

# 南関町住生活基本計画

## 概要版

緑豊かな風景



特徴的な風景



緑の中の住宅



象徴的風景

平成 30 年 2 月



南 関 町





# 目 次

第1章 計画の目的等	1
1-1 計画の趣旨と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画の期間	1
第2章 住宅・住環境の現状分析	2
2-1 人口・世帯数等	2
2-2 類型別世帯数の推移	3
2-3 高齢者世帯の推移	4
2-4 校区別人口・世帯数の状況	5
2-5 住宅の状況	6
2-6 土地利用とまちの状況	7
第3章 住まいに関する住民意向	8
3-1 調査結果の概要	8
3-2 重点的に取り組むべき住宅施策	8
第4章 上位関連計画等の整理	9
第5章 住宅需要の見通し	10
5-1 本町の将来人口展望	10
5-2 将来の住宅フレーム	10
第6章 住宅に関わる課題と住宅施策の目標	11
6-1 住まい・住環境に関わる現状と課題	11
6-2 基本理念と方針の設定	14
第7章 住宅推進施策の立案	15
第8章 住宅市街地の整備方針の設定	21
8-1 住宅市街地・住宅地(集落)の将来像	21
8-2 住宅市街地の類型別整備方針	22
第9章 地域別住宅施策の方針の設定	23
第10章 計画の実現に向けての体制等	24



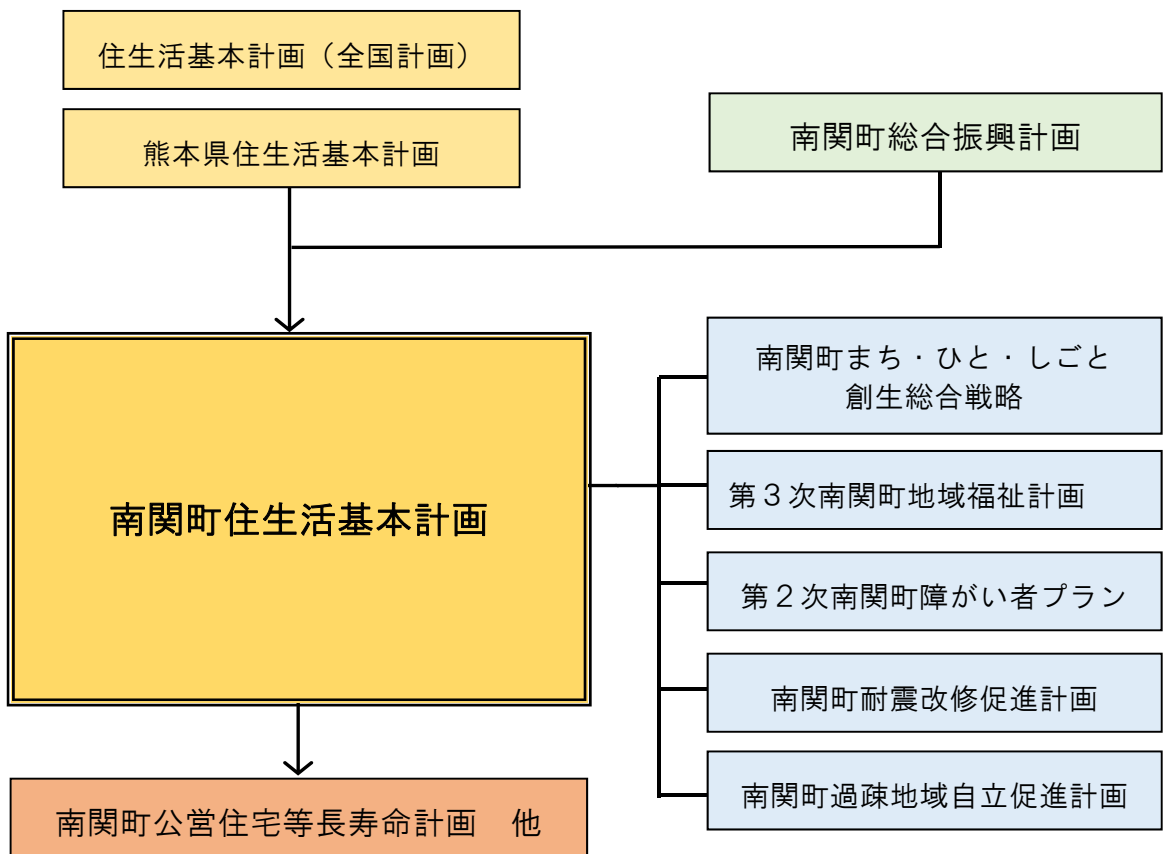
# 第 1 章 計画の目的等

## 1-1 計画の趣旨と目的

「南関町住生活基本計画」は、住民の生活基盤である住宅と住環境について調査・検討を行い、健全な住まいや住宅地の形成など豊かなまちづくりの実現を目指し、本町の住宅施策に関する基本的な方針を定めるとともに、今後、取り組むべき施策の展開方向について明確にすることを目的としています。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、「熊本県住生活基本計画」及び「南関町総合振興計画(第五次基本構想・基本計画)」を受け、本町のまちづくり理念や熊本県の整備水準を踏まえながら、都市・福祉・環境・防災・産業振興施策などと連携して本町の住まいづくりに関する施策を推進していくものとして位置づけます。



## 1-3 計画の期間

目標年次 平成 38 年度

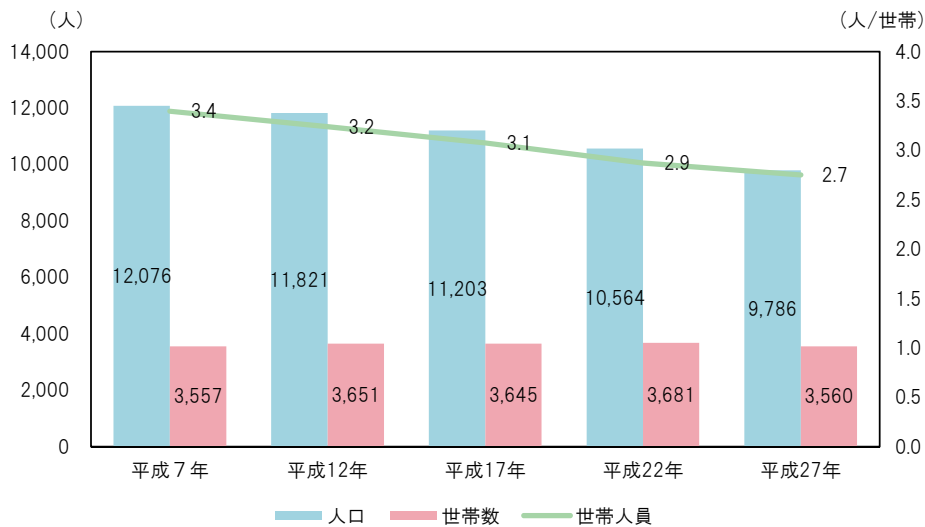
計画期間 平成 29 年度から平成 38 年度の 10 年間

## 第2章 住宅・住環境の現状分析

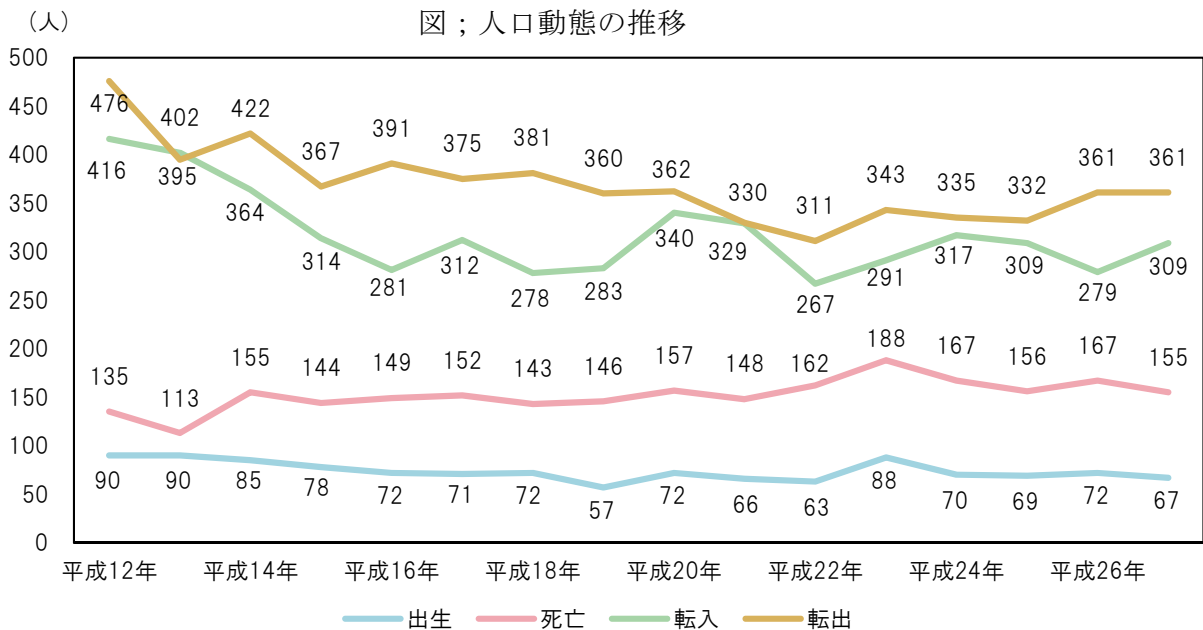
### 2-1 人口・世帯数等

- 本町の人口は減少傾向にあります。世帯数は微増から横ばいになっており、その結果、世帯人員が平成7年の3.4人/世帯から平成27年には2.7人/世帯と0.7ポイント低下しています。

