

I . 市の住宅・住環境をとりまく現況と課題

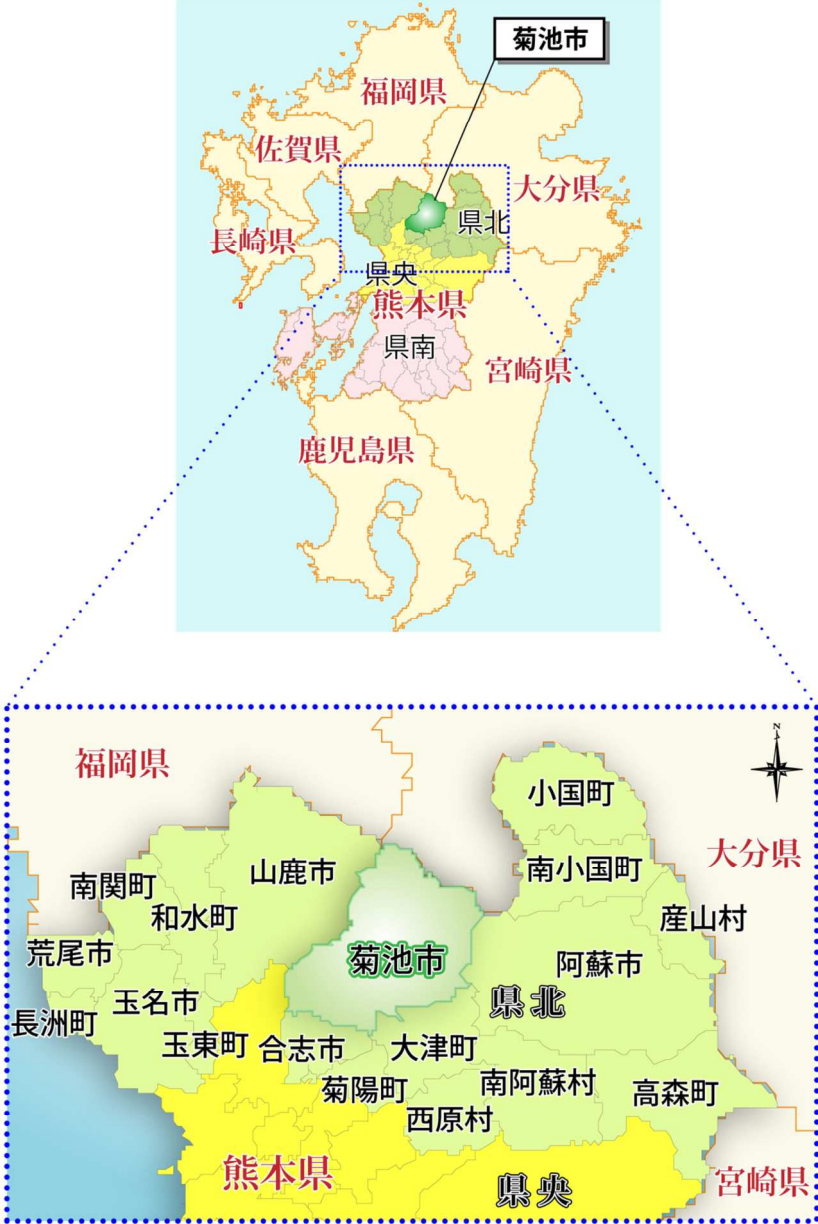
1. 市の概要

- 熊本県北東部に位置し、市域面積は 276.66km²
- 地域の大半を森林が占めている
- 山岳からの豊富な水が菊池川本流をはじめ迫間川・河原川・合志川に注いで、菊池平野を潤し、肥沃な土地を形成している
- 人口： 48,167 人 世帯数：16,949 世帯 （平成 27 年国勢調査）

本市は熊本県北東部に位置する。東部は阿蘇地域、南部は菊池南部地域、西部は山鹿・鹿本地域、北部は大分県日田地方に接して、扇型の形状をなしている。

地勢は、八方ヶ岳から東部の阿蘇外輪山の鞍岳まで山岳が連なり、地域の大半を森林が占めている。それらの山岳から流れる豊富な水が菊池川をはじめとする迫間川・河原川・合志川に注いで菊池平野を潤し、肥沃な土地を形成している。

■ 市の位置



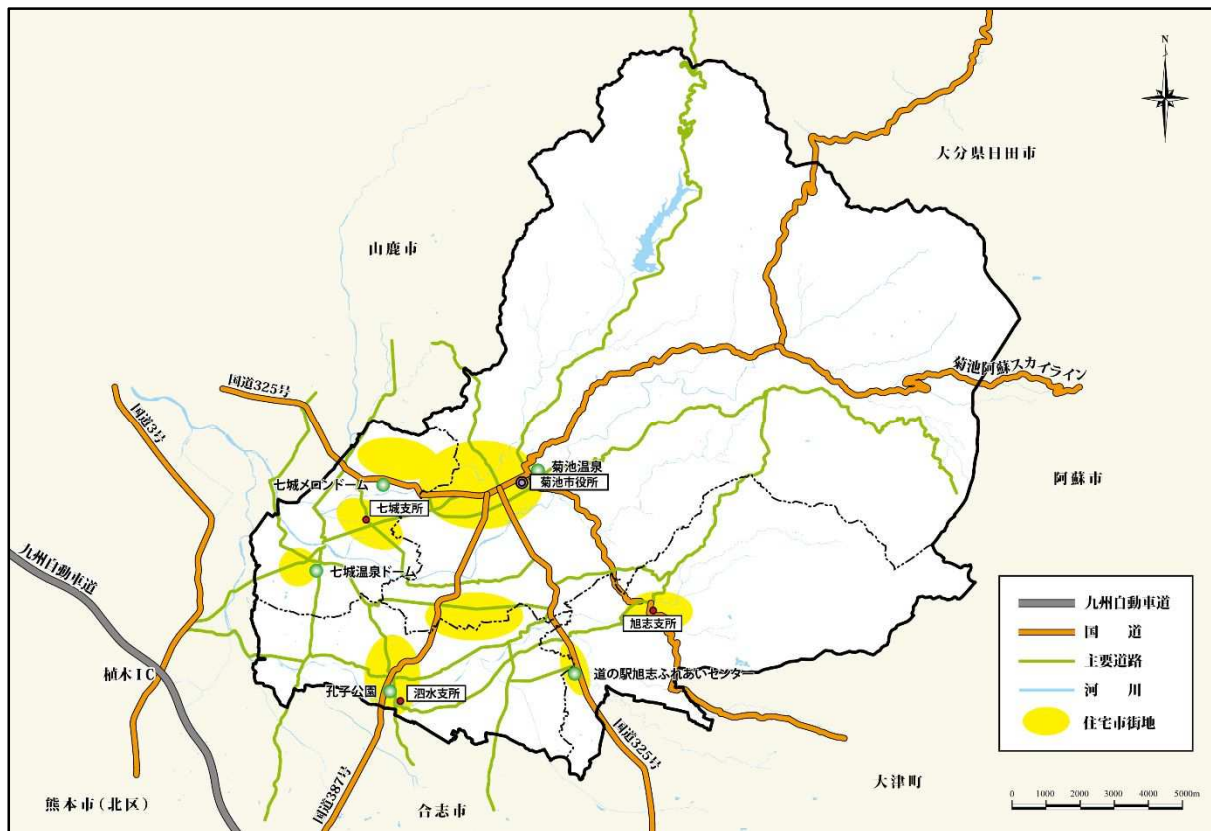
■ 行政区図



■ 概況の整理

項目	現状	課題
《人口・世帯》	<ul style="list-style-type: none"> ●平成 22 年～平成 27 年の人口増減は、市全体で-4.0%、地区別人口は、菊池地域が-5.2%、七城地域-5.5%、旭志地域-7.5、泗水地域-0.1% ●世帯数の増減率は、菊池地域が 0.6%、七城地域-1.4%、旭志地域-2.9、泗水地域 5.2%と泗水地域で世帯数が増加 ●年少人口が 13.3%、生産年齢人口が 55.8%、30.9%と少子高齢化が進行 	⇒少子高齢化への対応が必要
《日常生活圏》	<ul style="list-style-type: none"> ●転出（H22⇒H27） <ul style="list-style-type: none"> ・熊本県内への転出 70.3%（うち熊本市内への転出が 41.2%） ・県外への転出 29.7% ●県内への転出が多い中で、熊本市への流出が多い 	⇒圏域ネットワークの強化が必要
《公共施設》	<ul style="list-style-type: none"> ●各地域の中心部に集中 ●全体では南西部の市街地に片寄っている 	⇒既施設の統合、サービス空白地区への設置等、バランスのある再配置が必要
《産 業》	<ul style="list-style-type: none"> ●第 1 次産業人口比率：20.0% ●第 2 次産業人口比率：33.7% ●第 3 次産業人口比率：46.3% ●第 1 次産業は後継者の不足 ●第 3 次産業は中心市街地の空洞化 	⇒中心市街地の活性化が必要
《道路・交通》	<ul style="list-style-type: none"> ●国道 325 号・国道 387 号が主軸、国道 443 号、県道（主要地方道 4 路線、一般県道 5 路線）が菊池地域を中心に放射状に配置 ●公共交通機関はバス路線のみ 	⇒中心市街地と各地区間を結ぶネットワークの強化が必要
《教 育》	<ul style="list-style-type: none"> ●小学校 10 校、中学校 5 校、高等学校 3 校（公立 2、私立 1） ●少子化により児童・生徒数が減少 	⇒学校と家庭・地域との連携による教育環境の充実が必要

■ 住宅市街地の分布図



■ 概況の整理

項目	現状	課題
《福祉》	●平成 27 年国勢調査では、高齢者のいる世帯が 9,237 世帯となり、本市における総世帯数 16,877 世帯のうち 54.7%（菊池地域 55.9%、七城地域 62.8%、旭志地域 67.4%、泗水地域 46.7%）を占めている	⇒高齢者が住み慣れた家庭や地域で生きがいを持ちながら安心して、安全に暮らしやすい環境づくりが必要
《地域資源》	●菊池神社参道の歴史的環境 ●菊池温泉 ●菊池渓谷 ●森林や田園のグリーンツーリズム ●メロンドーム、養生市場孔子公園、旭志ふれあいセンター等	⇒資源を活用した活性化が必要
《市内の主な企業》	●九州テイ・エス(株) ●(株)九州イノアック菊池工場 ●熊本プリマ(株) ●日本電子材料(株)熊本工場 ●九州柳河精機(株) ●南星電機(株) ●ミライアル(株)熊本事業所 等	⇒企業との連携が必要
《行財政》	●歳出規模が類似団体を上回っている ●経常収支比率は類似団体を下回っている	⇒健全化への取組が必要
《将来人口》	●菊池市人口ビジョン 2060 年 37,000 人 合計特殊出生率を 2040 年までに 2.10 まで上昇 2040 年を目途に社会動態±0を目指す	⇒若い世代の流出解消と移住・定住の促進が必要
《その他の特色》	●農業産出額が県内でも上位で、メロン・シイタケ等の栽培や畜産が盛んな農業王国 ●自動車及び電子機器関連工場が多く立地	⇒産業振興策と定住策の連携が必要

2. 社会状況からみた現状と課題

(1) 中心部の空洞化と人口急増地域による地域格差への対応

① 現状

- 市全体では平成7年をピークに人口は減少、世帯数は増加
- 菊池地区の人口は減少、七城地区及び旭志地区人口は逡減、泗水地域人口が急増
- 世帯数は各地域とも概ね増加、泗水地域の世帯数は対平成2年比で59.6%増加

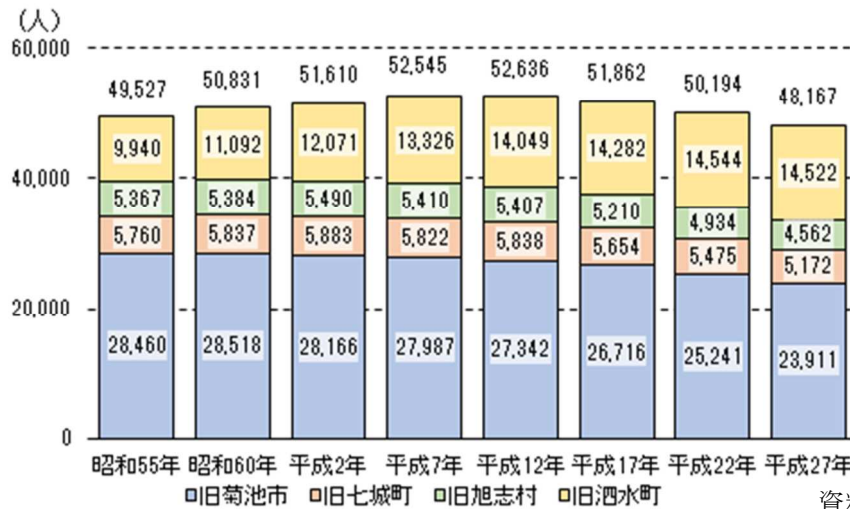
平成27年国勢調査人口は48,167人、一般世帯数は16,877世帯である。

本市の人口は、昭和30年(約61,000人)頃にいったんピークを迎えた後、昭和50年(約48,000人)頃までは減少が続いた。その後、平成12年(約53,000人)まで再度増加した後、今日に至るまでは減少傾向が続いている。

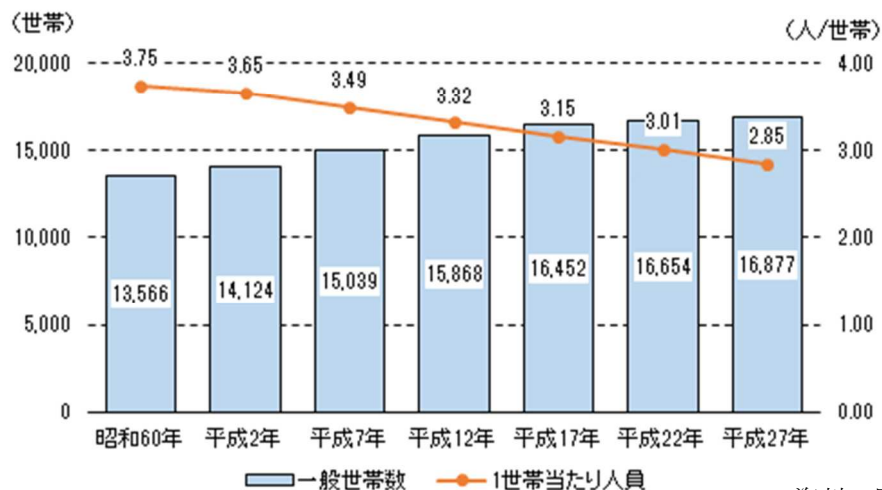
平成2年からの20年間における人口の推移は、菊池地域で10.4%減少、旭志地区で10.1%の減少率となっているのに対し、泗水地域は20.5%増加している。

一般世帯数は、平成2年の14,124世帯から25年間で19.5%増加し、平成27年には16,877世帯となっている。地区別では、泗水地域が過去25年間で59.6%増加しているが、旭志地区は1.1%の増加にとどまっている。

■ 人口の推移



■ 世帯数の推移



② 課題

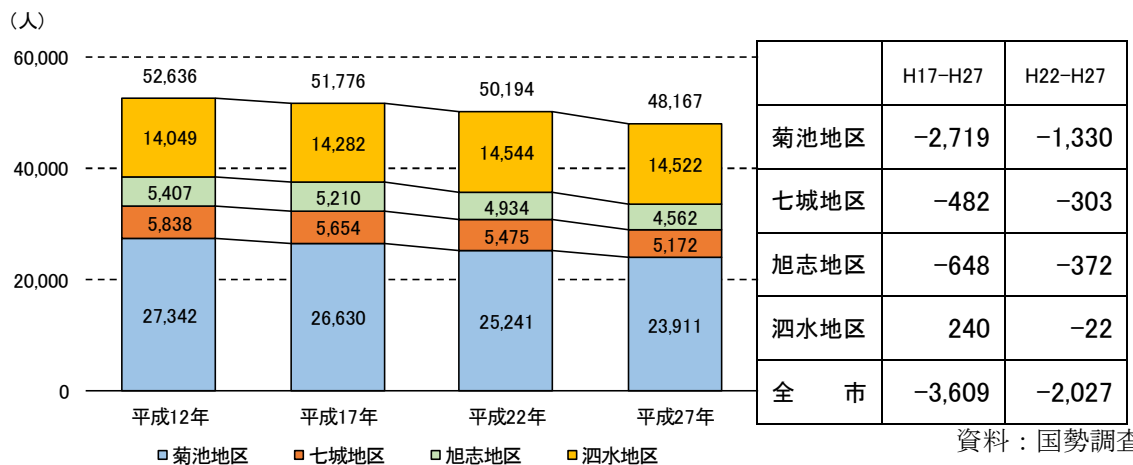
- 中心市街地のまちづくりと連動した街なか居住の推進が必要
- 浸水想定等自然災害対策を考慮した良好な市街地の形成が必要

市の中心部の空洞化が進み活力が低下しつつあるため、中心市街地の活性化施策と連携して、街なかに人が居住するための住環境の受け皿となる住宅の整備を進める必要がある。

また、菊池地区、七城地区、旭志地区で人口が減少する一方で、旭志地区以外では世帯数は増加している。特に、用途地域以外の泗水地域において市街化が進行している地域もみられるため、都市計画の全体的な見直しの中で、浸水対策等にも配慮した良好な住環境整備と合わせた居住誘導方策が求められる。

