

壬生町住宅マスタープラン

平成28年3月

壬 生 町

はじめに

近年、全国的な人口減少傾向や少子高齢化、世帯構成などの変化などに伴い、生活の基盤となる住まいについては、従来の「量」の確保から「質」の向上へと、住宅施策は大きく変化してきています。

本町においても、人口減少・少子高齢化社会への対応は大きな課題となっており、「壬生町第6次総合振興計画 基本構想」では、将来都市像を『子育て・健康・壬力がキラリ 幸せ実感 住みよい“壬生町”』とし、住みよさを実感できるまちづくりを進めることにより定住促進を図っていくものとしています。

本町では、平成22年3月に『みんなで育む壬力あふれる住環境』を基本目標とした「壬生町住宅マスタープラン」を策定していますが、その後の社会・経済情勢の変化や、壬生町第6次総合振興計画等による本町のまちづくりの方向性を踏まえるとともに、住生活基本法及び、国・県の住生活基本計画に即した住生活の安定及び向上に資する施策を体系的かつ総合的に推進するため、「壬生町住宅マスタープラン」の見直しを実施しました。

この計画では、「みんなが快適に暮らすことができる住宅・住環境の形成」を基本理念とし、3つの基本目標を設定し、住宅全般にわたる様々な施策を推進するものとしています。また、計画の推進に当たっては、町民の皆様をはじめ、各種団体や事業者の方々との協働により、豊かな住生活の実現を目指していきたいと考えています。

最後に、この「壬生町住宅マスタープラン」の策定にあたりまして、慎重かつ熱心にご協議いただきました「壬生町住宅マスタープラン策定委員会」の皆様をはじめ、貴重なご意見をいただきました町民の皆様に心から感謝申し上げます。

平成28年3月

壬生町長 小菅 一弥



目 次

序 章 計画のあらまし	1
1 計画の目的と位置づけ	1
1) 計画策定の背景と目的	1
2 計画の概要	3
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定の進め方	3
第1章 住まいの現状と課題	4
1 壬生町の住宅事情	4
1) 居住者の状況	4
2) 住宅ストックの状況	10
3) 住宅市場の動向	19
4) 住民意識	20
2 住宅施策の課題	28
1) 上位・関連計画	28
2) 住宅施策の課題	37
第2章 住宅施策の理念・目標	39
1 基本理念	39
2 基本目標	40
3 施策の体系	41
第3章 住宅施策の展開	42
1 基本目標ごとの住宅施策	42
1) 誰もが安心して暮らすことができる住まいづくり	42
2) 暮らしの安全確保に配慮した住環境づくり	44

3) ニーズに応じた住宅の供給と地域づくり	46
2 公的賃貸住宅の基本方針	48
1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	48
2) 公的賃貸住宅の供給方針	50
3) 町営住宅の将来ストック数	52
4) 町営住宅の活用方針	54

第4章 計画実現に向けて 55

1 住まいづくりの役割と推進体制	55
1) 住まいづくりの役割	55
2) 住まいづくり施策の推進体制	56
2 住宅施策の達成指標	57

■事業名称及び用語の説明 58

参考資料 63

1 壬生町住宅マスタープラン 策定経過	64
2 壬生町住宅マスタープラン策定委員会要綱	65
3 壬生町住宅マスタープラン策定委員会名簿	66

序章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

近年の急速な少子高齢化の進行、人口減少時代の到来を踏まえ、平成18年6月、直接供給を主眼としたそれまでの「住宅建設計画法」を廃止し、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための新たな住宅施策の枠組みを示す「住生活基本法」が制定されました。

この法律は、これまでの住宅施策の枠組みを大きく転換し、住宅の「量」の確保を中心とした従来の施策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図り、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

また、国では同年9月、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するため、「住生活基本計画（全国計画）」を策定（平成23年3月改訂）しました。住生活基本計画では、「ストック重視の施策展開」、「市場重視の施策展開」、「効果的・効率的な施策展開」、「豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開」、「地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開」といった横断的な視点とともに、目標や基本的な施策等が示されています。

栃木県においても『安心して暮らせる良質な住宅・住環境の形成』など4つの基本目標を定めた「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）」を平成24年3月に策定しています。

壬生町では、平成22年3月に『みんなで育む壬力あふれる住環境』を基本目標とした「壬生町住宅マスタープラン」を策定しています。しかし、その後の社会・経済情勢の変化を踏まえるとともに、壬生町第6次総合振興計画等による本町のまちづくりの方向性や、住生活基本法及び、国・県の住生活基本計画に即した住生活の安定及び向上に資する施策を体系的かつ総合的に推進する基本的な方針として、「壬生町住宅マスタープラン」の見直しを行うものです。

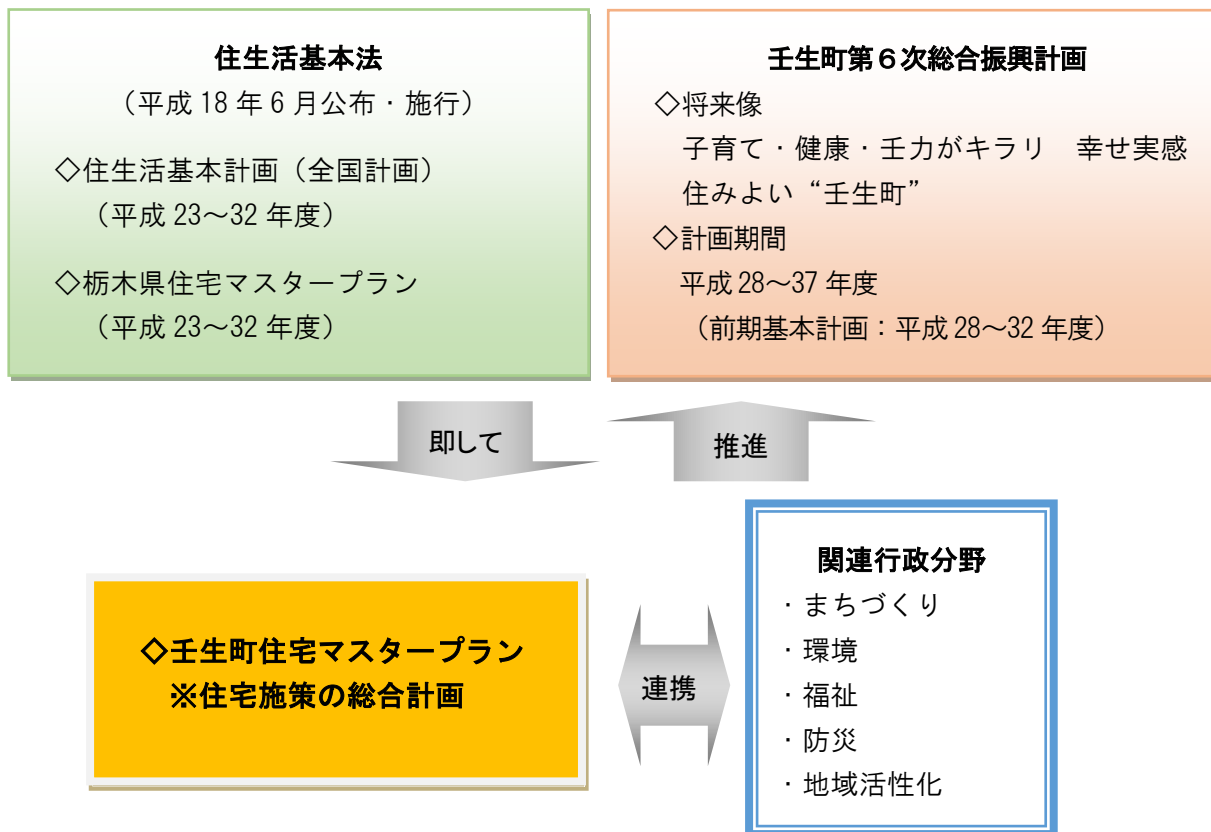
(2) 目的

本計画は、壬生町における居住特性、住宅事情、公営住宅等の状況、住まいに関する住民意識等を把握し、住宅施策に係る課題を明らかにしたうえで、課題解決に向けた基本理念・目標、住宅施策の展開方向を示すとともに、地域の住宅需要に対応した総合的な住宅活用の方針を示すことを目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、「栃木県住宅マスタープラン（住生活基本計画）」及び「壬生町第6次総合振興計画」を上位計画とし、住宅施策を展開する指針として位置づけられ、また、公営住宅等のストックを総合的に活用するための基本方針を示すものです。

計画の位置づけ



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

本計画は、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間を計画期間とします。

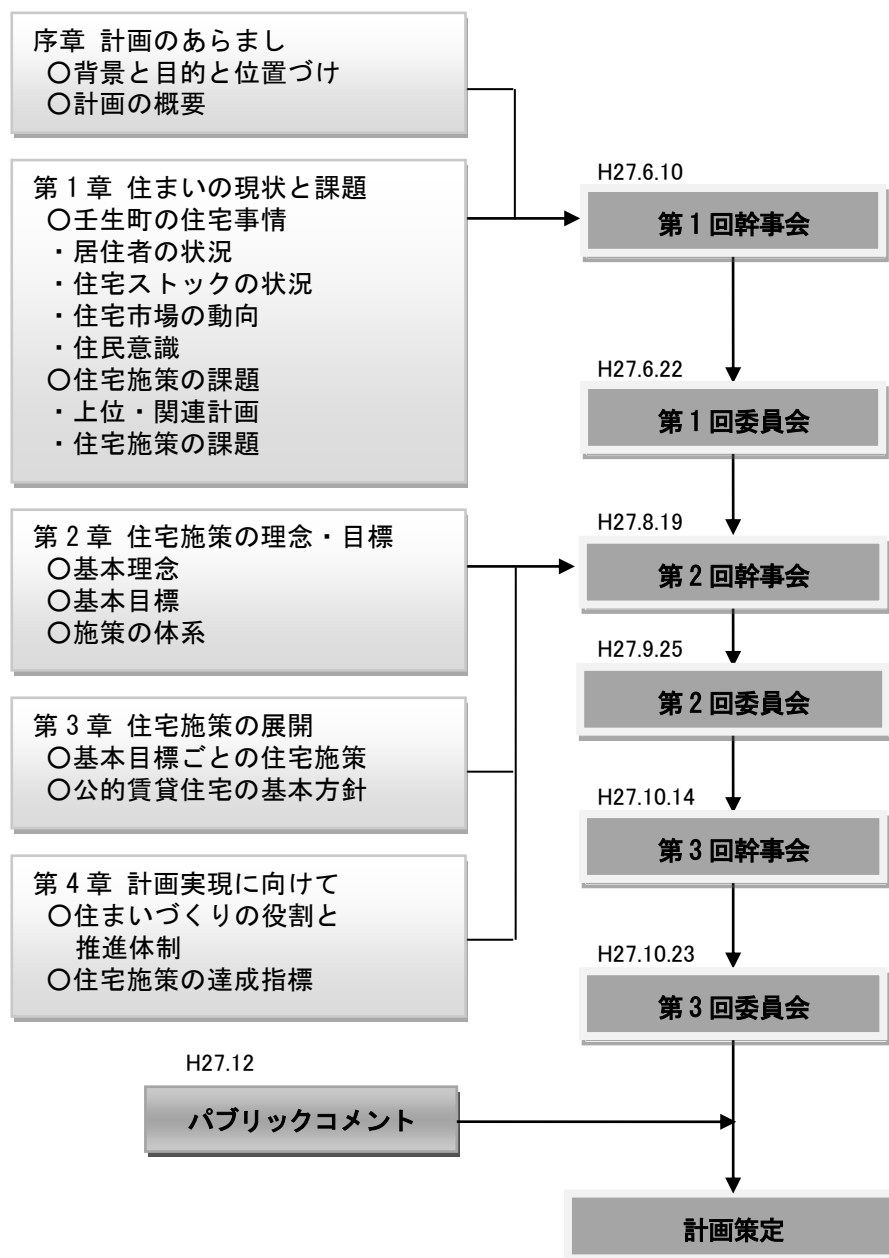
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度

目標年次：平成 37 年度

2) 計画策定の進め方

本計画は、以下のフローに基づき策定しました。



第1章 住まいの現状と課題

1 壬生町の住宅事情

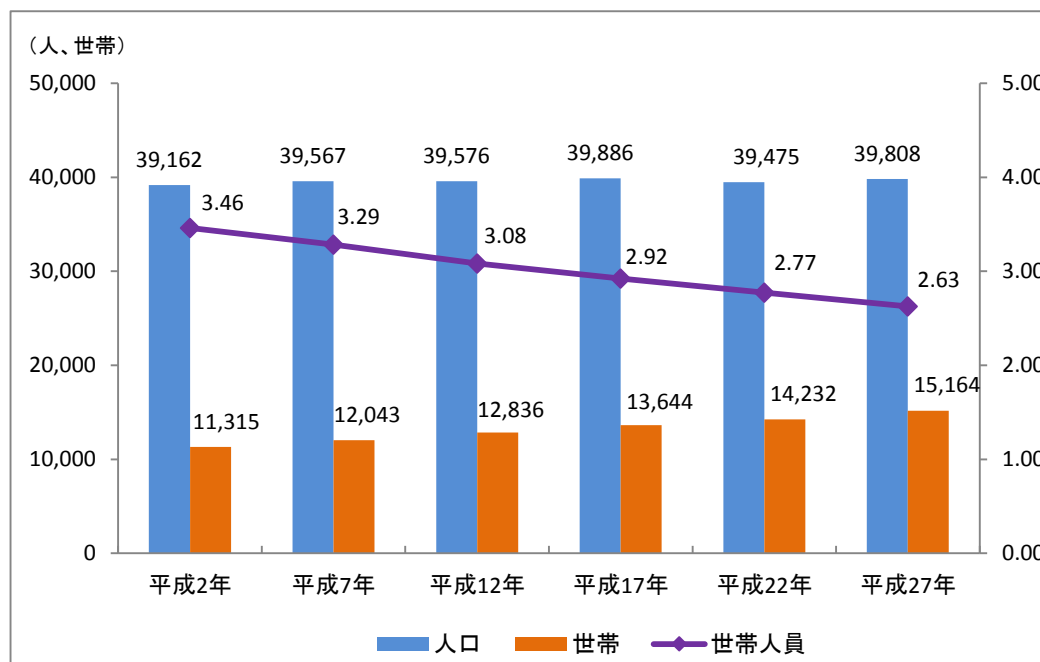
1) 居住者の状況

(1) 人口・世帯数

① 総人口・世帯数

- ・ 壬生町の総人口（住民基本台帳）は平成27年で39,808人となっており、平成2年から現在まで、39,000人台で推移しています。
- ・ 世帯数は15,164世帯となっており、平成2年からの25年間で、約3,800世帯増加しています。また、世帯当たり人員は2.63人/世帯で、平成2年の3.46人/世帯から減少傾向にあり、世帯の小規模化が進んでいます。

総人口、世帯数、世帯当たり人員の推移

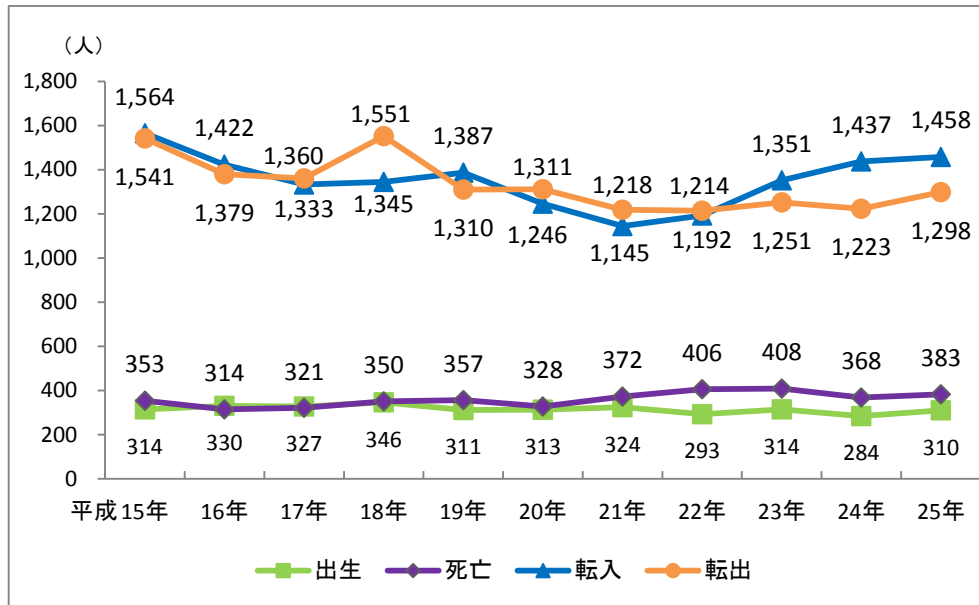


(住民基本台帳 (各年4月1日現在))

② 人口動態

- ・社会動態については、平成23年以降、転入が転出を上回っています。
- ・自然動態については、平成20年までは出生数と死亡数がほぼ同数で推移していましたが、平成21年以降、死亡数が出生数をやや上回って推移しています。

人口動態（社会動態、自然動態）

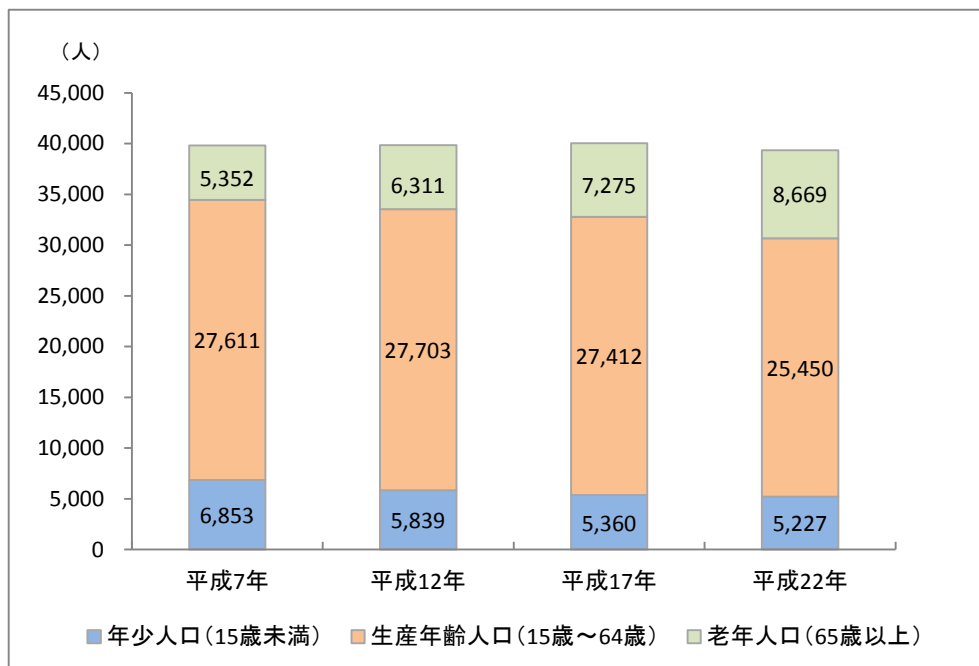


(住民基本台帳)

③ 年齢構成

- ・年少人口は平成22年で5,227人となっており、平成7年からの15年間で約1,600人の減少となっています。
- ・老年人口は平成22年で8,669人であり、平成7年からの15年間で約3,300人の増加となっています。

年齢3階層別人口の推移

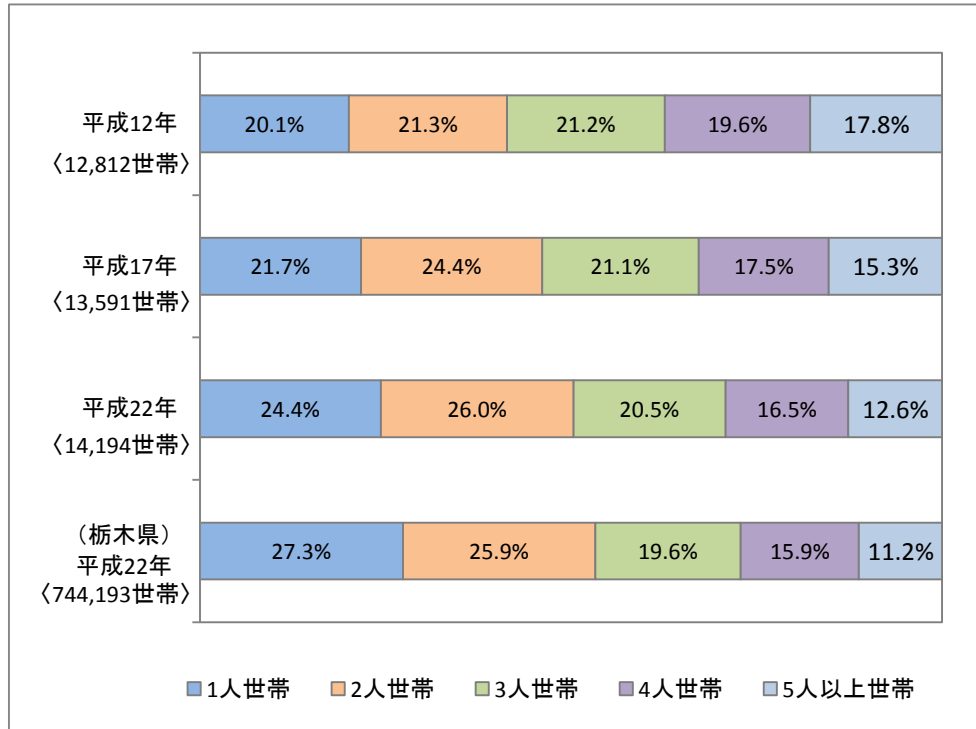


(国勢調査)

