

施策評価シート (平成26年度の振り返り、総括)

作成日 平成27年 07月 24日

施策 No.	27	施策名	良好な住まいの供給と促進
主管課名	建設課	電話番号	0285-83-8694
関係課名	都市計画課、区画整理課、長田区画整理指導室		

施策の対象	・市内の世帯 ・市内に住むことを考えている世帯								
対象指標名	単位	20年度実績	21年度実績	22年度実績	23年度実績	24年度実績	25年度実績	26年度実績	26年度見込
世帯数	世帯	26,906	27,961	28,007	27,591	27,656	27,777	28,030	30,800

施策の意図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地の供給と住宅環境の整備を図り、市民福祉の向上を目指した住宅づくりを推進する。</li> <li>・豊かな住生活の実現のため、誘導居住水準を満たした住宅に住んでもらう。</li> </ul>
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

成果指標設定の考え方及び指標の把握方法(算定式など)	<p>国において、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる水準が2001年に掲げられ、一般型誘導居住水準の目標と、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準として最低居住水準が設定された。</p> <p>一般型誘導居住水準(持ち家が対象)・・・4人世帯の場合123平方メートル 最低居住水準(借家が対象)・・・4人世帯の場合50平方メートル 数値は国勢調査結果により算出</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

成果指標名	単位	20年度実績	21年度実績	22年度実績	23年度実績	24年度実績	25年度実績	26年度実績	26年度基本計画目標値
市営住宅戸数	戸	582	582	571	571	567	567	620	482
一般型誘導居住水準を満たしている持ち家に住む世帯の割合	%	69.5	69.5	69.5	70.2	70.2	70.2	70.3	70.0
最低居住水準を満たしていない借家等に住む世帯の割合	%	28.3	23.8	23.8	23.2	23.0	22.9	22.7	25.0

施策の成果向上に向けての住民と行政との役割分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民は、住まいの安全に対する関心を高め、快適な住宅環境の保全に努めます。</li> <li>・行政は、土地区画整理事業の推進により良好な住宅地の供給に努めます。</li> <li>・行政は、市営住宅の適切な管理と需要に応じた建替事業を実施します。</li> <li>・行政は、市民に耐震化の重要性を認識してもらい、取り組みやすい助成事業等の施策を推進します。</li> </ul>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. 施策の成果水準とその背景（近隣他市や以前との比較、特徴、その要因と考えられること）

（1）施策成果の時系列比較（過去3年間の比較）

- ・大谷台住宅を平成27年1月に取得し、老朽化した大田山・荒町住宅入居者の、大谷台市営住宅への移転を進めている。
- ・市営住宅の長寿命化事業を実施し、3年間で東郷住宅7棟の外壁補修工事を実施した。
- ・区画整理事業を計画的に実施し、良好な宅地を供給している。  
平成24年度：長田地区で保留地26区画を売却した。  
平成25年度：東光寺、長田、亀山北地区で保留地57区画を売却した。  
平成26年度：長田、亀山北地区で保留地27区画を売却した。  
西真岡第二、久下田北部地区の市有地2区画を売却した。

・木造住宅耐震化事業を実施した。

- 平成24年度：耐震アドバイザー派遣1件、耐震診断助成6件、耐震改修助成2件
- 平成25年度：耐震アドバイザー派遣2件、耐震診断助成12件、耐震改修助成1件、耐震建替助成9件
- 平成26年度：耐震アドバイザー派遣2件、耐震診断助成12件、耐震改修助成1件、耐震建替助成5件

（2）近隣他市との比較

- ・真岡市の人口1万人当たりの市営住宅の戸数は76.8戸であり、県内14市中8番目である。
- ・平成26年度の住宅着工件数は812戸（持家291戸、貸家380戸、分譲住宅141戸）であり、人口1万人当たりの着工件数では100.6戸となり、県内では25市町中1番目である（県平均は68.2戸）
- ・平成25年住宅・土地統計調査による真岡市の民間住宅の耐震化率は79%であり、県内14市中6番目である。
- ・平成25年度の木造住宅耐震化事業件数は24件で、県内14市中5番目であり、人口1万人当たりの件数では3.0件となり、県内では14市中4番目である（県平均は2.1件）

