

# 那須塩原市住宅マスタープラン 【那須塩原市住生活基本計画】

平成30年3月  
(令和5年3月改定)  
那須塩原市





## 目次

<b>序章 計画の目的等の整理</b>	
1. 計画の背景と目的 .....	1
2. 計画の位置付け .....	1
3. 計画の期間 .....	2
4. SDGs との関連 .....	2

<b>第1章 住宅事情等の現状と課題</b>	
1. 住宅事情等の特性 .....	3
2. 市民アンケート調査 .....	20
3. 地区別の特性 .....	29
4. 現行計画の評価 .....	43
5. 公営住宅の需要推計 .....	48
6. 住宅・住環境に関する課題 .....	50

<b>第2章 住宅施策の基本的な考え方</b>	
1. 基本理念 .....	53
2. 基本目標 .....	54

<b>第3章 施策の展開</b>	
1. 施策の体系 .....	55
2. 基本的な施策 .....	58
3. 重点的に取り組む施策 .....	71
4. 成果指標の設定 .....	74

<b>第4章 施策の実現に向けて</b> .....	75
----------------------------	----

### <資料編>

●上位・関連計画 .....	77
----------------	----



# 序章 計画の目的等の整理

## 1. 計画の背景と目的

那須塩原市（以下、「本市」）では、平成 29 年度に策定した「那須塩原市住宅マスタープラン」に基づいて住宅政策を進めているところですが、住環境を取り巻く社会経済情勢や施策の方針などは様々に変化してきています。

特に、本市においても人口減少社会、少子高齢化社会への対応、既存住宅ストックの活用等が重要な課題となっています。

また、令和 2（2020）年に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」への対応を示した全国計画が令和 3 年 3 月に策定されました。

栃木県においては、令和 3 年度に「栃木県住宅マスタープラン」が改定され、広域的な行政主体として住宅政策を総合的かつ計画的に推進するとしています。

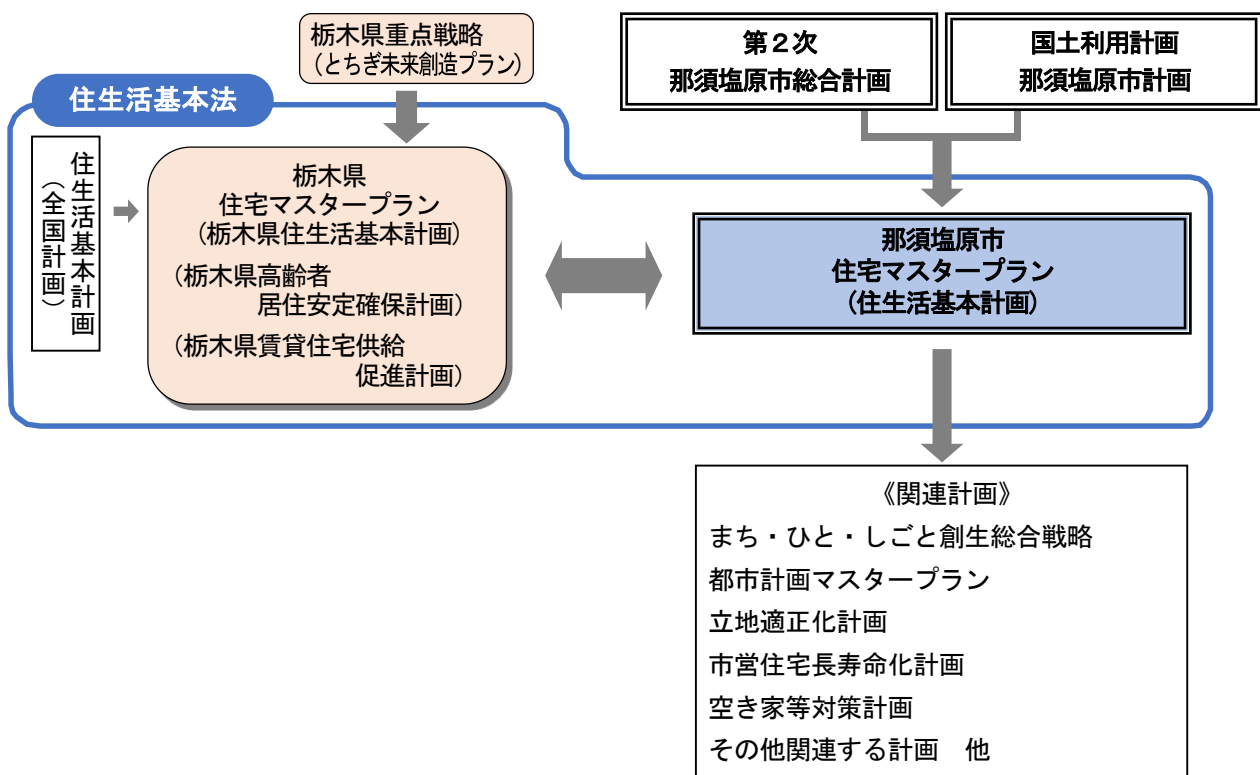
こうした社会情勢の変化や施策展開への対応を行い、誰もが安心して快適に暮らすことができる環境をつくり、総合的かつ計画的な住宅施策を推進するため、「那須塩原市住宅マスタープラン」（以下、「本計画」）の改定を行います。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、「第 2 次那須塩原市総合計画」を上位計画とする住宅施策に関する基本的な計画です。

都市計画マスタープランや空き家等対策計画、地域福祉等の関連計画、栃木県の住宅計画等とも連携を図るものとします。

### ◆ 計画の位置付け

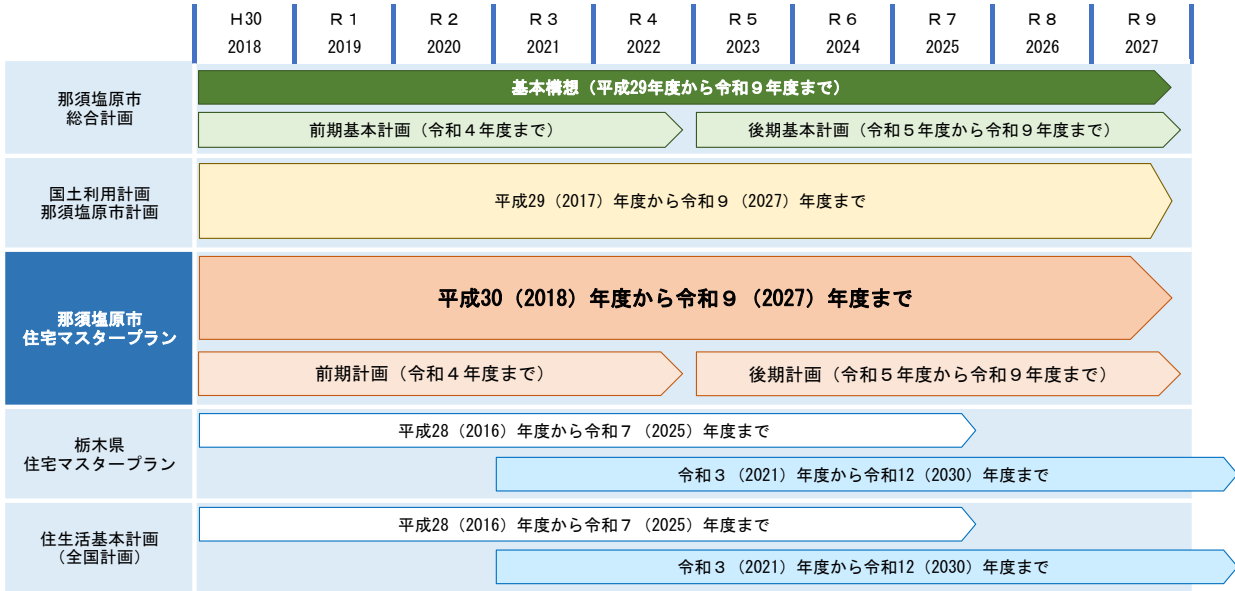


### 3. 計画の期間

計画期間については、現計画期間の10年間（平成30（2018）年度～令和9（2027）年度）とします。

本計画（改定）では、令和5（2023）年度～令和9（2027）年度の5年間とします。

#### ◆ 計画期間



### 4. SDGsとの関連

SDGsの17の目標のうち、本計画と関連が強いものとして次の8つの目標が挙げられます。



# 第1章 住宅事情等の現状と課題

本計画の計画範囲は、那須塩原市全域とします。

## 1. 住宅事情等の特性

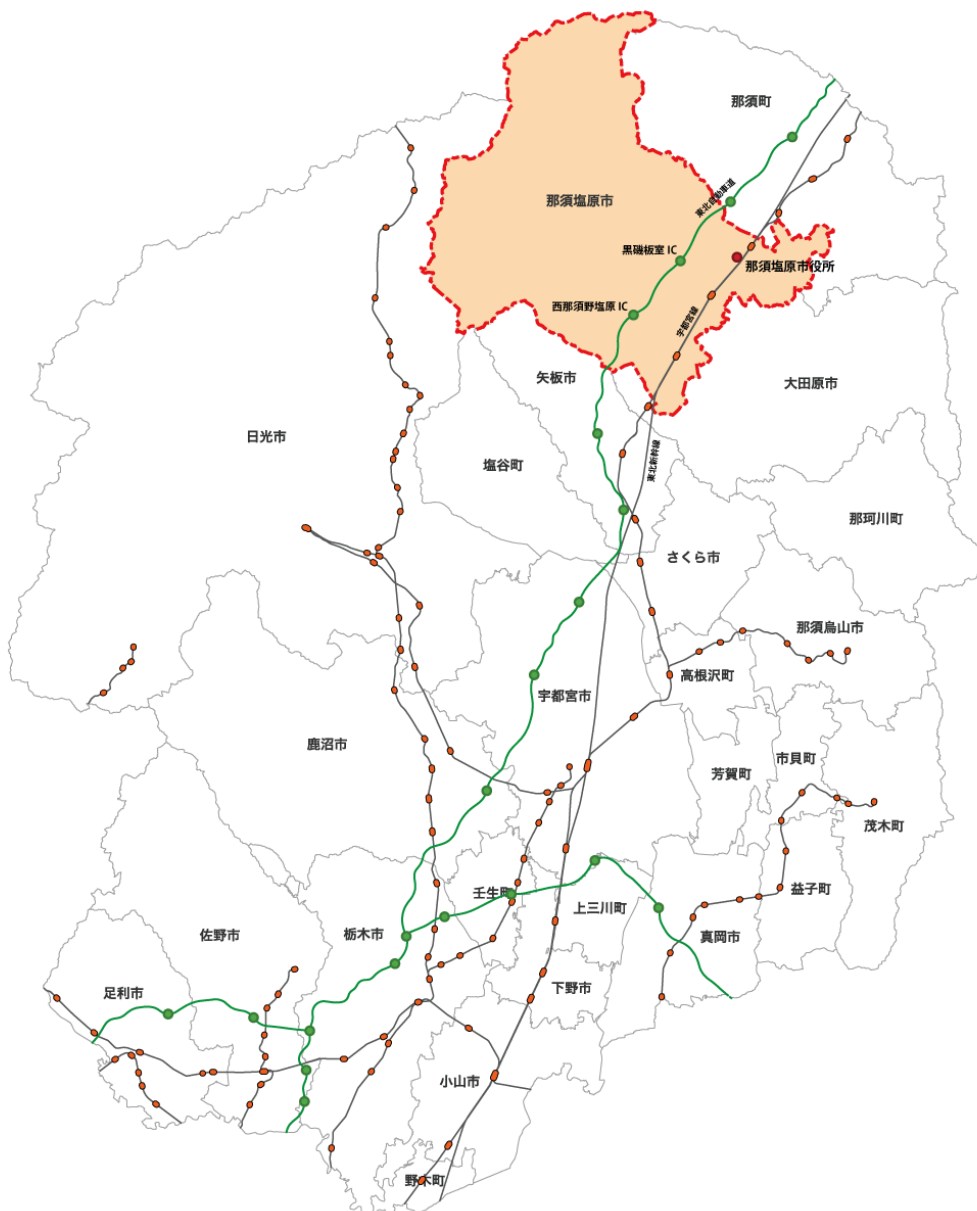
国勢調査及び住宅・土地統計調査等の調査結果を踏まえ、以下の住宅事情等に関わる状況について整理します。

### (1) 市の概況

#### ①位置

- ・栃木県の北部に位置し、東京から約150kmの距離にあり、県北の中心都市となっています。
- ・市の面積は592.74 km<sup>2</sup>で、市域の約半分を山岳部が占め日光国立公園を形成しています。

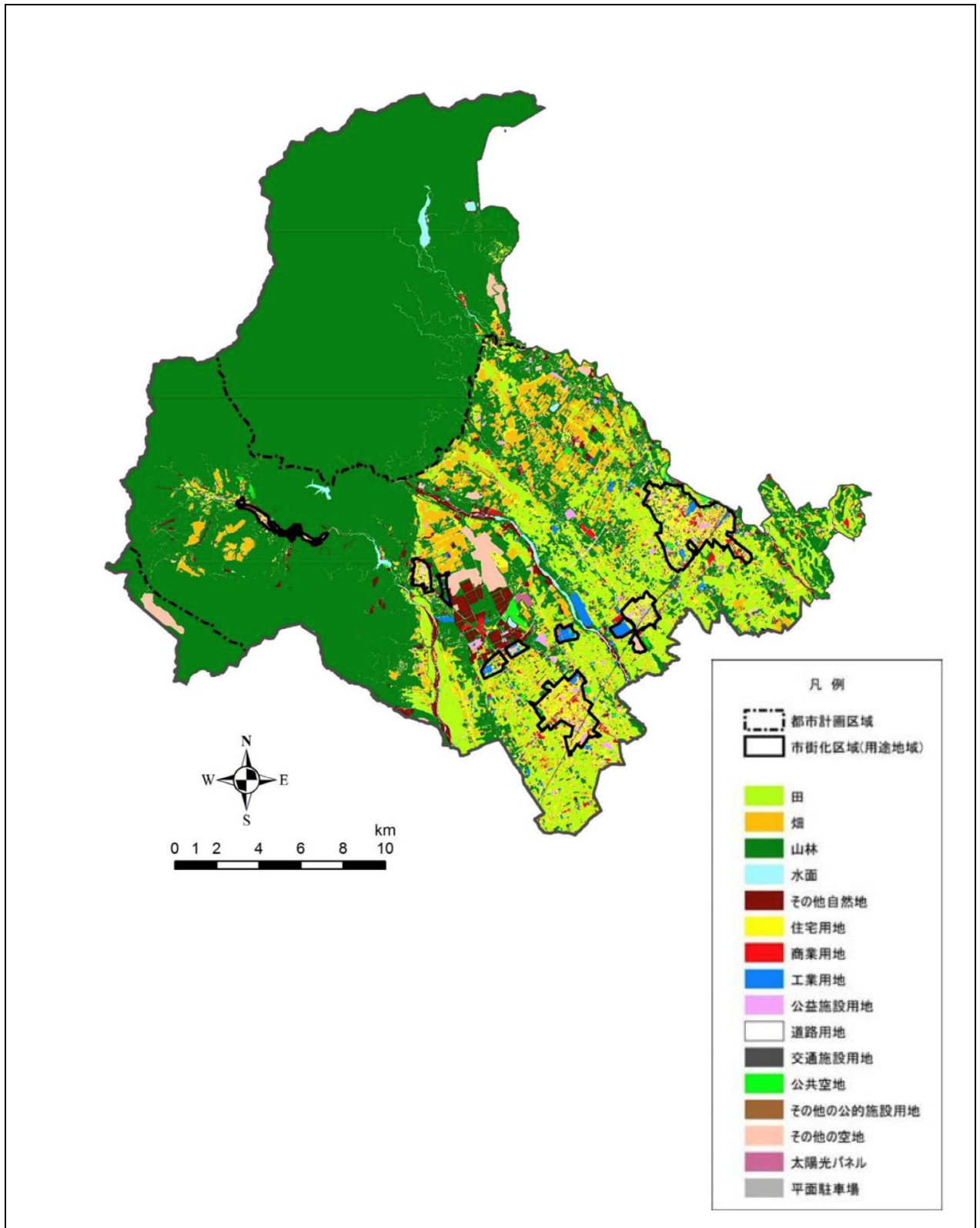
#### ◆ 栃木県における那須塩原市の位置



## ②土地利用

- ・都市計画区域 39,651ha のうち、住宅用地は 7.6%、田・畑が約 27.1%であり、山林・その他が約 50%と半数を占めています。

### ◆ 土地利用現況図



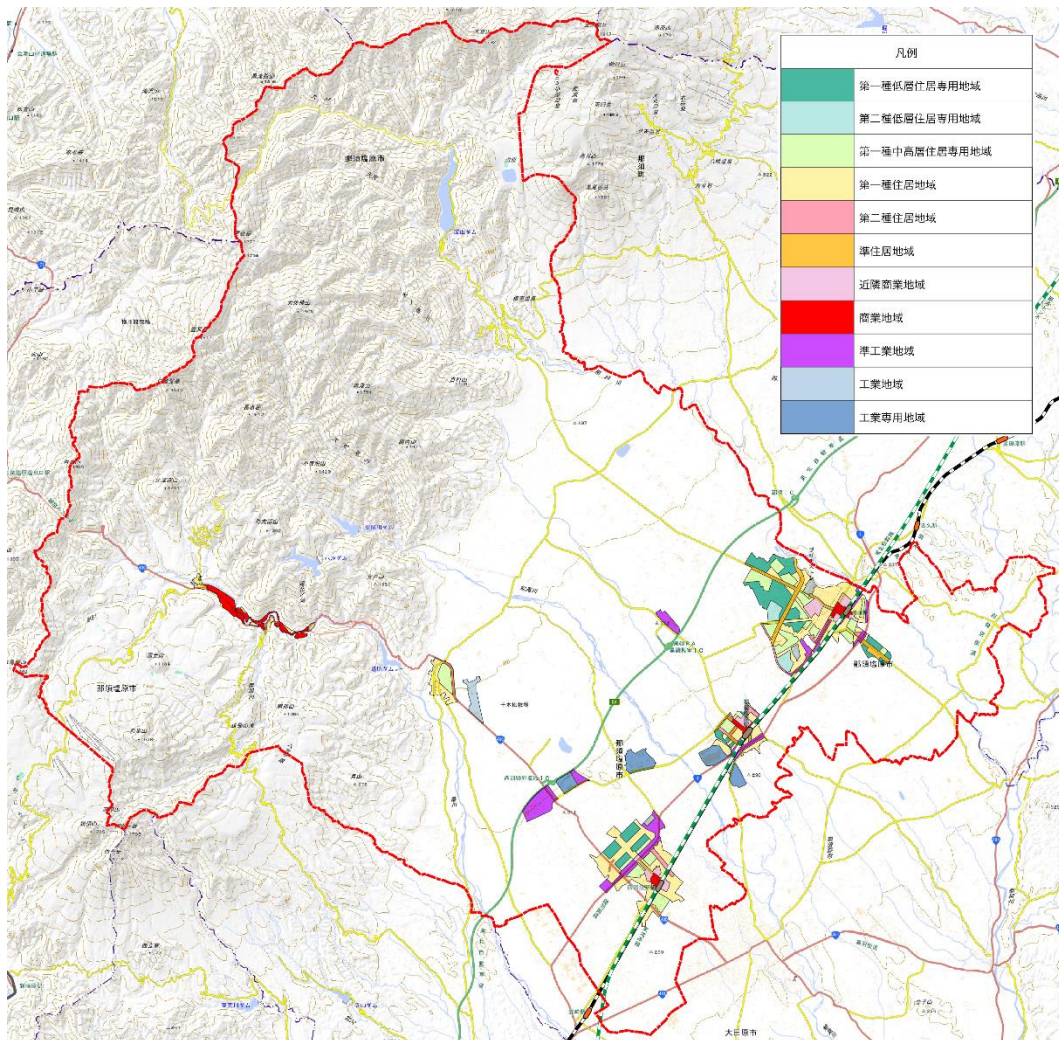
資料：平成 28 年都市計画基礎調査



### ③都市計画

・都市計画区域\*<sup>1</sup>は行政区域の約3分の2となっており、用途地域\*<sup>2</sup>の指定はそのうちの6%で、市街化を図る区域等を区分する線引きはありません。

#### ◆ 用途地域指定状況



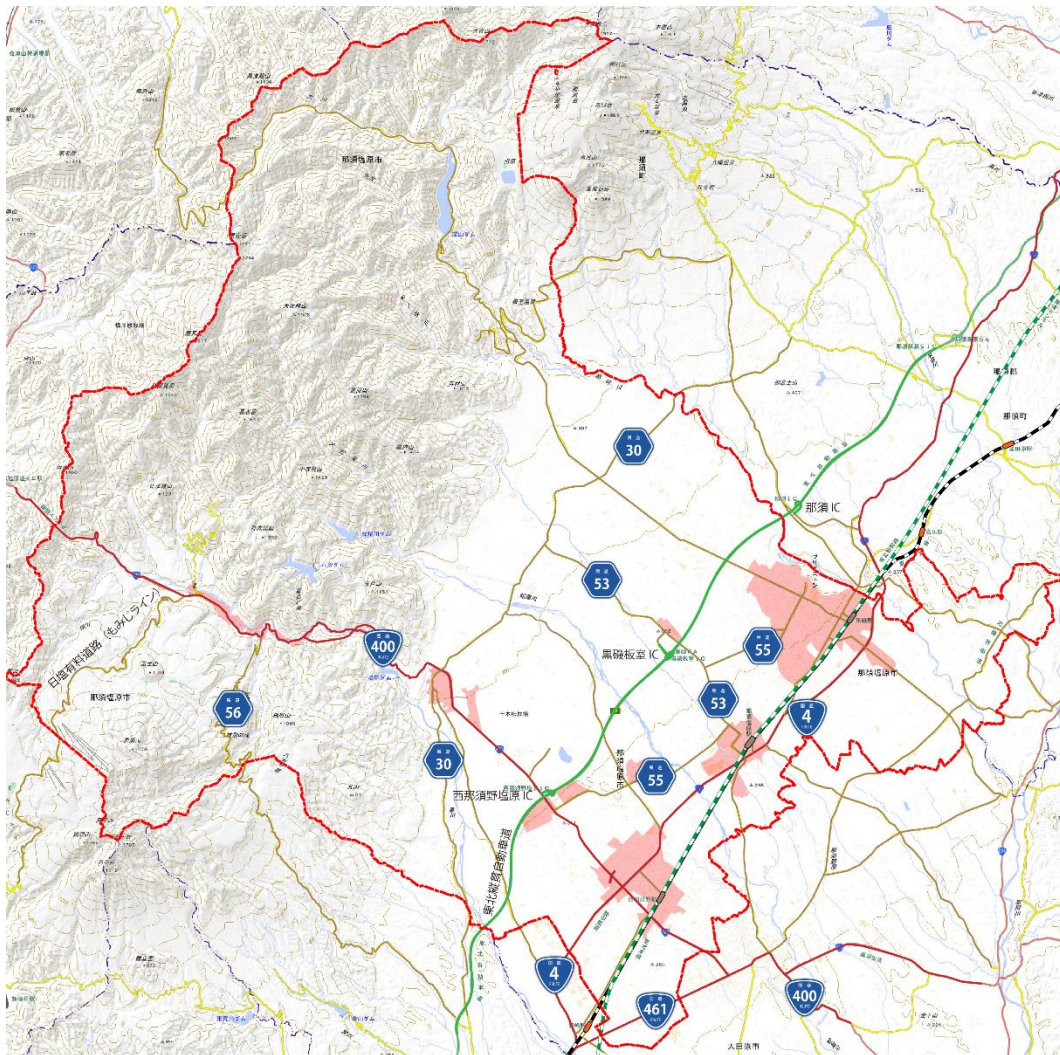
- \* 1 都市計画区域：一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として指定する区域。無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整備、開発、保全の方針が定められ、開発や建築などが規制される。
- \* 2 用途地域：市街地で適正な土地利用を図るため、地域の事情やその目標に応じて、住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、指定する地域



#### ④主な交通網

- ・市域の南西から北東にかけて J R 東北新幹線、 J R 宇都宮線、 東北自動車道・国道 4 号の幹線が走り、 駅（黒磯駅・那須塩原駅・西那須野駅）を中心に市街地を形成しています。

#### ◆ 用途地域及び主要な交通網

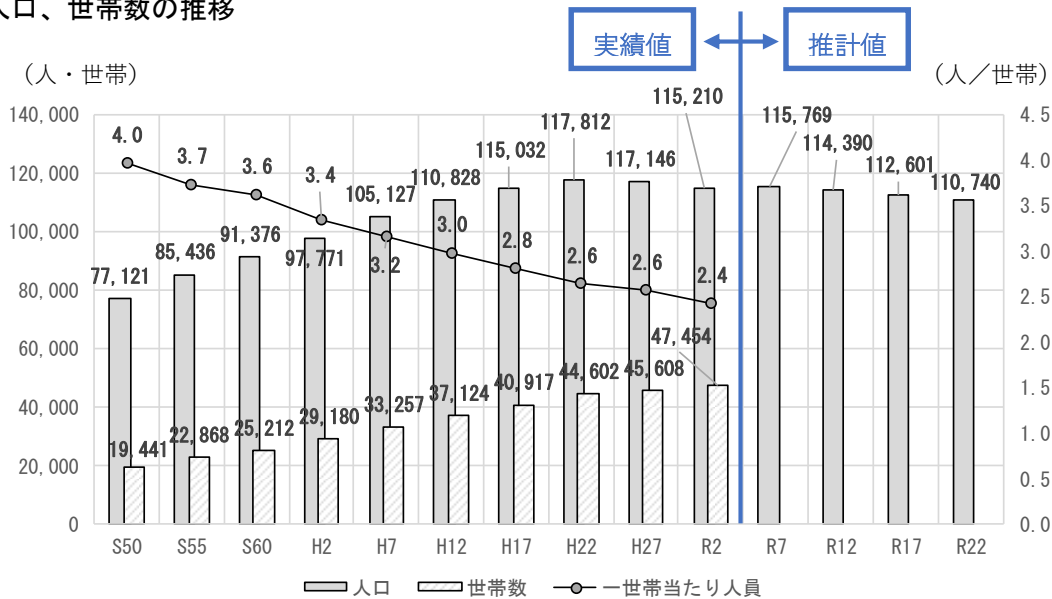


## (2) 人口・世帯の状況

### ①人口・世帯数の推移

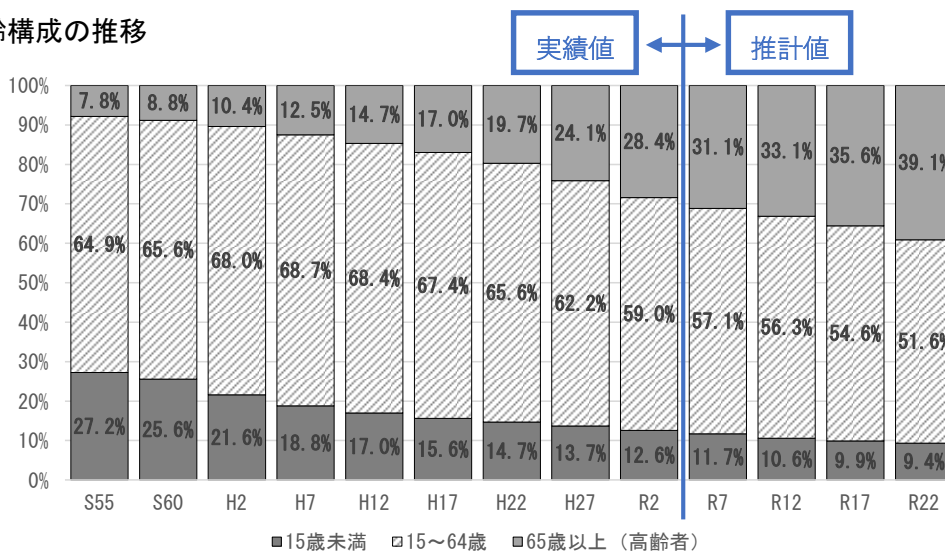
- 令和2年国勢調査によると、本市の人口は115,210人で、平成22年(117,812人)をピークに減少傾向にあり、今後も年々減少すると予想されています。
- 世帯数は令和2年時点においても増加を続けている一方、世帯人員(一世帯当たりの人数)は減少傾向にあり、単独世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。
- 年齢構成を見ると、15歳未満(年少人口)の割合が減少し、65歳以上(高齢者)の割合が増加する少子高齢化が進行しています。特に高齢者人口は、将来的にも増加傾向が続くことが予測され、令和22(2040)年では、39.1%と4割近くに上ることが予測されています。

