

資料編

1. 住生活基本計画改定経緯.....	資 1
2. 東京大学との共同研究報告	資 3
3. 用語解説.....	資15
4. 大牟田市住生活基本計画2019-2028 概要版.....	資20

1. 住生活基本計画改定経緯

【平成29年度】

平成29年 4月	・ 第1回 住生活基本計画改定会議
5月	・ 第2回 住生活基本計画改定会議
6月	
7月	・ 第3回 住生活基本計画改定会議 ・ 大牟田市の住宅の現状と課題の調査分析を開始
8月	・ 第4回 住生活基本計画改定会議
9月	・ 第5回 住生活基本計画改定会議
10月	・ 第6回 住生活基本計画改定会議
11月	・ 第7回 住生活基本計画改定会議
12月	・ 第8回 住生活基本計画改定会議
平成30年 1月	・ 第9回 住生活基本計画改定会議 ・ 住宅・住環境に対する市民ニーズに関するアンケート調査実施 調査期間：1月5日～1月31日 調査対象：3,000名、回答率：29.3%（879名）
2月	・ 第10回 住生活基本計画改定会議 ・ 関係団体インタビュー調査実施 大牟田市居住支援協議会、NPO法人大牟田ライフサポートセンター、社団法人宅地建物取引業協会県南支部、市内保育園利用者、大牟田市介護サービス事業者協議会、大牟田市小規模多機能型居宅介護事業所連絡会
3月	・ 第11回 住生活基本計画改定会議 ・ 「大牟田市住生活基本計画改定現況調査報告書」作成

【平成30年度】

平成30年 4月	・第12回 住生活基本計画改定会議
5月	・第13回 住生活基本計画改定会議
6月	・第14回 住生活基本計画改定会議 ・住宅・住環境に対する市民インタビュー調査 期間：平成30年6月～7月 対象：市民46名
7月	・第15回 住生活基本計画改定会議 ・「検討委員会」及び「作業部会」の設立 ・検討委員会会議（第1回） ・作業部会会議（第1回、第2回）
8月	・第16回 住生活基本計画改定会議 ・検討委員会会議（第2回） ・作業部会会議（第3回） ・経営会議（第1回）
9月	・第17回 住生活基本計画改定会議 ・作業部会会議（第4回）
10月	・第18回 住生活基本計画改定会議 ・検討委員会会議（第3回）
11月	・第19回 住生活基本計画改定会議 ・検討委員会会議（第4回） ・経営会議（第2回）
12月	・パブリックコメント実施 ・都市環境経済委員会会議（第1回）
平成31年 1月	・第20回 住生活基本計画改定会議 ・検討委員会会議（第5回） ・第21回 住生活基本計画改定会議
2月	・第22回 住生活基本計画改定会議 ・経営会議（第3回） ・都市環境経済委員会会議（第2回）
3月	・第23回 住生活基本計画改定会議 ・「大牟田市住生活基本計画」改定

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境をとりまく現状と課題

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. 東京大学との共同研究報告

平成 29 年 2 月「大牟田市と東京大学高齢社会総合研究機構との連携協力に関する包括協定」が締結され、これにもとづき、平成 29 年度と 30 年度にわたり共同研究「大牟田市の住宅政策課題の抽出」・「大牟田市住生活基本計画改定」が実施されました。

この「大牟田市住生活基本計画 2019～2028（平成 31 年度～平成 40 年度）」は、この共同研究の成果の一部を反映しつつ、大牟田市建築住宅課と東京大学大学院工学系研究科建築学専攻建築計画研究室と有明工業高等専門学校創造工学科との協働をベースとして作成されたものですが、共同研究によって得られた知見の全てを、行政計画である住生活基本計画に盛り込むことは困難です。

そこで、この住生活基本計画に付属する資料として、共同研究によって得られた知見を、以下に示す 5 つの観点から整理したものを掲載することにより、今後の大牟田市における住生活を中心としたまちづくりの課題を考えていく際に留意すべき、中長期的な課題を示すことといたしました。ここで、その概要を示すと以下ようになります。

<その 1 市内の住宅建設動向と分譲マンションについて（担当：李ヨンゴン）>

近年、大牟田市内に居を構える動きは、鉄道駅周辺において活発であり、このことは、コンパクトな都市状況が自然に形成されつつあることを示しています。ただ、この中で、例えば「天の原」は主として戸建住宅が多く、子育て世代が多い傾向にあり、「大牟田中央」は主として共同住宅の建設が多く、単独世帯が多い傾向にあります。分譲マンションは、大牟田駅から新栄町駅を中心とした駅勢圏に分布しており、それ以外の圏域では主として戸建て住宅が建設されるという動きとなっています。

ここで分譲マンションに着目すると、新築マンションは「子育て世帯」、築 30 年マンションは「前期高齢者」が多いことがわかります。また、戸建て住宅でも明らかに、経年とともに居住者が比例的に高齢化していく傾向にあります。このことから、既存の住宅ストックの有効活用を図る一方で、同じタイプの住宅が一時に過度に供給されないような、バランスのとれた住宅供給の誘導を図っていく必要があります。

また現在、全国レベル、大都市レベルでは、長期経過分譲マンションの維持管理の持続性をテーマ

にした施策が次々に打ち出されつつありますが、大牟田市ではまだ分譲マンションの今後の維持管理の議論はあまりなされておられません。大牟田市では、築 10 年から築 30 年の分譲マンションがストックの大部分を占めているため、旧耐震建物と重なる築 30 年以上のものは比較的少ないものの、旧耐震の分譲マンションの耐震診断と必要な耐震改修の促進は必要であると思われます。さらに、分譲マンション居住者の高齢化の進展によってもたらされる可能性のある管理不全を避けるため、長期修繕計画に基づく大規模修繕の実施と修繕積立金の徴収が確保されるような、分譲マンションの適正な管理支援が必要となると考えられます。

<その 2 市内の社宅街の変容とその影響について（担当：足立壮太）>

ここでは、大牟田市の住宅ストックの大きな特徴である、炭鉱住宅をはじめとする社宅街が大牟田市の住宅事情に与える影響について考察しております。昭和 47 年から平成 29 年の大牟田市における開発行為のうちで、開発目的に「分譲住宅」が含まれるもので、面積ベースでは、閉山前（昭和 47-昭和 61 年）では 27%、閉山期（昭和 62-平成 13 年）では 16%、閉山後（平成 14-平成 29 年）では実に 51% が、炭鉱住宅を含めた「社宅街」の跡地開発となっています。これを時期別にみると、炭鉱閉山期までは市街地周辺の農地等を開発し、市街地を拡大する傾向にあったものが、閉山後に市街地周辺開発量が減った結果、相対的に市街地内の旧社宅跡地の開発の割合が高まったものであると推察されます。

今後、市街地周辺開発が進展するとは考えられないため、旧社宅用地の計画的活用支援などを通じて、市街地内の住宅・住宅地更新のための貴重な開発用地が旧社宅用地の計画的利用によって生み出せる可能性が指摘できます。具体的には、市内に残る社宅街跡地などにおいて、若年夫婦世帯を誘導する新築戸建住宅や高齢者が地域に住み続けるための医療福祉施設等の計画資源として効果的に活用していくことが重要であると考えられます。

<その 3 住宅内外での居場所の形成について（担当：松田涼）>

平成 29 年度に実施しましたアンケートでは、5 割強が自宅の小学校区外の市内に居場所があると

の回答を得ましたが、その居場所まで7割が自動車で行かれています。一方で、小学校区内に居場所があると答えた人は6%程度しかおりません。高齢化が進み、自動車が使えなくなり、自宅周辺で居場所を探さなければならない時、自宅周辺に居場所が形成できないという危惧が指摘できます。高齢化が進み、外出が減ってくると、自宅内外、自宅周辺に居場所が必要になる度合いが高くなっていくと考えられる一方で、インタビューでは畑が居場所であると答えた割合は2割、また敷地内の庭も含めると庭・畑仕事の間を居場所と答えた割合は4割強にのぼり、自宅周辺の居場所としての庭・畑などの小さな耕作地の持つ可能性も示唆されます。

このために、今後の方策として自宅内外で居場所を形成できる居住環境支援が求められます。具体的には、住宅内・住宅近傍の居場所確保に向けては、庭や道や風景に面した大きい窓、縁側・濡れ縁がある住宅の促進を、住宅外の環境形成においては、自宅の庭や前の道において、近隣とのコミュニケーションや遠景（雲仙・普賢岳など）の眺めを確保できるなどの景観対策が挙げられます。さらに、住宅地と畑が混在する居住環境の創出のために、空き家ばかりでなく、空き庭や、空き地の居場所形成のための活用、畑のシェアの促進などが考えられます。

また、施設型の「居場所」だけでなく、歩道環境や景観資源の整備などまちづくりに関する取り組み、いわば線型の居場所の創出によって、高齢者の外出行動を促進することが可能だと考えられます。

さらに、市民に対する住宅・土地の居住環境情報提供サービスの充実を図るに当たって、「敷地内・敷地近傍に庭や畑を持つことが可能かどうか」、「周辺の自然環境」、「周辺住民のコミュニティ活動実施状況」など多岐にわたる情報が照会できる状況が望ましいと考えられます。このことは大牟田市への移住定住促進や空き家活用に向けたマッチングにおいても、重要な役割を果たすと考えられます。

＜その4 住宅内外での転倒・骨折状況について（担当：今枝秀二郎）＞

市内で転倒によって救急搬送された人の5割強は自宅及び自宅敷地内で、3割が道路、2割弱が公共施設内で転んでいます。これを年齢別に見てみると、転倒の件数は55歳から次第に増えていき、85歳から90歳が最も転んでいることがわかります。また、高齢者施設での転倒者の平均年齢が最も高く、自宅、道路、公共施設の順に低くなっていることが明らかになりました。

一方で、場所別で転倒者数を見ると、施設居住高齢者は高齢者施設で、自宅居住高齢者が自宅内で、高齢者以外は自宅以外で転ぶ傾向にあり、そのうちトイレへの行き帰りの転倒が多いことや、骨折に至るケースも多いことがわかりました。

このため、高齢者であるほど、転ばない住宅環境の形成が重要となっており、具体的には、高齢者居住施設における転倒防止・予防対策の推進や、介護保険による自宅改修などの住宅内外のバリアフリー・リフォームの推進が重要となります。

さらに、住宅周辺の道や屋外空間などでの転倒による骨折も多いことから、こうした屋外徒歩環境のバリアフリー観点からの維持・整備も行政・市民協働で推進していく必要が考えられます。

＜その5 小学校区単位の地域密着型介護施設のサービス提供圏域について（担当：金ギョンミン）＞

地域包括ケアシステムを実現するために原則小学校区ごとに小規模多機能施設が設置されている大牟田市の取り組みは、日常生活圏域を中学校区ではなく小学校区に設定し、実践している点で、全国レベルでも先駆的であると評価されています。

市内の小規模多機能施設の利用者の8割程度は、当該及び隣接の日常生活圏域に居住しており、小学校区ごとの小規模多機能施設の配置は、地域包括ケアシステムを形成する重要な要素として機能しており、利用者のニーズに合わせ最近接施設以外にも自由に施設が選べる環境になっている一方で、密に整備がなされているものの、施設の立地条件により提供圏域の範囲は異なることがわかりました。

今後、独立した施設を新しく整備することが困難な郊外や農村地域では、空き家を改修したサテライト型事業所の整備することによりサービス過疎地域に必要なサービスが提供できると考えられます。インタビュー調査等では、訪問や送迎サービス時に、車でのアクセスが不便な状況も見られたため、住宅へのアプローチ路の改善や介護車の駐車可能スペースの確保など、住宅周辺の利便性改善も必要となると考えられます。

なお、本住生活基本計画策定ならびに共同研究において、アンケートやインタビュー、さらに、各種情報のご提供において、ご協力をいただきました方々に、この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

