

施策評価シート（平成27年度の振り返り、総括）

作成日 平成28年 06月 21日

施策 No.	27	施策名	安全で快適な住まい・まちづくり
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	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	27年度実績	31年度見込
世帯数	世帯	27,961	28,007	27,591	27,656	27,777	28,030	28,379	28,300

施策の意図	・良好な住宅地の供給と住宅環境の整備を図り、安全で快適な住まい・まちづくりを推進する。
-------	---

成果指標設定の考え方及び指標の把握方法（算定式など）	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な市街地と感じている市街化区域内に住んでいる人の割合は市民意向調査による。 ・市街化区域内整備率は、工業専用地域を除く市街化区域面積に対する土地区画整理事業実施面積の割合を示す。 ・市営住宅入居戸数は、各年度末時点における入居戸数である。 ・木造住宅の耐震診断助成、耐震改修・建替助成は、昭和56年以前の旧耐震基準で建築された住宅に対する助成件数の累計である。
----------------------------	--

成果指標名	単位	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	27年度実績	31年度基本計画目標値
良好な市街地と感じている市街化区域内に住んでいる人の割合	%	88.3	79.1	81.0	81.5	81.7	83.0	80.7	84.0
市街化区域内整備率（工業専用地域を除く）	%	62.2	62.8	63.5	64.0	64.5	65.0	65.4	67.4
市営住宅入居戸数	戸	472	463	456	442	445	426	426	455
木造住宅の耐震診断助成件数（累計）	件	8	12	28	31	43	53	64	115
木造住宅の耐震改修・建替助成件数（累計）	件	0	1	1	3	13	19	30	73

施策の成果向上に向けての住民と行政との役割分担	<p>【市民の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいの安全に対する関心を高め、耐震化を図るなど、安全で快適な住宅環境の整備・保全に努める。 <p>【行政の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の推進により、良好な住宅地の供給を図る。 ・市営住宅の需要に応じた建替事業と適切な管理に努める。 ・住宅の耐震化に向け、市民が取り組みやすい助成事業等の施策を推進する。
-------------------------	---

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）

- ・市民意向調査による「良好な市街地と感じている市街化区域内に住んでいる人の割合」は、ここ数年80%以上と高い水準である。
- ・市街化区域内整備率（工業専用地域を除く）については、土地区画整理事業の整備進捗によるものであり、整備率は、前年度比0.4ポイント上昇している。
- ・平成27年度の市営住宅入居戸数426戸は、管理戸数538戸から募集停止戸数91戸を差し引いた実戸数447戸のうちの入居戸数である。
- ・木造住宅耐震化に対する助成件数は、耐震改修より耐震建替が多くを占めている。
 - 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、耐震補強計画書策定助成0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10件、耐震補強計画書策定助成2件
耐震改修助成1件、耐震建替助成5件
 - 平成27年度：耐震アドバイザー派遣0件
耐震診断助成11件、耐震補強計画書策定助成1件
耐震改修助成1件、耐震建替助成10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66.9戸であり、県内14市中11番目である。
- ・平成27年度の住宅着工件数は606戸（持家264戸、貸家217戸、分譲住宅123戸、給与住宅2戸）であり、人口1万人当たりの着工件数では75.3戸となり、県内14市中3番目である（県平均は66.4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27年度の木造住宅耐震化事業件数は23件で、県内14市中4番目であであり、人口1万人当たりの件数では2.9件となり、県内では14市中4番目である（県平均は1.3件）
- ・耐震建替に対する助成は、県内では、宇都宮市、栃木市、大田原市、真岡市、芳賀町の5市町のみである。

（3）住民期待水準との比較

- ・市営住宅の入居者募集については、年3回（6・10・2月）実施しており、申し込み倍率は以下の通りであった。近況では、高齢者世帯の入居希望者割合が増加傾向にある。
 - 平成25年度：2.7倍（募集部屋数23戸、申込世帯数61世帯）
 - 平成26年度：2.0倍（募集部屋数29戸、申込世帯数59世帯）
 - 平成27年度：1.8倍（募集部屋数45戸、申込世帯数83世帯）

