



荒尾市住宅マスタープラン

令和3年3月

荒尾市 建築住宅課

荒尾市住宅マスタープラン 目次

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 目的・位置づけの整理 | 1 |
| 1.1 本計画の背景と目的 | 1 |
| 1.2 本計画の位置づけ | 2 |
| 1.3 本計画の期間 | 2 |
| 2. 上位計画・関連計画 | 3 |
| 2.1 国・県の上位計画 | 3 |
| 2.2 市の関連計画 | 3 |
| 3. 本市の現状と課題 | 5 |
| 3.1 市民意識調査 | 5 |
| 3.2 本市の住宅事情の特徴と課題 | 11 |
| 4. 本計画の理念・目標 | 25 |
| 4.1 基本理念 | 25 |
| 4.2 基本目標 | 25 |
| 5. 施策の展開 | 26 |
| 6. 計画実現に向けた体制 | 40 |
| 6.1 各施策の推進体制 | 40 |
| 6.2 計画の進行管理 | 41 |

1. 目的・位置づけの整理

1.1 本計画の背景と目的

1.1.1 背景

本市では平成 14 年 3 月に「荒尾市住宅マスタープラン」を策定した後、経済情勢等の変化や本市における線引き制度の廃止等を踏まえて平成 21 年 2 月に計画を改定し、「都市計画と連動し土地利用誘導を進める住宅政策」を住宅政策の理念として掲げ、各種政策を進めてきたところである。

その後、少子高齢化や人口減少の急速な進展により、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は大きく変化している。

国においては、平成 28 年に住生活基本計画（全国計画）が改定され、従来の公的住宅の建設戸数目標に代わって、社会経済情勢などの変化や市場動向を踏まえ、住宅の質の向上等の成果を示す指標を設定し、量的評価から質的評価へ転換するとともに、住宅に関連する民間事業者や国民等の各主体の役割・責務を示している。

全国計画の改定を受け、熊本県においては平成 30 年 3 月に「熊本県住宅マスタープラン」（住生活基本計画（都道府県計画））を改定し、全国平均を先行する人口減少、少子高齢化の進展に加え、平成 28 年熊本地震の発生など、住生活を取り巻く環境の変化に対応し、実情に即した政策を展開している。

本市においては、平成 21 年 2 月に改定した計画の計画期間が終了したほか、少子高齢化の進展や市外への転出超過による人口減少等の社会情勢の変化、前述の住生活基本計画（全国計画、都道府県計画）の改定などの変化に対応するため、今回改めて「荒尾市住宅マスタープラン」を策定することとする。

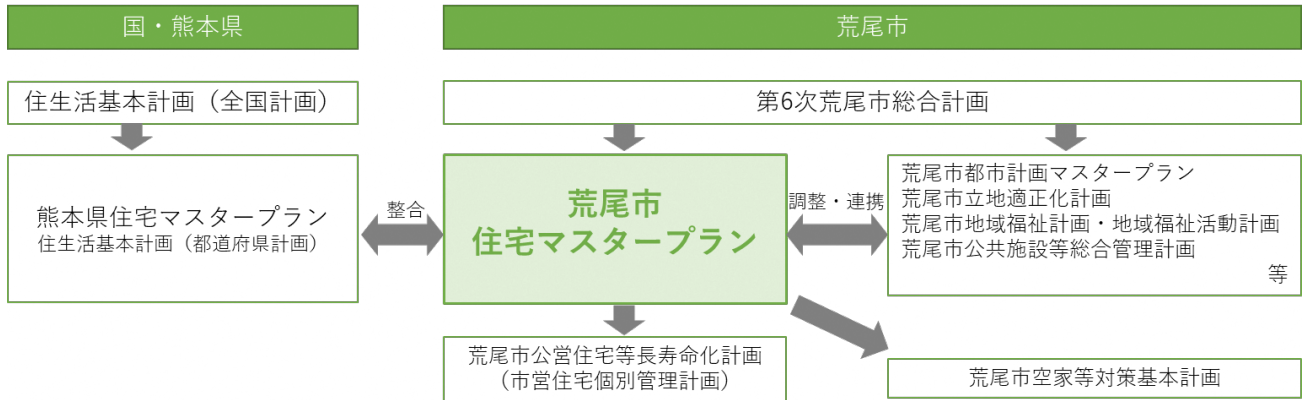
1.1.2 目的

本計画は本市における自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を明らかにし、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とする。

1.2 本計画の位置づけ

「第6次荒尾市総合計画」等を踏まえつつ、都市計画や福祉等の関連政策との調整・連携を図りながら、本市の状況や地域の課題に総合的かつ効率的に対応していくため、住生活基本計画の市計画として「荒尾市住宅マスタープラン」を位置づける。

図 1-1 本計画の位置づけ



1.3 本計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。

本計画の見直しは計画5年目に行うことを基本とするが、今後の社会経済情勢や国・県の住宅政策の動向、本市における上位計画の見直し等の状況に応じて適宜見直しを行うものとする。

2. 上位計画・関連計画

住宅マスタープランの策定に係る上位計画（住生活基本計画（全国計画）、熊本県住宅マスタープラン（住生活基本計画）、及び本市における総合計画等の内容を整理・把握する。

2.1 国・県の上位計画

国・県が策定した上位計画を確認し、本市住宅マスタープラン策定にあたって関連する部分を整理する。

2.1.1 住生活基本計画（全国計画）（改定日：平成 28 年 3 月）

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に規定する、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画である。

2.1.2 熊本県住宅マスタープラン（改定日：平成 30 年 3 月）

熊本県住宅マスタープランは、住生活基本法第 17 条に基づく住生活基本計画（都道府県計画）であり、熊本県の住宅施策の基本となるものである。

熊本県では平成 19 年 2 月に「熊本県住宅マスタープラン」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する政策に取り組んできた。平成 25 年 3 月には全国平均を先行する人口減少、少子高齢化の進展に加え、平成 28 年熊本地震の発生など、住生活を取り巻く環境の変化に対応し、実情に即した政策を展開するため、計画の一部が改訂された。

2.2 市の関連計画

本市における関連計画を確認し、本市住宅マスタープラン策定にあたって関連する部分を整理する。

2.2.1 第 6 次荒尾市総合計画（策定日：令和 2 年 3 月）

第 6 次荒尾市総合計画（以下、総合計画）は、市政運営にあたっての本市の最上位計画として位置付けるとともに、「人口ビジョン」及びまち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）第 10 条に基づく「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」の性質を兼ねるものとして策定している。

2.2.2 荒尾市都市計画マスタープラン（策定日：平成 17 年 8 月）

荒尾市都市計画マスタープランは、急激な市街化に伴う土地利用上の問題や農村部での高齢化進展などを背景に、平成 16 年 7 月の線引き制度の廃止を踏まえて、今後の土地利用や都市整備の方向性を描くことを目的として策定している。

2.2.3 荒尾市立地適正化計画（策定日：平成 29 年 3 月）

平成 26 年 8 月に改正された都市再生特別措置法により、市町村において立地適正化計画が策定できるようになった。本市においても、今後はさらに人口減少や少子高齢化が急速に進むなかで、都市生活を支える各種機能を維持させるまちづくりを行うために、立地適正化計画を策定している。

2.2.4 荒尾市地域福祉計画・地域福祉活動計画（第3期）（策定日：平成30年3月）

地域福祉計画については、更なる地域福祉の充実を目指し、近年の社会情勢や本市における福祉に関する新たな課題、国、県の動向を踏まえつつ、これまで本市社会福祉協議会が策定してきた「地域福祉活動計画」と一体的に策定している。

2.2.5 荒尾市公共施設等総合管理計画（策定日：平成29年3月）

荒尾市公共施設等総合管理計画については、新・第5次荒尾市総合計画にて、人口減少時代においても生活に必要な機能の維持を図るため、インフラの戦略的な維持管理・更新等を推進することとしており、本計画に定める基本的な方針に基づいて、本市の公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うために策定している。

2.2.6 荒尾市公営住宅等長寿命化計画（策定日：平成26年3月）

本市の公営住宅において、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指して、公営住宅ストックの維持管理・改善等を計画的かつ効率的に進めることを目的として策定している。

2.2.7 荒尾市空家等対策基本計画（策定日：平成29年5月）

荒尾市空家等対策基本計画は、安全に安心して暮らすことのできる生活環境を確保することや空家等の活用を促進することにより、暮らしやすいまちをつくることを目的として策定している。

本市の空家数は、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成25年から平成30年の5年間で130戸増加しており、空家数が更に増加することが予想されている。

3. 本市の現状と課題

3.1 市民意識調査

3.1.1 アンケート実施概要

今回、本市の現状と課題を分析するにあたり、既存の各種統計データのほか、表 3-1 の内容にて住まいに関する意識調査をアンケート形式で行った。その結果、1,500 世帯に配布を行い、422 票の回答が得られ、回収率は 28.1%であった。

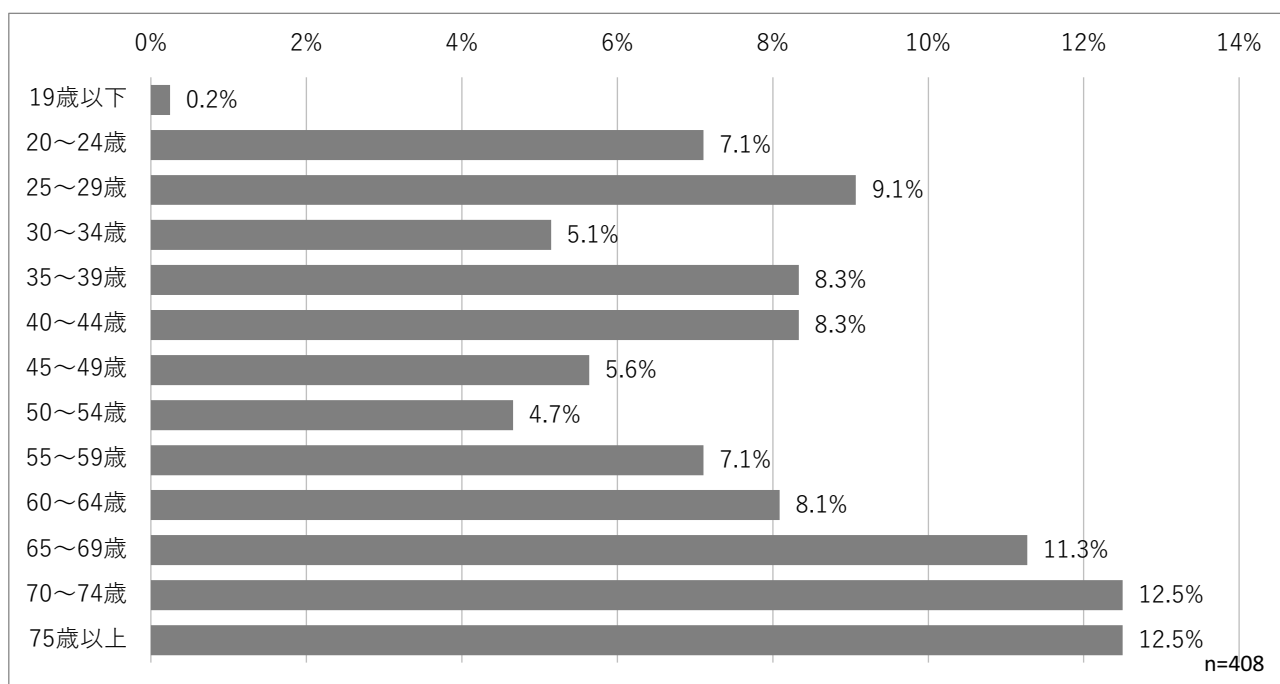
表 3-1 アンケート実施概要

| 項目 | 内容 |
|------|---|
| 調査対象 | 本市在住の世帯 |
| 配付数 | 1,500 部 |
| 調査期間 | 令和 2 年 7 月 27 日～令和 2 年 8 月 14 日 |
| 調査方法 | 本市在住の世帯から年代別に無作為抽出した 1,500 世帯を対象とし、郵送にてアンケート調査票を配布、回収して実施した |
| 回収数 | 422 票（令和 2 年 8 月 31 日現在） |
| 回収率 | 28.1%（令和 2 年 8 月 31 日現在） |

3.1.2 アンケートの回答者の傾向

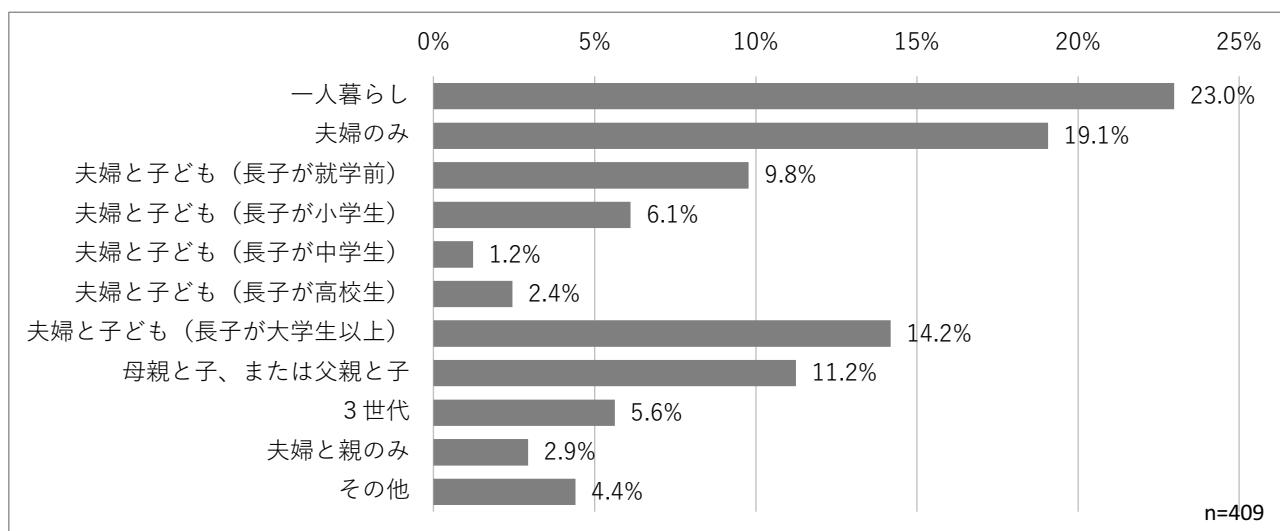
アンケートの回答者の傾向は以下の図 3-1～図 3-3 のとおりである。年齢別では 60 歳以上の回答率が高く、世帯構成別では一人暮らしや夫婦のみの少人数の世帯の回答が多かった。年収別では年収 300 万未満の世帯の回答が約 4 割を占めていた。

図 3-1 年齢分布



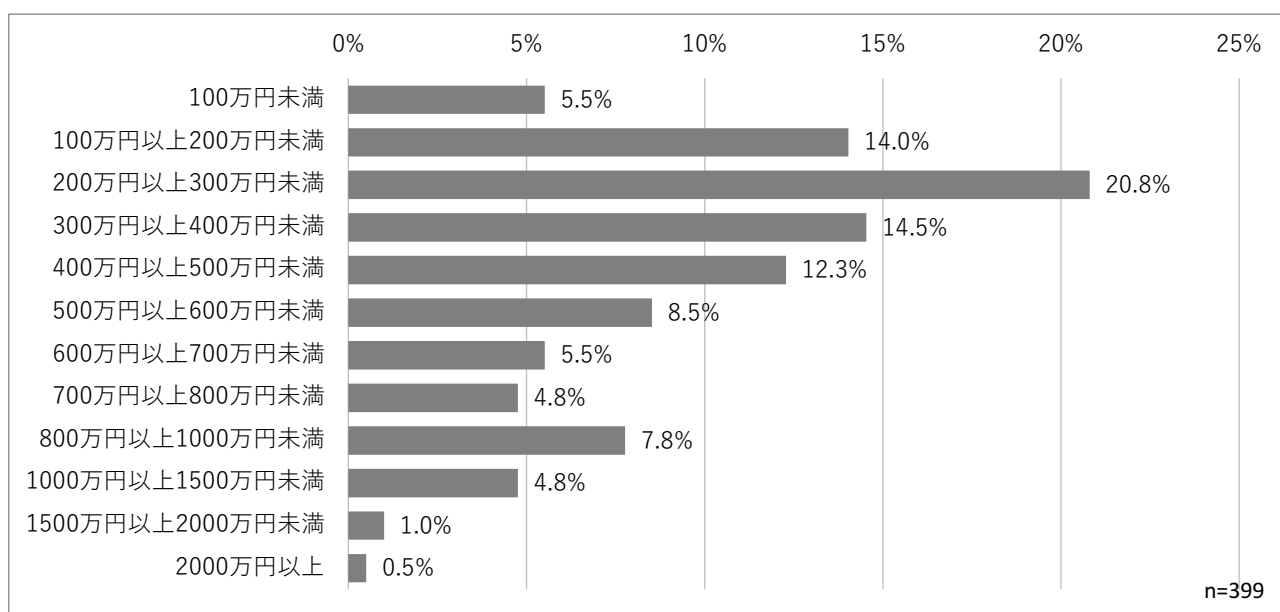
n=408、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 14