文責：大月敏雄（東京大学教授）

【共同研究 その1】

市内の住宅建設動向と分譲マンションについて

はじめに

平成 25 年、全国の総住宅数は 6,063 万戸で、住宅種別ごとにみると、戸建住宅が約 2,860 万戸（54.9%）で、最も大きな割合を占めています。しかし、平成 20 年と比べると、戸建住宅が 115 万戸増加したのに対し、共同住宅は 141 万戸増加し、共同住宅（分譲マンションや賃貸アパート等）の増加数が戸数住宅を上回っています¹⁾。

大牟田市でも、共同住宅の割合が継続して増加し、平成 25 年現在、住宅総数の約 3 割を共同住宅が占めており²⁾、今後は共同住宅に対する施策がより重要となると思います。

そこで、ここでは市内の住宅建設動向を住宅種別を軸に踏まえた上で、共同住宅のうち分譲マンションに着目し、その居住者の特徴を考察し、今後取り組むべき課題について述べます。

市内の住宅事情

図 1 は、平成 29 年 1 月現在、市内の全ての住宅を種別ごとに示しています。市の住宅総数は 56,407 戸で、住宅種別をみると、戸建住宅が 40,696 戸で約 71.1%、賃貸アパートが 13,452 戸で 23.8%、分譲マンションが 2,259 戸で 4.1%を占めており、戸建住宅が大きな割合を占めていることが分かります。

しかし、最近 10 年間（平成 19 年～ 28 年）に建

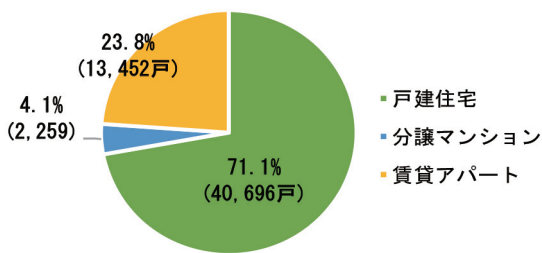


図 1 大牟田市、住宅種別割合 (n=56,407)

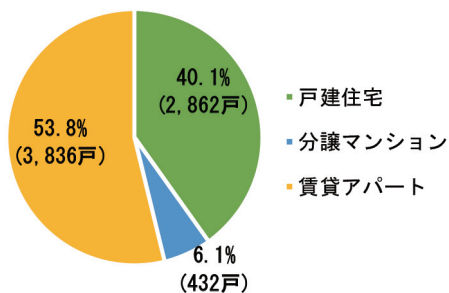


図 2 最近 10 年間建設された住宅種別 (n=7,130)

設された住宅を種別ごとに示している図 2 をみると、図 1 とは違う様子が観察できます。最近 10 年間、賃貸アパートが 3,836 戸、戸建住宅が 2,862 戸、分譲マンションが 432 戸が建設され、賃貸アパートと分譲マンションといった共同住宅が約 6 割を占めていることが確認できます。

住宅建設の地域別動向

次に住宅建設動向を地域別に確認してみましょう。図 3 は、最近 10 年間建設された住宅を、種別及び小学校区別に示しています。

「明治」、「大牟田中央」、「大正」など、大牟田駅に隣接した小学校区は共同住宅の割合が高くなっており、「明治」は約 75%、「大牟田中央」は約 73%を共同住宅が占めています。また、分譲マンションの建設動向をみると、最近 10 年間、432 戸が建設されましたが、「大牟田中央」、「明治」、「大正」、「白川」のみで建設され、駅に近い地域には共同住宅が、それ以外の地域では主として戸建て住宅が建設されるという動きとなっています。

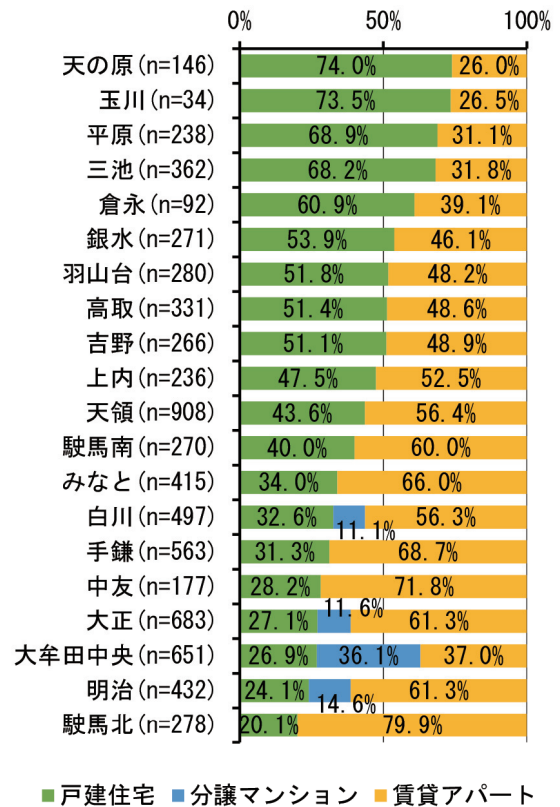


図 3 最近 10 年に建てられた住宅の種別、校区別

分譲マンションの現況

大牟田市の場合、分譲マンションが住宅総数の約4%を占めており、戸建住宅や賃貸アパートに比べ、大きな割合を占めてはいません。しかし、ここで分譲マンションを取り上げた理由は、建設時期が集中しているためです。短期間に開発された古い戸建住宅地の場合、似通った年齢、家族構成の世帯が集中的に居住を開始し、現在は高齢化による様々な問題が多発する可能性が危惧されています。分譲マンションでも同様な問題が発生する可能性があります。

図4で分かるように市内の分譲マンションは、築10～30年のストックが約8割（1,728戸）となっているので、今後10～20年後には、古い戸建住宅地の問題が分譲マンションにおいて発生する可能性もあるので、それを防ぐための検討も必要だと考えられます。

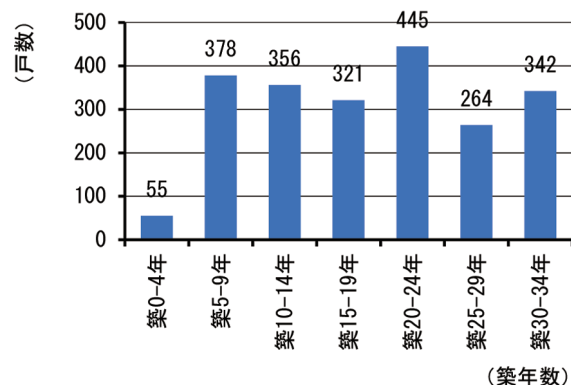


図4 大牟田市、分譲マンションの築年数分布

居住者平均年齢と高齢化率の経年変化

図5は、分譲マンションの築年数と居住者の平均年齢を示しています。新築から築10年までの平均年齢は、30歳前半から40歳程度となっていますが、経年の増加とともに平均年齢が増加していきます。築30年をみると、居住者平均年齢は、60歳以上となっており、高齢化がかなり進行しています。

次に、図6の新築分譲マンション居住者の年齢構成と図7の築30年の分譲マンション居住者の年齢構成

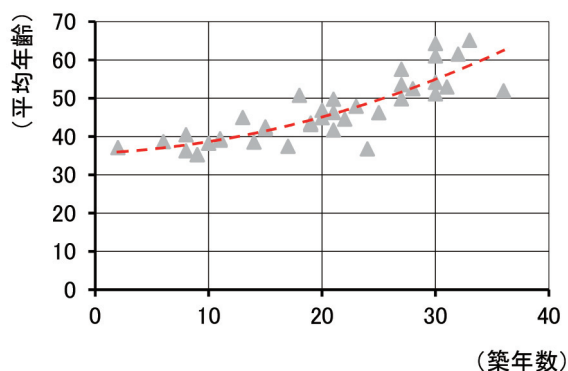


図5 分譲マンション居住者の平均年齢（築年別）

を比較してみましょう。

新築分譲マンション居住者の年齢構成をみると、2つのピーク（親世代と子世代）が観察できますが、築30年分譲マンションの居住者の年齢構成は、65-69歳に1つのピークがあります。これは、子どもが進学や就職で家を離れ、親のみが残されたためです。また、居住者の平均年齢や大きな違いがあり、新築分譲マンションの居住者の平均年齢は37.1歳、高齢化率は9.8%で、築30年の分譲マンションは、平均年齢は55.6歳、高齢化率は44.3%で、高齢化がかなり進んでいることが確認できます。

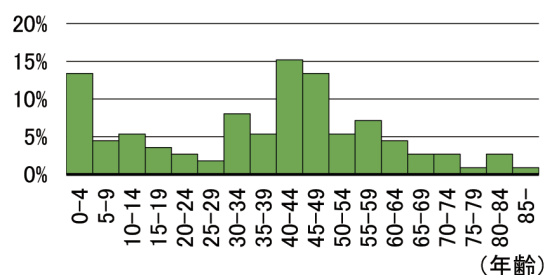


図6 新築分譲マンション居住者の年齢構成

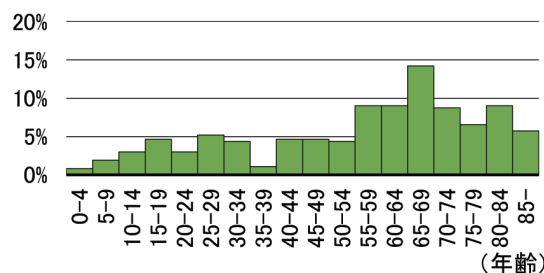


図7 築30年分譲マンション居住者の年齢構成

まとめ

以上、市内の住宅建設動向と分譲マンションについて考察してみました。近年は、共同住宅の建設が戸建住宅より多く、特に駅に隣接している地域においては主に共同住宅が建設されていること、また、市内の分譲マンションにおいては建設時期が集中しており、今後高齢化に伴い、分譲マンション管理上、コミュニティ形成上の諸課題が発生する可能性があります。その課題を事前に防止することが重要であると考えます。そのため、下記のような施策が考えられます。

- ①適正な分譲マンション管理にかかわる支援
- ②古い分譲マンションの空き室に、若い世帯が入居するようにリフォームサポート、相談窓口の設置等の支援

参考文献

- 1) 総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査、速報集計、結果の概要、平成26年7月29日
- 2) 大牟田市：大牟田市住生活基本計画改定現況調査報告書、平成30年3月

データ出典：大牟田市住生活基本計画改定現況調査報告書（平成30年3月）

【共同研究 その2】

市内の社宅街の変容とその影響について

背景と調査方法

大牟田市は明治31年(1898年)に始まる¹⁾三井三池炭鉱とその副次産業により発展し、市内には数多くの社宅が立地していました。しかし、炭鉱業の衰退とともに昭和50年時点で全住宅の内、およそ15%(6767世帯)をも占めていた社宅が減少し、現在では2%(865世帯)にも満たない数になっています(図1)。つまり、大牟田市は社宅という大量のストックが時代とともに戸建住宅等の他のストックに切り替わっている地域です。そこでここでは、社宅街の変容が住宅地に与えた影響を調査しました。

社宅街の立地・変容過程には住宅地図と国勢調査の調査区地図、航空写真を用いました。また、一部文献資料³⁾⁴⁾、インタビュー、現地調査で補足しました。社宅跡地の開発行為については開発完了管理簿を用いました。そして、社宅街の住宅種別・年齢構成の変化は国勢調査を用いました。