#### ◆ 人口、世帯数の推移



資料：国勢調査(～令和2年)、第2次那須塩原市人口ビジョンによる推計(令和7年～)

#### ◆ 年齢構成の推移



資料：国勢調査(～令和2年)、国立社会保障・人口問題研究所に準拠した推計(令和7年～)

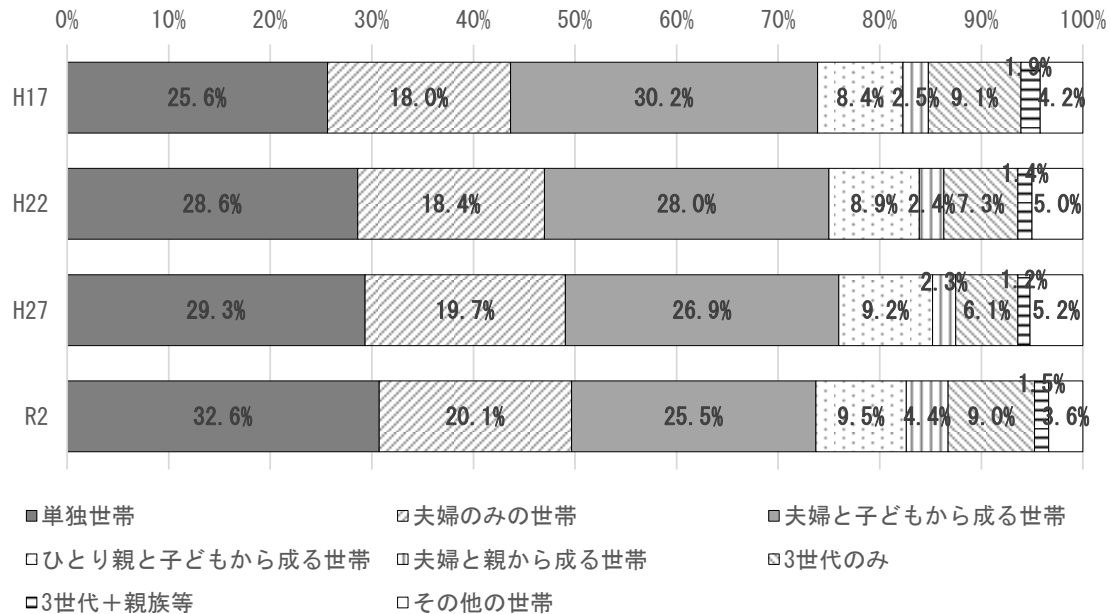
#### 〈注釈〉

図表中の比率は、原則として百分率(%)で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。

## ②世帯の内訳

- ・世帯の内訳を見ると、単独世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向にあり、高齢化の進展とともに、65歳以上（高齢者）の単独世帯・夫婦のみの世帯も増加しています。
- ・少子化の進行に合わせて夫婦と子どもから成る世帯は減少傾向にある一方で、ひとり親と子どもから成る世帯の割合は増加傾向にあります。

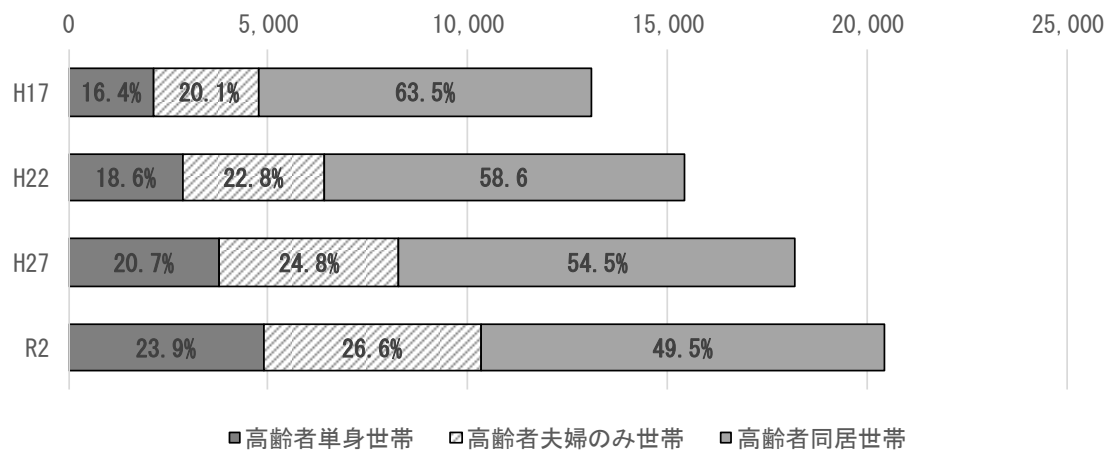
### ◆ 世帯類型の動向（一般世帯）



資料：国勢調査

### ◆ 高齢者世帯の動向

(世帯)



資料：国勢調査

- \* 高齢者単身世帯：65歳以上の単身世帯
- \* 高齢者夫婦のみ世帯：いずれかが65歳以上の夫婦のみの世帯
- \* 高齢者同居世帯：高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯以外の65歳以上の世帯員がいる世帯

### (3) 住宅ストックの状況

#### ①住宅の所有関係・建て方

- ・令和2年国勢調査によると、住宅に住む一般世帯数は46,784世帯です。
- ・持ち家に住む世帯が最も多く、全体の70.0%を占めており、次いで民営借家世帯が約26%となっています。
- ・持ち家は、ほとんどが一戸建となっており、民営借家は共同住宅が8割以上を占めます。
- ・平成17年からの推移を見ると、持ち家世帯、民営借家世帯ともに増加していますが、構成比で見ると持ち家世帯、民営借家世帯はほぼ横ばいとなっています。

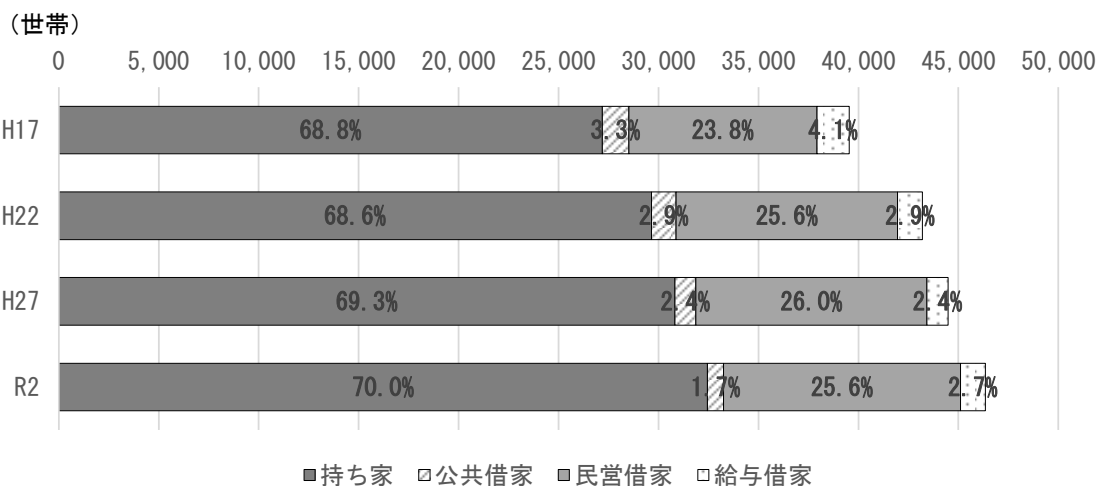
#### ◆ 所有関係・建て方別世帯数

(単位：世帯)

	総世帯数					
	(構成比)		一戸建て	長屋建	共同住宅	その他
住宅に住む一般世帯	46,784	-	33,655	392	12,687	50
主世帯	46,344	100.0%	33,392	388	12,518	46
持ち家	32,453	70.0%	31,984	22	425	22
公共借家	804	1.7%	6	108	690	-
民営借家	11,847	25.6%	1,273	237	10,329	8
給与借家	1,240	2.7%	129	21	1,074	16
間借り	440	-	263	4	169	4

資料：令和2年国勢調査

#### ◆ 所有関係別世帯数の推移



資料：国勢調査

- \* 公共借家：県、市が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。「県営住宅」、「市営住宅」がこれに当たる。
- \* 民営借家：国・県・市以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。
- \* 給与借家：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

## ②構造・建築時期

- 住宅の構造を見ると、持ち家の一戸建てが多いことを反映して、木造と防火木造が合わせて約8割を占めています。
- 新耐震基準\*が適用された昭和56年より前に建てられた住宅は、全体の19.6%（県平均：約25%）であり、これらの住宅の耐震性の確保や建替などを促していく必要があります。

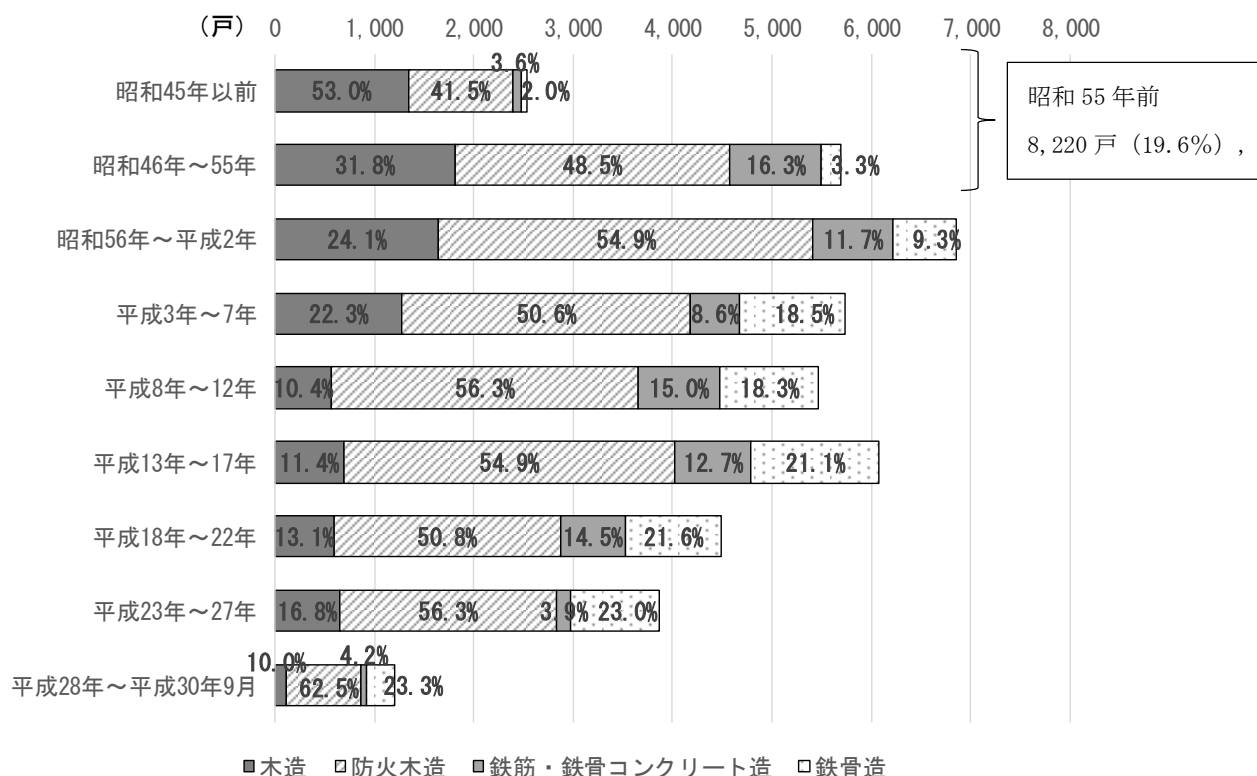
### ◆ 構造・建て方別主世帯数

（単位：世帯）

	総世帯数					
		(構成比)	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
主世帯	46,150	100.0%	32,950	1,110	11,990	110
木造	10,250	22.2%	9,400	280	2,300	80
防火木造	23,510	50.9%	21,700	60	1,700	60
鉄筋・鉄骨コンクリート造	5,110	11.1%	780	60	4,260	10
鉄骨造	7,130	15.4%	910	770	5,430	10
その他	160	0.3%	160	-	-	-

資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ◆ 建築時期・構造別主世帯数



#### 〈注釈〉

住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、内訳が合計と一致しない場合があります。また、図表中の比率も、合計が100%にならない場合があります。

\* 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。

### ③居住面積水準\*

- ・一住宅当たりの延べ面積は 105.37 m<sup>2</sup>となっており、持ち家で 130.74 m<sup>2</sup>、借家では 51.48 m<sup>2</sup>となっています。
- ・健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な「最低居住面積水準」に満たない世帯は 3.9%、多様な生活様式に対応するために必要な「誘導居住面積水準」以上の世帯は 63.7%で、借家や若い年代が住む住宅で居住面積水準が低い状況です。

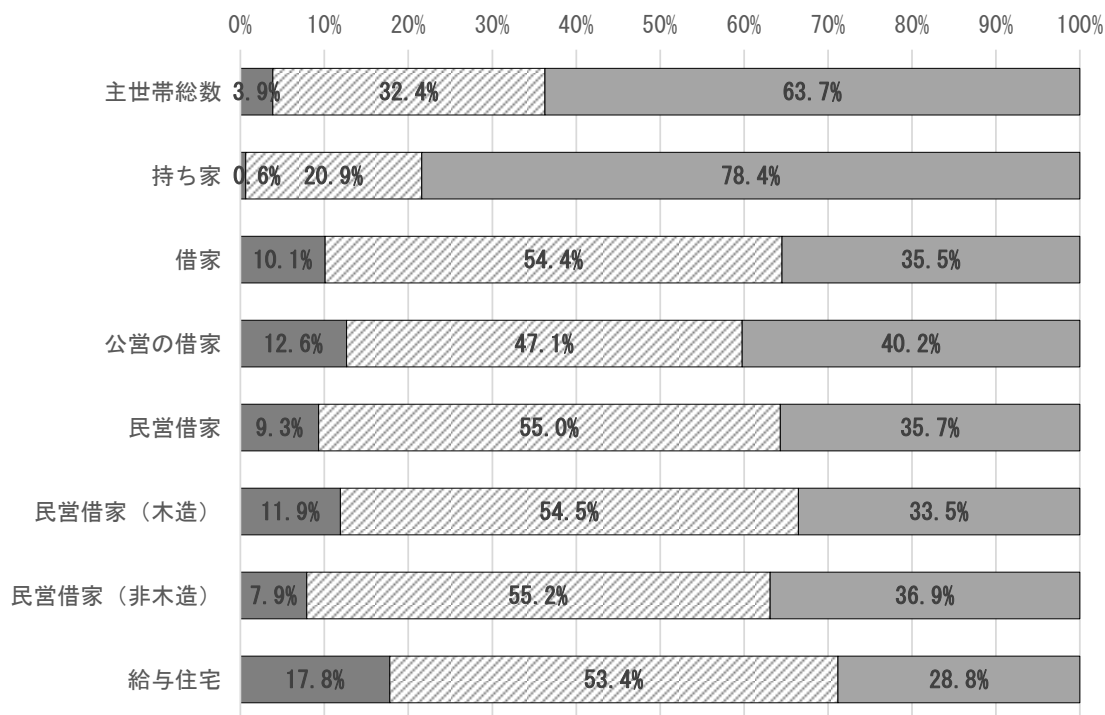
#### ◆ 所有関係別一住宅当たり延べ面積

(単位：m<sup>2</sup>)

	総数	持ち家	借家				
			公営の借家	会社の借家	民営借家	給与住宅	
H20	109.59	135.89	47.53	52.65	25.56	47.86	50.04
H25	113.81	138.64	49.65	54.02	-	50.63	41.11
H30	105.37	130.74	51.48	54.75	-	51.24	52.1
平成30年の持ち家を100とした指数	-	100	39	42	-	39	40

資料：住宅・土地統計調査

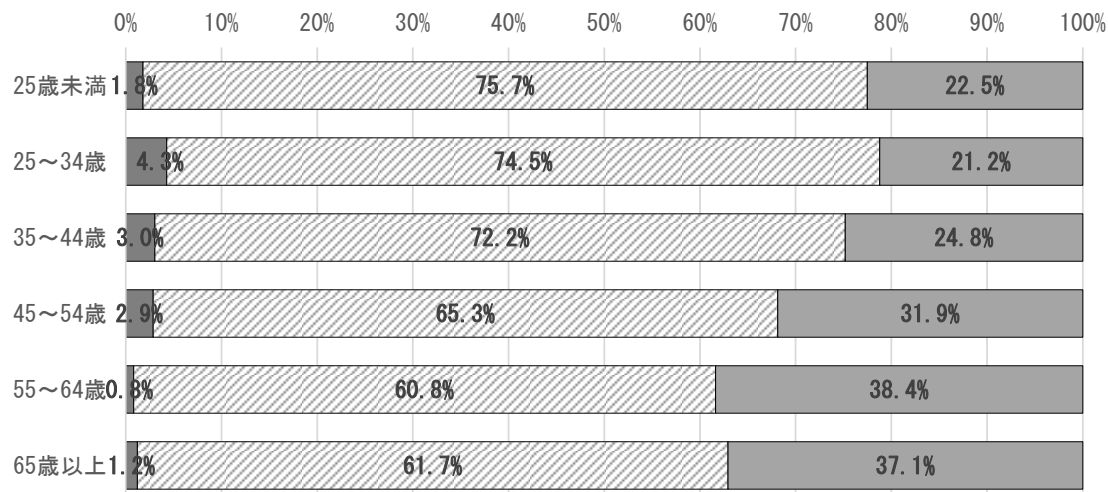
#### ◆ 所有関係別居住面積水準



■最低居住面積水準未満 □誘導居住面積水準未満最低居住面積水準以上 ▨誘導居住面積水準以上

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ◆ 世帯主年齢別居住面積水準



■最低居住面積水準未満 □誘導居住面積水準未満最低居住面積水準以上 ■誘導居住面積水準以上

資料：平成30年住宅・土地統計調査

### \*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（生活様式）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（一戸建住宅居住を想定）
  - ・単身者 55 m<sup>2</sup>
  - ・2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>
- ②都市居住型誘導居住面積水準（共同住宅居住を想定）
  - ・単身者 40 m<sup>2</sup>
  - ・2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

#### ○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。

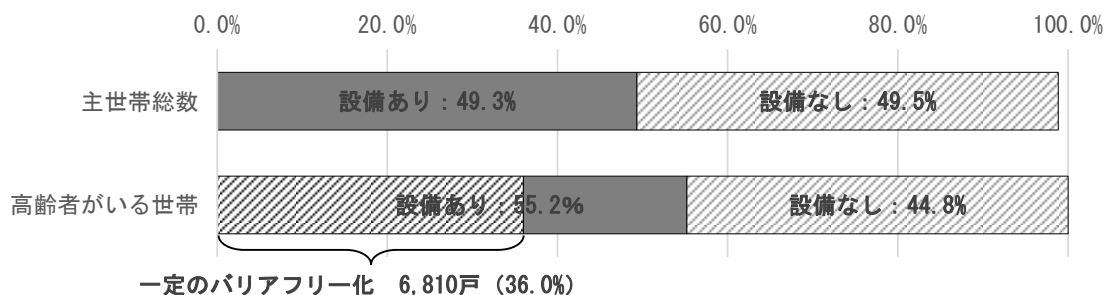
- ・単身者 25 m<sup>2</sup>
- ・2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>



#### ④高齢者等のための設備・省エネルギー設備

- ・高齢者等のための設備のある住宅は、全体で 49.3% となっています。
- ・省エネルギー設備は、二重サッシや複層ガラスの使用など、一定の省エネルギー性能を有する住宅は、全住宅で 23.4%、持ち家で 31.4% と低い状況にあります。

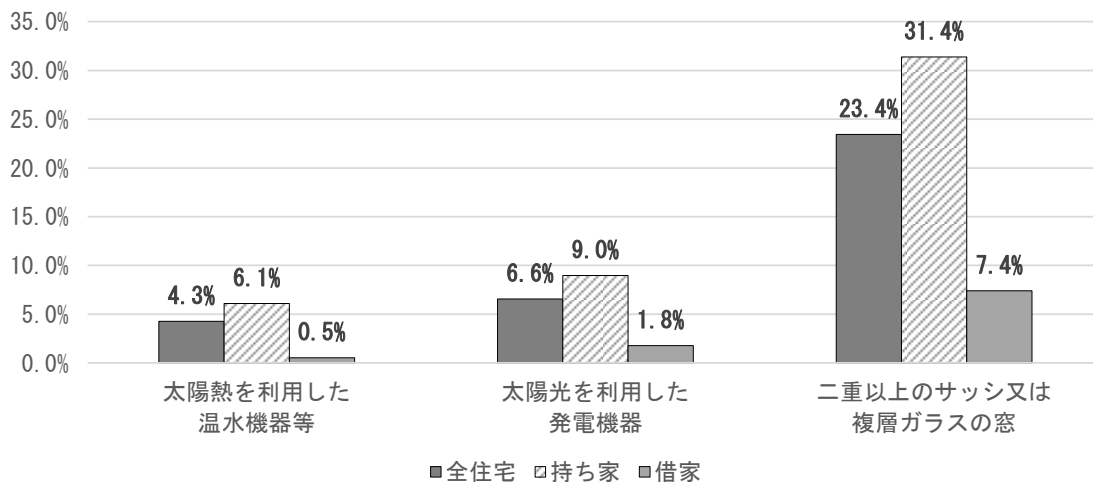
#### ◆ 高齢者等のための設備\*の設置状況



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

- \* 高齢者等のための設備：「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」、「段差のない屋内」など
- \* 一定のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

#### ◆ 省エネルギー設備の設置状況



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

## ⑤空き家の状況

### 《統計調査による空き家の現状》

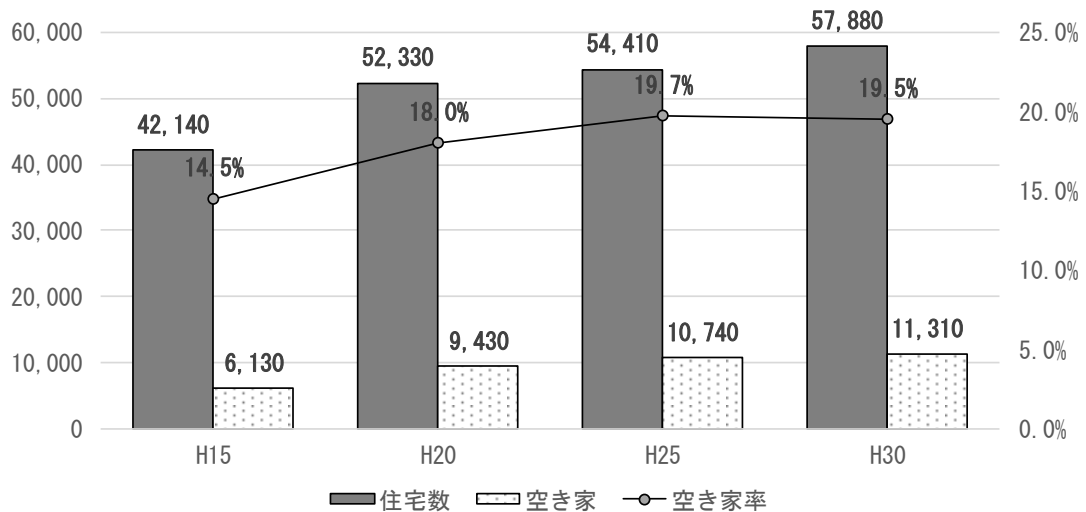
- 住宅・土地統計調査によると、平成30年の空き家戸数は11,310戸、空き家率は19.5%となっており、空き家率が栃木県の平均(17.3%)に比べてやや高くなっています。
- 空き家の種類別に見ると、全国や栃木県の平均に比べて、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」の割合が高く24.2%となっています。

### ◆ 統計調査による空き家数・空き家率の推移

(単位：戸)

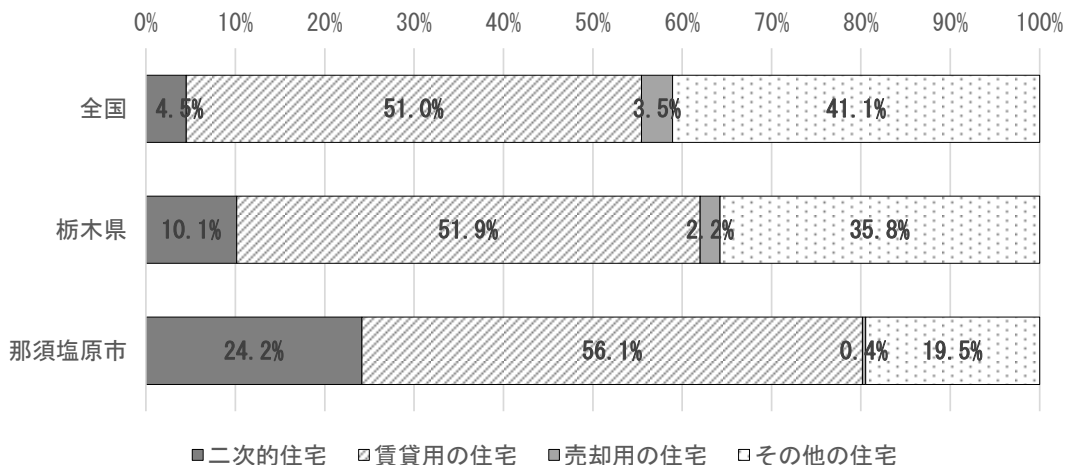
	住宅数									住宅以外で人が居住する建物数	空き家率	二次的住宅除く
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし			(再掲載) 空き家のうち二次的住宅				
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家		建築中			
H15	42,140	35,410	35,260	150	6,740	490	6,130	100	1,190	60	14.5%	11.7%
H20	52,330	42,510	42,420	80	9,820	320	9,430	60	1,950	40	18.0%	14.3%
H25	54,410	43,510	43,390	110	10,900	70	10,740	100	2,860	50	19.7%	14.5%
H30	57,880	46,150	45,960	200	11,720	350	11,310	60	2,740	40	19.5%	14.8%
栃木県(H30)	926,700	761,400	757,000	4,400	165,400	3,200	160,700	1,500	16,300	800	17.3%	15.6%

(戸)



