# 長洲町住まいづくり基本計画

平成 24 年3月

熊 本 県　長 洲 町

# ＜目　次＞


**第１章 長洲町の現況分析 …… 1**

１－１　長洲町の地域特性 …… 1
１－２　人口構造 …… 7
１－３　住宅ストックの現状 …… 12
１－４　土地利用 …… 15
１－５　上位・関連計画の整理 …… 21

**第２章 定住化に関する各種意向調査 …… 31**

２－１　不動産事業者ヒアリング調査 …… 31
２－２　町内事業所従業員アンケート調査 …… 34
２－３　子育て世代へのヒアリング調査 …… 47

**第３章 定住化に向けた課題 …… 49**

３－１　まちの現状から見る暮らしのニーズ …… 49
３－２　ライフステージと住宅取得における課題 …… 51
３－３　新しく住むため・住み続けるための定住化課題 …… 53

**第４章 住まいづくりに向けた目標及び方向性 …… 54**

４－１　住まいづくりの目標と基本理念 …… 54
４－２　住まいづくりのコンセプトと基本方針 …… 54

**第５章 住まいづくり計画に係る定住化施策 …… 55**

５－１　定住促進に向けた施策の基本的な考え方 …… 55
５－２　定住化に向けた施策体系 …… 56
５－３　定住化施策のテーマと取り組み方針 …… 58

**第６章 住まいづくり計画に係る実施計画 …… 67**

６－１　定住促進に向けた個別の取り組み（実施計画） …… 67

**第７章 重点化施策と実現化方策 …… 73**

７－１　重点化施策 …… 73
７－２　事業化に向けた実現化方策 …… 82

**第８章 計画推進のために …… 92**

８－１　取り組み方針と推進体制 …… 92

**参考資料 …… 93**

参考１　長洲町住まいづくり基本計画策定作業経過 …… 94
参考２　長洲町住まいづくり基本計画策定体制 …… 95
参考３　不動産事業者ヒアリング調査 …… 97
参考４　町内事業所従業員アンケート調査 …… 103
参考５　子育て世代へのヒアリング調査 …… 116
参考６　地権者アンケート調査 …… 122

# 第１章 長洲町の現況分析

## １－１　長洲町の地域特性

### （１）位置と地勢

長洲町は、熊本県の北西部に位置しており、北は荒尾市、東は玉名市と接している面積 19.44ｋ㎡の町です。

西から南にかけては、有明海を臨み、その対岸には島原半島が位置しています。また、東部は県立公園小岱山を擁した小高い丘陵地が連なり、南東部を流れる行末川が町の境界となっています。

### （２）気候

長洲町は、冬季の北風を小岱山によって遮られ、対馬海流が有明海に流れ込んでいるために、年の平均気温は約 16℃と温暖な気候です。冬季の降雪も少なくなっています。

本町に最寄の観測所である熊本地方気象台岱明観測所のデータの平均値（1981～2010）によると、当該地域における年平均の気温は 16.3℃、降水量は 1,783.1 ㎜、平均風速は 1.4m/s、日照時間は 2,001.9 時間となっています。

＜気象観測データ（岱明観測所）＞

| 岱　明 | 統計期間 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 平均気温（℃） | 1981～2010 | 5.2 | 6.4 | 9.7 | 14.8 | 19.4 | 23.1 | 26.9 | 27.9 | 24.3 | 18.4 | 12.6 | 7.4 | 16.3 |
| 最高気温（℃） | 1981～2010 | 10.3 | 11.7 | 15.2 | 20.7 | 25.1 | 27.9 | 31.4 | 33.0 | 29.7 | 24.5 | 18.4 | 12.9 | 21.7 |
| 最低気温（℃） | 1981～2010 | 0.5 | 1.3 | 4.4 | 9.2 | 14.2 | 19.1 | 23.5 | 23.9 | 20.0 | 13.2 | 7.4 | 2.4 | 11.6 |
| 降水量（mm） | 1981～2010 | 56.4 | 72.6 | 124.1 | 133.5 | 176.5 | 347.1 | 315.9 | 160.4 | 170.1 | 78.3 | 80.0 | 50.0 | 1,783.1 |
| 平均風速（m/s） | 1981～2010 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.6 | 1.5 | 1.5 | 1.6 | 1.5 | 1.4 | 1.3 | 1.2 | 1.3 | 1.4 |
| 日照時間（時間） | 1986～2010 | 126.5 | 142.0 | 157.4 | 182.5 | 185.5 | 135.7 | 191.6 | 222.8 | 180.1 | 187.0 | 148.3 | 140.8 | 2,001.9 |

## （３）交通

### ①鉄道

鉄道は、中央部を横断してＪＲ鹿児島本線が走り、町の西側にはＪＲ長洲駅が立地しています。

### ②路線バス

路線バスは、産交バス㈱が運行しており、長洲港・ＪＲ長洲駅を経由する長洲玉名線（荒尾産交～バスセンター～南荒尾駅～長洲港～玉名合同庁舎～新玉名駅）と、長洲港を発着とする長洲港線（バスセンター～南荒尾駅前～長洲港）の２系統があります。

### ③予約型乗合タクシー

本町の新公共交通システムとして、産交バス㈱が運行していた２系統（健康福祉センター環状線、長洲・荒尾環状線）に代わる予約型乗合タクシー（きんぎょタクシー）を平成 23 年 10 月から導入しています。利用可能範囲は、長洲町内及び長洲町内－荒尾市特定施設間となっています。

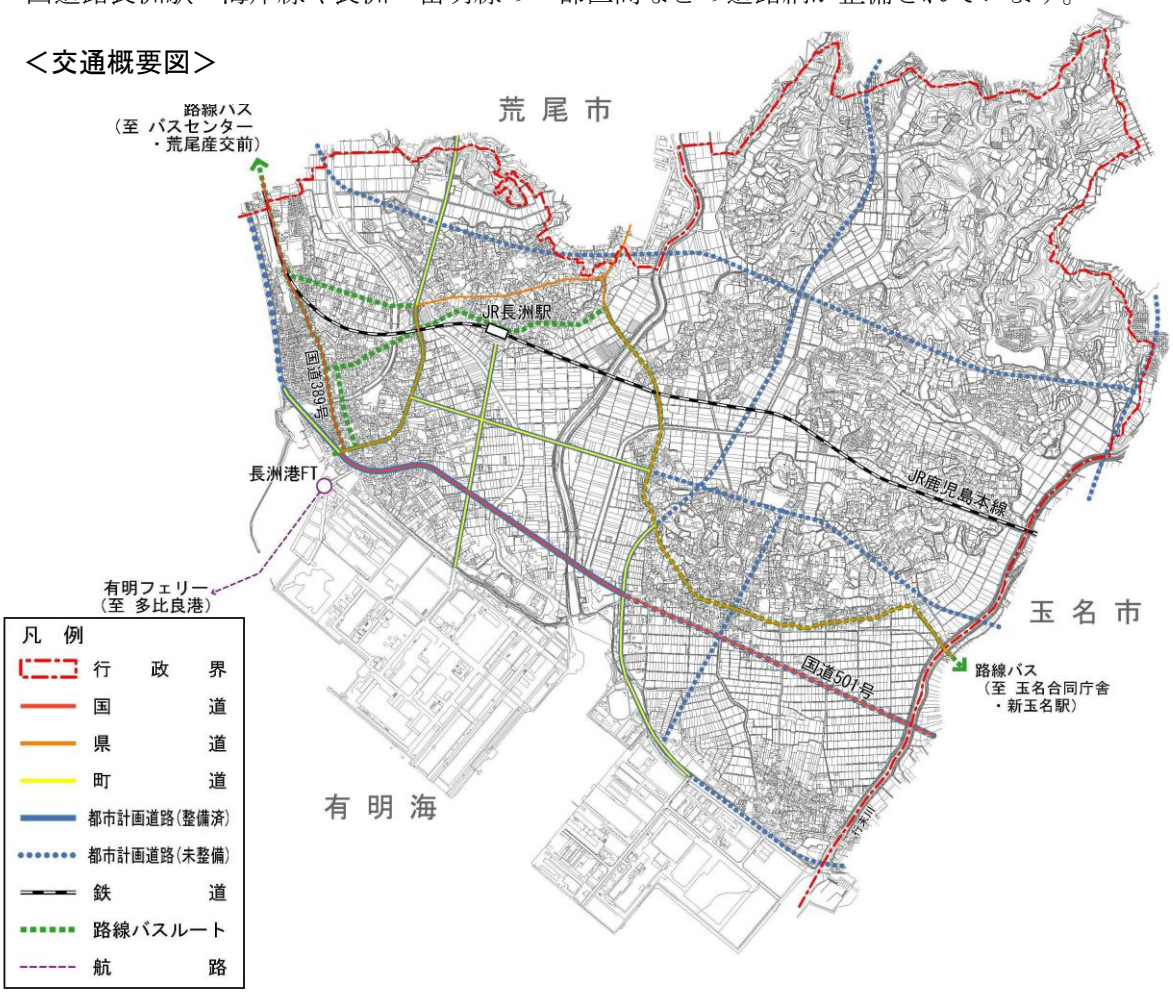
### ④海路

海路は、有明海沿岸の西側の長洲港フェリーターミナルと、有明海を挟んで長崎県雲仙市の多比良港が、有明フェリーによって結ばれています。

### ⑤道路

道路は、長洲港付近を境に、北へは荒尾市・福岡県大牟田市へ至る国道３８９号が走り、東へは玉名市・熊本市へ至る国道５０１号が走っています。また、町内の主な幹線道路として都市計画道路長洲駅・海岸線や長洲・岱明線の一部区間などの道路網が整備されています。

＜交通概要図＞



## （４）産業

### ①産業分類別事業所数・従業者数

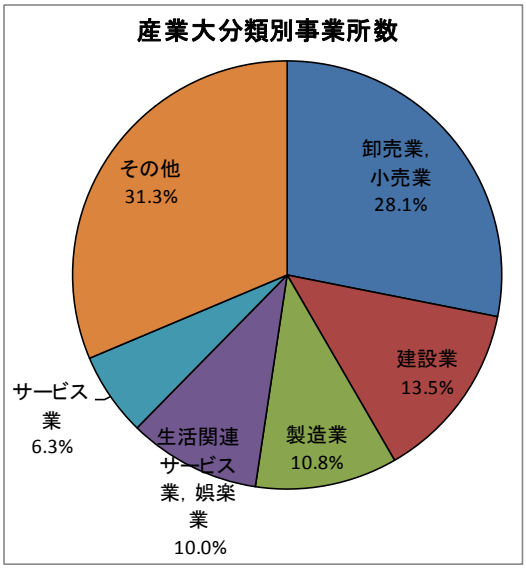
平成 21 年時点における産業大分類別の事業所数は、全産業の 651 事業所のうち、「卸売業，小売業」が 28.1%と最も多く、次いで「建設業」が 13.5%、「製造業」が 10.8%となっています。また、産業大分類別の従業者数は、全産業の 8,013 人のうち、「製造業」が 47.5%と最も多く、次いで「卸売業，小売業」が 11.7%、「建設業」が 7.5%となっています。

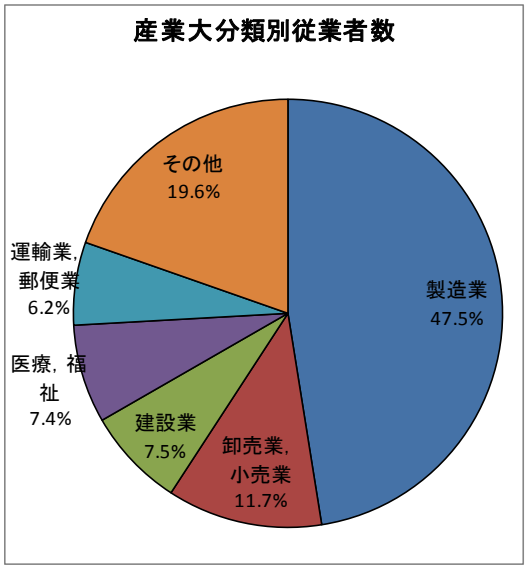
＜産業大分類別事業所数＞

| 項目 | | | 事業所数 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 事業所 | 割合 |
| 事業所数 | 全産業 | | 651 | 100.0% |
| | 1位 | 卸売業，小売業 | 183 | 28.1% |
| | 2位 | 建設業 | 88 | 13.5% |
| | 3位 | 製造業 | 70 | 10.8% |
| | 4位 | 生活関連サービス業，娯楽業 | 65 | 10.0% |
| | 5位 | サービス業 | 41 | 6.3% |

＜産業大分類別従業者数＞

| 項目 | | | 従業者数 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 従業者 | 割合 |
| 従業者数 | 全産業 | | 8,013 | 100.0% |
| | 1位 | 製造業 | 3,804 | 47.5% |
| | 2位 | 卸売業，小売業 | 940 | 11.7% |
| | 3位 | 建設業 | 601 | 7.5% |
| | 4位 | 医療，福祉 | 594 | 7.4% |
| | 5位 | 運輸業，郵便業 | 500 | 6.2% |



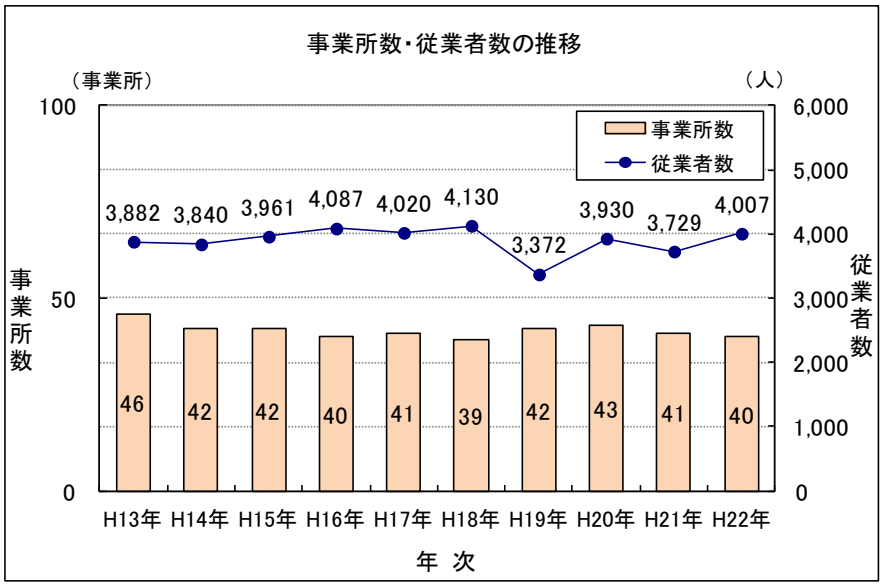



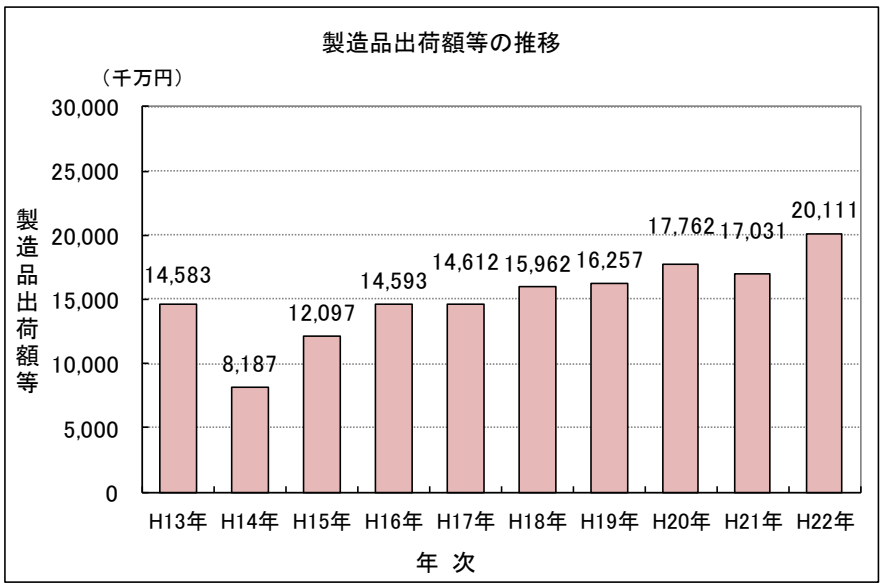

出典：平成２１年経済センサス

### ②工業の現況

工業の事業所数・従業者数について平成 13～22 年の過去 10 年間の推移をみると、事業所数はほぼ横ばいであり、約 40 事業所程度となっています。従業者数は、平成 18 年の 4,130 人をピークに増加傾向を示し、平成 19 年において 3,372 人に落ち込んだものの、平成 22 年では 4,007 人まで回復しています。

製造品出荷額等について平成 13～22 年の過去 10 年間の推移をみると、平成 14 年が最も少ない 8,187 千万円となっていますが、それ以降は年々増加傾向を示し、平成 22 年には 20,111 千万円まで伸びています。



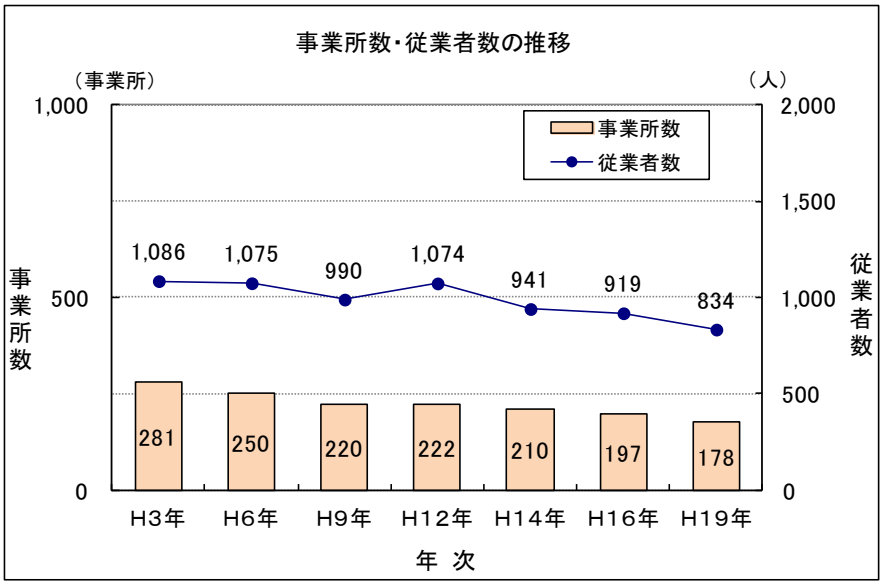



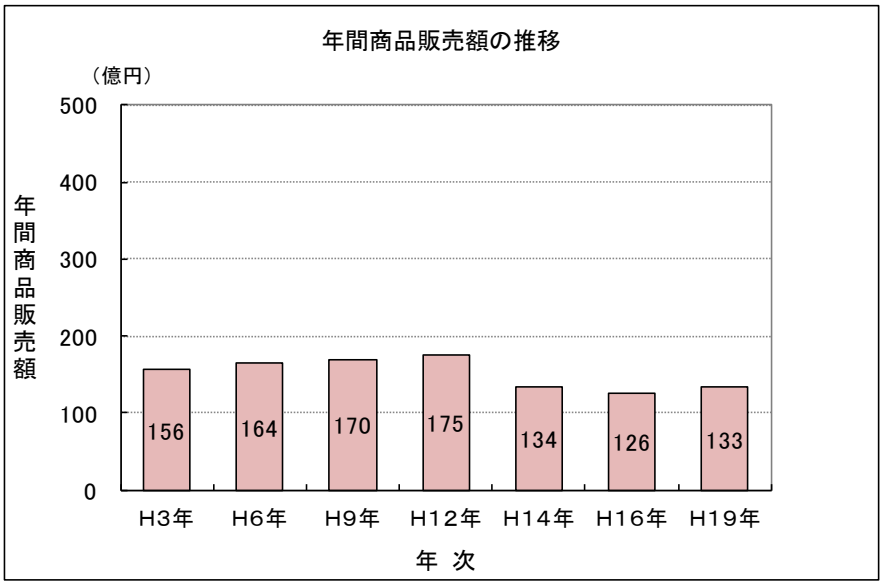

出典：工業統計調査

### ③商業の現況

商業の事業所数・従業者数について近年の推移をみると、卸売業・小売業における事業所数と従業者数はともに、平成 12 年以降で年々減少しており、平成 19 年では事業所数が 178 事業所、従業者数が 834 人となっています。

年間商品販売額について近年の推移をみると、平成 12 年の 175 億円をピークに年々増加傾向を示していたものの、平成 14 年では 134 億円まで減少し、それ以降はほぼ横ばいとなっており、平成 19 年には 133 億円となっています。




出典：商業統計調査

## （５）長洲町の地域資源

| | | 長洲町の内部環境 | |
|---|---|---|---|
| | | 強み | 弱み |
| 長洲町の外部環境 | 発展機会 | **発展のための地域資源** | **強化すべき地域資源** |
| | | ・臨海部の埋め立てにより工業団地造成。<br>・造船・サッシ業を中心とした大企業が進出し、工業の町へ。<br>・事業所従業員の社宅・寮がみられ、長洲町の人口増加に寄与。<br>・上下水道など生活基盤の整ったまち。<br>・海産物がおいしい(新鮮な魚、つけアミ、海苔など)、全国的にも有名なジャンボ梨。<br>・九州で有数のソーラーパネル基地。<br>・JR 鹿児島本線・長洲駅、島原半島と結ぶ長洲港など広域交通のターミナルで、交通の便が良い。 | ・上下水道など生活基盤が活かされていないまち。<br>・余暇を楽しめる有明海の夕日が美しい海岸の散歩コースなどをアピールし、単なる「働くまち」から「暮らしや生活を楽しめる場」のイメージを積極的に発信する必要がある。<br>・おいしい海産物や全国的にも有名なジャンボ梨を活用し、おいしい魚介類や果物を楽しめる市場・飲食店を誘致して、地産・地消のまちとしてアピールする。<br>・広域交通のターミナル拠点を活かし、福岡・熊本などの音楽会・映画・観光も楽しめるまちとしてアピールする。<br>・九州で有数のソーラーパネル基地のイメージを活かし、電力自給、蓄電・節電、自然エネルギー・再生エネルギーのまち・長洲として展開する。 |
| | | **改善の必要な地域資源** | **改革の必要な地域資源** |
| | 驚異 | ・的ばかい(伝統ある祭)<br>・九州を代表する金魚の産地<br>・金魚と鯉の郷広場<br>などを活用し、歴史と伝統のある落ち着いたまち・長洲を対外的にアピールする。 | ・道路問題（道路の拡幅、歩道の整備、危険箇所の解消)。<br>・駅周辺の環境整備（放置自転車、エレベーター）を解決し、子どもや高齢者にやさしいまちとしてアピールする。<br>・環境問題を美化運動など住民の自主的な活動によって解決し、住民主導のまちづくりとしてアピールする。 |

**＜長洲町のイメージ戦略＞**

・長洲町は、漁業・農業、工業などを中心とした『働くまち』であったが、これからは、暮らしに彩りを与える地域資源を活用した『住みたいまち』への長洲町のイメージの転換を図る必要がある。

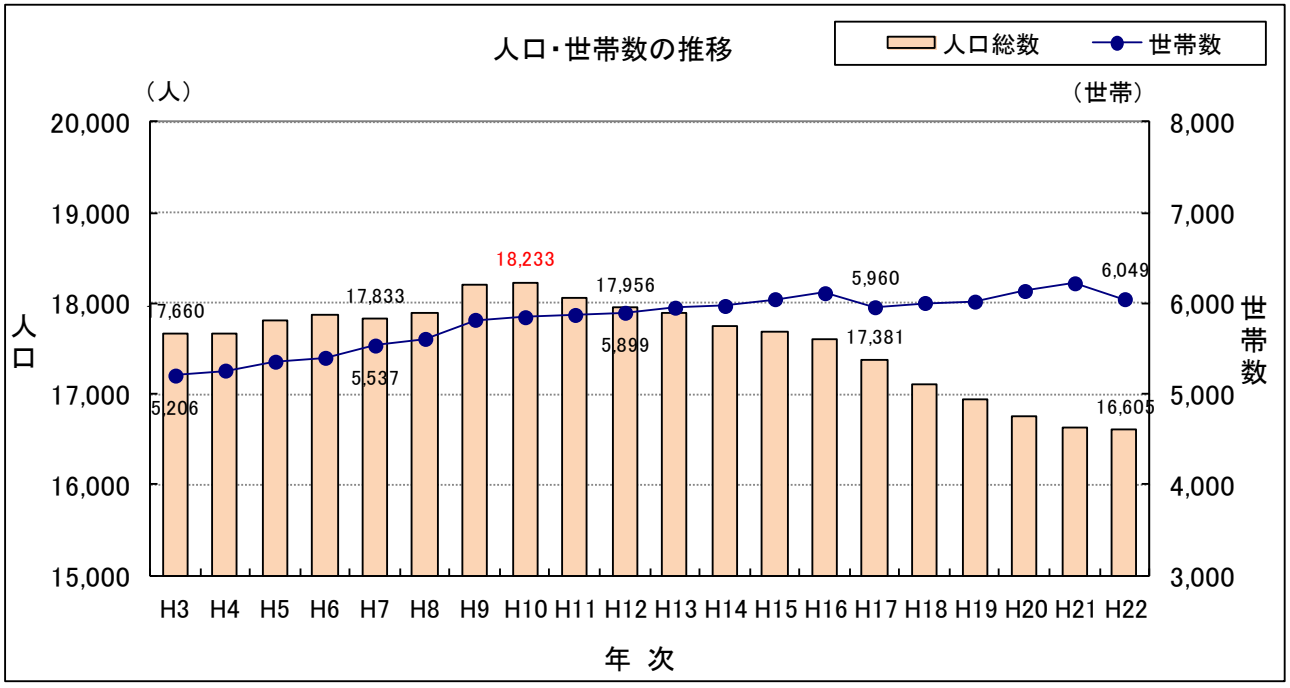
# １－２　人口構造

## （１）　人口・世帯

### ①人口・世帯数の推移

人口の推移は、平成 3 年～平成 22 年の 20 年間において、平成 3 年の 17,660 人から平成 10 年の 18,233 人と増加傾向を示していましたが、平成 10 年をピークに減少傾向へと転じ、平成 22 年には 16,605 人まで落ち込んでいます。

世帯数の推移は、平成 3 年～平成 22 年の 20 年間において、平成 3 年の 5,206 世帯から平成 22 年の 6,049 世帯と概ね増加傾向を示しています。




出典：熊本のデータ（熊本県ＨＰ）

### ②地区別・年齢層別人口

小学校区・行政区の年齢層別人口をみると、平成 24 年 1 月末現在における人口の内訳は次のとおりとなっています。この中で、六栄校区において生産年齢人口の高い行政区がみられる一方で、長洲校区においては老齢人口がすでに 40%を超えている行政区もみられ、高齢化が進行している状況です。

＜小学校区・行政区の年齢層別人口(H24 年 1 月末現在)＞

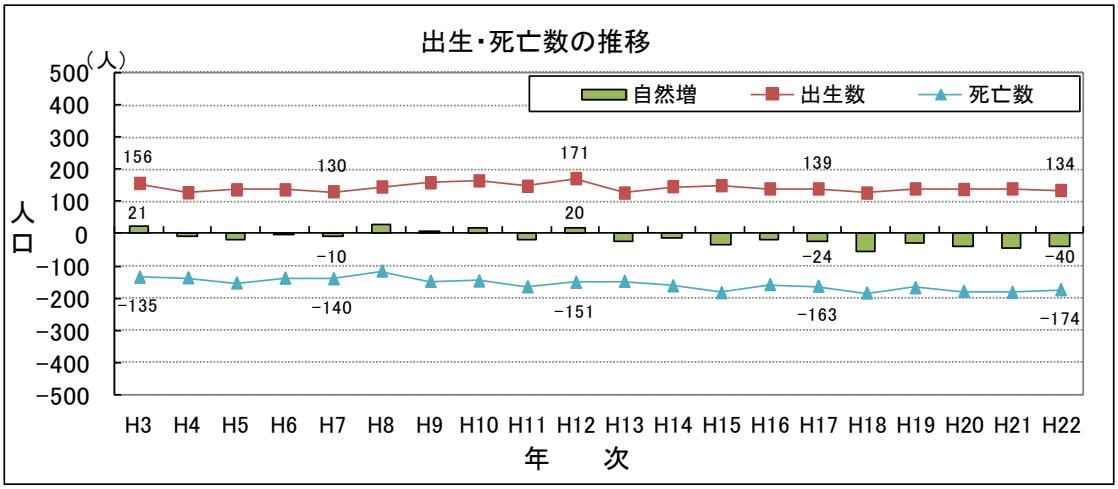
| 校区 | 区名 | | 全体 | 年少人口(0～14歳) | 割合(%) | 生産年齢人口(15～64歳) | 割合(%) | 老齢人口(65歳～) | 割合(%) | 後期高齢者(75歳～) | 割合(%) | 55歳以上人口 | 割合(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 腹赤 | 101 | 平原 | 693 | 59 | 8.5% | 428 | 61.8% | 206 | 29.7% | 116 | 16.7% | 324 | 46.8% |
| | 102 | 清源寺 | 1,460 | 162 | 11.1% | 960 | 65.8% | 338 | 23.2% | 173 | 11.8% | 630 | 43.2% |
| | 103 | 上沖洲 | 808 | 75 | 9.3% | 482 | 59.7% | 251 | 31.1% | 148 | 18.3% | 389 | 48.1% |
| | 104 | 腹赤 | 924 | 161 | 17.4% | 583 | 63.1% | 180 | 19.5% | 89 | 9.6% | 346 | 37.4% |
| | 105 | 腹赤新町 | 239 | 28 | 11.7% | 134 | 56.1% | 77 | 32.2% | 46 | 19.2% | 123 | 51.5% |
| | 小計 | | 4,124 | 485 | 11.8% | 2,587 | 62.7% | 1,052 | 25.5% | 572 | 13.9% | 1,812 | 43.9% |
| 六栄 | 201 | 折地 | 494 | 58 | 11.7% | 298 | 60.3% | 138 | 27.9% | 84 | 17.0% | 244 | 49.4% |
| | 202 | 赤崎 | 347 | 56 | 16.1% | 204 | 58.8% | 87 | 25.1% | 41 | 11.8% | 160 | 46.1% |
| | 203 | 高田 | 175 | 33 | 18.9% | 104 | 59.4% | 38 | 21.7% | 27 | 15.4% | 60 | 34.3% |
| | 204 | 鷲巣 | 579 | 58 | 10.0% | 396 | 68.4% | 125 | 21.6% | 79 | 13.6% | 278 | 48.0% |
| | 205 | 立野 | 386 | 33 | 8.5% | 271 | 70.2% | 82 | 21.2% | 39 | 10.1% | 183 | 47.4% |
| | 206 | 向野 | 914 | 143 | 15.6% | 535 | 58.5% | 236 | 25.8% | 91 | 10.0% | 405 | 44.3% |
| | 207 | 宮崎 | 392 | 45 | 11.5% | 233 | 59.4% | 114 | 29.1% | 67 | 17.1% | 184 | 46.9% |
| | 208 | 赤田 | 239 | 29 | 12.1% | 138 | 57.7% | 72 | 30.1% | 43 | 18.0% | 118 | 49.4% |
| | 209 | 葛輪 | 202 | 14 | 6.9% | 115 | 56.9% | 73 | 36.1% | 47 | 23.3% | 112 | 55.4% |
| | 210 | 永方 | 240 | 12 | 5.0% | 125 | 52.1% | 103 | 42.9% | 60 | 25.0% | 149 | 62.1% |
| | 211 | 塩屋 | 223 | 21 | 9.4% | 124 | 55.6% | 78 | 35.0% | 42 | 18.8% | 124 | 55.6% |
| | 212 | 向野北 | 469 | 166 | 35.4% | 303 | 64.6% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 20 | 4.3% |
| | 213 | 古城 | 623 | 70 | 11.2% | 437 | 70.1% | 116 | 18.6% | 47 | 7.5% | 273 | 43.8% |
| | 小計 | | 5,283 | 738 | 14.0% | 3,283 | 62.1% | 1,262 | 23.9% | 667 | 12.6% | 2,310 | 43.7% |
| 清里 | 301 | 建浜 | 758 | 104 | 13.7% | 441 | 58.2% | 213 | 28.1% | 118 | 15.6% | 355 | 46.8% |
| | 302 | 駅通 | 289 | 29 | 10.0% | 173 | 59.9% | 87 | 30.1% | 43 | 14.9% | 141 | 48.8% |
| | 303 | 梅田 | 636 | 70 | 11.0% | 349 | 54.9% | 217 | 34.1% | 125 | 19.7% | 344 | 54.1% |
| | 小計 | | 1,683 | 203 | 12.1% | 963 | 57.2% | 517 | 30.7% | 286 | 17.0% | 840 | 49.9% |
| 長洲 | 401 | 出町 | 514 | 68 | 13.2% | 308 | 59.9% | 138 | 26.8% | 75 | 14.6% | 242 | 47.1% |
| | 402 | 新町 | 346 | 34 | 9.8% | 218 | 63.0% | 94 | 27.2% | 52 | 15.0% | 172 | 49.7% |
| | 403 | 西新町 | 81 | 1 | 1.2% | 38 | 46.9% | 42 | 51.9% | 27 | 33.3% | 54 | 66.7% |
| | 404 | 宮ノ町 | 296 | 31 | 10.5% | 180 | 60.8% | 85 | 28.7% | 48 | 16.2% | 157 | 53.0% |
| | 405 | 松原 | 236 | 26 | 11.0% | 125 | 53.0% | 85 | 36.0% | 49 | 20.8% | 132 | 55.9% |
| | 407 | 新山 | 725 | 80 | 11.0% | 425 | 58.6% | 220 | 30.3% | 115 | 15.9% | 374 | 51.6% |
| | 408 | 宝町 | 294 | 12 | 4.1% | 167 | 56.8% | 115 | 39.1% | 80 | 27.2% | 187 | 63.6% |
| | 411 | 磯町 | 261 | 16 | 6.1% | 138 | 52.9% | 107 | 41.0% | 68 | 26.1% | 151 | 57.9% |
| | 414 | 上町 | 158 | 10 | 6.3% | 88 | 55.7% | 60 | 38.0% | 38 | 24.1% | 92 | 58.2% |
| | 417 | 中町 | 157 | 11 | 7.0% | 90 | 57.3% | 56 | 35.7% | 33 | 21.0% | 86 | 54.8% |
| | 418 | 下本 | 119 | 16 | 13.4% | 52 | 43.7% | 51 | 42.9% | 33 | 27.7% | 66 | 55.5% |
| | 419 | 今町 | 122 | 13 | 10.7% | 58 | 47.5% | 51 | 41.8% | 30 | 24.6% | 70 | 57.4% |
| | 421 | 下東 | 622 | 103 | 16.6% | 363 | 58.4% | 156 | 25.1% | 75 | 12.1% | 241 | 38.7% |
| | 422 | 西荒神 | 141 | 13 | 9.2% | 65 | 46.1% | 63 | 44.7% | 37 | 26.2% | 93 | 66.0% |
| | 423 | 東荒神 | 799 | 118 | 14.8% | 502 | 62.8% | 179 | 22.4% | 92 | 11.5% | 330 | 41.3% |
| | 424 | 大明神 | 650 | 88 | 13.5% | 388 | 59.7% | 174 | 26.8% | 90 | 13.8% | 283 | 43.5% |
| | 小計 | | 5,521 | 640 | 11.6% | 3,205 | 58.1% | 1,676 | 30.4% | 942 | 17.1% | 2,730 | 49.4% |
| 合計 | | | 16,611 | 2,066 | 12.4% | 10,038 | 60.4% | 4,507 | 27.1% | 2,467 | 14.9% | 7,692 | 46.3% |

出典：町資料

## （２）人口動態

### ①出生・死亡数の推移

出生・死亡数（自然動態）の推移は、平成 3 年～平成 22 年の 20 年間において、出生数・死亡数ともにほぼ横ばいとなっています。一方、出生数と死亡数を合わせた自然増は平成 12 年まではプラスとマイナスを繰り返していたものの、平成 13 年以降はマイナスとなり、近年では死亡数が出生数を上回っており、自然動態は連続して減少が続いています。

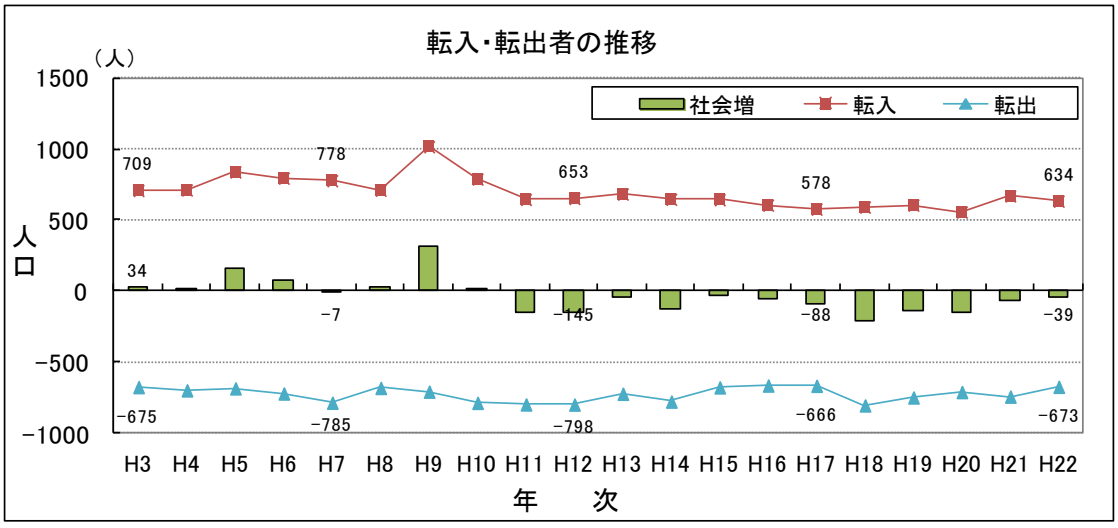



出典：熊本のデータ（熊本県ＨＰ）

## （３）人口移動

### ①転入・転出者の推移

転入・転出者（社会動態）の推移は、平成 3 年～平成 22 年の 20 年間において、転入者・転出者ともにランダムに変動しています。一方、転入者と転出者を合わせた社会増は平成 10 年まではプラスとマイナスを繰り返していたものの、平成 11 年以降はマイナスとなり、近年では転出者数が転入者数を上回っており、社会動態は連続して減少が続いています。




出典：熊本のデータ（熊本県ＨＰ）

## （４）人口流動

### ①通勤・通学の状況

通勤・通学による人口流動の推移は、平成 12 年から平成 17 年にかけて流入・流出ともに減少傾向にあります。流出入先市町の順位について経年変化はみられず、流出は荒尾市、旧玉名市、大牟田市、旧熊本市、旧岱明町の順となっています。流入は荒尾市、旧岱明町、旧玉名市、大牟田市、旧熊本市の順となっており、流出・流入ともに荒尾市との結びつきが強い傾向がみられます。

＜流出人口の推移＞

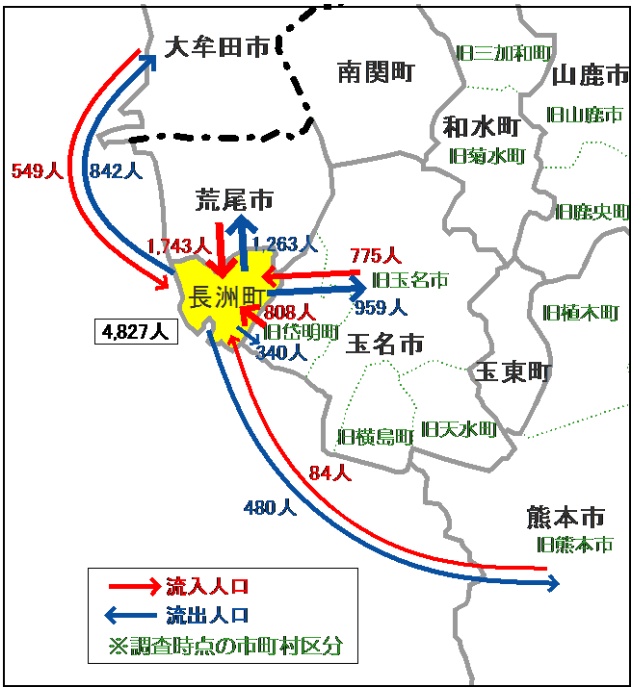
| | | 全 体 | 従 業 ・ 通 学 先 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 町内 | 上位5市町 | | | | | | | | | |
| H12年 | 人数 | 9,370 | 4,827 | 荒尾市 | 1,263 | 旧玉名市 | 959 | 大牟田市 | 842 | 旧熊本市 | 480 | 旧岱明町 | 340 |
| | 割合 | 100.0% | 51.5% | | 13.5% | | 10.2% | | 9.0% | | 5.1% | | 3.6% |
| H17年 | 人数 | 8,902 | 4,470 | 荒尾市 | 1,274 | 旧玉名市 | 928 | 大牟田市 | 794 | 旧熊本市 | 429 | 旧岱明町 | 251 |
| | 割合 | 100.0% | 50.2% | | 14.3% | | 10.4% | | 8.9% | | 4.8% | | 2.8% |

＜流入人口の推移＞

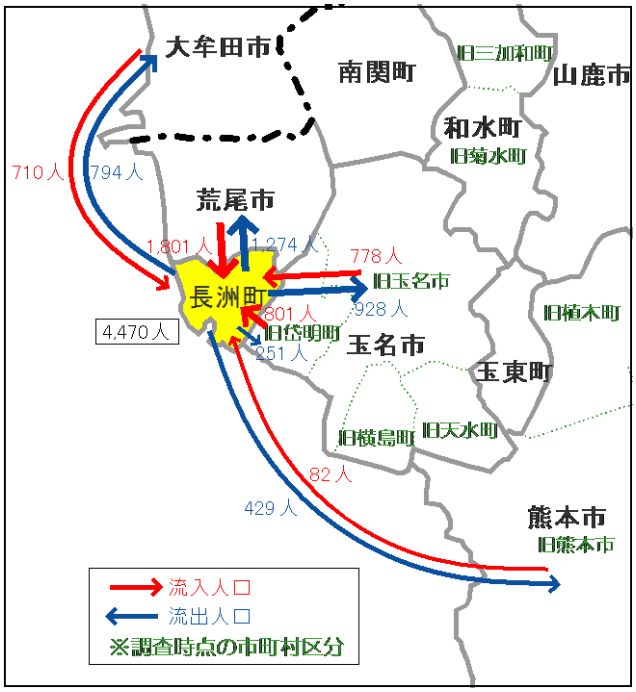
| | | 全 体 | 常 住 地 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 町内 | 上位5市町 | | | | | | | | | |
| H12年 | 人数 | 9,257 | 4,827 | 荒尾市 | 1,743 | 旧岱明町 | 808 | 旧玉名市 | 775 | 大牟田市 | 549 | 旧熊本市 | 84 |
| | 割合 | 100.0% | 52.1% | | 18.8% | | 8.7% | | 8.4% | | 5.9% | | 0.9% |
| H17年 | 人数 | 9,147 | 4,470 | 荒尾市 | 1,801 | 旧岱明町 | 801 | 旧玉名市 | 778 | 大牟田市 | 710 | 旧熊本市 | 82 |
| | 割合 | 100.0% | 48.9% | | 19.7% | | 8.8% | | 8.5% | | 7.8% | | 0.9% |

出典：国勢調査

＜人口流動図（H12 年）＞

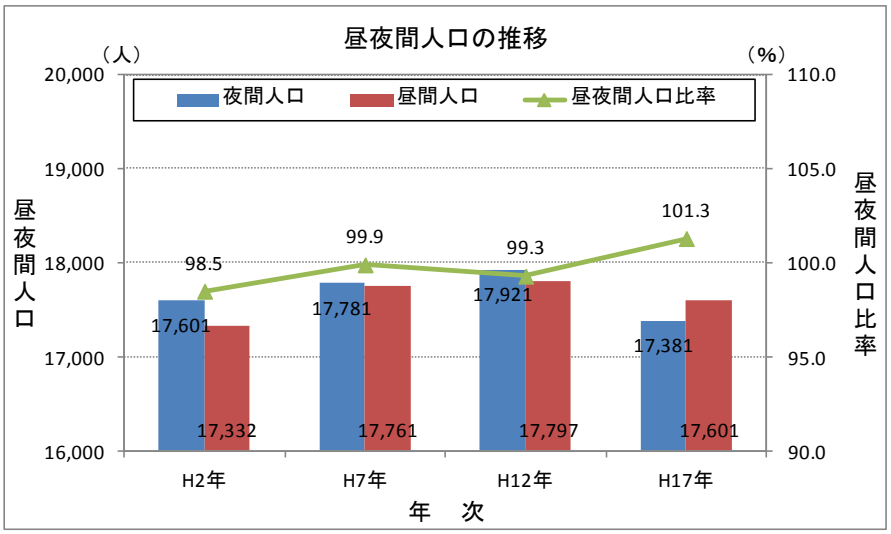



＜人口流動図（H17 年）＞



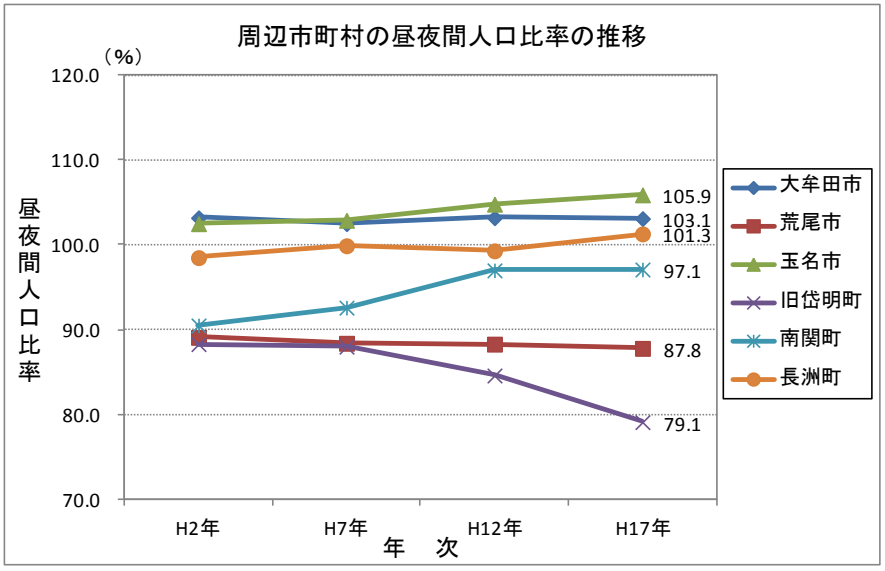
### ②昼夜間人口の推移

本町の昼夜間人口の推移は、平成 2 年から平成 12 年にかけては夜間人口・昼間人口ともに増加し、昼夜間人口比率は 100.0 を下回っていましたが、平成 17 年では昼夜間人口比率が 100.0 を超え、流出超過から流入超過へと傾向が転じています。




出典：国勢調査

周辺市町村の昼夜間人口比率の推移をみると、平成 2 年から平成 17 年の間において、大牟田市、玉名市は 100.0 を超えてほぼ横ばいとなっており流入超過傾向が続いています。荒尾市、旧岱明町は 90.0 を下回り、流出超過傾向が続いています。南関町は、100.0 を下回り流出超過であるものの、昼夜間人口比率は上昇傾向にあります。