図；人口・世帯数の推移

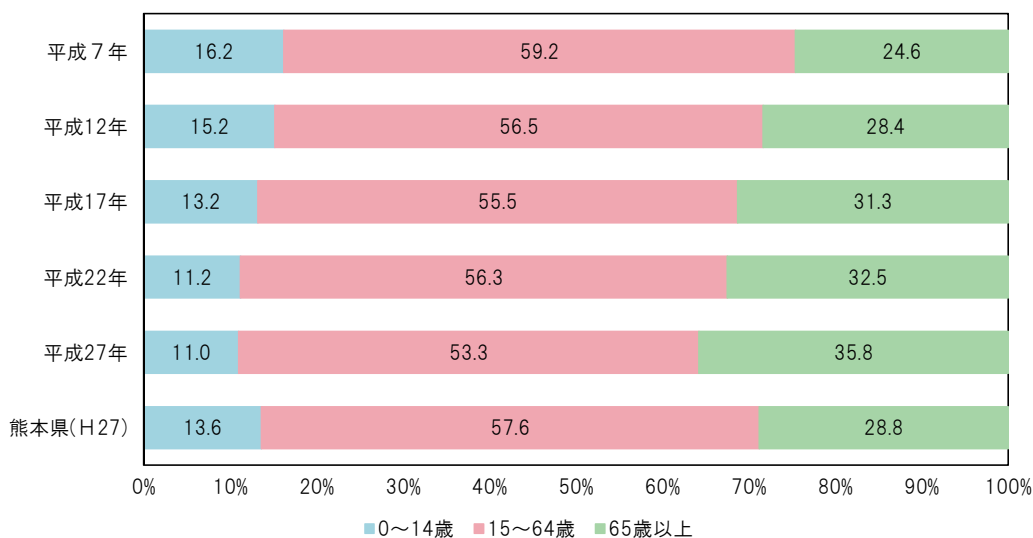


- 一部の年を除けば、平成12年から平成27年の16年間で、自然増減、社会増減ともに減少しています。



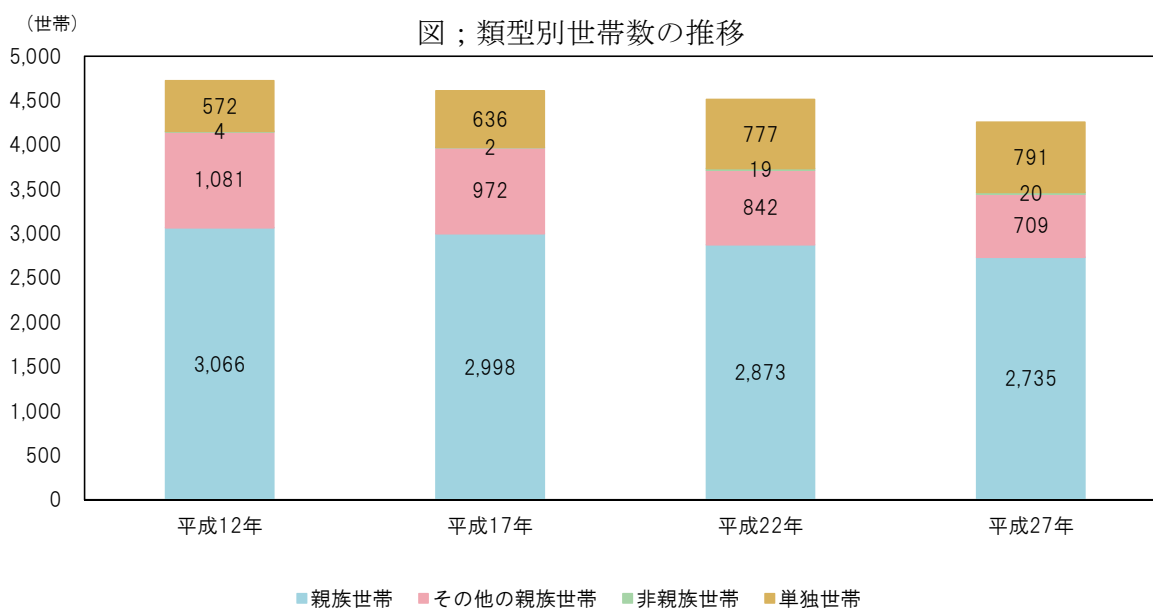
- 本町では、人口が減少していますが、年少人口(0～14歳)、生産年齢人口(15～64歳)が大幅に減少する一方、老年人口(65歳以上)は増加から横ばいですが、比率では増加傾向となっています。

図；年齢構成の推移



## 2-2 類型別世帯数の推移

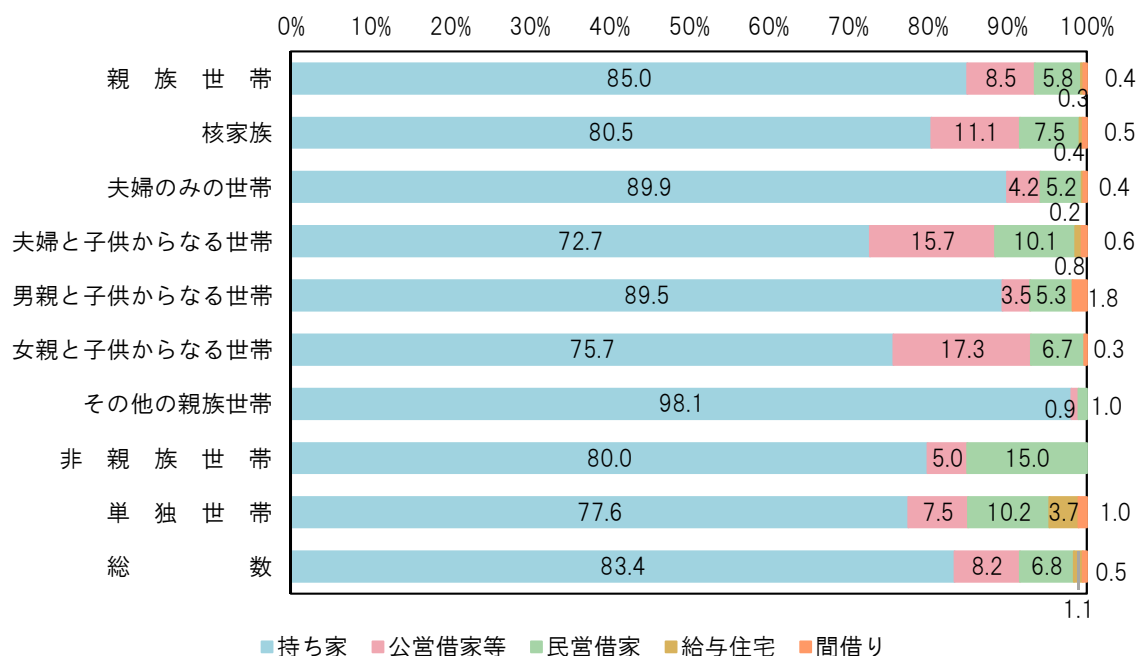
- 本町の世帯数は減少傾向にあり、男親あるいは女親と子供からなる世帯を除く核家族、その他の親族世帯は減少しています。一方、単身世帯は大幅に増加するなど、小家族化が進んでいます。また、核家族の中でも、夫婦のみの世帯、女親と子供からなる世帯の比率が若干高く、夫婦と子供からなる世帯は低くなっています。



※「その他の親族世帯」とは、親族世帯(二人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯)のうちの核家族世帯以外の世帯

- 平成 27 年の類型別・所有関係別の世帯数は、いずれの世帯とも持ち家の比率が高くなっています。ただし、夫婦と子供からなる世帯、女親と子供からなる世帯、単独世帯の持ち家比率は 70% 台で、他の世帯の 80% 台と比較すると若干低くなっており、逆に、公営借家等、民営借家の比率が 10% 台となっています。

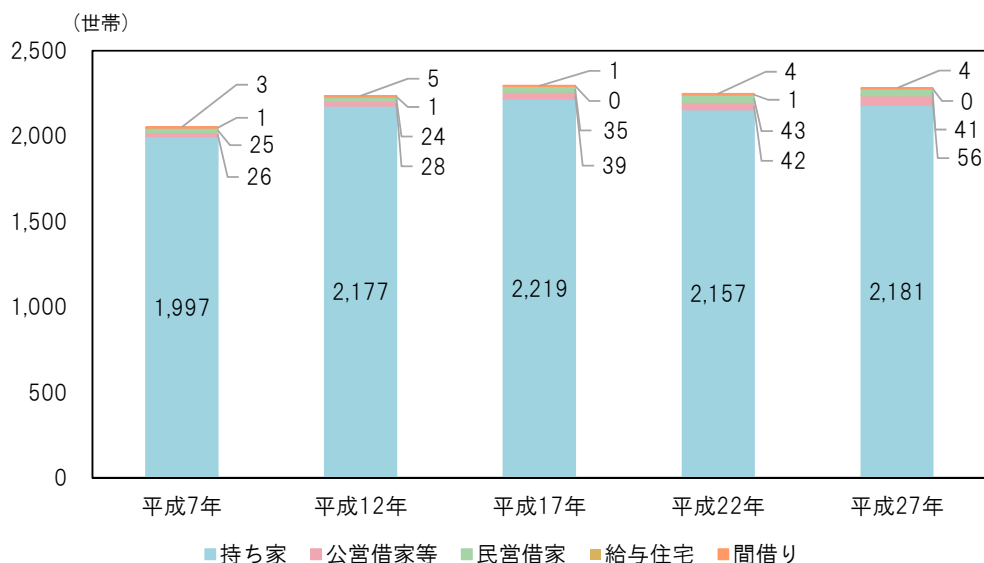
図；類型別・所有関係別の世帯数の状況(平成 27 年)