資料：住宅・土地統計調査

### ◆ 空き家の種類別の割合

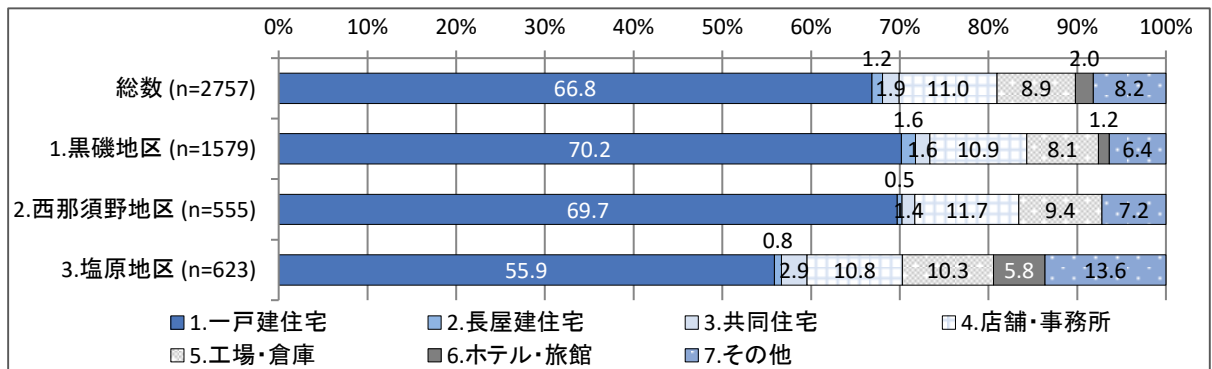


資料：平成30年住宅・土地統計調査

### 《実態調査結果からみた空き家等の現状》

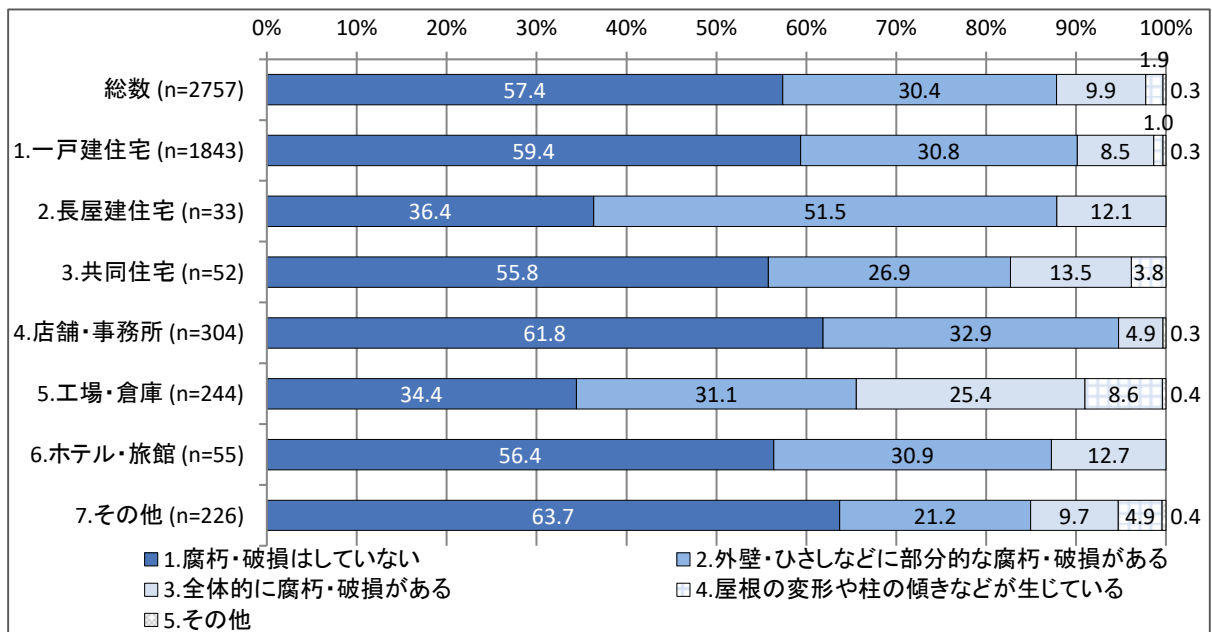
- ・令和3年度に市が実施した実態調査によると、空き家等は合わせて2,757棟あり一戸建住宅の割合が多くなっています。
- ・地区別に見ると、棟数としては黒磯地区が多く、種類としては西那須野地区では店舗・事務所、塩原地区では工場・倉庫、ホテル・旅館の割合が他地区よりも多くなっています。
- ・空き家等のうち約6割は「腐朽・破損はしていない」ものの、約1割は「全体的に腐朽・破損がある」状況です。

### ◆ 実態調査による空き家等の種類



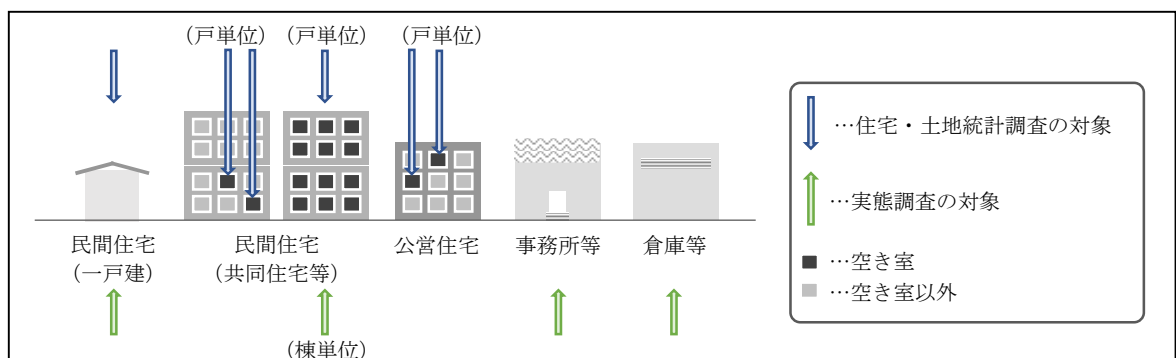
### ◆ 実態調査による空き家等の腐朽・破損の状態

資料：那須塩原市空き家等対策計画



資料：那須塩原市空き家等対策計画

### ◆ 住宅・土地統計調査と実態調査の対象の比較

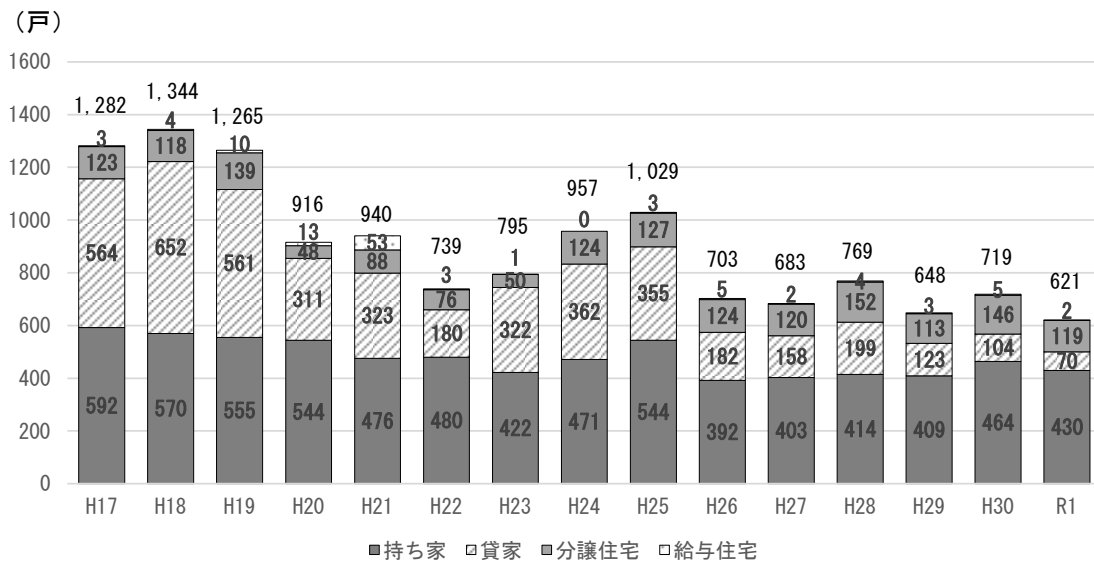


#### (4) 住宅供給動向・住宅市場

##### ①住宅着工

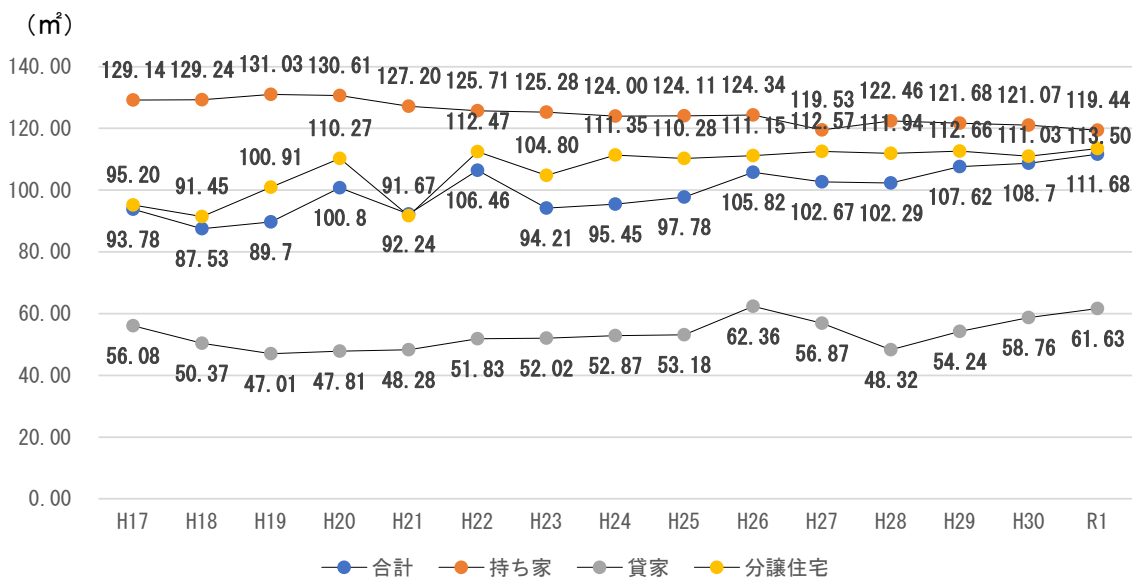
- ・新設住宅着工戸数は、平成 25 (2013) 年以降減少し、令和 2 (2020) 年では 621 戸となっています。
- ・利用関係別\*に見ると、持ち家の着工戸数が横ばい傾向であるのに対し、貸家の着工戸数が 70 戸と大きく減少しています。

##### ◆ 新設住宅着工戸数



資料：建築着工統計調査

##### ◆ 新設住宅の一住宅当たり延べ面積(年度別)



資料：住宅着工統計

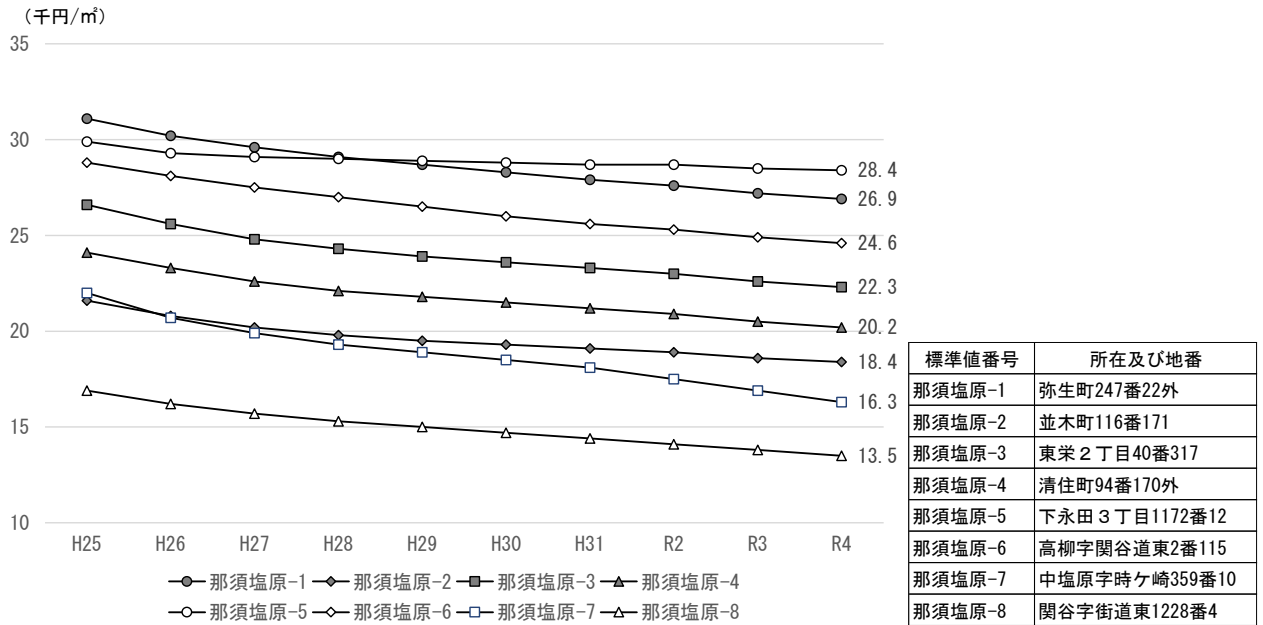
##### \* 利用関係別の区分

- 持ち家：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：建売り又は分譲の目的で建築するもの

## ②地価

- ・住宅地の地価は下落傾向にあり、平成 25 年からの推移で平均約 16%の下落となっています。

### ◆ 公示地価の動向(住宅地)

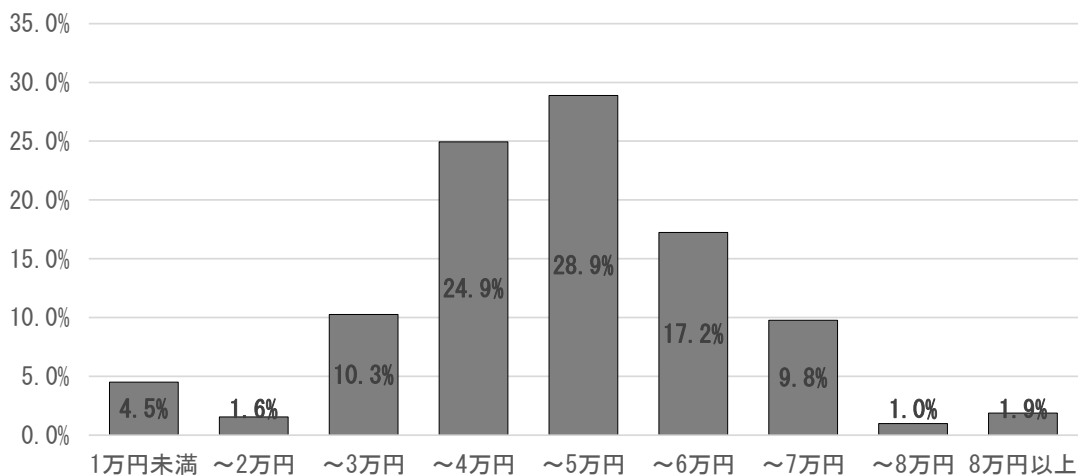


資料：国土数値情報（国土交通省）

## ③家賃水準

- ・民営借家の月家賃は3～7万円が約9割を占め、平均家賃は約4.8万円/月（借家の平均延べ面積：約51㎡）です。

### ◆ 民営借家の家賃分布

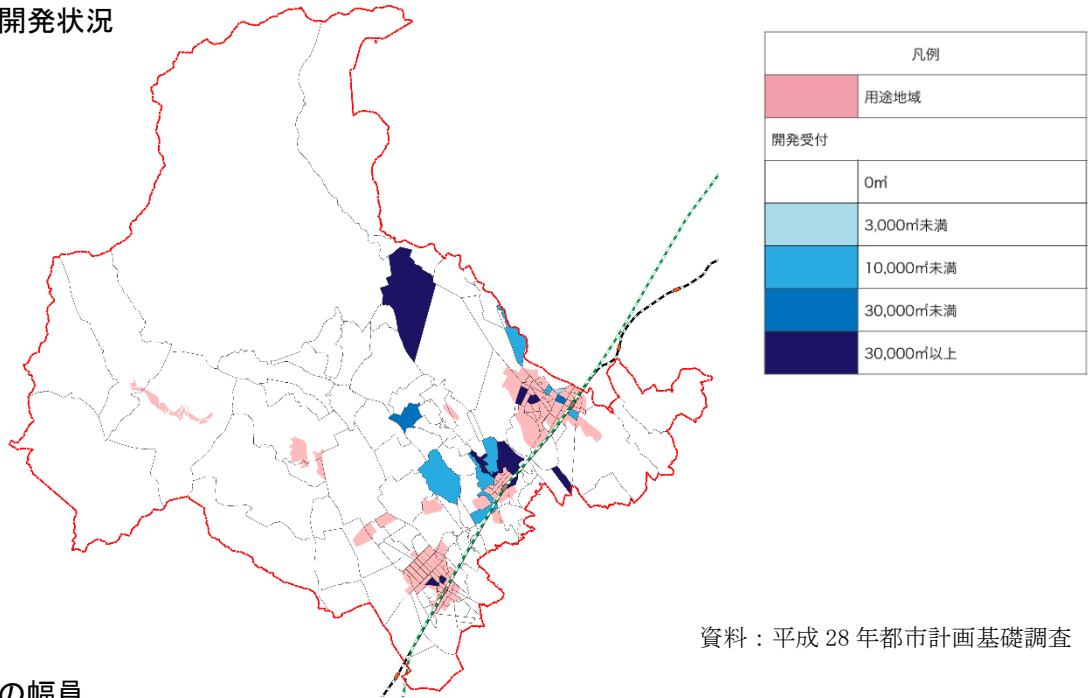


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(5) 住環境

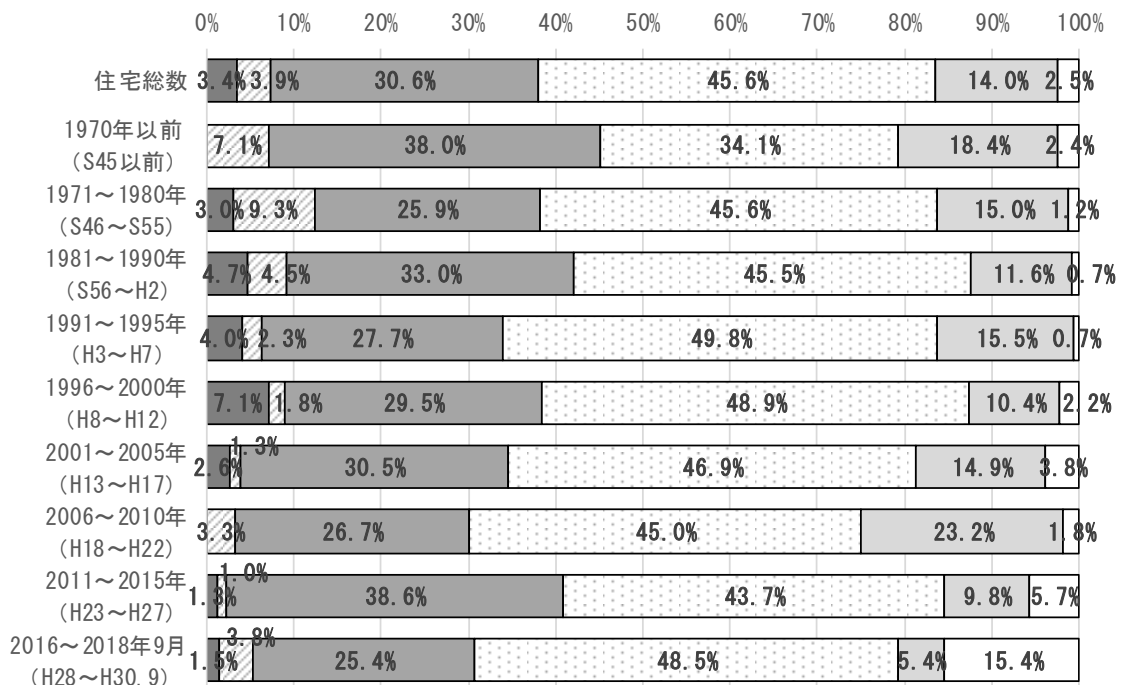
- ・用途地域外で、宅地開発が進行している箇所が多くあります。
- ・住宅市街地の一部においては、行き止まり道路や幅員の狭い道路\*が多い地区もあり、特に建築時期の古い建物については、接する道路の幅員が4m未満の割合が多くなっています。

◆ 住宅等の開発状況



資料：平成 28 年都市計画基礎調査

◆ 前面道路の幅員



■敷地が道路に接していない □幅員 2m 未満の道路 □幅員 2～4m 未満の道路  
 □幅員 4～6m 未満の道路 □幅員 6～10m 未満の道路 □幅員 10m 以上の道路

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

\* 幅員の狭い道路：建物を建てるには、原則として幅員 4 m 以上の道路に、幅 2 m 以上接していることが必要(建築基準法)



## (6) 公営住宅

### ○市営住宅

- ・令和3年度末現在、16団地、759戸を管理しています。
- ・このうち、木造が22戸、簡易耐火平屋建が148戸、簡易耐火2階建が85戸、耐火造が504戸で、耐用年限経過戸数は210戸(27.6%、全て非耐火造)です。
- ・耐用年限を経過している住戸の多くは、募集停止となっています。
- ・入居者の一部に収入基準の超過者がいます。

### ○県営住宅

- ・4団地、402戸があり、耐火造が402戸(昭和57～平成17年建設)のみとなっています。

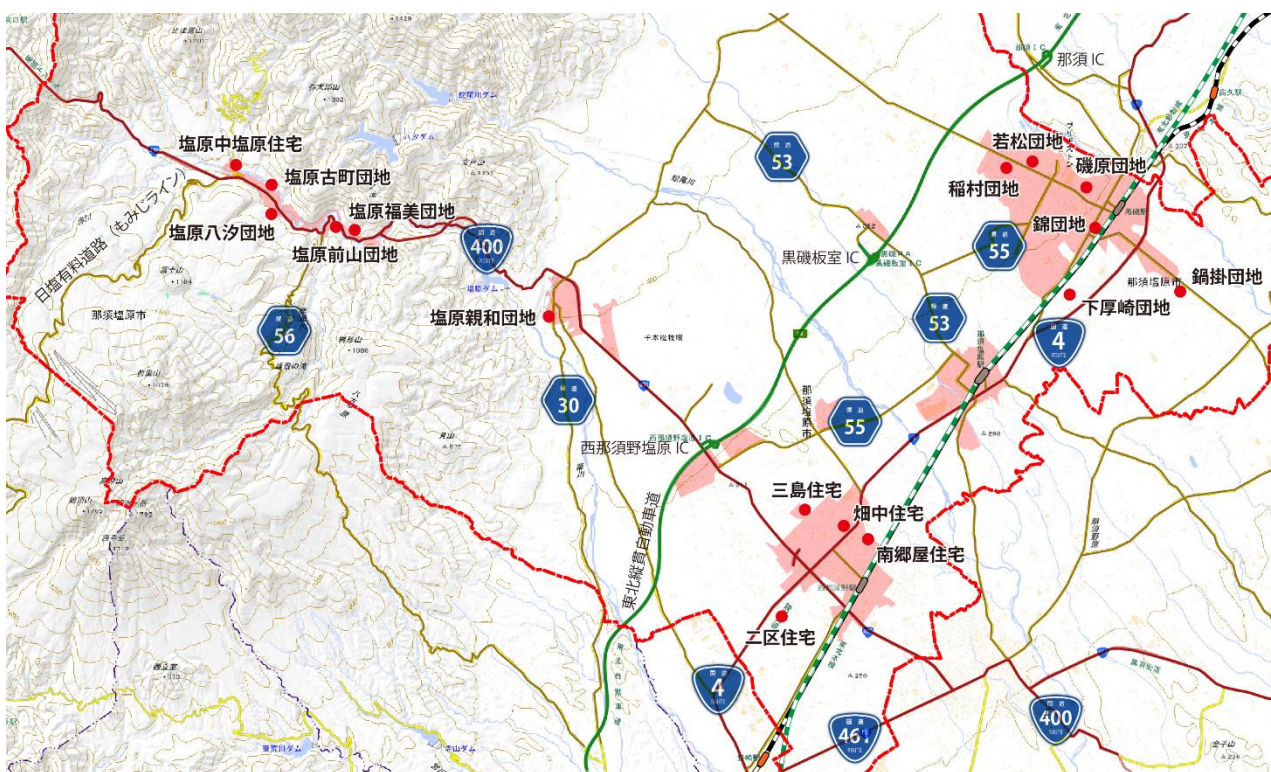
### ◆市営住宅の状況

(単位:戸)

	非耐火造			耐火造	総計
	木造	簡易耐火平屋建	簡易耐火2階建		
構造別戸数	22	148	85	504	759
	小計 255				
耐用年限経過	22	148	40	0	210
	小計 210				
耐用年限1/2経過	0	0	45	220	265
	小計 45				

\* 法定耐用年限---木造・簡易耐火(準耐火)平屋建:30年、簡易耐火(準耐火)2階建:45年、耐火造:70年

### ◆市営住宅の位置



## 2. 市民アンケート調査

### (1) 市民アンケートの把握

#### ①調査概要

- ・令和3年度末で計画期間が終了する第2次那須塩原市総合計画前期基本計画の基本施策における満足度・重要度、現在の市民ニーズを把握するとともに、令和4年度から始まる第2次那須塩原市総合計画後期基本計画策定のために実施された市民アンケート調査結果から、市民の居住ニーズやまちづくりに対する考えや意見を把握しました。

- 調査地域：那須塩原市全域
- 調査対象：那須塩原市に居住する満18歳以上の男女個人2,000人
- 抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出
- 調査方法：郵送によるアンケート調査（郵送配布、郵送回収）
- 調査時期：令和2年1月～2月
- 回収率：52.5%

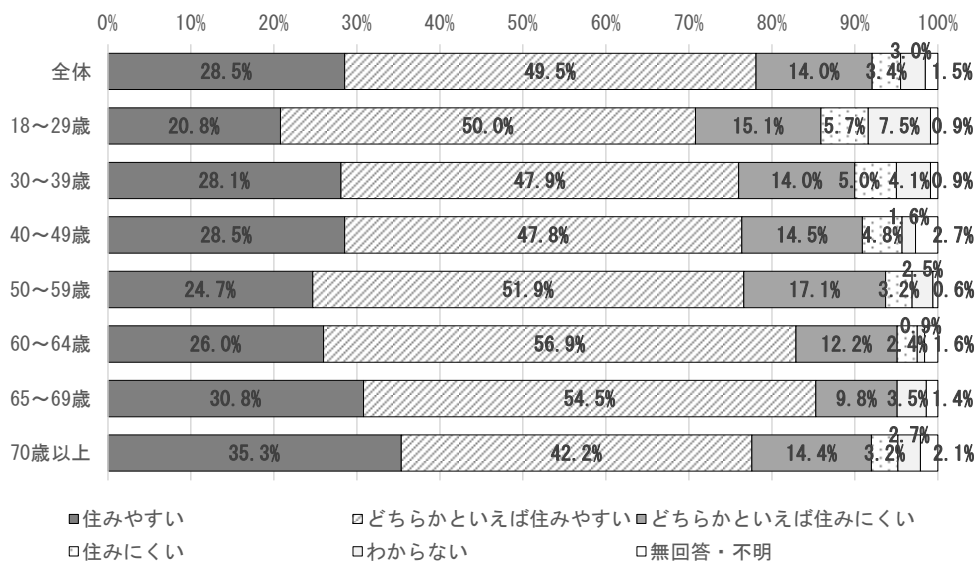


②調査結果

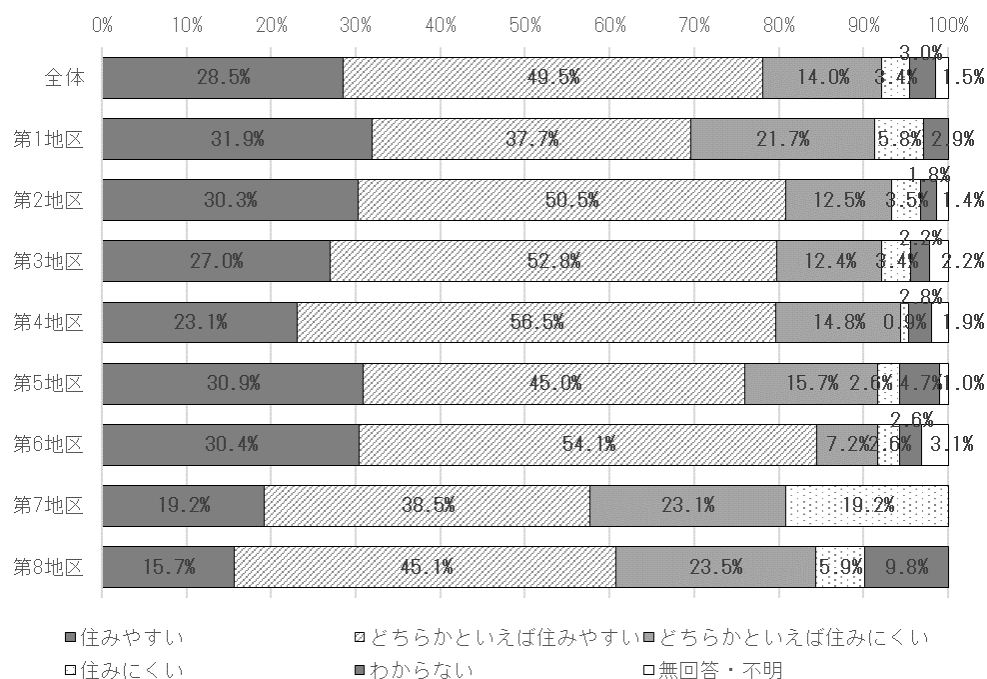
a-1. 住みやすさ

- ・住みやすさは、全体で「住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」を合わせると78.0%に上ります。
- ・年齢別にみると、60歳代は住みやすいと感じている方が多く80%を超えています。その他の年齢では「住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」の割合は年齢が下がるほど低くなり、「18～29歳」では70.8%となっています。
- ・地区別にみると、市の南西部（「第7地区」、「第8地区」）及び第1地区などの山間部で住みにくいと感じている方が多くみられ、いずれも「どちらかといえば住みにくい」は20%を超え、「第7地区」においては、「住みにくい」と合わせると42.3%に上ります。

