

2011～2020

真岡市住宅マスタープラン

《案》

真岡市

目次

序章 計画の目的と位置づけ		
1.計画の背景と目的	1	
2.計画の位置づけ	1	
3.計画の期間	2	
第1章 住宅事情等の特性と住宅・住環境に関する課題		
1.住宅事情等の特性	3	
2.市民アンケート調査	18	
3.地区別の特性	28	
4.住宅・住環境に関する課題	34	
第2章 住宅施策の基本的な考え方		
1.基本理念	37	
2.課題への対応の基本方針	38	
3.基本目標	39	
第3章 施策の展開		
1.施策の体系	41	
2.基本的な施策の展開	43	
3.重点的に取り組む施策	55	
4.市営住宅のあり方	59	
5.目標とする成果指標の設定	63	
第4章 施策の実現に向けて		65

<参考資料> …未…

- 用語説明
- 策定経過

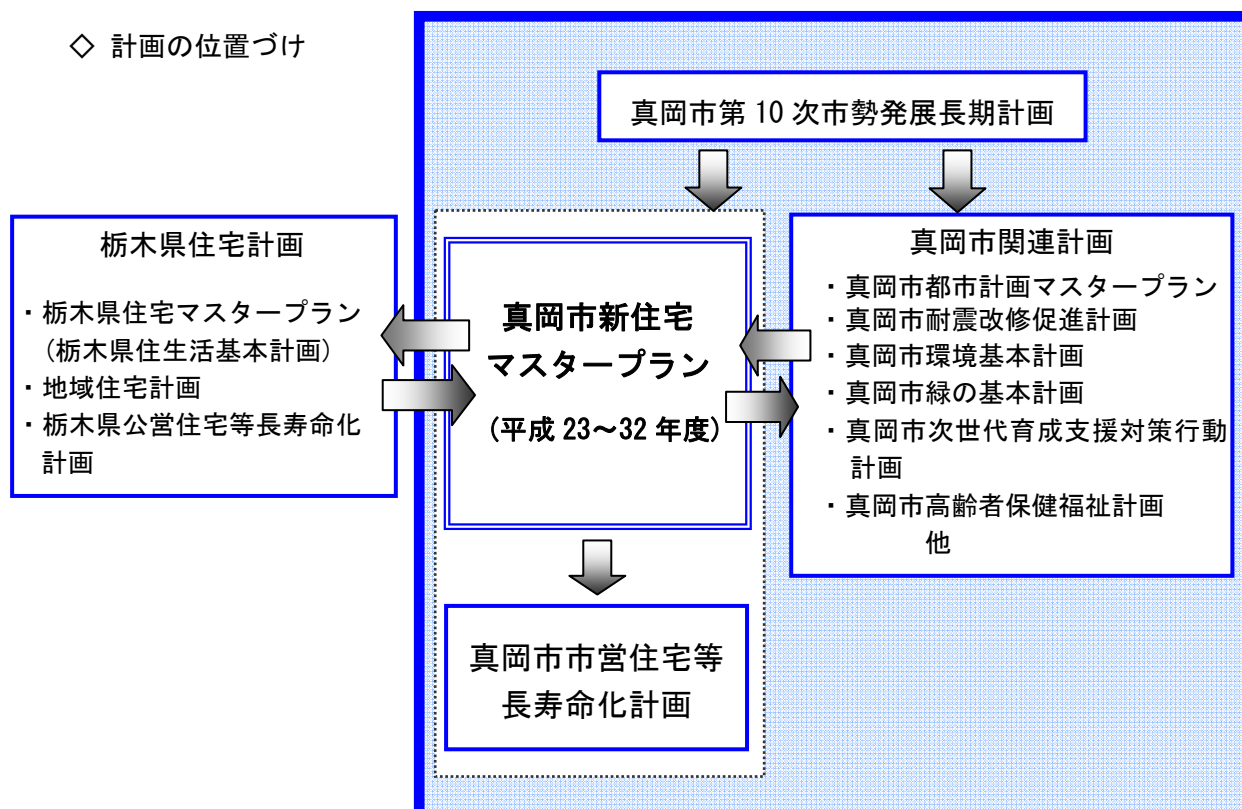
序章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の背景と目的

- 真岡市は、平成 21 年 3 月 23 日に真岡市と二宮町が合併し、新しい真岡市が誕生しました。平成 22 年 3 月に「真岡市第 10 次市勢発展長期計画」を策定して、「だれもが“ほっと”できるまち…真岡」を目指す都市像とし、まちづくりに取り組んできています。
- 一方、住宅の量の充足、人口減少・少子高齢社会の到来など社会経済情勢の大きな変化を背景として、平成 18 年度に「住生活基本法」が策定され、平成 19 年度には、国、県が同法に基づき、良質な住宅ストックの形成、良好な居住環境の形成、住宅市場の環境整備、居住の安定確保を目標とした住生活基本計画を策定しています。
- 真岡市の既存の住宅マスタープランの計画期間は、平成 13 年度を初年度とする概ね 10 年間の計画であるため、国・県の上位計画、市勢発展長期計画等の諸計画及び合併市町の地域特性を踏まえ、住生活の質の向上を図る新市の住宅マスタープランを策定します。

2. 計画の位置づけ

- 「真岡市第 10 次市勢発展長期計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。
- 都市計画マスタープランや福祉、環境等関連計画、栃木県の住宅計画等とも連携を図っていくものです。



3.計画の期間

- 計画期間は今後 10 年間で推進を図る住宅政策の内容を示します。
- 社会情勢等の変化に応じて、適宜見直しを行います。

計画期間：平成 23 年度から平成 32 年度

第1章 住宅事情等の特性と住宅・住環境に関する課題

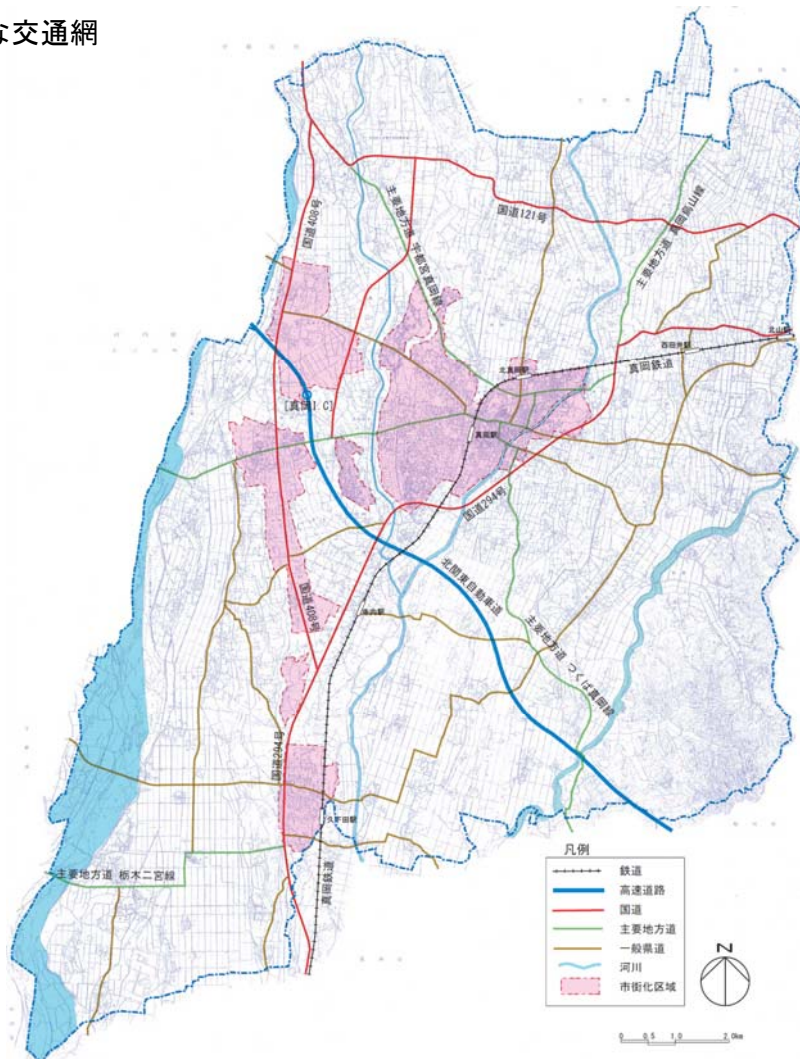
1.住宅事情等の特性

(1) 住宅事情等の特性

①市の概況

- 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到っています。
- 行政区域は16,721haで、そのうち宅地は14%、農地が53%、山林その他が33%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%、商業系が7%、工業系が33%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。
- 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。
- 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。

◆ 主要な交通網

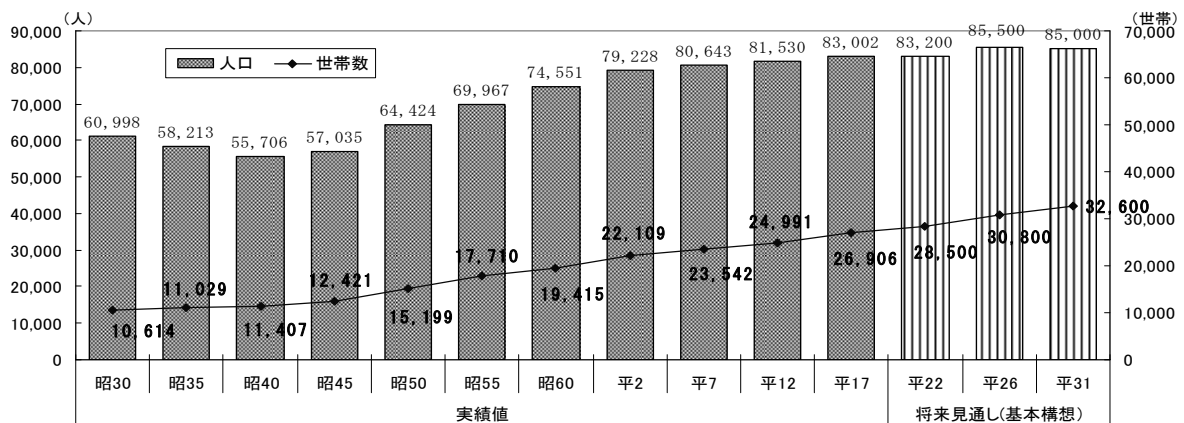


②人口・世帯

○人口減少の兆しと少子高齢化の進行

- 平成 17 年で人口は 83,002 人、世帯数は 26,906 世帯です。最近の動向をみると、増加してきた人口に減少の兆しが見られ、本市の基本構想の見通しよりも早く減少に転じるものと予想されます。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、当面は増える見込みです。
- 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。

◆ 人口・世帯の動向



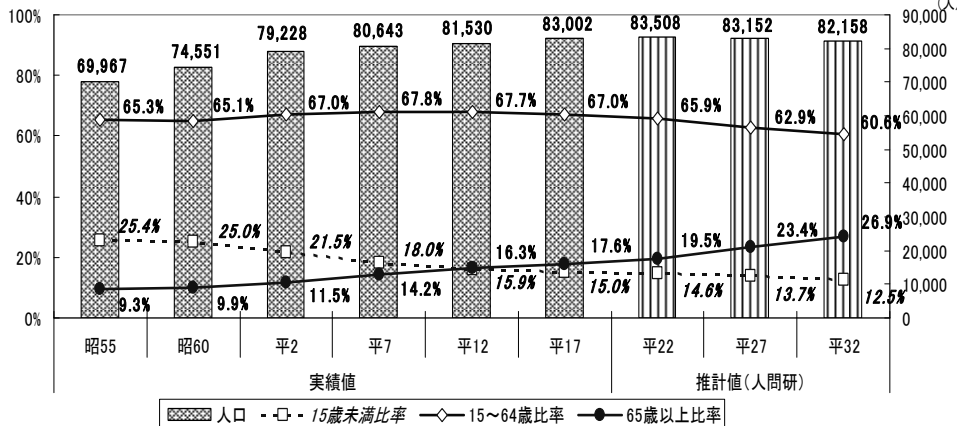
資料：国勢調査（実績値）、真岡市第 10 次市勢発展長期計画（将来見通し）

<参考> 最近の人口・世帯動向…平成 17～21 年（各年 10 月 1 日）

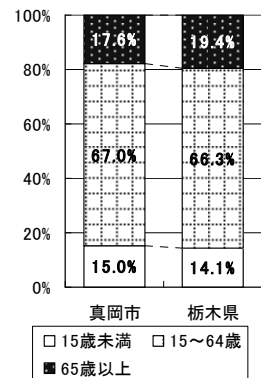
	平 17.10	平 18.10	平 19.10	平 20.10	平 21.10	平 22.10
人口 (人)	83,002	82,975	83,088	83,392	82,826	82,586
[指数]	[100.0]	[100.0]	[100.1]	[100.5]	[99.8]	[99.5]
世帯数 (世帯)	26,906	27,139	27,490	28,008	28,064	28,106
平均世帯人員 (人/世帯)	3.08	3.06	3.02	2.98	2.95	2.94

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、これに住民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 17.10 は国勢調査。

◆ 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 3 階級全県との比較（平成 17 年）



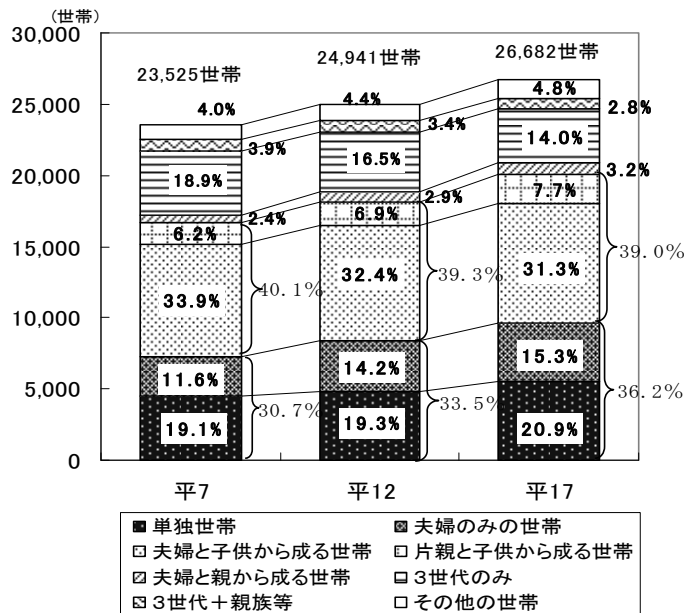
※年齢不詳は微小なため非表示としており、表示の構成比を合計しても 100%にならない場合がある。

資料：国勢調査（実績値）、『日本の市区町村別将来推計人口』[平成 20 年 12 月推計] 国立社会保障・人口問題研究所（将来推計値）

○単独・夫婦のみ世帯の増加

○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増加も進行しています。

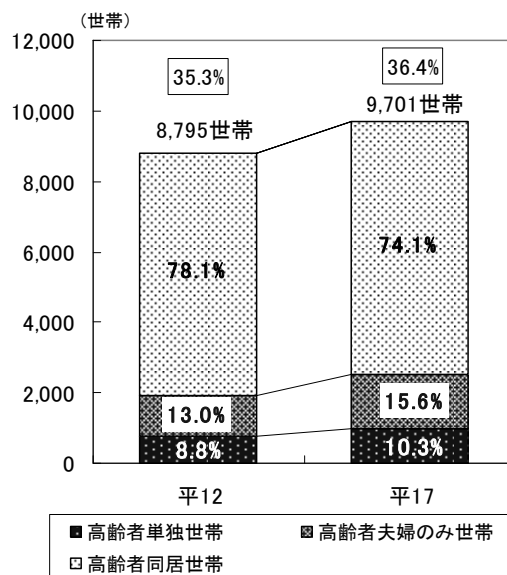
◆ 世帯類型の動向（一般世帯）



※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る。

資料：国勢調査（平成7・12・17年）

◆ 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る。

資料：国勢調査（平成12・17年）

※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。

③住宅ストック*（既存住宅）の状況

○住宅数・空き家・所有関係

○平成20年の住宅総数は29,430戸であり、そのうち居住世帯のある住宅は、26,520戸です。
 ○居住世帯のない住宅は2,930戸で、そのうち空き家は2,790戸で空き家率は10%です。
 ○所有関係では、持ち家が全体の7割を占め最も多く、次いで民間借家が24%となっています。住宅の建て方については、一戸建が77%、共同住宅が21%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、民間借家は約2/3が共同住宅です。
 ○平成15年から平成20年の動向をみると、持ち家及び民間借家が増加し、給与住宅が減少しています。

◇住宅数・空き家の状況

[単位：戸、%]

	住宅数 総数	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	空き 家率	空き家 率 別荘等の 2次的住 宅除く	
		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
平 20	29,430	26,520	26,380	140	2,930	70	2,790	50	50	80	9.5%	9.3%
旧真岡市	24,610	21,910	21,770	140	2,710	70	2,570	50	50	80	10.4%	10.3%
旧二宮町	4,820	4,610	4,610	-	220	-	220	-	-	0	4.6%	4.6%
栃木県 平20	839,900	708,700	706,000	2,600	131,300	3,500	126,300	1,400	12,800	1,100	15.0%	13.7%

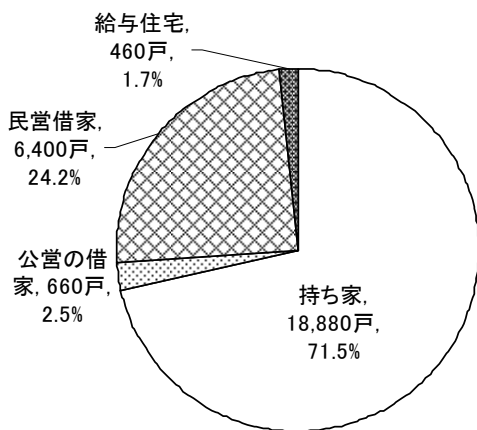
資料：平成20年住宅・土地統計調査

*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。

◆所有関係別住宅数（平成20年）



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

※住宅・土地統計調査：

我が国の住宅と、そこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に総務省が5年ごとに実施する調査。国勢調査は全数調査であるが、本調査は、調査対象を抽出して行う標本抽出による調査で、集計数値は推計値である。現時点では、平成20年の調査が最新。

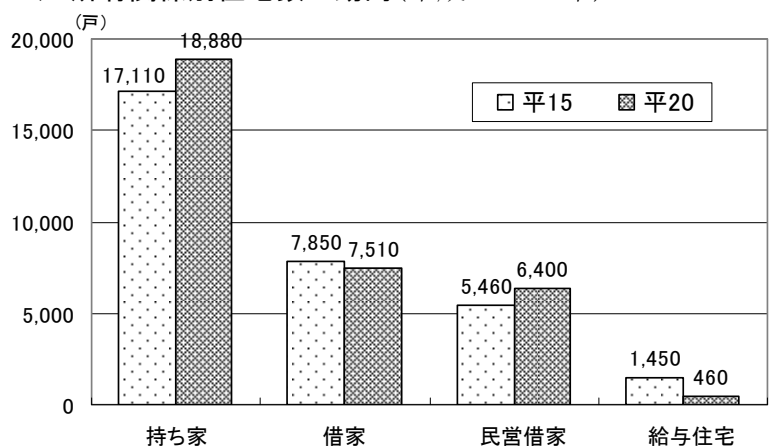
◇所有関係別建て方別住宅数（平成20年） [単位：戸]

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
総数	26,520	20,430	590	5,470	20
持ち家	18,880	18,280	20	570	10
借家	7,510	2,130	570	4,810	10
公営の借家	660	10	310	340	0
民間借家	6,400	2,060	220	4,120	0
給与住宅	460	60	40	350	10

資料：平成20年住宅・土地統計調査

※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。

◆所有関係別住宅数の動向（平成15～20年）



資料：住宅・土地統計調査（平成15・20年）

*住宅ストック：既存住宅、あるいはある時点で存在している全ての住宅をいう。

○住宅の構造・建築時期・広さ

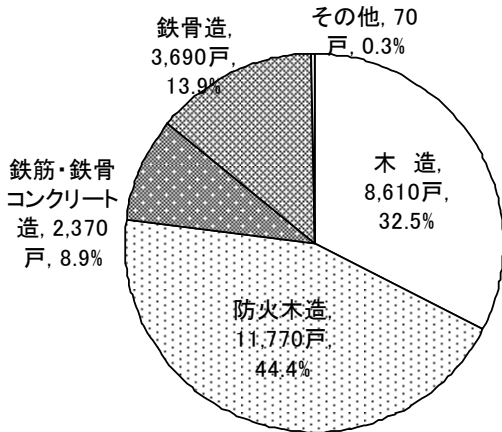
○構造別には、木造（木造+防火木造）が77%、非木造が23%です。

[栃木県…木造・防火木造：非木造=75%:25%]

○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28%あります。

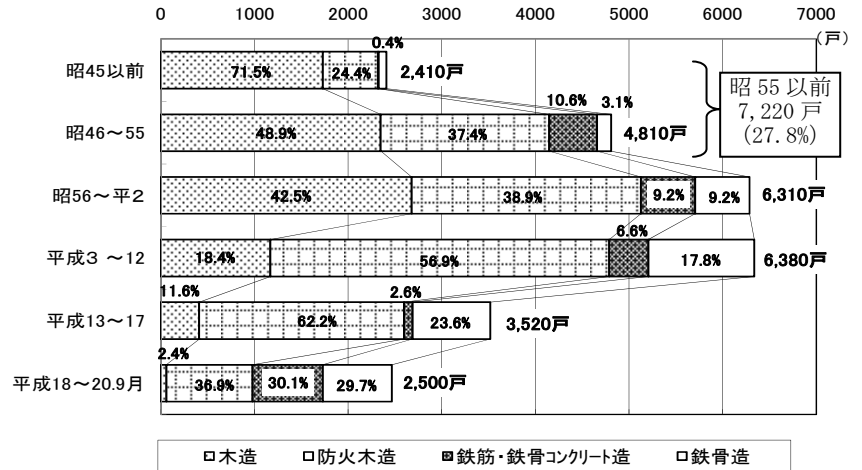
○1住宅当たりの延べ面積は、持ち家が145 m²、借家が51 m²と大きな差があり、借家は持ち家の1/3程度となっています。

◆ 構造別住宅数 (平成 20 年)



資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

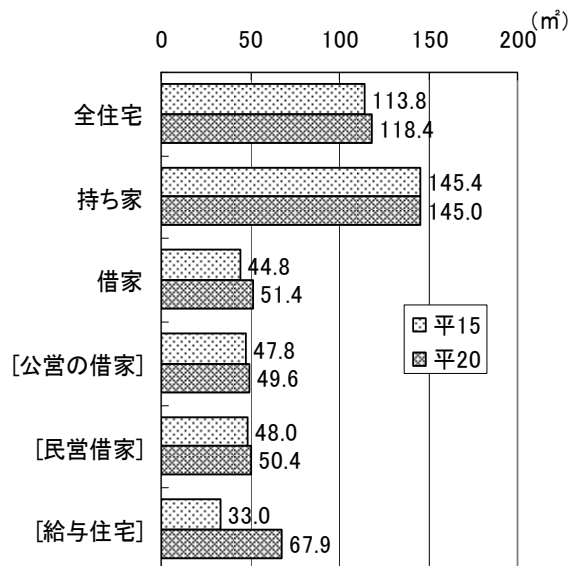
◆ 建築時期別住宅数 (平成 20 年)



※「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。

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

◆ 所有関係別1住宅当たり延べ面積 (平成 15・20 年)



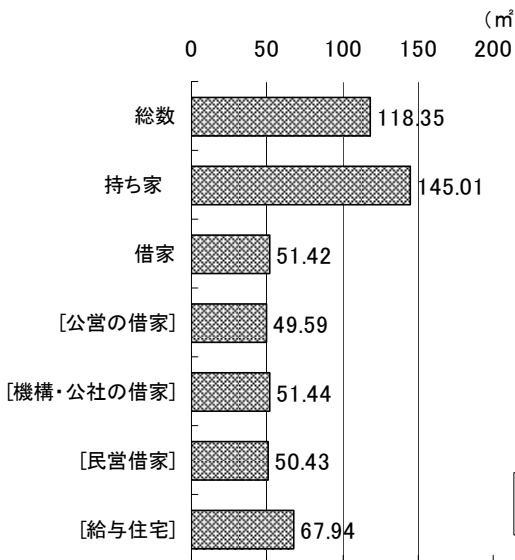
資料：住宅・土地統計調査（平成 15・20 年）

* 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。

[居住面積水準*]