### 2-3 高齢者世帯の推移

- 本町で 65 歳以上の高齢者がいる世帯は増加傾向にあり、95%以上が持ち家で、5%程度が公営借家等と民間借家となっています。また、平成 27 年の高齢者がいる持ち家 2,181 世帯は、総持ち家 3,511 世帯の約 62%に当たっています。

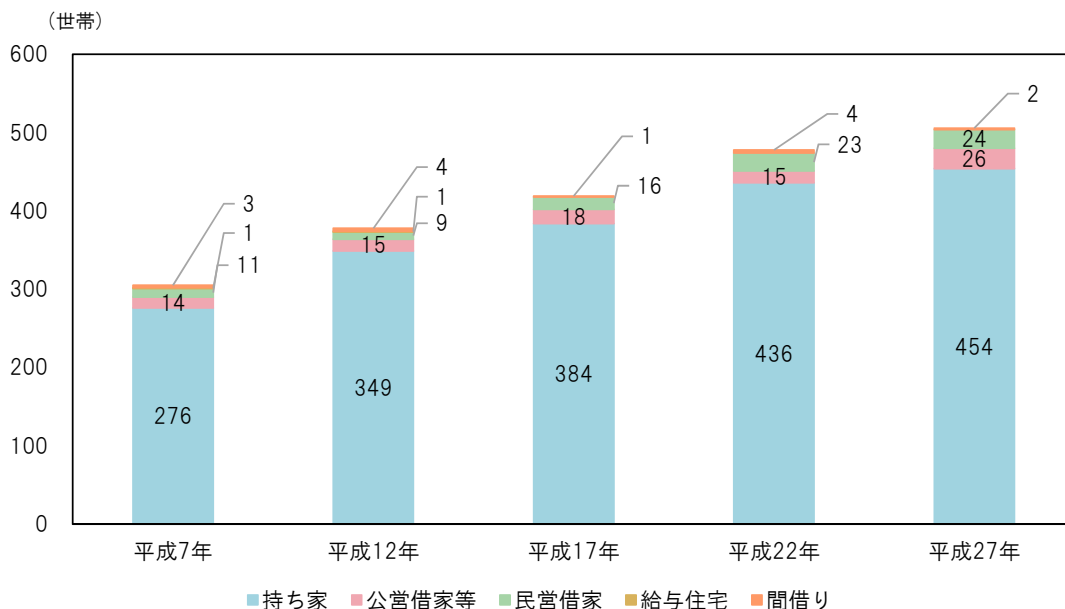
図；住宅所有関係別・高齢者がいる世帯の推移





- 本町で 65 歳以上単身世帯は増加傾向にあり、90%程度が持ち家で、10%程度が公営借家等と民間借家となっています。また、平成 27 年の 65 歳以上単身世帯 454 世帯は、総持ち家 3,511 世帯の約 13%に当たっています。

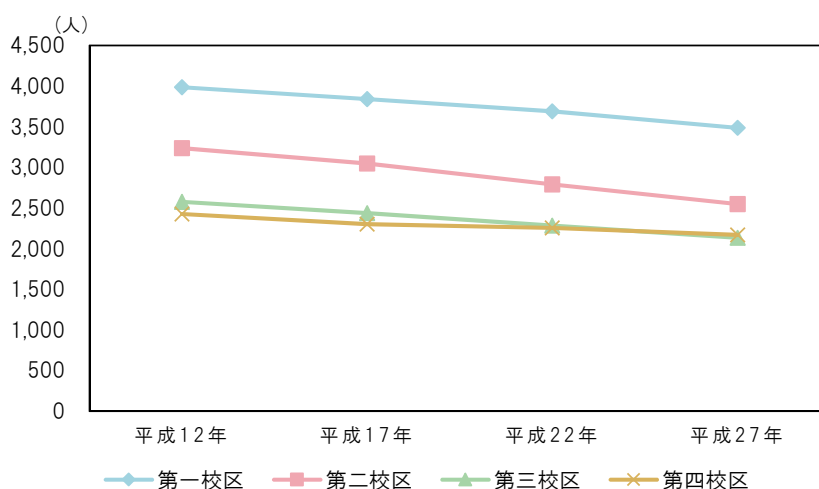
図；住宅所有関係別・65 歳以上単身世帯の推移



## 2-4 校区別人口・世帯数の状況

- 本町には小学校が 4 校あり、人口、世帯数をもっとも多いのは、南関第一校区となっています。平成 27 年で南関第一校区の人口は 3 千人台ですが、他の校区では 2 千人台となっています。平成 12 年と 27 年を比較すると、人口は各校区とも減少傾向ですが、とくに南関第二校区が他の校区よりも減少率が大きくなっています。

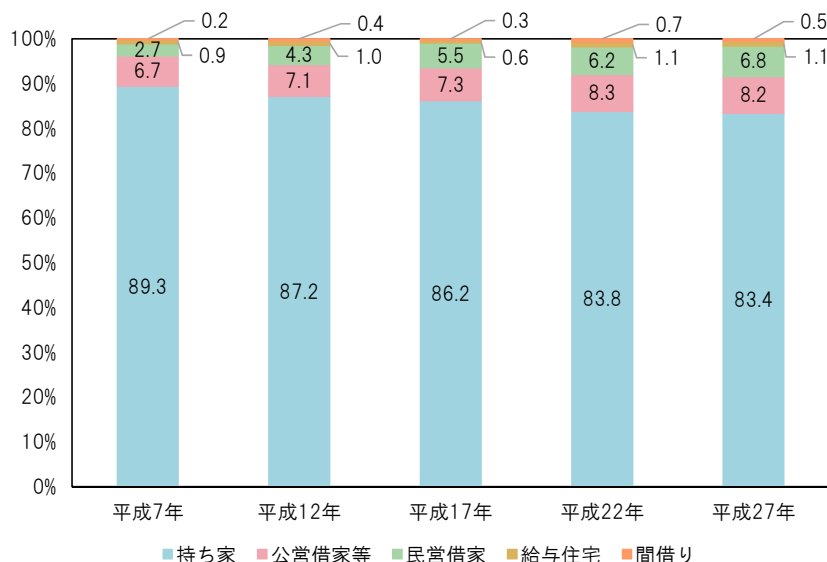
図；校区別の人口の推移



## 2-5 住宅の状況

- 住宅に住む一般世帯数は、平成17年を境に増加から減少に転じています。所有関係では、持ち家が80%以上占めていますが、その比率は徐々に低下している一方、公営借家等や民営借家の比率が高くなってきています。

図；住宅所有関係別世帯数の推移



- 本町には、町営住宅10団地、230戸あり、9戸の4DKを除いて、すべて3DKの間取りの住戸となっています。建築年数が経過した団地として、昭和50年代に建てられた高久野団地、小原団地、坂下団地、大西団地があり、構造は簡二あるいは簡平となっています。また、公営住宅のほかに、定住促進住宅2棟、80戸があります。
- また、校区別では、第一校区が4団地、第三と第四校区がそれぞれ3団地、第二校区が1団地となっていますが、住宅戸数では、第三校区が152戸ともっとも多く、校区世帯数の約18%を占めています。次いで第一校区の102戸となっています。第二校区と第四校区は、それぞれ30戸前後となっています。

表；公営住宅等一覧

校区	団地名	棟数	管理戸数	構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
第一	1. 榊々団地	2	24	中耐	3	H2、H3	3DK	73.06~80.12	3,632.54
	2. 松風団地	3	30	低耐、中耐	2、3	H7、H8	3DK、4DK	74.44~79.92	3,854.98
	3. 大津山団地	7	32	低耐、簡二	2	S51、S53、H18	3DK	51.62~70.63	7,586.92
	4. 新大津山団地	2	16	低耐	2	H17	3DK	70.63	3,335.39
第二	5. 高久野団地	6	24	簡二	2	S58、S59	3DK	62.8、67.90	5,198.44
第三	6. 小原団地	9	36	簡二	2	S55、S56、S57	3DK	63.80~68.9	9,362.52
	7. 向原団地	3	36	中耐	3	H13、H14	3DK	70.10	9,680.00
第四	8. 柴尾団地	6	24	簡二	2	S60、S61	3DK	62.80、67.90	7,856.01
	9. 坂下団地	2	4	簡平	1	S51	3DK	67.70	1,549.79
	10. 大西団地	2	4	簡平	1	S56、S57	3DK	68.10	1,930.24
第三	11. 定住促進住宅	2	80	中耐	5	H6	3DK	53.08	6,761.89
合計		42	310						60,748.72

- 本町では、平成 27 年度に空き家等(空き家・空き店舗・空き地)の調査を行い、空き家は 249 件あり、外観から利用可能と判断されたのは 95 件となっています。なお、「南関町耐震改修促進計画」において、平成 19 年度の住宅戸数は 4,035 戸と推計されていますが、この数値をもとに空き家率を推計すると約 6 %となります。

表；空き家等の状況(平成 27 年度)

単位:件、%

	空 家	空 店 舗	空 地	合 計
調 査 結 果	249	3	4	256
利 用 可 能 物 件	95	2	4	101
利用可能物件比率	38.2	66.7	100.0	39.5