◆ 年齢別



◆ 居住地区別



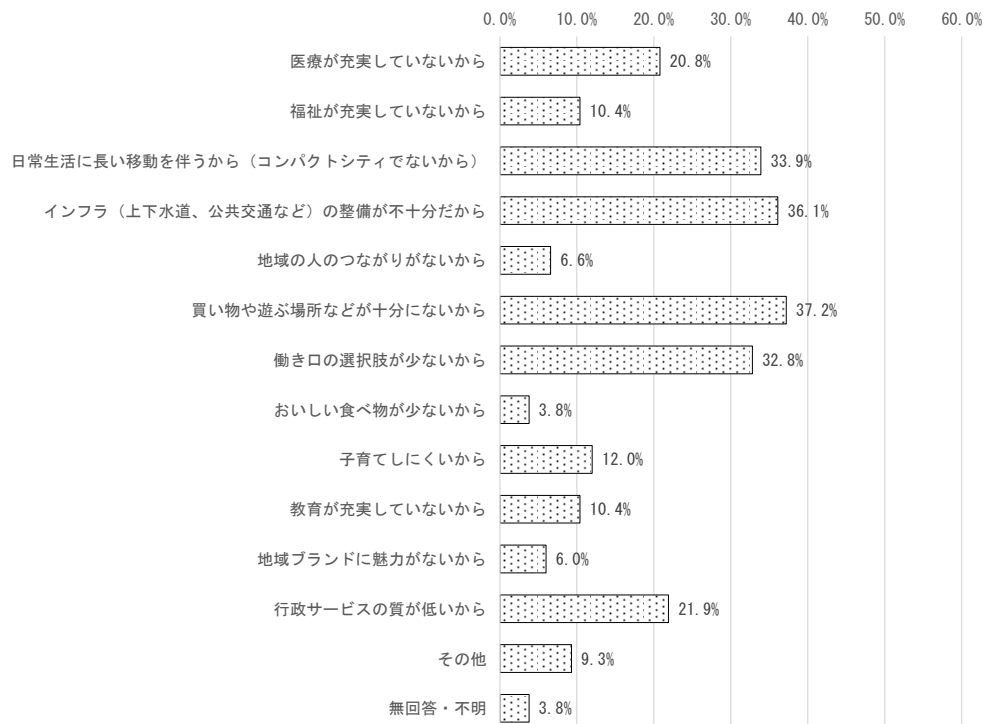
## a-2. 住みやすい・住みにくい理由

- ・「住み続けたい理由」は、「自然が豊かだから」が57.8%と突出しています。
- ・以下、「暮らしやすい気候だから」、「コンパクトシティだから」、「東京に行きやすい」などとなっています。
- ・「住みにくい理由」は、「住みやすい理由」に相反して、「買い物や遊ぶ場所などが十分でないから」や「インフラ（上下水道、公共交通など）の整備が不十分だから」などの回答が目立っています。

### ◆ 住みやすい理由



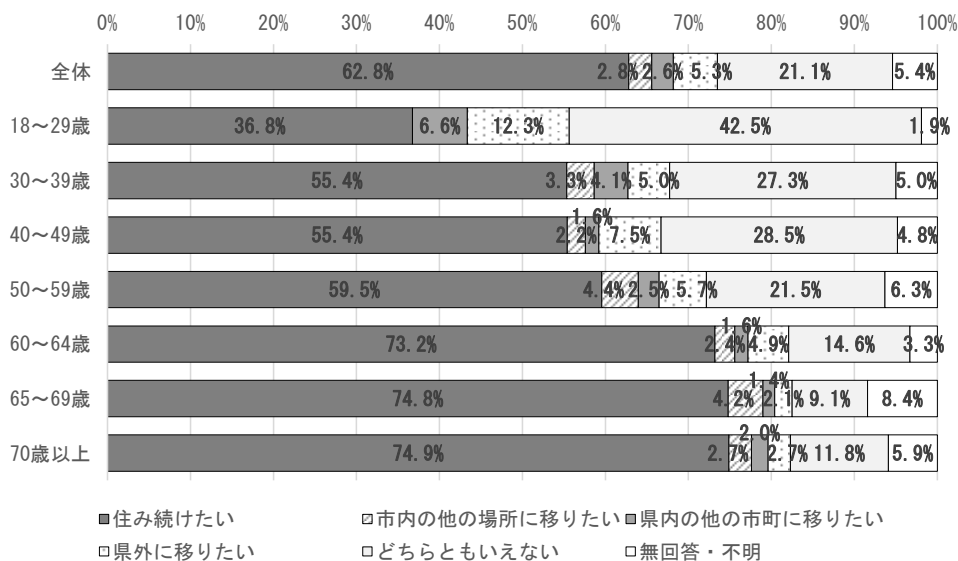
### ◆ 住みにくい理由



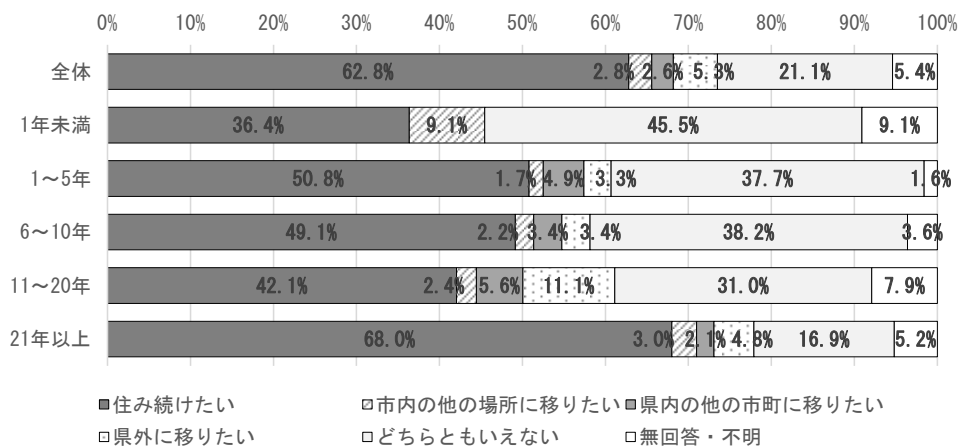
## b. 居住意向

- ・居住意向は、全体では「住み続けたい」が62.8%に上り、居住継続意向が高いことが伺えます。
- ・年齢別にみると、年齢が下がるほど居住継続意向は低くなり、「18～29歳」では36.8%に留まり、「どちらともいえない」が42.5%に上っています。
- ・居住年数別にみると、居住年数が長い（「21年以上」）ほど居住継続意向が高く68.0%に上っています。一方で、「1年未満」や「11～20年」では「住み続けたい」の割合が低く、特に「1年未満」は36.4%と最も低くなっています。
- ・前回調査と比較してみると、「どちらともいえない」、「県内の他の市町に移りたい」の回答が増え、「住み続けたい」は5.4%の減少となっています。

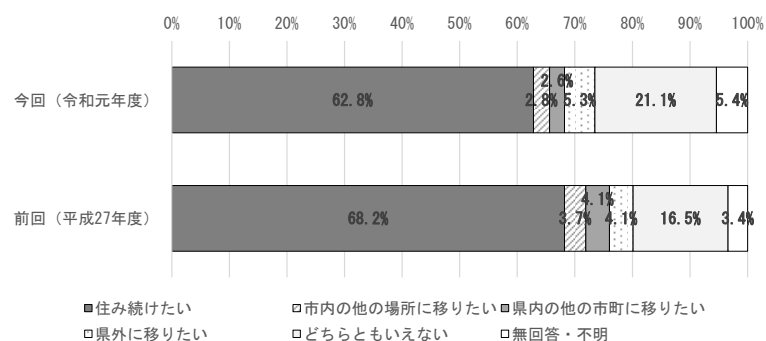
### ◆ 年齢別



### ◆ 居住年数別



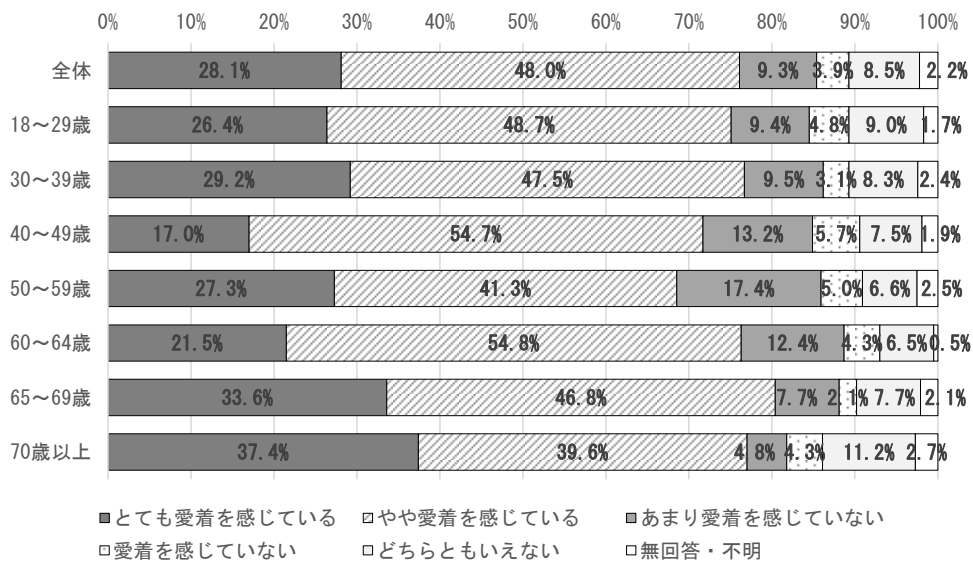
### ◆ 前回との比較



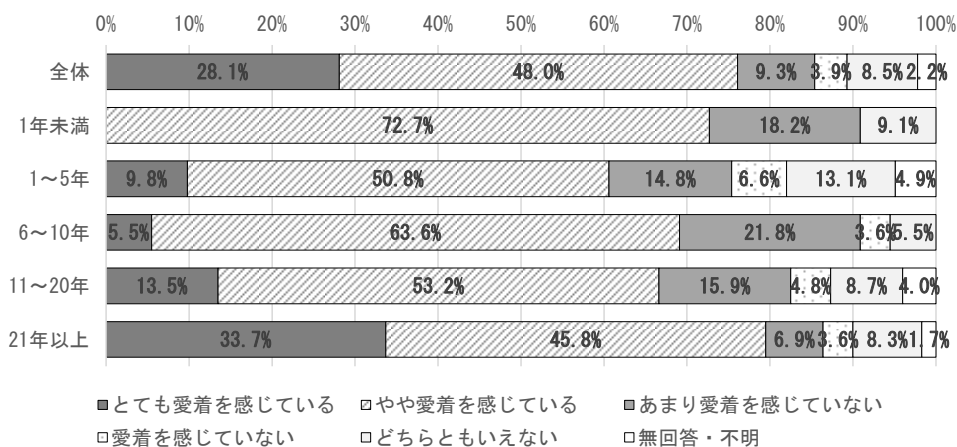
### c. 愛着度

- ・本市への愛着は、「とても愛着を感じている」、「やや愛着を感じている」を合わせると76.1%に上り、愛着度は高くなっています。
- ・年齢別は、全体的に愛着度は高いものの、「40～49歳」、「60～64歳」では「とても愛着を感じている」の割合が低く20%前後となっています。また、「とても愛着を感じている」、「やや愛着を感じている」を合わせた割合では、40歳代、50歳代で70%前後と低くなっています。
- ・居住年数別にみると、「1年未満」では「とても愛着を感じている」が0%となっており、「1～5年」においても「やや愛着を感じている」を合わせても60.6%と最も低くなっています。

#### ◆ 年齢別



#### ◆ 居住年数別



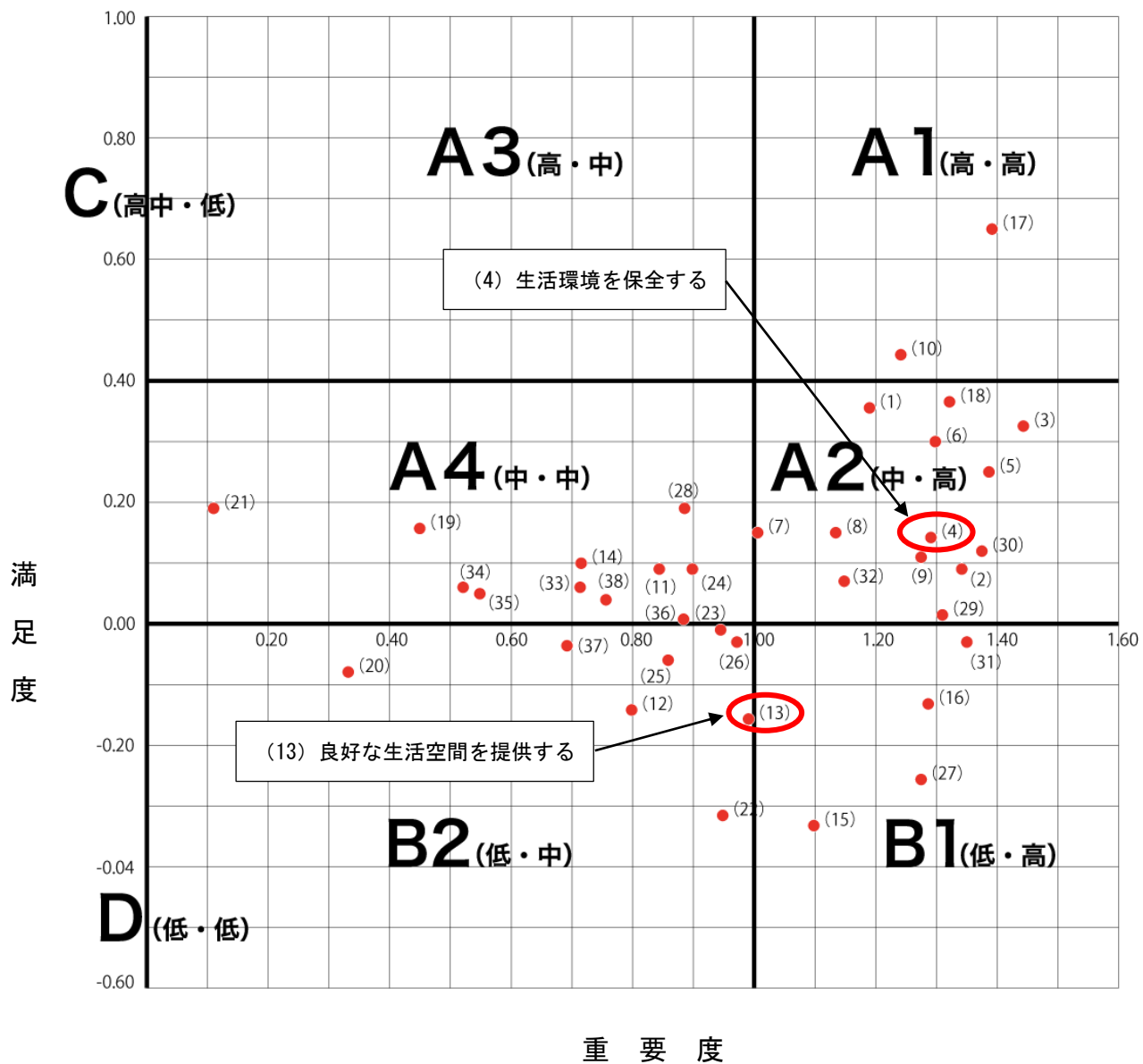
d. 施策の満足度・重要度

- ・本市の施策の満足度と重要度をみると、満足度、重要度ともに高いのは「(17) 安全で安心な水道サービスを持続する」となっています。
- ・住環境等に関する項目では、「(13) 良好な生活空間を提供する」は満足度が低い一方、重要度は中程度となり、「(4) 生活環境を保全する」の満足度は中程度、重要度は高くなっています。

◆ 施策の満足度・重要度

	満足度	重要度
(1) 自然環境を保全する	0.36	1.19
(2) 地球環境を保全する	0.09	1.34
(3) 循環型社会を構築する	0.33	1.44
(4) 生活環境を保全する	0.14	1.29
(5) 災害に対する備えを強化する	0.25	1.38
(6) 暮らしの安心感を高める	0.30	1.29
(7) 地域福祉を充実させる	0.15	1.01
(8) 障害者福祉を充実させる	0.15	1.13
(9) 高齢者支援を充実させる	0.11	1.27
(10) 健康づくりを推進する	0.44	1.24
(11) 男女共同参画社会を実現させる	0.08	0.84
(12) 計画的な土地利用を推進する	-0.14	0.80
(13) 良好な生活空間を提供する	-0.16	0.99
(14) 生活衛生環境を高める	0.10	0.72
(15) 公共交通の利便性を高める	-0.33	1.15
(16) 道路の利便性を高める	-0.17	1.28
(17) 安全で安心な水道サービスを持続する	0.65	1.39
(18) 持続的・効果的な下水処理サービスを提供する	0.37	1.28
(19) 市民協働による地域づくりを推進する	0.16	0.45
(20) 出会い・結婚を支援する	-0.08	0.33
(21) 姉妹都市交流・国際交流を推進する	0.11	0.18
(22) 中心市街地を活性化させる	-0.32	0.95
(23) 農林業を活性化させる	-0.08	0.94
(24) 畜産業を活性化させる	0.08	0.90
(25) 商工業を活性化させる	-0.06	0.86
(26) 観光を活性化させる	-0.03	0.97
(27) 雇用環境を整備する	-0.26	1.27
(28) 産業間の連携を強化する	0.19	0.88
(29) 子育て環境を充実させる	0.02	1.31
(30) 学校教育環境を整備する	0.12	1.37
(31) 学校教育を充実させる	-0.03	1.35
(32) 健全な青少年を育成する	0.07	1.15
(33) 生涯学習を充実させる	0.06	0.71
(34) 芸術・文化環境を充実させる	0.07	0.52
(35) 生涯スポーツを充実させる	0.05	0.55
(36) 安定した行政運営を推進する	0.01	0.88
(37) 多様化する市民ニーズに対応する	-0.03	0.69
(38) 地域の魅力を高める	0.04	0.75

◆ 施策の満足度・重要度(散布図)



## (2) 中高生アンケート

### ①調査概要

・本市の中学校・高等学校に通学している生徒を対象に、“まち”の現在・未来などに関する意見を伺い、第2次那須塩原市総合計画後期基本計画策定に係る基礎資料とすることを目的に実施しました。

○調査対象：那須塩原市の中学校・高等学校に通学する2年生の生徒  
(市外在住者も含む)

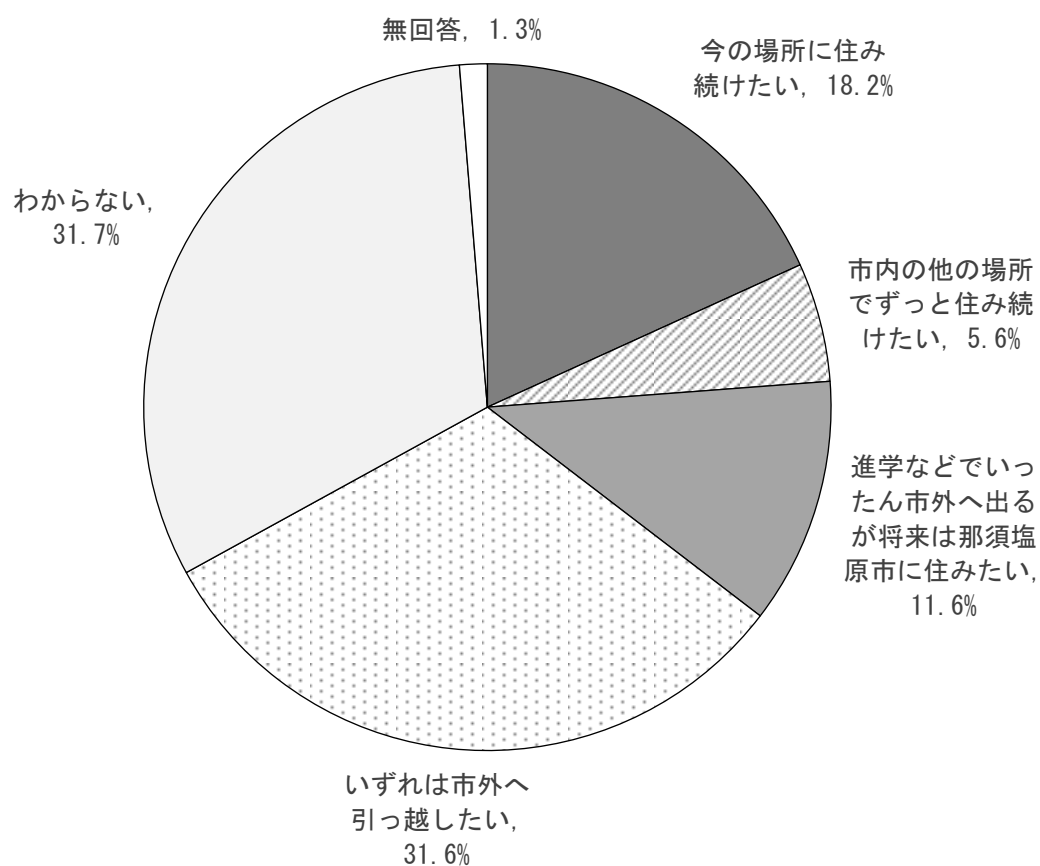
○調査方法：Web アンケートを実施（一部紙媒体で実施）

○調査時期：令和4年1月11日（火）～1月21日（金）

○回答件数：1,003人

### a. 居留意向

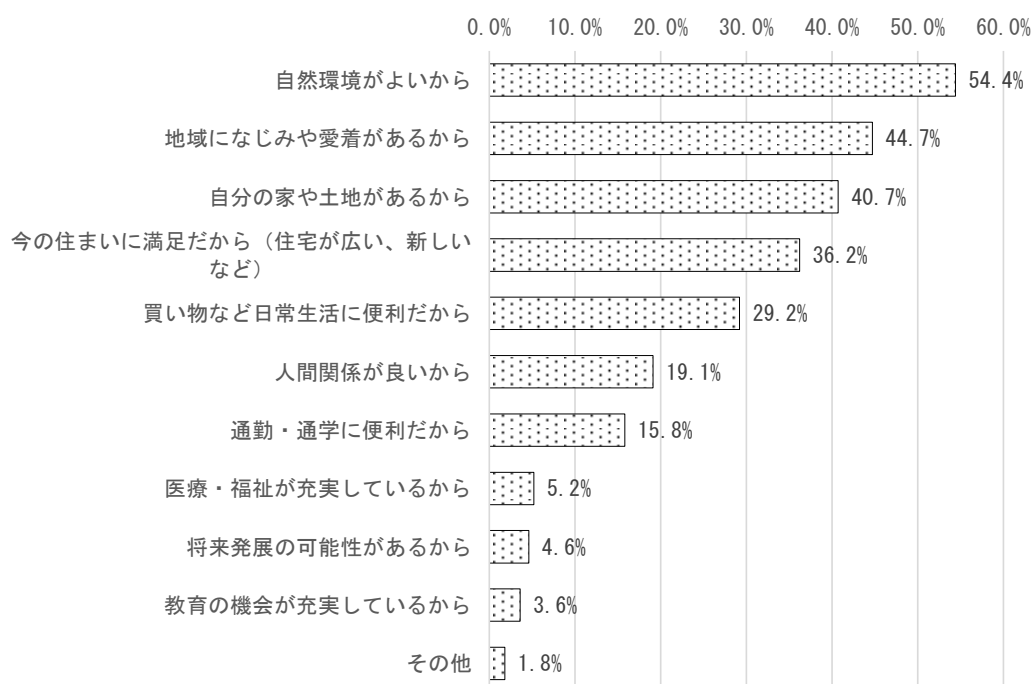
・居留意向は、「わからない」31.7%、「いずれは市外へ引っ越したい」31.6%の順となり、住み続けたいと考えている中高生は23.8%（「今の場所に住み続けたい」と「市内の他の場所でずっと住み続けたい」の合計）に留まっています。



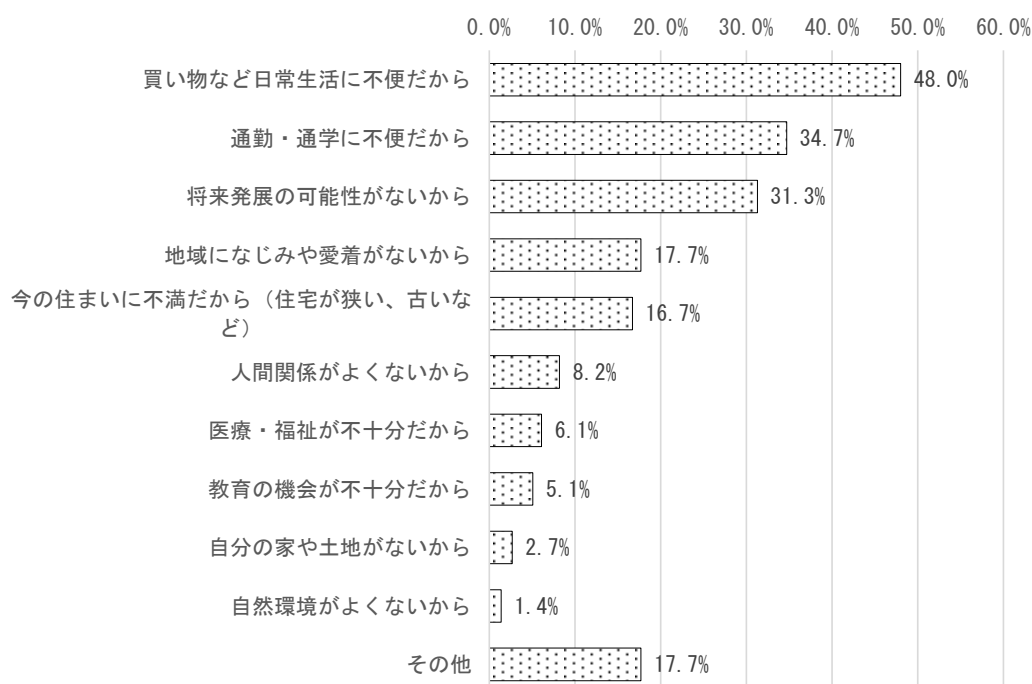
## b. 住み続けたい理由・いずれ引っ越したい理由

- ・「住み続けたい理由」は、「自然環境がよいから」が54.4%と最も多く、次いで「地域になじみや愛着があるから」44.7%、「今の住まいに満足だから」40.7%となっています。
- ・「いずれ引っ越したい理由」は、「買い物など日常生活に不便だから」48.0%、「通勤・通学に不便だから」34.7%など、不便さを上げている中高生が多くなっています。

