

玉名市住生活基本計画 (玉名市住宅マスタープラン)

令和3年2月

玉 名 市

玉名市住生活基本計画
目 次

1. 計画策定の背景と目的、計画の位置づけ	1
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間.....	2
2. 住宅事情	3
2-1 本市の現況.....	3
2-2 住宅施策の状況.....	15
3. 住宅需要等の調査	29
3-1 住宅ストックの状況.....	29
3-2 住宅市場の動向.....	33
4. 市民の意識調査	42
4-1 アンケート調査の概要.....	42
4-2 調査結果.....	42
5. 施策課題の設定	57
6. 基本方針	63
6-1 基本理念と基本目標	63
6-2 施策の体系.....	68
7. 施策展開の方針	70
基本目標 1 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり・まちづくり	70
【施策展開の方針 1】 重層的な住宅セーフティネットの構築	70
【施策展開の方針 2】 多様かつ良質な住まいの供給促進	72
基本目標 2 安全で快適な住まいづくり・まちづくり	74
【施策展開の方針 3】 安全な住まいづくり・まちづくりの促進.....	74
【施策展開の方針 4】 快適な住まいづくり・まちづくりの推進.....	76
基本目標 3 移住・定住したくなる住まいづくり・まちづくり.....	78
【施策展開の方針 5】 移住の活性化を図る環境づくり.....	78
【施策展開の方針 6】 定住志向を高める環境づくり.....	80
基本目標 4 多様な主体の連携による住まいづくり・まちづくり	82
【施策展開の方針 7】 市内の住生活関連事業者等の活性化.....	82
【施策展開の方針 8】 住生活に関する様々な情報提供の充実	83
8. 実現化の方策	84
8-1 各主体の役割.....	84
8-2 協働による推進.....	85
8-3 計画推進にあたっての考え方.....	85

1. 計画策定の背景と目的、計画の位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

我が国の住宅政策は、高度経済成長期など人口増加時代は住宅建設計画の下で公的な住宅建設の目標戸数を掲げるなど住宅の量を確保することに重点が置かれてきましたが、生活様式の多様化、少子高齢化や人口減少など社会経済情勢が変化してきたことにより、住宅の質の向上や適正な住宅の供給・支援等に重点を移行しました。

このような状況をふまえ、平成18年6月に「住生活基本法」、平成19年7月に「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」、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されるなど、近年では住宅確保が必要な人への的確な住宅セーフティネットの構築のほか、人口減少、少子高齢社会への対応や、既存住宅ストックの活用等が重要な政策課題となっています。

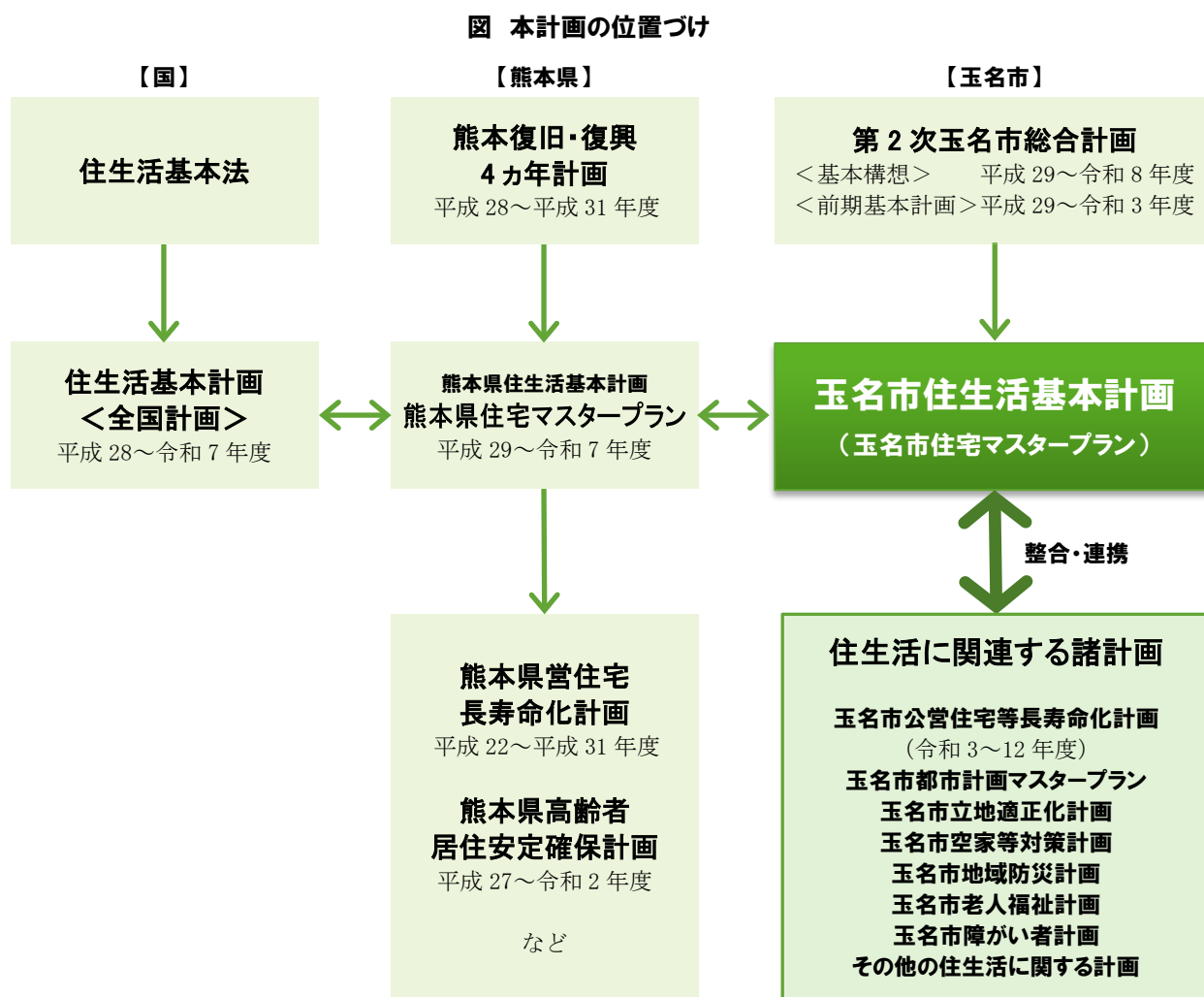
本市においては、平成29年3月に「第2次玉名市総合計画」の策定を行い、「人と自然が輝きやさしさと笑顔にあふれるまち 玉名」を将来像として、本市の個性を磨き、住みよさと魅力のあるまちづくりをめざし、各種の政策に取り組んでいます。

このような背景をふまえ、本計画は、本市の地域特性や住宅事情及び市民ニーズなどから住生活[※]の安定の確保及び向上を図るための課題を明らかにし、「第2次玉名市総合計画・前期計画」において特に住生活に関する主要施策の「安全・安心なまちづくりの推進」及び「住環境の整備充実」を図り、本市の住宅政策を計画的、総合的に推進するための基本的な指針を定めることを目的として策定します。

※「住生活」とは、住まいに関連する「人の暮らし」のこと。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「第2次玉名市総合計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づく「熊本県住生活基本計画」を関連計画とし、本市が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとして位置づけます。また、本市の公営住宅等長寿命化計画や福祉計画など住生活と関連する諸計画との整合・連携を図るものとします。



1-3 計画の期間

本計画の期間は、令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間とします。

なお、本計画は、住生活基本計画（全国計画、県計画）の見直しや、第 2 次総合計画・後期基本計画の策定、さらには社会経済情勢の変化等により、本計画の中間評価及び見直しを行うものとしてします。

2. 住宅事情

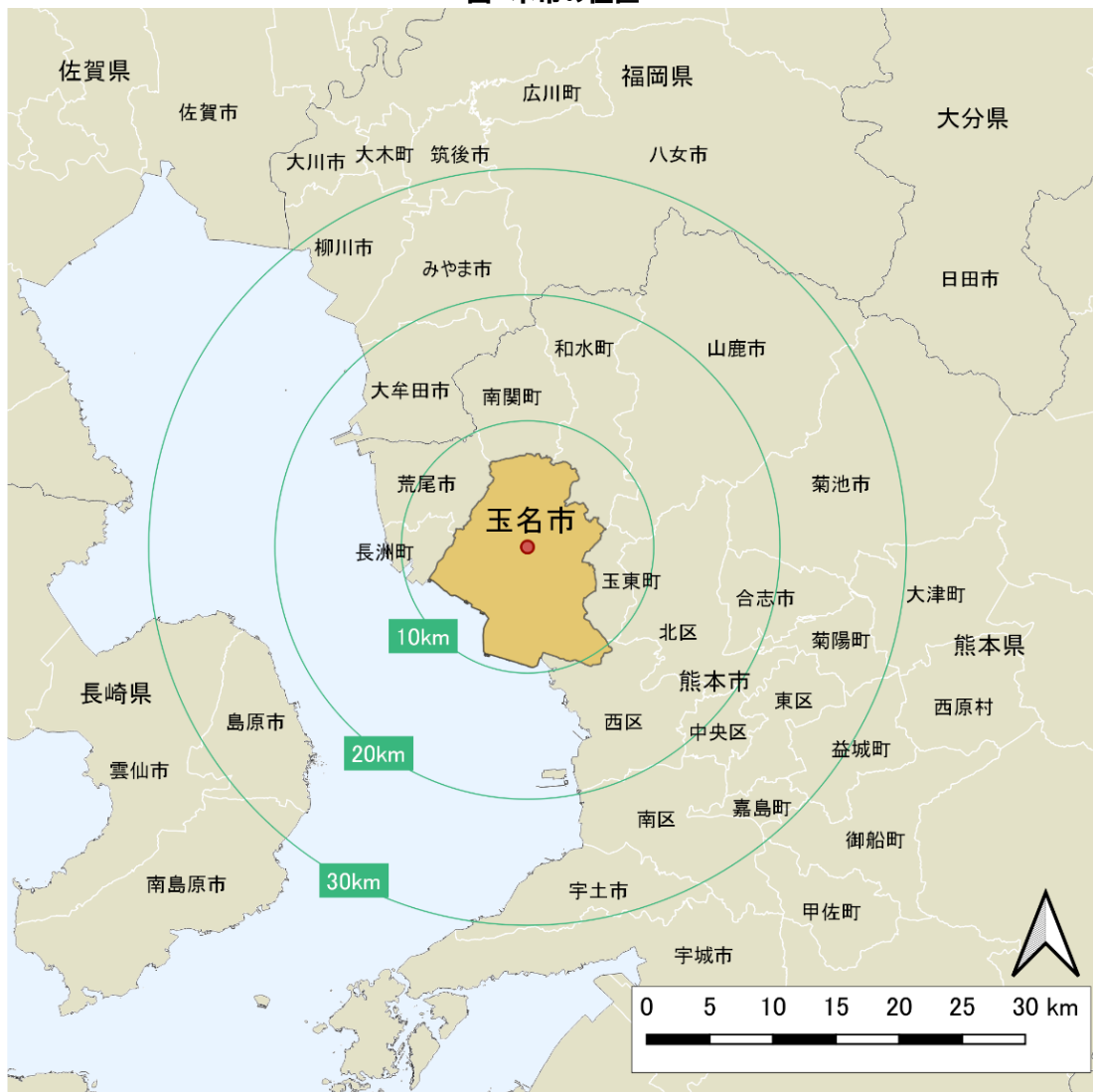
2-1 本市の現況

(1) 位置等

本市は熊本県北西部に位置し、南北の距離は約 17km、東西は約 14.5km、市域の面積は約 152km² であり、有明海、菊池川、小岱山及び金峰山系の山々などの豊かな自然や多数の古墳が点在するなど、数多くの歴史的資源に恵まれています。

熊本都市圏と福岡都市圏の中間に位置し、JR 鹿児島本線や九州自動車道、有明フェリーなど、交通の便に恵まれた地域です。平成 23 年 3 月、九州新幹線が全線開業し、本市に新玉名駅が整備され、九州管内はもとより関西圏も日帰りできるエリアとなりました。これを機に、本市の魅力を発信し、山鹿・菊池・阿蘇地域との連携による、立地条件を活かした観光振興やまちづくりにおける総合的な発展が大いに期待されています。

図 本市の位置



(2) 人口・世帯

①人口・世帯数

平成 27 年国勢調査によると、本市の人口は 66,782 人、24,474 世帯、平均世帯人員は 2.73 人/世帯です。人口は、昭和 50 年以降増加に転じましたが、昭和 60 年をピークに再び減少傾向に転じ、平成 27 年の人口は昭和 60 年から 30 年間で約 10%減少しています。

一方、世帯数は一貫して増加傾向となっていますが、近年は増加スピードが鈍化しています。この間、平均世帯人員は概ね縮小傾向であり平成 27 年は昭和 30 年のほぼ半分となっています。近年、少子化に加え高齢単身者や二人世帯が多くなっていることが反映された結果と考えられます。

平成 12 年から 27 年までの地域別人口増加の推移をみると、JR 玉名駅近くの中尾や JR 大野下駅北方の岱明町古閑をはじめとして、JR 玉名駅と JR 大野下駅の間に位置する本市北西部側での人口が増加しています。一方、本市の東部及び北部、南部の地域では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

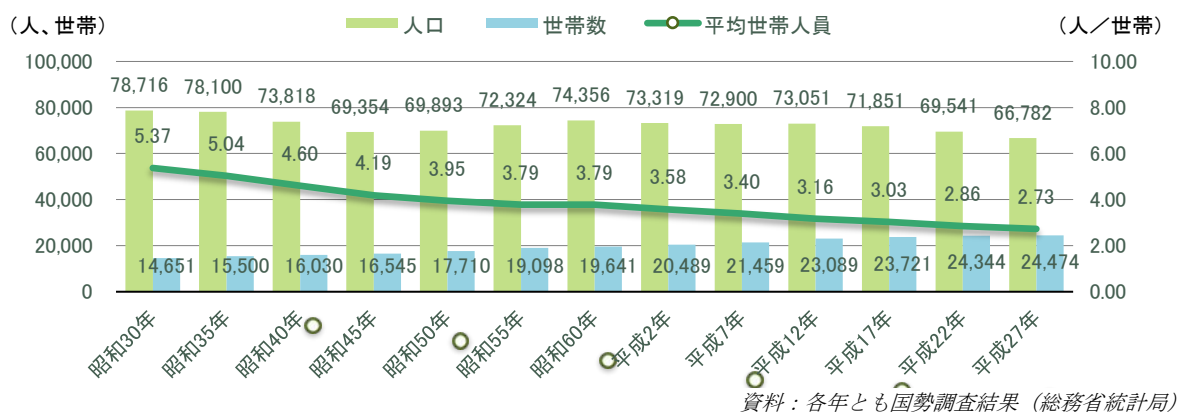
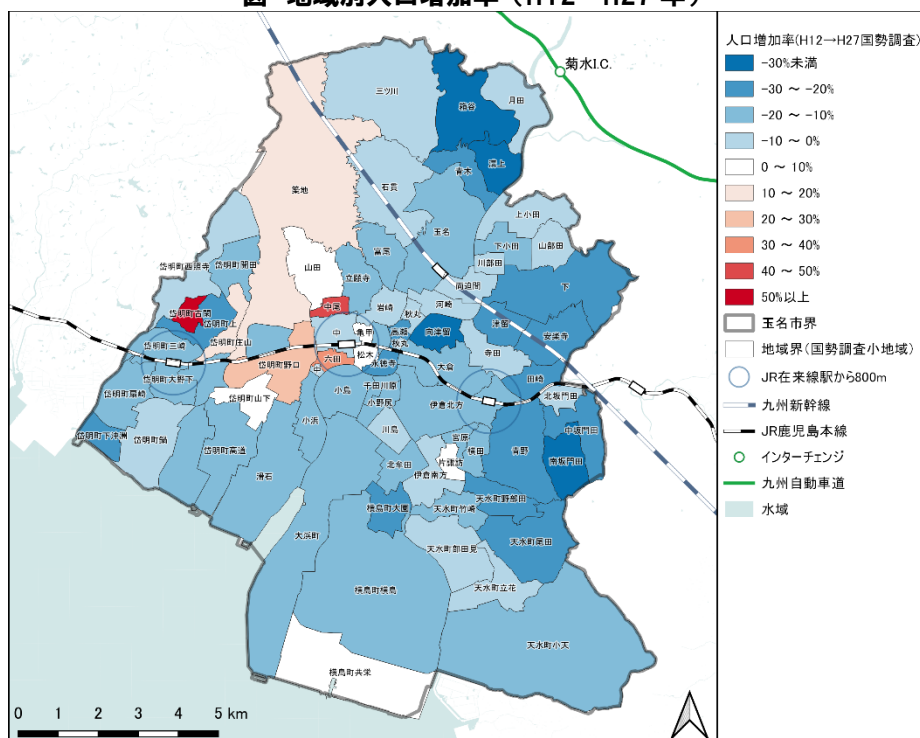


図 地域別人口増加率（H12→H27年）

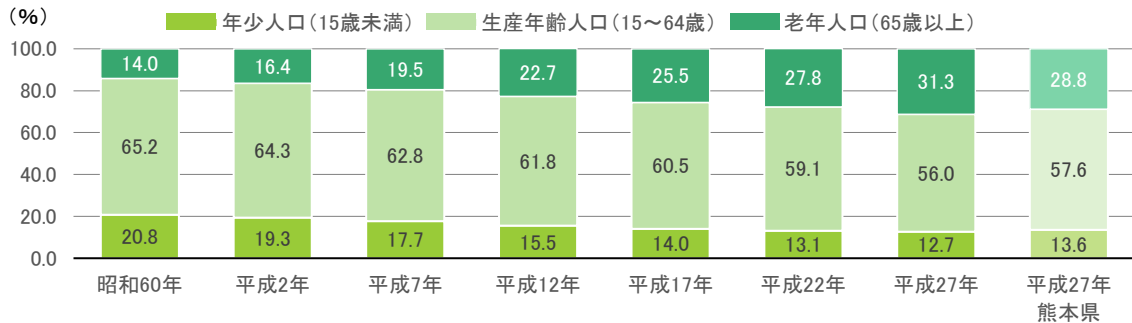


②年齢構成

平成 27 年国勢調査によると、年少人口（15 歳未満人口）は 12.7%、老年人口（65 歳以上人口）は 31.3%でした。昭和 60 年以降の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満人口）の構成比は低下し続ける一方、老年人口の構成比は増加し続け、平成 27 年は昭和 60 年の 2 倍超となっています。また、平成 27 年の年齢 3 区分別構成比を熊本県平均と比較すると、本市の老年人口率は 2.5 ポイント高く、年少人口率及び生産年齢人口率はやや低くなっています。

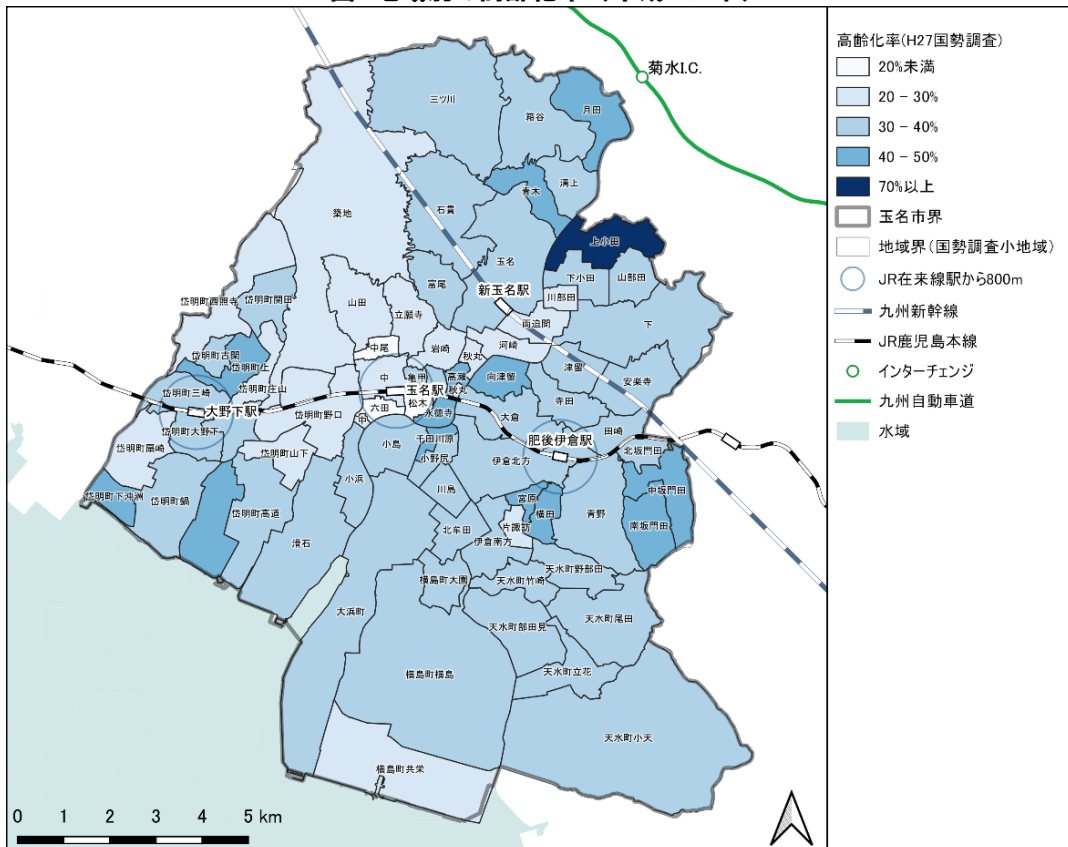
平成 27 年の地域（国勢調査小地域-76 小地域）別高齢化率をみると、14 地域で高齢化率が 40%を超えており、特に上小田では 70%を超えています。全体的に人口が増加している地域では高齢化率が相対的に低く、人口が減少している地域では高齢化率が高い、という傾向があります。

図 年齢 3 区分別構成比の推移



資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

図 地域別の高齢化率（平成 27 年）

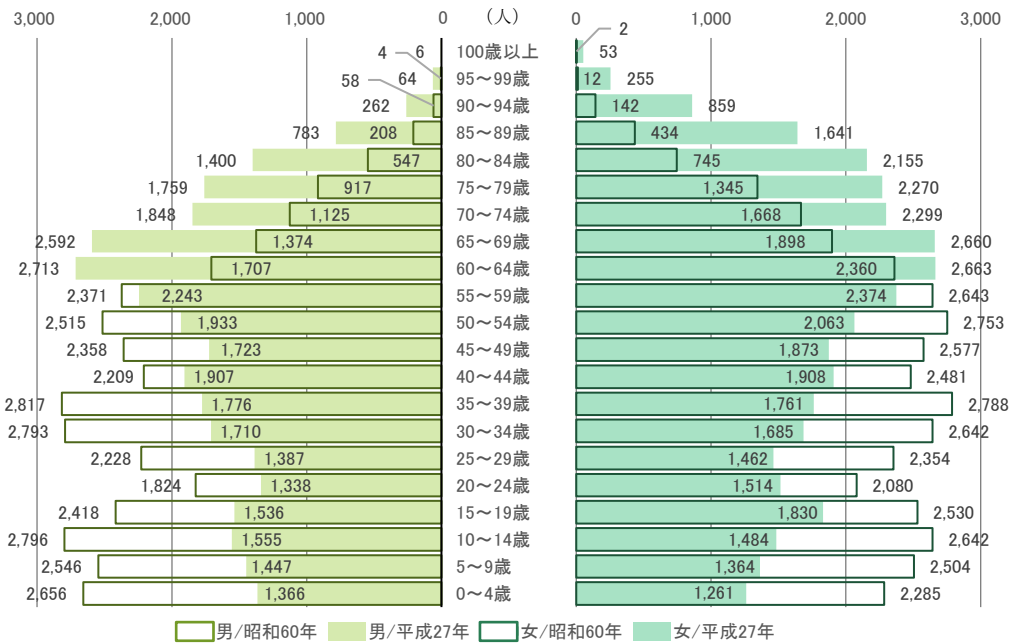


資料：国勢調査結果（総務省統計局）

③人口ピラミッド

昭和60年及び平成27年国勢調査による性別5歳階級別人口の変化を下図に示します。昭和60年は男女とも35～39歳が2,800人前後で最も多く、14歳以下の年少人口もそれぞれ2,000人を超えていました。30年後の平成27年になると、男女とも60～64歳が2,700人前後で最も多くなり、60歳以上は全ての年齢層で大幅に増加しています。一方、59歳以下は全ての年齢層で人口が減少しており、特に30代や10代以下の年齢層ではその傾向が顕著です。

図 人口ピラミッドの変化

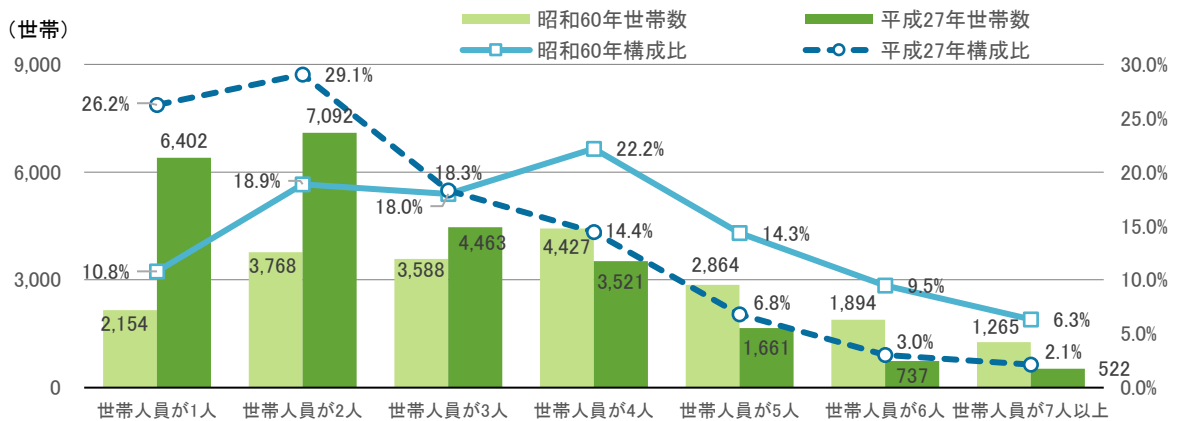


資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

④世帯人員別世帯数

昭和60年及び平成27年国勢調査によると、昭和60年の世帯人員別世帯数は4人世帯が22.2%で最も高く、次いで2人世帯（18.9%）、3人世帯（18.0%）でしたが、平成27年になると、2人世帯が29.1%で最も高く、単身世帯が26.2%で続き、2人以下の世帯が合計で55.3%を占めています。先にみたように平均世帯規模は大きく縮小していますが、単身世帯や2人世帯が大幅に増加し、4人世帯以上の世帯が大きく減少したことが影響しています。

図 世帯人員別世帯数の変化

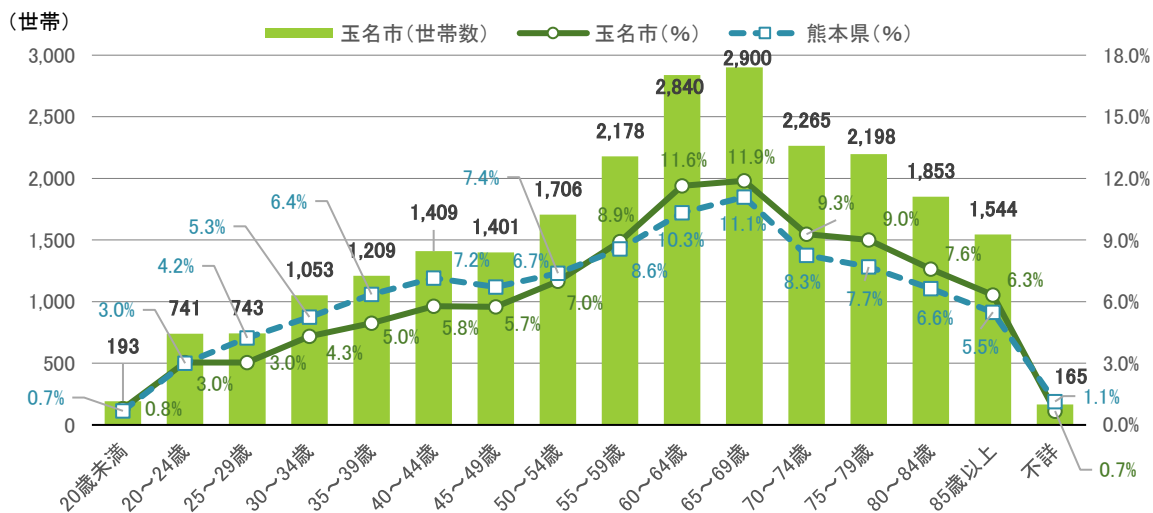


資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

⑤世帯主の年齢

平成 27 年国勢調査によると、世帯主年齢別世帯数で最も多いのは 65～69 歳で 11.9% を占め、世帯主が 60 歳以上の世帯は 55.7% に達します。熊本県全体と比較すると、本市の世帯主年齢 49 歳以下の年齢層の割合は県より低く、55 歳以上の年齢層では高くなっており、県平均と比べ高齢の世帯主が多い状況です。

図 世帯主年齢別世帯数



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

⑥転入・転出人口

平成 27 年国勢調査によると、5 年前に他市町村に常住していた人で、現在本市内に住んでいる転入者は 5,787 人で、熊本市 (18.5%) を含む県内からの転入が 56.5%、福岡県 (11.2%) など県外からの転入が 38.6% を占めています。

一方、5 年前に市内に常住していた人で市外に転出した人は 6,230 人で、転出先は熊本市 (25.0%) を含む県内が 55.9%、福岡県 (15.5%) など県外が 44.1% を占め、443 人の転出超過となっています。

表 5 年間の転入・転出の状況 (単位：人)

市内常住者(H27)	66,782				
5 年前から現住所	53,376				
5 年前は現住所以外の市内	6,482				
	転入	構成比	転出	構成比	転入－転出
合計	5,787	100.0%	6,230	100.0%	-443
県内	3,271	56.5%	3,484	55.9%	-213
熊本市	1,072	18.5%	1,560	25.0%	-488
八代市	440	7.6%	71	1.1%	369
荒尾市	162	2.8%	435	7.0%	-273
山鹿市	361	6.2%	160	2.6%	201
天草市	115	2.0%	76	1.2%	39
合志市	63	1.1%	119	1.9%	-56
玉東町	156	2.7%	138	2.2%	18
南関町	125	2.2%	59	0.9%	66
長洲町	361	6.2%	282	4.5%	79
和水町	145	2.5%	85	1.4%	60
その他県内	271	4.7%	499	8.0%	-228
県外	2,234	38.6%	2,746	44.1%	-512
福岡県	649	11.2%	967	15.5%	-318
佐賀県	91	1.6%	100	1.6%	-9
長崎県	154	2.7%	137	2.2%	17
大分県	121	2.1%	99	1.6%	22
宮崎県	150	2.6%	95	1.5%	55
鹿児島県	177	3.1%	151	2.4%	26
その他県外	892	15.4%	1,197	19.2%	-305
国外	282	4.9%	0	0.0%	282

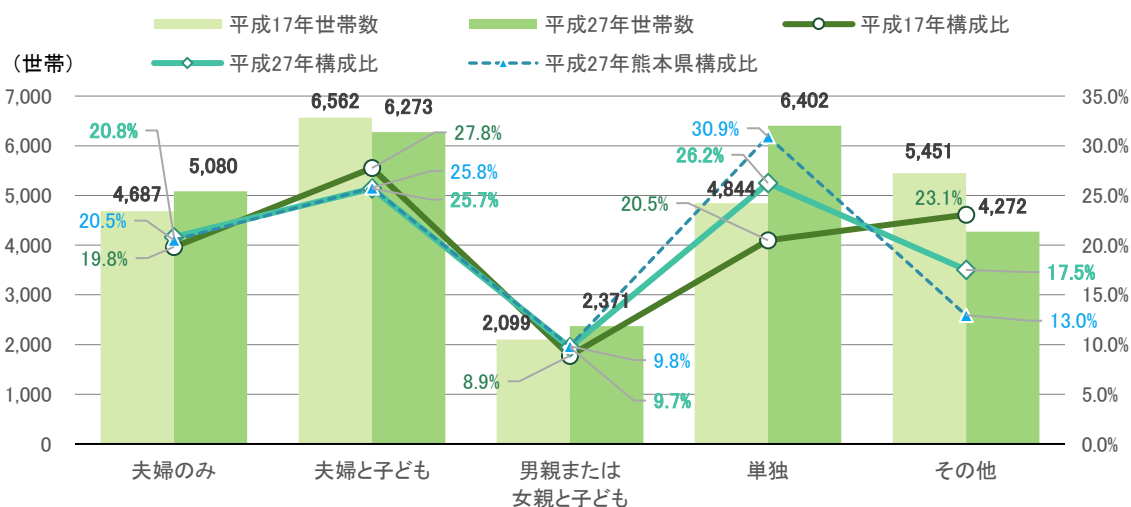
資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

(3) 家族類型

①家族類型

平成 27 年国勢調査によると、一般世帯の家族類型別世帯数は「単独」が 26.2% を占め最も多く、次いで「夫婦と子ども」が 25.7% を占めています。熊本県全体と比較すると、「単独」は 4.7 ポイント低く、「その他」が 4.5 ポイント高くなっています。平成 17 年からの 10 年間の世帯数の変化をみると、「単独」(1.32 倍) が最も増加しているほか、「男親または女親と子ども」(1.13 倍)、「夫婦のみ」(1.08 倍) も増加、「夫婦と子ども」(0.96 倍)、「その他」(0.78 倍) の世帯は減少しています。

図 家族類型別世帯数及び構成比の変化

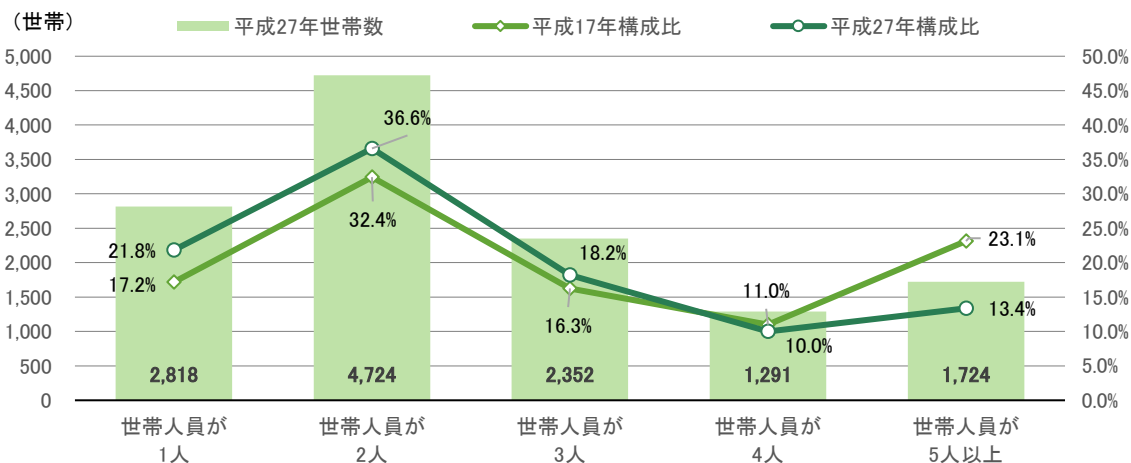


資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

②高齢者のいる世帯

平成 27 年国勢調査によると、本市の高齢者のいる一般世帯数は 12,909 世帯で、うち世帯人員が 2 人の世帯（高齢夫婦など）が 36.6%、1 人の世帯（高齢単身）が 21.8% であり、2 人以下の世帯が 58.4% を占めています。平成 17 年の構成比と比較すると、1 人世帯、2 人世帯とも 4 ポイント超高くなっている一方、世帯人員が 5 人以上は 9.7 ポイント低くなっています。