（3）住民期待水準との比較

- ・平成26年度の市営住宅の申し込み倍率は平均2.0倍程度であり、高齢者世帯の入居希望者割合が増加傾向にある。

（背景）

- ・市営住宅や土地区画整理保留地への需要は、買い物等の便利な市街地中心部に集中する傾向にある。
- ・栃木県建築物耐震改修促進計画が策定され、これを受けて平成21年度に真岡市建築物耐震改修促進計画を策定した。
- ・耐震化の対象となる建物が昭和56年以前の建物であるため、年々所有者の年齢が上がっており、経済的理由により耐震化に踏み出せない事例が多い。（平成26年度の耐震改修建物1件、耐震建替建物5件）
- ・平成26年度の真岡市の耐震化率は、住宅が79.1%、市有建物が92.2%（小中学校97.7%、学校以外88.4%）である。

26年度の  
評価結果

## 2. 施策の成果実績に対してのこれまでの主な取り組み（事務事業）の総括

- ・平成26年度に長寿命化事業として、東郷住宅外壁改修工事4棟、中丸住宅屋根改修工事を実施した。
- ・土地区画整理事業の取り組みにより、良好な住宅地を供給し住宅取得(持家)を推進している。
- ・平成26年度は、区画整理事業実施中である長田地区及び亀山北地区で27区画の保留地を売却し、また事業完了地区である西真岡第二地区及び久下田北部地区の市有地2区画を売却した。
- ・平成25年度から旧耐震基準で建てられた木造住宅の建替えに対する耐震建替助成事業を開始した。（県内実施は宇都宮市、栃木市、大田原市、芳賀町）
- ・真岡市建築物耐震改修促進計画に基づき、平成21年度より木造住宅耐震診断・改修助成制度を開始し、平成25年度から耐震建替助成の実施を始める。平成26年度は木造住宅耐震アドバイザー派遣事業2件、木造住宅耐震診断等助成12件、耐震改修助成1件、耐震建替助成5件の実績があった。
- ・県と耐震アドバイザーと協力して住宅の耐震改修促進のため区域を特定して戸別訪問（住宅の耐震普及ローラー作戦）を毎年実施しており、平成26年度は久下田地区（新石・旭・富永町約30ha）を実施した。
- ・木造住宅耐震化助成事業の周知のため、パンフレットを作成し各戸回覧した。
- ・荒町市営住宅移転事業を平成25年度より実施している。（平成27年6月完了予定）
- ・大田山住宅移転事業を平成26年度より実施している。（平成28年3月完了予定）
- ・平成27年1月に大谷台市営住宅53戸を取得し、市営住宅戸数が620戸になった。

26年度の  
評価結果

### 3. 施策の課題認識と改革改善の方向

- ・平成23年度に策定した真岡市住宅マスタープランにおいて、耐用年数を経過した市営住宅の建替を進める。  
具体的には並木町、大田山、荒町住宅の122戸を用途廃止とし、あらたに115戸を取得することとなっている。そこで、平成27年1月に大谷台町に新しい市営住宅53戸を取得し、残り62戸については、同敷地の南側に平成32年度までに建設する予定である。
- ・平成27年度に住民移転の完了した並木町と荒町住宅の82戸を取壊し、28年度に大田山住宅40戸を取壊し予定である。
- ・民間住宅の耐震化を促進するため、耐震アドバイザー派遣事業、木造住宅耐震診断・改修・建替助成事業の内容を広報紙に定期的に掲載するとともに、窓口やイベント等でのパンフレットの配布を積極的に行う。
- ・安全なまちづくりのため、地震により倒壊の恐れのある石塀等の撤去費用の補助を、平成27年度より開始する。
- ・空き家の有効活用のため、空き家バンク制度の活用を検討する。

26年度の  
評価結果

補足事項

助成事業（費用の2分の1以内）

- ・ 木造住宅耐震診断助成 2万円まで（費用の3分の2以内）
- ・ " 耐震補強計画策定助成 8万円まで（費用の3分の2以内）
- ・ " 耐震改修助成 80万円まで（費用の2分の1以内）
- ・ " 耐震建替助成 60万円まで（費用の2分の1以内）
- ・ 石塀撤去助成 10万円まで（費用の2分の1以内）