

第2章 住宅・住環境をとりまく現況と課題

2.1 人口・世帯の現況

2.2 住宅事情

2.3 住まいに対する市民の意識

2.4 上位計画・関連計画と現計画の課題の整理

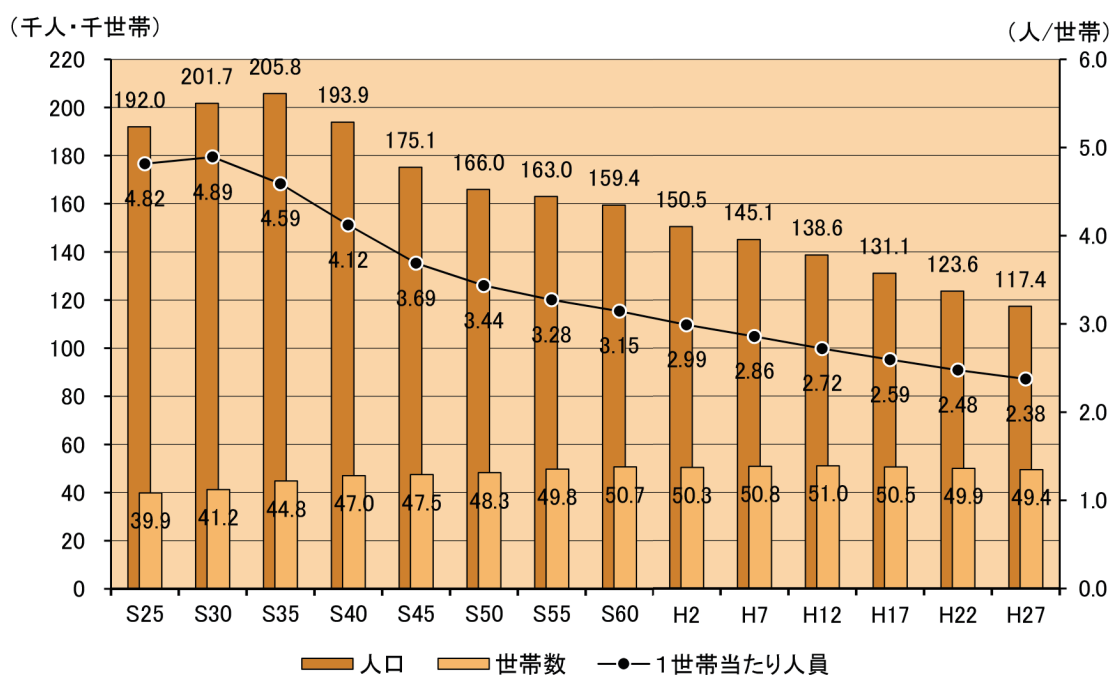
2.5 住宅・住環境における課題

2.1 人口・世帯の現況

(1) 人口・世帯数の推移

人口及び世帯数は減少が継続

- ・大牟田市の人口は、昭和34年頃の208,887人（国勢調査推計人口）をピークに減少が続き、平成27年は117,360人です。
- ・世帯数は平成12年をピークとし、継続して減少しています。平成27年の世帯数は、49,398世帯です。1世帯当たりの人員は年々減少しています（平成27年は、2.38人/世帯）。



資料：昭和25年～平成27年、国勢調査

図2.1 人口・世帯数の推移

第1章

はじめに

第2章
住宅・住環境をとりまく現況と課題

第3章
住生活の将来像と基本目標

第4章
基本目標に基づいた施策展開

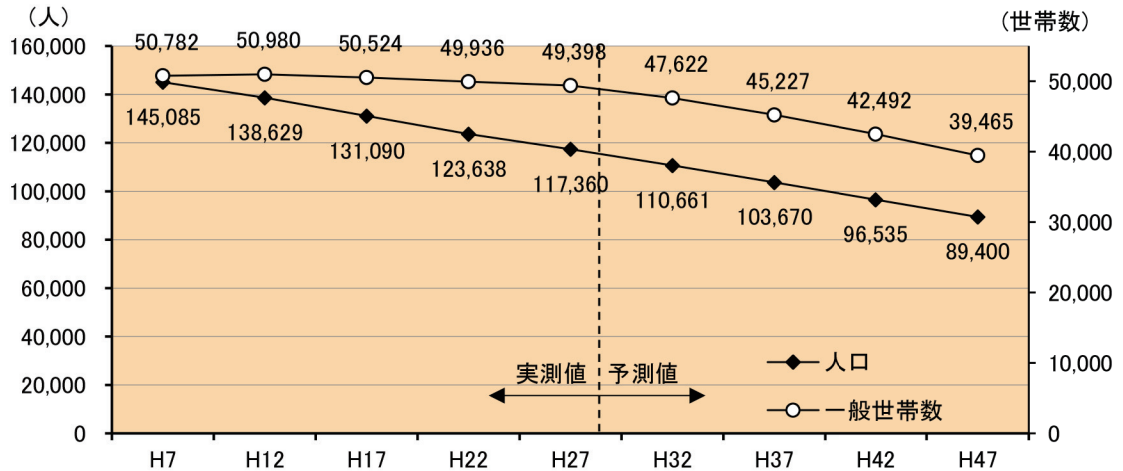
第5章

推進体制

資料編

人口及び世帯数は、今後も減少が続くと予測

- ・平成 37 年から平成 42 年の間には、人口 10 万人を割り込むことが予測されます。推計結果によると、平成 47 年の人口は 89,400 人です。
- ・世帯数も継続して減少し、平成 47 年には 4 万世帯以下となると予測されています。



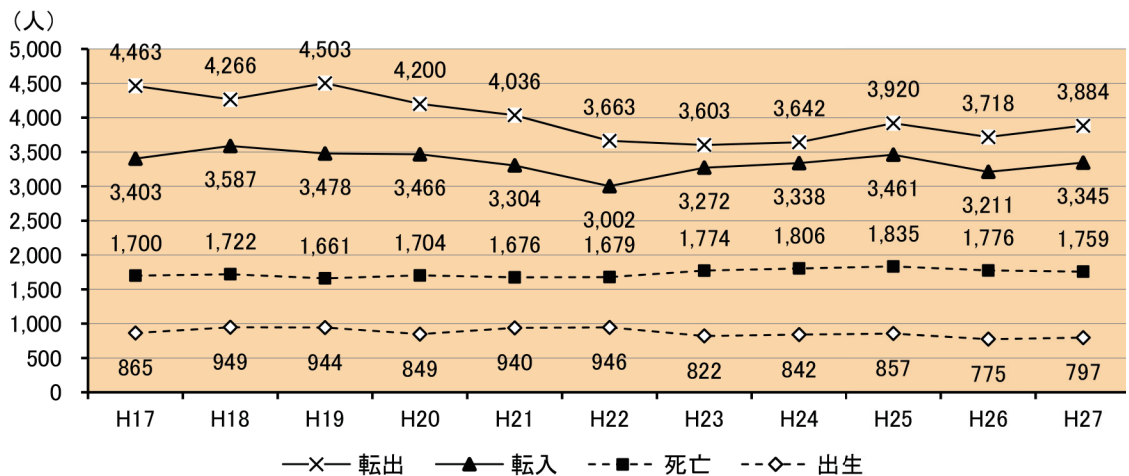
資料：平成 7 年、平成 12 年、平成 17 年、平成 22 年、平成 27 年は国勢調査による実測値
 平成 32 年～平成 47 年の人口推計：国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）』
 平成 32 年～平成 47 年の世帯数の推計：世帯主率法を用いて推計。

図2.2 人口及び世帯数の推計

(2) 人口動態

社会減（転出）及び自然減（死亡）が続く

- ・社会減（転出者数> 転入者数）、自然減（死亡者数> 出生者数）が続いています。
- ・平成 27 年、自然減による人口減少は 962 人、社会減による人口減少は 539 人です。



資料：平成 17 年～平成 27 年、大牟田市統計年鑑

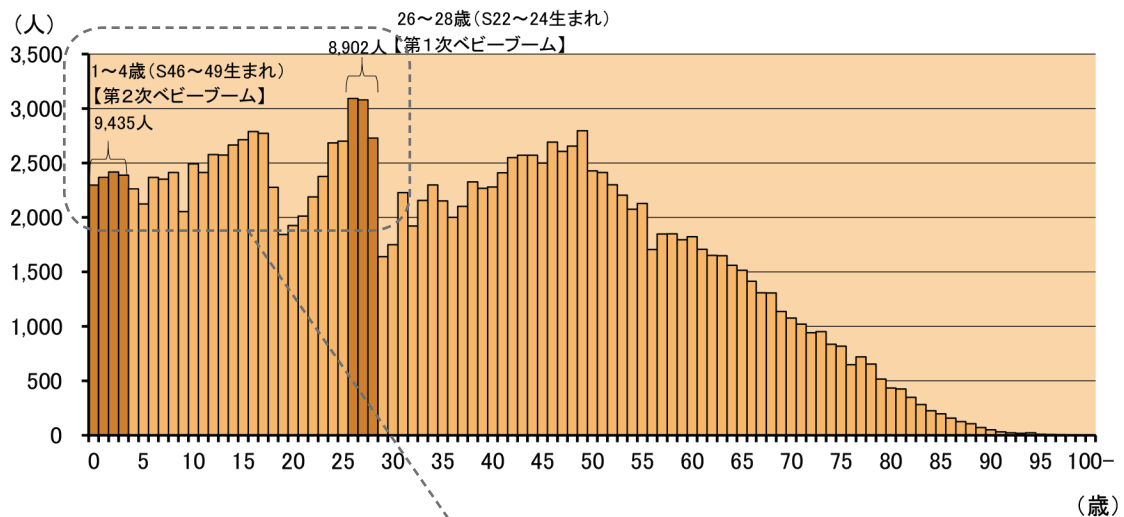
図2.3 人口動態の推移

(3) 年齢別の人口

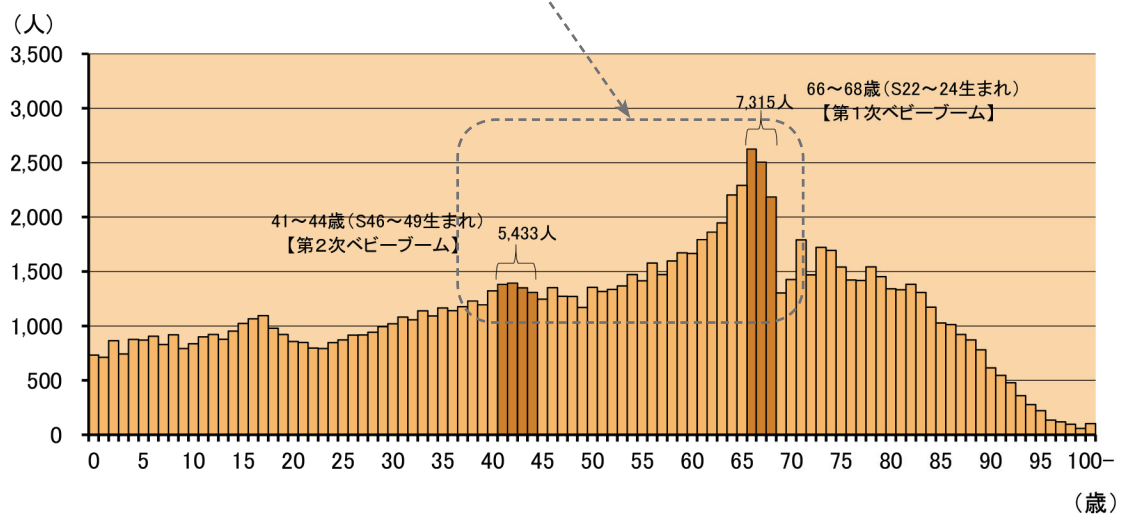
第1次ベビーブーム世代が高齢期に

- ・平成27年の年齢別人口構成をみると、第1次ベビーブーム世代（昭和22～24年生まれ）は7,315人で、これらの年代は66～68歳を迎えています。
- ・昭和50年と平成27年の年齢別人口構成を比較すると、全世代において、人口減少が進行しています。その中でも、第1次ベビーブーム世代は8,902人から7,315人、第2次ベビーブーム世代は9,435人から5,433人になっており、第1次ベビーブーム世代と第2次ベビーブーム世代の間の年齢層の減少が大きく、市外への転出が多いことが原因と考えられています。

