

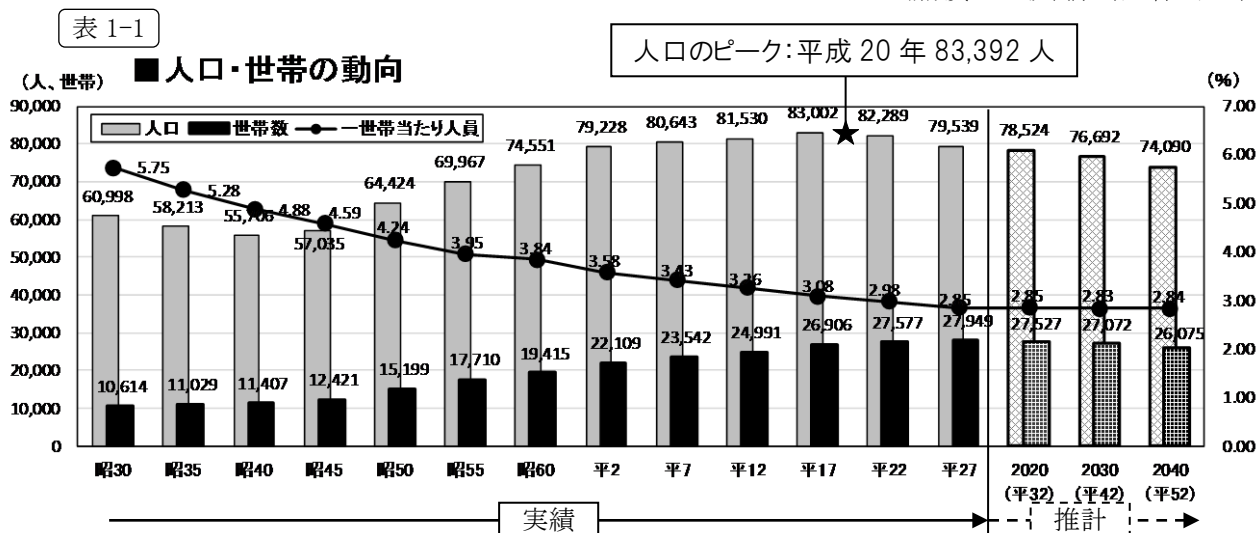
第 1 章 現況と課題

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

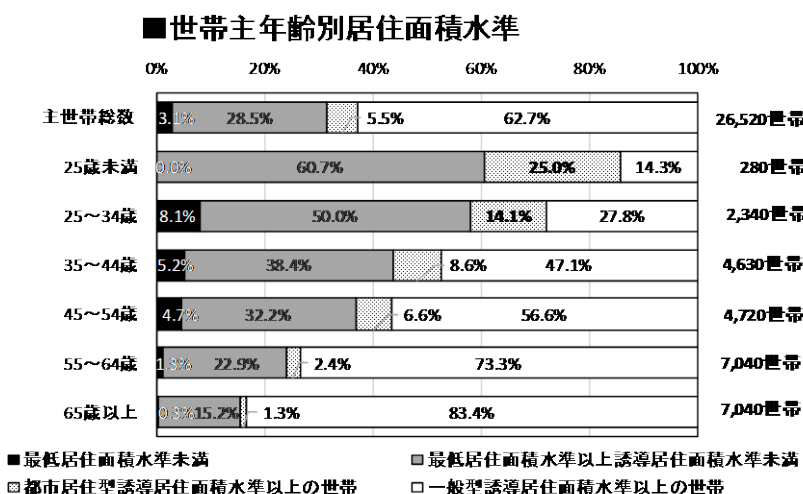


資料:昭和 30～平成 27 年は国勢調査、平成 32 年以降の人口は真岡市人口ビジョンによる推計値

※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



資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

* 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 5 5 m²
- ・2 人以上の世帯 2 5 m²×世帯人数 + 2 5 m²

②都市居住型誘導居住面積水準

- ・単身者 4 0 m²
- ・2 人以上の世帯 2 0 m²×世帯人数 + 1 5 m²

○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。

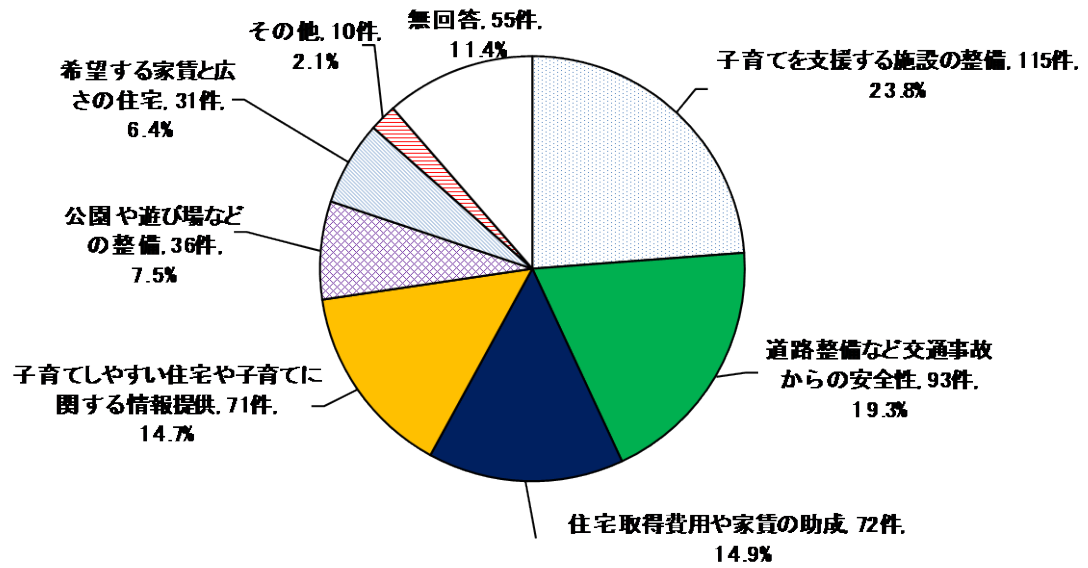
- ・単身者 2 5 m²
- ・2 人以上の世帯 1 0 m²×世帯人数 + 1 0 m²