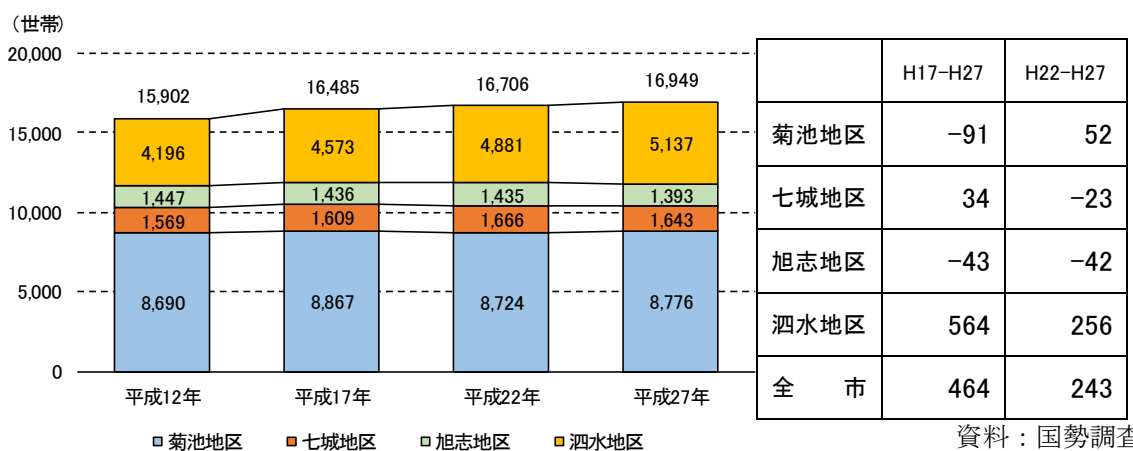
■ 地域別人口の推移

人口増減 単位：人

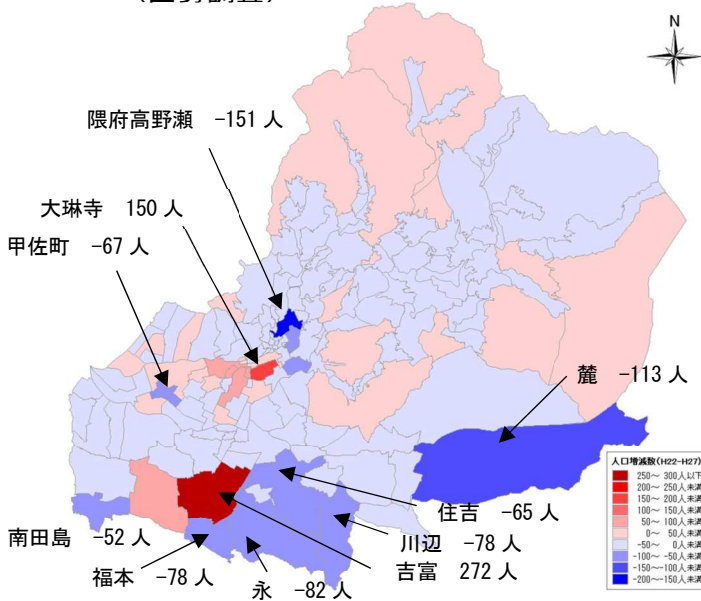


■ 地域別世帯数の推移

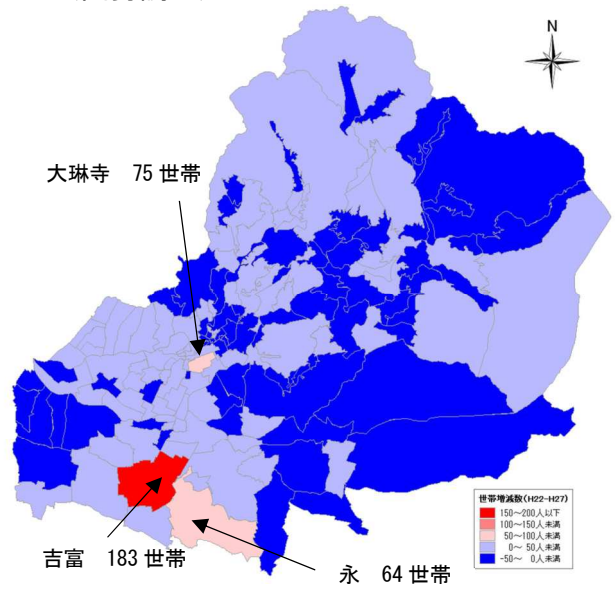
世帯数増減 単位：世帯



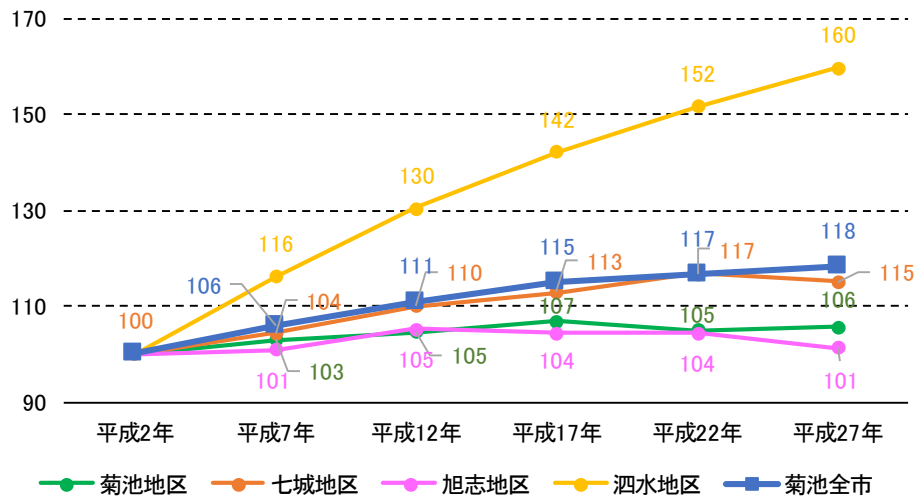
■ H17年～H27年の人口増減率
(国勢調査)



■ H17年～H27年の世帯増加率
(国勢調査)

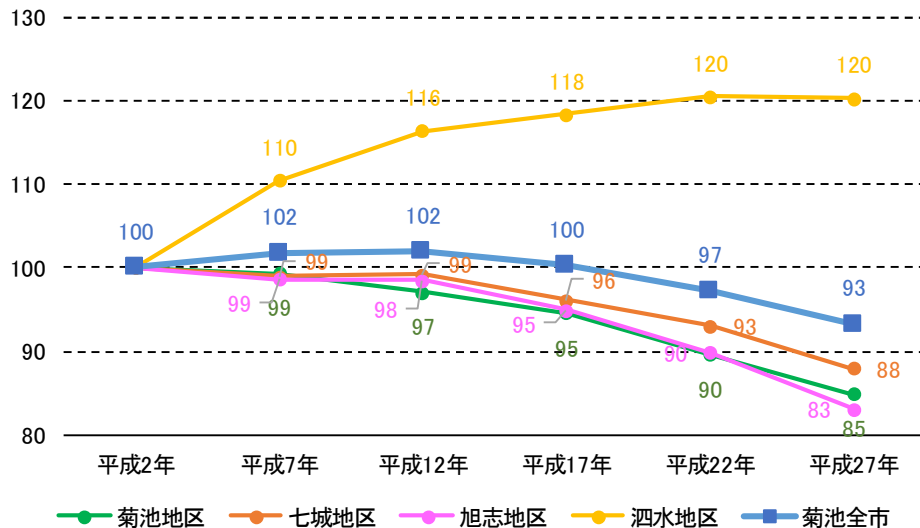


■ 平成2年を100とする人口増減数指数の推移



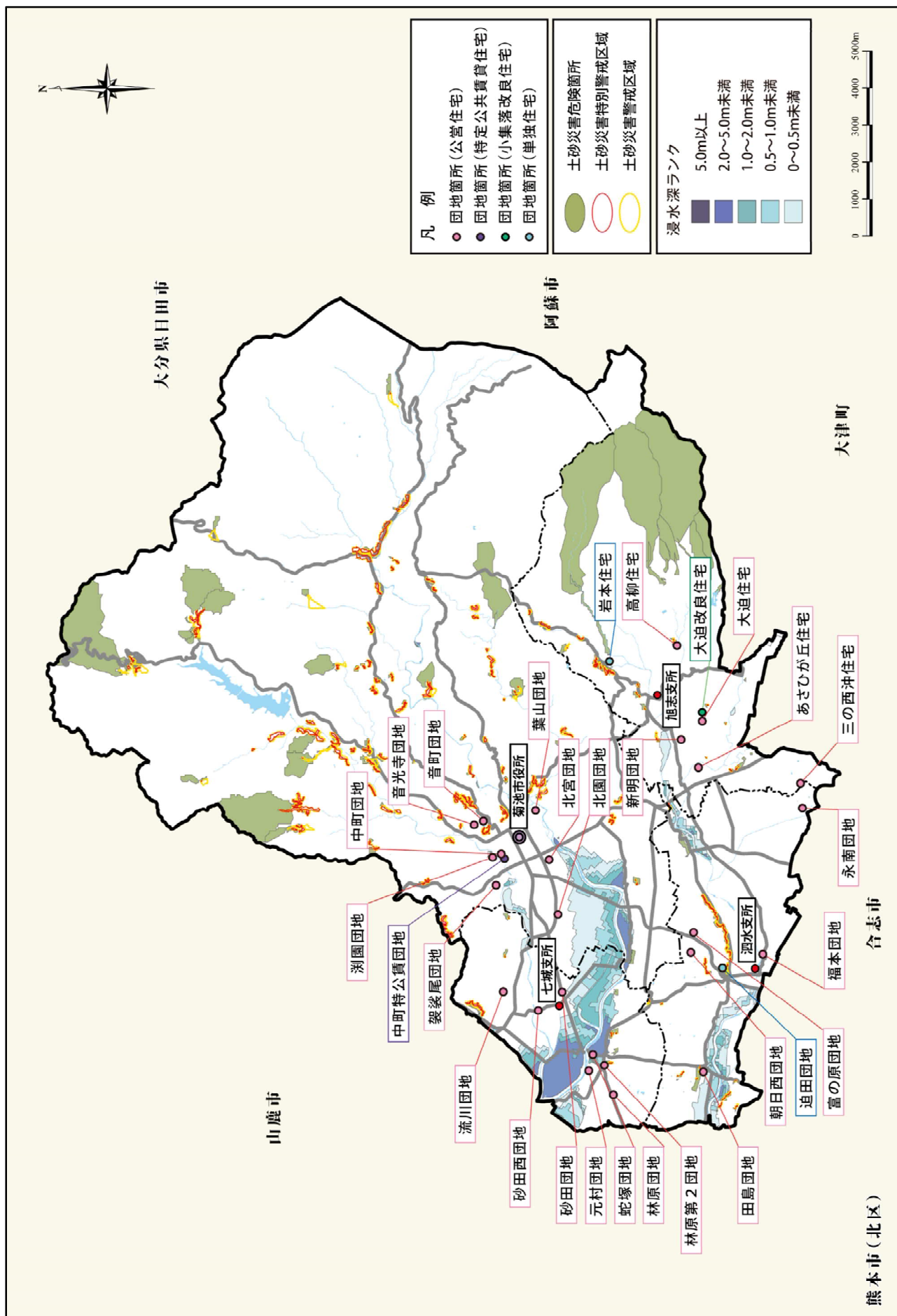
資料：国勢調査をもとに試算

■ 平成2年を100とする世帯数指数の推移



資料：国勢調査をもとに試算

■ 自然災害要因と公営住宅の分布図



(2) 少子高齢化への対応

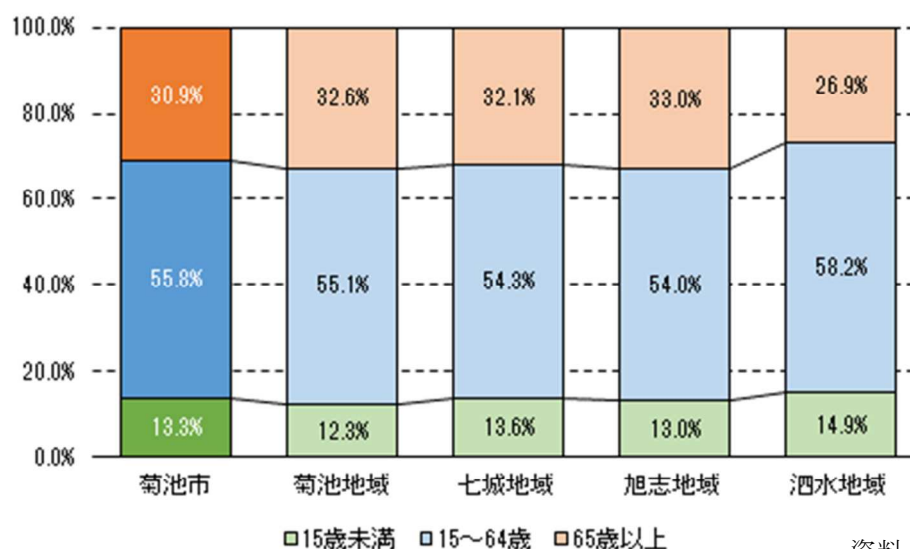
① 現状

- 高齢化率は 30.9% (平成 27 年国勢調査)
- 泗水地域以外の地域は 30%を超える高齢化率
- 高齢者のいる世帯率は 54.7%。単身高齢者世帯が 21.7% (平成 27 年国勢調査)
- 高齢者のいる世帯率が旭志地域は 67.4%、七城地域が 62.8%と高い
- 高齢者等のための設備のある世帯は総世帯数の 54.3% (平成 25 年住宅統計)

平成 27 年国勢調査による高齢者率は 30.9%で、熊本県平均 28.8%よりも高くなっている。地域別にみると、旭志地域が 33.0%、菊池地域が 32.6%、七城地域が 32.1%と高齢化率が高く、泗水地域は 26.9%と他地域と比べやや低くなっている。

また、年少人口は 13.3%で、熊本県平均 13.6%とほぼ同率となっている。地域別には菊池地域が 12.3%と年少人口の割合が最も低く、旭志地域が 13.0%、七城地域が 13.5%と県平均よりも低い割合であるが、泗水地域は 14.9%と他地域に比べやや高い割合となっている。

■ 年齢3階層別人口 (平成 27 年)



資料：国勢調査

また、高齢者のいる世帯も増加しており、菊池市全体では平成 27 年度は総世帯の 54.7%を占めている。地域別にみると旭志地域が 67.4%、七城地域が 62.8%、菊池地域は 55.9%と過半数を上回る構成となっている中、泗水地域は 46.7%と他地域よりも低くなっている。

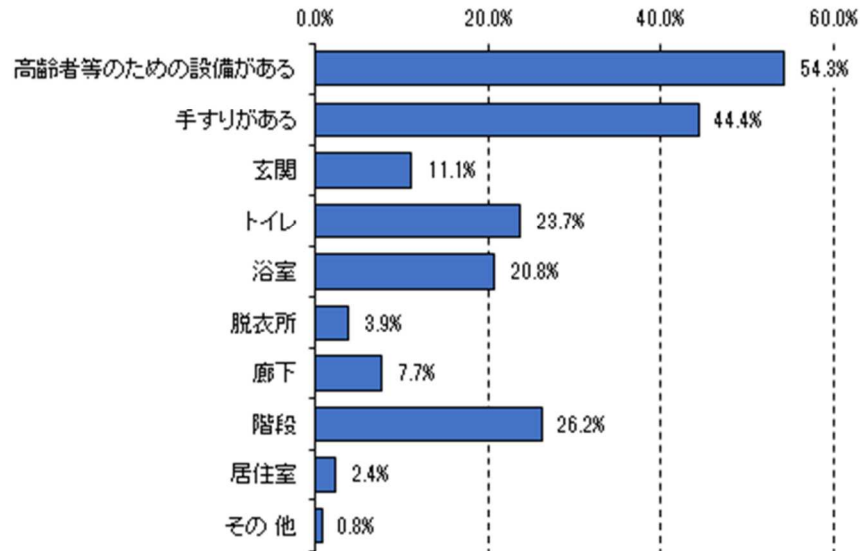
さらに、65 歳以上世帯員がいる世帯のうち、世帯人員が 1 人の独居高齢者世帯は菊池市全体で 21.7%あり、地域別には菊池地域が 24.7%、泗水地域が 20.1%と七城地域が 17.5%、旭志地域は 14.3%となっている。

1 世帯当たり人員は 2.85 人/世帯と 25 年前に比べ 0.80 人/世帯の減少しており、地域別には七城地域が 0.95 人/世帯、泗水地域が 0.93 人/世帯、菊池地域が 0.73 人/世帯、旭志地域は 0.71 人/世帯の減少となっている。

平成 25 年住宅統計によると、菊池市内における高齢者等のための設備のある世帯は、8,890 世帯で総世帯数の 54.3%となっている。

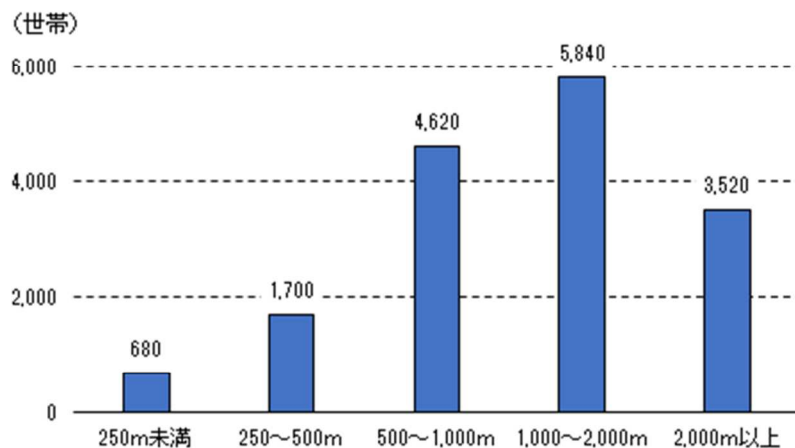
最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離は、1,000～2,000mの距離にある世帯が最も多く5,840世帯（35.7%）、500～1,000mが4,620世帯（28.2%）となっている。

