

施策評価シート (平成31年度の振り返り、総括)

作成日 令和2年 04月 06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、都市整備課		

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	25年度実績	26年度実績	27年度実績	28年度実績	29年度実績	30年度実績	31年度実績	31年度見込
世帯数	世帯	27,777	28,030	28,379	28,217	28,756	29,253	29,734	28,300

施策の意図	・良好な住宅地の供給と住環境の整備を図り、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"> <li>・「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。</li> <li>・「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。(補足事項参照)</li> <li>・「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。</li> <li>・「木造住宅の耐震診断助成件数」及び「耐震改修・建替助成件数」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。</li> </ul>
----------------------------	---

成果指標名	単位	25年度実績	26年度実績	27年度実績	28年度実績	29年度実績	30年度実績	31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	%	81.7	83.0	80.7	79.1	83.8	80.8	82.7	84.0
市街化区域内整備率(工業専用地域を除く)	%	64.5	65.0	65.4	65.5	65.8	66.2	66.6	67.4
市営住宅入居戸数	戸	445	426	426	409	401	384	373	455
木造住宅の耐震診断助成件数(累計)	件	42	52	63	88	110	133	146	115
木造住宅の耐震改修・建替助成件数(累計)	件	13	19	30	52	71	90	110	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"> <li>・住まいの安全に対する関心を高め、耐震化を図るなど、安全で快適な住環境の整備・保全に努める。</li> </ul> <p>【行政の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業などの基盤整備事業や、道路整備の推進により良好な住宅地の供給を図る。</li> <li>・市営住宅の需要に応じて適切な供給と管理に努める。</li> <li>・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。</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）

【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】

ここ数年高い水準を維持しているが、令和元年度は前年度比1.9ポイント上昇

【市街化区域内整備率（工業専用地域を除く）】

土地区画整理事業の整備進捗により、令和元年度は前年度比0.4ポイント上昇

【市営住宅の管理戸数】

令和元年度末は8団地で498戸であり、老朽化により募集停止している久松町住宅64戸と被災者用の大谷台住宅1戸を除けば入居率86.1%である。

【木造住宅耐震診断助成件数】及び【改修・建替助成件数】

耐震アドバイザー派遣 平成29年度：0件、平成30年度：0件、令和元年度：0件

耐震診断 平成29年度：22件、平成30年度：23件、令和元年度：13件

耐震補強計画書策定 平成29年度：2件、平成30年度：1件、令和元年度：0件

耐震改修 平成29年度：1件、平成30年度：0件、令和元年度：0件

耐震建替 平成29年度：18件、平成30年度：19件、令和元年度：20件

（2）近隣他市との比較

【人口1万人当たりの市営住宅の戸数】

63.1戸（令和元年度）で県内14市中10番目である。

【人口1万人当たりの着工件数】

住宅着工件数は485戸【持家281戸、貸家80戸、分譲住宅124戸】（令和元年度）で、人口1万人当たりでは61.5戸となり、県内14市中6番目である。（県平均は63.3戸）

【木造住宅耐震化】

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

・耐震建替に対する助成は、平成28年度までは、県内で宇都宮市、栃木市、大田原市、真岡市、芳賀町の5市町のみであったが、平成29年度からの県費補助適用を受け、平成30年度末現在は県内全市町で実施している。

（3）住民期待水準との比較

○「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1倍前後の状況である。近年、高齢者世帯とひとり親世帯の入居希望者割合が増加傾向にある。

平成29年度：0.9倍（募集部屋数32戸、申込世帯数40世帯）

平成30年度：1.2倍（募集部屋数20戸、申込世帯数34世帯）

令和元年度：0.6倍（募集部屋数27戸、申込世帯数24世帯）

（考察・背景）

【良好な市街地と感じている人の割合】

高い水準を維持している理由として、土地区画整理事業の進捗により、良好な住宅地の供給とともにインフラや公園等の整備による成果と考えられる。

【市営住宅入居戸数】

入居戸数は年々減少傾向にあり、募集に対しての応募倍率は平成30年度1.2倍、令和元年度0.6倍である。

申し込み世帯のうち、高齢者世帯とひとり親世帯が約8割を占めている。

【木造住宅耐震化】

・南海トラフ地震や首都直下型地震等発生の切迫性が指摘されていることから、平成25年に建築物の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、真岡市建築物耐震改修促進計画二期計画（平成28年度～令和2年度）を平成28年に策定した。（真岡市建築物耐震改修促進計画：補足事項参照）