図 高齢者のいる一般世帯の世帯人員別世帯数及び構成比



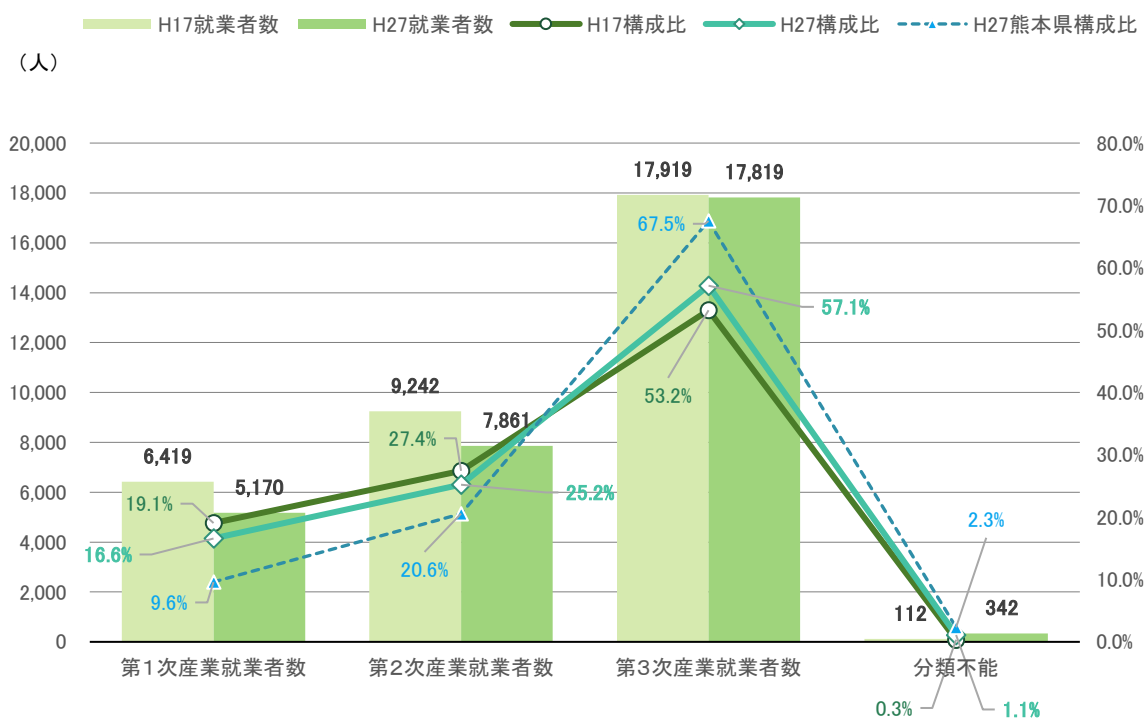
資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 就業・通学

①就業者数

国勢調査によると、平成 27 年の就業者数は、31,192 人であり、平成 17 年の 33,692 人から 7.4%減少しています。産業 3 分類別の就業者数をみると、第 3 次産業就業者数が最も多く 57.1%を占め、第 2 次産業が 25.2%、第 1 次産業が 16.6%となっています。3 分類いずれも就業人口は減少していますが、第 1 次産業では-1,249 人、19.5%の減少、第 2 次産業では-1,381 人、14.9%の減少となっています。熊本県全体と比較すると、第 1 次産業就業者数の構成比が 7.0 ポイント、第 2 次産業が 4.6 ポイント高くなっている一方、第 3 次産業は 10.4 ポイント低くなっており、本市の産業構造は、第 1 次産業や第 2 次産業の構成比が高いことが特徴となっています。

図 産業 3 分類別就業者数と構成比の推移



資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

②通勤・通学

平成 27 年国勢調査によると、本市の就業者・通学者の流出人口は 11,594 人で、流入人口は 9,686 人であり、1,908 人の流出超過となっています。昼間人口は 64,874 人となり、昼夜間人口比率は 97.1 です。

本市から流出が最も多いのは熊本市の 3,569 人で、次いで長洲町 1,808 人、荒尾市 1,676 人となっています。本市への流入が最も多いのは熊本市の 2,500 人で、次いで荒尾市 2,048 人、長洲町 1,194 人となっています。

表 従業者・通学者の流出・流入の状況

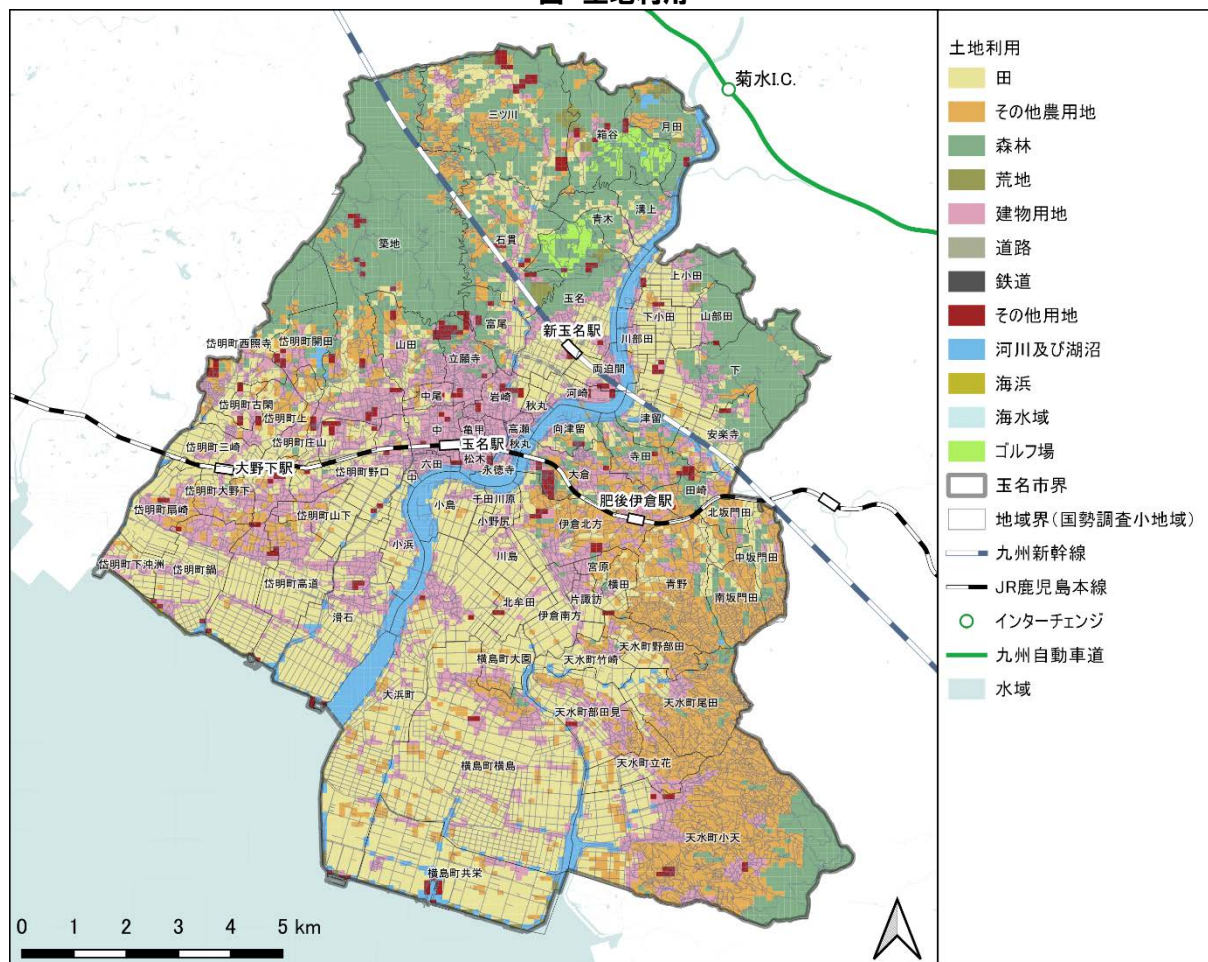
	本市内に常住する就業者・通学者 の従業・通学市区町村		本市内に従業・通学する 就業者・通学者の常住地		
	人口	構成比	人口	構成比	
就業者・通学者総数	34,838	100.0%	32,973	100.0%	
市内	23,022	66.1%	23,022	69.8%	
市外	県内	9,907	28.4%	8,707	26.4%
	熊本市	3,569	10.2%	2,500	7.6%
	荒尾市	1,676	4.8%	2,048	6.2%
	山鹿市	415	1.2%	574	1.7%
	菊池市	229	0.7%	136	0.4%
	合志市	184	0.5%	182	0.6%
	玉東町	321	0.9%	613	1.9%
	南関町	680	2.0%	398	1.2%
	長洲町	1,808	5.2%	1,194	3.6%
	和水町	661	1.9%	631	1.9%
	大津町	110	0.3%	47	0.1%
	その他県内	254	0.7%	384	1.2%
	県外	1,687	4.8%	979	3.0%
不詳	222	0.6%	265	0.8%	
夜間人口	66,782 人				
流出人口	11,594 人				
流入人口	9,686 人				
流入人口－流出人口	-1,908 人				
昼間人口	64,874 人				
昼夜間人口比率	97.1				

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

(5) 土地利用

平成 28 年の土地利用細分メッシュデータ（3 次メッシュ 1/10 細分区画（100m メッシュ））を下図に示します。主に JR 玉名駅周辺や JR 大野下駅南側を中心としたエリアに建物用地が広がり市街地を形成しています。市域の南部は田やその他農用地、北部は森林を中心とした土地利用が広がっています。

図 土地利用



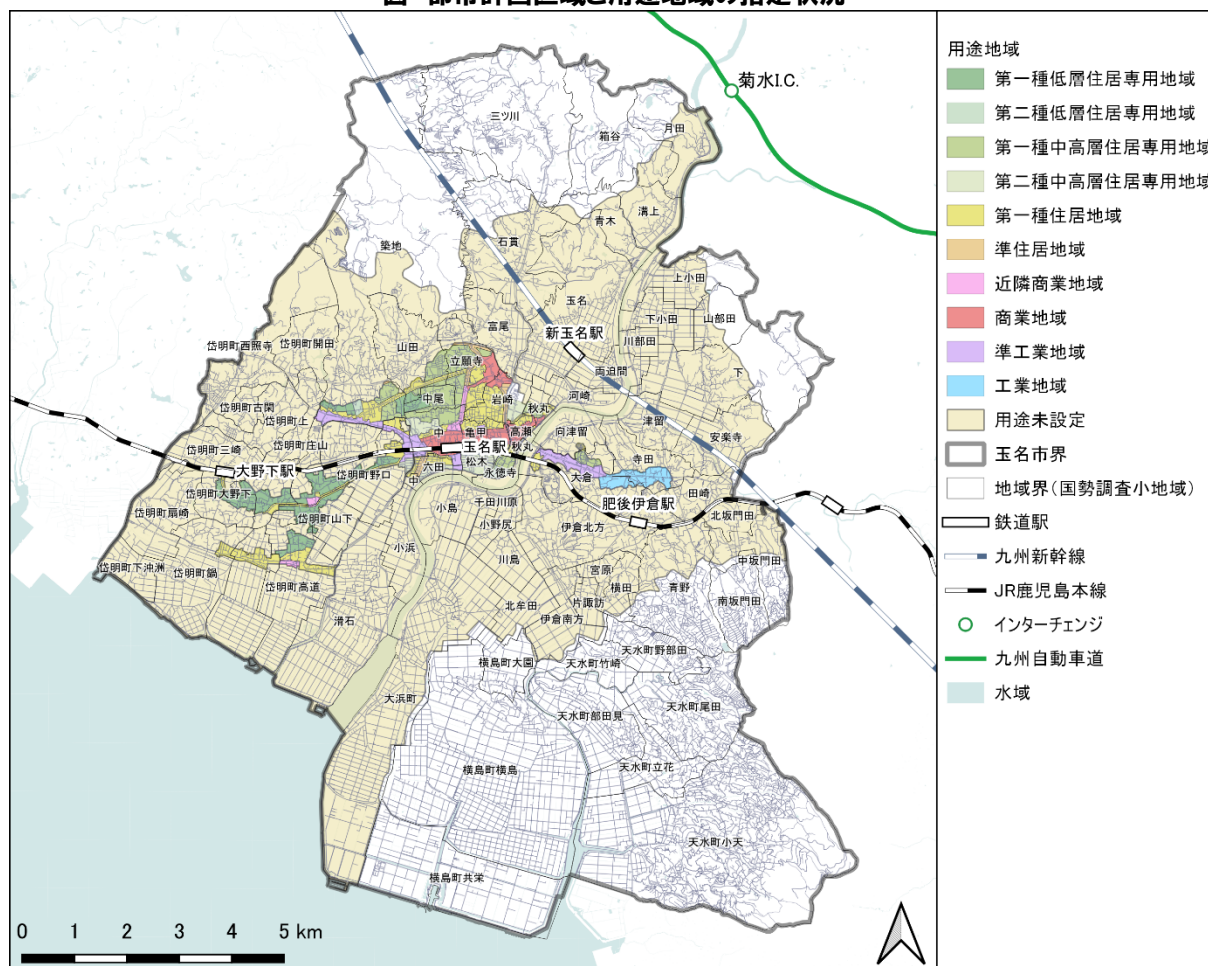
出典：国土数値情報（国土交通省）

(6) 法規制等

①都市計画

下図に示すように市域の北部と南部の一部をのぞくエリアに玉名都市計画区域（下図中で「用途地域」または「用途未設定」の着色がある区域）が指定されています。また、都市計画区域内において適切な土地利用の規制・誘導を行うため、玉名地区・岱明地区の一部に用途地域を指定しています。

図 都市計画区域と用途地域の指定状況

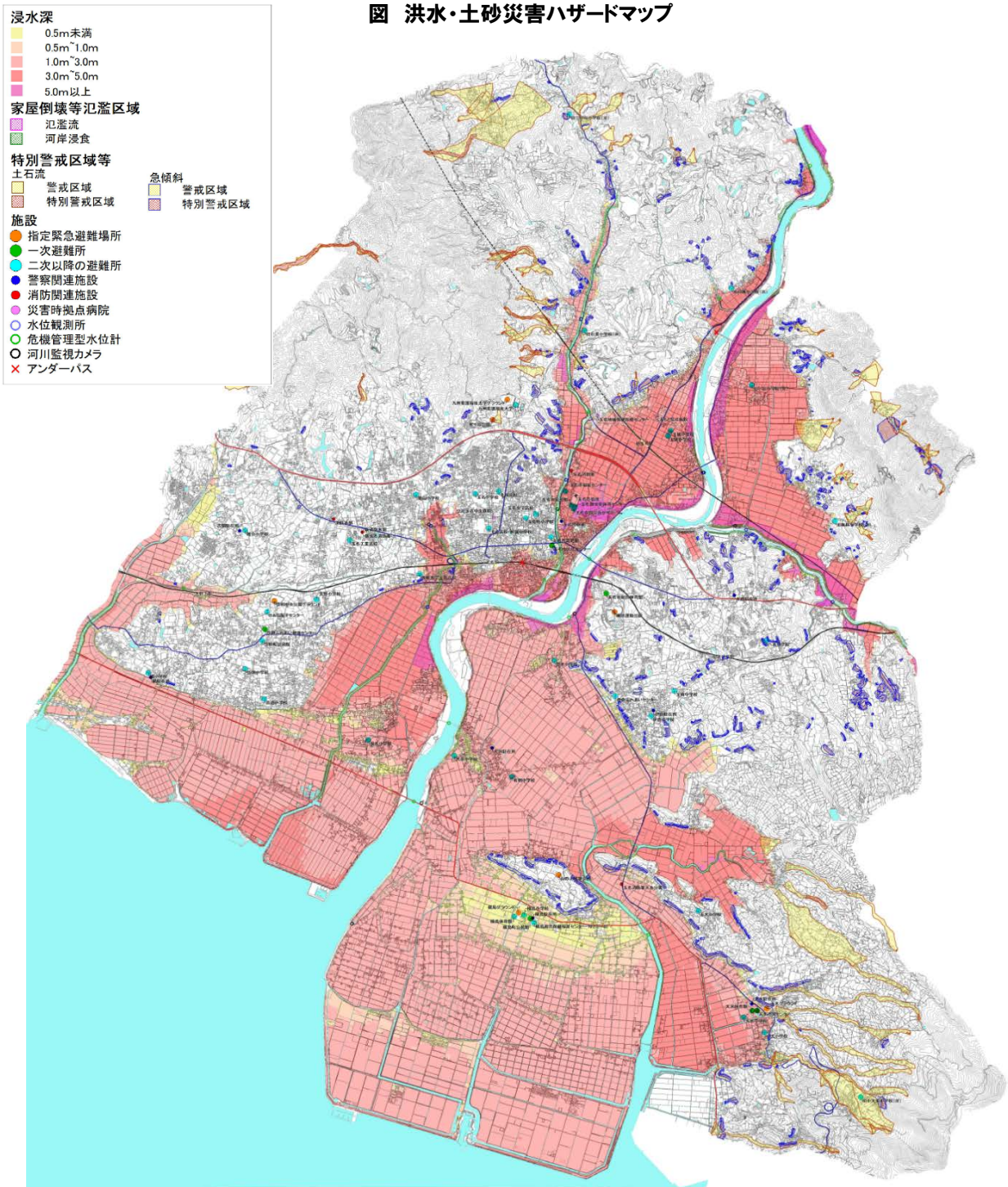


出典：国土数値情報（国土交通省）

②洪水・土砂災害

玉名市総合防災マップより、洪水土砂災害ハザードマップ（想定最大規模）を下図に示します。

主に市域の北部、南東部を中心に土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が多く指定されています。また、洪水浸水想定区域は、1級河川の菊池川沿いをはじめ、繁根木川などの2級河川沿いに広がっています。



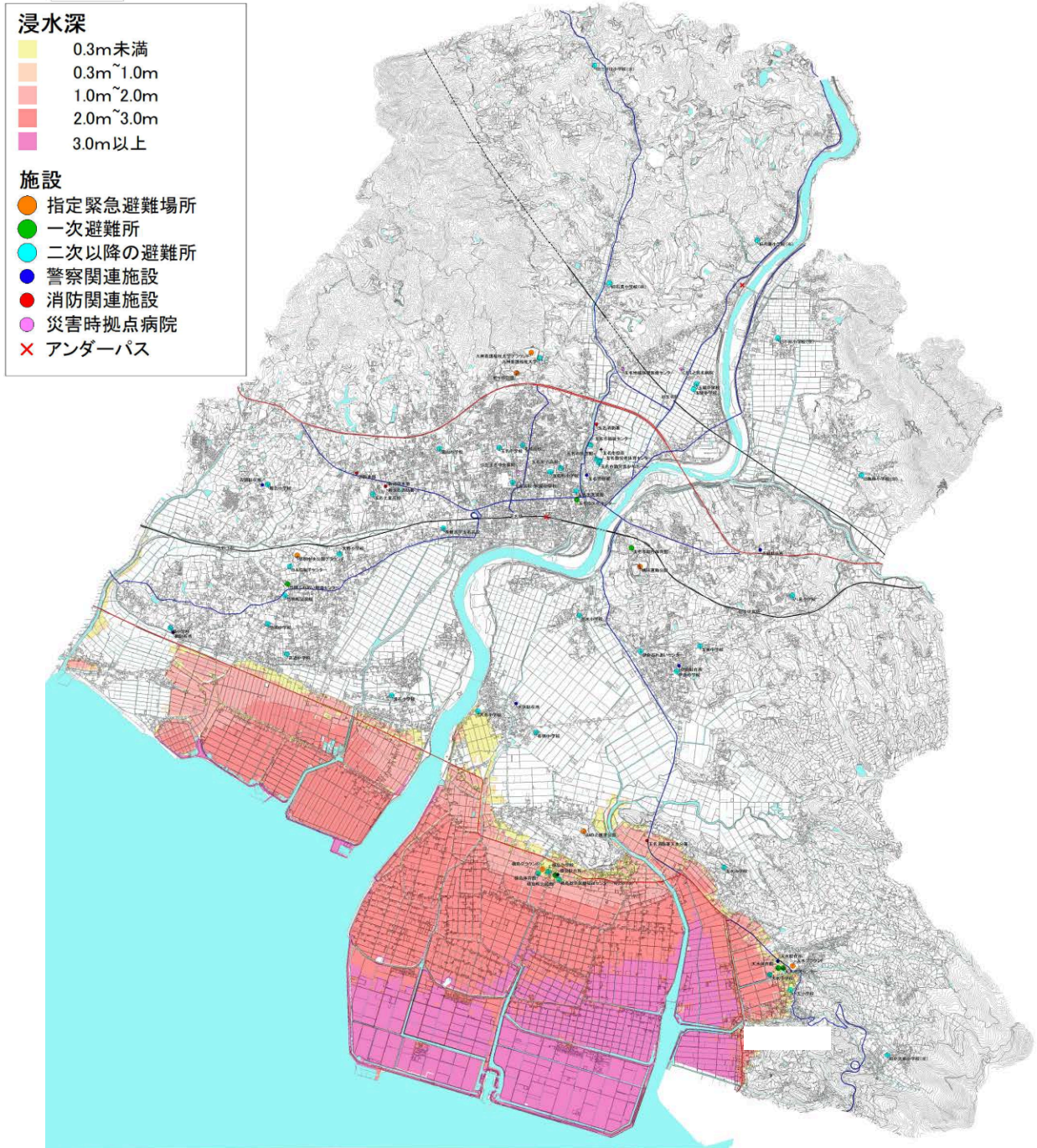
出典：玉名市ホームページ「洪水・土砂ハザードマップ(全域版)」
<https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/102/16409.html>

③津波による浸水想定区域

玉名市総合防災マップより、津波ハザードマップを下図に示します。

津波による浸水想定区域は、市域南部の有明海沿岸域に 3m以上の浸水深の想定区域が広がっています。

図 津波ハザードマップ



出典：玉名市ホームページ「津波ハザードマップ(全城版)」(<https://www.city.tamana.lg.jp/q/aview/102/16409.html>)

2-2 住宅施策の状況

(1) 国・県の動向、上位計画

①住生活基本法

平成 18 年 6 月施行。国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他の基本となる事項が定められています。

②住生活基本計画 <全国計画>

(計画期間：平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間)

平成 28 年 3 月策定。住生活基本法第 15 条第 1 項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基本的な計画です。

■施策の基本的な方針

【居住者からの視点】

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【住宅ストックからの視点】

- 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 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
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

③熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」

(計画期間：平成 29 年度から令和 7 年度までの 9 年間)

平成 30 年 3 月策定。熊本県においては、住生活基本法第 17 条に基づき、県の住宅施策の基本となる住生活基本計画が策定されており、同計画は、県内市町村が市町村住宅マスタープラン等を策定する際の基本的な指針となるものとして位置付けられています。

ア) 基本理念と将来像

本県の住生活に関する基本理念と実現を目指すべき住生活の将来像は以下のとおりです。

基本理念	夢にあふれる豊かな住生活の実現
将来像	将来像 1 誰もが安心して暮らせる住生活 将来像 2 安全・快適に暮らせる住生活 将来像 3 持続可能な社会で暮らせる住生活 将来像 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活

イ) 基本目標と政策目標

基本目標	政策目標
基本目標 1 住宅セーフティネットの確立	政策目標 1. 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備★ 政策目標 2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 政策目標 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート
基本目標 2 質の高い住宅ストックへの更新	政策目標 4. 耐震・防災・防犯対策の強化★ 政策目標 5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 政策目標 6. 省エネ対策の強化と環境への配慮 政策目標 7. 居住面積水準の改善
基本目標 3 住宅循環システムの構築	政策目標 8. 空家対策の推進★ 政策目標 9. リフォーム・修繕の促進 政策目標 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 政策目標 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興
基本目標 4 魅力的な住環境の形成	政策目標 12. 地域計画に則した住環境の整備 政策目標 13. 地域の定住促進とコミュニティの再生 政策目標 14. 地域景観に配慮した街なみの整備 政策目標 15. 熊本らしい木造住宅の供給推進★

★印は重点政策目標

(2) 本市の上位計画・関連計画

①第2次玉名市総合計画・基本構想

(計画期間：平成29年度から令和8年度までの10年間)

平成29年3月策定。本市においては、まちづくりの将来像を示すとともに、これを実現するための基本的な目標や主要な施策の大綱を示した基本構想などからなる第2次玉名市総合計画を策定しています。

ア) 基本構想・将来像（都市像）と基本施策

将来像 (都市像)	『人と自然が輝き やさしさと笑顔にあふれるまち 玉名』	
基本施策	1. 自然と暮らしを守る ふるさとづくり 2. 人と文化を育む 地域づくり 3. 賑わいと活力ある 産業づくり 4. 便利で快適な 都市づくり	5. 健康で安心な 福祉づくり 6. 公平で誇りの持てる 社会づくり 7. 健全な行政運営

イ) 基本構想・目標人口

計画期間（令和8年度）の目標人口：62,800人

ウ) 前期基本計画（計画期間：平成29年度から令和3年度までの5年間）における住生活関連の主な施策（関連するものを抜粋）

基本目標	主要施策	施策区分	概要等
1. 自然と暮らしを守るふるさとづくり	4. 安全・安心なまちづくりの推進	(5) 空家対策の強化(重点施策)	空家の放置に起因する事故や災害の根絶、景観の向上を図るため、「玉名市空家等対策の推進に関する条例」に基づき、空家の発生予防、適正管理に努めます。
4. 便利で快適な都市づくり	3. 住環境の整備・充実	(1) 移住・定住の推進(重点施策)	人口の減少傾向を抑制し、新たな人の流れを創るため、自然環境や新玉名駅など本市の魅力や地域資源を生かした移住・定住促進に向けた取組を推進します。
		(3) 公営住宅の整備	公営住宅を安全で快適な住まいとするため、『玉名市公営住宅等長寿命化計画』に基づき、計画的に改修するとともに、建替えについても検討します。

②第2期玉名市まち・ひと・しごと創生総合戦略

令和元年度策定。「第2期玉名市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、玉名市人口ビジョンにおいて提示する将来展望をふまえ、まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）第10条の規定により、本市における「しごとの創生」、「ひとの創生」、「まちの創生」に一体的に取り組むため、第1期玉名市まち・ひと・しごと創生総合戦略の結果をふまえ、事業のさらなる工夫と改善を加え、令和2年度を初年度とする5か年（令和6年度まで）の目標や施策の基本的方向、具体的な施策をまとめたものです。

ア) 基本目標（関連するものを抜粋）

基本目標	主な成果指標と数値目標
2. 玉名市への新たな人の流れを創る	人口の社会増減数（転入者数－転出者数） 平成30年：-100人 → 令和6年：0人
3. 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる	年齢15歳未満の人口総数 令和元年：8,261人 → 令和6年：8,300人
4. 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する	住みやすいと感じている市民の割合 令和元年：58.4% → 令和6年68.0%

イ) 具体的な政策パッケージ（関連するものを抜粋）

基本目標	基本的方向	施策	事業
2. 玉名市への新たな人の流れを創る	①移住・定住の推進による人の流入	玉名市への移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ●移住相談会参加事業 ●定住促進補助事業 ●空き家バンク事業 ●新玉名駅周辺整備事業
4. 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する	④暮らしやすい地方都市生活圏の形成	コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進	<ul style="list-style-type: none"> ●立地適正化計画策定事業

③玉名市都市計画マスタープラン

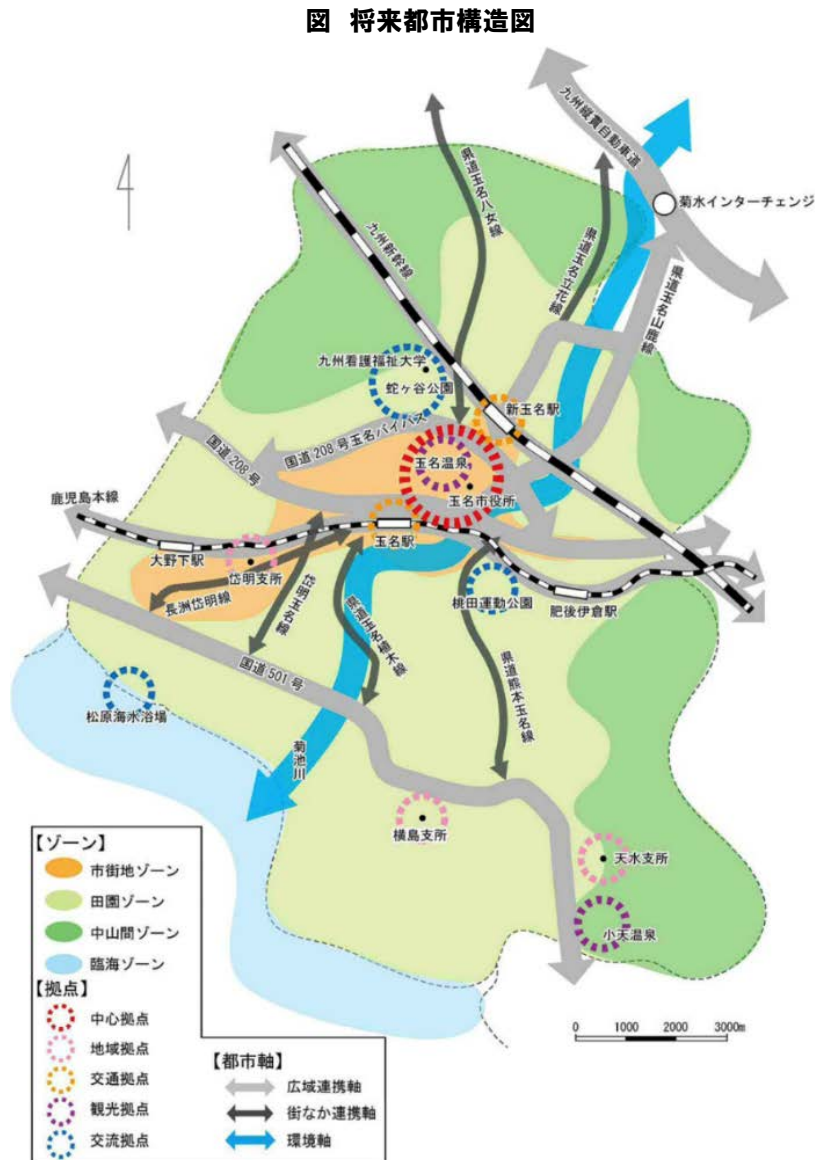
(計画期間：平成26年度からの20年間)

平成26年3月策定。「玉名市都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条第2項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に位置づけられる計画であり、概ね20年後を想定した本市の都市づくりの理念や目標などの基本的な方向性を示すものとして策定しています。

ア) 都市づくりの方針 (関連するものを抜粋)

都市づくりの理念	人と自然がひびきあう 県北の都 玉名	
都市づくりの基本方針	2. 『市民がいきいきと輝き続ける快適な都づくり』	<ul style="list-style-type: none"> ○定住促進に向けた総合的なまちづくりの推進 ○全ての人が安全・快適に生活できるユニバーサルデザインに配慮した都市づくり ○市民サービスの維持・向上 ○環境負荷の少ない低炭素型の都市の形成 ○景観に配慮したまちづくりの推進

イ) 将来都市構造図



資料：玉名市都市計画マスタープラン

(3) 本市の住宅政策

①市営住宅

ア) 管理戸数・位置等

令和2年9月現在、本市では市営住宅を31団地244棟1,208戸管理しています。内訳は、公営住宅が20団地197棟1,100戸、改良住宅が10団地45棟96戸、単独住宅が2団地2棟12戸です。

市営住宅は一部の団地を除き大半がJR鹿児島本線の3駅から3km以内に立地しています。

表 市営住宅の管理戸数等

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	20 団地	197 棟	1,100 戸
改良住宅	10 団地	45 棟	96 戸
単独住宅	2 団地	2 棟	12 戸
計	31 団地	244 棟	1,208 戸

*柵木団地は公営・改良が混在する団地であるため、団地数の合計は合わない。

図 市営住宅の位置



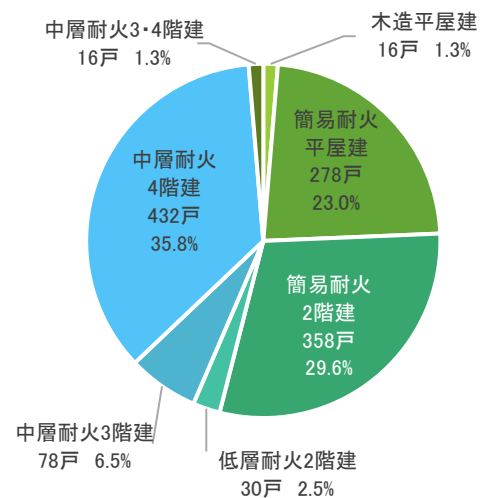
表 市営住宅一覧

団地番号	団地名称	種別	住所	棟数	戸数
001	天満町団地	公営住宅	高瀬 94 番地	4 棟	10 戸
002	陳内団地	公営住宅	中 1371 番地	1 棟	16 戸
003	糠峯団地	公営住宅	山田 1836 番地	17 棟	268 戸
004	山田団地	公営住宅	山田 2156 番地	12 棟	92 戸
005	深田団地	公営住宅	築地 2033 番地 1	9 棟	39 戸
006	南大門団地	公営住宅	築地 2110 番地	5 棟	30 戸
007	四本木団地	公営住宅	伊倉北方 2539 番地	2 棟	48 戸
008	住吉団地	公営住宅	伊倉南方 1228 番地 1	1 棟	16 戸
009	一本松団地	公営住宅	伊倉北方 2266 番地 3	34 棟	149 戸
010	大倉団地	公営住宅	大倉 706 番地	59 棟	228 戸
011	栗崎団地	公営住宅	玉名 2136 番地 1	2 棟	32 戸
012	三ツ川団地	公営住宅	三ツ川 586 番地	5 棟	30 戸
013	明神尾団地	公営住宅	岱明町扇崎 1062 番地	10 棟	40 戸
014	古閑団地	公営住宅	岱明町古閑 411 番地 1	9 棟	40 戸
015	桜谷団地	公営住宅	横島町横島 2106 番地	3 棟	12 戸
016	馬の水団地	単独住宅	横島町横島 2110 番地	1 棟	6 戸
017	新立石団地	単独住宅	天水町小天 6553 番地 3	1 棟	6 戸
018	東原西団地	公営住宅	河崎 661 番地 1	3 棟	6 戸
019	杉田東団地	公営住宅	伊倉北方 1471 番地	3 棟	6 戸
020	杉田西団地	公営住宅	伊倉北方 1496 番地	3 棟	6 戸
021	岩井口西団地	公営住宅	伊倉北方 1511 番地 1	8 棟	18 戸
022	柵木団地	公営・改良住宅	伊倉北方 1336 番地	14 棟	28 戸
023	河崎団地	改良住宅	河崎 756 番地	5 棟	10 戸
024	横枕団地	改良住宅	河崎 501 番地	1 棟	4 戸
025	東原団地	改良住宅	河崎 635 番地	2 棟	6 戸
026	篠原団地	改良住宅	伊倉北方 1328 番地 1	10 棟	20 戸
027	岩井口団地	改良住宅	伊倉北方 1527 番地	4 棟	8 戸
028	藤ヶ谷団地	改良住宅	伊倉北方 1009 番地 1	6 棟	12 戸
029	与内迫団地	改良住宅	伊倉北方 1301 番地 1	5 棟	10 戸
030	八竜団地	改良住宅	伊倉北方 23 番地	3 棟	6 戸
031	八竜西団地	改良住宅	伊倉北方 220 番地	2 棟	6 戸
計			31 団地	244 棟	1,208 戸

