

# 2019～2028 年度

# 真岡市

# 住宅マスタープラン



## 〔概要版〕

### 1. 計画の背景と目的

- ♥真岡市は、2011年(平成23年)に「真岡市住宅マスタープラン2011～2020」を策定し、本計画に基づく各種施策を進めてきました。
- ♥急速な人口減少や超高齢社会の到来、空き家の増加など社会情勢が大きく変化する中、国は2016年(平成28年)に新たな「住生活基本計画(全国計画)」を策定し、栃木県は2017年(平成29年)に「栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)」の見直しを行いました。
- ♥本市においても「真岡市住宅マスタープラン」の見直しを行い、『だれもが安心して快適に住み続けられる“わくわく”する住まい・まちづくり』を目的とした施策を総合的かつ計画的に推進するものです。

### 2. 計画の位置づけ

- ♥本計画は、「真岡市第11次市勢発展長期計画」及び「真岡市第11次市勢発展長期計画増補版」を上位計画とする住宅部門の基本計画です。
- ♥本計画に基づく住宅施策を効率的・効果的に展開するため、国の「住生活基本計画(全国計画)」、県の「栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)」との整合を図るとともに、真岡市における他の計画とも連携を図っていくものです。

### 3. 計画期間 2019(平成31年)年度から2028年度

### 4. 基本理念

#### 《住宅の捉え方》

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

#### 《視点》

- ♥生涯にわたり安心して暮らせるまち
- ♥住生活の質の向上
- ♥自然と都市が共生する住まい・まちづくり

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

#### 《基本理念》

**だれもが安心して快適に住み続けられる“わくわく”する住まい・まちづくり**

だれもが安心して快適に住み続けられる  
“わくわく”する住まい・まちづくり

MOKA CITY

# 真岡市

2019.3

## 5. 基本方針

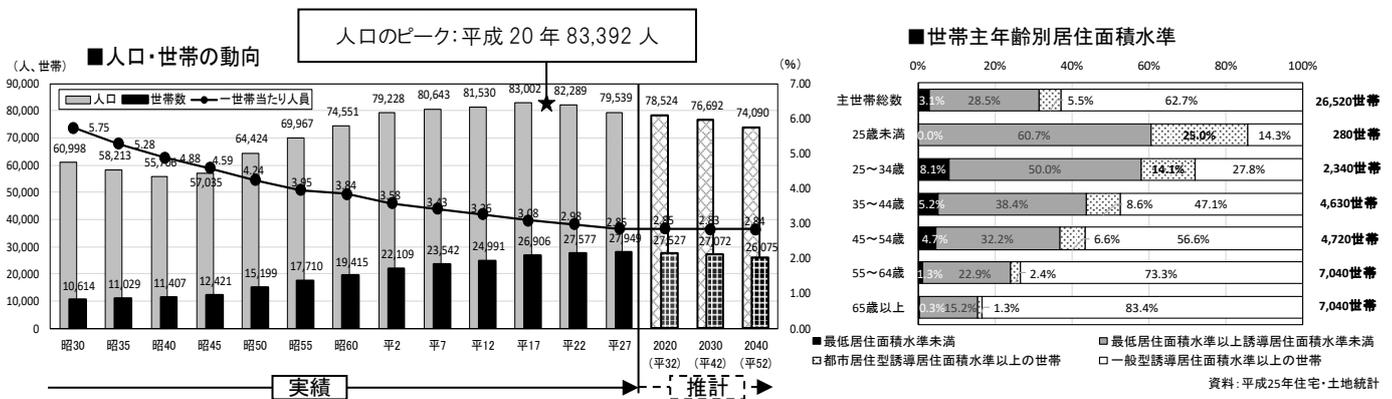
基本方針1 子育て世帯から高齢者、住宅確保要配慮者まで、安心して住み続けられる仕組みの形成