※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

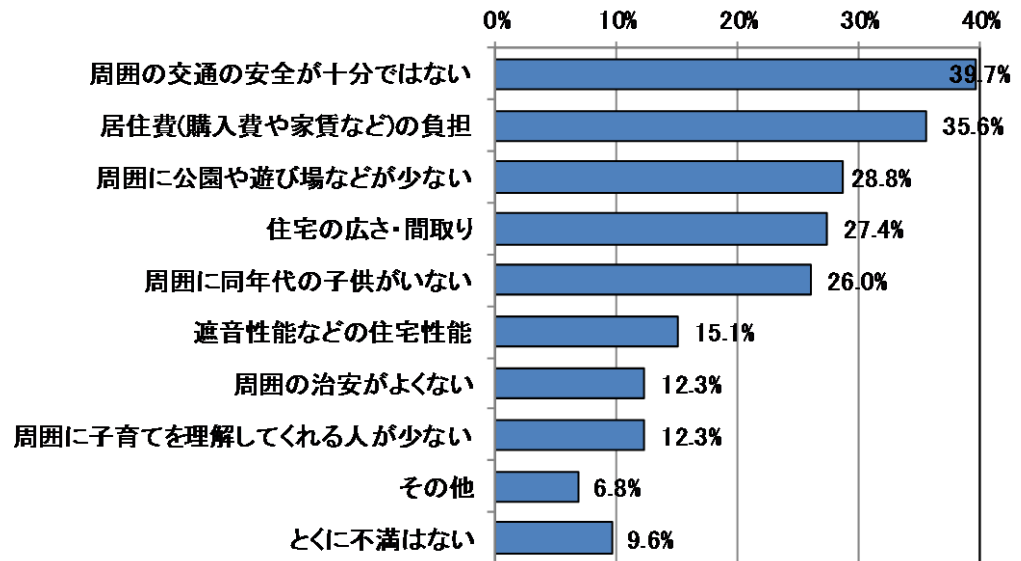
■子育てのための必要な住宅・住環境



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)

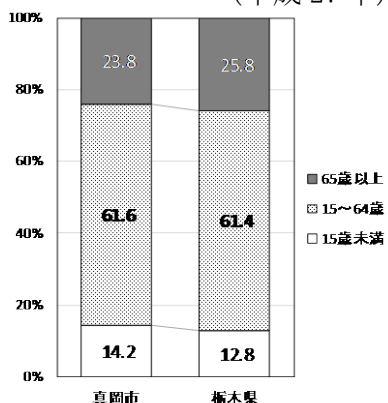
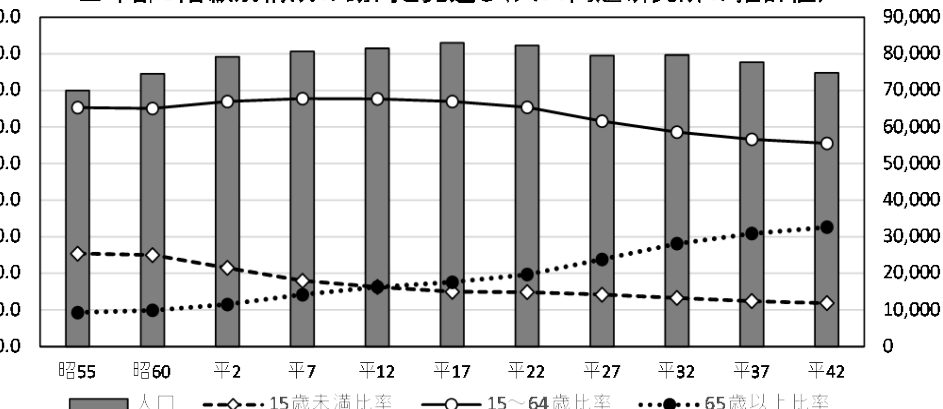


表 2-2

(%) ■ 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)

