

(素案)

# 山鹿市住宅マスタープラン

(山鹿市住生活基本計画)

令和4年(2022年)●月

熊本県 山鹿市



# 山鹿市住宅マスタープラン

(山鹿市住生活基本計画)

## 目次

### 第1章 計画概要

1. 背景と経過 . . . . . 1
2. 計画の目的と位置付け . . . . . 2
3. 計画の期間 . . . . . 3
4. 計画の対象 . . . . . 3

### 第2章 現状と課題

1. 社会環境の変化 . . . . . 4
2. 住宅に関する法制度・計画の動向 . . . . . 6
3. 現状分析 . . . . . 8
4. 課題整理 . . . . . 30

### 第3章 基本的な方針

1. 基本理念 . . . . . 32
2. 住生活の視点、目標、基本方針 . . . . . 33

### 第4章 具体的な施策の展開

1. 計画の体系 . . . . . 36
2. 基本施策 . . . . . 38

### 第5章 市営住宅の役割

1. 市営住宅の現状と課題 . . . . . 51
2. 市営住宅の今後のあり方 . . . . . 57
3. 市営住宅の管理方針 . . . . . 57
4. 市営住宅に係る施策 . . . . . 58

### 第6章 計画の推進に向けて

1. 各主体の役割 . . . . . 59
2. 連携・協働による推進 . . . . . 60



1. 背景と経過

山鹿市（以下「本市」という。）は、平成17年（2005年）に1市4町の合併により誕生しました。総面積が約300平方キロメートル、市街地が田、畑、山林等に囲まれた自然豊かな田園都市で、市域の約5%が宅地として利用されています。人口は合併時に約6万人でしたが、減少により5万人を割り込んだ一方、世帯数はほぼ横ばいで、高齢者率は増加しています。しかしながら、世帯数や高齢者数も減少に転じる局面も間近に迫っており、今後、地域経済や医療、文化、環境保全、コミュニティ等のバランスにおいて変化を生じることが懸念されます。また、近年熊本県において発生している地震や水害などの災害を踏まえると、安心して暮らせる生活環境の確保が求められます。加えて、今般の目覚ましい技術革新によって生活環境が変化することや、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が進展することも予想されます。

本市では、平成18年（2006年）3月に「山鹿市住宅総合計画<住宅マスタープラン・市営住宅ストック総合活用計画>」を策定し、住宅施策に取り組んできました。

今後、住生活を取り巻く環境が変化し、人口減少・高齢社会への配慮、既存住宅ストックの活用、環境・エネルギー問題や甚大な災害への対応、新たなライフスタイルの創造とその対応等が求められている中、「住生活基本計画(全国計画)」が令和3年（2021年）3月に改定されたことを受け、「山鹿市住宅マスタープラン」（以下「本計画」という。）を見直します。

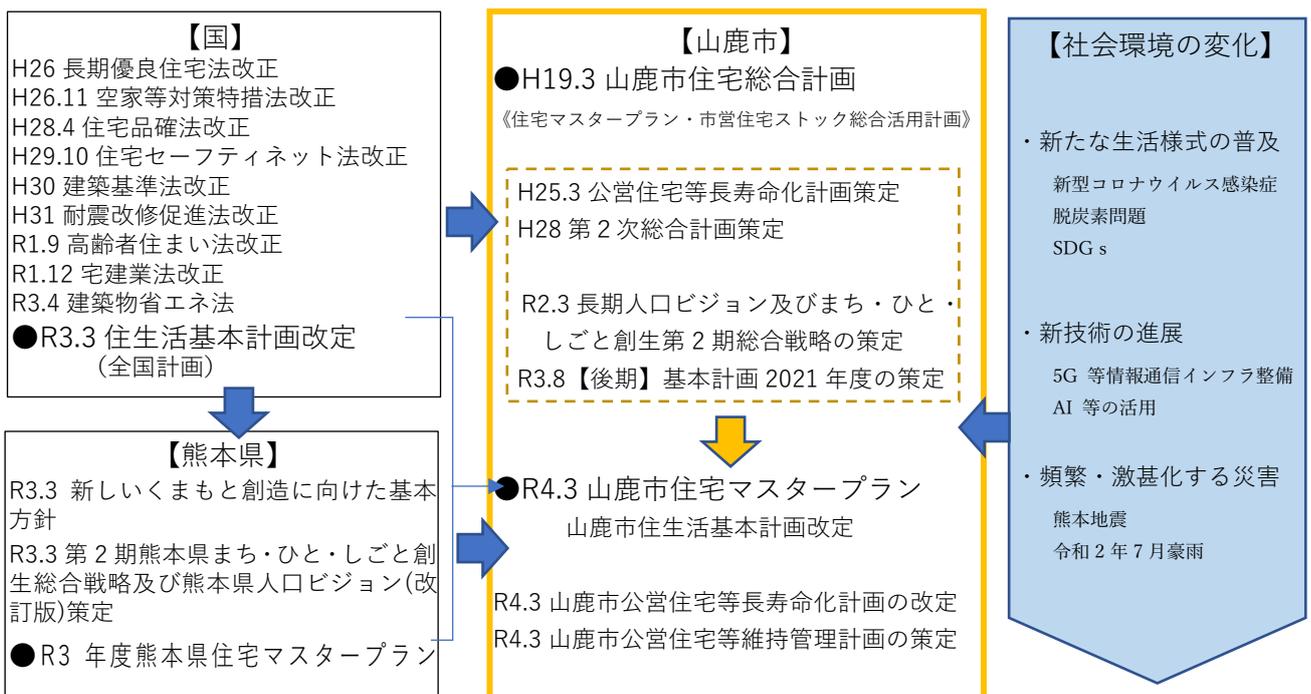


図1. 計画の背景

## 2. 計画の目的と位置付け

本計画は、基本理念の実現を目指し、住宅や住環境に関する基本方針等を定めることにより、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し、もって市民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、市民経済の健全な発展に寄与することを目的とします。

本計画は、上位計画である第2次山鹿市総合計画後期基本計画（令和3年8月策定）、山鹿市長期人口ビジョン（令和2年3月改訂）及び第2期山鹿市総合戦略（令和2年3月策定）、第3次山鹿市行政改革大綱（平成29年1月策定）等と整合を図りながら、本市における住宅施策分野の基本方針を示すこととします。

さらに、本計画と併せて「山鹿市公営住宅等長寿命化計画」及び「山鹿市公営住宅等維持管理計画」を策定し、住生活全般の施策から市営住宅等の管理運営までの一連の住宅施策を体系的にとらえ、事業の実施に当たることとします。

また、本計画は、住生活基本法第15条第1項に規定する「住生活基本計画(全国計画)令和3年3月19日」に準拠するものであり、及び同法第17条第1項に規定する都道府県計画「熊本県住宅マスタープラン」に定められた方針等に即し策定するものです。

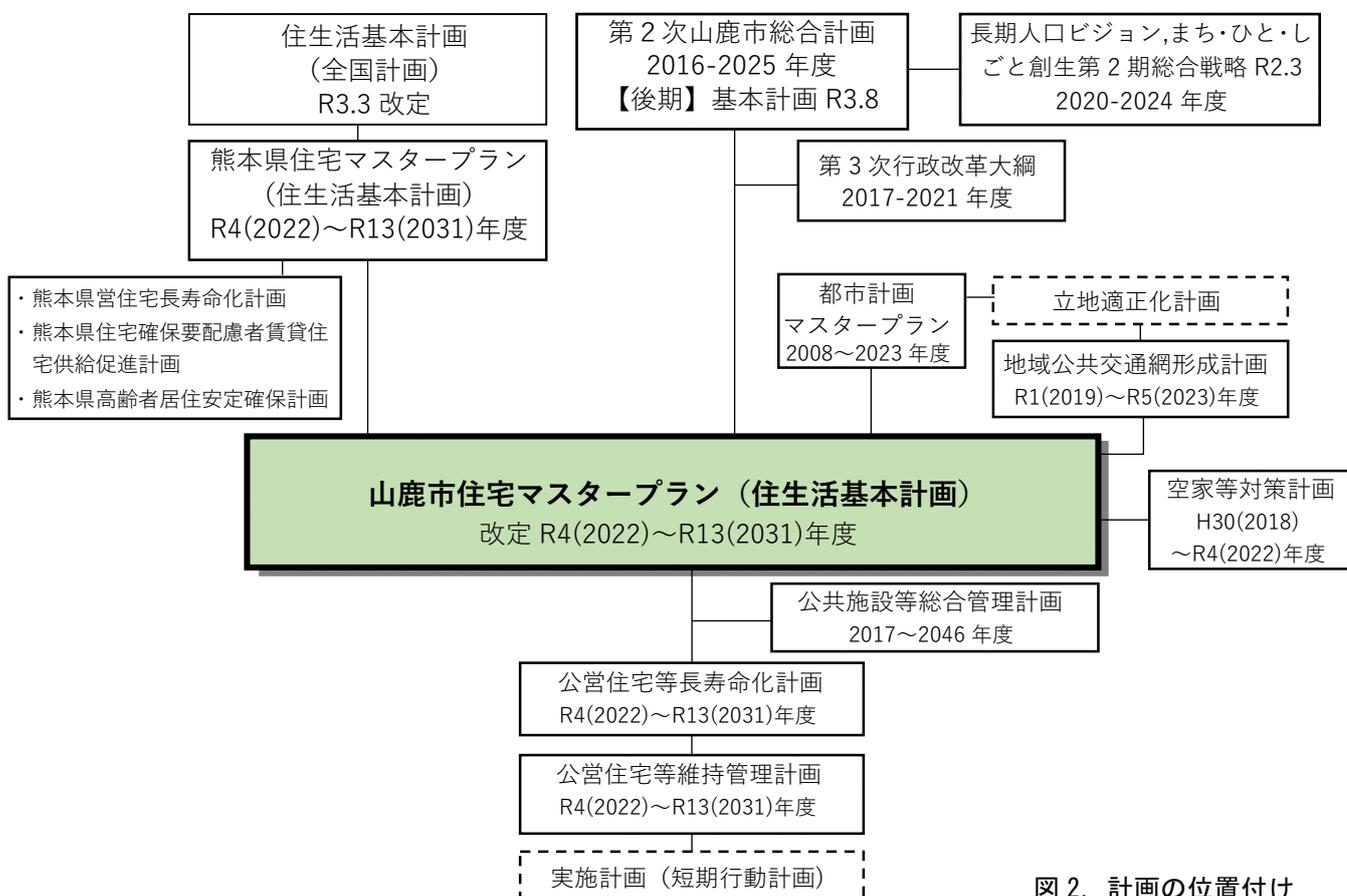


図2. 計画の位置付け

### 3. 計画の期間

本計画の期間は、2022年度（令和4年度）から2031年度（令和13年度）までの10年間とします。

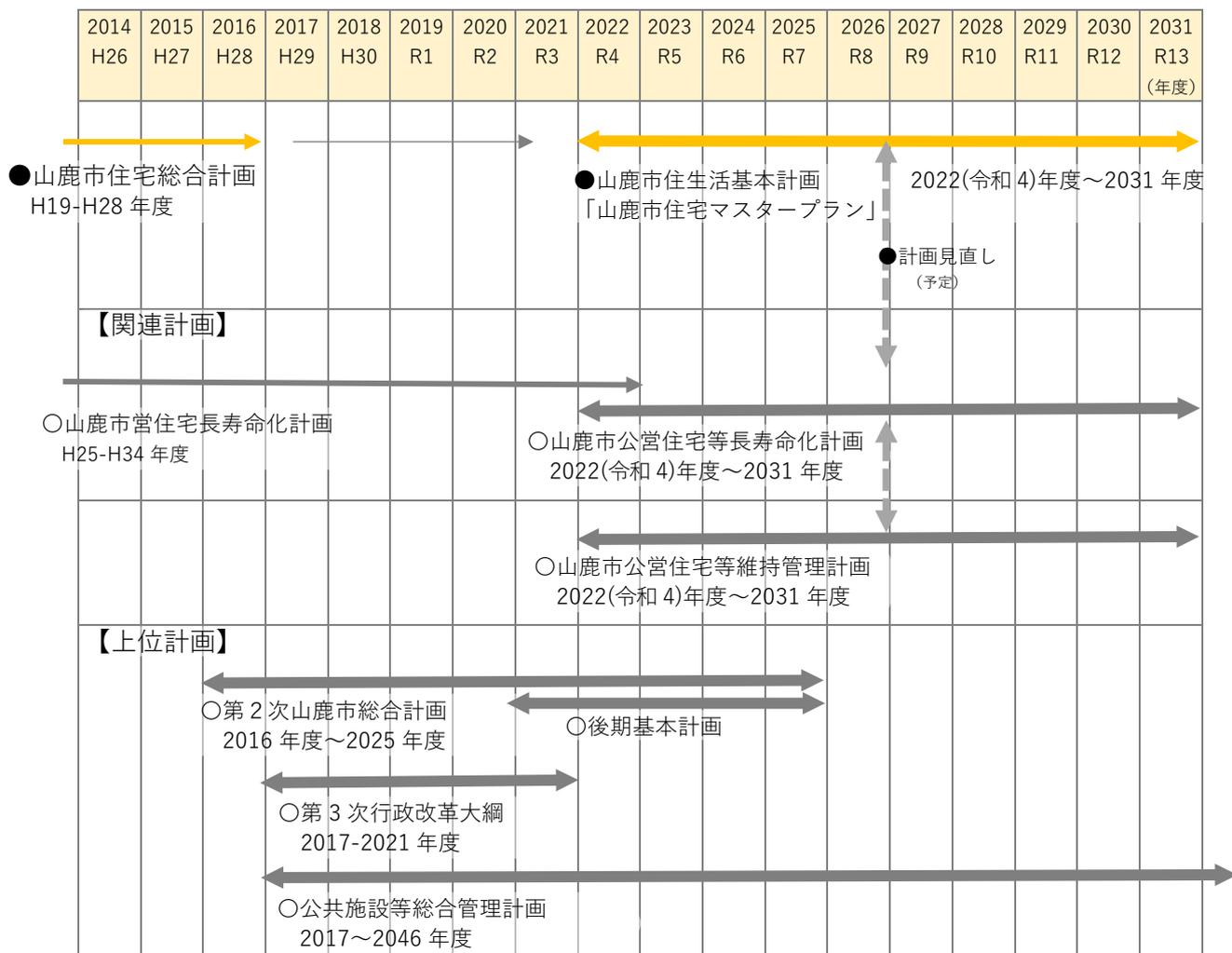


図3. 計画の期間

### 4. 計画の対象

本計画は、本市全域を対象とします。

## 1. 社会環境の変化

### (1) 新たな生活様式の普及

#### 1) 住環境や働き方の変化

近年、甚大化する災害を経験するとともに、コロナ禍による生活環境の変化、超高齢社会における単身世帯の増加や介護問題、少子社会における子育て環境への期待、さらに脱炭素問題やSDGsの推進等による自然環境への配慮等が相まって、地方や郊外への回帰による2拠点居住や多拠点居住の可能性が広がっています。さらに、勤務地を定めず転々としながら就業するノマドワーカーや、ワークとバケーションを同時に行うワーケーションという働き方は「住む」、「働く」という概念を変化させています。

これらは、住宅やオフィスに対するニーズ、人と人との交流・コミュニケーションのあり方等にも影響を及ぼすものであり、今後の住宅・住環境施策の検討においても重要な要素となります。

#### 2) 様々な住宅の活用手法

既存住宅ストックの活用に向けた様々な制度や手法・方法が展開されており、既存住宅の価値を高めるリノベーション、持ち家を活用し住替えを促すリバースモーゲージ、賃貸市場への流通を促すために消費者を守る瑕疵担保保険、同じく流通を促すための契約方式として期待される定期借家、新たな住まい方としてシェアハウス、近居・同居、民泊、住環境を補完するようなコリビングなどの動きがあります。

#### 3) アフターコロナ、ウィズコロナの対応

新型コロナウイルス感染症の拡大により、在宅勤務やオンライン会議等の導入、自宅におけるワークスペースの確保、非接触型物流への対応等による生活様式の変化、さらに居住スペースや自然環境等へのニーズから地方居住に移行するなどのライフスタイルの変化がみられます。

### (2) 新技術の進展

#### 1) 情報技術の発展

5G等の情報通信インフラの全国整備と、社会経済のDX\*が進展するとともに、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が加速しています。住宅分野においても、ZEH等による住宅の作り方のほか、暮らしを取り巻く環境、住宅の流通市場や産業分野等での対応が求められてくると思われます。

\*: Digital Transformation。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。(「デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン (DX推進ガイドライン)」経済産業省より)