基本方針2 豊かで快適な暮らしを支える住宅市場の形成

基本方針3 住みたくなる、住み続けたくなる居住地の形成

## 6. 住宅事情等の現状と住宅・住環境に関する市民意向（市民アンケート調査）

### (1) 人口減少に対応したファミリー世帯の定住促進



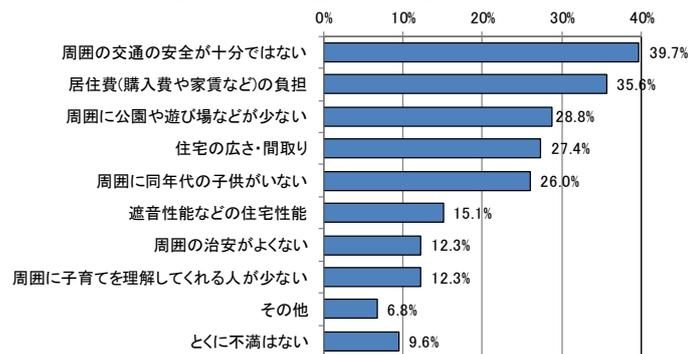
本市では、昭和 40 年より人口増加が続き、平成 7 年には 8 万人を突破しました。しかし、平成 20 年の 83,392 人をピークに人口減少が続いています。

子育て世帯の居住面積水準は比較的高い水準となっています。

子育て支援施設の整備や交通事故からの安全性に対する要望が多く、子育て期の住環境への不満として、周囲の交通の安全が十分でないことや居住費の負担などが比率として高くなっています。

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

### ■子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）



### (2) 高齢者が住み続けられる住まい

高齢化率は県平均よりも低い水準です。一方で、高齢化率、高齢者世帯は増加傾向となっています。

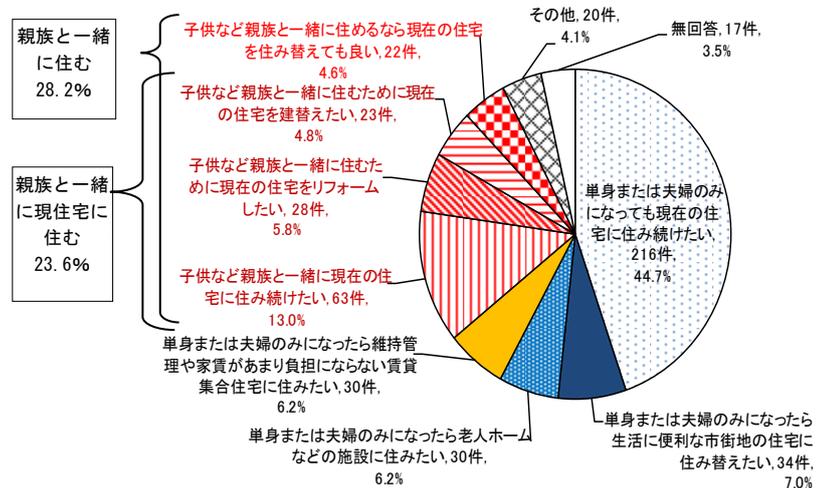
単身または夫婦のみになっても現在の住宅に住み続けたいという意向が非常に強くなっています。

段差等の高齢者・障がい者対策に対する満足度が低くなっています。

高齢者を地域で支える仕組みや、高齢者等への居住支援サービスに対する満足度が低くなっています。

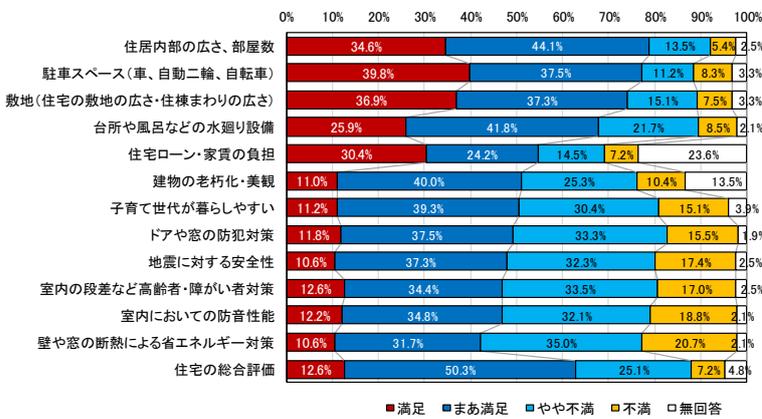
高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる環境整備が必要です。

