

佐野市住宅マスタープラン

(佐野市住生活基本計画)

2018～2027

【概要版】



佐野市

第1章 計画の概要

計画の背景と目的

「佐野市住宅マスタープラン（佐野市住生活基本計画）」は、「第2次佐野市総合計画」を上位計画とした住宅施策の指針となる基本計画です。

本市では、平成20（2008）年に「佐野市住宅マスタープラン（佐野市住生活基本計画）」（平成20年度～平成29年度）を策定し、地域特性に応じた住宅施策を進めてきましたが、策定後10年が経過し、計画期間の満了を迎える時期となりました。

この間、少子高齢化や人口減少の進行、空き家の増加等、住生活・住環境を取り巻く環境は大きく変化しており、移住・定住の促進、コンパクトシティの推進等の新たな課題への対応も求められています。これらの状況を踏まえ、本計画について見直しを行いました。

本計画は、対象範囲を市全域とし、市民の住生活の安定・向上のための施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

計画の期間

平成30（2018）年度から平成39（2027）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、上位・関連計画が見直された場合等に整合を図るため、概ね5年後に見直すこととします。

上位・関連計画からの主な反映ポイント

上位・関連計画	主な反映ポイント
第2次佐野市総合計画	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進 コンパクトシティの推進
佐野市市有施設適正配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 市有施設の縮減
佐野市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> まちなか居住の推進 多様化した住宅ニーズへの対応
佐野市中心市街地活性化基本計画	<ul style="list-style-type: none"> まちなか居住の推進
佐野市バリアフリー基本構想	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化の推進
佐野市空家等対策計画	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用促進
佐野市建築物耐震改修促進計画	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断、耐震改修の促進