④ 世帯人員

- ・世帯人員は、3人以上の世帯割合が一貫して減少し、1人世帯と2人世帯では増加がみられ、平成22年には全体の約半数が2人以下の世帯となっています。栃木県平均と比較すると単身世帯の比率が少なくなっています。

人員別世帯数の推移

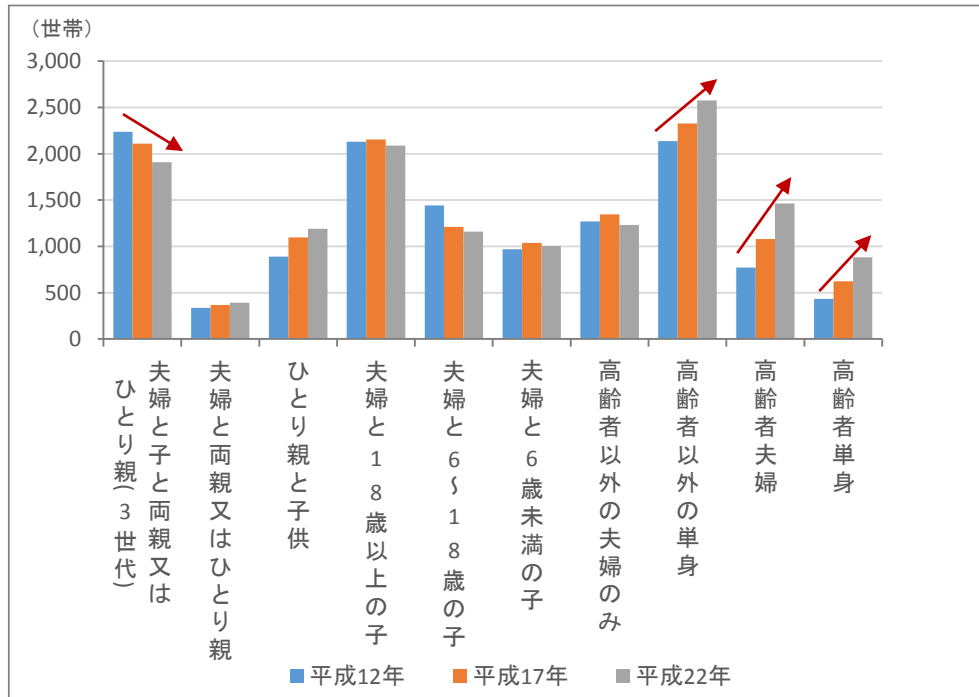


(国勢調査)

⑤ 世帯構成

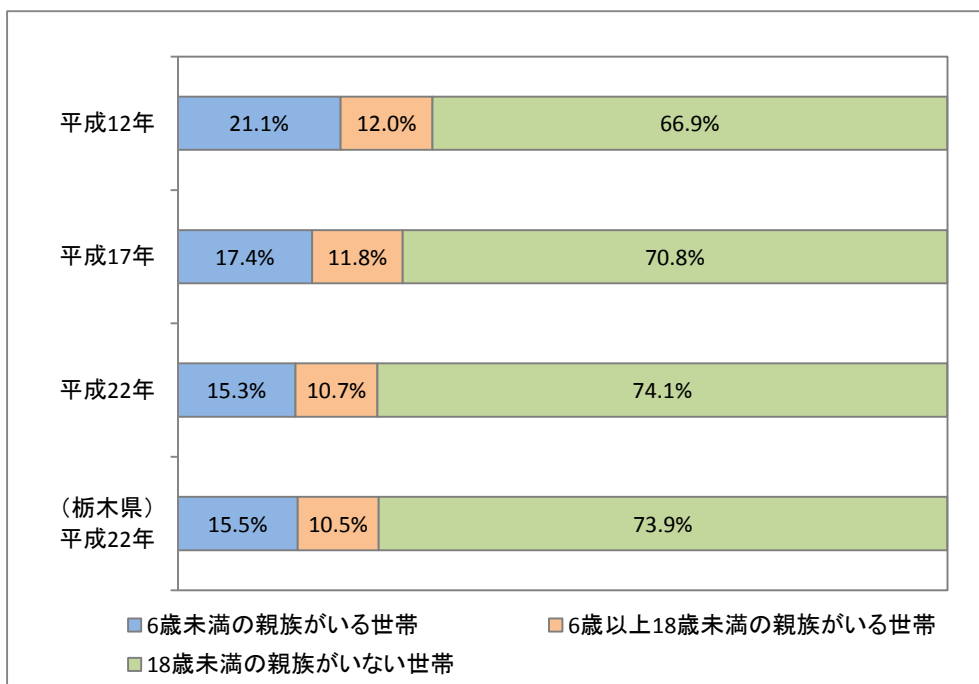
- 平成12年、平成17年、平成22年の3時点における世帯構成をみると、高齢者以外の単身世帯、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯が増加しています。一方で3世代世帯は減少しており、少子高齢化や同居率の低下により、小規模世帯が増加していることがうかがえます。
- 18歳未満の親族がいる世帯は減少傾向にあり、特に6歳未満の子どもがいる世帯の減少が大きく、平成12年の21.1%から平成22年には15.3%に減少しています。栃木県平均と比較すると、いずれもほぼ同水準となっています。

家族構成別の推移



(国勢調査)

子どものいる世帯・いない世帯の推移

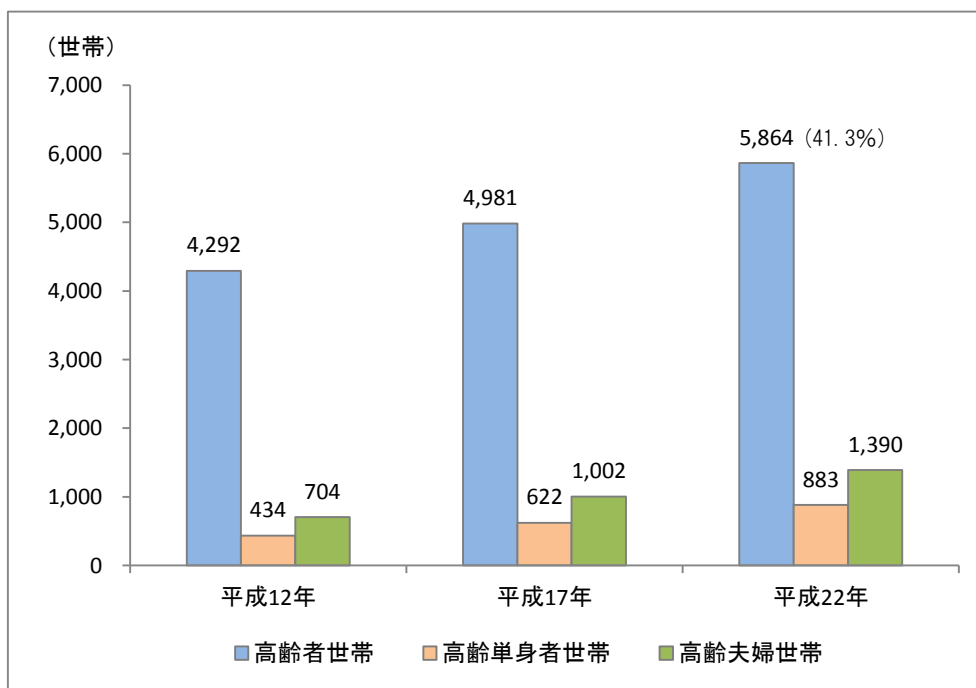


(国勢調査)

⑥ 高齢者世帯

- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は増加傾向にあり、平成22年では5,864世帯となっています。また、高齢者のみからなる世帯についても同様に増加がみられます。
- ・ 高齢者世帯割合も同様に増加しており、平成22年では41.3%となっており、栃木県平均の39.1%を上回っています。

高齢者世帯数の推移

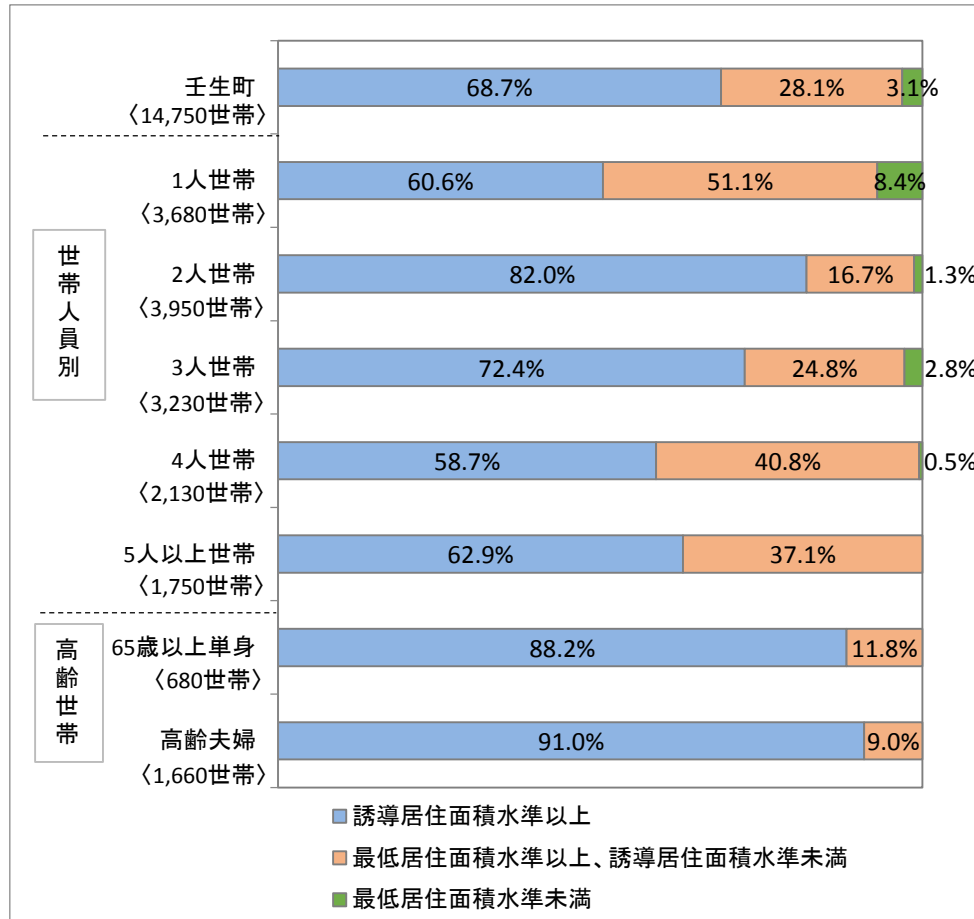


(国勢調査)

⑦ 居住水準

- 町全体では、最低居住面積水準[※]未達の世帯の割合は3.1%となっています。世帯人員別でみると、1人世帯では最低居住面積水準未達の世帯の割合が8.4%で最も高くなっています。また、高齢世帯は約9割の世帯が、誘導居住面積水準[※]以上となっています。

世帯人員別及び高齢世帯の誘導居住面積水準及び最低居住面積水準



(H25 住宅・土地統計調査)

※最低居住面積水準：国が住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定めている水準。単身者で 25 m²、2 人以上の世帯で 10 m²×世帯人数+10 m²
 ※誘導居住面積水準：世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、単身者 40 m²、2 人以上の世帯で 20 m²×世帯人数+15 m²

【住宅土地統計調査について】

- 住宅・土地統計調査は、統計法（平成 19 年法律第 53 号）に基づく基幹統計調査（基幹統計である住宅・土地統計を作成するための調査）であり、住宅・土地統計調査規則（昭和 57 年総理府令第 41 号）に基づいて実施されている。
- 住宅土地統計調査における数値データは、町内で調査地域を抽出のうえ調査し、統計上の処理により町全体の数値を推計して算出している。また、表章単位未達で四捨五入していることから、合計と内訳は必ずしも一致しない。

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅数・空き家

① 住宅総数・空き家

a) 住宅総数

- 住宅総数は平成25年で16,980戸であり、そのうち居住世帯のある住宅は14,750戸、居住世帯のない住宅が2,230戸となっています。

住宅数の推移 (戸)

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	
			空き家	その他
平成15年	14,120	12,010	1,850	250
	100.0%	85.1%	13.1%	1.8%
平成20年	15,690	13,560	1,840	290
	100.0%	86.4%	11.7%	1.8%
平成25年	16,980	14,750	2,180	50
	100.0%	86.9%	12.8%	0.3%
(栃木県) 平成25年	879,000	730,200	143,400	5,400
	100.0%	83.1%	16.3%	0.6%

(住宅・土地統計調査)

b) 空き家の状況

- 空き家は、平成25年では2,180戸で住宅総数の12.8%となっており、栃木県平均の16.3%と比較すると低くなっています。
- 空き家の内訳をみると、賃貸用住宅53.7%が半数以上で最も高く、次いでその他住宅42.2%となっています。

空き家の状況 (戸)

	空き家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
平成15年	1,850	60	1,080	60	660
	100.0%	3.2%	58.4%	3.2%	35.7%
平成20年	1,840	60	880	110	780
	100.0%	3.3%	47.8%	6.0%	42.4%
平成25年	2,180	80	1,170	10	920
	100.0%	3.7%	53.7%	0.5%	42.2%
(栃木県) 平成25年	143,400	14,600	76,000	2,500	50,200
	100.0%	10.2%	53.0%	1.7%	35.0%

(住宅・土地統計調査)

※二次的住宅

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

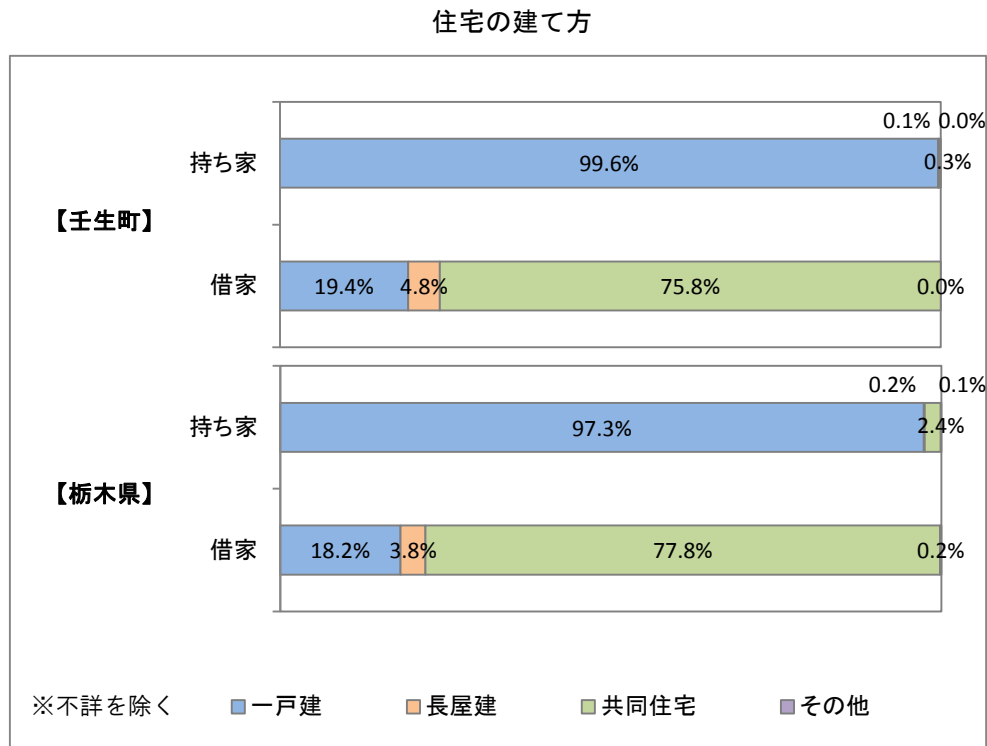
※その他住宅

転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

(2) 構造・建設時期

① 住宅の建て方

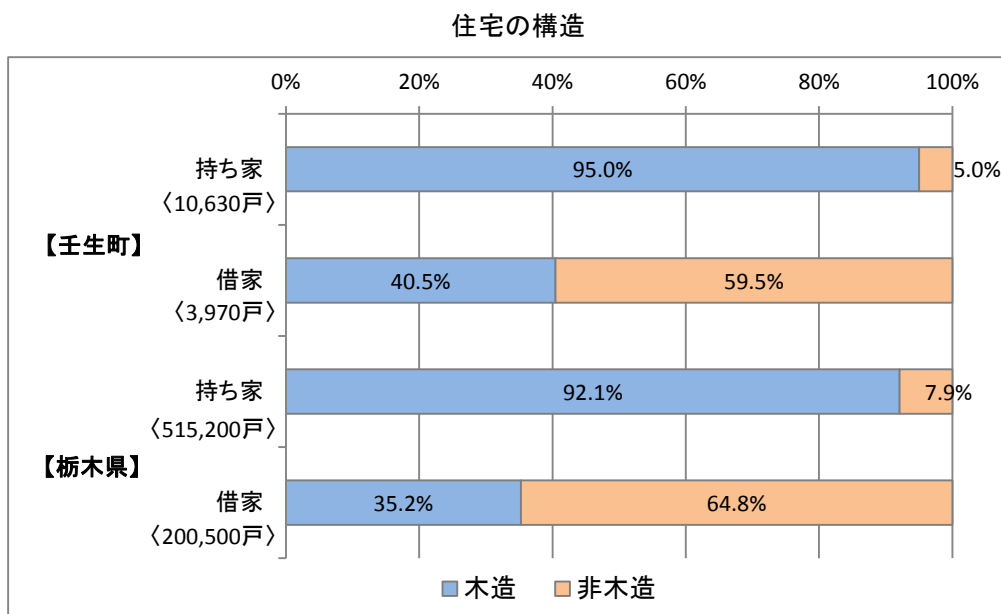
- ・持ち家では一戸建てが大半となっており、借家では共同住宅が75.8%で高く、次いで一戸建てが19.4%となっています。栃木県平均と比較すると、持ち家、借家ともに一戸建ての比率がやや高くなっています。



(H25 住宅・土地統計調査)

② 住宅の構造

- ・木造は、持ち家で95.0%、借家で40.5%となっており、栃木県平均と比較すると、持ち家、借家ともに木造の割合が高くなっています。

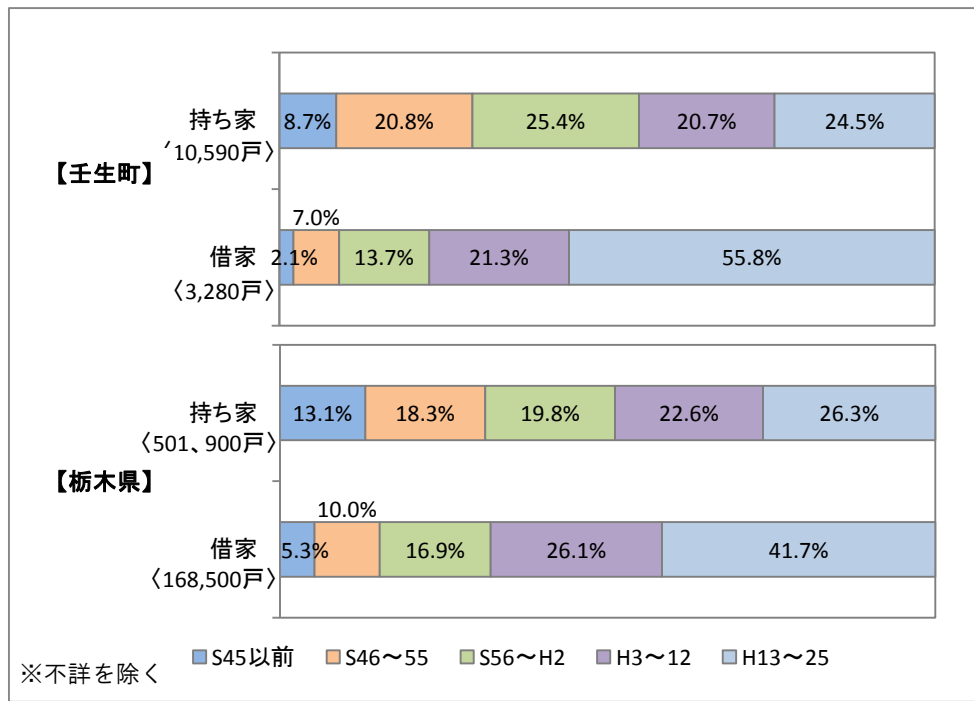


(H25 住宅・土地統計調査)