昭和50年、年齢別人口



平成27年、年齢別人口



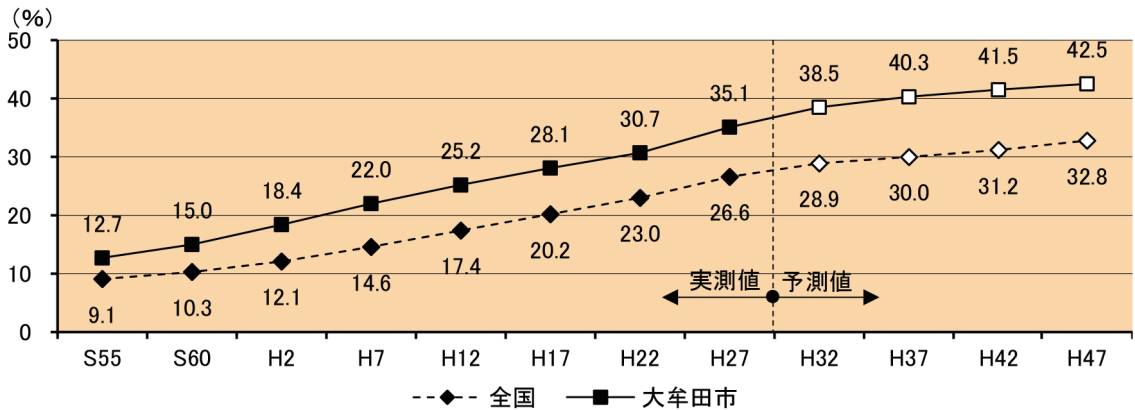
資料：昭和50年・平成27年国勢調査

図 2.4 昭和50年と平成27年の年齢別人口

(4) 高齢化率の推移

高齢化率は増加が継続し、今後も増加傾向

- ・ 高齢化率は、昭和 55 年の 12.7%から継続して増加し、平成 27 年には 35.1%に至っています。また、今後も増加傾向は継続すると予測されます。
- ・ 高齢化率は、全国と比べて高い割合で推移しており、平成 27 年の高齢化率は、全国平均の高齢化率 26.6%より、8.5 ポイント高くなっています。



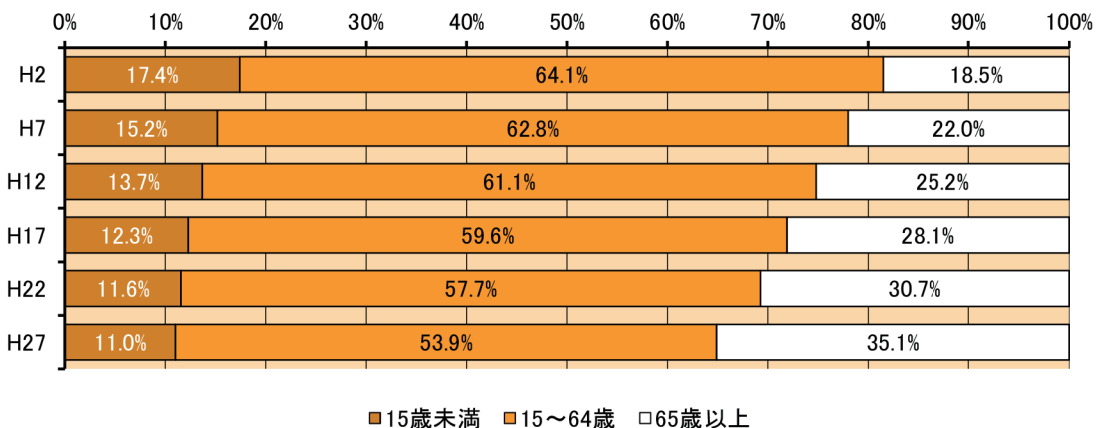
資料：国立社会保障・人口問題研究所、日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）
昭和 55 年～平成 27 年、国勢調査

図2.5 高齢化率の推移

(5) 年齢3区分別人口

高齢人口の割合は増加、年少人口及び生産人口は減少

- ・ 65 歳以上の高齢人口の割合は継続して増加しています。一方で、年少人口（15 歳未満）及び生産人口（15 歳～64 歳）の割合は減少が続いています。



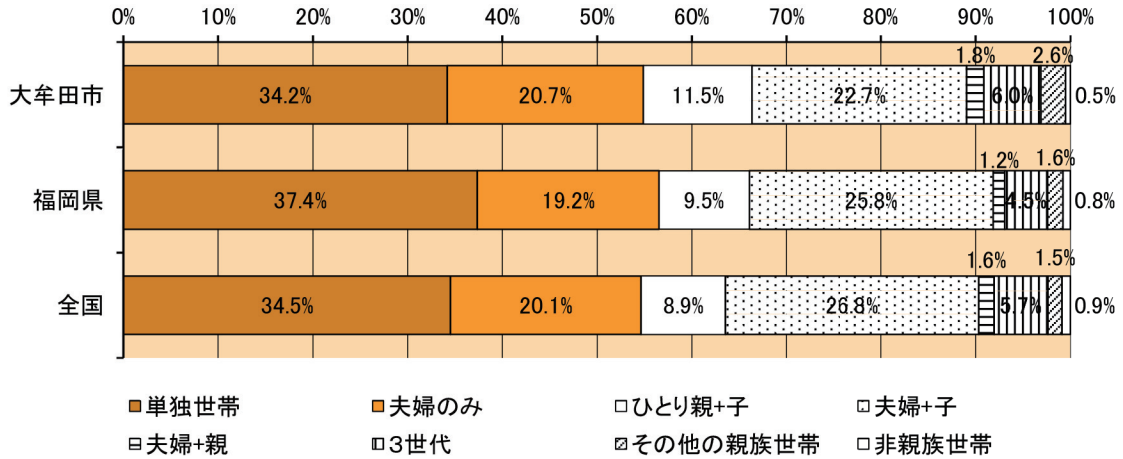
資料：平成 2 年～平成 27 年、国勢調査

図2.6 年齢3区分別人口構成の推移

(6) 世帯構造

「単独世帯」が最も多く、次いで「夫婦と子」

・本市の家族類型で最も多いのは、「単独世帯（34.2%）」で、次いで「夫婦と子（22.7%）」、「夫婦のみ（20.7%）」となっています。



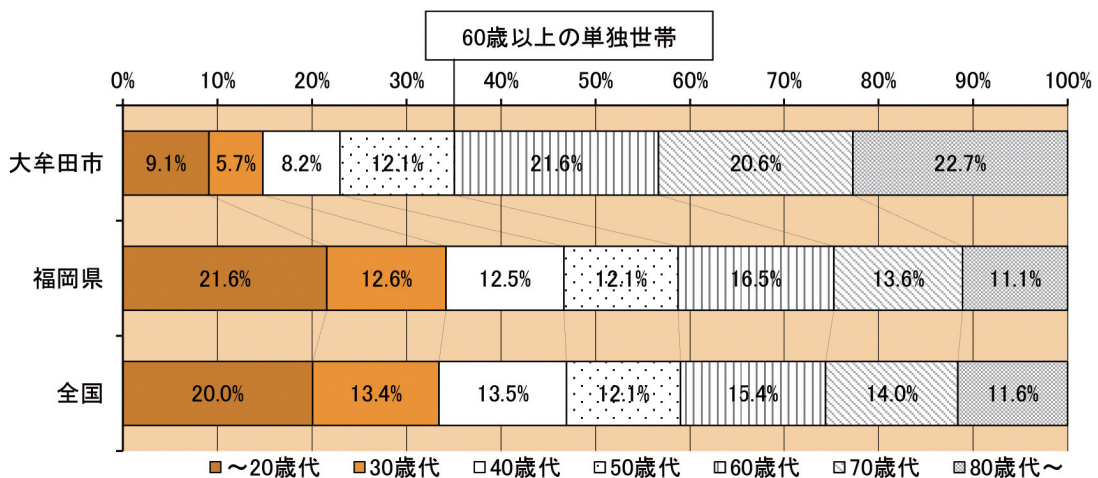
資料：平成 27 年国勢調査

図2.7 家族類型別世帯数の割合

(7) 単独世帯の年齢構成

単独世帯は、60歳代以上の世帯の割合が高い

・60歳以上の単独世帯の割合を全国や福岡県と比較すると、全国が41.0%、福岡県が41.2%に対し、本市は64.9%で高い割合となっています。



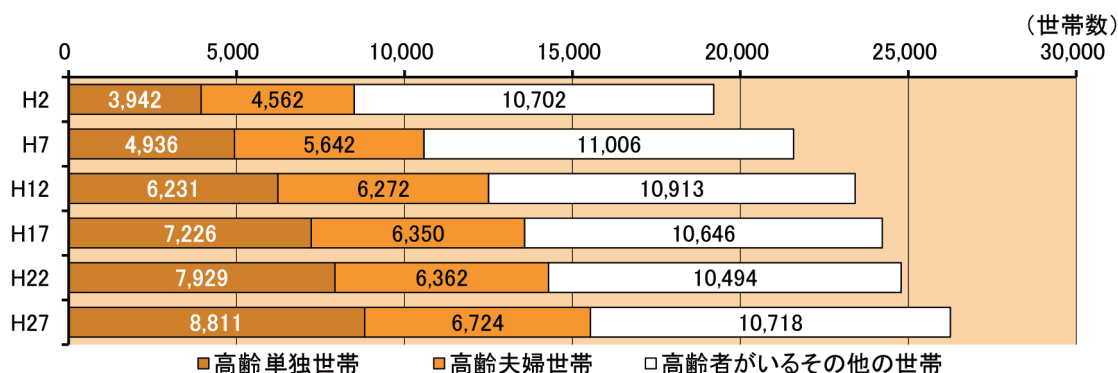
資料：平成 27 年国勢調査

図2.8 単独世帯の年齢構成

(8) 高齢者がいる世帯数の推移

高齢者がいる世帯数は継続して増加

- ・ 65歳以上の高齢者がいる世帯は、平成27年が26,253世帯で、全世帯（49,398世帯）の約53%を占め、そのうち高齢単独世帯の増加率が最も高くなっています。平成2年の3,942世帯から平成27年の8,811世帯になり、2倍以上に増加しています。
- ・ 高齢者がいる世帯の内訳をみると、高齢単独世帯が8,811世帯、高齢夫婦世帯が6,724世帯、高齢者がいるその他の世帯は10,718世帯で、高齢者のみの世帯（高齢単独世帯と高齢夫婦世帯）が約6割を占めています。