■ 高齢者等のための設備状況



資料：平成25年住宅土地統計

■ 最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離



資料：平成25年住宅土地統計

② 課題

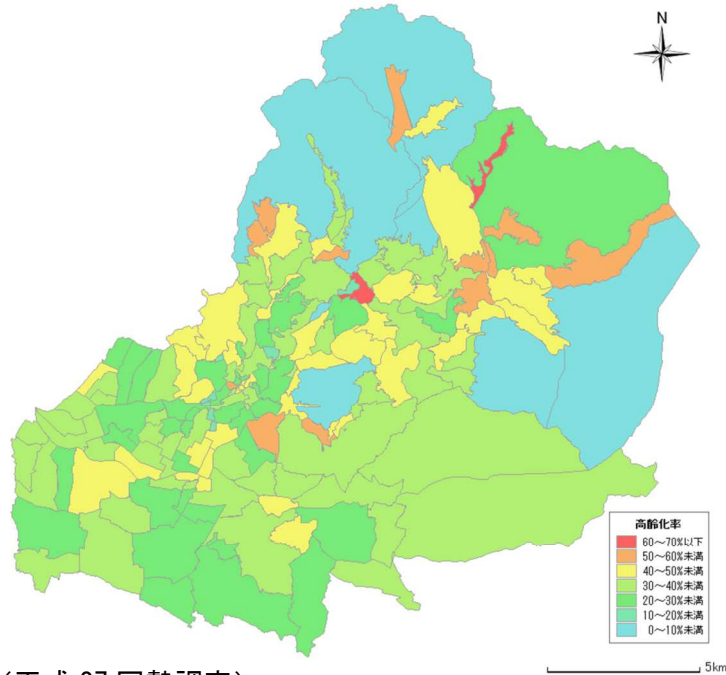
- 安心とやすらぎを感じられる住まいや住環境の整備が必要
- 若者から高齢者まで、市内に住み続けられる環境づくりが必要

人口が減少し高齢化が進む傾向は今後も継続すると考えられるため、住宅や地域の防犯・緊急時対応のほか、孤独死を防ぐ見守り等、市民が安心して住み続けられる住宅施策の推進が求められる。

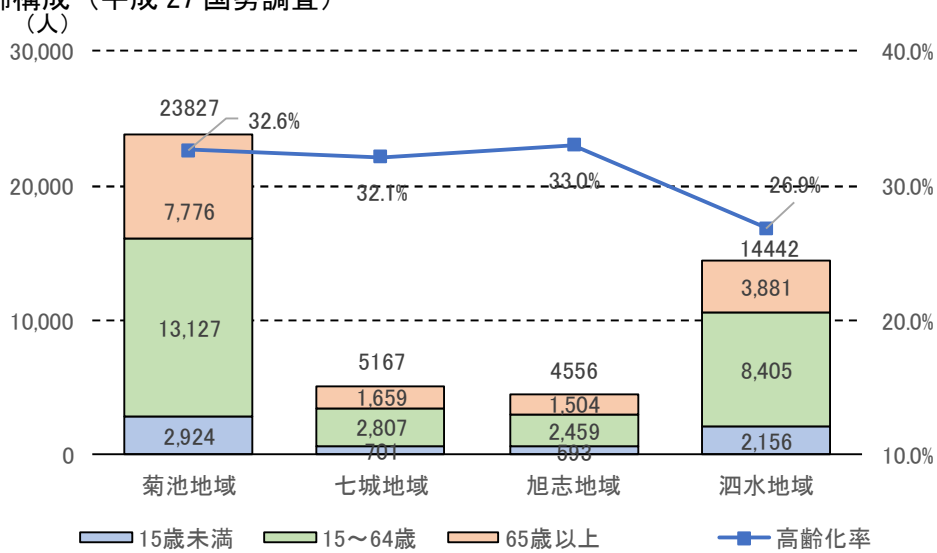
若い世帯の流出を抑制するため、そのライフスタイルやライフステージに対応した適切な住宅の確保や子育て世帯に対応する環境づくりが求められる。

また、住宅や住環境のバリアフリー化等により、高齢になっても住み慣れた地域や住宅で住み続けられる環境を整える必要がある。

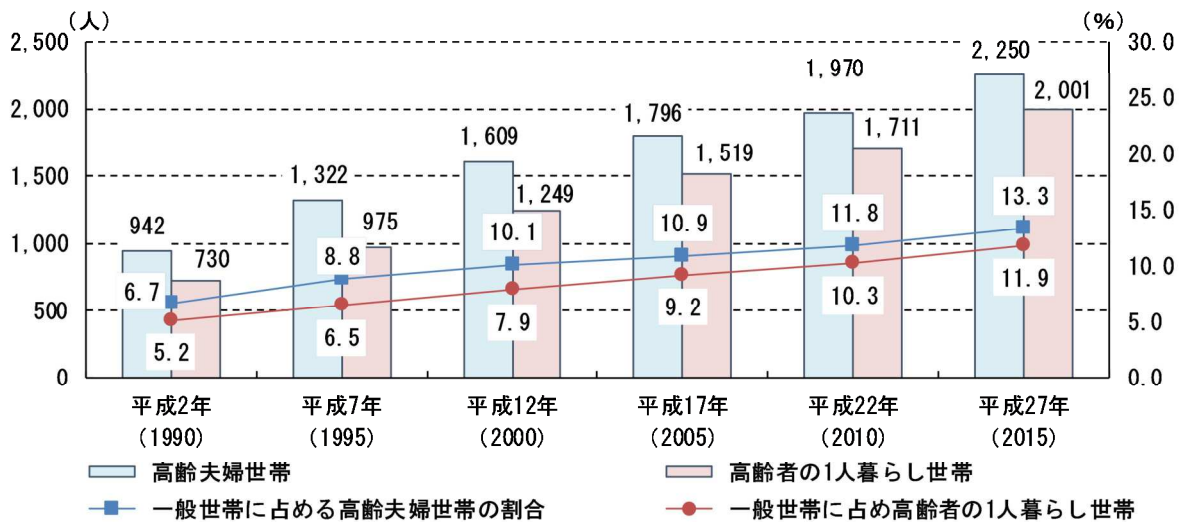
■ 高齢者率の分布状況(平成27年国勢調査)



■ 年齢構成 (平成27年国勢調査)



■ 高齢世帯数の推移 (国勢調査)



(3) ひとり親世帯・DV被害者等の適切な住宅の確保

① 現状

- 離婚の増加に伴う、ひとり親世帯の増加
- 就労している母子世帯でも、臨時・パート等の不安定雇用が多く、一般の住宅の確保が困難
- DV被害等からの住宅対策を要請

本市における離婚件数は平成26年度323件で、離婚率は1.79%である。

ひとり親世帯数は平成27年国勢調査で359世帯、うち母子世帯*が329世帯、父子世帯*が30世帯と、10年前に比べ20.9%の増加している。

就労していない母子世帯は県の「母子寡婦福祉資金の貸付け」が受けられず、就労している場合でも、臨時・パート等の不安定雇用が多いため、一般の住宅の確保が困難で、住宅に関する相談件数も増加している。

また、恋人や配偶者からDVを受けたことや、身近で見聞きしたことについて全く知らないとする割合は全体で50.9%、女性は38.4%と何らかの形でDVに遭遇している。

(「菊池市男女共同参画に関する市民意識調査結果報告書」平成26年12月より)

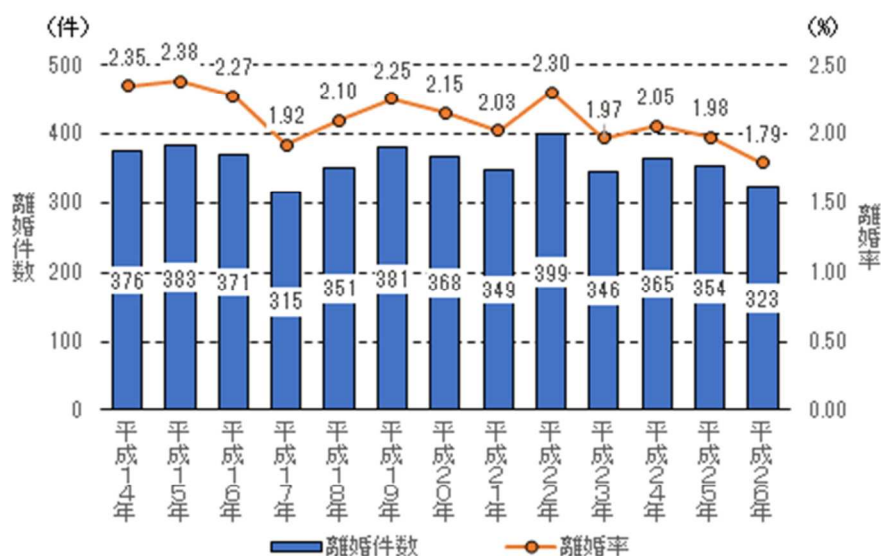
② 課題

■低所得者や家族構成等に対応した住宅のセーフティネット機能の向上が必要

離婚の増加に伴い、住宅に困窮するひとり親世帯の増加もみられる。また、DV(家庭内暴力)の被害者も増加し、適切な措置が求められるようになった。

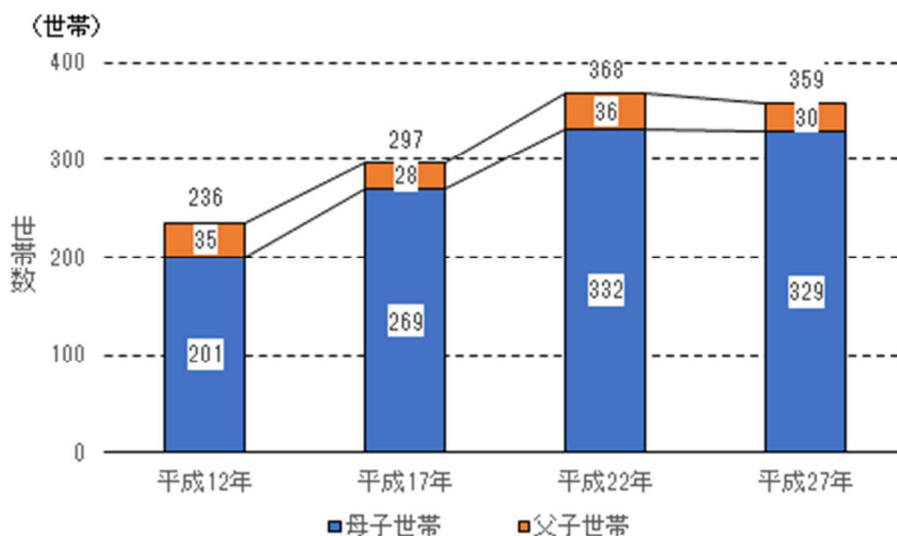
このため、市営住宅においてはこのような住宅困窮世帯の適切な住宅を確保する等、住宅セーフティネット機能の一層の向上を図ることが必要である。

■離婚件数及び離婚率の推移



資料：人口動態調査(熊本県健康福祉部健康福祉政策課)

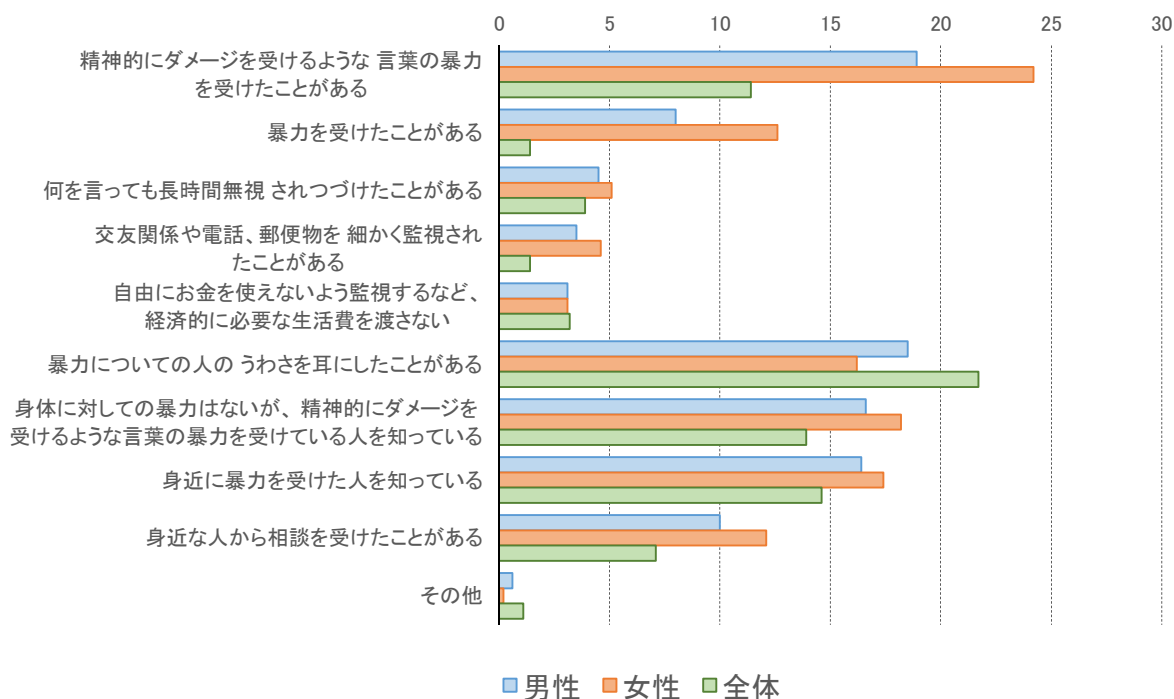
■ ひとり親世帯の推移



※母子世帯及び父子世帯は「他の世帯員がいる世帯を含まない」値

資料：国勢調査

■ DVを受けた又は、見聞きしたこと



資料：「菊池市男女共同参画に関する市民意識調査結果報告書」平成26年12月

3. 住宅の状況からみた現状と課題

(1) 住宅の居住水準の向上

① 現状

- 住宅の82.4%が一戸建て住宅
- 最低居住面積水準未満世帯率32.9%、誘導居住面積水準未満世帯率63.6%

平成25年住宅・土地統計調査による菊池地域の住宅の建て方は、82.4%が一戸建て住宅で、長屋建5.1%、共同住宅12.4%となっている。

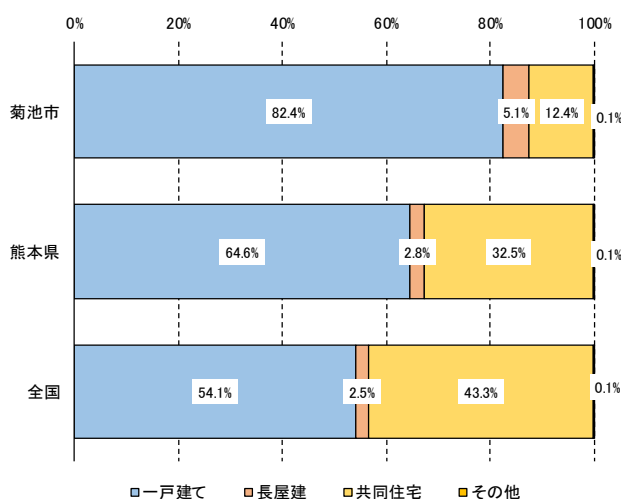
周辺を含む菊池地域の居住水準をみると、最低居住面積水準未満の世帯率が県平均より1.5ポイント低く、誘導居住面積水準未満の世帯率も県平均より3.7ポイント低い。逆に、誘導居住面積水準以上の世帯率は5.4ポイント高い。

② 課題

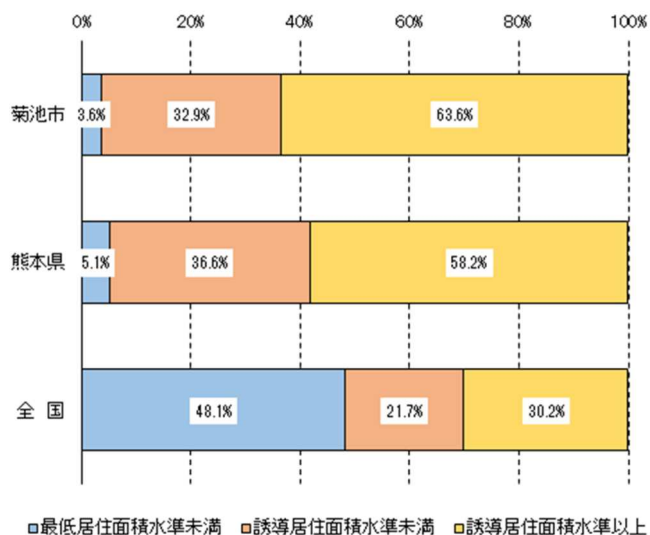
- 多様なライフスタイルやライフステージの変化に対応しながら、住み続けられる居住水準の持家住宅ストックの形成が必要

市内の住宅の8割は一戸建て住宅であり、その居住水準が県平均よりやや低いため、市民の多様なライフスタイルに対応する住宅やライフステージの変化に対応しながら住み続けることができるような水準の住宅ストックの形成が必要である。

■ 住宅の建て方



■ 居住水準



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 借家の居住水準の向上

① 現状

- 持家・公営・民間借家ともに、一人当たり延べ面積は近隣市に比べてやや狭い。
- 公営住宅の一人当たり面積は民間借家より狭い。
- 民間借家の世帯当たり面積は近隣市に比べてやや狭い

持家の世帯当たり面積を近隣市と比較するといずれも100～149㎡の割合が高くなっているが、菊池の構成比では41.5%と山鹿市や合志市に比べ低い構成比となっている。

