

資料編

資料1 策定経過

◇策定委員会構成委員（敬称略）

有識者による真岡市住宅マスタープラン策定委員会を設置。

	氏名	職名等
委員長	三橋 伸夫	宇都宮大学 名誉教授
副委員長	菱沼 正二	栃木県建築士会真岡支部 支部長
委員	助川 克一	栃木県宅地建物取引業協会県央支部 副支部長
委員	光菅 静子	真岡市女性団体連絡協議会 会長
委員	村上 八郎	真岡市身体障害者福祉会 会長
委員	磯野 里子	真岡市社会福祉協議会 会長
委員	天川 充	真岡市老人クラブ連合会 会長
委員	大塚 孝徳	栃木県県土整備部住宅課 課長
委員	鶴見由紀子	公募委員
委員	山崎 舞	公募委員

◇庁内検討委員会構成委員

庁内関係課による真岡市住宅マスタープラン庁内検討委員会を設置。

副市長	総務部企画課長
建設部長	市民生活部市民生活課長
総務部長	健康福祉部社会福祉課長
市民生活部長	健康福祉部いきいき高齢課長
健康福祉部長	健康福祉部こども家庭課長
産業部長	建設部都市計画課長
教育次長	建設部建設課長

◇検討経過（策定委員会及び庁内検討委員会）

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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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	<p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <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>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> <p>基本目標2 既存住宅ストックの有効活用と適切な管理</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <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）（%）</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	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	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																									
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																									
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									

（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）							
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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">主な施策と事業</th> <th>具体的名事務事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き家の有効活用と定住促進</td> <td> <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） </td> </tr> <tr> <td>シティプロモーションの推進</td> <td> <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） </td> </tr> </tbody> </table>		主な施策と事業	具体的名事務事業	空き家の有効活用と定住促進	<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）
主な施策と事業	具体的名事務事業							
空き家の有効活用と定住促進	<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 style="text-align: center;">将来都市構造図</p>

土地利用 の方針 (住宅地)	住居系土地利用の誘導 <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	基本目標1：健康でいきいきと暮らすことができる 施策1 健康づくりの推進 施策2 介護予防の推進 施策3 生きがいづくりへの支援 基本目標2：共に暮らせる安心・安全な地域づくり 施策4 支え合いの地域づくり 施策5 高齢者が安心して暮らせるまちづくり 基本目標3：自分らしく暮らすことができる 施策6 認知症ケア体制の充実 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 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 施策8 在宅生活と家族への支援の推進 施策9 介護サービスの基盤整備 施策10 在宅医療と介護の連携の推進

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)	62.9% (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

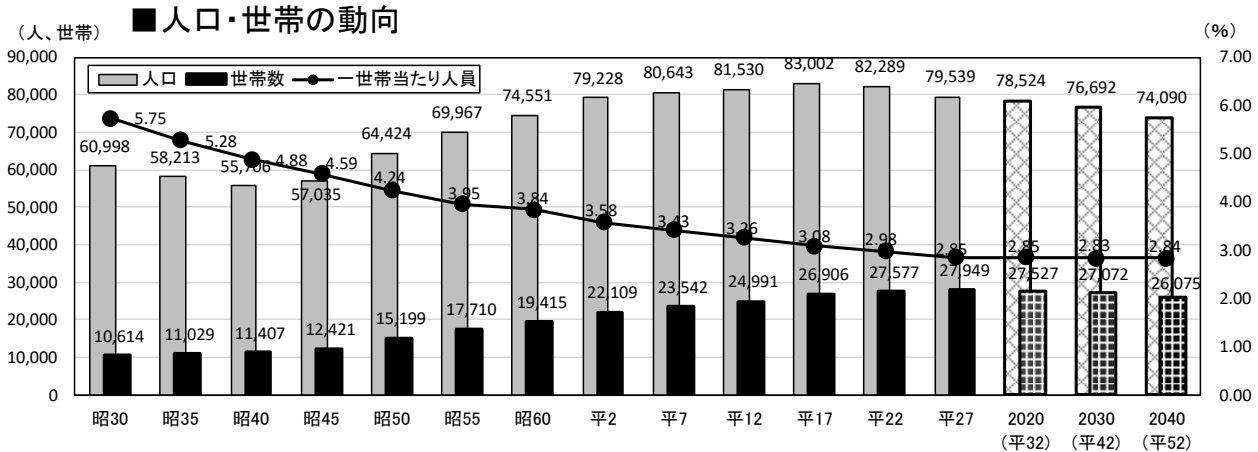
通勤・通学者の流出入状況は、他市町からの流入が他市町への流出を若干上回り、流出入先では宇都宮市、益子町、上三川町などとの関係が深い状況です。

2. 居住者の状況

(1) 人口

①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2040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