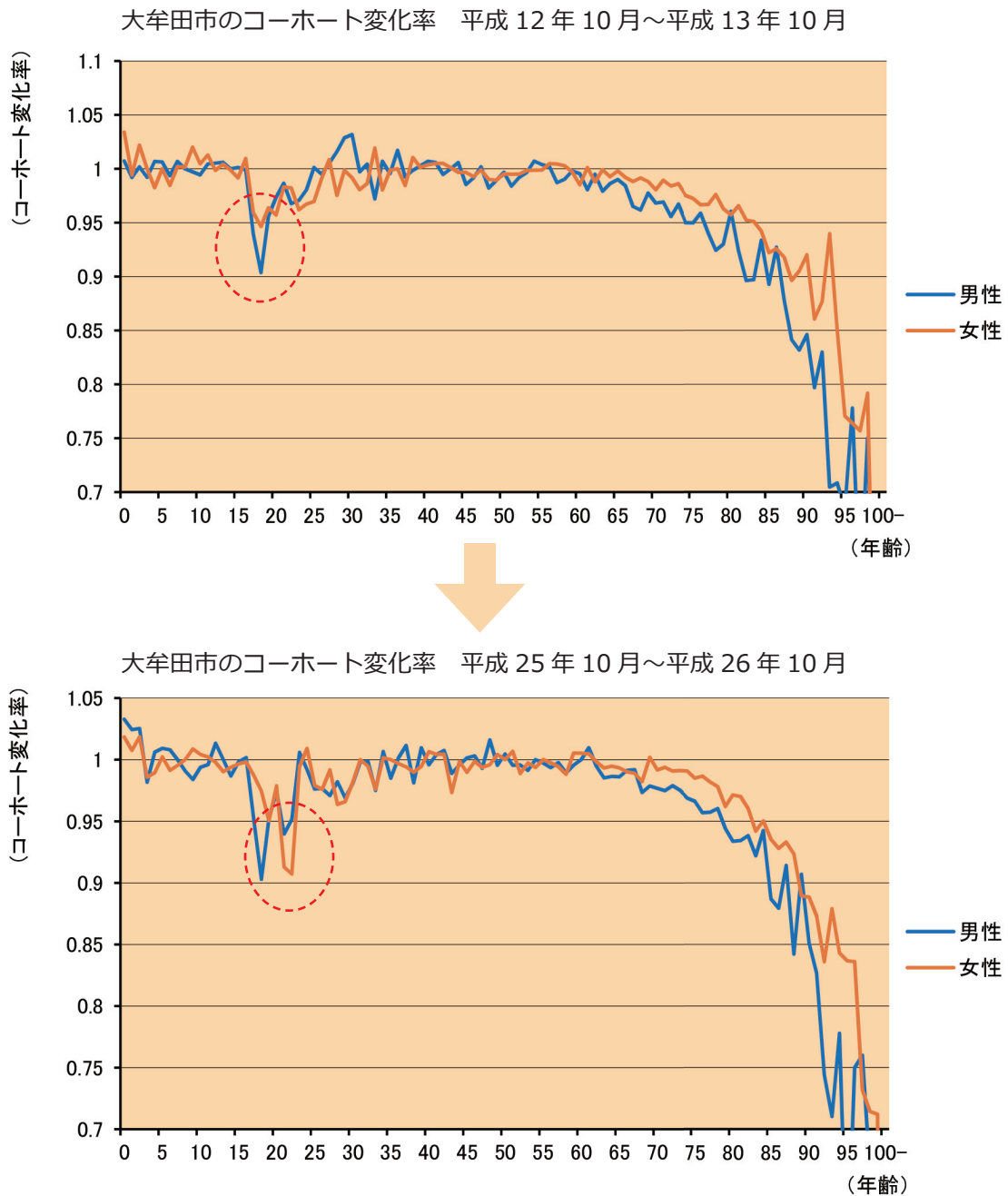
資料：平成2年～平成27年国勢調査

図2.9 高齢者がいる世帯数の推移

(9) 人口移動の趨勢（若年層流出の傾向）

若年女性の移動傾向が大きい

- ・人口移動の趨勢を見ると、若い年齢層の流出が目立ち、平成12年～13年と比較し、近年、特に若い女性の流出が大きくなっている傾向が見られます。このことは、合計特殊出生率に直接影響を与えることとなります。この傾向が続けば、さらに、人口減少につながることから、この傾向を改善していく必要があります。



資料：「大牟田市人口ビジョン」

図2.10 人口移動の趨勢

(10) 通勤・通学の状況

荒尾市、みやま市からの通勤・通学者が多い

- ・本市で働く（または通学する）人は 58,144 人で、そのうち市内居住者は 38,404 人（66.0%）です。
- ・市外居住者で、本市で働く（または通学する）人が最も多いのは荒尾市で 6,170 人、次がみやま市で 2,596 人となっています。

表2.1 大牟田市で従業・通学する者の常住地

		総数	15歳以上就業者	15歳以上通学者
大牟田市で従業・通学する者の総数		58,144	51,722	6,422
大牟田市に常住		38,404	35,230	3,174
市外に常住	荒尾市	6,170	5,570	600
	みやま市	2,596	2,102	494
	柳川市	2,130	1,587	543
	久留米市	1,085	859	226
	玉名市	1,018	862	156
	南関町	745	674	71
	長洲町	726	651	75
	筑後市	615	424	191
	福岡市	425	328	97
	大川市	283	173	110
	熊本市	248	211	37
	その他	1,963	1,466	497

資料：平成 27 年国勢調査

- ・大牟田市居住者で働く（または通学する）人は 52,906 人で、そのうち市内で働く（または通学する）人は 38,404 人（72.6%）です。
- ・大牟田市居住者のうち市外で働く（または通学する）人で最も多いのは荒尾市で 2,370 人、次いで福岡市 1,773 人となっています。

表2.2 大牟田市に常住する就業者・通学者の就業・通学先

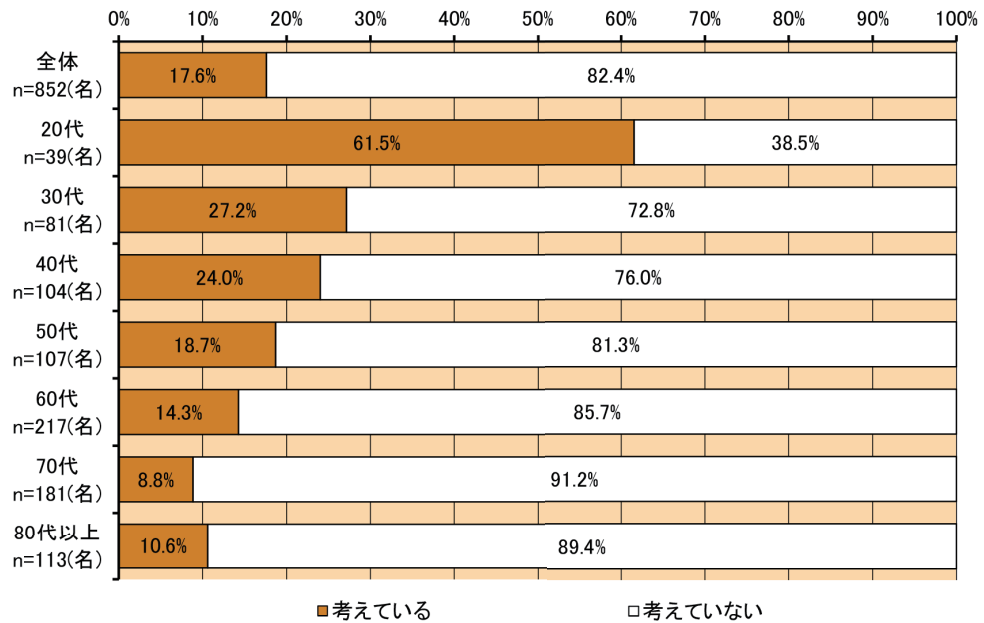
		総数	15歳以上就業者	15歳以上通学者
大牟田市に常住する就業者・通学者		52,906	47,898	5,008
大牟田市で従事・通学		38,404	35,230	3,174
市外で従事・通学	荒尾市	2,370	2,173	197
	福岡市	1,773	1,212	561
	みやま市	1,454	1,396	58
	久留米市	1,275	1,049	226
	柳川市	1,252	1,071	181
	長洲町	780	780	0
	玉名市	529	485	44
	南関町	513	511	2
	筑後市	493	452	41
	熊本市	360	241	119
	八女市	272	252	20
	その他	1,966	1,713	253

資料：平成 27 年国勢調査

(11) 住み替えの意向

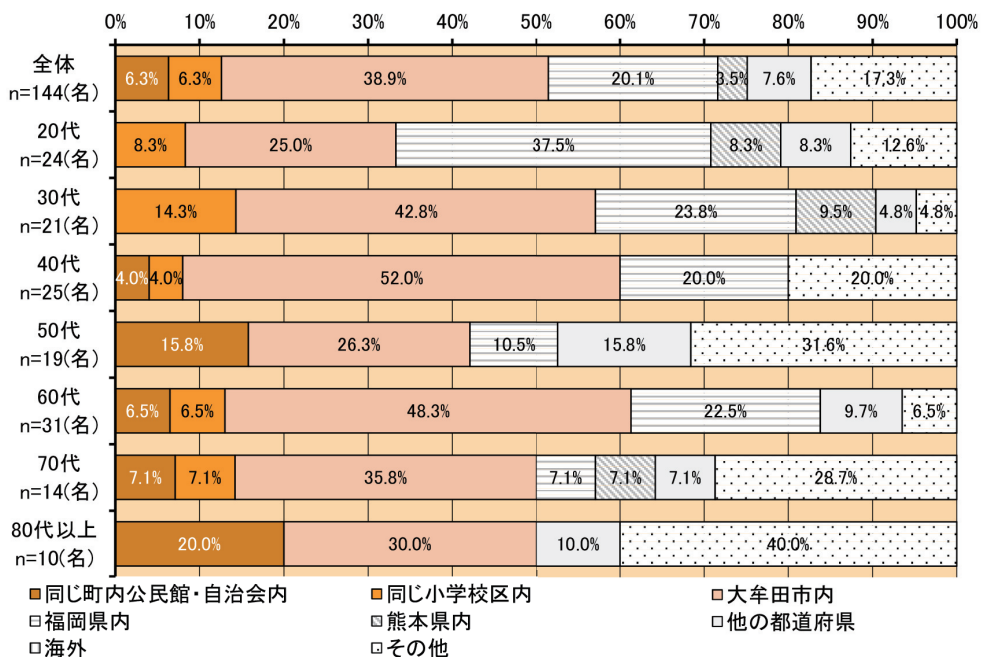
現時点で、住み替えを考えている回答者は全体の17.6%

- 平成 30 年 1 月に実施した「大牟田市の住まいと居住環境に関するアンケート調査」によると、回答者 852 人のうち、17.6%が現時点で住み替えを考えています。年代別にみると、20 歳代が 61.5%と最も高く、70 歳代が 8.8%で最も低くなっています。
- 住み替えの場所は、「市内」が 51.5%で最も高い割合を占めています。ただし、市内のうち、現住地のある「小学校区内」に住み替えを考えている回答者は 12.6%のみです。