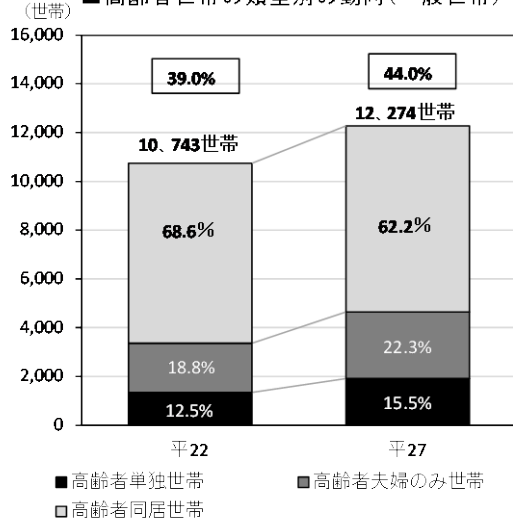


※年齢不詳は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

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）

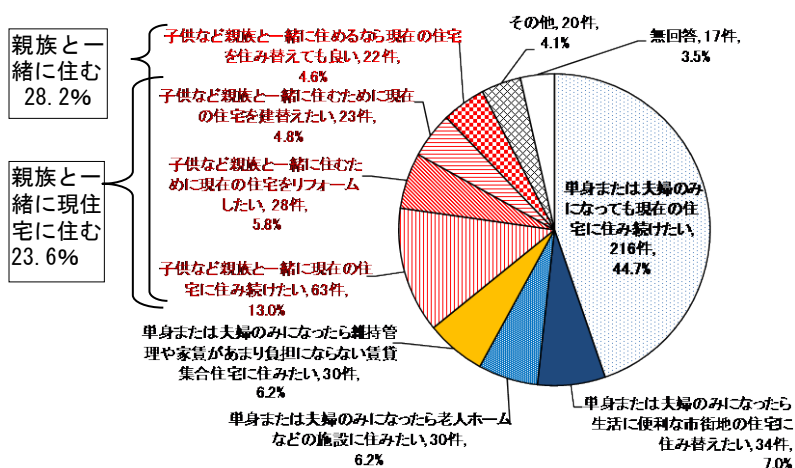


※☐の中の構成比は、一般世帯全体に占める高齢者世帯の割合。

資料：平成 27 年 国勢調査

表 2-4

■高齢期の住まい方の希望

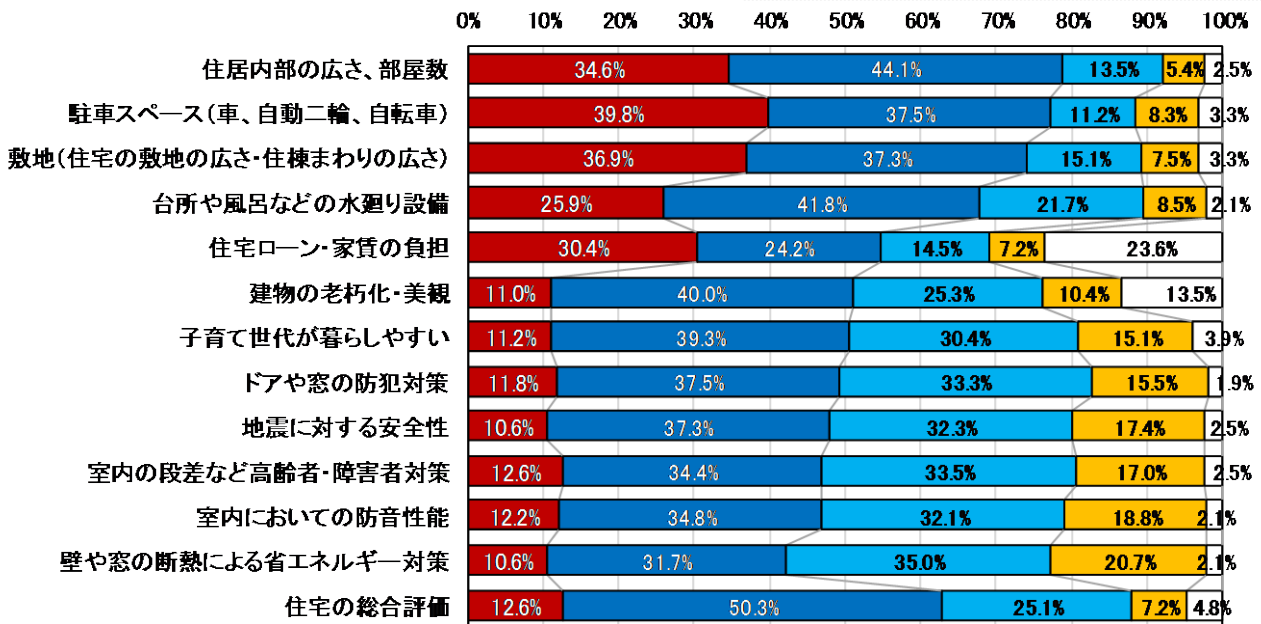


資料：平成 30 年市民アンケート

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



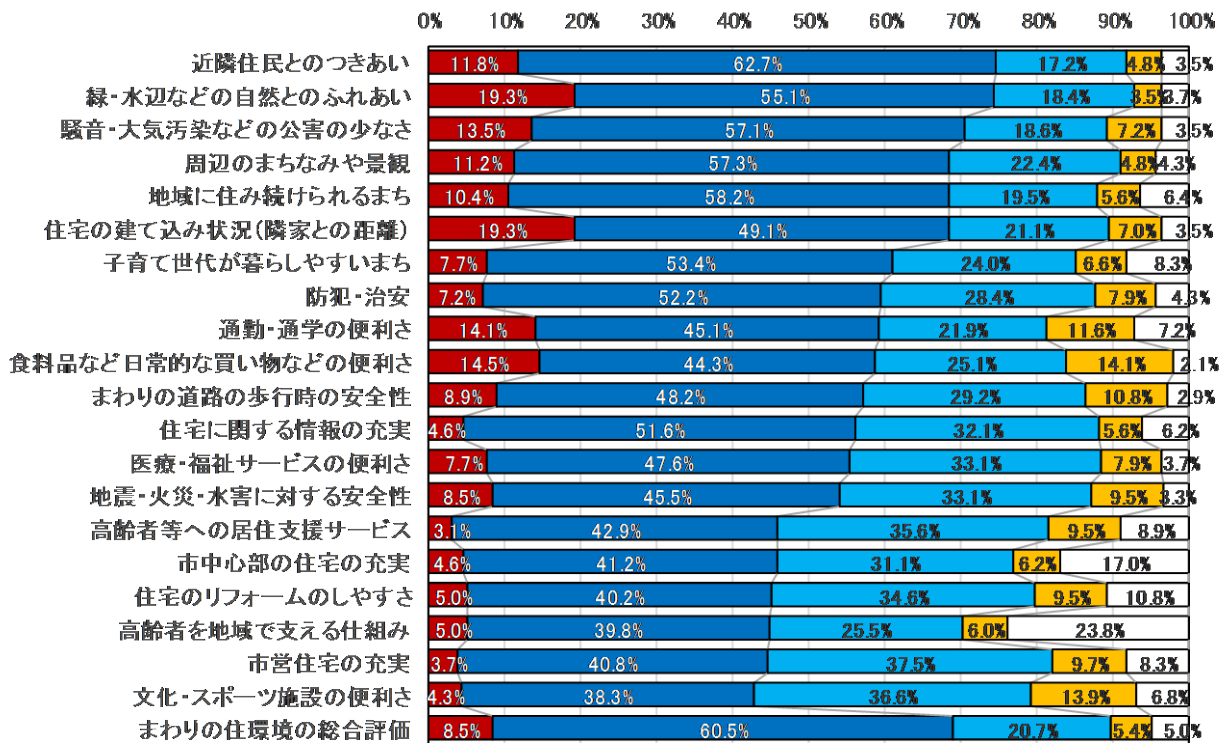
■満足 ■まあ満足 ■やや不満 ■不満 □無回答

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

