

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
那須塩原市



はじめに

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。

しかしながら、全国的な人口減少や少子高齢化の進行に伴い、本市も人口減少社会へ突入しており、私たちの住まいを取り巻く環境は大きく変化しようとしています。また、自然災害に対する不安や地域における空き家問題の発生など、安全・安心な住まい環境に対するニーズも高まっています。



このような中、国では平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）を見直し、人口減少社会に対応するための新たな住宅政策の基本方針を示しています。

本市においても、同計画の趣旨をふまえるとともに、本市の将来像を見据えた住宅政策を展開するため、「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）」の改定を行いました。

この計画では、「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」など 3 つの基本目標を定め、住生活全般にわたる様々な施策を推進することにより、基本理念である「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」の実現を目指してまいります。

施策の推進にあたり、市民の皆様をはじめ、各種団体や事業者の方々との協働により、安全で安心な住生活を実現するため、本計画に基づく今後の取組へのより一層の御理解、御協力をお願い申し上げます。

平成 30 年 3 月

栃木県那須塩原市長

君島 寛

目次

序章 計画の目的と位置付け		
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

第1章 住宅事情等の現状と課題		
1	住宅事情等の特性	3
2	市民アンケート調査	16
3	地区別の特性	19
4	公営住宅の需要推計	33
5	住宅・住環境に関する課題	34

第2章 住宅施策の基本的な考え方		
1	基本理念	37
2	基本目標	38

第3章 施策の展開		
1	施策の体系	39
2	基本的な施策	42
3	重点的に取り組む施策	53
4	成果指標の設定	56

第4章 施策の実現に向けて			57
----------------------	--	--	----

<資料編>

●上位・関連計画	59
----------	----

序章 計画の目的と位置付け

1 計画の背景と目的

本市では、平成 22 年度に策定した「那須塩原市住宅マスタープラン」に基づき、「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」を基本理念として、住宅施策に取り組んでまいりました。

しかしながら、社会経済情勢の変化等を背景に、本市においても人口減少社会へ突入しており、日常生活に必要なサービスが住まいの身近に存在する集約型都市構造への転換や、一層の増加が見込まれる空き家への対応など、新たな取組について検討する必要があります。

国においては、国民の豊かな住生活を実現するため、平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）を見直し、若年世帯・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことのできる住生活の実現や、既存住宅の流通と空き家の利活用促進、住宅ストック活用型市場への転換等を目指した住宅政策を展開しています。また、栃木県においても、住生活基本計画（全国計画）の見直しを受けて、平成 29 年 3 月に栃木県住宅マスタープランを改定し、人口減少・少子高齢化や空き家の更なる増加など、新たな課題に対応するための住宅政策の基本方針を示しています。

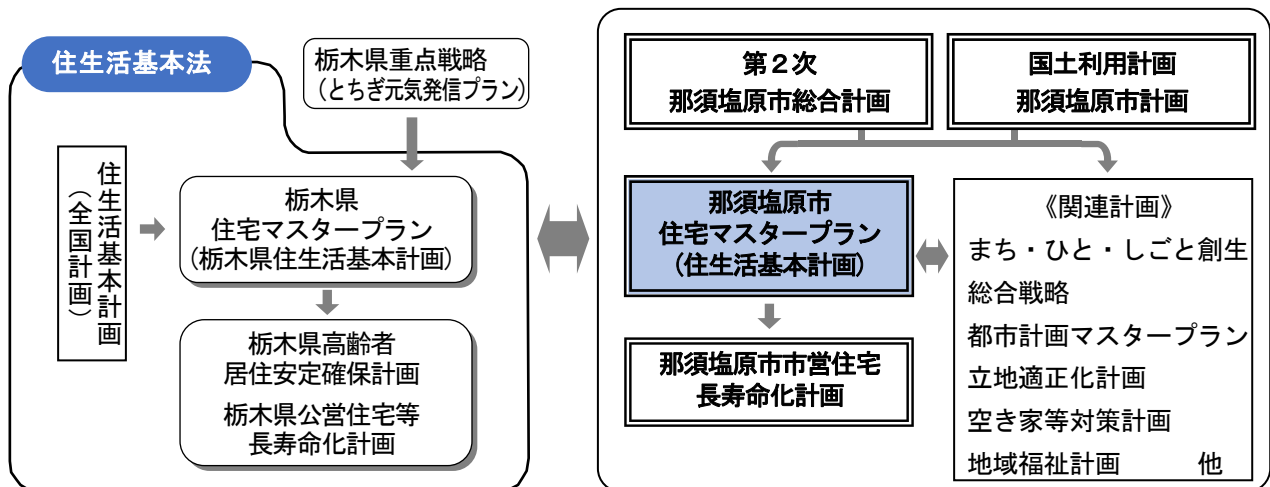
このような国や県の動向を踏まえ、市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するため、「那須塩原市住宅マスタープラン」の改定を行います。

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

本計画の期間は、平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢等の変化や、国及び栃木県の住宅政策の動向、施策の進捗状況・効果を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
那須塩原市 総合計画	第2次計画 平成 29 年度から平成 38 年度まで									
国土利用計画 那須塩原市計画	平成 29 年度から平成 38 年度まで									
那須塩原市住宅 マスタープラン	平成 30 年度から平成 39 年度まで									
那須塩原市市営住 宅等長寿命化計画	平成 30 年度から平成 39 年度まで									
栃木県住宅 マスタープラン	平成 28 年度から平成 37 年度まで									
住生活基本計画 (全国計画)	平成 28 年度から平成 37 年度まで									

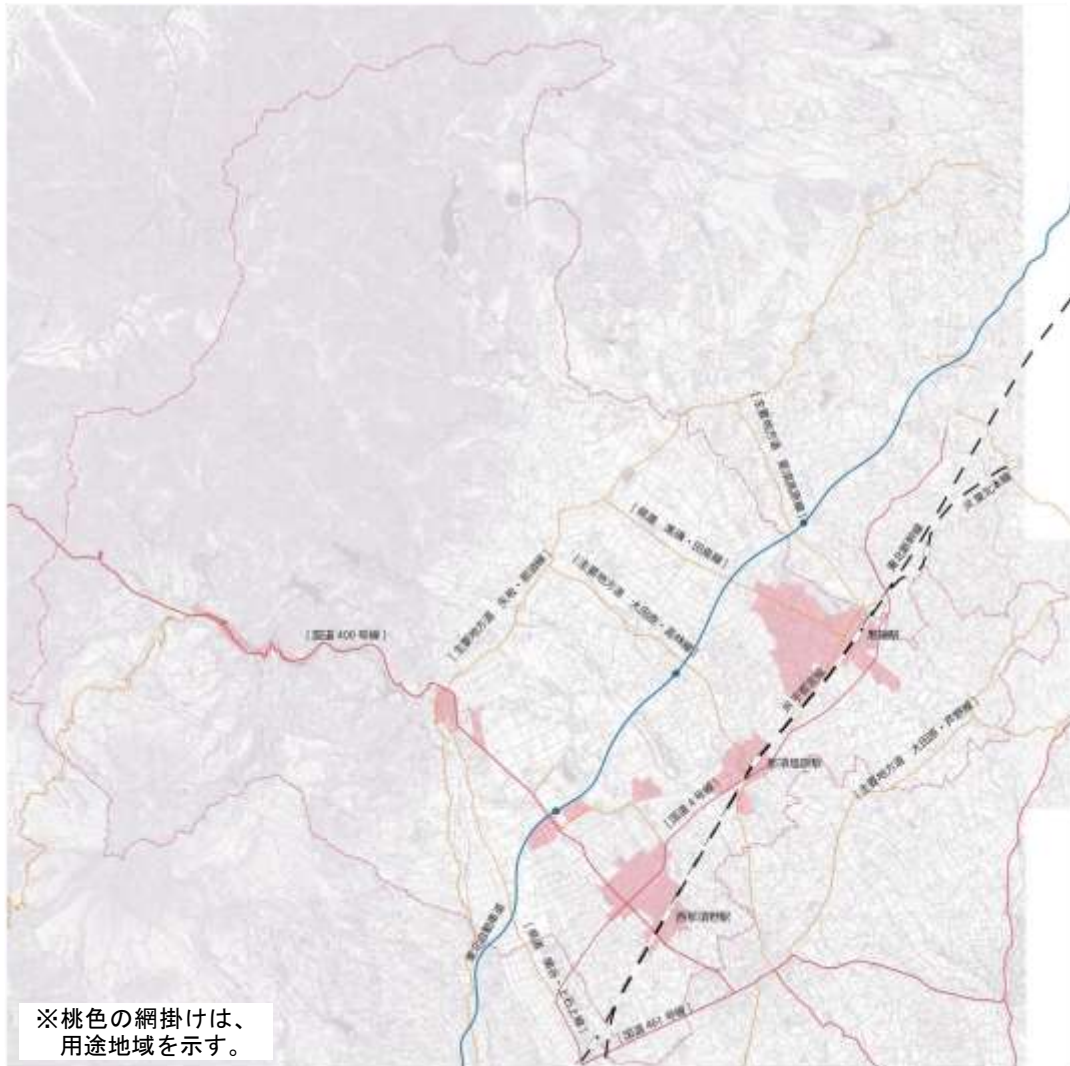
第1章 住宅事情等の現状と課題

1 住宅事情等の特性

(1) 市の概況

- ・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。
- ・行政区域59,274haのうち、宅地は6%、田・畑が約18%であり、山林・その他が大部分を占めています。
- ・都市計画区域*は行政区域の約3分の2となっており、用途地域*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。
- ・主要な交通網として、東北新幹線、JR宇都宮線、東北自動車道、国道4号、国道400号などがあり、東京、福島方面などと連絡し、交通の要衝となっています。

◆ 主要な交通網



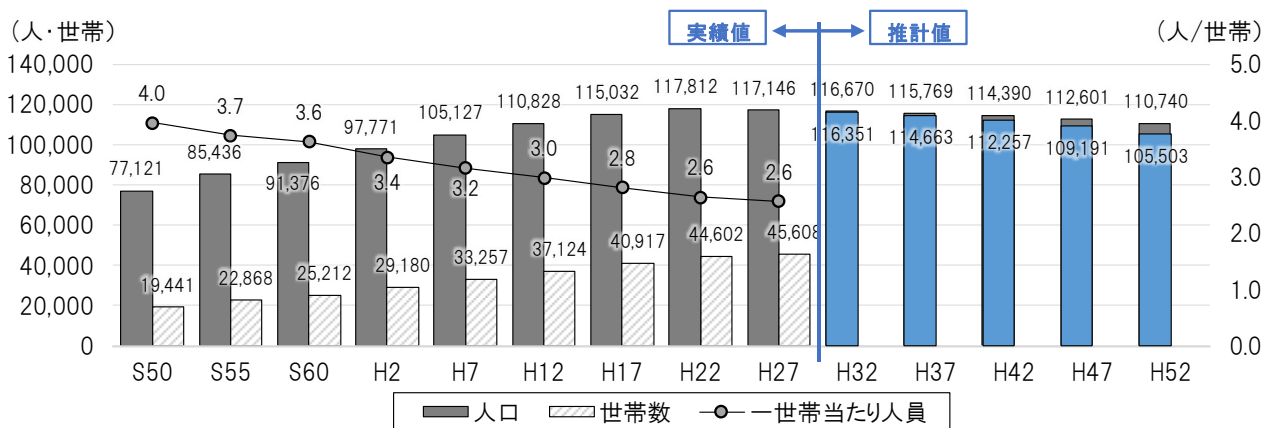
- * **都市計画区域**：一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として指定する区域。無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整備、開発、保全の方針が定められ、開発や建築などが規制される。
- * **用途地域**：市街地で適正な土地利用を図るため、地域の事情やその目標に応じて、住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、指定する地域

(2) 人口・世帯の状況

①人口・世帯数の推移

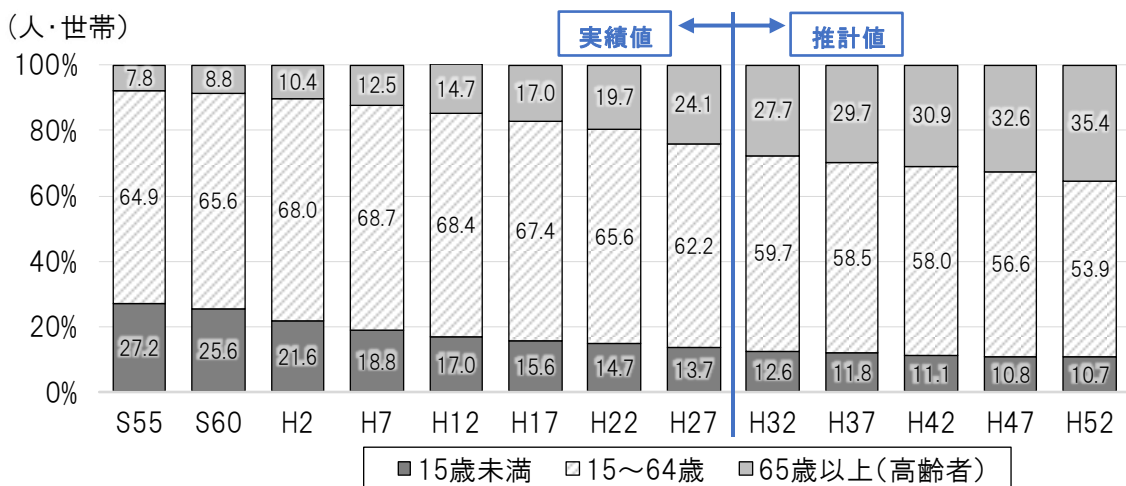
- ・平成 27 年国勢調査によると、本市の人口は 117,146 人で、平成 22 年をピークに減少傾向にあり、今後も年々減少すると予想されています。
- ・世帯数は平成 27 年まで増加を続けている一方、世帯人員（一世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。
- ・年齢構成を見ると、15 歳未満（年少人口）の割合が減少し、65 歳以上（高齢者）の割合が増加する少子高齢化が進行しており、高齢者人口は、将来的にも増加傾向が続くことが予測されています。

◆ 人口、世帯数の推移



資料：国勢調査（～平成 27 年）、第 2 次那須塩原市総合計画による市独自推計（平成 32 年～）
 ※平成 32～52 年の青色は、国立社会保障・人口問題研究所に準拠した推計人口