### ◆ 住み続けたい理由



### ◆ いずれ引っ越したい理由

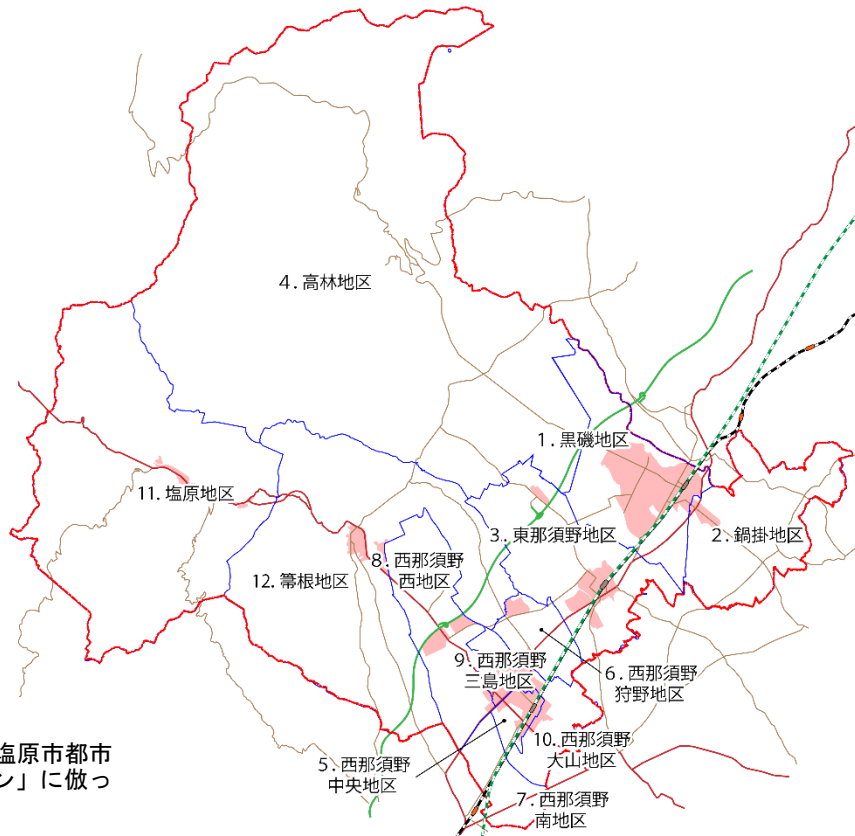




### 3. 地区別の特性

地区別の住宅・住環境に関わる主な特性は次のとおりです。  
 なお、地区区分は下図のとおりとしました。

#### ◆ 地区区分図


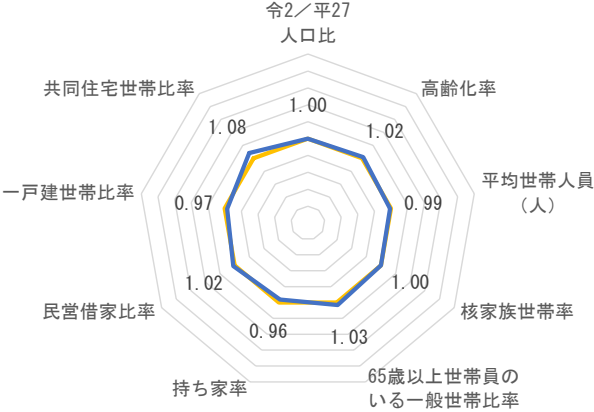


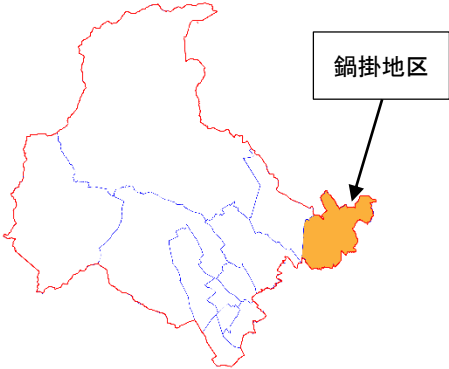
\* 地区区分は、「那須塩原市都市計画マスタープラン」に倣って12地区に区分

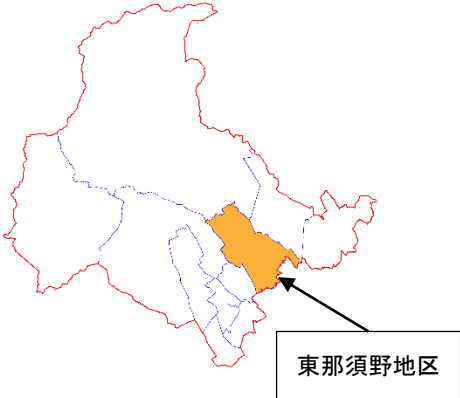
#### ◆ 地区別現況特性総括表


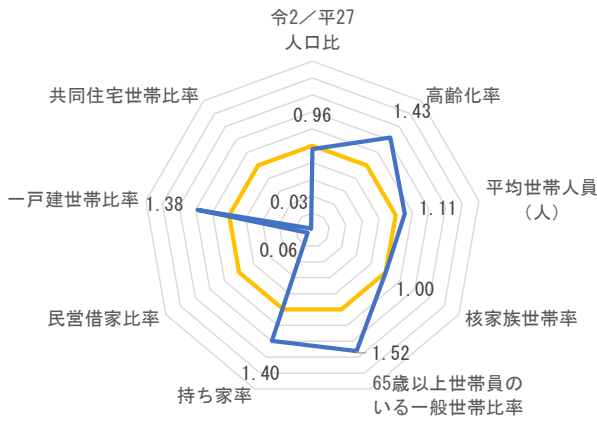
地区名	令2/平27 人口比	高齢化率	平均世帯 人員(人 /世帯)	核家族 世帯率	65歳以上 世帯員の いる一般 世帯比率	持ち家率	民営借家 比率	一戸建 世帯比率	共同住宅 世帯比率
1 黒磯	0.98	28.3%	2.4	55.1%	44.5%	66.8%	25.8%	69.9%	29.2%
2 鍋掛	0.95	31.7%	2.6	58.6%	51.2%	82.0%	14.9%	84.7%	14.3%
3 東那須野	1.02	26.0%	2.5	55.0%	40.6%	70.4%	25.8%	70.9%	28.2%
4 高林	0.94	39.8%	2.7	55.2%	65.7%	96.8%	1.6%	99.2%	0.7%
5 西那須野中央	0.99	27.2%	2.1	49.7%	39.7%	59.0%	35.3%	58.3%	41.6%
6 西那須野狩野	1.00	27.1%	2.4	53.5%	36.6%	68.3%	28.7%	71.1%	26.9%
7 西那須野南	0.96	23.4%	2.5	58.0%	39.6%	74.0%	23.4%	78.5%	20.4%
8 西那須野西	0.98	27.6%	2.6	59.6%	46.2%	83.5%	12.5%	86.9%	12.7%
9 西那須野三島	1.00	22.5%	2.3	53.3%	32.8%	54.5%	38.2%	59.2%	39.5%
10 西那須野大山	1.02	19.5%	2.5	59.9%	31.6%	66.5%	30.5%	69.9%	29.7%
11 塩原	0.83	53.6%	1.9	40.3%	66.6%	74.4%	13.9%	76.3%	17.9%
12 箒根	0.95	39.3%	2.6	55.4%	64.0%	89.3%	7.7%	91.6%	7.7%
全市	0.98	27.8%	2.4	55.1%	43.1%	69.4%	25.3%	72.1%	27.0%

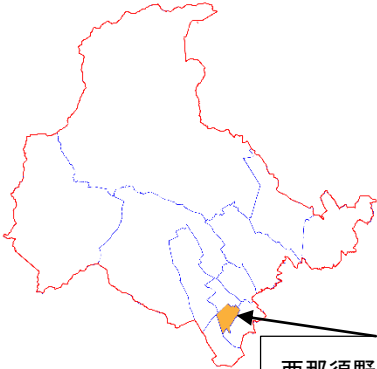
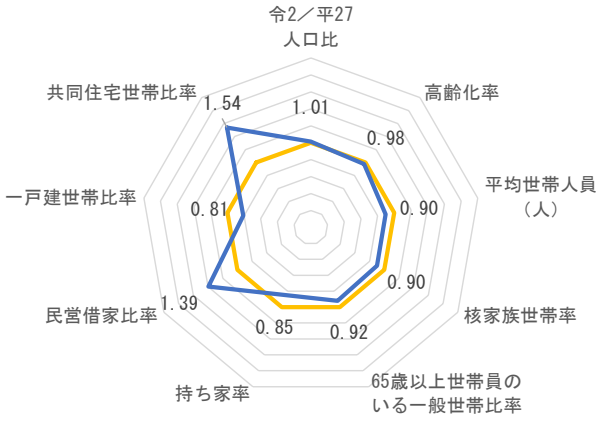
資料：令和2年国勢調査

(1) 黒磯地区						
<b>位置</b>	<b>全市平均との比較指標</b>					
黒磯駅を中心としたJR宇都宮線沿い一帯 	 <p style="text-align: center;">※全市平均を1.0とした場合で表示</p>					
<b>都市計画</b>						
都市計画区域内 一部用途地域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令2/平27 人口比	15歳未満 人口比率	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	35,815人	31.1%	0.98	12.1%	28.3%	2.4人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令2/平27 世帯比	核家族世帯率	65歳以上世帯員の いる一般世帯比率	
	15,076世帯	31.8%	1.04	55.1%	44.5%	
住宅	持ち家率	民営借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	66.8%	25.8%	69.9%	29.2%		
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・黒磯駅前商店街等がある商業の集積地ですが、大型店の郊外立地の進行などにより、活力が損なわれてきたため、黒磯駅を中心に都市再生整備計画事業が行われました。</li> <li>・本地区には那珂川や那須疏水が流れ、豊かな水環境を有しています。</li> <li>・人口は、市全体の約31%を占め、地区全体では人口が横ばいで推移していますが、駅周辺を中心部などでは減少しており、高齢化も進行しています。</li> <li>・年齢構成は、地区全体で見ると全市平均とほぼ同程度となっています。</li> <li>・平均世帯人員（1世帯当たり人口）、核家族世帯は全市平均と同程度となっています。また、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、全市平均を若干上回り、駅周辺では高齢者が多くなっています。</li> <li>・持ち家率、民営借家比率及び共同住宅世帯比率は全市平均若干上回っています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<ul style="list-style-type: none"> <li>○『黒磯の中心にふさわしい魅力と人と人との交流のあるまち』 <ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力のある商業機能の充実したまちづくり</li> <li>・快適で良質な住宅地形成を実現するまちづくり</li> <li>・那珂川の自然資源を活かし、人々の憩いとふれあいのあるまちづくり</li> </ul> </li> </ul>						

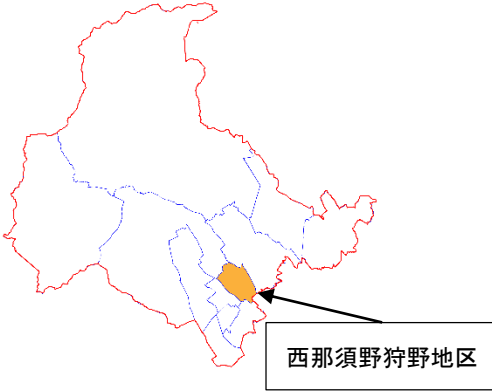
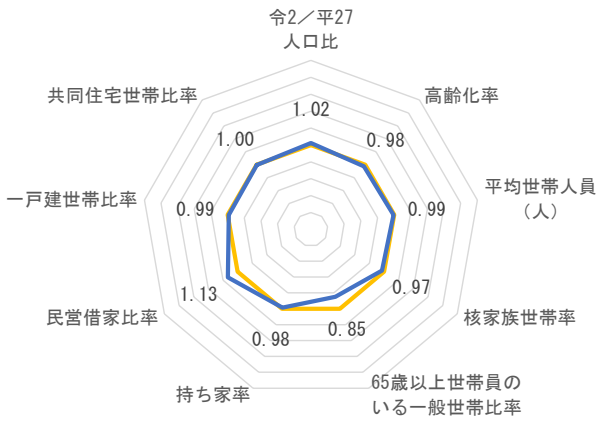
(2) 鍋掛地区						
<b>位置</b>	<b>全市平均との比較指標</b>					
農地、平地林、集落からなる田園と丘陵から構成される黒磯駅の東方一帯 	<p style="text-align: center;">※全市平均を1.0とした場合で表示</p>					
<b>都市計画</b>						
都市計画区域内 一部用途地域内						
<b>主な指標</b>						
人口	人口	市内人口 シェア	令2/平27 人口比	15歳未満 人口比率	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	6,650人	5.8%	0.95	11.1%	31.7%	2.6人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令2/平27 世帯比	核家族世帯率		65歳以上世帯員の いる一般世帯比率
	2,474世帯	5.2%	1.02	58.6%		51.2%
住宅	持ち家率	民営借家比率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率	
	82.0%	14.9%		84.7%	14.3%	
<b>主な特性</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市を代表する稲作地域であり、旧奥州街道の宿場町が形成された歴史に因んだ歴史的資源が残る地区でもあります。また、成功山やイトヨの里などの自然資源が豊かな地区です。</li> <li>人口は、市全体の約6%を占め、やや減少傾向にあります。</li> <li>年齢構成は、全市平均に比べて65歳以上人口比率が若干高くなっています。</li> <li>平均世帯人員、核家族世帯率、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率ともに全市平均をやや上回っています。</li> <li>持ち家率は、全市平均を大きく上回り、併せて一戸建世帯比率も全市平均を上回っています。一方で、民営借家比率や共同住宅世帯比率は全市平均を大きく下回っています。</li> </ul>						
<b>都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標</b>						
○『歴史に育まれた豊かな自然環境と調和したまち』 <ul style="list-style-type: none"> <li>「旧奥州街道の宿場」としての歴史と文化を活かしたまちづくり</li> <li>貴重な動植物を守り育てるまちづくり</li> <li>地域と調和した住環境の形成を目指したまちづくり</li> </ul>						

(3) 東那須野地区						
<b>位置</b>	<b>全市平均との比較指標</b>					
<p>新幹線の停車駅である那須塩原駅の周辺一帯</p>  <p style="text-align: center;">東那須野地区</p>	<p style="text-align: center;">※全市平均を1.0とした場合で表示</p>					
<b>都市計画</b>						
都市計画区域内 一部用途地域内						
<b>主な指標</b>						
<b>人口</b>	人口	市内人口 シェア	令2/平27 人口比	15歳未満 人口比率	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	12,070人	10.5%	1.02	13.8%	26.0%	2.5人/世帯
<b>世帯</b>	世帯数	市内世帯数 シェア	令2/平27 世帯比	核家族世帯率		65歳以上世帯員の いる一般世帯比率
	4,748世帯	10.0%	1.07	55.0%		40.6%
<b>住宅</b>	持ち家率	民営借家比率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率	
	70.4%	25.8%		70.9%	28.2%	
<b>主な特性</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・新幹線の停車駅であるJR那須塩原駅があり、県北の玄関口と位置付けられている地区です。</li> <li>・駅西側一帯は土地区画整理事業が行われた市街地であり、駅東側には商店街があります。</li> <li>・地区南西部には工業系施設が集積しており、北部には那須ガーデンアウトレットといった複合商業施設が立地しています。</li> <li>・人口は、市全体の約11%を占め、増加傾向にあります。</li> <li>・年齢構成は、全市平均に比べ15歳未満人口比率がやや高く、65歳以上人口比率は低くなっています。</li> <li>・平均世帯人員は全体平均を上回り、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率は全市平均をやや下回っています。</li> <li>・持ち家率、共同住宅世帯比率、民営借家比率は、全市平均をやや上回っています。</li> </ul>						
<b>都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標</b>						
<p>○『新たな文化の創造と発信により多くの人を引きつける 出会いにあふれたまち』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然に包まれながら新しい活力ある文化や産業が成長するまちづくり</li> <li>・広域交通拠点としての機能を活かしたまちづくり</li> <li>・県北の玄関口にふさわしい市街地形成と高度土地利用の促進</li> </ul>						

(4) 高林地区						
位置		全市平均との比較指標				
市北西部の那須連峰を背景に平地林と酪農地帯が広がる一帯 		 <p>※全市平均を1.0とした場合で表示</p>				
都市計画						
一部都市計画区域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	令2/平27人口比	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	平均世帯人員
	5,345人	4.6%	0.94	9.1%	39.8%	2.7人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	令2/平27世帯比	核家族世帯率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	1,960世帯	4.1%	1.02	55.2%		65.7%
住宅	持ち家率		民営借家比率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	96.8%		1.6%		99.2%	0.7%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国有数の酪農地帯であり、集落は、街道沿いと山裾に形成されています。</li> <li>・黒龍山信仰や大日薬師等の歴史・文化があり、明治の森や戸田水辺公園などの資源を生かした公園もあります。</li> <li>・青木、戸田地域等では産業廃棄物処理施設が乱立しており、また後継者不足等により、管理が行き届かない農地・平地林も一部見られます。</li> <li>・人口は、市全体の約5%を占め、減少傾向にあります。</li> <li>・年齢構成は、全市平均に比べ15歳未満人口比率が低く、65歳以上人口比率が12地区の中で2番目に高くなっています。</li> <li>・平均世帯人員は、12地区の中で最も多くなっています。また、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、全市平均を大きく上回っています。</li> <li>・持ち家率は、全市平均を大きく上回り、民営借家比率や共同住宅世帯比率はほとんど見られず、住宅が一戸建てとなっています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<ul style="list-style-type: none"> <li>○『高原の緑と広がる大地に包まれ、こころ豊かに暮らせるまち』 <ul style="list-style-type: none"> <li>・農村集落のたたずまいを大切にしたまちづくり</li> <li>・酪農地帯に広がる平地林と那須連山の景観を活かしたまちづくり</li> <li>・那須塩原の魅力を体験できるまちづくり</li> </ul> </li> </ul>						

(5) 西那須野中央地区						
位置	全市平均との比較指標					
西那須野駅の西側一帯 	 <p>※全市平均を 1.0 とした場合で表示</p>					
都市計画						
都市計画区域内 一部用途地域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令 2 / 平 27 人口比	15 歳未満 人口比率	65 歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	8,485 人	7.4%	0.99	11.3%	27.2%	2.1 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令 2 / 平 27 世帯比	核家族世帯率	65 歳以上世帯員の いる一般世帯比率	
	3,940 世帯	8.3%	1.03	49.7%	39.7%	
住宅	持ち家率	民間借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	59.0%	35.3%	58.3%	41.6%		
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧西那須野町の中心部で、西那須野駅を中心に商業・住宅地が集積しています。</li> <li>・国道 4 号等の幹線道路沿道に大規模商業施設の立地が進み、駅周辺で人口減少、活力の低下が進行したことから、西大和地区では、中心市街地の再生に向け、市街地再開発事業が行われました。</li> <li>・人口は、市全体の約 7% を占め、減少傾向にあります。</li> <li>・平均世帯人員、核家族世帯率、65 歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、全市平均を下回っています。</li> <li>・民間借家比率及び共同住宅世帯比率は、全市平均よりかなり高く、特に共同住宅世帯比率は市内で最も高くなっています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<ul style="list-style-type: none"> <li>○『新市の南の顔にふさわしい いきいきとした明るいまち』 <ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わい・活動の拠点となる「顔」としての商業地の創出</li> <li>・那須疏水等の自然を取り入れた、潤いのあるまちづくり</li> <li>・国道から中心へのアクセス道路と、歩いて散策しやすい地区内道路網の整備</li> </ul> </li> </ul>						

(6) 西那須野狩野地区

位置	全市平均との比較指標
<p>那須塩原駅と西那須野駅間のJR宇都宮線沿い一帯</p>  <p style="text-align: right;">西那須野狩野地区</p>	 <p style="text-align: center;">※全市平均を1.0とした場合で表示</p>
都市計画	
都市計画区域内 一部用途地域内	

主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	令2/平27人口比	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	平均世帯人員
	5,472人	4.7%	1.00	13.0%	27.1%	2.4人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	令2/平27世帯比	核家族世帯率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	2,185世帯	4.6%	1.05	53.5%		36.6%
住宅	持ち家率		民営借家比率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	68.3%		28.7%		71.1%	26.9%

主な特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・山林や平地林が多い伝統的農村地域の環境を有している一方で、地区北部には工業団地や住宅地が形成されています。</li> <li>・人口は、市全体の約5%を占めています。</li> <li>・年齢構成は全市平均に比べ、65歳以上人口比率がやや低くなっています。</li> <li>・平均世帯人員、核家族世帯率、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、全市平均を下回っています。</li> <li>・持ち家率、一戸建世帯比率は全市平均を若干下回り、民営借家比率は全市平均を上回っています。</li> </ul>

都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標
<p>○『歴史のかほりそよぐさと』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かな伝統的農村地域としての潤いのあるまちづくり</li> <li>・権現山や槻沢遺跡をはじめとする歴史・自然資源の活用</li> <li>・生活道路網の整備と良質な住宅地形成の誘導</li> </ul>



(7) 西那須野南地区


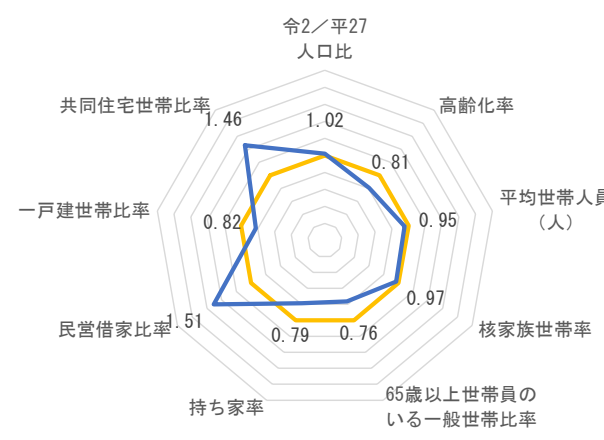
位置		全市平均との比較指標				
西那須野駅の南方のJR宇都宮線沿い一帯		<p>※全市平均を1.0とした場合で表示</p>				
都市計画						
都市計画区域内 一部用途地域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令2/平27 人口比	15歳未満 人口比率	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	5,699人	4.9%	0.96	12.5%	23.4%	2.5人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令2/平27 世帯比	核家族世帯率	65歳以上世帯員 のいる一般世帯比率	
	2,283世帯	4.8%	1.03	58.0%	39.6%	
住宅	持ち家率	民間借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	74.0%	23.4%	78.5%	20.4%		
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・西那須野駅に近く、各種店舗が立地する市街地と多くの農地からなる地区です。</li> <li>・幹線道路の交差部付近では、沿道立地型のサービス施設が立地している一方で、丘陵、疏水、神社など多くの歴史自然資源を有しています。</li> <li>・人口は、市全体の約5%を占め、減少傾向にあります。</li> <li>・年齢構成は、全市平均に比べ65歳以上人口比率が低くなっています。</li> <li>・平均世帯人員は、全体平均をやや上回り、核家族世帯率は全市平均を上回る一方、65歳以上世帯員がいる一般世帯比率は全市平均を下回っています。</li> <li>・持ち家率は、全市平均を上回り、一戸建世帯比率が高くなっています。また、民間借家比率や共同住宅世帯比率も全市平均を下回っています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<p>○『美しい水と緑にあふれた であいの里』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の生活を支える便民施設の集積した拠点づくり</li> <li>・常盤ヶ丘の歴史的、自然的環境の創造による地区のシンボルづくり</li> <li>・那須疏水を活かした水辺空間と、歴史資源を活かした風景づくり</li> </ul>						



(8) 西那須野西地区

位置		全市平均との比較指標				
東北自動車道西那須野塩原 I.C 周辺一帯		<p>※全市平均を1.0とした場合で表示</p>				
都市計画						
都市計画区域内 一部用途地域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令2/平27 人口比	15歳未満 人口比率	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	5,672人	4.9%	0.98	11.7%	27.6%	2.6人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令2/平27 世帯比	核家族世帯率	65歳以上世帯員 のいる一般世帯比率	
	2,195世帯	4.6%	1.06	59.6%	46.2%	
住宅	持ち家率	民間借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	83.5%	12.5%	86.9%	12.7%		
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・東北自動車道西那須野塩原 I.C 周辺の牧場やゴルフ場、赤松林等のある自然豊かな地区です。</li> <li>・国道 400 号等の幹線道路沿道には、工場や倉庫など様々な施設が立地しています。</li> <li>・人口は、市全体の約 5% を占め、減少傾向にあります。</li> <li>・年齢構成は、全市平均に比べ 65 歳以上人口比率も若干低くなっています。</li> <li>・平均世帯人員は、全体平均を上回り、核家族世帯率、65 歳以上世帯員がいる一般世帯比率ともに、全市平均を上回っています。</li> <li>・持ち家率は全市平均を上回り、一戸建世帯比率が高くなっています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<ul style="list-style-type: none"> <li>○『開拓の歴史が息づく、そすいの郷づくり』 <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かで歴史ある田園空間・平地林の保全</li> <li>・主要幹線道路周辺の営農環境と開拓地景観に調和した沿道空間の形成</li> <li>・生活拠点の形成等、住環境整備の推進</li> </ul> </li> </ul>						

(9) 西那須野三島地区


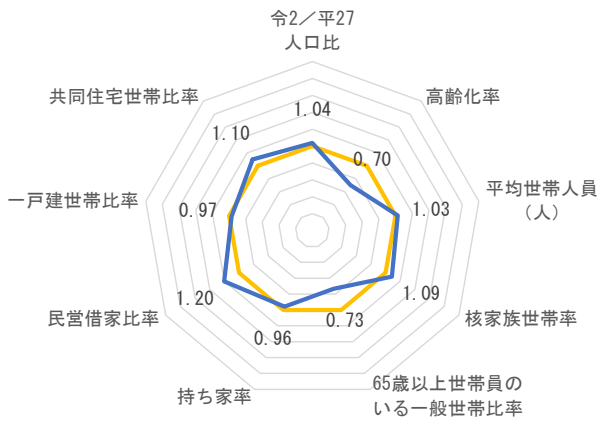
位置	全市平均との比較指標
<p>西那須野駅の北西の国道4号三島交差点周辺一帯</p>  <p style="text-align: center;">西那須野三島地区</p>	 <p>※全市平均を1.0とした場合で表示</p>
都市計画	
都市計画区域内 一部用途地域内	

主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令2/平27 人口比	15歳未満 人口比率	65歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	12,042人	10.5%	1.00	14.0%	22.5%	2.3人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令2/平27 世帯比	核家族世帯率	65歳以上世帯員の いる一般世帯比率	
	5,241人	11.0%	1.07	53.3%	32.8%	
住宅	持ち家率	民間借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	54.5%	38.2%	59.2%	39.5%		

- 主な特性**
- ・西那須野駅に近く、良好な住宅地、公共施設の集積地、工業地などで形成される地区です。
  - ・ごぼんの目状に整備された良好な住宅地が形成されていますが、一部に、行き止まり道路、見通しの悪い交差点や、緑の少ない住宅地もあります。
  - ・人口は、市全体の約11%を占め、ほぼ横ばいとなっています。
  - ・年齢構成は、全市平均に比べ、65歳以上人口比率が低くなっています。
  - ・平均世帯人員、核家族世帯率は全体平均を下回っています。また、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、12地区の中で2番目に低くなっています。
  - ・持ち家率は全市平均を大きく下回り、民間借家比率が12地区の中で最も高く、共同住宅世帯比率も2番目に高くなっています。

- 都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標**
- 『街並みに笑顔が映えるごぼんの目—三島地区』
- ・安全で快適な歩行者ネットワーク道路をはじめとする生活基盤の強化
  - ・多くの人が交流し、活動する拠点機能の充実
  - ・東赤田の田園風景の維持・創造