イ) 構造・階数

市営住宅の構造・階数別の管理戸数をみると、中層耐火 4 階建が 432 戸 (35.8%) で最も多く、次いで簡易耐火 2 階建 358 戸 (29.6%)、簡易耐火平屋建 278 戸 (23.0%) です。

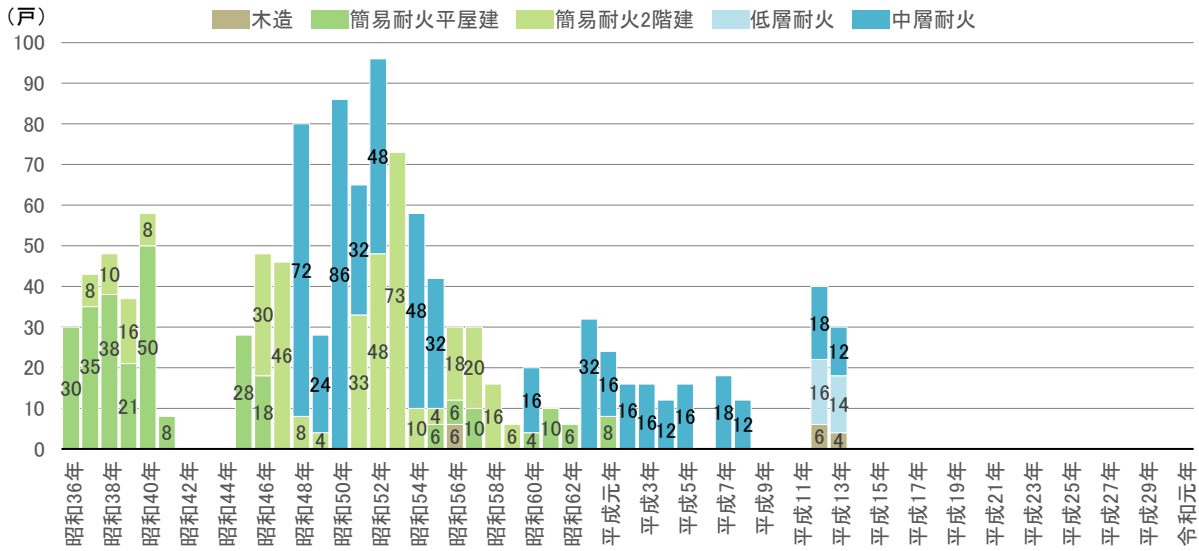
図 構造・階数別管理戸数



ウ) 建設年度・耐用年数

建設年度別・構造別に管理戸数をみると、昭和 45 年度頃までは簡易耐火平屋建を中心に建設が進み、昭和 46 年度から簡易耐火 2 階建や中層耐火の建設が急増しています。昭和 60 年代になると年度ごとの建設戸数はピーク時の 5 分の 1 程度に減少し、中層耐火を中心に供給が続けられました。平成 13 年度を最後に以降現在まで市営住宅の建設が行われていない状況となっています。

図 建設年度別・構造別管理戸数



令和 2 年現在、耐用年数を経過している市営住宅は、414 戸あり 34.3%を占めています。また、本計画の計画期間内（令和 3～12 年度）に耐用年数を経過する市営住宅は 234 戸あり、合計で 53.7%が耐用年数を経過する状況となります。

また、公営住宅建替事業の施行要件である耐用年数の 1/2 を超える市営住宅は、令和 2 年現在で 994 戸あり、管理戸数の 8 割を超えています。計画期間内に耐用年数の 1/2 を超えるものは 124 戸あり、合計で 92.6%が計画期間内に建替事業の要件を満たす状況となります。

表 耐用年数の経過状況

構造		木造	簡易耐火平屋建	簡易耐火 2 階建	低層耐火	中層耐火	合計
耐用年数		30 年	30 年	45 年	70 年	70 年	
管理戸数		16 戸	278 戸	358 戸	30 戸	526 戸	1,208 戸
耐用年数の 1/2	既に経過 (R2 年度までに経過済)	16 戸	278 戸	358 戸	0 戸	342 戸	994 戸
	計画期間内に経過 (R3～R12 年度までに経過)	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	124 戸	124 戸
	計画期間内に未経過 (R13 年度以降に経過)	0 戸	0 戸	0 戸	30 戸	60 戸	90 戸
耐用年数	既に経過 (R2 年度までに経過済)	6 戸	278 戸	130 戸	0 戸	0 戸	414 戸
	計画期間内に経過 (R3～R12 年度までに経過)	6 戸	0 戸	228 戸	0 戸	0 戸	234 戸
	計画期間内に未経過 (R13 年度以降に経過)	4 戸	0 戸	0 戸	30 戸	526 戸	560 戸
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	65.0%	82.3%
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.6%	10.3%
		0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	11.4%	7.4%
		37.5%	100.0%	36.3%	0.0%	0.0%	34.3%
		37.5%	0.0%	63.7%	0.0%	0.0%	19.4%
		25.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	46.3%

エ) 募集・空室の方法と周知の方法

市営住宅の募集方法は、次のとおりです。

- ・毎月、1日から15日まで入居募集を行い、空室ごとに抽選会を行う。
- ・抽選に漏れた人も、1年間はその団地の入居資格があり、その団地が空き次第、抽選順位に応じ、入居が認められる。
- ・空室がない場合、抽選がない月もありうる。

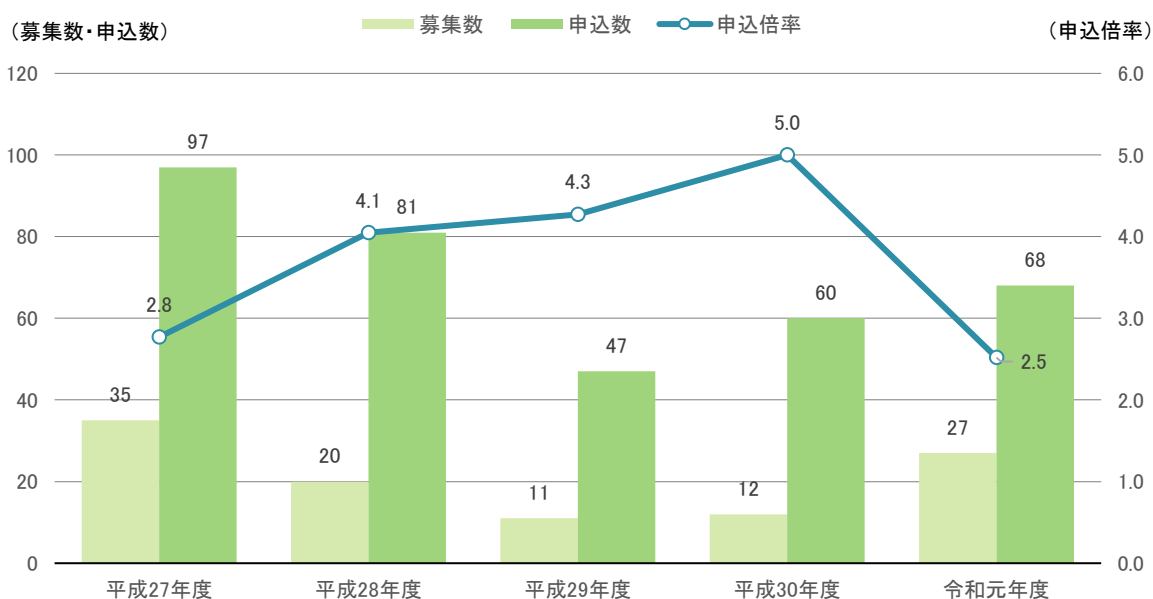
また、市営住宅の募集に関する情報は、広報誌「広報たまな」及び玉名市のホームページにより周知しています。

オ) 空き家の発生状況と募集及び申込み数の推移

令和2年9月現在の市営住宅1,208戸のうち、空き家は180戸ですが、このうち154戸は改善や建替えの準備、その他の事情により募集を停止している政策空き家であり、現状では26戸が募集可能な空き家となっています。政策空き家を除く管理戸数（入居が可能な市営住宅戸数）計1,054戸に対する入居可能な空き家戸数は26戸であり、空き家率は2.5%です。

また、過去5ヶ年度の募集数、申込数、申込倍率の推移は下図に示すとおりです。入居募集数は年間11～35戸となっています。一方、申込数は年間47～97件であり、この間の申込倍率は2.5～5.0倍となっています。過去5ヶ年度の間は申込倍率が1.0未満となることはなく、市営住宅には継続的に一定の需要があるという状況となっています。

図 市営住宅の入居募集数と申込数及び申込倍率の推移



②本市における住生活に関する事業の実施状況

本市の上位計画・関連計画に位置付けられている住生活に関する主な事業等の実施状況は以下のとおりです。

ア) 移住・定住に関する事業

■定住促進事業／地域振興課 地域振興係

概要(目的)	「住んでよかった」「住み続けたい」といわれるような魅力的で住みやすい環境づくりに取組み、市外から玉名市に移り住む人を増やすなどし、地域の活性化を図る。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標4 便利で快適な都市づくり 主要施策3 住環境の整備・充実 (1)移住・定住の推進				
具体的事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市内に住宅を取得することに伴って転入した者に対して、住宅取得補助、住宅リフォーム補助、空き家取得補助、新幹線通勤定期券補助を行う事業 事業実施期間：平成28～令和8年度（※実施期間は令和2年度までであるが、補助申請期限が市外転入後1年以内としており、令和4年度交付決定者の継続申請に係る支払いが令和8年度に生じるものである。） 2. 市内に住宅を取得することに伴って転入した者に対して、住宅取得補助等を行なう事業 事業実施期間：平成23～令和2年度 10年間（※実施期間は平成27年度までであるが、補助申請期限が市外転入後1年以内としており、平成28年度交付決定者の継続申請に係る支払いが令和2年度に生じるものである。） 3. 市内の売りたい・貸したい空き家を登録し、移住希望者の住宅とマッチングさせるとともに、空き家バンクの成約に伴う家財道具等の整理に対し、空き家家財道具等整理補助を行う事業 4. 東京及び福岡で開催される定住フェア等に相談ブースを出展し、移住希望者と直接対話を通じて玉名暮らしをPRする事業 5. 玉名圏域への人口流入を促進するため、東京等の主要な都市部での合同PR・相談会を実施して移住定住の情報発信を行うとともに、受入体制の充実に向けた取組を行う事業 6. 結婚に伴う新生活のスタートアップに係る新居の住居費、引越費用への支援に対する補助を行う事業 7. 東京圏への一極集中の是正及び地域の中小企業などにおける人手不足の解消を目的に、東京圏から玉名市に移住し、対象法人に就業した人及び起業した人（起業内容は県が認定した事業に限る）に国、県及び市が協働で移住支援金を交付する事業 8. 玉水ニュータウンの残1区画を販売するとともに、調整池や緑地等を良好に保つ業務 				
達成すべき目標	人口減少の傾向を抑えるため、転入者を確保し、転出の抑制を図る。				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	人口の社会増減数 (転入者数－転出者数)	H29年	49人	R2年	0人
定住者数 (定住促進補助金の活用による転入者数)	H29年	136人	R2年	150人	
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	1. 第2次定住促進補助事業	補助金助成件数	42件	41件	44件
	2. 定住促進補助事業	補助金助成件数	161件	119件	73件
	3. 空き家バンク事業	新規登録件数	5件	4件	3件
	4. おためし暮らし事業	利用件数	1件	2件	休止
	5. 定住相談会参加事業	相談件数	32件	4件	2件
	6. 定住相談会合同開催事業 (定住自立圏形成推進事業)	相談件数	—	2件	13件
	7. 結婚新生活支援事業費補助事業	補助金助成件数	15件	5件	3件
	8. 移住支援事業	補助金助成件数	—	0件	0件
	9. 玉水ニュータウン販売管理業務事業(残1区画)	販売区画数	0区画	0区画	0区画
評価・課題等	第2次住宅補助事業など、補助金の活用による移住者数は増加した。今後も都市部における玉名市の認知度を高めるため、定住相談会や市のHP、関係人口構築事業等を活用し積極的な情報発信を行っていく。 空き家バンクについて、登録物件数を増加させるためには空き家の掘り起こしが効果的だと考えており、地域おこし協力隊を投入すべく現在募集中。				

イ) 空家対策に関する事業

■ 空家等対策推進事業／防災安全課 交通防犯係

概要(目的)	今後さらに空き家の増加が予想されるが、空き家の増加は、老朽化や倒壊、火災延焼等の危険性など生活環境に悪影響を及ぼす要因となるため、実態調査や対策計画策定を実施し、適切な対応を図る。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標1 自然と暮らしを守る ふるさとづくり 主要施策4 安全・安心なまちづくりの推進 (5)空家対策の強化				
具体的事業内容	空家等の実態を把握し、空き家の予防・適正管理や利活用を適切に推進する上で必要となる空家等対策に関する基本的な方針、空家等対策の取組等の総合的な対策を策定し、総合的な空家対策を行う。				
達成すべき目標	空家等の実態調査や計画策定を実施し、まずは空き家の特定を行い、その後は空き家の状況等に応じて、協議会等で予防・利活用・除却などの対応を検討し、空家等の解消を図っていく。				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	空家等相談件数に対する解決率(累積値)	H29	30%	R2	30%
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	空家等相談業務	相談件数	7件	13件	4件
	空家等対策協議会	開催回数	2回	0回	0回
	庁内推進会議業務	開催回数	0回	0回	1回
評価・課題等	引き続き、庁内関係部署と連携を図りながら空家対策に取り組む。 また、空家等対策協議会を開催し、特定空家の認定基準を整備、特定空家を認定し空家等の適正管理を行う。				

■ 老朽危険空家等除却促進事業／都市整備課 まちづくり推進係

概要(目的)	地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るため、適切な管理の行われていない空き家の除却を促進する。				
具体的事業内容	以下の要件を満たした老朽危険空家等の除却に際し、最大60万円の補助を行う。 ・1年以上住居として使用がなく、今後も使用の見込みがないもの ・住居の不良度判定において、評点が100点以上のもの				
達成すべき目標	空家実態調査でC及びDと判定を受ける空き家数の減少				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	空家実態調査においてC及びD判定を受けた空き家の除去	H29	442棟	R8	200棟
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	老朽危険空家等除却促進事業(補助金)	補助金交付件数	—	11件	11件
評価・課題等	近年適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。本市で行っている補助事業を周知することにより、そのような空き家の除却を促進する必要がある。				

ウ) 住宅のバリアフリー化に関する事業

■ 住宅改造助成事業（高齢者向け）／高齢介護課 高齢者支援係

概要(目的)	介護を必要とする高齢者や障がい者などが居住している住宅を、身体状況に配慮した仕様に改造する場合に、その費用の全部または一部を助成することにより、在宅での自立促進、寝たきり防止及び介護者の負担軽減を図る。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標5 健康で安心な 福祉づくり 主要施策3 地域福祉の充実 (2)高齢者支援の充実				
具体的事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口にて住宅改造等についての相談対応を行う。 ・助成の対象となる改造であるかどうか、現地確認に行く。 ・住宅改造に要した費用の全部または一部を助成する。 				
達成すべき目標	改造が必要な方に助成を行い、改造後、在宅での生活が改善されること				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	住宅改造件数	H29	2件	R2	6件
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	高齢者等住宅改造給付事業	補助金助成件数	2件	0件	0件
評価・課題等	住宅改造は低所得者で本当に必要な方に使っていただくために、相談時に十分聞き取りを行い、適正な利用がされるよう努めている。				

■ 住宅改造助成事業（障がい者向け）／総合福祉課 障害福祉係

概要(目的)	65歳未満の、身体障害者手帳1級又は2級、療育手帳A1又はA2の者がいる世帯に対し、住宅改造に必要な経費を助成することにより在宅での自立を促進する。				
具体的事業内容	玄関、廊下、階段、居室、浴室、便所、洗面所、台所等在宅の障がい者が、利用する部分に関し改造を要する経費とし、新築・増築・改築は対象としない。借家、借間等を改造する場合は、所有者の承諾を必要とするが、その占有部分を対象とし、現状復帰についての費用は助成の対象としない。 助成額については、「玉名市住宅改造助成事業実施要綱」のとおり。				
達成すべき目標	重度の身体障がい者・知的障がい者の在宅での自立促進、寝たきり防止及び介護者の負担軽減を図る。				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	助成金助成件数	H20年度	2件	R2年度	2件
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	住宅改造助成事業	補助金助成件数	1件	0件	1件
評価・課題等	重度の身体障がい者・知的障がい者及び介護者は在宅のバリアフリー化が必要であり、費用負担軽減のため今後も事業を継続していく。				

エ) 安全な住まいづくりに関する事業

■戸建木造住宅耐震対策支援事業／営繕課 保全計画係

概要(目的)	今後の大地震に備え、市民の皆様が安心して住み続けられる住まいの確保を図る。					
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標1 自然と暮らしを守る ふるさとづくり 主要施策4 安全・安心なまちづくりの推進 (1)防災体制の強化					
具体的事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌等での耐震化の啓発、情報発信を行う。 ・窓口にて耐震診断、補助制度についての相談対応を行う。 ・耐震設計、シェルター、改修、建替えに要した費用の補助を行う。 ・固定資産税納付書に耐震化補助に関するチラシの同封を行う。 					
達成すべき目標	耐震性のない戸建木造住宅への補助を行うことで耐震化を推進する。					
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値		
		基準年	数値	目標年	数値	
	広報誌等で耐震化の啓発、情報発信	H30年度	6件	R2年度	6件	
	耐震改修促進計画	H25年度	16,568戸	R8年度	概ね解消	
実績	事業を構成する細事業		活動指標	H29年	H30年	R元年
	戸建木造住宅耐震改修等事業		補助金助成件数	10件	3件	5件
	戸建木造住宅耐震対策支援事業		住宅耐震相談件数	0件	12件	8件
	耐震化相談受付		受付件数	18件	24件	18件
評価・課題等	令和元年度は、熊本地震から3年が経過。住宅の耐震化に対する考えが薄れつつあるため、助成件数は5件と低水準だった。今後も市民の安全安心のため、様々な方法で事業内容を広く市民に周知しながら現状のまま継続する。					

■危険ブロック塀等安全確保支援事業／営繕課 保全計画係

概要(目的)	避難路に面する危険なブロック塀を撤去することで安全性を確保するのが目的である。					
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標1 自然と暮らしを守る ふるさとづくり 主要施策4 安全・安心なまちづくりの推進 (1)防災体制の強化					
具体的事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・除却（高さを40cm以下とする工事を含む。）に係る工事。 ・補助対象経費：撤去工事に要する費用、200千円又は撤去するブロック塀等の長さに12千円を乗じて得た額のうち最も低い額。 ・補助金額：補助対象経費に2/3を乗じて得た額（最大13万3千円）。 					
達成すべき目標	危険ブロック塀撤去の広報啓発及び撤去費用の補助					
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値		
		基準年	数値	目標年	数値	
	広報誌等で事業推進の啓発、情報発信	R元年度	3件	R2年度	3件	
実績	事業を構成する細事業		活動指標	H29年	H30年	R元年
	危険ブロック塀等安全確保支援事業（基幹事業）		補助金助成件数	—	—	24件
評価・課題等	令和元年度は、大阪府北部地域を中心に地震が発生し、ブロック塀の下敷きとなり、2名の方が死亡する人的被害につながる事故が発生し、1年が経過。避難路に面する危険なブロック塀を撤去することで、安全性を確保することができた（助成件数は24件）。今後も市民の安全安心のため、補助制度がある限り広く市民に周知しながら現状のまま継続する。					

■民間建築物吹き付けアスベスト対策支援事業／営繕課 保全計画係

概要(目的)	アスベストの健康被害を防止するため、民間の既存建築物に施工されている吹き付けアスベストの含有調査や除却を支援するのが目的である。					
具体的事業内容	補助対象経費 ・アスベスト（分析）に係る調査 上限 250千円（国費10/10）。 ・アスベスト（除却）に係る工事 上限 3,000千円（国費1/3、県費1/6、市費1/6）。					
達成すべき目標	アスベスト飛散防止の啓発及びアスベストの分析・撤去費用の補助					
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値		
		基準年	数値	目標年	数値	
	広報誌等で事業推進の啓発、情報発信	R元年度	2件	R2年度	2件	
実績	事業を構成する細事業		活動指標	H29年	H30年	R元年
	民間建築物吹き付けアスベスト対策支援事業		補助金助成件数	—	—	1件
	耐震化相談受付			18件	24件	18件
評価・課題等	近年、アスベストが原因とされる健康被害が全国的に社会問題となっており、アスベストの飛散による健康被害を防止し、今後も市民の安全安心のため、補助制度がある限り広く市民に周知しながら現状のまま継続する。					

オ) 防犯のまちづくりに関する事業

■ 犯罪のないまちづくり推進事業／防災安全課 交通防犯係

概要(目的)	安全で明るく豊かな地域社会を実現するために、防犯団体への支援を行い、犯罪や非行のない安全で住みよい地域社会を実現する。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標 1 自然と暮らしを守る ふるさとづくり 主要施策 4 安全・安心なまちづくりの推進 (4)防犯対策の強化				
具体的事業内容	防犯補導員、防犯関係団体との連携のもと防犯活動を推進する。(負担金、補助金の交付)				
達成すべき目標	防犯関係団体への負担金等の交付を行うことで、安全で住みやすい社会の実現を目指す。				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	防犯関係団体への負担金等の交付	H29	6件	R2	6件
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	防犯対策事業	負担金	5件	5件	5件
		補助金	1件	1件	1件
評価・課題等	玉名地区の刑法犯罪認知件数は、減少してはいるものの、声かけ事案等はまだまだ多く、防犯団体への負担金・補助金を交付し、市民の安心安全のため防犯活動を行ってもらう。				

■ 防犯灯設置等補助事業／防災安全課 交通防犯係

概要(目的)	安全で明るく豊かな地域社会を実現するために、行政区等の団体が維持管理している防犯灯に対する補助を行う。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標 1 自然と暮らしを守る ふるさとづくり 主要施策 4 安全・安心なまちづくりの推進 (4)防犯対策の強化				
具体的事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯設置に要する費用の補助を行う。 ・既存の防犯灯に対する、電気料の補助を行う。 				
達成すべき目標	防犯灯に対する補助等を行うことで、犯罪のない住みやすい社会の実現				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	防犯灯の設置や修繕数	H29	784件	R2	569件
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
	防犯対策事業	防犯灯設置等補助金	784件	768件	795件
		防犯灯電気料補助金	5,359件	5,470件	5,619件
評価・課題等	LED普及率100%を目指し、現在玉名市全体では74.4%と進んでいるが、地域別に見てみると横島地区が38.4%と伸び悩んでおり、横島地区の普及率アップが今後の課題となっている。				

カ) セーフティネットに関する事業

■一時生活支援事業／くらしサポート課 生活支援係

概要(目的)	一定の住居を持たない生活困窮者に対し、一定期間、衣食住の提供を行う。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標5 健康で安心な福祉づくり 主要施策3 地域福祉の充実 (4)生活困窮者の対策の充実				
具体的事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊場所の供与 ・衣食の供与 ・自立相談支援機関が関係機関と連携し、就労支援・家計改善支援・住居の確保等の本人の自立に向けた相談支援及びプラン策定 				
達成すべき目標	本事業を利用している間に、仕事を探し、アパート等を借りるため等の資金を貯蓄することにより、自立できるようにする。				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	一時生活支援利用者数	H29	3名	R2	3名
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
		利用者数	3名	2名	1名
		利用日数	104日	12日	13日
評価・課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・委託事業者の協力により、受け入れに関しては速やかに行われている。 ・本事業は、性質上緊急性が求められるケースが想定されるため、利用者の健康状態（感染症の罹患など）を速やかに把握し、受け入れが可能かどうか判断するのに課題がある。 				

■住居確保給付金／くらしサポート課 生活支援係

概要(目的)	離職等又はやむを得ない休業等により離職や廃業と同程度の状況になり経済的に困窮し、住居喪失者又は住居喪失のおそれのある者に対し、家賃相当分の住居確保給付金を支給することにより、住居及び就労機会等の確保に向けた支援を行う。				
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標5 健康で安心な福祉づくり 主要施策3 地域福祉の充実 (4)生活困窮者の対策の充実				
具体的事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・一定期間、賃貸住宅を管理している不動産媒介業者等の口座へ直接家賃を振り込む（代理受領） ・自立相談支援機関が関係機関と連携し、常用就職に向けた就労支援及びプラン策定 ・常用就職後、継続就労ができるよう自立相談支援機関によるアフターフォロー 				
達成すべき目標	住居及び就労機会を確保することで自立に向けた常用就職を目指す。				
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値	
		基準年	数値	目標年	数値
	住居確保給付金申請件数	H29	3件	R2	3件
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年
		申請件数	0件	1件	3件
		決定件数	0件	1件	3件
		支給金額	0円	26,700円	217,110円
評価・課題等	住居が確保できたことで、求職活動に専念し常用就職ができた。				

■住まい再建支援事業／総合福祉課

概要(目的)	熊本地震により被災し、応急的な住まいでの居住を余儀なくされた世帯に、定額の補助金を支給するもので、財源は熊本地震復興基金交付金が10割充てられる。					
総合計画等の政策体系上の位置づけ	第2次玉名市総合計画「前期基本計画」 基本目標5 健康で安心な福祉づくり 主要施策3 地域福祉の充実 (4)生活困窮者の対策の充実					
具体的事業内容	<p>【民間賃貸住宅入居費用補助金】熊本地震により被災し、応急的な住まいでの居住を余儀なくされた全壊・大規模半壊及び半壊で解体された方が、住まいの再建先として民間賃貸住宅に入居した際に要した初期費用について、一世帯に定額で補助金20万円を支給する。</p> <p>【転居費用補助金】熊本地震により被災され再建先（新築・購入・別宅補修・賃貸住宅・公営住宅等）へ転居した際に要した費用について、一世帯に定額で補助金10万円を支給する。</p>					
達成すべき目標	賃貸住宅入居費用及び転居費用の申請件数					
指標と目標値	指標名称	当初数値		将来目標値		
		基準年	数値	目標年	数値	
	賃貸住宅入居費用及び転居費用の申請件数	H29	25名	R2	4名	
実績	事業を構成する細事業	活動指標	H29年	H30年	R元年	
		民間賃貸住宅入居費用補助金	補助金交付件数	1件	3件	9件
		転居費用補助金	補助金交付件数	23件	8件	8件
評価・課題等	令和2年4月1日現在で、補助金交付対象世帯数は残り4件。申請期限は、令和3年3月31日。					

3. 住宅需要等の調査

3-1 住宅ストックの状況

(1) 住宅ストック

①住宅数・空き家数

住宅・土地統計調査によると、平成30年の本市の住宅総数は28,230戸であり、平成20年から10年間で4.4%増加しています。また、平成30年の空き家は4,410戸であり、住宅総数に対する空き家率は15.6%となり、平成20年から2.8ポイント高くなっています。熊本県全体の空き家率は13.8%であり、本市の空き家率は県平均よりもやや高い状況です。

空き家の内訳をみると、二次的住宅や売却用の住宅はわずかで、賃貸用の住宅は住宅総数に対して5%前後を推移しており、それなりに流通していると考えられます。一方、平成30年のその他の住宅は10.1%であり、平成20年と比較して2.4ポイント高くなっていることから、空き家の増加の大半がその他の住宅によるものとなっています。

表 住宅数、空き家数、空き家率の推移

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸、%)						建築中	
			計	一時現在者のみ	空き家 (下段は住宅総数に対する割合)					
					計	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅		その他の住宅
平成20年	27,040	23,390	3,650	130	3,450 12.8%	80 0.3%	1,260 4.7%	50 0.2%	2,070 7.7%	70
平成25年	27,910	24,050	3,850	20	3,830 13.7%	-	1,440 5.2%	20 0.1%	2,370 8.5%	-
平成30年	28,230	23,750	4,480	50	4,410 15.6%	140 0.5%	1,280 4.5%	150 0.5%	2,840 10.1%	10
平成30年 熊本県	813,700	698,100	115,600	2,300	111,900 13.8%	3,200 0.4%	41,400 5.1%	2,900 0.4%	64,400 7.9%	1,400

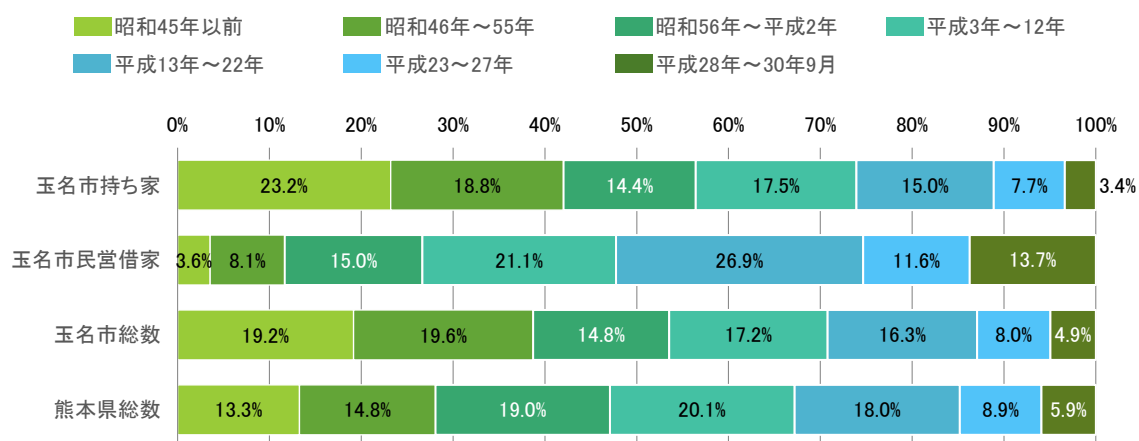
資料：各年とも住宅・土地統計調査（総務省統計局）
※抽出調査のため合計数が合わない

- *一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
- *二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他の住宅（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）。
- *空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。なお、「賃貸用の住宅」には公的住宅は含まない。

②住宅の建築時期

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅（居住世帯ありの23,750戸）の建築時期をみると、旧耐震基準の昭和55年以前（1980年以前）の住宅が38.8%を占め、熊本県平均と比較して10.7ポイント上回っています。本市の持ち家（総数18,090戸）と民間借家（総数4,060戸）の建築時期を比較してみると、持ち家では昭和55年以前の合計が42.0%を占めるのに対し、民間借家では11.7%にとどまっています。一方、平成13年以降に建築されたものをみると、持ち家の26.1%に対し、民間借家は52.2%と過半数を占めており、民間借家は比較的新しい住宅が多く占めていることが分かります。

図 住宅の建築時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

③住宅の建て方・構造

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅の建て方は「一戸建」が79.9%、「共同住宅」17.5%、「長屋建」が2.3%です。一方、住宅の構造は「木造」が63.4%、「防火木造」が23.0%、「RC（鉄筋コンクリート）造、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造」が10.2%を占めています。

図 住宅の建て方

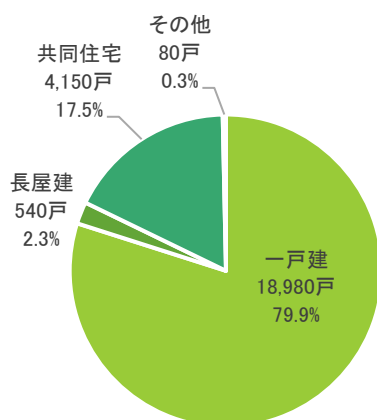
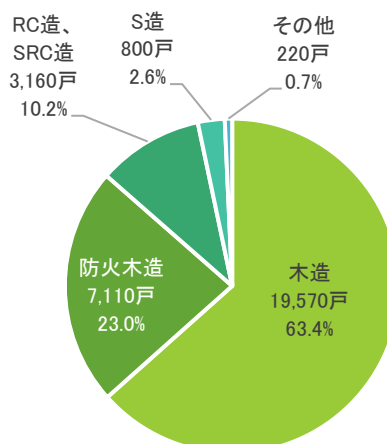


図 住宅の構造



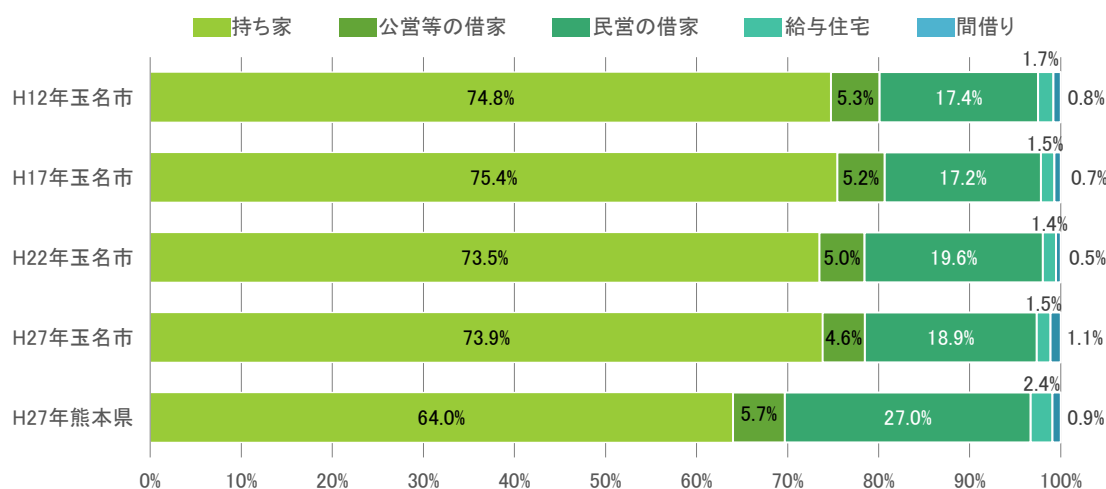
資料：いずれも平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 住宅の所有関係

国勢調査によると、住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯構成は、過去15年は「持ち家」が概ね4分の3、「民営の借家」は2割弱を占め大きな変化はみられません。本市の世帯数が増加する一方で、市営住宅が平成13年以降は新しく建設されていないこと等もあり、「公営等の借家」は平成12年の5.3%から平成27年は4.6%へと0.7ポイント低下しています。