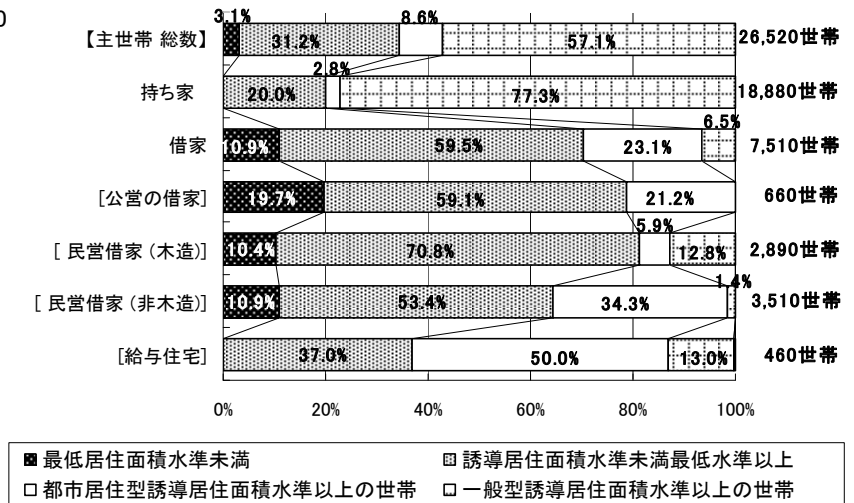
○1住宅当たりの延べ面積は、持ち家と借家で大きく差があり、居住面積水準は持ち家で高く、借家が低い状況であり、公営借家や民間借家に住む世帯で、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準「最低居住面積水準」に満たない世帯があります。
 ○また、世帯主の年代別にみると、世帯主が若い子育て世代では相対的に居住面積水準が低く、年齢の高い世代で余裕があることがうかがえます。

◆ 所有関係別 1住宅当たり延べ面積



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

◆ 所有関係別居住面積水準（主世帯*）



* 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）。

資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

*** 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

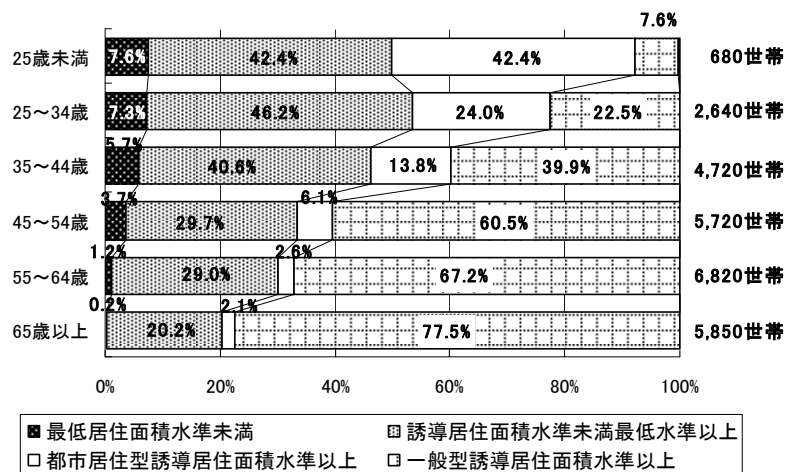
- ・単身者 40㎡
- ・2人以上の世帯 20㎡×世帯人数 + 15㎡

○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㎡

◆ 世帯主年代別居住水準（主世帯）

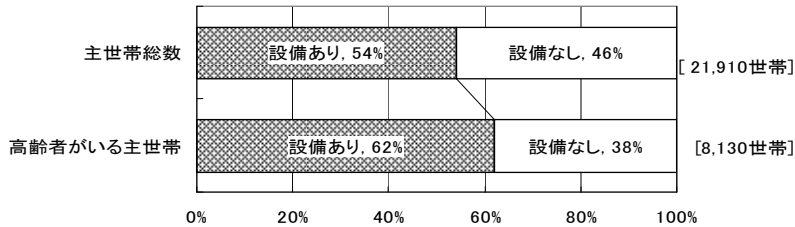


資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

[高齢者のための設備の状況]

○高齢者のための設備がある住宅の比率は、全世帯では54%、高齢者がいる世帯では62%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。

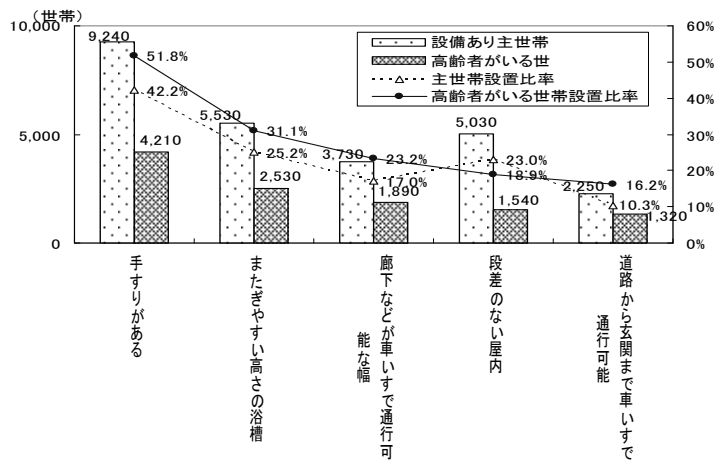
◆ 高齢者用設備の有無



※統計数値は、推計値であり、主世帯総数と内訳の合計が一致しないため、「設備あり」と「設備なし」の比率で示した。

資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

◆ 高齢者用設備の内容



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

[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、それぞれ8%、2%です。

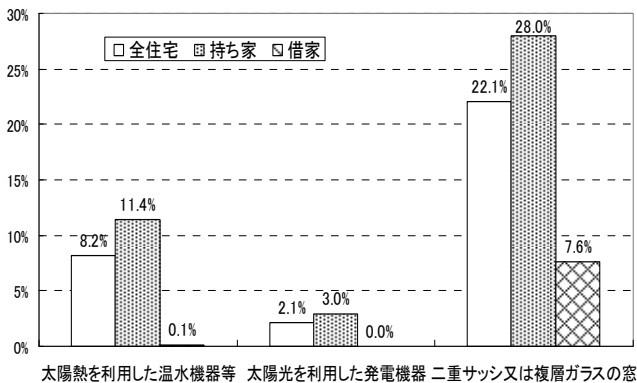
[県平均：6%・2%]

○二重サッシ等の断熱性のある窓の設置率は、全住宅で22%、持ち家で28%です。

[県平均：23%・30%]

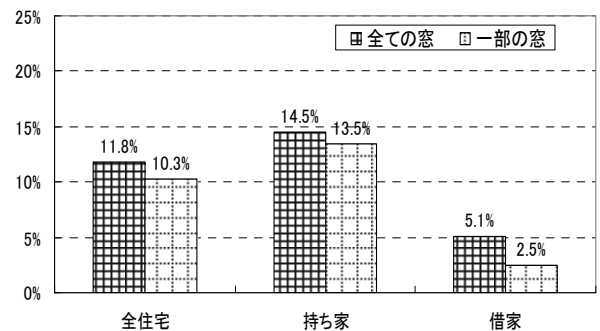
○これらの設備は、持ち家での設置率が高く、借家は極めて低い状況です。

◆ 省エネルギー設備の設置状況



資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

◆ 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況

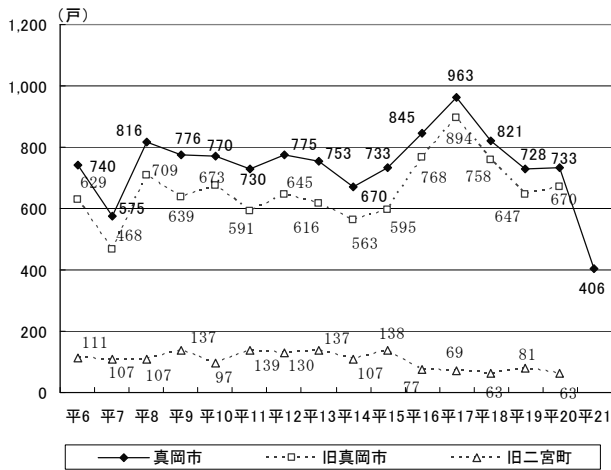


資料：住宅・土地統計調査（平成20年）

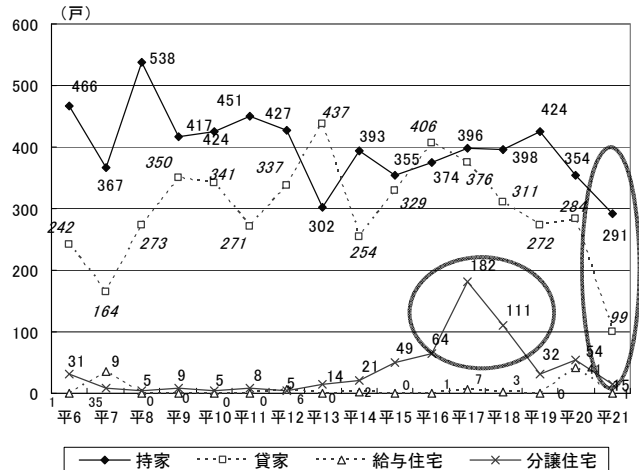
④住宅供給動向（住宅着工動向）

- 住宅着工戸数は、年度当たり 700 戸前後で推移していましたが、平成 16・17 年度に急増し、その後減少に転じ、最近の平成 21 年度はさらに大きく減少し、約 400 戸となっています。
- 所有関係別にみると、平成 16・17 年度の急増は分譲住宅の供給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供給減によるところが大きい状況です。

◆ 住宅着工動向



◆ 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。

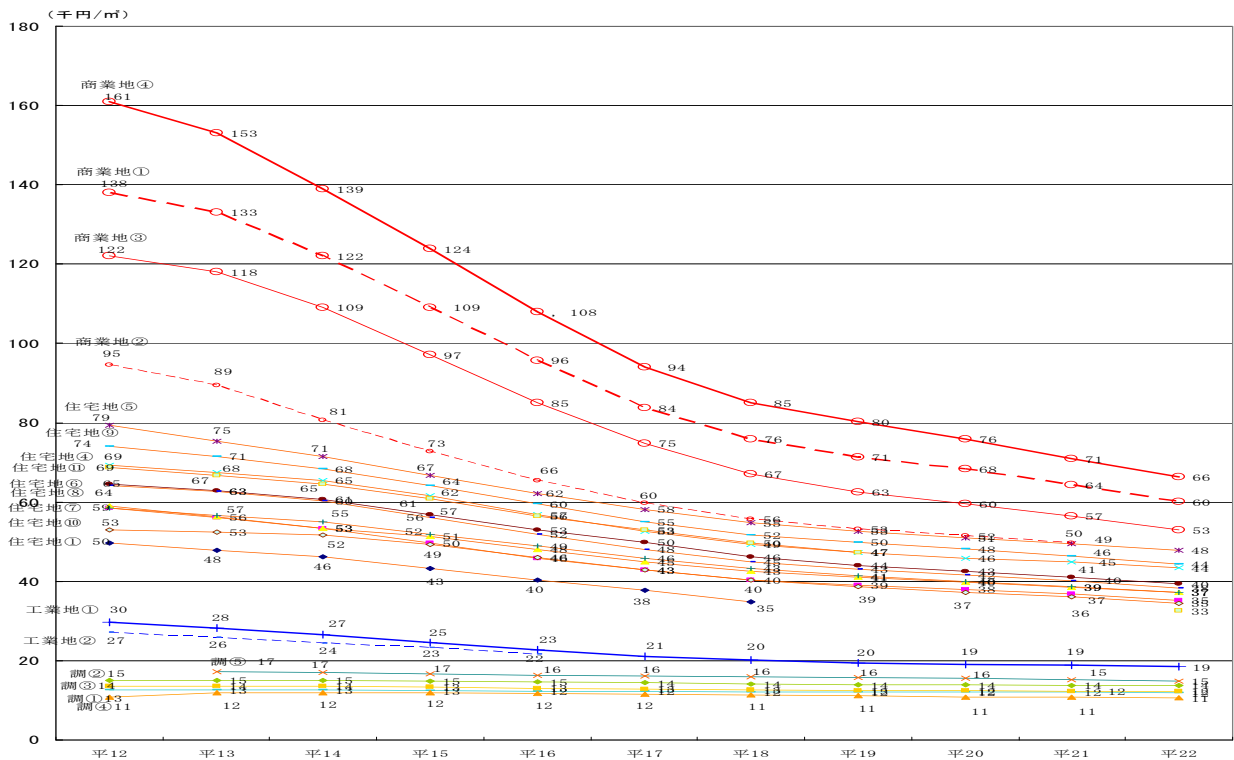
※利用関係別の区分

- ・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。

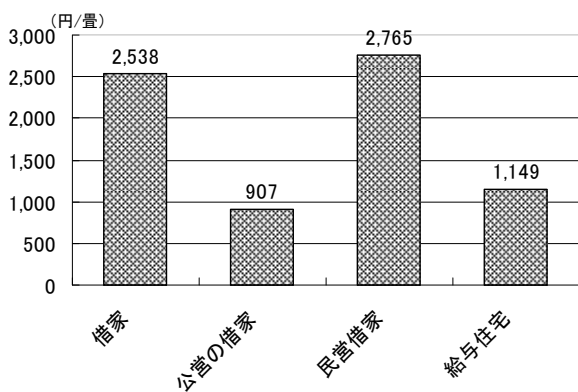
⑤住宅市場の状況

- 住宅地の地価は、平成22年で33～48千円/㎡、商業地で53～66千円/㎡です。地価の下落傾向が続いており、地価の高いところほど低下率大きい状況です。
 - 新築戸建住宅は、土地面積180～260㎡・建物面積100～110㎡前後で、概ね1,800～2,600万円程度の売値の事例があります。
 - 民営借家の月あたり家賃は30～50千円代が7割を占め、平均家賃は約46千円/月(延べ面積平均：約48㎡)です。40千円/月を下回る家賃の住宅の比率は1割強です。
- [旧真岡市]
- 景気の後退などにより、賃貸住宅を中心に空き家が多くなっており、特に建築後10年以上を経過した物件で多い状況です。
 - 賃貸住宅からの住み替えについては、近年の土地価格の下落もあり、住宅を取得する人がいる一方で、実家に入るケースも見られます。

◆公示地価の動向

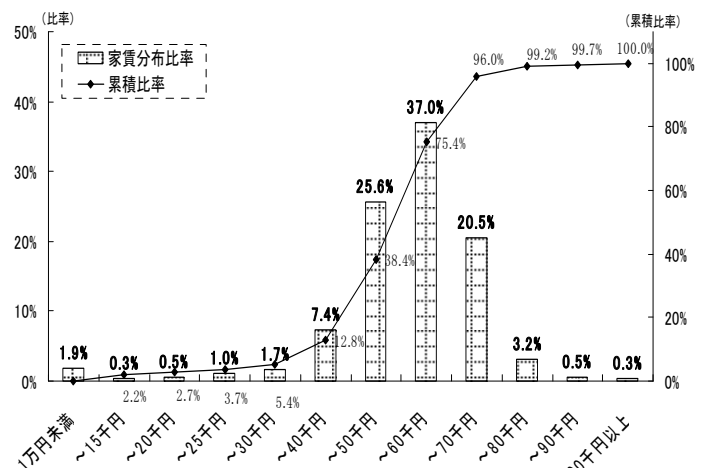


◆所有関係別借家の1畳あたり家賃 (旧真岡市)



資料：住宅・土地統計調査 (平成20年)

◆民営借家の家賃分布 (旧真岡市)



資料：住宅・土地統計調査 (平成20年)

⑥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。

⑦公営住宅等

- 市営住宅等
 - ・平成 22 年度末現在、市営住宅 10 団地 568 戸、特定公共賃貸住宅* 3 戸、合わせて 571 戸を管理しています。
 - ・構造別には、耐火造が 338 戸、非耐火造が 233 戸で、耐火造が 59%を占めます。耐用年限を経過しているものは、132 戸で、全戸数の 23%であり、全て非耐火造の住宅です。
- 県営住宅
 - ・平成 22 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。
- 雇用促進住宅
 - ・平成 22 年度末現在、2 団地、4 棟、160 戸があります。
 - ・全てが耐火造であり、昭和 46・51 年度の建設です。

◇市営住宅の構造別戸数と耐用年数経過戸数（平成 22 年度末現在）

	木造	簡平	簡 2	中耐	計
戸数	7 戸	117 戸	109 戸	338 戸	571 戸
	1.2%	20.5%	19.1%	59.2%	100.0%
	40.8%				
耐用年限経過	7 戸	117 戸	8 戸		132 戸
上記の割合	100.0%	100.0%	7.3%	0.0%	23.1%
耐用年限 1/2 経過			101 戸		101 戸
上記の割合			92.7%		18.7%

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 戸を含む

◇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	3 DK	58.05～64.92 m ²	11,854.71 m ²

◇雇用促進住宅

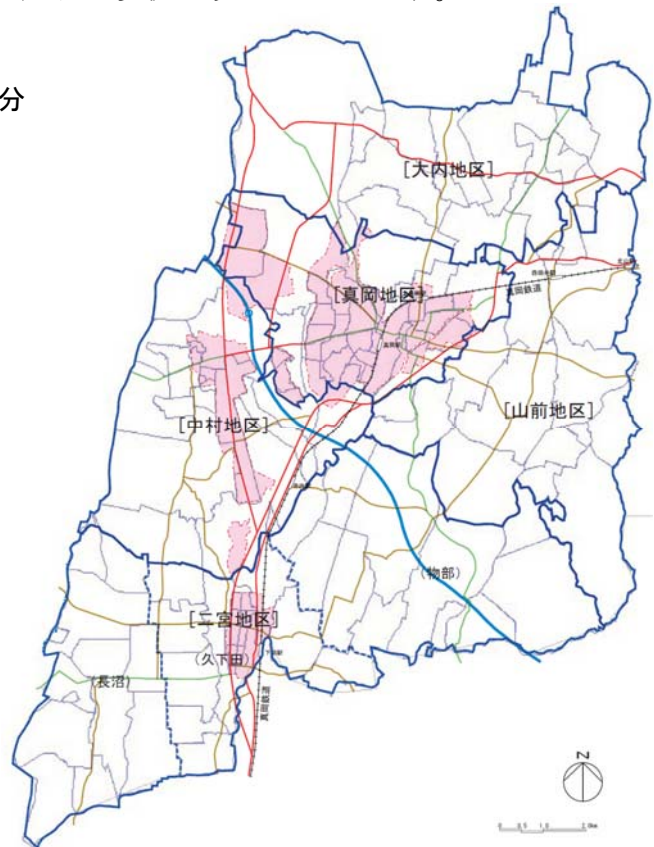
団地名	戸数	棟数	建設年度	構造	階数	住戸タイプ	住戸専用面積	敷地面積
西郷	80 戸	2 棟	昭 46	耐火	5 階	2 K	31.00 m ²	4,322.37 m ²
田町	80 戸	2 棟	昭 51	耐火	5 階	2 DK	39.00 m ²	5,039.77 m ²

* 特定公共賃貸住宅：中堅所得者向けの公共賃貸住宅。

(2) 地区別の現況 (国勢調査による世帯ベース)

人口、世帯、居住する住宅に関する地区別の現況は次のとおりです。

◆ 地区区分

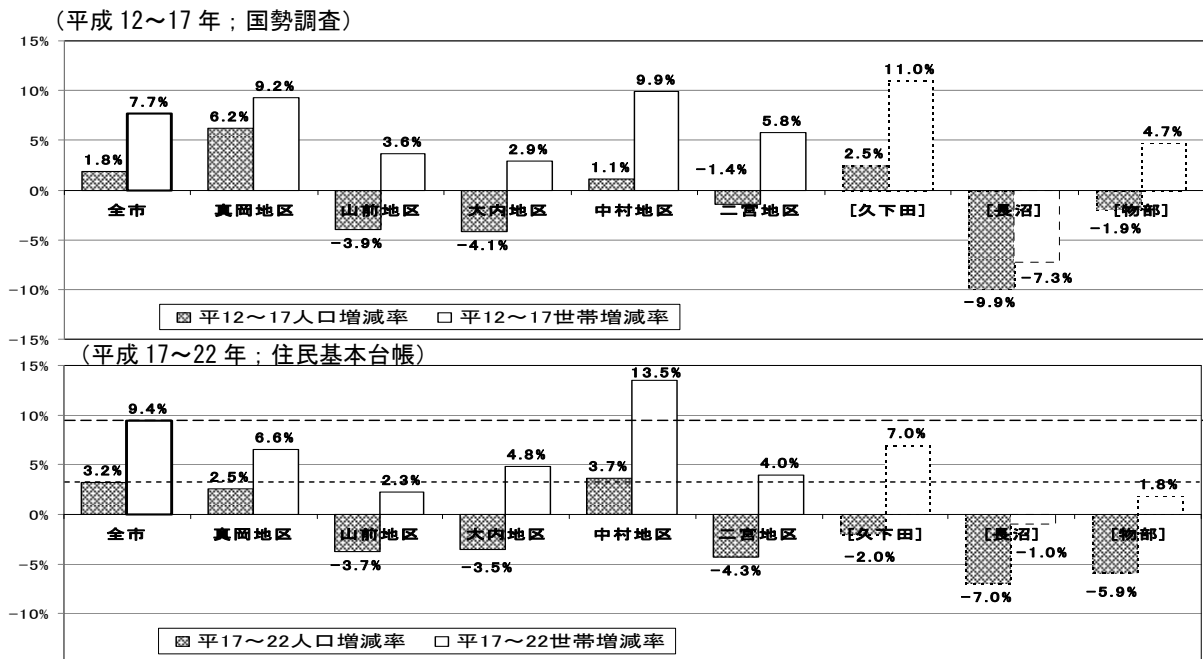


※地区区分は、都市計画マスタープラン等に倣い、5地区を基本とした。
 なお、二宮地区については、さらに細区分の参考値を示す。

①人口・世帯数の動向 (平成 12～17 年)

- 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。平成 17～22 年では、真岡、中村の 2 地区で人口が増加していますが、他の地区は減少しています。
- 世帯数は、世帯の小規模化が進行しているため、人口減少している地区でも世帯数は増加しており、いずれの地区でも世帯数は増加しています。なお、世帯の小規模化が最も進行しているのは真岡地区であり、5地区の中で唯一 3.0 人/世帯を下回っています。

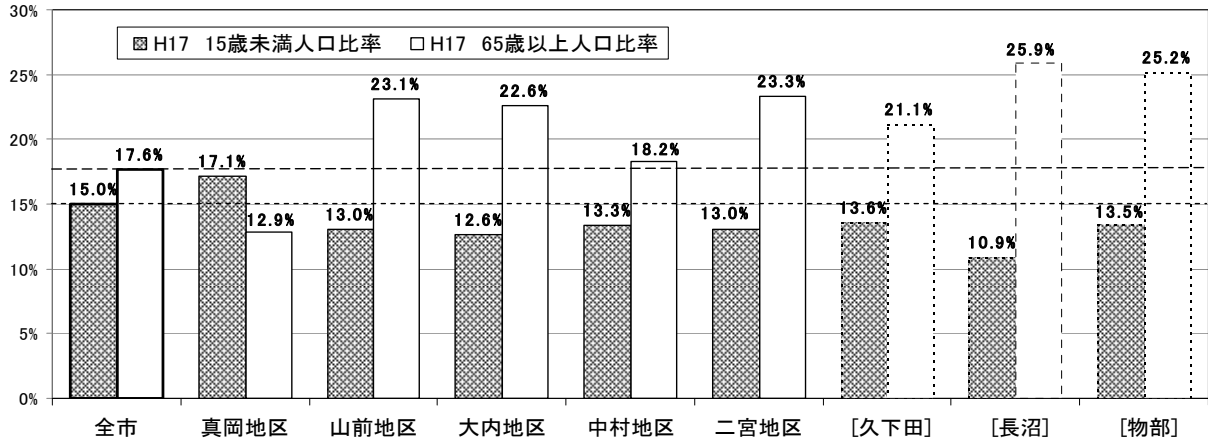
◆ 地区別人口・世帯数動向 (平成 12～17・17～22 年)