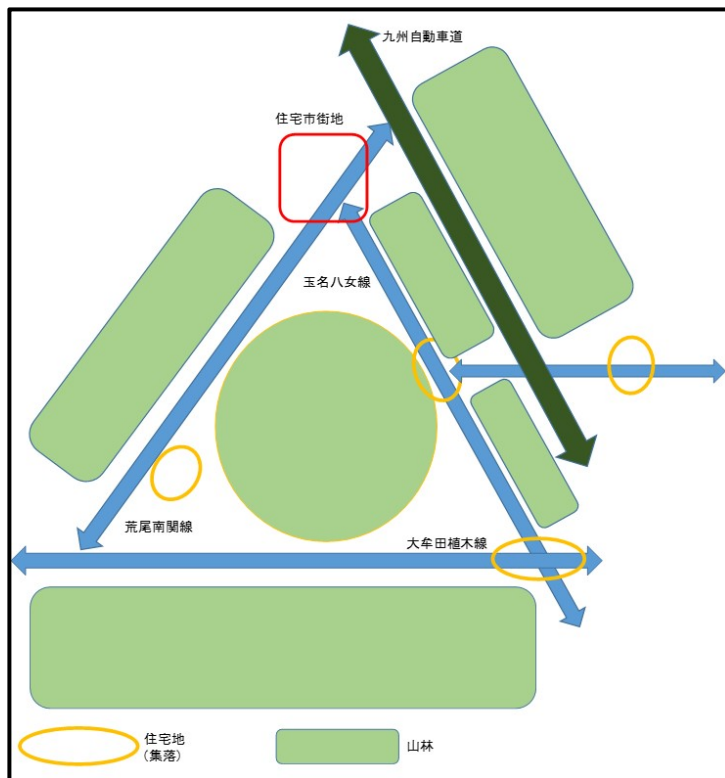
資料;町資料

※空き家率=空き家(249 戸)÷住宅戸数(4,035 戸)×100

- 空き家等で本町の「空き家バンク」に登録されているのは毎年度 10 件前後となっていますが、平成 29 年 3 月現在の登録件数は 9 件(空き家 6 件、空き地 3 件)となっています。一方、空き家等を利用したいとして登録されている世帯数は平成 22 年度から 28 年度の 7 年間で 124 世帯となっており、そのうち利用が成立したのが 20 件あり、43 人の移住がありました。

## 2-6 土地利用とまちの状況

- 本町は、役場をはじめとする行政施設や生活サービス施設などが立地する住宅市街地が北側にあり、この市街地を頂点に三角形を形成する道路網が基本的な生活軸になっています。そして、生活軸である幹線道路沿道あるいは幹線道路から入った山際に小規模な住宅地(集落)が点在しています。



図；まちの構造(概念図)

## 第3章 住まいに関する住民意向

住民の住宅や生活環境、住宅施策などについての意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

### 3-1 調査結果の概要

- 住まいや周辺環境に対する評価では、「住宅の広さ・間取り」、「住宅の水回り設備」及び「自然環境」、「子育て環境」を除いて、満足よりも不満の方が多くなっていました。総合的にみた評価は、普通が56.4%、満足とやや満足を合わせた満足度は14.1%、やや不満と不満を合わせると29.5%となっていました。
- 「住み続けたい」及び「しばらく住み続けたい」を合わせると84.1%であり、その理由としては、「先祖から受け継いだ家(土地)である(35.7%)」、「現在の住宅に満足している(32.1%)」、「生まれたときから住んでいる(21.4%)」となっており、一方、転居したい理由では、「生活するのに利便性が悪い(51.8%)」、「現在の住宅に不満がある(37.2%)」の割合がとくに高くなっています。
- 高齢になった場合の生活不安は、「医療施設や福祉施設の利用が不便(39.7%)」、「店舗等の生活利便施設の利用が不便(34.0%)」、「災害や緊急時における対応が不安(31.5%)」の割合が高くなっています。

### 3-2 重点的に取り組むべき住宅施策

- 意向調査のうち「重点的に取り組むべき住宅施策」の設問項目において、とくに割合が高かった次の5項目の中で、項目「② 高齢者や障がい者が一人でも安心して暮らすことができる、見守り体制など近隣社会の新たな仕組みづくり」以外の住宅施策として対応が可能な4つの項目について重点的に取り組みます。なお、項目「②」については、関係する課と連携し横断的に取り組んでいくものです。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 高齢者や障がい者にやさしい住宅供給や住環境整備</li><li>② 高齢者や障がい者が一人でも安心して暮らすことができる、見守り体制など近隣社会の新たな仕組みづくり</li><li>③ 耐震診断や耐震改修等住宅の安全確保のための支援</li><li>④ 子育てを支援する施設付き住宅の供給</li><li>⑤ 空き家の活用や防災上危険な空き家の除去</li></ul> |
|--|

## 第4章 上位関連計画等の整理

本章では、住宅施策についての上位関連計画等について整理しています。各計画等の目標、基本方針、基本理念、将来像などは次のようになっています。

### ① 住生活基本計画(全国計画)(平成18年策定・平成28年変更)

- 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
- 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

### ② 熊本県住宅マスタープラン(熊本県住生活基本計画)(平成25年3月)

基本方針；幸せを実感できる豊かな住生活の実現

### ③ 南関町総合振興計画(第五次基本構想・基本計画 平成28年3月)

将来像；緑豊かな大地に懐かしい故郷がある。あなたの夢が叶う町なんかん

基本目標；産み育てやすい環境の整備、住む場所と働く場所の確保、  
高齢者や障がいのある方も安心して暮らせる環境の整備

### ④ 南関町まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成28年2月)

- 基本目標1 南関町の地域資源を活かす産業と、魅力ある雇用を創出する
- 基本目標2 南関町への人の流れを創るとともに、各種人材の育成に取り組む
- 基本目標3 町民の結婚・出産・子育ての希望を実現する
- 基本目標4 町民が誇りをもち元気に暮らし続けられる地域を創る

### ⑤ 第3次南関町地域福祉計画(平成29年3月)

基本理念；誰にでもどんなときにもやさしいまちづくり

### ⑥ 第2次南関町障がい者プラン(平成24年3月)

基本理念；障がいを持つ人も ともに助け合って暮らせる やさしいまちづくり

### ⑦ 南関町耐震改修促進計画書(平成28年3月)

目標；一般住宅の耐震化目標を平成32年度までに95%として定めます

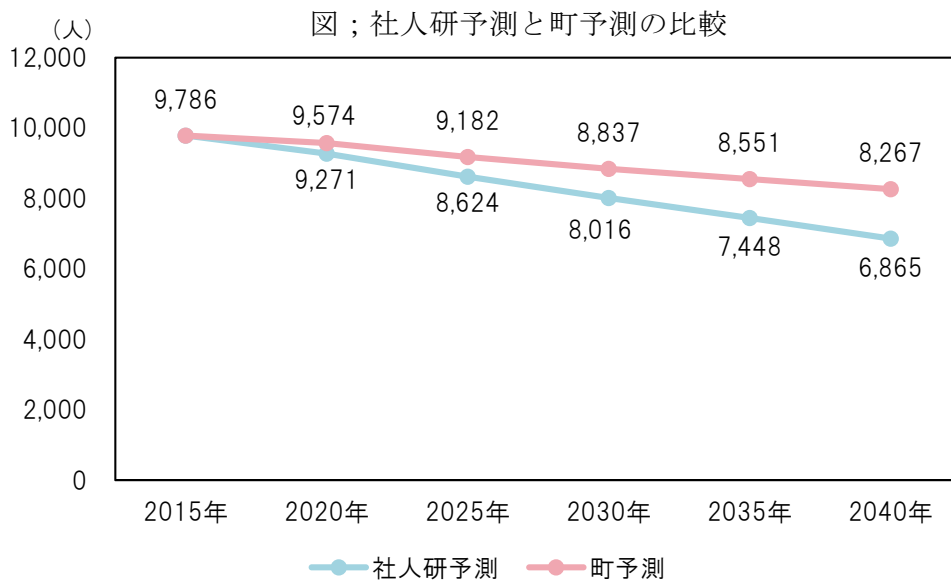
### ⑧ 南関町過疎地域自立促進計画(平成28年1月)

基本方針；「きれいな空気」「きれいな水」「きれいな食品」のまちづくり

## 第5章 住宅需要の見通し

### 5-1 本町の将来人口展望

- 「南関町人口ビジョン(平成28年2月)」において、本町が目指すべき方向性を設定し、出生率の向上により人口減少に歯止めをかけ、人口規模の安定と人口構造の若返りを図ること、及び転出抑制と転入増加により、人口規模の確保を図るとしてあります。
- 本計画の目標年次である2026年(平成38年)の人口は、町予測値である2025年(平成37年)の9,182人、2030年(平成42年)の8,837人から加重平均により算定すると9,113人となります。これを踏まえ、目標年次の将来人口を9,113人と設定します。



### 5-2 将来の住宅フレーム

- 本計画の目標年次の将来人口を基に、将来の所有関係別世帯数を推計すると、「住宅に住む一般世帯」は微減、「持ち家」は微増する一方、「公営住宅」や「民営借家」などは減少するという結果になります。また、本町の公営住宅管理戸数は230戸であり、公営住宅のストック数としては充足していることになります。

表；住宅所有関係別世帯数

単位；上段(世帯)、下段(%)

