

湯前町住生活基本計画

令和6年3月

湯 前 町

目 次

第 1 章	計画の目的等	1
1-1	計画の目的・位置づけ	1
1-2	計画の期間	3
1-3	計画策定のフロー	3
第 2 章	住宅事情	4
2-1	本町の概況	4
2-2	住宅施策の状況	10
第 3 章	住宅需要等	18
3-1	住宅ストックの状況	18
3-2	住宅市場の動向	25
第 4 章	町民の意識調査	28
4-1	意識調査の概要	28
4-2	町民アンケート調査	29
4-3	町営住宅入居者アンケート調査	36
第 5 章	住生活の課題	39
5-1	社会環境の変化からの課題	39
5-2	上位・関連計画からの課題	39
5-3	住宅ストックからの課題	40
5-4	住宅施策からの課題	40
第 6 章	計画の基本理念・目標	41
6-1	基本理念	41
6-2	目標と基本方針	42
第 7 章	住宅施策の推進	45
7-1	目標 1：環境に優しい持続可能な住生活を実現する住宅施策	45
7-2	目標 2：多様な住宅需要に対応した住生活を実現する住宅施策	49
7-3	目標 3：住宅ストックを活かした住生活を実現する住宅施策	53
7-4	目標 4：安全・快適で新しいライフスタイルの住生活を実現する住宅施策	58
第 8 章	計画推進の方策	63
8-1	官民共同による取り組み	63
8-2	事業の進行管理	64

資 料.....	65
湯前町住宅に関する町民アンケート調査結果.....	65
湯前町住宅に関する町民アンケート調査票.....	70
湯前町営住宅に関する入居者アンケート調査結果.....	74
湯前町営住宅に関する入居者アンケート調査票.....	78

第 1 章 計画の目的等

1-1 計画の目的・位置づけ

(1)計画の背景

我が国の高度経済成長期においては、人口の増加とともに住宅の需要が急速に高まったことにより、公的住宅だけでなく民間においても住宅の量を確保することに重点が置かれた。これにより、住宅ストックの確保とともに近代的住宅設備の整備や住宅環境の充実によって、居住水準の向上などに一定の成果をあげてきた。

その後、生活様式の多様化、さらなる住宅設備の進展・高度化などの住生活を取り巻く様々な社会経済情勢が変化してきたことにより、これまでの住宅の量の確保から住宅の質の向上が住生活の大きな課題となってきた。また、単身高齢世帯や障がい者、子育て世帯等の住宅確保に配慮が必要な人への的確な住宅セーフティネットワークの構築が求められている。

このような状況を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を、総合的かつ計画的に推進する住宅政策の指針等を定めた住生活基本法が、平成 18 年 6 月に制定された。これに基づき国では「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3 年 3 月）を策定し、熊本県では「熊本県住生活基本計画（住宅マスタープラン）」（令和 4 年 3 月）を策定した。

■住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）抜粋

（目的）第 1 条

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(2)計画の目的

本町では、平成 26 年 3 月に「湯前町住生活基本計画」を策定し、長期の住宅政策の方針に沿った住宅政策に取り組んできた。この計画の目標年度の令和 5 年度までの施策の評価を行い、本町の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための「湯前町住生活基本計画」を改定する。

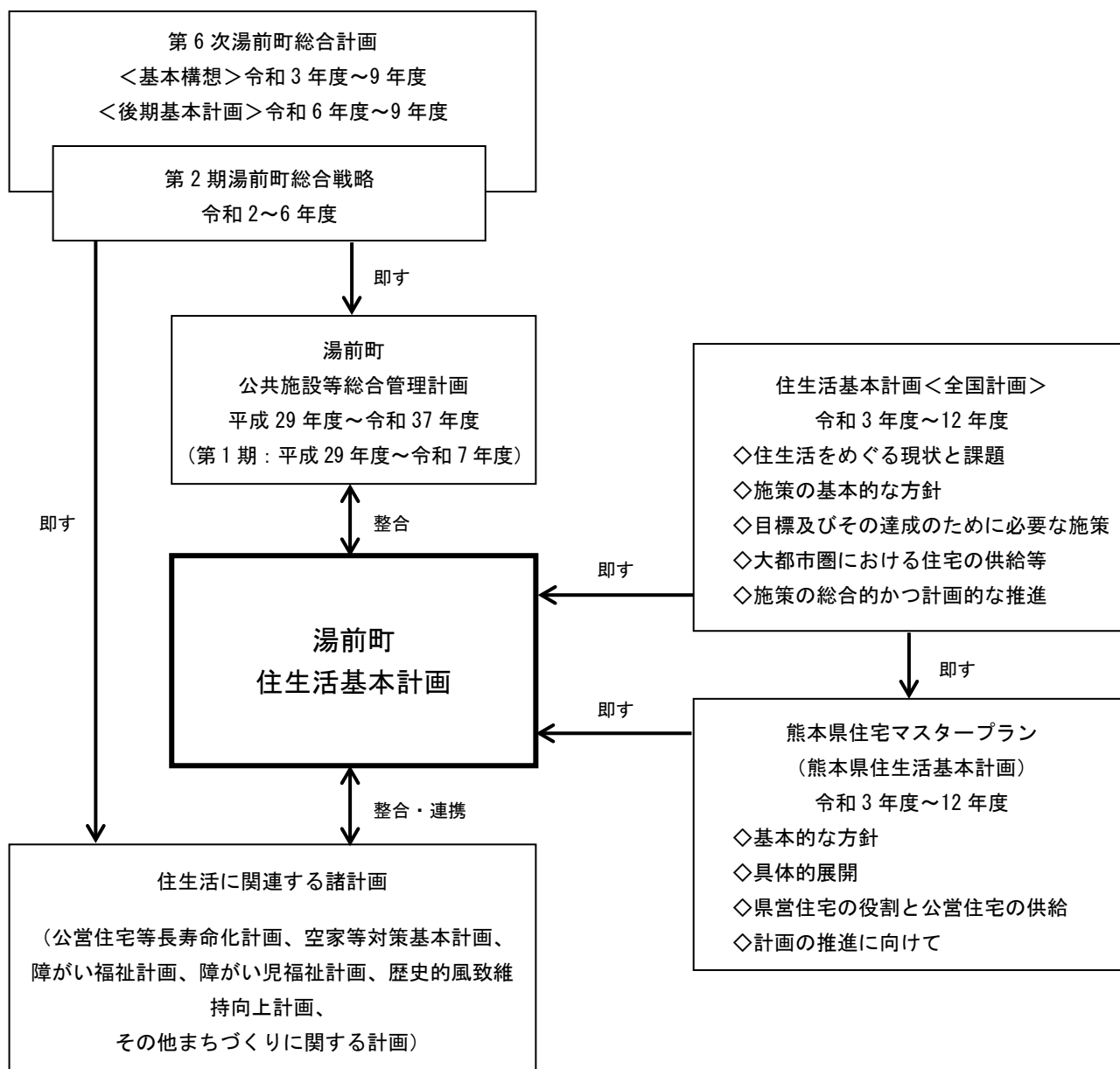
なお、計画策定にあたっては、住生活に関する住民のアンケート調査を実施し、その調査結果を反映した。

(3)計画の位置づけ

本計画は、「第6次湯前町総合計画」を上位計画、住生活基本法に基づく「熊本県住宅マスタープラン（熊本県住生活基本計画）」を関連計画とし、本町が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとして位置づける。

また、公営住宅等長寿命化計画、空家等対策基本計画や福祉計画など関連する諸計画との整合・連携を図るものとする。

■計画の位置づけ



1-2 計画の期間

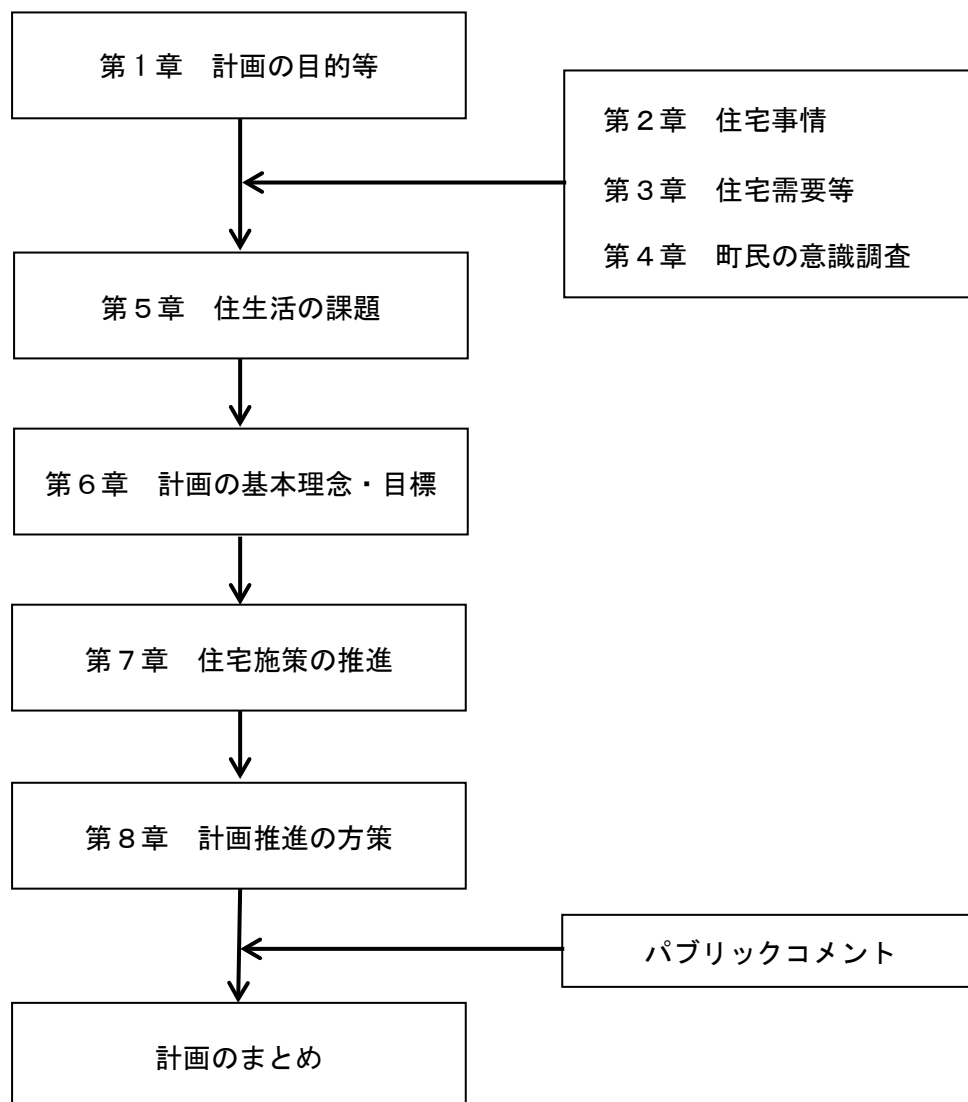
本計画の計画期間は、10年間（令和6年度から15年度まで）とする。

なお、本町総計画の改定やその他上位計画の見直し、さらには社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行うものとする。

1-3 計画策定のフロー

本計画の策定フローは、次のとおりである。

■計画策定フロー



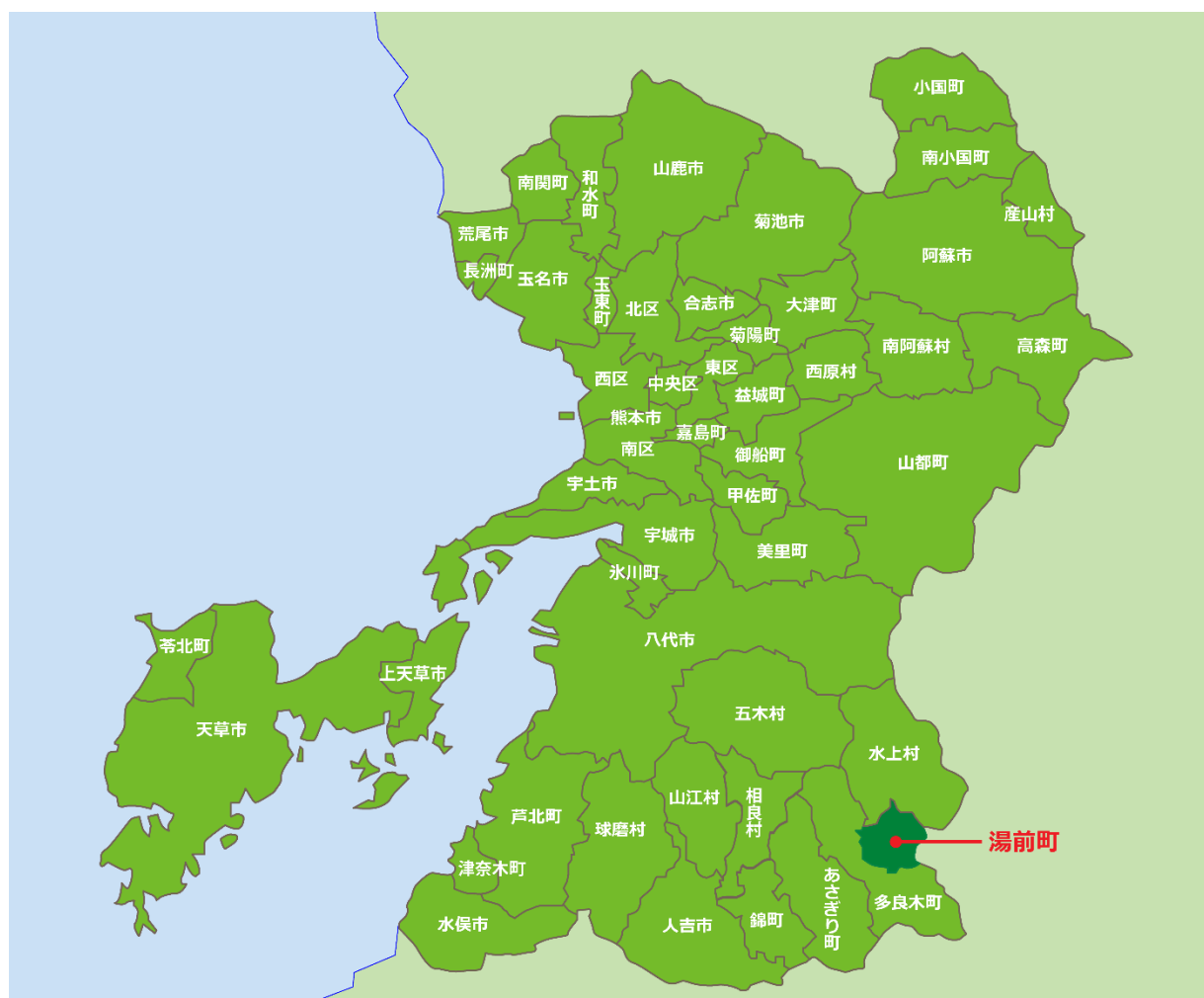
第2章 住宅事情

2-1 本町の概況

(1)位置

本町は、熊本県の南東部に位置し、球磨川の上流域にある。北は水上村、西と南は多良木町、東は宮崎県西米良村と接している。

■本町の位置



(2)地勢等

人吉盆地の東端部であることから、本町西部の球磨川沿岸では平坦地形であるが、それを囲むように東部、南部は急峻な地形となっている

湯前町史によると、縄文時代に古城（ふるじょう）台地に一大集落地があったとされ、古くから拓かれていた地域である。

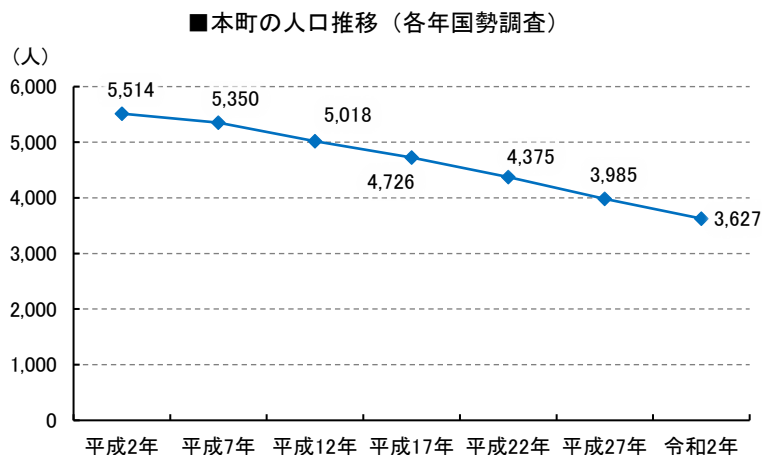
本町の総面積は 4,837ha で、このうち森林が 3,586ha（総面積の 74.1%）、農地面積が 667ha（同 13.8%）で、宅地はわずか 150ha（3.1%）である。

(3)人口・世帯数

①人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本町の令和2年の人口は3,627人である。

平成2年以降の人口推移を見ると、減少が続いており、平成2年から令和2年までの30年間で、1,887人（減少率34.2%）が減少した。



②人口構成

国勢調査により令和2年の本町の人口構成を「年少人口（15歳未満）」、「生産年齢人口（15～64歳）」、「老年人口（65歳以上）」の3区分で見ると、もっとも多いのは「生産年齢人口」の1,635人で（総人口の45.1%）、次いで「老年人口」の1,601人（同44.1%）、「年少人口」の391人（13.2%）である。これを長崎県全体の各割合と比較すると、本町の「老年人口」の割合は12.7ポイント高く、「年少人口」及び「生産年齢人口」の割合は低い。

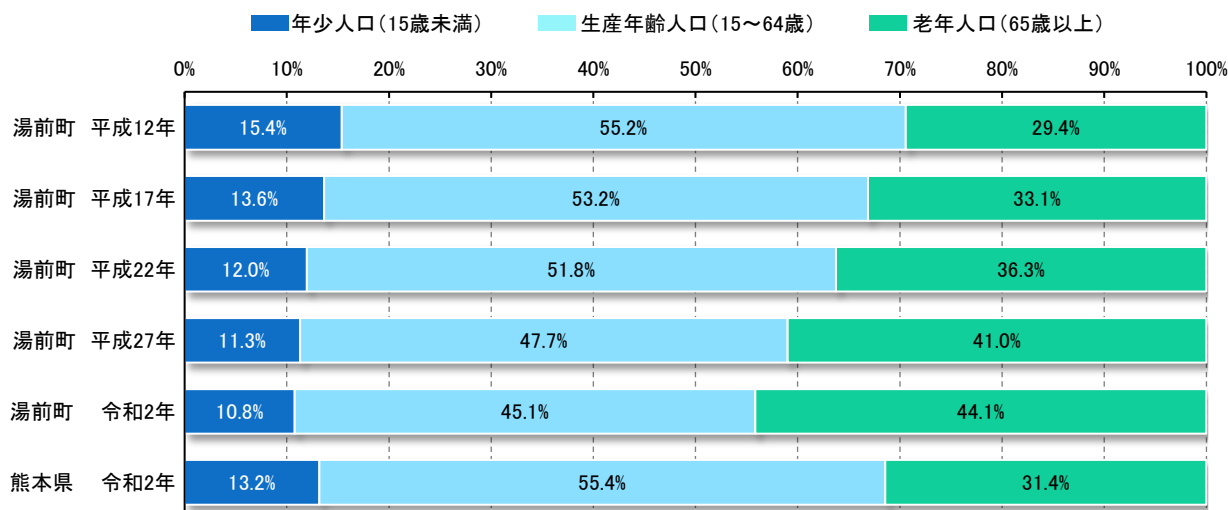
本町の「老年人口」の割合は年々増加を続けている一方で、「年少人口」及び「生産年齢人口」の割合は減少傾向にあり、少子高齢化が進行している。

■年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）

単位：人

		年少人口 (15歳未満)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)	計
湯前町	平成12年	771	2,770	1,477	5,018
	平成17年	645	2,516	1,565	4,726
	平成22年	523	2,266	1,586	4,375
	平成27年	450	1,902	1,633	3,985
	令和2年	391	1,635	1,601	3,627
熊本県	令和2年	229,016	963,053	546,232	1,738,301

■年齢3区分別人口構成割合の推移（各年国勢調査）

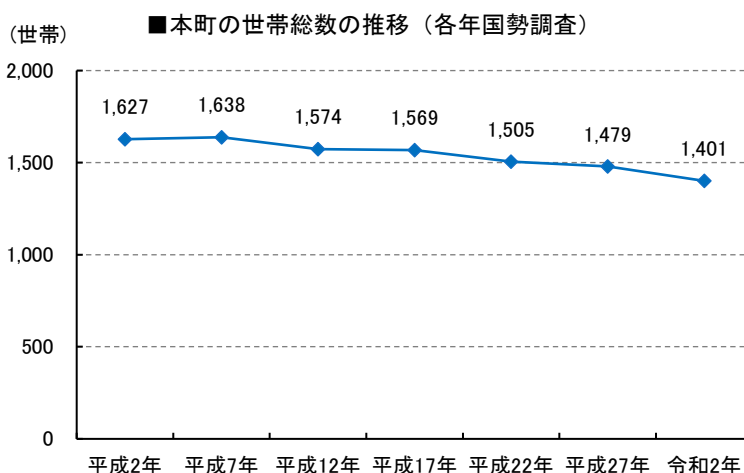


③世帯数

国勢調査によると、本町の令和2年の世帯の総数は1,401世帯である。

平成2年以降の世帯の総数の推移をみると、平成2年から平成7年にはわずかながら増加したが、その後減少に転じた。

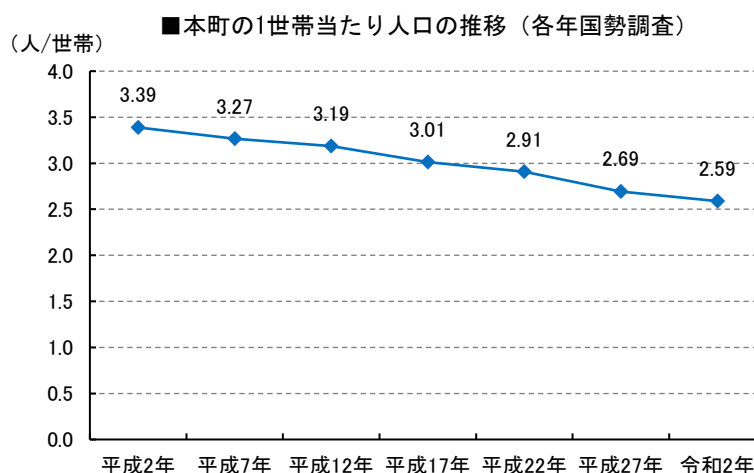
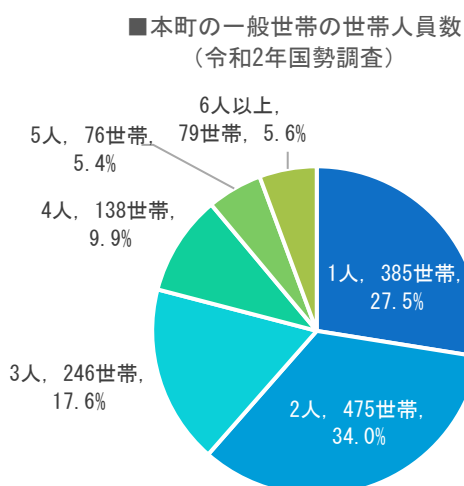
令和2年の世帯総数のうち、一般世帯数（住居と生計を共にしている人の集まりの世帯）は1,399世帯であり、施設等の世帯（寮、病院、療養所等の世帯）は2世帯である。



④1世帯当たり人員

本町の施設等の世帯を除く一般世帯の世帯の1世帯当たりの人員数をみると「2人」がもっとも多く475世帯（一般世帯数の34.0%）である。次いで「1人」385世帯（同27.5%）、「3人」246世帯（同17.6%）の順である。

本町の1世帯当たりの人口（総人口/総世帯数）の推移をみると、令和2年で2.59人/世帯で、平成2年以降の推移をみると、減少が続いている。



⑤家族構成

令和 2 年の国勢調査により世帯の家族構成をみると、「単独世帯」が 385 世帯（一般世帯数の 27.5%）でもっとも多く、次いで「夫婦のみの世帯」329 世帯（同 23.5%）である。

■本町の一般世帯の家族構成（令和 2 年国勢調査）

一般世帯	親族のみの世帯					非親族を含む世帯	単独世帯	不詳
	核家族				核家族以外の世帯			
	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	男親と子供から成る世帯	女親と子供から成る世帯				
1,399 世帯 (100.0%)	329 世帯 (23.5%)	242 世帯 (17.3%)	18 世帯 (1.3%)	148 世帯 (10.6%)	274 世帯 (19.6%)	3 世帯 (0.2%)	385 世帯 (27.5%)	0 世帯 (0.0%)

⑥子育て世帯

令和 2 年の国勢調査により子育て世帯の状況をみると、「6 歳未満世帯員のいる一般世帯」は 82 世帯（一般世帯数の 5.9%）、「12 歳未満」164 世帯（同 11.7%）、「15 歳未満」197 世帯（同 14.1%）、「18 歳未満」227 世帯（同 16.2%）であり、いずれも熊本県平均の割合より小さい。

■子育て世帯の状況（令和 2 年国勢調査）

	一般世帯数	うち 6 歳未満世帯員のいる一般世帯	うち 12 歳未満世帯員のいる一般世帯	うち 15 歳未満世帯員のいる一般世帯	うち 18 歳未満世帯員のいる一般世帯
湯前町	1,399 世帯 (100.0%)	82 世帯 (5.9%)	164 世帯 (11.7%)	197 世帯 (14.1%)	227 世帯 (16.2%)
熊本県	716,740 世帯 (100.0%)	61,709 世帯 (8.6%)	106,789 世帯 (14.9%)	128,482 世帯 (17.9%)	149,965 世帯 (20.9%)

⑦高齢者世帯

令和 2 年の国勢調査により高齢者世帯の状況をみると、一般世帯のうち「65 歳以上世帯員がいる世帯」は 993 世帯（一般世帯数の 71.0%）である。これは熊本県平均割合に比べ 24.4 ポイント高い。

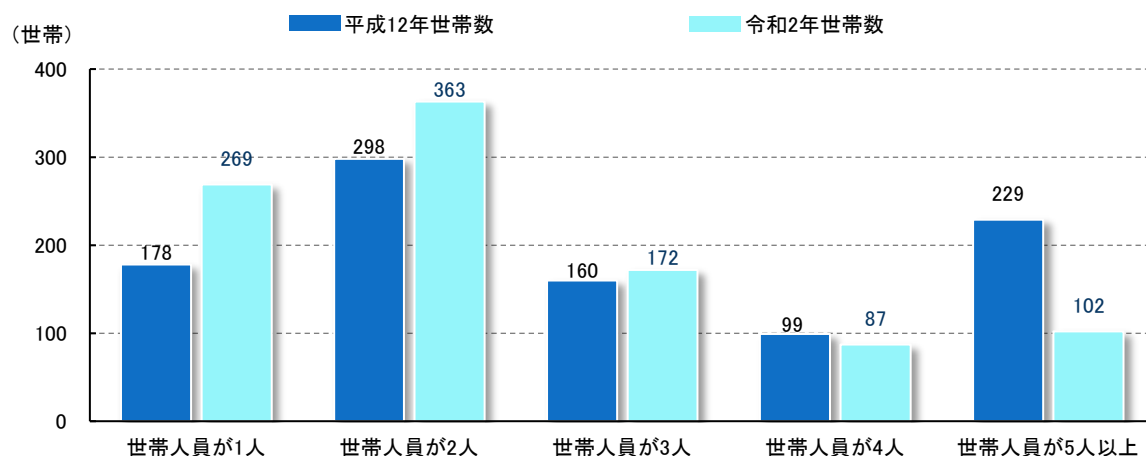
このうち「世帯人員は 1 人」で「65 歳以上世帯」、すなわち単身高齢者世帯は 269 世帯（同 19.2%）であり、これは熊本県平均割合より 6.3 ポイント高い。

■高齢者世帯の状況（令和 2 年国勢調査）

	一般世帯数	うち 65 歳以上世帯員がいる世帯	うち世帯人員が 1 人	
				うち 65 歳以上世帯
湯前町	1,399 世帯	993 世帯 (71.0%)	385 世帯 (27.5%)	269 世帯 (19.2%)
熊本県	716,740 世帯	334,262 世帯 (46.6%)	242,940 世帯 (33.9%)	92,410 世帯 (12.9%)