◆ 年齢構成の推移



資料：国勢調査（～平成 27 年）、国立社会保障・人口問題研究所に準拠した推計（平成 32 年～）

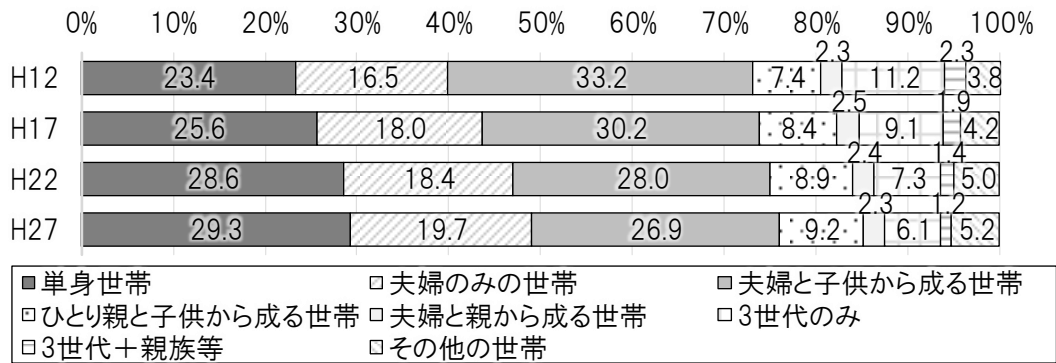
〈注釈〉

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

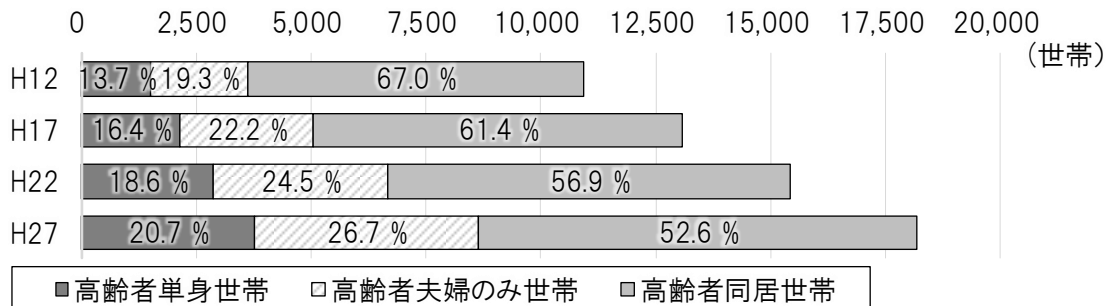
- ・世帯の内訳を見ると、単身世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向にあり、高齢化の進展に合わせて、65歳以上（高齢者）の単独世帯・夫婦のみの世帯も増加しています。
- ・少子化の進行に合わせて、夫婦と子どもから成る世帯や3世代のみの世帯など、子供のいる世帯の割合は減少傾向にあります。一方、ひとり親と子どもから成る世帯の割合は増加しています。

◆ 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



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

- ・平成 27 年国勢調査によると、住宅に居住する一般世帯数は、44,810 世帯です。
- ・持ち家に住む世帯が最も多く、全体の約 70%を占めており、次いで民営借家世帯が 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 12 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、持ち家世帯はほぼ横ばい、民営借家世帯は 5%程度の増加となっています。

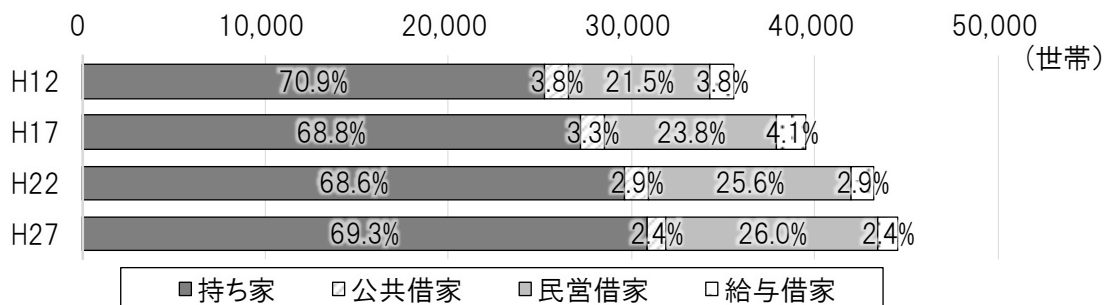
◆ 所有関係・建て方別世帯数（平成 27 年）

（単位：世帯）

	総世帯数					
		(構成比)	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住宅に住む一般世帯	44,810	-	32,260	545	11,940	65
主世帯	44,487	100.0%	32,023	538	11,864	62
持ち家	30,816	69.3%	30,374	18	400	24
公共借家	1,053	2.4%	35	177	841	0
民営借家	11,561	26.0%	1,506	312	9,725	18
給与借家	1,057	2.4%	108	31	898	20
間借り	323	-	237	7	76	3

資料：平成 27 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、全体の約25%（県平均：約27%）であり、これらの住宅の耐震性の確保が必要と考えられます。

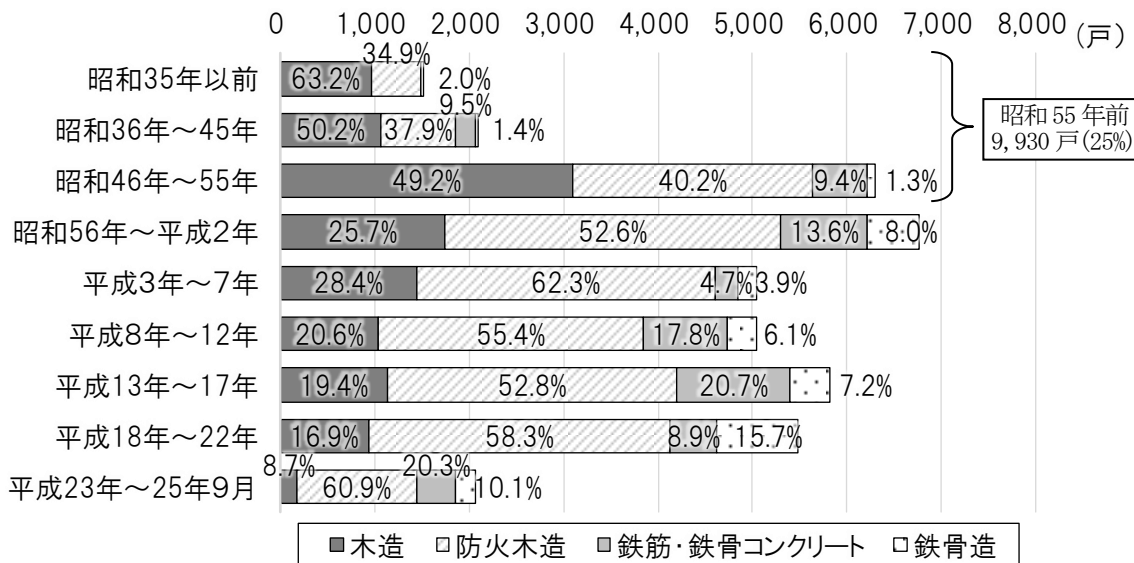
◆ 構造・建て方別主世帯数（平成25年）

（単位：世帯）

	総世帯数		一戸建	長屋建	共同住宅	その他
		(構成比)				
主世帯	43,510	100.0%	32,620	560	10,160	170
木造	12,100	27.8%	11,380	80	610	30
防火木造	22,470	51.6%	19,290	290	2,840	50
鉄筋・鉄骨コンクリート	5,530	12.7%	1,180	150	4,140	60
鉄骨造	3,370	7.7%	740	50	2,570	20
その他	40	0.1%	40	-	-	-

資料：平成25年住宅・土地統計調査

◆ 建築時期・構造別主世帯数（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

（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 113.81 m²となっており、持ち家で 138.64 m²、借家で 49.65 m²と、総じて増加傾向にあります。
- ・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 2.7%、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 68.2%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。

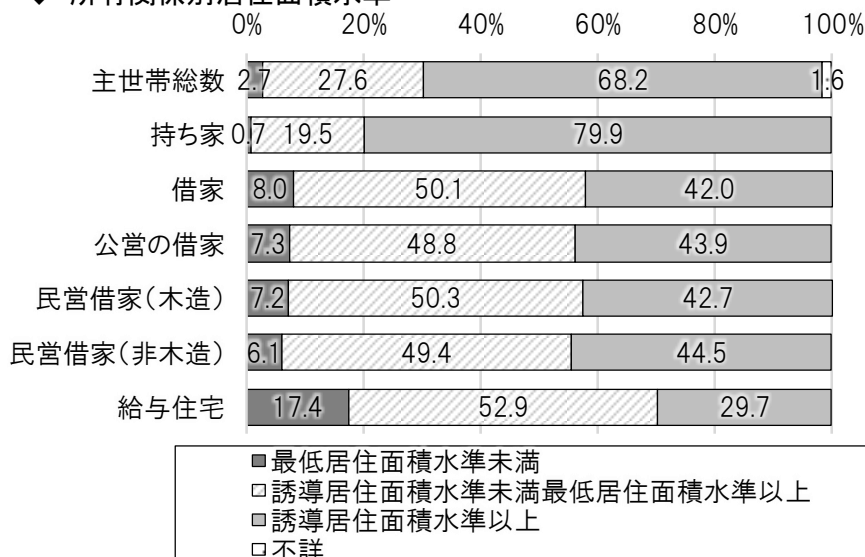
◆ 所有関係別一住宅当たり延べ面積

[単位：m²]

	総数	持ち家	借家				
			公営の借家	公社の借家	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
平成25年の持ち家を100とした指数	-	100	36	39	-	37	30

資料：住宅・土地統計調査

◆ 所有関係別居住面積水準



資料：平成25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 m²
- ・ 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

② 都市居住型誘導居住面積水準

(共同住宅居住を想定)

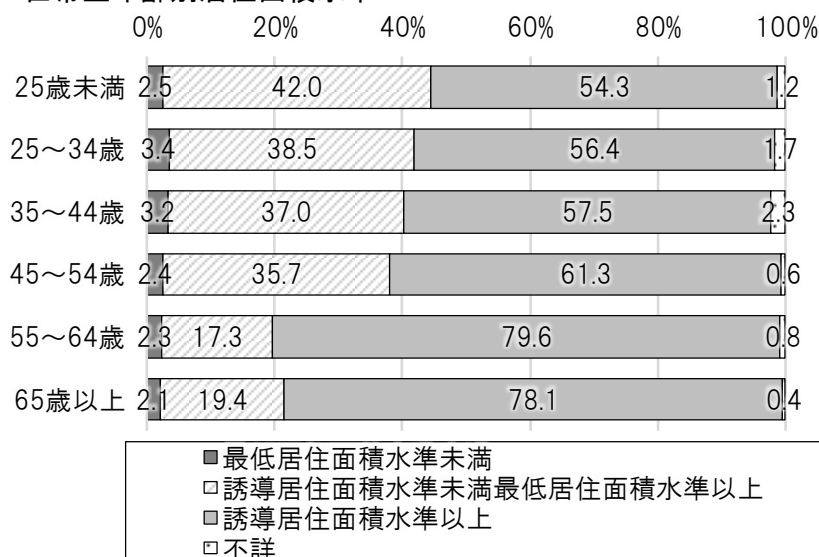
- ・ 単身者 40 m²
- ・ 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

○ 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 m²
- ・ 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

◆ 世帯主年齢別居住面積水準



資料：平成25年住宅・土地統計調査

④高齢者等のための設備・省エネルギー設備

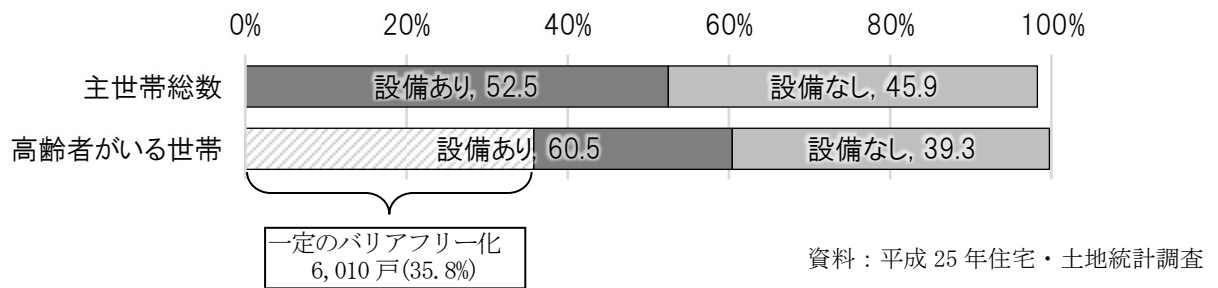
- ・高齢者等のための設備のある住宅は、全体で 52.5%、高齢者のいる世帯で 60.5% となっている一方、一定のバリアフリー化は 35.8%にとどまっています。

(県平均：一定のバリアフリー化率 38%)

- ・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 37.9%、持ち家で 47.2%と低い状況にあります。

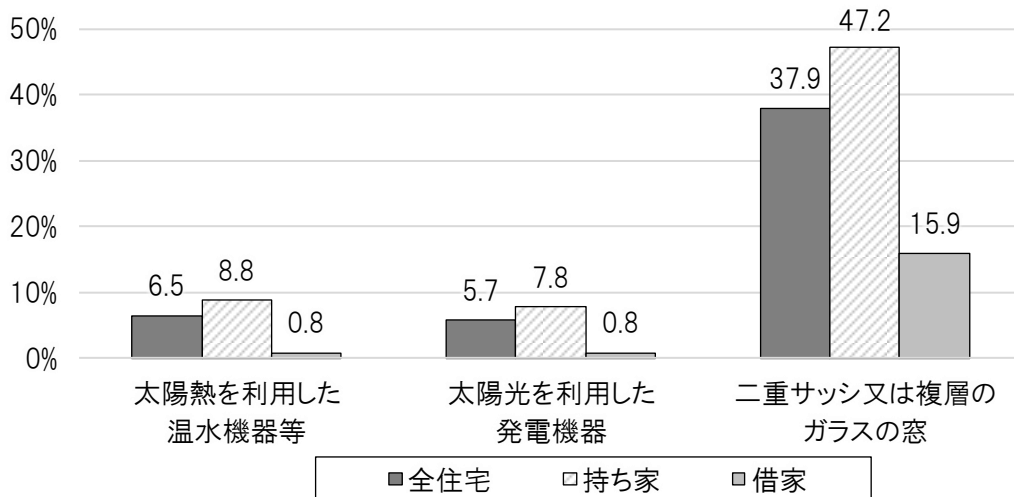
(県平均：一定の省エネルギー性能 30.1%)

◆ 高齢者等のための設備の設置状況(平成 25 年)



※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(平成 25 年)



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25年の空き家戸数は10,740戸、空き家率は19.7%となっており、空き家率が栃木県の平均（16.3%）に比べて高く、増加傾向となっています。
- ・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、26.6%となっています。

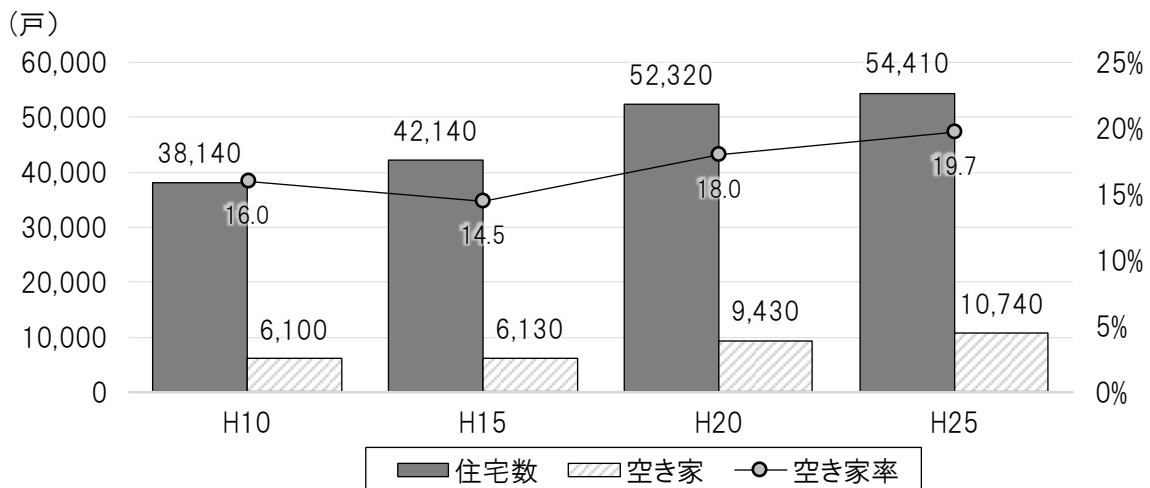
◆ 統計調査による空き家数・空き家率の推移

[単位：戸]