## 2) 環境問題への対応

2020 年から運用を開始した気候変動問題に関する国際的な枠組み、いわゆる「パリ協定」では、今世紀後半のカーボンニュートラルを実現することがうたわれました。我が国においても令和2年10月に2050年のカーボンニュートラルに向けた脱炭素社会の実現が宣言されました。熊本県では、国の宣言に先立ち、地球温暖化によるリスクを低減し持続可能な未来を実現していくため、将来の目指すべき姿として「2050年熊本県内CO<sub>2</sub>排出実質ゼロ」を宣言しました。

## 3) 交通体系の変化と住宅・まちづくり

電気自動車に搭載されたバッテリーを住宅の発電システムの一部として利用するV2Hが普及すれば、災害レジリエンス（災害への備えや被災から復旧する力）の一端を担うことが期待されます。

さらに、自動運転やカーシェアリングが進展すれば、自動車総量が減少し、駐車スペースが縮減されることによる土地利用の変化が生じる可能性や、MaaS\*が普及すれば便利で効率的な、かつ安価な移動が可能となり、過疎地域での暮らしが好転する可能性も内含しています。

\*: Mobility as a Service。地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。（「日本版MaaSの推進」国土交通省より）

## (3) 災害新ステージ

### 1) 熊本地震

平成28年(2016年)4月に発生した最大震度7の熊本地震においては、本市でも震度5強を観測しましたが大きな被害に至らなかったため、県内他自治体に対し医療、救助、給水及び災害ゴミの受入れ、職員派遣、市営住宅の提供など様々な支援活動を行いました。今後も南海トラフ沖地震など大規模な地震が予測されており、支援を受ける場合・提供する場合を想定しながら、防災・減災に向けた取組が求められています。

### 2) 水害等

令和2年7月に県南で起きた甚大な水害をはじめ、令和3年8月には、本市においても、8月1か月分の平均降水量の3.5倍を超える記録的な大雨により、多くの土砂災害が発生しました。そのため、水災害リスクの増大に備え、安全性の確保に向けた取組が求められています。

### 3) 防災等

近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、住宅の安全な立地に向けた誘導や各種ハザードエリアを踏まえた日常的な防災意識の醸成、被災時の行動計画等について事前の準備や市民への周知が重要です。

## 2. 住宅に関する法制度・計画の動向

### (1) 法制度

#### 1) 住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的」としています。平成 29 年（2017 年）の改正で、住宅確保要配慮者が入居できる住宅の登録及び情報公開、登録住宅の改修や入居への支援、居住支援法人による「家賃債務保証」の実施等が定められました。

#### 2) 高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）

「高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的」としています。国土交通省及び厚生労働省が共同で所管しており、住宅と福祉の両輪による高齢者への支援が想定されています。

#### 3) 空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与する」ことを目的としています。市町村が空家等対策計画を策定し、危険な空き家を「特定空家等」に指定した上で、代執行で除却できるようになりました。

#### 4) 長期優良住宅法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）

「所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅についての住宅性能評価に関する措置その他の措置を講じ、もって豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与する」ことを目的としています。長期優良住宅認定制度により認定を受けた住宅は、住宅ローンの優遇措置、税制上の特例措置等を受けられます。

## (2) 人口減少社会における都市計画等

### 1) 立地適正化

今後、人口・世帯数の減少と少子高齢社会が更に進むことで、市街地や既存集落の人口密度が低下するとともにコミュニティが弱体化することが予想されます。合わせて財政面が逼迫すると公共サービスの運営も厳しくなることから、地域の拠点ごとに適切な機能・サービスを集積するとともに住宅地を誘導し、効率的で持続可能なまちの運営を図ることが必要です。

### 2) コンパクトシティ、まちなか居住への誘導

「山鹿市都市計画マスタープラン（平成 21 年 3 月）」では、中心拠点の求心力向上と多核連携の集約型都市を目指したまちづくりを目標の 1 つに掲げ、都市中心拠点、準中心拠点、地域生活拠点などをまちづくり活動の中心的な場とし、これらをつなぐ広域交流軸、地域間交流軸、親水交流軸で交流やネットワークを担う将来都市構造を目指しています。

### 3) 公共交通網の構築

「山鹿市地域公共交通網形成計画（平成 31 年 3 月）」では、「市民が地域で生きがいをもって住み続けられる持続可能な地域公共交通を構築する」という基本理念の下、路線バスの見直し、あいのりタクシーの運行内容の見直し、新たな交通モードの導入検討等を挙げています。

### 4) 空家等対策

「山鹿市空家等対策計画（平成 30 年 3 月）」では、空家等の発生抑制の推進、空家等の利活用促進、空家等の適正管理を基本方針とし、「山鹿市空家等の適切な管理に関する条例」、「山鹿市空家等の適切な管理に関する条例施行規則」により運用しています。

### 5) 公共施設等における市営住宅の位置付け

「山鹿市公共施設等総合管理計画（平成 30 年 8 月改訂）」では、市営住宅の保有量と適正配置を見極めた上で、存続する住宅については、耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を行い、長寿命化を図ることとしています。また、老朽化が著しく、更新しない住宅については、退居後に用途廃止することとしています。

### 3. 現状分析

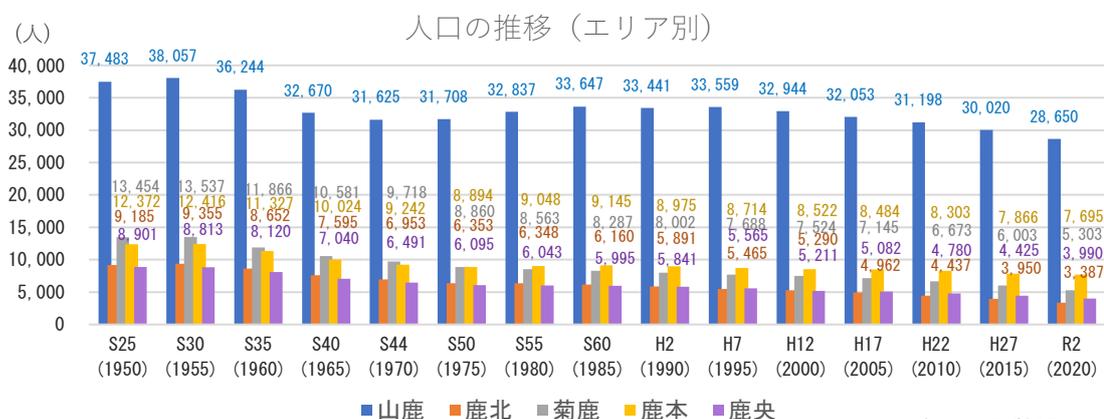
#### (1) 人口、世帯数等の動向

##### [人口]

人口は、昭和60年の6.3万人をピークに平成2年以降減少に転じ、令和2年には5万人を割り込みました。2040年には4万人、2060年には3万人を割り込む予測になっています。旧市町別に平成12年の人口を100として令和2年をみると、旧鹿北町が64で減少率が高く、旧鹿本町が90で減少率が低くなっています。校区別に2010年を基準とした2040年予測では、大道校区のみが増加となり本市の周縁部ほど人口減少率が高くなる予測となっています。

##### 1) 人口の推移（長期）

- ・S60年に8万2千人、S60年に6万3千人を維持していた人口ですが、R2年には5万人を割り込みました。
- ・地域別では、旧山鹿市がR2年に3万人を割り込み28,650人となりました。2番目の人口を占めていた旧菊鹿町の減少が著しく、S50年以降鹿本町が逆転しR2年には7,695人となっています。

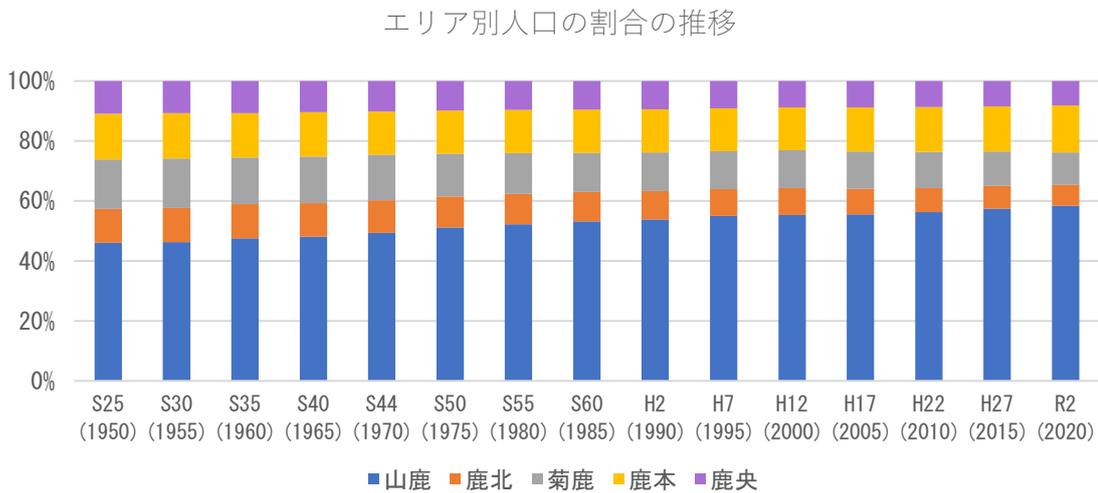


資料：国勢調査

図4. 人口の推移（長期）

## 2) エリア別人口の割合の推移

- ・人口の割合は、旧鹿央町が 14～16%の横ばいで、他の旧 3 町が縮小している分、旧山鹿市の割合が増加しており R2 年には 58%を占めています。

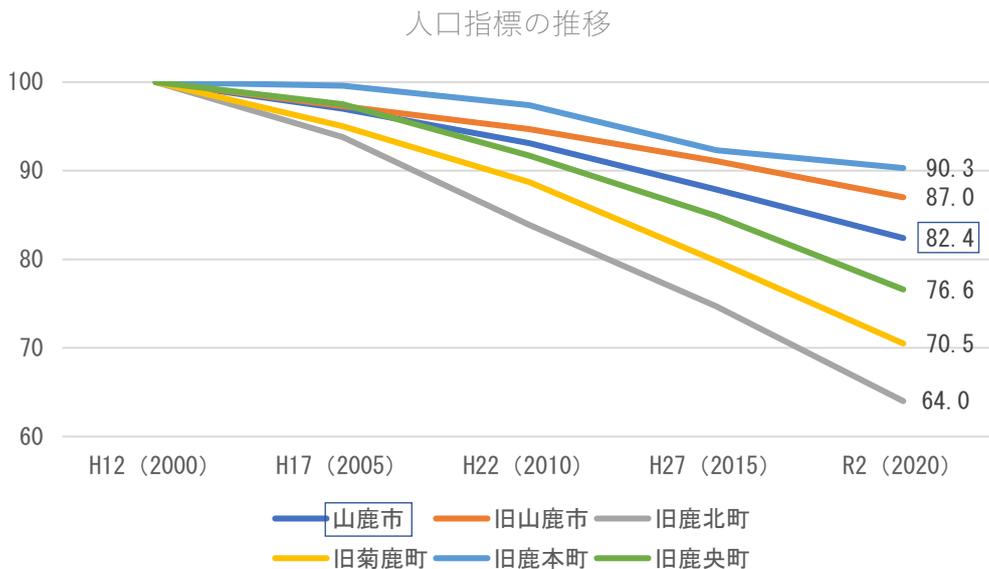


資料：国勢調査

図 5. エリア別人口の割合の推移

## 3) 人口指標の推移

- ・H12年の人口を100として、R2年の人口は、旧鹿本町が90で減少率が低く、旧鹿北町が64で減少率が高くなっています。

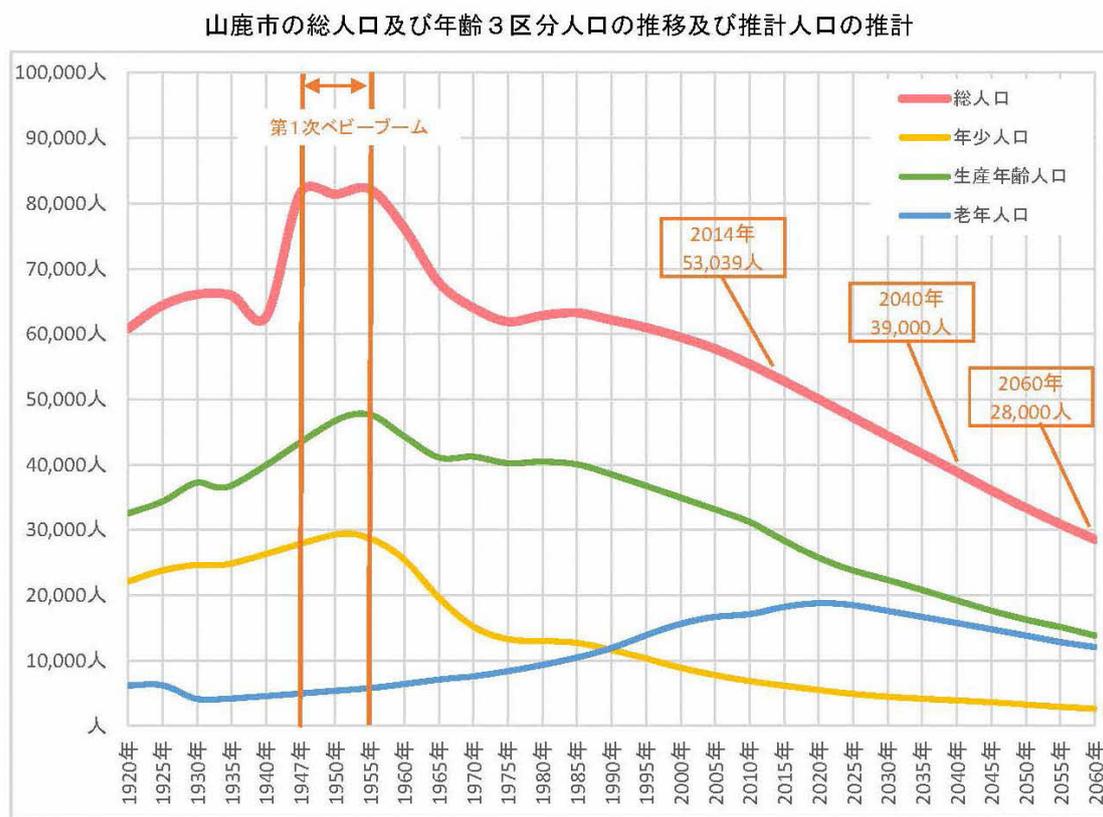


資料：国勢調査

図 6. 人口指標の推移

#### 4) 人口の推移（将来予測）

- ・2020年に5万人を割り込み、2040年には4万人、2060年には3万人を割り込む予測になっています。



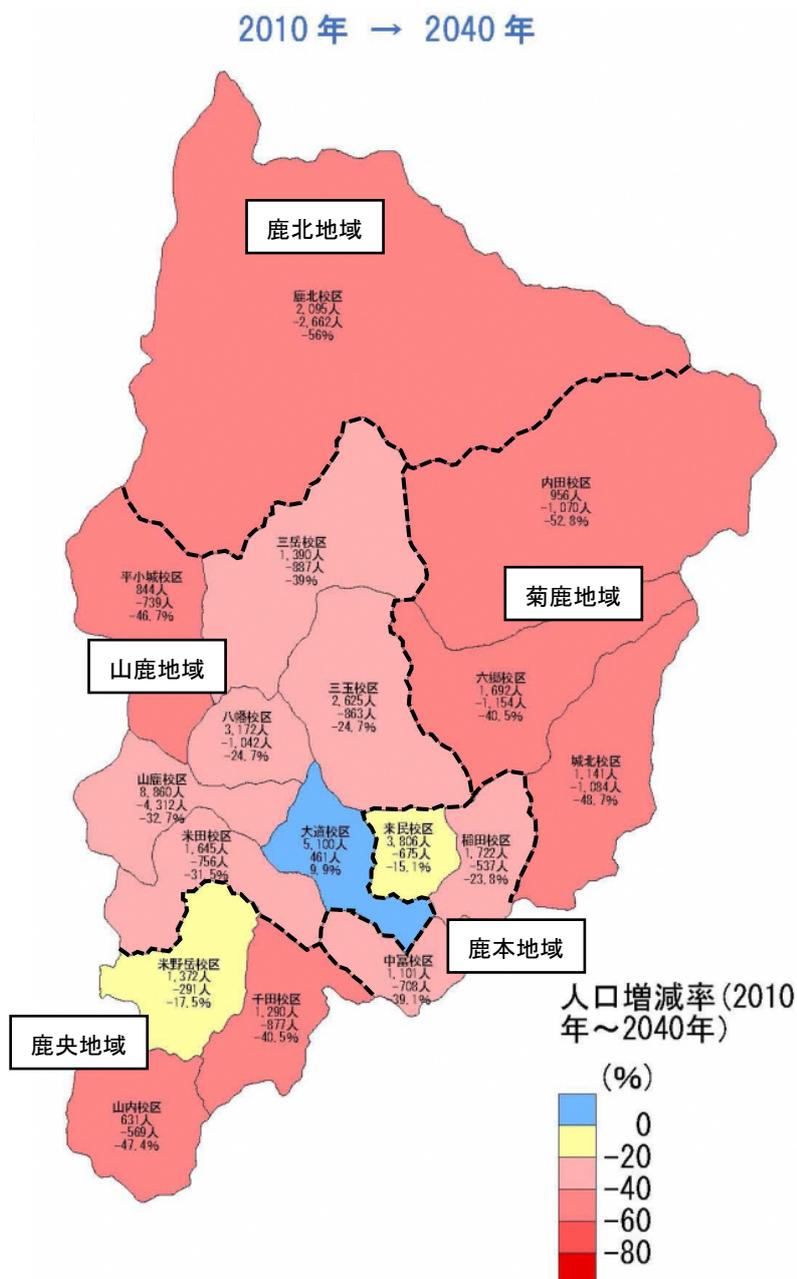
出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口(社人研)