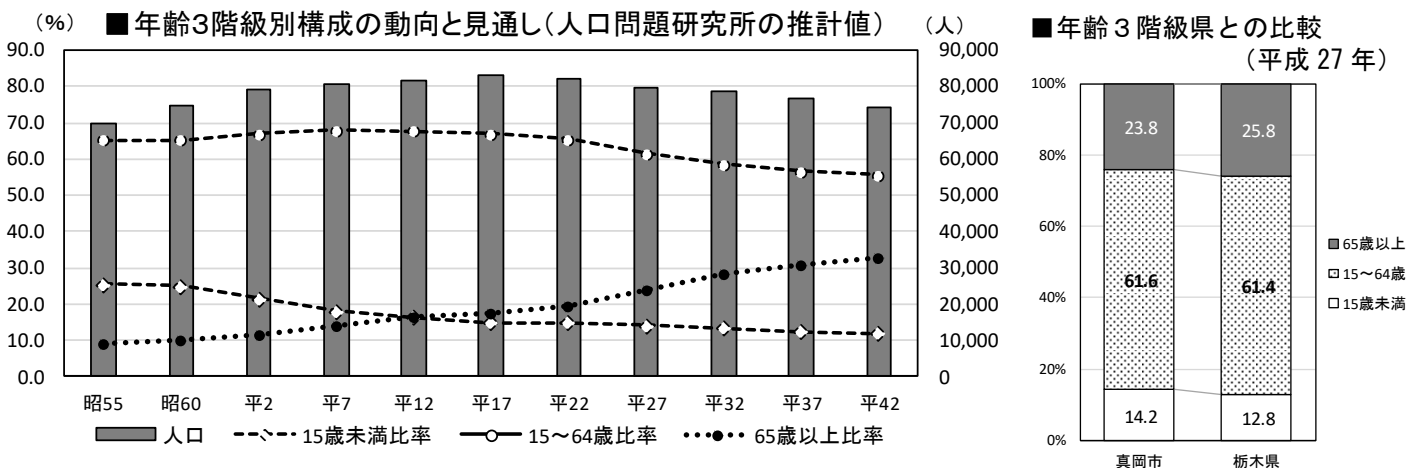
<参考> 最近の人口・世帯動向…平成24～29年(各年10月1日)