航空写真と開発完了管理簿は大牟田市役所からご提供いただいたものです。

社宅街を中心とした市街地形成

社宅街の立地を見ると、昭和35年当時の人口集中地区とその範囲が重なることがわかります(図2)。

このことから、社宅街を中心は大牟田市の市街地が

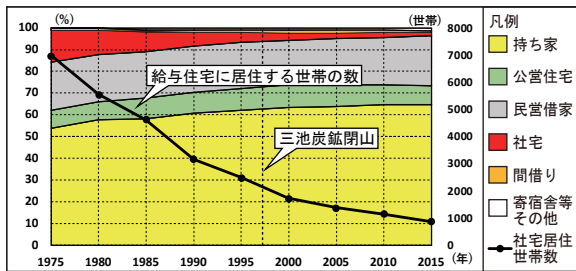


図1 大牟田市の住宅種別と社宅数の推移

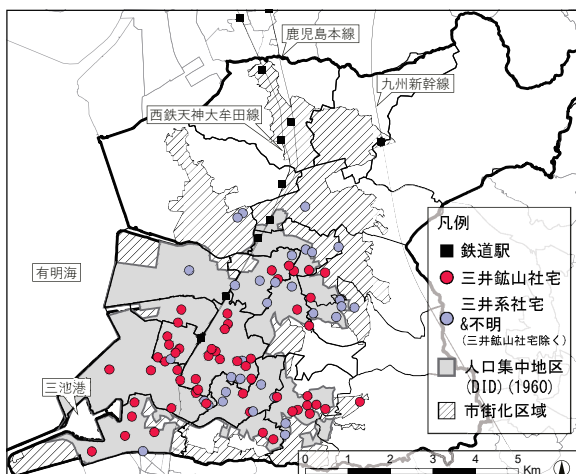


図2 大牟田市における社宅街の立地

形成されたことが伺えます。

住宅地開発のおよそ4分の1が社宅街跡地

昭和47年以降の開発行為の内、開発目的に分譲住宅が含まれるものを抽出し、地図上にプロットしました^{注1)}(図3)。赤色が社宅街跡地(福利厚生施設等を含む社宅群と隣接するグラウンド等の跡地)における開発で黄色がその他の開発です。円の大きさは開発行為の面積を表しています。

特徴として、その他の地域における開発は周辺部において行われている一方で、社宅跡地の開発は大牟田市の中心部で行われており、その開発面積も大きいことがわかります。全体に対する社宅跡地における開発面積の割合を見てみると、昭和47-平成29年で24.9%を占めています。さらに、周辺部の開発が減少した現在においては、社宅跡地の開発が51%と非常に高く、この傾向が高くなっています。

このことから、通常が開発が市街地拡大に影響を与える一方で、社宅街というストックが市街地の更新に大きな影響を与えてきたことがわかります。

各社宅街の変容と年齢構成の変化

各社宅街について、その住宅地変容とそれに伴う年齢構成(年齢5歳階級別人口)の変化を調査しました。

【M町(図5上)】M町にあった社宅街は三井三池炭鉱所により社員の内、持家制度積立加入者に対して

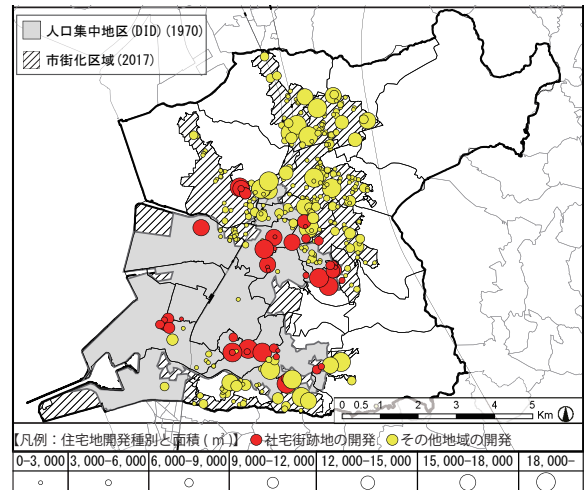


図3 社宅跡地における住宅開発の分布

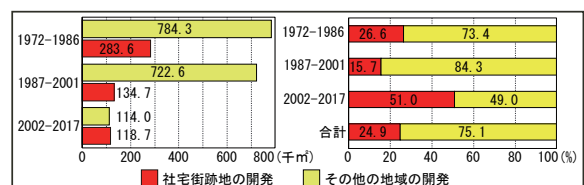


図4 社宅跡地における住宅開発の割合

分譲されました⁴⁾⁵⁾。年齢構成を見ると、極端に高齢側に偏っています。このように、大牟田市では三井系企業による持家取得のための支援制度の一環で社員向けに分譲された社宅街が多くあります。さらに、一般的に35歳前後で持家を取得するのに対し、社宅居住者が退職前に持家を取得する傾向にあったことから、こうした戸建住宅団地ではM町のように高齢化が急速に進行していると推測されます。このことから、社宅街の存在、持家制度が現在課題となっている高齢化・空き家の一因であると考えられます。

【H町(図5下)】H町にあった社宅街は県営住宅・改良住宅(市営住宅)・雇用促進住宅と多くの公的住宅に変容しました。さらに、H町はM町のように社宅街が一気に開発されることなく、時期を分けて少しずつ戸建住宅地化・分譲マンション建設が進行してきた地域です。このような変容により、H町では多様な種類の住宅ストックが社宅跡地に蓄積されてきました。その結果、時期を分けて公的住宅・戸建住宅・分譲マンションに若い世帯が流入し、多様性のある年齢構成となっていることがわかります。

① 高齢化が進行している戸建住宅地への対策

M町のように高齢化が著しく進行する地域に対して、若い世帯を呼び込む賃貸住宅や小規模な戸建住宅などを誘導することが望ましいと考えられます。

② 社宅跡地の活用

現在でも社宅あるいは社有地が空き地として残っている地域があります。今後、官民連携を図りながらこうした社宅跡地を計画資源として、H町のように地域の実情に合わせて多様な住宅ストックが形成されるよう、住宅供給を行っていくことが望ましいと考えられます。

主要参考文献

- 1) 大牟田市：『新大牟田市史』別冊 年表と写真で見える大牟田市の100年、平成29年3月
- 2) 松岡高弘編：大牟田市における三池炭鉱関連の社宅調査報告書、pp.3,59-128、平成11年3月
- 3) おおむた市営住宅研究会：大牟田市市営住宅整備史～六十年の記録～、平成19年3月
- 4) 三井三池鉱業所：くろだいや新聞、昭和50年4月5日
- 5) 三井三池鉱業所：くろだいや新聞、昭和57年3月5日

注1) ただし、開発目的に戸建住宅が含まれる社宅跡地での開発の内、Googlemap上で戸建住宅が確認できなかった2件、戸建住宅が数戸程度で全体に対する戸建住宅の割合が非常に小さい1件は分析の対象としていません。

データ出典：国勢調査調査区データ

まとめ

以上の結果から以下のような方策が考えられます。

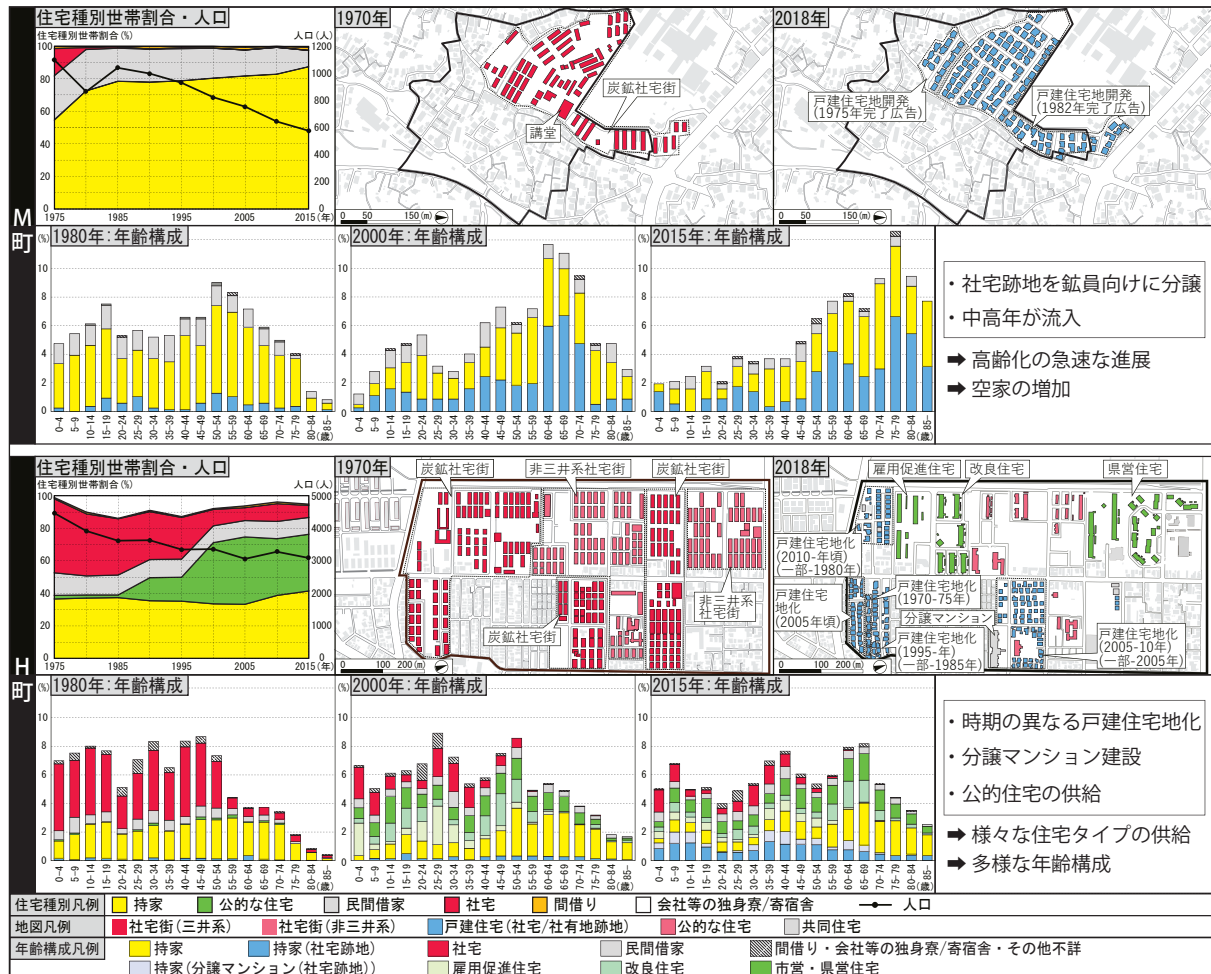


図5 M町とH町の住宅地変容と年齢構成・住宅種別の変遷

第1章 はじめに

第2章 住宅・住環境と現状と課題

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

【共同研究 その3】

住宅内外での居場所の形成について

背景および問題意識

日本の高齢者の約7割が在宅介護を希望し¹⁾、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるための環境を考える必要性が近年増している中、中年・高齢住民がライフステージの進行や生活環境の変化の過程にあっても自宅内外で居場所を獲得・維持できるような住宅・地域のあり方の検討が重要となってきます。

平成29年度実施のアンケートにて「行くのが楽しみな外出先」を訊ねた結果、5割強の回答者が「自宅がある小学校区外の市内」に居場所を持つ一方、「小学校区内」に居場所があると答えた人は6%程度であり、7割の回答者は自動車で移動していました(図1)。すなわち高齢期に自動車が使えなくなり行動圏域が縮小する中で自宅周辺での居場所を形成できなくなる状況が危惧されます。また、外出先だけでなく自宅内にも居場所がある状況が望ましいと言えます。

そこで本調査では、一人での外出に支障のない中高年齢住民の自宅内外の居場所をインタビューにより再調査し、個々の住民の普段の生活の様子を把握することで、多様な属性をもつ地域住民がそれぞれどんな地域資源を活用しながら自宅内外の「居場所」を形成しているかを理解するとともに今後の市民の自宅内外での生活を豊かなものにするための方策に対する示唆を得ることを目的としました。

調査・分析方法

無作為抽出された住民3000人を対象に2017年12月～2018年1月にアンケートを郵送配布し、回答者882人のうち自宅訪問調査に協力可能と回答した225人へ調査依頼の電話を行い、同意が得られた計46名を対象に約1～2時間の自宅訪問インタビューを実施しました。インタビューでは「①同居家族以外の交流相手と交流場所」「②自宅内外で好きな場所」「③普段の生活の中で楽しみにしていること」など様々な訊ね方により居場所を聞き取りました。