資料：大牟田市の住まいと居住環境に関するアンケート調査（平成 30 年 1 月実施）

図2.11 現時点で住み替えの意向（n=852）



資料：大牟田市の住まいと居住環境に関するアンケート調査（平成 30 年 1 月実施）

図2.12 住み替えの場所（n=144）

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境をとりまく現況と課題

第3章

住生活の将来像と基本目標

第4章

基本目標に基づいた施策展開

第5章

推進体制

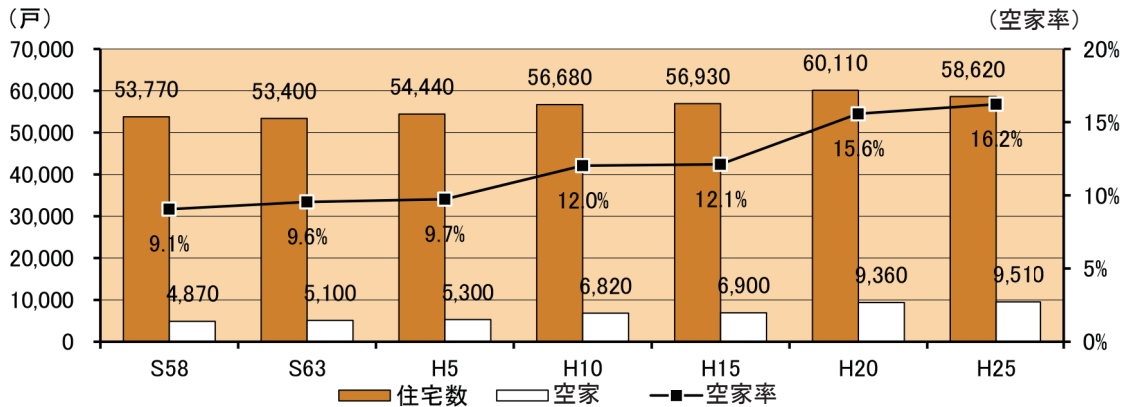
資料編

2.2 住宅事情

(1) 住宅数・空家数

住宅数は減少、空家数は増加

- ・住宅数は平成20年まで増加しましたが、平成25年は58,620戸で、5年前に比べ約2.5%減少しています。
- ・空家数は、平成20年の9,360戸から平成25年には9,510戸に増加しています。



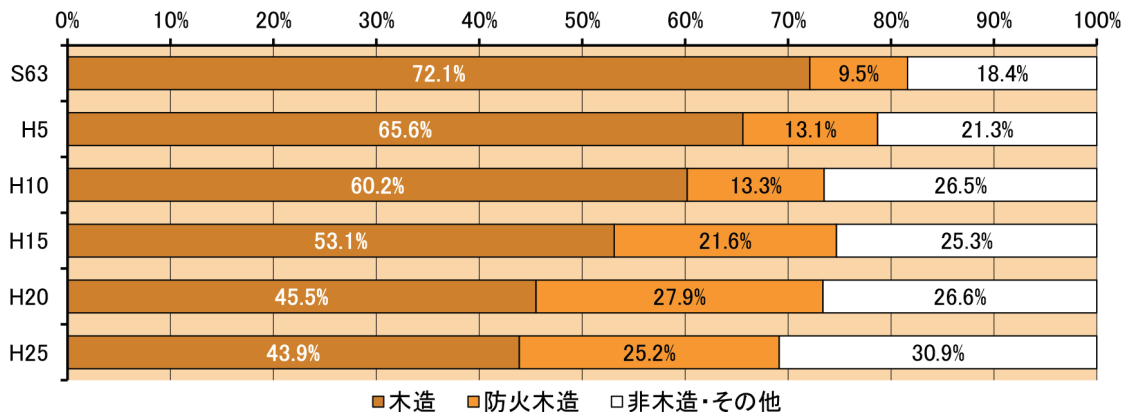
資料：昭和58年～平成25年住宅・土地統計調査

図2.13 住宅数・空家数

(2) 住宅の構造

木造は減少、防火木造・非木造住宅の割合は増加傾向

- ・平成15年木造住宅の割合は53.1%ですが、平成25年には43.9%まで減少しています。防火木造・非木造については平成25年において、それぞれ25.2%、30.9%となっています。



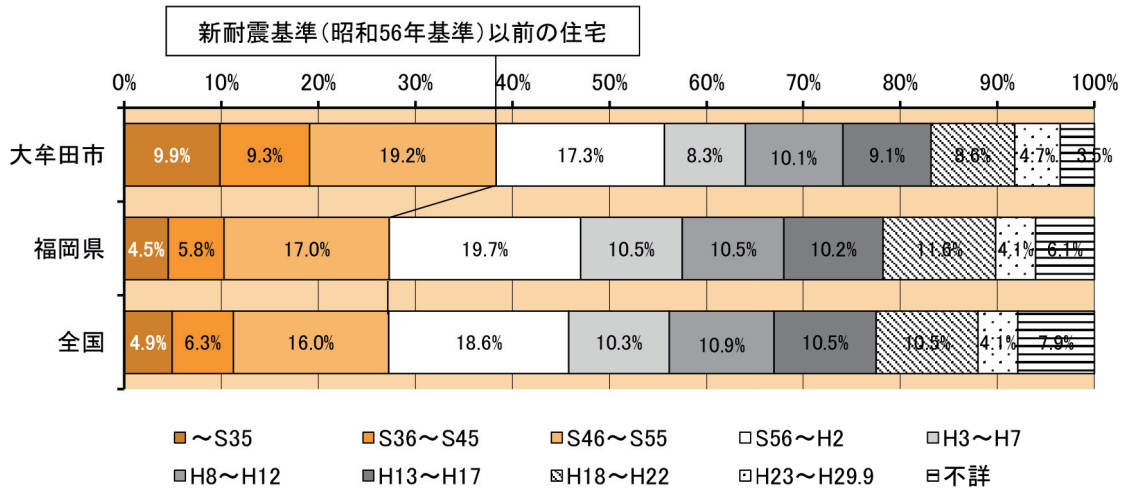
資料：昭和63年、平成5年住宅統計調査、平成10年～平成25年住宅・土地統計調査

図2.14 住宅の構造別構成比の推移

(3) 住宅の建築時期

新耐震基準（昭和56年基準）以前の住宅は38.4%

- ・福岡県及び全国平均と比較すると建築時期が古い住宅の割合が高く、新耐震基準（昭和56年基準）以前の住宅が38.4%を占めています。
- ・昭和35年以前建築の住宅が9.9%と、建築年の古い住宅が多く残っています。



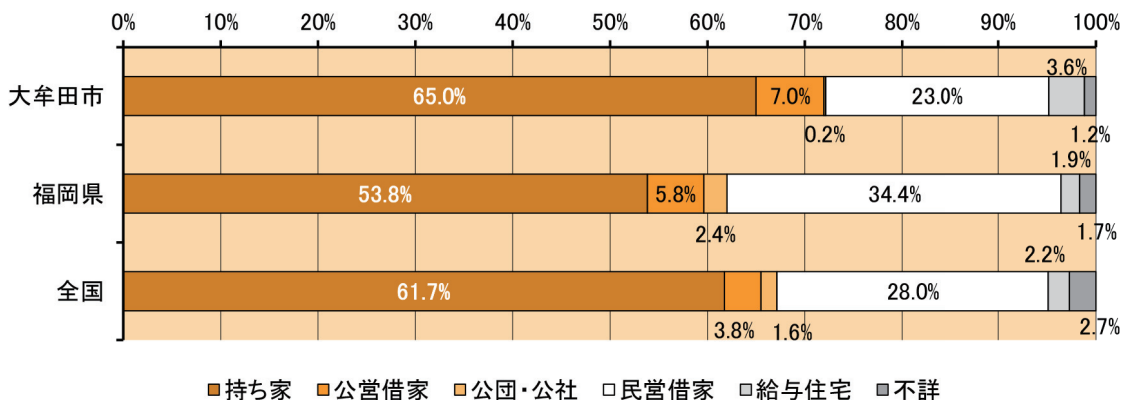
資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2.15 住宅の建築時期別構成比

(4) 住宅の所有関係

県、全国平均に比べ、持家や公営借家の割合が高い

- ・本市は福岡県や全国平均に比べ、持家（65.0%）や公営借家（7.0%）の割合は高くなっていますが、民間借家は23.0%と低くなっています。



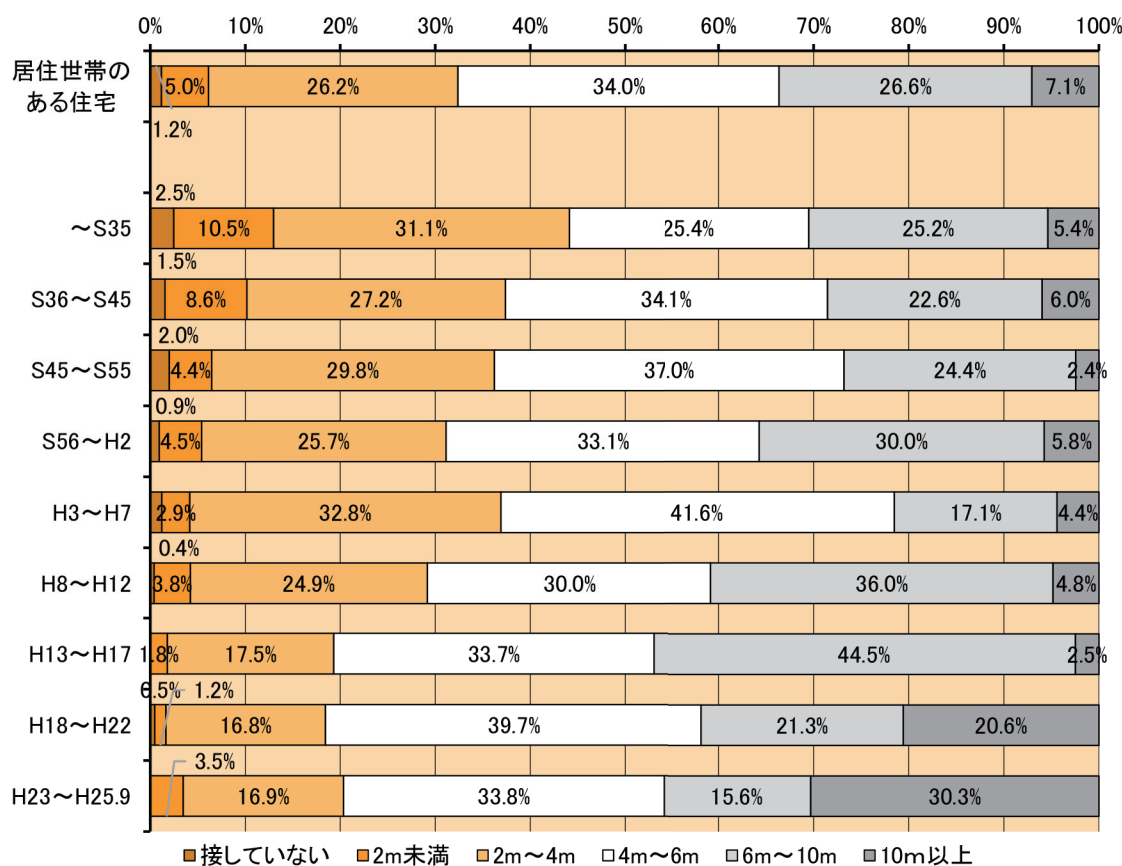
資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2.16 住宅の所有関係別構成比