	住宅数									住宅以外 で人が居 住する 建物数	空き家 率	空き家 率 2次的 住宅除 く
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし			(再掲載)				
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ ^{※2}	空き家		建築中			
H10 ^{*1}	38,140	31,040	30,960	90	7,100	420	6,100	580	—	40	16.0%	—
H15 ^{*1}	42,140	35,410	35,260	150	6,740	490	6,130	100	1,190	60	14.5%	12.1%
H20	52,330	42,510	42,420	80	9,820	320	9,430	60	1,950	40	18.0%	14.9%
H25	54,410	43,510	43,390	110	10,900	70	10,740	100	2,860	50	19.7%	14.5%
栃木県 (H25)	879,000	730,200	726,600	3,600	148,800	4,000	143,400	1,400	14,600	1,300	16.3%	14.7%

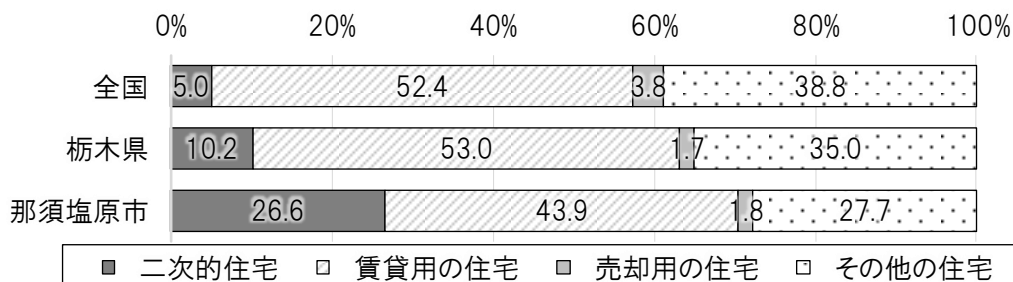
*1 合併前の平成10年及び平成15年は、旧黒磯市と旧西那須野町の合算値で表示（旧塩原町は調査対象外）

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



資料：住宅・土地統計調査

◆ 空き家の種類別の割合(平成25年)

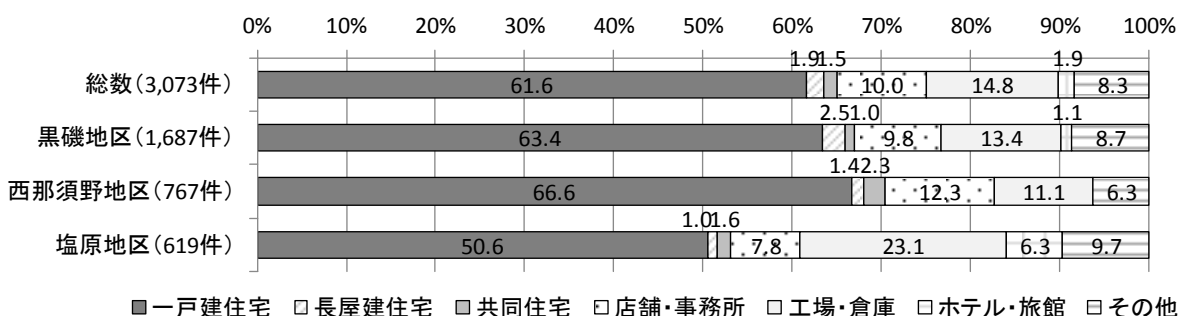


資料：平成25年住宅・土地統計調査

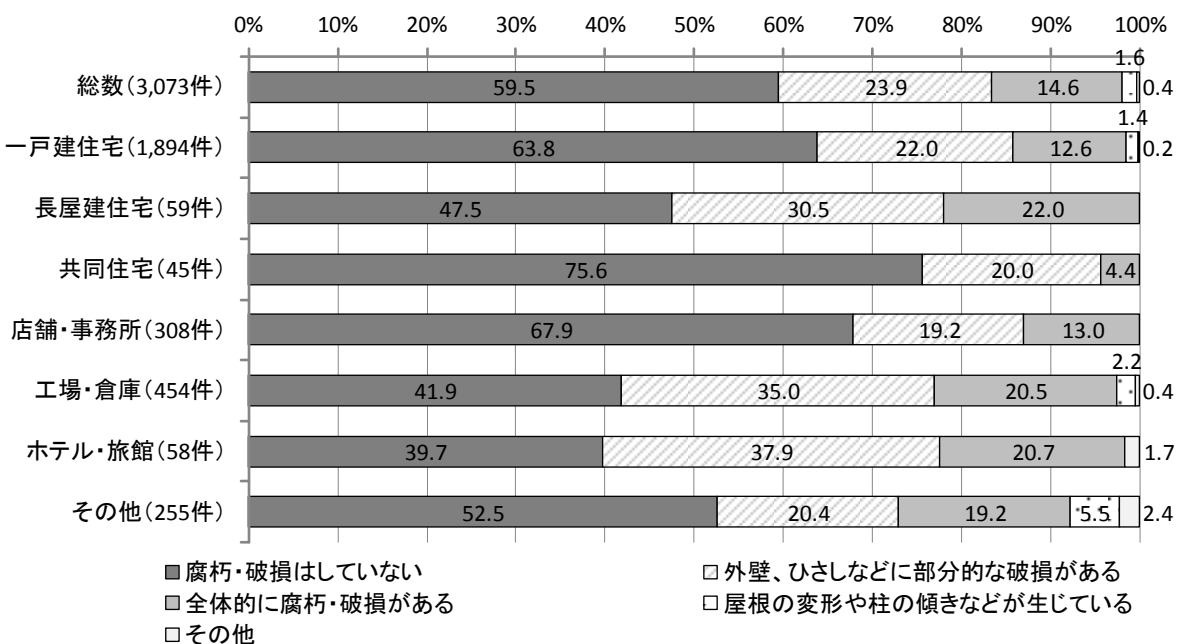
《実態調査結果からみた空き家等の現状》

- ・平成 28 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 3,073 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に多く、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、1 割以上は「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

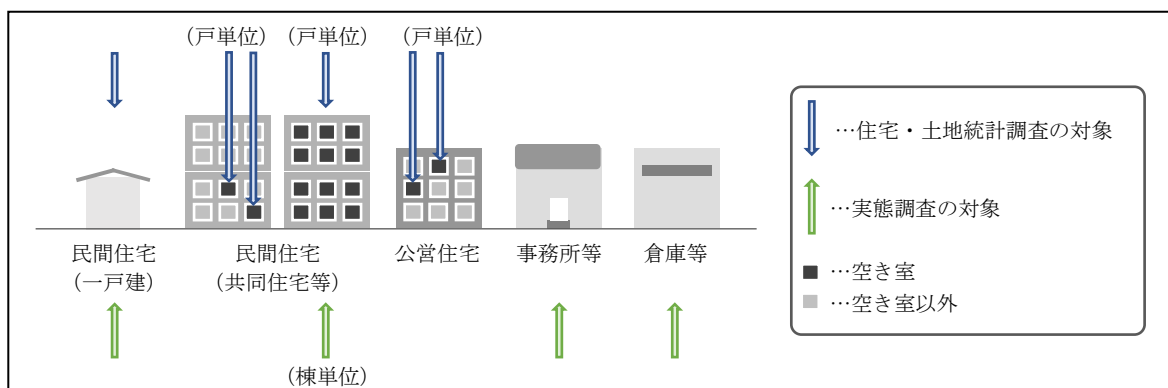


◆ 実態調査による空き家等の腐朽・破損の状態



資料：那須塩原市空き家等対策計画

◆ 住宅・土地統計調査と実態調査の対象の比較

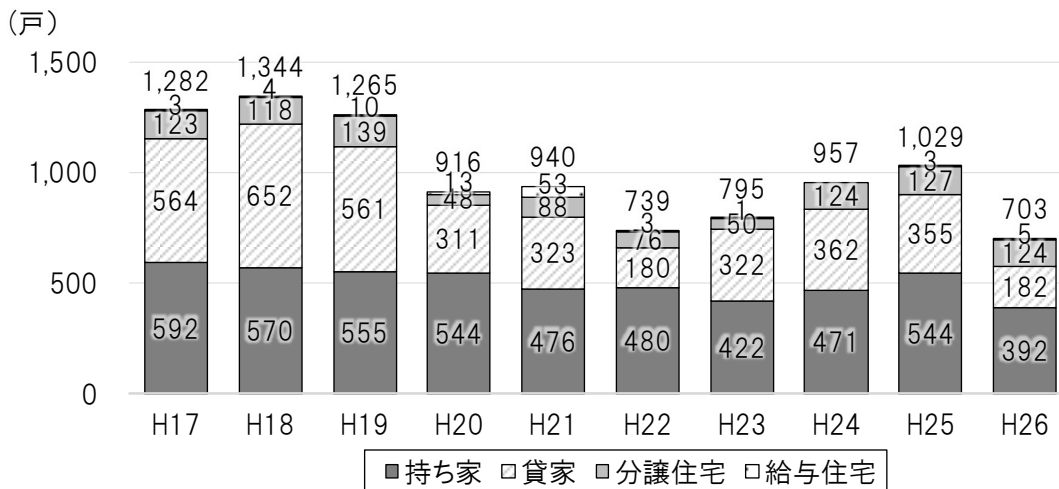


(4) 住宅市場

①住宅着工

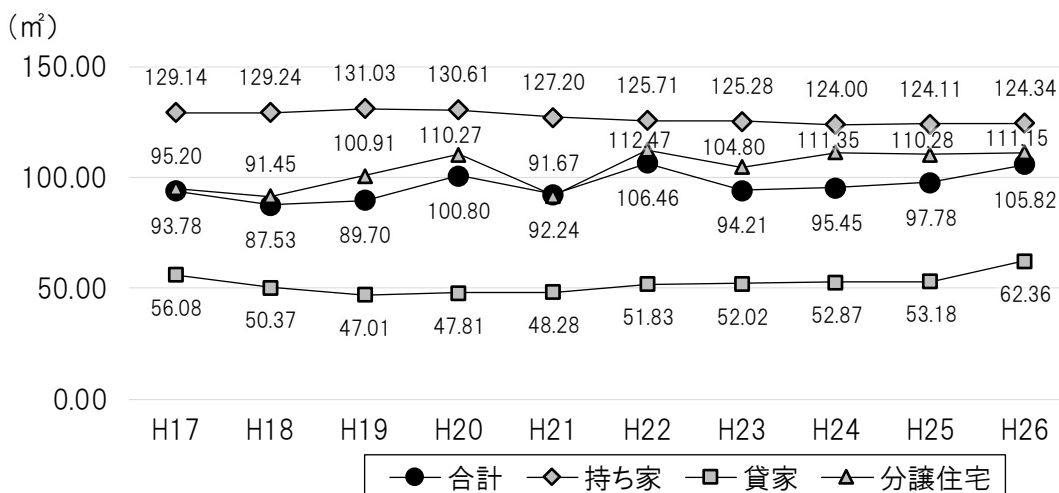
- ・新設住宅着工戸数は、ここ10年ほどで大きく減少し、平成26年度で約700戸となっています。
- ・利用関係別に見ると、持ち家の着工戸数が漸減であるのに対し、貸家の着工戸数が大きく減少していることが分かります。
- ・新設住宅の一住宅当たり延べ面積は、ほぼ横ばいで推移しています。

◆ 新設住宅着工戸数(年度別)



資料：住宅着工統計

◆ 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

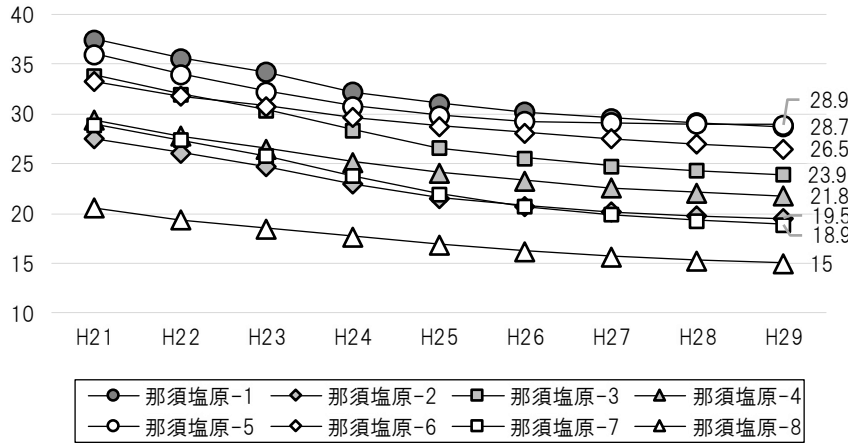
分譲住宅：建売り又は分譲の目的で建築するもの

②地価

- 住宅地の地価は下落傾向にあり、平成 21 年からの推移で、20～30%程度の下落となっています。

◆ 公示地価の動向(住宅地)

(千円/㎡)



※公示地価の場所

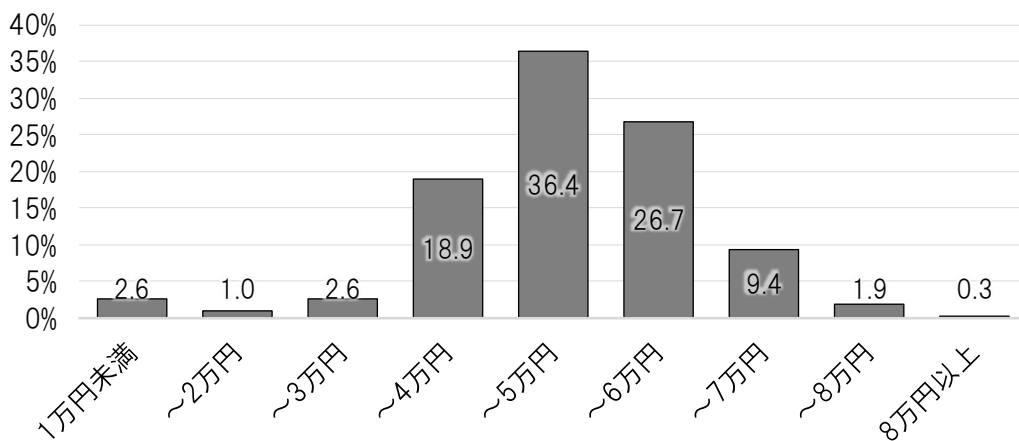
標準地番号	所在及び地番
【住宅地】	
那須塩原-1	弥生町 247 番 22 外
那須塩原-2	並木町 116 番 171
那須塩原-3	東栄 2 丁目 40 番 317
那須塩原-4	清住町 94 番 170 外
那須塩原-5	下永田 3 丁目 1172 番 12
那須塩原-6	高柳字関谷道東 2 番 115
那須塩原-7	中塩原字時ヶ崎 359 番 10
那須塩原-8	関谷字街道東 1228 番 4