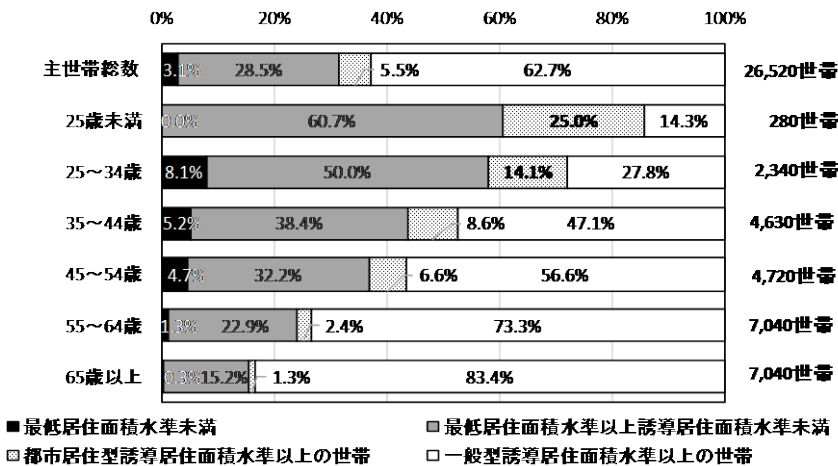
※特定公共賃貸住宅 3 戸（耐火構造）を含む

※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

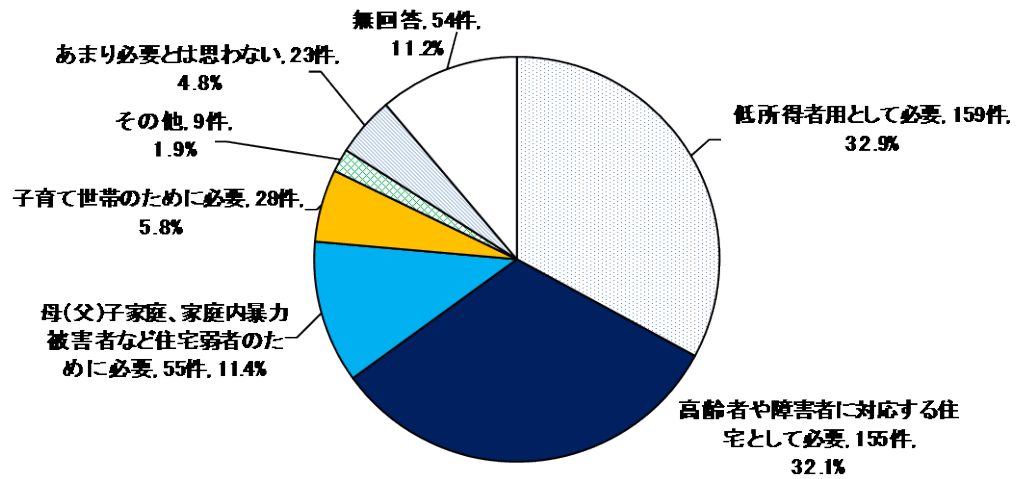


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

* 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

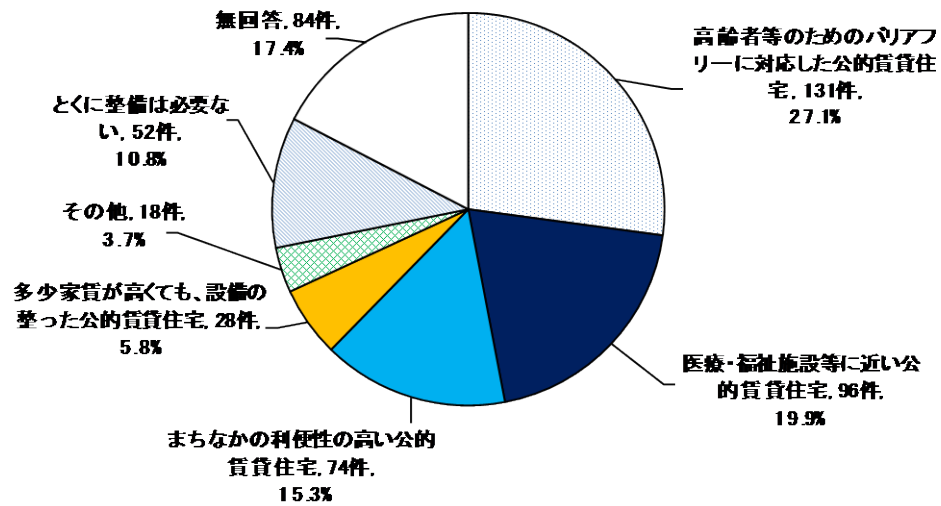
■ 公的賃貸住宅の今後のあり方



資料:平成 30 年市民アンケート

表 3-4

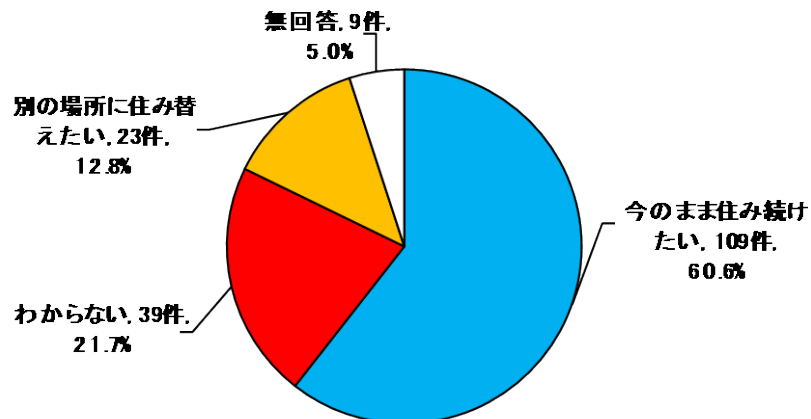
■ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望