②年齢別人口（平成 17 年の年少人口及び高齢者人口の比率）

○高齢者（65 歳以上）の比率が全市平均を超えるのは、真岡地区を除く 4 地区で、二宮地区が最も高く、これに次いで山前地区、大内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、真岡地区のみです。

◆ 地区別年齢構成（平成 17 年）



資料：国勢調査-小地域データ（平成 17 年）

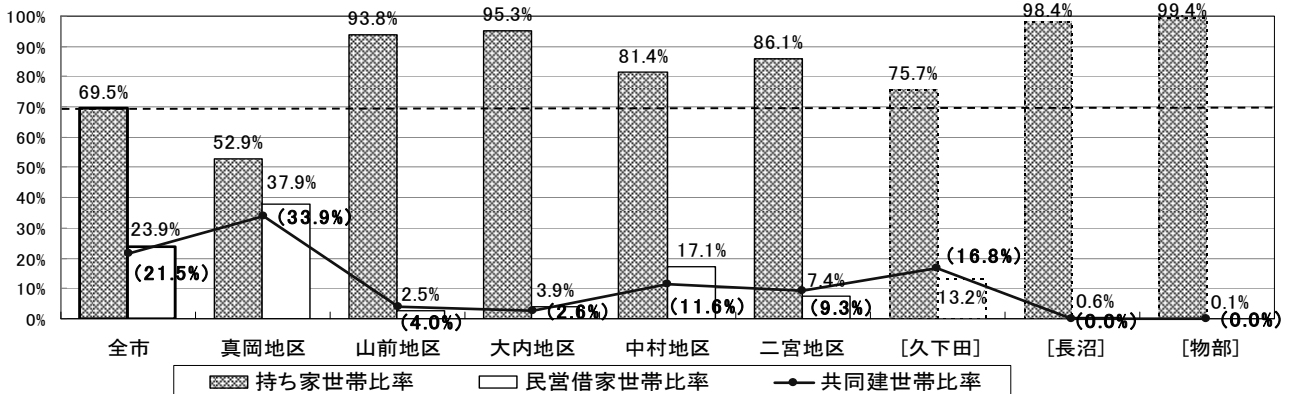
③住宅の所有関係・建て方（平成 17 年の持ち家世帯比率、民営借家世帯比率、共同建世帯比率）

○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 90% を超えています。一方、最も低いのは真岡地区で 53% であり、民営借家世帯が 38% を占めます。また、中村地区が真岡地区に次いで、民営借家世帯比率が高くなっています。

○建て方別にみると、共同建世帯比率が高いのは、民営借家世帯の多い真岡地区で 34% であり、これに次いで中村地区が 12% となっています。

○なお、二宮地区を細区分で見ると、同地区の民営借家の大部分が駅のある久下田に集中しています。

◆ 地区別住宅所有関係別世帯状況（平成 17 年）



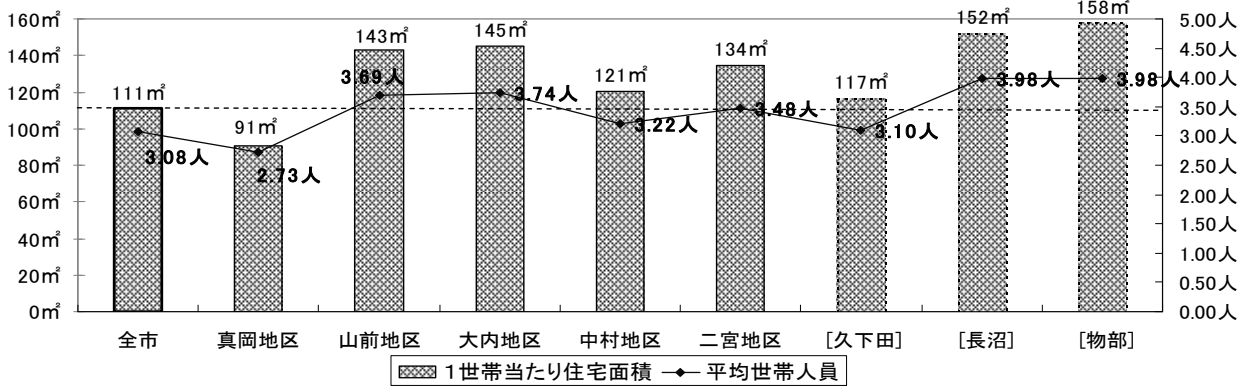
資料：国勢調査-小地域データ（平成 17 年）

この頁は
第1章住宅事情等と課題2
とダブリです。
両面印刷を考慮

④ 1世帯当たり住宅面積（平成17年）

○1世帯当たりの住宅面積は大内地区が最も大きく、111㎡を超えます。一方、最も小さいのは民間借家世帯の多い真岡地区で、91㎡/世帯であり大内地区の2/3以下の水準です。いずれも140㎡/世帯を超えます。

◆ 地区別住宅面積の状況（平成17年）



資料：国勢調査-小地域データ（平成17年）

◇地区別世帯住宅現況特性総括（年次の表記ないものは平成17年）

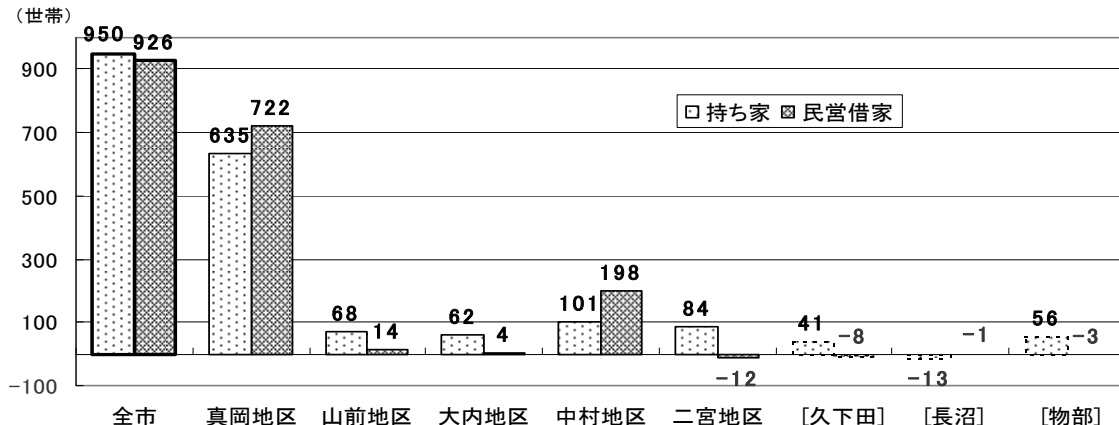
	人口	世帯数	平17/ 平12人口比	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員	核家族世 帯比率	65歳以上 親族のい る一般世 帯比率	持ち家 世帯比 率	民間借 家世帯 比率	共同建 世帯比 率	1世帯 当たり 住宅面 積
真岡地区	39,105	14,327	1.062	12.9%	2.73	59.3%	20.4%	52.9%	37.9%	33.9%	90.6
山前地区	8,894	2,412	0.961	23.1%	3.69	43.7%	57.6%	93.8%	2.5%	4.0%	143.2
大内地区	7,326	1,961	0.959	22.6%	3.74	42.9%	57.7%	95.3%	3.9%	2.6%	145.2
中村地区	11,037	3,430	1.011	18.2%	3.22	56.6%	39.9%	81.4%	17.1%	11.6%	120.5
二宮地区	16,640	4,776	0.986	23.3%	3.48	44.2%	54.2%	86.1%	7.40%	9.3%	134.3
[久下田]	8,415	2,711	1.025	21.1%	3.10	52.2%	43.9%	75.7%	13.2%	16.8%	117.1
[長沼]	3,147	790	0.901	25.9%	3.98	34.9%	63.7%	98.4%	0.6%	0.0%	152.0
[物部]	5,078	1,275	0.981	25.2%	3.98	34.8%	68.3%	99.4%	0.1%	0.0%	157.8
全市	83,002	26,906	1.018	17.6%	3.08	53.5%	35.3%	69.5%	23.9%	21.5%	111.2

資料：国勢調査-小地域データ（平成12・17年） ※住宅面積は延べ面積

⑤地区別の住宅所有関係別世帯数動向（平成12～17年）

○真岡地区が全市の増加世帯の過半数を占め、持ち家世帯増加数では全市の2/3、民間借家世帯増加数では8割弱を占めます。市街化区域が多い真岡地区及び中村地区では、民間借家世帯増加数が持ち家世帯より多くなっています。その他の地区では、民間借家世帯の増減は微小です。

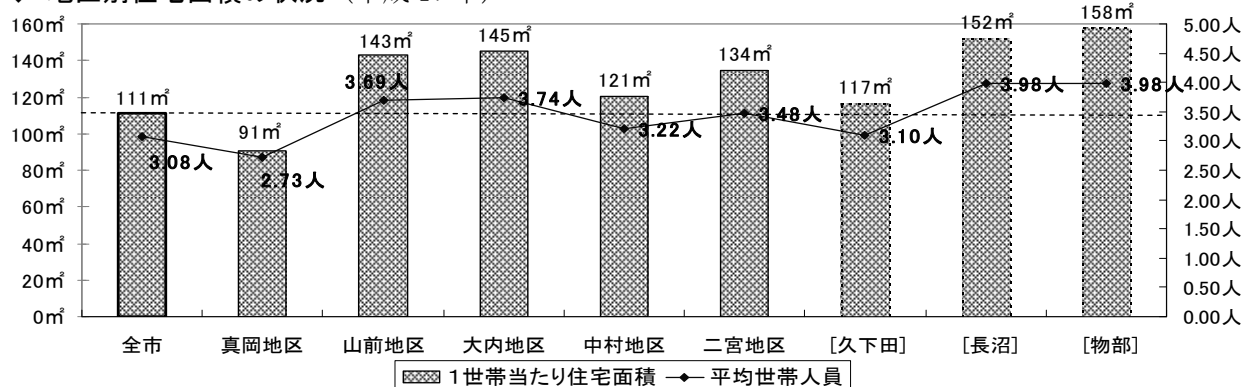
◆ 地区別住宅所有関係別世帯数の動向（平成12～17年）



④ 1世帯当たり住宅面積（平成17年）

○1世帯当たりの住宅面積は大内地区が最も大きく、次いで山前地区で、いずれも140㎡/世帯を超えます。一方、最も小さいのは民間借家世帯の多い真岡地区で、91㎡/世帯であり大内地区の2/3以下の水準です。

◆ 地区別住宅面積の状況（平成17年）



資料：国勢調査-小地域データ（平成17年）

◇地区別世帯住宅現況特性総括（年次の表記ないものは平成17年）

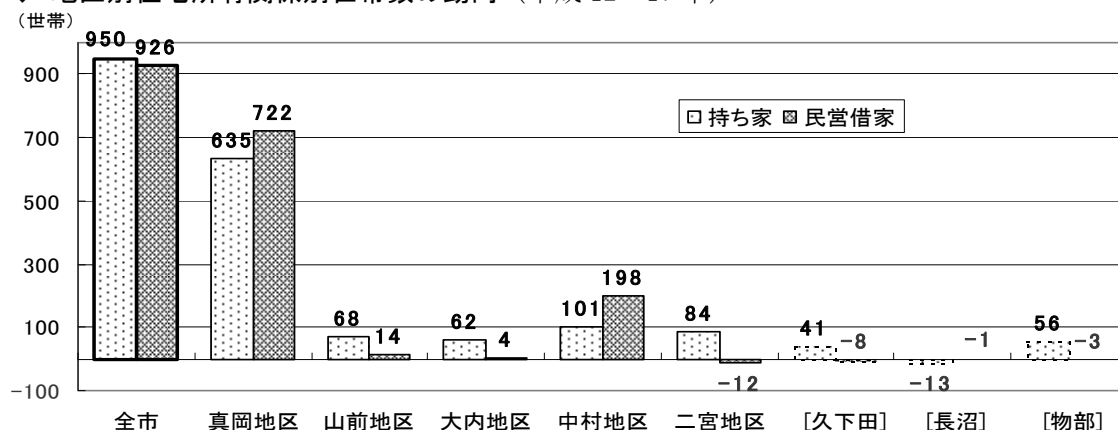
	人口	世帯数	平17/ 平12人口比	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員	核家族世 帯比率	65歳以上 親族のい る一般世 帯比率	持ち家 世帯比 率	民間借 家世帯 比率	共同建 世帯比 率	1世帯 当たり 住宅面 積
真岡地区	39,105	14,327	1.062	12.9%	2.73	59.3%	20.4%	52.9%	37.9%	33.9%	90.6
山前地区	8,894	2,412	0.961	23.1%	3.69	43.7%	57.6%	93.8%	2.5%	4.0%	143.2
大内地区	7,326	1,961	0.959	22.6%	3.74	42.9%	57.7%	95.3%	3.9%	2.6%	145.2
中村地区	11,037	3,430	1.011	18.2%	3.22	56.6%	39.9%	81.4%	17.1%	11.6%	120.5
二宮地区	16,640	4,776	0.986	23.3%	3.48	44.2%	54.2%	86.1%	7.40%	9.3%	134.3
[久下田]	8,415	2,711	1.025	21.1%	3.10	52.2%	43.9%	75.7%	13.2%	16.8%	117.1
[長沼]	3,147	790	0.901	25.9%	3.98	34.9%	63.7%	98.4%	0.6%	0.0%	152.0
[物部]	5,078	1,275	0.981	25.2%	3.98	34.8%	68.3%	99.4%	0.1%	0.0%	157.8
全市	83,002	26,906	1.018	17.6%	3.08	53.5%	35.3%	69.5%	23.9%	21.5%	111.2

資料：国勢調査-小地域データ（平成12・17年） ※住宅面積は延べ面積

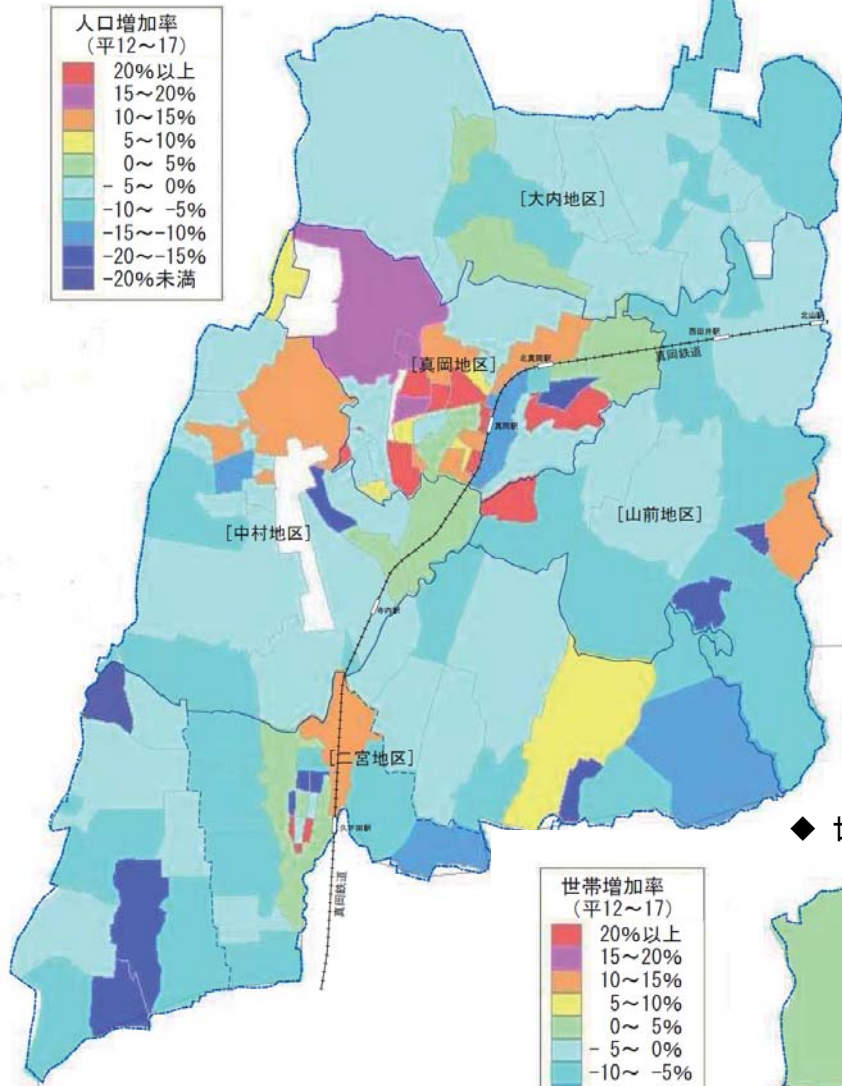
⑤地区別の住宅所有関係別世帯数動向（平成12～17年）

○真岡地区が全市の増加世帯の過半数を占め、持ち家世帯増加数では全市の2/3、民間借家世帯増加数では8割弱を占めます。市街化区域が多い真岡地区及び中村地区では、民間借家世帯増加数が持ち家世帯より多くなっています。その他の地区では、民間借家世帯の増減は微小です。

◆ 地区別住宅所有関係別世帯数の動向（平成12～17年）

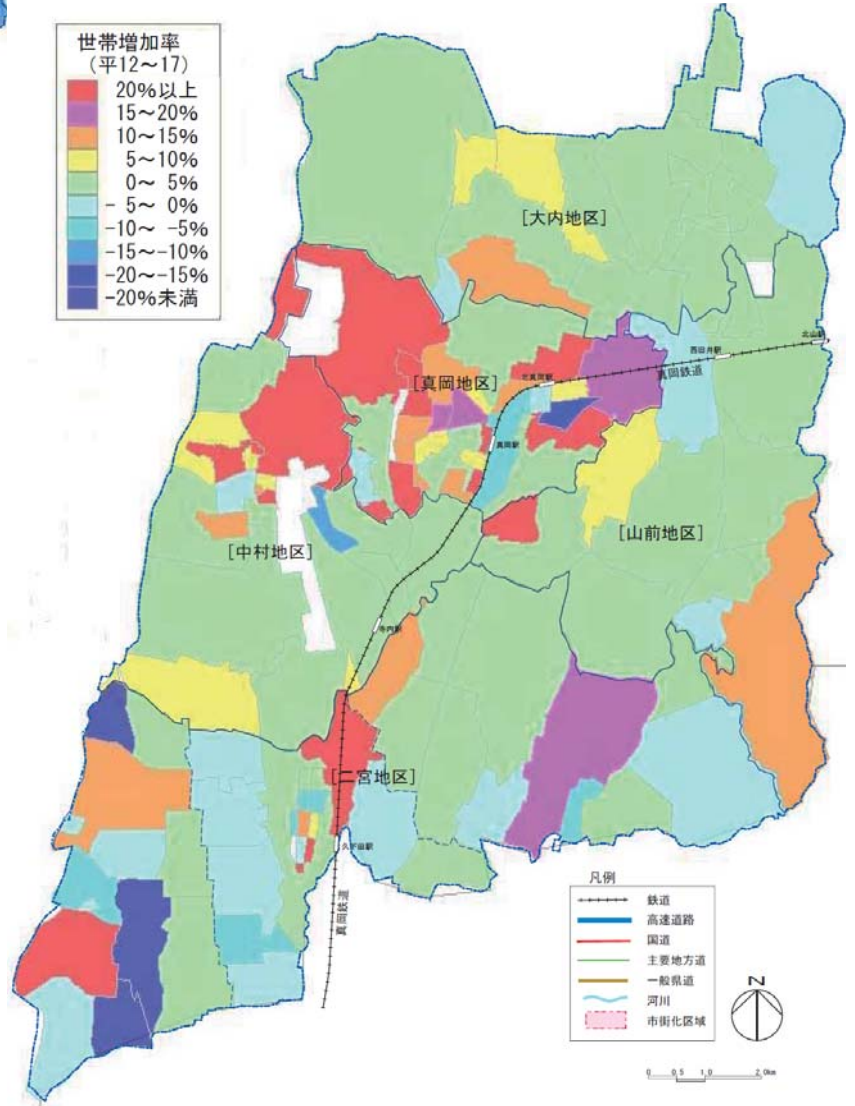


◆ 人口増加率（平成12～17年）



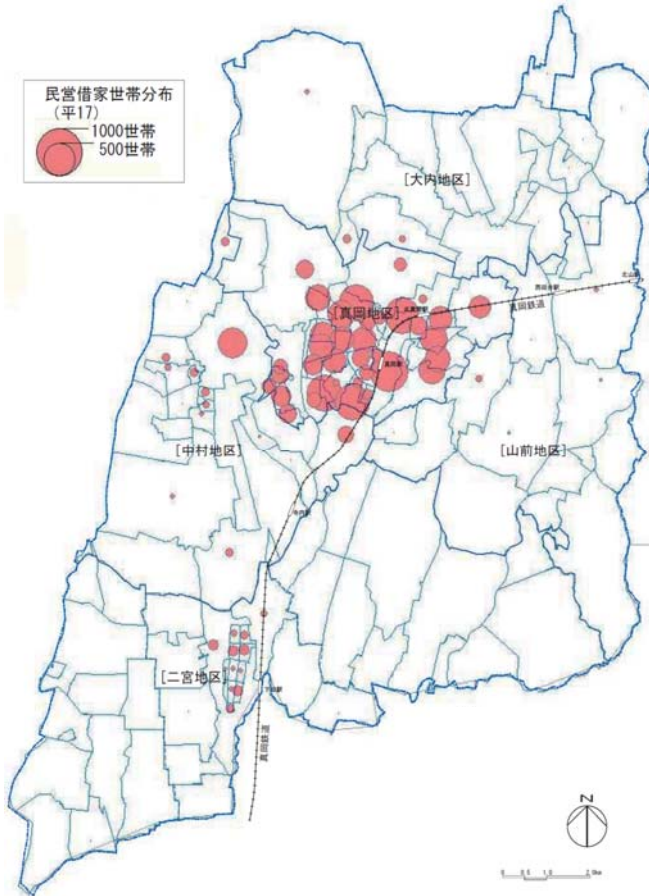
資料：国勢調査-小地域データ（平成12・17年）

◆ 世帯増加率（平成12～17年）



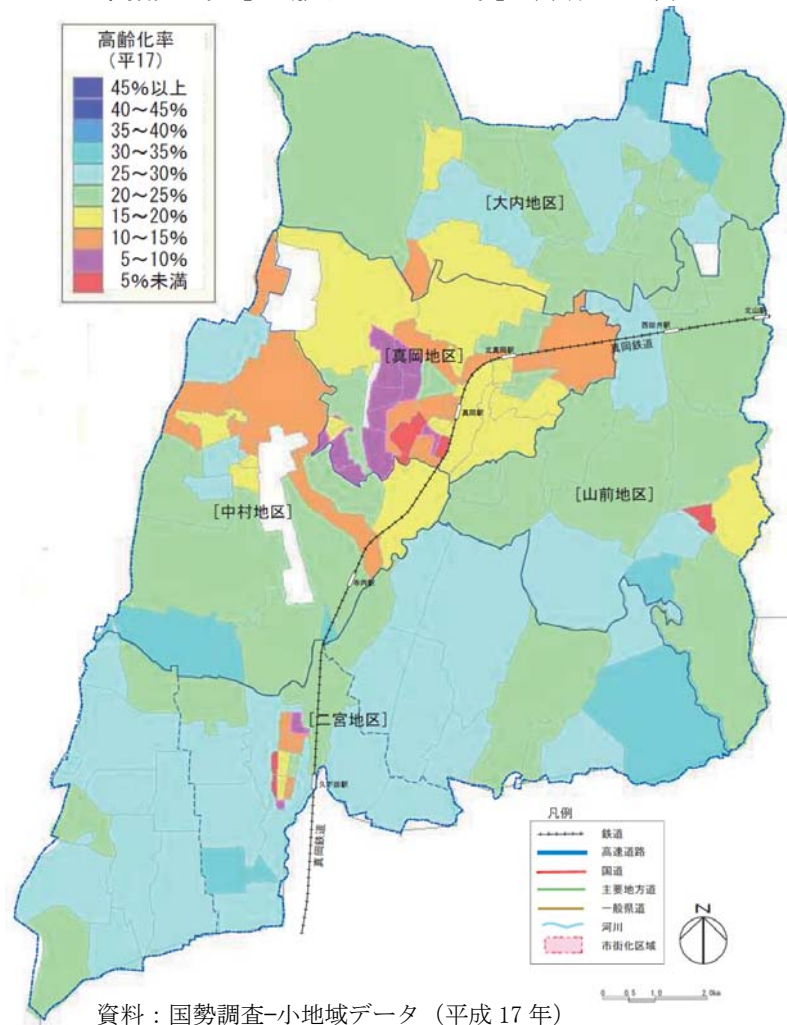
資料：国勢調査-小地域データ（平成12・17年）

◆ 民営借家に住む世帯の状況（平成 17 年）



資料：国勢調査-小地域データ（平成 17 年）

◆ 高齢化率 [65 歳以上人口比率]（平成 17 年）



資料：国勢調査-小地域データ（平成 17 年）

2.市民アンケート調査

(1)調査概要

①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。

②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 22 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 22 年 7 月
- 配布・回収方法：郵送配布・郵送回収

