

「選ばれる山鹿」の実現に向けて

移住・定住を促すための住宅施策をはじめとする総合的な支援策

～安心して暮らせるまちづくり～

令和7年(2025年)6月 山鹿市

目次

はじめに	
第1章 山鹿市の現状	1
第2章 山鹿市都市計画マスタープラン(第2期)に基づくまちづくり	2
第3章 定住促進を目指して取り組む住宅政策	4
第4章 「選ばれる山鹿」の実現につなげるための総合的支援	8

はじめに

1 策定の趣旨

山鹿市では、令和3年（2021年）8月、「山鹿創生」の実現に向けて、「第2次山鹿市総合計画 後期計画」を策定しました。

また、令和6年（2024年）3月には、「人と自然・産業・歴史文化をつなぐ都市 やまが ～多様な暮らしと交流のまちづくり～」を基本理念とした「山鹿市都市計画マスタープラン（第2期）」を策定したところです。

このような中、世界最大級の半導体メーカーであるTSMCが本県に進出し、令和6年（2024年）12月末に本格稼働しており、また、今後は、第2工場の建設も予定されています。

そこで、TSMC進出の波及効果を最大限に取り込むため、令和5年度、工業団地を整備する方針を打ち出しました。この動きと併せて「山鹿市都市計画マスタープラン（第2期）」を踏まえた、住宅政策と、総合的な移住・定住施策の充実による安心して暮らせるまちづくりを進め、「選ばれる山鹿」の実現に向けた構想を策定します。

2 構想の期間

期間は、工業団地の整備時期を見据え、おおむね5年間とし、目標年次を令和11年（2029年）と設定します。

3 構想の対象地域

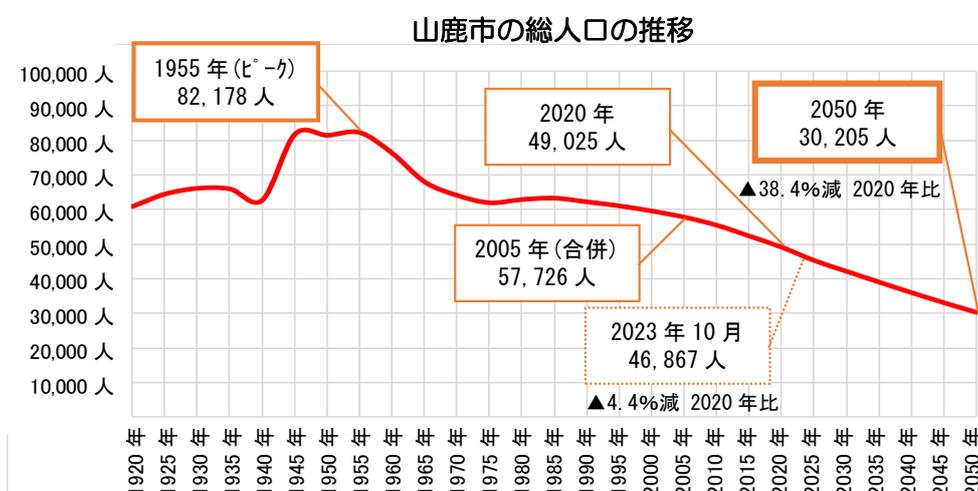
山鹿市全域とします。

第1章 山鹿市の現状

1 人口の推移

本市の人口は、昭和30年（1955年）にピーク（82,178人）を迎えましたが、その後は減少傾向にあり、令和6年（2024年）10月1日現在で、46,186人（熊本県推計人口調査）となっています。

2023年12月に国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口」によると、本市の人口は今後も減少が続き、令和32年（2050年）には30,205人を下回ると推計されています。



2 産業の状況

産業に関しては、令和4年度（2022年度）の市町村民経済計算報告書による本市内の総生産は、農業9,166百万円、建設業11,648百万円で、ほぼ横ばいで推移している一方で、宿泊・飲食業については前年度比1.5倍の4,204百万円となっています。