熊本県平均と比較すると、「持ち家」に住む世帯の割合は9.9ポイント高く、「民営の借家」は8.1ポイント低くなっています。

図表 住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯構成

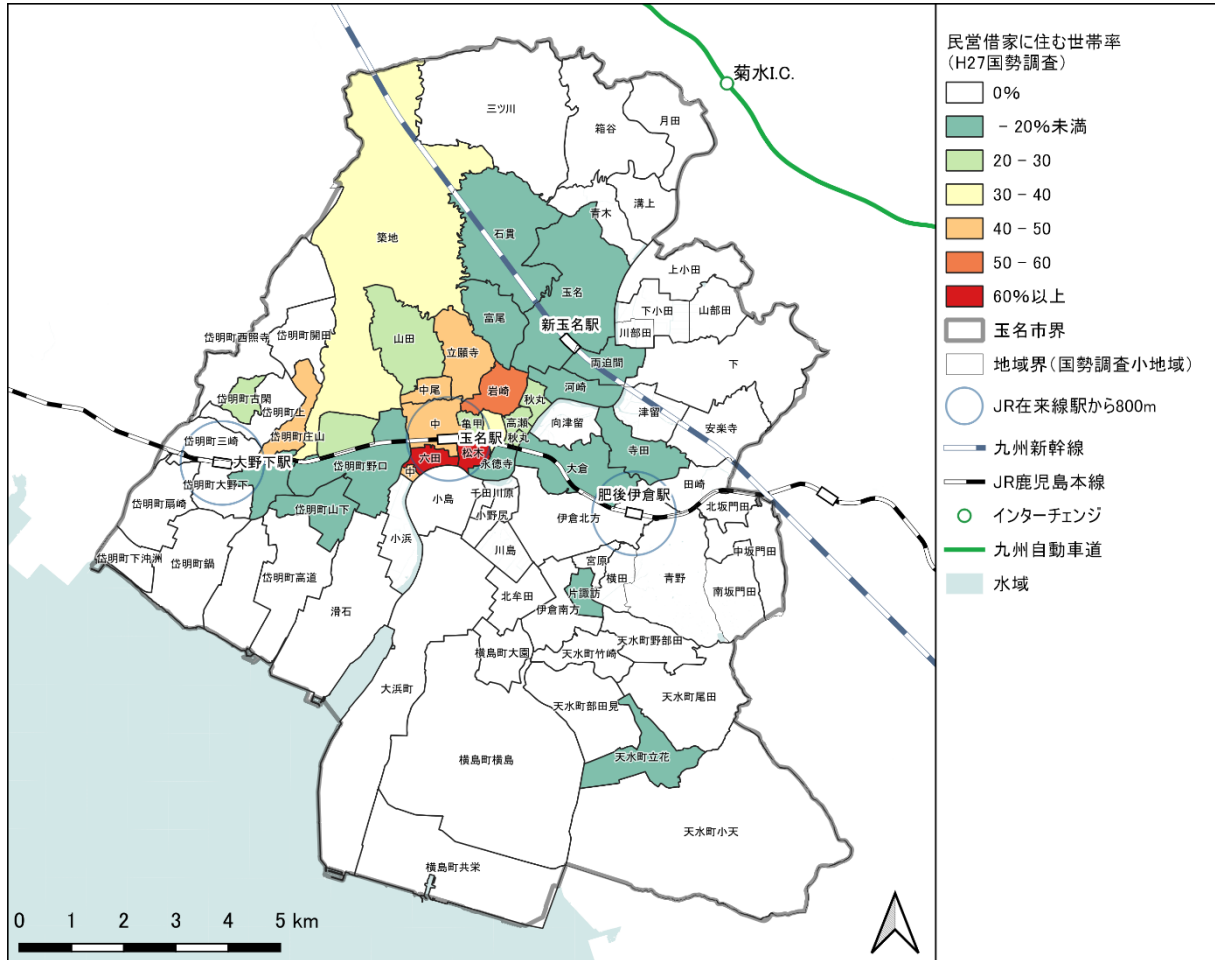


	持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯総数
H12年玉名市	17,498	1,249	4,067	384	189	23,387
H17年玉名市	17,228	1,190	3,922	334	174	22,848
H22年玉名市	17,715	1,200	4,720	341	129	24,105
H27年玉名市	17,821	1,118	4,557	360	275	24,131
H27年熊本県	444,005	39,683	187,345	16,581	5,833	693,447

資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

平成 27 年国勢調査の小地域データ（町丁・字等の集計）より、地域別の民間借家率をみると、JR 鹿児島本線沿線より南部の各地域、北東部の各地域はそれぞれ民間借家率が 0% であり、従ってほとんどが持ち家です（一部地域に市営住宅等が立地）。民間借家率が高い地域は JR 玉名駅付近を中心に、主に JR 鹿児島本線沿線の地域、新玉名駅周辺の地域に分布しています。

図 地域別の民間借家に住む世帯率



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

3-2 住宅市場の動向

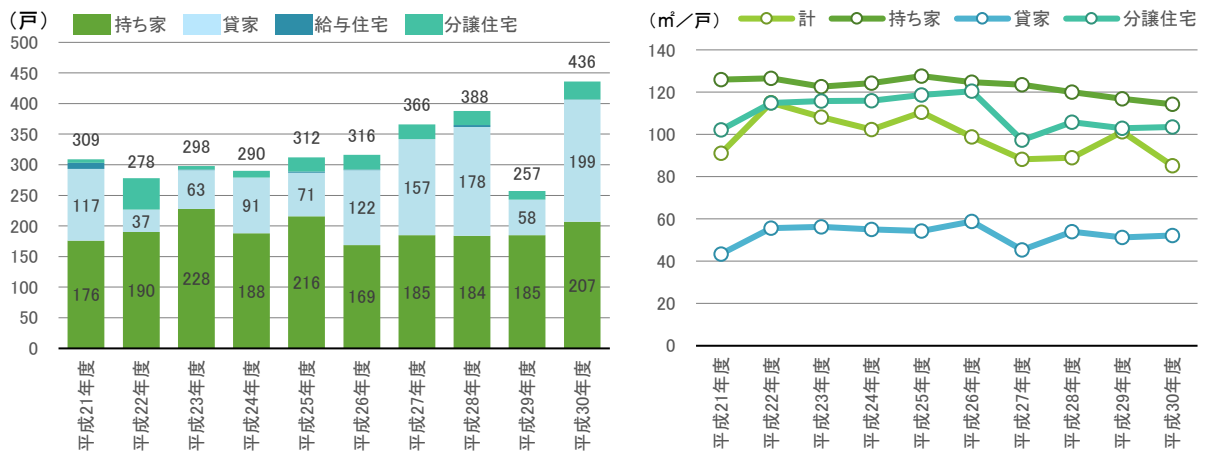
(1) 住宅着工の動向

平成 21 年度以降 10 年間の本市の住宅着工件数は、平成 29 年度に 257 戸と落ち込んだものの平成 24 年度以降は増加傾向にあり平成 30 年度は 436 戸でした。(ただし、熊本地震(平成 28 年 4 月)等の影響などから平成 29 年度に落ち込み、その分平成 30 年度の建設が活発化した可能性があります。)

利用関係別にみると、「持ち家」は年間 200 戸前後を推移しており比較的一定した供給が行われている一方、「貸家」は年間 40～200 戸程度までバラツキがあり、概ね「貸家」の多寡により年間の住宅着工戸数が大きく変化してきました。

新設住宅の平均床面積をみると、「持ち家」は平成 25 年度の 127.6 m²/戸をピークに近年は減少しており、平成 30 年度は 114.2 m²でした。「貸家」は平成 21 年度や 27 年度で 40 m²/戸台に低下した以外は概ね 50 m²/戸台を推移しています。

図表 利用関係別新設住宅の戸数、床面積の合計、平均床面積



利用関係別		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
戸数(戸)	計	309	278	298	290	312	316	366	388	257	436
	持ち家	176	190	228	188	216	169	185	184	185	207
	貸家	117	37	63	91	71	122	157	178	58	199
	給与住宅	10	0	1	0	2	1	0	3	0	1
	分譲住宅	6	51	6	11	23	24	24	23	14	29
合計(㎡)	計	28,168	31,961	32,251	29,657	34,457	31,221	32,304	34,502	26,033	37,140
	持ち家	22,158	24,037	27,968	23,371	27,561	21,084	22,857	22,087	21,621	23,649
	貸家	5,082	2,062	3,545	5,011	3,857	7,175	7,112	9,619	2,972	10,390
	給与住宅	315	0	43	0	309	72	0	363	0	97
	分譲住宅	613	5,862	695	1,275	2,730	2,890	2,335	2,433	1,440	3,004
平均床面積(㎡/戸)	計	91.2	115.0	108.2	102.3	110.4	98.8	88.3	88.9	101.3	85.2
	持ち家	125.9	126.5	122.7	124.3	127.6	124.8	123.6	120.0	116.9	114.2
	貸家	43.4	55.7	56.3	55.1	54.3	58.8	45.3	54.0	51.2	52.2
	給与住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	97.0
	分譲住宅	102.2	114.9	115.8	115.9	118.7	120.4	97.3	105.8	102.9	103.6

資料：各年とも「建築統計の年間動向」(一般財団法人建設物価調査会)

(2) 民間賃貸住宅の募集状況

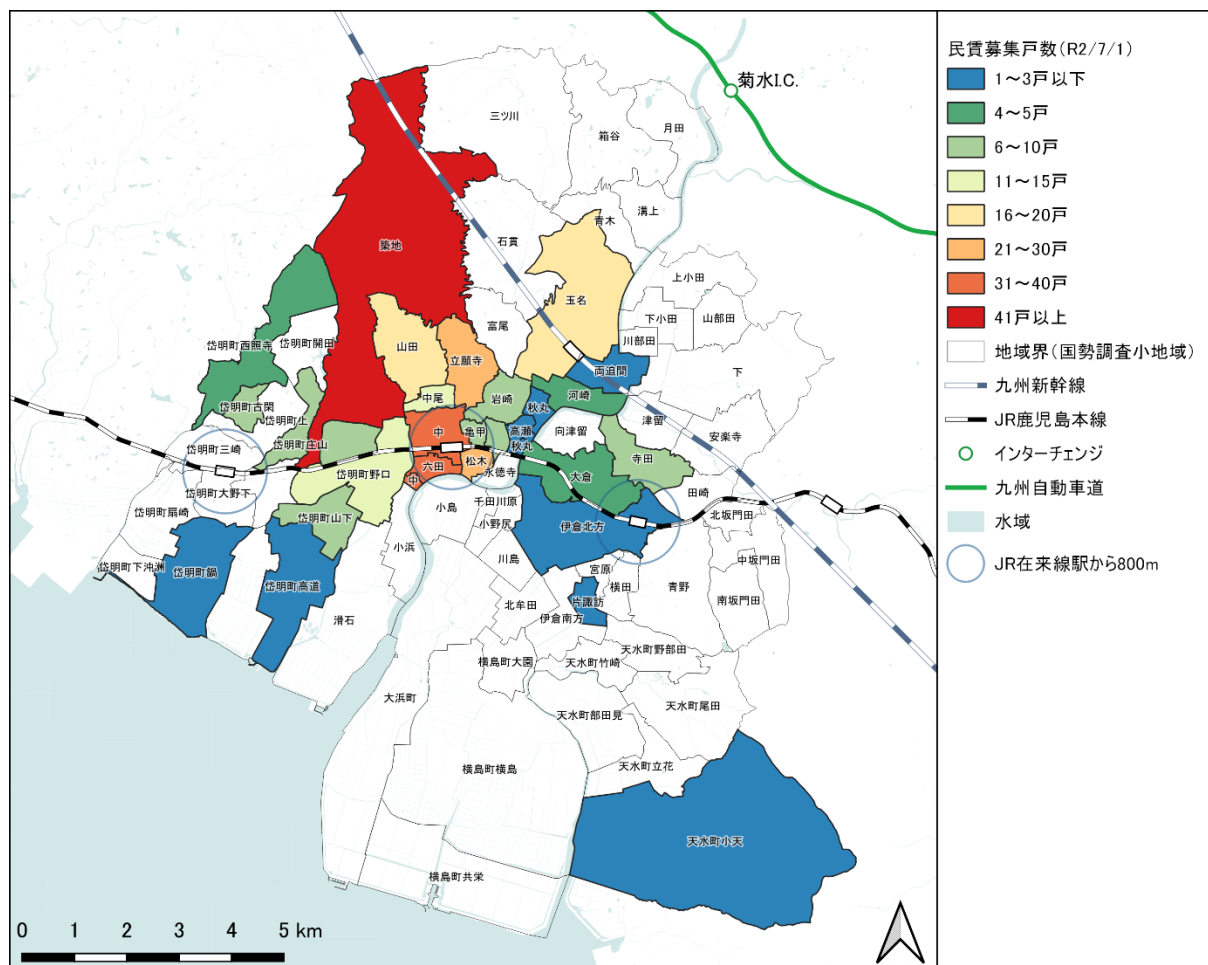
不動産ポータルサイトのうち、令和2年7月1日時点で本市内の賃貸住宅の掲載件数が最も多かった民間不動産業者のホームページ（掲載物件数 336 件）を用いて、全掲載物件の所在地、最寄り JR 在来線駅からの距離、築年数、家賃（共益費含む）、間取り、専有面積などをデータ化し、民間賃貸住宅の募集状況として整理しました。（以下、データ出典は特別の記載がない限り民間不動産業者のホームページより）

①地域別の募集戸数

募集戸数が最も多かったのは築地の 64 戸で全体の 19.0%を占めています。次いで六田 36 戸、中 32 戸、立願寺 25 戸、松木 24 戸、山田 20 戸となっています。

図 地域別民間賃貸住宅の募集戸数（合計 336 戸）

秋丸	3 戸	松木	24 戸	片諏訪	3 戸	岱明町山下	9 戸
岩崎	10 戸	立願寺	25 戸	大倉	4 戸	岱明町高道	1 戸
亀甲	6 戸	六田	36 戸	寺田	6 戸	岱明町鍋	1 戸
河崎	5 戸	築地	64 戸	玉名	19 戸	岱明町西照寺	4 戸
高瀬	2 戸	中尾	15 戸	両迫間	3 戸	岱明町古閑	6 戸
中	32 戸	山田	20 戸	岱明町野口	11 戸	岱明町庄山	7 戸
繁根木	8 戸	伊倉北方	2 戸	岱明町下前原	8 戸	天水町小天	2 戸

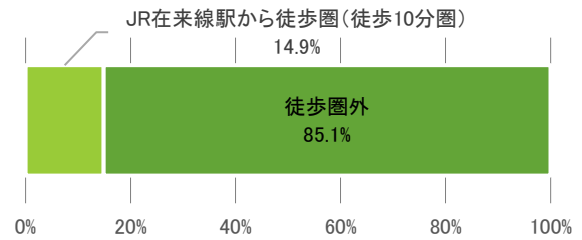


※表中に記載のない地域は募集戸数が0（地図上では白地の地域）

②JR 在来線駅からの距離

募集物件の JR 在来線最寄り駅（大野下、玉名、肥後伊倉）からの距離をみると、14.9%（50 戸）が徒歩 10 分圏（約 800m）に立地し、85.1%（286 戸）が徒歩圏外に立地しています。

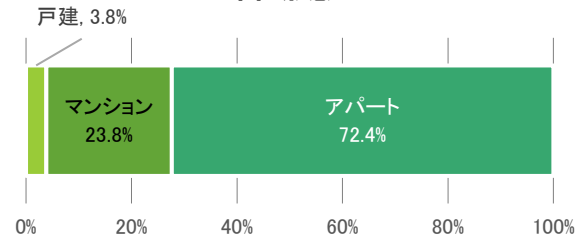
図 JR 在来線駅からの距離圏



③形態

募集物件の形態は、アパートが 72.4%（244 戸）で最も多く、次いでマンション 23.8%（80 戸）、戸建 3.8%（12 戸）です。

図 形態



④築年数

募集物件の築年数は、築 20 年以上が 53.0%（178 戸）で最も多く、次いで築 10 年以上 20 年未満の 25.0%（84 戸）であり、10 年以上が 78%を占めています。一方、築 1 年未満は 7.7%（26 戸）と新築の供給もみられます。

JR 在来線駅からの距離圏別にみると、徒歩圏内の募集物件は築 20 年以上が 70.0%を占めるなど、徒歩圏外の物件に比べて築年数が経ったものが増えてきています。

形態別築年数をみると、マンションでは築 20 年以上が 70.0%を占めているのに対し、アパートでは 47.1%にとどまるなど、アパートの方が築浅物件が多い状況です。

図 JR 在来線駅からの距離圏別築年数

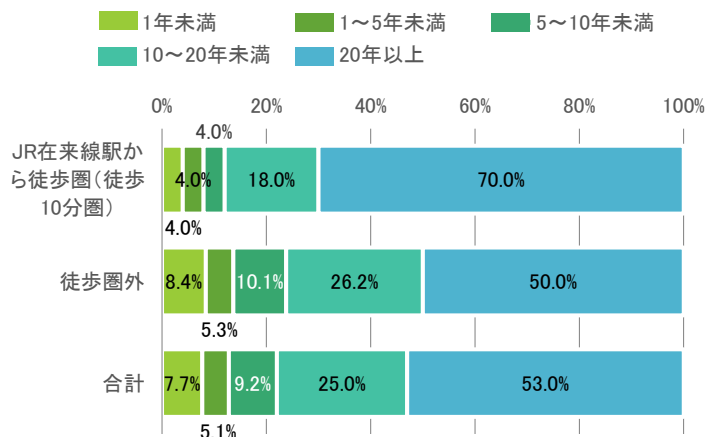
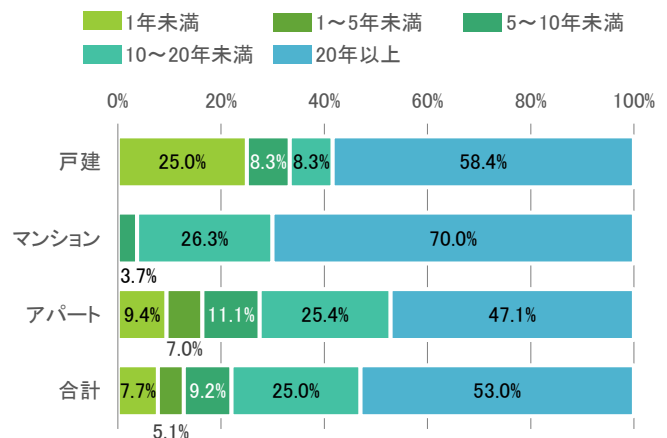


図 形態別築年数



④共益費を含む賃料

募集物件の共益費を含む賃料は 5～6 万円未満が 34.2%（115 戸）で最も多く、次いで 4～5 万円未満の 32.8%（110 戸）となっています。

JR 在来線駅からの距離圏別にみると、徒歩圏内の募集物件は、ワンルームなどの狭い間取りの物件や古い物件が多いこともあり 3～4 万円未満が 40.0%を占める一方で、6 万円以上の物件も 18.0%（30 戸）あり、立地の良さから比較的高い賃料の物件が供給されていることがうかがえます。

地域別に平均賃料をみると、戸建が 3 戸のみの片諏訪では平均 7.00 万円と突出して高くなっています。JR 玉名駅周辺の地域では、亀甲（募集 6 戸）で平均 5.58 万円、中（募集 32 戸）で平均 5.36 万円となっています。

図 JR 在来線駅からの距離圏別賃料

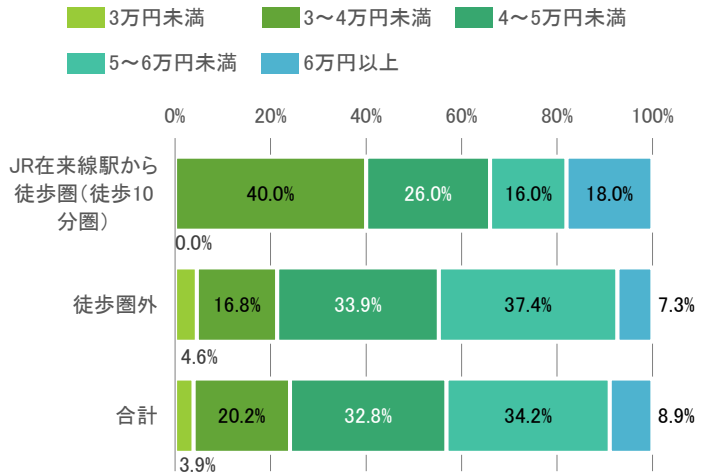
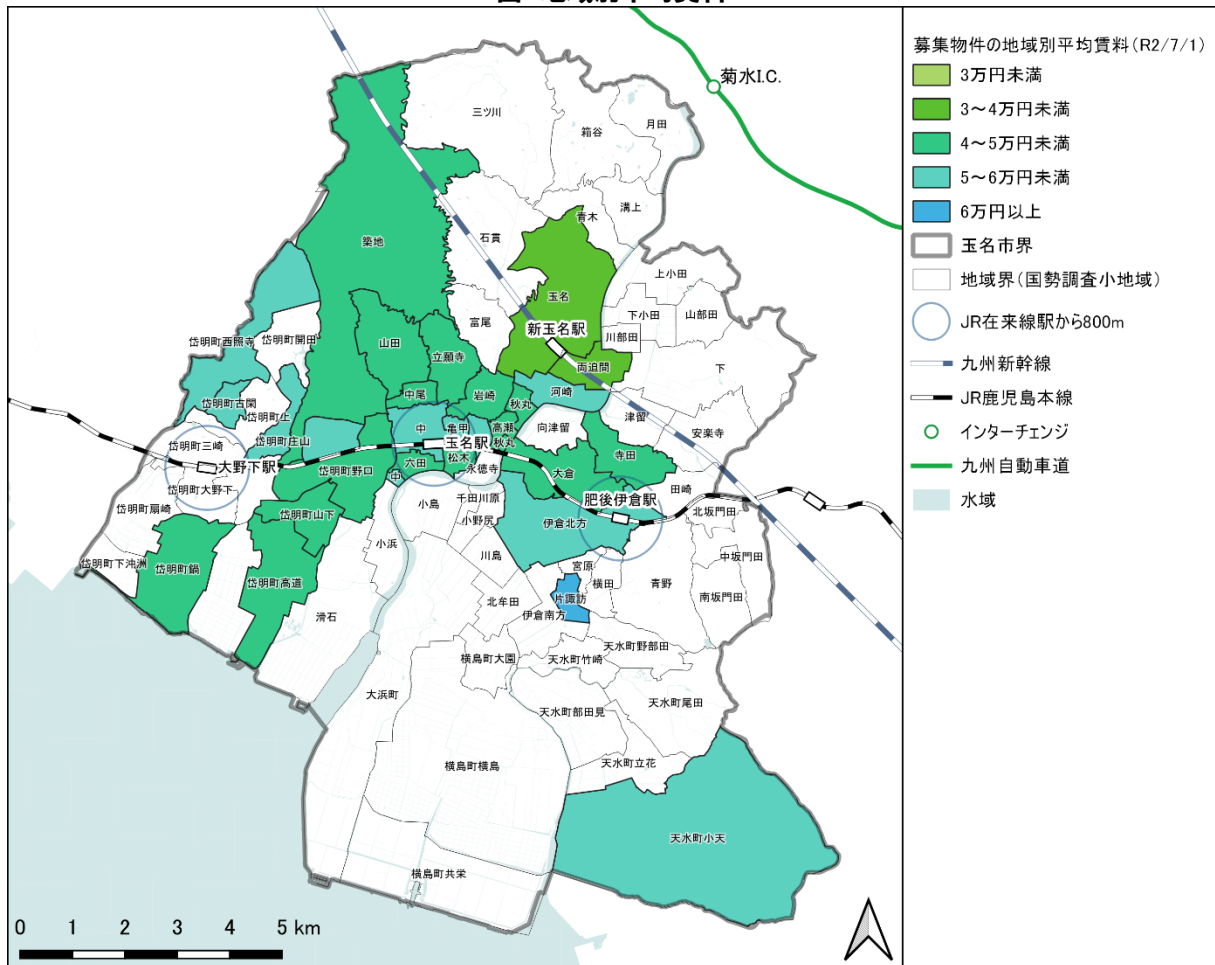


図 地域別平均賃料



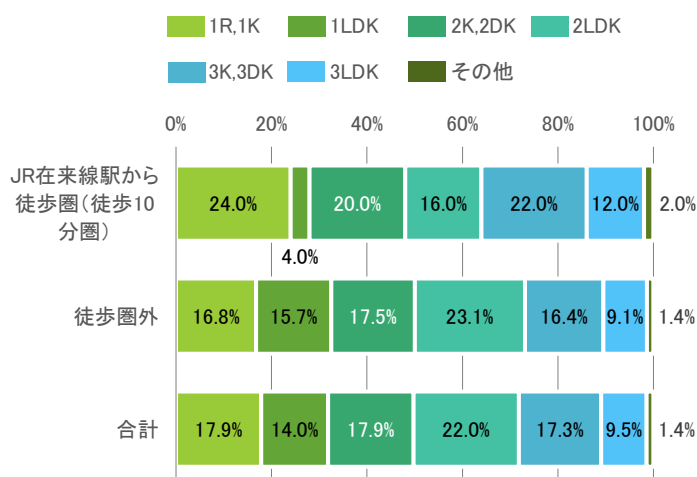
⑤間取り

募集物件の間取りは、2LDKが22.0%（74戸）で最も多く、次いで1R、1Kと2K、2DKがそれぞれ17.9%（60戸）となっています。

いずれの間取りとも30戸を超えており、様々な間取りの物件がバランス良く募集されています。

JR在来線駅からの距離圏別にみると、徒歩圏内の募集物件は1R、1Kが24.0%、3K、3DKが22.0%を占めており、一居室の物件や古い物件が多めであることがうかがえます。

図 JR在来線駅からの距離圏別間取り



⑥専有面積

募集物件の専有面積は、50~60㎡以下が33.3%（112戸）で最も多く、次いで40~50㎡以下の27.1%（91戸）となっており、これら40㎡から60㎡以下の合計が60.4%を占めています。

JR在来線駅からの距離圏別にみると、徒歩圏内の募集物件は1R、1K、3K、3DKがそれぞれ比較的多いこともあり、25~30㎡以下が20.0%、60㎡超が18.0%を占めています。

地域別に平均専有面積をみると、戸建が3戸のみの片諏訪では平均89.4㎡、2戸（マンション、戸建）のみの天水町小天では平均70.0㎡と、この2地域が突出して広がっています。平均専有面積が30㎡を下回っているのは岱明町高道（1戸25.0㎡）と高瀬（2戸26.1㎡）です。

図 JR在来線駅からの距離圏別専有面積

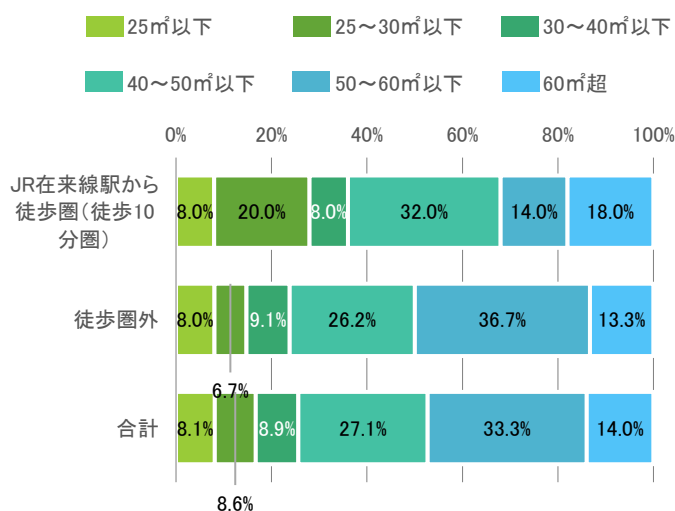
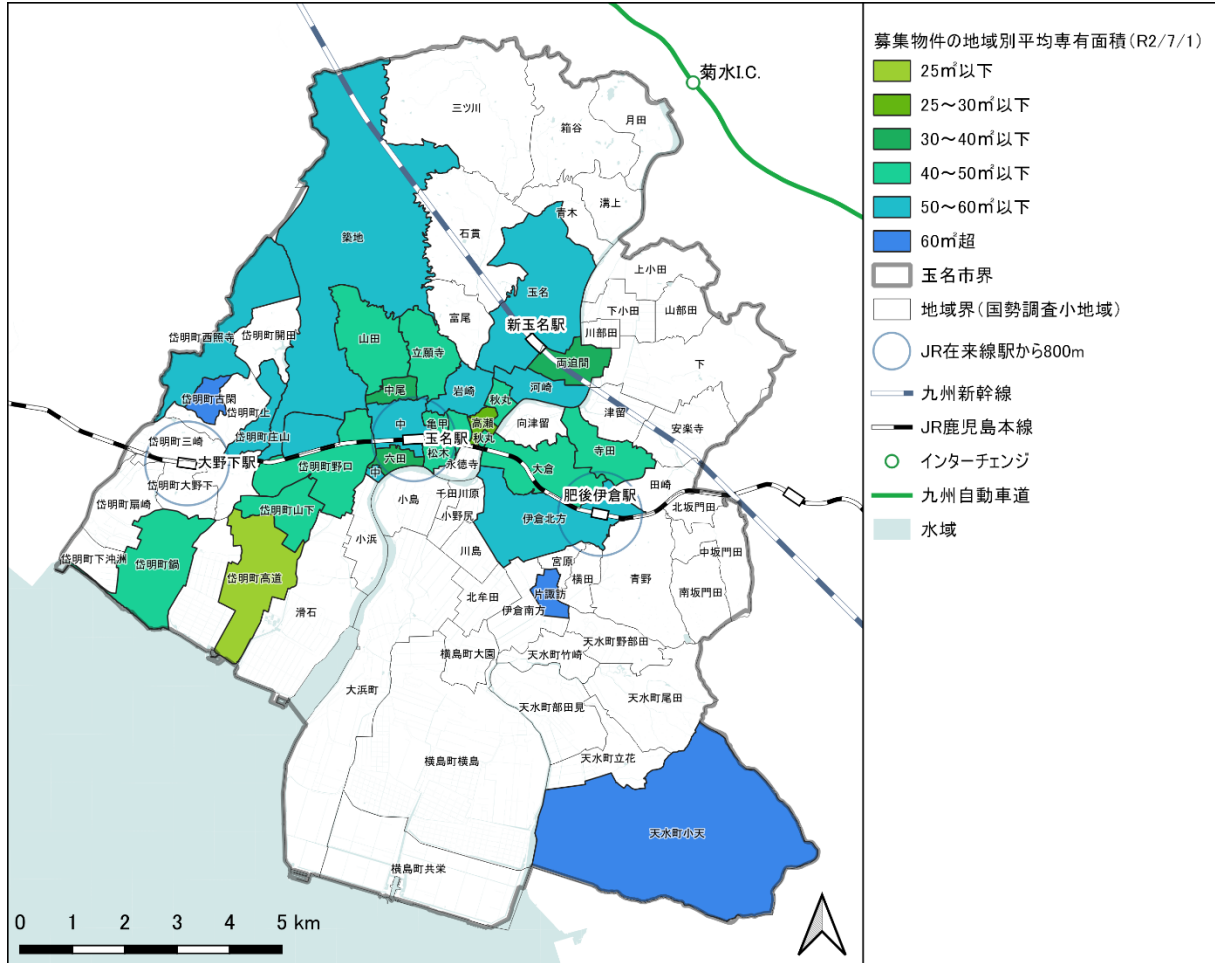


図 地域別平均専有面積



(3) 本市の住宅市場の動向に関する民間事業者へのヒアリング調査

①ヒアリング調査の概要

○目的

本市の住宅市場の特徴や今後の動向等について、市内の不動産業者等から聞き取り調査を実施しました。

○調査対象者

1. 宅地建物取引業協会 玉名支部 支部長（売買 50%、賃貸仲介 30%、賃貸管理 15%、その他 5%）
2. 総合建設業 代表取締役（本都市内）（戸建住宅建設戸数は 5～6 戸/年で、建て売り、団地開発等は行っておらず施主からの注文住宅建設及び住宅のリフォーム）

○調査日

令和 2 年 7 月 22 日（水曜日）

②宅建事業者調査へのヒアリング結果

ア) 賃貸住宅の入居希望の傾向

- ・入居希望者は、単身、若年ファミリー層、高齢単身者が多い。
- ・単身者の入居物件では、新築や築年数の短い住宅の需要が高い。
- ・若年ファミリーの入居希望物件では、広さ・間取りや立地条件（学区、生活環境）についての希望が多い。
- ・高齢単身者では、低家賃で低層階の住宅の希望が多い。

イ) 賃貸住宅入居にあたっての課題

- ・住宅困窮者、生活困窮者（生活保護受給者）に対する低家賃物件の提供が困難である。

ウ) 賃貸住宅市場の今後の動向

- ・自然災害の被害の増加等に伴い、住宅取得よりも賃貸住宅への入居を考える人が増えるのではないか。
- ・銀行からの融資が厳しく、賃貸住宅の建設は停滞している。

エ) 賃貸住宅市場を活性化させるための課題

- ・立地条件や住空間を重視し、住宅設備を充実させる。

オ) 土地等の購入物件の傾向

- ・土地等の買主は、市内在住の若年ファミリーが多い。
- ・土地は、立地条件により需要が異なる。
- ・中古住宅の売れ筋の価格が低下している。

カ) 空き家の分布、物件特性及び空家対策

- ・購入者が決まらない物件は、郊外・まちなかに関わらず築年数の長い住宅。
- ・空き家の所有者に対し利用の意向を聞き取り、処分や利活用の方法を提案する。

キ) 住宅マスタープランの策定、今後の施策についての意見

- ・計画策定後の実施段階では、庁内各課による協議会を作り、総合的な意見交換を行うことを検討してはどうか。

- ・放置された土地、空き地の利活用について、民間業者が説明・提案するより行政から行う方が効果的である。民間業者と行政との情報交換など連携が必要である。
- ・市の補助により空き家をリフォームし、市営住宅として住宅困窮者支援や移住者のおためし住宅として活用してはどうか。
- ・空き家に伴う付随する農地（1㎡以上）を移住者に売却できるよう条例の改正を要望している。
- ・空き家、農地の利活用促進のためには、土地売買に関する取得税の軽減、固定資産税の減免などが可能かどうかの検討が必要である。
- ・一般の賃貸住宅物件を含めた空き家バンクのあり方や移住者への情報提供など一元化した組織が必要ではないか。その受け皿として、宅建協会玉名支部内の不動産流通促進会（玉名市、玉東町、南関町、和水町）が考えられる。

③総合建設事業者へのヒアリング調査の結果

ア) 住宅新築の動向

- ・自社で建築した住宅の建て主は、ほとんど市内在住で、30～40代のファミリー層である。また、土地は自己所有（家族所有）しており、住宅は高級志向（グレードの高い部屋の装飾、趣味の部屋）の方が多い。
- ・ハウスメーカーなどによる住宅販売の立地をみると、市内居住者であれば敬遠するような災害の危険性のある土地であることが多い。
- ・共同賃貸住宅の建設は少なく、数年に1件である。
- ・市内では中層の共同賃貸住宅、分譲マンションの建設はほとんどない。
- ・築地地区の住宅地開発地では10～15万円/坪と高い地価となっている。駅前の地区でも10～13万円/坪である。
- ・駅前周辺では空き地が少ない。
- ・駅前周辺では空き家は多いが、旧街道沿いの街並みなので間口が狭く、奥行きが長い土地であり、隣の建物と壁を共有しているので、取り壊しも困難である。
- ・玉名町小学校区内で住宅を購入したい希望者は潜在的に多いと思うが、建築可能な土地が少ない。