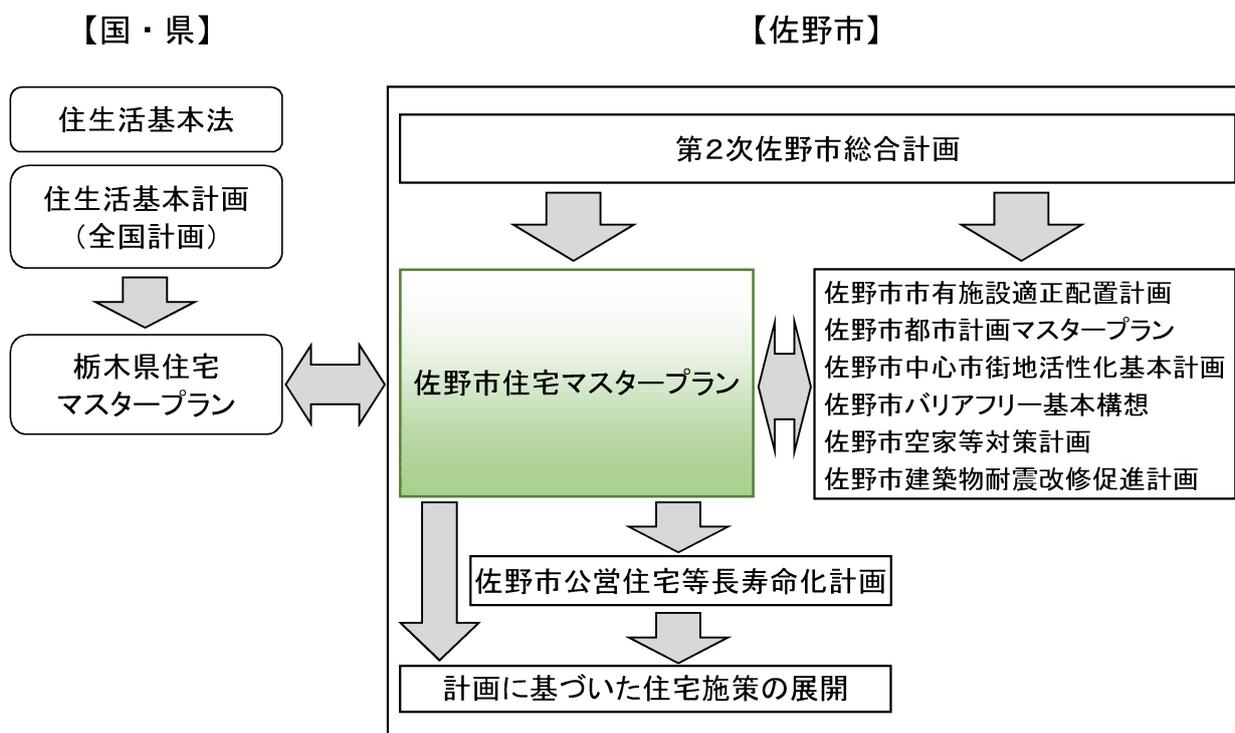


図1 佐野市住宅マスタープランの位置付け

第2章 本市の住宅の現状と課題

1 人口・世帯等の推移

- 人口は約 11.9 万人であり、今後も人口減少が見込まれます。
【平成 27（2015）年時点、図 2 参照】
- 佐野駅周辺、田沼駅周辺が人口集中地区となっており、佐野駅から 2km 程度離れた郊外部を中心に人口の増加がみられますが、その他の多くの地域では人口が減少しています。
- 老年人口（65 歳以上）の割合は 28.0%と全国平均（26.6%）、栃木県平均（25.9%）に比べて高くなっています。【平成 27（2015）年時点】
- 年少人口（15 歳未満）の割合は 12.1%と全国平均（12.6%）、栃木県平均（12.8%）に比べて低くなっています。【平成 27（2015）年時点】
- 世帯所得 300 万円未満の割合は 38.6%と全国平均（38.5%）、栃木県平均（35.0%）に比べて高くなっています。【平成 25（2013）年時点】

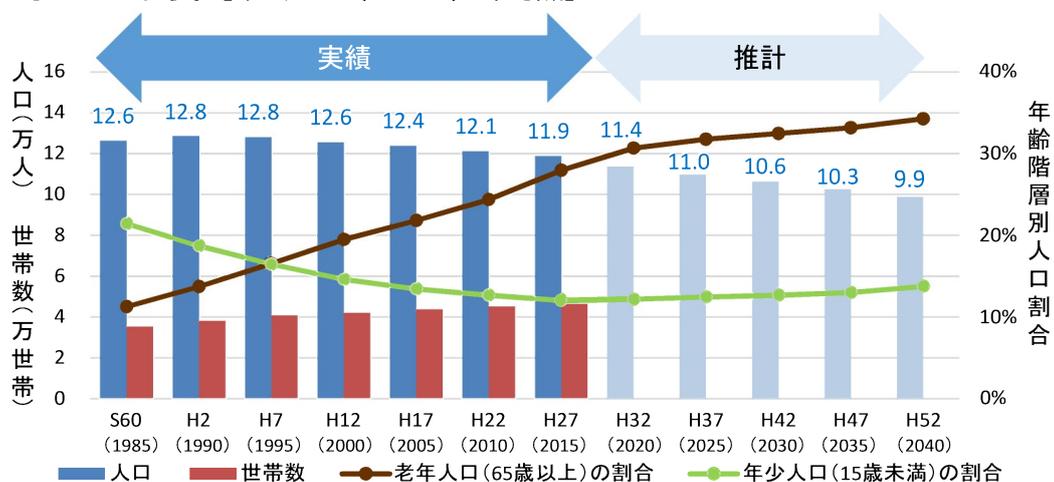


図 2 本市における人口等の推移・推計

出典：【実績人口】「国勢調査結果」(昭和 60 (1985) 年～平成 27 (2015) 年)※

【推計人口】「佐野市人口ビジョン」(平成 27 (2015) 年)※

※昭和 60 (1985) 年～平成 27 (2015) 年は「国勢調査結果」による実績人口、平成 32 (2020) 年～平成 52 (2040) 年は「佐野市人口ビジョン」による推計人口を表している。

2 住宅ストックの状況

- 既存住宅数は 53,700 戸、1 世帯あたり住宅数は 1.21 戸と増加を続けています。
【平成 25（2013）年時点】
- 戸建の割合は 81.9%と全国平均（54.9%）、栃木県平均（74.0%）に比べて高くなっています。
【平成 25（2013）年時点】
- 持ち家の割合は 74.4%と全国平均（61.7%）、栃木県平均（70.6%）に比べて高くなっています。
【平成 25（2013）年時点】
- 耐震性を有しない住宅は 11,500 戸（全住宅の約 25%）と推計されています。
【平成 27（2015）年度末時点】
- 高齢者のための設備が整備されていない住宅の割合は 43.4%と全国平均（46.3%）、栃木県平均（45.7%）に比べて低くなっています。【平成 25（2013）年時点】