出典：国勢調査

# １－３　住宅ストックの現状

## （１）住宅ストック

### ①住宅の所有関係別世帯数

熊本県北部は、持ち家率が７～８割に達し、民営、公営など借家のウエイトが低い持ち家地帯となっています。特に長洲町は、83.0%で最も高い状況です。このことは、持家所有意欲が極めて高いことがうかがえます。

＜住宅の所有関係別世帯数＞　（上段：実数、下段：%）

| | 総世帯数 | 持ち家 | 公営・公団・公社の借家 | 民営の借家 | 給与住宅 |
|---|---|---|---|---|---|
| 荒尾市 | 18,538<br>100.0 | 13,486<br>72.7 | 1,,808<br>7.8 | 2,715<br>14.6 | 529<br>2.9 |
| 玉名市 | 13,794<br>100.0 | 9,844<br>71.8 | 1,177<br>8.3 | 2,523,<br>18.2 | 310<br>2.2 |
| 長洲町 | 5,311<br>100.0 | 4,411<br>83.0 | 204<br>9.6 | 513<br>9.6 | 183<br>5.4 |

出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ②住宅の建築時期と構造

新耐震基準以前の木造住宅率を比較すると、荒尾市、玉名市、長洲町ともに５割強になっています。なかでも玉名市が 55.7%で、比較的高くなっています。

＜住宅の建築時期と構造＞　（戸数）

| | 建築時期 | 木造 | 防火木造 | 鉄筋・鉄骨 ｺﾝｸﾘｰﾄ | 鉄骨造 |
|---|---|---|---|---|---|
| 荒尾市 | 昭和 35 年以前 | 2,030 | 180 | － | 10 |
| | 昭和 36 年～45 年 | 1,450 | 360 | 30 | 10 |
| | 昭和 46 年～55 年 | 2,940 | 1,040 | 910 | 80 |
| | 昭和 56 年～平成 2 年 | 1,740 | 850 | 250 | 100 |
| | 平成 3 年～平成 7 年 | 540 | 420 | 70 | 90 |
| | 平成 8 年～平成 12 年 | 420 | 910 | 230 | 240 |
| | 平成 13 年～平成 17 年 | 410 | 800 | 310 | 360 |
| | 平成 18 年～平成 20 年 9 月 | 170 | 740 | 850 | 210 |
| | 住宅総数 | 9,920 | 5,410 | 2,720 | 1,120 |
| 玉名市 | 昭和 35 年以前 | 2,950 | 110 | 40 | 10 |
| | 昭和 36 年～45 年 | 2,270 | 120 | 30 | 20 |
| | 昭和 46 年～55 年 | 3,180 | 460 | 550 | 100 |
| | 昭和 56 年～平成 2 年 | 3,050 | 700 | 460 | 210 |
| | 平成 3 年～平成 7 年 | 1,330 | 810 | 80 | 240 |
| | 平成 8 年～平成 12 年 | 1,130 | 1,080 | 1,000 | 330 |
| | 平成 13 年～平成 17 年 | 810 | 750 | 190 | 380 |
| | 平成 18 年～平成 20 年 9 月 | 270 | 360 | 100 | 100 |
| | 住宅総数 | 15,060 | 4,440 | 2,500 | 1,360 |
| 長洲町 | 昭和 45 年以前 | 1,020 | 20 | － | － |
| | 昭和 46 年～55 年 | 920 | 430 | 680 | 10 |
| | 昭和 56 年～平成 2 年 | 1,020 | 440 | 70 | 90 |
| | 平成 3 年～平成 12 年 | 440 | 270 | 80 | 50 |
| | 平成 13 年～平成 17 年 | 210 | 380 | 30 | － |
| | 平成 18 年～平成 20 年 9 月 | 40 | 50 | － | 20 |
| | 住宅総数 | 3,500 | 1,600 | 860 | 170 |

出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

## （２）家族構成

### ①隣接市町の家族類型別一般世帯数

３世代世帯比率を比較すると、３市町ともに２割前後みられ、特に玉名市が 26.6％で比較的高くなっています。熊本県北部地域は、出身地居住のウエイトが高く、３世代居住が一般的だと考えられる地域と捉えられます。

＜隣接市町の家族類型別一般世帯数＞　　（上段：実数　下段：構成比）

| | 総数 | 核家族世帯 | その他の親族世帯 | 非親族世帯 | 単独世帯 | ３世代世帯 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 荒尾市 | 99,727 | 4745 | 2,651 | 14 | 2,317 | 1,886 |
| | 100.0 | 18.8 | 23.7 | 0.1 | 23.8 | 18.9 |
| 玉名市 | 7,069 | 3,162 | 2,517 | 9 | 1,381 | 1,877 |
| | 100.0 | 44.7 | 35.6 | 0.1 | 19.5 | 26.6 |
| 長洲町 | 2,708 | 2,190 | 1,256 | 4 | 514 | 668 |
| | 100.0 | 80.8 | 46.3 | 0.2 | 19.0 | 24.7 |

出典：平成 17 年国勢調査

## （３）新設住宅

### ①利用関係別新設住宅戸数の推移

平成 18 年度～平成 21 年度の持ち家の新設住宅戸数の推移を３市町で比較すると、玉名市が最も多く、年間 176～209 戸程度が供給されています。次いで、荒尾市が 125～184 戸程度となっています。長洲町は、年間 34～49 戸程度で、２桁台にとどまっています。

分譲住宅は、荒尾市が最も多く、年間 10～146 戸程度となっています。３市町の特徴は、３世帯同居が可能な持ち家の供給のウエイトが高く、荒尾市を除いて、分譲住宅の供給が少ないことがうかがえます。

| | 利用関係別 | H18 年度 | H19 年度 | H20 年度 | H21 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 荒尾市 | 持家 | 184 | 160 | 173 | 125 |
| | 貸家 | 108 | 297 | 239 | 178 |
| | 給与住宅 | 1 | 0 | 3 | 2 |
| | 分譲住宅 | 146 | 19 | 54 | 10 |
| 玉名市 | 持家 | 209 | 194 | 203 | 176 |
| | 貸家 | 196 | 220 | 358 | 117 |
| | 給与住宅 | 0 | 0 | 1 | 10 |
| | 分譲住宅 | 7 | 19 | 9 | 6 |
| 長洲町 | 持家 | 49 | 46 | 42 | 34 |
| | 貸家 | 12 | 12 | 59 | 15 |
| | 給与住宅 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | 分譲住宅 | 0 | 0 | 1 | 1 |

出典：建築統計年報

## （４）住宅地の地価

熊本県における県平均の住宅地の地価は3.0～3.5%程度で下落し続けており、特に市部より郡部において下落幅が大きい状況です。平成 23 年度における住宅地の地価の平均変動率は、県平均で3.0%、市部で2.8%、郡部で3.3%の下落となっています。

また、市町村別にみると、平成23年度における住宅地の地価の平均変動率は、熊本市で1.7%、荒尾市で3.9%、玉名市で3.6%の下落となっており、いずれも平成22年度から平成23年度で回復傾向がみられます。一方、長洲町では平均変動率が3.8%の下落が継続している状況です。

＜住宅地の地価の状況＞

| | H20年度 | | H21年度 | | H22年度 | | H23年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 平均価格（円） | 平均変動率（%） | 平均価格（円） | 平均変動率（%） | 平均価格（円） | 平均変動率（%） | 平均価格（円） | 平均変動率（%） |
| 県 平 均 | 29,500 | ▲ 3.2 | 28,700 | ▲ 3.5 | 28,000 | ▲ 3.4 | 27,400 | ▲ 3.0 |
| 市 部 | 38,000 | ▲ 3.2 | 36,500 | ▲ 3.4 | 35,300 | ▲ 3.4 | 34,500 | ▲ 2.8 |
| 郡 部 | 15,500 | ▲ 3.3 | 15,200 | ▲ 3.5 | 14,000 | ▲ 3.4 | 13,600 | ▲ 3.3 |
| 熊 本 市 | 71,300 | ▲ 2.5 | 67,200 | ▲ 2.9 | 62,300 | ▲ 2.7 | 61,500 | ▲ 1.7 |
| 荒 尾 市 | 26,200 | ▲ 2.9 | 25,200 | ▲ 3.7 | 23,900 | ▲ 4.4 | 22,900 | ▲ 3.9 |
| 玉 名 市 | 20,300 | ▲ 2.6 | 19,400 | ▲ 3.8 | 18,500 | ▲ 4.3 | 17,800 | ▲ 3.6 |
| 長 洲 町 | 18,000 | ▲ 3.8 | 17,400 | ▲ 3.4 | 16,700 | ▲ 3.8 | 16,000 | ▲ 3.8 |

出典：くまもとの地価

## （５）町営住宅

### ①町営住宅ストックの状況

本町の町営住宅は、４団地134戸のストックを有しており、うち３団地は長洲校区に整備されています。３団地に比べて、腹赤校区の平原団地は周辺施設があまり整備されていません。集会所・児童遊園・駐車場は全団地に整備されていません。

＜町営住宅ストックの状況＞

| 団地名 | 校区 | 管理戸数 | | 建設年度 | 敷地面積 | 都市計画区域 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 棟数 | 戸数 | | | | 用途地域 | 容積率 | 建ぺい率 |
| 前　浜 | 長洲 | 7 | 10 | S27～29 | 3,498 | 区域内 | 第1種住居地域 | 200 | 60 |
| 平　原 | 腹赤 | 7 | 20 | S41～43 | 2,508 | 区域内 | － | 200 | 70 |
| 新　山 | 長洲 | 6 | 70 | S47～49 | 5,853 | 区域内 | 第1種住居地域 | 200 | 60 |
| 井樋内 | 長洲 | 6 | 34 | S51～54 | 5,458 | 区域内 | 第1種住居地域 | 200 | 60 |

# 1－4　土地利用

## （1）土地利用

### ①土地利用の現況

本町の全体面積の約 1,934ha のうち、自然的土地利用が約 1,089ha で全体の約 56%、都市的土地利用が約 845ha で全体の約 44%を占めています。そのうち自然的土地利用で最も多いのは、田・畑等の農地であり、全体面積の約 42%を占めています。また、都市的土地利用で最も多いのは、工業用地であり、全体面積の約 15%を占めています。

用途地域内においては、工業用地が地域内面積の約 43%と最も多くの割合を占め、次いで住宅用地が約 19%、田・畑等の農地が約 12%となっています。

一方、用途地域外においては、田・畑等の農地が地域外面積の約 59%と最も多くの割合を占め、次いで住宅用地が約 12%、山林が約 9%となっています。

＜土地利用区分別面積＞

| | | | 用途地域 | | 用途地域外 | | 合　計 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 面積（ha） | 割合（%） | 面積（ha） | 割合（%） | 面積（ha） | 割合（%） |
| 自然的土地利用 | 農地 | 田 | 42.8 | 6.4% | 557.6 | 44.0% | 600.4 | 31.0% |
| | | 畑 | 35.4 | 5.3% | 184.7 | 14.6% | 220.1 | 11.4% |
| | | 小　計 | 78.2 | 11.7% | 742.3 | 58.5% | 820.5 | 42.4% |
| | 山林 | | 5.0 | 0.8% | 118.5 | 9.3% | 123.5 | 6.4% |
| | 水面 | | 12.1 | 1.8% | 42.1 | 3.3% | 54.2 | 2.8% |
| | その他自然地 | | 28.5 | 4.3% | 62.3 | 4.9% | 90.8 | 4.7% |
| | 計 | | 123.8 | 18.6% | 965.2 | 76.1% | 1,089.0 | 56.3% |
| 都市的土地利用 | 宅地 | 住宅用地 | 126.7 | 19.0% | 153.0 | 12.1% | 279.7 | 14.5% |
| | | 併用住宅用地 | 4.1 | 0.6% | 3.1 | 0.2% | 7.2 | 0.4% |
| | | 商業用地 | 12.7 | 1.9% | 4.5 | 0.4% | 17.2 | 0.9% |
| | | 工業用地 | 284.6 | 42.8% | 9.4 | 0.7% | 294.0 | 15.2% |
| | | 小　計 | 428.1 | 64.3% | 170.0 | 13.4% | 598.1 | 30.9% |
| | 公共公益施設用地 | | 34.8 | 5.2% | 20.3 | 1.6% | 55.1 | 2.8% |
| | 道路用地 | | 59.5 | 8.9% | 91.2 | 7.2% | 150.7 | 7.8% |
| | 交通施設用地 | | 5.1 | 0.8% | 4.8 | 0.4% | 9.9 | 0.5% |
| | 公共用地 | | 4.9 | 0.7% | 6.3 | 0.5% | 11.2 | 0.6% |
| | その他の公的施設用地 | | 0.0 | 0.0% | 0.0 | 0.0% | 0.0 | 0.0% |
| | その他の空地 | | 9.4 | 1.4% | 10.4 | 0.8% | 19.8 | 1.0% |
| | 計 | | 541.8 | 81.4% | 303.0 | 23.9% | 844.8 | 43.7% |
| 合　計 | | | 665.6 | 100.0% | 1,268.2 | 100.0% | 1,933.8 | 100.0% |

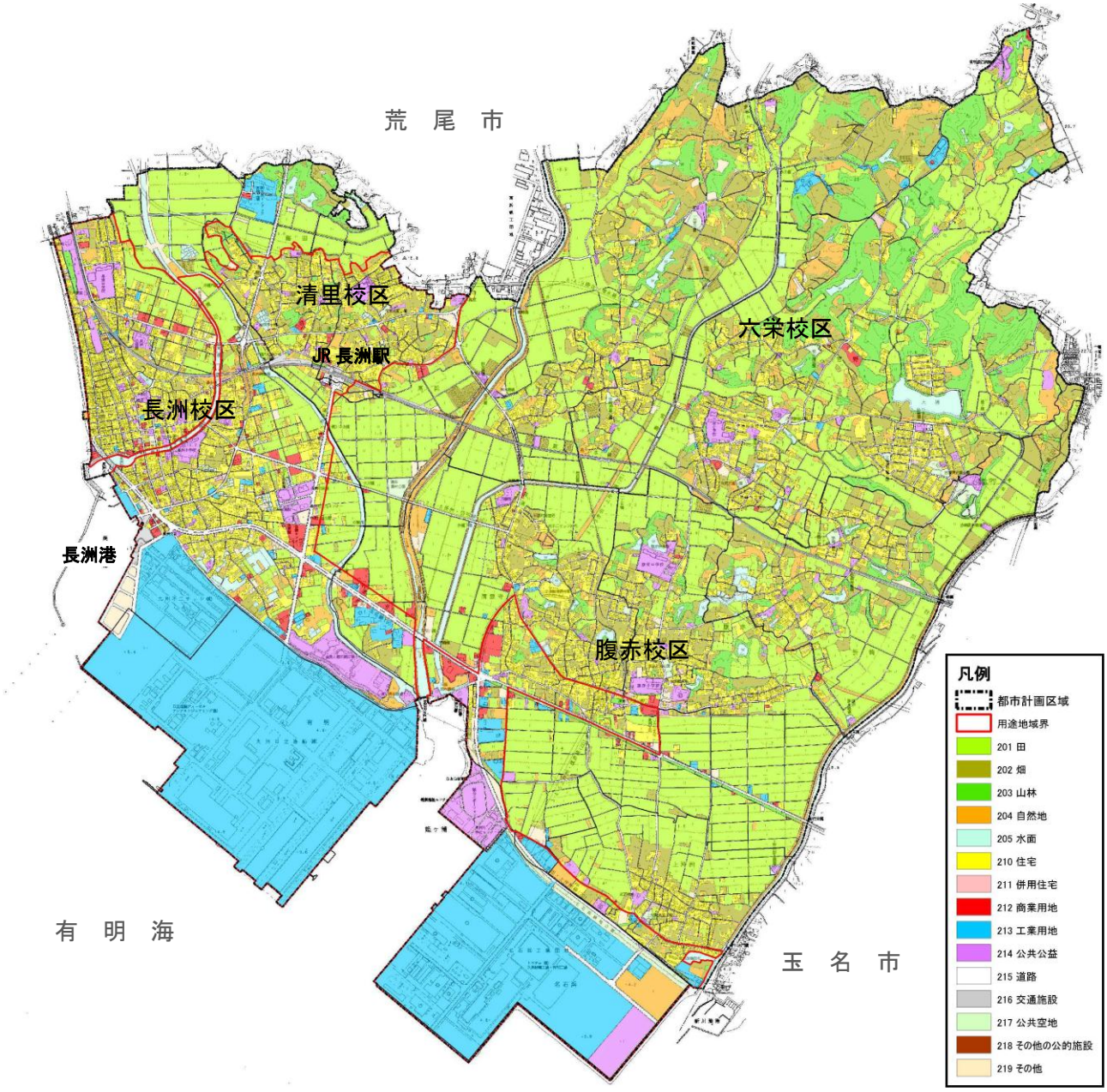
出典：平成 23 年度都市計画基礎調査

都市的土地利用の現況として、住宅用地は長洲、腹赤及び清里校区では集落地に集中し、六栄校区では集落地・住宅団地として散在しています。また、工業用地の大部分が有明海沿岸の工業団地となっており、商業用地の多くが幹線道路の沿道に立地しています。

自然的土地利用の現況として、河川沿岸を中心として田が広がり、町北部等の丘陵地では畑や山林、その他自然地がまとまっています。

JR 長洲駅の南側は田が広がっており、その他用途地域内においても国道 501 号沿道や浦川沿岸などに田などの未利用地が残っています。

＜土地利用現況図＞

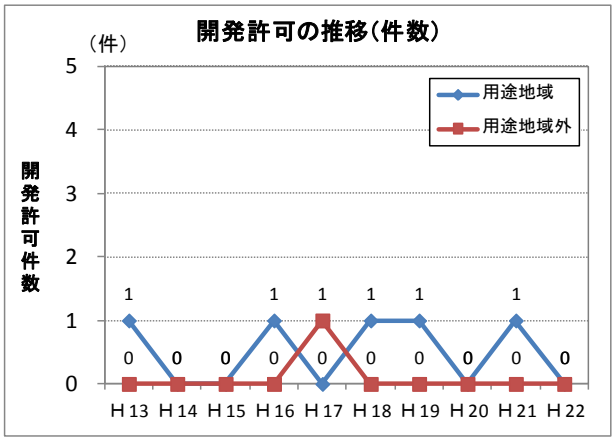


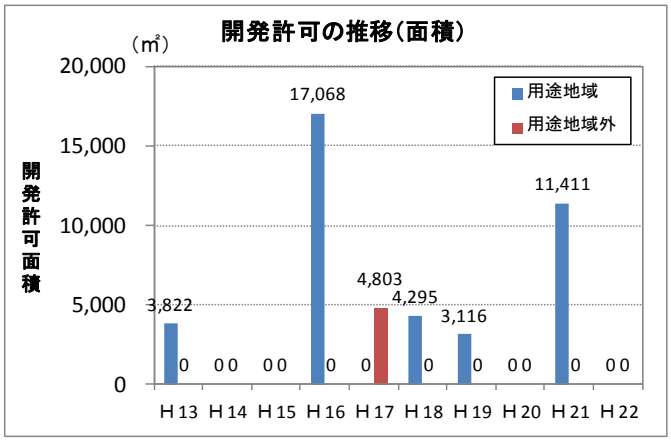

出典：平成 23 年度都市計画基礎調査

## （２）開発許可

### ①開発許可の推移

本町の都市計画法に基づく開発許可の推移は、平成 13 年～平成 22 年の 10 カ年において、町全体で１年あたり 0～1 件の範囲で変動しており、平成 22 年では開発許可件数は用途地域、用途地域外ともに 0 件となっています。

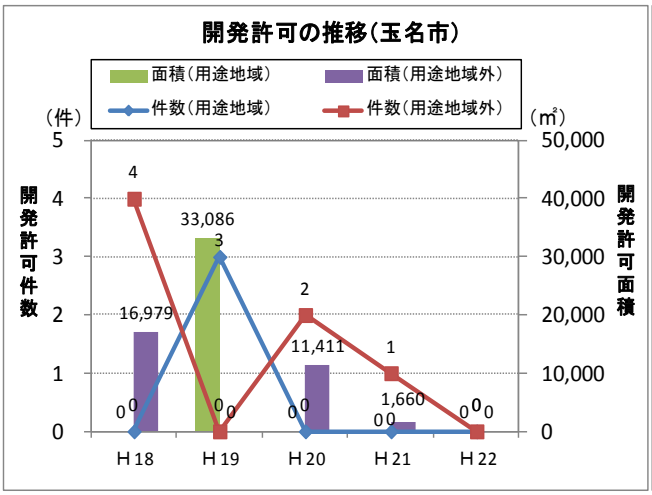


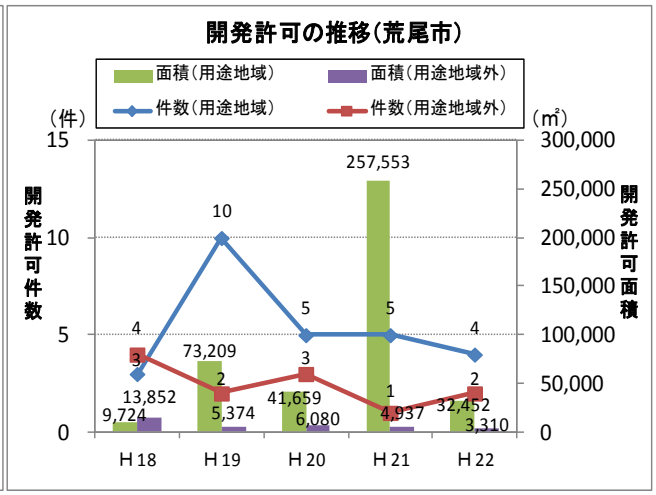




出典：都市計画基礎調査（平成 18 年度，平成 23 年度）

### ②隣接市町の開発許可の推移

隣接市町の都市計画法に基づく開発許可の推移は、平成 18 年～平成 22 年の５カ年において、玉名市では用途地域・用途地域外の合計件数が平成 18 年の 4 件をピークに年々減少傾向を示しており、平成 22 年ではともに 0 件となっています。また、荒尾市では用途地域・用途地域外の合計件数が平成 19 年の 12 件をピークに年々減少傾向を示しており、平成 22 年では開発許可件数は用途地域で 4 件、用途地域外で 2 件となっております。



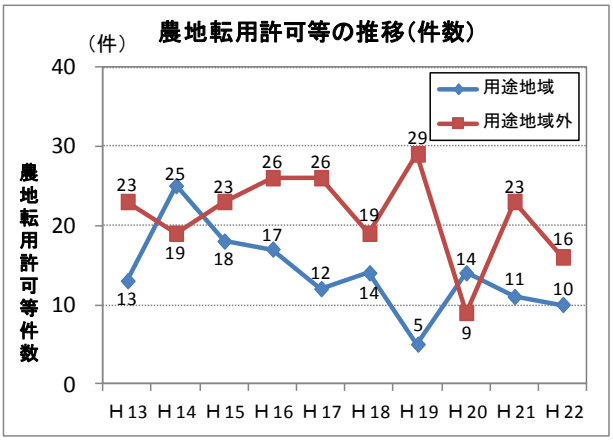



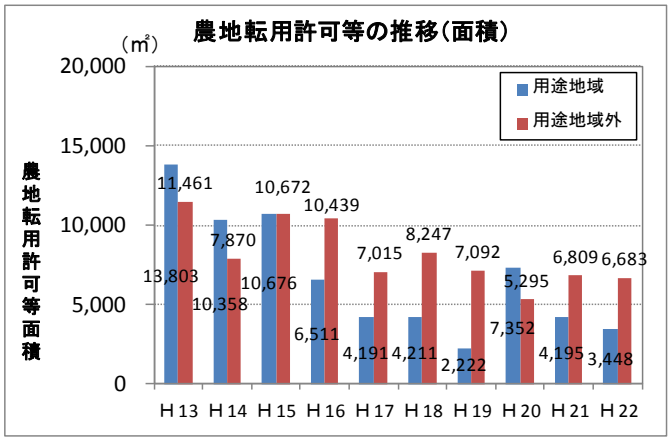

出典：各市提供資料

## （３）農地転用許可

### ①農地転用許可の推移

本町の農地転用許可等の推移は、平成 13 年～平成 22 年の 10 カ年において、年によってばらつきがあるものの、用途地域は平成 14 年の 25 件をピークに、用途地域外は平成 19 年の 29 件をピークに減少傾向を示しており、平成 22 年では用途地域 10 件、用途地域外 16 件となっています。

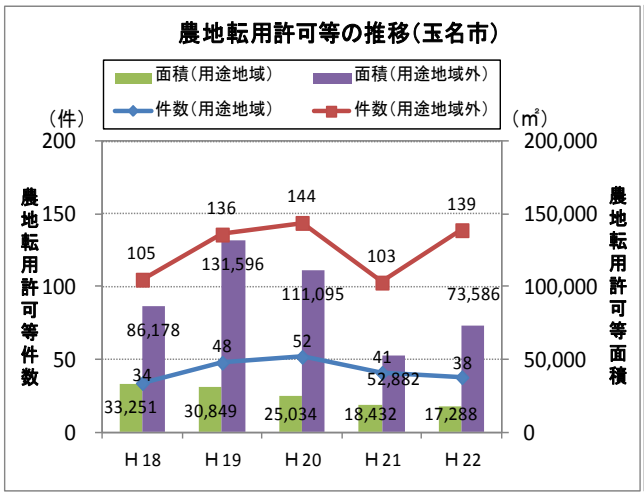


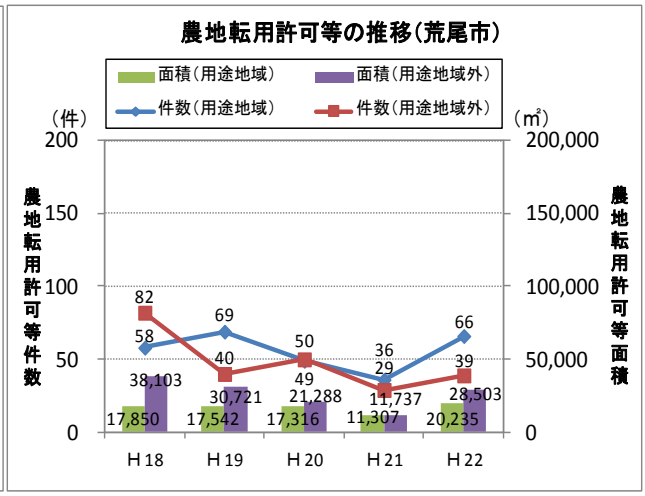




出典：都市計画基礎調査（平成 18 年度，平成 23 年度）

### ②隣接市町の農地転用許可の推移

隣接市町の農地転用許可等の推移は、平成 18 年～平成 22 年の 5 カ年において、玉名市では平成 20 年の用途地域 52 件、用途地域外 144 件をピークに減少傾向を示しており、平成 22 年では用途地域 38 件、用途地域外 139 件となっています。また、荒尾市では、用途地域は平成 19 年の 69 件、用途地域外では平成 18 年の 82 件をピークとして平成 21 年まで減少傾向を示し、平成 22 年では用途地域 66 件、用途地域外 39 件となっています。




出典：各市提供資料

## （４）公共下水処理施設

### ①公共下水道施設整備の状況

本町の公共下水道整備の状況について、平成 22 年現在の普及率をみると、行政区域内人口が 16,982 人に対して、処理区域内人口は 16,231 人であり、普及率は 95.58%となっています。

また、平成 23 年度時点での整備率をみると、処理区域の汚水の整備率は 81.8%、雨水の整備率は 13.7%となっています。また、下水管渠の汚水の整備率は 100.0%、雨水の整備率は 20.4%となっています。

＜処理区域状況＞

| 名　称 | 区分 | 処理区域 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 計画決定（ha） | 事業認可（ha） | 整備済（ha） | 供用開始（ha） | 整備率（%） |
| 長洲町公共下水道事業 | 汚水 | 727 | 637 | 520.8 | 520.8 | 81.8 |
| | 雨水 | 670 | 495 | 68 | 68 | 13.7 |

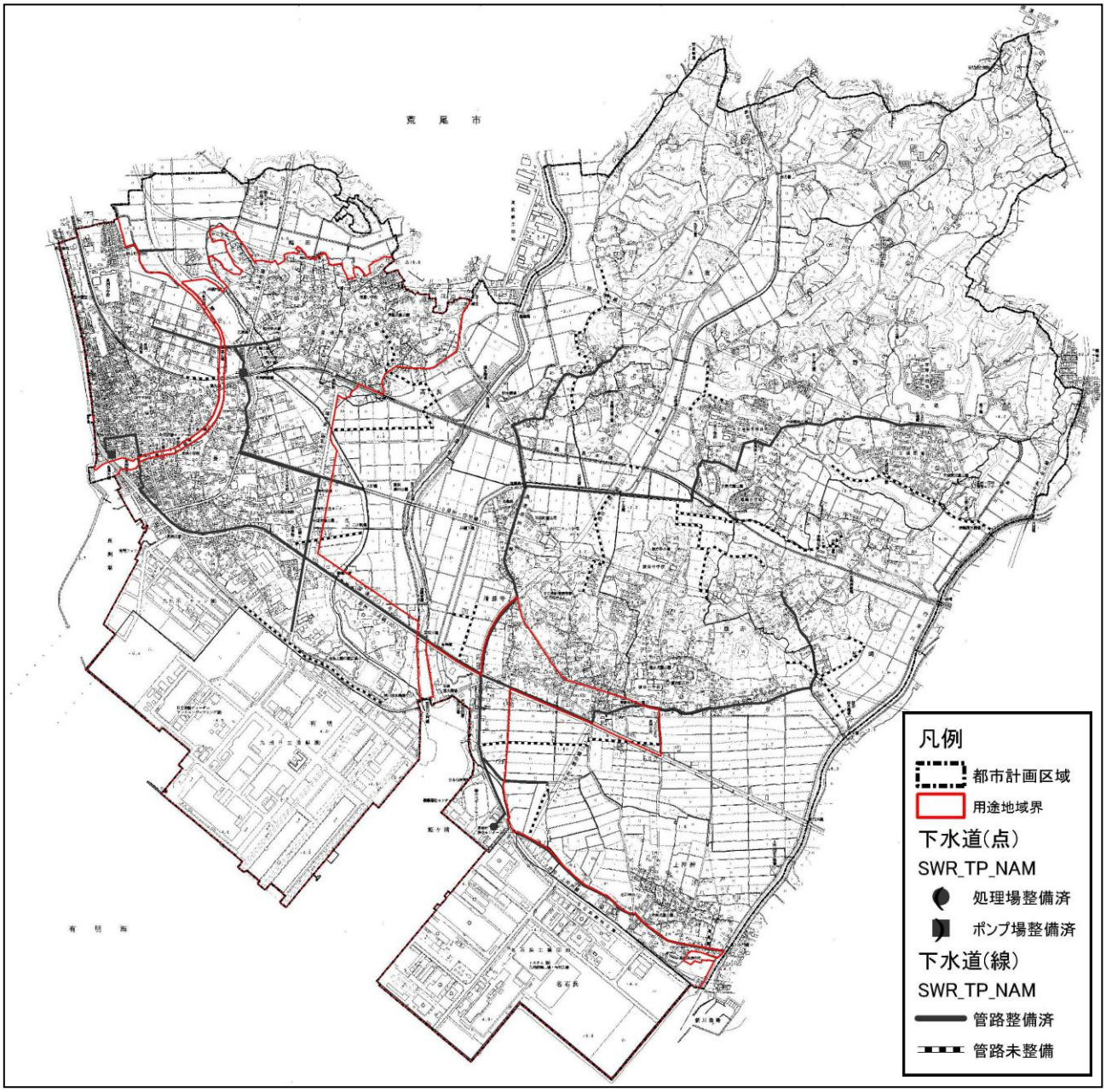
＜下水管渠状況＞

| 名　称 | 区分 | 下水管渠（幹線管渠） | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 計画決定（km） | 事業認可（km） | 整備済（km） | 整備率（%） |
| 長洲町公共下水道事業 | 汚水 | 19.3 | 19.3 | 19.3 | 100.0 |
| | 雨水 | 13.7 | 13.7 | 2.8 | 20.4 |

出典：平成 23 年度都市計画基礎調査

下水処理に係る各施設の整備状況は下図のとおりです。

＜公共下水道整備状況図＞




出典：平成 23 年度都市計画基礎調査

# １−５　上位・関連計画の整理

## （１）第５次長洲町総合振興計画（平成２３年３月）

平成２３年３月に策定された「第５次長洲町総合振興計画」において、住まいづくりに係る事項は次のとおりです。

| | |
|---|---|
| １．まちづくりの主な課題 | ①子育て環境と教育の向上<br>②まち全体での高齢社会への対応<br>③地場産業の活性化による活気あるまちづくり<br>④快適で安全な暮らしのための生活基盤の整備<br>⑤住民との信頼関係のあるまちづくり<br>⑥財政の健全化と行政サービスの向上 |
| ２．まちの将来像 | みんなの力で、夢・希望・活力・安全・安心のあるまち |
| ３．まちづくりの基本目標 | 住宅・生活基盤に関連した基本目標と目指すべきまちの姿 |
| | 基本目標５　快適な暮らしができる安心のあるまち<br>目指すべきまちの姿 計画的な土地利用が行われているまち<br>目指すべきまちの姿 計画的に整備された道路のあるまち<br>目指すべきまちの姿 公共交通を利用して気軽に移動できるまち<br>目指すべきまちの姿 安心して快適に利用できる公園や住宅のあるまち<br>目指すべきまちの姿 良質で安定した水道水を供給するまち<br>目指すべきまちの姿 豊かな自然環境を守る下水道のあるまち<br>基本目標４　安心して生活できる安全のあるまち<br>目指すべきまちの姿 みんなでつくる交通事故のないまち<br>目指すべきまちの姿 日常生活における犯罪のない安心なまち<br>目指すべきまちの姿 予測できない災害への備えが確保されているまち |
| ４．まちづくりの基本指標 | ●平成 32 年(2020 年)における将来目標人口　１６、０００人 |
| ５．まちづくりの基本的な進め方 | ①人づくり、人を大切にするこころの育成<br>②協働によるまちづくりの推進<br>③健全な自治体経営の推進 |
| ６．計画推進のために | ①ハード重視からソフト重視の施策の展開<br>②各種施策の連携と総合的な施策の展開<br>③計画推進体制の整備 |

## （２）熊本県住宅マスタープラン（平成１９年２月）

平成１９年２月に策定された「熊本県住宅マスタープラン」において、住まいづくりに係る事項は次のとおりです。

| | |
|---|---|
| １．住宅施策の課題 | １ 少子・高齢社会への対応、安全・安心な住まいづくりの推進<br>・急速に進行する高齢化を踏まえた住宅対策<br>・ユニバーサルデザインの理念に基づく住宅の普及<br>・地震、防災、防犯対策<br>２ 居住水準・住宅ストックの向上<br>・住宅性能表示精度の普及、啓発<br>・住宅リフォーム、既存住宅流通対策<br>・公営住宅における最低居住水準未満世帯の解消<br>・誘導居住水準未満世帯率の向上<br>３ 都市と地域の再生<br>・中心市街地の空洞化対策<br>・過疎化にともなう定住化対策<br>・都市と地方との交流に関する住宅対策<br>４ 地域文化・自然と共生した住宅施策の一層の推進<br>・木造住宅など地域特性に応じた住宅の促進<br>・景観法施行など景観に対する機運の高まりや良好な住環境要望への対応<br>・消費者への住宅に関する情報提供などの消費者対策の推進<br>・住宅における環境対策の一層の推進<br>・県産材の利用促進<br>５ 住宅におけるパートナーシップの一層の推進<br>・住民主体の住宅対策の推進<br>・消費者への住宅に関する情報提供など消費者対策の推進<br>・住宅関連団体と連携した施策の推進 |
| ２．住宅施策の基本方針と基本目標 | 基本方針：熊本に住んで良かったと思える豊かな住生活の実現<br>基本目標１：ユニバーサルデザインの理念に基づき誰もが安全・安心や快適に暮らせる住まいづくり・まちづくり<br>基本目標２：パートナーシップによる地域の文化・自然と共生した住まいづくり・まちづくり |

| | | |
|---|---|---|
| ３基本計画と推進施策 | 誰もが安全に暮らせる住まいづくり・まちづくりの推進 | ①ユニバーサルデザインの理念に基づく住宅の普及・啓発<br>②障害者・ひとり親・被害者世帯への居住サポート<br>③高齢者が安心して暮らせる住環境の整備<br>④地域の子育て支援環境の整備<br>⑤耐震・防災・防犯に対応した住まいづくり・まちづくり |
| | 居住水準を向上し快適さに満ちた住まいづくり・まちづくりの推進 | ①居住水準の向上<br>②質の高い民間ストックの維持・更新<br>③住宅リフォーム、既存住宅流通の促進<br>④既存公共賃貸住宅ストックの有効活用 |
| | 都市と地域の再生に貢献する住まいづくり・まちづくりの推進 | ①地域のまちづくりと連動した住環境整備<br>②中心・既成市街地における街なか居住の推進<br>③過疎地域等の定住施策、交流施策との連携<br>④市町村合併を契機とした地域の住宅施策の支援 |
| | 地域の文化・自然と共生した住まいづく・まちづくりの推進 | ①地域情報、住宅相談ネットワークの充実<br>②熊本らしさのある住宅施策の推進<br>③県産材や県産畳表等を活用した木造住宅の推進<br>④環境に配慮した住まいづくりの推進 |
| | 県民・事業団体・市町村とのパートナーシップによる住まいづくり・まちづくりの推進 | ①住情報、住宅相談ネットワークの重視<br>②ＮＰＯ等との連携や住民参加による住まいづくり・まちづくりの推進<br>③熊本県住宅供給公社、(財)熊本県新築住宅センター等との連携 |

## （３）長洲町住宅マスタープラン（平成１６年１月）

平成１６年１月に策定された「長洲町住宅マスタープラン」において、住まいづくりに係る事項は次のとおりです。

| | |
|---|---|
| １．本町の住まいの課題 | **①新たな居住人口の増加が必要**<br>第四次長洲町総合振興計画の目標人口(平成 22 年)は､19,000 人と設定されており、定住促進を目標としてあげている。本町では「新世紀タウンながす・まちづくり構想」による長洲駅南部地域の新たな開発を計画しており、その中での住宅・住環境整備を進め、定住人口の確保に努める必要がある。<br>**②住宅密集、空家・空地等に対する施策が必要**<br>町内の各校区の人口・世帯数をみると、長洲校区・清里校区において、人口は減少し、世帯数は微増という状況である。また、長洲校区においては、住宅が密集し、４ｍ道路に接していない住宅も多く、建替等が困難な地区もある。さらに、長洲校区の商業店舗等においては、空き店舗等が増えており、空家・空地がある状況である。これらの地域に対し、住宅の建替にあわせた道路整備や活用方策を検討する必要がある。<br>**③高齢者・障害者等の居住環境整備が必要**<br>長洲町の高齢化率は、玉名郡市９市町の中で最も低い位置にあるが、平成 12 年度には 21.1%(５人に１人が 65 歳以上)という状況であり､今後も高齢化率が高まることが予測される。全国的に高齢化対策を講じることが急務であり、特に熊本県においては、ユニバーサルデザインの普及に力を入れており、誰もが利用しやすい住宅整備が必要とされている。<br>**④子育て世代に対する施策が必要**<br>近年の出生率の低下は、将来の我が国の社会経済に広く深刻な影響を与えると懸念されている。出生率低下の主な要因は、晩婚化の進行等による未婚率の上昇である。その背景には、仕事と子育ての両立の負担感の増大や子育ての負担感の増大などがある。本町においても、近年少子化・核家族化・世帯分離により世帯人員が急激に低下し、住まいに関する負担も大きくなっている。<br>**⑤老朽化した町営住宅に対する施策が必要**<br>全ての町営住宅が昭和 55 年以前に建設されており、現在耐用年数を経過している住宅ストック数は 36 戸であり、計画期間内には全ての町営住宅が耐用年数の２分の１を経過する。これらの団地の中には住戸規模が小さい住宅がみられ、設備も老朽化が進行している。これらのストックを建替や改善など、適切な手法の選定のもと、効率的に更新していく必要がある。<br>**⑥自然環境に配慮した住宅施策が必要**<br>地球温暖化、オゾン層の破壊、資源の枯渇など、地球規模の環境問題が深刻化しており、本町でも一地域として住宅の断熱化など省エネルギー化や、太陽光発電、太陽熱利用などの新エネルギーの利用など、積極的に環境問題に取り組む必要がある。 |

| | |
|---|---|
| １．本町の住まいの課題 | **⑦住宅リフォームを推進させる施策が必要**<br>本町の住宅ストックは､建設後20年以上を経過するものが約半数を占めている。さらに、高齢化社会を迎えるにあたって、住宅リフォームのニーズが増加してくるものと予想される。<br>**⑧町民等が住まい・まちづくり等の計画等に参加できる体制整備が必要**<br>従来の住まい・まちづくり等の計画等は、行政主導で社会基盤整備等のハード中心に進められてきた。しかし、これからは生活者の立場で住民満足度の高いまちづくりを住民、団体、企業、行政が協働で、地域の特色を生かし、創意工夫をしながら、進めていくことが求められている。 |
| ２．住宅政策の目標 | 【基本目標】「憩い、潤い、やすらぎのある住まいの郷　ながす」<br>県内でも有数の工業都市として発展してきた本町は、豊かな自然環境と人々が共生し、高齢者や障害者など誰でも「憩いと潤い、やすらぎを享受し、安心・安全・快適に暮らせる住まいや環境の創造を目指し、町民との協働によるまちづくり・住まいづくりを推進する。<br>●憩い…子どもから高齢者までの誰もが、長洲町で集い暮らせる住まいの環境の創出を目指す。<br>●潤い…有明海と河川などの水辺環境を活かし、落ち着いた住まいの環境の創出を目指す。<br>●やすらぎ…緑あふれる自然環境の中で、安心・安全な住まい環境の創出を目指す。 |
| ３．基本方針 | 基本方針１：新たな居住人口を増やす住宅・住環境整備<br>基本方針２：旧市街地の活性化のための住宅・住環境整備<br>基本方針３：すべての人にやさしい住宅・住環境整備<br>基本方針４：子育て世代に配慮した住宅・住環境整備<br>基本方針５：多様な世帯の暮らしを支える良質な公共住宅の整備<br>基本方針６：環境と共生していく住宅・住環境整備<br>基本方針７：多様なライフステージに対応した住宅・住環境整備<br>基本方針８：住まい手・作り手・行政のパートナーシップによる住宅・住環境整備 |
| ４．重点プロジェクト | 重点プロジェクト①良質な住宅地形成のためのルールづくり<br>重点プロジェクト②空家・空地の再生事業<br>重点プロジェクト③町営住宅ストックの改善<br>重点プロジェクト④住情報の受・発信事業 |

## （４）長洲都市計画区域マスタープラン（平成２４年３月予定）

平成２４年３月に策定予定の「長洲都市計画区域マスタープラン」において、住まいづくりに係る事項は次のとおりです。

| | | |
|---|---|---|
| 都市計画の目標 | 都市づくりの基本理念 | 【将来像】<br>みんなの力で、夢・希望・活力・安全・安心のあるまち<br>【都市づくりの基本目標】<br>〇未来を拓く人づくりを目指す夢のあるまち<br>〇人と人とが支え合う希望のあるまち<br>〇地域の資源を活かす活力のあるまち<br>〇安心して生活できる安全のあるまち<br>〇快適な暮らしができる安心のあるまち<br>〇みんなとともに未来へつなぐ協働のあるまち |
| | 地域毎の市街地像 | 【将来都市像】<br>市街地は、長洲町役場周辺に広がる既成の市街地を位置づけ、集約型都市構造を形成していく。また、田園居住エリアとして、農業ゾーン内に形成されている住宅地や農業集落を位置づける。<br>【地域（ゾーン）ごとの将来像】<br>＜中心拠点＞<br>長洲町役場を中心とした地域を中心拠点として位置づけ、商業・業務、教育・文化、情報発信等の都市機能の集積を図り、利便性の高い機能的な中心ゾーンの形成を図る。<br>＜交流拠点＞<br>長崎～熊本～大分を結ぶ観光ルートの中継点にある長洲港周辺を交流拠点として位置づけ、周辺道路網の充実を図り、効率的で機能的な交通結節点の形成を促進する。<br>＜市街地ゾーン＞<br>中心拠点に近接して形成される店舗、住宅を主とした都市的土地利用がされている地域を本区域の市街地ゾーンとして位置づけ、生活利便性の高い住宅市街地として、良好な住環境の維持、増進を図る。<br>＜田園居住エリア＞<br>用途地域外の区域における主要な集落を田園居住エリアとして位置づけ、歴史や文化、現在の集落形態等の地域特性に配慮した生活環境の整備を図る。 |
| | 各種の社会課題への対応 | ①少子・高齢化への対応<br>②地球温暖化をはじめとする環境問題への対応<br>③都市における自然環境保全への対応<br>④社会的な交流・連携への対応<br>⑤都市防災への対応<br>⑥安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応 |
| | 都市計画区域の広域的位置づけ | 本区域における都市計画のあり方としては、定住ゾーンとして荒尾市、玉名市、大牟田市との連携を図っていくものとする。また、九州自動車道や九州新幹線、鹿児島本線といった九州の縦軸と、長崎方面への横軸の結節点として、長洲港を中心とした海の玄関口としての機能の向上と道路網の整備を推進する。 |

<table>
<tr>
<td>都市計画の目標</td>
<td colspan="2">【市街地像図】<br>
</td>
</tr>
<tr>
<td>主要な都市計画の決定の方針</td>
<td>土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</td>
<td>【主要用途の配置の方針】<br>＜商業・業務地＞<br>沿道型商業サービスや行政機能の集積する役場周辺の既成市街地に、本区域の商業・業務地を配置する。<br>本区域の消費活動は、荒尾市、大牟田市、福岡市等へ流出している傾向にあるが、日常生活を支援する商業・業務地としての利便性を高めるために、歩行者空間を整備する。<br>＜住宅地＞<br>商業・業務地の周辺に位置する既成市街地に中密度住宅地を配置する。中密度住宅地では、比較的密度の高い市街地形態を維持しつつ、良好な居住環境の維持・誘導を図るため、中層共同住宅への建替えを促進するなど、位置的な利便性を活かし、安全で機能的な市街地への更新に努める。<br>農業ゾーンに接する市街地内の外縁部に低密度住宅地を配置し、良質な戸建て住宅地の形成を図る。</td>
</tr>
</table>

