

真岡市住宅マスタープラン(案)

栃木県真岡市

市長あいさつ

<目次>

序章	1
第1章 現況と課題	5
第2章 住宅政策の基本的な考え方	19
第3章 基本目標と施策の展開	25
基本目標1 若い世代・子育て世帯を支援する住まい・まちづくり	26
基本目標2 高齢者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり	28
基本目標3 誰もが居住の安定を確保できる住まい・まちづくり	30
基本目標4 良質で安全な住まい・まちづくり	32
基本目標5 空き家の発生を抑制する住まい・まちづくり	37
基本目標6 多様なライフスタイル・ライフステージに対応できる住まい・まちづくり	40
基本目標7 地域の魅力が向上する住まい・まちづくり	43
第4章 重点施策	47
第5章 市営住宅のあり方	51
第6章 施策の推進に向けて	57
資料編	59
資料1 策定経過	60
資料2 上位関連計画	61
資料3 現行計画の評価	70
資料4 真岡市の住まいを取り巻く状況	71
資料5 意向調査	89
資料6 用語解説	126

序章

1. 背景と目的

真岡市は、2011年(平成23年)に「真岡市住宅マスタープラン2011～2020」を策定し、本計画に基づく各種施策を進めてきました。

現在、結婚や家族に対する意識の変化、景気動向、雇用形態の変化等による経済的不安などを背景とした少子化の進行等により、本市の人口は、平成20年の83,392人をピークに減少に転じており、また、超高齢社会の到来や今後も増加すると予測されている空き家への対策が求められているなど、住宅施策の前提となる住宅事情や社会経済情勢の大きな転機を迎えております。

このような中、国は2016年(平成28年)に新たな「住生活基本計画(全国計画)」を策定し、栃木県は2017年(平成29年)に「栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)」の見直しを行いました。

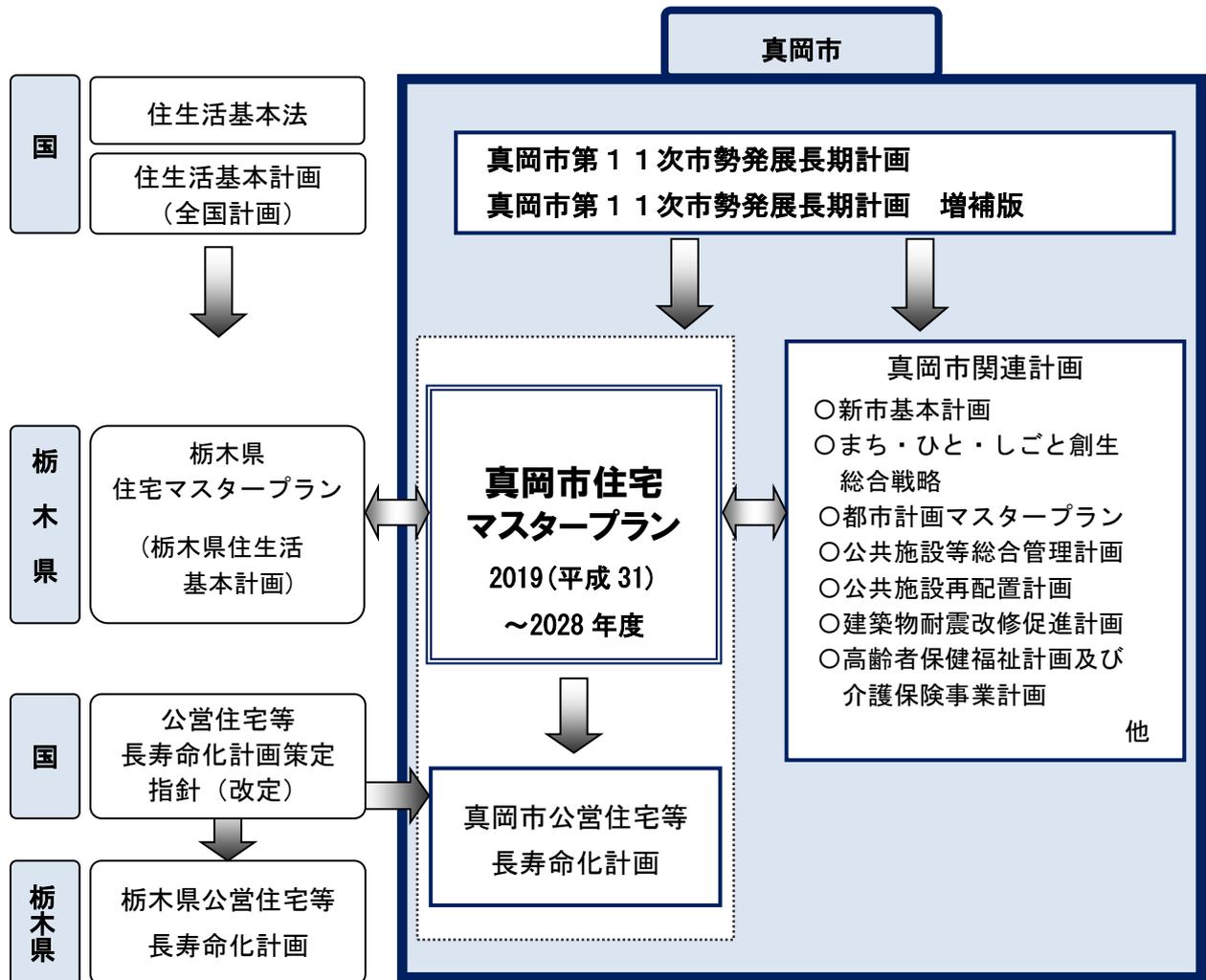
そこで、本市においても、社会経済情勢の著しい変化や国、県の新たな住宅施策の方向性などを踏まえ、「真岡市住宅マスタープラン」の見直しを行い、『だれもが安心して快適に住み続けられる“わくわく”する住まい・まちづくり』を目的とした施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「真岡市第11次市勢発展長期計画」及び「真岡市第11次市勢発展長期計画増補版」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。

本計画に基づく住宅施策を効率的・効果的に展開するため、国の「住生活基本計画(全国計画)」、県の「栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)」との整合を図るとともに、下図のとおり、真岡市における他の計画とも連携を図っていくこととします。

■計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画は、「住生活基本計画(全国計画)」及び「栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)2016~2025」に即したものであるとともに、長期的な視点に立って住宅施策を計画し、推進する必要があるため、2019(平成31)年度から2028年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後、本市で策定される上位計画「真岡市第12次市勢発展長期計画」や他の関連計画との整合性・関連性及び社会経済情勢の変化等を受けた国や県計画の住宅施策見直しがされ、これらとの整合を図る必要が生じた場合には、適宜見直しを検討します。

計画期間：2019(平成31)年度から2028年度

第 1 章 現況と課題

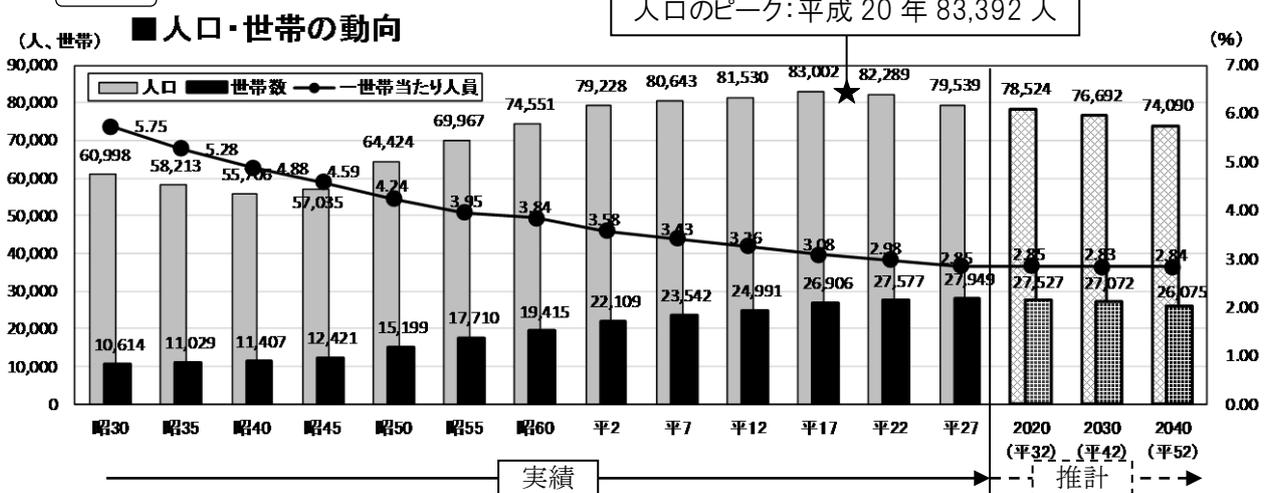
1. 人口減少に対応したファミリー世帯の定住促進

本市では、昭和40年より人口増加が続き、平成7年には8万人を突破しました。しかし、平成20年の83,392人をピークに人口減少が続いて（表1-1）おり、「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、各種施策を展開し、若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業を行うなど定住促進を図っています。このような中で、子育て世帯*の居住面積水準*は比較的高い水準（資料3／現行計画の評価／指標⑤）となっております。また、子育て支援施設の整備や交通事故からの安全性に対する要望が多く（表1-3）、子育て期の住環境への不満として、周囲の交通の安全が十分でないことや居住費の負担（表1-4）などが比率として高くなっています。

このため、子育てに向けた住宅ストックを活かすとともに、子育て環境を整備することで定住を図っていくことが重要です。

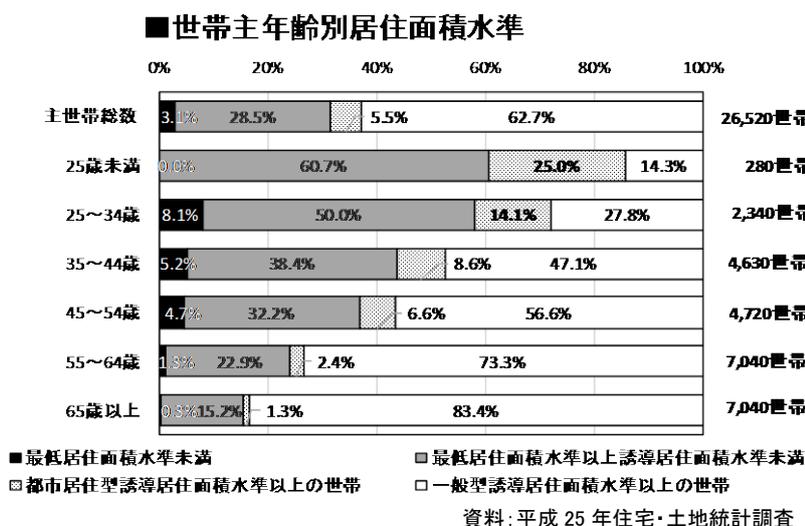
※ 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

表1-1



資料:昭和30～平成27年は国勢調査、平成32年以降の人口は真岡市人口ビジョンによる推計値
 ※2020(平成32)年以降の一世帯当たり人員は昭和30年以降の多項式近似値による推計値
 ※2020(平成32)年以降の世帯数は人口を一世帯当たり人員の推計値で割り戻した推計値

表1-2



* 居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅の面積に関する水準。

○誘導居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導するための指針となるもの。

①一般型誘導居住面積水準

- ・単身者 55㎡
- ・2人以上の世帯 25㎡×世帯人数 + 25㎡

②都市居住型誘導居住面積水準

- ・単身者 40㎡
- ・2人以上の世帯 20㎡×世帯人数 + 15㎡

○最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準。

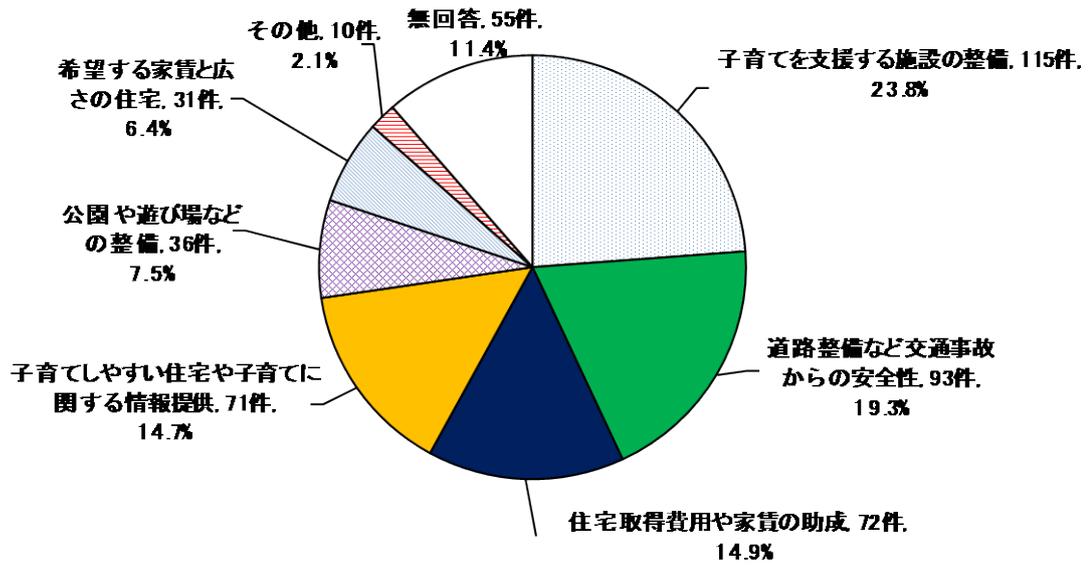
- ・単身者 25㎡
- ・2人以上の世帯 10㎡×世帯人数 + 10㎡

※四捨五入の関係で、構成比を合計しても100%にならない場合がある(以降、同様)。

※住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、合計が合わない場合がある(以降、同様)。

表 1-3

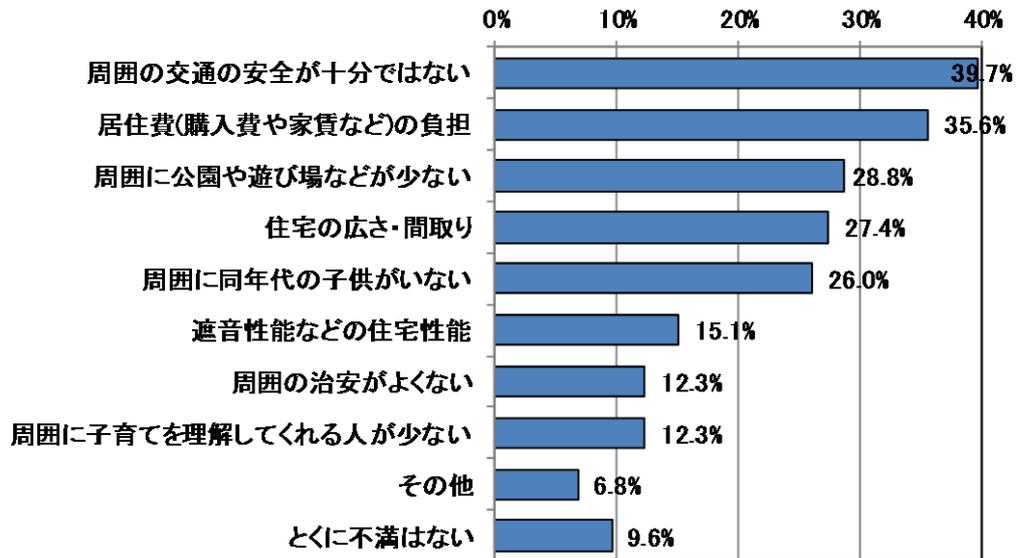
■子育てのための必要な住宅・住環境



資料:平成 30 年市民アンケート

表 1-4

■子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）



資料:平成 30 年市民アンケート

2. 高齢者が住み続けられる住まい

本市では、高齢化率は県平均よりも低い（表 2-1）水準にあります。一方で、高齢化率、高齢者世帯は増加傾向（表 2-2、表 2-3）となっています。このような中、単身または夫婦のみになっても現在の住宅に住み続けたいという意向が非常に強く（表 2-4）なっています。また、段差等の高齢者・障がい者対策に対する満足度が低く（表 2-5）なっています。さらに、高齢者を地域で支える仕組みや高齢者等への居住支援サービスに対する満足度が低く（表 2-6）なっています

このため、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる環境整備が必要です。

表 2-1

■ 年齢3階級県との比較
(平成 27 年)

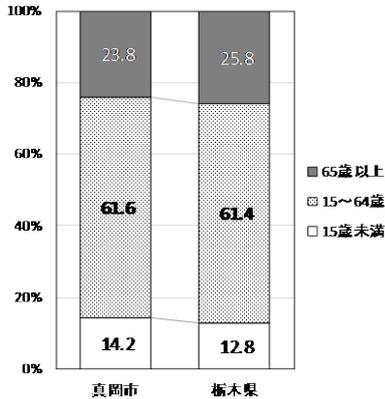
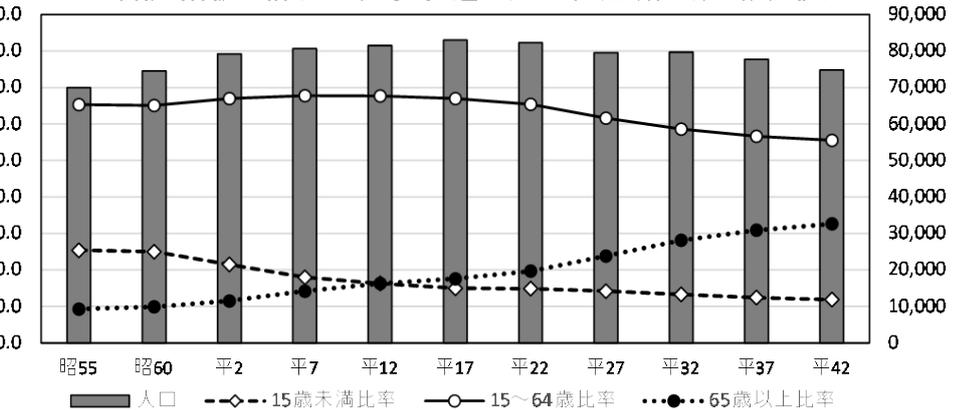


表 2-2

■ 年齢3階級別構成の動向と見通し(人口問題研究所の推計値)

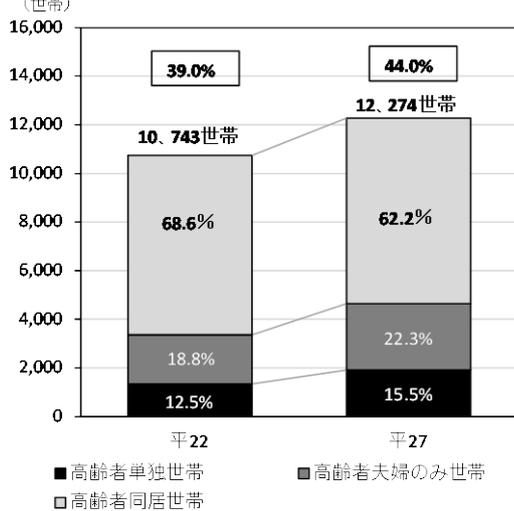


※年齢不詳は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

資料: 昭和 55 年～平成 27 年国勢調査、『日本の市区町村別将来推計人口』[平成 30 年 3 月推計] 国立社会保障・人口問題研究所(将来推計値)

表 2-3

■ 高齢者世帯の類型別の動向(一般世帯)

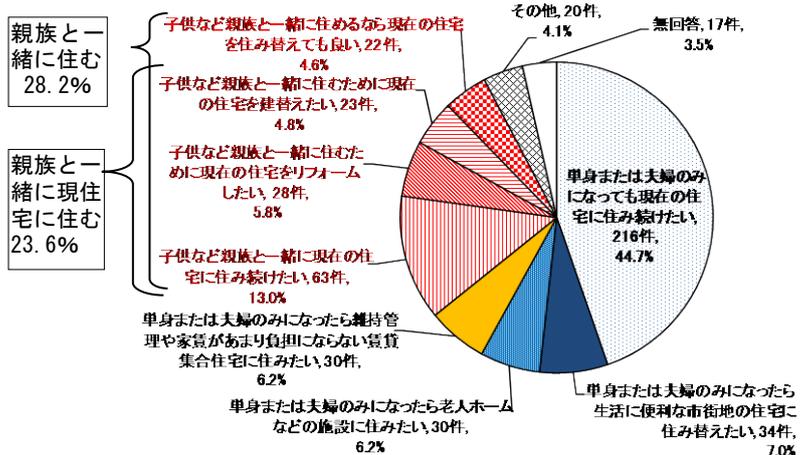


※□の中の構成比は、一般世帯全体に占める高齢者世帯の割合。

資料:平成 27 年 国勢調査

表 2-4

■ 高齢期の住まい方の希望

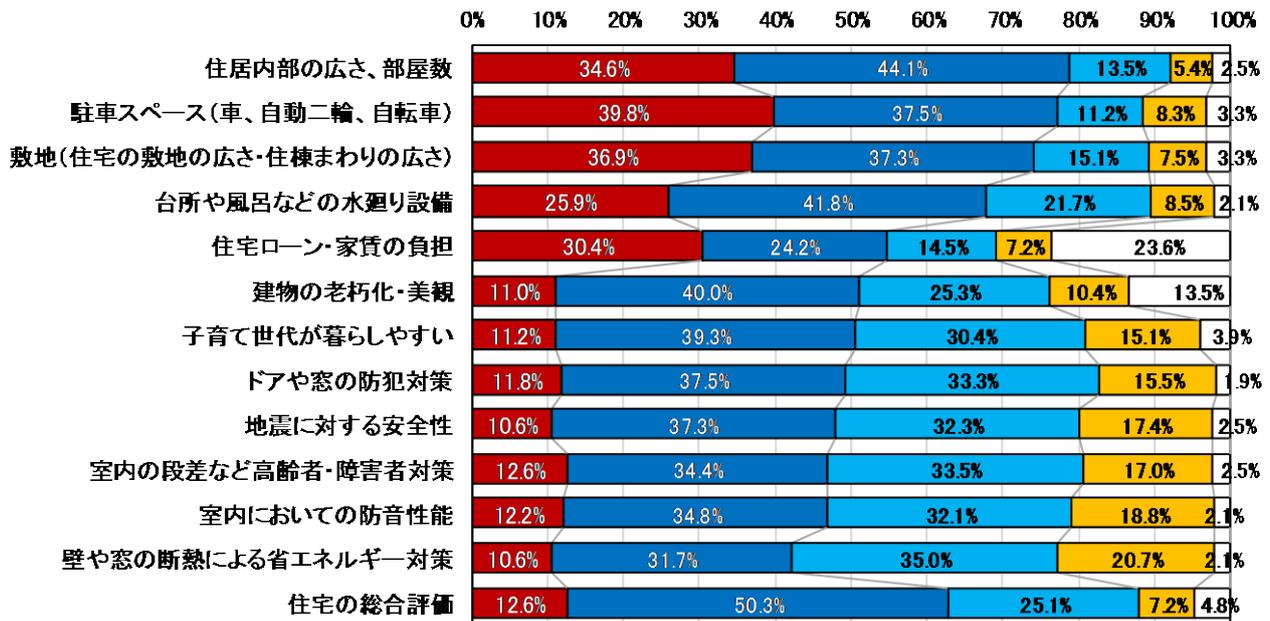


資料:平成 30 年市民アンケート

表 2-5

■住宅の評価（満足度）

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率



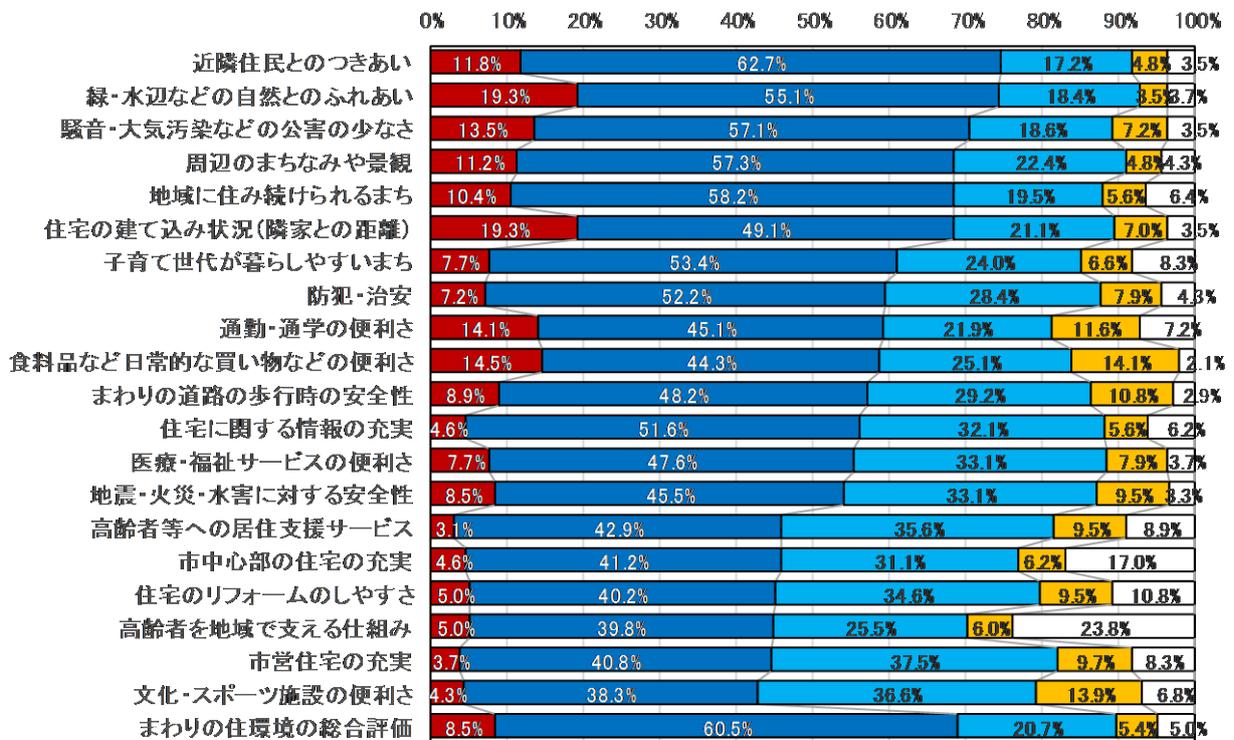
■満足 ■まあ満足 ■やや不満 ■不満 □無回答

資料：平成 30 年市民アンケート

表 2-6

■まわりの住環境の評価（満足度）

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率



■満足 ■まあ満足 ■やや不満 ■不満 □無回答

資料：平成 30 年市民アンケート

3. 住まいのセーフティネットへの対応

本市では、住宅に困窮している世帯に対して市営住宅を供給するなど、住宅セーフティネットの構築を図っています。

市営住宅の一部には、耐用年限を経過している団地（表 3-1）があります。このよう中で、最低居住面積水準未達の世帯が見られる（表 3-2）など、住宅に困窮している世帯が存在するとともに、低所得者用としての住宅（表 3-3）や高齢者のためのバリアフリー化された住宅（表 3-4）など、市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅へのニーズは高く、市営住宅入居者の継続居住の意向も高く（表 3-5）なっています。一方で、県営住宅を含めて公的賃貸住宅には数的に限りがあります。

このため、老朽化した市営住宅を更新するなど適正な管理・運営を行い、民間賃貸住宅とも連携しながら、住宅セーフティネットを形成する必要があります。

表 3-1

■市営住宅等の構造別戸数と耐用年数経過戸数（平成 29 年度末現在）

	非耐火造			耐火造	計
	木造	準耐火構造		耐火構造	
		簡平	簡 2	中耐	
戸数	5 戸	3 戸	99 戸	391 戸	498 戸
	1.00%	0.6%	19.88%	78.52%	100.0%
	21.48%				
耐用年限経過	5 戸	3 戸	38 戸		46 戸
上記の割合	100.0%	100.0%	33.38%	0.0%	9.24%
耐用年限 1/2 経過			61 戸	132 戸	193 戸
上記の割合			61.62%	33.76%	38.76%

資料：真岡市建設部建設課資料

※構造別耐用年数：木造・簡易耐火構造（準耐火構造）平屋建；30 年
簡易耐火構造（準耐火構造）2 階建；45 年
耐火構造；70 年

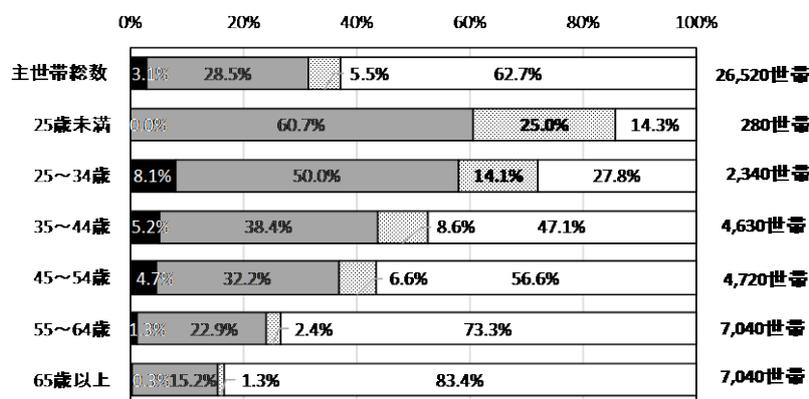
※特定公共賃貸住宅 3 戸（耐火構造）を含む

※全団地の敷地面積の合計：69210.17 m²

* 特定公共賃貸住宅：中堅所得者向けの公共賃貸住宅。

表 3-2

■世帯主年齢別居住面積水準



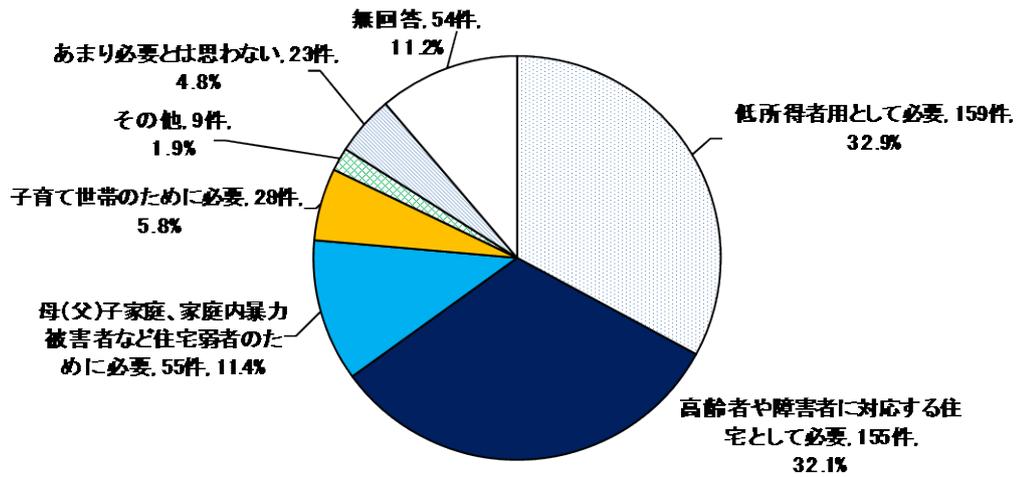
■最低居住面積水準未達
 □最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達
 ▨都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯
 □一般型誘導居住面積水準以上の世帯

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

* 主世帯：1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯を、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）。

表 3-3

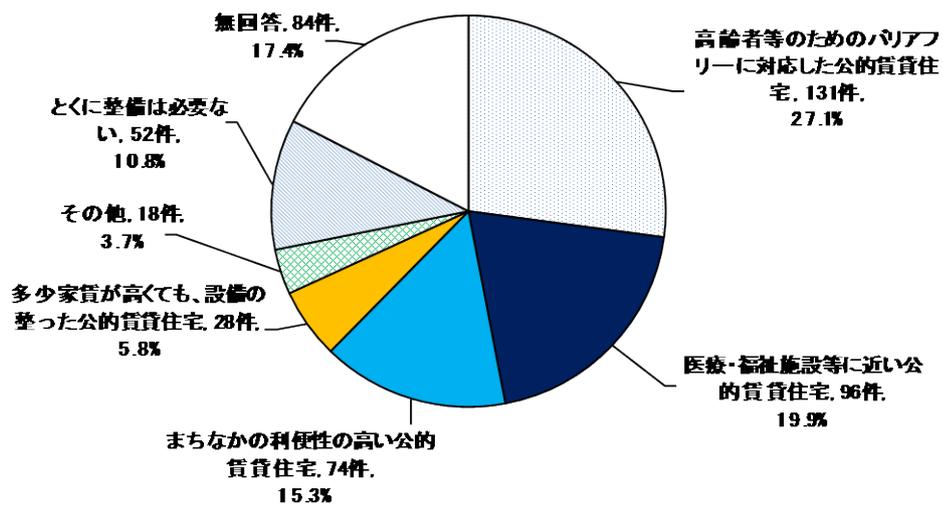
■ 公的賃貸住宅の今後のあり方



資料:平成 30 年市民アンケート

表 3-4

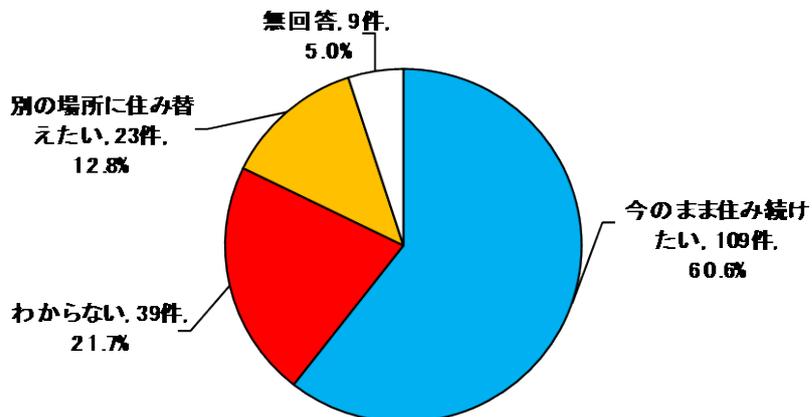
■ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望



資料:平成 30 年市民アンケート

表 3-5

■ 市営住宅への継続居住の希望



平成 30 年市営住宅入居者アンケート

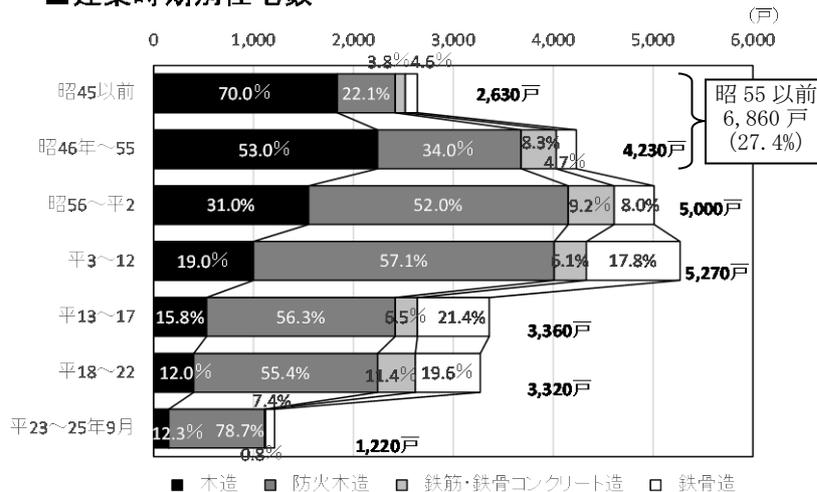
4. 住宅・住環境の安全性の向上

本市の魅力として、自然環境に恵まれ自然災害の少ない安心感のある土地として挙げられており（表 4-2）、市民から安全性の高いまちとして評価されています。住宅耐震化率については 81.5%（表 4-3）であり、今後も支援制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進を図る必要があります。住宅の満足度は、壁や窓の断熱による省エネルギー対策や、室内における防音性能に対する評価が低い（表 4-4）状況となっております。また、地域で困っていることについて、生活道路の通行の安全性、災害時等の避難の不安、防犯の不安（表 4-5）が挙げられております。

住宅・住環境の安全性の向上を図るために、これらの不安要素に対する取り組みが必要です。

表 4-1

■ 建築時期別住宅数



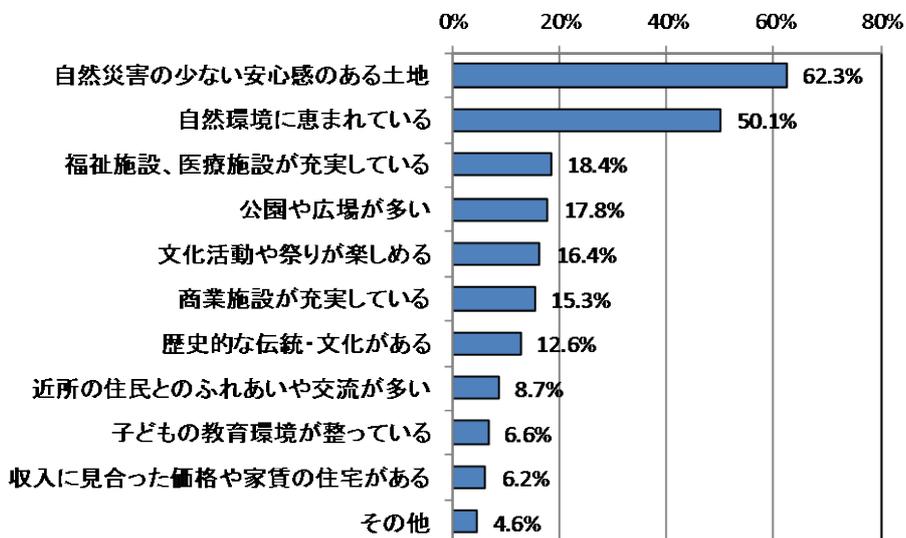
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※「その他」は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

***新耐震基準**：「建築基準法施行令」の改正により昭和 56 年 6 月 1 日より施行された新しい耐震基準。中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

表 4-2

■ 真岡市の魅力（複数回答）



資料：平成 30 年市民アンケート

表 4-3

■住宅の耐震化の状況

(平成 27 年度末現在)

区分	構造	全棟数※1	耐震性の有る住宅棟数※2	耐震化率 (%)
		a	b	a / b
戸建て住宅	木造	20,467	15,640	76.4%
	非木造	1,197	1,098	91.7%
共同住宅	木造	867	862	99.4%
	非木造	4,309	4,287	99.5%
計		26,840	21,887	81.5%

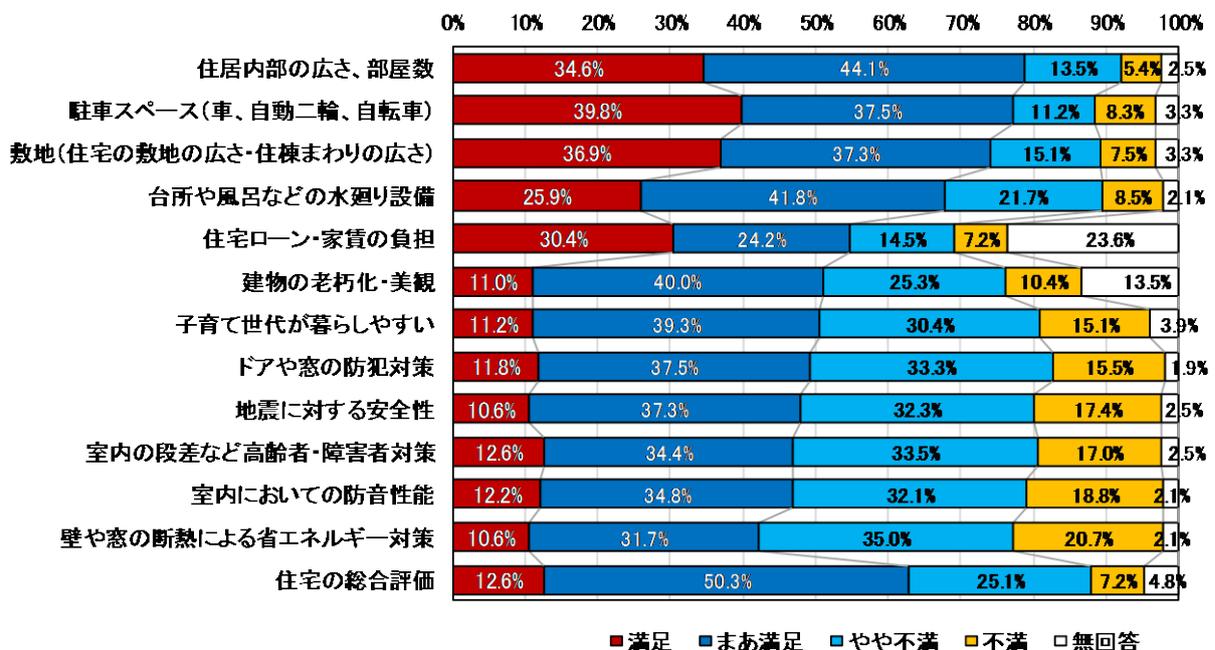
資料:「真岡市建築物耐震改修促進計画／二期計画」

※1 耐震性の有る住宅(b)及び耐震性が不十分な住宅の総数

※2 昭和 56 年 5 月以降建築の住宅及び昭和 56 年 5 月以前の耐震性が有る住宅(推計)

