

# 八代市住生活基本計画

## 概要版

令和5年7月

八代市



## 目 次

1.はじめに.....	1
2.住生活を取り巻く現状.....	2
3.市民アンケート、事業者ヒアリング.....	4
4.住生活に関する課題.....	8
5.基本理念と目標.....	9
6.住宅施策の展開.....	10
7.計画の推進に向けて.....	23



# 1. はじめに

## 1. 計画の背景と目的

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、総合的な取り組みの推進を図っています。

本計画では、国や県の既定計画に基づきながら、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、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. 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。

また、本計画は、令和 5 年度から 10 年を対象とし、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。

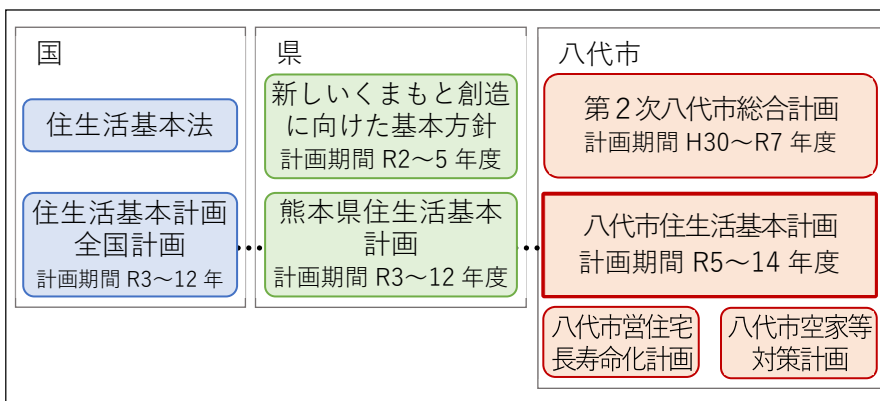


図 計画の位置づけ

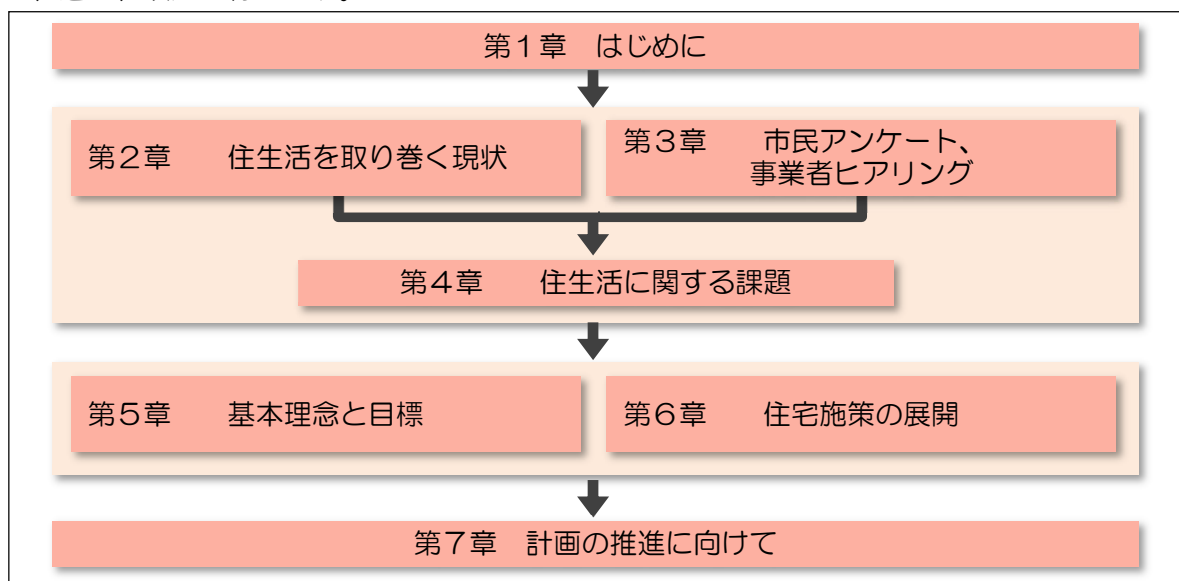
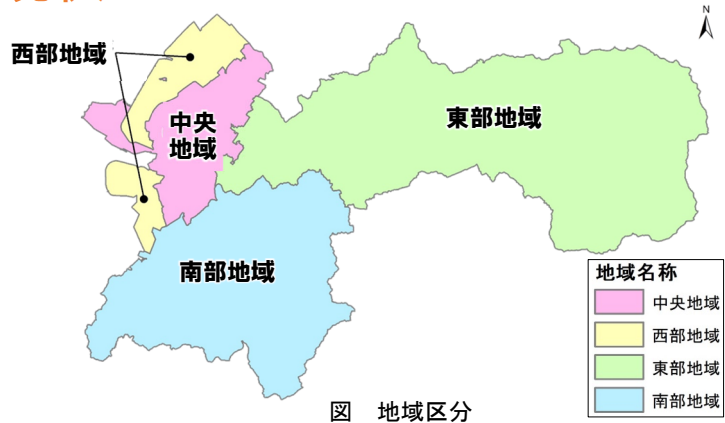


図 計画の構成

## 2. 住生活を取り巻く現状

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。



### 《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
・SDGs 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』：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	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	1 住宅セーフティネットの確立	2 質の高い住宅ストックへの更新	3 住宅循環システムの構築	4 魅力的な住環境の形成	5 頻発・激甚化する災害への対応