出典：山鹿市長期人口ビジョン 平成 27 年

図 7. 山鹿市総人口及び年齢3区分人口の推移及び推計人口の推計

### 5) 校区別人口増減率

- ・2010年を基準とした2040年予測では、大道校区で増加、来民校区と米野岳校区で20%以内の減少にとどまる予測です。市の周縁部ほど人口減少率が高くなる予測となっています。



出典：山鹿市総合戦略 平成27年 資料編

図8. 校区別人口増減率

[世帯数]

世帯数は、平成 17 年の 1.93 万世帯をピークに平成 22 年以降減少に転じました。旧山鹿市でも平成 27 年に減少に転じました。旧鹿本町は増加傾向を維持しています。

6) 世帯数の推移

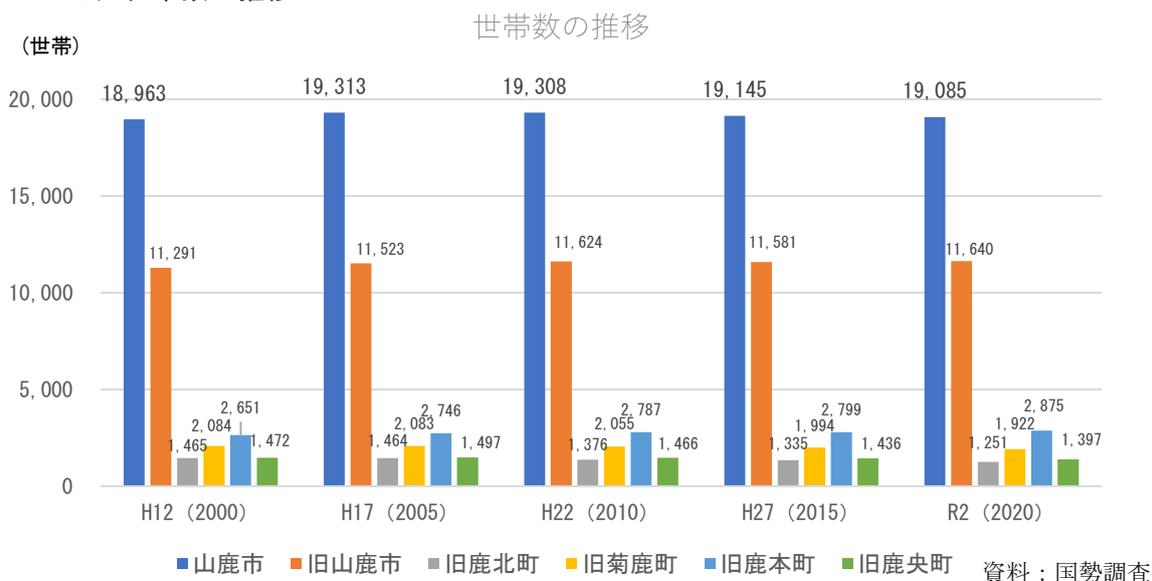


図 9. 世帯数の推移

[高齢化]

令和 2 年の高齢者数 1.86 万人、高齢化率 38%は、共に増加傾向が続いています。

7) 高齢者数と高齢化率の推移

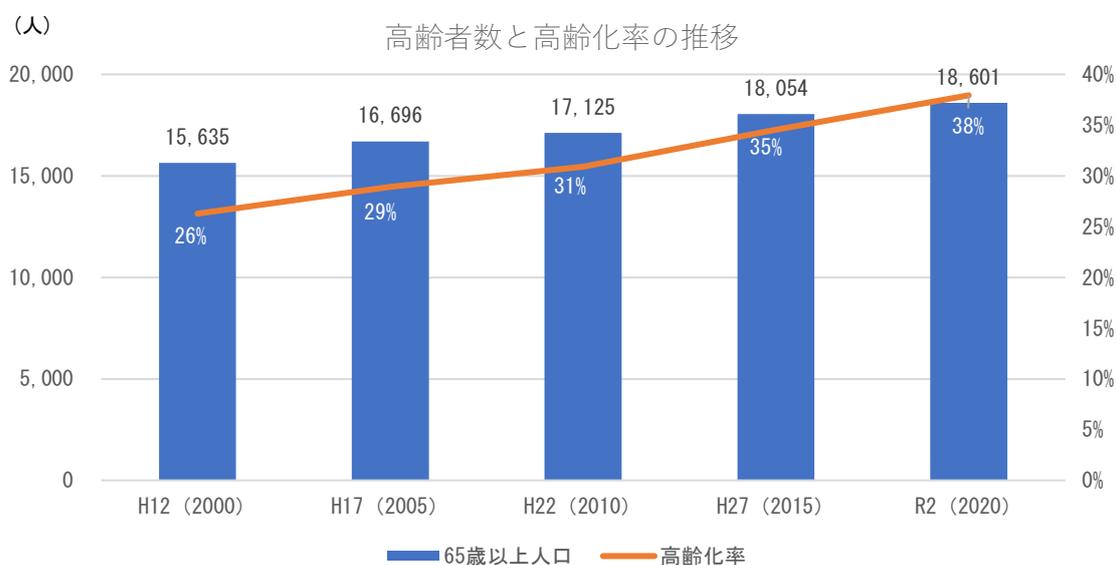


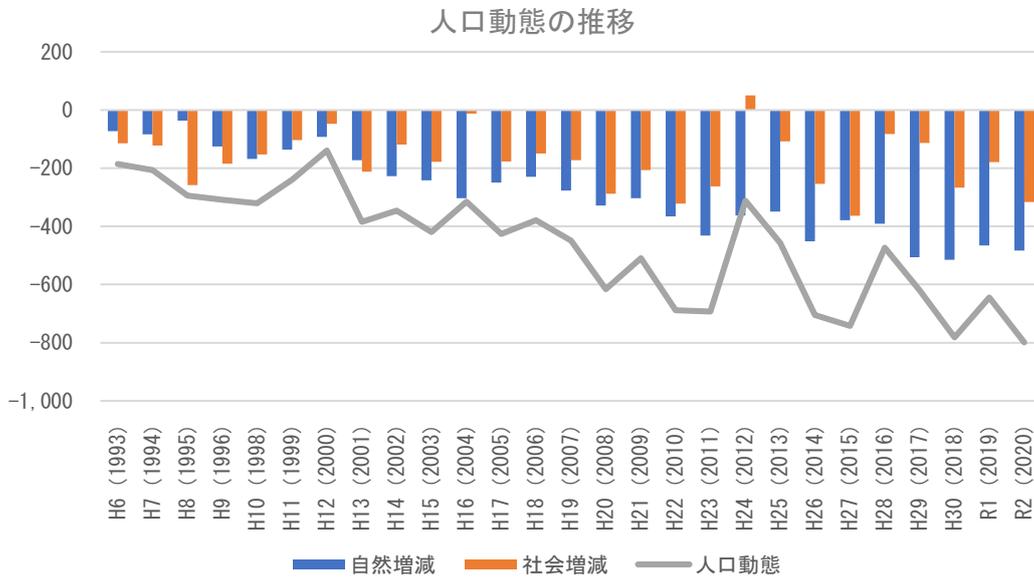
図 10. 高齢者数と高齢化率の推移

## [人口動態]

令和2年の人口動態は自然増減と社会増減が共に減し 799 人の減少となっています。死亡数と出生数の差による自然増減は、年々減少数が拡大傾向にあり、流出数と流入数の差による社会増減は、年により状況にバラツキが見られます。

### 8) 人口動態の推移

- ・自然減が年々拡大傾向にあります。
- ・社会減は 50 人増から 363 人減までバラツキが見られます。
- ・R2年の人口動態は 799 人の減少となっています。



注) H6～H19 は年度集計、H20 以降は年集計  
資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

図 11. 人口動態の推移

## [流出入]

平成 27 年、常住人口（夜間人口）1 人当たりの昼間人口の割合である昼夜間人口比は 0.97 であり、流出超過を示しています。しかし、平成 17 年以降の 10 年間で僅かずつですが 1.0 に近づく傾向にあります。流入先として、菊池市から 1,350 人、熊本市北区から 1,589 人流入しています。流出先として、菊池市に 1,933 人、熊本市北区に 1,463 人流出しています。

### 9) 昼夜間人口比

- ・人口が減少しつつ、昼夜間人口比が僅かずつですが 1.0 に近づく傾向にあります。

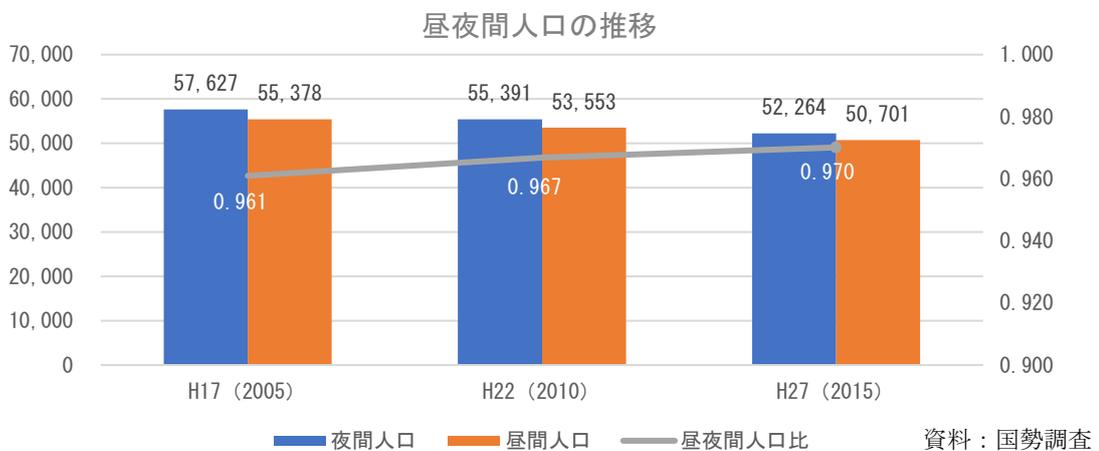


図 12. 昼夜間人口の推移

### 10) 主な流出入人口

- ・流入先として、菊池市から 1,350 人、熊本市北区から 1,589 人流入しています。和水町から 228 人、熊本市北区から 126 人の流入超過となっています。
- ・流出先として、菊池市に 1,933 人、熊本市北区に 1,463 人流出しています。菊池市に 583 人、熊本市中央区に 558 人の流出超過となっています。

表 1. 主な流出入別人口

流出入先	流出人口	流入人口	流出入
熊本市	2,855	2,315	-540
中央区	812	254	-558
東区	327	255	-72
西区	140	129	-11
南区	113	88	-25
北区	1,463	1,589	126
玉名市	574	415	-159
菊池市	1,933	1,350	-583
合志市	459	426	-33
南関町	203	145	-58
和水町	463	691	228
大津町	356	127	-229
菊陽町	186	156	-30
その他	845	686	-159
計	7,874	6,311	-1,563

資料：国勢調査 平成 27 年

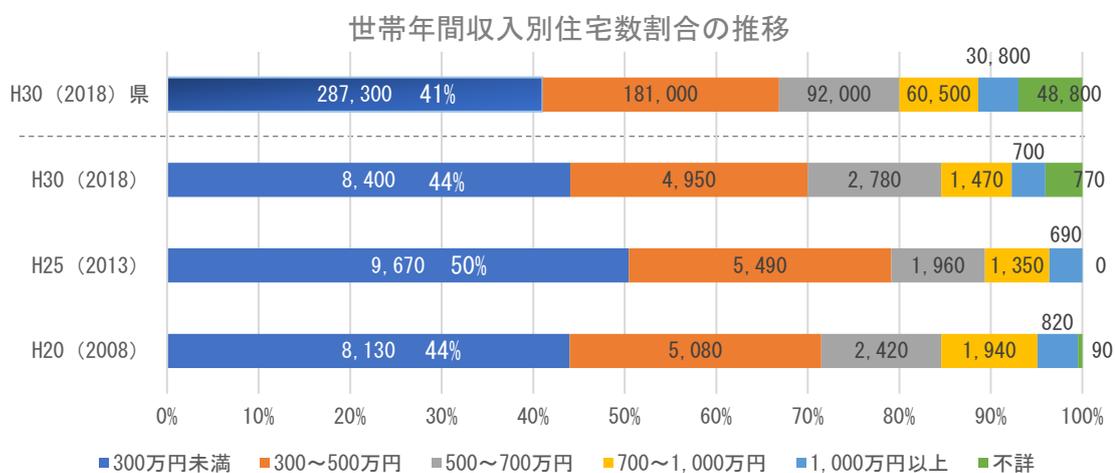
## (2) 居住者の現状

### [低収入世帯]

世帯年間収入 300 万円未満住宅数が熊本県の割合よりやや多い 44～50%で推移しており、平成 30 年に 8,400 戸となっています。生活保護受給世帯は減少傾向にあり令和 2 年に 258 世帯となっています。

#### 1) 世帯年間収入階級別住宅数割合の推移

- ・ 300 万円未満が熊本県の割合よりやや多い 44～50%で推移しています。
- ・ H30 年、300 万円未満世帯は 8,400 戸です。

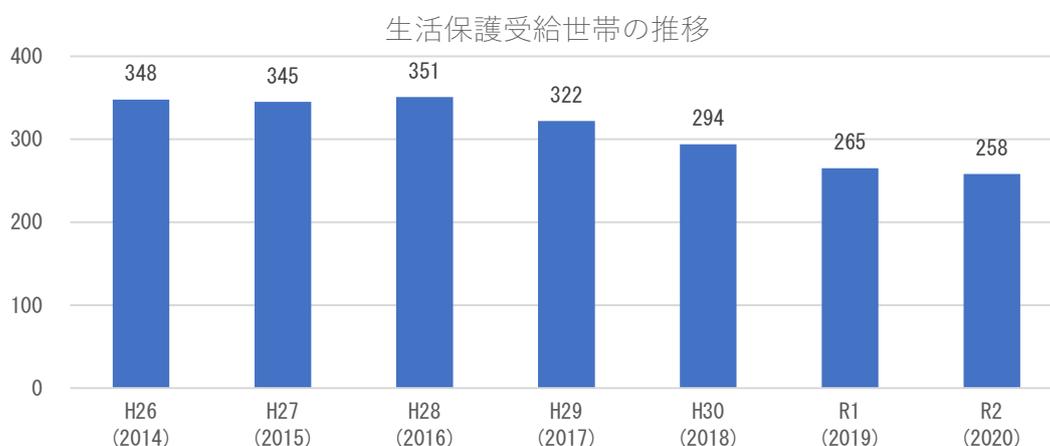


資料：住宅土地統計調査

図 13. 世帯年間収入別住宅数割合の推移

#### 2) 生活保護受給世帯の推移

- ・ H29 年以降、減少傾向です。H28 年のピーク時 351 世帯から R2 年の 258 世帯まで、93 世帯、26%減となっています。



資料：山鹿市統計書

図 14. 生活保護受給世帯の推移

## [高齢者世帯]

高齢夫婦世帯は、平成12年から20年間で797世帯（36%）増加し、高齢単身世帯は、平成12年から20年間で1,268世帯（72%）増と急増しています。市内の65歳以上高齢者の55%（約1万人）の方が旧山鹿市に居住されています。

### 3) 高齢者世帯の推移

- ・ 高齢夫婦世帯は、H12～R2年の20年間で797世帯（36%）の増加です。
- ・ 高齢単身世帯は、H12～R2年の20年間で1,268世帯（72%）増と急増しています。