③回収結果

1,500 票を配布し、回収数は 694 票であり、回収率は 46%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	694	46.3%	1	693	46.2%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

(1) 調査結果

① 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

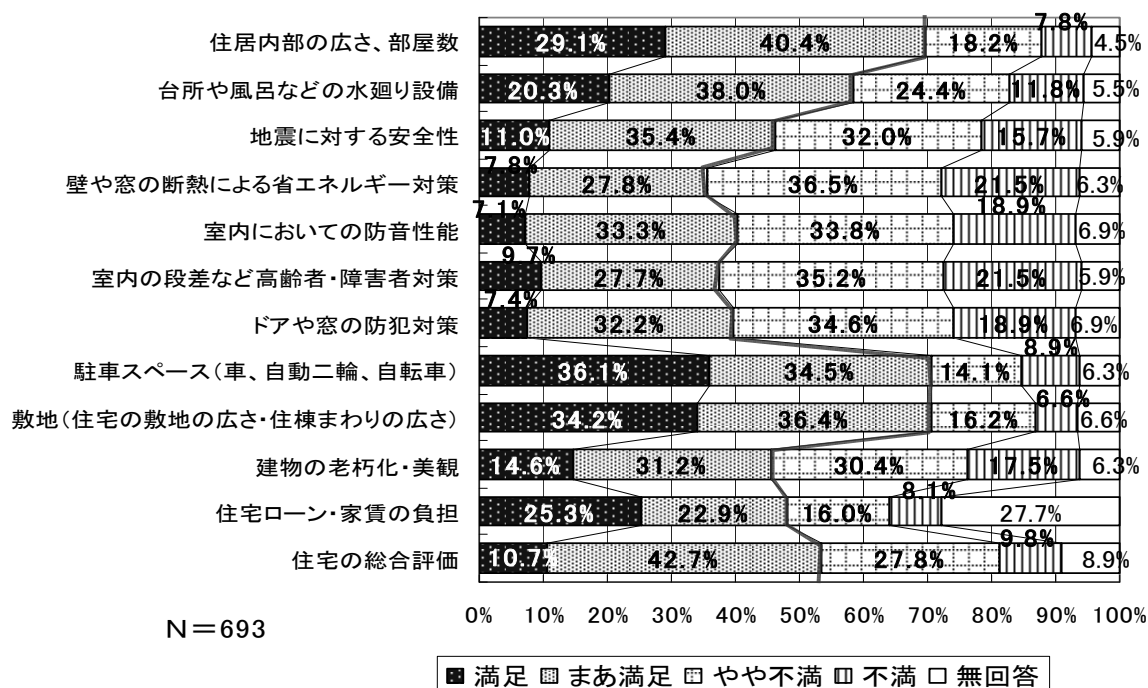
○ 満足割合でみると、「駐車スペース」71%、「敷地の広さ」71%、「広さ、部屋数」70%が特に多く、次いで「台所などの水廻り設備」58%などとなっています。

○ 一方、不満割合でみると、「省エネ対策」58%、「段差等の高齢者・障害者対策」57%、「防犯対策」54%、「防音性能」53%などの住宅性能の面で不満が多く、次いで「老朽化・美観」48%などとなっています。

○ 住宅の総合評価としては満足割合が53%と5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）



○まわりの住環境の評価

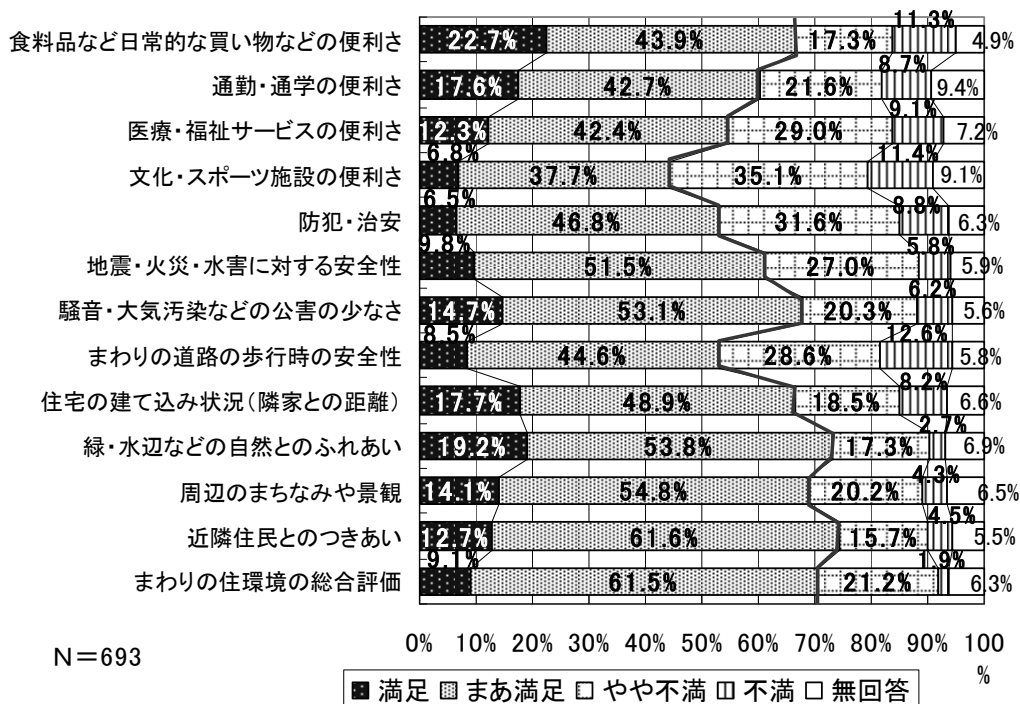
○満足割合でみると、「近隣とのつきあい」74%、「自然とのふれあい」73%、「まちなみや景観」69%、「大気汚染等の公害の少なさ」68%、「建て込み状況」67%や「買い物の便利さ」67%が特に多く、そのほか「災害に対する安全性」52%、「通勤通学の便利さ」60%などの項目で満足割合が50%を超えています。

○一方、不満割合でみると、「文化・スポーツ施設の便利さ」が47%で、この項目のみが満足割合より大きい状況です。また、「まわりの道路の歩行時の安全性」41%、「医療・福祉サービスの便利さ」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71%と7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

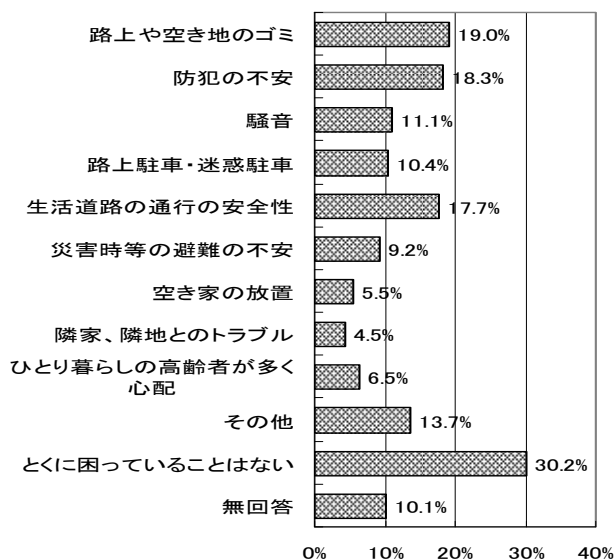
◆ まわりの住環境の評価（満足度）



○地域等で困っていること（複数回答）

- まわりの住環境の総合評価は高く、「とくに困っていることはない」が30%と最も多くなっていますが、地域等で困っていることとしては、次のようなことが挙げられています。
- 「路上や空き地のゴミ」、「防犯の不安」、「生活道路の通行の安全性」が他の項目に比べ多く、このほか、「騒音」、「路上駐車・迷惑駐車」、「災害時の不安」などがあります。

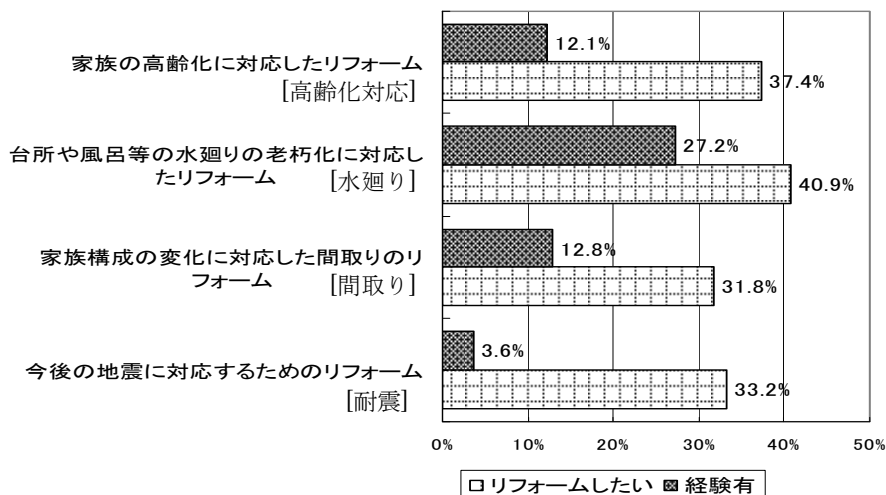
◆ 隣近所で困っていること



② 持ち家のリフォーム*

- 経験有りは、「水廻り」27%、「間取り」13%、「高齢化対応」12%、「耐震」4%の順です。
- 希望は、「水廻り」41%、「高齢化対応」37%、「耐震」33%、「間取り」32%の順です。
- 「耐震」については、“経験有り”の比率が少ないですが、“希望”の比率は特に高くなっています。

◆ 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。

③高齢期の住まい

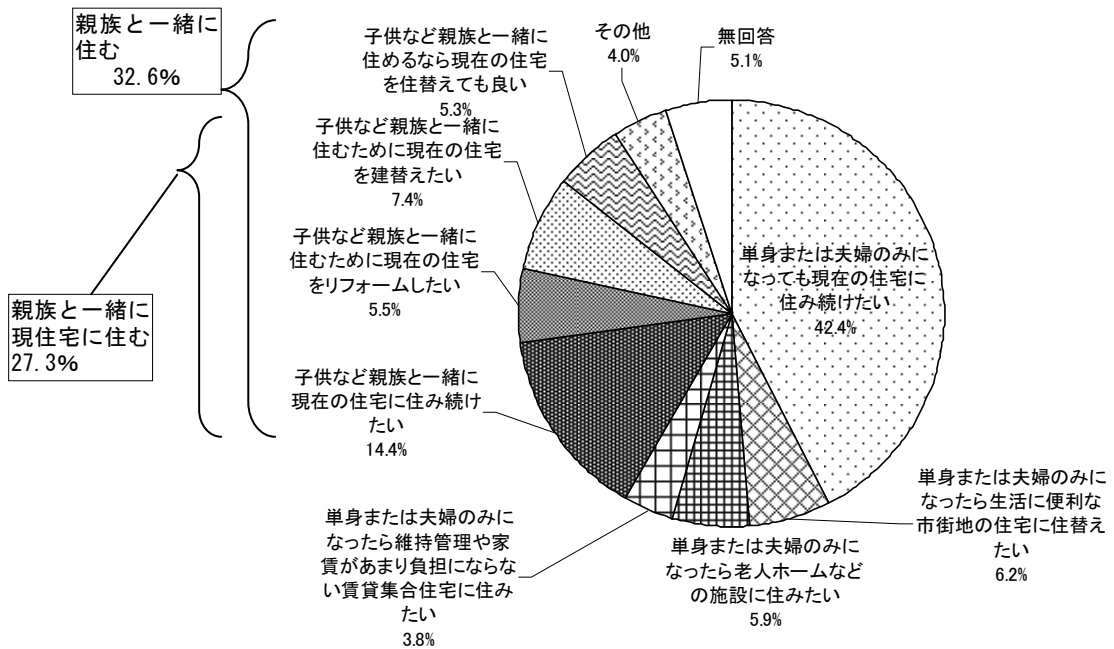
○高齢期の住まい方

「単身・夫婦のみでも現住宅に住み続けたい」が42%で最も多くなっています。次いで、「親族と現場所に住み続けたい」27%（現状+リフォーム+建替え…住み替えを含む親族と一緒に希望は33%）で、このほか「単身・夫婦のみになったら市街地の住宅」が6%、「老人ホーム」が6%、「賃貸集合住宅」が4%となっています。

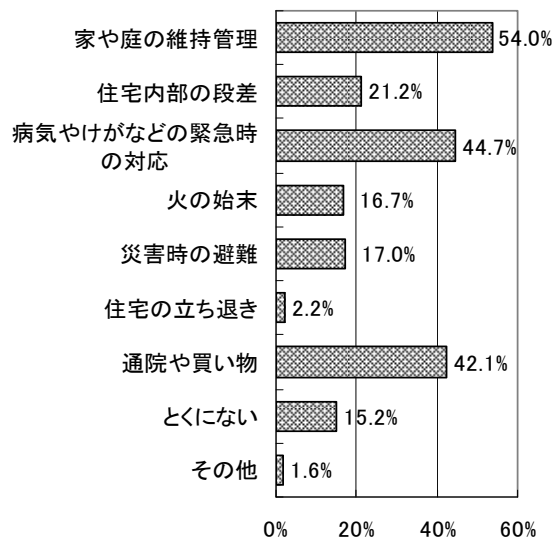
○高齢期の住まい住環境の不安（複数回答）

「家や庭の維持管理」54%、「病気やけがなどの緊急時の対応」45%、「通院や買い物」42%が多い状況です。このほか「住宅内部の段差」21%、「災害時の避難」・「火の始末」がそれぞれ17%です。

◆ 高齢期の住まい方の希望



◆ 高齢期の住まい・住環境の不安



④子育て期の住まい

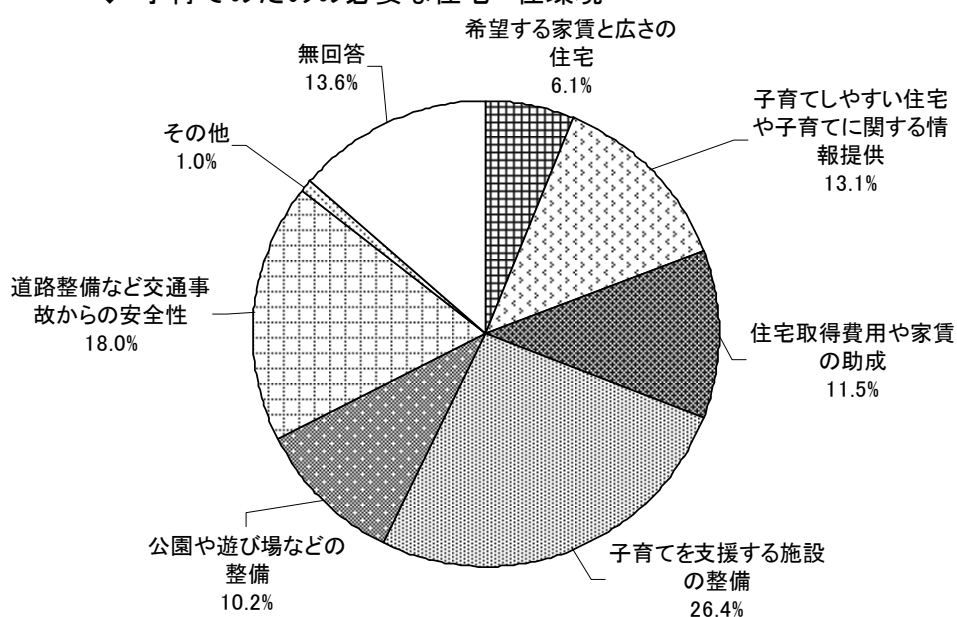
○子育て期の住宅・住環境で最も必要なこと

「子育てを支援する施設の整備」が26%、「道路整備など交通事故からの安全性」が18%と、ほかの項目に比べ多く、次いで「子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供」13%、「住宅取得費用や家賃の助成」12%、「公園や遊び場などの整備」10%の順です。

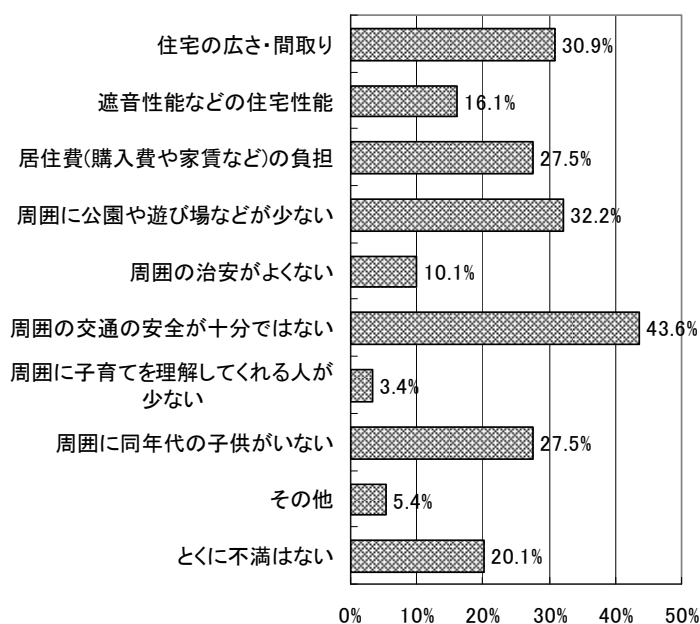
○子育てをする上での住宅や住環境における不満（複数回答）

「交通の安全が十分ではない」44%が最も多く、次いで「公園や遊び場などが少ない」32%、「住宅の広さ・間取り」31%、「居住費(購入費や家賃など)の負担」・「同年代の子供がいない」がそれぞれ28%の順です。

◆ 子育てのための必要な住宅・住環境



◆ 子育て期の住宅・住環境の不満



⑤真岡市に対する考え方

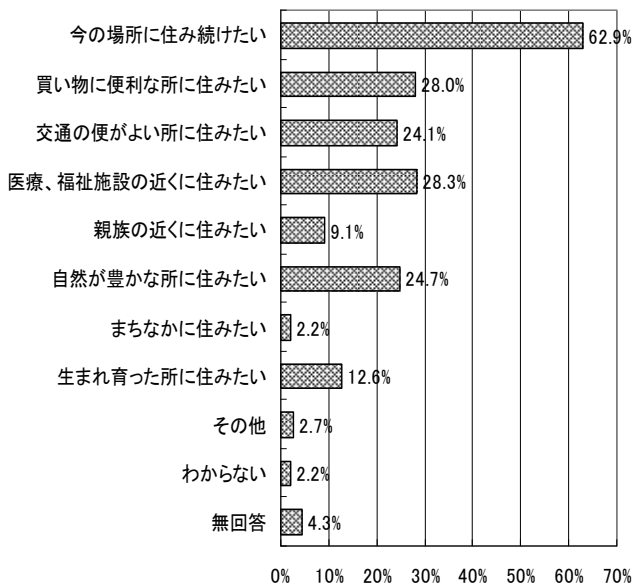
○将来の居住地（複数回答）

- 「今の場所に住み続けたい」が63%で最も多く、次いで「医療、福祉施設の近くに住みたい」28%、「買い物に便利な所に住みたい」28%、「自然が豊かな所に住みたい」25%、「交通の便がよい所に住みたい」24%の順となっています。
- 「まちなかに住みたい」は2%です。

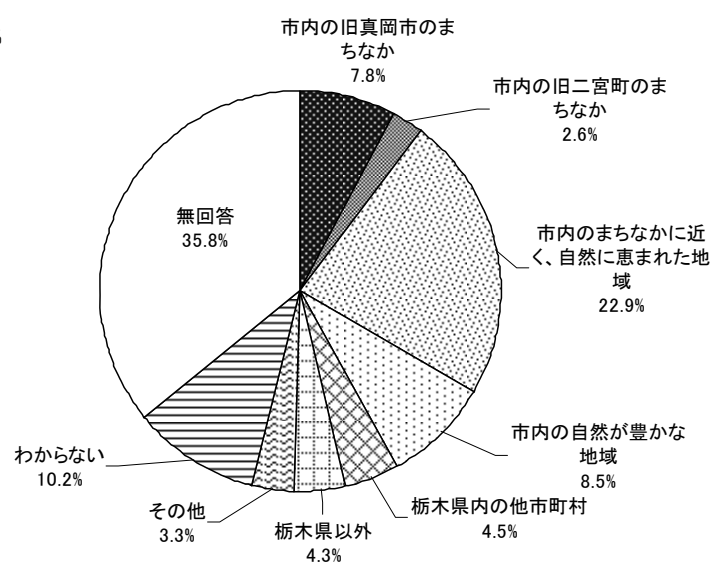
○転居する場合の場所

- 「市内のまちなかに近く自然に恵まれた地域」が23%と最も多く、次いで「市内の自然豊かな地域」9%、市外（県内+県外）が9%、「市内の旧真岡市のまちなか」8%の順となっています。
- 各世代において、「市内のまちなかに近く自然に恵まれた地域」が多くなっています。また若い世代で、市外・県外の比率が多くなっています。