	住宅に住む一般世帯	持ち家	公営住宅	民営借家	給与住宅	間借り
現況 (平成27年)	3,511 100.0	2,927 83.4	289 8.2	240 6.8	37 1.1	18 0.5
推計 (平成38年)	3,505 100.0	3,026 86.3	209 6.0	219 6.3	35 1.0	16 0.5

## 第6章 住宅に関わる課題と住宅施策の目標

### 6-1 住まい・住環境に関わる課題

#### 1) 住宅施策全般に関わる現状・課題

##### ① 人口・世帯数の減少、世帯構成の変化への対応

- 本町は、夫婦のみ、夫婦と子供からなる世帯を中心とする核家族が一戸建ての持ち家に居住するというのが主でしたが、人口・世帯数が減少する中で、夫婦と子供からなる世帯が減少する一方で、単独世帯、女親と子供からなる世帯が増加するなど、世帯構成が変化しています。このように、一戸建ての持ち家中心から多様な世帯に応じた住宅への対応が必要です。
- 子育て世帯が安心して子供を育て、若者が移住・定住するため、関係機関や団体等と連携を図りながら就業の場の拡大を図りつつ、良好な住まいづくり・まちづくりに取り組んで行くことが必要です。

##### ② 高齢者・障がい者の日常生活を支える住まいづくり・まちづくりへの対応

- 高齢者・障がい者が安全・快適に生活できるように住まいや公共施設のバリアフリー化などの改善を支援し、快適に暮らせる住まいづくり・まちづくりへの支援が必要です。
- 医療施設や福祉施設、生活利便施設については、関係機関や団体等と連携を図りながら施設の立地を誘導していく取り組みも必要です。
- 自動車での移動が困難な高齢者・障がい者の移動手段の充実を図り、買い物、通院、通所などの負担を軽減していくことが必要です。

##### ③ 町外からの転入者や企業従業者への対応

- 本町では、転入人口に良好な住宅や住環境を提供し、移住を促進し定住化を図るような施策に取り組むことが必要です。また、住環境や生活環境の魅力を高め、町外からの企業従業者の本町への移住拡大に努めていくことが必要です。

##### ④ 安全で住みよい生活環境の向上への対応

- 身近な道路である町道の整備や下水道と浄化槽整備の推進、耐震化促進のための支援などの対策に取り組む、安全で住みよい居住環境の向上を図ることが必要です。

##### ⑤ 町の構造を踏まえた住まいづくり・まちづくりへの対応

- 幹線道路沿いに分散している小規模な住宅地(集落)では、人口・世帯数が減少していくと、コミュニティの維持、緊急時の対応が困難になるのみならず、災害、犯罪などの危険性も高まるものと予想されることから、移住の促進など生活環境や住宅地機能の維持を図っていくことが必要です。とくに、高齢世帯では、日常の生活が困難となることから、地域による支援等に取り組むとともに、さらに、福祉施設や生活利便施設がある北側住宅市街地に生活困難高齢世帯等の受け皿を確保し、安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりの検討が必要です。

## 2) 所有関係別の課題

### 持ち家

#### ① 一戸建て持ち家での空き家の増加に対応

- 持ち家世帯が減少することにより、今後、空き家が増加していくと予想されます。空き家が適正な管理が行われず放置され周辺の生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家については適正管理や除去を促進し、また、空き家が増えるとコミュニティの維持も困難になることから、良好な状態にある空き家については、有効な利活用を図り、移住・定住を促進していくことが望まれます。ただし、持ち家の規模が大きい住居が多く、規模が広すぎて借り手が限られる場合や家具家財の処分ができず利活用できない場合などがあり、所有者等の意向を踏まえ、多様な利活用に取り組んでいくことが求められます。
- 空き家を利用したいという世帯が100世帯以上いることも踏まえ、空き家所有者の理解と協力を得ながら、「空き家バンク」の登録物件を増やし、移住・定住に一層寄与していくことが求められます。

#### ② 高齢者がいる持ち家世帯の住機能への対応

- 持ち家以外にも高齢者世帯がいますが、賃貸住宅であれば、住みにくくなれば転居するなど自由度が高く、一方、持ち家で家屋を改善するには自己負担となること、住みにくくなったからといって転居は難しいこと、さらに世帯数の差からも高齢者世帯の問題は持ち家に集中しているといえます。
- 持ち家では、高齢者が住み続けられるように身体機能に応じた住機能の改善や建替えなどの支援が必要です。また、高齢者が現住地での生活が困難な場合には、生活利便性が高い地域への住替えなども支援していくことが必要です。

### 公営借家等

#### ① 住宅困窮世帯への的確な対応

- 本町の公営借家等は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定と居住水準の向上を図る役割を担うとともに、不足する民間借家を補てんする役割も果たしてきました。公営住宅は、住宅のセーフティネットとして、さらに住宅困窮世帯へのきめ細かい的確な対応に取り組んでいくことが必要です。また、今後の公営住宅施策対象世帯が減少傾向にあることを踏まえ、収入のみにとらわれず、様々な住生活困難者の受け入れについて検討していくことも必要です。

#### ② 団地・棟・住戸の状況に合わせた適正な維持管理への対応

- 「南関町公営住宅等長寿命化計画(平成29年12月)」を踏まえ、耐用年数が過ぎ、耐震性も低く、維持管理を行っても住居としての機能を果たせない団地・棟については建替え、維持管理により居住機能を継続できる団地・棟は長寿命化、個別改善に取り組みます。また、高齢者や障がい者、子育て世帯が安心して生活できるようバリアフリー化などの取り組みが必要です。



## 民営借家

### ① 多様化する需要に対応

- 本町では、民営借家が増加傾向にありましたが、今後、人口減少などを背景に需要が伸びないことも予想されます。今後、民営借家を供給する場合には、需要に見合った適切な供給を誘導していくことが必要です。

### ② 入居者の定住化促進に対応

- 本町の民営借家供給の特色を踏まえ、「住んでよかったプロジェクト」や「空き家バンク」と連携しながら、夫婦と子供からなる世帯は一戸建て、单身や夫婦のみの小規模世帯は共同住宅など、移住者のニーズに合った住宅の確保に取り組むことが必要です。その上で、入居者が本町に住み続ける魅力、住みよさを実感してもらい定住化へと進展する取り組みが望まれます。

## 3) 地域(校区)別の課題

### 第一校区

本町の中心として、  
『コンパクトなまちづくりに取り組み、合せて自立的生活困難者の支援の場の形成』  
を図っていくことが課題

### 第二校区

自然・農業の魅力を生かし、  
『移住・定住人口の増加による地域環境保全やコミュニティの維持』  
を図っていくことが課題

### 第三校区

新たな工業団地創出など、  
『企業誘致による就業の場の拡大と企業従業員の移住・定住の促進』  
を図っていくことが課題

### 第四校区

多くの企業が立地しているという特徴を生かし、  
『既存企業の従業員の移住・定住の促進』  
を図っていくことが課題

## 6-2 基本理念と方針の設定

### 1) 住まいづくり・まちづくりの基本理念

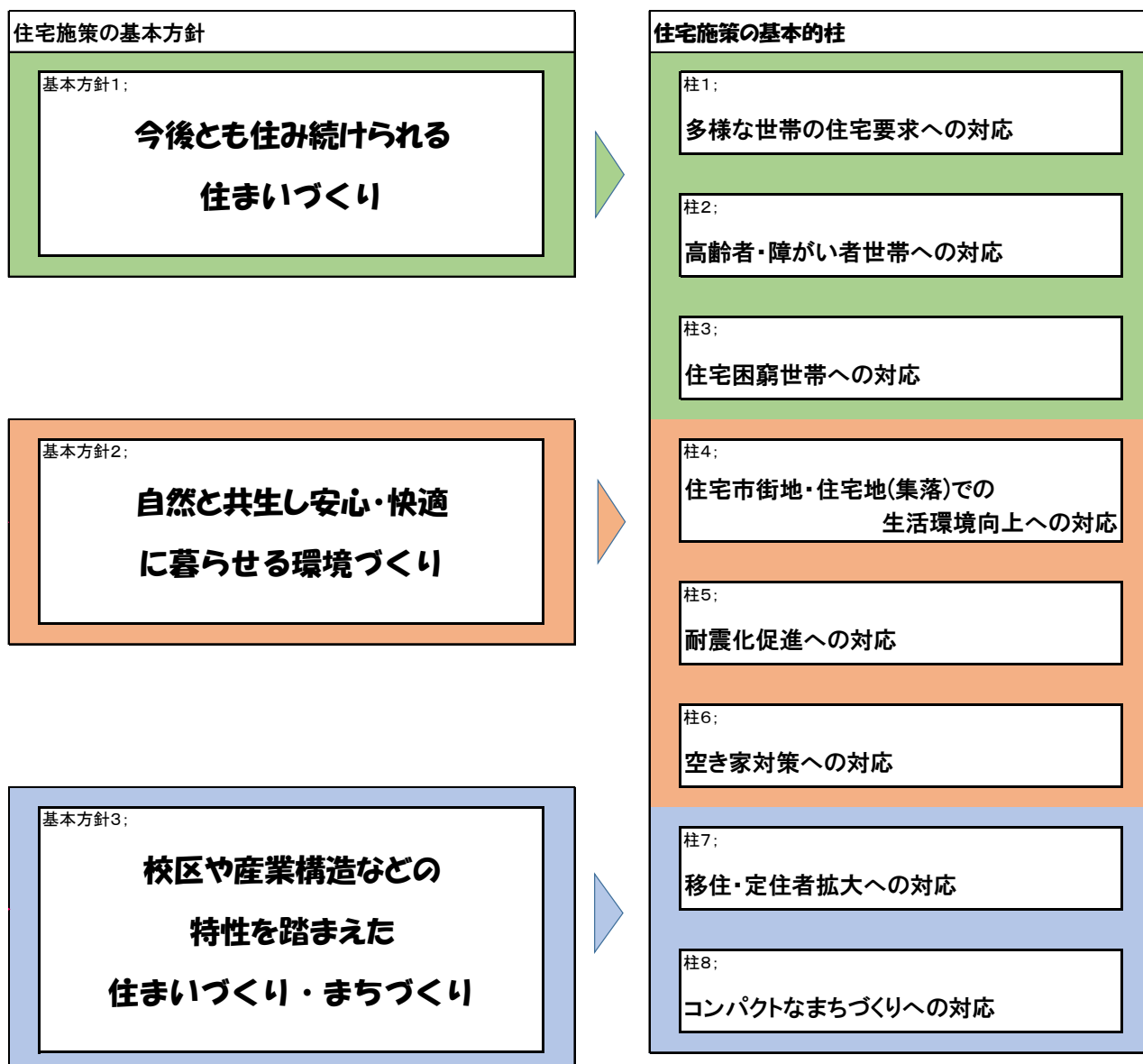
本町の社会経済状況、住宅や住環境、歴史や自然などを勘案し、次のような基本理念を設定し、良好で魅力ある住まいづくり・まちづくりの実現を推進します。