・大規模地震発生後は、未耐震化住宅の危険性の認識が高まり、耐震化に係る助成件数が増える傾向にある。

・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。（令和元年度の耐震化の改修と建替の割合は、改修が0件で建替が20件で100%である。）

31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

【市営住宅】

真岡市住宅マスタープラン及び真岡市公営住宅等長寿命化計画に基づき次の事業を実施した。

1) 用途廃止と住宅の取得（耐用年数を経過した住宅の取り壊しと新たな住宅の取得）

平成26年度：大谷台市営住宅53戸を取得。

平成27年度：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40戸を用途廃止。

2) 長寿命化対策

平成23年～27年度 東郷市営住宅10棟150戸の外壁改修工事

平成28年度 さくら市営住宅外壁改修工事

平成29年度 さくら市営住宅トイレ手すり設置工事

平成30年度 東郷市営住宅排水設備改修工事（1～3号棟の18部屋）

東郷市営住宅火災警報器バッテリー交換工事

令和元年度 東郷市営住宅排水設備改修工事（3～4号棟の12部屋）

三ノ宮、高間木、中丸、久松町、さくら、錦町市営住宅

火災警報器バッテリー交換工事、大谷台市営住宅排水管改修

工事 26部屋、空き部屋修繕工事 9部屋

【良好な住宅地の供給】

・土地区画整理事業の保留地等処分による宅地売却

平成28年度：長田、亀山北、中郷・萩田地区の保留地9区画

平成29年度：長田、亀山北地区で保留地5区画、完了地区の市有地2区画

平成30年度：亀山北地区の保留地3区画

令和元年度：亀山北地区の保留地5区画、中郷・萩田地区の保留地1区画

【木造住宅耐震化】

・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。

・令和元年度は木造住宅耐震アドバイザー派遣事業0件、木造住宅耐震診断助成13件、耐震補強計画書策定0件、耐震改修助成0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塀等の撤去費助成の制度を開始。

・平成30年6月18日発生の大阪府北部地震により、ブロック塀の倒壊により死傷者が出る大きな被害が発生したこと受け、石塀等撤去に係る補助制度拡充（補助対象の範囲拡充、補助額算定単価の増額）を図り、令和元年度は34件（平成30年度17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）を実施しており、平成28年度から年1回を年2回とし、令和元年度は熊倉地区12戸及び八木岡地区24戸を訪問した。

【空き家バンク事業】

・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

物件登録申請 累計 平成30年度：36件、令和元年度:50件（+14件）

物件登録公表 累計 平成30年度：16件、令和元年度:23件（+ 7件）

利用登録申請 累計 平成30年度：47件、令和元年度:71件（+24件）

契約数 累計 平成30年度： 6件、令和元年度:15件（+ 9件）

31年度の  
評価結果

### 3. 施策の課題認識と改革改善の方向

#### 【市営住宅】

・急速な人口減少や超高齢社会の到来、空き家の増加など社会情勢が大きく変化するなか、国や県の住宅施策の方向性などを踏まえ、誰もが安心して快適に住み続けられる住まい、まちづくりを総合的、計画的に推進する必要がある。

・「真岡市住宅マスタープラン(平成31年3月改定)」に基づき、人口減少に対応したファミリー世帯の定住促進、高齢者が住み続けられる住まい、住まいのセーフティネットへの対応、増加する空き家に関する取り組みを重点的に進める。

・真に住宅に困窮する世帯に適切に対応するため、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築を検討・推進する。