### ■高齢期の住まい方の希望

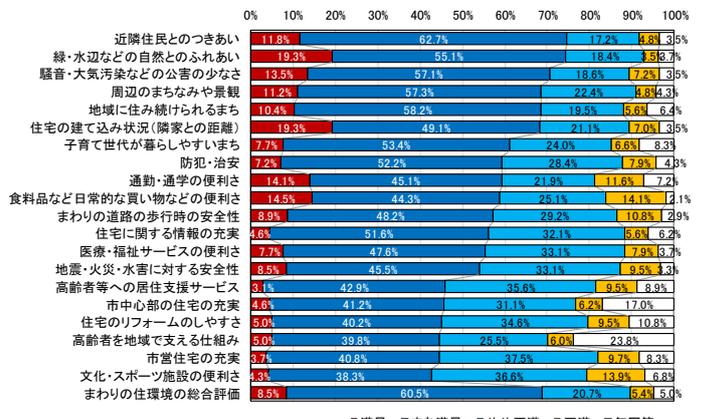


資料: 平成 30 年市民アンケート

■住宅の評価（満足度）



■まわりの住環境の評価（満足度）



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

資料：平成30年市民アンケート

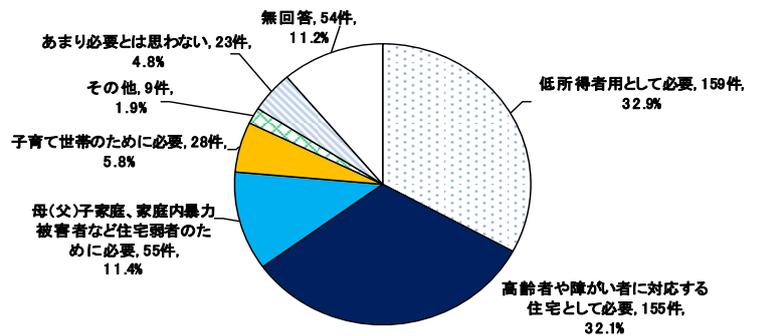
(3) 住まいのセーフティネットへの対応

市営住宅を供給し、住宅セーフティネットの構築を図っています。

公的賃貸住宅の今後のあり方について、低所得者や高齢者等に対する住宅として必要であるとの回答が多い状況です。また、バリアフリーに対応した住宅の整備希望があるなど、公的賃貸住宅へのニーズは高く、市営住宅入居者の継続居住の意向も高くなっています。

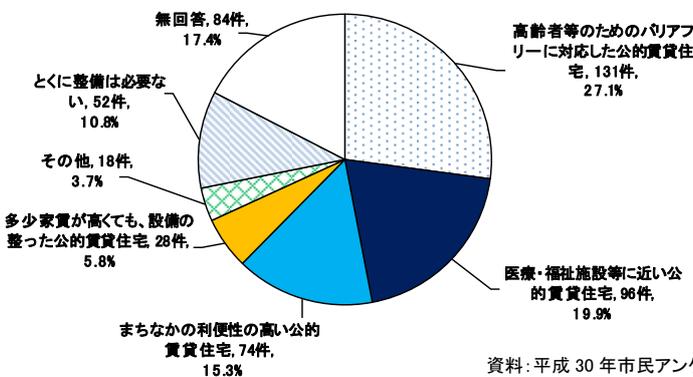
市営住宅の一部には、耐用年限を経過している団地があり、老朽化した住宅を更新するなど適正な管理・運営を行う必要があります。

■公的賃貸住宅の今後のあり方



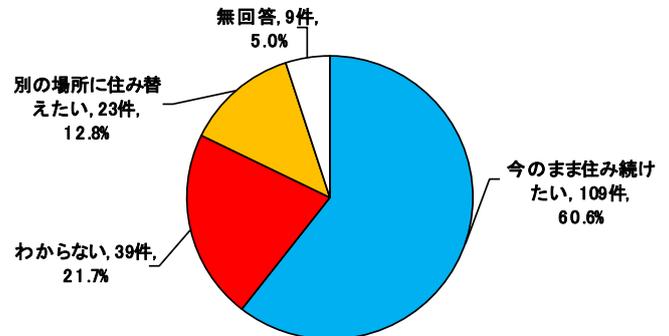
資料：平成30年市民アンケート

■真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望



資料：平成30年市民アンケート

■市営住宅への継続居住の希望



資料：平成30年市営住宅入居者アンケート

(4) 増加する空き家への対応

本市の空き家率は14.1%と栃木県よりも低い状況にありますが、増加傾向にあります。

空き家は、一般の住宅と比べて腐朽破損している割合が高いなど、管理不全となるおそれがあり、防災・防犯・環境衛生等の様々な問題が懸念されます。

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

■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次の住宅除く空き家率	
		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