一般世帯のうち「65 歳以上世帯員がいる世帯」の世帯人員別の推移をみると、「世帯人員が 1 人（単身高齢者世帯）」、「世帯人員が 2 人」及び「世帯人員が 3 人」の世帯は平成 12 年から令和 2 年において増加している。

■高齢者のいる世帯の世帯人員別世帯数の推移（各年国勢調査）



⑧将来の人口・世帯数

本町の将来の人口（平成 30 年国立社会保障・人口問題研究所による推計値）及び世帯数（世帯数推計プログラム-国土交通省国土技術政策総合研究所より算出）を整理する。

人口は年々減少を続け、令和 27 年には 1,880 人と推計されており、これは令和 2 年の人口（3,627 人）から 48.2%減である。

世帯数も減少を続け、令和 27 年には 805 世帯と推計されている。

■人口の推計（平成 30 年国立社会保障・人口問題研究所）

	実績値	推計値					
	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
計	3,985	3,584	3,207	2,840	2,504	2,182	1,880
0～4 歳	143	117	96	80	66	51	41
5～9 歳	152	144	120	99	83	68	52
10～14 歳	155	147	140	116	96	81	66
15～19 歳	135	101	96	91	76	62	52
20～24 歳	85	61	46	44	41	34	29
25～29 歳	119	92	66	49	47	45	38
30～34 歳	145	120	93	67	51	49	47
35～39 歳	161	149	125	97	70	53	51
40～44 歳	187	159	147	124	97	70	52
45～49 歳	216	185	158	146	124	96	70
50～54 歳	249	214	184	157	146	123	96
55～59 歳	296	252	217	187	160	149	126
60～64 歳	309	290	249	214	184	159	147
65～69 歳	380	299	281	242	208	180	154
70～74 歳	292	357	282	265	228	197	171
75～79 歳	295	260	319	253	239	206	178
80～84 歳	296	243	217	268	213	203	175
85～89 歳	241	224	187	167	211	169	163
90 歳～	129	170	184	174	164	187	172
（再掲）0～14 歳	450	408	356	295	245	200	159
（再掲）15～64 歳	1,902	1,623	1,381	1,176	996	840	708
（再掲）65 歳以上	1,633	1,553	1,470	1,369	1,263	1,142	1,013

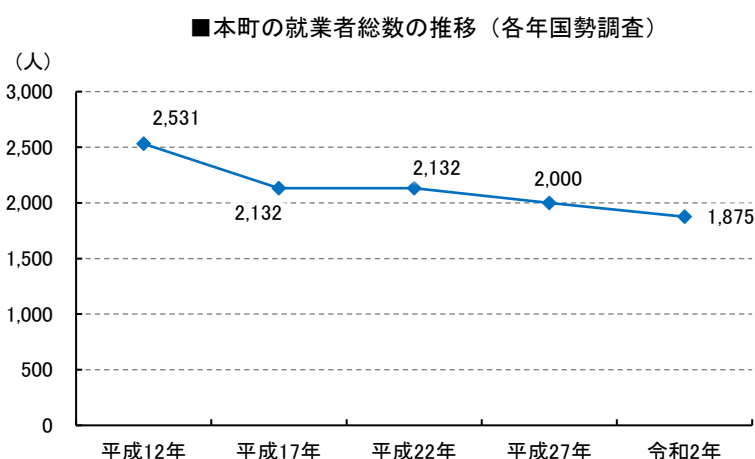
■世帯数の推計（世帯数推計プログラム-国土交通省国土技術政策総合研究所より算出）

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
計	1,477	1,372	1,260	1,145	1,033	921	805
20 歳未満	0	0	0	0	0	0	0
20～24 歳	13	10	7	7	7	5	4
25～29 歳	12	10	7	5	5	5	4
30～34 歳	26	21	17	13	10	9	9
35～39 歳	43	44	36	30	23	17	17
40～44 歳	51	44	43	35	29	23	17
45～49 歳	67	55	48	47	39	32	25
50～54 歳	101	85	72	64	64	52	44
55～59 歳	139	122	102	87	77	78	63
60～64 歳	161	157	138	116	99	86	83
65～69 歳	216	159	153	136	115	98	81
70～74 歳	159	208	155	149	133	114	96
75～79 歳	175	150	194	147	143	126	106
80～84 歳	164	140	124	159	122	118	105
85 歳以上	150	169	162	149	167	155	149

(4) 就業者の状況

① 就業者総数

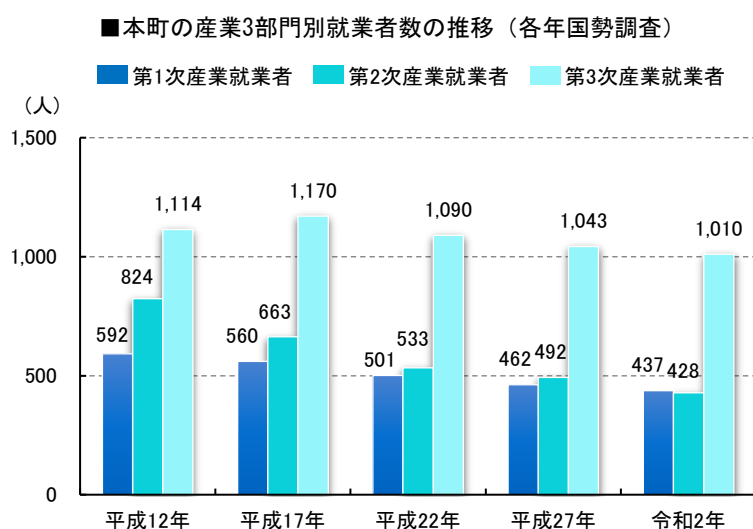
令和 2 年の国勢調査により本町の就業者総数は、1,875 人で平成 12 年以降の推移をみると減少の傾向である。



② 産業 3 部門別就業者

国勢調査により産業 3 部門別の就業者の推移をみると、平成 12 年から 17 年の第 3 次産業就業者は増加したもののその後減少に転じている。第 1 次及び第 2 次産業の就業者数は平成 12 年以降減少を続けている。

平成 27 年までは第 3 次産業就業者がもっとも多く、次いで第 2 次、第 1 次の順であったが、令和 2 年では第 2 次産業就業者数は 428 人（就業者総数の 22.8%）で、第 1 次産業就業者数の 437 人（同 23.3%）より少なくなった。



2-2 住宅施策の状況

(1) 上位・関連計画

① 第6次湯前町総合計画

本町の目指す将来像を明らかにし、その実現のための取り組みの方向性を体系的に示した総合計画を策定している。

■ 第6次湯前町総合計画の概要

計画期間	基本構想：令和3年度～令和9年度 後期基本計画：令和6年度～令和9年度
基本構想の理念	○安全で安心して生活を送ることができる、暮らしやすいまちづくり ○美しい自然環境、豊かな歴史などの地域資源を生かしたまちづくり ○未来につながる人や資源を最大限に活用する持続可能なまちづくり
将来都市像	マイ ホームタウン ゆのまえ ～人と自然と歴史が調和し、未来を創造する町～
将来像実現のための基本目標	1. 命を守る安心安全のまちづくり 2. 次世代につなぐ持続可能な産業づくり 3. ずっと住み続けられる安らぎの住環境づくり 4. ささえ愛で心温まる福祉づくり 5. 地域をつなぐ人づくり 6. みんなで描き育むまちづくり
後期基本計画 (住宅対策の基本方針)	○移住・定住の受け皿として新規町営住宅の建設や既存住宅の建替え・集約化、分譲地の整備を計画的に行います。あわせて個人住宅の新築への支援を行うことで、より効果的な住宅対策を推進します。 ○空き家は、リフォームなどの支援や空き家バンクでの利活用の促進をすることで、空き家になることへの予防や適正な維持・管理の啓発、活用を推進します。
住生活関連の施策	○住宅政策 ・町営住宅の整備 将来の人口・世帯動向や住宅の需要を把握し、子育て世帯や高齢者などにも配慮した町営住宅の計画的な整備を図ります。また、耐用年数を超過した住宅は、計画的な建替え・集約化を図ります。 ・分譲地の整備 生活利便性の良い地域にある未活用町有地などを、分譲地として計画的に整備することで、個人住宅の新築を促進します。 ・空き家対策 空き家バンクの利用を促進し、多様なニーズに応じた空き家情報の提供ができる体制の構築を図ります。また、リフォーム支援、解体支援により、空き家発生の抑制、移住定住や地域の活性化を行い、住民からの相談への対応をおこないながら、適正な維持・管理の啓発や活用の促進を図ります。 ・個人住宅の新築及び長寿命化への支援 個人住宅の新築やリフォームを支援することで、移住・定住を促進します。 新築への支援は、分譲地の整備とあわせて行うことで、より効果的に移住定住を促進します。 ○林業の振興 ・地域産材の需要拡大と付加価値供給 地域で生産された木材を地域内で消費する地産地消の体制の構築を推進するため、公共施設の木造・木質化や木造住宅などでの地域産材利用を促進し、地域内での需要拡大を図ります。

②第2期湯前町総合戦略

持続可能なまちづくりを推進していくため、「しごと」と「ひと」の好循環をつくり、その好循環を支える「まち」の活性化に向けた具体的な施策を掲げ、地方創生に向けた取組を「選択」と「集中」により進めることを目的として「第2期湯前町総合戦略」を策定している。

■第2期湯前町総合戦略の概要

計画期間	令和2年度～令和6年度
目指すべき将来の方向性	①若い世代の転入促進と出生数の増加 ②誇りや愛着を育み、ずっと住み続けたいまちの実現
戦略の基本目標	○力強い産業としごと創生 ○誇れる・選ばれるまち創生 ○未来を担う若い世代の希望創生
住生活関連の施策	○U・I・Jターン受け入れの仕組みづくり ・住宅・空き家リフォーム等補助事業 ・湯前町移住支援金事業 ・地域おこし協力隊活用事業 ○災害に強いまちづくりの推進 ・災害に強いまちづくり事業 ○若い世代のための住環境整備 ・町営住宅建設事業 ・宅地分譲地整備事業 ・新築応援事業

③湯前町公共施設等総合管理計画

本町が所有する公共施設等について、総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針針を定めている。

■湯前町公共施設等総合管理計画の概要

計画期間	平成29年度～令和37年度（第1期：平成29年度～令和7年度）
公営住宅の基本方針	○維持管理の方針 ①管理する町営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。 ②町営住宅の定期的な点検を実施する。 ③町営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。 ○長寿命化の方針 ①予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。 ②耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの削減を図る。 ○建替えに関する方針 ①さまざまなライフスタイルが生まれている現状で、湯前町においては子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように住民ニーズに応じた住宅の提供を目指す。 ②今後、急速に進行していくことが予測される高齢化社会への対応も含め、良好な居住水準が確保されるように、必要な改善事業を実施していく。 ③地域に貢献できるコミュニティ形成が可能である住宅の整備を推進するため、建替え事業の際には団地の集約等も検討する。

④住生活基本計画（全国計画）

令和３年３月、住生活基本計画（全国計画）を改定。住生活基本法第１５条第１項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。

■住生活基本計画（全国計画）の概要

計画期間	令和３年度から令和１２年度までの１０年間
施策の基本的な方針及び目標	【社会環境の変化からの視点】 目標１ 「新たな日常」や ＤＸ の進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標２ 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 【居住者・コミュニティからの視点】 目標３ 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標４ 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標５ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 【住宅ストック・産業からの視点】 目標６ 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標７ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標８ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
基本的な施策における公営住宅等に関する事項（抜粋）	○セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保＜目標２＞ ○住宅団地での建替や再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備＜目標３＞ ○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進＜目標５＞ ○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、ＰＰＰ／ＰＦＩ も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進＜目標５＞

⑤熊本県住宅マスタープラン（熊本県住生活基本計画）

住生活基本法第１７条に規定する都道府県の住生活基本計画であり、熊本県の住宅施策の基本となる計画である。

■熊本県住宅マスタープラン（熊本県住生活基本計画）の概要

計画期間	令和３年度から令和１２年度までの１０年間
基本理念	持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現
将来像	将来像１ 誰もが安心して暮らせる住生活 将来像２ 安全・快適に暮らせる住生活 将来像３ 持続可能な社会で暮らせる住生活 将来像４ 地域に愛着を持って暮らせる住生活 将来像５ 災害に備え安心して暮らせる住生活
基本目標	＜基本目標１ 住宅セーフティネットの確立＞ ＜基本目標２ 質の高い住宅ストックへの更新＞ ＜基本目標３ 住宅循環システムの構築＞ ＜基本目標４ 魅力的な住環境の形成＞

(2)住宅施策の実施状況

上位計画・関連計画により位置づけられている事業施策の実績、評価、課題を以下のとおり整理する。

■住宅施策の実施状況

①宅地分譲地整備事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	総務課・建設水道課
事業内容	・生活利便性の良い地域にある未活用町有地などを、分譲地として整備する。 (測量、設計、整備)		
達成すべき目標	良好な住環境の整った住宅地を供給し、移住・定住を図る。		
実績	令和5年度から着手		
目標に対する評価	初年度あるため、効果が測れていない。		
今後の課題	用地の取得から土地売買に至るまで数年かかる。		
事業継続の必要性	土地の取得が困難な場合が多く、移住・定住を促進するためにも、新築希望者への分譲地の整備が必要となる。		

②地域優良賃貸住宅整備事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	建設水道課
事業内容	将来の人口・世帯動向や住宅の需要を把握し、子育て世帯や高齢者などにも配慮した町営住宅の計画的な整備を図る。		
達成すべき目標	町営住宅の建設 7棟7戸		
実績	令和5年度 4棟4戸を新設		
目標に対する評価	生活利便性の良い地域に建設し、人口の流出を防ぐと共に、他町村からの転入により人口増加にも繋がった。		
今後の課題	老朽化している住宅の解体と、建替えによる転居の確保。		
事業継続の必要性	本町には民間の賃貸住宅が少なく、移住・定住を促進するためにも、新規町営住宅の建設や、既存住宅の建替え等が必要となる。		

③戸建て木造住宅耐震改修等事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	建設水道課
事業内容	耐震診断及び耐震改修の促進		
達成すべき目標	湯前町耐震改修促進計画に則り、住宅・建築物の耐震化の促進のため、住宅・建築物の所有者が耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境整備づくりを行い、地震による人的被害及び経済的被害を防止・軽減すること。		
	指標名称	当初数値	将来目標値
	耐震化率（木造住宅）	42%	95%
実績	令和３年度：１件　１,０００千円		
目標に対する評価	上記の実績によるが、昭和５６年以前の建物の割合が４２％と高く、未だ木造住宅耐震修繕の問題が潜在している。		
今後の課題	住宅所有者への耐震化を促すための制度周知（耐震診断・耐震改修の支援）を行う。熊本市では、ダイレクトメールを固定資産税の納付通知書送付の際に同封している。本町でも実践できる。		
事業継続の必要性	今後の大地震に備え、町民が安心して住み続けられる住まいの確保が必要である。		

④危険ブロック塀等耐震化支援事業補助金

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	建設水道課
事業内容	地震発生時における人身事故の防止及び避難経路の確保を目的として、危険なブロック塀等の撤去又は改修を実施する者に対して、補助金を交付するもの。		
達成すべき目標	倒壊の危険性があるブロック塀の所有者等に注意喚起を行い、特に通学路や避難路沿いを重点的に実施する。		
実績	令和3年度 4件 800千円 令和4年度 0件 0円		
目標に対する評価	通学路や避難路沿いの倒壊の恐れのあるブロック塀は撤去・改修等を行い、危険性は少なくなっている。		
今後の課題	地震災害において、窓ガラスの落下、ブロック塀の倒壊等、被害が発生するおそれのある建築物の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう普及・啓発を図る。		
事業継続の必要性	町内には、国道219号、国道388号、県道43号錦湯前線が緊急輸送道路に指定されており大規模地震の発生後、避難路沿道のブロック塀等が倒壊して、避難路を閉塞することがないように、今後も通学路や避難路等沿道のブロック塀等の耐震化促進を図る必要がある。		

⑤空き家対策啓発事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	企画観光課
事業内容	空き家になることへの未然防止と、町内にある管理状態の良くない空き家所有者への適切な管理についての意識啓発を行う。 また、流通可能な空き家の利活用を進めるとともに、専門家を活用した空き家等の相談体制の構築や空き家リフォーム等補助金を活用した解体・改修など、多方面から空き家の適正管理を促し利活用促進に努める。 ・空き家対策啓発チラシの作成（所有者への意識啓発） ・専門家による空き家等相談会の実施（所有者への相談体制の構築）		
達成すべき目標	・相続登記の推進 ・空き家数の抑制 ・空き家の適正管理および利活用促進		
実績	○空き家対策啓発チラシ（継続） 平成30年度から毎年度6月に町内の固定資産課税通知書へ啓発チラシを同封し送付を行っている。（送付枚数は約1,200部） ○町民向け空き家相談会（新規） 令和5年度からの新設事業で9月、12月と2回開催した。（相談数は計6組）		
目標に対する評価	○空き家対策啓発チラシ（継続） 町内所有者および遠方にお住まいで空き家の管理が難しい町外所有者からも問い合わせがあり、空き家の適正管理について啓発効果があると考えている。 ○町民向け空き家相談会（新規） 令和5年度新設事業で9月に4組、12月に2組と計6組が相談会に参加され、空き家の維持管理等についての問い合わせも含めると、今後も所有者への相談体制の構築は必要だと考える。		
今後の課題	○空き家対策啓発チラシ（継続） 平成30年度より毎年送付しており一部反響はありますが、その後の空き家バンクへの登録については老朽化している空き家が多いため、令和5年度の実態調査をもとに状態の良い空き家の情報収集に努め、引き続き空き家バンクへの登録を推進する。 ○町民向け空き家相談会（新規） 個別の相談会以外にも、専門家によるセミナーや空き家等の助言・指導なども効果があると考えている。 また開催にあたり周知不足であったため、情報発信の強化に努める。		
事業継続の必要性	○空き家対策啓発チラシ（継続） 所有者から反響があることから、空き家の所有者や既存住宅の所有者へ継続して啓発することが、空き家の適正管理についての当事者意識に繋がると考える。 ○町民向け空き家相談会（新規） 相談会当日も所有者から問合せがあり、また人口減少に伴い町内空き家数は今後増加すると考えられるため、所有者向けの相談体制や窓口は必要である。		

⑥住宅リフォーム補助事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	企画観光課
事業内容	町民の住環境向上による定住促進及び地域経済活性化を図る。 対象者 ・町内に住所があり 5 年以上住む意思がある ・町税などの滞納がない人 ・個人所有か、個人が借りた専用住宅など ・対象工事経費が税込 200 千円以上の工事 ・工事の施工者が町内業者 補助率：1/2 上限額：300 千円		
達成すべき目標	・住宅の長寿命化を図り、定住を促進 ・子供世代の U ターン促進		
実績	平成 30 年度：5 件（上限額 500 千円、予算 2,000 千円） 令和元年度：4 件（上限額 500 千円、予算 2,000 千円） 令和 2 年度：4 件（上限額 500 千円、予算 2,000 千円） 令和 3 年度：12 件（上限額 300 千円、予算 3,600 千円） 令和 4 年度：12 件（上限額 300 千円、予算 3,600 千円）		
目標に対する評価	予算の範囲内での採択としているが、毎年度予算額を超える申請があっており、定住に関し寄与していると考えられる。また、子供世帯の U ターンによるリフォームもあり、移住に関しても一定の効果があつたと思われる。		
今後の課題	・対象工事経費が税込 200 千円以上であれば、簡易なリフォームも対象となるため、単純な住宅の機能向上と定住のための長寿命化の線引きが困難であり、事業目的との乖離が懸念される。 ・個人の資産に対する補助の妥当性といつまで継続させるのかの整理。 （どの時点で事業目的が達成された判断をするのか）		
事業継続の必要性	現状、ニーズも高く人口の社会増減についても増減を繰り返しているため、事業目的の達成のために継続が必要だと考えている。		

⑦空き家リフォーム等補助金事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	企画観光課
事業内容	町内にある空き家の改修、解体、家財道具処分を行う者に対して、以下それぞれの補助金を交付するもの。 ・空き家の改修：対象工事費の 2 分の 1 【上限 500 千円】 ・空き家の解体：対象工事費の 2 分の 1 【上限 800 千円】 ・家財道具処分：対象工事費の 2 分の 1 【上限 100 千円】		
達成すべき目標	本町への移住・定住を促進するとともに、町内にある空き家の有効活用と地域経済活性化を図る。		
実績	令和元年度：4 件 令和 2 年度：4 件 令和 3 年度：2 件 令和 4 年度：1 件		
目標に対する評価	町外からの移住者の中でも、本事業を活用して移住をされるケースも見受けられるため、少しずつではあるが目標達成に向けて進めていると考える。		
今後の課題	年々、利用実績が減少をしているため、これまでに補助金の交付決定を受けた方や、町内の施工業者にヒアリングを行うなどして、本補助金を活用しやすくなるように交付対象要件の見直しを適宜行っていくとともに、町ホームページをはじめとした各種媒体を活用してこれまで以上に制度の周知徹底を図っていく。		
事業継続の必要性	年々、利用実績は減少をしているものの、本町への移住者を増やすための移住施策として効果も出ているため、住宅リフォーム補助金をはじめとした各種住宅施策との調整をはかりつつ事業継続に向けて進めていく。		

⑧空き家バンク事業

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	企画観光課
事業内容	町内にある空き家について、多様なニーズに応じた空き家情報の提供ができるように管理台帳の整理や空き家情報の収集に努め、専用サイト内での情報発信を行って空き家登録数の増加および利活用促進に努める。		
達成すべき目標	・空き家バンクの登録戸数および利用登録者数の推進 ・空き家バンクの周知、情報発信 ・空き家の適正管理および利活用促進		
実績	・空き家バンク登録戸数 累計 34 戸（令和 4 年度） ・空き家の利用登録者数 累計 59 名（令和 4 年度） ・空き家の契約成立数 累計 21 戸（令和 4 年度）		
目標に対する評価	空き家バンクは平成 27 年度からの継続事業で、登録戸数累計 34 戸に対し成立戸数累計 21 戸と登録戸数の 6 割近くが成立しており、空き家の利活用促進についての効果が高いと考える。		
今後の課題	老朽化している空き家の登録申請や問い合わせが多いため、令和 5 年度の実態調査をもとに状態の良い空き家の情報収集を行い、改修が軽微で済む空き家の登録推進に努めるものとする。 また、空き家バンク登録者と利用登録者の仲介を町が行っていますが、空き家登録時の現地調査や契約交渉にかかるトラブルを未然に防ぐためにも、今後は宅建士や不動産会社といった専門家による媒介が必要であると考えている。		
事業継続の必要性	成立戸数も多く効果が出ており、また今後は人口減少に伴い町内空き家数の増加が見込まれることから、事業の必要性は高いと考えている。		

⑨新築住宅取得補助金

総合計画等の政策分野	住宅政策	担当課	企画観光課
事業内容	本町への転入者の増加、転出者の抑制による定住人口の増加及び地域経済の活性化を図るため、本町内において住宅を新築又は、新築建売住宅の取得をする人を支援対象者 ・10 年以上定住しようとする意志がある人。 ・町税などの滞納がない人 ・暴力団員に該当しない者であること。 ・過去にこの要項による補助金の交付を受けた人でないこと。 補助率：10/10 上限 1,200 千円 ・基本額 400 千円 ・加算額 最大 800 千円 （年齢 400 千円、町内事業 200 千円、地域産材 100 千円、子ども 100 千円）		
達成すべき目標	・移住、定住の促進		
実績	令和 5 年度新設事業のため令和 5 年度申請予定件数 ・4 件 2,500 千円執行 予算額 ・10,080 千円 10 件申請想定		
目標に対する評価	初年度であるため、効果が測れていない。		
今後の課題	家を新築したいが、宅地が見つからないという相談があるので、分譲地の造成や空き地の情報収集、提供。		
事業継続の必要性	まだ初年度であるため、効果が測れていないので継続する必要があると考えている。		

⑩お試し居住体験事業

総合計画等の政策分野	移住・定住の促進	担当課	企画観光課
事業内容	本町への移住を検討中の方及び本町での事業展開検討等のために一時的に本町に滞在する者に、「お試し住宅」で、お試し暮らしをしていただくもの。 ・賃借料： 10 千円（初日から 7 日目まで）、 1 千円（8 日目から 30 日目まで 1 日あたり） ・借用期間：2 日以上 30 日以内		
達成すべき目標	本町への移住を検討している者が本町の風土及び本町での日常生活を体験することにより、本町への移住の推進を図り、もって本町への人口の流入を促進する。		
実績	利用実績なし		
目標に対する評価	未だ利用実績がなく、目標としている本町への人口の流入が図られておらず、まだまだ本事業の周知が足りていないことが分かる。		
今後の課題	本事業の利用実績がない理由としては、他自治体への移住を検討されている方に対しての、本事業ひいては本町の認知度の低さが原因ではないかと考えられる。今後は、各種団体で開催をしている移住イベントへ積極的な参加をしていくことで本町の認知度を高めていくとともに、本事業の周知徹底を図ることで、利用実績の増加に努めていく。		
事業継続の必要性	本町への移住者を増やすためにも、本事業を継続していく必要がある。		

第3章 住宅需要等

3-1 住宅ストックの状況

(1) 住宅の所有形態

令和2年の国勢調査により本町の住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数をみると、「持ち家」がもっとも多く1,149世帯（住宅に住む一般世帯の82.7%）で、次いで「公営等の借家」が148世帯（同10.7%）、「民営の借家」が83世帯（同6.0%）である。

この構成割合を熊本県全体と比較すると、本町では「持ち家」が19.6ポイント高く、「公営等の借家」が5.3ポイント高く、一方で「民営の借家」が21.9ポイント低い。

■住宅に住む一般世帯の住宅所有形態別世帯数（令和2年国勢調査）

単位：世帯

	持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
湯前町	1,149(82.7%)	148(10.7%)	83(6.0%)	3(0.2%)	6(0.4%)	1,389(100.0%)
熊本県	445,753(63.1%)	38,359(5.4%)	197,019(27.9%)	17,597(2.5%)	7,718(1.1%)	706,446(100.0%)

※公営等の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅

(2) 住宅の建て方

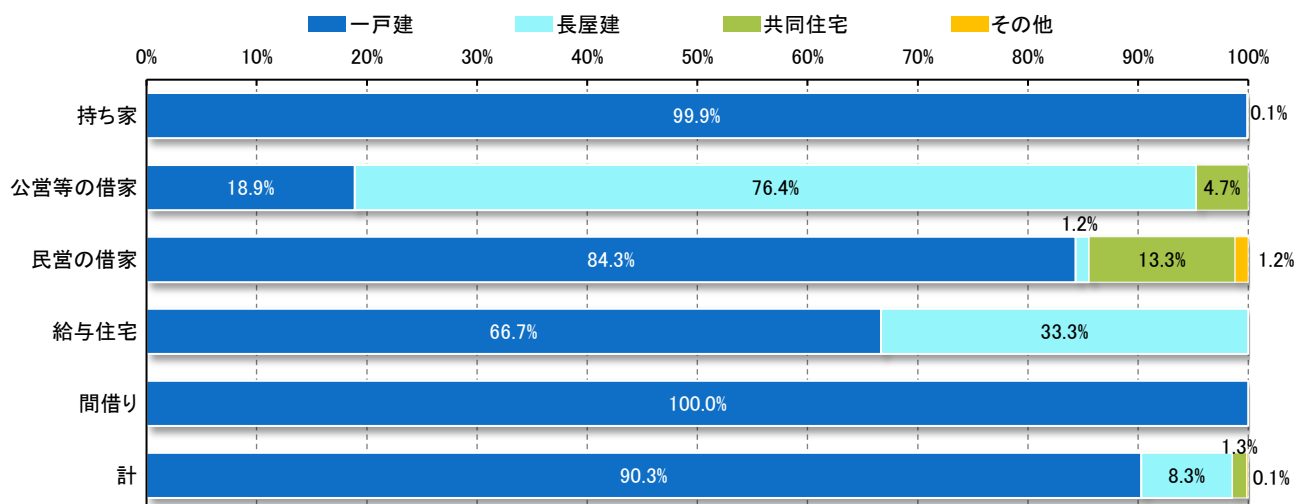
令和2年国勢調査により、住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別世帯数をみると、「一戸建」がもっとも多く1,254世帯（住宅に住む一般世帯の90.3%）である。これの所有形態をみると「持ち家」がもっとも多い。次に多い建て方は「長屋建」115世帯（同8.3%）で、これの所有形態はそのほとんどが「公営等の借家」である。