イ) 移住者の動向

- ・熊本市への通勤圏内の距離にあると思うが、実態として通勤している人は少なく、熊本市に住んでいる人が本市に住宅を求めてくる人はほとんどいないのではないかと。
- ・本市が一つの生活圏を形成していると思う。長洲町は荒尾市や大牟田市に依存し、玉東町は熊本市に依存していると思う。

ウ) 市営住宅のあり方

- ・住宅困窮者の定住を促進するためには市営住宅は必要である。

エ) 住宅マスタープランの策定、今後の施策についての意見

- ・高瀬地区では古くからの建築物（一部3階建て）があり、歴史的町並みを形成している。しかし、菊池川と繁根木川に挟まれていることから水害の被害をたびたび受けている。

- ・津波や洪水が発生した際に、本市東部の地域から菊池川を渡って避難する際の避難路の確保が不十分である。特に、高瀬大橋と小島橋が大渋滞に陥っている。
- ・高齢者を対象としたサービス付き高齢者向け住宅は数件立地しており、今後も需要は高いものと思われる。
- ・本市の住宅地としての特性を明らかにできないか。昔に比べ他都市へ出向かなくても市内で生活のすべてが完結できているように思う。
- ・道路などのインフラも大切だが、ネット環境の発達による生活様式の変化が著しいため、高齢者の生活支援などに対応したインフラの一部としてネット環境の充実が必要ではないか。

4. 市民の意識調査

4-1 アンケート調査の概要

本計画の策定にあたって、市民を対象とする調査、市営住宅入居者を対象とする調査の2つのアンケート調査を下表に占めず概要のとおり実施しました。

表 アンケート調査の概要

		市民アンケート調査	市営住宅入居者アンケート調査
調査の目的		市民の住生活に関する評価やニーズ、本市の住生活関連施策の認知度等を把握する。	市営住宅入居者の住生活、居住環境、住宅状況に関する評価やニーズを把握する。
調査項目		・居住している住宅について ・将来の住宅の希望・予定について ・市営住宅について ・本市の住宅施策について ・調査回答者の属性	・居住している団地の満足度について ・将来の住宅の希望・予定について ・市営住宅について ・調査回答者の属性
調査対象		本市内に居住する年齢18歳以上の2,000人	市営住宅に入居の世帯主(もしくは名義人)
調査方法		住民基本台帳より調査対象者を無作為に抽出し、郵送により調査票を自宅に配布し、郵送により回収した。	調査対象者に郵送により調査票を自宅に配布し回収した。
調査期間	発送	令和2年7月10日・11日(熊本県内の大雨による水害発生により、一部地域で遅配あり)	令和2年7月10日・11日(熊本県内の大雨による水害発生により、一部地域で遅配あり)
	締め切り	令和2年7月27日	令和2年7月27日
回収状況		763票(回収率38.2%)	504票(回収率49.0%)

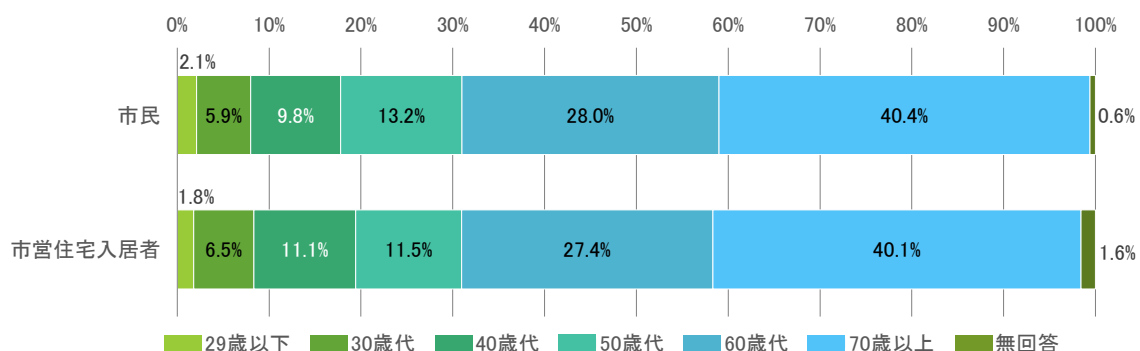
4-2 調査結果

(1) 回答者の主な属性

①年齢

市民アンケート調査及び市営住宅入居者アンケート調査の回答者の年齢層の構成をみると両調査の構成比はほとんど同じです。いずれも「70歳以上」の割合が4割を占め最も高く、続いて「60歳代」が3割弱、「50歳代」及び「40歳代」がそれぞれ1割前後ずつ、「30歳代」が6%前後、「29歳以下」が2%前後です。

図 回答者の年齢層

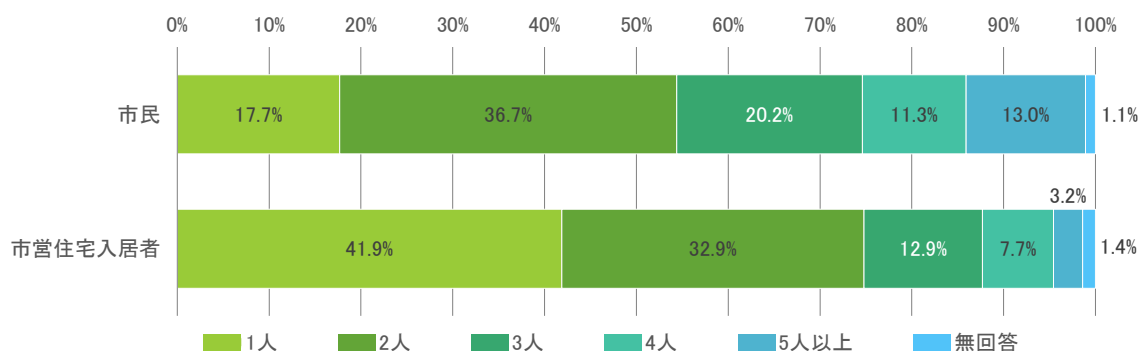


(市民アンケート調査、市営住宅入居者アンケート調査)

②世帯人員

回答者を含む世帯の人員をみると、市民アンケート調査では「2人」の割合が36.7%で最も高く、次いで「3人」が20.2%、「1人」が17.7%となっているのに対し、市営住宅入居者アンケート調査では、「1人」の割合が41.9%で最も高く、「2人」が32.9%でつづき、2人以下の割合の合計は74.8%に達しています。4人以上の割合の合計をみると、市民アンケート調査では24.3%であるのに対し、市営住宅入居者アンケート調査では10.9%と半分以下の割合となっています。

図 回答者を含む世帯の人員

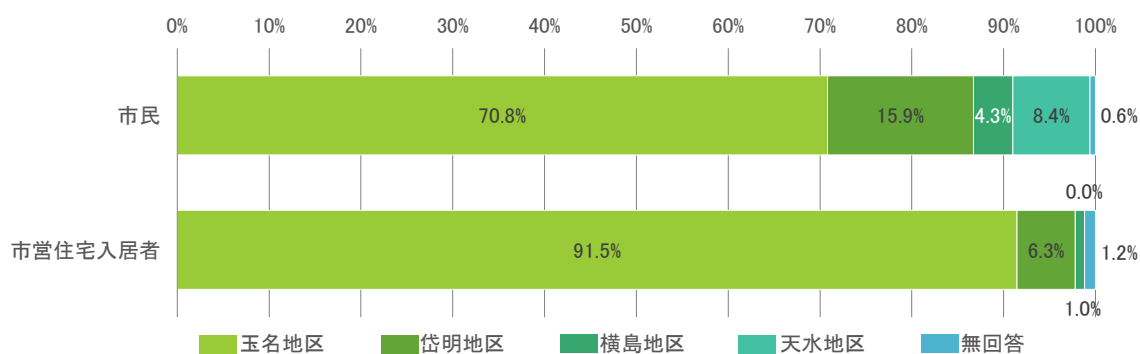


(市民アンケート調査、市営住宅入居者アンケート調査)

③居住地区

回答者の居住地区をみると、いずれも「玉名地区」が過半数を占め、次いで「岱明地区」の割合が高いことは共通しています。市民アンケート調査では「玉名地区」の割合が70.8%であるのに対し、市営住宅入居者アンケート調査では91.5%を占めており、市営住宅の立地が玉名地区に集中している状況を反映した構成となっています。

図 回答者の居住地区



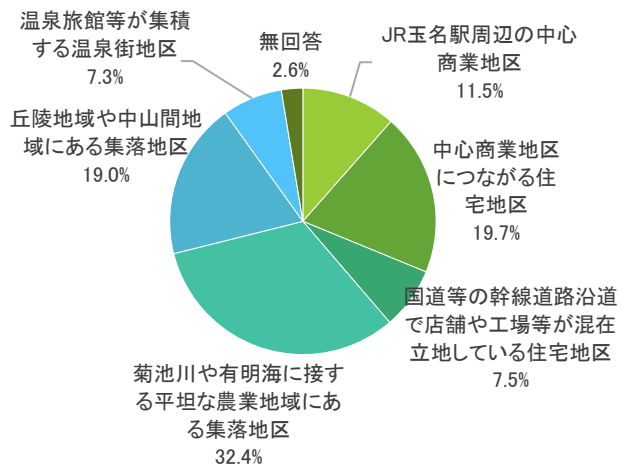
(市民アンケート調査、市営住宅入居者アンケート調査)

④居住地区の特性

市民アンケート調査回答者の居住地区の特性をみると、「菊池川や有明海に接する平坦な農業地域にある集落地区」の割合が32.4%で最も高く、次いで「中心商業地区につながる住宅地区」の19.7%、「丘陵地域や中山間地域にある集落地区」の19.0%となっています。

「JR玉名駅周辺の中心商業地区」から「国道等の幹線道路沿道で店舗や工場等が混在立地している住宅地区」までの3区分の合計が38.7%、「菊池川や有明海に接する平坦な農業地域にある集落地区」から「温泉旅館等が集積する温泉街地区」までの3区分が58.7%です。

図 居住地区の特性（市民アンケート調査）



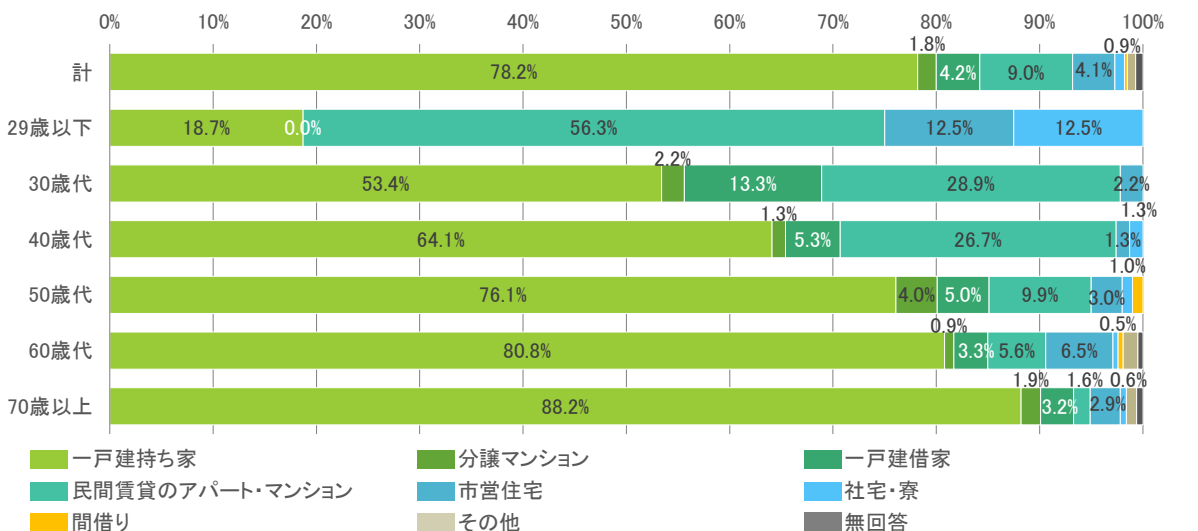
(2) 居住している住宅について

①住宅の種類

市民アンケート調査の回答者が居住している住宅の種類をみると「一戸建持ち家」の割合が78.2%で最も高く、次いで「民間賃貸のアパート・マンション」が9.0%となっています。「一戸建持ち家」と「分譲マンション」の割合の合計は80.0%であり、借家の割合は18.2%です。（借家は、「一戸建借家」「民間賃貸のアパート・マンション」「市営住宅」「社宅・寮」をあわせたもの。以下「借家」とあるものは同様。）

年齢別に居住している住宅の種類をみると、年齢層が高くなるにつれて「一戸建持ち家」の割合が高まる傾向が顕著です。借家の割合に着目すると29歳以下は81.3%に達し、30歳代は44.4%、40歳代は34.6%を占めています。

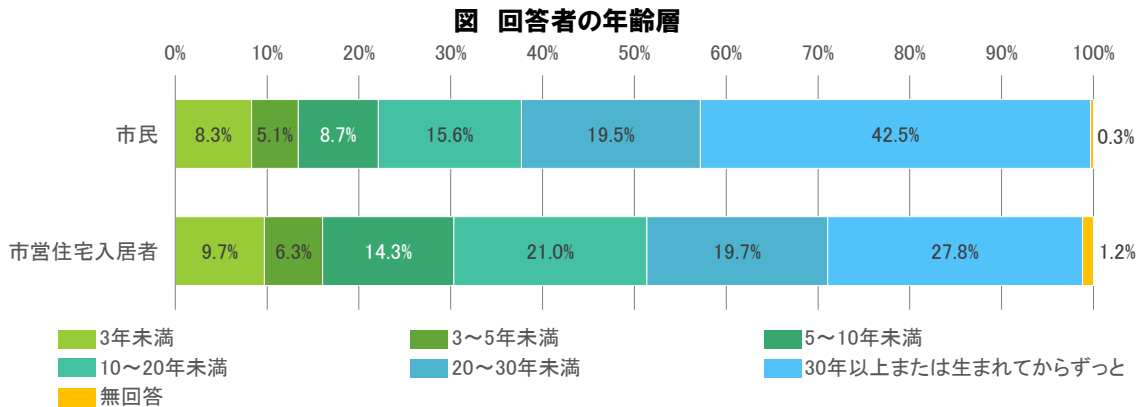
図 年齢層別居住している住宅の種類（市民アンケート調査）



「間借り」「その他」「無回答」の割合は未掲載

②現在の住宅に居住し始めてからの経過年数

回答者が現在の住宅に居住し始めてからの経過年数をみると、市民アンケート調査では、「30年以上または生まれてからずっと」の割合が42.5%で最も高く、次いで「20～30年未満」が19.5%、「10～20年未満」が15.6%となっており、10年以上の割合を合計すると77.6%となります。市営住宅入居者アンケート調査でも「30年以上または生まれてからずっと」の割合が最も高いのですが、27.8%にとどまっており、次いで「20～30年未満」が19.7%、「10～20年未満」が21.0%となっており、市営住宅入居者は、市民と比較して居住年数が「5～10年未満」及び「10～20年未満」の割合が高くなっています。



(市民アンケート調査、市営住宅入居者アンケート調査)

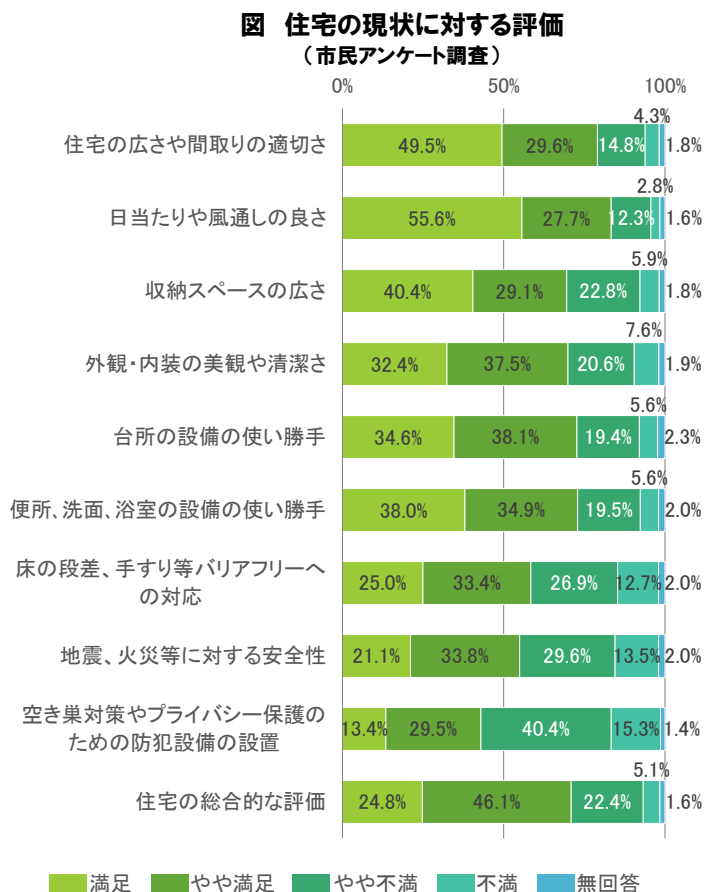
(3) 居住している住宅や周辺環境の評価

①住宅の現状に対する評価

ア) 市民アンケート調査

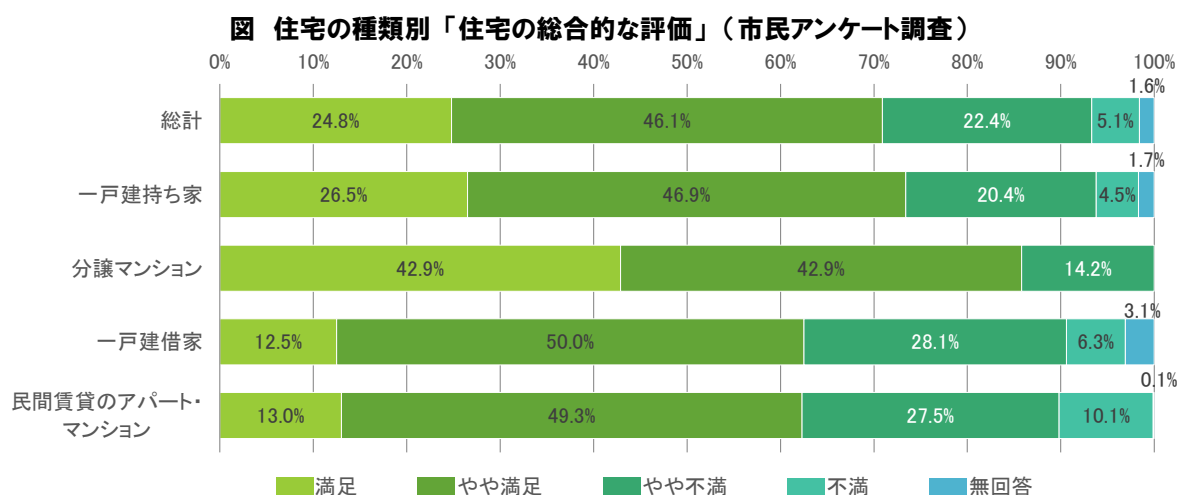
市民アンケート調査の回答者が居住している「住宅の総合的な評価」は「満足」が24.8%、「やや満足」が46.1%で、計70.9%がプラス評価でした。「やや不満」は22.4%、「不満」は5.1%で計27.5%がマイナス評価でした。

項目別にみると、「満足」及び「やや満足」の合計の割合が最も高いのは「日当たりや風通しの良さ」(83.3%)で、次いで「住宅の広さや間取りの適切さ」(79.1%)となっています。「やや不満」及び「不満」の合計の割合が最も高いのは「空き巣対策やプライバシー保護のための防犯設備の設置」(55.7%)で、マイナス評価が過半数である唯一の項目でした。

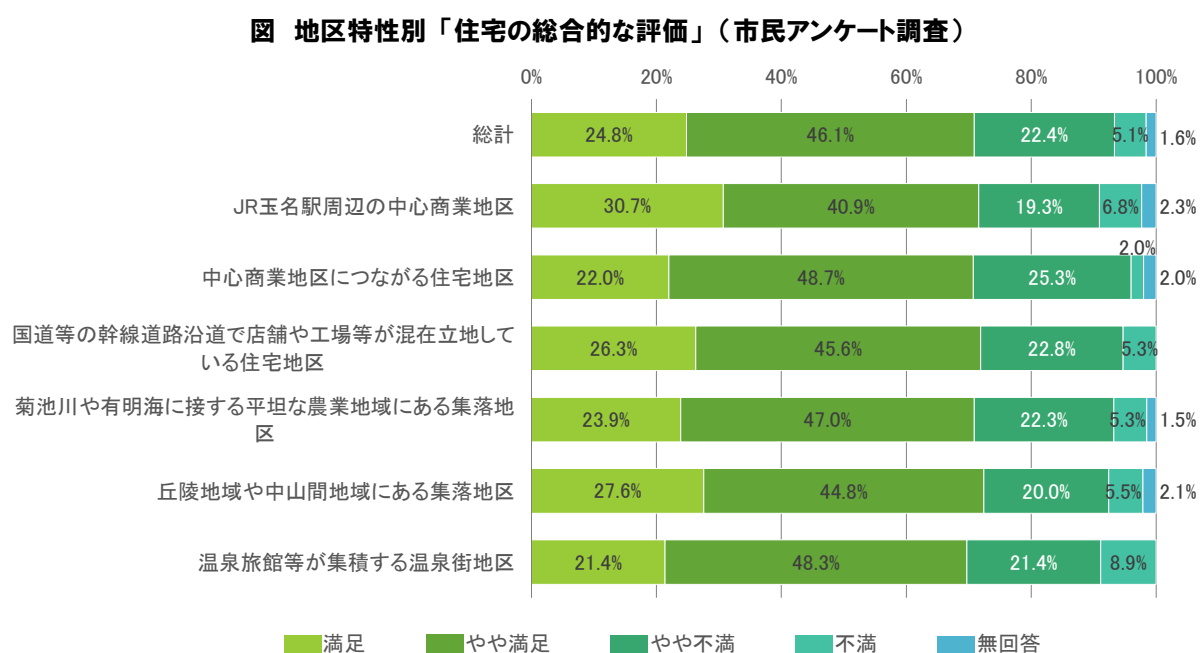


次いで「地震、火災等に対する安全性」(43.1%)、「床の段差、手すり等バリアフリーへの対応」(39.6%)となっています。

住宅の総合的な評価を住宅の種類別にみると、「満足」及び「やや満足」の合計の割合が最も高いのは「分譲マンション」で85.8%に達しています。次いで「一戸建持ち家」(73.4%)となっています。一方「やや不満」及び「不満」の合計の割合が最も高いのは「民間賃貸のアパート・マンション」(37.6%)で、次いで「一戸建借家」(34.4%)となっています。全体的に持ち家では総合的な評価が高く、借家では低いという傾向です。



住宅の総合的な評価を地区特性別にみると、「満足」及び「やや満足」の合計割合はいずれの地区でも7割前後となっています。「満足」の割合が最も高いのは「JR玉名駅周辺の中心商業地区」(30.7%)で、次いで「丘陵地域や中山間地域にある集落地区」(27.6%)となっています。「不満」及び「やや不満」の合計割合が最も高いのは「温泉旅館等が集積する温泉街地区」(30.3%)であり、次いで「国道等の幹線道路沿道で店舗や工場等が混在立地している住宅地区」(28.1%)となっています。



イ) 市営住宅入居者アンケート調査

市営住宅入居者アンケート調査の回答者が居住している「住宅の総合的な評価」は「満足」が16.5%、「やや満足」が38.5%で、計55.0%がプラス評価でした。「やや不満」は27.8%、「不満」は11.5%で計39.3%がマイナス評価でした。

マイナス評価の割合を市民アンケート調査(27.5%)と比較すると、市営住宅入居者アンケート調査では11.8ポイント高くなっています。

項目別にみると、「満足」及び「やや満足」の合計の割合が最も高いのは「日当たりや風通しの良さ」(79.0%)で、次いで「住宅の広さや間取りの適切さ」(73.8%)となっています。

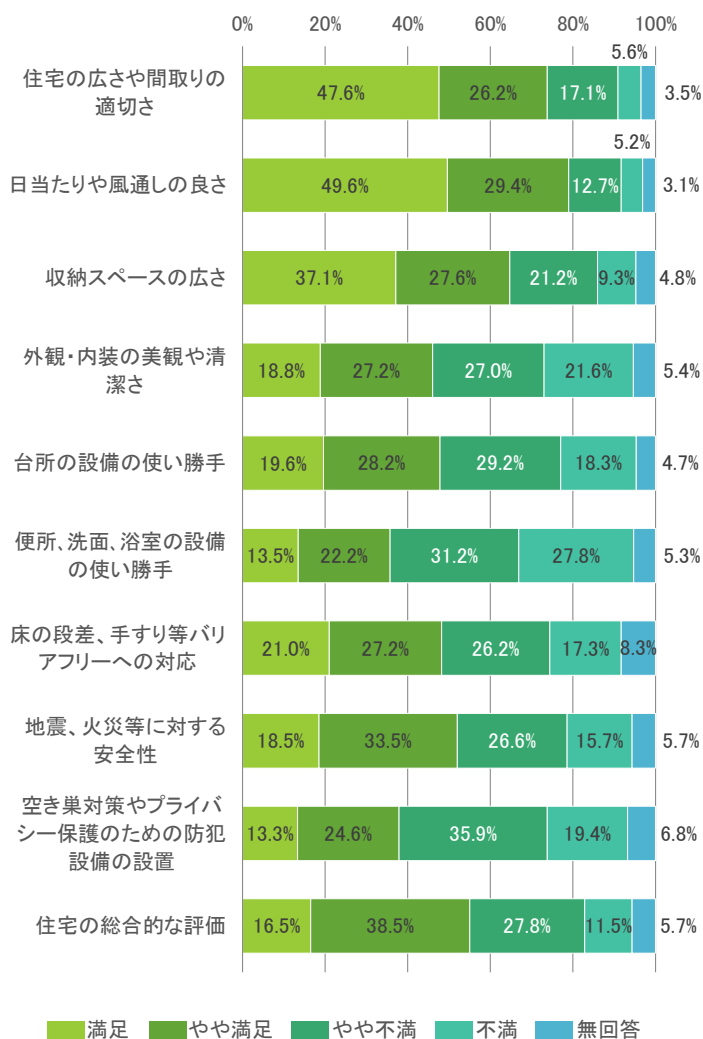
「やや不満」及び「不満」の合計の割合が最も高いのは「便所、洗面、浴室の設備の使い勝手」(59.0%)で、次いで「空き巣対策やプライバシー保護のための防犯設備の設置」(55.3%)、「外観・内装の美観や清潔さ」(48.6%)、「台所の設備の使い勝手」(47.5%)となっています。

「外観・内装の美観や清潔さ」(48.6%)、「台所の設備の使い勝手」(47.5%)となっています。

「外観・内装の美観や清潔さ」(48.6%)、「台所の設備の使い勝手」(47.5%)となっています。

「外観・内装の美観や清潔さ」(48.6%)、「台所の設備の使い勝手」(47.5%)となっています。

図 住宅の現状に対する評価
(市営住宅入居者アンケート調査)



②住宅のまわりの環境に対する評価

ア) 市民アンケート調査

市民アンケート調査の回答者が居住している「住宅のまわりの環境の総合的な評価」は「満足」が18.1%、「やや満足」が55.4%で、計73.5%がプラス評価でした。「やや不満」は20.3%、「不満」は5.2%で計25.5%がマイナス評価でした。

項目別にみると、「満足」及び「やや満足」の合計の割合が最も高いのは「近所づきあいの良さ」(78.9%)で、次いで「通勤・通学の利便性」(70.9%)となっています。「やや不満」及び「不満」の合計の割合が最も高いのは「子どもの遊び場・公園などの整備」(55.0%)で、マイナス評価が過半数である唯一の項目でした。次いで「災害時における消火・救助活動のしやすさ、避難のしやすさ」及び「日常の買い物・通院の利便性」(いずれも31.2%)となっています。

住宅のまわりの環境の総合的な評価を地区特性別にみると、「満足」の割合はいずれの地区でも16~20%前後となっています。「満足」及び「やや満足」の合計割合が最も高いのは「中心商業地区につながる住宅地区」(83.4%)で、次いで「JR玉名駅周辺の中心商業地区」(81.8%)となっています。「不満」及び「やや不満」の合計割合がもっと高いのは「菊池川や有明海に接する平坦な農業地域にある集落地区」(34.4%)であり、次いで「国道等の幹線道路沿道で店舗や工場等が混在立地している住宅地区」(28.1%)となっています。

図 住宅のまわりの環境に対する評価
(市民アンケート調査)

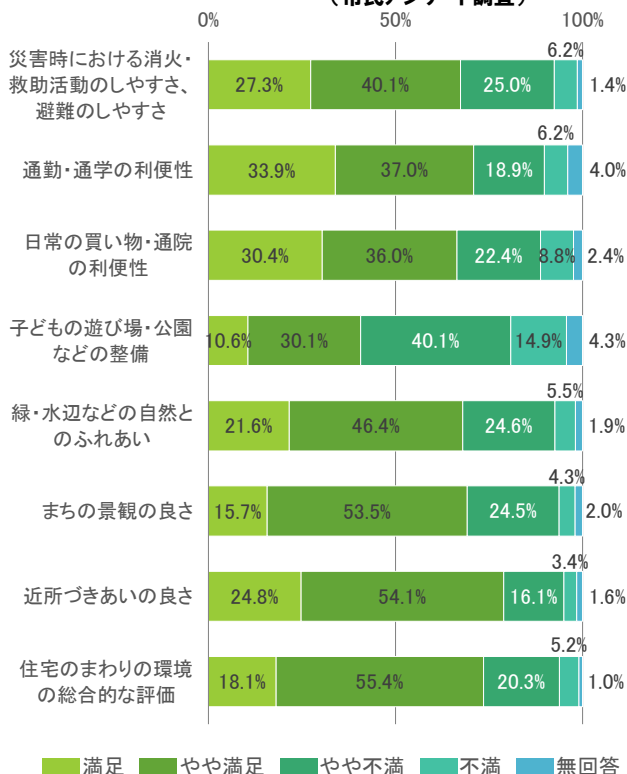
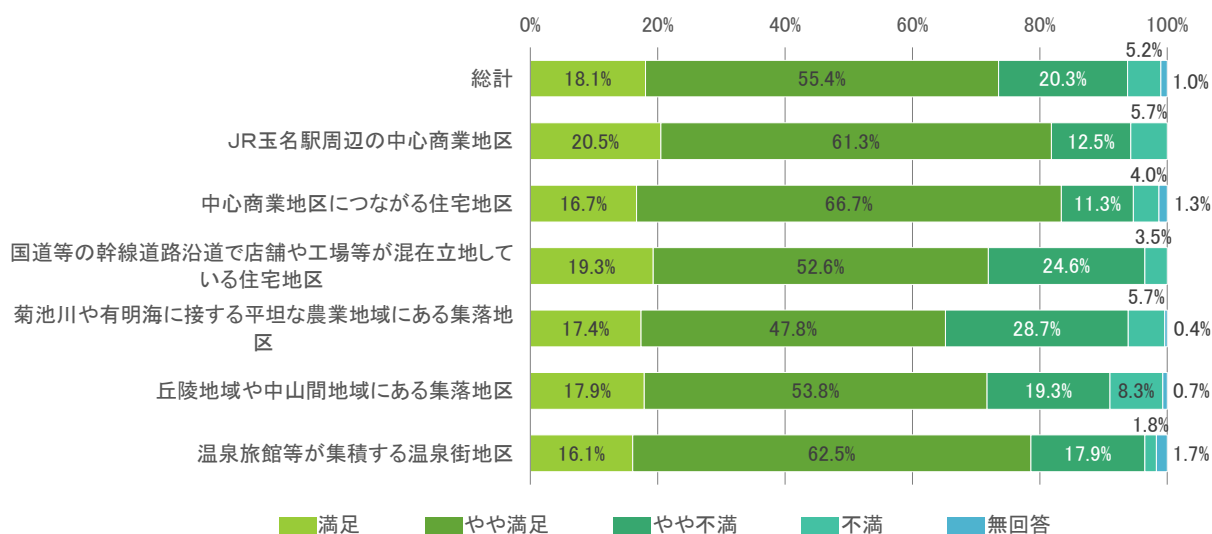


図 地区特性別「住宅のまわりの環境の総合的な評価」(市民アンケート調査)



イ) 市営住宅入居者アンケート調査

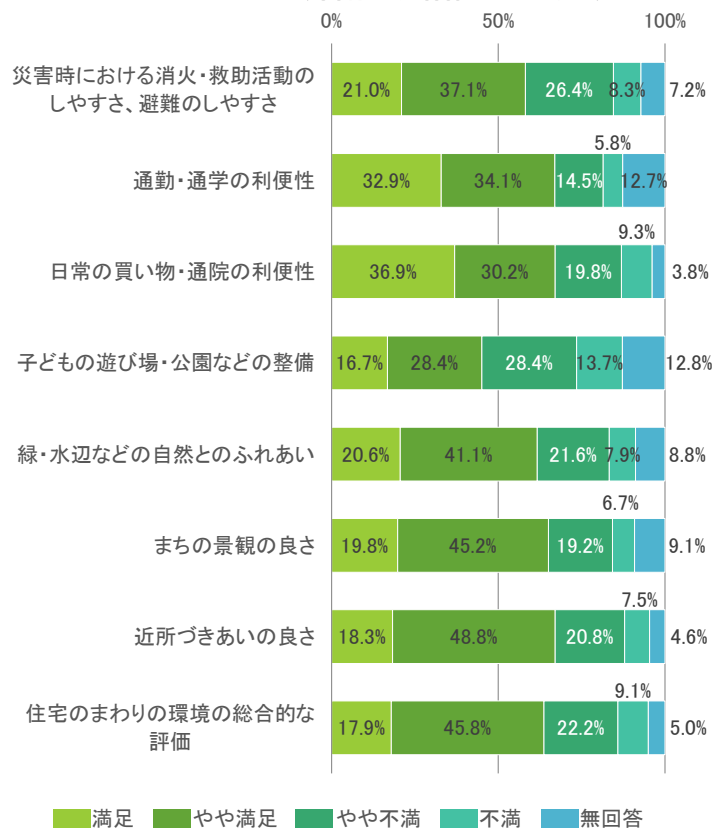
市営住宅入居者の回答者が居住している「住宅のまわりの環境の総合的な評価」は「満足」が17.9%、「やや満足」が45.8%で、計63.7%がプラス評価でした。「やや不満」は22.2%、「不満」は9.1%で計31.3%がマイナス評価です。

マイナス評価を市民アンケート調査(25.5%)と比較すると、市営住宅入居者アンケート調査では5.8ポイント高くなっています。

項目別にみると、「満足」及び「やや満足」の合計の割合が最も高いのは「日常の買い物・通院の利便性」及び「近所づきあいの良さ」(いずれも67.1%)の2項目ですが、前者は「満足」の割合が高いのに対し、後者は「やや満足」の割合が高いという違いがあります。僅差で続いたのは「通勤・通学の利便性」で67.0%です。

「やや不満」及び「不満」の合計の割合が最も高いのは「子どもの遊び場・公園などの整備」(42.1%)で、次いで「災害時における消火・救助活動のしやすさ、避難のしやすさ」(34.7%)となっています。