『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

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	1 誰もがいきいきと暮らせるまち	2 郷土を担い学びあう人を育むまち	3 安全・安心・快適に暮らせるまち	4 地域資源を活かし発展するまち	5 人と自然が調和するまち
住宅に関する施策等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>				

### 《2-3. 八代市の現況》

- ・広大な面積 681 km<sup>2</sup>。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が発生

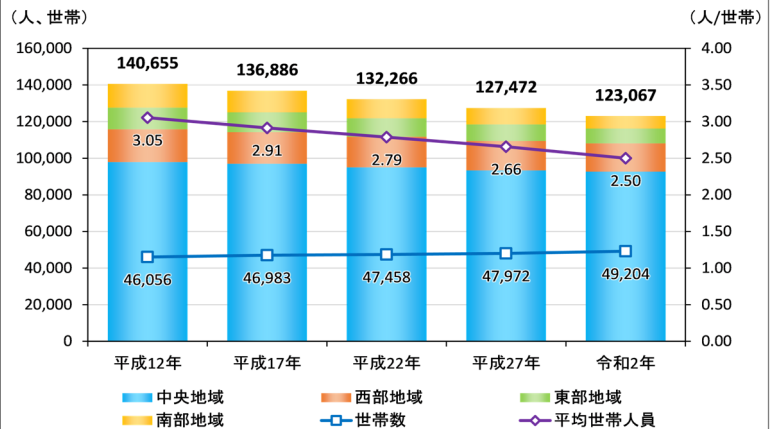
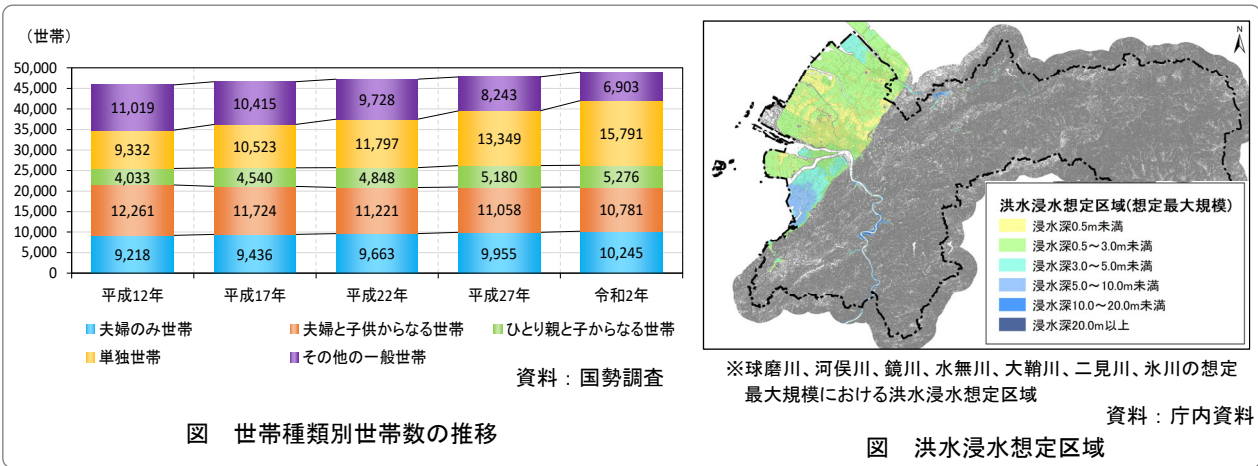


図 人口・世帯数・平均世帯人員の推移



《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達世帯は3.8%
- ・新耐震基準以前の建物が約4割
- ・耐震化率は約77%
- ・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