(5) 住宅の接道状況

居住世帯のある住宅 49,080 戸のうち、4 m未満の接道状況は約3割

- ・ 居住世帯のある住宅 49,080 戸のうち、580 戸（1.2%）は道路に接していません。また、15,310 戸（32.4%）は幅員 4 m未満の道路に接しています。
- ・ 建築時期が新しい住宅ほど接道状況が良いものの、平成 23 年以降建築の住宅の約 2 割程度は幅員 4 m未満の道路に接している状況になっています。



資料：昭和 35 年～平成 25 年住宅・土地統計調査

図2.17 建築時期別住宅の接道状況

(6) 公共賃貸住宅総数

市営住宅 + 県営住宅 + 県公社住宅 = 4,952 戸 (平成30年8月現在)

- ・市内の公共賃貸住宅の管理戸数は、市営 2,800 戸（うち改良が 619 戸）、県営 2,152 戸（うち住宅供給公社が 144 戸）、合計 4,952 戸です。

表2.3 公共賃貸管理戸数一覧（平成30年8月現在）

地域区分	市営		県営		管理戸数合計	車椅子対応 (内数)	備考 (管理戸数比)
	公営	改良	公営	住宅供給公社			
中央部	695		478		1,173	11	23.7%
	173	522	334	144			
南部	495		0		495	4	10.0%
	460	35	0	0			
東部	1,008		1,194		2,202	24	44.5%
	946	62	1,194	0			
北部	602		480		1,082	16	21.8%
	602	0	480	0			
合計	2,800		2,152		4,952	55	100%
	2,181	619	2,008	144			

資料：大牟田市建築住宅課

(7) 市営住宅の現況

市営住宅は 25 団地、2,800 戸（平成30年8月現在）

- ・本市の市営住宅は 25 団地で、管理戸数は 2,800 戸（平成30年8月現在）です。そのうち、公営住宅は 2,181 戸、改良住宅は 619 戸です。

平成30年度まで、耐用年限の 1 / 2 を経過する住宅は 41.1%

- ・平成30年8月現在、耐用年限（耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年）を経過する市営住宅は、管理戸数うちの 12.3% を占めています。また、平成30年度までに耐用年限の 1 / 2 を経過する住宅は 41.1% にのびります。

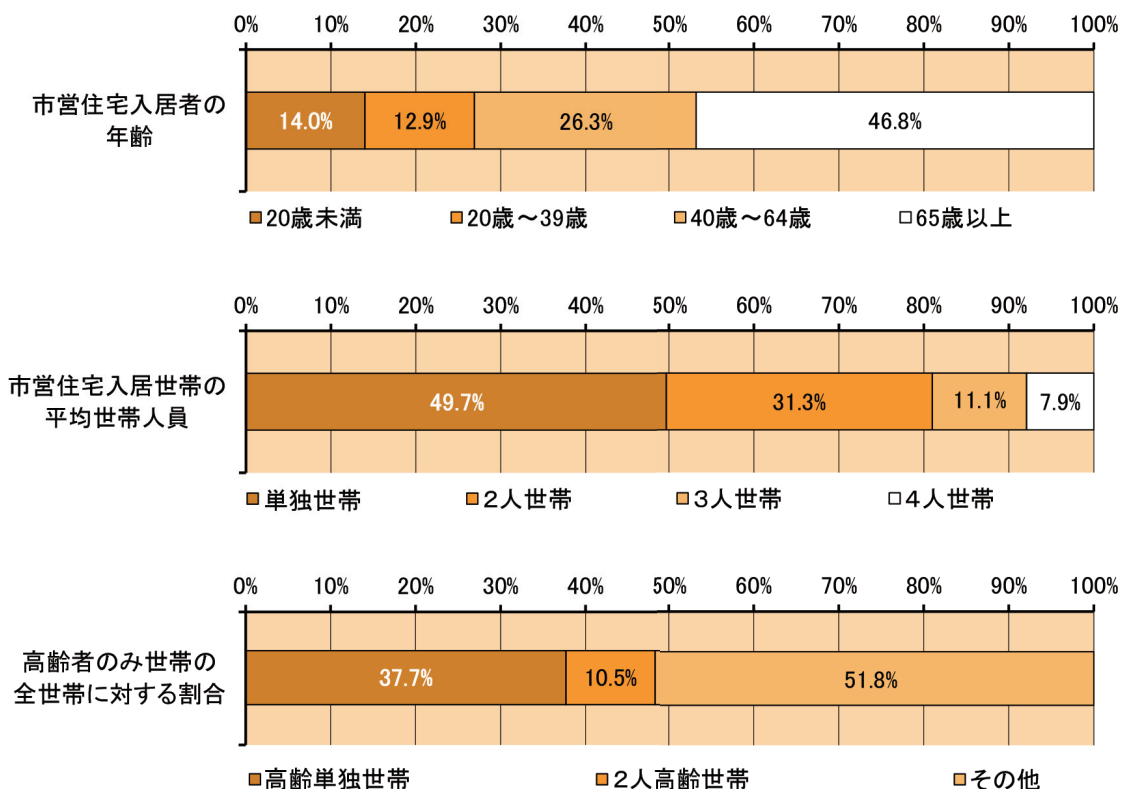
表2.4 市営住宅の構造・耐用年限経過状況

住宅の種類	管理戸数	耐用年限経過戸数 (H30年度末)	耐用1/2年限経過戸数 (H30年度末)	耐用年限未経過戸数 (H30年度末)
木造	69	69	0	0
準耐火2F	276	276	0	0
耐火造	2,455	0	807	1,648
合計	2,800	345	807	1,648
構成比	100%	12.3%	28.8%	58.9%

資料：大牟田市建築住宅課

市営住宅の高齢化率は46.8%で、本市の高齢化率を上回る

- ・平成30年4月1日時点において、管理戸数2,800戸に対し、入居戸数は2,336戸となっています。
- ・市営住宅の高齢化率は46.8%で、本市の高齢化率を上回る状況です。40～64歳の入居者の割合が26.3%、20～39歳の入居者の割合は12.9%となっています。
- ・入居世帯人員の状況は、単独世帯の割合は49.7%、2人世帯の割合が31.3%となっています。また、65歳以上の高齢単独世帯の割合は37.7%、2人高齢世帯の割合は10.5%であり、高齢単独世帯と2人高齢世帯の全入居世帯に対する割合は48.2%であり、約5割を占めています。



資料：大牟田市建築住宅課

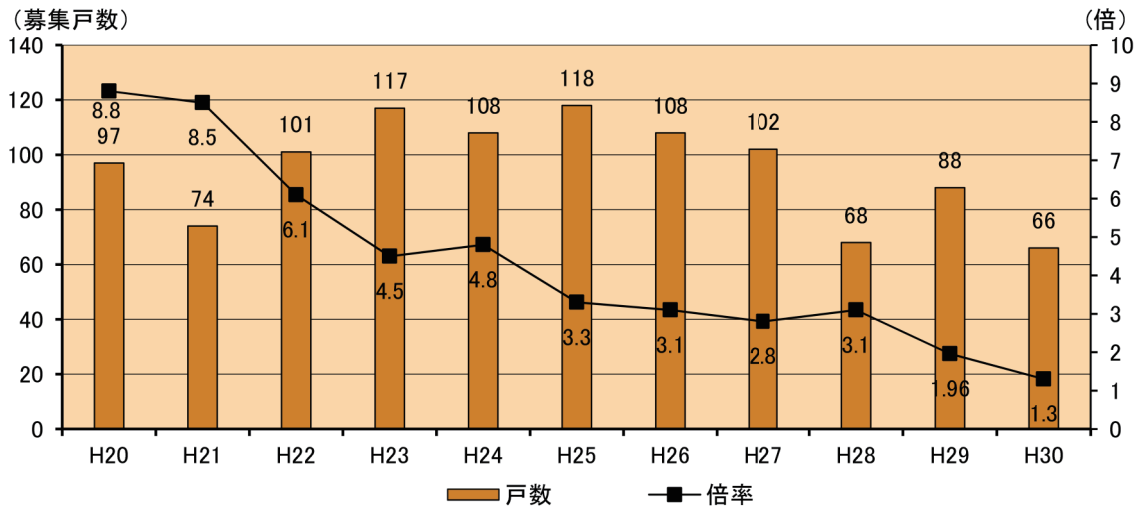
図2.18 市営住宅入居世帯の高齢化の状況

空家募集倍率は低下

- ・市営住宅の空家募集倍率（抽選玉数／募集戸数）は、平成20年は8.8倍でしたが、平成30年（定期募集全3回／年の内、2回分の実績）は1.3倍まで低下しています。

建設年度が新しい団地の空家募集倍率が高い

- ・平成30年に実施した市営住宅空家募集倍率を団地別にみると、おおむね建設年度が新しい団地の倍率が高い状況です。



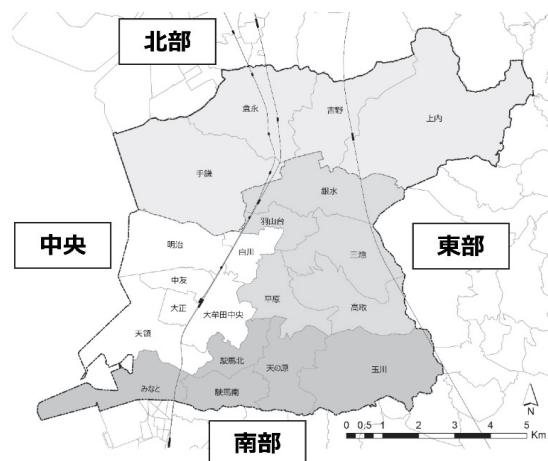
資料：大牟田市建築住宅課

図 2.19 市営住宅の空家募集倍率の推移

【参考】本計画における地域区分について

本計画の改定にあたり、上位計画である大牟田市まちづくり総合プランと現大牟田市都市計画マスタープランの区域割りを参考とし、以下のように地域を設定しました。

地域区分	該当小学校
中央	白川、明治、大牟田中央、中友、大正、天領
東部	銀水、羽山台、三池、高取、平原
南部	玉川、天の原、みなと、駛馬（平成30年度駛馬北、駛馬南 統合）
北部	上内、吉野、倉永、手鎌