図 3-2 世帯構成分布



n=409、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 13

図 3-3 世帯全員の年収分布

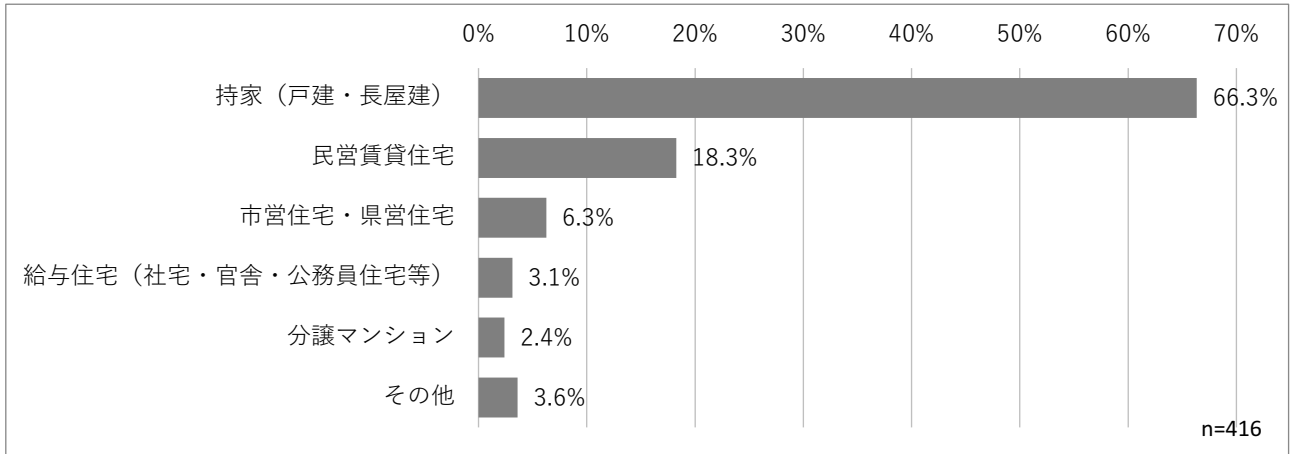


n=399、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 23

またアンケート回答者の住宅状況は図 3-4～図 3-6 のとおりである。持家率が高く、住宅の面積は「100㎡以上 150㎡未満」が 32.6%と一番多く、次いで「50㎡以上 100㎡未満」が 28.9%であり最低居住面積水準^{※1}を確保できている世帯が多いことが推察される。しかしながら築 30 年以上の経過した建物が約 4 割以上あり、建物の老朽化が進んでいることがわかった。

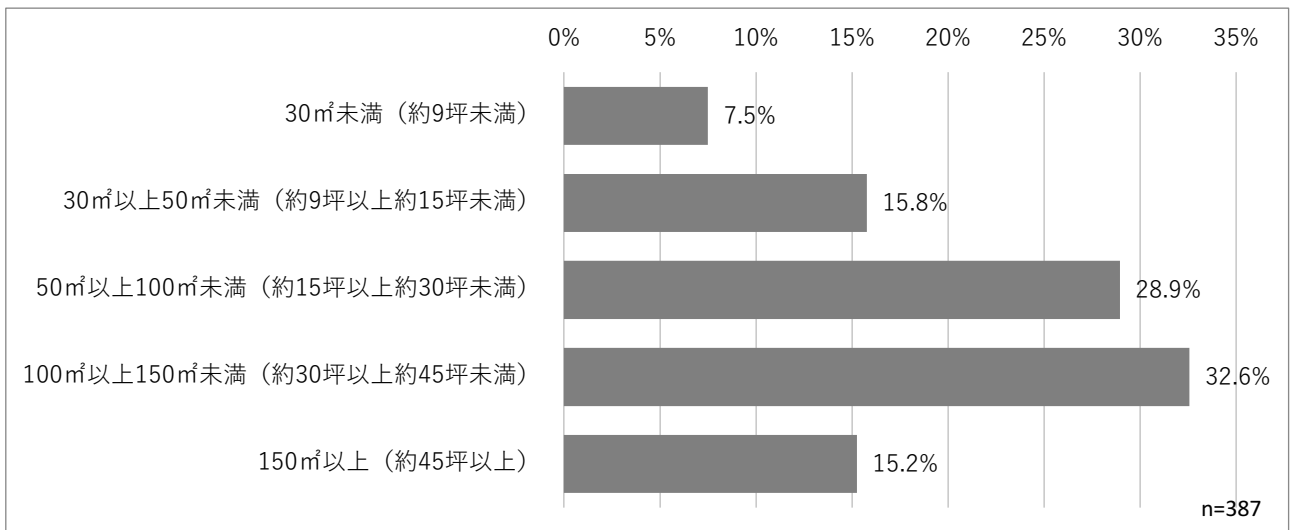
※1 世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。単身者で 25 平方メートル、2 人以上の世帯で 10 平方メートル×世帯人数+10 平方メートル。

図 3-4 お住まいの住宅



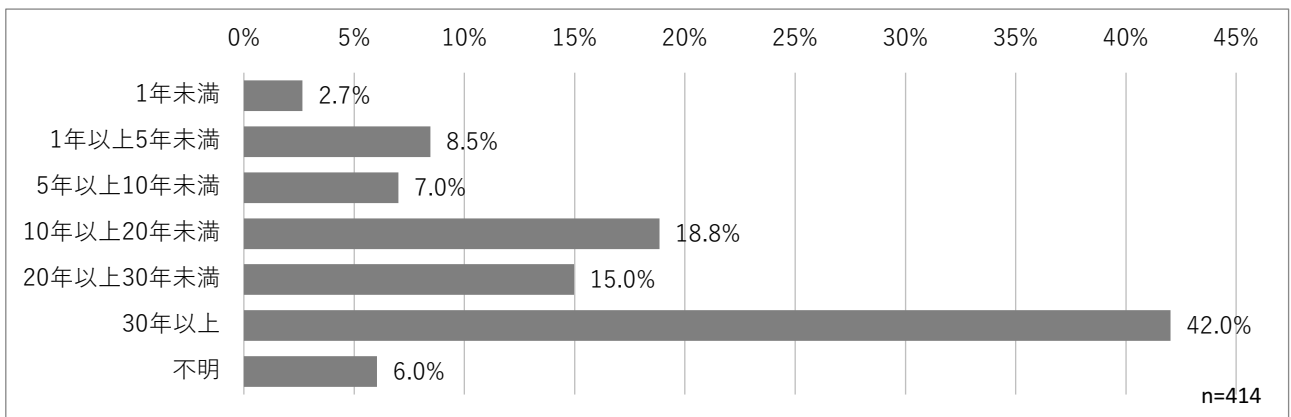
n=416、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 6

図 3-5 住宅の面積



n=387、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 35

図 3-6 住宅の築年数

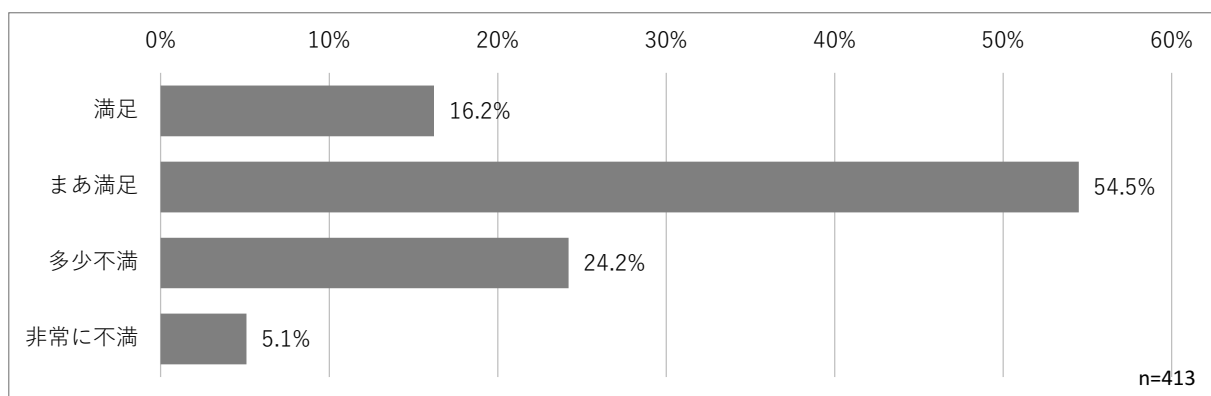


n=414、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 8

3.1.3 アンケート調査結果

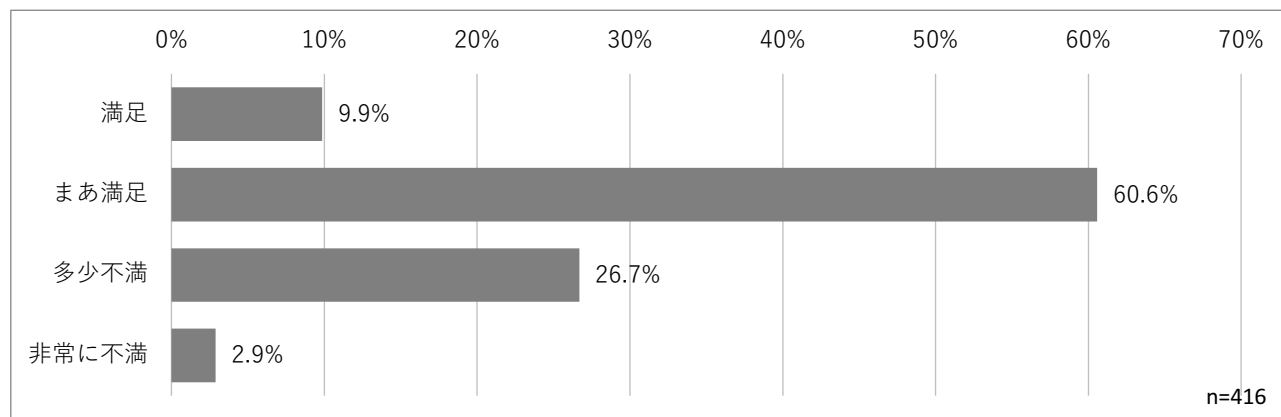
図 3-7～図 3-10 は住宅およびその周りの環境の満足度について調査したものであり、住宅およびその周りの環境についてどちらにおいても 7 割が「満足」「まあ満足」と回答している。ただし詳細をみると、住宅に対して「住宅断熱性や気密性」、「高齢者などへの配慮」、「地震時の住宅の安全性」および「冷暖房などの省エネルギー性」については半数近くが不満と回答しており、耐震性や省エネルギー性への不満が見られた。また住宅周りの環境については、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、「子供の遊び場、公園など」に不満が見られ、子育て世代や高齢者の関連する部分での不満点といえる。