③ 住宅の建築時期

- ・住宅の建築時期について、耐震設計基準が改正された昭和55年以前に建築され、耐震診断の必要がある住宅は、持ち家で29.5%、借家で9.1%となっています。
- ・栃木県平均と比較すると、耐震診断の必要がある住宅の割合は、持ち家と借家ともに低くなっています。

住宅の建築時期



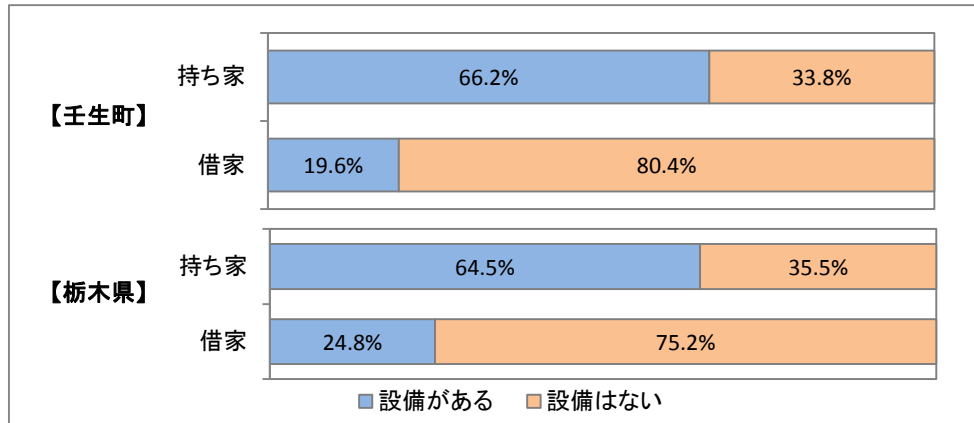
(H25 住宅・土地統計調査)

(3) 住宅設備

① 高齢者のための設備・工事状況

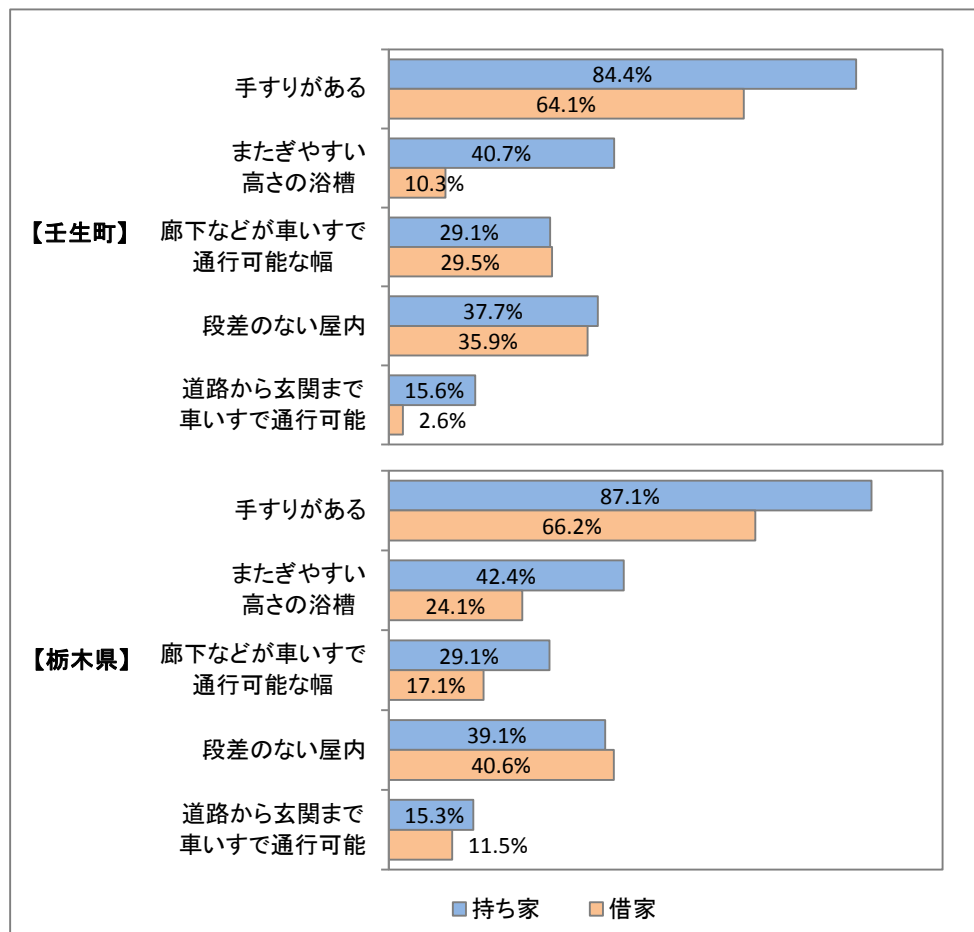
- ・設備がある住宅は、持ち家で66.2%となっており、栃木県平均をやや上回っています。一方、借家は19.6%にとどまっており、栃木県平均より低くなっています。
- ・設備の内容では、「手すりがある」が持ち家、借家ともに高くなっています。「またぎやすい高さの浴槽」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は持ち家と比べて借家での整備の割合が低くなっています。

高齢者のための設備状況



(H25 住宅・土地統計調査)

高齢者のための設備内容

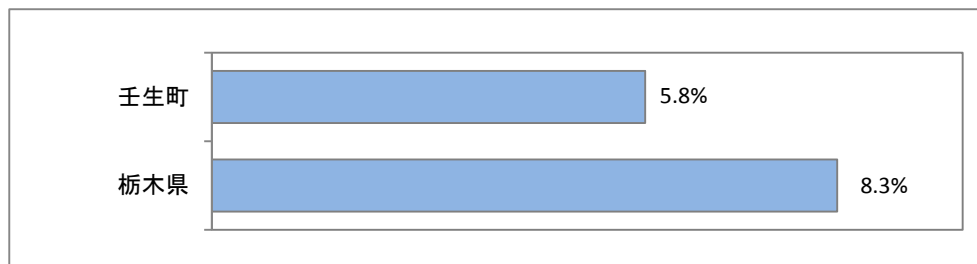


(H25 住宅・土地統計調査)

② 住宅の耐震化状況

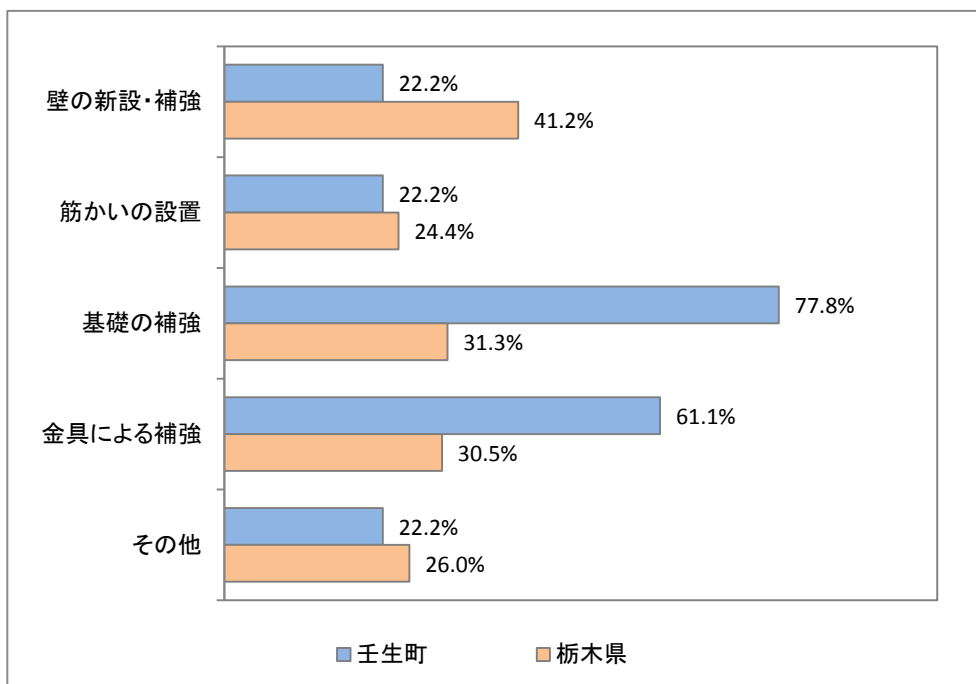
- ・昭和55年以前（旧耐震基準）に建築された住宅のうち、平成21年以降に住宅の耐震工事を実施した持ち家の割合は5.8%（3,120戸中180戸）となっており、栃木県平均の8.3%（157,300戸中13,110戸）を下回っています。
- ・耐震工事の内容は、「基礎の補強」が77.8%で最も高く、次いで「金具による補強」が61.1%となっています。栃木県平均と比較すると、「壁の新設・補強」が低く、「基礎の補強」、「金具による補強」が高くなっています。

昭和55年以前（旧耐震基準）に建築された住宅における耐震工事の実施状況



(H25 住宅・土地統計調査)

耐震工事の内容

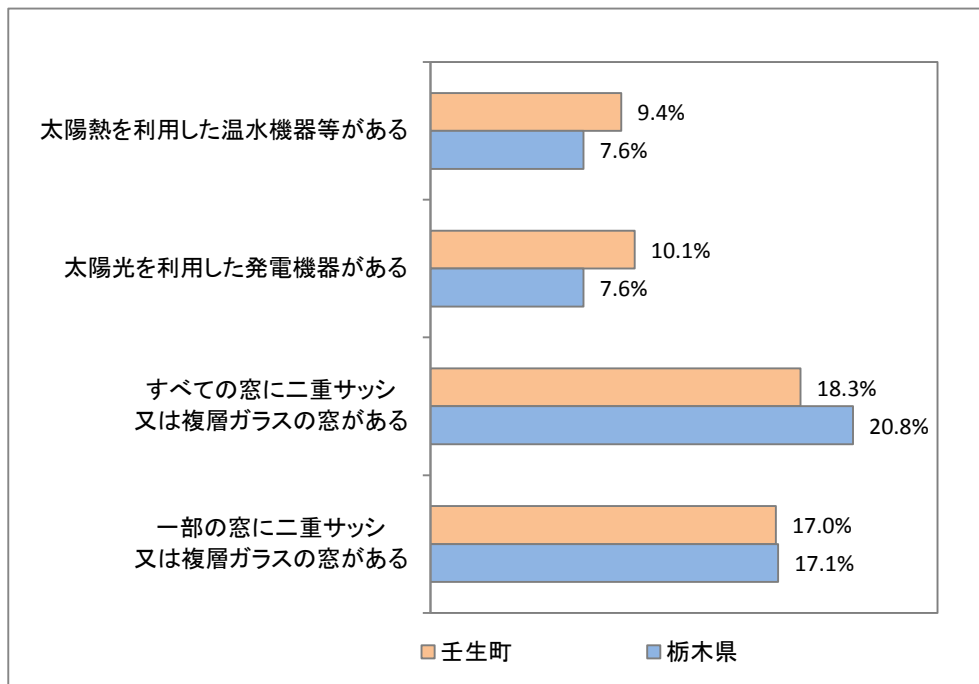


(H25 住宅・土地統計調査)

③ 住宅の省エネルギー施設の状況

- ・省エネルギー施設の内容は、「すべての窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」が18.3%で最も高く、次いで「一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」が17.0%となっています。
- ・栃木県平均と比較すると、「太陽熱を利用した温水機器等がある」、「太陽光を利用した発電機器がある」が高く、「すべての窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」が低くなっています。

省エネルギー施設の状況



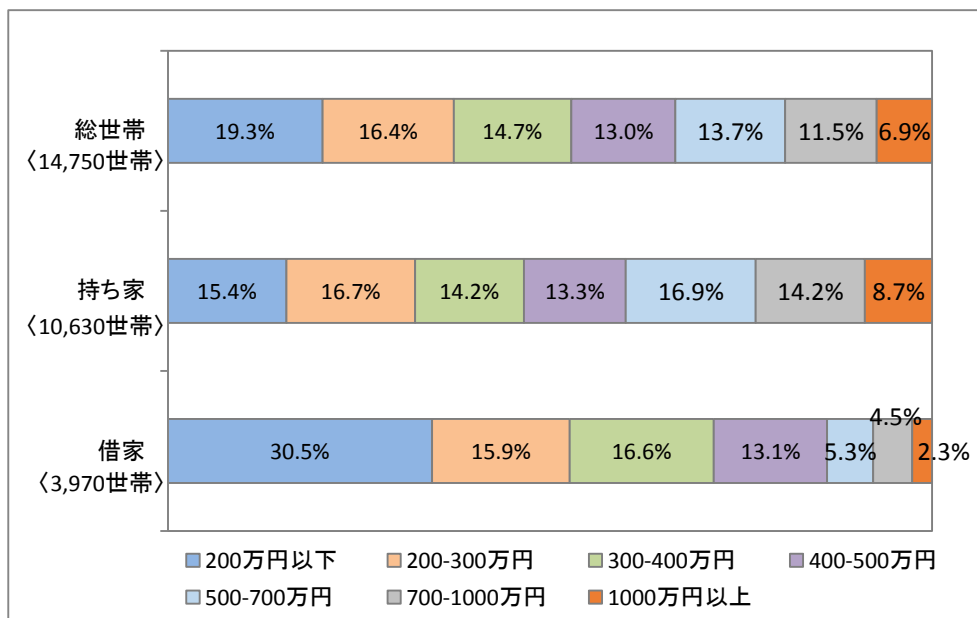
(H25 住宅・土地統計調査)

④ 収入階層別住宅ストック

a) 所有関係別世帯の年収

- ・年収200万円以下の世帯は、持ち家で15.4%であるのに対して、借家(民間、公営を含む)は30.5%と高くなっています。

所有関係別世帯の年収

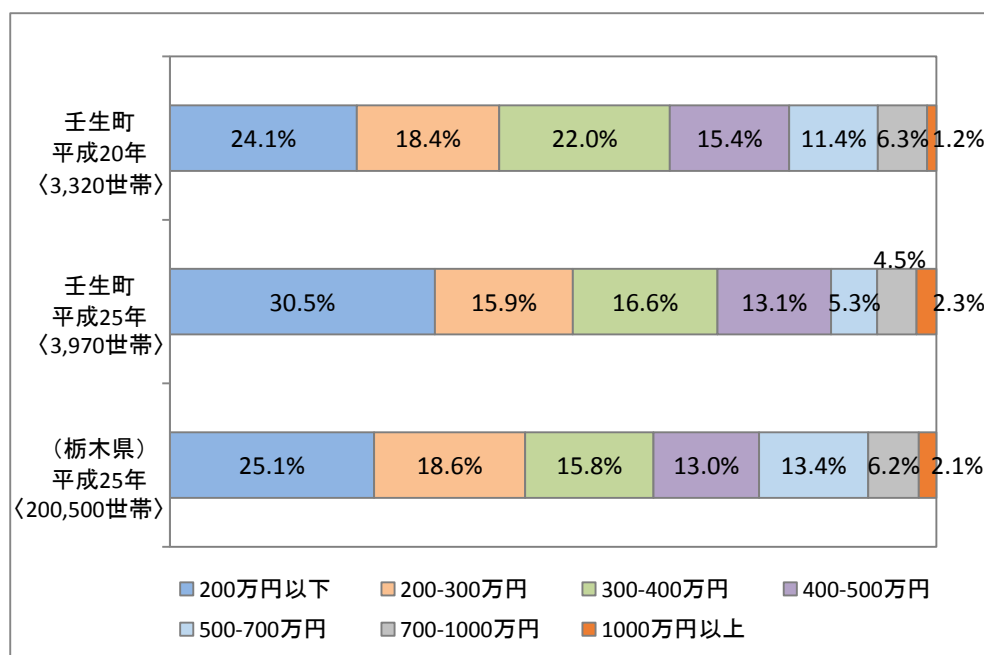


(H25 住宅・土地統計調査)

b) 借家世帯における世帯年収

- ・借家世帯における年収200万円以下の世帯の割合は、平成20年の24.1%から平成25年には30.5%に増加しています。また、栃木県平均と比較すると、その割合が高くなっています。

借家世帯における世帯年収



(H25 住宅・土地統計調査)

(4) 公営住宅等

① 町営住宅

- ・町営住宅は、ひばりヶ丘団地、下台団地の2団地があり、総数で10棟144戸を管理しています。ひばりヶ丘団地の簡易耐火構造平屋建については現在退去後の募集は行っており、6戸空室になっています。また、その他の住棟はすべて耐火構造4階建となっています。
- ・管理戸数144戸のうち、入居戸数は127戸で、入居率は88.2%となっています。また、入居世帯の内訳は、一般世帯が67世帯(52.8%)、65歳以上の世帯人員がいる高齢者世帯が60世帯(47.2%)となっています。
- ・団地別の人員構成は、一般世帯では単身世帯、2人世帯、3人以上世帯がそれぞれ約3割ずつとなっており、高齢者世帯では単身世帯と2人世帯で約9割を占めています。
- ・入居の収入基準を超える収入超過世帯は18世帯あり、収入超過世帯率は14.2%となっています。
- ・平成24年度から平成26年度までの3年間の応募状況は、募集戸数84戸に対し、31件の応募があり、全体の倍率は0.37倍となっています。

町営住宅の概要

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
ひばりヶ丘団地	公営	S38	簡易耐火構造平屋建	2	8	募集停止
	公営	S46	耐火構造4階建	1	16	
	公営	S47	耐火構造4階建	1	16	
	公営	S48	耐火構造4階建	1	16	
	公営	S49	耐火構造4階建	1	16	
下台団地	公営	S50	耐火構造4階建	1	16	
	公営	S51	耐火構造4階建	1	16	
	公営	S51	耐火構造4階建	1	24	
	公営	S52	耐火構造4階建	1	16	
町営合計(2団地)				10	144	
耐火計				8	136	

平成27年4月1日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

団地名	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
ひばりヶ丘団地	72	64	1	6	1	8	30	34	64
下台団地	72	63	9	0	0	9	37	26	63
合計	144	127	10	6	1	17	67	60	127
	-	88.2%	6.9%	4.2%	0.7%	11.8%	52.8%	47.2%	100.0%

平成27年4月1日現在

団地別人員構成

(世帯)

団地名	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
ひばりヶ丘団地	64	9	11	10	30	11	18	5	34
下台団地	63	13	10	14	37	14	9	3	26
合計	127	22	21	24	67	25	27	8	60
	-	32.8%	31.3%	35.8%	100.0%	41.7%	45.0%	13.3%	100.0%

平成27年4月1日現在

団地別収入状況

(世帯)

団地名	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般世帯	高齢者世帯	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
ひばりヶ丘団地	64	27	31	58	3	4	7
下台団地	63	31	22	53	7	4	11
合計	127	58	53	111	10	8	18
	-	45.6%	41.7%	87.4%	7.9%	6.3%	14.2%

平成27年4月1日現在

団地別応募状況(直近3年間)

(戸・世帯)

団地名	入居住戸	H24年度			H25年度			H26年度			H24-26年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
ひばりヶ丘団地	64	9	5	0.56	7	1	0.14	21	4	0.19	37	10	0.27
下台団地	63	10	5	0.50	9	5	0.56	28	11	0.39	47	21	0.45
合計		19	10	0.53	16	6	0.38	49	15	0.31	84	31	0.37

※) 募集総数、応募総数は延べ人数

平成27年4月1日現在

② 県営住宅

- ・県営住宅は、壬生住宅団地があり、総数で5棟112戸となっています。

県営住宅の概要

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
壬生住宅団地	公営	S61	耐火構造4階建	3	64	
	公営	S62	耐火構造4階建	1	24	
	公営	S63	耐火構造4階建	1	24	
県営合計(1団地)				5	112	