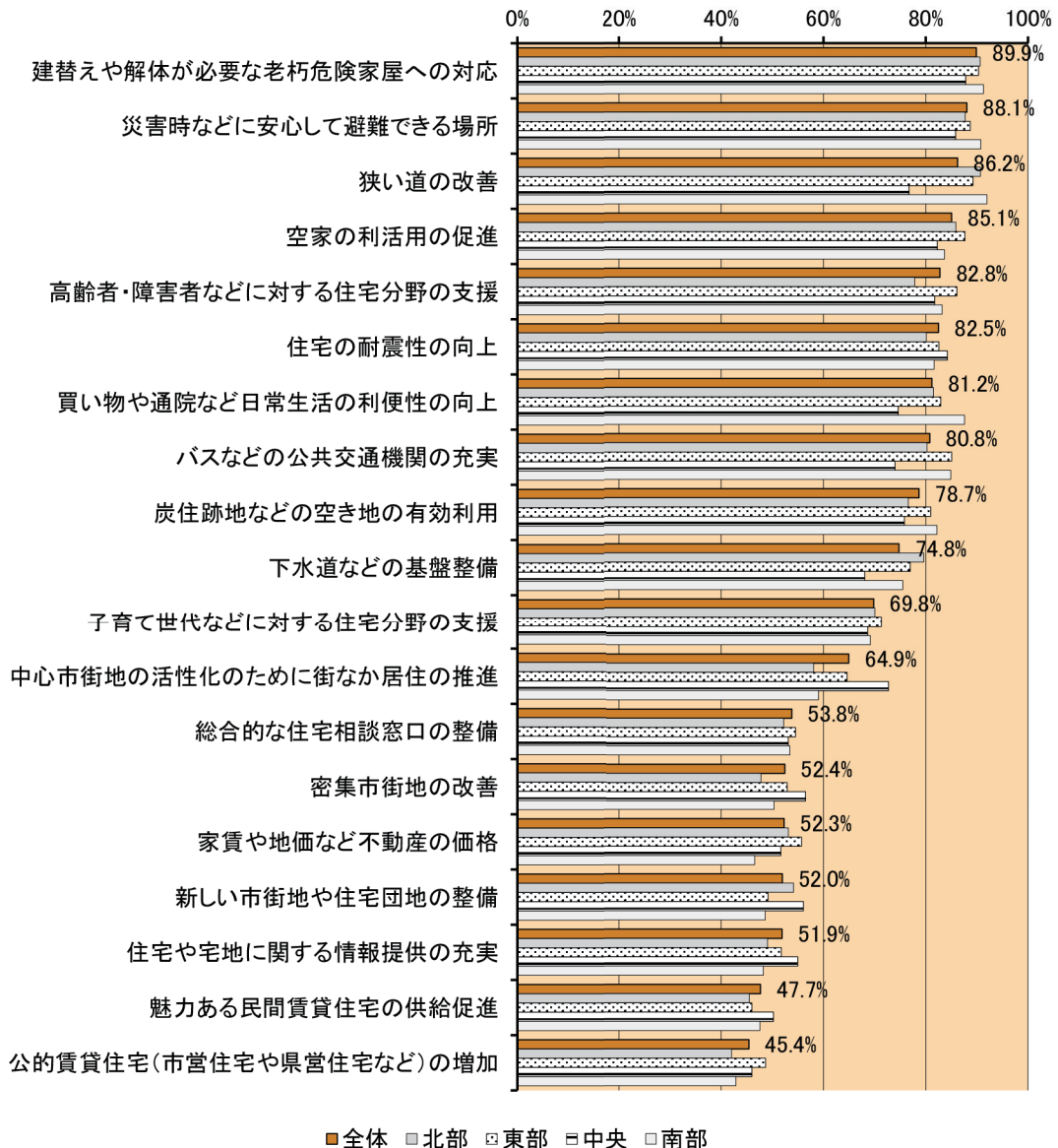


2.3 住まいに対する市民の意識

(1) 住宅・住環境に対する不満

「建替えや解体が必要な老朽危険家屋への対応」が必要だと思う回答者が約9割

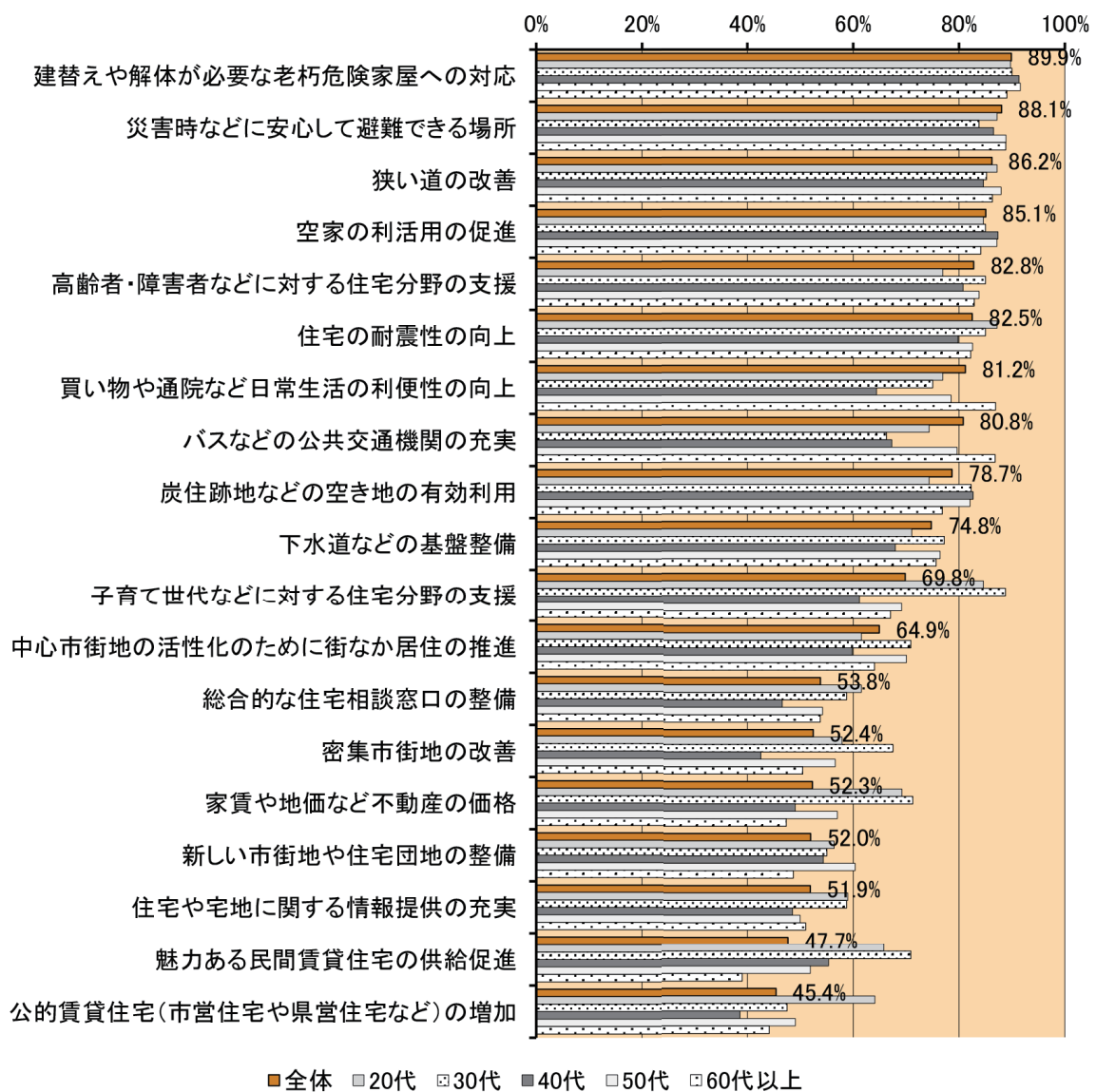
- ・今後の住宅や住環境への対策の必要性については、「建替えや解体が必要な老朽危険家屋への対応」、「災害時などに安心して避難できる場所」、「狭い道の改善」、「空家の利活用の促進」の順となっています。
- ・地域別にみると、「東部」・「中央」は「建替えや解体が必要な老朽危険家屋への対応」が、「南部」・「北部」は「狭い道の改善」が最も高い割合を占めています。



資料：大牟田市の住まいと住環境に関するアンケート調査（平成30年1月実施）

図2.20 今後の住宅や住環境への対策の必要性（地域別）

- ・世代を通して、「建替えや解体が必要な老朽危険家屋への対応」が最も高く、また、「災害時などに安心して避難できる場所」・「狭い道の改善」への対策も望まれています。
- ・若い世代では「住宅の耐震性の向上」・「子育て世代などに対する住宅分野の支援」、高齢者では「買い物や通院など日常生活の利便性の向上」についての対応が求められています。



資料：大牟田市の住まいと居住環境に関するアンケート調査（平成30年1月実施）

図2.21 今後の住宅や住環境への対策の必要性（年齢代別）

2.4 上位計画・関連計画と現計画の課題の整理

(1) 大牟田市総合計画（2016-2019）

大牟田市総合計画（2016-2019）では、「人が育ち、人でにぎわい、人を大切に
するほっとシティおおむた」を目指す都市像とし、「はぐくみ：未来を拓く人がは
ぐくまれています」、「にぎわい：地域の宝が活かされ、にぎわいのあるまちになっ
ています」、「やさしさ：支えあい、健やかに暮らせています」、「くらし：都市と自
然が調和した快適なまちになっています」、「あんしん：安心して安全に暮らせてい
ます」を基本目標としています。

住まいに関しては、主に「くらし：都市と自然が調和した快適なまちになってい
ます」に位置付けられており、誰もがずっと住みたいと思える、人にやさしい住ま
い・住環境が形成されたまちを目指すこととし、住宅の確保が困難な人に対し居住
の支援を行うため、住宅セーフティネットの充実を推進しています。また、安心安
全に暮らせるようバリアフリー化の推進、空家の利活用、老朽危険家屋等の除却促
進を行い、魅力ある住環境の形成に努めることとしています。