#### 【基本理念】

安心・快適に暮らし、住み続けられる住まいづくり・まちづくり

### 2) 住宅施策の基本方針及び基本的柱

安心・快適な住宅・居住環境の向上・充実に図り、住み続けられる住まいづくり・まちづくりの実現を図るためには、住宅施策を長期的な視点のもと、総合的・体系的に展開して行くものです。



## 第7章 住宅推進施策の立案

本町の住宅や住環境を取り巻く社会情勢は、これまでよりも一層大きく変化し、複雑化・多様化していくことを踏まえ、今後の住宅施策の立案にあたっては、以下の3つを基本的な視点として取り組みます。

### 視点1；住宅ストックの重視・環境への配慮

これまでの「量」を増やすという取り組みから、優良な住宅ストックを有効に活用する「質」を重視した取り組みへと転換を図ることが住宅施策にとって重要となっています。したがって、公営住宅等を含め、今ある既存ストックの適正な維持管理、改善・改修による長寿命化を図る施策を検討するとともに、新規に供給される住宅は、環境に配慮した質の高いものとなるような誘導を図ります。

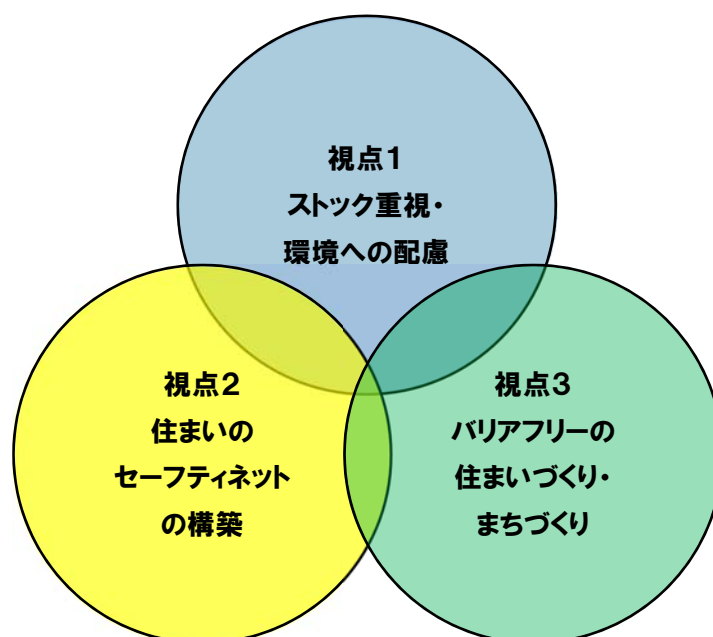
また、良好な空き家については、適切な利活用をより一層推進し、周辺環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家については、適正な措置が図れるように取り組みます。

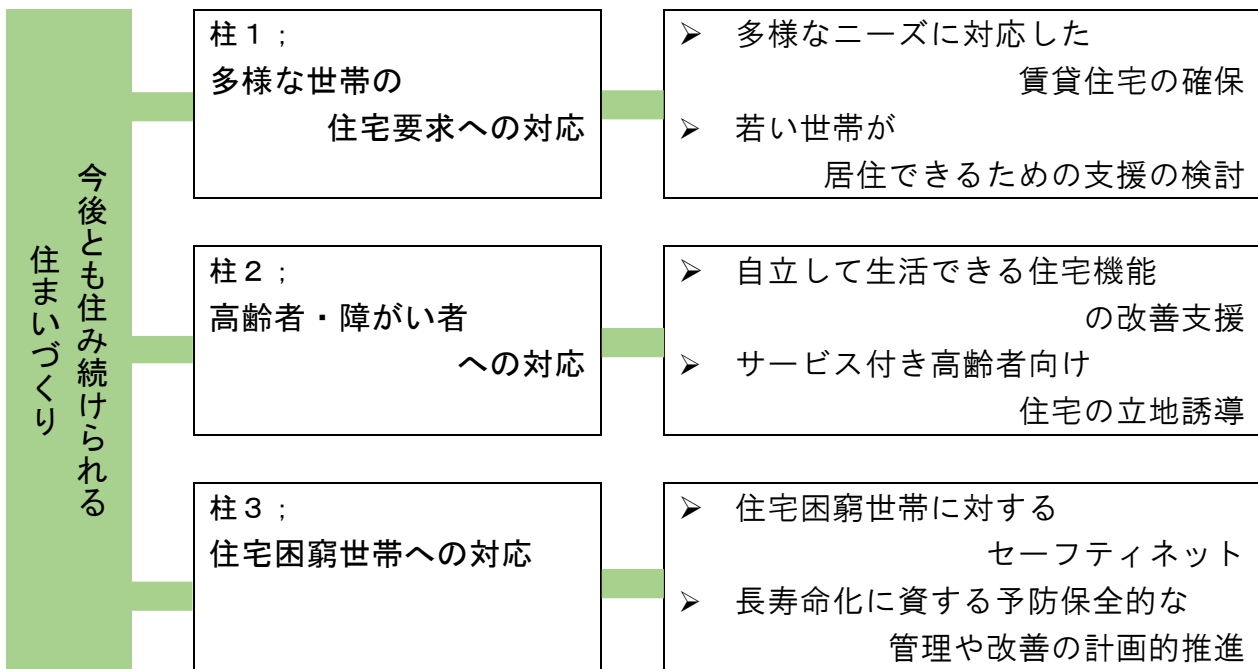
### 視点2；住まいのセーフティネットの構築

低所得世帯、高齢者や障がい者、母子世帯などで住宅に困窮している世帯が、必要とする質や広さの住宅に、世帯の収入等の状況に応じて居住できるよう支援するとともに、公営住宅等での幅広い入居を受け入れることなどにより、だれでも安心して住み続けられる住まいの確保に努めます。

### 視点3；バリアフリーの住まいづくり・まちづくり

高齢化が進む中、高齢者のみならず障がい者等が日常において支障なく生活できる住まい、安心して移動ができる生活道路や公共交通、町民が利用する公共・公益施設、店舗や病院など生活サービス施設などでのバリアフリー化に取り組みます。





### 柱1； 多様な世帯の住宅要求への対応

▶ 多様なニーズに対応した賃貸住宅の確保

民間の住宅事業者の協力のもと、多様なニーズに対応した賃貸住宅の確保に努めます。

▶ 若い世帯が居住できるための支援の検討

広い間取りの民間賃貸住宅の町による借上げ(町単費住宅)、公営住宅等における新婚世帯や子育て世帯の優先入居について検討します。

新婚世帯や子育て世帯が、住みたくなるよう既存の良好な住宅ストックを若い世帯の生活スタイルやニーズに対応できるようなリフォームなどに対する支援について検討します。

### 柱2； 高齢者・障がい者への対応

▶ 自立して生活できる住宅機能の改善支援

高齢者や身体の不自由な方が、安全で快適に生活できるように、段差の解消や手すりの設置、風呂場やトイレの改善など住宅機能のバリアフリー化の推進に努めます。

また、住宅施策と福祉施策が連携し、住宅機能改善の相談・支援、高齢者向け住宅改善方策、支援制度(住宅金融支援機構、介護保険制度等)の普及・啓発に取り組みます。

▶ サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導

介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供し、民間事業者が供給するバリアフリー構造の「サービス付き高齢者向け住宅」などの供給について検討し実現に努めます。