## （５）新世紀タウンながす・まちづくり構想（平成１５年３月）

平成１５年３月に策定された「新世紀タウンながす・まちづくり構想」において、住まいづくりに係る事項は次のとおりです。

| | | |
|---|---|---|
| 基本方針 | 整備の基本テーマ | ■新世紀タウンながす<br>「未来を予感させる、自然豊かな田園都市」<br>≪水・緑・文化の創造と快適な住宅供給≫ |
| | 整備の基本方針 | ①安全で快適な様々な住宅供給の都市づくり<br>・住宅地需要を基本とした活力ある都市づくりの推進。<br>・快適な市街地形成のための道路、公園、上下水道等の生活基盤整備と、安全な市街地形成のための水害対策整備を行った新規住宅供給。<br>・ライフスタイルに応じた住宅タイプや、環境と調和を考慮した段階的なスケジュール検討による住宅供給の推進。<br>・駅や公共公益施設に徒歩で移動が可能な地区への公営住宅の配置、整備が重要。<br>②観光資源を活かした交流施設整備<br>③健康づくりを促進する交流施設の整備<br>・多数・多頻度型のスポーツ（ソフトボール、野球、サッカー、グラウンドゴルフ場）や屋内スポーツに対応できる施設の整備を促進。<br>・金魚と鯉の郷広場、新塘緑地、浦川導水路、菜切川、有明海等の緑や水辺を活かした水と緑のネットワーク化の推進。<br>・花と緑やユニバーサルデザインを基本として道路や駅前広場を整備。<br>④交通結節機能及び連携機能強化の整備<br>・駅前広場の再整備と新規駐車場の整備（交通安全を考慮しながら駐輪施設、バス、タクシーとの一体的な整備の検討）。<br>・一ノ割地区から駅へのアクセスルートの確保（歩行者や自転車を対象とした浦川導水路の橋梁）。 |
| 基本構想 | 整備の基本方針 | まちづくりのポイント<br>〇長洲駅と役場周辺を中心とした地域の住宅供給地の整備を基本とする土地利用計画を推進する。<br>〇地域の居住地としての魅力を高めるため、商業機能からアメニティ機能、行政機能等様々な都市機能が集積する利便性の高い都市構造を目指す。<br>〇少子高齢社会に対応する住みよいまちを目指し、統合保育所、統合中学校、町営住宅等の整備及び公共施設のユニバーサルデザインを積極的に推進する。<br>〇住宅供給にあたっては地権者の宅地化意向を考慮し、段階的な土地利用に努める。<br>〇人口定着への対応、地区の魅力向上等のために商業施設の集積を図る。<br>〇人々を惹きつけるまちを目指し、観光資源を活かした交流施設並びに健康づくりを促進する交流施設として金魚と鯉の郷広場、総合スポーツセンターの充実と、駅周辺から長洲駅・海岸線、新塘線等を経由し、スポーツセンターに至る遊歩道を配置し、交通施設、居住地との連携を強化する。 |

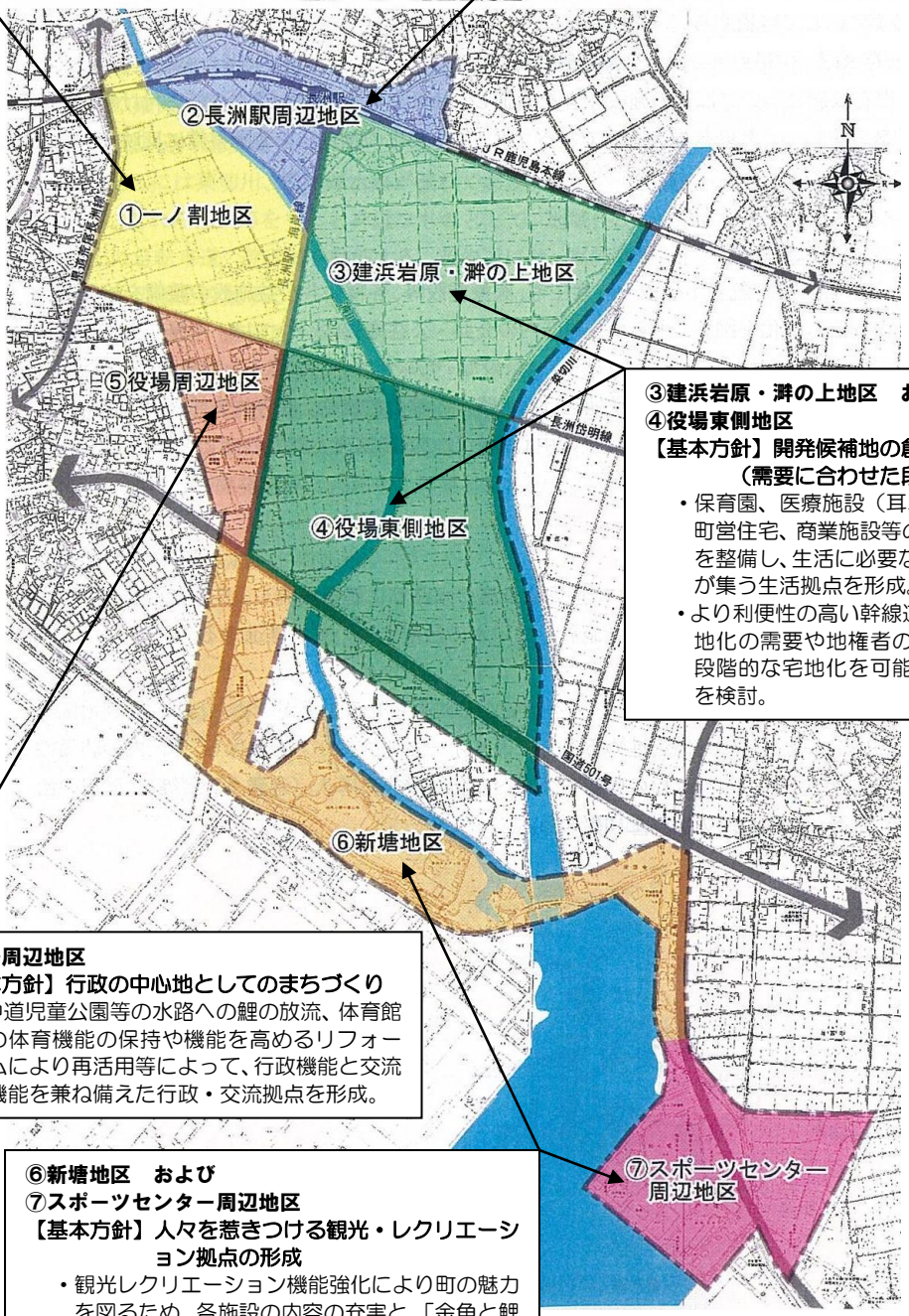
基本構想

【地区毎の基本構想】

**①一ノ割地区**
**【基本方針】優良な居住空間の創出**
・優良な住宅地として宅地化を促進するために、道路、公園等の基盤施設の整備を推進。

**②長洲駅周辺地区**
**【基本方針】駅を中心とした交通施設の総合整備**
・駅に近接する一ノ割地区や建浜岩原・澱の上地区等への居住促進のため、鉄道施設の利便性向上。
・鉄道利用の利便性向上を目的に駅前広場、アクセス道路等、駅とその周辺を総合的に整備し、広域交通拠点を形成。

図Ⅳ－６　地区区分図



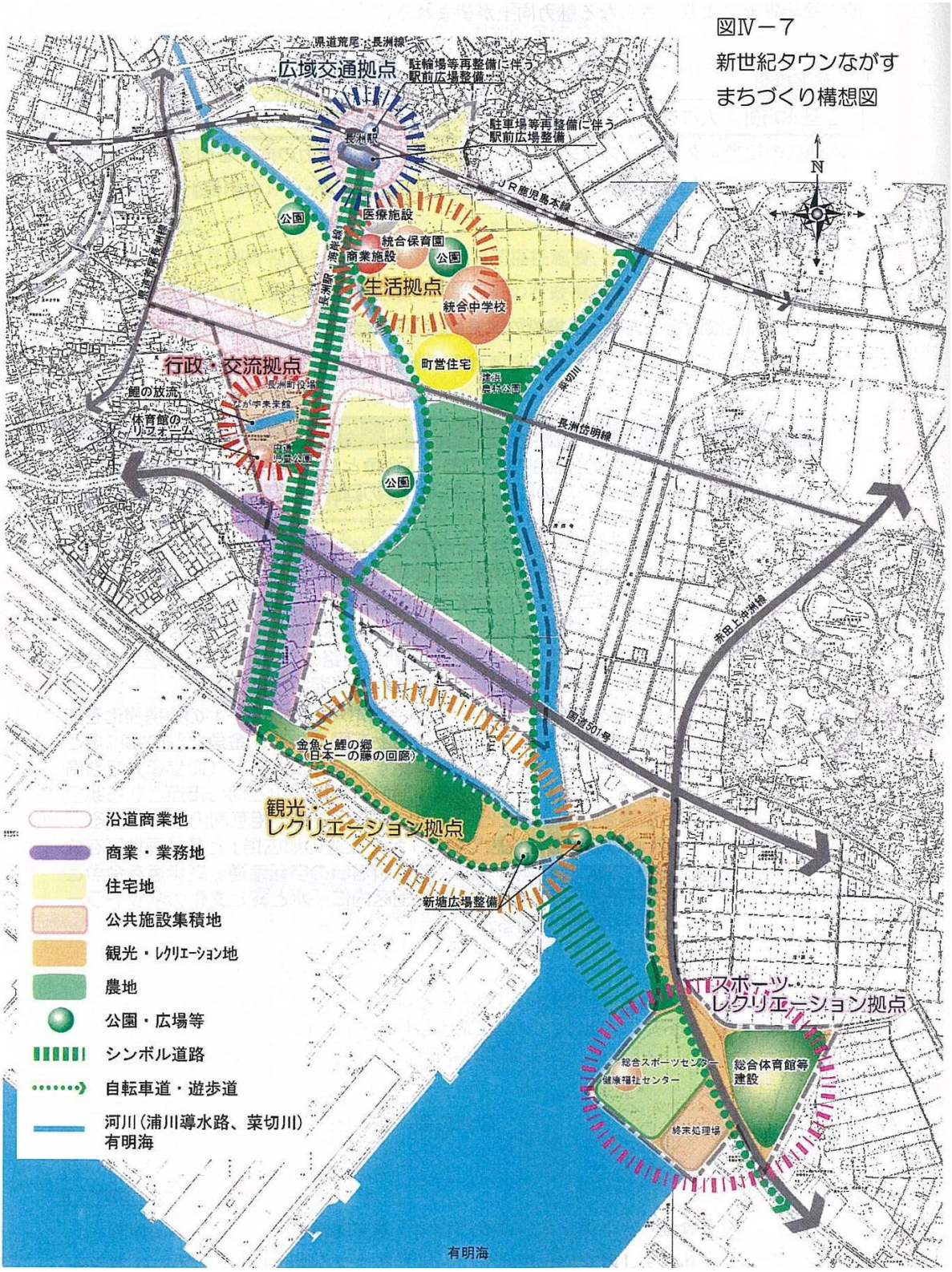

**③建浜岩原・澱の上地区　および**
**④役場東側地区**
**【基本方針】開発候補地の創出**
**（需要に合わせた段階的な宅地化）**
・保育園、医療施設（耳鼻科、眼科等）、町営住宅、商業施設等の公共・公益施設を整備し、生活に必要な様々な都市機能が集う生活拠点を形成。
・より利便性の高い幹線道路沿道から、宅地化の需要や地権者の意向にあわせた段階的な宅地化を可能とする基盤整備を検討。

**⑤役場周辺地区**
**【基本方針】行政の中心地としてのまちづくり**
・中道児童公園等の水路への鯉の放流、体育館の体育機能の保持や機能を高めるリフォームにより再活用等によって、行政機能と交流機能を兼ね備えた行政・交流拠点を形成。

**⑥新塘地区　および**
**⑦スポーツセンター周辺地区**
**【基本方針】人々を惹きつける観光・レクリエーション拠点の形成**
・観光レクリエーション機能強化により町の魅力を図るため、各施設の内容の充実と、「金魚と鯉の郷広場」「総合スポーツセンター」「有明海」の連携強化による相乗効果の発揮。

基本構想

【新世紀タウンながす　まちづくり構想図】



# 第２章 定住化に関する各種意向調査

## ２－１　不動産事業者ヒアリング調査

### （１）ヒアリング調査概要

**①ヒアリング調査の目的**

長洲町及び隣接する荒尾市における住宅関連の民間事業者等に対するヒアリングを通じて、本町における今後の住宅市場の動向や、必要とされる住宅施策に対する意向を把握することを目的とします。

その際、地域の住宅ニーズをこの計画に反映させるため、地域の住宅事情に精通している不動産業者に、新たに住む上で地域住民に望まれている要素や生活する上で望まれている要素、また、住宅販売市場の動向等の調査を実施しました。

**②ヒアリング調査の実施方法・期間**

○実施方法：直接訪問による聞き取り

○実施期間：平成 23 年 9 月 29 日，30 日の２日間

**③ヒアリング調査の対象**

長洲町及び荒尾市の不動産事業者の中で、町内の不動産取引について一定規模で積極的に行っている長洲町内２社、荒尾市内４社を対象にヒアリングを実施しました。

**④ヒアリング内容**

不動産事業者に対してヒアリングした項目は次のとおりです。

**■不動産物件の動向について**

・持ち家市場

・借家市場

**■不動産市場の特性について**

・居住地選択の傾向

・荒尾市の緑ヶ丘住宅の開発について

・空き家について

**■今後の住宅地開発の動向について**

・長洲駅前開発について（予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等）

・太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について

## （2）ヒアリング調査結果まとめ

ヒアリング調査結果をまとめると次のとおりです。

| 項　　目 | | 町内事業者ヒアリング | 町外事業者ヒアリング |
|---|---|---|---|
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | 【地価相場】<br>・長洲町内（旧長洲）6～7 万円/坪。<br>・上記以外 4～5 万円/坪。<br>※造成費を考慮すると農地でも宅地と同価格<br>・六栄地区は避けられる傾向がある。<br>・需要が高いのは 70～80 坪規模。<br>【建売相場】<br>・長洲町内 2,000 万円上限。 | 【地価相場】<br>・長洲町内 6～7 万円/坪。<br>※長洲地区（駅前、長洲中周辺）<br>・荒尾市内 8～10 万円/坪。<br>・大牟田市内 11～12 万円/坪。<br>【建売相場】<br>・長洲町内 1,500～2,000 万円程度。 |
| | 借家市場 | ・賃貸・アパートの需要は多く増加傾向である。<br>・ただし、仮住まいとしての需要であり、住宅購入の際は他市へ転出してしまう。<br>・一軒家の借家は需要が多い。<br>【家賃相場】<br>・5 万円/月（2DK） | 【家賃相場】<br>・5～6 万円/月（3LDK）。 |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・長洲町出身者が選択するケースが多い。<br>・造船業関係者は、まず六栄地区（社宅のある校区）で探し、物件が無いため、荒尾市で探すケースが多い。<br>・若者が求める住宅地像は見た目がきれい等である。 | ・長洲町は安価でニーズはあるが、物件が無く他市へ流れてしまう。<br>・東日本大震災以降、海に近い長洲町は敬遠される場合がある。<br>・荒尾市は近隣と比べて歴史的に物価が安いので人気がある。<br>・パート時の子育て援助等のため、夫人の実家周辺で居住地を探す傾向が強い。<br>・若者は安い物件を探している。街並みは見た目を重視。<br>・固定資産税で選択するケースあり。 |
| | 緑ヶ丘住宅地開発について | ・緑ヶ丘住宅は、公務員や医療関係者が多い。 | ・12 万円/坪、土地総額 700 万円程度。 |
| | 空き家について | ・旧長洲町は間口が狭く形状が悪いため、1 軒だけ空いても売れない。数件まとめないと売れないため、空き地や空き家が増えてしまう。<br>・所有者からの空き家活用の依頼は少ない。（そのまま所有している。） | ・空き家を借上げ改修して町外居住者へ賃貸し、町内暮らし体験を経て駅前等に定住へ結びつけてはどうか。（住民税免除等のソフト施策とセットでも良い。）<br>・既存コミュニティのある地域へ新たに住まうことは敬遠される。（新参者同士が好まれる。） |

| 項　　目 | | 町内事業者ヒアリング | 町外事業者ヒアリング |
|---|---|---|---|
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について | ・長洲町の不足施設は、病院、本屋・レンタルビデオ屋である。<br>・助成金は不公平感がないような配慮が必要である。<br>・地主が土地を売らない。 | ・駅前地区は地盤が悪く、建築時に余分な経費がかかるためデメリットとなる。<br>・商業施設、金融機関、医療等の生活利便施設や子育て支援策（保育・学童・学校・学習塾）が必要である。 |
| | その他 | ・一ノ割周辺は、道路が広くなれば需要があると思われる。<br>・六栄地区は敬遠される。 | |
| | 環境不動産の評価 | ― | ・需要層の所得が総じて低いため、環境不動産のハードルは高い。 |
| その他 | 定住促進のための施策について | ・長洲町と荒尾市は、熊本県内でも医療費が高い。<br>・教育のまちをアピールする。塾や学校教育など。<br>・他市の効果的策として、住宅取得補助金（玉名市）がある。 | ・長洲町は旧来からあまり変化がなく、発展性を感じられないイメージがある。<br>・長洲町の情報戦略が不足している。（特に今後の子育て世代への PR）<br>・定住促進には教育が重要で効果的であり、教育水準の向上・特色ある教育が求められる。<br>・定住促進策はどこも類似しており、他市町とは異なる長洲町独自の施策のアピールが重要である。<br>・一時的な助成金等よりも、“ここに住みたい”と思わせるまちづくりが必要である。<br>・他市の効果的策として、住宅取得補助金（玉名市）、新築時の上下水道材料提供（みやま市）がある。 |

# 2-2　町内事業所従業員アンケート調査

## （1）アンケート調査概要

### ①アンケート調査の目的

住まいづくり基本計画の策定にあたって、町内居住者が今後とも長洲町に住み続ける“定住”と、町外居住者が町内へ移り住む“移住”を促進していくために、定住・移住に係る施策を展開する際のメインターゲットを町内企業の従業員と捉えます。

その中で特に、町内の社宅居住者の定住に係る意向、町外居住者の町内転入に係る意向に関して、定住促進を総合的に推進するための計画の策定へ向けて、住宅・住環境に対する評価や将来の住み替えに対する意向を把握するためにアンケート調査を実施しました。

### ②アンケート調査の実施方法・期間

○実施方法：各企業の総務関係部署経由で従業員にアンケート用紙を配布しました。配布対象者の選定は各企業に依頼し、若い世代（今後、持家を建てる可能性がある者、または社宅に居住する者）を中心に配布しました。

○実施期間：平成 23 年 10 月 14 日から平成 23 年 10 月 28 日までの約２週間。

### ③アンケート調査の対象企業及び配布数

アンケート対象企業及び配布数は次のとおりです。

| 対　象　企　業 | 配布数 |
|---|---|
| 町内企業　４社 | 2,000 票 |

### ④アンケート票の回収率

アンケート票の配布数2,000票に対し、回収数は1,620票で、回収率は81.0％となっています。

## （２）アンケート調査結果

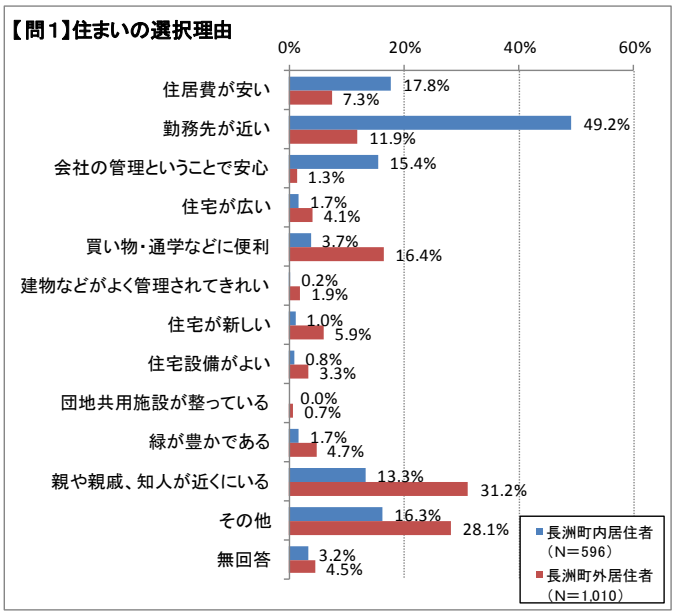
### ＜１．現在の住まいについて＞

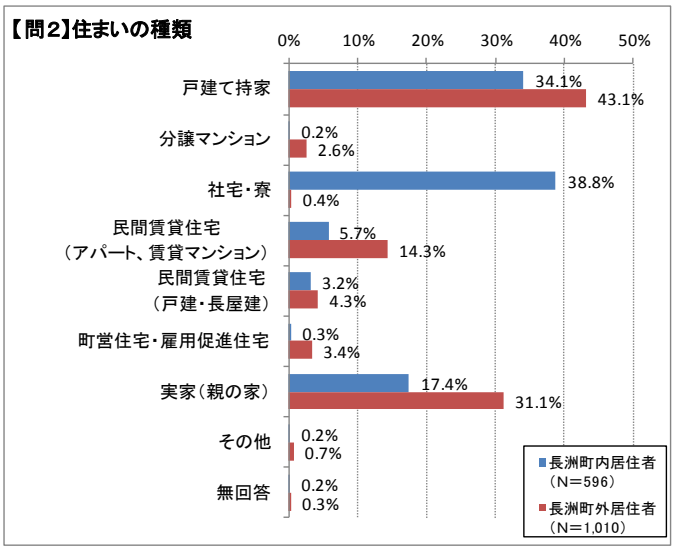
**問１　あなたが現在のお住まいを選んだ理由は何ですか。（複数回答）**

・現在の住まいを選んだ理由としては、町内居住者は「勤務先が近い」（49.2%）、「住居費が安い」（17.8%）、「会社の管理ということで安心」（15.4%）、「親や親戚、知人が近くにいる」（13.3%）が比較的多いのに対して、町外居住者は「親や親戚、知人が近くにいる」（31.2%）、「買い物・通学などに便利」（16.4%）、「勤務先が近い」（11.9%）が多くなっています。

**問２　お住まいの種類は、次のどれですか。（単数回答）**

・住まいの種類については、町内居住者は「社宅・寮」（38.8%）、「戸建て持家」（34.1%）、「実家（親の家）」（17.4%）が比較的多いのに対して、町外居住者は、「戸建て持家」（43.1%）、「実家（親の家）」（31.1%）、「民間賃貸住宅（アパート、賃貸マンション）」（14.3%）が多くなっています。




**（問１・問２まとめ）**

・住まいの選択理由について、町内居住者は「勤務先が近い」、「住居費が安い」等が多いのに対して、町外居住者は「親や親戚、知人が近くにいる」、「買い物・通学などに便利」等が多くなっています。

・住まいの種類について、町内居住者は社宅・寮や戸建て持家に住んでいるケースが多いのに対して、町外居住者は親元に居住する層と親元を離れ、戸建て持家を購入した層に分かれています。

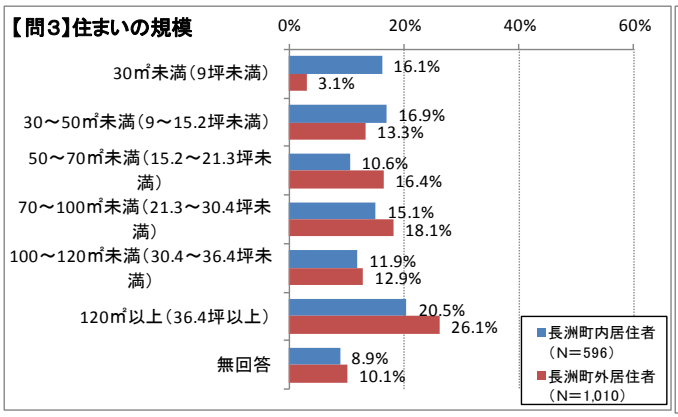
**問３　あなたのお住まいの規模（延べ床面積）はどれくらいですか。（単数回答）**

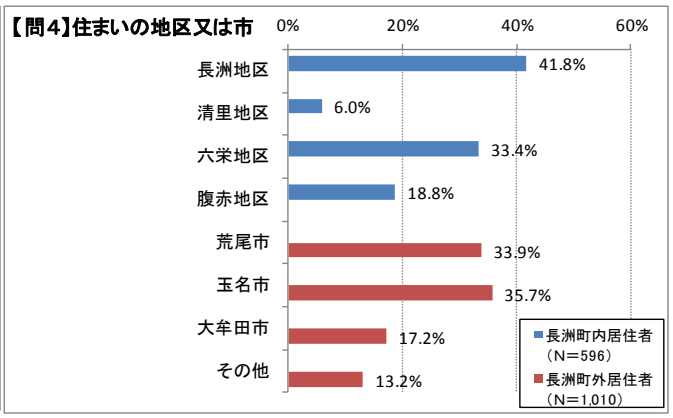
・町内居住者は「120 ㎡以上(36.4 坪以上)」（20.5%）が最も多く、次いで「30～50 ㎡未満(9～15.2 坪未満)」（16.9%）、「30 ㎡未満(9 坪未満)」（16.1%）が多くなっています。

・町外居住者は「120 ㎡以上(36.4 坪以上)」（26.1%）が最も多く、次いで「70～100 ㎡未満(21.3～30.4 坪未満)」（18.1%）、「50～70 ㎡未満(15.2～21.3 坪未満)」（16.4%）が多くなっています。

**問４　お住まいの位置している地区又は市は次のどれですか。（単数回答）**

・住まいの位置は、町内居住者は「長洲地区」(41.8%)、「六栄地区」(33.4%)、「腹赤地区」(18.8%)が多くなっているのに対して、町外居住者は、「玉名市」(35.7%)、「荒尾市」(33.9%)、「大牟田市」(17.2%)が多くなっています。




**（問３・問４まとめ）**

・住まいの規模について、町内居住者は様々な規模の住まいが見られるのに対し、町外居住者は 50 ㎡未満の小規模な住宅は少なくなっています。

・住まいの位置について、町内居住者は「長洲地区」及び「六栄地区」が、町外居住者は「玉名市」及び「荒尾市」が高い割合を占めています。

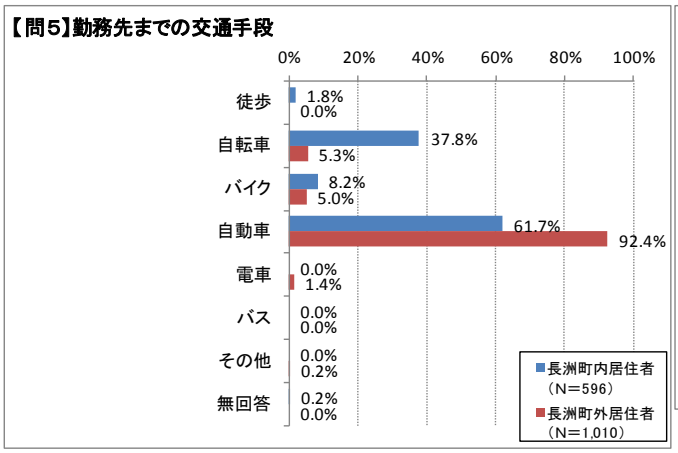
**問５　お住まいから勤務先までのおもな交通手段は次のどれですか。（複数回答）**

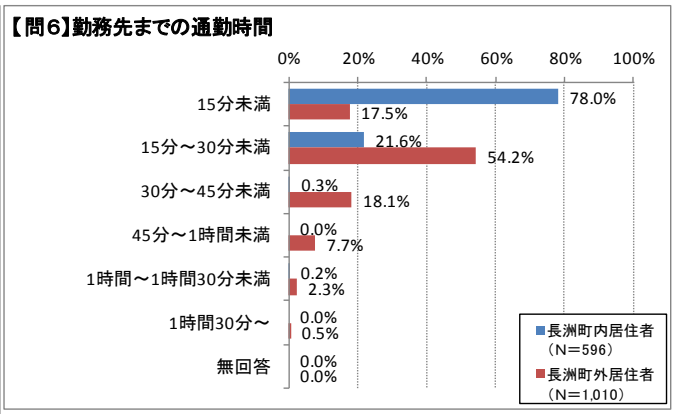
・勤務先までの交通手段は、町内居住者は「自動車」（61.7%）が最も多く、次いで「自転車」（37.8%）と続いています。町外居住者は「自動車」（92.4%）が圧倒的に多くなっています。

**問６　お住まいから勤務先までの通勤時間は次のどれですか。（複数回答）**

・町内居住者では、勤務先までの通勤時間は「15 分未満」（78.0.%）が最も多く、次いで「15 分～30 分未満」（21.6%）と続いています。町外居住者では、「15 分～30 分未満」（54.2%）が最も多く、「30 分～45 分未満」（18.1%）、「15 分未満」（17.5%）と続いています。

・このことは、町内事業所に通勤するには、自動車が最も便利なことを示しています。




**（問５・問６まとめ）**

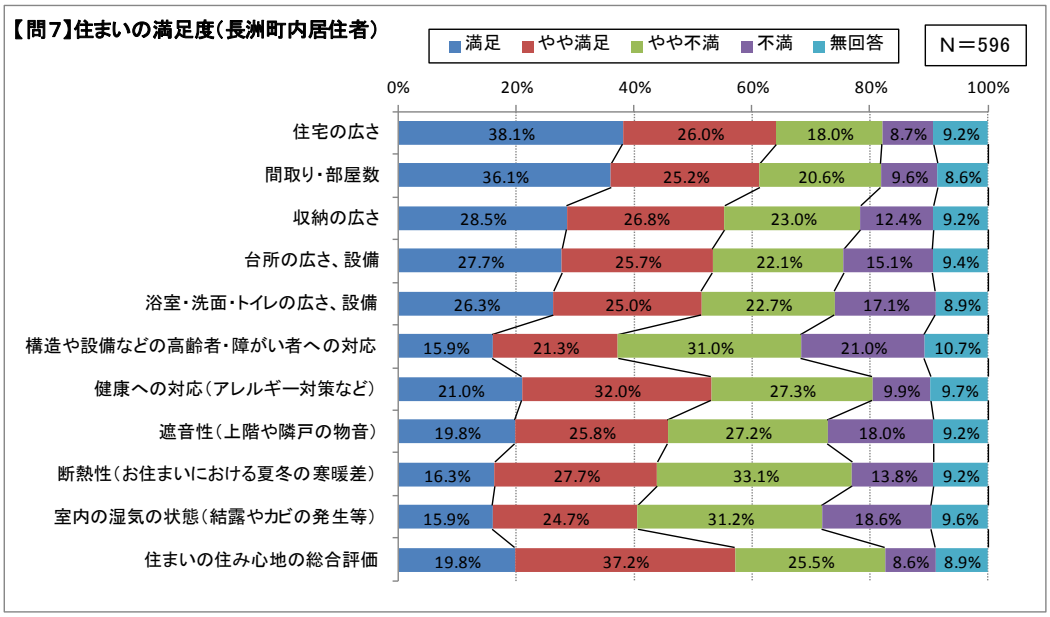
・熊本県北部地域は、ＪＲ鹿児島本線が通っているにもかかわらず、自動車利用者が多く、町内居住者でさえ自動車利用者が約６割に達しています。今後は、地球温暖化対策のためにも、自転車通勤に対する環境整備が求められます。

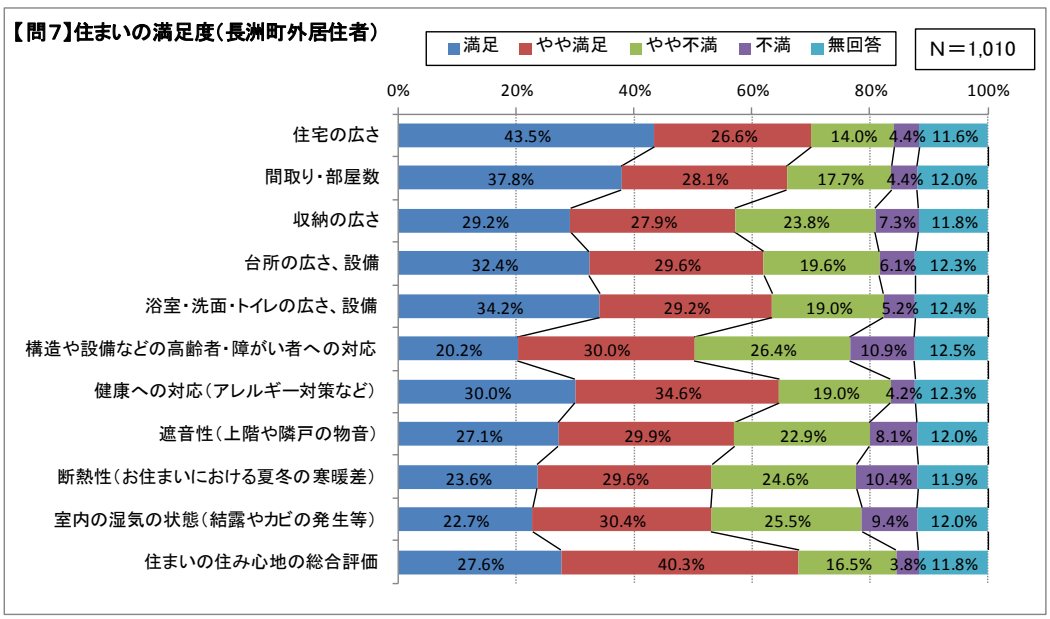
## ＜２．現在の住まいの住み心地について＞

### 問７　現在の住まいについての満足度について、次の各項目にお答えください。（単数回答）

・町内居住者は、住み心地の総合評価における満足度（満足、やや満足の合計）は 57.0%で、概ね６割程度となっています。特に評価が高いのは「住宅の広さ」(64.1%)、「間取り・部屋数」(61.3%)などがあります。

・一方、町外居住者は、住み心地の総合評価における満足度（満足、やや満足の合計）は 67.9%で、概ね７割程度となっています。特に評価が高いのは、「住宅の広さ」(70.1%)、「間取り・部屋数」(65.9%)などがあります。

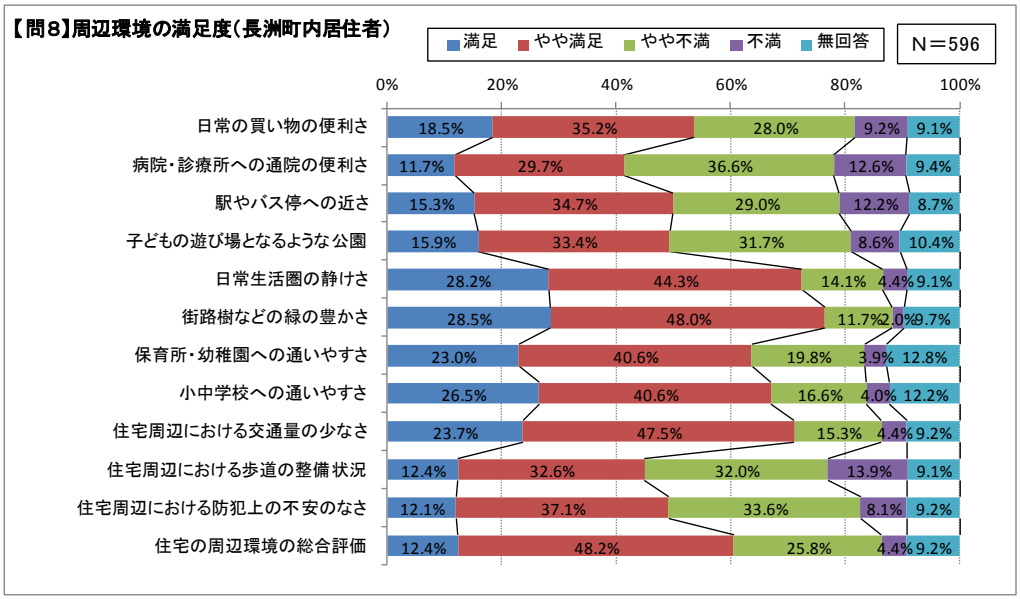


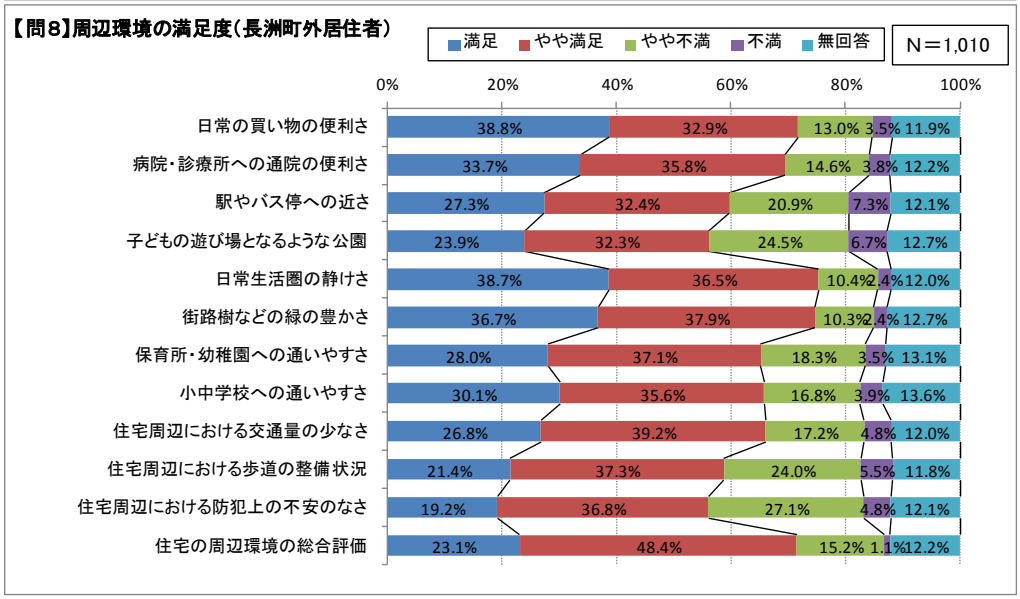



**問８　現在の住宅の周辺環境について、次の各項目にお答えください。（単数回答）**

・町内居住者は、住宅の周辺環境の総合評価における満足度（満足、やや満足の合計）は 60.6%で、概ね６割程度となっています。特に評価が高いのは、「街路樹などの緑の豊かさ」(76.5%)、「日常生活圏の静けさ」(72.5%)などがあります。

・一方、町外居住者は、住宅の周辺環境の総合評価における満足度(満足、やや満足の合計)は 71.5%で、概ね７割程度となっています。特に評価が高いのは、「日常生活圏の静けさ」(75.2%)、「街路樹などの緑の豊かさ」(74.6%)、「日常の買い物の便利さ」(71.7%)などがあります。




**（問７・問８まとめ）**

・住まいの満足度は、全項目で町内居住者よりも町外居住者の方が満足度が高くなっており、特に台所や浴室・洗面・トイレなどの水回りについてその差が大きくなっています。

・住宅の周辺環境の満足度は、緑の豊かさ、静けさにおいては町内居住者と町外居住者のいずれも高いのに対し、買い物や通院などの便利さにおいては町内居住者が低く町外居住者は高い結果となっています。

## ＜３．日常の行動と場所について＞

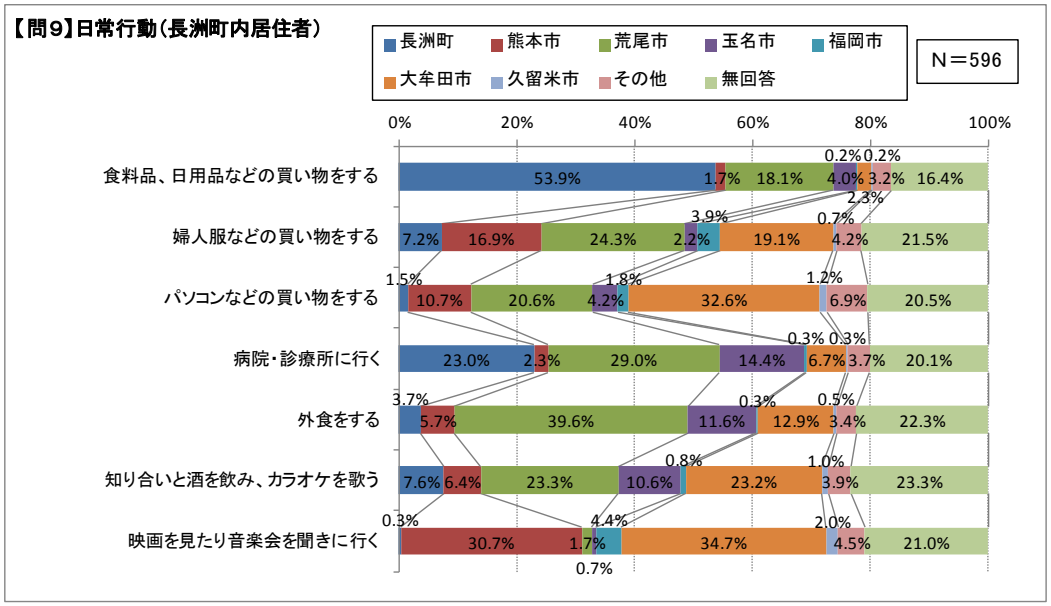
### 問９　あなたのご家族は、次のような日常行動を主にどこで行いますか。（単数回答）

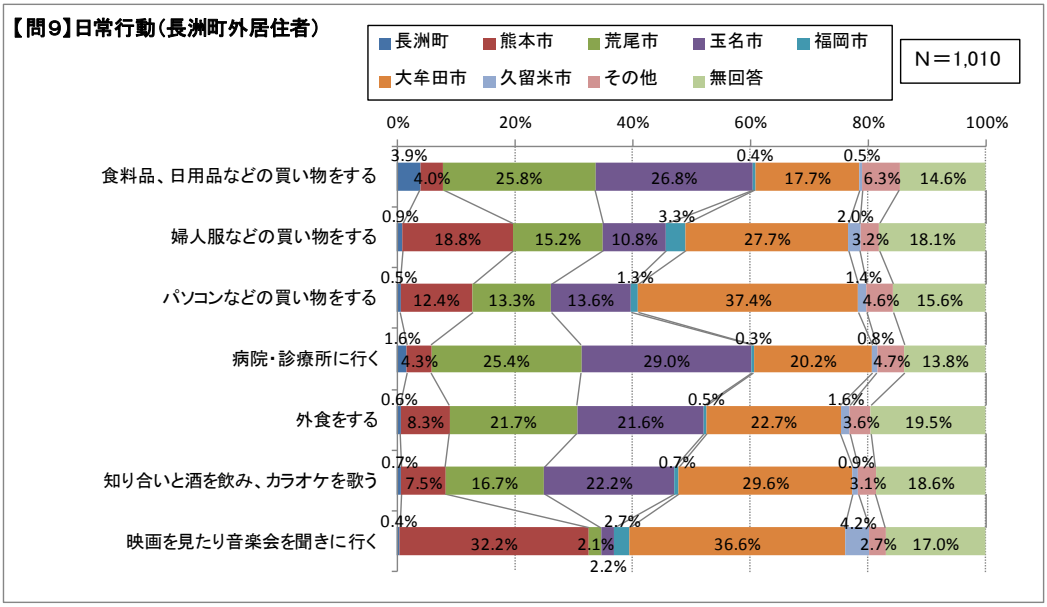
・町内居住者は、家族の買い物行動のうち、食料品・日用品は長洲町(53.9%)、荒尾市(18.1%)、婦人服は、荒尾市(24.3%)、大牟田市(19.1%)、熊本市(16.9%)、パソコンなどは大牟田市(32.6%)、荒尾市(20.6%)、熊本市(10.7%)、病院・診療所は、荒尾市(29.0%)、長洲町(23.0%)、玉名市(14.4%)、外食は荒尾市(39.6%)、大牟田市(12.9%)、玉名市(11.6%)、飲酒・カラオケは、荒尾市(23.3%)、大牟田市(23.2%)、玉名市(10.6%)、映画・音楽会は、大牟田市(34.7%)、熊本市(30.7%)となっています。

・町内居住者は、食料品や日用品については過半数が町内で調達しているものの、その他の項目については荒尾市、玉名市、大牟田市に依存している傾向が見られます。

・町外居住者は、家族の買い物行動のうち、食料品・日用品は玉名市(26.8%)、荒尾市(25.8%)、大牟田市(17.7%)、婦人服は、大牟田市(27.7%)、熊本市(18.8%)、荒尾市(15.2%)、玉名市(10.8%)、パソコンなどは大牟田市(37.4%)、玉名市(13.6%)、荒尾市(13.3%)、熊本市(12.4%)、病院・診療所は玉名市(29.0%)、荒尾市(25.4%)、大牟田市(20.2%)、外食は大牟田市(22.7%)、荒尾市(21.7%)、玉名市(21.6%)、飲酒・カラオケは大牟田市(29.6%)、玉名市(22.2%)、荒尾市(16.7%)、映画・音楽会は大牟田市(36.6%)、熊本市(32.2%)となっています。

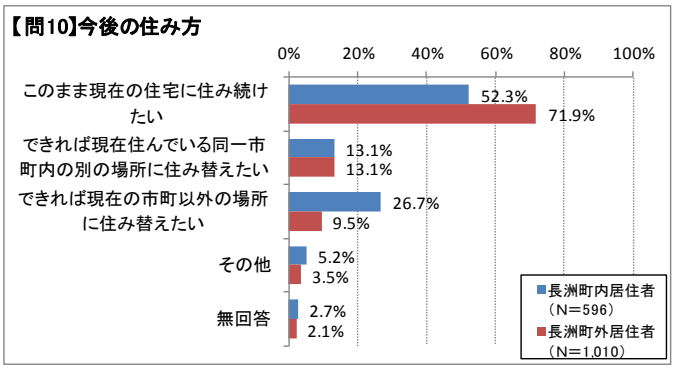
・町外居住者は、荒尾市や玉名市に居住している人が多く、大牟田市、荒尾市、玉名市、熊本市に依存し、日常生活圏を形成していることが予想されます。






## ＜４．今後約１０年間の住み方・暮らし方について＞

### 問 10　あなたは、今後の住み方をどう考えていますか。（単数回答）




・町内居住者は、今後の住み方として「このまま現在の住宅に住み続けたい」(52.3%)が最も多く、次いで「できれば現在の市町以外の場所に住み替えたい」(26.7%)、「できれば現在住んでいる同一市町内の別の場所に住み替えたい」(13.1%)と続いています。

・町外居住者は、今後の住み方として「このまま現在の住宅に住み続けたい」(71.9%)が最も多く、次いで「できれば現在住んでいる同一市町内の別の場所に住み替えたい」(13.1%)、「できれば現在の市町以外の場所に住み替えたい」(9.5%)と続いています。

・町内と町外で大きく異なる点として、「このまま現在の住宅に住み続けたい」の割合が町外居住者の方が多くなっていることが挙げられます。

※以下、問 11-1～5 においては、次に示すように問 10 選択肢の回答によって、設問の対象者を限定しています。（住み替え意向者限定）

| 問10　選択肢 | 限定対象 |
|---|---|
| このまま現在の住宅に住み続けたい | － |
| できれば現在住んでいる同一市町内の別の場所に住み替えたい | 住み替え意向者 |
| できれば現在の市町以外の場所に住み替えたい | |
| その他 | － |

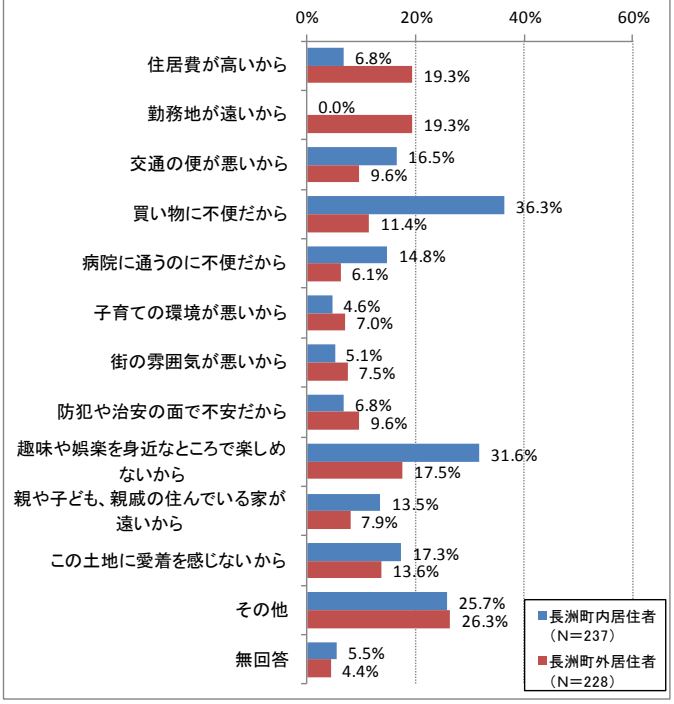
### 問 11-1　あなたが別の場所に住み替えたい理由は、何ですか。（複数回答）
**※住み替え意向者限定**