3 空き家の状況

- 空き家数は 9,050 戸、空き家率は 16.9%と増加を続け、全国平均（13.5%）、栃木県平均（16.3%）に比べて高くなっています。【平成 25（2013）年時点、図 3 参照】

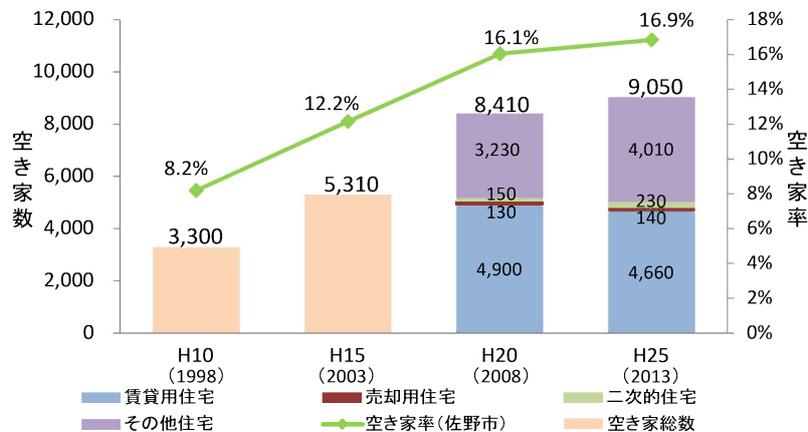


図 3 本市における空き家数の推移

出典：「住宅・土地統計調査」（平成 10（1998）年～平成 25（2013）年）

注）平成 10（1998）年、平成 15（2003）年の空き家総数の値は旧葛生町の値を含まない。また、空き家の種類が区分されていないため、総数のみの表示としている。

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑等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（別荘）や、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等、たまに寝泊りする人がいる住宅。

4 市営住宅の状況

- 市営住宅の入居率は 73.5%と減少を続けています。【平成 28（2016）年時点、図 4 参照】
- 市営住宅の老朽化が進み、6 団地が耐用年限を大幅に超過しています。
- 平成 28（2016）年に実施した市営住宅居住者向けアンケート調査の結果、市営住宅の建物、設備の老朽化等に対する不満が多く寄せられています。

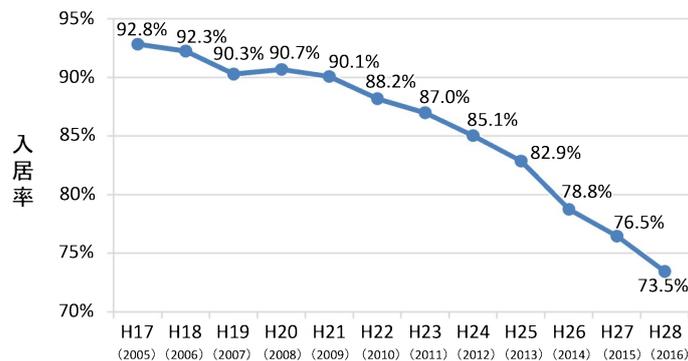


図 4 本市における市営住宅の入居率の推移

出典：市資料

5 住宅市街地の状況

- 「平成 23 年都市計画基礎調査」によると、佐野駅周辺、佐野新都市周辺、田沼駅周辺、葛生駅周辺を中心に住宅用地が広がっていますが、そのうち 1/3 程度は市街化調整区域内にあります。
- 住宅地の一部に浸水想定区域や土砂災害警戒区域がみられます。

6 市民の意識

- 平成 28 (2016) 年に実施した市民向けアンケート調査結果によると、住宅への評価については、「広さ」に関する満足度は高い一方、「高齢者等への配慮」に関する満足度が低い状況となっています。【図5参照】
- 住み替えの意向については、「今のまま住み続けたい」、「リフォームをして住み続けたい」と回答した人の割合を合わせると6割以上となっています。一方、「別の場所に住み替えたい」と回答した人の割合は「30代」が多く、「リフォームをして住み続けたい」と回答した人の割合は「50代」が多くなっています。【図6参照】