図 住宅のまわりの環境に対する評価
(市営住宅入居者アンケート調査)



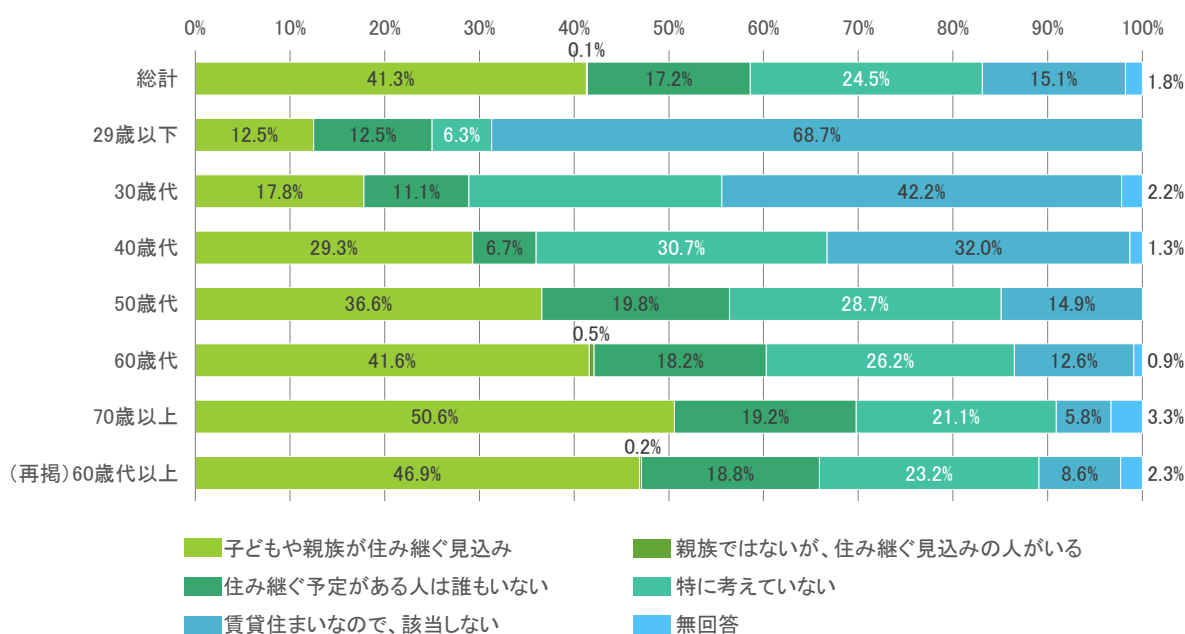
(4) 将来の住宅の希望や予定

①現在の住宅を住み継ぐ人の有無

市民アンケート調査において、「将来、現在の住宅をあなたの後に住み継ぐ人」についてたずねたところ「子どもや親族が住み継ぐ見込み」の割合が41.3%で最も高く、「住み継ぐ予定がある人は誰もいない」は17.2%、「特に考えていない」は24.5%でした。

年齢別にみると、年齢が高くなるほど「子どもや親族が住み継ぐ見込み」の割合が高くなる傾向がみられます。60歳代以上をみると、「子どもや親族が住み継ぐ見込み」の割合は46.9%に達していますが、一方で「住み継ぐ予定がある人は誰もいない」(18.8%)と「特に考えていない」(23.2%)の合計の42.0%が住み継ぐ予定がなく、これらは近い将来空き家となる可能性がある空家予備軍であると捉えることも可能です。

図表 年齢別住宅を住み継ぐ人の有無



		子どもや親族が住み継ぐ見込み	親族ではないが、住み継ぐ見込みの人がいる	住み継ぐ予定がある人は誰もいない	特に考えていない	賃貸住まいなので、該当しない	無回答	合計
回答数	総計	315	1	131	187	115	14	763
	29歳以下	2	0	2	1	11	0	16
	30歳代	8	0	5	12	19	1	45
	40歳代	22	0	5	23	24	1	75
	50歳代	37	0	20	29	15	0	101
	60歳代	89	1	39	56	27	2	214
	70歳以上	156	0	59	65	18	10	308
	無回答	1	0	1	1	1	0	4
構成比	総計	41.3%	0.1%	17.2%	24.5%	15.1%	1.8%	100.0%
	29歳以下	12.5%	0.0%	12.5%	6.3%	68.7%	0.0%	100.0%
	30歳代	17.8%	0.0%	11.1%	26.7%	42.2%	2.2%	100.0%
	40歳代	29.3%	0.0%	6.7%	30.7%	32.0%	1.3%	100.0%
	50歳代	36.6%	0.0%	19.8%	28.7%	14.9%	0.0%	100.0%
	60歳代	41.6%	0.5%	18.2%	26.2%	12.6%	0.9%	100.0%
	70歳以上	50.6%	0.0%	19.2%	21.1%	5.8%	3.3%	100.0%
	(再掲)60歳代以上	46.9%	0.2%	18.8%	23.2%	8.6%	2.3%	100.0%

(市民アンケート調査)

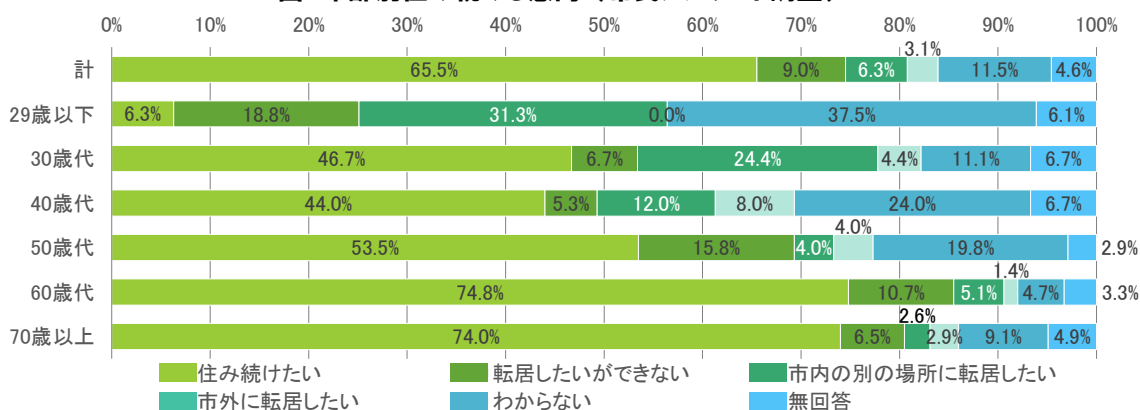
②住み続ける意向

ア) 市民アンケート調査

市民アンケート調査において、「将来も、現在の住宅に住み続けたいと思うか」をたずねたところ「住み続けたい」の割合が65.5%で最も高く、「転居したいができない」が9.0%、「市内の別の場所に転居したい」が6.3%、「市外に転居したい」が3.1%でした。

年齢別にみると、「住み続けたい」の割合が60歳以上の年齢層では75%前後、30～50歳の年齢層では45%前後から50%強を占めました。「市外に転居したい」は、40歳代では8.0%を占め最も割合が高く、40歳代や50歳代でも4%程度を占め、他の年齢層よりも市外への転居意向がやや高くなっています。「転居したいができない」は29歳以下(18.8%)、50歳代(15.8%)、60歳代(10.7%)で比較的高くなっています。

図 年齢別住み続ける意向（市民アンケート調査）

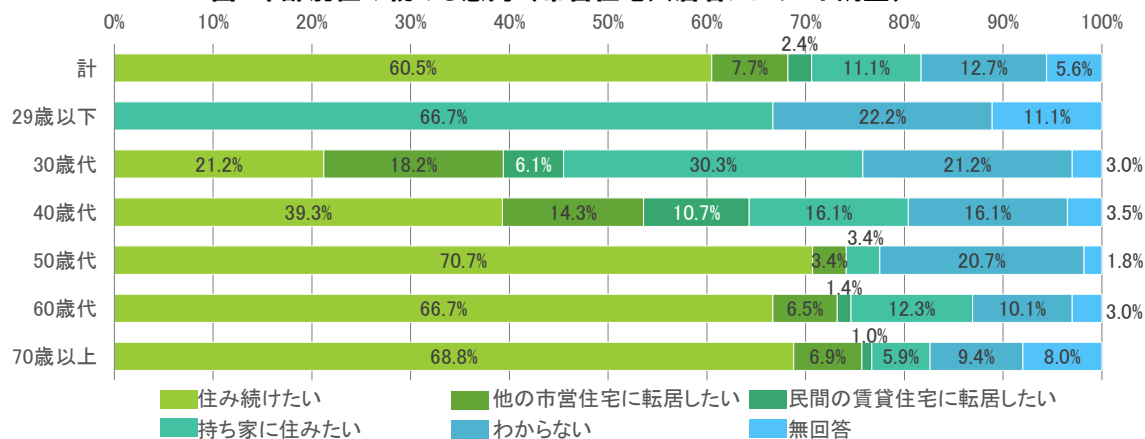


イ) 市営住宅入居者アンケート調査

市営住宅入居者アンケート調査において、「将来も、現在の団地に住み続けたいと思うか」をたずねたところ「住み続けたい」の割合が60.5%で最も高く、「他の市営住宅に転居したい」が7.7%、「持ち家に住みたい」が11.1%、「わからない」が12.7%でした。

年齢別にみると、「住み続けたい」の割合が50歳以上の年齢層では70%前後ですが、40歳代以下の世代では40%を下回りました。「他の市営住宅に転居したい」は、30歳代では18.2%、40歳代では14.3%を占め、比較的割合が高くなっています。「民間の賃貸住宅に転居したい」は40歳代(10.7%)で比較的高く、「持ち家に住みたい」は40歳代以下の年齢層で比較的高くなっています。

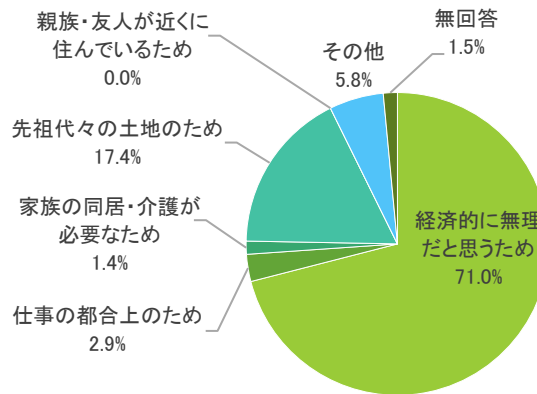
図 年齢別住み続ける意向（市営住宅入居者アンケート調査）



③ 転居できない理由

市民アンケート調査において、「将来も、現在の住宅に住み続けたいと思うか」という設問に対して「転居したいができない」と回答した69名にその理由(一番の理由)をたずねたところ、「経済的に無理だと思うため」の割合が71.0%で特に高く、「先祖代々の土地のため」が17.4%で続きました。

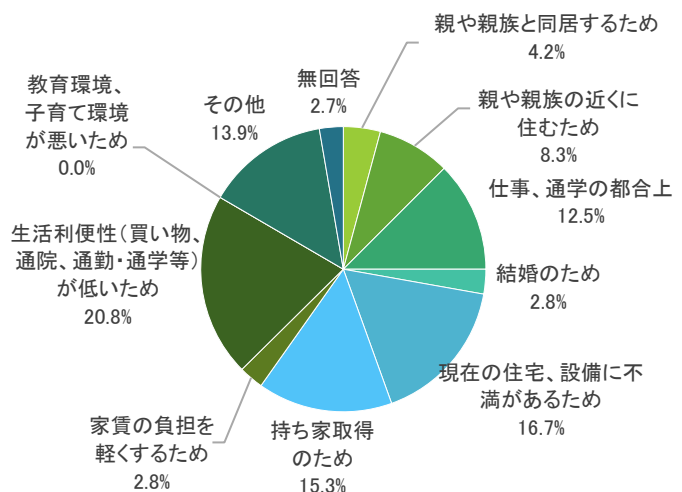
図 転居したいができない一番の理由
(市民アンケート調査)



④ 転居したい理由

市民アンケート調査において、「将来も、現在の住宅に住み続けたいと思うか」という設問に対して「市内の別の場所に転居したい」又は「市外に転居したい」と回答した72名にその理由(一番の理由)をたずねたところ、「生活利便性(買い物、通院、通勤・通学等)が低いため」の割合が20.8%で最も高く、次いで「現在の住宅、設備に不満があるため」が16.7%、「持ち家取得のため」が15.3%となりました。

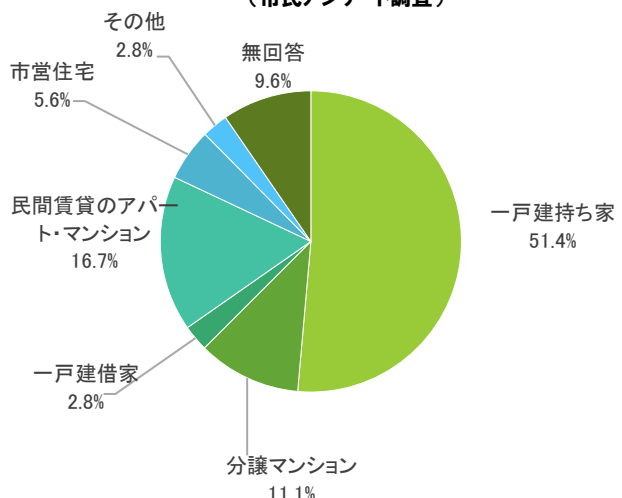
図 転居したい一番の理由
(市民アンケート調査)



⑤ 転居先として希望する住宅の種類

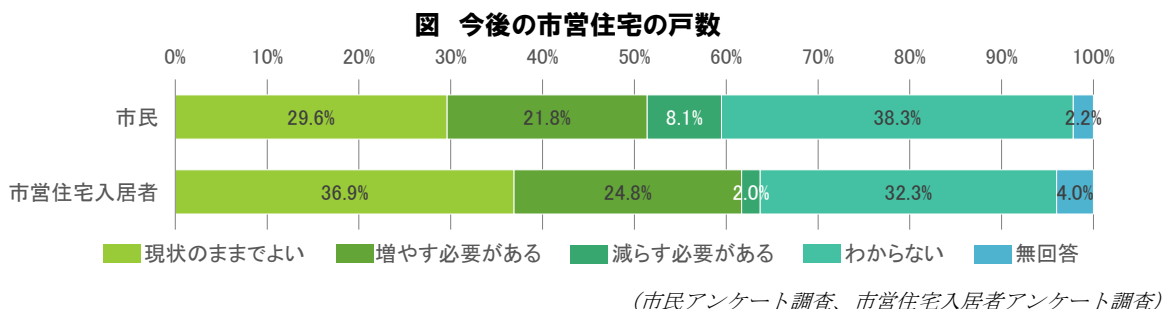
市民アンケート調査において、「将来も、現在の住宅に住み続けたいと思うか」という設問に対して「市内の別の場所に転居したい」又は「市外に転居したい」と回答した72名に、転居先として希望する住宅の種類をたずねたところ、「一戸建持ち家」の割合が51.4%と過半数を占め、次いで「民間賃貸のアパート・マンション」が16.7%、「分譲マンション」が11.1%となりました。「一戸建持ち家」と「分譲マンション」との持ち家の合計の割合は62.5%を占めました。

図 転居先として希望する住宅の種類
(市民アンケート調査)



(5) 今後の市営住宅の戸数

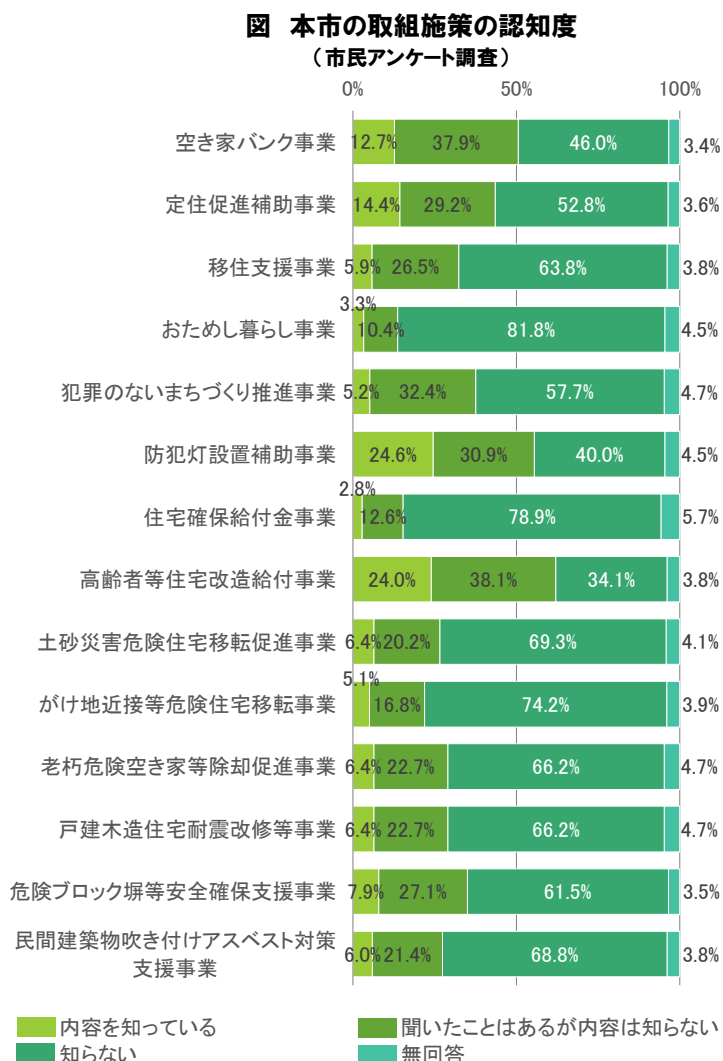
両調査において、「今後、市営住宅の戸数をどうすべきか」についてたずねたところ、「現状のままで良い」の割合は、市民アンケート調査では 29.6%、市営住宅入居者アンケート調査では 36.9%でした。「増やす必要がある」はそれぞれ 21.8%と 24.8%、「減らす必要がある」は市民アンケート調査の 8.1%に対し市営住宅入居者アンケート調査では 2.0%で、「わからない」はいずれの調査でも 3 割を超えています。全体的には「現状のままで良い」及び「増やす必要がある」が比較的多いものの、「わからない」とする方も同程度かそれ以上おり、市民の間でも意見が分かれています。



(6) 本市の取組施策の認知度

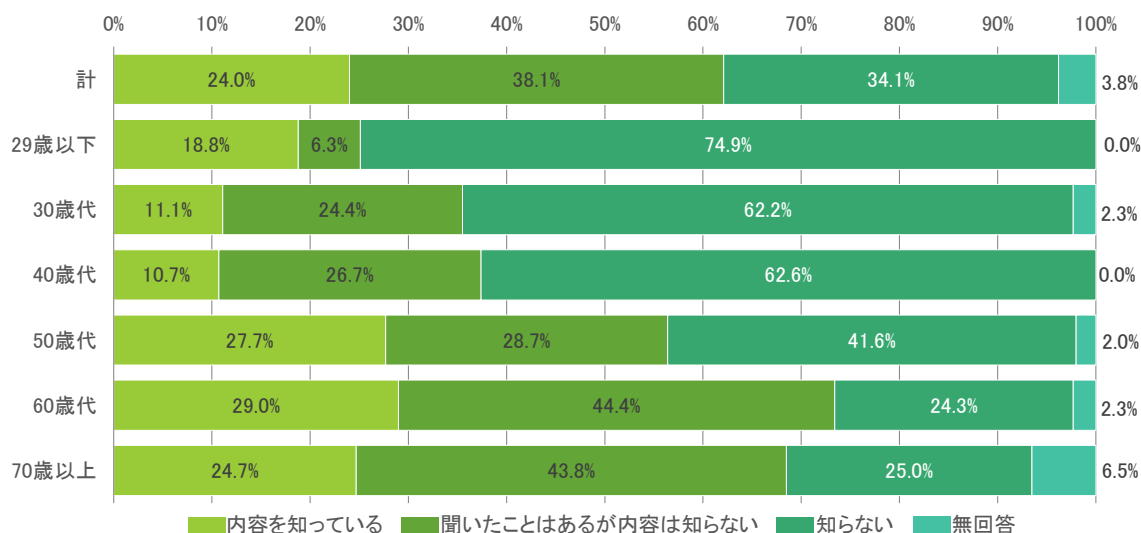
市民アンケート調査において、「本市の取組施策を知っているか」をたずねたところ、「内容を知っている」の割合が最も高かった施策は「防犯灯設置補助事業」の 24.6%で、次いで「高齢者等住宅改造給付事業」の 24.0%でした。「内容を知っている」に「聞いたことはあるが内容は知らない」を加えた割合が過半数となったのは、先の 2 施策と「空き家バンク事業」の計 3 施策のみでした。

一方、「知らない」の割合が最も高かった施策は「おためし暮らし事業」の 81.8%で、次いで「住宅確保給付金事業」(78.9%)、「がけ地近接等危険住宅移転事業」(74.2%)でした。



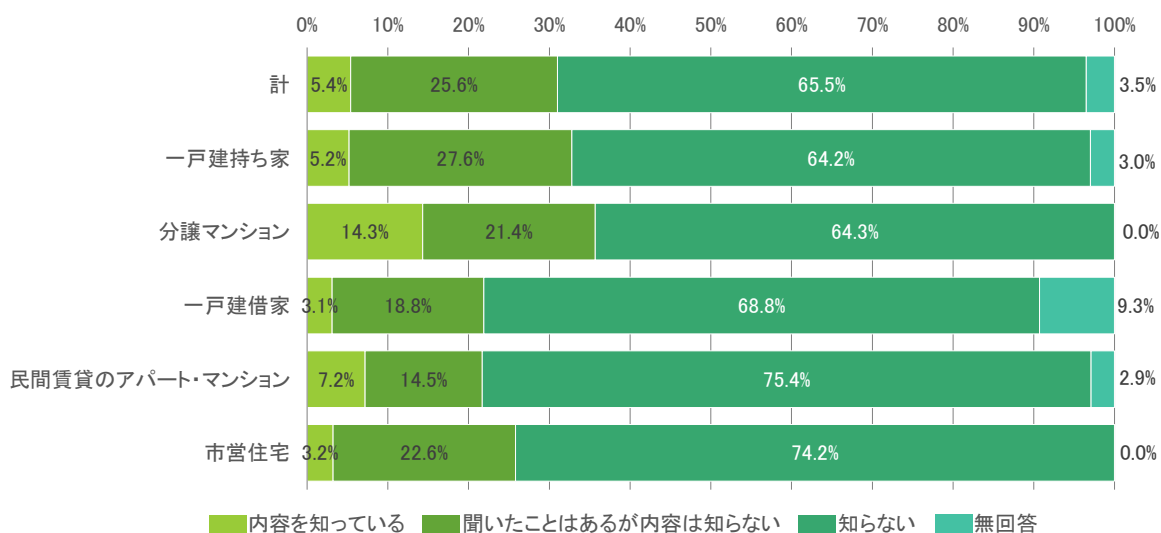
「高齢者等住宅改造給付事業」の認知度を年齢別にみたところ、50歳以上の年齢層では「内容を知っている」と回答した人の割合が40歳代以下の年齢層の2倍以上となっており、必要な年齢層の方に一定の認知度があります。しかし、「聞いたことはあるが内容は知らない」は60歳代では44.4%、70歳以上では43.8%に達しており、「知らない」と回答した人の割合は、50歳代で41.6%、60歳代以上の年齢層では25%程度を占めています。

図 年齢別「高齢者等住宅改造給付事業」の認知度（市民アンケート調査）



「戸建木造住宅耐震改修等事業」の認知度を住宅の種類別、特に施策対象である「一戸建持ち家」についてみると、「内容を知っている」はわずか5.2%、「聞いたことはあるが内容は知らない」をあわせても合計の割合は32.8%にとどまり、「知らない」は64.2%に達しています。

図 住宅の種類別「戸建木造住宅耐震改修等事業」の認知度（市民アンケート調査）

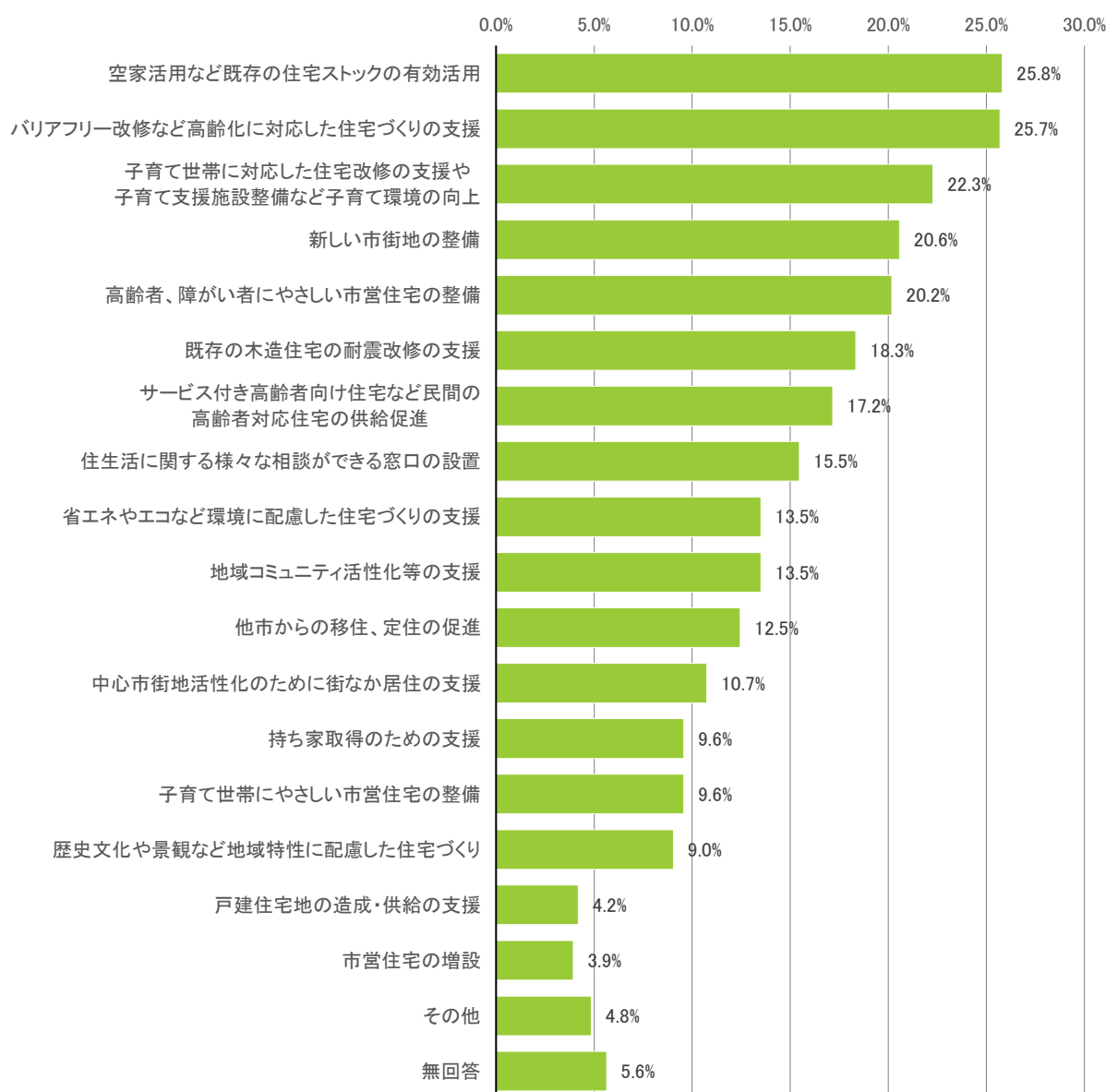


以上のように、本市においても様々な住生活関連施策が実施されていますが、それぞれ対象となる市民に十分に認知されていない状況があると考えられ、今後は周知方法を工夫するなどの確に情報が届けられるようにすることが期待されます。

(7) 住生活向上のために重視すべきこと

市民アンケート調査において、「市民の皆さまの住生活を向上させるには、今後何を重視すべきか」をたずねたところ、「空家活用など既存の住宅ストックの有効活用」の割合が25.8%で最も高く、僅差で「バリアフリー改修など高齢化に対応した住宅づくりの支援」(25.7%)が続きました。さらに「子育て世帯に対応した住宅改修の支援や子育て支援施設整備など子育て環境の向上」(22.3%)、「新しい市街地の整備」(20.6%)、「高齢者、障がい者にやさしい市営住宅の整備」(20.2%)の順となり、この5項目が20%を超え5人に1人以上が「重視すべきこと」として支持しています。

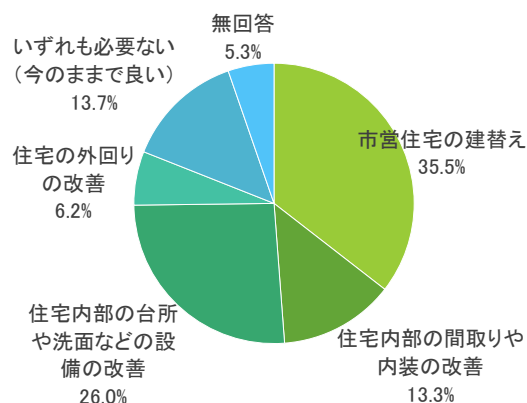
図 住生活向上のために重視すべきこと
(市民アンケート調査、複数回答)



(8) 市営住宅について市が取り組むべきこと

市営住宅入居者アンケート調査において、「市営住宅について、市が取り組むべきこと」をたずねたところ、「市営住宅の建替え」の割合が35.5%で最も多く、次いで「住宅内部の台所や洗面などの設備の改善」(26.0%)、「いずれも必要ない(今のままで良い)」(13.7%)、「住宅内部の間取りや内装の改善」(13.3%)の順となりました。

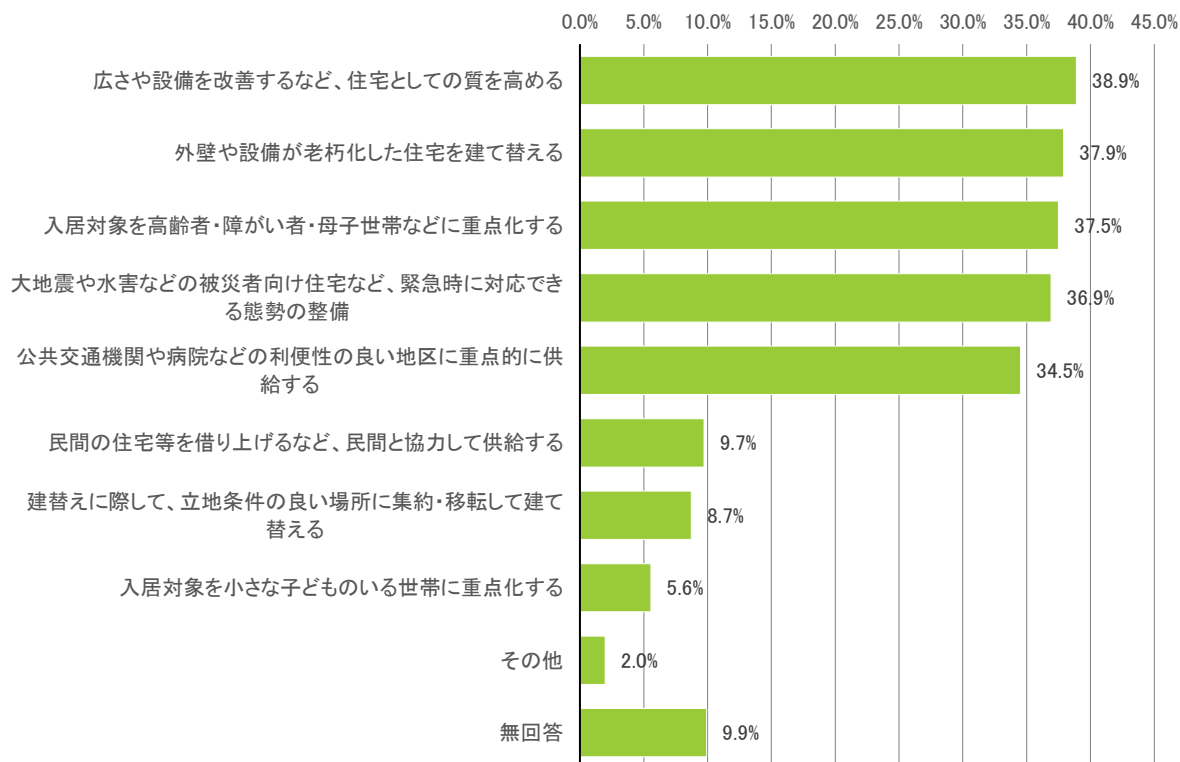
図 市営住宅について市が取り組むべきこと
(市営住宅入居者アンケート調査)



(9) 市営住宅の供給・管理にあたって重視すべきこと

市営住宅入居者アンケート調査において、「今後、市営住宅は何を重視し供給・管理すべきか」をたずねたところ、「広さや設備を改善するなど、住宅としての質を高める」の割合が38.9%で最も高く、次いで「外壁や設備が老朽化した住宅を建て替える」(37.9%)、「入居対象を高齢者・障がい者・母子世帯などに重点化する」(37.5%)、「大地震や水害などの被災者向け住宅など、緊急時に対応できる態勢の整備」(36.9%)、「公共交通機関や病院などの利便性の良い地区に重点的に供給する」(34.5%)の順となり、これら上位5項目と下位の項目への支持割合がはっきり分かれる形となりました。

図 市営住宅の供給・管理にあたって重視すべきこと
(市営住宅入居者アンケート調査、複数回答)



5. 施策課題の設定

本市の住宅事情や住宅需要、上位・関連計画や市民アンケート調査結果等をふまえると、本市の住生活に関する課題は次のように整理することができます。

【A居住者からの視点】

- 若年ファミリーを中心とした定住・移住を促進する必要がある
- 世帯構成の変化や多様化する市民ニーズにあわせた住環境を提供し、居住の安定確保を図る必要がある
- 高齢者等の居住の安定確保と住まいのバリアフリー化を進める必要がある

【B住宅ストックからの視点】

- 老朽化した市営住宅の建替え等を早急に進める必要がある
- 空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある
- 木造住宅の耐震化を促進する必要がある

【C産業・地域からの視点】

- 賃貸住宅の供給・質の向上を図る必要がある
- 集落地域の活力の維持・活性化を図る必要がある
- 災害、犯罪に強い安全・安心な住環境の形成を支援する必要がある

【A～Cからの視点】（施策の推進からの視点）

- 効果的に利用してもらえるように市の制度・事業の市民の認知度を高める必要がある

【A居住者からの視点】

■若年ファミリーを中心とした定住・移住を促進する必要がある

- ・30年前と比較すると、本市の30歳代と10代以下の人口がほぼ半減し、若年ファミリーに相当する世代の減少傾向が顕著です。また、世帯主が40歳代以下の世帯の割合は県平均を下回っており、本市は若い子育て世帯が相対的に少なく、世帯主が高齢の世帯が多い状況です。若い世代が減り、高齢者がさらに増加した人口構造をさらに進行させないよう、40代以下のファミリー層を中心とした世帯の転入等による増加策や、現在の10代以下子ども達が将来定住を志向してくれるような取組を行うことが重要な課題です。
- ・国勢調査によると、過去5年間の転居・転入・転出の状況は、市内の転居が6,482人、市外からの転入が5,787人、市外への転出が6,230人であり転出超過は443人でした。市民アンケートによると転居を希望する理由は、「生活利便性が低い」(20.8%)、「現在の住宅や設備に不満がある」(16.7%)でした。また、転居先として希望する住宅の種類は持ち家が合計6割超[「一戸建持ち家」(51.4%)「分譲マンション」(11.1%)]でした。このような状況をふまえ、生活利