インタビュー結果は図2のモデル図を用いて分析しました。具体的には、個々人の居場所に関して①同居家族以外との交流の有無②住民自身の居場所に対する心理的評価(能動的又は受動的)③居場所の分布圏域④居場所利用の継続性と頻度⑤居場所がもつ縁の性質を評価し図上に表現しました。特に「⑤縁の性質」については、住民が居場所の様々な要素(交流相手・空間・出来事等)との間に築く質的な関係性を「縁」に見立ててその種類を分類しました。例えば「近隣住民との世間話の場」は交流を伴う「地

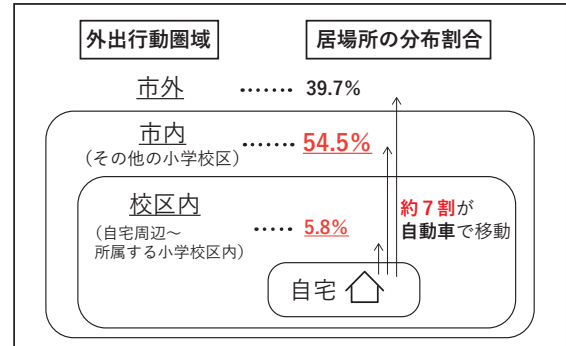


図1 市民の居場所分布 (H29年度アンケートより)

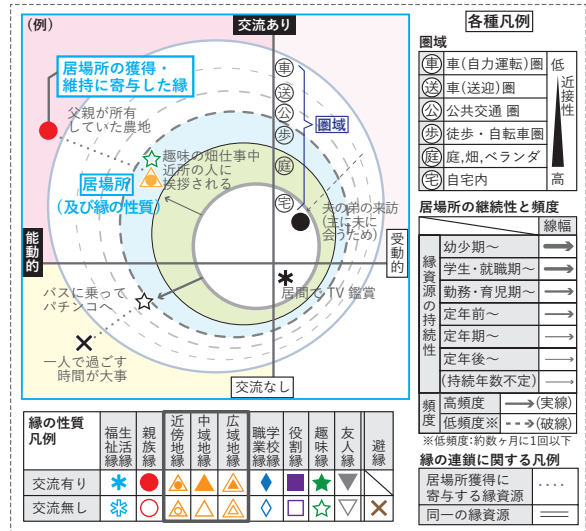


図2 住民の居場所の分布状況モデルと凡例

縁」、「幼少期からの馴染みのある自宅そばの公園」は交流を伴わない「地縁」と評価できます。「地縁」についてはさらに①自宅近傍徒歩圏内の「近傍地縁」②公民館区範囲の「中域地縁」③公民館区を越えた「広域地縁」の3種に分類しました。

分析結果

本調査では、「積極的な交流を伴う『近傍地縁』の居場所の有無」が自宅近傍での生活の豊かさの指標になると考え、その指標に基づき46名の地域生活様式を「強地縁型」「弱地縁型」「無地縁型」の3種から成る6類型に大別しました(図3)。強地縁型では庭仕事や畑仕事など自宅周りで自然と触れ合う場が地縁獲得の契機となる例、弱地縁型では自宅内・自宅近傍からの眺望を個人的に楽しむことで居場所を獲得している例や近隣交流は少ない一方で公民館活動などを通じて比較的広い範囲の地縁を形成している例、無地縁型では趣味縁や福祉縁に基づく交流の場を居場所とする例などが見られました。

まとめ

高齢期になっても居場所を持てるようにするためには、自宅内や徒歩圏内で居場所を獲得しやすい住宅や地域とすることが重要です。そのために今後の方策として以下のような居住環境支援が想定できます。

①縁資源の連鎖による居場所獲得の契機として、自宅近傍での他者との対面機会を増やすため、居間や自室から庭に面した開放的な開口部や縁側・濡れ縁の設置、庭・空き畑などの積極的利用の推進を行う。

②自宅内・敷地内の庭・前面道路などから山・空・海・川などへの眺望を確保した景観計画を行うほか、歩道環境の整備等により外出・歩行意欲の高まるよ

うな「線型の居場所創出」を行うこと。

③住民自身が居場所を獲得しようとする主体的な意識の向上を支援するため、市内の各住宅や土地に関して「敷地内・敷地周辺の庭・空き畑の有無」「周辺の自然環境」「畑シェアや公民館活動など周辺のコミュニティ活動実施状況」などを照会できるような情報提供サービスを構築すること。

参考文献

1) 内閣府：平成30年版高齢社会白書、2018年

データ出典：大牟田市住宅・住環境に対する市民インタビュー調査（平成30年6月）

	強地縁型		弱地縁型	無地縁型
	住み始めた頃から近傍地縁（交流有）を獲得	高齢期を迎えてから近傍地縁（交流有）を獲得・拡大	近傍地縁（交流無） 中域地縁・広域地縁を獲得	地縁資源なし
若中年期から居住地域と関わり合う	A-1 若中年期転入デビュー型 (8名) 例) ・若中年で転入→転入時挨拶、親子2代地縁、公民館での交流等で近傍の交流を獲得。 ・庭先等での交流	A-2 若中年期接触・高齢期深化型 (5名) ・消極的な近隣交流や中広域地縁→退職期以後の近傍交流増加 例) 畑仕事を契機として自宅周辺の出入り増加、お裾分け行為の増加	B 若中年期接触・地縁補完型 (10名) ・公民館脱退などによる地縁減少 ・近傍交流に抛らない居場所の獲得 例) ・旧居住地の居場所を維持 ・眺望の良さに依拠した自宅内・自宅近傍の居場所(交流無)を確保	E 無地縁型 (7名) ・趣味仲間との交流 ・病院福祉縁を日常外出行動に発展させるなど
高齢期から居住地域と関わり合う	C 高齢期デビュー型 (12名) 勤務状況の変化や互助需要の高まりなどに拠る居場所獲得がみられる。 例)・現居住地で定年退職を機に庭や畑での作業を始める →積極的な近隣交流を獲得 ・高齢での転居以来互助関係に基づく近隣交流を発展させる		D 高齢期地縁補完型 (4名) ・公民館区以上の広域地縁の割合が高い ・公民館活動からの撤退 →消極的な近傍交流が残るのみ	

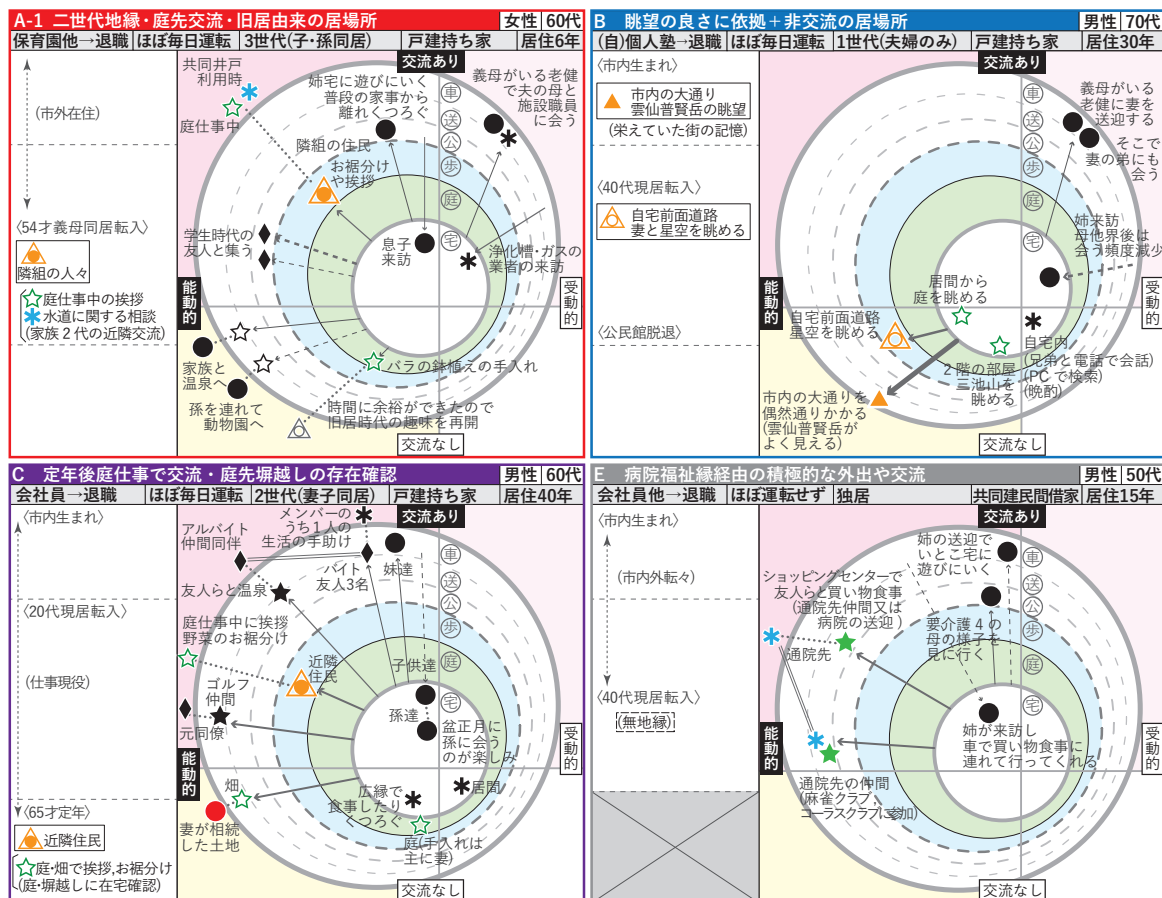


図3 市民の住宅内外での居場所形成に関わる地域生活様式6類型 およびケース紹介

【共同研究 その4】

住宅内外での転倒・骨折状況について

背景及び分析概要

2016年の転倒・転落による全国の死亡者数は8,030人で、交通事故による死亡者数5,278人の1.5倍以上となっています¹⁾。さらに、交通事故による死亡者は年々減少していますが、転倒・転落による死亡者数は高齢化率の上昇とともに増加し続けています。

転倒は、日常生活において大きな怪我に繋がる可能性が高い事故であり、特に高齢者にとっては、転倒が寝たきりや要介護状態に移行するきっかけとなりがねないものです。本研究では、大牟田市消防本部が所有する救急活動記録票^{注1)}をもとに、大牟田市の転倒状況について調査を行ないました。ここでは、そのうち大きな怪我である骨折を中心にまとめています。

大牟田市の転倒件数

2016年中の大牟田市の救急出動件数は6,520件であり、5,598件(5,615人)が搬送されました。この中から転倒事例を抽出したところ、大牟田市では1,279人(搬送人数の22.8%)が転倒が原因による搬送となっていました。転倒の仕方²⁾別では、ふらつきによる転倒が379件、押されたり交通事故が原因の外力による転倒が131件、つまずきが110件、滑りが100件、ずり落ちが11件、踏み外しが11件と、その他及び不明の537件を除きふらつきによる転倒が最も多くなっていました。ふらつきの原因としては、脳血管疾患や持病によるもののほか、高齢によるフレイル^{注2)}が原因として考えられます。

転倒場所毎の件数と年齢の関係

□転倒場所で最も多いのは自宅内

転倒場所別に分類すると図1となり、ここから下記のこと分かりました。なお、住宅内ではトイレの行き帰りの転倒も多く、200件と住宅内転倒のうちの28.8%を占めていました。

- ・転倒者数：女性(731人)が男性(548人)の1.3倍
- ・転倒場所：全体の54.3%が自宅住戸内転倒
- ・自宅：男性(46.0%)より女性(60.6%)が多く転倒している
- ・路上：女性(18.7%)より男性(33.0%)が多い