※満足割合:「満足」+「やや満足」の比率
 不満割合:「不満」+「やや不満」の比率

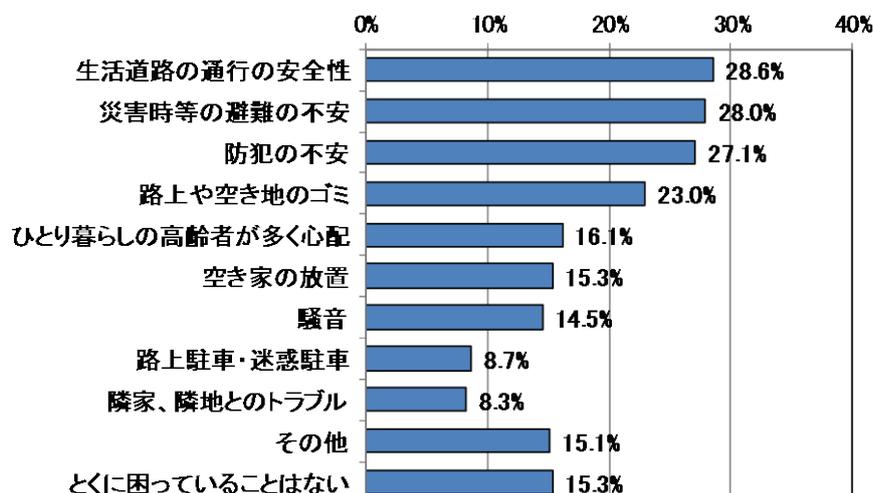
■住宅の評価(満足度)



資料:平成 30 年市民アンケート

表 4-5

■隣近所で困っていること



資料:平成 30 年市民アンケート

5. 住宅の質の向上

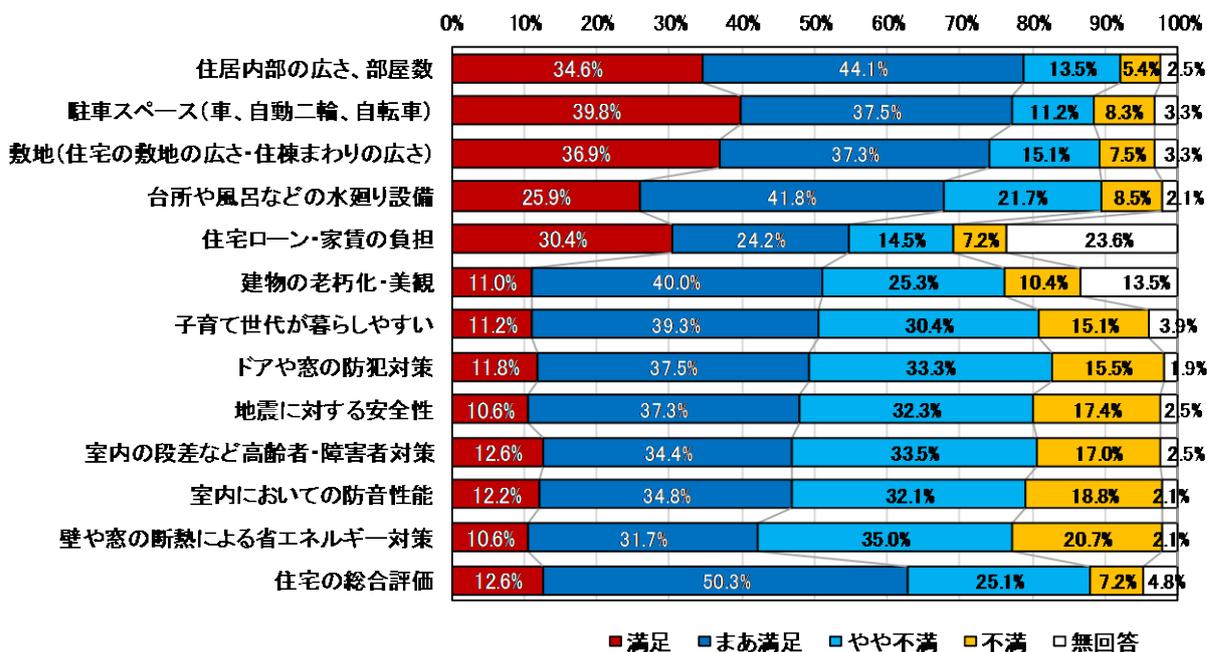
本市では、住宅の広さや部屋数、駐車スペースに関する満足度が高い（表 5-1）状況にあります。また、住宅用太陽光発電システム設置補助事業を行うなど、省エネ設備の普及を進めていますが、省エネや防音対策などに関する満足度は、他の項目に比べると低く（表 5-1）なっています。

1 住宅あたりの延べ面積については、借家等は持ち家に比べて狭小であり（表 5-4）、省エネ設備の設置率についても借家が低い（表 5-2、表 5-3）状況にあります。持ち家のリフォーム希望の内訳としては、水回りが一番多く、次に耐震、高齢化対応（表 5-5）の順となっています。新築時だけでなく、既存住宅のリフォームなどにより、住宅の質を高めていく必要があります。

表 5-1

■住宅の評価（満足度）

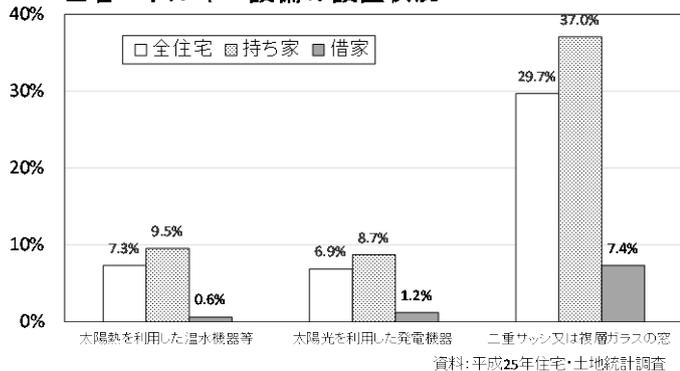
※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率



資料：平成 30 年市民アンケート

表 5-2

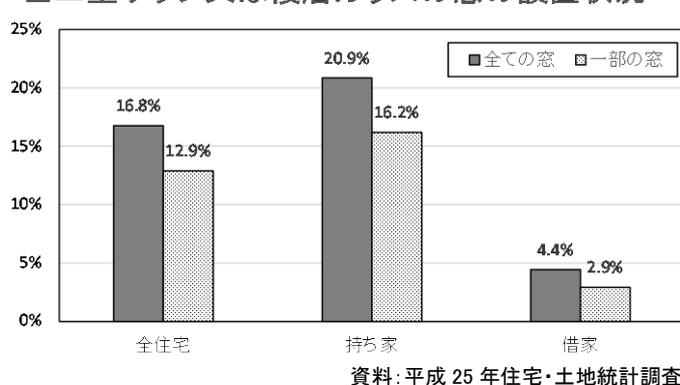
■省エネルギー設備の設置状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 5-3

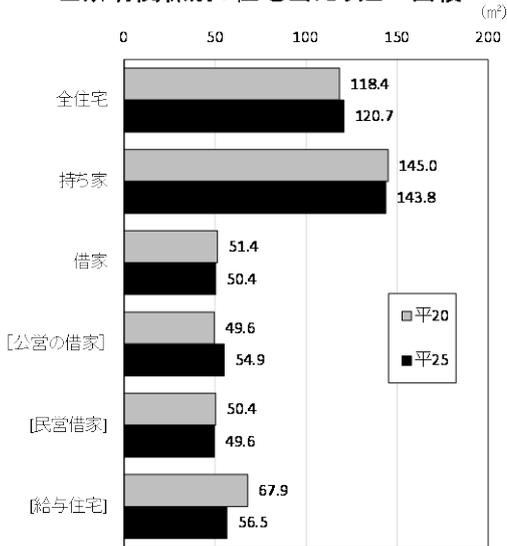
■二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 5-4

■所有関係別1住宅当たり延べ面積

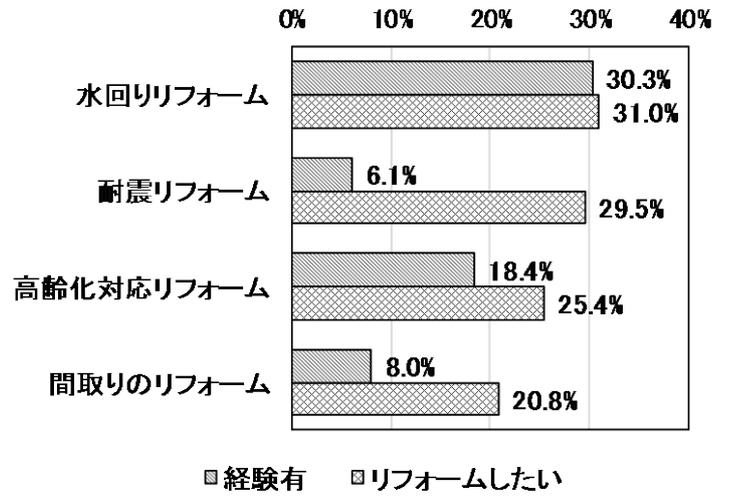


資料:住宅・土地統計調査

資料:平成25年住宅・土地統計調査

表 5-5

■持ち家のリフォームの経験と希望



資料:平成30年市民アンケート

6. 増加する空き家への対応

本市の空き家率は14.1%と栃木県よりも低い(表6-1)状況にあります。空き家率は増加傾向(表6-2)にあります。また空き家は、一般の住宅と比べて腐朽破損*している割合が高い(表6-3)など、管理不全となるおそれがあり、防災・防犯・環境衛生等の様々な問題が懸念されます。

このため、空き家を適正に管理するとともに、その活用や流通により、発生を抑制することが重要です。

表6-1

■住宅数・空き家の状況

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり			居住世帯なし				(再掲載) 空き家の 内2次的 住宅	住宅以外 で人が居 住する建 物数(戸)	空き家率	2次的住 宅除く空 家率
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ *1	空き家	建築中				
真岡市	31,720	26,520	26,300	220	5,200	670	4,470	60	130	130	14.1%	13.7%
栃木県	879,000	730,200	726,600	3,600	148,800	4,000	143,400	1,400	14,600	1,300	16.3%	14.7%

資料:平成25年住宅・土地統計調査

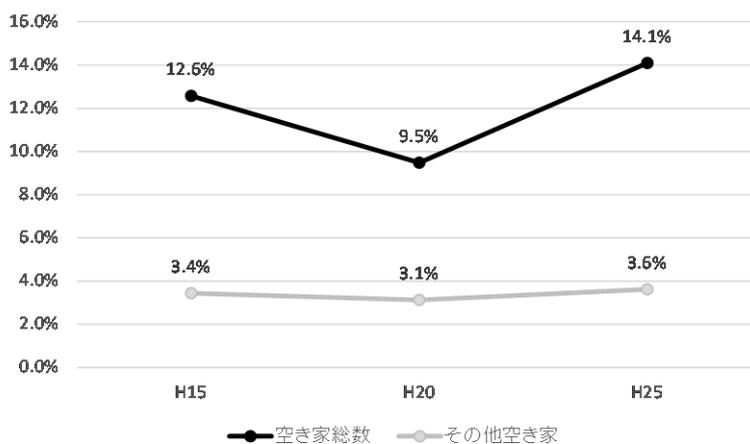
*1 一時現在者のみの住宅: 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※「住宅・土地統計調査」の結果数値は、推計値であり、合計と総数の数値が一致しない場合がある。

※空き家には、別荘等の二次的の住宅を含む。

表6-2

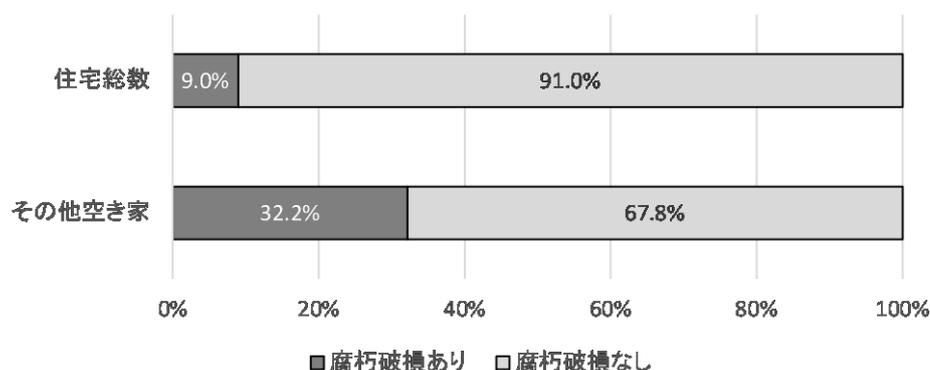
■空き家率の推移



資料:平成25年住宅・土地統計調査

表6-3

■住宅総数(空き家を除く)とその他空き家の腐朽破損*状況



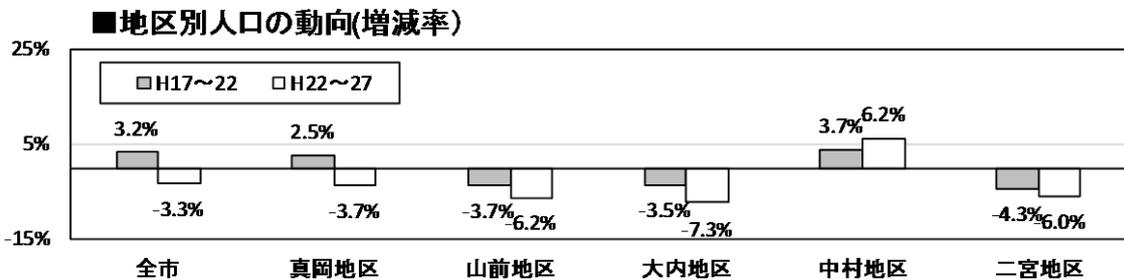
資料:平成25年住宅・土地統計調査

7. 地域特性への対応

本市は、市街地と集落地の両方を抱え、人口の増減率や高齢化率、住宅の建て方など多様な地域特性があり、特に中村地区では人口の増加が続いて（表 7-1）います。このような中で、都市計画における、コンパクトシティの考え方に基づいたまちづくりが必要です。

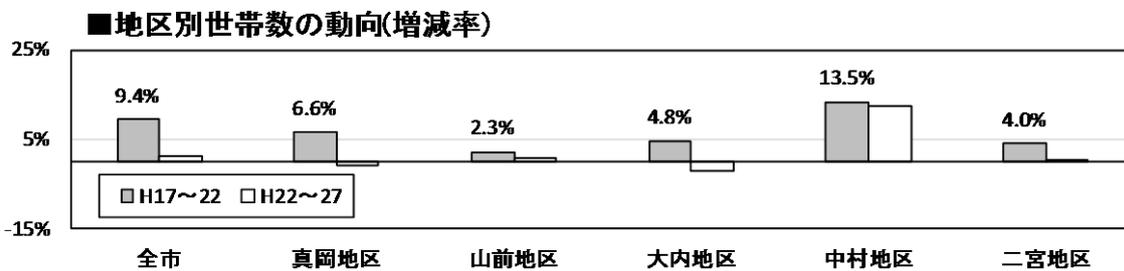
地域特性を活かし、コンパクトシティにも対応した住宅地の形成が重要です。

表 7-1



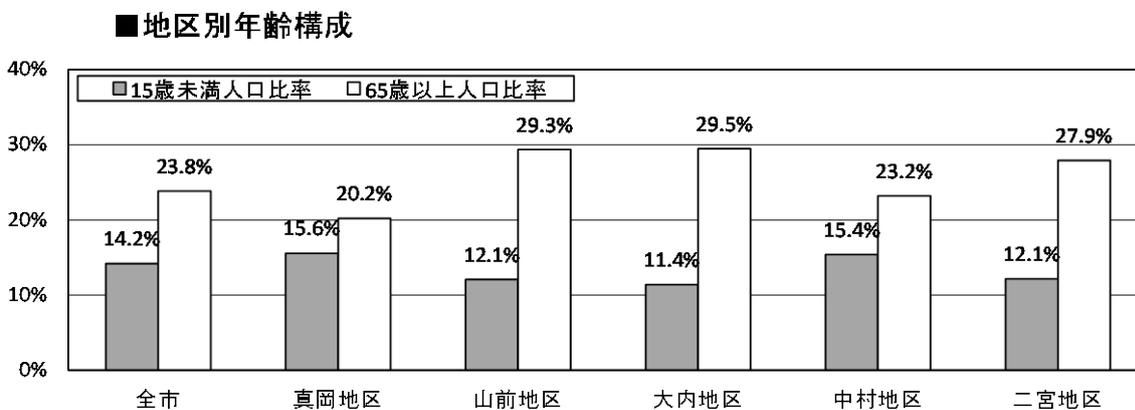
資料:平成 17 年~平成 27 年国勢調査

表 7-2



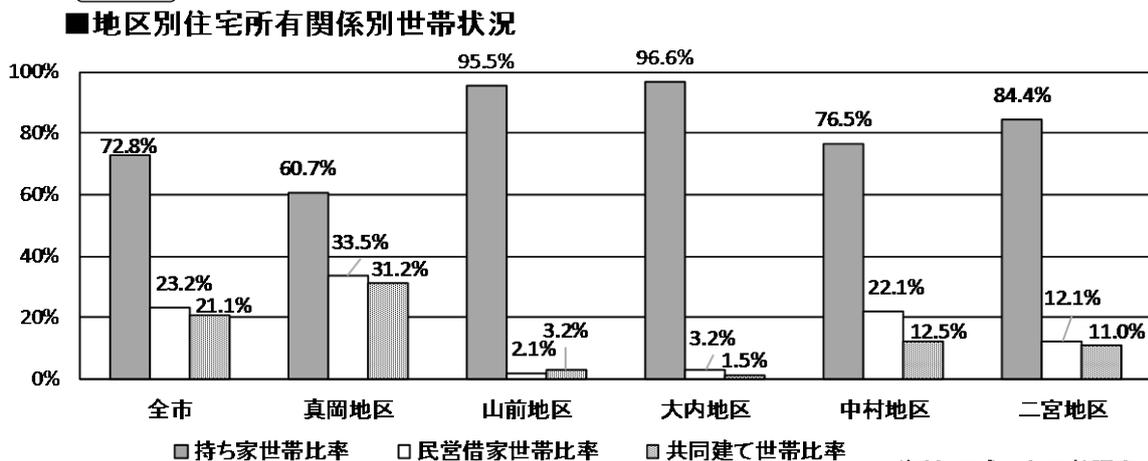
資料:平成 17 年~平成 27 年国勢調査

表 7-3



資料:平成27年国勢調査

表 7-4



資料:平成27年国勢調査

第2章 住宅政策の基本的な考え方

1. 基本理念

住まい・住宅は、単に住む器・建物としてではなく、質の高い住生活を支える生活空間、人の生活の基盤、また、まちや社会をつくる礎（いしずえ）として捉え、真岡市の住宅事情、市民意向、上位計画や社会経済情勢の変化等を踏まえるとともに、本市の最上位計画である「真岡市第11次市勢発展長期計画」、「真岡市第11次市勢発展長期計画増補版」におけるまちづくりの方向性「だれもが“わくわく”する街づくり」を見据えて、「真岡に住みたい、働きたい、子育てしたい」“わくわく”感のある住宅政策の基本的な考え方を次のように設定します。

《住宅の捉え方》

- 家庭や人を育むかけがえのない生活空間
- 社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点、人の生活の基盤
- 都市やまちなみを構成する社会的重要な要素、健全で活力のあふれる社会をつくる礎



《視点》

◇生涯にわたり 安心して暮らせるまち

子ども・高齢者等の誰もが、安心して、生涯にわたり住み続けられるように、住まい・まちの生活基盤が整備されていることが必要です。

◇住生活の質の向上

豊かさを実感できる住生活を実現していくために、住まい・住環境などの質の向上が重要です。

◇自然と都市が共生する住まい・まちづくり

豊かな緑と河川、豊穡な農業地域や、都市基盤施設が整備された快適な住宅地と商工業地など、自然と都市が共生していくことが必要です。

《真岡市第11次市勢発展長期計画、
真岡市第11次市勢発展長期計画増補版》
若い世代が希望を持って「真岡に住みたい、働きたい、子育てしたい」そして楽しさを実感できる～だれもが“わくわく”する街づくり～の実現を目指します。



《基本理念》

だれもが安心して快適に住み続けられる“わくわく”する住まい・まちづくり

2. 基本方針

住宅政策の基本理念「だれもが安心して快適に住み続けられる“わくわく”する住まい・まちづくり」に基づき、施策を展開するにあたって、以下の3つの基本方針を掲げます。

基本方針1 子育て世帯から高齢者、住宅確保要配慮者まで、安心して住み続けられる仕組みの形成

子育て世帯、高齢者等、住宅確保要配慮者までが安心して住み続けるためには、住宅（ハード）だけでなく、その住宅をそれぞれのニーズに合わせて選択できる仕組みづくり（ソフト）が重要です。

基本方針2 豊かで快適な暮らしを支える住宅市場の形成

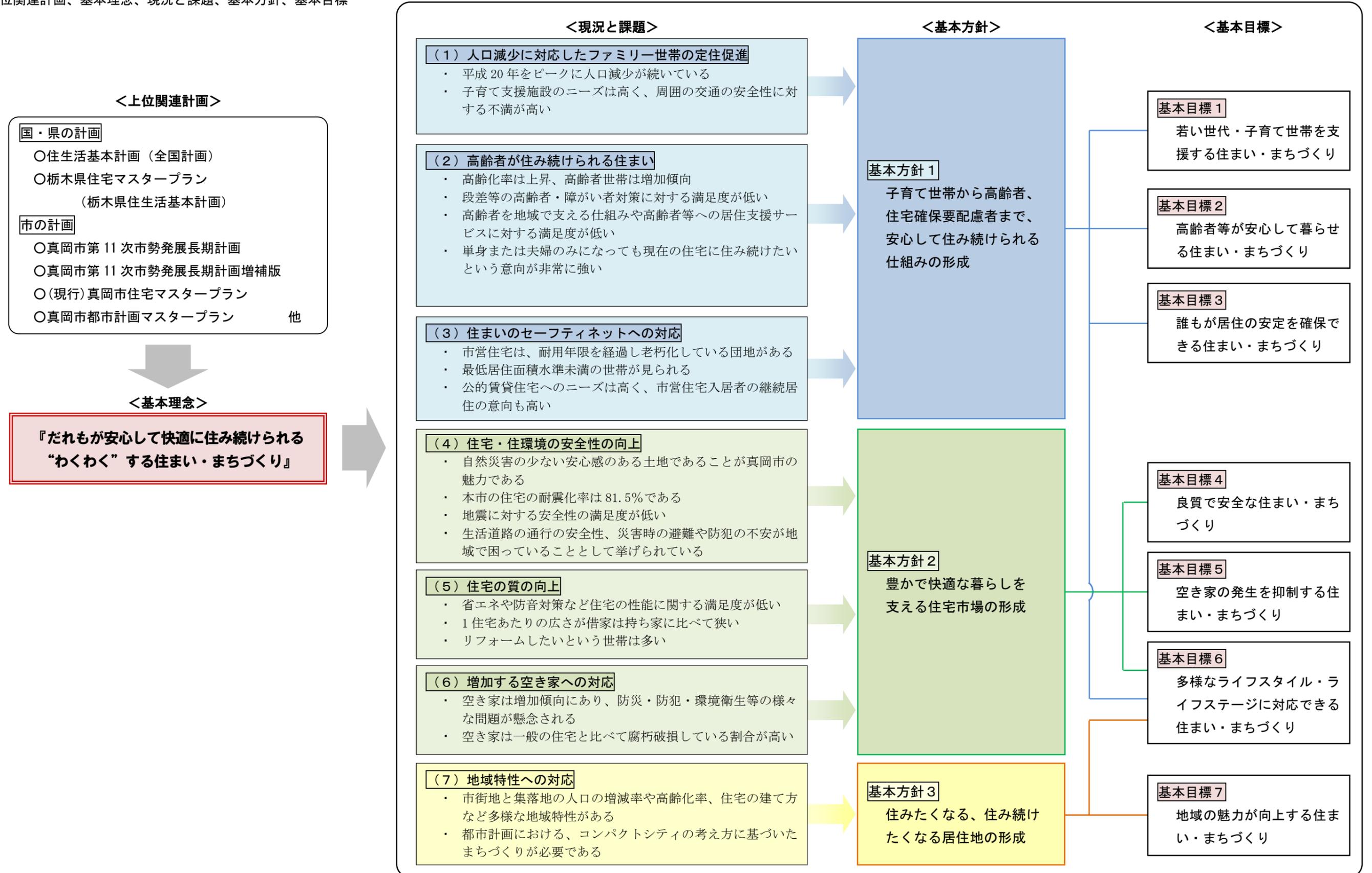
市民への住宅の供給は、民間事業者による供給が大半を占めており、豊かで快適な暮らしを実現できる住宅が流通している住宅市場を形成することが重要です。

基本方針3 住みたくなる、住み続けたい居住地の形成

人口減少、少子高齢化が進む中で、持続可能なまちづくりを行っていくためには、住みたくなる、住み続けたいまちとして、“わくわく”するような魅力や活力がある居住地を形成することが重要です。

3. 基本目標の体系

■上位関連計画、基本理念、現況と課題、基本方針、基本目標



第3章 基本目標と施策の展開

基本目標 1 若い世代・子育て世帯を支援する住まい・まちづくり

若い世代や子育て世帯が、子育てに適した広さや設備の住宅を、持ち家や賃貸住宅から世帯の状況に合わせて選択できるようにするとともに、必要な子育て支援サービスを利用しながら暮らせるようにします。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
子育て世帯※における誘導居住面積水準*達成率 (※18歳未満の者が含まれる世帯)	53.6% (2013・平 25)	60.0% (2028 年)	・ 現状値：「平成 25 年住宅・土地統計調査」 ・ 目標値：「栃木県住宅マスタープラン」準用

【施策の展開】

1. 若い世代・子育て世帯向けの住宅供給

(1) 若い世代・子育て世帯が暮らしやすい住宅の確保

遮音性や見守りしやすい間取り・動線、安全性に配慮した住宅の仕様や設備など、子育てに適した住宅の普及を図るとともに、若い世代・子育て世帯が市営住宅や民間賃貸住宅などに入居しやすい、住み替えしやすい仕組みづくりに取り組んでいきます。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①若い世代・子育て世帯に適した住宅の普及 新規 注	市/事業者
②市営住宅への若い世代・子育て世帯の優先入居制度の検討 新規	市
③セーフティネット住宅の登録促進 新規	市/事業者
④住み替え支援制度*の情報提供・活用促進 ・マイホーム借り上げ制度の普及促進 新規	市/事業者

注 新規は今回の見直しで新たに位置づけた取り組み（以降、同様）

*「資料 6 用語解説」参照（以降、同様）

(2) 子育て世帯に役立つ住宅情報の発信促進

子育て支援に関する各種助成制度や、民間賃貸住宅、三世帯居住、隣居・近居*など、子育て世帯に役立つ情報提供や、入居を拒まない住宅の情報提供等を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①切れ目ない子育て支援の情報提供 ・妊婦期～出産期～乳幼児期～幼少期における各種助成制度 新規 ・三世帯居住、隣居・近居*など子育て世帯に役立つ情報の提供	市
②子育て世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録・情報提供等 ・セーフティネット住宅登録制度等の活用 新規	市/事業者
③子育て世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅を扱う住宅関連事業者の情報提供	市/事業者

(3) 持ち家取得の促進

次世代を担う若い世代の定住を促進するため、補助制度等の活用により、子育て世帯の持ち家取得を支援していきます。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
補助制度等の活用による持ち家取得の支援 ・若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業*〔市〕 新規 ・保留地購入資金融資制度*〔市〕 ・とちぎ材の家づくり支援事業*等の情報提供	市

2. 子育てしやすい住環境の形成

(1) 子育て支援サービスの充実

市と事業者との連携により、各種保育サービスや相談等の充実を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
子育て支援サービスの提供 新規 ・病児・病後児保育事業 ・延長保育事業 ・子育て支援センターの活用	市/事業者

(2) 子育て支援施設の整備

認定こども園等の子育て支援施設の整備促進に努め、保育の受け入れの拡大を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
子育て支援施設の整備促進 新規	市/事業者

基本目標 2 高齢者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり

高齢者、障がい者等が、身体状況に応じた設備のある住宅で暮らせるために、適切な居住支援サービスを利用しながら、住み慣れた地域で住み続けられるようにします。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
高齢者を拒まない賃貸住宅登録戸数 (サービス付き高齢者向け住宅)	223 戸 (2018・平 30)	390 戸 (2028 年)	・ 現状値:「一般社団法人 高齢者住宅協会」情報提供システム ・ 目標値: 増加率の維持
高齢者等の居住する住宅の一定の バリアフリー化*率 新規 (※住宅・土地統計調査における定義: 二箇所以上の手すり設置又は屋内の段差 解消)	61.5% (2013・平 25)	75.0% (2028 年)	・ 現状値:「平成 25 年住宅・土地統計調査」 ・ 目標値:「栃木県住宅マスタープラン」準用

【施策の展開】

1. 高齢者等にやさしい住宅供給

(1) 高齢者、障がい者等に対応した住宅の改善整備の促進

高齢者、障がい者等が居住する住宅の改修相談の充実や補助制度等の活用により、身体状況に応じた持ち家のバリアフリー化を促進します。また、今後の高齢化の進行に備えた高齢者世帯の持ち家居住の維持対策等の研究・検討を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①住宅改修相談の充実	市
②補助制度等を活用した住宅のバリアフリー化の促進 ・ 障がい者日常生活用具給付事業、介護保険における住宅改修制度等の情報提供	市
③リバースモーゲージ*の情報収集・提供 ・ 高齢者向け返済特例制度*等の情報提供	市
④高齢者世帯の持ち家居住の維持対策等の研究・検討	市

(2) 高齢者、障がい者等が入居しやすい民間住宅の確保

高齢者、障がい者等が持ち家以外でも安心して暮らせるようにするため、バリアフリー化された高齢者向け住宅の供給促進や高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の確保などを図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①バリアフリー化された高齢者専用住宅等の供給促進	市/事業者
②高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅を扱う住宅関連事業者の情報提供 ・ セーフティネット住宅登録制度等の活用(再掲) 新規 ・ サービス付き高齢者向け住宅制度の活用 新規	市/事業者

2. 高齢者等への居住支援サービスの充実

(1) 高齢者、障がい者等の居住を支えるサービスの維持・向上

高齢者、障がい者等の自立した生活を支えるため、ソフトとハードの両面から、在宅生活支援や介護サービスなど、現在実施している公的な生活支援サービスの維持を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①高齢者等の自立した生活を支えるサービスの維持	市/事業者/市民
②居住系高齢者福祉施設によるサービスの提供の確保 新規	市/事業者

(2) 地域福祉ネットワークの構築

高齢者、障がい者等が地域で安心して住み続けられる環境の整備を図り、地域での高齢者等の見守り体制や公的な福祉サービスなどを組み合わせた支援体制を検討し、その構築を図ります。また、地域住民が主体となって取り組む地域福祉活動などの取り組みを支援し促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①地域での見守り体制と公的な福祉サービス等を組み合わせた支援体制の構築	市/市民
②地域住民が主体となった見守り活動をはじめとした地域福祉活動などの取り組みへの支援 ・生活支援体制整備事業*〔市〕 新規	市/市民

基本目標3 誰もが居住の安定を確保できる住まい・まちづくり

公営住宅と民間賃貸住宅との連携により、真に住宅に困窮している世帯が、適切な広さ・設備のある住宅で安定して暮らせるようにします。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
最低居住面積水準*未満率	3.1% (2013・平25)	早期解消	・現状値:「平成25年住宅・土地統計調査」 ・目標値:「栃木県住宅マスタープラン」準用
入居を拒まない民間賃貸住宅登録戸数 (セーフティネット住宅登録戸数) 新規	0戸 (2018・平30)	100戸 (2028年)	・現状値:「一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会」セーフティネット住宅情報提供システム ・目標値:「第5章4.市営住宅の供給方針」参照

【施策の展開】

1. 公営住宅の的確な維持と適切な管理

(1) 市営住宅ストックの総合的な活用

老朽化している市営住宅は、適切な用途廃止や建替え・統合整備等を推進するとともに、住宅の長寿命化や安全性、居住性などの確保のため、必要な修繕・改善を図ります。また、市営住宅ストックの総合的な活用のため、管理の適切化・効率化を計画的に推進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①老朽化している市営住宅の用途廃止・建替えの推進	市
②団地の統廃合の検討 新規	市
③市営住宅の適切な維持管理と修繕・改善	市
④市営住宅の長寿命化 新規	市

(2) 市営住宅の入居の公平性確保と管理の適切化、効率化の推進

真に住宅に困窮する世帯の適正な入居及び入居の公平性の確保を引き続き図ります。これらとあわせて、民間事業者と連携した住宅管理を検討するなど、管理業務の効率化を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①真に住宅に困窮する世帯の市営住宅への適正な入居	市
②入居の公平性の確保	市
③管理業務の効率化 ・指定管理者制度*の導入の検討など	市

2. 住まいのセーフティネットへの対応

(1) 民間賃貸住宅による市営住宅の補完

市営住宅だけでは全ての住宅に困窮する世帯への対応が困難であることから、不足する市営住宅を補完するため、セーフティネット住宅登録制度やサービス付き高齢者向け住宅制度などの、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し推進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討・推進 ・セーフティネット住宅登録制度等の活用(再掲) 新規 ・サービス付き高齢者向け住宅制度の活用(再掲) 新規	市/事業者

基本目標 4 良質で安全な住まい・まちづくり

新築・建替やリフォームなどの住宅の整備に加えて、住環境の整備を図ることにより、耐震性や安全性が高く、省エネルギー対策を講じた快適性が高い住宅で暮らせるようにします。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
新耐震基準*が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（耐震化率）	81.5% (2015・平 27)	95.0% (2020 年)	・現状値及び目標値：「真岡市建築物耐震改修促進計画(2016～2020)」準用
一定*の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 (※二重サッシ又は複層ガラスの窓)	29.7% (2013・平 25)	40.0% (2028 年)	・現状値：「平成 25 年住宅・土地統計調査」 ・目標値：前計画の値を踏襲

【施策の展開】

1. 質の高い住宅供給

(1) 良質な住宅の供給促進

住宅の新築や建替時など新たな住宅の供給にあたり、長期優良住宅や低炭素住宅など、安全性や耐久性、居住性などの住宅性能が高い住宅の普及により、住宅の質の向上を図るとともに、長く有効に利用できる住まいづくりを促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①長く利用できる良質な住宅の供給促進 ・長期優良住宅認定制度*、優良住宅取得支援制度*、住宅瑕疵担保履行法*の普及	市/事業者
②住宅性能表示制度*・住宅瑕疵担保履行法*等の情報提供・普及の促進	市/事業者
③県産木材を活用した良質な木造住宅の供給促進 ・とちぎ材の家づくり支援事業*[県]の活用促進 ・低炭素住宅登録制度*[県]の普及 ^{新規}	市/事業者
④公共下水道事業並びに農業集落排水事業区域外での浄化槽設置の推進 ・浄化槽設置補助制度*[市]の活用促進	市
⑤建築規制の的確な対応	市

(2) 住まいの省エネルギー・環境共生の促進

民間事業者との連携により、環境共生住宅*、省エネルギー住宅、再生可能エネルギー設備や健康等に配慮した住宅、CO₂の削減に効果のある県産木材を活用した住宅などの情報提供により、住まいの省エネルギー化や環境共生を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①環境共生、省エネルギー、再生可能エネルギー設備や健康等に配慮した住宅の情報提供 ・住宅用太陽光発電システム設置補助事業*[市]の活用促進	市/事業者
②県産木材を活用した良質な木造住宅の供給促進 ・とちぎ材の家づくり支援事業*の活用促進(再掲)	市/事業者

(3) 住宅に関する建設廃棄物の減量・再資源化の促進

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の普及・啓発に努め、住宅に関する建設廃棄物の減量や分別解体、再資源化を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
建設リサイクル法の普及・啓発と建設廃棄物の減量、分別解体、再資源化の促進	市/事業者

2. リフォームによる住宅の質の向上

(1) 安定して住み続けるためのリフォームの促進

住宅ストックを有効活用しながら住み慣れた住宅で長く安定して住み続けるため、住宅の質の向上を図るリフォームに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①リフォームに関する情報提供・相談	市/事業者
②安心してリフォームの相談・依頼ができる事業者等の情報提供 ・増改築相談員*等の情報提供	市/事業者

3. 住宅の安全性の向上

(1) 耐震性、防犯性など住宅の安全性に関する情報提供と意識の啓発

大地震発生の可能性に備えた住宅の耐震性、防犯等の安全対策に関する情報提供により、住み手だけでなく住宅関連事業者などに対して、住宅の安全性に関する意識啓発を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①耐震・防犯等の安全対策に関する情報提供、意識啓発	市/事業者
②耐震改修以外の安全対策の普及促進 新規	市/事業者

(2) 住宅の耐震診断・耐震改修の促進

新耐震基準が適用される前の昭和 56 年以前に建築された住宅について、耐震診断や耐震改修への助成制度、住宅耐震改修に伴う固定資産税減額措置、耐震アドバイザー派遣等の各種支援制度の活用により、耐震診断やその結果に応じた耐震改修を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
支援制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進 ・耐震アドバイザー派遣事業*、住宅の耐震診断・耐震改修助成制度*、住宅耐震改修に伴う固定資産税減額措置*[市]の活用促進 ・耐震アドバイザー認定・登録制度*[県]の情報提供	市/事業者

(3) 住宅の防犯性向上の促進

住まい手や住宅関連事業者などへ向け、犯罪の防止に配慮した住宅に関する情報提供などに努め、住宅の防犯性向上を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
栃木県の「犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針」*の情報提供	市

(4) 災害に強い住宅市街地の形成

地震発生時に通行を確保すべき、緊急輸送道路沿道等における住宅の耐震化の促進による建物の倒壊の防止、行き止まり道路の解消、狭あい道路の拡幅整備などにより、災害時の避難経路を確保することで、災害に強い住宅市街地の形成を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①耐震性が不足する住宅の耐震化の促進	市/市民
②市街地における行き止まり道路の解消、狭あい道路の拡幅整備の推進	市

(5) 地域の防犯性向上の促進

安全な住宅地の形成に向け、防犯に関する情報提供等による意識の啓発・高揚を図るとともに、地域における防犯活動への取り組み支援や、防犯灯整備への支援等により、地域の防犯性の向上を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①地域の防犯意識の啓発・高揚 ・栃木県の「犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場に関する指針」*の情報提供(再掲)	市
②地域で取り組む防犯活動への支援 ・女性防犯クラブへの活動支援等	市/市民
③防犯灯整備への支援	市/市民

(6) 生活道路の安全性の向上

住宅地における安全な道路形成に向け、狭あい道路や交通量が多い生活道路の拡幅等により、生活道路の安全性の向上を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①市街地や集落地における行き止まり道路の解消、狭あい道路や生活道路の拡幅の推進	市
②生活道路の安全性向上のため、ハンプ*、狭さく*、歩行空間の確保などの調査検討	市

4. 住宅産業の担い手の育成

(1) 住宅政策や住宅産業を担う人材の育成

住宅政策を支援する相談員やアドバイザーなどの専門家の育成を図るとともに、住宅産業を担う工務店や大工等の人材の育成や就業を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①住宅政策に係る人材の育成 ・増改築相談員*等の情報提供(再掲) ・耐震アドバイザー派遣事業*(再掲) ・入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の住宅関連事業者の情報提供(再掲)	市/事業者
②地域の工務店・大工等の人材育成 新規	市/事業者
③住宅関連産業への就労促進 新規	市/事業者

(2) 地域産材の活用

住宅の地産地消に向け、とちぎ材の家づくり支援事業による県産木材を活用した良質な木造住宅の供給を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
県産木材を活用した良質な木造住宅の供給促進 ・とちぎ材の家づくり支援事業*の活用促進(再掲)	市/事業者

基本目標5 空き家の発生を抑制する住まい・まちづくり

市場に流通していない空き家が、腐朽破損*などにより管理不全とならないよう活用するとともに、安全上問題がある空き家は除却することなどにより、空き家の発生を抑制します。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
空き家のうち二次的 ^{※1} 、賃貸・売却用 空き家以外のその他の空き家 ^{※2} 数 新規 (※1 別荘など普段住んでいない住宅) (※2 二次的、賃貸・売却用以外の住んでいない住宅で、長期不在、建替予定、 空き家の区分判断が困難な住宅を含む)	1,150戸 (2013・平25)	1,400戸程度 に抑える (2028年)	・現状値：「平成25年住宅・ 土地統計調査」 ・目標値：「栃木県住宅マスタープラン」準用
空き家の腐朽破損*率 新規	32.2% (2013・平25)	30.0% (2028年)	・現状値：「平成25年住宅・ 土地統計調査」 ・目標値：現状値5%ダウン
持ち家のうち中古住宅を取得した住宅 の割合 新規	3.5% (2013・平25)	7.0% (2028年)	・現状値：「平成25年住宅・ 土地統計調査」 ・目標値：現状値の倍増

【施策の展開】

1. 空き家の管理

(1) 空き家の適切な維持管理の促進

空き家に関する維持管理サービスの利用や専門家の派遣による情報提供・相談等により、空き家が管理不全にならないように空き家所有者に適正な管理を促します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①空き家の維持管理サービスの利用促進 新規	市/事業者
②空き家に関する専門家の派遣 新規	市/事業者
③維持管理に関する情報提供・相談(再掲)	市/事業者

(2) 空き家にならないための予防

空き家の発生を抑制するため、空き家になった場合に発生する問題点等の情報提供や、住み替え支援制度*の情報提供と活用等により、住宅の所有者に対して空き家化の予防に関する意識啓発を行います。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①空き家になった場合に発生する問題点などの情報提供 新規	市
②住み替え支援制度*の情報提供・活用促進(再掲)	市/事業者

2. 空き家の活用

(1) 空き家の質の向上

空き家を多様な居住ニーズに対応できる地域資源と捉え、情報提供、既存住宅状況調査（インスペクション）*の普及、各種支援制度を活用するなど、リフォームを行う環境を整備することにより、空き家の質の向上を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①空き家の活用事例等に関する情報提供 新規	市
②既存住宅状況調査（インスペクション）*の普及 新規	市/事業者
③リフォームに関する情報提供・相談(再掲)	市/事業者
④安心してリフォームの相談・依頼ができる事業者等の情報提供 ・増改築相談員*等の情報提供(再掲)	市/事業者
⑤各種支援制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進	市/事業者