図 3-7 現住宅の総合評価



n=413、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 9

図 3-8 住宅周りの環境の総合評価



n=416、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 6

図 3-9 現住宅の満足度

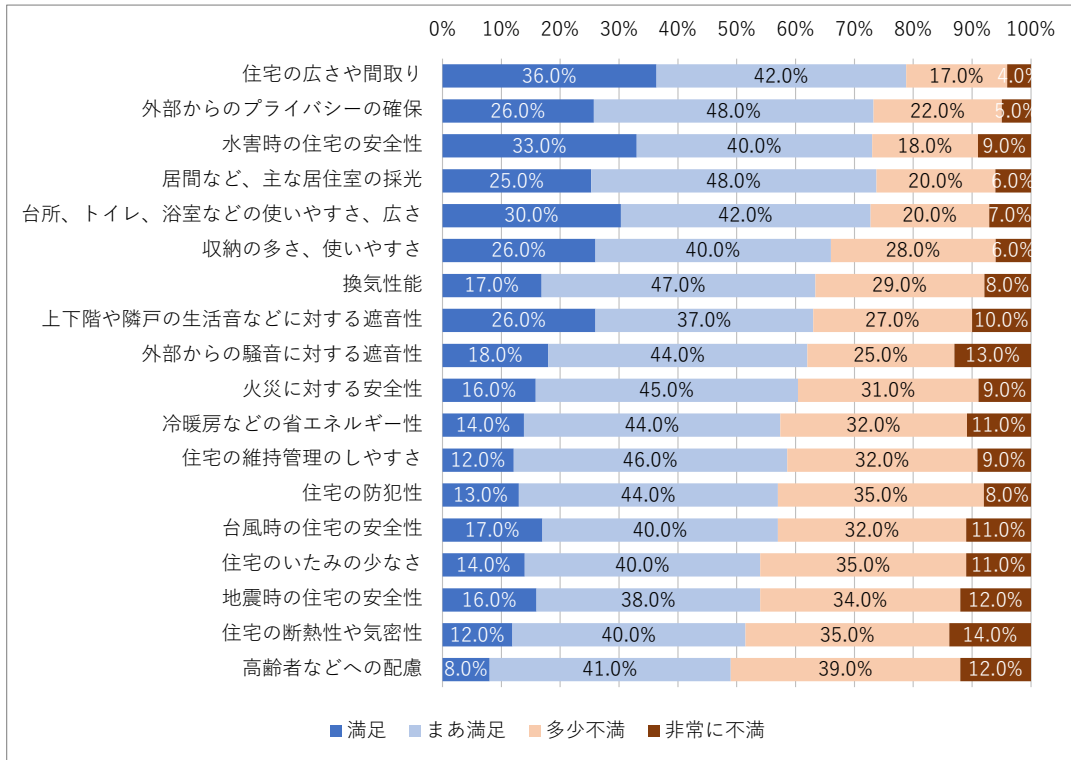


図 3-10 住宅周りの環境の満足度

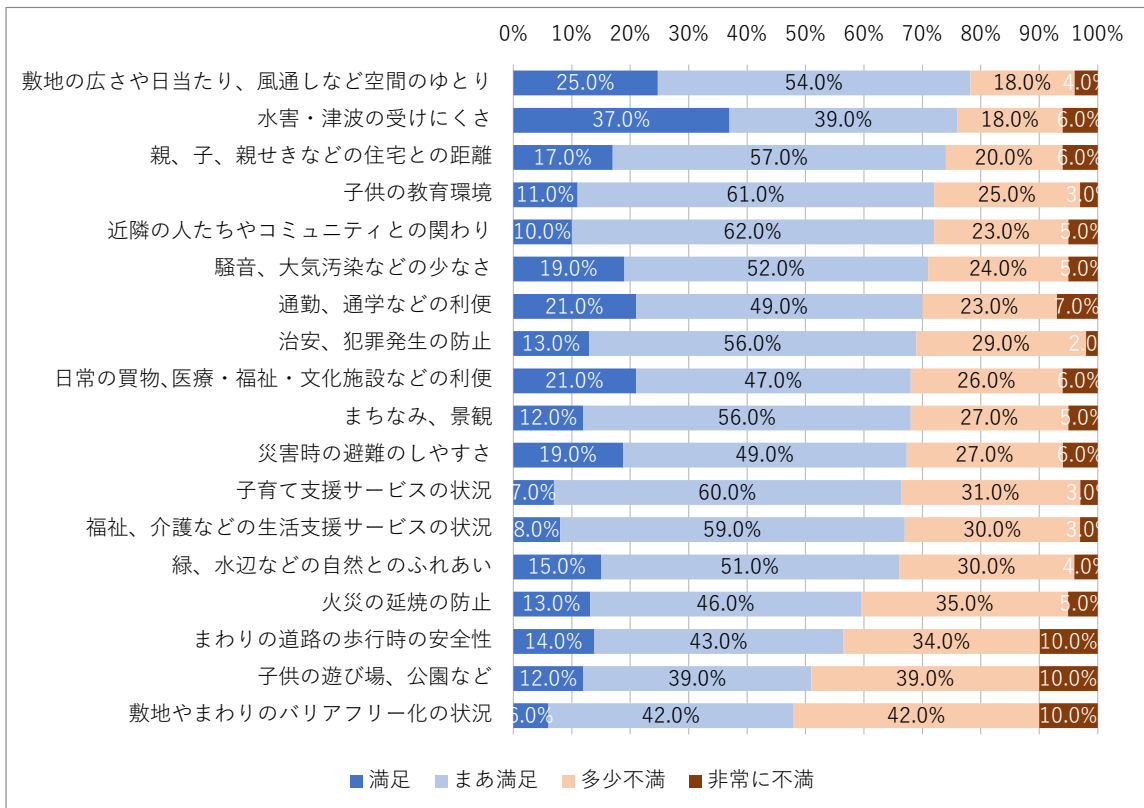
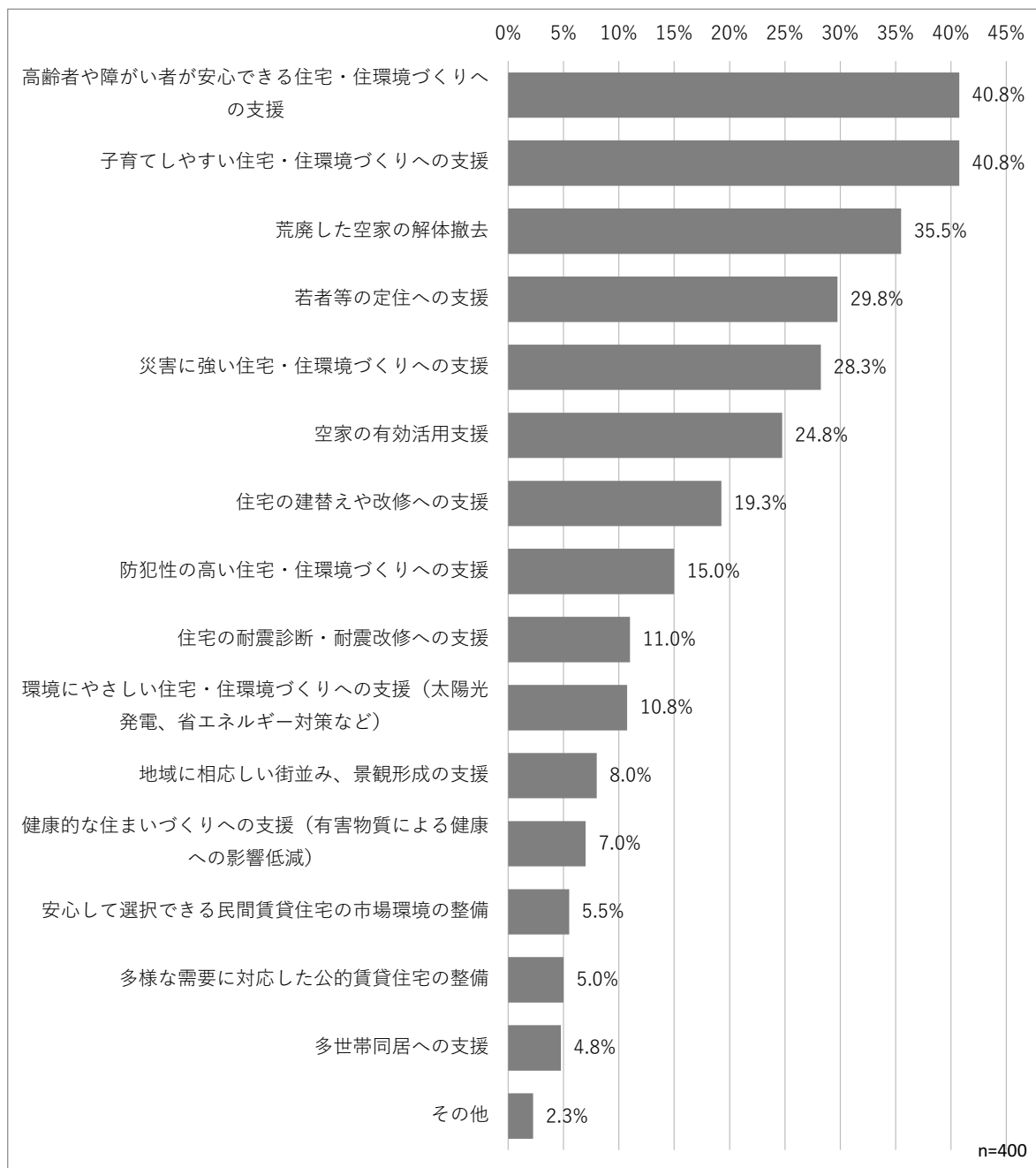


図 3-11 は市が取り組むべき住生活に関する施策のアンケート結果である。『高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援』、『子育てしやすい住宅・住環境づくりへの支援』の回答が並んで一番高く、「若者等の定住への支援」も第 4 位である。また、空家に関して、第 3 位に「荒廃した空家の解体撤去」、第 6 位に「空家の有効活用支援」が挙げられている。「災害に強い住宅・住環境づくりへの支援」も第 5 位となっている。

図 3-11 市が取り組むべき住生活に関する施策



n=400、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 22 複数回答

3.2 本市の住宅事情の特徴と課題

上位計画の整理結果および統計データの整理結果、市民アンケートの分析結果に基づき、本市の住宅事情の特徴と課題を整理した。

3.2.1 若年・子育て世代の市外流出

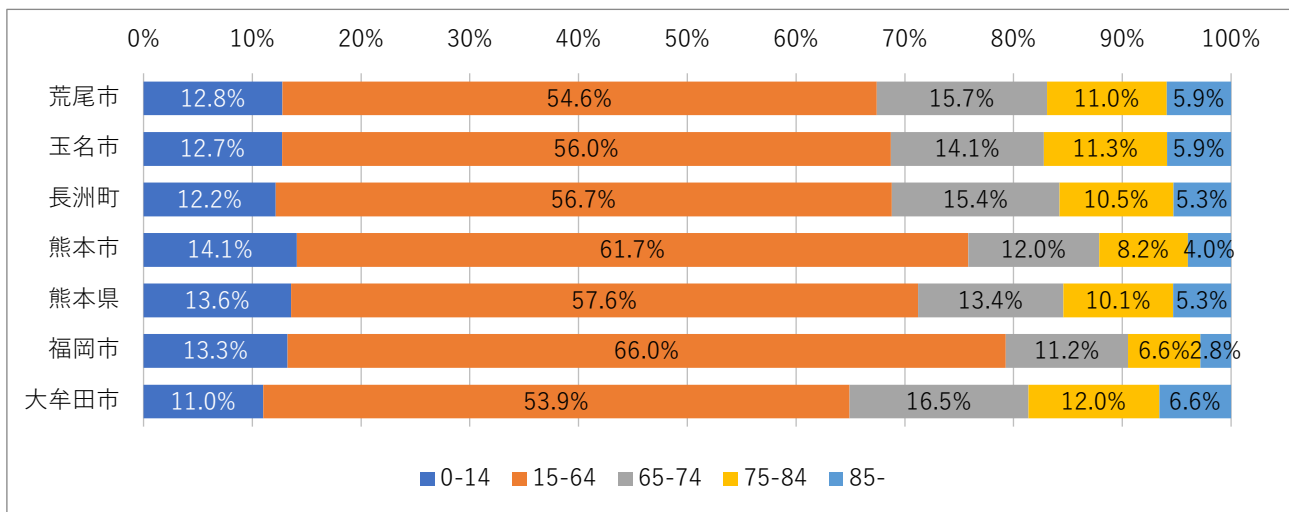
『住生活基本計画』は「少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因」としており、県では『熊本県住宅マスタープラン』で「地域の定住促進とコミュニティの再生」を政策目標に掲げている。本市では『第6次荒尾市総合計画』の基本施策の1つとして『本市への移住促進』があり、本市への転入者数を令和7年に2,000人にすることを目標値としている。

人口動向をみると、高齢化率が長期的に上昇するなか、生産年齢人口の占める割合は低く、少子高齢化問題が進行している。表3-2は本市の人口の推移であり、年々減少していることがわかる。図3-12は年齢区分別比率であり、本市の生産年齢人口（15～64歳）は54.6%と、県平均の57.6%と比較して低いことがわかる。

表3-2 本市の人口の推移

| 国勢調査 (年) | S55 | S60 | H2 | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口(人) | 61,485 | 62,570 | 59,507 | 57,389 | 56,905 | 55,960 | 55,321 | 53,407 |

図3-12 人口の年齢区分別比率

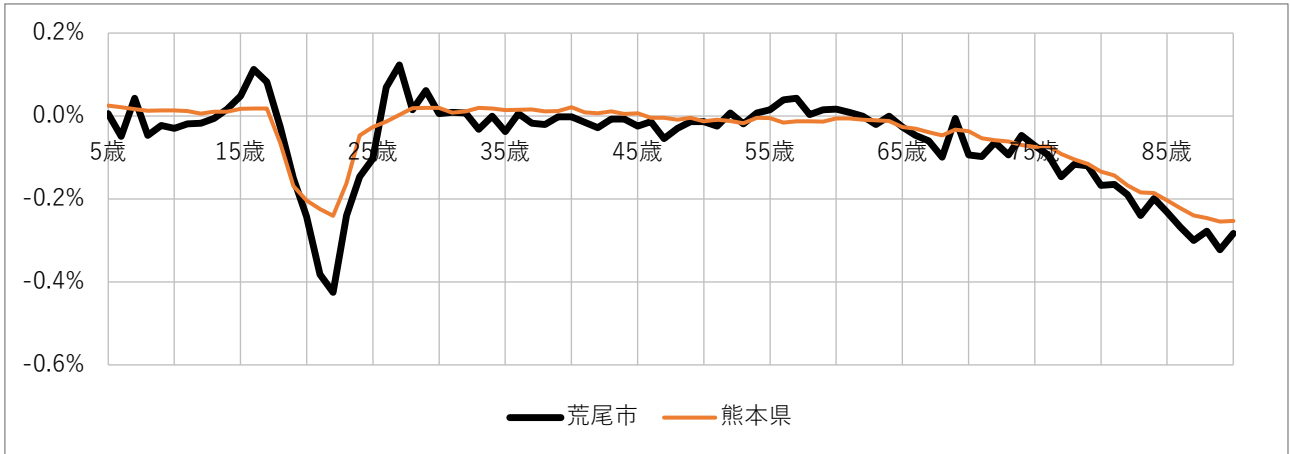


年齢別の本市の人口の増減について図3-13に示す。20代前半に減少、20代後半に増加傾向が見られ、その後は65歳までほぼ横ばいとなっており、65歳以降は高齢になるにつれて自然減少の影響がみられる。

20代前半については、就業に伴う他県・他自治体への移動、20代後半については結婚に伴う移動の割合が多いことが想定される（第6次総合計画より）。

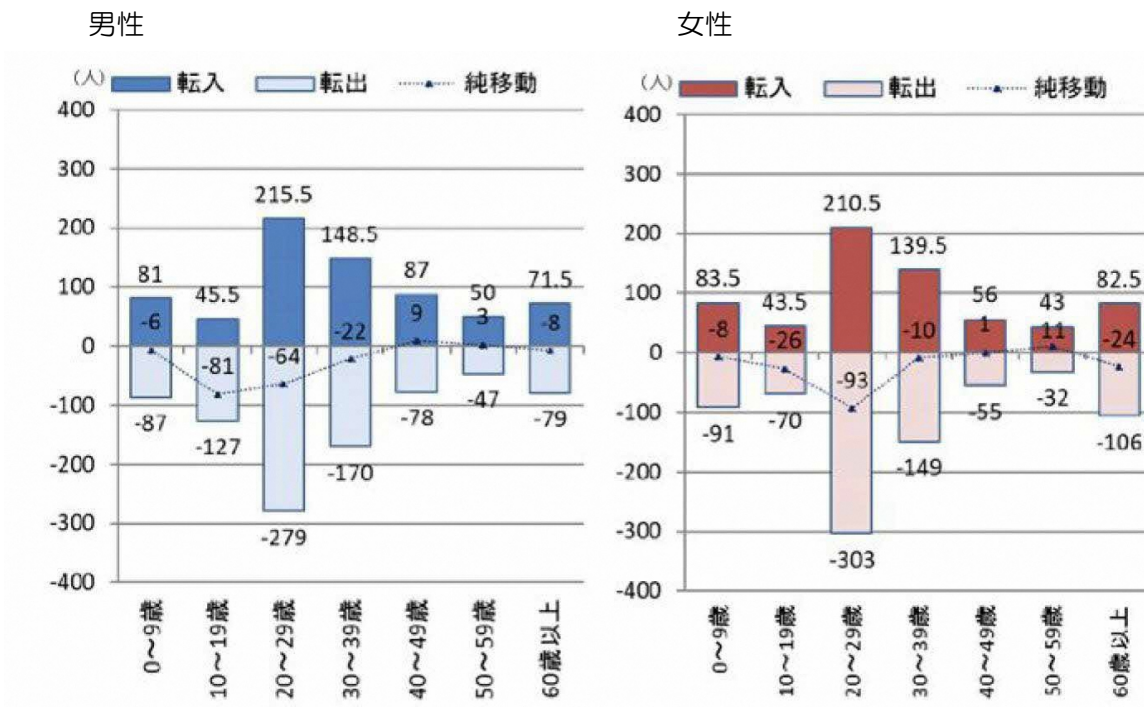
また、図3-14より転入者数、転居者数の推移をみると男女ともに20歳代が転出者超過となっていることがわかる。

図 3-13 年齢別コーホート※2人口の増減率（5 歳～90 歳）（対 H27 年人口総数）



出典：国勢調査

図 3-14 転入者数、転居者数の推移



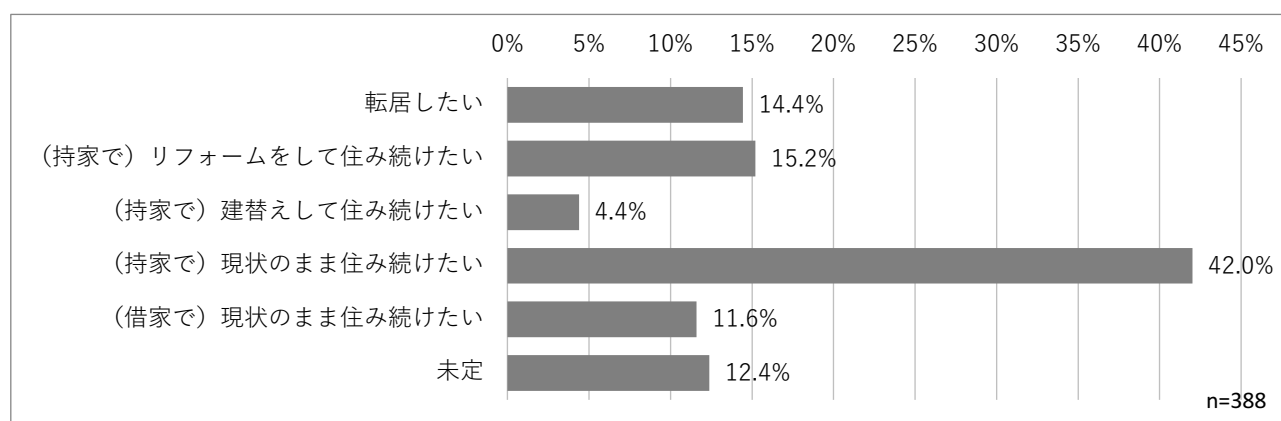
出典：総務省人口動態及び世帯数調査（2016・2017 年平均）

※2 統計上の概念で、ある一定期間内に生れた人の集団をいう。たとえばある年における 30～39 歳という同一年齢グループの職種構成を調べたとき、10 年後にはこのグループの年齢は 40～49 歳になる。この 2 期間にわたる「30～39 歳」と「40～49 歳」のデータを比較することで同一年齢グループの 10 年後の構成の変化を知ることができる。