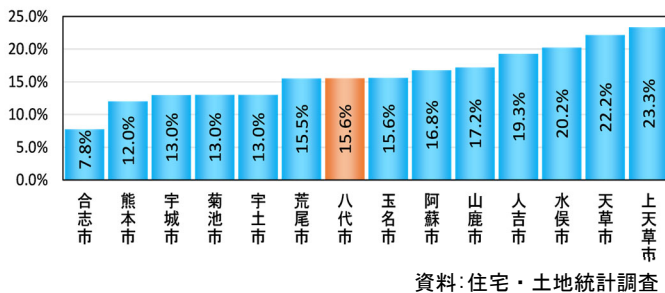


図 熊本県における空家率（平成30年）

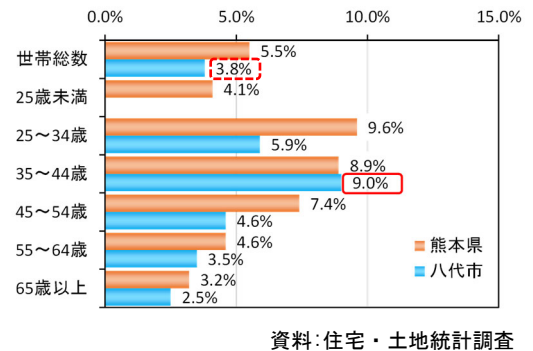


図 最低居住面積水準未達世帯の割合（平成30年）

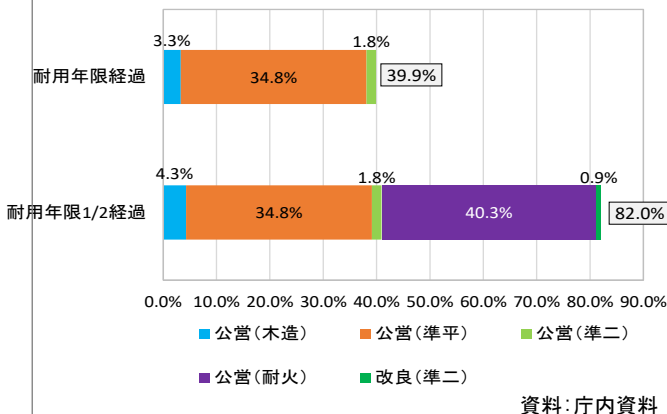


図 市営住宅総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

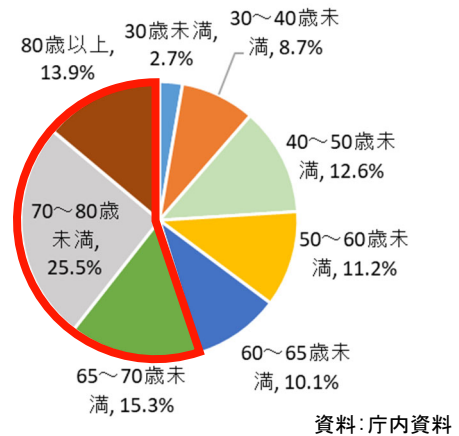


図 世帯主年齢

### 3. 市民アンケート、事業者ヒアリング

#### 【市民アンケート調査】

##### ■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%）

##### ■住民アンケート調査結果

###### 《居住意向》

- ・八代市に住み続けたい意向が高い

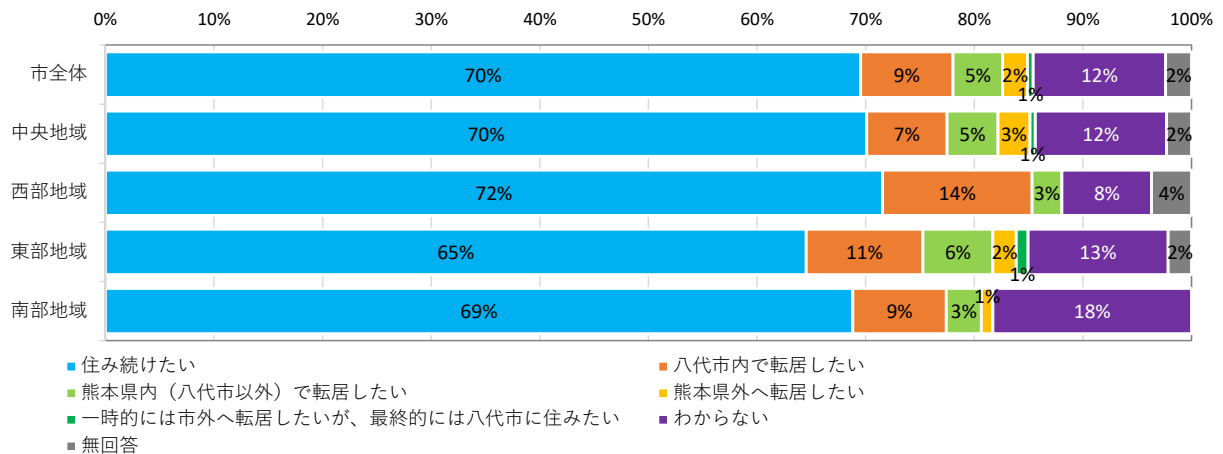
###### 《満足度、重要度》

- ・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

###### 《求められる施策等》

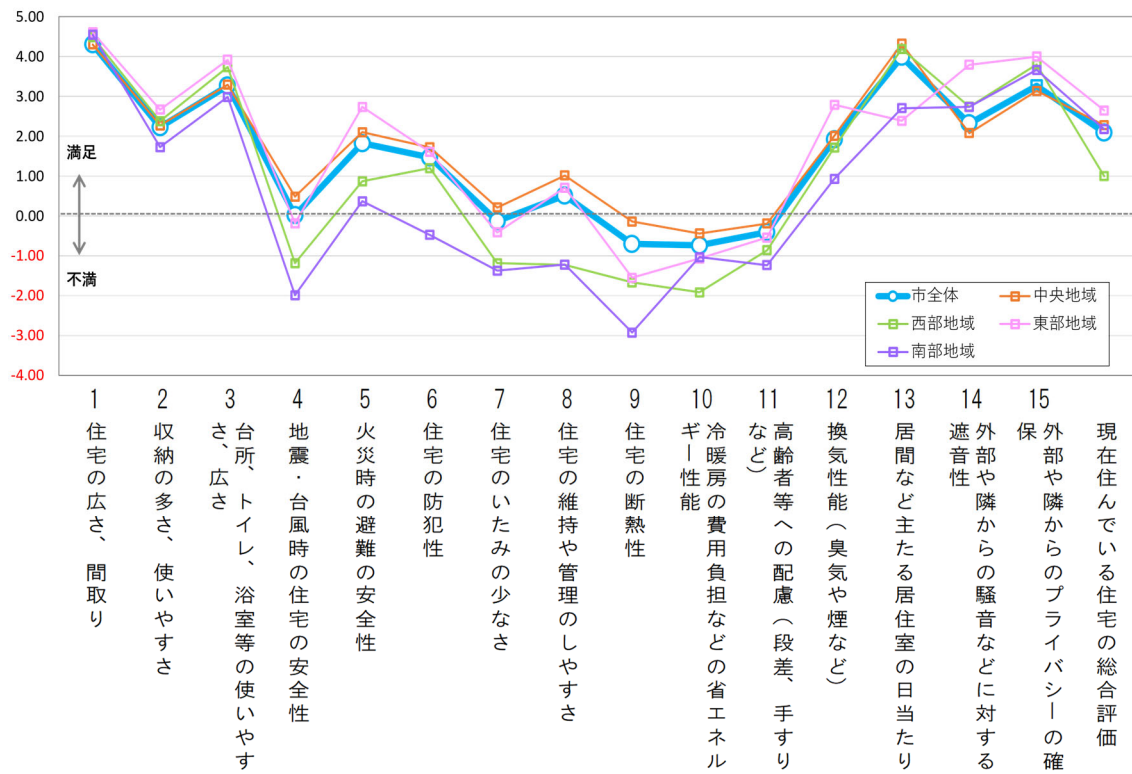
- ・若年世代では住宅確保に対する支援が求められる
- ・中高年世代では高齢者等の生活支援等が求められる