3 財政状況

歳入については、総人口の減少と高齢化率の上昇に伴い、生産年齢人口が急激に減少していくことから、市税、地方交付税ともに減少傾向が続くと予測されています。

一方で、歳出については、人事関連の制度改正に伴う人件費、社会保障制度の充実や対象者の増加による扶助費などにおいて、増加傾向が続くことが予測されています。

このような現状を加味して「山鹿市都市計画マスタープラン（第2期）」を踏まえた、「安心して暮らせるまちづくり」を進めていきます。

第2章 山鹿市都市計画マスタープラン（第2期）に基づくまちづくり

1 まちづくりの基本理念と3つの基本方針

基本 理念

人と自然・産業・歴史文化をつなぐ都市 やまが
～多様な暮らしと交流のまちづくり～

基本 方針

- ①地域や人々の役割分担と連携強化によるオール山鹿のまちづくり
- ②安全・安心・快適で、多様な暮らしを実現するまちづくり
- ③地域資源を生かし、魅力や活力を高め、多様な交流を実現するまちづくり

2 まちづくりの基本的な考え方

- 山鹿市全体のまちづくりについて、市の中心部である山鹿地域は「都市拠点」、山鹿地域との土地利用の連坦性が高い鹿本地域は「地域拠点」、鹿北・菊鹿・鹿央地域は「生活拠点」としての将来像を目指します。
- 中心市街地については、歴史的建造物や街並みは保全し、歴史と温泉情緒が漂うまちづくりを進めるとともに、さらなる賑わい創出のため、将来のまちづくりの基本設計図となるグランドデザインを描きます。
- コンパクトなまちづくりの観点から、都市計画区域外の開発を促す施策は、必要最小限とします。
- 各地域のまちづくりについては、都市と自然環境が調和した住環境は守りつつ、人口減少に対応した住宅施策を進め、乱開発は防いでいくこととします。

3 地域別の現状と今後の方向性



山鹿地域 : 都市拠点



【現状】

山鹿市の中心部として、都市機能が集約していますが、人口は減少傾向にあり、人口密度の低下が伺えます。

【今後の方向性】

中心市街地は、従来から商業施設、行政施設が集積していることから、今後も商業施設の立地誘導を図る取組みを進めます。

豊前街道沿いに残る八千代座など、歴史的な街並みは、積極的に保全・整備する取組みを進め、さらなる賑わい創出に努めます。

住宅地については、都市計画区域内の空き家・空き地の有効活用につながる施策を進めます。

鹿本地域 : 地域拠点



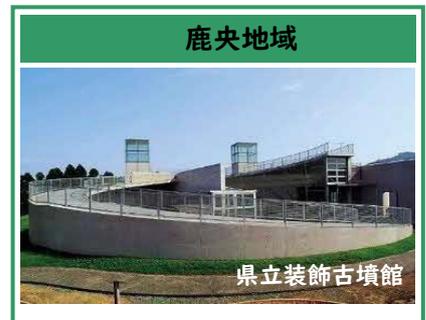
【現状】

人口は、他地域に比べ減少率が低くなっています。また、山鹿地域との土地利用の連担性は高く、国道325号沿道を中心に住宅地の開発、商工業施設の立地が進んでいます。

【今後の方向性】

道路整備や開発動向、都市拠点との連担性を考慮した計画的な土地利用を進めます。

鹿北地域・菊鹿地域・鹿央地域 : 生活拠点



【現状】

人口は減少傾向にあり、高齢化が進み、地域活力の低下が伺えます。

【今後の方向性】

コミュニティを維持するための住宅施策を進め、穏やかで潤いのある持続可能な地域づくりを進めます。

第3章 定住促進を目指して取り組む住宅政策

1 住宅政策の課題と目的

都市計画マスタープランを踏まえ、市民生活の維持・発展の基盤となる住宅政策について、安心して暮らせるまちづくりを進め、「選ばれる山鹿」の実現に向けて、市民のための良好な住宅供給とTSMCの進出の波及効果を最大限に取り込むためには何が必要か、改めて課題を整理し、効果的な住宅施策に取り組めます。

課題

- 増加する空き地・空き家を有効活用するための仕組みづくり
- 良好な住宅・住環境の整備
- ニーズの高い旧山鹿小学校区における住宅用地の供給
- 「借家から定住」へのステップを補完する住宅の供給
- 工業団地の整備に向けた住宅供給

