

小山市住生活基本計画

(住宅マスタープラン)

～だれもが笑顔で暮らせる 住まいる小山づくり～



平成 28 年 3 月

小 山 市

はじめに

小山市では、国が制定した「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画」(全国計画)や、栃木県が策定した「栃木県住宅マスタープラン」等との整合を図りながら、「小山市総合計画」を上位計画とする住宅関連部門の計画として平成21年3月に「小山市住生活基本計画」を策定し、これまで本市の住宅政策を総合的かつ計画的に推進してきました。

この間、住宅を取り巻く環境は大きく変化してきており、特に住宅の安全性に関する市民意識の高まりに対する対応や、急速な少子高齢化の進行に伴う老朽空き家の増加など、社会情勢の変化に伴う問題や課題に対する行政の対応が強く求められています。

このような中、市民が安全・安心して暮らせる良好な居住環境を形成していくため、小山市の住生活に関する総合的な目的や基本方針を示す新たな「小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)」を策定いたしました。

本計画は、これまでの計画における住宅施策の体系を整理し、基本事業や制度にそれぞれ評価指標を掲げるとともに、若い世代の定住を促進する「子育て世帯への支援」や、良好な住環境を形成する「空き家対策」などを重点プロジェクトに位置付けする内容となっており、だれもが安心して暮らし続け、暮らしたいと思えるふるさと小山の住まいづくりに全力で取り組んでいく所存です。

結びに、本計画の策定にあたり、アンケート調査にご協力いただいた市民及び住宅関連事業者をはじめ、貴重なご意見、ご提言をいただきました「小山市住生活基本計画策定検討懇話会」の皆様に対しまして、心からお礼申し上げます。

平成28年3月



小山市長 大久保 寿夫

第1章 計画策定の趣旨

- 1 - 1 計画策定の目的と位置づけ等..... 1
- 1 - 2 策定体制..... 3

第2章 住宅・住環境を取り巻く現状と計画課題の整理

- 2 - 1 小山市の概況及び住宅・住環境の現状把握..... 4
- 2 - 2 上位関連計画及び住宅関連施策の整理..... 7
- 2 - 3 市民及び住宅関連事業者の意向把握..... 8
- 2 - 4 既定施策の進捗状況等..... 11
- 2 - 5 現状等からの個別課題の整理..... 12
- 2 - 6 計画課題の整理..... 16

第3章 住生活基本計画

- 3 - 1 住宅施策の基本コンセプト・テーマ..... 19
- 3 - 2 基本目標..... 20
- 3 - 3 住宅施策の体系整理..... 22
- 3 - 4 施策別基本方針..... 24

第4章 重点プロジェクトの検討

- 4 - 1 重点プロジェクト・事業等の位置づけ..... 38
- 4 - 2 住まいるアップ・プロジェクト..... 40

第5章 実現方策の検討

- 5 - 1 施策推進にあたって..... 45
- 5 - 2 市民・事業者・市の役割..... 46

資料編

- 資料1 小山市の概況..... 49
 - 資料2 住宅・住環境の現状..... 66
 - 資料3 上位・関連計画等の整理..... 86
 - 資料4 市民及び住宅関連事業者の意向把握..... 104
 - 資料5 既定施策の評価..... 193
 - 資料6 その他策定資料..... 207
-

本 編

- 第1章 計画策定の趣旨
- 第2章 住宅・住環境を取り巻く現状と計画課題の整理
- 第3章 住生活基本計画
- 第4章 重点プロジェクトの検討
- 第5章 実現方策の検討

第1章 計画策定の趣旨

1-1 計画策定の目的と位置づけ等

(1) 計画策定の目的

小山市では、国や県の定めた「住生活基本計画」との整合を図りながら、平成21年3月に「小山市住生活基本計画」を策定し、本市の住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

現計画策定以降、本市においても、人口増加の鈍化や少子高齢化の進行、空き家率の上昇など、住宅・住環境を取り巻く社会経済情勢や住宅事情が大きく変化してきており、子育て世帯の支援による本市への定住・移住促進、適切な空き家対策による良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、高齢者や一人親世帯等住宅確保要支援者に配慮した住宅セーフティネットの確保などが求められています。

このような中、本市の住宅・住環境の現状や特性に応じた、効果的な各種住宅施策を位置づける新たな「小山市住生活基本計画」を策定し、市民がいつまでも安全・安心に、快適・便利に住みやすく住み続けたいと思う、より良い住宅・住環境の実現を目指すことを目的とします。

(2) 計画の期間

本計画の期間は、平成28年度（2016）から平成37年度（2025）までの10カ年とします。

ただし、中間年次である平成32年度（2020）において、全国計画等との整合を図りながら見直しを行うものとします。また、社会的背景や市民ニーズ等の変化に対応するため、必要に応じ適宜見直しを検討します。

■ 図－計画の期間

年 度	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
住生活基本計画（全国計画）	平成23年度～32年度											
栃木県住宅マスタープラン	H27：中間年次見直し作業											
小山市全体の総合的・長期的指針としての 【小山市総合計画】	第6次 平成23年度～ 平成27年度		第7次 平成28年度～32年度									
部門計画としての 【小山市住生活基本計画】	平成21年度～ 平成27年度		平成28年度～37年度									
	必要に応じ適宜見直し検討											

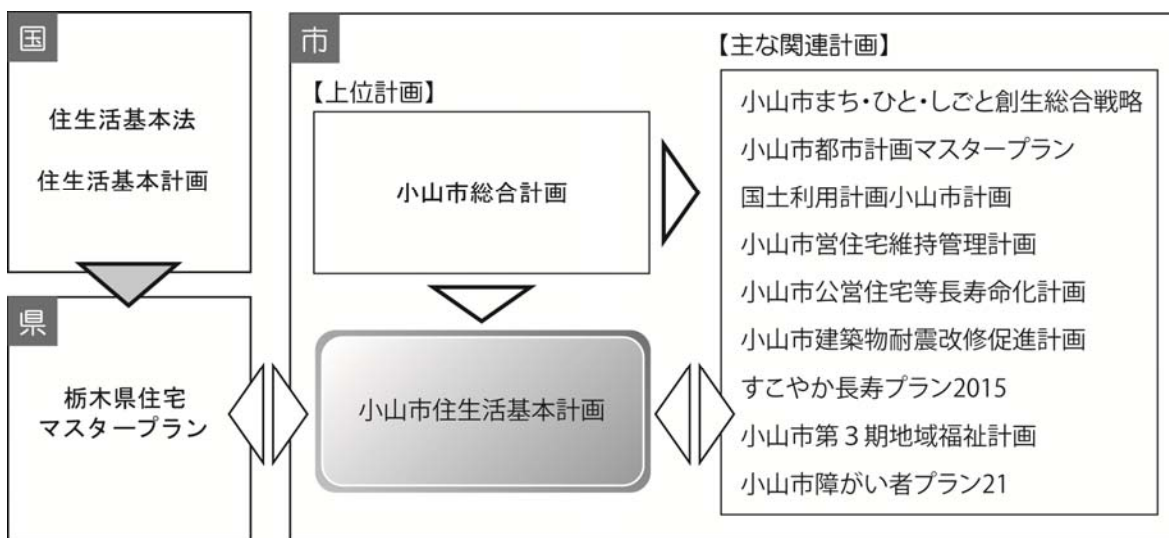
(3) 計画の位置づけ

本計画は、「小山市総合計画」を上位計画とする住宅関連部門の計画であり、その都市像や基本目標等を踏まえ策定するものです。

また、国及び県の「住生活基本計画」、並びに「住宅マスタープラン」において示された基本方針等との整合を図っていくものです。

さらに、本市の都市計画マスタープランをはじめ、まちづくりや福祉等に関する諸計画・制度における住宅・住環境関連分野との整合を踏まえた計画とします。

■ 図一 計画の位置づけ



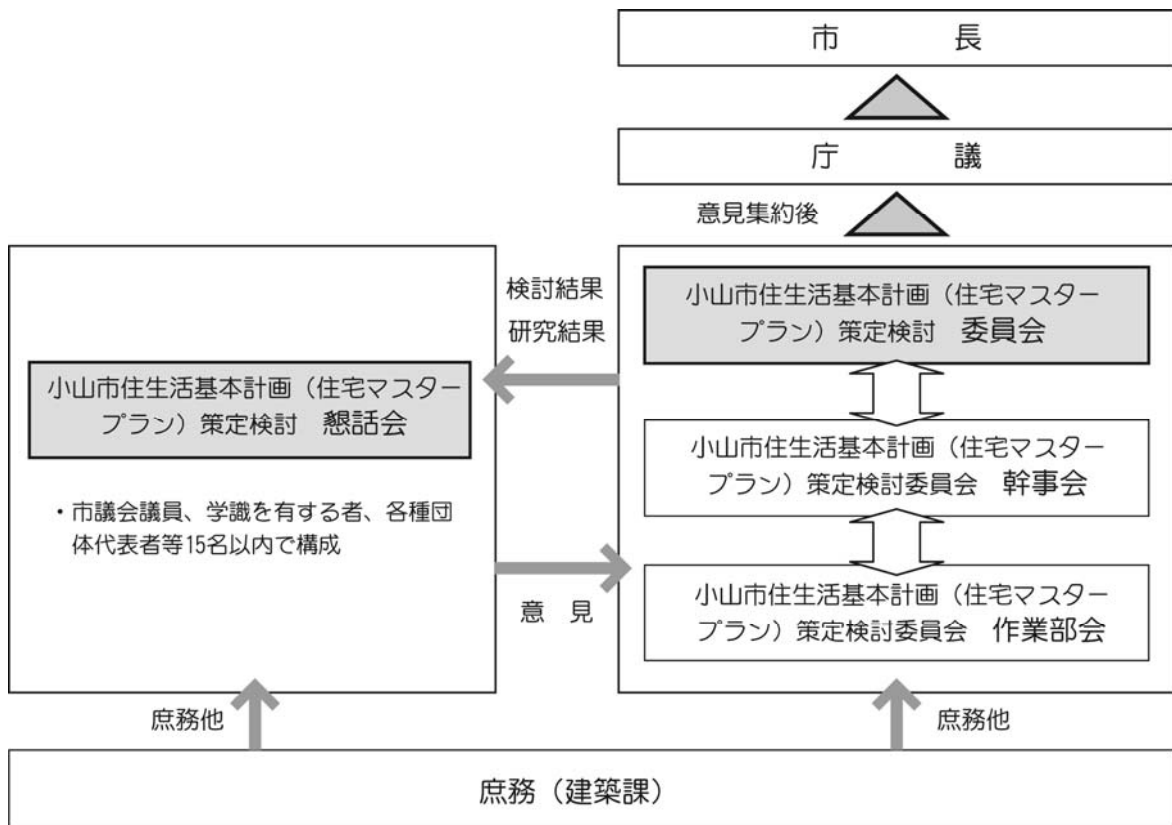
1-2 策定体制

本計画は次に示す体制で策定しました。

検討にあたっては、庁内組織として、副市長を委員長とする関係部部長等で構成する「小山市住生活基本計画（住宅マスタープラン）策定検討委員会（以下「委員会」といいます。）とともに、関係課幹事課長等で構成する同幹事会及び関係課係長相当職員で構成する同作業部会を設置し、必要な検討作業等を行いました。

また、市議会議員、学識を有する者、各種団体代表者等で構成する「小山市住生活基本計画（住宅マスタープラン）策定検討懇話会」を設置し、検討内容における意見を頂きました。

■ 図一 策定体制



第2章 住宅・住環境を取り巻く現状と計画課題の整理

2-1 小山市の概況及び住宅・住環境の現状把握

小山市の概要及び住宅・住環境の現状調査等を踏まえ、前計画策定時からの主な変化等は下表のように整理されます。

※各種データ等の詳細は、資料編「資料1. 小山市の概況」及び「資料2. 住宅・住環境の現状」を参照

項目	前計画策定時	本計画策定時
(1) 小山市の概況		【資料1-2】
①人口	161,952人(H19)	166,070人(H27)
	人口増：4,118人(約2.5%)だがその傾向は鈍化	
②世帯数	59,549世帯(H19)	67,850世帯(H27)
	年々増加：8,301世帯(約14%)増	
③世帯人員	約2.7人/世帯(H19)	約2.5人/世帯(H27)
	年々減少：0.2人/世帯減	
④年齢3階層別人口 (年少・生産年齢・老年)	14.8%・68.8%・16.3%(H17)	14.1%・65.9%・18.8%(H22)
	老年人口が増加：2.5ポイント増	
⑤人口集中地区 (人口・世帯数)	83,551人・33,291世帯(H17)	92,871人・33,291世帯(H22)
	人口は経年的に増加：9,320人(約11%)増	
(2) 産業の状況		【資料1-3】
①産業構造 (第1次・2次・3次)	5.2%・33.3%・61.5%(H17)	4.1%・33.3%・62.6%(H22)
	第1次産業が減少、第3次産業が増加	
②商業の状況 (従業者数・商店数・年間 商品販売額)	14,809人・2,017件 561,402百万円(H16)	13,884人・1,771件 480,897百万円(H24)
	従業者数、商店数、年間販売額とも減少	
③工業の状況 (従業者数・事業所数・製 造品販売額)	15,355人・313事業所 695,379百万円(H18)	16,239人・266事業所 729,622百万円(H25)
	従業者数、製造品販売額は増加、事業所数は減少	
(3) 安全・安心に関する状況		【資料1-4】
①火災被害状況等 (火災件数・焼損棟数・損 害額)	95件・73棟・213,474千円(H18)	53件・63棟・192,917千円(H25)
	火災件数、焼損棟数、損害額ともに減少。特に火災件数は4割以上減少	
②犯罪発生件数等 (発生件数・検挙件数・検 挙人員)	4,277件・895件・624人	2,258件・948件・394人
	発生件数が5割近く大きく減少	

項目	前計画策定時	本計画策定時
(4) 住宅・住環境の現状 【資料2-1】		
①住宅ストックの状況 (住宅数・世帯に対する住宅数)	61,190戸・1.17戸/世帯(H15) 住宅戸数、世帯数ともに約19%増。世帯当たり戸数は変わらず	72,600戸・1.17戸/世帯(H25)
②空家数・空家率	8,450戸・13.8%(H15) 空家数が急増(2,100戸、約25%増)するも、空家率は0.7ポイント増にとどまる	10,550戸・14.5%(H25)
③空家の種類、腐朽の状況	— 長屋建・共同住宅・その他の空家が2/3を占める 腐朽の割合は一戸建の方が多い	— 一戸建：約33% 長屋建・共同住宅・その他：約67%
④建築時期別住宅数 (最多区分・構成比) (新耐震基準以前の住宅割合)	S46年～S55年・18.4%(H15) 31.5%(昭和55年以前合計) 最多区分が一区分新しく更新が進む 一方新耐震基準以前の住宅は依然2割以上	S56年～H2年・20.1%(H27) 21.4%(同左)
⑤公営住宅の状況	市営住宅：814戸(小集落含む) 県営住宅：605戸(ともにH15) 老朽化等に伴う取り壊しにより、市営住宅34戸減、県営住宅49戸減	市営住宅：780戸(小集落含む) 県営住宅：556戸(ともにH27.10)
⑥所有関係主世帯数 (持家・借家構成比)	66.7%・33.2%(H15) 持家の割合が微増、借家の割合が微減	67.6%・32.4%(H25)
⑦建て方・構造別住宅数 (一戸建て・共同建て割合)	70.0%・28.7%(H15) 一戸建ての割合が微減、共同建ての割合が微増	69.2%・30.1%(H25)
⑧1ヶ月当たりの家賃別借家数 (最多価格帯・構成比)	4万円以上8万円未満・55.9%(H15) 最多価格帯は変わらず、その構成比は7.5ポイント増加	4万円以上8万円未満・63.4%(H25)
⑨所有関係別世帯年収別世帯数 (持家・借家最多年収・割合)	300万円以上500万円未満・26.6% 300万円未満・40.4%(H15) 持家・借家とも最多年収帯は変わらず、借家の低所得世帯割合の増加(13.3ポイント増)が目立つ	300万円以上500万円未満・28.6% 300万円未満・53.7%(H25)
⑩子育て世帯の状況 (夫婦と17歳以下の者)	— 主世帯総数の約15%を占める。 子の年齢が高くなるにしたがって戸建住宅の割合が増加	子育て世帯数：9,300世帯
⑪高齢者が居住する世帯の状況 (高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯・同居世帯割合)	7.2%・3.9%・23.6%(H15) 高齢者夫婦世帯と高齢者単身世帯の割合が、それぞれ3.4ポイント、2.9ポイント増加	10.6%・6.8%・22.0%(H25)
⑫高齢者等のための設備がある住宅戸数(一戸建て・共同住宅)	82.2%・12.2%(H15) 一戸建てにおける割合が増加、共同住宅では微減	84.7%・11.7%(H25)
⑬高齢者等のための設備の設置箇所割合 (最多項目・割合)	手すり・79.8%(H15) 手すりの設置の多さは変わらず、その割合は9.8ポイント増加	手すり・89.6%(H25)

項目	前計画策定時	本計画策定時
(5) 住宅水準の状況		【資料2-2】
①最低居住水準以上の世帯の推移 (所有関係・割合)	主世帯数：93.5% 持ち家：98.5% 借家：87.3%(H15)	主世帯数：91.1% 持ち家：99.5% 借家：77.9%(H25)
	主世帯数では微減するものの9割以上が水準を満たし、持ち家ではほぼ全てが水準を充足 借家は経年的に9.4ポイント減少	
②誘導居住面積水準以上の世帯の推移 (所有関係・割合)	主世帯数：51.5% 持ち家：61.1% 借家：33.8%(H15)	主世帯数：60.6% 持ち家：77.8% 借家：27.0%(H25)
	主世帯数、持ち家では経年的に増加 借家の値は低いものの、近年微増	
(6) 住宅の環境への配慮		【資料2-3】
①建築時期別省エネルギー設備設置戸数	太陽熱利用温水機器：9.1% 太陽光利用発電機器：0.7% 二重サッシ・複層ガラス：16.1% (H15)	太陽熱利用温水機器：5.9% 太陽光利用発電機器：5.2% 二重サッシ・複層ガラス：28.2% (H25)
	太陽熱利用温水機器に変わり太陽光利用発電機器の設置が進む。また二重サッシ・複層ガラス設置の割合が大きく増加	

2-2 上位関連計画及び住宅関連施策の整理

(1) 上位関連計画の整理

小山市の住宅施策に係る上位関連計画は以下のとおりです。

各計画における大局的な住宅施策の位置づけ等を踏まえ、本計画を検討しました。

※上位関連計画及び住宅関連施策の詳細は、資料編「資料3. 上位関連計画等の整理」を参照

上位関連計画	策定年月
1. 住生活基本計画（全国計画）	平成 23 年 3 月
2. 栃木県住宅マスタープラン	平成 24 年 3 月
3. 第 7 次小山市総合計画	平成 28 年 3 月
4. 小山市まち・ひと・しごと創生総合戦略	平成 27 年 10 月
5. 小山市都市計画マスタープラン	平成 25 年 3 月（変更）
6. 国土利用計画小山市計画	平成 28 年 3 月
7. 小山市営住宅維持管理計画	平成 26 年 3 月
8. 小山市公営住宅等長寿命化計画	平成 23 年 3 月
9. 小山市建築物耐震改修促進計画	平成 20 年 3 月
10. すこやか長寿プラン 2015	平成 27 年 3 月
11. 小山市第 3 期地域福祉計画	平成 28 年 3 月
12. 小山市障がい者プラン 21	平成 27 年 3 月

(2) 住宅関連施策の整理

小山市の住宅施策に係る主な施策は以下のとおりです。

住宅関連施策	担当課
1. 小山市空き家バンク	建築課
2. 小山市空き家バンクリフォーム補助	
3. 木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度	建築指導課
4. 小山市民間建築物露出吹付けアスベスト対策助成制度	
5. 住宅用新エネルギー機器等設置補助金制度	環境課
6. 低炭素建築物の認定制度	
7. 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度	工業振興課
8. 生垣設置費用助成金交付制度	水と緑の推進課

2-3 市民及び住宅関連事業者の意向把握

(1) アンケート概要

1) 調査の目的

①市民アンケート調査

市民の住宅・住環境の現状、現状から見る課題、今後の住まい方等の意向、今後の住宅施策に係る意向等を把握し、ニーズに即した効果的な施策立案等の一助とすることを目的としました。

②住宅関連事業者アンケート調査

市内に立地する不動産業者、ハウスメーカーに対し、取扱物件等の傾向、購入・借り手等の要望内容、今後の住宅施策に係る意向等から、事業者の立場からの住宅・住環境等に係る現状と課題等を把握し、効果的な施策立案等の一助とすることを目的としました。

2) 調査の方法

項目	①市民アンケート調査	②住宅関連事業者アンケート
1. 対象	・市内在住 18 歳以上の 2,000 名を対象	・市内に立地する不動産業者業、ハウスメーカーのうち 200 社を対象
2. 抽出方法	・小山駅、間々田駅前に立地するマンション居住者 200 名を抽出した上で、外国人を含むその他市民 1,800 名を無作為抽出	・本市宅建業者リスト登録業者より 150 社を抽出 ・その他市内立地業者より 50 社を抽出
3. 配布・回収方法	郵送による	

3) 実施期間

平成 27 年 10 月 9 日～19 日

4) 配布・回収数、回収率

区分		配布数	回収数	回収率
①市民		2,000 票	802 票	約 40%
内 訳	①-1 マンション居住者	200 票	73 票	約 37%
	①-2 その他(外国人含む)	1,800 票	729 票	約 41%
②住宅関連事業者		200 票	75 票	約 38%

5) 集計方法

単純集計及びクロス集計

(2) アンケート調査結果のまとめ

アンケート結果から、市民の住宅施策に係る意向やニーズを踏まえるとともに、事業者の立場から見た市民ニーズ等を把握し、効果的な施策立案等の一助としました。

※アンケート調査結果の詳細は、資料編「資料4. 市民及び住宅関連事業者の意向把握」を参照

※下表右欄には、まとめの根拠となっている具体的結果を記載した参照頁を示しています。

1) 市民の住まいに係る現状とニーズ等

【属性】	参照頁
・30年以上の居住年数が長い人が多数	P106
・小山・美田・桑絹地区に居住している人はやや減少傾向、大谷・間々田地区がやや増加傾向	P107
・世帯人員は1人～3人が増加傾向で、高齢の単身世帯と夫婦のみ世帯が増加	P107, 108
・未成年者がいる世帯は全体の3割、中でも30、40歳代に集中	P109, 128
・20歳代を除く若い世代ほど小山地区に多く居住	P127
・生計を担う者の勤務地は年代が若いほど市内が多数 ・40歳代、50歳代は埼玉県や東京都など他都市への勤務が増加	P129
【住宅の現状】	
・住まいの総延べ床面積が100㎡以上の住宅が全体の約6割	P112
・20歳代、30歳代で多い民営の賃貸住宅居住	P130
・住宅の種類は持家（一戸建て）が突出して多く、中でも美田地区では約95%	P141
・昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は全体の2割で、中でも美田地区と桑絹地区に多数立地	P142
・住まいの総延べ床面積は、市街地部が比較的小さく、郊外部が広い傾向	P143
・中高生の未成年がいる世帯で持ち家（一戸建て）が8割以上	P147
・未就学児のいる世帯で多い民営の賃貸住宅住まい	P147
・小中高生がいる世帯の総延べ床面積はやや広め	P148
【住宅設備・性能等、居住環境に対する満足度】	
・住宅設備・性能等及び居住環境に対する満足度はともに向上	P114
・「日当たり、風通し」、「住宅の広さ」、「部屋数」で満足度高	P114
・住宅の設備・性能等の満足度が高いのは、30歳代、70歳代以上 ・持家（一戸建て及び分譲マンション等）で満足度高、民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）で満足度低	P131, 152
・桑絹地区で低い住宅設備・性能等、居住環境の満足度	P144, 145
・居住環境の満足度が高いのは、郊外部より市街地部 ・満足度の高い持家（一戸建て及び分譲マンション等）世帯 ・満足度の低い民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）世帯	P145, 153
【定住意向等】	
・半数以上が定住意向を示すも若い世代ほど低い定住意向。住宅の設備・性能等や居住環境についての満足度が高い世帯が定住意向。定住を迷っている人は3分の1強	P116, 133, 155, 156
・定住意向の理由は、「日常の買物や通勤・通学、病院福祉施設の利便性」と「永年住んでいる慣行又は愛着」が上位	P117
・住み替え希望居住地として多い「市内の一般住宅地」や「小山駅周辺を中心市街地」。ニーズの低い「市内郊外部（市街化調整区域）」、「市外（県内）」 ・30歳代、40歳代では「県外」が最多	P120, 134
・若い世代ほど持家を希望	P135
・未成年者の年齢が低くなるにつれ、県外を希望する割合が増加	P150

【大切にしたい居住環境】	参照頁
<ul style="list-style-type: none"> ・「日常の買物や交通の利便性」と、「高齢者が安心・安全に暮らしやすい環境」、「病院・福祉施設が充実した環境」が大切。 ・若い世代で高い「通勤・通学に便利な環境」、「学校などの教育環境」、高齢世代で高い「高齢者への配慮」や「福祉環境の充実」 	P122, 137
<ul style="list-style-type: none"> ・定住意向の低い層は、公共交通機関、通勤・通学の利便性や地域の防災性が大切 	P158
【住宅・住環境づくりに必要な取り組み】	
<ul style="list-style-type: none"> ・「高齢者や障がい者等への配慮」、「道路・公園等の周辺環境の充実」、「空き家対策」などが必要 	P123
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢層では「高齢者や障がい者等への配慮」、「空き家対策」が必要 ・若い世代では「新婚世帯や子育て世帯への配慮」が必要 	P139
【空き家の状況等】	
<ul style="list-style-type: none"> ・「戸建て住宅の空き家」が多く見られる状況 	P125
<ul style="list-style-type: none"> ・間々田地区、美田地区にその傾向が顕著 	P146
<ul style="list-style-type: none"> ・「アパート等の集合住宅の空き家」が比較的多い小山地区 	
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は比較的小さい大谷地区 	

2) 事業者の立場から見た市民の住まいに係る現状とニーズ等

【属性】	参照頁
<ul style="list-style-type: none"> ・扱い物件で多いのは小山地区、大谷地区。小山市外も比較的多数 	P160
<ul style="list-style-type: none"> ・小山地区ではJR宇都宮線以東、大谷地区では国道50号以南の物件多数 	P163
<ul style="list-style-type: none"> ・取り扱い物件で多い建築時期は平成3年～平成22年 	P164
<ul style="list-style-type: none"> ・物件の総延べ床面積で多いのは「約100㎡～125㎡」や「約25㎡～50㎡」 	P164
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件の主な家賃価格帯は「4～6万円未満」 	P165
【空き家の状況】	
<ul style="list-style-type: none"> ・半数程度の事業者が空き物件が増加と実感 	P165
<ul style="list-style-type: none"> ・買い手・借り手がつかない理由は築年数の古さや金額・家賃の高さが原因 	P166
<ul style="list-style-type: none"> ・買い手、借り手がつかない物件は小山地区、間々田地区等に多数 	P167
【顧客の属性・ニーズ】	
<ul style="list-style-type: none"> ・30歳代を中心とした若い世代で、単身世帯、夫婦のみの世帯の顧客多数 	P168 P169
<ul style="list-style-type: none"> ・新築、中古に関わらず、高い分譲戸建て住宅のニーズ 	P169
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件で求める価格帯で最も多いのは「4～6万円未満」 	P170
<ul style="list-style-type: none"> ・「住宅の価格・家賃」、「学校などの教育環境」や「日常の買い物環境」を顧客が重視 	P171 P172
【住宅・住環境づくりに必要な取り組み・期待等】	
<ul style="list-style-type: none"> ・「新婚・子育て世帯への配慮」や、「市民の住宅取得支援」が必要 	P173
<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家等の有効活用や、対策、制度の充実・PR」に期待 	P173 P176
<ul style="list-style-type: none"> ・「小山駅周辺を中心市街地への居住推進」や、「低所得者や単身高齢者、障がい者に対する住宅供給」、「新たな住宅地等の開発・整備」を期待 	P173, 174, 176
<ul style="list-style-type: none"> ・低所得者や住宅困窮者への支援については行政が取り組むべきとの意向 	P174
<ul style="list-style-type: none"> ・求められる住宅施策に係る既存制度等の充実・PR 	P176

2-4 既定施策の進捗状況等

現計画において位置づけられていた各種施策について、その進捗状況等を把握しました。

(1) 計画全体 ※既定施策の進捗状況等の詳細は、資料編「資料5. 既定施策の評価」を参照

- ・ 約7割の事業が現行計画に基づき進捗
- ・ 約4分の3の事業は現状を維持、約8分の1の事業が拡大の方向

第1期計画において位置づけられた全64事業のうち、「着実に進んでいる」が全体の約30%（19事業）、「おおむね進んでいる」が約40%（25事業）となっており、合わせて約7割の事業が現行計画に基づき推進されていると言えます。

一方、「あまり進んでいない」が全体の約20%（13事業）、「未着手」が約11%（7事業）となっています。

全64事業のうち、「現状維持」の事業が全体の73%（47事業）と最も多く、また、「拡大」の事業は全体の約14%（9事業）、「一部変更」が約6%（4事業）などとなっています。

(2) 基本目標別

【基本目標1】安全・安心な暮らしを実現する良質な住宅ストックの形成

- ・ 環境にやさしい住まいづくりなど、約8割の事業が現行計画に基づき順調に進捗
- ・ 既存制度も多く継続的に施策を展開

【基本目標2】だれもが暮らしやすい快適・便利な住環境の確保

- ・ バリアフリー化、公共交通の充実など、全ての事業を計画的に進捗
- ・ 大きくまちづくりに係るハード事業が中心で継続的に事業を実施

【基本目標3】住み続けたいと思う住宅・住環境を有したまちづくり

- ・ 新規取り組み事業の割合が多く、低い事業進捗率。遅れる子育て世帯への支援策
- ・ 子育て支援、福祉、都市計画等関係課との連携で事業推進

【基本目標4】定住人口増を目指した住みたいと思うまちづくり

- ・ 移住・定住支援、街なか居住支援など新たな制度構築により積極的に事業を展開
- ・ さらなる制度等の充実で継続的に事業を推進

【基本目標5】協働と連携で進める住宅・住環境づくり

- ・ 住民主体のまちづくり支援事業等は進捗する中、PR関連事業等に遅れ
- ・ 市民や関係各課等と連携し、各事業を一体的に進めることが肝心

2-5 現状等からの個別課題の整理

2-1～2-4における調査・整理結果から、各種住宅施策を位置づけるにあたってのそれぞれの主な配慮点と個別課題は以下のように整理されます。

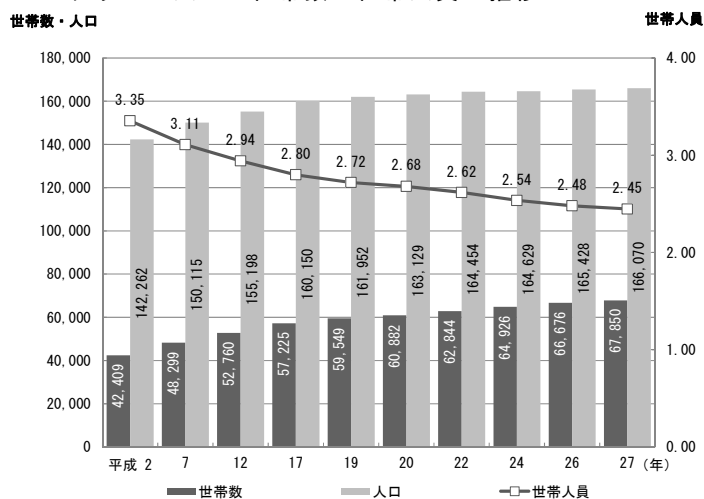
(1) 小山市の概況及び住宅・住環境の現状からの主な配慮点と個別課題

主な配慮点	参照頁
・これまで着実に増加していた人口の増加傾向の鈍化	P50
・一方、世帯数は増加傾向で、それに伴い世帯人員は減少傾向	
・14歳以下の年少人口の減少と65歳以上の老年人口の増加	P53
・高齢者夫婦世帯と高齢者単身世帯の割合が増加	P5
・世帯に対する住宅数は微減	P66
・現計画策定以降の空き家数の急増（H15とH25住宅・土地統計調査結果との比較）	P67
・共同住宅等に多い空き家、一戸建てに多い腐朽・破損空き家	P68
・建築時期の最多区分が現計画策定時より10年更新されるも、2割以上が新耐震基準以前（S55年以前）の住宅	P69
・9割以上の世帯で最低居住水準を充足	P80
・二重サッシ複層ガラス設置の割合が大きく増加	P6