転居の意向についてアンケート結果をみると、図 3-15 は回答者全体での現住宅への定住意向・転居意向の集計結果であり、「持家で現状のまま住み続けたい」が 42.0%と一番多く、転居意向は 14.4%であった。ここで前期子育て世帯^{※3}の回答をみると「持家で現状のまま住み続けたい」が 30.1%、「転居したい」34.2%であり、転居意向を示した回答者の方が多かった。(図 3-16)

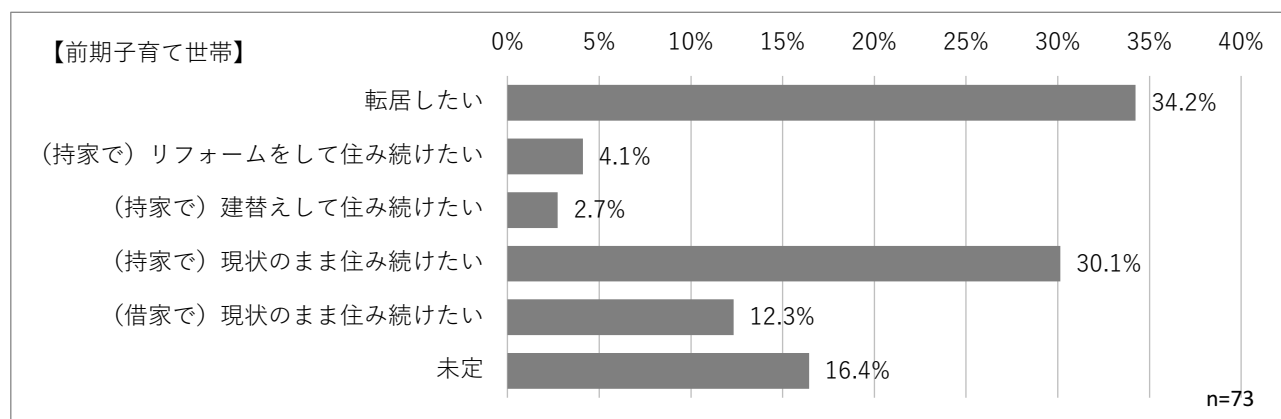
また図 3-17 より主な転居理由として「結婚、出産等、世帯構成の変化に備えるため」や「面積や設備、老朽状況等、現住宅そのものに不満があるため」が多かった。転居先の候補としては図 3-18 より市内が多かった。また前期子育て世帯の転居先の候補は図 3-19 より、市内での転居が 58.3%と最も多かったが、市外への転居を考えている方が約 4 割いることがわかった。

図 3-15 現住宅への定住意向・転居意向【回答者全体】



n=388、該当回答者数 422 のうち、回答なしは 34

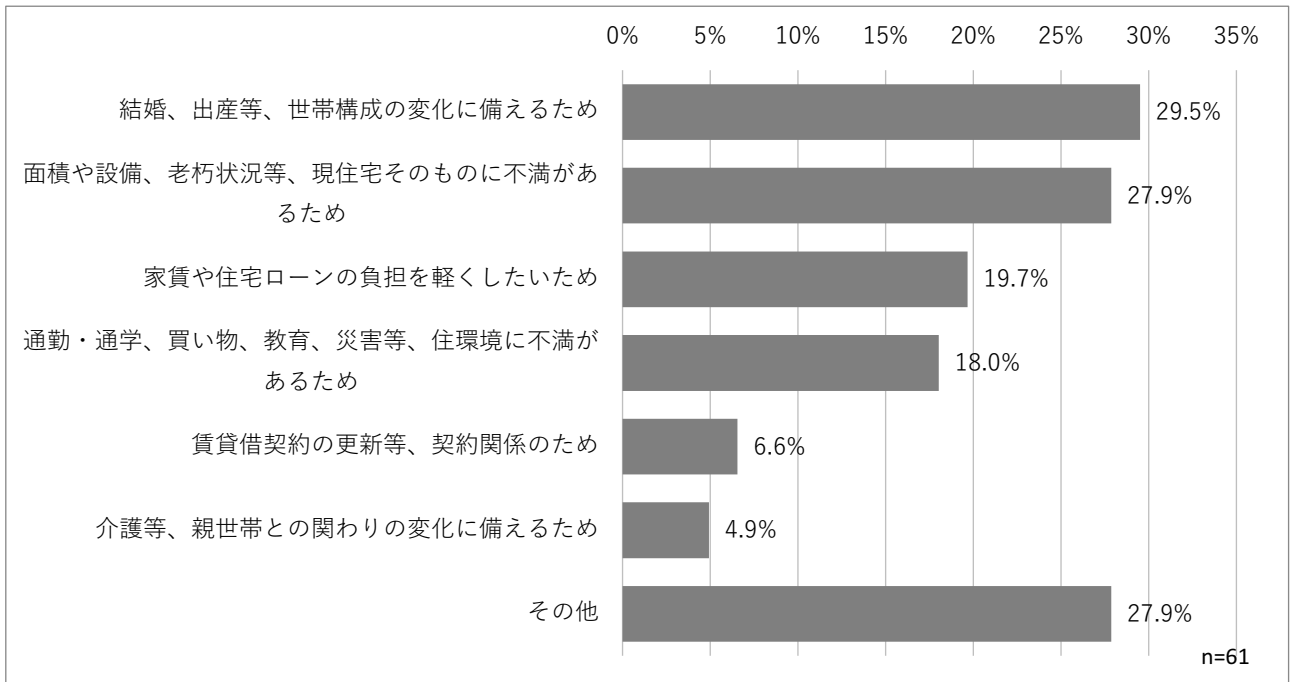
図 3-16 現住宅への定住意向・転居意向【前期子育て世帯】



n=73、該当回答者数 76 のうち、回答なしは 3

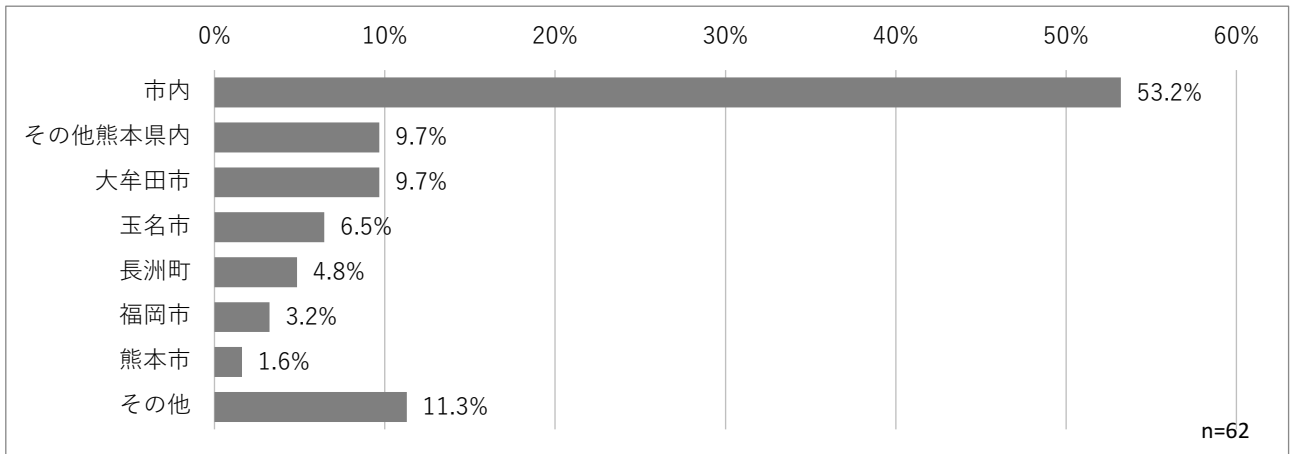
※3 アンケート回答者の年齢が 45 歳未満の「夫婦のみ」世帯、回答者の年齢が 45 歳未満の「夫婦と子ども（長子が小学生以下）」世帯および回答者の年齢が 30 歳未満の「母親と子、または父親と子」世帯

図 3-17 転居理由



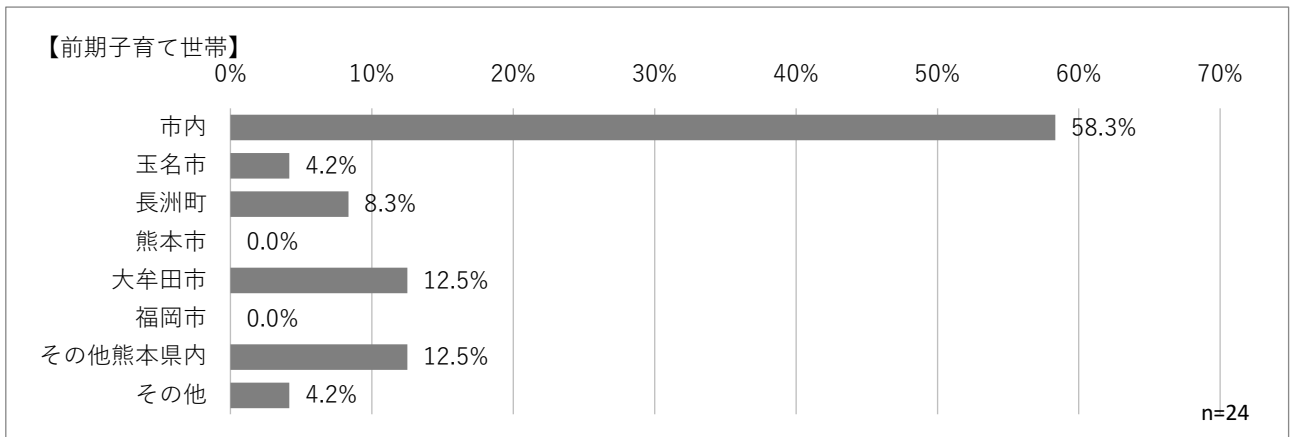
n=61、該当回答者数 93 のうち、回答なしは 32 複数回答

図 3-18 転居先の地域の想定【回答者全体】



n=62、該当回答者数 96 のうち、回答なしは 34

図 3-19 転居先の地域の想定【前期子育て世帯】



n=24、該当回答者数 28 のうち、回答なしは 4

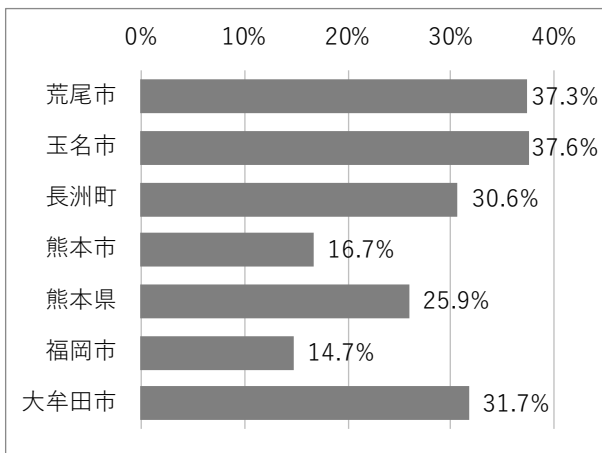
今後、更なる少子高齢化の進行が予測されていることから、市全体で地域社会の担い手の確保は重要な課題であり、市が取り組むべき住生活に関する施策のアンケート結果においても『子育てしやすい住宅・住環境づくりへの支援』への回答が一番高く、子育て世代を中心とした若年世帯の移住・定住促進のための方策が必要である。

3.2.2 公営及び民間既存住宅の老朽化

本市において現在管理している公営住宅等 1,619 戸のうち、既に耐用年数を経過した準耐火・木造の住宅は 777 戸あり、管理戸数全体の 48.0%を占めている。これらの住宅は規模が小さいうえ、老朽化も進んでいることから入居希望者数減少の要因の一つになっていることが想定される。

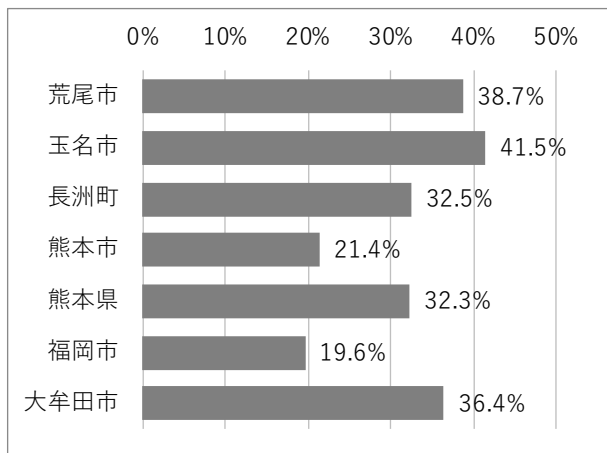
また民間住宅について、現行の耐震基準は昭和 56 年 6 月 1 日に導入されており、導入前の昭和 55 年以前に建設された住宅の比率に着目すると、住宅総数で本市は 37.3%を占め、県平均より高く、持家のみに限っても県平均より高いことがわかる。(図 3-20、図 3-21) またその中の木造戸建持家において平成 26 年以降に耐震改修工事を行った比率は 0.9%であり、県平均と比較して低い。(図 3-22)

図 3-20 昭和 55 年以前に建設された住宅の比率 (住宅総数)



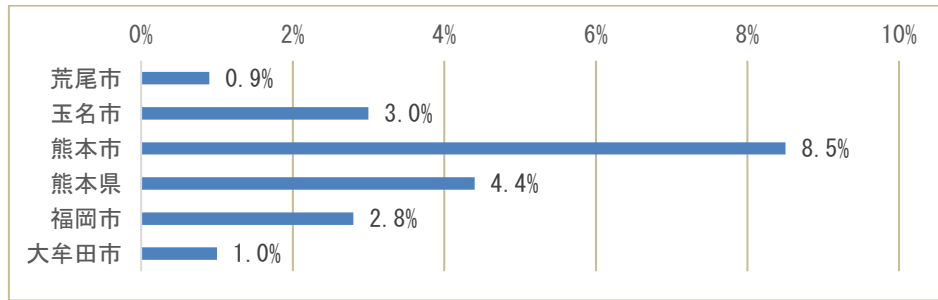
出典：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

図 3-21 昭和 55 年以前に建設された住宅の比率 (持家)



出典：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

図 3-22 昭和 55 年以前建築の木造戸建持家のうち平成 26 年以降に耐震改修工事を実施した住宅の比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

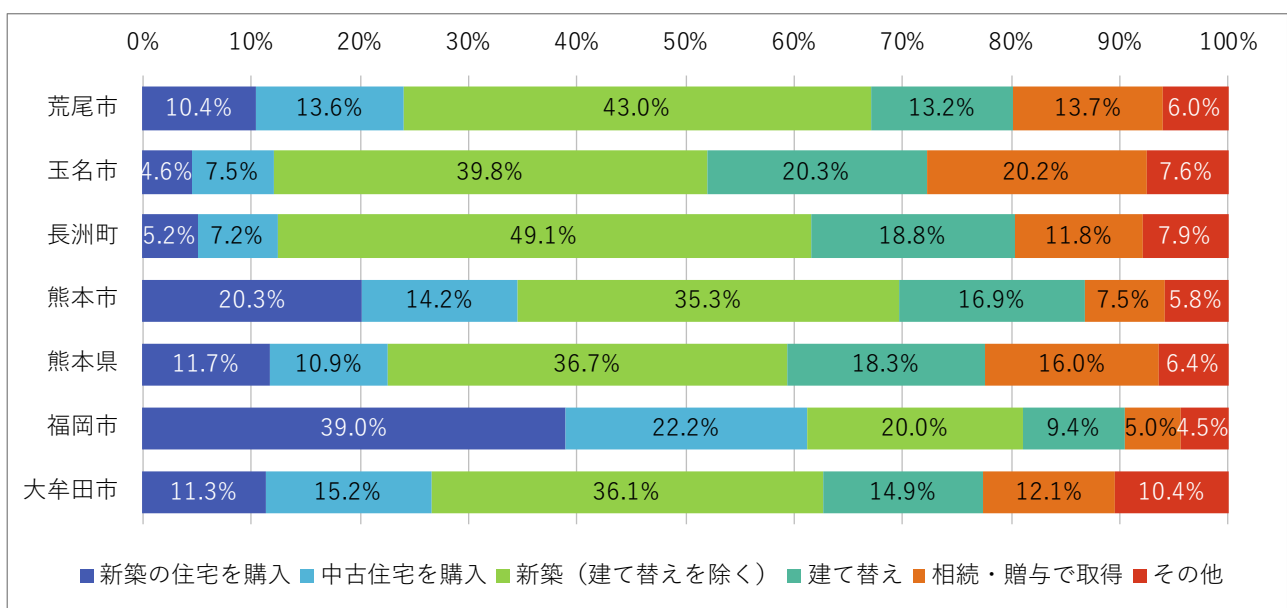
老朽化した住宅は市場における競争力を失い、空家・空室の増加につながる事が想定される。住みたいと思われる魅力あるまちづくりに向けて、老朽化住宅への対応が必要である。