公営住宅の面積を住戸当たり40㎡で区切り比較すると、市全体では40㎡以上の割合が77.0%で、地域別には菊池地域が63.2%と最も低くなっているのに対し、旭志地域は63.2%、七城地域と泗水地域は全て40㎡以上の住戸となっている。

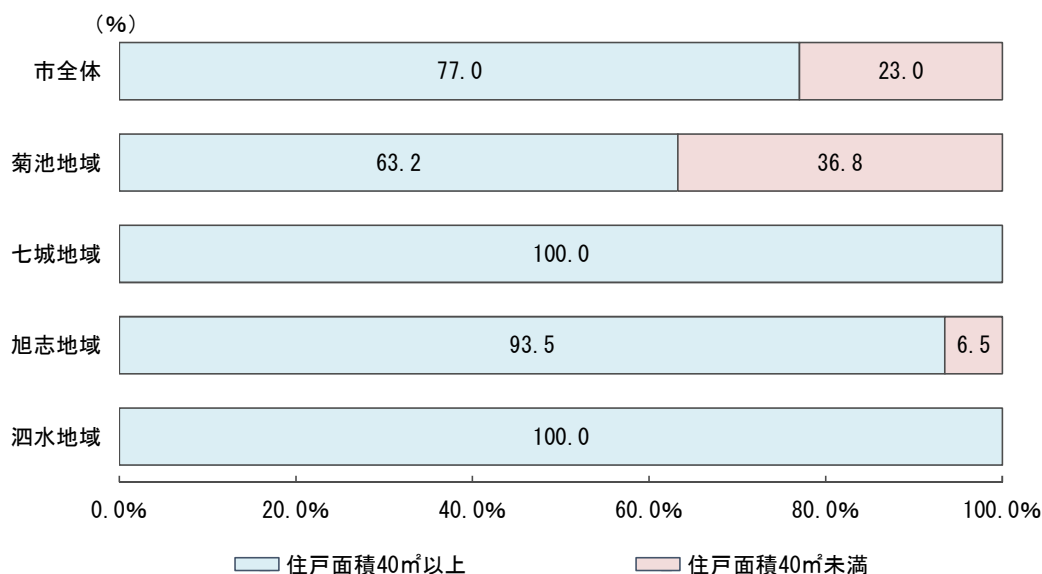
② 課題

- 賃貸住宅の居住面積等の水準を向上させるとともに、民間賃貸住宅ストックを活用した若い世帯向け住環境の形成

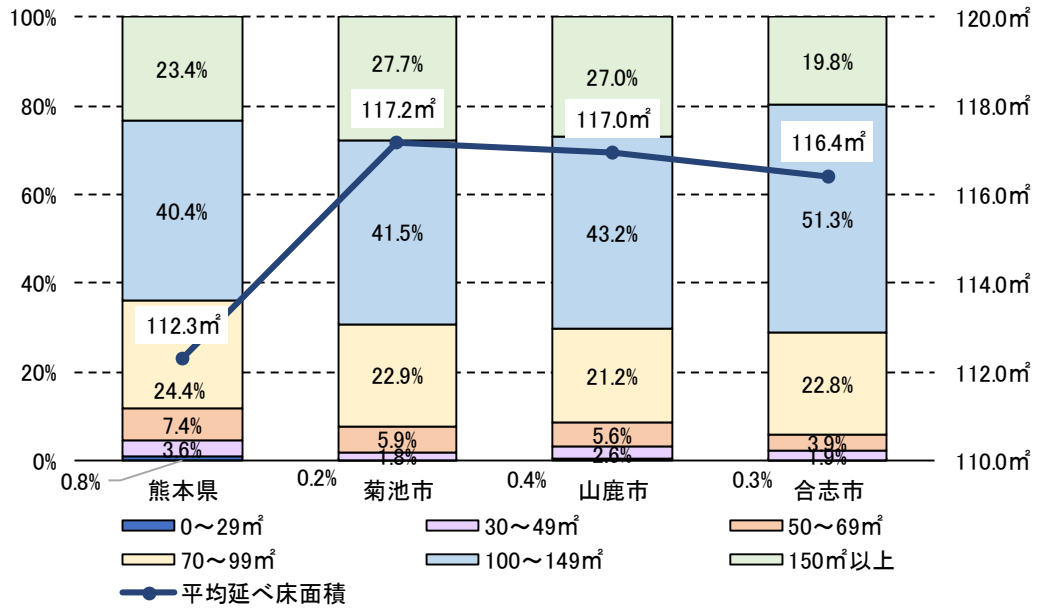
公営住宅及び民間賃貸住宅の広さが近隣市に比較してやや狭いため、居住水準の向上に向けた対応が必要である。

特に、経済的に持家の取得が難しくなっていることから、若い世帯の賃貸住宅需要が増加しているため、若い世帯の多様なニーズに対応する良好な民間賃貸住宅の建設を促していく必要がある。また、中心部の老朽アパートの更新や空き家を活用した子育て支援住宅等、良好な民間賃貸住宅ストックの形成を図ることが求められる。

■ 地域別公営住宅の面積



■ 持家世帯の延べ床面積（平成 22 国勢調査）



(3) 住宅の耐震化、バリアフリー改善等の啓発

① 現状

- 住宅の37.1%が昭和55年以前（新耐震設計基準以前）の建設。
- 昭和35年以前建設の住宅が14.6%。そのほとんどが木造住宅。
- 防火木造の住宅は全体の27.1%で、昭和56年以降の建設のものが多く。

平成25年住宅・土地統計調査によると、菊池市の住宅の37.1%が新耐震基準以前の木造住宅である。また、昭和35年以前の住宅も14.6%残っている。隣接市でも同様の傾向がみられるが、これは古くからの農家住宅や中心市街地の町家形式の併用住宅がそのまま残っているためであると推測される。

RC造（鉄筋コンクリート造）は全体の7.0%、鉄骨造の住宅は、全体の2.4%と少ない。

② 課題

- 耐震改修等により、安心して住み続けられる良好な住宅ストックの形成が必要
- 住宅のバリアフリー改善、ユニバーサルデザインの住宅建設の誘導が必要

新耐震基準制定以前の昭和55年以前の古い木造住宅について、耐震化を誘導し、安心して住み続けられるようなストックの形成を図る必要がある。

高齢化と世帯分離により、古い住宅に居住する単身高齢者や夫婦のみの高齢者世帯が増加している。これらの高齢者が自立した生活を住み慣れた住宅で継続できるよう、既存住宅のバリアフリー改善を進めるとともに、今後、建替や新設される住宅については、誰もが安全安心に生活できる“ユニバーサルデザイン”の考え方を導入した住宅建設を誘導していく必要がある。

■ 住宅の建設時期（平成25年住宅・土地統計調査）

年 市	総数	昭和35年 以前	昭和36年 ～45年	昭和46年 ～55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～7年	平成8年 ～12年	平成13年 ～17年	平成18年 ～22年	平成23年 ～25年9月
菊池市	16,360	14.6%	6.9%	15.6%	18.9%	11.6%	9.0%	8.5%	8.8%	5.1%
山鹿市	19,230	18.1%	8.2%	20.7%	19.1%	8.4%	8.1%	7.5%	6.6%	2.4%
熊本市	306,330	3.9%	4.9%	13.6%	20.6%	11.0%	9.8%	10.7%	11.8%	4.6%

資料：平成25年 住宅・土地統計調査

■ 構造別建設時期（平成 25 住宅・土地統計調査）

区分	年	総数 (%)	昭和 35 年	昭和 36 年	昭和 46 年	昭和 56 年	平成 3 年	平成 8 年	平成 13 年	平成 18 年	平成 23 年
			以前	～45 年	～55 年	～平成 2 年	～7 年	～12 年	～17 年	～22 年	～25 年 9 月
菊池市	木造	10,380(63.4%)	13.4%	5.6%	12.2%	12.2%	6.8%	4.3%	4.5%	2.9%	1.3%
	防火木造	4,440(27.1%)	1.1%	0.7%	2.3%	5.3%	4.3%	3.2%	3.1%	3.4%	3.4%
	RC・SRC	1,150(7.0%)	0.1%	0.6%	1.0%	1.3%	0.2%	0.9%	0.3%	2.4%	0.1%
	鉄骨造	390(2.4%)	0.1%	0.0%	0.2%	0.1%	0.3%	0.6%	0.7%	0.1%	0.3%
	その他	0(0.0%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	計	16,360(100.0%)	14.6%	6.8%	15.6%	18.9%	11.6%	8.9%	8.6%	8.8%	5.1%
山鹿市	木造	12,880(67.0%)	16.7%	6.8%	13.5%	11.1%	5.4%	4.8%	3.5%	4.0%	0.9%
	防火木造	3,890(20.2%)	1.4%	1.0%	3.2%	3.7%	2.1%	2.5%	2.7%	1.9%	1.1%
	RC・SRC	1,460(7.6%)	0.0%	0.0%	2.6%	2.9%	0.3%	0.3%	0.8%	0.6%	0.2%
	鉄骨造	760(4.0%)	0.1%	0.2%	0.8%	1.3%	0.6%	0.4%	0.1%	0.3%	0.1%
	その他	230(1.2%)	0.0%	0.2%	0.6%	0.1%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%
	計	19,220(100.0%)	18.2%	8.2%	20.8%	19.1%	8.4%	8.1%	7.4%	6.7%	2.4%
熊本市	木造	75,130(24.5%)	2.6%	2.4%	5.4%	4.6%	2.1%	1.4%	1.5%	1.3%	0.5%
	防火木造	70,250(22.9%)	0.8%	1.3%	3.5%	4.7%	2.3%	2.1%	2.1%	2.6%	1.4%
	RC・SRC	131,240(42.8%)	0.3%	1.1%	3.9%	9.2%	5.6%	5.1%	5.9%	6.7%	2.3%
	鉄骨造	29,220(9.5%)	0.1%	0.1%	0.9%	2.1%	0.9%	1.2%	1.1%	1.2%	0.3%
	その他	490(0.2%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
	計	306,330(100.0%)	3.9%	4.9%	13.6%	20.6%	11.0%	9.8%	10.7%	11.8%	4.6%

資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

(4) 新設住宅の適切な誘導

① 現状

- 新設住宅の着工戸数は毎年 100～300 戸程度
- 平成 17 年から平成 19 年までの着工数は急激に増加
- 平成 19 年の 518 戸をピークに以降の新設住宅の着工戸数はその半数以下で推移

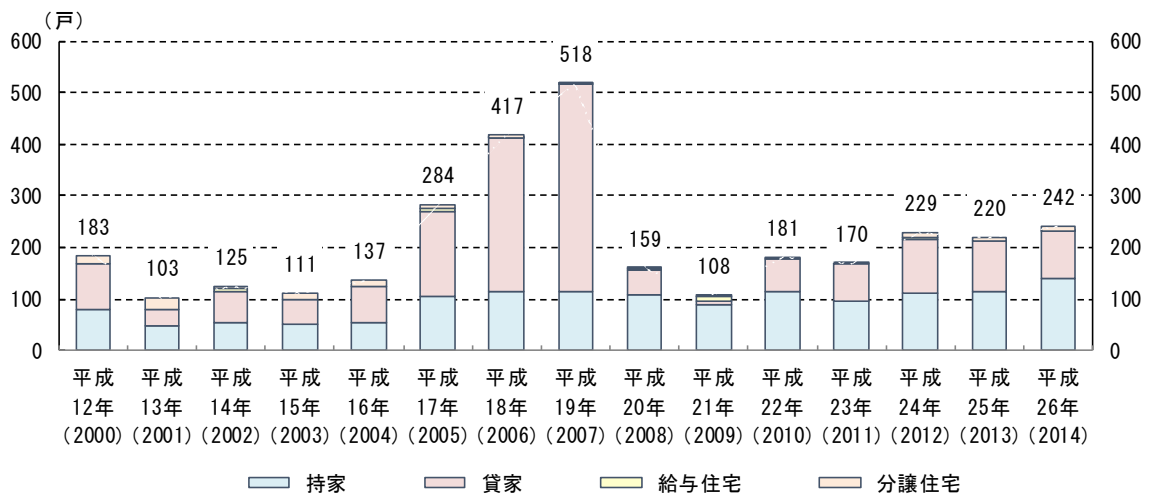
各年の建築統計年報による新設住宅の着工戸数をみると、平成 13 年以降は各年の変動があるものの、概ね年間 200 戸以下の水準で推移していたが、平成 17 年から平成 19 年の 3 か年における新築住宅の着工数は増加している。また、着工戸数は平成 19 年 400 戸に達した。平成 20 年以降は、再び年間 250 戸以下で推移している。

② 課題

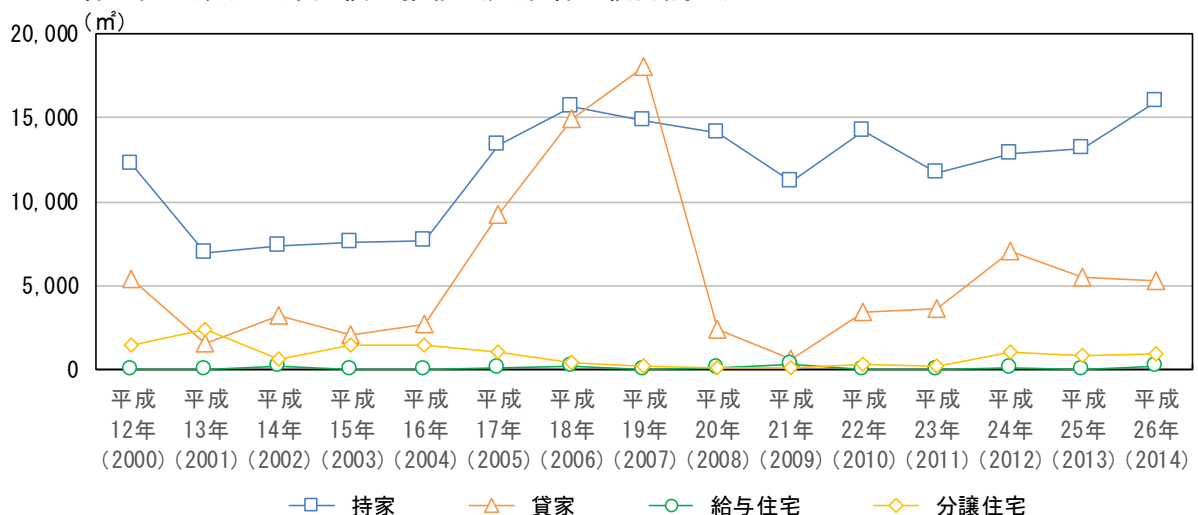
■ 環境に調和する良好な住環境整備と居住誘導政策が必要

近年、住宅の建設が活発化してきているが、用途地域外の区域への建設も多くみられる。このため、自然環境との調和や良好な街並みの形成、居住水準の向上、少子高齢化時代に対応するため空き家等の有効活用を図り、良好な住宅ストック形成等を考慮した居住誘導政策が必要である。

■ 着工住宅数及び床面積の推移（建築着工統計調査）



■ 着工住宅数及び床面積の推移（建築着工統計調査）



(5) 空き家の増加への対応

① 現状

- 菊池市の住宅数は 19,540 戸、うち空き家 3,100 戸で、空き家の割合は率 15.9%
- 空き家の割合は全国平均及び県平均に比べ高い
- インターネットによる「菊池市空き家・空き地情報活用制度」を実施
- 空き家となった古民家の民間による再生活動もある

平成 25 年住宅土地統計調査によると、菊池市の住宅総数は 19,540 戸、うち空き家が 3,100 戸となっており、空き家の割合は 15.39%と全国平均及び県平均に比べて高い。

本市では空き家や空き地の有効活用により、定住人口の増加を図り、地域の活性化につなげていこうという目的で、「菊池市空き家・空き地情報活用制度」を開設している。

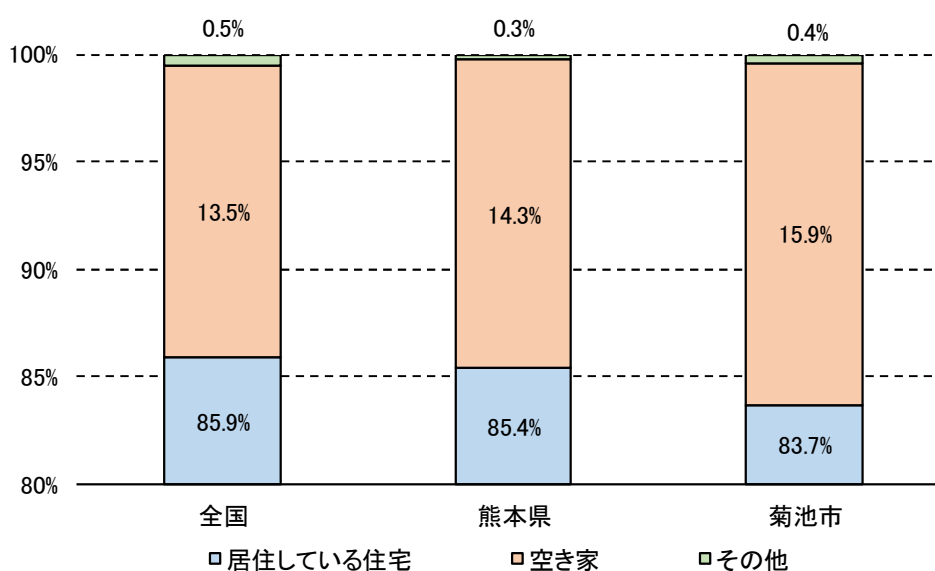
② 課題

■ 菊池市空き家・空き地情報活用制度による空き家の流通促進

街なかにおいても集落地においても空き家が増加し、防犯・防災面、及び定住促進、民間住宅ストックの活用等の観点から適切な対応が求められている。

このため、菊池市空き家・空き地情報活用制度の活用を促進し、移住者の獲得を図り、地域の活性化を考慮した空き家の利活用を促進する必要がある。

■ 空き家の割合（平成 25 住宅・土地統計調査）



(6) 民間賃貸住宅の供給促進

① 現状

- 持家率は74.9%、旭志地域、七城地域は85%を超える割合
- 公営住宅の居住する世帯の割合は市全体で6.9%、七城地域が9.4%で最も高い
- 民間借家の割合は全体で16.2%、持家率の高い地域では民間借家率が低い