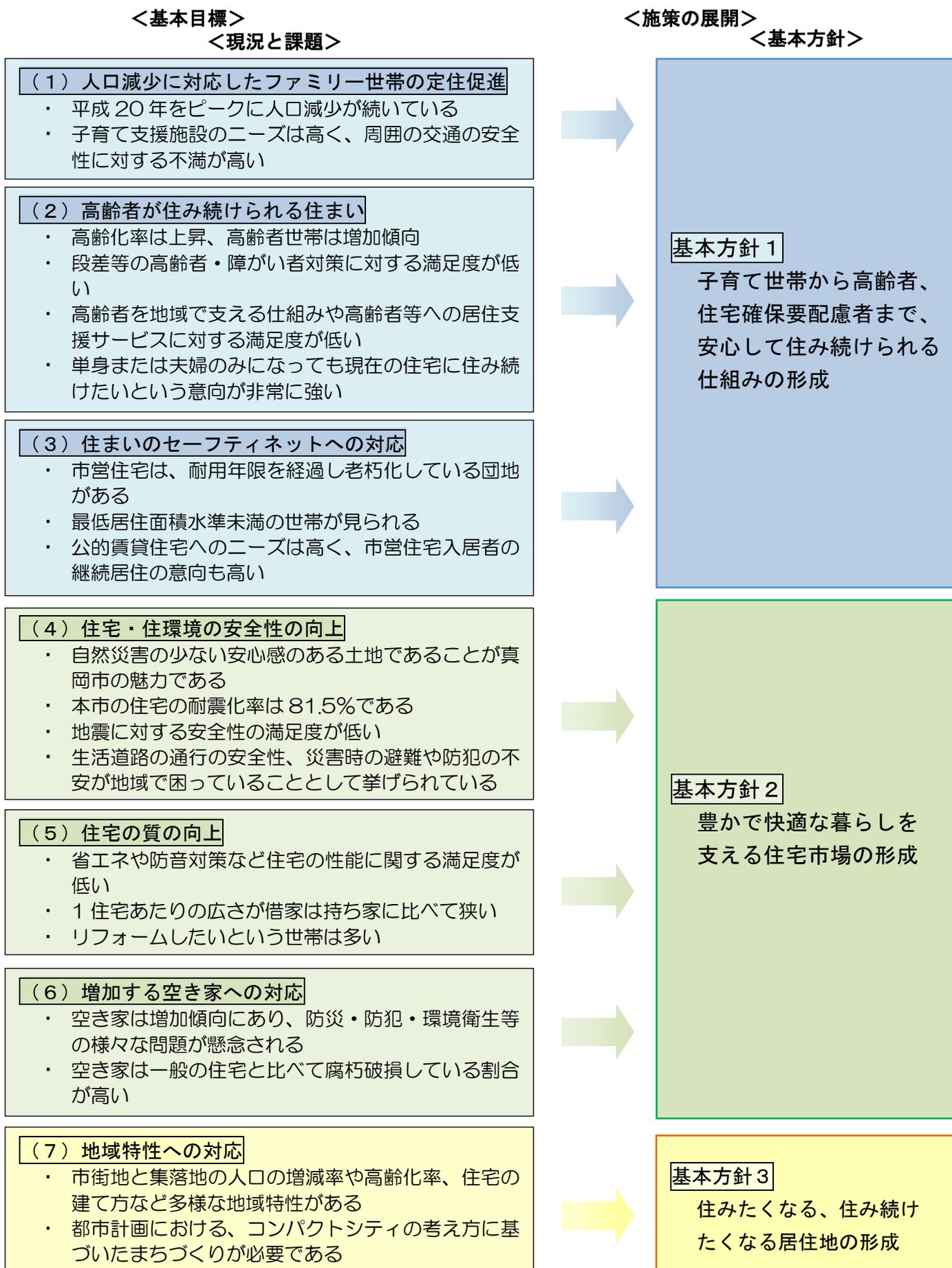
\*1 一時現在者のみの住宅；屋間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※「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。