#### ●今後の居住意向

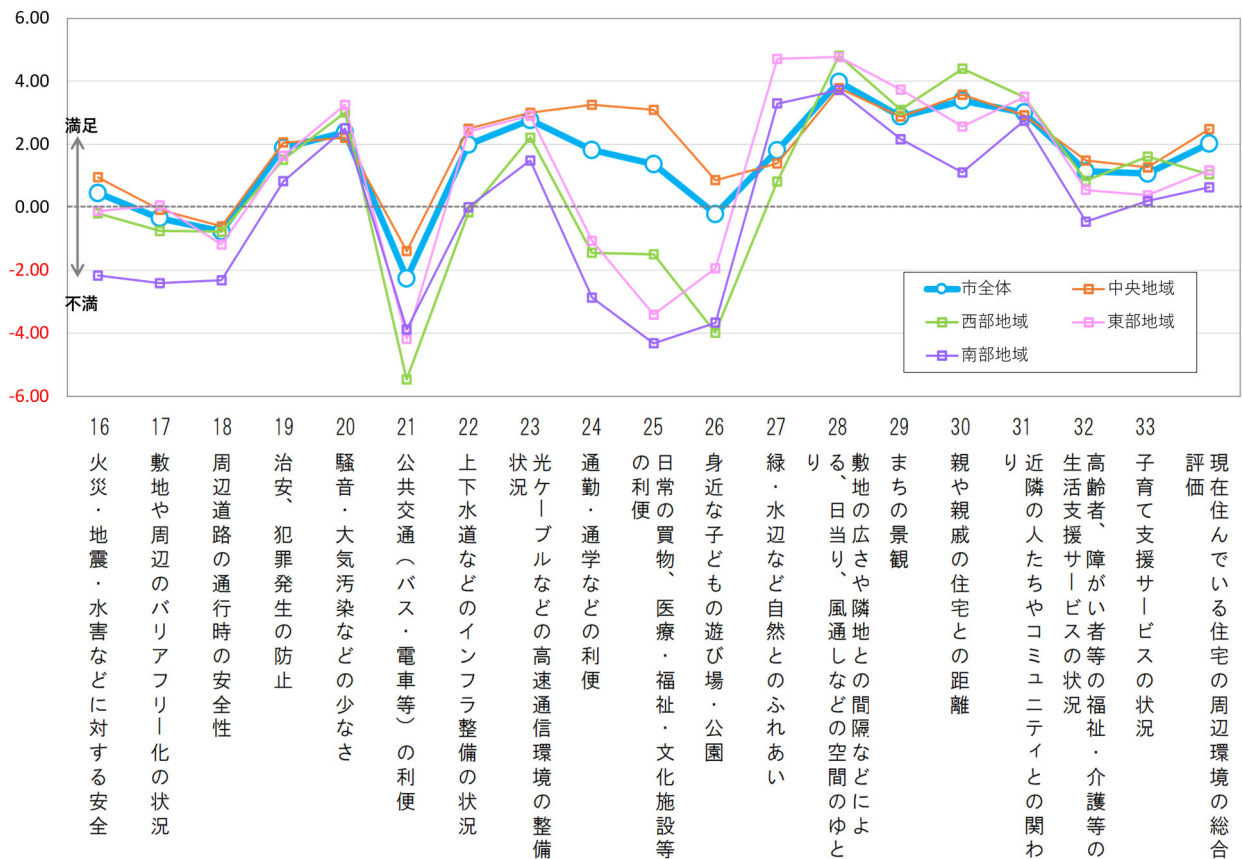




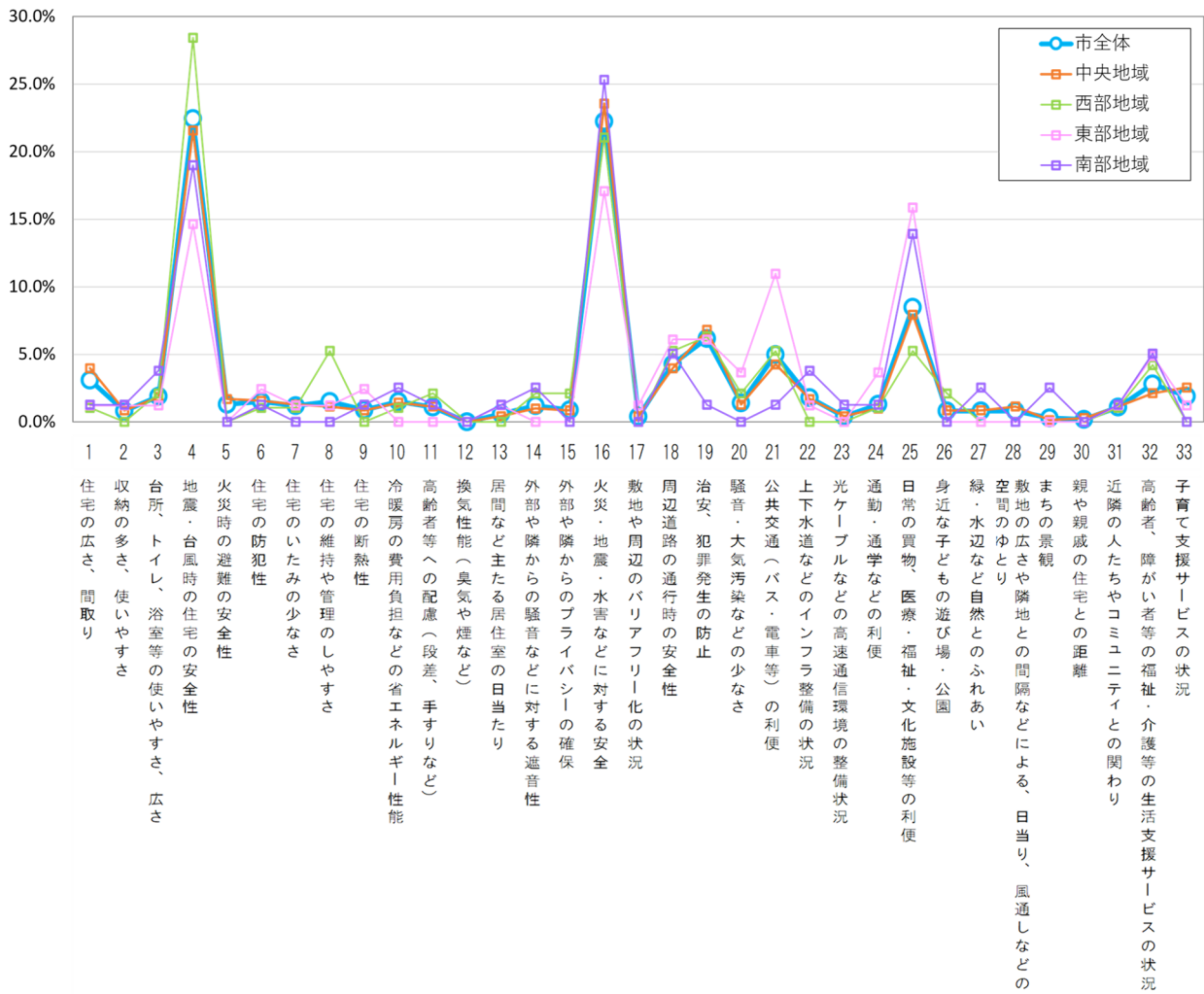
●住宅への満足度



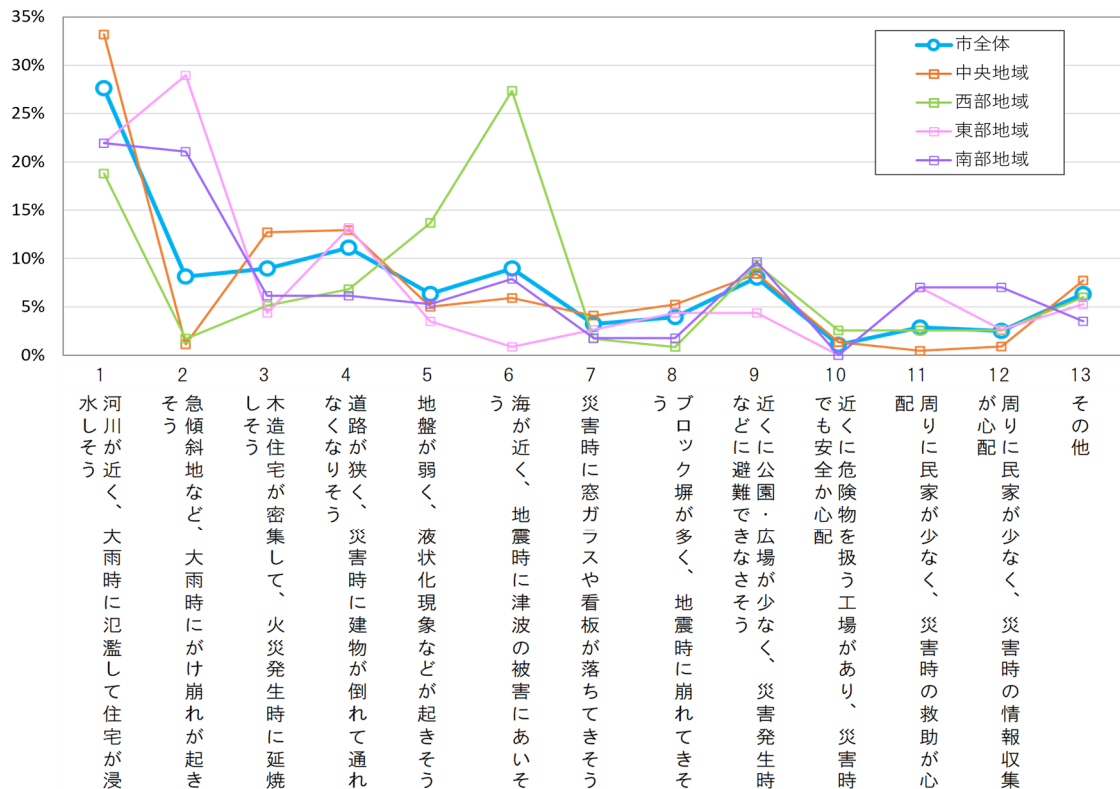
●住宅の周辺環境への満足度



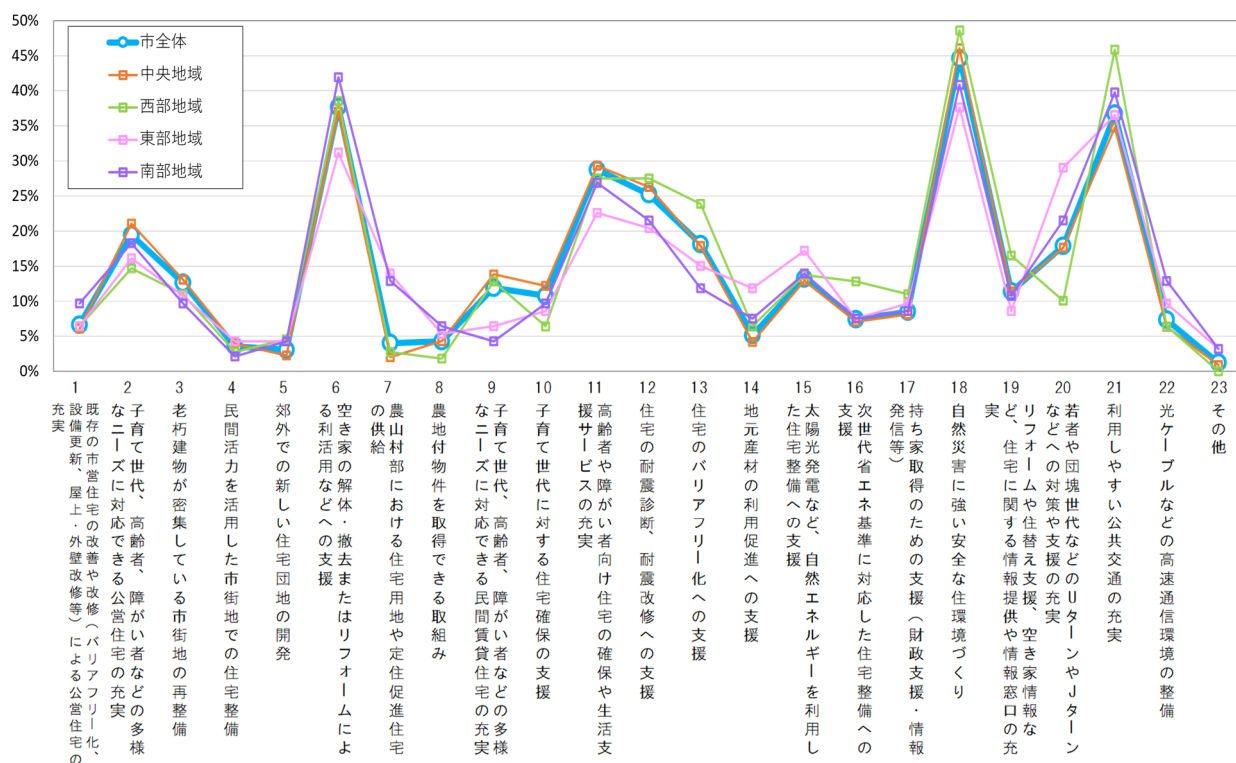
●住宅・住宅の周辺環境における最も重要な項目



●災害で危険だと感じる内容



●今後の住まい・住環境づくりの重要な項目



【事業者ヒアリング調査】

■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

■事業者ヒアリング調査結果

《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。
- ・ 高齢世帯以外は、駐車場2台が条件となる。
- ・ 古い民間賃貸住宅は、空き室となる傾向がある。
- ・ 和室から洋室へのリフォームが多い。水回りの改修を行えば入居につながるが、費用のハードルが高い。

《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. 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。

### 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。

### 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。

### 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。

## 5. 基本理念と目標

### 1. 基本理念

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

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、老朽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。

#### 基本目標2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

高齢化が一層進行するなか、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。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。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。

#### 基本目標3 快適に暮らせる住まい・まちづくり

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、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。