(10) 西那須野大山地区

<b>位置</b>	<b>全市平均との比較指標</b>
西那須野駅の東側一帯 	 <p style="text-align: center;">※全市平均を 1.0 とした場合で表示</p>
<b>都市計画</b>	
都市計画区域内 一部用途地域内	

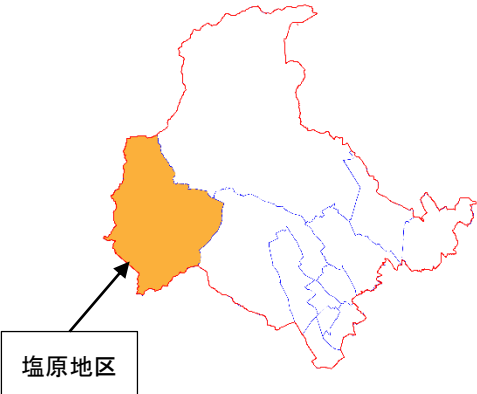
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令 2 / 平 27 人口比	15 歳未満 人口比率	65 歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	11, 152 人	9. 7%	1. 02	16. 0%	19. 5%	2. 5 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令 2 / 平 27 世帯比	核家族世帯率	65 歳以上世帯員の いる一般世帯比率	
	4, 458 世帯	9. 6%	1. 07	59. 9%	31. 6%	
住宅	持ち家率	民営借家比率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率	
	66. 5%	30. 5%		69. 9%	29. 7%	

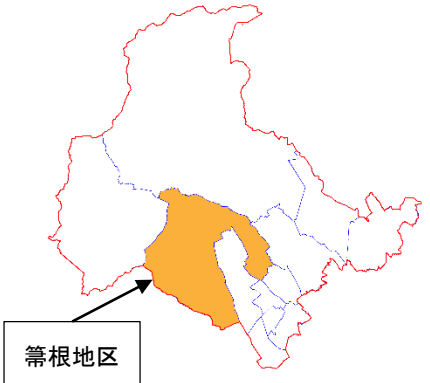
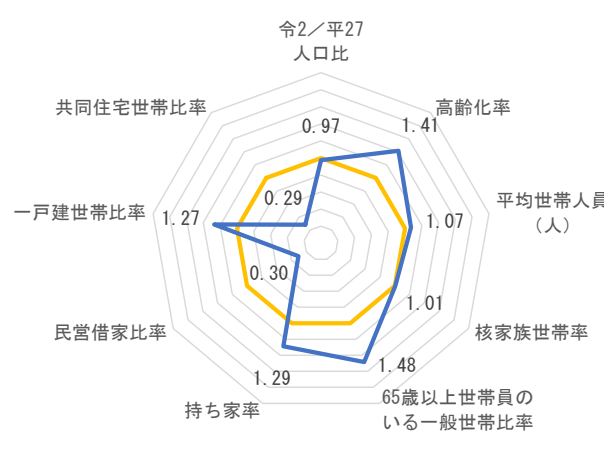
**主な特性**

- ・西那須野駅の東側で、生活利便性が高く、幹線道路沿道では、店舗、共同住宅等の立地が進行しています。
- ・一方で、生活道路や生活関連施設、緑地等が不足しがちの状態です。
- ・人口は、市全体の約 10% を占め、ほぼ横ばいとなっています。
- ・年齢構成は、65 歳以上人口比率が全市平均よりかなり低く、12 地区の中で最も低くなっています。
- ・平均世帯人員は全体平均と同程度で、核家族世帯率は全市平均をやや上回っています。また、65 歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、12 地区の中で最も低くなっています。
- ・持ち家率は全市平均を下回り、民営借家比率及び共同住宅世帯比率は全市平均を上回っています。

**都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標**

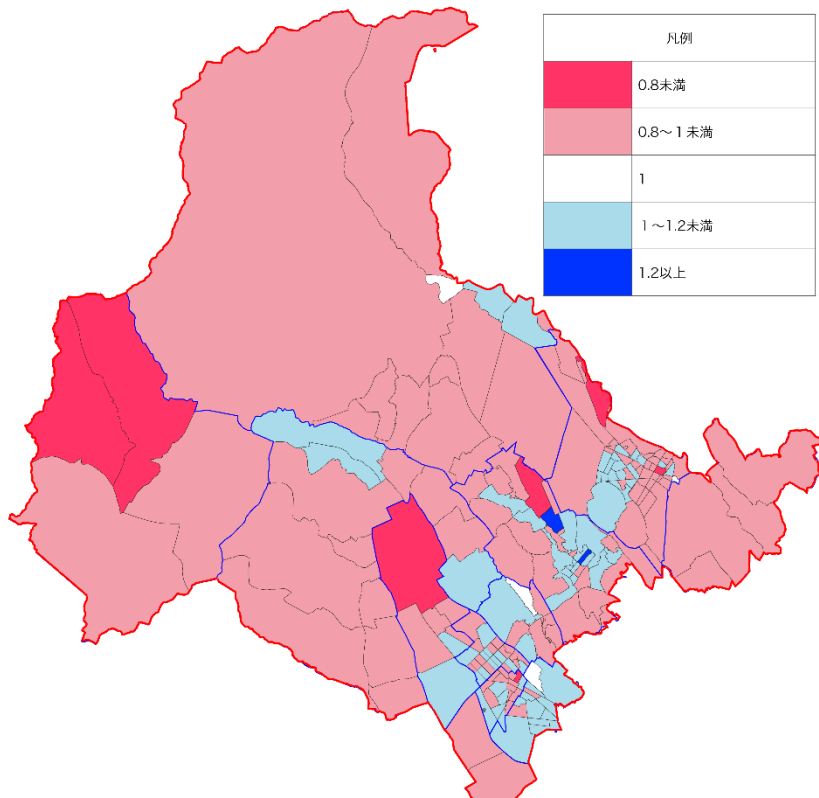
- 『文教と友愛の郷—大山地区』
- ・周辺環境と調和した、ゆとりある住宅地づくり
  - ・ふるさと感じる田園地域の景観保全
  - ・歴史・文化・自然資源を大切に空間づくり

(11) 塩原地区						
位置	全市平均との比較指標					
塩原温泉を含む山間部の国道 400 号沿道一帯 	<p>※全市平均を 1.0 とした場合で表示</p>					
都市計画						
一部都市計画区域内 一部用途地域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令 2 / 平 27 人口比	15 歳未満 人口比率	65 歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	1,884 人	1.6%	0.83	4.4%	53.6%	1.9 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令 2 / 平 27 世帯比	核家族世帯率	65 歳以上世帯員の いる一般世帯比率	
	913	1.9%	0.84	40.3%	66.6%	
住宅	持ち家率	民間借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	74.4%	13.9%	76.3%	17.9%		
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 箒川沿いの山間地で、中心部に温泉街が形成されており、多くのレクリエーション資源があります。</li> <li>・ 地区中央部には、高冷地野菜の生産地が広がり、農業生産が盛んです。</li> <li>・ 人口は、市全体の約 2% を占め、市内で最も人口減少が進んでいる地区です。</li> <li>・ 年齢構成は、65 歳以上人口比率が 12 地区の中で最も高くなっています。</li> <li>・ 平均世帯人員は、全市平均を下回り、核家族世帯率も全市平均を大きく下回っています。また、65 歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、12 地区の中で最も高くなっています。</li> <li>・ 持ち家率は、全市平均と同程度で、民間借家比率、共同住宅世帯比率は全市平均を大きく下回っています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
○ 『豊かで清らかな流れを守り育てる 温泉文化の郷—塩原』 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温泉街における活気とにぎわいのあるまちづくり</li> <li>・ 箒川沿いの自然環境や景観を重視したまちづくり</li> <li>・ 豊富な自然資源（緑、水等）や、農業資源を最大限に活用したまちづくり</li> </ul>						

(12) 箒根地区						
位置	全市平均との比較指標					
箒川沿いの中山間地と平坦部を含む国道 400 号沿道一帯 	 <p>※全市平均を 1.0 とした場合で表示</p>					
都市計画						
都市計画区域内 一部用途地域内						
主な指標						
人口	人口	市内人口 シェア	令 2 / 平 27 人口比	15 歳未満 人口比率	65 歳以上 人口比率	平均世帯 人員
	4,924 人	4.3%	0.95	9.2%	39.3%	2.6 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数 シェア	令 2 / 平 27 世帯比	核家族世帯率	65 歳以上世帯員の いる一般世帯比率	
	1,891 世帯	4.0%	1.04	55.4%	64.0%	
住宅	持ち家率	民営借家比率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率		
	89.3%	7.7%	91.6%	7.7%		
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・塩原地区の東側の箒川沿いの中山間地と平坦部を含む地区で、中山間部にダムやつり橋などの観光資源があります。</li> <li>・平坦部は、平地林と集落の田園地帯で、関谷では、土地区画整理事業が行われ、住宅と工業系の土地利用がなされています。</li> <li>・人口は、市全体の約 4% を占め、減少傾向にあります。</li> <li>・年齢構成は全市平均に比べ、65 歳以上人口比率が 12 地区の中で 3 番目に高くなっています。</li> <li>・平均世帯人員は全体平均を上回り、核家族世帯率は全市平均と同程度となっています。また、65 歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、全市平均を大きく上回っています。</li> <li>・持ち家率は 12 地区の中で 2 番目に高く、民営借家比率及び共同住宅世帯比率は全市平均より大幅に低くなっています。</li> </ul>						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<ul style="list-style-type: none"> <li>○『水と緑と個性を活かした景観整備による 新たなまちづくり』 <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地や平地林と調和した住みよい住宅地づくり</li> <li>・地域観光拠点の整備・充実によるにぎわいの拡大</li> <li>・旧関谷宿における宿場町としての魅力的な雰囲気再現</li> </ul> </li> </ul>						

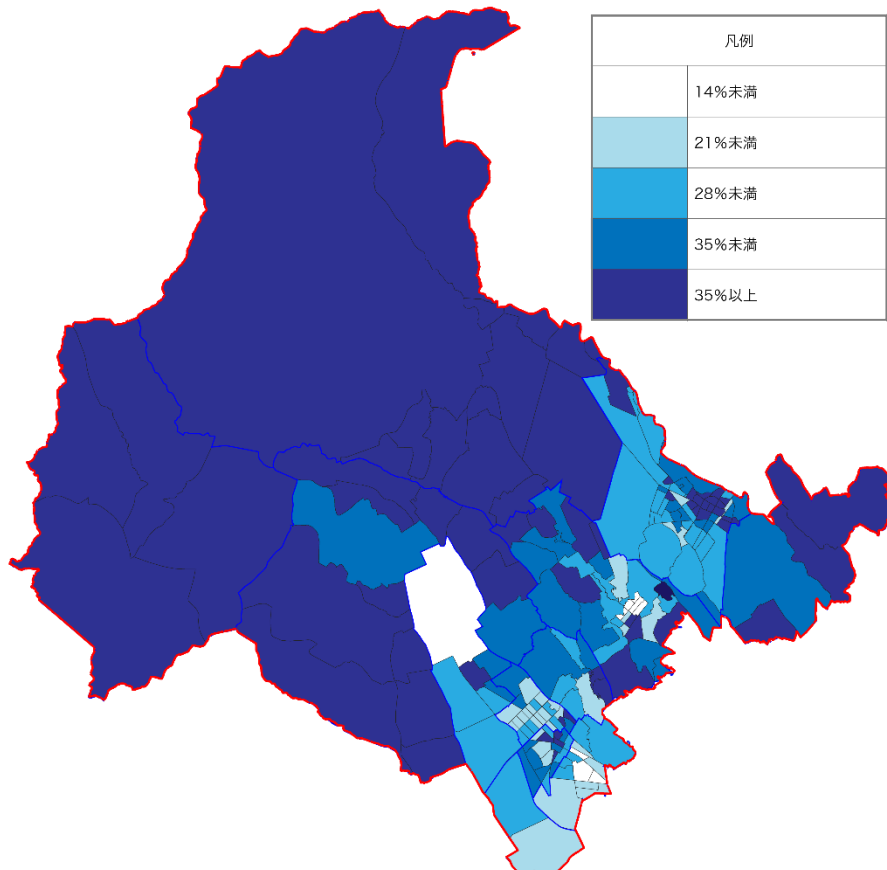
<参考資料>

◆ 人口増減率（平成 27～令和 2 年）



資料：国勢調査小地域集計（平成 27 年、令和 2 年）

◆ 高齢化率（令和 2 年）



資料：国勢調査小地域集計（令和 2 年）

## 4. 現行計画の評価

那須塩原市住宅マスタープラン（住生活基本計画）では、3つの目標の実現を目指して施策の展開方向を示し、具体的な施策に取り組んできました。ここでは、既往計画における各課からの振り返りをもとに実施状況や今後の実施意向を把握し、中間見直しの際の参考とします。

### 《理念》

生き生きとした都市生活を支え

豊かな自然と 安心して快適に暮らせる 住まい・まちづくり

### 《基本目標》

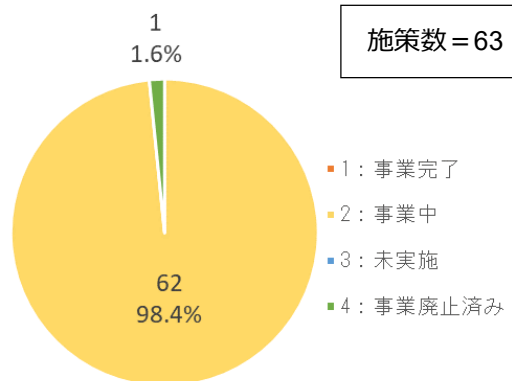
基本目標1 多様な居住ニーズに対応した 人にやさしい住まい・まちづくり

基本目標2 安全に安心して快適に暮らせる 住まい・まちづくり

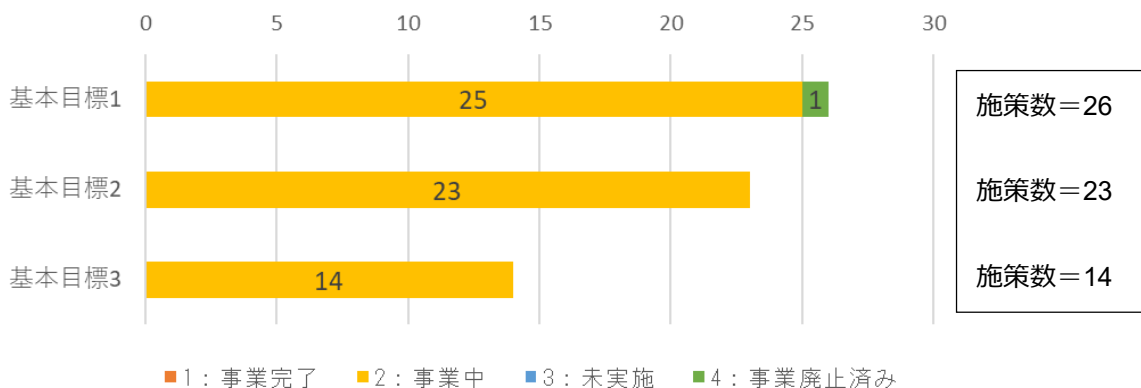
基本目標3 自然や地域の特性に応じた 暮らしやすい住まい・まちづくり

### ◆事業の進捗状況

対象となる総事業数は63事業で、そのうち事業完了が0事業（0.0%）、事業中が62事業（98.4%）、未実施が0事業（0.0%）、事業廃止済みが1事業（1.6%）となっています。



### ◆目標別の進捗状況





## 基本目標 1 多様な居住ニーズに対応した 人にやさしい住まい・まちづくり

「三世代による同居又は近居をする方への住宅取得費等の支援による定住促進」では、移住定住促進には結びつきにくく、令和2年4月に事業廃止となりました。本項目以外は25の取組が実施されており、今後も継続意向です。

施策の展開方向	施策概要	実施状況	今後の方向性	担当課	
(1) 高齢者等の居住に適した住宅の整備・確保と居住支援サービス等の維持・向上	①高齢者等に対応した住宅改善の推進	・住宅改善に関する情報提供・相談体制の整備	実施中	継続	都市整備課
		・制度等を活用した住宅のバリアフリー化の推進	実施中	継続	高齢福祉課
	②高齢者等が住み替えることのできる多様な住まいの確保	・サービス付き高齢者向け住宅の情報提供	実施中	継続	高齢福祉課
		・高齢者対応住宅(市営住宅)の整備	実施中	継続	都市整備課
		・高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供	実施中	継続	栃木県 高齢福祉課 社会福祉課 都市整備課
	③高齢者等の居住を支える仕組みの充実	・地域福祉活動や取組への支援	実施中	継続	社会福祉課
		・地域包括ケアシステムの構築	実施中	継続	高齢福祉課
・高齢者の自立した生活を支えるサービスの維持		実施中	継続	高齢福祉課	
	・住み替え支援制度の情報提供の充実・活用促進	実施中	継続	栃木県 都市整備課	
(2) 子育て世帯を支援する住まい・環境の整備	①子育て世帯が暮らしやすい住宅確保の支援	・支援制度活用による持ち家取得の支援	実施中	継続	栃木県 農林整備課 都市整備課
		・子育て世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供	実施中	継続	栃木県 都市整備課
	②三世代による同居又は近居・住替え等への支援	・三世代による同居又は近居をする方への住宅取得費等の支援による定住促進	補助金廃止	廃止	—
		・住み替え支援制度の情報提供の充実及び活用促進	実施中	継続	都市整備課 (再掲載)
	③子育て環境の充実	・未就学児の保育環境の充実	実施中	継続	保育課
		・放課後児童対策の充実	実施中	継続	子育て支援課
・家庭での子育て支援の充実		実施中	継続	子育て支援課	
(3) 市民が安心して住宅取得・貸借等ができる環境の整備と住意識の啓発	①住宅相談体制の充実	・住宅相談窓口の充実	実施中	継続	都市整備課
		・住宅相談に関する庁内の連携体制強化の推進	実施中	継続	都市整備課
	②住宅の取得・維持管理等に関する情報の充実と発信	・県、住宅関連事業者や設計事務所等と連携した住宅取得、維持管理や賃貸住宅経営等に関する情報の収集・充実・発信・提供	実施中	継続	都市整備課
③豊かな住意識の啓発	・住意識の啓発、住教育の促進	実施中	継続	都市整備課	
(4) 市営住宅の確な維持と適切な管理	①市営住宅ストックの総合的な活用	・市営住宅の適切な維持・管理と修繕・改善	実施中	継続	都市整備課
		・老朽市営住宅の取り壊し	実施中	継続	都市整備課
	②市営住宅の管理の適切化、効率化の推進	・真に住宅に困窮する世帯の公営住宅の適正な入居	実施中	継続	都市整備課
		・入居の公平性の確保	実施中	継続	都市整備課
	③重層的な住宅セーフティネットの構築	・新たな住宅セーフティネット制度の研究	実施中	継続	都市整備課

“多様なライフスタイルやニーズにあった住まいづくり”を実現するためには、実態の把握や住まいに関する情報提供、リフォーム等への継続的な支援が重要です。また、重層的な住宅セーフティネットを創り出すため、市営住宅の確保に加えて、保健・福祉機能と連携し、住まいだけでなくソフト施策による支援も重要です。

多様なニーズに対応するためにも継続的に事業を推進していく必要があります。



## 基本目標2 安全に安心して快適に暮らせる住まい・まちづくり

新型コロナウイルス感染症の流行により一部、取組が中止されていましたが、23 の取組が実施されており、今後も継続意向です。

施策の展開方向	施策概要	実施状況	今後の方向性	担当課	
(1) 住宅の安全性の向上(耐震化の促進と防犯性の向上)	①耐震診断・耐震改修の促進	・市、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修等の促進	実施中	継続	建築指導課 課税課
	②耐震、防犯など住宅の安全性に関する情報提供	・耐震、防犯等の安全性に関する情報提供の充実と意識啓発	実施中 (コロナ等により一時中止)	継続	建築指導課 生活課
(2) 良質な住宅ストックの形成促進	①良質な住宅の供給促進	・長く有効に利用できる良質な住宅の供給促進	実施中	継続	建築指導課
		・県産材を活用した良質な木造住宅の供給促進	実施中	継続	農林整備課
		・建築規制の適切な執行	実施中	継続	建築指導課
	②安心して住み続けるための住宅の適切な管理、リフォームの促進	・維持管理、リフォームに関する情報提供・相談体制の整備	実施中	継続	建築指導課 都市整備課
		・住宅の水洗化の普及・促進	実施中	継続	管理課
(3) 空き家等対策の総合的な推進	①空き家化の予防と空き家等の適正な維持管理	・空き家等の適正管理に関する所有者への意識啓発と市民意識の醸成	実施中	継続	都市整備課
		・地域と連携した空き家等の見守り体制の整備	実施中	継続	都市整備課
		・空き家等の管理者の特定	実施中	継続	都市整備課
	②空き家等の市場流通と地域資源としての活用	・空き家バンクの活用による定住等の促進	実施中	継続	都市整備課
		・中古住宅の流通促進に向けた支援の充実	実施中	継続	都市整備課
		・地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用	実施中	継続	都市整備課
③地域住民の生活環境に影響を及ぼす空き家等に対する措置	・空き家等対策計画に基づく措置	実施中	継続	都市整備課	
	・所有者等に対する支援	実施中	継続	都市整備課	
(4) 住宅市街地の安全性の向上	①災害に強い住宅市街地の形成促進	・狭あい道路整備事業の推進	実施中	継続	建築指導課 道路課
		・地域で取り組む防災活動の支援	実施中	継続	危機管理室
	②地域の防犯性向上の促進	・地域の防犯意識の啓発・高揚	実施中	継続	生活課
		・公共空間の夜間照明の充実、防犯灯等の設置推進	実施中	継続	生活課
		・地域で取り組む防犯活動の支援	実施中	継続	生活課
	③生活道路や生活関連施設等の安全性の向上	・生活道路や主要生活関連施設等のバリアフリー化の推進	実施中	継続	道路課 都市整備課
		・通学路等の生活道路における歩道設置、拡幅の推進	実施中	継続	道路課
		・地区状況に応じた生活道路における通過交通の抑制策の検討	実施中	継続	道路課

“安全に安心して快適に暮らせる住まい・まちづくり”を実現するためには、住宅の良しあしだけでなく、住環境を含めて、一体的な取組が重要です。また、高齢化により、バリアフリーや保健・福祉機能との連携がさらに求められることから、関係機関と連携しながら今後も継続的に事業を推進していく必要があります。

### 基本目標3 自然や地域の特性に応じた暮らしやすい住まい・まちづくり

14の取組のうち、「良好な景観やまちなみの維持・形成」における施策では、一部で未実施の取組があります。

今後は、取組内容の見直しを含めて継続意向です。

施策の展開方向		施策概要	実施状況	今後の方向性	担当課
(1) 環境負荷の軽減や健康・自然への配慮	①住まいの省エネルギー・環境共生の促進	・省エネルギー、環境共生、健康等に配慮した住宅の普及促進 ・県産材を活用した良質な木造住宅の供給促進	実施中	継続	気候変動対策課 建築指導課
	②住宅に関する建設廃棄物の軽減・再資源化	・建設リサイクル法の普及・啓発と分別解体、再資源化の徹底を指導	実施中	継続	建築指導課
(2) 計画的な土地利用の推進	①居住誘導区域への居住誘導策の検討	・都市計画や立地適正化計画等に基づく適切な土地利用の誘導	実施中	継続	都市整備課
		・居住誘導区域内の生活支援サービスの充実と高齢者向け住宅の供給誘導策の検討	実施中	継続	都市整備課
		・住替え支援制度の情報提供の充実及び活用促進	実施中	継続	都市整備課
	②居住支援策の検討・推進	・U・J・Iターン向け住宅等の情報提供などによる移住・定住促進 ・新たな住宅セーフティネット制度の研究	実施中	継続	— 都市整備課
(3) 良好な居住環境の形成や地域固有の魅力ある風景の維持・向上	①良好な景観やまちなみの維持・形成の促進	・市民の景観への意識の啓発・向上	実施中	継続	都市計画課
		・地域固有の景観や景観を構成する要素等の継承促進	実施中	継続	都市計画課
		・多様な主体の参加による景観まちづくりの推進	実施中	継続	都市計画課
	②身近な公園・緑地等の適正管理	・身近な公園や緑地等の適正な管理	実施中	継続	都市整備課
③地域公共交通ネットワークの確保・維持	・高齢化社会に対応した利便性の高い公共交通ネットワークの形成	実施中	継続	生活課	
④市民が自ら取り組みまちづくりへの支援	・住まい・まちづくりに関する学習や参加機会の充実・創出	実施中	継続	都市整備課	

“自然や地域の特性に応じた住まい・まちづくり”を実現するためには、那須塩原市の風土や地域特性を踏まえ、自然環境への影響を考えながら、住民や事業者と共に住みよい暮らしや住環境を考えることが重要です。

また、賑わいの創出や利便性の向上に向けて、居住地を誘導する計画的な土地利用を進めるため、今後も継続的に事業を推進する必要があります。

## ○重点的に取り組む施策

基本目標 1～3 の取組のうち、特に重点的に取り組む項目を 3 つ挙げています。更に取り組を強化しながら、今後も継続意向です。

施策の展開方向	施策概要	実施状況	今後の方向性	担当課
重点施策 1 耐震診断・耐震改修の促進 (基本目標 2 (1) 関連)	・耐震に関する情報提供、意識の啓発	実施中	継続	建築指導課
	・各種制度を活用した耐震診断・耐震改修等の促進	実施中	継続	建築指導課 課税課
重点施策 2 空き家等の総合対策の推進 (基本目標 2 (3) 関連)	・空き家化の予防と空き家等の適正な維持管理	実施中	継続	都市整備課
	・空き家等の既存住宅の利用促進策の検討	実施中	継続	都市整備課
	・地域住民の生活環境に影響を及ぼす空き家等に対する措置	実施中	継続	都市整備課
重点施策 3 集約型都市構造の実現や中心市街地活性化に向けたまちなか居住の促進 (基本目標 3 (2) 関連)	・居住誘導区域への居住誘導策の検討	実施中	継続	都市整備課

“重点施策 1 耐震診断・耐震改修の促進”では、周知啓発の効果的な手法を検討するとともに、建物の耐震化を進める取組を継続して実施する必要があります。

“重点施策 2 空き家等の総合対策の推進”では、空き家化の予防と維持管理、利活用に向けた周知を進めながら、他部署と連携による空き家バンクの更なる活用が求められています。

“重点施策 3 集約型都市構造の実現や中心市街地活性化に向けたまちなか居住の促進”では、各種制度や補助金の活用、空き家対策と併せながら、まちなかへの居住を誘導する取組が進められています。

## 5. 公営住宅の需要推計

那須塩原市における公的賃貸住宅の需要を把握するため、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用い、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。

推計に当たっては、本市及び一部県に関する統計資料を基に、国が公開しているプログラムを用いて必要な推計を行います。

### (1) 現在の管理戸数等

現在の那須塩原市における市営住宅管理戸数は、市営住宅759戸、県営住宅402戸です。

#### ◆ 現在の管理戸数

(令和4年3月31日現在)

	戸数
市営住宅	759 戸 (うち入居可能戸数は700戸)
県営住宅	402 戸
合計	1,161 戸

### (2) 推計結果

#### ◆ 世帯数の推計結果(推移)

「世帯数推計プログラム」より、平成27(2015)年度の世帯数実績値を踏まえ、令和27(2045)年までの世帯数推計を行います。

本市の世帯数は、令和7(2025)年の46,102世帯をピークに、令和12(2030)年には45,376世帯と推計されます。

#### ◆ 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」より、公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計します。世帯数減に伴い双方の世帯数は減少傾向であり、令和12(2030)年には、公営住宅の入居資格世帯数は4,763世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数は1,892世帯と推計されます。

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から、公営住宅による支援が必要な要支援世帯数を推計します。