資料：地価公示

③家賃水準

- 民営借家の月家賃は 3～6 万円程度が 8 割以上を占め、平均家賃は約 4.6 万円/月 (延べ面積平均：約 51 ㎡) です。

◆ 民営借家の家賃分布

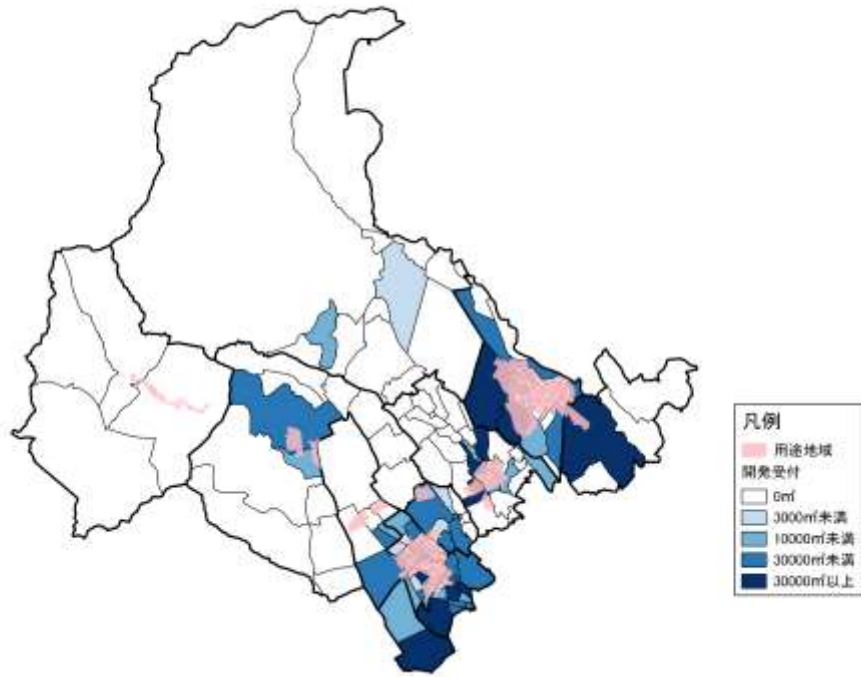


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

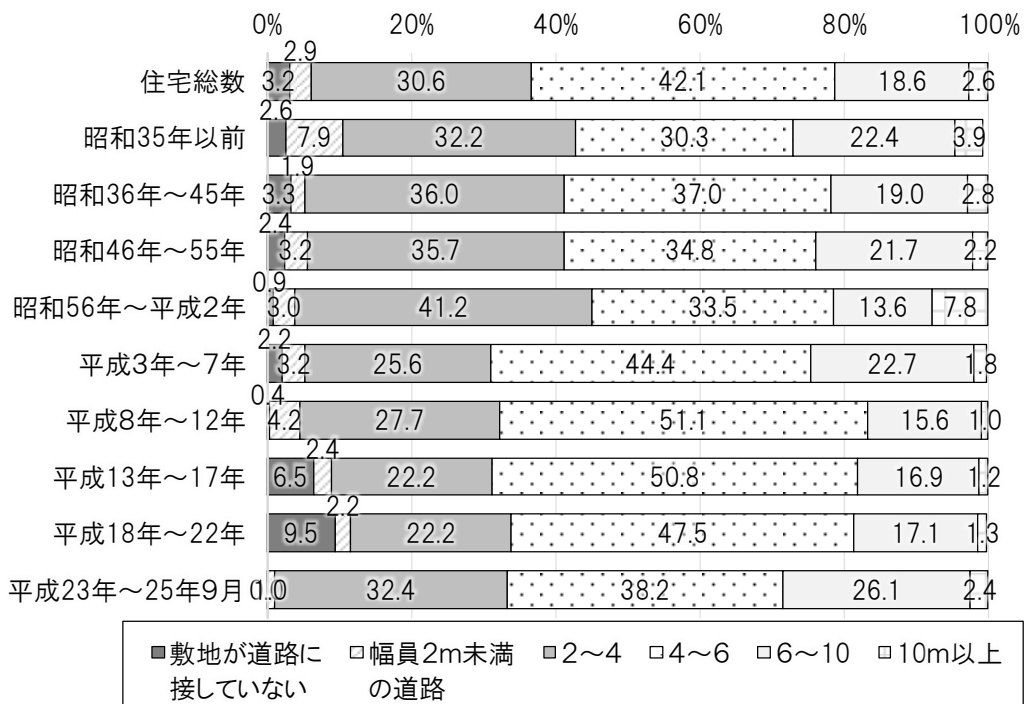
(5) 住環境

- ・用途地域外でも住宅の開発が進行しているところがあります。
- ・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。

◆ 住宅の開発状況(平成 18～27 年度)



◆ 前面道路の幅員



* 幅員の狭い道路: 建物を建てるには、原則として幅員4m以上の道路に、幅2m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

- ・平成 28 年度末現在、19 団地、816 戸を管理しています。
- ・このうち、木造が 31 戸、簡易耐火平屋建が 196 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 227 戸（27.8%、全て非耐火）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

- ・5 団地、442 戸があり、耐火造が 402 戸（昭和 57～平成 17 年建設）、簡易耐火 2 階建が 40 戸（昭和 49 年建設）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	31	196	85	504	816
	小計 312				
耐用年限経過	31	196	0	0	227
	小計 227				
耐用年限 1/2 経過	0	0	85	112	197
	小計 85				

* 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

2 市民アンケート調査

(1) 調査概要

第2次那須塩原市総合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：那須塩原市在住の18歳以上の男女2,000人
- 抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出
- 調査時期：平成27年6～7月
- 調査方法：郵送調査
- 回答率：30.9%

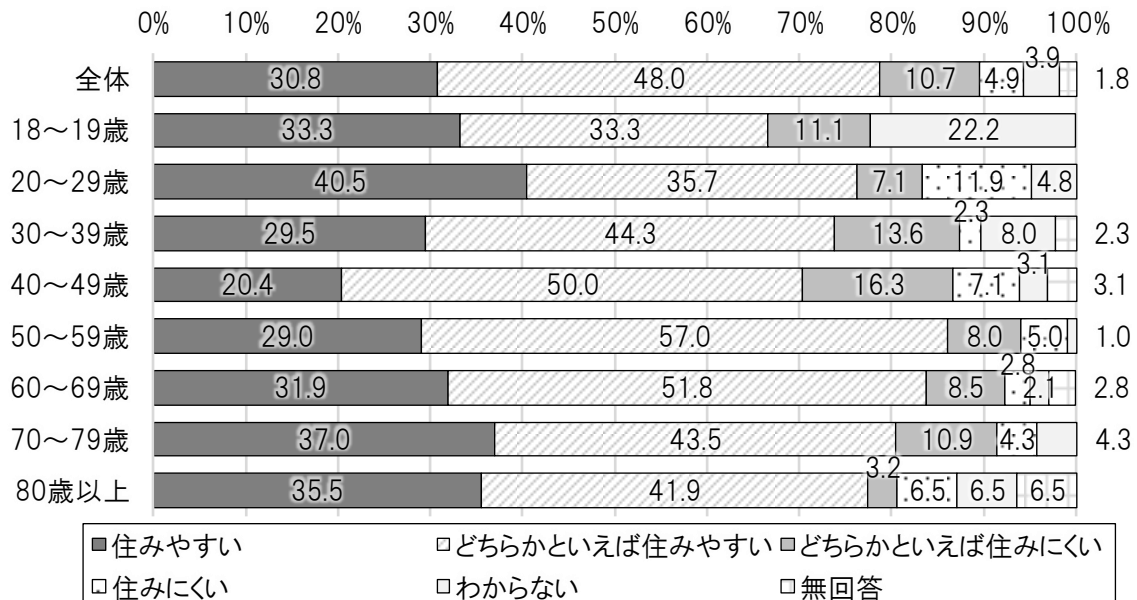
(2) 調査結果

① 住みやすさ

本市を住みやすいと感じているか聞いたところ、「どちらかといえば住みやすい」が48.0%、次いで「住みやすい」が30.8%で、合計して約8割の人が住みやすいと感じています。

年齢別で見ると、若い世代では「どちらかといえば住みにくい」と感じる人が多い傾向にあります。

◆ 住みやすさ

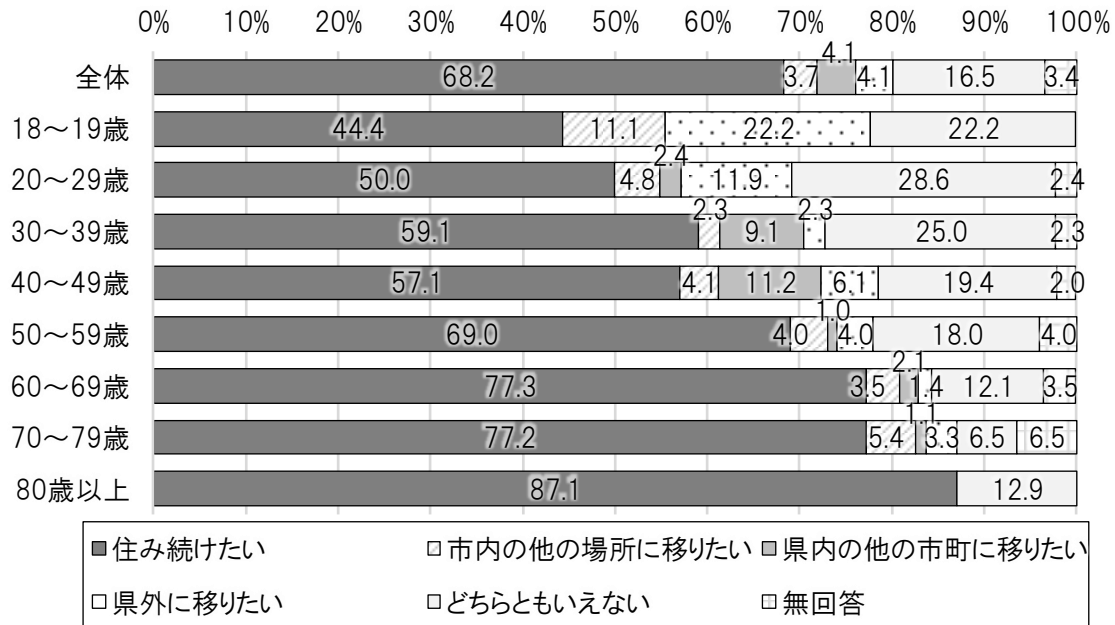


②居住意向

本市に住み続けたいか聞いたところ、「住み続けたい」と「市内の他の場所に移りたい」は合わせて71.9%で、7割を超える人が市内に住み続けたいと希望しています。また、「県内の他の市町に移りたい」「県外に移りたい」はそれぞれ4.1%で、合計して1割弱の人が市外への移住を希望しています。

年齢別で見ると、年齢が高くなるにつれて、「住み続けたい」と感じる人が増える傾向にあります。

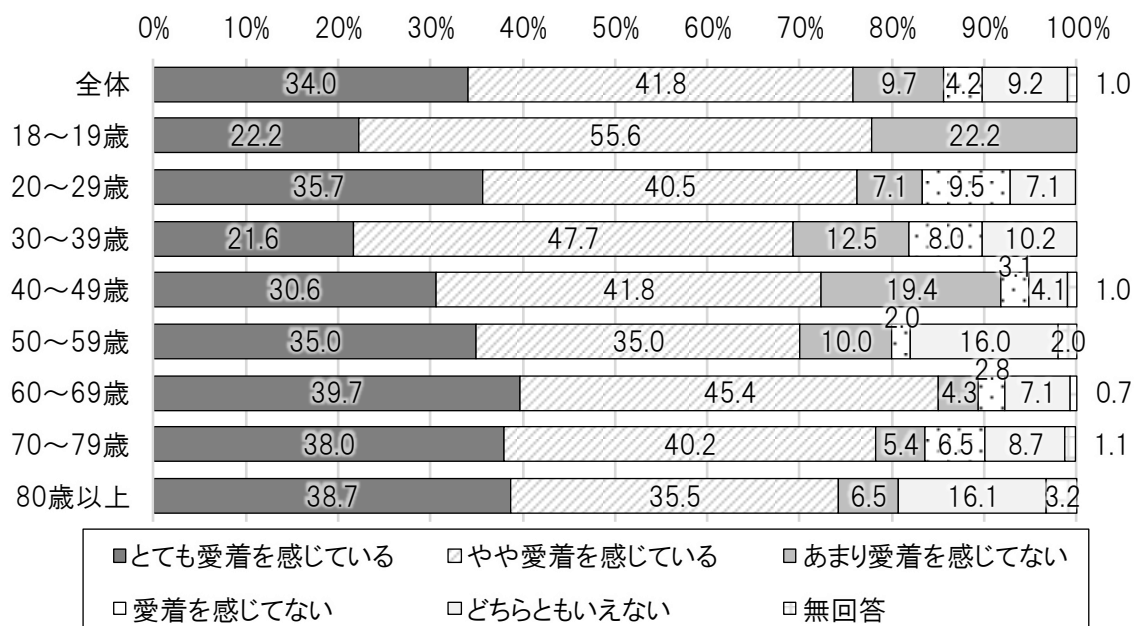
◆ 居住意向



③愛着度

本市に「とても愛着を感じている」は34.0%、「やや愛着を感じている」は41.8%で、合わせて7割を超える人が市に愛着を感じています。

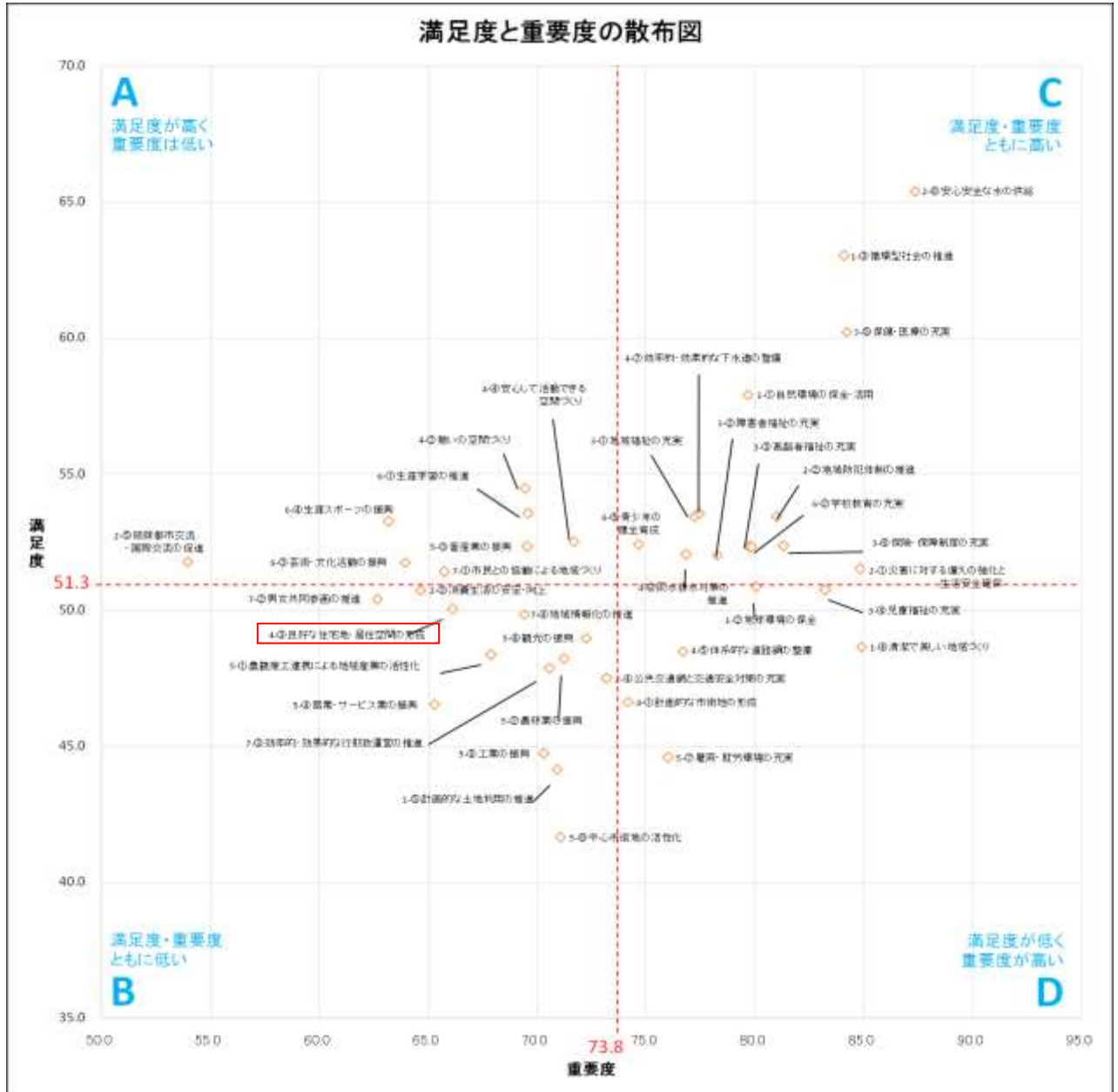
◆ 愛着度



④施策の満足度・重要度

本市の施策の満足度と重要度を比較すると、「良好な住宅地・居住空間の形成」は、満足度が低い一方で重要度も低く、市民が良質な住まいづくりに関心を持ち、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があまり浸透していないことが伺えます。