目的

- ① 市民の定住及びTSMCや関連企業の立地に伴う住宅の供給を進める
- ② 山鹿市に住みたいと思われるような移住・定住に資する良質な住環境の整備を進める

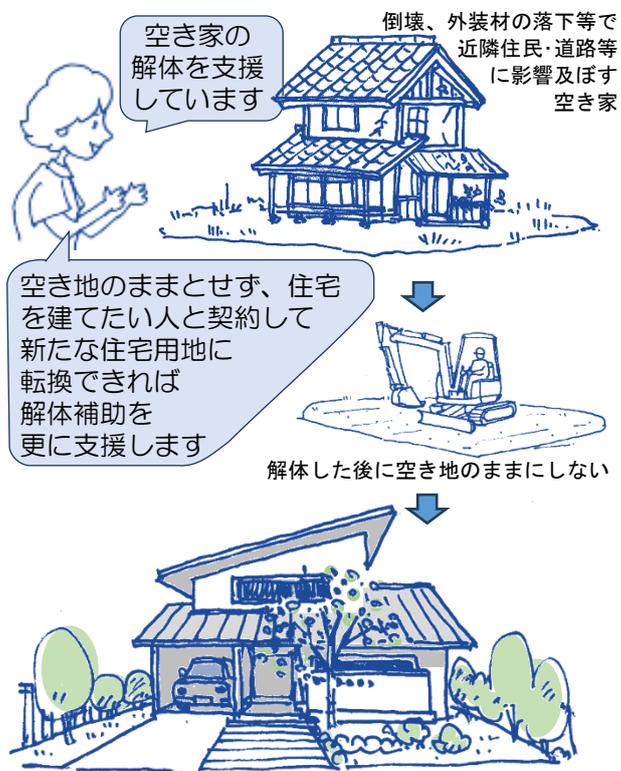
2 住宅政策の3つの柱

1 空き家の解体により住宅用地を創出するしくみをつくります

本市の空き家は、過去2回の調査結果では2,621件、山鹿地域はその5割を超える1,334件にのぼります。このうち活用可能な空き家は、地域資源として再生し山鹿らしい町並みに活かすことが可能です。一方で、現状のままで利用困難な空き家は4割を超え(581件)、旧山鹿小校区では200件を占めます。

これらの利用困難な空き家を新たな住宅用地へ転換するため、期間限定の措置を設けて建替え促進支援を行います。

支援対象区域は、都市計画区域内の用途地域区域の中で旧山鹿小校区に絞ります。

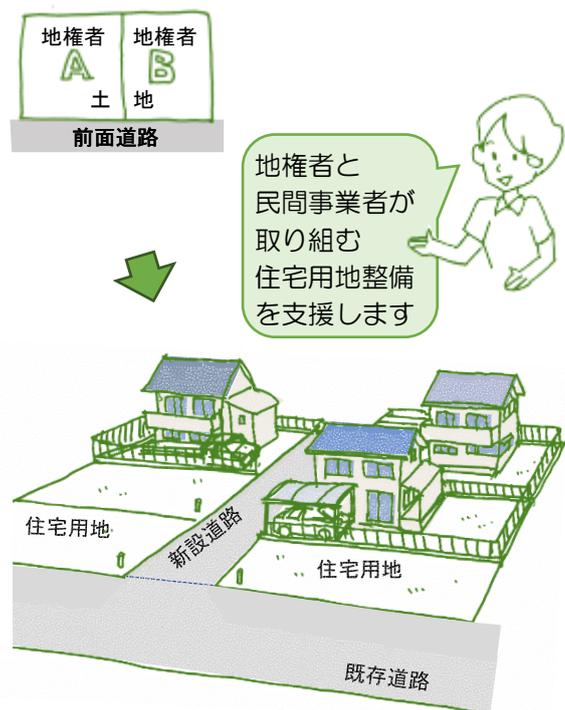


支援施策名	対象者	対象要件	補助内容	補助上限	対象区域
住宅用地創出促進事業	特定空家等除却促進事業の対象空き家を除却した土地の所有者	対象の土地売却	対象の土地売却 1画あたり 40万円	40万円	都市計画区域内の用途地域のうち旧山鹿小校区
	対象の土地売買を仲介する個人又は法人(不動産事業者等を想定)	対象の土地売買の仲介	対象の土地売買の契約成立1画地あたり10万円	10万円	都市計画区域内の用途地域のうち旧山鹿小校区

民間事業者による住宅用地の整備は、土地の取得や造成などに時間がかかるうえ、売れ残りリスクなどを伴うことから、新たに住宅用地の整備に取り組む民間事業者及び用地を提供した地権者双方を支援することで、宅地整備を促進し、ゆとりある区画面積や道路の配置など良好な住環境の形成に結び付けることとします。