・住み替えたい理由として、町内居住者は、「買い物に不便だから」（36.3%）、「趣味や娯楽を身近なところで楽しめないから」（31.6%）、「この土地に愛着を感じないから」（17.3%）、「交通の便が悪いから」（16.5%）、「病院に通うのに不便だから」（14.8%）、「親や子ども、親戚の住んでいる家が遠いから」（13.5%）と続いています。

・町外居住者は、「住居費が高いから」（19.3%）、「勤務地が遠いから」（19.3%）、「趣味や娯楽を身近なところで楽しめないから」（17.5%）、「この土地に愛着を感じないから」（13.6%）、「買い物に不便だから」（11.4%）と続いています。

・町内と町外で大きく異なる点として、「買い物に不便だから」の割合が町内居住者の方が極めて多くなっていることが挙げられます。

【問11-1】住み替え理由（住み替え意向者限定）



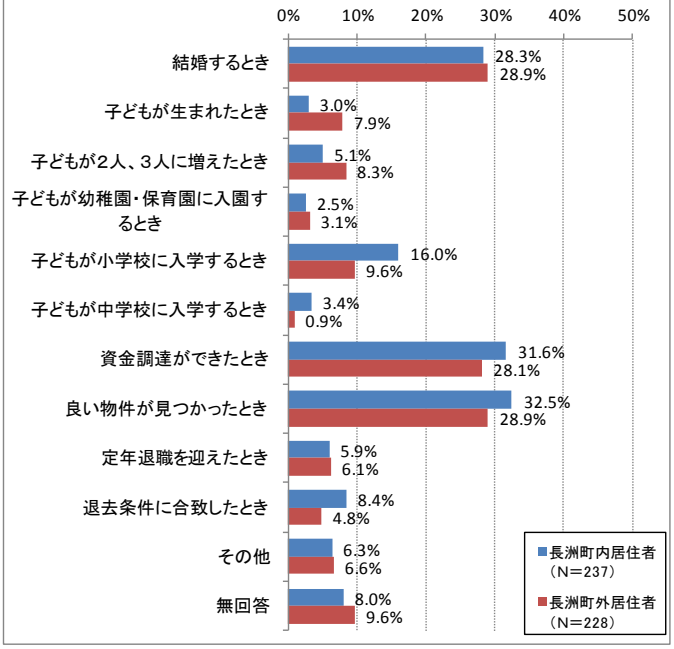

### 問 11-2　あなたが別の場所に住み替えるときは、どんな時期になるとお考えですか。（複数回答）
**※住み替え意向者限定**

・住み替える時期として、町内居住者は、「良い物件が見つかったとき」（32.5%）、「資金調達ができたとき」（31.6%）、「結婚するとき」（28.3%）、「子どもが小学校に入学するとき」（16.0%）と続いています。

・町外居住者は、「結婚するとき」（28.9%）、「良い物件が見つかったとき」（28.9%）、「資金調達ができたとき」（28.1%）、「子どもが小学校に入学するとき」（9.6%）、「子どもが２、３人に増えたとき」（8.3%）と続いています。

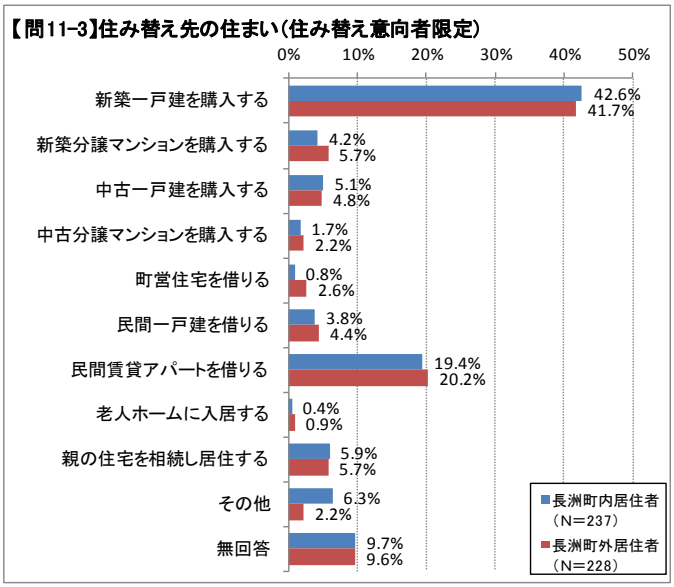
・町内・町外ともに「結婚するとき」、「資金調達ができたとき」、「良い物件が見つかったとき」の割合が高くなっています。

【問11-2】住み替えの時期（住み替え意向者限定）



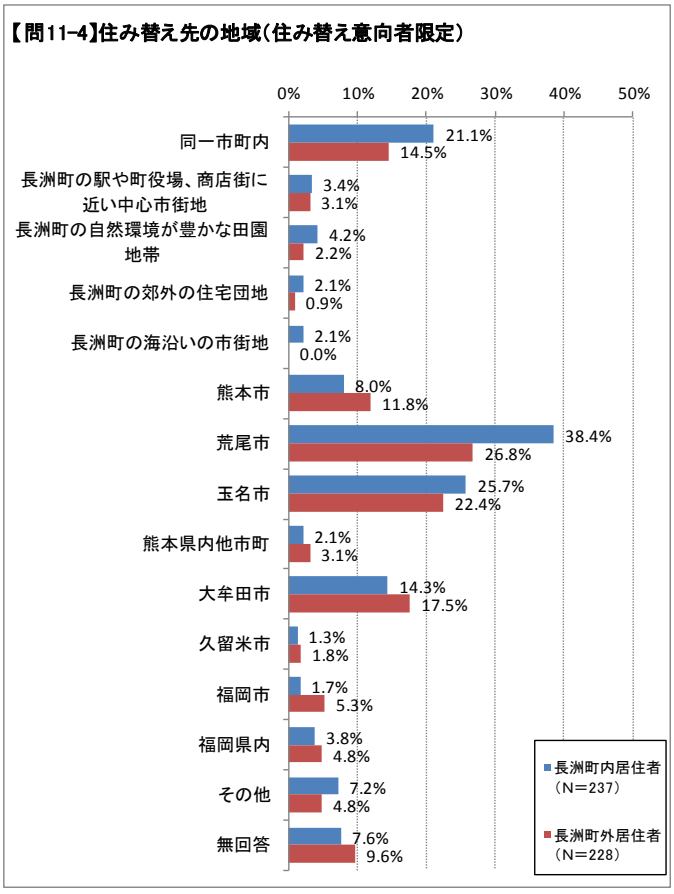
## 問 11-3　あなたが別の場所に住み替えるときは、どんな住まいを探しますか。（複数回答）
**※住み替え意向者限定**

・住み替える住宅の種類として、町内居住者は、「新築一戸建を購入する」(42.6%)、「民間賃貸アパートを借りる」(19.4%)と続いています。
・町外居住者は、「新築一戸建を購入する」(41.7%)、「民間賃貸アパートを借りる」(20.2%)と続いています。
・町内・町外ともに「新築一戸建を購入する」の割合が多くなっています。




## 問 11-4　あなたが別の場所に住み替えるときは、どの地域で探しますか。（複数回答）
**※住み替え意向者限定**

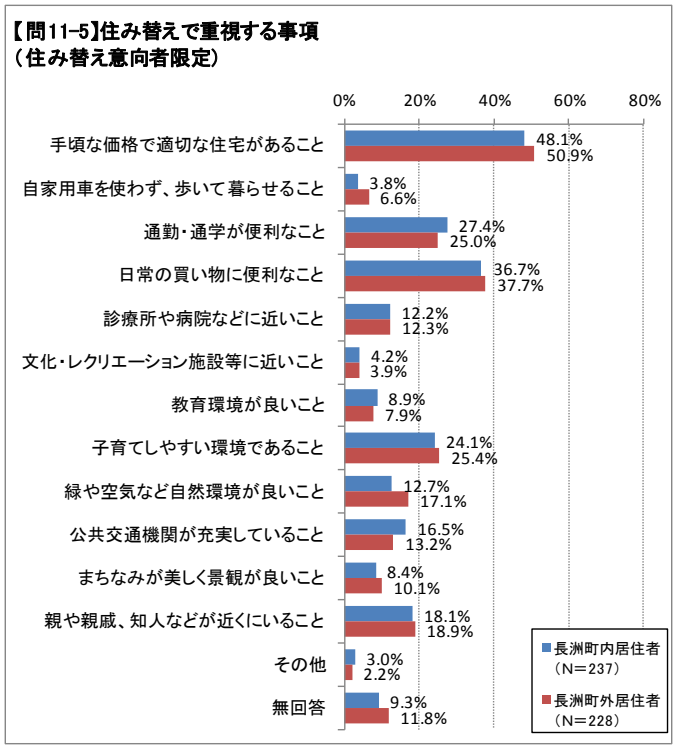
・住み替え先として、町内居住者は、「荒尾市」(38.4%)、「玉名市」(25.7%)、「同一市町内」(21.1%)、「大牟田市」(14.3%)と続いています。
・町外居住者は、「荒尾市」(26.8%)、「玉名市」(22.4%)、「大牟田市」(17.5%)、「同一市町内」(14.5%)と続いています。
・町内と町外で大きく異なる点として、「荒尾市」の割合が町内居住者の方が極めて多くなっていることが挙げられます。



## 問 11-5　あなたが別の場所に住み替えるときは、どんな点を重視しますか。（複数回答）
**※住み替え意向者限定**

・住み替える際の重視する点として、町内居住者は、「手頃な価格で適切な住宅があること」（48.1%）、「日常の買い物に便利なこと」（36.7%）、「通勤・通学が便利なこと」（27.4%）、「子育てしやすい環境であること」（24.1%）、「親や親戚、知人などが近くにいること」（18.1%）、「公共交通機関が充実していること」（16.5%）、「緑や空気など自然環境が良いこと」（12.7%）、「診療所や病院などに近いこと」（12.2%）と続いています。

・町外居住者は、「手頃な価格で適切な住宅があること」（50.9%）、「日常の買い物に便利なこと」（37.7%）、「子育てしやすい環境であること」（25.4%）、「通勤・通学が便利なこと」（25.0%）、「親や親戚、知人などが近くにいること」（18.9%）、「緑や空気など自然環境が良いこと」（17.1%）、「公共交通機関が充実していること」（13.2%）、「診療所や病院などに近いこと」（12.3%）と続いています。

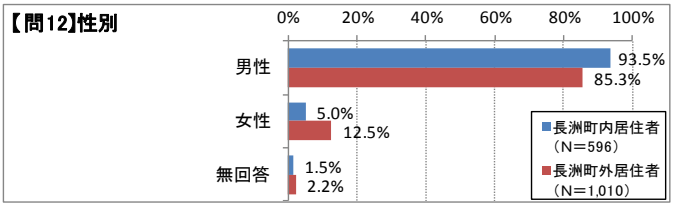



・町内と町外で比較すると、ほぼ同じ傾向がみられます。

## ＜５．回答者（世帯主）とその家族について＞

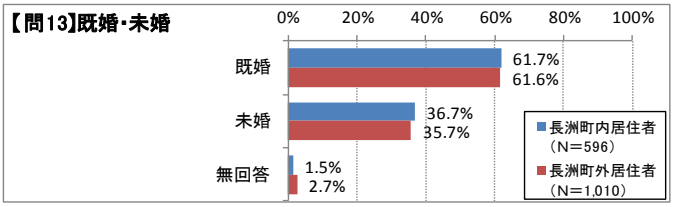
### 問 12　あなたの性別をお答えください。（単数回答）

・町内居住者は、「男性」（93.5%）、「女性」（5.0%）となっています。
・町外居住者は、「男性」（85.3%）、「女性」（12.5%）となっています。



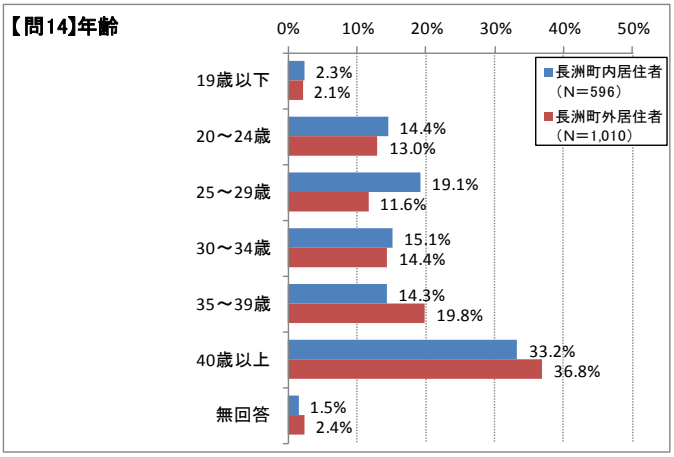

### 問 13　あなたの性別をお答えください。（単数回答）

・町内居住者は、「既婚」（61.7%）、「未婚」（36.7%）となっています。
・町外居住者は、「既婚」（61.6%）、「未婚」（35.7%）となっています。




### 問 14　あなたの年齢をお答えください。（単数回答）

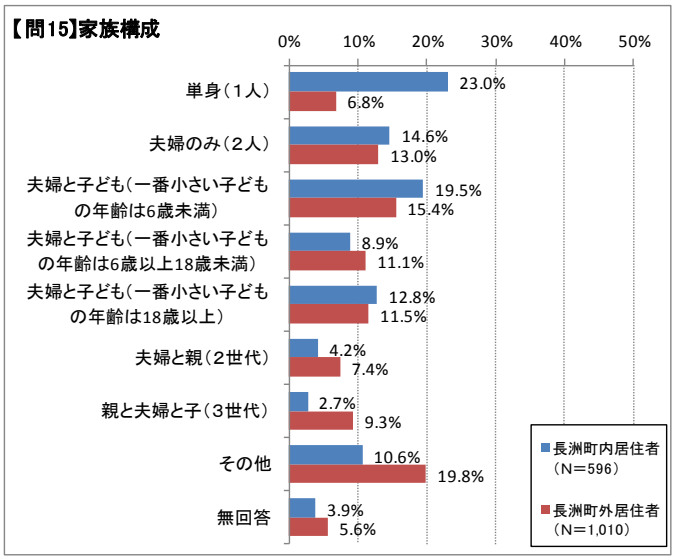
・町内居住者は、「40 歳以上」（33.2%）、「25～29 歳」（19.1%）、「30～34 歳」（15.1%）、「20～24 歳」（14.4%）、「35～39 歳」（14.3%）と続いています。
・町外居住者は「40 歳以上」（36.8%）、「35～39 歳」（19.8%）、「30～34 歳」（14.4%）、「20～24 歳」（13.0%）、「25～29 歳」（11.6%）と続いています。



## 問 15　あなたが現在一緒に住んでいるご家族の構成（あなたを含む）はどれですか。（単数回答）

・町内居住者は、「単身（１人）」（23.0%）、「夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は６歳未満）」（19.5%）、「夫婦のみ（２人）」（14.6%）、「夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は 18 歳以上）」（12.8%）と続いています。

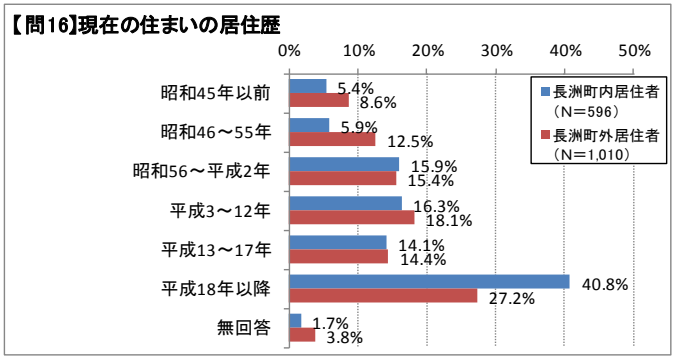
・町外居住者は、「夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は６歳未満）」（15.4%）、「夫婦のみ（２人）」（13.0%）、「夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は 18 歳以上）」（11.5%）、「夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は６歳以上 18 歳未満）」（11.1%）と続いています。




## 問 16　現在のお住まいはいつ頃から住んでおられますか。（単数回答）

・町内居住者は、「平成 18 年以降」（40.8%）、「平成３～12 年」（16.3%）、「昭和 56～平成２年」（15.9%）、「平成 13～17 年」（14.1%）と続いています。

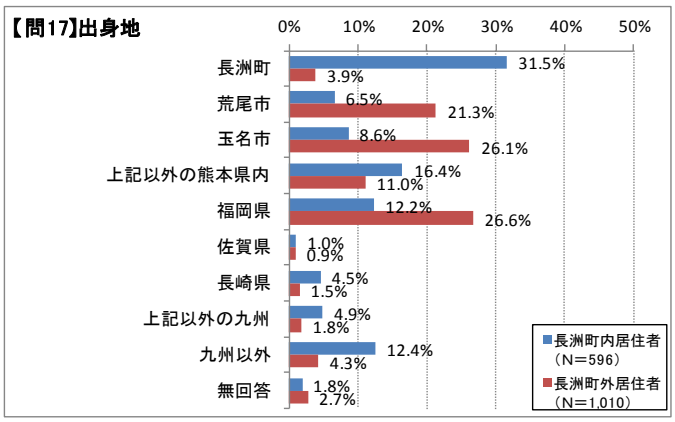
・町外居住者は、「平成 18 年以降」（27.2%）、「平成３～12 年」（18.1%）、「昭和 56～平成２年」（15.4%）、「平成 13～17 年」（14.4%）と続いています。




## 問 17　あなたの出身地（生まれ育った場所）はどこですか。（単数回答）

・町内居住者は、「長洲町」（31.5%）、「長洲町、荒尾市、玉名市以外の熊本県内」（16.4%）と続いています。

・町外居住者は、「福岡県」（26.6%）、「玉名市」（26.1%）、「荒尾市」（21.3%）と続いています。



# ２−３　子育て世代へのヒアリング調査

## （１）ヒアリング調査概要

### ①ヒアリング調査の目的

定住促進に向けて子育て環境の充実を図っていくにあたり、長洲町に住んでいる子育て世代が町内での生活についてどのように感じているか、またどのような意向があるかを把握し、その世代が今後も住み続けるために必要な方策を見出すことを目的として、ヒアリング調査を実施しました。

### ②ヒアリング調査の実施方法・期間

〇実施方法：直接聞き取り

〇実施期間：平成 23 年 9 月 28 日及び 12 月 13 日、16 日、20 日、22 日の５日間

### ③ヒアリング調査の対象

乳幼児健診の受診時等に町内の 20～40 代の母親を対象として、実施期間中の延べ 32 名に対しヒアリングを実施しました。

### ④ヒアリング内容

子育て世代の母親に対してヒアリングした項目は次のとおりです。

**■長洲町に住んで不便なこと**

**■長洲町に住んでよかったこと**

**■長洲町にどんなことがあればいいか**

## （2）ヒアリング調査結果まとめ

ヒアリング調査結果をまとめると次のとおりです。

| 項　　目 | 出された意見とその数 | |
|---|---|---|
| 長洲町に住んで不便なこと | ・公園がない（遠い） | 3 |
| | ・日常生活のための買い物（大きなスーパー等） | 3 |
| | ・衣類、家電など食料品以外の買い物 | 3 |
| | ・公共交通の便（高齢者の交通手段など） | 3 |
| | ・飲食店が少ない | 1 |
| | ・病院がない（特に小児科） | 1 |
| | ・周辺に何もない | 1 |
| | ・周辺に子どもがいない | 1 |
| | ・小学校が遠い | 1 |
| | ・住宅が隣接し、土地が狭い | 1 |
| | ・税金が高い（特に国保） | 1 |
| | ・子どもが遊ぶところがない | 1 |
| | ・町施設等に授乳室がない（少ない） | 1 |
| | ・近所付き合いが大変 | 1 |
| | ・子どもの習い事（スポーツ関係）が近くにない | 1 |
| 長洲町に住んでよかったこと | ・医療費の助成 | 8 |
| | ・日常生活のための買い物 | 4 |
| | ・乳幼児医療の手続きが楽である | 3 |
| | ・子育て支援が充実している | 3 |
| | ・子育て支援センターや図書館などの施設がある | 3 |
| | ・近所の人が親しく接してくれる | 2 |
| | ・子育てしやすい | 2 |
| | ・サークル、子育てイベントが充実 | 1 |
| | ・子ども健康診断が集団で開催するので友達ができる | 1 |
| | ・駅に近い | 1 |
| | ・日常生活に支障がない | 1 |
| | ・税金が安い | 1 |
| | ・のんびり子育てができる環境 | 1 |
| | ・公園がある | 1 |
| | ・保育所から小学校にそのまま上がれるので友達関係の心配がない | 1 |
| | ・住みやすいまち | 1 |
| | ・自然が身近に感じられる | 1 |
| | ・のんびりしている | 1 |
| | ・昔からの近所付き合いがある | 1 |
| 長洲町にどんなことがあればいいか | ・予防接種の無料化 | 6 |
| | ・医療費助成の対象を拡大 | 5 |
| | ・子どもの遊び場 | 2 |
| | ・子育て環境・支援の充実 | 2 |
| | ・いろいろなものが買い物できる施設（ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞﾓｰﾙなど） | 2 |
| | ・安心して子育てできるサポート体制 | 1 |
| | ・病児・病後児保育の費用を安くする | 1 |
| | ・予防接種の手続きの便利化 | 1 |
| | ・小児科の病院 | 1 |
| | ・ショッピングモール | 1 |
| | ・町内の土地情報がわかるもの | 1 |
| | ・ファミリー向けの賃貸住宅 | 1 |
| | ・延長保育の充実などの平日の保育サポート | 1 |
| | ・保育所の情報提供 | 1 |
| | ・土日の夜の子育てサポートの充実 | 1 |
| | ・紙おむつのごみ回収に対する補助 | 1 |
| | ・休日に対応する病院 | 1 |
| | ・花屋や本屋等の色々なお店 | 1 |

# 第３章 定住化に向けた課題

定住化に向けた課題については、長洲町の現状や長洲町が目指すまちづくりの基本指針を示す関連計画、地元事業者や町内事業所の従業者、町内で暮らす子育て世代等からの意見等により暮らしのニーズからの課題を導き出すとともに、住民の生活の営み中にあるライフステージに付随する住宅取得環境の条件を整理し、以下のように「住むための条件」、「住み続けるための条件」として整理します。

また、課題と合わせて、課題に対応するまちづくりの基本方向について示します。

## ３−１　まちの現状から見る暮らしのニーズ

長洲町のまちの現状や長洲町が目指すまちづくりの基本指針を示す関連計画、地元事業者や事業所従業者等からの意見等をまとめ、「まちの現状から見る暮らしのニーズ」として整理します。

### （１）まちの現状からの課題

「第１章 長洲町の現状分析」に示すまちの社会事情、都市事情から見る課題は以下のようになります。

①少子化の進行、子育て及び教育環境の向上
②地場産業の活性化による活気あるまちづくり
③「働くまち」から「住むまち」へのイメージ転換
④人にやさしいまちとしての情報発信
⑤歴史と伝統のあるまちとしての情報発信
⑥老朽化した町営住宅の建替・改善
⑦まち全体として高齢社会への対応

### （２）上位・関連計画からの課題

「第１章 長洲町の現状分析」の上位・関連計画の整理に示す「第５次長洲町総合振興計画（平成 23 年 3 月）」、「熊本県住宅マスタープラン（平成 19 年 2 月）」、「長洲町住宅マスタープラン（平成 16 年 1 月）」、「長洲都市計画区域マスタープラン（平成 24 年 3 月予定）」、「新世紀タウンながす・まちづくり構想（平成 15 年 3 月）」について、包括的な課題として整理すると以下のようになります。

①子育て環境と教育の向上
②まち全体での高齢社会への対応
③地場産業の活性化による活気あるまちづくり
④快適で安全のための生活基盤の整備
⑤住民との信頼関係あるまちづくり
⑥財政の健全化と行政サービスの向上

## （３）意向調査・ヒアリング調査からの課題

「第２章 定住化に関する各種意向調査」に示す「不動産事業者ヒアリング調査」、「町内事業所従業員アンケート調査」、「子育て世代へのヒアリング調査」によって導き出される課題は以下のようになります。

①結婚してからの家族に適した「住宅の広さ」
②「買い物・通勤・通学の便利さ」に加え、「子育てしやすい環境」
③荒尾市・玉名市・大牟田市と相互に競合することなく、個性的な施設を導入
④住宅地内は「交通量の多さ」「歩道の整備」配慮
⑤出身地居住に配慮
⑥手頃な価格の住宅を要望
⑦長洲町に愛着を感じている人々に配慮
⑧小児医療施設と小児医療助成
⑨買い物施設や個店の利便性確保
⑩住宅情報の充実
⑪ファミリー向け賃貸住宅の供給

## 3-2　ライフステージと住宅取得における課題

長洲町の地域特性として、住宅取得との関連が強い若年層は、町内で生まれ育ち住み続けているものと、町内事業所の従業者として新たに町内または隣接市に住むものの２つに大別されます。この若年層の主な住宅取得機会として、前者は各世帯の世帯分離により定住場所を探す場合、後者は就業時の住宅一次取得などにより定住場所を探す場合が考えられます。

また、住宅取得にあたっては、ライフステージごとの家族の規模や生活の変化などを背景として、生活する地域環境と住みやすい（家賃や分譲価格、住宅の質）住宅が求められ、定住化に向けて取得ニーズに応じた住宅の供給がなされることが必要となります。

このような取得ニーズに対応した住宅供給を図るため、ライフステージと住宅取得における課題として、ライフステージに係る住宅取得条件等について次のとおり整理します。

### （１）ライフステージと住宅取得時期

個々の家庭では、家族の成長、成熟そして分離といった、家族の規模の拡大と縮小の中で住宅を取得する機会が生まれ、ライフステージと住宅取得時期・志向の関係から、住宅取得時期に関して次の傾向がみられます。この傾向から、定住化促進を図る時期は、各個人や各家族によって差はあるものの、子ども就学成長期に入るまでが効果的であると考えられます。

**（住宅取得時期の傾向）**

○住宅取得がスタートするのは、ひとり暮らしの生活が始まる就職時期や、家族を形成する結婚時期からである。

○住宅取得において居住地を自由に選択できるのは、家族が成長過程で、教育環境の変化を伴わない子どもが幼児期から就学初期までである。

### （２）ライフステージと住宅取得志向

住宅取得の志向は、移り住み新たな居住者となる「新しく住む」ことと、現在の住まい又は周辺環境で「住み続ける」ことの２つに大別されます。「新しく住むために」住宅取得する時期は、子どもが幼児期や就学の初期までで、それ以降は「住み続けるため」の住宅取得に移るものと考えられます。

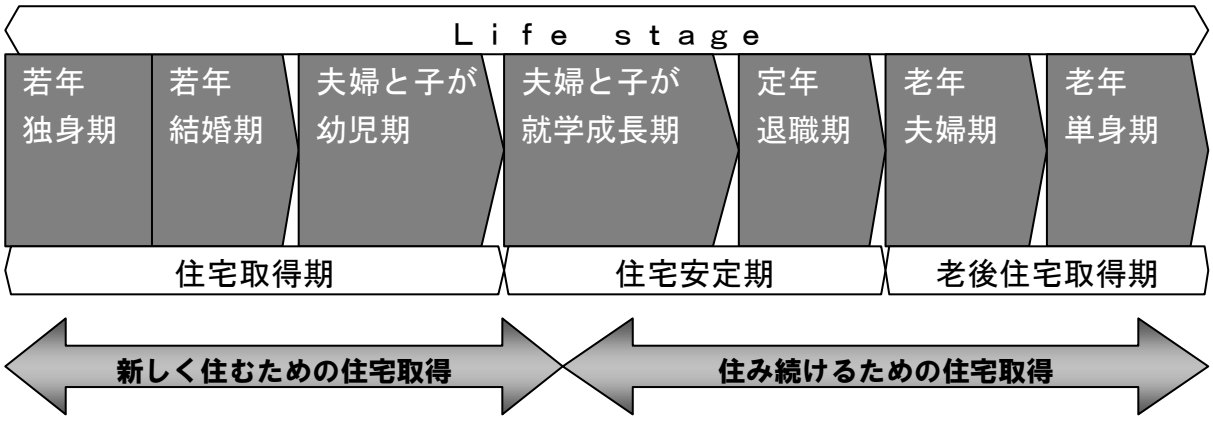
**（住宅取得志向の傾向）**

○若年層は、転居を伴いより良い住環境の取得志向がある。

○中高年層は、転居を伴わないコミュニティを維持する良質な住環境の取得志向がある。

このようなライフステージごとの住宅取得時期や志向に応じた暮らしの環境を提供することが定住化に結びつくものと考えられ、それぞれの時期・志向に応じた幅広い選択肢を準備していくことが重要です。

（ライフステージと住宅取得志向の関係）




（ライフステージに応じた主な居住施設・住宅の種類）

（若年層向け）

- 民間賃貸住宅
- 町営住宅
- 特定優良賃貸住宅
- 特定公共賃貸住宅
- 分譲マンション
- 定期借地付分譲住宅
- 分譲戸建て住宅

他

（高齢者向け）

- 民間賃貸住宅（あんしん賃貸登録住宅）
- 町営住宅
- シルバーハウジング
- 高齢者向け優良賃貸住宅
- サービス付高齢者住宅
- ケアハウス
- 有料老人ホーム

他

## ３−３　新しく住むため･住み続けるための定住化課題

ここでは、豊富な住宅バリエーションを持って住宅市場を形成するために必要となる生活環境施設の充実等、暮らしを支えるハード・ソフト両面を含めた住む条件について整理し、定住化に向けた課題として設定します。

### （１）長洲町に新しく住むための条件・課題

| （課　　題） | （求められるもの） |
|---|---|
| ① 子育て世代が安価で住める住宅の供給 | ⇒住宅の供給 |
| ② 便利な子育て施設や教育環境の充実 | ⇒教育環境の整備 |
| ③ 町内就業者の需要に応じた住宅の供給 | ⇒住宅・住宅地の供給 |
| ④ 交通利便性向上による交流人口増 | ⇒交通利便性の向上 |
| ⑤ 駅周辺等の利便性を活用した住宅の供給 | ⇒住宅・住宅地の供給 |
| ⑥ 新しい町営住宅の供給 | ⇒住宅の供給 |
| ⑦ 高度情報化社会に対応した情報環境の整備 | ⇒情報環境の整備 |
| ⑧ 長洲町で生活するための暮らしの情報発信の充実 | ⇒暮らしの情報発信の充実 |

### （２）長洲町に住み続けるための条件・課題

| （課　　題） | （求められるもの） |
|---|---|
| ① 子育て世代が安価で住める住宅の供給 | ⇒住宅の供給 |
| ② 女性が働きながら子育てできる子育て環境の整備 | ⇒子育て環境の整備 |
| ③ 高齢者が住み続けられる高齢者にやさしい環境の整備 | ⇒高齢者にやさしい環境の整備 |
| ④ 親世帯、子世帯が近居しやすい仕組みの整備 | ⇒みんなで暮らしやすい環境の整備 |
| ⑤ 閑静で緑豊かな住宅環境の維持 | ⇒住宅環境の整備 |
| ⑥ 小児医療の充実 | ⇒みんなで暮らしやすい環境の整備 |
| ⑦ 生活関連施設の充実 | ⇒みんなで暮らしやすい環境の整備 |

# 第４章 住まいづくりに向けた目標及び方向性

## ４－１　住まいづくりの目標と基本理念

### （１）住まいづくりの目標

「“住みたい”“住み続けたい”暮らしができるまち」

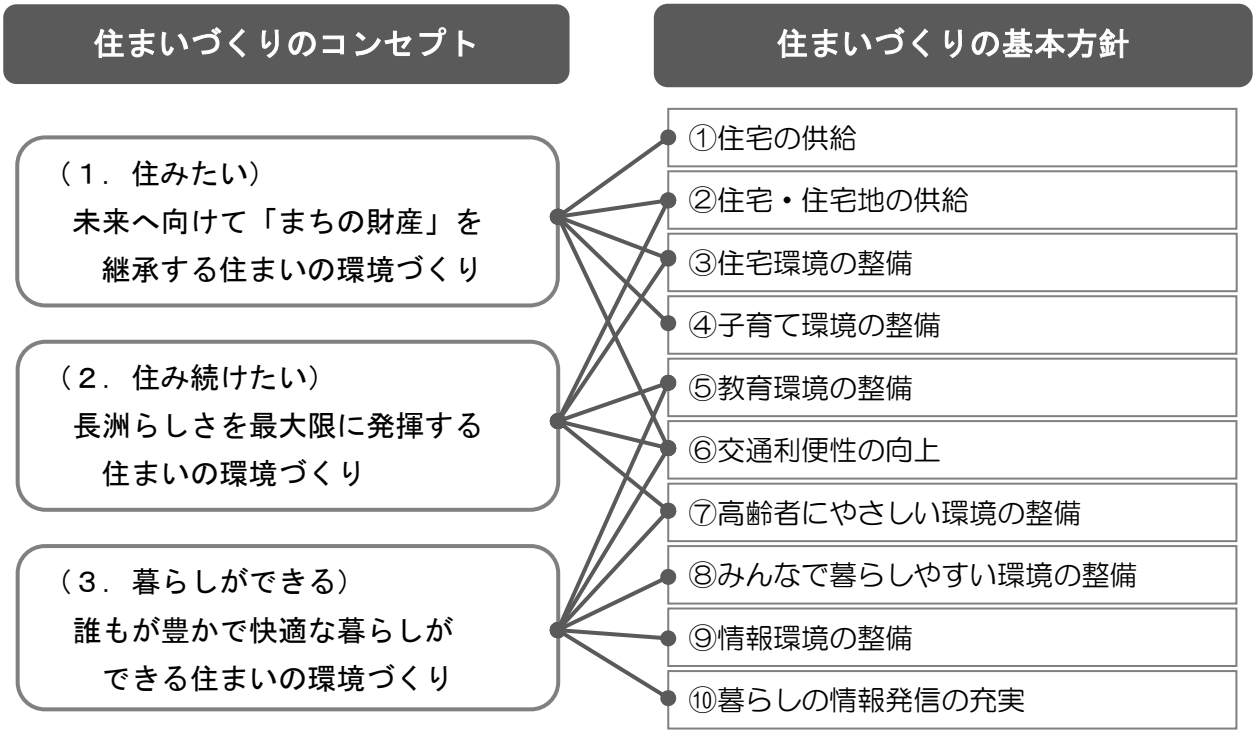
### （２）住まいづくりの基本理念

定住促進において大前提となる長洲町の人口定着に向けて、町外からの“移住”を促しながら、人口流出を抑制する“定住”を図り、第５次長洲町総合振興計画に掲げる将来目標人口 16,000 人の達成を目標に据えます。そのために、町外居住者から「長洲町に住んでみたい」と望まれるような、また、町内居住者が「長洲町で暮らし続けたい、次代にも引き継ぎたい」と誇りをもって住み続けられるような、魅力ある豊かな暮らしを創出し、『“住みたい”“住み続けたい”暮らしができるまち』を目指します。

## ４－２　住まいづくりのコンセプトと基本方針

『“住みたい”“住み続けたい”暮らしができるまち』を目指す上で、長洲町での魅力ある豊かな暮らしについて、次の３つのコンセプトを掲げ、住まいづくりの基本方針を明らかにします。

この基本方針に則して、長洲町の定住促進において導き出された重要課題をもとに、後に示す定住化に対応した住まいづくりに関連した９つの定住化施策のテーマを設定し、住宅・子育て・教育といった分野を重層的に見据えながら施策の展開を図ります。



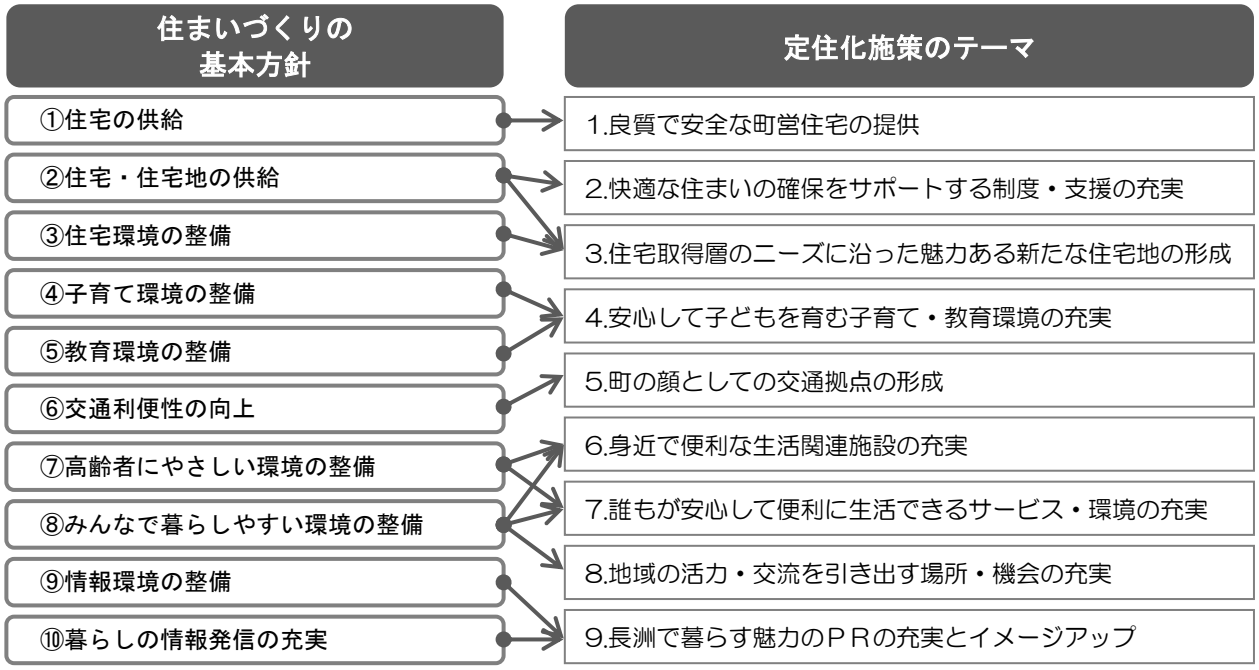
# 第５章 住まいづくり計画に係る定住化施策

## ５－１　定住促進に向けた施策の基本的な考え方

定住促進は、町全体の施策の充実と魅力あるまちづくりを目標として、様々な分野から住まいづくりを捉え、町の施策として取り組むことが必要となります。本計画では、住まいづくりの基本方針をもとに、複数にわたる施策分野の連携を図りながら、本町の定住促進に必要な９つの定住化施策のテーマを柱として定住促進に取り組みます。

### （１）住まいづくりの基本方針と定住化施策のテーマ

住まいづくりの基本方針をもとに、次の９つの定住化施策テーマを設定し、定住促進に係る施策展開を図ります。



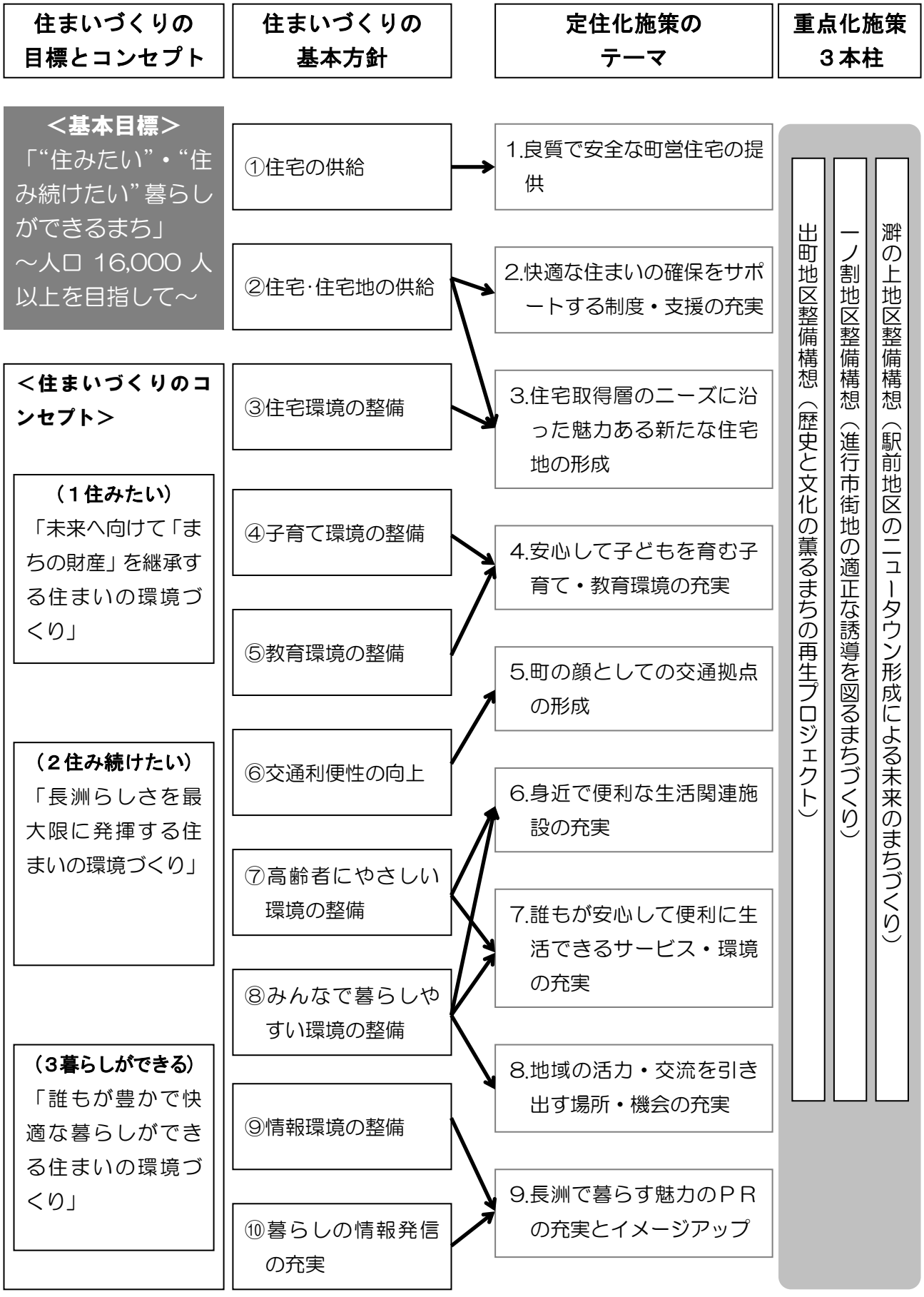

### （２）定住促進に係る施策分野

定住化施策を展開するにあたり、住まいづくりの基本方針及び定住化施策のテーマに関連した次の６つの施策分野から定住促進に取り組みます。

| 施策分野 | 取り組みの概要 |
|---|---|
| 住　宅　分　野 | 定住促進に向けた宅地形成、住まいづくりのサポート |
| 子育て教育分野 | 安心して子育てができる環境の確保 |
| 公共交通分野 | 誰もが便利で快適に移動できる移動手段の確保 |
| 雇　用　分　野 | 新たな雇用の創出のための企業誘致 |
| その他の生活分野 | その他住まいに係る多角的なサポート |
| 広報宣伝分野 | 定住促進の取り組みをＰＲ |

## 5－2　定住化に向けた施策体系

| まちの現状から見る暮らしのニーズ | | 定住化に向けた課題 |
|---|---|---|
| 現状からの課題 | ①少子化の進行、子育て及び教育環境の向上(A-①,B-①)<br>②地場産業の活性化による活気あるまちづくり(A-④)<br>③「働くまち」から「住むまち」へのイメージ転換(A-⑧)<br>④人にやさしいまちとしての情報発信(A-⑧)<br>⑤歴史と伝統のあるまちとしての情報発信(A-⑧)<br>⑥老朽化した町営住宅の建替・改善(A-⑥)<br>⑦まち全体として高齢社会への対応(B-③) | ＜A.長洲町に新しく住むための条件・課題＞<br>①子育て世代が安価で住める住宅の供給<br>②便利な子育て施設や教育環境の充実<br>③町内就業者の需要に応じた住宅の供給<br>④交通利便性向上による交流人口増<br>⑤駅周辺等の利便性を活用した住宅の供給<br>⑥新しい町営住宅の供給<br>⑦高度情報化社会に対応した情報環境の整備<br>⑧長洲町で生活するための暮らしの情報発信の充実 |
| 上位関連計画からの課題 | ①子育て環境と教育の向上(A-②)<br>②まち全体での高齢社会への対応(B-③)<br>③地場産業の活性化による活気あるまちづくり(A-④)<br>④快適で安全のための生活基盤の整備(A-②、B-⑤)<br>⑤住民との信頼関係あるまちづくり(A-⑤)<br>⑥財政の健全化と行政サービスの向上(A-②) | |
| ライフステージからの課題 | ○若年層の居住志向は転居を伴い、より良い住環境の取得志向<br>○中高年層の居住志向は、転居を伴わないコミュニティを維持する良質な住環境志向 | |
| 意向調査・ヒアリングからの課題 | ①結婚してからの家族に適した「住宅の広さ」(A-③)<br>②「買い物・通勤・通学の便利さ」に加え、「子育てしやすい環境」も(A-②)<br>③荒尾市・玉名市・大牟田市と相互に競合することなく、個性的な施設を導入(A-⑤)<br>④住宅地内は「交通量の多さ」「歩道の整備」配慮(B-⑤)<br>⑤出身地居住に配慮(B-⑤)<br>⑥手頃な価格の住宅を要望(A-③)<br>⑦長洲町に愛着を感じている人々に配慮(B-③)<br>⑧小児医療施設と小児医療助成(B-⑥)<br>⑨買い物施設や個店の利便性確保(B-⑦)<br>⑩住宅情報の充実(A-⑧)<br>⑪ファミリー向け賃貸住宅の供給(B-①) | ＜B.長洲町に住み続けるための条件＞<br>①子育て世代が安価で住める住宅の供給<br>②女性が働きながら子育てできる子育て環境の整備<br>③高齢者が住み続けられる高齢者にやさしい環境の整備<br>④親世帯、子世帯が近居しやすい仕組みの整備<br>⑤閑静で緑豊かな住宅環境の維持<br>⑥小児医療の充実<br>⑦生活関連施設の充実 |


住まいづくりの目標とコンセプト
住まいづくりの基本方針
定住化施策のテーマ
重点化施策3本柱
＜基本目標＞
「“住みたい”・“住み続けたい”暮らしができるまち」
～人口 16,000 人以上を目指して～
＜住まいづくりのコンセプト＞
（1住みたい）
「未来へ向けて「まちの財産」を継承する住まいの環境づくり」
（2住み続けたい）
「長洲らしさを最大限に発揮する住まいの環境づくり」
（3暮らしができる）
「誰もが豊かで快適な暮らしができる住まいの環境づくり」
①住宅の供給
②住宅･住宅地の供給
③住宅環境の整備
④子育て環境の整備
⑤教育環境の整備
⑥交通利便性の向上
⑦高齢者にやさしい環境の整備
⑧みんなで暮らしやすい環境の整備
⑨情報環境の整備
⑩暮らしの情報発信の充実
1.良質で安全な町営住宅の提供
2.快適な住まいの確保をサポートする制度・支援の充実
3.住宅取得層のニーズに沿った魅力ある新たな住宅地の形成
4.安心して子どもを育む子育て・教育環境の充実
5.町の顔としての交通拠点の形成
6.身近で便利な生活関連施設の充実
7.誰もが安心して便利に生活できるサービス・環境の充実
8.地域の活力・交流を引き出す場所・機会の充実
9.長洲で暮らす魅力のＰＲの充実とイメージアップ
澱の上地区整備構想（駅前地区のニュータウン形成による未来のまちづくり）
一ノ割地区整備構想（進行市街地の適正な誘導を図るまちづくり）
出町地区整備構想（歴史と文化の薫るまちの再生プロジェクト）