平成27年4月1日現在

③ サービス付き高齢者向け住宅

- ・サービス付き高齢者向け住宅とは、明確な基準に沿って居室の広さ(原則25㎡以上)が定められ、バリアフリー化等が施された住宅に安否確認・生活相談サービスがついたシニアの方向けの住宅で、町内には2箇所あります。

サービス付き高齢者向け住宅の概要

施設名	住所	入居開始年度	専用面積(㎡)	サービス内容
ふるさとホーム壬生	壬生町中央町6番26号	H25	18.09-18.27	生活相談、食事、介護、家事、健康維持等
グランセーロ恵喜	壬生町本丸二丁目22番5号	H25	19.18-27.27	生活相談、食事

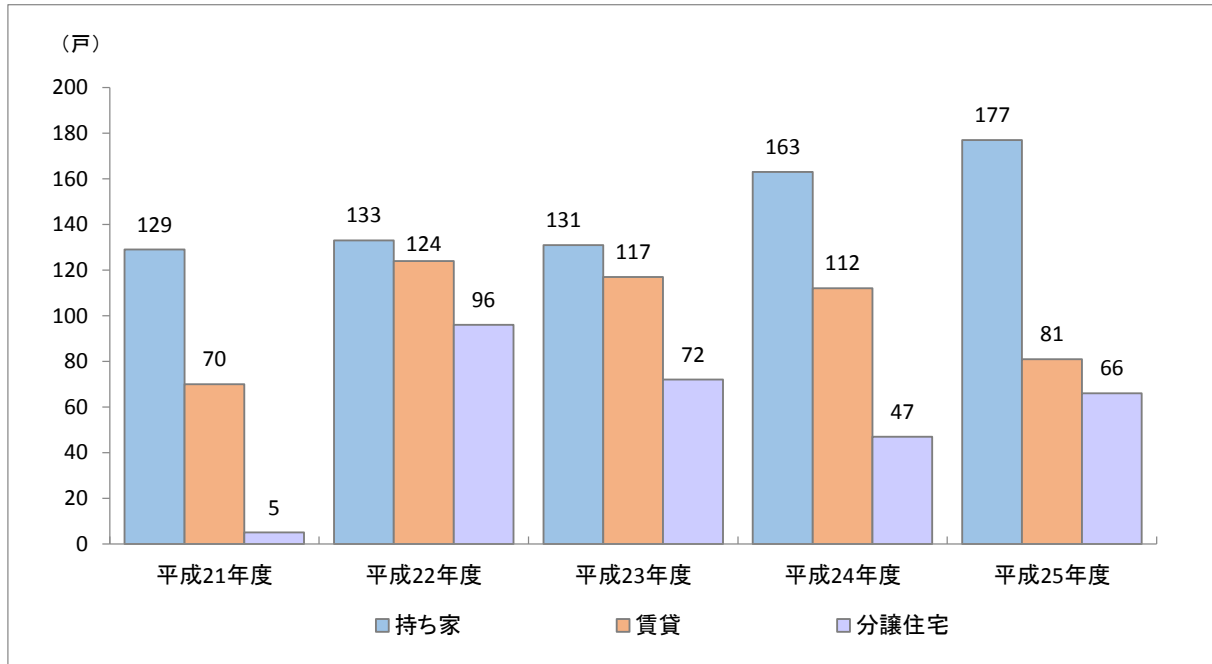
(サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)

3) 住宅市場の動向

(1) 新設住宅数

- ・平成21年度から25年度までの5年間の年間新設住宅数をみると、持ち家の新設数は増加傾向にあり、平成25年度では177戸となっています。賃貸住宅の新設数は平成22年度をピークに減少しており、平成25年度は81戸となっています。

新設住宅数

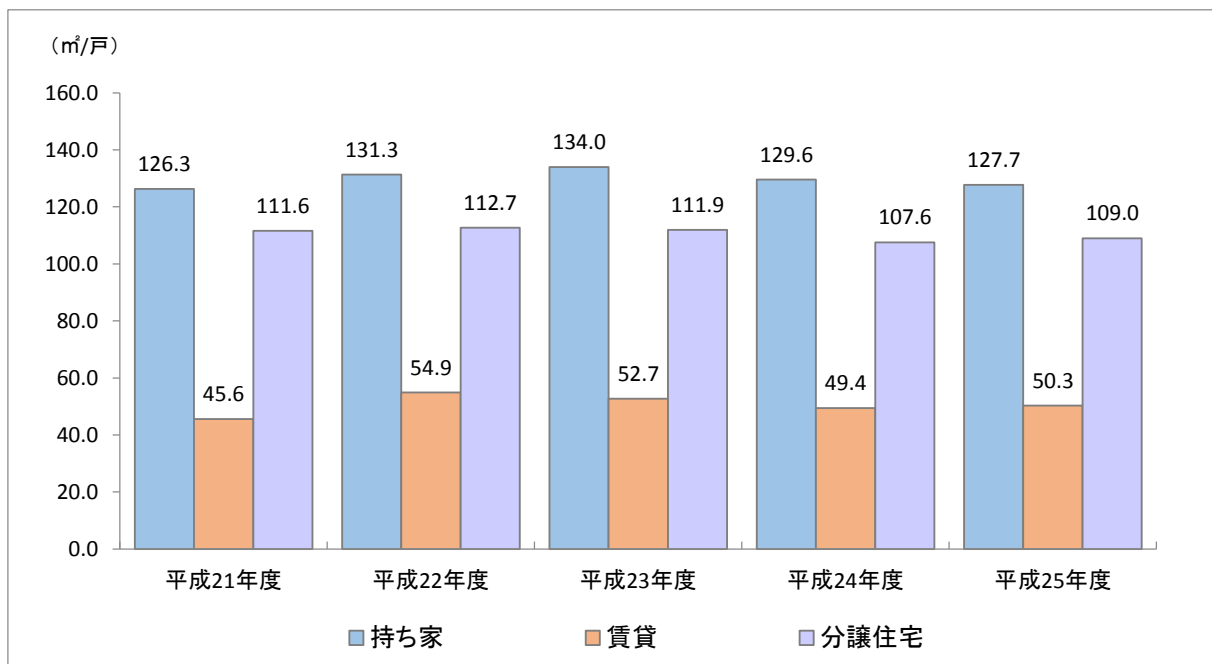


(建築統計年報)

(2) 新設住宅規模

- ・平成21年度から25年度までの5年間の新設住宅の規模をみると、概ね横ばいで推移しており、平成25年度では持ち家127.7㎡/戸、賃貸50.3㎡/戸、分譲住宅109.0㎡/戸となっています。

新設住宅規模



(建築統計年報)

4) 住民意識

(1) 壬生町住民意識調査 (平成26年3月)

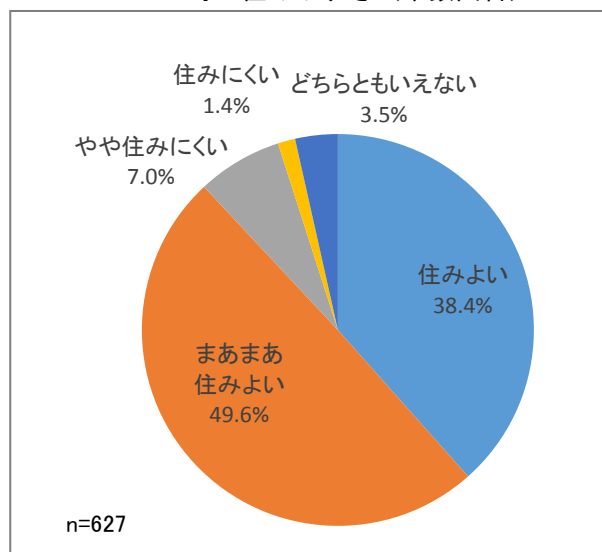
○調査結果

① 壬生町の住みやすさ

- ・「住みよい」と「まあまあ住みよい」を合わせると約9割となっています。

※グラフの「n=〇〇」は回答数を示しています

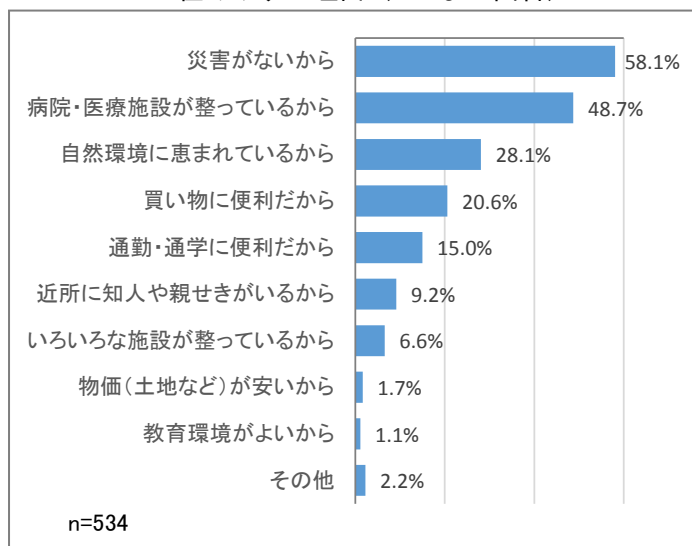
壬生町の住みやすさ (単数回答)



a) 住みやすい理由

- ・「災害がないから」が58.1%で最も高く、次いで「病院・医療施設が整っているから」となっています。
- ・本町に位置する独協医科大学病院の影響があることがうかがえます。

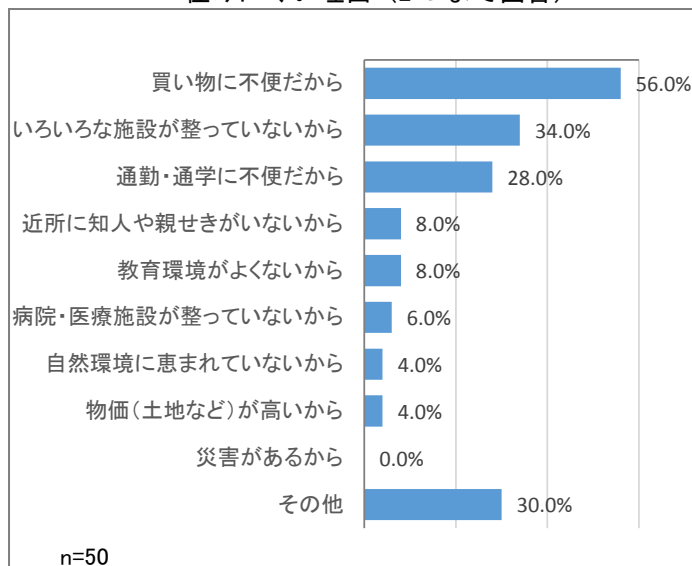
住みやすい理由 (2つまで回答)



b) 住みにくい理由

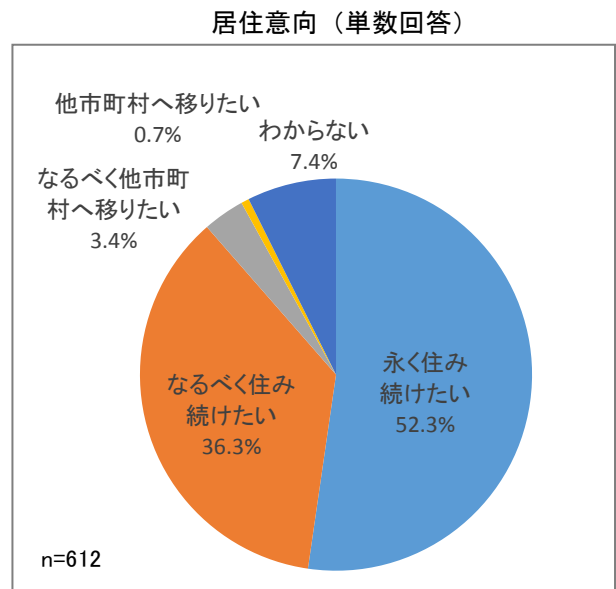
- ・「買い物に不便だから」が56.0%で最も高く、次いで「いろいろな施設が整っていないから」、「通勤・通学に不便だから」の順となっています。

住みにくい理由 (2つまで回答)



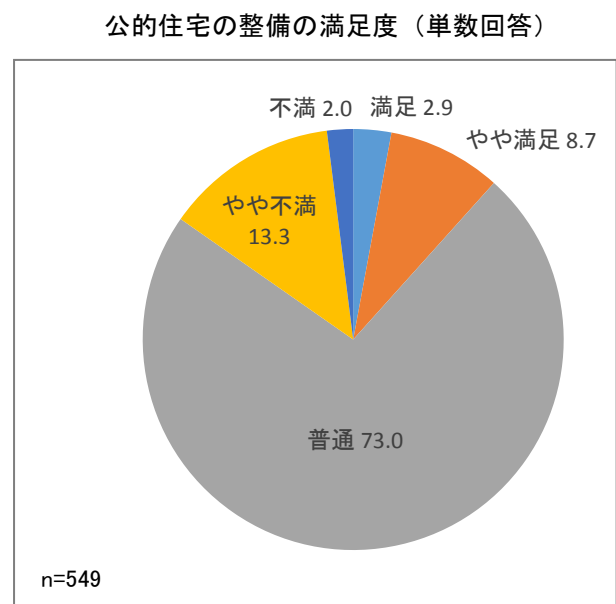
② 居住意向

- ・「永く住み続けたい」が 52.3%で最も高く、「なるべく住み続けたい」と合わせると約9割となっています。



③ 町営住宅や高齢者、障がい者向け住宅の整備など公的住宅の整備の満足度

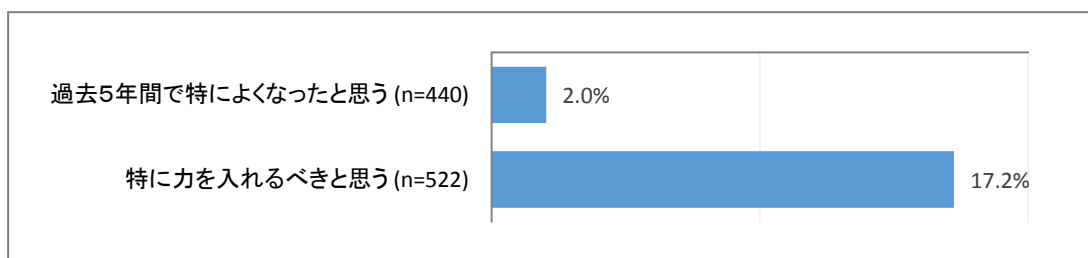
- ・「満足」と「やや満足」の合計は 11.6%で、「不満」と「やや不満」の合計（15.3%）を下回っています。



④ 町営住宅や高齢者、障がい者向け住宅の整備など公的住宅の整備への要望

- ・「過去5年間で特によくなったと思う」は 2.0%にとどまっており、「特に力を入れるべきと思う」が 17.2%となっています。

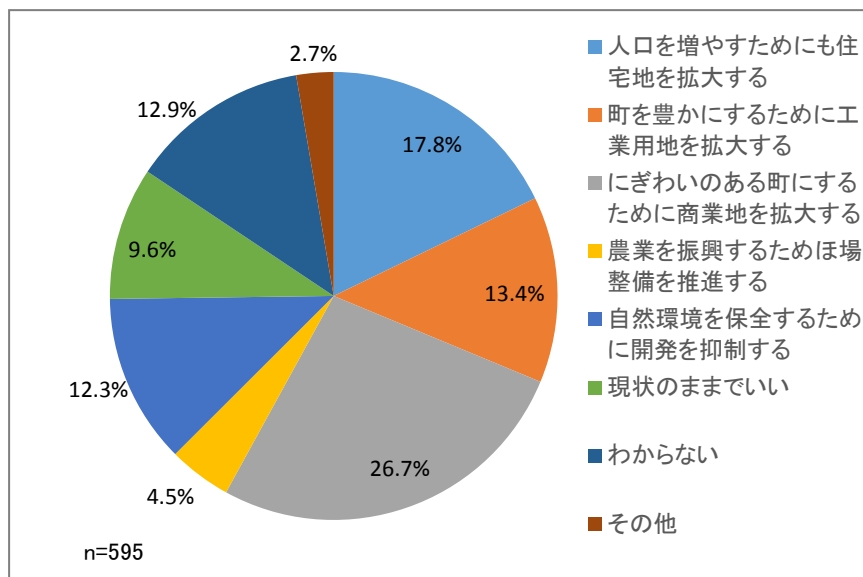
公的住宅の整備への要望（2つまで回答）



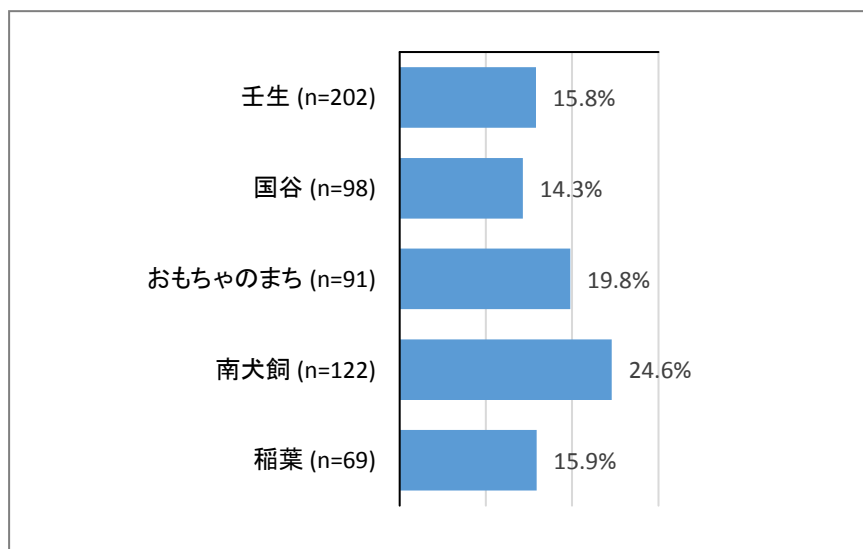
⑤ 土地利用について

- ・「にぎわいのある町にするために商業地を拡大する」が26.7%で最も高く、次いで「人口を増やすためにも住宅地を拡大する」が17.8%となっています。
- ・「人口を増やすためにも住宅地を拡大する」の結果を地区別にみると、南犬飼が24.6%で最も高くなっています。

土地利用への要望（単数回答）



「人口を増やすために住宅地を拡大する」回答者の状況（地区別）



(2) 町営住宅入居者意識調査（平成 26 年 8 月）

【調査概要】

町営住宅入居者の現状と要望を把握し、今後の運営に反映させることを目的としてアンケート調査を実施しています。

調査対象者 / 町営住宅入居者

調査期間 / 平成 26 年 9 月 8 日～平成 26 年 9 月 12 日

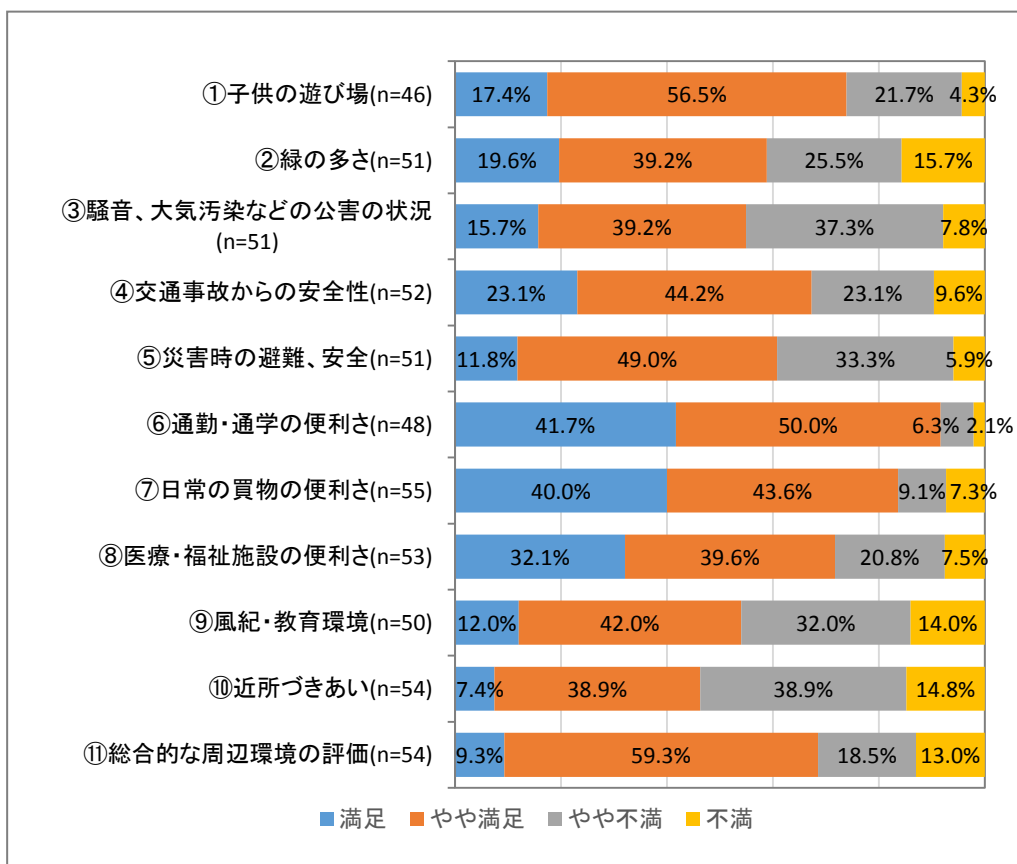
○調査結果

【お住まいの町営住宅と周辺環境について】

① 周辺環境の満足度

- ・「満足」と「やや満足」の合計をみると、「⑥通勤・通学の便利さ」、「⑦日常の買い物の便利さ」が8割以上の高い割合となっています。
- ・「不満」と「やや不満」の合計をみると、「⑩近所づきあい」が最も高く、5割を超えています。