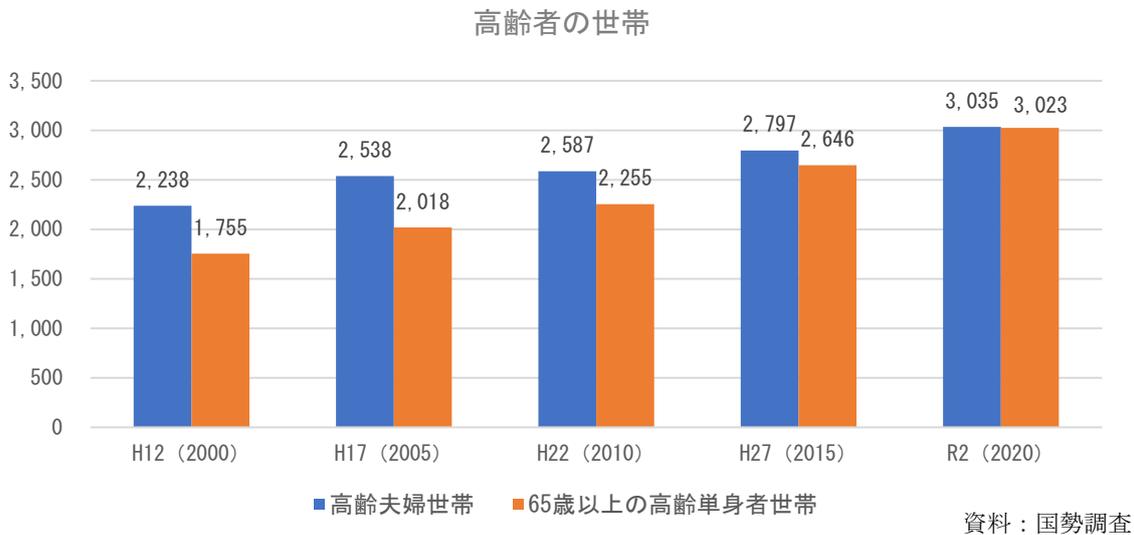


図15. 高齢者の世帯の推移

### 4) 地区別高齢者数

- ・ 市内の65歳以上高齢者の55%（約1万人）の方が旧山鹿市に居住されています。

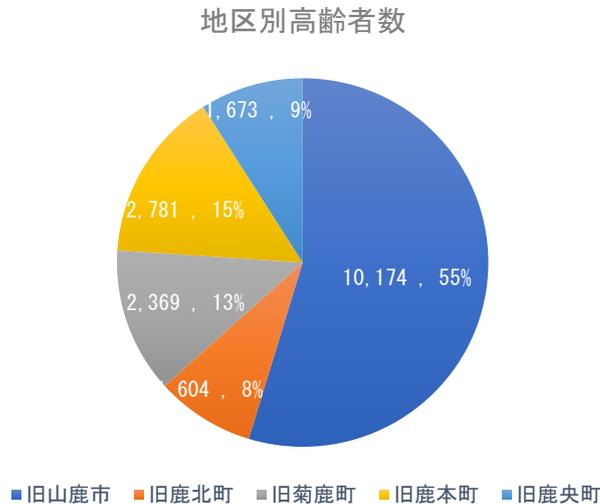


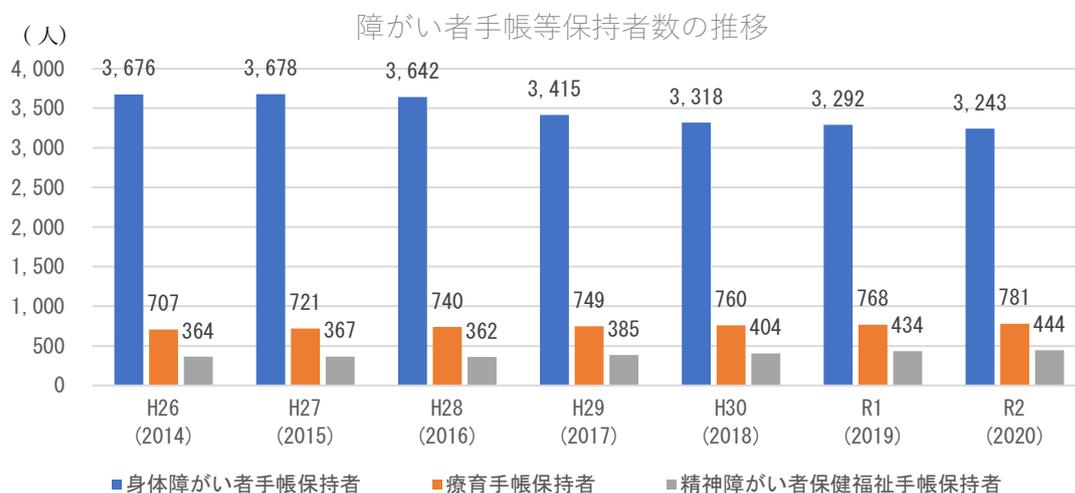
図16. 地区別高齢者数

## [障がい者]

身体障がい者は減少傾向にあり、平成 27 年（2015 年）から令和 2 年の 5 年間で 435 人減の 3,243 人です。療育手帳保持者は増加傾向にあり、5 年間で 60 人増加の 781 人です。精神障がい者は増加傾向にあり、5 年間で 77 人増の 444 人です。

### 5) 障がい者手帳所持者数の推移

- ・身体障がい者は減少傾向。H27～R2 年の 5 年間で 435 人減少です。
- ・療育手帳保持者は増加傾向。H27～R2 年の 5 年間で 60 人増加です。
- ・精神障がい者は増加傾向。H27～R2 年の 5 年間で 77 人増加です。



資料：山鹿市統計書

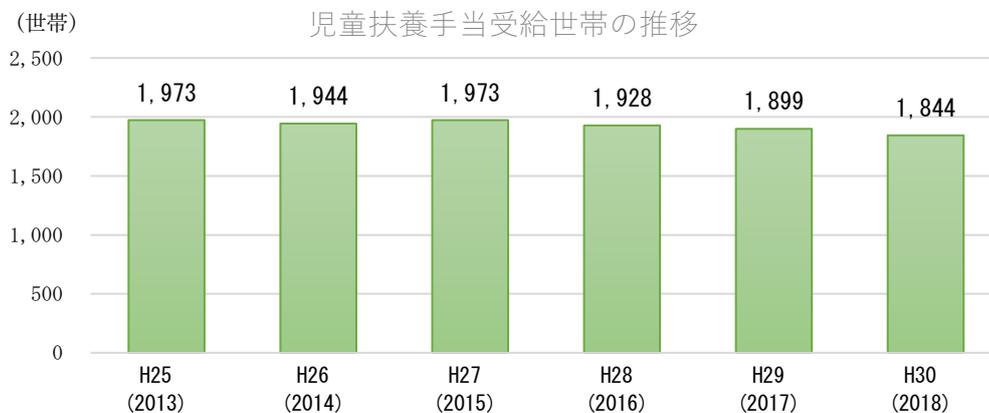
図 17. 障がい者手帳所持者数の推移

## [子育て世帯]

18歳未満世帯員のいる一般世帯は、平成12年からの20年間で2,066世帯、36%減少し、令和2年は3,747世帯となっています。児童扶養手当受給世帯は平成28年以降、やや減少傾向が現れており、平成30年は1,844世帯となっています。平成22年以降、母子世帯320～330世帯、父子世帯30～40世帯で推移し、令和2年全世帯19,085世帯の2%を占めています。

### 6) 児童扶養手当受給世帯の推移

・H28年以降、やや減少傾向が現れており、H30年は1,844世帯となっています。

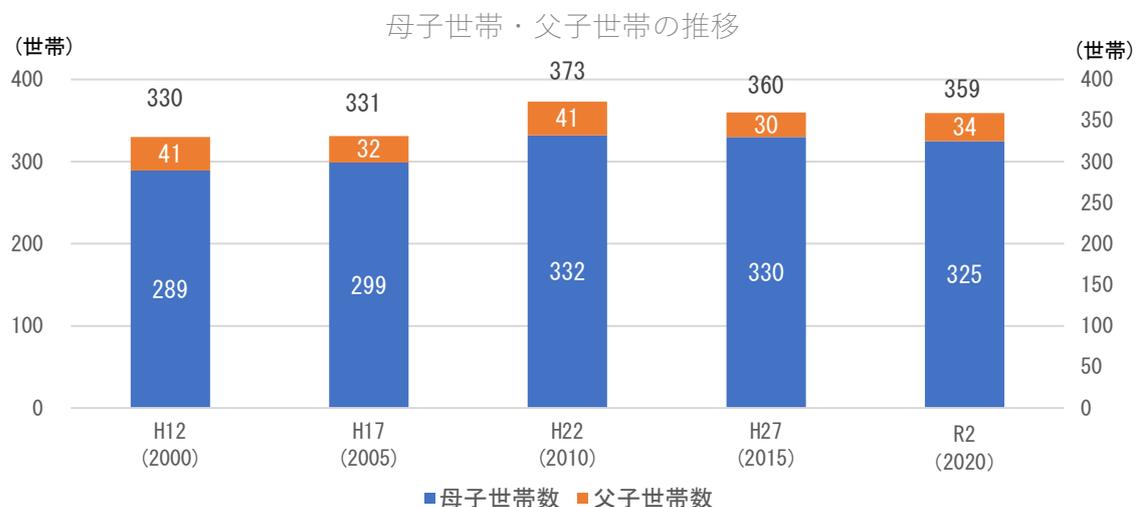


資料：山鹿市統計書

図 18. 児童扶養手当受給世帯の推移

### 7) 母子世帯・父子世帯の推移

・H22年以降、母子世帯320～330世帯、父子世帯30～40世帯で推移しています。  
 ・R2年全世帯19,085世帯の2%を占めています。

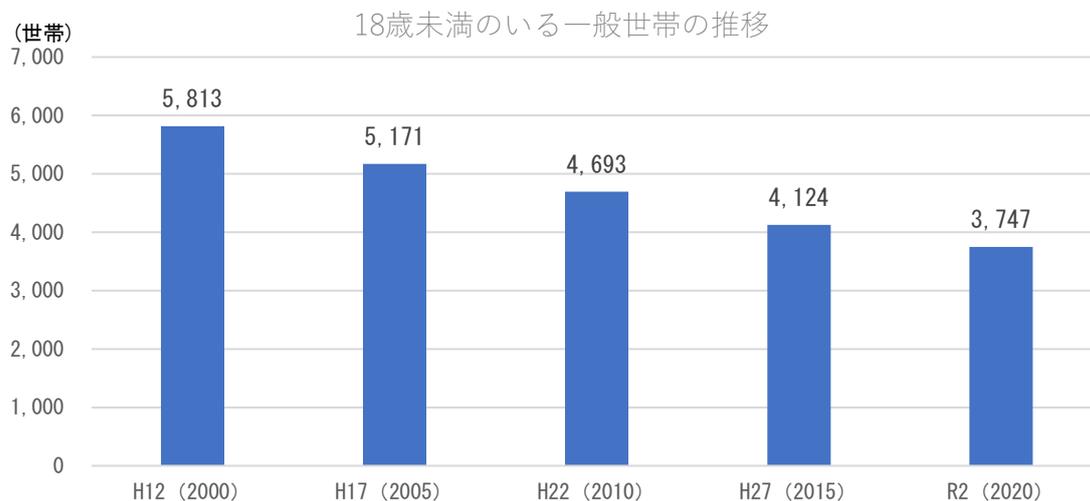


資料：国勢調査

図 19. 母子世帯・父子世帯の推移

## 8) 18歳未満世帯員のいる一般世帯数の推移

- ・H20～R2年の20年間で2,066世帯、36%減少し、R2年は3,747世帯となっています。
- ・R2年全世帯19,085世帯の19.6%を占めています。



資料：国勢調査

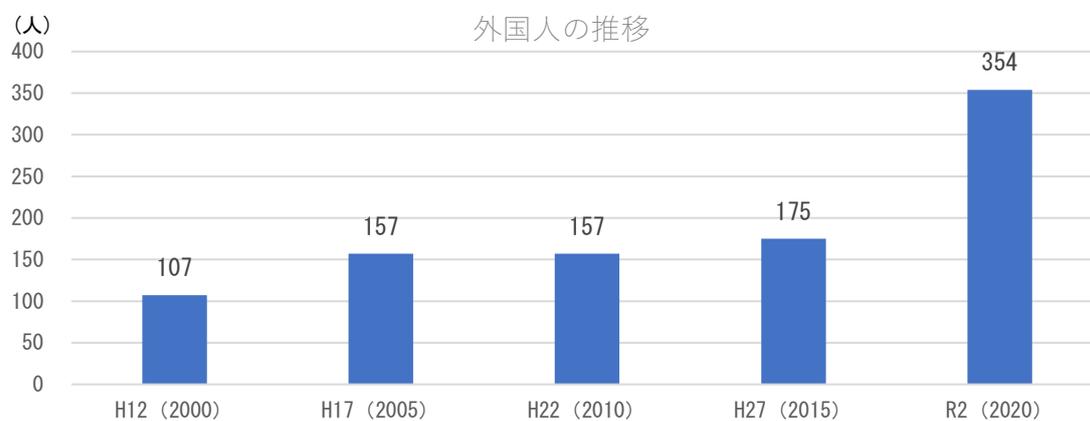
図 20. 18歳未満世帯員のいる一般世帯数の推移

## [外国人]

外国人は平成17年に急増した経緯があります。令和2年は、平成27年からの5年間で2倍となり、354人となっています。

## 9) 外国人の推移

- ・H12～H17年の5年間で1.5倍、50人増加です。
- ・H27～R2年の5年間で2倍に急増しています。



資料：国勢調査

図 21. 外国人の推移

### (3) 住宅ストック・土地の現状

#### [構 造]

木造の戸数及び割合は平成 28 年熊本地震以降、減少・縮小していますが、平成 30 年の木造は 15,830 戸で、割合 83%は熊本県 66%に比べて高い水準となっています。

#### 1) 構 造

- ・木造の戸数・割合は熊本地震後の H30 年は減少・縮小しています。
- ・H30 年の木造割合では、熊本県の 66%に比べて、本市は 83%と高い水準です。

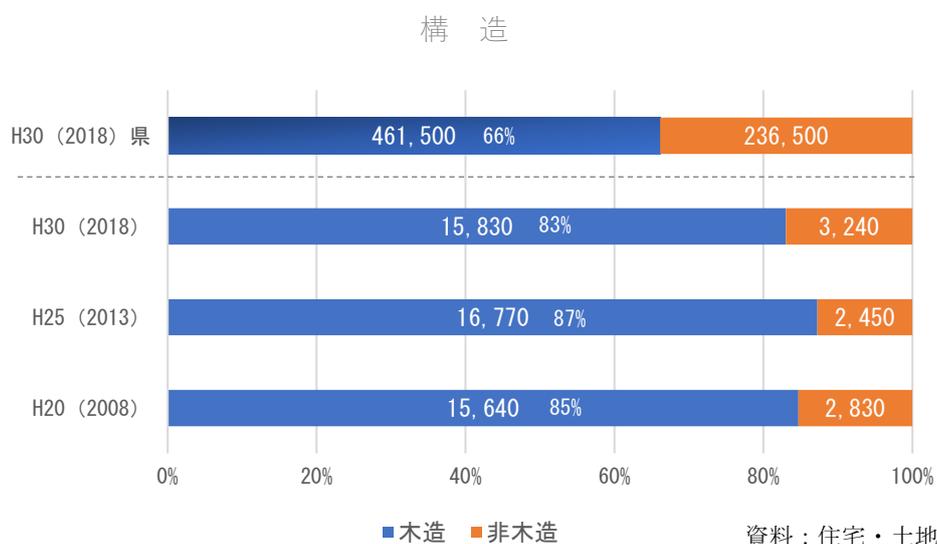


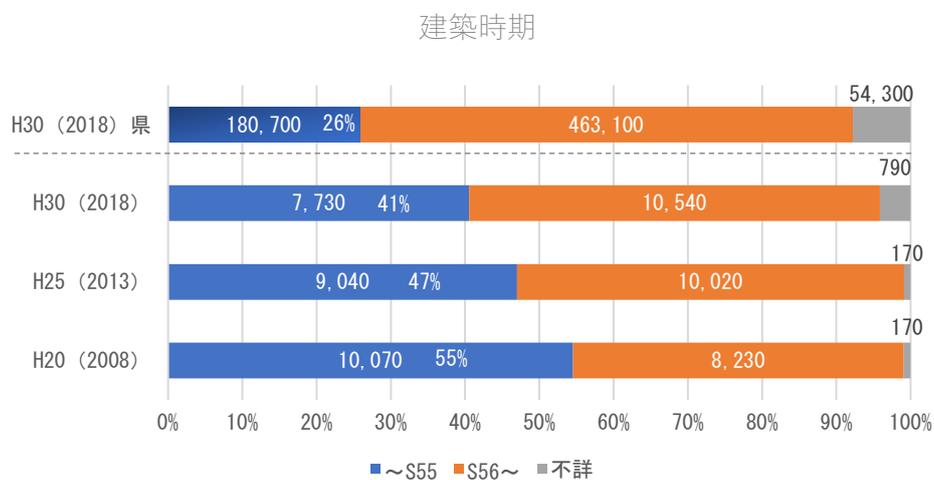
図 22. 構造

## [建築時期]

昭和 55 年までに建築された住宅は減少傾向にあります。平成 30 年に 7,730 戸、41% となっています。（\*昭和 56 年以降が新耐震基準です。）熊本県の 26% に比べると旧耐震基準の住宅が多くなっています。