便性を高めるまちづくりと連動しながら、市内での住宅取得や転居先を確保できるような環境・市場を整えることが重要です。

- ・本市では9つのメニューからなる定住促進事業を実施しており、平成29年度は定住者136人といった一定の成果を上げてきました。しかし、同様の事業を行っている他都市は大変多く、自治体間で移住・定住者を奪い合っているのが現状です。そのため、移住・定住者が本市に求めるものを的確に把握するとともに他都市と差別化する手法等を検討し、金銭的なサポート、生活面でのサポート、子育てサービス対象の拡大など事業を充実・強化する必要があります。

■世帯構成の変化や多様化する市民ニーズにあわせた住環境を提供し、居住の安定確保を図る必要がある

- ・平成27年国勢調査によると、世帯の構成は単独が26.2%、夫婦のみが20.8%を占め、夫婦と子どもは25.7%であり、夫婦と子どもからなる家族構成が世帯のスタンダードという時代は終わりつつあります。世帯構成の変化や多様化する市民ニーズに対応するため、今後は核家族を対象としたものに加え、単身や2人世帯を対象とした住まいづくり、住環境づくりが必要になってきます。
- ・次世代を担う子どもが健やかに育つ環境を持つことは大変重要であり、市民アンケート調査によると「子どもの遊び場・公園などの整備」に対し不満とした人の合計は55.0%（「やや不満」及び「不満」とした人の合計）に達しており、公園整備等に代表される子育てしやすい住環境の整備・充実は重要な課題です。
- ・単身世帯は世帯数ベースで平成17年から27年の10年間で1.32倍に増加、近年は離婚が多いこともあり男親または女親と子どもの世帯が1.13倍と増加しています。このうちシングルマザー（女親と子ども）は所得面で不利な状態におかれる傾向が多いと言われ、一人親世帯をはじめ子育て世帯の居住の安定確保等に対して支援する必要があります。

■高齢者等の居住の安定確保と住まいのバリアフリー化を進める必要がある

- ・平成27年国勢調査によると、本市の高齢化率が31.3%に達し、昭和60年の倍以上の割合となっています。地域別にみると、全76地域のうち14地域では高齢化率が40%を超えています。また、総世帯数24,474世帯のうち、過半数は65歳以上の高齢者がいる一般世帯（12,909世帯）であり、このうち単身が21.8%、2人世帯が36.6%となっています。さらに、世帯主が60歳以上の世帯率は55.7%を占めており、令和2年度現在、世帯の半分は高齢者が世帯主という時代になっています。
- ・本市の世帯の4分の3は持ち家に居住していますが、宅建事業者へのヒアリング調査によると、高齢単身の入居希望者は大変多く、住宅低層階の低家賃住宅を希望しています。また、住宅困窮者、生活困窮者に対して低家賃物件の提供が困難との指摘もありました。
- ・民間賃貸住宅の募集状況をみると、家賃3万円未満は3.9%であり、低家賃の募集物件は大変少ない状況であり、高齢者をはじめ、障がい者、子育て世帯、一人親世帯、低所得者など、住宅困窮者を対象とした重層的なセーフティネット構築は大変重要な課題です。
- ・市民アンケート（回答者の67.5%が60歳以上）によると、住まいの「床の段差や手すり等バリ

アフリーへの対応」を不満とする人は合計で 39.6%（「やや不満」及び「不満」とした人の合計）に達し、住まいのバリアフリー対応ができていない住宅があり、バリアフリー化を進める必要があります。

【B住宅ストックからの視点】

■老朽化した市営住宅の建替え等を早急に進める必要がある

- ・本市は市営住宅 31 団地 1,208 戸を管理（世帯数の 4.9%）しており、過半数が簡易耐火構造で 1970 年代以前に建設されたものが中心です。全市営住宅のうち、令和 2 年現在、耐用年数を経過しているものが 414 戸あり、計画期間内に耐用年数を経過するものを含めると 53.7%（647 戸）に達し、仮に耐用年数を経過した住棟を計画期間内に同戸数を全て建替える場合、年間約 65 戸の建設が必要です。
- ・市民アンケート調査によると、今後市営住宅の戸数は「現状のままで良い」（29.6%）、「増やす必要がある」（21.8%）、「減らす必要がある」（8.1%）であり、意見が分かれています。しかし、住生活を向上させるために今後重視すべきことの 5 位が「高齢者、障がい者にやさしい市営住宅の整備」（20.2%）となっているなど、市営住宅は重視すべき施策の 1 つとなっています。（ただし市民アンケート調査の回答者の 67.5%が 60 歳以上）
- ・市営住宅入居者アンケート調査によると、現在居住している市営住宅について市が取り組むべきこととして、「建替え」（35.5%）、「台所や洗面などの設備の改善」（26.0%）となっています。
- ・市営住宅の早急な建替・長寿命化改善・用途廃止等を含めた方針を定め、具体的な事業に着手する必要があります。また、民間賃貸住宅を借り上げて市営住宅として活用したり、建替事業に際して民間活力の活用を検討したりするなど、民間事業者との連携、活用を図ることが求められます。

■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある

- ・住宅・土地統計調査によると、平成 30 年の本市の空き家率は 15.6%であり、その他の住宅（2,840 戸）を中心に空き家が増加傾向にあります。
- ・国勢調査によると、世帯主が 60 歳以上の世帯率は 55.7%（13,600 世帯）に達していますが、市民アンケートによると、将来、現在の住宅を住み継ぐ人の有無は、「住み継ぐ予定のある人は誰もいない」及び「特に考えていない」が計 42.0%を占めています。この結果をふまえると、将来、5,712 戸（13,600 世帯（戸）×42.0%）以上が空家予備軍であると捉えることもでき、今から対策しておく必要があります。
- ・本市では、空家等対策推進事業及び老朽危険家屋等除却推進事業により、特定空家の認定や適正な管理の促進、老朽危険家屋の除却を中心に取り組んできました。利活用に関する取組としては、空き家バンク事業がありますが、新規の登録件数は年間 3～5 件と不動産（売却・賃貸）物件の掲載情報としては非常に少ないのが実情です。例えば民間による賃貸住宅物件は令和 2 年 7 月 1 日の情報で 336 件であり、加えて売却物件の情報も別にありますので、閲覧者が目にする物件の数は大きく異なっています。今後は、民間事業者の賃貸住宅物件も含め、情報提供の仕方を検討する必要があります。

- ・ 宅建事業者へのヒアリング調査によると、購入者が決まらない物件（＝長期間空き家になる可能性）は、郊外・まちなかに関わらず築年数が経った住宅です。このような状況をふまえ、空き家になる前、つまり所有者が居住している段階から所有者の意向を調査するなど、処分や利活用方法のしくみを検討する必要があります。

■木造住宅の耐震化を促進する必要がある

- ・ 平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本市には昭和 55 年以前の住宅が 38.8%あり、熊本県平均よりも 10.7 ポイント多い状況です。昭和 55 年以前の木造住宅は旧耐震基準で建設されており、耐震性に問題があることが多いといわれています。
- ・ 市民アンケート調査によると住宅の「地震、火災等に対する安全性」を不満とした人は合計で 43.1%（「やや不満」及び「不満」とした人の合計）であり、耐震性に不安を感じている市民は少なくありません。
- ・ 古い木造住宅については、耐震診断を促し、耐震性が低い場合は耐震改修や建替え更新をすすめ、住まい・まちの安全性を高める必要があります。

【C産業・地域からの視点】

■賃貸住宅の供給・質の向上を図る必要がある

- ・国勢調査によると、本市の住宅所有関係別世帯数は、持ち家が概ね4分の3、民営の借家が2割弱です。民営の借家はJR玉名駅周辺からJR大野下駅にかけてのJR鹿児島本線沿線から北側に立地していますが、これらの地域は新住宅地開発により概ね人口が増え、高齢化率が比較的低い地域と重なります。民営の借家があっても人口が減少している地域は、土地が少なく民間賃貸住宅の新規立地が進まない、あるいは民間賃貸住宅・民間中古住宅の流通（賃借、売買）が進まない地域と予想されます。
- ・民営の借家の立地は、就職や進学、結婚等をきっかけに本市に来る若い世帯や若い単身者等を呼び込むことができ、人口維持・増加、高齢化進展の歯止めにより一定の効果が期待できます。
- ・民間賃貸住宅の募集状況をみると中、六田をはじめとするJR玉名駅近隣、築地で募集戸数が多い状況です。全市的にみると1Rから3LDKまで様々な間取りの募集がみられますが、生活利便性が高いJR在来線駅の徒歩圏では1R, 1Kや古い3K, 3DKが中心であり、供給対象が片寄っています。JR玉名駅周辺などの生活利便性が比較的高い地区では多様な転入者の獲得に効果が期待できることから、様々な間取りも賃貸住宅の供給及び既存賃貸住宅の更新を進める必要があります。

（ただし、全国的に問題となったサブリース物件の不正融資等の事件以降、不動産投資に対する融資が受けにくくなっており、宅建事業者へのヒアリング調査によると、本市においても賃貸住宅の建設は停滞しているとのこと。）

■集落地域の活力の維持・活性化を図る必要がある

- ・本市で人口が増加している地域は、JR玉名駅に近く、比較的开发余地が残っていた地域に限られます。既に市街化が進んで余剰地が少ない地域や農業集落等はほとんどが人口減少となっています。特に、農業集落や森林を多く含む南部、北部、東部では人口減少に加え、高齢化が顕著です。
- ・本市の産業構造は第1次産業の構成比が県平均より7ポイント高く、農業集落等の人口減少や高齢化は、将来農業の担い手がいなくなり、第1次産業の衰退に拍車をかける可能性が高いと考えられます。
- ・農地を維持するのか、転換するのか、あるいは（農業者ではない）移住者に住宅とともに農地を売却または賃貸しやすくする方法を立案し、住生活の面から集落地域の活力の維持・活性化を図るための施策を実施展開する必要があります。

■災害、犯罪に強い安全・安心な住環境の形成を支援する必要がある

- ・近年、全国的にゲリラ豪雨や線状降水帯による集中豪雨などにより河川氾濫や内水溢水などの浸水被害が多発しています。本市においても菊池川や繁根木川流域や南部の農村地域を中心に洪水による浸水が想定されている区域があります。
- ・市民アンケート調査によると、住宅の「地震、火災等に対する安全性」を不満とした人は合計

で43.1%、「空き巣対策やプライバシー保護のための防犯設備の設置」に対し不満とした人の合計は55.7%（いずれも「やや不満」及び「不満」とした人の合計）を占めており、不満や不安を感じている市民は少なくありません。

- ・総合建設事業者へのヒアリング調査によると、同社が建築する住宅の建て主はほとんどが市内在住者で所有地に建てますが、住宅メーカー等の住宅販売は防災面等の条件が悪い土地が多いという指摘がありました。
- ・住宅地供給や住まいづくりにあっては浸水被害にあわないような立地や配慮を誘導するとともに、防災性能、防犯性能を高めた住まいづくり、住環境づくりを支援する必要があります。
- ・一方で、令和3年4月に改正建築物省エネ法が施行され、法改正の市民への周知徹底を図るとともに、環境負荷が少なく快適な省エネ住宅のより一層の普及促進が期待されます。

【A～Cからの視点】（施策の推進からの視点）

■効果的に利用してもらえるように市の制度・事業の市民の認知度を高める必要がある

- ・市民アンケートにおいて、本市が行う14事業の認知度をたずねたところ、半数以上の人が「内容を知っている」もしくは「聞いたことはあるが内容は知らない」とした事業は「空き家バンク事業」（50.6%）「防犯灯設置補助事業」（55.5%）、「高齢者等住宅改造給付事業」（62.1%、60歳以上の回答者に限ると70.5%）の3事業のみであり、他の11事業は「知らない」が過半数を占めています。
- ・市の制度・事業を効果的に運用するためには、より多くの市民が認知し、必要な人に必要な制度・事業が届くようにすることが不可欠です。このため、市の制度や事業の認知度を高める必要があります。

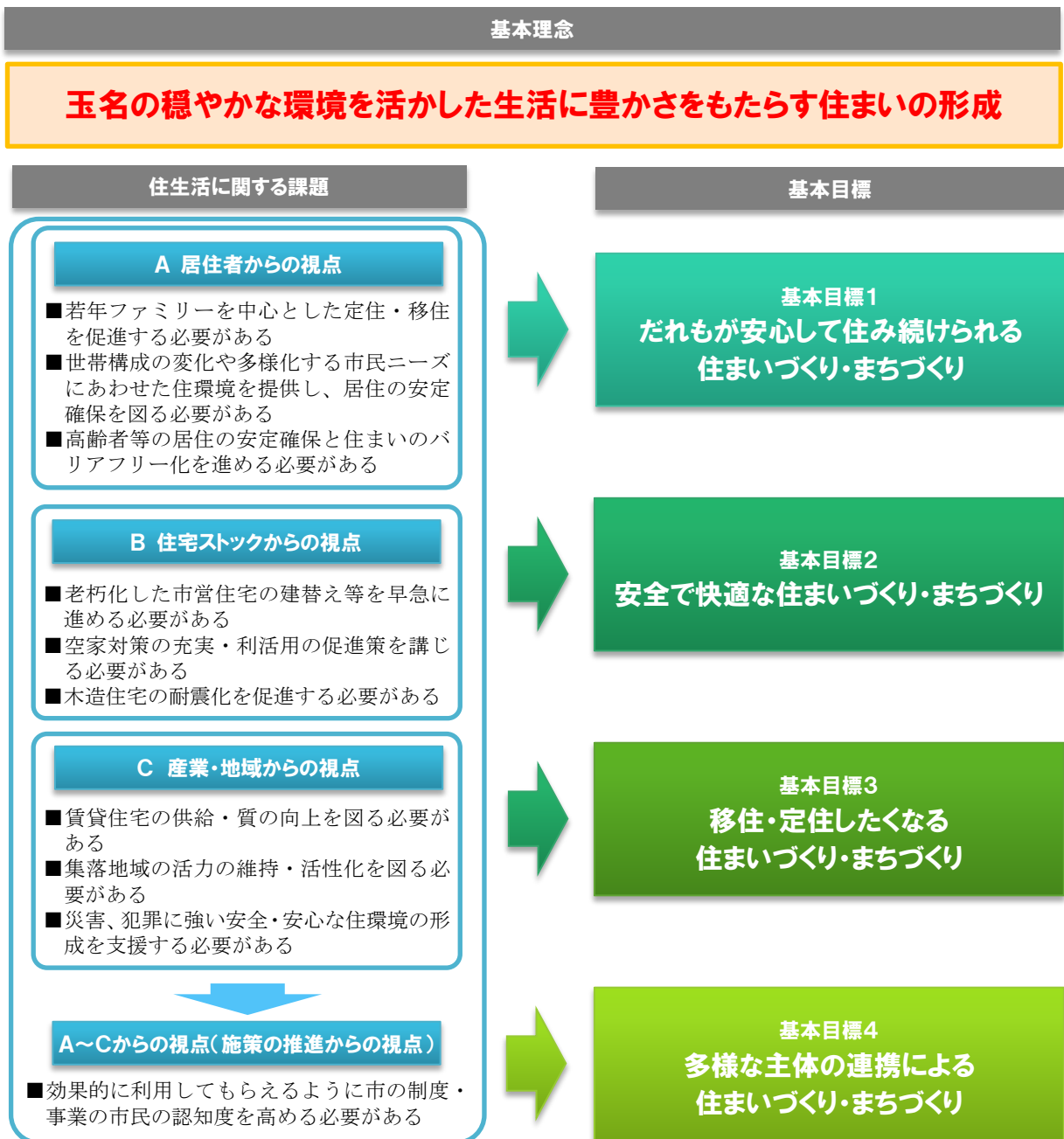
6. 基本方針

6-1 基本理念と基本目標

(1) 基本理念

本市では、第2次玉名市総合計画の将来像（都市像）である「人と自然が輝き やさしさと笑顔にあふれるまち 玉名」の実現に向け、基本施策である「自然と暮らしを守るふるさとづくり」や「便利で快適な都市づくり」などを目指し、安全・安心かつ快適で便利に暮らせる都市基盤を維持・整備し住み続けられ、かつ移住・定住を促進するまちの魅力づくりに取り組んでいます。

このような取組の中、1～4章まででとりまとめた本市の住宅事情や住宅需要、上位・関連計画や市民アンケート等調査結果をふまえ、前章では住生活に関する10の課題を整理しましたが、これらの解決に向けて本計画の基本理念及び基本目標を以下のように設定します。



(2) 基本目標

【基本目標1】 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり・まちづくり

全ての市民の居住の安定を確保することは、本市の生活基盤として非常に重要です。このため、市営住宅の建替えや適正管理を行うとともに、民間賃貸住宅の活用を検討するなど、低額所得者や高齢者、障がい者など住宅確保に配慮が必要な世帯に対し、官民連携あるいは庁内横断連携により重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

また、住生活の舞台の1つである住宅の質を向上させることは、安心して暮らし続けるための条件となります。このため、住宅バリアフリー化の促進や改正省エネ法への対応促進といった既存住宅ストックの改善を支援するなど良質な住宅供給を誘導します。加えて、空家等対策の充実により空家等活用を支援するしくみを構築するなど、時代の変化や多様なニーズに応じた良質な住宅の供給を促進します。

以上のような施策展開を図ることで、だれもが安心して住み続けられる住まいづくり・まちづくりを進めます。

施策展開の方針	基本施策
1. 重層的な住宅セーフティネットの構築	①老朽市営住宅等の建替えや改善の推進 ②住宅確保要配慮者の市営住宅への入居支援の拡充 ③その他の生活・住宅確保等の支援の充実
2. 多様かつ良質な住まいの供給促進	①既存ストック改善の支援 ②良質な住宅供給の誘導 ③空家等活用の支援

成果指標	現状	目標値
市営住宅管理戸数	1,208 戸 令和2年度	1,044 戸 ^{※1} 令和12年度
市営住宅家賃収納率	98.1% 令和元年度	100.0% 令和12年度
バリアフリー化率	54.6% ^{※2} 平成30年度	65.0% 令和12年度

※1：玉名市公営住宅等長寿命化計画（令和3年2月）より

※2：住宅・土地統計調査（平成30年）「高齢者等の設備設置率」より

[基本目標2] 安全で快適な住まいづくり・まちづくり

近年、熊本地震や豪雨などの自然災害が多発していることから、市民の住まいやまちの安全への意識が高まっており、住生活の重要な課題となっています。このため、木造住宅などの耐震性を高めるなど住まい、とりわけ既存住宅の安全性を高める必要があります。同時に危険ブロック塀等の安全確保や宅地造成・住宅供給にあたっての災害対策の強化、市民の防災意識や活動の支援などを通じて災害に強く、安全なまちづくりを目指します。

また、人口減少は空き家の増加の一因にもなっており、放置された空き家が道路通行者や近隣に被害を及ぼすことがないよう老朽した危険な空家等の除却を促進するとともに、民間事業者と連携した空き家の適正管理の体制づくりを目指します。同時に、現在の空き家、将来の空家予備軍を把握するために、家屋実態や所有者意向などを定期的に調査するなど空き家の増加を予防できるしくみづくりを行います。

さらに、近年は特殊詐欺の横行に代表されるように犯罪が身近なものになって、市民の防犯意識が高まっています。このため、犯罪のないまちづくり推進事業や防犯灯設置等を進めるなど、犯罪のないまちづくりの推進を目指します。

以上のような施策展開を図ることで、安全で快適な住まいづくり・まちづくりを進めます。

施策展開の方針	基本施策
3. 安全な住まいづくり・まちづくりの促進	①安全な住まいづくりの促進 ②災害に強く、安全なまちづくりの促進 ③空き家の適正管理や老朽家屋等の除却の推進 ④犯罪のないまちづくりの推進
4. 快適な住まいづくり・まちづくりの推進	①良好な景観の形成 ②快適な住まいづくりの促進

成果指標	現状	目標値
新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	38.8% ^{※1} 平成30年度	概ね解消 ^{※2} 令和12年度
危険ブロック塀の除却	2件 令和2年度	20件 令和3～12年度の累計
空き家の除却	22件 令和2年度	200件 令和3～12年度の累計

※1：平成30年住宅・土地統計調査より

※2：国、県の住生活基本計画より

[基本目標3] 移住・定住したくなる住まいづくり・まちづくり

人口減少社会を迎え、本市においても、この先何も手をうたなければ人口が減っていくことが予想されますが、多くの方に住んでもらいたい、住んでみたいと思ってもらえるような魅力を創り出すことが本市の継続的な発展につながるものと期待されます。このため、他のまちづくり施策と連動しながら移住者の誘導を図るような環境をつくとともに、現在様々なメニューに取り組んでいる定住促進事業、移住者支援策を充実し、移住したいと考えてもらえるような魅力的な住まいづくり・まちづくりを目指します。

一方で、本市に現在居住している市民が将来にわたって定住を志向するような環境の醸成が必要です。例えば、子育てファミリーやお年寄りがまちの不便さや適切な住宅が選択できないことを理由に転出を選択するような状況を減らすことが必要です。このため、市の生活利便性を維持・向上に努めつつ、未来の担い手である子ども達の定住志向を高めるようなしかけや子育てファミリー世帯の支援の充実、子育て環境の充実を図ることを目指します。また、集落地区など高齢化と人口減少がすすみ、定住環境が低下しつつある地区においては、移住促進策の検討や地域コミュニティの活性化支援を図るなど、定住志向を高める環境づくりを目指します。

以上のような施策展開を図ることで、移住・定住したくなる住まいづくり・まちづくりを進めます。

施策展開の方針	基本施策
5. 移住の活性化を図る環境づくり	①移住者支援策の整備拡充
6. 定住志向を高める環境づくり	①定住支援策の充実 ②地域コミュニティの活性化支援

成果指標	現状	目標値
人口の社会増減数 (転入者数－転出者数)	-100人 平成30年度	±0人 ^{※1} 令和12年度
住みやすいと感じている市民の割合	58.4% ^{※2} 令和元年度	約70% ^{※3} 令和12年度

※1：第2期玉名市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和6年度目標±0人）より

※2：本計画市民アンケート調査より

※3：第2期玉名市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和6年度目標68.0%）より

[基本目標4] 多様な主体の連携による住まいづくり・まちづくり

住生活に関わる主体は市だけではなく、住宅建設事業者や宅地建物取引事業者をはじめとする様々な民間事業者、そして市民まで多種多様です。このため、空き家バンク事業のように民間事業者と市の連携により住生活の向上を図るための官民協働体制づくりを目指すとともに、住生活関連事業者等の技術力向上支援など民間事業者との連携強化を目指します。

また、市の住生活関連の事業や制度の周知と利用・活用の促進を図るとともに、相談窓口を強化するなど住生活に関する相談体制を充実するなど、住生活に関する情報提供の充実を目指します。

以上のような施策展開を図ることで、多様な主体の連携による住まいづくり・まちづくりを進めます。

施策展開の方針	基本施策
7. 市内の住生活関連事業者等の活性化	①民間事業者との連携強化
8. 住生活に関する様々な情報提供の充実	①各種支援制度等の普及促進 ②住生活に関する相談体制の充実

成果指標	現状	目標値
「高齢者等住宅改造給付事業」の 60歳代以上の方の認知度	24.0% ^{※1} 令和2年度	50.0% ^{※2} 令和12年度

※1：本計画市民アンケート調査（60歳代以上で「内容を知っている」回答者の割合）より

※2：現状の約2倍を目標値として設定

6-2 施策の体系

4つの基本目標ごとに施策展開の方針、基本施策、事業等のイメージを施策の体系として下表のとおり整理しました。

基本目標	施策展開の方針	基本施策
基本目標1 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり・まちづくり	1. 重層的な住宅セーフティネットの構築	①老朽市営住宅等の建替えや改善の推進
		②住宅確保要配慮者の市営住宅への入居支援の拡充
		③その他の生活・住宅確保等の支援の充実
	2. 多様かつ良質な住まいの供給促進	①既存ストック改善の支援
		②良質な住宅供給の誘導
		③空家等活用の支援
基本目標2 安全で快適な住まいづくり・まちづくり	3. 安全な住まいづくり・まちづくりの促進	①安全な住まいづくりの促進
		②災害に強く、安全なまちづくりの促進
		③空き家の適正管理や老朽家屋等の除却の推進
		④犯罪のないまちづくりの推進
	4. 快適な住まいづくり・まちづくりの推進	①良好な景観の形成
		②快適な住まいづくりの促進
基本目標3 移住・定住したくなる住まいづくり・まちづくり	5. 移住の活性化を図る環境づくり	①移住者支援策の整備拡充
	6. 定住志向を高める環境づくり	①定住支援策の充実
		②地域コミュニティの活性化支援
基本目標4 多様な主体の連携による住まいづくり・まちづくり	7. 市内の住生活関連事業者等の活性化	①民間事業者との連携強化
	8. 住生活に関する様々な情報提供の充実	①各種支援制度等の普及促進
		②住生活に関する相談体制の充実

主な事業等のイメージ（○：既存の施策、★：新規提案施策）	
	○市営住宅ストックの更新等（市営住宅建替事業、市営住宅改善事業）
	○市営住宅の適正管理と入居支援（収入超過世帯の明渡し指導強化、優先入居制度の活用（対象の拡充等））
	○福祉施策による住宅確保支援（一時生活支援事業、住居確保給付金、住まい再建支援事業） ★民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度の活用促進（★住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録促進に向けた方策の検討）
	○住宅リフォームの促進（住宅改造助成事業、★新たな住宅リフォーム助成制度の検討・導入）
	★民間主導による良質な住宅地開発等の支援（★良質な住宅地や住宅の供給誘導策の検討、★良質な持ち家・賃貸住宅の供給・更新の促進策の検討）
	○空家対策及び空家等活用の促進（空家等対策推進事業、★空家等活用支援のしくみの検討・構築）
	○戸建木造住宅の耐震化促進（戸建木造住宅耐震対策支援事業、戸建木造住宅耐震改修等事業） ○アスベストによる健康被害の防止（民間建築物吹き付けアスベスト対策支援事業）
	○危険ブロック塀等の安全確保の推進（危険ブロック塀等安全確保支援事業） ★災害に強い宅地造成や住宅供給の促進（★災害に強い宅地造成、住宅供給基準等検討・指導強化） ○防災対策の推進（玉名市総合防災マップ等の防災情報の周知など防災意識啓発事業、自主防災組織育成事業）
	○定期的な空家等の実態の把握（空家等対策推進事業（再掲）） ○老朽危険空家等の除却の促進（老朽危険空家等除却促進事業） ★民間事業者と連携した空家等の適正管理の支援体制の構築（★空き家の管理代行サービスの実態把握等）
	○防犯対策の推進（犯罪のないまちづくり推進事業（防犯対策事業）、防犯灯設置等補助事業、★防犯カメラ設置支援補助事業） ★防犯性能の高い住宅供給の促進（★セキュリティ・ホーム等の認定促進）
	○花と緑のまちづくりの推進（花の拠点づくり事業、民間緑化活動支援事業等） ○景観まちづくりの推進（「玉名市景観計画」の推進、玉名市景観形成支援事業）
	★省エネ住宅の普及促進（★省エネ住宅の新築・リフォームへの支援） ★健康で快適な住宅の普及促進（★自然素材・建材や地場産材等を活用した住まいづくりの支援方策の検討）
	○移住・定住の促進（定住促進補助事業、空き家バンク事業、定住相談会参加事業、定住相談会合同開催事業、結婚新生活支援事業費補助事業、移住支援事業）
	○次世代を担う子どもの定住志向の醸成（子ども向けの定住志向醸成イベントの企画・開催） ○子育て環境など、定住環境の整備、支援策の充実（結婚新生活支援事業費補助事業（再掲）、子育てを支援する生活環境の整備・充実。公園整備や利便性確保など都市機能の整備・充実）
	○集落地区の定住環境の維持、コミュニティの活性化（集落地区の定住環境の維持・活性化及び支援方策等の推進）
	○空き家バンク事業の活性化（空き家バンク事業の拡充・強化） ★民間主導による良質な住宅地開発等の支援（再掲）（★良質な住宅地や住宅の供給誘導策の検討（再掲）、★良質な持ち家・賃貸住宅の供給・更新の促進策の検討（再掲）） ★官民協働体制の強化（★官民が意見や情報交換を行う場の整備）
	★各種支援制度等の情報発信の強化（★住生活関連情報の提供方策とツールの検討、★市民及び民間住生活関連事業者等への既存制度の周知・活用促進）
	★住生活に関する相談体制の構築（★専門家団体等と連携した住生活に関する相談窓口の設置）

7. 施策展開の方針

基本目標 1 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり・まちづくり

【施策展開の方針 1】重層的な住宅セーフティネットの構築

(1) 基本方針

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計すると、令和 12 年の公営住宅の施策対象となる世帯数が約 2,700 世帯、著しい困窮年収未満の世帯数が約 1,400 世帯と推計され、これらの世帯の多くは高齢者、障がい者、子育て世帯等とみられ、これら住宅の確保に配慮が必要な方の居住の安定を図ることは大変重要です。

住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅については、老朽化した団地の建替えや居住性が低い住戸の改善を進めるなど、市営住宅の質の向上を図ります。同時に、入居の公平性の確保や必要とする方への入居支援の拡充など、より一層適切な運用に努めます。

一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した住宅セーフティネット制度の適用を積極的に誘導するなど、官民が連携し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図ることを目指します。

施策展開の方針 1	課題	
1. 重層的な住宅セーフティネットの構築	A居住者からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■世帯構成の変化や多様化する市民ニーズにあわせた住環境を提供し、居住の安定確保を図る必要がある ■高齢者等の居住の安定確保と住まいのバリアフリー化を進める必要がある
	B住宅ストックからの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■老朽化した市営住宅の建替え等を早急に進める必要がある ■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある

(2) 基本施策

①老朽市営住宅等の建替えや改善の推進

市営住宅は、市場家賃よりも低家賃で住宅困窮者向けに住宅を提供するという、住宅セーフティネットの根幹的役割を担っており、今後も継続的に供給・更新していくことが必要です。このため、玉名市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した団地・住棟の建替えを計画的に進めるとともに、住戸・住棟の改善を進めることにより、市営住宅ストックの長寿命化及び質の向上を図ります。また、小規模団地の統廃合・集約化を図ることで、団地管理の効率化を図ります。

施策メニュー	具体的な事業等	
市営住宅ストックの更新等	市営住宅建替事業	一本木団地など老朽化した市営団地において建替事業を進めるとともに、団地管理の効率化を図るため、小規模な団地の集約化やニーズの少ない団地の用途廃止を行います。
	市営住宅改善事業	安全性や住戸内の環境が劣る住棟を対象に住戸内のバリアフリー化や3点給湯の整備、住棟の安全性確保、長寿命化等の改善事業を進めます。なお、建替事業等を推進する際は、民間賃貸住宅借上制度やPPP、PFI制度の活用など、民間事業者との連携方策を検討します。

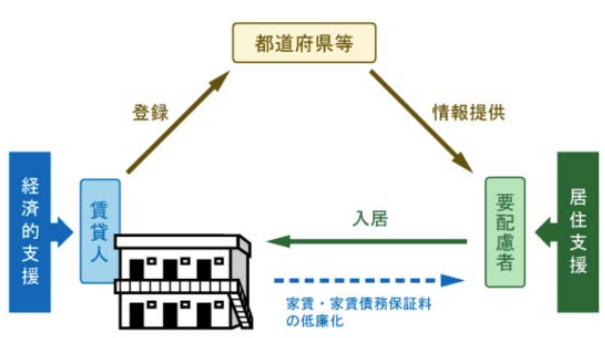
②住宅確保要配慮者の市営住宅への入居支援の拡充

高額所得者をはじめ、収入超過世帯の明渡し指導強化を図り、市営住宅供給の公平性の向上と適正管理に努めます。また、高齢世帯や障がい者、母子世帯、DV 被害者などの優先入居制度を充実するなどの確かつ効果的な住宅確保要配慮者の入居支援を行います。

施策メニュー	具体的な事業等	
市営住宅の適正管理と入居支援	収入超過世帯の明渡し指導強化	引き続き、収入超過者に対し明渡しの努力義務の周知徹底・強化と明渡しの促進に努め、市営住宅の公平かつ公正な管理・運用を行います。
	優先入居制度の活用（対象の拡充等）	これまで本市では高齢者や障がい者、母子世帯、DV 被害者等、特に住宅確保に配慮が必要な方の優先入居を行ってきましたが、さらに効果的かつ的確に市営住宅の提供を行うため、その対象の拡充等を検討します。

③その他の生活・住宅確保等の支援の充実

既存の福祉施策を活用し、住宅確保や生活再建などを支援するとともに、民間賃貸住宅の住宅セーフティネット制度（平成 29 年度スタート。本市内は登録 0 件）への登録促進を図るなど、民間事業者と連携した生活支援・住宅確保支援策を充実します。

施策メニュー	具体的な事業等	
福祉施策による住宅確保支援	一時生活支援事業	一定の住居を持たない生活困窮者に対し、一定期間、衣食住の提供を行います。
	住居確保給付金	離職等又はやむを得ない休業等により離職や廃業と同程度の状況になり経済的に困窮し、住居喪失者又は住居喪失のおそれのある者に対し、家賃相当分の住居確保給付金を支給することにより、住居及び就労機会等の確保に向けた支援を行います。
	住まい再建支援事業	熊本地震により被災し、応急的な住まいでの居住を余儀なくされた世帯に、定額の補助金を支給します。
民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度の活用促進★	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録促進に向けた方策の検討★	<p>住宅セーフティネット制度は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の 3 つの柱があります。</p> <p>本市では、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録促進に向けて効果的な方策を検討し、民間事業者との協働による住宅セーフティネットの構築を目指します。</p>  <p>要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）</p>

★新規提案事業

【施策展開の方針 2】多様かつ良質な住まいの供給促進

(1) 基本方針

将来も現在の住宅に住み続けたい市民が大変多く、今の住宅に限らず、本市に住み続けられるように多様かつ良質な住宅ストックを形成することが必要です。また、本市の一般世帯のうち7割超が持ち家、2割弱は民営の借家に居住しており、これらの既存住宅ストックの質の向上を促進することが求められます。

このため、住宅リフォームの助成制度等を拡充・充実するなど、既存住宅ストックの改善を支援します。また、市内の住み替え需要への対応や移住・定住の促進を図るため持ち家・賃貸を問わず良質な住宅供給の誘導に努めます。さらに、既存ストックの有効活用を図るため、空家等活用の支援に取り組みます。

施策展開の方針 2	課題	
2. 多様かつ良質な 住まいの供給促進	A居住者からの視点	■高齢者等の居住の安定確保と住まいのバリアフリー化を進める必要がある
	B住宅ストックからの視点	■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある
	C産業・地域からの視点	■賃貸住宅の供給・質の向上を図る必要がある

(2) 基本施策

① 既存住宅ストック改善の支援

介護を必要とする高齢者や障がい者向けの住宅改造助成に加え、住宅のユニバーサルデザイン化、省エネ性能の向上など、住宅リフォームに対する新たな助成制度を検討・導入し、既存住宅ストックの質の向上を促進します。