3.2.3 増加していく民間空家・公営住宅空室の維持管理

空家の増加は社会問題となっており、国・県の計画において対策の推進が挙げられている。

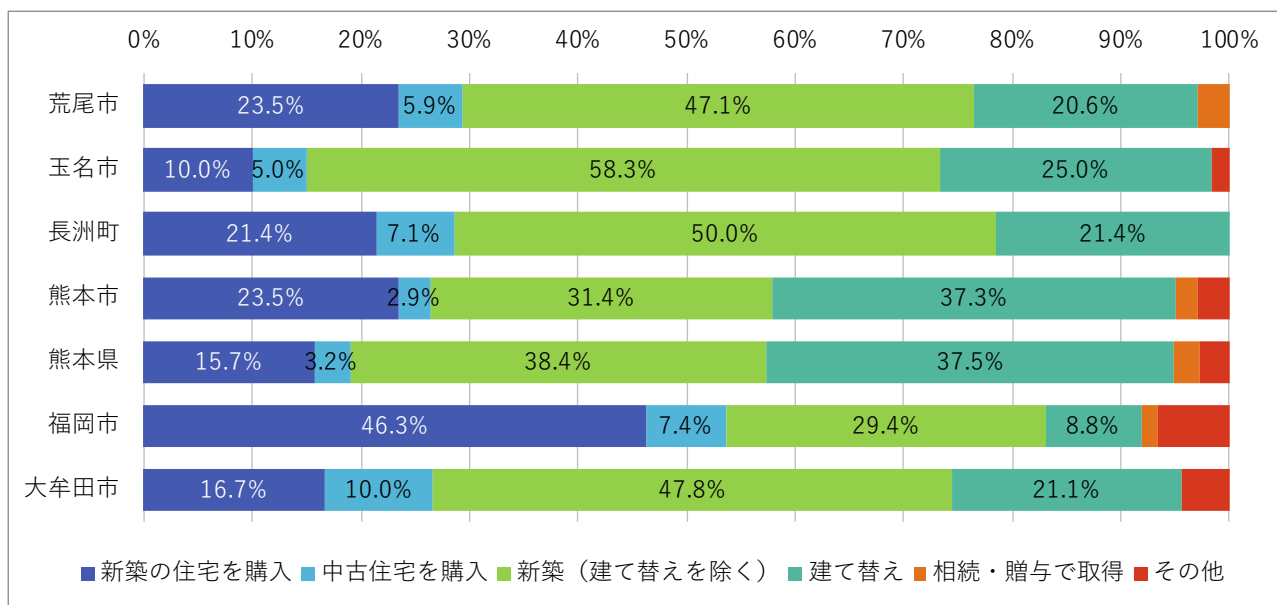
本市の持家の取得方法は、図 3-23 より新築（建替えを除く）の割合が 43.0%と多くの比率を占めており、建替えや相続・贈与での取得割合が県平均より低いことがわかった。また、図 3-24 より近年（平成 24～28 年 9 月）の持家の取得方法別比率は、新築の住宅購入と新築（建替えを除く）で全体の 70.6%を占め、県平均の 53.2%を大きく上回っており、建替えが少ないことが特徴として挙げられる。直近の新築住宅の傾向を見てみると住宅着工統計（令和元年）のデータから表 3-3 のようになる。本市の着工戸数は 272 戸であり、利用関係別の比率では持家が 54.0%、貸家が 33.5%を占める。このように持家の取得方法からも既存住宅活用が少ないことがわかった。

図 3-23 持家の取得方法別比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-24 平成 24～28 年 9 月間の持家の取得方法別比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

表 3-3 新築住宅の利用関係別戸数

（単位：戸）

| | 荒尾市 | 玉名市 | 熊本市 | 熊本県 | 福岡市 | 大牟田市 |
|------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|
| 小計 | 272 | 363 | 7,853 | 14,979 | 15,033 | 486 |
| 持家 | 147 | 210 | 2,741 | 6,544 | 1,849 | 234 |
| 貸家 | 91 | 127 | 3,573 | 6,335 | 8,261 | 216 |
| 給与住宅 | 8 | 0 | 1 | 31 | 63 | 0 |
| 分譲住宅 | 26 | 26 | 1,538 | 2,069 | 4,860 | 36 |
| 小計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 持家 | 54.0% | 57.9% | 34.9% | 43.7% | 12.3% | 48.1% |
| 貸家 | 33.5% | 35.0% | 45.5% | 42.3% | 55.0% | 44.4% |
| 給与住宅 | 2.9% | 0.0% | 0.0% | 0.2% | 0.4% | 0.0% |
| 分譲住宅 | 9.6% | 7.2% | 19.6% | 13.8% | 32.3% | 7.4% |

出典：住宅着工統計（令和元年）

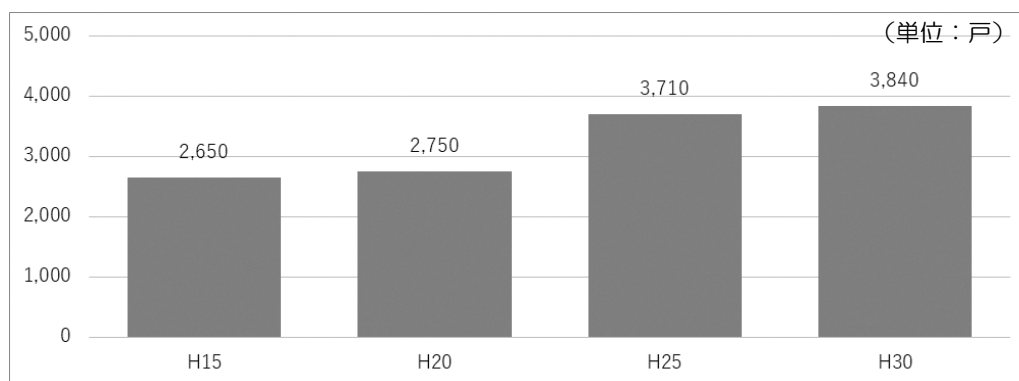
表 3-4 は、居住世帯の有無別住宅数および住宅以外で人が居住する建物数を示す。平成 30 年の空家率は 15.5%であり、県平均の 13.8%と比較して高くなっている。図 3-25 より平成 15 年から平成 30 年までの空家数の推移をみると、2,650 戸から 3,840 戸まで増加している。また本市の市営住宅でも高層階に空室が多く存在している。

表 3-4 居住世帯の有無別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数 (単位：戸)

| | 荒尾市 | 玉名市 | 長洲町 | 熊本市 | 熊本県 | 福岡市 | 大牟田市 |
|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 住宅総数 | 24,720 | 28,230 | 6,560 | 362,100 | 813,700 | 893,600 | 60,260 |
| 居住世帯あり | 20,800 | 23,750 | 5,940 | 317,100 | 698,100 | 792,300 | 49,130 |
| 居住世帯なし | 3,910 | 4,480 | 620 | 45,000 | 115,600 | 101,300 | 11,130 |
| 一時現在者のみ | 60 | 50 | - | 900 | 2,300 | 6,200 | 150 |
| 空き家 | 3,840 | 4,410 | 620 | 43,500 | 111,900 | 94,200 | 10,920 |
| 二次的住宅 | 80 | 140 | - | 500 | 3,200 | 1,400 | 200 |
| 賃貸用の住宅 | 1,340 | 1,280 | 110 | 24,900 | 41,400 | 64,500 | 4,920 |
| 売却用の住宅 | 170 | 150 | - | 1,300 | 2,900 | 3,500 | 270 |
| その他の住宅 | 2,250 | 2,840 | 510 | 16,900 | 64,400 | 24,800 | 5,530 |
| 建築中 | 10 | 10 | - | 700 | 1,400 | 900 | 60 |
| 住宅以外 | 90 | 40 | - | 400 | 1,900 | 600 | 70 |
| 住宅総数 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 居住世帯あり | 84.1% | 84.1% | 90.5% | 87.6% | 85.8% | 88.7% | 81.5% |
| 居住世帯なし | 15.8% | 15.9% | 9.5% | 12.4% | 14.2% | 11.3% | 18.5% |
| 一時現在者のみ | 0.2% | 0.2% | - | 0.2% | 0.3% | 0.7% | 0.2% |
| 空き家 | 15.5% | 15.6% | 9.5% | 12.0% | 13.8% | 10.5% | 18.1% |
| 二次的住宅 | 0.3% | 0.5% | - | 0.1% | 0.4% | 0.2% | 0.3% |
| 賃貸用の住宅 | 5.4% | 4.5% | 1.7% | 6.9% | 5.1% | 7.2% | 8.2% |
| 売却用の住宅 | 0.7% | 0.5% | - | 0.4% | 0.4% | 0.4% | 0.4% |
| その他の住宅 | 9.1% | 10.1% | 7.8% | 4.7% | 7.9% | 2.8% | 9.2% |
| 建築中 | 0.0% | 0.0% | - | 0.2% | 0.2% | 0.1% | 0.1% |
| 空き家 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 二次的住宅 | 2.1% | 3.2% | - | 1.1% | 2.9% | 1.5% | 1.8% |
| 賃貸用の住宅 | 34.9% | 29.0% | 17.7% | 57.2% | 37.0% | 68.5% | 45.1% |
| 売却用の住宅 | 4.4% | 3.4% | - | 3.0% | 2.6% | 3.7% | 2.5% |
| その他の住宅 | 58.6% | 64.4% | 82.3% | 38.9% | 57.6% | 26.3% | 50.6% |

出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-25 空家数の推移



※空家数には市営住宅の空室数も含む。

出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

適切に管理されていない民間空家は、防災、衛生、景観等の住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす一方、利活用可能な空家も多くあり、空家を有効活用して移住定住を促進するなど、地域活性化のひとつのツールとして活用できる。

市民アンケートの結果では、市が取り組むべき住生活に関する施策として、回答者の3分の1が『荒廃した空家の解体撤去』、4分の1が『空家の有効活用支援』に取り組んでほしいとなっており、空家の解体撤去等の適切な管理と有効活用という対極的な考えのもとで空家対策を進めていくことが重要である。

本市はこれまで、老朽危険空家等除却促進事業や空家バンク事業等により、空家の解体撤去や有効活用を進めてきたが、今後、より一層の事業の充実を図るとともに、空家の発生防止から解体撤去後の跡地の活用までを視野に入れた空家対策が必要である。

また、市営住宅の高層階の空室率を減らすことも、市の重要な課題である。

3.2.4 高齢者等の住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築

住宅セーフティネット法で定義される住宅確保要配慮者は主に低額所得者、被災者、高齢者、障がい者及び子育てしている者である。『住生活基本計画』、『熊本県住宅マスタープラン』どちらにおいても、高齢者、子育て世代に重点を置いた住宅確保要配慮者への住宅・住環境の整備が挙げられている。

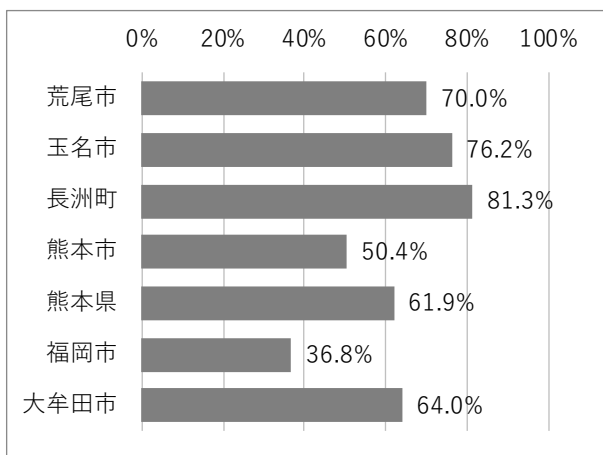
表 3-5 に住宅の種類、住宅の所有の関係、図 3-26 から図 3-29 に持家率を示す。本市の居住世帯の住宅総数は 20,800 戸、うち持家は 14,560 戸で 70%を占めている。残り 29.4%の借家のうち 76.6%を民間借家が占める。県平均と比べて、住宅総数に対する公営の借家の割合は劣るものの、借家に対する割合は同等である。また持家率を主な家族類型別にみると、県平均に比べて子育て世帯は同等であるが、単身世帯・ひとり親世帯の持家率は 10 ポイント以上高い。本市では持家率が県平均より高く、居住水準においても県平均と比較すると確保されている状況である。

表 3-5 住宅の種類、住宅の所有の関係 (単位：戸)

| | 荒尾市 | 玉名市 | 長洲町 | 熊本市 | 熊本県 | 福岡市 | 大牟田市 |
|------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|
| 住宅総数 | 20,800 | 23,750 | 5,940 | 317,100 | 698,100 | 792,300 | 49,130 |
| 持ち家 | 14,560 | 18,090 | 4,830 | 159,900 | 432,300 | 291,600 | 31,420 |
| 借家 | 6,120 | 5,360 | 1,060 | 137,300 | 240,600 | 478,300 | 16,410 |
| 公営の借家 | 1,060 | 1,200 | 40 | 18,100 | 41,700 | 34,000 | 3,880 |
| 都市再生機構(UR)・公社の借家 | - | - | - | 200 | 200 | 29,200 | 120 |
| 民間借家 | 4,690 | 4,060 | 920 | 110,300 | 182,900 | 397,200 | 11,770 |
| 給与住宅 | 370 | 100 | 100 | 8,700 | 15,700 | 17,900 | 640 |
| 住宅総数 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 持ち家 | 70.0% | 76.2% | 81.3% | 50.4% | 61.9% | 36.8% | 64.0% |
| 借家 | 29.4% | 22.6% | 17.8% | 43.3% | 34.5% | 60.4% | 33.4% |
| 公営の借家 | 5.1% | 5.1% | 0.7% | 5.7% | 6.0% | 4.3% | 7.9% |
| 都市再生機構(UR)・公社の借家 | - | - | - | 0.1% | 0.0% | 3.7% | 0.2% |
| 民間借家 | 22.5% | 17.1% | 15.5% | 34.8% | 26.2% | 50.1% | 24.0% |
| 給与住宅 | 1.8% | 0.4% | 1.7% | 2.7% | 2.2% | 2.3% | 1.3% |
| 借家 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 公営の借家 | 17.3% | 22.4% | 3.8% | 13.2% | 17.3% | 7.1% | 23.6% |
| 都市再生機構(UR)・公社の借家 | - | - | - | 0.1% | 0.1% | 6.1% | 0.7% |
| 民間借家 | 76.6% | 75.7% | 86.8% | 80.3% | 76.0% | 83.0% | 71.7% |
| 給与住宅 | 6.0% | 1.9% | 9.4% | 6.3% | 6.5% | 3.7% | 3.9% |

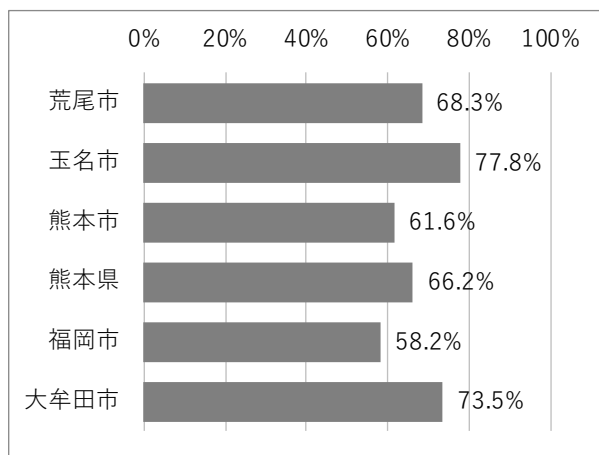
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-26 持家率