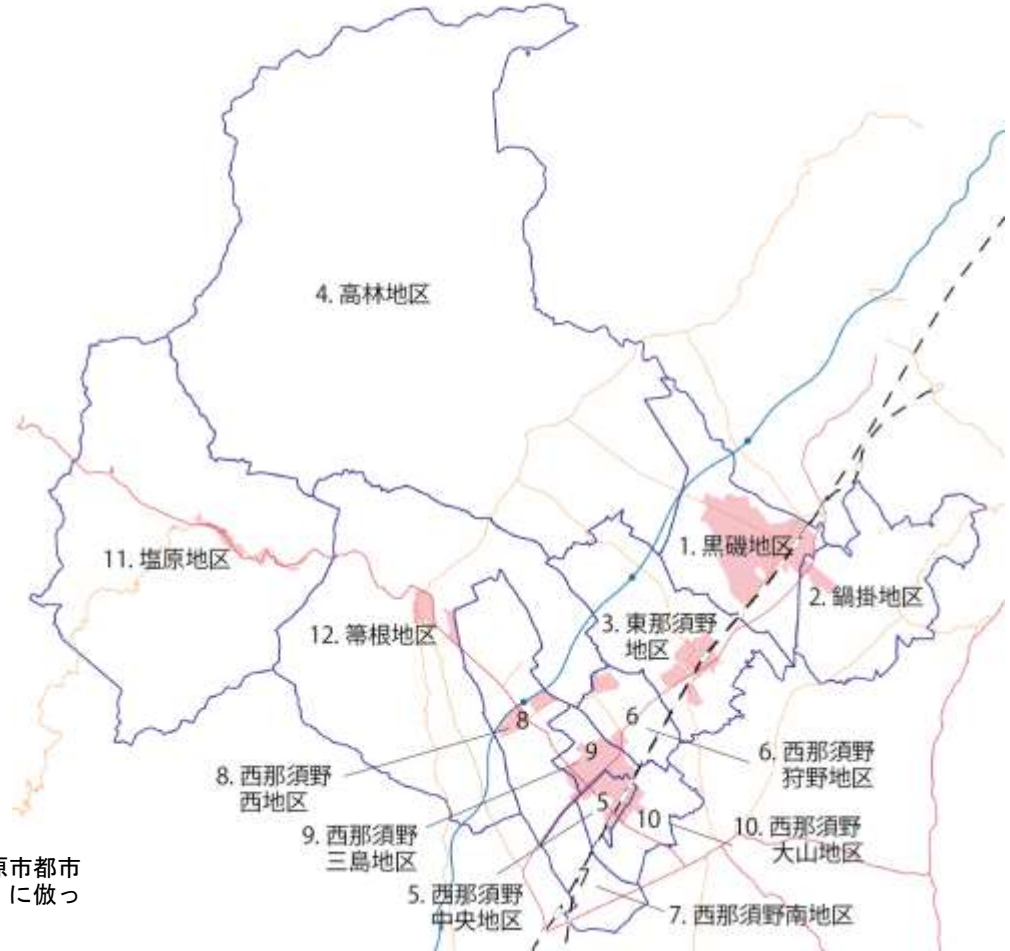
◆ 満足度と重要度の散布図



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


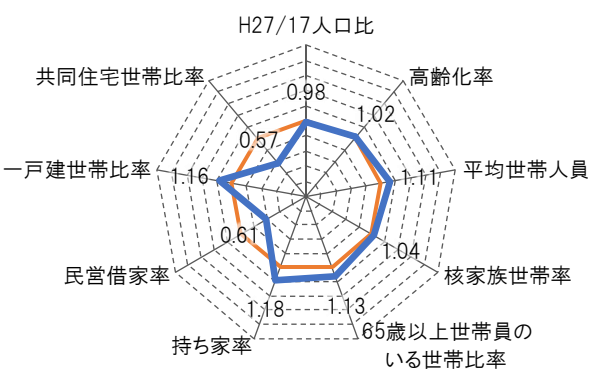
◇地区別現況特性総括表

地区名	平27/17人口比	高齢化率	平均世帯人員(人)	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	共同建世帯比率
1 黒磯	1.00	24.2%	2.49	56.8%	40.7%	65.8%	26.8%	69.3%	29.3%
2 鍋掛	1.00	24.3%	2.83	58.0%	45.2%	81.8%	15.8%	83.7%	15.1%
3 東那須野	1.10	23.1%	2.62	55.4%	38.1%	71.0%	24.9%	70.5%	27.8%
4 高林	0.92	33.9%	2.88	52.1%	62.3%	96.3%	2.6%	97.7%	1.7%
5 西那須野中央	0.97	25.1%	2.23	49.8%	38.0%	59.2%	37.2%	59.3%	40.4%
6 西那須野狩野	1.06	22.6%	2.49	52.6%	32.3%	68.6%	30.4%	70.7%	27.0%
7 西那須野南	1.06	18.1%	2.69	60.5%	33.3%	75.6%	22.9%	80.7%	18.6%
8 西那須野西	0.96	23.4%	2.79	60.3%	42.9%	85.1%	13.3%	87.6%	12.2%
9 西那須野三島	1.08	19.3%	2.43	56.8%	31.2%	54.1%	40.7%	59.7%	38.4%
10 西那須野大山	1.18	17.2%	2.55	60.2%	29.3%	66.3%	29.8%	69.1%	30.3%
11 塩原	0.69	43.4%	2.04	37.1%	61.2%	70.0%	15.0%	73.4%	19.9%
12 箒根	0.96	34.0%	2.80	55.5%	61.0%	90.7%	7.0%	93.0%	5.4%
全市	1.02	23.9%	2.54	55.9%	40.0%	69.3%	26.0%	72.0%	26.7%

資料：国勢調査小地域集計（平成17年、平成27年）

(1) 黒磯地区						
位置			全市平均との比較指標			
黒磯駅を中心としたJR宇都宮線沿い一帯 						
都市計画			※全市平均を1.0とした場合で表示			
都市計画区域内、用途地域内（一部）						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平27/17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
	36,454人	31.1%	1.00	13.5%	24.2%	2.49人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平27/17世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	14,557世帯	31.9%	1.09	56.8%		40.7%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	65.8%		26.8%		69.3%	29.3%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・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ています。 ・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。 ・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。 ・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。 ・平均世帯人員（1世帯当たり人口）は、全体平均を若干下回り、核家族世帯が若干多くなっています。また、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率は、全市平均を若干上回り、駅周辺一帯を中心に高齢者が多くなっています。 ・持ち家世帯率は、全市平均を下回り、民営借家率及び共同住宅に居住する世帯比率が全市平均よりも高くなっています。 						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
○『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"> ・魅力のある商業機能の充実したまちづくり ・快適で良質な住宅地形成を実現するまちづくり ・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 						

(2) 鍋掛地区

<p style="text-align: center;">位置</p> <p>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> 	<p style="text-align: center;">全市平均との比較指標</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、用途地域内（一部）	

主な指標

人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	6,970 人	5.9%	1.00	13.1%	24.3%	2.89 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員がいる一般世帯比率
	2,434 世帯	5.3%	1.13	58.0%		45.2%
住宅	持ち家率		民営借家率	一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率	
	81.8%		15.8%	83.7%	15.1%	

主な特性


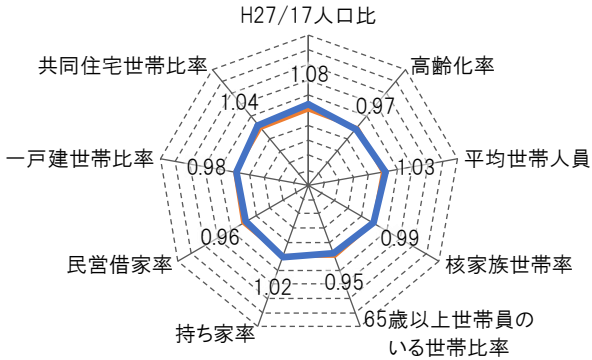
- ・本市を代表する水稻地域であり、旧奥州街道の宿場町が形成された歴史に因んだ歴史的資源が残る地区でもあります。また、成功山やイトヨの里などの自然的資源が豊かな地区です。
- ・人口は、市全体の約 6% を占め、横ばいで推移しています。
- ・年齢構成は、全市平均に比べて、65 歳以上人口比率が若干高くなっています。
- ・平均世帯人員は、全体平均を大きく上回り、核家族世帯比率、65 歳以上世帯員がいる一般世帯比率ともに全市平均を上回っています。
- ・持ち家率は、全市平均を大きく上回り、併せて一戸建世帯率も全市平均を上回っています。

都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標

○『歴史に育まれた豊かな自然環境と調和したまち』

- ・「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
- ・貴重な動植物を守り育てるまちづくり
- ・地域と調和した住環境の形成を目指したまちづくり

(3) 東那須野地区

位置	全市平均との比較指標
新幹線の停車駅である那須塩原駅の周辺一帯 	
都市計画	※全市平均を 1.0 とした場合で表示
都市計画区域内、用途地域内 (一部)	

主な指標

人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	11,774 人	10.1%	1.10	14.3%	23.1%	2.62 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員がいる一般世帯比率
	4,329 世帯	9.6%	1.23	55.4%		38.1%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	71.0%		24.9%		70.5%	27.8%

主な特性

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・人口は、市全体の約 10% を占め、この 10 年間で増加傾向にあります。
- ・年齢構成は、全市平均に比べ、15 歳未満人口比率が高く、65 歳以上人口比率は低くなっています。
- ・平均世帯人員は、全体平均を上回り、核家族世帯比率、65 歳以上世帯員がいる一般世帯比率は、全市平均を若干下回っています。
- ・持ち家率、共同住宅世帯比率は、全市平均を上回り、民営借家率は、全市平均を下回っています。

都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標

- 『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』
- ・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
 - ・広域交通拠点としての機能を活かしたまちづくり
 - ・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

(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 						
都市計画			※全市平均を 1.0 とした場合で表示			
都市計画区域内 (一部)						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	5,784 人	4.9%	0.92	9.4%	33.9%	2.88 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	1,961 世帯	4.3%	1.07	52.1%		62.3%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	96.3%		2.6%		97.7%	1.7%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 人口は、市全体の約 5% を占め、減少傾向にあります。 ・ 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 3 番目に高くなっています。 ・ 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、核家族世帯比率は全市平均を下回り、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。 ・ 持ち家率は、全市平均を大きく上回り、ほとんどの住宅が一戸建てとなっています。 						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
○ 『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"> ・ 農村集落のたたずまいを大切にしまちづくり ・ 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 ・ 那須塩原の魅力を体験できるまちづくり 						

(5) 西那須野中央地区

位置		市平均との比較指標				
西那須野駅の西側一帯 						
都市計画		※全市平均を 1.0 とした場合で表示				
都市計画区域内、用途地域内 (一部)						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	8,558 人	7.3%	0.97	11.8%	25.1%	2.23 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	3,825 世帯	8.4%	1.06	49.8%		38.0%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	59.2%		37.2%		59.3%	40.4%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・人口は、市全体の約7%を占め、減少傾向にあります。 ・年齢構成は全市平均に比べ、15歳未満人口比率が低く、65歳以上人口比率が高くなっています。 ・平均世帯人員は、全市平均を下回り、核家族世帯比率、65歳以上世帯員のいる一般世帯比率も、全市平均を下回っています。 ・民営借家率及び共同住宅世帯比率は、全市平均より高く、特に共同住宅世帯比率は市内で最も高くなっています。 						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
○『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"> ・賑わい・活動の拠点となる「顔」としての商業地の創出 ・那須疏水等の自然を取り入れた、潤いのあるまちづくり ・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 						

(6) 西那須野狩野地区

位置		市平均との比較指標				
那須塩原駅と西那須野駅の間のJR宇都宮線沿い一帯 						
都市計画		※全市平均を1.0とした場合で表示				
都市計画区域内、用途地域内（一部）						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	5,458人	4.7%	1.06	13.3%	22.6%	2.49人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員がいる一般世帯比率
	2,077世帯	4.6%	1.18	52.6%		32.3%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	68.6%		30.4%		70.7%	27.0%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・人口は、市全体の約5%を占め、増加傾向にあります。 ・年齢構成は全市平均に比べ、15歳未満人口比率が若干低く、65歳以上人口比率も低くなっています。 ・平均世帯人員は、全体平均を若干下回り、核家族世帯比率、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。 ・持ち家率は、全市平均を若干下回り、民営借家率が全市平均を大きく上回っています。 						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
<p>○『歴史のかほりそよぐさと』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・権現山や槻沢遺跡をはじめとする歴史・自然資源の活用 ・生活道路網の整備と良質な住宅地形成の誘導 						


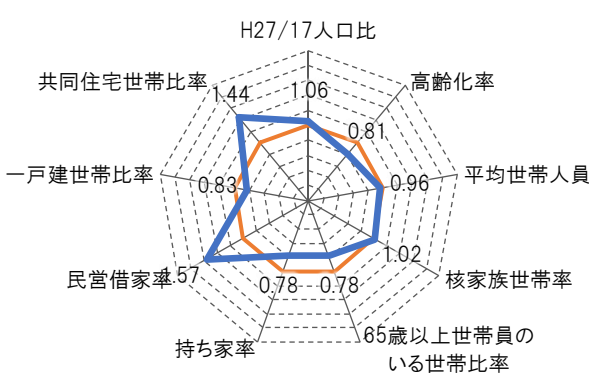
(7) 西那須野南地区

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		主な指標				
都市計画区域内、用途地域内（一部）						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	5,946 人	5.1%	1.06	14.2%	18.1%	2.69 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	2,206 世帯	4.8%	1.16	60.5%		33.3%
住宅	持ち家率	民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率	
	75.6%	22.9%		80.7%	18.6%	
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・人口は、市全体の約5%を占め、増加傾向にあります。 ・年齢構成は、全市平均に比べ、15歳未満人口比率が高く、65歳以上人口比率が12地区の中で2番目に低くなっています。 ・平均世帯人員は、全体平均を上回り、核家族世帯比率は全市平均を上回る一方、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。 ・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。 						
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"> ・住民の生活を支える利便施設の集積した拠点づくり ・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 ・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 						