(2) 空き家の流通

空き家の状態が続かないよう住宅市場に流通させるため、空き家バンク制度の情報提供や、空き家情報の収集などにより、空き家と利用希望者とのマッチングを図ります。また、空き家の借り手がリフォームを行う仕組みの普及、農村地域の空き家の有効活用を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①住宅関連事業者等と協力・連携した空き家バンク等の推進	市/事業者
②住宅性能表示制度*・住宅瑕疵担保履行法*等の情報提供・普及の促進 (再掲)	市/事業者
③住宅セーフティネットとして空き家の活用 ・セーフティネット住宅登録制度等の活用(再掲) 新規	市/事業者
④民間賃貸住宅の空き家の流通促進 ・借り手がリフォームを行う DIY 型賃貸借*等の調査・検討 新規	市/事業者
⑤自治会等からの空き家情報の提供・共有 新規	市/市民
⑥「真岡式グリーンツーリズム」*の構築による魅力ある農業を最大限に 活かした農業体験や農泊を通じた農村地域の空き家の有効活用 新規	市/市民

3. 空き家の除却

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）に基づく特定空家に対する措置の推進

安全や治安、景観、衛生などに問題がある空き家については、空家法に基づき特定空家に認定することにより、助言や指導、勧告、命令、代執行等の適正な措置を行いその解消を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①空家法に基づく特定空家に対する措置の実施 新規	市
②特定空家の認定基準の検討 新規	市
③安全、治安及び景観の維持・確保のための放置空き家対策の検討・推進 (老朽危険建築物の適正管理等の促進)	市

(2) 除却後の跡地の活用

空き家を除却した跡地等は、住宅関連事業者等との協力・連携による有効活用を促進し、空き地の解消を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
住宅関連事業者等と協力・連携した空き地の活用促進	市/事業者/市民

基本目標6 多様なライフスタイル・ライフステージに対応できる住まい・まちづくり

既存住宅の流通や適正な管理、リフォームを行うとともに、これらの情報を市民に提供することで、多様なライフスタイル・ライフステージに対応できるようにします。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
住まいに対する満足度	62.9% (2018・平30)	66.0% (2028年)	・現状値：「平成30年市民アンケート」 ・目標値：現状値5%アップ
持ち家のうちリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ^{新規}	8.7% (2009～2013・平21～25平均)	17.0% (2028年)	・現状値：「平成25年住宅・土地統計調査」 ・目標値：現状値の倍増

【施策の展開】

1. 既存住宅の流通

(1) 既存住宅の活用の促進

家族形成期*に応じた住宅のリフォームや、良好なリフォーム事例等の情報を提供するとともに、リフォームを促進する支援策の検討をすることにより、既存住宅の活用を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①家族形成期*に応じた住宅のリフォームの促進	市/事業者
②リフォーム促進支援策の検討 ^{新規}	市/事業者
③住宅関連事業者や設計事務所等と連携した良好なリフォーム事例等の情報提供の推進	市/事業者

(2) 既存住宅の流通の促進

既存住宅の有効活用に役立つ事例や定期借家制度*、住宅性能表示制度*、既存住宅状況調査（インスペクション）*など、既存住宅の流通に関する情報提供や空き家バンク制度の推進などにより、既存住宅の活用や流通を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①住宅性能表示制度*・住宅瑕疵担保履行法*等の情報提供・普及の促進（再掲）	市/事業者
②定期借家制度*の普及促進	市/事業者
③住宅関連事業者等と協力・連携した空き家バンク制度等の推進	市/事業者
④既存住宅状況調査（インスペクション）*の普及（再掲） ^{新規}	市/事業者

(3) 住み替え支援等による居住ニーズに応じた適切な居住水準の確保

家族形成期*に応じた住み替えに役立つ情報の収集・提供の検討、既存住宅を活用した住み替え支援に関する情報提供や活用を促進します。

これらにより、居住面積水準*における住宅規模と世帯人数とが適当でない状況を解消し、家族形成期*や居住人数に応じた適切な居住水準の確保を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①家族形成期*に応じた住み替えに役立つ情報の収集・提供 ・三世代居住、隣居・近居*など子育て世帯に役立つ情報の提供(再掲)	市
②住み替え支援制度*の情報提供・活用促進(再掲)	市

2. 住宅の適正管理

(1) 住宅の適正な維持管理の促進

住宅の長期的な活用と、安全で快適な状況の維持、資産価値の維持など、持ち家所有者や賃貸住宅所有者の意識啓発を図ることにより、適正な維持管理を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①維持管理に関する情報提供・相談(再掲)	市/事業者
②持ち家所有者、賃貸住宅所有者に維持管理への意識啓発 新規	市

(2) 老朽化している住宅の適切な建替え等の促進

老朽化が進み、安全性や居住性などが低下している住宅については、建替えに関する情報提供・相談体制の充実を図り建替えを促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
建替えに関する情報提供・相談	市/事業者

3. 住情報の充実

(1) 住宅相談体制の強化

市民に、住宅に関連する情報を適切に提供するため市内の連携体制を強化します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
住宅相談に関する市内の連携体制の強化	市

(2) 住意識の啓発

住生活を豊かにしていくためには、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深めることや地域に愛着を持つことが大切であることから、市民への住生活に関する様々な住宅情報を提供するとともに、市民の住意識の啓発を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
住生活を豊かにしていくための住宅情報の提供、住意識の啓発 ・「住教育ガイドライン」*（国土交通省・(社)住宅生産団体連合会）等の情報提供	市

(3) 住宅に関する市民の消費者保護

県や住宅関連事業者等と連携し、住宅取得、維持管理、賃貸住宅経営等に関する情報の市民への発信・提供、トラブル防止に関する情報提供・相談等により、住宅に関する市民の消費者保護を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①県や住宅関連事業者等と連携した住宅取得、維持管理、賃貸住宅経営等に関する情報の収集・充実と市民への発信・提供	市/事業者
②住宅取得、貸借などについてのトラブル防止に関する情報提供・相談等による住宅に関する消費者環境の確保 ・「賃貸住宅標準契約書」モデル、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」*などの情報提供	市

基本目標7 地域の魅力が向上する住まい・まちづくり

市街地から集落地等の多様な真岡市の住宅地について、にぎわいや景観、自然などその特性を活かした整備や市民活動、地域間の連携などにより、地域の魅力がさらに向上するようにします。

■成果指標

指標	現状値	目標値	備考
まわりの住環境に対する満足度	69.0% (2018・平30)	74.0% (2028年)	・現状値：平成30年市民アンケート ・目標値：現状値5%アップ
市街化区域内整備率（区画整理整備済面積／工業専用地域を除く市街化区域面積） 新規	65.8% (2018・平30)	76.6% (2028年)	・現状値及び目標値：土地区画整理事業計画書

【施策の展開】

1. 快適に暮らせる住宅地の形成

(1) 住宅地のバリアフリー化の推進

ユニバーサルデザインやバリアフリーに関する情報提供等により、市民のユニバーサルデザインに関する意識の啓発・向上を図るとともに、道路や市民の利用が多い施設等のバリアフリー化を推進し、住宅地における市民の円滑な移動等を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①ユニバーサルデザインに関する意識の啓発・向上	市
②道路や市民の利用が多い施設等のバリアフリー化の推進	市

(2) 良好な景観・まち並みの維持・形成の促進

土地区画整理事業等において、良好な景観を支える都市基盤整備や、良好な住宅地や集落地の自然景観等の保全・形成等を推進するとともに、市民の景観意識の啓発や、市民参加による景観まちづくりなどを促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①土地区画整理事業等による都市基盤整備の推進	市
②市民の景観意識の啓発・向上	市/市民
③良好な住宅地や集落地の自然景観等の保全・形成 ・地区計画、古木・名木指定制度*[市]等の周知	市
④市民参加による景観形成の推進	市/市民

(3) 自然環境と調和する住宅地の形成

自然環境と調和する住宅地の形成に向け、都市計画法に基づき、適切な土地利用の規制・誘導を図るとともに、身近な公園・緑地の整備・充実や住宅地における緑化を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①都市計画や開発許可制度等に基づく適切な土地利用の規制・誘導	市
②住宅地における緑化の促進	市/事業者/市民

(4) 市民が自ら取り組むまちづくりの支援

防犯活動、景観の保全、身近な公共施設の管理、地域における支え合いなどのまちづくりや、コミュニティの醸成に関する市民の自主的取り組みを支援し、協働によるまちづくりを推進するとともに、住まい・まちづくり・環境等に関する学習機会の創出・充実を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①防犯、まちづくりなどに関する市民の自主的取り組みへの支援、協働によるまちづくりの推進	市/市民
②住まい・まちづくり・環境に関する学習機会の創出・充実 ・もおか出前講座*[市]等を活用した学習機会の創出推進	市/市民

2. コンパクトシティに基づく居住誘導

(1) まちなかの住宅供給促進の検討・推進

まちなかにおける民間資金を活用した賃貸住宅等の整備促進や、住み替え支援制度*の活用促進などを検討し、推進することにより、まちなか住宅の供給を促進します。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①まちなかへの住宅建設、住宅入居等に関する補助・支援の研究・検討	市
②まちなかでの公的住宅の維持・確保の検討・推進	市
③住み替え支援制度*の情報提供・活用促進（再掲）	市

(2) 集落地等の居住環境の維持・向上の推進

集落地等の生活道路、排水路等の生活環境基盤の整備・充実を図るとともに、郊外地域における良好な田園景観との調和を取りながら、居住環境の維持・向上を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
①生活道路、排水路等の生活環境基盤の整備・充実	市
②郊外地域における田園景観との調和のとれた居住環境の維持・向上	市

(3) 公共交通ネットワークの形成

人口減少・超高齢社会における公共交通の維持・充実に向け、市街地と周辺地域との交通ネットワークの整備を推進し、住宅地の利便性と魅力の向上を図ります。

■主な取り組み

取り組み	実施主体
人口減少・超高齢社会に対応した公共交通の維持・充実の推進	市

第 4 章 重点施策

1. 重点施策の考え方

住宅施策の取り組みの中で、本市の住宅政策上の課題を踏まえ、社会経済情勢の著しい変化に伴う喫緊の課題の解消に向け、重点施策を位置づけ、基本目標の実現に向け重点的に取り組みます。

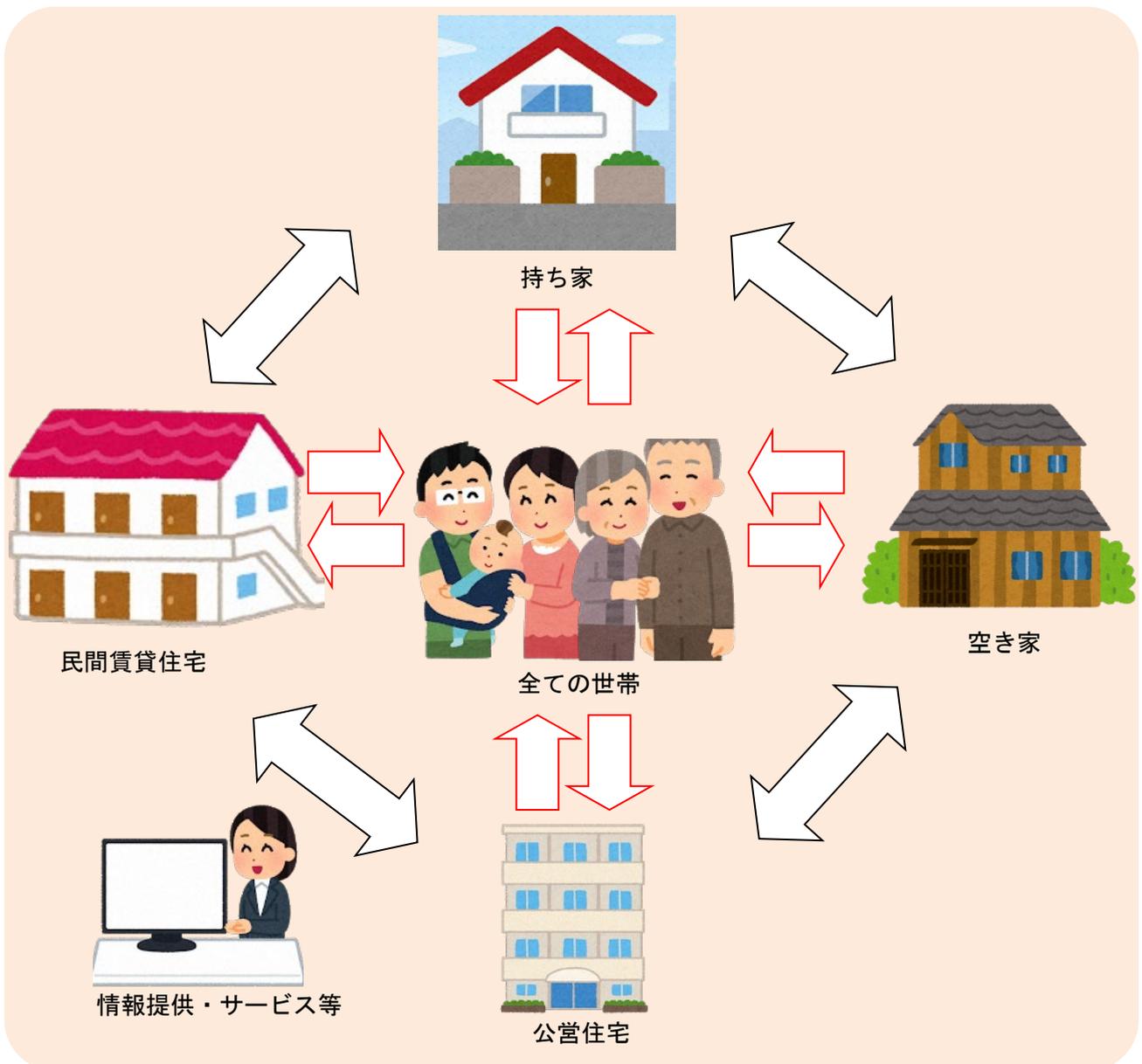
2. コンセプト

「第1章 現況と課題」で挙げた課題の中で、喫緊の課題として、「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」、「増加する空き家への対応」が求められています。

これら課題の早期解消を図り、子育て世帯等や高齢者世帯を含む全ての世帯が、持ち家、民間賃貸住宅、公営住宅、空き家というハードとしての住宅の選択肢の中から、ライフステージやライフスタイルなどの自らの居住ニーズに応じて、住み続けられる、または住みかえられるように、情報提供やサービスなどのソフトを併せた両側面からの充実を図ります。

このコンセプトに基づき、「第3章 基本目標と施策の展開」において位置づけられている取り組みの中から喫緊の課題に対応するものを重点的に進めていきます。

全ての世帯が居住ニーズに応じて住み続けられる、住み替えられるハード・ソフトの充実



3. 重点施策として進めるべき取り組み

(1) 「人口減少に対応したファミリー世帯の定住促進」に関する取り組み

重点施策	関連基本目標	施策の展開における主な取り組み
市営住宅への若い世代・子育て世帯の優先入居制度の検討	基本目標 1 若い世代・子育て世帯を支援する住まい・まちづくり	1 (1) ②
切れ目ない子育て支援の情報提供 ・妊婦期～出産期～乳幼児期～幼少期等における各種助成制度		1 (2) ①
補助制度等の活用による持ち家取得の支援 ・若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業*		1 (3)

(2) 「高齢者が住み続けられる住まい」に関する取り組み

重点施策	関連基本目標	施策の展開における主な取り組み
補助制度等を活用した住宅のバリアフリー化の促進 ・障がい者日常生活用具給付事業、介護保険における住宅改修制度等の情報提供	基本目標 2 高齢者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり	1 (1) ②
支援制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進 ・住宅の耐震診断、耐震改修助成制度*等	基本目標 4 良質で安全な住まい・まちづくり	3 (2)
人口減少・超高齢社会に対応した公共交通の維持・充実の推進	基本目標 7 地域の魅力が向上する住まい・まちづくり	2 (3)

(3) 「住まいのセーフティネットへの対応」に関する取り組み

重点施策	関連基本目標	施策の展開における主な取り組み
市営住宅の適切な維持管理と修繕、改善及び市営住宅の長寿命化	基本目標 3 誰もが居住の安定を確保できる住まい・まちづくり	1 (1) ③④
真に住宅に困窮する世帯の市営住宅への適正な入居		1 (2) ①
民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの検討・推進 ・セーフティネット住宅登録制度等の活用 ・サービス付き高齢者向け住宅制度の活用		2 (1)

(4) 「増加する空き家への対応」に関する取り組み

重点施策	関連基本目標	施策の展開における主な取り組み
空き家になった場合に発生する問題点などの情報提供	基本目標 5 空き家の発生を抑制する住まい・まちづくり	1 (2) ①
既存住宅状況調査 (インスペクション) *の普及		2 (1) ②
住宅関連事業者等と協力・連携した空き家バンク等の推進		2 (2) ①

第5章 市営住宅のあり方

1. 市営住宅の総合的な活用の方針

(1) 総合的活用の目標

安全で良好な居住性を備えた市営住宅を長期にわたり確保するため、長寿命化を基本としながらも、市営住宅の個別の状況に応じた活用方法を定め、長期的な維持管理を実現します。

特に長寿命化にあたっては、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、更新コストや維持管理コストの削減と事業量の平準化等を図ります。

人口減少、現状の民間賃貸住宅等の空き家の状況など、本市の住宅事情を適切に踏まえ、県営住宅や民間賃貸住宅との適切な役割分担を図っていきます。

(2) 本市の市営住宅の主な役割

① 少子高齢社会を踏まえた住宅確保要配慮者への住宅の提供

公営住宅法の目的を踏まえ、高齢者や障がい者、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、一定水準の質が確保された住宅の供給を図ります。

市営住宅の供給にあたっては、民間住宅の空き家が多い状況も踏まえた民間賃貸住宅との適切な役割分担を勘案し、少子高齢社会に対応した住宅提供を図ります。

② まちづくりと連携した市営住宅の維持・再整備

中心市街地の空洞化などに対し、コンパクトシティの考え方も見据え、既存市営住宅の維持・建替え、集約・統廃合等により、市営住宅の維持・再整備を図ります。さらに、少子高齢社会へ対応した福祉施設・生活利便施設等の併設などを図り、中心市街地をはじめとした地域の拠点の活力の回復促進に寄与していきます。建替えにあたっては、その立地や整備内容に十分配慮していきます。

また、子育て世帯や家族形成期*にある世代の定住促進によるまちの活力の向上を図るため、若年層の持ち家取得を支援していきます。

2. 整備の方針

(1) 入居者の安全性の確保

市営住宅の整備にあたっては、長寿命化を基本に、老朽化している市営住宅の現状を踏まえ、用途廃止、建替、改善・修繕等の適切な手法を選択し、計画的に実施していくことにより、居住者の安全性の確保を図ります。

(2) 長期的活用を見据えた長寿命化

① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

「真岡市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、予防保全的な維持管理及び耐久性向上のための改善修繕等により長寿命化を図ります。

耐久性の向上、定期点検に基づく適切な修繕改善などの予防保全的な維持管理により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) ライフサイクルコストの縮減

特に老朽化が著しい市営住宅については、整備費と維持管理費の両面から、改善や修繕などの長寿命化にかかるコストと、建替や民間賃貸住宅の活用にかかるコストとを比較しながら、用途廃止や集約・統廃合も含めた適切な整備手法により、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(4) 団地の集約・統廃合による効率的な住宅団地の整備

公営住宅の需要等を長期的な視点で勘案し、需要に対応できる管理戸数の維持を図るためには、効率的な市営住宅の管理が求められることから、まちづくりとの連携、立地バランスなどに配慮し、団地の集約・統廃合を検討し、効率的な住宅団地の整備を図ります。

3. 管理の方針

(1) 真の住宅困窮者への適切な対応

公営住宅法の目的を踏まえ、所得水準が低く自力で適切な住宅を確保できない真の住宅に困窮している世帯等に対して、一定水準の住宅の供給を図り、管理の適正化に努めます。

(2) 入居者の適正化

真の住宅に困窮している世帯等が入居できるように、一定期間以上収入基準を超過している入居者に対し、明け渡し等の適切な対応を図ります。

(3) 入居者の居住水準の確保

居住者の世帯人員の変化などにより、居住面積水準からみて世帯人員と住宅規模の不釣り合いが著しい場合には、団地内等における適切な住替えなどの対策を講じ、適切な居住水準の確保に努めます。

4. 市営住宅の供給方針

(1) 公営住宅の需要フレームの推計

国土交通省が提供する公営住宅等長寿命化策定指針(改定)における「ストック推計プログラム」を用い、公営住宅の需要を推計します。同プログラムでは、要支援世帯として著しい困窮年収未満の世帯を対象としており、その算定結果は以下の通りとなっています。

現状では約 1,600 世帯(表 4-1. ア)の要支援世帯が、計画年度末の 2028 年には約 1,300 世帯(表 4-1. イ)、その 5 年後の 2033 年には約 1,200 世帯(表 4-1. ウ)、2040 年には約 1,100 世帯(表 4-1. エ)まで減少すると想定されます。

表 4-1

■ストック推計プログラムによる世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	2018 年	2023 年	2028 年	2033 年	2040 年
ストック推計プログラムによる世帯数	29,983	30,158	30,020	29,683	29,583
著しい困窮年収未満の世帯数 (要支援世帯)	ア 1,576	イ 1,442	イ 1,319	ウ 1,207	エ 1,069

※世帯数は、「ストック推計プログラム」による推計方法であり、第 1 章表 1-1 などの推計値とは異なる値となる。また、同プログラムで算出できない年については線形補完で算出している。

※著しい困窮年収 … 自力で最低居住面積水準を達成すること(適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること)が著しく困難な年収(通常、公営住宅の収入基準よりも低い)

※最低居住面積水準 … P.3 参照

(2) 供給の基本的方針

平成 29 年度末現在、624 戸(市営：498 戸+県営：126 戸)が管理されており、うち 46 戸が耐用年限を経過するなど老朽化していることから、578 戸の対応が可能となっています。

また、本市には 6,000 戸弱の民間賃貸住宅(表 4-2. オ)と 3,000 戸を超える賃貸用の空き家(表 4-3. カ)があり、これら約 9,000 戸(表 4-2. オ 5,750+表 4-3. カ 3,150 戸)の一部には、要支援世帯が入居可能な低廉かつ一定の質が確保されたものがあると想定されます。

このことから、市内で公的な支援により居住の安定の確保が必要な世帯のため、公営住宅(市営住宅及び県営住宅)の供給を行うとともに、民間賃貸住宅との連携により対応を図ります。

表 4-2

■真岡市の住宅数の内訳(空き家を除く)

住宅総数	持ち家	公営の借家	民営借家	給与住宅
26,520	19,950	350	オ 5,750	440

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 4-3

■真岡市の空き家の内訳

総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
4,470	130	カ 3,150	50	1,150

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 供給計画

①公営住宅による対応

老朽化している市営住宅が建替または集約・統廃合されるなど、公営住宅 624 戸が適切に維持されると想定すると、要支援世帯に対して計画期間末の 2028 年では約 700 戸（表 4-1.ィ 1, 319 戸－公営住宅 624 戸）の不足が予測されます。

②民間賃貸住宅による対応

公営住宅並みの家賃と想定される 1 m²あたりの家賃 500 円未満の割合は 7.5%（表 4-4）であることから、約 9,000 戸ある民間賃貸住宅等のうち、低廉な家賃の住宅は約 670 戸と推計されます。

また、建築年数などから低廉な家賃であると想定される昭和 55 年以前の民営借家のうち、不朽破損がなく一定の質が確保された借家は 67.7%（表 4-5）であることから、低廉な家賃で一定の質が確保された民間賃貸住宅等は、約 450 戸（民間賃貸住宅等：8,900 戸×家賃 500 円 / m²未満の民間賃貸住宅：7.5%×昭和 55 年以前の借家で不朽破損がない借家：67.7%）と想定されます。

表 4-4

■1 m²あたりの家賃別民営借家数(専用住宅)

	戸数	構成比
総計	5,700	—
0 円	80	1.4%
1～500 円未満	340	6.1%
500～1,000	1,280	23.0%
1,000～1,500	3,120	56.0%
1,500～2,000	550	9.9%
2,000～2,500	80	1.4%
2,500～3,000	0	0.0%
3,000～4,000	60	1.1%
4,000～6,000	60	1.1%
6,000 円以上	0	0.0%
不詳	130	—

} 7.5%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 4-5

■建築の時期別及び不朽破損の有無別民営借家数

	戸数 ^①	不朽破損あり ^②	不朽破損なし ^③	備考
総計	5,750	620	5,130	不朽破損なし：89.2%
昭和 35 年以前	120	70	50	不朽破損なし：67.7% (440/650)
昭和 36 年～45 年	140	20	110	
昭和 46 年～55 年	390	100	280	
小計	650	190	440	
昭和 56 年～平成 2 年	960	190	770	
平成 3 年～7 年	630	60	570	
平成 8 年～12 年	650	60	580	
平成 13 年～17 年	1,010	40	980	
平成 18 年～22 年	1,050	0	1,050	
平成 23 年～25 年 9 月	270	0	260	
不詳	530			

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

注) 戸数^①と不朽破損^{②③}の時期別の計は、不詳数や統計方法の違いにより異なる。

③供給方針

これらを踏まえると、要支援世帯として著しい困窮年収未満の世帯に対する供給戸数は、下表のとおり計画期間末の2028年では245戸の不足が予測されます。一方で、長期的な視点で見ると、2040年には充足に転じることが予測されます。

このことから、「真岡市公共施設等総合管理計画」及び「真岡市公共施設再配置計画」における全体的かつ長期的な視点に立ち、市営住宅については建替や集約・統廃合を適正に行うなど、現状の管理戸数を維持し、民間賃貸住宅との連携によりセーフティネット住宅の登録推進を行い、需要に対して柔軟に対応することとします。

表 4-6

■著しい困窮年収未満の世帯数計と公営住宅等による供給戸数の推計

		2018年	2023年	2028年	2033年	2040年
要支援	著しい困窮年収未満の世帯数（世帯） ①	1,576	1,442	1,319	1,207	1,069
供給	公営住宅（戸） ②	624	624	624	624	624
	低廉な家賃で一定の質が確保されると見込まれる民間賃貸住宅（戸） ③	450	450	450	450	450
過不足（戸） (②+③)－①		△502	△368	△245	△133	5

第6章 施策の推進に向けて

1. 住宅施策に係る主体間の役割分担

本計画の推進にあたっては、行政、住宅関連事業者、市民など、住生活に関わる様々な主体が、本計画を共有し、それぞれの役割を果たしながら、相互に連携・協力していく必要があります。

住生活の安定の確保及び向上を図るため、基本目標の実現に向け、重点施策として進めるべき取り組みについて総合的かつ計画的に推進します。

(1) 住宅関連事業者

住宅関連事業者は、居住者のニーズを的確に捉え、良質な住宅、住宅サービスの提供や良好なまちづくりを行うことが期待されます。また、市民に向け適切な情報を提供することが期待されます。

(2) 市民

市民は、自らが住生活の安定や向上に向け、良質な住まいの維持向上、地域のコミュニティやまちづくりへの参画に努めることが期待されます。

(3) 行政

行政は、市民や住宅関連事業者を支援し、それらの取り組みの促進を図るため、住まい・まちづくりに関するニーズを的確に把握し、補助制度等の情報を積極的に提供するとともに、庁内関連部署との連携を強化し、情報提供のための体制づくりを推進します。また市民の住宅相談や住宅関連事業者との情報交流などを通じて、庁内関連部署や住宅関連事業者と連携を強化し、情報提供のための体制づくりを推進します。

2. 住宅施策の推進方策

(1) 選択と集中による施策の実施

第4章で位置づけた重点施策における具体的な取り組みを中心に推進し、選択と集中により費用対効果の高い、効果的かつ効率的な施策を展開します。

(2) 関連部署及び県、専門家等との連携

具体的な取り組みの実施にあたっては、市民等の居住ニーズの多様化に対応するため、福祉関係部署、都市計画部署をはじめ、庁内の住宅施策関連部署における所管を明確にするとともに、その連携により、施策の進行状況等を確認・評価し、必要な措置を講じていきます。

また、住宅市場に係わる施策や、公営住宅の維持管理の対応など、広域的・専門的な対応が必要な施策の展開にあたっては、栃木県や専門家等と連携し推進していきます。

(3) 計画の進行管理

成果指標の達成状況や施策の進捗状況などについては、適宜、評価・分析を行い、その結果や社会経済情勢の変化、国・県等の施策の動向などにより、必要に応じ見直し等を行います。

資料編

資料1 策定経過

日時	内容
2018（平成30）年7月	市民アンケート
2018（平成30）年8月	市営住宅入居者アンケート
2018（平成30年） 9月12日（水）	第1回 庁内検討委員会専門部会 (1) 住宅マスタープランの概要について (2) 市民等アンケートの結果と課題について (3) 基本方針の検討について (4) その他
2018（平成30年） 9月27日（木）	第1回 庁内検討委員会 (1) 住宅マスタープランの概要について (2) 市民等アンケートの結果と課題について (3) 基本方針の検討について (4) その他
2018（平成30年） 10月3日（水）	第1回 策定委員会 (1) 住宅マスタープランの概要について (2) 市民等アンケートの結果と課題について (3) 基本方針の検討について (4) その他
2018（平成30年） 11月28日（水）	第2回 庁内検討委員会専門部会 (1) 住宅マスタープランの施策の展開について (2) その他
2018（平成30年） 12月17日（月）	第2回 庁内検討委員会 (1) 住宅マスタープラン(素案)について (2) その他
2019（平成31年） 1月28日（月）	第2回 策定委員会 (1) 住宅マスタープラン(素案)について (2) その他
2019（平成31年） 2月15日（金）	パブリックコメントの実施 2019（平成31年）2月15日から2019（平成31年）3月15日まで

資料2 上位関連計画

1. 国・県の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	2016（平成28）年度から2025（平成37）年度まで（10年間）
基本的な方針	<p>①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す</p> <p>②今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施</p> <p>③3つの視点から、8つの目標を設定</p>
目標	<p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(1) 若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境整備</p> <p>(2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境整備</p> <p>■成果指標</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率 【全国】42%（平成25）→50%（平成37） 【大都市圏】37%（平成25）→50%（平成37） </div> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>(1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</p> <p>(2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、生活支援等のサービスが利用できる居住環境の実現</p> <p>■成果指標</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%（平成26）→4%（平成37） ・ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77%（平成26）→90%（平成37） ・ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化 0団地（平成27）→150団地程度（平成37） ・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割 ・ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※ 41%（平成25）→75%（平成37） </div> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>(1) 低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等が安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現</p> <p>■成果指標</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低居住面積水準未達率 4.2%（平成25）→早期に解消 ・ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲） 0団地（平成27）→150団地程度（平成37） ・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲） 平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割 </div>

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起

■成果指標

- ・ 既存住宅流通の市場規模
4兆円（平成25）→8兆円（平成37）
- ・ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5%（平成26）→20%（平成37）
- ・ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3%（平成26）→20%（平成37）

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ・バリアフリーリフォームなどによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- (2) 老朽化マンションの建替え・改修を促進による、耐震性等の安全性や質の向上

■成果指標

- ・ 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18%（平成25）→おおむね解消（平成37）
- ・ リフォームの市場規模
7兆円（平成25）→12兆円（平成37）
- ・ 省エネ基準を満たす住宅ストックの割合
6%（平成25）→20%（平成37）
- ・ マンションの建替え等の件数※
約250件（平成26）→約500件（平成37）
- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
46%（平成25）→70%（平成37）

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家の賃貸、売却、他用途への活用、計画的な解体・撤去による空き家の増加の抑制
- (2) 空き家の増加が著しい地方圏における空き家対策の総合的な推進

■成果指標

- ・ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割（平成26）→おおむね8割（平成37）
- ・ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸（平成25）→400万戸程度におさえる（平成37）

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手の確保・育成による地域経済の活性化
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスの成長による居住者の利便性の向上、経済成長への貢献

■成果指標

- ・ リフォームの市場規模（再掲）
7兆円（平成25）→12兆円（平成37）
- ・ 既存住宅流通の市場規模（再掲）
4兆円（平成25）→8兆円（平成37）

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて住宅、居住環境、コミュニティをより豊かなものにする
- (2) 自然災害等に対する防災・減災対策の推進による居住者の安全性の確保・向上

■成果指標

- ・ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
約4,450ha（平成27速報）→おおむね解消（平成32）
- ・ 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）
0団地（平成27）→150団地程度（平成37）
- ・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）
平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

(2) 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）

計画期間	2016（平成28）年度から2025（平成37）年度まで（10年間）														
基本的な方針	県民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法の4つの基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施します。 ●良質な住宅の供給・建設・改良・管理 ●良好な居住環境の形成 ●住宅購入者等の利益の擁護・増進 ●要配慮世帯の居住の安定確保														
目 標	基本目標1 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の形成 1 住宅の品質及び性能水準の確保 2 環境にやさしい住まいづくり 3 身近な居住環境の保全・創出 4 災害等に対する安全性の確保 ■成果指標 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:70%;">成果指標</th> <th style="width:15%;">現状目標 H25</th> <th style="width:15%;">目標 H37</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（%）</td> <td>82 (H27)</td> <td>95 (H32)</td> </tr> <tr> <td>新築住宅における認定長期優良住宅の割合（%）</td> <td>14 (H27)</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（%）</td> <td>38</td> <td>75</td> </tr> </tbody> </table>			成果指標	現状目標 H25	目標 H37	新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（%）	82 (H27)	95 (H32)	新築住宅における認定長期優良住宅の割合（%）	14 (H27)	25	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（%）	38	75
成果指標	現状目標 H25	目標 H37													
新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（%）	82 (H27)	95 (H32)													
新築住宅における認定長期優良住宅の割合（%）	14 (H27)	25													
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（%）	38	75													
	基本目標2 既存住宅ストックの有効活用と適切な管理 1 既存住宅の有効活用 2 空き家の利活用と除却の促進 3 既存住宅の適切な管理等 ■成果指標 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:70%;">成果指標</th> <th style="width:15%;">現状目標 H25</th> <th style="width:15%;">目標 H37</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合（%）</td> <td>0 (H27)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>賃貸・売却用等以外のその他空き家数</td> <td>5万戸</td> <td>6万戸程度におさえる</td> </tr> </tbody> </table>			成果指標	現状目標 H25	目標 H37	既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）	10	20	空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合（%）	0 (H27)	100	賃貸・売却用等以外のその他空き家数	5万戸	6万戸程度におさえる
成果指標	現状目標 H25	目標 H37													
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）	10	20													
空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合（%）	0 (H27)	100													
賃貸・売却用等以外のその他空き家数	5万戸	6万戸程度におさえる													

<p>基本目標3 多様な居住ニーズに対応した住まい・住まい方ができる環境整備</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅購入者等の安心の確保 2 居住ニーズに対応した住宅の供給等 3 子育て世帯等向け住宅の供給 4 地域に根ざした住宅・宅地の供給 <p>■成果指標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>成果指標</th> <th>現状目標 H25</th> <th>目標 H37</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）（再掲）</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率（%）</td> <td>52</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>			成果指標	現状目標 H25	目標 H37	既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）（再掲）	10	20	子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率（%）	52	60
成果指標	現状目標 H25	目標 H37									
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（%）（再掲）	10	20									
子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率（%）	52	60									
<p>基本目標4 住宅セーフティネットの機能向上</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公的賃貸住宅の整備推進 2 高齢者等に配慮した住宅の供給 <p>■成果指標</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>成果指標</th> <th>現状目標 H25</th> <th>目標 H37</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最低居住面積水準未満率（%）</td> <td>2.5</td> <td>早期解消</td> </tr> <tr> <td>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（%）</td> <td>1.5</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>			成果指標	現状目標 H25	目標 H37	最低居住面積水準未満率（%）	2.5	早期解消	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（%）	1.5	3
成果指標	現状目標 H25	目標 H37									
最低居住面積水準未満率（%）	2.5	早期解消									
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（%）	1.5	3									

栃木県高齢者居住安定確保計画

計画期間	2017（平成29）年度から2021（平成33）年度まで（5年間）
基本的な方針	「とちぎで暮らし、長生きしてよかったと思える社会」の実現に向けて、高齢者が自らの希望と経済力等に応じて、安心して暮らし続けられるよう、多様な住まい・住まい方の確保を推進するため、住宅施策と高齢者福祉施策の連携を図りながら、計画的に各種施策を実施していきます。
目 標	<p>基本目標1 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保 (2) 公的賃貸住宅の活用 (3) 特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等 <p>基本目標2 希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 高齢者向け住宅等の情報提供 (2) 相談体制の整備・充実 (3) 多様な住まい方が提供される環境の整備等 <p>基本目標3 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅のバリアフリー化等の普及・促進 (2) 生活支援サービスの充実 (3) 在宅サービスの充実 (4) 地域密着型サービスの確保

2. 市の計画

(1) 第11次市勢発展長期計画

計画期間	2015（平成27）年度から2019（平成31）年度まで（5年間）
未来像	<p>自然 それは生きるもののすべての源泉</p> <p>協働 それはまちを支える柱</p> <p>産業 それはふるさとの活力</p> <p>育む それは自己実現と社会の発展</p> <p>健康 それは命の輝き</p> <p>生活環境 それはくらしを包むやさしさ</p> <p>福祉 それは人生を満たすもの</p> <p>未来へ それは安全そして安心なまちへ</p>
都市像	<p>だれもが“ほっと”できるまち真岡</p> <p>～人・自然・産業が調和する安らぎと潤いの交流都市～</p>
まちづくりの基本方針	<p>1 健康と福祉のまちづくり</p> <p>2 教育のまちづくり</p> <p>3 産業の振興による活力に満ちたまちづくり</p> <p>4 安全・安心のまちづくり</p> <p>5 人と自然が共生する環境都市づくり</p> <p>6 市民と協働のまちづくり</p>
まちづくりの基本戦略	<p>1 安心できる子育てと教育</p> <p>2 安心できる地場産業の振興</p> <p>3 安心できる福祉と環境</p> <p>4 安心できる行政運営</p>
政策の大綱	<p>政策1 暮らしやすさが実感できるまちづくり</p> <p>政策2 学びと歴史・文化が豊かな心を育むまちづくり</p> <p>政策3 思いやりと安心に満ちたみんな元気なまちづくり</p> <p>政策4 自然と潤いがある安全快適なまちづくり</p> <p>政策5 地域と産業が調和する活力あるまちづくり</p> <p>政策6 市民の知恵と夢で拓くみんなのまちづくり</p> <p>政策7 効率的で市民にわかりやすいまちづくり</p>
住宅関連施策	<p>施策4-6 安全で快適な住まい・まちづくり</p> <p>ア 土地区画整理事業などによる良好な住宅地の供給</p> <p>イ 市営住宅の計画的な建替えと適切な管理</p> <p>ウ 木造住宅の耐震診断及び耐震改修・建替の支援</p>

(2) 第11次市勢発展長期計画増補版

計画期間	2017（平成29）年度から2019（平成31）年度まで（3年間）
新たなまちづくりの方向性	だれもが“わくわく”する街づくり
まちづくりの基本戦略	I こどもの元気な成長プロジェクト II 若い世代・子育て応援プロジェクト III いつまでも安全な暮らしの実現プロジェクト IV とちぎをリードする産業プロジェクト V まちの活力再生・魅力創出プロジェクト

(3) まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画期間	2015（平成27）年度から2019（平成31）年度まで（5年間）	
1 基本的視点	<input type="checkbox"/> 若い世代の就職、結婚、妊娠・出産、子育ての希望を実現する <input type="checkbox"/> 人口流出に歯止めをかける <input type="checkbox"/> 将来を見据えた都市を構築する	
基本目標	基本目標1 しごとをつくり、安心して働けるようにする 基本目標2 真岡市へ新しいひとの流れをつくる 基本目標3 若い世代の結婚、妊娠・出産、子育ての希望をかなえる 基本目標4 安心して暮らしやすい地域をつくる	
施策の基本的方向	① 企業誘致の推進 ② バランスのとれた産業の振興 ③ 人材確保の促進 ④ 観光の振興 ⑤ 移住・定住の促進 ⑥ 地元採用・就労の拡大 ⑦ 結婚、妊娠・出産、子育ての支援 ⑧ 学校教育・生涯学習の充実・推進 ⑨ 仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）の推進 ⑩ 地域づくりの推進 ⑪ 公共交通ネットワークの整備 ⑫ 防犯防災対策の充実強化 ⑬ 健康で安心して暮らせる社会の形成	
住宅関連施策	施策の基本的方向 ⑤ 移住・定住の促進	
	主な施策と事業	具体的名事務事業
	空き家活用と定住促進	<input type="checkbox"/> 空き家バンク制度事業（新規事業） <input type="checkbox"/> 若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業（新規事業）
	シティプロモーションの推進	<input type="checkbox"/> シティプロモーション事業（新規事業） <input type="checkbox"/> ふるさと寄附事業（事業拡充）