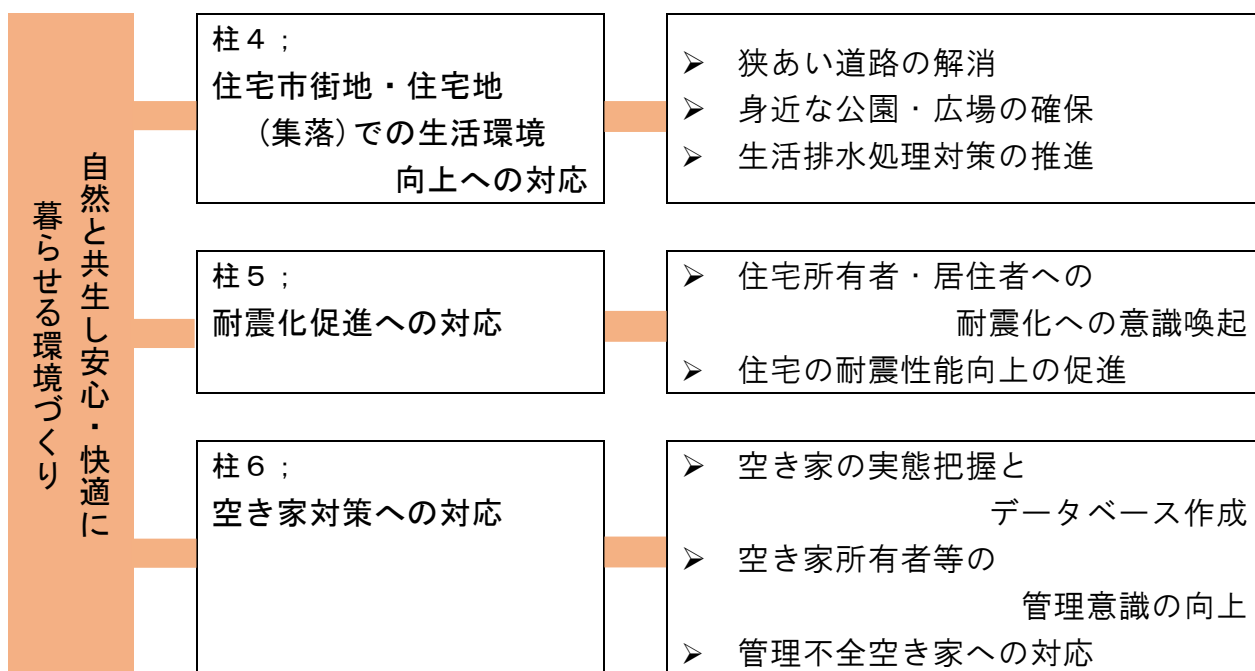
### 柱3：住宅困窮世帯への対応

➤ 住宅困窮世帯に対するセーフティネット

多様化する住宅困窮者が安全・安心して居住できるための住宅セーフティネットとしての中心的役割を果たすのが町営住宅等であり、今後とも、セーフティネットとしての町営住宅等の充実を図ります。

➤ 長寿命化に資する予防保全的な管理や改善の計画的推進

「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、町営住宅等の老朽化を遅延させるような保全を図り、要改善箇所の解消を図るなど、長寿命化を計画的に推進していきます。



### 柱4：住宅市街地・住宅地(集落)での生活環境向上への対応

➤ 狭あい道路の解消

住宅市街地や住宅地(集落)の狭あいな生活道路では、災害時に緊急車両の進入が可能で、徒歩での避難路としての機能を果たせるように改修整備に努めます。また、通学児童等の安全確保のために、通学道路や安全施設(カーブミラー、ガードレールなど)の整備を図り、安心して子育てができる環境の改善に取り組みます。

➤ 身近な公園・広場の確保

身近な場所に公園・広場の確保に努めるとともに、地域におけるコミュニティ広場については、自主的な設置及び運営に対する支援に努めます。

➤ 生活排水処理対策の推進

生活環境の改善や自然環境の保全を図り、快適な住まいづくり・まちづくりを推進するため、関連課との連携を図りながら、公共下水道処理施設の整備、公共下水道整備対象外地域における浄化槽の整備推進を図ります。

## 柱5： 耐震化促進への対応

---

➤ 住宅所有者・居住者への耐震化への意識喚起

本町では、「南関町耐震改修促進計画書(平成28年3月)」を策定し、住宅の耐震化を促進する施策が上げられ、耐震化への意識喚起に取り組むとされています。これらの取り組みを推進していくものです。

➤ 住宅の耐震性能向上の促進

耐震診断・耐震改修を促進していくための支援策を活用し住宅の耐震性能向上の促進に取り組めます。

## 柱6： 空き家対策への対応

---

➤ 空き家の実態把握とデータベース作成

平成27年度調査結果をもとに空き家の所在地、所有者の氏名・住所、外観調査結果などをデータベース化し、空き家のプロット図を作成し、空き家の総合的な対策の基礎としていきます。

➤ 空き家所有者等の管理意識の向上

空き家は、第一義的に所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提になることから、管理が不十分な空き家の所有者等に対して適正な管理を行うことを促す対策に取り組んでいきます。

➤ 管理不全空き家への対応

適切な管理が行われず老朽化し周辺環境に危険を及ぼす空き家については、所有者等が自ら自主的に除去等の対策を行うことが責務といえます。しかしながら、所有者等が、なんら有効な対策を講じない場合もあることから、老朽危険空き家については、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布)」に基づいて「特定空家等」と規定し、段階的な措置を実施するための仕組みづくりに取り組めます。

「特定空家等」の基本的な対策は、「特定空家等」の所有者等に対して自主的な適正管理の取り組みのための「助言」を行い、さらに、「特定空家等」を放置し続ける所有者等に対しては、「指導」を行い、さらに「勧告」、「命令」など法に基づいた適切な措置を講ずることとなります。そのため、「特定空家等」の措置を適切に実施するための条例の策定について検討します。

踏まえた住まいづくり・まちづくり  
校区や産業構造などの特性を

柱7；  
移住・定住者拡大  
への対応

- 町内立地企業従業員の意向把握
- 空き家バンクの充実
- 空き家見学会等の開催
- 定住支援策の情報拡充

柱8；  
コンパクトなまちづくり・  
利便性向上への対応

- 自立的な生活困難者への対応
- コンパクトなまちづくりの核の創出
- 生活利便性向上と定住化

#### 柱7； 移住・定住者拡大への対応

##### ➤ 町内立地企業従業員の意向把握

本町の特徴として町内に製造業を中心に多くの企業が立地し、町外から勤めにくる従業員に対して意向把握を行い、本町への移住者の掘り起こし若者の定住化に取り組みます。

##### ➤ 空き家バンクの充実

空き家の実態調査を行い、利用可能と判断した空き家の所有者等に対して、「空き家バンク」に登録してもらうように交渉していくことにしています。今後、「空き家バンク」への登録物件を増やし、利用希望者の多様なニーズに対応し、移住・定住の拡大を図っていきます。

##### ➤ 空き家見学会等の開催

魅力ある空き家改修方法などを提案した改修モデルハウスの見学、すでに移住し定住している居住者の住宅の見学や交流などを行い、移住・定住へとつなげていく方策を検討していきます。

##### ➤ 定住支援策の情報拡充

住宅リフォーム及び耐震改修の内容や方法、融資・補助など住宅に関する情報収集を行うとともに、関係諸団体と連携し、住宅に関する様々な相談に応じることができる体制の構築に取り組みます。

#### 柱8； コンパクトなまちづくり・利便性向上への対応

##### ➤ 自立的な生活困難者への対応

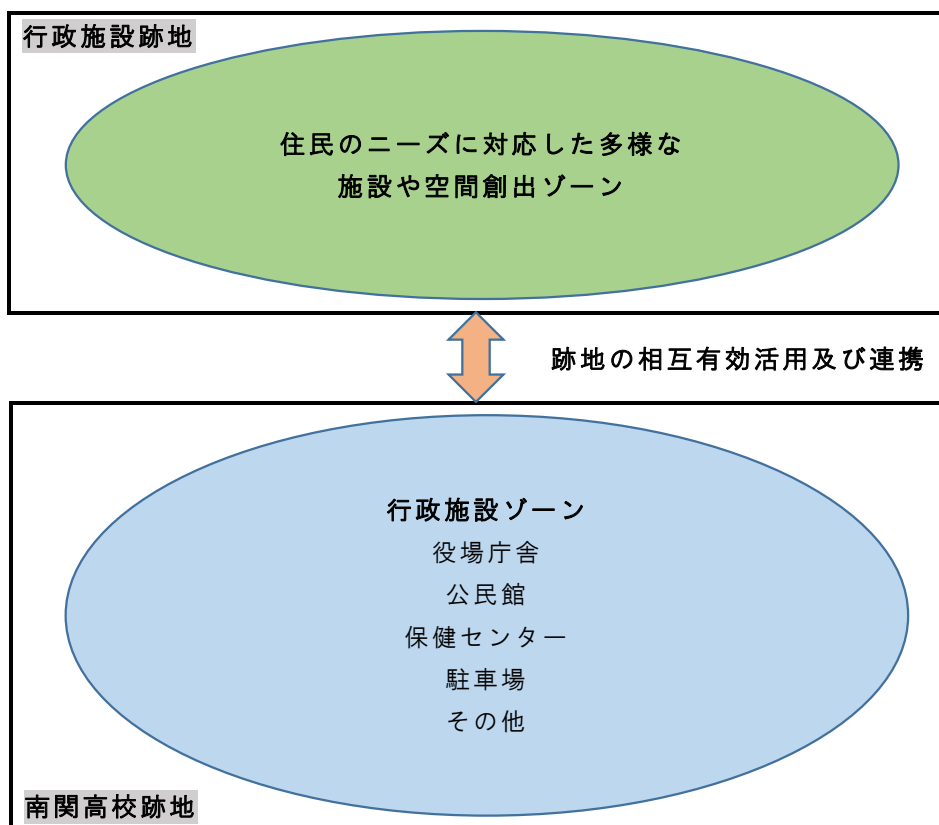
自立的な生活困難者に対しては、町内で生活を継続できるように、現生活を継続する場合は、福祉行政と連携し、さらなる生活支援サービスに取り組むとともに、町内で住み続け