□年齢では、85-90歳の高齢者が最も多く転倒
年齢別に転倒した人の割合を見ると、右の図2となりました。

- ・全体では男女とも55歳以上から転倒事例が増加
- ・10歳代にもピークがある
→交通事故による転倒が多い

□転倒の平均年齢：自宅 > 道路 > 公共施設内^{注3)}

図3に、転倒場所別に年齢を示しました。

- ・平均年齢：高齢者施設が最も高く仕事場が最も低い
- ・自宅 > 道路
→道路に出られる人は比較的元気な方が多い
- ・道路 > 施設内
→公共施設まで出かけられる方はより元気な方
→散歩など、比較的高齢の方が多いためと考えられる

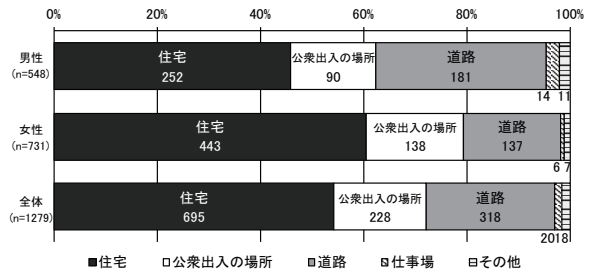


図1 男女別転倒場所の分類²⁾

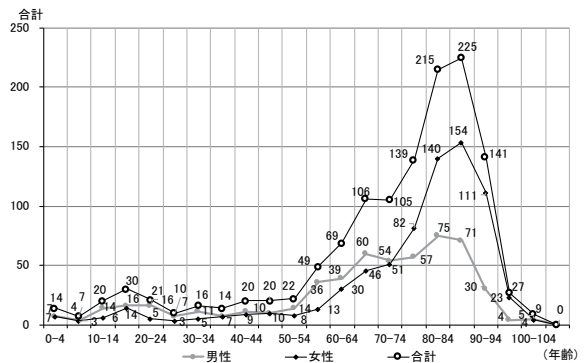


図2 年齢別転倒件数²⁾

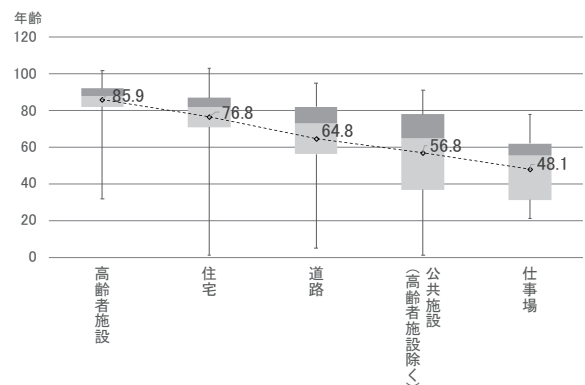


図3 場所別平均年齢²⁾

転倒場所と骨折の関係

□骨折を引き起こす転倒は自宅住戸内で最も多く発生
転倒後に骨折を生じた件数は全部で390件あり、転倒場所を自宅住戸内、自宅敷地内（庭やガレージ等）、路上、公共施設内に分類しました（図4、図5）。

- ・自宅住戸内での骨折は全体の6割以上
→男性は道路での骨折の割合が女性より多い
- ・女性の骨折者が全体の8割近くを占める
- ・すべての転倒場所で女性が男性よりも多く骨折
→50歳以上の女性の人口が男性より多い
+ 女性は骨粗鬆症にかかりやすい

□自宅住戸内の転倒・骨折では居間が最も多い^{注4)}
最も骨折の多い自宅内を、さらに詳細に分類すると図6となります。

- ・居間の46件が全体の11.8%を占める
- ・特に女性が、居間で最も多く骨折している
→滞在時間が長く、転倒・骨折しやすいため

結果の概要

大牟田市の状況からは、特に高齢女性の自宅内転倒が骨折に最も繋がりやすいことが判明しました。高齢者の絶対数の増加とともに、転倒件数自体も増加傾向にあると推定されます。また、全国的に救急搬送件数が増加を続けており、2017年には634万件に達しましたが、そのうち約60%を65歳以上の高齢者が占めていました³⁾。大牟田市でも、2012年と比べて出動件数は400件程増加しています。

今回、大牟田市の救急搬送件数に占める転倒の割合が分かりましたが、転倒による搬送件数は予防対策によって減らすことが可能なものです。死亡事故や寝たきり・要介護状態への移行を限りなく少なくし、貴重な消防資源を有効活用するためにも、自宅住戸内に加え自宅外部の道路上についても転倒しにくい/転倒しても怪我をしにくいものにしていくことが求められます。

まとめ

本研究の結果から、以下のような点を考慮することが望ましいと考えられます。

①フレイル防止の為、身体を鍛える

男性は80-84歳、女性は85-89歳が転倒者が最も多くなる年代です。高齢期になっても心身を鍛えることで、フレイルでない状態を維持することも転倒を防ぐ重要な方法です。

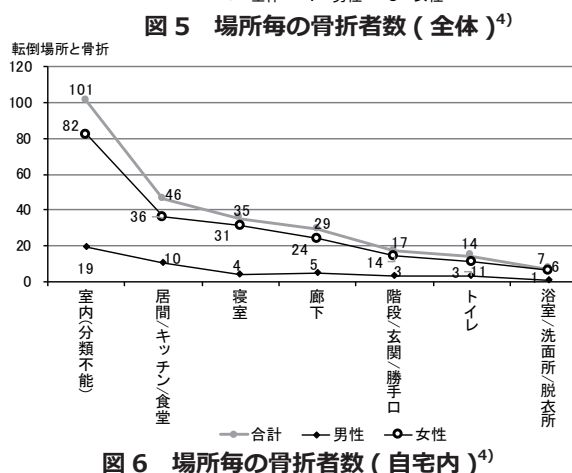
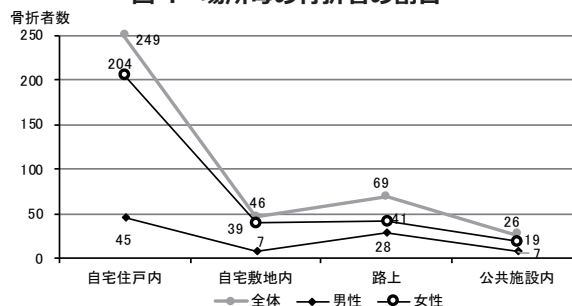
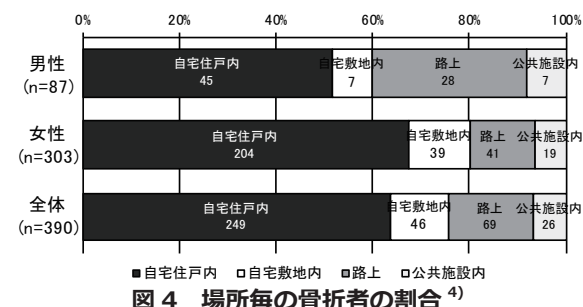
②住宅のバリアフリーが求められる

自宅住戸内では、居間、寝室、廊下の順で転倒が多くなっています。介護認定がある場合、介護保険の利用で自宅改修の補助を受けることも可能です。ま

たトイレの行き帰りの転倒が多いことから、寝室からトイレへの動線の手すりや夜間照明の設置といった対策が転倒の予防に有効である可能性があります。

③道の状況の改善が望まれる

路上の転倒は比較的発見が早いものの、自宅敷地内や公共施設内での転倒に比べると骨折の件数が多くなっています。道の改善のほか、外出時には杖・歩行器を用いる、夜道では懐中電灯を使う、歩道脇の水路に注意するなど、歩行時の転倒を防ぐ工夫も必要です。



注

- 注1) 本データには個人が特定される情報は含まれていません。
注2) 年齢に伴って筋力や心身の活力が低下した状態のこと⁴⁾
注3) 図1の施設内を高齢者施設/公共施設/仕事場に分離
注4) 室内(分類不能)を除いた件数

参考文献

- 厚生労働省：平成28年(2016)人口動態統計(確定数)の概況
- 今枝秀二郎、大月敏雄：2016年救急活動記録票の分析による福岡県大牟田市での転倒発生場所と受傷事例の特徴、日本建築学会計画系論文集、Vol. 84, No. 759, 2019
- 日本経済新聞、2018年3月24日朝刊
- 日本老年医学会 HP: 用語別関連リンク集、<https://www.jpn-geriat-soc.or.jp/citizen/yougo.html#frail>, 2019.1.6 参照

データ出典：大牟田市住生活基本計画改定現況調査報告書(平成30年3月)

【共同研究 その5】

小学校区単位の地域密着型介護施設のサービス提供圏域について

はじめに

平成 27 年度少子高齢社会等調査検討事業報告書によると、「介護サービスを利用しながら自宅に住み続けたい」との人が約 55% と在宅の希望と介護サービスの重要性が読み取れます¹⁾。

地域密着型サービスの施設整備において空間的な範囲として「日常生活圏域」が挙げられており、「概ね 30 分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域（具体的には中学校区）を単位として」想定されています²⁾。図 1 は、大牟田市周辺や首都圏の市区町村の日常生活圏域数と小学校区数を比較を示しています。大牟田市では、1 小学校区を基本単位として 1 日常生活圏域を設定し、日常生活圏域ごとに小規模多機能型居宅介護施設を設置する取り組みは、日常生活圏域を中学校区ではなく小学校区に設定し、実践している点で、全国レベルでも先駆的であると評価されています。

以上の背景を踏まえ、小学校区ごとの小規模多機能型居宅介護施設の整備において、地域包括ケアシステムを実現するための、サービス提供圏域の現状を整理しました。

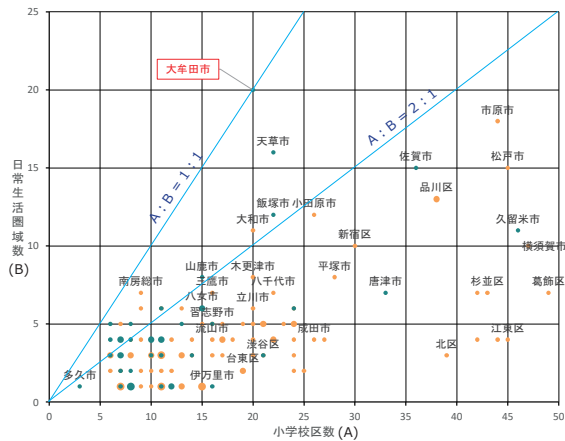


図 1 日常生活圏域数と小学校区数の比較

校区利用者におけるサービス提供率

図 2 は、各小学校区において小規模多機能利用者ごとの圏域から利用されているかの割合を示します。

- ・事業所設置圏域内利用者への提供割合：約 48%
- ・事業所設置圏域外利用者への提供割合
 - 隣接圏域利用者の割合：約 32%
 - 隣接圏域外圏域利用者の割合：約 19%

小規模多機能型居宅介護施設の設置圏域において、当該圏域+隣接圏域からの利用者割合は、市全体として約 80% と、大体の事業所では当該又は隣接

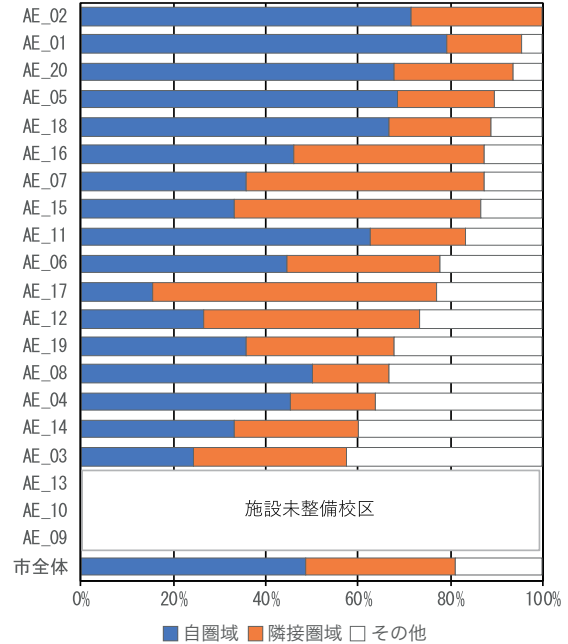


図 2 施設設置校区と利用者校区の構成割合

圏域にサービスを提供していると言えます。一方で、圏域外利用者へのサービス提供は 52% と半数以上と必ずしも当該圏域内でサービス提供が完結しておらず、圏域を越える現象も見て取れます。