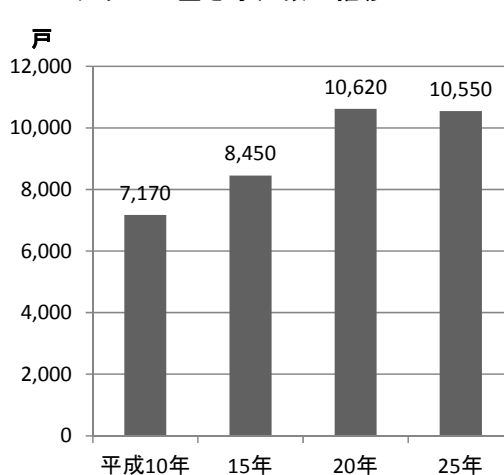
個別課題

- ・定住人口増に資する効果的な住宅施策の展開が求められます。
- ・少子化、高齢化に対応した住宅施策の展開が求められます。
- ・世帯数増加等に対応した住宅ストックの確保が求められます。
- ・住環境にも影響を及ぼす空き家への対策が求められます。
- ・耐震性の弱い住宅の耐震性の確保が求められます。
- ・市民の居住水準、住宅性能の維持とさらなる向上が求められます。
- ・空き家による環境の悪化、防犯上の問題の早急な対応

■ グラフー人口・世帯数・世帯人員の推移



■ グラフー空き家戸数の推移



(2) 上位関連計画等の整理からの主な配慮点と個別課題

主な配慮点	参照頁
・全国計画、県計画における目標のキーワードは、「安全・安心の確保」、「住宅ストックの確保」、「多様なニーズへの対応」、「住宅セーフティネットの向上」	P86, 87
・「総合計画」において位置づけられる「人口増加・定住促進プロジェクト」としての都市と農村の居住推進、生活環境の充実等	P88
・人口減少に歯止めをかけ、将来にわたって活力ある社会を維持することを目的に策定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において位置づけられる、住宅施策に係る各種取り組み	P89
・市営住宅維持管理計画、公営住宅等長寿命化計画に基づき市営住宅の適正な維持管理、長寿命化を推進	P92, 93
・福祉関連計画においても位置づけられる住宅関連施策	P95~97
・住宅施策の既存制度として運用されている耐震診断補助、空き家バンク制度、転入勤労者等住宅取得支援補助金など	P98~103

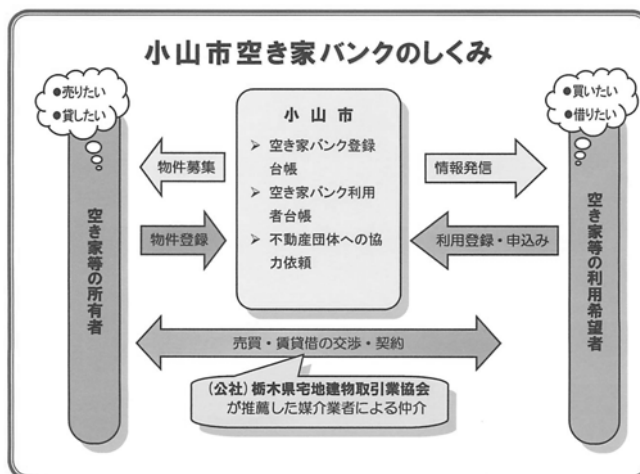
個別課題

- ・ 全国計画、県計画との計画体系との整合に配慮が求められます。
- ・ 総合計画を踏まえた本市の住宅関連部門計画としての位置づけが求められます。
- ・ 人口減少抑制、まちの活性化策として、転入促進や良好な住宅の供給、空き家等既存ストックの活用等の位置づけが求められます。
- ・ 既定計画に基づく適正な市営住宅の維持管理、長寿命化のさらなる推進が求められます。
- ・ 福祉関連計画等における住宅施策との連携が求められます。
- ・ 既存制度等のさらなる活用による住宅施策の展開が求められます。

■ 図一 栃木県住宅マスタープラン（表紙）



■ 図一 小山市空き家バンク制度のしくみ



※小山市は、売買・賃貸借の交渉・契約に関する仲介は行いません。

(3) 市民及び住宅関連事業者の意向把握からの主な配慮点と個別課題

主な配慮点	参照頁
・ 1人から3人の世帯人員の少ない世帯の増加と高齢単身及び高齢夫婦のみの世帯が増加	P107, 108
・ 高い持家（一戸建て）所有ニーズと若い世代ほど高い持家取得ニーズ	P121, 135
・ 築年数の古い住宅の割合は減少するも、新耐震基準以前に建てられた住宅も2割立地	P111
・ 戸建て住宅等比較的ゆとりある居住空間を有する世帯が多い中、未就学児のいる若い世帯で多い民営賃貸住宅居住	P112, 147
・ 若い世代で高い通勤・通学に便利な小山駅周辺への居住ニーズ	P137
・ 住宅設備・性能、居住環境に対する満足度が上昇傾向にある中、持家（一戸建て及び分譲マンション等）世帯と民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）世帯の間で満足度に関き	P114, 115 P152, 153
・ 半数以上が定住意向を示す中、若い世代ほど定住意向が低下	P116, 133
・ 住み替え希望居住地として「市内の一般住宅地」や「小山駅周辺の中心市街地」が多い中、30、40歳代では「県外」が最多	P120, 134
・ 未成年者の年齢が低くなるにつれ、県外を希望する割合が増加	P150
・ 若い世代で高い「通勤・通学に便利な環境」、「学校などの教育環境」、高齢世代で高い「高齢者への配慮」や「福祉環境の充実」	P137
・ 住宅・住環境づくりに必要な取り組みでは、若い世代は「新婚世帯や子育て世帯への配慮」、高齢層では「高齢者や障がい者等への配慮」、「空き家対策」を重視 ・ 事業者は顧客のニーズを踏まえ「新婚・子育て世帯への配慮」や、「市民の住宅取得支援」を重視	P139, 173
・ 「戸建て住宅の空き家」が多く見られる中、小山地区では「アパート等の集合住宅の空き家」が比較的多数	P125, 146
・ 賃貸物件の主な家賃価格帯は「4～6万円未満」でニーズに対応	P113, 165, 170
・ 半数程度の事業者が空き物件が増加と実感する中、小山地区、間々田地区等に多数で、その原因は築年数の古さや金額・家賃の高さ	P165, 166, 167
・ 「低所得者や単身高齢者、障がい者に対する住宅供給」は行政の取り組みを期待	P174

個別課題

- ・ 市民の世帯構成の変化や持ち家取得ニーズへの対応が求められます。
- ・ 耐震性能向上による安全・安心な住宅ストックの形成が求められます。
- ・ 若い世代や働き盛りの、本市への定住意向の向上が求められます。
- ・ 本市に愛着を感じ定住意向も高い高齢者に配慮した住宅供給・住環境の確保が求められます。
- ・ 子育て世帯や高齢者等に配慮した取り組みが求められます。
- ・ 行政の住宅困窮者等に対する住宅セーフティネットの確保が求められます。
- ・ 増加する空き家に対する対策が求められます。
- ・ 住宅関連制度等の充実やPRが求められます。

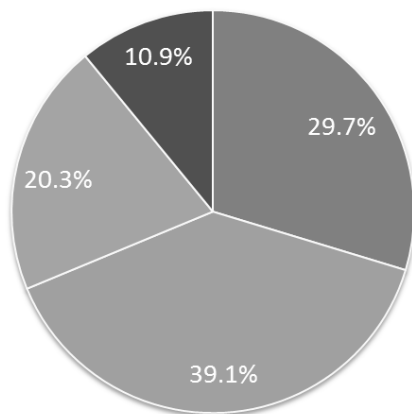
(4) 既定施策の評価からの主な配慮点と個別課題

主な配慮点	参照頁
・全体の7割が順調に推進。未着手の事業は約1割	P196
・約4分の3の事業は現状維持の方向性	P196
・環境にやさしい住まいづくりなど順調に進捗	P197
・遅れている子育て世帯に対する支援策	P201
・多様な世代を対象とした事業や定住人口増を目指した事業の継続的な取り組み	P199, 200
・転入者の持ち家取得支援や街なか居住推進事業は着実に進捗	P200, 201
・事業進捗にばらつきが見られる協働と連携で進める事業展開	P202

個別課題

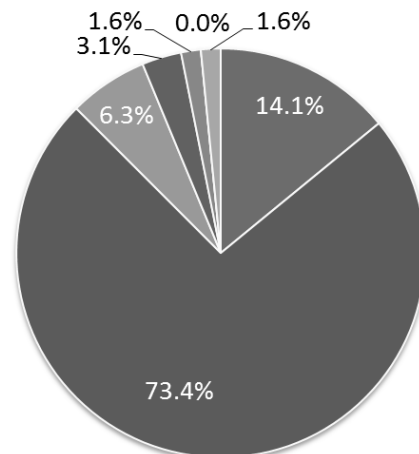
- ・ 計画全体としては、一定の進捗が評価できますが、見直しにあたっては、必要な事業の継続的展開とともに、市民ニーズや事業効果等を考慮しながら、計画体系の見直しや新たな事業の位置づけについて検討することが求められます。
- ・ 実施・運用している事業や制度の継続的位置づけが求められます。
- ・ 子育て世帯に対する支援策の構築が求められます。
- ・ 多様なニーズを踏まえた転入・移住促進、街なか居住推進策等のさらなる推進が求められます。
- ・ 施策推進に不可欠な協働・連携の推進や体制強化が求められます。

■ グラフー既定施策の進捗状況



- 着実に進んでいる (29.7%)
- おおむね進んでいる (39.1%)
- あまり進んでいない (20.3%)
- 未着手 (10.9%)

■ グラフー既定施策の今後の方向性



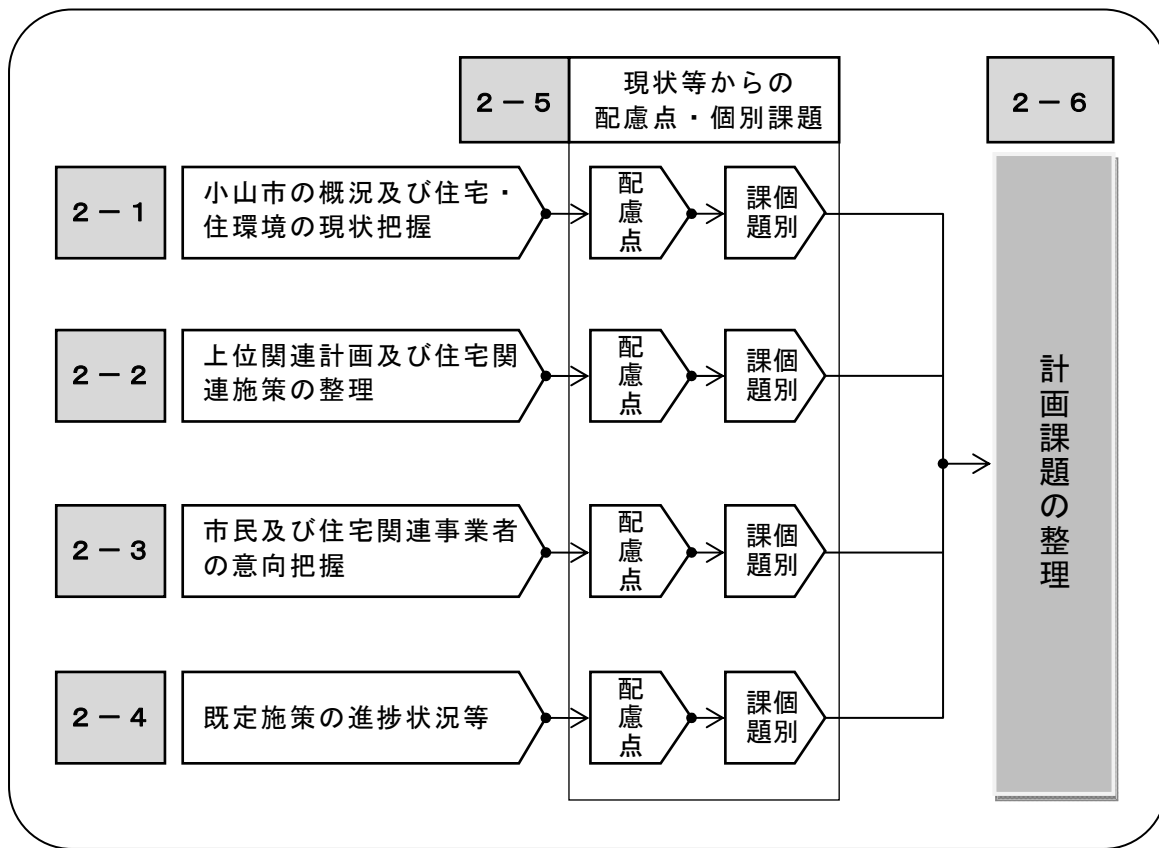
- 拡大 (14.1%)
- 現状維持 (73.4%)
- 一部変更 (6.3%)
- 変更 (3.1%)
- 縮小 (1.6%)
- 統合 (0.0%)
- 終了 (1.6%)

2-6 計画課題の整理

住宅・住環境を取り巻く現状やそれぞれの個別課題の整理を踏まえ、住生活基本計画検討にあたっての計画課題を整理します。

計画課題の抽出にあたっては、下図に示すように、先ず前項までに整理した小山市の住宅・住環境の現状把握をはじめ、市民や事業者の意向把握等、各項目で整理した結果を踏まえ、それぞれの主な配慮点及び個別課題を整理し、その上でそれぞれの課題を総合的に勘案し、住生活基本計画の策定にあたっての計画課題を整理しました。

■ 図-1 計画課題の整理の流れ



課題 1：住まいに対する不安の解消と機能・性能の向上

建築時期が古く耐震性能に不安の残る住宅の立地状況や、市民の住宅リフォーム時における耐震性能の向上の重視傾向など、耐震改修等へのニーズは高いと言えます。

また、全体的な住宅の設備・性能等に対する満足度は上昇していますが、省エネ対策等環境への配慮などについては、依然満足度の低い状況です。

全国的にも問題となっている空き家ですが、本市の空き家率は約15%に達していません。市民からも老朽化した空き家等に対し、適正な対応策を講じていくことが求められます。また、継続的に利用できる空き家については、貴重な住宅ストックとして捉えることが必要です。

また、本市では戸建て所有のニーズが非常に高いことから、良質な住宅ストック形成の観点においても、一定の住宅性能を有する住宅を供給し、住宅購入者の不安を解消していくことが求められます。

- 住宅の耐震化への対応
- 省エネ住宅普及への対応
- 適切な空き家対策と有効活用への対応
- 住宅購入者の不安解消への対応



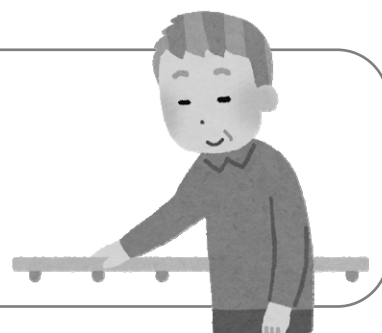
課題 2：住宅困窮者や高齢者等への住宅セーフティネットの確保

住宅セーフティネットの重要な役割を担う市営住宅については、老朽化等の課題を踏まえ、入居者のより安全で快適に暮らせる居住環境の向上が求められるとともに、入居者の高齢化への対応も必要です。

また高齢者単身世帯等が増加する状況や高齢者の住宅に対するニーズ及び子育て世帯への支援の必要性等を踏まえた住宅の供給及び住宅性能等の向上促進が求められます。

さらに、障がい者や一人親世帯、DV 被害者（配偶者等からの暴力被害者）のほか、罹災者等住宅困窮者に対する配慮も重要です。

- 市営住宅の維持管理、改善への対応
- 高齢者への配慮や子育て世帯を支援する住宅供給、住宅性能向上への対応
- 障がい者、一人親世帯、DV 被害者、罹災者等住宅困窮者への対応



課題 3：多様なニーズに対応した定住促進

本市においても人口の伸びが鈍化している状況を踏まえ、まちの活力の元となる人々の定住を促進するため、多様なニーズに対応した住宅施策の展開が求められます。

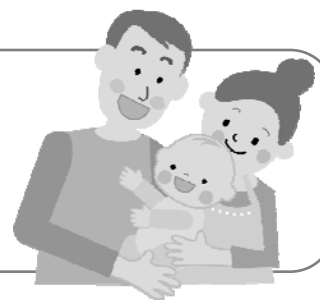
持家取得希望や小山駅周辺への居住意向が高い傾向にある若い世代において、定住意向が低い状況や、事業者からは顧客の要望を踏まえた子育て世帯への配慮などが求められているなど、特に若い子育て世帯に対する定住促進が急務と言えます。

さらに、まちの活力を一層強化するため、市外からの転入を促進する住宅施策の効果的な展開も求められます。

また、本市の顔となる小山駅周辺の街なかにおいては、通勤・通学に便利なことから若い世代を中心に居住意向も高く、本市においても積極的な街なか居住を推進しています。

一方、郊外部では人口減少傾向が進み、一戸建ての空き家も多く見られる状況です。郊外部には自然豊かな田園環境が残っており、移住を促す一つの魅力として捉えていくことが必要です。

- 若い子育て世帯の定住促進への対応
- 転入者への住宅取得等支援への対応
- 街なか居住推進への対応
- 田園環境を活かした定住促進への対応



課題 4：市民・事業者・市の連携と情報発信

各種住宅施策の展開にあたっては、単に行政主体によるものばかりでなく、例えば空き家所有者やハウスメーカーなど、市民や事業者との役割分担や連携無くしては実現できません。

さらに、住宅施策の中には広くまちづくりや福祉などに深く関連するものもあるため、それらの一体的な展開が必要です。

また、事業者からも既定の住宅関連事業・制度について充実・PRが求められているなど、有効に事業・制度の利用を促進していくことが必要です。

- 市民・事業者・市の役割分担による施策展開への対応
- 連携による関連施策の一体的展開への対応
- 住宅関連事業・制度の情報提供への対応



第3章 住生活基本計画

3-1 住宅施策の基本コンセプト・テーマ

前章で示した本市の住宅・住環境の課題を受けるとともに、住宅施策の視点や総合計画の目指す本市の将来像等を踏まえ、本計画における住宅施策のコンセプト及び住宅・住環境づくりのテーマを設定します。

なお、基本コンセプトについては、住宅・住環境づくりにおいて、大局的に一定の普遍性を有するものと捉えることができるため、第1期計画の内容を踏襲するものとします。

また、テーマについては、具体的な施策展開等において、第1期計画からのさらなる向上を目指すものとし、「住まいるアップ 小山づくりプロジェクト」とします。



3-2 基本目標

住宅施策の基本コンセプトを実現するため、つぎの4つの基本目標を掲げます。

基本目標 1

安全・安心に暮らせる良質な住宅づくり

住宅に関する安全性、安心性の確保は、日々の暮らしを精神的にも支える重要な視点です。

社会的な大地震等災害への不安、地球環境・自然環境への負荷軽減の意識の高まり、さらに近年では居住環境にも大きく影響する空き家対策など、住宅を取り巻く多様な不安要素をできる限り解消し、安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックを確保していきます。

耐震化等に対する支援や環境に配慮した住まいづくりの促進、良質な住宅ストックの形成及び住宅購入者の安心性の確保などを目指します。

- 市民の生命を守る地震災害に強い耐震性能向上を進めます。
- 地球環境に配慮した環境性能向上を進めます。
- 空き家対策など良質な住宅ストックの形成を進めます。
- 安心して新築住宅を購入できる基本的な性能と担保性の確保を進めます。

基本目標 2

住宅困窮者が安定して暮らせる住宅づくり

市営住宅の大きな役割は、必要な住宅を自力で確保することができない真に住宅に困窮している世帯に生活の基盤となる住宅を供給するというものです。今後もこの基本的役割を踏まえながら、住宅セーフティネットの中核として機能させます。

また、高齢者や障がい者、一人親世帯、DV 被害者及び災害時の一時的住宅困窮者等に対し、総合的な住宅セーフティネットの観点において、市営住宅や民間の空き家等を活用していきます。

市営住宅について効果的、効率的に維持管理を可能とするシステムの導入や、長寿命化と計画的な維持管理を推進します。また、民間事業者等と協力しながら高齢者等に配慮した住宅の供給・支援を行うなど、住宅困窮者に対し安定的な住宅の供給と活用を目指します。

- 市営住宅の適正な維持管理を進めます。
- 高齢者等に配慮した住宅の供給・支援を進めます。
- 住宅困窮者に対する総合的な住宅セーフティネットの確保を進めます。

基本目標 3

多様なニーズに対応した住宅づくり

栃木県の南都として発展を続ける本市においては、さらに定住人口増を目指すため、その受け皿となる住宅施策に注力していくことが重要です。

一方、人々の暮らし方は多様であり、多層なライフステージやライフスタイル・価値観によって住宅に求めるニーズも多様なものとなるため、そのニーズに対応した住宅の供給及び支援策等を位置づけます。

子育て世帯や転入者・勤労者に対し積極的な支援を講じるとともに、本市の中心拠点としてのJ R小山駅を中心とした街なか居住の推進や、豊かな田園環境を活かした田園居住の推進など総合的推進を目指します。

- 若い力を街に呼び込む子育て世帯に対する支援を進めます。
- 新しい力、働く力を街に呼び込む転入者・勤労者に対する支援を進めます。
- 拠点性を高め、街の活力を再生する街なか居住を進めます。
- 豊かな田園環境を活かし小山暮らしの魅力として田園居住を進めます。

基本目標 4

住宅・住環境づくりに向けての連携とPR

これからの、住宅づくり、住環境づくりは、市民・事業者・市がそれぞれの役割を担いながら協働で進めていくことが必要不可欠です。

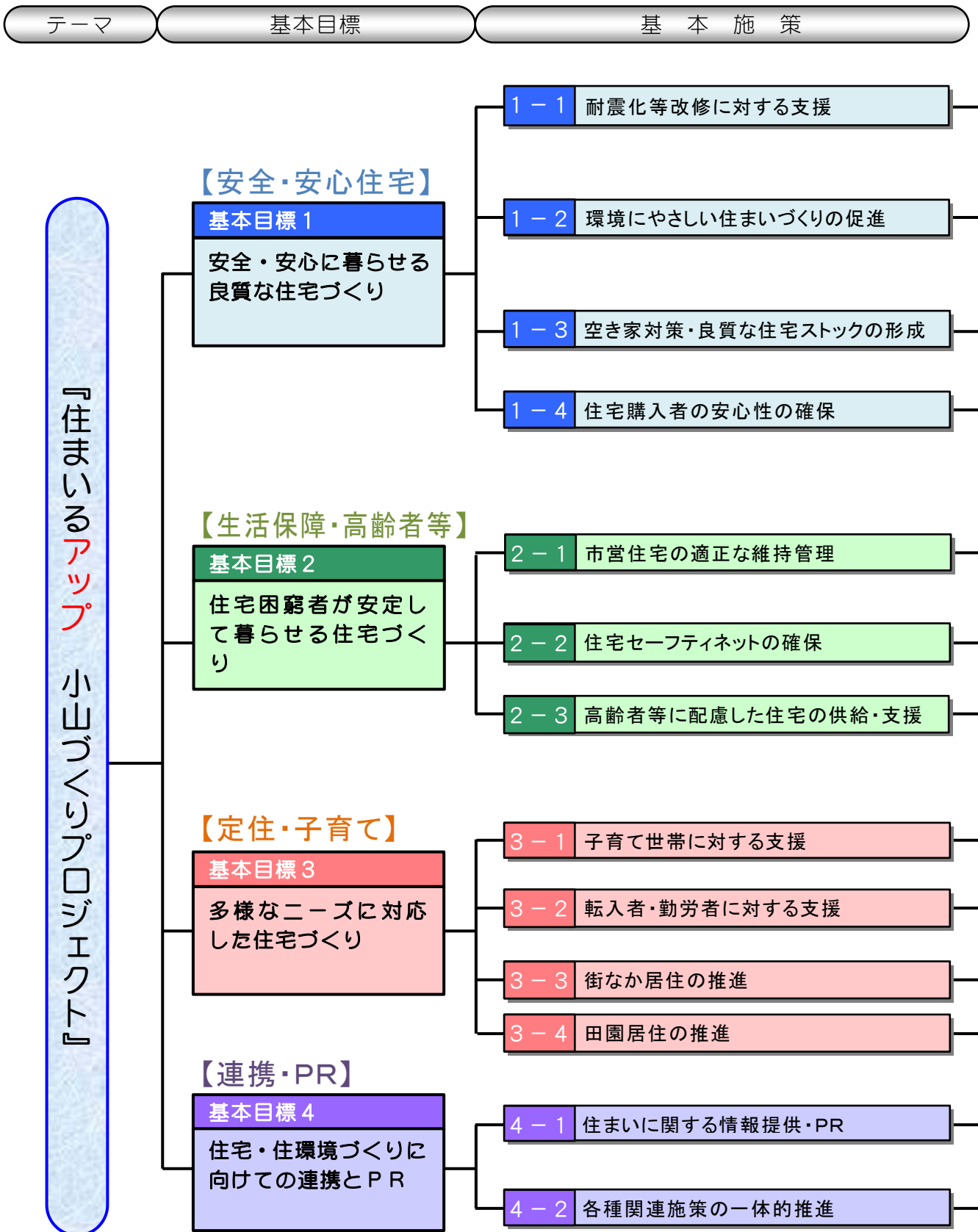
より良好な住環境づくりを進めるにあたっては、宅地整備や道路、下水道などの基本的な都市基盤整備や景観形成や緑化など環境整備、さらに高齢者や子育てを取り巻く福祉施策など都市計画部門や福祉部門との連携が重要となることから、関連する施策等との連携と一体的に展開を図ります。

各々の担うべき役割を認識しながら連携を強化し、総合的な住宅施策の展開を図るとともに、市民や事業者がより機能的に制度等を活用できるよう、制度等の積極的な周知・PRを目指します。

- 市民・事業者、市の役割分担による効率的な住宅施策の展開を進めます。
- 庁内関係部門や関係機関等との連携で効果的に住宅施策を進めます。
- 住宅・住環境づくりの制度・支援策等を積極的な周知・PRを進めます。

3-3 住宅施策の体系整理

基本目標を達成するための基本施策及び基本事業・制度を体系化し以下に整理します。



【新規】: 既存法・事業・制度がなく新たに位置づけるもの

【既定】: 既存法・事業・制度に基づくもの

【★】: 重点事業・制度

基本事業・制度

位置づけ

1-1-1 木造住宅耐震診断助成制度	【既定】
1-1-2 木造住宅耐震化助成制度	【既定】
1-2-1 住宅用新エネルギー機器等設置補助金制度	【既定】
1-2-2 住宅用雨水タンク設置補助制度	【既定】
1-2-3 民間建築物露出吹付けアスベスト対策助成制度	【既定】
1-2-4 生垣設置費用助成金交付制度	【既定】
1-3-1 市営住宅バリアフリー化事業	【既定】
1-3-2 適正な空き家対策と有効活用事業	【新規】【★】
1-4-1 住宅品確法の普及・啓発事業	【既定】
1-4-2 住宅性能表示制度の周知・PR事業	【既定】
2-1-1 公営住宅管理システムの充実事業	【既定】
2-1-2 不適格な入居者に対する指導及び法的措置適用事業	【既定】
2-1-3 小山市公営住宅等長寿命化計画の推進	【既定】【★】
2-1-4 小山市営住宅維持管理計画の推進	【既定】
2-2-1 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	【新規】【★】
2-3-1 サービス付高齢者住宅登録制度の活用促進事業	【既定】
2-3-2 住宅改修・介護予防住宅改修費支給事業	【既定】
2-3-3 居住生活動作補助用具設置住宅改修助成制度	【既定】
3-1-1 子育て世帯住宅取得支援補助金制度事業	【新規】【★】
3-1-2 小山市子育て支援マンション認定制度事業	【新規】
3-2-1 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度	【既定】
3-2-2 小山市勤労者住宅資金融資・利子補給制度	【既定】
3-3-1 市街地再開発事業	【既定】
3-3-2 街なか居住推進支援事業	【既定】
3-4-1 田園居住促進事業	【既定】
4-1-1 空き家バンク制度充実事業	【既定】【★】
4-1-2 制度等のPR・普及活動事業	【既定】
4-2-1 土地区画整理事業	【既定】
4-2-2 地区計画制度	【既定】
4-2-3 小山市地区まちづくり条例	【既定】

3-4 施策別基本方針

基本目標

1

安全・安心に暮らせる良質な住宅づくり

■ 基本施策	
1-1 耐震化等改修に対する支援	
■ 基本事業・制度【○】:既存事業【●】:新規事業【★】:重点事業・制度	担当課
1-1-1 木造住宅耐震診断助成制度 【○】	建築指導課
<ul style="list-style-type: none"> ・今後も震災に強い安全・安心なまちづくりを推進するため、旧耐震基準で建てられた木造戸建て住宅又は併用住宅に対して、「木造住宅耐震診断助成制度」により、耐震診断及び耐震補強設計に係る経費の助成を継続的に実施します。 ・耐震化が望まれる住宅に対し戸別訪問して制度活用を促進する「ローラー作戦」を実施するほか、各公民館や建築士会等へのパンフレット配布及び広報紙への掲載、設計事務所やリフォーム業者等への周知活動とあわせ、今後も制度の周知・PRを積極的に図り必要な耐震化を推進します。 <p>【制度概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○助成金の額：耐震診断に要する経費の2/3以内で上限20,000円 ：耐震補強設計に要する経費の2/3以内で上限80,000円 	
1-1-2 木造住宅耐震化助成制度 【○】	建築指導課
<ul style="list-style-type: none"> ・「木造住宅耐震診断助成制度」の活用により、耐震診断の結果、耐震改修が必要となった対象住宅等について、耐震改修に要する費用の助成を継続的に実施します。 ・当制度についても「木造住宅耐震診断助成制度」と一体的に積極的な周知・PRを推進します。 <p>【制度概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○助成金の額：耐震改修に要する費用の1/2以内で上限600,000円 ※更に高齢者等居住世帯には、50,000円が加算 ：耐震改修工事の工事監理に要する費用については、対象経費の1/2以内で上限70,000円を助成 	

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
耐震診断実績【1-1-1】	4件	7件	7件	【単】
耐震改修実績【1-1-2】	3件	3件	3件	【単】