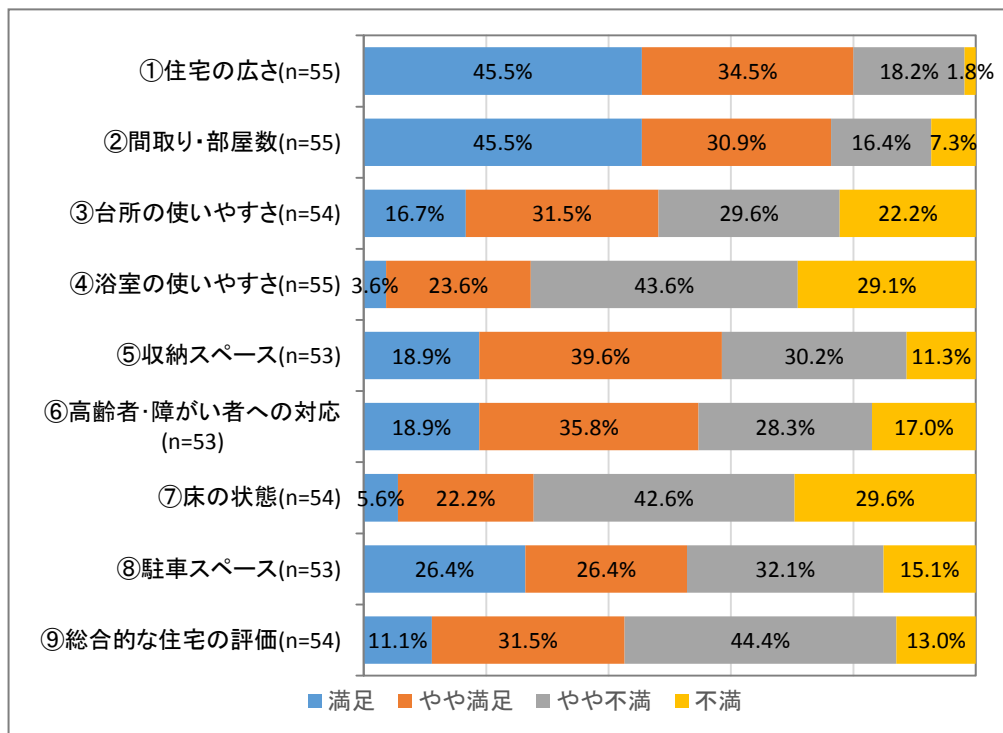
周辺環境の満足度（単数回答）



② 町営住宅の満足度

- ・「満足」と「やや満足」の合計をみると、「①住宅の広さ」が8割で最も高く、次いで「②間取り・部屋数」が7割を超えています。
- ・「不満」と「やや不満」合計をみると、「④浴室の使いやすさ」、「⑦床の状態」の順に高く、それぞれ7割以上となっています。

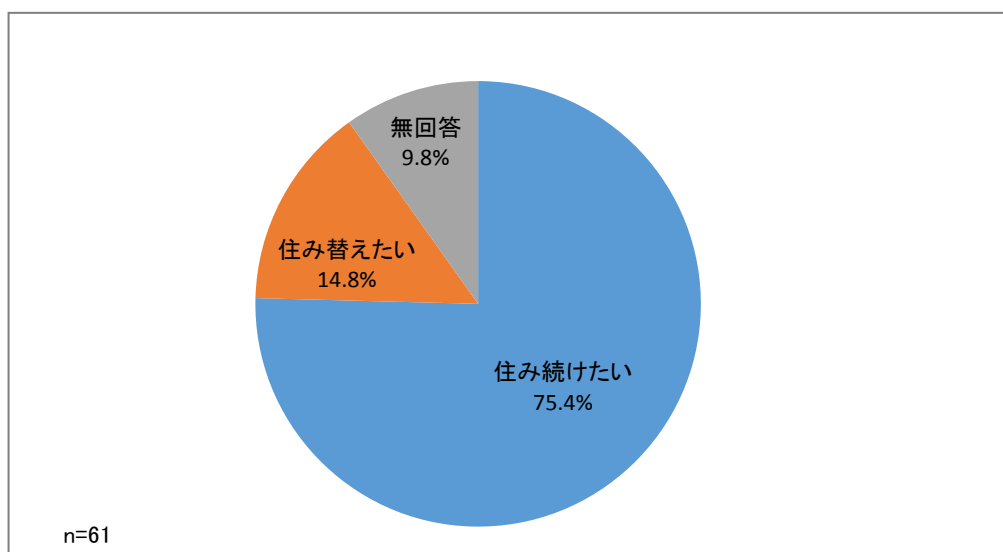
町営住宅の満足度（単数回答）



③ 今後の居留意向

- ・「住み続けたい」が75.4%となっており、今後も引き続き居住を希望する人が多くなっています。

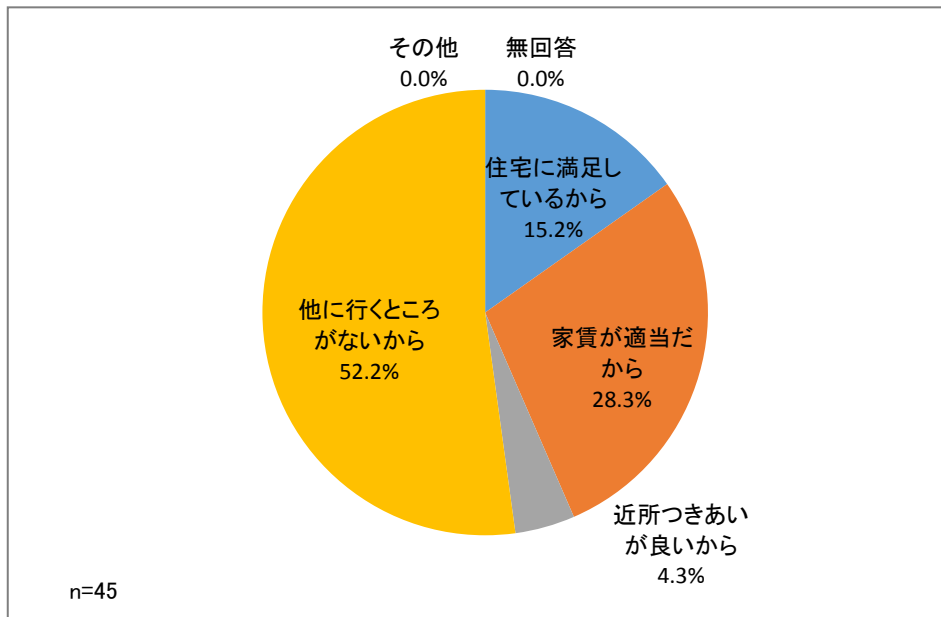
今後の居留意向（単数回答）



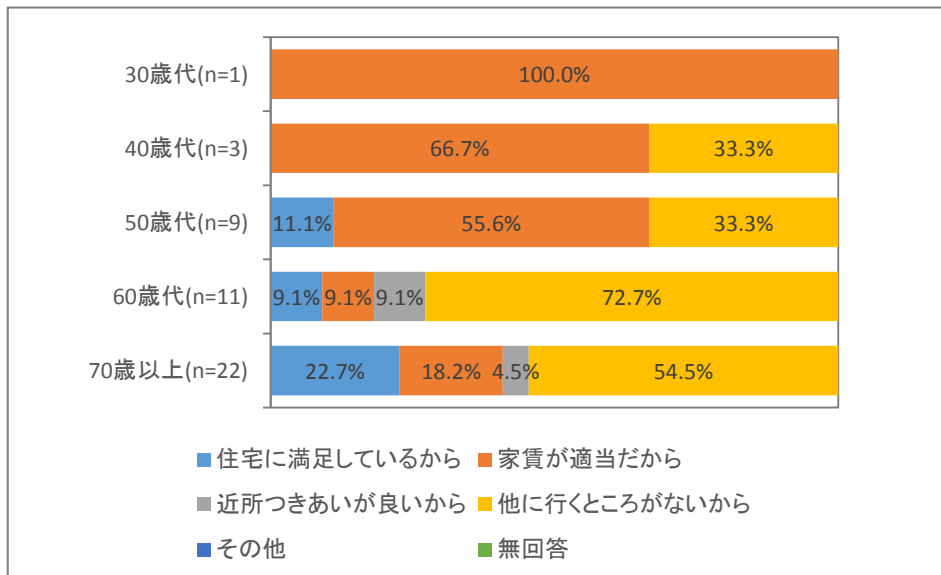
④ 住み続けたい理由

- ・「他に行くところがないから」が52.2%で最も高く、次いで「家賃が適当だから」、「住宅に満足しているから」の順となっています。
- ・「他に行くところがないから」については、60歳以上の年代で高くなっており、高齢のため民間の賃貸住宅等の契約が難しい人も多いことがうかがえます。

住み続けたい理由（複数回答）



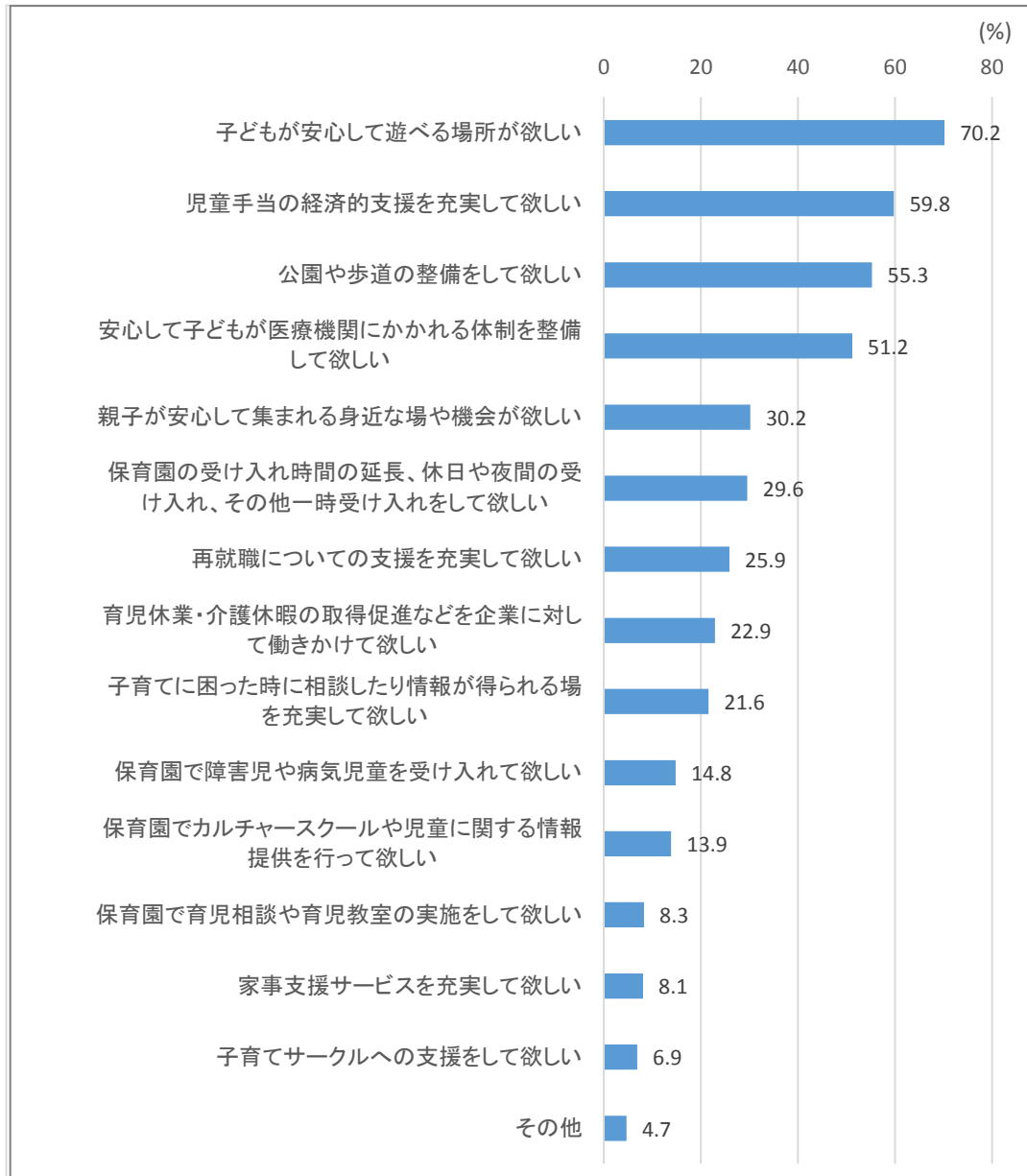
住み続けたい理由（年齢別集計）



(3) 子ども・子育て支援事業に関するニーズ調査（平成25年12月）

- ・最も多かったのは「子どもが安心して遊べる場所が欲しい」の70.2%となっています。また、「公園や歩道の整備をして欲しい」も55.3%であり、住環境に関する項目が上位となっています。

子育て支援でもっと力を入れてほしいこと（複数回答）



2 住宅施策の課題

1) 上位・関連計画

(1) 栃木県住宅マスタープラン（平成24年3月）

目標年次	平成32年度
基本理念	<p>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
計画の目標	<p>基本目標1 安心して暮らせる良質な住宅・居住環境の形成</p> <p>県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成及び恵まれた自然環境や歴史・文化を活かし、地域の実情に応じた良好な居住環境の形成を目指します。</p> <p>【施策の展開方向】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅の品質及び性能水準の確保 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅の耐震性の向上 (2) 長寿命住宅の普及・促進 (3) 住宅のバリアフリー化の普及・促進 2 環境にやさしい住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 環境共生住宅の普及・促進 (2) 健康に配慮した住まいづくりの促進 (3) 建設リサイクル法の普及・啓発 3 高齢者等の住生活の安心確保 <ol style="list-style-type: none"> (1) 居住サービスが提供される環境の整備等 4 身近な居住環境の保全・創出 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地域に調和した良好な居住環境の形成 (2) 都市の緑化活動の促進 5 災害等に対する安全性の確保 <ol style="list-style-type: none"> (1) 市街地の治水対策の推進 (2) 土砂災害防止対策の推進 (3) 住まいの防犯性能の確保 <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> <p>既存住宅ストックのリフォーム促進や適切な維持管理等により、それらが有効に活用されることを目指します。</p> <p>【施策の展開方向】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 既存住宅の有効活用 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅リフォームの促進・支援 (2) 中古住宅市場の活性化促進 2 既存住宅の適切な管理等 <ol style="list-style-type: none"> (1) 分譲マンション等の管理の適正化

基本目標3 多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備

県民一人一人がそれぞれの居住ニーズに応じ、安心して選択できる住宅市場の実現を目指します。

また、ライフスタイルや世帯構成等に応じた県民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指します。

【施策の展開方向】

- 1 住宅購入者等の安心の確保
 - (1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律等の普及・啓発
 - (2) 住宅完成保証制度の利用促進
 - (3) 住まいづくり関連情報提供の推進
- 2 居住ニーズに対応した住宅の供給
 - (1) 世帯構成に対応した住み替えの推進
 - (2) 空家情報の提供等による住み替えの促進
 - (3) 多様な街なか居住施策の推進
 - (4) NPO法人等の街なか居住活動の支援
- 3 子育て世帯等向け住宅の供給
 - (1) 持家取得の支援
 - (2) 民間賃貸住宅の供給促進
- 4 地域に根ざした住宅・宅地の供給
 - (1) 地域産業と連携した木造住宅の振興
 - (2) 定住促進のための住宅・宅地の供給支援
- 5 将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成
 - (1) 長期優良住宅の普及・促進等

基本目標4 住宅セーフティネットの機能向上

低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上を目指します。

【施策の展開方向】

- 1 高齢者等に配慮した住宅の供給
 - (1) 高齢者等の居住の安定確保
 - (2) 高齢者向けの賃貸住宅の供給促進
- 2 公的賃貸住宅の整備推進
 - (1) 公営住宅ストックの総合的な活用
 - (2) 公営住宅の適切な管理の推進
 - (3) 多様な手法による公営住宅整備の推進
 - (4) 公的賃貸住宅の連携による住宅困窮者対策の推進
 - (5) 被災者支援の推進

(2) 壬生町第6次総合振興計画（平成28年3月）

計画期間	平成28年度～平成37年度																						
将来人口 フレーム	平成37年 38,807人																						
将来都市像	<p>子育て・健康・壬力がキラリ 幸せ実感 住みよい“壬生町”</p> <p>〈まちづくりの基本姿勢〉</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 みんなでつくる住み続けたいまち 2 みんなが安全で安心して暮らせるまち 3 みんなで支え合い 健康で元気に暮らせるまち 4 みんなが快適で 便利に暮らせるまち 5 みんなが自然に囲まれ 心豊かに暮らせるまち 6 みんなで学び・楽しみ 心が触れ合うまち 7 みんなが集まる にぎわいのあるまち 																						
関連施策	<p>4 みんなが快適で 便利に暮らせるまち</p> <p>【4-E】快適で多様な住環境のまちづくり</p> <p>◇基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅の長寿命化を推進します。 ・町民の多様な居住ニーズを的確にとらえながら、安全で安心して居住できる住環境の支援に努めます。 <p>◇施策の方向</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">施策名</th> <th>方向</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>町営住宅の供給</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅の適正な維持管理に努めます。 ・町営住宅は、長寿命化計画に基づく耐用年数の延伸を図り、住宅の質の向上を図ります。 </td> </tr> <tr> <td>健全な住宅環境の推進</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・民間活力等を支援しながら優良宅地の確保を推進します。 ・適正な空き家の利活用を図ります。 </td> </tr> </tbody> </table> <p>◇主な事業</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">施策名</th> <th>事業名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>町営住宅の供給</td> <td>・町営住宅管理運営事業</td> </tr> <tr> <td>健全な住宅環境の推進</td> <td>・空き家利活用推進事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>◇指標</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">指標名（単位）</th> <th>現状値（平成25年）</th> <th>目標値（平成32年）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長寿命化計画に基づく整備箇所</td> <td style="text-align: center;">20箇所</td> <td style="text-align: center;">56箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅改修助成事業件数</td> <td style="text-align: center;">112</td> <td style="text-align: center;">123</td> </tr> </tbody> </table>		施策名	方向	町営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅の適正な維持管理に努めます。 ・町営住宅は、長寿命化計画に基づく耐用年数の延伸を図り、住宅の質の向上を図ります。 	健全な住宅環境の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力等を支援しながら優良宅地の確保を推進します。 ・適正な空き家の利活用を図ります。 	施策名	事業名	町営住宅の供給	・町営住宅管理運営事業	健全な住宅環境の推進	・空き家利活用推進事業	指標名（単位）	現状値（平成25年）	目標値（平成32年）	長寿命化計画に基づく整備箇所	20箇所	56箇所	住宅改修助成事業件数	112	123
施策名	方向																						
町営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅の適正な維持管理に努めます。 ・町営住宅は、長寿命化計画に基づく耐用年数の延伸を図り、住宅の質の向上を図ります。 																						
健全な住宅環境の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力等を支援しながら優良宅地の確保を推進します。 ・適正な空き家の利活用を図ります。 																						
施策名	事業名																						
町営住宅の供給	・町営住宅管理運営事業																						
健全な住宅環境の推進	・空き家利活用推進事業																						
指標名（単位）	現状値（平成25年）	目標値（平成32年）																					
長寿命化計画に基づく整備箇所	20箇所	56箇所																					
住宅改修助成事業件数	112	123																					