(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 						
都市計画		※全市平均を 1.0 とした場合で表示				
都市計画区域内、用途地域内 (一部)						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	5,798 人	4.9%	0.96	12.6%	23.4%	2.79 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	2,062 世帯	4.5%	1.04	60.3%		42.9%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	85.1%		13.3%		84.6%	12.2%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・人口は、市全体の約 5% を占め、減少傾向にあります。 ・年齢構成は、全市平均に比べ、15 歳未満人口比率が低く、65 歳以上人口比率も若干低くなっています。 ・平均世帯人員は、全体平均を上回り、核家族世帯比率、65 歳以上世帯員のいる一般世帯比率ともに、全市平均を上回っています。 ・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。 						
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"> ○『開拓の歴史が息づく、そすいの郷づくり』 ・豊かで歴史ある田園空間・平地林の保全 ・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 ・生活拠点の形成等、住環境整備の推進 						

(9) 西那須野三島地区


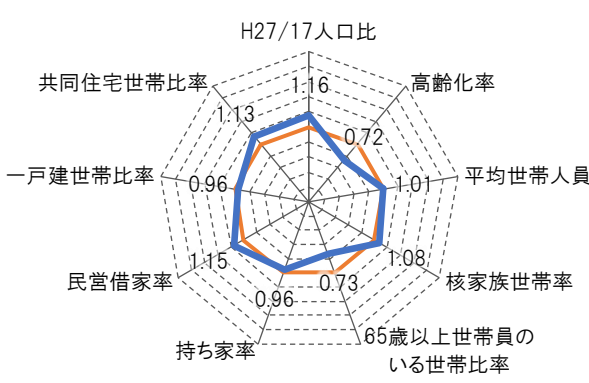
<p style="text-align: center;">位置</p> <p>西那須野駅の北西の国道4号三島交差点周辺一帯</p>  <p style="text-align: center;">都市計画</p> <p>都市計画区域内、用途地域内（一部）</p>	<p style="text-align: center;">全市平均との比較指標</p>  <p style="text-align: center;">※全市平均を1.0とした場合で表示</p>
--	--

主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	12,046人	10.3%	1.08	15.7%	19.3%	2.43人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	4,929世帯	10.8%	1.15	56.8%		31.2%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	54.1%		40.7%		59.7%	38.4%

主な特性
<ul style="list-style-type: none"> ・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10%を占め、増加傾向にあります。 ・年齢構成は、全市平均に比べ、15歳未満人口比率が高く、65歳以上人口比率が低くなっています。 ・平均世帯人員は、全体平均を下回り、核家族世帯比率は全市平均を上回っています。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、民営借家率が12地区の中で最も高く、共同建世帯比率も2番目に高くなっています。

<p>都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標</p> <p>○『街並みに笑顔が映えるごぼんの目—三島地区』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・多くの人々が交流し、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

位置	全市平均との比較指標
西那須野駅の東側一帯 	
都市計画	
都市計画区域内、用途地域内（一部）	※全市平均を 1.0 とした場合で表示

主な指標

人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 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
	10,916 人	9.3%	1.18	17.2%	17.2%	2.55 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	4,255 世帯	9.3%	1.23	60.2%		29.3%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	66.3%		29.8%		69.1%	30.3%

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 9% を占め、12 地区の中で最も人口増加率が高くなっています。
- ・年齢構成は、12 地区の中で 15 歳未満人口比率が最も高く、65 歳以上人口比率が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、核家族世帯比率は全市平均を上回っています。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

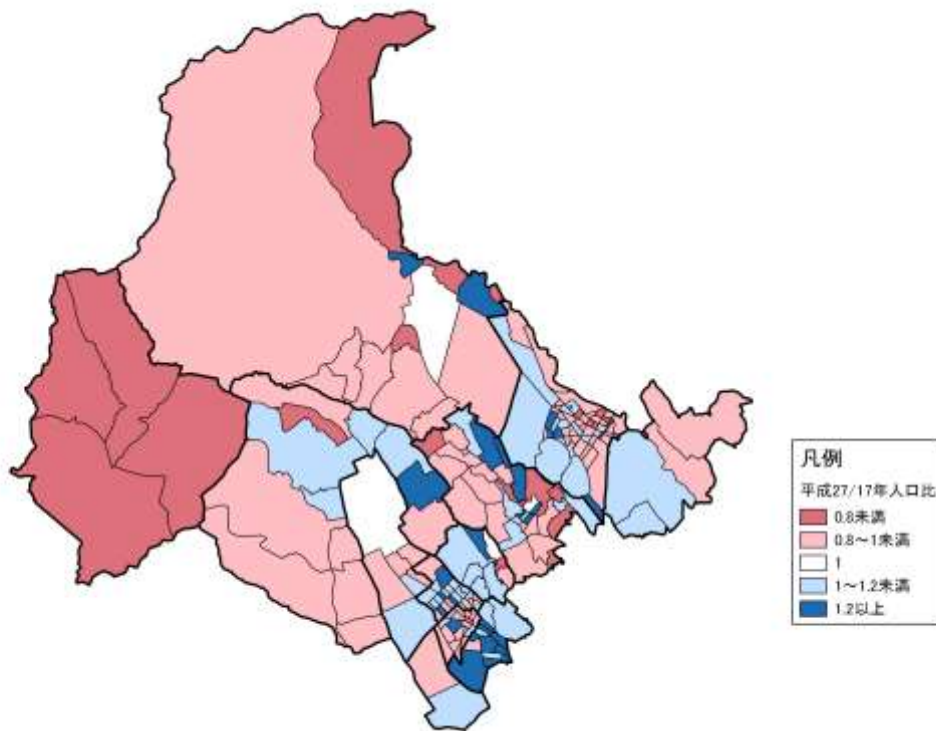
<p>位置</p> <p>塩原温泉を含む山間部の国道 400 号沿道一帯</p>  <p>塩原地区</p>		<p>全市平均との比較指標</p>  <p>※全市平均を 1.0 とした場合で表示</p>				
<p>都市計画</p> <p>都市計画区域内（一部）、用途地域内（一部）</p>						
<p>主な指標</p>						
人口	人口	市内人口シェア	平 27/17 人口比	15歳未満人口比率	65歳以上人口比率	平均世帯人員
	2,281 人	1.9%	0.69	6.9%	43.4%	2.04 人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平 27/17 世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	1,085 世帯	2.4%	0.76	37.1%		61.2%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	70.0%		15.0%		73.4%	19.9%
<p>主な特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 年齢構成は、12 地区の中で最も 15 歳未満人口比率が低く、65 歳以上人口比率が最も高くなっています。 ・ 平均世帯人員は、全市平均を下回り、核家族世帯比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 2 番目に高くなっています。 ・ 持ち家率は、全市平均と同程度で、民営借家率、共同住宅世帯比率は全市平均を下回っています。 						
<p>都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標</p>						
<p>○ 『豊かで清らかな流れを守り育てる 温泉文化の郷—塩原』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 温泉街における活気とにぎわいのあるまちづくり ・ 箒川沿いの自然環境や景観を重視したまちづくり ・ 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 						

(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 						
都市計画		※全市平均を1.0とした場合で表示				
都市計画区域内、用途地域内（一部）						
主な指標						
人口	人口	市内人口シェア	平27/17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
	5,161人	4.4%	0.96	10.5%	34.0%	2.80人/世帯
世帯	世帯数	市内世帯数シェア	平27/17世帯比	核家族世帯比率		65歳以上世帯員のいる一般世帯比率
	1,819世帯	4.0%	1.11	55.5%		61.0%
住宅	持ち家率		民営借家率		一戸建世帯比率	共同住宅世帯比率
	90.7%		7.0%		93.0%	5.4%
主な特性						
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・人口は、市全体の4.4%を占め、減少傾向にあります。 ・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。 ・平均世帯人員は、全体平均を上回り、核家族世帯比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。 ・持ち家率は、12地区の中で2番目に高く、民営借家率及び共同住宅世帯比率は低くなっています。 						
都市計画マスタープランにおけるまちづくりの目標						
○『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"> ・農地や平地林と調和した住みよい住宅地づくり ・地域観光拠点の整備・充実によるにぎわいの拡大 ・旧関谷宿における宿場町としての魅力的な雰囲気再現 						

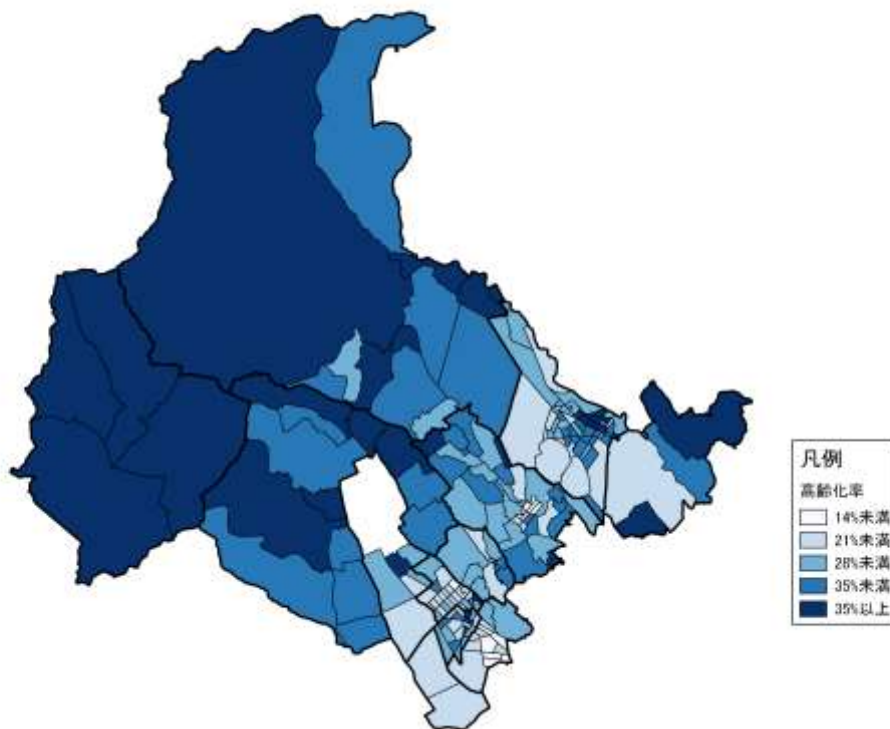
<参考資料>

◆ 人口増減率（平成 17～27 年）



資料：国勢調査小地域集計（平成 17 年、27 年）

◆ 高齢化率（平成 27 年）



資料：国勢調査小地域集計（平成 27 年）

4 公営住宅の需要推計

(1) 栃木県住生活基本計画の推計方法に準じた要支援世帯数の予測

平成22年度に策定した「那須塩原市住宅マスタープラン」と同様に、住生活基本計画(全国計画)、栃木県住生活基本計画における要支援世帯の推計方法を参考として、市内で公的な住宅支援が必要となる要支援世帯数を予測しました。

本市の公営住宅による支援世帯の対象は、平成22年度に計画を策定した際には、年収と居住水準の状況から、「著しい困窮年収未満」及び「著しい困窮年収以上の公営住宅の対象となる世帯のうち高齢単独世帯」としていましたが、市営住宅について見ると、入居者を募集しても空き家が埋まらない状況が続いており、過大な推計となっていると考えられます。

そのため、公営住宅による支援世帯の対象を「最低居住面積水準^{*1}未満世帯」かつ「著しい困窮年収^{*2}未満世帯」と想定すると、10年間で新たに262世帯の要支援世帯が発生するものと予測されます。

◆ 市営住宅の空き家募集・応募状況

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	合計
管理戸数	847	842	837	828	816	-
募集停止戸数 ^{*3}	261	270	290	274	280	-
空き家募集戸数	89	84	87	55	55	370
応募世帯数	60	43	18	29	26	176
応募世帯のうち入居世帯数	47	30	13	26	23	139

資料：那須塩原市建設部都市整備課調査、管理戸数は各年度末現在

(2) 公営住宅の供給フレーム

市内の公営住宅は、平成28年度末現在、市営住宅816戸、県営住宅442戸、合わせて1,258戸が管理されており、そのうち老朽化等による募集停止等を除いた962戸が活用可能です。公営住宅への入退去による空き家発生率が、今後も同様に推移すると仮定すると、10年間で270戸の空き家が発生するものと予想されます。

この戸数に対し、新たに発生する要支援世帯は262世帯であり、現在の管理戸数を適切に修繕、改修を行いつつ維持することにより対応可能と予想されます。

◆ 需要推計結果

	平成30年度～平成39年度(10年間)
要支援世帯数	262世帯
公営住宅供給目標量 ^{*4}	270世帯

- *1 最低居住面積水準：住生活基本計画(全国計画)の中で示された、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な水準(単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡)
- *2 著しい困窮年収：適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅の確保が著しく困難な年収
- *3 募集停止戸数：募集を停止している住戸に加えて、要改修住戸や緊急用ストックなども含まれる。
- *4 当該期間における市営住宅及び市内の県営住宅等の空き家募集の戸数

5 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、高齢期にも安心して住み続けられる住まいや住環境の確保に取り組む必要があります。

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」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、一戸当たりの面積は増加傾向にあり、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、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暮らしやすい住まい・住環境を確保することが求められます。

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、耐用年限を経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

既存住宅については、約4分の1が新耐震基準前に建設された住宅であり、住宅のバリアフリー対応や省エネ対応も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、住宅改修の希望も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等により、既存ストックの質の向上と有効利用を図る必要があります。

また、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。

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、腐朽・破損が進んだ空き家等も1割以上存在し、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掛けるとともに、活用可能な空き家等の有効活用を促進することで、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がる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も低く、良質な住まいづくりへの関心が低い様子が伺えます。

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・居住環境の保全と環境問題への対応

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。

また、地球温暖化防止や廃棄物の抑制・リサイクルなど、環境への配慮が求められている中で、住宅における省エネ対応が進んでいない状況が見られます。

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・創出に取り組むとともに、環境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。

②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。

③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

古くから市街地が形成された駅周辺においては、空洞化が徐々に進行しており、また、中山間地では、少子高齢化が目立って進行しています。

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

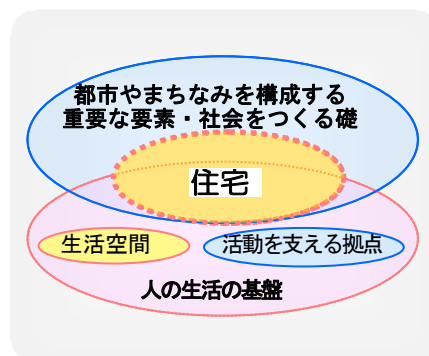
1 基本理念

《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》

◇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。

◇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。

◇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、生き生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。