## ５－３　定住化施策のテーマと取り組み方針

### 【テーマ１】良質で安全な町営住宅の提供

・長洲町の町営住宅は、４団地 132 戸（平成 23 年 11 月現在）ありますが、その大半が昭和 40 年代までに建設されたものであるため、建物の老朽化が進行し、設備水準等も低い状況であるため、建替えが必要となっているものもあります。

・近年の社会状況の変化やライフスタイルの多様化などから、様々な世帯に対応した住宅の供給が必要であり、特に定住促進を図る上で、子育て世帯を視野にいれた供給が求められます。

・町営住宅の再整備にあたっては、単に住宅困窮者への住宅供給という役割だけでなく、福祉施設や生活環境施設等と一体となった整備により、定住促進を目指したまちづくりにも貢献していくことが期待されます。

#### ＜方針１＞町営住宅の整備

■町営住宅長寿命化計画の策定に取り組み、老朽化した町営住宅の建替えや改修により整備します。

また、若者の定住化による地域の活性化を図るための住宅整備を行います。

①建物状況に応じて建替えや改修等の整備方向性を町営住宅長寿命化計画の策定によって明らかにし、建替えに伴う施設の集約化や改修による住宅設備水準の向上を図ります。

②ライフスタイルの多様化や子育て世帯への対応、バリアフリー等に配慮して町営住宅の整備に取り組みます。

#### ＜方針２＞町営住宅跡地の活用

■代替地への集約建替えなど、町営住宅跡地を活用した住宅地形成を図ります。

①代替地への集約移転によって残存する町営住宅跡地を住宅・宅地供給に活用し、新たな住宅地形成を図ります。

## 【テーマ２】快適な住まいの確保をサポートする制度・支援の充実

・若年世帯の住宅取得や高齢世帯の住宅リフォームにおいて、多額の出費が必要となることから、その支援が求められます。

・また、長洲校区などの古くからの集落地では空き家が増加しつつあり、今後、地域の環境や景観の悪化やコミュニティの衰退等が懸念されることから、その活用策が求められます。

・地球温暖化防止に向けて、長洲町ではクリーンエネルギーの導入と省エネルギーの推進に積極的に取り組んでいます。今後さらに推進していくにあたって、行政・住民・事業者などの積極的な取り組みが不可欠であり、その一環として定住促進においても住宅に係る新エネルギー利用の促進を図っていくことが求められます。

・これらの住宅の取得やリフォームにおいて、情報提供や経済的支援について取り組んでいきます。

### ＜方針１＞住宅取得・リフォームの支援

**■新たに住宅を取得する場合や既に居住している住宅をリフォームする場合において、経済的な支援に取り組みます。**

①新築及び既存住宅の改修・改築によって新しい住まいを確保する住宅取得者に対し、町の財政状況や住宅に係る情勢を勘案しながら、取得費用の助成や税制上の優遇措置等について検討していきます。

②高齢者などが安全で快適に暮らせるために、ユニバーサルデザインに配慮した住宅リフォームにおいて、既存住宅リフォーム助成制度の利用促進を図るとともに、既存制度の見直しや新規制度の導入を検討します。

### ＜方針２＞空き家の有効活用

**■空き家について、空き家住宅整備や情報提供により有効活用を図ります。**

①定住促進のための住宅への活用や地域コミュニティの醸成に貢献する施設への活用など、既存の空き家の有効活用を図ります。

②町内に現存する空き家・空き地などの情報をデータベース化するとともに、世帯分離による新規若者世帯や町外からの移住者世帯向けの情報提供や売買・賃貸を支援するために、空き地・空き家活用システムを構築します。

### ＜方針３＞新エネルギー導入の支援

**■新エネルギー導入の支援に取り組みます。**

①低炭素社会への対応の取り組みや、クリーンエネルギーの導入と省エネルギーの推進の一環として、新エネルギー導入に係る設備設置を支援します。

## 【テーマ３】住宅取得層のニーズに沿った魅力ある新たな住宅地の形成

・住替え意向のある住宅取得層のニーズとして、手頃な価格で適切な住宅等が求められる傾向がみられ、長洲町は隣接市と比べて手頃な価格で宅地購入ができることから、宅地購入等の住宅取得について一定の需要があるものと推測されます。

・また、長洲町は、約 40 社の誘致企業が進出し、多くの人が働く雇用力が高い地域であります。社宅や独身寮に多くの従業員が住んでおり、新たな住宅取得を必要とする人が多いものと推測されます。

・しかしながら、近年において宅地分譲といった目立った開発等は実施されておらず、隣接市と比べて開発許可等件数や新設住宅件数が低迷している状況から、現状において個人や民間事業者を主体とした住宅地取得は限界があり、官民での新たな住宅地形成に取り組んでいくことが求められます。

・買い物などの生活の利便性に対する欲求や、若年層を中心として整然とした静かなまちなみに暮らしたいという意向もあることから、定住促進のための受け皿として、住宅取得層のニーズに沿った便利で魅力ある新たな住宅地を形成していくことが求められます。

### ＜方針１＞定住化促進の受け皿づくり

**■駅周辺のまちづくりや町営住宅の建替えに併せて、定住促進のための受け皿として住宅地の形成に取り組みます。**

①長洲駅周辺においては、駅前の立地特性や道路・上下水道等の既存の都市基盤を活かしながら、歩いて生活できる住宅地の形成を図ります。

②新たな住宅地形成に併せて、魅力あるまちなみの形成や低炭素社会への対応に取り組みます。

③(再掲)代替地への集約移転によって残存する町営住宅跡地を住宅・宅地供給に活用し、新たな住宅地形成を図ります。

### ＜方針２＞住宅地周辺の適正な住環境形成

**■市街地周辺で市街化が進行している地域において適正な住環境形成のあり方を検討します。**

①市街地周辺で市街化が進行している地区においては、無秩序な宅地化の進行を防ぐとともに居住環境の維持・改善するため、道路などの基盤整備や地域ルールづくりなどのまちづくり方策を検討します。

### ＜方針３＞適切な民間開発の規制・誘導

**■用途地域内の低未利用地や既存集落周辺において、民間事業者等による適切な開発を規制・誘導します。**

①用途地域内の低未利用地や既存集落周辺においては、新たな住宅地形成に向けて、農地等の周辺の土地利用との調和を図りながら、民間事業者等による適切な開発の規制・誘導に努めます。

## 【テーマ４】安心して子どもを育む子育て・教育環境の充実

・定住促進を図るためには、生活者がライフステージの転換期となる結婚や子育て等における住替え動機において、長洲町を居住地として選択されることが最も重要であるといえます。
・その条件の一つとして、就労形態の多様化にともない、女性が子育てしながら働くことができるよう、育児における多面的なサポートが求められる状況において、安心して子どもを産み、育てられる環境を整備していくことが不可欠となります。
・子育てへの負担や不安を解消していくために、保育サービスの充実や経済的負担の支援など、子育て・教育環境の充実が望まれます。

### ＜方針１＞出産・子育てサポートの充実

**■子育て世帯に向けた出産や保育、健康・医療等の経済的なサポートを拡充していきます。**

①次代を担う児童の確保及びその健やかな成長を願うとともに、少子化対策と育児環境の整備を図るために、出産・育児をサポートする新たな制度を創設します。

②子育て家庭への経済的支援として子ども医療費の助成などに取り組んでいますが、医療費負担の更なる軽減を図るため、子ども医療費助成の充実を図ります。

③母親が安心して妊婦生活を送られるよう、健康の確保のために妊婦健診の充実を図ります。

### ＜方針２＞保育サポートの充実

**■母親が安心して働きながら子育てができるよう保育サービスの充実を図ります。**

①厳しい財政下においても保護者の多様なライフスタイルへの対応や保育サービスの向上が図られるよう、保護者や地域住民の理解を得ながら、老朽化している保育所の施設整備・再編による統廃合や民間活力の導入による保育園運営を検討します。

②保育所の民営化による効率的な行財政運営への転換と併せて、保護者の保育料負担の軽減化を図ります。

③保護者の勤務形態の多様化に対応し、子育てと仕事を両立して働ける環境を確立するため、学童保育のあり方について検討を進め、放課後児童対策の充実を図ります。

### ＜方針３＞特色ある教育への取り組み

**■「確かな学力」、「豊かな人間性」、「健康・体力」を育む特色ある教育の振興を図ります。**

①学校を中心として家庭や地域との連携による社会全体の教育力の向上や、子どもたちの「生きる力」を育む教育の推進などの実現に向け、教育振興の方向性を定めるとともに、特色ある教育の取り組みを進めます。

## 【テーマ５】町の顔としての交通拠点の形成

・ＪＲ長洲駅は鹿児島本線を通じて荒尾市・玉名市方面へ連絡し、長洲港は有明フェリーによって長崎県雲仙市と連絡しており、これらは町の陸・海の玄関口となる施設です。

・この交通結節点は、町の活性化やイメージアップを図る上で、施設相互の連携を図り公共交通の促進を図るとともに、各施設の周辺環境を整備し、憩いとにぎわいのある交通拠点を形成していくことが重要です。

・特に、長洲港においては、年間約 80 万人が利用する海上交通の拠点であり、周辺には有明海に面した海辺・海浜環境を有していることから、施設機能の充実や周辺環境の魅力づくりが求められます。

### ＜方針１＞海の玄関口としてのみなとづくり

**■長洲港周辺において施設整備や景観整備などを進め、海の玄関口としてふさわしいみなとづくりに取り組みます。**

①長洲港の飲食・物販機能の充実や、周辺の景観整備やサイン設置、オープンスペース・遊歩道の確保による魅力の向上といった、海の玄関口としてふさわしいみなとづくりを検討していきます。

### ＜方針２＞交通拠点の相互連携

**■海と陸の玄関口の相互連携を図る地域公共交通の連携・充実を図ります。**

①海の玄関口である長洲港周辺、および陸の玄関口であるＪＲ長洲駅周辺を交通拠点と位置づけ、交通結節機能の充実を図ります。

②路線バスや予約型乗合タクシー等の公共交通の充実等に取り組み、海と陸の交通拠点の相互連携を図ります。

## 【テーマ６】身近で便利な生活関連施設の充実

・長洲町では、買い物のできる商業関連施設や身近な医療サービスを受けられる医療施設といった生活関連施設が少ないため、隣接市町と比べ住まい周辺環境の満足度が低い評価となっています。

・また、この生活利便性が低いことが、若年層を中心として町外住替えの歯止めが利かない一つの要因となっています。

・ＪＲ長洲駅周辺は、鉄道や幹線道路といった既存の交通基盤が整っており、新たな機能を導入することにより生活中心地が形成され、長洲町役場周辺と連携したまちづくりを進めることで、さまざまな機能の集約化が図られます。

・また、長洲駅周辺の住宅地形成に併せて、宅地需要を誘発する生活関連施設の充実を図ることで、まちなか居住の推進や、歩いて生活できる環境づくりにも繋がります。

### ＜方針１＞長洲駅周辺のまちづくり

**■長洲駅周辺の住宅地形成に併せて、商業、医療・福祉、子育て支援等の各施設の誘導を進め、駅周辺のまちづくりに取り組みます。**

①新たな住宅地の形成と併せて生活関連施設の誘導を図り、生活中心地となるよう機能の集約を図るとともに、まちなか居住の推進、歩いて生活できるまちづくりに取り組みます。

②町内に散在する公共施設等の集約化、新たな商業や医療・福祉関係の施設の誘致等、生活関連施設の誘導を検討していきます。

③本町の陸の玄関口としてふさわしい魅力あるまちなみの形成に取り組みます。

## 【テーマ７】誰もが安心して便利に生活できるサービス・環境の充実

・長洲町では、財政負担が大きかった路線バスの２系統を廃止し、地域に密着した足として、平成 23 年 10 月に予約型乗合タクシー（きんぎょタクシー）の運営をスタートしましたが、今後より一層地域に定着するよう取り組んでいくことが望まれます。

・また、高齢者の身近な買い物や広域的な通勤・通学の移動など、ＪＲ、路線バス及び予約型乗合タクシーなどの地域の公共交通ではカバーできない場面において、移動サービスや買い物支援の充実が求められます。

・情報技術の発達やインターネットを中心として音声・動画を利用した様々なサービスの提供が展開されている状況において、通信環境における隣接市との格差を無くすため、高速・大容量に対応した通信基盤の整備が求められます。

### ＜方針１＞地域公共交通の充実

**■きんぎょタクシーの充実を図るとともに、既存公共交通の利便性向上に努めます。**

①予約型乗合タクシー（きんぎょタクシー）の運営を本格運行へとシフトし、より一層地域へ定着する取り組みを進めます。

②ＪＲ鹿児島本線や有明フェリーなどの公共交通機関の乗り継ぎや利便性の向上のために、ダイヤ改正や駅・港のバリアフリー整備など、関係機関へ働きかけていきます。

### ＜方針２＞暮らしにおける移動の支援・サービスの提供

**■学生や高齢者といった交通弱者等に対して、暮らしにおける移動において肉体的・経済的な負担を軽減するため支援やサービスの提供を図ります。**

①通勤・通学のために広域移動が必要な利用者の運賃負担の軽減を図るため、新たな補助制度の導入を検討します。

②日常生活に必要な買い物が困難な高齢者等の暮らしを支えていくため、地域との連携を図りながら、地域ぐるみで買い物弱者対策支援に取り組みます。

### ＜方針３＞通信基盤の整備

**■高速・大容量通信が可能な通信基盤整備の早期実現に取り組みます。**

①高速インターネット接続環境の早期実現を目指し、高速・大容量に対応した通信基盤の整備を促進し、隣接市との情報通信格差の是正を図ります。

## 【テーマ８】地域の活力・交流を引き出す場所・機会の充実

・長洲町や隣接市においてアンケート調査から出身地を居住地とする傾向が強く、未来を担う若い世代が生涯にわたって長洲町で生活できるような仕事と家庭の両面において環境を整えることが必要です。

・長洲町の人口減少や未婚化・晩婚化や少子高齢化を背景に、地域産業の低迷や活力の低下が懸念され、住替え動機の一つである結婚活動の支援として独身男女の出逢いや交流の場が求められます。

### ＜方針１＞新たな雇用の場の創出

■未来を担う若い世代や女性が子育てしながら働くことができる新たな雇用の場の創出に取り組みます。

①地元企業の新規雇用の促進や、地場産業である金魚養殖業等の活性化のための助成・支援等の充実を図り、定住促進に結び付く新たな雇用の場の創出に取り組みます。

②地元企業や地元団体、ハローワークなどの関係機関との連携を図りながら、求人情報の収集・提供や就職に関する相談対応、人材育成などに取り組み、地域雇用の拡大と確保に努めます。

### ＜方針２＞独身男女の出逢いの場の提供

■定住化・移住化につながる独身男女の出逢いの場の提供に取り組みます。

①荒尾・玉名地域結婚サポートセンターを引き続き活用し、独身男女の出逢いの場を提供するとともに、交際から成婚までの結婚活動を支援します。

## 【テーマ９】長洲で暮らす魅力のＰＲの充実とイメージアップ

・長洲町は、豊かな自然や温暖な暮らしやすい気候、海上交通や上下水道などの生活基盤が整った、安心・安全で住みよい豊かなまちです。また、臨海部の工業地帯と共存した職住近接のまちでもあり、生活していくのに適した魅力ある環境といえます。

・一方で、長洲町は、平成 26 年度の公共下水道特別会計の赤字解消に向け、効率的な財政運営に努め財政の健全化を進めているところであり、定住促進に向けては財政危機という負のイメージを払しょくするため、各種イメージアップに取り組んでいくことが重要です。

・この長洲町で暮らす魅力や、それを支援する定住促進に向けたさまざまな取り組み支援策などに関して、今後のまちの活力を支えていくこととなる人々や企業に対して積極的にＰＲ活動を実施し、より多くの方々への情報を提供していくことが必要です。

・また、定住促進に関する情報提供とともに、住宅、子育て、就職などの定住に関する各種相談に対してきめ細やかに対応できる窓口を設定することが望まれます。

### ＜方針１＞まちの魅力のＰＲとイメージアップ

**■長洲町に住む人々や進出する企業に向けて、まちの魅力のＰＲやイメージアップに積極的に取り組みます。**

①パンフレットやガイドブック、ホームページなどのさまざまな広報媒体を通じて、長洲町での暮らしの魅力や生活に関する情報、定住促進に関する取り組みなどをＰＲしていきます。

②「働くまち」から「住むまち」へのイメージ転換や財政健全化への取り組みなど、まちのイメージアップにつながるＰＲや情報公開について積極的に発信していきます。

### ＜方針２＞定住化に関する情報・サービスの提供

**■定住希望者に向けてきめ細やかな情報・サービスを提供できる体制を整備します。**

①定住化施策や住宅情報、求人情報といった定住に係る情報を一元化し、定住希望者に対する情報提供や相談対応などにおいて、わかりやすく、きめ細やかに対応できる体制を整備します。

# 第６章 住まいづくり計画に係る実施計画

## ６－１　定住促進に向けた個別の取り組み（実施計画）

### 【テーマ１】良質で安全な町営住宅の提供

#### ＜方針１＞町営住宅の整備

■町営住宅長寿命化計画の策定に取り組み、老朽化した町営住宅の建替えや改修により整備します。

また、若者の定住化による地域の活性化を図るための住宅整備を行います。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野 | 町営住宅の整備≪新規≫ | 町にある町営住宅は、築 50 年を経過した建物も現存し老朽化しているため改修等を含め整備が必要です。定住対策として町営住宅の整備に取り組みます。 |
| 住宅分野 | 地域活性化住宅（仮称）の整備≪新規≫ | 若者の住環境の整備と定住等を促進し地域の活性化に資するために定住住宅の整備を行います。 |

#### ＜方針２＞町営住宅跡地の活用

■代替地への集約建替えなど、町営住宅跡地を活用した住宅地形成を図ります。

### 【テーマ２】快適な住まいの確保をサポートする制度・支援の充実

#### ＜方針１＞住宅取得・リフォームの支援

■新たに住宅を取得する場合やすでに居住している住宅をリフォームする場合において、経済的な支援に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野 | 住宅取得の支援≪新規≫ | 新しい「住まいの確保」を後押しするため、町内に新たに住宅を取得する方に対して、その費用に対する経済的支援を検討します。 |
| 住宅分野 | 住宅リフォーム助成事業≪新規≫ | すでに町内に居住されている人が継続的に安心して暮らせる住宅づくりの一環として、住宅リフォーム等を町内事業者の活用により実施する場合、助成を行います。（中小事業者の活性化を含む） |

#### ＜方針２＞空き家の有効活用

■空き家について、住宅整備や情報提供により有効活用を図ります。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野 | 定住促進空き家活用住宅≪新規≫ | 空き家住宅を借り上げ、定住希望者向けの住宅として整備し、貸し出すことによって定住者を増加させる制度の検討を行います。 |

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野 | 空き家バンク制度の確立<br>≪新規≫ | 町内の空き家において、建物の状況に応じ登録を行い、定住希望者に対して空き家を紹介し、売買や賃貸等も含め、活用してもらえるように情報を発信し定住化を促進します。 |
| 住宅分野 | 老朽化した空き家対策<br>≪新規≫ | 老朽化し危険な町内空き家住宅等の対策を行い、居住環境の整備について検討を行います。 |

### ＜方針３＞新エネルギー導入の支援

■新エネルギー導入の支援に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野 | 住宅用太陽光発電システムの設置補助金制度≪継続≫ | 既に居住されている人の継続的な居住とＣＯ2 を削減する環境に配慮した取り組みの一環として、住宅用太陽光発電システムの設置者に対し助成を行います。 |

## 【テーマ３】住宅取得層のニーズに沿った魅力ある新たな住宅地の形成

### ＜方針１＞定住化促進の受け皿づくり

■駅周辺のまちづくりや町営住宅の建替えに併せて、定住促進のための受け皿として住宅地の形成に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野 | 住宅団地の造成≪新規≫ | 分譲宅地を中心とする住宅地の供給不足を解消し、町内外からの移住・定住者の確保を図るため、町内における宅地分譲開発を推進します。 |

### ＜方針２＞住宅地周辺の適正な住環境形成

■市街地周辺で市街化が進行している地域において適正な住環境形成のあり方を検討します。

### ＜方針３＞適切な民間開発の規制・誘導

■用途地域内の低未利用地や既存集落周辺において、民間事業者等による適切な開発を規制・誘導します。

## 【テーマ４】安心して子どもを育む子育て・教育環境の充実

### ＜方針１＞出産・子育てサポートの充実

■子育て世帯に向けた出産や保育、健康・医療等の経済的なサポートを拡充していきます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 子育て教育分野 | 出産祝い金交付制度≪新規≫ | 出生数が急激に減少しており、今後の少子化に対応するために、３子以上の出産に対し、出産祝い金を交付する制度の検討を行います。 |
| 子育て教育分野 | 子ども医療費助成≪拡充≫ | 現在、小学３年生までの幼児・児童の通院、入院に対して、医療費の自己負担分の助成を行っていますが、子どもにかかる医療費負担の更なる軽減を図るため、義務教育課程（中学生）までの段階的な拡充に向けた見直しを行い、子育て支援の充実を図り定住者の増加を目指します。 |
| 子育て教育分野 | 妊婦健康診査費用助成制度≪拡充≫ | 子育て支援金同様、少子化に対応するために、妊婦健康診査費用の助成を行います。 |
| 子育て教育分野 | 不妊治療への助成≪新規≫ | 安心して子どもを産み育てることができるように、子どもがいない夫婦への助成制度の検討を行います。 |
| 子育て教育分野 | インフルエンザ等各種ワクチン助成≪継続≫ | 子育て支援策の一環としてインフルエンザ予防接種や各種ワクチン接種の充実を図り、安心して暮らせる町を目指します。 |

### ＜方針２＞保育サポートの充実

■母親が安心して働きながら子育てができるよう保育サービスの充実を図ります。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 子育て教育分野 | 保育料の軽減≪拡充≫ | 子育て支援策の１つとして、保育料の軽減に関する措置を検討します。（但し、町立保育所の統廃合及び民営化が前提とします。） |
| 子育て教育分野 | 学童保育の充実≪拡充≫ | 子育てをしながらも安心して働ける環境を確立するために、学童保育のあり方検討委員会を設置し学童保育の充実を図ります。 |

### ＜方針３＞特色ある教育への取り組み

■「確かな学力」、「豊かな人間性」、「健康・体力」を育む特色ある教育の振興を図ります。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 子育て教育分野 | 特色ある教育の実施≪拡充≫ | 生徒・児童の学力や生きる力の向上を図るため、小中一貫教育や特色ある教育に関する施策を盛り込んだ「長洲町教育振興計画」を策定し、各種事業を展開することにより教育の町の実現をめざし、定住化の促進を図ります。 |
| 子育て教育分野 | 効率的な学校運営≪新規≫ | 少子化が進行する中、クラス編成や部活動等に支障が生じないように、効率的な学校運営について、中学校の統廃合等を含めて検討を行います。 |

## 【テーマ５】町の顔としての交通拠点の形成

### ＜方針１＞海の玄関口としてのみなとづくり

■長洲港周辺において施設整備や景観整備などを進め、海の玄関口としてふさわしいみなとづくりに取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 公共交通分野 | 魅力的なみなとづくり（みなとオアシス）≪新規≫ | 海の玄関口である長洲港周辺において、物産店や駐車場、遊歩道の施設、照明施設や看板等の景観に関する整備を行い、町内外の多くの方に親しまれ、明るく、利用しやすいみなとづくりを推進します。 |

### ＜方針２＞交通拠点の相互連携

■海と陸の玄関口の相互連携を図る地域公共交通の連携・充実を図ります。

## 【テーマ６】身近で便利な生活関連施設の充実

### ＜方針１＞長洲駅周辺のまちづくり

■長洲駅周辺の住宅地形成に併せて、商業、医療・福祉、子育て支援等の各施設の誘導を進め、駅周辺のまちづくりに取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 住宅分野<br>【再掲】 | 住宅団地の造成≪新規≫ | 分譲宅地を中心とする住宅地の供給不足を解消し、町内外からの移住・定住者の確保を図るため、町内における宅地分譲開発を推進します。 |

## 【テーマ７】誰もが安心して便利に生活できるサービス・環境の充実

### ＜方針１＞地域公共交通の充実

■きんぎょタクシーの充実を図るとともに、既存公共交通の利便性向上に努めます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 公共交通分野 | 地域公共交通の充実≪拡充≫ | 地域住民の足を確保するために、予約型乗合タクシー（きんぎょタクシー）の本格運行を行い、安心し安全に暮らせる地域づくりを目指します。<br>また、在来線である JR 鹿児島本線の利便性の確保についても要望等を行います。 |

### ＜方針２＞暮らしにおける移動の支援・サービスの提供

■学生や高齢者といった交通弱者等に対して、暮らしにおける移動において肉体的・経済的な負担を軽減するため支援やサービスの提供を図ります。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| その他の生活分野 | 買い物支援サービス事業≪新規≫ | 高齢化が進む中、買い物に困難を覚える高齢者等が増加しており、買い物支援サービス制度を確立し、安心して生活できる地域づくりに取り組みます。 |

### ＜方針３＞通信基盤の整備

■高速・大容量通信が可能な通信基盤整備の早期実現に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| その他の生活分野 | 高速通信環境の充実≪新規≫ | 地域住民からの光回線の整備要望が強く、情報社会においては必要不可欠なものであり、早期の高速通信整備の実現に取り組みます。 |

## 【テーマ８】地域の活力・交流を引き出す場所・機会の充実

### ＜方針１＞新たな雇用の場の創出

■未来を担う若い世代や女性が子育てしながら働くことができる新たな雇用の場の創出に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 雇用分野 | 町内事業所等の新規雇用奨励助成金≪新規≫ | 新規に正社員を雇用した事業主に対して、新規雇用奨励助成制度を検討し、地元雇用の拡大を図ります。 |
| 雇用分野 | 地域雇用力の向上≪新規≫ | 地元企業及び商工会・農協・ハローワーク等との協力により、町内在住の新卒者、求職者等（Uターン者含む）への情報提供（町ホームページも活用）や就職支援ができるような組織を設置し、地域の雇用力を高めることによって定住者の増加を検討します。 |

### ＜方針２＞独身男女の出逢いの場の提供

■定住化・移住化につながる独身男女の出逢いの場の提供に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| その他の生活分野 | 婚活センターの活用≪継続≫ | 仕事と結婚が決定すれば定住・移住化につながっていくため、出会いの場の拠点である婚活センターの運営を継続して取り組んでいきます。 |

## 【テーマ９】長洲で暮らす魅力のＰＲの充実とイメージアップ

### ＜方針１＞まちの魅力のＰＲとイメージアップ

■長洲町に住む人々や進出する企業に向けて、まちの魅力のＰＲやイメージアップに積極的に取り組みます。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 広報宣伝分野 | 定住促進パンフレットの作成≪新規≫ | 「定住」をテーマにした専用パンフレットを作成し、定住促進施策のほか、長洲町で生活する上で必要とされる情報や各種サポート・制度の紹介、長洲町の魅力などを分かりやすく掲載して「長洲町」をＰＲし、移住・定住を検討される人に長洲町への居住イメージアップを図ります。 |
| 広報宣伝分野 | 企業従業員向け定住促進ガイドブック作成≪新規≫ | 長洲町の魅力や長洲町で生活する上で役立つ情報（分譲地、各種制度、医療、買い物、分譲地、行政など）を掲載したガイドブックを作成し、誘致企業従業員に配布し、長洲町を知ってもらうことにより移住定住者を促します。特に、ユニバーサル造船や日立造船、不二ライトメタルといった社宅住まい者への住宅情報や生活環境情報等をＰＲし、移住・定住を促進します。 |
| 広報宣伝分野 | ホームページによる定住促進ＰＲ≪新規≫ | 町ホームページに定住促進専用のページを作成し、各種定住促進施策や住宅、子育て、教育などの生活関連情報等「定住」をテーマに情報を集約して、定住に関する情報提供を強化し、町内外に情報発信します。また、町内の不動産情報や求人情報へのリンクについても環境整備に取り組み、情報量の充実を図っていきます。 |
| 広報宣伝分野 | 長洲町のイメージアップ≪新規≫ | 町ホームページや広報紙などを活用して、財政危機という町のイメージを払しょくしていくため、これまで以上に「長洲町」をＰＲします。特に、財政関連情報や安心・安全に関する情報など、住み替え先の検討や長洲町に住み続ける際に重要視されている情報を積極的に発信し、町のイメージアップを図ります。 |

### ＜方針２＞定住化に関する情報・サービスの提供

■定住希望者に向けてきめ細やかな情報・サービスを提供できる体制を整備します。

| 施策分野 | 事業及び取り組み | 概要 |
|---|---|---|
| 広報宣伝分野 | 組織機構の見直し≪拡充≫ | 町の定住・移住化策を促進していくため役場庁内組織の効率的なあり方を検討します。 |

# 第７章 重点化施策と実現化方策

## ７－１　重点化施策

### （１）出町地区整備構想

#### （ア）整備の位置づけと現状

**【整備の位置づけ】**

・早急な対応が求められる町営住宅の再編に併せた新規住宅地の造成を行うことで、既成市街地の再生（長洲校区のイメージ変革）を図ります。

・長洲町の持続的、継続的なまちづくりの原資として、町有地の有効活用を図ります。（売却益を再投資）。

**【地区の現状】**

・木造平屋建ての老朽化した町営住宅が 10 戸あり、安全面からも早急な解体が望まれています。

・町営住宅解体後の跡地の有効利用が望まれますが、本地の形状・面積だけでは跡地活用度が低く一体的な開発が必要であります。

・本エリア内には、未利用の遊休地が一団地的に存在します。

・既存の市街地の周辺部に位置し、小学校・役場等の公共施設に比較的近い地区です。

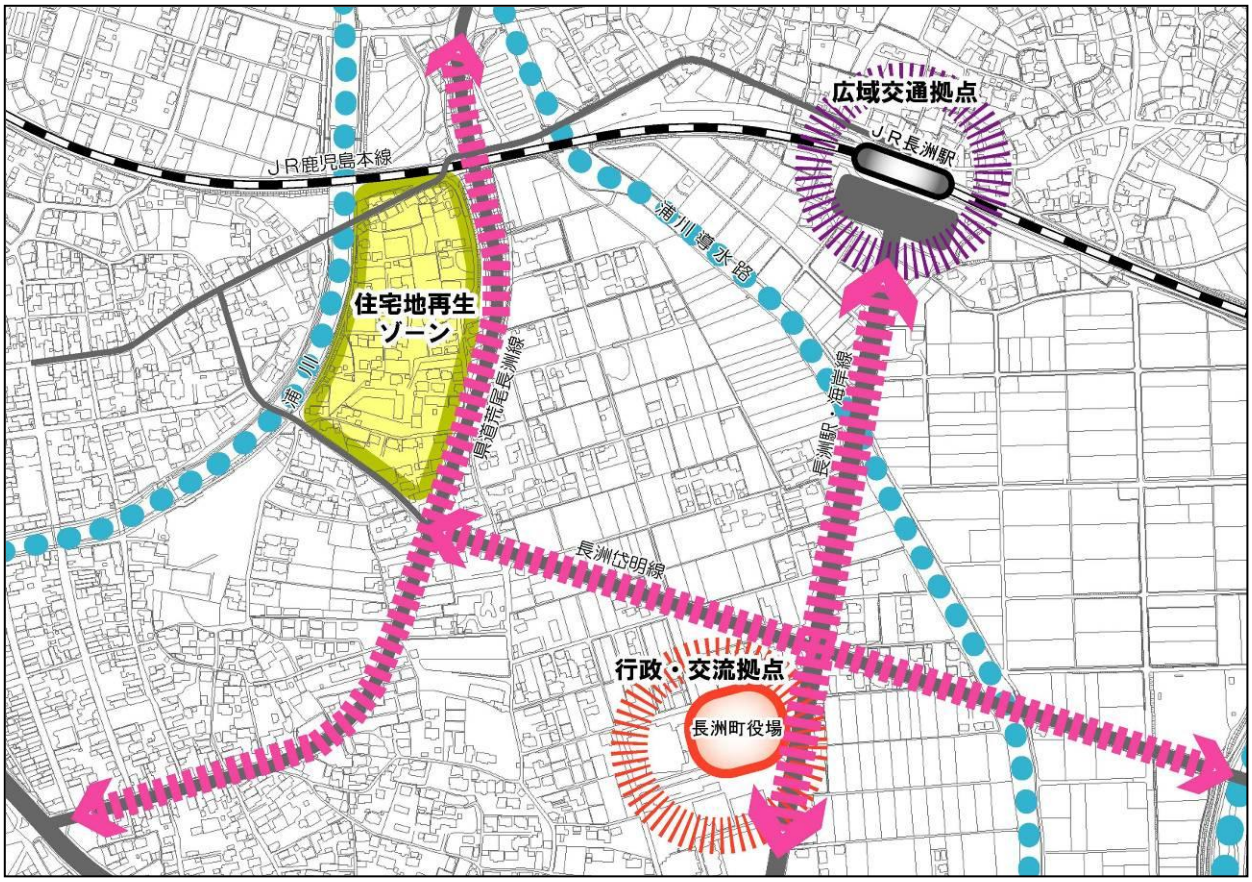
#### （イ）整備の方向性と概要

・早急な対応が求められる町営住宅への対応と、定住化促進の早期段階での効果発現を促すため、短期（３～４年）での整備を目指します。

・老朽化した町営住宅を解体し、跡地と隣接する遊休地を一体的に整備し、新たな定住化住宅のための宅地供給を図ります。

・本エリアの整備手法は、道路等の整備、宅地の集約化や整形化などの利用増進、及び権利関係の整理による宅地分譲のしやすさが一体的に期待できる、土地区画整理事業を検討します。

**（ウ）本整備手法の実施エリア**




**（エ）本整備手法の概要（案）**

| 段階 | 実施項目 | 実施概要 |
|---|---|---|
| 第一段階 | ○地区の現状把握<br>○事業の基本方針を検討 | ・整備エリアの現況測量や地権者調査を行い、計画策定のための地形や高さ、及び権利関係を把握する。<br>・現況測量結果などに基づいて概略の計画図（案）、資金計画等を検討し、事業化の見通しを把握する。<br>・既存町営住宅入居者への対応方針を検討する。 |
| 第二段階 | ○地元関係者への説明（初見）<br>○整備エリアの設定 | ・地権者に対して町の整備方針を説明し、事業参画意向を確認する。<br>・既存町営住宅の入居者に対して、町方針の説明を行う（移転先、移転補償等）。<br>・地権者意向によって、整備エリアの絞り込みを行う。 |
| 第三段階 | ○準備組合設立<br>○業務代行業者探し | ・絞り込んだ整備エリアについて、計画図（案）、資金計画、減歩率等の地元負担を試算する。<br>・試算結果を地元地権者に説明し、事業参画意向を再確認する。<br>・参画者で準備組合を設立する（参画者数が７名未満の場合は個人施行若しくは共同施行となる）。<br>・スムーズな事業運営のため民間活用を模索する（業務代行者への声掛け、選定）。 |

| 段階 | 実施項目 | 実施概要 |
|---|---|---|
| 第四段階 | ○事業計画（案）策定 | ・準備組合（若しくは町）が主体となって、事業計画（案）の作成を行う。<br>・事業計画（案）により町の庁内調整、県協議を行う。<br>・試算結果を地元地権者に説明し、事業参画意向を再確認する。 |
| 第五段階 | ○事業認可申請<br>○事業認可取得 | ・事業計画に基づく事業認可申請書を作成し、認可庁（県）による認可を取得する。 |
| 第六段階 | ○事業開始 | ・仮換地指定。<br>・町営住宅の解体と併せて道路、整地工事等を開始。 |
| 第七段階 | ○保留地の販売<br>○事業完了 | ・保留地造成の完了、保留地販売開始（区画販売）。<br>・町所有地の分譲（売却益は次のステップのための原資に活用していく）。<br>・保留地販売が終了次第、事業完了（換地処分と清算事務）。 |

**（オ）本整備手法による課題**

・町営住宅の再編方針を決定する必要があります。（集約再編か現地建替えか。隣接保育所と併せた複合施設化とするのか、単独整備か　等）

・町営住宅の解体に際しては現入居者の移転等を先行して取り組んでいく必要があります。

・より円滑な事業運営を図る場合、早期に業務代行者を選定する必要があります。

・地元地権者の事業参画が期待できない場合、町の開発行為により町有地の宅地化を図ることが考えられます。

**（カ）整備スケジュール**

**・H24 年度・・・・現地測量、事業化検討、地権者説明、準備会設立**

**・H25 年度・・・・組合設立、事業計画（案）作成、事前協議、事業認可**

**・H26 年度・・・・道路整備、整地工事**

**・H27 年度・・・・区画分譲開始**

## （２）澣の上地区整備構想

### （ア）整備の位置づけと現状

**【整備の位置づけ】**

・公共施設の拠点となり得る駅前地区について、暮らしに必要な機能の誘致・集約と併せた新規住宅地のブランド化により、長洲町の住宅地としての新しいイメージの定着と、来るべき少子高齢社会や低炭素社会に対応したコンパクトなまちづくりを実現し、人口の定住促進を図ります。

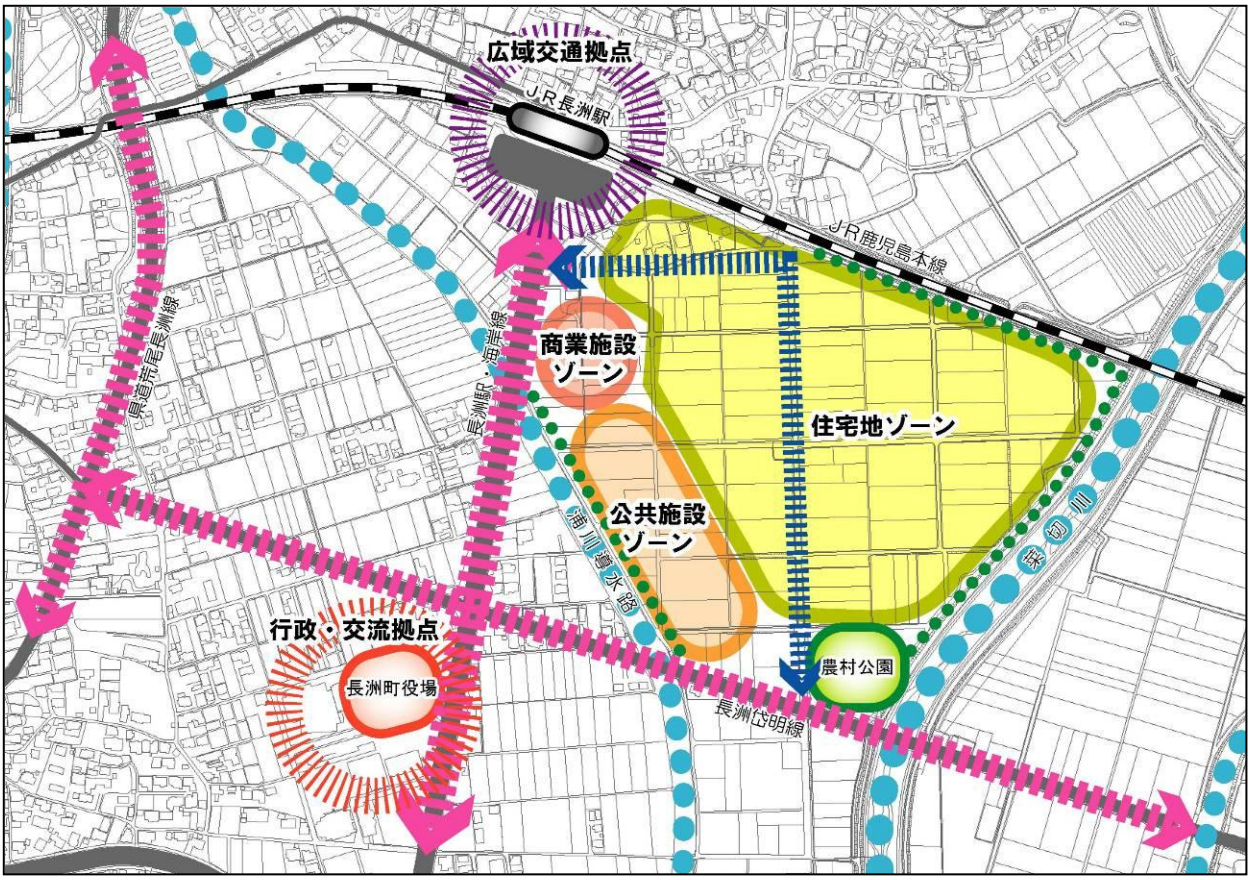
**【地区の現状】**

・公共交通の結節拠点である駅前に立地しており、利便性が期待できるエリアです。
・長洲駅、役場などの公共施設に近い地区です。
・圃場整備により農地として整備利用されており、まとまった用地が広がっています。
・地権者が多数見込まれるが、地権者の意向アンケート調査によれば半数以上がエリア内の開発に前向きな意向が判明しています。

### （イ）整備の方向性と概要

・農地として利用されている本エリアを、新しい長洲町の駅前の顔として整備します。
・整備エリアは公共施設ゾーン、商業施設ゾーン、住宅地ゾーンと３つのゾーンニングからなり、公的賃貸住宅、商業系施設、住宅地の機能を有したものを目指します。
・本エリアの事業主体は、公共ゾーンは町、商業施設ゾーンは民間、住宅ゾーンは地権者を想定しています。
・本エリアの整備手法は、道路等の整備、宅地の集約化や整形化などの利用増進、及び、権利関係の整理による宅地分譲のしやすさが一体的に期待できる、土地区画整理事業を検討します（公共施設ゾーンの事業規模によっては、町による用地買収の可能性も検討します)。

**（ウ）本整備手法の実施エリア**




**（エ）本整備手法の概要（案）**

| 段階 | 実施項目 | 実施概要 |
|---|---|---|
| 第一段階 | ○集約する公共サービス施設を検討<br>○土地利用基本構想の検討 | ・本エリアに集約する公共サービス施設の検討を行う。<br>・集約施設を反映した土地利用基本構想を定める。 |
| 第二段階 | ○地区の現状把握<br>○事業の全体計画を検討 | ・整備エリアの現況測量や地権者調査を行い、計画策定のための地形や高さ、及び権利関係を把握する。<br>・現況測量結果と基本構想などに基づいて全体計画（案）、資金計画等を検討し、事業化の見通しを把握。<br>・同時に、公共団体施行や組合施行の実現性を検討。<br>・検討にあたり庁内調整、県、農政への事前相談開始。<br>・公益施設（上物）の整備手法について検討を行う。 |
| 第三段階 | ○事業の細分化を検討<br>○細分化された区分案から、最優先に事業化するパイロットエリアを選定<br>○段階的エリア整備構想を策定 | ・道路や土地利用の連続性、事業収支バランス、事業認可に必要な条件の具備等を考慮しながら、事業エリアの細分化案を検討する。<br>・細分化されたエリアごとに事業主体を検討する。<br>・細分化エリアの中から段階的推進を実施する上において最もふさわしいパイロットエリアを選出する（駅前の魅力づくり、地権者協力度合い、町の財政体力等）。 |

| 段階 | 実施項目 | 実施概要 |
|---|---|---|
| 第四段階 | ○地元組織に対し、本構想を説明し、意見を求める<br>○事業協力者探し | ・本構想の主旨並びに手法についての具体的説明を行い理解と協力を求める。アンケート等により全地権者の意向を収集し分析する。<br>・公共施設ゾーン、商業施設ゾーン、住宅地ゾーンについて、業務代行者等民間企業への働きかけを開始。<br>・地元組織の立上げ（まちづくり協議会または準備組合）。 |
| 第五段階 | ○地元意向を参考にし、優先整備エリアに反映 | ・諸条件を整理し、優先整備エリアの範囲や土地利用計画等への反映を図る。 |
| 第六段階 | ○優先整備エリアの事業計画（案）を策定 | ・町または地権者（事業者）による事業計画（案）の作成。<br>・事業計画（案）により町の庁内調整、県協議、農政協議を行う。<br>・事業計画（案）を地元地権者に説明し、合意形成を図る（または地権者同意の取得）。 |
| 第七段階 | ○優先整備エリアの事業認可申請<br>○事業認可取得 | ・事業計画に基づく事業認可申請書を作成し、認可庁（県）による認可を取得する。 |
| 第八段階 | ○事業開始<br>○事業終了 | ・事業の開始。<br>・保留地処分、換地処分をもって事業終了。 |
| 第八段階 | ○隣接する次期エリアの事業化に着手 | ・パイロットエリアの推進状況と、事業参画企業の動向を踏まえ、隣接エリア（商業施設ゾーン、住宅地ゾーン等）の事業化に着手する。<br>・最終的には地区全域の整備をめざす。 |

**（オ）本整備手法による課題**

・農業振興地域であることから、農政サイドとの協議調整が不可欠となります。
・具体的に目に見える形でのまちづくりの進捗が地元の合意形成や企業誘致等に影響を与えるため、駅前核施設整備の早期着手が定住化促進の成功の鍵となります。
・公共施設ゾーンにおける公共施設の内容が庁内で認められている必要があります。
・商業ゾーンにおける民間事業者の誘致活動を早い段階から行う必要があります。
・住宅地ゾーンにおける地権者の理解協力の取り付けが必要です。
・地区一帯は全般的に低地であり、造成計画等への考慮が必要です。
・ある段階をもって事業が困難となった場合を想定し、地区全域での道路整備効果が得られるよう、他事業（個別道路事業）との複合事業も検討しておく必要があります。
・エリアによって整備手法を変えた場合（用地買収事業と区画整理事業等）、地権者の将来土地利用意向によっては合意形成を困難にさせる要因となることも考えられます。

**（カ）整備スケジュール**

・H24 年度・・・・事業化検討
・H25 年度・・・・測量、地権者説明
・H26 年度・・・・事業計画（案）作成、関係機関協議、設立準備会
・H27 年度・・・・組合設立、事業認可
・H28～29 年度・・工事開始
・H30 年度・・・・区画分譲開始

＜住宅地ゾーンイメージ＞

＜商業地ゾーンイメージ＞

## （３）一ノ割地区整備構想

### （ア）整備の位置づけと現状

**【整備の位置づけ】**

・駅前に近接し、従来からの個別開発による宅地化が進んでいる本エリアは、将来においても宅地需要が大きいと考えられるため、新規居住者の受け皿地区として期待されます。

・道路等の基盤が未整備であることから、基盤整備により良好な居住環境の形成と住宅適地を増やすことで人口の定住促進を図ります。

**【地区の現状】**

・既存の市街地の周辺部に位置し、小学校・役場等の公共施設に比較的近い地区です。

・非線引き用途地域指定地区であり、個別の宅地開発が可能なエリアです。

・現状農地部分がまだかなりあり、今後宅地化できるエリアです。

・道路、上下水道などの生活基盤整備が十分にできないまま、虫食い的に宅地化が進んでいます。また、これら基盤整備の遅れにより、宅地化が限定的な状態から進んでいません。