(3) 壬生町都市計画マスタープラン（平成 27 年 1 月改定）

目標年次	平成 37 年度
対象区域	壬生町の行政区域全域
将来都市像	活力と創意が生きる 希望に満ちたまち・みぶ
将来像	<p>将来の壬生町の姿</p>

<p>土地利用の方針</p>	<p>1) 既成市街地における土地利用の方針</p> <p>①「緑と文化の都市ゾーン」における土地利用の方針</p> <p>古い歴史と伝統を活かしながら、個性ある住み良い居住環境の形成・維持を図りながら、住居系土地利用を中心とした土地利用を図ります。</p> <p>また、宿場町の形成から現在の商店街としての街並みまで、中心市街地としての役割を担ってきた地区を、地域の利便性確保のために引き続き商業系土地利用として位置づけていきます。</p> <p>そのほか、広域連携・交流軸の沿道においては、軸にふさわしい沿道系の土地利用を誘導していくとともに、吾妻工業専用地域等の既存の産業系土地利用を継続していきます。</p> <p>②「緑と健康の都市ゾーン」における土地利用の方針</p> <p>面整備済み市街地や未整備箇所等、地区に応じた居住環境の形成・維持を図りながら、住居系土地利用を中心とした土地利用を図ります。</p> <p>また、国谷駅、おもちゃのまち駅、安塚駅を中心として地域の利便性確保のために引き続き商業系土地利用として位置づけていきます。</p> <p>おもちゃ団地については、既存の工業系土地利用を継続しながら、「おもちゃ」をキーワードとした産業機能の強化や情報発信を行っていくために、既定の地区計画を活用しながら工業系土地利用を継続していきます。</p> <p>そのほか、広域連携・交流軸の沿道においては、軸にふさわしい沿道系の土地利用を誘導していきます。</p> <p>2) 市街化調整区域における土地利用の方針</p> <p>②集落環境の維持・向上</p> <p>良好な農業生産環境と居住環境の確保のため、調和のとれた農業基盤整備や生活環境整備等を行っていきます。</p> <p>市街化調整区域の既存集落等で、地域のコミュニティ維持のための方策が必要とされる地区については、市街化調整区域の目的にそった範囲で新たな基盤整備を必要としないなどの一定の条件を満たす地区において条例にもとづく地区指定を行い、一定の開発を許容できることとするよう検討していきます。</p> <p>③適切で計画的な都市的土地利用への誘導</p> <p>土地利用調整地区及び土地利用活性化推進地区については、町の活性化に資するなど適切な目的があること、想定した町の人口フレームに対して適切な規模であることなどを考慮しながら、計画的に都市的土地利用へ誘導していきます。今後、地域等の合意形成を図りつつ、整備の具体化に向けて検討していきます。</p>
-----------------------	---

実現化方策

3-4 土地利用調整地区における実現化方策の検討

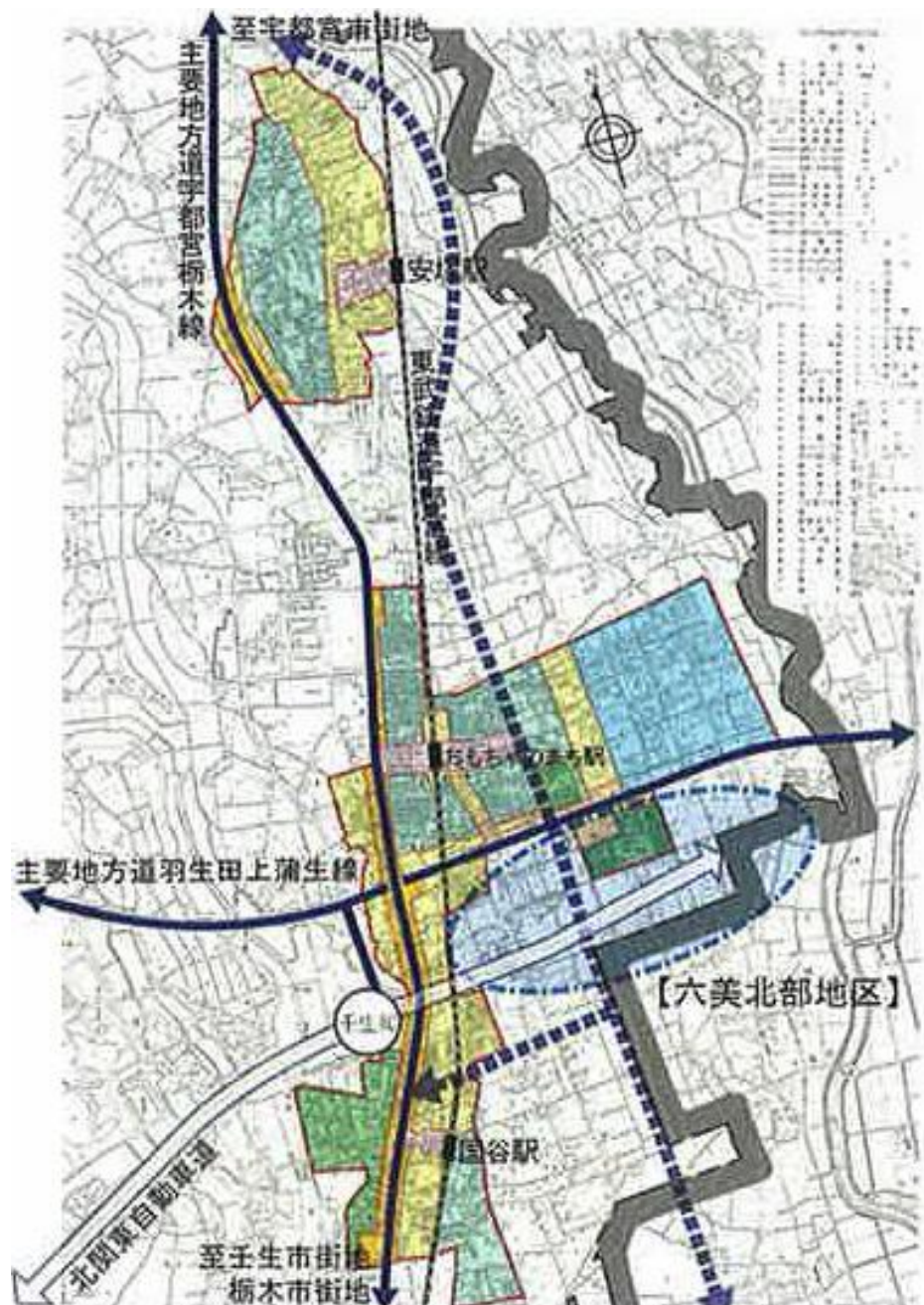
《(仮称)六美北部地区》

■地区の整備目標

公共交通の結節点である東武宇都宮線おもちゃのまち駅、国谷駅、及び北関東自動車道壬生 IC から近く、主要地方道羽生田上蒲生線に隣接する利便性の高い立地を活かしながら、国谷・おもちゃのまち地域の良い住環境（田園集落地）や産業拠点（工業団地）と調和した、新たな土地利用の形成を目指します。

■まちづくりの手法

民間活力を活用した土地区画整理事業や地区計画制度等の導入などにより、新たな生活拠点として、周辺地域の環境と調和した良好な土地利用の形成を検討します。



(4) 壬生町地域福祉計画（平成26年3月）

計画期間	平成26年度～平成30年度
基本理念	みんなで支え合い誰もが安心して暮らせる福祉のまち みぶ
基本目標と 施策の方向 性	<p>基本目標1 地域福祉推進体制づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域福祉の意識づくり 2. 地域福祉を支える人材の育成 3. 地域活動やボランティア活動などの活性化 <p>基本目標2 ふれあい・支えあいづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域でのふれあい、交流の場づくり 2. 地域における支えあい助けあいの仕組みづくり 3. 地域福祉のネットワークづくり <p>基本目標3 安心、快適な環境づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災・防犯体制の充実 2. 保健・福祉サービスの充実 3. 暮らしやすい生活環境の充実
施策内容 (抜粋)	<p>(1) 快適に暮らせる環境づくり 誰もが心地よい環境で快適な生活が送れるよう、身近な地域やまちを美しく保つ取り組みを推進します。</p> <p>(2) バリアフリー・ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進 誰もが自由に外出や移動ができるよう、ユニバーサルデザインについての啓発や公共施設等のバリアフリー化を推進するとともに、高齢者や障がい者、子育て家庭などをはじめ、外出・移動手段の確保に努めます。</p>

(5) 第6期壬生町高齢者保健福祉計画（平成27年3月）

計画期間	平成27年度～平成29年度
基本理念	高齢者が住み慣れた地域の中で、健康で安心して生きがいを持ち、支え合いながら生活を送れる社会づくり
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> (1) 生きがいづくりと社会参画の促進 (2) 健康づくりと介護予防の推進 (3) 安心して生活できる生活環境整備 (4) 介護保険サービスの充実
施策の方向 (抜粋)	<p>7. 住みよい環境づくりの推進</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 高齢者の住まい環境づくり 高齢者ができる限り自立し安心して在宅生活を営む上で、住宅のバリアフリー化をはじめとする高齢者が安心して生活できる住環境の整備を図ります。 (3) 在宅での生活が困難な高齢者に対する住まいの提供（養護老人ホーム） 居住環境や経済的な理由、家族との関係により自宅での生活が困難な高齢者を措置し、施設に入所させることによって、食事や入浴などの基本的な世話や、社会復帰または社会的活動に参加するなど、自立した日常生活を送るために必要な指導や訓練などを行うとともに、自宅への復帰を含めて、家族調整等の指導も行っています。 <p>2. 介護サービスの質的向上</p> <p>⑤ 福祉用具・住宅改修の普及並びに活用の促進 福祉用具の貸与や購入、住宅改修に関するサービス利用をより充実させるために、専門相談員、介護支援専門員と町職員等が事前協議をしながら利用者の立場に立ったアドバイスや支援を行います。</p>

(6) 壬生町障がい者基本計画・障がい福祉計画（平成27年3月）

計画期間	壬生町障がい者基本計画：平成24年度～平成29年度 障がい福祉計画（第4期）：平成27年度～平成29年度
基本理念	共に生き、共に参加するふくしのまちづくり
基本指針	1 障がい福祉サービスの充実 2 保健・医療サービスの充実 3 療育・教育の充実 4 社会参加の促進 5 福祉のまちづくり
住宅に関する記述 （抜粋）	5 福祉のまちづくり (6)住宅の確保と整備 ①日常生活用具給付事業（居宅生活動作補助用具）の周知 障がいのある人が在宅での生活を継続して送れるよう、移動等を円滑にする用具を設置する場合に小規模な住宅改修が伴う場合にかかる費用への助成制度の周知を行い、利用の促進を図ります。 ②障がいのある人に配慮した住宅の普及 公営（町営・県営）、民間に限らず、障がいのある人に配慮した設備のある住宅の普及に努めます。

(7) 壬生町子ども・子育て支援事業計画 すくすくみぶっこサポートプラン
(平成27年3月)

計画期間	平成27年度～平成31年度
基本理念	一人ひとりに寄り添って、希望を未来につなぐ、壬生町子育て支援
基本目標	1 子どもが心身ともに健やかに成長できる教育・保育環境の整備と子育て支援の推進 2 母性並びに子どもの健康の支援の推進 3 安心して、妊娠、出産、子育てのできる生活環境の整備 4 子どもの人権・安全の確保と保護を必要とする児童・家庭への支援の推進
住宅に関する記述 （抜粋）	【基本目標3】 安心して、妊娠、出産、子育てのできる生活環境の整備 新たに親となることに伴う、子育てへの不安や負担感を軽減し、子育ての楽しさを実感できるような施策を実行するとともに、住環境、交通環境の整備、安全・安心な親子の居場所となれる遊びの空間の創出、仕事と子育ての両立支援などの施策を推進します。 (1) 子育て家庭の住環境と親子の居場所の整備 〔施策20〕 良好な居住環境の確保 ■事業No.3-1 土地区画整理事業 子育て推進の良好な住宅環境モデル地区となるような公園・歩道の整備、防災対策や子育てに適した住宅建築など居住環境の確保に努めます。 ■事業No.3-2 町営住宅入居優遇制度 18歳未満の児童が3人以上いる世帯への優先的入居や、未就学児のいる世帯の入居収入基準を緩和するなど、一般住宅困窮者よりも有利な条件で町営住宅に入居できる制度を実施します。 〔施策21〕 公園維持管理事業の推進 ■事業No.3-3 公園維持管理事業 老朽化した施設や遊具などを計画的に点検・整備・改修するとともに、バリアフリー化等の改修を行い、利用者が使いやすく安全な公園の維持管理を図ります。

(8) 壬生町耐震改修促進計画（平成 21 年 3 月）

計画期間	平成 21 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日
計画の目標	住宅耐震化率の目標：平成 17 年度 78.1% →平成 27 年度 90.0% 施策による耐震改修が必要な戸数 180 戸（18 戸／年）
建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	<p>第 1 節 基本的な考え方</p> <p>(1) 地域住民（建築物所有者）の役割</p> <p>① 住宅等、建築物の所有者や管理者等は、建築物の地震に対する安全性を耐震診断等により確認し、必要に応じて耐震改修を行うこととします。</p> <p>(2) 壬生町の役割</p> <p>① 地域住民に地震防災対策の重要性を認識してもらえよう、普及啓発活動に努めると共に、特定建築物の所有者等に対しては耐震診断や耐震改修への早急な取組みの必要性を働きかけていくこととします。</p> <p>② 建築物の所有者等が耐震診断や耐震改修を安心して行えるように県や建築関係団体等と連携を図りながら環境づくりに努めると共に、耐震診断や耐震改修の際の費用負担軽減に関する情報提供や制度構築に努めます。</p> <p>第 2 節 施策の柱</p> <p>町は、建築物の耐震化を促進するために、次のような施策を行います。</p> <p>(1) 安心して相談できる環境の整備</p> <p>① 相談窓口の設置</p> <p>② 耐震アドバイザーの派遣制度の導入</p> <p>(2) 普及・啓発</p> <p>① 地域住民向けパンフレット等の作成・配布</p> <p>② 広報紙・ホームページの活用</p> <p>③ 地震防災マップの整備・配布</p> <p>④ 自治会や関係団体との連携</p> <p>(3) 耐震診断・耐震改修を図るための支援策</p> <p>① 木造住宅への取り組み</p> <p>本町では、パンフレットの配布や広報活動等により耐震化の普及・啓発に取り組んできましたが、今後は一層の耐震化促進を図るため、耐震診断や耐震改修に対する補助制度を創設し、建築物所有者の耐震化に関する負担軽減を図ることとします。</p>

2) 住宅施策の課題

(1) 居住者からみた課題

① 人口・世帯の動向を踏まえた定住促進への対応

- ・ 壬生町の総人口（住民基本台帳）は、平成2年から平成27年の25年間は39,000人台を維持しており、ほぼ横ばいで推移しています。しかし長期的にみると人口が減少していくことが予測されています。
- ・ 「壬生町住民意識調査」（平成26年3月）では、土地利用の要望として、「人口を増やすためにも住宅地を拡大する」が2番目に高く、町民の住宅地への需要は高いものと推測されることから、これらの状況を踏まえた定住促進のための施策が必要です。

② 世帯の多様化への対応

- ・ 世帯数については引き続き増加傾向となっているものの、世帯当たり人員は減少傾向にあり、今後更に世帯の小規模化は進行していくものと推測されます。また世帯の構成をみると、3世代同居世帯、子どものいる世帯は減少傾向にある一方で、高齢者以外の単身世帯、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯が増加傾向にあります。そのため、今後多様化する世帯構成に対応した住宅施策が必要となっています。

③ 住宅セーフティネットの整備

- ・ 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」（平成19年7月6日法律第112号）では、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他など、住宅の確保で特に配慮を要する者としています。各種統計調査や関連計画データによれば、母子、父子世帯、単身高齢者、障がい者などが増加していることから、住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できるような施策が必要となっています。

(2) 住宅・住環境からみた課題

① 空き家の適正管理

- ・「平成25年 住宅・土地統計調査」によると、町内の空き家は2,180戸で、平成15年から330戸増加しています。今後も増加が見込まれており、防災・防犯の面からも、空き家の適正管理や活用に向けた方策を検討していく必要があります。

② 住宅バリアフリー化及び耐震化への対応

- ・住宅のバリアフリー化及び住宅耐震化の促進については、前回の住宅マスタープランでも施策を掲げており、今後も引き続き、町民が安全・安心に暮らすことのできる住まい・まちづくりの推進を図っていく必要があります。

③ 町営住宅の老朽化への対応

- ・町営住宅は現在2団地ありますが、昭和30年代～50年代初期に建てられたものであり、老朽化が進んでいます。今後も住宅に困窮している町民へ安定して町営住宅を供給するため、計画的な維持管理を推進する必要があります。

④ 安心して子育てができる住環境の形成

- ・壬生町子ども・子育て支援事業計画策定に伴う「子ども・子育て支援事業に関するニーズ調査」（平成25年12月実施）では「子どもが安心して遊べる場所が欲しい」「公園や歩道の整備をして欲しい」等の回答が多く、安心して子育てできる住環境の整備が必要となっています。

第2章 住宅施策の理念・目標

1 基本理念

壬生町第6次総合振興計画では、将来都市像を

子育て・健康・壬力がキラリ 幸せ実感 住みよい“壬生町”

とし、次の7つをまちづくりの基本姿勢としています。

〈まちづくりの基本姿勢〉

- 1 みんなでつくる住み続けたいまち
- 2 みんなが安全で安心して暮らせるまち
- 3 みんなで支え合い 健康で元気に暮らせるまち
- 4 みんなが快適で 便利に暮らせるまち
- 5 みんなが自然に囲まれ 心豊かに暮らせるまち
- 6 みんなで学び・楽しみ 心が触れ合うまち
- 7 みんなが集まる にぎわいのあるまち

まちづくりの基本姿勢のうち「4 みんなが快適で 便利に暮らせるまち」において、「快適で多様な住環境のまちづくり」を掲げ、住宅施策を推進していきます。

本町は、町内に古代の遺跡が確認され、「下毛野国」の一中心地であったとの説があることから、恵まれた自然環境を背景に当時から人が暮らしやすい土地であったとみることができます。

現代においても自然環境に恵まれているうえ自然災害も少なく、近年では北関東自動車道等の都市インフラの整備も進められるなど、利便性が高く快適な都市づくりを進めてきています。

わが国全体の人口が減少傾向にあり、今後も少子高齢化は更に進行していく状況の中、「壬生町に移り住んでみたい」、「これからもずっと壬生町に住み続けたい」と感じられる壬生町としていくためには、町内に点在する歴史的資源や緑などの自然資源に配慮しながら、快適な住まいや住環境づくりが必要であるといえます。

すべての町民が、住生活に対する充実感をもつことができる快適な住まいや住環境を確保していくため、以下の理念のもと、住宅施策を展開していきます。

〈基本理念〉

みんなが快適に暮らすことができる住宅・住環境の形成

2 基本目標

基本理念を踏まえ、その実現に向けた基本目標を次のように設定します。

基本目標1 誰もが安心して暮らすことができる住まいづくり

○人口減少・少子高齢化社会の進行に伴い社会構造が変化していく中で、経済的・社会的な理由により住宅確保が難しい住宅困窮者に対して安定した居住の確保を支援していきます。また、高齢者や障がい者等が安心して暮らしていくことができる住環境の確保や、地球温暖化への対応を踏まえた環境に配慮した住宅・住環境施策等の展開により、誰もが安心して暮らすことができる住まいづくりを目指します。

基本目標2 暮らしの安全確保に配慮した住環境づくり

○壬生町は自然災害が少ないという特性がありますが、災害への備えについては、町政はもとより、住民レベルでの取り組みが必要です。そのため、住環境の面においても災害に強い住宅施策を展開していきます。また、人口減少・少子高齢化社会が進行していく中での防犯や火災への対応、安全に暮らしていくための質の高い住宅の普及啓発により、暮らしの安全確保に配慮した住環境づくりを目指します。