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。

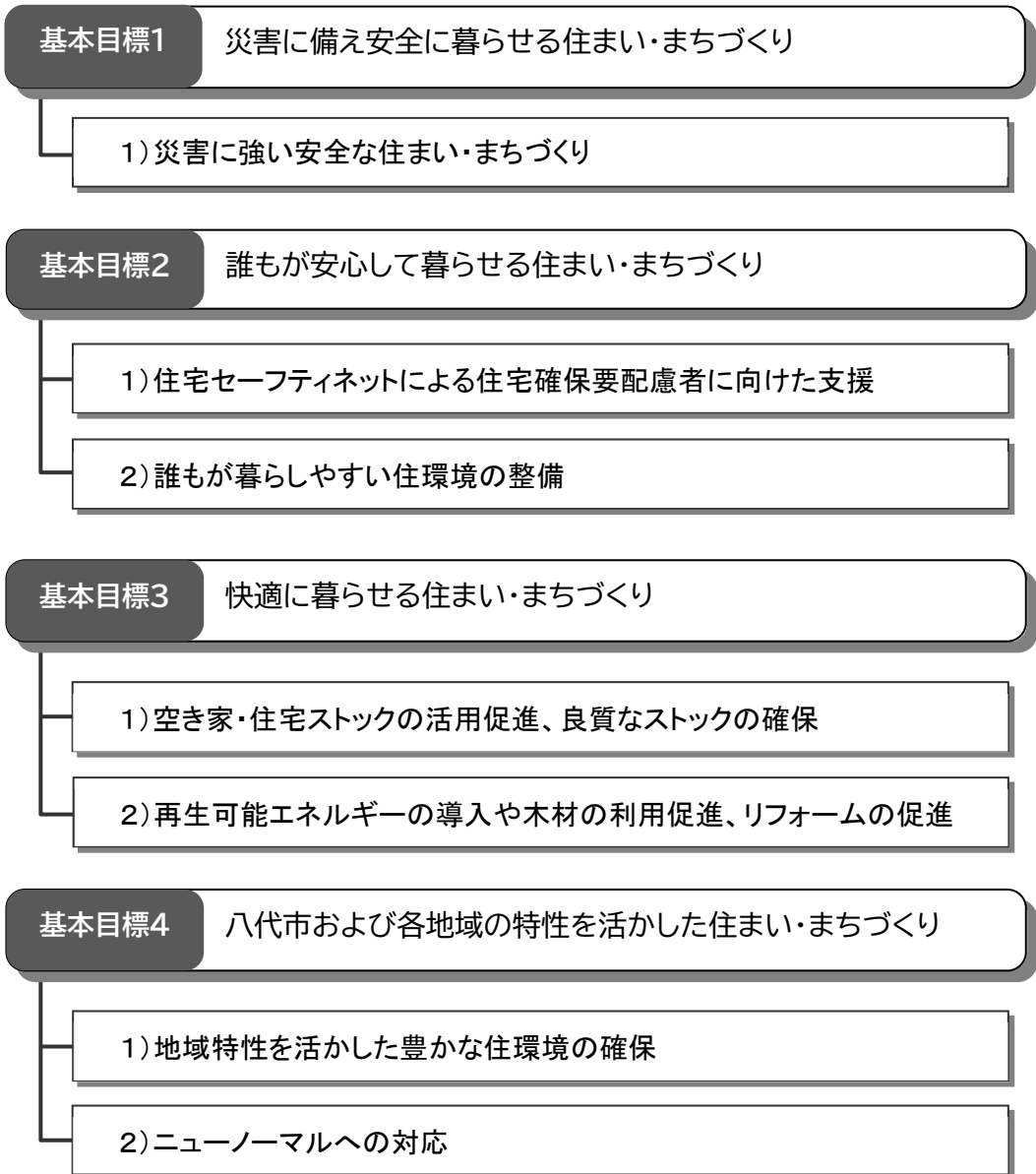
持続可能な都市経営を実現し、今後も地域で生活し続けることができるよう、便利で賑わいの中心となる市街地部の形成および山間部や沿岸部などにおける地域コミュニティの維持・向上、移住・定住の促進を図ります。さらに、時代の変化や多様なニーズに応じ、豊かな地域資源を活かした住まい・まちづくりを進めます。

## 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-(1) 災害に強い安全な住まい・まちづくり

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。

## ■基本施策



## &lt;ハード&gt;

- 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。

## &lt;ソフト&gt;

- 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。

■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。



図 藤本団地完成イメージ

◆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



## 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

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。



## ■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。

## ■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。

図 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替え支援】

基本目標1

基本目標2

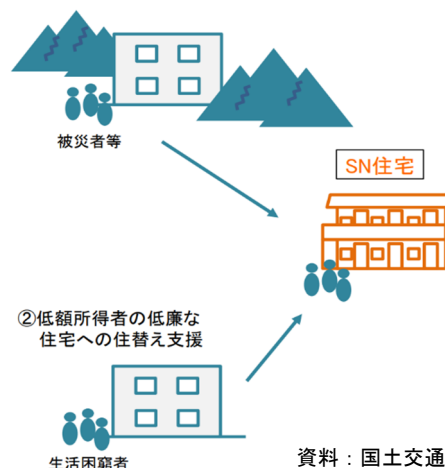
## ◆新たな住宅セーフティネット制度

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。

## ◆セーフティネット登録住宅への住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。

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



②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援

資料：国土交通省

## 2-(2) 誰もが暮らしやすい住環境の整備

高齢化が一層進行するなか、ユニバーサルデザインに基づき、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。



### ■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推進します。
- 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。

## ■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。



## 関連する主な国の取組 【こどもエコ住まい支援事業】

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。

## 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

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推進します。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。