(4) 真岡市都市計画マスタープラン

計画期間	2013(平成25)年度から2033(平成45)年度まで(20年間)																		
まちづくりの目標	『自然と都市が調和するまち 真岡』 ～地域の特性を活かし、誰もが誇りに思える魅力にあふれるまち～																		
将来都市構造	<p>人口減少社会に向かうなか、本市の将来都市構造の設定にあたっては、都市機能をバランスよく集積させる「集約型都市構造(コンパクトシティ)」の考え方にに基づきます。</p> <p>集約型都市構造では、まちの環境などに配慮し、都市ゾーンにおいて秩序ある土地利用を促進するとともに、農地・集落地ゾーンや丘陵地・緑地ゾーンなどにおいて豊かな自然的環境の保全を図ります。</p> <p>また、今後の少子高齢化にも配慮し、若者からお年寄りまで多くの人にとっての暮らしやすいまちづくりとして、中心拠点における多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通や道路などにより中心拠点へのアクセス性の向上を図ります。</p> <p>将来都市構造図</p> <p>凡例</p> <table border="1"> <tr> <td>中心拠点</td> <td>高速道路</td> <td>都市ゾーン</td> </tr> <tr> <td>観光交流拠点</td> <td>広域交流軸</td> <td>農地・集落地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>医療拠点</td> <td>都市交流軸</td> <td>丘陵地・緑地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>産業拠点</td> <td>地域交流軸</td> <td>緑地保全ゾーン</td> </tr> <tr> <td>スポーツ交流拠点</td> <td>河川</td> <td>行政界</td> </tr> <tr> <td>緑の拠点</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	中心拠点	高速道路	都市ゾーン	観光交流拠点	広域交流軸	農地・集落地ゾーン	医療拠点	都市交流軸	丘陵地・緑地ゾーン	産業拠点	地域交流軸	緑地保全ゾーン	スポーツ交流拠点	河川	行政界	緑の拠点		
中心拠点	高速道路	都市ゾーン																	
観光交流拠点	広域交流軸	農地・集落地ゾーン																	
医療拠点	都市交流軸	丘陵地・緑地ゾーン																	
産業拠点	地域交流軸	緑地保全ゾーン																	
スポーツ交流拠点	河川	行政界																	
緑の拠点																			

土地利用の方針(住宅地)	<p>住居系土地利用の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業により都市基盤の整備が進みつつある地区は、住宅地としての魅力を高めるとともに、早期整備の推進により良好な住居系土地利用の誘導を図ります。 ・ 土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区は、良好な住環境を維持保全するとともに、地域が主体となった街づくりルールの方針策定支援により、より質の高い住居系土地利用の誘導を図ります。 ・ 都市基盤が整備されていない地区では、地区の実情に合わせた生活道路の幅員確保などにより、安全性を備えた住居系土地利用の誘導を図ります。 ・ 久下田北部の未整備地区については、行政機能や文化交流機能との連携を考慮した都市基盤の整備手法などを検討します。
--------------	---

(5) 第7期真岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

計画期間	2018（平成30）年度から2020（平成32）年度まで（3年間）
基本理念	高齢者がすこやかにいきいきと安心して幸せに暮らせる社会
基本目標・施策	<p>基本目標1：健康でいきいきと暮らすことができる</p> <p> 施策1 健康づくりの推進</p> <p> 施策2 介護予防の推進</p> <p> 施策3 生きがいづくりへの支援</p> <p>基本目標2：共に暮らせる安心・安全な地域づくり</p> <p> 施策4 支え合いの地域づくり</p> <p> 施策5 高齢者が安心して暮らせるまちづくり</p> <p>基本目標3：自分らしく暮らすことができる</p> <p> 施策6 認知症ケア体制の充実</p> <p> 施策7 地域包括支援センターを中心とした支援体制の強化</p> <p>基本目標4：介護が必要となっても安心して暮らすことができる</p> <p> 施策8 在宅生活と家族への支援の推進</p> <p> 施策9 介護サービスの基盤整備</p> <p> 施策10 在宅医療と介護の連携の推進</p>

資料3 現行計画の評価

現行の真岡市住宅マスタープランでは、計画の実現に向けた取り組みの達成状況を把握するため定量的に測定できる項目について、本計画の中間年度である平成27年度を目標とする数値を基本として、成果指標を設定しています。

7つの成果指標のうち、達成しているのは3つ、未達成は4つとなっています。未達成の成果指標に関連する施策については、計画の見直しにおいて施策の充実が求められます。

■真岡市住宅マスタープラン（現行計画）の成果指標

基本目標	指標	現状値 (策定時)		目標値	現状値 (見直し時)	達成状況
基本目標1 安全で快適に暮らせる 住まい・まちづくり	①新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	74% (平20)	⇒	90% (平27)	81.5% (平27)	未達成
	②一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 (窓：二重サッシ、複層ガラス)	22.1% (平20)	⇒	40% (平27)	29.7% (平25)	未達成
	③住まいに対する満足度	53.4% (平22)	⇒	56% (平27)	63.2% (平30)	達成
	④まわりの住環境に対する満足度	70.6% (平22)	⇒	74% (平27)	69.0% (平30)	未達成
基本目標2 ライフステージ・ライフスタイルに対応した 住まい・まちづくり	⑤子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (18歳未満のものが含まれる世帯)	48.5% (平20)	⇒	50% (平27)	53.6% (平25)	達成
	⑥最低居住面積水準未達率	3.1% (平20)	⇒	早期解消	3.1% (平25)	未達成
	⑦高齢者を拒まない賃貸住宅登録戸数 (高齢者円滑入居賃貸住宅戸数)	32戸 (平22)	⇒	56戸 (平27)	223戸 (平30)	達成
基本目標3 安定した住まいを確保できる 住まいづくり	設定なし	—	—	—	—	
基本目標4 地域の特性に応じた暮らしやすい 住まい・まちづくり	設定なし	—	—	—	—	

※高齢者円滑入居賃貸住宅制度が廃止となったため、サービス付き高齢者向け住宅の戸数で評価

資料4 真岡市の住まいを取り巻く状況

1. まちの状況

(1) 地勢・沿革等

本市は、首都東京から100km圏内の栃木県の南東部に位置し、南・東側は茨城県に接しています。東に連なる八溝山地、西に流れる鬼怒川を抱える自然環境が豊かで、農・工・商の産業のバランスのよい都市です。なお、平成21年3月に、二宮町と合併し今日に至っています。

(2) 土地利用

行政区域は平成29年1月1日現在16,734haで、そのうち宅地は14.2%、農地が51.3(田39.9%、畑11.4%)%、山林その他が34.5%を占めています。

本市の全区域が都市計画区域となっており、そのうち市街化区域は10%です。用途地域は、住宅系が60.4%、商業系が6.6%、工業系が33.0%で、特に工業専用地域が用途地域全体の1/4以上を占めています。

(3) 住環境

市街地及び集落地内の一部において、幅が不足する狭い道路や安全性の確保が十分でない道路があります。

市街地の中心部の一部で、人口・世帯が減少している地区があります。

(4) 交通

主要交通網は、真岡鐵道、北関東自動車道インターチェンジ、国道121号、同294号、同408号のほか、主要地方道宇都宮真岡線、同栃木二宮線などがあり、これらを通じて宇都宮市、小山市などの県内の主要都市や他県の都市と連絡しています。

(5) 通勤・通学

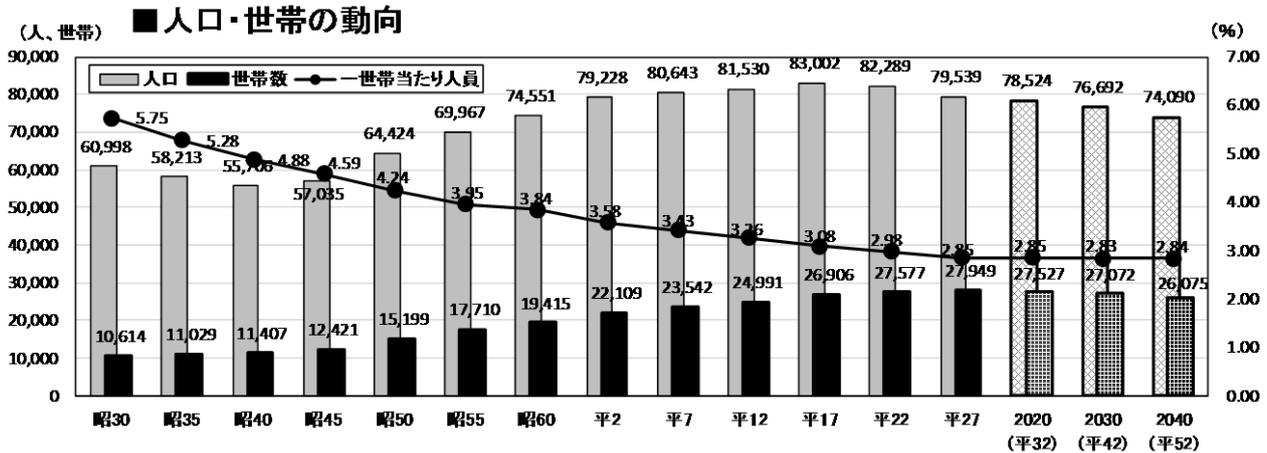
通勤・通学者の流出入状況は、他市町からの流入が他市町への流出を若干上回り、流出入先では宇都宮市、益子町、上三川町などとの関係が深い状況です。

2. 居住者の状況

(1) 人口

人口の推移

平成27年の本市の人口は79,539人、世帯数は27,949世帯です。最近の動向をみると、平成20年をピークに人口は減少期へ移行し、真岡市人口ビジョンによると平成52年には74,090人へ減少することが推計されています。



資料：昭和30～平成27年は国勢調査、平成32年以降の人口は真岡市人口ビジョンによる推計値
 ※2020(平成32)年以降の一世帯当たり人員は昭和30年以降の多項式近似値による推計値
 ※2020(平成32)年以降の世帯数は人口を一世帯当たり人員の推計値で割り戻した推計値

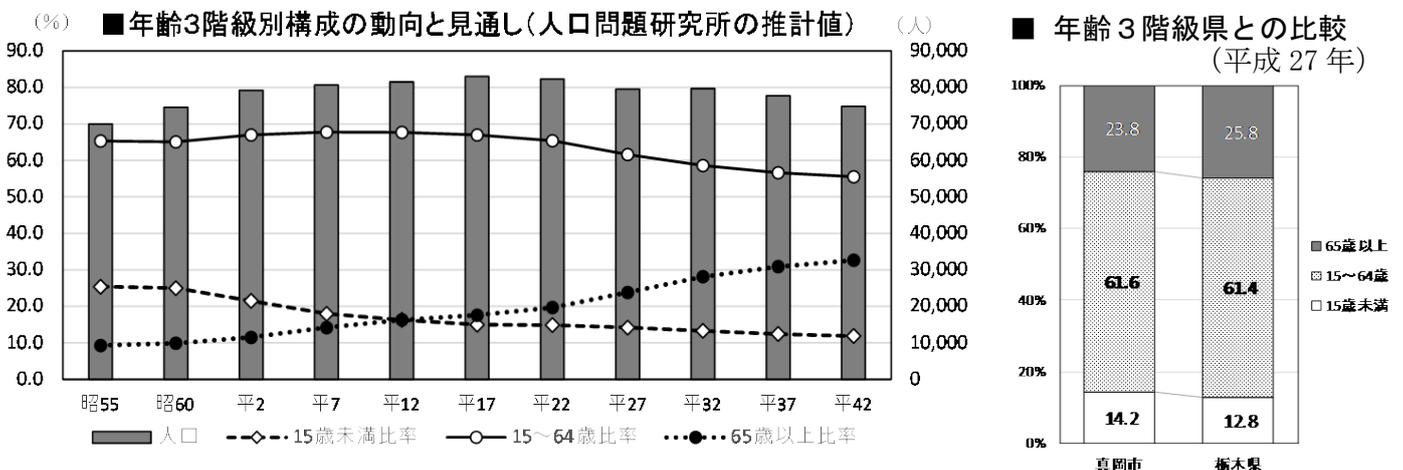
<参考> 最近の人口・世帯動向…平成24～29年(各年10月1日)

	平24.10	平25.10	平26.10	平27.10	平28.10	平29.10
人口(人)	81,404	80,945	80,782	79,539	79,655	79,548
[指数]	[100.0]	[99.4]	[99.2]	[97.7]	[97.9]	[97.7]
世帯数(世帯)	27,790	27,934	28,246	27,949	28,516	29,080
平均世帯人員(人/世帯)	2.93	2.90	2.86	2.85	2.79	2.74

資料：栃木県毎月人口調査による推計人口…最新の国勢調査の結果による人口と世帯数を基礎とし、これに住居基本台帳法及び外国人登録法による毎月の出生・死亡・転入・転出者数及び世帯の増減数を加減し推計している。ただし、平成27年10月は国勢調査による。

年齢

年齢構成は、県平均より若干若い構成ですが、少子高齢化は進行しています。



※年齢不詳は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても100%にならない場合がある。

資料：昭和55年～平成27年国勢調査、『日本の市区町村別将来推計人口』[平成30年3月推計] 国立社会保障・人口問題研究所(将来推計値)

(2) 世帯

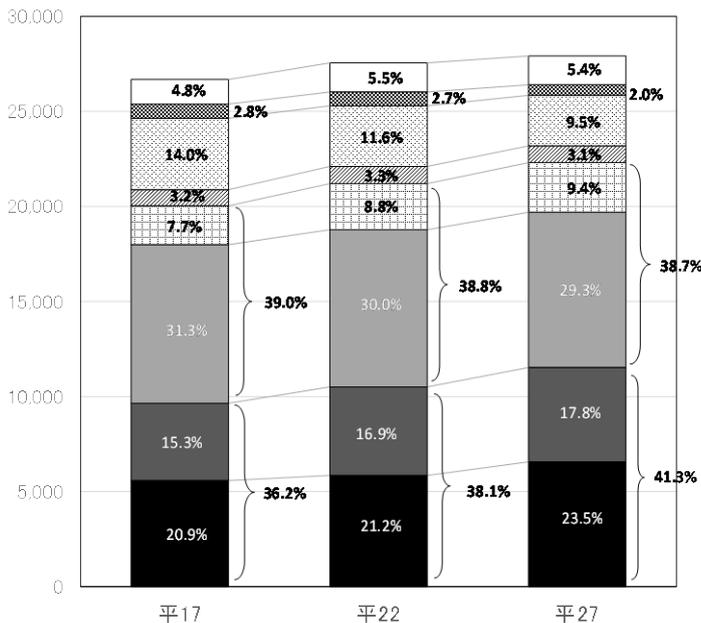
世帯数の推移

世帯数としては、少子化や単独・夫婦のみ世帯の増加などによる世帯の小規模化（平均世帯人員の縮小）により、平成29年までは増加していきませんが、今後は減少していくと推計されています。

世帯類型

単独・夫婦のみの世帯が増加してきており、その中で、高齢者単独・高齢者夫婦のみ世帯の占める割合が増加傾向にあります。

■世帯類型の動向（一般世帯）



- 単独世帯
- 夫婦のみ世帯
- 夫婦と子供から成る世帯
- ひとり親と子供から成る世帯
- 夫婦と親から成る世帯
- 3世代のみ
- 3世代+親族等
- その他の世帯

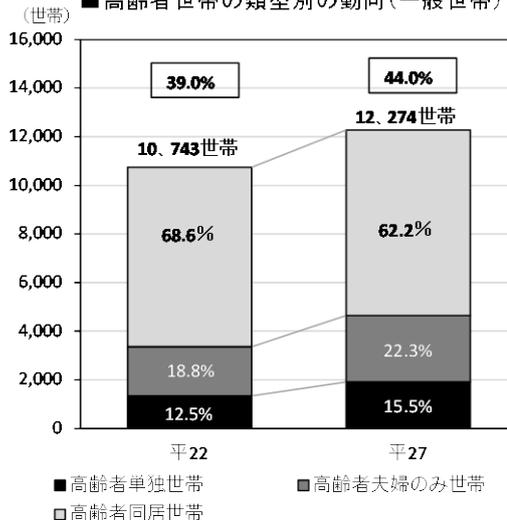
※四捨五入の関係で、構成比を合計しても100%にならない場合があります。

資料：平成27年国勢調査

※国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。

- ・一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。これらの世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借り、寄宿舍・独身寮などに居住している単身者など。
- ・施設等の世帯：寮・寄宿舍の学生・生徒一学校の寮・寄宿舍で起居を共にし、通学している学生・生徒の集まり、病院・療養所の入院者の集まり、社会施設などの入所者の集まりなど。

■高齢者世帯の類型別の動向（一般世帯）



※□の中の構成比は、一般世帯全体に占める高齢者世帯の割合。

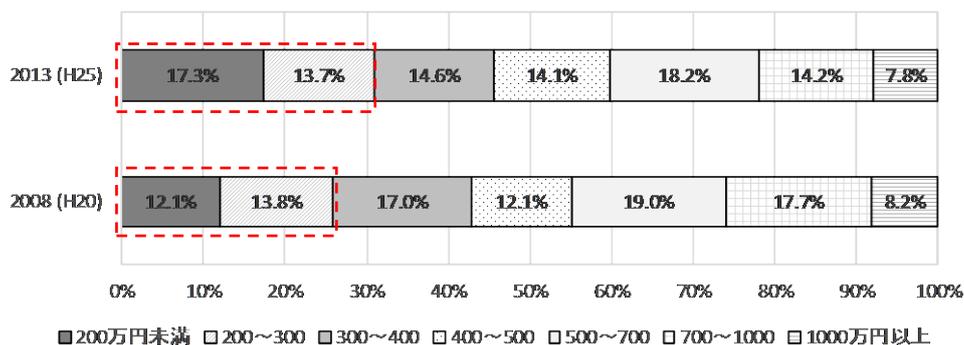
※四捨五入の関係で、構成比を合計しても100%にならない場合があります。

資料：平成27年国勢調査

(3) 所得

住宅の確保に支援が必要となるような年収300万円未満の低所得者層が増加傾向にあります。

■真岡市の年間収入階層の推移【普通世帯】



資料：平成25年度住宅土地・統計調査

(4) 高齢者

高齢者人口

高齢者人口は、団塊の世代が65歳以上となり、2010年度から2015年度にかけて大きく増加しましたが、「第7期真岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」では、2025年度には2.2万人強になると予想されます。

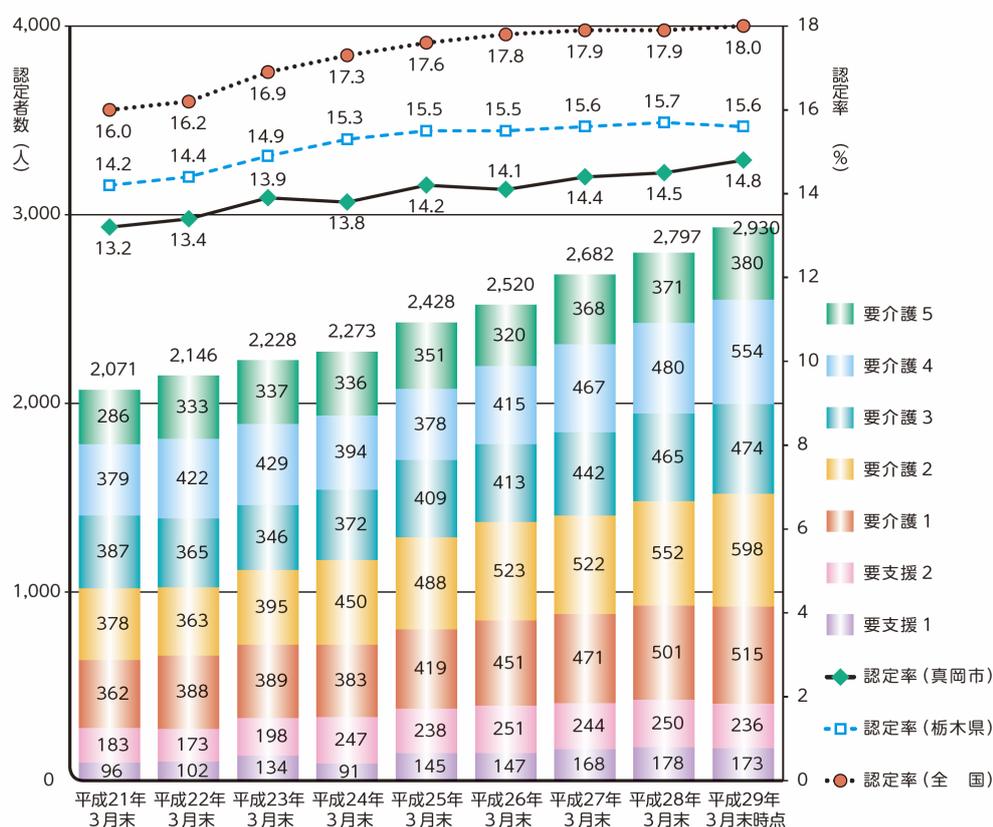
■高齢者人口（第1号保険者数）の推計



要介護認定者

要介護（要支援）認定者数は、増加の一途で、平成29年3月末時点で2,930人となっています。平成29年3月末現在の認定率は14.8%で、栃木県平均、全国平均よりも低くなっています。

■要介護（要支援）認定者数と認定率の推移（第1号被保険者）



3. 住まいの状況

(1) 住宅ストック

住宅数

平成25年の住宅総数は31,720戸であり、そのうち居住世帯のある住宅は、26,520戸です。

■住宅数・空き家の状況

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり			居住世帯なし			(再掲載)	住宅以外 で人が居 住する建 物数(戸)	空き家率	2次的住 宅除く空 家率	
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ *1	空き家					建 築 中
真岡市	31,720	26,520	26,300	220	5,200	670	4,470	60	130	130	14.1%	13.7%
栃木県	879,000	730,200	726,600	3,600	148,800	4,000	143,400	1,400	14,600	1,300	16.3%	14.7%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

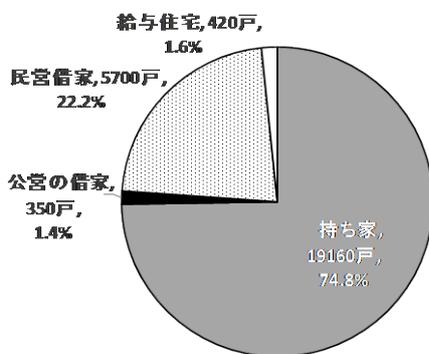
*1 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
 ※「住宅・土地統計調査」の結果数値は、推計値であり、合計と総数の数値が一致しない場合がある。
 ※空き家には、別荘等の二次的住宅を含む。

所有関係

所有関係では、持ち家が全体の74.8%を占め最も多く、次いで民営借家が22.2%となっています。住宅の建て方については、一戸建が79.5%、共同住宅が17.7%であり、これを所有関係別にみると、持ち家の大部分が一戸建、民営借家は約2/3が共同住宅です。

平成20年から平成25年の動向をみると、持ち家が280戸ほど増加する一方で、借家は約1,000戸減少しています。

■所有関係別住宅数



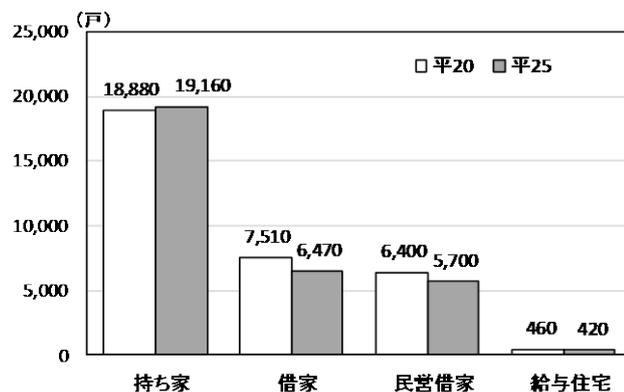
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■所有関係別建て方別住宅数

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
戸数(戸)	専用住宅総数	25,660	20,410	700	4,540	10
	持ち家	19,160	18,920	60	170	10
	借家	6,470	1,490	640	4,340	-
	公営の借家	350	20	-	330	-
	民営借家	5,700	1,390	620	3,690	-
	給与住宅	420	90	20	320	-
割合(%)	専用住宅総数	100.0%	79.5%	2.7%	17.7%	0.0%
	持ち家	100.0%	98.7%	0.3%	0.9%	0.1%
	借家	100.0%	23.0%	9.9%	67.1%	-
	公営の借家	100.0%	5.7%	-	94.3%	-
	民営借家	100.0%	24.4%	10.9%	64.7%	-
	給与住宅	100.0%	21.4%	4.8%	76.2%	-

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■所有関係別住宅数の動向

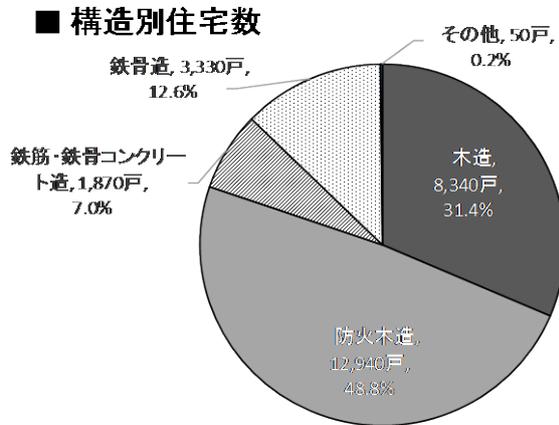


資料：平成20～25年住宅・土地統計

住宅の構造

構造別には、木造（木造+防火木造）が80.2%、非木造が19.8%です。

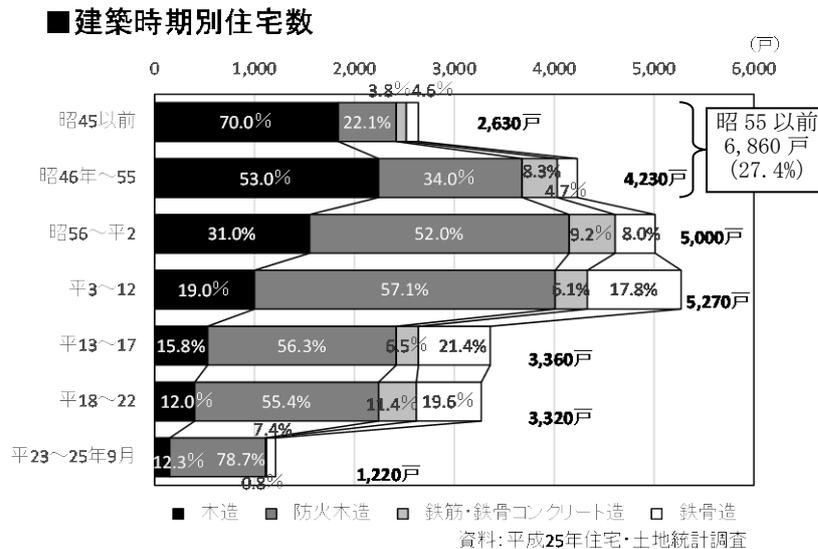
[栃木県…木造・防火木造：非木造=75%:25%]



資料:平成25年住宅・土地統計調査

住宅の建築時期

建築時期別には、新耐震基準*前の昭和55年以前に建てられた住宅が27.4%あります。



※「その他」は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても100%にならない場合がある。

* 新耐震基準:「建築基準法施行令」の改正により昭和56年6月1日より施行された新しい耐震基準。中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

(2) 空き家

空き家総数

居住世帯のない住宅は5,200戸で、そのうち空き家は4,470戸で空き家率は14.1%となっており、栃木県よりもやや低くなっています。

■住宅数・空き家の状況

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり			居住世帯なし				(再掲載) 空き家の 内2次的 住宅	住宅以外 で人が居 住する建 物数(戸)	空き家率	2次的住 宅除く空 家率
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ *1	空き家	建築中				
真岡市	31,720	26,520	26,300	220	5,200	670	4,470	60	130	130	14.1%	13.7%
栃木県	879,000	730,200	726,600	3,600	148,800	4,000	143,400	1,400	14,600	1,300	16.3%	14.7%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

*1 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

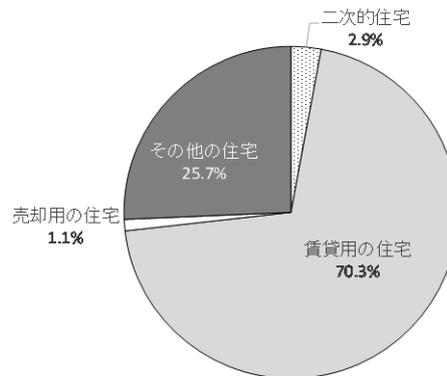
※「住宅・土地統計調査」の結果数値は、推計値であり、合計と総数の数値が一致しない場合がある。

※空き家には、別荘等の二次的住宅を含む。

その他空き家

空き家の内訳は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅売却用の住宅」、「その他の住宅」となっており、一般的に空き家と見なされているのは「その他の住宅」で（その他空き家）、空き家の25.7%を占めています。

■空き家の内訳

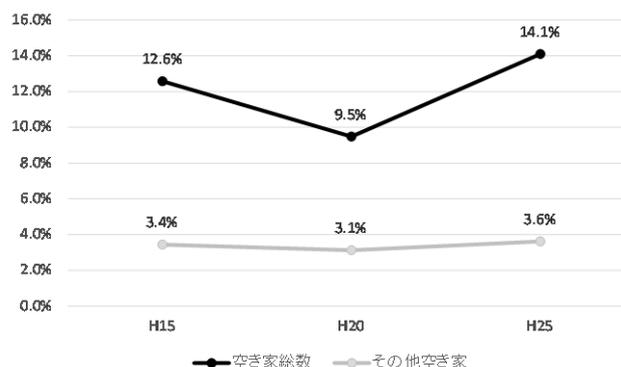


資料：平成25年住宅・土地統計調査

空き家率の推移

空き家率は増加傾向にあり、空き家総数では14.1%、その他空き家は3.6%となっています。

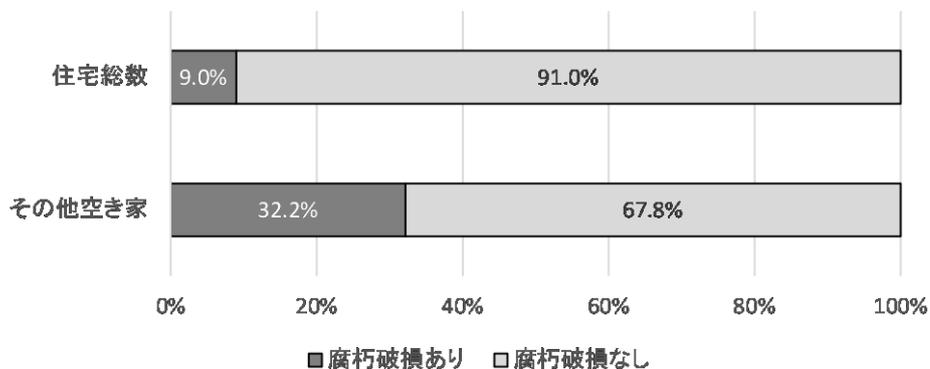
■空き家率の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

空き家の管理

空き家の管理状況について腐朽破損の有無で見ると、住宅総数では腐朽破損ありが9%にとどまるのに対して、その他空き家では32.2%となっています。

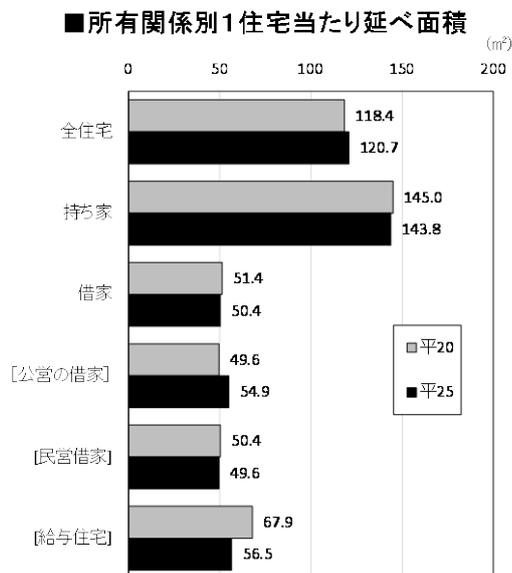


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の質

住宅の広さ

1 住宅当たりの延べ面積は、持ち家が 143.8 m²、借家が 50.4 m²と大きな差があり、借家は持ち家の 1/3 程度となっています。

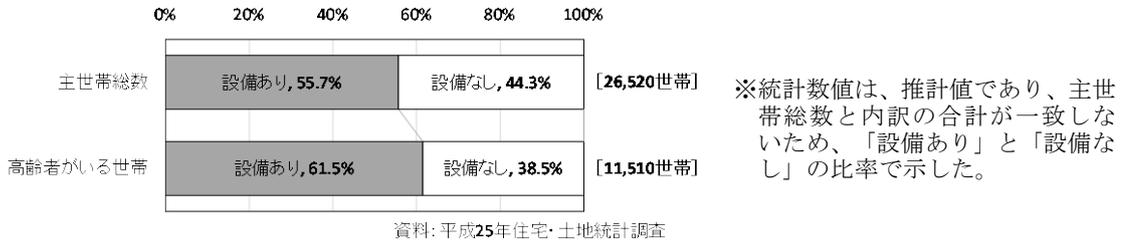


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

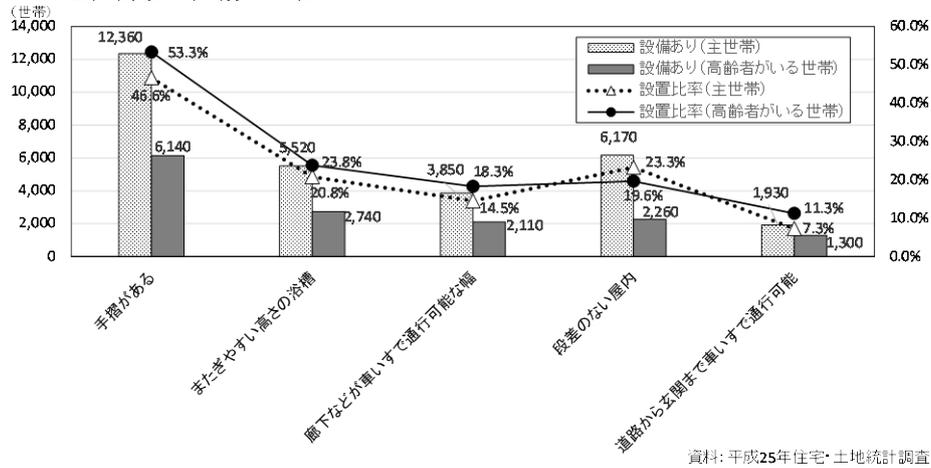
高齢者のための設備(バリアフリー化)

高齢者のための設備がある住宅の比率は、主世帯総数では 55.7%、高齢者がいる世帯では 61.5% です。設備の内容では、「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」、「段差のない屋内」などとなっています。

■高齢者用設備の有無



■高齢者用設備の内容



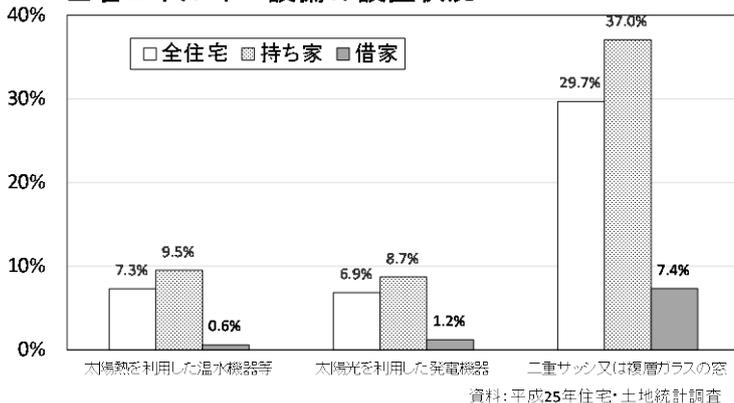
住宅の省エネルギー設備

太陽光を利用した温水機器・発電機器等の設置率は、全世帯でそれぞれ 7.3%、6.9%です。[県平均: 5.8%・5.7%]

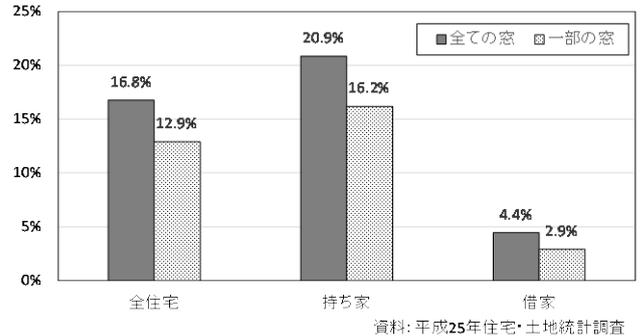
二重サッシ等の断熱性のある窓の設置率は、全住宅で 29.7%、持ち家で 37.0%です。[県平均: 30.1%・38.0%]

これらの設備は、持ち家での設置率が高く、借家は極めて低い状況です。

■省エネルギー設備の設置状況



■二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況

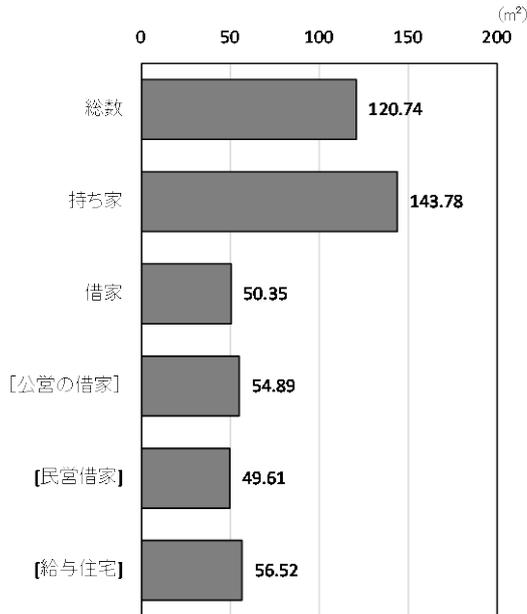


(4) 居住面積水準*

1住宅当たりの延べ面積は、持ち家と借家で大きく差があり、居住面積水準は持ち家で高く、借家が低い状況であり、公営借家や民営借家に住む世帯で、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準「最低居住面積水準」に満たない世帯があります。

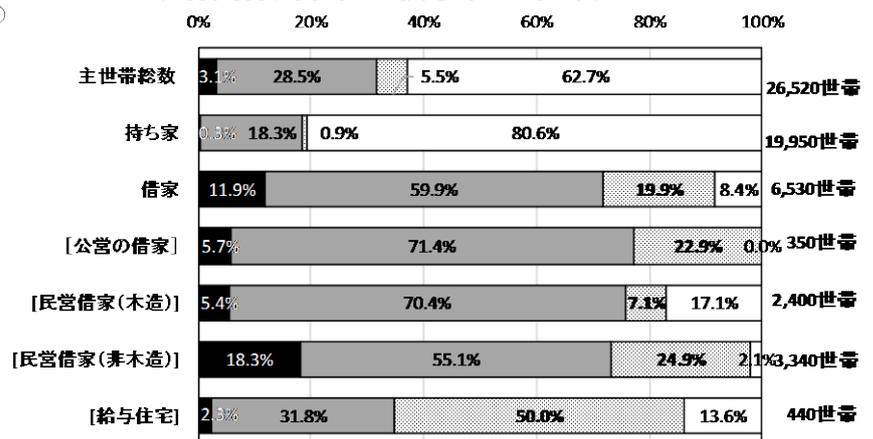
また、世帯主の年代別にみると、世帯主が若い子育て世代では相対的に居住面積水準が低く、年齢の高い世代で余裕があることがうかがえます。

■ 所有関係別1住宅当たり延べ面積



資料:平成25年住宅・土地統計調査

■ 所有関係別居住面積水準(主世帯)



■ 最低居住面積水準未満
 □ 最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満
 ▨ 都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯
 □ 一般型誘導居住面積水準以上の世帯

資料:平成25年住宅・土地統計調査

* 主世帯: 1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)。

* 居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイルに対応するために必要な住宅の面積に関する水準。

○ 誘導居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導するための指針となるもの。

① 一般型誘導居住面積水準

- ・ 単身者 55m²
- ・ 2人以上の世帯 25m²×世帯人数 + 25m²

② 都市居住型誘導居住面積水準

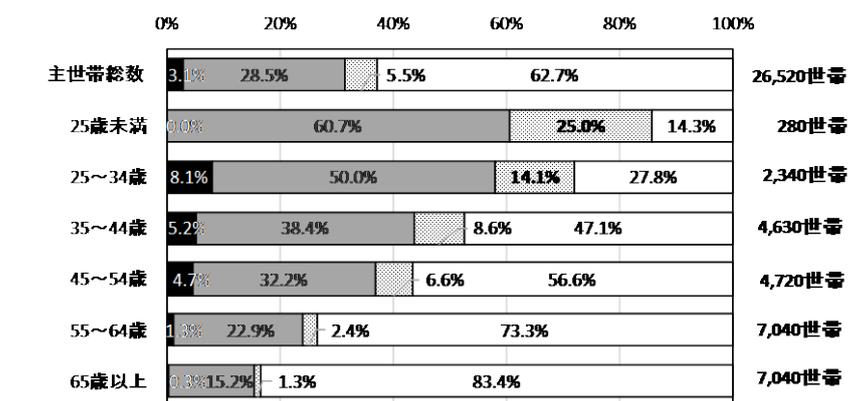
- ・ 単身者 40m²
- ・ 2人以上の世帯 20m²×世帯人数 + 15m²

○ 最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準。

- ・ 単身者 25m²
- ・ 2人以上の世帯 10m²×世帯人数 + 10m²

■ 世帯主年齢別居住面積水準



■ 最低居住面積水準未満
 □ 最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満
 ▨ 都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯
 □ 一般型誘導居住面積水準以上の世帯

資料:平成25年住宅・土地統計調査

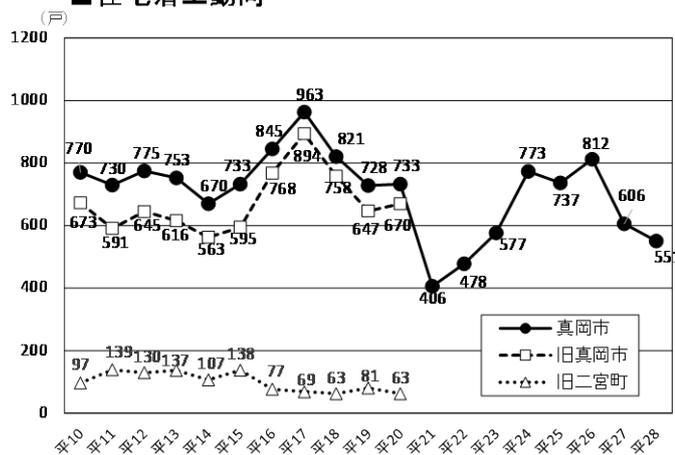
(5) 住宅市場

住宅の建設動向

住宅着工戸数は、年度当たり 700 戸前後から、平成 17 年度の 963 戸に急増した後平成 21 年度の 406 戸に減少、平成 26 年度の 812 戸と増減を繰り返し、平成 28 年度の 551 戸となっています。