■住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別世帯数（令和2年国勢調査）

単位：世帯

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	計
持ち家	1,148	0	0	1	1,149
公営等の借家	28	113	7	0	148
民営の借家	70	1	11	1	83
給与住宅	2	1	0	0	3
間借り	6	0	0	0	6
計（住宅に住む一般世帯）	1,254(90.3%)	115(8.3%)	18(1.3%)	2(0.1%)	1,389(100.0%)

※公営等の借家：県営・市町村営・都市再生機構・公社等の借家住宅



(3) 公営住宅の現状

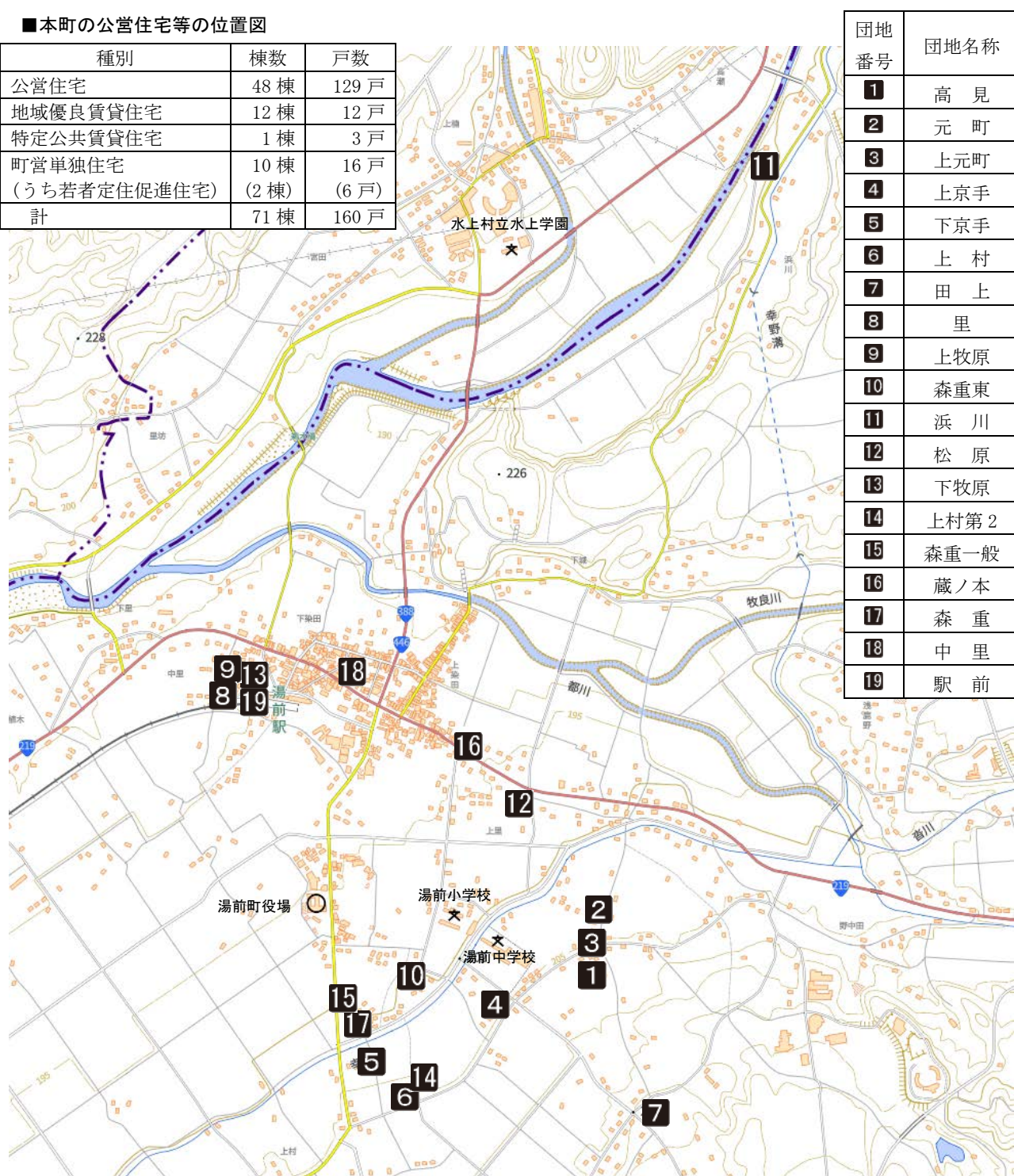
① 管理戸数等

本町が管理している公営住宅等は、19 団地、71 棟、160 戸で、これを住宅種別戸数でみると、もっとも多いのは公営住宅の 129 戸で、次いで町営単独住宅 16 戸、地域優良賃貸住宅 12 戸である。

本町の公営住宅等は湯前駅及び湯前小学校・中学校を中心とする地域に多く立地している。小学校的適正な規模条件（義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令）において適正な通学距離は概ね 4 キロメートル以内とされており、全団地の位置は湯前小学校から 4 キロメートル以内にあることから通学利便性に問題はない。

■ 本町の公営住宅等の位置図

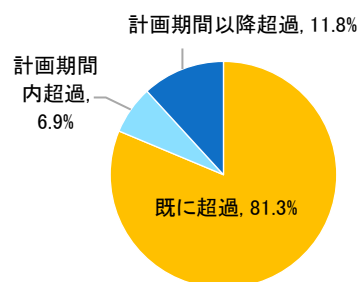
種別	棟数	戸数
公営住宅	48 棟	129 戸
地域優良賃貸住宅	12 棟	12 戸
特定公共賃貸住宅	1 棟	3 戸
町営単独住宅 (うち若者定住促進住宅)	10 棟 (2 棟)	16 戸 (6 戸)
計	71 棟	160 戸



②耐用年数超過の状況

本町の公営住宅等の耐用年数の超過状況をみると、耐用年数を超過している住宅が多い。令和 6 年度現在において耐用年数を超過している住宅は 130 戸（管理戸数計の 81.3%）である。これに、計画期間内に耐用年数を超過する 11 戸（同 6.9%）を合わせると 88.2%となり、更新時期を迎える住宅が多いことがうかがえる。

■耐用年数超過の戸数構成割合



■住棟別築年数（令和 6 年度時点）

築年数凡例

- 既に超過（令和 6 年度時点）
- 計画期間内超過（令和 6～15 年度）
- 計画期間以降超過（令和 16 年度以降）

団地番号	団地名称	棟数	号数	管理戸数	構造・階数	建設年度	築年数 令和 6 年時点
1	高見	4 棟	A-1～D-5	18 戸	簡易耐火 2 階建	S52	47 年
		2 棟	E-1～F-5	10 戸	簡易耐火 2 階建	S53	46 年
		1 棟	G-1～G-5	4 戸	簡易耐火 2 階建	S53	46 年
2	元町	2 棟	29, 33	2 戸	木造瓦葺平屋建	S29	70 年
3	上元町	3 棟	36～47	12 戸	簡易耐火スレート平屋建	S42	57 年
4	上京手	1 棟	1	1 戸	木造瓦葺平屋建	S43	56 年
		2 棟	3～10	8 戸	簡易耐火スレート平屋建	S43	56 年
5	下京手	2 棟	14～21	8 戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	51 年
		3 棟	1～13	12 戸	簡易耐火スレート平屋建	S48	51 年
6	上村	1 棟	5, 6	2 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	35 年
		2 棟	7～11	4 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	35 年
		2 棟	12～16	4 戸	木造瓦葺平屋建	H5	31 年
		1 棟	17, 18	2 戸	木造瓦葺平屋建	H5	31 年
7	田上	7 棟	1～15	14 戸	木造瓦葺 2 階建	S62	37 年
		2 棟	17～20	4 戸	木造瓦葺 2 階建	S63	36 年
		2 棟	21～25	4 戸	木造瓦葺 2 階建	S63	36 年
8	里	5 棟	1～10	10 戸	木造瓦葺 2 階建	H6	30 年
		4 棟	11～18	8 戸	木造瓦葺 2 階建	H7	29 年
9	上牧原	2 棟	19, 20	2 戸	木造瓦葺平屋建	S40	59 年
10	森重東	2 棟	1, 2	2 戸	木造瓦棒葺平屋建	H25	11 年
		1 棟	3	1 戸	木造瓦棒葺平屋建	H26	10 年
		2 棟	4, 5	2 戸	木造瓦棒葺平屋建	H27	9 年
		1 棟	6	1 戸	木造瓦棒葺平屋建	H28	8 年
11	浜川	2 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	S35	64 年
12	松原	1 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	S49	50 年
13	下牧原	2 棟	1, 2	2 戸	木造瓦葺平屋建	S52	47 年
14	上村第 2	2 棟	1～2-2	3 戸	木造瓦葺平屋建	H 元	35 年
15	森重一般	1 棟	1	1 戸	木造瓦葺平屋建	H22	14 年
16	蔵ノ本	1 棟	1～3	3 戸	木造瓦葺 2 階建	H14	22 年
17	森重	2 棟	A, B	2 戸	木造瓦棒葺平屋建	H23	13 年
18	中里	1 棟	101～103	3 戸	木造瓦葺平屋建	H30	6 年
		1 棟	201～203	3 戸	木造瓦葺平屋建	R 元	5 年
19	駅前	4 棟	1～4	4 戸	木造瓦葺平屋建	R5	1 年

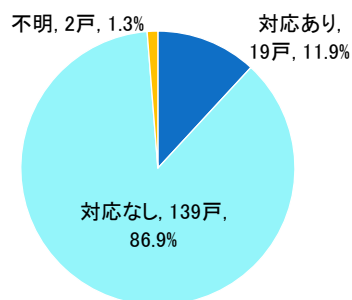
※耐用年数：木造平屋建、木造 2 階建、簡易耐火平屋建は 30 年。簡易耐火 2 階建は 45 年。

③住宅設備

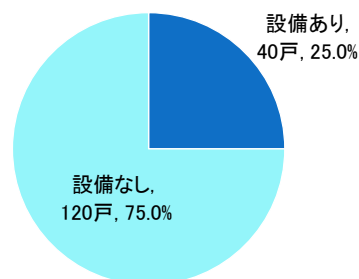
本町の公営住宅の住戸内高齢者等対応設備（住戸内部の段差解消、浴室・便所等の手摺設置、浴槽・便所・建具等の高齢者対応等）状況をみると、「対応あり」はわずか 19 戸（管理戸数計の 11.9%）である。共用部の高齢者等対応設備（階段の手摺設置、段差解消等）は、全団地で未対応である。

最近の住宅では一般的に整備されている 3 箇所給湯設備についてみると、「設備あり」は 40 戸（同 25.0%）である。

■住戸内の高齢者等対応設備
の戸数構成割合



■3箇所給湯設備（風呂、洗面所、台所）の戸数構成割合



④入居戸数・空家戸数

本町の公営住宅等の入居戸数、空家戸数（令和 5 年 12 月 1 日現在）は、下表のとおりである。

入居戸数は 147 戸（管理戸数計の 91.9%）で、空家戸数は 13 戸（同 8.1%）である。

空家戸数の内訳をみると「政策空家」が 2 戸であるため、「入居可能な空家」は 13 戸である。

よって、実質的には「政策空家を除く空家率」は 7.0%である。

■入居戸数・空家戸数の状況（令和 5 年 12 月 1 日現在）

団地 番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	空家戸数		政策空家を 含む空家率	政策空家を 除く空家率
					うち政策 空家戸数		
1	高見	32 戸	28 戸	4 戸		12.5%	12.5%
2	元町	2 戸	2 戸			0.0%	0.0%
3	上元町	12 戸	5 戸	7 戸	2 戸	58.3%	50.0%
4	上京手	9 戸	9 戸			0.0%	0.0%
5	下京手	20 戸	20 戸			0.0%	0.0%
6	上村	12 戸	12 戸			0.0%	0.0%
7	田上	22 戸	21 戸	1 戸		4.5%	4.5%
8	里	18 戸	17 戸	1 戸		5.6%	5.6%
9	上牧原	2 戸	2 戸			0.0%	0.0%
10	森重東	6 戸	6 戸			0.0%	0.0%
11	浜川	2 戸	2 戸			0.0%	0.0%
12	松原	2 戸	2 戸			0.0%	0.0%
13	下牧原	2 戸	2 戸			0.0%	0.0%
14	上村第 2	3 戸	3 戸			0.0%	0.0%
16	森重一般	1 戸	1 戸			0.0%	0.0%
16	蔵ノ本	3 戸	3 戸			0.0%	0.0%
17	森重	2 戸	2 戸			0.0%	0.0%
18	中里	6 戸	6 戸			0.0%	0.0%
19	駅前	4 戸	4 戸			0.0%	0.0%
計		160 戸	147 戸	13 戸	2 戸	8.1%	7.0%

⑤入居世帯主年齢、居住年数

本町の公営住宅等の入居世帯主の平均年齢は 56.9 歳である。

団地別の平均をみると、もっとも高い年齢は上牧原住宅で 77.0 歳、もっとも低い年齢は中里団地の 26.8 歳で、団地によって大きく異なっている。

平均居住年数をみると全団地で 14.9 年である。建設年度の古い団地での平均居住年数が長く、中でも浜川住宅は 44.2 年、上牧原住宅 40.0 年となっている。

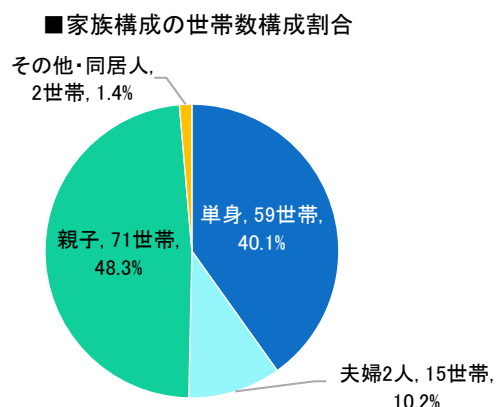
⑥入居者の家族構成

本町の公営住宅等の入居平均世帯人数をみると 2.2 人/世帯である。

世帯人数のもっとも少ないのは上牧原住宅、上村第 2 住宅、中里団地の 1.0 人/世帯である。すなわちこれらの 3 団地の入居者はいずれも独居世帯である。

一方、もっとも多いのは森重団地、森重一般住宅の 5.0 人/世帯である。

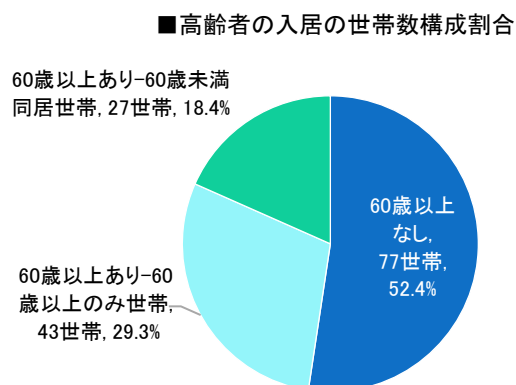
家族構成をみると、「親子」がもっとも多く 71 世帯（入居世帯総数の 48.3%）で、次いで多いのは「単身」59 世帯（同 40.1%）、「夫婦 2 人」15 世帯（同 10.2%）である。



⑦高齢者の入居

60 歳以上の高齢者の入居状況をみると、「60 歳以上の高齢者がいない世帯」は 77 世帯（入居世帯総数の 52.4%）である。

「60 歳以上の高齢者がいる世帯」は 70 世帯（同 47.7%）である。このうち、「60 歳以上のみの世帯」は 43 世帯、「60 歳未満同居世帯」は 27 世帯である。



⑧入居募集の状況

本町の公営住宅等の令和 2 年度から令和 4 年度の募集・申込状況をみると、この 3 年間の合計で 18 戸の募集を行い、申込数は 15 件で平均の申込倍率は 0.8 倍である。

■年度別募集戸数・応募者数、応募倍率の状況

単位：件

管理戸数		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	計	申込倍率
156 戸 (駅前団地は除く)	募集数	1	9	8	18	0.8 倍
	申込数	0	9	6	15	

⑨公営住宅の入居資格世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数の推計結果をみると、人口及び世帯数の減少に伴って減少し令和2年の223世帯から令和27年には135世帯となる。

■入居資格世帯数の推計結果

単位：世帯

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1人（60歳以上）	77	74	70	64	58	52
2人	68	64	59	54	48	42
3人	38	35	31	28	25	22
4人	26	22	20	17	15	13
5人	11	9	8	7	6	5
6人以上	3	2	2	2	2	2
計	223	207	190	172	154	135

※「住宅確保要配慮者世帯推計プログラム（国土技術政策総合研究所・令和4年9月）」より推計。

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

※小数点以下を四捨五入した計算結果のため、合計数が合わない場合がある。

(4)住宅の耐震化の状況

本町の耐震化の状況を「湯前町耐震改修促進計画」（改定令和元年7月）よりみると、以下のとおりである。

湯前町課税台帳等からの推計によると、本町の住宅で耐震性を有する住宅は、住宅総数2,352棟のうち約1,013棟で、耐震化率は43%と推計される。

①木造住宅で耐震性を有する住宅の棟数は、木造住宅全数2,295棟のうち980棟で、耐震化率は42%と推計される。

②非木造住宅で耐震性を有する住宅の棟数は、非木造住宅全数57棟のうち33棟で、耐震化率は58%と推計される。

■住宅の耐震化率

区分	木造住宅	非木造住宅	計
a 新耐震住宅（耐震性あり）	980 棟	33 棟	1,013 棟
新耐震以前の住宅	1,315 棟	24 棟	1,339 棟
d 合計	2,295 棟	57 棟	2,352 棟
耐震化率 $A=a/d$	42.70%	57.89%	43.0%

※平成29年度湯前町課税台帳等をもとに推計

※新耐震住宅は建築年が昭和56年（1981年）以降、新耐震以前の住宅は昭和55年（1980年）以前で区分

※非木造住宅の区分「新耐震住宅（耐震性あり）」には新耐震以前で耐震性が確認されている町営住宅17棟を含めて算定

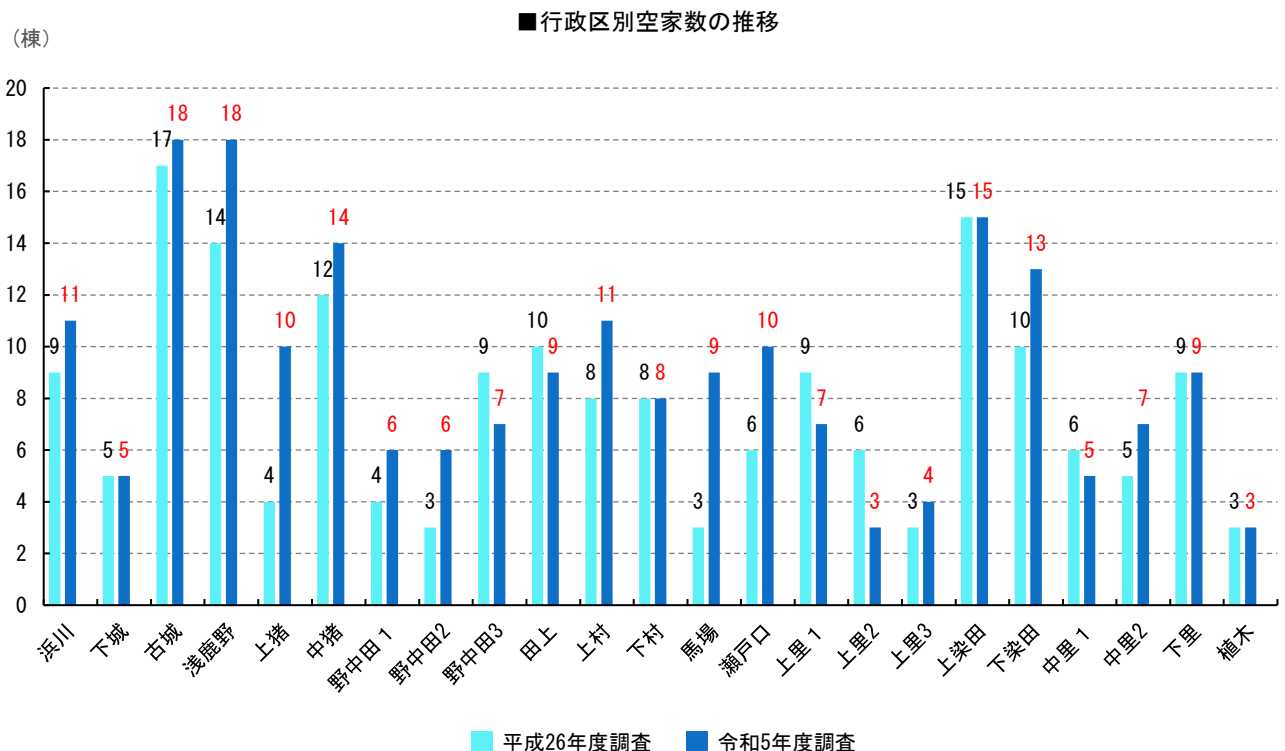
(5) 空き家の状況

① 空き家数の推移

本町の住宅の空き家数は、平成 26 年度調査において 178 棟で、令和 5 年度調査では 208 棟であり、この 9 年間で 30 棟増加している。

行政区別にみると、令和 5 年度でもっとも多いのは、古城と浅鹿野の 18 棟で、これに次いで上染田 15 棟、中猪 14 棟である。

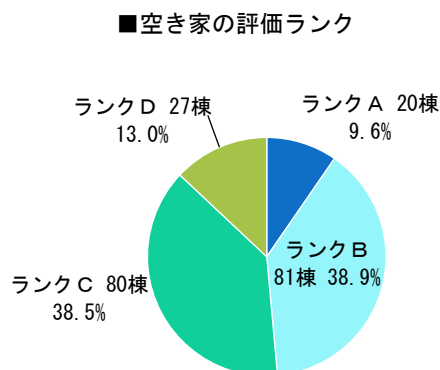
平成 26 年度から令和 5 年度で空き家の増加棟数が大きいのは、6 棟増加した上猪と馬場である。



② 老朽度・危険度

空き家の実態調査において、空き家の状態を評定項目ごとに評価点をつけ、その合計により老朽度・危険度のランク付けを行う。

この結果、もっとも老朽度・危険度の高いランク D は 27 棟（空き家総数の 13.0%）で、ランク C は 80 棟（同 38.5%）で、これらを合わせた再活用が困難な空き家は 51.5% で過半を超えている。



評価ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0～30 点
B	部分的な損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	31～90 点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、放置すると今後老朽化が急激に進行する可能性が大きい	91～299 点
D	倒壊や建築材の飛散などの危険が切迫しており、緊急性が極めて高い(解体が必要と思われる)	300 点以上

3-2 住宅市場の動向

(1) 不動産賃貸・売買情報

① 賃貸住宅

本町の賃貸住宅の状況は民間住宅仲介情報によると、以下のとおりである。

■民間賃貸住宅情報（インターネット不動産業者情報・令和5年11月現在）

種別	建物		賃貸料
アパート	2階建	2K	35,000 円/月
一戸建て	—	5DK	50,000 円/月
一戸建て	—	4DK	45,000 円/月

② 中古住宅販売

本町の中古住宅の売買情報について本町の空き家バンクにより整理すると、以下のとおりである。

■中古住宅不動産情報（湯前町空き家バンク・令和5年11月現在）

種別	所在地	建物			土地	価格
		間取り	面積	築年		
一戸建て	湯前町 2061-4	5LDK	75.65 m ²	昭和 49 年	444.04 m ²	要相談
一戸建て	湯前町 18 番地	6DK	207.4 m ²	明治 45 年	942.25 m ²	312 万円
一戸建て	湯前町 2853 番地	6DK	126 m ²	昭和 22 年	689.73 m ²	150 万円
一戸建て	湯前町 5315 番地	6DK	132.1 m ²	明治	不詳	要相談
一戸建て	湯前町浅鹿野 244 番地	4DK	91 m ²	昭和 28 年	340 m ²	200 万円
一戸建て	湯前町中猪 1073 番地	不詳	41.26 m ²	不詳	不詳	要相談
一戸建て 店舗付き	湯前町上染田 2600 番地 3	4DK+店舗・倉庫	236 m ²	昭和	535 m ²	要相談
一戸建て	湯前町中猪 1163 番地	5DK	142.15 m ²	不詳	414.26 m ²	要相談



空き家バンク登録物件（店舗付き住宅）

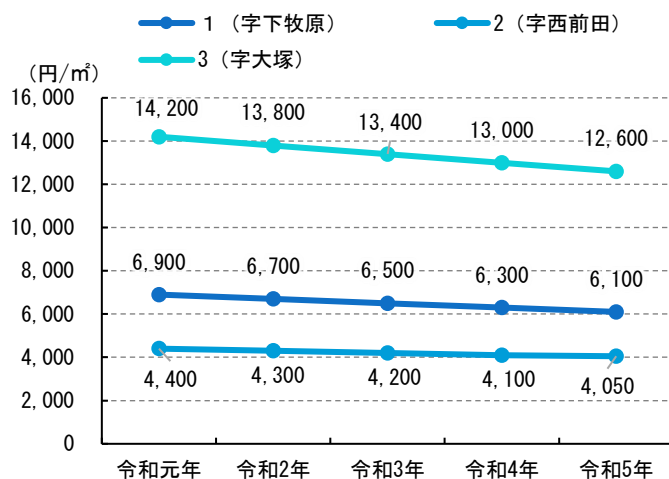


空き家バンク登録物件（一戸建て住宅）

(2) 地価の状況

本町内の地価の推移を都道府県地価調査よりみると、本町中心部の国道沿いの地価調査地点（下表①の地点）では令和5年12,600円/㎡となっており、令和元年以降下落の傾向にある。その他の調査地点でもわずかではあるが、下落が続いている。

■地価調査地点別地価の推移（各年都道府県地価調査）



■地価調査地点の状況・位置

調査地点	所在地	土地の面積	利用現況	周辺の土地利用	前面道路
①	字下牧原 1026-1	326 ㎡	住宅	一般住宅地の他公営住宅等のみられる住宅地	北 3.5m道路
②	字西前田 4123-3	375 ㎡	住宅	一般住宅と、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	北 5.0m県道
③	字大塚 2623-5 外	240 ㎡	店舗兼住宅	店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南西 16.0m国道



(3)住宅関連事業者へのヒアリング

本町及び人吉地域の住宅地・住宅の現状や今後の需要動向、民間協働化の可能性等に関する住宅関連事業者が把握・分析している状況や町の住宅施策への意見等について聞き取り調査を行い、本町の住宅施策への参考とする。

○日時：令和6年1月10日（水曜日）、13時30分～14時30分

○場所：本町1階会議室

○ヒアリング対象者：A社 不動産開発・管理（未活用住宅・住宅地活用、住宅管理等）

B社 工務店（土木、建築、住宅リフォーム等）

○ヒアリング内容

【町内の住宅、住宅地の現状について】

- ・住宅を建設する土地が少ない。
- ・人吉市に近い相良村では住宅地の需要は高いが、本町では民間による住宅開発の需要はさほど高くはない。
- ・戸建て住宅建設の潜在的な希望者はいるが、所得が低いため建設の実現に至っていないケースが少なからずある。
- ・賃貸住宅の物件が少なく選択肢が限られている。

【町内への定住移住の促進について】

- ・町の特徴をアピールする必要がある。イメージだけでなく現実的な魅力づくり。
- ・例えば、子育て世代の意見で多いのは教育費、保育園、医療費等の無料化など、金銭的な支援を求めている。
- ・自然災害が少ないのは、まちの魅力である。
- ・温泉の活用はできないか。温泉付きの住宅や福祉サービスの集積立地により、魅力向上とともに行政・福祉サービスの効率化を図ることができる。
- ・新築住宅建設後の建物の固定資産税は高額なため、町独自の減免措置は有効な支援策となるだろう。

【住宅施策への民間活力導入について】

- ・本町は、大規模な造成が必要のない平坦地が多く住宅地として活用可能性が高いが、農地であることから住宅地への転用が困難となっていることが住宅建設のネックである。
- ・町営住宅の新規建設・建替において、計画、設計、施工、監理という一連の業務を民間に委託することは、町の財政・職員の労力の負担軽減になるとともに、民間経済の活性化につながると思う。
- ・町営住宅の家賃徴収等の業務を除く日常的な維持管理業務を民間事業者が実施する指定管理者制度の導入は可能であろう。