### 2) 建築時期

- ・昭和 55 年までに建築された住宅は減少傾向にあり、平成 30 年に 7,730 戸 41% となっています。
- ・熊本県 26% に比べると旧耐震基準の住宅が多くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

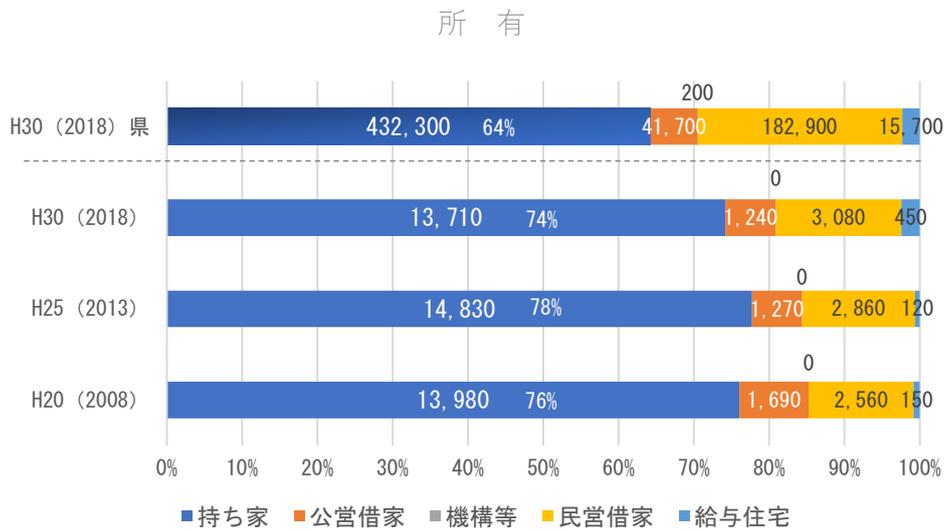
図 23. 建築時期

[所有]

持ち家の戸数・割合は平成28年熊本地震以降、減少・縮小しています。平成30年の持ち家は13,710戸で、割合74%は熊本県64%に比べて高い水準となっており、逆に借家の供給割合が小さくなっています。高齢者夫婦世帯の借家の割合9.7%に対し、単身の高齢者世帯は22.3%と高い割合を占めています。持ち家のうち世帯主が65歳以上の割合は58%で、現在居住している住宅のうち65歳以上の高齢者が所有する持ち家は43%です。

3) 所有

- ・持ち家の戸数・割合は熊本地震後のH30年に減少・縮小しています。
- ・H30年の持ち家は13,710戸で、割合74%は熊本県64%に比べて高い水準となっています。逆に借家の供給割合が小さくなっています。



資料：住宅・土地統計調査

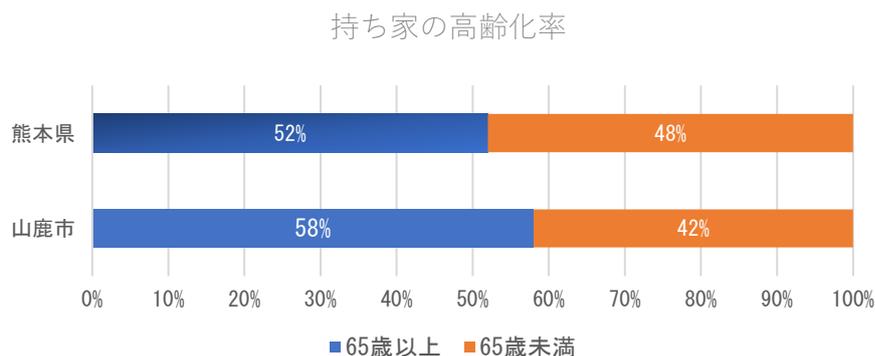
図 24. 所有

#### 4) 持ち家の高齢化率

- ・持ち家のうち世帯主が65歳以上の割合は58%です。
- ・現在居住している住宅のうち65歳以上の高齢者が所有する持ち家は43%です。

山鹿市 [持ち家率 74%] × [持ち家の高齢化率 58%] = 43%

熊本県 [持ち家率 64%] × [持ち家の高齢化率 52%] = 33%

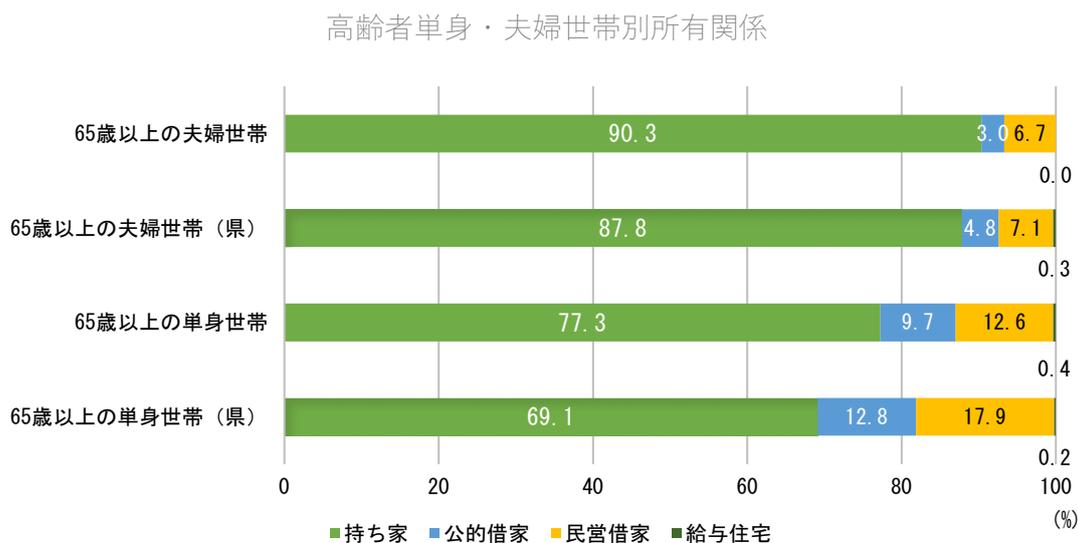


資料：住宅・土地統計調査 平成30年

図 25. 持家の高齢化率

#### 5) 高齢者世帯の所有関係

- ・高齢者の夫婦世帯に比べ、単身世帯が借家に住む率は高くなり、単身世帯の民間借家12.6%は、熊本県の17.9%に比べて低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査平成30年

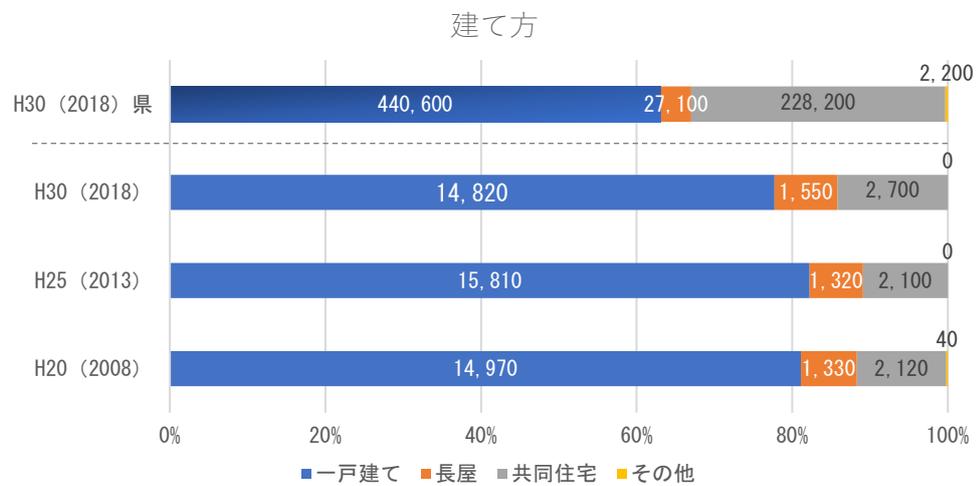
図 26. 高齢者単身・夫婦世帯所有関係

## [建て方]

一戸建ての戸数・割合は平成 28 年熊本地震以降、やや減少・縮小しています。平成 30 年の一戸建ては 14,820 戸で、割合 78%は熊本県 63%に比べて高い水準となっています。

### 6) 建て方

- ・一戸建ての戸数・割合は熊本地震後の H30 年にやや減少・縮小しています。
- ・H30 年の一戸建ては 14,820 戸で、割合 78%は熊本県 63%に比べて高い水準となっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 27. 建て方

## [空き家]

平成 30 年の空き家率は 17.2%で、拡大傾向にあります。「その他の住宅」\*が 2,780 戸、空き家全体の 69%を占めており急増しています。

\*：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)（「住宅・土地統計調査 用語の解説」国土交通省より）

### 7) 空き家

- ・空き家率が拡大傾向にあります。
- ・空き家のうち「その他の住宅」が急増しています。

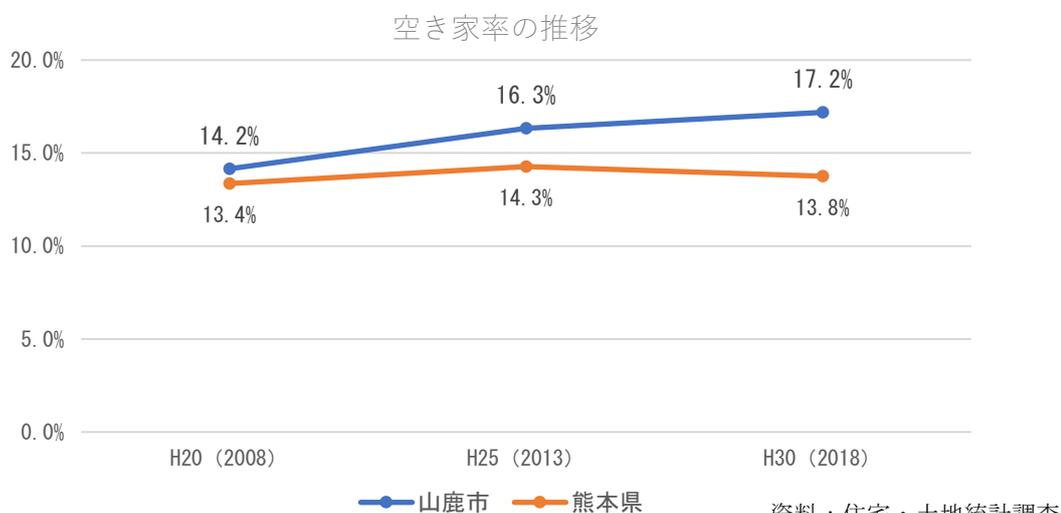


図 28. 空き家率の推移

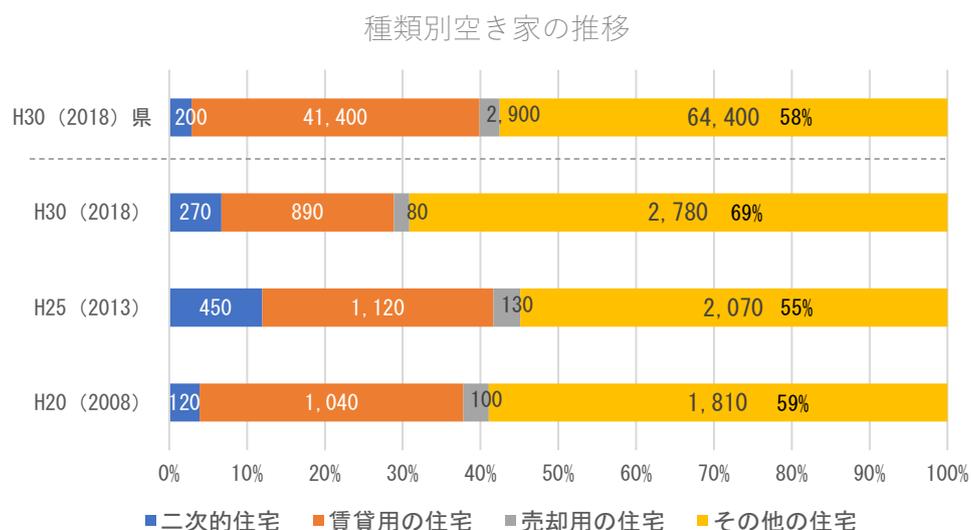


図 29. 種類別空き家の推移

## [面積]

平成 28 年熊本地震以降、最低居住面積水準の世帯が増え、誘導居住面積水準以上の世帯が減少しておりやや悪化していますが、熊本県と比べて広い環境に居住している傾向がうかがえます。

### 9) 面積

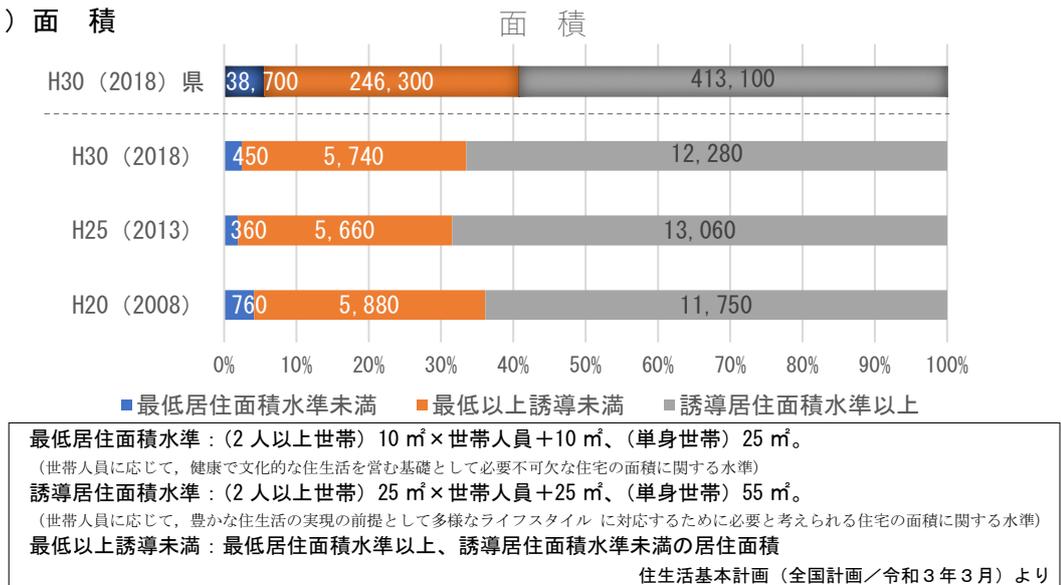


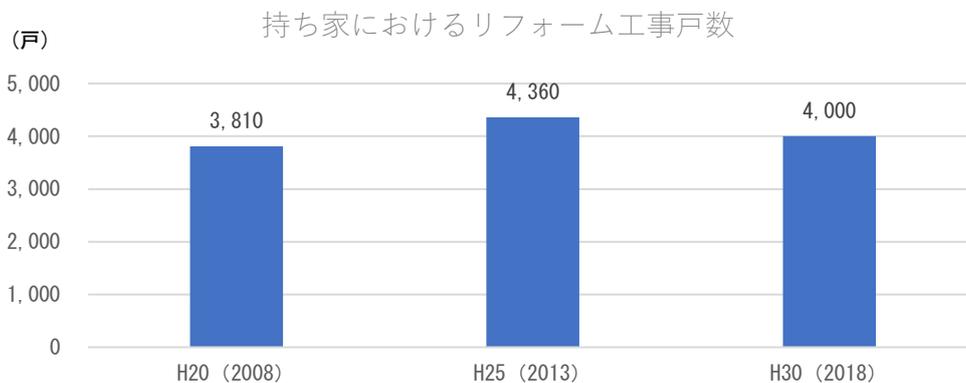
図 30. 面積

## [リフォーム]

平成 25 年に 4,360 戸のリフォーム実績はありますが、熊本地震の影響で平成 30 年調査ではやや減少しています。

### 10) リフォーム

- ・H25 年調査 (H21 年 1 月～H25 年 9 月) に 4,360 戸のリフォーム実績がありますが、熊本地震の影響で H30 年調査ではやや減少しています。



資料：住宅・土地統計調査

図 31. 持ち家におけるリフォーム工事戸数

## [流通]

中古住宅の購入は若干増加し平成30年に1,310戸あり全体に占める割合10%は熊本県と同程度となっています。本市の特徴として、新築の住宅の購入が少なく、相続・贈与での取得が多くなっています。

### 11) 流通

- ・中古住宅の購入は若干増加し、H30年割合10%は熊本県と同程度となっています。
- ・特徴として、新築の住宅を購入が少なく、相続・贈与での取得が多くなっています。