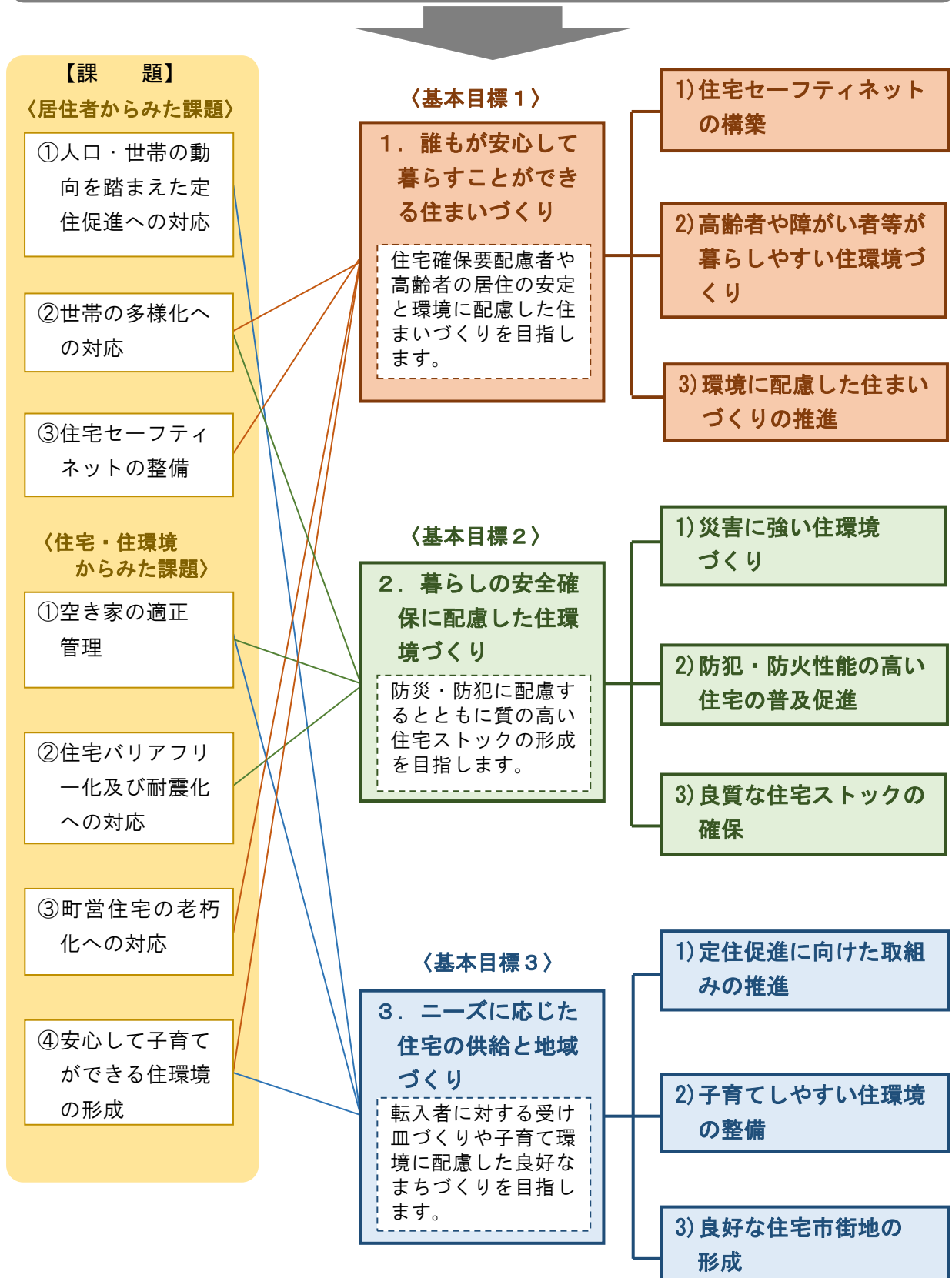
基本目標3 ニーズに応じた住宅の供給と地域づくり

○町の将来人口は、中・長期的には減少傾向と予測されていますが、良好な自然環境や交通利便性を生かしながら、転入者の受け皿づくりのための取り組みを推進していきます。また、定住促進を図っていくうえでは子育て環境づくりが重要であることから、安心して子育てできる住環境の整備に努めます。さらに、土地区画整理事業の推進や、地区計画等により、現在町で暮らしている人も、町に移り住んできた人にとっても、町の良さを実感できるようなまちづくりを推進していきます。

3 施策の体系

〈基本理念〉

みんなが快適に暮らすことができる住宅・住環境の形成



第3章 住宅施策の展開

1 基本目標ごとの住宅施策

3つの基本目標ごとに展開する住宅施策を以下に整理します。

- ：計画期間前から取り組んでいる施策
- ：計画期間内に取り組む施策

1) 誰もが安心して暮らすことができる住まいづくり

(1) 住宅セーフティネットの構築

低所得者や高齢者、障がい者、母子・父子世帯など、住宅に困窮する世帯や、経済的に負担の大きい子育て世帯を支援するため、町営住宅を中心とした住宅セーフティネットを構築します。

〈主な施策〉

- 住宅確保要配慮者に向けた適切な住宅の供給の推進
- 町営住宅長寿命化計画に基づく町営住宅の適切な改修
- 町営住宅における優先入居の実施
- 町営住宅入居者管理の適正化
- 「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」^{※1}の情報提供

(2) 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住環境づくり

高齢者や障がい者などが自立した生活を営めるよう、住宅改修制度等の周知、活用により、住宅のバリアフリー化の促進を図ります。また、交通弱者への支援としてデマンドタクシー制度の周知を図っていきます。

〈主な施策〉

- 「居宅介護（介護予防）住宅改修費制度」^{※2}の活用支援
- 「日常生活用具給付等事業」^{※3}の活用支援
- デマンドタクシーの利用促進
- サービス付き高齢者向け住宅^{※4}の供給促進に向けた情報提供
- 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」^{※5}などの高齢者の住まいに関する情報提供

※事業名称等については、P. 58 以降の「事業名称及び用語の説明」に内容を掲載していません。

(3) 環境に配慮した住まいづくりの推進

地球温暖化などの環境問題が顕在化している中、日常の暮らしにおいても環境への配慮が必要となっています。そのため、自然エネルギーを活用した住宅など周辺環境への配慮した住生活の普及・啓発に努めます。

〈主な施策〉

- 「壬生町住宅用太陽光発電システム設置費補助」※6 及び 「住宅用太陽光発電システム融資制度」※7 の活用促進
- 公共下水道、流域下水道及び農業集落排水整備の推進
- 「壬生町家庭用浄化槽設置費補助」※8 の推進
- 「とちぎ材の家づくり支援事業」※9 の推進
- 改正省エネ基準※10 の普及及び義務化への情報提供



■とちぎの木についての情報発信サイト (栃木県木材業協同組合連合会HP)

2) 暮らしの安全確保に配慮した住環境づくり

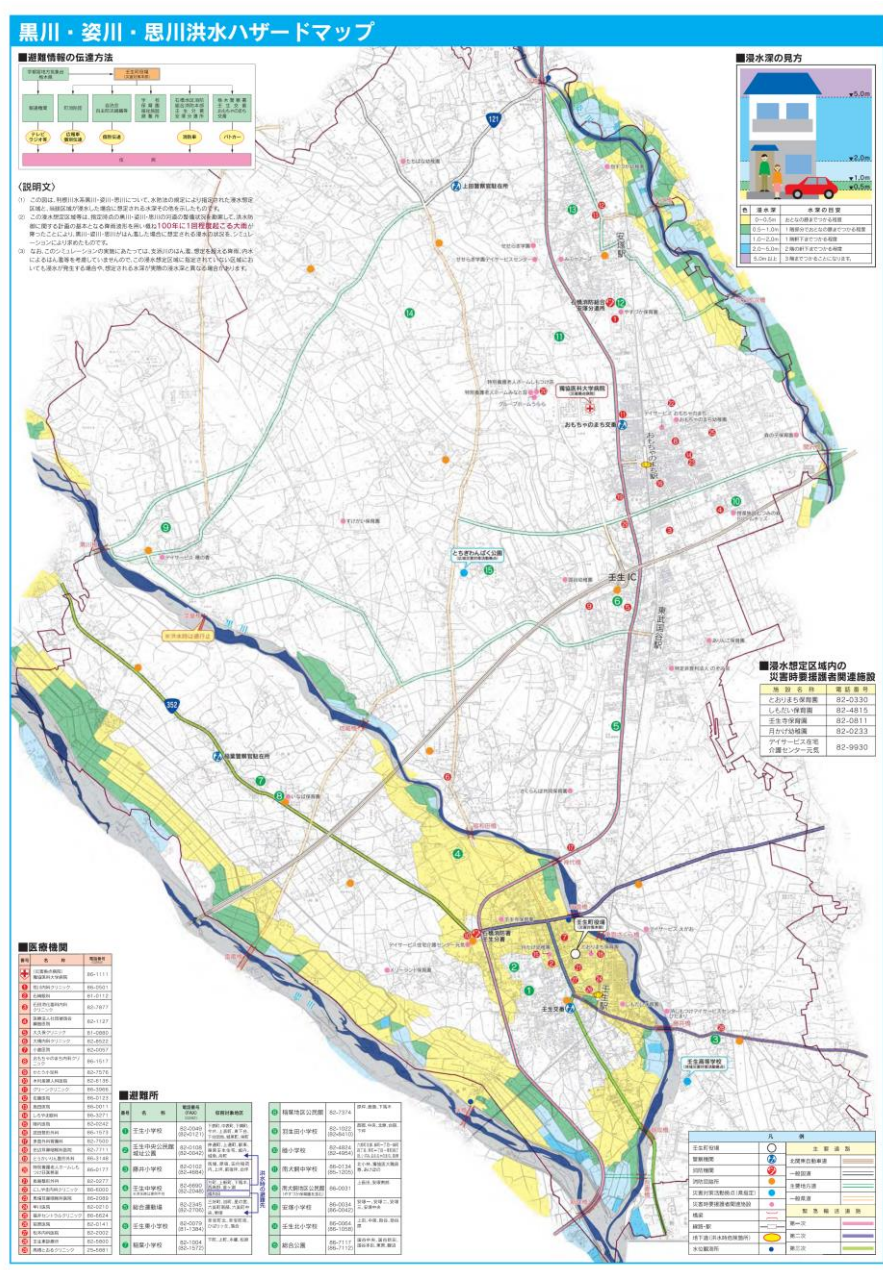
●：計画期間前から取り組んでいる施策
○：計画期間内に取り組む施策

(1) 災害に強い住環境づくり

地震や豪雨などの災害に対するリスクに対しては、個人個人で対応するだけでなく、地域の課題として対応していく必要があります。壬生町では住まいの耐震性の向上への支援や、町民への防災意識の普及に努めることで、災害に強いまちづくりを推進します。

〈主な施策〉

- 「耐震改修促進計画」※11に基づく、住宅及び公共施設等の耐震化の促進
- 「耐震アドバイザー派遣制度」※12の情報提供
- 「壬生町木造住宅耐震診断・耐震改修補助制度」※13による支援
- 洪水ハザードマップ※14による自然災害の恐れのある地域の情報提供



■黒川・姿川・思川洪水ハザードマップ (壬生町総務課)

(2) 防犯・防火性能の高い住宅の普及促進

壬生町においても年々増加傾向にある空き家のうち、特定空家^{※15}（倒壊の可能性があるもの等）については適切な対策等を実施し、住環境の維持及び安全性の確保に努めます。

また、住民が安心して暮らしていけるよう、防犯及び防火性能の高い住宅の普及促進に取り組みます。

〈主な施策〉

- 特定空家に対する適切な対応
- 「防火及び防犯における住宅性能表示制度」^{※16}の活用促進
- 「犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針」^{※17}の情報提供

構造、設備等に関する事項

共同住宅

共用部分



オートロックシステムの導入
外部から見える、通報装置のあるエレベーター

住戸専用部分



侵入に強い玄関扉
インターホン等の設置



- ・周囲からの見通しの確保
- ・居住者の帰属意識の向上
- ・犯罪を行おうとする者の接近制御及び住宅部材・設備等の強化・回避がポイントです。

一戸建て住宅

玄関



破壊・開錠が困難な玄関扉
ドアスコop、ドアチェーンの設置、インターホンの設置

窓



錠つきクレセント、補助錠の設置、合わせガラスや防犯フィルムを貼付する等の措置

「防犯性能の高い建物部品」がおすすめです。

P

侵入犯罪の防止を図ることを目的に、平成14年11月、警察庁、国土交通省、経済産業省と住宅生産者団体、建物部品関連団体等により「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」が設置され、各種建物部品の防犯性能評価方法とその運用に関する検討を行った後、建物部品の防犯性能試験を実施、平成16年4月より「防犯性能の高い建物部品」として目録が公表されています。

<http://www.cp-bohan.jp/>

■犯罪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ガイド）

(3) 良質な住宅ストックの確保

壬生町の住宅の中には、建設年度が古く老朽化した住宅も見られます。そのため、リフォームを支援するための情報提供などを実施していきます。

また、長く住み続けることのできる優良な住宅を建設するための施策の普及促進を図り、良質な住宅ストックの形成を目指します。

〈主な施策〉

- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅^{※18}の普及促進
- 建物の性能や価格を適正に評価する「住宅性能表示制度」の普及促進
- 「リフォーム減税制度」^{※19}や補助事業の周知
- 建物検査と一体となった「瑕疵担保保険制度」^{※20}の普及促進

3) ニーズに応じた住宅の供給と地域づくり

- : 計画期間前から取り組んでいる施策
- : 計画期間内に取り組む施策

(1) 定住促進に向けた取組みの推進

壬生町への定住促進に向けて空き家バンクを設置するなど民間事業者等との連携を図り、UIJターン^{※21}や二地域居住^{※22}希望者向けに地域や住宅に関する情報を発信していきます。

〈主な施策〉

- UIJターンや二地域居住などの転入者に向けた住宅情報の提供
- 空き家バンクの設置等による空き家の活用促進

(2) 子育てしやすい住環境の整備

少子化が進行する中で、子育て環境の充実により若い世代の定住促進を図るため、安全・安心や使いやすさに配慮した生活インフラ整備を推進します。

また、子育てしやすい環境づくりのため、子どもや子育てをする親同士が交流できる場所づくりを推進していきます。

〈主な施策〉

- 子育て世帯が利用しやすい総合公園等の空間の確保
- 安心して通行できる公共空間の整備の推進
- 防犯灯整備事業の推進
- 児童館事業、地域子育て支援センター事業の充実

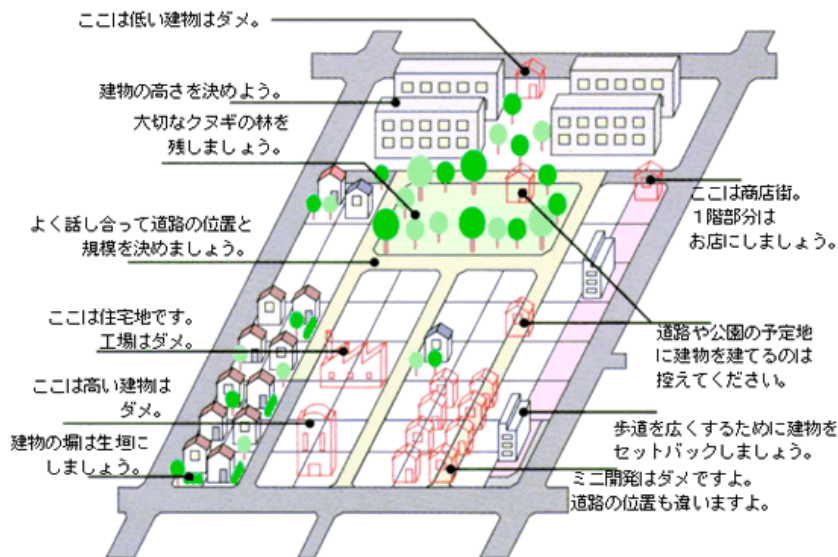
(3) 良好な住宅市街地の形成

みぶ羽生田産業団地の分譲に伴い、住宅需要の増加が見込まれることから、良好な民間住宅ストックを形成するため、土地区画整理事業の導入などを検討します。

また、住民等との協働によるまちづくりルールの導入等により良好な住宅市街地の形成を推進していきます。

〈主な施策〉

- 六美町北部地区における土地区画整理事業による住環境の整備
- 地区計画等のまちづくりルールの導入による良好な住環境の形成
- 花いっぱい運動、メルヘンロードフラワー事業の推進



■地区計画のイメージ (国土交通省HP)

2 公的賃貸住宅の基本方針

1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」(国土交通省住宅局)に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等の町データを用いて算出すると、以下のようになります。

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

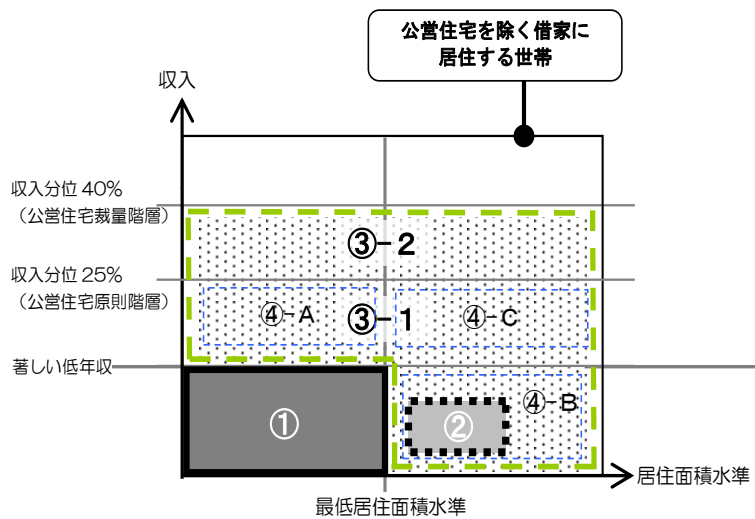
対象世帯		資料・算定式等	
一般世帯	平成22年	国勢調査(町)	
	平成27年	日本の世帯数の将来推計(県)×県内世帯比率(町)	
	平成37年	日本の世帯数の将来推計(県)×県内世帯比率(町)	
高齢単身世帯	平成22年	国勢調査(町)	
	平成27年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率(町)	
	平成37年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率(町)	
高齢夫婦のみ世帯	平成22年	国勢調査(町)	
	平成27年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率(町)	
	平成37年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率(町)	
障がい者世帯	平成23年	障害者白書(町)	
	平成27年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率(全国)	
	平成37年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率(全国)	
子育て世帯	平成22年	国勢調査(町)	
	平成27年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率(町)	
	平成37年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率(町)	
外国人世帯	平成22年	国勢調査(町)	
	平成27年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率(町)	
	平成37年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率(町)	
高齢単身世帯比率		平成22年国勢調査(町)	
高齢夫婦のみ世帯比率		平成22年国勢調査(町)	
障がい者世帯比率		平成23年障害者白書(全国)	
子育て世帯比率		平成22年国勢調査(町)	
借家種別世帯比率		平成25年住宅・土地統計調査(町)	
収入階級別世帯構成別比率		平成25年住宅・土地統計調査(町)	
家賃負担限度率		平成7年住宅地審議会(標準値)×地域係数(町)	

※「日本の世帯数の将来推計 主な住宅確保要配慮者世帯推計結果(平成26年4月推計)」
 国立社会保障・人口問題研究所

算定条件		
項目	条件等	
最低居住面積水準(m ²)	住生活基本計画(全国計画)別紙4による	
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000円/月
	裁量階層	214,000円/月

最低居住面積水準(m ²)			
	延べ床面積		延べ床面積
1人世帯	25.0	4人世帯	50.0
2人世帯	30.0	5人世帯	57.0
3人世帯	40.0	6人世帯	67.0

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

		平成 37 年度	
著しい困窮世帯	著しい低年収未満 ^{※1} かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	96 世帯	
	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	203 世帯	
	計	299 世帯	
著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯（公営住宅入居資格がある高齢者等） ③（①②は除く）	原則階層 ③-1	高齢単身・夫婦のみ世帯 ^{※2}	361 世帯
		障害者世帯 ^{※3}	127 世帯
		子育て世帯 ^{※4}	76 世帯
		外国人世帯 ^{※5}	25 世帯
		計	589 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢単身・夫婦のみ世帯	154 世帯
		障害者世帯	8 世帯
		子育て世帯	34 世帯
		計	196 世帯
	③計		785 世帯
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯④-A		16 世帯	
著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B		218 世帯	
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-C		101 世帯	
④計		335 世帯	
合計		1,419 世帯	

「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）
（セーフティネット供給量算出プログラムにより算出）

- ※1 収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収。
- ※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯。
- ※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定。
- ※4 6歳未満の親族のいる世帯。
- ※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

2) 公的賃貸住宅の供給方針

(1) 住宅セーフティネットの構築

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

壬生町では、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設公営住宅（町営住宅及び県営住宅）、借上型町営住宅及び主な住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）の公的賃貸住宅等を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存公営住宅ストックの有効活用と既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



○借上型町営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、町営住宅として転貸する住宅

○主な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅

(2) 公的賃貸住宅等供給の考え方

公的賃貸住宅等は、主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）の推計結果を踏まえ、以下のとおり供給を図ります。