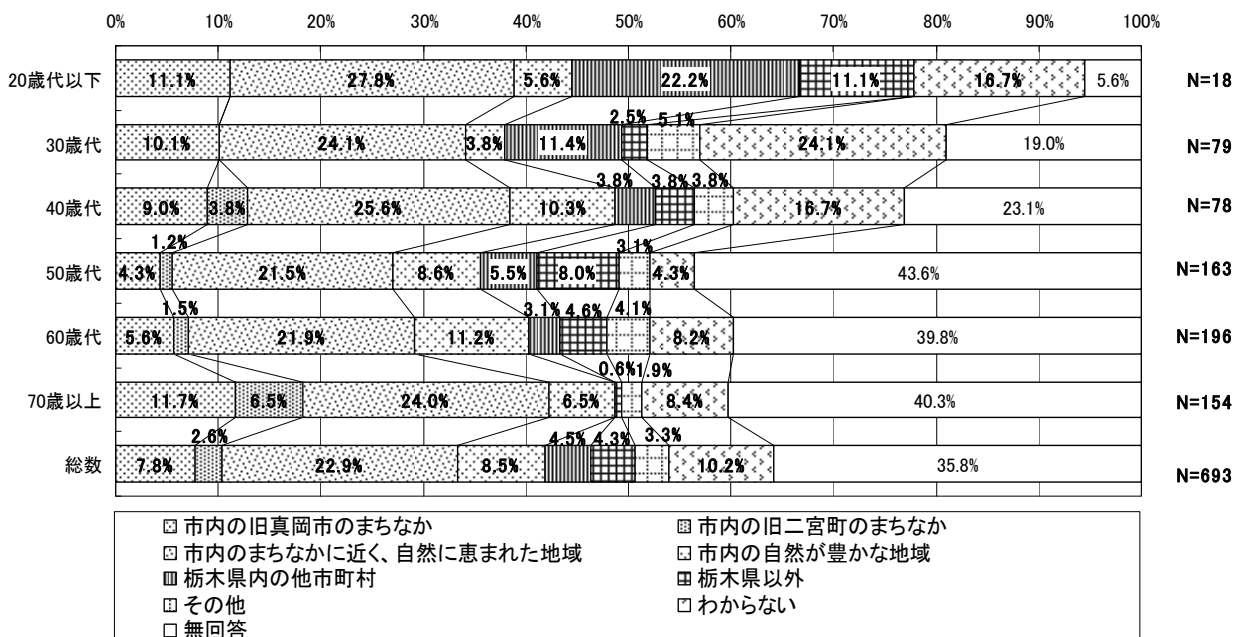
◆ 将来の居住地の希望（複数回答）



◆ 転居する場合の場所の希望



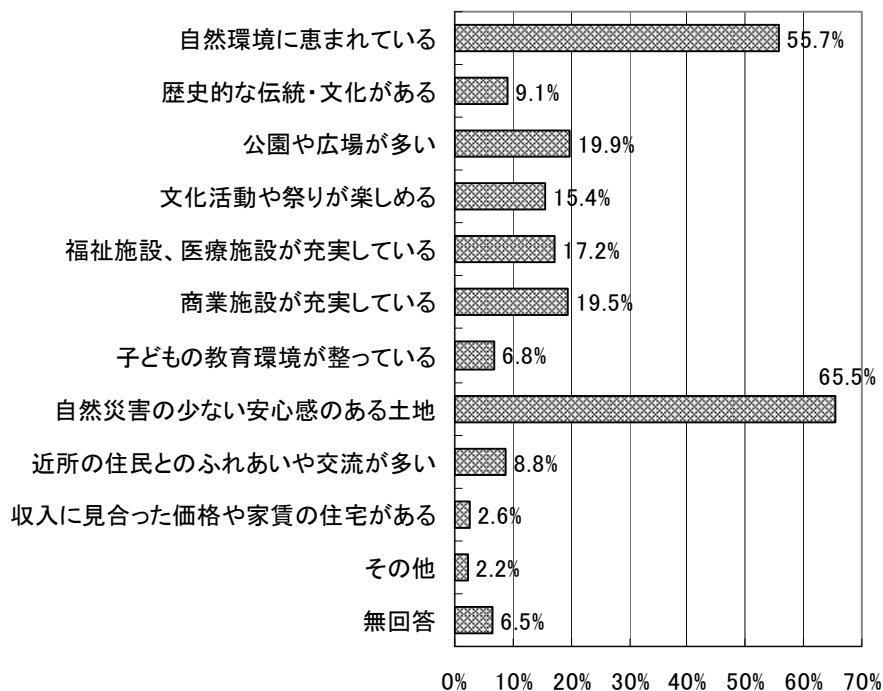
◆ 世帯主年代別の転居する場合の場所の希望



⑥真岡市の魅力

- 「自然災害の少ない安心感のある土地」66%と「自然環境に恵まれている」56%が特に多くなっています。
- このほか、「公園や広場が多い」20%、「商業施設が充実している」20%、「福祉施設、医療施設が充実している」17%などの順となっています。

◆ 真岡市の魅力



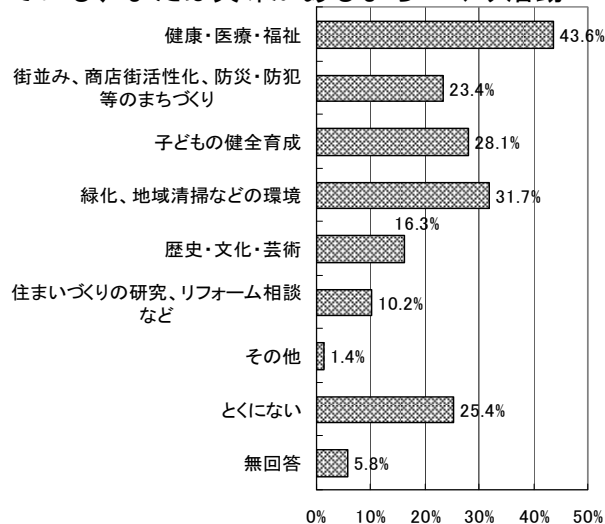
注) 市民アンケート調査は、東日本大震災が発生する前の平成21年7月に実施している。

⑦住宅・住環境への取り組み方等

○参加している・参加してみたい、または興味があるまちづくり活動

「健康・医療・福祉」が44%と最も多く、次いで「環境」32%、「子どもの健全育成」28%、「商店街活性化・防災・防犯・まちづくり」23%などの順となっています。

◆ 参加している、または興味があるまちづくり活動



○公的賃貸住宅の今後のあり方

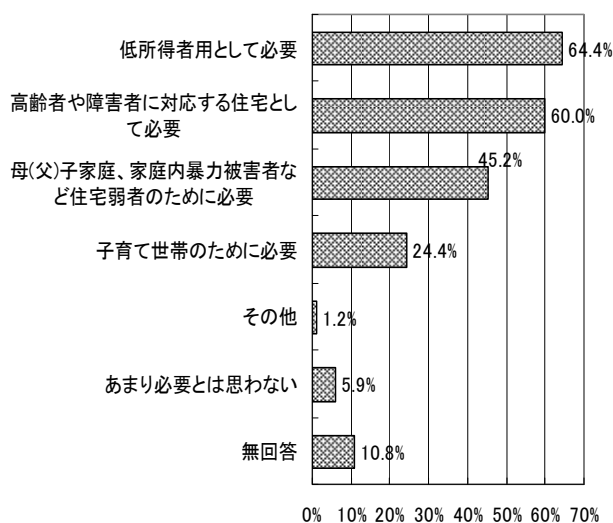
○「低所得者用として必要」64%、「高齢者や障害者に対応する住宅として必要」60%が多く、次いで、「母（父）子家庭、家庭内暴力被害者など住宅弱者のために必要」45%、「子育て世帯のために必要」24%などの順となっています。

○「あまり必要とは思わない」は6%です。

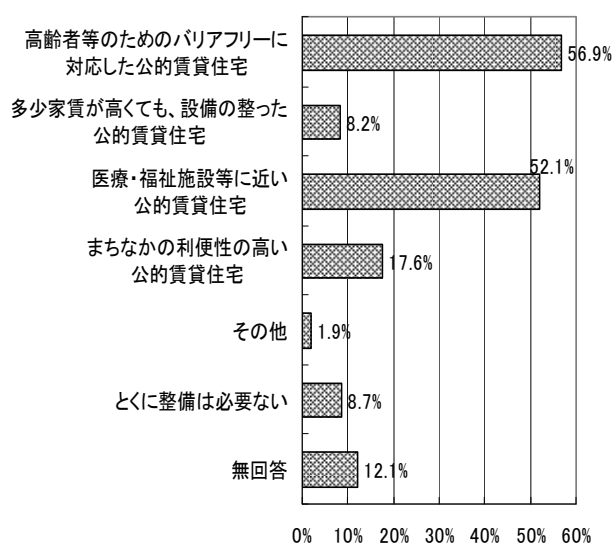
○真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

○「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」57%、「医療・福祉施設等に近い公的賃貸住宅」52%が特に多く、次いで、「まちなかの利便性の高い公的賃貸住宅」18%などとなっています。

◆ 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

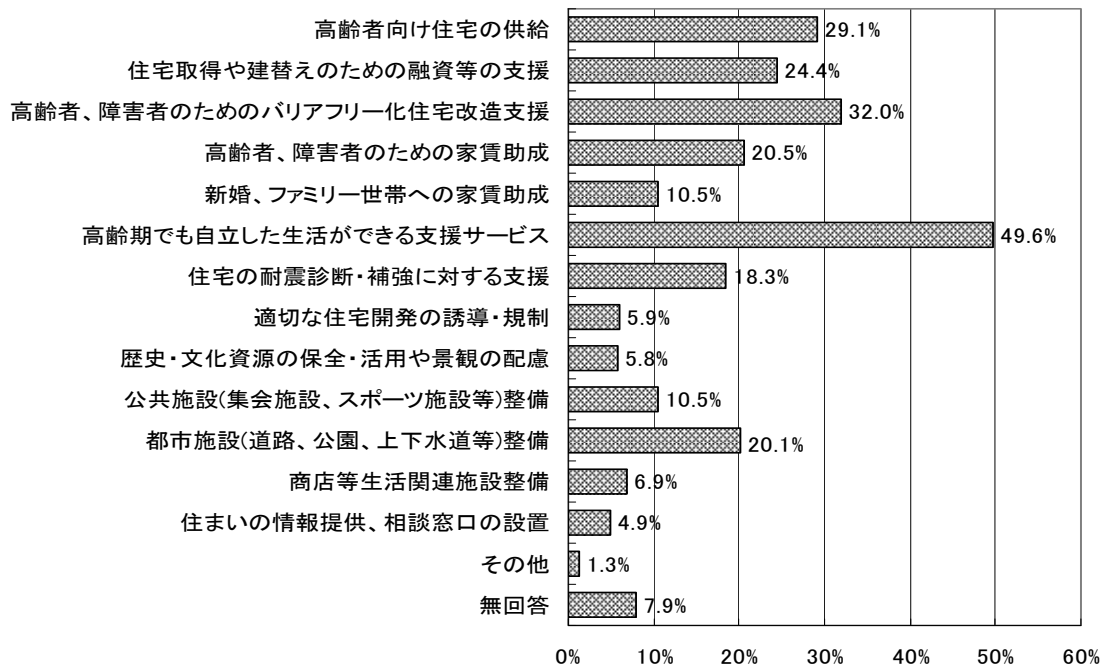


*バリアフリー：住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

○住宅・住環境に対する重要な取り組み

- 「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」が50%と最も多く、次いで「バリアフリー化住宅改造支援」32%、「高齢者向け住宅の供給」29%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」24%、「高齢者、障害者のための家賃助成」21%、「都市施設の整備」20%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



⑧自由意見 (住環境に主に係わるもの)

都市施設、高齢期の住まい・生活、子育て、まわりの住環境などに関する意見があります。

◇ 自由意見の内容

	自由意見の内容項目
複数意見	<ul style="list-style-type: none"> 生活道路の拡幅・維持管理 公園遊具の充実 公園、街路樹等の手入れ 下水道の整備 歩道・自転車道の整備、歩行者の安全の確保 高齢化に対応した公共交通の確保、福祉タクシーなど足の確保対策 猫対策 商店街の活性化 高齢者が安心して住める住宅や自立して住める環境等の要望 ゴミの不法投棄・放置対策 保育園、幼稚園、学童保育などの要望
その他	<ul style="list-style-type: none"> 1人暮らしの住宅のリフォーム方法の情報要望 リバースモーゲージ*の検討要望 子供の地域との交流支援 災害時の連絡方法の再検討（防災無線は駄目）

*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。

3.地区別の特性

(地区の概況と住環境の評価)

1.真岡地区		位置		全市平均との比較指標	
真岡駅を中心とした古くからの中心市街地を含む市街地一帯				<p>※全市平均を1.0とした場合で表示</p>	
<p>※赤枠桃色の範囲は市外化区域以下、同様</p>		<p>※赤枠桃色の範囲は市外化区域以下、同様</p>		<p>年齢構成（全市との比較）</p>	
人口	人口	市内人口シェア	人口増減率(平12~17)		
	39,105人	47.1%	6.2%		
	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	1世帯当たり人員		
	17.1%	12.9%	2.81人/世帯		
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率(平12~17)		
	14,327世帯	53.2%	9.2%		
	核家族世帯比率	65歳以上親族のいる一般世帯比率			
	59.3%	20.4%			
住宅	持ち家世帯比率	民間借家世帯比率	共同建世帯比率	1世帯当たり住宅面積	1人当たり住宅面積
	52.9%	37.9%	33.9%	90.6㎡/世帯	33㎡/人
主な特性					
<ul style="list-style-type: none"> 鬼怒川左岸の台地上に位置し、真中のやや西寄りに江川が流れ、その東側は旧真岡市の中心地を含む市街地、西側は工業団地となっている。また、市街地の北部及び江川沿いは、緑地、農地、集落地が広がっている。 人口は全市の47%で、平成12~17年で、人口・世帯数とも増加が顕著である。また、全市に比べ年齢構成が若い。 中心部の一部で人口・世帯数の減少がみられる。 他地区に比べ民間借家世帯、共同住宅に住む世帯が特に多く、1世帯当たりの人員及び住宅面積が最も小さい。 まわりの住環境の総合評価については、満足割合が70%であり、全市に比べ利便性に関する満足度は高く、「住宅の建て込み状況」や「自然とのふれあい」については、若干満足度が低い。 					
◆ まわりの住環境の評価					
		<p>N=325</p> <p>0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%</p> <p>■ 満足 ■ まあ満足 □ やや不満 □ 不満 □ 無回答</p>			
		<p>※右のグラフの赤線は、全市の「まあ満足」と「やや不満」の境界を示している。以下、同様。</p>			

資料：国勢調査（平成12・17年）、市民アンケート調査

※年次の表記のない場合は平成17年

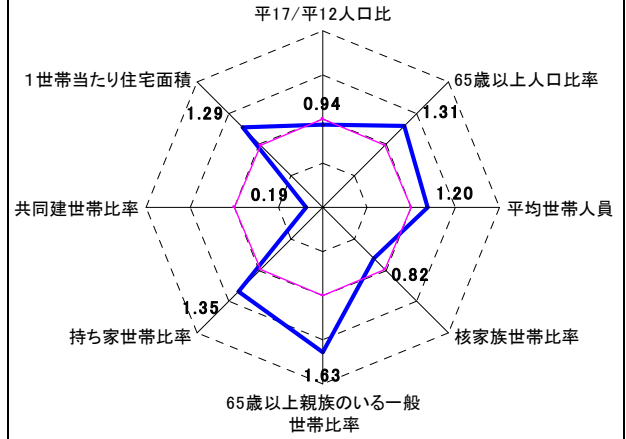
2.山前地区

位置

本市の東部、五行川の左岸一帯の市街化調整区域。

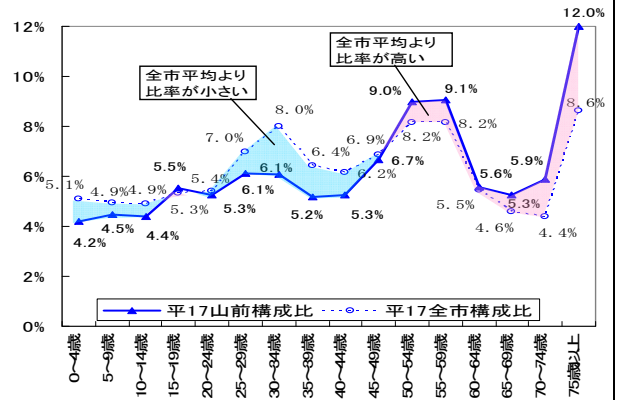


全市平均との比較指標



※全市平均を1.0とした場合で表示

年齢構成（全市との比較）

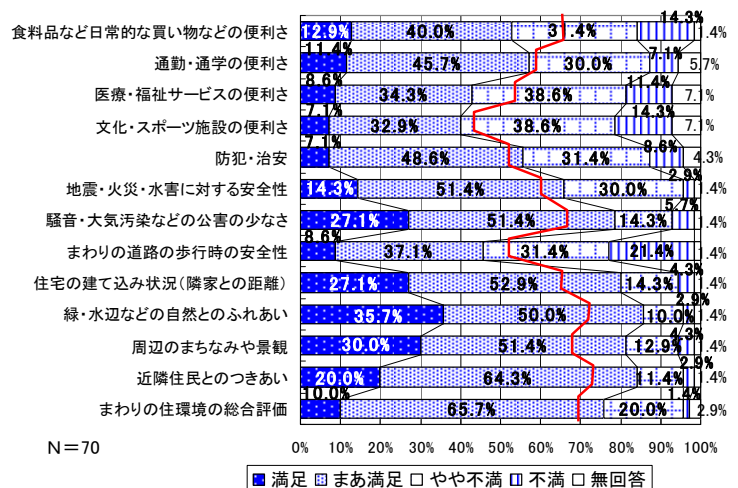


人口	人口	8,894人	市内人口シェア	10.7%	人口増減率(平12～17)	△3.9%
	15歳未満人口比率	13.0%	65歳以上人口比率	23.1%	1世帯当たり人員	3.69人/世帯
	世帯数	2,412世帯	市内世帯数シェア	9.0%	世帯増減率(平12～17)	3.6%
世帯	核家族世帯比率	43.7%	65歳以上親族のいる一般世帯比率	57.6%		
	住宅	持ち家世帯比率	93.8%	民間借家世帯比率	2.5%	共同建世帯比率
					1世帯当たり住宅面積	143.2㎡/世帯
					1人当たり住宅面積	39㎡/人

主な特性

- 本市の東部に位置し、大部分が平坦な地形の農業地帯であり、農地の広がりの中に集落地、平地林が分布し、地区の東部および南東部に丘陵地がある。
- 人口は全市の11%で、平成12～17年で、人口は4%の減少、世帯数は3%の増加となっている。年齢構成は、全市に比べ高齢者が多い。
- 持ち家に居住する世帯が多く、民間借家に住む世帯は2%と少ない。1世帯当たりの人員は3.69人/世帯、1世帯当たりの住宅面積は143㎡で、市内では大きい。
- まわりの住環境の総合評価については、満足割合が76%であり、全市平均に比べ高い。また、全市に比べ利便性に関する項目や「まわりの道路の歩行時の安全性」で満足度は低く、「住宅の建て込み状況」や「自然とのふれあい」、「周辺のまちなみや景観」などについては満足度が高い。

◆ まわりの住環境の評価

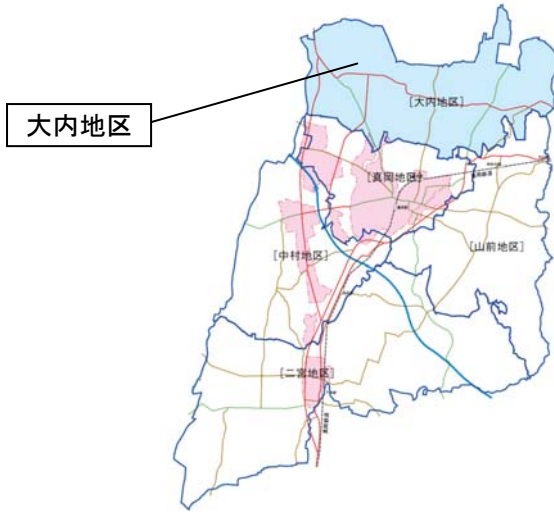


N=70

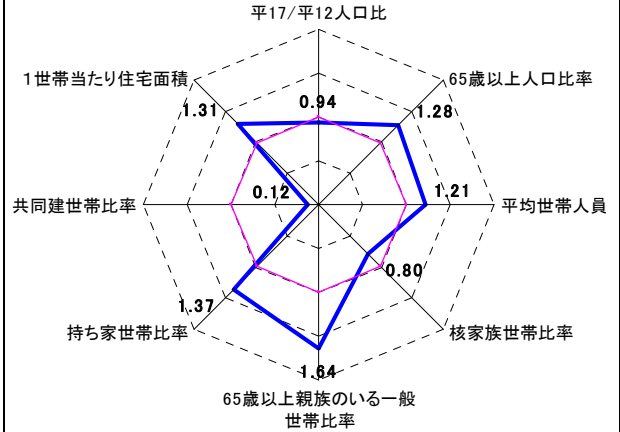
3.大内地区

位置

本市の北側、国道 121 号沿道一帯の市街化調整区域。

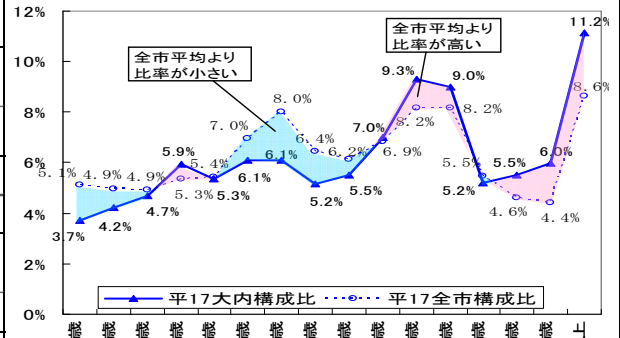


全市平均との比較指標



※全市平均を 1.0 とした場合で表示

年齢構成（全市との比較）

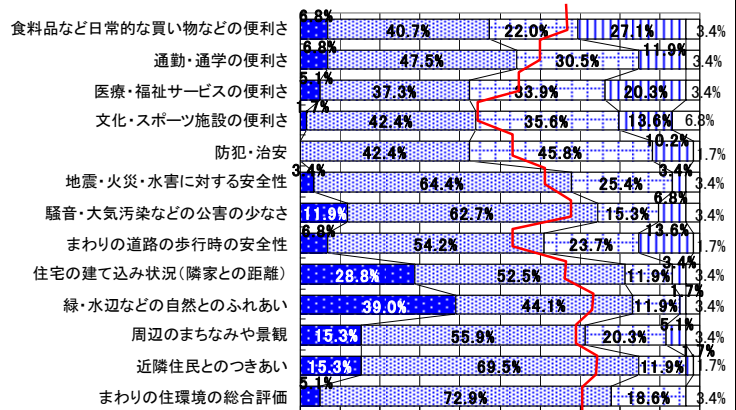


人口	人口	市内人口シェア	人口増減率 (平 12～17)
	7,326 人	8.8%	△4.1%
	15 歳未満人口比率	65 歳以上人口比率	1 世帯当たり人員
12.6%	22.6%	3.74 人/世帯	
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率 (平 12～17)
	1,961 世帯	7.3%	2.9%
	核家族世帯比率	65 歳以上親族のいる一般世帯比率	
	42.9%	57.7%	
住宅	持ち家世帯比率	民間借家世帯比率	共同建世帯比率
	95.3%	3.9%	2.6%
	1 世帯当たり住宅面積	1 人当たり住宅面積	
	145.2 m ² /世帯	39 m ² /人	

主な特性

- 本市の北部一帯で、国道 121 号沿道の農地と集落が散在する緑豊かな田園地帯である。
- 人口は全市の 9% で、平成 12～17 年で、人口は 4% の減少、世帯数は 3% の増加となっている。年齢構成は、全市に比べ高齢者が多い。
- 持ち家に居住する世帯が多く、民間借家に住む世帯は 4% と少ない。1 世帯当たりの人員は 3.74 人/世帯、1 世帯当たりの住宅面積は 145 m² で、市内では最も大きい。
- まわりの住環境の総合評価については、満足割合が 78% であり、全市平均に比べ高い。また、全市に比べ利便性に関する項目で満足度が低く、「住宅の建て込み状況」や「自然とのふれあい」などについては、満足度が高い。