大牟田市総合計画の概要

目指す都市像	人が育ち、人でにぎわい、人を大切に するほっとシティおおむた
計画期間	平成 28 年度～平成 31 年度
基本目標	<p>基本目標 1 はぐくみ：未来を拓く人がはぐくまれています ○安心して子どもを産み、育てることのできるまち ○心豊かでたくましい青少年がは ぐくまれるまち ○社会を生き抜く力を育成する学校教育が充実しているまち ○専門 的な教育の機会が確保されているまち ○生涯学習が盛んで、その成果が活かされるま ち ○スポーツを通して生きがいに満ち、活気にあふれるまち ○文化芸術に親しみ、 心豊かに生活できるまち ○一人ひとりの人権が尊重され男女が生き生きと暮らすまち ○多文化共生が実現するまち</p> <p>基本目標 2 にぎわい：地域の宝が活かされ、にぎわいのあるまちに なっています ○企業の活力があふれ成長するまち ○新しい企業・産業が生まれ、はぐくまれるまち ○人との行き交い、にぎわうまち ○豊かな自然を活かした魅力と競争力ある農業 ・漁業のまち ○誰もが生き生きと働くことができるまち ○地域の魅力を積極的に発 信するまち</p> <p>基本目標 3 やさしさ：支えあい、健やかに暮らせています ○地域の中でみんなで見守り支え合う、やさしさのあふれるまち ○生涯にわたって健 康で元気に暮らせるまち ○高齢になっても、住み慣れた地域で安心して暮らし続ける ことができるまち ○障害があっても、みんなと一緒に自分らしく暮らせるまち ○将 来にわたり誰もが安定した生活を送ることができるまち</p> <p>基本目標 4 くらし：都市と自然が調和した快適なまちになっています ○魅力ある都市空間が形成されたまち ○交通ネットワークが整ったまち ○人にやさ しい住まい・住環境が形成されたまち ○地球や自然を大切にすするまち ○生活環境に 配慮したまち ○ごみのないきれいなまち ○資源が循環する環境にやさしいまち</p> <p>基本目標 5 あんしん：安心して安全に暮らせています ○事故や犯罪のないまち ○災害に強いまち ○消防・救急・救助体制の充実したまち ○必要などきに必要な医療が受けられるまち ○安心安全な水があるまち ○消費者及 び利用者が安心して暮らせるまち</p>

(2) 大牟田市都市計画マスタープラン（平成31年3月改定予定）

大牟田市都市計画マスタープランでは、「住み」「働き」「にぎわう」、市民が安心して豊かに暮らせる人にやさしいまちづくりの実現を、市民・企業・行政がお互いの役割を認識しながらみんなでづくり、市民がずっと住み続けられる持続可能な快適環境都市の実現を目指しています。

まちづくりの課題に対応し、まちづくりの目標を実現し、市民が安心して豊かに暮らせる人にやさしいまちづくりを実現する都市の将来像を設定しています。

大牟田市都市計画マスタープランの概要

都市の将来像	住み・働き・にぎわう持続可能な快適環境都市 ～みんなでつくる安心して豊かに暮らせる人にやさしいまち～
計画期間	都市計画マスタープランは、おおむね20年後に計画目標を置いて、長期的なまちづくりの方向性を示します。但し、社会経済情勢の急激な変化等が生じた場合には、必要に応じて見直します。
都市整備の基本目標	<p><都市構造></p> <ul style="list-style-type: none"> コンパクトで便利なまちを目指します。 誰もが利用しやすい交通環境を目指します。 集落地域の活力の維持に努めます。 <p><市民生活></p> <ul style="list-style-type: none"> 市民がみんなで支え合うまちを目指します。 健康で豊かな心を育むまちを目指します。 安心して安全に暮らせるまちを目指します。 <p><都市活力></p> <ul style="list-style-type: none"> 産業活動しやすいまちを目指します。 中心市街地のにぎわいを回復します。 たくさんの人が交流するまちを目指します。 <p><都市環境></p> <ul style="list-style-type: none"> 居住性に優れたまちを目指します。 個性豊かな魅力溢れるまちを目指します。 自然豊かな愛着のあるまちを目指します。
将来の都市空間の姿	

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境をとりまく現況と課題

第3章

住生活の将来像と基本目標

第4章

基本目標に基づいた施策展開

第5章

推進体制

資料編

(3) 大牟田市立地適正化計画

大牟田市立地適正化計画（平成30年3月策定）では、市民生活に欠かせない医療・福祉、商業などの都市機能や居住の適正な誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトな都市づくりを推進していきます。今後の急速な人口減少や少子高齢化に対応した「市民にとって利便性の高い持続可能なまち」の実現を目指し、まちづくりの重点施策に取り組みます。

大牟田市立地適正化計画の概要

<p>計画期間</p>	<p>おおむね20年後の将来を展望した計画で、平成47年（2035年）を目標とします。</p>
<p>まちづくりの重点施策</p>	<p>方針1 市民が便利に暮らすための生活サービス施設の維持 ①市民に身近な生活拠点の適正配置 ②拠点分類による都市機能の相互補完 ③拠点間連携による生活利便性の確保</p> <p>方針2 大牟田市に通い・訪れる方をもてなすための施設の充実 ①都市拠点及び広域交流拠点の形成 ②レクリエーションゾーンの形成</p> <p>方針3 地域まちづくり活動と連携した地域に必要な施設の充実 ①地域包括支援センター等の維持・充実 ②子育て支援施設の維持・充実 ③校区毎のまちづくり活動支援施設の充実</p>
<p>立地適正化計画が 目指すまちの姿</p>	<div data-bbox="574 1137 782 1317" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■誘導区域について</p> <p>〔都市機能誘導区域〕 ・都市拠点：1箇所 ・地域拠点：5箇所 ・地区拠点：8箇所 ・政策拠点：2箇所</p> <p>〔居住誘導区域〕 ・居住誘導区域：1,911ha</p> </div> <div data-bbox="574 1187 1404 2027"> </div>

(4) 大牟田市中心市街地活性化基本計画

大牟田市中心市街地活性化基本計画（平成29年3月内閣総理大臣認定）では、“いつも、わくわく・生き・活き”「人が住み、憩い、ふれあい、出会いのまち」を目指す都市像に挙げ、「にぎわい・文化拠点の形成」、「人々の交流機会の拡大」、「居住の場としての魅力の向上」を基本方針として市街地の活性化を進めています。

大牟田市中心市街地活性化基本計画

<p>目指す都市像</p>	<p>“いつも、わくわく・生き・活き” 「人が住み、憩い、ふれあい、出会いのまち」</p>
<p>計画期間</p>	<p>平成29年度～平成33年度</p>
<p>基本方針</p>	<p>基本方針1 にぎわい・文化拠点の形成 目標1 拠点への来訪者の拡大 目標2 空き店舗の解消</p> <p>基本方針2 人々の交流機会の拡大 目標3 交流人口の拡大</p> <p>基本方針3 居住の場としての魅力の向上 目標4 居住人口の拡大</p>
<p>中心市街地 活性化 エリア</p>	<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化エリア (約67ha) 交流施設等 鉄道駅 公共施設

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境をとりまく現況と課題

第3章

住生活の将来像と基本目標

第4章

基本目標に基づいた施策展開

第5章

推進体制

資料編

(5) 国の住宅政策の動向：住生活基本計画（全国計画）

平成18年6月に制定された住生活基本法に基づいて国が定める計画です。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あり、概ね10年を計画期間としています。当初の計画は平成18年9月に策定され、平成28年3月に現在の計画に改定されました。

現計画である住生活基本計画（全国計画）では、少子高齢化・人口減少社会に対して新たな住宅政策の方向性が示されました。「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」といった視点から、8つの目標を掲げています。

住生活基本計画（全国計画）の概要

計画期間	平成28年度～平成37年度
目標と基本的な施策	<p>居住者からの視点</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>住宅ストックからの視点</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>目標6：急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>産業・地域からの視点</p> <p>目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標8：住宅地の魅力の維持・向上</p>

(6) 福岡県の住宅政策の動向：福岡県住生活基本計画

住生活基本計画（全国計画）が策定されたことを受け、福岡県の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応するため、福岡県住生活基本計画の見直しが行われました。県民や民間事業者等の積極的な参画と協働のもとで、県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住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした新たな福岡県住生活基本計画が策定されました。

福岡県住生活基本計画の概要

目指すべき住生活のすがた	次世代につなぐ 人と環境にやさしい 心豊かな住生活
計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度
基本目標	<p>基本目標 1 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育てしやすい住まいの確保 ○高齢者が安心できる住まいの確保 ○多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備 ○住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実 <p>基本目標 2 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストックの適切な維持管理の促進 ○既存住宅の質の向上 ○既存住宅の流通促進 ○良質な住宅の供給 ○空き家の管理・活用・除却の促進 <p>基本目標 3 地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化 ○景観に配慮した美しいまちづくり ○利便性の高い居住環境づくり ○安全・安心に暮らせる居住環境づくり <p>基本目標 4 住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住情報提供・住教育の充実 ○消費者利益の擁護 ○地域住宅産業の育成 ○住生活産業等の充実

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境をとりまく現況と課題

第3章

住生活の将来像と基本目標

第4章

基本目標に基づいた施策展開

第5章

推進体制

資料編

(7) 大牟田市の現計画の課題の整理

本市では平成21年3月に、より良い住環境づくりを目指し策定した「大牟田市住宅マスタープラン」に基づき、人口減少社会への対応、市民との協働、国や県、関連する分野との連携、ストック重視・市場重視を住宅施策の視点として、施策展開してきました。基本目標に対し、下記の事業等を実施してきたところです。各種関連する事業を実施することで、各施策に関わる指標を達成できるよう努めてきました。達成できたものもありますが、達成ができなかったものについては早期に達成できるよう継続して取り組んでいきます。

基本目標	施策	主な事業
協働による住宅セーフティづくり	(1) 誰もが安心して入居できる民間賃貸住宅の供給促進 (2) 市営住宅の計画的な供給	<ul style="list-style-type: none"> ・大牟田市居住支援協議会設立 ・バリアフリー住宅土養成講習会 ・市営住宅長寿命化計画策定 ・新婚・子育て世帯の市外居住者の申込みを可能化 ・市住コミュニティ活性化支援事業 ・市営新地町・高泉住宅建替事業
次世代につながる良質な住まいづくり	(1) 長期優良住宅の整備促進 (2) 既存住宅リフォームの促進 (3) 住宅の防災性能の向上促進 (4) 環境性能向上の促進 (5) ニーズに応じた住み替え促進(空き家の流通促進)	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の空家予防推進事業 ・木造戸建て住宅耐震改修促進事業 ・公共下水道整備 ・浄化槽設置支援
安心・安全に暮せる、魅力ある住環境づくり	(1) 安心・安全の住環境づくり (2) 良好な住環境の形成 (3) 街なか居住の促進 (4) 地域活性化の取り組みと連動した住環境整備の促進 (5) 市民の住まい・まちづくり活動に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・民間空家等利活用促進事業 ・老朽危険家屋等除却促進事業 ・新栄町駅前地区市街地再開発事業 ・新大牟田駅周辺土地区画整理事業 ・各種市民等向け出前講座

指標：民間事業者等との協働による住宅セーフティネットの整備
(高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数)