推計の結果、要支援世帯数は年々減少すると推計され、目標年次である令和9(2027)年度では911世帯になります。

現在のところ公営住宅の入居可能数は、1,102戸であり、また計画期間最終年度の目標管理戸数である689戸になった場合も公的支援で充足させることができます。

要支援世帯は令和9（2027）年以降も減少すると推計されますが、必要戸数を確保した上で、耐用年限を超える住宅の廃止・集約などを行うことが重要となります。

◆要支援世帯の推計結果

	R7 (2025)	R9 (2027)	R12 (2030)
世帯数	46,102	45,812	45,376
公営住宅入居資格世帯数	4,887	4,837	4,763
著しい困窮年収水準未満世帯数	2,027	1,973	1,892
要支援世帯数 (公営住宅による支援が必要な世帯数)	942	911	865

## 6. 住宅・住環境に関する課題

### (1) 多様な居住ニーズへの適切な対応

#### ①高齢期に対応した住まい・住環境の確保

人口減少社会に突入する中で、少子高齢化も進行しており、高齢者の単独世帯・夫婦のみの世帯も増加傾向にあります。一方で、高齢者のいる住宅のバリアフリー化率が低いなど、高齢期の生活に対応した住まい・住環境の整備は十分でないと考えられます。

そのため、福祉サービス等とも連携し、高齢者が自らの希望と経済力等に応じて、健康で安心して暮らし続けられるよう、多様な住まいの確保や住まい方の提供が必要です。

#### ②若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

高齢者世帯が比較的規模の大きい住宅に暮らす一方、若い世代が暮らす住宅では居住面積水準が低く、「どちらかといえば住みにくい・住みにくい」と感じる人が多い傾向が見られ、居住ニーズと利用状況にミスマッチが生じていると考えられます。

一方、住宅ストック全体で見ると、持ち家では99%以上が誘導居住面積水準以上と広い住宅が多い傾向にあり、空き家等の中にも、腐朽・破損しておらず活用可能と考えられる物件も存在しています。

そのため、こうしたストックを有効に活用するとともに、若年世帯・子育て世帯などの多様な世帯が必要とする質や広さの住宅（民間賃貸・公的賃貸・持ち家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるような支援が求められます。

また、交通の安全性や防犯など安心して子育てができる住環境の整備に取り組み、人口減少、少子高齢化社会の活力を支える若い世代や子育て世帯が魅力を感じ、住みやすい・住み続けたいと思える住環境の整備が必要です。

#### ③住宅確保に配慮を要する方への適切な対応

市営住宅は、低所得者、高齢者や障害者など自力で住宅を確保することが難しい方向けに供給される住宅であり、住まいのセーフティネットの中核的な役割を担っていますが、耐用年限を超過し老朽化が進んだ住宅も複数あります。また、入居者の一部には収入基準を超過している方もいます。

そのため、市営住宅を適切に管理・運用するとともに、住宅セーフティネット法の改正に伴う民間借家等を活用した重層的なセーフティネットの構築について検討する必要があります。

### (2) 住宅ストックの安全性・快適性の確保

#### ①住宅ストックの質の向上と循環利用

約2割の世帯が新耐震基準前に建設された住宅に居住しており、住宅のバリアフリー対応や省エネ対応が進んでいない状況が見られます。

一方、価値観や生活様式が多様化してきており、ライフステージに合わせた住宅改

修の希望が多く見られることから、住宅の状況やニーズに応じたリフォームの促進や中古住宅市場の活性化など、既存ストックを有効に活用する仕組みづくりが必要です。

新築住宅については、バリアフリー、省エネ対策や防犯性など、住宅ストック全体の質の向上を牽引する良質な住宅供給を誘導する必要があります。また、省エネ対策としての断熱性能向上や高効率空調の導入は、熱中症やヒートショックの対策という生活の質の向上にもつながります。

## ②空き家等の増加への適切な対応

近年は住宅の供給量が縮小しているものの、人口減少社会においても住宅数は増加しており、空き家等も増加傾向にあります。

実態調査によると、腐朽・破損していない空き家等が約6割ある一方、全体的に腐朽・破損がある空き家等も約1割存在し、周辺住民の生活環境に影響を与える事例も発生しています。

そのため、住環境の安全性や生活環境、景観に悪影響を及ぼすと考えられる空き家等に対しては、所有者等に対して適正な管理を働きかけ、活用可能な空き家等に対しては、利活用を図ることで、中古住宅ストックの流通促進や中心市街地の活性化など、地域活力の向上などにつなげていくため、適正管理及び利活用を推進していく必要があります。

## ③住まいに関する総合的な情報提供

良好な住宅地・居住空間の形成に関する市の取組に対して、市民の満足度が低い一方で重要度は中程度であり、良質な住まいづくりへの関心は徐々に高まっています。

そのため、住宅リフォーム・改修に対する情報提供や、同居・近居など市民それぞれの居住ニーズに合った住まい方に対する情報提供など、住まいに関する総合的な情報提供に取り組むことにより、市民自ら住宅の維持管理や住まい方等の向上に取り組むという意識を醸成する必要があります。

## (3) 自然環境や地域特性を踏まえた住まい・まちづくり

### ①自然環境・居住環境の保全

用途地域外で住宅地の開発が進行しており、自然環境の阻害や近隣の居住環境とのあつれきが生じている地区も一部見られます。

そのため、適切な調和のとれた土地利用の誘導により、自然豊かな住宅地の維持・創出に取り組む必要があります。

### ②環境問題への対応

地球温暖化に伴う気候変動対策のため、脱炭素化や廃棄物の抑制・リサイクルなど環境への配慮が必要とされている中で、住宅における再生可能エネルギーの利活用・省エネルギーへの対応が求められており、自立電源の設置などは、災害対策となるだけでなく、エネルギー費用の削減にもつながることから、エネルギーの脱炭素化や省エネに配慮した住宅建設・リフォームの促進を図る必要があります。



### ③身近な住環境の安全性への対応

住宅市街地の一部においては、幅員の狭い道路が多い地区も見られ、地域としての安全性に課題があると考えられます。

そのため、災害に強い住宅市街地への改善や、生活道路・通学路の安全性の向上など、地域の防災・防犯性の向上に取り組む必要があります。

### ④集約型都市構造の実現と地域特性を活かした住まい・まちづくりへの対応

人口推計では、今後急激な人口減少や少子高齢化が進むとともに、地域による人口増減の差も大きいと予測されています。市では持続可能なまちづくりに向け、拠点性を高め、居住と都市機能の誘導を進めており、少しずつ成果が出始めています。

今後も都市を持続可能なものとしていくために、生活利便機能や公共交通の利便性が確保された集約型都市構造の実現を目指すとともに、古くからの中心市街地の空洞化への対応や、中山間地における居住支援策の検討など、地域の形成過程や特性等に応じて、多様なライフスタイルを実現できる住まい・まちづくりに取り組む必要があります。



## 第2章 住宅施策の基本的な考え方

### 1. 基本理念

本市では、平成30年3月策定的那須塩原市住宅マスタープラン策定時に、3つの視点から基本理念・3つの基本目標を設け、その実現に向け取り組んできました。この間、少子高齢化や人口減少の進展、自然災害の激甚化・多頻度化、新型コロナウイルス感染症の拡大といった社会情勢により、住生活を取り巻く環境は変化しており、このことが、住宅マスタープランで掲げた基本理念と基本目標を実現することの重要性を高めることとなりました。

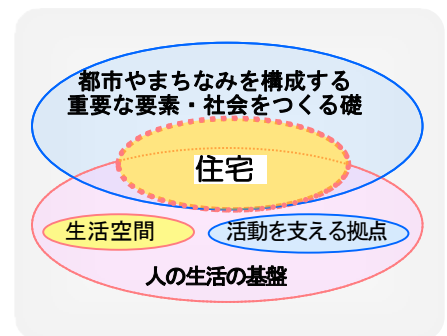
そこで、今回の中間見直し時では、「基本理念」と「基本目標」を継承しつつ、中間改定以後の社会情勢の変化や住宅政策の喫緊の課題を踏まえた「新たな追加視点」を加え、引き続きその実現に向け取り組みます。

#### 《住宅の捉え方》

住宅（住まい）は、家庭や人を育むかけがえのない生活空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、人の生活の基盤です。また、都市やまちなみを構成する社会的性格を有する重要な要素であり、健全で活力のあふれる社会をつくる礎（いしずえ）です。

さらに、少子・高齢社会の進行など社会経済情勢の大きな変化を背景とし、地域で安定した住生活を確保していくためには、地域のコミュニティや活力の維持・向上などが大切になります。

このような捉え方を基本として、本市の住宅事情、市民意向、上位計画や社会情勢の変化等を踏まえ、住宅政策の基本的な考え方を次のように設定します。



#### 《視点》

##### ◇住み続けられる 豊かな住生活の実現

子どもから高齢者まで、質の高い豊かな住生活を実感でき、快適に住み続けられる住まい・まちづくりを進めていくことが重要です。

##### ◇安全に 安心して 暮らせる住まい・まちづくり

安定した住生活を確保するため、安全に安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めていくことが必要です。

##### ◇高原都市の特色を活かした住まい・まちづくり

那須連峰と高原の豊かな自然があり、自然災害の少ない土地に多彩な産業が立地し、生き活きとした都市活動が営まれる那須塩原市の特色を生かし、住みよいまちを築いていくことが大切です。

#### 《新たな追加視点》

##### ◇災害対策の充実

住まい・まちの脱炭素化を進め、気候変動による災害への対応力を高めることが重要です。

##### ◇新しい生活様式への対応

生活様式・働き方の変化など、社会環境に応じた住まいづくりを進めることが必要です。

#### 《理念》

生き活きとした都市生活を支え  
豊かな自然と 安心して快適に暮らせる  
住まい・まちづくり

## 2. 基本目標

住宅政策の視点・理念を踏まえ、基本目標を次のとおり設定します。

### 基本目標1 多様な居住ニーズへ対応した 人にやさしい 住まい・まちづくり

市民が安心して住宅を取得・貸借できる環境の整備、高齢者や子育て世帯へ対応した居住の支援等の充実を図り、少子高齢化、ライフスタイルの多様化などによる様々な居住ニーズへの対応を目指します。

また、住宅困窮者への市営住宅の適切な供給などにより、高齢者等への居住の支援やゆとりある住まい・住環境の確保を図り、人にやさしい住まい・まちづくりを目指します。

### 基本目標2 安全に安心して快適に暮らせる 住まい・まちづくり

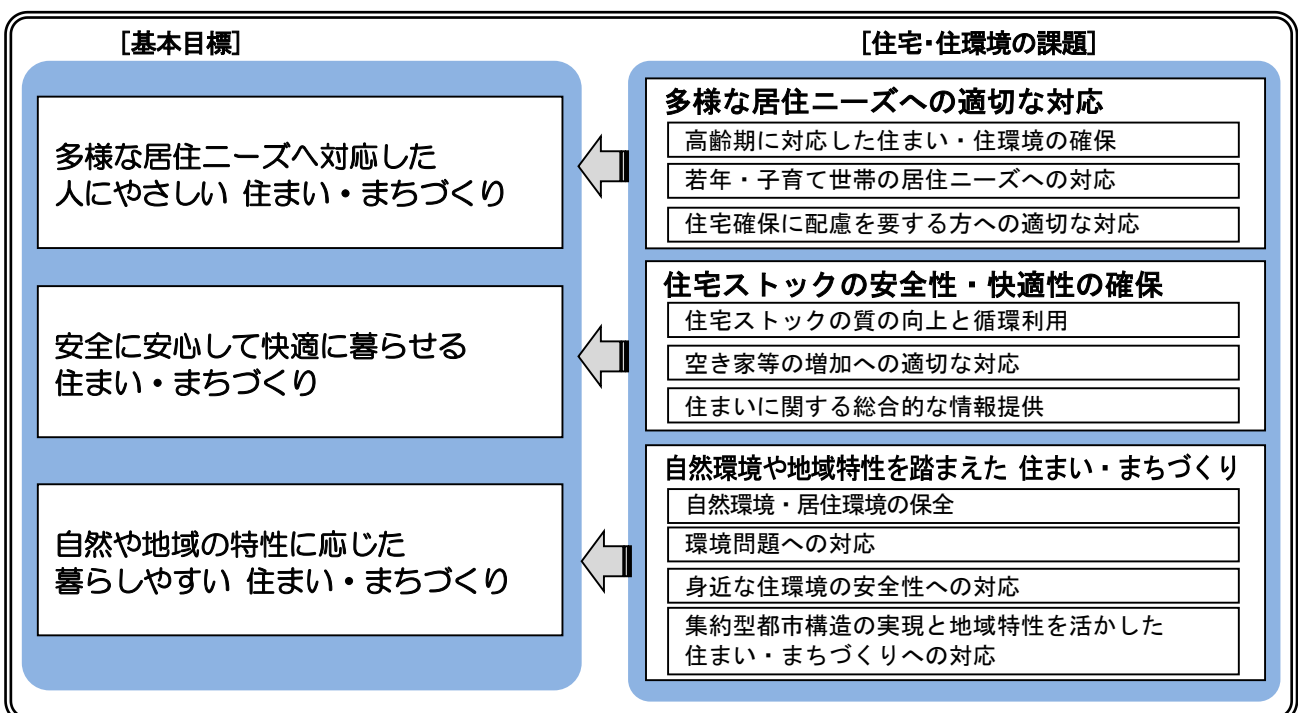
良質な住宅ストックの形成や空き家等の既存住宅の利活用を図りつつ、身近な住環境の整備・充実を図ることにより、住宅及び住宅市街地の安全性を高め、住まいを基礎的生活基盤として、安全に安心して快適に暮らせる住まい・まちづくりを目指します。

### 基本目標3 自然や地域の特性に応じた 暮らしやすい 住まい・まちづくり

環境や自然に配慮し、気候変動に対応したゆとりある住まい・住環境の確保を図り、自然にやさしい住まい・まちづくりを目指します。

また、まちなかや中山間地など、それぞれの地域の課題等に対応しつつ、地域の特色や個性を活かした住まいや住環境の整備など、暮らしやすい 住まい・まちづくりを通じて地域の魅力・活力の維持・向上を目指します。

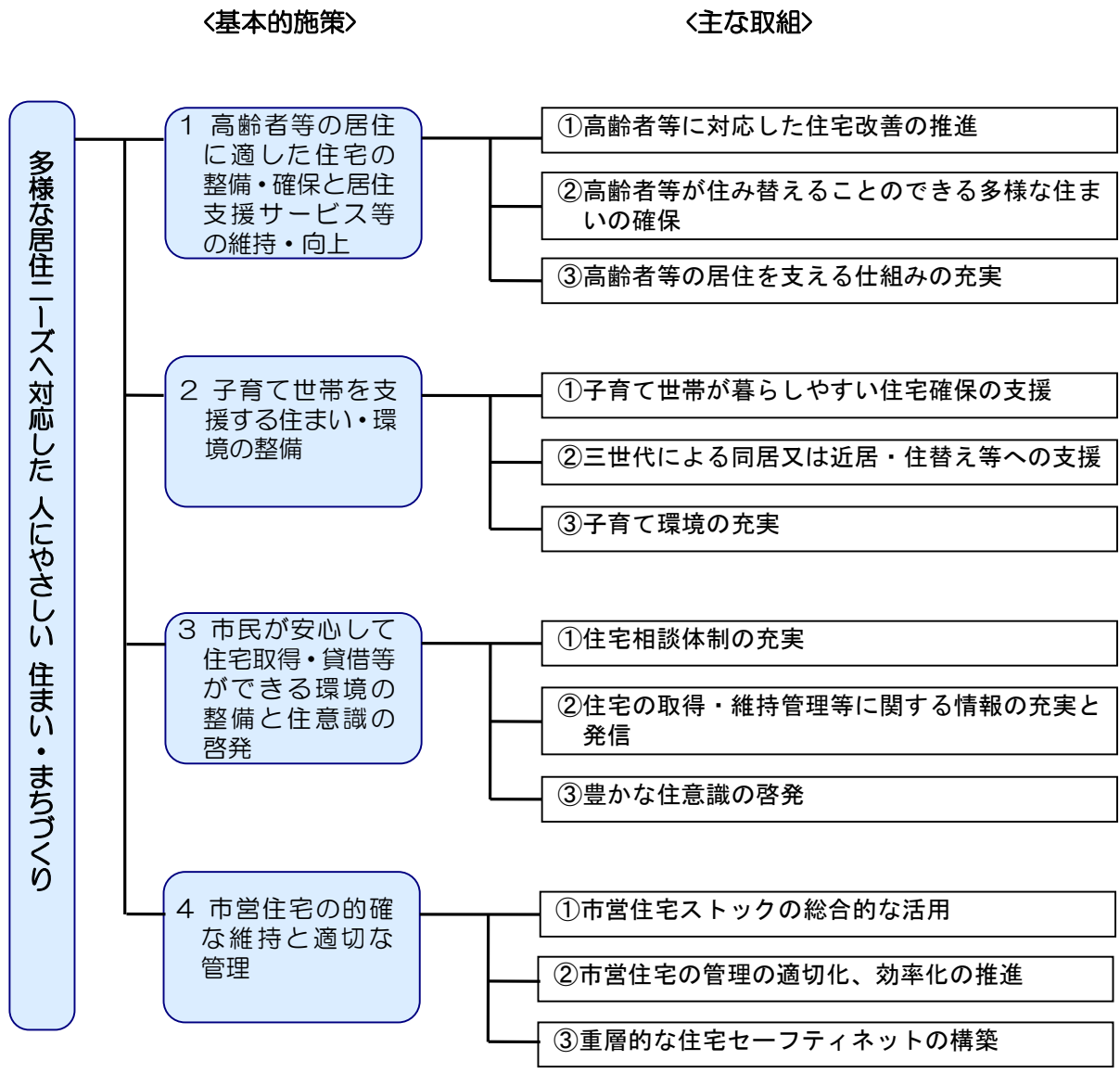
#### ◆ 基本目標と課題の対応



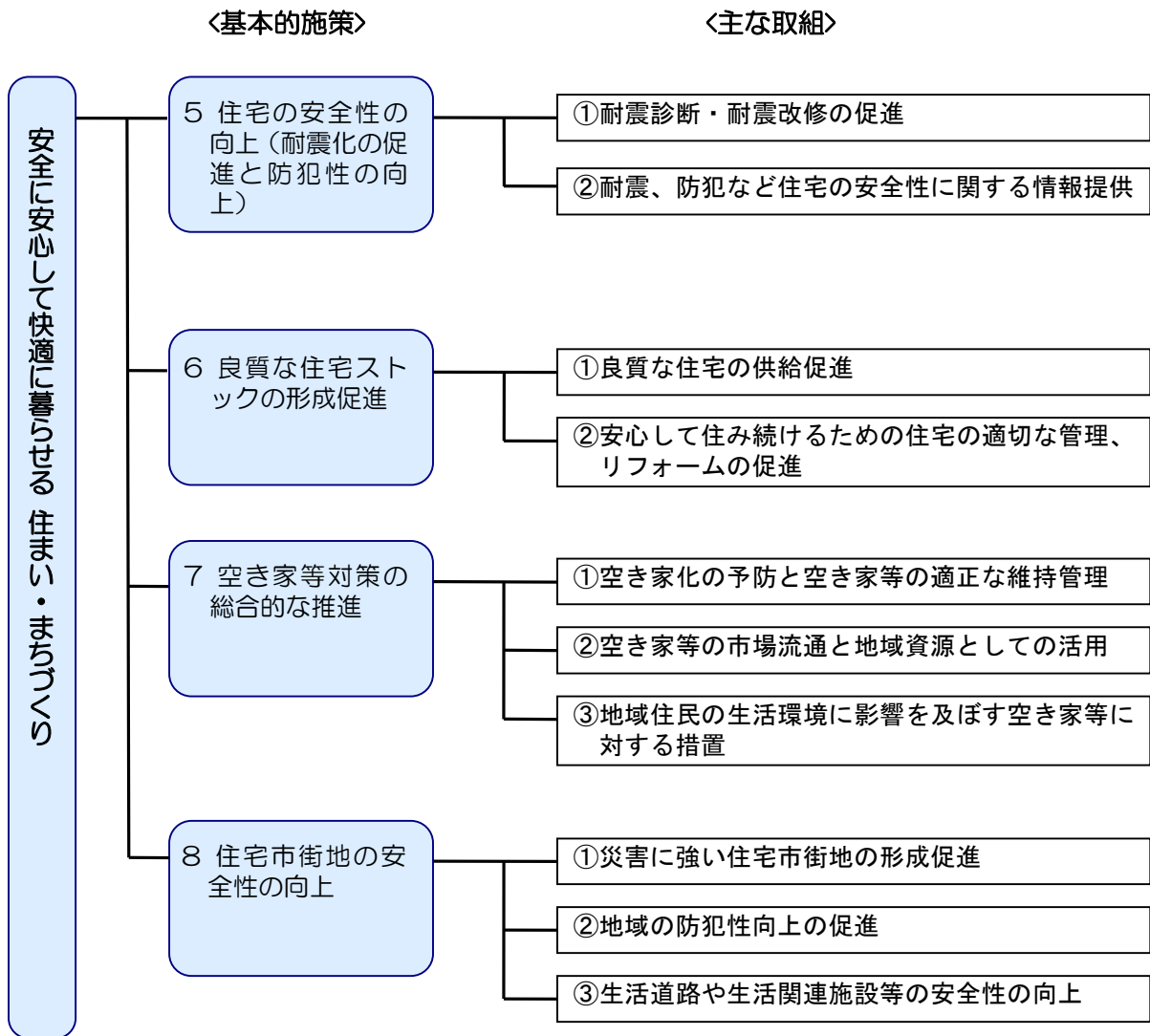
# 第3章 施策の展開

## 1. 施策の体系

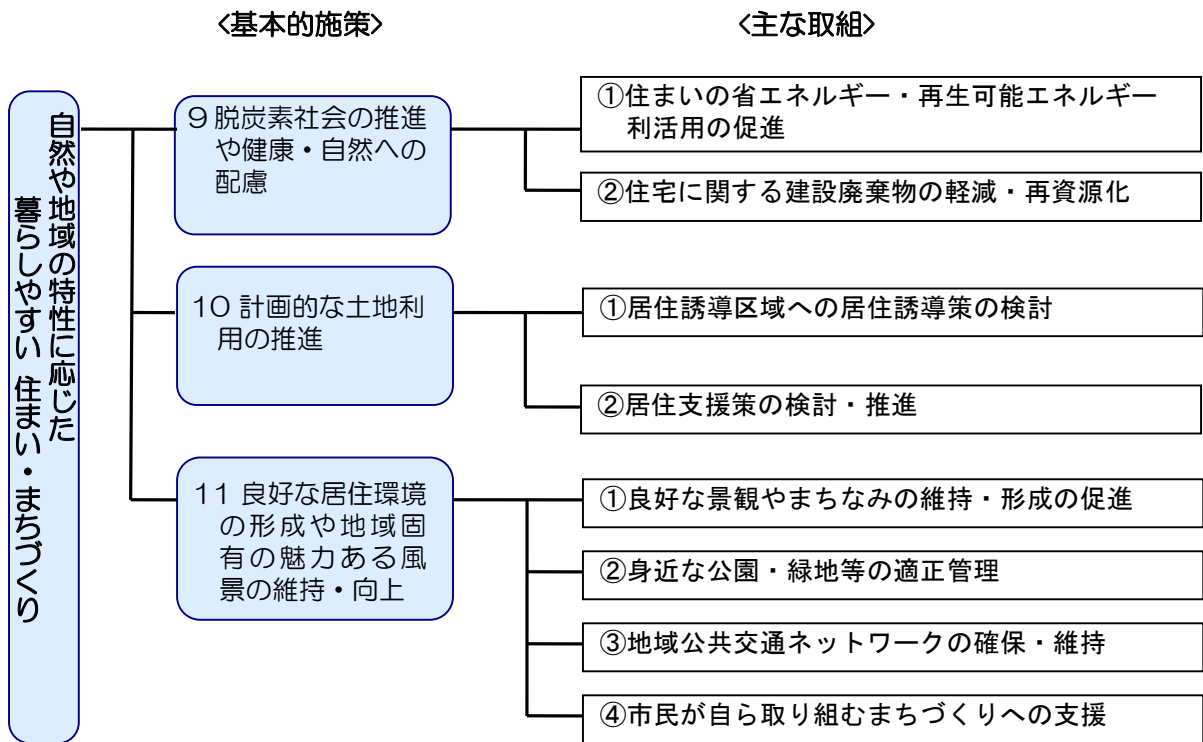
《基本目標1》多様な居住ニーズへ対応した 人にやさしい 住まい・まちづくり



《基本目標2》安全に安心して快適に暮らせる 住まい・まちづくり



# 《基本目標3》 自然や地域の特性に応じた 暮らしやすい 住まい・まちづくり



## 2. 基本的な施策

基本目標 1：多様な居住ニーズへ対応した 人にやさしい 住まい・まちづくり

### 基本的施策 1

高齢者等の居住に適した住宅の整備・確保と居住支援サービス等の維持・向上

高齢者等に対応した住宅の改善整備、高齢者等が入居しやすい住まいの確保などを推進するとともに、福祉部局やNPO・地域の団体等と連携し、高齢者等の居住を支える仕組みの充実を図ります。

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
<b>①高齢者等に対応した住宅改善の推進</b> 住宅の改善などに関する情報提供や相談体制の整備、制度等の活用により高齢者、障害者等が居住する住宅のバリアフリー化などの改善・整備を推進します。		
01	継続	住宅改善に関する情報提供・相談体制の整備 ・増改築相談員*1等の情報提供
02	継続	制度等を活用した住宅のバリアフリー化の推進 ・介護保険（生活環境を整えるための小規模な住宅改修） ・障害者日常生活用具給付事業（日常生活の円滑化を図るための住宅改修） ・重度障害者住宅改造助成事業（住宅環境の改善のための住宅改造）
<b>②高齢者等が住み替えることのできる多様な住まいの確保</b> バリアフリー化や緊急時対応サービスなどが施された高齢者向け住宅や高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供などにより、高齢者等が身体状況等に応じて住み替えることのできる多様な住まいの確保を図ります。		
03	継続	バリアフリー化や緊急時対応サービスなどが施されたサービス付き高齢者向け住宅の情報提供
04	継続	高齢者対応住宅（市営住宅）の整備
05	継続	高齢者、障害者の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供 ・とちぎ「あんしん賃貸支援事業」[県]の普及促進
<b>③高齢者等の居住を支える仕組みの充実</b> 見守り活動や交流事業などの地域の支え合い活動を促進するとともに、地域での見守りや公的な福祉サービスなどを組み合わせた総合的な地域包括ケアシステムの構築を図ります。また、高齢者等の生活を支えるサービスの維持や住み替え支援制度の情報提供の充実などにより、住み慣れた地域で自立した生活を送ることができるよう努めます。		
06	継続	地域住民が主体となった地域福祉活動や取組への支援 ・避難行動要支援者支援事業

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
07	継続	地域での見守り体制と公的な福祉サービス等を組み合わせた地域包括ケアシステム* <sup>2</sup> の構築
08	継続	高齢者の自立した生活を支えるサービスの維持 ・配食サービス、緊急通報装置の貸し出し
09	継続	住み替え支援制度の情報提供の充実及び活用促進 ・マイホーム借上げ制度の普及

\* 1 増改築相談員：戸建住宅などの増改築の専門家。住宅新築工事またはリフォーム工事に関する実務経験が10年以上ある者で、住宅リフォームに関する研修会を受講し、審査に合格後、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録した者

\* 2 地域包括ケアシステム：高齢者、障害者、子ども等すべての人が住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい、医療、介護予防などの生活支援が一体的に提供される仕組み



## 基本的施策2

### 子育て世帯を支援する住まい・環境の整備

子育て世帯に役立つ住情報の発信を促進するとともに、子育て世帯が暮らしやすい住環境の確保や持ち家取得の推進などにより、子育て世帯を支援する住まい・環境の整備を図ります。