第4章 町民の意識調査

4-1 意識調査の概要

本計画策定にあって町民を対象とした「町民アンケート調査」と、公営住宅等に入居している世帯を対象とした「公営住宅等入居者アンケート調査」を実施した。

その概要は以下のとおりである。

■意識調査の概要

	町民アンケート調査	公営住宅等入居者アンケート調査
調査の目的	住生活、居住環境、住宅状況に関する町民の評価やニーズを把握し、計画策定に反映させることを目的に、町民に対しアンケート調査を実施する。	団地・住棟に対する評価や居住継続意向、建替・改善に関する意見を把握し、計画策定に反映させることを目的に、公営住宅等入居者に対しアンケート調査を実施する。
調査項目	・住まいの状況・周辺環境について ・将来の住まいについてのご希望について ・町の住宅施策について ・調査回答者の属性	・居住している住宅及び住宅内部の満足度について ・将来の住宅の希望・予定について ・公営住宅等の整備について ・調査回答者の属性
調査対象	18歳以上の町民（無作為で抽出）	公営住宅等に入居の全世帯主（もしくは名義人）
調査方法	調査対象者に郵送により調査票を自宅に配布し郵送により回収	調査対象者に郵送により調査票を自宅に配布し郵送により回収
調査期間	発送—令和5年9月30日 締切—令和5年10月18日	発送—令和5年9月30日 締切—令和5年10月18日
配布数	500票	143票
回収数	255票	85票
回収率	51.0%	59.4%

4-2 町民アンケート調査

(1) 回答者の属性

① 世帯主の年齢

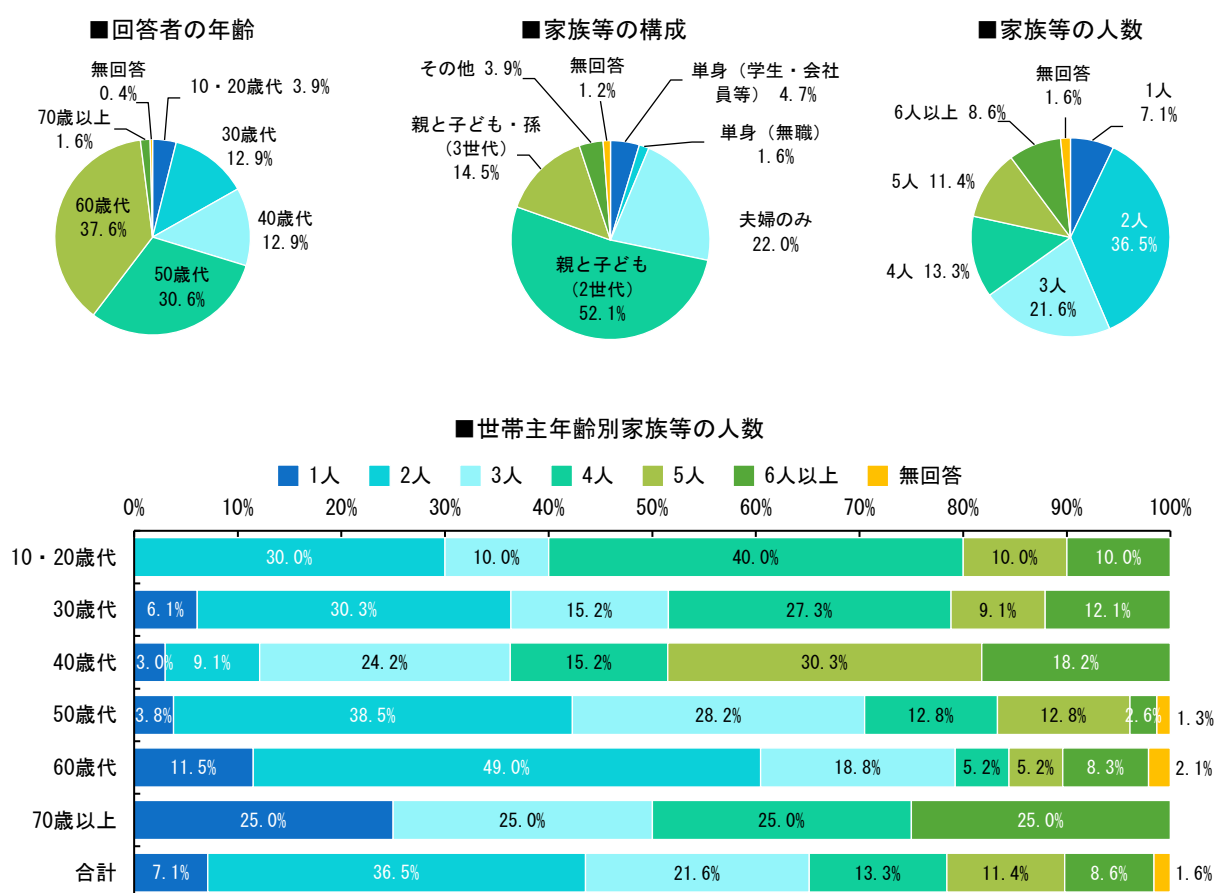
- もっとも多いのは「60 歳代」で、全体の 37.6%である。
- 次いで、年齢が低くなる順に「50 歳代」30.6%、「40 歳代」と「30 歳代」の 12.9%と続く。

② 家族等の構成

- もっとも多いのは「親と子ども（2 世代）」で、全体の半数以上の 52.1%である。
- 次いで多いのは「夫婦のみ」22.0%、「親と子ども・孫（3 世代）」14.5%である。

③ 家族等の人数

- もっとも多いのは「2 人」で、全体の 36.5%である。
- 次いで多いのは「3 人」21.6%、「4 人」13.3%、「5 人」11.4%である。
- 家族等の人数を年齢階級別でみると、「1 人」の割合は「30 歳代」を除き年齢が高くなるほど大きくなる傾向があり、「70 歳以上」では 25.0%を占めている。
- 「1 人」と「2 人」の少人数家族の合計割合は、「60 歳代」がもっとも高く 60.5%であり、次いで高いのは「70 歳以上」50.0%である。



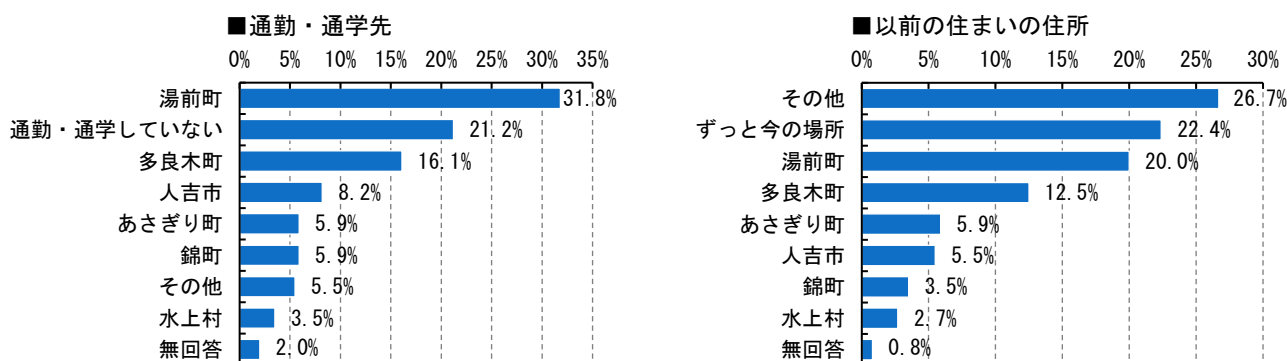
※クロス集計における合計は「年齢」「居住団地」等の無回答を含む（以下同じ）

④通勤・通学先

- もっとも多いのは「湯前町」で、全体の31.8%である。
- 次いで多いのは「通勤・通学していない」21.2%である。

⑤以前の住まいの住所

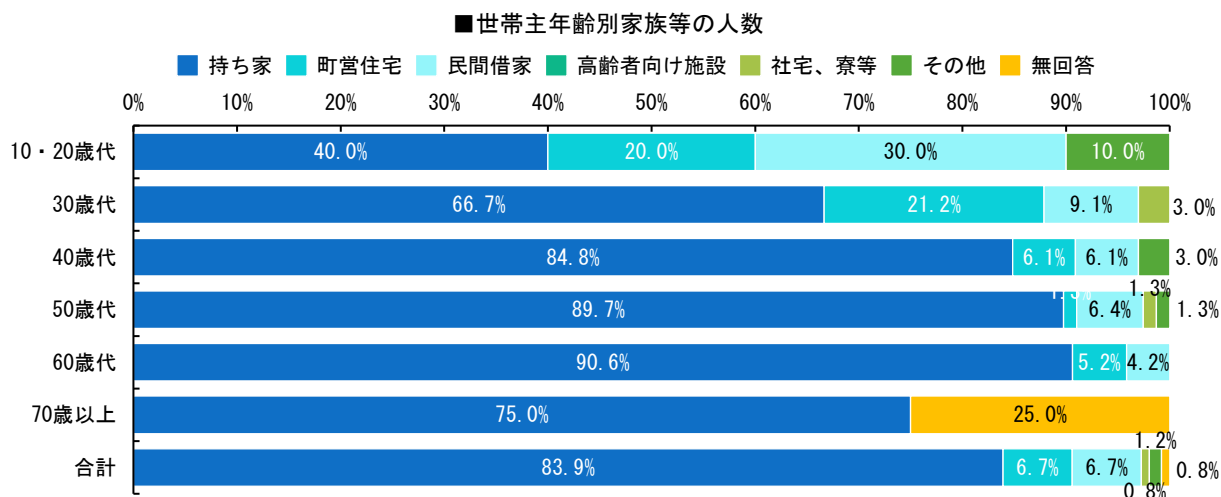
- もっとも多いのは「その他」で、人吉市や近隣の町村以外からの流入が26.7%となっている。
- 次いで多いのは「ずっと今の場所」22.4%、「湯前町」20.0%であり、ある時期から町内に住み続けている回答者は4割以上を占めている。



(2)住まいの状況

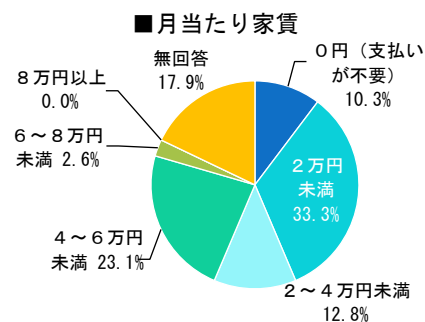
①住まいの種類

- もっとも多いのは「持ち家」で、全体の8割以上の83.9%を占めている。
- 年齢別にみると、「70歳以上」を除き、年齢が高くなるにしたがって「持ち家」の割合が高くなっている。



②月当たり家賃（共益費含む）

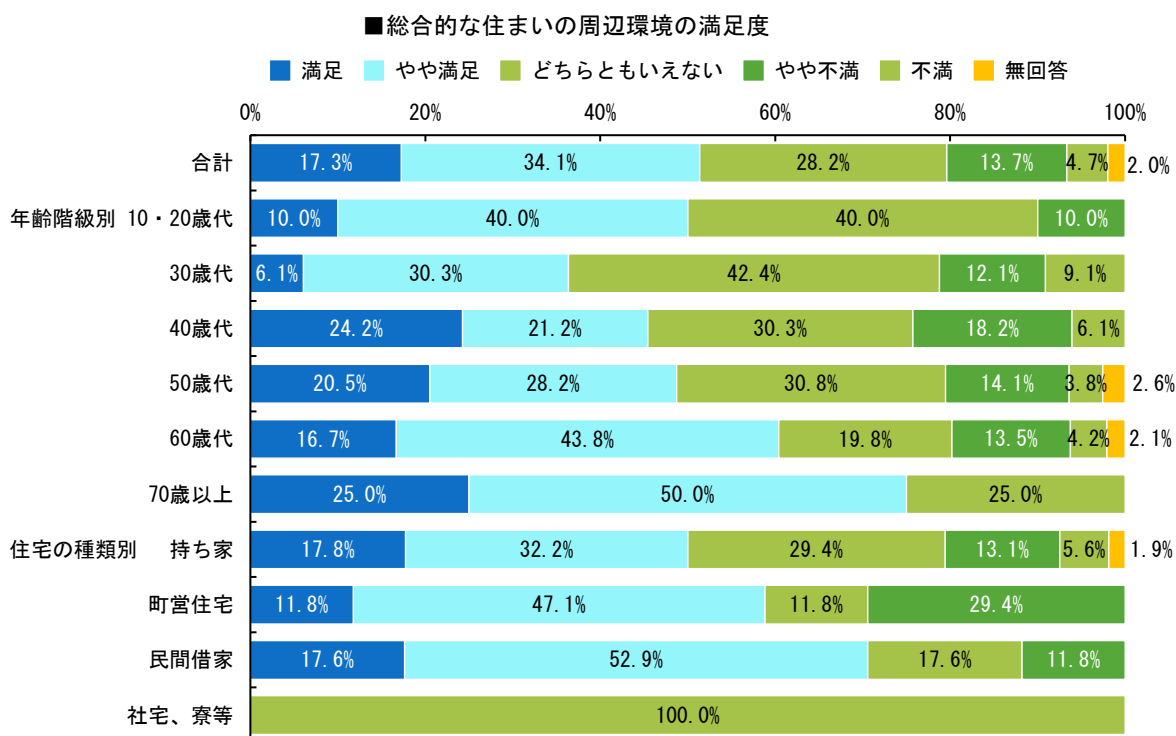
- 「持ち家」以外の月当たり家賃（共益費含む）でもっとも多いのは「2万円未満」33.3%である。
- 次いで多いのは「4～6万円未満」23.1%である。



(3) 住まいの周辺環境・住まいの評価

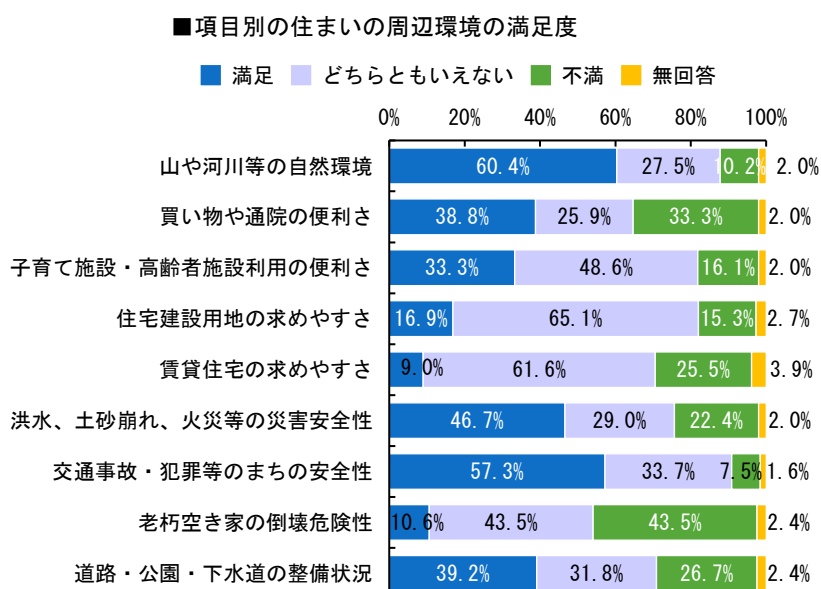
①総合的な住まいの周辺環境

- 総合的な住まいの周辺環境の評価をみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計は51.4%で半数を超え、「不満」と「やや不満」の合計の18.4%を大幅に上回る。
- 年齢階級別にみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計がもっとも高いのは「70歳以上」の75%である。
- 「満足」と「やや満足」の割合の合計は、年齢が低くなるにしたがって割合が低くなる傾向があり「30歳代」では36.4%まで低くなるが、「10・20歳代」は5割である。
- 住宅の種類別にみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計がもっとも高いのは「民間借家」の70.5%で、次いで「町営住宅」58.9%「民間借家」50.0%、の順である。



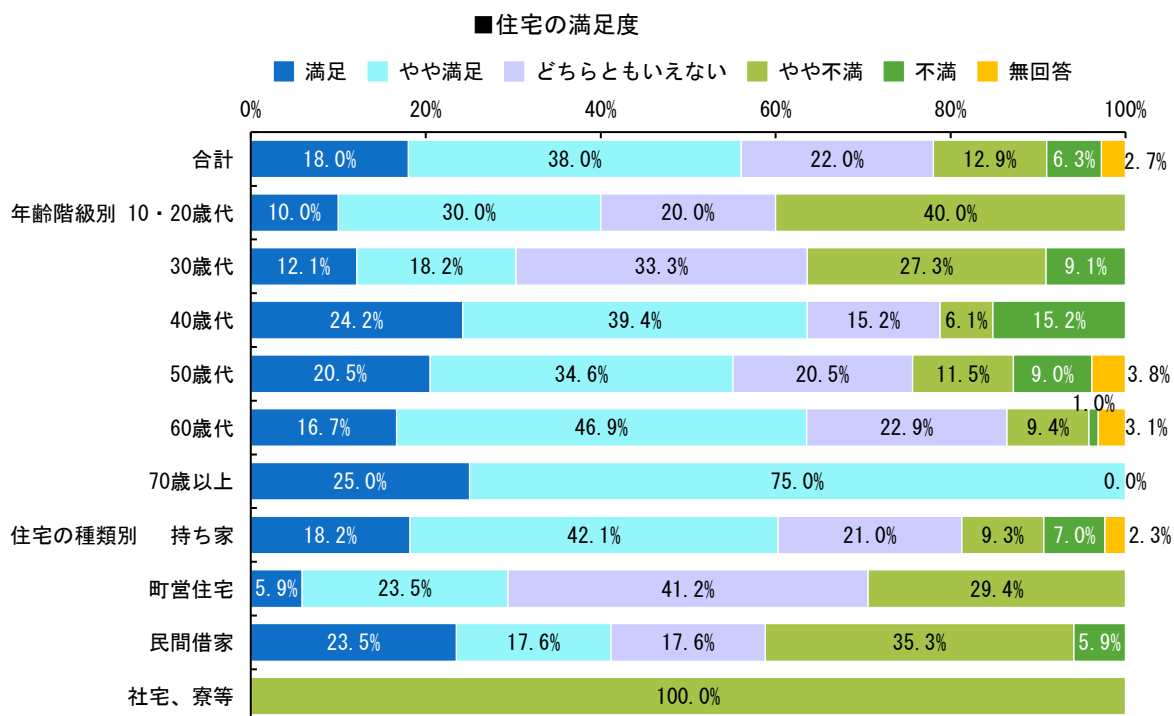
②項目別の住まいの周辺環境

- 住まいの周辺環境の満足度を項目別でみると、「満足」の割合が5割を超えるのは「山や河川等の自然環境」、「交通事故・犯罪等のまちの安全性」である。
- 一方、「不満」が特に高いのは「老朽空き家の倒壊危険性」43.5%、「買い物や通院の便利さ」33.3%、「賃貸住宅の求めやすさ」25.5%である。



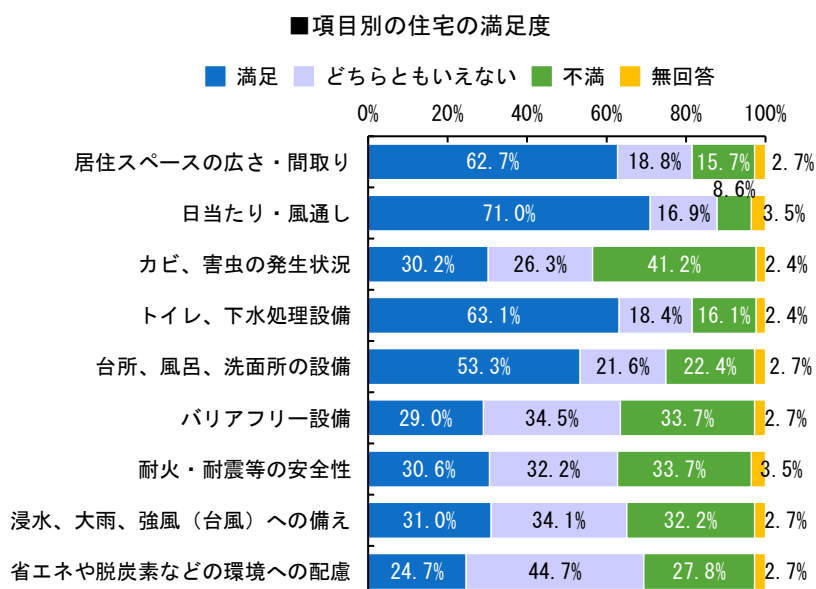
③住宅の満足度

- 総合的な住宅の評価をみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計は56.0%で半数を超え、「不満」と「やや不満」の割合の合計は19.2%を大幅に上回る。
- 年齢階級別にみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計がもっとも高いのは「70歳以上」で、年齢が低くなるにしたがって割合が低くなる傾向があり、「10・20歳代」と「30歳代」では過半数に達していない。
- 住宅の種類別にみると、「満足」と「やや満足」の割合の合計が高いのは「持ち家」の60.3%で、次いで「民間借家」41.1%、「町営住宅」29.4%の順である。



④項目別の住まいの周辺環境

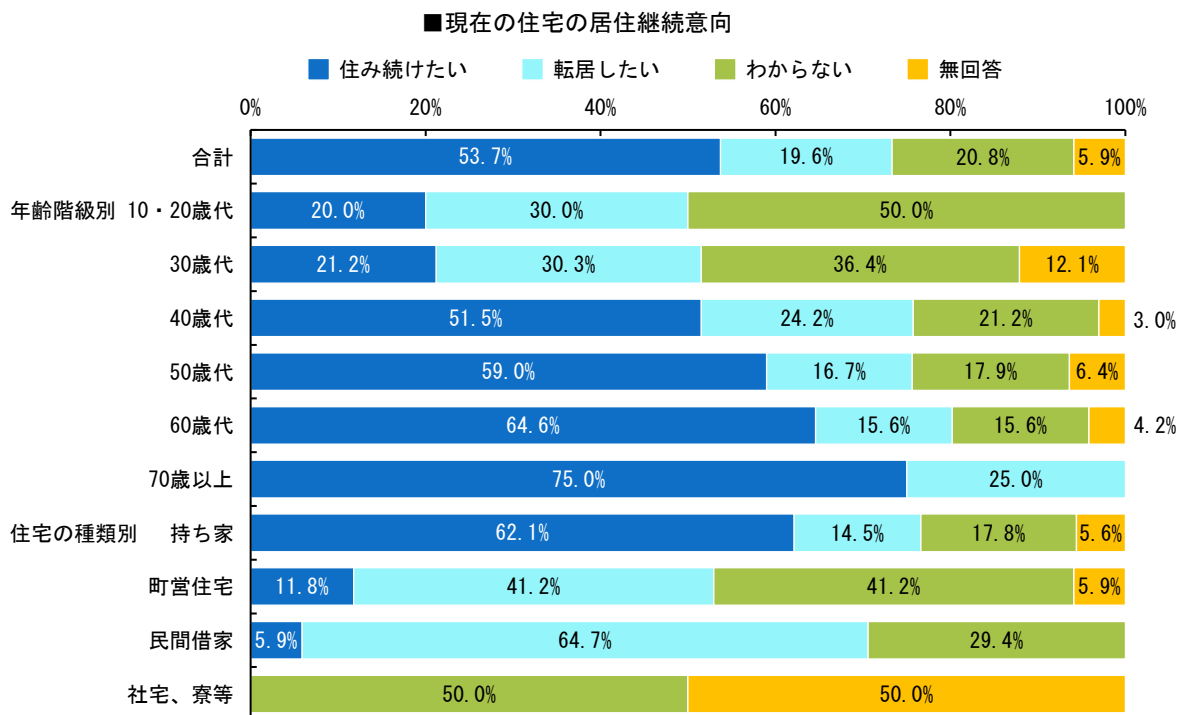
- 住宅の満足度を項目別でみると、「満足」の割合が5割を超えるのは「日当たり・風通し」、「トイレ、下水処理設備」、「居住スペースの広さ・間取り」、「台所、風呂、洗面所の設備」である。
- 一方、「不満」が特に高いのは「カビ、害虫の発生状況」、「バリアフリー設備」、「耐火・耐震等の安全性」、「浸水、大雨、強風（台風）への備え」は3割を超えている。



(4) 居住継続の意向

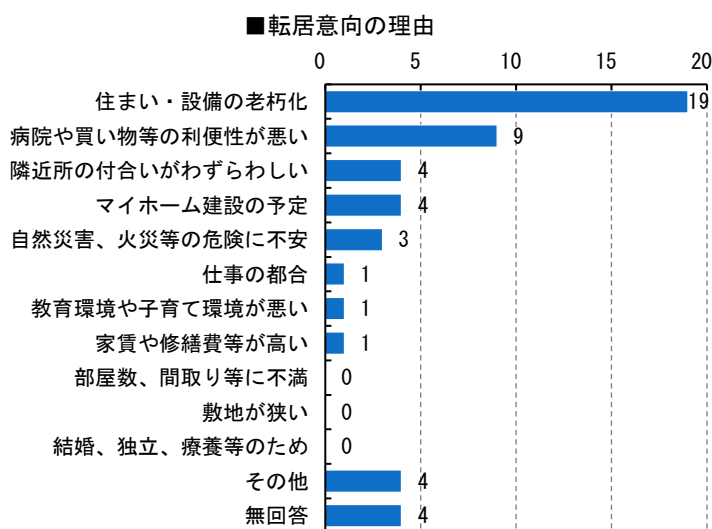
① 現在の住宅の居住継続意向

- 現在の住宅に「住み続けたい」の割合は53.7%で、「転居したい」は19.6%である。
- 年齢階級別にみると、年齢が高くなるにしたがって「住み続けたい」の割合が高く、「70歳以上」では75.0%を占めている。
- 住宅の種別別に「住み続けたい」の割合をみると、「持ち家」は62.1%、「町営住宅」は11.8%、「民間社宅」は5.9%である。