現状値 (H20年)	目標値 (H30年)	実績値 (H30年)	備考
64戸	260戸	317戸	制度改変により、高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数をサービス付き高齢者向け住宅登録戸数とする。

指標：市営住宅の性能の向上 (市営住宅の建替え及び改善戸数)			
	目標値 (10 年間)	実績値 (H30 年)	備考
建替戸数	350 戸	310 戸	高泉 2 期建替着手 126 戸を含まない
住戸改善戸数	700 戸	798 戸	
指標：高齢社会に対応した住宅の改善 (高齢者等のための設備のある住宅の割合)			
現状値 (H20 年)	目標値 (H30 年)	実績値 (H25 年)	備考
41%	60%	53%	H30 住宅土地統計調査 結果待ち
指標：住宅の耐震改修の促進 (民間住宅の耐震化率)			
現状値 (H20 年)	目標値 (H30 年)	実績値 (H25 年)	備考
67%	耐震改修促進法による 目標値 (90%) が 早期達成できる よう努める	73.9%	H30 住宅土地統計調査 結果待ち
住宅事情に関する市民満足度の向上			
	現状値 (H20 年)	目標値 (H30 年)	実績値 (H25 年)
「普通」以上	81%	85%以上	81.2%
「良い」「まあ良い」	22%	25%以上	25.4%

* 平成 30 年度大牟田市市民意識調査設問項目変更により、平成 25 年度の実績値を掲載

2.5 住宅・住環境における課題

少子高齢化の進行等といった社会共通の課題及び本市の人口・世帯数の動向、住宅事情、住まいに関する市民の意識等の住生活を取りまく現状から、次の課題に的確に対応していく必要があります。

住宅における課題	①活用できる空家の円滑な流通と適正な維持管理 ②老朽危険家屋所有者への指導と支援 ③空家問題に地域と共に取り組む必要性 ④住宅の耐震化、省エネ化、ユニバーサルデザイン化とリフォーム市場の活性化 ⑤マンション等の適正な管理 ⑥相談窓口の整備
住環境における課題	①地域包括ケアシステムの構築 ②誰もが安心して暮らせる住環境の形成 ③居住ニーズの多様化への対応
住宅セーフティネットにおける課題	①民間事業者と協働による重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実 ②公的賃貸住宅の適正管理の促進
住宅・住環境をとりまく社会状況における課題	①魅力ある大牟田の住環境の構築 ②高齢者が自立して、安全で安心して暮らせる住環境づくり ③未来を担う子供たちを育む、安全で安心して子育てできる住環境づくり

(1) 住宅における課題

①活用できる空家の円滑な流通と適正な維持管理

大牟田市の住宅総数は平成25年時点で、58,620戸と世帯数を上回っており、そのうち空家は9,510戸となっています。今後、世帯数の減少に伴い、さらに空家が増加することが予測されています。空家の増加は、地域の活力にも大きな影響を及ぼすため、住宅ストックの有効活用が大きな課題となっています。

大牟田市では住宅ストックの約65%を持家が占めており、これらが適正に維持管理されるため、所有者等への情報発信・啓発を進める必要があります。

空家とならないよう、所有者等による適切な維持管理やリフォーム等の推進によって、活用できる良質な住宅ストックの円滑な流通促進が求められています。

②老朽危険家屋所有者への指導と支援

空家の中には、適正な管理が行われない結果として、安全性の低下、周辺環境の悪化、景観の阻害等、住環境に悪影響を及ぼすものもあります。このような老朽危険家屋については、所有者等に対する適正管理の指導や支援が求められています。

③空家問題に地域と共に取り組む必要性

空家であっても所有者等の財産であり、地域の財産でもあります。空家の新たな発生や老朽化の進行状況などに詳しい地域の方と共に、空家問題に取り組むことが求められています。

また、地域における高齢化・人口減少の進行や空家増加に伴い地域の活力の低下が懸念されています。このような中で、高齢者世帯や若年世帯、子育て世帯などの多様な世帯や世代が住みやすいと感じられるよう環境を整えていくことが重要です。また、住宅ストックを住宅以外への用途に転換し、地域の暮らしを支えるといった視点も求められています。

④住宅の耐震化、省エネ化、ユニバーサルデザイン化とリフォーム市場の活性化

大牟田市では、建築時期の古い住宅ストックの割合が高く、これらを、地震等の自然災害が相次ぐ中、これらを長期間、安全に活用するために、耐震化を図ることが重要です。また、環境に優しい省エネ化、すべての人に優しいユニバーサルデザイン化等の改善も必要であり、これらを推進するためにリフォーム・リノベーション市場の活性化が重要です。

⑤マンション等の適正な管理

大牟田市では、マンションの約5割が築20年を超えており、将来の修繕や建替え等の検討等、適正な管理が計画的に行われるよう管理組合等に対し、促していく必要があります。

⑥相談窓口の整備

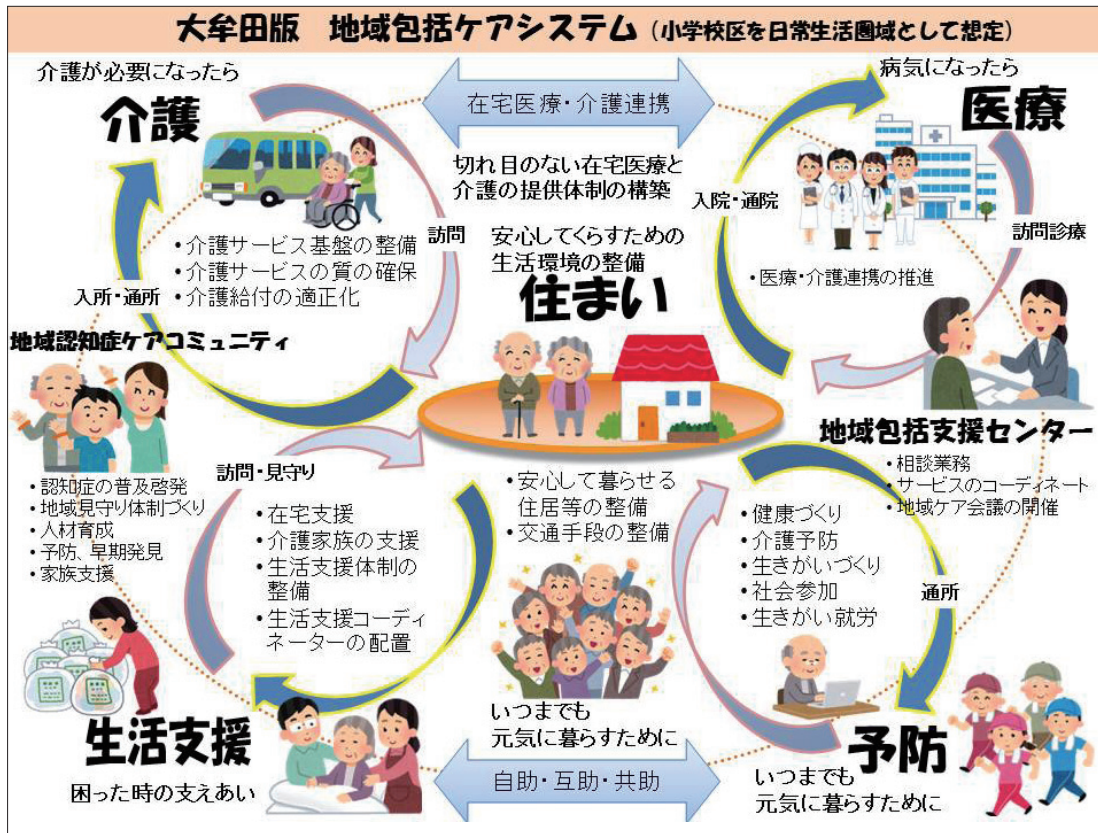
住宅や宅地に関する情報提供についての市民ニーズがあることから、官民連携による流通促進方法を模索し、総合的な相談窓口を整備する必要があります。

(2) 住環境における課題

① 地域包括ケアシステムの構築

高齢化が進行し、高齢単独世帯や高齢夫婦世帯の割合が多くを占めていることから、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる「地域包括ケアシステム」の構築が重要です。

また、高齢者のみの世帯や障害者世帯、共働き世帯やひとり親世帯等、世帯構成が多様化しており、誰もが安心して暮らしていくために「地域共生社会」の考え方も重要になっています。



大牟田市版 地域包括ケアシステムのイメージ

② 誰もが安心して暮らせる住環境の形成

今後の住まいや住環境への対策としては、「老朽危険家屋への対応」「災害時等に安心して避難できる場所」への市民意識が高く、高齢者や障害者をはじめ、誰もが安全で安心して暮らせる住環境形成が求められています。

③ 居住ニーズの多様化への対応

現在の社会においては、世帯構造やライフスタイル、住まいや住環境への視点は

多様化しています。それらの視点に対応した柔軟な住まいや居住環境づくりが求められています。

(3) 住宅セーフティネットにおける課題

① 民間事業者と協働による重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実

高齢者や障害者、低所得者、子育て世帯、ひとり親世帯等住宅を確保することが困難な状況におかれている世帯の課題は複雑化しています。これらの世帯は、民間賃貸住宅では入居を拒まれる場合もあることから、適正に公的賃貸住宅の供給を促進していくとともに、民間事業者等との協働により、重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実が求められています。

② 公的賃貸住宅の適正管理の促進

大牟田市内にある県営住宅を供給する県等と連携し、適正に公的賃貸住宅の供給を促進していくことが重要です。

大牟田市の市営住宅において、耐用年限の1/2を経過した住戸が約41%あります。今後の市営住宅については、財政負担を考慮しながら、適正管理を行っていく必要があります。

また、市営住宅の入居者の高齢化が進んでいます。市営住宅内においても、安心して暮らすことができるよう支援が重要です。

近年、応募倍率が低下しており、市民のニーズに応じた運用を検討する必要があります。

(4) 住宅・住環境をとりまく社会状況における課題

① 魅力ある大牟田の住環境の構築

大牟田市の人口が減少するなか、特徴として、将来子どもを産み育てる世代となる年齢層を中心に市外に流出する傾向にあり、今後も、住宅需要に密接に関係する世帯数が減少することが予測されています。

この傾向を少しでも緩やかにし、地域の活力を維持・発展させるために、地域の資源や特性を活かし、市民や大牟田に住みたいと思う人たちを引き付ける魅力ある住環境の構築が必要です。

②高齢者が自立して、安全で安心して暮らせる住環境づくり

大牟田市の高齢者数の増加が続いており、高齢化率は全国や福岡県の平均を大きく上回っています。今後、団塊の世代が後期高齢者となり、高齢化社会がさらに進行することが予測されるため、将来を見据えながら、高齢者が安心して住み続けられる居住環境づくりが重要です。

③未来を担う子供たちを育む、安全で安心して子育てできる住環境づくり

高齢化とともに少子化が進んでいます。子育て世帯が住みやすく、新婚・若年単独世帯などに魅力のある住環境づくりに取り組み、移住・定住を促進することが求められます。また、これらの取り組みは、地域の活力を維持・発展させることにもつながります。