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

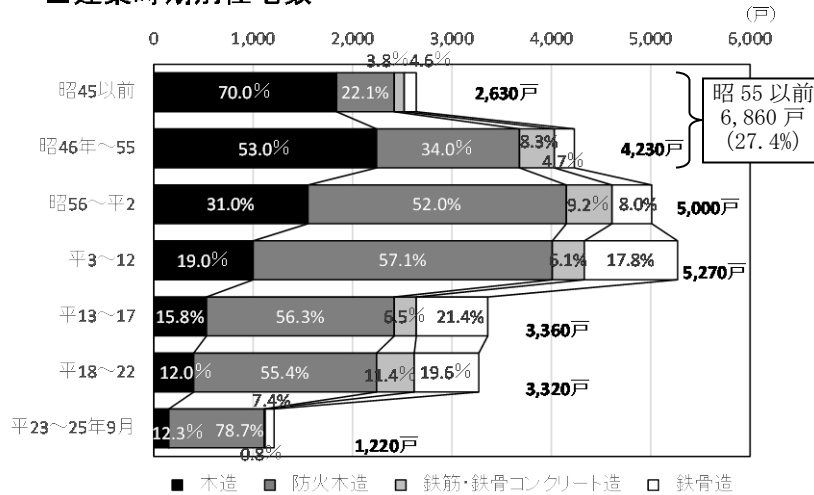
4. 住宅・住環境の安全性の向上

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しての取り組みが必要です。

表 4-1

■ 建築時期別住宅数



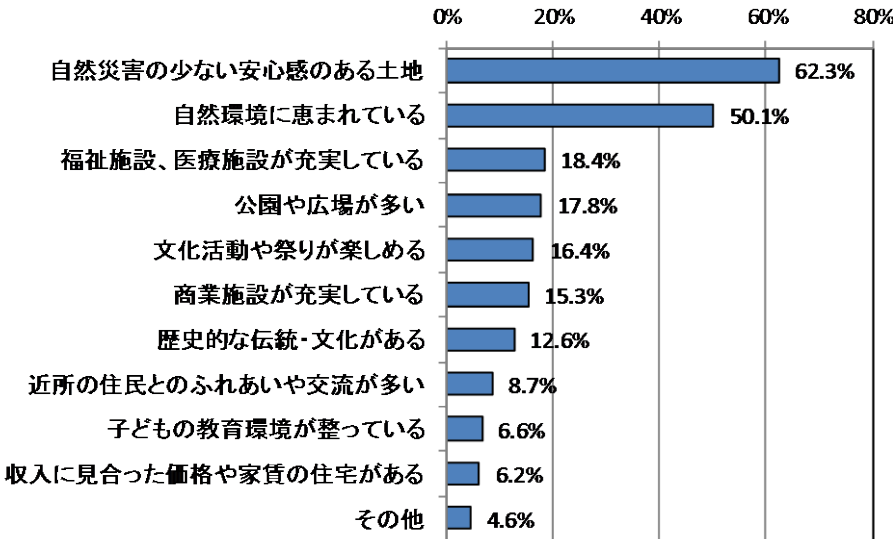
資料:平成 25 年住宅・土地統計調査

※「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%

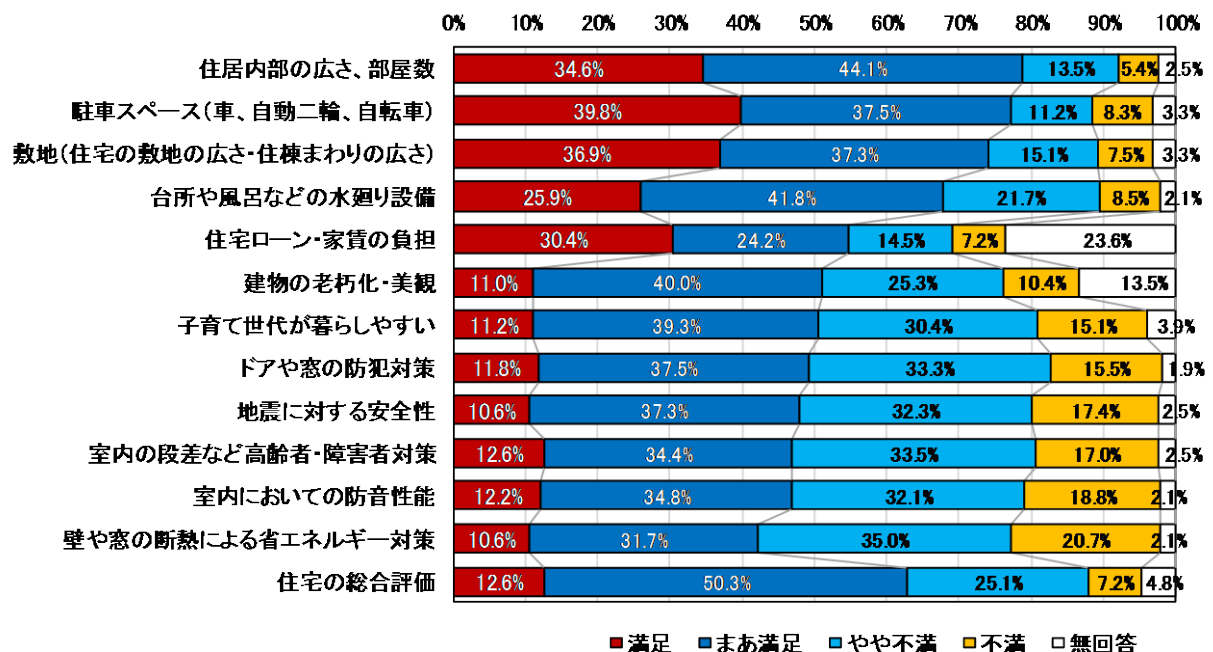