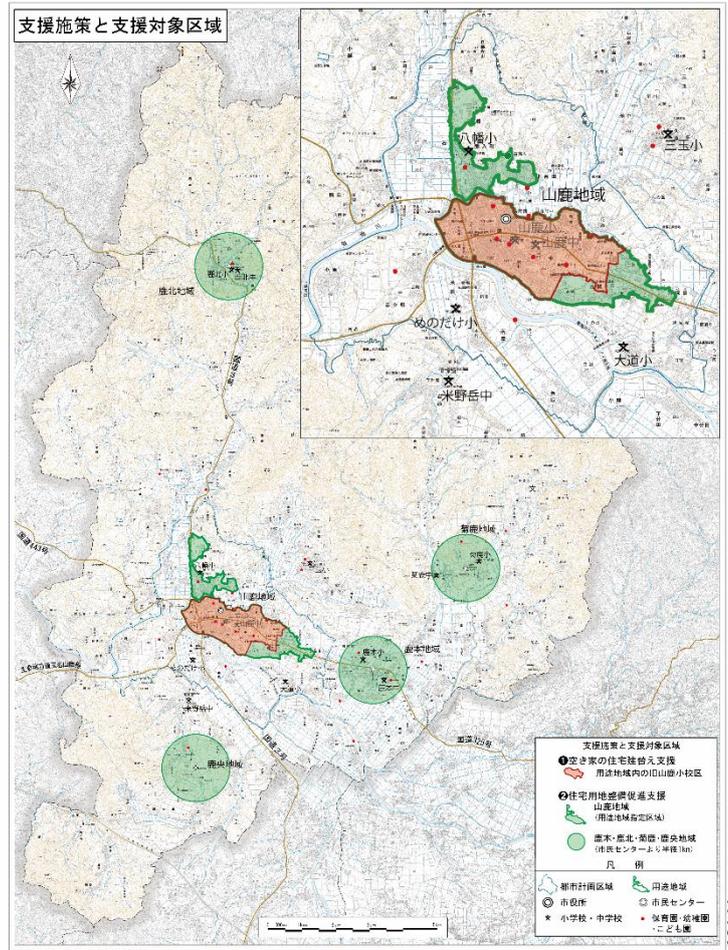
支援対象区域は、山鹿地域は都市計画区域内の用途地域及び、鹿北・菊鹿・鹿本・鹿央地域は各市民センターを中心とした半径1kmの範囲とします。

(但し、土砂災害特別警戒・警戒区域、洪水浸水想定区域等を除く)



支援施策名	対象者	対象要件	補助内容	補助上限	対象区域
住宅用地整備促進事業	a) 民間事業者等及び b) 地権者	<ul style="list-style-type: none"> ・4区画以上 ・1区画200㎡以上 ・開発地内の道路幅員4m以上の住宅地開発 	a) 1区画あたり60万円 b) 土地売買契約額5%	a) 480万円 b) 10万円	山鹿地域は都市計画区域内の用途地域 鹿北・菊鹿・鹿本・鹿央地域は各市民センターを中心とする半径1km円の範囲内

【参考】 支援対象区域



3 市有財産の供出により、民間と連携した住宅整備を促進します

【低未利用地となっている市有財産】

市営施設は、その地域にとって中心な役割を果たす立地の場合が多く、低未利用地となっている市有財産を民間に提供し、あるいは連携することで良好な住宅地を提供することに取り組めます。

新たな工業団地の整備（名塚周辺）に伴う住宅供給のため、近接する市営住宅の再整備計画の中で余剰地の有効活用策の検討を進めています。

生活圏の結びつきが強い鹿央地域と熊本市北区（植木地区）さらに菊陽町や合志市を想定し、ターゲットや事業スキームをシミュレーションしながら市有財産の住宅整備への活用について検討します。



低未利用の市有財産や市営住宅の余剰地など

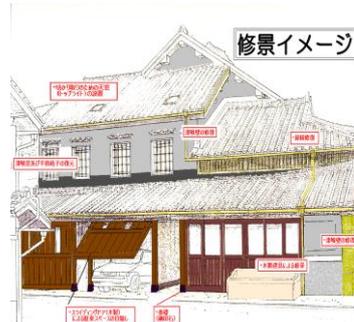
低未利用の市有財産を供出して、民間と連携し、子育て世帯の定住のための住宅供給につなげます



第4章 「選ばれる山鹿」の実現につなげるための総合的支援

本市は、歴史的な街並みを保全していくための支援をはじめ、市民が安全に暮らせるための支援、子育て支援、移住・定住支援などの充実を図っており、これらを積極的に情報発信しながら「選ばれる山鹿」の実現につなげます。