	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。

②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

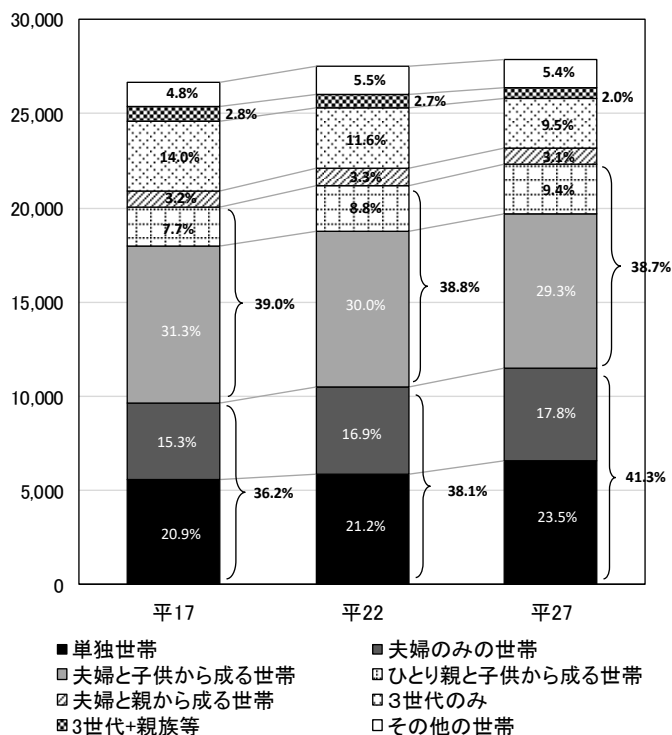
①世帯数の推移

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すが、今後は減少していくと推計されています。

②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） ■世帯類型の動向（一般世帯）



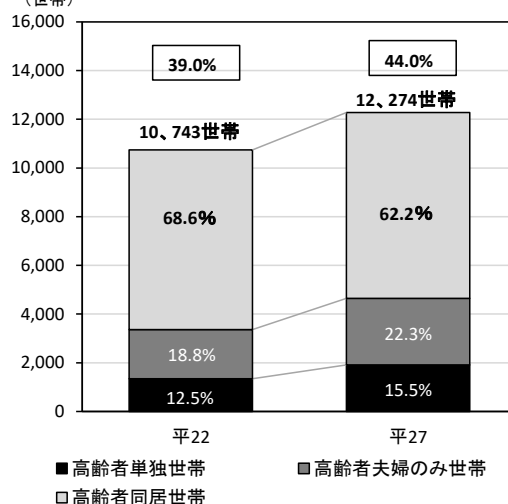
※四捨五入の関係で、構成比を合計しても100%にならない場合があります。

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。

（世帯） ■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。

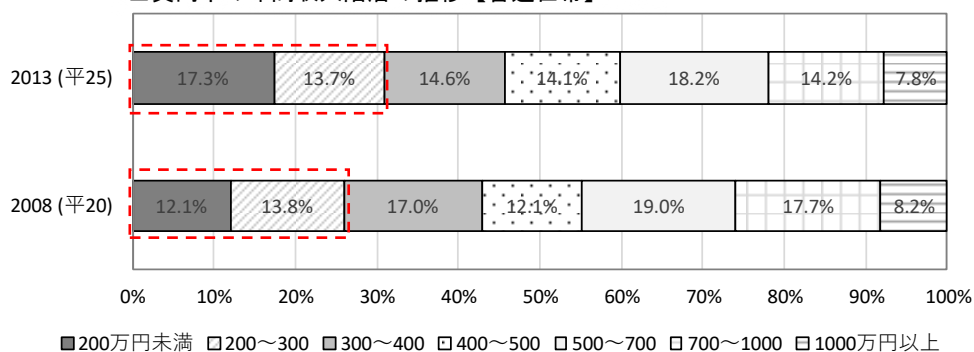
※四捨五入の関係で、構成比を合計しても100%にならない場合があります。

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】



■200万円未満 □200~300 □300~400 □400~500 □500~700 □700~1000 □1000万円以上

資料：平成25年度住宅土地・統計調査

(4) 高齢者

① 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。

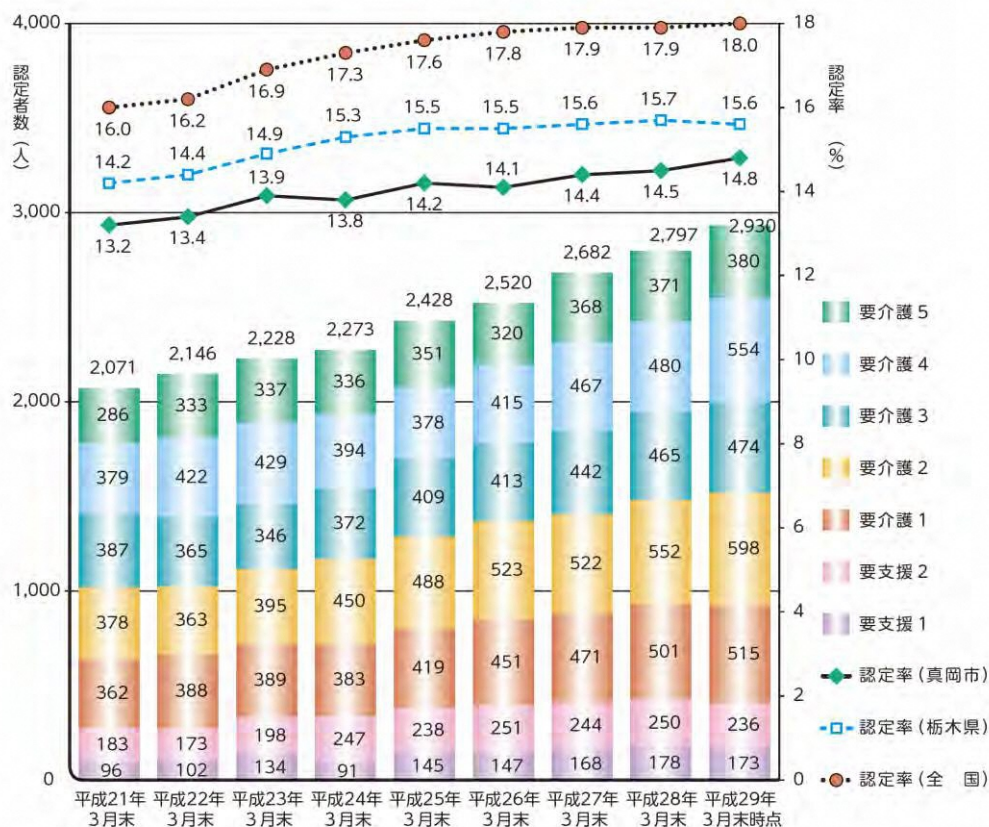
■ 高齢者人口（第1号保険者数）の推計



② 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

① 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				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。

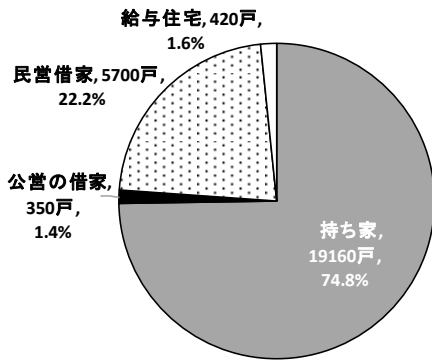
※空き家には、別荘等の二次的住宅を含む。

② 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



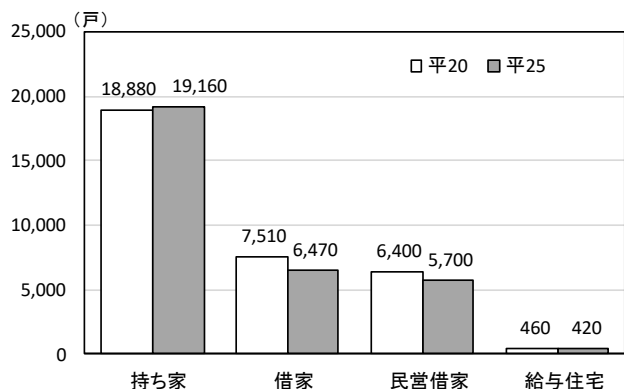
資料:平成25年住宅・土地統計調査

■ 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

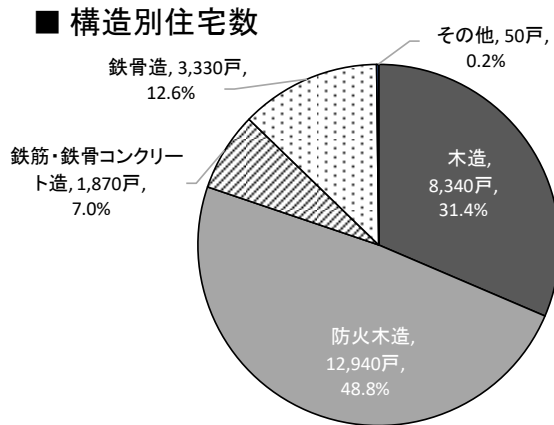
■ 所有関係別住宅数の動向



資料:平成20～25年住宅・土地統計

③住宅の構造

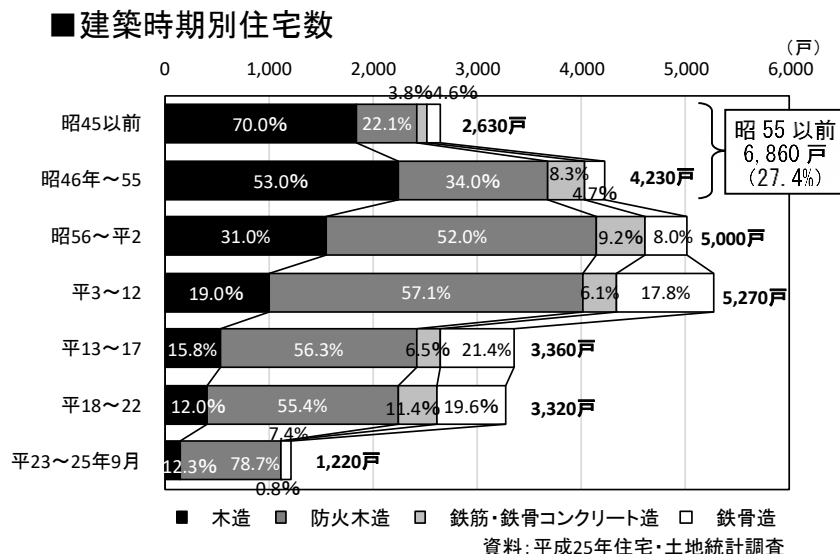
構造別には、木造（木造+防火木造）が80.2%、非木造が19.8%です。
 [栃木県…木造・防火木造：非木造=75%:25%]