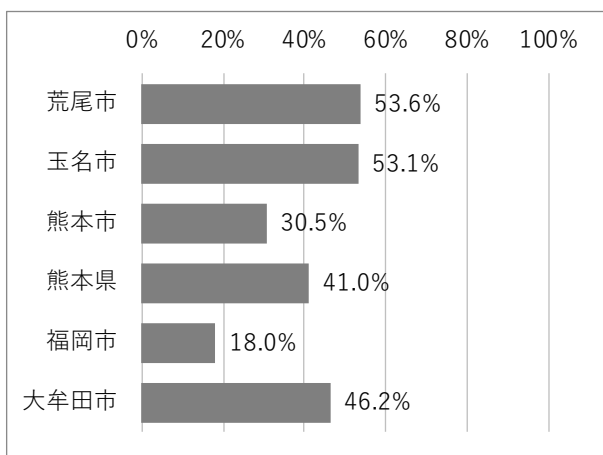
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-27 子育て世帯の持家率



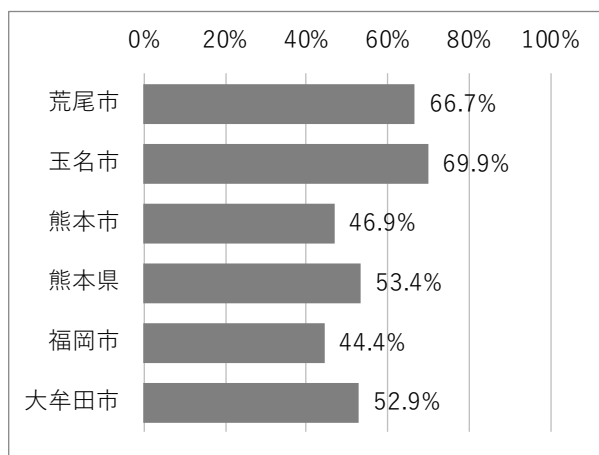
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-28 単身世帯の持家率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-29 ひとり親世帯の持家率



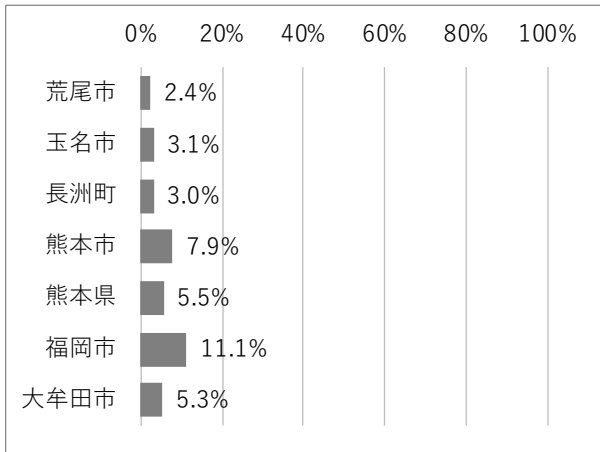
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

本市の居住面積水準をみると、図 3-30 より最低居住面積水準未達の世帯は 2.4%であり、県平均の 5.5%よりも低いことがわかる。また、図 3-31 より民営借家における最低居住面積水準未達の世帯の比率は、県平均の 14.7%より低く、6.4%が最低居住面積水準未達であることわかる。

図 3-32 から誘導居住面積水準未達^{※4}の世帯は 35.3%であり、県平均の 37.2%よりも低いことがわかる。また図 3-33 より民営借家における誘導居住面積未達の世帯の比率は 63.1%であり、県平均の 66.5%よりも低いことがわかる。このことから本市の居住面積水準が県平均と比較して満たされているが、住宅全体の中では民営借家の居住面積水準が低い状況である。

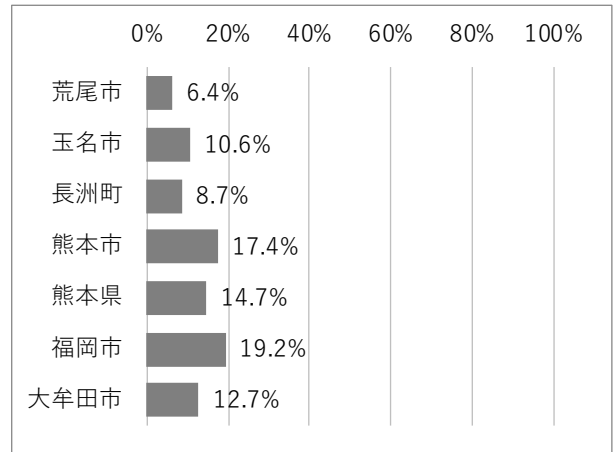
※4 世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市居住型と一般型の2区分からなる。一般型の場合、単身者で55平方メートル、2人以上の世帯で25平方メートル×世帯人数+25平方メートル。

図 3-30 最低居住面積未満の世帯の比率



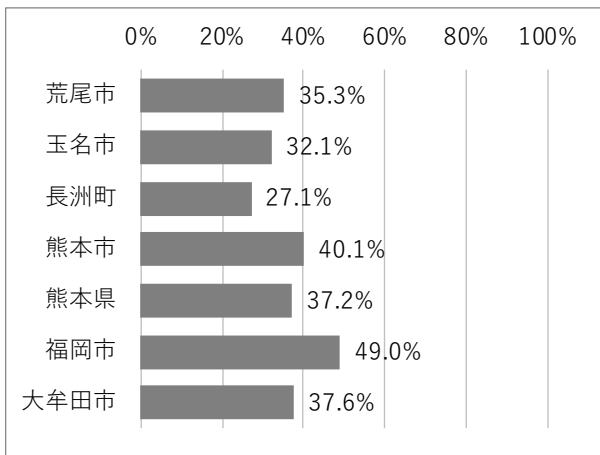
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-31 民営借家における最低居住面積未満の世帯の比率



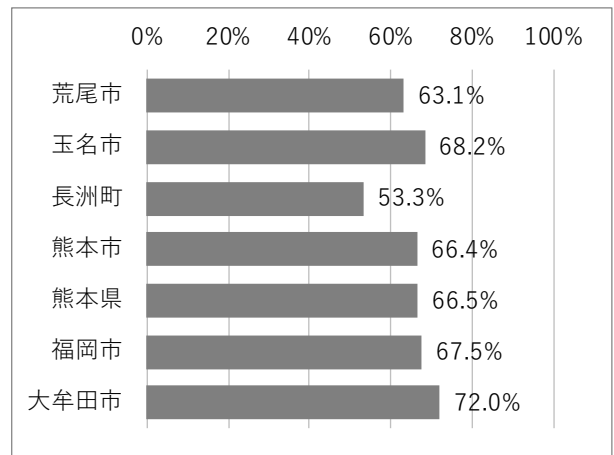
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 3-32 誘導居住面積未満の世帯の比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

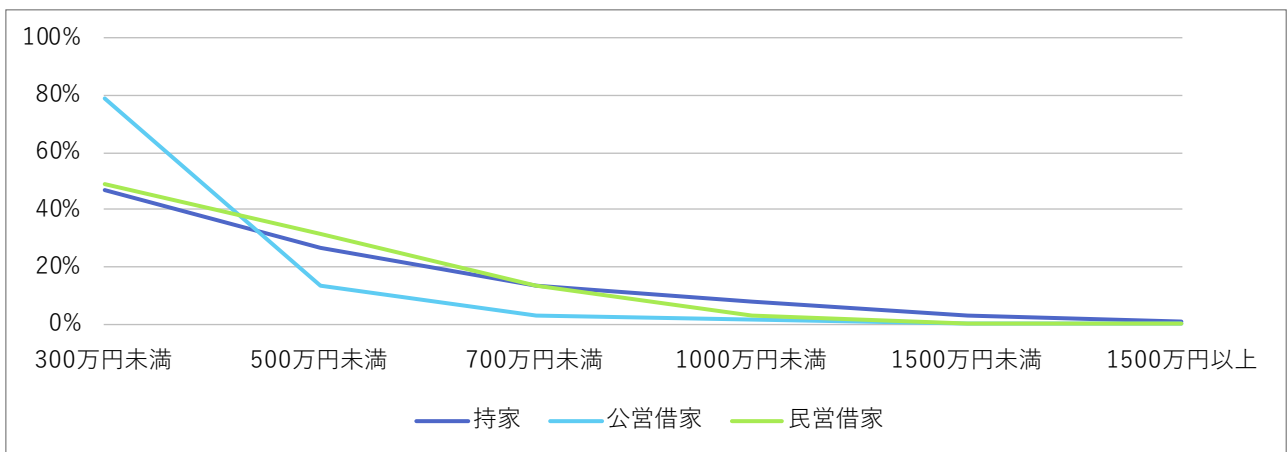
図 3-33 民営借家における誘導居住面積未満の世帯の比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

しかし、図 3-34 より民営借家に居住する世帯のうち年収 300 万円未満の世帯が約 5 割存在しており、所得の面で住宅確保に配慮が必要な世帯が存在している。

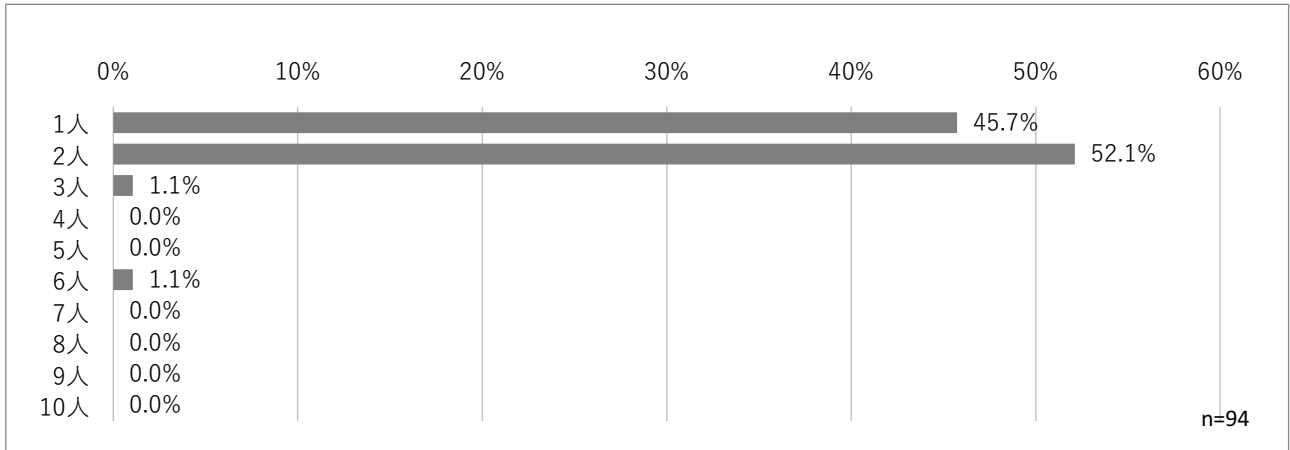
図 3-34 住宅の所有関係別の世帯年収別比率



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

また市が取り組むべき住生活に関する施策のアンケート結果において、図 3-35 のとおり高齢者の世帯構成が単身及び二人世帯が多数を占めることから、今後、単身高齢者への配慮が必要となり、市民の意見としても『高齢者や障がい者が安心できる住宅・住環境づくりへの支援』、『子育てしやすい住宅・住環境づくりへの支援』が上位に位置しており、住宅確保要配慮者への施策を行う必要がある。

図 3-35 高齢者の世帯構成



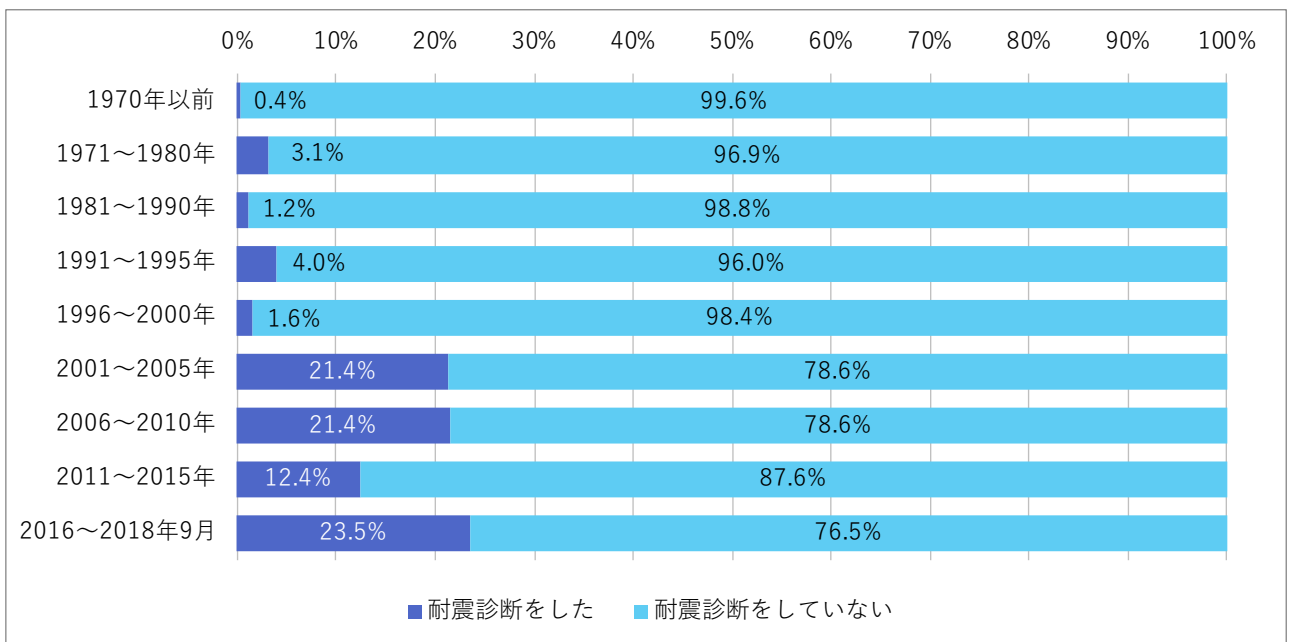
n=94、該当回答者数 122 のうち、回答なしは 28

3.2.5 大規模災害に対する安全確保

熊本地震をはじめ、令和 2 年 7 月豪雨等の大規模災害が頻発し、本市においても市民の災害に対する不安は増大している。

アンケート結果から、「現住宅の満足度」に関して「地震時の住宅の安全性」については半数近くが不満と回答しており、災害の中でも特に地震に対する市民の不安が大きく、想定される大規模災害に対する安全確保のための対応が必要である。図 3-36 は本市の持家の建築時期別の耐震診断の実施状況である。いずれの建築時期でも耐震診断を実施している割合は 30%に満たないことがわかる。

図 3-36 持家の建築時期別耐震診断の有無別比率



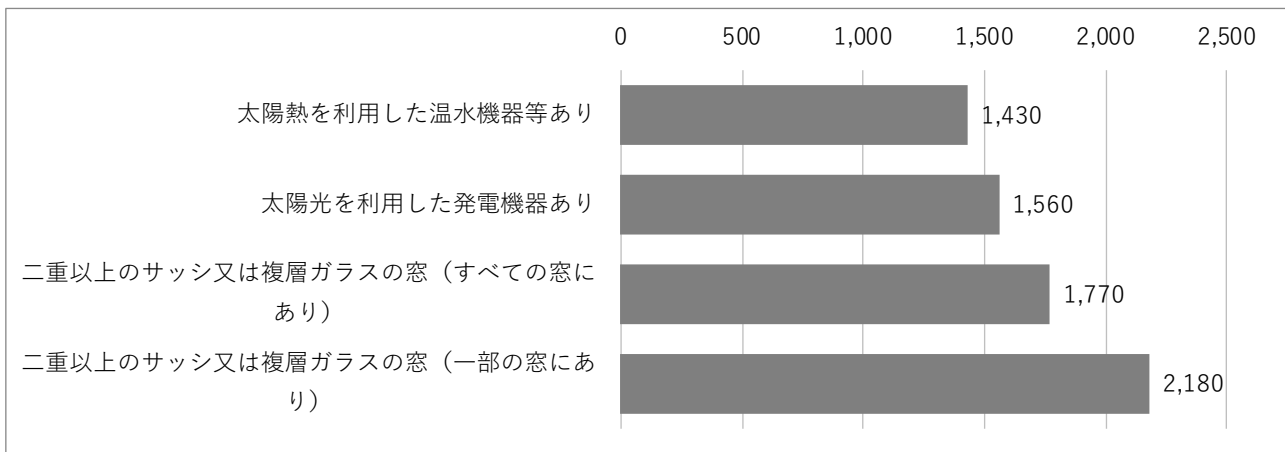
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