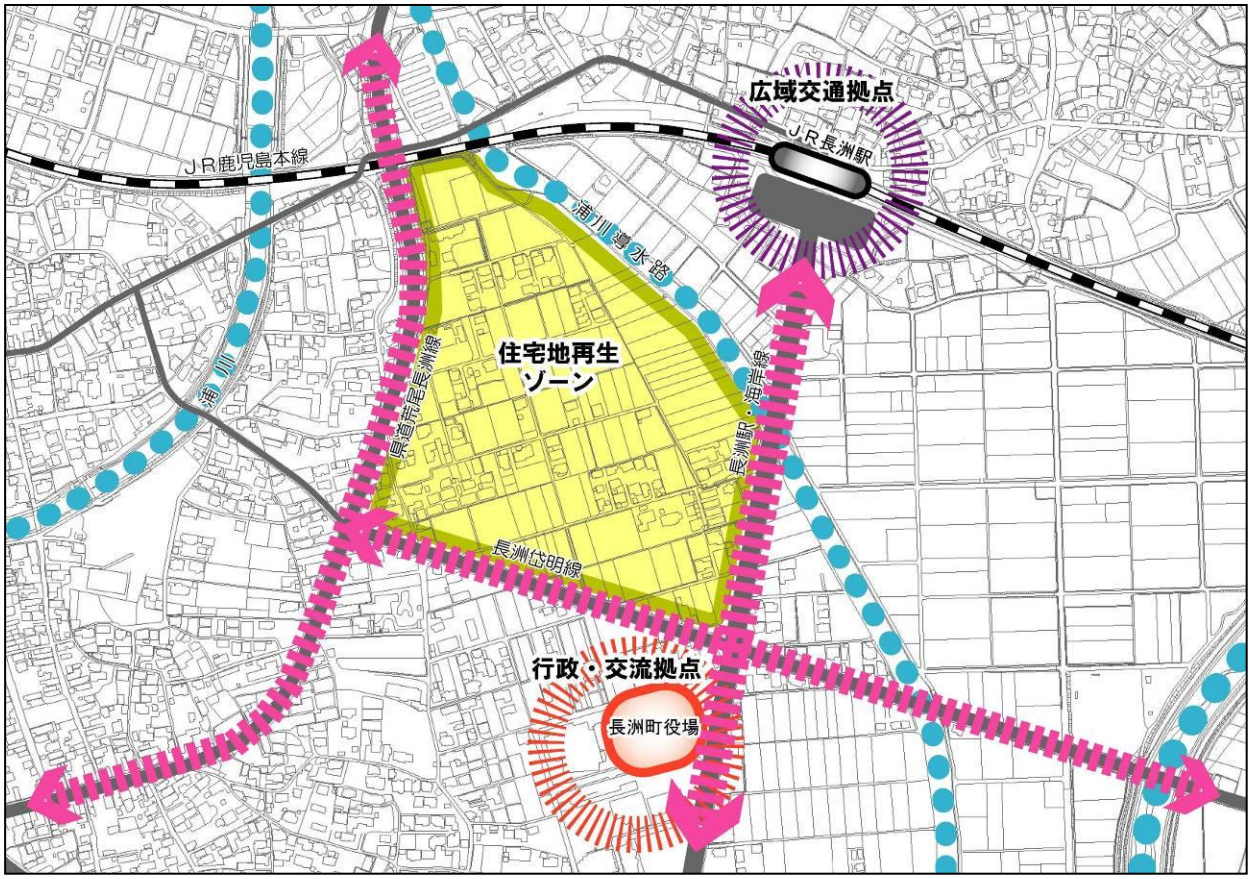
・過去に面的・一体的整備の話が持ち上がった地区であるが、地元機運が高まらないまま現在に至っています。

### （イ）整備の方向性と概要

・生活基盤が十分にできないまま虫食い的に宅地化が進んでいる地域であり、今後、適正な誘導により住宅地としての受け皿の増加を図ります。

・本エリアについては、道路及び上下水道など生活基盤の計画的な整備を図り、エリア内の居住環境の向上を図ります。

**（ウ）本整備手法の実施エリア**




**（エ）本整備手法の概要（案）**

| 段階 | 実施項目 | 実施概要 |
|---|---|---|
| 第一段階 | ○エリア内の整備計画の検討 | ・本エリア内の道路計画、供給処理施設計画、排水計画等を検討する。 |
| 第二段階 | ○地元説明 | ・検討整備案について地元への説明を行い、理解と協力を得る。 |
| 第三段階 | ○年次整備計画の検討<br>○該当事業の予算化 | ・整備計画（案）に基づき、年度ごとの整備スケジュールを検討する。<br>・整備スケジュールに沿って、事業の予算化を図る。 |
| 第四段階 | ○測量の実施<br>○実施設計の実施<br>○事業化 | ・現況測量と実施設計を行う。<br>・必要な用地の確保と工事を進める。 |

**（オ）本整備手法による課題**

・エリア内整備路線の優先順位付けに対する地元の理解と協力が必要です。

**（カ）整備スケジュール**

・H24 年度・・整備計画の検討

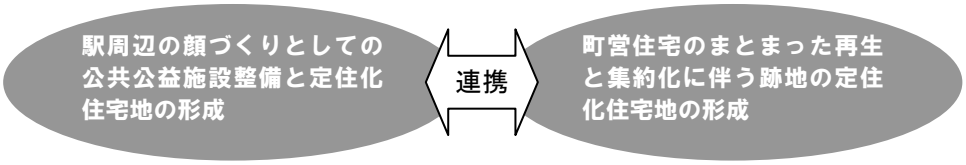
・H25 年度～　道路、上下水道の整備

# 7－2　事業化に向けた実現化方策

前述してきた各重点施策は、まちの顔づくりとなる駅周辺地区における将来構想を実現していく施策となっており、短期の目標や中・長期の目標を含んでいるため、施策ごとに計画推進方策を検討します。

## （1）若年層の移住・定住化にかかる推進方策

若年層の移住や定住化を促進する以下の 2 つの柱を実現していくための推進施策としては、宅地供給手法の選択と運用が大きな鍵を握ります。




### 1）既成市街地内における宅地供給の促進策

駅前の整備対象地区の内、基盤整備が不足している一ノ割地区の場合、区画道路整備を図りながら宅地を供給する、地区計画等の事業手法や開発許可制度の活用を推進します。

（地区計画制度のしくみ）

■地区計画制度の趣旨と構成

・良好な市街地の環境を形成・保全するためには、用途地域や建築基準法で定められているルールだけでは対応できない場合があります。地区計画は、地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく制度です。

・「地区計画の方針」と「地区整備計画」から構成されます。

◆地区計画の方針

まちの目指すべき将来像を定めます。

◆地区整備計画

建物の建て方などの具体的なルールを定めます。

各地区の状況に応じて、以下のメニューから必要な項目を選択して決めていきます。

●道路、公園などの施設
●建物の用途
●建物の規模（建ぺい率、容積率）
●敷地の面積
●道路や隣地境界からの壁面の後退
●建物の高さ
●建物の形態、意匠
●垣または柵の構造
など

■地区計画が定められることでまちの将来像を実現

・地区計画の区域内で建物を建てたり、土地の区画を変更したりする際には、事前に町長に届出をする必要があります。

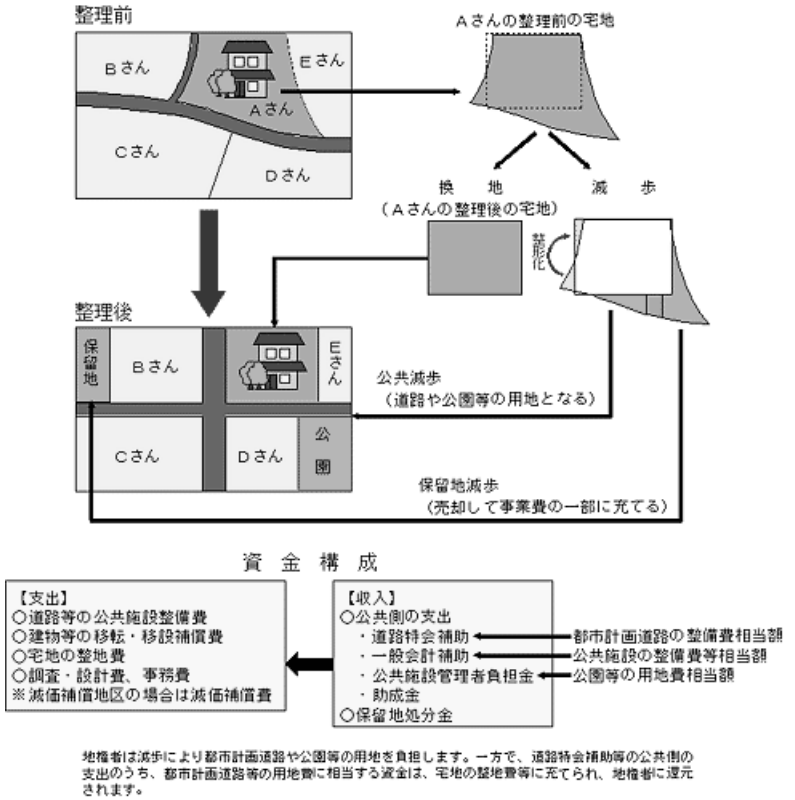
・町は、届出された内容が地区計画に沿っているかどうかを審査し、適合しない場合は設計変更等の勧告を行います。

・これによって地区計画で定められたルールが守られ、建築行為や開発行為が進むにつれて、徐々に地区の将来像に近づいていきます。

## ２）新市街地形成における宅地供給の促進策

（土地区画整理事業のしくみ）

○土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
○公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。
（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）
○事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。
○これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
○地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。




地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路特会補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充てられ、地権者に還元されます。

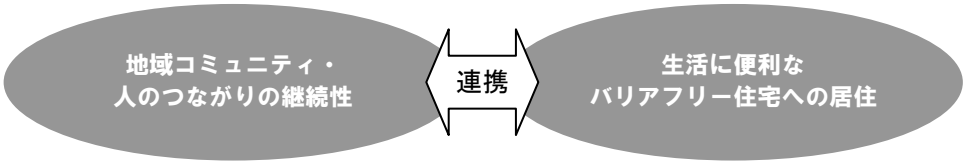
## （２）高齢者の住まいにかかる推進方策の検討

高齢者の住まいについては、今住んでいる住宅に長く住み続けられることが重要な視点です。

それには、今ある地域のコミュニティとのつながりや隣近所の住民とのつきあいを維持することがあげられます。

もちろん、バリアフリーの住みやすい住宅に住むことも家庭内事故を防ぐ視点で重要な視点となります。

このような視点で、主に町営住宅に住む高齢者の住まいを検討していくことになります。




上記の２つの配慮事項を実現していくためには、出町地区に居住する高齢者が移動する範囲として、比較的近距離の移動で人とのつながりを維持できる場において、バリアフリーの住まいを確保することが整備基本方向といえます。

したがって、ＪＲ長洲駅周辺地区において、高齢者向け住宅供給を推進していくことは上記２つの柱を実現していく手法として望ましいものと考えられ、前述してきた駅周辺地区の中でもとりわけ高齢者支援施設の充実が可能な澫の上地区の高齢者向け住宅供給を推進していきます。

## （３）町営住宅の再生推進方策の検討

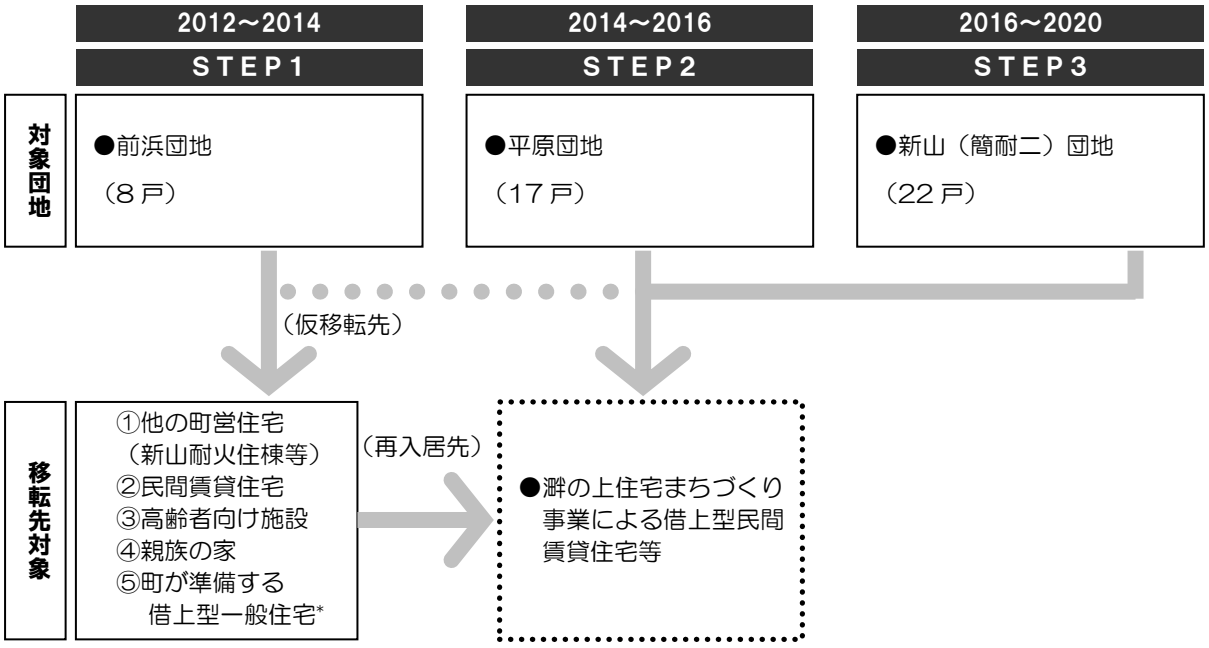
### １）町営住宅の整備にかかる入居者対応

本計画においては、蓄積している老朽化した住宅の用途廃止をしていくために、現在居住している入居者の退去手法が大きな課題となります。

そこで、事業を円滑に進めるために入居者が円滑に転居していけるよう多様な転居先を確保していくことが必要です。

具体的には、他の事業主体が管理する住宅を含め、あらゆる可能性を検討していきます。

（入居者の転出先の検討イメージ）




＊：借上型一般住宅については、町内に位置する空き家を所有者の承諾の元借り上げて、仮移転先として活用するものであるが、公営住宅整備基準外の町単独住宅として主に、出町地区など旧市街地地区において検討する。

なお、空き家情報については、各地域の町内会等において、空き家情報を入手し、所有者と協議の上で、調査後町営住宅として活用可能かどうかを検討し、対応可能な住宅について転居先として活用する。

また、仮移転先にするか、本移転先にするかなどは住宅の老朽条件や所有者との協議契約条件によって判断する。

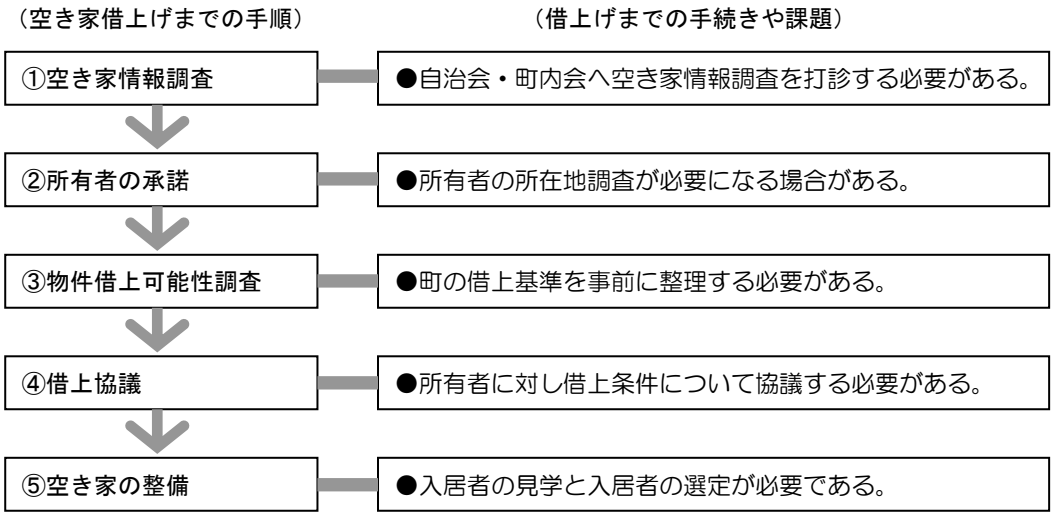
### ２）出町地区等における民間住宅の空き家活用について

町内の既成市街地内には、老朽化や狭あい道路による建替のしにくい住環境となり、空き家が増えてきました。

一方、出町地区では住環境整備に伴い、当該地区に位置する前浜団地の老朽町営住宅の用途廃止が新たな宅地供給の喫緊の課題となってきました。そこで現在入居中の８戸について、仮移転先として、前述してきたあらゆる可能性を検討する必要があります。

仮移転先の一つとして、既成市街地内に位置する使用可能な空き家を一時的に借り上げる手法が考えられます。

しかし、既成市街地内の戸建て空き家を借り上げて、町営住宅の仮移転先として使用するには入居可能になるまで以下のような手続きが必要と考えられます。



### ３）他の主体・施策等との連携による事業推進

町営住宅以外の施策や他の事業主体と連携した住宅の供給・管理については、以下の点に留意しながら、事業を進めていくものとします。

#### ①他事業主体としての民間との連携

本町における町営住宅の集約化などの施策推進にかかる町営住宅等の整備・確保については、他の公的事業主体との連携の他、民間事業者との連携も積極的に図っていきます。

民間事業者との連携では、民間賃貸住宅市場の動向などを充分に考慮しながら、借上型町営住宅などの導入を検討します。

PFI 方式の導入については、大規模な建替事業時における町営住宅建設や建設後の建物の管理など一貫した幅広い導入機会が考えられます。

また、町営住宅等の管理運営についても、指定管理者制度の活用など民間事業者との適切な連携が図れるように進めていきます。

#### ②福祉部局との連携方針

町営住宅の供給にあたっては、新たな法制度を勘案しつつ、民間賃貸住宅と合わせて入居者の高齢化に配慮したシルバーハウジングプロジェクトの導入等についても検討し、導入の際には福祉関係部局と綿密な連携・調整を図り、福祉施策の一環として事業を推進するものとします。

また、用途廃止住宅にかかる町営住宅に居住する高齢者の移転先については、福祉部局との連携により心身の状況把握や転居後のケアなど、適切な措置を講じます。

#### ③地域住宅交付金等の活用

国において、地方公共団体の自主性と創意工夫を活かし、多様な住宅困窮者や子育て世帯の居住の安定の確保、良好な居住環境の整備や公的賃貸住宅ストックの有効活用を図り、魅力と活力にあふれた地域づくりや地域再生を推進するための地域住宅交付金が構築されています。

地域住宅交付金は、公営住宅等の整備や福祉施設との一体的整備、面的な居住環境の整備、民間住宅の耐震改修の推進、住宅相談・住情報の提供の実施など、地域における住宅政策を総合的に推進するための助成制度であるので、活用を含め他の補助制度も勘案した上で計画的な事業実施していく上で有効に活用できます。

（地域住宅計画の概要）

| | |
|---|---|
| 作成主体 | 地方公共団体（単独のほか、共同作成も可能） |
| 作成対象 | 地方公共団体の行政区域を基本とする<br>（ただし、地方公共団体の区域の一部のみを対象とすることも可能） |
| 記載内容 | ①　計画の名称　　⑤　目標を達成するための必要な事業等<br>②　計画の区域　　⑥　計画の評価に関する事項<br>③　計画期間　　⑦　公的賃貸住宅等の整備等に係る特例に関する事項<br>④　計画の目標　　⑧　その他の公的賃貸住宅等の有効活用、処分等に関する事項 |

## （４）民間事業者と連携した住宅供給の検討

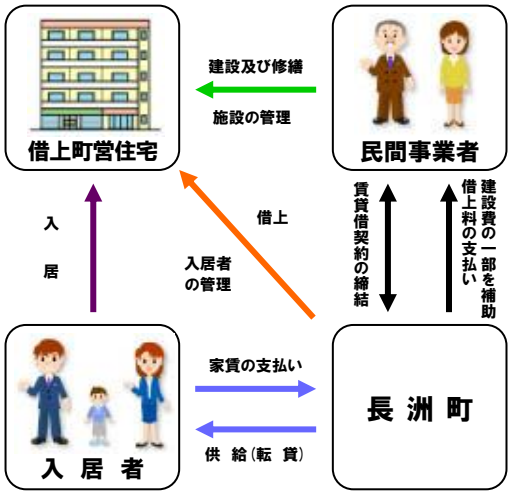
### １）借上型の公的賃貸住宅等の検討

借上型の公的賃貸住宅等による住宅の供給として、次に掲げる住宅の供給方策を検討します。

その一つに、住宅セーフティネット機能の向上を目的として、民間事業者等が建設する一定の基準（公営住宅等整備基準及び（仮称）長洲町借上型町営住宅整備基準等）を満たす共同住宅を長洲町が借り上げて、町営住宅として活用する借上型町営住宅制度の構築が挙げられます。

また、民間活力を導入しながら、特に若年層、子育て層への住宅支援を強化するとともに地域の活性化を図るため、町が独自に定めた基準等に基づき民間事業者等が建設した賃貸住宅を、長洲町が借上げて入居者に転貸する地域活性化住宅による住宅供給が挙げられます。

なお、一般的な借上制度における、町、民間事業者、入居者との構図を右に示します。




### ２）地域優良賃貸住宅の検討

地域優良賃貸住宅制度（特優賃制度）は町による供給制度を条例で定める制度運用と現状運用されている熊本県の住宅供給公社による制度運用を含め、町内での供給を推進していきます。

**（地域優良賃貸住宅制度の概要）**

（対象者）
地域優良賃貸住宅を供給しようとする民間事業者等
（支援内容）
１）対象となる事業　　民間事業者等により実施される地域優良賃貸住宅を供給する事業
２）支援内容
①整備（建設、改良）に対する助成
国は、入居者資格を以下の対象世帯とする地域優良賃貸住宅の整備について、地方公共団体が事業主体に助成する費用（共同施設等整備費の 2／3 等）の概ね 45%を地域住宅交付金により助成を行います。（収入分位 0～80%（但し、高齢者世帯以外の場合、収入分位 0～25%は所得の上昇が見込まれる者））
- 高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯・災害被災者等

②家賃低廉化のための助成
国は、地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯（収入分位 0～40%以下）が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（１世帯当たり４万円／月を上限）の概ね 45%を地域住宅交付金により地方公共団体に対して助成を行います。
- 高齢者世帯・障害者等世帯・小学校卒業前の子どもがいる世帯
- 災害被災者・密集市街地からの立ち退き者等

等

３）支援の利用方法
民間事業者等は供給計画を作成し、都道府県知事等による認定を受ける必要があります。
また、地方公共団体は、地域住宅交付金の交付に係る手続きとして、国が定める基本方針に基づき、地域住宅計画を作成し、当該地域住宅計画を国土交通大臣に提出した上で、交付金の交付の申請を行う必要があります。

資料：まちなか再生ポータルサイト（地域優良賃貸住宅制度）国土交通省住宅局

### ３）ＰＦＩ事業

公営住宅建設事業において、町営住宅として維持していく民間活力導入方式としてＰＦＩ事業があります。

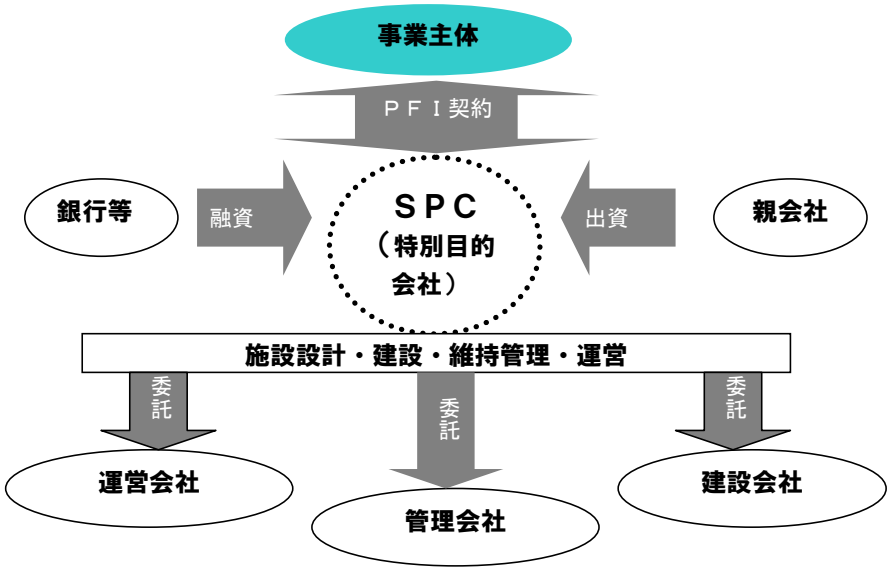
ＰＦＩ事業は、以下のような特徴があり、規模の大きな事業や将来的に管理運営費が大きくなる事業に適合する事業として注目されています。

また、同時に複数の事業（例えば、新たな土地での住宅建設と従前敷地の処分及び住宅供給）を同一事業者に委託することが可能になります。したがって、委託事業者はそのメリットを活かしたコスト還元が可能となり、町は新たな事務手続きなく、事業が進行するため事業期間の節約につながります。

| | |
|---|---|
| ＰＦＩ事業<br>（買取：ＢＴＯ）<br>（借上：ＢＯＴ） | 公共が業務要求水準等で必要な性能を示し、民間が施設設計から維持管理まで包括的に実施。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、コストの縮減を図るとともに、事業費の平準化も可能であり、公共が直接実施するよりも効率的かつ効果的な公共サービスの提供が可能。 |
| ＰＦＩ事業<br>（買取：ＢＴ） | 公共が業務要求水準等で必要な性能を示し、民間が設計と施工を一括して実施し、維持管理は従来型（指定管理含む）で実施。 |
| 従 来 型<br>（町直接建設） | 設計、施工、維持管理と分割し、公共の設定した仕様に基づき各業務を実施。（各業務単位での落札率がコストの目安） |

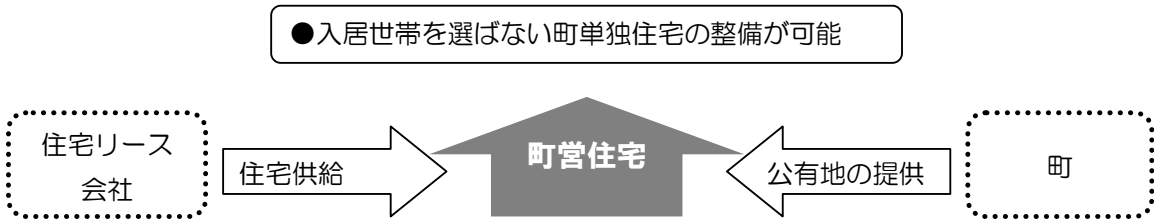
一般的なＰＦＩ事業の枠組みでは、以下のようなＳＰＣ（特別目的会社）を設立して事業を執行します。なお、ＢＴで行う場合はＳＰＣの代わりに契約事業者となり、管理会社、運営会社は指定管理会社への別途発注になります。

（ＰＦＩ事業ＢＴＯ・ＢＯＴの構図）



### ４）リース方式による住宅借上方式

民間賃貸住宅を町有地に建設して、20 年間のリース方式による貸与を受けます。町は公営住宅法の住宅ではないため、入居者の選定では低所得者以外の選定が可能で自由度を確保でき、リース終了後は町の所有物になる方式です。




町営住宅を緊急に建てる場合は、仮設住宅として建てていたものの仕様グレードを向上させて、耐久性のある住宅としています。工期はプレハブメーカーの住宅であるため、3 ヶ月～6 ヶ月で収まります。

家賃設定は、借上期間 20 年で従来の公営住宅建設費を割賦捻出する程度となります。

建設費としての初期投資は発生しませんが、町有地は必要です。

## （５）町営住宅等建設事業の基本的考え方

町営住宅の建設事業については、事業費を抑制できる手法としては、以下のようなものが考えられます。

本計画への評価については澣の上地区の共同住宅の供給を想定して評価すると、地域優良賃貸住宅（特優賃）建設借上方式が有力といえます。なお、町営住宅事業を推進する場合は、宅地の処分を考慮して、ＰＦＩ事業が有力となります。

（有力手法の選択）

○施設整備面での公的な誘導がある程度可能（併設施設の複合化に対応しやすい）
○駅前の顔として、長期ストックとして整備ができる
○コスト面では個人資産であるので、町が関与しなくても良い
○建設から管理まで町の関与が少ない中、公的資金運用での制約を確保できる

（町営住宅の供給方式）

| 区分 | 特徴（発注方式） | メリット | デメリット | 本計画への評価 |
|---|---|---|---|---|
| 町直接建設 | 従来通り、設計者、工事業者へ入札方式で委託契約 | ・工種が細分化でき、地元事業者への貢献となる | ・事務手続きが多く、事業期間が長くなる | 土地を所有または借地して進める必要がある。（保留地活用が可能） |
| ＰＦＩ方式による建設 | 企画コンペ型 | ・交付金事業<br>・買取の場合は起債が可能<br>・複数の事業を同時に委託可能<br>・工期を短縮できる | ・要求水準書の作成時に時間を要する<br>・企業コンペの評価体制が必要 | 土地を所有または借地して進める必要がある。（保留地活用が可能） |
| 民間による地域優良賃貸住宅建設借上方式 | 企画コンペ型 | ・民間所有地を活用<br>・併設施設の整備がしやすい | ・経営者が少ない | 土地所有者への事業誘導が必要。 |
| 民間資金のリース方式による建設 | 企画コンペ型 | ・工期を短縮できる | ・町有地が必要<br>・20 年後の管理住宅として残る | 土地を所有または借地して進める必要がある。（保留地活用が可能） |
| 既設民間賃貸住宅借上方式 | 民間独自による | ・民間住宅を戸別借上可能で、借上期間の自由度がある | ・公営住宅整備基準に適合しない場合がある | 民間事業者の誘導が必要。 |

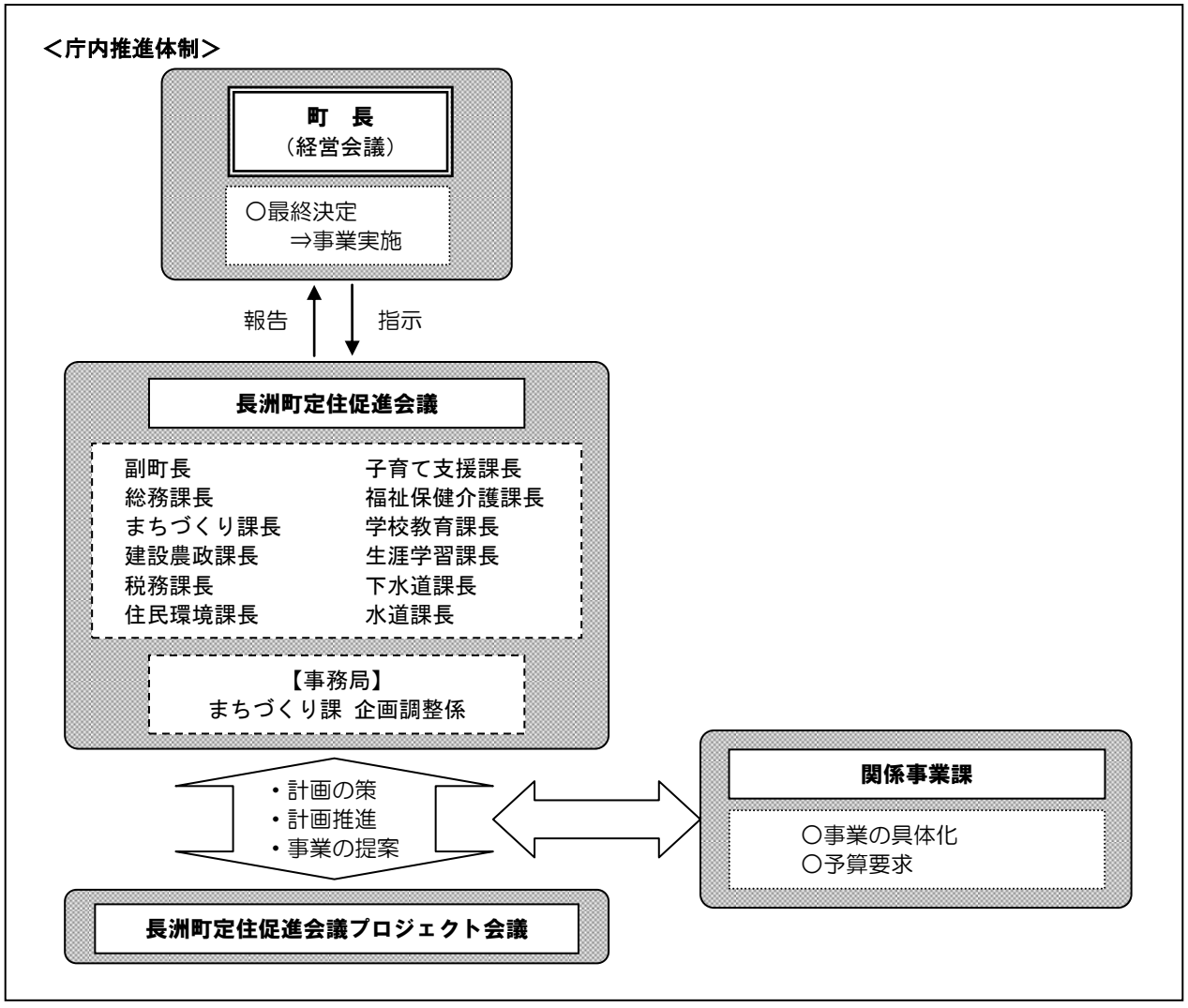
# 第８章 計画推進のために

## ８－１　取り組み方針と推進体制

本計画は、「“住みたい”“住み続けたい”暮らしができるまち」を目指して、住まいづくりの基本方針をもとに定住促進に関する方向性を定めたものです。複数にわたる分野の施策推進については、関係各課との連携を図り、全庁的に取り組んでいく必要があります。そのために、厳しい財政状況や少子高齢化の進行など社会情勢の変化を踏まえながら、事業実施に伴う調整や毎年度の計画実施状況の把握・検討など各関係課と連携して取り組んでいきます。

また、定住促進に向けては、庁内各関係課の連携を図るとともに、地域住民や既存団体等との連携・協力体制を構築しながら取り組んでいくことが不可欠となります。そのために、地域住民等の計画に対する意見・要望の聴取や、事業実施に向けての理解・協力を得ながら計画を推進していきます。

＜推進体制のイメージ図＞



# 参　考　資　料

参考１　長洲町住まいづくり基本計画策定作業経過

参考２　長洲町住まいづくり基本計画策定体制

参考３　不動産事業者ヒアリング調査

参考４　町内事業所従業員アンケート調査

参考５　子育て世代へのヒアリング調査

参考６　地権者アンケート調査

# 参考１　長洲町住まいづくり基本計画策定作業経過

| 年　月　日 | 作業・会議等 | 実　施　内　容 |
|---|---|---|
| 平成 23 年 9 月 6 日 | 第１回 定住促進会議 | ・住まいづくり基本計画の策定について 他 |
| 9 月 6 日 | 第１回 プロジェクト会議 | |
| 9 月 28 日 | 子育て世代へのヒアリング調査 | ・長洲町に住んで不便なこと<br>・長洲町に住んでよかったこと<br>・長洲町にどんなことがあればいいか 他 |
| 9 月 29 日<br>～30 日 | 不動産事業者ヒアリング調査 | ・不動産物件の動向について<br>・不動産市場の特性について<br>・今後の住宅地開発の動向について<br>・その他 |
| 10 月 14 日<br>～28 日 | 町内事業所従業員<br>アンケート調査 | ・現在の住まいについて<br>・現在の住まいの住み心地について<br>・日常の行動と場所について<br>・今後約 10 年間の住み方・暮らし方について |
| 10 月 26 日 | 第２回 プロジェクト会議 | ・定住化に関する町の現状と課題<br>・定住促進策の検討<br>・定住促進エリア等の検討 |
| 12 月 9 日 | 第３回 プロジェクト会議 | ・住まいづくり基本計画(案)について<br>・定住促進に関する事業について |
| 12 月 13, 16, 20, 22 日 | 子育て世代へのヒアリング調査 | ・長洲町に住んで不便なこと<br>・長洲町に住んでよかったこと<br>・長洲町にどんなことがあればいいか 他 |
| 12 月 15 日<br>～28 日 | 地権者アンケート調査 | ・現在所有の農地について<br>・今後の農地の利用方法について<br>・長洲駅周辺のまちづくりについて |
| 平成 24 年 2 月 2 日 | 第４回 プロジェクト会議 | ・住まいづくり基本計画(案)について<br>・定住促進に関する事業について |
| 2 月 3 日 | 第２回 定住促進会議 | |
| 3 月 2 日 | 第５回 プロジェクト会議 | ・住まいづくり基本計画(案)について<br>・平成 24 年度以降の定住促進に関する事業について |
| 3 月 5 日 | 第３回 定住促進会議 | |

# 参考２　長洲町住まいづくり基本計画策定体制

## （１）長洲町定住促進会議名簿

| 所　属 | 氏　名 | 所　属 | 氏　名 |
|---|---|---|---|
| 副町長 | 大　山　真理子 | 子育て支援課長 | 宮　原　　浩 |
| 総務課長 | 津　﨑　英　二 | 福祉保健介護課長 | 田　頭　清　人 |
| まちづくり課長 | 山　隈　　司 | 学校教育課長 | 馬　場　美　彦 |
| 建設農政課長 | 中　島　哲　雄 | 生涯学習課長 | 長　田　　修 |
| 税務課長 | 馬　場　昌　敏 | 下水道課長 | 野　村　信　一 |
| 住民環境課長 | 田　畑　道　尋 | 水道課長 | 竹　本　　茂 |

## （２）長洲町定住促進会議プロジェクト会議 メンバー

| 所　　属 | | 役　　職 | 氏　　名 |
|---|---|---|---|
| 総務課 | 財務係長 | 係長 | 城　戸　主　税 |
| まちづくり課 | 商工水産観光係 | 主幹 | 吉　田　泰　滋 |
| 建設農政課 | 農業委員会 | 課長補佐 | 中　村　敏　郎 |
| 建設農政課 | 建設計画係 | 主幹 | 森　山　繁　生 |
| 建設農政課 | 維持管理係 | 係長 | 長　戸　光　博 |
| 建設農政課 | 農業振興係 | 係長 | 山　中　信　明 |
| 福祉保健介護課 | 介護保険係 | 課長補佐 | 谷　口　誠　子 |
| 子育て支援課 | 子育て支援係 | 課長補佐 | 藤　井　　司 |
| 住民環境課 | 環境対策推進係 | 係長 | 山　本　　晃 |
| 税務課 | 課税係 | 係長 | 平　　靖　弘 |
| 学校教育課 | 学校教育係 | 係長 | 山　本　明　子 |
| 生涯学習課 | 社会教育文化係 | 係長 | 松　林　智　之 |
| 水道課 | 経営監理係 | 課長補佐 | 上　田　敏　廣 |
| 下水道課 | 工務係 | 課長補佐 | 城　戸　　力 |

## （３）事務局

| 所　　属 | |
|---|---|
| まちづくり課 | 企画調整係 |

## （４）長洲町定住促進会議設置要綱

平成２３年９月１日
長洲町訓令第１２号

（設置）
第１条　急速な少子高齢化や流出に起因する人口減少によるまちの活力低下を抑制し、活力ある長洲町を創るために移住・定住促進に関する施策を調査及び研究し、その実現を図るため、長洲町定住促進会議（以下「促進会議」という。）を設置する。

（所掌事務）
第２条　促進会議は、次の事項を協議し「長洲町行政経営会議」に報告する。
（１）長洲町住まいづくり基本計画の策定及び変更に関すること。
（２）定住促進施策の調査及び研究及び事業の実施に関すること。
（３）その他定住促進に必要な事項に関すること。

（組織）
第３条　促進会議の委員は、別表１に掲げる職にある者をもって組織し、会長及び副会長を置く。
２　会長は、促進会議を総括する。
３　会長は、副町長をもって充てる。
４　副会長は、委員の互選及び会長が指名する。

（会議）
第４条　促進会議は、会長が招集し、その議長となる。
２　会長に事故があるときは、副会長が職務を代行する。
３　促進会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
４　会長が必要と認めるときは、促進会議に関係者の出席を求めることができる。

（プロジェクト会議）
第５条　促進会議にプロジェクト会議を置き、プロジェクト会議のメンバーは、会長が指名し、１５名以内で組織する。
２　プロジェクト会議は、促進会議において審議する事項について調査、検討及び調整を行う。
３　プロジェクト会議は、必要に応じて会長が開催する。
４　会長が必要と認めるときは、プロジェクト会議に関係者の出席を求めることができる。

（事務局）
第６条　促進会議及びプロジェクト会議の事務局は、まちづくり課に置く。

（その他）
第７条　この要綱に定めるもののほか、促進会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附　則
この要綱は、平成２３年９月１日から施行する。

**別表１（第３条関係）**

| 所　　属 |
|---|
| 副町長 |
| 総務課長 |
| まちづくり課長 |
| 建設農政課長 |
| 税務課長 |
| 住民環境課長 |
| 子育て支援課長 |
| 福祉保健介護課長 |
| 学校教育課長 |
| 生涯学習課長 |
| 下水道課長 |
| 水道課長 |

# 参考３　不動産事業者ヒアリング調査

**不動産事業者ヒアリング　A社（荒尾市内）**

| 質問項目 | | 回答 |
|---|---|---|
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | ・長洲駅周辺：ユーザー価格で 7 万円/坪まで（動くのは 6 万円/坪、土地購入の限度額は 500 万円まで）。<br>・土地、建物合わせて 2,000 万円位が上限。 |
| | 借家市場 | |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・周辺の平均所得は 300 万円程度。共働きが必要（日立造船や公務員は水準高い）。<br>・そのため、パート時の子育て援助その他の便宜上、奥さんの実家の近くで土地を探す傾向が強い。<br>・所得が 300 万円台でローン借入額は 1,800 万円が目安。ローン査定厳しい。<br>・最近は自己資金を入れない世帯が多い。自己資金を入れない場合、借入は総額 2,000～2,500 万円までが限度。<br>・JA、労働金庫がローン通りやすい。<br>・２世帯住宅の需要は無い（土地が広く限られた敷地での建築を必要としないため）。<br>・長洲町には望まれる物件が無いため、ユーザーからの引き合いはあるものの定住促進につながらない。<br>・最近の若者は物件にしても街並みにしても見た目重視。初期費用抑えた中古物件よりも単価上乗せされたリフォーム物件の方が人気が高い。 |
| | 荒尾市の緑が丘住宅地の開発について | ・荒尾市緑が丘住宅：12 万円/坪（表向きは 15 万円/坪）、土地の総額としては 700 万円程度が動く価格帯。 |
| | 空き家について | ・空き家を借り上げきれいに改修等した上で町営住宅として貸し出してはどうか。町外の人間をとりあえず長洲町に引き込む手段として試験的に活用する。住民税の減免等のソフト支援とセットでも良い。長洲の町を知ってもらった上で、駅前整備された住宅地を終の住居として購入してもらう。 |
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について(予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等) | ・駅前地区は地盤が悪い。杭打ち代等に 100 万円以上の余分な経費が必要であり住宅地購入時のデメリットとなる。これらに町の助成等を入れていくべき。かつただ単に助成するのではなく、安全・安心というイメージを打ち出すのであればその戦略に一貫した形での助成戦略が必要。<br>・インフラ整備、価格帯、生活利便施設、学童等子育て支援政策が必要。<br>・町の情報戦略不足（企業等の掲示版等を活用し施策やイメージのアピールが必要）。町外の人は長洲町が何をやっているか知らない。<br>・医療や子育て等、安心・安全の町を積極的にアピールするとともに時代に即した支援策を行っていくこと。<br>・例えば子育て世代の取り込みについていえば、直面している世代よりも下の世代に早期から訴え取り込んでいく必要がある。直面世代は既に自分で調べていろいろ知っている。<br>・４年先の土地利用では遅い。その時には消費税導入の反動で需要が食いつぶされてしまっている。<br>・定住促進には教育が一番重要であり効果的。そのためには教育水準の向上と教育の特色を出していくことが必要（心の強い子、生きる術、環境適応力等）。<br>・長洲町は日立造船等の優良企業を多く抱えている。これらの企業を活かす施策を考える必要がある。<br>・玉名市の住宅取得補助金（100 万円）等は効果が大きい。 |
| | 太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について | ・需要層の所得が総じて低いため、環境不動産のハードルは高い。助成等の支援策も考えられるが、単発の補助金等では効果がない。町のまちづくりイメージとの相乗効果が図られるような支援策戦略が求められる。 |

| 不動産事業者ヒアリング　B社（荒尾市内） | | |
|---|---|---|
| 質問項目 | | 回答 |
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | ・荒尾市内平均：8～10 万円/坪。<br>・大牟田市内：11～12 万円/坪。<br>・長洲中学校周辺：6～7 万円/坪、60 坪位、建売で 1,500～1,700 万円位。 |
| | 借家市場 | |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・長洲町を選択される方は実家が近いという理由も多い。<br>・大牟田に実家があり勤め先も大牟田であるのに、「土地・税金が安い」、「下水道が整備されている」という理由で荒尾市内を選んだ方もいた。<br>・固定資産税の安さは魅力（大牟田 1.7%、荒尾 1.5%、長洲 1.4%） |
| | 荒尾市の緑が丘住宅地の開発について | ・ピーク時は 14～15 万円/坪で売れた。ただし今は支払いできなくてバンザイする世帯も多いと聞く。<br>※光の森地区（積水ハウス）は博多への通勤者が多いが快速電車が止まらなくなったため高速バスに流れている。 |
| | 空き家について | ・昔ながらのまちなかの売り地は敬遠される。新参者同士が好まれる。 |
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について(予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等) | ・共稼ぎが多いため（給与水準 300 万円前後でローンは 1,800 万円が限度)、保育・学童の充実が必要<br>・長洲町内に銀行がないためローンの振り込みに荒尾市の熊本ファミリー銀行まで来なくてはいけないという話も聞く。ATM 等の充実が必要。<br>・中規模スーパー、病院の立地があれば定住者が増えるのではないか。<br>・長洲港沿いの道路が開通すれば、長洲町の利便性も向上するのではないか。<br>・南関町でも子育て支援を行っているが、今はどこも政策が似たり寄ったり。長洲町独自の政策を周囲にアピールする必要がある。<br>・みやま市では新築時に上下水道の材料を提供される施策があり、効果があると感じる。<br>・長洲町内には需要に応える物件自体がないことが一番の問題。 |
| | 太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について | |

| 不動産事業者ヒアリング　C社（荒尾市内） | | |
|---|---|---|
| 質問項目 | | 回答 |
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | ・一番人気は東屋形 2 丁目：8～10 円万/坪（2 年前は 10～12 万円/坪）。<br>・駅前周辺：6～7 万円前後。 |
| | 借家市場 | ・5～6 万円/月（3 LDK） |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・３０歳前後の問い合わせが主。<br>・平均所得は 350 万円前後（300 万円ないとローン組めない）。<br>・７割は共稼ぎ世帯。<br>・土地で 500 万円、土地建物で 2,000 万円（売れ筋は土地 60 坪・建坪 35 坪 4LDK の建売で 1,650 万円）。<br>・荒尾市は近隣と比べても歴史的に物価が安いので人気。<br>・長洲町は物件がないため土地が動かない。 |
| | 荒尾市の緑が丘住宅地の開発について | |
| | 空き家について | |
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について（予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等） | ・長洲町には魅力はあると感じている。<br>・保育園の充実。学校の近くは需要あり。駅近、学校、病院がキーワードではないか。<br>・同年代が集まるまちが引き合い強い。<br>・商業施設等の利便性向上が必要。<br>・長洲町はイメージがぱっとしない。４０年前からあまり変わっておらず発展性を感じられないイメージがある。 |
| | 太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について | |

| 不動産事業者ヒアリング　D社（荒尾市内） | | |
|---|---|---|
| 質問項目 | | 回答 |
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | |
| | 借家市場 | |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・荒尾市は博多を向いている（テレビアンテナの向き、熊本日々新聞購読者少ない等）<br>・東北震災以降は海に近い長洲は敬遠されるユーザーもいる。安全・安心をアピールしていくことが重要（地盤、暴力団等）。 |
| | 荒尾市の緑が丘住宅地の開発について | ・購入層の絞込みを行った。荒尾市は暴力団関係者が多い地域だが、購入審査の際に排除した。 |
| | 空き家について | |
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について(予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等) | ・長洲小中学校区が人気高い。六栄校区はいらないと言われる。教育がキーワード。<br>・日立造船は給与水準が高く優良顧客。職住近接、子育て等、住環境を充実させて取り込むことが効果が高い。<br>・教育水準の指標のひとつは塾の立地。<br>・あらおシティモールは人口 7 万人が商圏判断の目安。長洲町への誘致は難しい。<br>・定住促進政策は予算がなくなったら終わりというものが多い。一時的には人は呼び込めるが政策が終われば出て行き、終の棲家は町外でというパターンになる。<br>・助成よりも、ここに住みたいと思わせるまちづくりが必要。<br>・長洲は固定資産税が安いイメージ。価格が魅力。 |
| | 太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について | |