資料:平成25年住宅・土地統計調査

④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。



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。

(2) 空き家

①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。

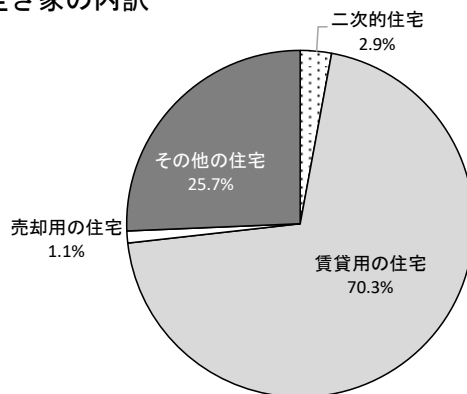
※「住宅・土地統計調査」の結果数値は、推計値であり、合計と総数の数値が一致しない場合がある。

※空き家には、別荘等の二次的住宅を含む。

②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(その他空き家)」で、空き家の25.7%を占めています。

■空き家の内訳

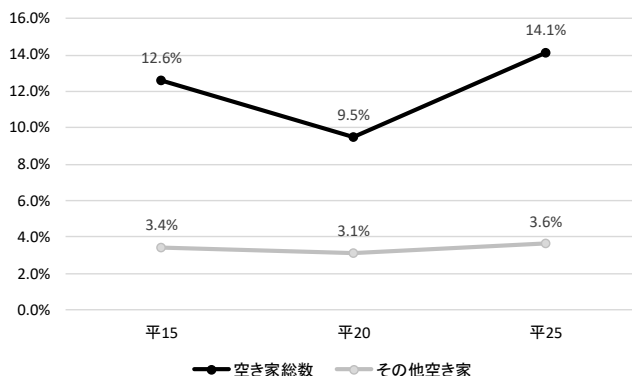


資料：平成25年住宅・土地統計調査

③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。

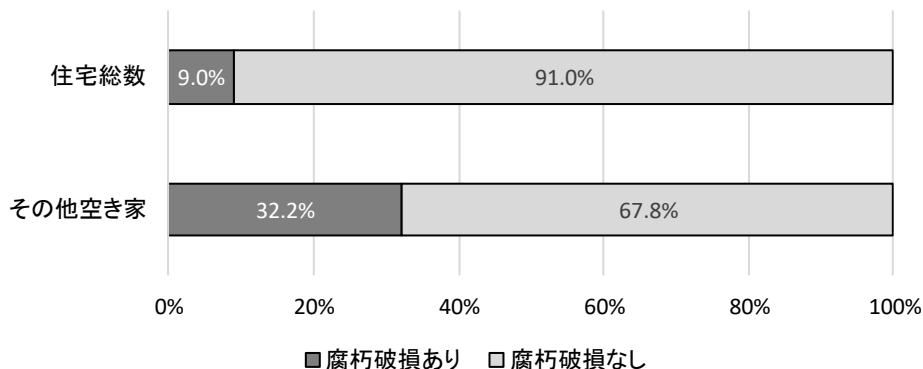
■空き家率の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

④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。

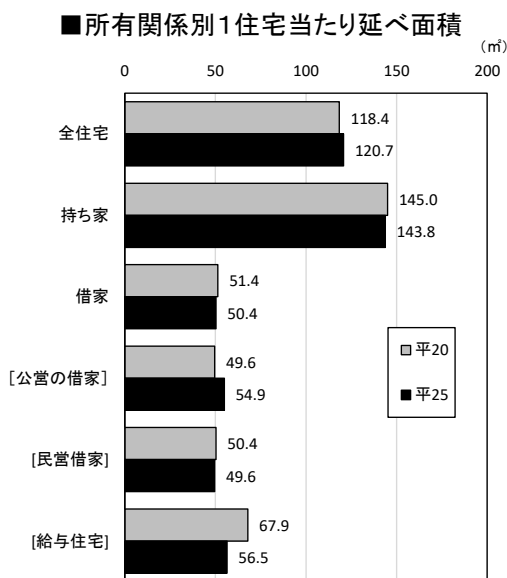


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の質

①住宅の広さ

1住宅当たりの延べ面積は、持ち家が143.8㎡、借家が50.4㎡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。