平成27年国勢調査によると、本市の持家率は74.9%で平成17年に比べ3%低く、旭志地域が88.4%、七城地域が86.2%と他2地域より高い。

公営住宅に居住する世帯の割合は市全体で6.9%、地域別には七城地域9.4%と最も高く、泗水地域が3.9%と最も低くなっている。

また、民間借家の割合は、菊池地域が19.8%、泗水地域が18.9%に対し、七城地域は2.6%、旭志地域が2.2%と持家率と逆の構成となっている。

② 課題

■ 地域の特徴を活かしたストック活用型民間賃貸住宅の流通促進が必要

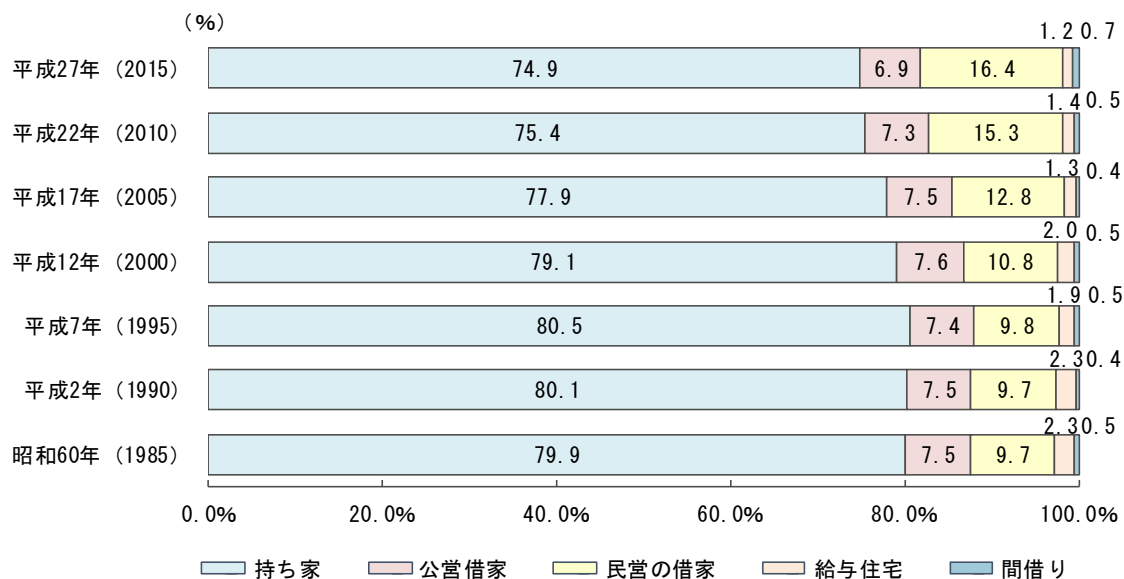
近年は民間借家住宅の需要が増え、地域により民間借家率が大きく異なる現状を踏まえ、持家の多い地域における空き家等のストックを活かし、民間借家等への転用により流通を促進することで人口誘導を図ることが考えられる。

また、市民の多様なニーズに対応するために、空き家等の既存住宅の活用を図り、良好な居住環境の整備と歩調を合わせた賃貸住宅の供給促進を図り、ストック活用型社会をけん引する住宅政策が求められる。

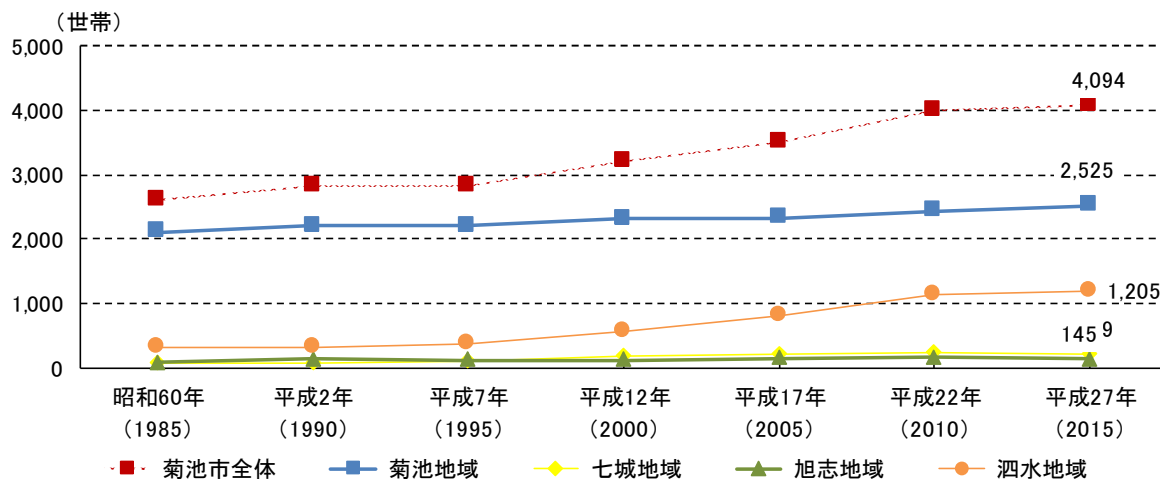
■ 住宅所有関係別世帯構成の推移（国勢調査）

	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	市全体
持家	70.4	86.2	88.4	75.4	74.9
公営借家	7.9	9.4	8.4	3.9	6.9
民営借家	19.8	2.6	2.2	18.9	16.4
給与住宅	1.4	1.5	0.1	1.0	1.2
間借り	0.6	0.4	0.9	0.8	0.7

■ 住宅所有関係別世帯構成の推移（国勢調査）



■ 借家に住む世帯数の推移（国勢調査）



4. 市営住宅の現状と課題

(1) 市営住宅の老朽化への対応

① 現状

- 市営住宅は 29 団地、235 棟、1,170 戸
- 既に耐用年数を経過した住棟は、235 棟のうち 103 棟（43.8%）
- 耐用年限の 1/2 を経過した住棟は 75.3%
- 今後 10 年間で耐用年数を経過する住棟は、28.9%増加

平成 29 年 12 月現在の市営住宅は 29 団地、235 棟、1,170 戸である。このうち、既に耐用年数を経過した住棟は 103 戸、耐用年限の 1/2 を経過した住棟は 75.3%である。

また、今後 10 年間で耐用年数を経過する住棟は 28.9%増加する一方、耐火構造の住棟が耐用年限に達するのは平成 61 年度（2049 年）以降となっている。

■ 市営住宅位置図



② 課題

- 安心して快適に住める良好な水準の市営住宅ストックの形成が必要

市営住宅の 43.8%が耐用年数を経過しているため、今計画期間中に耐用年数を経過する住戸を中心に建替え、耐火構造の住棟はできるだけ長く使用できるように予防保全的な措置を講ずることが求められる。

■ 市営住宅一覧

地域	団地名	建設年度	建設年数	棟数	戸数	総床面積 (㎡)	
菊池地域	1	袈裟尾団地	平成 10 年度・平成 12 年度	19	4	52	4,942.70
	2	葉山団地	昭和 37～41 年度・昭和 51～54 年度	55	42	197	9,129.50
	3	音町団地	昭和 42～47 年度	50	33	132	4,505.60
	4	北宮団地	昭和 47～51 年度	45	24	119	5,639.40
	5	北園団地	昭和 56 年度・昭和 61 年度・昭和 62 年度	36	11	22	1,190.20
	6	音光寺団地	昭和 55 年度・昭和 57～60 年度・昭和 62 年度・平成元年度	37	7	96	6,036.00
	7	淵園団地	平成 4～6 年度	25	5	50	3,477.60
	8	中町特公賃団地	平成 7 年度	22	1	10	807.11
	9	中町団地	平成 8 年度	21	2	32	2,279.60
七城地域	10	砂田団地	昭和 50 年度	42	5	24	1,277.60
	11	蛇塚団地	昭和 52 年度	40	2	6	343.20
	12	元村団地	昭和 53 年度	39	2	10	636.00
	13	林原団地	昭和 55 年度	37	2	8	508.80
	14	林原第 2 団地	平成 11 年度	18	2	4	317.60
	15	流川団地	平成 4～6 年度	25	25	50	3,703.00
	16	砂田西団地	平成 17 年度・平成 18 年度	12	7	21	2,981.86
旭志地域	17	あさひが丘住宅	昭和 61～平成 3 年度	31	10	60	4,561.20
	18	高柳住宅	昭和 45 年度・昭和 54 年度	47	4	13	552.30
	19	大迫住宅	昭和 52 年度・昭和 53 年度	40	5	10	518.00
	20	三の西沖住宅	昭和 55 年度・昭和 56 年度	37	2	4	216.40
	21	岩本住宅	昭和 54 年度	24	4	8	597.87
	22	大迫改良住宅	昭和 50 年度	42	4	8	211.40
	23	新明団地	平成 17 年度・平成 18 年度	12	6	20	1,714.14
泗水地域	24	永南団地	昭和 51 年度・昭和 52 年度	41	4	8	544.00
	25	朝日西団地	昭和 61～63 年度・平成 2～4 年度	31	8	86	6,988.40
	26	福本団地	昭和 57～59 年度	35	3	36	2,601.60
	27	迫田団地	昭和 58 年度	34	3	3	187.50
	28	田島団地	平成 15 年度・平成 16 年度・平成 18 年度	14	4	51	5,360.13
	29	富の原団地	平成 24 年度	5	4	30	3,427.48
合計			—	235	1,170	75,256.19	

(2) 市営住宅の高齢者世帯や住宅困窮世帯への対応

① 現状

- 入居世帯のほぼ半数が単身又は2人世帯、約4割が3～4人世帯
- 入居世帯の約3割が高齢者を含む世帯、その66%が高齢単身又は高齢夫婦のみの世帯
- 約半数が居住年数10年以内
- 空住戸はほとんど無い

市営住宅の入居世帯の家族人数は、2人世帯が30.9%で最も多く、次いでひとり（単身）が30.1%になっている。

地域別には菊池地区における1人世帯が36.4%と多く、4人以上の世帯数が少ないのに対し、旭志地区は3人以上の世帯構成が高く、ひとり世帯の構成比は18.0%と菊池地区の約半分の割合となっている。

住宅土地統計調査による年収別の世帯数は、300万円以下の世帯が1,920世帯と最も多く、次いで300万円～500万円が950世帯となっている。

高齢者世帯の状況は市全体で単身高齢者の入居割合が20.1%、高齢者夫婦世帯が7.5%となっている。地域別には菊池地域における単身高齢者の入居割合が26.1%、高齢者夫婦世帯が9.7%と他の地域に比べ高い構成比となっている。

居住年数と世帯人員数については、反比例の関係を示す分布となっており、高い相関が確認された。

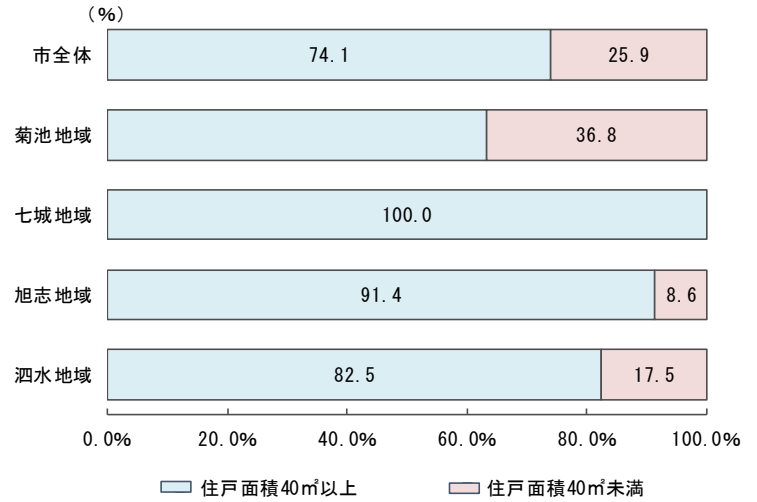
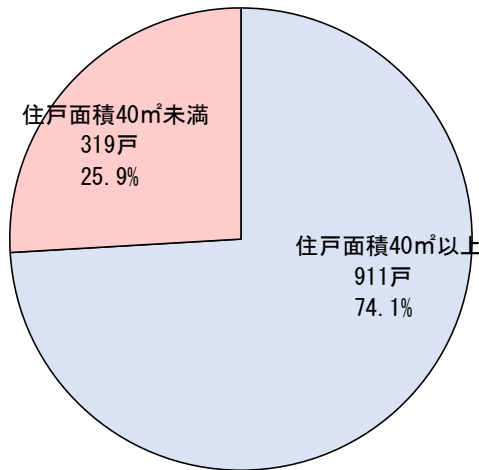
② 課題

- 高齢者等に配慮した計画的な住戸改善の推進が必要
- 入居世帯の適切な管理による住宅困窮世帯の速やかな入居が必要

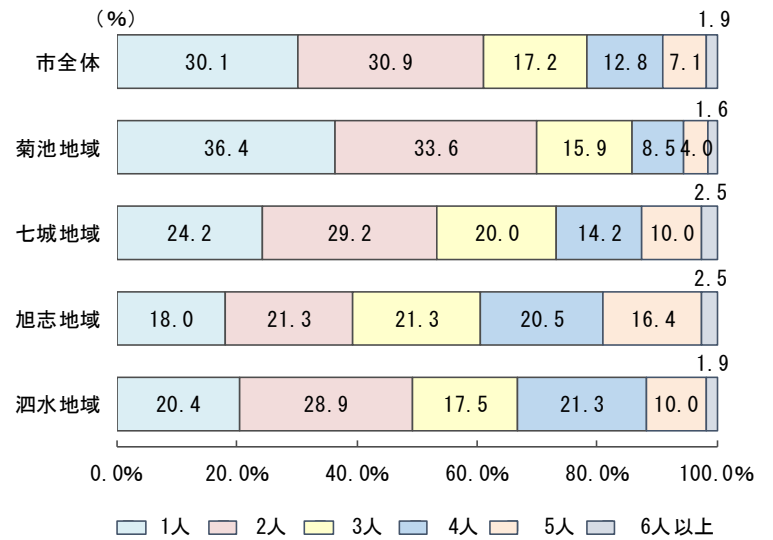
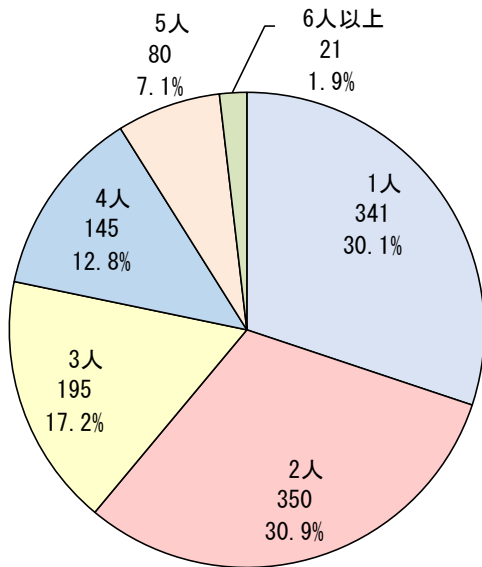
高齢者の入居割合が約3割あり、高齢者等にも暮らしやすい住居の改善を進める等、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を促進する必要がある。