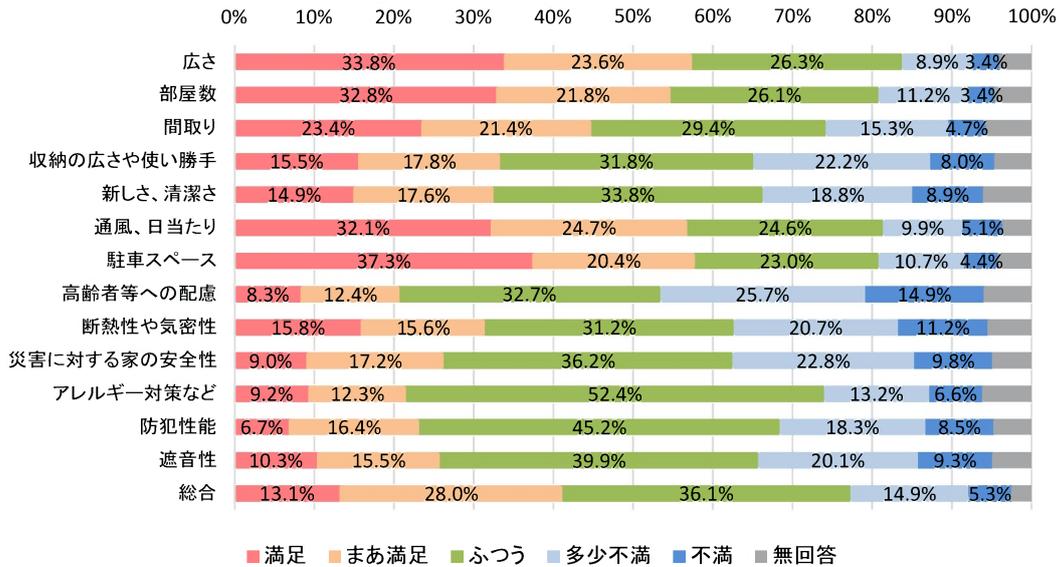


図5 住宅に関する満足度

出典：市民向けアンケート調査（平成 28（2016）年）

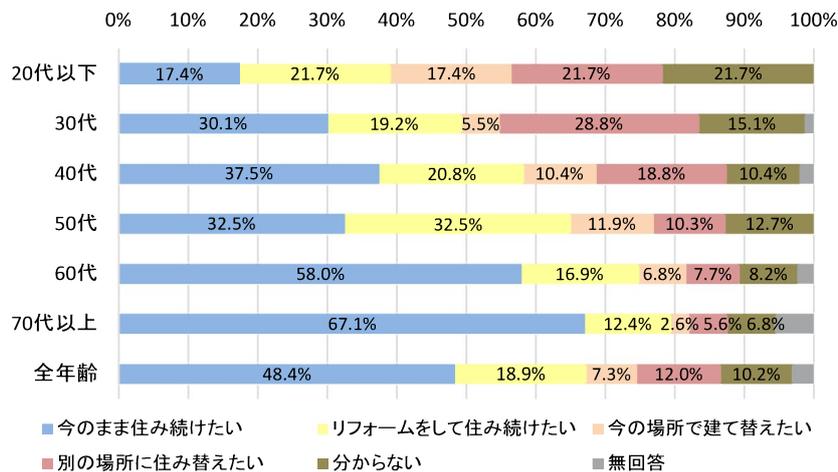


図6 年齢別の住み替え等の意向

出典：市民向けアンケート調査（平成 28（2016）年）

7 新築・増改築の状況

- 新築件数は年 500 戸程度と、過去 10 年間概ね横ばいで推移していますが、増改築件数は減少傾向にあります。【平成 27（2015）年時点】

本市における住宅に関する課題のまとめ

(1) 高齢者等に配慮した住宅設備の整備

全国平均や栃木県平均と比べて高齢化率が高く、市民向けアンケート調査の結果、市が取り組むべき住宅施策として「高齢者・障がい者に対応した住宅改善・整備の促進」との回答が最も多いことから、高齢者等に配慮した住宅設備（手すり、段差のない床面等）の整備促進が必要です。