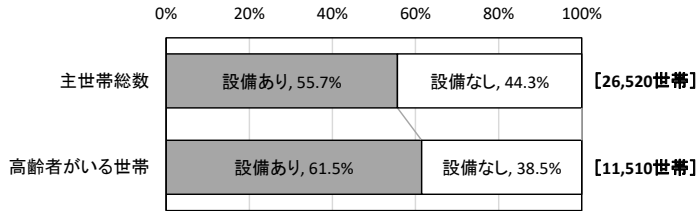


資料：平成25年住宅・土地統計調査

②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」等となっています。

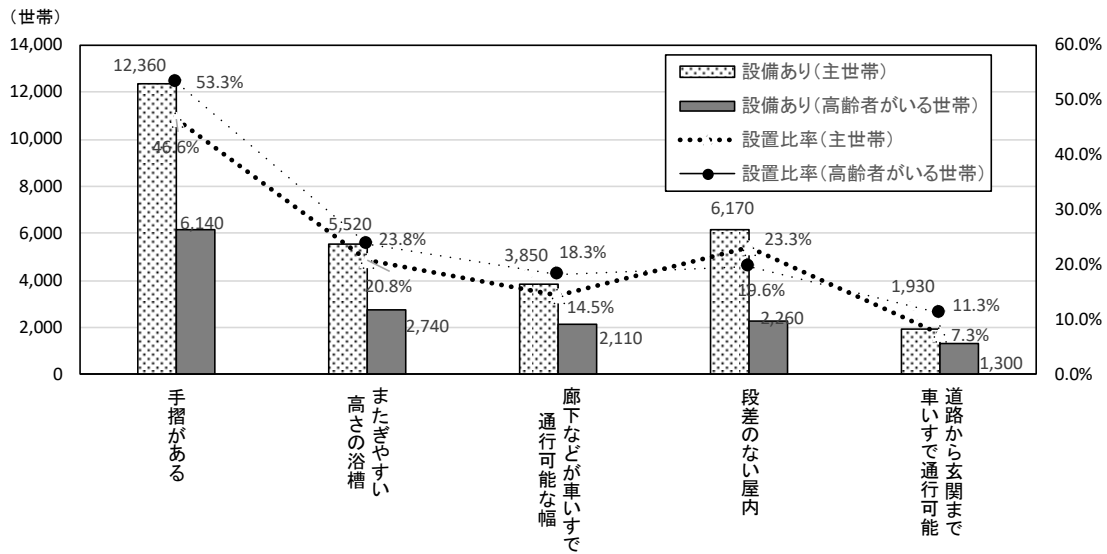
■高齢者用設備の有無



※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：平成25年住宅・土地統計調査

■高齢者用設備の内容



資料：平成25年住宅・土地統計調査

③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。

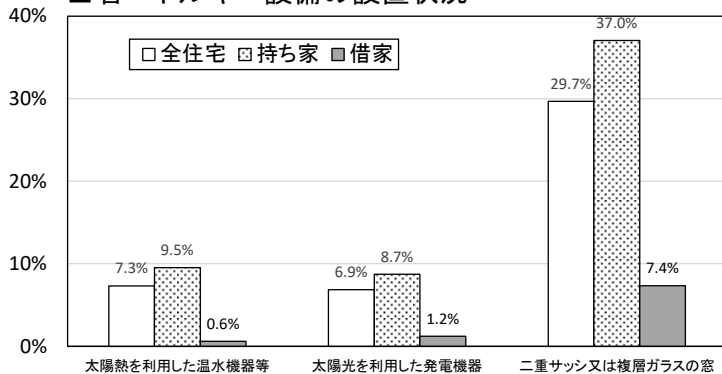
[県平均：5.8%・5.7%]

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%]

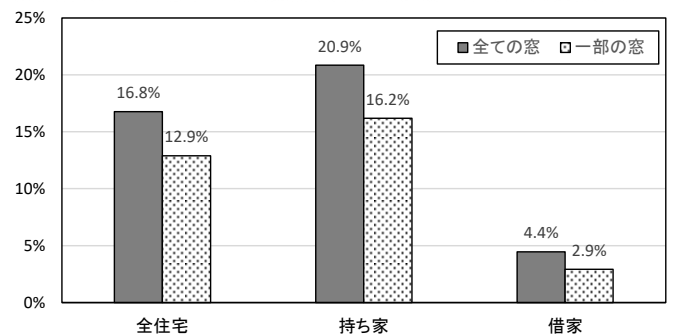
これらの設備は、持ち家での設置率が高く、借家は極めて低い状況です。

■省エネルギー設備の設置状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



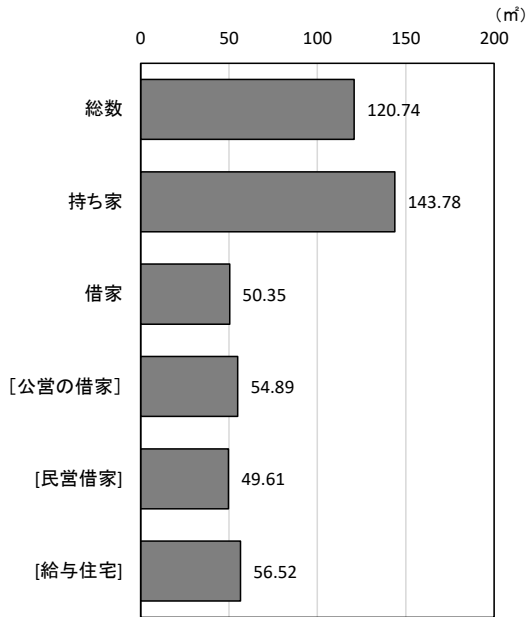
資料：平成25年住宅・土地統計調査

(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。

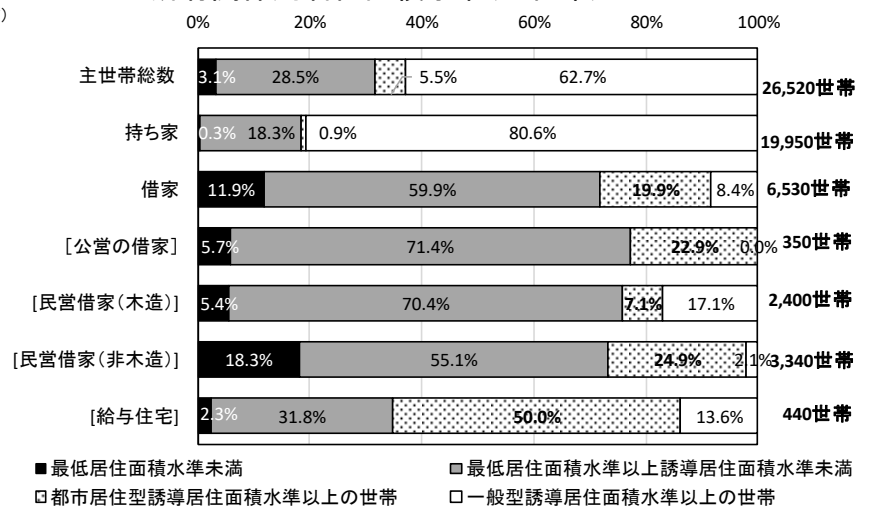
また、世帯主の年代別にみると、世帯主が若い子育て世代では相対的に居住面積水準が低く、年齢
 の高い世代で余裕があることがうかがえます。