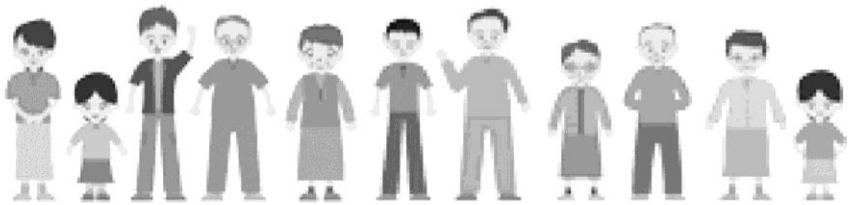
| 不動産事業者ヒアリング　E社（長洲町内） | | |
|---|---|---|
| 質問項目 | | 回答 |
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | ・旧長洲町：7～7.5 万円/坪。<br>・上記を外れると：4～5 万円/坪。<br>・70～80 坪規模の引き合いが多い。<br>・地目が農地でも宅地と同様の価格帯になる。 |
| | 借家市場 | ・２DK で 5 万円/月、新しくないと需要ない。<br>・アパート借家は増えている。ただし仮住まいとしての需要。住宅購入の際は他都市へ転出してしまう。<br>・１軒家の借地は需要多い。5 万円位の引き合いは多い。 |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・長洲が地元という方が多い。 |
| | 荒尾市の緑が丘住宅地の開発について | |
| | 空き家について | |
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について(予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等) | ・日立造船の社宅入居者が住み替えをされる場合、子供の学校区内で探す傾向が強い。<br>・先ず長洲町内で探す人も多い。物件がないため荒尾市を選ぶケースも少なくない。<br>・旧長洲町は間口が狭くて形状が悪いため、１軒だけ空いても売れない。数件をまとめないと商品にならない。そのため、空地や空き家が目立っても動かない。<br>・しまむら周辺で道路が広ければ需要があると思われる。<br>・長洲町に不足しているものは、病院、書店。<br>・助成金の不公平感がないような配慮が必要（町外からの転入者に限らず新築全般に助成を行う等)。<br>・地主が土地を売らない。 |
| | 太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について | |

| 不動産事業者ヒアリング　Ｆ社（長洲町内） | | |
|---|---|---|
| 質問項目 | | 回答 |
| 不動産物件の動向について | 持ち家市場 | ・役場通り（一の割地区）が一番人気：評価安いが 8 万円/坪程度、農地は 4.5 万円/坪で購入＋2.5～3 万円/坪造成費=トータル 8 万円/坪で販売となる。<br>・旧長洲町（商業）：6 万円/坪で売れない。その割に固定資産税が高い。<br>・需要が多い土地の規模は 70～80 坪。土地建物合わせて Max2,000 万円まで。日立造船社員や公務員は 2,500～3,000 万円超となる。<br>・六栄地区は不人気。売りたくても希望価格で売れない。 |
| | 借家市場 | ・賃貸、アパート需要多い。<br>・日立造船関連はほぼ満室。大東建託等は旧長洲に新規アパート建築の意向強い（2LDK で 5.2 万円）。<br>・5 万円/月まで（長洲は慣例として管理費をとらない）。<br>・戸建アパート物件の問い合わせは 2～3 件/年。ただし一度入ったらなかなか出ない傾向あり。 |
| 不動産市場の特性について | 居住地選択の傾向 | ・日立造船関係者は先ず六栄小学校区で物件を探す傾向がある。物件が無いから荒尾市で探すケースが多い。<br>・駅前がブランド的には上位になってきている。<br>・日立造船の独身寮は入居期間が 10 年間。60 名/年の出入りがある。 |
| | 荒尾市の緑が丘住宅地の開発について | ・緑ヶ丘住宅は公務員や医者が多い。 |
| | 空き家について | ・地主から空き家活用の依頼は少ない。そのまま持っている。 |
| 今後の住宅地開発の動向について | 長洲駅前開発について（予想される需要、開発にあたり求められる町の施策等） | ・長洲町民は舌が肥えているため料理屋が続かない。味付けが濃い。荒尾市と長洲町が県内で医療費高い。<br>・長洲町の不足施設は本屋、レンタルビデオ屋。<br>・町内にあるセブンイレブンは２件とも熊本県内のトップ１０に入っている。<br>・若者が求める住宅地像は見た目にきれいである等。タマホームやエスケーホームが強い。<br>・ため池の周辺は敬遠される（宮野台団地）。<br>・長洲町は荒尾市と比べて暴力団事務所が無い。荒尾は多い。若い親に安心・安全をアピールすべきでは。<br>・一の割地区は道路が通せれば需要の掘り起こしが可能となる。<br>・メディカルビルに対する需要はあるかもしれない。長洲には内科と歯科しかない。<br>・固定資産税の安さは魅力。<br>・教育のまちをアピールする。塾や学校教育。 |
| | 太陽光、自然環境など、いわゆる環境不動産の評価について | ・玉名市の 100 万円の助成は大きなメリットと感じる。 |

## 参考４　町名事業所従業員アンケート調査

# 【町内事業所従業員アンケート調査】

## あなたの声をお聞かせください



### アンケート調査のお願い

日頃より町政へのご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

本町の総人口は、昭和 60 年の 18,000 人台をピークに減少に転じ、その後 17,000 人台後半の横ばいで推移してきましたが、平成 15 年を境に減少傾向にあります。

本調査（アンケート調査票）は、本町の活性化を図るためには、人口減少に歯止めをかけることが不可欠と考え、特に若い世代から本町を定住の地として選んでもらえるよう、町内に社宅のある町内事業所に勤務されているみなさまに、住宅・住環境に対する評価や将来の住み替えに対する意向などをお伺いし、**定住促進を総合的に推進するための計画を策定するために行うものです。**

調査結果はすべて統計数字としてあつかい、他の目的には一切使用いたしませんので、みなさまにご迷惑をおかけすることはありません。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力をお願いします。

### 記入にあたってのお願い

・回答は、あてはまる番号を○印で囲むか、ことばや数字を記入してください。
　○印の数は設問毎に＜　＞内の指示に従ってください。

・ご記入いただいたアンケート調査票は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて、**平成２３年１０月２７日（金）**までに各事業所総務課へご持参ください。

・このアンケートに関して、ご質問などがございましたら、下記連絡先までお問合せください。

**＜連絡先＞**

〒869-0198 熊本県玉名郡長洲町大字長洲 2766 番地
長洲町役場まちづくり課　　企画調整係
TEL：0968-78-3239／FAX：0968-78-1092

## 1　現在のお住まいについてお伺いします。

問１　あなたが現在のお住まいを選んだ理由はなんですか。

| | |
|---|---|
| １．住居費が安い | ７．住宅が新しい |
| ２．勤務先が近い | ８．住宅設備がよい |
| ３．会社の管理ということで安心 | ９．団地共用施設が整っている |
| ４．住宅が広い | 10．緑が豊かである |
| ５．買い物・通学などに便利 | 11．親や親戚、知人が近くにいる |
| ６．建物などがよく管理されてきれい | 12．その他（　　） |

問２　お住まいの種類は、次のどれですか。

| | |
|---|---|
| １．戸建て持家 | ５．民間賃貸住宅(戸建・長屋建) |
| ２．分譲マンション | ６．町営住宅・雇用促進住宅 |
| ３．社宅・寮 | ７．実家（親の家） |
| ４．民間賃貸住宅(アパート、賃貸マンション) | ８．その他（　　） |

問３　あなたのお住まいの規模(延べ床面積)はどれくらいですか。

| | |
|---|---|
| １．　30 ㎡未満(9 坪未満) | ４．70～100 ㎡未満(21.3～30.4 坪未満) |
| ２．30～50 ㎡未満(9～15.2 坪未満) | ５．100～120 ㎡未満(30.4～36.4 坪未満) |
| ３．50～70 ㎡未満(15.2～21.3 坪未満) | ６．120 ㎡以上(36.4 坪以上) |

問４　お住まいの位置している地区又は市は次のどれですか。

| | |
|---|---|
| １．長洲地区 | ５．荒尾市 |
| ２．清里地区 | ６．玉名市 |
| ３．六栄地区 | ７．大牟田市 |
| ４．腹赤地区 | ８．その他（　　） |

問５　お住まいから勤務先までのおもな交通手段は次のどれですか。

| | |
|---|---|
| １．徒歩 | ５．電車 |
| ２．自転車 | ６．バス |
| ３．バイク | ７．その他(　　) |
| ４．自動車 | |

問６　お住まいから勤務先までの通勤時間は次のどれですか。

| | |
|---|---|
| １．15 分未満 | ４．45 分～１時間未満 |
| ２．15～30 分未満 | ５．１時間～１時間 30 分未満 |
| ３．30 分～45 分未満 | ６．１時間 30 分～ |

## 2　現在の住まいの住み心地についてお伺いします。

問７　現在の住まいについての満足度について、次の各項目の満足、やや満足、やや不満、不満に○印をつけてお答えください。＜１つに○印＞

| 項　目 | 満足 | やや満足 | やや不満 | 不満 |
|---|---|---|---|---|
| 1. 住宅の広さ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2. 間取り・部屋数 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 3. 収納の広さ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 4. 台所の広さ、設備 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5. 浴室・洗面・トイレの広さ、設備 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 6. 構造や設備などの高齢者・障がい者への対応 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 7. 健康への対応（アレルギー対策など） | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 8. 遮音性（上階や隣戸の物音） | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 9. 断熱性（お住まいにおける夏冬の寒暖差） | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 10. 室内の湿気の状態（結露やカビの発生等） | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 11. 住まいの住み心地の総合評価 | 1 | 2 | 3 | 4 |

問８　現在の住宅の周辺環境について、次の各項目の満足、やや満足、やや不満、不満に○印をつけてお答えください。＜１つに○印＞

| 項　目 | 満足 | やや満足 | やや不満 | 不満 |
|---|---|---|---|---|
| 1.　日常の買い物の便利さ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2.　病院・診療所への通院の便利さ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 3.　駅やバス停への近さ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 4.　子どもの遊び場となるような公園 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5.　日常生活圏の静けさ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 6.　街路樹などの緑の豊かさ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 7.　保育所・幼稚園への通いやすさ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 8.　小中学校への通いやすさ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 9.　住宅周辺における交通量の少なさ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 10.　住宅周辺における歩道の整備状況 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 11.　住宅周辺における防犯上の不安のなさ | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 12. 住宅の周辺環境の総合評価 | 1 | 2 | 3 | 4 |

## 3　日常の行動と場所についてお伺いします。

問９　あなたのご家族は、次のような日常行動をおもにどこで行いますか。［　　］の中の所在地番号を各日常行動の場所欄に記入してください。　＜１つ記入＞

所在地

| | |
|---|---|
| １．長洲町 | ５．福岡市 |
| ２．熊本市 | ６．大牟田市 |
| ３．荒尾市 | ７．久留米市 |
| ４．玉名市 | ８．その他(　　) |

| 日常行動 | 場　所　欄 |
|---|---|
| １．食料品、日用品などの買い物をする | |
| ２．婦人服などの買い物をする | |
| ３．パソコンなどの買い物をする | |
| ４．病院・診療所に行く | |
| ５．外食をする | |
| ６．知り合いと酒を飲み、カラオケを歌う | |
| ７．映画を見たり音楽会を聞きに行く | |

## 4　今後約 10 年間の住み方・暮らし方についてお伺いします。

問 10　あなたは、今後の住み方をどう考えていますか。　＜１つに○印＞

１．このまま現在の住宅に住み続けたい　　→次は問 12 から答えてください
２．できれば現在住んでいる同一市町内の別の場所に住み替えたい　｝問 11-１～問 11-５に
３．できれば現在の市町以外の場所に住み替えたい　｝お答えください
４．その他（　　）→次は問 12 から答えてください

**以下の問 11-１～問 11-５は、問 10 の質問で「２」「３」と回答された方のみ答えてください。**

問 11-１　あなたが別の場所に住み替えたい理由は、何ですか。　＜３つまで○印＞

| | |
|---|---|
| １．住居費が高いから | ７．街の雰囲気が悪いから |
| ２．勤務地が遠いから | ８．防犯や治安の面で不安だから |
| ２．交通の便が悪いから | ９．趣味や娯楽を身近なところで楽しめないから |
| ３．買い物に不便だから | 10．親や子ども、親戚の住んでいる家が遠いから |
| ４．病院に通うのに不便だから | 11．この土地に愛着を感じないから |
| ５．子育ての環境が悪いから | 12．その他(　　) |

問 11-２　あなたが別の場所に住み替えるときは、どんな時期になるとお考えですか。

＜２つまで○印＞

| | |
|---|---|
| １．結婚するとき | ７．資金調達ができたとき |
| ２．子どもが生まれたとき | ８．良い物件が見つかったとき |
| ３．子どもが２人、３人に増えたとき | ９．定年退職を迎えたとき |
| ４．子どもが幼稚園・保育園に入園するとき | 10．退去条件に合致したとき |
| ５．子どもが小学校に入学するとき | 11．その他（　　） |
| ６．子どもが中学校に入学するとき | |

問 11-３　あなたが別の場所に住み替えるときは、どんな住まいを探しますか。 ＜１つに○印＞

| | |
|---|---|
| １．新築一戸建を購入する | ６．民間一戸建を借りる |
| ２．新築分譲マンションを購入する | ７．民間賃貸アパートを借りる |
| ３．中古一戸建を購入する | ８．老人ホームに入居する |
| ４．中古分譲マンションを購入する | ９．親の住宅を相続し居住する |
| ５．町営住宅を借りる | 10．その他（　　） |

問 11-４　あなたが別の場所に住み替えるときは、どの地域で探しますか。 ＜２つまで○印＞

| | |
|---|---|
| １．同一市町内 | ９．熊本県内他市町（　　市町村） |
| ２．長洲町の駅や町役場、商店街に近い中心市街地 | 10．大牟田市 |
| ３．長洲町の自然環境が豊かな田園地帯 | 11．久留米市 |
| ４．長洲町の郊外の住宅団地 | 12．福岡市 |
| ５．長洲町の海沿いの市街地 | 13．福岡県内（　　市町村） |
| ６．熊本市 | 14．その他（　　） |
| ７．荒尾市 | |
| ８．玉名市 | |

問 11-５　あなたが別の場所に住み替えるときは、どんな点を重視しますか。 ＜３つまで○印＞

| | |
|---|---|
| １．手頃な価格で適切な住宅があること | ８．子育てしやすい環境であること |
| ２．自家用車を使わず、歩いて暮らせること | ９．緑や空気など自然環境が良いこと |
| ３．通勤・通学が便利なこと | 10．公共交通機関が充実していること |
| ４．日常の買い物に便利なこと | 11．まちなみが美しく景観が良いこと |
| ５．診療所や病院などに近いこと | 12．親や親戚、知人などが近くにいること |
| ６．文化・レクリエーション施設等に近いこと | 13．その他（　　） |
| ７．教育環境がよいこと | |

## 5　あなた（世帯主）とご家族についてお伺いします。

問 12　あなたの性別をお答えください。

| | |
|---|---|
| 1．男性 | 2．女性 |

問 13　あなたは結婚していますか。

| | |
|---|---|
| 1．既婚 | 2．未婚 |

問 14　あなたの年齢をお答えください。

| | |
|---|---|
| 1．19 歳以下 | 4．30～34 歳 |
| 2．20～24 歳 | 5．35～39 歳 |
| 3．25～29 歳 | 6．40 歳以上 |

問 15　あなたが現在一緒に住んでいるご家族の構成（あなたを含む）はどれですか。

| | |
|---|---|
| 1．単身（1 人） | 2．夫婦のみ（2 人） |
| 3．夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は 6 歳未満） | |
| 4．夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は 6 歳以上 18 歳未満） | |
| 5．夫婦と子ども（一番小さい子どもの年齢は 18 歳以上） | |
| 6．夫婦と親（2 世代） | 7．親と夫婦と親（3 世代） |
| 8．その他（　　） | |

問 16　現在のお住まいはいつ頃から住んでおられますか。

| | |
|---|---|
| 1．昭和 45 年以前 | 4．平成 3～12 年 |
| 2．昭和 46～55 年 | 5．平成 13～17 年 |
| 3．昭和 56～平成 2 年 | 6．平成 18 年以降 |

問 17　あなたの出身地（生まれ育った場所）はどこですか。

| | |
|---|---|
| 1．長洲町 | 6．佐賀県 |
| 2．荒尾市 | 7．長崎県 |
| 3．玉名市 | 8．上記以外の九州（　　県） |
| 4．上記以外の熊本県内（　　市町村　） | 9．九州以外（　　都道府県） |
| 5．福岡県 | |

## ６　長洲町の住宅政策に対するご意見、ご要望などご自由にお書きください

以上でアンケートは終わりです。

ご記入いただいたアンケート調査票は、お手数ですが、同封の返信用封筒に入れて、１０月２７日（木）までに事業所総務課等へ提出してください。

## ＜長洲町の住宅政策に対する自由意見＞

| No. | 自　由　回　答 |
|---|---|
| 9 | 早期に光ファイバーの整備する様、要望してほしい。周辺の地域に比べて遅れている。 |
| 10 | 長洲町に光回線を導入したほうが良いと思う。また、有明沿岸道路を早く長洲町まで開通してほしい。 |
| 21 | 街灯が少ないので、増やしてほしい。道路の舗装状態が悪い。日用品が買える店が少ない、また、営業時間が短い。 |
| 26 | 子育てに対する環境がもっと充実すれば長洲町に引っ越したいです。 |
| 27 | きんぎょタクシーなど福祉面の改善が実施されており、今後も住みやすい町づくりをお願いしたい。 |
| 38 | インターネットの環境を良くして欲しい。主要道路の歩道整備を早急にお願いしたい。 |
| 39 | 六栄地区のインターネット環境が悪すぎるので早急な整備をして下さい。１０年以上まったく変わっていません。 |
| 47 | 腹赤地区に住んでいますが交通量の多さとその運転マナーにあきれています。子供の通学路にもなっていますがトラックの多さと、100km/h 以上のスピードで走る車を毎日のように見ます。行政として道路を計画する事や、警察による取締り等全くなく、通学路という認識が町にあるのかさえ疑ってしまいます。人の受け入れに関してもまず考えられないように感じます。年寄り連中の独壇場に区の方向性がなっていますし、何の意見を述べる場さえない感じです。例えば消防団等の勧誘も異常なくらい自宅まで押し掛けてきますが、他から長洲へと考えている人にはこれも大きなマイナスだと思います。この手の話しは定着しています。 |
| 64 | 長洲町は他所より税金たかそう。 |
| 70 | まず借金をかえしましょう。道が悪い。 |
| 71 | 長洲は税金が高いので出て行きたい。変なものばかりつくるので税金を高くしなければならないのでは？例、金魚の里。 |
| 87 | 大きな病院が無いのはちょっと不安ですね。 |
| 106 | 道路沿いの草刈りを定期的にして欲しい。徒歩通勤時に車が来て危険。夏は虫が大量発生する。ナフコ前の通りの道路整備をして欲しい。 |
| 108 | 夜人が歩いていると危険な場所が多いので街灯を増やしてほしい。自転車や歩行者が安全に通行できるよう歩道の整備をしてほしい。 |
| 124 | 社宅で満足です。 |
| 130 | 玉名に住んでいるので長洲町の事はどうでもいい。 |
| 137 | 税金を払うのが多い（地方税）。 |
| 140 | 大型商業施設などができる事で、確実に人口は増えると思う。光の森を見習うといい！！ |
| 150 | 全てにおいて不便。住みたくない。 |
| 158 | 都市化が進んでいない。 |
| 171 | 新築マンションが無いので欲しい。 |
| 198 | 特に無し。長洲に魅力もない。 |
| 201 | 賃貸住宅に関して、都心と比べ賃貸料がかなり安いことは認めるが、設備面でかなり遅れているので、結局は交通・通信インフラ面、住居地域の魅力、建物そのものの魅力（住んでみたいと思える設備 etc…)を考慮すると、もっと安くて都心部の住居とバランスするレベルと思います。（もしくは住居設備のレベルを賃料そのままで上げる） |
| 202 | 水道代が高すぎだと思います（下水道）。区費も高すぎます。もっと庶民の住みやすい町づくりをお願い致します。 |
| 204 | ある程度の交通量の場所には街灯を設置して欲しい。 |
| 215 | 公園がほしい。BG 高すぎる。もっと低価格なスポーツの大会のできるような競技場があればうれしい。 |
| 220 | 町営住宅の条件が厳しすぎる。休日、祝日の役場の自動ドアだけは開けてほしい。 |
| 222 | 密集地の家は作らないでほしい。 |
| 229 | 若年層を引きつける場所、施設がない。（本屋、レンタルビデオ屋など　※大きい施設で）１００円ショップがない。何を買おうとしても品が揃わない。 |
| 236 | 住民税を安くして。 |
| 240 | バスなどの交通が少ない。商店が少ない。長洲港をもっと良く開放して釣り船などを多くしてくれたら良い。 |
| 294 | 住宅を増やしたり住みよい町にしても企業を呼ばない限り人口は減少していくのでは |
| 299 | １、六栄から腹赤間、腹赤小学校前の道路を広くしてほしい。危険である。　２、六栄と清源寺間の農道を早く広くしてほしい |
| 315 | 若者が住みつく環境の整備が必要では？町営住宅の新設等、ショッピングモール関係の誘致も含めて。 |

| No. | 自 由 回 答 |
|---|---|
| 318 | 町財政健全化。住環境の向上とアピール。 |
| 320 | 産業（仕事）があれば住む人は増えるはずなので、大規模な雇用の創出がまず重要。 |
| 341 | 長洲町で買い物をするにしても少ない（店）。どこの町でも道の駅など、食料品を買ってそこで昼食をとる所がない。金魚と鯉の郷を道の駅にして、町外から客を来る様にしたらもっと活性化できるのではないか。また財政面でも長洲町は悪く税金も高いイメージもあり、荒尾、玉名に出ていく人もいるのではないか。たしかに土地は安いが住み易さでは玉名、荒尾市がいいのではないか？ |
| 364 | 交通状況が悪く、通勤時に危険を感じることが多い。具体的な地点を挙げると<br>・日立造船の清源寮からなナフコを経由し清源寺の交差点へと続く道<br>→朝夕の通勤時、自動車と自転車通勤者で道が混雑する。道路両側に歩道がなく、路面も悪く、しかも街灯がない。結果として車を避けるため道路を逆走（右側通行）する自転車が後を絶たない。また清源寮近くのクリーニング店からナフコへの道に出る際、横断歩道と信号機がないため、衝突事故スレスレで横断しなければならない。<br>・梅田交差点<br>→暗く、知人が自転車走行中に側溝に落下、１０針以上縫うケガを負った。など他にも危ない場所がある。一度、朝夕の通勤時間に自転車で走ってみては？車はともかく自転車を全く考慮していない道路整備を改めてほしい。車優先は時代遅れである。 |
| 365 | 長洲町は平野なので高潮、津波時に逃げ場がありません。有明会館、清源寮、大石館などを避難場所として指定し、避難訓練などを実施して、もしものときに備えておくべきではないかと思います。 |
| 374 | まず商業施設の充実化。 |
| 375 | 下水道が整備されている点では高く評価できる。 |
| 378 | 外国人に対するサービスが不十分である。窓口に英語の出来る職員を配置希望。また、ゴミ出しルールについても、英語のルールブック、ゴミ出しカレンダーを作成してください。このような点にも気を配ってこそ、より住みやすい町づくりが出来るのではないかと思います。 |
| 379 | せめて本屋さんがあれば少しは住みたいと思う人が増えると思います。 |
| 404 | 駅は近くにあり便利だが、家族で食事する所がない。買い物する所が少なすぎる。 |
| 408 | 他の地区にはない、びっくりするようなパンチのきいた住宅があればいいなと思いました。 |
| 416 | 長洲町は縁もあり、環境は良いが、高校が遠い、病院が遠い（大きな病院）、上記に通うための「足」が少ない、長洲駅に特急が止まらない（新玉名駅まで遠い）。<br>以上の理由から、個人的には住もうと思わない。 |
| 422 | ショッピングモールがない。飲み屋街がない。 |
| 445 | 住民税等をもう少し安くしてほしい |
| 446 | もっと町全体にお店が増えればいいと思います。 |
| 497 | 家族で行くところがない。道路の横に店がない。 |
| 499 | 住宅政策というより、全国的に知られてしまった「赤字財政」によって、長洲町そのもののイメージが良くないから、住みたくないという意見をよく聞きます。町はこのことと切り離して触れないつもりだろうけど、そこが改善できないとこんなアンケート無意味ですよ。まぁ、こんな意見を出したところで、町がなにか対策とるとは思えないから更にがっかりするんだけどね…。<br>アンケートをとった結果、今後どうするっていうのをちゃんと出してもらわないと住民として納得できないよ。 |
| 502 | 町内に魅力的な賃貸物件は少ない。南荒尾とか玉名とか少し離れた所に行かないと、そういう物件はあまり無いし、買い物等も不便。<br>魅力的な物件を作りたくなるようオーナーが投資をしやすくなるような施設が必要だと思う。（税制優遇とか、ある条件を満たす物件を新しく作る際には、省エネ等の付加価値部分に対して補助が出るとか…）同じ値段でなら多少の付加価値がないと、また、同等の物件なら多少安い値段でないと、あえて長洲町に住むメリットがうすいと思う。 |
| 503 | 周りを見ると、小学校５年生までに町外に転居する人が多いです。町主催の子ども会行事が多すぎるとのこと。今はそんな時代ではないと思います。 |
| 511 | 役場の時間延長か土日交代勤務。 |
| 547 | マンション等を増やす。 |
| 606 | 長洲町に眼科、耳鼻科などがあるといいです。 |
| 655 | 町からの補助をもっとよくしてほしい。 |
| 660 | スポーツがしやすい町にするべき。 |
| 698 | 町民税が高い。何もない。 |
| 700 | 町民税が高い。何もないため長洲町を出て買い物をする。 |
| 701 | 町民税が高すぎる。保育園代が高すぎる。 |
| 705 | インターネットに光回線を導入してもらいたい。 |
| 708 | 特になし。このままで良いと思います。 |

| No. | 自 由 回 答 |
|---|---|
| 744 | 福祉（子育て、老後）が充実していれば他よりも住みやすいと思う。日常に必要な店づくりができていれば、大きなモールとかは不要かも。それよりも荒尾や玉名へのバスや、駅へ行くバスを使いやすくした方が良い。高校を選ぶ時には荒尾（福岡）方面か玉名（熊本）方面かを選ぶことになるので、どちらへも中間になる長洲は、そこへ行くアクセスが便利になれば、条件は悪くないと思う。 |
| 746 | 昨年まで長洲町に住んでいて、子供が小学校入学を期に住宅を購入し、現在にいたります。住宅政策とは違いますが、長洲には本屋も大きなショッピングモール等もなく日常の買い物なら現状で良いのですが、休日ともなれば荒尾や大牟田、玉名へ出かけることになってしまうと思います。しかし子供に対する（医療費や予防接種等）お金は他のとこと比べると長洲は充実しています。(特に子供関係は充実しているので)施設（上記のような）を整えると自然と人は増えるのではないでしょうか。 |
| 774 | 長洲駅周辺が買い物等便利であれば良いと思うのですが。商店街と駅と離れすぎていると思います。 |
| 775 | 交通の利便性が悪い。(荒尾市の長洲寄りの地域は長洲駅を利用するが、公共交通機関があまり無い。)<br>日常のこまごまとした買い物は出来るが、大型書店等の店舗が無いため、町外に出なければならない。 |
| 778 | 日常生活が不便だと思います。住宅（アパート）も大牟田と比較しても１万円程度しか違わない為、あまりメリットも感じない。町の外側に分譲地を作り、周辺市にアクセスしやすくすれば良いと思います。 |
| 790 | 新山の団地の周辺における駐車場の管理ができていない為、緊急車両が通行できないと思う。夜の時間帯に実際に見られたりしていますか？あれじゃ通れませんよ。他にも巡回されて確認し、本当に住みやすいかどうかをあなた方ご自身でお確かめ下さい。 |
| 823 | 下水道の整備。 |
| 855 | 荒尾市で市営住宅、家賃７万（年収に応じて）に住んでいますが、町営で５万以下なら考えてもよい。 |
| 871 | 夜道で街灯が無く暗い所、暗い路地等があります。街灯の調査を行い、暗い場所に設置して欲しい。出来れば電球の交換が少ない省エネ、ソーラータイプを希望します。 |
| 882 | ・現在、通勤を自転車で行っているが、車道・歩道の整備状況が悪い場所が多く感じる。また夜になると、街灯が少ないので危険と感じる場所も多い。<br>・長洲町には、大きな商業施設（ショッピングモール）や、映画館、ボーリング場等の子供と一緒に楽しめる施設も無い為、休日はほぼ町外に出ている。(お金も)<br>・衰退感が漂っていた大牟田市が、湾岸道路の開通や大型商業施設の投入でにわかに活気付いた様に感じるが、それに比例して長洲町が衰退していきそうな予感がする。 |
| 885 | 長洲フェリーより熊本（天水）方面への道路の中央分離帯の雑草を取り除いて下さい！ |
| 891 | ・歩道に於いて雑草がのび過ぎて通行の邪魔であり、見た目も悪い。こまめに草刈を御願いしたい。<br>・外灯が少ない。また球切れが多く有るので交換してもらいたい。 |
| 892 | 子育て対策などの事業が少ないと思う。もう少し子育てに対する事を考えて欲しい。子供の数に対して小・中学校の数が多い気がする。地区によって新築が立っていない地区があり、新築住宅に対して助成や政策をはっきりしてもらいたい。 |
| 894 | ロッキー周辺に賃貸アパートがもう少しできると、女性社員の社宅として利用できるのでありがたい。もう少し長洲町内にお店（スーパーや飲食店、居酒屋、コンビニ等）が増えたら良いと思う。場所によっては儲かると思う。 |
| 906 | 社員寮に入っている人達にも関係することなのか、詳しく知りたい。 |
| 922 | 補助金制度があるといいのではないか？総合デパートの誘致（501 号沿いに)。公共施設の整備。 |
| 925 | 街灯が少ないので、夜は不安。 |
| 944 | 子供医療費を充実して欲しい。財政破綻をなんとかしてほしい。 |
| 947 | 長洲町は定住の地としての選択肢どころか、一時的に住む土地としても、近隣の市に負けている。まずはインターネットのＦＴＴＨ（光ファイバー）網整備に自治体として尽力すべき。 |
| 952 | 公共交通機関や道路の整備を実施して頂きたい。(街灯・歩道など) |
| 955 | 町の構想がはっきり見えないので、施策が中途半端。 |
| 965 | 保育園の整備や民営化は今後どうなるのか早期に答えを出して欲しい。 |
| 973 | ショッピングセンターがあれば人も増えると思う。(お店が少ない) |
| 982 | アンケート結果は必ず公表する事。 |
| 990 | 1.宮崎川(?)沿いの道路幅が広かったり狭かったりで危険。(交通量が多く橋の所でもり上がっている)<br>2.歩道の整備と街灯の設置。(通学路と自転車の通行が多い所)<br>3.長洲町のメイン通り（30m道路、役場前等）の舗装が悪くイメージが良くない。<br>4.地方税が長洲は高いのでは？ |
| 1011 | 案内表示を多く作って欲しい。 |
| 1025 | 自然をうまく利用した町づくり。 |
| 1027 | 上沖洲に住んでいますが、名石浜へのトラックが頻繁に家の前を通ります。トラック等はＢ＆Ｇ方面を通らなければならないのに、規則を守られていない。家の前の道路に雨水がたまって、車が通るたびに自車に汚水がかかり、石も飛んで来ます。道路の舗装を水がたまらないようにして欲しい。町道の草が多いので、草刈をもっとして欲しい。草の中に多数のゴミ等が入っていて、見た目も悪い。 |

| No. | 自 由 回 答 |
|---|---|
| 1030 | アウトレットモールを建設して欲しい。 |
| 1048 | 住宅の近くの外灯が少ない。道路の整備が悪い（農道)。 |
| 1051 | 歩道整備が悪い。カーブミラーの見にくい物が多い。 |
| 1056 | 通学路の街灯が不足して暗くて不安です。 |
| 1073 | 沖洲～わしのす線の歩道整備を希望いたします。 |
| 1144 | 地方税が高すぎです。 |
| 1145 | 眼科や耳鼻科の病院が無いのであれば助かる。 |
| 1146 | 1.新幹線開通で長洲駅特急利用が不便になった。<br>2.総合病院がない。（荒尾・玉名となる）不便である。 |
| 1147 | ・長洲駅駐車場の無料化にした方が駅利用者が増えるのでは。<br>・歩道・車道への雑草・樹木の枝、除草・剪定が管理されていない。（金魚と鯉の郷入口の歩道、役場から平原へ抜ける道路）<br>・ゴミ減量の為、家庭用ゴミ処理桟の補助を復活してほしい。 |
| 1148 | 住みやすい町にして欲しい。 |
| 1149 | 玉名市に住んでおりますので、大変申し訳ございません。 |
| 1159 | 下水道がない（早くお願いします)。自転車道を各道路端に広く作って下さい。 |
| 1163 | ・工場地帯、商業地区、住宅地区の区別がなく（条例がなく）道徳に劣る人達が多い。<br>・例えば騒音問題などは町で何の指導もできない。野放し状態であり、住み続ける気にはなれない。<br>・下水道の普及は早かったが、マンホール箇所の処置が悪いため、交通障害の一因となっている。 |
| 1164 | 公共の病院（総合）が無いのと、核となるショッピングモールが無いので、長洲駅の南側あたりに両方を誘致する事で、町の活性化につながると共に、町内に居住しようかと考える人も増えてくるのでは無いかと思う。将来的には町から市政へと転換にもつながっていく。※まずは町としての目玉作りが必要。 |
| 1165 | ・飲食店が居酒屋くらいしかなく、少ない。ファーストフード等の店があれば便利がいい。<br>・内科・歯科以外の病院がない。整形外科がなくなったことが不便である。<br>・インターネットで光を導入してほしい。<br>・暗く、夜道が危険である。 |
| 1168 | 病院の数が少ないし、買い物する場所も少ないので、もう少し増やしたらいいと思う。 |
| 1177 | 長洲町は環境は良いと思いますが、商店が少ないと思います。 |
| 1200 | 以前、長洲に住んでいました。親との同居で大牟田に帰りました。長洲と大牟田では長洲の方が住みやすかったです。子育て支援にも力を入れてあり、住民税も長洲の方が安い。ただ大きい施設（スーパーや電気店、娯楽施設）が無いが、車があるので不便にも感じなかった。今後は高齢者向けにどんなサービスを展開されるのかに期待したい。また、若い世代が安心して働ける環境作りが必須。働く場所が都市に集中している為、やむを得ず故郷を離れなければならない。故郷に残りたいと思うような環境作りも大切。（難しい課題だと思いますが・・・）他の所からの移住は補助金で優遇。子育てしやすい町とからめ、学校のレベルを上げ、教育に力を入れる。子供の教育費がかかる中、学力・運動能力が上がればこれほど魅力な町はないと思う。 |
| 1226 | 光インターネットが使える様にして欲しい。本屋、CD 屋が欲しい。 |
| 1260 | 長洲町では何も出来ない。 |
| 1272 | 電車はしょうがないとしてもバスが最悪。福岡の西鉄バスまでとはいわなくとも、もっと駅までのバスを増やしたり、玉名、荒尾へ行けるバスが必要なはずです。田舎なので車やバイクの所有率は高いかと思いますが、少ない非所有者には最悪です。１日数えるだけでとか、山間部の村とかじゃないんだから、バス会社とも話しどうにかするべきではと。 |
| 1274 | 病院及び商業関係の充実を希望する。 |
| 1275 | 定住者が増えると良いですね。 |
| 1277 | ショッピングモール。モールのような病院（クリニック)、集合地（病院団地)、金魚のナンバープレートが若者流出対策になるかも。上記１、２項を結ぶ町内巡回バス（マイクロバス)、老者に優しい、もちろん電気自動車。 |
| 1283 | 若者向けの町営住宅等建設されては如何でしょう。（モダン＆低家賃） |
| 1284 | ネットワーク環境を充実してもらいたい。 |
| 1287 | 長洲町は海に面した町なので、きれいな海の近くに、安くて新しくきれいな民間賃貸住宅を建てると人も自ずと増えると思う。若い世代の人を集めるには、アミューズメントショップ等の建設も良いが、高校や大学を作るのを先にした方が良いと思う。親元を離れて学校へ行く若者が増えれば、過疎化が進むのは当然だと思う。今の若者が将来大人になって、自分の子供が自分の卒業した学校へ通ってくれると嬉しく思う人もいるのではないかと思う。長洲町が学生の町になれば、若者も自ずと増えるのではないかと思う。 |
| 1288 | 自転車で移動し易い環境にして欲しい。 |
| 1296 | ショッピングモールが欲しい。 |
| 1317 | 街灯が少ない、道が狭い、道が悪い。 |

| No. | 自 由 回 答 |
|---|---|
| 1343 | 自分は職場の近くで住居を探していましたが、長洲町では生活の不自由さを感じたので住居地区として選びませんでした。店が閉店する時間が早い。レンタルショップがない。飲食店が少なすぎる。以上の問題点が大きく影響していると思います。 |
| 1356 | 町営の住宅が少なく、今ある住居もかなり古い様です。間取りも今風のものがいいです。 |
| 1368 | もう少しショッピングセンターが欲しい。 |
| 1402 | 1.各行政区にゴミ収集のきっちりした場所（コンクリート）とゴミ箱（鉄製）を設ける。<br>2.出来るだけ早く光ファイバーを導設する。 |
| 1405 | 必要と思われるのは、身近な企業とインフラ。一方、アミューズメントや劇場などの施設活用と、町のマネジメントによる有識者、学識者、マスコミで有名な方を定期的に呼び、講演会等、また、オーケストラ、吹奏楽や合唱コンクール等の積極的開催が不可欠。これらの活動は予算等必要であるが、現状小さな政府、多くは自治体に予算配分され、それによりまかなっていく努力が継続必要と考える。精神論ではなく具体論で進める事が肝要。たとえば元知事東国原宮崎県知事や大阪府の橋本さん。多少の反対などネガティブな結果になるところも出るが、実現させるにはその程度犠牲はやむを得ない。以上検討を祈る。 |
| 1410 | 固定資産費が高いと思うので、見直しの検討をお願いする。また減価償却の観点から経年後の資産費は下げていくべきと考える。 |
| 1411 | 住宅地を増やして欲しい。 |
| 1437 | ・病院の数、バスの本数、ＳＣが無いなど住環境が悪過ぎる。<br>・フェリーを利用する人が多いと思われるが、多分長洲町を素通りされていると思うので、改善されてはいかがでしょう。 |
| 1441 | 本屋が欲しい |
| 1468 | 住宅政策を知らない |
| 1474 | 公共交通機関の不便さが一番の問題。ＪＲ＆バス等の便の少なさ。 |
| 1475 | 役場・警察署の届出や手続き関連の窓口を土日（月一回、隔週などでも）も開けて欲しい。光ファイバインターネット環境を導入して欲しい。全国展開の銀行が少なく不便。住民税が高い。 |
| 1478 | 本屋・レンタルビデオ店などを充実して欲しい。医療施設を増やして欲しい。夜に会社から自宅まで帰るときに街灯が無い。自転車のライトだけでは暗すぎる。 |
| 1515 | 九州新幹線開通により、特急列車が激減し、出張や買い物等出かける際とても不便になった。そこをクリアしなければ住民も増えないのではないか。長洲町独自の施策（減税、教育費、医療費面の優遇）により、住民が移ってきやすい環境を整える。大型ショッピングセンターの誘致により、人の流れを変える。（人が集まりやすい状況を作り出し、それに合わせて住宅の整備も行う。） |
| 1544 | 利便性を良くしてもらいたい。夜遅くまでのお店が少ない。 |
| 1547 | 娯楽施設があったほうが良い。 |
| 1548 | 転勤族でも活用しやすい賃貸物件の整備。 |
| 1550 | 今のままでよい。過度に豪華な町営住宅等は作る必要ない。あくまでも困っている人に対するセーフティネットとする位置づけでよい。 |
| 1553 | 町としての発展性が乏しすぎる。特に駅周辺は 10 数年以上前から変化がない。なのに、なぜかアパートの賃貸料が高い。街灯が少ないためか、町に活気が感じられない。道路も同じ所ばかり舗装工事を繰り返しており、雨の日など水溜りが多くありすぎる。「長洲と中州は大違い」とよく笑われる。 |
| 1554 | 光通信が必要。情報過疎化による弊害は大きい。 |
| 1561 | 行事が多すぎます。私は他の町から来ましたので頼まれたら嫌とは言えません。言わば半強制です。話も、スポーツも得意ではありませんし、他の人達も長洲は行事が多すぎると言われます。もう少し減らして下さい。 |
| 1570 | 今のままでよい。 |
| 1578 | 宅地を開拓して安心できる財政を実施して頂ければ、そんなに悪いところではないと思います。また、これといった商業の中心が無いのは魅力に欠けると思います。 |
| 1581 | 光回線の環境を整えて欲しいです。荒尾は光回線を引けるので、住み替え時の検討項目の一つになると考えます。 |
| 1582 | ・玉名市や荒尾市に比べ、インターネット環境（光回線の未開通）が悪い。ネットショッピングを活用している人にとって、この点についての不満が多いのではないか。早急に対応して頂きたい。<br>・国道沿いに分譲住宅地を用意するなどしてはどうか。<br>・長洲駅と連携してパーク＆ライドによる駅利用の活性化を検討してください。現状、福岡方面に電車で行く場合、荒尾または大牟田での乗り換えが必要で不便である。直通電車が増えるようになれば、便利になり居住者が増えると思います。 |
| 1584 | ・玉名市には、住宅補助（現在は行ってあるか分かりませんが）があると聞きました。長洲町にもあれば助かると思います。また、住民税などの個人負担の軽減があれば良いと思います。<br>・モール、デパートなど、他の地域での購入がほとんどなので、ショッピング等が充実したお店があれば住みやすいと思います。 |

| No. | 自　由　回　答 |
|---|---|
| 1585 | ①街灯が少ない。夜間が暗く、少々不安。<br>②インターネット光回線を引いて欲しい。光回線があれば長洲町での居住も考えるかもしれない。ＡＤＳＬのみならば、社宅を出る時に長洲町を選ぶ気はない。 |
| 1587 | インターネットの有効活用として光インターネットが手軽に接続できるようにして欲しい。 |
| 1598 | ネット環境の改善余地がある。大きな本屋が欲しい。 |
| 1599 | 本屋、マクドナルドが欲しい。六栄地区にコンビニが欲しい。緑が水田と雑木林しかないというイメージ。街路樹などの整備された緑が不足している。街灯がないので、夜間危ない。成仁病院の医療の質を上げて欲しい。待ち時間も長すぎ。長洲駅の便が悪すぎる。博多まで行くのに時間がかかり過ぎる。特急を復活させるｏｒ快速を長洲発着にして欲しい。(大牟田、荒尾での乗り換え時間が長すぎる)。 |
| 1603 | 長洲駅から会社までの２車線道路をきれいに（舗装）して欲しい。 |
| 1619 | 街灯がなく、夜間の歩行者や自転車が危険である。設置を切に願います。事故が起こってからでは遅いです。 |

# 参考５　子育て世代へのヒアリング調査

## 子育て世代へのヒアリング調査（1）

平成23年9月28日(水)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30代 | 高田区 | 昨年12月、玉名から長洲に土地を買い新築した。夫の実家（岱明）の近くで探した。玉名は土地が高いので考えなかった。（妻：福岡出身） | 夫婦、子ども2人 | ・車があれば、そこまで不便ではない。<br>・バスがない。<br>・大きいスーパーがない。 | ・子育てしやすい。<br>・医療費補助が助かっている。<br>・保健師さんが親身になってくれる。 | このまま長洲に住み続ける予定。 | ・六栄保、待機している。<br>・延長保育の充実など、平日のサポート制度があるといい。 |
| 2 | 30代 | 向野北区 | 夫がユニバーサルで結婚してからはずっと社宅に住んでいる。（夫：荒尾出身、妻：岱明出身） | 夫婦、子ども2人 | ・特に不便はない。 | ・公園がある。 | いつかは平屋の一軒家（借家で5、6万円希望）に住みたいと考えている。長洲で見つかればいいが、なければ子どもが高校生になってから（転校するのはかわいそうなので）にしたい。 | ・制度などはどの町も変わらないと思っている。<br>・医療費助成の手続きは楽でよい。<br>（玉名は領収書を持っていかないといけないので大変だと聞いている）<br>・予防接種1，000円もありがたい。 |
| 3 | 20代 | 下東区 | 妻の実家に住んでいる。<br>（夫：東荒神出身） | 夫婦、子ども1人、妻の母、妻の妹2人 | ・子どもが遊ぶところがない。<br>・授乳中のため、行くところが限られてしまう。（授乳室があるところ）。 | | 実家は出るが、自分たちも長洲で育ったので、子どもも長洲で育てたい。 | ・医療費助成は〇。<br>・子どもが遊べる場所がほしい。<br>・保育所の情報がほしい。<br>・土日、夜の子育てサポートの充実を。 |
| 4 | 30代 | 清源寺区 | 夫の実家の跡地に家を建てた。 | 夫婦、子ども3人 | ・近所付き合いが近くて大変（知らない人がなくなってもお金や手伝いをしなければならない）。<br>・子どもの習い事（スポーツ関係）をさせるところが近くにない。 | 保育所から小学校にそのまま上がれるので、友達関係を心配しなくてもいい。 | そのまま住む予定。 | ・子育て環境の充実を。<br>・荒尾市はオムツ（ごみ）をそのまま指定袋に入れなくても回収してもらえる（専用シールを貼ればOK）。そのようにしてはどうか。 |
| 5 | 20代 | 平原区 | 夫（基山出身）が長洲に勤務しているため、近くのアパートの住んでいる。（妻：南関出身） | 夫婦、子ども1人 | ・公園がない。<br>・日用品の買い物はいいが、服・家電を飼うところがない。 | | このまましばらくはアパートに住むと思う。 | ・子育ての制度　他のところより充実していると聞く。医療費助成は助かっている。 |
| 6 | | 向野北区 | 夫の仕事の関係で長洲町に住んでいる。<br>夫は大牟田市、妻は荒尾市から5年前に長洲町に。 | 夫婦、子ども2人 | 買物が不便で荒尾市によく買物にいく。<br>（食品はいいがその他のものを買うのが不便） | 子どもの医療費は助かっている。特に窓口払いをしなくていいのはいい。 | よくわからないが、いい物件があれば長洲町に住むだろう。<br>土地の値段は気になる。 | ・小学校3年までなので、もっと伸ばして欲しいと思っている。<br>・他は特にありません。 |
| 7 | | 清源寺区 | 夫の仕事が長洲町であるため、アパートを借りている。<br>夫は荒尾市、妻は宇城市から2年半前に長洲町に。 | 夫婦、子ども1人 | 特にありません。 | 子どもが育てやすいとよく聞く。 | 考えていないが、長洲町に家を建てる場合は、分譲地があればわかりやすい。<br>魅力的である。 | ・買物について、ロックタウンやシティモールみたいに一箇所で済めば助かる。銀行でお金をおろして買物をするというように。<br>・長洲町の商店は、ベビーカートが少なく、通路も狭いので利用しにくい。 |

