

施策評価シート (平成28年度の振り返り、総括)

作成日 平成29年 04月 05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		

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	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	28年度実績	31年度見込
世帯数	世帯	28,007	27,591	27,656	27,777	28,030	28,379	28,217	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、住宅環境の整備が目的であることから、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とする。(補足事項の算定式参照) ・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	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	28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	%	79.1	81.0	81.5	81.7	83.0	80.7	79.1	84.0
市街化区域内整備率(工業専用地域を除く)	%	62.8	63.5	64.0	64.5	65.0	65.4	65.5	67.4
市営住宅入居戸数	戸	463	456	442	445	426	426	409	455
木造住宅の耐震診断助成件数(累計)	件	11	28	31	42	52	63	88	115
木造住宅の耐震改修・建替助成件数(累計)	件	1	1	3	13	19	30	52	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、ここ数年高い水準を維持しているが、平成28年度は79.1%であった。

・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0.1ポイント上昇している。

・平成28年度の市営住宅入居戸数409戸は、管理戸数498戸から募集停止戸数55戸を差し引いた実戸数443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

耐震アドバイザー派遣 平成26年度：2件、平成27年度：0件、平成28年度：0件

耐震診断 平成26年度：10件、平成27年度：11件、平成28年度：25件

耐震補強計画書策定 平成26年度：2件、平成27年度：1件、平成28年度：2件

耐震改修 平成26年度：1件、平成27年度：1件、平成28年度：2件

耐震建替 平成26年度：5件、平成27年度：10件、平成28年度：20件

総数20件

総数23件

総数49件

（2）近隣他市との比較

・平成28年度の人口1万人当りの市営住宅の戸数は62.5戸であり、県内14市中10番目である。

・平成28年度の住宅着工件数は551戸（持家282戸、貸家128戸、分譲住宅141戸、給与住宅0戸）で、人口1万人当たりの着工件数では69.2戸となり、県内14市中7番目である。

（県平均は74.2戸）

・平成27年度末の住宅の耐震化率は、81.5%であり、県内14市中6番目である。（県平均：80.2%）

・平成28年度の木造住宅耐震化に係る助成総件数は49件で、県内14市中3番目であり、人口1万人当たりの件数は6.1件となり、県内14市中1番目である。（県平均：1.5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（平成28年度現在）のみ実施。

（3）住民期待水準との比較

・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に住んでいる人の割合」は、毎年80%前後の高い水準を維持している。

・市営住宅の入居者募集については、年3回（6・10・2月）の定期募集に加え、応募のなかった空き部屋について随時募集を実施している。申し込み倍率は以下の通り減少傾向にある。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）

平成28年度：0.4倍（募集部屋数59戸、申込世帯数25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、並木町及び大田山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。

・阪神・淡路大地震や新潟県中越地震などを受け、平成17年に建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正され、平成19年に県が栃木県建築物耐震改修促進計画を策定した。本市では、平成21年度に真岡市建築物耐震改修促進計画（平成22年度～平成27年度）を策定するとともに、耐震化に係る助成制度を創設し、耐震化の促進を図っている。

・南海トラフ地震や首都直下型地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、平成25年11月に耐震改修の促進に関する法律が改正され、より一層の耐震化促進を図るため、県及び本市の建築物耐震促進計画の二期計画（平成28年度～平成32年度）を平成28年に策定した。

・大規模地震発生後は、耐震化の関心度が高まり、耐震化に係る助成件数が急増する傾向にある。（平成28年度は、平成28年4月発生の熊本地震の影響を受け、前年度に対し2倍を超える申請があった。）

・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、築40年余りが経過しており、老朽化等を考慮して耐震改修ではなく、建替えのニーズが高まっている。（平成28年度の耐震化の実施割合は、耐震改修建物2件：9%、耐震建替建物20件：91%）

28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。
 - 平成28年度：大田山市営住宅解体事業により、40戸を用途廃止。
（現在の住宅管理戸数は498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。
- ・大田山市営住宅移転事業を平成28年度で完了した。
- ・さくら市営住宅外壁改修工事を平成28年度に実施した。
- ・土地区画整理地内の優良宅地を売却した。
 - 平成26年度：長田、亀山北地区で保留地27区画、完了地区の市有地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、完了地区の市有地4区画を売却。
 - 平成28年度：長田、亀山北、中郷・萩田地区で保留地9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28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25件、耐震改修助成2件、耐震建替助成20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堀等の撤去費助成の制度を開始し、平成28年度は6件の実績があった。
- ・県及び耐震アドバイザーと協力し、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28年度から年1回を年2回として、東大島地区50戸を訪問した。
- ・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9月から開始し、平成28年度末現在で、物件登録申請：5件、物件登録（公表）：1件、利用登録：7件、契約交渉：1件があったが、契約までには至っていない。

28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を見直し、今後の人口減少や民間住宅の空き状況を踏まえ、耐用年数を経過した市営住宅の建替や統合を検討する。
- ・平成29年度は、さくら市営住宅（2棟24戸）のトイレ内部への手摺設置事業を実施し、住宅の居住環境向上を図る。
- ・市営住宅の入居戸数を増やすため、市営住宅の入居条件（連帯保証人の数や住所要件）の緩和を検討する。
- ・平成27年度末の木造住宅の耐震化率は、81.5%である。「真岡市建築物耐震改修促進計画（二期計画）」における目標耐震化率は95%（平成32年度末）であるが、推計耐震化率は、86%に止まる見込みであり、目標達成には、施策等により更に2,412棟の耐震化を図る必要があるが、年々所有者の高齢化が進み、経済的理由や跡継ぎ不在等の理由により、耐震化が進まない。
- ・耐震化促進のためには、住宅・建築物の所有者が、地震防災対策を自らの生命と財産の保全につながることを認識し、問題意識をもって取り組むことが不可欠であるため、所有者に対する地震発生の危険性と建築物の耐震化の必要性の意識啓発と知識普及に努める。併せて、更なる耐震化の促進を図るため、耐震化に係る費用負担軽減を図る補助制度の拡充等を検討する必要がある。
- ・空き家バンクにおける物件登録数、利用登録数及び契約件数を増加させるため、更なる周知強化を図る必要がある。
- ・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継続実施する。

28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） 平成29年度から80万円
- ・ 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
新た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年間補助するもの。
【補助制度】新築住宅に係る固定資産税減額措置により減額される額の1/2を補助（転入世帯は1/1）
減額措置：家屋の固定資産税評価額 × 税率1.4% × 1/2
補助額：上記減額措置額の1/2（転入世帯は1/1）
限度額：1会計年度 10万円
- ・ 市街化区域内整備率（工業専用地域除く）
= (区画整理完了済み面積 892.5ha - 第5工業団地面積 91.2ha) /
(市街化区域面積 1,678ha - 第1～第5工業団地面積 454.6ha)
= 65.5%