（背景）

- ・良好な市街地と感じている人の割合が高いのは、土地区画整理事業の進捗により、良好な宅地の供給とともにインフラの整備が進んでいることがあげられる。
- ・入居戸数の減少は、市営住宅マスタープラン及び市営住宅長寿命化計画に基づき、耐用年数を経過した住宅の取り壊しを実施したことによる住宅管理戸数の減少や、荒町及び並木町市営住宅解体に伴う入居者の大谷台住宅への移転時に、民間アパート等へ転居するケースがあったことなどが考えられる。
- ・民間アパート等が増えていることから、市営住宅の需要は年々減少傾向にあり、また、買い物等の便利な市街地に近い住宅への申込みが多い。
- ・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、老朽化等を考慮して耐震改修ではなく、建替えに踏み切る方が多いと考えられる。しかし、年々所有者の高齢化が進み、経済的理由や跡継ぎ等の理由により、耐震化が進まない現状もある。
 - （平成27年度の耐震改修建物1件、耐震建替建物10件）
- ・平成27年度の真岡市の耐震化率は、住宅が81.5%、市有建物が93.0%（市営住宅・小中学校100.0%、その他83.0%）である。

27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

- ・真岡市住宅マスタープラン及び真岡市公営住宅長寿命化計画に基づき、耐用年数を経過した住宅の取り壊しを実施した。
 - 平成26年度：大谷台市営住宅53戸を取得。
 - 平成27年度：荒町・並木町市営住宅解体事業により、荒町市営住宅74戸、並木町市営住宅8戸を用途廃止。（現在の住宅管理戸数は538戸）
- ・真岡市公営住宅長寿命化計画により、平成23年から平成27年にかけて、東郷市営住宅10棟150戸の外壁改修事業を実施した。
- ・荒町市営住宅移転事業が平成27年度で完了した。
- ・大田山住宅移転事業を平成26年度から実施しており、平成28年8月完了を予定している。
- ・土地区画整理地内の優良宅地を売却した。
 - 平成25年度：長田、亀山北地区で保留地57区画、東光寺地区の市有地1区画を売却。
 - 平成26年度：長田、亀山北地区で保留地27区画、西真岡第二、久下田北部地区の市有地2区画を売却。
 - 平成27年度：長田、亀山北地区で保留地15区画、西真岡第二、久下田北部地区の市有地4区画を売却。
- ・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年度からは、耐震建替に対しても助成を開始した。平成27年度は木造住宅耐震アドバイザー派遣事業0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10件の実績があった。
- ・平成27年度から地震により倒壊の恐れのある石塀等の撤去費助成の制度を開始し、15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27年度は田町・荒町地区（行屋川左岸～五行川右岸約28ha）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。

27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及び真岡市公営住宅長寿命化計画に基づき、需要等に応じて耐用年数を経過した市営住宅の建替の検討を進める。
- ・平成28年度は、大田山市営住宅移転事業（8月完了予定）の完了後、8棟40戸を取り壊し、用途廃止する。また、さくら市営住宅（2棟24戸）外壁改修事業を実施し住宅の長寿命化を図る。
- ・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。
- ・空き家の有効活用及び本市への移住・定住促進のため、空き家バンク制度を平成28年度から開始する。
- ・子育て世代に対し、本市への移住・定住促進のため、若者・子育て世代定住促進住宅取得事業を平成28年度から開始する。

27年度の
評価結果

補足事項

助成事業

- ・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)
- ・空き家バンクリフォーム助成 50万円まで(費用の2分の1以内)
中学生以下の子ども一人につき10万円加算
- ・若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業 補助額 1会計年度限度額 10万円
平成27年1月1日以降に新築住宅を取得して定住する中学生以下の子がいる世帯に、固定資産税相当額の一部を最長3年間補助する制度。