

## 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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span> 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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	市
③セーフティネット住宅の登録促進 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span> ・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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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〕 <b>新規</b> ・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 <b>新規</b> ・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 <b>新規</b>	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 <b>新規</b> (※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) <b>新規</b> ・ サービス付き高齢者向け住宅制度の活用 <b>新規</b>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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〕 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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) <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span> ・サービス付き高齢者向け住宅制度の活用(再掲) <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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 <sup>新規</sup>	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、CO<sub>2</sub>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、防犯性等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 <b>新規</b>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	市/事業者
③住宅関連産業への就労促進 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <sup>※1</sup> 、賃貸・売却用 空き家以外のその他の空き家 <sup>※2</sup> 数 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span> (※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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	市/事業者
②空き家に関する専門家の派遣 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新規</span>	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 <b>新規</b>	市
②既存住宅状況調査（インスペクション）*の普及 <b>新規</b>	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) <b>新規</b>	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 <b>新規</b>	市/事業者
⑤自治会等からの空き家情報の提供・共有 <b>新規</b>	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 <b>新規</b>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	市
②特定空家の認定基準の検討 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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 <sup>新規</sup>	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 <sup>新規</sup>	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） <sup>新規</sup>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新規</span>	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