◆ まわりの住環境の評価



N=59

■ 満足 □ まあ満足 □ やや不満 □ 不満 □ 無回答

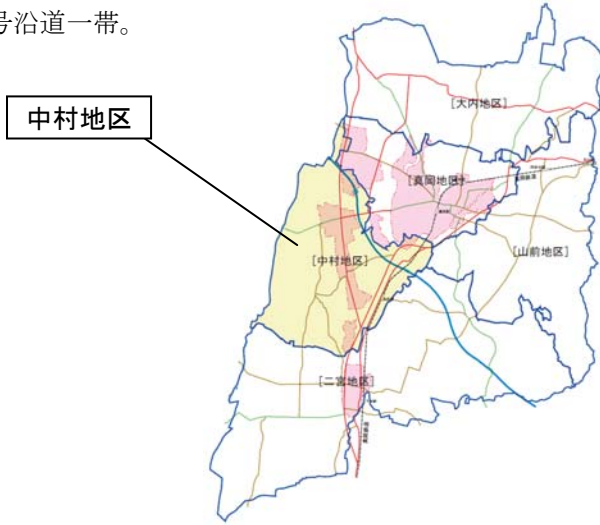
資料：国勢調査（平成 12・17 年）、市民アンケート調査

※年次の表記のない場合は平成 17 年

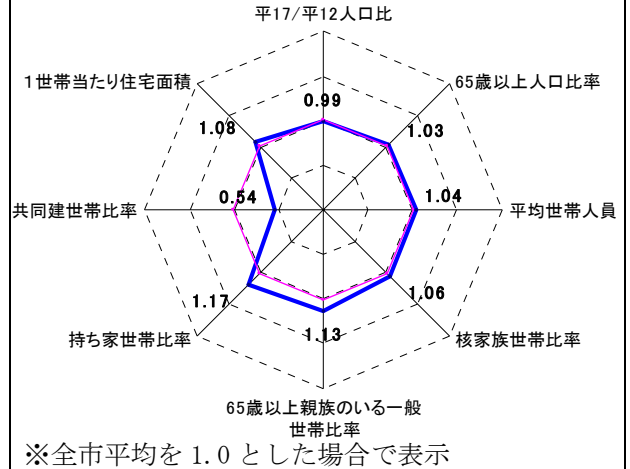
4.中村地区

位置

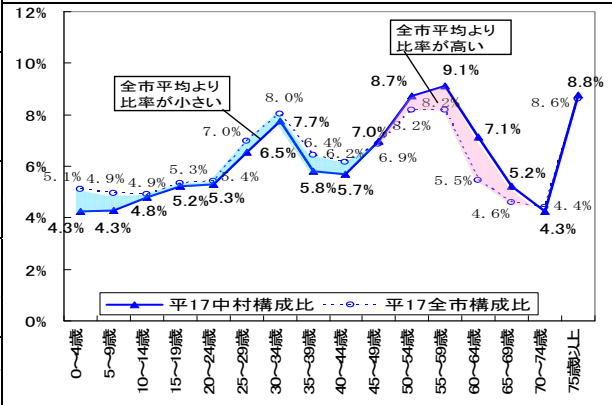
本市の西部、旧真岡市の南西、鬼怒川左岸の国道 408 号沿道一帯。



全市平均との比較指標



年齢構成（全市との比較）

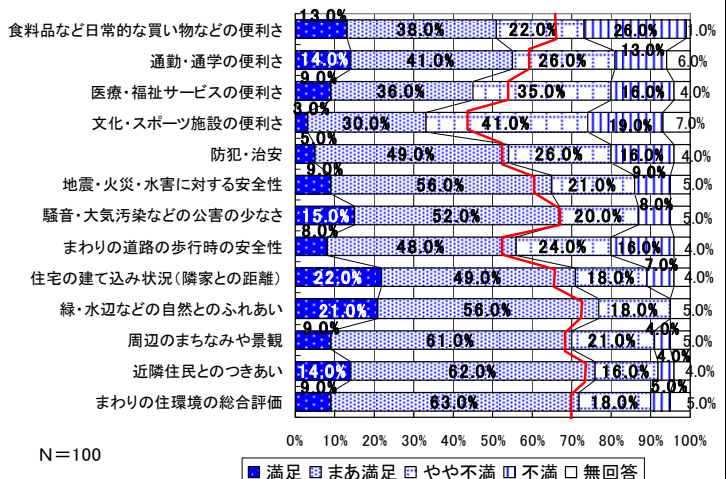


人口	人口	市内人口シェア	人口増減率 (平 12~17)		
	11,037 人	13.3%	1.1%		
	15 歳未満人口比率	65 歳以上人口比率	1 世帯当たり人員		
13.3%	18.2%	3.22 人/世帯			
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率 (平 12~17)		
	3,430 世帯	12.7%	9.9%		
	核家族世帯比率	65 歳以上親族のいる一般世帯比率			
56.6%	39.9%				
住宅	持ち家世帯比率	民営借家世帯比率	共同建世帯比率	1 世帯当たり住宅面積	1 人当たり住宅面積
	81.4%	11.6%	33.9%	120.5 m ² /世帯	37 m ² /人

主な特性

- 本市の西部一帯で、鬼怒川左岸の農地と集落が散在する地帯であり、国道 408 号沿道に工業団地が形成されている。
- 人口は全市の 13% で、平成 12~17 年で、人口は 1%、世帯数は 10% の増加となっている。年齢構成は、全市に比べ若干高い。
- 民営借家に住む世帯は 12% と真岡地区に次ぎ他地区に比べ多い。1 世帯当たりの人員は 3.22 人/世帯、1 世帯当たりの住宅面積は 121 m² で、市内では真岡地区に次ぎ小さい。
- まわりの住環境の総合評価については、満足割合が 72% であり、全市平均に比べ高い。また、全市に比べ利便性に関する項目で満足度は低く、「住宅の建て込み状況」や「自然とのふれあい」などについては、満足度が若干高い。

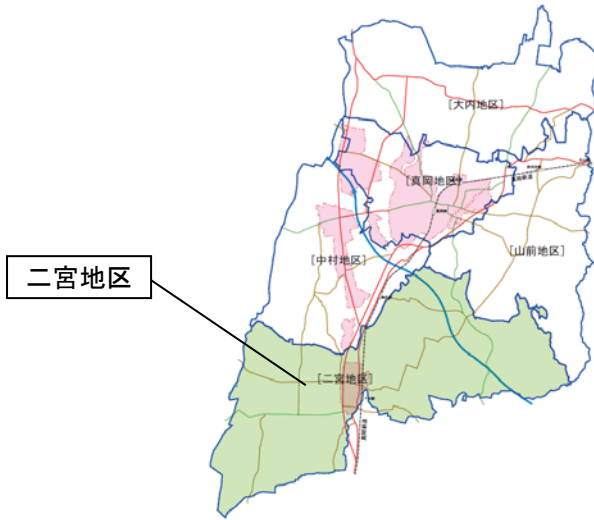
◆ まわりの住環境の評価



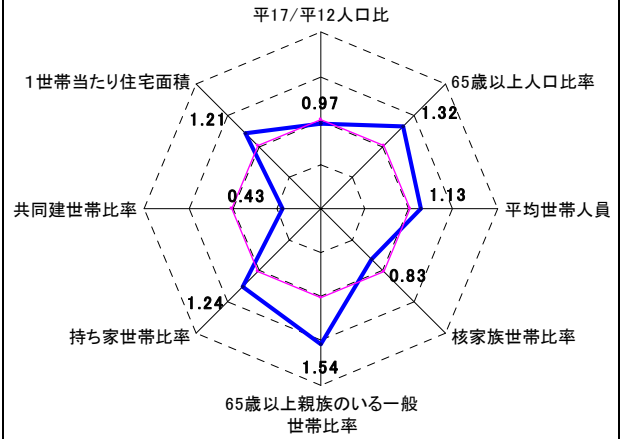
5.二宮地区

位置

本市の南部、旧二宮町の区域。

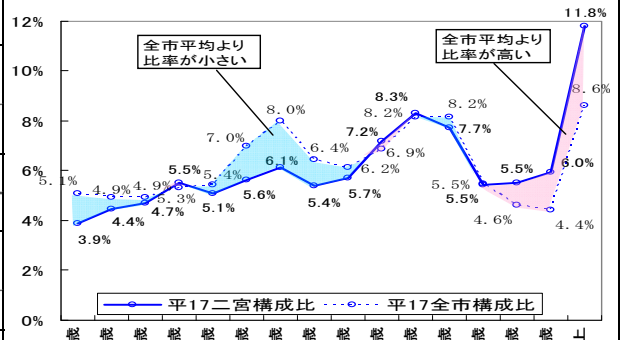


全市平均との比較指標



※全市平均を1.0とした場合で表示

年齢構成（全市との比較）

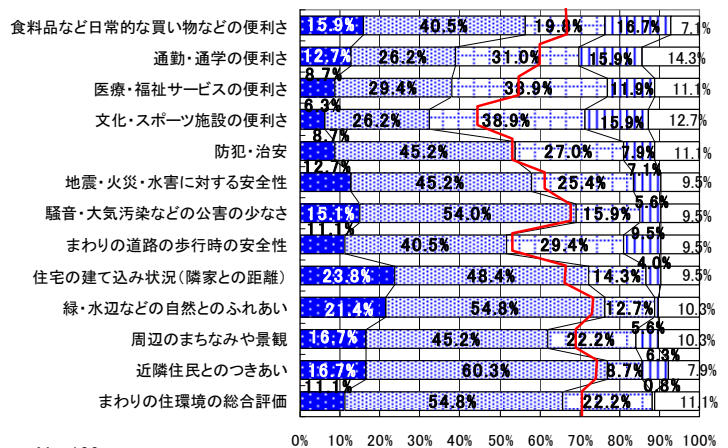


人口	人口	市内人口シェア	人口増減率 (平12~17)
	16,640人	20.0%	△1.4%
	15歳未満人口比率 13.0%	65歳以上人口比率 23.3%	1世帯当たり人員 3.48人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率 (平12~17)
	4,776世帯	17.8%	5.8%
	核家族世帯比率 44.2%	65歳以上親族のいる一般世帯比率 54.2%	
住宅	持ち家世帯比率	民間借家世帯比率	共同建世帯比率
	86.1%	7.4%	9.3%
	1世帯当たり住宅面積 134.3㎡/世帯	1人当たり住宅面積 38㎡/人	

主な特性

- 本市の南部、旧二宮町の区域である。真岡鐵道と国道408号の間に市街地が形成され、その周辺は農地が広がり、集落が散在している。また、本地区の東側が丘陵地となっている。
- 人口は全市の20%で、平成12~17年で、人口は1%の減少、世帯数は6%の増加となっている。年齢構成は、全市に比べ若干高い。
- 民間借家に住む世帯は7%と全市に比べ多い。1世帯当たりの人員は3.48人/世帯、1世帯当たりの住宅面積は134㎡で、全市平均より大きい。
- まわりの住環境の総合評価については、満足割合が66%であり、全市平均に比べ低い。また、全市に比べ利便性に関する項目や「周辺のまちなみや景観」で満足度は低く、「住宅の建て込み状況」や「自然とのふれあい」、「近隣住民とのつきあい」などについては、満足度が若干高い。

◆ まわりの住環境の評価



N=126

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

■ 満足 □ まあ満足 □ やや不満 □ 不満 □ 無回答

【参考】二宮地区-3細区分概況

5a. 二宮-久下田			
人口・世帯・住宅の状況			全市平均との比較指標
人口	人口	市内人口シェア	人口増減率 (平 12~17)
	8,415 人	10.1%	2.5%
	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	1世帯当たり人口
	13.6%	21.1%	3.10 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率 (平 12~17)
	2,711 世帯	10.1%	11.0%
	核家族世帯比率	65歳以上親族のいる一般世帯比率	
	52.2%	43.9%	
住宅	持ち家世帯比率	民営借家世帯比率	共同建世帯比率
	75.7%	13.2%	16.8%
	1世帯当たり住宅面積	1人当たり住宅面積	
	117.1 m ² /世帯	38 m ² /人	

平17/平12人口比

1世帯当たり住宅面積: 1.05

65歳以上人口比率: 1.20

平均世帯人員: 1.01

共同建世帯比率: 0.78

核家族世帯比率: 0.98

持ち家世帯比率: 1.09

65歳以上親族のいる一般世帯比率: 1.24

※全市平均を 1.0 とした場合で表示

5b. 二宮-長沼			
人口・世帯・住宅の状況			全市平均との比較指標
人口	人口	市内人口シェア	人口増減率 (平 12~17)
	3,147 人	3.8%	△9.9%
	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	1世帯当たり人口
	10.9%	25.9%	3.98 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率 (平 12~17)
	790 世帯	2.9%	△7.3%
	核家族世帯比率	65歳以上親族のいる一般世帯比率	
	34.9%	63.7%	
住宅	持ち家世帯比率	民営借家世帯比率	共同建世帯比率
	98.4%	0.6%	0.0%
	1世帯当たり住宅面積	1人当たり住宅面積	
	152.0 m ² /世帯	38 m ² /人	

平17/平12人口比

1世帯当たり住宅面積: 1.37

65歳以上人口比率: 1.47

平均世帯人員: 1.29

共同建世帯比率: 0.00

核家族世帯比率: 0.65

持ち家世帯比率: 1.42

65歳以上親族のいる一般世帯比率: 1.81

※全市平均を 1.0 とした場合で表示

5c. 二宮-物部			
人口・世帯・住宅の概況			全市平均との比較指標
人口	人口	市内人口シェア	人口増減率 (平 12~17)
	5,078 人	6.1%	△1.9%
	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	1世帯当たり人口
	13.5%	25.2%	3.98 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	世帯増減率 (平 12~17)
	1,275 世帯	4.7%	4.7%
	核家族世帯比率	65歳以上親族のいる一般世帯比率	
	34.8%	68.3%	
住宅	持ち家世帯比率	民営借家世帯比率	共同建世帯比率
	99.4%	0.1%	0.0%
	1世帯当たり住宅面積	1人当たり住宅面積	
	157.8 m ² /世帯	40 m ² /人	

平17/平12人口比

1世帯当たり住宅面積: 1.42

65歳以上人口比率: 1.43

平均世帯人員: 1.29

共同建世帯比率: 0.00

核家族世帯比率: 0.65

持ち家世帯比率: 1.43

65歳以上親族のいる一般世帯比率: 1.94

※全市平均を 1.0 とした場合で表示

4. 住宅・住環境に関する課題

(1) 住まい・住環境の安全・安心の確保

① 安全性・居住性などの住まいの質の向上

人口減少の兆しが見られる中で、世帯の小規模化が進んでいるため世帯数は増加しています。近年、貸家の供給が多かったことなどの影響により、空き家は若干減少してきているものの、依然として多い状況があります。また、東日本大震災が発生し、本市は震度6強で住宅等に多くの被害がありました。新耐震基準前に建設された住宅は、住宅ストックの1/4以上を占めていますが、耐震診断*・耐震改修は進んでいない状況です。さらに、価値観や生活様式が多様化してきており、住宅の改修・リフォームの希望が多くあります。これらに対応していくため、次のような課題があります。

ア 新築住宅の良質化によるストックの質の向上

○新築住宅の質の向上による、ストック全体の質の向上の牽引

イ 既存住宅ストックの改善・有効利用

○住宅の耐震化、住宅のバリアフリー化、省エネルギー対策、防犯性の確保・強化
○住宅の状況やニーズに応じたリフォーム・建替え

② 身近な住環境の不安・不満への対応

路上や空き地へのゴミ放置の問題、防犯や生活道路の通行安全性などでの不安が多く、また、迷惑駐車や騒音での不満や、災害時等の避難の不安もあります。これらに対応していくため、次のような課題があります。

ア 地域の防犯・安全対策の向上

○狭あい道路の改善整備、地域としての防犯性・安全性の向上 など

イ 災害に強い住宅市街地への改善

○住宅の耐震診断・耐震改修の促進 など

* 耐震診断：現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定すること。

(2)少子高齢社会の住まい・住環境への対応

①高齢期の住まい・住環境の不安の解消

最近まで続いていた人口増加の下でも人口の高齢化が徐々に進行しており、高齢者の単独世帯、夫婦のみ世帯が増加しています。緊急時の対応、家や庭の維持管理、通院・買い物など高齢期の住まいに関する不安とともに、高齢期でも自立した生活ができる支援サービスや住宅のバリアフリー化改造支援などの要望があります。これらに対応していくため、次のような課題があります。

ア 高齢者等も安心して住み続け 住まい・住環境の確保

- 住宅内のバリアフリー化、日常の通院や買い物等の不安への対応
- 住宅の維持管理や緊急時等の不安への対応
- ユニバーサルデザイン*、公共交通サービスの維持・向上など住生活の基盤の充実
- 適切なサービスが得られる住宅の確保 など

イ 福祉サービス等との連携への配慮

- 高齢者が自立した生活を送るための生活福祉サービスや生活支援サービス等との連携への配慮

②子育て期世帯の不満の解消

少子化が徐々に進行していますが、子育て期にある世帯では、周囲の交通の安全性、住宅の広さ・間取りなどへの不満や、子育てを支援する施設整備などの要望があります。これらに対応していくため、次のような課題があります。

ア 子育て期世帯における適切な居住水準の確保

- 子育て期の世帯が低く、高齢者世帯で高い居住水準への対応 など

イ 安心して子育てができる住環境の確保

- 身近な公園、広場等の不足への対応
- 子育て世帯への支援 など

ウ 住宅・住環境を適切に判断・選択できる情報・相談環境等の充実

- ニーズに応じ住宅・住環境を適切に判断・選択できるための環境の確保 など

*ユニバーサルデザイン：障害者・高齢者・健常者等の区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすること。

(3)住宅に関する市民の情報不足への対応

①住情報の不足への総合的な対応

設備の老朽化、居住者の高齢化や家族構成の変化に対応したリフォーム、今後の地震に対応したリフォーム等の希望がある一方で、それらの相談や安心して依頼できる住宅供給関連事業者等の情報不足などの状況があります。これらに対応していくため、次のような課題があります。

- 住宅の新規取得、リフォーム・耐震改修等に役立つ確な情報の拡充・整備
- 住宅・住環境を適切に判断・選択できる情報・相談環境等の充実 など

②住宅リフォーム・改修等に関する支援要望等への対応検討

リフォーム希望が多い中で、住宅の耐震診断・耐震改修や住宅のバリアフリー化改造などの支援要望があります。これらに対応していくため、次の課題があります。

- リフォーム・改修等の促進策の検討 など

(4)環境問題への対応

CO₂の削減などの温暖化の防止や廃棄物の抑制・リサイクルなど地球環境への配慮が求められています。これらに対応していくため、次のような課題があります。

- 環境や健康に配慮した住宅の整備・改善
- 豊かな自然との共生

(5)住まいのセーフティネット*への対応（市営住宅の適切な対応）

建物の耐用年限を経過し、老朽化などにより建替え等が必要な市営住宅があります。また、市営住宅は自力では世帯人数に応じた適切な広さや設備の住宅を確保できない住宅弱者*のセーフティネットとしての役割がありますが、民間賃貸住宅で空き家が多い状況の中で、入居者の一部で収入基準の超過者もいます。これらに対応していくため、次のような課題があります。

- 市営住宅の適切な管理と計画的な改善・更新
- 入居の公平性の確保と真の住宅困窮者への対応

(6)地域特性を踏まえた住まい・まちづくりへの対応

古くから市街地を形成してきた真岡地区や二宮地区の中心部の市街地では、車社会、少子高齢化など社会経済情勢等の変化により、人口・世帯数の減少や商店・事務所等の集積の減少がみられ、中心部の空洞化が進行しつつあります。

また、郊外地域である市街化調整区域で、市街地より先行して高齢化が進んでいます。これらに対応していくため、次のような課題があります。

- まちなかの活力の低下などへの対応
- 郊外地域における居住環境の維持・向上に向けた対応

* セーフティネット：安全網の意。経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる社会的な制度や対策。

* 住宅弱者：自力で適切な住宅を確保することが困難な低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など。

第2章 住宅施策の基本的な考え方

1. 基本理念

住まい・住宅を単に住む器・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、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性格の重要な要素、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

子どもから高齢者まで、安心して生涯にわたり、住み続けられるように、住まい・まちが基礎的な生活基盤として安定していることが必要です。

◇住生活の質の向上

住まい・住環境など、豊かさを実感できる住生活を実現していくことが重要です。

◇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居住地と商業・工業など、自然と都市が共生していくことが必要です。

《基本理念》

《キーワード》

- 4つの安心、生涯居住、共生、融合
- 豊かな自然と安全な土地
- バランスのとれた産業の発展
- 真岡木綿、尊徳翁の足跡等の歴史・文化
- 少子高齢化などの人口構造の変化

安心して 快適に 住み続けられる 住まい・まちづくり

2.課題への対応の基本方針

住宅政策の理念を踏まえ、住宅・住環境の課題への対応方針を次のとおり設定します。

○住まい・住環境の安全・安心を支え良好な環境を確保する取り組み

住まいの質の向上、住環境の不安・不満への対応、また、環境や健康に配慮した住宅の整備・改善、豊かな自然との共生など環境に関する諸問題への対応にあたっては、住まい・住環境の安全・安心を支え良好な環境の確保を図り、安定したものとしていきます。

○少子高齢社会の様々な居住ニーズへ対応した取り組み

高齢期の住まい・住環境の不安、子育て期世帯の不満への対応や、リフォーム、耐震改修などの住宅に関する市民の情報不足への対応などにあたっては、少子高齢社会や生活様式の多様化などを背景とする様々な居住ニーズに応じた取り組みを行っていきます。

○住宅弱者の住まいのセーフティネットの確保

自力では適切な住宅に住まうことが難しい住宅弱者の居住の安定の確保にあたっては、民間賃貸住宅の空き家の多い状況などの本市の住宅事情等を勘案して、適切な民間住宅の役割分担と公営住宅の活用を図り、取り組んでいきます。