詳細に見ますと、AE_17 圏域では自圏域の利用率は 20% 以下と圏域外からの利用が多いことや AE_03 では自圏域+隣接圏域利用者の割合が 60% 以下と、圏域ごとの地域差もみられます。

施設及び利用者間の移動時間

図 3 は、大牟田市の小規模多機能施設と利用者間の車利用を想定した片道の移動時間分布を示します。約 400 人の全利用者の平均移動時間は約 6.1 分、

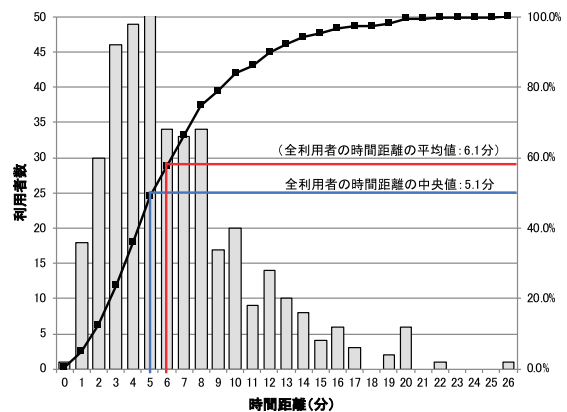


図 3 全利用者における移動時間の分布

約80%の累積率の移動時間は約9分となります。国の想定「30分以内」や金沢市などで行われた先行研究の調査結果³⁾では、平均移動時間が約12分と、大牟田市はそれより短い移動時間となっています。

図4は、現在利用している事業所の立地は、利用者から「何番目に近い(最短移動時間)」施設を選んでいるかを示しています。全24施設のうち、自宅から最も近い事業所の利用者161人(約40%)、2番目は72人(約18%)と、残りの約44%は自宅から3番目以上離れた施設を選んでいることが分かります。必ずしも近い事業所を選んでいるわけではないという結果で、利用者と事業所間の近接性を中心に施設を選択することではありません。

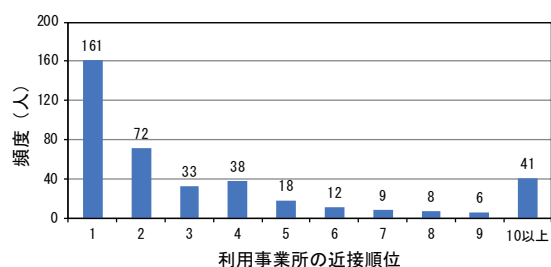


図4 利用事業所の近接順位

サービス提供圏域からみる施設選択性の地域差

各事業所を起点とし、同じ時間で到達可能な範囲を検討した結果、移動時間の約7分の設定で、市全域のうち居住地の約93%をカバーすることができます。その際、同移動時間で到達可能な範囲内の要介護認定者密度と、サービス提供範囲には相関関係があることがわかりました。

図5は、各事業所を起点とし、7分で到達可能な範囲とその範囲の重なりを、色分けし表現しています。主要道路に沿って複数の施設の提供範囲が重なる地域もあれば(最大9事業所)、7分ではサービスが届かない地域も見て取れます。

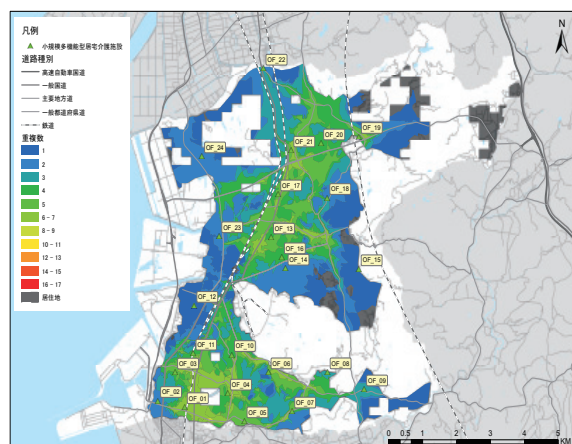


図5 各事業所を起点とした7分サービス提供圏域

その他の諸課題

小規模多機能型居宅介護施設の管理者に行ったインタビュー調査では、以下の課題が挙げられています。

- ・訪問や送迎サービス提供時の駐車スペース確保の必要性、駐車スペースと利用者宅までのアプローチの改善が必要
- ・まちにアクセス可能な道が狭いため、主要道路まで出る時間がかかる

まとめ

以上の結果をまとめ、見えてきた課題に考えられる方策を以下に記します。

① 小学校区を基本とした圏域設定の評価

小学校区を基本単位した日常生活圏域を設定し、小規模多機能施設の整備を行ってきた結果、地域包括ケアシステムを形成する重要な要素として機能しており、利用者のニーズに合わせ最近接施設以外にも自由に施設が選ばれる環境になっていると言えます。

② サービス過疎地域への対策

一方で、密に整備がなされているものの、施設の立地条件により提供圏域の範囲は異なることやサービスが届きにくい地域、特に郊外や農村地域では、今後さらに人口が減っていくことを考えると、独立した施設を新しく整備することが困難な地域もあると思われます。そうした場合、「空き家を改修したサテライト型事業所」を整備することにより、サービス過疎地域に必要なサービスが提供できると考えられます。

③ 住宅周辺の利便性改善が必要

今後、自宅に住み続けたいと考える人が増えていく中で、訪問介護や看護といった即時対応可能な訪問系サービスの重要性が高まっていくと予想されます。しかしながら、主に車での移動を考えた際に、利用者宅周辺の駐車スペースの確保、そして住宅地から主要道路までのアクセス環境の改善や整備が必要と考えられます。

参考文献

- 1) 平成27年度少子高齢社会等調査検討事業報告書、三菱UFJリサーチ&コンサルティング、平成28年3月
- 2) 地域包括ケアシステムの構築に向けて、社会保障審議会介護保険部会(第46回)資料3、平成25年8月28日
- 3) 西野辰哉：地方三都市における高齢者の生活圏域実態の横断的比較と一中学校区を目安とする日常生活圏域設定の妥当性の検討、日本建築学会計画系論文集、No.750、pp.1403-1413、平成30年8月

データ出典：大牟田市住生活基本計画改定現況調査報告書(平成30年3月)、第6期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(大牟田市周辺市町村及び首都圏各市町村)、平成28年度学校基本調査(文部科学省)

3. 用語解説

ア行

空家募集倍率

申し込み戸数を募集戸数で除したものを空家募集倍率としている。

空家率

総住宅数に占める空家（一般に人が住んでいない家）の割合をいう。

あんしん見守りサービス

大牟田市が実施している緊急通報システム事業。健康に不安があり、急病等の緊急時における連絡手段の確保が困難な一人暮らしの高齢者を対象に通報機器またはテレビ電話を貸与し、緊急時に迅速かつ適切に対応できる体制である。

カ行

改良住宅

住宅地区改良法に基づいて、住宅密集地域の住宅改良を行うために建設された住宅。

狭あい道路

狭あい道路とは、法律上の明確な定義はないが、主に幅員4m未満の道路を指す。

居住支援協議会

居住支援協議会とは住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づいて、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者など）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する協議会である。なお、正式名称は住宅確保要配慮者居住支援協議会である。

近居

別居の一種で、比較的気軽に行き来できる距離に「親世帯」と「子世帯」が暮らす形。

公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者のために地方公共団体が建設し、賃貸する住宅。

後期高齢者

高齢者のうち、75歳以上の人のこと。

公共賃貸住宅

地方公共団体等の公的機関が自ら供給する賃貸住宅。公共賃貸住宅には、公営住宅・改良住宅・都市再生機構・住宅供給公社が整備する賃貸住宅がある。

合計特殊出生率

人口統計上の指標の一つ。出産可能とされる15歳から49歳までの女性1人が産む子供の数の平均を示す。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、またはその関与のもとで供給される賃貸住宅。公共賃貸住宅のほか、特定優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅がある。

高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者円滑入居賃貸住宅は、かつて存在した住宅登録制度で、高齢者が容易に入居先を確保するため、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の情報を都道府県などに登録し、公開する制度である。平成23年10月に廃止され、後継として高齢者の居住の安定確保に関する法律によるサービス付き高齢者向け住宅の登録が開始された。

コーホート変化率

コーホートとは同じ期間に出生した集団を意味し、コーホート変化率は特定のコーホートがある時点から次の時点まで増減する比率を意味する。

サ行

サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢単身・夫婦世帯が居住できる賃貸等の住宅で、平成23年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された。バリアフリー構造の住宅で、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する。

次世代大牟田ファミリー

大牟田の次世代を担う、子育て世帯・新婚世帯・若年単独世帯等のことをいう。

持続可能な社会

地球環境や自然環境が適切に保全され、将来の世代が必要とするものを損なうことなく、現在の世代の要求を満たすような開発が行われている社会。

住環境

居住する場をとりまく、自然環境や社会環境のこと。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する人を意味する。

住宅ストック

ストックとは、ある一時点に存在する物のことを意味する。ここでの住宅ストックとは、特に社会資産としての側面に着目した現存する住宅のことを意味する。

住宅セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。

省エネ化

同一な社会的・経済的効果をより少ないエネルギーで得られるようにすることを意味する。

小地域ネットワーク活動推進事業

一人暮らしの高齢者、高齢者夫婦世帯、障害者等を対象にボランティアである福祉委員による見守り・訪問・生活支援活動を行い、生活・福祉課題の早期発見や地域を基礎にした解決支援が可能なネットワークを拡充することによって、在宅生活を支えることを目的とした社会福祉協議会の事業。

新耐震基準

耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準を意味する。新耐震基準とは、昭和56年6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準をいう。

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

高齢者、障害者又は子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業の提案を公募し、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助する事業である。

生活支援コーディネーター事業

市町村が定める活動区域ごとに、関係者のネットワークや既存の取り組み・組織等も活用しながら、資源開発、関係者のネットワーク化、地域の支援ニーズとサービス提供主体のマッチング等のコーディネート業務を実施することにより、地域における生活支援等の提供体制の整備に向けた取り組みを推進する大牟田市の事業。

性能向上計画認定制度

性能向上計画認定制度とは、建築物省エネ法第30条に係る建築物エネルギー消費性能向上計画の認定が誘導基準に適合している旨を所管行政庁が認定する制度。

世帯構造

世帯構造とは、世帯の類型別の構成比（割合）を意味する。

世帯主率法

世帯主率とは、人口に占める世帯主数の割

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境と現状と課題

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

合を意味し、人口にこの世帯主率を掛け合わせた値は世帯主数と一致する。世帯数は世帯主数に等しいことから、人口と世帯主率を掛け合わせることによって、世帯数を算出することができる。世帯主率法は「世帯数＝人口×世帯主率」により世帯数を推計する手法をいう。

設計競技

建築物の設計段階において、複数の設計者に設計案を出させ、優れたものを選ぶ競技（コンペティション）のこと。設計コンペともいう。

夕行

耐用年限

公営住宅法では、公営住宅を管理する標準的な期間について、木造は30年、準耐火構造は45年、耐火構造は70年としている。

建物現況調査（インスペクション）

既存の建物について、構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点からその状態を確認すること。

地域共生社会

支え手側と受け手側に分かれるのではなく、地域のあらゆる住民が役割を持ち、支え合いながら自分らしく活躍できる地域コミュニティを育成し、福祉などの公的サービスと協働して、助け合いながら暮らすことのできる社会。

地域包括ケアシステム

持続可能な社会保障制度の確立を図るための改革の推進に関する法律に定義された、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるようにするため、地域の包括的な支援・サービス提供体制のこと。