## 7. 基本目標の体系

### ■現況と課題、基本方針、基本目標、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

1. 若い世代・子育て世帯向けの住宅供給
  - ♥若い世代・子育て世帯が暮らしやすい住宅の確保
  - ♥子育て世帯に役立つ住宅情報の発信促進
  - ♥持ち家取得の促進
2. 子育てしやすい住環境の形成
  - ♥子育て支援サービスの充実
  - ♥子育て支援施設の整備

**基本目標 2**  
高齢者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり

1. 高齢者等にやさしい住宅供給
  - ♥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、障がい者等が入居しやすい民間住宅の確保
2. 高齢者等への居住支援サービスの充実
  - ♥高齢者、障がい者等の居住を支えるサービスの維持・向上
  - ♥地域福祉ネットワークの構築

**基本目標 3**  
誰もが居住の安定を確保できる住まい・まちづくり

1. 公営住宅の的確な維持と適切な管理
  - ♥市営住宅ストックの総合的な活用
  - ♥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
2. 住まいのセーフティネットへの対応
  - ♥民間賃貸住宅による市営住宅の補完

**基本目標 4**  
良質で安全な住まい・まちづくり

1. 質の高い住宅供給
  - ♥良質な住宅の供給促進
  - ♥住まいの省エネルギー・環境共生の促進
  - ♥住宅に関する建設廃棄物の減量・再資源化の促進
2. リフォームによる住宅の質の向上
  - ♥安定して住み続けるためのリフォームの促進
3. 住宅の安全性の向上
  - ♥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
  - ♥住宅の耐震診断・耐震改修の促進
  - ♥住宅の防犯性向上の促進
  - ♥災害に強い住宅市街地の形成
  - ♥地域の防犯性向上の促進
  - ♥生活道路の安全性の向上
4. 住宅産業の担い手の育成
  - ♥住宅政策や住宅産業を担う人材の育成
  - ♥地域産材の活用

**基本目標 5**  
空き家の発生を抑制する住まい・まちづくり

1. 空き家の管理
  - ♥空き家の適切な維持管理の促進
  - ♥空き家にならないための予防
2. 空き家の活用
  - ♥空き家の質の向上
  - ♥空き家の流通
3. 空き家の除却
  - ♥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
  - ♥除却後の跡地の活用

**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

1. 既存住宅の流通
  - ♥既存住宅の活用の促進
  - ♥既存住宅の流通の促進
  - ♥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
2. 住宅の適正管理
  - ♥住宅の適正な維持管理の促進
  - ♥老朽化している住宅の適切な建替え等の促進
3. 住情報の充実
  - ♥住宅相談体制の強化
  - ♥住意識の啓発
  - ♥住宅に関する市民の消費者保護

**基本目標 7**  
地域の魅力が向上する住まい・まちづくり

1. 快適に暮らせる住宅地の形成
  - ♥住宅地のバリアフリー化の推進
  - ♥良好な景観・まち並みの維持・形成の促進
  - ♥自然環境と調和する住宅地の形成
  - ♥市民が自ら取り組むまちづくりの支援
2. コンパクトシティに基づく居住誘導
  - ♥まちなかの住宅供給促進の検討・推進
  - ♥集落地等の居住環境の維持・向上の推進
  - ♥公共交通ネットワークの形成