■ 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)



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 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

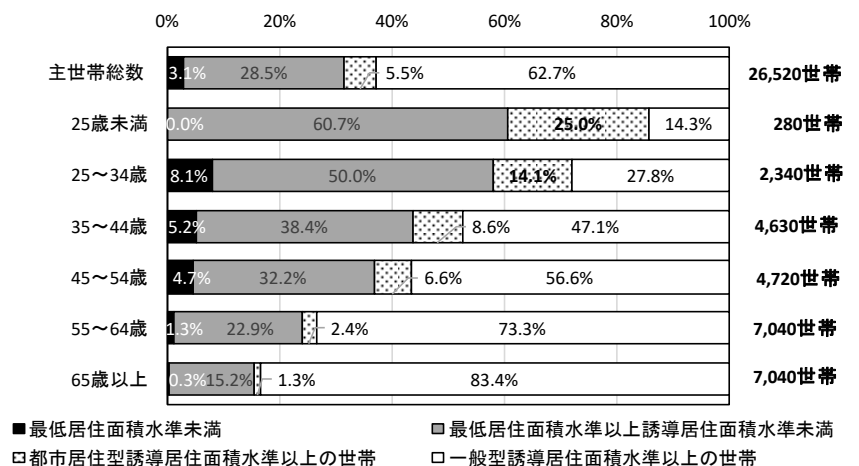
- ・ 単身者 40㎡
- ・ 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数 + 15㎡

○ 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㎡

■ 世帯主年齢別居住面積水準



資料:平成25年住宅・土地統計調査

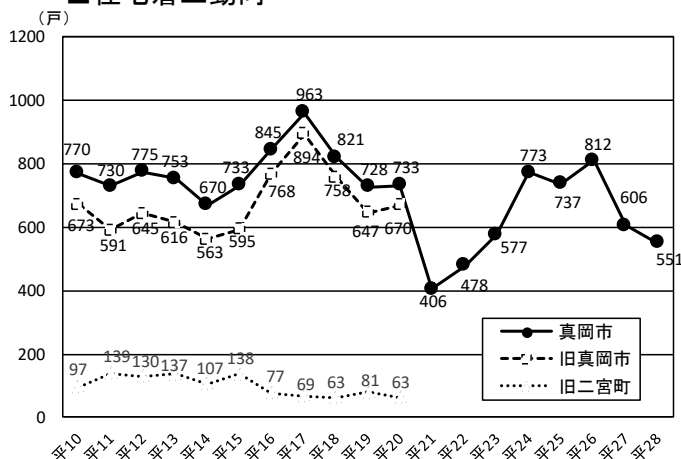
(5) 住宅市場

①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。

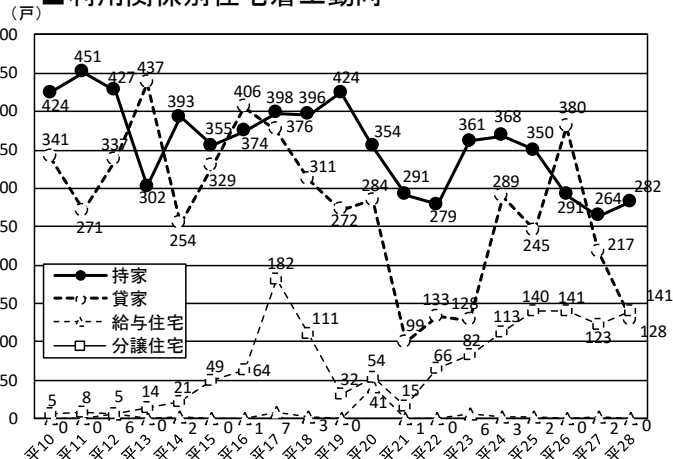
利用関係別にみると、平成 17 年度の急増は分譲住宅の増加によるところが大きく、また、平成 21 年度の急減は貸家の減少によるところが大きく、その後の増減は、貸家の増減が大きく関わっています。

■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。

②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)

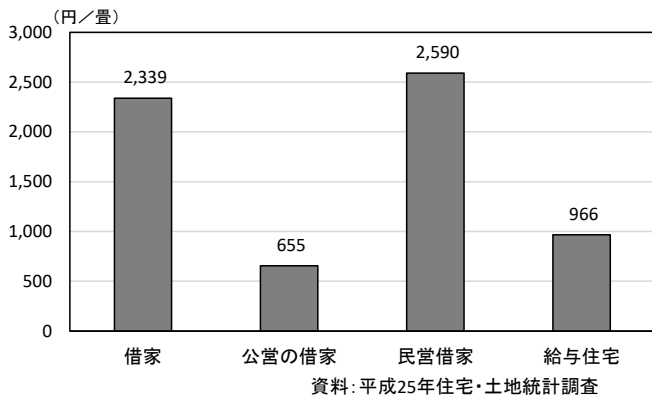
住所	金額 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	最寄り駅からの アクセス(分)
大谷新町	2,400	200	115	13
大谷新町	2,000	190	110	9
大谷新町	2,200	200	115	13
大谷台町	2,300	210	120	14
大谷台町	2,500	200	115	13
熊倉	2,300	220	115	15
熊倉	1,800	175	105	15
並木町	1,800	210	105	14
並木町	2,500	220	105	8
並木町	2,300	185	100	14