資料:「真岡市建築物耐震改修促進計画／二期計画」

※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

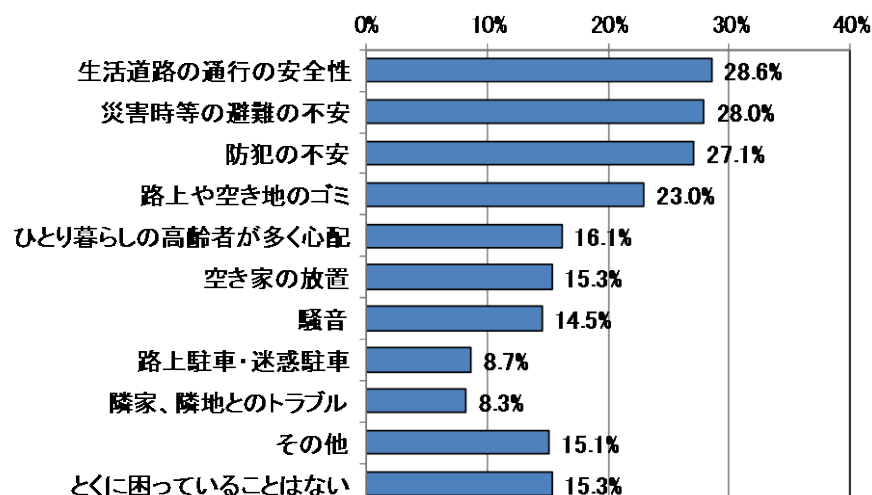
■住宅の評価(満足度)



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

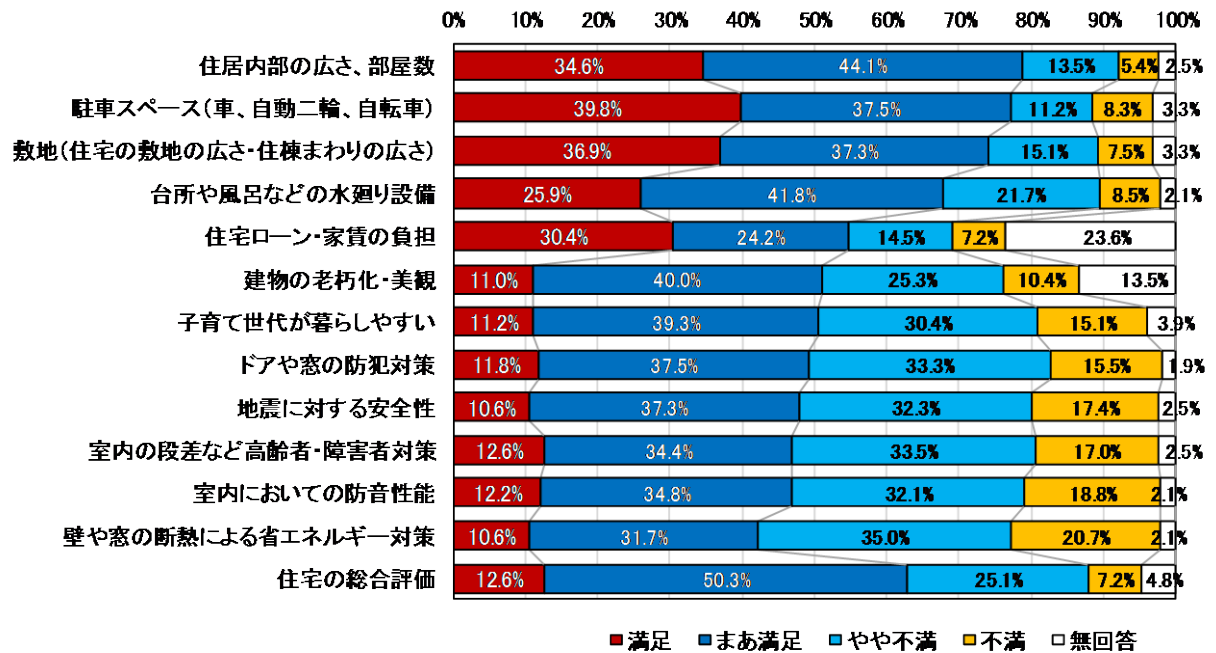
本市では、住宅の広さや部屋数、駐車スペースに関する満足度が高い（表 5-1）状況にあります。また、住宅用太陽光発電システム設置補助事業を行うなど、省エネ設備の普及を進めていますが、省エネや防音対策などに関する満足度は、他の項目に比べると低く（表 5-1）なっています。