※評価指標凡例…【単】：単年度数値 【累】：累積数値（以下同様）

■ 基本施策

1-2 環境にやさしい住まいづくりの促進

■ 基本事業・制度

担当課

1-2-1 住宅用新エネルギー機器等設置補助金制度 【○】

環境課

- ・住宅に高効率給湯器等の新（省）エネルギー機器を設置する市民に対し、「住宅用新エネルギー機器等設置補助金制度」を継続的に実施します。
- ・今後も、より新エネルギー機器の設置を促進するため、市民をはじめ住宅関連事業者等に対し、さらなる制度の周知・PRを図ります。

【制度概要】

＜住宅用高効率給湯器設置補助＞：補助金額 10,000 円

＜太陽光発電設備設置補助＞

（ア）単独設置 15,000 円/kW（上限 3kW：45,000 円）

（イ）同時設置 25,000 円/kW（上限 3kW：75,000 円）

＜定置用リチウムイオン蓄電池設置補助＞

：補助金額：30,000 円



（市パンフレットより）

1-2-2 住宅用雨水タンク設置補助制度 【○】

環境課



- ・雨水の有効利用促進のため、雨水タンクを設置した市民にその費用の一部を補助する「住宅用雨水タンク設置補助制度」を継続的に実施します。
- ・今後も市民に対し環境に配慮した雨水の有効利用を促進するため、さらなる制度の周知・PRを図ります。

【制度概要】

○補助金額：購入・設置費用の2分の1で最高2万円まで



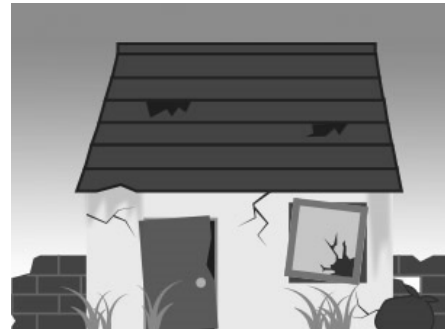
▲雨水タンクイメージ
（市ホームページより）

1-2-3 民間建築物露出吹付けアスベスト対策助成制度 【○】	建築指導課
<p>・アスベストの飛散による市民の健康障害を予防し生活環境の保全を図るため、「民間建築物露出吹付けアスベスト対策助成制度」を継続的に実施します。</p> <p>【制度概要】</p> <p>○補助金額：分析調査に要する費用（ただし25万円以内を限度） ：除去等に要する費用の3分の2以内、かつ180万円以内を限度</p>	
	 <p>▲柱・梁などに吹き付けられたアスベストの例（市パンフレットより）</p>
1-2-4 生垣設置費用助成金交付制度 【○】	水と緑の推進課
<p>・住宅や事業所の敷地内に要件を満たす生垣を設置する市民や事業者へ、その費用の一部を助成する「生垣設置費用助成金交付制度」を継続的に実施します。</p> <p>・今後も、市民や事業者に対し制度利用を促進するため、さらなる制度の周知・PRを図り、市民や事業者との協働による緑豊かな美しい住環境づくりを推進します。</p> <p>【制度概要】</p> <p>○助成対象・助成金</p> <p>①新たに設置する生垣：工事費の1/2以内で50,000円を限度 ②既存の石塀、ブロック塀等を取壊して設置する生垣：工事費の1/2以内で70,000円を限度</p>	
	 <p>▲当制度を活用した生垣設置例（水と緑の推進課提供写真）</p>

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
住宅用高効率給湯器設置件数【1-2-1】	250件	250件	250件	【単】
太陽光発電設備設置件数【1-2-1】	450件	450件	450件	【単】
定置用リチウム蓄電池設置件数【1-2-1】	15件	30件	30件	【単】
雨水タンク設置件数【1-2-2】	20件	20件	20件	【単】
アスベスト分析調査件数【1-2-3】	1件	1件	1件	【単】
生垣設置費用助成金交付件数【1-2-4】	2件	6件	6件	【単】

<p>■ 基本施策</p> <p>1-3 空き家対策・良質な住宅ストックの形成</p>	
<p>■ 基本事業・制度</p> <p>1-3-1 市営住宅バリアフリー化事業 【○】</p>	<p>担当課</p> <p>建築課</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅入居者の高齢化の進展をはじめ、良好な住宅ストック形成の観点から、段差の解消等居住空間のバリアフリー化改修を継続的に推進します。 ・現在、特に単身高齢者の入居率の高い扶桑市営住宅平屋棟について、順次バリアフリー改修を行っているが、今後一層のバリアフリー化を進め、その他の市営住宅についても、入居者の状況等を考慮しながら、順次バリアフリー化を計画的に進めるものとします。 	
<p>1-3-2 適正な空き家対策と有効活用事業 【●】【★】</p>	<p>建築課・建築指導課</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年 10 月に制定した「小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例」や、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」に基づき、老朽化した空き家等の所有者に対し適正な管理を促し指導を行います。また、法令に基づく勧告や命令・代執行による強制撤去等の法的措置を進めながら、良好な生活環境を確保することにより、安全で安心なまちづくりを推進します。 ・具体的に本市に立地する空き家の実態の把握とその対策の基本的方向性を示すため、「空家等対策計画」の策定を進めます。また、空き家解体に係る費用助成についても具体的に検討していきます。 ・空き家の有効活用については、社会的動向や地域住民の要望を踏まえながら、関係課等と連携し検討していきます。 ・一般社団法人 移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」の利用促進により、空き家の有効活用を推進します。 	



評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27 年度	H32 年度	H37 年度	
市営住宅バリアフリー改修戸数【1-3-1】	16 戸	21 戸	26 戸	【累】
空家等対策計画【1-3-2】	—	策定済		
空き家解体費用助成制度構築・戸数【1-3-2】	—	構築済	30 戸	【累】

■ 基本施策	
1-4 住宅購入者の安心性の確保	
■ 基本事業・制度	担当課
1-4-1 住宅品確法の普及・啓発事業 【○】	建築課
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅購入者等の利益の保護や欠陥住宅等に係る紛争の迅速かつ適正な解決と住宅の品質確保の促進を図るため、市民向け講習会の開催等「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の普及・啓発に努めます。 ・当事業においては、市民はもとより、住宅設計者や住宅販売者、施工業者等の意識啓発が重要であることから、建築士会や事業者等への啓発及び関係機関等との連携による、効果的な住宅購入者の安心性の確保を図ります。 <p>【住宅品確法の概要】</p> <p>品確法（住宅の品質確保促進法）は、「10年の瑕疵担保期間」「住宅性能表示制度」「紛争処理機関の新設」の三本柱から成り立っています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆10年の瑕疵担保期間 <p>施工会社は瑕疵に対して、建築後10年間、住宅の基礎や柱、床、屋根などの基本構造部分と雨漏りなどに関した部位に対して無償補修や賠償責任を負う</p> ◆住宅性能表示制度（次の1-4-2参照） <p>契約する住宅の性能を他の住宅と比較できるように、統一された基準で住宅の性能を表示する制度</p> ◆紛争処理機関の新設 <p>住宅性能表示制度によって評価を受けたにも関わらず、建築主と施工業者との間でトラブルになった場合、第三者的な立場の処理機関がその間に入って調停などの紛争処理を行う</p> 	
1-4-2 住宅性能表示制度の周知・PR事業 【○】	建築課
<ul style="list-style-type: none"> ・「住宅性能表示制度」の普及促進を図り、市民が安心して暮らせるよう耐震性・耐久性等に優れ、環境や高齢者等に配慮した「安全で安心な住宅づくり」を推進します。 <p>【評価する性能】</p> <p>(1) 構造の安定 (2) 火災時の安全 (3) 劣化の軽減 (4) 維持管理への配慮 (5) 温熱環境 (6) 空気環境 (7) 光・視環境 (8) 音環境 (9) 高齢者への配慮 (10) 防犯（開口部の侵入防止対策）</p>	

基本目標

2

住宅困窮者が安定して暮らせる住宅づくり

■ 基本施策	
2-1 市営住宅の適正な維持管理	
■ 基本事業・制度	担当課
2-1-1 市営住宅管理システムの充実事業 【○】	建築課
<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の維持管理については、修繕台帳と入居者管理台帳を一元化した「市営住宅維持管理システム」の運用により適正に行います。 ・マイナンバー制度等との関係を踏まえながら、公営住宅管理システムを充実し、さらなる公営住宅の維持管理の強化を図ります。 	
2-1-2 不適格な入居者に対する指導及び法的措置適用事業 【○】	建築課
<ul style="list-style-type: none"> ・入居に適する要支援者に対し、適切に市営住宅を供給できるよう、滞納者に対する指導や催告を順次実施するとともに、弁護士による法的措置を継続的に行います。 	
2-1-3 小山市公営住宅等長寿命化計画の推進 【○】【★】	建築課
<ul style="list-style-type: none"> ・「小山市公営住宅等長寿命化計画」について、策定年次以降の社会的動向や本市の市営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、計画の改定を行います。 ・今後改定を進める中で、県営住宅と市営住宅の役割を踏まえながら、施設の現実的な維持管理の方向性、今後の市営住宅の適正配置等について検討します。また、一定年数を経過する市営住宅については、優先性、経済性等を勘案しながら、大規模修繕等の必要性についても検討していきます。 ・本計画期間中における市営住宅の供給方針としては、現有する市営住宅の長寿命化と適正な維持管理による既存ストックの活用により量的確保を図るものとします ・耐用年数を経過し老朽化が顕著な市営住宅については、居住者の安全・安心な暮らしを確保するとともに、跡地の有効利用を前提に一部用途を廃止し、効率的な維持管理を検討していくものとします。 	
2-1-4 小山市営住宅維持管理計画の推進 【○】	建築課・高齢生きがい課
<ul style="list-style-type: none"> ・「小山市営住宅維持管理計画」に基づき、市営住宅の計画的維持管理を推進します。 ・上記の「小山市公営住宅等長寿命化計画」及び「小山市営住宅維持管理計画」については、本住生活基本計画と密接に関係する施策が含まれることから、本計画との住宅施策上の整合において必要な反映を検討し、本市の住宅施策を一体的・総合的に推進します。 ・高齢化の進む市営住宅においては、「高齢入居者見守り臨戸訪問」を継続的に実施するとともに、高齢者サポートセンターや事業者、ボランティア等との連携と協力で、独居高齢者をはじめとする高齢者世帯を対象とした見守り体制等の充実を図るなど、ソフト面での支援を行います。 ・自然災害罹災者等の仮住まいとして活用される市営住宅の役割を踏まえ、必要な住戸を速やかに提供していくためにも、適正な市営住宅の維持管理を図ります。 	

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
市営住宅不適格入居者指導・催告回数【2-1-2】	22回	22回	22回	【単】
公営住宅供給目標量(*)【2-1-3】【2-1-4】	—	340戸	670戸	【累】
市営住宅屋根・外壁改善棟数【2-1-3】【2-1-4】	—	16棟	27棟	【累】
市営住宅防水工事棟数【2-1-3】【2-1-4】	—	8棟	17棟	【累】
市営住宅年間点検回数【2-1-3】【2-1-4】	2回	2回	2回	【単】
高齢入居者見守り臨戸訪問回数【2-1-4】	1回	2回	2回	【単】

(*) 公営住宅供給目標量については、公営住宅の募集戸数（政策空き家は含まない）の累計値です。

■ 基本施策

2-2 住宅セーフティネットの確保

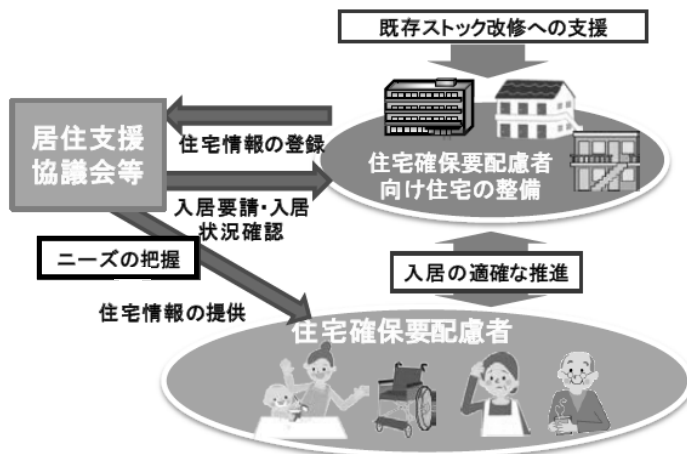
■ 基本事業・制度

担当課

2-2-1 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業 【●】【★】

建築課

- ・ 国庫補助事業（平成 27 年度新事業）である「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の利用を促進し、高齢者、障がい者、一人親世帯、子育て世帯等の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空き屋等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を促進します。
- ・ 事業の利用を促進するため、パンフレットの作成等により周知・PRを図っていきます。



▲事業のイメージ
(国土交通省事業説明資料より)

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次
	H27年度	H32年度	H37年度
事業周知・PRパンフレット作成【2-2-1】	—	作成・PR	継続

■ 基本施策	
2-3 高齢者等に配慮した住宅の供給・支援	
■ 基本事業・制度	担当課
2-3-1 サービス付き高齢者住宅登録制度の活用促進事業 【○】	建築課・高齢生きがい課
<p>・サービス付き高齢者向け住宅とは、「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなどを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えます。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、登録された住宅に対し、整備費補助・税制優遇・融資の支援が行われます。</p> <p>・登録手続は県が行うことになっており、本市においても県との連携強化を図るとともに、民間事業者等に制度の周知・PRを行うなど、当制度の活用促進による官民一体となった高齢者の住宅セーフティネットの確保に努めます。</p>	
2-3-2 住宅改修・介護予防住宅改修費支給事業 【○】	高齢生きがい課
<p>・介護保険事業による「住宅改修・介護予防住宅改修費支給制度」は、段差の解消や手すりの設置などの小規模な住宅改修の費用の一部を給付するサービスで、今後も継続的な制度の実施と、パンフレット等の活用によるサービスの周知を図り、より質の高いサービス提供を図ります。</p> <p>【制度概要】</p> <p>○支給限度額：20万円（限度額内で費用の9割又は8割分）</p> <p>○対象種目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段、浴室やトイレの手すりの取り付け／段差の解消のための改修／滑りの防止、移動の円滑化等のための床材の変更／引き戸等への扉の取替え／洋式便器等への便器の取替え等 	
2-3-3 居住生活動作補助用具設置住宅改修助成制度 【○】	福祉課
<p>・障がい者、難病患者の移動等を円滑にする用具の設置に伴う小規模な住宅改修に対し、「居住生活動作補助用具設置住宅改修助成制度」を継続的に推進し、障がい者等に対する住宅セーフティネットの確保を図ります。</p> <p>【制度概要】</p> <p>○給付上限額：52万円（介護保険住宅改修適用者は32万円）</p>	

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
住宅改修・介護予防住宅改修件数【2-3-2】	492件	612件	732件	【単】
居住生活動作補助用具設置住宅改修件数【2-3-3】	5件	5件	5件	【単】

基本目標

3

多様なニーズに対応した住宅づくり

■ 基本施策

3-1 子育て世帯に対する支援

■ 基本事業・制度

担当課

3-1-1 子育て世帯住宅取得支援補助金制度事業 【●】【★】

建築課等

- ・市内に新たに戸建て住宅を取得する子育て世帯の方を対象に、住宅取得費用の一部を助成する「子育て世帯住宅取得支援補助金制度」について、市内への若い世代の定住を促進する有効な制度として、その構築を検討します。
- ・既に実施されている「小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度」と一体となつて、より一層の住宅取得に対する支援を行い、本市への定住促進を多面的に行っていくいきます。
- ・補助内容や基準の検討及び審査担当等の役割分担については、関係各課との調整・協議を進めていく必要があります。



3-1-2 子育て支援マンション認定制度事業 【●】

建築課等

- ・民間事業者が建設する十分な住戸面積や遮音性、安全性を確保した子育てにやさしいマンションや、子どもの遊び場やキッズルームなどを設置した子育てを支援するマンション等、一定の基準を満たしたものに対し、市が「子育て支援マンション」として認定する制度を検討し、子育てしながら快適な暮らしの場を提供し、街なか居住や本市への定住促進を図っていきます。
- ・認定後は認定マークを配布し、市ホームページで公表するなど、官民一体となった子育てにやさしい住まいづくりを発信していきます。
- ・認定基準の検討や審査担当等の役割分担については、関係各課との調整・協議を進めていく必要があります。

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次
	H27年度	H32年度	H37年度
子育て世帯住宅取得支援制度構築	—	検討・実施	実施
子育て支援マンション認定制度構築	—	検討・実施	実施

<p>■ 基本施策</p> <p>3-2 転入者・勤労者に対する支援</p>	
<p>■ 基本事業・制度</p>	<p>担当課</p>
<p>3-2-1 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度 【○】</p>	<p>工業振興課</p>
<p>・本市への定住を促進するため、市内に自ら居住するため住宅を新築または購入し、本市に定住した勤労者等に対して補助金を交付する「小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度」について、今後も継続的に制度活用を推進します。</p> <p>・より一層の制度活用を促進するため、市ホームページや広報紙への掲載をはじめ、市内住宅展示場や金融機関等へのチラシ配布など、制度についての積極的な周知・PRを図ります。</p> <p>【制度概要】 <新築住宅取得〔基本額〕>：50万円（※条件により加算額あり） <中古住宅取得>：30万円</p>	
<p>3-2-2 小山市勤労者住宅資金融資・利子補給制度 【○】</p>	<p>商業観光課</p>
<p>・市内に居住する勤労者または市外の方でもこれから本市に居住しようとする方を対象に、住宅の新築・増改築、住宅の購入、住宅用の土地の取得に対し融資を行い、本市への定住促進を図るもので、今後も継続的に「小山市勤労者住宅資金融資制度」の活用を推進します。</p> <p>・「小山市勤労者住宅資金融資制度」の一層の活用を促進するため、「小山市勤労者住宅資金利子補給制度」についても、引き続き推進し、積極的な周知・PRを行いながら両制度による一体的な住宅取得の支援を図り、定住促進を進めます。</p> <p>【制度概要】 <小山市勤労者住宅資金融資制度> ○融資限度額：3,000万円（平成26年度に2,000万円から引き上げ） ○融資利率：年2.000%＜固定＞（平成26年度に2.700%から引き下げ） <小山市勤労者住宅資金利子補給制度> ○補給期間：5年以内 ○利子補給金額：1年目は融資の額に1%を乗じた額 ：2年目以降は残高に1%を乗じた額 ※各年10万円が限度</p>	

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
小山市転入勤労者等住宅取得補助金交付件数【3-2-1】	86件	100件	120件	【単】
小山市勤労者住宅資金融資・利子補給制度利用者数【3-2-2】	0件	5件	10件	【単】

■ 基本施策

3-3 街なか居住の推進

■ 基本事業・制度

担当課

3-3-1 市街地再開発事業 【○】

新都市整備推進課

- ・ 小山駅周辺においては、かつては賑わいのあった中心市街地へと定住人口を呼び込み、そして、利便性の高い立地条件を最大限活かした至便な生活空間として、安全で快適な生活環境の向上と、歩いて暮らせるゆとりあるまちづくりを目指した「街なか居住推進事業」を推進しています。
- ・ 「街なか居住推進事業」に寄与するための重点施策として、下記に示す各地区において市街地再開発事業を計画的に推進するとともに、民間活力の導入により、駅周辺の低未利用地の活用及び開発誘導による有効な土地利用を推進します。

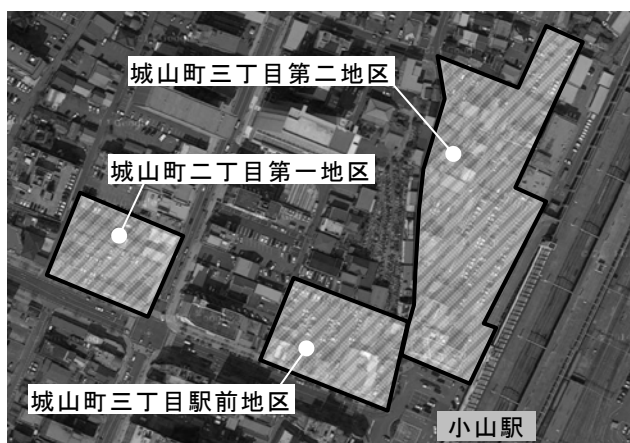
- ① 城山町三丁目第一地区市街地再開発事業（約 0.5ha）
- ② 城山町二丁目第一地区市街地再開発事業（約 0.4ha）
- ③ 城山町三丁目第二地区市街地再開発事業（約 1.0ha）
- ④ 城山町三丁目駅前地区市街地再開発事業（約 0.4ha）

3-3-2 街なか居住推進支援事業 【○】

新都市整備推進課

- ・ 小山駅周辺においては、多様な世代が暮らしやすい街なか居住の推進を図るため、「街なか居住推進事業」の支援事業として、下記に示す優良建築物等整備事業及び共同化・協調化の促進、共同住宅の開発誘導を継続的に実施します。
- ・ 人口減少傾向が顕著な駅西地区においては、「街なか居住推進区域」として位置づけ、中高層共同住宅や土地の共同化に対する支援策を重点的に実施し、効果的な街なか居住の推進を図ります。

- ① 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業（優良建築物等整備事業）
- ② 建設促進支援策（街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金）
- ③ 土地活用促進支援策（街なか土地活用促進奨励金）
- ④ 土地共同化支援策（共同化事業推進アドバイザー派遣、共同住宅等基本計画検討補助金）



▲市街地再開発事業位置（Google マップより作成）



▲ 駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業完成イメージ（基本設計概要版より）

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
城山町三丁目第一地区市街地再開発事業【3-3-1】	(H25.完了) 133戸、330人	133戸 330人	133戸 330人	
城山町二丁目第一地区市街地再開発事業【3-3-1】	都市計画決定手続	133戸 330人	133戸 330人	
城山町三丁目第二地区市街地再開発事業【3-3-1】	まちづくり協議会活動	権利変換 計画作成	100戸 250人	
城山町三丁目駅前地区市街地再開発事業【3-3-1】	まちづくり協議会活動	権利変換 計画作成	100戸 250人	
駅東通り一丁目第一地区市街地整備事業【3-3-2】	建築実施設計・ 着工準備	149戸 370人	149戸 370人	
街なか中高層共同住宅建設促進事業補助金【3-3-2】	申請2件	65戸 140人	120戸 260人	
街なか土地活用促進奨励金【3-3-2】	申請2件	2件	4件	【累】
共同化事業推進アドバイザー派遣地区数【3-3-2】	2地区 延8人	3地区 延13人	4地区 延18人	【累】
共同住宅等基本計画検討補助金【3-3-2】	申請0地区	1地区	2地区	【累】

■ 基本施策

3-4 田園居住の推進

■ 基本事業・制度

担当課

3-4-1 田園居住促進事業【○】

建築課等

- ・街なか居住の推進とあわせ、郊外部への定住促進を図るため、本市の有する豊かな田園環境の中で豊かな暮らしを実現する田園居住の推進を目指します。
- ・空き家バンク制度等の活用による田園部における空き家情報を積極的に発信するなど、田園居住希望者とのマッチングに取り組みます。



▲田園居住のイメージ(「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」概要より)

基本目標

4

住宅・住環境づくりに向けての連携とPR

■ 基本施策

4-1 住まいに関する情報提供・PR

■ 基本事業・制度

担当課

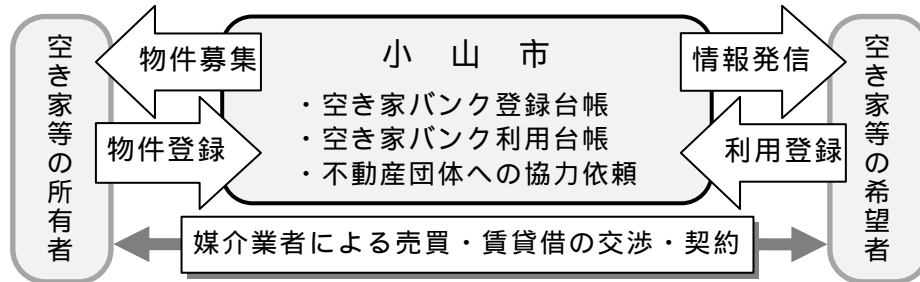
4-1-1 空き家バンク制度充実事業 【○】【★】

建築課

- ・貴重な住宅ストックとして空き家を活用するため、「空き家バンク制度」を継続的に推進し、本市に移住や定住を希望する方等と、空き家の所有者とのマッチングを図り、本市への定住・移住を促進します。
- ・「空き家バンクリフォーム補助制度」についても継続的に推進し、空き家バンク制度と一体的に利用を促進します。
- ・今後もさらに制度活用を促進し、かつ田園居住の推進と連携した事業展開を目指し、制度の充実を検討していきます。

【制度概要】

<空き家バンク制度>



<空き家バンクリフォーム補助制度>

- リフォーム工事：補助率 1/2、限度額 30 万円（経費の総額 20 万円以上が対象）
- 家財処分：補助率 1/2 限度額 10 万円（経費の総額 5 万円以上が対象）


4-1-2 制度等のPR・普及活動事業 【○】

建築課・関係各課

- ・本計画に位置づけた各種制度の内容について、市民や住宅関連事業者等に情報発信を行うため、「制度等のPR・普及活動事業」を積極的に推進します。

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次
	H27年度	H32年度	H37年度
空き家バンク登録申請件数【4-1-1】	5件	300件	600件【累】
空き家バンクリフォーム補助制度利用者数【4-1-1】	1件	60件	100件【累】

■ 基本施策	
4-2 各種関連施策の一体的推進	
■ 基本事業・制度	担当課
4-2-1 土地区画整理事業 【○】	区画整理課
<p>・ 良好な住宅地の供給に大きな役割を担う土地区画整理事業について、今後も社会経済情勢等の変化を踏まえながら今後も継続的に事業を進め、早期完了を目指します。</p>	
<p>① 小山東部第一土地区画整理事業 ② 思川西部土地区画整理事業</p>	
4-2-2 地区計画制度 【○】	都市計画課
<p>・ 既成市街地における良好な住環境の保全や、適正な土地利用を促進するため、「地区計画制度」を有効に活用しまちづくりを推進していきます。</p>	
4-2-3 小山市地区まちづくり条例 【○】	都市計画課
<p>・ 「小山市地区まちづくり条例」に基づき、地区住民を主体としたまちづくり組織の設立を促進するとともに、その活動を支援し、市民との協働により地区特性に応じたきめ細やかなまちづくりを推進します。</p> <p>・ 併せて、まちづくり活動を通じて、地域の連帯感を強化しつつ、地域住民と行政とが共通の認識をもって、持続性のあるまちづくりを進めていきます。</p>	
	
<p>▲ 住民による地区まちづくり活動事例< 思川周辺地区（左）、中河原地区（右） > （思川周辺地区まちづくり推進会議、中河原地区まちづくり推進協議会資料より）</p>	

評価指標

項目【基本事業・制度】	現況	中間年次	目標年次	
	H27年度	H32年度	H37年度	
区画整理事業完了件数【4-2-1】	19地区	21地区	23地区	【累】
地区計画策定地区数【4-2-2】	23地区	30地区	35地区	【累】
研究会・推進団体数【4-2-3】	36団体	40団体	43団体	【累】

第4章 重点プロジェクトの検討

4-1 重点プロジェクト・事業等の位置づけ

各種事業・制度のうち、下記の①～③の視点で本市の住宅施策として重点的に展開するものを重点事業・制度として位置づけます。

①市内への若い世代の定住を促進するための「子育て世帯への支援」

「小山市総合計画」や「小山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」にもあるように、本市が栃木県の南都としてさらに発展し続けるためには、本市への定住・移住を促進し、定住人口増を目指すことが何より重要です。

このような中、現在、民営賃貸住宅暮らしが多い若い世代における高い持ち家志向や、本市の住宅・住環境づくりに必要な取り組みとして、子育て世帯への配慮が多く求められていることから、市内への若い世代の定住を促進するための子育て世帯への支援については、各種施策の中でも重点的に展開していくことが求められます。

②良質な住宅ストック及び良好な住環境形成のための「空き家対策」

管理が不適切な空き家は、景観への悪影響、ゴミの不法投棄の場、放火や不法侵入など犯罪の温床化のほか、地震発生時の危険性などの問題を含んでいます。

一方、そのような状態でない空き家については、新たな住まい手による継続的利用や地域交流の場等としての再利用など、住宅ストックとして有効に活用していくことが必要です。

全国の空き家率が過去最高の13.5%となる中、本市の空き家率はそれを上回る14.5%（H25住宅土地統計調査）となっており、身近に空き家等が見られるとの市民の声、空き家等が増加傾向にあるという住宅関連事業者の声も踏まえ、良質な住宅ストック及び良好な住環境形成のための空き家対策については、各種施策の中でも重点的に展開していくことが求められます。

③住宅セーフティネット確保のための「住宅確保要配慮者への住宅供給」

真に住宅に困窮している世帯に対する住宅供給は、住宅セーフティネットの確保という市の重要な責務であり、今後もその責務を果たすため、公営住宅の長寿命化や適正配置等の検討を継続的かつ具体的に進めていく必要があります。

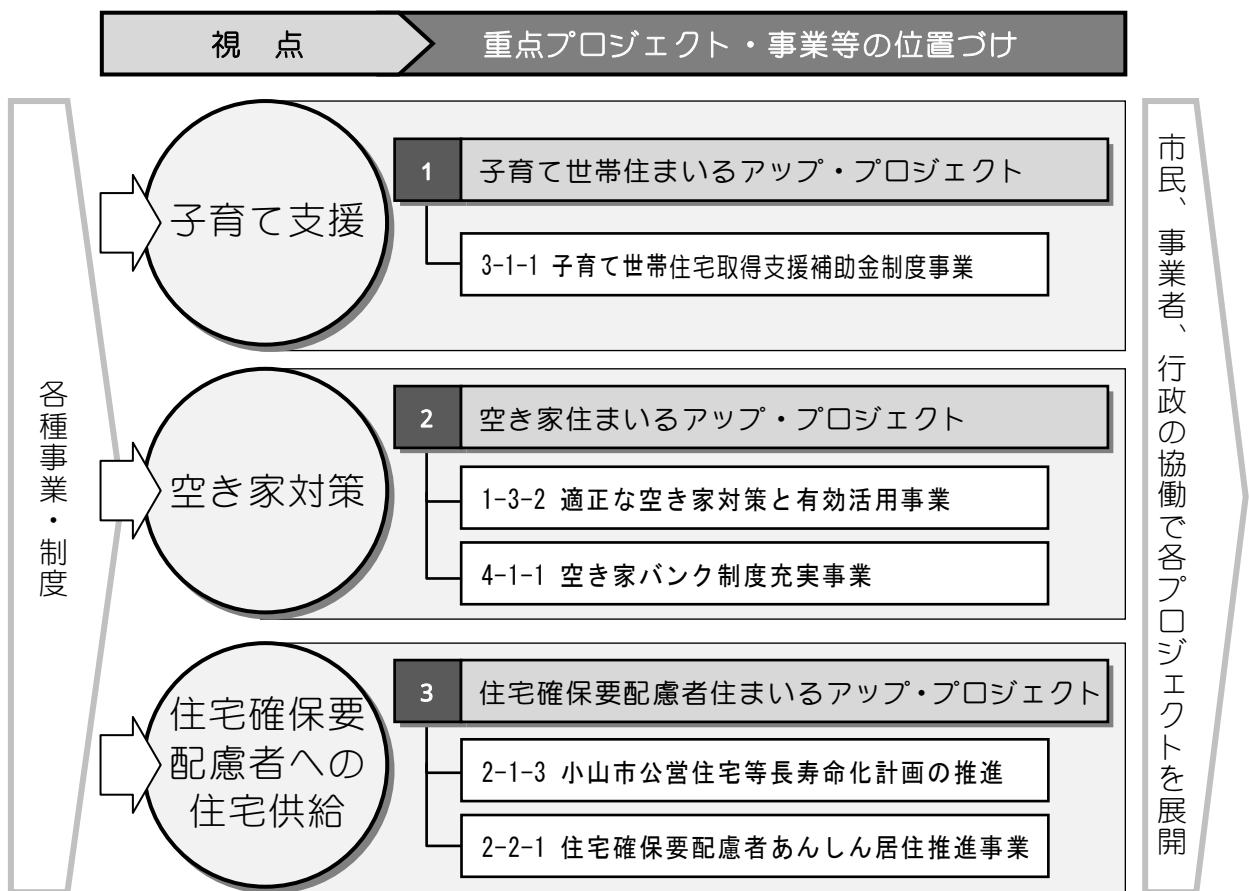
一方、限られた公営住宅の中では、高齢者、障がい者、小さな子どもがいる世帯など広範な住宅確保要配慮者に対して、全てをカバーしきれないのが現状であり、民間事業者に対しても、そのような住宅確保要配慮者に配慮した賃貸住宅等の供給を促進していくことが重要となります。