(2) 住宅の耐震化等の安全性確保

全国平均や栃木県平均と比べて旧耐震基準により建築された住宅の割合が高いことから、地震対策等に関する支援制度を周知し、これらの住宅の耐震診断、耐震改修、建て替えを促進することが必要です。

(3) 空き家対策の実施

全国平均や栃木県平均と比べて空き家率が高く、市民向けアンケート調査の結果、空き家に不安を感じている人の割合が高い状況です。今後も人口減少に伴い空き家の増加が考えられるため、有効活用や除却等の空き家対策を継続的に取り組むことが必要です。

(4) 市営住宅の適正な管理と住宅確保要配慮者への対応

市営住宅居住者の「新しさ、清潔さ」等を求める意見が多く、老朽化への対応や設備等の改善の検討が必要です。また、人口減少や老朽化に応じた市営住宅の再編に関する検討が必要です。

(5) 子育て世帯をはじめとする定住促進

人口減少が進行しているため、子育て世帯をはじめとして市外からの転入者を増やし、定住の促進を図ることが必要です。定住の促進にあたっては、コンパクトシティ構想を踏まえ、利便性の高いまちなか居住を促進することが必要です。

(6) 住宅ストックの有効活用

人口減少にも関わらず住宅数が増加し、リフォーム実施件数が少ない状況であることを踏まえ、ライフステージの変化に対応し、世帯規模にあった適切な住宅へのリフォームや住み替えを可能にするための取組が必要です。

(7) 良質な住宅の確保

市民向けアンケート調査の結果、住み替え希望の理由として「現住居の老朽化」との回答が多くなっており、持続可能な住宅の形成に向けて、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化、長寿命化等、長期に使用可能な住宅の整備促進が必要です。

第3章 住宅施策の基本理念と目標

豊かな住生活の実現に向けた基本理念を以下のとおり設定します。

基本理念：『誰もがいつまでも安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくり』

本市の住宅に関する7つの課題を解決し、基本理念を実現するため、4つの目標を設定します。

【目標1】

安全・安心に暮らせる良質な住宅・住環境づくり

【目標3】

定住促進と多様な居住ニーズへの対応

【目標2】

既存住宅の有効活用と適切な管理

【目標4】

市営住宅の適切な管理・運営と住宅セーフティネットの機能向上

第4章 基本的な施策

【目標1】 安全・安心に暮らせる良質な住宅・住環境づくり

<p>(1) 良質な住宅の確保</p> <p>1 住宅の耐震性の向上 2 住宅の品質確保の推進 3 住宅のバリアフリー化の促進</p>	<p>(3) 災害等に強い安全・安心な住宅の整備促進</p> <p>6 水害・土砂災害・火災対策の促進 7 災害発生時の居住安定の確保 8 防犯対策の周知</p>
<p>(2) 良好な住環境の形成</p> <p>4 街並みに配慮した住宅づくり 5 緑化の推進</p>	<p>(4) 地球環境に配慮した住宅の整備</p> <p>9 長期優良住宅の普及・促進 10 地球環境に配慮した省エネルギー住宅等の普及・促進</p>

【目標1】の成果指標

成果指標	現状値	目標値	成果指標	現状値	目標値
ライフスタイルに合った良質な住宅に満足している市民の割合 ^{※1}	34.0% (平成28年度 2016年度)	36.5% (平成33年度 2021年度)	新耐震基準(昭和56(1981)年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 ^{※1}	約75% (平成27年度 2015年度)	95% (平成32年度 2020年度)
住まいの周りの住環境に満足している市民の割合 ^{※1}	27.0% (平成28年度 2016年度)	29.5% (平成33年度 2021年度)	最低居住面積水準 ^{※2} 未満率	2.7% (平成28年度 2016年度)	早期解消

※1 関連する計画等に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されるものとみなす。

※2 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必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、すべての世帯の達成を目指すこととされている。

【目標2】 既存住宅の有効活用と適切な管理

<p>(1) 空き家の利活用と不良空き家等の改善・除却の促進</p> <p>1.1 空き家の活用の促進 (空き家バンク) 1.2 不良空き家等の改善・除却の促進</p>	<p>(2) 住宅ストックの適切な維持管理、住宅リフォームの促進</p> <p>1.3 住宅の計画的修繕の促進 1.4 住宅リフォームの促進</p>
	<p>(3) 中古住宅市場の活性化の促進</p> <p>1.5 既存住宅の流通促進</p>