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）

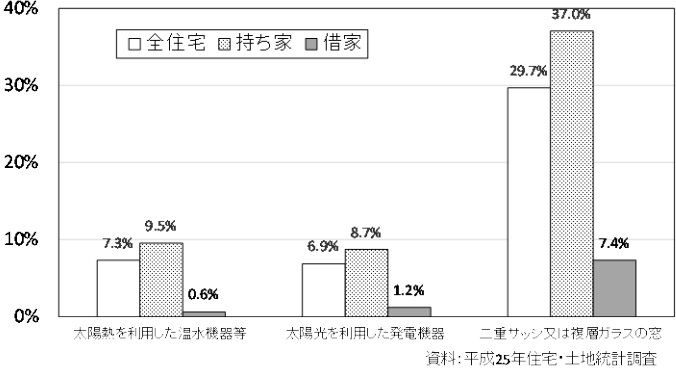
※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率



資料：平成 30 年市民アンケート

表 5-2

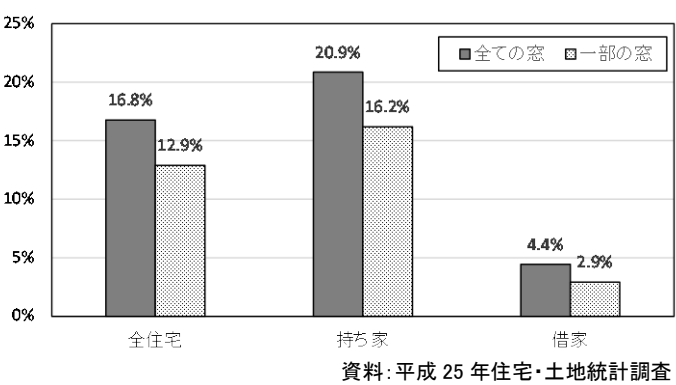
■ 省エネルギー設備の設置状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 5-3

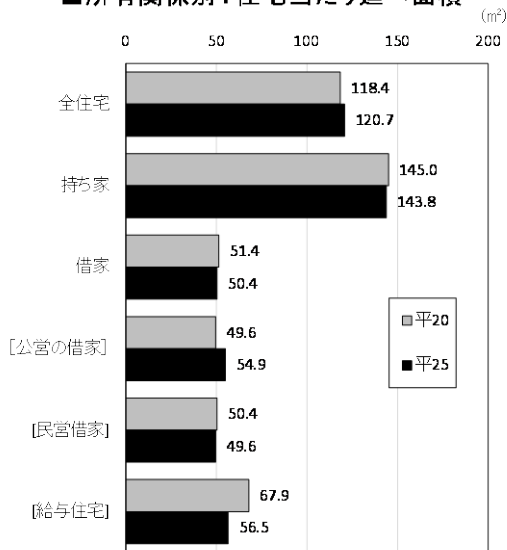
■ 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



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

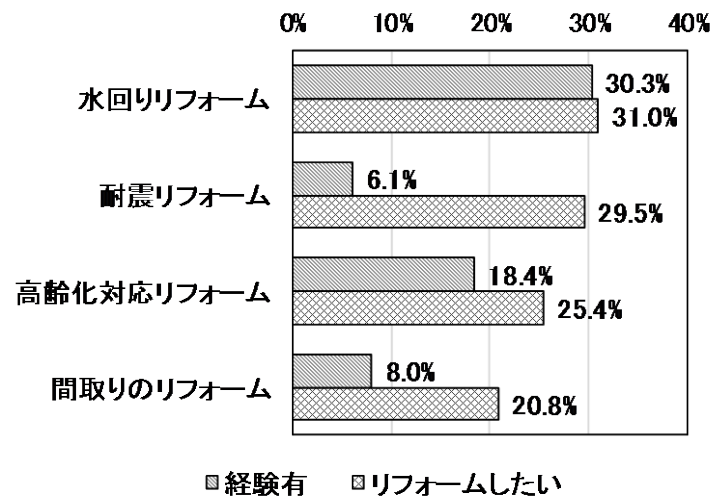


資料:住宅・土地統計調査

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



■経験有 ■リフォームしたい

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)	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	空き家の 内2次的 住宅			
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

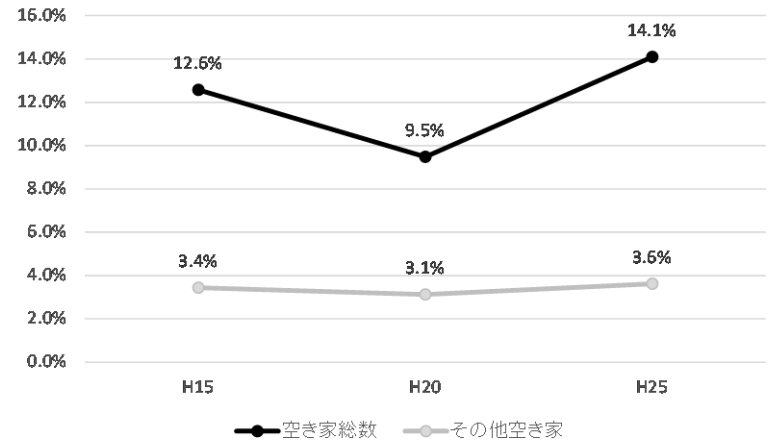
*1 一時現在者のみの住宅:昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※「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。