また、単独で住居を確保することが困難な世帯の増加にもつながることから、住宅のセーフティネット整備の観点からも、入居者ニーズを踏まえた市営住宅の整備が必要である。

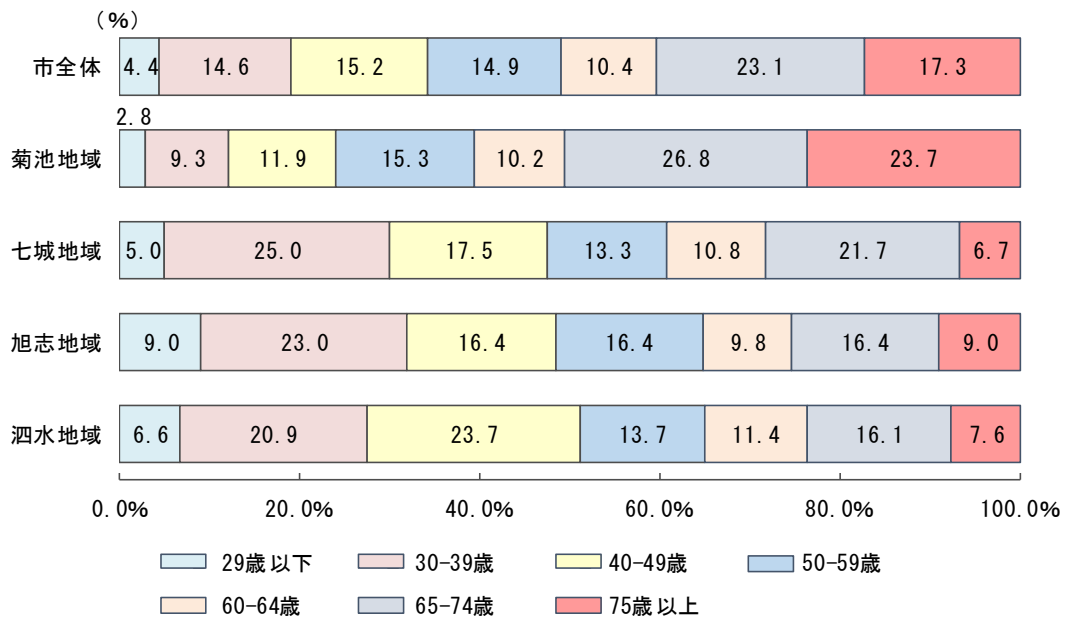
■ 市営住宅の管理戸数



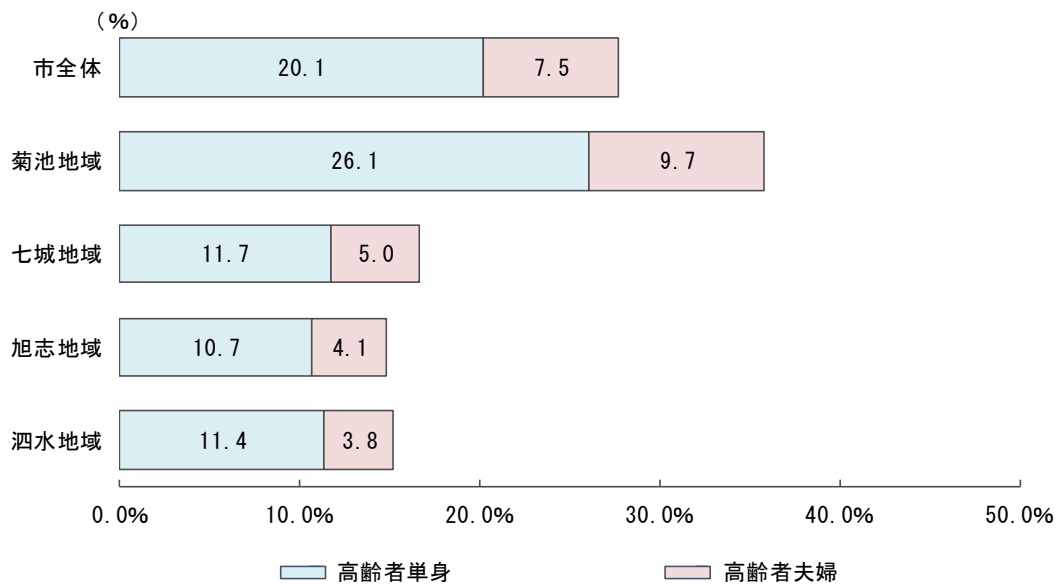
■ 入居世帯の世帯人数別世帯数



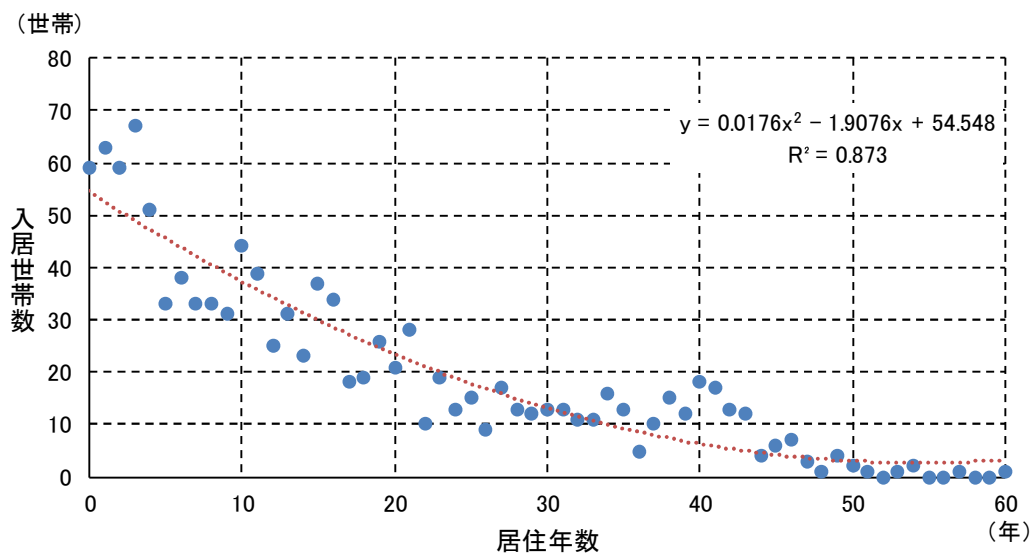
■ 世帯主の年齢構成



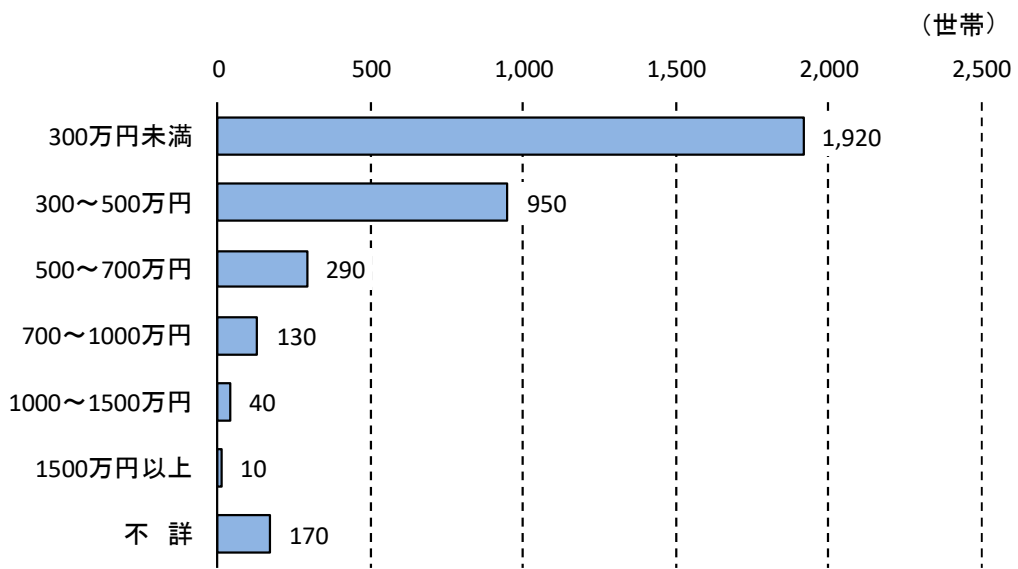
■ 高齢世帯の状況



■ 居住年数と世帯数



■ 年間収入階級別借家世帯数



資料：平成 25 年住宅土地統計調査

5. 住環境・市民活動等の状況からみた現況と課題

(1) 豊かな自然環境への配慮

① 現状

- 阿蘇外輪山の西側、菊池川の上流に位置し、菊池溪谷や肥沃な農地をはじめとする県民の財産とも言える豊かな自然環境を有する

本市は阿蘇外輪山の西側に位置し、菊池溪谷や肥沃な農地をはじめとする県民の財産とも言える豊かな森林・水辺・農地等の自然環境を有している。

② 課題

- 自然と共生する良好な住宅・住環境づくりが必要

本市は菊池川上流域に位置し阿蘇外輪山の西側を形成する豊かな森林・水辺環境や農地を有するため、住宅づくりにおいては、環境に配慮した省エネ型・節水型等の環境共生型住宅づくりのほか、リサイクル材の活用や運搬の効率化による環境負荷の低減を図る等、環境に配慮した住まいづくりを市民や企業等を交えて進める必要がある。

(2) 地域資源を活用した移住・定住の促進

① 現状

- 豊かな森林資源を有する

本市は阿蘇外輪山の西側に位置し豊かな森林資源に恵まれている。

② 課題

- 木材を活用した住宅・住環境づくりが必要

森林の保全、林業の振興等の観点から、熊本県産の木材を住宅やまちづくりに活用していく必要がある。

住宅づくりにおいては、熊本県産材を活用した優良な木造住宅づくりを啓発誘導していくほか、住環境の整備に当たっても、熊本県産材のぬくもりを活かした手法が求められる。

(3) 生活基盤施設整備への対応

① 現状

- 公共公益的施設が市の南西部に片寄っている
- 市の中心部と各地域の生活拠点をつなぐ道路網が少ない
- 集落地では生活道路・身近な公園・排水処理施設等が少ない

公共公益的施設は合併前の旧市町村の中心部に集中しており、市全体では南西部に片寄っている。また、市の中心部と旧市町村の生活拠点、生活拠点と集落地（住宅地）をつなぐネットワーク道路が少なく、利便性が低い地域がみられる。

② 課題

- 住み心地や利便性を高める生活環境の整備が必要

集落地では集落地内の道路や身近な公園、生活排水施設等、生活基盤施設の整備、充実が求められている。

合併の効果を高めるためには、市内ネットワーク道路の整備による生活利便性の向上を図ることが求められる。

また、住みよい環境づくりに向けた身近な生活基盤施設整備の推進が求められる。

(4) 市民のまちづくり活動との連携

① 現状

- 中心市街地では魅力ある道づくりや協定による歴史的町並みの保全活動が行われている
- 空き家となった古民家の再生に取り組む市民活動がある
- 市民活動としてオープンガーデン（個人の庭やガーデニングの公開）を実施
- グリーンツーリズムを推進している

空き家対策として、市ではインターネットによる空き家情報の公開を実施しているが、民間でも古民家の再生に取り組む活動が行われている。

住環境を高める市民活動として、個人の庭造りやガーデニングを公開するオープンガーデンが行われている。

また、本市では、森林環境や田園の豊かな作物を活かしたグリーンツーリズムによる都市部の居住者との交流が盛んに行われている。

② 課題

■ 市民のまちづくり活動との連携や支援が必要

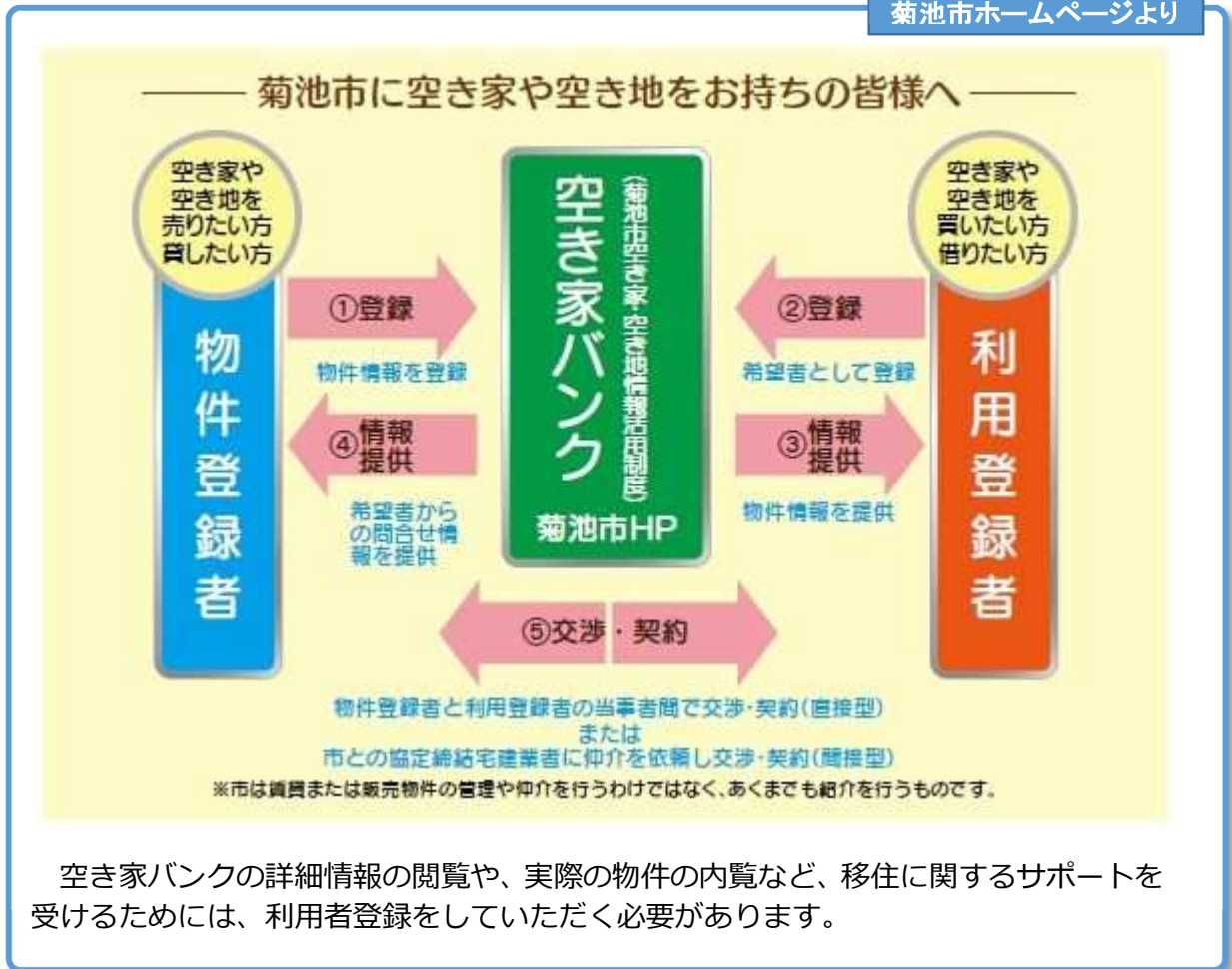
オープンガーデンの活動や空き家となった古民家の再生活動、菊池神社参道沿道の歴史的町並み環境を守るまちづくり協定等の市民による良好なまちづくり活動の輪が広がるよう支援するとともに、市民活動と連携した地域特性を活かした良好な住宅づくり・まちづくりを進めることが求められる。

また、グリーンツーリズムにより本市を訪れた人々に居住を勧める等、“交流”から“定住”への施策展開も求められる。

■ 菊池市空き家・空き地情報活用制度

菊池市では、空き家や空き地の流通によるストック活用を促進するために「菊池市空き家・空き地情報活用制度」を実施している。

菊池市ホームページより



6. 市民意向調査からみた現況と課題

(1) 市民意向調査の概要

① 調査の目的

本アンケート調査は、住まいやまちづくりに関する施策を展開する上での基本方針として平成 19 年 3 月に策定した「菊池市住宅マスタープラン」の計画期間が平成 28 年度で終了したことから、市民の菊池市の住生活に対する感想・意見を把握し、新たに策定する「菊池市住宅マスタープラン」に反映させることを目的に実施した。

② 調査の方法

菊池市在住の全世帯を対象とし無作為に抽出し、郵送での配布回収によりアンケート調査を実施した。

③ 調査期間

平成 29 年 5 月

④ 回収率

配布数	回収数	回収率
2,000票	743票	37.2%

<結果表示に関する留意事項>

- 調査結果の図表は、原則として回答者の構成比(百分率)で示している。
- 図表中の構成比(百分率)は、回答者総数(限定設問では該当者総数)を 100%として算出している。構成比は小数第 2 位で四捨五入しているため、構成比合計が 100%にならない場合がある。
- 設問には単数回答(回答は 1 つ)と複数回答(回答は複数)がある。複数回答の設問では構成比合計が 100%を超える場合がある。
- 選択肢の語句が長い場合、本文中では省略した表現を用いる場合がある。
- クロス集計表の場合、縦軸の「無回答」は表示していないため、合計と合致しない場合がある。

(2) 身近な住環境の整備・生活利便性の向上に対する高い要望

① 現在の住宅・住環境に対する評価（市民意向調査結果）

- 住宅については概ね満足系の評価、「傷み具合」「地震や火事に対する耐震性・防火性」等にやや不満
- 住環境についても概ね満足系の評価、「子どもの遊び場や公園など」「周辺の道路の整備状況」等にやや不満

住宅については持家が多いこともあり、概ね満足系の評価である。「傷み具合」「地震や火事に対する耐震性・防火性」についてはやや不満で、築年数の古い住宅が多いためと考えられる。

身近な住環境についても概ね満足系の評価であるが、「子どもの遊び場や公園等」「周辺の道路の整備状況」についての評価はやや不満である。

② 課題

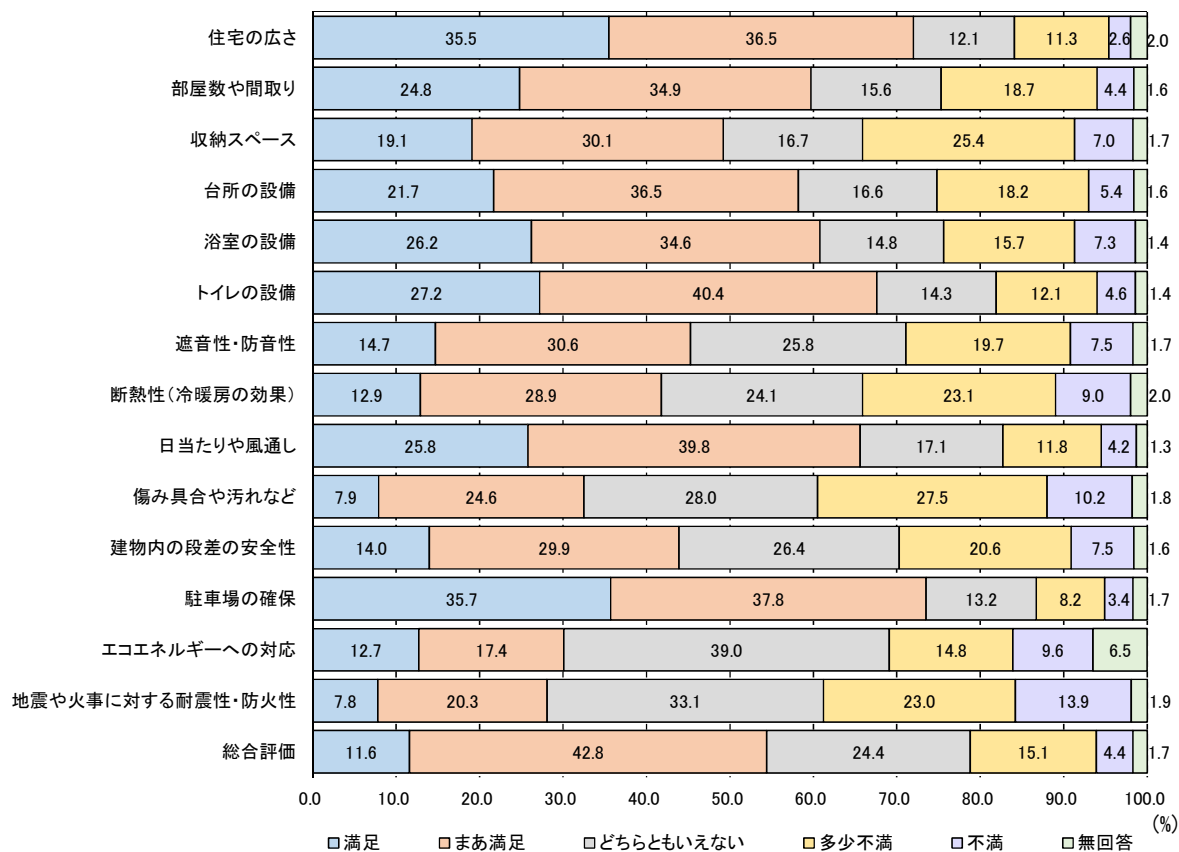
- 公園等身近な生活基盤施設の整備
- 中心部と集落を結ぶ公共交通設や道路ネットワークの整備