【目標2】の成果指標

成果指標	現状値	目標値	成果指標	現状値	目標値
空き家バンク成約数 ^{※3}	4件 (平成29年度 2017年度)	80件 (平成33年度 2021年度)	さの住まいる情報の閲覧件数 ^{※3}	3,307回 (平成28年度 2016年度)	3,550回 (平成33年度 2021年度)

※3 関連する計画等に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されるものとみなす。

【目標3】 定住促進と多様な居住ニーズへの対応

<p>(1) 定住促進</p> <p>1.6 定住の促進</p>	<p>(3) 居住ニーズに応じた住み替えの促進</p> <p>1.8 ライフスタイルに合った住宅の提案 1.9 市民・移住者に対する適切な持ち家の確保の支援 2.0 子育て世帯向けの住宅情報の提供</p>
<p>(2) まちなか居住の促進</p> <p>1.7 まちなか居住への誘導</p>	

【目標3】の成果指標

成果指標	現状値	目標値
佐野市の人口(目指すべき人口) ^{※4}	120,683人(平成28年度 2016年度)	117,000人(平成33年度 2021年度)

※4 関連する計画等に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されるものとみなす。

【目標4】 市営住宅の適切な管理・運営と住宅セーフティネットの機能向上

(1) 公営住宅の適切な管理・運営

- 21 市営住宅の適切な運営
- 22 市営住宅の計画的修繕
- 23 公営住宅のストック再編

(2) 住宅セーフティネットの機能向上

- 24 住宅確保要配慮者への対策
- 25 住宅セーフティネットの確保

(3) 高齢者への住宅の供給・支援

- 26 サービス付き高齢者向け住宅に関する情報提供
- 27 老人ホームの整備促進

【目標4】の成果指標

成果指標	現状値	目標値	成果指標	現状値	目標値
耐火建築の市営住宅のうち、給排水工事を実施した割合 ^{※5}	18% (平成28年度 2016年度)	54% (平成33年度 2021年度)	サービス付き高齢者向け住宅数 ^{※5}	354戸 (平成28年度 2016年度)	379戸 (平成33年度 2021年度)

※5 関連する計画等に変更があった場合には、これらの指標も同様に変更されるものとみなす。

第5章 公営住宅の供給の目標量

平成28(2016)年から10年間の公営住宅の供給の目標量(空き家募集数)を1,340戸、平成37(2025)年時点の公営住宅の必要管理戸数を1,649戸と推計しました。

(平成29(2017)年時点の公営住宅の管理戸数は1,922戸)

今後、公営住宅の整理・統廃合を進めるにあたり、需給バランスを見据えた上で既存入居者等への住宅確保に関する対応策を十分に検討する必要があります。

第6章 施策の推進に向けて

●総合的な情報提供と相談体制の充実

住宅施策の推進のため、良質な住宅、住環境の形成に資する総合的な情報を、さまざまな広報手段を活用して、市民や住宅関連事業者等に積極的に周知します。

また、住宅の購入、リフォーム等に関する不安を解消するため、市民が利用しやすい総合的かつ横断的な住宅相談の体制の充実を図ります。

●各主体の役割分担

本計画に基づいた目標・施策等の共有に努めるとともに、市民、住宅関連事業者等と市が連携・協働を図ることで、住宅施策の推進を図ります。

●施策の進捗状況の評価

各施策の選択と集中や、施策の評価・進捗管理等により、安全・安心な住生活の確保と住宅環境の向上に向けて、継続的かつ計画的な住宅施策の推進を図ります。

佐野市住宅マスタープラン(佐野市住生活基本計画)2018~2027【概要版】

平成30年(2018年)3月

発行 佐野市

編集 佐野市 都市建設部 建築住宅課

〒327-8501 栃木県佐野市高砂町1番地

TEL 0283-20-3103 FAX 0283-20-3035

E-mail kenchikujyutaku@city.sano.lg.jp

URL <http://www.city.sano.lg.jp>