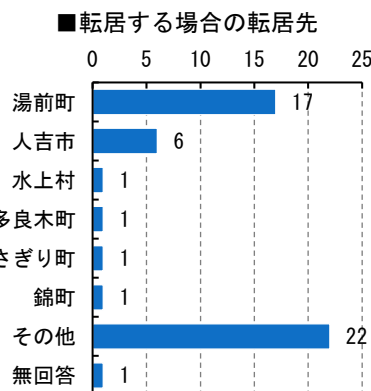
② 転居意向の理由

- 「転居したい」と回答した世帯主の理由でもっとも多いのは「住まい・設備の老朽化」で、次いで多いのは「病院や買い物等の利便性が悪い」である。



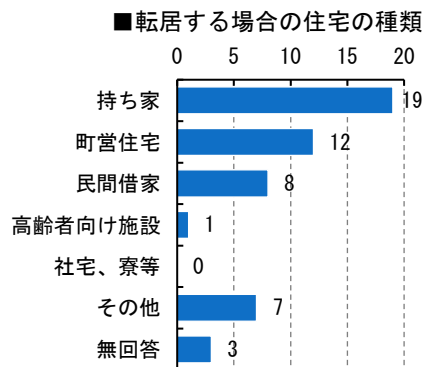
③転居する場合の転居先

- もっとも多いのは町外の「その他」で、次いで「湯前町」、「人吉市」の順である。



④転居する場合の住宅の種類

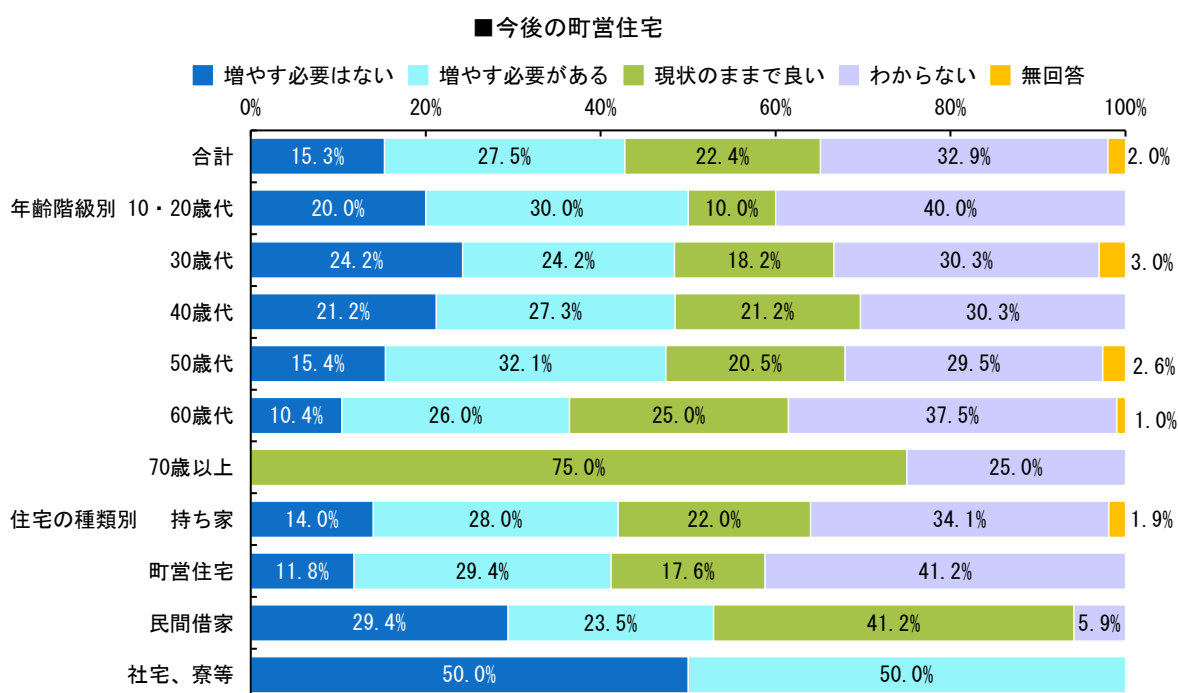
- もっとも多いのは「持ち家」で、次いで「町営住宅」、「民間借家」の順である。



(5)町の施策の方針

①今後の町営住宅

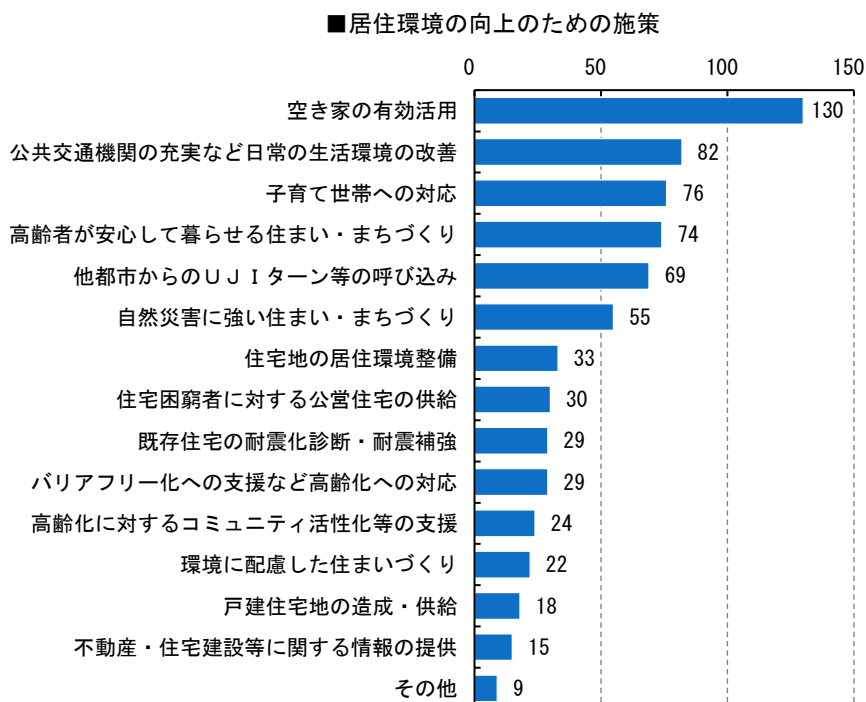
- 「増やす必要がある」は27.5%で、「増やす必要はない」の15.3%を上回っている。
- 年齢階級別に「増やす必要がある」と「増やす必要はない」の割合を比較すると、「30歳代」は同率であるが、その他の各年齢階級では「増やす必要がある」が上回っている。
- このとき、割合の差が特に大きいのは「50歳代」の16.7ポイント、「60歳代」の15.6ポイント、「10・20歳代」10.0ポイントとなっている。
- 「70歳以上」では、75.0%が「現状のままで良い」である。
- 住宅の種類別でみると、「増やす必要がある」の割合が高いのは「社宅、寮等」50.0%、次いで「町営住宅」29.4%、「持ち家」28.0%である。
- 「増やす必要がある」と「増やす必要はない」の割合を比較すると、「民間借家」を除く住宅の種類では「増やす必要がある」が上回っている。このとき、割合の差が特に大きいのは「町営住宅」の17.6ポイント、「持ち家」の14.0ポイントである。



②居住環境の向上のための施策

- もっとも多いのは「空き家の有効活用」である。

- 次いで「公共交通機関の充実など日常の生活環境の改善」、「子育て世帯への対応」、「高齢者が安心して暮らせる住まい・まちづくり」、「他都市からのU J I ターン等の呼び込み」である。



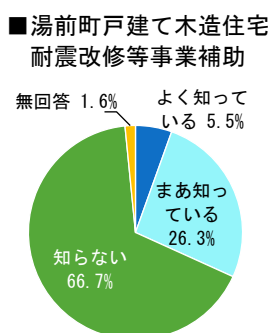
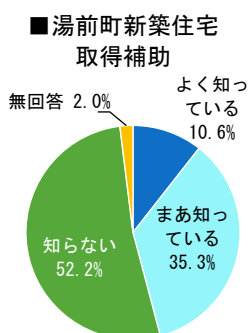
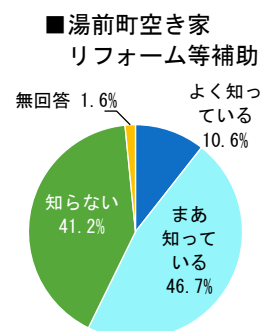
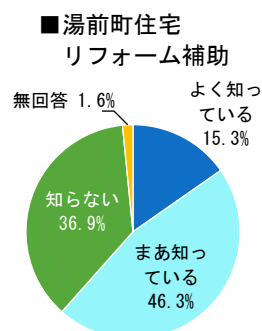
③住宅施策の認知度

- 湯前町住宅リフォーム補助についての認知度は「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計は61.6%で過半を超えている。

- 湯前町空き家リフォーム等補助についての認知度は「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計は57.3%で過半を超えている。

- 湯前町新築住宅取得補助についての認知度は「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計は45.9%で過半に達していない。

- 湯前町戸建て木造住宅耐震改修等事業補助についての認知度は「よく知っている」と「まあ知っている」の割合の合計は31.8%で上記の3つの施策に比べもっとも低い。

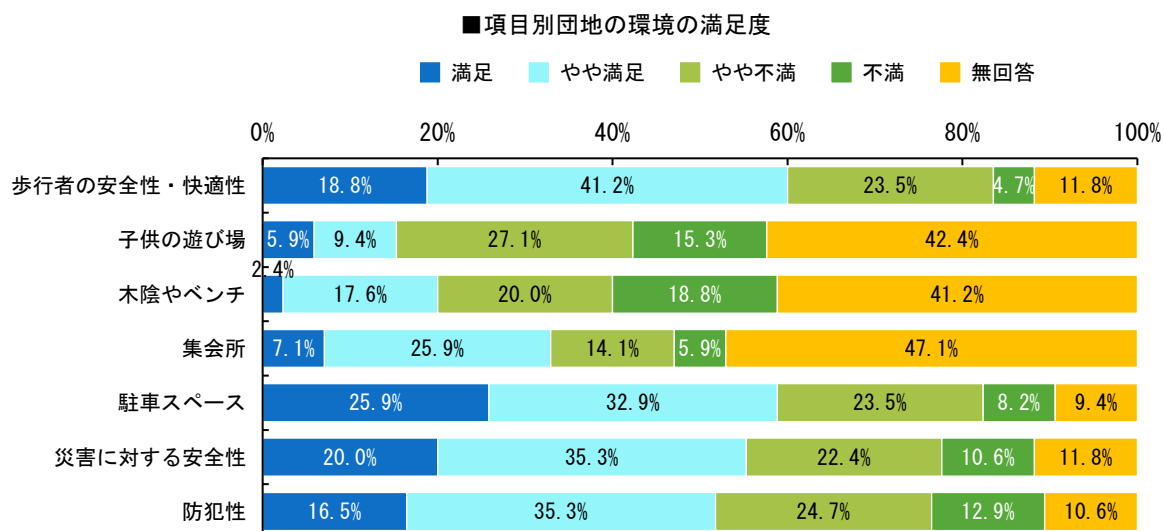
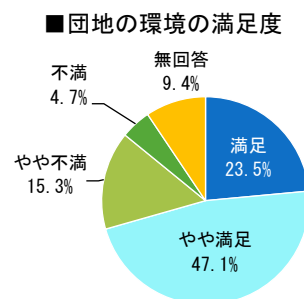


4-3 町営住宅入居者アンケート調査

(1) 団地の環境・住まいの評価

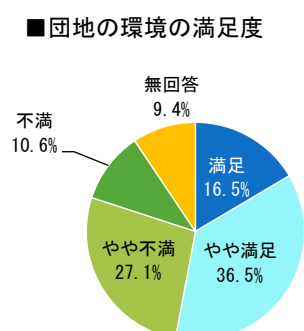
① 団地の環境の満足度

- 総合的にみた団地の環境の満足度については、「やや満足」がもっとも多く全体の47.1%である。
- これに「満足」の23.5%を加えると70.6%を占める。
- 団地の環境の満足度を項目別でみると、「満足」と「やや満足」の合計割合が5割を超えるのは「歩行者の安全性・快適性」60.0%、「駐車スペース」58.8%、「災害に対する安全性」55.3%、「防犯性」51.8%である。
- 一方、「不満」と「やや不満」の合計の割合が高いのは「子供の遊び場」42.4%、「木陰やベンチ」38.8%である。



② 住宅の内部の満足度

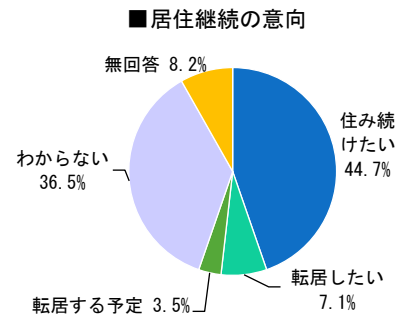
- 「住宅の内部の満足度」については、「やや満足」がもっとも多く全体の36.5%である。
- これに「満足」の16.5%を加えると53.0%を占める。



(2) 居住継続の意向

① 現在の住宅の居住継続意向

- 現在の住宅に「住み続けたい」の割合は44.7%で、次いで「わからない」36.5%である。
- 「転居したい」と「転居する予定」の割合を合わせると10.6%である。

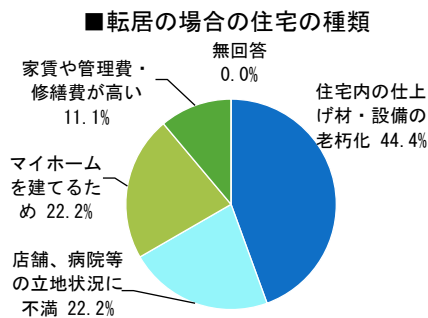


② 転居意向の理由

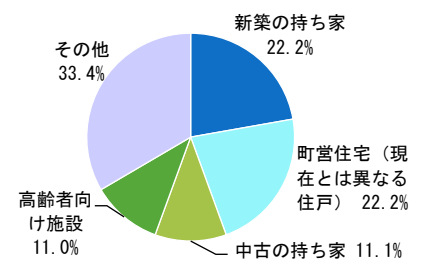
- 「転居したい」及び「転居する予定」と回答した世帯主の理由でもっとも多いのは「住宅内の仕上げ材・設備の老朽化」で次いで多いのは「店舗、病院等の立地状況に不満」、「マイホームを建てるため」である。

③ 転居する場合の住宅の種類

- もっとも多いのは「新築の持ち家」と「町営住宅（現在とは異なる住戸）」の44.4%である。



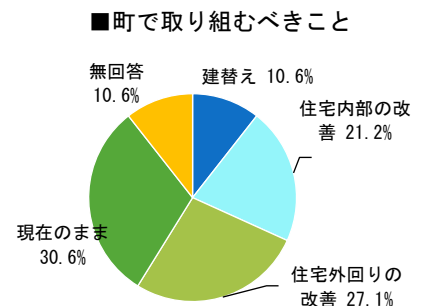
■ 転居の場合の住宅の種類



(3) 町営住宅の整備の方針

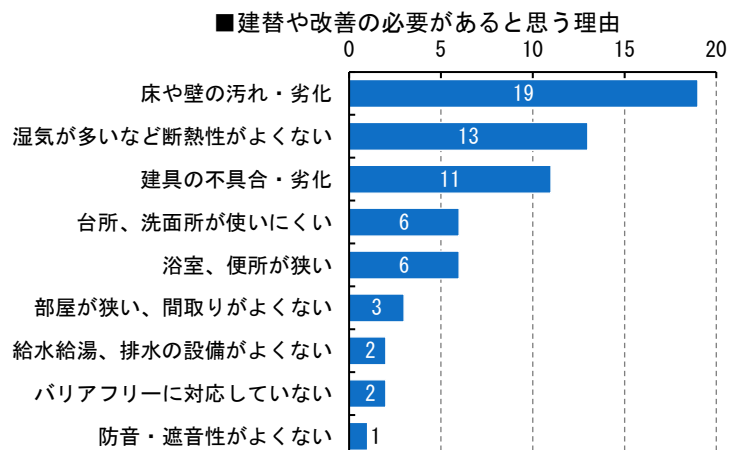
① 町営住宅で取り組むべきこと

- 町営住宅で取り組むべきことでもっとも多いのは「現在のまま」30.6%である。
- 次いで「住宅外回りの改善」の27.1%で、住宅内に関する「住宅内部の改善」は21.2%、「建替え」は10.6%である。



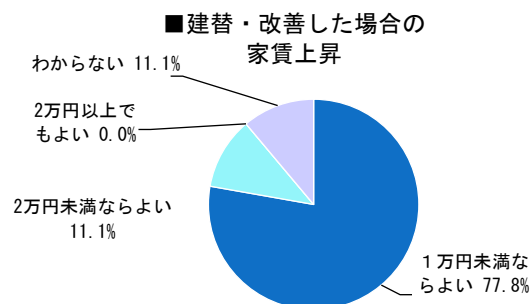
② 建替や改善の必要があると思う理由（複数回答）

- 「建替え」及び「住宅内部の改善」と回答した世帯主の理由でもっとも多いのは「床や壁の汚れ・劣化」である。
- 次いで多いのは「湿気が多いなど断熱性がよくない」、「建具の不具合・劣化」である。



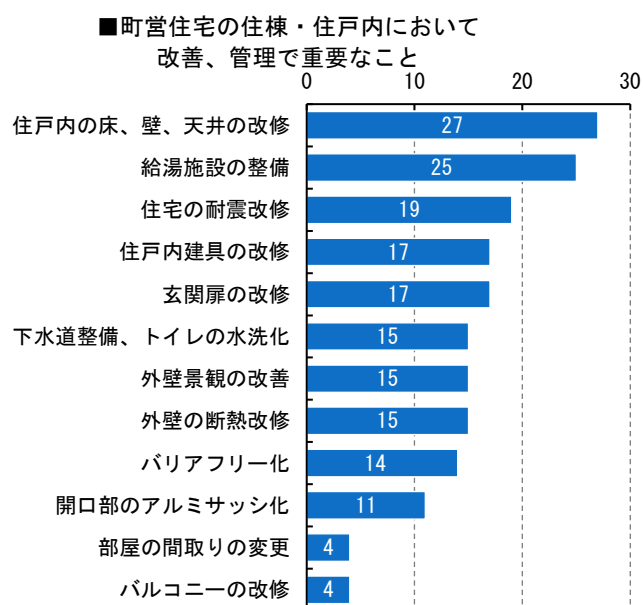
③建替・改善した場合の家賃上昇

- 「建替え」及び「住宅内部の改善」と回答した世帯主の家賃の上昇について、もっとも多いのは上昇額が「1万円未満ならよい」で77.8%、次いで「2万円未満ならよい」と「わからない」が11.0%である。
- 上昇額が「2万円以上でもよい」の回答はない。



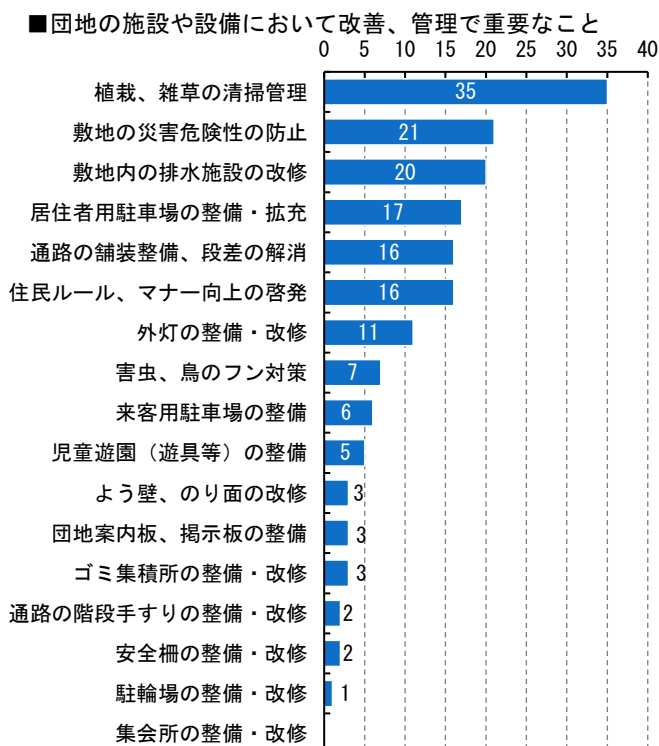
④町営住宅の住棟・住戸内において改善、管理で重要なこと（複数回答）

- 町営住宅の住棟・住戸内において改善、管理で重要なことについて、もっとも多いのは「住戸内の床、壁、天井の改修」で、次いで多いのは「給湯施設の整備」、「住宅の耐震改修」、「住戸内建具の改修」、「玄関扉の改修」である。



⑤団地の施設や設備において改善、管理で重要なこと（複数回答）

- 団地の施設や設備において改善、管理でもっとも多いのは「植栽、雑草の清掃管理」で、次いで多いのは「敷地の災害危険性の防止」、「敷地内の排水施設の改修」、「居住者用駐車場の整備・拡充」である。



第5章 住生活の課題

5-1 社会環境の変化からの課題

地球温暖化や貧富の格差などの世界的な課題について、全世界が共通認識をもって取り組みがすすめられている。このような中で、2015年9月の国連サミットでは「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に掲げられた「経済」・「社会」・「環境」の3つの要素を考慮した社会を目指す世界共通の目標として、17のゴールとその課題ごとに設定された169のターゲットから構成される「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）」

（SDGs）が採択された。

本町でのまちづくり・住まいづくりに関しても、このSDGsの目標・ターゲットの達成を意識しながらすすめていくことが重要である。

本町の人口・世帯数は今後も減少すると予想されている。また、全国的な傾向と同様に令和2年年少人口は約11%（県平均約13%）、老年人口は約44%（県平均約31%）で少子高齢化がすすんでいる。

そのため、町民だけでなく町外の人も、安全・安心・健康な住み良さを実感できる持続可能な住生活環境の形成が必要である。



5-2 上位・関連計画からの課題

本町の総合計画・基本計画では、住生活に関わる施策として「町営住宅の整備」、「分譲地の整備」、「空き家対策」、「個人住宅の新築及び長寿命化への支援」、「地域産材の需要拡大と付加価値供給」などを掲げている。また総合戦略では「U・I・J ターン受け入れの仕組みづくり」、「災害に強いまちづくりの推進」、「若い世代のための住環境整備」について具体的に取り組むとしている。

社会環境が変化する中で、本町の住宅政策においては、上位・関連計画で示された既存住宅（町営住宅を含む）の適切な管理・活用、新築住宅の建設支援等により、定住促進や福祉の増進を図る必要がある。

5-3 住宅ストックからの課題

本町の住宅の所有形態別世帯数の状況をみると、「持ち家」は約 83%、「公営借家」約 11%、「民間借家」約 6%で圧倒的に「持ち家」が多い。これは本町の経済的・社会的な地域特性から持ち家志向が強いことや、不動産情報をみてもアパート等の借家物件が非常に少なく「借家」を求めても供給量が少ない状況ではないかと想像できる。

公営住宅等の空家率（政策空家を除いた実質的な空き家率）は約 7.1%で、需要は高いものの、住棟の耐用年数を超過しているのは全戸数の約 81%にのぼっている。

本町の令和 5 年度空家実態調査では空き家が 208 棟で、平成 26 年度より 30 棟の増加である。空き家の評価において、老朽化が進行し再活用が困難な評価ランクが C 及び D は 107 棟あり、空き家のうち約 52%を占めている。

こうした状況を踏まえると、需要を的確に捉えた住宅、住宅地の供給の促進、安全性・快適性を高めた既存の住宅ストックの長期活用化、適正管理とともに、地域の住環境改善のために老朽度・危険度の高い住宅の解体・撤去の促進を行う必要がある。

また、公営住宅等については、更新時期を迎えた住棟の計画的な改善・建替事業を推進する。また、世帯数の減少、住宅確保要配慮者（世帯）の状況把握、若年層・中堅所得者対象など住宅供給の目標の明確化及び民間事業者との連携等による管理戸数の設定、適正な維持管理を行う必要がある。



ファミリー世帯向けの町営の駅前団地

5-4 住宅施策からの課題

本町では、平成 26 年 2 月策定の住生活基本計画に位置付けた各種の住宅政策をすすめてきたところである。施策展開が当初の目標を達成しているものも多くあるが、まだ不十分なものもある。これらの検証をもとに新たな課題設定を行うことが重要である。

熊本県住宅マスタープランの成果目標では「新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率を現状の 14%から概ね解消」と掲げている。しかし本町ではまだ未達成であり、町民アンケートによると「耐震改修等事業補助」の認知度は約 32%で、その他の住宅施策についても認知度が低く、施策展開を確実なものとしていく必要がある。

また、気候変動による自然災害への影響による災害リスクの増大、町民の住宅への多様で高度なニーズへの対応に迫られている。特に近年、情報通信技術（ICT）を活用したコミュニケーションにより働き方・住まい方に変化が生じてきており、住生活を取り巻く新たな課題へ向き合って定住の促進を図る必要がある。

第6章 計画の基本理念・目標

6—1 基本理念

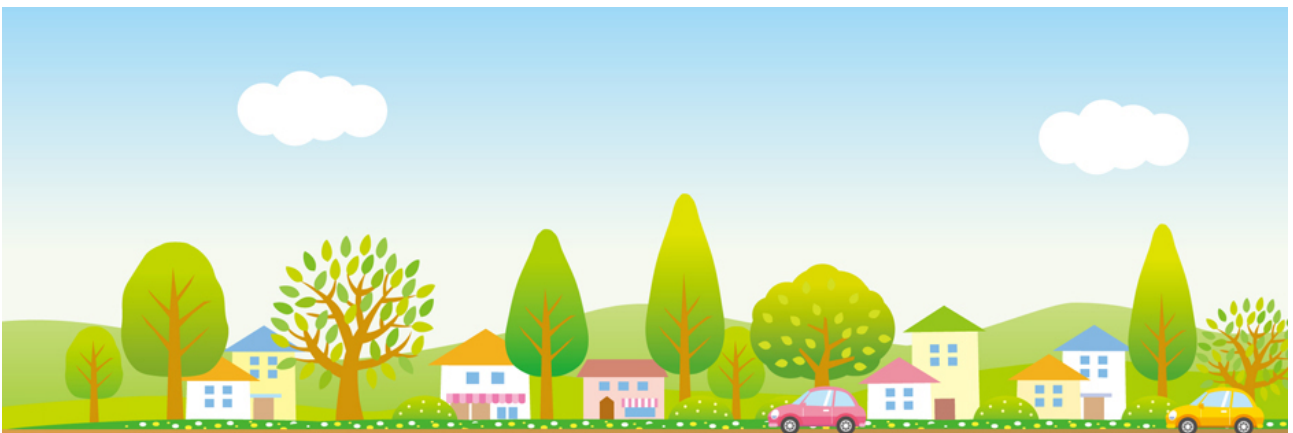
住生活基本法では、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する」とし、住生活に関する計画の重要性が謳われている。

第6次湯前町総合計画の将来都市像は「マイホームタウンゆのまえ～人と自然と歴史が調和し、未来を創造する町～」と定めている。

こういった中で、本町の将来都市像の実現を目指すため、住生活の課題を受けて本計画の基本的な方向性・理想を計画の基本理念として次のように設定する。

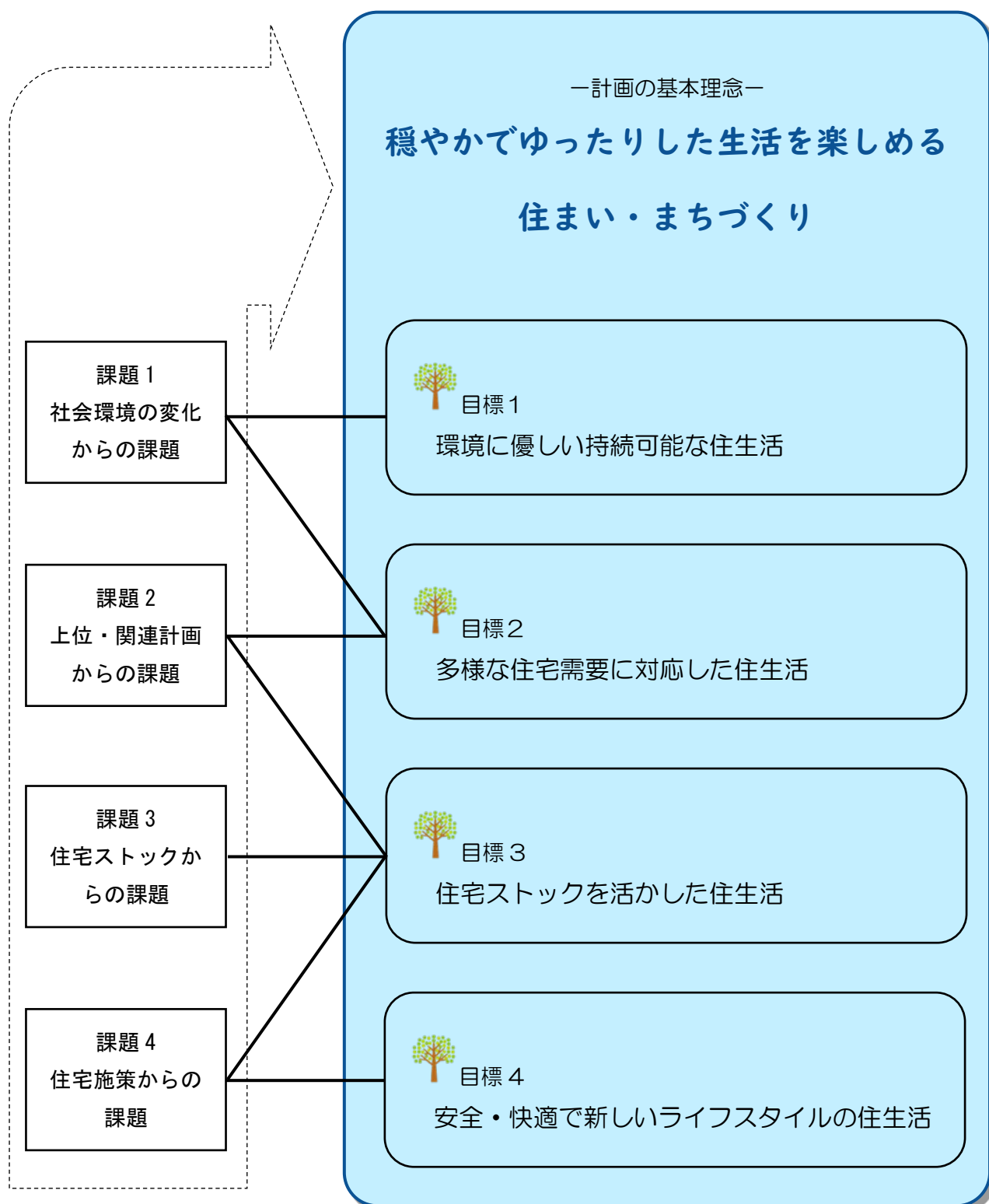
—計画の基本理念—

**穏やかでゆったりした生活を楽しめる
住まい・まちづくり**



6-2 目標と基本方針

本町の住宅事情や町民意識調査の結果を踏まえた課題に対し、本計画の基本理念「穏やかでゆったりした生活を楽しめる住まい・まちづくり」の実現を目指すため、4つの目標を次のとおり設定する。





目標 1

環境負荷の低い持続可能な住生活

特に近年の自然や社会環境の変化に伴い、あらゆる面で持続可能な社会の形成を目指すことが命題になっている。住まいづくりにおいても二酸化炭素の排出など環境負荷をできる限り抑えた住宅の建設、維持管理を積極的にすすめていく。