3.2.6 住宅の耐震・省エネルギー化への対応

『住生活基本計画』では「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」を目標の1つとしており、それを受け、『熊本県住宅マスタープラン』では基本目標である「質の高い住宅ストックへの更新」のなかで、「耐震・防災・防犯対策の強化」や「省エネ対策の強化と環境への配慮」を政策目標に定めている。

統計データから本市の住宅の設備の状況をみると、耐震化や省エネルギー化（サッシ・ガラス窓の断熱性向上）された住宅は低い割合に留まっている。耐震化については前述しているが、図 3-37 より本市の住宅のうち太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は 1,430 戸、太陽光を利用した発電機器などがある住宅は 1,560 戸に留まっており、省エネルギー化においても低い割合である。

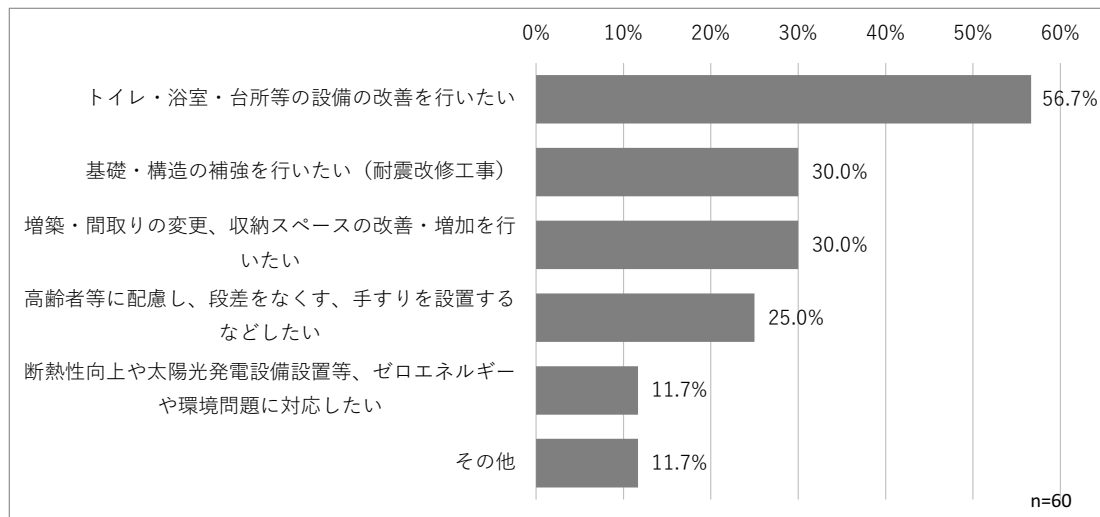
図 3-37 省エネルギー設備等がある住宅数



出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

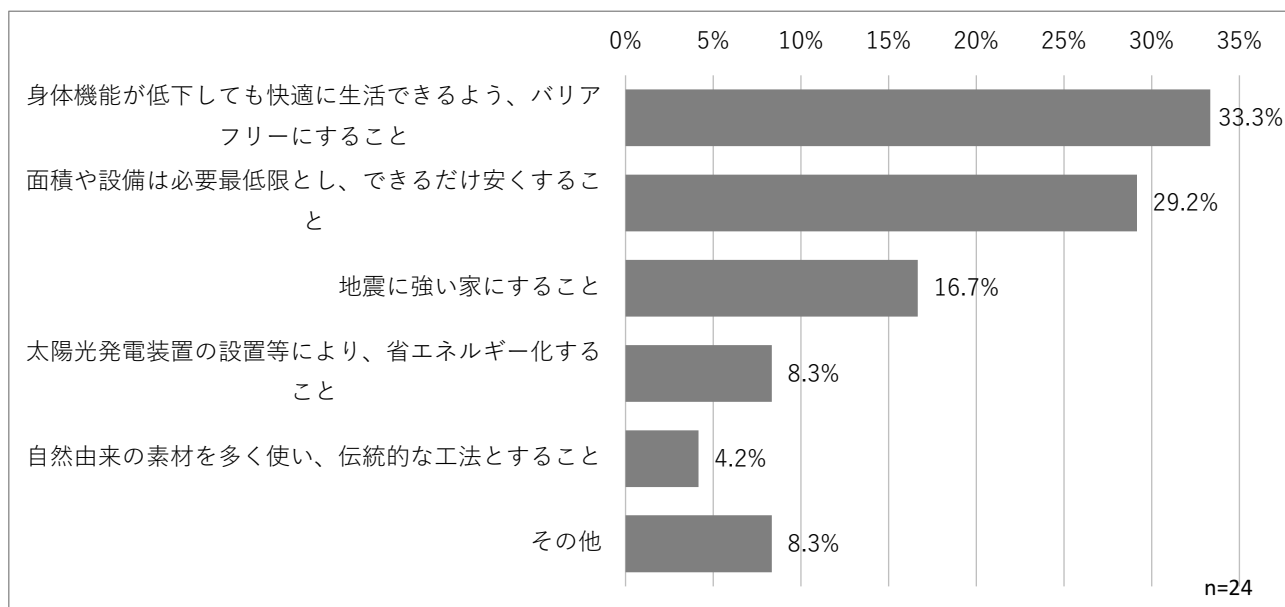
住宅の耐震化や省エネルギー化が進まない理由として、前述の持家世帯の約 5 割が世帯年収 300 万円未満、家族類型では単身世帯、ひとり親世帯が多いことから、資金不足、意欲不足が想定される。持家でリフォームもしくは建替えをして住み続けたい方の重視している事項をみると、図 3-38 よりリフォームに関してはトイレ・浴室・台所等の設備の改修に関心があることがわかる。建替えに関しては図 3-39 よりバリアフリー化やコストを抑えることが挙げられている。どちらにもある傾向として、省エネルギー化に対して優先度が低いことがうかがえる。

図 3-38 リフォームで重視する項目



n=60、該当回答者数 99 のうち、回答なしは 39

図 3-39 建替えて重視する項目



n=24、該当回答者数 60 のうち、回答なしは 36

「現住宅への満足度」に関しては、「高齢者などへの配慮」は半数以上が不満、「住宅の断熱性や気密性」、「地震時の住宅の安全性」および「冷暖房などの省エネルギー性」については半数近くが不満と回答しており、耐震性や省エネルギー性への不満があることが分かる。また市が取り組むべき住生活に関する施策として災害に強い住宅・住環境づくりへの支援が上位にある。しかしながら実際のリフォームで重視する項目の多くは設備の改善であり、それと比較して耐震化や省エネルギー化は少ない。

4. 本計画の理念・目標

4.1 基本理念

本計画は、本市における住宅政策に関する基本的な計画であり、第6次荒尾市総合計画における将来像「人がつながり 幸せをつくる 快適未来都市」の実現するための計画の一つであることを踏まえ、基本理念を以下の通りとする。

基本理念

幸せをつくり未来につながる快適な住まいづくり

4.2 基本目標

基本理念のもと、本市の住宅事情の課題を解決するため、以下の3つの基本目標を設定する。

基本目標1 幸せをつくる住まいづくり

住みたいと思い、住んで幸せを感じる本市の居住環境の形成を目指す。

子育て世代への対応としては子育てしやすい住宅・住環境の整備、高齢者世帯・障がい者に対しては安心して暮らせる住宅・住環境の整備を進める。

基本目標2 未来につながる住まいづくり

住宅の性能向上や災害対策による次世代へ良質な住宅ストックを継承し、安全・安心して暮らせる住まいづくりを目指す。

また都市機能の集約や空家の有効活用による将来を見据えたまちづくりを目指す。

基本目標3 快適に暮らせる住まいづくり

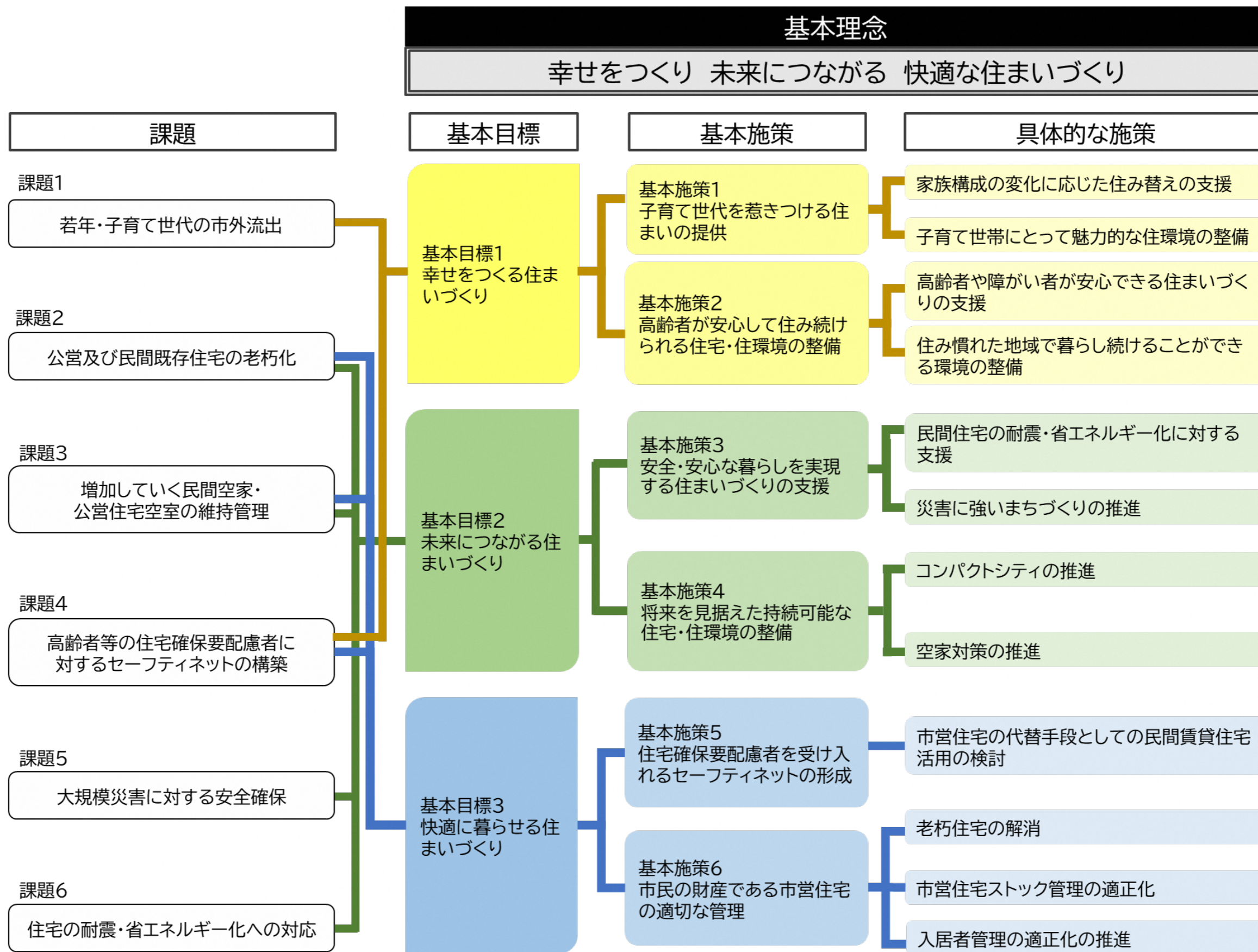
住宅の確保に配慮を要する方に向けた支援とその体制を確立し、誰もが快適に暮らすための住宅セーフティネットの形成を目指すとともに、市民の財産である市営住宅の適切な維持管理に努める。

5. 施策の展開

本計画の基本目標を達成するため、対応した6つの施策を設定した。さらに基本施策毎に目指す方向性や具体的な施策及び施策の評価の指標を設定し、計画の進捗管理を行う。

図 5-1 は課題から具体的施策までを体系的にまとめたものである。また 27 頁以降に各施策の詳細を記載している。なお、各施策の評価指標は令和 7 年度までの指標とし、本計画の 5 年後の見直し及び荒尾市総合計画の更新に合わせて、その後5年間の評価指標の値を再設定する。

図 5-1 荒尾市住宅マスタープランの体系図



基本目標1 幸せをつくる住まいづくり

基本施策1 子育て世代を惹きつける住まいの提供

●目指す方向性

地域コミュニティの担い手となる子育て世代のニーズに対応した、子育て世帯にとって魅力ある住まい・住環境を提供できる環境整備を目指す。

●具体的な施策

(1) 家族構成の変化に応じた住み替えの支援

家族構成の変化に伴い、新たな住まいを求める子育て世帯を支援する取り組みを推進する

①若年夫婦世帯、子育て世帯等が暮らしやすい住環境に関する情報提供

(くらしいきいき課・教育振興課・子育て支援課)

- ・若年夫婦世帯、子育て世帯に向けて、市内の住み替えを検討するうえで必要となる教育機関をはじめとした各施設の配置状況、また、それらの世代の住み替えに対しての支援制度をホームページ、広報紙、ラジオ等、様々なメディアを通じて広報を行い、有益な情報を伝達する。

②若年夫婦世帯、子育て世帯等の移住・定住を誘導する支援

(くらしいきいき課・建築住宅課)

- ・地域づくりの担い手の一員として本市に移住・定住する意思がある方に対して、住宅購入・改修に関する補助を行い、若年夫婦世帯、子育て世帯等の居住を支援する。

(2) 子育て世代にとって魅力的な住環境の整備

地域コミュニティの担い手となる子育て世代が住みたい、住み続けたいと思える住環境の整備を推進する

①子育て世帯が暮らしやすい住環境整備

(都市計画課・子育て支援課)

- ・ 家族内及び家族間の交流の場となる公園について、計画的な保全整備を行い、健全な住環境整備を図る。また、幼児教育・保育の受け皿の確保、放課後児童健全育成事業など、ニーズに対応した子ども・子育て支援施策を推進することで、子育てしやすい住環境整備を進めていく。

②地域社会全体で子育てできる多世代の交流推進

(くらしいきいき課)

- ・ 3世代以上の同居または同一小学校区内への近住する方に対して、住宅の購入もしくは既存住宅の増改築への補助を行い、多世代が支えあって、安心して暮らし続けることができる環境づくりを支援する。また、どんどやなど多世代が交流する地域行事を職員と地域住民の協力のもと、継続していくことで多世代交流を推進する。

●評価指標

| 評価指標 | 現状値 | ⇒ | 目標値 |
|--|-------------------------|---|----------------------|
| 年間の多世代定住支援事業・移住促進事業及び子育て応援空家活用事業の利用世帯数 | 計 28 世帯 (令和 2 年 1 月) | ⇒ | 計 45 世帯 (令和 7 年度) |
| 保育所等の待機児童数 | 3 人 (令和元年 4 月) | ⇒ | 0 人 (令和 7 年度) |

基本目標1 幸せをつくる住まいづくり

基本施策2 高齢者等が安心して住み続けられる住宅・住環境の整備

●目指す方向性

高齢者や障がい者が、住み慣れた地域で暮らし続けるために必要となる住生活の総合的な方策を検討する。

●具体的な施策

(1) 高齢者や障がい者が安心できる住まいづくりの支援

高齢者や障がい者が暮らしやすく安心できる住まいづくりに関する施策を展開する

①住宅のバリアフリー化等、高齢者等に配慮した改修工事に対する支援

(福祉課・税務課・保険介護課)

- ・ 高齢者や障がい者が居住している家屋に対してバリアフリー改修工事を行った際に、固定資産税の減額措置での支援を行う。また在宅介護を重視し、高齢者の自立を支援するために、段差解消や手すり設置などの住宅改修を介護給付の対象として支援を行う。

(2) 住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境の整備

住み慣れた地域で暮らし続けたいと願う高齢者等の願いを実現する住環境づくりのための施策を展開する

① 高齢者や障がい者が自由にまちを移動できる手段の確保

(総合政策課・福祉課)

- ・ 本市の公共交通機関として、地元のタクシー業者と連携して「おもやいタクシー」を運行し、相乗りを前提として運行することで、通常のタクシーと比較して低運賃で市内を自由に移動できる手段を提供する。また公共施設においてオストメイト対応設備の導入など多目的トイレの整備を推進することで、全ての方が活動しやすい環境を整備する。

② 高齢者や障がい者の快適な施設利用を行うための支援

(建築住宅課・福祉課)