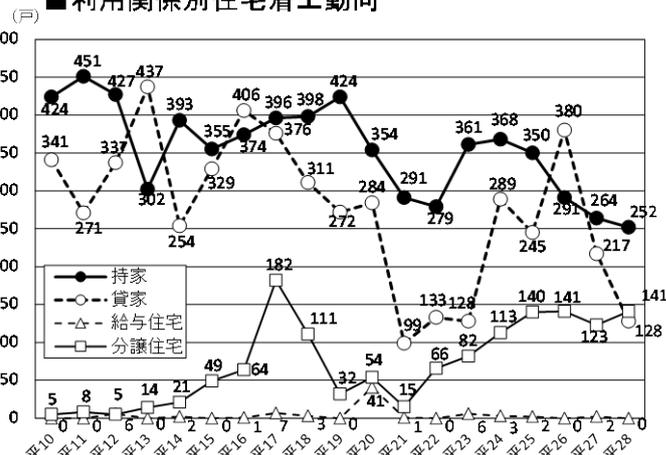
利用関係別にみると、平成 17 年度の急増は分譲住宅の増加によるところが大きく、また、平成 21 年度の急減は貸家の減少によるところが大きく、その後の増減は、貸家の増減が大きく関わっています。

■ 住宅着工動向



資料：住宅着工統計 栃木県ホームページ

■ 利用関係別住宅着工動向



資料：住宅着工統計 栃木県ホームページ

※住宅着工統計：国土交通省が実施している建築動態統計調査の建築着工統計調査の一部。着工建築物のうち、住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）を構造、建て方、利用関係、資金等に分類して把握する調査。建築工事の届出を基礎に毎月の集計を行っている。

※利用関係別の区分

- ・持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
- ・貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
- ・給与住宅：会社・官公署・学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
- ・分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

分譲価格

真岡駅から 15 分以内の新築戸建住宅は、土地面積 200 m²前後・建物面積 100～120 m²前後で、概ね 1,800～2,500 万円程度の事例があります。

■ 新築一戸建て住宅

(真岡鉄道「真岡駅」から徒歩15分以内)

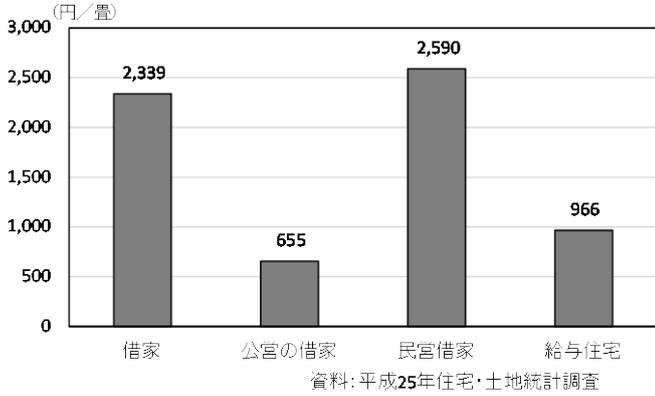
住所	金額 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	最寄り駅からの アクセス(分)
大谷新町	2,400	200	115	13
大谷新町	2,000	190	110	9
大谷新町	2,200	200	115	13
大谷台町	2,300	210	120	14
大谷台町	2,500	200	115	13
熊倉	2,300	220	115	15
熊倉	1,800	175	105	15
並木町	1,800	210	105	14
並木町	2,500	220	105	8
並木町	2,300	185	100	14

資料：国土交通省土地総合情報システム

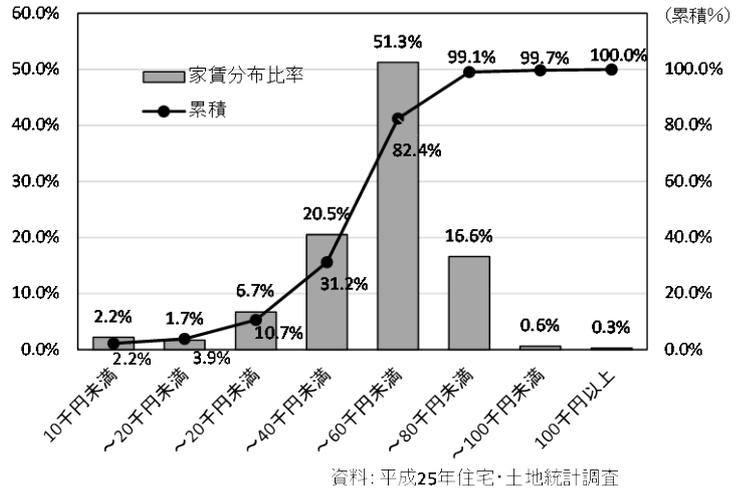
家賃

民営借家の月あたり家賃は60千円以下が8割以上を占め、平均家賃は約44千円/月（延べ面積平均：約49.7㎡）です。民営借家の概ね3割が40千円/月を下回る家賃です。

■所有関係別借家の1畳あたり家賃



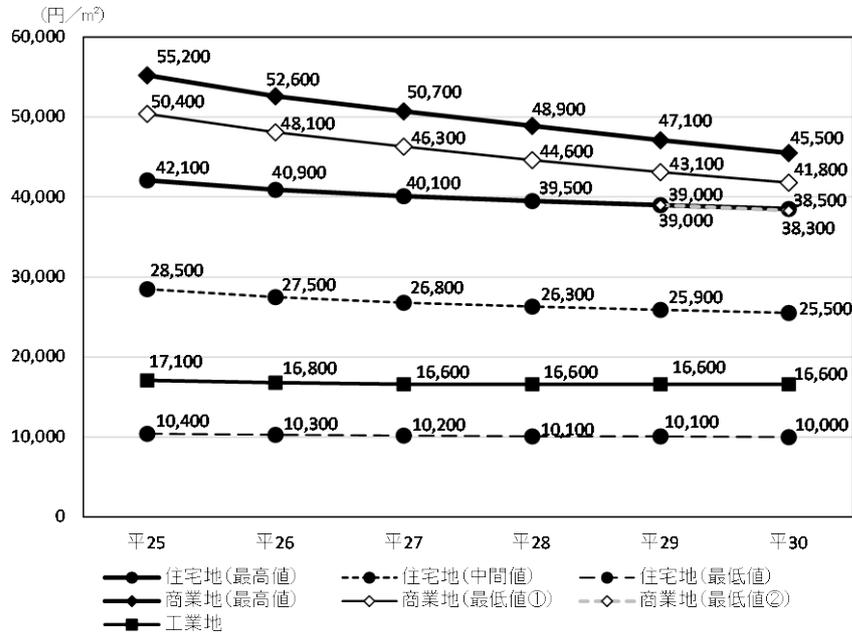
■民営借家の家賃分布



地価

住宅地の地価は、平成30年で10~39千円/㎡、商業地で38~46千円/㎡です。地価の下落傾向は緩やかになってきています。

■公示地価の動向



4. 公営住宅等の状況

(1) 市営住宅等

管理戸数

平成30年4月現在、市営住宅8団地495戸、特定公共賃貸住宅3戸、合わせて498戸を管理しています。入居者は401戸で、入居率は80.5%となっています。

■真岡地区の市営住宅一覧(平成30年4月現在)

	住 所	敷地面積 (㎡)	構造	建設年度	棟数	間 取		戸数	面積 (㎡)	政策 空家	緊急 空家	
三ノ宮住宅	小林763-2	5,884.29	中耐3	平成10年 ～ 平成11年	A	1階	1LDK	2	52.97			
							3DK	4	68.13			
						2階	3DK	4	68.13			
							2DK	2	52.97			
						3階	3DK	4	68.13			
							2DK	2	52.97			
					小計		18	1,259.25				
					B	1階	1LDK	2	52.97			
							3DK	2	68.13			
						2階	3DK	2	68.13			
							2DK	2	52.97			
						3階	3DK	2	68.13			
				2DK			2	52.97				
				小計		12	807.51					
				C	1階	3DK	2	68.13				
						2DK	4	52.97				
2階	3DK	2	68.13									
	2DK	4	52.97									
3階	3DK	2	68.13									
	2DK	4	52.97									
小計		18	1,163.30									
平成11年 ～ 平成12年	1階	1LDK	2	52.97								
		2DK	2	52.97								
	2階	3LDK(特公)	1	71.60								
		2DK	4	52.97								
	3階	3LDK(特公)	1	71.60								
		2DK	4	52.97								
小計		15	972.99									
合計					4		63	4,203.05				
東郷住宅	東郷5-1	22,873.54	中耐3	昭和56年 昭和57年 昭和58年 昭和59年 合計	3 3 3 1 10	全室	3LDK	42	70.51			
								6	65.57			
								36	70.51			
								6	65.57			
								36	70.51			
合計		150	10,487.58									
高間木住宅	上高間木2-21-1	4,098.04	中耐3	平成元年 平成2年 合計	1 1 3	全室	3DK	12	59.47			
								12	56.94			
								11	56.94			
合計		35	2,023.26									
中丸住宅	熊倉3-11-2	1,417.62	中耐3	平成3年 合計	1 1	全室	3DK	6	59.47			
								6	56.95			
合計		12	698.52									
大谷台住宅	大谷台25-1	12,132.00	中耐5	平成21年	A	1階	1LDK	1	46.32			
							2DK	11	41.62			
							2LDK	1	61.65			
							2階	1LDK	1			46.32
								2DK	11			41.62
							3階	1LDK	1			46.32
								2DK	11			41.62
							4階	3LDK	1			67.41
									7			62.36
							5階	3LDK	1			67.41
	7	62.36										
合計		53	2,581.93									
小 計		5団地	310戸	特公賃3戸	計313戸							

■二宮地区の市営住宅一覧(平成30年4月現在)

	住 所	敷地面積 (㎡)	構造	建設年度	棟数	間 取	戸数	面積 (㎡)	政策 空家	緊急 空家	
久松町	さくら三丁目23.24.25.30-1	9,004.35	木平	昭和39年	4	2K	4	29.70			
					1		1	36.30			
	さくら三丁目28.29.31		簡2	昭和47年	1	全室	2DK	8	42.70		
					1			2	42.70		
	さくら三丁目27		簡平	昭和48年	1	全室	2K	3	36.50		
					3			20	46.10		
	さくら三丁目11.15.16		簡2	昭和49年	2	全室	2DK	12	42.70		
					1			8	46.10		
	さくら三丁目17.18.19		簡2	昭和50年	2	全室	2DK	12	50.80		
					1			8	56.80		
さくら三丁目20.21.22	簡2	昭和51年	2	全室	2DK	14	50.80				
			1			7	56.80				
さくら三丁目12.13.14	簡2		1			7	56.80				
				合計	21		107	4,983.60			
さくら	久下田1382	2,302.56	中耐3	昭和63年	A	1階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						2階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						3階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
					小計	12	720.18				
					B	1階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						2階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
						3階	2DK	1	51.51		
							3DK	3	62.85		
					小計	12	720.18				
				合計	2		24	1,440.36			
錦町	久下田西二丁目80番地	11,497.77	中耐3	平成12年	A	1階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						2階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						3階	2LDK	1	57.10		
	3LDK		3	71.00							
	小計		12	810.30							
	久下田西二丁目77番地		中耐3	平成13年	B	1階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						2階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						3階	2LDK	1	57.10		
	3LDK		3	71.00							
	小計		12	810.30							
	久下田西二丁目68番地		中耐3	平成14年	C	1階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						2階	2LDK	1	57.10		
							3LDK	3	71.00		
						3階	2LDK	1	57.10		
	3LDK		3	71.00							
	小計		12	810.30							
	久下田西二丁目67番地		中耐3	平成15年	D	1階	2LDK	2	55.90		
							3LDK	3	68.90		
						2階	2LDK	2	55.90		
3LDK		3					68.90				
小計		10				637.00					
久下田西二丁目43番地	中耐2	平成17年	E	1階	2LDK	2	56.70				
					3LDK	2	70.13				
				2階	2LDK	2	56.70				
					3LDK	2	70.13				
				小計	8	507.32					
				合計	5		54	3,575.22			
	小 計			3団地	計	185戸			37	17	
	合 計			8団地	計	498戸(特公賃3戸含む)				17	

構造

構造別には、耐火造が 391 戸、非耐火造が 107 戸で、耐火造が 79%を占めます。耐用年限を経過しているものは、46 戸で、全戸数の 9%であり、全て非耐火造の住宅です。

■市営住宅等の構造別戸数と耐用年数経過戸数（平成 29 年度末現在）

	非耐火造			耐火造	計
	木造	準耐火構造		耐火構造	
		簡平	簡 2	中耐	
戸数	5 戸	3 戸	99 戸	391 戸	498 戸
	1.00%	0.6%	19.88%	78.52%	100.0%
	21.48%				
耐用年限経過	5 戸	3 戸	38 戸		46 戸
上記の割合	100.0%	100.0%	33.38%	0.0%	9.24%
耐用年限 1/2 経過			61 戸	132 戸	193 戸
上記の割合			61.62%	33.76%	38.76%

資料：真岡市建設部建設課資料

※構造別耐用年数：木造・簡易耐火構造（準耐火構造）平屋建；30年

簡易耐火構造（準耐火構造）2階建；45年

耐火構造；70年

※特定公共賃貸住宅 3 戸（耐火構造）を含む

※全団地の敷地面積の合計：69210.17 m²

* 特定公共賃貸住宅：中堅所得者向けの公共賃貸住宅。

（2）県営住宅

平成 29 年度末現在、1 団地、4 棟、126 戸があります。全てが耐火造であり、昭和 49～53 年度の建設です。

■県営住宅

団地名	戸数	棟数	建設年度	構造	階数	住戸タイプ	住戸専用面積	敷地面積
田町	126 戸	4 棟	昭 49～53	耐火	4・5 階	3DK	58.05～64.92 m ²	11,854.71 m ²

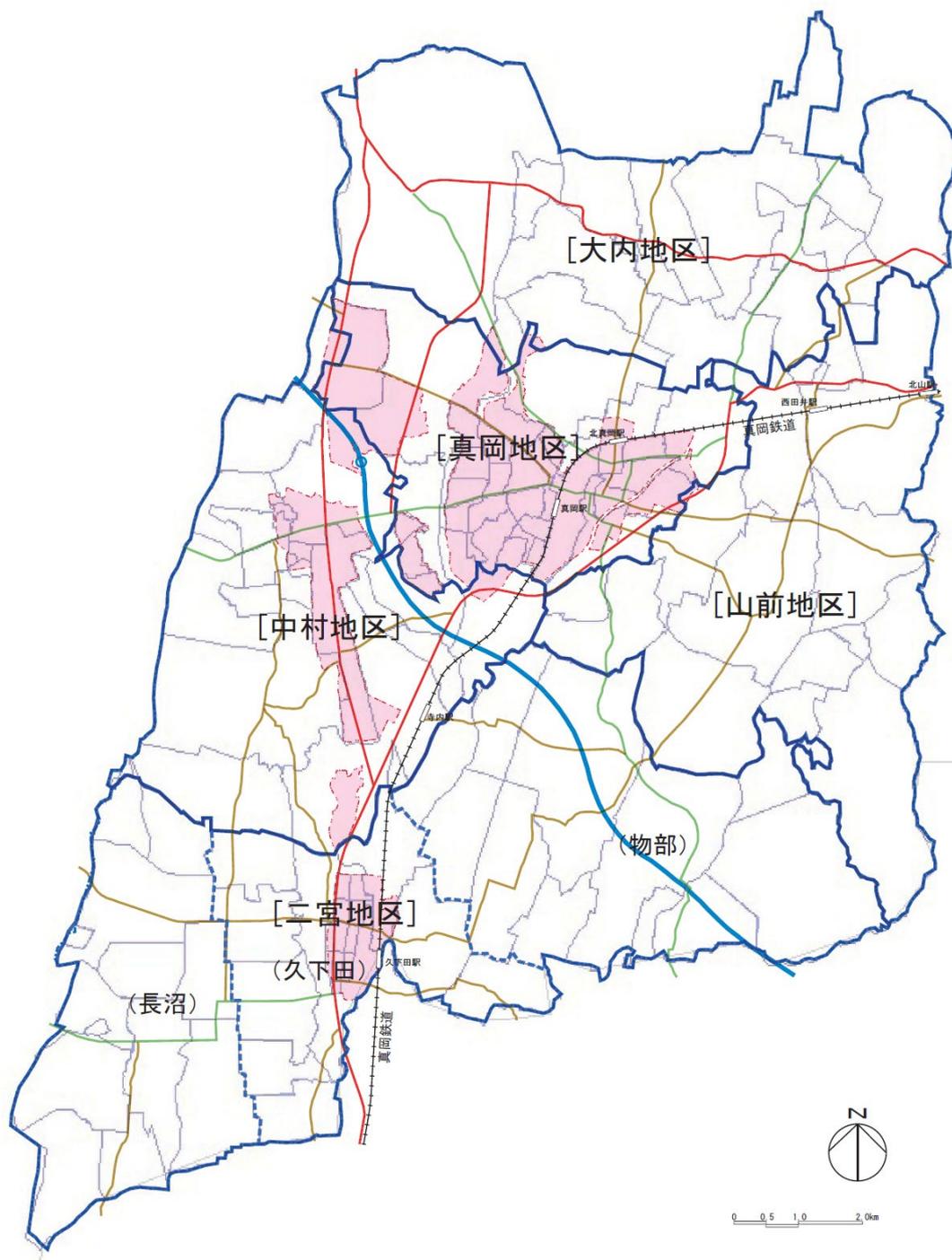
資料：栃木県住宅供給公社 HP

5. 地区別の状況

(1) 地区区分

人口、世帯及び居住する住宅に関する地区別の現況について、都市計画マスタープラン等に倣い、5地区を基本として整理します。

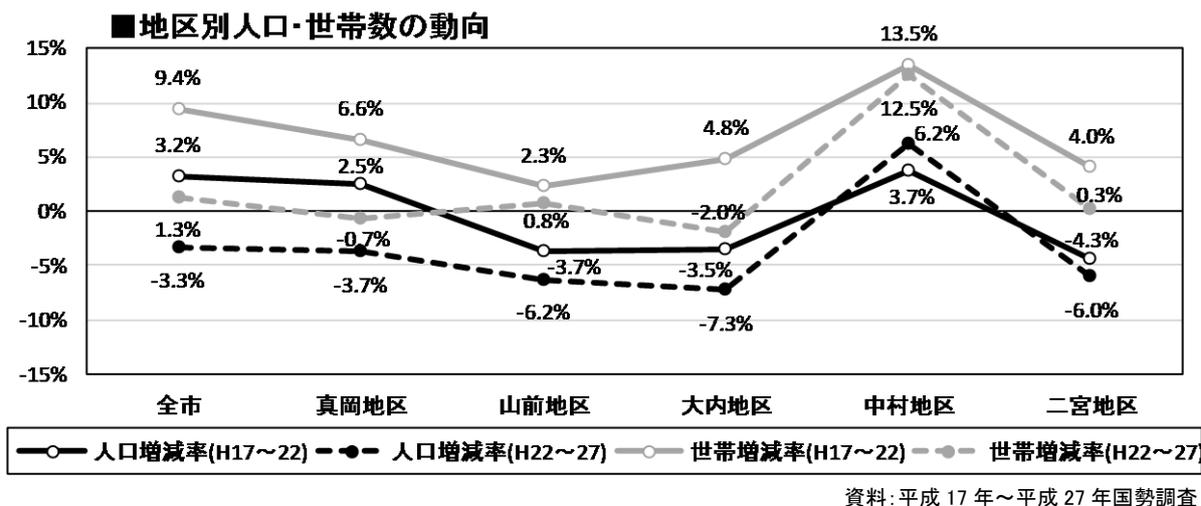
■地区区分



(2) 人口・世帯数の動向

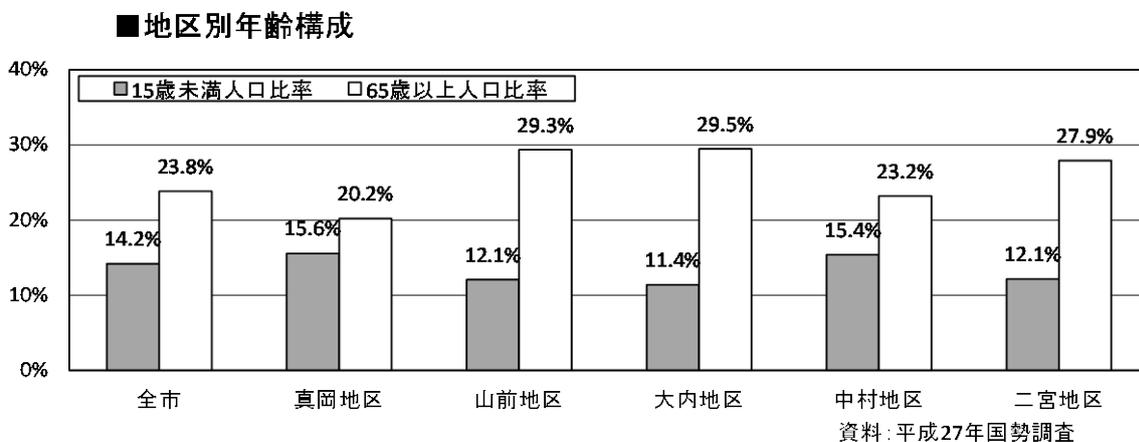
真岡地区の市街地一帯に人口が集中しており、市全体の半数近くが居住しています。人口増加の地区は、平成12～17年の2地区から、平成17～22年の1地区に減少しています。増加を続けている中村地区の増加率は6.2%と率を伸ばしています。

世帯数の増減率も平成22～27年に全市で1.3%と増加率が大きく減少し、増加地区は2地区に減少しています。人口増加率が最も高い中村地区で、世帯の増加率も12.5%と高い一方で、もう一つの増加地区の山前地区では0.8%と低い率となっています。



(3) 年齢別人口

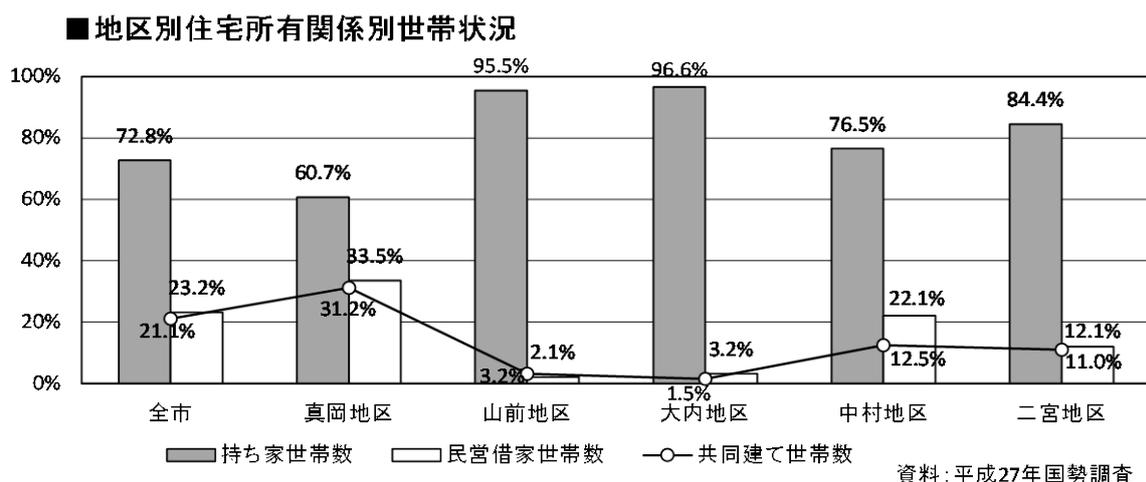
高齢者（65歳以上）の比率が全市平均を超えるのは、3地区で、大内地区が最も高く、これに次いで山前地区、二宮地区となっています。15歳未満の人口比率が全市平均より高い地区は、真岡地区と中村地区の2地区です。



(4) 住宅の所有関係・建て方

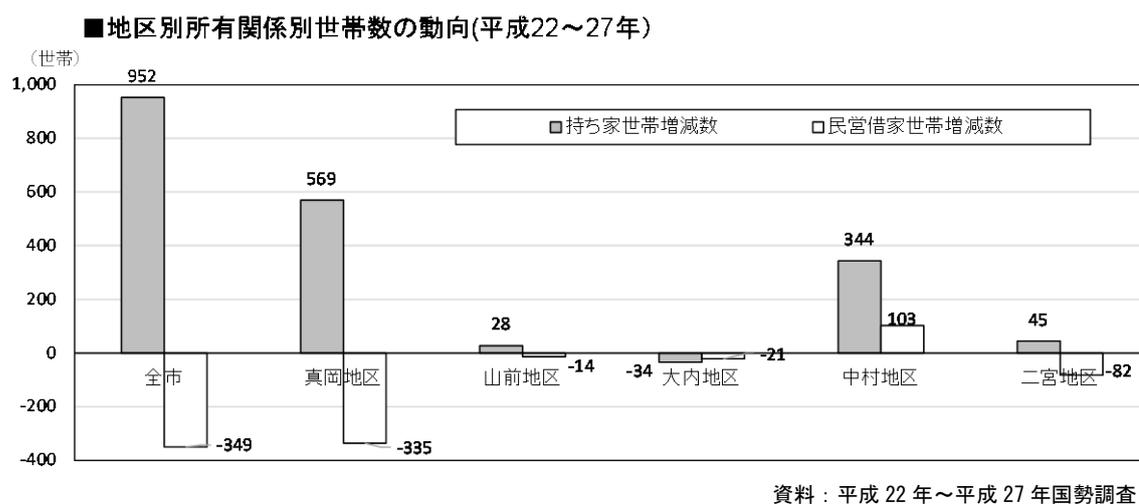
持ち家世帯比率は大内地区が最も高く、次いで山前地区が高く、いずれも 95%を超えています。一方、最も低いのは真岡地区で 60.7%であり、民間借家世帯が 33.5%を占めます。また、中村地区が真岡地区に次いで、民間借家世帯比率が高くなっています。

共同建世帯比率が高いのは、民間借家世帯の多い真岡地区で 31.2%であり、これに次いで中村地区が 12.5%となっています。



(5) 地区別の住宅所有関係別世帯数動向

全市では持ち家世帯は増加し、民間借家世帯は減少しています。持ち家世帯では真岡地区が、全市の増加数の 59.7%、民間借家世帯では、中村地区のみが増加しているが、その他は減少しており、中でも真岡地区が全市の減少数の 9 割以上を占めています。



資料5 意向調査

1. 市民アンケート

(1) 調査概要

調査目的

アンケート調査を通じて、住まい・まちづくりに対する市民の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

調査方法

- 調査対象：真岡市に居住する世帯主
- 調査範囲：真岡市全域
- サンプル抽出方法：住民基本台帳（平成30年7月現在）より無作為抽出
 - ・サンプル数：1,500件
- 調査時期：平成30年7月
- 配布・回収方法：郵送配布・郵送回収

回収結果

1,500票を配布し、回収数は483票であり、回収率は32%です。

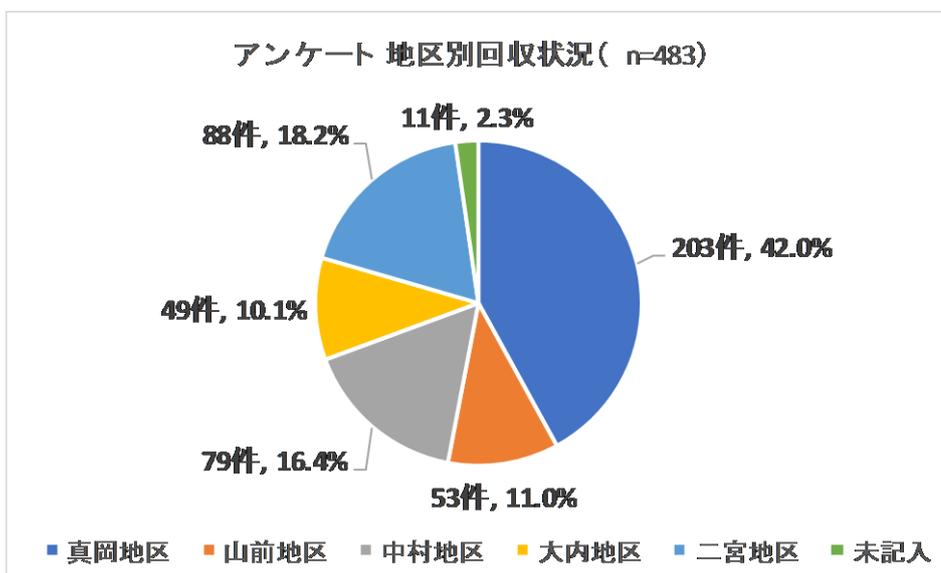
◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	1,500	483	32.2%	0	483	32.2%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

◇地区別回収状況

真岡地区	山前地区	中村地区	大内地区	二宮地区	未記入
203	53	79	49	88	11
40.2%	11.0%	16.4%	10.1%	18.2%	2.3%



(2) 調査結果

住宅・住環境の評価

「満足」及び「やや満足」の比率を合わせて満足割合、「不満」及び「やや不満」の比率を合わせて不満割合として、住宅・住環境の評価をみると、次のとおりです。

○住宅の評価（満足度）

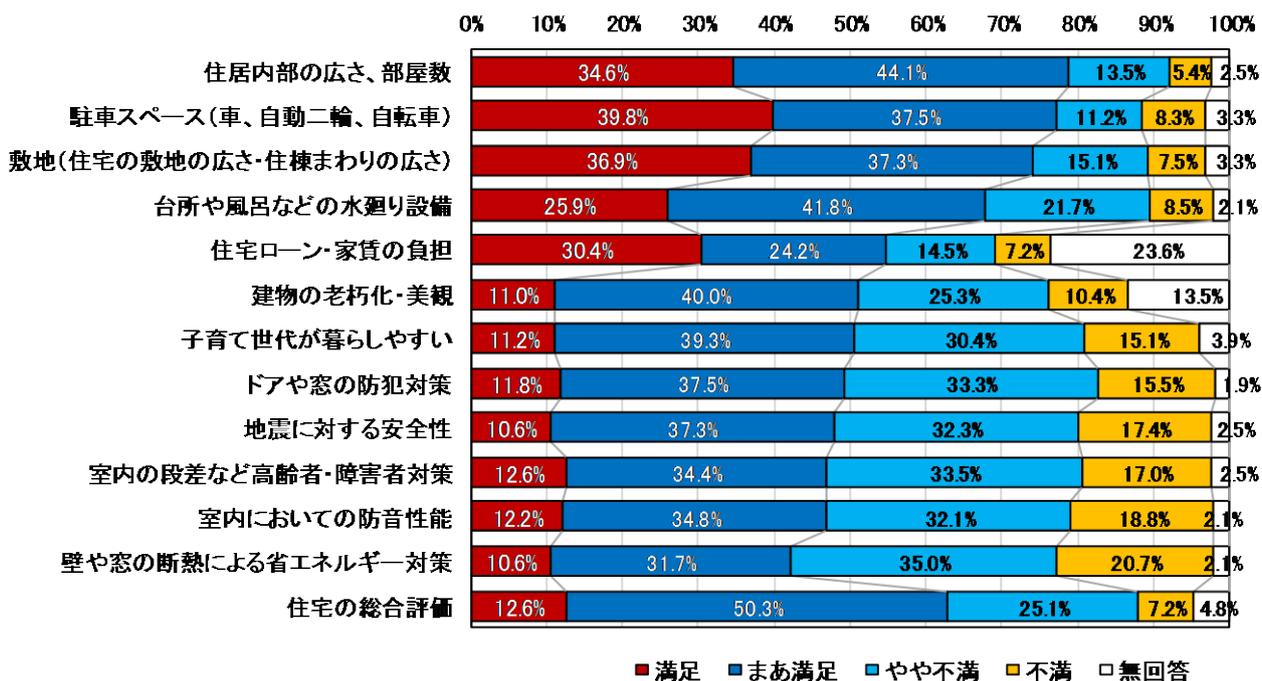
満足割合で見ると、「広さ、部屋数」78.7%、「駐車スペース」77.3%、「敷地の広さ」74.2%が特に多く、次いで「台所などの水廻り設備」67.7%などとなっています。

一方、不満割合で見ると、「省エネ対策」55.7%、「段差等の高齢者・障害者対策」、「防音性能」50.9%、「地震に対する安全性」49.7%、「防犯対策」48.8%などの住宅性能の面で不満が多くなっています。

住宅の総合評価としては満足割合が62.9%と6割を超えています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ 住宅の評価（満足度）



○住宅の評価（重要度）

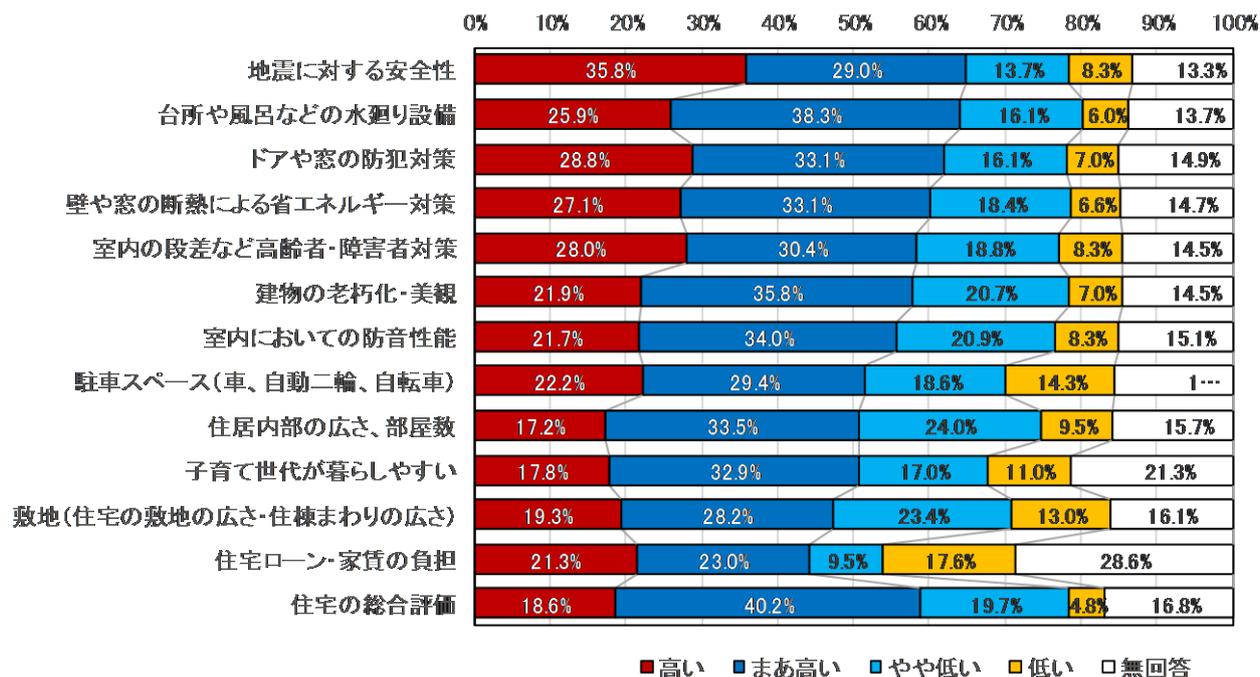
高い割合でみると、「地震に対する安全性」64.8%、「台所などの水廻り設備」64.2%、が特に多く、次いで「防犯対策」61.9%、「省エネ対策」60.2%などとなっています。

一方、低い割合でみると、「敷地の広さ」36.4%、「広さ、部屋数」33.5%、「駐車スペース」32.9%などが多くなっています。

住宅の総合評価としては高い割合が58.8%となっています。

◆ 住宅の評価（重要度）

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
 低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率



まわりの住環境の評価（満足度）

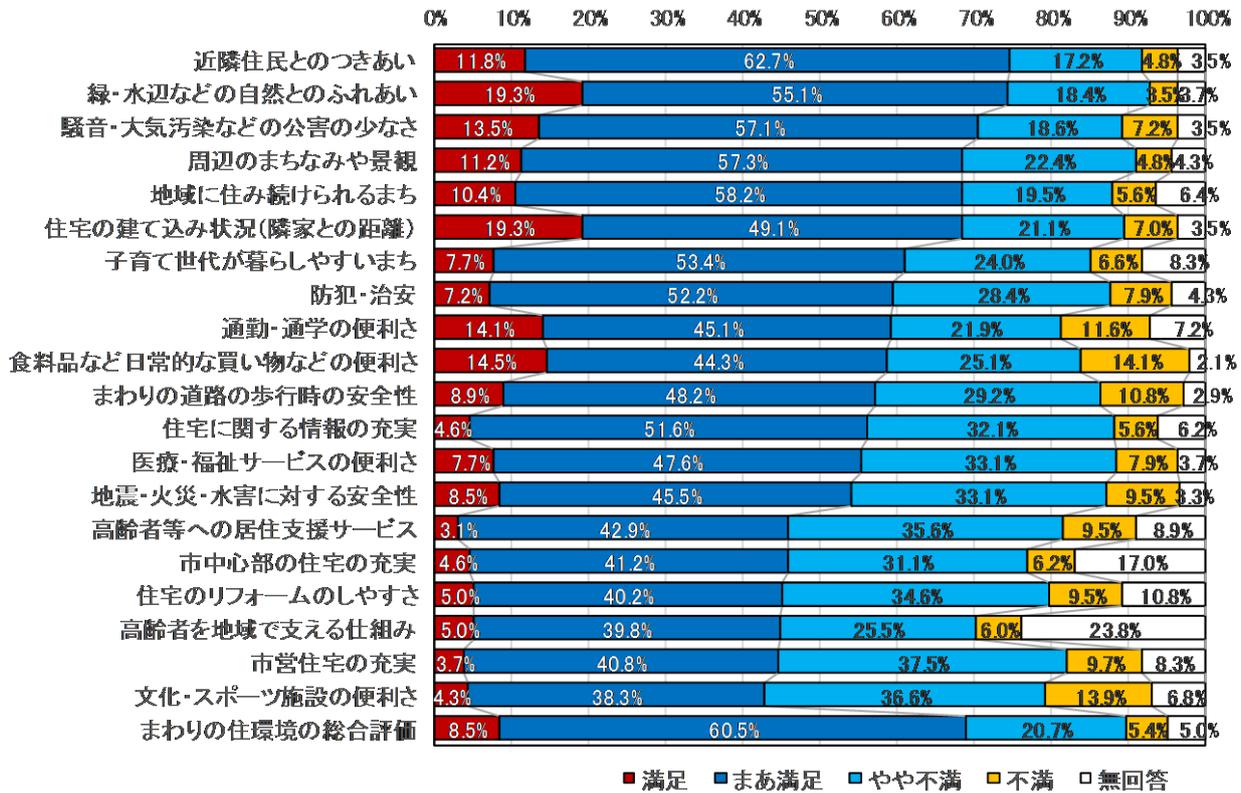
満足割合でみると、「近隣とのつきあい」74.5%、「自然とのふれあい」74.4%、「大気汚染等の公害の少なさ」70.6%、「まちなみや景観」、「住み続けられるまち」約69.0%、「建て込み状況」68.4%が特に多く、「子育て世代が暮らしやすい」61.1%、「買い物の便利さ」、「防犯・治安」、「通勤通学の便利さ」約59%などの項目で満足割合が概ね6割を占めています。

一方、不満割合でみると、「文化・スポーツ施設の便利さ」50.5%、「高齢者を地域で支える仕組み」47.2%の2項目だけが満足割合より大きい状況です。また、「高齢者等への居住支援サービス」45.1%、「リフォームのしやすさ」44.1%、「地震等に対する安全性」42.6%で、ほかの項目に比べ多くなっています。

住環境の総合評価としては、満足割合が69%と概ね7割を占めています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ まわりの住環境の評価（満足度）