地域力強化推進事業（地域よろず相談員）

住民の身近な圏域において、住民が主体的に地域課題を把握し、解決を試みることができ体制を構築するために、6か所の地域包括支援センターに「地域共創サポーター」を各1名配置し、公民館、民生委員・児童委員、校区社協、ボランティア、学校、PTA、老人クラブ、子ども会、社会福祉法人、NPO、企業、商店等の地域のさまざまな関係者や団体等の協力のもとに、「我が事・丸ごと」の地域づくりの強化に取り組むという大牟田市の事業。

長期優良住宅認定制度

長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成をめざした制度。この制度では、構造及び設備等について、一定の基準が設けられ、この基準を満たすものを「長期優良住宅」として認定し、認定を取得した住宅は、さまざまな税制優遇が適用される。

低炭素建築物認定制度

低炭素建築物認定制度とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物を対象に、所管行政庁（都道府県、市又は区）が認定を行う制度。

ナ行

日常生活圏域

市町村の介護保険事業計画において、地理条件、人口、交通事情などを勘案して定める区域のこと。国ではおおむね30分以内に必要なサービスが提供される区域としている。

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスとは、自宅で消費するエネルギーより自宅で創るエネルギー量が多い住宅で、高断熱性能、省エネ設備機器、太陽光発電システム等を組合せ、エネルギーを自宅で発電し、エネルギー収支をゼロまたはプラスにする住まいのことである。ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業は、新築あるいは既存住宅の改修す

るものを対象とする補助制度である。

八行

バリアフリー

ここでのバリアフリーとは、高齢者や障害をもつ人が通常に暮らせる環境を目指して、住宅・住環境において、物理的な障壁（バリア）を除去した環境を意味する。

防火木造

住宅・土地統計調査における住宅の防火性能を示す用語。柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料で被覆されているもの。

ヤ行

ユニバーサルデザイン化

障害の有無、年齢、性別、国籍等にかかわらず、様々な人々が快適に使用できるよう都市や生活環境を計画する考え方。

ラ行

ライフスタイル

生活様式。特に、趣味・交際などを含めた、その人の個性を表すような生き方。

ライフステージ

ライフステージとは、年齢にともなって変化する生活段階を意味する。就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなどのライフイベントを経過しながら、それぞれのステージで家族構成や家計などが変わる。

リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えること。本計画においては、既存

の建物のリフォームを通して新たな市場価値の向上を図ることを意味する。

リフォーム

住宅を改築や改装すること。特に内外装の改装を意味する。

老朽危険家屋

老朽化によって倒壊などの恐れがあり、隣家や通学路などに危険をおよぼす可能性がある家屋をいう。

アルファベット

PFI 事業

Private Finance Initiative。公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業。

SNS

Social Networking Service の略。インターネット上で社会的ネットワークを構築可能にするサービス。知人と交流するだけでなく、参加するユーザーが自分の趣味、意見、居住地域、出身などを公開することによって、同じ趣向などを持った人と交流関係を作ったり、幅広いコミュニケーションを取ったりすることができる。

UIJ ターン

UIJ ターンは、以下の3つの現象の総称である。Uターン現象は、地方から都市へ移住した後、再び地方へ移住すること。Jターン現象は、地方から大規模な都市へ移住したあと、地方近くの中規模な都市へ移住すること。Iターン現象は、地方から都市へ、または都市から地方へ移住すること。

概要版



誰もが暮らしたい、
魅力とやさしさがあふれる住生活

大牟田市住生活基本計画

2019 → 2028
(平成31年度 ~ 平成40年度)

平成31年3月
大牟田市

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

計画の背景と目的

平成 18 年 6 月、国民の豊かな生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同年 9 月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

本市においては、平成 20 年度に、より良い住環境づくりを目指し、住宅政策の基本となる「大牟田市住宅マスタープラン」を策定し、住生活の安定及び向上の視点からさまざまな施策を推進してきました。

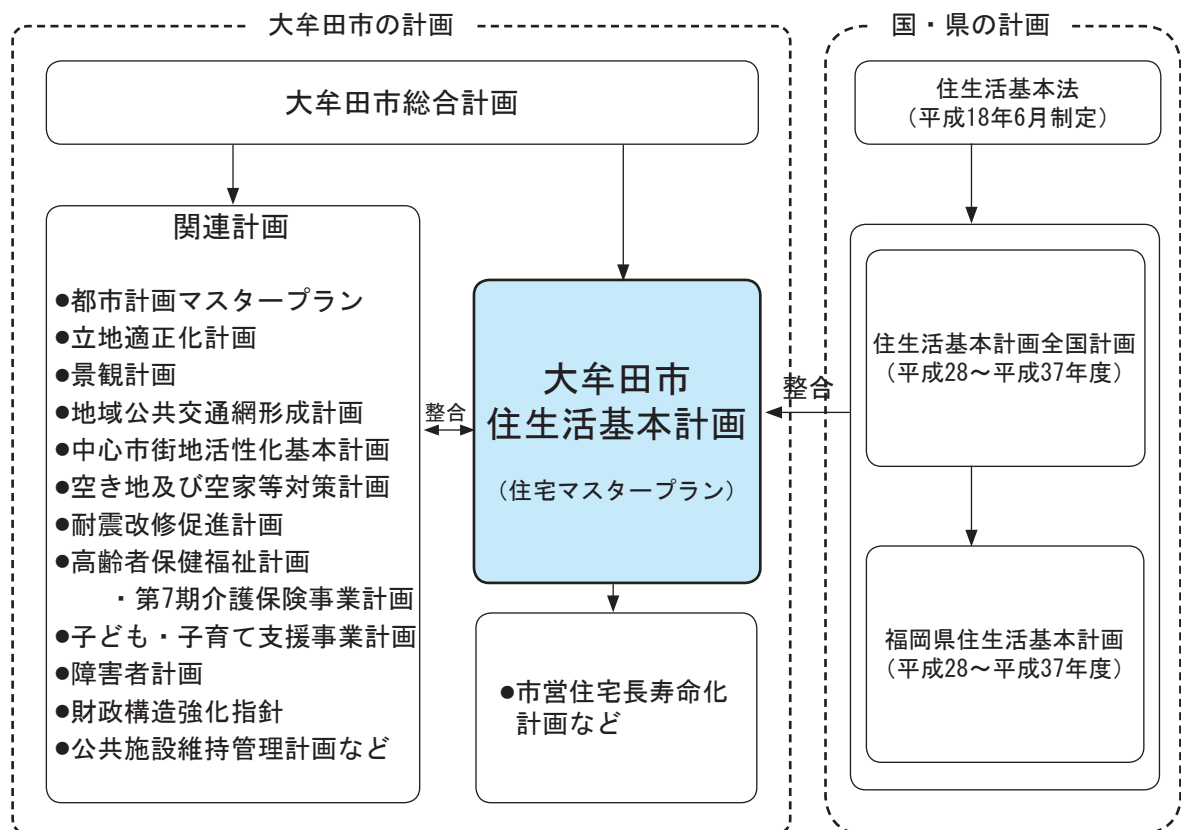
この間、本市では、人口減少に歯止めがかからず、また高齢化率は全国平均の 20 年先を推移し、あわせて空家も増加の一途を辿り、空家率が全国、県の平均を上回っている状況です。

今後の住宅政策としては、少子高齢化のさらなる進行や人口減少社会の到来、持続可能な社会への転換、老朽化した空家等の増加による住環境の悪化など、幅広い課題への対応が求められています。

また、質の高い住宅ストックを将来に継承し、住宅地の魅力の維持・向上により居住環境やコミュニティを豊かにすることも必要です。

このようなことから、本市では、住宅・住環境をとりまく変化に対応した新たな政策に取り組むことで、人にやさしい住宅・住環境が形成されたまちを実現することを目的として、「大牟田市住宅マスタープラン」を「大牟田市住生活基本計画」として改定しました。

計画の位置づけ



本計画は、「大牟田市総合計画」を上位計画とする計画であり、国・福岡県の住生活基本計画と整合を図るとともに、本市の他計画と連携・整合を図ります。

計画の期間

本計画の期間は、平成 31 年度から概ね 10 年間を計画期間とし、社会経済情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

住宅・住環境をとりまく現況と課題

■ 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
 - 住宅総数は58,620戸で世帯数を上回っている。空家は9,510戸で、今後も増加すると予測
- ②老朽危険家屋所有者への指導と支援
 - 空家のうち、住環境に悪影響を及ぼすものを対象とし、指導や支援が求められている
- 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、地域の中にある財産
- 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
 - 大牟田市において、建築時期の古い住宅ストックの割合が高い
- ⑤マンション等の適正な管理
 - 約2,200戸。約5割が築20年以上
- ⑥相談窓口の整備
 - 官民連携による住宅ストックの流通促進方法を模索し、総合的な相談窓口の整備が必要

■ 住環境における課題

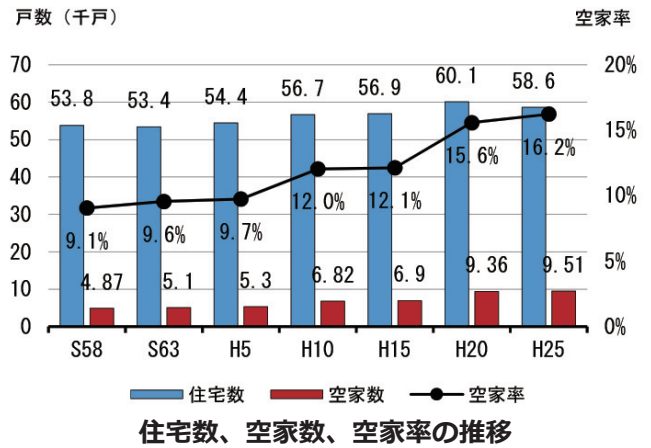
- ①地域包括ケアシステムの構築
 - 高齢化が一層進行し、単身や夫婦のみの高齢者世帯が増加
- ②誰もが安心して暮らせる住環境の形成
 - 誰もが安全で安心して暮らせる住環境形成
- ③居住ニーズの多様化への対応
 - ライフステージに対応した柔軟な住まいや居住環境づくり

■ 住宅セーフティネットにおける課題

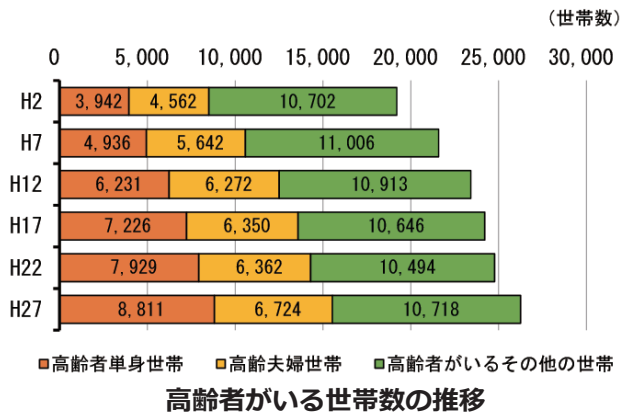
- ①民間事業者と協働による重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実
 - 民間事業者等との協働により、重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実
- ②公的賃貸住宅の適正管理の促進
 - 市営住宅において、耐用年限の1/2を経過した住戸が約41%。応募倍率が低下しており、市民のニーズに応じた運用検討が必要

