運用及びサービスの効率向上、そして都市の競争力をつけ、現在と次の世代が経済・社会・環境の観点で需要を満たすことができるような都市のこと。

セーフティネット

高齢者や障がい者等が安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援。

ZEH（ゼッチ）

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。外壁や屋根の高断熱化と高効率設備による省エネと、屋根置き太陽光発電等の再生可能エネルギー導入による創エネにより、正味のエネルギー収支がゼロあるいはゼロに近くなる住宅・建築物。

<夕行>

耐震診断

主に昭和56年以前に設計された建物について現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保されているかの調査・判定を行うこと。

脱炭素社会

二酸化炭素の排出が実質ゼロとなる社会のこと。二酸化炭素の排出量を減らすだけでなく、実質的にゼロの状態を目指すために掲げられた考え方。

蓄電池

1回限りではなく、充電を行うことで電気を蓄え、くり返し使用することができる電池（二次電池）のこと。

長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた良好な住宅のこと。

特定空家

放置しておくこと倒壊の危険性があり、衛生上有害な可能性や景観を損なうなど、周辺の生活環境に著しく悪影響を与える可能性のある状態で調査の上で認定された空き家のこと。

土砂災害警戒区域・特別警戒区域

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）とは、土砂災害防止法に基づき指定された「土砂災害のおそれがある区域」で、土砂災害が発生した場合「住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域」で「警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域」のこと。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）とは、土砂災害警戒区域のなかでも、土砂災害が発生した場合「建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域」で「一定の開発行為や居室を有する建築物の構造が規制されている土地の区域」のこと。

<ナ行>

ニューノーマル

「New（新しい）」と「Normal（常態）」を掛け合わせた造語であり、社会に大きな変化が起こった結果、それまでの常態に替わって新しい常態が定着すること。

二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点をもうける暮らし方のこと。

<ハ行>

ハザードマップ

災害における被害を最小限に食い止める目的として予想される災害の程度や対応方法等を図面等に表示するとともに、浸水情報、避難情報等の各種情報を分かりやすく図面等に表示したもの。

バリアフリー

障壁（バリア）をなくすという意味。住宅の床の段差解消や手すり設置、車椅子で通行が可能な幅の廊下の確保により、誰もが使いやすいように配慮することをいう。

プラットフォーム

サービスやシステム、ソフトウェアを提供・カスタマイズ・運営するために必要な「共通の土台（基盤）」となる標準環境。

<マ行>

MaaS（マース）

Mobility as a Service の略。目的地までのルートや移動手段、更には街中の飲食店やイベント等の検索・予約・決済に至るまで、スマートフォンのアプリ等で一括して行うことができる仕組み。

<ヤ行>

八代市営住宅長寿命化計画

公営住宅等における安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、修繕、改善、建替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理の実現に資することを目的とした計画。

Uターン、Jターン

Uターンは、元々地方で生まれ育った人が、都心部で働き再び地方に戻ることを、Jターンは元の生まれ故郷ではない別の地方に転居すること。他に、都心部で働き、都心部で生まれ育った人が、地方の企業に転職し移住するIターンがある。

ユニバーサルデザイン

身の回りの品物から住宅、建物、都市空間のデザインまで、全ての人を使いやすいようにつくられた汎用性のある商品、環境、情報の構築を目指したもの。

<ラ行>

リモートワーク

情報通信技術を活用した時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のことで、remote（遠隔）と work（仕事）を組み合わせた造語。

<ワ行>

ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地などの通常の職場以外においてテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

八代市住生活基本計画

平成 25 年 5 月 策定

令和 5 年 6 月 改定

発行 八代市

編集 八代市 建設部 住宅課

〒866-8601 熊本県八代市松江城町 1-25

TEL. 0965-33-4122