## 8. 重点施策の考え方

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

### (1) コンセプト

- ♥喫緊の課題として、「人口減少に対応したファミリー世帯の定住促進」、「高齢者が住み続けられる住まい」、「住まいのセーフティネットへの対応」、「増加する空き家への対応」が求められています。
- ♥課題の早期解消を図り、子育て世帯等や高齢者世帯を含む全ての世帯が、持ち家、民間賃貸住宅、公営住宅、空き家というハードとしての住宅の選択肢の中から、ライフステージやライフスタイルなどの自らの居住ニーズに応じて、住み続けられる、または住みかえられるように、情報提供やサービスなどのソフトを併せた両側面からの充実を図ります。
- ♥このコンセプトに基づき、「施策の展開」において位置づけられている取り組みの中から喫緊の課題に対応するものを重点的に進めていきます。

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

### (2) 重点施策として進めるべき取り組み



## 9. 目標とする成果指標の設定

基本目標	指標	現状値		目標値
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	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年)	⇒	60.0% (2028年)
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年)	⇒	390戸 (2028年)
	高齢者等の居住する住宅の一定のバリアフリー化※率 <b>新規指標</b> (※2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消)	61.5% (2013年)	⇒	75.0% (2028年)
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	最低居住面積水準未達率	3.1% (2013年)	⇒	早期解消
	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) <b>新規指標</b>	0戸 (2018年)	⇒	100戸 (2028年)
基本目標4 良質で安全な住まい・まちづくり	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年)	⇒	95.0% (2020年)
	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年)	⇒	40.0% (2028年)
基本目標5 空き家の発生を抑制する住まい・まちづくり	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 <b>新規指標</b> (※ <sup>1</sup> 別荘など普段住んでいない住宅) (※ <sup>2</sup> 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年)	⇒	1,400戸 程度に抑える (2028年)
	空き家の腐朽破損率 <b>新規指標</b>	32.2% (2013年)	⇒	30.0% (2028年)
	持ち家のうち中古住宅を取得した住宅の割合 <b>新規指標</b>	3.5% (2013年)	⇒	7.0% (2028年)
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	住まいに対する満足度	62.9% (2018年)	⇒	66.0% (2028年)
	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 <b>新規指標</b>	8.7% (2009年～ 2013年平均)	⇒	17.0% (2028年)
基本目標7 地域の魅力が向上する住まい・まちづくり	まわりの住環境に対する満足度	69.0% (2018年)	⇒	74.0% (2028年)
	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) <b>新規指標</b>	65.8% (2018年)	⇒	76.6% (2028年)

## 10. 市営住宅の供給計画

- ♥ 要支援世帯に対する供給戸数は、長期的な視点で見ると2040年には充足に転じることが予測されます。
- ♥ 建替や集約・統廃合を適正に行うなど、現状の管理戸数を維持し、民間賃貸住宅との連携によりセーフティネット住宅の登録推進を行い、需要に対して柔軟に対応することとします。

### ■ 著しい困窮年収未満の世帯数計と公営住宅等による供給戸数の推計

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

## 11. 住宅施策に係る主体間の役割分担

- ♥ 本計画の推進にあたっては、行政、住宅関連事業者、市民など、住生活に関わる様々な主体が、本計画を共有し、それぞれの役割を果たしながら、相互に連携・協力していく必要があります。
- ♥ 住生活の安定の確保及び向上を図るため、基本目標の実現に向け、重点施策として進めるべき取り組みについて総合的かつ計画的に推進します。

### (1) 住宅関連事業者

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

### (2) 市民

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

### (3) 行政

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

## 12. 住宅施策の推進方策

### (1) 選択と集中による施策の実施

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

### (2) 関連部署及び県、専門家等との連携

- ♥ 具体的な取り組みの実施にあたっては、市民等の居住ニーズの多様化に対応するため、福祉関係部署、都市計画部署をはじめ、庁内の住宅施策関連部署における所管を明確にするとともに、その連携により、施策の進行状況等を確認・評価し、必要な措置を講じていきます。
- ♥ 住宅市場に係わる施策や、公営住宅の維持管理の対応など、広域的・専門的な対応が必要な施策の展開にあたっては、栃木県や専門家等と連携し推進していきます。

### (3) 計画の進行管理

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

2019 ～ 2028 真岡市住宅マスタープラン		2019年3月
発	行：真岡市	
編	集：真岡市建設部建設課住宅係 〒321-4395 栃木県真岡市荒町5191	
TEL：0285-83-8694 FAX:0285-83-6240 HP：https://www.city.moka.lg.jp/		