## 子育て世代へのヒアリング調査（2）

平成23年9月28日(水)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | | 出町区 | 夫が長洲町で、妻は結婚して長洲町に。6年目となる。（町営住宅に住んでいる） | 夫婦、子ども2人 | 特にありません。 | 住みやすい町と感じている。 | 家を建てるかどうかわからないが、このまま長洲町に住みたいと思っている。 | 特に思っていない。 |
| 9 | | 古城区 | 玉名市から家を建てた。9ヶ月ぐらいになる。<br>夫の実家がすぐ近くにあったので、土地を購入して家を建てた。 | 夫婦、子ども2人 | 店が少ないので、買物に行くのに車がないと不便である。（買物は、玉名市や荒尾市によく行く） | 近所の方が優しく、近所付き合いがとてもいい。<br>自然が身近に感じられていい。 | 家を建てたばかりなのでこのまま長洲町に。 | インフルエンザの予防接種などの助成は玉名市の方が良かった。<br>医療費の助成も充実して欲しい。 |
| 10 | | 向野北区 | 夫も妻も元々長洲町出身。<br>仕事の関係で社宅に住んでいる。 | 夫婦、子ども2人 | 特にありません。 | ずっと住んでいるので、特にありません。 | 夫の実家も長洲町、自分の実家も長洲町なので、長洲町に住む。<br>家を建てることについては、何も考えていない。 | 医療費は助かっている。子どもが怪我した時は心配なので、もっと考えて欲しい。 |
| 11 | 20代 | 向野区 | 夫の転勤に際し、長洲町を選んだ。 | 夫婦、子ども1人 | 特にありません。 | 子育て支援センターがよい。<br>子供の医療補助の期間が長い。 | 後々は夫の実家。 | 荒尾市のようなショッピングモールがあればいい。 |
| 12 | 30代 | 折崎区 | 夫も妻も元々長洲町出身なので、ここに住んでいる。 | 祖父母、夫婦、子ども4人 | 高齢の方に対する交通手段が乏しい。 | のんびりしている。<br>昔からのご近所との付き合いがある。 | 今後も長洲町に住み続ける予定。 | 荒尾市、玉名市のように、休日に対応できる病院がほしい。なお、保育所は近場にあり、便利である。 |
| 13 | 30代 | 赤崎区 | 夫の仕事の関係で長洲町に住んでいる。 | 夫婦、子ども1人 | 住み始めてまだ2年目なので、不便さは感じていません。 | 子育て支援がよい。 | 今後の夫の仕事の関係による。 | 花屋や本屋等、色々なお店があればいい。<br>小規模な商店街のにぎわいがあればいい。大規模な商店街は疲れる。<br>この町のお祭りは楽しそう。 |

## 子育て世代へのヒアリング調査（3）

平成23年12月13日(火)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20代 | 東荒神区 | 夫の勤務先が町内。<br>（夫：福岡、妻：長崎）<br>現在、アパートに住んでいる。<br>（駐車場付き：61,000円→高いと感じている） | 夫婦<br>子ども2人 | ・税金が高いと感じる。<br>（特に国保税） | ・日用品の買い物は便利。 | できれば今の住まいの近くで、マイホームがほしいと考えている。 | ・スーパーなどにある土地情報記事をもらって見ている。興味はある。長洲で見つけたいが、情報をどこから探せばいいかわからない。（東屋形は高い）<br>・実家も遠いので、安心して子育てできるサポート体制がほしい。<br>・予防接種　無料にしてほしい。<br>・玉東は助成など手厚いと聞く。 |
| 2 | 30代 | 赤崎区 | 夫：赤崎区出身。<br>妻：熊本市出身。<br>現在、夫の実家に家を建て住んでいる。 | 夫婦<br>子ども1人<br>義母 | ・日用品の買い物は不便ではないが、衣類、家電などが買えない。 | ・サークル、子育てイベント等充実している。<br>・子ども健診、集団であるため、友達ができてよい。 | このまま長洲に住み続ける予定。 | |
| 3 | 20代 | 松原区 | 夫がユニバーサル勤務。（夫：広島、妻：福岡）<br>半年前に社宅（2年半居住）から出て、借家に住んでいる。平屋の一軒家を自分たちで探した。他出町、建浜、東荒神を見せてもらった。<br>（現在：平屋一戸建て、駐車場付き：48,000円→安いと感じている） | 夫婦<br>子ども1人 | ・公園がない。<br>・周りに子どもがいない。 | ・近所の人が声をかけてくれたり、子どもを見てくれる。 | このままここで暮らしたいと考えている。 | ・医療費助成　小6までにしてほしい。<br>・予防接種　無料にしてほしい。 |
| 4 | 20代 | 向野北区 | 夫：向野北。（実家）<br>妻：山鹿市。<br>もともと夫の両親が住んでいた社宅に手を加えて住んでいる。 | 夫婦<br>子ども2人 | | ・近くにスーパーがある。<br>・子育て支援センターも多く活用している。<br>・乳幼児医療の手続きが楽で〇。 | しばらくは住む予定だが、妻実家（空き家）の山鹿市に戻るかもしれない。子どもが小学校入学するまでは考えていない。 | ・予防接種を無料化してほしい。<br>・任意の予防接種が多い。 |
| 5 | 20代 | 腹赤区 | 夫：玉名、妻：福岡。<br>夫の仕事が玉名。知り合いに紹介してもらい、建売住宅を購入した。 | 夫婦、子ども2人 | | ・子育て支援が充実している。 | このまま長洲に住み続ける予定。定年後は、実家近くに帰るかもしれない。 | ・予防接種を無料化してほしい。数回に分けて受けないといけないものもあり、負担が大きい。 |
| 6 | 20代 | 出町区 | 夫：荒尾、妻：天草。<br>今住んでいるところが、もともと母親の実家で、高校時代から一人暮らしをしていた。 | 夫婦、子ども3人 | | ・駅に近い。<br>・日常生活に支障がない。 | 古いため、建て替えが必要だと感じている。いい場所が見つかれば、他の場所に新居を構えるのも考えている。 | |

## 子育て世代へのヒアリング調査（4）

平成23年12月13日(火)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 20代 | 向野区 | 夫：玉名、妻：南関<br>勤務先が大牟田、玉名のため、大牟田市のアパートに住んでいたが、長洲に新築アパートがあったので引っ越した。（駐車場付き：45,000円→安いと感じている） | 夫婦、子ども1人（六栄保） | ・日常生活の買い物は不便。 | ・乳幼児医療の手続きが楽で○。（町外の友人からも便利でいいと言われた） | 南関に祖母の土地があるのでいずれは家を建てたいと考えている。 | ・病後時保育、利用してよかった。1日：2，400円×4日だったので、もう少し安くなればありがたい。<br>・予防接種を荒尾で受けたが、すこやか館まで紙をもらいに来なければならなかったので、不便に感じた。 |
| 8 | 30代 | 磯町区 | 夫：磯町、妻：岱明。<br>結婚を機に夫の実家に住んでいる。（現在は、夫が単身赴任のため、岱明の実家に戻っている） | 夫婦、子2人 | ・住宅が隣接していて、土地が狭い。 | | いずれは家を建てたいが、今はアパートか一軒家（借家）に住みたいと考えている。長洲で探したい。夫の実家を建て替えたいが、土地が狭いので別の場所も検討しなければならないと思っている。 | ・予防接種　無料にしてほしい。（手続きも面倒に感じる） |
| 9 | 30代 | 清源寺区 | 夫：清源寺区。<br>一軒家（借家）に住んでいる。夫の実家に同居していたが、たまたま通りがかって見つけた。 | 夫婦、子3人 | | ・乳幼児医療の手続きが楽で○。 | いい場所があれば家を建てたい。子どもの学校もあるので区内で探したいが、土地をどうやって探していいかわからない。知り合いの新築のローンを聞くと、自分の家賃よりも安いようだ。 | |
| 10 | 30代 | 新山区 | 結婚していないのでずっと実家に住んでいる。 | 父、母、本人、子1人 | ・公共交通が不便。 | ・医療費の無料は助かる。（荒尾の友人からうらやましがられる） | このまま長洲に住み続ける予定。 | |
| 11 | 20代 | 大明神区 | 夫：平原区、妻：熊本市。<br>知り合いの紹介で平屋一戸建て（借家）に住んでいる（家賃40,000円→安くしてもらっている。古いので妥当な金額） | 夫婦、子1人 | ・スーパーが少ない、遠いので買い物が不便。 | ・医療費無料はいい。 | できれば長洲に住みたい。いずれは家も建てたい。 | ・アパートが少ない。ファミリー向けも少ない。家賃も高い。<br>・団地もいいと思うが、長洲は古いので入居は考えていない。<br>・店が少ない。 |
| 12 | 20代 | 赤崎区 | 夫：大牟田、妻：荒尾。<br>夫の勤務先が町内であるため、結婚後、大牟田（アパート）→荒尾（実家）→現在：町内アパートに住んでいる。（駐車場2台付き：43,000円） | 夫婦、子2人 | ・周りに何もない。<br>・公園も遠い。 | ・税金が安い。<br>・医療費無料。 | 上の子が保育園にいくので、しばらくはこのまま住みたいと考えている。土地も安く、子育てしやすいので長洲に住みたい。 | ・子どもの遊ぶところが少ない。<br>（子育て支援センターの改修工事は困っている）<br>・これまで区費制度がなかったので、引っ越してきたとき驚いた。 |

## 子育て世代へのヒアリング調査（5）

平成23年12月16日(金)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30代 | 東荒神区 | 夫：北九州、妻：荒尾。<br>夫の勤務先は南関だが、知り合いの不動産に紹介してもらって長洲のアパートに住んでいる。<br>（駐車場2台付き：45,000円→家賃はいいが、狭いと感じている） | | ・病院（特に小児科）がない。現在、荒尾と大牟田の病院にかかっている。 | ・子育て支援センター、図書館も近いので○。図書館の本も充実している。子どもを育てやすい。 | アパートが狭くなってきたので、家を建てたいと思っている。実家が荒尾なので、荒尾か長洲を考えている。長洲は子育てしやすいので、いい場所があれば長洲に建てたい。 | |
| 2 | 20代 | 下東区 | 夫：長崎区出身。<br>妻：八代市出身。<br>夫の勤務先は玉名だが、知り合いに紹介してもらって長洲のアパートに住んでいる。（駐車場2台付き：45,000円→安いと感じている）「玉名は家賃が高い」と聞いて、長洲にした。 | 夫婦<br>子ども1人 | | ・日用品の買い物も問題なく、住みやすい。<br>・小児科も荒尾で、近い。医療費無料も助かっている。 | 平屋の一軒家（借家）を探したい。<br>夫の転勤があるので、家を建てることはしばらく考えていない。 | |
| 3 | 40代 | 建浜区 | 夫の実家で同居している。<br>妻：長崎。<br>夫は福岡にJRで通勤している。 | 夫の両親<br>夫婦<br>子ども1人 | | ・医療費の助成はありがたい。<br>・周りは高齢者が多いが、のんびり子育てできる感じがしている。 | 何もなければ、このまま住む予定。<br>夫の転勤があるので、家を建てるのは難しいと思う。 | |

## 子育て世代へのヒアリング調査（6）

平成23年12月20日(火)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20代 | 上沖洲区 | 夫：佐賀県出身。<br>妻：長洲（腹赤）出身。<br>夫の勤務先は荒尾。<br>現在はハローワークの紹介で、上沖洲の雇用促進住宅に住んでいる。（4年目） | 夫婦<br>子ども1人 | 小学校が遠いかな…と心配している。 | 日常の買い物は便利。 | 雇用促進住宅なので、もうすぐ出ないといけない（H26まで）。実家の土地が荒尾にあるので、家を建てることになるかもしれない。希望としては、実家も長洲なので、このまま腹赤地区で家賃も安いところがあれば住みたい。 | |
| 2 | 30代 | 向野北区 | 夫：柳川市出身。<br>妻：大牟田出身。<br>結婚を機に社宅に入った。（3年目） | 夫婦<br>子ども2人 | 飲食店が少ない。（居酒屋はあるが、レストラン系があまりない） | ・子育て支援が充実していると思う。（イベント、助成どちらも） | 夫の実家（柳川市）に土地があるので、帰る（家を建てる）予定。上の子が小学生になる時に考えたいが、金銭的にま無理なので、子ども（下の子）が小学生になるときを考えたい。 | （向野北に住む他の家族は、ゆくゆくはどちらかの実家に戻ると聞くことが多い） |

## 子育て世代へのヒアリング調査(7)

平成23年12月22日(木)実施

| | 年代 | 行政区 | 長洲に住んでいる理由 | 家族構成 | 不便なこと | よかったこと | 今後の予定 | どんなことがあればいいか？ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30代 | 古城区 | 夫：赤崎区出身。<br>妻：荒尾市出身。<br>夫の勤務先は菊池市。<br>結婚してから夫実家に住んでいたが、現在は実家近くのアパートに住んでいる。(駐車場2台付き：51,000円)←ちょうど良いと感じている | 夫婦<br>子ども2人 | | | 将来的には家を建てたい。夫実家の敷地内に建てるか、近くでいい土地があればそこに建てたいと考えている。 | ・日常の買い物は困ってないが、もう少し大きなショッピングモール等が近くにほしい。<br>・小児科が近くにあればうれしいが…。<br>・乳幼児医療の助成を拡大してほしい。 |
| 2 | 30代 | 向野区 | 夫：長崎県国見町。<br>妻：立野区出身。<br>福岡県直方市に住んでいたが、子どもが小学生になるタイミングでどちらかの実家に戻るようにしていた。妻叔母の土地が今の場所にあったため、家を建てた。 | 夫婦<br>子ども3人 | | | このまま長洲に住む予定。 | ・子どもが多くなると医療費の負担が大変。乳幼児医療の助成を拡大してほしい。(中学校まで) |

# 参考６　地権者アンケート調査

## （１）アンケート調査概要

### ①アンケート調査の目的

長洲町住まいづくり基本計画にもとづくまちづくりの一環として、町の中心部であり町の顔である長洲駅前に位置する駅前開発の検討にあたって、駅前エリアの地権者が現在所有している土地について将来どのように活用を考えているのかを把握するために、土地活用意向調査を実施しました。

### ②アンケート調査の実施方法・期間

○実施方法：アンケート用紙の区長便による直接配布及び郵送による回収

○実施期間：平成 23 年 12 月 15 日から平成 23 年 12 月 28 日までの約２週間

### ③アンケート調査の実施内容

アンケート調査は、次の項目とし、P.124～126 に示す調査票によって実施しました。

○現在所有の農地について

○今後の農地の利用方法について

○長洲駅周辺のまちづくりについて

### ④アンケート調査の対象範囲及び配布数

アンケート調査は、次頁に示す範囲の全 72 の地権者を対象に実施しました。

### ⑤アンケート票の回収率

アンケート票の配布数 72 票に対し、回収数は 39 票で、回収率は 54.2%となっています。

# 長洲駅周辺の土地活用意向調査　調査範囲

# 【長洲駅周辺の土地活用意向調査】

## 土地利用に関するあなたの声をお聞かせください

### アンケート調査ご協力のお願い

日頃より町政の運営につきましては、ご理解とご協力をいただきありがとうございます。

長洲町では、現在、人口増加・人口定着をめざし、『住まいづくり基本計画』の策定を行っております。ご承知のとおり、日本全体において人口減少が進み、長洲町でもピーク時 18,500 人だった人口が、現在 16,800 人台まで減少し、10 年後には 15,500 人になると予想されています。町の活性化には、人口減少に歯止めをかけ、若い世代に長洲町に住んでもらえるまちづくりの推進が必要です。

そこで、これからのまちづくりの一環として、町の中心部であり町の顔である駅前に位置する駅前開発が必要と考え検討を行っています。

このため、駅前エリアの地権者の皆さん方が、現在所有している土地を将来どのように活用しようとお考えかをうかがいながら検討を進めていきたいと考え、アンケート調査を実施することとしました。

つきましては、ご記入いただける範囲で結構ですので、本趣旨をご理解のうえアンケート調査にご協力をお願いいたします。（調査範囲は、次ページに示す『長洲駅周辺の土地活用意向調査　調査範囲』をご参照ください。）

お忙しいところ誠に恐縮ですが、ご理解のうえ、ご協力をお願いいたします。

### ご記入にあたってのお願い

・回答は、あてはまる番号を○印で囲むか、ことばや数字を記入してください。
　○印の数は設問毎に＜　＞内の指示に従ってください。

・ご記入いただいたアンケート調査票は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて、**平成２３年１２月２８日（水）**までに郵便ポストへご投函ください。（切手は不要です）

・このアンケートに関して、ご質問などがございましたら、下記連絡先までお問合せください。

**＜連絡先＞**

〒869-0198 熊本県玉名郡長洲町大字長洲 2766 番地
長洲町役場まちづくり課　　企画調整係
TEL：0968-78-3239／FAX：0968-78-1092

## 1　現在所有の農地についておうかがいします。

問１　あなたが現在所有している農地はどこですか。次の回答欄に、字と地番をご記入ください。
わかる範囲での記入をお願いします。

| 回答欄 | ＜字＞ | ＜地番＞ |
|---|---|---|
| | ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ | ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ |

問２　あなたが現在所有している農地の面積はどれくらいですか。＜１つに○印＞

１．１反未満（約 992 ㎡未満）
２．１反以上，３反未満（約 992 ㎡以上，約 2,975 ㎡未満）
３．３反以上，５反未満（約 2,975 ㎡以上，約 4,959 ㎡未満）
４．５反以上，１０反未満（約 4,959 ㎡以上，約 9,917 ㎡未満）
５．１０反以上（約 9,917 ㎡以上）

問３　あなたが現在所有している農地の利用方法は、次のどれですか。＜１つに○印＞

１．全て農地として自分で利用している
２．一部を農地として自分で利用し、残りは他の人に賃貸している
３．全て農地として他の人に賃貸している
４．特に利用していない
５．その他（　　）

## 2　今後の農地の利用方法についておうかがいします。

問４　あなたが現在所有している農地で困っていることについて、あてはまる事項はどれですか。
＜２つまで○印＞

１．後継者不足や採算性の問題で農地の維持が難しくなっている
２．土地を賃貸したいが、借り手が見つからない
３．土地を売却したいが、他の用途に転用ができない
４．宅地化して土地を有効活用したいが、建物が自由に建てられない
５．特に困っていることはない
６．その他（　　）

問５　現在所有している農地について、今後どのような利用をお考えですか。＜１つに○印＞

１．農地として自分で利用したい　⇒問6を答えて問8へ
２．農地として他の人に賃貸したい　⇒問6を答えて問8へ
３．宅地として自分で利用したい　⇒問7を答えて問8へ
４．宅地として他の人に賃貸したい　⇒問7を答えて問8へ
５．売却してもよい　⇒問8へ
６．特に考えていない　⇒問8へ
７．その他（　　）　⇒問8へ

**＜裏面へお進みください。＞**

**以下の問６は、問５の質問で“１”または“２”と回答された方のみお答えください。**

問６　今後の利用をお考えの農地の種類は、次のどれですか。＜１つに○印＞　　**⇒問8へ**

| | |
|---|---|
| １．宅地転用ができない農地（農振農用地の指定） | ３．どちらでもよい |
| ２．宅地転用ができる農地 | |

**以下の問７は、問５の質問で“３”または“４”と回答された方のみお答えください。**

問７　今後宅地化を予定されている時期は、いつ頃ですか。＜１つに○印＞　　**⇒問8へ**

| | |
|---|---|
| １．すぐにでも宅地化したい | ４．１０年以内に宅地化を検討している |
| ２．３年以内に宅地化を検討している | ５．漠然と考えており時期は未定である |
| ３．５年以内に宅地化を検討している | ６．その他（　　） |

## 3　長洲駅周辺のまちづくりについておうかがいします。

問８　長洲駅周辺のまちづくりとしてどのような将来像を望まれますか。次の事項から優先順位を決め、回答欄にその番号をご記入ください。

| 回答欄 | 優先順位１ ＿＿＿＿＿＿ | 優先順位２ ＿＿＿＿＿＿ |
|---|---|---|

１．道路や公園などの公共施設を整備し、整然としたゆとりのある住宅地区
２．駅前の立地を活かし、幹線道路沿いに店舗などの利便施設が集まる商業拠点地区
３．生活に必要な医療・福祉などの公益的施設が集まる生活拠点地区
４．優良な農地を保全した農業地区
５．優良な農地を集約し、保全する農地と宅地化する農地を明確に区分した田園地区
６．その他（　　）

問９　町が長洲駅周辺のまちづくりの検討を進めるにあたって、土地を測量する場合など、皆さんのご協力が必要になります。あなたはまちづくりの検討にご協力いただけますか。
＜１つに○印＞

| | | |
|---|---|---|
| １．積極的に協力したい | ２．必要であれば協力してもよい | ３．あまり協力したくない |

## 4　長洲駅周辺のまちづくりについて、ご意見・ご要望などお書きください。

**以上でアンケートは終わりです。ご記入いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒に入れて、１２月２８日（水）までに郵便ポストへご投函ください。（切手は不要です）**

## （２）アンケート調査結果

### ＜１．現在所有の農地について＞

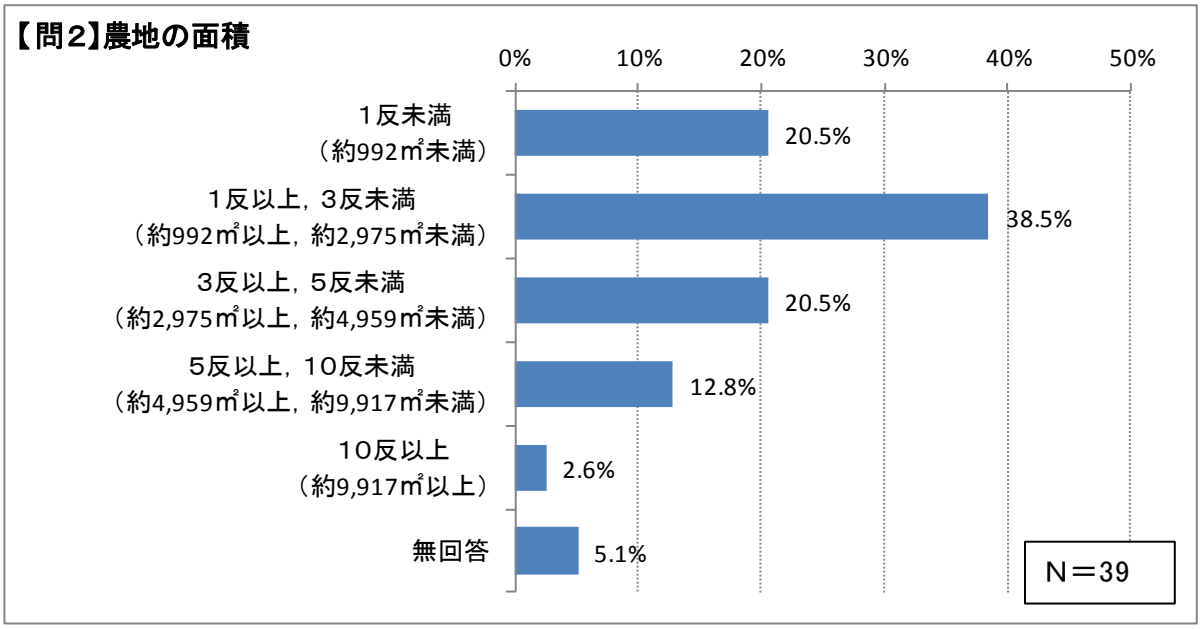
**問１　あなたが現在所有している農地はどこですか。**

（　　省　　略　　）

**問２　あなたが現在所有している農地の面積はどれくらいですか。（単数回答）**

・農地の面積については、「１反以上，３反未満（約 992 ㎡以上，約 2,975 ㎡未満）」が 38.5%と最も多く、次いで「１反未満（約 992 ㎡未満）」及び「３反以上，５反未満（約 2,975 ㎡以上，約 4,959 ㎡未満）」がそれぞれ 20.5%となっています。

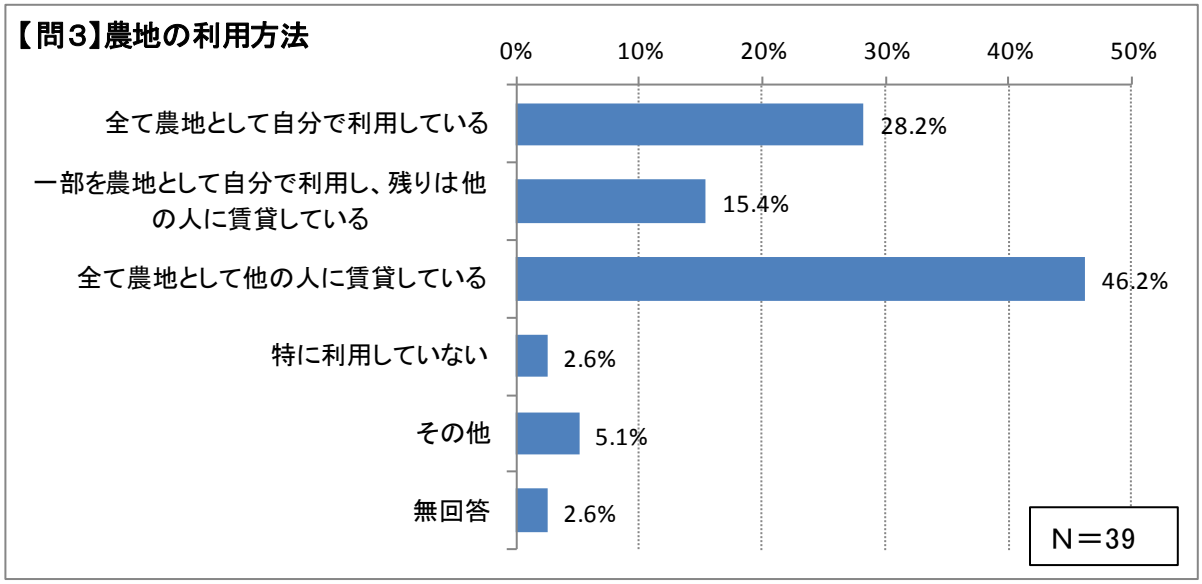
・また、５反以上の所有者は、15.4%となっています。




| 項　　目 | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|
| 1反未満（約992㎡未満） | 8 | 20.5% |
| 1反以上，3反未満（約992㎡以上，約2,975㎡未満） | 15 | 38.5% |
| 3反以上，5反未満（約2,975㎡以上，約4,959㎡未満） | 8 | 20.5% |
| 5反以上，10反未満（約4,959㎡以上，約9,917㎡未満） | 5 | 12.8% |
| 10反以上（約9,917㎡以上） | 1 | 2.6% |
| 無回答 | 2 | 5.1% |
| 合　　計 | 39 | 100.0% |

**問３　あなたが現在所有している農地の利用方法は、次のどれですか。（単数回答）**

・農地の利用方法については、「全て農地として他の人に賃貸している」が 46.2%と最も多く、次いで「全て農地として自分で利用している」が 28.2%、「一部を農地として自分で利用し、残りは他の人に賃貸している」が 15.4%となっています。

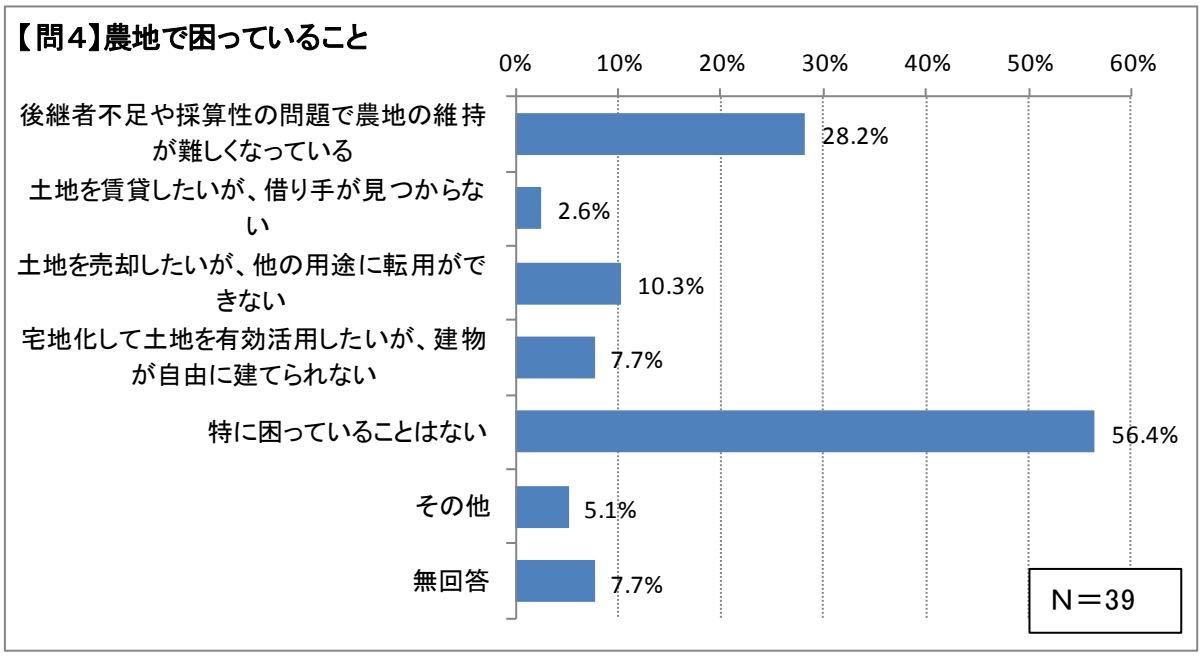



| 項　　目 | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|
| 全て農地として自分で利用している | 11 | 28.2% |
| 一部を農地として自分で利用し、残りは他の人に賃貸している | 6 | 15.4% |
| 全て農地として他の人に賃貸している | 18 | 46.2% |
| 特に利用していない | 1 | 2.6% |
| その他 | 2 | 5.1% |
| 無回答 | 1 | 2.6% |
| 合　　計 | 39 | 100.0% |

## ＜２．今後の農地の利用方法について＞

**問４　あなたが現在所有している農地で困っていることについて、あてはまる事項はどれですか。（複数回答）**

・農地で困っていることについては、「特に困っていることはない」が 56.4%と最も多く、次いで「後継者不足や採算性の問題で農地の維持が難しくなっている」が 28.2%、「土地を売却したいが、他の用途に転用ができない」が 10.3%となっています。



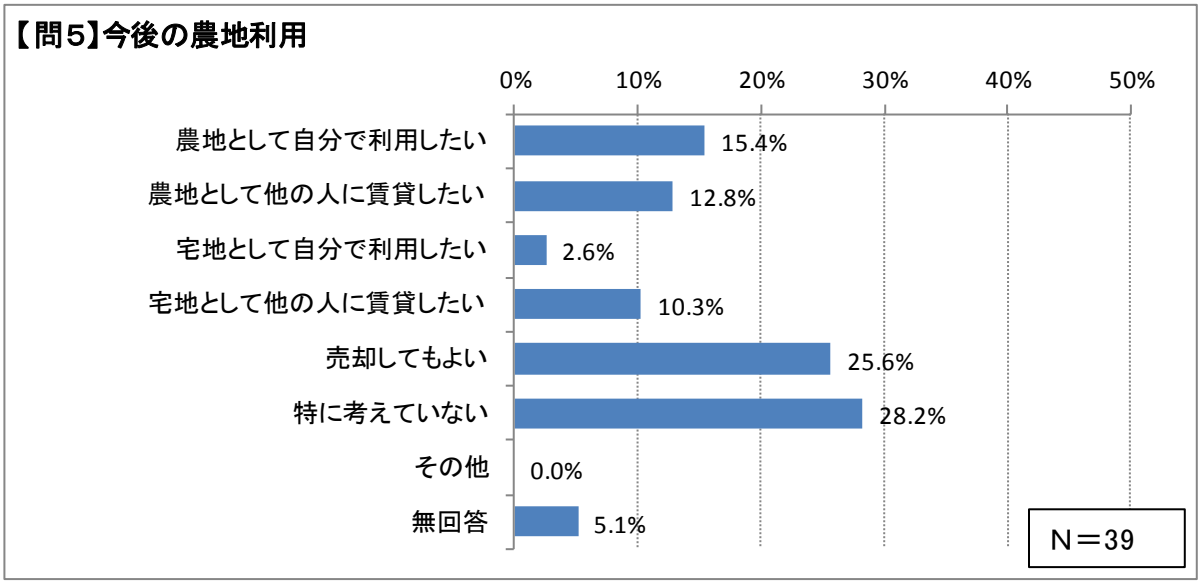

| 項　　目 | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|
| 後継者不足や採算性の問題で農地の維持が難しくなっている | 11 | 28.2% |
| 土地を賃貸したいが、借り手が見つからない | 1 | 2.6% |
| 土地を売却したいが、他の用途に転用ができない | 4 | 10.3% |
| 宅地化して土地を有効活用したいが、建物が自由に建てられない | 3 | 7.7% |
| 特に困っていることはない | 22 | 56.4% |
| その他 | 2 | 5.1% |
| 無回答 | 3 | 7.7% |
| 合　　計 | 39 | － |

**問５　現在所有している農地について、今後どのような利用をお考えですか。（単数回答）**

・今後の農地の利用について、「農地として自分で利用したい」が 15.4%、「農地として他の人に賃貸したい」が 12.8%で、これらを合わせた農地利用意向者は 28.2%となっています。

・一方、「宅地として自分で利用したい」が 2.6%、「宅地として他の人に賃貸したい」が 10.3%で、これらを合わせた宅地利用意向者は 12.9%となっています。

・また、「売却してもよい」は 25.6%と全体の約 1/4 を占めています。

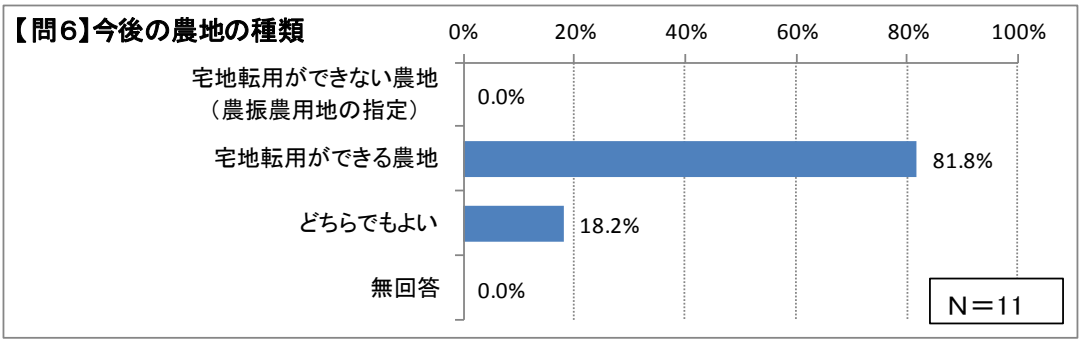



| 項　　目 | | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|---|
| 農地として自分で利用したい | 農地利用意向者 | 6 | 15.4% |
| 農地として他の人に賃貸したい | | 5 | 12.8% |
| 宅地として自分で利用したい | 宅地利用意向者 | 1 | 2.6% |
| 宅地として他の人に賃貸したい | | 4 | 10.3% |
| 売却してもよい | | 10 | 25.6% |
| 特に考えていない | | 11 | 28.2% |
| その他 | | 0 | 0.0% |
| 無回答 | | 2 | 5.1% |
| 合　　計 | | 39 | 100.0% |

**問６　今後の利用をお考えの農地の種類は、次のどれですか。（単数回答）**

**※農地利用意向者限定**

・今後利用する農地の種類について、「宅地転用ができる農地」が 81.8%を占め、「どちらでもよい」が 18.2%となっています。

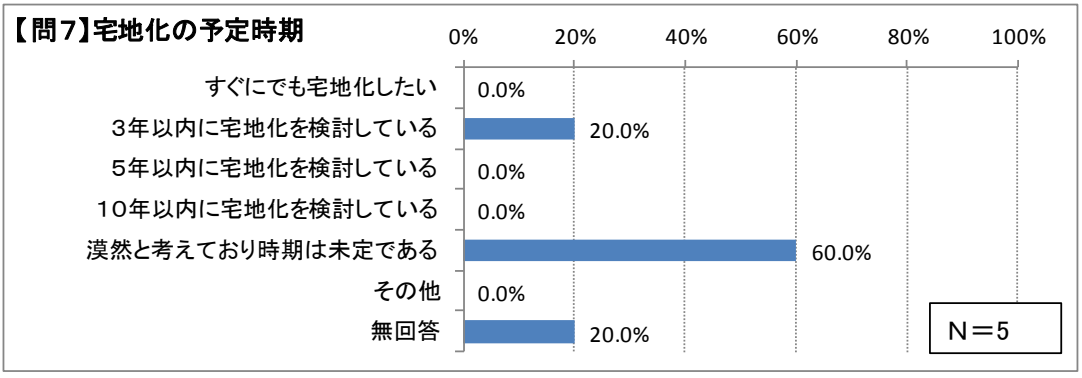



| 項　　目 | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|
| 宅地転用ができない農地（農振農用地の指定） | 0 | 0.0% |
| 宅地転用ができる農地 | 9 | 81.8% |
| どちらでもよい | 2 | 18.2% |
| 無回答 | 0 | 0.0% |
| 合　　計 | 11 | 100.0% |

**問７　今後宅地化を予定されている時期は、いつ頃ですか。（単数回答）**

**※宅地利用意向者限定**

・今後宅地化を予定している時期について、「漠然と考えており時期は未定である」が 60.0%と最も多く、次いで「３年以内に宅地化を検討している」が 20.0%となっています。

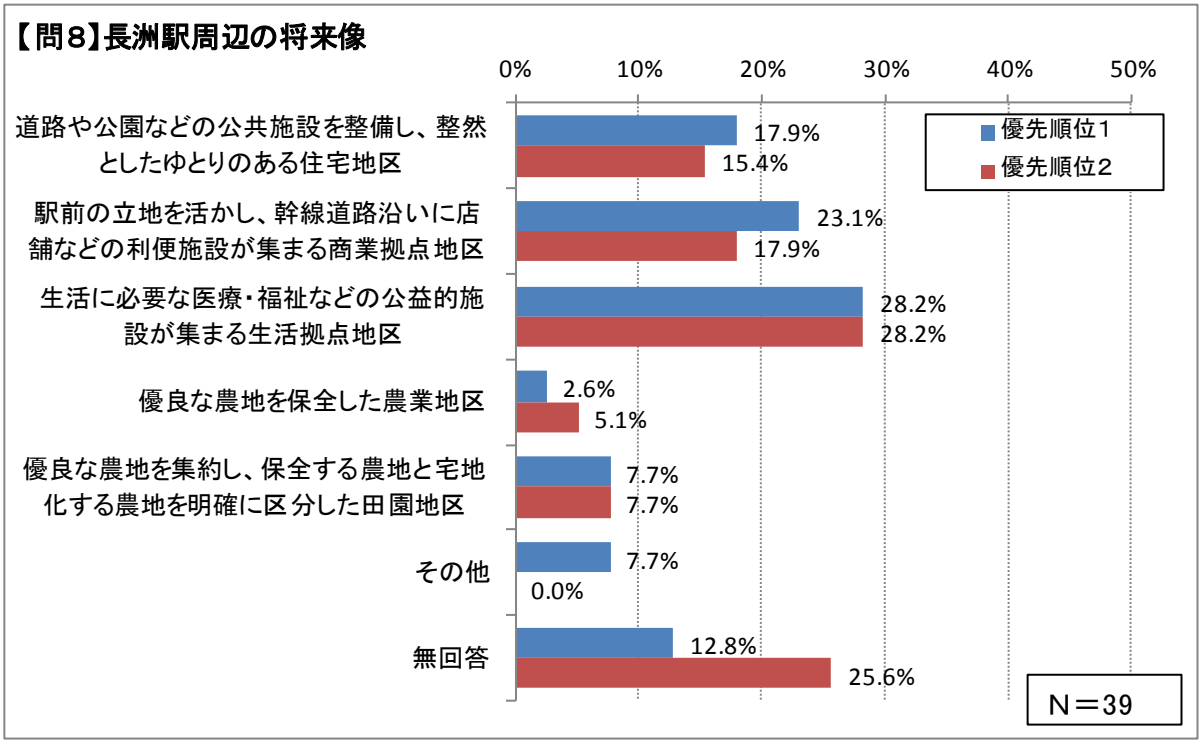



| 項　　目 | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|
| すぐにでも宅地化したい | 0 | 0.0% |
| 3年以内に宅地化を検討している | 1 | 20.0% |
| 5年以内に宅地化を検討している | 0 | 0.0% |
| 10年以内に宅地化を検討している | 0 | 0.0% |
| 漠然と考えており時期は未定である | 3 | 60.0% |
| その他 | 0 | 0.0% |
| 無回答 | 1 | 20.0% |
| 合　　計 | 5 | 100.0% |

## ＜３．長洲駅周辺のまちづくりについて＞

### 問８　長洲駅周辺のまちづくりとしてどのような将来像を望まれますか。

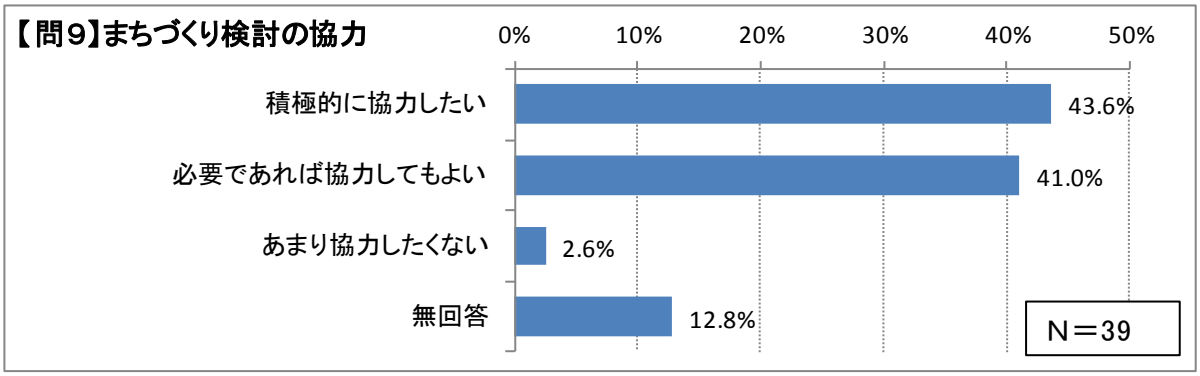
・長洲駅周辺のまちづくりとして望む将来像について、優先順位１、２ともに、「生活に必要な医療・福祉などの公益的施設が集まる生活拠点地区」が最も多く（優先順位１：28.2%、優先順位２：28.2%）、次いで「駅前の立地を活かし、幹線道路沿いに店舗などの利便施設が集まる商業拠点地区」（優先順位１：23.1%、優先順位２：17.9%）、「道路や公園などの公共施設を整備し、整然としたゆとりのある住宅地区」（優先順位１：17.9%、優先順位２：15.4%）となっています。




| 項　　目 | 優先順位1 | | 優先順位2 | |
|---|---|---|---|---|
| | 票数（票） | 構成比（%） | 票数（票） | 構成比（%） |
| 道路や公園などの公共施設を整備し、整然としたゆとりのある住宅地区 | 7 | 17.9% | 6 | 15.4% |
| 駅前の立地を活かし、幹線道路沿いに店舗などの利便施設が集まる商業拠点地区 | 9 | 23.1% | 7 | 17.9% |
| 生活に必要な医療・福祉などの公益的施設が集まる生活拠点地区 | 11 | 28.2% | 11 | 28.2% |
| 優良な農地を保全した農業地区 | 1 | 2.6% | 2 | 5.1% |
| 優良な農地を集約し、保全する農地と宅地化する農地を明確に区分した田園地区 | 3 | 7.7% | 3 | 7.7% |
| その他 | 3 | 7.7% | 0 | 0.0% |
| 無回答 | 5 | 12.8% | 10 | 25.6% |
| 合　　計 | 39 | 100.0% | 39 | 100.0% |

**問９　町が長洲駅周辺のまちづくりの検討を進めるにあたって、土地を測量する場合など、皆さんのご協力が必要になります。あたなはまちづくりの検討にご協力いただけますか。（単数回答）**

・まちづくり検討の協力について、「積極的に協力したい」が 43.6%、「必要であれば協力してもよい」が 41.0%で、これらを合わせた 84.6%の方が前向きなお考えをお持ちです。




| 項　　目 | 票数（票） | 構成比（%） |
|---|---|---|
| 積極的に協力したい | 17 | 43.6% |
| 必要であれば協力してもよい | 16 | 41.0% |
| あまり協力したくない | 1 | 2.6% |
| 無回答 | 5 | 12.8% |
| 合　　計 | 39 | 100.0% |

## ＜４．長洲駅周辺のまちづくりに係る自由意見＞

・長洲駅周辺のまちづくりに係る自由意見は、次のとおりです。

| No. | 自　由　意　見 |
|---|---|
| 6 | まだ回りが見えないのでその時にならないとわからない。 |
| 9 | 位置的に中心部分になるので、中学校が建設されるとちょうどいい場所ではないかと考えます。 |
| 17 | 人口の増加がないかぎり漠然としたことは出てこない。たとえば工業、産業の誘致とか又、学校の統合、給食センターの建設など町全体で総合的に考えて立案し進めていただきたい協力するつもりです。幼稚園も含む。 |
| 18 | 当地区は将来の開発を見込んで 20 年前、集落整備事業として開発した地域で有り、公共の投資による拠点作りを希望します。 |
| 19 | 長洲駅周辺のまちづくりについては大変期待しています。町の今後の発展についても人口増など活力のある長洲町にしてほしい。頑張ってください。 |
| 31 | 町民の誰でも出来るスポーツ設備（野球場、体育館）、会社、産業の誘致、商店街、住宅等を増設し長洲の中心部として発展してもらい、人口増加に努力してい頂きたい。早急に。 |
| 32 | 1、道路の整備（含歩道づくり）。<br>2、住宅地として、又ショッピング街づくり。 |
| 34 | ゆとりのある住宅も大事と思います。店舗も人が集まれば自然と町もにぎやかになり、元気になると思います。医療福祉もこれから高齢者も増えるし必要だと・・・。農業も保全しなければいけない、これらのことを考えてうまくいく様な方法をお願いします。 |