このように、広く高齢者や障がい者、一人親世帯、子育て世帯等住宅確保要配慮者への住宅供給については、官民一体となった住宅セーフティネットの確保を実現していく上で、各種施策の中でも重点的に展開していくことが求められます。

このような視点で抽出した重点事業・制度の展開にあたっては、事業・制度を総称する「**住まいるアップ・プロジェクト**」として位置づけ積極的な展開を図っていきます。

また、今後各プロジェクトを効果的、効率的に推進していくため、プロジェクトに関わる関係各課と連携しながら、市民、事業者、行政の協働のもと、具体的に取り組んでいくものとします。

■図一重点プロジェクト及び重点事業・制度の位置づけ



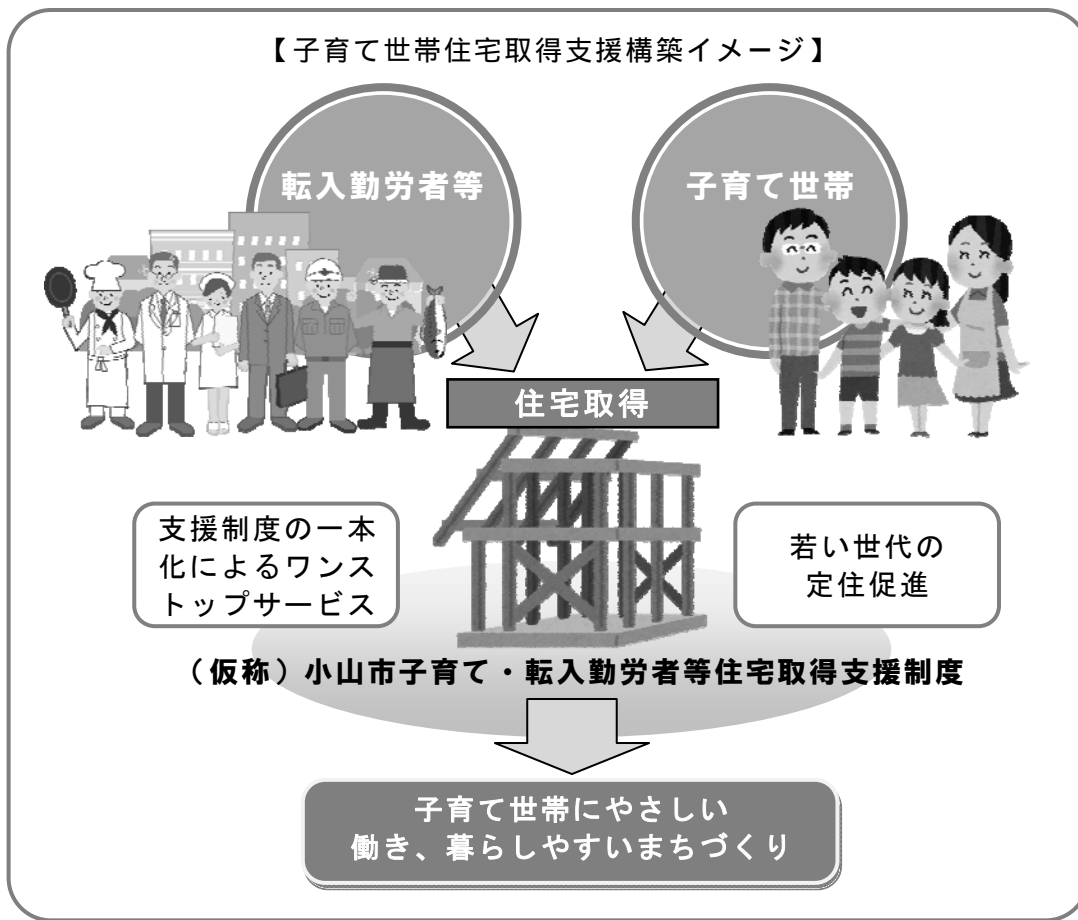
4-2 住まいるアップ・プロジェクト

1 子育て世帯住まいるアップ・プロジェクト

■基本施策【3-1】：子育て世帯に対する支援

□基本事業・制度【3-1-1】：子育て世帯住宅取得支援補助金制度事業

- 子育て世帯に対する積極的な住宅取得を促進し、子育て世帯にやさしい暮らしやすいまちづくりを重点的に推進します。
- 制度構築にあたっては、既に運用されている「小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度」における交付対象住宅や補助金の額等について、当該制度の実施状況や今後の方向性等との整合性を図りながら検討します。
- 現在「小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度」については、子どもの有無は要件にはなっていないことから、例えば小学生以下の子どもがいる世帯を新たな加算区分とするなど、「子育て・転入勤労者等」として制度を一本化し、利用者がワンストップで利用可能となるよう制度改正も検討します。
- 「小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度」についても、対象者や加算額等について必要に応じ見直すことが求められます。



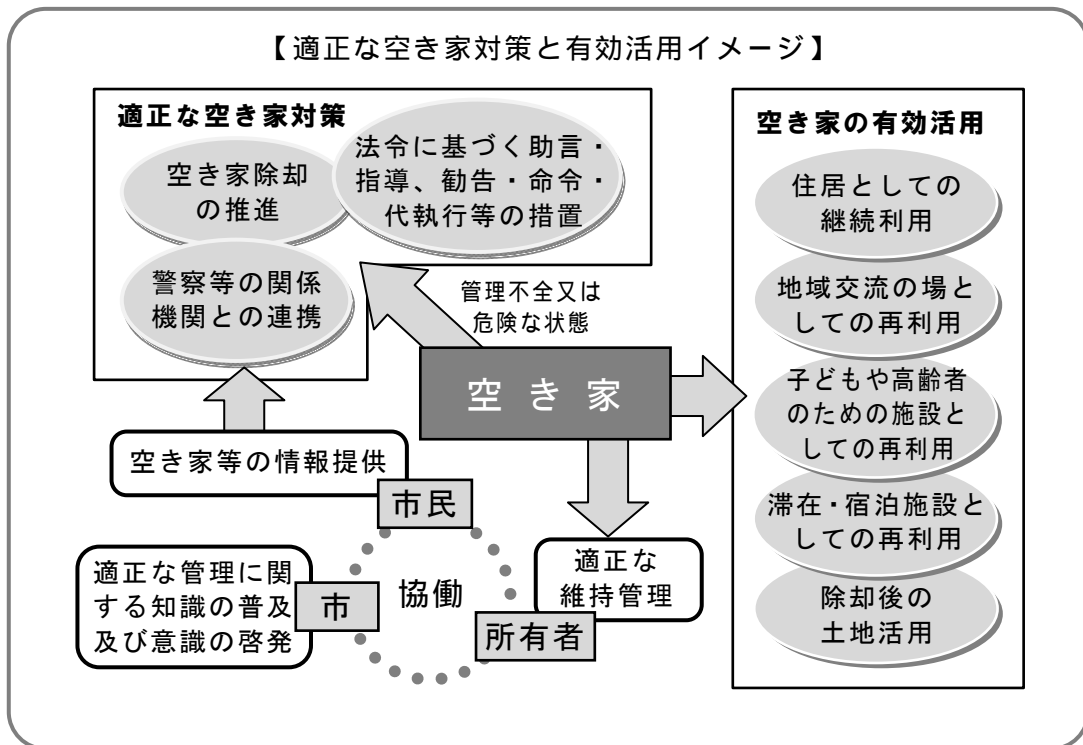
2 空き家住まいるアップ・プロジェクト

■基本施策【1-3】：空き家対策・良質な住宅ストックの形成

□基本事業・制度【1-3-2】：適正な空き家対策と有効活用事業

- 近年社会的な問題としても取り上げられる空き家について、「小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例」や「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、老朽危険空き家の除却を促進するとともに、警察等との関係機関と連携しながら、良好で安全な住環境の形成を重点的に推進します。
- 特に、老朽危険空き家対策に重点を置き、空き家解体費用助成制度や市が空き家の除却を実施する等小山市独自の施策を構築するとともに、老朽危険空き家の所有者が、指導や命令等の措置を履行しない場合は所有者に代わって市が代執行を行うなど、積極的な空き家対策を推進します。
- 「空家等対策計画」の早期策定により、本市における空き家の実態を把握するとともに、空き家対策の基本方向や具体策等について明らかにします。
- 地域交流の場や観光施策との連携などによる空き家の有効活用についても、国等の動向や課題、効果等を踏まえながら検討していきます。

【適正な空き家対策と有効活用イメージ】

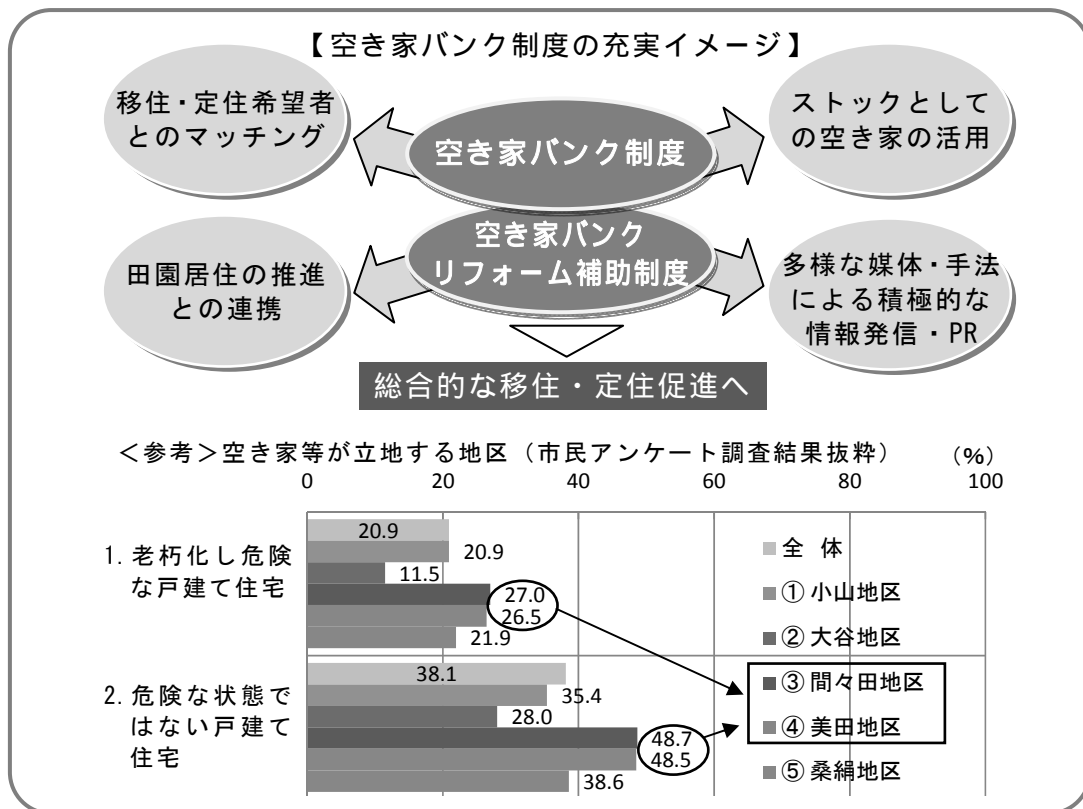


空き家住まいるアップ・プロジェクト

■基本施策【4-1】：住まいに関する情報提供・PR

□基本事業・制度【4-1-1】：空き家バンク制度充実事業

- 「空き家バンク制度」について、本市への移住・定住促進と既存ストックとしての空き家の有効活用を図るため、今後も継続的・積極的に進めていきます。
- 「空き家バンクリフォーム補助制度」についても、利用状況等を鑑みながらその限度額等について必要に応じ見直しを検討していきます。
- 上記制度のさらなる利用促進を図るため、市ホームページやチラシ等の充実や、住宅関連事業者、建築士会等との連携強化、住宅関連イベント等でのPRなど、積極的な情報発信とPRに取り組みます。
- 今回実施したアンケート調査結果を見ると、間々田地区や美田地区において戸建て住宅の空き家が他の地区に比べ多く立地している傾向が分かりました。また、同アンケートから比較的ゆとりある延べ床面積を有する家屋も多いことが推測されます。両地区は、本市の中でも比較的豊かな自然・田園環境を有する地区であり、そのような環境の中でゆったりと暮らしたいというニーズとのマッチングにおいて空き家バンク制度を充実することにより、田園居住の推進にもつなげ総合的な移住・定住の促進を図っていきます。



3 住宅確保要配慮者住まいるアップ・プロジェクト

■基本施策【2-1】：市営住宅の適正な維持管理

□基本事業・制度【2-1-3】：小山市公営住宅等長寿命化計画の推進

- 「小山市公営住宅等長寿命化計画」の推進により、市営住宅の維持管理を図りながら、必要な長寿命化のための改修等を計画的に進め、真に住宅に困窮している世帯をはじめ、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅確保要配慮者に対する適正な住宅供給を重点的に推進します。
- 平成 23 年に策定された「小山市公営住宅等長寿命化計画」については、計画期間を平成 32 年までの 10 年間としていますが、計画策定以降の社会的動向や市営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ改定を行います。
- 改定にあたっては、今後の市営住宅の維持管理の方向性や適正配置等について検討するとともに、耐用年数を考慮した大規模修繕の必要性や一部用途の廃止などについて検討していきます。

【長寿命化の維持管理方針】

修繕対応

居住性・安全性等の維持・向上による
長期的活用
【定期点検の充実・標準周期を踏まえた
経常修繕】

住宅確保要配慮者に対する安全・快適な住まいの提供と適正な維持管理

居住性向上型

居住性を高めるための改修
【天井吹付け仕上の改修等】

長寿命型

予防保全的改修
【外壁仕上の耐久性向上、屋上防水の耐久性向上等】

※小山市公営住宅等長寿命化計画より

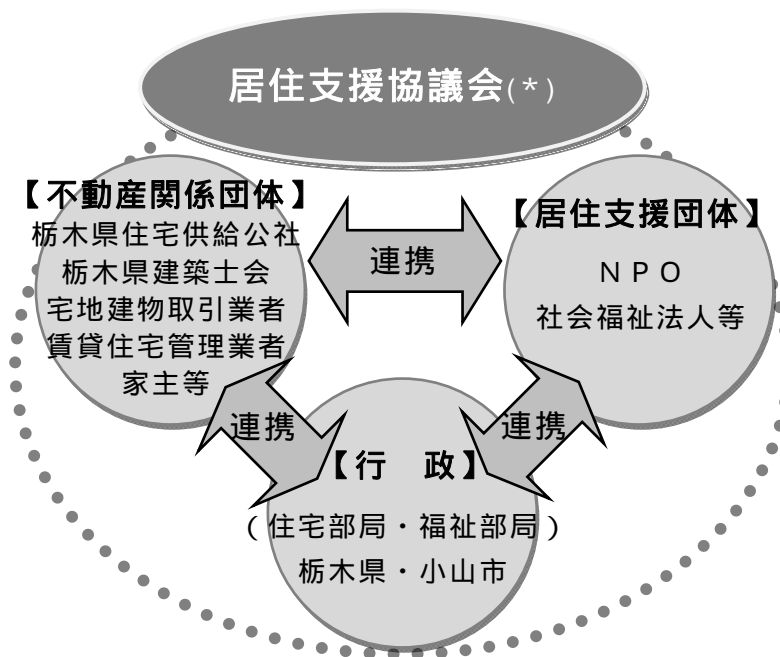
住宅確保要配慮者住まいのアップ・プロジェクト

■基本施策【2-2】：住宅セーフティネットの確保

□基本事業・制度【2-2-1】：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

- 国庫補助事業である「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の利用を民間事業者に促し、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅確保要配慮者への安定した居住の供給を重点的に推進します。
- 当事業の活用により、公営住宅に加え、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅が供給されるとともに、事業者は空き家等の改修工事に対する補助を受けることが可能となります。
- 補助対象としては、手すりの設置や段差の解消等のバリアフリー改修、現行の基準に適合させるために必要な耐震改修、戸建ての持家や事務所等を賃貸住宅に用途を変更するために必要な用途変更改修等があります。
- 事業の利用促進を図るため、関係機関等と連携しながらパンフレット等を作成するなど、市民や事業者に向けて積極的な周知・PRを進めていきます。

【住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業推進体制イメージ】



(*)居住支援協議会は住宅セーフティネット法において、各地域で住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報の提供等を行う主体として位置づけられています。

第5章 実現方策の検討

5-1 施策推進にあたって

各種施策の推進にあたっては、つぎの点に留意するものとします。

①協働による推進

市をはじめとして、地権者、居住者である市民、住宅・住環境形成に大きな影響を与える事業者が、本市の住宅・住環境の現況と課題を共有し、それぞれの役割を明確にし、確実に果たしていくことが大切です。

その上で、市民や自治会、NPO等の組織に対する活動支援や情報提供、民間活力の活用や事業者に対する開発支援、誘導など、協働による施策展開を効果的に推進します。

②関係部局・機関等との連携

各種施策推進にあたっては、子育て支援、高齢者等対策、街なか居住推進、環境対策など関係部局が展開する施策との役割分担、連携強化を図るとともに、国、県や住宅供給公社など関連機関との連携を強化し、小山市全体の総合的なまちづくりを推進します。

③市営住宅の適正配置の具体的検討

市営住宅の今後の適正配置については、県住生活基本計画の見直し作業と緊密な連携とともに、県担当課との協議・調整を行い、また、「小山市公共施設等総合管理計画」との整合を図りながら、小山市公営住宅等長寿命化計画の改定等においてより具体的に検討していくものとします。

④財源の確保

本計画にある各種施策を推進していくためには、それに要する財源を確保するとともに、さらに限られた財源の中で効率よく事業を展開していくことが重要です。

そのため、国や県の各種事業を積極的に活用していくとともに、事業の優先性や実現性等を加味しながら、他事業との一体的な整備など効率的、効果的な整備を推進します。

⑤本計画の進行管理（フォローアップ）

本計画は平成37年(2025)を目標年次として策定しています。しかしながら例えば街なか居住の推進や良好な住環境の形成など、目標年次を越えて推進していくべき施策があります。このため、今後の社会経済情勢や市民ニーズなどの動向に対応して、適時・適切に本計画を見直すことも重要です。

また、本計画策定後の現状把握や施策担当部局による評価指標の達成状況等の把握による進行管理を行い、今後の住宅施策や計画見直しに反映します。

5-2 市民・事業者・市の役割

各々が果たすべき責務、役割を認識しながら、連携を強化し、互いに支え合い効率的、効果的な施策の展開を図っていくものとします。

①市民の役割

市民は、空き家等を含む住宅が個人の資産のみならず、社会的なストックであることを十分理解し、住まいや住環境に対する意識を高め、良質な住宅・住環境の維持・改善を自ら図るとともに、主体的に地域の安全性の向上や良好な住環境づくりに積極的に取り組むことが望まれます。

また、だれもが末永く小山市に暮らし続けられるよう、生活に密着した地域づくりへの取り組みも重要となります。

②事業者の役割

住宅・住環境に関連する事業者は、地域社会全体を構成する一員として、市が推進する施策に積極的に協力するとともに、自らが提供する住宅や住宅地が、市民の豊かな暮らしの実現をはじめ、小山市の魅力づくりに大きく影響することを認識した上で、適切な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、公正な取引やコストの軽減等に積極的に取り組むことが望まれます。

また、市民の多様なニーズに柔軟に対応しながら、小山市の魅力を活かした住宅供給や新たな技術やネットワークを活かした住宅・住環境づくりに対する提案等を行っていくことも求められます。

③市の役割

市は、市民の健康で文化的な住生活を確保し、住宅セーフティネットを構築することはもとより、市民や事業者との協働で良質な住宅ストックの形成を図るとともに、他のまちづくり施策等と連携しながら、住み続けたい、住んでみたいと思える小山市の住宅・住環境の維持・創出を推進します。空き家対策については、県や県内市町と一体で対策を協議し、情報交換・共有に努めるとともに、法令に基づく勧告や命令、代執行による強制撤去等の法的措置を進めながら良好な生活環境の確保を図ります。

そのため、市民、事業者に対して適切な支援や誘導策等を実施・構築するとともに、それらを着実に実施できる財源の確保を図ります。

また、民間活力を活かした効果的、効率的な施策を展開するとともに、制度等の利用促進に向けた情報提供・PR等を実施していきます。

■表－市民・事業者・市の役割分担の想定

分 担 対 象	市 民	事 業 者	市
中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・活性化に資する土地活用 ・事業への理解と協力など 	<ul style="list-style-type: none"> ・良質で多様なニーズに対応した住宅供給など 	<ul style="list-style-type: none"> ・街なか居住の推進 ・市街地再開発事業の推進 ・共同化事業等の促進など
公的住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な入居など 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持、改善等への参画など 	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理 ・耐震化、バリアフリー化等の住宅性能の向上 ・住宅確保要配慮者への供給など
民間住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の空き家等の適正な管理 ・地域の景観、環境等への配慮など 	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅の供給 ・多様なニーズへの柔軟な対応 ・公正な取引やコスト削減など 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等に対する必要な措置 ・適正な空き家対策と有効活用促進 ・小山の魅力を活かした住宅地整備、供給支援など
住宅地、住環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの維持 ・自主的な地域づくり活動など 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史、文化、景観等への配慮など 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備の充実 ・まちづくり制度等の活用 ・補助事業等の導入 ・良好な住環境の確保 ・市民・事業者・関係団体等との連携など
支援策、情報提供等	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の情報提供 ・必要な情報等の要望など 	<ul style="list-style-type: none"> ・住まいづくりの情報提供 ・建築技術等の向上と研究 ・事業者間ネットワークの強化など 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修等に対する支援 ・環境への配慮支援 ・技術的支援 ・住まい、まちづくり関連情報の提供 ・制度等の普及・啓発 ・説明会、相談会等の開催など

資料編

- 資料 1. 小山市の概況
- 資料 2. 住宅・住環境の現状
- 資料 3. 上位・関連計画等の整理
- 資料 4. 市民及び住宅関連事業者の意向把握
- 資料 5. 既定施策の評価
- 資料 6. その他策定資料

1. 小山市の概況

1-1 小山市の位置・地勢

本市は栃木県南部に位置し、東京圏からは北に約60km、県都宇都宮市からは南に約30kmの距離にある。市域の東側は茨城県に接しており、隣接市町は東に真岡市・茨城県結城市・茨城県筑西市、南に野木町・茨城県古河市、西に栃木市、北は下野市に接している。

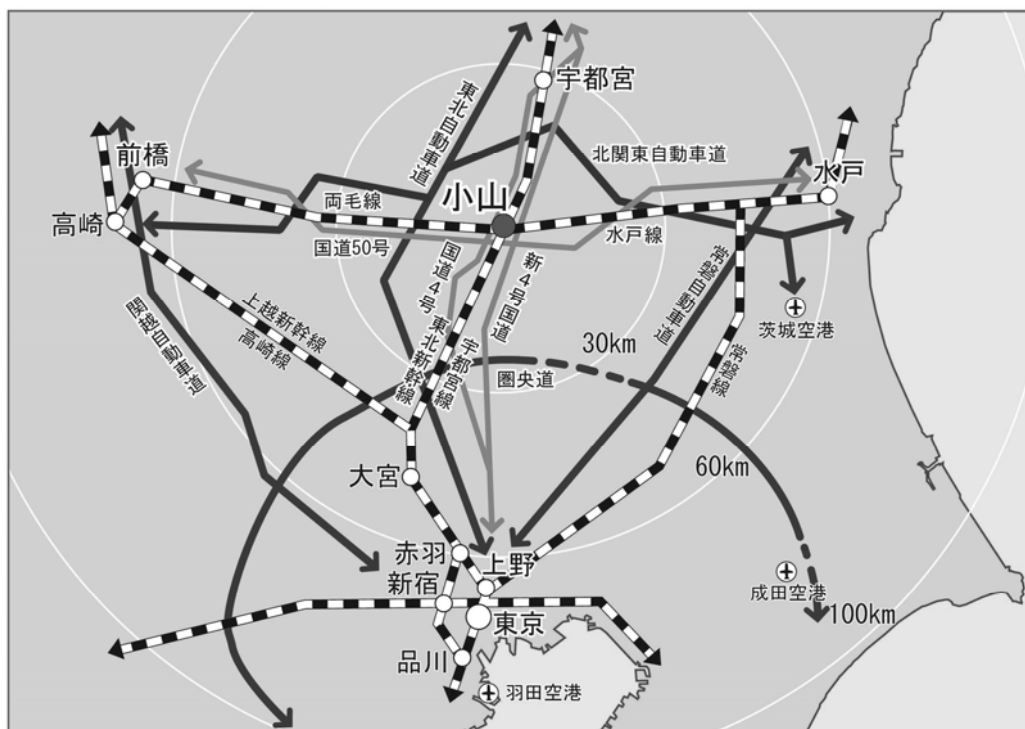
地形は、関東平野のほぼ中央でほとんど起伏がなく、市中央部には思川が、東部に鬼怒川が、西部に巴波川が流れている。

鉄道は、南北のJ R宇都宮線と東北新幹線を軸に、東からJ R水戸線、西からJ R両毛線が小山駅で結節し、道路は、国道4号と新4号国道、国道50号の広域幹線道路が市内を貫通しており、交通の要衝地となっている。

本市の気候は、やや内陸性をおびた太平洋側気候を示し、おおむね温暖で住みよい気候であると言える。

■ 位置図

面積	広がり	経緯度	標高点	市庁舎所在地
171.76km ²	東西 20.25km 南北 21.40km	北緯 36度 18分 東経 139度 48分	35.1m	小山市中央町 1-1-1



1-2 人口・世帯の動向等

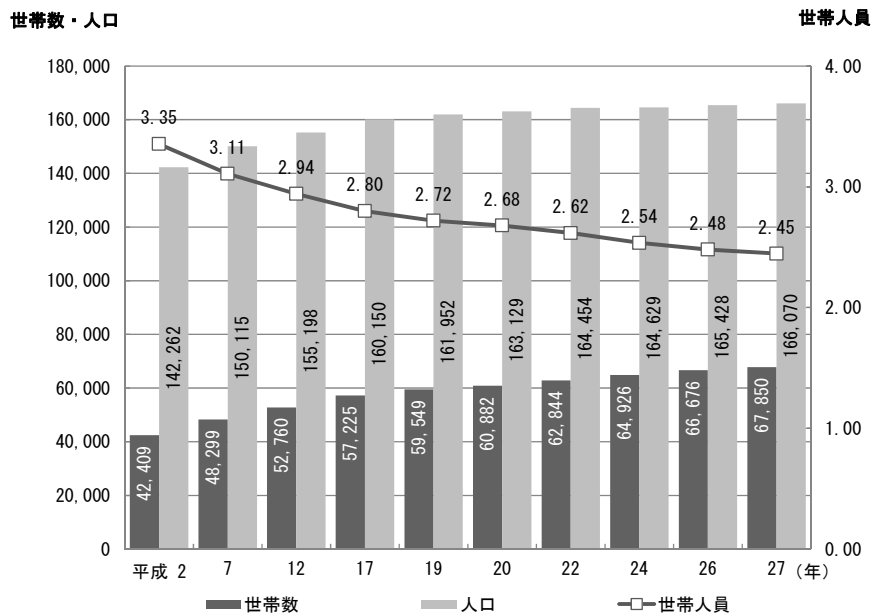
①人口・世帯

小山市の平成2年から平成26年までの人口・世帯数・世帯人員の推移はつぎのとおりである。

全国的な人口減少傾向の中、小山市においては、経年的に人口、世帯数とも増加傾向にあり、平成26年には、人口は約16.5万人、世帯数は約6.7万世帯となった。

一方、世帯人員は減少傾向にあり、平成26年では約2.5人／世帯となっている。

■ グラフー人口・世帯数、世帯人員の推移



年別	世帯数	人口		
		総数	男	女
昭和5年	9,768	57,959	28,293	29,666
昭和10年	9,912	58,936	29,027	29,909
増減率	1.5%	1.7%	2.6%	0.8%
昭和15年	9,961	60,551	29,699	30,852
増減率	0.5%	2.7%	2.3%	3.2%
昭和22年	14,274	82,116	39,537	42,579
増減率	43.3%	35.6%	33.1%	38.0%
昭和25年	14,135	82,880	40,337	42,543
増減率	-1.0%	0.9%	2.0%	-0.1%
昭和30年	14,430	83,758	40,483	43,275
増減率	2.1%	1.1%	0.4%	1.7%
昭和35年	15,592	83,455	40,488	42,967
増減率	8.1%	-0.4%	0.0%	-0.7%
昭和40年	18,879	90,632	44,549	46,083
増減率	21.1%	8.6%	10.0%	7.3%
昭和45年	24,411	105,346	52,727	52,619
増減率	29.3%	16.2%	18.4%	14.2%

年別	世帯数	人口		
		総数	男	女
昭和50年	30,079	120,264	60,503	59,761
増減率	23.2%	14.2%	14.7%	13.6%
昭和55年	34,808	127,226	63,949	63,277
増減率	15.7%	5.8%	5.7%	5.9%
昭和60年	37,625	134,242	67,247	66,995
増減率	8.1%	5.5%	5.2%	5.9%
平成2年	42,409	142,262	71,588	70,674
増減率	12.7%	6.0%	6.5%	5.5%
平成7年	48,299	150,115	75,814	74,301
増減率	13.9%	5.5%	5.9%	5.1%
平成12年	52,760	155,198	78,196	77,002
増減率	9.2%	3.4%	3.1%	3.6%
平成17年	57,225	160,150	80,723	79,427
増減率	8.5%	3.2%	3.2%	3.1%
平成22年	62,844	164,454	82,825	81,629
増減率	30.1%	9.6%	9.2%	9.9%
平成27年	67,850	166,070	83,830	82,240
増減率	28.6%	7.0%	7.2%	6.8%