○地域の特性を踏まえた住まい・住環境への取り組み

中心市街地等の活力の低下、郊外地域における居住環境の維持・向上への対応などにあたっては、地域の特性を適切に踏まえた住まい・住環境づくりへ取り組んでいきます。

3.基本目標

住宅政策の理念及び住宅・住環境の課題への対応方針を踏まえ、基本目標を次のとおり設定します。

基本目標1 安全で快適に暮らせる 住まい・まちづくり

住まい・まちを基礎的生活基盤として、その安全性や快適性を確保するとともに、環境にも配慮した安定したものとしていくことを目指します。

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

少子高齢化、価値観やライフスタイルの多様化及び世帯の成長段階などによる様々な居住ニーズへの対応を目指します。

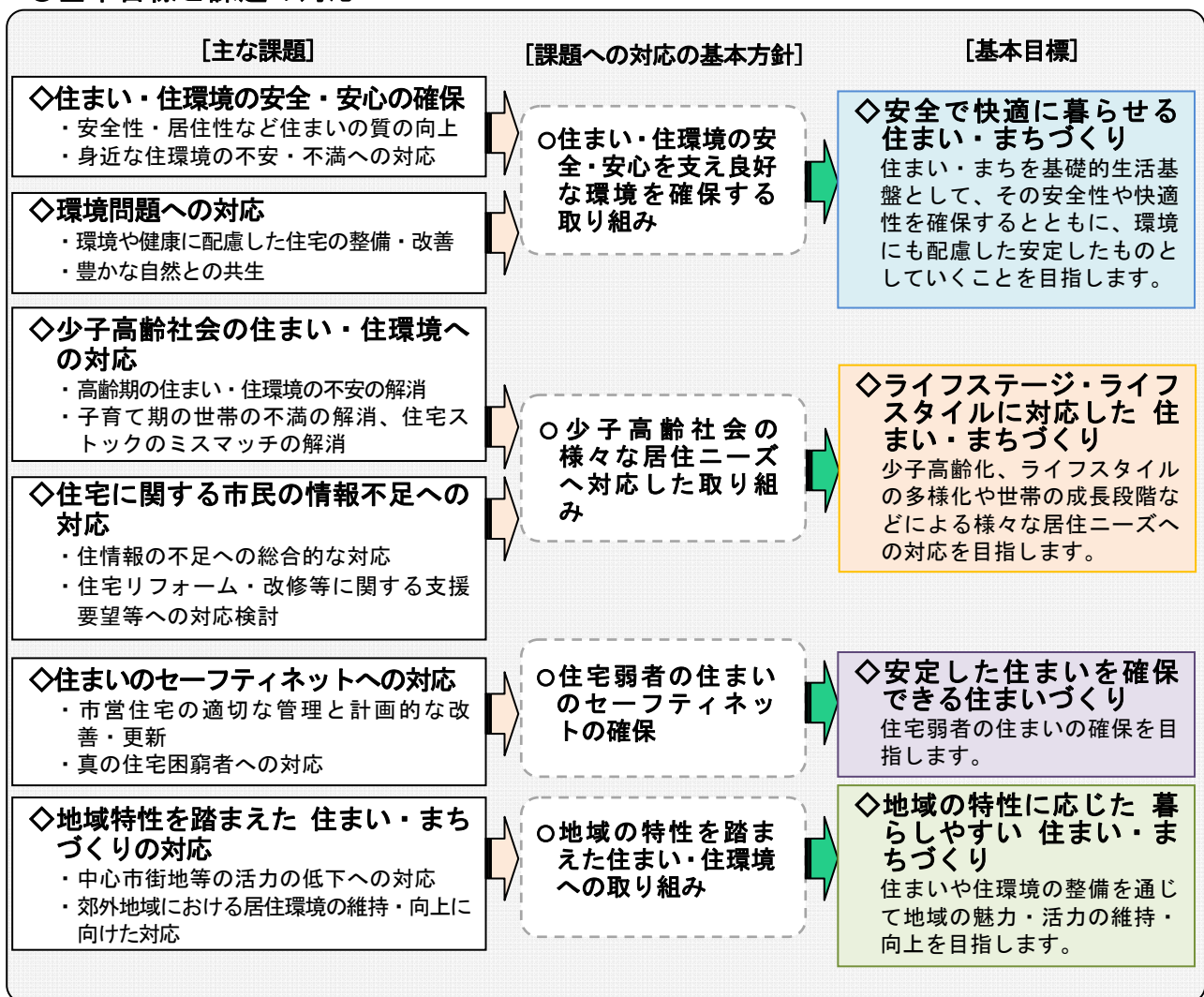
基本目標3 安定した住まいを確保できる住まいづくり

自力で適切な住宅に住まうことが難しい住宅弱者の住まいの確保を目指します。

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

住まいや住環境の整備を通じて、地域の魅力・活力の維持・向上を目指します。

○基本目標と課題の対応



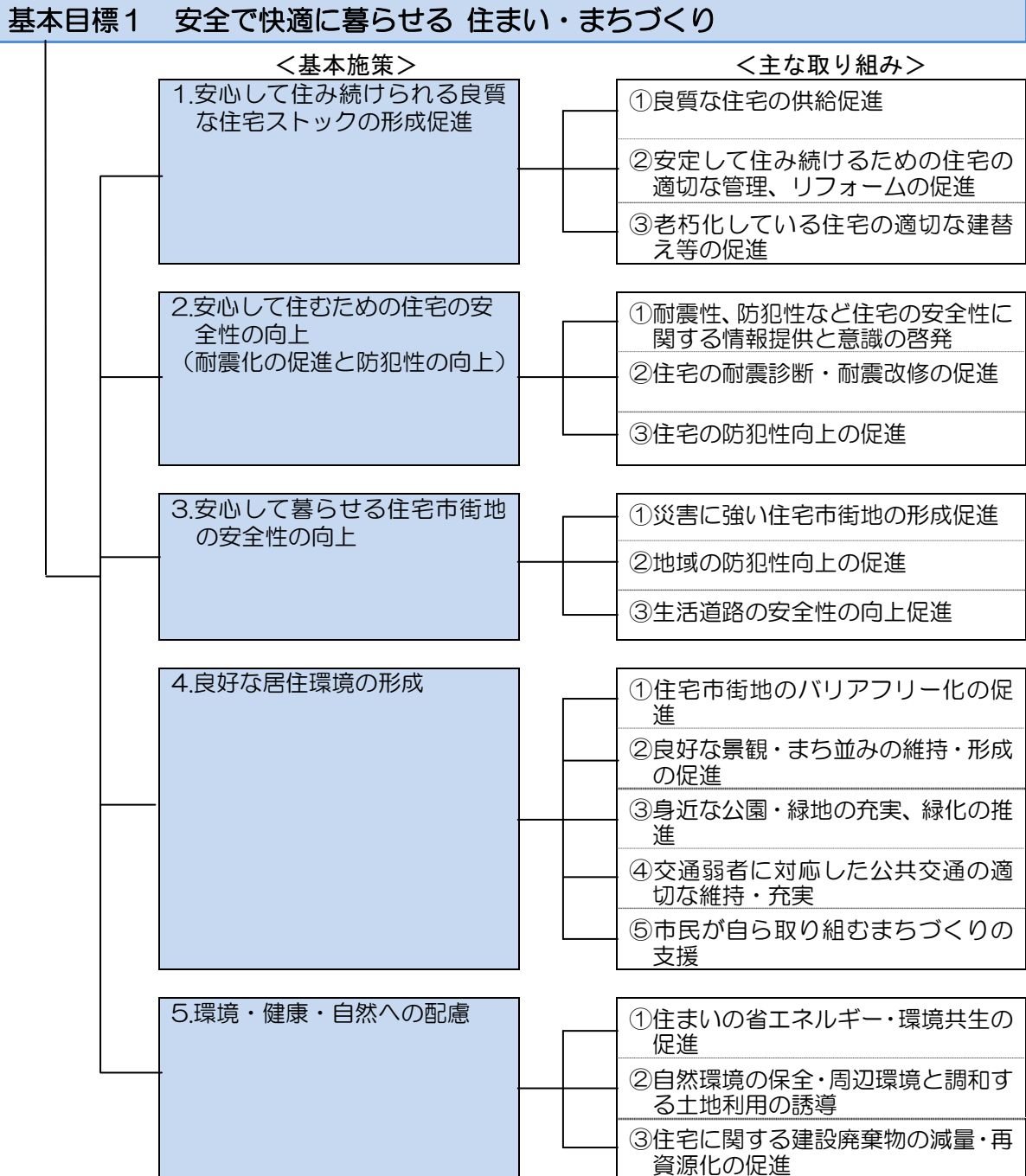
* ライフステージ：人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けた、それぞれの段階。

* ライフスタイル：生活の様式をいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。近年は、その人間の人生観、価値観、アイデンティティを反映した生き方等を表すこともある。

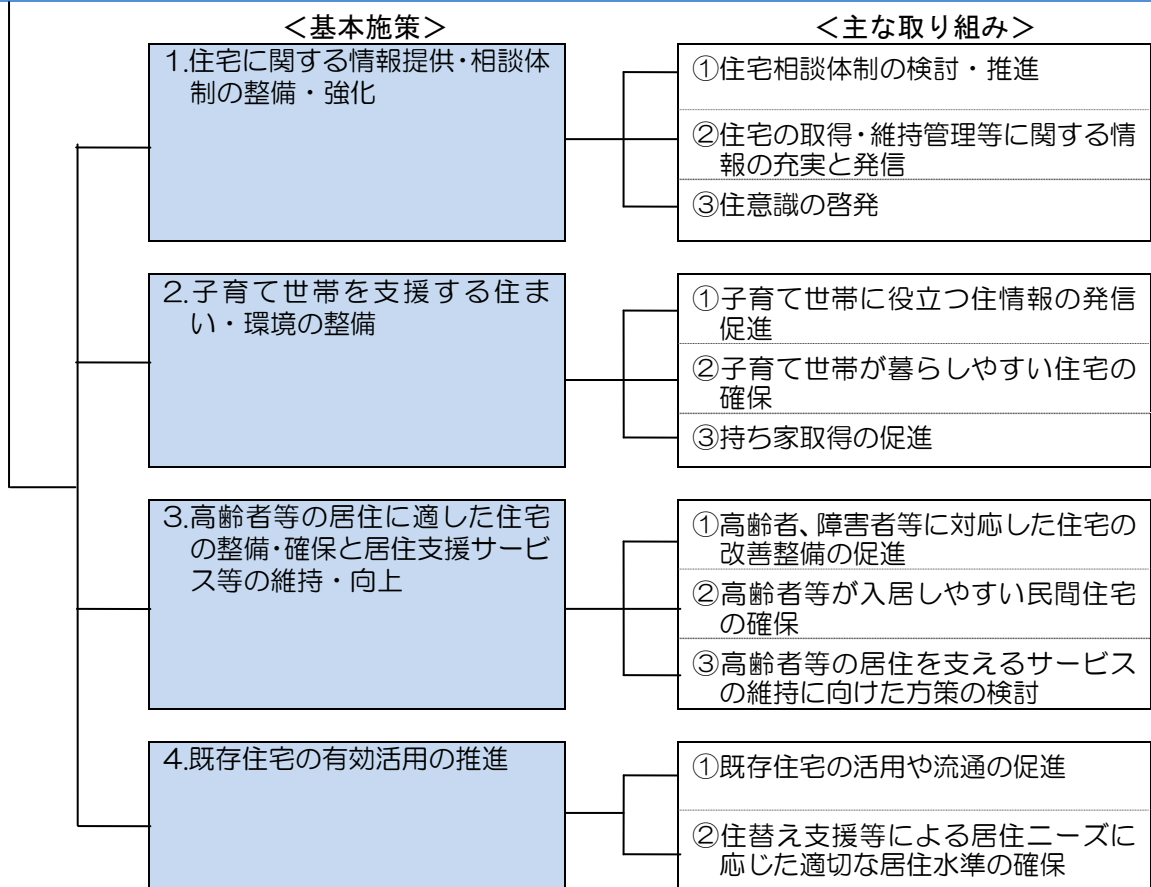
第3章 施策の展開

1. 施策の体系

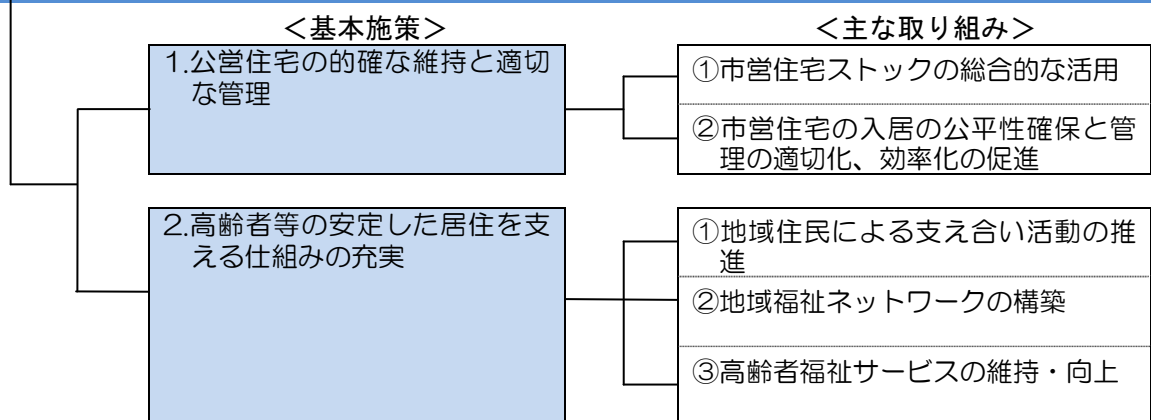
《施策の体系》



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



基本目標3 安定した住まいを確保できる住まいづくり



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



2.基本的な施策の展開

基本目標1 安全で快適に暮らせる 住まい・まちづくり

1.安心して住み続けられる良質な住宅ストックの形成促進

良質な住宅ストックの形成を促進するため、質の良い住宅の供給、住宅の適切な維持管理、リフォームを促進するとともに、老朽化などにより安全性・居住性などの水準が低下している住宅については、適切な建替えを促進します。

①良質な住宅の供給促進

住宅の新たな供給にあたっては、居住性などの住宅の質の向上を図るとともに、安全性・耐久性が高く、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》

- 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
- 住宅性能表示制度・保証制度*等の情報提供・普及の促進
- 県産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
- 公共下水道及び農業集落排水事業区域外等での浄化槽設置の推進
 - ・家庭用浄化槽設置補助制度*[市]の活用促進
- 建築規制の的確な対応

②安定して住み続けるための住宅の適切な管理、リフォームの促進

住み慣れた住宅で安定して住み続けるため、住宅の維持管理や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》

- 維持管理、リフォームに関する情報提供・相談
- 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

③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の水準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、所有者や居住者などの状況に応じて建替えを促進します。

《主な取り組み》

- 建替えに関する情報提供・相談
- 建替えに対する融資斡旋等の支援検討

- * 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。
- * 優良住宅取得支援制度：耐震性や省エネルギーに優れた住宅を取得した場合に、当初5年間の金利について優遇が受けられる制度（住宅金融支援機構の制度）。
- * 住宅瑕疵担保履行法：住宅購入者等の利益の保護を図るため、制定された法律「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」。新築住宅の売主等に対しての瑕疵担保責任を履行するための資力の確保が義務付けられている。
- * 住宅性能表示制度：住宅の性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度。
- * 住宅保証制度：住宅の基本性能を長期間保証する制度。
- * 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したり、購入する場合に、県から助成を行うもの。
- * 家庭用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。
- * 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、審査に合格後、(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。

2.安心して住むための住宅の安全性の向上（耐震化の促進と防犯性の向上）

住宅の安全性の向上を図るため、大地震に備えた住宅構造の対応や犯罪の防止に配慮した住まいの対応について、意識啓発や情報提供を図るとともに、必要な住宅において耐震診断・耐震改修などを促進します。

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、住宅の安全性に関する情報提供などにより、住宅の安全性に関する住み手や住宅関係事業者など市民の意識啓発を図ります。

《主な取り組み》

- 耐震・防犯等の安全性に関する情報提供・意識啓発

②住宅の耐震診断・耐震改修の促進

昭和56年以前（新耐震基準前）に建築された住宅の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》

- 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]の普及促進

③住宅の防犯性向上の促進

住み手や住宅関係事業者などへ向けた、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》

- 栃木県の「犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針」*の普及促進

*耐震アドバイザー派遣事業：栃木県の認定を受けた耐震に関するアドバイスをを行う建築士を派遣。
*住宅の耐震診断・改修助成制度：新耐震基準前に建築された持ち家の木造住宅の耐震診断・耐震改修を行う場合に費用の一部を市が助成する。
*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。
*耐震アドバイザー登録制度：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を行う「栃木県耐震アドバイザー」を募集・認定する。
*栃木県の「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、もって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指針。

3.安心して暮らせる住宅市街地の安全性の向上

住宅市街地の安全性の向上を図るため、市街地における住宅の耐震化や、行き止まり道路・狭あい道路の解消を図るとともに、地域で取り組む防犯活動の支援や生活道路の安全性向上を促進します。

①災害に強い住宅市街地の形成促進

住宅の耐震化の促進による大地震時の建物の倒壊危険の防止や、行き止まり道路、狭あい道路の拡幅整備を推進し、災害時の避難経路の確保などにより、災害に強い住宅市街地の形成を促進します。

《主な取り組み》

- 住宅の耐震化の促進
- 市街地や集落地における行き止まり道路、狭あい道路の拡幅整備の推進

②地域の防犯性向上の促進

情報提供等による防犯意識の啓発・高揚を図るとともに、地域ぐるみでの防犯活動の取り組み支援や、防犯灯整備の推進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》

- 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
- 地域で取り組む防犯活動の支援
- 防犯灯の整備推進

③生活道路の安全性の向上促進

狭あい道路の拡幅整備や生活道路における歩行の安全性の確保を図り、生活道路の安全性の向上を促進します

《主な取り組み》

- 市街地や集落地における行き止まり道路、狭あい道路の拡幅整備の推進（再掲載）
- 生活道路における歩道設置、拡幅の推進
- 地区状況に応じた生活道路における通過交通の抑制

* 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」：「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犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場の構造、設備等に関する必要な事項を示し、もって犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場の普及を図ることを目的とした指針。

4.良好な居住環境の形成

住宅地や集落地等の良好な居住環境の維持・形成を図るため、市街地のバリアフリー化の促進、良好な景観等の維持・形成、身近な公園・緑地の充実などを図ります。また、公共交通の適切な維持・充実や住民が自ら取り組むまちづくりの支援などを検討し、推進していきます。

①住宅市街地のバリアフリー化の促進

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、生活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ます。

《主な取り組み》

- ユニバーサルデザインに関する意識の啓発・向上
- 生活道路や主要生活関連施設等のバリアフリー化の推進

②良好な景観・まち並みの維持・形成の促進

良好な景観を支える都市基盤整備を引き続き推進するとともに、市民の景観への意識の啓発や、市民の多様な参加による景観まちづくりなどを推進します。

《主な取り組み》

- 土地区画整理事業等による都市基盤整備の推進
- 市民の景観への意識の啓発・向上
- 良好な住宅地景観・集落地景観や自然景観等の保全・継承
・地区計画*、古木・名木指定制度*[市]等の活用促進
- 市民の多様な参加による景観まちづくりの推進

③身近な公園・緑地の充実、緑化の推進

身近な公園・緑地の整備・充実や住宅地における緑化を推進します。

《主な取り組み》

- 身近な公園・緑地の整備・充実の推進
- 住宅地における緑化の推進

④交通弱者に対応した公共交通の適切な維持・充実

高齢化社会においては、公共交通の維持・充実が特に重要であり、その対策の検討・推進を図ります。

《主な取り組み》

- 高齢化社会に対応した公共交通の維持・充実の推進

⑤市民が自ら取り組むまちづくりの支援

まちづくり・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するとともに、住まい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》

- 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やコミュニティの醸成など、まちづくりに関する市民の自主的取り組みへの支援の推進
- 住まい・まちづくり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

* 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。

* 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。

* 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。

5.環境・健康・自然への配慮

環境・健康・自然に配慮した住まい・まちづくりを促進するため、環境共生、省エネルギー、健康等に配慮した住宅の普及促進、環境と調和する土地利用の誘導、住宅に関する建設廃棄物の減量・再資源化を図っていきます。

①住まいの省エネルギー・環境共生の促進

環境共生住宅*、省エネルギー住宅や健康等に配慮した住宅の情報提供やCO₂の削減に効果のある県産木材を活用した住宅供給の促進などにより、住まいの省エネルギー・環境共生を促進します。

《主な取り組み》

- 環境共生、省エネルギー、健康等に配慮した住宅の普及促進
 - ・住宅用太陽光発電システム設置補助事業*[市]の活用促進
- 県産材を活用した良質な木造住宅の供給促進（再掲載）
 - ・とちぎ材の家づくり支援事業の活用促進

②自然環境の保全・周辺環境と調和する土地利用の誘導

都市計画法による地区計画や開発指導要綱等に基づき、自然の保全や周辺の環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。

《主な取り組み》

- 地区計画や開発指導要綱等に基づく適切な土地利用の誘導

③住宅に関する建設廃棄物の減量・再資源化の促進

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分別解体、再資源化の徹底を促進します。

《主な取り組み》

- 建設リサイクル法の普及・啓発と分別解体、再資源化の徹底推進

* 環境共生住宅：自然への負荷・負担を少なくしたり、その他の環境のあり様を住宅の室内環境や維持管理に活かすなど、環境に配慮し、環境との共生・両立を重視した住宅。
* 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。
* 建設リサイクル法：建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律。

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

1.住宅に関する情報提供・相談体制の整備・強化

住宅に関する総合的な情報提供・相談体制の整備・強化を図るため、住宅相談体制の構築を検討し、推進するとともに、住宅の取得・維持管理等に関する情報の充実と市民に向けた発信・提供を推進していきます。また、住生活を豊かにしていくための住情報の提供、住意識の啓発に取り組んでいきます。

①住宅相談体制の検討・推進

住宅相談総合窓口の設置及び庁内の連携体制強化を検討し、推進していきます。

《主な取り組み》

- 住宅相談総合窓口の検討・設置の推進
- 住宅相談に関する庁内の連携体制の強化

②住宅の取得・維持管理等に関する情報の充実と発信

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環境の確保を図ります。

《主な取り組み》

- 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
- 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 など

③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り、地域や住生活に関する様々な住情報の提供や住意識の啓発を図ります。

《主な取り組み》

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

* 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。

* 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ための住教育の場を整えていくためのガイドライン。

2.子育て世帯を支援する住まい・環境の整備

子育て世帯の適切な住宅の確保や子育て負担の軽減など、子育て世帯を支援する住まい・環境の整備を図るため、子育て世帯に役立つ住情報発信の促進や、子育て世帯が暮らしやすい住宅の確保が円滑にできる環境の整備を促進します。また、融資制度活用による持ち家取得の支援をしていきます。

①子育て世帯に役立つ住情報の発信促進

三世帯居住、近居*など子育て世帯に役立つ情報の提供や、子育て世帯の入居しやすい住宅の情報環境等の整備を図ります。

《主な取り組み》

- 三世帯居住、近居など子育て世帯に役立つ情報の提供
- 子育て世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の不動産業者（協力店等）の情報提供

②子育て世帯が暮らしやすい住宅の確保

子育て世帯が暮らしやすく入居しやすい民間賃貸住宅の情報提供等を図ります。

《主な取り組み》

- 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
 - ・住宅セーフティネット基盤強化推進事業*等の活用

③持ち家取得の促進

融資制度活用により、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》

- 融資制度活用による持ち家取得の支援
 - ・勤労者のための住宅、宅地の資金融資制度*[市]、とちぎ材の家づくり支援事業等の情報提供（再掲載）

* 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。

* 住宅セーフティネット基盤強化推進事業：民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係わる活動支援に関する事業。

* 勤労者のための住宅、宅地の資金融資制度：市内の事業所に勤める方を対象として、宅地の取得や住宅の新築、増改築などのための資金を融資する制度。

3.高齢者等の居住に適した住宅の整備・確保と居住支援サービス等の維持・向上

高齢者等の居住の安定、維持・向上を図るため、高齢者、障害者等に対応した住宅の改善整備の促進、高齢者等が入居しやすい民間住宅の確保に努めます。

また、今後の高齢化の進行に対応し、高齢者等の居住を支えるサービスの維持に向けた方策や地域で支え合うネットワークづくりを促進する方策を検討し推進していきます。

①高齢者、障害者等に対応した住宅の改善整備の促進

高齢者、障害者等が居住する住宅の改修相談の充実、補助制度等を活用した住宅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》

- 住宅改修相談の充実
- 補助制度等を活用した住宅のバリアフリー化の促進
 - ・介護保険によるバリアフリー改修助成等の情報提供
- リバースモーゲージの研究・検討
 - ・高齢者向け返済特例制度*等の情報提供

②高齢者等が入居しやすい民間住宅の確保

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》

- バリアフリー化された高齢者専用住宅等の供給促進
- 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の不動産業者（協力店等）の情報提供
 - ・高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度*の普及促進

③高齢者等の居住を支えるサービスの維持に向けた方策の検討

今後の居住者の高齢化の進行に備えた居住関連サービスの維持方策や地域で支え合うネットワークを促進する方策を検討し推進します。

《主な取り組み》

- 高齢化の進行に備えた居住関連サービスの維持方策の検討・推進
- 地域で支え合うネットワークづくりの促進方策の検討・推進

* 高齢者円滑入居賃貸住宅制度：民間の賃貸住宅について、高齢者の入居を受け入れる住宅として都道府県知事の登録を受ける制度。登録を受けると、入居高齢者の家賃債務保証を受けることができる。この制度による高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅を「高齢者専用賃貸住宅」という。

* 高齢者向け返済特例制度：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。

4.既存住宅の有効活用の促進

既存住宅の有効活用を図るため、住宅のリフォームを促進するとともに、既存住宅の性能表示制度など中古住宅の流通促進に関する情報提供などを推進します。また、世帯の成長段階に応じた住み替えに役立つ情報や住み替え支援制度の情報提供などを推進します。

①既存住宅の活用や流通の促進

世帯の成長段階等に応じた住宅のリフォームを促進するとともに、既存住宅の有効活用に役立つ事例や定期借家制度、住宅性能表示制度など中古住宅の流通を促進する情報提供を推進することなどにより、既存住宅の活用や流通を促進します。

《主な取り組み》

- 世帯の成長段階等に応じた住宅のリフォームの促進
- リフォーム促進支援策の検討・推進
- 既存住宅の性能表示制度*、既存住宅保証制度*の情報提供・普及の促進
- 定期借家制度*の普及促進
- 住宅関連事業者、設計事務所等と連携した良好なリフォーム事例集の作成・情報提供の推進

②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

世帯の成長段階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などにより、高齢の小規模世帯が余裕のある住宅に住み、子育て世帯が狭い住宅に住むような、居住面積水準からみて住宅規模と世帯人数とがそぐわない状況の解消を促進し、世帯の成長段階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》