《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

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

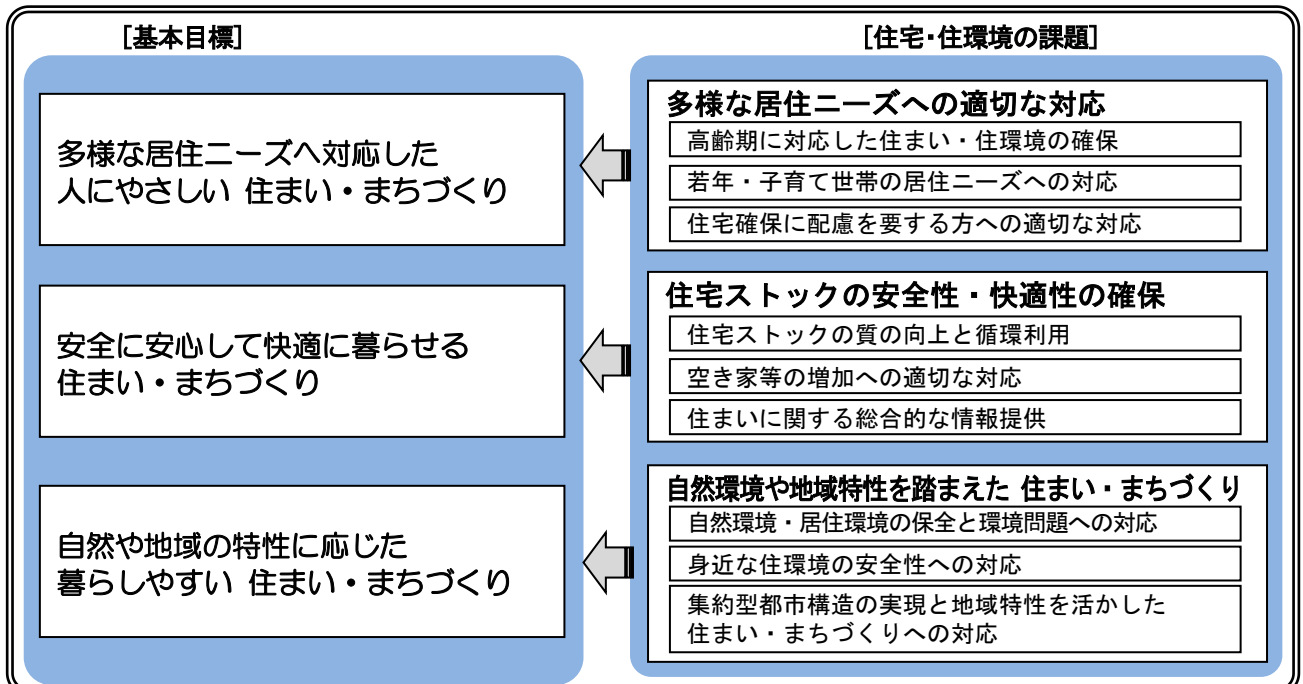
良質な住宅ストックの形成や空き家等の既存住宅の有効利用を図りつつ、身近な住環境の整備・充実を図ることにより、住宅及び住宅市街地の安全性を高め、住まいを基礎的生活基盤として、安全に安心して快適に暮らせる住まい・まちづくりを目指します。

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

環境に配慮した住まいづくりなどにより、環境や自然に配慮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。

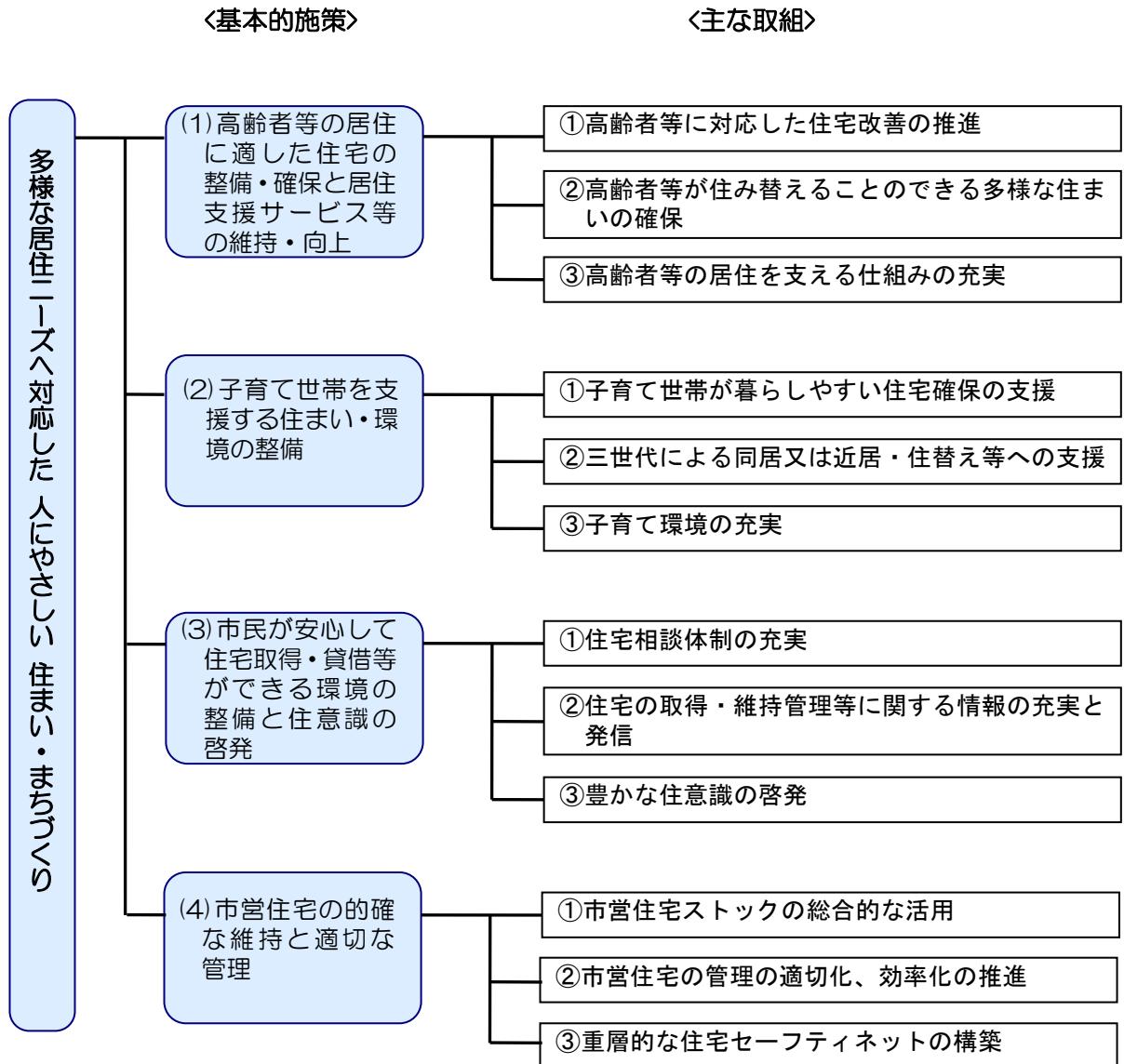
◆ 基本目標と課題の対応



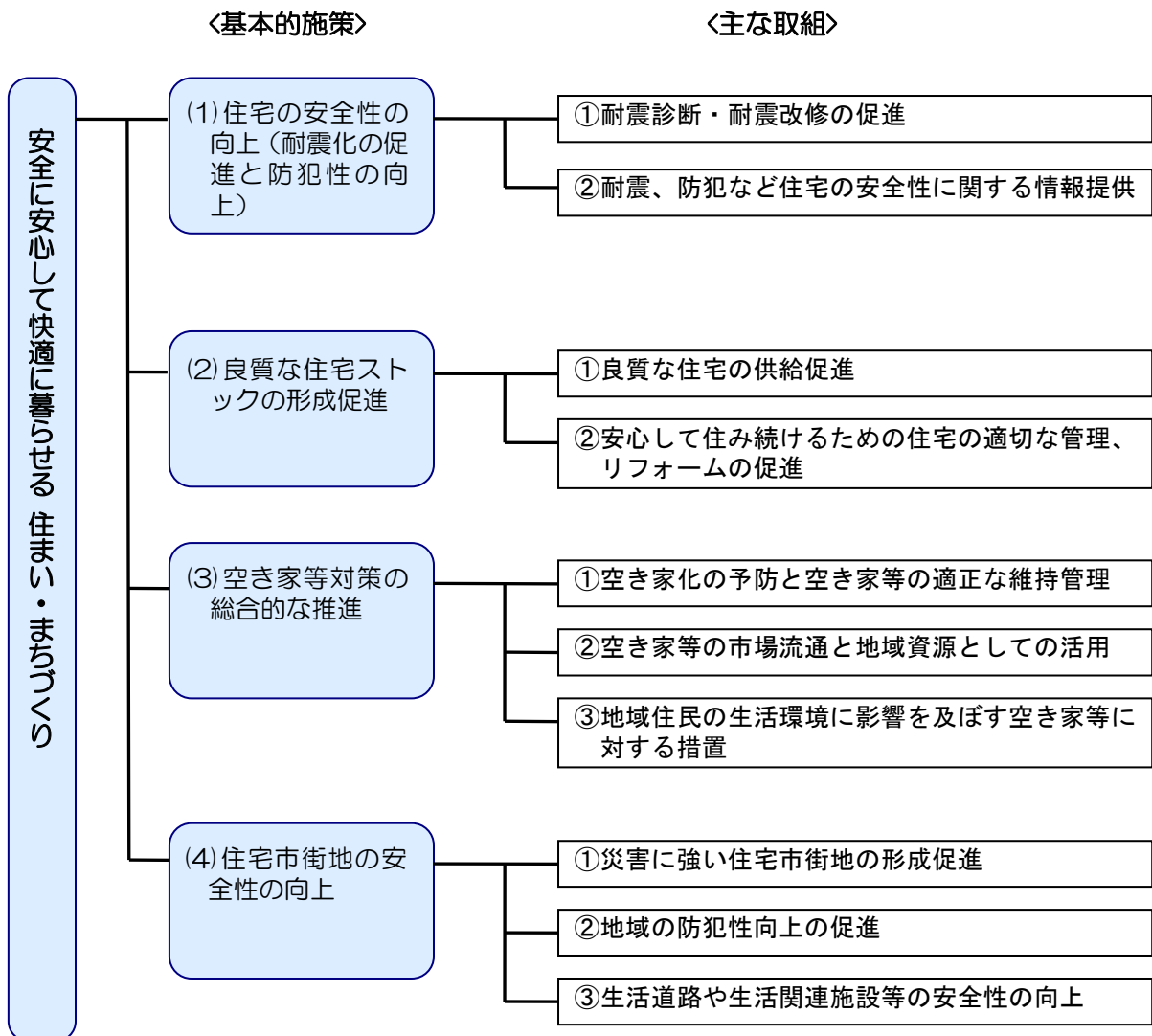
第3章 施策の展開

1 施策の体系

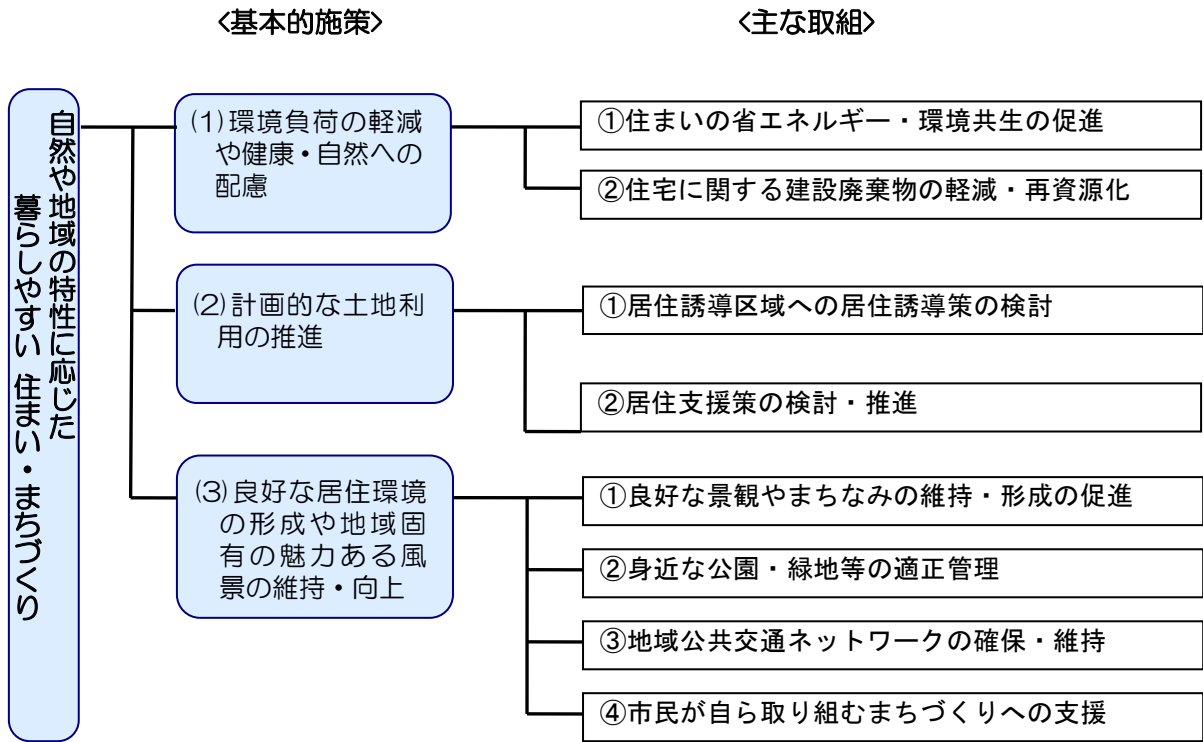
《基本目標1》多様な居住ニーズへ対応した 人にやさしい 住まい・まちづくり



《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

(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。

① 高齢者等に対応した住宅改善の推進

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。

《主な取組》

ア 住宅改善に関する情報提供・相談体制の整備

- ・増改築相談員等の情報提供

イ 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）[市]

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

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。

《主な取組》

ア 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

イ 高齢者対応住宅（市営住宅）の整備

ウ 高齢者等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

③ 高齢者等の居住を支える仕組みの充実

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。

* 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

《主な取組》

- ア 地域住民が主体となった地域福祉活動や取組みへの支援
 - ・避難行動要支援者支援事業[市]
- イ 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の構築
- ウ 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[市]
- エ 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

(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。

① 子育て世帯が暮らしやすい住宅確保の支援

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。

《主な取組》

- ア 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[県]
- イ 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）

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。

《主な取組》

- ア 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
 - ・三世代同居等家族定住支援補助事業[市]
- イ 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の普及（再掲載）

* 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
* 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
* 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

③ 子育て環境の充実

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。

《主な取組》

- ア 未就学児の保育環境の充実
- イ 放課後児童対策の充実
- ウ 家庭での子育て支援の充実

(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。

① 住宅相談体制の充実

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。

《主な取組》

- ア 住宅相談窓口の充実
- イ 住宅相談に関する庁内の連携体制強化の推進

② 住宅の取得・維持管理等に関する情報の充実と発信

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。

《主な取組》

- ア 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・充実とパンフレットやインターネット等を通じた発信・提供

③ 豊かな住意識の啓発

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。

《主な取組》

- ア 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

(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。

① 市営住宅ストックの総合的な活用

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。

《主な取組》

- | |
|--|
| ア 市営住宅の適切な維持・管理と修繕・改善
イ 老朽市営住宅の取り壊し |
|--|

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。

《主な取組》

- | |
|---|
| ア 真に住宅に困窮する世帯の公営住宅の適正な入居
イ 入居の公平性の確保
ウ 管理業務の効率化 |
|---|

③ 重層的な住宅セーフティネットの構築

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。

《主な取組》

- | |
|----------------------|
| ア 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

(1) 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。

① 耐震診断・耐震改修等の促進

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。

《主な取組》

ア 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、木造住宅耐震診断・耐震改修費等補助金制度、税制優遇措置

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。

《主な取組》

ア 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[県]の普及促進

- * 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。
- * 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
- * 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。
- * 耐震アドバイザー登録制度：建築士を対象に、県民の要望に応じて耐震に関するアドバイスを行う「栃木県耐震アドバイザー」を募集・認定する制度
- * 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

(2) 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みます。

① 良質な住宅の供給促進

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。

《主な取組》

ア 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

イ 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（再掲載）

ウ 建築規制の適切な執行

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

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。

《主な取組》

ア 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

イ 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[市]

(3) 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。

① 空き家化の予防と空き家等の適正な維持管理

管理不全となる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。また、居住段階から空き家等にならないよう所有者等に啓発を行い、適正な維持管理を求めます。