資料:国土交通省土地総合情報システム

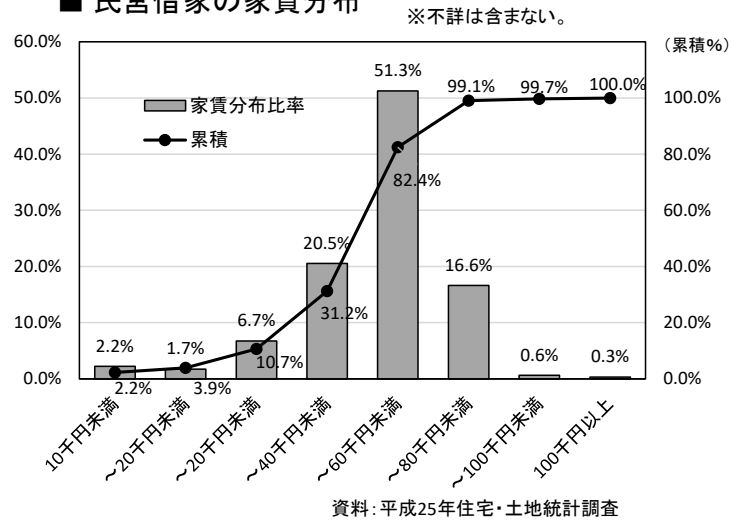
③家賃

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



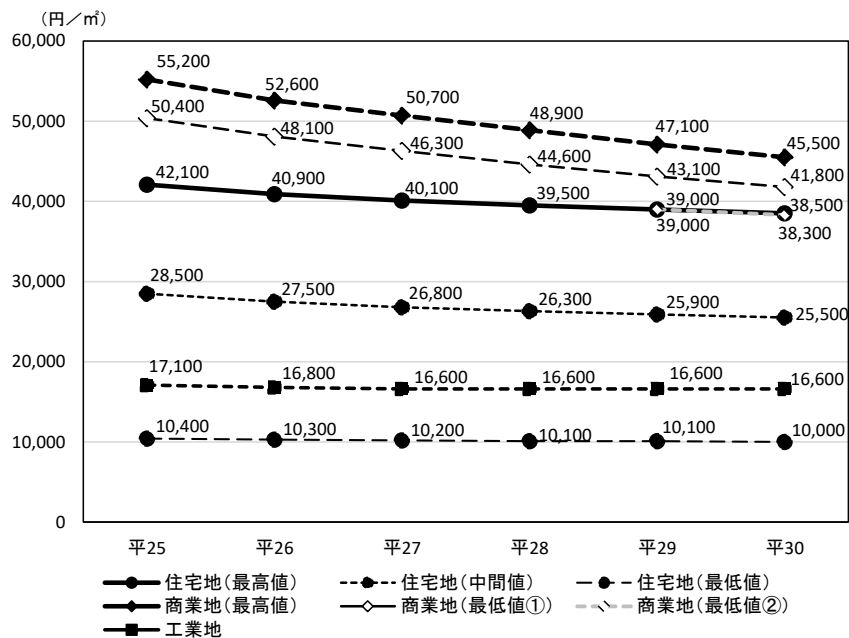
■民営借家の家賃分布



④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

①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	D	1階	1LDK	2	52.97							
			2DK	2	52.97							
		3LDK(特公)	1	71.60								
			4	52.97								
	2階	3LDK(特公)	1	71.60								
		2DK	4	52.97								
	3階	2DK	4	52.97								
		3LDK(特公)	1	71.60								
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	3	全室	3LDK	42	70.51			
								6	65.57			
								36	70.51			
								6	65.57			
								36	70.51			
昭和57年	3		6	65.57								
昭和58年	3		6	65.57								
昭和59年	1		18	70.51								
合計		10	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	1	全室	3DK	12	59.47			
								12	56.94			
								1	56.94			
								11	56.94			
合計		3	35	2,023.26								
中丸住宅	熊倉3-11-2	1,417.62	中耐3	平成3年	1	全室	3DK	6	59.47			
								6	56.95			
合計		1	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		1	53			2,581.93
						小 計		5 団地	310 戸			特公賃3 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	8	39.50		
					3			3	36.50		
	さくら三丁目11. 15. 16		簡2	昭和49年	2	全室	2DK	20	46.10		
					1			12	42.70		
	さくら三丁目17. 18. 19		簡2	昭和50年	1	全室	2DK	8	46.10		
					2			12	50.80		
さくら三丁目20. 21. 22	簡2	昭和51年	1	全室	2DK	8	56.80				
			2			14	50.80				
さくら三丁目12. 13. 14	簡2	昭和51年	1	全室	2DK	7	56.80				
			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		
						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		

②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%	38.38%	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。