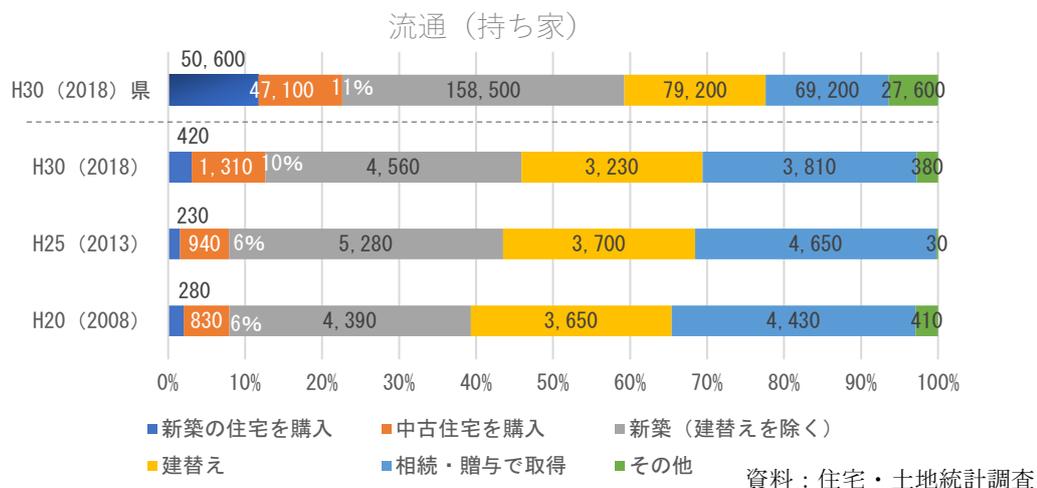


図 32. 流通（持家）

### 12) 住宅着工戸数

- ・新設の住宅着工戸数は、H28年熊本地震以降、減少から増加へ転じ、H30年は283戸と最も多い戸数となっています。
- ・種別では、H24年度を除き全て1戸建ての戸数が多くなっていますが、H30年度、R1年度は長屋建ての戸数も比較的多く、着工戸数を引き上げています。



図 33. 住宅着工戸数

## [地価公示]

商業地と住宅地の価格差が縮まっています。山鹿（商業地）は平成17年の79,000円/㎡から令和2年の33,500円/㎡まで15年で58%の下落となっています。平成22年には、商業地の中でも山鹿地域と鹿本地域の価格が逆転しています。

### 13) 地価公示の推移

- ・商業地と住宅地の差が縮まっています。
- ・商業地では、花見坂（温泉プラザ山鹿近隣）と鹿校通の価格が逆転しています。

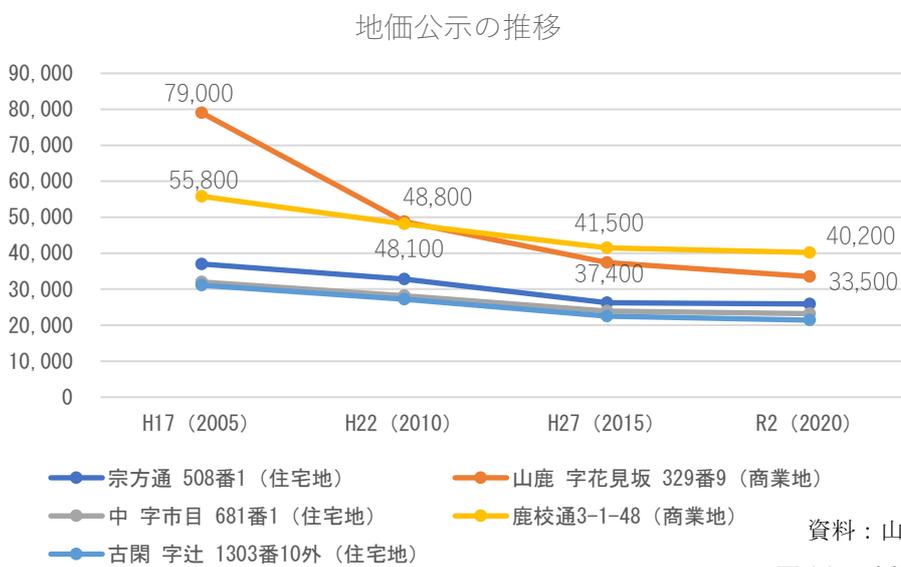
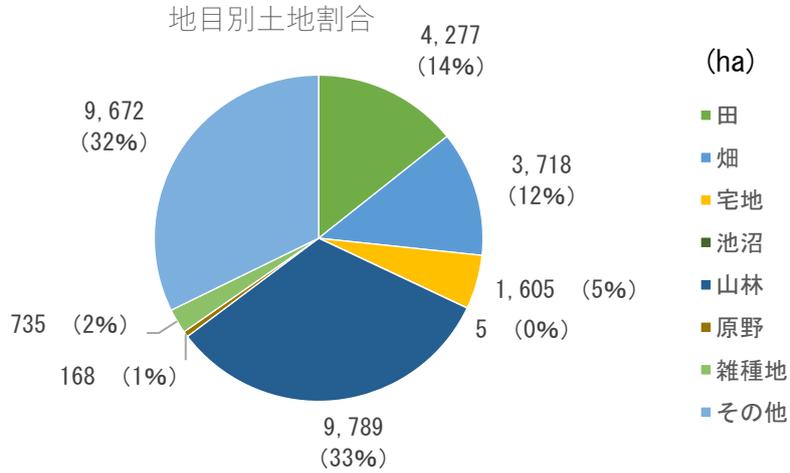


図 34. 地価公示の推移

#### 14) 地目別土地割合

- ・「宅地」は市域の5%となっています。

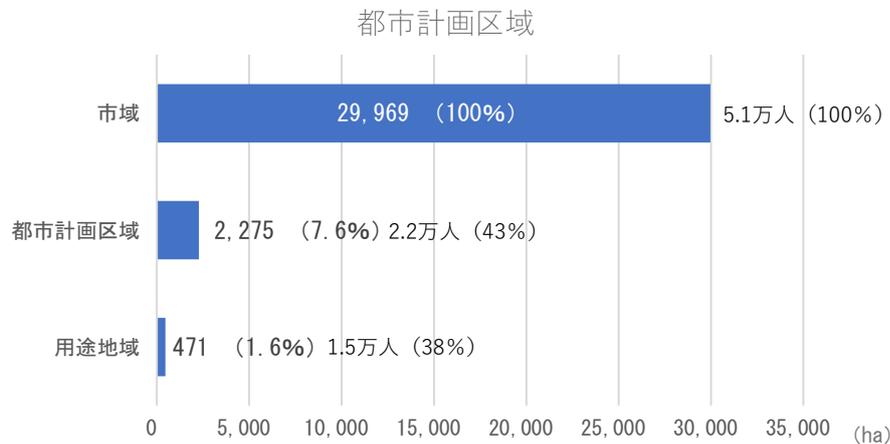


資料：令和2年1月1日現在 税務課「固定資産概要調査」

図 35. 地目別土地割合

#### 15) 都市計画区域

- ・7.6%の都市計画区域に43%の人口、さらに1.6%の用途地域に38%の人口が集積しています。



資料：令和2年3月31日現在 山鹿市都市計画課調べ

図 36. 都市計画区域

#### 16) 気象 (気象庁 過去年データ 地点：鹿北)

- ・球磨川流域で豪雨災害が発生した令和2年、総降水量は山鹿市でも前年比61%増加しています。
- ・令和3年、最高気温35.9℃、最低気温-6.9℃となっています。

## 4. 課題整理

### (1) 現状のまとめ

- 人口減少に続き、世帯数が減少に転じており、高齢者が増加する局面に入っています。
- 昼夜間人口比は流出過多にありますが、僅かずつ好転しており流出入が均衡する状況に近づいています。菊池市、熊本市北区への流出が大きくなっています。
- 自然減が拡大傾向にあり、社会減は年次によりバラツキがあります。
- 人口や世帯数、地価の動向をみると中心性が山鹿から鹿本に移行している傾向がうかがえます。
- 市の周縁部ほど人口減少率が高くなる予測となっています。
- 高齢単身世帯が急増しており、特に山鹿地区に集中しています。
- 年間収入が300万円未満の世帯の割合が、熊本県平均より高くなっています。
- 身体障がい者数、母子世帯・父子世帯は減少傾向にあります。
- 外国人が増加傾向にあります。
- 世帯数19,145世帯（H27）に対し、住宅23,330戸（H30）です。
- 熊本県平均と比べ、木造率、旧耐震率、持ち家率、一戸建て率が高くなっています。逆に面積的には広い住宅に住んでいる傾向があります。また、相続・贈与での取得が多いという特徴があります。
- 空き家のうち「その他の住宅」が急増しており、今後も空き家となる可能性が大きい住宅が潜在していると思われます。

## (2) 課題整理

- 安全な住宅・住環境への改善が必要です。
  - 地震、水害、土砂災害等に備えた改修の促進
  - 危険地域への立地の回避及び移転誘導
  - ハザードマップの作成や避難等に係る周知及び発災時に向けた準備の徹底
  - 危険空き家の防止・対処、空き家の相続対応
  
- セーフティネットの構築が必要です。特に高齢単身世帯の対応は急務です。
  - 民営セーフティネット住宅の拡充
  - 高齢者単身用の民営借家の確保
  - 市営住宅による子育て世帯、高齢者世帯の入居支援
  
- 既存住宅ストックを有効活用するために住宅市場の活性化を図る必要があります。
  - リフォームによる住宅の質の維持、購入後の改修等の推進
  - 脱炭素、省エネルギー等に資する次世代住宅の普及
  
- 人口減少、高齢社会の進展に伴い弱体化するコミュニティの維持・再生が必要です。
  - 子育てがしやすく高齢者が暮らしやすい、多世代で支え合うコミュニティの形成
  - 過疎地集落におけるコミュニティの維持
  - コミュニティの強化のための拠点づくり
  
- まちづくりの視点による住環境の形成・誘導が必要です。
  - 生活の利便性やコミュニティを確保した居住地の形成・誘導
  - 歴史や自然を活かした住環境の形成
  - 市街化区域と市街化調整区域における宅地開発の誘導
  
- 周辺市町村との人的交流を促しながら、転入を誘発することが求められます。
  - 地域特性を活かした新たなライフスタイルを実現できる住まい・暮らしの提案
  - 通勤や通学による流出であっても山鹿に住みたくなる仕掛けづくり
  - 空き家の再生・活用等による流通の促進

### 1. 基本理念

本市の第2次山鹿市総合計画後期基本計画では、これまでに築き上げたまちづくりを基本に、自立したまちづくりへと飛躍することを目指し、

「人輝き飛躍する都市 やまが」  
～人と自然・産業・歴史文化が響き合うまちづくり～

を将来都市像として定めました。この将来都市像の実現に向け、

「人を創る」「経済を創る」「住み続けたいまちを創る」

をまちづくりの基本姿勢に掲げ、全ての項目の根幹に置くこととし、基本とする目標を以下の5項目で構成し、将来都市像の実現に向けて取り組むこととしました。

- 目標 1. やまがを元気にする人材育成
- 目標 2. 地域資源を活用した産業の振興と雇用創出
- 目標 3. 住みやすく子育てしやすい環境の充実
- 目標 4. 健やかで安心して暮らせる地域の実現
- 目標 5. 戦略的な行政経営と質の高い行政サービスの提供

施策の柱は、部局の枠を越えて官民一体となって実施する5つの先導施策と、持続可能な行財政基盤の確立に向け、質の高い行政経営を効率的に実施する基幹施策の2つで構成しています。

この将来都市像、まちづくりの基本姿勢、基本目標を踏まえ、住宅マスタープランの基本理念を以下のとおり定めます。

### 豊かな自然、歴史・文化、温泉を活かした 住んでみたい、住みつづけたい住まいと環境づくり

この基本理念は、前計画より継承したもので、地域における人口の定着と安心して住み続けられるのため住宅・住環境の向上、反映したものです。

山鹿市住宅マスタープランでは、国が策定した全国計画において住生活の視点とされた「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」に沿って、10の目標と18の基本方針を組み立てており、次頁以降に取りまとめています。

## 2. 住生活の視点、目標、基本方針

基本理念の実現に向けて、3つの視点、10の目標、18の基本方針を定めます。

### 視点1：社会環境の変化

#### 目標1：「新たな日常」や情報技術の進展等に対応した新しい住まい方の実現

##### 【基本方針1】新たな日常への対応

市民の生活ニーズの多様化や新たなライフスタイルに対応した、選択肢のある住まいの供給促進

#### 目標2：頻発・激甚化する災害に備える安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

##### 【基本方針2】安全の確保

災害に強い安全な住宅・住宅地の形成

##### 【基本方針3】災害への備え

災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

#### 目標3：コンパクトで持続可能な都市づくりのための生活拠点の強化

##### 【基本方針4】街なか居住の促進

市街地の居住環境整備による街なか居住の促進

##### 【基本方針5】郊外の整序

用途地域外の土地利用等に関する適切な誘導

##### 【基本方針6】公共施設の再編

公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編

## 視点2：居住者・コミュニティ

### 目標4：子どもを産み育てやすい住まいの実現

#### **【基本方針7】子育て環境・住宅の確保**

子どもを産み育てやすい居住環境の実現と良質な住宅の確保

### 目標5：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

#### **【基本方針8】高齢者等住宅・住環境の形成**

高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保と、支え合いで様々な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

### 目標6：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

#### **【基本方針9】住宅確保要配慮者住宅の確保**

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保

#### **【基本方針10】福祉政策との協調**

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

### 目標7：移住定住の促進のための住生活支援サービスの提供

#### **【基本方針11】移住定住の促進**

移住定住希望者のための支援

### 視点3：住宅ストック・産業

#### 目標8：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

##### **【基本方針12】住宅の流通**

ライフステージに合った柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

##### **【基本方針13】住宅の長寿命化**

住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕

##### **【基本方針14】住宅ストックの形成**

世代を超えて既存住宅として取引することが可能なストックの形成

##### **【基本方針15】環境への配慮**

環境に配慮した市営住宅づくり

#### 目標9：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

##### **【基本方針16】空き家の発生防止と危険空き家の除却**

空き家の適切な管理と、危険空き家の除却

##### **【基本方針17】空き家の利活用**

空き家の多様な利活用策の検討

#### 目標10：居住者の利活用や豊かさを向上させる住生活産業の発展

##### **【基本方針18】住生活産業の育成と発展**

地域経済を支える地場産業の育成と環境共生型住宅の供給促進

## 第4章 具体的な施策の展開

### 1. 計画の体系

基本理念	視点	目標	基本方針
豊かな自然、歴史・文化、温泉を活かしたい住まいと環境づくり	社会環境の変化からの視点	目標1 「新たな日常」や情報技術の進展等に対応した新しい住まい方の実現	基本方針1 新たな日常への対応 市民の生活ニーズの多様化や新たなライフスタイルに対応した、選択肢のある住まいの供給促進
		目標2 頻発・激甚化する災害に備える安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	基本方針2 安全の確保 災害に強い安全な住宅・住宅地の形成
		目標3 コンパクトで持続可能な都市づくりのための生活拠点の強化	基本方針3 災害への備え 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保  基本方針4 街なか居住の促進 市街地の居住環境整備による街なか居住の促進
	居住者・コミュニティからの視点	目標4 子どもを産み育てやすい住まいの実現	基本方針5 郊外の整序 用途地域外の土地利用等に関する適切な誘導  基本方針6 公共施設の再編 公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編
		目標5 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	基本方針7 子育て環境・住宅の確保 子どもを産み育てやすい居住環境の実現と良質な住宅の確保
		目標6 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	基本方針8 高齢者等住宅・住環境の形成 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保と、支え合いで様々な世帯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
		目標7 移住定住の促進のための住生活支援サービスの提供	基本方針9 住宅確保要配慮者住宅の確保 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保  基本方針10 福祉政策との協調 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
	住宅ストック・産業からの視点	目標8 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	基本方針11 移住定住の促進 移住定住希望者のための支援  基本方針12 住宅の流通 ライフステージに合った柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
		目標9 空き家の状況に応じた管理・除却・利活用の一体的推進	基本方針13 住宅の長寿命化 住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕  基本方針14 住宅ストックの形成 世代を超えて既存住宅として取引することが可能なストックの形成
		目標10 居住者の利活用や豊かさを向上させる住生活産業の発展	基本方針15 環境への配慮 環境に配慮した市営住宅づくり  基本方針16 空き家の発生防止と危険空き家の除却 空き家の適切な管理と、危険空き家の除却
			基本方針17 空き家の利活用 空き家の多様な利活用策の検討
			基本方針18 住生活産業の育成と発展 地域経済を支える地場産業の育成と環境共生型住宅の供給促進