表 6-2

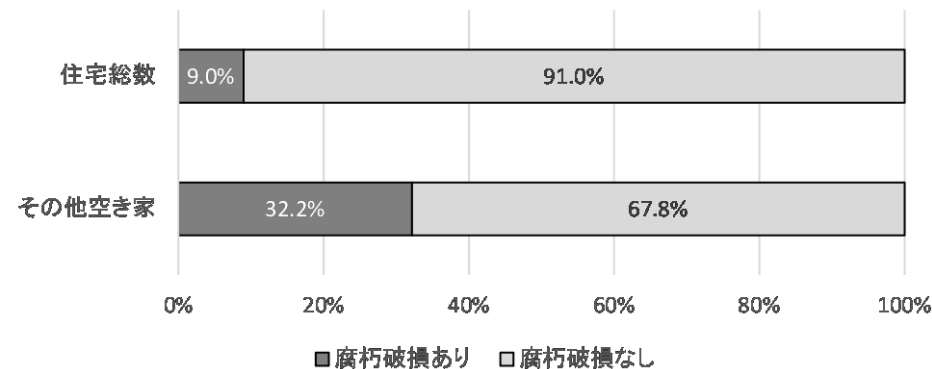
■空き家率の推移



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

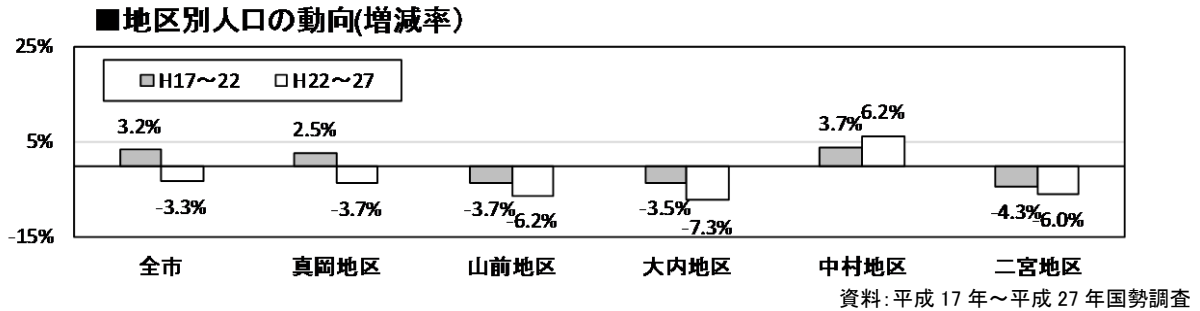


表 7-2

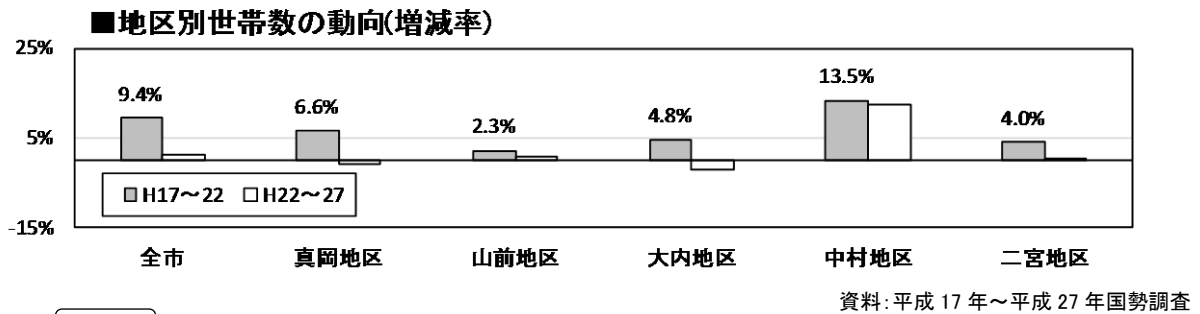


表 7-3

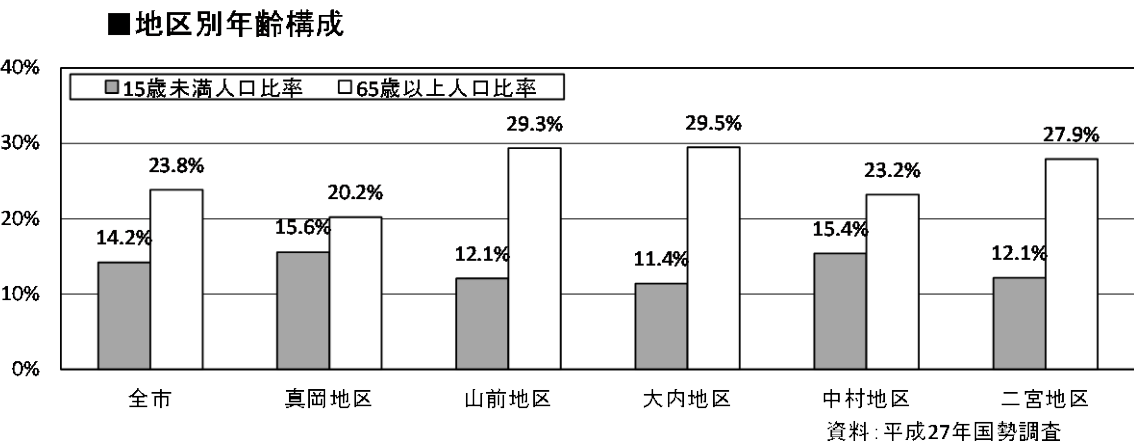


表 7-4