○まわりの住環境の評価（重要度）

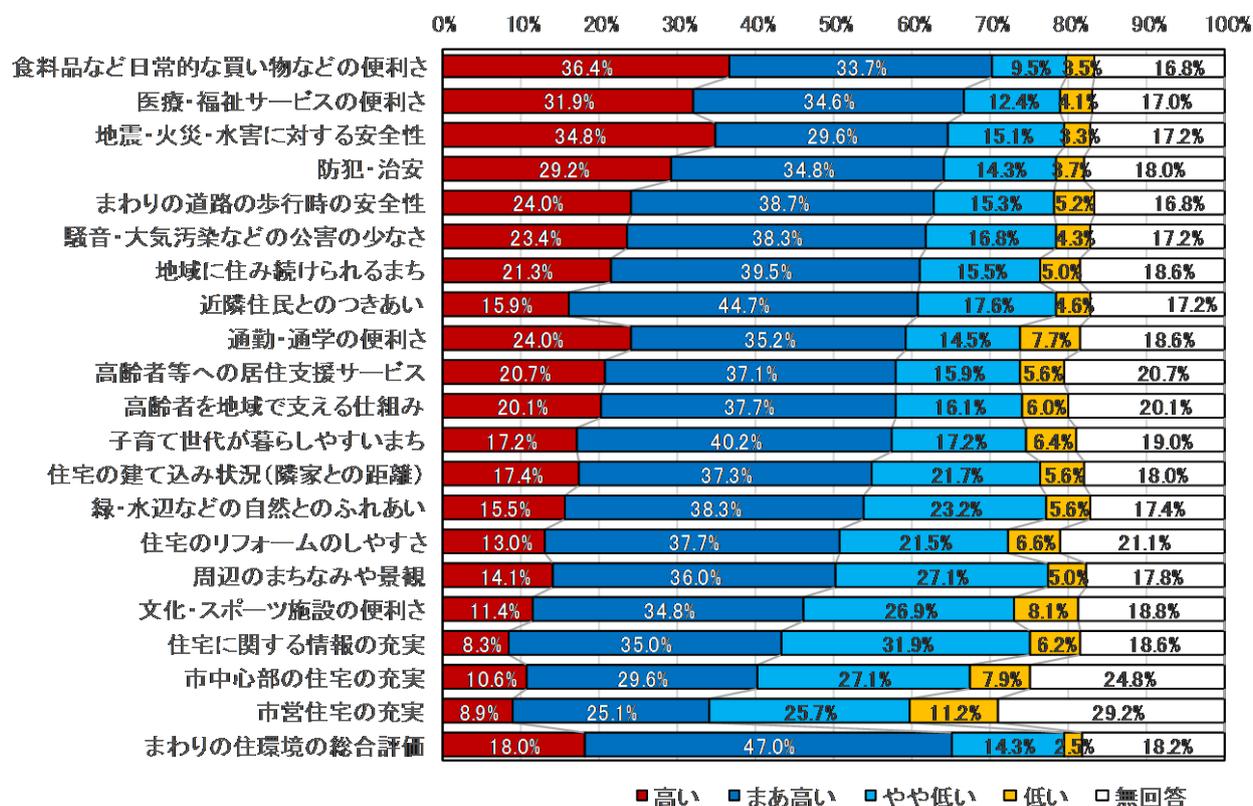
高い割合でみると、「買い物の便利さ」の70.1%が最も多く、次いで、「医療・福祉サービスの便利さ」66.5%、「防犯・治安」、「地震等に対する安全性」約64%「まわりの道路の歩行時の安全性」62.7%、「公害の少なさ」61.7%、「近隣住民とのつきあい」、「地域に住み続けられるまち」約61.0%、「通勤通学の便利さ」59.2%などの項目で満足割合が概ね6割を占めています。

一方、低い割合でみると、「住宅に関する情報の充実」38.1%、「市営住宅の充実」36.9%、「文化・スポーツ施設の便利さ」、「市中心部の住宅の充実」35.0%などが多くなっています。

住環境の総合評価としては、高い割合が65%と全体の概ね3分の2を占めています。

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率

◆ まわりの住環境の評価（重要度）

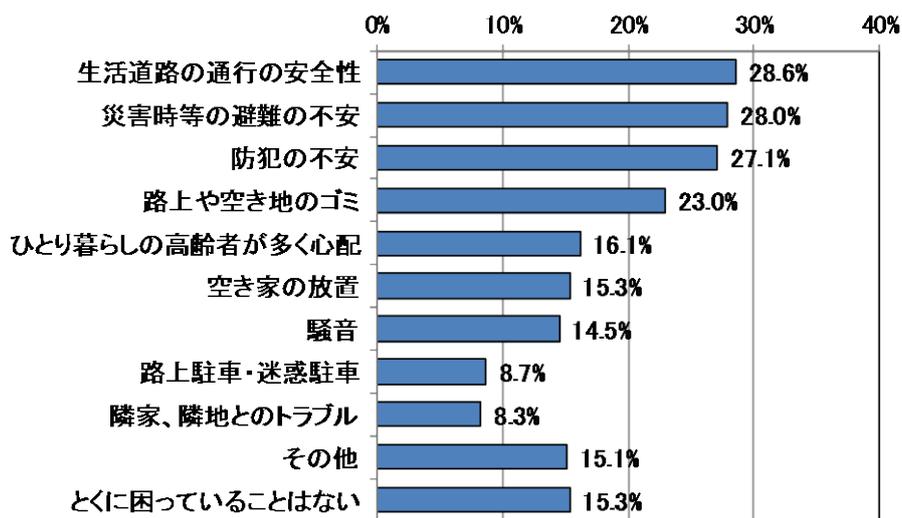


○地域等で困っていること（複数回答）

「とくに困っていることはない」は前回調査の 30%から 15.3%へ 15 ポイント下がっており、居住環境の問題は拡大してきていることが伺えます。

○「生活道路の通行の安全性」28.6%、「災害時の不安」28.0%、「防犯の不安」27.1%、「路上や空き地のゴミ」23.0%が多くなっています。一方、「隣家、隣地とのトラブル」8.3%、「路上駐車・迷惑駐車」8.7%は少ない状況にあります。

◆ 隣近所で困っていること



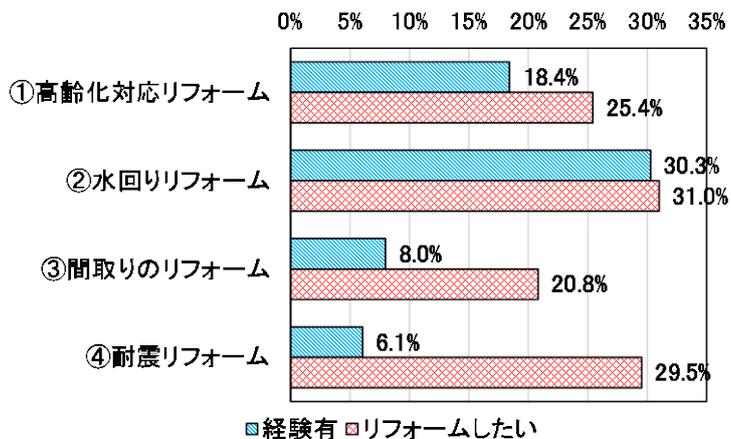
○持ち家のリフォーム*

経験有りは、「水廻り」30.3%、「高齢化対応」18.4%、「間取り」8%、「耐震」6.1%の順です。

希望は、「水廻り」31.0%、「耐震」29.5%、「高齢化対応」25.4%、「間取り」20.8%の順です。

「耐震」については、“経験有り”の比率は最も少なくなっていますが、地震に対する関心は高く“希望”の比率は特に多くなっています。

◆ 持ち家のリフォームの経験と希望



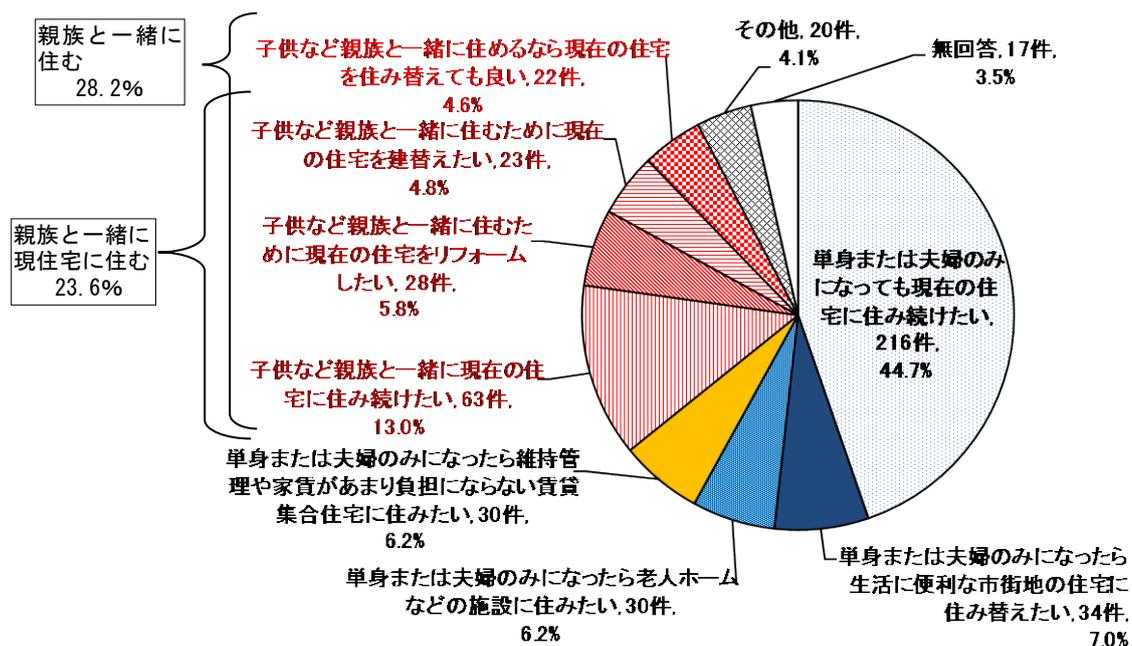
* リフォーム：家族構成や居住形態等にあわせて住宅を改装、増改築すること。

高齢期の住まい

○高齢期の住まい方

「単身・夫婦のみでも現住宅に住み続けたい」が44.7%で最も多くなっています。次いで、「親族と現住所に住む」23.6%（現状+リフォーム+建替え…住み替えを含む親族と一緒にの希望は28.2%）で、このほか「単身・夫婦のみになったら市街地の住宅」が7%、「老人ホーム」が6.2%、「賃貸集合住宅」が6.2%となっています。

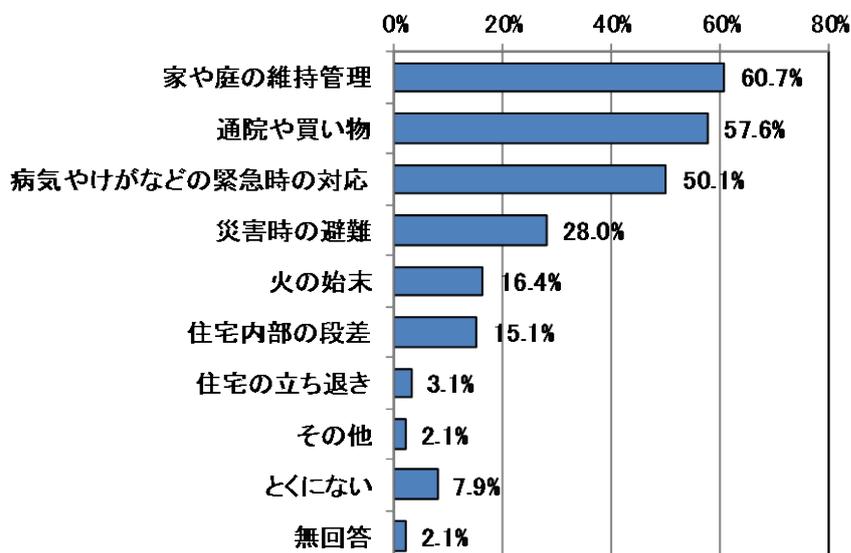
◆ 高齢期の住まい方の希望



○高齢期の住まい住環境の不安（複数回答）

「家や庭の維持管理」60.7%、「通院や買い物」57.6%、「病気やけがなどの緊急時の対応」50.1%が特に多い状況です。このほか「災害時の避難」28.0%、「火の始末」16.4%、「住宅内部の段差」15.1%となっています。

◆ 高齢期の住まい・住環境の不安（複数回答）

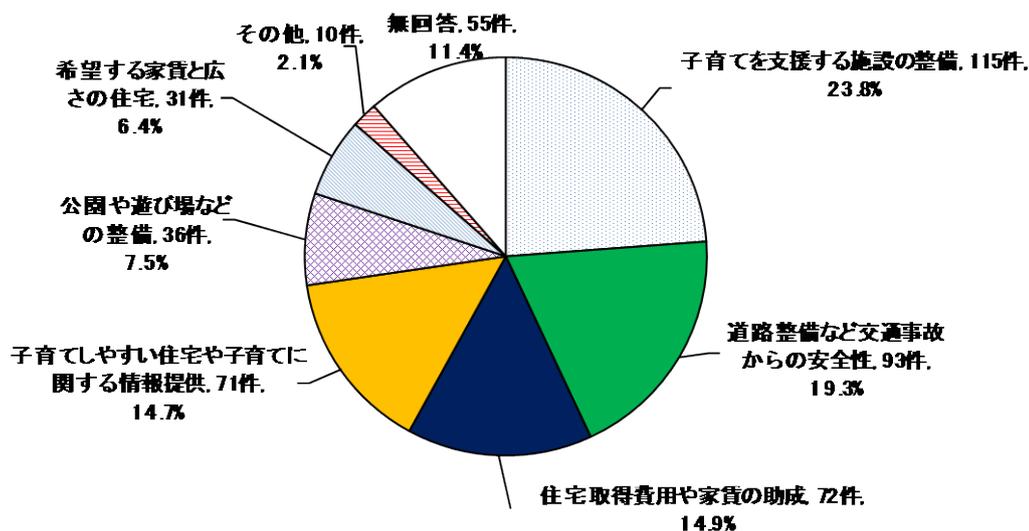


子育て期の住まい

○子育て期の住宅・住環境で最も必要なこと

「子育てを支援する施設の整備」が23.8%、「道路整備など交通事故からの安全性」が19.3%、次いで「住宅取得費用や家賃の助成」、「子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供」が約15.0%、「公園や遊び場などの整備」7.5%の順となっています。

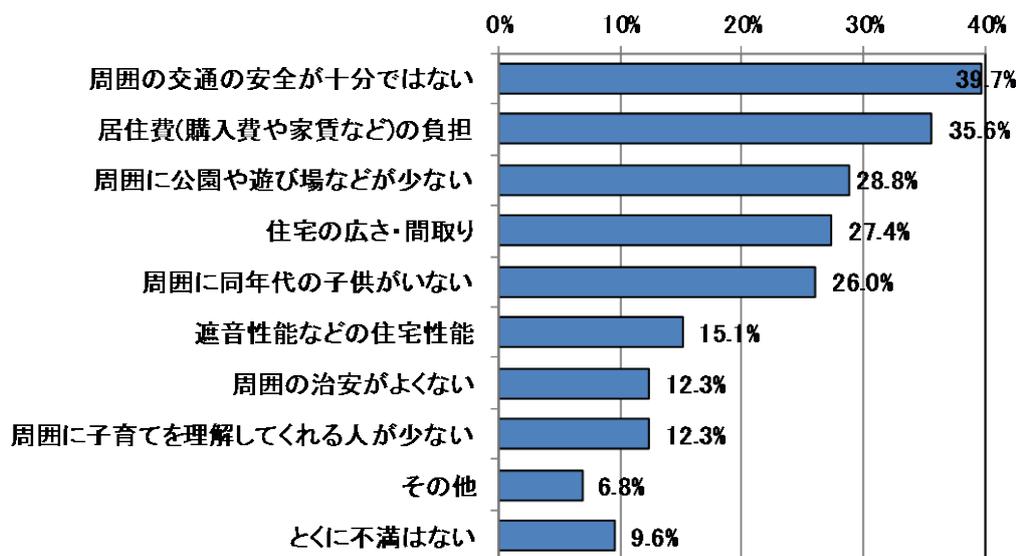
◆ 子育てのための必要な住宅・住環境



○子育てをする上での住宅や住環境における不満（複数回答）

「交通の安全が十分ではない」39.7%が最も多く、次いで「居住費(購入費や家賃など)の負担」35.6%、「公園や遊び場などが少ない」28.8%、「住宅の広さ・間取り」27.4%、「同年代の子供がいない」26.0%の順となっています。

◆ 子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）



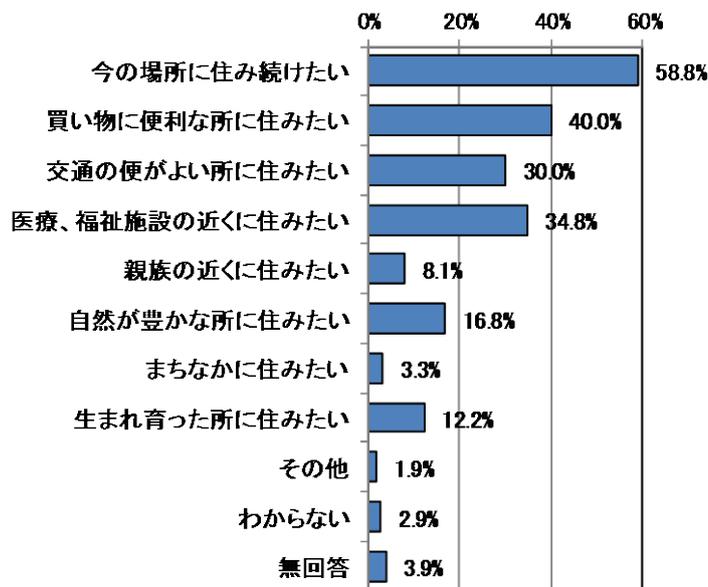
真岡市に対する考え方

○将来の居住場所（複数回答）

「今の場所に住み続けたい」が58.8%で最も多く、次いで「買い物に便利な所に住みたい」40.0%、「医療、福祉施設の近くに住みたい」34.8%、「交通の便がよい所に住みたい」30%の順となっています。

「まちなかに住みたい」は3.3%で、その他を除き最も少なくなっています。

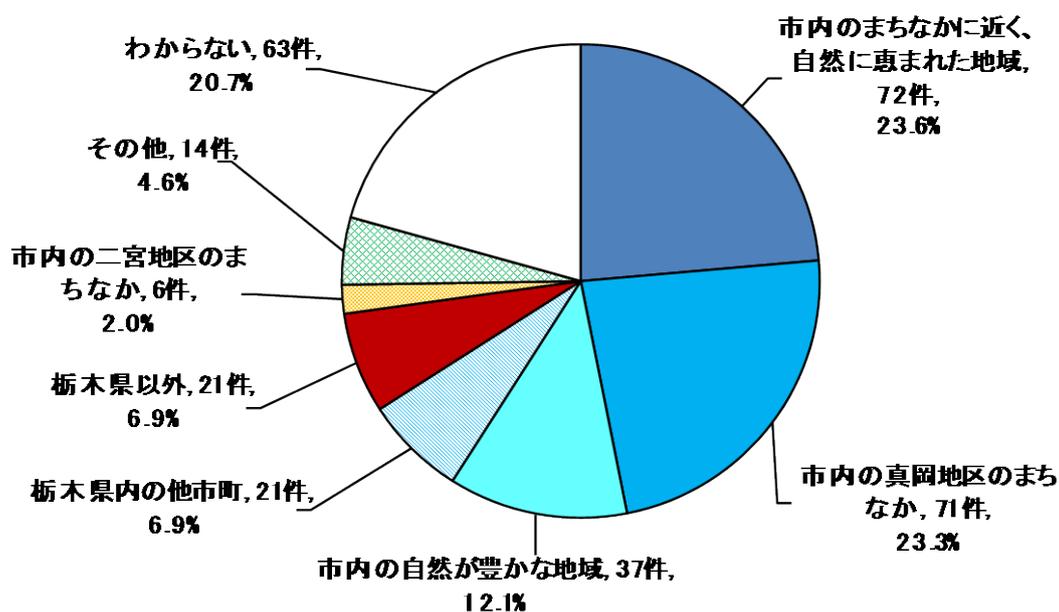
◆ 将来の居住場所の希望（複数回答）



○転居する場合の場所

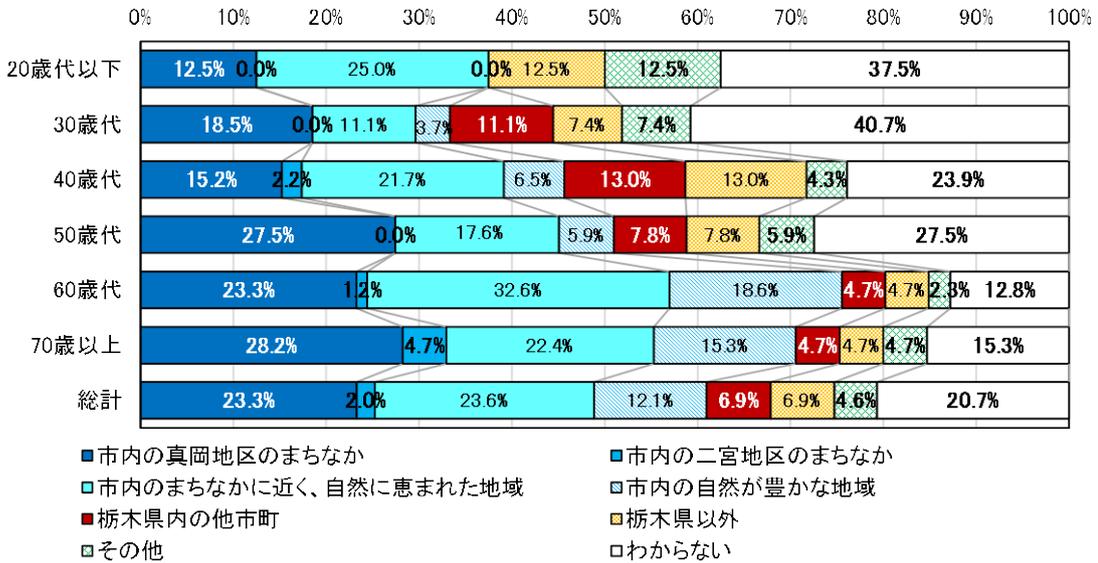
「市内のまちなかに近く自然に恵まれた地域」が23.6%、「市内の真岡市のまちなか」23.3%と多く、次いで市外（県内+県外）が13.8%、「市内の自然豊かな地域」12.1%の順となっています。

◆ 転居する場合の場所の希望



年代別では、30歳代以下では、「わからない」、40歳代では市外（県内+県外）、50歳代、70歳代では「市内の真岡市のまちなか」、60歳代では「市内のまちなかに近く自然に恵まれた地域」が最も多くなっています。

◆ 世帯主年代別の転居する場合の場所の希望

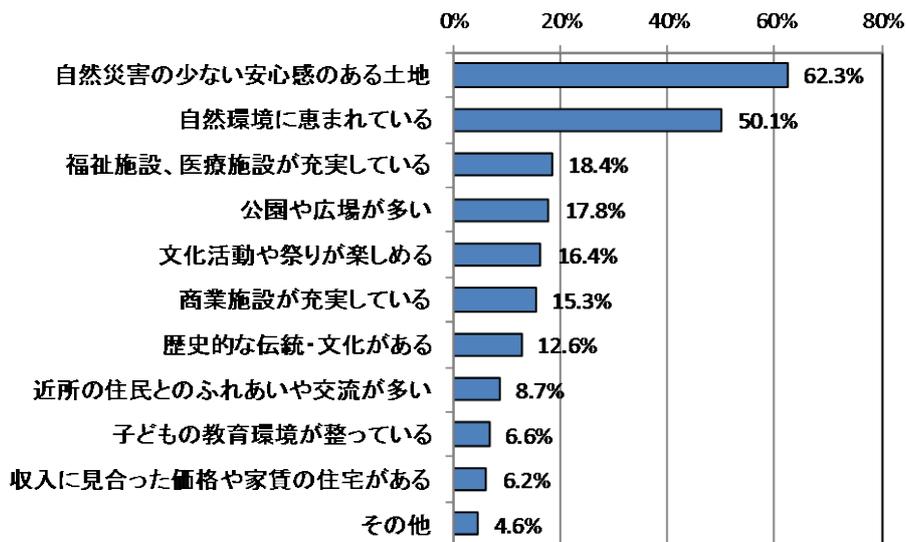


真岡市の魅力（複数回答）

「自然災害の少ない安心感のある土地」62.3%と「自然環境に恵まれている」50.1%が特に多くなっています。

このほか、「福祉施設、医療施設が充実している」18.4%、「公園や広場が多い」17.8%、「文化活動や祭りが楽しめる」16.4%、「商業施設が充実している」15.3%などの順となっています。

◆ 真岡市の魅力（複数回答）



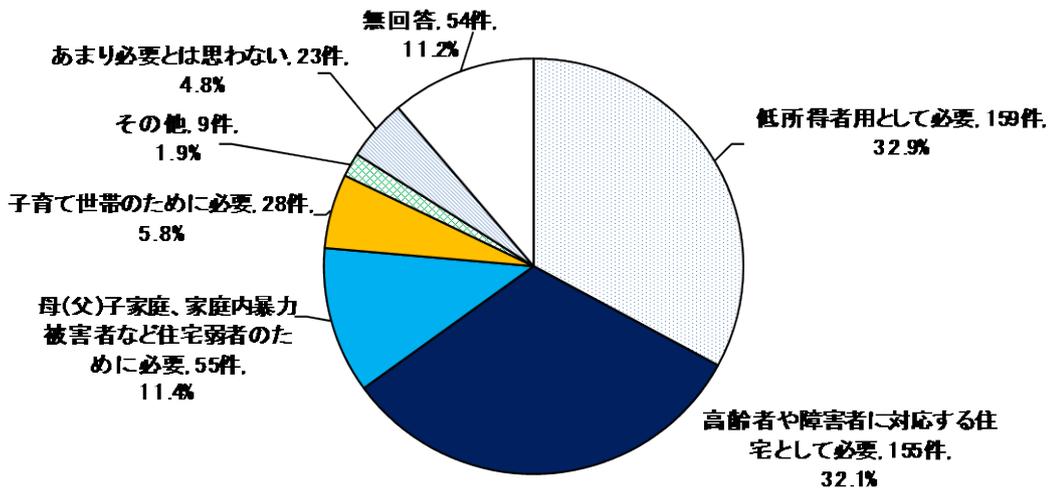
住宅・住環境への取り組み方等

○公的賃貸住宅の今後のあり方

「低所得者用として必要」32.9%、「高齢者や障害者に対応する住宅として必要」32.1%が多く、次いで、「母（父）子家庭、家庭内暴力被害者など住宅弱者のために必要」11.4%、「子育て世帯のために必要」5.8%などの順となっています。

「あまり必要とは思わない」は4.8%です。

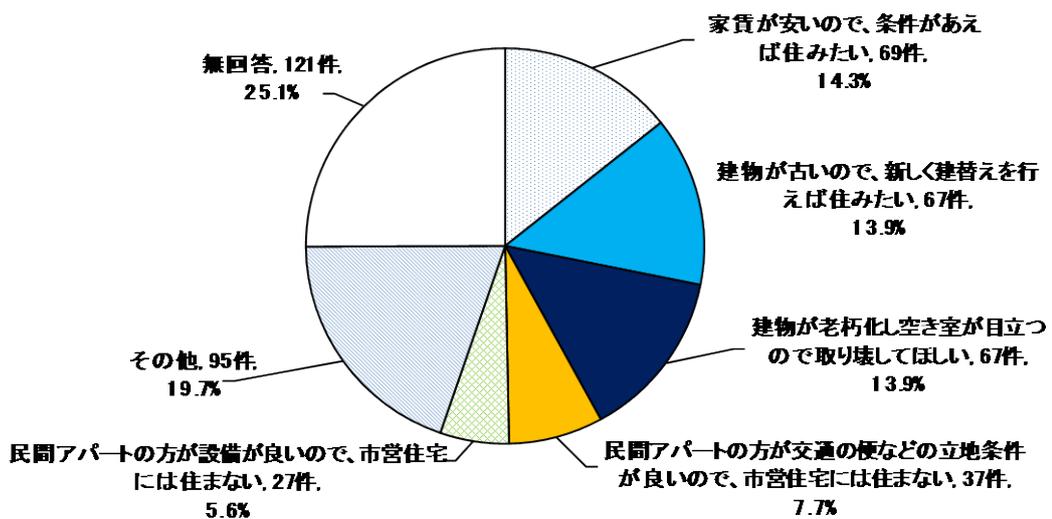
◆ 公的賃貸住宅の今後のあり方



○市営住宅について

「家賃が安いので、条件があれば住みたい」、「建替えを行えば住みたい」、「取り壊してほしい」約14%、「民間アパートの方が交通の便などの立地条件が良い」7.7%、「民間アパートの方が設備が良い」5.6%などの順となっています。

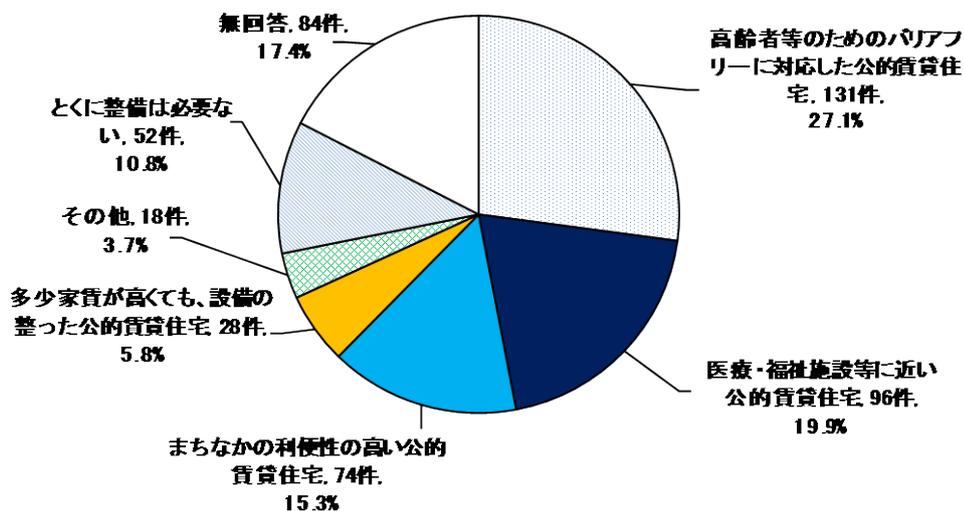
◆ 市営住宅について



○真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

「高齢者等のためのバリアフリー*に対応した公的賃貸住宅」27.1%が特に多く、次いで、「医療・福祉施設等に近い公的賃貸住宅」19.9%、「まちなかの利便性の高い公的賃貸住宅」15.3%などとなっています。

◆ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望



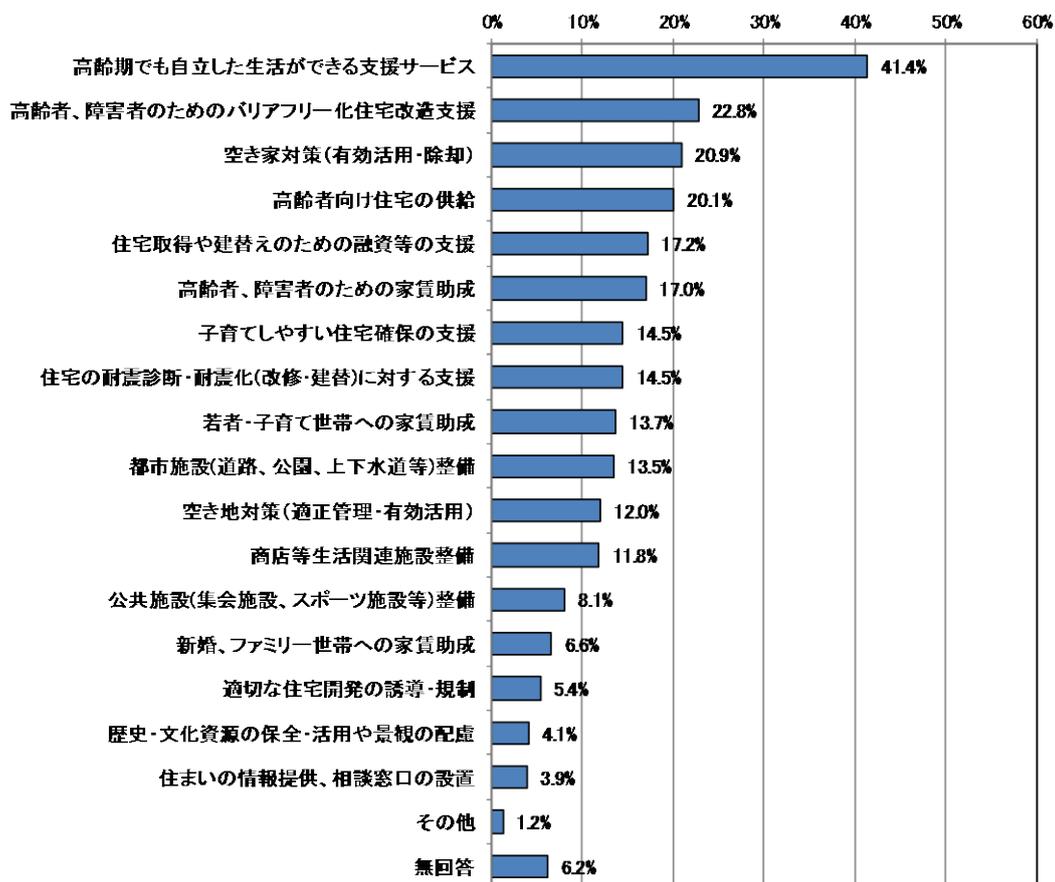
*バリアフリー：住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

○住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」が41.4%と最も多く、次いで「バリアフリー化住宅改造支援」22.8%、「空き家対策」20.9%、「高齢者向け住宅の供給」20.1%となっています。このほか、「住宅取得や建替えのための融資等の支援」、「高齢者、障害者のための家賃助成」約17%などとなっています。

高齢者の住まいに関する取り組みが重要なものとして多く挙げられています。

◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



2. 市営住宅入居者アンケート

(1) 調査概要

調査目的

アンケート調査を通じて、住まい・まちづくりに対する市民の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

調査方法

○調査対象：真岡市営住宅に居住する全世帯

・398 世帯

○調査時期：平成 30 年 8 月

○配布・回収方法：直接配布・回収等

回収結果

398 票を配布し、回収数は 180 票であり、回収率は 32%です。

◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	398	180	45.2%	0	180	45.2%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

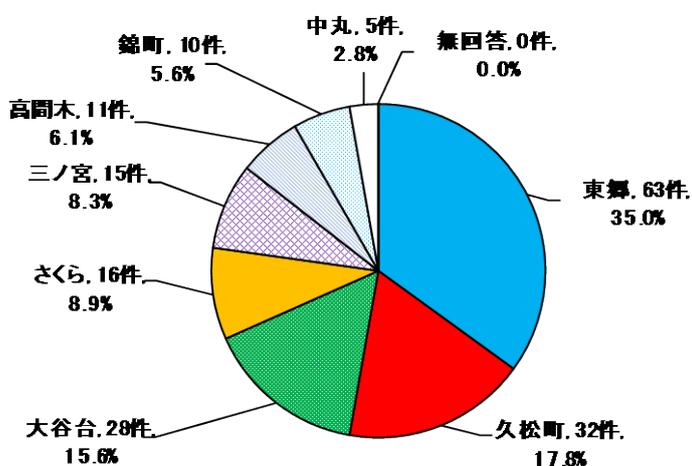
(2) 調査結果

住まいについて

○団地名称

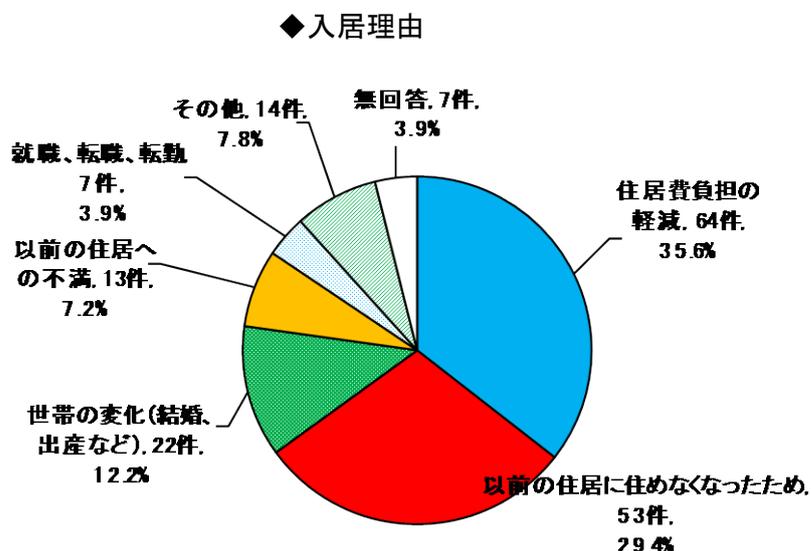
「東郷」が 35.0%で最も多く、次いで、「久松町」17.8%、「大谷台」15.6%の順となっています。一方、「中丸」が 2.8%と最も少なくなっています。

◆団地名称



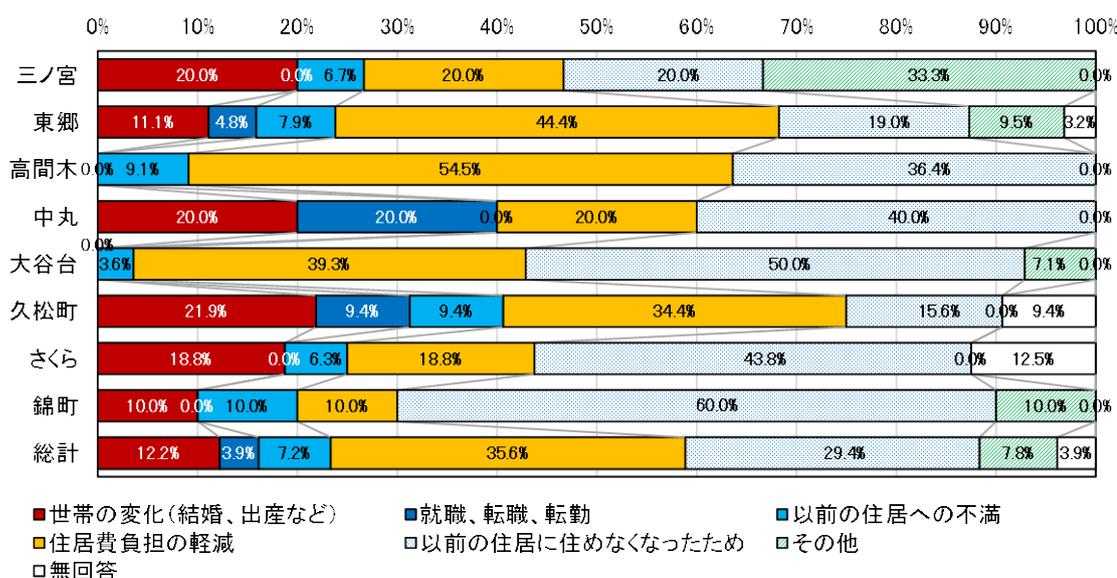
○入居理由

「住居費負担の軽減」が35.6%で最も多く、次いで、「以前の住居に住めなくなったため」29.4%となっています。「以前の住居への不満」が7.2%、「就業、転職、転勤」が3.9%と少なくなっています。



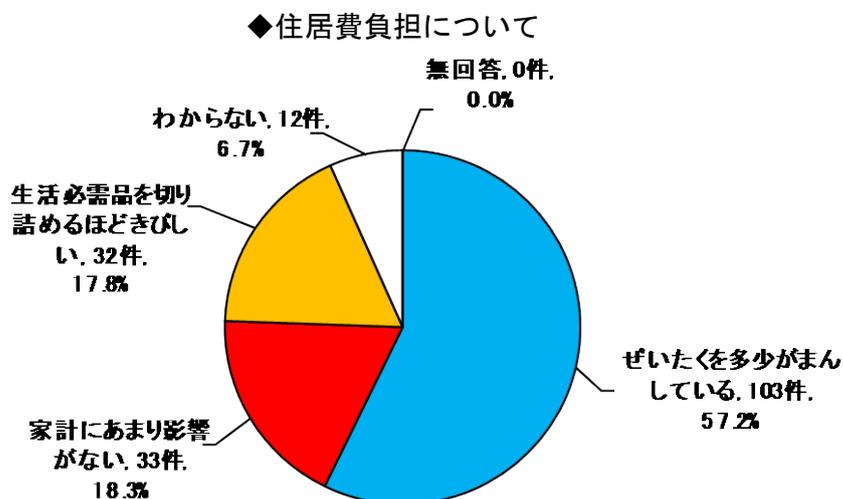
団地別では「住居費負担の軽減」は「高間木」の54.5%が最も多く、このほか、「東郷」44.4%、「大谷台」39.3%、「久松町」34.4%で団地内の最も多い項目となっています。「以前の住居への不満」は「錦町」の60%が最も多く、このほか、「大谷台」50%、「さくら」43.8%、「中丸」40%で団地内の最も多い項目となっています。

◆団地別入居理由



○住居費負担について

「ぜいたくを多少がまんしている」が57.2%で最も多く、次いで、「あまり影響が無い」、「生活必需品を切りつめる」が約18%となっています。

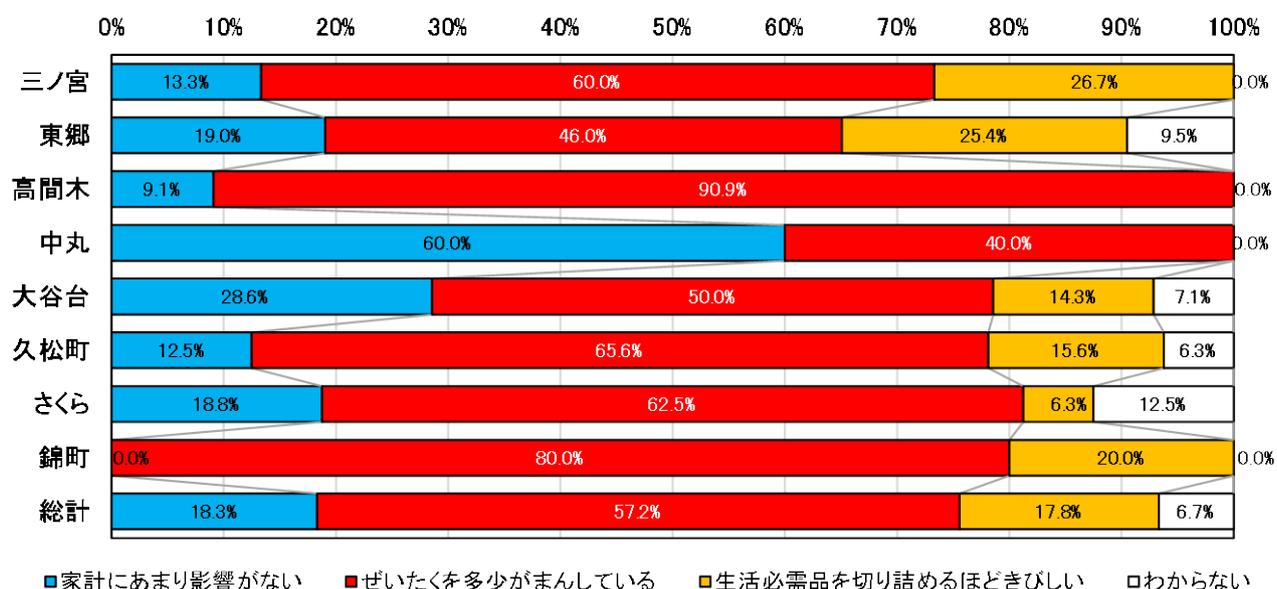


団地別では「ぜいたくを多少がまんしている」は「高間木」の90.9%、「錦町」の80.0%が特に多く、「中丸」の40.0%を除いた団地で最も多い項目となっています。