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
	<b>①子育て世帯が暮らしやすい住宅確保の支援</b> 市・県や民間などの住宅取得に関する支援制度の情報提供などを充実し、制度活用による持ち家取得を支援していきます。 子育て世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度の情報提供、普及を促進し、子育て世帯が暮らしやすい住宅の確保を図ります。	
10	継続	支援制度活用による持ち家取得の支援 ・空き家バンク利用子育て世帯転居補助金 ・とちぎ材の家づくり支援事業* <sup>1</sup> [県]
11	継続	子育て世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供 ・とちぎ「あんしん賃貸支援事業」[県]の普及促進（再掲載）
	<b>②三世代による同居又は近居・住替え等への支援</b> 三世代による同居又は近居をする方への支援や、家族形態の変遷に合わせた住替え支援などにより、子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備を図ります。	
12	継続	住み替え支援制度の情報提供の充実及び活用促進（再掲載） ・マイホーム借上げ制度* <sup>2</sup> の普及（再掲載）
	<b>③子育て環境の充実</b> 子育て支援の充実などにより、子育て世帯が安心して暮らせる環境の確保を図ります。	
13	継続	未就学児の保育環境の充実
14	継続	放課後児童対策の充実
15	継続	家庭での子育て支援の充実

\* 1 とちぎ材の家づくり支援事業：栃木県産の木材を使った住宅を建築したり、購入する場合に、県が助成を行う事業

\* 2 マイホーム借上げ制度：住み替え希望のミドル世代・シニア世代へ新たな住み替え先となる適切な賃貸住宅や福祉施設の情報を提供し、希望者が所有する住宅で耐震性等の一定の基準に適合する住宅を、賃料を保証しつつ、長期的に継続して借上げ、子育て世帯等へ賃貸する制度



## 基本的施策3

### 市民が安心して住宅取得・貸借等ができる環境の整備と住意識の啓発

住宅に関する相談体制の整備・充実、住宅の取得・維持管理等に関する情報の充実や発信などにより、市民が安心して住宅取得・貸借等ができる環境の整備を図るとともに、住生活を豊かにしていくための市民の住意識の啓発を図ります。

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
	<b>①住宅相談体制の充実</b> 市民の住宅建築・リフォームや賃貸住宅経営等に関する住宅相談総合窓口の充実を図るとともに、住宅相談に関する庁内の連携体制の強化を推進していきます。	
16	継続	住宅相談窓口の充実
17	継続	住宅相談に関する庁内の連携体制強化の推進
	<b>②住宅の取得・維持管理等に関する情報の充実と発信</b> 県や住宅関連事業者、設計事務所等と連携し、住宅取得、維持管理、賃貸住宅経営等に関する情報発信・提供を推進していきます。また、住宅取得、貸借などについてのトラブル防止に関する情報提供・相談等により、消費者が適切な情報が得られる環境の確保を図っていきます。	
18	継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県、住宅関連事業者や設計事務所等と連携した住宅取得</li> <li>・ 維持管理や賃貸住宅経営等に関する情報の収集・充実</li> <li>・ パンフレットやインターネット等を通じた発信・提供</li> </ul>
	<b>③豊かな住意識の啓発</b> 住生活を豊かにしていくため、住まいと暮らしに関する情報提供などを推進し、住意識の啓発や住教育の促進を図っていきます。	
19	継続	住生活を豊かにしていくための住意識の啓発、住教育の促進 ・「住教育ガイドライン*」国土交通省・(社)住宅生産団体連合会 等の情報提供

\*住教育ガイドライン：次の時代を担う子どもたちが、普段の暮らしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養う住教育の場を整えていくためのガイドライン

## 基本的施策 4

### 市営住宅の的確な維持と適切な管理

計画的な維持管理などにより、高齢者世帯や子育て世帯等に配慮した市営住宅ストックの総合的な活用に努めます。また、真に住宅に困窮する市民の入居を促進するため、適正な入居や管理の適切化、効率化を促進します。

個別取組	推進施策/具体的な取組	
<b>①市営住宅ストックの総合的な活用</b> 市営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全的な維持・管理や修繕・改善を進めて、長寿命化を図るとともに、長期的な需要動向や財政事情等を勘案し、耐用年数を経過し老朽化が進行している市営住宅については、集約や廃止等を進めます。		
20	継続	市営住宅の適切な維持・管理と修繕・改善
21	継続	老朽市営住宅の取り壊し
<b>②市営住宅の管理の適切化、効率化の推進</b> 真に住宅に困窮する市民の入居を促進するため、厳正な入居資格審査や入居者選考の透明性の確保を図ります。 収入超過者への明渡努力義務の喚起や高額所得者への明渡請求などにより、市営住宅の適正かつ合理的な管理を推進し、入居の公平性の確保を図ります。 市民サービスの向上と管理の効率化を図るため、指定管理者制度を適切に運用していきます。		
22	継続	真に住宅に困窮する世帯の公営住宅の適正な入居
23	継続	入居の公平性の確保
24	継続	管理業務の効率化
<b>③重層的な住宅セーフティネットの構築</b> 国や県の動向を踏まえ、自力で住宅を確保することが困難な世帯のために、公営住宅だけでなく、民間住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築について研究します。		
25	継続	新たな住宅セーフティネット制度の研究

## 基本目標 2 : 安全に安心して快適に暮らせる 住まい・まちづくり

### 基本的施策 5

#### 住宅の安全性の向上（耐震化の促進と防犯性の向上）

防災、防犯等の安全性に関する情報提供・意識啓発や耐震化支援制度の活用促進などにより、大地震に備えた住宅の耐震性の確保や犯罪の防止に配慮した住宅の普及などを促進します。

個別取組	推進施策/具体的な取組	
	<b>①耐震診断・耐震改修等の促進</b> 各種助成・支援制度を活用し、住宅の耐震診断や診断結果に応じた耐震改修等を促進します。	
26	継続	市、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修等の促進 ・耐震アドバイザー派遣事業* <sup>1</sup> ・木造住宅耐震診断・耐震改修費等補助金制度* <sup>2</sup> ・税制優遇措置* <sup>3</sup>
	<b>②耐震、防犯など住宅の安全性に関する情報提供</b> 耐震、防犯など住宅の安全性に関する情報提供などにより、耐震、防犯等の安全性に関する市民の意識啓発を図ります。	
27	継続	耐震、防犯等の安全性に関する情報提供の充実と意識啓発 ・犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針* <sup>4</sup> [県]の普及促進

\* 1 耐震アドバイザー派遣事業：栃木県の認定を受けた耐震に関するアドバイスを行う建築士を派遣する事業

\* 2 住宅の耐震診断・改修助成制度：新耐震基準前に建築された持ち家の木造住宅の耐震診断・耐震改修を行う場合に費用の一部を市が助成する制度

\* 3 税制優遇措置：住宅耐震改修を実施した住宅について一定期間、固定資産税が減額される。

\* 4 犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針：「栃木県安全で安心なまちづくり推進指針」に基づき、犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する必要な事項を示し、もって犯罪の防止に配慮した住宅の普及を図ることを目的とした指針

## 基本的施策6

### 良質な住宅ストックの形成促進

良質な住宅供給や住宅の適切なリフォーム等を促進し、安心して長く住み続けられる住まいづくりに取り組めます。

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
<b>①良質な住宅の供給促進</b> 新たな住宅の供給に当たっては、住宅の性能確保や良質な住宅の取得支援に関する情報提供などにより、長く有効に利用できる良質な住宅づくりを促進します。		
28	継続	長く有効に利用できる良質な住宅の供給促進 ・長期優良住宅認定制度*の普及
29	継続	県産材を活用した良質な木造住宅の供給促進 ・とちぎ材の家づくり支援事業[県]の活用促進
30	継続	建築規制の適切な執行
<b>②安心して住み続けるための住宅の適切な管理、リフォームの促進</b> 住宅の維持管理・リフォームなどに関する市民に役に立つ情報提供や相談体制の整備などにより、住宅の適切な維持管理や、家族形態の変遷に合わせたリフォームを促進します。		
31	継続	維持管理、リフォームに関する情報提供・相談体制の整備 ・増改築相談員等の情報提供
32	継続	住宅の水洗化の普及・促進 ・水洗トイレ改造資金融資あっせん及び利子補給制度 ・生活扶助世帯水洗トイレ設置費補助制度 ・家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業

\*長期優良住宅認定制度：長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。税制の特例措置が得られる。

## 基本的施策7

### 空き家等対策の総合的な推進

空き家等対策計画に基づき、市民の生活環境を保全し、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するため、空き家等の適正管理を促進するとともに、地域の活性化につながる資源として、空き家等の利活用を促進します。

個別取組	推進施策/具体的な取組	
	<b>①空き家化の予防と空き家等の適正な維持管理</b> 管理不全な空き家等の増加を防ぎ、良好な状態を維持していくための適正な維持管理を促進します。 居住段階から空き家等にならないよう所有者等に、適正な維持管理を啓発します。	
33	継続	空き家等の適正管理に関する所有者への意識啓発と市民意識の醸成 ・ポスターや市の広報 ・ホームページ、市民講座等を活用した市民への情報発信
34	継続	地域と連携した空き家等の見守り体制の整備 ・空き家等の適正管理に関する協定に基づくシルバー人材センターの紹介
35	継続	所有者不存在空き家等への対応 ・不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用検討
	<b>②空き家等の市場流通と地域資源としての活用</b> 空き家バンクに登録された住宅の情報を利用希望者に発信することなどにより、空き家等の円滑な市場流通化を促進します。また、地域の課題や需要に合わせて、空き家等の他用途転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を促進します。	
36	継続	空き家バンクの活用による定住等の促進 ・空き家バンクへの物件登録の促進 ・空き家バンクの利用に伴う補助金制度の周知・普及
37	継続	中古住宅の流通促進に向けた支援の充実 ・空き家利活用支援専門家派遣事業[県]* <sup>1</sup> ・DIY型賃貸借* <sup>2</sup> や定期借家制度* <sup>3</sup> 等についての情報提供 ・マイホーム借上げ制度の普及
38	継続	地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用 ・地域での居場所づくりの場等としての活用
39	新規	空き店舗を活用した地域産業の活性化
40	新規	テレワークなど新しい働き方に対応するための住宅活用検討

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
<p><b>③地域住民の生活環境に影響を及ぼす空き家等に対する措置</b></p> <p>適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等について、空き家等の適正な管理を促すため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な支援を行います。また、特定空き家等と認定した場合には、空き家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行うことで、生活環境の保全を図ります。</p>		
41	継続	<p>空き家等対策計画に基づく措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空き家等の認定、助言・指導、勧告等</li> <li>・ 応急代行措置の実施</li> </ul>
42	継続	<p>所有者等に対する支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽化した空き家等の解体補助による除却の促進</li> </ul>

- \* 1 空き家利活用支援専門家派遣事業[県]：空き家の利活用（リフォーム、売却、賃貸等）を考えている空き家の所有者又は管理者を対象に、建築士による現地相談を実施する事業
- \* 2 DIY型賃貸借：借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件
- \* 3 定期借家制度：契約で定めた期間の満了により、更新されることなく借家契約が終了する契約

## 基本的施策 8

### 住宅市街地の安全性の向上

災害に強い住宅市街地の形成促進、地域の防犯性向上の促進、生活道路の安全性向上の促進などにより、住宅市街地の安全性の向上を図ります。

個別取組	推進施策/具体的な取組	
<b>①災害に強い住宅市街地の形成促進</b>		
狭あい道路の整備事業を推進するとともに、災害時に危険な箇所の点検や防災訓練など地域で取り組む防災活動を支援し、災害に強い住宅市街地の形成を促進します。		
43	継続	狭あい道路整備事業の推進
44	継続	地域で取り組む防災活動の支援
45	新規	雨水排水対策の推進 ・雨水排水施設を計画的な整備 ・宅地分譲開発地内の老朽化した雨水浸透槽の適切な修繕
46	新規	ハザードマップ等防災に関する情報提供
<b>②地域の防犯性向上の促進</b>		
地域の防犯意識の啓発・高揚、道路等の公共空間の夜間照明の充実、防犯灯等の設置を推進するとともに、防犯パトロールなど地域で取り組む防犯活動の支援等により、地域の防犯性の向上を図ります。		
47	継続	地域の防犯意識の啓発・高揚 ・犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場に関する指針[県]*の情報提供
48	継続	公共空間の夜間照明の充実、防犯灯等の設置推進
49	継続	地域で取組む防犯活動の支援
<b>③生活道路や生活関連施設等の安全性の向上</b>		
生活道路や市民の利用の多い主要生活関連施設等のバリアフリー化の促進を図ります。また、通学路等の生活道路における歩道設置、拡幅を推進するとともに、地区状況に応じた生活道路における通過交通の抑制策の検討などにより、生活道路の安全性の向上を促進します。		
50	継続	生活道路や主要生活関連施設等のバリアフリー化の推進
51	継続	通学路等の生活道路における歩道設置、拡幅の推進
52	継続	地区状況に応じた生活道路における通過交通の抑制策の検討

\* 栃木県「犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場に関する指針」:「栃木県安全で安心なまちづくり推進指針」に基づき、犯罪の防止に配慮した犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場の構造、設備等に関する必要な事項を示し、もって犯罪の防止に配慮した道路・公園・駐車場の普及を図ることを目的とした指針



## 基本目標 3 : 自然や地域の特性に応じた 暮らしやすい 住まい・まちづくり

### 基本的施策 9

#### 脱炭素社会の推進や健康・自然への配慮

脱炭素社会の実現のため、環境や健康に配慮した住宅の普及や建設リサイクル法の普及・啓発などにより、環境負荷の軽減を図るとともに、健康や自然への影響に配慮した取組を促進します。

個別取組	推進施策/具体的な取組	
	<b>①住まいの省エネルギー・再生可能エネルギー利活用の促進</b> 低炭素住宅やCO <sub>2</sub> 排出量の抑制に効果のある県産材を活用した良質な木造住宅の供給促進、住宅の断熱化の促進、高効率空調の導入などにより、住まいの省エネ・再エネ利活用の促進に努めます。	
53	継続 (追加)	省エネルギー、再生可能エネルギー利活用、健康等に配慮した住宅の普及促進 ・住宅、建物のネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）*化、低炭素化の促進 ・住宅、建物の断熱化、高効率空調導入の促進
54	継続	県産材を活用した良質な木造住宅の供給促進（再掲載） ・とちぎ材の家づくり支援事業 [県]の活用促進（再掲載）
	<b>②住宅に関する建設廃棄物の軽減・再資源化</b> 建設リサイクル法*の普及・啓発と分別解体、再資源化が徹底されるよう指導します。	
55	継続	・建設リサイクル法の普及・啓発 ・分別解体・再資源化の徹底指導

\* ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）：建物で消費するエネルギー消費量をゼロにすることを目指した建物

\* 建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）：一定規模以上の解体工事、新築工事等におけるコンクリート、アスファルト、木材等の分別解体と再資源化の義務付け、発注者による工事の事前届出、解体工事業者等の登録制度などが定められている。



## 基本的施策 10

### 計画的な土地利用の推進

国土利用計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画等に基づき、市が目指す集約型都市構造の実現に向けて適切な住宅立地誘導策を検討するとともに、自然環境や周辺環境と調和する土地利用の促進を図ります。

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
	<b>①居住誘導区域への居住誘導策の検討</b> 立地適正化計画に基づく居住誘導区域の設定を踏まえ、民間住宅の供給誘導や無秩序な住宅立地の抑制、空き家の有効活用、住み替え支援などの誘導策とともに、他の関連部局と連携した居住サービスの充実策などの総合的な検討を進めていきます。	
56	継続	都市計画や立地適正化計画等に基づく適切な土地利用の誘導
57	継続	・ 居住誘導区域内の生活支援サービスの充実 ・ 居住誘導区域内の高齢者向け住宅の供給誘導策の検討
58	継続	住替え支援制度の情報提供の充実・活用促進（再掲載）
	<b>②居住支援策の検討・推進</b> 将来の中山間地の高齢化の進行を見込んだ居住支援策の検討を進めていきます。	
59	継続	新たな住宅セーフティネット制度の研究（再掲載）

## 基本的施策 1 1

### 良好な居住環境の形成や地域固有の魅力ある風景の維持・向上

地域の良好な景観やまちなみの維持・形成、身近な公園や緑地の適正な管理を行うとともに、公共交通の適切な維持・充実、市民が取り組むまちづくりへの支援などにより、良好な居住環境の形成を図ります。

個別 取組	推進施策/具体的な取組	
<b>①良好な景観やまちなみの維持・形成の促進</b> 市民の景観への意識の啓発とともに、地域固有の景観や景観を構成する要素等の継承を促進します。また、多様な主体の参加による景観まちづくりの推進などにより、良好な景観やまちなみの維持・形成を促進します。		
60	継続	市民の景観への意識の啓発・向上
61	継続	地域固有の景観や景観を構成する要素等の継承促進
62	継続	多様な主体の参加による景観まちづくりの推進
<b>②身近な公園・緑地等の適正管理</b> 身近な公園や緑地等の適正な管理を行い、居住環境の向上を図ります。		
63	継続	身近な公園や緑地等の適正な管理
<b>③地域公共交通ネットワークの確保・維持</b> 日常生活の移動に対して不安を感じることなく、安心して暮らせる生活を支える地域公共交通ネットワークの形成を目指します。		
64	継続	高齢化社会に対応した利便性の高い公共交通ネットワークの形成
<b>④市民が自ら取り組むまちづくりへの支援</b> 住まい・まちづくり等に関する学習や参画機会を図り、市民の自主的な取組への支援を行います。		
65	継続	住まい・まちづくりに関する学習や参加機会の充実・創出 ・学習機会の充実

### 3. 重点的に取り組む施策

基本目標の実現に向け、重点的に取り組む施策を示します。

#### 重点施策 1 耐震診断・耐震改修の促進

[基本目標 2 基本的施策 5 関連]

##### <背景等>

地震発生時の市民の安全性確保のため、「那須塩原市建築物耐震改修促進計画（三期計画）」においては、令和7年度の住宅の耐震化率の目標値は95%と定められています。その目標の達成に向け、昭和56年に施行された新耐震基準前に建築された住宅については、耐震診断を進め、耐震性が不足する住宅の耐震改修を重点的に推進していく必要があります。



##### <施策・取組イメージ>

###### ○耐震に関する情報提供、意識の啓発

地震対策などに関する情報提供・意識啓発を推進し、住まいの防災に関する市民の意識の向上を図ります。

###### ○各種制度を活用した耐震診断・耐震改修等の促進

耐震診断・耐震改修等に関する助成・支援制度などの活用を促進するとともに、住宅リフォームに併せて行う耐震改修等の情報提供・普及促進を図ります。

##### 【那須塩原市建築物耐震改修促進計画における市の施策】

- (1) 安心して相談できる環境の整備
  - ・相談窓口の整備
  - ・耐震アドバイザーの派遣
- (2) 普及啓発
  - ・パンフレット等の作成・配布
  - ・耐震普及ローラー作戦の実施
  - ・出前講座の実施
  - ・ホームページ等の活用
  - ・工事現場等を活用した広報
- (3) 各種支援の実施
  - ・耐震診断、補強計画策定及び耐震改修に対する助成
  - ・通学路等にある危険なブロック塀等の除却に対する助成
  - ・税制優遇
- (4) その他の施策
  - ・リフォームに併せた耐震改修の有効性の周知
  - ・各種認定制度の活用

**<背景等>**

今後の人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空き家等の一層の増加が見込まれる中で、適正に管理が行われていない空き家等が周辺住民の生活環境に影響を与える事例の増加が懸念されます。

そのため、空き家等の適正管理や利活用の促進などの様々な施策を総合的かつ計画的に実施する必要があります。

**<施策・取組イメージ>****○空き家化の予防と空き家等の適正な維持管理**

市民の生活環境を保全し、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するため、空き家等の適正管理を促進します。

**○空き家等の既存住宅の利用促進策の検討**

本市の住宅事情や需要等を勘案し、様々な面から空き家を中心とした既存住宅の利活用や、地域資源としての活用促進策を検討します。

**○地域住民の生活環境に影響を及ぼす空き家等に対する措置**

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等について、空き家等の適正な管理を促すため、所有者等に対し情報の提供、助言その他必要な支援を行います。

**【那須塩原市空き家等対策計画における市の施策】**

- (1) 空き家等の適正な管理の促進
  - ・空き家化の予防
  - ・空き家等の適正な維持管理
- (2) 空き家等の活用の促進
  - ・空き家等の市場流通
  - ・地域資源としての活用
- (3) 特定空き家等に対する措置
  - ・所有者等に対する支援

＜背景等＞

将来的な人口減少や高齢化の進展が見込まれる中で、特に中心市街地における空洞化に対応するため、国土利用計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画等において集約型都市構造の実現を目指します。

そのため、将来にわたる既存ストックの有効活用や、高齢者等への生活支援サービスの適切な提供等を勘案し、自然環境や周辺環境と調和する土地利用の実現に向け、都市の中心拠点及び生活拠点への居住の促進に重点的に取り組みます。



＜施策・取組イメージ＞

○居住誘導区域への居住誘導策の検討

空き家の有効活用や生活支援サービスの充実など、適切な住宅立地誘導策を検討することにより、居住誘導区域への居住誘導を図ります。

- ・居住誘導区域外の区域で一定の開発行為や建築行為を行う場合の届出・勧告
- ・空き家バンクや住替支援制度等の活用による居住誘導区域への居住誘導
- ・居住誘導区域の生活支援サービスの充実、高齢者向け住宅の供給誘導策の検討

【那須塩原市立地適正化計画における市の施策】

- (1) 都市機能誘導施策
  - ・都市機能を誘導するための届出・勧告
  - ・都市機能を誘導するための支援等
- (2) 居住誘導施策
  - ・居住を誘導するための届出・勧告

## 4. 成果指標の設定

計画の実現に向け、取組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、成果指標として次のとおり設定します。

### ◆ 成果指標

基本目標	成果指標	前回（参考）		今回			備考
		現状値	目標値	現状値	R3 年度実績	目標値	
基本目標 1 多様な居住ニーズへ対応した人にやさしい住まい・まちづくり	①最低居住面積水準未満率	5.1% (平20)	⇒ [早期解消]	2.7% (平25)	/	⇒ [早期解消]	*住宅・土地統計調査
	②高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	—	⇒ —	35.8% (平25)	/	⇒ 75% (令9)	*住宅・土地統計調査
	③公営住宅の供給目標戸数	—	⇒ 750戸 (平23~32)	—	/	⇒ 270戸 (平30~令9)	*市営・県営住宅を合わせた空き家募集の件数
基本目標 2 安全に安心して快適に暮らせる住まい・まちづくり	④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	78% (平19)	⇒ 90% (平27)	82.6% (平29)	86.5% (R3)	⇒ 95% (令9)	建築指導課 都市整備課
	⑤住まいに対する満足度（満足割合）	56% (平22)	⇒ [増加を目指す]	56% (平22)	/	⇒ [増加を目指す]	*市民アンケート調査
	⑥まわりの住環境に対する満足度（満足割合）	67% (平22)	⇒ [増加を目指す]	67% (平22)	/	⇒ [増加を目指す]	*市民アンケート調査
	⑦長期優良住宅申請件数	—	⇒ —	651件 (平26)	1,231件 (R3)	⇒ 1,500件 (令9)	建築指導課
基本目標 3 自然と地域の特性に応じた暮らしやすい住まい・まちづくり	⑧一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	28.7% (平20)	⇒ 40% (平成27年)	37.9% (平25)	/	⇒ 60% (令9)	*住宅・土地統計調査 (二重サッシ、複層ガラスの窓)
	⑨立地適正化計画における居住誘導区域内人口割合	—	⇒ —	41.0% (平27)	41.2% (R3)	⇒ 43% (令9)	都市計画課

成果指標「④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」と「⑨立地適正化計画における居住誘導区域内人口割合」は、令和3年度を目標値の達成時期としていましたが、未達成のため、最終年度を達成時期とし、目標値の達成を目指します。

成果指標「⑦長期優良住宅申請件数」は、令和3年度において目標値を達成しており、新たな目標値を設定しました。

## 第4章 施策の実現に向けて

本計画は、住宅分野だけでなく、福祉・都市計画をはじめとする住生活に関わる他の分野と連携して施策を推進していきます。

施策の推進に当たっては、社会経済情勢の変化や多様化する居住ニーズに対応し、行政、居住者、住宅関連事業者など、住まい・住生活に関わる様々な主体が、連携・協力していくことが重要です。

基本目標の実現に向けて、本市の効果的かつ効率的な施策の推進体制の充実を図っていきます。

### (1) 総合的な情報提供と相談体制等の充実

#### ① 住み手や住宅関連事業者への総合的な情報提供

本市の住宅部門や福祉部門などの、住宅の耐震診断・改修、バリアフリー化、リフォームや住宅取得等に関わる支援制度をはじめ、関係機関と連携して、居住者の的確な選択や、住宅関連事業者の良質な住宅・サービスの提供等に役立つ情報を総合的に提供していきます。

また、より良い住まいと暮らしの在り方について理解を深める情報を提供するため、ホームページ情報や広報活動を充実していきます。

#### ② 住宅相談体制の整備・充実

居住者である市民の住宅相談等に対し、庁内の関係部局が連携し、効果的かつ効率的な取組体制づくりを推進し、総合的かつ横断的な市民が利用しやすい相談体制の整備・充実を図っていきます。

### (2) 市民等との協働・連携

住宅相談窓口や住宅関連事業者との情報交流などから、住宅や住生活に関わる市民の意識・意向、居住ニーズや住宅市場の状況などを的確に把握し、計画的に施策を推進していきます。

また、住宅関連事業者等と連携・協力し、空き家の情報の提供・照会や空き家活用の提案などによる住宅ストックの有効活用、地域の住民やNPO・地域の団体等と連携・協力した地域で支え合うネットワークの構築やコミュニティの維持・醸成など、個別の施策・プロジェクトなどにおいて、市民等と行政が、多様な連携・協働に取り組み、施策を推進していきます。



### (3) 関連部局及び県との連携

総合的かつ横断的な施策の展開が図られるように、本計画を庁内で共有し、住宅政策分野のみならず、本市のまちづくり分野、福祉分野、環境分野、防災分野等、広範な分野との密接な連携体制により、施策を推進していきます。

また、市営住宅の維持管理や民間住宅市場への対応など、専門的・効率的あるいは広域的な対応が必要な施策については、栃木県や関係機関等と連携して推進していきます。

### (4) 計画の進行管理

今回は計画の中間年に当たるため、時点修正を軸に見直しを行いました。今後も計画・施策の進行管理について、庁内の関係部局が連携し検討体制を整え、進行状況等を確認・評価し、必要な対応策を講じ推進していきます。

●上位・関連計画

上位・関連計画	策定年月	計画期間
(1) 住生活基本計画	R3. 3	R3～R12
(2) 栃木県住生活基本計画	R4. 3	R3～R12
(3) 栃木県高齢者居住安定確保計画	R4. 3	R3～R12
(4) 栃木県賃貸住宅供給促進計画	R4. 3	R3～R12
(5) 第2次那須塩原市総合計画	H29. 3	H29～R9
(6) 国土利用計画那須塩原市計画	H29. 3	H29～R9
(7) 那須塩原市まち・ひと・しごと創生総合戦略	H27. 3	H27～R5
(8) 那須塩原市都市計画マスタープラン	H21. 3	H21～R7
(9) 那須塩原市立地適正化計画	H29. 3	H30～R20
(10) 那須塩原市市営住宅長寿命化計画	H30. 3	H30～R9
(11) 那須塩原市空き家等対策計画	H29. 6	H29～R9
(12) 第3期地域福祉計画・地域福祉活動計画	H29. 3	H29～R3



那須塩原市住宅マスタープラン 改定  
【那須塩原市住生活基本計画】  
令和5年3月



---

那須塩原市 建設部 都市整備課  
〒325-8501 栃木県那須塩原市共墾社 108 番地 2  
電話 0287-62-7162 FAX 0287-62-7224  
Email [toshiseibi@city.nasushiobara.tochigi.jp](mailto:toshiseibi@city.nasushiobara.tochigi.jp)