* 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。

《主な取組》

- ア 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、専門家や民間事業者と連携した相談体制の整備
- イ 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[市]
- ウ 空き家等の管理者の特定
 - ・不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度の活用検討

② 空き家等の市場流通と地域資源としての活用

市場に流通している良質な住宅の情報を居住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。

《主な取組》

- ア 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[市]
- イ 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]、DIY型賃貸借や定期借家制度等についての情報提供、マイホーム借上げ制度の普及
- ウ 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用
 - ・移住体験の推進、地域での居場所づくりの場等としての活用

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

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。

《主な取組》

- ア 空き家等対策計画に基づく措置
 - ・特定空き家等の認定、助言・指導、勧告等
 - ・応急代行措置の実施
- イ 所有者等に対する支援
 - ・老朽化した空き家等の解体補助による除却の促進

* 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

* 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

* 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

(4) 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。

① 災害に強い住宅市街地の形成促進

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。

《主な取組》

- ア 狭あい道路整備事業の推進
- イ 地域で取り組む防災活動の支援

② 地域の防犯性向上の促進

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。

《主な取組》

- ア 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
- イ 公共空間の夜間照明の充実、防犯灯等の設置推進
- ウ 地域で取組む防犯活動の支援

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。

《主な取組》

- ア 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
- イ 通学路等の生活道路における歩道設置、拡幅の推進
- ウ 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 : 自然と地域の特性に応じた 暮らしやすい 住まい・まちづくり

(1) 環境負荷の軽減や健康・自然への配慮

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。

① 住まいの省エネルギー・環境共生の促進

低炭素住宅やCO₂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などにより、住まいの省エネルギー・環境共生の促進に努めます。

《主な取組》

- ア 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
 - ・住宅、建物の低炭素化の促進
- イ 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）

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、再資源化が徹底されるよう指導します。

《主な取組》

- ア 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

(2) 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。

① 居住誘導区域への居住誘導策の検討

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。

《主な取組》

- ア 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
- イ 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
- ウ 住替え支援制度の情報提供の充実及び活用促進（再掲載）

* 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。

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・定住促進とともに、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。

《主な取組》

- ア 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
- イ 新たな住宅セーフティネット制度の研究（再掲）

(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

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。

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。

《主な取組》

- ア 市民の景観への意識の啓発・向上
- イ 地域固有の景観や景観を構成する要素等の継承促進
- ウ 多様な主体の参加による景観まちづくりの推進

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を行い、居住環境の向上を図ります。

《主な取組》

- ア 身近な公園や緑地等の適正な管理

③ 地域公共交通ネットワークの確保・維持

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。

《主な取組》

- ア 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

④ 市民が自ら取り組むまちづくりへの支援

住まい・まちづくり等に関する学習や参加機会の充実を図り、市民の自主的な取組への支援を行います。

《主な取組》

ア 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 (1) 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（二期計画）」においては、平成 32 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や、耐震改修に役立つローン等の情報提供・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
- (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
 - ・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>

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が発生している中で、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。

(取組例)

- ・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
- ・専門家や民間事業者と連携した相談体制の整備
- ・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
- ・不在者財産管理制度・相続財産管理制度の活用検討

○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活用や、地域資源としての活用促進策を検討します。

(取組例)

- ・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
- ・空き家利活用支援専門家派遣事業、DIY型賃貸借や定期借家制度、マイホーム借上げ制度等についての情報提供
- ・空き家等を活用した移住体験の推進、地域での居場所づくりの場等としての活用

○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。

(取組例)

- ・特定空き家等の認定、助言・指導、勧告等
- ・応急代行措置の実施
- ・老朽化した空き家等の解体補助による除却の促進

【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

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]

<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	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足率	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% (平39)	*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30~39)	*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)	⇒ 95% (平33)	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)	⇒ 1,200件 (平33)	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% (平39)	*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)	⇒ 43% (平33)	都市計画課

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、福祉やまちづくり等の関係部局との連携体制を充実しながら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

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。

計画期間の中間期に当たる年度には、住宅・土地統計調査等の統計資料などを基に成果指標の達成状況や施策の進行状況について評価・分析を実施し、その結果及び経済社会情勢の変化などにより、適宜、計画の見直し等を行います。

●上位・関連計画

1 国の計画等

(1) 住生活基本法

施行	平成18年6月
目的	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、及び国等の責務を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与する。
基本理念	①現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等 ②住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成 ③民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と住宅購入者等の利益の擁護及び増進 ④低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保

(2) 住生活基本計画（全国計画）

策定年次	平成28年3月閣議決定
計画期間	平成28年度から平成37年度まで（10年間）
基本的な方針	①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す ②今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施 ③3つの視点から、8つの目標を設定
目標	（1）居住者の視点 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 （2）住宅ストックからの視点 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進 （3）産業・地域からの視点 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

2 県の計画

(1) 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度まで（10 年間）
基本的な方針	<p>県民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法の 4 つの基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●良質な住宅の供給・建設・改良・管理 ●良好な居住環境の形成 ●住宅購入者等の利益の擁護・増進 ●要配慮世帯の居住の安定確保
目 標	<p>基本目標 1 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の形成</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅の品質及び性能水準の確保 2 環境にやさしい住まいづくり 3 身近な居住環境の保全・創出 4 災害等に対する安全性の確保 <p>基本目標 2 既存住宅ストックの有効活用と適切な管理</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 既存住宅の有効活用 2 空き家の利活用と除却の促進 3 既存住宅の適切な管理等 <p>基本目標 3 多様な居住ニーズに対応した住まい・住まい方ができる環境整備</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅購入者等の安心の確保 2 居住ニーズに対応した住宅の供給等 3 子育て世帯等向け住宅の供給 4 地域に根ざした住宅・宅地の供給 <p>基本目標 4 住宅セーフティネットの機能向上</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公的賃貸住宅の整備推進 2 高齢者等に配慮した住宅の供給

(2) 栃木県高齢者居住安定確保計画

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度から平成 33 年度まで (5 年間)
基本的な方針	「とちぎで暮らし、長生きしてよかったと思える社会」の実現に向けて、高齢者が自らの希望と経済力等に応じて、安心して暮らし続けられるよう、多様な住まい・住まい方の確保を推進するため、住宅施策と高齢者福祉施策の連携を図りながら、計画的に各種施策を実施していきます。
目 標	<p>基本目標 1 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進</p> <p>(1) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保</p> <p>(2) 公的賃貸住宅の活用</p> <p>(3) 特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等</p> <p>基本目標 2 希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供</p> <p>(1) 高齢者向け住宅等の情報提供</p> <p>(2) 相談体制の整備・充実</p> <p>(3) 多様な住まい方が提供される環境の整備等</p> <p>基本目標 3 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり</p> <p>(1) 住宅のバリアフリー化等の普及・促進</p> <p>(2) 生活支援サービスの充実</p> <p>(3) 在宅サービスの充実</p> <p>(4) 地域密着型サービスの確保</p>

(3) 栃木県公営住宅等長寿命化計画

策定年次	平成 25 年 3 月
計画期間	平成 25 年度から平成 34 年度まで (10 年間)
ストック活用の基本方針	<p>基本方針 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給</p> <p>基本方針 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用</p> <p>基本方針 3 安全で暮らしやすい住宅づくり</p> <p>基本方針 4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用</p>
長寿命化に関する基本方針	<p>(1) 日常的な維持管理の方針</p> <p>○市営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。</p> <p>○対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行います。</p> <p>(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <p>○対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。</p> <p>○仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。</p> <p>(3) 改善事業の方針</p> <p>○住戸改善は 1 階住戸を対象に、浴室・便所手摺設置、非常用ブザー設置、住戸内段差の解消、流し台・洗面台更新、浴室の防水性向上を実施します。</p> <p>○共用部分改善は、入口と通路の段差解消、外壁改修及び屋根改修（耐久性向上）、屋上の防水性向上工事、配管の耐久性向上工事を実施します。</p>

3 市の計画

(1) 第2次那須塩原市総合計画

策定年次	平成29年3月
計画期間	平成29年度から平成38年度まで(10年間)
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ■自然を守り、共生するまちづくり ■歴史に学び、開拓精神が息づくまちづくり ■人を中心に、共に支え合うまちづくり
将来像	人がつながり 新しい力が湧きあがるまち 那須塩原
住生活に 関係する 施策	<p>基本政策1 豊かな自然と共に生きるために</p> <p>2 地球環境を保全する——③省エネルギーの取組を推進する</p> <p>基本政策2 まちの安全安心を守るために</p> <p>1 災害に対する備えを強化する——②地域の防災力を高める</p> <p style="padding-left: 100px;">⑤雨水排水対策を計画的に推進する</p> <p style="padding-left: 100px;">⑥建築物の耐震化を促進する</p> <p>2 暮らしの安心感を高める——①防犯対策を推進する</p> <p>基本政策3 誰もが生き生きと暮らすために</p> <p>1 地域福祉を充実させる——②地域住民による支え合い活動を推進する</p> <p>3 高齢者支援を充実させる——②地域包括ケアシステムを構築する</p> <p>基本政策4 快適で便利な生活を支えるために</p> <p>1 計画的な土地利用を推進する——①効率的な土地利用を推進する</p> <p>2 良好な生活空間を提供する——①良好な景観を形成する</p> <p style="padding-left: 100px;">③市営住宅を適正に管理する</p> <p style="padding-left: 100px;">④空き家等を有効活用する</p> <p>4 公共交通の利便性を高める——②広域のかつ総合的な公共交通ネットワークを構築する</p> <p>基本政策5 地域の力と交流を生み出すために</p> <p>4 中心市街地を活性化させる——③那須塩原市駅周辺地区を整備する</p> <p>基本政策7 未来を拓く心と体を育むために</p> <p>1 子育て環境を充実させる——①未就学児の保育環境を充実させる</p> <p style="padding-left: 100px;">②放課後児童対策を充実させる</p> <p style="padding-left: 100px;">⑤家庭での子育て支援を充実させる</p> <p>5 生涯学習を充実させる——④家庭教育を充実させる</p> <p>基本政策8 まちの持続的発展のために</p> <p>3 地域の魅力を高める——②シティプロモーションを推進する</p>

(2) 国土利用計画那須塩原市計画

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度から平成 38 年度まで (10 年間)
基本理念	市土の利用については、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図る
基本方針	①効率的な土地利用の推進 ②環境に配慮した土地利用の推進 ③安全・安心に暮らせる土地利用の推進
市土利用の基本方向 (宅地)	住宅地は、公共公益施設、医療・福祉、商業サービスなどの日常利便機能及び鉄道・バスなどの公共交通の利便性が確保された集約型都市構造を実現するために、駅周辺の用途地域への誘導を図ります。 また、住宅の立地は、都市基盤が一定水準にある用途地域内への優先的な誘導を基本としますが、用途地域に隣接した地域で、既に下水道の整備が進められるなど、一定の住宅立地が進んでいる地域については、用途地域に準じた地域として住宅地の誘導を図ります。住宅地の整備に際しては、低・未利用地及び空き家等の既存住宅ストックの有効利用を促進し、安全・安心で快適な居住環境の形成を図ります。

(3) 那須塩原市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年次	平成 27 年 3 月 (平成 29 年 3 月時点修正)
計画期間	平成 27 年度から平成 31 年度まで (5 年間)
目 標	地域ブランドメッセージ 「チャレンジ ing 那須塩原～一歩踏み出す人を応援するまち～」 【基本目標①】 未来を拓く子どもたちの健やかな成長のために 【基本目標②】 未来を創る地域産業の活性化のために 【基本目標③】 未来に集う人々の活発な交流のために 【基本目標④】 未来を守る災害対応力の強化のために
住生活に 関係する 施 策	3 子育て【子育て環境の整備】 (1) 子ども・子育て支援体制の整備 (2) 待機児童ゼロの達成 5 暮らし【快適な生活への支援】 (1) 定住者への補助制度の創設 (2) 自然と共生するライフスタイルの推進 (3) 安心・安全な生活環境の確保 (4) スマートタウン (スマートハウス団地) の整備 (5) 空き家状況の把握・利活用推進 (7) 地域公共交通網の充実 6 交流【人と人、人と自然がふれあう場の提供】 (5) 個性豊かな駅前地区の創出 7 広報【的確な情報提供・市の魅力 PR】 (5) 定住情報窓口の一元化

(4) 那須塩原市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 21 年 3 月
計画期間	平成 17 年から平成 37 年まで (おおむね 20 年間)
将来像	人と自然がふれあうやすらぎのまち 那須塩原
都市づくりの方向性	①自然と共生するまちづくり ②快適で潤いのあるまちづくり ③健やかに安心して暮らせるまちづくり ④安全で便利なまちづくり ⑤活力を創出するまちづくり ⑥豊かな心と文化を育むまちづくり ⑦創意と協働によるまちづくり
土地利用の方針(住宅地)	住宅マスタープランに基づき、便利で安全、緑あふれる住宅地の整備を推進するとともに、住民や開発事業者等との協働による住みよい環境の創出・保全を誘導します。
市街地の整備方針	1) 計画的な市街地の整備と土地利用の整序 2) 魅力ある中心市街地の形成 3) 上下水道の整備 4) 土地区画整理事業の推進 5) 既成市街地の住環境の向上

(5) 那須塩原市立地適正化計画

策定年次	平成 30 年 3 月
計画期間	平成 30 年度から平成 50 年度まで (おおむね 20 年間)
将来都市構造	『集約型都市構造の実現』を目指すことにより、本市らしい『多極ネットワーク型コンパクトシティの推進』を図ります。また、それにより、各地区の特性や多様なライフスタイルを反映した都市の実現を目指します。
都市機能誘導区域	○那須塩原駅周辺地区を広域拠点として位置付け、都市機能誘導区域を設定し、高次都市機能の集積を図るとともに、生活利便施設の維持・誘導を図ります。 ○黒磯駅周辺地区及び西那須野駅周辺地区を地域拠点と位置付け、都市機能誘導区域を設定し、高次都市機能及び生活利便施設の維持・誘導を図ります。
居住誘導区域	那須塩原地区、黒磯地区、西那須野地区及び関谷地区の用途地域を基本に居住誘導区域を設定し、人口密度の維持・向上を図ります。

(6) 那須塩原市空き家等対策計画

策定年次	平成 29 年 6 月
計画期間	平成 29 年度から平成 38 年度まで (10 年間)
基本理念	市民が安全に安心して暮らし、快適で便利な生活を実感できるまちづくり
計画の体系	1 空き家等の適正な管理の促進 (1) 空き家化の予防 (2) 空き家等の適正な維持管理 2 空き家等の活用の促進 (1) 空き家等の市場流通 (2) 地域資源としての活用 3 特定空き家等に対する措置

(7) 第 3 期那須塩原市地域福祉計画・地域福祉活動計画

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度から平成 33 年度まで (5 年間)
基本理念	ともに助け合い 支え合い 心豊かに安心して暮らせる那須塩原市をめざして
計画の体系	基本目標 1 誰もが利用しやすい地域福祉の仕組みづくり 1 誰もが相談しやすい体制・情報提供の充実 2 地域福祉のニーズキャッチの充実 3 福祉サービスの充実と権利擁護の推進 基本目標 2 誰もが暮らしやすい生活環境づくり 1 生活環境の充実 2 防災・防犯体制の充実 3 地域での居場所づくり、活躍の場づくり 4 地域における見守り体制の充実 基本目標 3 みんなで支え合う、意識づくり、人づくり、つながりづくり 1 お互いを理解し、尊重し合える環境づくり 2 地域福祉活動の担い手の育成 3 地域でのつながりづくり

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



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.lg.jp