・高齢者、障がい者、一人親家庭など、所得が低水準であるため安定した生活を確保できない住宅確保要配慮者に対して一定水準の質が確保された住宅の提供を図る。

・「真岡市公営住宅等長寿命化計画(平成31年3月改定)」に基づき、老朽化が進む市営住宅の計画的、効率的な更新や修繕により住環境を改善し、入居者の安全性の確保と住宅の長寿命化を図る。特に耐用年数を経過した市営住宅については、建替についても視野に入れ検討する。

#### 【木造住宅耐震化】

・真岡市建築物耐震改修促進計画二期計画における目標の住宅耐震化率は95%（令和2年度末）であるが、推計耐震化率は、86%に止まる見込みである。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、耐震化が進んでいない状況にある。

・耐震化を促進するためには、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、耐震普及ローラー作戦による戸別訪問等を強化し、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助成制度の周知徹底に努める。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。

#### 【空き家バンク事業】

・登録申請された所有者の多くが物件の売買を希望しているのに対し、空き家の利用希望者の多くが賃貸での利用を希望しており、両者の意向が、マッチングしていない状況にある。そのため、登録数を増やすとともに、賃貸登録の比率を高めるため、空き家所有者の売買意向を賃貸へ転換させ、また、未登録者については、利用者のニーズを伝え、併せて、期間を定めた賃貸登録を提案する等、住まいを手放すことなく、賃貸での利活用を促すための周知を図るとともに、補助制度の拡充を含めた検討を進める。

・令和元年度に実施した空き家所有者、利用希望登録者への意向調査及び市町への実態調査により、空き家の現状を把握し、利活用を推進する。また、意向調査における利活用できない理由や問題点等を検証し、物件登録数の増進を図るとともに、利用希望者のニーズに沿った物件の提供ができるよう、所有者や宅地建物取引業者と連携し、空き家の利活用を推進を図る。

#### 【若者・子育て世代定住促進住宅取得事業】

・本市への移住・定住促進のため、若者・子育て世代に対し更なる周知強化を図り住宅取得の支援を行う。

31年度の  
評価結果

## 補足事項

### 【助成事業】（令和元年度現在）

#### 《木造住宅耐震化》

- ・ 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 80万円まで（費用の2分の1以内）
- ・ " 耐震建替木材加算 10万円

平成30年度から、県産出木材を10立方メートル以上使用する木造建築による耐震建替えの場合は補助額に10万円を加算（全額県費）する制度を開始。

#### 《石堀等撤去成》 10万円まで（費用の2分の1以内）

平成31年1月に、石堀等の全撤去工事に加え、一部撤去及び改修工事についても補助対象とし、工事単価9千円を1万円に、また、道路に面する石堀等に関し、道路面の安全対策を促進するため、令和2年度末までの時限措置として、上限の工事単価1万円を1万5千円に、補助限度額を10万円から15万円に増額する改正を実施。

#### 《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

令和2年度から、中古住宅取得世帯も補助の対象となる。

補助期間：申請初年度のみ

補助額：中古住宅取得時の評価額で算出した固定資産税減額措置相当額の1/2（転入世帯は1/1）

上記で算出された額の3ヶ年分を一括交付

### 【市街化区域内整備率（工業専用地域除く）】

$$= \frac{\left( \begin{array}{l} \text{区画整理完了済み面積：} 906.1\text{ha} \\ \text{（市街化区域面積：} 1,678\text{ha} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{第5工業団地面積：} 91.2\text{ha} \\ \text{第1～第5工業団地面積：} 454.6\text{ha} \end{array} \right)}{\quad} \\ = 66.6\%$$

### 【真岡市建築物耐震改修促進計画】

#### 1) 第一期計画（平成22年度～平成27年度）

・ 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。本市では、平成21年度に第一期真岡市建築物耐震改修促進計画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。

・ 住宅耐震化率 H20:74.2% H27目標:90%

#### 2) 第二期計画（平成28年度～令和2年度）

・ 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改修促進計画二期計画を平成28年に策定。

・ 住宅耐震化率 H27:81.5% R2目標:95.0%