「家計にあまり影響が無い」は「中丸」の60.0%が最も多く、次いで、「大谷台」の28.6%となり、「高間木」の9.1%が最も少なくなっています。

「生活必需品を切りつめる」は「三ノ宮」26.7%、「東郷」25.4%、「錦町」20.0%が多く、「さくら」の6.3%が最も少なくなっています。

◆団地別住居費負担について



住宅・住環境の評価

「満足」及び「やや満足」の比率を合わせて満足割合、「不満」及び「やや不満」の比率を合わせて不満割合として、住宅・住環境の評価をみると、次のとおりです。

○住宅の評価（満足度）

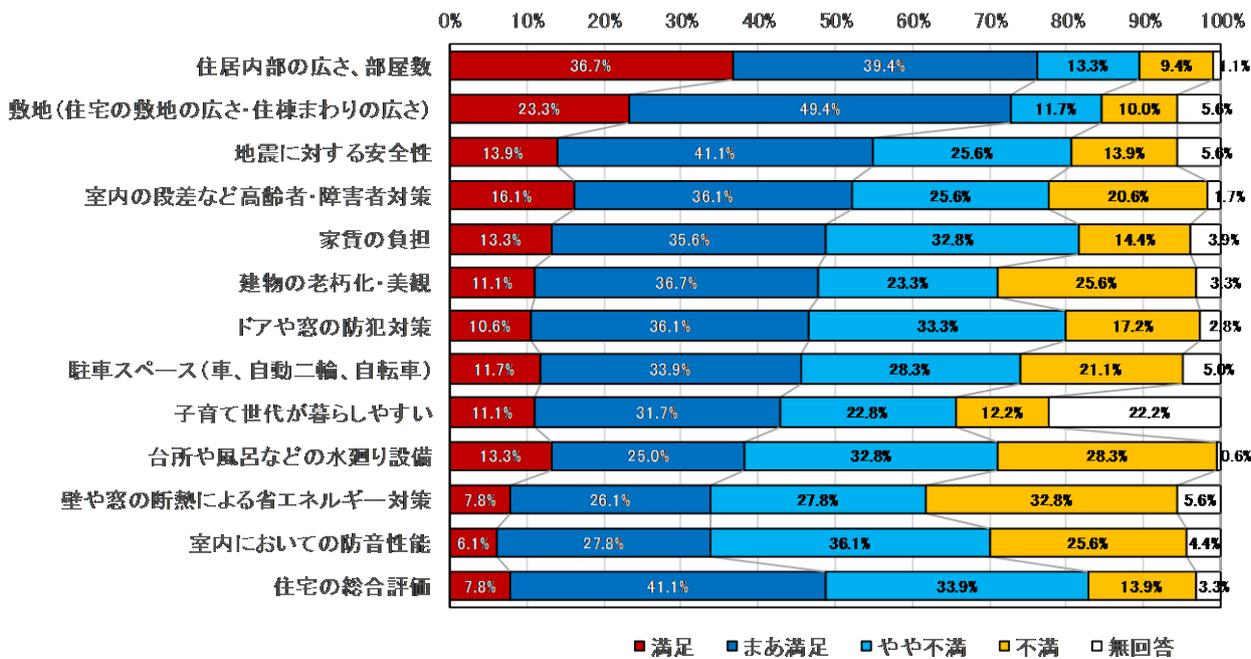
満足割合でみると、「広さ、部屋数」76.1%、「敷地の広さ」72.7%が特に多く、次いで「地震に対する安全性」55.0%、「段差等の高齢者・障害者対策」52.2%などとなっています。

一方、不満割合でみると、「防音性能」61.7%、「台所や風呂などの水廻り設備」、「省エネ対策」約61.0%などの住宅性能の面で不満が多くなっています。

住宅の総合評価としては満足割合が48.9%、不満割合が47.8%と評価が分かれています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ 住宅の評価（満足度）



○住宅の評価（重要度）

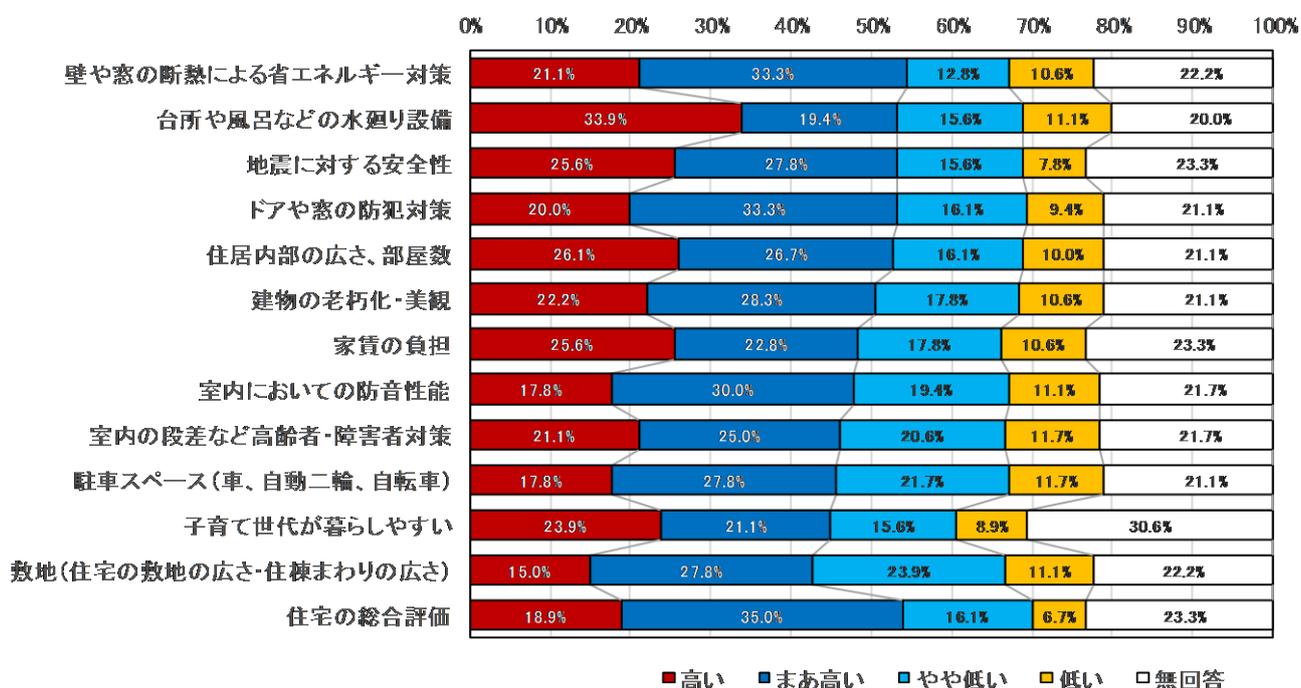
高い割合で見ると、「省エネ対策」の54.4%が最も多く、次いで、「台所や風呂などの水廻り設備」、「地震に対する安全性」、「防犯対策」、「広さ、部屋数」約53%、「建物の老朽化・美観」50.5%などとなっています。

一方、低い割合で見ると、「敷地の広さ」の35.0%が最も多く、次いで、「駐車スペース」33.4%、「室内の段差など高齢者・障害者対策」32.3%、「防音性能」30.5%などとなっています。

住宅の総合評価としては高い割合が53.9%と半数以上を占めています。

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
 低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率

◆ 住宅の評価（重要度）



○まわりの住環境の評価（満足度）

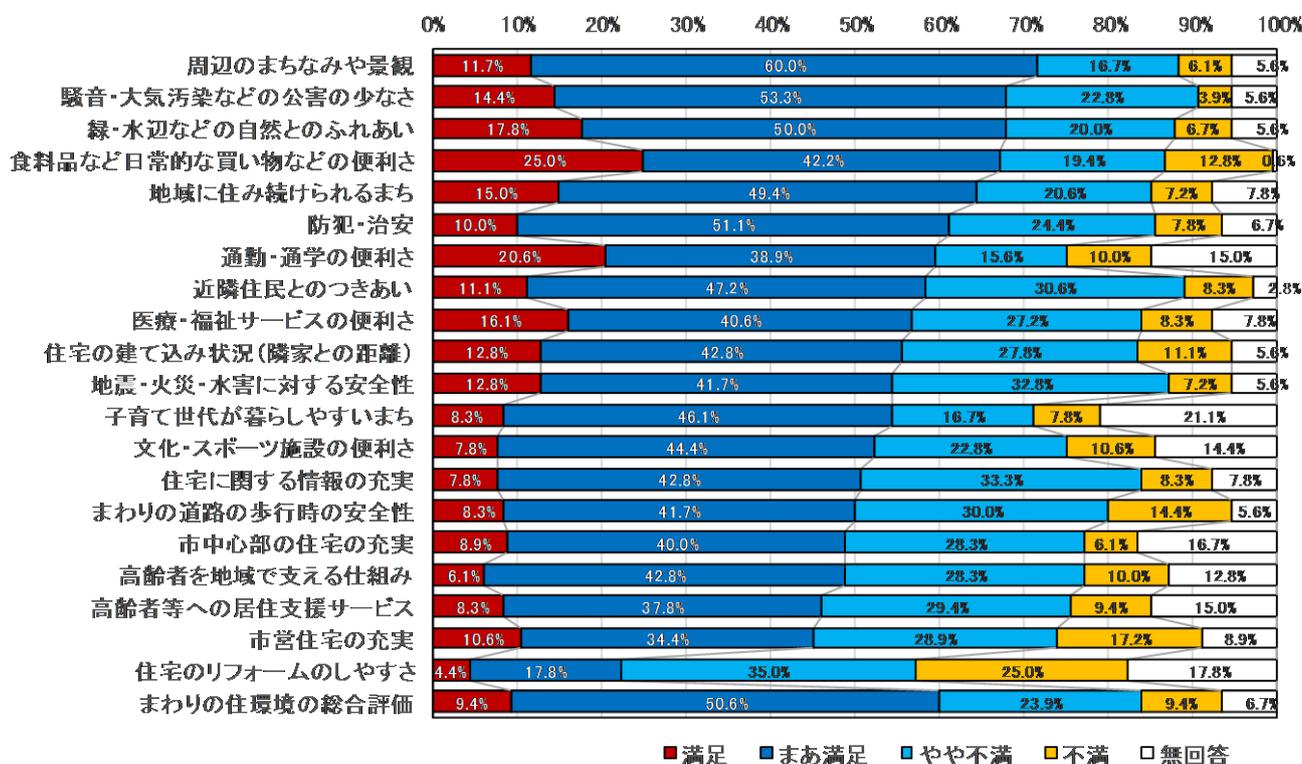
満足割合でみると、「まちなみや景観」71.7%、「大気汚染等の公害の少なさ」、「自然とのふれあい」約68%、「買い物の便利さ」67.2%が特に多く、「地域に住み続けられるまち」64.4%、「防犯・治安」61.1%で満足割合が6割以上を占めています。

一方、不満割合でみると、「リフォームのしやすさ」の60.0%が特に多く、「市営住宅の充実」46.1%、「道路の歩行時の安全性」44.4%、「住宅に関する情報の充実」41.6%、「地震等に対する安全性」40%で、ほかの項目に比べ多くなっています。

住環境の総合評価としては、満足割合が60.0%と6割を占めています。

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率

◆ まわりの住環境の評価（満足度）



○まわりの住環境の評価（重要度）

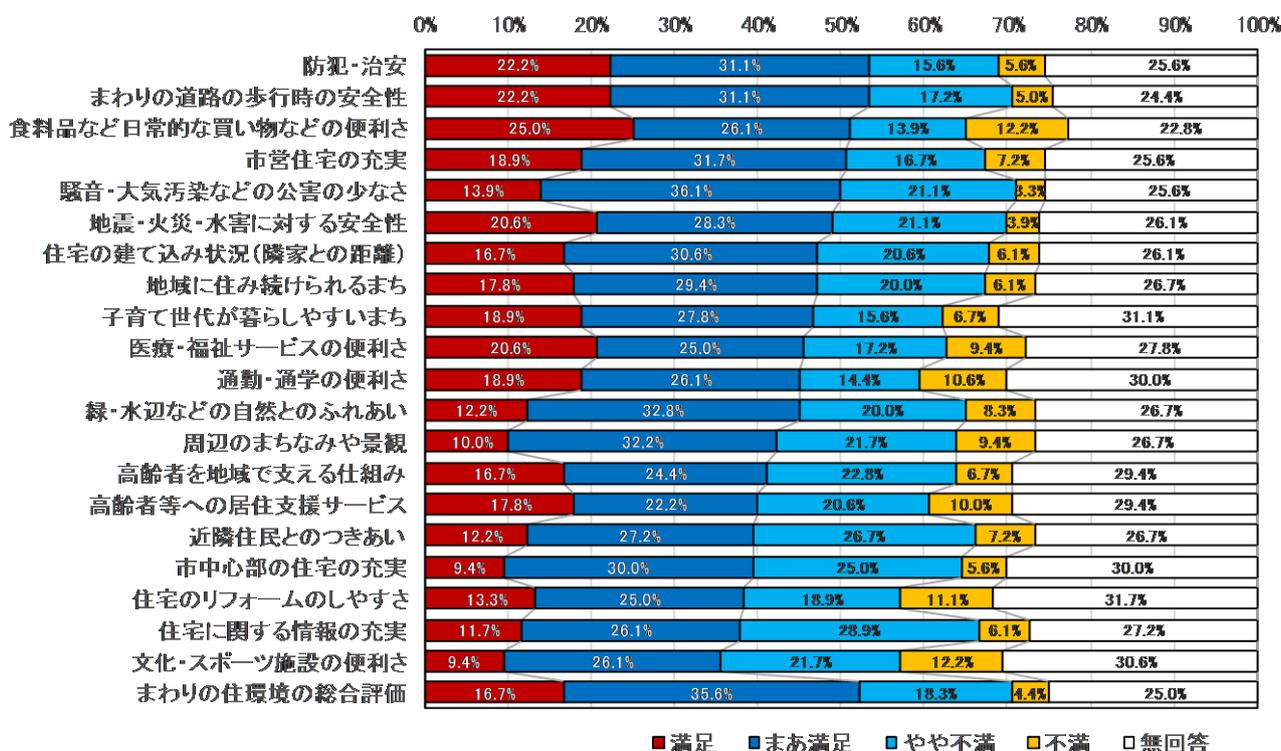
高い割合で見ると、「防犯・治安」、「道路の歩行時の安全性」53.3%が最も多く、次いで、「買い物の便利さ」、「市営住宅の充実」約51%、「大気汚染等の公害の少なさ」50.0%で高い割合が5割以上を占めています。

一方、低い割合で見ると、「住宅に関する情報の充実」35%が最も多く、次いで、「文化・スポーツ施設の便利さ」、「近隣住民とのつきあい」約34%、「まちなみや景観」、「高齢者等への居住支援サービス」約31%、「リフォームのしやすさ」30.0%で低い割合が3割以上を占めています。

住環境の総合評価としては、高い割合が52.3%と半数以上を占めています。

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率

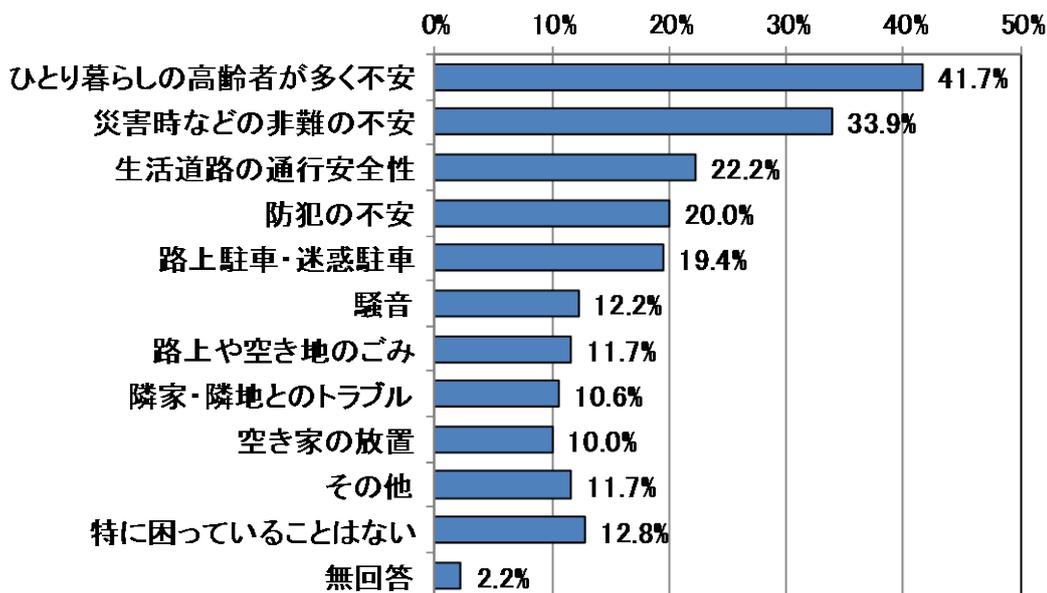
◆ まわりの住環境の評価（重要度）



○地域等で困っていること（複数回答）

「ひとり暮らしの高齢者が多く心配」41.7%、「災害時の不安」33.9%、「生活道路の通行の安全性」22.2%、「防犯の不安」20%、「路上駐車・迷惑駐車」19.4%の順となっています。

◆ 隣近所で困っていること（複数回答）

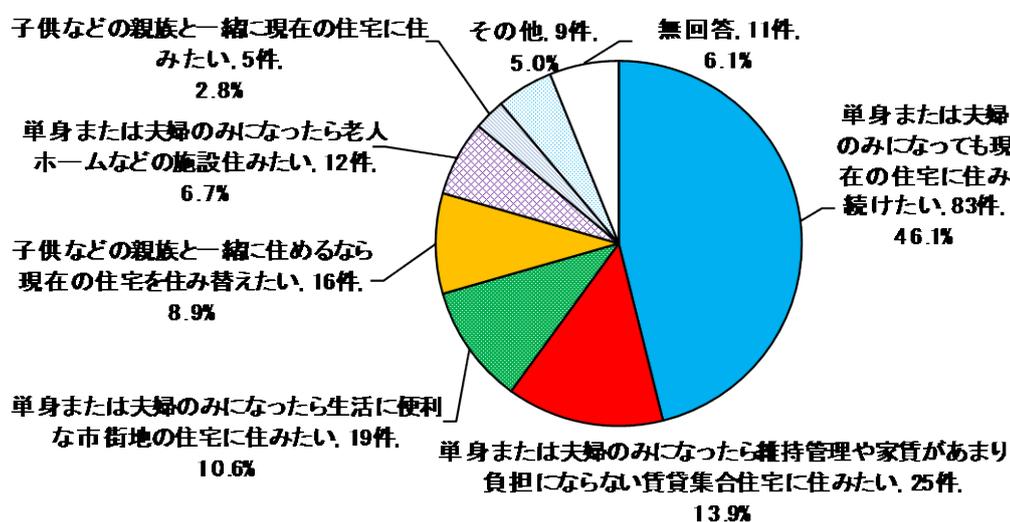


高齢期の住まい

○高齢期の住まい方

「単身・夫婦のみでも現住宅に住み続けたい」が46.1%で最も多くなっています。次いで、「賃貸集合住宅」13.9%、「単身・夫婦のみになったら市街地の住宅」10.6%、「住めるなら親族と現住所に住む」8.9%、「老人ホーム」6.7%となっています。

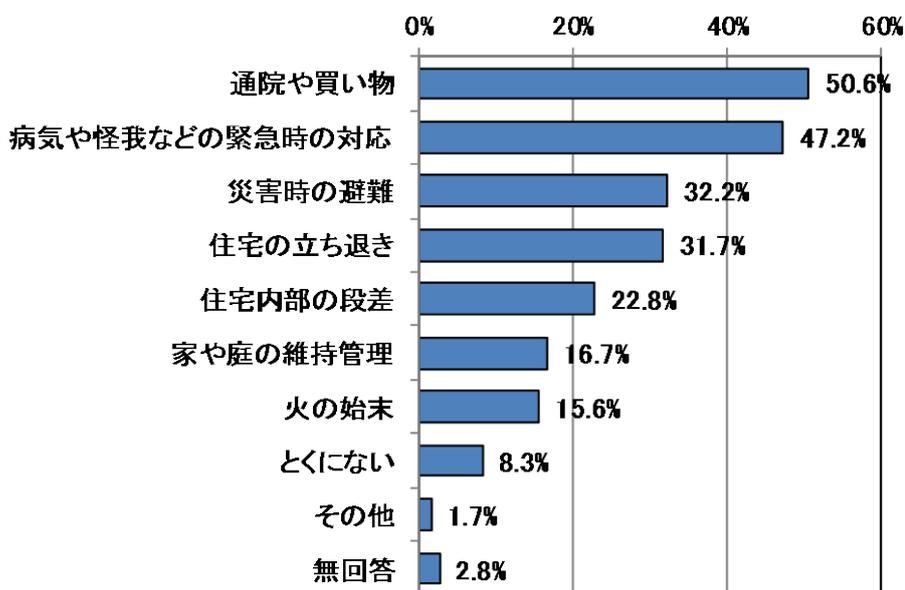
◆ 高齢期の住まい方の希望



○高齢期の住まい住環境の不安（複数回答）

「通院や買い物」50.6%、「病気やけがなどの緊急時の対応」47.2%が特に多い状況です。このほか「災害時の避難」、「住宅の立ち退き」約32%、「住宅内部の段差」22.8%となっています。

◆ 高齢期の住まい・住環境の不安（複数回答）

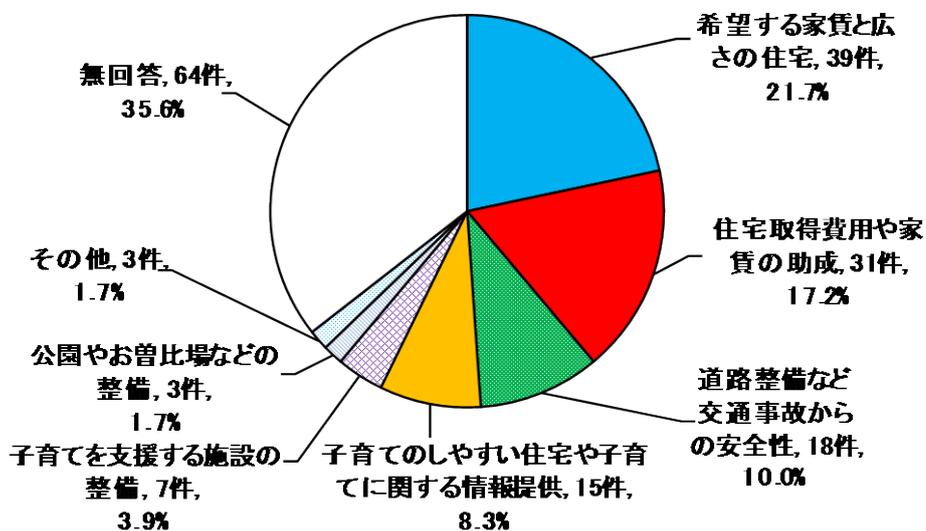


子育て期の住まい

○子育て期の住宅・住環境で最も必要なこと

「希望する家賃と広さの住宅」が21.7%、「住宅取得費用や家賃の助成」が17.2%、次いで「道路整備など交通事故からの安全性」が10.0%、「子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供」8.3%の順となっています。

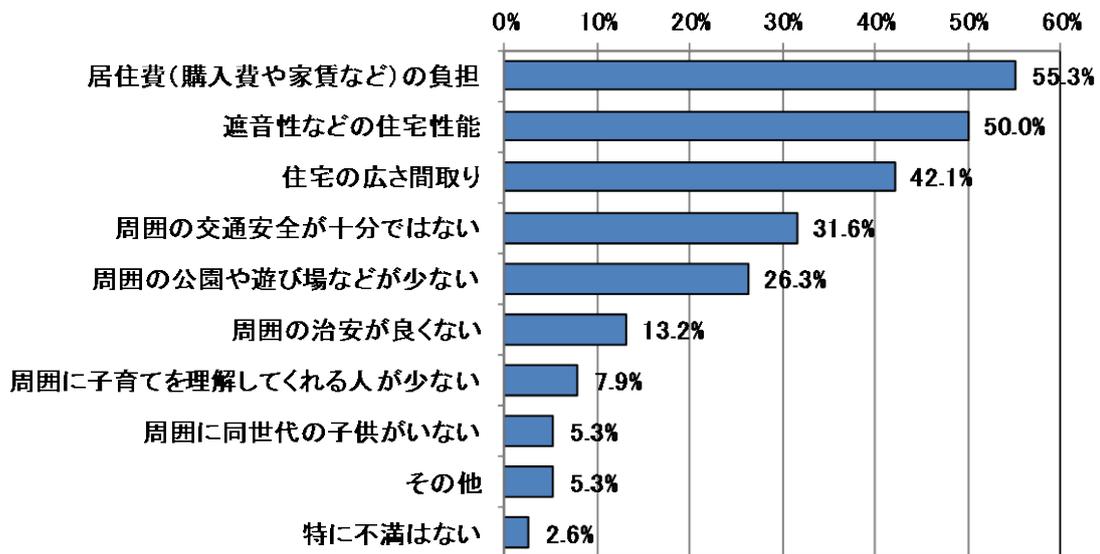
◆ 子育てのための必要な住宅・住環境



○子育てをする上での住宅や住環境についての不満（複数回答）

「居住費（購入費や家賃など）の負担」55.3%、「遮音性能などの住宅性能」50.0%が多く、次いで「住宅の広さ・間取り」42.1%、「周囲の交通の安全」31.6%、「周囲に公園や遊び場」26.3%の順となっています。

◆ 子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）

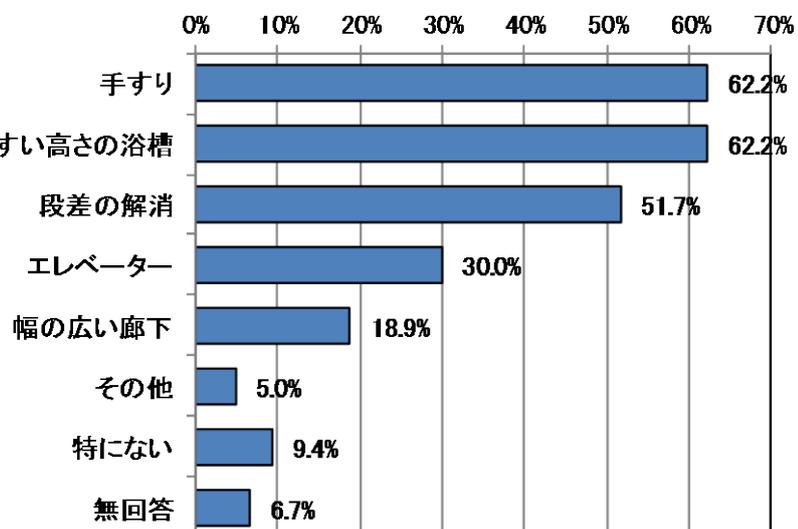


市営住宅について

○高齢者、障がい者などへの配慮に必要な設備（複数回答）

「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」が62.2%と並んで最も多く、次いで「段差の解消」51.7%、「エレベーター」30.0%の順となっています。

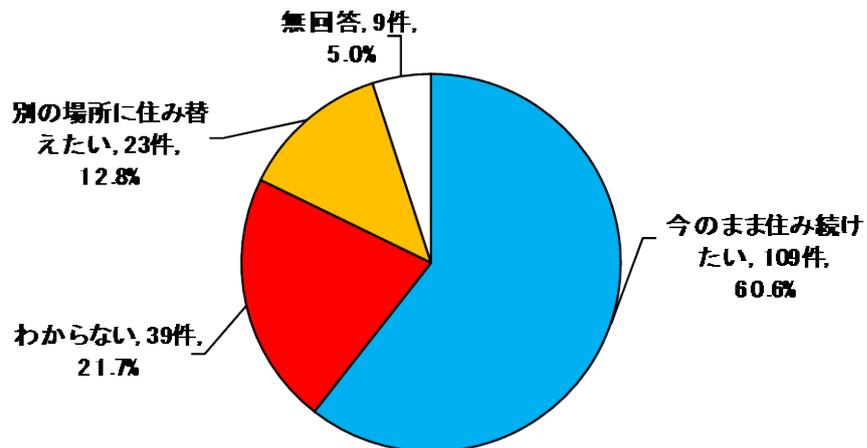
◆ 高齢者、障がい者などへの配慮に必要な設備（複数回答）



○市営住宅への継続居住の希望

「そのまま住みたい」が60.6%で最も多く、次いで「わからない」21.7%、「別の場所に住み替えたい」12.8%の順となっています。

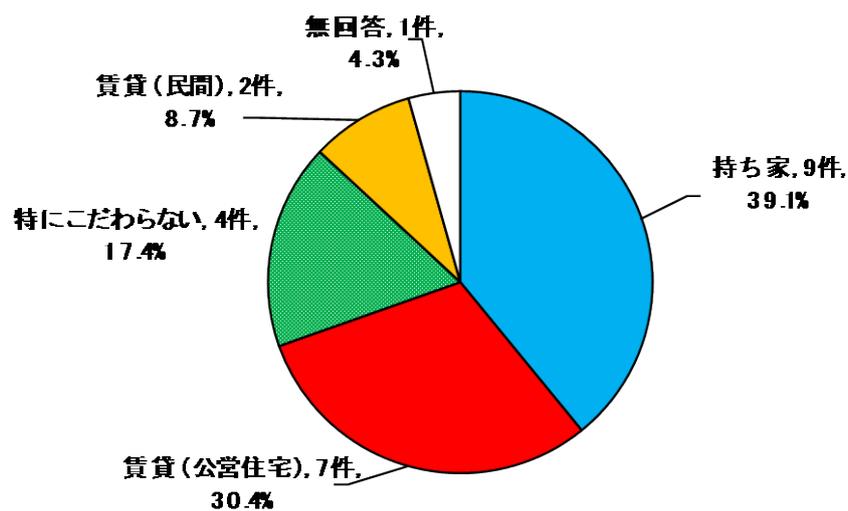
◆市営住宅への継続居住の希望



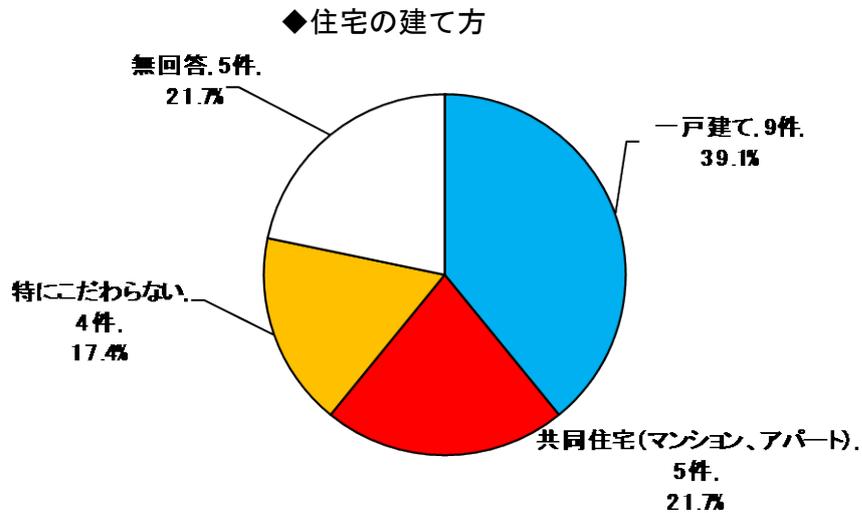
○住み替えを希望する住宅

所有形態では、「持ち家」が39.1%、「賃貸（公営住宅）」が30.4%と多く、「特にこだわらない」は17.4%となっています。

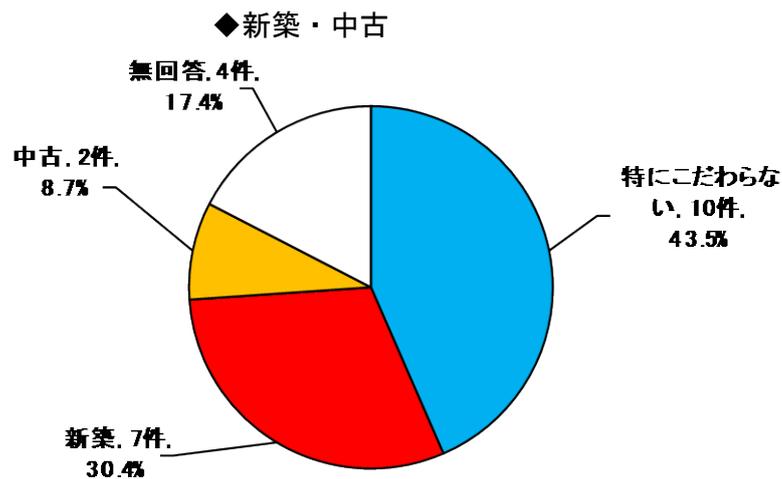
◆所有形態



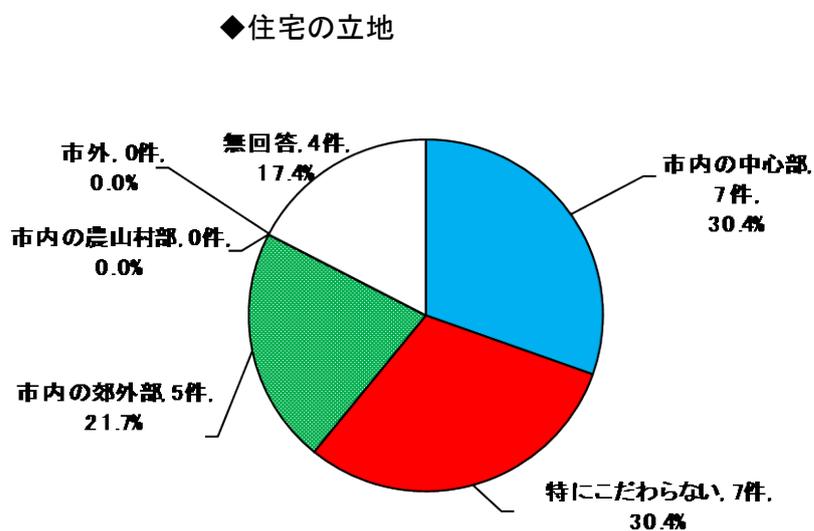
住宅の建て方では、「一戸建て」が 39.1%と最も多く、次いで、「共同住宅（マンション、アパート）」21.7%、「特にこだわらない」17.4%の順となっています。



新築・中古では、「特にこだわらない」が 43.5%と最も多く、「新築」30.4%、「中古」8.7%の順となっています。



住宅の立地では、「市内の中心部」、「特にこだわらない」の両者が揃って約 30%と多く、「市内の郊外部」は 21.7%となっています。

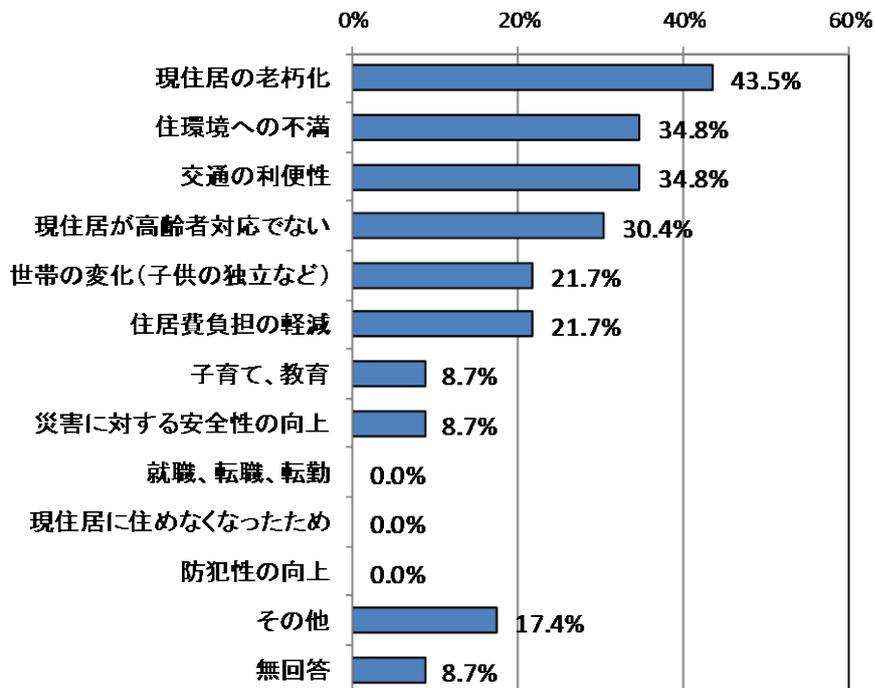


○住み替え希望の理由（複数回答）

「現住居の老朽化」が43.5%で最も多く、次いで「住環境への不満」、「交通の利便性」約35%、「現住居が高齢者対応でない」30.4%の順となっています。

「就職、転職、転勤」、「現住居に住めなくなったため」、「防犯性の向上」については0.0%です。

◆住み替えを希望する理由（複数回答）

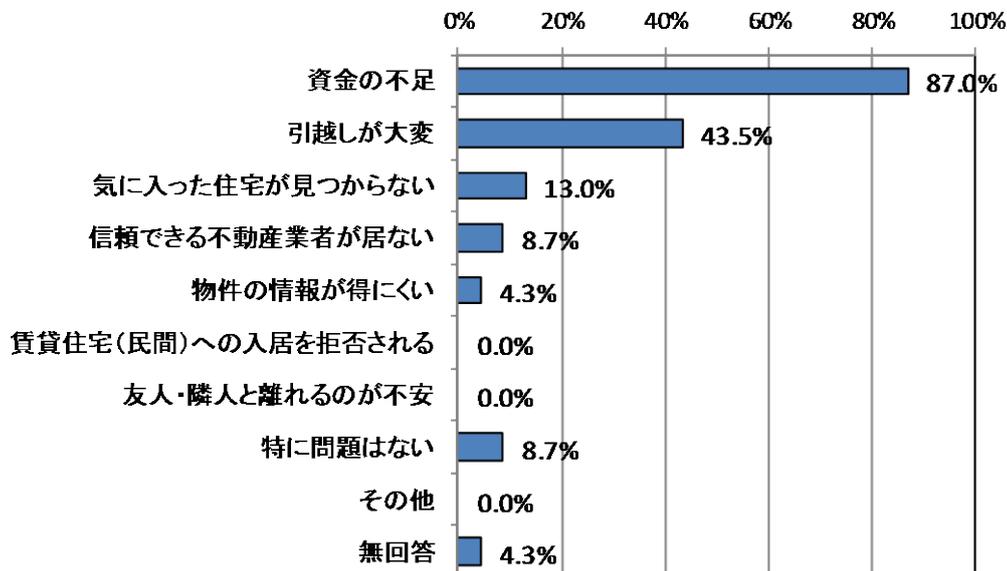


○住み替え実現のための問題（複数回答）

「資金の不足」が87.0%で、ほとんどの世帯が抱える問題となっています。次いで、「引っ越しが大変」43.5%が多くなっています。

「賃貸住宅（民間）への入居を拒否される」、「引っ越しが大変」については0.0%となっています。

◆住み替え実現のための問題（複数回答）



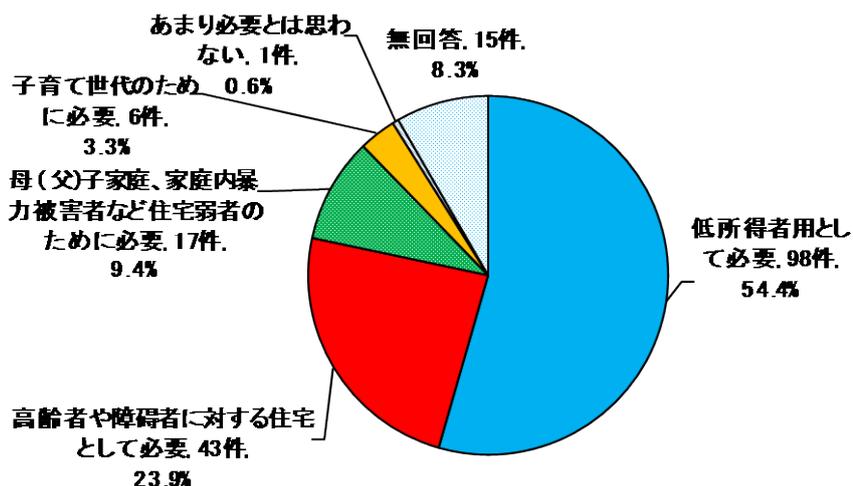
⑥住宅・住環境への取り組み方等

○公的賃貸住宅の今後のあり方

「低所得者用として必要」54.4%、「高齢者や障害者に対応する住宅として必要」23.9%が多く、次いで、「母（父）子家庭、家庭内暴力被害者など住宅弱者のために必要」9.4%、「子育て世帯のために必要」3.3%などの順となっています。