基本理念の実現に向けて、視点、目標、基本方針に基づき、56の基本施策を定めま  
す。次ページ以降に基本施策の内容を示します。

基本施策	
1 老朽市営住宅の建替え等による多様な住戸の供給 2 地方、郊外、複数地域での居住の推進 3 安心して住替える賃貸住宅市場の整備	
4 耐震化の促進 6 安全な居住地の整備と立地誘導の促進	5 災害リスクの情報の提供と対策
7 判定・応急措置の対応 9 建設型応急住宅の迅速な設置	8 被災者の応急的な住まいを早急に確保 10 セーフティネット登録住宅の活用
11 まちなみ整備事業・歴史的地区環境整備街路事業等の推進 12 商業施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備	
13 用途地域外における開発等に対する適切な土地利用への誘導 14 建築協定・緑化協定等による良好な開発誘導	
15 公共施設の再編と連動した住宅地の形成	
16 子育てしやすい住宅へのリフォームの促進 18 子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進 19 「地域優良賃貸住宅」の建設誘導 21 交流施設の整備による子育て支援機能の充実	17 子育て世帯等の住宅取得の推進 20 職住や職育が近接する環境
22 防犯に対応した住まいづくりの啓発 24 IoT技術等を活用したサービスの普及 26 地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備	23 バリアフリーなどに対応した住まいづくりの啓発・誘導 25 地域ぐるみ緊急体制の充実 27 多様な世帯が共存するコミュニティの形成
28 住宅困窮世帯への優遇措置の検討	29 セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の活用
30 住まい選びの総合的な相談体制の推進 32 住宅確保要配慮者に対する支援	31 生活相談・支援体制の確保 33 高齢者の居住安定化
34 移住定住相談窓口の充実と情報発信	35 移住定住希望者への住宅支援
36 既存住宅の情報提示 38 リバースモーゲージ等の金融手法の活用	37 瑕疵保険等の拡充
39 住宅におけるアスベスト対策の推進	40 山鹿市公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な推進
41 省エネ性能の向上 43 レジリエンス機能強化に資するV2Hの普及推進 45 情報の集約と公表の仕組みづくり	42 防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた賃貸住宅の整備 44 木造住宅等の普及 46 民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進
47 市営住宅の建替え・改善工事における環境への配慮 48 PPP/PFIの検討	
49 空き家の発生防止	50 危険空き家の除却及び財産管理制度の活用
51 空き家バンクの活用 53 空き家ビジネスの創出	52 空き家・空き地の活用を検討
54 地場産材による優良木造住宅の促進 56 環境共生型住宅建設の促進	55 地域の関連業者との連携による地場産材活用方策の検討

## 2. 基本施策

基本施策は、各目標と基本方針の下、旧計画の基本施策と「住生活基本計画（全国計画）」に準じた基本施策を抽出した上で必要とされるものを絞り込み整理しています。

### 視点 1：社会環境の変化

#### 目標 1：「新たな日常」や情報技術の進展等に対応した新しい住まい方の実現

##### 【基本方針 1】新たな日常への対応

市民の生活ニーズの多様化や新たなライフスタイルに対応した、選択肢のある住まいの供給促進

##### ■基本施策 1：老朽市営住宅の建替え等による多様な住戸の供給

利便性の高い中心部及びその近郊の市営住宅については、建替えを優先し、戸数増を図るとともに、高齢者向けの小規模タイプから子育て世帯向けの大規模タイプまで、バリエーションのある市営住宅の供給を図ります。

##### ■基本施策 2：地方、郊外、複数地域での居住の推進

空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、地方都市である本市での街なか居住や郊外居住など、複数地居住の候補地として選ばれるために、様々なニーズに対応した賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム及び住宅取得環境の整備等を推奨します。

##### ■基本施策 3：安心して住替えできる賃貸住宅市場の整備

家族構成、生活状況及び健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、安心して居住できる多様な賃貸住宅市場の整備を推進します。

## 目標 2 : 頻発・激甚化する災害に備える安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

### 【基本方針 2】安全の確保

災害に強い安全な住宅・住宅地の形成

#### ■基本施策 4 : 耐震化の促進

「耐震診断啓発パンフレット」の配布及び熊本県の「耐震診断アドバイザー派遣制度」等を活用しながら、新耐震設計基準以前に建設された住宅の耐震診断・改修等を促進します。

住宅の耐震改修等については、熊本県との連携による相談窓口の設置を検討するほか、民間金融機関や住宅金融支援機構との連携による耐震化の促進も検討します。

#### ■基本施策 5 : 災害リスクの情報の提供と対策

本市では各種災害リスクに対するハザードマップを整備し、周知等に取り組んでいますが、さらに情報の更新や提供方法を強化し、市民は日頃からの防災意識を高め、避難行動や被災時対応に関する事前準備に努めます。

#### ■基本施策 6 : 安全な居住地の整備と立地誘導の促進

本市における防災・まちづくり・都市計画・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、都市計画マスタープラン等を踏まえ、次の3点に取り組みます。

- ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策を推進します。
- ・避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制します。
- ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を促します。

### 【基本方針3】災害への備え

災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

#### ■基本施策7：判定・応急措置の対応

「被災建築物応急危険度判定制度」及び「被災宅地危険度判定制度」を迅速に実施します。

#### ■基本施策8：被災者の応急的な住まいを早急に確保

既存住宅ストックの活用を優先しながら、応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保します。

#### ■基本施策9：建設型応急住宅の迅速な設置

大規模災害の発生時等、市営住宅を開放するとともに地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、あるいはみなし仮設住宅を確保するなど被災者の応急的な住まいを早急に確保します。

#### ■基本施策10：セーフティネット登録住宅の活用

セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた住まいを速やかに確保します。

### 目標3：コンパクトで持続可能な都市づくりのための生活拠点の強化

#### 【基本方針4】街なか居住の促進

市街地の居住環境整備による街なか居住の促進

#### ■基本施策11：まちなみ整備事業・歴史的地区環境整備街路事業等の推進

現行の「まちなみ整備事業」（市の景観条例に基づく事業）や「歴史的地区環境整備街路事業」を推進し、中心市街地の魅力アップと回遊性の向上及び市街地の居住環境の改善を進めながら、街なか居住を促進します。

また、地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備します。

#### ■基本施策12：商業施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

子育て世帯や高齢者の生活支援となる商業施設や医療施設、保育施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備を促します。

#### 【基本方針5】郊外の整序

用途地域外の土地利用等に関する適切な誘導

#### ■基本施策13：用途地域外における開発等に対する適切な土地利用への誘導

コンパクトなまちづくりに向け、都市計画マスタープランの策定時に適切な用途の配置を検討し、これに基づく用途地域内の市街化を促す一方で、用途地域外で開発が予想される地域においては、地区計画制度による適切な土地利用への誘導を図ります。

#### ■基本施策14：建築協定・緑化協定等による良好な開発誘導

新たな住宅地開発については、建築協定・緑化協定等による良好な開発の誘導を図ります。

#### 【基本方針6】公共施設の再編

公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編

#### ■基本施策15：公共施設の再編と連動した住宅地の形成

公共施設等総合管理計画による公共施設の再編との整合を図りながら、良好な住宅地の形成を図ります。

## 視点 2 : 居住者・コミュニティ

### 目標 4 : 子どもを産み育てやすい住まいの実現

#### 【基本方針 7】子育て環境・住宅の確保

子どもを産み育てやすい居住環境の実現と良質な住宅の確保

##### ■基本施策 16 : 子育てしやすい住宅へのリフォームの促進

テレワークスペースの確保や、家事負担の軽減など新たな日常において子育てしやすい住宅へのリフォームを促進します。

市営住宅では、モデル団地を設定し、子育て世帯向けに改善を行います。

##### ■基本施策 17 : 子育て世帯等の住宅取得の推進

若年共働きや子育て世帯等の住宅の取得を推進します。

##### ■基本施策 18 : 子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進

住宅の規模や立地の利便性等に配慮しつつ、子どもの人数やライフステージ等に応じた柔軟な住替えを推進します。

##### ■基本施策 19 : 「地域優良賃貸住宅」の建設誘導

子育て世帯など、街なかにおける多様な住宅供給に対応するため、熊本県との連携を図りながら、市営住宅を補完する「地域優良賃貸住宅」の建設誘導を図ります。

##### ■基本施策 20 : 職住や職育が近接する環境

市営住宅での建替えや土地利用の更新等における子育て支援施設や公園・緑地、新しい働き方が可能な交流型ワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境整備を推進します。

##### ■基本施策 21 : 交流施設の整備による子育て支援機能の充実

子育て環境向上のためのサウンディング調査等により民間活力を利用した地域の交流施設整備による子育て支援機能の充実を検討します。市営住宅の附帯施設としての整備について検討します。

## 目標5：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

### 【基本方針8】高齢者等住宅・住環境の形成

高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保と、支え合いで様々な世帯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

#### ■基本施策22：防犯に対応した住まいづくりの啓発

国の「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」や住宅性能表示制度の「防犯に関する項目」等の情報提供を行うことにより、防犯に対応した住まいづくりの啓発を図ります。

#### ■基本施策23：バリアフリーなどに対応した住まいづくりの啓発・誘導

住宅のバリアフリー化を促進するとともに、ヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームを促進します。

#### ■基本施策24：IoT技術等を活用したサービスの普及

高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスの普及を図ります。市営住宅における取組を試行します。

#### ■基本施策25：地域ぐるみ緊急体制の充実

地域の要支援者等の把握に努め、見守り体制の構築を図るとともに、ボランティア等による地域の見守り体制を支援します。また、近隣の医療・福祉機関との連携による充実した緊急体制の整備に努めます。

#### ■基本施策26：地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備

市営住宅における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備を推奨します。

#### ■基本施策27：多様な世帯が共存するコミュニティの形成

三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族や人の支え合いで高齢者が健康に暮らし、多様な世代がつながり交流するコミュニティの形成を推奨します。

## 目標6：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

### 【基本方針9】住宅確保要配慮者住宅の確保

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保

#### ■基本施策28：住宅困窮世帯への優遇措置の検討

住宅に困窮する高齢者・障がい者・母子世帯・父子世帯・DV被害者等の住宅セーフティネット機能の向上を図るため、市営住宅における優先入居の仕組みづくりを検討します。

#### ■基本施策29：セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の活用

住宅セーフティネットの向上を図るため、高齢者・障がい者等の住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅について、セーフティネット住宅情報提供システム、あんしん住宅情報提供システム（熊本県）の活用を進め、福祉部局と共に自立の促進に向けた取組を推進します。

### 【基本方針10】福祉政策との協調

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

#### ■基本施策30：住まい選びの総合的な相談体制の推進

改修、住替え、住宅改善の資金援助制度の情報提供、家族との同居・近居など高齢期に備えた適切な住まいの総合的な相談体制について、市内の建築士・住宅関連業界、学識経験者、医療・福祉等の専門家等と連携した体制を検討します。

#### ■基本施策31：生活相談・支援体制の確保

国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制を整備します。

#### ■基本施策32：住宅確保要配慮者に対する支援

本市の住宅・福祉・再犯防止関係部局等、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等を実施します。

#### ■基本施策33：高齢者の居住安定化

高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に遺品等を処理できるよう、賃貸借契約の解除と遺品等の処理を内容とする契約条項を普及啓発します。

## 目標7：移住定住の促進のための住生活支援サービスの提供

### 【基本方針11】移住定住の促進

移住定住希望者のための支援

#### ■基本施策34：移住定住相談窓口の充実と情報発信

移住定住希望者のための相談窓口の充実や、情報発信の強化を図ります。

#### ■基本施策35：移住定住希望者への住宅支援

空き家バンク等の住宅支援を行います。

## 視点3：住宅ストック・産業

### 目標8：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

#### 【基本方針12】住宅の流通

ライフステージに合った柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

##### ■基本施策36：既存住宅の情報提示

基礎的な性能や優良な性能が確保され、履歴等の整備された既存住宅の情報が、購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行い、購入物件の安心感が高まるよう推進します。

##### ■基本施策37：瑕疵保険等の拡充

既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進します。

##### ■基本施策38：リバースモーゲージ等の金融手法の活用

リバースモーゲージ（自宅に住み続けながら、自宅を担保に資金を借入し、死亡時に自宅を処分し返済する仕組み）や残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進します。

#### 【基本方針13】住宅の長寿命化

住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕

##### ■基本施策39：住宅におけるアスベスト対策の推進

市の相談窓口における情報提供や相談支援を充実し、住宅におけるアスベスト対策を推進します。

##### ■基本施策40：山鹿市公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な推進

山鹿市公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的に建替え、ストック改善、適切な維持のための点検・修繕及び履歴情報の保存を推進します。

## 【基本方針 14】住宅ストックの形成

世代を超えて既存住宅として取引することが可能なストックの形成

### ■基本施策 41：省エネ性能の向上

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化を図ります。

### ■基本施策 42：防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた賃貸住宅の整備

防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた賃貸住宅を整備します。市営住宅においては、建替・新規事業において整備します。

### ■基本施策 43：レジリエンス機能強化に資するV2Hの普及推進

災害に強い住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進します。

### ■基本施策 44：木造住宅等の普及

炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進を図ります。

### ■基本施策 45：情報の集約と公表の仕組みづくり

住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みを構築します。高い省エネルギー性能や、CO<sub>2</sub>排出量、長期優良性、既存宅地を重視した、住宅の取得を推進します。

### ■基本施策 46：民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進

民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備を推進します。

## 【基本方針 15】 環境への配慮

環境に配慮した市営住宅づくり

### ■基本施策 47：市営住宅の建替え・改善工事における環境への配慮

市営住宅の建替え・改善の工事にあたっては、民間事業者のモデルとなるよう、工法や運搬の効率化・リサイクル材の活用など、環境負荷の低減に配慮した取組を行います。

### ■基本施策 48：PPP/PFI の検討

市営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえ、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給を推進するための PPP/PFI による事業手法について検討します。

## 目標9：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

### 【基本方針16】 空き家の発生防止と危険空き家の除却

空き家の適切な管理と、危険空き家の除却

#### ■基本施策49：空き家の発生防止

本市と地域団体等が連携して空き家の管理体制を整えるとともに、所有者等のための相談体制を強化し、空き家の発生や荒廃化を未然に防止するよう努めます。

#### ■基本施策50：危険空き家の除却及び財産管理制度の活用

周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却や特定空き家等に係る対策の強化を図ります。また、所有者不明空き家について、本市が略式代執行等の法務的手続を実施するなど、財産管理制度の活用等の取組を推進します。

### 【基本方針17】 空き家の利活用

空き家の多様な利活用策の検討

#### ■基本施策51：空き家バンクの活用

不動産関連業者と連携し、利活用可能な空き家・空き地の空き家バンクへの登録促進策を検討します。

#### ■基本施策52：空き家・空き地の活用の検討

借地借家方式による広場・駐車場・集会施設・住宅等の活用のほか、町内会や商店街等による一時的な活用など、空き家・空き地の活用手法を検討します。

#### ■基本施策53：空き家ビジネスの創出

空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するなど、空き家を活用した新たなビジネスモデルの創出に向け検討します。

## 目標 10：居住者の利活用や豊かさを向上させる住生活産業の発展

### 【基本方針 18】住生活産業の育成と発展

地域経済を支える地場産業の育成と環境共生型住宅の供給促進

#### ■基本施策 54：地場産材による優良木造住宅の促進

熊本県と連携しながら、地場産材を活用した優良木造住宅建設の啓発・誘導を図ります。

また、市営住宅の建替え・改善事業において、地場産材の活用を図ります。

#### ■基本施策 55：地域の関連業者との連携による地場産材活用方策の検討

地域の住宅・木材関連団体と連携し、地場産材の活用方策や流通の仕組みづくりを検討するとともに、優良木造建築物の紹介等を通して木材消費の PR を図ります。

#### ■基本施策 56：環境共生型住宅建設の促進

省エネや太陽光発電、節水型などの機能をもつ環境共生型住宅の建設の啓発・誘導を図ります。

また、住宅生産プロセスや住宅のライフサイクルにおける CO<sub>2</sub> 排出量の削減を図ることにより経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献する持続可能な住生活産業の発展を目指します。

### 1. 市営住宅の現状と課題

#### (1) 市営住宅の現状

##### [市営住宅のストック]

- 令和3年4月時点で管理する市営住宅等は57団地、446棟、1,453戸です。  
(うち、集会室利用2戸と用途廃止未解体の山鹿ビル18戸を含みます。)
- 昭和55年以前の旧耐震基準の住戸が1,147戸で、全体の8割を占めています。
- 既に耐用年数を超過した住戸が818戸(55.9%)、10年後に超過する392戸(27.0%)を合わせると82.9%が超過することになります。