また、その一方で本町には豊かな自然環境や長い歴史の特性があり、これら本町の誇るべき住生活環境を積極的にまもり、育てて次世代へ長く引き継ぐものとする。

基本方針 1 持続可能な住まいづくり

基本方針 2 自然・歴史環境と調和した住まい・まちづくり

基本方針 3 地域資源の有効活用

<目標 1 と関連性が特に高い SDGs のゴール>



目標 2

多様な住宅需要に対応した住生活

人口の流動化、世帯構成や働き方の多様化、住生活に関する意識・ニーズなどの個性化が見られ、これらに対応した住まい・まちづくりをすすめる。このとき、民間活力の導入について検討を行う。

特に本町では人口、世帯数の減少傾向が続いており、また高齢化も進行している状況から、小規模住宅や高齢者対応の住宅需要が高まっているとともに、子育て世帯や若者世帯の移住定住のための様々な住まい手の住宅要求の選択肢を広げた住宅確保を図るものとする。

住宅の量だけでなく高品質で健康的な住宅需給を促進する仕組みや、今や生活に欠かせない情報通信基盤設備、情報発信ツールの安定化・高機能化をすすめる。

基本方針 1 多様な住宅の供給

基本方針 2 移住・住替えの支援の仕組みづくり

基本方針 3 新たなライフスタイルに対応した社会基盤づくり

<目標 2 と関連性が特に高い SDGs のゴール>





目標 3

住宅ストックを活かした住生活

将来人口及び将来世帯数は減少すると予測されているが、住宅確保に配慮が必要な世帯は一定数いる。公営住宅の入居資格世帯数の推計からも、特に大きな減少でなく微減する結果がみられる。令和5年度の本町空家実態調査によると、空家は208棟で前回調査の平成26年度と比較して、この9年間で30棟が増加しており、人口減少及び世帯数の減少の傾向が続く中、現状のまま推移するとさらに空家は増加するおそれがある。

これらのことから、住宅確保要配慮者の住宅供給、高齢者等が安心して暮らせるすまいづくりをすすめる。このとき、空家の活用を図るとともに、長期にわたって空家にならないための支援を行うものとする。

- 基本方針1 重層的な住宅セーフティ
ネットの構築
- 基本方針2 既存住宅の長期活用
- 基本方針3 空家活用の仕組みづくり

<目標3と関連性が特に高いSDGsのゴール>



目標 4

安全・快適なライフスタイルの住生活

世界的な気候変動の影響とされる集中豪雨が毎年のように発生している。また、いつどこで発生するか予知できない地震による被害のおそれもあり、自然災害による被害を最小限にとどめることが重要であるため、安全な住まいづくりを推進する。

また、子どもから高齢者や障がい者など、誰もが快適な住生活を送れるような住宅環境の保全維持や生活の利便性・安全性を高める住宅設備が整った住まいづくりをすすめるとともに、住み続けるための住まいに関する様々な地域活動支援、相談、情報提供などの支援体制づくりを行う。

- 基本方針1 安全性の高い住まい・まちづくり
- 基本方針2 高齢者や障がい者にやさしい住まいづくり
- 基本方針3 地域コミュニティの育成
- 基本方針4 住まいに関するサポートづくり

<目標4と関連性が特に高いSDGsのゴール>



第7章 住宅施策の推進

計画の基本理念及び基本目標を実現するため、住宅施策を行政だけで実施するのではなく、町民や住宅関連事業者との協働により計画的に行うものとする。

7-1 目標1：環境に優しい持続可能な住生活を実現する住宅施策

基本方針1 持続可能な住まいづくり

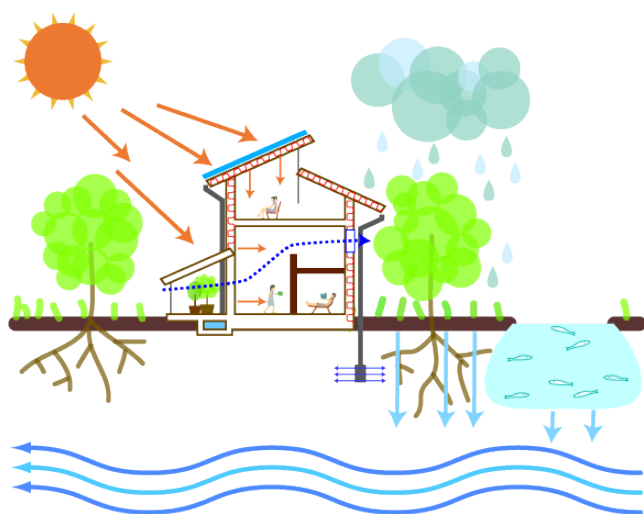
【基本的な方向】

持続可能な住まい・まちづくりをすすめるにあたって、本町のもつ環境の特性を活かしつつ、町民及び住宅関連事業者が住宅の建設から維持管理、解体までの一連の行為の中で環境への配慮の意識啓発を行い、環境負荷をできる限り減らす努力を促す。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①持続可能な住まい・まちづくり意識の向上	○環境共生理解促進のためのリーフレット、教材等のツールの作成 ○環境共生理解促進の情報をホームページに掲載 ○環境共生理解促進のためのイベントの開催 ※住生活だけでなく、産業、経済、教育等の他の分野での取り組みと協調・連携を図る施策とする。 ○環境共生理解促進のためのリーフレット、教材等のツールの作成

■環境共生住宅のイメージ（一般社団法人 環境共生住宅推進協議会HP）



基本施策	主な取り組み
②環境に配慮した住まいづくりの促進	○環境共生住宅の啓発・建設促進 ※環境共生住宅とは、地球環境を保全する観点から、温暖化防止、資源・エネルギーの有効活用、生物多様性の保全など環境と共生するライフスタイルを実践できる住宅。 ○省エネルギー型住宅の啓発・建設促進 ※ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）とマイナスにするライフサイクル・カーボン・マイナス住宅（LCCM）の普及 ○長期住宅の啓発・建設促進 ※長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅

■ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）とマイナスにするライフサイクル・カーボン・マイナス住宅

（LCCM）の関係性 （国土交通省資料）



基本方針2 自然・歴史環境と調和した住まい・まちづくり

【基本的な方向】

本町は人吉盆地の東端に位置し、豊かな水と緑に囲まれた環境の良さやゆったり広々した景観をみることができる。また、古い歴史を背景にした旧街道のまちなみや多くの寺院があり、これらすべての固有の資産を活かした住まい・まちづくりをすすめていく。

後世にこれらの良さを引き継いでいくことは住民の誇りであり、義務である。良好な環境を守るとともに、新たに創り出すことも取り組んでいくものとする。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①自然・まちなみ景観の保全	○盆地ならではの自然的景観を守り育てていくため、景観形成計画策定を検討する。 ○良好な景観を阻害しないように、屋外広告物条例の周知を図る。 ○住宅地開発や公営住宅等の建設・建替においては、周辺景観との調和を図るものとする。
②みどりの創出	○花いっぱい運動の拡充を図り、一年中花が咲き誇るまちづくりをすすめる。 ○生垣設置の促進するための支援策を検討する。
③水質の保全	○河川、水路の水質改善のため、合併浄化槽の設置及び公共下水道の整備を推進する。

■本町の景観特性



中心市街地部住宅地



広がりある農地と山裾部の集落



住宅の庭木・生垣



まちのランドマークの湯前駅

基本方針3 地域資源の有効活用

【基本的な方向】

持続可能な住まい・まちづくりをすすめるにあたって、町民及び住宅関連事業者が住宅の建設から維持管理、解体までの一連の行為の中で環境への配慮の意識啓発を行い、環境負荷をできる限り減らす努力を促す。

特に、木材等の地域資源の活用を図ることで、地域経済の活性化につなげることができる。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①木材等の地産地消の促進のための啓発	○地元産の木材あるいは地元で製材した木材を活用した住宅等の建設を促進する。 ○建設・リフォーム事業者、建築設計士等へ地元産の木材を活用するよう周知及び依頼する。 ○県主体の「モク活」の周知を図る。 ※モク活とは、建築関係者と林業関係者が一緒になって、県産材の利活用促進のため、木造建築物の魅力を発信する取り組み
②木材等の活用促進	○木材等地元産材の活用を促進するため、住宅の新築、改修において木材等地元産材を使用した場合、その費用の一部を助成するなどの支援策を検討する。 ○公営住宅等、その他町の建設工事等において、木材等地元産材の活用を積極的に行う。 ○湯前町森林整備計画を推進する。

■モク活シンポジウム 2023（熊本県HP）



くまもとアートポリスでは、県内の建築関係者と林業関係者が一緒になって、県産材の利活用促進のため、木造建築物の魅力を発信する取組を「モク活」と位置づけています。

昨年度「モク活シンポジウム2022～これからの木材活用の可能性と木材供給について～」をテーマに開催しましたが、今回の「モク活シンポジウム2023」は、熊本の建築家に地域の木材について理解を深めていただき、県産材の利活用促進につなげるため、「もっとしりたい」をテーマに、10月28日（土）に熊本県庁で開催しました。

7-2 目標2：多様な住宅需要に対応した住生活を実現する住宅施策

基本方針1 多様な住宅の供給

【基本的な方向】

住生活に関する価値観の変化により、住宅の形態や住まい方は多様化の様相を呈している。

このような町民のニーズに応えるためには、行政だけではできないことから、民間の活力を導入しながら適切にすすめていくものとする。また、良質な住宅建設を促進していくための制度の周知を図り、健康で快適な住環境を創り出すことを支援する。



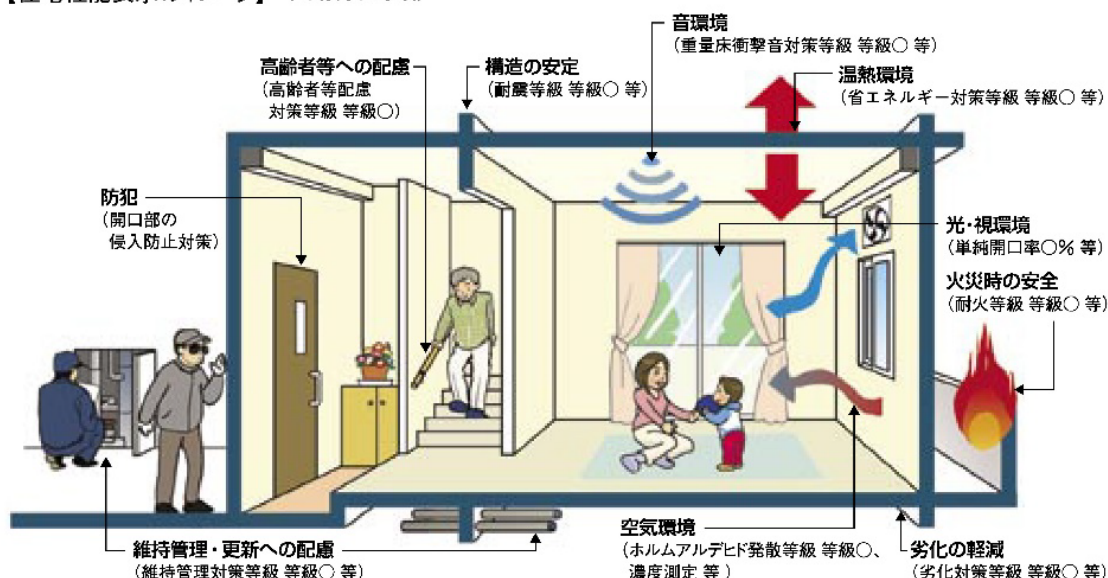
【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①中堅所得層を対象とした賃貸住宅づくりの促進	○民間賃貸住宅のストックが少ないことから、特に公営住宅入居基準の世帯収入を超える中間所得者層のための民間賃貸住宅の建設促進を図る。 ○民間賃貸住宅建設を支援する特定優良賃貸住宅制度の周知を図り、建設を誘導する。 ○中間所得者層の世帯の賃貸住宅需要が高いにもかかわらず、民間事業者による建設・供給が困難な場合は、町による特定公共賃貸住宅の建設を検討する。
②持ち家志向世帯及び子育て世帯に適した住宅地・住宅の提供	○将来を通じて本町内に定住が期待できる持ち家志向世帯及び子育て世帯が住宅を新築することの意思決定を促すために、新築住宅取得補助金の制度が整備されており、今後も周知・PRに努める。 ○さらに、新築住宅の建設誘導、移住定住者の増加を図るため、補助金の増額や補助対象要件を新築に限らず改築等も適用するなど、強化・拡充について検討する。 ○住宅地取得の選択肢が少ない状況があることから、未活用町有地を住宅地へ転換し、定住希望者へ分譲することをすすめる。 ○住宅地へ転換が可能な未活用町有地がない場合は、本町公共施設等総合管理計画を踏まえて長期的な視点で住宅用地を確保する。
③良質な住宅の供給の促進	○良質な住宅を安心して取得利用するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下、「住宅品質法」という。）による評価方法基準に従って住宅の性能評価を行う住宅性能表示制度の普及、啓発を促進する。

■品確法・住宅性能表示のイメージ（国土交通省資料）

- ① 構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能を表示するための共通ルールを定め、住宅の性能を相互比較しやすくします。
- ② 住宅の性能評価を客観的に行う第三者機関（登録住宅性能評価機関）を整備し、表示される住宅の性能についての信頼性を確保します。
- ③ 登録住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合などは、その記載内容（住宅の性能）が契約内容とみなされます。

【住宅性能表示のイメージ】（10分野34事項）



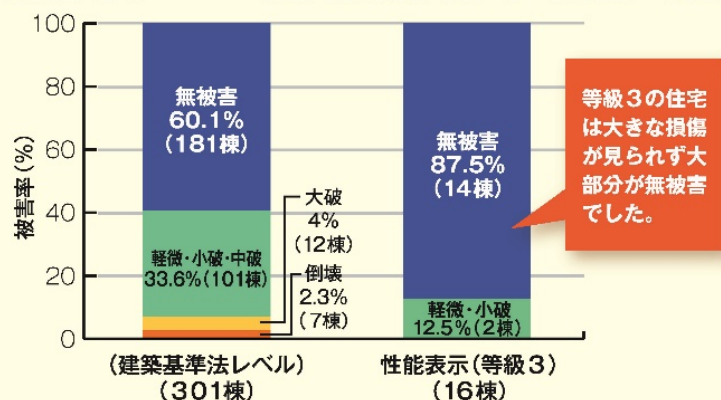
■品確法による性能評価等級別熊本地震の被害状況（一般社団法人住宅性能評価・表示協会パンフ）

住宅性能表示制度では耐震性能を等級でわかりやすく表示しています。

平成28年に発生した熊本地震は数多くの住宅に倒壊などの被害をもたらしました。この地震によって住宅の耐震性能の重要性が再認識されました。震源地に近い益城町中心部の被害調査の結果、耐震等級(倒壊等防止)3の木造住宅は大きな損傷が見られず大部分が無被害でした。

熊本地震における性能評価取得住宅(木造)の被害状況※1

建築基準法レベル※2と耐震等級(倒壊等防止)3取得物件の比較



※1 熊本地震（平成 28.4.14（前震）、4.16（本震））について、日本建築学会が益城町中心部で地震動が大きく建築物の被害が著しい地域において実施した悉皆調査の結果。対象物件は住宅性能表示制度創設（平成 12 年 10 月）以降の木造住宅。

※2 住宅性能表示未取得物件（平成 12 年 6 月～）及び耐震等級 1 のもの

* グラフは「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」報告書に基づき作成

参考 性能表示事項: 構造の安定

1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)
【地震に対する倒壊のしにくさ】

等級	具体的な性能
等級 3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.5 倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
等級 2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の 1.25 倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
等級 1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

基本方針２ 移住・住替えの支援の仕組みづくり

移住定住者を受け入れるためには、就業機会の創出とともに住宅の確保は重要な課題である。そのため、移住定住の希望者は、住宅・住宅地のストックの状況や住環境、周辺の公共公益施設等の立地、交通条件など様々な情報を収集し、それらをもとに各自の住宅や住まい方のニーズが満足できるかを検討することになる。

よって、移住定住希望者が望む各種の情報を的確に提供できる態勢を整えるものとする。

持続可能な住まい・まちづくりをすすめるにあたって、町民及び住宅関連事業者が住宅の建設から維持管理、解体までの一連の行為の中で環境への配慮の意識啓発を行い、環境負荷をできる限り減らす努力を促す。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①住生活の総合相談窓口の設置	○移住定住、住宅改修、空家活用・維持管理など、住生活に関する総合窓口を設置し、相談内容に応じて担当部署もしくは民間事業者団体等へ引き継ぎ、相談依頼者へ確実に回答し、理解を得るものとする。
②移住・住替え情報の提供及び公民連携の推進	○移住・住替え情報、町の住生活関連施策等について、町のホームページやパンフレットの作成・配布を行う。 ○町内の活用可能な空家情報の提供し、空家を求める人とのマッチングを行う空き家バンク事業を推進する。 ○空き家バンクの利用増進を図るため、登録物件の増加や不動産関連事業者・団体との連携機能を強化する。
③移住定住の促進	○移住定住希望者がいきなり町内に居住することでの不安解消や住環境の状況を実際に知ってもらうため、町内で一定期間居住できる居住体験事業を推進する。 ○終着駅効果と地域資源を活用した若者が魅力を感じるまちづくり事業を検討する。 ○定住移住を促進するため、移住定住者への支援金交付を行う。

■本町のお試し住宅の概要



- 名 称 湯前町お試し住宅（戸建て／4DK）
 住 所 熊本県球磨郡湯前町 2632 番地 3
 対 象 者 町外に住所があり、湯前町への移住を検討されている方
 使用期間中に円滑かつ積極的に周辺地域住民との交流を持てる方
 暴力団または暴力団員でない方
 使用期間 原則 1 泊 2 日から 29 泊 30 日まで
 利 用 料 1 泊 2 日から 7 日目まで：10,000 円
 8 日目から 30 日目まで：1 日あたり 1,000 円

基本方針3 新たなライフスタイルに対応した社会基盤づくり

【基本的な方向】

全国的な少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少や共働き世帯の育児、介護を必要とする人との同居など、労働を取り巻く環境は大きく変化し、勤務形態は多様化している。中でも、令和2年の新型コロナウイルスの感染拡大によるテレワーク（在宅勤務）への移行がすすんでおり、この背景には通信情報インフラの発達がある。

日常生活の中でも通信情報インフラは、日常生活情報や防災情報、コミュニケーションのツールとして不可欠なものとなっており、より快適で安全なインフラとして拡充を図る。

また、生活の足となる鉄道、路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー、タクシー等の公共交通体系を再構築して、日常生活の利便性向上を図る。



【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①情報通信ネットワークの活用	○町ホームページやSNS（インターネット上のコミュニティサイト）、防災ラジオを活用して、町民への日常の生活関連情報を発信する。 ○また、災害予測時や災害発生時における対応措置の情報を発信する。
②通信情報インフラの強化	○通信情報インフラの技術的進歩の状況を確認し、快適・安全に活用できるための改善に努める。 ○災害発生時における停電、通信量の集中増加などによる通信機能不全に陥らないための新ネットワークの導入を検討する。
③公共交通利便性の向上	○公共交通及び福祉交通のあり方を検討し、コミュニティ交通の充実を図る。

7-3 目標3：住宅ストックを活かした住生活を実現する住宅施策

基本方針1 重層的な住宅セーフティネットの構築

【基本的な方向】

高齢化社会の進行による独居の高齢者、少人数世帯の増加への対応とともに、障がい者やひとり親世帯、低額所得世帯などの住宅確保が困難な世帯が入居しやすい住宅の供給・維持管理、入居支援をすすめる。

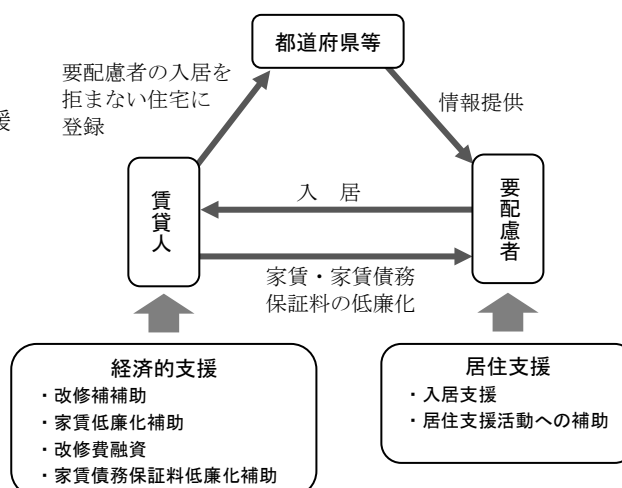
これまでは町は住宅セーフティネットの主軸事業として、町が建設する公営住宅等の供給を行ってきたが、民間事業者や地域経済の活性化を図るため、また民間の技術ノウハウ・資金力を活用した公的住宅の建設を誘導する。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①公営住宅等の適正な維持管理及び長寿命化	○公営住宅等長寿命化計画に則り、計画修繕、改善、建替をすすめる。 ○日常点検、定期点検を実施し、予防保全的な住宅の維持管理を行う。
②公営住宅等の入居者の適正化	○公営住宅等の入居基準に適合しない収入超過者及び高額所得者への明け渡し等の正措置を徹底して行い、住宅確保要配慮者の入居を可能とする。
③災害時等の応急的な住宅の確保	○公営住宅等の空家の一部は、災害時等において応急に活用ができるよう、利用が可能な状態を保っておくものとする。
④住宅セーフティネット制度の運用	○民間賃貸人は高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅に登録（県登録）し、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業による補助や家賃低廉化等の支援を受けることができる制度の周知・PRを行い、普及を図る。

■住宅セーフティネット制度の概要

- ① 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済支援
- ③ 要配慮者のマッチング・入居支援



基本施策	主な取り組み
⑤民間事業者の活力を活用した公的住宅の供給手法の検討	○居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅を民間が建設する場合に、建設等に要する費用の一部助成や家賃の減額に対する助成を行う地域優良賃貸住宅整備事業制度の周知・PRを行い、普及を図る。

■地域優良賃貸住宅（地域優良賃貸住宅制度要綱）

<整備助成金>

民間供給			公共供給
建設		改良	建設／改良 公営住宅
サ高住以外	サービス付き高齢者住宅		

<公営住宅と地域優良賃貸住宅の比較>

項目	公営住宅	地域優良賃貸住宅
事業主体	地方公共団体	地方公共団体、公社、機構、民間企業（認定）
同居親族要件	親族必要	なし
収入要件	収入分位 25%以下（月収入 158,000 円以下）	収入分位 80%以下（月収入 487,000 円以下）
世帯要件	—	高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、地域住宅計画に定める世帯 等
家賃の額	近傍同種家賃（政令で規定）	近傍家賃の額と均衡を失しない範囲で地方公共団体による認定
家賃の低廉化	入居者の状況に応じた負担額	入居者の状況に応じ地方公共団体が規定した相当額を当該自治体が負担（低廉化助成あり）
入居者選定	条例による公正な方法	賃貸の条件が適正に定められるもの
	—	10 年以上

<地域優良賃貸住宅の整備基準概要>

項目	整備基準	備考
整備戸数	○新規建設：5 戸以上 ○改良、買収、転用：1 戸以上	既存ストックの有効活用を図る
住棟規模	①25 ㎡以上 ②居間・食堂を共同利用：18 ㎡以上 ③高齢者住居安定確保計画：当該計画基準以上	
建築構造	①耐火構造 ②準耐火構造 ③省令耐火構造 ④都道府県知事が認める構造	要綱改正前の高齢者型の基準に統一
設備	台所、洗面所、収納設備、洗面設備、浴室	
築年数	竣工 35 年以内	
整備地域	地域住宅計画に定める地域優良賃貸住宅整備を促進すべき地域	

基本方針２ 既存住宅の長期活用

資源の有効活用を図り、良質な住宅ストックを次世代に継承し、持続可能な住まい・まちづくりをすすめるものとする。

そのため、既存住宅を住まい手の生活様式に合わせて改修するとともに、住宅を新築・増改築するにあたっては長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた長期優良住宅の建設を促進する。

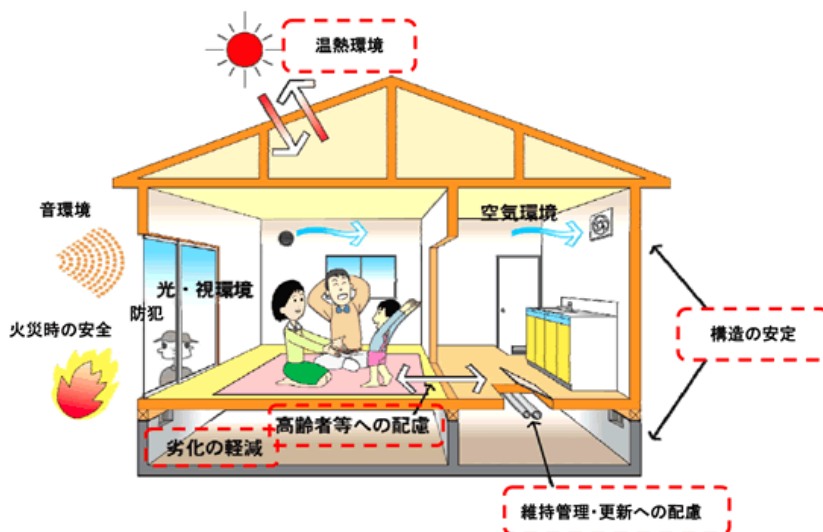
【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①既存住宅のリフォームの促進	○既存住宅のリフォームを行い、住宅の長寿命化、快適化を図る。 ○住宅リフォームにおいて、その改修費用の一部を補助する本町の住宅リフォーム補助事業制度の周知・PRを行い、普及を図る。
②長期優良住宅の建設の促進	○長期優良住宅の基準に適合する住宅の設計、新築、増改築により、長期間活用できる住宅ストックづくりを促進する。 ○長期優良住宅に認定されると建設費補助、税制特例、融資の支援を受けることができる制度の周知・PRを行い、普及を図る。

■長期優良住宅認定の評価基準

（一般社団法人住宅性能評価・表示協会HP）

- ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ②居住環境等への配慮を行っていること
- ③一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④維持保全の期間、方法を定めていること
- ⑤自然災害への配慮を行っていること



■長期優良住宅の新築の場合の支援策

【補助制度】

地域型住宅グリーン化事業（認定長期優良住宅）：中小工務店等が整備する木造の認定長期優良住宅等について支援（補助限度額 140 万円／戸等）

【税制特例】

- ・所得税：住宅ローン減税）
- ・登録免許税：一般住宅より税率を軽減
- ・不動産取得税：一般住宅より課税標準からの控除額増額
- ・固定資産税：1/2 減額する期間を一般住宅より 2 年延長

【融資】

- ・フラット 35S（金利Aプラン）及び維持保全型：借入金利引き下げ
- ・金利引継特約付きフラット 35：住宅売却の際に借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能
- ・フラット 50：償還期間の上限が 50 年間。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引

基本方針3 空家活用の仕組みづくり

【基本的な方向】

本町の空家はわずかではあるが微増傾向にあり、また今後世帯数の減少が予想されていることから、空家数は増加するおそれがある。住宅はいったん空家になると、管理が行き届かなくなることで老朽化がすすみ、再活用が困難になるとともに周辺環境への悪影響も生じる。

そこで、空家になる以前に、計画的な利活用方法や適切な維持管理の方法等を検討することが大切であることから、空家に関する相談業務や利活用の支援等を行い、住宅の所有者等に理解を促し、管理不全の空家が生じないように努める。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①計画的な空家等対策の推進	○空家等対策計画に則り、総合的な空家等対策を実施する。 ○定期的に空家等の実態調査を行い、その結果必要に応じて空家等対策計画を見直す。
②空家の適正管理の啓発	○空家の適正管理啓発チラシを住宅の所有者等に毎年送る固定資産税課税明細書に同封・配布し、適正管理の重要性、支援策の理解を促す。 ○空家等対策の啓発イベントの開催や住宅関連イベントでの啓発活動を検討する。

■本町の空家適正管理啓発チラシ（令和5年度）

**あなたは空家の管理
できていますか？**
～地域の魅力を高めるために、空家問題に取り組もう！～

**ご存知ですか？
空家の所有者・管理者には
管理責任があります**

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。空家やその敷地は個人の資産です。空家所有者には、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空家等を適切に管理する責務があると定められています。