資料：平成2, 7, 12, 17, 22年は国勢調査、
その他は毎月人口調査（10/1）現在）

②地域別人口推移

小山市の平成10年から平成27年までの地域別人口の推移はつぎのとおりである。

市全体の人口に占める地域別人口の割合の推移を見ると、小山地区、大谷地区及び間々田地区に人口が集中しており、近年は全体の7割以上を占めるに至っている。

■表一 地域別人口・増減率の推移

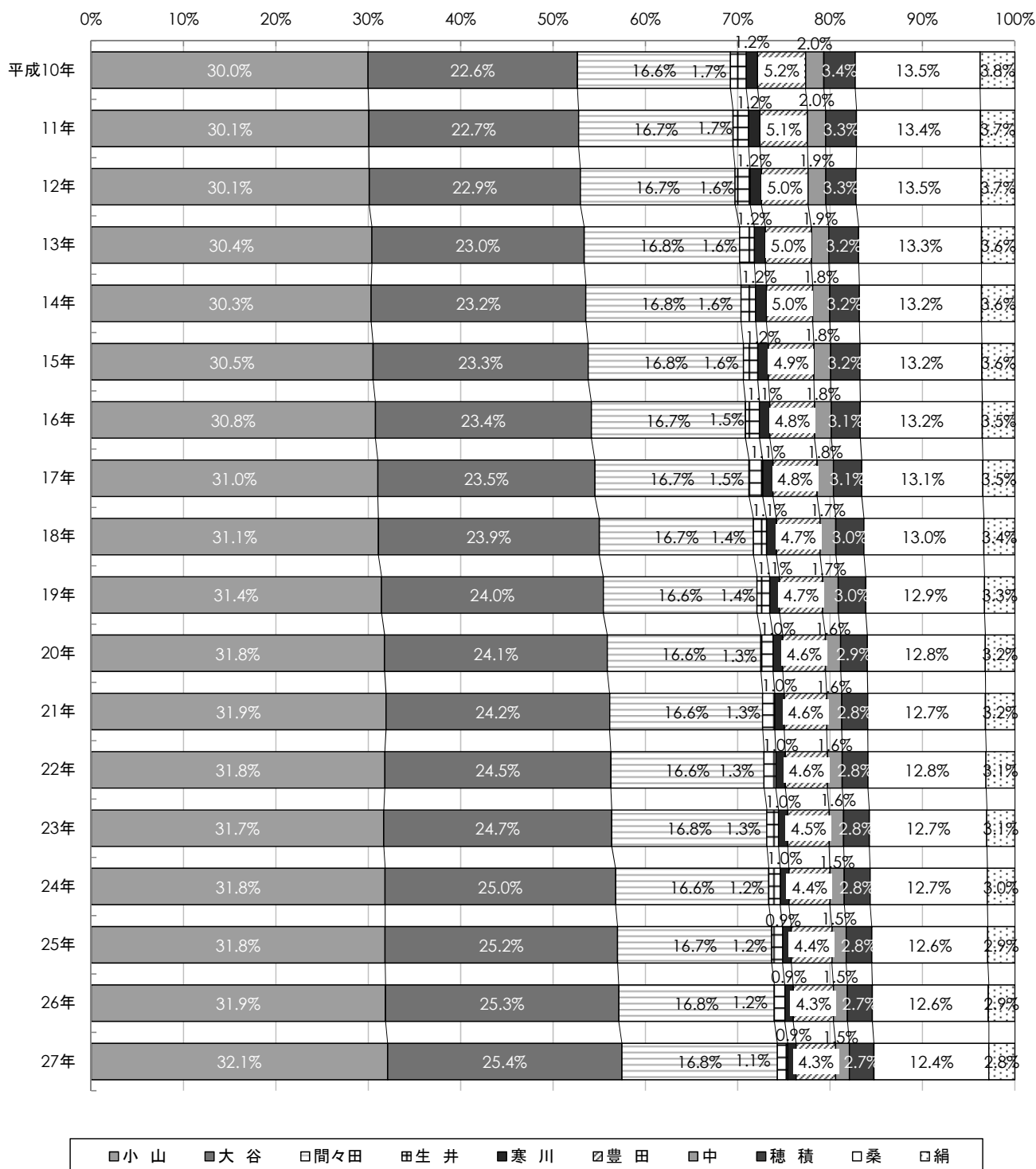
(単位：人)

年次	地区	小山	大谷	間々田	生井	寒川	豊田	中	穂積	桑	絹
10年		46,095	34,807	25,481	2,606	1,918	7,969	3,041	5,204	20,785	5,803
	増減率(%)	1.00	1.14	1.22	▲1.59	▲1.34	▲1.50	▲0.69	▲0.10	▲0.04	▲0.72
11年		46,427	35,023	25,830	2,579	1,914	7,937	3,020	5,158	20,728	5,753
	増減率(%)	0.72	0.62	1.37	▲1.04	▲0.21	▲0.40	▲0.69	▲0.88	▲0.27	▲0.86
12年		46,719	35,473	25,990	2,534	1,909	7,833	2,963	5,083	21,013	5,681
	増減率(%)	0.63	1.28	0.62	▲1.74	▲0.26	▲1.31	▲1.89	▲1.45	1.37	▲1.25
13年		47,576	35,976	26,348	2,494	1,883	7,790	2,958	5,041	20,826	5,662
	増減率(%)	1.83	1.42	1.38	▲1.58	▲1.36	▲0.55	▲0.17	▲0.83	▲0.89	▲0.33
14年		47,606	36,501	26,391	2,475	1,853	7,848	2,895	5,026	20,778	5,676
	増減率(%)	0.06	1.46	0.16	▲0.76	▲1.59	0.74	▲2.13	▲0.30	▲0.23	0.25
15年		48,162	36,720	26,517	2,455	1,832	7,759	2,873	5,006	20,829	5,634
	増減率(%)	1.17	0.60	0.48	▲0.81	▲1.13	▲1.13	▲0.76	▲0.40	0.25	▲0.74
16年		48,824	37,077	26,475	2,408	1,787	7,683	2,869	4,971	20,954	5,615
	増減率(%)	1.37	0.97	▲0.16	▲1.91	▲2.46	▲0.98	▲0.14	▲0.70	0.60	▲0.34
17年		49,537	37,516	26,631	2,362	1,769	7,624	2,812	4,895	20,950	5,527
	増減率(%)	1.46	1.18	0.59	▲1.91	▲1.01	▲0.77	▲1.99	▲1.53	▲0.02	▲1.57
18年		50,007	38,448	26,818	2,278	1,737	7,599	2,744	4,886	20,872	5,409
	増減率(%)	0.95	2.48	0.70	▲3.56	▲1.81	▲0.33	▲2.42	▲0.18	▲0.37	▲2.13
19年		50,898	38,889	26,947	2,243	1,722	7,532	2,735	4,828	20,823	5,335
	増減率(%)	1.78	1.15	0.48	▲1.54	▲0.86	▲0.88	▲0.33	▲1.19	▲0.23	▲1.37
20年		51,804	39,354	27,085	2,190	1,702	7,536	2,675	4,730	20,817	5,236
	増減率(%)	1.78	1.20	0.51	▲2.36	▲1.16	0.05	▲2.19	▲2.03	▲0.03	▲1.86
21年		52,030	39,440	27,094	2,171	1,704	7,524	2,673	4,710	20,822	5,233
	増減率(%)	0.44	0.22	0.03	▲0.87	0.12	▲0.16	▲0.07	▲0.42	0.02	▲0.06
22年		52,331	40,441	27,095	2,121	1,653	7,407	2,637	4,679	20,953	5,137
	増減率(%)	1.02	2.76	0.04	▲3.15	▲2.88	▲1.71	▲1.42	▲1.08	0.65	▲1.89
23年		52,093	40,627	27,160	2,089	1,642	7,359	2,581	4,573	20,911	5,018
	増減率(%)	0.12	3.01	0.24	▲3.78	▲3.64	▲2.19	▲3.44	▲2.91	0.43	▲4.11
24年		52,328	41,049	27,243	2,042	1,576	7,275	2,539	4,605	20,837	4,941
	増減率(%)	0.57	4.08	0.55	▲5.94	▲7.51	▲3.31	▲5.01	▲2.23	0.07	▲5.58
25年		52,569	41,558	27,547	1,982	1,545	7,268	2,519	4,567	20,750	4,870
	増減率(%)	1.04	5.37	1.67	▲8.71	▲9.33	▲3.40	▲5.76	▲3.04	▲0.35	▲6.94
26年		52,721	41,805	27,818	1,921	1,515	7,193	2,491	4,473	20,770	4,777
	増減率(%)	1.33	6.00	2.67	▲11.52	▲11.09	▲4.40	▲6.81	▲5.03	▲0.25	▲8.71
27年		53,290	42,135	27,920	1,896	1,499	7,100	2,452	4,432	20,644	4,702
	増減率(%)	2.42	6.83	3.05	▲12.67	▲12.03	▲5.64	▲8.27	▲5.90	▲0.85	▲10.15

資料：国勢調査・毎月人口調査(各年10月1日現在)

■ グラフー地域別人口の割合推移

※グラフ中の構成比は四捨五入しているため、合計が必ずしも100%にならない場合がある。
(以下同様)

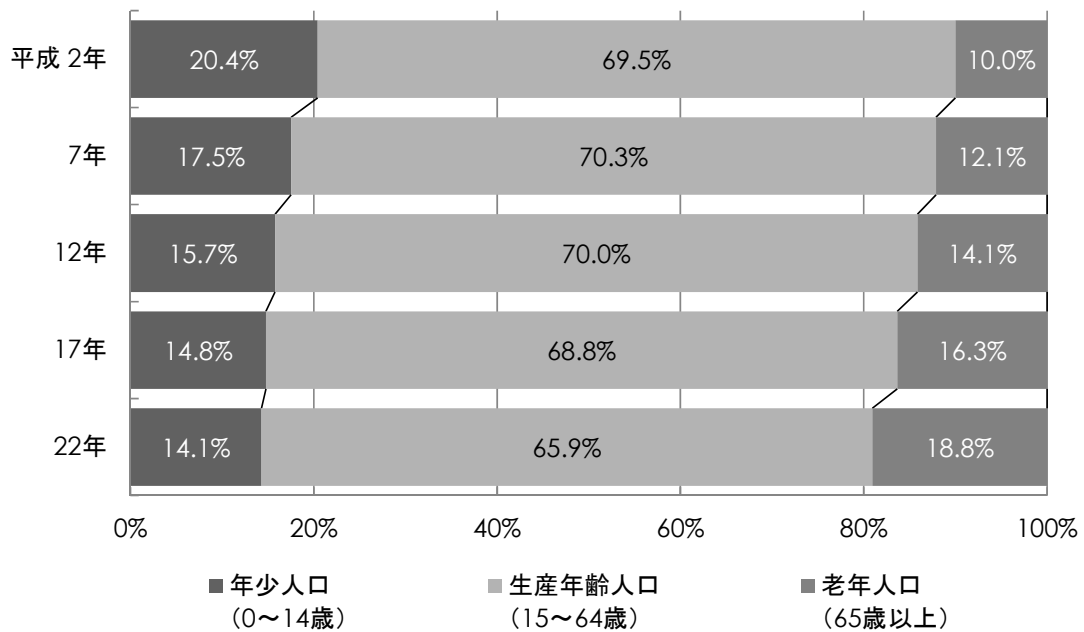


③年齢3階層別人口

国勢調査による小山市の平成2年から平成22年までの年齢別人口構成を見ると、老年人口の割合が年々増加し、年少人口と生産年齢人口の割合が減少している。

平成22年では、年少人口の割合が約14%、生産年齢人口が約66%、老年人口が約19%となっており、老年人口が市全体のおおむね1/5を占める状況である。

■グラフ・表一年齢別人口構成



※グラフ中の構成比は年齢不詳を含む総数に対する割合であるため、合計が100%にならない。

(単位:人)

年次	総数	年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	老年人口 (65歳以上)
平成2年	142,262	29,007	98,888	14,225
平成7年	150,115	26,252	105,549	18,138
平成12年	155,198	24,439	108,634	21,912
平成17年	160,150	23,638	110,254	26,130
平成22年	164,454	23,193	108,376	30,964

※総数は年齢不詳を含む

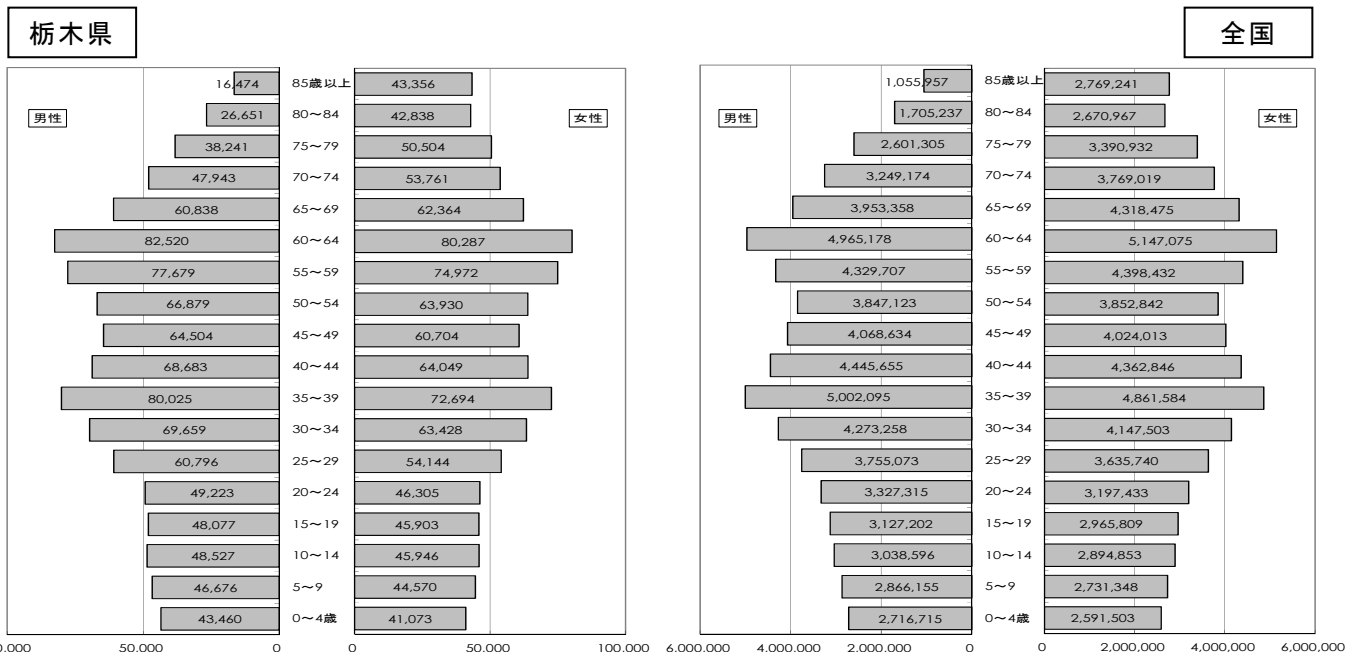
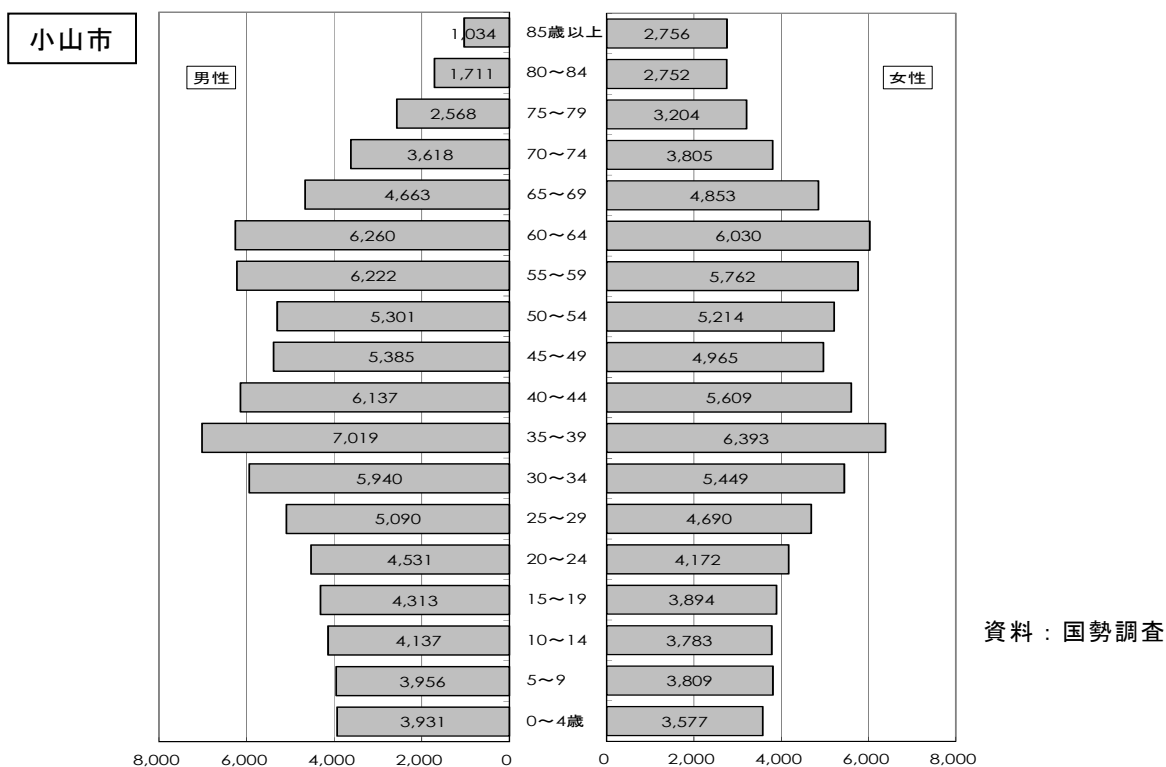
資料: 国勢調査

④年齢5階級男女別人口

平成22年国勢調査における年齢5歳階級の男女別人口を見ると、いわゆる第一次、第二次ベビーブームの影響で男女とも30歳代、50歳代の人口分布が多くなっている。また、男性に比べ女性の高齢者の分布が多い。

栃木県、全国と比較すると、同じ壺型でもスマートな形状となっており、高齢者人口の分布が少なく、若年人口の分布が多いと言える。

■グラフー年齢5階級男女別人口（資料：H22 国勢調査）

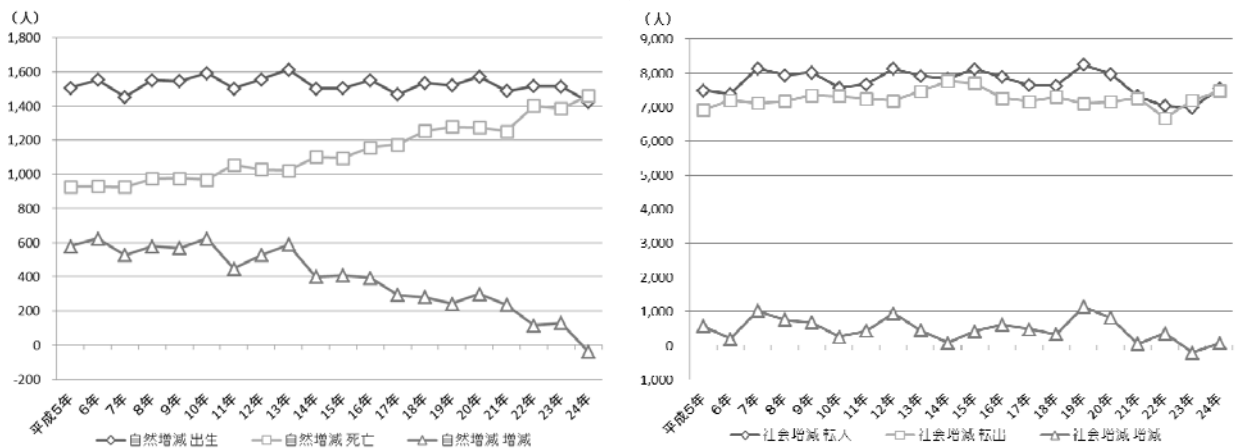


⑤自然増減

小山市の平成5年から平成24年までの自然増減・社会増減の推移を見ると、自然増減では、出生数は横ばい傾向にある一方、死亡数は増加傾向となっているため、自然増は減少傾向になっており、平成24年ではマイナスに転じた。

また、社会増減では、おおむね転入が転出を上回る傾向が続いていたが、平成23年にマイナスに転じたものの、平成24年で再びプラスに転じた。

■グラフー自然増減・社会増減の推移



資料：小山市統計年報

⑥昼夜間人口

小山市の昭和60年から平成22年までの昼夜間人口の推移を見ると、ともに経年的に増加傾向にある。また、昼夜間人口比の推移を見ると、いずれの年も1.0程度の値となっており、昼間人口の方がわずかながら上回っている。

■表ー昼夜間人口及び昼夜間人口比率の推移

(単位：人)

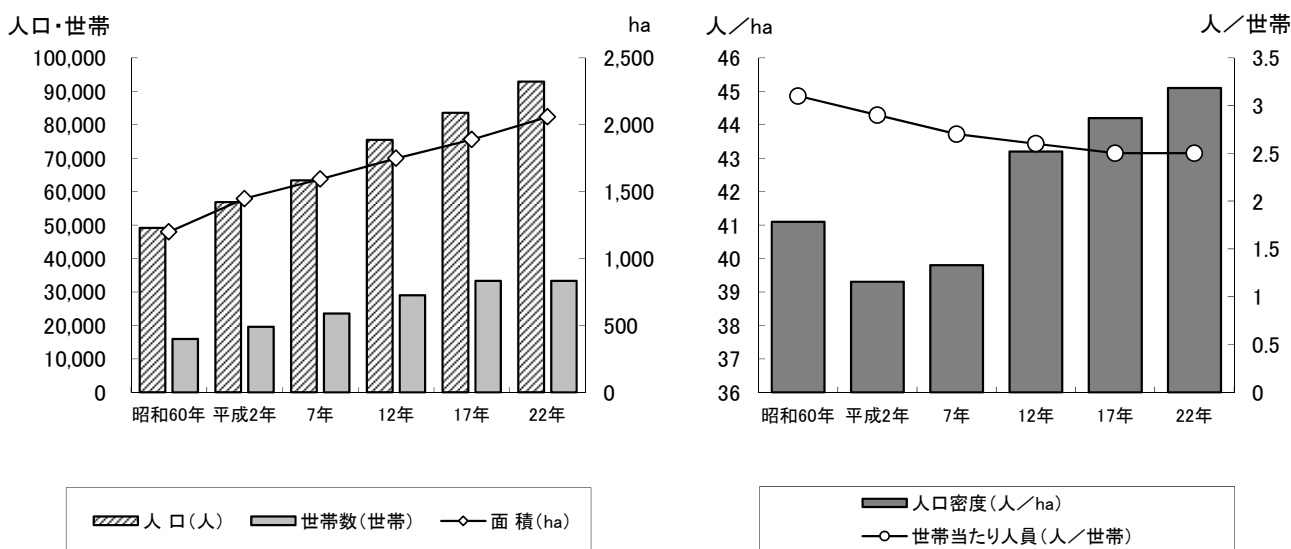
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
夜間人口	134,242	142,120	149,939	154,985	160,022	164,454
昼間人口	137,159	145,141	154,980	159,711	161,774	166,226
昼夜間人口比	1.02	1.02	1.03	1.03	1.01	1.01

資料：国勢調査（各年10月1日現在）

⑦人口集中地区（DID地区）※の変遷

昭和60年から平成22年までの国勢調査による人口集中地区（DID地区）の人口、世帯数、面積の推移を見ると、いずれも経年的に増加傾向にある。人口密度は、昭和60年から平成2年にかけて減少してきたものの、その後増加に転じている。一方、世帯当たり人員は経年的に減少傾向にある。

■グラフ・表－人口集中地区の推移



年次	人口(人)	世帯数(世帯)	面積(ha)	人口密度(人/ha)	世帯当たり人員(人/世帯)
60	49,184	15,954	1,198.10	41.1	3.1
平成2	56,896	19,552	1,446.90	39.3	2.9
7	63,379	23,536	1,593.40	39.8	2.7
12	75,470	28,969	1,747.92	43.2	2.6
17	83,551	33,291	1,888.65	44.2	2.5
22	92,871	33,291	2,058.00	45.1	2.5

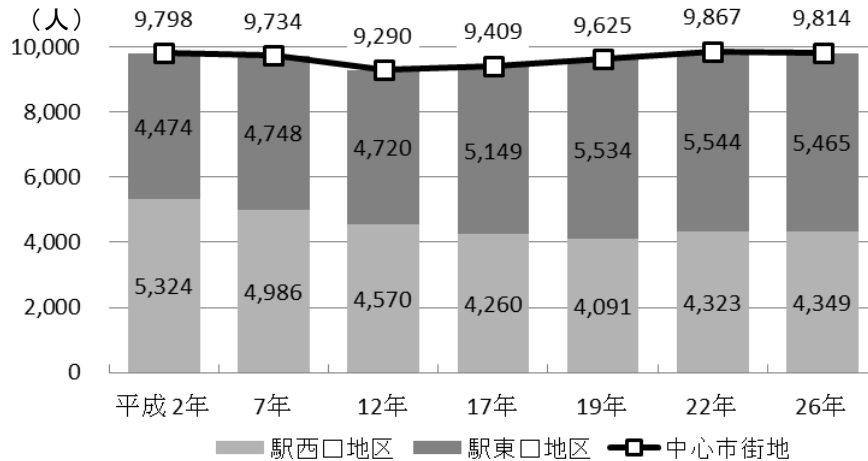
資料：国勢調査

※ 人口集中地区(DID地区)：国勢調査において設定される統計上の地区で、DIDは英語による“Densely Inhabited District”の略。市区町村の区域内で人口密度が40人/ha以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定される。都市的地域と農村的地域の分けや、狭義の都市としての市街地の規模を示す指標として使用される。

⑧ 中心市街地（駅西口地区、駅東口地区）※の人口

平成26年の中心市街地の人口は、平成2年から見ると約0.16%増加しているが、平成22年と比べると0.54%減少している傾向である。また、平成2年、7年では、駅東口地区の人口より、駅西口地区の人口の方が多かったが、それ以降は駅東口地区の人口の方が多くなっている。

■ グラフー中心市街地（駅西口地区、駅東口地区）の人口



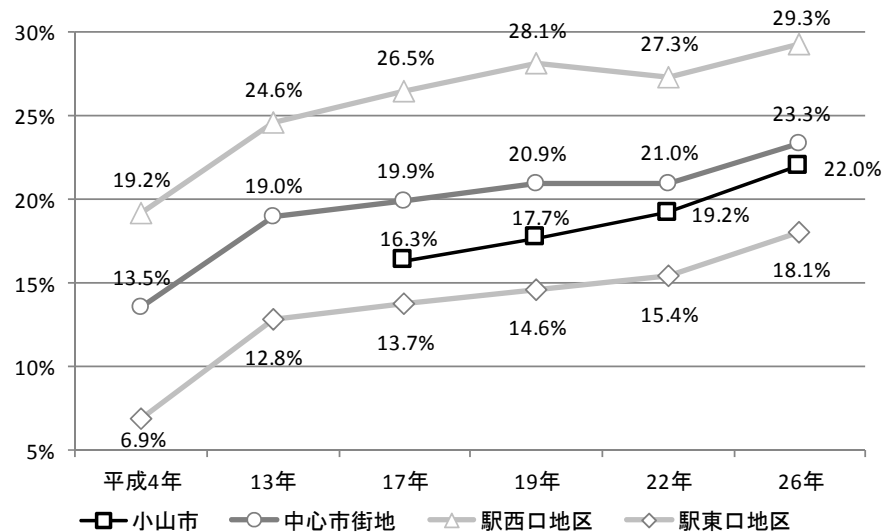
平成2、7、12、17、22年は国勢調査、その他は毎月人口調査(10/1現在)

※ 駅西口地区: 本郷町1~3丁目、城山町1~3丁目、中央町1~3丁目、宮本町1~3丁目
 駅東口地区: 駅東通り1~2丁目、三峯1~2丁目、城東1丁目

⑨ 中心市街地（駅西口地区、駅東口地区）の高齢化率

高齢化率は、経年的に概ね増加傾向にある。また、概ね、駅東口地区は5人に1人、駅西口地区は3人に1人が高齢者という状況にある。

■ グラフー中心市街地（駅西口地区、駅東口地区）の高齢化率



平成17、19、22、26年は小山市町別・年齢別人口統計表、それ以前は、「第1期小山市商業・観光振興計画」より算出

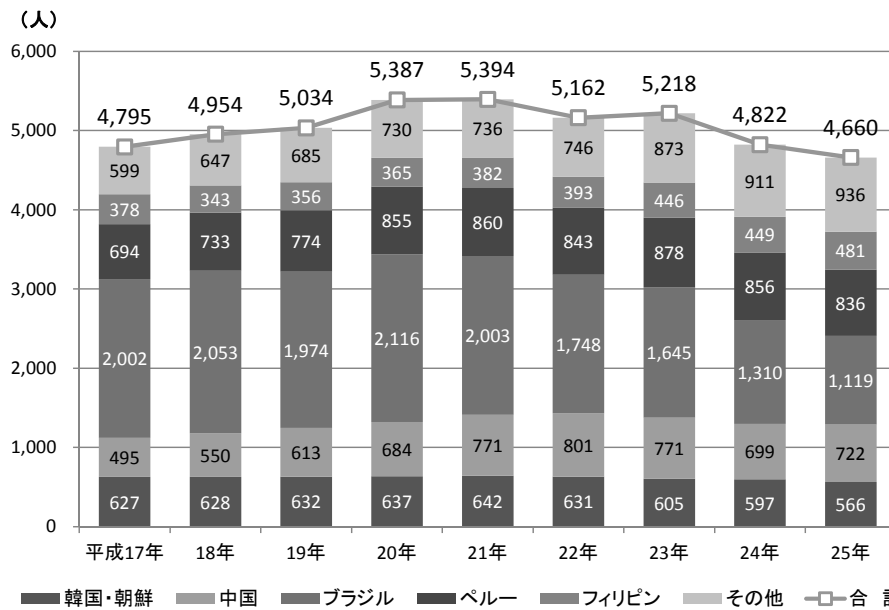
※高齢化率: 65歳以上の高齢者人口(老年人口)が総人口に占める割合のこと。

⑩在留外国人数

小山市の平成17年から平成25年までの在留外国人数の推移を見ると、近年減少傾向となっている。

その他を除く国別で見ると、ブラジルが最も多く、次いでペルー、中国などとなっており、その占める割合は、経年的におおむね同様の傾向である。

■ グラフー在留外国人数の推移

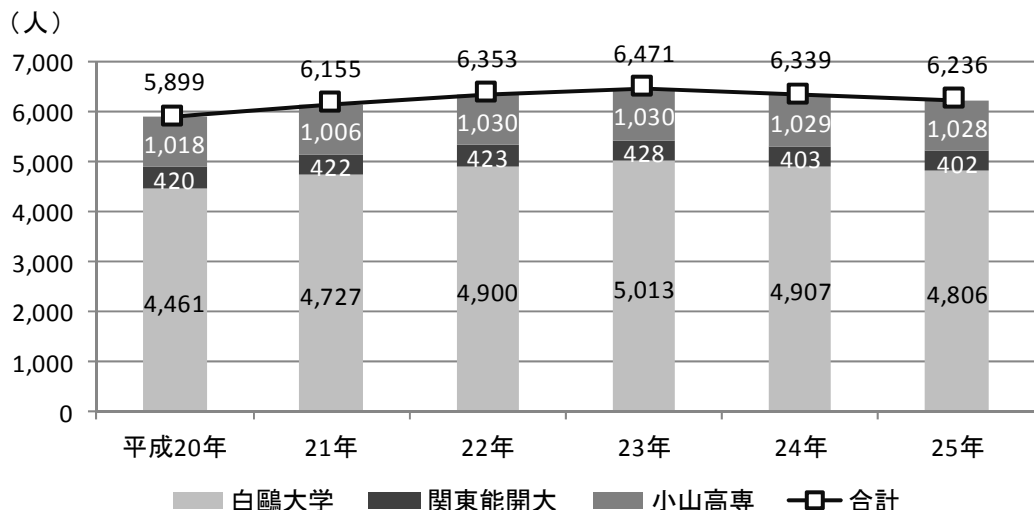


資料：小山市統計年報 平成25年度版

⑪学生数

小山市の学生数の推移を見ると、大学・高専の学生数（合計）は平成23年までは増加傾向であったが、その後、減少傾向となり、平成25年には、6,236人となっている。

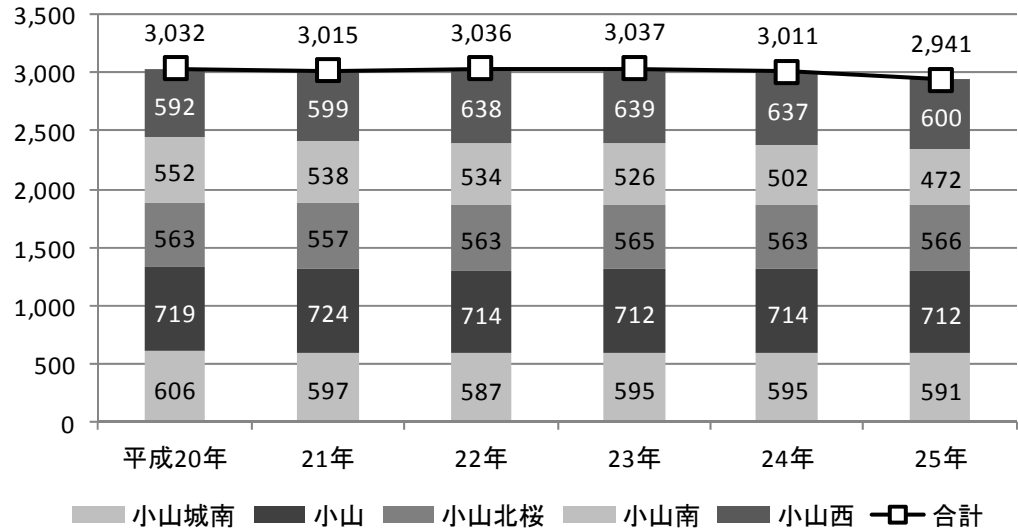
■ グラフー大学・高専学生数の推移



資料：小山市統計年報 平成25年度版

高校の学生数（合計）の推移を見ると、概ね経年的に減少傾向であり、平成25年には、2,941人となっている。

■ グラフー 高校学生数の推移 (人)