■ 住宅・住環境をとりまく社会状況における課題

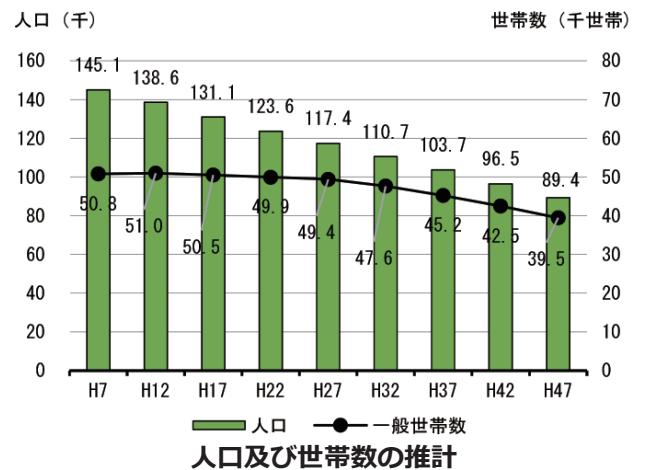
- ①魅力ある大牟田の住環境の構築
 - 地域活力維持発展のため、地域特性を活かした住環境づくり
- ②高齢者が自立して、安全で安心して暮らせる住環境づくり
 - 高齢化がさらに進行することが予測。高齢者が安心して住み続けられる居住環境づくりが重要
- ③未来を担う子供たちを育む、安全で安心して子育てできる住環境づくり
 - 次世代を担う若年層が、子供を産み育てやすい魅力ある住環境づくりの取り組みや、移住・定住の促進が必要



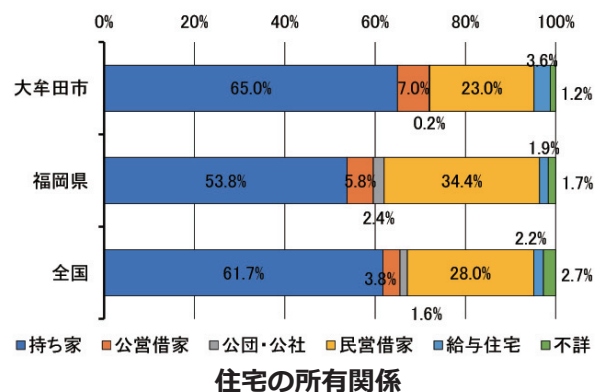
資料：昭和58年～平成25年住宅・土地統計調査



資料：平成2年～平成27年国勢調査



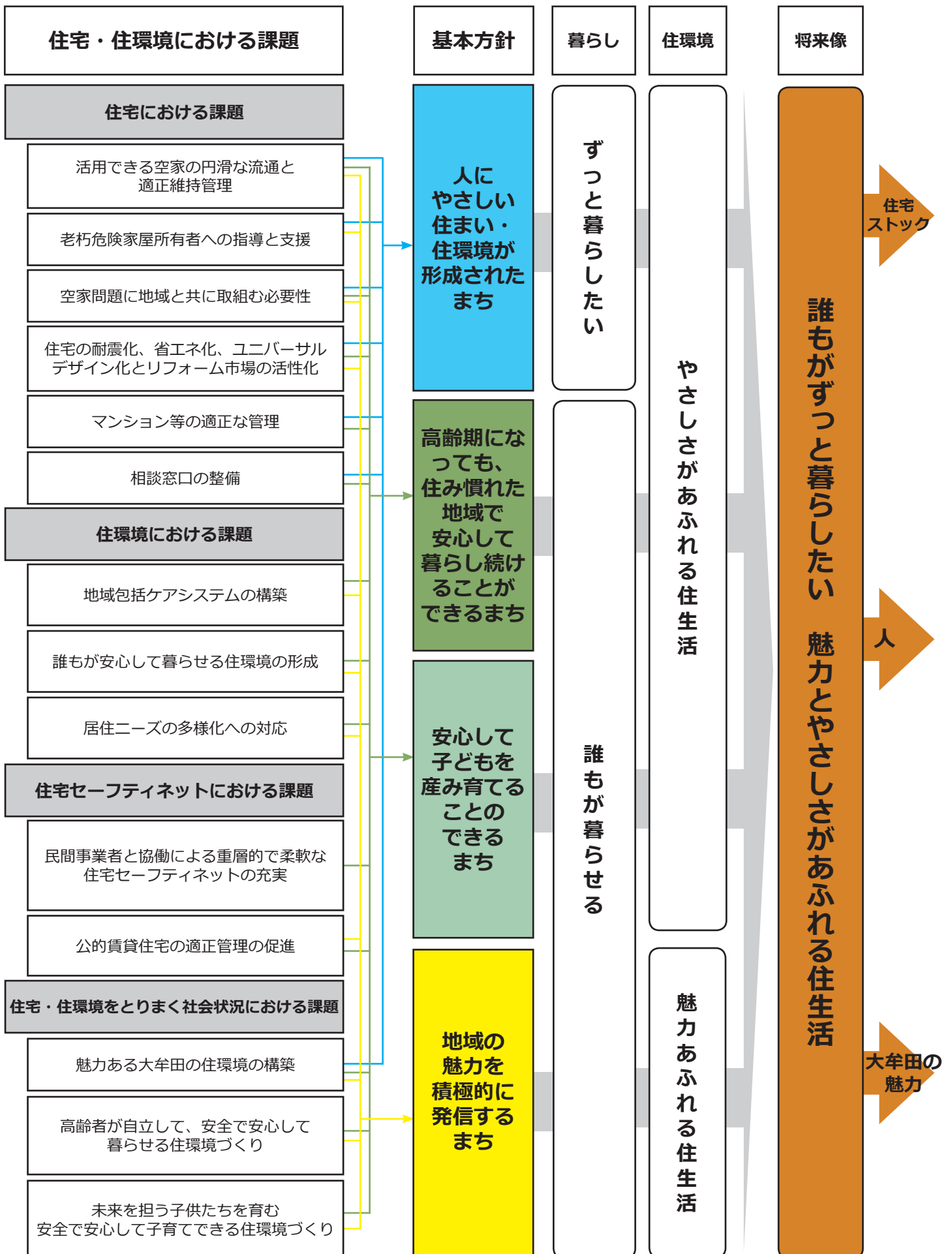
資料：平成7年～平成27年 国勢調査
平成32年～平成47年の人口推計：社人研、平成32年～平成47年の世帯数の推計：世帯主率法を用いて推計



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

計画の基本目標、施策展開

大牟田市の住宅・住環境をとりまく課題を踏まえ、「誰もが住みやすい・ずっと大牟田に暮らしたいと思えるよう
・「こんな居住環境で暮らしを支えたい」というキーワードから住生活の将来像を設定します。また、その実現のため、



な住宅・住環境を整えていく」という基本理念に基づき4つの基本方針を掲げます。そして、「こんな暮らしを実現したい」3つの基本目標と施策目標及び施策を掲げます。

基本目標	施策目標	施策
基本目標1 良質な住宅ストックが循環する環境づくり	<施策目標1> 良質な住宅の供給	①長期優良住宅等の普及啓発
	<施策目標2> 住宅ストックの質の向上	①住宅ストックの計画的な維持管理の普及・啓発 ②リフォーム・リノベーションの促進 ③耐震化・省エネ化・ユニバーサルデザイン化促進・制度周知
	<施策目標3> 住宅ストックの流通促進	①民間事業者と連携した住宅ストックの流通促進 ②リフォーム・リノベーション事業者や住宅流通事業者への支援
	<施策目標4> 空家等の予防と利活用の促進	①空家予防対策の推進 ②空家相談窓口の充実 ③老朽危険家屋に対する措置 ④空家利活用の促進 ⑤地域による空家等サポート体制の支援
基本目標2 地域包括ケアシステムにつながる安心居住環境づくり	<施策目標1> 協働による住宅セーフティネットの充実	①公的賃貸住宅の適正な整備と管理 ②居住支援協議会等と協働による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への居住支援
	<施策目標2> 高齢者が住み続けることができる地域づくり	①高齢者が住みなれた地域で適切な住まいを見つけることができる居住環境の整備・支援
	<施策目標3> 次世代大牟田ファミリーの居住支援	①地域の人々が子育てを支えあう居住環境の向上 ②次世代大牟田ファミリーが必要とする公的賃貸住宅の供給
	<施策目標4> 様々な世帯や世代がともに暮らせる地域コミュニティの活性化	①多様なニーズに対応する相談体制の充実と適切な住情報の発信 ②様々な世帯や世代が多様に居住できる住まいづくり ③地域コミュニティ活性化のための住宅ストック活用支援
基本目標3 持続可能な大牟田であり続けるために魅力を見つけ発信する	<施策目標1> 安心・安全の住環境づくり	①災害リスクの低いエリアの周知 ②移住手段が確保された居住環境づくり ③災害に強い居住環境づくり
	<施策目標2> 大牟田ライフの魅力の発見・発信	①地域ごとの魅力に応じたモデル的大牟田ライフの提案・促進
	<施策目標3> 住みたい人がすぐ住めるまちづくり	①大牟田への定住・移住希望者のニーズに合う住宅の提供

第1章

はじめに

第2章

住宅・住環境をとりまく現状と課題

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

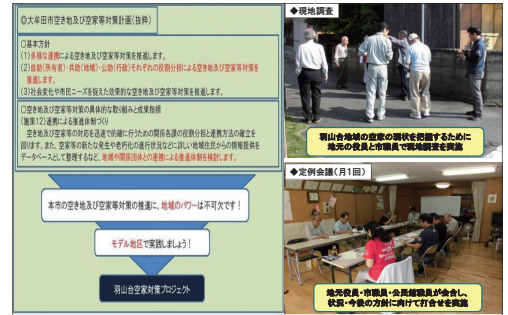
3つの基本計画

基本目標 1

良質な住宅ストックが循環する環境づくり

住宅は、一人ひとりの生活の基盤であるとともに、家族を育む生活空間であり、地域やまちを構成する重要な要素です。また単に個人の財産にとどまらず、市全体の発展と安定につながる地域の財産とも言えます。

大牟田市内には中心市街地、旧産炭地、住商工混在地域、農村部など、長い歴史の中で多様な住宅ストックが供給されてきました。この住宅ストックの質の向上・流通促進及び空家等の予防と利用を図ることで、良質な住宅ストックの形成と世代や家族の枠を超え循環し、有効に活用できる環境づくりを目指します。



モデル地区による空家対策活動（大牟田市）

基本目標 2

地域包括ケアシステムにつながる安心居住環境づくり

大牟田市では、全国にさがけて、小学校区を単位とする日常生活圏域を設定し、住み慣れた地域で安心して暮らせる地域包括ケアシステムの構築に取り組んできました。

住宅施策においても、高齢者や障害者、低所得者、子育て世帯、ひとり親世帯など、住宅を確保することが困難な状況におかれている世帯や次世代を担う世帯などを含め、市民誰もが住み慣れた地域で、安心して暮らし続けることができる居住環境づくりを目指します。



大牟田市居住支援協議会の取組み

基本目標 3

持続可能な大牟田であり続けるために魅力を見つけ発信する

かつて、全国有数の産炭地であった大牟田市には、多様な住宅ストックや世界遺産、地域の特性などがたくさん息づいています。しかし、これらの宝物は市民や大牟田市に移住を検討する人にとって、必ずしも魅力として共有されているわけではありません。

安心・安全な住環境づくりや移住・定住の促進のため、住みたい人がすぐに住めるまちづくりに努めるとともに、地域ごとに、住宅ストック等を有効に活用しながら、モデルとなる魅力的な大牟田ライフの提案と実現を目指し、様々な人から住みたいと思われる「魅力ある大牟田」を発信していきます。



設計競技の事例（大牟田市）

推進体制

■ 計画の実施に向けて

住まい・住環境に関する課題は、住宅以外の生活に関係する様々なことが要因となっていることも多くあります。計画の実現に向けて、「大牟田市市民活動推進指針」に沿って多様な連携強化を図り、施策を推進していきます。

■ 関係主体間の連携・協働

地域特性や施策に応じて、対応する主体が施策の準備段階から十分に協議し、お互いに連携・協働することで、効果的な施策の展開を図ることが期待されます。

- 多分野・多職種連携・協働
- 官民連携・協働
- 地域との連携・協働
- 国・県・他市町村等との連携
- 関係部局の連携

■ 関係主体の役割

各主体がそれぞれ役割を担い、施策の推進を図ります。