**空家をそのままにしておくと、
いろいろな問題が起こります！**

不法投棄・劣化・雨漏り・害虫・雑草・失火・漏気・苦情など

相続登記が義務化されます
〔令和6年4月1日からスタート〕
相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に登記の申請が必要になります。
なお、この登記申請義務は、令和6年3月31日以前に死亡した人の相続についても適用されます。この場合は、令和6年4月1日から3年以内に登記の申請が必要です。
※平成27年5月1日施行の「民法」改正により、10万円以下の不動産の移転は、登記が任意となります。
※相続登記を義務化する目的は、土地の権利関係の透明化を図ることです。

樹木や
雑草が生い茂り、
限地や道路にはみ出す
恐れがあります！

不法に
ゴミが捨てられ、
景観や衛生面に
悪影響が出ます！

小動物が住み着き、
臭気や死骸などによる
臭いの恐れが
あります！

建物や
塀の腐敗や部材が
飛散する危険が
あります！

不審者が
侵入する恐れが
あります！

管理責任を問われる可能性も！

空家等を放置した結果、仮に倒壊や破損、火災などで他人に損害を与えた場合には、損害賠償などの管理責任を問われることもあります。

湯前町 ※このお知らせは、空家を所有していない、適切に管理されている人にも同封しています。ご了承ください。

**今日から始められる
空家管理！**

空家管理はしっかりと

マメな管理
・空家で近所や周辺に迷惑をかけるためには、**定期的なメンテナンス**が必要です。
・通風・換気・漏水や草木の手入れ、ポストの整理等。

相続は速やかに
・相続が発生したら、速やかに土地・建物の**登記手続き**を行いましょ。
・建物を活用できず放置したままだと、大切な財産が**親族の負担**となってしまう場合があります。

**地域で
声をかけあって**
・地域の代表者や近所の人と連絡先を確認しあい、**異常があった際に連絡をとる**よう日頃から努めましょう。

空家バンクに登録しよう

親から相続した家などを空家にしておくことは、税金や維持管理の費用がかかります。空家は建物としての資産価値がある間に**早めに活用することをおすすめ**です。空家を有効に活用するために**空家バンク**に登録するという方法があります。

●湯前町空家バンクは、空家を有効活用するための情報提供を行うサイトです。
所有者は空家物件を登録することができ、利用希望者は登録された空家物件を、インターネット上で閲覧することができます。

●湯前町では平成27年度から空家バンクを運営しており、これまでの**登録戸数は34戸、成立戸数は21戸**と、6割近くの空家が流動しています。

<https://www.yunomae-kazari.com/>

空家をリフォーム・解体したい人への補助制度もあります！

空家を住める環境にしたい	空家リフォーム補助	補助対象工事費の1/2 最大50万円
空家を解体して新築したい	空家解体補助	補助対象工事費の1/2 最大80万円
空家にあるものを処分したい	空家の家財道具等処分補助	補助対象経費の1/2 最大10万円

※5年以上の定住要件あり

補助制度を利用した人の声

Aさん
空家バンクを通じて、住めなくなった空家と土地を購入した後、空家解体補助を使って解体し、念願のマイホームを新築しました。恵まれた環境で子育てができ、大変満足しています。

Bさん
空家を購入し、空家リフォーム補助を使ってリフォームし、町外から移住しました。補助金は、移住先を決めるときの手押しにもなるし、リフォームの手助けにもなりました。周囲の環境にも恵まれ、快適に生活しています。

お問い合わせ・お申し込み先
湯前町役場 企画課課 ☎ 0966-43-4111
Mail: kikakushinkou@yunomae.kumamoto.jp

基本施策	主な取り組み
③住生活の総合相談窓口の設置 【P51 再掲】	○空家等をはじめとする住生活に関することについて、ワンストップによる総合的な相談受付の窓口を設置して対応する。 ○空家等のリフォーム・改修、賃貸・売買、相続登記、町の補助金制度など専門的な相談に応じる相談会を開催する。 ○空家等に関する支援策の情報を広報・PRし、周知・普及を図る。
④空家改修の支援策の周知、活用促進	○空家の利活用を図るため、空家を改修するための費用の一部を補助する空き家リフォーム等補助金事業の周知・普及を図る。 ○空き家リフォーム等補助金事業の利用増進を図るため、補助要件や補助額等の事業内容について見直しを行う。
⑤利活用可能な空家の情報の提供	○空家を貸したい・売りたい人が空家物件を登録し、借りたい・買いたい人のマッチングを行い空家の利活用をすすめる空き家バンク事業の利用増進を図る。 ○「空き家バンク」を広く周知、普及させて登録物件を増やし、物件の多様性・選択肢を広げて成約件数を伸ばすよう努める。 ○「空き家バンク」を活用し成約した場合に、所有者等及び新たな所有者、入居者に付与する優遇・緩和措置等について検討する。
⑥空家法に基づく措置の実施 ※空家法 ：空家等対策の推進に関する特別措置法	○管理不全の空家等に対して空家法により除却、修繕等の必要な措置について助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の必要な措置を講じる。 ○勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例の除外や命令違反には過料など罰則があることなどについての周知を図り管理不全空家の解消を進める。

■本町の空き家バンクの仕組み（令和5年度）



7-4 目標4：安全・快適で新しいライフスタイルの住生活を実現する住宅施策

基本方針1 安全性の高い住まい・まちづくり

【基本的な方向】

台風、集中豪雨による水害や土砂崩壊、地震などの自然災害はいつ、どこで発生するか予測が困難であることから、事前に危険を予見し被害を最小限にすることで安全、安心して暮らすことができる。

町民すべての人が自然災害の危険性や災害時の対応について周知を図り、想定される危険の除去、減らす努力を促すものとする。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①自然災害の危険性に関する理解	○日頃から防災意識を高め、避難等の対応ができるように、繰り返し防災対策についての情報を伝達する。 ○防災マップや防災ラジオ、熊本県防災情報メールサービス等の防災に関するツールの利用方法等の確認を行うよう啓発する。 ○避難所へのルート及び避難ルート上にある通行危険箇所等の確認を行うよう啓発する。 ○地域防災計画と連携した災害に強いまちづくり事業などの推進を図る。
②住宅・ブロック塀の耐震性の確保	○耐震改修促進計画に則り、住宅・建築物の耐震化の促進のため、住宅・建築物の所有者が耐震診断及び改修工事を行う費用の一部を助成する戸建て木造住宅耐震改修等事業の制度の周知・PRを行い、普及を図る。 ○地震等の発生時に倒壊による人身への被害や避難の支障となるおそれのあるブロック塀の撤去・改修にかかる費用の一部を補助する危険ブロック塀等耐震化支援事業補助金制度の周知・PRを行い、普及を図る。



基本施策	主な取り組み
③老朽住宅等の撤去の促進	○倒壊危険性の高い老朽住宅等の撤去を促進するため、解体・除却の費用の一部を補助する制度を検討する。 ○台風の接近等により空家等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人命、財産に重大な損害を及ぼすおそれがある場合、緊急安全措置として危険個所の解体等を行うことができる条例等の制度を検討する。

■老朽危険空家等除却補助制度の事例（玉名市）

【対象】

- ・1年以上住居として使用がなく、かつ、今後も使用の見込みがない、過半が居住の用に供する住宅
- ・住宅の不良度判定において、評点が100点以上のもの

【補助金額】

- ・除却費用 × 10分の8が補助対象経費
- ・補助対象経費 × 3分の2が補助金額

【補助金限度額】

- ・60万円

■空家等の解体等緊急安全措置の事例（唐津市）

【対象】

- ・戸建て住宅

【通知】

- ・所有者等に対し通知書により通知

【措置の内容】

- ・危険個所の解体
- ・剥落した外壁材、屋根材等の撤去、移動

【補助金限度額】

- ・48.6万円

基本方針２ 高齢者や障がい者にやさしい住まいづくり

特に高齢者や障がいのある人などは、住宅の規模・間取り・設備、立地場所、支援護等のサービスの受けやすさなどの問題が生じることもあり、住み慣れた住宅で安全かつ安心して暮らせるよう支援策について地域の方や関係機関と連携を図りながら推進する。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①住宅ユニバーサルデザインの導入促進	○年齢やライフステージに関わらず誰もが住みやすく、使いやすい（ユニバーサルデザイン）住宅の建設、改修を支援する。 
②公営住宅等のバリアフリー化の推進	○公営住宅等長寿命化計画に則り、トイレ・玄関の手すり設置や段差の解消などバリアフリー等の福祉型改善事業を実施する。 
③住宅内部の福祉対応改修の促進	○要支援者、要介護者の自立した在宅生活を支援するため、手すりや段差解消等の住宅改修にかかる費用の一部を補助し、安全な生活を確保し、また介護者の介助負担軽減を図る。 ○相談内容に応じて介護保険による事業、町単独の補助事業を活用する。
④高齢者向けの住み替え支援の促進	○日常生活が快適性や安全性が向上するための住み替えを促進するための住み替え住宅に関する情報提供を行う。 ○高齢者向けの賃貸住宅、グループホーム等について理解を深めるための資料の提供、説明会の開催等を行う。

基本方針3 地域コミュニティの育成

【基本的な方向】

良好な住生活を維持していくためにはハードだけでなくソフト、特に地域の人々との関わりや地域サービスとの連携が重要で、住み慣れた地域で継続して生活できるような仕組みづくりをすすめる。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①地域コミュニティ意識の向上	○地域コミュニティの活性化を図るため、地域活動の支援を行う。 ○地域住民との共助、近隣に居住する子どもや要支援者の見守り等の地域コミュニティの重要性を理解し、住民が主体となって良好な住生活を送れる環境づくりの意識の向上を図る。
②地域一体としての施策展開の推進	○高齢化社会の中での住生活の向上を目指した施策実施は、住宅の確保はもとより医療、介護、生活支援をすすめていかなければならないことから、福祉施策等との連携を強化して取り組むものとする。 ○地域コミュニティの強化のために、住宅、福祉、医療、警察、消防等の関係団体が相互に連携していく。



基本方針4 住まいに関するサポートづくり

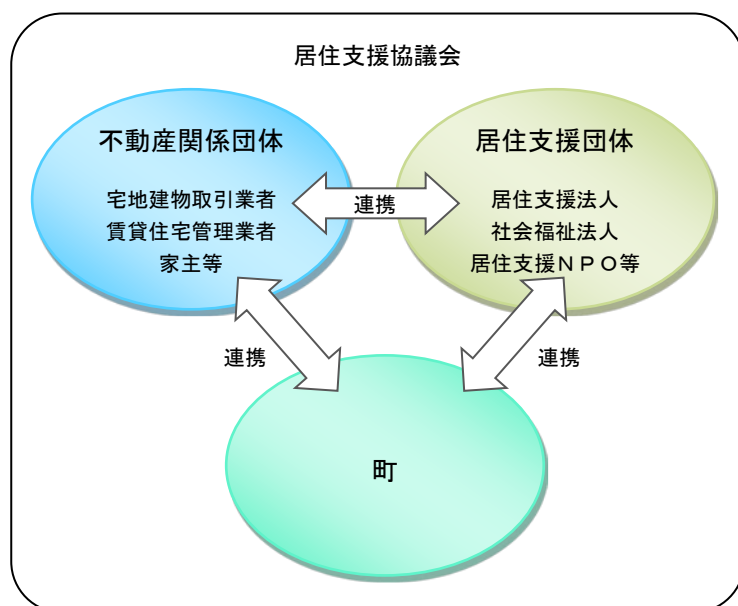
【基本的な方向】

持続可能な住まい・まちづくりすすめるにあたって、町民及び住宅関連事業者が住宅の建設から維持管理、解体までの一連の行為の中で環境への配慮の意識啓発を行い、環境負荷をできる限り減らす努力を促す。

【基本施策・主な取り組み】

基本施策	主な取り組み
①住生活の総合相談窓口の設置 【P51 再掲】	○移住定住、住宅改修、空家活用・維持管理など、住生活に関する総合相談窓口を設置し、相談内容に応じて担当部署もしくは民間事業者団体等へ引き継ぎ、相談依頼者へ確実に回答し、理解を得るものとする。
②居住支援の組織づくり	○高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な世帯の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅賃貸人の双方に対し住宅情報の提供等を行う居住支援協議会の設立を検討する。 ○居住支援協議会は、町及び居住支援団体、不動産関係団体等より構成する。
③不動産、住宅関連事業者との協働体制の強化	○住生活に関する施策や制度について不動産、住宅関連事業者へ情報提供し周知を図り、住宅施策、制度の活用を促進する。 ○最新の住宅関連の動向について不動産、住宅関連事業者から情報の提供を受け、住宅施策への反映に努める。

■住宅セーフティネット制度による居住支援協議会のイメージ



第8章 計画推進の方策

8-1 官民共同による取り組み

住生活の充実を図るためには、行政だけでなくまず住宅の住み手である町民が主体的な役割を担っていく必要があることを理解し、そのための努力が不可欠である。そして、住民を支援し協力する住宅関連事業所の役割も大きい。

町民、住宅関連事業者、町が一体となって、本計画の基本理念である「穏やかでゆったりした生活を楽しめる住まい・まちづくり」をすすめていくものとする。

(1) 町民の役割

町民のライフスタイルや世帯の形態など様々であるが、豊かな自然的・歴史的な背景を基盤とする生活を送ることについては同じ境遇にある。誰もが享受できるこの快適な住環境を維持することは、町民の責務であり、住まい・まちづくりに主体的に関わることが期待される。

町民一人ひとりの努力が重要であるとともに、地域の住生活の環境については地域住民みんなの協働による取り組みが必要であり、地域コミュニティ活動への参加や近隣住民との支え合いができるように地域コミュニティの活性化を促進する。

(2) 住宅関連事業者等の役割

住まい・まちづくりには、住宅関連事業者及び関係団体の関与は不可欠である。

住宅市場や住宅建設・改修など、住宅に関わる多くの事についての専門的な知識や技術を活かして町民、移住定住希望者のニーズを的確に把握、理解し、良質な住宅の供給、改善、住み替え等の支援を行う。

町民、移住希望者の立場に立ち、助成、融資、優遇措置等について適切なアドバイスができるように、住生活に関する行政等の制度を理解する。

また、町との連携による町が取り組む住宅施策・制度や町民意識の状況、住宅・不動産の動向等の情報を共有し、公民協働による本計画の推進を図る。

(3) 町の役割

町は、本計画の推進に責任を負い、計画目標の実現に努めるものとし、庁内の住生活の関連する部署との連携を十分に図り、遅滞なく施策を推進する。実効性を高めるためには熊本県や住宅関連事業者の協力・支援を求め協働して推進する。

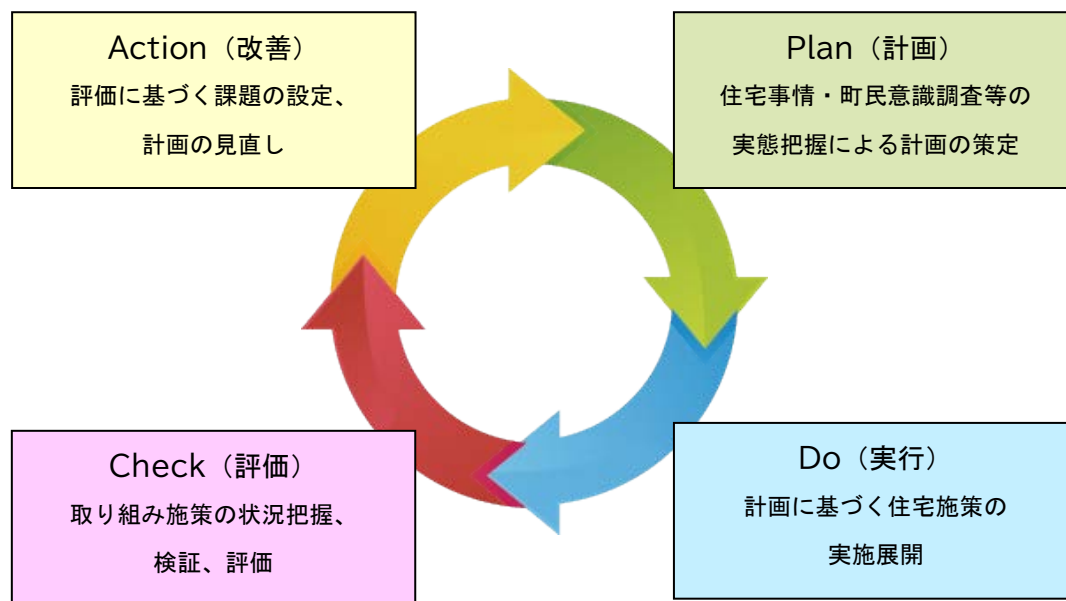
本計画の進捗状況の把握は、担当部署から定期的な報告を実施するものとする。報告の内容によっては、施策内容、スケジュール等について調整を行う。

住生活を取り巻く状況は常に変化していることから、住生活に関する国、県の取り組み方針や制度、施策の状況の情報を収集し、必要に応じて町での取り組み対応を検討する。

8-2 事業の進行管理

本計画の基本理念をもとに掲げた計画目標の実現のためには、取り組み施策の実施状況を常に把握し、改善、修正、中断等の適切な判断を行い、さらに良い取り組みを行うものとする。

そこで、本計画についてP（計画）→D（実行）→C（評価）→A（改善）のサイクルにより、計画の進行管理を行う。



資料

湯前町住宅に関する町民アンケート調査結果

(1) 回答者の属性

質問 1 あなたの年齢は？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	10・20 歳代	10	3.9%
(2)	30 歳代	33	12.9%
(3)	40 歳代	33	12.9%
(4)	50 歳代	78	30.6%
(5)	60 歳代	96	37.6%
(6)	70 歳以上	4	1.6%
	無回答	1	0.4%
	計	255	100.0%

質問 2 あなたと同居している家族等の構成は？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	単身（学生・会社員等）	12	4.7%
(2)	単身（無職）	4	1.6%
(3)	夫婦のみ	56	22.0%
(4)	親と子ども（2 世代）	133	52.2%
(5)	親と子ども・孫（3 世代）	37	14.5%
(6)	その他	10	3.9%
	無回答	3	1.2%
	計	255	100.0%

質問 3 あなたと同居している家族等の人数は？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	1 人	18	7.1%
(2)	2 人	93	36.5%
(3)	3 人	55	21.6%
(4)	4 人	34	13.3%
(5)	5 人	29	11.4%
(6)	6 人以上	22	8.6%
	無回答	4	1.6%
	計	255	100.0%

質問 4 あなたの通勤・通学先は？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	通勤・通学していない	54	21.2%
(2)	湯前町	81	31.8%
(3)	水上村	9	3.5%
(4)	多良木町	41	16.1%
(5)	あさぎり町	15	5.9%
(6)	錦町	15	5.9%
(7)	人吉市	21	8.2%
(8)	その他	14	5.5%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 5 今の住まいに住む前は、どこに住んでいましたか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	ずっと今の場所	57	22.4%
(2)	湯前町	51	20.0%
(3)	水上村	7	2.7%
(4)	多良木町	32	12.5%
(5)	あさぎり町	15	5.9%
(6)	錦町	9	3.5%
(7)	人吉市	14	5.5%
(8)	その他	68	26.7%
	無回答	2	0.8%
	計	255	100.0%

(2) 住まいの状況

質問 6 現在のお住まいの種類は？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	持ち家	214	83.9%
(2)	町営住宅	17	6.7%
(3)	民間借家	17	6.7%
(4)	高齢者向け施設	0	0.0%
(5)	社宅、寮等	2	0.8%
(6)	その他	3	1.2%
	無回答	2	0.8%
	計	255	100.0%

【質問 6 で「1. 持ち家」以外を選択した方】			
質問 7 お住まいの月当たり家賃（共益費含む）は、いくらですか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	0 円（支払いが不要）	4	10.3%
(2)	2 万円未満	13	33.3%
(3)	2 ～ 4 万円未満	5	12.8%
(4)	4 ～ 6 万円未満	9	23.1%
(5)	6 ～ 8 万円未満	1	2.6%
(6)	8 万円以上	0	0.0%
	無回答	7	17.9%
	計	39	100.0%

(3) 住まいの周辺環境・住まいの評価

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
①総合的なお住いの周辺環境			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	44	17.3%
(2)	やや満足	87	34.1%
(3)	どちらともいえない	72	28.2%
(4)	やや不満	35	13.7%
(5)	不満	12	4.7%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
②山や河川等の自然環境			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	66	25.9%
(2)	やや満足	88	34.5%
(3)	どちらともいえない	70	27.5%
(4)	やや不満	17	6.7%
(5)	不満	9	3.5%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
③買い物や通院の便利さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	32	12.5%
(2)	やや満足	67	26.3%
(3)	どちらともいえない	66	25.9%
(4)	やや不満	56	22.0%
(5)	不満	29	11.4%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
④子育て施設・高齢者施設利用の便利さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	24	9.4%
(2)	やや満足	61	23.9%
(3)	どちらともいえない	124	48.6%
(4)	やや不満	32	12.5%
(5)	不満	9	3.5%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
⑤住宅建設用地の求めやすさ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	10	3.9%
(2)	やや満足	33	12.9%
(3)	どちらともいえない	166	65.1%
(4)	やや不満	23	9.0%
(5)	不満	16	6.3%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
⑥賃貸住宅の求めやすさ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	5	2.0%
(2)	やや満足	18	7.1%
(3)	どちらともいえない	157	61.6%
(4)	やや不満	35	13.7%
(5)	不満	30	11.8%
	無回答	10	3.9%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
⑦洪水、土砂崩れ、火災等の災害安全性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	39	15.3%
(2)	やや満足	80	31.4%
(3)	どちらともいえない	74	29.0%
(4)	やや不満	34	13.3%
(5)	不満	23	9.0%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
⑧交通事故・犯罪等のまちの安全性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	38	14.9%
(2)	やや満足	108	42.4%
(3)	どちらともいえない	86	33.7%
(4)	やや不満	16	6.3%
(5)	不満	3	1.2%
	無回答	4	1.6%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
⑨老朽空き家の倒壊危険性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	12	4.7%
(2)	やや満足	15	5.9%
(3)	どちらともいえない	111	43.5%
(4)	やや不満	71	27.8%
(5)	不満	40	15.7%
	無回答	6	2.4%
	計	255	100.0%

質問 8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。			
⑩道路・公園・下水道の整備状況			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	24	9.4%
(2)	やや満足	76	29.8%
(3)	どちらともいえない	81	31.8%
(4)	やや不満	49	19.2%
(5)	不満	19	7.5%
	無回答	6	2.4%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
①総合的なお住いの住宅			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	46	18.0%
(2)	やや満足	97	38.0%
(3)	どちらともいえない	56	22.0%
(4)	やや不満	33	12.9%
(5)	不満	16	6.3%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
②居住スペースの広さ・間取り			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	57	22.4%
(2)	やや満足	103	40.4%
(3)	どちらともいえない	48	18.8%
(4)	やや不満	27	10.6%
(5)	不満	13	5.1%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
③日当たり・風通し			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	69	27.1%
(2)	やや満足	112	43.9%
(3)	どちらともいえない	43	16.9%
(4)	やや不満	14	5.5%
(5)	不満	8	3.1%
	無回答	9	3.5%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
④カビ、害虫の発生状況			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	15	5.9%
(2)	やや満足	62	24.3%
(3)	どちらともいえない	67	26.3%
(4)	やや不満	69	27.1%
(5)	不満	36	14.1%
	無回答	6	2.4%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
⑤トイレ、下水処理設備			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	61	23.9%
(2)	やや満足	100	39.2%
(3)	どちらともいえない	47	18.4%
(4)	やや不満	24	9.4%
(5)	不満	17	6.7%
	無回答	6	2.4%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
⑥台所、風呂、洗面所の設備			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	56	22.0%
(2)	やや満足	80	31.4%
(3)	どちらともいえない	55	21.6%
(4)	やや不満	38	14.9%
(5)	不満	19	7.5%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
⑦バリアフリー設備			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	29	11.4%
(2)	やや満足	45	17.6%
(3)	どちらともいえない	88	34.5%
(4)	やや不満	50	19.6%
(5)	不満	36	14.1%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
⑧耐火・耐震等の安全性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	23	9.0%
(2)	やや満足	55	21.6%
(3)	どちらともいえない	82	32.2%
(4)	やや不満	42	16.5%
(5)	不満	44	17.3%
	無回答	9	3.5%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
⑨浸水、大雨、強風（台風）への備え			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	20	7.8%
(2)	やや満足	59	23.1%
(3)	どちらともいえない	87	34.1%
(4)	やや不満	46	18.0%
(5)	不満	36	14.1%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

質問 9 現在のお住まいの住宅の満足度について、 どう思いますか。			
⑩省エネや脱炭素などの環境への配慮			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	15	5.9%
(2)	やや満足	48	18.8%
(3)	どちらともいえない	114	44.7%
(4)	やや不満	48	18.8%
(5)	不満	23	9.0%
	無回答	7	2.7%
	計	255	100.0%

(4) 居住継続の意向

質問 10 将来も、現在の住まいに住み続けたいと思われ ますか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	住み続けたい	137	53.7%
(2)	転居したい	50	19.6%
(3)	わからない	53	20.8%
	無回答	15	5.9%
	計	255	100.0%

【質問 10 で「2. 転居したい」を選択した方】

質問 11 「転居したい」を選択した理由は何で すか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	住まい・設備の老朽化	19	38.0%
(2)	部屋数、間取り等に不満	0	0.0%
(3)	敷地が狭い	0	0.0%
(4)	自然災害、火災等の危険に不安	3	6.0%
(5)	病院や買い物等の利便性が悪い	9	18.0%
(6)	教育環境や子育て環境が悪い	1	2.0%
(7)	結婚、独立、療養等のため	0	0.0%
(8)	マイホーム建設の予定	4	8.0%
(9)	家賃や修繕費等が高い	1	2.0%
(10)	仕事の都合	1	2.0%
(11)	隣近所の付き合いがわずらわしい	4	8.0%
(12)	その他	4	8.0%
	無回答	4	8.0%
	計	50	100.0%

【質問 10 で「2. 転居したい」を選択した方】

質問 12 転居先として希望する地域はどこで すか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	湯前町	17	34.0%
(2)	水上村	1	2.0%
(3)	多良木町	1	2.0%
(4)	あさぎり町	1	2.0%
(5)	錦町	1	2.0%
(6)	人吉市	6	12.0%
(7)	その他	22	44.0%
	無回答	1	2.0%
	計	50	100.0%

【質問 10 で「2. 転居したい」を選択した方】

質問 13 転居先として希望する住まいの種類はど れですか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	持ち家	19	38.0%
(2)	町営住宅	12	24.0%
(3)	民間借家	8	16.0%
(4)	高齢者向け施設	1	2.0%
(5)	社宅、寮等	0	0.0%
(6)	その他	7	14.0%
	無回答	3	6.0%
	計	50	100.0%

(5) 町の住宅施策の認知度

質問 14 今後、町営住宅をどうすべきだと思われ ますか？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	増やす必要はない	39	15.3%
(2)	増やす必要がある	70	27.5%
(3)	現状のままで良い	57	22.4%
(4)	わからない	84	32.9%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 15 湯前町の居住環境を向上する上で、何を重 視するべきと思われますか？ (○印は3つまで)

選択肢		回答数	構成比
(1)	空き家の有効活用	130	18.5%
(2)	住宅地の居住環境整備	33	4.7%
(3)	自然災害に強い住まい・まちづくり	55	7.8%
(4)	他都市からの U J I ターン等の呼び込み	69	9.8%
(5)	住宅困窮者に対する公営住宅の供給	30	4.3%
(6)	環境に配慮した住まいづくり	22	3.1%
(7)	既存住宅の耐震化診・、耐震補強	29	4.1%
(8)	バリアフリー化への支援など高齢化への対応	29	4.1%
(9)	子育て世帯への対応	76	10.8%
(10)	高齢者が安心して暮らせる住まい・まちづくり	74	10.5%
(11)	戸建住宅地の造成・供給	18	2.6%
(12)	不動産・住宅建設等に関する情報の提供	15	2.1%
(13)	公共交通機関の充実など日常の生活環境の改善	82	11.6%
(14)	高齢化に対するコミュニティ活性化等の支援	24	3.4%
(15)	その他	9	1.3%
	無回答	9	1.3%
	計	704	100.0%

質問 16 湯前町で実施している住宅政策について、 知っていますか。			
①湯前町住宅リフォーム補助			
選択肢		回答数	構成比
(1)	よく知っている	39	15.3%
(2)	まあ知っている	118	46.3%
(3)	知らない	94	36.9%
	無回答	4	1.6%
	計	255	100.0%