① 既設公営住宅

既設公営住宅は、現況のストック数を考慮し、「公営住宅に居住する著しい低年収世帯」及び民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」（P.46「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」における①及び②）を対象に、優先入居等の措置を講じ、住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

② 借上型町営住宅・主な住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）

民間住宅を活用した借上型町営住宅及び主な住宅確保要配慮者向け住宅（家賃補助型）は、既設公営住宅で対応する世帯以外の「著しい困窮世帯」を対象に、地域の実状に配慮しながら供給促進を図ります。

3) 町営住宅の将来ストック数

(1) ストック数の考え方

町営住宅の目標ストック数は、現入居世帯に対応する住戸、要配慮者世帯に対応する住戸を対象として設定します。

ストック数の考え方

	考え方
現入居世帯に対応する住戸	計画期間内に退去する世帯を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸
要配慮者世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」※で示す主な住宅確保要配慮者※のうち、著しい困窮世帯に対応する住戸

※住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

(2) 将来必要ストック数の算定結果

将来必要ストック数は、次ページの算定結果から、以下のようになります。

将来必要ストック数の算定結果

現入居世帯に対応する住戸	32 戸
要配慮者世帯に対応する住戸（町営住宅分）	164 戸
将来必要ストック数（計）	196 戸

(3) 目標ストック数の設定

将来必要ストック数を踏まえた、町営住宅の目標ストック数と維持管理対象戸数を設定した場合の活用手法別戸数は、以下のとおりとなります。

町営住宅ストック数 (a)+(b)-(c)	136 戸
平成 27 年 4 月 1 日現在管理している町営住宅戸数 (a)	144 戸
解体済みの町営住宅戸数 (b)	1 戸
用途廃止を予定している町営住宅戸数 (c)	9 戸
町営住宅目標ストック数	196 戸
既設町営住宅維持管理戸数	136 戸
借上又は家賃補助で対応する戸数	60 戸

現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、町営住宅等現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出されます。

$$\begin{array}{rcccl} \text{計画期間における退去数} & & \text{平成24年～26年の} & & \\ 90 \text{ 戸} & = & \text{年あたり平均退去数} & \times & \text{計画期間年数} \\ & & 9 \text{ 戸} & & 10 \text{ 年} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} \text{現入居世帯に対応する住戸} & & \text{現入居世帯} & & \text{退去する世帯} & & \text{収入超過率} \\ 32 \text{ 戸} & = & (127 \text{ 戸} & - & 90 \text{ 戸}) & \times & (100 - 14.2) \% \end{array}$$

ストック数算出データ

町営住宅等現入居世帯数	127 世帯
町営住宅収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	14.2%
町営住宅等直近3年間平均退去率（退去世帯数/入居世帯数）	6.8%

[H27. 4. 1 現在]

要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果（町営住宅分）

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち、著しい困窮世帯を県営住宅と分担するものとする、以下のように算出されます。

$$\begin{array}{rcccl} \text{要配慮者世帯に対応する住戸} & & \text{著しい困窮世帯}^* & & \text{町営住宅率} \\ \text{（町営住宅分）} & & & & \\ 164 \text{ 世帯} & = & 299 \text{ 世帯} & \times & 54.8\% \end{array}$$

公営住宅率（耐火）

県営住宅管理戸数（公営）	112 戸
町営住宅管理戸数（公営）	136 戸
町営住宅率（町営住宅÷公営住宅）	54.8 %

[H27. 4. 1 現在]

※P. 49 「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」における①及び②

4) 町営住宅の活用方針

(1) 団地別の活用方針

将来目標ストック数を踏まえ、各団地の活用方針は以下のとおりとします。

団地別活用方針

(棟・戸)

団地名	建設年度	棟数	戸数	活用方針
ひばりヶ丘団地	S38～S49	6	72	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 38 年に建築された簡易耐火構造平屋建の 2 棟 8 戸については、耐用年数を経過し老朽化が著しいため現在募集停止となっており、現在の入居者が退去後に用途廃止とします。既に解体済みの木造平屋建の 1 戸と併せ、9 戸を用途廃止とします。 ・耐火構造 4 階建の住棟は、耐震性を有しており、耐用年数も経過していないことから、今後は耐火構造 4 階建の住棟 4 棟のみの維持管理を行います。
下台団地	S50～S52	4	72	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての住棟が耐火構造 4 階建で、耐震性を有しており、耐用年数も経過していないことから、今後も耐火構造 4 階建の 4 棟の維持管理を行います。

(2) 住棟別のストック活用計画

各団地の活用方針を踏まえ、住棟別のストック活用計画は以下のとおりとします。

ストック活用計画

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	活用手法	維持管理戸数	用途廃止戸数
ひばりヶ丘団地 (73戸)	公営	S36	木 1	1	1	用途廃止 (解体済み)		1
	公営	S38	簡 1	2	8	用途廃止		8
	公営	S46	耐 4	1	16	維持管理	16	
	公営	S47	耐 4	1	16	維持管理	16	
	公営	S48	耐 4	1	16	維持管理	16	
	公営	S49	耐 4	1	16	維持管理	16	
下台団地 (72戸)	公営	S50	耐 4	1	16	維持管理	16	
	公営	S51	耐 4	1	16	維持管理	16	
	公営	S51	耐 4	1	24	維持管理	24	
	公営	S52	耐 4	1	16	維持管理	16	
計				11	145		136	9

※構造階数 木 1：木造平屋建 簡 1：簡易耐火平屋建 耐 4：耐火構造 4 階建

第4章 計画実現に向けて

1 住まいづくりの役割と推進体制

1) 住まいづくりの役割

(1) 行政の役割

住宅・住環境に関連する行政分野は広範囲にわたることから、関係部局間の連携を強化し、福祉施策をはじめとする各種まちづくり施策と連携し、良好な住宅・住環境の整備を推進します。

また、町民および事業者に対して、適切な指導・誘導を行うとともに、まちづくり活動等を支援し、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を図るため、基本目標に掲げた施策を総合的・計画的に推進します。

(2) 町民等の役割

住宅は個人の資産としてだけでなく、市街地や街並みを構成する重要な要素です。そのため、自分の住む地域の自然環境や歴史的な価値を大切にし、いつまでも誇れる地域となるよう、まちづくりに主体的に取り組んでいくことが望まれます。

(3) 住宅関連事業者の役割

住宅関連事業者が提供する住宅や宅地開発は、町民の豊かな住生活を実現するうえで、大きな影響を与えます。そのため、将来にわたって地域の住環境に配慮し、安全・安心で住みよい環境を提供していくことが求められます。

また、適切な情報や住民に密着したきめ細かなサービスを提供するとともに、法令遵守はもとより、公正な取引きなどによる健全な住宅市場の形成を担う役割が期待されます。

2) 住まいづくり施策の推進体制

(1) 関係機関との連携

住まいづくりに関する総合的・体系的な施策展開を図るため、庁内関係各課や各種関係団体との連携強化に努めます。また、多様化する住宅・住環境問題に対応し、壬生町の住宅施策を推進するため、県との連携を強化し、住宅施策の動向把握に努めます。

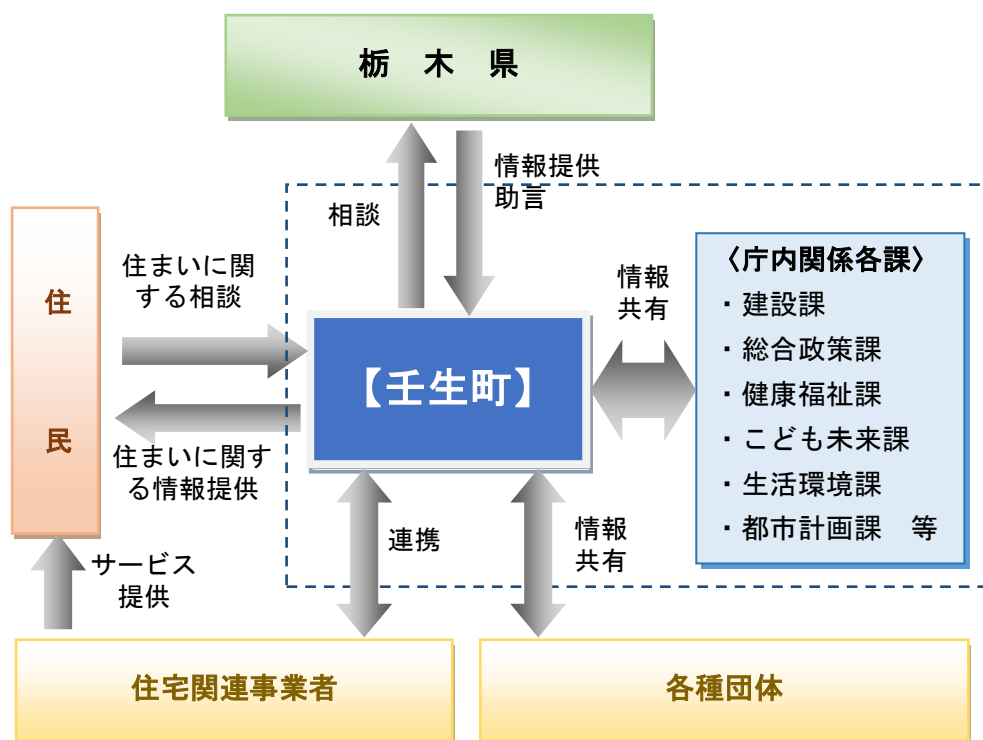
(2) 住まいづくりの情報提供

町民に対し、住宅の性能や品質、住宅ローンや減税措置など、住宅整備に関する情報発信機能の強化に努めます。また、住宅の取得や維持管理、耐震状況などに対する市民の不安を解消するため、長期にわたり住める優良な住宅の建設やリフォームなど、様々な問題に対する相談窓口の充実を図ります。

(3) 住宅関連事業者等との連携体制の確立

住宅施策は多岐にわたっており、住宅・住環境に関する情報提供や相談の支援には、宅地建物取引業や建設業の団体、建築士などの専門家との連携・協力が不可欠であることから、これらの団体の協力が得られる体制づくりに努めます。

【施策の推進に向けた体制イメージ】



2 住宅施策の達成指標

豊かな住生活の実現に向け、その達成状況を把握するため、住宅施策の目標に対しての達成指標を以下のように設定します。

基本目標1 誰もが安心して暮らすことができる住まいづくり

■町営住宅の目標ストック数

住宅に困窮している世帯の安定した居住を確保するため、町営住宅の目標ストック数を、次のとおりとします。

町営住宅目標ストック数	平成27年度 144戸	平成37年度 196戸
-------------	-------------	-------------

基本目標2 暮らしの安全確保に配慮した住環境づくり

■住宅の耐震化率

住居の安全を確保するため、耐震化された住宅ストックの割合を、次のとおりとします。

耐震化率（空き家を除く）	平成25年度 81.0%	平成32年度 95.0%
--------------	--------------	--------------

※平成25年度：H25 住宅・土地統計調査

基本目標3 ニーズに応じた住宅の供給と地域づくり

■住民との協働によるまちづくりルールの導入地区数

自然環境や街並み景観に配慮したまちづくりを推進するため、住民の合意形成によるまちづくり地区数（地区計画等導入地区）を、次のとおりとします。

地区計画等導入地区数	平成27年度末 5地区	平成37年度 8地区
------------	-------------	------------

■事業名称及び用語の説明

番号	用語	概要
1	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	<p>高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対しての補助を行う事業</p> <p>【事業の詳細】 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室 http://www.anshin-kyoju.jp/index.html</p>
2	居宅介護（介護予防）住宅改修費制度	<p>日常生活をするうえで必要な手すりの取付や段差解消、床の滑り防止・洋式便器への変更など一定の住宅改修費に対して補助する制度</p> <p>【制度の詳細】 壬生町健康福祉課 介護保険係 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014112700114/</p>
3	日常生活用具給付等事業	<p>重度障がい者等の日常生活がより円滑に行われるための用具を給付又は貸与すること等により社会参加や自立を促すための事業</p> <p>【事業の詳細】 壬生町健康福祉課 社会福祉係 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014112700015/</p>
4	サービス付き高齢者向け住宅	<p>国土交通省・厚生労働省が創設した、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整える。</p> <p>【事業の詳細】 栃木県住宅課 http://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/town/jyuutaku/jyuutaku/satsuki-jyuutaku.html</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅登録事務所 HP http://www.satsuki-jutaku.jp/</p>
5	高齢者が居住する住宅の設計に係る指針	<p>高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体の機能の低下が生じた場合にも高齢者がそのまま住み続けることができるよう設計上の配慮事項を示す、国土交通省が定めた指針</p> <p>【指針の詳細】 国土交通省 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/koureshahou-kokuji1301.htm</p>

番号	用語	概要
6	壬生町住宅用太陽光発電システム設置費補助	<p>住宅用太陽光発電システムを設置する住民への補助金交付事業</p> <p>【制度の詳細】 壬生町生活環境課 環境保全係 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014112800029/</p>
7	住宅用太陽光発電システム融資制度	<p>太陽光エネルギーを利用した住宅用太陽光発電システムの普及を促進するため、システムの設置に必要な資金を融資する制度</p> <p>【制度の詳細】 栃木県地球温暖化対策課 http://www.pref.tochigi.lg.jp/d02/eco/kankyou/ondanka/yushi.html</p>
8	壬生町家庭用浄化槽設置費補助	<p>対象区域内において、住宅に処理対象人員10人以下の家庭用浄化槽を設置しようとする者に対し、補助金を交付する事業</p> <p>【制度の詳細】 壬生町下水道課 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014112700169/</p>
9	とちぎ材の家づくり支援事業	<p>栃木県産出の木材を使用し家を新築する建築主に対する補助制度。木造住宅供給の促進及び林業・木材産業の活性化を図るとともに、木材の地産地消による二酸化炭素の排出量の抑制を図ることが目的</p> <p>【事業の詳細】 栃木県林業振興課 http://www.pref.tochigi.lg.jp/d07/work/ringyou/kensanzai/h27-2totigizainoirdukurisiennjigyou-boshuu.html</p>
10	改正省エネ基準	<p>平成25年10月1日に改正省エネ基準が施行され、国土交通省・経済産業省・環境省が設置する「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」は、2020年までにすべての新築住宅を対象に新基準への適合の義務付けを決定し、これまでよりも一歩進んだ省エネ性能が求められることになった。</p> <p>【基準の詳細】 国土交通省 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk4_000005.html</p> <p>建築省エネ機構 http://www.ibec.or.jp/</p>

番号	用語	概要
11	耐震改修促進計画	<p>地震による建築物の倒壊等の被害から住民の生命と暮らしの安全・安心を確保することを目的とした、耐震改修促進法第5条第7項に基づく計画</p> <p>【計画の詳細】 壬生町都市計画課 都市計画係 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014121100264/files/taisinsokusinp.pdf</p>
12	耐震アドバイザー派遣制度	<p>栃木県の認定を受けた耐震アドバイザーを派遣し、建物を見た上で専門家から直接アドバイスを受けられる制度</p> <p>【制度の詳細】 壬生町都市計画課 都市計画係 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014121200018/</p>
13	壬生町木造住宅耐震診断・耐震改修補助制度	<p>木造住宅の耐震診断及び耐震改修に要する費用に対し補助する事業</p> <p>【制度の詳細】 壬生町都市計画課 都市計画係 http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2014121200018/</p>
14	洪水ハザードマップ	<p>自然災害に対して、被害が想定される地域及び避難地・避難路等が記載されている地図</p> <p>【ハザードマップの詳細】 壬生町総務課 消防交通係 http://www.bousai-mibu.jp/bousai/saigai/saigai_5.html</p>
15	特定空家	<p>空き家対策特別措置法 第2条2項において、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」のいずれかに該当するものを「特定空家」と定義している。</p> <p>【法律の詳細】 国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html</p>

番号	用語	概要
16	住宅性能表示制度	<p>住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき第三者機関が住宅の性能（構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など）を評価し、格付けする制度</p> <p>【制度の詳細】 (社) 住宅性能評価・表示協会 https://www.hyoukakyoukai.or.jp/seido/</p>
17	犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針	<p>栃木県安全で安心なまちづくり推進条例により定められた「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、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</p> <p>【制度の詳細】 栃木県くらし安全安心課 http://www.pref.tochigi.lg.jp/c03/life/bouhan/anzen/documents/anzendeansinnamatidukurisuisinsisingaido.pdf</p>
18	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅	<p>長期にわたり良好な状態で使用するための措置（構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性）が講じられた優良な住宅</p> <p>【制度の詳細】 栃木県 住宅課 http://www.pref.tochigi.lg.jp/h11/town/jyuutaku/jyuutaku/tyoukiyuuryoujyuutaku.html</p>
19	リフォーム減税制度	<p>住宅リフォーム推進協会が窓口となっている事業で、住宅リフォームを対象として、所得税額の控除や固定資産税の減額措置など、税の優遇措置が受けられる制度</p> <p>【制度の詳細】 住宅リフォーム推進協議会 http://www.j-reform.com/index.html</p>
20	瑕疵担保保険制度	<p>住宅の基本構造部分に瑕疵が発生した場合、補修等を行い、仮に住宅事業者が倒産した場合にも保険会社より直接保険金が支払われる仕組み</p> <p>【制度の詳細】 国土交通省 住まいの安心総合支援サイト http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/03-consumer-files/08-newhouse-about-low-items/02-insurance.html</p>

番号	用語	概要
21	UIJ ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。
22	二地域居住	都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期（1～3ヶ月程度）、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

参 考 資 料

1. 壬生町住宅マスタープラン 策定経過
2. 壬生町住宅マスタープラン策定委員会要綱
3. 壬生町住宅マスタープラン策定委員会名簿

1 壬生町住宅マスタープラン 策定経過

年 月 日	項 目
平成 27 年 6 月 10 日	第 1 回 壬生町住宅マスタープラン幹事会
平成 27 年 6 月 22 日	第 1 回 壬生町住宅マスタープラン策定委員会
平成 27 年 8 月 19 日	第 2 回 壬生町住宅マスタープラン幹事会
平成 27 年 9 月 25 日	第 2 回 壬生町住宅マスタープラン策定委員会
平成 27 年 10 月 14 日	第 3 回 壬生町住宅マスタープラン幹事会
平成 27 年 10 月 23 日	第 3 回 壬生町住宅マスタープラン策定委員会

2 壬生町住宅マスタープラン策定委員会要綱

(趣旨)

壬生町住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

平成21年8月1日 告示第71号

(目的)

第1条 壬生町が行う、住生活基本法(平成18年法律第61号)の規定に基づく壬生町住宅マスタープラン策定にあたり、基本となるべき事項について意見を求めるため、壬生町住宅マスタープラン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(組織)

第2条 委員会は、委員12名以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 町の職員

(3) その他町長が必要と認めた者

(委員長及び副委員長)

第3条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、委員会を総括する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代行する。

(幹事会)

第4条 委員会に幹事会を置くものとする。

2 幹事会は、町の職員をもって構成し、町長が委嘱する。

3 幹事会は、委員長の命をうけ、必要な事項を調査検討する。

4 幹事会は、幹事長を置き、幹事長は幹事の互選により定める。

5 幹事長は、幹事会を統括する。(会議)

第5条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 幹事会は、幹事長が招集し、幹事長が議長となる。

3 委員会及び幹事会は、必要があるときは別に関係者の出席を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建設部建設課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

(その他)

第8条 第1条の目的を達成したときは、その効力を失うものとする。

制定文抄

平成21年8月1日から適用する。

3 壬生町住宅マスタープラン策定委員会名簿

推薦分野	所属名	氏名
学識経験者	元副町長	神永 榮
	建築士会推薦（関係団体）	小林 久美子
	栃木県宅建協会推薦（関係団体）	乗田 正義
町職員	壬生町総務部長	斉藤 喜重
	壬生町民生部長	落合 広美
	壬生町建設部長	高木 英雄
その他必要と認めた者	壬生町企画委員会会長 （地域団体代表）	中嶋 正
	壬生町女性団体連絡協議会会長 （地域団体代表）	森田 勝子
	民生委員児童委員協議会会長 （地域団体代表）	大橋 信行
	社会福祉協議会事務局 （地域団体代表）	大橋 誠
	住民代表	石村 寿夫
	住民代表	外山 幸江

壬生町住宅マスタープラン

平成 28 年 3 月

発 行 壬生町

編 集 壬生町建設部建設課

〒321-0292

栃木県下都賀郡壬生町通町 12-22

T E L 0282-81-1806 (代表)

壬生町ホームページ

URL <http://www.town.mibu.tochigi.jp/>