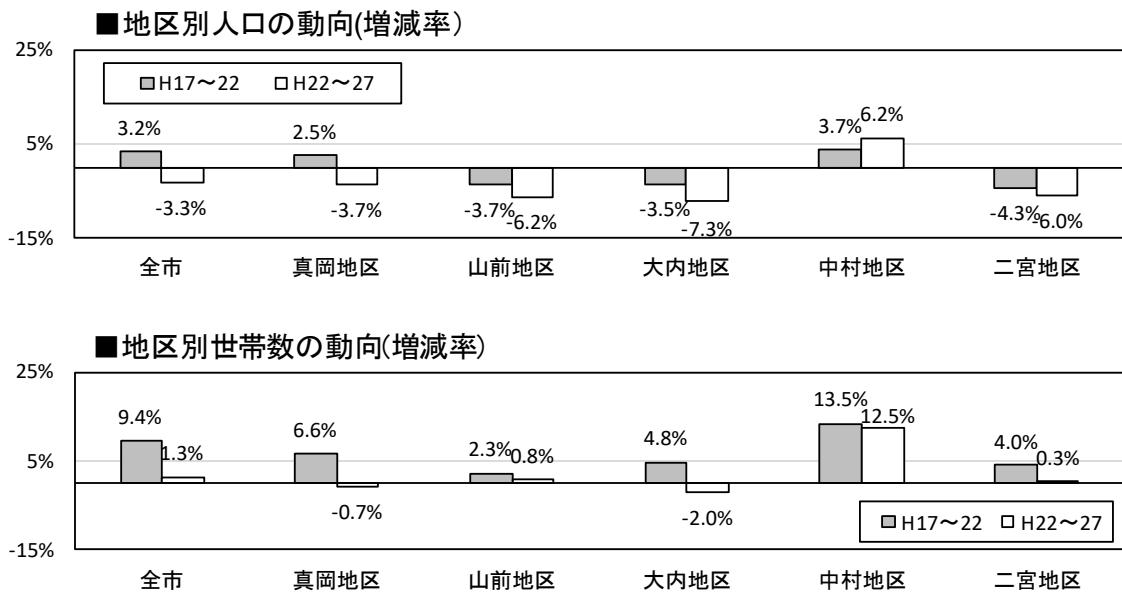
■地区区分



(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。

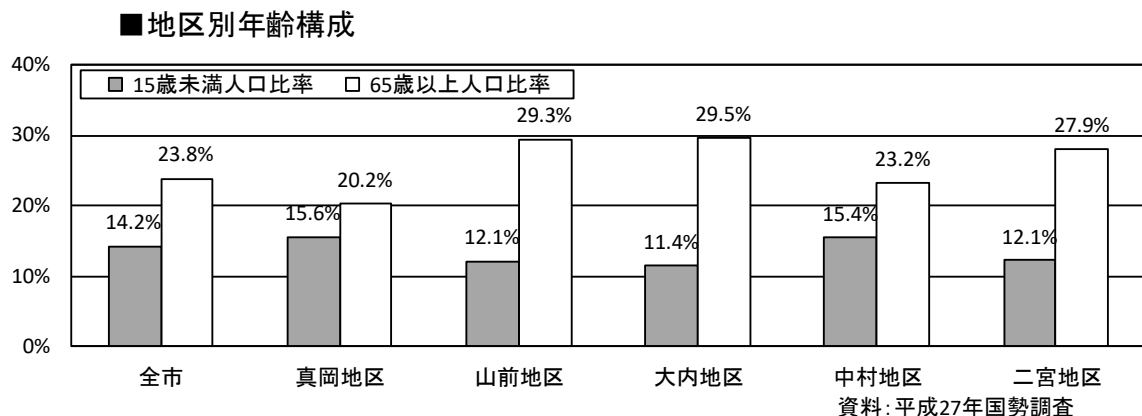
世帯数の増減率も平成22～27年に全市で1.3%と増加率が大きく減少し、増加地区は2地区に減少しています。人口増加率が最も高い中村地区で、世帯の増加率も12.5%と高い一方で、もう一つの増加地区の山前地区では0.8%と低い率となっています。



資料:平成17年～平成27年国勢調査

(3) 年齢別人口

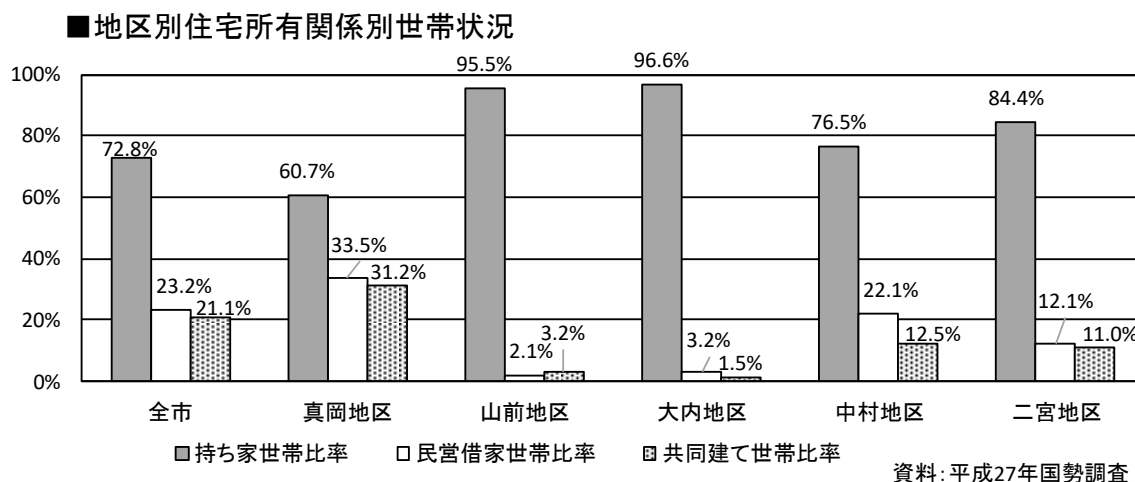
高齢者(65歳以上)の比率が全市平均を超えるのは、3地区で、大内地区が最も高く、これに次いで山前地区、二宮地区となっています。15歳未満の人口比率が全市平均より高い地区は、真岡地区と中村地区の2地区です。



(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、民営借家世帯が33.5%を占めます。また、中村地区が真岡地区に次いで、民営借家世帯比率が高くなっています。

共同建て世帯比率が高いのは、民営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、民営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%、民営借家世帯では、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。