質問 16 湯前町で実施している住宅政策について、 知っていますか。			
②湯前町空き家リフォーム等補助			
選択肢		回答数	構成比
(1)	よく知っている	27	10.6%
(2)	まあ知っている	119	46.7%
(3)	知らない	105	41.2%
	無回答	4	1.6%
	計	255	100.0%

質問 16 湯前町で実施している住宅政策について、 知っていますか。			
③湯前町新築住宅取得補助			
選択肢		回答数	構成比
(1)	よく知っている	27	10.6%
(2)	まあ知っている	90	35.3%
(3)	知らない	133	52.2%
	無回答	5	2.0%
	計	255	100.0%

質問 16 湯前町で実施している住宅政策について、 知っていますか。			
④湯前町戸建て木造住宅耐震改修等事業補助			
選択肢		回答数	構成比
(1)	よく知っている	14	5.5%
(2)	まあ知っている	67	26.3%
(3)	知らない	170	66.7%
	無回答	4	1.6%
	計	255	100.0%

湯前町住宅に関する町民アンケート調査票

1. あなた自身についておたずねします

質問1 あなたの年齢は？（○印は1つだけ）

- | | |
|-------------|-----------|
| 1. 10・20 歳代 | 4. 50 歳代 |
| 2. 30 歳代 | 5. 60 歳代 |
| 3. 40 歳代 | 6. 70 歳以上 |

質問2 あなたと同居している家族等の構成は？（○印は1つだけ。）

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| 1. 単身（学生・会社員等） | 4. 親と子ども（2 世代） |
| 2. 単身（無職） | 5. 親と子ども・孫（3 世代） |
| 3. 夫婦のみ | 6. その他（ ） |

質問3 あなたと同居している家族等の人数は？（○印は1つだけ）

- | | |
|--------|----------|
| 1. 1 人 | 4. 4 人 |
| 2. 2 人 | 5. 5 人 |
| 3. 3 人 | 6. 6 人以上 |

質問4 あなたの通勤・通学先は？（○印は1つだけ）

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| 1. 通勤・通学していない | 5. あさぎり町 |
| 2. 湯前町 | 6. 錦町 |
| 3. 水上村 | 7. 人吉市 |
| 4. 多良木町 | 8. その他（ ） |

質問5 今の住まいに住む前は、どこに住んでいましたか？（○印は1つだけ）

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| 1. ずっと今の場所 | 5. あさぎり町 |
| 2. 湯前町（今の場所以外） | 6. 錦町 |
| 3. 水上村 | 7. 人吉市 |
| 4. 多良木町 | 8. その他（ ） |

2. あなたの住まいの状況についておたずねします

質問6 現在のお住まいの種類は？（○印は1つだけ）

- | | |
|---------|--------------------------------|
| 1. 持ち家 | 4. 高齢者向け施設 |
| 2. 町営住宅 | 5. 社宅、寮等 |
| 3. 民間借家 | 6. その他（ ） |

【質問6で「1.持ち家」以外を選択した方におたずねします。】

質問7 お住まいの月当たり家賃（共益費含む）は、いくらですか？（○印は1つだけ）

1. 0円（支払いが不要）	4. 4～6万円未満
2. 2万円未満	5. 6～8万円未満
3. 2～4万円未満	6. 8万円以上

質問8 現在のお住まいの周辺環境の満足度について、どう思いますか。
（それぞれ1つに○印）

項目	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満
①総合的なお住いの周辺環境	1	2	3	4	5
②山や河川等の自然環境	1	2	3	4	5
③買い物や通院の便利さ	1	2	3	4	5
④子育て施設・高齢者施設利用の便利さ	1	2	3	4	5
⑤住宅建設用地の求めやすさ	1	2	3	4	5
⑥賃貸住宅の求めやすさ	1	2	3	4	5
⑦洪水、土砂崩れ、火災等の災害安全性	1	2	3	4	5
⑧交通事故・犯罪等のまちの安全性	1	2	3	4	5
⑨老朽空き家の倒壊危険性	1	2	3	4	5
⑩道路・公園・下水道の整備状況	1	2	3	4	5

質問9 現在のお住まいの住宅の満足度について、どう思いますか。
（それぞれ1つに○印）

項目	満足	ほぼ満足	どちらともいえない	やや不満	不満
①総合的なお住いの住宅	1	2	3	4	5
②居住スペースの広さ・間取り	1	2	3	4	5
③日当たり・風通し	1	2	3	4	5
④カビ、害虫の発生状況	1	2	3	4	5
⑤トイレ、下水処理設備	1	2	3	4	5
⑥台所、風呂、洗面所の設備	1	2	3	4	5
⑦バリアフリー設備	1	2	3	4	5
⑧耐火・耐震等の安全性	1	2	3	4	5
⑨浸水、大雨、強風（台風）への備え	1	2	3	4	5
⑩省エネや脱炭素などの環境への配慮	1	2	3	4	5

3. 将来の住まいについてのご希望などをおたずねします

質問 10 将来も、現在の住まいに住み続けたいと思われますか？（○印は 1 つだけ）

- | | |
|-----------|---------------------|
| 1. 住み続けたい | → 質問 14 にお進みください。 |
| 2. 転居したい | → 質問 11 以降にご回答ください。 |
| 3. わからない | → 質問 14 にお進みください。 |

【質問 10 で「2. 転居したい」を選択した方におたずねします。】

質問 11 「転居したい」を選択した理由は何ですか？（○印は 1 つだけ）

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. 住まい・設備の老朽化 | 7. 結婚、独立、療養等のため |
| 2. 部屋数、間取り等に不満 | 8. マイホーム建設の予定 |
| 3. 敷地が狭い | 9. 家賃や修繕費等が高い |
| 4. 自然災害、火災等の危険に不安 | 10. 仕事の都合 |
| 5. 病院や買い物等の利便性が悪い | 11. 隣近所の付き合いがわずらわしい |
| 6. 教育環境や子育て環境が悪い | 12. その他 () |

【質問 10 で「2. 転居したい」を選択した方におたずねします。】

質問 12 転居先として希望する地域はどこですか？（○印は 1 つだけ）

- | | |
|----------|--------|
| 1. 湯前町 | 5. 錦町 |
| 2. 水上村 | 6. 人吉市 |
| 3. 多良木町 | 7. その他 |
| 4. あさぎり町 | () |

【質問 10 で「2. 転居したい」を選択した方におたずねします。】

質問 13 転居先として希望する住まいの種類はどれですか？（○印は 1 つだけ）

- | | |
|---------|------------|
| 1. 持ち家 | 4. 高齢者向け施設 |
| 2. 町営住宅 | 5. 社宅、寮等 |
| 3. 民間借家 | 6. その他 () |

4. 町の住宅施策についておたずねします

【以下は、すべての方におたずねします。】

質問 14 現在、湯前町内には町営住宅が 156 戸あります。これは、全世帯数の約 10% の戸数で、住宅に困窮している方にご利用いただいています。

あなたは、今後、町営住宅をどうすべきだと思われますか？（○印は 1 つだけ）

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 増やす必要はない | 3. 現状のままで良い |
| 2. 増やす必要がある | 4. わからない |

質問 15 湯前町の居住環境を向上する上で、何を重視するべきと思われますか？

(○印は3つまで)

1. 空き家の有効活用
2. 住宅地の居住環境整備
3. 自然災害に強い住まい・まちづくり
4. 他都市からのU J I ターン等の呼び込み
5. 住宅困窮者に対する公営住宅の供給
6. 環境に配慮した住まいづくり（緑化、雨水利用、太陽光利用など）
7. 既存住宅の耐震化診断・耐震補強
8. バリアフリー化への支援など高齢化への対応
9. 子育て世帯への対応（子育て支援サービスを提供する施設や集会所の設置、安価で広い住宅の供給）
10. 高齢者が安心して暮らせる住まい・まちづくり
11. 戸建住宅地の造成・供給
12. 不動産・住宅建設等に関する情報の提供
13. 公共交通機関の充実など日常の生活環境の改善
14. 高齢化に対するコミュニティ活性化等の支援
15. その他（ ）

質問 16 湯前町で実施している住宅政策について、知っていますか。

(それぞれ 1 つに○印)

住宅施策名称・施策概要	よく知っている	まあ知っている	知らない
①湯前町住宅リフォーム補助 住宅の外部・内部改修工事にかかる費用について補助	1	2	3
②湯前町空き家リフォーム等補助 空き家住宅の解体や改修工事にかかる費用について補助	1	2	3
③湯前町新築住宅取得補助 住宅の新築や購入にかかる費用について補助	1	2	3
④湯前町戸建て木造住宅耐震改修等事業補助 旧耐震住宅（昭和 55 年以前建築）への耐震改修工事等にかかる費用について補助	1	2	3

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございます。

湯前町営住宅に関する入居者アンケート調査結果

(1) 回答者の属性

質問 1 お住まいの団地			
選択肢		回答数	構成比
(1)	高見	11	12.9%
(2)	元町	2	2.4%
(3)	上元町	3	3.5%
(4)	上京手	7	8.2%
(5)	下京手	13	15.3%
(6)	上村	9	10.6%
(7)	田上	8	9.4%
(8)	里	15	17.6%
(9)	上牧原	2	2.4%
(10)	森重東	5	5.9%
(11)	浜川	0	0.0%
(12)	松原	0	0.0%
(13)	下牧原	1	1.2%
(14)	上村第2	0	0.0%
(15)	森重一般	0	0.0%
(16)	蔵ノ本	2	2.4%
(17)	森重	1	1.2%
(18)	中里	3	3.5%
	無回答	3	3.5%
	計	85	100.0%

質問 2 あなたの年齢			
選択肢		回答数	構成比
(1)	10・20 歳代	1	1.2%
(2)	30 歳代	10	11.8%
(3)	40 歳代	11	12.9%
(4)	50 歳代	14	16.5%
(5)	60 歳代	21	24.7%
(6)	70 歳以上	27	31.8%
	無回答	1	1.2%
	計	85	100.0%

質問 3 あなたと同居している家族等の構成は？			
選択肢		回答数	構成比
(1)	単身（学生・会社員等）	14	16.5%
(2)	単身（無職）	16	18.8%
(3)	夫婦のみ	16	18.8%
(4)	親と子ども（2 世代）	33	38.8%
(5)	親と子ども・孫（3 世代）	1	1.2%
(6)	その他	3	3.5%
	無回答	2	2.4%
	計	85	100.0%

質問 4 あなたと同居している家族等の人数			
選択肢		回答数	構成比
(1)	1 人	31	36.5%
(2)	2 人	36	42.4%
(3)	3 人	7	8.2%
(4)	4 人	4	4.7%
(5)	5 人	4	4.7%
(6)	6 人以上	1	1.2%
	無回答	2	2.4%
	計	85	100.0%

質問 5 今お住まいの住宅に住み始めてから何年			
選択肢		回答数	構成比
(1)	3 年未満	17	20.0%
(2)	3 年以上～5 年未満	3	3.5%
(3)	5 年以上～10 年未満	15	17.6%
(4)	10 年以上～20 年未満	19	22.4%
(5)	20 年以上～30 年未満	16	18.8%
(6)	30 年以上	15	17.6%
	無回答	0	0.0%
	計	85	100.0%

(2) 団地の環境・住まいの評価

質問 6 お住まいの団地の環境の満足度			
①総合的にみた団地の環境			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	20	23.5%
(2)	やや満足	40	47.1%
(3)	やや不満	13	15.3%
(4)	不満	4	4.7%
	無回答	8	9.4%
	計	85	100.0%

質問 6 お住まいの団地の環境の満足度			
②歩行者の安全性・快適性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	16	18.8%
(2)	やや満足	35	41.2%
(3)	やや不満	20	23.5%
(4)	不満	4	4.7%
	無回答	10	11.8%
	計	85	100.0%

質問 6 お住まいの団地の環境の満足度			
③子供の遊び場			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	5	5.9%
(2)	やや満足	8	9.4%
(3)	やや不満	23	27.1%
(4)	不満	13	15.3%
	無回答	36	42.4%
	計	85	100.0%

質問 6 お住まいの団地の環境の満足度			
④木陰やベンチ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	2	2.4%
(2)	やや満足	15	17.6%
(3)	やや不満	17	20.0%
(4)	不満	16	18.8%
	無回答	35	41.2%
	計	85	100.0%

質問6 お住まいの団地の環境の満足度 ⑤集会所			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	6	7.1%
(2)	やや満足	22	25.9%
(3)	やや不満	12	14.1%
(4)	不満	5	5.9%
	無回答	40	47.1%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ③住宅の間取り・収納			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	19	22.4%
(2)	やや満足	32	37.6%
(3)	やや不満	20	23.5%
(4)	不満	7	8.2%
	無回答	7	8.2%
	計	85	100.0%

質問6 お住まいの団地の環境の満足度 ⑥駐車スペース			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	22	25.9%
(2)	やや満足	28	32.9%
(3)	やや不満	20	23.5%
(4)	不満	7	8.2%
	無回答	8	9.4%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ④日当たり、風通し			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	25	29.4%
(2)	やや満足	38	44.7%
(3)	やや不満	11	12.9%
(4)	不満	6	7.1%
	無回答	5	5.9%
	計	85	100.0%

質問6 お住まいの団地の環境の満足度 ⑦災害に対する安全性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	17	20.0%
(2)	やや満足	30	35.3%
(3)	やや不満	19	22.4%
(4)	不満	9	10.6%
	無回答	10	11.8%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ⑤断熱性（結露、湿気の原因）			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	7	8.2%
(2)	やや満足	21	24.7%
(3)	やや不満	24	28.2%
(4)	不満	24	28.2%
	無回答	9	10.6%
	計	85	100.0%

質問6 お住まいの団地の環境の満足度 ⑧防犯性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	14	16.5%
(2)	やや満足	30	35.3%
(3)	やや不満	21	24.7%
(4)	不満	11	12.9%
	無回答	9	10.6%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ⑥床、壁、天井の仕上げ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	9	10.6%
(2)	やや満足	23	27.1%
(3)	やや不満	29	34.1%
(4)	不満	18	21.2%
	無回答	6	7.1%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ①総合的にみた住宅の内部			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	14	16.5%
(2)	やや満足	31	36.5%
(3)	やや不満	23	27.1%
(4)	不満	9	10.6%
	無回答	8	9.4%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ⑦台所の使いやすさ、広さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	15	17.6%
(2)	やや満足	34	40.0%
(3)	やや不満	21	24.7%
(4)	不満	9	10.6%
	無回答	6	7.1%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ②住宅内全体の広さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	24	28.2%
(2)	やや満足	32	37.6%
(3)	やや不満	20	23.5%
(4)	不満	4	4.7%
	無回答	5	5.9%
	計	85	100.0%

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度 ⑧洗面所の使いやすさ、広さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	12	14.1%
(2)	やや満足	25	29.4%
(3)	やや不満	28	32.9%
(4)	不満	12	14.1%
	無回答	8	9.4%
	計	85	100.0%

質問 7 お住まいの住宅の内部の満足度			
⑨浴室の使いやすさ、広さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	12	14.1%
(2)	やや満足	30	35.3%
(3)	やや不満	19	22.4%
(4)	不満	18	21.2%
	無回答	6	7.1%
	計	85	100.0%

質問 7 お住まいの住宅の内部の満足度			
⑩便所の使いやすさ、広さ			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	22	25.9%
(2)	やや満足	40	47.1%
(3)	やや不満	12	14.1%
(4)	不満	5	5.9%
	無回答	6	7.1%
	計	85	100.0%

質問 7 お住まいの住宅の内部の満足度			
⑪住宅内の段差や歩行の安全性			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	19	22.4%
(2)	やや満足	30	35.3%
(3)	やや不満	21	24.7%
(4)	不満	8	9.4%
	無回答	7	8.2%
	計	85	100.0%

質問 7 お住まいの住宅の内部の満足度			
⑫電圧の許容量やテレビ視聴の設備			
選択肢		回答数	構成比
(1)	満足	21	24.7%
(2)	やや満足	27	31.8%
(3)	やや不満	20	23.5%
(4)	不満	12	14.1%
	無回答	5	5.9%
	計	85	100.0%

(3) 居住継続の意向

質問 8 将来も現在の町営住宅に住み続けたい			
選択肢		回答数	構成比
(1)	住み続けたい	38	44.7%
(2)	転居したい	6	7.1%
(3)	転居する予定	3	3.5%
(4)	わからない	31	36.5%
	無回答	7	8.2%
	計	85	100.0%

【質問 8 で「2. 転居したい」または「3. 転居する予定」を選択した方】

質問 9 転居したい理由

選択肢		回答数	構成比
(1)	住宅内の仕上げ材・設備の老朽化	4	44.4%
(2)	部屋数、床面積、間取り等に不満	0	0.0%
(3)	店舗、病院等の立地状況に不満	2	22.2%
(4)	自然災害、火災等の危険に不安	0	0.0%
(5)	家賃や管理費・修繕費が高い	1	11.1%
(6)	マイホームを建てるため	2	22.2%
(7)	働く場がない・通勤通学地に不便	0	0.0%
(8)	隣近所の付き合いがわずらわしい	0	0.0%
(9)	結婚・独立のため	0	0.0%
	無回答	0	0.0%
	計	9	100.0%

【質問 8 で「2. 転居したい」または「3. 転居する予定」を選択した方】

質問 10 どのような家に住みたい

選択肢		回答数	構成比
(1)	新築の持ち家	2	22.2%
(2)	中古の持ち家	1	11.1%
(3)	民間 1 戸建ての賃貸住宅	0	0.0%
(4)	民間共同建ての賃貸住宅	0	0.0%
(5)	町営住宅（現在とは異なる住戸）	2	22.2%
(6)	高齢者向け施設	1	11.1%
(7)	社宅、寮	0	0.0%
(8)	その他	3	33.3%
	無回答	0	0.0%
	計	9	100.0%

(4) 町営住宅の整備の方針

質問 11 町営住宅で、まず取組むべきこと			
選択肢		回答数	構成比
(1)	建替え	9	10.6%
(2)	住宅内部の改善	18	21.2%
(3)	住宅外回りの改善	23	27.1%
(4)	現在のまま	26	30.6%
	無回答	9	10.6%
	計	85	100.0%

【質問 11 で「1. 建替え」「2. 住宅内部の改善」を選択した方】

質問 12 建替や改善の必要があると思う理由			
選択肢		回答数	構成比
(1)	床や壁の汚れ・劣化	19	28.8%
(2)	建具の不具合・劣化	11	16.7%
(3)	部屋が狭い、間取りがよい	3	4.5%
(4)	台所、洗面所が使いにくい	6	9.1%
(5)	浴室、便所が狭い	6	9.1%
(6)	給水給湯、排水の設備がよい	2	3.0%
(7)	湿気が多いなど断熱性がよい	13	19.7%
(8)	防音・遮音性がよい	1	1.5%
(9)	バリアフリーに対応していない	2	3.0%
(10)	その他	2	3.0%
	無回答	1	1.5%
	計	66	100.0%

【質問 11 で「1. 建替え」「2. 住宅内部の改善」を選択した方】

質問 13 建替・改善した場合の家賃上昇			
選択肢		回答数	構成比
(1)	上昇額が「1 万円未満」ならよい	21	77.8%
(2)	上昇額が「2 万円未満」ならよい	3	11.1%
(3)	上昇額が「2 万円以上」でもよい	0	0.0%
(4)	わからない	3	11.1%
	無回答	0	0.0%
	計	27	100.0%

質問 14 町営住宅の住棟・住戸内において改善、管理で重要なこと (○印は 3 つまで)			
選択肢		回答数	構成比
(1)	下水道整備、トイレの水洗化	15	7.5%
(2)	給湯施設の整備	25	12.5%
(3)	バリアフリー化	14	7.0%
(4)	開口部のアルミサッシ化	11	5.5%
(5)	住戸内の床、壁、天井の改修	27	13.5%
(6)	住戸内建具の改修	17	8.5%
(7)	部屋の間取りの変更	4	2.0%
(8)	住宅の耐震改修	19	9.5%
(9)	外壁景観の改善	15	7.5%
(10)	玄関扉の改修	17	8.5%
(11)	外壁の断熱改修	15	7.5%
(12)	バルコニーの改修	4	2.0%
(13)	その他	11	5.5%
	無回答	6	3.0%
	計	200	100.0%

質問 15 団地の施設や設備において改善、管理で重要なこと (○印は 3 つまで)			
選択肢		回答数	構成比
(1)	敷地の災害危険性の防止	21	11.4%
(2)	敷地内の排水施設の改修	20	10.9%
(3)	よう壁、のり面の改修	3	1.6%
(4)	居住者用駐車場の整備・拡充	17	9.2%
(5)	来客用駐車場の整備	6	3.3%
(6)	駐輪場の整備・改修	1	0.5%
(7)	通路の階段手すりの整備・改修	2	1.1%
(8)	通路の舗装整備、段差の解消	16	8.7%
(9)	安全柵の整備・改修	2	1.1%
(10)	外灯の整備・改修	11	6.0%
(11)	児童遊園（遊具等）の整備	5	2.7%
(12)	植栽、雑草の清掃管理	35	19.0%
(13)	害虫、鳥のフン対策	7	3.8%
(14)	団地案内板、掲示板の整備	3	1.6%
(15)	集会所の整備・改修	0	0.0%
(16)	ゴミ集積所の整備・改修	3	1.6%
(17)	住民ルール、マナー向上の啓発	16	8.7%
(18)	その他	4	2.2%
	無回答	12	6.5%
	計	184	100.0%

湯前町営住宅に関する入居者アンケート調査票

1. あなた自身についておたずねします

質問1 お住まいの団地は、どちらですか。() 内にご記入ください。

() 団地

質問2 あなたの年齢は？(○印は1つだけ)

1. 10・20 歳代	4. 50 歳代
2. 30 歳代	5. 60 歳代
3. 40 歳代	6. 70 歳以上

質問3 あなたと同居している家族等の構成は？(○印は1つだけ。)

1. 単身 (学生・会社員等)	4. 親と子 (2 世代)
2. 単身 (無職)	5. 親と子・孫 (3 世代)
3. 夫婦のみ	6. その他 ()

質問4 あなたと同居している家族等の人数は？(○印は1つだけ)

1. 1 人	4. 4 人
2. 2 人	5. 5 人
3. 3 人	6. 6 人以上

質問5 今お住まいの住宅に住み始めてから何年経過していますか？(○印は1つだけ)

1. 3 年未満	4. 10 年以上～20 年未満
2. 3 年以上～5 年未満	5. 20 年以上～30 年未満
3. 5 年以上～10 年未満	6. 30 年以上

2. あなたの住まいの状況についておたずねします

質問6 お住まいの団地の環境の満足度について、どう思いますか。

(それぞれ該当する箇所に○印。団地によってあてはまらない項目は、○印をしなくて構いません。)

	満足	やや満足	やや不満	不満
1. 総合的にみた団地の環境	1	2	3	4
2. 歩行者の安全性・快適性	1	2	3	4
3. 子供の遊び場	1	2	3	4
4. 木陰やベンチ	1	2	3	4
5. 集会所	1	2	3	4
6. 駐車スペース	1	2	3	4
7. 災害に対する安全性	1	2	3	4
8. 防犯性	1	2	3	4

質問7 お住まいの住宅の内部の満足度について、どう思いますか。
(それぞれ該当する箇所に○印)

	満足	やや満足	やや不満	不満
1. 総合的にみた住宅の内部	1	2	3	4
2. 住宅内全体の広さ	1	2	3	4
3. 住宅の間取り・収納	1	2	3	4
4. 日当たり、風通し	1	2	3	4
5. 断熱性（結露、湿気の原因）	1	2	3	4
6. 床、壁、天井の仕上げ	1	2	3	4
7. 台所の使いやすさ、広さ	1	2	3	4
8. 洗面所の使いやすさ、広さ	1	2	3	4
9. 浴室の使いやすさ、広さ	1	2	3	4
10. 便所の使いやすさ、広さ	1	2	3	4
11. 住宅内の段差や歩行の安全性	1	2	3	4
12. 電圧の許容量やテレビ視聴の設備	1	2	3	4

3. 将来の住まいについての希望・予定などをおたずねします

質問8 将来も現在の町営住宅に住み続けたいと思われますか？（○印は1つだけ）

1. 住み続けたい	→	質問 11 以降へ
2. 転居したい	→	質問 9 以降へ
3. 転居する予定	→	質問 9 以降へ
4. わからない	→	質問 11 以降へ

【質問8で「2. 転居したい」または「3. 転居する予定」と回答した人だけ】

質問9 転居したい最も大きな理由は何ですか。（○印は1つだけ）

1. 住宅内の仕上げ材・設備の老朽化
2. 部屋数、床面積、間取り等に不満
3. 店舗、病院等の立地状況に不満
4. 自然災害、火災等の危険に不安
5. 家賃や管理費・修繕費が高い
6. マイホームを建てるため
7. 働く場がない・通勤通学地に不便
8. 隣近所の付き合いがわずらわしい
9. 結婚・独立のため

【質問 8 で「2. 転居したい」または「3. 転居する予定」と回答した人だけ】

質問 10 転居する場合、どのような家に住みたいですか。(○印は 1 つだけ)

1. 新築の持ち家
2. 中古の持ち家
3. 民間 1 戸建ての賃貸住宅
4. 民間共同建ての賃貸住宅
5. 町営住宅 (現在とは異なる住宅、現在と同じ団地の他の住棟・住戸)
6. 高齢者向け施設 (介護や生活サービス付き住宅など)
7. 社宅、寮
8. その他 ()

【以下の質問は、すべての方におたずねします。】

質問 11 現在お住まいの町営住宅で、まず取り組むべきことについておたずねします。
(○印は 1 つだけ)

- | | | |
|---------------------------|---|-----------|
| 1. 建替え (現在より家賃が上がります) | } | 質問 12 以降へ |
| 2. 住宅内部の改善 (現在より家賃が上がります) | | |
| 3. 住宅外回りの改善 | } | 質問 14 以降へ |
| 4. 現在のまま | | |

【質問 11 で「1. 建替え」「2. 住宅内部の改善」を選択した方におたずねします。】

質問 12 建替や改善の必要があると思う理由はなぜですか？ (○印は 3 つまで)

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. 床や壁の汚れ・劣化 | 6. 給水給湯、排水の設備がよくない |
| 2. 建具の不具合・劣化 | 7. 湿気が多いなど断熱性がよくない |
| 3. 部屋が狭い、間取りがよくない | 8. 防音・遮音性がよくない |
| 4. 台所、洗面所が使いにくい | 9. バリアフリーに対応していない |
| 5. 浴室、便所が狭い | 10. その他 () |

【質問 11 で「1. 建替え」「2. 住宅内部の改善」を選択した方におたずねします。】

問 13 現在居住されている住宅を建替えた場合、住宅内部を改善した場合、家賃が高くなりますが、家賃についてどのようにお考えになりますか？
(○印は 1 つだけ)

1. 家賃の上昇額が「1 万円未満」ならよい
2. 家賃の上昇額が「2 万円未満」ならよい
3. 家賃の上昇額が「2 万円以上」でもよい
4. わからない

【以下の質問は、すべての方におたずねします。】

質問 14 今後、町営住宅の住棟・住戸内においては、どのようなことを改善、管理することが重要だと思いますか？（○印は3つまで）

1. 下水道整備、トイレの水洗化
2. 給湯施設の整備（浴室、台所、洗面所）
3. バリアフリー化（段差の解消、手摺の設置等）
4. 開口部のアルミサッシ化（腰高窓、掃き出し窓等）
5. 住戸内の床、壁、天井の改修
6. 住戸内建具の改修
7. 部屋の間取りの変更（部屋の広さ部屋数等）
8. 住宅の耐震改修
9. 外壁景観の改善
10. 玄関扉の改修（取替、塗装塗替え等）
11. 外壁の断熱改修
12. バルコニーの改修（床、手摺等）
13. その他（)

質問 15 今後、町営住宅の団地の施設や設備は、どのようなことを改善、管理することが重要だと思いますか？（○印は3つまで）

1. 敷地の災害危険性の防止
2. 敷地内の排水施設の改修（側溝、桝等）
3. よう壁、のり面の改修
4. 居住者用駐車場の整備・拡充
5. 来客用駐車場の整備
6. 駐輪場の整備・改修
7. 通路の階段手すりの整備・改修
8. 通路の舗装整備、段差の解消
9. 安全柵の整備・改修
10. 外灯の整備・改修
11. 児童遊園（遊具等）の整備
12. 植栽、雑草の清掃管理
13. 害虫、鳥のフン対策
14. 団地案内板、掲示板の整備
15. 集会所の整備・改修
16. ゴミ集積所の整備・改修
17. 住民ルール、マナー向上の啓発
18. その他（)

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。