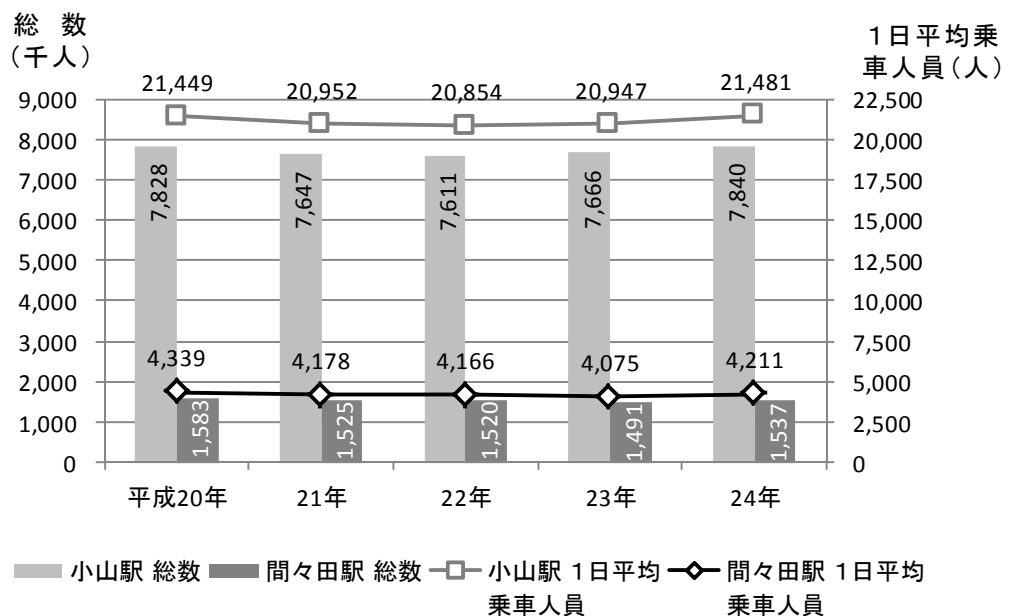
資料：小山市統計年報 平成25年度版

⑫ 鉄道駅利用状況

小山駅と間々田駅の乗車人員総数は、各年共に概ね5倍程度の差となっている。1日平均乗車人員についても同様である。

また、小山駅では平成22年まで、間々田駅では平成23年までは、減少傾向であったが、その後増加に転じている。

■ グラフー 小山駅と間々田駅の乗車人員の推移



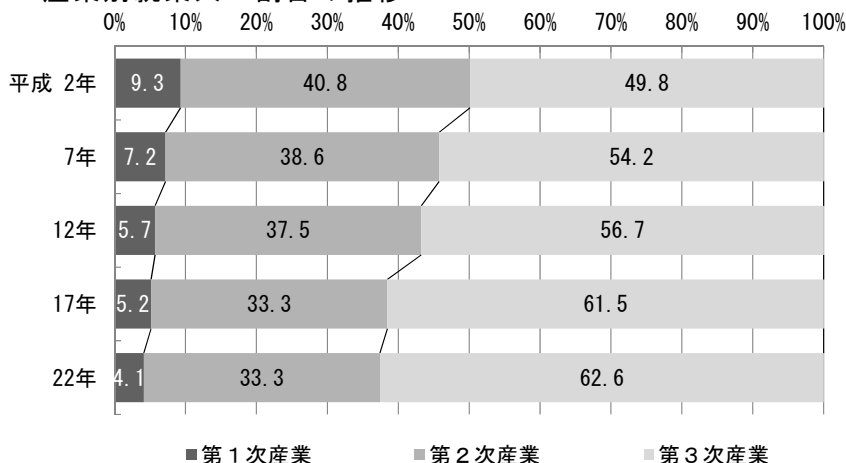
資料：小山市統計年報 平成25年度版

1-3 産業の状況

①産業構造

小山市の平成2年から平成22年までの産業別就業人口割合(分類不能を含まない)の推移を見ると、第1次産業が年々減少し、一方第3次産業人口の割合が年々増加し、平成22年では市全体の約6割以上を占めている。

■ グラフー産業別就業人口割合の推移



資料：国勢調査

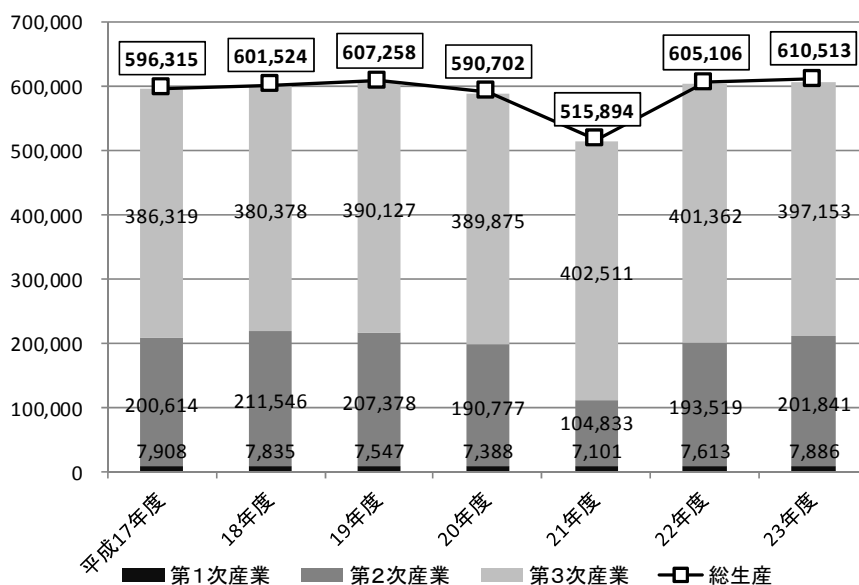
②市内総生産、産業別総生産の動向

市内総生産の動向を見ると、平成21年度に第2次産業の落ち込みがあったため、他の年度に比べ減少したが、平成23年度には約6,100億円となっており、相対的にも増加傾向となっている。

産業別割合は、平成21年度を除き、概ね同様の割合で推移している。

■ グラフー市内総生産、産業別総生産の推移

(百万円)

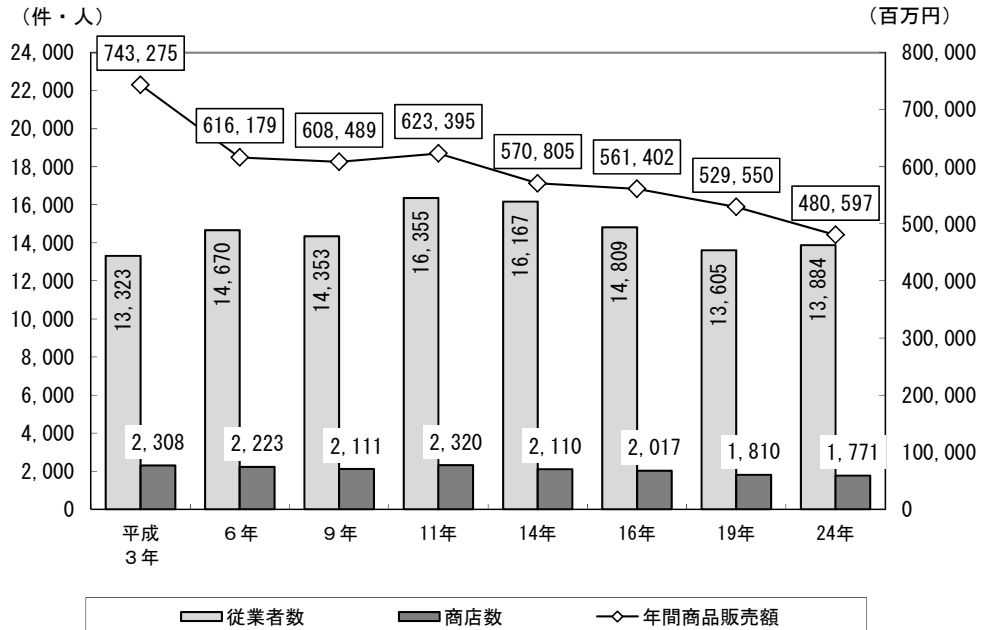


資料：とちぎの市町村民経済計算（平成23年度）

③ 商業の状況

小山市の平成3年から平成24年までの従業者数、商店数、年間商品販売額の推移を見ると、従業者数が平成24年で若干増加したものの、商店数、年間商品販売額ともに減少傾向が継続している。

■ グラフー従業者数、商店数、年間商品販売額の推移

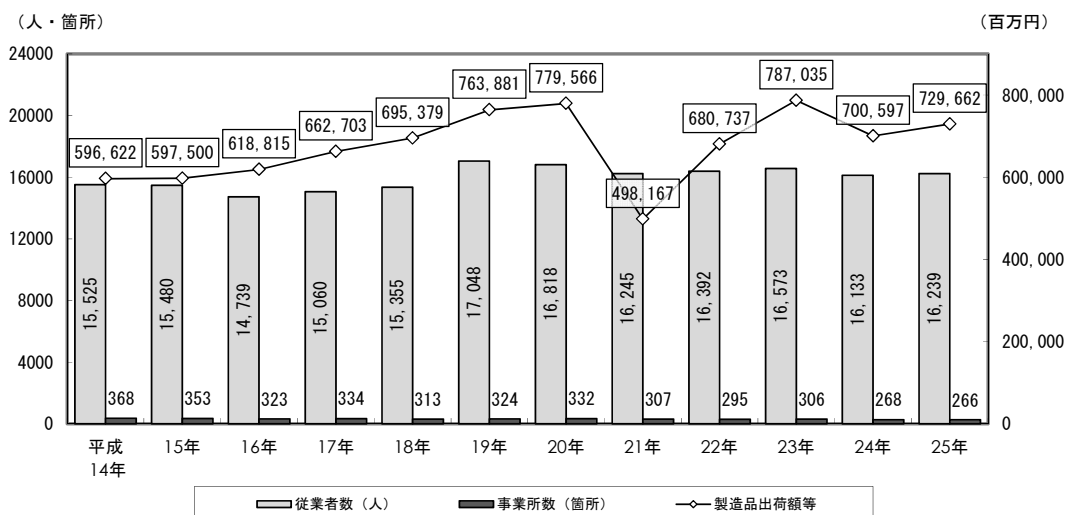


資料：商業統計調査（※平成24年：経済センサス活動調査）

④ 工業の状況

小山市の平成14年から平成25年まで従業者数、事業所数、製造品出荷額等の推移を見ると、事業所数が近年微減傾向にあるものの、平成25年では従業者数が微増、製造品出荷額等は増加している。

■ グラフー従業者数、事業所数、製造品出荷額等の推移



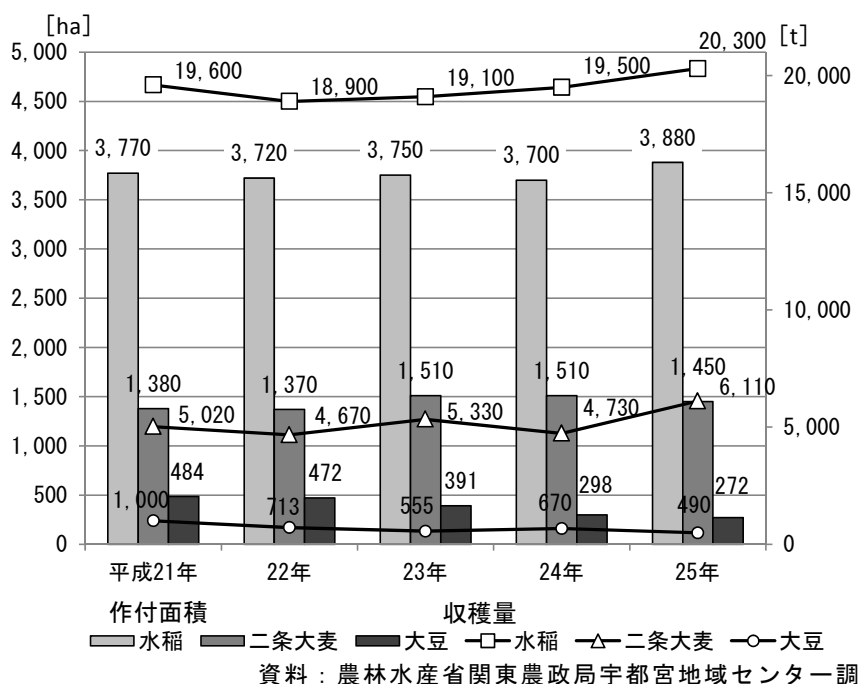
資料：工業統計調査

⑤ 農業の状況

小山市の平成21年から平成25年までの作付面積、収穫量の推移を見ると、作付面積、収穫量ともに水稲が最も多く、近年増加傾向にある。

二条大麦については、平成25年では作付面積は減少しているものの、収穫量が増加している。大豆については、作付面積、収穫量ともに減少している。

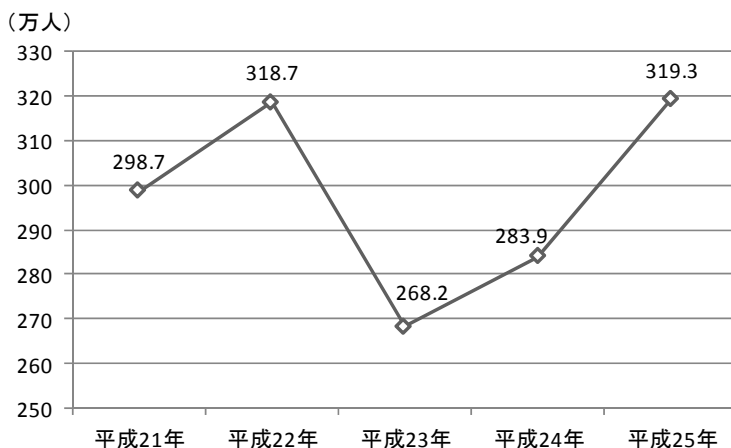
■ グラフー水稲等の作付面積、収穫量の推移



⑥ 観光の状況

小山市の平成21年から25年にかけての観光入込数の推移を見ると、平成23年に約16%減少したが、その後平成24、25年と増加に転じ、平成25年では約320万人となっている。

■ グラフー小山市の観光客入込数の推移



資料：栃木県観光客入込数・宿泊数推定調査結果【平成25年(2013)】

1-4 安全・安心に関する各種状況

①高齢者施策

●住宅改修・介護予防住宅改修費支給制度

○支給対象

1. 要介護者（要介護1～要介護5の方）
2. 要支援者（要支援1～要支援2の方）

○支給額

20万円（限度額内で費用の9割又は8割分）

②子育て支援等施策

母子家庭や寡婦の生活の安定と、その児童の福祉の向上を図るために、住宅資金及び転宅資金（その他11種の資金）の貸付を低利子で行っている。（資金により0～3%）

●母子・寡婦福祉資金

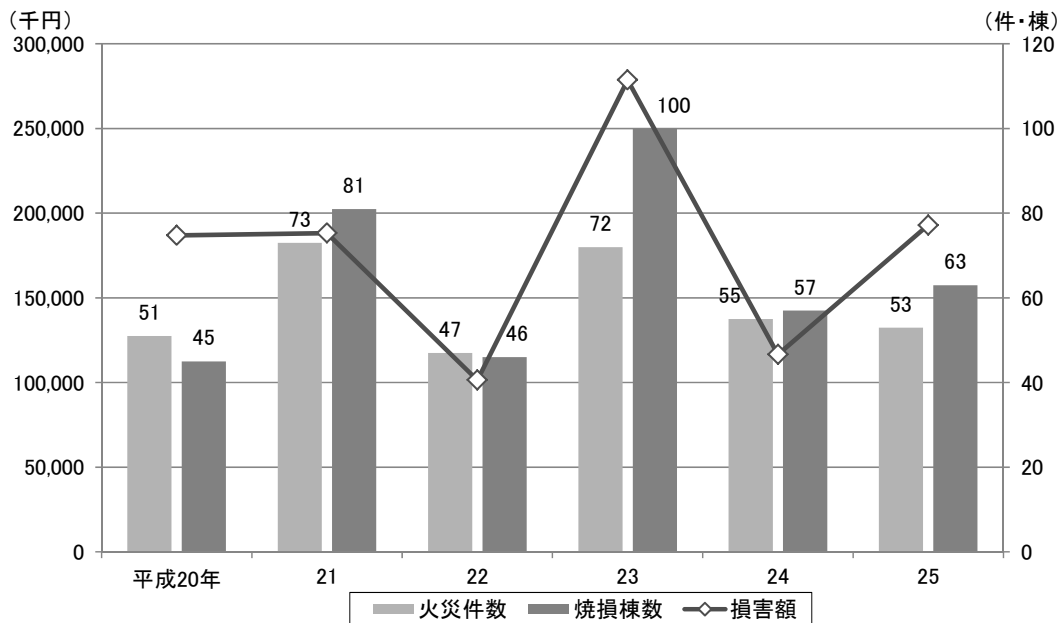
○申請対象

1. 母子福祉資金の貸付を受けられる方
20歳未満の子を扶養している母子家庭の母と児童
2. 寡婦福祉資金の貸付を受けられる方
寡婦、40歳以上の配偶者のない女子であって現に児童を扶養していない方
（扶養している子どものない方は、前年の所得が一定額以下の方）

③火災被害状況等

本市の火災発生件数等の推移を見ると、平成23年が高い値を示しているものの、平成24年、25年では火災件数、焼損棟数とも50～60前後で推移している。しかしながら、損害額は、平成24年に比べ平成25年で再び増加している。

■グラフ・表－火災発生件数・焼損棟数・損害額の推移



(単位：件・棟・千円)

年次	火災件数	焼損棟数	損害額
平成20年	51	45	186,893
21年	73	81	188,194
22年	47	46	101,463
23年	72	100	278,594
24年	55	57	116,574
25年	53	63	192,917

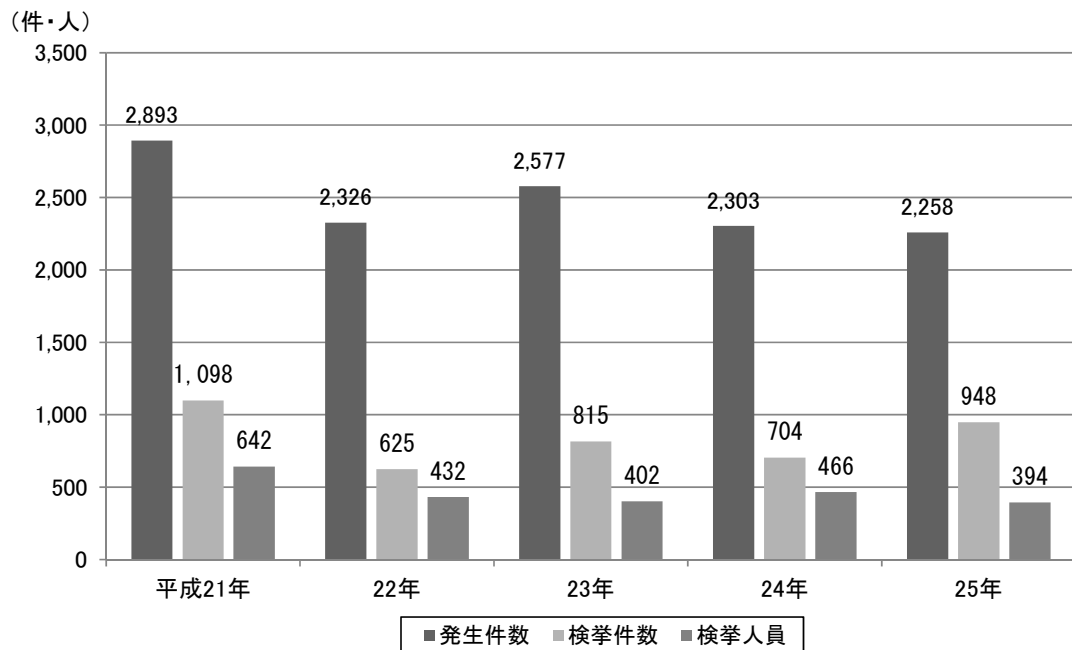
資料：小山市統計年報(各年12.31現在)

④犯罪（刑法）発生件数等

本市の犯罪発生件数の推移を見ると、近年減少傾向にあり、検挙件数は平成24年から平成25年にかけて大きく増加しており、検挙率が高くなっていることが伺える。

一方、検挙人員については、平成24年に比べ平成25年では減少している。

■グラフ・表－犯罪（刑法）発生件数・検挙件数・検挙人員の推移



(単位:件・人)

年次	発生件数	検挙件数	検挙人員
平成21年	2,893	1,098	642
22年	2,326	625	432
23年	2,577	815	402
24年	2,303	704	466
25年	2,258	948	394

資料:小山市統計年報(各年12.31現在)

2. 住宅・住環境の現状

2-1 住宅ストックの状況

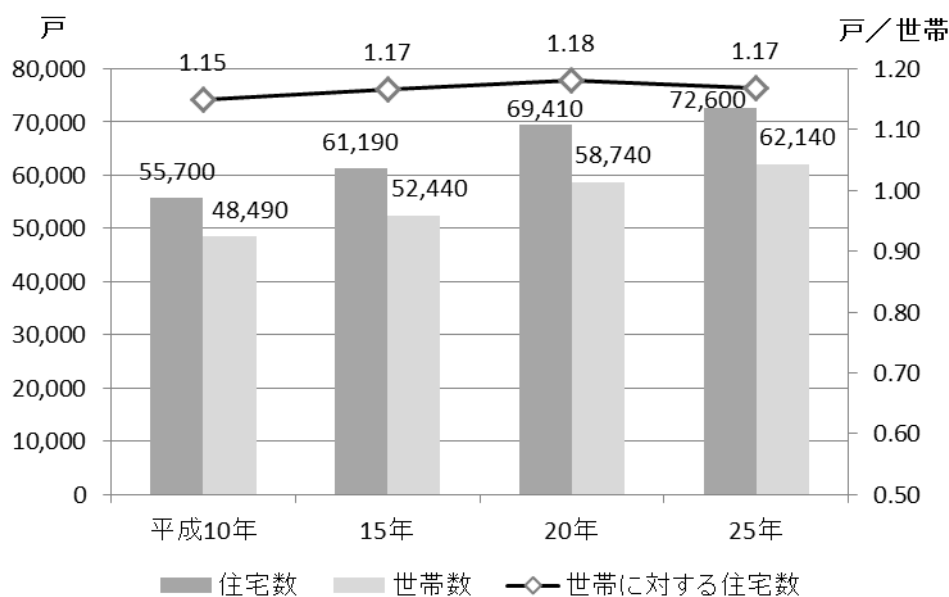
①住宅・世帯に対する住宅数の推移

本市の住宅数の推移を見ると、経年的に増加傾向にあり、平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅数は72,600戸、世帯数は62,140世帯となっている。第1期計画策定時（H15調査）からは住宅数は約19%増、世帯数は約18%増となっている。

また、世帯数も同様に経年的に増加しており、世帯に対する住宅数の推移を見ると、平成20年までは微増傾向であったが、平成25年では1.17戸/世帯と微減している。

これは、全国の1.16戸/世帯とほぼ同じであり、栃木県の1.20戸/世帯を下回る値となっている。

■グラフ・表ー住宅・世帯に対する住宅数の推移



(単位：戸・世帯・戸/世帯)

年次	住宅数	世帯数	世帯に対する住宅数
平成10年	55,700	48,490	1.15
15年	61,190	52,440	1.17
20年	69,410	58,740	1.18
25年	72,600	62,140	1.17
栃木県25年	879,000	734,000	1.20
全国25年	60,628,600	52,378,600	1.16

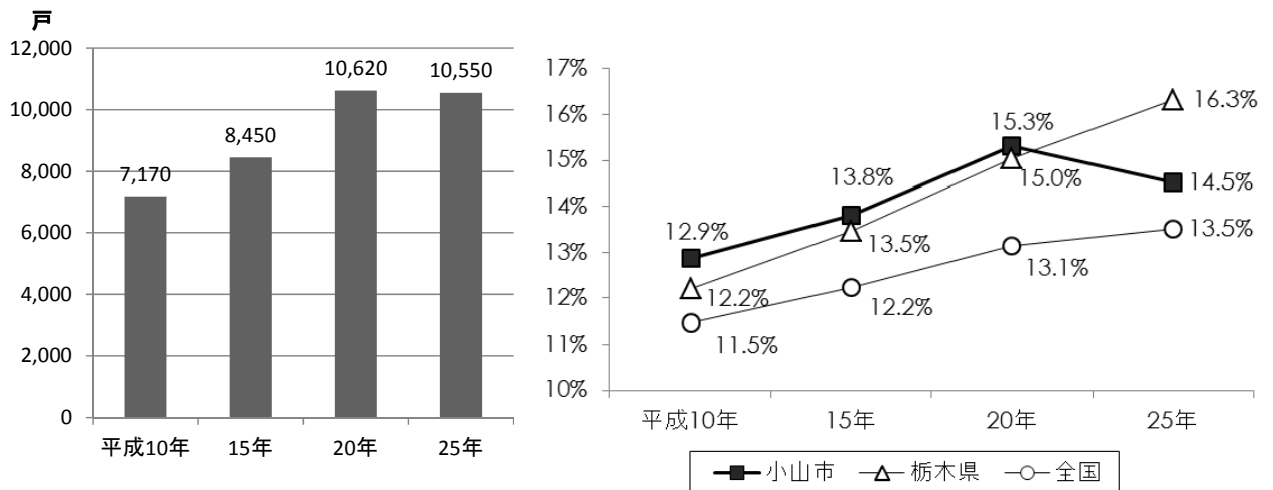
資料：住宅・土地統計調査(各年10.1現在)※以下同調査の調査年月同様
 ※平成25年データ：住宅数「第1表」、世帯数「第2表」

②空家数・空家率の推移

本市の空家数の推移を見ると、平成25年では10,550戸となり平成20年からは微減しているが、前期計画策定時（H15データ）と比べると大きく増加している。

空家率を見ると、平成20年までは栃木県、全国の傾向と同様に経年的に増加していたものの、平成25年では栃木県、全国が増加する中、約14.5%と減少に転じた。

■グラフ－空家率の推移



■表－住宅数・空家数・空家率の推移

(単位: 戸)

年次	小山市		栃木県		全国	
	住宅数	空家数	住宅数	空家数	住宅数	空家数
平成10年	55,700	7,170	725,400	88,600	50,246,000	5,764,100
空家率	12.9%		12.2%		11.5%	
15年	61,190	8,450	769,700	103,700	53,890,900	6,593,300
空家率	13.8%		13.5%		12.2%	
20年	69,410	10,620	839,900	126,300	57,586,000	7,567,900
空家率	15.3%		15.0%		13.1%	
25年	72,600	10,550	879,000	143,400	60,628,600	8,195,600
空家率	14.5%		16.3%		13.5%	

資料: 住宅・土地統計調査「第1表」

【空家率】: 一定地域の住宅家屋総数に対する空き家数の割合をいい、普通、百分比で表す。空き家率は、住宅事情の変化によって著しく変動するが、一般に空き家率は3~5%程度が適当であろうとされている。

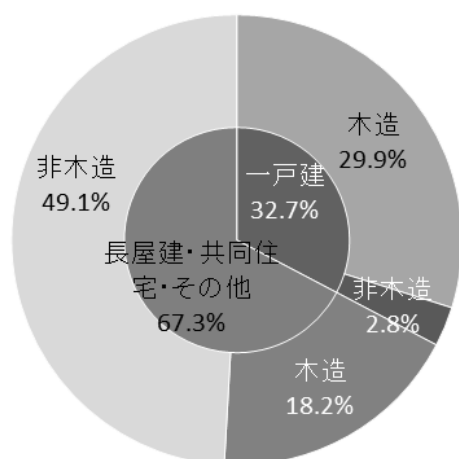
③空家の種類、腐朽の状況

本市の平成 25 年における空家の種類を見ると、空家総数に対して一戸建が約 33% おおむね全空家戸数の 1 / 3、長屋建・共同住宅・その他が約 67%と同様に 2 / 3 の割合となっている。そのうち、長屋建・共同住宅・その他の非木造が約半数を占め、次いで、一戸建の木造が約 3 割を占めている。

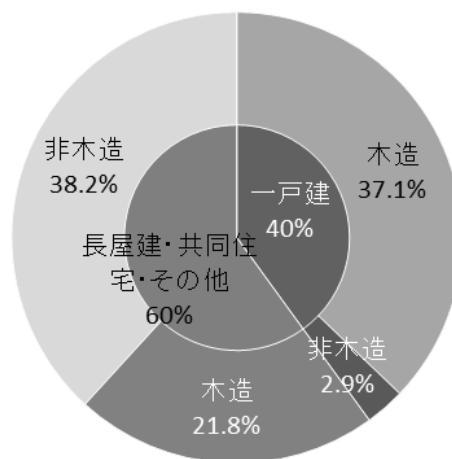
また、腐朽・破損のある空家の状況を見ると、一戸建が 4 割、長屋建・共同住宅・その他が 6 割となっており、そのうち長屋建・共同住宅・その他の非木造が約 38%と最も多く、ほぼ同じ割合で一戸建の木造が約 37%となっている。