## ■基本施策



## &lt;良質なストック&gt;

- 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、アスベスト対策を推進するため、相談体制を確立し、情報提供を実施します。

## &lt;空き家対策&gt;

- 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)

## ■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】

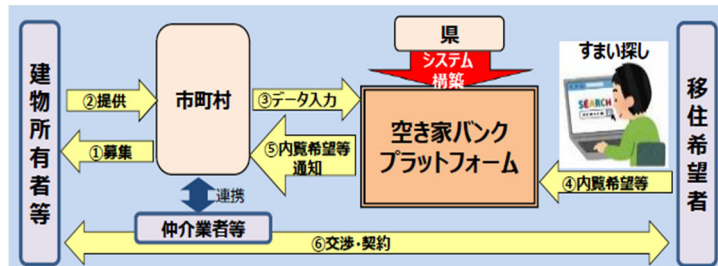
基本目標3

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めます。

#### ◆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。



### 関連する主な国の取組 【住宅性能評価表示制度の強化】

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]

- 建築物の省エネ性能の多段階評価結果や省エネ性能評価時点について、ラベルを用いて、販売・賃貸時の広告やホームページ等に掲載する。
- 具体的な性能値等は、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。



ラベルのイメージ(再生エネルギー利用設備が設置されている住宅の場合)

- 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再生エネルギー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再生エネルギー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

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。



## ■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）
- 八代産量表について、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量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。

## ■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。



## 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。

## 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

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。

#### ■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活かした、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推進しやすいよう「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月豪雨などの大きな災害を経て、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。

## ■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。

## ◆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

## 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4

全国的な人口減少、少子・高齢化下において、持続可能な都市経営を可能とするため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、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都市構造の『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。

八代市では、この考え方に基づく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

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。

## ■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みます。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。

### ■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

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なかで継続的に行政サービスを提供していくため、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

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。



図 デジタル医療MaaSのイメージ

#### 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、住まい、まちなか・移動、輸送、エネルギー活用など様々な変化が想定されます。

#### [住まいの変化]

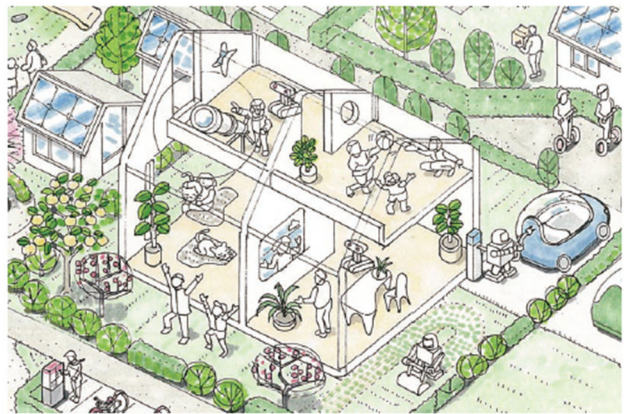
- ・エネルギー効率が高く快適な住まい
- ・断熱性の高まりによる健康的な住まい 等

#### [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

#### [モノの輸送の変化]

- ・ロボット配送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



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



## 2. 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。

### （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

#### 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

指標	項目	実績値	中間値	目標値
1	<b>応急仮設住宅の 建設候補地の設定数（件）</b>	令和 2 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
		5 件	5 件	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				
2	<b>市内住宅の耐震化率（％）</b>	平成 30 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
		77%	94%	100%
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				

#### 基本目標2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

指標	項目	実績値	中間値	目標値
3	<b>八代市営住宅長寿命化計画の 改善事業実施率（％）</b>	令和 2 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
		37.3%	93%	100%
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）」に位置づけている改善事業実施戸数の割合				
4	<b>持ち家住宅の バリアフリー化率（％）</b>	平成 30 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
		60.8%	65%	70%
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				
5	<b>子育て世帯における誘導居住 面積水準達成率（％）</b>	平成 30 年度	令和 9 年	令和 14 年
		38.5%	52%	60%
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				

### 基本目標3 快適に暮らせる住まい・まちづくり

指標	項目	実績値	中間値	目標値
6	<b>空き家バンクの登録件数（件）</b> ※累計	令和2年度	令和9年度	令和14年度
		70件	210件	310件
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				
7	<b>新築住宅における 認定長期優良住宅の割合（％）</b>	令和2年度	令和9年度	令和14年度
		21.8％	34％	42％
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				
8	<b>住宅用太陽光発電システムの 普及率（％）</b>	令和2年度	令和9年度	令和14年度
		12.9％	17.8％	21.4％
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				
9	<b>八代産材利用促進事業の 実績（件）※累計</b>	令和2年度	令和9年度	令和14年度
		9件	100件	165件
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				

### 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

指標	項目	実績値	中間値	目標値
10	<b>中心商店街の歩行者・自転車 通行量（人）</b>	令和2年度	令和9年度	令和14年度
		6,327人	7,100人	8,100人
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				
11	<b>転入者数（人）</b>	令和2年度	令和9年度	令和14年度
		3,771人	4,320人	4,740人
定義：市外から転入した人数				

## 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

本計画の施策は、住宅施策を中心に幅広い分野の連携・協力が必要なため、市内の関連部局、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

国の補助・助成制度などの活用を積極的に図るほか、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、国や県との調整を十分に図り、適切な指導・支援を受ける体制を整えます。

また、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組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など、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。

---

## 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

---