

## 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

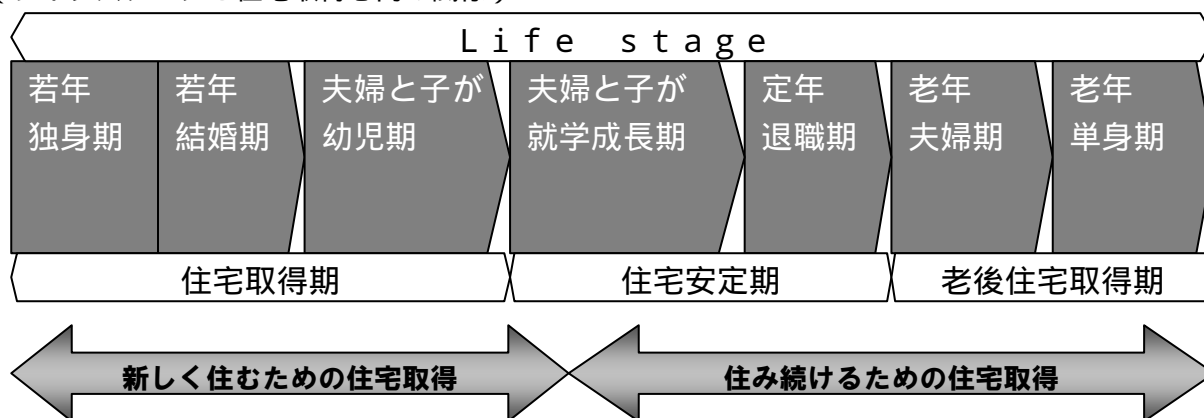
住宅取得の志向は、移り住み新たな居住者となる「新しく住む」ことと、現在の住まい又は周辺環境で「住み続ける」ことの2つに大別されます。「新しく住むために」住宅取得する時期は、子どもが幼児期や就学の初期までで、それ以降は「住み続けるため」の住宅取得に移るものと考えられます。

（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)	(高齢者向け)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間賃貸住宅</li> <li>・ 町営住宅</li> <li>・ 特定優良賃貸住宅</li> <li>・ 特定公共賃貸住宅</li> <li>・ 分譲マンション</li> <li>・ 定期借地付分譲住宅</li> <li>・ 分譲戸建て住宅</li> </ul> <p style="text-align: right;">他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間賃貸住宅 (あんしん賃貸登録住宅)</li> <li>・ 町営住宅</li> <li>・ シルバーハウジング</li> <li>・ 高齢者向け優良賃貸住宅</li> <li>・ サービス付高齢者住宅</li> <li>・ ケアハウス</li> <li>・ 有料老人ホーム</li> </ul> <p style="text-align: right;">他</p>

### 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)
子育て世代が安価で住める住宅の供給	住宅の供給
便利な子育て施設や教育環境の充実	教育環境の整備
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
交通利便性向上による交流人口増	交通利便性の向上
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
新しい町営住宅の供給	住宅の供給
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
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)
子育て世代が安価で住める住宅の供給	住宅の供給
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
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
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
閑静で緑豊かな住宅環境の維持	住宅環境の整備
小児医療の充実	みんなで暮らしやすい環境の整備
生活関連施設の充実	みんなで暮らしやすい環境の整備