身近な生活道路や公園等に対する不満が多いため、今後の人口の流出抑制や定住化を進めるためには、これらの身近な生活基盤施設を整えていく必要がある。

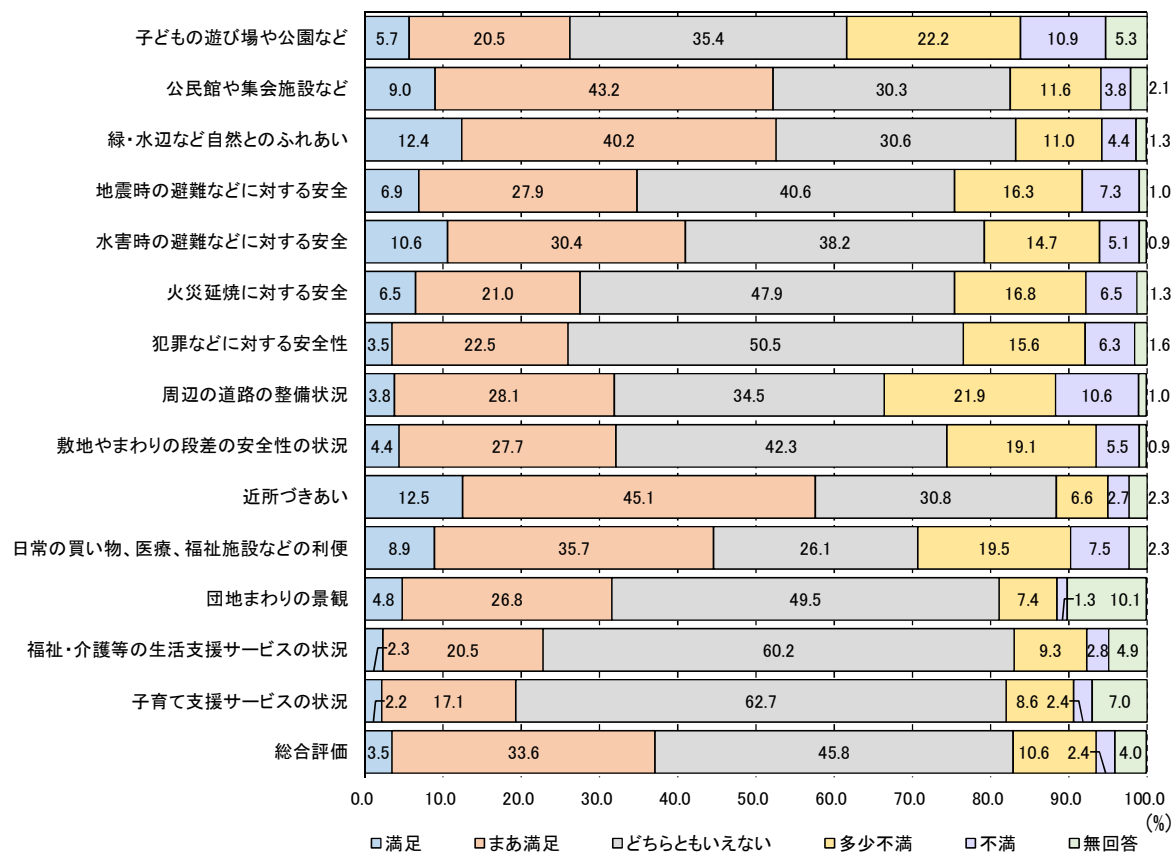
また、交通の利便性や買物・通院等の利便性等に対する不満も多い。

これを解消するためにはコミュニティバス等による公共交通手段の利便性の向上を図るとともに、公益的施設が集積する中心部と集落を結ぶ道路ネットワークの充実・強化を図り、中心部が身近に感じられるような基盤整備を進める必要がある。

■ 現在の住宅に対する評価



■ 身近な住環境に対する評価



(3) 高齢者や障がい者等に対する住宅施策への高い要望

① 今後に対する意向（市民意向調査結果）

- 概ね7割が「現在のまま現在の住宅で暮らしたい」との意向
- 転居したい理由は「交通や買物が不便」、次いで「人付き合いがわずらわしい」「道路・公園等の都市基盤」「教育環境に不満」の順
- 老後については「現在の住まいに住みつづけたい」、次いで「緊急体制のある住まいで暮らしたい」
- 今後の住宅施策に対しては「高齢者・障がい者等のための住宅施策」が最も多く、次いで「住民どうしのルールづくり」

今後の居留意向について、76%が「現在の住まいに住み続けたい」と回答している。

「転居したい」との回答は12%と少ないが、泗水西小学校区、泗水東小学校区においては「菊池市から出たい」といった回答が他の小学校区に比べてやや多い。

「転居したい」理由は「交通や買物が不便」「人付き合いがわずらわしい」「道路・公園等の都市基盤が整っていない」等が多い。

老後については、「現在の住まいに住み続けたい」との回答が41%と最も多く、次いで「緊急体制のある住まいで暮らしたい」と回答が22%である。

今後の住宅施策については、「高齢者・障がい者等のための住宅施策」が最も多く、次いで「空き家利用のための貸し借りの仕組みづくり」である。

② 課題

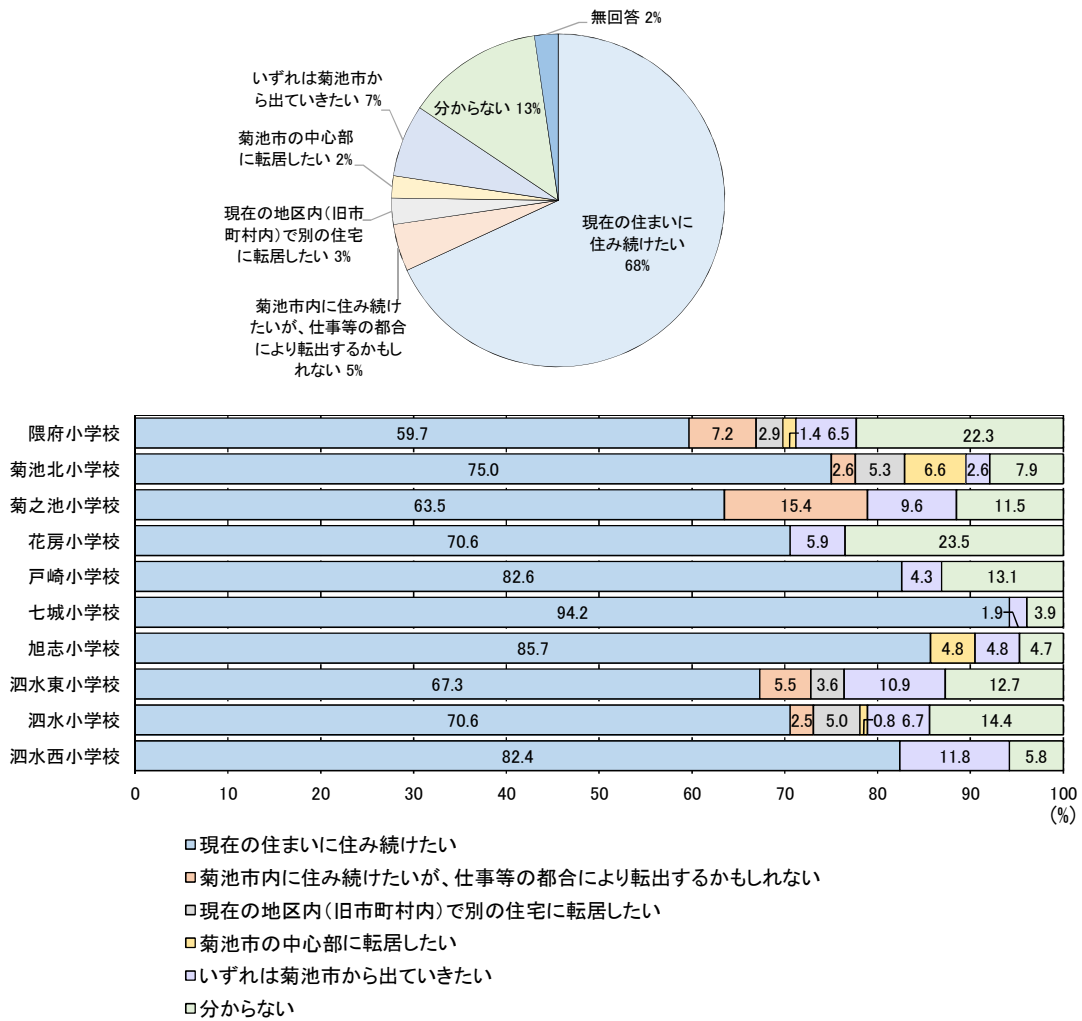
■高齢者や障がい者も安心して生活できる定住環境の継続的な整備が必要

「現在の住まいに住み続けたい」「高齢者・障がい者等のための住宅施策」といった意向が多い。

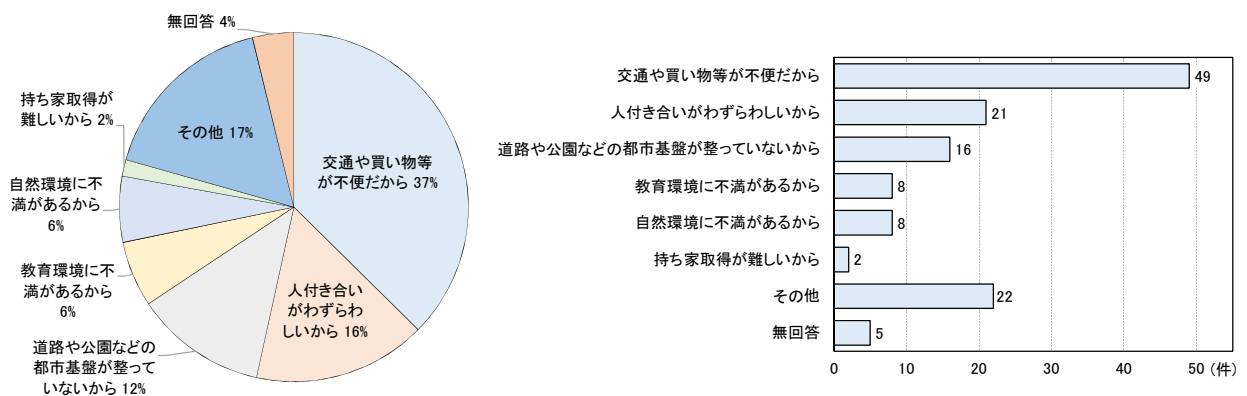
このため、市民の誰もが安心して住み続けられるような住宅づくりや住環境整備の推進が求められる。

また、交通の利便性や買物・通院等の利便性等に対する不満も多いことから、公共交通手段の利便性の向上や道路ネットワークの充実・強化を図る必要がある。

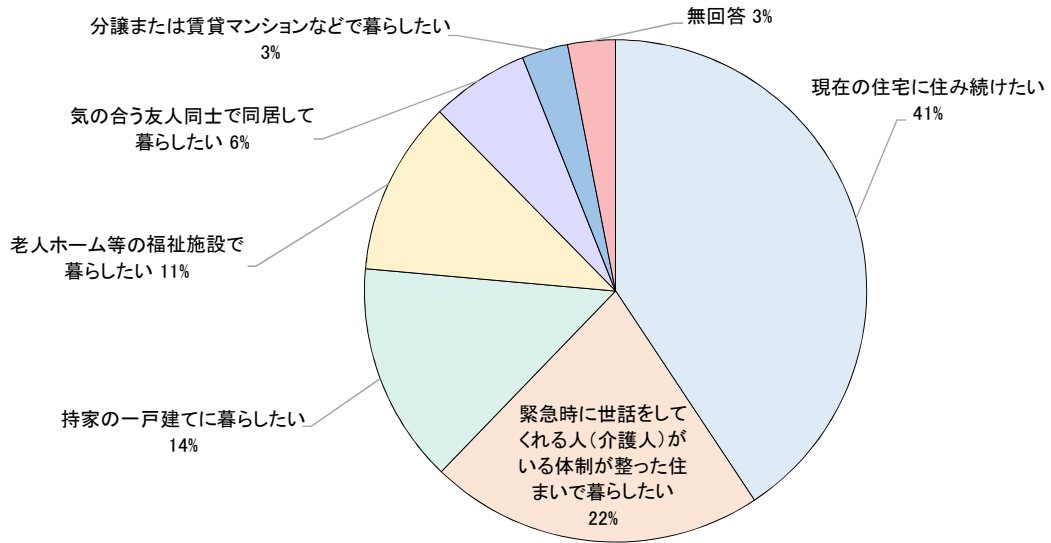
■ 今後の居住意向



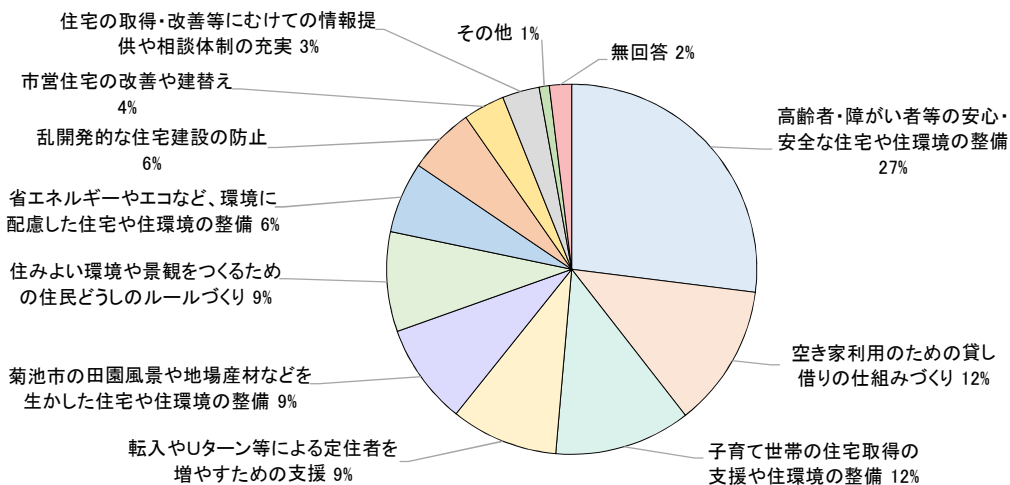
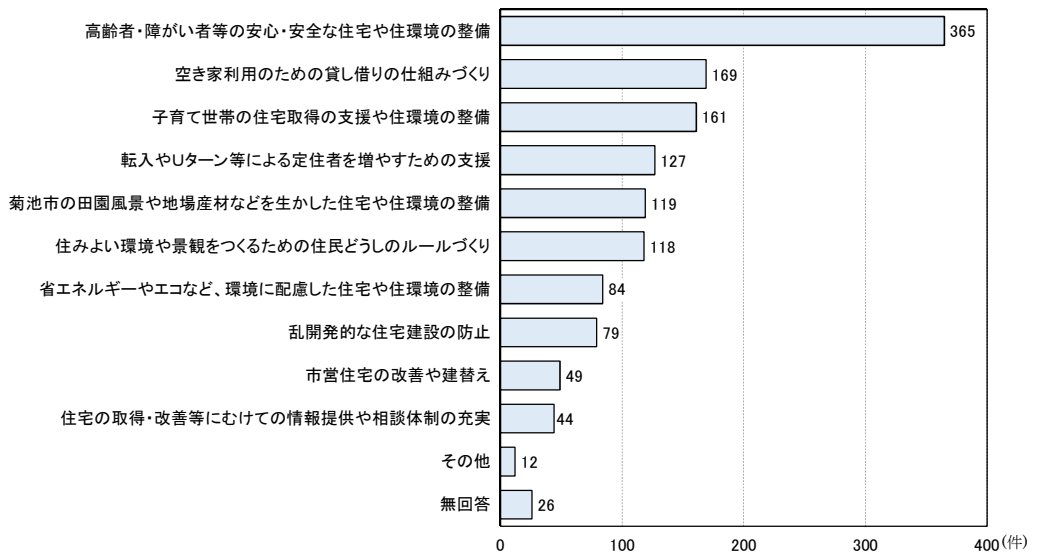
■ 転居したい理由