一戸建の方が空家となっている割合は少ないが、空家となった場合は、木造が多いため、長屋建・共同住宅・その他の空家に比べ、腐朽・破損する割合が多いことが伺える。

■ グラフー空家の種類内訳



■ グラフー腐朽・破損空家の内訳



■ 表ー空家の種類、腐朽・破損空家の状況

(単位:戸)

区 分	総数	一 戸 建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	10,550	3,450	3,150	300	7,100	1,920	5,180
空家総数に対する割合	—	32.7%	29.9%	2.8%	67.3%	18.2%	49.1%
腐朽・破損あり	2,800	1,120	1,040	80	1,680	610	1,070
内訳総数に対する割合	—	40.0%	37.1%	2.9%	60.0%	21.8%	38.2%

資料: H25 年 住宅・土地統計調査「第 25 表」

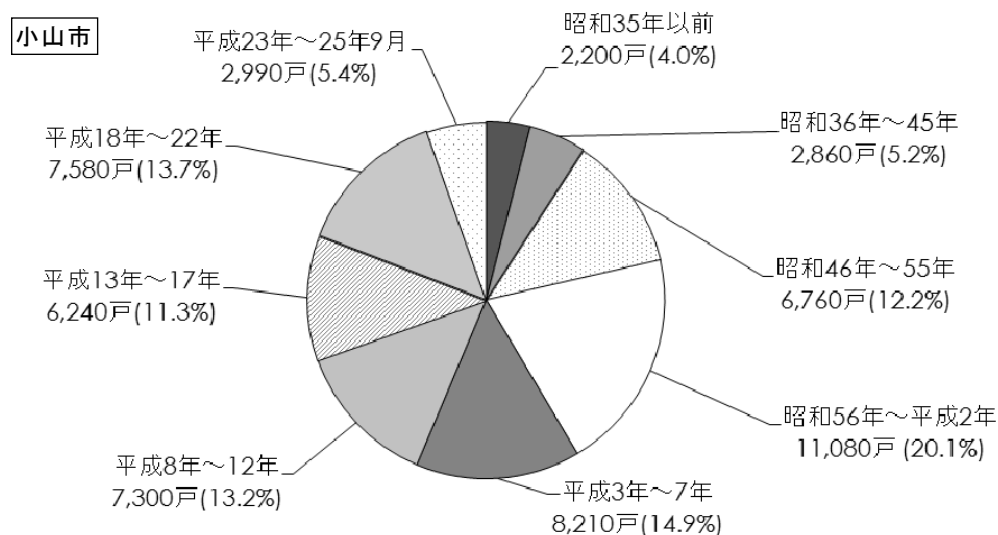
④建築時期別住宅数

本市の平成25年における建築時期別住宅数は、昭和56年～平成2年に建てられた住宅が最も多く全体の約20%となっている。次いで、平成3年～7年に建てられた住宅が約15%、平成8年～12年に建てられた住宅が約13%などとなっている。

新耐震基準が施行された昭和56年以前に建築された住宅（昭和35年以前から昭和55年までの合計数）が、全体の約21%を占めている。

前期計画では、昭和45年～55年に建てられた住宅が最も多い割合を占めていた（平成15年住宅・土地統計調査結果で全体の約18%）ことを踏まえると、本市においては、その後10年間で住宅の更新が進んでいるものと言える。

■グラフ・表－建築時期別住宅数



(単位：戸)

区分	小山市		栃木県		全国	
	住宅数	構成比	住宅数	構成比	住宅数	構成比
昭和35年以前	2,200	4.0%	37,100	5.5%	2,564,900	5.3%
36年～45年	2,860	5.2%	37,300	5.6%	3,294,200	6.9%
46年～55年	6,760	12.2%	108,600	16.2%	8,331,600	17.4%
56年～平成2年	11,080	20.1%	127,800	19.1%	9,662,700	20.1%
平成3年～7年	8,210	14.9%	77,800	11.6%	5,391,700	11.2%
8年～12年	7,300	13.2%	79,600	11.9%	5,661,800	11.8%
13年～17年	6,240	11.3%	78,700	11.7%	5,479,600	11.4%
18年～22年	7,580	13.7%	87,200	13.0%	5,470,700	11.4%
23年～25年9月	2,990	5.4%	36,300	5.4%	2,132,200	4.4%
合計	55,220	100%	670,400	100%	47,989,400	100%

資料：H25年 住宅・土地統計調査「第3表」
※建築時期不詳を含まない

⑤ 公営住宅の状況

公営住宅の管理戸数、入居戸数、空き家数の状況は下表に示すとおりであり、管理戸数は合計 1,336 戸、入居戸数は 1,073 戸、空き家数は 263 戸となっている。

そのうち、市営住宅の内訳は、管理戸数が 780 戸、入居戸数が 653 戸、空き家戸数が 127 戸となっている。

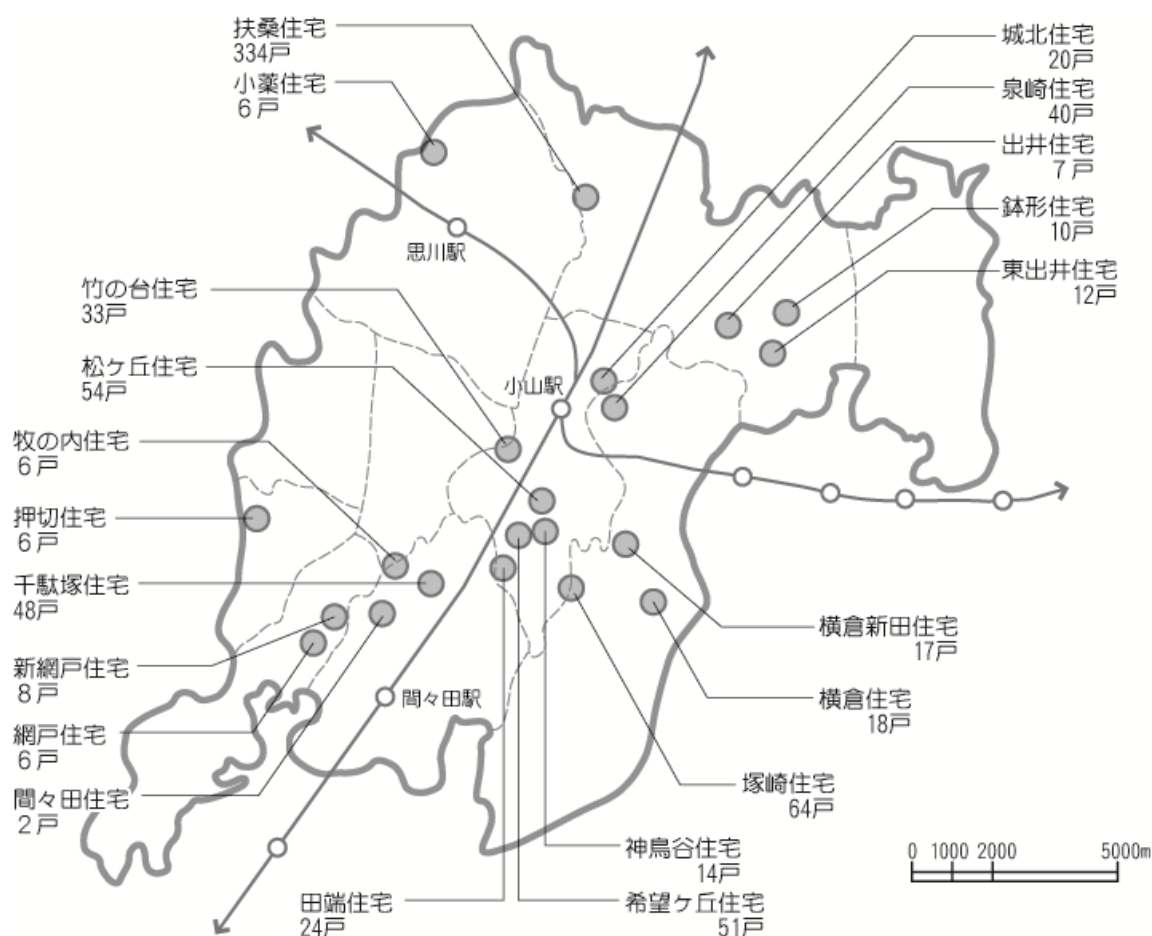
県営住宅については、管理戸数が 556 戸、入居戸数が 420 戸、空き家戸数が 136 戸である。

■ 表一 公営住宅の管理戸数等

(単位:戸)			
区分	管理戸数	入居戸数	空き家数
市営住宅	780	653	127
県営住宅	556	420	136
合計	1,336	1,073	263

資料：建築課（平成 27 年 10 月現在）
 ※市営住宅には小集落改良住宅を含む

■ 図一 市営住宅立地状況

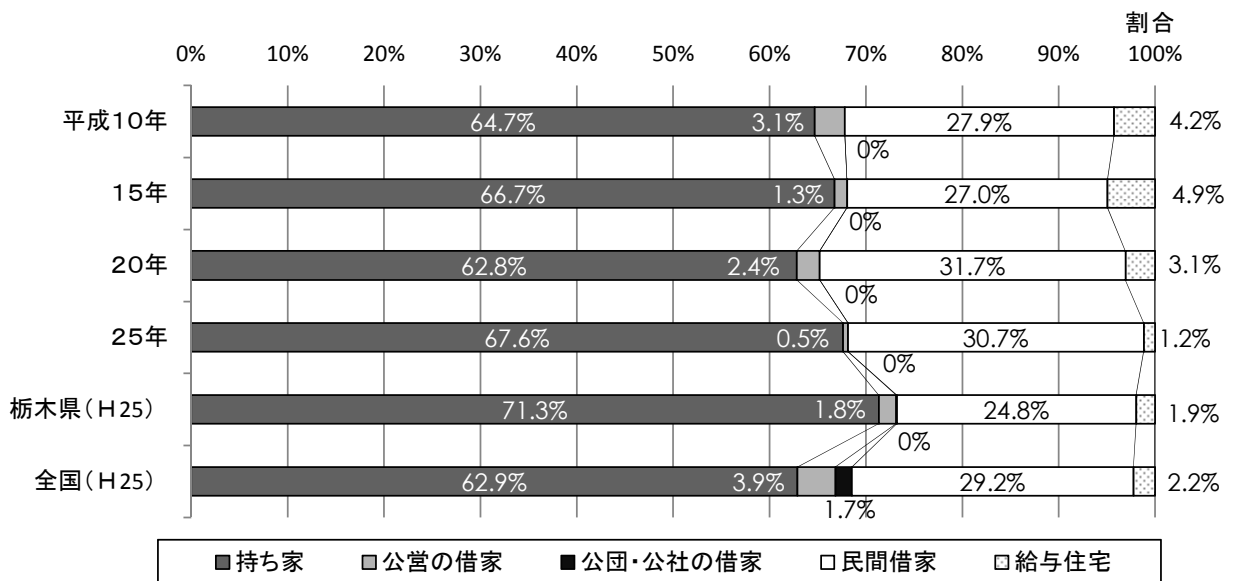


⑥所有関係主世帯数の状況

本市の所有関係主世帯数の割合は、持家の割合が最も多く、平成25年では全体の約68%を占めている。次いで民間借家が約31%、給与住宅が約1.2%、公営借家が約0.5%となっている。

栃木県と比較すると、持家の割合が低く、民間借家の割合が高くなっているのが特徴的である。一方全国と比較すると、逆に持家の割合が高くなっている。

■グラフ・表－所有関係世帯数の状況



(単位:戸)

年次	持ち家	公営の借家	公団・公社の借家	民間借家	給与住宅
平成10年	28,620	1,380	0	12,360	1,880
15年	33,100	650	0	13,410	2,440
20年	35,170	1,330	0	17,770	1,710
25年	40,130	300	0	18,210	690
栃木県25年	495,300	12,600	500	172,500	13,500
全国25年	31,184,200	1,957,800	855,200	14,492,600	1,102,400

資料:住宅・土地統計調査(※平成25年データ:「第7表」)

※専用住宅に限る。所有の関係不詳を含まない。

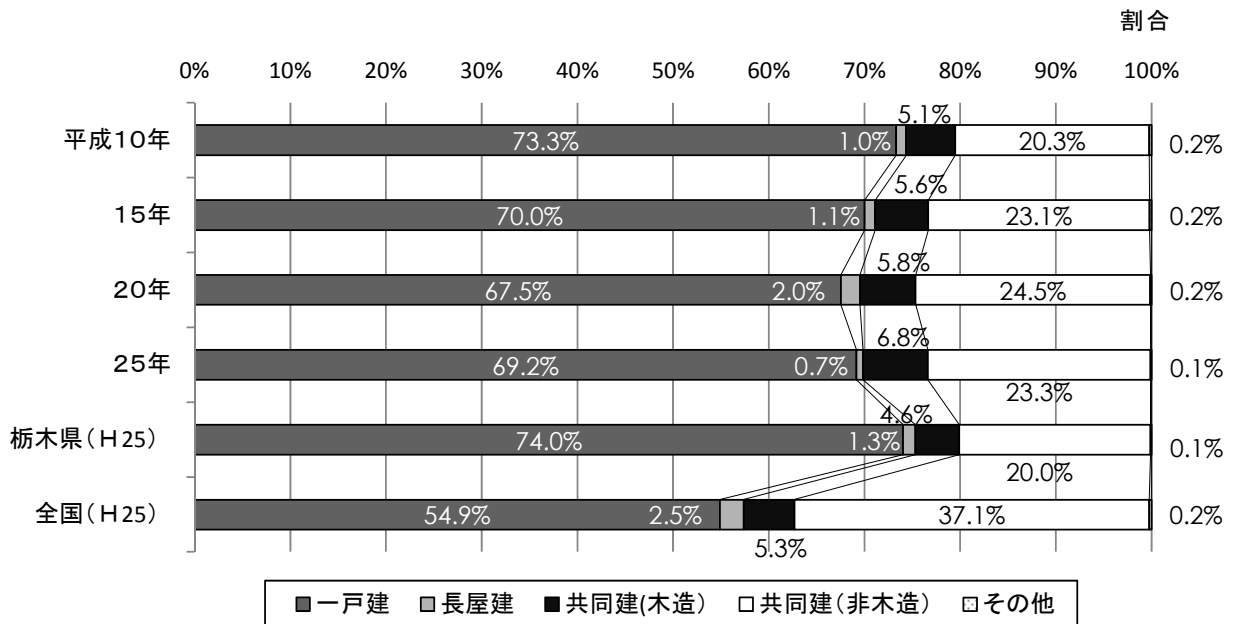
⑦建て方・構造別住宅数の状況

本市の建て方の状況は、平成25年で一戸建の占める割合が最も高く、全体の70%を占めている。次いで共同建（木造・非木造合計）が約30%、長屋建は約1%となっている。

共同建の住宅については、木造が全体の約7%、非木造が約23%となっており、木造以外のマンションの立地によるものと考えられる。

栃木県、全国との比較を見ると、栃木県よりは非木造の共同建（マンション等）が多くなっているのが特徴である。また、一戸建については、全国より14.3ポイント高く、一戸建率の高さが特徴的である。

■ グラフ・表－建て方・構造別住宅数の状況



(単位:戸)

年次	一戸建	長屋建	共同建(木造)	共同建(非木造)	その他
平成10年	35,290	500	2,470	9,760	120
15年	36,580	570	2,900	12,080	120
20年	39,620	1,170	3,410	14,360	100
25年	42,720	410	4,180	14,380	70
栃木県25年	540,500	9,400	33,500	145,800	1,000
全国25年	28,598,700	1,288,600	2,761,600	19,323,700	129,500

資料:住宅・土地統計調査(※平成25年データ:「第5表」)

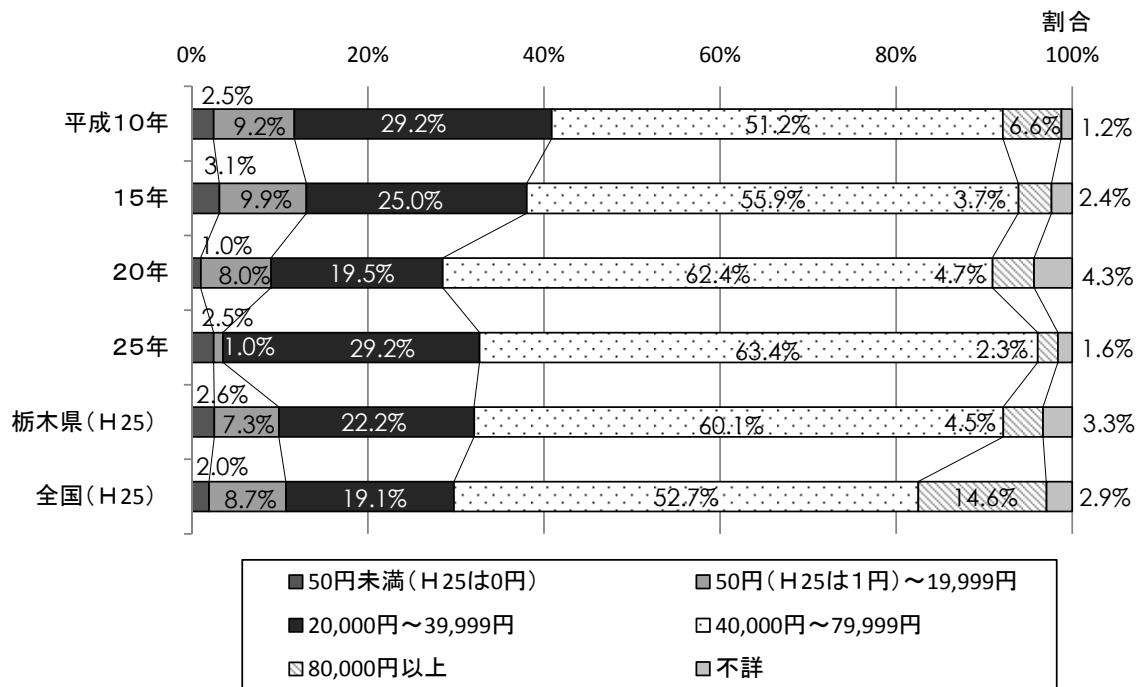
⑧ 1ヶ月当たりの家賃別借家数

本市の1ヶ月当たりの家賃別借家数の割合は、平成25年で4万円以上8万円未満が最も多く、全体の約63%を占めている。次いで2万円以上4万円未満（全体の約30%）となっている。

栃木県、全国との比較を見ると、栃木県よりは2万円以上4万円未満の割合が高いのが特徴となっている。また、全国よりは8万円以上の割合が低くなっている。

平均家賃（家賃50円未満を含まない）を見ると、本市では48,099円となっており、栃木県より約0.5%高く、全国より約13%低くなっている。

■ グラフ・表－1ヶ月当たりの家賃別借家数



(単位:戸)

年次	50円未満 (H25は0円)	50円 (H25は1円)～19,999円	20,000円～39,999円	40,000円～79,999円	80,000円以上	不詳	平均家賃 (家賃50円未満を含まない。H25は家賃0円を含まない。)
平成10年	400	1,480	4,720	8,270	1,070	200	45,543
15年	520	1,640	4,150	9,260	620	390	46,253
20年	210	1,660	4,060	12,980	980	900	48,452
25年	480	200	5,600	12,180	440	310	48,099
栃木県25年	5,100	14,600	44,200	119,700	9,000	6,600	47,834
全国25年	359,700	1,609,100	3513000	9705700	2681200	539,300	55,162

資料:住宅・土地統計調査(※平成25年データ:「第75表」)
※H25は区分0円、1～19,999円

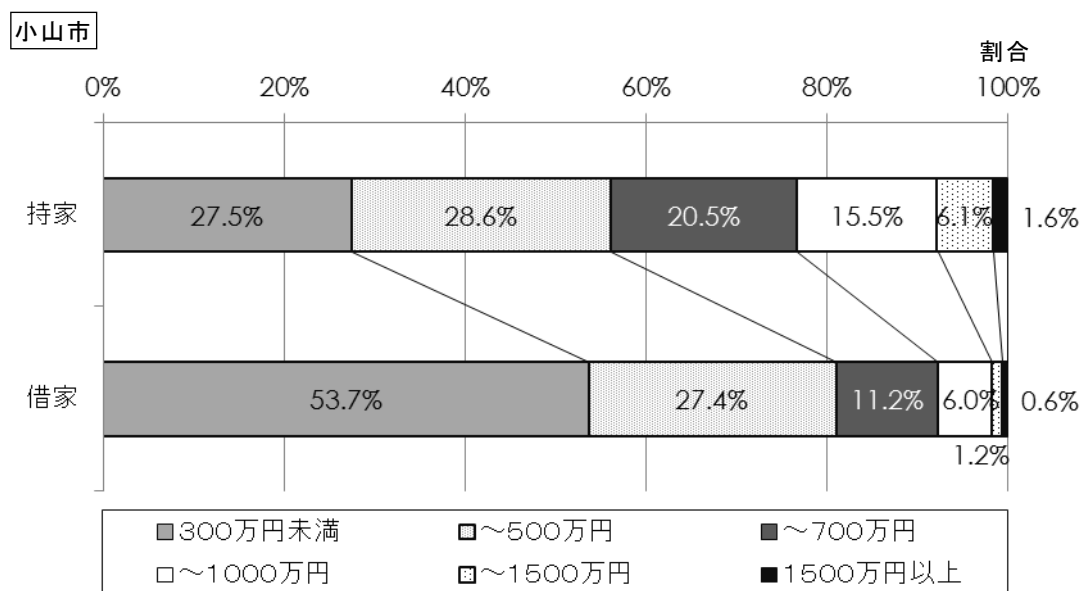
⑨所有関係別世帯年収別世帯数

本市の所有関係別世帯年収別の世帯数割合は、持家の場合、300万円以上500万円未満の世帯が最も多く、全体の約29%となっている。次いで300万円未満が28%、500万円以上700万円未満が21%となっている。

また、借家の場合は、300万円未満が最も多く、全体の約54%を占めている。次いで、300万円以上500万円未満が27%、500万円以上700万円未満が約11%となっている。

持家に比べ借家世帯の方が全体的に年収が低くなっていることが伺える。

■ グラフ・表ー所有関係別世帯年収別世帯数



(単位：世帯)

区分	300万円未満	~500万円	~700万円	~1000万円	~1500万円	1500万円以上	
小山市	持家	11,350	11,810	8,460	6,410	2,530	670
	借家	9,560	4,880	2,000	1,060	210	100
栃木県	持家	158,500	154,300	96,800	73,400	31,400	8,600
	借家	87,600	57,600	26,900	12,500	3,500	800
全国	持家	10,084,900	8,832,000	5,603,500	4,249,700	1,956,300	683,500
	借家	8,584,100	4,889,900	2,118,600	1,065,400	332,600	87,400

資料：H25年 住宅・土地統計調査(「第36表」)

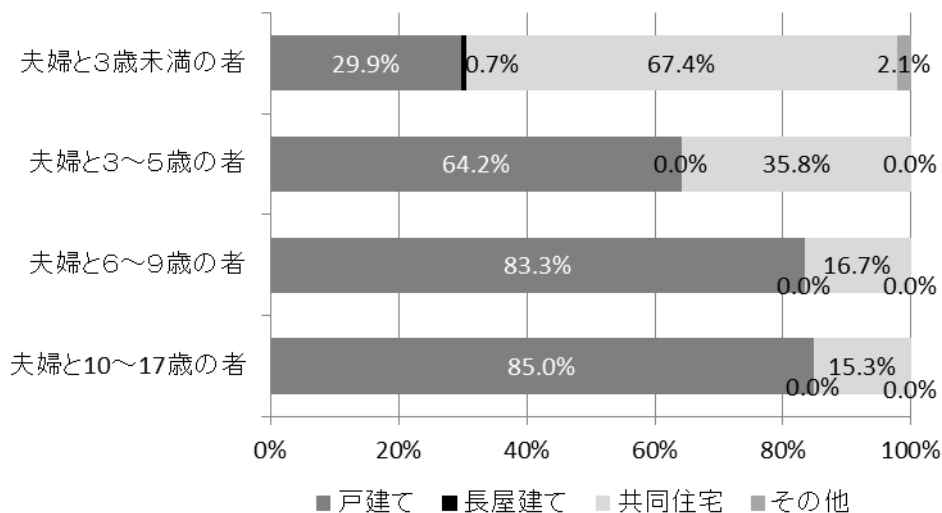
⑩子育て世帯の状況

本市の子育て世帯（住宅土地統計調査による区分上、夫婦と3歳未満及び3歳～17歳の者と同居する世帯を子育て世帯と見なす。）の状況を見ると、子育て世帯は9,300世帯となっており、主世帯総数61,770世帯に対する割合は約15%となっている。

子育て世帯のうち、夫婦と10～17歳の者の世帯が約49%であり、おおむね半数を占めている。次いで、夫婦と6～9歳の者の世帯が約23%となっている。

また、子育て世帯別の住宅の建て方を見ると、戸建住宅か共同住宅いずれかがほとんどを占めており、子の年齢が高くなるにしたがって、戸建て住宅の割合が多く、共同住宅の割合が少なくなる傾向が見られる。

■グラフ・表－子育て世帯別住宅の建て方



(単位:世帯)

区 分	総 数	住宅の建て方			
		戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
主世帯総数	61,770	42,720	410	18,560	70
夫婦と3歳未満の者	1,440	430	10	970	30
子育て世帯・各総数に対する割合	15.5%	29.9%	0.7%	67.4%	2.1%
夫婦と3～5歳の者	1,230	790	0	440	0
子育て世帯・各総数に対する割合	13.2%	64.2%	0.0%	35.8%	0.0%
夫婦と6～9歳の者	2,100	1,750	0	350	0
子育て世帯・各総数に対する割合	22.6%	83.3%	0.0%	16.7%	0.0%
夫婦と10～17歳の者	4,530	3,840	0	690	0
子育て世帯・各総数に対する割合	48.7%	85.0%	0.0%	15.3%	0.0%
子育て世帯計	9,300	6,810	10	2,450	30
子育て世帯・各総数に対する割合	100.0%	15.9%	2.4%	13.2%	42.9%
主世帯総数に対する割合	15.1%	11.0%	0.02%	4.0%	0.05%

資料:H25年 住宅・土地統計調査(「第35表」)

※総数には「不詳」を含む。

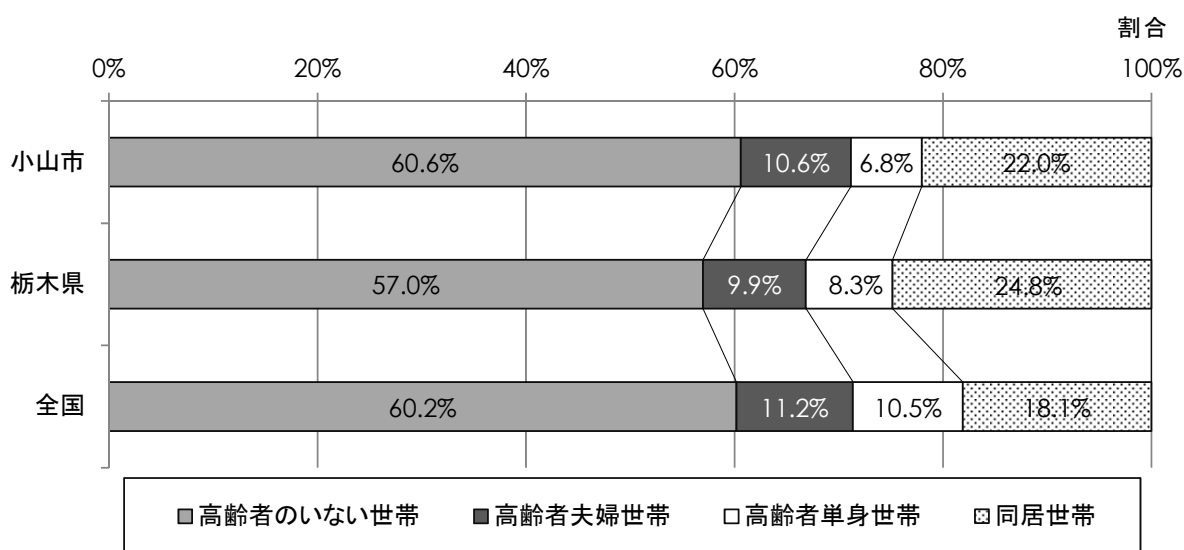
⑪高齢者が居住する世帯の状況

本市の高齢者が居住する世帯（高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯、同居世帯合計）の割合は、全世帯の約39%となっている。

その内訳を見ると、高齢者夫婦世帯は約11%、高齢者単身世帯は約7%、同居世帯は22%となっている。

栃木県、全国と比較すると、高齢者が居住する世帯は、高齢者単身世帯が低くなっているのが特徴的である。

■ グラフ・表－高齢者が居住する世帯の状況



(単位：世帯)

区分	総世帯数	高齢者のいない世帯	合計	高齢者のいる世帯		
				高齢者夫婦世帯	高齢者単身世帯	同居世帯
小山市	62,140	37,670	24,470	6,590	4,220	13,660
栃木県	734,000	418,300	315,700	77,600	61,100	182,200
全国	52,378,600	31,534,700	20,843,900	5,847,300	5,517,400	9,479,200

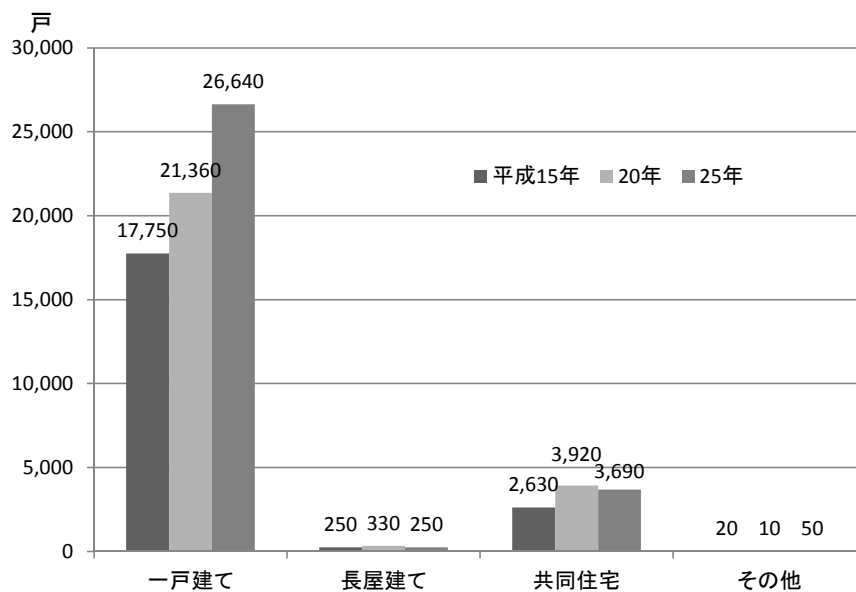
資料：H25年 住宅・土地統計調査(※高齢者のいる世帯合計、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯：「第104表」)

⑫高齢者等のための設備がある住宅戸数

本市の高齢者等の設備がある住宅総数は、平成25年では31,460戸で、居住世帯数に占める割合は約51%と半数以上を占めている。そのうち専用住宅の内訳を見ると、一戸建てが突出して多く、高齢者等の設備がある住宅総数の約85%を占めている。