施策メニュー	具体的な事業等	
住宅リフォームの促進	住宅改造助成事業（高齢者または障がい者向け）	在宅での自立促進、寝たきり防止及び介護者の負担軽減を図るために、介護を必要とする高齢者や障がい者などが居住している住宅を、身体状況に配慮した仕様に改造する場合に、その費用の全部または一部を助成します。
	新たな住宅リフォーム助成制度の検討・導入★	予防的なバリアフリーリフォームやユニバーサルデザインリフォームに対する補助、改正建築物省エネ法への適合リフォームに対する補助、リモートワーク対応住宅へのリフォーム補助など、住宅リフォームに対する新たな助成制度を検討します。

★新規提案事業

② 良質な住宅供給の誘導

災害に強く、良質な住宅地開発・住宅供給を誘導するため、今後居住地として誘導すべき区域等を検討し、当該区域に関する情報提供を行います。また、一戸建住宅の開発や賃貸住宅の整備・更新に関し、新しい生活様式をふまえた玉名仕様を検討・創設し、仕様に合致する住宅供給等を行う場合に補助や認定する制度を検討・創設するなど、持ち家、賃貸を問わず、良質な住宅地及び住宅の供給を促進します。

施策メニュー	具体的な事業等	
民間主導による 良質な住宅地開 発等の支援★	良質な住宅地や 住宅の供給誘導 策の検討★	立地適正化計画の策定など、居住地として誘導すべき区域等を検討し、良質な住宅地や住宅の誘導を進めます。
	良質な持ち家・ 賃貸住宅の供 給・更新の促進 策の検討★	新しい生活様式をふまえた玉名仕様を検討・創設し、仕様に合致する住宅供給等を行う場合に補助や認定する制度等を検討します。

★新規提案事業

③空家等活用の支援

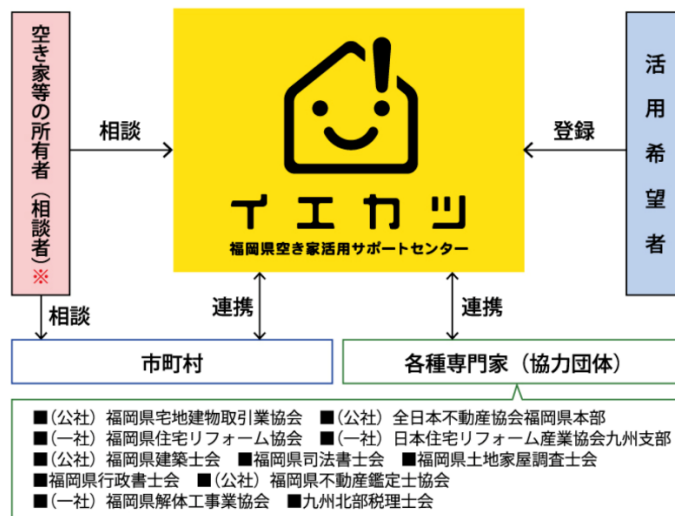
空家等の活用を促進するために、引き続き空家等対策促進事業に取り組むとともに、空家等活用に関する様々な民間専門家団体や地元自治会と連携し、空家等活用を支援するしくみや体制の構築を検討します。

施策メニュー	具体的な事業等	
空家対策及び空 家等活用の促進	空家等対策推進 事業	空家等相談業務、空家等対策協議会といった既存事業を活用し、引き続き空家等の実態を把握し、空き家の予防・適正管理や利活用を適切に推進します。また、市営住宅の整備基準に適合する民間住宅の空き家は、借上公営住宅制度の活用を検討します。
	空家等活用支援 のしくみの検 討・構築★	空き家の活用を促進するために、宅地建物取引業者や司法書士、リフォーム事業者など様々な民間の専門家団体や地元自治会と連携し、所有者とともに活用や処分等の方策を幅広く検討できる支援体制の構築を検討します。

★新規提案事業

参考 空き家の活用や処分等の相談・支援を行う体制の事例

- 熊本県では、空き家の利活用について専門的な知識を有する建築士を「熊本県空家利活用マネージャー」として登録する制度があります。しかし、空家等の相談は活用だけではなく、相続や処分も含めた幅広い専門分野の相談や専門事業者の紹介が必要になることが多く、建築士だけでは対応できないことがあります。
- 例えば、「福岡県空き家活用サポートセンター」は空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、空き家や将来空き家になりそうな住宅を今後どうすればいいか、について相談に応じることができる公的機関です。売買・賃貸や相続のことなど様々な相談への対応をはじめとし、空き家の最適な活用・処分方法の検討・提案から、相談者様のご意向に合った安心して依頼できる専門事業者のご紹介まで行っています。



出典：「福岡県空き家活用サポートセンター」ホームページ <http://www.fkjc.or.jp/jigyoyiekatsu>

基本目標2 安全で快適な住まいづくり・まちづくり

【施策展開の方針3】安全な住まいづくり・まちづくりの促進

(1) 基本方針

熊本地震や令和2年7月豪雨といった自然災害の多発や凶悪犯罪の増加など、市民の防災や防犯に対する住まいやまちへの不安が大きく、安全な住まいやまちが求められています。また、人口減少や高齢化の進展、農山村地域をはじめとする世帯減少などにより、今後も空き家はさらに増加すると予想され、これらの適正な管理・活用により安全・快適な環境を維持することが求められます。

このような状況をふまえ本市の安全な住まいづくりを進めるために、戸建木造住宅の耐震化の促進やアスベストによる健康被害の防止に努めます。また、災害に強く、安全なまちづくりを促進するために、危険ブロックの除却を進めるとともに、災害に強い宅地造成や住宅供給の基準の検討や指導強化を図ります。加えて、市民の防災意識の啓発や自主防災組織の育成等の防災対策を推進し、市民とともに安全なまちづくりを目指します。さらに、定期的に空家等の実態を把握し、老朽化し危険な状態となっている空き家の除却を促進するとともに、今後増加すると予想される空き家を老朽化させないために、適正な管理を行えるよう支援体制を構築することを目指します。また、防犯対策の推進、防犯性能の高い住宅の供給を促進することで犯罪のない、安心して暮らせるまちづくりを目指します。

施策展開の方針3	課題	
3. 安全な住まいづくり・まちづくりの促進	B住宅ストックからの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある ■木造住宅の耐震化を促進する必要がある
	C産業・地域からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■災害、犯罪に強い安全・安心な住環境の形成を支援する必要がある

(2) 基本施策

①安全な住まいづくりの促進

安全な住まいづくりを促進するために、耐震化に要する費用等を補助するなど、既存の戸建木造住宅の耐震性能の確保に取り組むとともに、アスベストによる健康被害を防止するためにアスベストの含有調査や除却等を支援します。

施策メニュー	具体的な事業等	
戸建木造住宅の耐震化促進	戸建木造住宅耐震対策支援事業	今後の大地震に備え、市民が安心して住み続けられる住まいの確保を図るために、耐震設計、シェルター、改修、建替えに要した費用に対する補助を行います。
	戸建木造住宅耐震改修等事業	今後の大地震に備え、市民が安心して住み続けられる住まいの確保を図るために、広報誌等での耐震化の啓発、情報発信を行うとともに、窓口にて耐震診断、補助制度についての相談対応を行います。
アスベストによる健康被害の防止	民間建築物吹き付けアスベスト対策支援事業	アスベストの健康被害を防止するため、民間の既存建築物に施工されている吹き付けアスベストの含有調査や除却を支援します。

②災害に強く、安全なまちづくりの促進

災害に強く、安全なまちづくりを促進するために、危険なブロック塀の除却を進めるほか、災害に強い宅地造成等の基準を検討するなど、開発等の指導強化に努めます。さらに、玉名市総合防災マップ等を活用するなど、市民の防災意識の啓発に努めるとともに、自主防災組織の組織化と育成を進めます。

施策メニュー	具体的な事業等	
危険ブロック塀等の安全確保の推進	危険ブロック塀等安全確保支援事業	避難路に面する危険なブロック塀を除却することで安全性を確保するために、危険ブロック塀撤去の広報啓発及び撤去費用に対する補助を行います。
災害に強い宅地造成や住宅供給の促進★	災害に強い宅地造成、住宅供給基準等検討・指導強化★	洪水・浸水や土砂災害など、災害危険箇所に応じた宅地造成や住宅供給の際の基準を検討するなど、災害に強い宅地・住宅供給の指導強化に努めます。
防災対策の推進	玉名市総合防災マップ等の防災情報の周知など、防災意識啓発事業	従来の洪水ハザードマップ、土砂災害ハザードマップ、津波ハザードマップ及び高潮ハザードマップの情報を更新するとともに、各種災害に備えるための防災情報等もあわせて記載した「玉名市総合防災マップ」の周知徹底や市ホームページを活用した防災情報の充実など、市民の防災意識の啓発を推進します。
	自主防災組織育成事業	地震、火災、水害等の災害による被害の防止及び軽減を図るため、自主防災組織の全行政区での組織化を目指すとともに、自主防災組織育成事業補助金による活動支援を行います。

★新規提案事業

③空き家の適正管理や老朽家屋等の除却の推進

安全で快適な住環境を維持・形成するために、空家等の実態を定期的に把握するとともに、老朽危険空家等の除却を進める一方で、民間事業者と連携し空家等の適正管理の支援体制を構築するなど、老朽空き家の増加を抑制します。

施策メニュー	具体的な事業等	
定期的な空家等の実態の把握	空家等対策推進事業（再掲）	空家等が生活環境に悪影響を及ぼさないようにするために、空家等の分布、物件状況及び所有者意向等を定期的に把握し、対策計画策定に活かします。特に、現在既に存在する空き家に限らず、将来の空家予備軍の把握に努め、予防的な対策の実施を目指します。
老朽危険空家等の除却の促進	老朽危険空家等除却促進事業	地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るため、適正に管理されていない空き家の除却を促進します。
民間事業者と連携した空家等の適正管理の支援体制の構築★	空き家の管理代行サービスの実態把握等★	例えば本市内に空き家を所有しているが、自身が遠方に居住しているため適正に管理できない場合など、民間事業者が空き家管理を有料で代行するサービスを行っています。このような空き家管理代行サービスの本市内での実施状況や利用状況などの実態を把握し、サービスの課題等を明らかにするとともに、必要に応じて市民にとって利用しやすい空き家の適正管理支援体制の構築を目指します。

★新規提案事業

④犯罪のないまちづくりの推進

犯罪がなく安心して暮らせる住環境を維持・形成するために、市民と連携して防犯活動を推進するとともに、行政区等の団体が維持管理する防犯灯の設置等を支援します。

施策メニュー	具体的な事業等	
防犯対策の推進	犯罪のないまちづくり推進事業（防犯対策事業）	犯罪や非行のない安全で住みよい地域社会を実現するために、防犯補導員、防犯関係団体との連携のもと防犯活動を推進します。
	防犯灯設置等補助事業	安全で明るく豊かな地域社会を実現するために、行政区等の団体が維持管理している防犯灯の設置や電気料金等に対し補助を行います。
	防犯カメラ設置支援補助事業★	安全で安心なまちづくりを推進するため、防犯カメラの設置を行う防犯ボランティア団体等に対し、防犯カメラの設置に対し補助を行います。
防犯性能の高い住宅供給の促進★	セキュリティ・ホーム等の認定促進★	防犯性能の高い住宅の供給促進を目指すため、一般社団法人熊本県防犯設備協会が、熊本県と熊本県警本部の後援により認定している、防犯性の高い戸建住宅「セキュリティ・ホーム」、防犯性の高い集合住宅「セキュリティ・集合住宅」の普及促進に努めます。 http://www.ssa-kumamoto.com/certificate.html

★新規提案事業

【施策展開の方針 4】快適な住まいづくり・まちづくりの推進

(1) 基本方針

市民の景観に対する評価はプラス評価が多い状況ですが、人口や世帯の減少が著しい地域も増えており、市全体として魅力的な景観を形成し、市内外にアピールしていくことが重要です。また、市民の住宅に対する総合評価はプラス評価が多数を占めていますが、本市の住宅の過半数は平成2年以前に建てられたものであり、この間、建設技術や省エネ技術、建設資材は大きく変化し、本市で魅力的で快適な住生活を送れるようにするためには、時代の変化、技術の革新などに応じた快適な住まいを増やしていくことが求められます。

このような状況をふまえ、市民のみならず、移住者、来訪者にも魅力を感じる、快適な住まいづくり・まちづくりを進めるために、花と緑のまちづくりを推進するなど良好な景観形成に努めるとともに、省エネ住宅の普及や健康で快適な住まいづくりを促進し、魅力的で快適な住宅及び住環境を形成します。

施策展開の方針 4	課題	
4. 快適な住まいづくり・まちづくりの推進	A 居住者からの視点	■若年ファミリーを中心とした定住・移住を促進する必要がある
	C 産業・地域からの視点	■集落地域の活力の維持・活性化を図る必要がある

(2) 基本施策

① 良好な景観の形成

魅力的なまちなみや地域の景観を形成するために、花の拠点づくりや民間の緑化活動を支援するなど、花と緑のまちづくりを推進します。また、玉名市景観計画に基づき、4つの景観形成地区の景観形成支援に取り組むとともに、玉名らしい味わい深い景観を守り、次代に引き継ぐ取組を進めます。

施策メニュー	具体的な事業等	
花と緑のまちづくりの推進	花の拠点づくり事業	本市では「花の都 玉名」と題し、地域を花でいっぱいにする取組の一環として、花づくりや花の植栽を行っている3名以上の団体に対して、花づくりに係る材料費等の補助を行います。
	民間緑化活動支援事業等	くまもと・緑景観協働機構が実施する民間緑化活動支援事業や景観形成活動支援事業を通じて、民間緑化や景観形成活動の支援を行います。
景観まちづくりの推進	「玉名市景観計画」の推進	「玉名市景観計画」に基づき、「玉名らしい」味わい深い景観を守り、受け継いでいく「景観まちづくり」を進めます。
	玉名市景観形成支援事業	「玉名市景観条例」及び「玉名市景観計画」において景観形成推進地区に指定した4地区内において、建築物や土地の所有者等が、景観計画の基準に則して修景を伴う改修等に対し補助を行います。

② 快適な住まいづくりの促進

健康で快適な住まいの普及を図るため、省エネ住宅の新築・リフォームへの支援拡充や自然素材・建材や地場産材等を活用した住まいづくりの支援方を検討します。

施策メニュー	具体的な事業等	
省エネ住宅の普及促進★	省エネ住宅の新築・リフォームへの支援★	改正建築物省エネ法が令和3年4月に施行され300㎡以上の住宅は届出義務の対象となり、300㎡以下の住宅では建築士による建築主への説明義務の対象となります。省エネ住宅の新築・改修にあたっては国による補助等の様々な支援メニューが用意されていますが、さらに市独自の支援方策（例；上乗せ補助、利子補給、固定資産税の一部減免など）を検討するなど、省エネ住宅の普及促進を図ります。
健康で快適な住宅の普及促進★	自然素材・建材や地場産材等を活用した住まいづくりの支援方策の検討★	塗り壁材や和紙織物など、自然を生かしたエコな内装材や地場産材・県産材を活かした健康で快適な木造住宅等の新築・改修に対する支援方を検討します。

★新規提案事業

基本目標3 移住・定住したくなる住まいづくり・まちづくり

【施策展開の方針 5】移住の活性化を図る環境づくり

(1) 基本方針

本市では若年ファミリーに相当する世代の減少が顕著で、世帯主が高齢の世帯が多い状況であり、これまでも「住んでよかった」と及び「住み続けたい」と思ってもらえるよう魅力的で住みやすい環境づくりに取り組んできました。今後は、本市の強みや弱みを分析し、的確な支援策を整備拡充することにより、さらに市外から本市に移り住む人を増やすなどし、地域の活性化を図ります。

施策展開の方針 5	課題
5. 移住の活性化を図る環境づくり	A居住者からの視点 ■若年ファミリーを中心とした定住・移住を促進する必要がある
	B住宅ストックからの視点 ■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある
	C産業・地域からの視点 ■集落地域の活力の維持・活性化を図る必要がある

(2) 基本施策

①移住者支援策の整備拡充

本市では、これまで定住促進のための各種補助、空き家バンク、おためし暮らしや相談会への参加、情報発信等多様なメニューを活用し、移住者の支援に努めてきましたが、周辺他都市や他地方の類似都市の施策や特性を参考に、本市の強みや弱みを分析し、必要な支援策を整備拡充します。

施策メニュー	具体的な事業等	
移住・定住の促進	定住促進補助事業	市内に住宅を取得することに伴って転入した方に対して、住宅取得補助、住宅リフォーム補助、空き家取得補助、新幹線通勤定期券補助を行います。ただし、空き家取得補助については、市民も対象とします。
	空き家バンク事業	市内の売りたい・貸したい空き家を登録し、移住希望者の住宅としてマッチングするとともに、空き家バンク制度により住宅を取得した者に対し補助を行います。また、空き家バンクの成約に伴う家財道具等の整理に対し、空き家家財道具等整理補助を行います。
	定住相談会参加事業	東京及び福岡で開催される定住フェア等に相談ブースを出展し、移住希望者と直接対話を通じて玉名暮らしをPRします。
	定住相談会合同開催事業	玉名圏域への人口流入を促進するため、東京等の主要な都市部での合同PR・相談会を実施して移住定住の情報発信を行うとともに、受入体制の充実に向けた取組を行います。
	結婚新生活支援事業費補助事業	結婚に伴う新生活のスタートアップに係る新居の住居費、引越費用への支援に対する補助を行います。
	移住支援事業	東京圏への一極集中の是正及び地域の中小企業などにおける人手不足の解消を目的に、東京圏から本市に移住し、対象法人に就業した人及び起業した人（起業内容は県が認定した事業に限る）に国、県及び市が協働で移住支援金を交付します。

参考 熊本県内の市町村別移住定住支援施策

2020年4月現在

エリア	お問い合わせ先			子育て支援							住宅支援					就労支援	お試し暮らし	その他施策				
	市町村名	課名	電話番号	結婚祝い金	出産祝い金	育児手当	保育料補助	入学祝い金等	就学費補助	医療費助成	その他の施策	住宅取得補助	その他の補助	固定資産税減免	宅地分譲	宅地貸付	空家紹介		創業・起業支援	その他の支援	長期滞在施設	体験モニターツアー
県央	熊本市	経済政策課しごとづくり推進室	0120-131-619							●	●							●	●		●	
	宇土市	まちづくり推進課	0964-22-1111				●	●	●	●		●	●				●	●			●	
	宇城市	まちづくり観光課	0964-32-1906				●		●	●	●	●	●				●	●	●		●	
	美里町	企画情報課	0964-47-1111	●	●		●		●	●	●	●	●	●			●	●			●	
	御船町	企画財政課	096-282-1263	●	●					●	●	●	●				●	●		●	●	
	嘉島町	企画情報課	096-237-2641				●		●	●	●	●	●					●	●			
	益城町	企画財政課	096-286-3223							●	●	●	●									●
	甲佐町	地域振興課	096-234-1154		●	●		●	●	●	●	●	●				●	●				●
	山都町	山の都創造課	0967-72-1158		●	●		●	●	●	●	●	●				●	●	●	●		●
県北	荒尾市	くらしいきいき課	0968-57-7163	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	
	玉名市	地域振興課	0968-75-1421	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	
	玉東町	企画財政課	0968-85-3188		●	●	●		●	●	●	●	●	●			●	●			●	
	和水町	まちづくり推進課	0968-86-5721	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	
	南関町	まちづくり課	0968-53-1111	●	●		●		●	●	●	●	●	●			●	●		●	●	
	長洲町	まちづくり課	0968-78-3239				●	●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	
	山鹿市	地域生活課	0968-43-1114						●	●	●	●	●				●	●			●	
	菊池市	企画振興課集落・定住支援室	0968-25-7250	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●
	合志市	企画課	096-248-1813				●		●								●	●	●			
	大津町	総合政策課	096-293-3118				●		●		●	●	●						●		●	
菊陽町	総合政策課	096-232-2112				●		●		●	●	●									●	
阿蘇	阿蘇市	まちづくり課	0967-22-3318		●	●	●		●	●	●	●	●			●	●				●	
	南小国町	まちづくり課	0967-42-1112				●		●	●	●	●	●			●	●					
	小国町	政策課	0967-46-2118				●		●	●	●	●	●			●	●					
	産山村	企画振興課	0967-25-2211	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	高森町	政策推進課	0967-62-1111	●	●	●	●		●	●	●	●	●			●	●				●	
	南阿蘇村	次世代定住課	0967-67-2705	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	西原村	企画商工課	096-279-3111						●		●	●	●									●
県南	八代市	企画政策課	0965-33-4104				●	●	●	●	●	●	●			●	●	●			●	
	氷川町	地域振興課	0965-62-2311	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	水俣市	企画課	0966-63-1111	●			●	●	●	●	●	●	●			●	●				●	
	芦北町	企画財政課	0966-82-2511				●	●	●	●	●	●	●			●	●				●	
	津奈木町	政策企画課	0966-78-3114				●		●	●	●	●	●	●		●	●				●	
	人吉市	地域コミュニティ課移住定住係	0966-22-2111						●	●	●	●	●			●	●				●	
	錦町	企画観光課	0966-38-4419	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	あさぎり町	商工観光課	0966-45-7220	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	多良木町	企画観光課	0966-42-1257	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	湯前町	企画観光課	0966-43-4111	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	
	水上村	総務課	0966-44-0311	●			●	●	●	●	●	●	●									●
	相良村	総務課	0966-35-0211				●		●	●	●	●	●			●	●				●	
	五木村	ふるさと振興課	0966-37-2211		●				●	●	●	●	●			●	●				●	
山江村	企画調整課	0966-23-3112	●			●		●	●	●	●	●									●	
球磨村	企画振興課	0966-32-1114	●			●		●	●	●	●	●			●	●				●		
天草	天草市	地域政策課	0969-27-6000				●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	
	上天草市	企画政策課	0964-26-5539				●		●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	
	苓北町	企画政策課	0969-35-1111	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	●			●	●	

※国や県の制度は全市町村対象であるため、原則として市町村独自の制度のみを掲載しています。

※掲載されている支援施策には、条件がついているものや、支給までに時間を要する場合もあります。詳しくは各市町村にお問い合わせください。

出典：「熊本県定住ポータルサイト KUMAMOTO LIFE」<https://www.kumamoto-life.jp/>

【施策展開の方針 6】 定住志向を高める環境づくり

(1) 基本方針

本市では若年ファミリーに相当する世代の減少が顕著で、世帯主が高齢の世帯が多い状況であり、これまでも市外から本市に移り住む人を増やすなど移住・定住を促進する施策を進めてきましたが、同時に市民の定住志向を高める必要があることはいうまでもありません。

そのため、本市の次世代を担う子どもの定住志向の醸成や、子育て世代等が安心して暮らし続けられる定住環境の整備充実など、市民向けの定住支援策を充実・強化します。また、集落地区をはじめ人口減少や高齢化の進行が著しい地区等では地域コミュニティの維持・活性化方策を検討し、その支援に取り組みます。

施策展開の方針 6	課題	
6. 定住志向を高める環境づくり	A居住者からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■若年ファミリーを中心とした定住・移住を促進する必要がある ■世帯構成の変化や多様化する市民ニーズにあわせた住環境を提供し、居住の安定確保を図る必要がある
	B住宅ストックからの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある
	C産業・地域からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■集落地域の活力の維持・活性化を図る必要がある

(2) 基本施策

① 定住支援策の充実

子どもがまちへの愛着心や将来に向けての定住志向を醸成するためのイベントを企画・開催します。また、子育てを支援する生活環境及び住宅改修支援や定住環境の基盤となる都市機能の整備充実等により、市民が将来も定住できるような環境づくりや支援を行います。

施策メニュー	具体的な事業等	
次世代を担う子どもの定住志向の醸成	子ども向けの定住志向醸成イベントの企画・開催	ストローを住宅の柱に見立て、ストローとクリップで作るストローハウス体験など、子どもを対象としたイベントを企画・開催します。
子育て環境など、定住環境の整備、支援策の充実	結婚新生活支援事業費補助事業（再掲）	結婚に伴う新生活のスタートアップに係る新居の住居費、引越費用への支援に対する補助を行います。
	子育てを支援する生活環境の整備・充実	乳幼児同伴の利用者に配慮した設備として、乳幼児用いす、乳幼児等用ベッド、授乳のためのスペース、多機能トイレの設置等の整備・充実を進めます。
	公園整備や利便性確保など都市機能の整備・充実	市民の住生活を充実し、暮らし続けられる環境を維持・向上するため、各種都市機能の整備・充実を進めます。

②地域コミュニティの活性化支援

集落地区の定住環境を維持するとともに、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、公益的なコミュニティ活動や地域住民の連帯意識の醸成を促すための支援方策を検討するなど、地域コミュニティの活性化に取り組みます。

施策メニュー	具体的な事業等	
集落地区の定住環境の維持、コミュニティの活性化	集落地区の定住環境の維持・活性化及び支援方策等の推進	新たに設置した補助金制度を活用しながら、地域課題解決に向けた新たな市民団体の育成及び地域活性化につながる方策等を推進します。

基本目標4 多様な主体の連携による住まいづくり・まちづくり

【施策展開の方針7】市内の住生活関連事業者等の活性化

(1) 基本方針

市場における住宅供給の主役は民間の住生活関連事業者等であり、持ち家、賃貸を問わず、住宅の供給・更新は民間事業者が担うこととなります。市内の住生活関連事業者等と市とが連携強化を進めることで、空き家バンク事業の活性化、良質な住宅・住宅地や賃貸住宅の供給・更新の促進を図るなど、市内の住生活関連事業者等の活性化を目指します。

施策展開の方針7	課題	
7. 市内の住生活関連事業者等の活性化	B住宅ストックからの視点	■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある
	C産業・地域からの視点	■賃貸住宅の供給・質の向上を図る必要がある

(2) 基本施策

①民間事業者との連携強化

空き家バンク事業の拡充・強化により、事業の活性化を図ります。また、民間事業者の技術力を向上させ、持ち家、賃貸を問わず、良質な住宅地・住宅の供給を促進します。さらに、住生活関連事業者等の支援方策の強化を行うとともに、官民が意見や情報交換を行う場を整備するなど、官民協働体制の強化を行います。

施策メニュー	具体的な事業等	
空き家バンク事業の活性化	空き家バンク事業の拡充・強化	空き家バンクへの登録物件数を増やすため、取引可能な空き家（空家予備軍含め）の掘り起こしに努めるほか、宅地建物取引業者が仲介している物件の扱い方など事業のしくみの改善等を検討します。
民間主導による良質な住宅地開発等の支援（再掲）★	良質な住宅地や住宅の供給誘導策の検討（再掲）★	立地適正化計画の策定など、居住地として誘導すべき区域等を検討し、良質な住宅地や住宅の誘導を進めます。
	良質な持ち家・賃貸住宅の供給・更新の促進策の検討（再掲）★	新しい生活様式をふまえた玉名仕様を検討・創設し、仕様に合致する住宅供給等を行う場合に補助や認定する制度等を検討します。
官民協働体制の強化★	官民が意見や情報交換を行う場の整備★	住生活に関わる本市内のNPO法人や民間事業者との情報交換や意見交換を行う組織の構築に努めます。

★新規提案事業

【施策展開の方針 8】住生活に関する様々な情報提供の充実

(1) 基本方針

市の制度・事業を効果的に運用するためには、市の制度や事業の認知度を高める必要があります。このため、各種支援制度等の情報提供方策を戦略的に組立て、情報発信のためのツールを作成し、市民や住生活関連事業者等に的確な周知を図ることで、活用促進につなげます。また、専門家団体と連携し、住生活に関する各種相談に対応できる体制を構築します。

施策展開の方針 8	課題	
8. 住生活に関する様々な情報提供の充実	A居住者からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■若年ファミリーを中心とした定住・移住を促進する必要がある ■世帯構成の変化や多様化する市民ニーズにあわせた住環境を提供し、居住の安定確保を図る必要がある ■高齢者等の居住の安定確保と住まいのバリアフリー化を進める必要がある
	B住宅ストックからの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■老朽化した市営住宅の建替え等を早急に進める必要がある ■空家対策の充実・利活用の促進策を講じる必要がある ■木造住宅の耐震化を促進する必要がある
	C産業・地域からの視点	<ul style="list-style-type: none"> ■賃貸住宅の供給・質の向上を図る必要がある ■集落地域の活力の維持・活性化を図る必要がある ■災害、犯罪に強い安全・安心な住環境の形成を支援する必要がある

(2) 基本施策

①各種支援制度等の普及促進

制度等の住生活関連情報の提供方策を戦略的に構築し、それにあわせた情報発信ツールを作成します。これらツールを活かし、市民や民間住生活関連事業者等に既存制度等を的確に周知し、活用促進を図ります。

施策メニュー	具体的な事業等	
各種支援制度等の情報発信の強化★	住生活関連情報の提供方策とツールの検討★	ホームページ、パンフレット等の印刷物などの情報発信ツールを作成・活用し、制度等の住生活関連情報を広く市民や民間住生活関連事業者等に伝えられるようにします。
	市民及び民間住生活関連事業者等への既存制度の周知・活用促進★	上記のツール等を活かし、必要な市民及び民間住生活関連事業者等への的確な周知を図り、既存制度等の活用を促進します。

★新規提案事業

②住生活に関する相談体制の充実

各種専門家団体等と連携して相談窓口を設置し、住生活に関する相談体制を構築します。

施策メニュー	具体的な事業等	
住生活に関する相談体制の構築★	専門家団体等と連携した住生活に関する相談窓口の設置★	専門家団体等（宅地建物取引士、建築士、司法書士、弁護士、税理士等）と連携し、住生活に関する様々な分野に対応できる相談体制の構築を目指します。

★新規提案事業

8. 実現化の方策

8-1 各主体の役割

本計画の推進にあたっては、市民、住生活関連事業者等、市が互いに連携を図りながら、それぞれの役割を果たしていくことが重要です。それぞれが果たす役割として考えられるものを以下に整理します。

①市民の役割

住宅の所有者はほとんどが市民であるため、より良い住まい、より良いまちづくりは、行政による取組だけでなく、民間団体や事業者団体、公的機関との適切な連携、協力のもと、本来の主役である市民の方々の積極的な行動があってこそはじめて実現できるものです。

市民は、住まいと住生活環境に対する意識を高めて、地域の特性を活かした良質な住まいと良好な住生活環境の維持及び改善を図るとともに、地域の安全性の向上や環境保全・景観形成に関する活動に積極的に取り組んでいくことが求められます。

②住生活関連事業者等の役割

市場における住宅供給の主役は民間の住生活関連事業者等であり、市は、適正な住宅市場の誘導や補完を担います。不動産業者や建設業者、住宅リフォーム業者等の住生活関連事業者等は、市が推進する住宅施策を十分理解し、施策の実施に当たって関連する情報の収集・発信等に積極的に協力するものとします。また、民間の団体（建築士会、建築士事務所協会、宅地建物取引業団体、建設業団体等）及び事業者団体の役割はきわめて重要であり、今後も一層連携を図っていく必要があります。

市は、住生活関連事業者等に対して、施策の実施展開がより効率的・効果的となるよう情報の共有化や技術的・ソフト的なノウハウの提供・支援を推進します。

③市の役割

市は、住まいづくりやまちづくりが市民生活の基盤となることを十分認識して、関係各課の連携のもと、本計画の目標の実現に努めるものとします。

市が主体的に進める住宅施策であっても独善的に進めず、市民や関係者の意見や要望を考慮しながら、取り組むものとします。また、市が単独では実施できない住宅施策については、県や近隣の市町村との連携のほか、住生活関連事業者等、熊本県居住支援協議会等の協力・支援を求め協働して推進します。

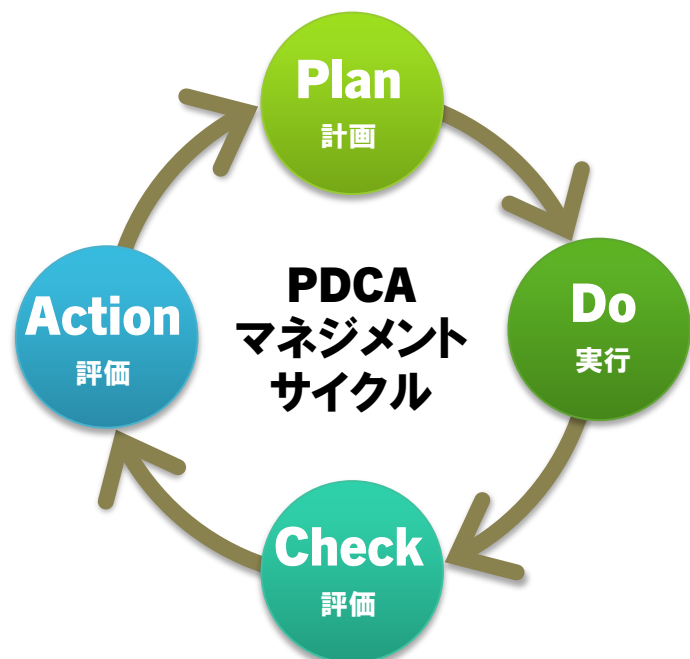
8-2 協働による推進

住生活関連団体との連携を図り、市民に良質な住宅を提供するために、「熊本県住宅関連団体ネットワーク会議」や「熊本県住宅リフォーム推進協議会」との連携及び情報共有を図ります。また、住宅確保要配慮者への住宅供給に向け、市内の民間団体や地元自治会と連携するほか、熊本県居住支援協議会、不動産関係団体、社会福祉協議会、熊本県との連携を強化します。

さらに、市外居住の世帯、あるいは本市に移住を希望する方などの情報収集や情報発信、斡旋等については、民間事業者や団体、周辺市町村との連携・協力体制を整えるものとします。

8-3 計画推進にあたっての考え方

本計画は、計画 (plan)、実行 (do)、評価 (check)、改善 (action) のPDCAマネジメントサイクルによる計画管理を行い、成果目標の進捗状況等をふまえながら、事業の改善、次期の計画改定を行います。



玉名市住宅マスタープラン策定委員会委員名簿

		氏 名	出身団体等の名称及び役職	備考
1	学識経験者	柴田 祐	熊本県立大学 環境共生学部 教授	委員長
2	関係団体	右田 稔晴	玉名市区長会協議会 副会長	副委員長
3	関係団体	糸永 千代美	玉名市民生委員児童委員連絡協議会 副会長	
4	関係団体	木村 信	玉名商工会議所 理財部会 部会長	
5	関係団体	植田 綺美	玉名青年会議所 財政局 次長	
6	関係団体	安原 勇	熊本県宅地建物取引業協会 玉名支部 支部長	
7	関係団体	森 かおり	玉名市社会福祉協議会 指定居宅介護支援事業所 管理者	
8	市民代表	鈴木 保	公募市民	
9	市民代表	扇崎 友子	公募市民	
10	関係行政機関	田口 順也	熊本県北広域本部土木部 景観建築課長	

玉名市住生活基本計画
(玉名市住宅マスタープラン)

発行 令和3年2月

編集 玉名市 建設部 営繕課
〒865-8501 熊本県玉名市岩崎163番地
電話 0968-75-1311
FAX 0968-75-1221