##### [入居者]

- 収入分位Ⅰ(104,000円以下)の入居者が73.1%、本来階層のⅠ～Ⅳの収入分位(158,000円以下)で83.0%を占めます。
- 入居期間については、10年以上が68.1%、20年以上でも48.3%を占め、長く入居される傾向にあります。
- 世帯人員別の割合は、単身世帯が最も多く39.3%、次いで2人世帯29.0%となっています。単身及び2人世帯を合わせると68.3%を占めます。
- 高齢単身世帯は全体の29.6%を占め、高齢者夫婦のみ世帯9.0%と合わせて高齢者のみの世帯が38.6%を占めています。高齢者のいる世帯を合わせると51.5%で過半数を占めています。
- その他の住宅確保要配慮者の対象として、障がい者104人、外国籍20人が入居しています。
- 単身入居の特例としては、60歳以上の方、身体障がい者(1～4級)、精神障がい者(1～3級)、知的障がい者、DV被害者等としており、高齢者や障がい者である場合や子育て世帯(小学校就学前の子供のいる世帯)である場合は、入居収入基準を緩和しています。

##### [運営]

- 空室が発生した場合は、適宜補充入居を実施しています。令和2年度の入退去の状況は、空室93室に対し、入居は52室で、マッチング成功率は55.9%となっています。

## 1) 市営住宅のストックの現状

### ①団地数、棟数、戸数

- ・令和3年4月時点で管理する市営住宅等は57団地、446棟、1,453戸です。  
(うち、集会室利用2戸と用途廃止未解体の山鹿ビル18戸を含みます。)

表2. 公営住宅等一覧

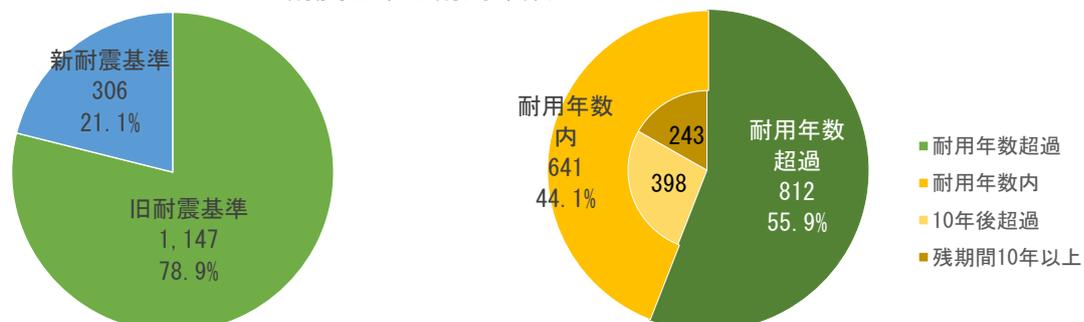
種別	土地			建物							
	地域	敷地面積 (㎡)	住戸面積 (㎡)	団地数	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造別戸数 (戸)				
							木造		簡耐		RC
							平屋	2階	平屋	2階	中高層
公営住宅	311,574.46	57,564.42	50	317	1,170	60	46	608	354	102	
改良住宅	48,906.17	10,163.66	3	52	190	0	0	0	100	90	
特定公共賃貸住宅	34,608.12	4,213.20	1	35	50	0	50	0	0	0	
単独住宅	32,857.05	3,405.10	3	42	43	10	33	0	0	0	
種別別集計	427,945.80	75,346.38	57	446	1,453	70	129	608	454	192	
地域別集計	山鹿	172,236.50	34,753.10	27	184	762	40	0	344	186	192
	鹿北	22,716.17	3,237.80	6	27	43	30	13	0	0	0
	菊鹿	64,439.46	8,216.00	3	57	104	0	86	0	18	0
	鹿本	96,785.14	21,456.28	16	110	417	0	0	187	230	0
	鹿央	71,768.53	7,683.20	5	68	127	0	30	77	20	0
地域別集計	427,945.80	75,346.38	57	446	1,453	70	129	608	454	192	

資料：山鹿市調べ 令和3年3月末

### ②耐震基準と耐用年数

- ・昭和55年以前の旧耐震基準の住戸が1,147戸で、全体の8割を占めています。
- ・既に耐用年数を超過した住戸が812戸(55.9%)、10年後に超過する398戸(27.4%)を合わせると83.3%が超過することになります。

耐震基準と耐用年数



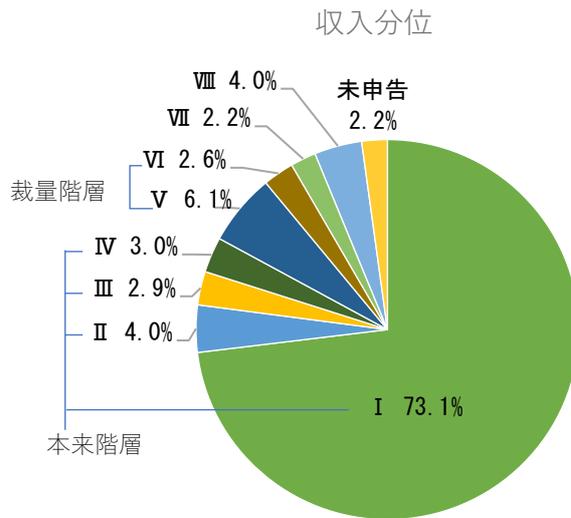
資料：山鹿市調べ 令和3年3月末

図37. 耐震基準と耐用年数

## 2) 入居者の現状

### ①収入分位

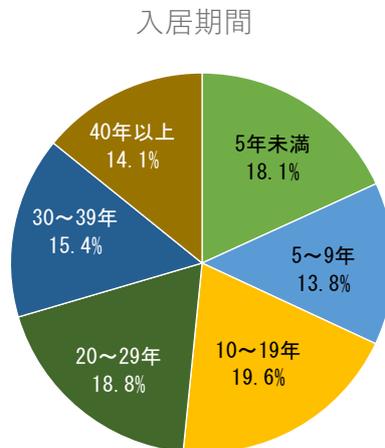
- ・近年の厳しい経済情勢を背景に、最も低い収入分位 I（104,000 円以下）の入居者が 73.1%を占め、本来階層の I～IVの収入分位（158,000 円以下）で 83.0%となります。



資料：山鹿市調べ 令和3年3月末  
図 38. 収入分位

### ②入居期間

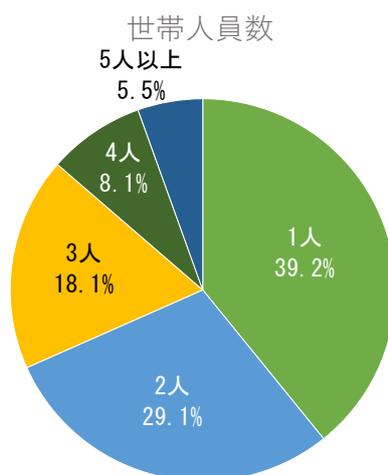
- ・入居期間については、10年以上が 68.1%、20年以上でも 48.3%を占め、長く入居される傾向にあります。



資料：山鹿市調べ 令和3年3月末  
図 39. 入居期間

### ③世帯人員数

- ・世帯人員別の割合では、1人世帯が最も多く39.3%、次に2人世帯29.0%。単身及び2人世帯の割合が68.3%を占め、3人以上の世帯向けの入居割合が低い実態となっています。

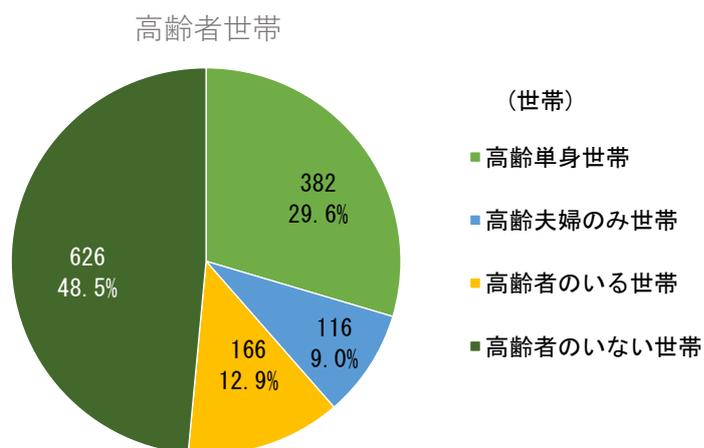


資料：山鹿市調べ 令和3年3月末

図 40. 世帯人員数

### ④高齢者世帯

- ・高齢単身世帯は全体の29.6%を占め、高齢者夫婦のみ世帯9%と合わせ高齢者のみの世帯が38.6%を占めています。高齢者のいる世帯を合わせると51.5%で過半数を占めています。



資料：山鹿市調べ 令和3年3月末

図 41. 高齢者世帯

### ⑤障がい者、外国籍

- ・市営住宅には要配慮者として、身体障がい者手帳保持者、精神障がい者手帳保持者、療育手帳保持者及び、外国籍を含む延べ124人が入居しています。

表3. 障がい者、外国籍

要配慮者	延べ人数(人)	
身体障がい1級	15	50
身体障がい2級	9	
身体障がい3級～	26	
精神障がい2級	19	22
精神障がい3級～	3	
療育A B	32	
外国籍	20	
計	124	

資料：山鹿市調べ 令和3年3月末

## 3) 運営の状況

### ①入居倍率と回転率

- ・令和2年度の入退去の状況を見ると、空室は97室、入居は51室、令和2年度の回転率は52.6%となっています。
- ・空室が発生した場合は、原則申込み順による補充入居となっており、令和3年3月末時点の希望団地入居待ち数は25人です。希望の多い団地は、多い順にみどり（菊鹿）6名、商工前（鹿本）3名、沖・大坪・広町（山鹿）各2名となっています。

### ②住宅確保要配慮者の入居

- ・単身入居の特例としては、60歳以上の方、身体障がい者（1～4級）、精神障がい者（1～3級）、知的障がい者（精神障害と同程度）、DV被害者等としており、高齢者や障がい者である場合や子育て世帯（小学校就学前の子供のいる世帯）である場合は、入居収入基準を緩和しています。

## (2) 市営住宅の課題整理

現在の市営住宅管理戸数 1,453 戸のうち、耐用年限を超過しているのは 812 戸 55.9%、計画期間 2031 年までに超過する戸数を加えると 1,210 戸 83.3%に達します。さらに、RC 造の住戸 192 戸全てが耐用年限の 1/2 を超過しています。本市の市営住宅において老朽化問題への対応が重大な課題であり、今後確実に実行していくための管理方針及び実行計画の立案が必要です。

その他、前述の住宅全般における住生活の課題を踏まえ、市営住宅に期待され果たしうる役割の可能性を整理します。

- ・ 公営住宅の一部を自治活動の場として利用
- ・ 高齢単身世帯の急増に伴い、単身用間取りへの対応、利便性のよい立地への集約（買い物、病院、金融、交通等）、孤立させないコミュニティの醸成
- ・ 空き室の有効利用、リノベーション・間取り改修、仕事場への転用等による入居
- ・ 程度のよい空き家を公営住宅として借り上げ、老朽化した既存の公営住宅は用途廃止、単独住宅への転換による運用等
- ・ バリアフリー化、省エネ・再エネの導入、IoT の導入、改修
- ・ 効率的な管理、計画的な修繕で、極端な老朽化問題の解決

## 2. 市営住宅の今後のあり方

公営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」が目的とされており、その役割を果たしてきました。

現在、住宅セーフティネットの構築や福祉政策との連携が図られており、より安定した住生活を実現していくことが求められています。

市営住宅は、これまでどおり住宅困窮者への供給を維持しつつ、今後の人口減少と高齢社会におけるセーフティネットや福祉対策を強化し、さらに民営の住宅市場の育成、地域コミュニティの形成に資する運営、市内のエリアバランスの確保等に寄与していきます。また、市営住宅の経営としての財務の健全化にも取り組みます。

## 3. 市営住宅の管理方針

### (1) 民営借家への移行

今般の住生活において、低所得という問題にとどまらず様々な局面に対応していくことが求められており、民間における活動やノウハウの導入が益々必要となっています。よって、将来的には社会福祉分野における役割は民間借家に移行し、市営住宅としては、このような民間活力でカバーできない分野の補完や、全市的なバランスの維持、先進的なモデルプランの実行等を行うこととします。

### (2) 管理戸数の縮減（適切な用途廃止）

市営住宅における老朽化問題は深刻な状態です。また、人口減少の進展や民営借家への移行等により、今後は既存入居者の暮らしを優先しながら、適切な用途廃止を実行し管理戸数を縮減していくこととします。

### (3) 既存ストックの長寿命化

公営住宅の供給目標に照らしながら、住棟の劣化度、設備の状況、空室率、エリアバランス等を考慮した上で管理を維持すべき住棟については、計画的で効率的な改善・修繕を実行し、長く住み続けられる環境を維持していきます。

### (4) 管理業務の効率化

住棟の老朽化の進行に伴い日常的な管理業務が増大しています。これらの管理業務をアウトソーシングする等の対策を講じ、計画・整備・管理のバランスの取れた業務執行体制を構築していきます。

#### 4. 市営住宅に係る施策

本計画において市営住宅が役割を担う施策について、以下に再掲しとめます。

- 基本施策 1：老朽市営住宅の建替え等による多様な住戸の供給
- 基本施策 8：被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 基本施策 9：建設型応急住宅の迅速な設置
- 基本施策 19：「地域優良賃貸住宅」の建設誘導
- 基本施策 21：交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 基本施策 24：IoT 技術等を活用したサービスの普及
- 基本施策 26：地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 基本施策 28：住宅困窮世帯への優遇措置の検討
- 基本施策 40：山鹿市公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な推進
- 基本施策 42：防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた賃貸住宅の整備
- 基本施策 47：市営住宅の建替え・改善工事における環境への配慮
- 基本施策 48：PPP/PFI の検討
- 基本施策 54：地場産材による優良木造住宅の促進

### 1. 各主体の役割

#### (1) 市の役割

本市は、2005年に1市4町の合併により誕生、約300平方キロメートルの市域を有し、山林、田畑が多く、宅地は市域全体の5%となっています。都市計画区域・用途地域を指定していますが、さらに今後の人口減少社会における適切な土地利用のコントロールを行っていきます。特に、まちなか居住や緑地保全を視野に入れたコンパクトシティの形成に向けた誘導、災害ハザードエリアの指定等による立地規制、空き家の発生抑制や利活用の促進及びコミュニティの維持等が重要となってきます。

一般の省エネ問題への対応、甚大な災害に備えるための安全性の確保、情報技術の発展・様々な分野への応用等、住宅関連の技術革新が見込まれ、住宅や住環境の質の向上に資する投資に対してインセンティブを与えながら積極的な更新を図っていきます。

セーフティネット分野では、都市・住宅系と、福祉系部局との連携を図りながら、安心して暮らせる環境づくりに努めます。

また、行政のみでの対応が難しい分野においては、地域自治、各分野の団体、企業等及び国・県と連携しながら住宅政策に取り組む必要があるため、市が主導的な連絡調整機能を果たしていくことが望まれます。

市営住宅においては、住宅セーフティネットの構築における先導的な役割を担い、まちづくりにおける拠点性の確保にも考慮しながら維持していきます。

#### (2) 民間団体、企業等の役割

住宅・建築系団体、高齢者・福祉系団体等、民間団体のサービス提供は住生活の向上に大きな役割を果たしています。各団体からの情報発信やサービスの拡充等により市民にとってより身近な存在へと進化するとともに、各団体の横の連携により効率的・効果的な活動へと発展することが望まれます。

企業においては、住宅供給や住環境整備により住民のライフスタイルを向上させることはもとより、地域計画・まちづくりの趣旨に沿った市場開拓、全国的・国際的課題に対応した技術の投入など、住生活全般にわたる質の向上に資する活動が望まれます。

### (3) 市民の役割

個人の幸福なライフスタイルを実現するために、住宅の適切な維持管理に努めることが望まれ、ひいては地域として良質な住宅ストックを後世に残していくことにつながります。

また、環境問題等は、市民ひとり一人の取組が必要であり、住宅・家庭においても省エネルギーへの意識を高め、環境負荷の低減に努めることが望まれます。

本市は人口減少に転じて久しく、旧山鹿地区においても世帯数の減少が始まりました。空き家問題・過疎化問題は深刻であり、行政・団体・市民等の連携がより一層必要であり、市民や自治会の積極的な関与により、危険家屋発生の抑制やコミュニティの維持に取り組むことが必要です。

## 2. 連携・協働による推進

### (1) 連 携

各主体の役割分担の範囲で適切なサービスの提供を実施するとともに、連携によるサービスの強化を図っていくことが望まれます。

### (2) 協 働

各者の垣根を越えた知恵の集結と責任ある実行により、社会の動向や技術革新など新たな局面に対応していくことが望まれます。

# 山鹿市住宅マスタープラン

(山鹿市住生活基本計画)

令和4年度(2022年度)～令和13年度(2031年度)

令和4年(2022年)●月

熊本県 山鹿市 都市計画課