支援種別	支援策	補助対象	補助率	上限
歴史的建造物や街並み保存	豊前街道沿いの空き店舗等を活用し、新規開業される方への支援	外観工事費	2/3	200万円
		内装工事費 設備工事費	2/3 1/2	200万円 50万円 (合計上限) 300万円
市民の安全を確保	豊前街道沿いの景観を保全するため、外観工事をされる方への支援	工事費(指定建造物)	2/3	300万円
		工事費(その他建造物)	1/2	100万円
	木造住宅(戸建)の安全性向上のため、耐震改修工事等をされる方への支援	耐震診断	9/10	13.5万円
		耐震改修設計費 耐震改修工事費 耐震シェルター工事費	2/3 1/2 1/2	20万円 60万円 20万円
	上記の方の内 旧耐震・高齢者等 上記の方の内 その他	耐震改修設計・工事費 及び建替え工事費	9/10 53/60	157.5万円 132.5万円
特定の道路に面した危険なブロック塀等の撤去等をされる方への支援	撤去工事費 設置工事費	撤去工事費	2/3	20万円
		設置工事費	2/3	20万円
土砂災害特別警戒区域から移転される方への支援	移転費	1/1	300万円	
がけ地など危険を及ぼす恐れのある区域から移転される方への支援	危険住宅の除却費 危険住宅に代わる住宅建設等のための借入金利息	1/1 1/1	97.5万円 421万円	



豊前街道沿いの景観を保全するため、外観工事をされる方への支援イメージ

これらの取り組みに加えて、以下のような事業にも取り組んでいます。

**中心市街地の景観向上や歩行空間を確保するため、
主要道路の無電柱化を進め、観光地としての魅力をさらに磨き上げます。**

国道325号道路無電柱化補助事業
(県事業)

全体計画 延長約2km 無電柱化
山鹿市鹿校通
R6事業 幹線管路工



工事着手前



無電柱化整備完了

支援種別	支援策	内容・対象等	支援
子育て支援	不妊治療費助成事業	本市に1年以上在住、市税の滞納なし等の要件あり	年額5万円(上限)
	赤ちゃん訪問	生後2か月ごろに保健師が訪問	赤ちゃんの身体測定や育児相談等を行いサポートする
	赤ちゃん健診	3~4か月児健診 7~8か月児健診	成長に伴い病気などがなにか調べてサポートする
	産婦・乳児健診費用助成	産後のお母さん、赤ちゃん	健診等に要する費用を助成
	産後ケア事業	出産後1年を経過していない母親と赤ちゃん	身体的回復等をサポート(宿泊型・訪問型など)
	絵本プレゼント	①(3~4か月児健診)と ②(1歳6か月児健診)の際に絵本を贈呈	①2冊を贈呈 ②1冊を贈呈
	育児用品購入助成	満1歳まで (おむつ・ミルク等の購入費等)	月額3,000円
	ランドセル贈呈	新1年生(入学祝い)	ランドセルを贈呈
	子ども医療費助成	0歳児~18歳までの子ども	保険診療自己負担分を全額助成(無料)

支援種別	支援策	補助対象	補助率	上限
結婚支援	結婚新生活支援事業 ※婚姻日における年齢39歳以下 (夫婦とも29歳以下の場合：上限60万円)	住宅取得費、住宅賃借費、引越し費、リフォーム費	1/1	30万円
移住支援	東京圏からの移住支援金(国制度) (18歳未満1人につき100万円増額)	2人以上の世帯	1/1	100万円
		単身世帯	1/1	60万円
住宅支援	Uターン子育て世帯住宅支援事業	新築・増築・改築等 工事費、住宅購入費 (市内事業者) (市外事業者)	1/2 1/2	50万円 25万円
	空き家バンク活用促進事業	改修工事費 家財処分費 引越し費	1/2 1/2 1/2	50万円 5万円 5万円
	市産木材の家づくり推進事業	市産木材購入費	1/2	100万円
起業家への支援	豊前街道沿いの空き店舗等を活用し、新規開業される方への支援	外観・内装工事費 設備工事費	2/3 1/2	300万円 (合計上限)
	市内商工団体の支援を受けて新たに創業または開業される方への支援	改築・改修・設備工事費	1/2	100万円

 : 山鹿市独自施策

お問い合わせ先

山鹿市役所 建設部 都市整備課

電話：0968 - 43 - 1591