- ・ 県と連携して、多数の利用者がある店舗・施設に対してだれもができるような建築・設備を目指した設計すなわちユニバーサルデザインに関する改修補助を実施し、高齢者や障がい者の快適な施設利用支援を行う。また、公共施設においてバリアフリー化が未実施の部分について、バリアフリー化工事を推進する。

● 評価指標

| 評価指標 | 現状値 | ⇒ | 目標値 |
|-----------------------------|------------------|---|----------------|
| 60歳以上の市民の公共交通満足度 | 15.9% (令和元年度) | ⇒ | 41% (令和7年度) |
| 年間のユニバーサルデザイン建築物整備促進事業の利用件数 | 1件 (令和2年度) | ⇒ | 2件 (令和7年度) |

基本目標2 未来につながる住まいづくり

基本施策3 安全・安心な暮らしを実現する住まいづくりの支援

●目指す方向性

本市が有する住宅ストックの適切な維持・更新を促進し、災害に強い安全・安心な暮らしの基盤整備を目指す。

●具体的な施策

(1) 民間住宅の耐震・省エネルギー化に対する支援

本市の住宅ストックは老朽化が進行していることから、住宅ストックの改善や今後の新築物件の高性能化を図るための施策を展開する

①住宅の耐震化、省エネルギー化等の住宅の高性能化につながる改修工事への支援

(一部新規) (建築住宅課・環境保全課)

- ・ 昭和56年5月より以前に建てられた木造戸建て住宅に対して耐震診断から耐震改修及び建て替えの補助を行うことで、民間住宅の耐震性向上を目指した支援を行う。また新たに住宅の断熱性向上のリフォームや太陽光発電、太陽熱利用システムなどの省エネルギー設備の設置に関する補助導入を検討する。

②耐震化、省エネルギー化等の技術に関する地域住宅産業との情報共有 (新規)

(建築住宅課・産業振興課)

- ・ 耐震化、省エネルギー化等の技術に関して、情報交換の場を設け、市と地元業者で情報共有を図る。それによって市は支援制度の整備、地元業者は最新技術の導入を推進し、地域住宅産業の活性化を目指す。

(2) 災害に強いまちづくりの推進

地震や台風、大雨等に伴う土砂災害、水害等、様々な自然災害により、暮らしへの大きな被害だけでなく、資産としての住宅の価値も低下する。このため、被災する恐れのある危険地域等に関する情報を更新し、市民への情報提供により災害等への意識啓発を目指す

①災害危険地域等の情報更新及び市民への周知

(防災安全課・環境保全課・建築住宅課)

- ・ 地震、台風、豪雨災害など様々な災害に対応していくため、県と連携し、災害危険地域等の情報を更新していく。荒尾市防災マップについて従来のホームページ上での掲載のほか、公共施設等での配布を実施し、広く市民に周知を行い、災害への意識啓発を推進する。併せて災害後の二次被害を防止するため、アスベストに対する市民への意識啓発も進めていく。

②レッドゾーン内の住宅に対する移転支援

(建築住宅課)

- ・ レッドゾーンとは土砂災害が発生した場合に建物の損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれが認められる区域である。レッドゾーン内の住宅に居住している方に対して、移転費補助を行い、市民の安全性を向上させる支援を行う。

●評価指標

| 評価指標 | 現状値 | ⇒ | 目標値 |
|------------------------|---------------|---|----------------|
| 年間の戸建て木造住宅耐震改修等事業の利用件数 | 2件 (令和2年度) | ⇒ | 10件 (令和7年度) |
| 年間の土砂災害危険住宅移転促進事業の利用件数 | 1件 (令和2年度) | ⇒ | 3件 (令和7年度) |

基本施策4 将来を見据えた持続可能な住宅・住環境の整備

●目指す方向性

人口減少や空家増加を見据え、立地適正化計画に基づいたまちづくりによる都市機能の持続的な確保や生活環境に影響を及ぼす空家の適正な管理の促進を目指す。

●具体的な施策

(1) コンパクトシティの推進

商業や医療、福祉などの生活に必要な機能を持続的に確保するために集約化を図っていく

①荒尾駅周辺地区や緑ヶ丘地区への都市機能集約化

(都市計画課・土木課・産業振興課)

- ・ 荒尾駅周辺地区や緑ヶ丘地区へ商業、医療及び福祉施設などを誘導し、都市機能集約化を行い、中心拠点とし、2つの中心拠点を核とした市街地形成を行うことで、コンパクトなまちづくりが可能となり、将来の人口減少及び高齢化に対応する。

②南新地土地区画整理事業の推進

(都市計画課・土木課・産業振興課・建築住宅課)

- ・ 南新地地区は旧荒尾競馬場の跡地が大半を占めており、未利用地が多い。広大な遊休地の有効活用を図るため、土地を整理し、都市基盤の整備を行う。それによって宅地利用の増進と有明海沿岸道路と一体的なまちづくりを可能とし、都市機能の集約化によって立地適正化計画において中心拠点と位置付けている荒尾駅周辺地域の活性化につなげる。

(2) 空家対策の推進

年々増加する空家に対し、空家の適正管理や有効利用、除却促進等の空家の状況に応じた空家対策を推進する

①空家の発生防止、適正管理に関する所有者意識の涵養

(建築住宅課)

- ・ 建物の老朽危険化や草木の繁茂等の適正に管理されていない空家の多くは、所有者不在や遠方在住、相続問題の複雑化等の難しい問題を抱えている。空家問題が長期化し解決が難しくなる前の事前準備が必要で、地域ごとの出前講座や啓発情報の発信、相談窓口の体制整備により、空家にしないことや空家になった後に管理すること等の早期対応・早期解決の所有者意識の涵養に努める。

②地域や関係機関等と連携した空家対策の推進

(建築住宅課)

- ・ 社会問題化している空家問題に対処するためには、行政だけでなく、地域や関係機関等と連携して総合的に取り組むことが効果的である。そのため、空家対策のモデル地域を設定してその成果を市全域に広げることや、関係機関や民間事業者と連携して空家が密集した地域の問題を検討するなどの空家対策に取り組む。

③空家バンク事業を始めとする空家の有効活用の推進 (一部新規)

(建築住宅課・くらしいきいき課・農林水産課)

- ・ 空家の有効活用は地域活性化の一つのツールとなっており、市内には、不動産管理物件になっていない利活用できる空家も多い状況である。そのような空家を流通市場に乗せるためには、これまで以上に空家バンクの魅力を向上させる必要がある。市では、空地の追加や遊休農地解消・新規就農者受入れのための農地付き空家バンク事業の推進等、空家バンク事業の拡大や、お試し暮らし体験住宅等としての活用により、空家を活用した地域活性化に取り組む。

④空家の除却及び除却後の跡地活用の促進

(建築住宅課)

- ・ 管理されていない空家は、防犯、環境等の面で周辺住民に影響を及ぼす要因となっている。市では、老朽危険空家等除却促進事業により老朽して危険な空家の除却を促進しているが、より一層の除却の促進や除却後の跡地を活用する方策の検討も必要である。地域によっては、駐車場としての利用等の様々な利用方法が考えられ、民間事業者等と連携し空家の除却後における活用方法の助言に努める。また、空家の周辺環境が向上するよう、空家の適正管理の指導強化に取り組む。

●評価指標

| 評価指標 | 現状値 | ⇒ | 目標値 |
|---------------------------------|------------------|---|------------------|
| 都市機能誘導区域内に立地する 高次都市機能の施設数の割合 | 45.9% (令和元年度) | ⇒ | 55%以上 (令和7年度) |
| 年間の空家の適正管理に関する 出前講座の実施件数 | 2件 (令和2年度) | ⇒ | 10件 (令和7年度) |

基本目標 3 快適に暮らせる住まいづくり

基本施策5 住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネットの形成

●目指す方向性

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を行うため、民間賃貸住宅等の活用を検討し、市営住宅以外でのセーフティネットの形成の可能性を検証する。

●具体的な施策

(1) 市営住宅の代替手段としての民間賃貸住宅活用の検討

本市は住宅セーフティネットを市営住宅で担ってきたが、市営住宅の老朽化を踏まえ、市営住宅の代替、補完手段として民間賃貸住宅の活用を検討する

①市内の活用可能な民間賃貸住宅の調査・分析及び課題の検討（新規）

（建築住宅課）

- ・市営住宅の代替手段として民間賃貸住宅の活用を行うため、宅建協会や地元不動産業者と連携し、活用可能な民間賃貸住宅の調査・分析を行う。また活用にあたっての課題の解決策を検討する。それによって民間賃貸住宅が活用可能となれば、住宅確保要配慮者に対しては選択肢の拡大、賃貸住宅所有者に対しては空家の減少効果が見込める。

②被災者受け入れ体制の整備（新規）

（建築住宅課・福祉課）

- ・災害発生後、住宅を失った被災者に対して迅速な住宅の供給を行うため、民間賃貸住宅活用のための制度の整備や地元不動産業者と協力体制を築いていく。

●評価指標

| 評価指標 | 現状値 | ⇒ | 目標値 |
|----------------------|-----|---|-------------------------|
| 利用可能な民間賃貸住宅のデータベース作成 | 未実施 | ⇒ | 作成進捗率 100% (令和 7 年度) |

基本施策 6 市民の財産である市営住宅の適切な管理

●目指す方向性

老朽市営住宅の適切な維持管理と解消を図るため、多様な対応方策を検討する。

●具体的な施策

(1) 老朽住宅の解消

市営住宅の老朽化した住宅について既存ストックを最大限活用し、解消を図る

① 転居者に配慮した対応

(建築住宅課)

- ・ 解体除却対象となった住宅の入居者の円滑な転居を進めるため、入居者世帯の状況を把握し、整理を行う。また入居者に対しては事前に転居意向等に係るアンケート調査や説明会を開催することで、転居時、転居後のミスマッチを避け、快適な住生活の継続を図る。

② 転居者受け入れのための官・民既存ストックの活用

(建築住宅課)

- ・ 中央区団地、桜山団地2丁目、八幡台団地など立地適正化計画にて居住地として位置付けされている団地への転居を進め、住民の利便性の確保に努めるとともに市営住宅の空室を最大限活用するように進めていく。
- ・ 市営住宅の入居者の高齢化が進んでいる状況のため、高層階は空室が多い状態であり、手すり設置等のバリアフリー化を進めるとともに、高齢者は低層階の空室に誘導していく。
- ・ 高齢者の居住の選択肢を広げるため、民間賃貸住宅の活用も検討していく。

(2) 市営住宅ストック管理の適正化

適正な市営住宅ストック管理を行うため、計画的な管理手法を構築する

① 荒尾市公営住宅等長寿命化計画の更新

(建築住宅課)

- ・ 改定にあたって本計画における市全体の住宅・住環境整備の施策を反映させるほか、国の「長寿命化策定指針」に基づき、全面的改善、住戸単位での改善等の多様な手法を活用し、住戸や施設等の質を居住者等のニーズにあわせて向上させる。また昨今の厳しい財政状況を鑑み、ライフサイクルコスト縮減効果を算出し、効率的な維持管理が可能となる計画とする。
- ・ 転居の誘導を進める団地について、住宅の性能向上を図り、空室率の減少を目指す。
- ・ 現在廃止となっている旧新生区団地及び旧朝日ヶ丘団地に関しては、公共施設での利用に限らず、民間での利用を含めた上で有効活用を行っていく。

(3) 入居者管理の適正化の推進

適正な入居者管理を行うことで、公平な住民サービス提供を推進する

① 収入超過世帯及び家賃未納世帯等への適切な対応

(建築住宅課)

- ・ 収入超過世帯の転居を促し、住宅困窮している世帯の入居の妨げにならないようにしていくとともに、家賃未納世帯に対して適切な対応を行い、周りの住民との公平化を図っていく。さらに入居管理に関して民間事業者のノウハウを活用することで、一層の管理の適正化を進めていく。

② 市営住宅の入居募集方法の工夫

(建築住宅課)

- ・ 市営住宅の空室率の低減を目指すため、市営住宅の募集方法等を工夫していく。

● 評価指標

| 評価指標 | 現状値 | ⇒ | 目標値 |
|-------------|--------------------|---|------------------|
| 市営住宅の空室率の減少 | 21.6% (令和2年12月) | ⇒ | 14.1% (令和7年度) |

6. 計画実現に向けた体制

本計画の基本理念「幸せをつくり未来につながる快適な住まいづくり」を図るためには、本市、市民、民間事業者等が互いに連携を図りながら、各自の役割を果たしていく必要がある。そのため、本計画で定める施策の展開における関係団体等との連携体制のあり方について示す。また本計画で打ち出した取組みを実施していくための計画の進行管理の手法を示す。

6.1 各施策の推進体制

6.1.1 市における総合的な推進体制

本計画の推進にあたり、住宅政策分野だけではなく、本市のまちづくり分野、福祉分野、環境分野、防災分野等、さまざまな分野との密接な連携により、総合的に施策を進める。

また庁内連携に加え、県、市民及び住宅関連事業者等との連携を強化し、社会情勢の変化や居住ニーズの動向に応じた住宅施策を推進する。

6.1.2 各主体の役割と連携の推進

住宅は市民一人ひとりの生活の基盤、財産であるとともに、都市を構成する要素の一つである。

本計画の推進にあたって、市民一人ひとりが豊かな住生活を実現できるように多様なニーズに対応した安全で安心かつ良質な住宅を、市民自らが適時・適切に選択できる環境を築いていくために、市民、事業者、行政といった住環境に関わるあらゆる主体が、それぞれの役割に応じて取組みを推進することが求められる。

| | |
|-----|---|
| 市民 | 市民や町内会及び自治会等には、住宅の担い手及びまちづくりの担い手として、自ら住宅に関する意識を高め、住宅・住環境の質を維持・向上させることに主体的に取り組む役割が期待される。 |
| 事業者 | 住宅の整備・供給や住環境づくりに関連する事業者には、その技術や経験等を活用し、市民が安心して暮らせる住宅・住環境づくりに取り組む役割が求められる。 また本計画の目標の実現に向けて、市との積極的な情報共有を行っていくことが期待される。 |
| 行政 | 市民や事業者が行う主体的な取組みへの支援を行うとともに、よりよい住宅・住環境を形成する仕組みの構築等や積極的な情報提供に努めるほか、安全で安心して暮らせる住宅ストックの形成ができるように意識啓発に取り組んでいく。 また住宅セーフティネットの構築や新たなニーズへの対応など、民間事業者だけでは対応できない社会的課題に対し、市民・事業者との連携によって取り組んでいく。 |

6.2 計画の進行管理

本計画の期間は10年間であり、今まで継続している取組みは当然のこと、新規の取組みについても早期に関連機関との協議・調整を図り、本計画期間内に実行していく。

そのためには、毎年、取組みの実施の有無、補助等の数値実績が現れるものについては、その数値の把握を取りまとめ、取組み内容の評価を行い、5年目の中間見直しにより、その後計画の修正を図っていく。

荒尾市住宅マスタープラン庁内策定委員会 委員名簿

| | |
|----------------|-------------|
| 産 業 建 設 部 長 | 北原 伸二 (委員長) |
| 産 業 振 興 課 長 | 田中 憲士 |
| 土 木 課 長 | 西田 勝二 |
| 都 市 計 画 課 長 | 末永 淳一 |
| 農 林 水 産 課 長 | 永吉 桂輔 |
| 建 築 住 宅 課 長 | 中川 雅晴 |
| 総 合 政 策 課 長 | 田川 秀樹 |
| 文 化 企 画 課 長 | 中山 創 |
| 公共施設マネジメント推進室長 | 沼田 征樹 |
| 環 境 保 全 課 長 | 渡辺 武 |
| くらしいきいき課長 | 浦浜 真宏 |
| 防 災 安 全 課 長 | 日高 義貴 |
| 福 祉 課 長 | 宮本 雄一 |
| 子 育 て 支 援 課 長 | 原口 富美 |
| 教 育 次 長 | 橋本 張幸 |

以上 15名

荒尾市住宅マスタープラン

令和3年3月

策定主体

荒尾市 産業建設部 建築住宅課

〒864-0032 荒尾市宮内出目 390 番地

TEL:0968-63-1498/FAX:0968-62-3112

策定作業者

株式会社 建設技術研究所 九州支社

〒810-0041 福岡市中央区大名 2-4-12 CTI 福岡ビル

TEL:092-714-2211/FAX:092-715-4352