「あまり必要とは思わない」は1%未満となっています。

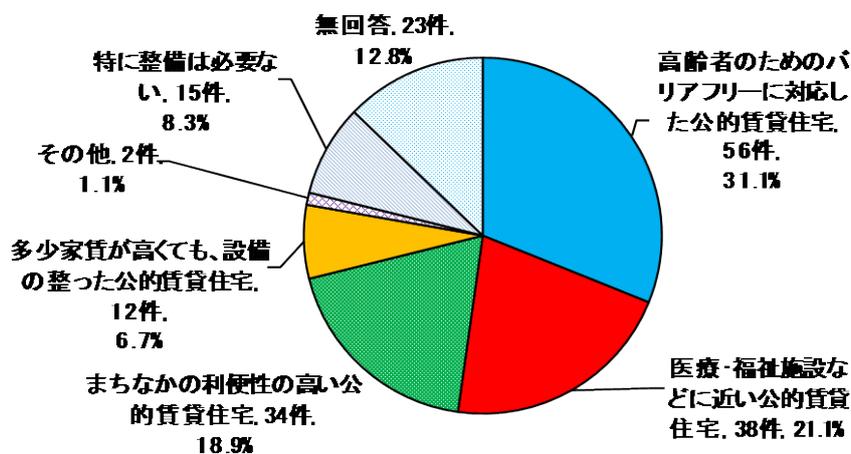
◆ 公的賃貸住宅の今後のあり方



○真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

「高齢者等のためのバリアフリー*に対応した公的賃貸住宅」31.1%が特に多く、次いで、「医療・福祉施設等に近い公的賃貸住宅」21.1%、「まちなかの利便性の高い公的賃貸住宅」18.9%などとなっています。

◆ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

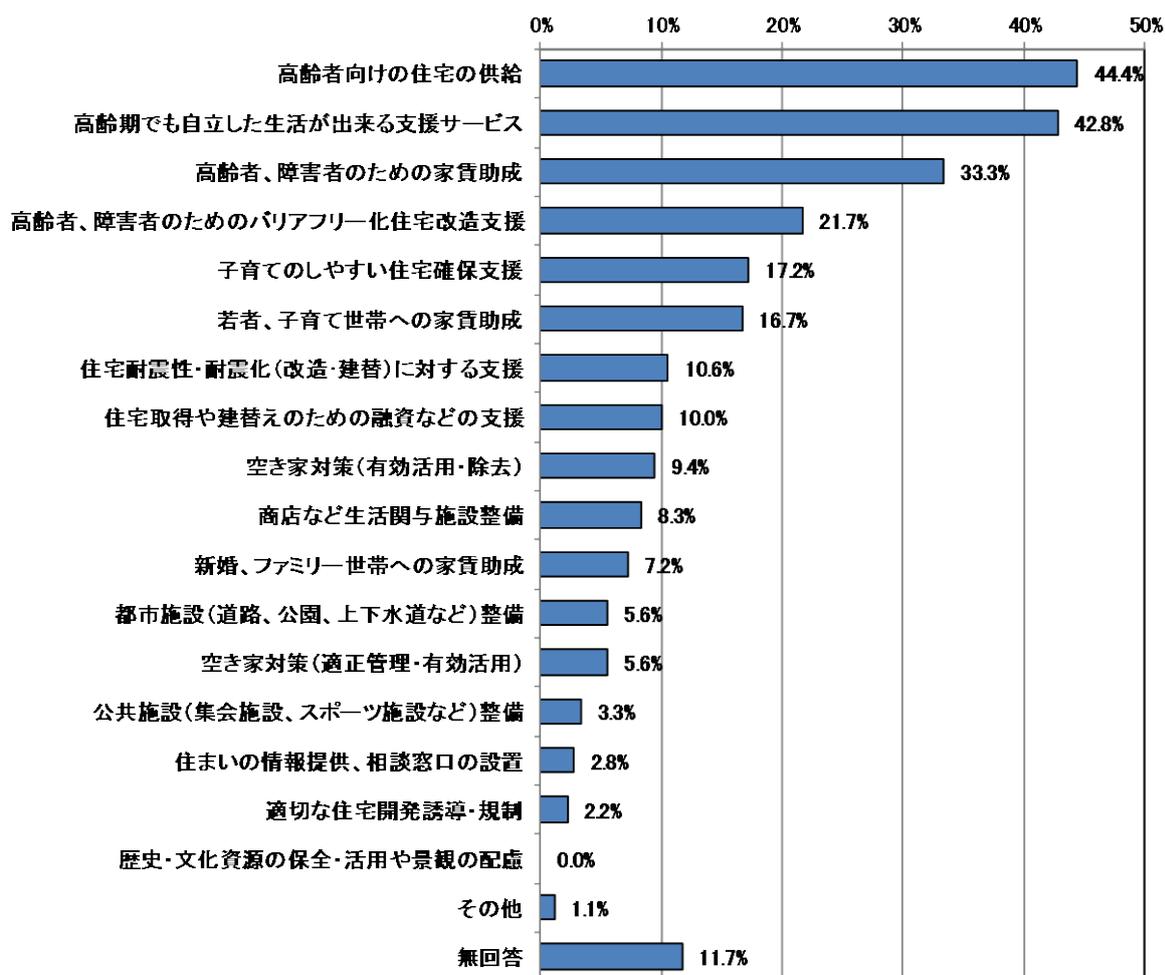


*バリアフリー：住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

○真岡市の住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「高齢者向け住宅の供給」44.4%、「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」42.8%が4割を超え、次いで「高齢者、障害者のための家賃助成」33.3%、「バリアフリー化住宅改造支援」21.7%と高齢者の安全、安心な生活に係る事項が多くを占めています。

◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



3. 賃貸住宅所有者アンケート

(1) 調査概要

調査目的

アンケート調査を通じて、真岡市内に賃貸住宅を所有する皆様の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

調査方法

- 調査対象：真岡市内に賃貸住宅を所有する方
・538人
- 調査時期：平成30年8月
- 配布・回収方法：郵送配布・郵送回収

回収結果

538票を配布し、回収数は170票であり、回収率は31.6%です。

◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	538	170	31.6%	1	169	31.4%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

(2) 調査結果

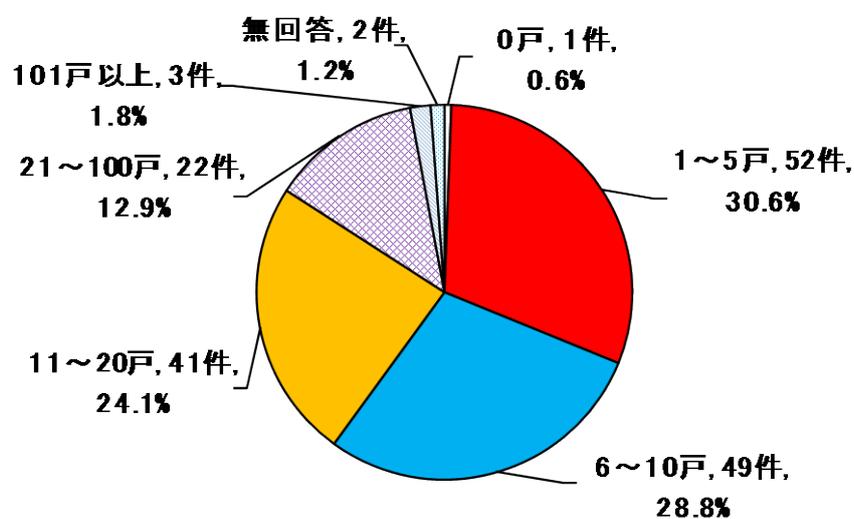
賃貸住宅の経営について

○所有戸数と入居戸数

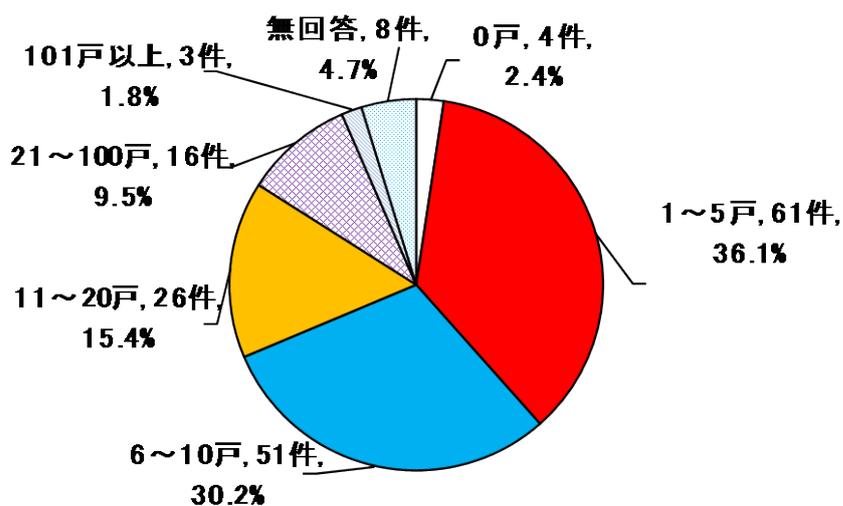
所有戸数は、「1～5戸」30.6%、「6～10戸」28.8%、「11～20戸」24.1%と続き、10戸以下の所有者の合計が6割を占めています。101戸以上の所有者は1.8%ですが、総戸数1,299戸の概ね5割を占めています。

入居戸数は、「1～5戸」36.1%、「6～10戸」30.2%、「11～20戸」15.4%と続き、10戸以下の入居者を有する所有者の合計が概ね3分の2を占めています。

◆ 所有戸数



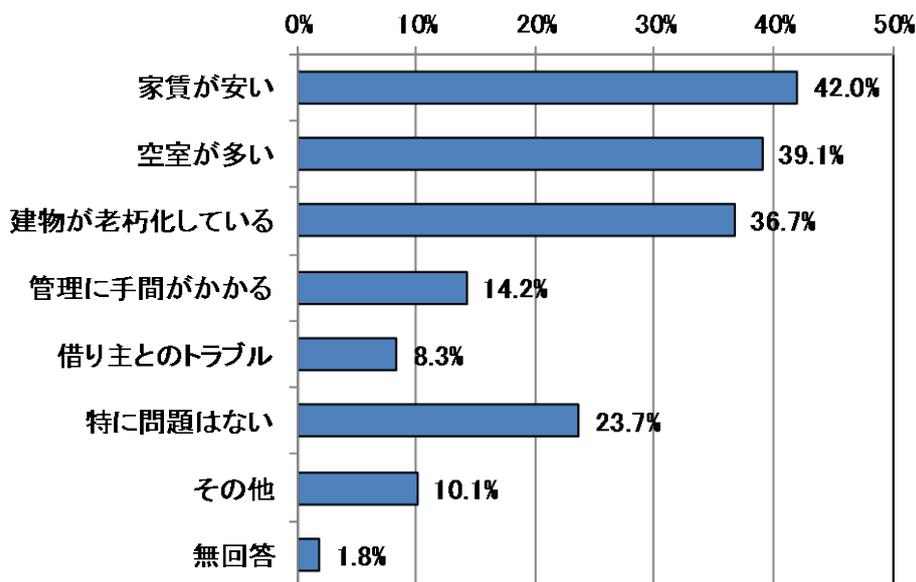
◆ 入居戸数



○経営の問題点（複数回答）

「家賃が安い」42.0%、「空室が多い」39.1%、「建物が老朽化している」36.7%が特に多くなっています。一方、「借り主とのトラブル」8.3%、「管理に手間がかかる」14.2%などは少なく、「特に問題ない」は23.7%となっています。

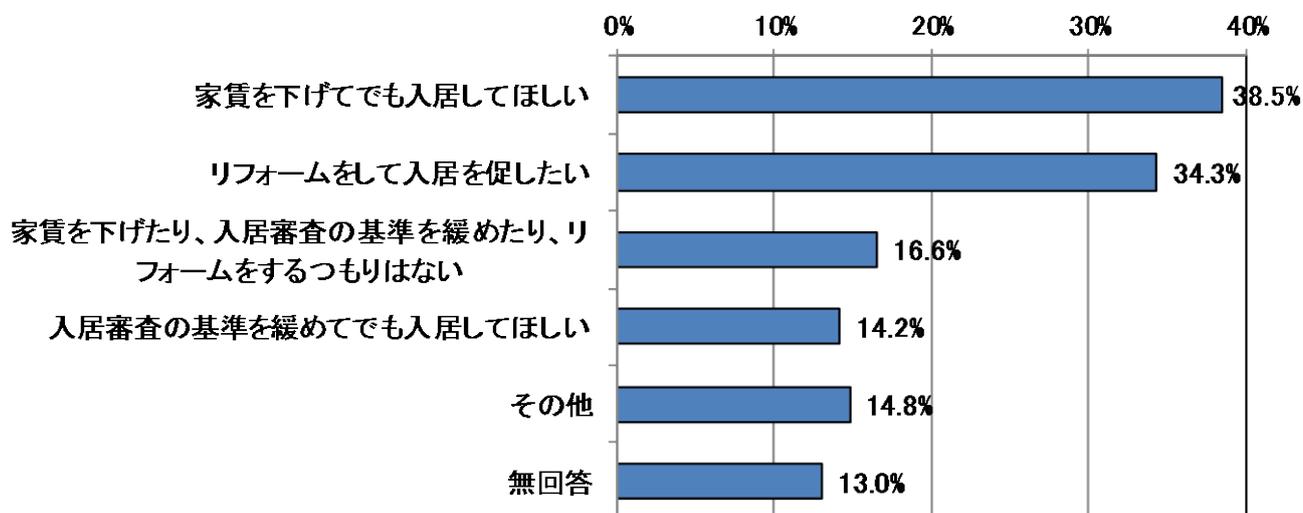
◆ 経営の問題点（複数回答）



○空家についての考え（複数回答）

「家賃を下げてでも入居してほしい」38.5%、「リフォームをして入居を促したい」34.3%が多くなっています。一方、「家賃の値下げなどをするつもりはない」が16.6%と積極的な空き家対策を行わない割合は2割に満たない状況にあります。

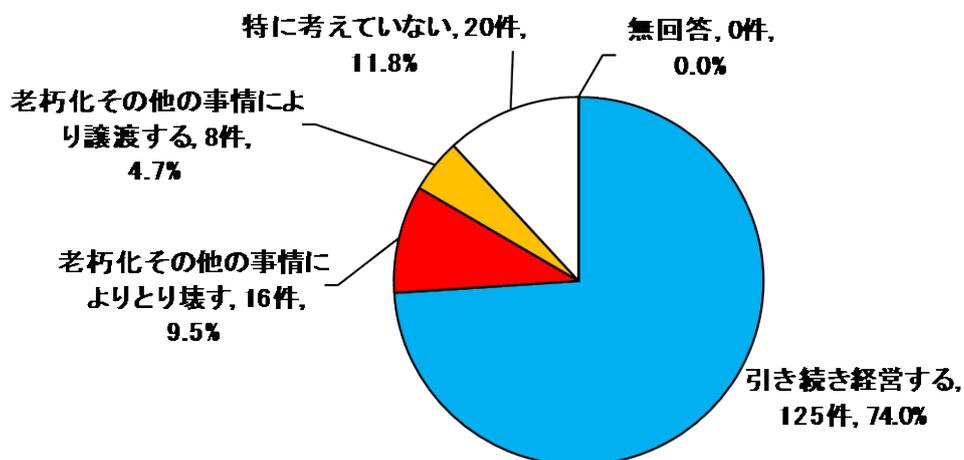
◆ 空家についての考え（複数回答）



○今後の賃貸住宅経営について

「引き続き経営する」が74.0%と最も多く、「とり壊す」9.5%、「譲渡する」4.7%となっています。「特に考えていない」が11.8%で経営意識の低い所有者が1割強いることがわかります。

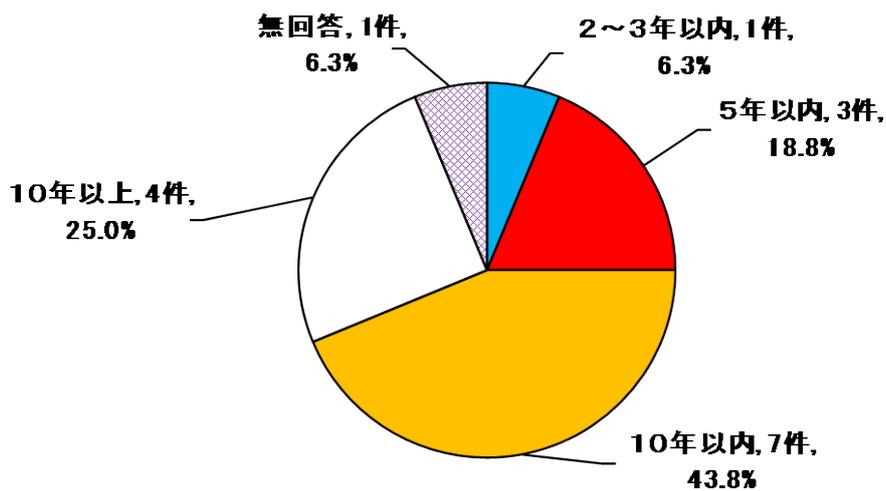
◆ 今後の賃貸住宅経営について



○取り壊す際の時期

「10年以内」が43.8%で最も多く、次いで、「10年以上」が25.0%となっています。また、緊急性が高い「2～3年以内」は6.3%となっています。

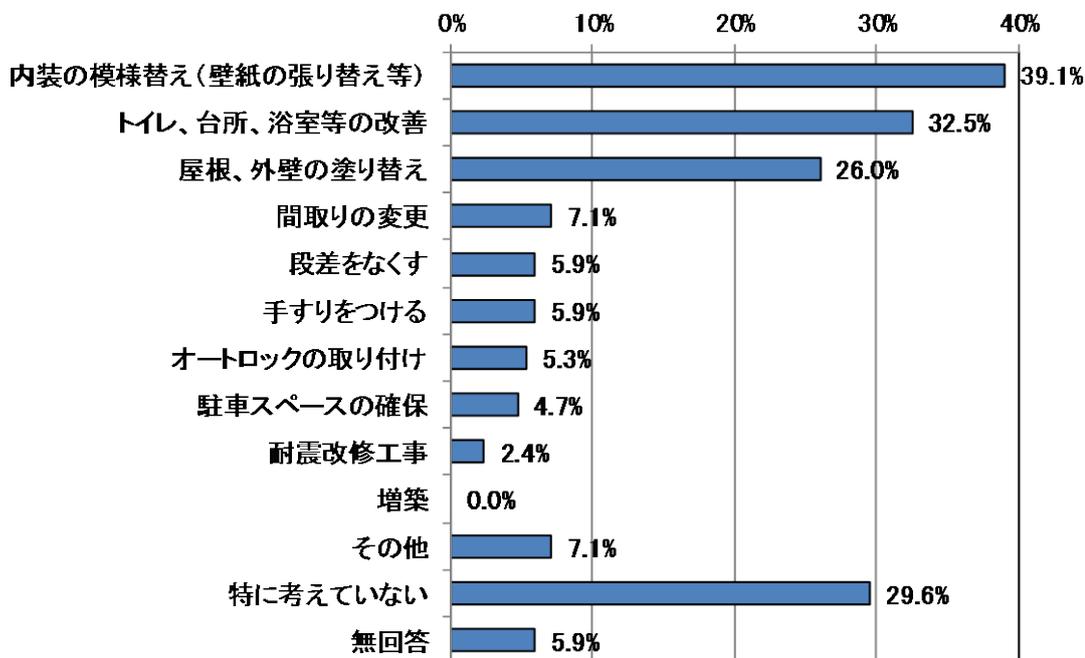
◆ 取り壊す際の時期



○所有する賃貸住宅のリフォーム（増改築、模様替え、修繕等）について（複数回答）

「内装の模様替」が 39.1%で最も多く、次いで、「トイレ等の改善」32.5%、「屋根、外壁の塗り替え」26.0%となっています。一方、「増築」0.0%、「耐震改修工事」2.4%が少ない状況にあります。また、「特に考えていない」は 29.6%となっています。

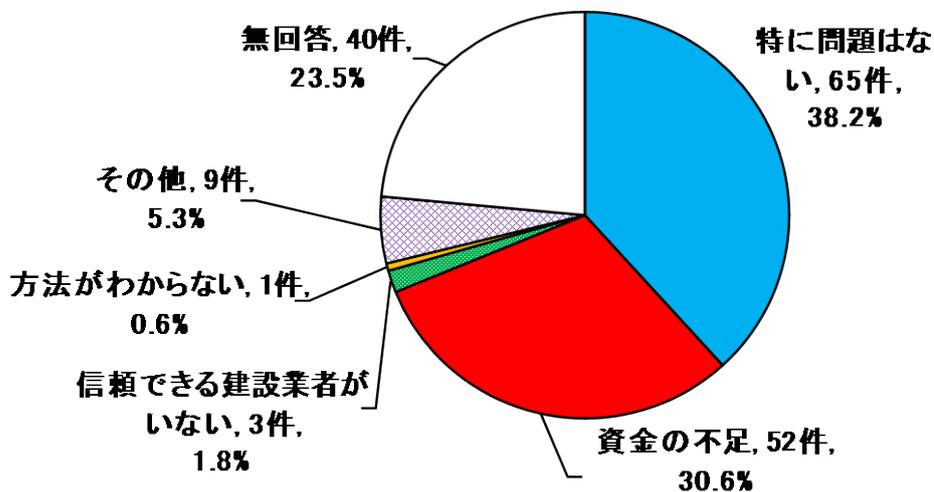
◆所有する賃貸住宅のリフォーム（複数回答）



○リフォーム実施上の問題について

「特に問題はない」が 38.2%で最も多くなっています。次いで、「資金の不足」が 30.6%で思い描いたリフォーム実施に十分な資金となっていない様子が伺えます。

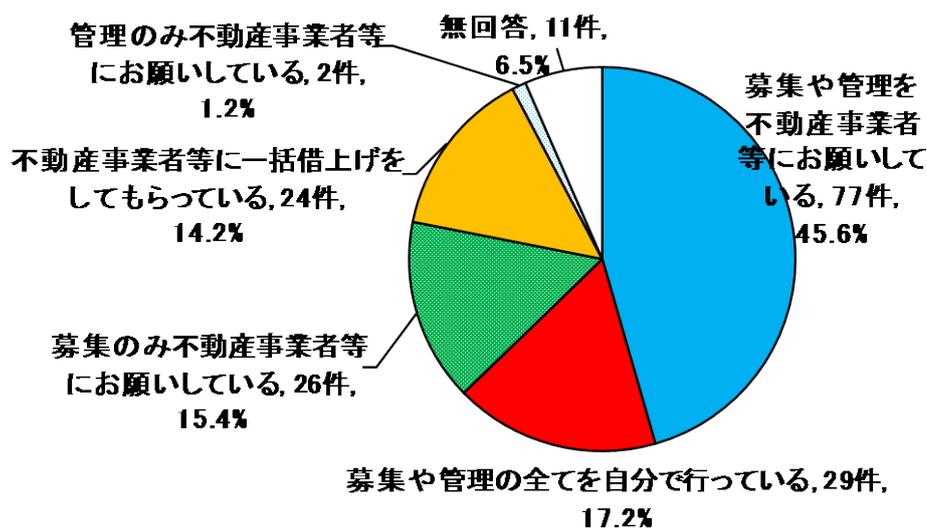
◆リフォーム実施上の問題について



○賃貸住宅の主な経営方法

「募集や管理を不動産事業者等をお願い」が45.6%で特に多く、「一括借上げ」14.2%を合わせて、6割が他社に経営のほとんどを委ねていることが分かります。一方、「全てを自分で」は17.2%となっています。

◆賃貸住宅の主な経営方法

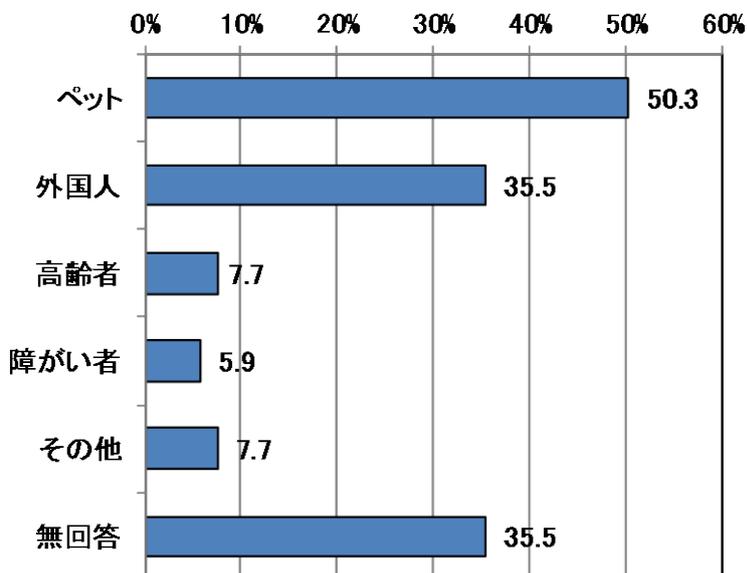


賃貸住宅の入居者について

○入居制限の対象について（複数回答）

「ペット」が50.3%で最も多く、次いで、「外国人」35.5%となっています。一方、「障がい者」5.9%、「高齢者」7.7%と少ない状況にあります。

◆入居制限の対象について（複数回答）

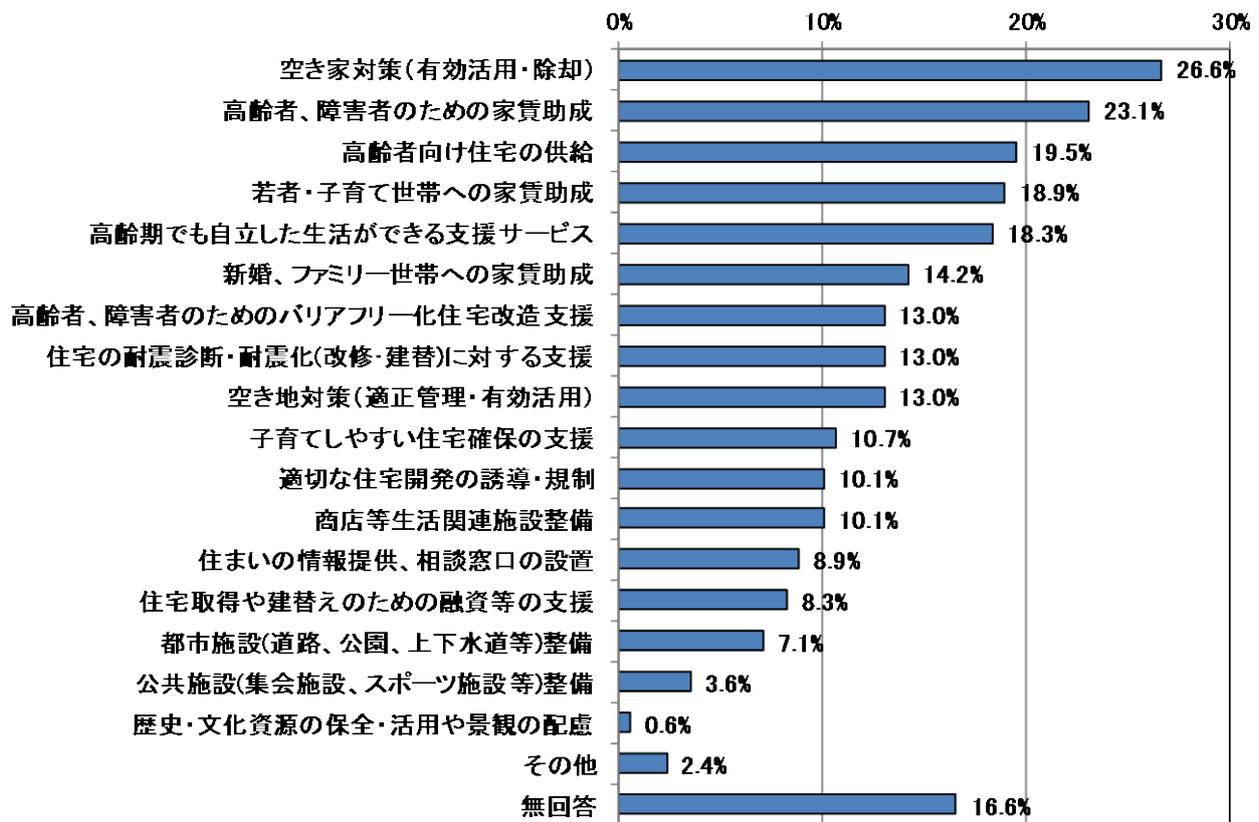


住宅・住環境への取り組み方等

○住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「空き家対策」26.6%と最も多く、次いで、「高齢者、障害者のための家賃助成」23.1%、「高齢者向け住宅の供給」19.5%、「若者・子育て世帯への家賃助成」18.9%、「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」18.3%となっています。一方、「歴史・文化資源の保全・活用や景観の配慮」0.6%、「公共施設整備」3.6%など文化・スポーツに係る事項は最も少ない状況にあります。

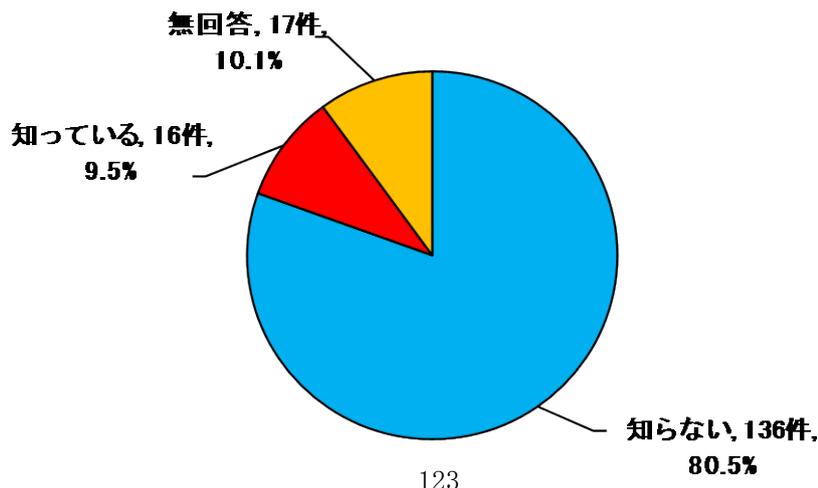
◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



○住宅セーフティネット法について

「知らない」80.5%、「知っている」9.5%で、知らないがほとんどとなっています。

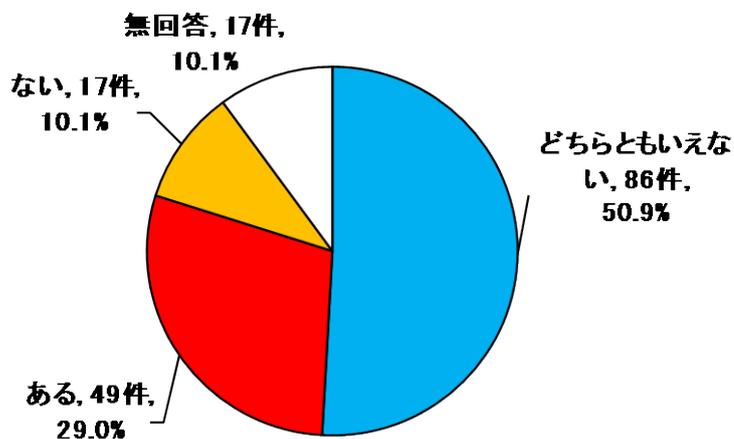
◆住宅セーフティネット法について



○市営住宅として民間賃貸住宅を借上げの協力意向

「ある」が29.0%、「ない」が10.1%、「どちらともいえない」50.9%で、概ね半数が判断に迷っている状況にあります。

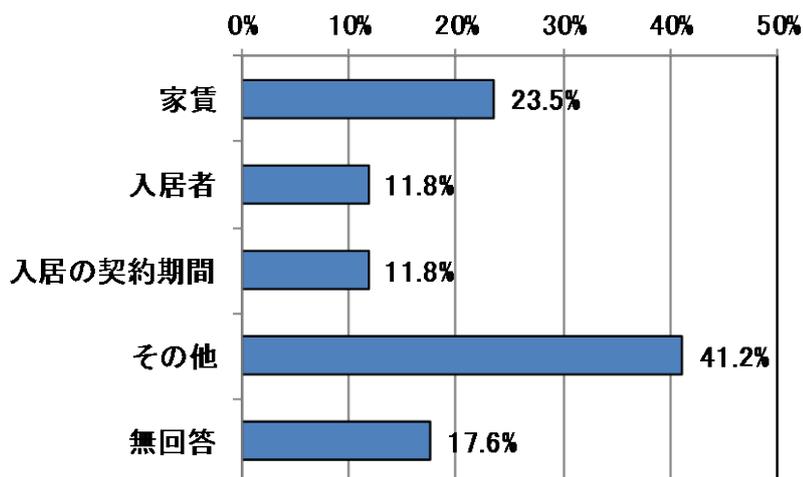
◆市営住宅として民間賃貸住宅を借上げの協力意向



○借り上げ協力のために解決する必要がある問題（複数回答）

「その他」が41.2%で最も多く、「家賃」23.5%、「入居者」、「入居の契約期間」約12%となっています。「その他」で具体的内容として挙がっているものは、「老朽化、取り壊し」4件、「入居者を選べない」2件などとなっています。

◆借り上げ協力のために解決する必要がある問題（複数回答）



◆その他の具体的内容

内容	件数
老朽化、取り壊し	4
入居者を選べない	2
ローン返済中	1
手間が大変	1
保証人	1

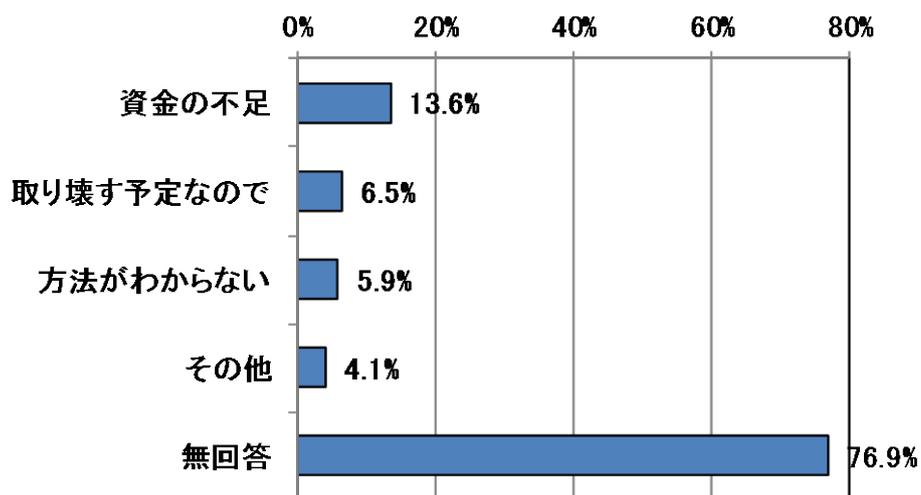
所有する賃貸住宅について

○耐震化対応をしていない理由（複数回答）

「無回答」が76.9%で4分の3以上を占めています。

「資金の不足」13.6%、「取り壊す予定なので」6.5%、「方法がわからない」5.9%とすべてが15%以下となっています。

◆耐震化対応をしていない理由（複数回答）



か行

家族形成期

結婚をして子供が生まれ、育児を行う時期。

環境共生住宅

「環境共生住宅」とは、地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のこと。

既存住宅状況調査（インスペクション）

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあつせんの有無が記載されることとなり、売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、取引後のクレーム等のトラブル回避や購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化が図れる。

調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査により行う。

狭さく

生活道路において、自動車の速度を減速させることを目的として一部車幅を狭くさせた部分のこと。

居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイル（生活様式）に対応するために必要な住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準と最低居住水準が示されている。

近居

「親世帯」と「子世帯」が近くに暮らす形、お互いが日常的にサポートし合い、生活を豊かにしてゆこうというもの。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務などを考慮し、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして国土交通省が取りまとめたもの。

高齢者向け返済特例制度（一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度）

高齢者（60歳以上）が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合、ローンの返済を軽くすることができる住宅金融支援機構の特別の融資制度。最大1,000万円までの融資を受けることができ、生存時は、利子分のみの返済、死亡時に住宅資産など活用したローンの一括償還をすることができる。この融資制度には高齢者居住視線センターが債務を保証する。

古木・名木指定制度

健全で樹容が美観上特に優れており将来共に保存すべき樹木を古木、名木として指定する制度。[市]

さ行

住教育ガイドライン

次の時代を担う子どもたちが、普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養う住教育の場を整えていくためのガイドライン。

住宅瑕疵担保履行法

新築住宅を供給する事業者（新築住宅の売主である建設業者、宅建業者等）に対して、瑕疵があった場合の補修等が確実に行われるよう、保険加入（国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結）または保証金の供託を義務付けるもので、事業者は住宅に欠陥があった場合に、補修や瑕疵によって生じた損害を賠償する責任を10年間負うことを義務付けた法律。万が一、事業者が倒産した場合等でも、一定の補修費用の支払いが保険法人から受けられ、消費者が安心して新築住宅を取得できるもの。

住宅完成保証制度

住宅の建設中、万が一、業者の倒産などで工事が中断してしまった場合、住宅保証機構(株)等の保証会社が、前払い金の損失や追加に必要な工事費用を保証する制度。工事を引継ぎ完成させる業者のあつせんを受けることもできて住宅完成をサポートする。

住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

住宅耐震改修を実施した住宅について一定期間、固定資産税が減額される。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている。客観的な評価をする第三者機関を、登録住宅性能評価機関として登録し、登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、設計段階の評価（設計住宅性能評価）と施工段階と完成段階の評価（建設住宅性能評価）を行う。建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができる。

住宅の耐震診断・耐震改修助成制度

新耐震基準前に建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修（建替え）を行う場合に費用の一部を補助する事業。[市]

住宅用太陽光発電システム設置補助事業

住宅に太陽光発電システムを設置する市民の方に、設置費用の一部を補助する事業。[市]

指定管理者制度

サービスの向上、経費等の節減を図ることを目的に、公の施設の管理運営を民間事業者や NPO 法人、ボランティア団体等幅広い団体に委ねる制度。

浄化槽設置補助制度

合併浄化槽を新たに設置、または単独浄化槽を合併浄化槽に設置替えに対する補助制度。[市]

新耐震基準

建築基準法施行令の改正により昭和 56 年 6 月 1 日より施行された新しい耐震基準。中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

住み替え支援制度

住み替え希望のミドル世代・シニア世代へ新たな住み替え先となる適切な賃貸住宅や福祉施設の情報をご提供し、希望者が所有する住宅で耐震性等の一定の基準に適合する住宅を、賃料を保証しつつ、長期的に継続して借上げ、子育て世帯等へ賃貸する制度など。

生活支援体制整備事業

市・社会福祉協議会等が連携しながら、地域における高齢者等の日常生活上の支援体制の充実化を図る事業。

増改築相談員

戸建住宅などの増改築の専門家。住宅新築工事またはリフォーム工事に関する実務経験が 10 年以上ある者で、住宅リフォームに関する研修会を受講し、考査に合格後、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録したもの。

た行

耐震アドバイザー認定・登録制度

建築士を対象に、県民の要望に応じて耐震に関するアドバイスを行う「栃木県耐震アドバイザー」を募集・認定する。[県]

耐震アドバイザー派遣事業

新耐震基準前に建築された木造住宅の所有者からの申請に基づき、栃木県の認定を受けた耐震に関するアドバイスを行う建築士を派遣する事業。[市]

地区計画

ある一定の地区を単位として、道路公園等の配置や建物のつくり方などについて都市計画で定める計画。

長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。税制の特例措置が得られる。

賃貸・売却用等の住宅

新築 中古を問わず 賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。

定期借家制度

平成12年3月1日に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づく制度。契約で定めた期間の満了により、更新されることなく借家契約が終了する契約を「定期借家契約」という。「従来型の借家契約」では、正当な事由がない限り家主から契約更新を拒否することはできない。平成12年3月1日以降の借家契約は、家主と借家人の双方の話し合いで「従来型の借家契約」と「定期借家契約」のいずれかを選択できる。

DIY型賃貸借

借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々である。

低炭素住宅登録制度

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする際に申請することができる。認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる一定の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しないこととしている。また、認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置の対象となる。

とちぎ材の家づくり支援事業

栃木県産の木材を使った住宅を、建築や購入する場合に県から助成を行うもの。

な行

二次的住宅

別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

は行

バリアフリー

住宅等において、高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針

「栃木県安全で安心なまちづくり推進指針」に基づき、犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する必要な事項を示し、犯罪の防止に配慮した住宅の普及を図ることを目的とした県の指針。

ハンブ

交通安全対策のために、道路の路面に設けられた凸状の部分のこと。通過する車両を一時的に押し上げるもので、事前にこれを見たドライバーが速度を落とすことをねらっている。自動車を減速させて歩行者・自転車の安全な通行を確保することを目的に設置する。

腐朽破損

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

保留地購入資金融資制度

真岡市内で実施している土地区画整理事業（市施行・組合施行等）の保留地（公売保留地・随意契約保留地）を購入するときなどに利用できる融資する制度。[市]

ま行

もおか出前講座

市民が主催者となり、そこへ市職員や民間の講師を派遣する制度。[市]

真岡式グリーンツーリズム

本市の魅力ある農業を最大限に活かした、農業体験や農泊を通して、都市の農村の交流を推進し、本市への移住と本市での起農につなげていく制度。

や行

優良住宅取得支援制度

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携し提供している長期固定金利住宅ローンのフラット35を利用する際に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれかの2つ以上の要件を満たす住宅を取得する場合に、当初5年間の融資金利について、0.3%の優遇を受けることができる制度。（平成19年度までは4つの基準のうち1つの要件、平成20年度から2つ以上の要件に変更）

ら行

リバースモーゲージ

高齢者が所有する不動産を担保に生活資金等の融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する仕組み。

わ行

若者・子育て世代定住促進住宅取得支援事業

「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の一環として、若者の市内定住促進と子育て世代の負担軽減を図るため、新築住宅を取得し定住する若者・子育て世代に対し、取得した住宅に係る固定資産税相当額の一部を補助する制度。[市]