- 世帯の成長段階に応じた住み替えに役立つ情報の収集・提供
- 住み替え支援制度*の情報提供・活用促進

* 既存住宅の住宅性能表示制度：消費者の判断の目安となる情報が提供されるよう、既存住宅の現況・性能に関して専門家が客観的な検査・評価を行う制度。

* 既存住宅保証制度：既存住宅（いわゆる中古住宅）を売ったり買ったりする際に利用できる最長5年間の保証制度。

* 定期借家制度：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ができる制度。

* 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。50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムのマイホーム借上げ制度として、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が実施。また、(財)日本賃貸住宅管理協会は住替え支援センターを設置し、住替え希望のミドル世代・シニア世代からの相談・情報提供を行っている。

基本目標3 安定した住まいを確保できる住まいづくり

1.公営住宅の的確な維持と適切な管理

民間賃貸住宅等の住宅事情や公営住宅の需要などを踏まえ、市営住宅の的確な維持と適切な管理を図るため、現在管理している市営住宅ストックの総合的な活用や管理の適切化、効率化を計画的に推進します。

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の適切な取壊しや建替え・統合整備等を推進するとともに、住宅の安全性や居住性などの確保のため、必要な修繕・改善を図ります。

《主な取り組み》

- 老朽市営住宅の用途廃止・建替えの推進
- 市営住宅の適切な維持・管理と修繕・改善

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

自力では世帯人数に応じた居住面積水準の適切な住宅を確保できない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。また、市営住宅ストックの総合的な活用に係わり、効率的な管理に配慮した住宅団地の統廃合を図るとともに、民間住宅を活用した市営住宅供給策を検討し推進します。これらとあわせて、管理業務の効率化を図ります。

《主な取り組み》

- 真に住宅に困窮する世帯の公営住宅の適正な入居
- 入居の公平性の確保
- 民間住宅を活用した市営住宅供給策の推進
- 管理業務の効率化（指定管理者制度*の導入の検討 など）

* 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

2.高齢者等の安定した居住を支える仕組みの充実

今後、増加が予想される高齢者等の安定した居住を支えていくため、地域で住民が主体となって取り組む活動を支援・促進していくとともに、地域で支え合うネットワークづくりなどを推進していきます。また、高齢者向け生活支援サービスの維持・向上を図ります。

①地域住民による支え合い活動の推進

地域住民が主体となって取り組む支え合い活動や、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》

- 見守り活動や交流事業などの地域の支え合い活動の促進
- 地域住民が主体となった地域福祉活動などの取り組みへの支援

②地域福祉ネットワークの構築

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総合的な支援体制を検討し、その構築を図ります。

《主な取り組み》

- 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総合的な支援体制の構築

③高齢者福祉サービスの維持・向上

高齢者の自立した生活を支えるため、現在実施している公的な生活支援サービスの維持・充実を図ります。

《主な取り組み》

- 高齢者の自立した生活を支えるサービスの維持・充実

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

1. まちなかへの居住促進策の検討

中心市街地の活性化に向けた一環として、まちなかにおける居住の増進を図るための住宅供給策を検討し、推進します。

① まちなかの住宅供給促進策の検討・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方策や住み替え支援制度の活用促進策などを検討し、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》

- まちなかへの民間住宅建設、住宅入居等に関する補助・支援策の研究・検討
- まちなかでの公的住宅の維持・確保の検討・推進
- 住み替え支援制度の情報提供・活用促進（再掲載）

2. 集落地等の居住環境の維持・向上

自然や農業等を支える郊外の集落地等の居住環境の維持・向上を図ります。

① 集落地等の居住環境の維持・向上方策の推進

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。

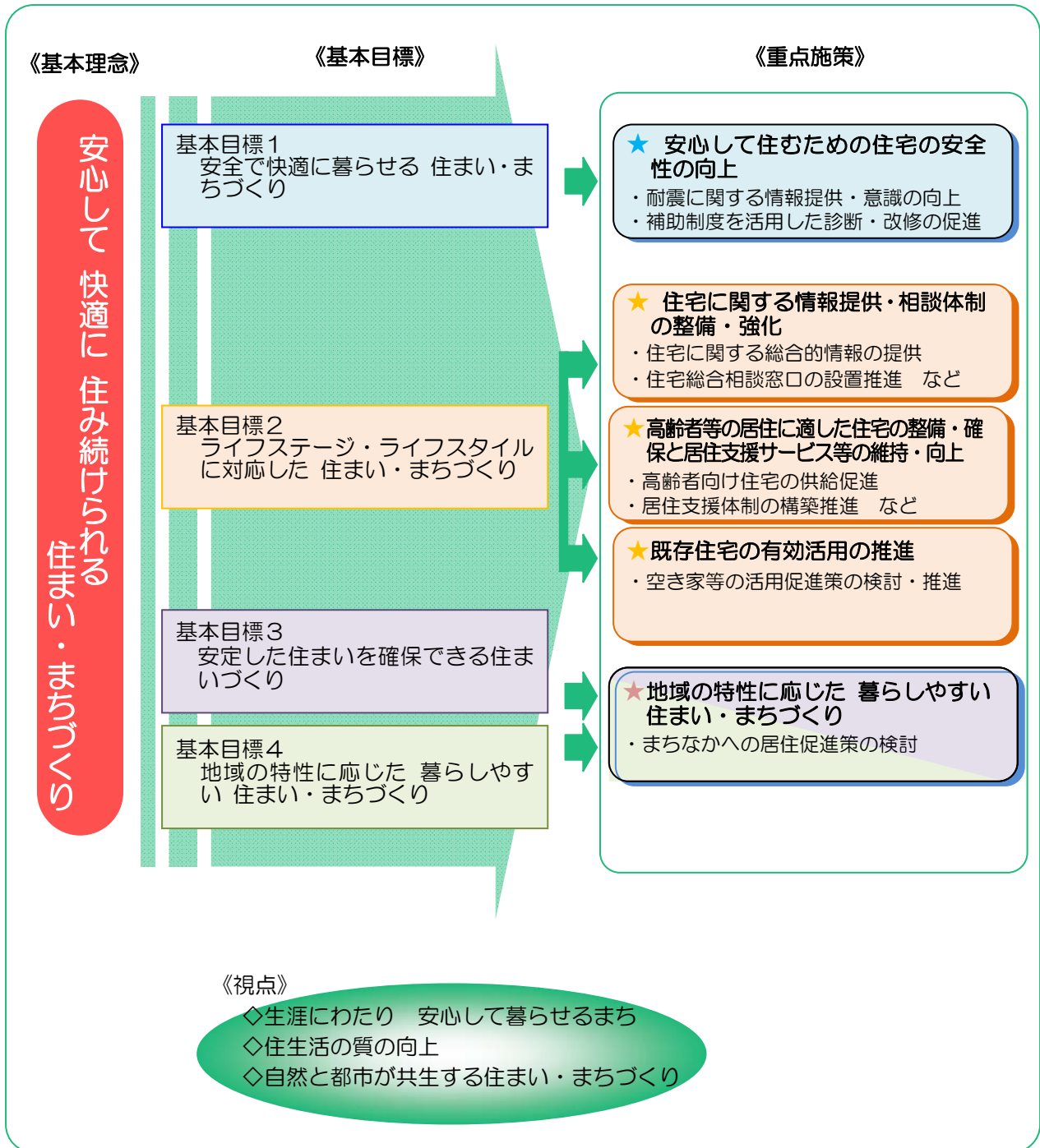
《主な取り組み》

- 生活道路、排水路等の生活環境基盤の整備・充実
- 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

3.重点的に取り組む施策（重点施策）

基本目標の実現に向け、重点的に取り組む施策は次のとおりです。

◇重点施策と基本目標との対応



＜背景等＞

本市の住宅の耐震化率は、平成 20 年 10 月時点で約 74%（推計値）です。

「真岡市建築物耐震改修促進計画」における平成 27 年度の住宅の耐震化率の目標値は 90%とされており、昭和 56 年に制定された新耐震基準前に建築された住宅については、耐震診断を進め、耐震性が不足する住宅の耐震改修を推進していく必要があります。



《具体的な取り組み》

○耐震に関する情報提供、意識の啓発・向上

○補助制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進

- ・木造住宅耐震診断費補助金及び木造住宅耐震改修費補助金制度の活用推進
- ・耐震改修と併せリフォームに活用できる補助制度等の検討
- ・住宅金融支援機構による耐震改修ローンの情報提供・普及促進

【真岡市建築物耐震改修促進計画における市の施策】

- 耐震化促進に関する啓発及び知識の普及
 - ・地震防災マップの作成／・住宅・建築物の地震防災対策普及ツールの作成
 - ・もおか出前講座の開催／・住宅耐震普及ローラー作戦の実施／
 - ・リフォーム・増改築工事に係わる不動産会社・建設会社の意識啓発
- 耐震化を促進するための環境整備
 - ・相談窓口の設置と各種助成制度の活用促進／・相談窓口の相談員の資質向上
 - ・耐震診断・耐震改修技術講習会の開催／・自治会等における防災活動との連携
- 耐震化を促進するための施策（住宅の耐震化に関するもののみ）
 - ・住宅所有者への啓発及び知識の普及／・木造住宅耐震アドバイザー派遣事業の活用
 - ・木造住宅耐震診断助成制度の活用／・木造住宅耐震改修助成制度の活用
 - ・住宅耐震改修証明書・固定資産税減額証明書の発行
 - ・耐震改修住宅の固定資産税の減額

★重点施策2 住宅に関する情報提供・相談体制の整備・強化

[基本目標2の1関連]

<背景等>

市民アンケート調査によると、家族の高齢化や家族構成の変化に対応したリフォームや住宅の耐震改修に関する希望が多く、高齢期の住まいの不安や子育て世帯の住宅・住環境への不満も少なくありません。様々なニーズに対応した適切な情報が得られる環境の整備が求められています。



《具体的な取り組み》

○住宅取得・貸借等に関する総合的な情報の一元化・提供

- ・住宅に関する補助・支援制度等の総合的情報の集約化・提供
- ・住宅の維持管理及び安心してリフォームが頼める情報の整備・提供
- ・住宅取得・貸借等でトラブル防止に役立つ情報の提供
- ・空き家情報等の整備・提供

○住宅相談の総合窓口の設置検討・推進

- ・住宅の建設・取得、維持管理・リフォーム、住み替え、貸借等について相談できる総合的な窓口設置の検討・推進
- ・市の住宅ホームページの開設・充実

○住まい・住生活に関する役立つ情報の集約・提供

- ・豊かな住生活の実現を支援するエコ住宅、そのほかの住まいに関する情報の提供

★重点施策3 高齢者等の居住に適した住宅の整備・確保と居住支援サービス等の維持・向上

[基本目標2の3関連]

<背景等>

市民アンケート調査によると、高齢期の住まいの不安が多く、本市においても団塊の世代が多く、今後、高齢者の急増が見込まれるため、高齢者の安定した住まいの確保が求められています。



《具体的な取り組み》

○民間資金を活用した高齢者向け住宅の供給促進

- ・補助・融資制度を活用した高齢者専用住宅等の供給促進

○高齢者の入居を拒まない高齢者向け住宅の供給促進

- ・民間賃貸住宅の高齢者向け住宅等としての登録促進

○高齢者の居住を支える居住支援体制の構築推進

- ・見守り体制や公的な福祉サービスを組み合わせた高齢者の居住支援体制構築の推進

★重点施策4 既存住宅の有効活用の推進

[基本目標2の4関連]

<背景等>

景気の後退等により賃貸用を中心に空き家が多く、また、子育て世帯の住宅の広さや居住費などに関する不満が少なくありません。空き家を中心とする既存住宅の有効利用や民間住宅を活用した需要への対応が求められています。



《具体的な取り組み》

○空き家等の既存民間住宅等の利用促進策の検討・推進

- ・定期借家制度を活用した戸建住宅等のリフォームアイデア付きスケルトン賃貸住宅等の利用促進策の検討・推進（耐震性等に問題のないリフォーム可能な住宅を対象に）
- ・子育て世帯やまちなかの民間賃貸住宅に入居する市営住宅応募条件を満たす世帯への家賃補助の検討・推進
- ・借上げ公営住宅の検討・推進
- ・高齢者向け住宅等としての登録促進

★重点施策5 地域の特性に応じた暮らしやすい住まい・まちづくり

[基本目標3の1及び4の1関連]

<背景等>

社会経済情勢が大きく変化するなかで、中心市街地活性化に向け、長年、取り組みが行われていますが、中心市街地・まちなかの人口減少が引き続いており、中心市街地の活力の回復に向けた一環として、まちなか居住の促進策が求められています。



《具体的な取り組み》

○まちなかへの居住促進策の検討・推進

- ・まちなかへの民間住宅建設、住宅入居等に関する補助・支援策の研究・検討
- ・まちなかの民間賃貸住宅に入居する市営住宅応募条件を満たす世帯への家賃補助の検討・推進
- ・まちなかでの公的住宅の維持・確保の検討・推進
- ・まちなかの生活支援サービスの充実、高齢者向け住宅の供給誘導策の検討・推進

4.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亘り確保するため、市営住宅の活用方法を定め、長期的な維持管理を実現します。
- また、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ります。
- 将来の人口減少、現状の民間の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た民間住宅との適切な役割分担を図っていきます。

②総合的な活用の基本的な方針

○入居者の安全性、居住水準の確保

老朽化している市営住宅が多数あり、用途廃止、建替え、改善・修理等の適切な手法を選択し、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。また、居住者の世帯人員の変化などにより、小規模世帯が余裕のある規模の住宅に住むなど、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。

○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世帯に対して、一定水準の住宅の供給を図ります。

○団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理

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ことしますが、効率的な市営住宅の管理を目指し、まちづくりとの連携、立地バランスなどに配慮し、団地の統廃合を検討し推進します。

○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、収入基準の超過者等に対し、転居先住宅の斡旋等を行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。

○地域のまちづくりとの連携

市営住宅の建替え整備や住宅団地の統廃合などについては、中心市街地等の活力の低下や地域の中心地の維持など、地域のまちづくりとの施策との連携に配慮し、推進します。

③長寿命化に関する基本方針

○ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・市営住宅の整備・管理に関するデータを整理し、データベース化します。
- ・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。
- ・修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みを構築します。

○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

- ・対症療法的な修繕等による維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善修繕による長寿命化を図ります。
- ・仕様の水準アップ等による耐久性の向上、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。

(2) 公営住宅の需要フレームの推計

①世帯数フレームの設定

栃木県毎月人口調査による推計人口によると、人口減少の兆しが既に見られる、国立社会保障・人口問題研究所の平成 20 年の人口推計値を基に、最近の人口動向を加味し、次のように設定しました。

◇人口等の既往推計値と世帯数フレーム

		平 17 2005 年	平 22 2010 年	平 26 2014 年	平 27 2015 年	平 31 2019 年	平 32 2020 年	平 37 2025 年
		実績	⇒推計値					
市の長期計画	人口 (人)	83,002	83,200	85,500	—	85,000	—	—
	世帯数 (世帯)	26,906	28,500	30,800	—	32,600	—	—
	平均世帯人員 (人/世帯)	3.08	2.92	2.78	—	2.61	—	—
人間研の推計*1	人口 (人)	—	83,508	—	83,152	—	82,158	80,699
栃木県毎月人口調査による人口・世帯数	人口 (人)	—	82,586	—	—	—	—	—
	世帯数	—	28,106	—	—	—	—	—
	平均世帯人員 (人/世帯)	—	2.94	—	—	—	—	—
上記に基づく設定世帯数 (世帯)		—	28,200	—	29,600	—	30,700	31,700
設定平均世帯人員 (人/世帯)		—	2.93	—	2.78	—	2.65	2.52

資料：国勢調査（実績値）、真岡市第 10 次市勢発展長期計画（将来見通し）、

*1：「日本の市区町村別将来推計人口」（平成 20 年 12 月推計）国立社会保障・人口問題研究所

②需要フレームの推計

住生活基本計画の全国計画、県計画における要支援世帯の推計方法を参考に真岡市の要支援世帯数を予測しました。

年収と居住水準から、本市の公営住宅による支援世帯の対象を「最低居住水準未滿かつ著しい困窮年収未滿」の世帯、「最低居住水準以上かつ著しい困窮年収未滿のうち高家賃負担率」の世帯、及び「最低居住水準未滿の世帯」の高齢者世帯と想定すると、10 年間（平成 23 年～平成 32 年）で約 490 世帯の新たな要支援世帯が発生するものと予測されます。

(3) 市営住宅の供給方針

①供給の基本的方針

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、公営住宅の供給を行います。

②供給目標量の考え方

平成 22 年度末現在、697 戸（市営：571 戸＋県営：126 戸）が管理されており、うち 233 戸が老朽化等により新規募集停止中です。

計画期間における公営住宅の供給目標量の設定については、既存公営住宅の空き家発生戸数、及び、建替えによる増分戸数とします。

③供給計画

募集停止中の住戸を除く 464 戸が適切に維持され、空き家発生に伴う新規募集が今後も同様に行われ、また、団地の統廃合による建替えが実施されるものとして推計しました。

既存の公営住宅（市営＋県営）の空き家発生に伴う募集及び建替え整備等により、10 年間の新規供給戸数は、約 430 戸と想定されます。

予想される需要量に対し不足する数十戸については、住宅の建替えを検討し、新たな整備は数十年の期間で考える必要があることを前提として、今後の人口減少、民間

住宅の空き家の多い状況等をふまえ、借上げ住宅や公営住宅の応募条件を満たす世帯への家賃補助等により、対応を図ります。

なお、近年の社会経済情勢の大きな変化などにより、公営住宅による支援世帯状況に急激な変化が生じる場合など必要に応じ、市営住宅の供給計画・活用計画の見直しを適宜行い、対応策を検討し、推進していきます。

(4) 団地活用計画

①長期的な活用方針

市営住宅を長期的に活用していくため、老朽化や耐震性、団地敷地の有効活用の可能性や安全性、居住性などから適切な手法を選択し、計画的な活用を図ります。

◇長期的な活用方針

方 針	主な判定基準	団地名 (管理戸数)	備 考
老朽化等から建替えの対象とする団地	敷地の高度利用の可能性が高いと判断される団地で一部耐用年数が経過	荒町団地 (74戸) 久松町団地 (111戸)	・まちづくりとの連携 ・団地の高度利用・有効利用 ・入居世帯の適切な居住の維持
建物状況等から維持管理に努める団地	建築後10年未満	三ノ宮団地 (63戸) 錦町団地 (54戸)	
住環境の改善及び長寿命化型改善を進める団地	耐火造	東郷団地 (150戸) 高間木団地 (35戸) 中丸団地 (12戸) さくら団地 (24戸)	
耐用年数や老朽化等から用途廃止の検討対象とする団地	上記以外	並木町団地 (8戸) 大田山団地 (40戸)	・団地を統合、非現地建替え ・入居世帯の統合先等への適切な居住の維持

②団地別活用計画

ア 総合的検討の視点

団地別・住棟別の活用計画については、次の視点から総合的に検討し、計画します。

<総合的検討の視点>

- 事業量（計画期間の事業量）
- 事業の緊急性
- 団地単位での効率的な整備
- まちづくりの観点から見た地域整備への貢献・寄与

なお、財政状況等から、長期的な活用方針で位置づけた建替え・用途廃止等を計画期間中に、全て実施することは難しいため、入居者の安全性の確保のため、老朽化が著しい住宅団地を優先して、建替え或いは用途廃止などを計画します。

イ 団地別活用計画

- 市営住宅等の効率的・効果的な活用や長期的な維持管理を実現していくための「市営住宅等長寿命化計画*」を策定し、計画的な活用を推進していきます。
- 個別改善・修繕等により、活用戶数の維持を図ります。
- 用途廃止する団地については、他団地への統合など、居住者の転居先の確保、仮住居など適切な対応を図ります。
- 中層耐火造の住宅団地・住棟については、長寿命化型の改善を推進していきます。
- 公的支援が必要な住宅困窮者の急激な増加など、需要に大きな変化が生じる場合には、必要に応じ、市営住宅の活用の見直しを適宜、行い実施していきます。

* 市営住宅等長寿命化計画：市営住宅等の長期的な維持管理を実現するとともに、コストの削減を目指し、修繕、改善、建替などの市営住宅等の活用手法や予防保全的な観点からの修繕や改善の予定等を定める計画。

5.目標とする成果指標の設定

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次のように設定します。

◇成果指標

基本目標	指標	現状値	⇒	目標値	備考
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)	・真岡市耐震改修促進計画
	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)	・現状値は平 20 住宅・土地統計調査 ・目標値は住生活基本計画（全国計画）と同様
	③住まいに対する満足度	53.4%	⇒	56% (平 27)	・市民アンケート調査 ・目標値は現状の 5%アップを目指す*
	④まわりの住環境に対する満足度	70.6%	⇒	74% (平 27)	・市民アンケート調査 ・目標値は現状の 5%アップを目指す*
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)	・現状値は平 20 住宅・土地統計調査 ・目標値は住生活基本計画（全国計画）と同様
	⑥最低居住面積水準未達率	3.1% (平 20)	⇒	早期解消	・現状値は平 20 住宅・土地統計調査 ・目標は住生活基本計画（全国計画）と同様
	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)	・現状値は平 22.7 現在 ・目標値は現状から 1 件あたり 12 戸とし、2 件の増加を見込む

*指標③・④の目標値については、アンケート調査結果であり、過去の調査結果がないため、現状の 5%アップを目標として設定。

第4章 施策の実現に向けて

本計画の推進にあたっては、行政、居住者、住宅関係事業者など、住宅・住生活に係わる様々な主体が、本計画を共有し、それぞれの役割を果たしながら、連携・協力していくことや、地域での協働の取り組みが大切です。

居住者は、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ます。

住宅供給者・設計士など、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います。また、居住者に向け適切な情報を提供します。

そのため、行政は、住まい・まちづくりに関するニーズを的確に把握し、制度等の情報を積極的に提供するとともに、庁内の関連部門の連携を強化し、情報提供のための体制づくりなどに向け、横断的な施策の推進を行います。

具体的な施策の取り組みにあたっては、前章において4つの基本目標で掲げた〈主な取り組み〉を進める中で、特に同章の5つの重点施策における〈具体的な取り組み〉を中心に推進し、施策の効果的かつ効率的な展開を図るとともに、そのための本市の推進体制づくりを進めます。

1. 市民等との協働・連携と総合的な情報整備・提供と相談体制等の強化

居住者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、市民等の多様な居住ニーズを適切に捉え、住宅の耐震診断・耐震改修への補助金制度、住宅取得への資金融資制度などの各種支援制度、エコ住宅等の情報や防犯に役立つ情報など、庁内の関連部局や住宅関連事業者と連携し、総合的な情報の一元化・提供を図ります。

併せて、住宅の建設・取得、住宅の維持管理・リフォーム、貸借等について総合的に相談できる窓口の設置や住宅ホームページの開設の検討・推進などの施策を実施していきます。

また、高齢者の住まいの適切な維持管理や、安定した居住を地域で支える居住者や住宅関連事業者と連携・協力して、地域のまちづくりや、地域で支え合うネットワークの確立・充実など、地域のまちづくりや個別の施策などにおいて、市民等と行政が、多様な連携・協働に取組み、施策を推進していきます。

2. 関連部局及び県との連携

市民等の居住ニーズの多様化に対応するため、施策の推進にあたっては、福祉関係部門、都市計画部門など庁内の関連部局と連携し、地域住民により支え合い活動の推進などの高齢者等の安定した居住を支える仕組みの充実、良好な景観・まち並みの維持・形成の促進などの良好な居住環境の形成などあたっては、関連部局で横断的な施策の展開が図られるように、連携体制を強化し、実施していきます。

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、或いは、専門的・効率的な対応が必要な施策の展開にあたっては、栃木県や栃木県関係機関等と連携し、推進していきます。

3.計画の進行管理

庁内の住宅施策関連部門が連携して、施策の進行状況等を確認・評価し、必要な対策を講じて推進していきます。

計画期間の中間期にあたる年度には、成果指標の達成状況や施策の進捗状況などについて評価・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、適宜、見直し等を行います。