る場合は、生活条件がある程度整った町北側の住宅市街地において移転先の受け皿づくり、コンパクトなまちづくりについて重点整備地域としての検討を進めていきます。

➤ コンパクトなまちづくりの核の創出

中心的な位置にある南関高校及び行政施設の跡地は、コンパクトなまちづくりの核としてとらえ、高校跡地の形成と合わせ、行政施設跡地においては住民のニーズに対応した多様な施設や空間の創出についての検討に取り組みます。

図；行政施設及び南関高校の跡地活用イメージ



➤ 生活利便性向上と定住化

町北側の住宅市街地(第一校区)でコンパクトなまちづくりに取り組み、生活利便性の向上を図るとともに、他の校区でも中心的な地区で地域と連携しながら小規模商業施設など生活利便施設の誘致について検討します。

このことにより、各校区の日常的生活の利便性を向上するとともに、転出意向の居住者の定住化を図ります。



## 第8章 住宅市街地の整備方針の設定

### 8-1 住宅市街地・住宅地(集落)の将来像

本町の住宅の分布状況をもとに、計画の基本理念を踏まえ、次のような実現すべき住宅市街地・住宅地(集落)の将来像を設定し、良好で魅力ある住まいづくり・まちづくりの実現を推進します。

#### 【住宅市街地・住宅地(集落)の将来像】

豊かな緑に抱かれたやすらぎとうるおいのある住みよい住宅・住環境



## 8—2 住宅市街地の類型別整備方針

住宅市街地と住宅地(集落)という類型別の整備方針を次のように設定します。

住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○町内の高齢世帯を対象に、住み続けられる多様な住まいの確保について検討</li> <li>○高齢者や障がい者が安心・安全に暮らせる住まいづくり、まちづくりの推進について検討</li> <li>○住宅困窮者のための低廉で安心して生活できる公営住宅等の維持管理への取り組み</li> <li>○地域内幹線道路、生活道路の拡幅整備による安全・安心・快適な生活空間の創出について検討</li> <li>○空き家や空き地の利活用による市街地の活性化について検討</li> <li>○安全・安心な住まい、住環境向上のため、耐震化を促進する取り組みについて検討</li> <li>○町の中心として計画的にコンパクトなまちづくりの取り組みによる魅力ある、住みたくなる住宅市街地の創出について検討</li> </ul>
住宅地(集落)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○企業従業者や移住希望者をはじめ、多様な世帯の住宅要求に対応した住宅の確保について検討</li> <li>○高齢者や障がい者が安心・安全に暮らせる住まいのバリアフリー化の促進について検討</li> <li>○住宅困窮者のための低廉で安心して生活できる公営住宅等の維持管理への取り組み</li> <li>○災害時や緊急時の救急車両等の円滑な進入、日常的な円滑な車両利用が可能な生活道路の整備についての検討</li> <li>○老朽危険空き家への対策、良好な状態にある空き家の活用による移住者の受入れ促進の取り組みの促進について検討</li> <li>○安全・安心な住まい、住環境向上のため、耐震化を促進する取り組みについて検討</li> </ul>



住宅市街地の街並み



住宅地(集落)の風景

## 第9章 地域別住宅施策の方針の設定

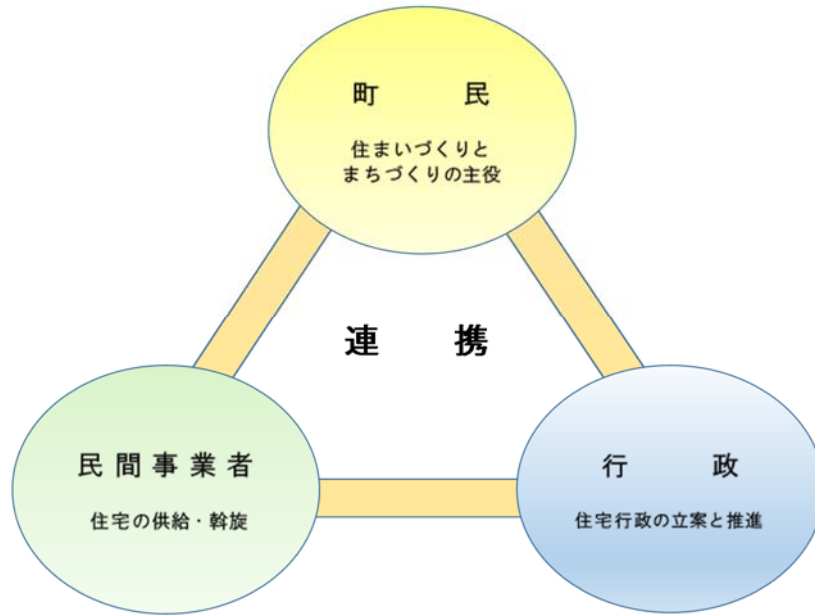
地域(校区)別に、住宅施策の課題と目標及び基本的な施策の推進方針について次のように設定します。

地域	住宅施策の課題と目標	基本的な施策の推進方針
第一校区	<p>《課題》 町の中心として、市街地の居住環境の向上、自立的生活困難者を支援する場の形成</p> <p>《目標》 住宅市街地として多様な機能の立地や交通条件を生かしたコンパクトなまちづくりへの取り組む</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本町の中心となる市街地として、一体的にまちづくりに取り組むことについての住民の合意形成</li> <li>○コンパクトなまちづくりの核としての高校跡地や行政施設跡地の有効活用に取り組む</li> <li>○住宅市街地の骨格となる道路、歩道の整備などの検討</li> </ul>
第二校区	<p>《課題》 移住・定住人口の増加による地域環境の保全やコミュニティの維持</p> <p>《目標》 自然環境を生かし、生活環境の向上を図り、空き家の活用などにより移住・定住の増加に取り組む</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○緑や農地、集落景観の保全などによる自然環境の維持への取り組み</li> <li>○住宅地、集落内の生活道路の拡幅、改善などによる生活環境の向上</li> <li>○空き家の所有者等の維持管理意識の向上、老朽危険空き家の改善・除去等の対策及び良好な空き家の利活用促進の取り組み</li> <li>○新たな宅地や住宅の供給についての取り組みへの支援</li> </ul>
第三校区	<p>《課題》 企業誘致による就業の場の拡大と企業従業員の移住・定住の促進</p> <p>《目標》 新たな企業誘致の取り組みを検討するとともに、空き家の活用や新たな住宅供給による人口確保に取り組む</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅地、集落内の生活道路の拡幅、改善などによる生活環境の向上</li> <li>○企業立地ニーズを踏まえた新たな用地の確保への取り組み</li> <li>○企業従業員の移住・定住意向についての実態把握</li> <li>○空き家の所有者等の維持管理意識の向上、老朽危険空き家の改善・除去等の対策及び良好な空き家の利活用促進の取り組み</li> <li>○新たな宅地や住宅の供給についての取り組みへの支援</li> </ul>
第四校区	<p>《課題》 既存企業の従業員の移住・定住の促進</p> <p>《目標》 玉名市と隣接している立地条件、多くの企業従業員がいることなどから、空き家の活用や新たな住宅供給による人口確保に取り組む</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅地、集落内の生活道路の拡幅、改善などによる生活環境の向上</li> <li>○企業従業員の移住・定住意向についての実態把握</li> <li>○空き家の所有者等の維持管理意識の向上、老朽危険空き家の改善・除去等の対策及び良好な空き家の利活用促進の取り組み</li> <li>○新たな宅地や住宅の供給についての取り組みへの支援</li> </ul>



## 第10章 計画の実現に向けての体制等

本計画に基づき、よりよい住まいづくり・まちづくりの実現に向け、関係部局が連携し一体的に施策を推進していく体制の確立を進めます。さらに、住まい・まちづくりの主役である「町民」、住宅の供給や斡旋をする「民間事業者」、住宅施策の立案と推進を担う「行政」の3つの主体が、それぞれの立場での役割を担いつつ、各主体が協働して取り組みを進めることのできる体制づくりを進めます。



### 1) 町民の役割と行政との連携

町民は住まいづくり・まちづくりの主役として、ひとりひとり住まいづくりに関心を持ち、住まいについて意識の向上を目指しつつ、良好な住環境のまちづくりに向けて積極的に取り組む必要があります。

### 2) 民間事業者の役割と行政との連携

民間事業者は住宅・宅地の供給の大半を担っており、住まいづくりに携わるにあたって、行政はと緊密な連携を図り、町民、町内立地企業や従業者のニーズ、さらにバリアフリー化などの社会的要請に応えるという重要な役割に対する十分な理解を深めた上で、住まいの安全性や品質・性能の確保を図りつつ、良質な住まいを提供することが求められます。

### 3) 行政の役割

住宅環境における本町の課題や町民のニーズに対して的確に対応するため、住生活基本計画に基づき計画的な住宅施策の推進を図ります。

町民の住宅建築や民間事業者の開発行為などについて、住みよい住まいづくり・まちづくりに誘導していくための助言・指導を行うなど、総合的かつ効果的な施策の実現に取り組みます。また、住宅セーフティネットとして、関連部署と緊密に連携を取りながら、住宅困窮者世帯や生活困難世帯に対して適切な住宅供給を行います。さらに、住まいづくり・まちづくりに関する情報提供を行います。

**南関町住生活基本計画 概要版**

■発効年月 平成 30 年 2 月

■発 行 南関町

〒861-0898 熊本県玉名郡南関町大字関町 1316

電話 ; 0968-53-1111 FAX ; 0968-53-2351