■ 老後の住まいの希望



■ 住宅施策に対する希望



(4) 市営住宅の適切な維持管理や計画的な改善の推進

① 現在の住宅・団地まわりの環境に対する評価（市営住宅居住者意向調査結果）

- 住宅に対しては「広さ」「部屋数や間取り」「日当たり・通風し」に満足、「浴室の設備」「遮音性・防音性」「遮断性（冷暖房の効果）」「傷み具合や汚れなど」等に不満
- 団地まわりの環境に対しては「公民館や集会施設など」「緑・水辺など自然とのふれあい」「団地まわりの景観」には満足、「子どもの遊び場や公園など」「犯罪などに対する安全性」等に不満

市営住宅については、「広さ」「部屋数や間取り」「日当たり・風通し」に対しては満足系の回答が多いが、「浴室の設備」「傷み具合」に対して不満という回答が多い。

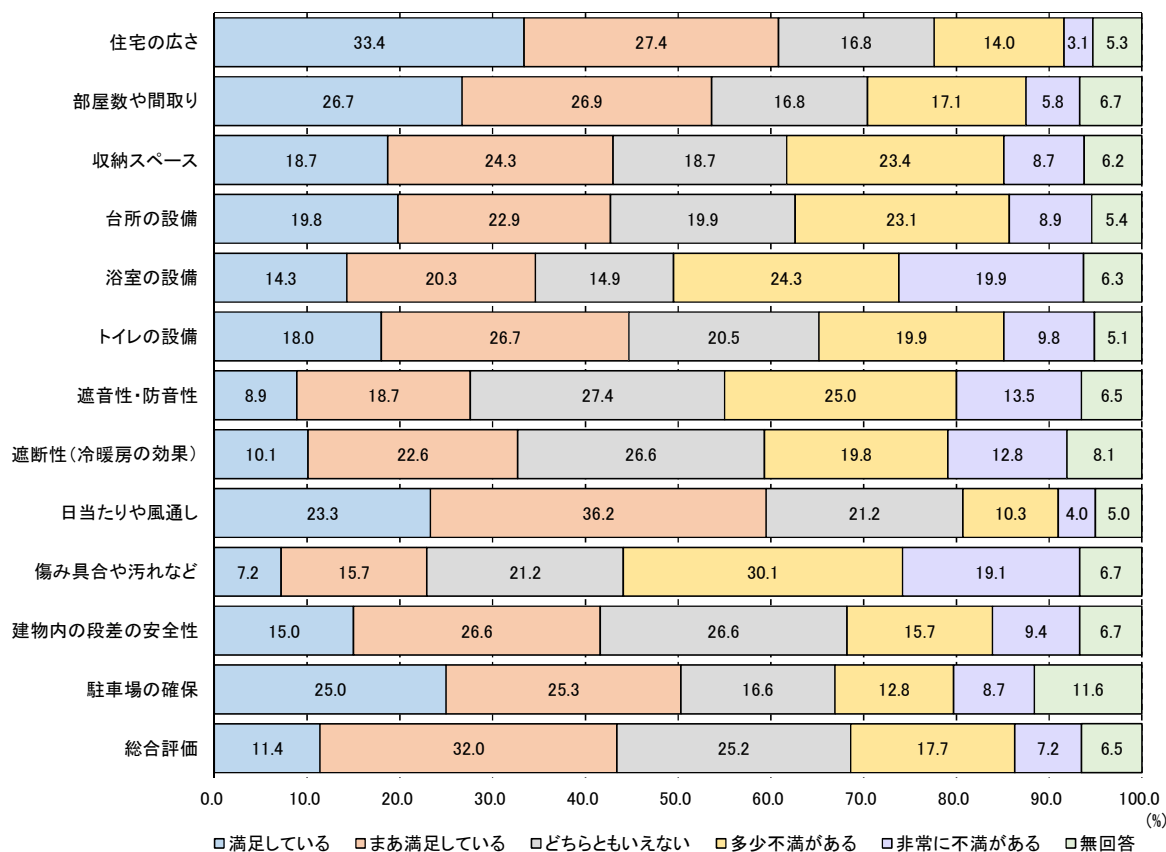
また、団地まわりの環境については「公民館や集会施設など」「緑・水辺など自然とのふれあい」「団地まわりの景観」等に満足系の回答が多い。これに対して「子どもの遊び場や公園など」「犯罪などに対する安全性」で不満が多い。

② 課題

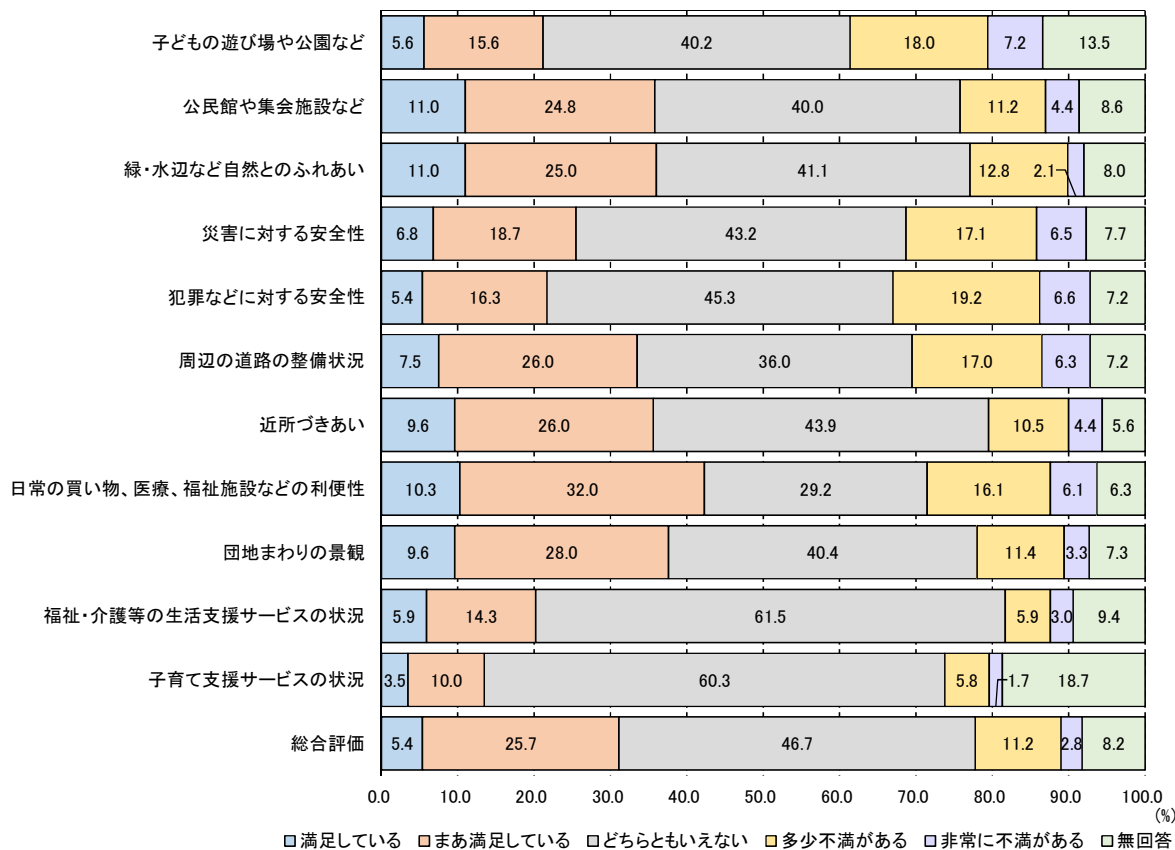
■公営住宅の適切な維持管理と計画的な建替・改善の推進が必要

住宅や周辺環境に対する不満は、概ね老朽化した団地に多いため、今後も適切な維持管理と、計画的な建替・改善を進めていく必要がある。

■ 現在の住宅に対する評価



■ 団地まわりの環境に対する評価



(5) 市営住宅におけるセーフティネット機能の充実

① 今後に対する意向（市営住宅居住者意向調査結果）

- 半数以上が「できる限り現在の市営住宅に住み続けたい」、23%が「当分の間は住み続けたい」と回答
- 「近々に転居予定」と「転居したいが適当な住宅が見つからない」をあわせて8%
- 転居したい理由は、「持家を購入又は建てるから」が32%、「家賃が高いから」は30%
- 建替・改善については、「住戸の改善のみでよい」が40%、「現在のままでよい」が39%とほぼ同数
- 今後の住宅施策に対しては、市民アンケート同様に「高齢者・障がい者等のための住環境の整備」が29%、「市営住宅の改善や建替え」が13%

「できるかぎり現在の市営住宅に住み続けたい」は57%、「当分は住み続けたい」は23%が回答している。

転居したいとの回答は8%と少ないが、その理由としては「持家を購入又は建てるから」が32%、「家賃が高いから」が30%とほぼ同数である。

また、建替や住戸改善については、40%が「住戸の改善のみでよい」と回答し、39%が「現在のまま」と回答している。

さらに、今後の住宅施策については、市民アンケート同様に第1位は「高齢者・障がい者のための住環境の整備」が29%で最も多く、次いで「市営住宅の改善や建替」が13%である。

② 課題

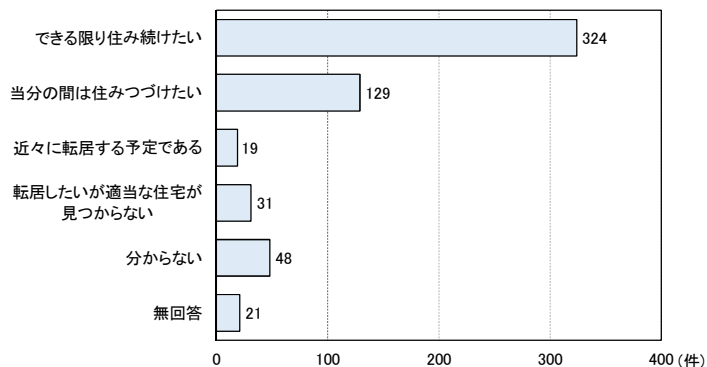
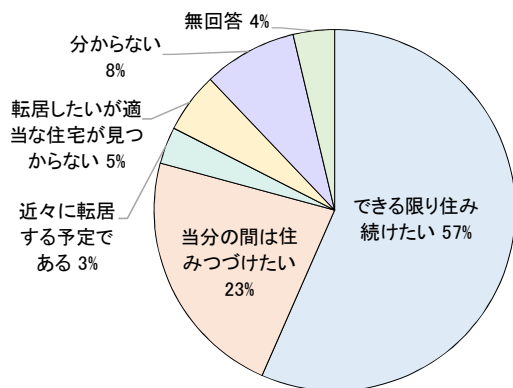
- 住宅困窮世帯に対するセーフティネット機能の充実が必要
- 高齢者・障がい者等に配慮した市営住宅ストックの形成が必要

市営住宅の設備や老朽化への不満はあるものの、約8割が「市営住宅に住み続けたい」と回答している。また、「家賃が高い」等という理由から市営住宅の建替については「住戸の改善のみでよい」という回答が多い。

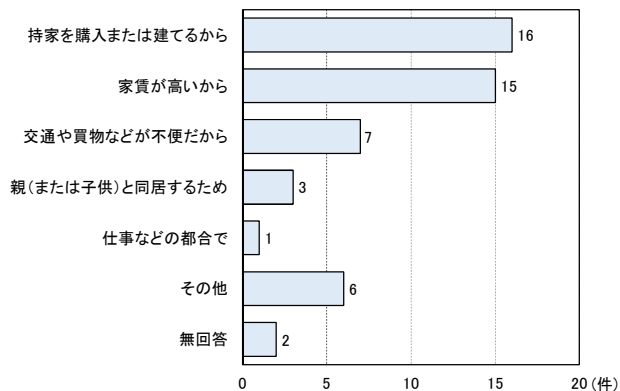
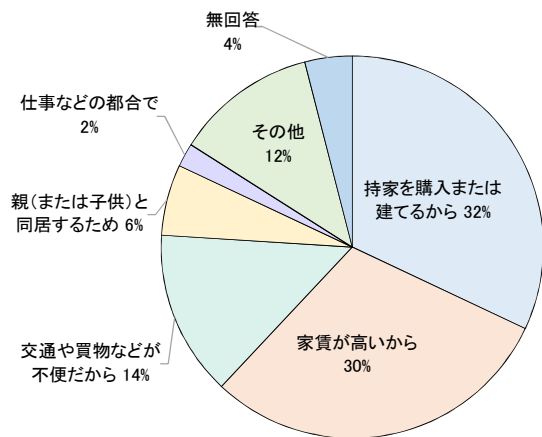
今後の住宅施策については「高齢者・障がい者のための住環境の整備」や「市営住宅の改善や建替え」が望まれている。

このような状況から、市営住宅の設備の見直しや建替の検討や、高齢者・障がい者等に配慮した住戸・団地まわりの改善を図ることが求められる。

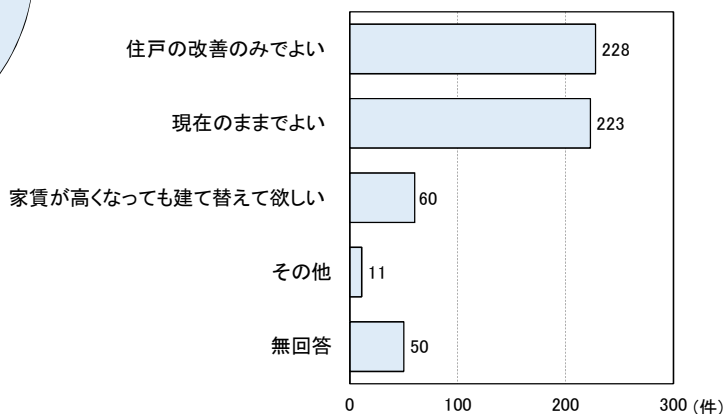
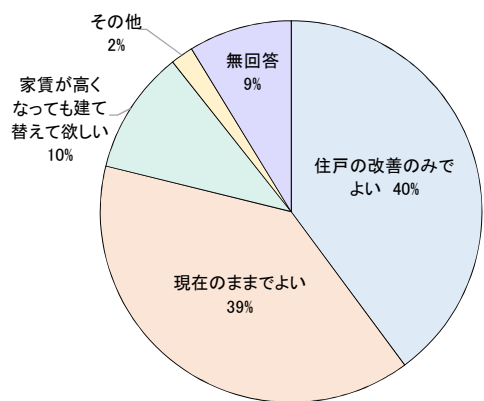
■ 今後の居住意向



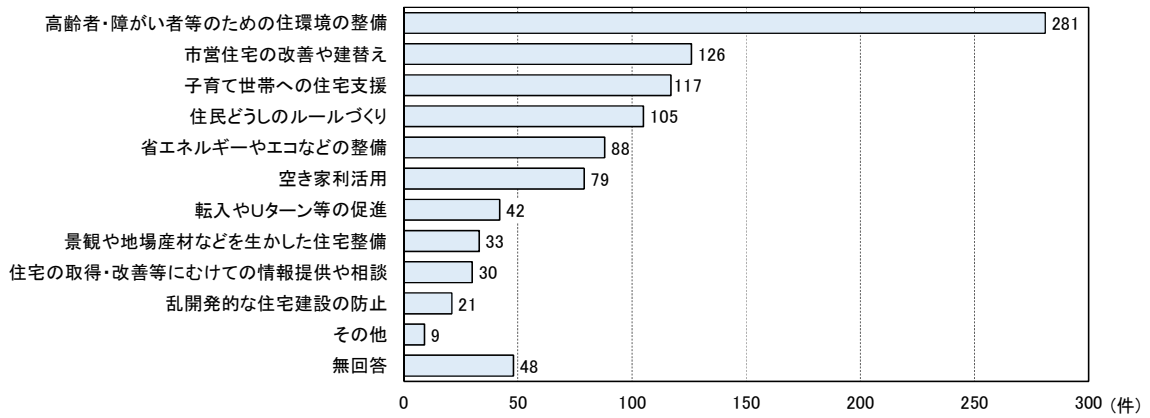
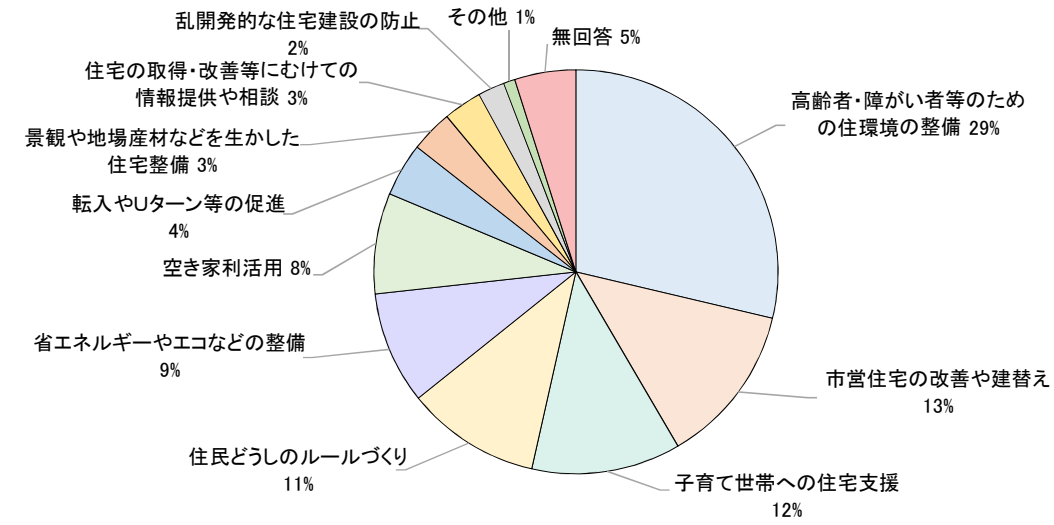
■ 転居したい理由



■ 建替・改善に対する希望



■ 今後の住宅施策に対する希望



7. 現状と課題からみた住宅・住環境整備の方向性