平成15年からの高齢者等の設備がある住宅総数の推移を見ると、全体では平成25年では平成15年から9.3ポイント増加している一方、専用住宅の内訳では長屋建て、共同住宅において減少している。

■グラフ－高齢者等のための設備がある住宅戸数（H15-H25 専用住宅内訳推移）



■表－高齢者等のための設備がある住宅戸数推移

(単位：世帯、戸)

年次	総世帯数	高齢者等の設備がある住宅総数	計	専用住宅				店舗その他の併用住宅
				一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他	
平成15年	52,240	21,600 (41.3%)	20,650	17,750 (82.2%)	250 (1.2%)	2,630 (12.2%)	20 (0.1%)	780
20年	58,660	26,560 (45.3%)	25,620	21,360 (80.4%)	330 (1.2%)	3,920 (14.8%)	10 (0.04%)	940
25年	62,140	31,460 (50.6%)	30,630	26,640 (84.7%)	250 (0.8%)	3,690 (11.7%)	50 (0.2%)	830
栃木県(H25)	734,000	382,200 (52.1%)	382,100	333,000 (87.1%)	3,500 (0.9%)	45,100 (11.8%)	500 (0.1%)	12,200

※資料：住宅・土地統計調査（※平成25年データ：「第16表」）

※住宅総数には専用住宅の所有の関係「不詳」を含む。

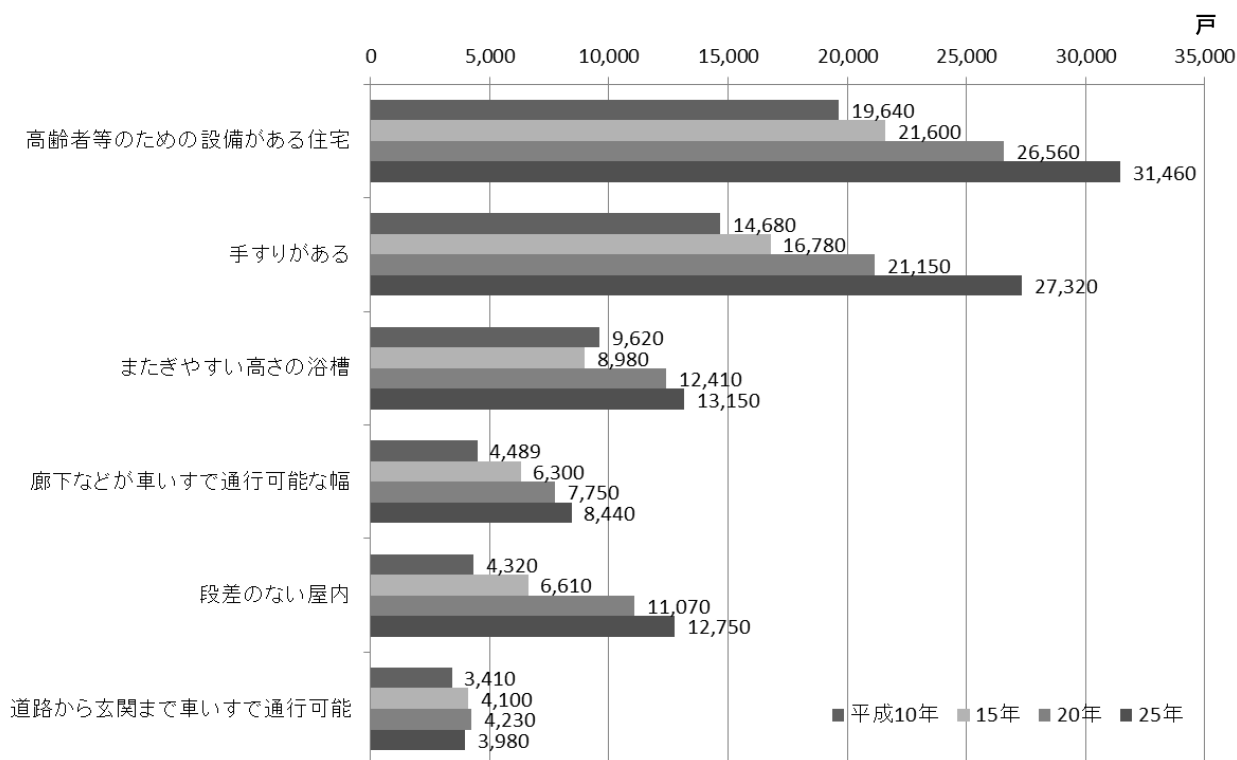
※専用住宅内訳構成比は高齢者等の設備がある住宅総数に対する割合

⑬高齢者等のための設備の設置箇所割合

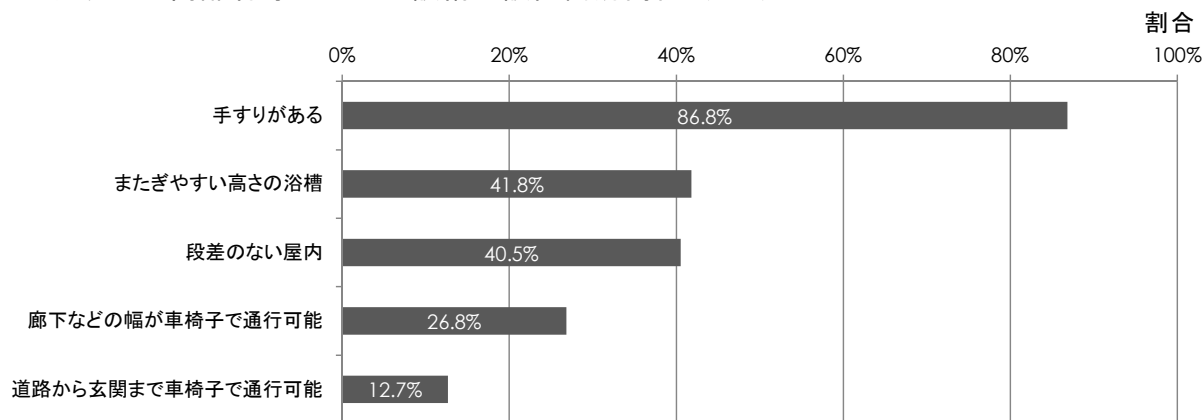
高齢者等のための設備が設置されている箇所の推移を見ると、総数では経年的に増加傾向にある。内訳では、道路から玄関まで車いすで通行可能以外の設備について、いずれも経年的に設置戸数が増加傾向にある。

また、平成25年における設置の状況を見ると、手すりがあるが約87%と最も多く、次いで、またぎやすい浴槽が約42%、段差のない屋内が約41%などとなっている。

■ グラフー高齢者等のための設備の設置箇所推移



■ グラフー高齢者等のための設備の設置箇所割合 (H25)



■表一 高齢者等のための設備の設置箇所推移

(単位:戸)

年次	高齢者等のための設備がある住宅	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能
平成10年	19,640	14,680	9,620	4,489	4,320	3,410
15年	21,600	16,780	8,980	6,300	6,610	4,100
20年	26,560	21,150	12,410	7,750	11,070	4,230
25年	31,460	27,320	13,150	8,440	12,750	3,980
栃木県(H25)	730,200	322,600	153,100	105,100	150,200	56,600
全国(H25)	52,102,200	21,233,900	10,763,500	8,457,200	11,165,800	6,436,300

資料:住宅・土地統計調査(H25年データ:「第16表」)

■表一 高齢者等のための設備の設置箇所割合 (H25)

(単位:戸)

設置箇所	戸数(複数回答)	割合*2
1)手すりがある	27,320	86.8%
2)またぎやすい高さの浴槽	13,150	41.8%
3)段差のない屋内	12,750	40.5%
4)廊下などの幅が車椅子で通行可能	8,440	26.8%
5)道路から玄関まで車椅子で通行可能	3,980	12.7%
高齢者等のための設備がある世帯*1	31,460	-
高齢者等のための設備がない	29,250	

資料:H25年 住宅・土地統計調査(「第16表」)

*1専用住宅以外の住宅を含む

*2割合は高齢者等のための設備がある世帯数に対する割合

【高齢者等のための設備とは】

1) 手すり

高齢者などが住宅内でバランスをくずして転倒したりしないよう安全に生活するために玄関、便所、浴室、廊下、階段、居居室等に設置されている手すり。

2) またぎやすい高さの浴槽

またぎ込みの高さ(洗い場から浴槽の縁までの高さ)が高齢者や身体障がい者などに配慮されている浴槽。なお、高齢者の場合は、約30~50cmをまたぎやすい高さとしている。

3) 車椅子で通行可能な幅を有する廊下など

幅が約80cm以上ある廊下や部屋の入口。

4) 段差のない屋内

高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されているもの。なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めていない。

5) 道路から玄関まで車椅子で通行可能な通路

敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車椅子で介助を必要とせず安全に通れる通路。なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路(スロープ)などが設置され、車椅子で通れる場合はここに含めている。

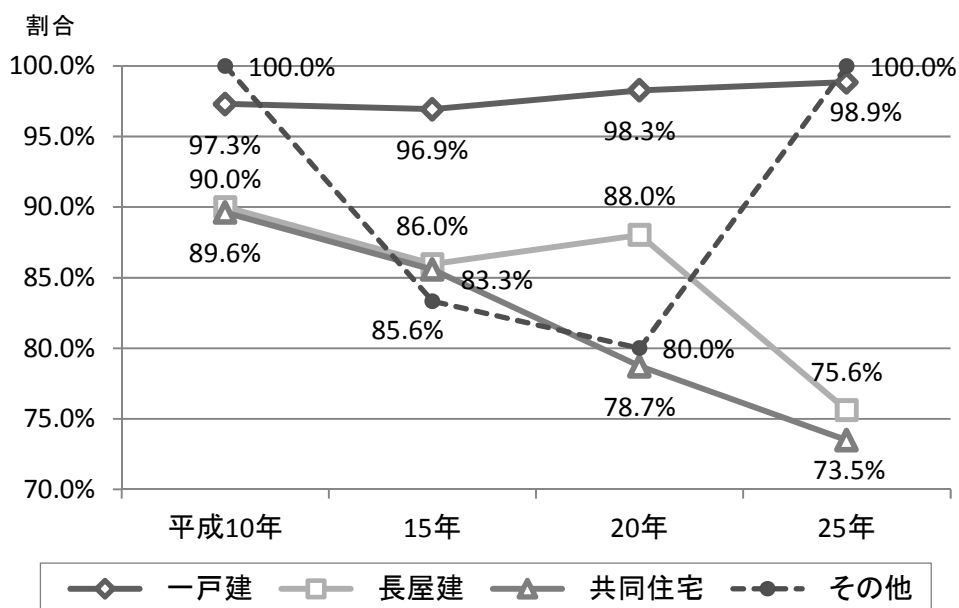
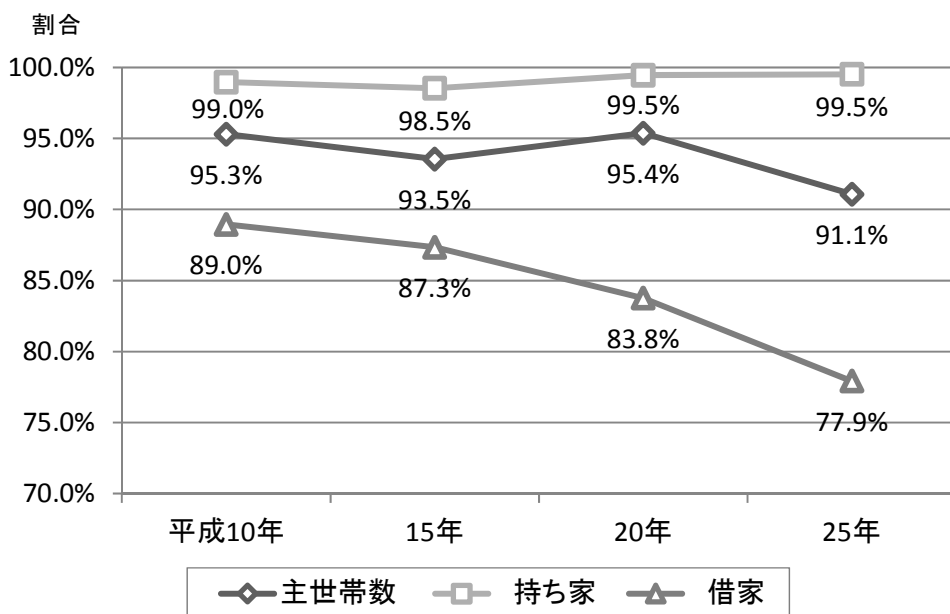
2-2 住宅水準の状況

①最低居住水準以上世帯の推移

最低居住水準以上世帯の各所有区分別世帯に占める割合の推移を見ると、主世帯数全体では平成25年で91.1%と9割以上を占めている。第1期計画策定時(H15データ)よりは2.4ポイント減少している。これは持ち家では高い割合が継続する中、借家の割合の減少傾向が大きいことが要因と考えられる。

また、同様に建て方別に推移を見ると、一戸建てが経年的に高い値で推移し、平成25年には98.9%となっている。一方、長屋建て、共同住宅については減少傾向であり、一戸建てと大きい差が生じている。

■ グラフー最低居住水準以上世帯の推移（所有区分別・建て方別）



■表一 最低居住水準以上世帯の推移（所有区分別・建て方別）

(単位:世帯)

区 分	主世帯数	持ち家	借家			建て方				
			公 営 の 借 家	民 営 借 家	給 与 住 宅	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	
平成10年	48,140	31,870	16,120	1,400	14,730	35,290	35,290	500	12,230	120
最低居住面 積水準以上	45,880	31,540	14,340	1,250	11,270	1,830	34,340	450	10,960	120
割 合	95.3%	99.0%	89.0%	89.3%	76.5%	5.2%	97.3%	90.0%	89.6%	100.0%
平成15年	52,240	34,870	16,600	650	13,500	2,450	36,580	570	14,980	120
最低居住面 積水準以上	48,870	34,360	14,500	510	11,980	2,010	35,460	490	12,820	100
割 合	93.5%	98.5%	87.3%	78.5%	88.7%	82.0%	96.9%	86.0%	85.6%	83.3%
平成20年	56,660	36,700	20,940	1,330	17,880	1,730	39,620	1,170	17,770	100
最低居住面 積水準以上	54,040	36,500	17,540	1,220	14,790	1,540	38,940	1,030	13,990	80
割 合	95.4%	99.5%	83.8%	91.7%	82.7%	89.0%	98.3%	88.0%	78.7%	80.0%
平成25年	61,770	41,410	19,300	300	18,260	740	42,720	410	18,560	70
最低居住面 積水準以上	56,260	41,210	15,040	230	14,140	680	42,230	310	13,640	70
割 合	91.1%	99.5%	77.9%	76.7%	77.4%	91.9%	98.9%	75.6%	73.5%	100.0%
栃 木 県 (H25) 割 合	94.2%	99.6%	87.4%	92.9%	86.8%	89.1%	98.6%	74.5%	81.9%	100.0%
全 国 (H25) 割 合	90.2%	99.1%	81.6%	91.5%	79.4%	84.1%	97.5%	83.4%	81.1%	86.8%

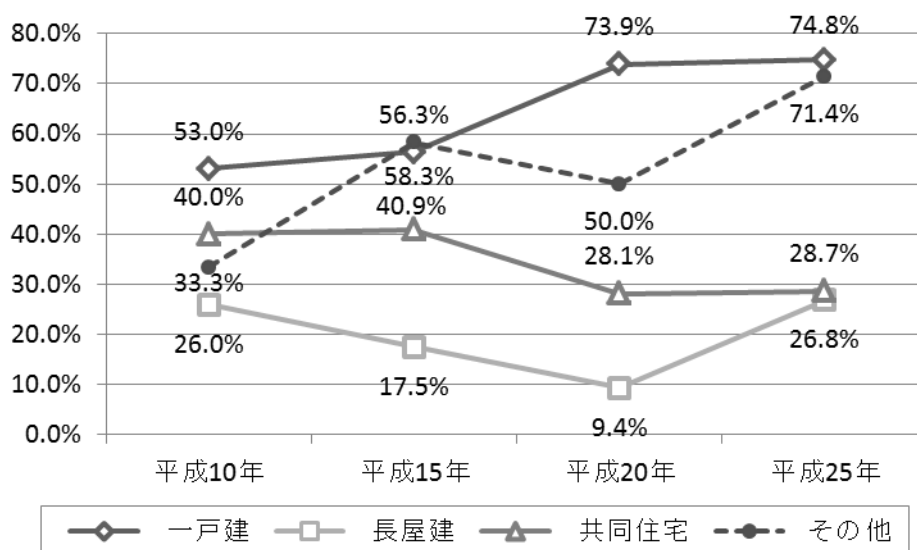
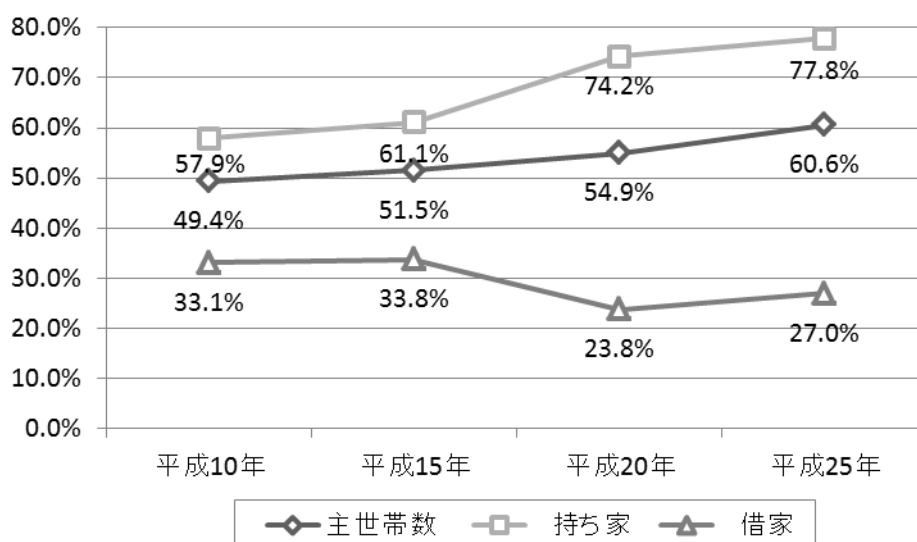
※主世帯数には住宅の所有の関係「不詳」、世帯の型「不詳」及び家計を主に支える者の従業地の地位「不詳」を含む。
資料:H25年 住宅・土地統計調査(「第47表」)

②誘導居住面積水準以上世帯の推移

誘導居住面積水準以上世帯の各所有区分別世帯に占める割合の推移を見ると、主世帯数全体では平成25年で60.6%と6割を超えている。第1期計画策定時(H15データ)よりは9.1ポイント上昇しており、着実に誘導居住面積水準の充足率が高くなっている。

また、同様に建て方別に推移を見ると、一戸建てがおおむね最も高い割合で推移しており、平成25年には74.8%となっている。一方、長屋建て、共同住宅については平成25年で増加に転じたものの、一戸建てとは大きい差が生じている。

■ グラフー誘導居住面積水準以上世帯の推移（所有区分別・建て方別）



■表一 誘導居住面積水準以上世帯の推移（所有区分別・建て方別）

（単位：世帯）

区 分	主世帯数	持ち家	借家			建て方				
			公 営 の 借 家	民 営 借 家	給 与 住 宅	一 戸 建	長 屋 建	共 同 住 宅	そ の 他	
平 成 1 0 年	48,140	31,870	16,120	1,400	14,730	35,290	35,290	500	12,230	120
誘導居住面積水準以上	23,770	18,440	5,340	370	3,910	1,060	18,710	130	4,890	40
割 合	49.4%	57.9%	33.1%	26.4%	26.5%	3.0%	53.0%	26.0%	40.0%	33.3%
平 成 1 5 年	52,240	34,870	16,600	650	13,500	2,450	36,580	570	14,980	120
誘導居住面積水準以上	26,900	21,290	5,610	200	4,460	950	20,610	100	6,130	70
割 合	51.5%	61.1%	33.8%	30.8%	33.0%	38.8%	56.3%	17.5%	40.9%	58.3%
平 成 2 0 年	58,660	36,700	20,940	1,330	17,880	1,730	36,620	1,170	17,770	100
誘導居住面積水準以上	32,220	27,230	4,990	210	4,240	540	27,050	110	5,000	50
割 合	54.9%	74.2%	23.8%	15.8%	23.7%	31.2%	73.9%	9.4%	28.1%	50.0%
平 成 2 5 年	61,770	41,410	19,300	300	18,260	740	42,720	410	18,560	70
誘導居住面積水準以上	37,430	32,220	5,210	60	4,840	320	31,950	110	5,320	50
割 合	60.6%	77.8%	27.0%	20.0%	26.5%	43.2%	74.8%	26.8%	28.7%	71.4%
栃 木 県 (H 2 5)	730,200	515,200	200,500	12,600	173,600	13,800	540,500	9,400	179,300	1,000
誘導居住面積水準以上	476,600	405,400	71,200	5,500	60,100	5,200	406,800	1,700	67,400	700
割 合	65.3%	78.7%	35.5%	43.7%	34.6%	37.7%	75.3%	18.1%	37.6%	70.0%
全 国 (H 2 5)	52,102,200	32,165,800	18,518,900	1,958,600	14,582,400	1,122,300	28,598,700	1,288,600	22,085,300	129,500
誘導居住面積水準以上	29,508,500	23,883,100	5,625,400	816,200	4,024,700	402,100	20,632,100	316,400	8,478,500	81,500
割 合	56.6%	74.2%	30.4%	41.7%	27.6%	35.8%	72.1%	24.6%	38.4%	62.9%

※主世帯数には住宅の所有の関係「不詳」、世帯の型「不詳」及び家計を主に支える者の従業地の地位「不詳」を含む。

資料：H25年 住宅・土地統計調査（「第47表」）

■参考－最低居住水準、誘導居住水準とは

住生活基本計画（全国計画）【平成 23 年 3 月 15 日】で定められた、「健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準」をいう。例として、家族 4 人で 50 m²以上の広さ等の基準が定められている。

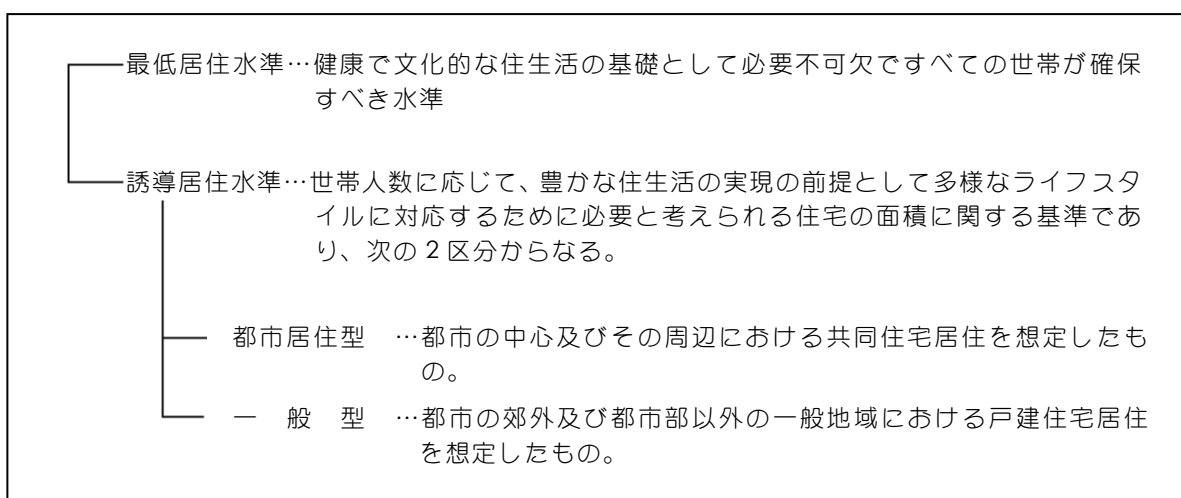
また、同様に理想的な居住水準として「誘導居住水準」がある。誘導居住水準とは、人々が快適に暮らせる住環境の指標であり、「都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した」都市居住型誘導居住水準と「都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した」一般型誘導居住水準をいう。

なお、第 1 期計画からは最低居住水準面積、誘導居住水準面積が一部を除き変更されている。

■住生活基本計画（全国計画）における居住水準

区 分	最低居住水準		都市居住型誘導居住水準 (都心とその周辺での共同住宅居住を想定)		一般型誘導居住水準(郊外や都心部以外での戸建住宅居住を想定)	
	第 1 期 計画策定時	今 回	第 1 期 計画策定時	今 回	第 1 期 計画策定時	今 回
世帯人員別						
単身	18 m ²	25 m ²	37 m ²	40 m ²	50 m ²	55 m ²
2人	29 m ²	30 m ²	55 m ²		72 m ²	75 m ²
3人	39 m ²	40 m ²	75 m ²		98 m ²	100 m ²
4人	50 m ²		91 m ²	95 m ²	123 m ²	125 m ²

■最低居住水準等の体系



2-3 住宅の環境への配慮状況

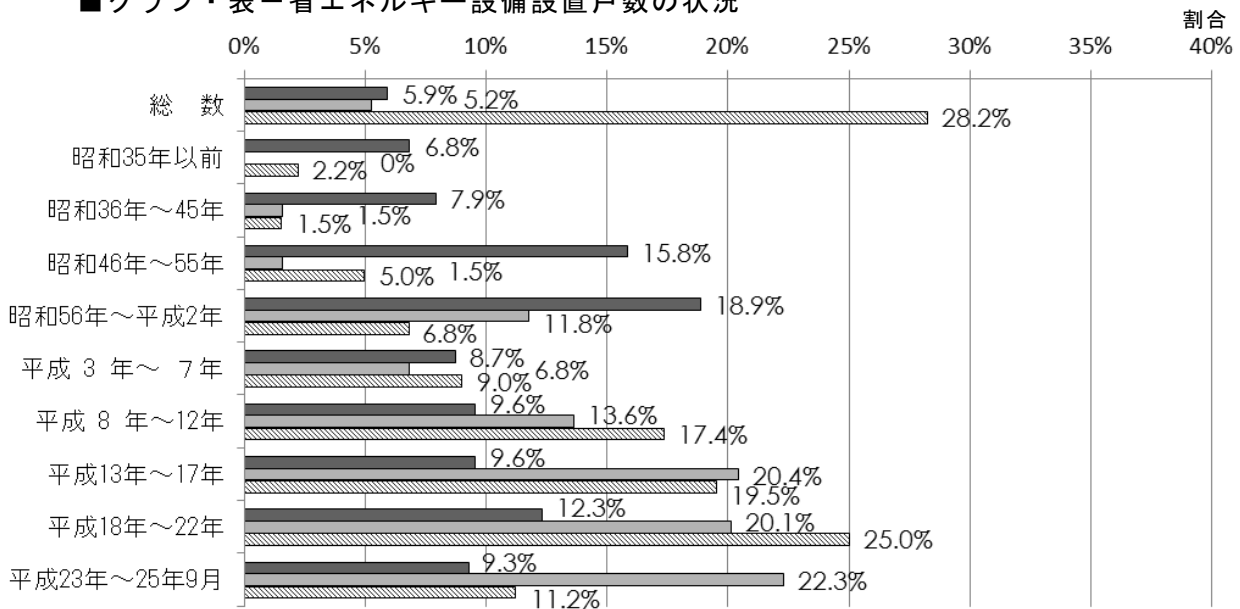
①建築時期別省エネルギー設備設置戸数

本市の建築時期別省エネルギー設備設置戸数の平成25年の状況を見ると、太陽熱を利用した温水器等があるのは住宅総数に対し約6%、そのうち昭和56年～平成2年に建築された住宅に設置されているものが約19%と最も多くなっている。

太陽光を利用した発電機器のあるものは、住宅総数に対し5.2%、そのうち平成13年～17年及び平成18年～22年に建築された住宅に設置されているものが、ともに約20%と多くなっている。

二重サッシ又は複層ガラスの窓あり（すべて又は一部の窓）のものは、住宅総数に対し約28%、そのうち平成18年～22年に建築された住宅に設置されているものが、25%と最も多くなっている。

■グラフ・表－省エネルギー設備設置戸数の状況



■太陽熱を利用した温水機器等あり □太陽光を利用した発電機器あり ▨二重サッシ又は複層ガラスの窓あり（すべて又は一部の窓）

(単位:戸)

住宅数	省エネルギー設備						
	太陽熱を利用した温水機器等あり	太陽光を利用した発電機器あり	二重サッシ又は複層ガラスの窓あり(すべて又は一部の窓)				
総数	61,770	3,660	5.9%	3,230	5.2%	17,450	28.2%
昭和35年以前	2,200	250	6.8%	0	0.0%	390	2.2%
昭和36年～45年	2,860	290	7.9%	50	1.5%	270	1.5%
昭和46年～55年	6,760	580	15.8%	50	1.5%	870	5.0%
昭和56年～平成2年	11,080	690	18.9%	380	11.8%	1,190	6.8%
平成3年～7年	8,210	320	8.7%	220	6.8%	1,570	9.0%
平成8年～12年	7,300	350	9.6%	440	13.6%	3,030	17.4%
平成13年～17年	6,240	350	9.6%	660	20.4%	3,410	19.5%
平成18年～22年	7,580	450	12.3%	650	20.1%	4,370	25.0%
平成23年～25年9月	2,990	340	9.3%	720	22.3%	1,960	11.2%

資料:H25住宅・土地統計調査(「第20表」)



3. 上位・関連計画等の整理

3-1 上位関連計画の整理

①住生活基本計画（全国計画）

策定年月	平成23年3月
計画の目的	住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成23年度から平成32年度までを計画期間として定めるものである。
計画の概要	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標 目標1：安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 目標2：住宅の適正な管理及び再生 目標3：多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 目標4：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
目標ごとの主な施策及び指標	
目標1	住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ・新耐震基準の耐震性を有する住宅ストックの比率【79%（平20） 95%（平32）】 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%（平17） 3～5%（平32）】 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ・新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率【42%（注） 100%（平32）】 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 ・玄関まで車椅子等で通行可能な住宅ストックの比率【16%（平20） 28%（平32）】
目標2	将来世代に向けたストックの承継 ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合【3.5%（平16～20平均） 6%（平32）】
目標3	既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ・既存住宅の流通シェア【14%（平20） 25%（平32）】 将来にわたり活用される良質なストックの形成 ・新築住宅における住宅性能表示の実施率【19%（平21） 50%（平32）】 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率【全国：40%（平20） 50%（平27）】
目標4	重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 ・最低居住面積水準未満率【4.3%（平20） 早期に解消】

②栃木県住宅マスタープラン

策定年月	平成24年3月
計画の目的	
<p>平成18年度に策定した計画について、「今後の社会経済情勢の変化及び住生活基本計画（全国計画）の見直し等を踏まえて、概ね5年後に見直し、所要の変更を行う」こととされていたことから、人口減少や少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への確に対応するとともに、平成23年3月に変更された住生活基本計画（全国計画）に即した計画とするため計画期間を平成23年度から平成32年度までとし見直しを行った。</p>	
計画の概要（基本目標と施策の展開方向）	
<p>安心して暮らせる良質な住宅・居住環境の形成【変更】</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 高齢者等の住生活の安心確保【追加】 4 身近な居住環境の保全・創出 5 災害等に対する安全性の確保 <p>既存住宅ストックの有効活用と適切な管理【変更】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 既存住宅の有効活用 2 既存住宅の適切な管理等【追加】 <p>多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備</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 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 5 将来にわたり活用される良質なストックの形成【追加】 <p>住宅セーフティネットの機能向上</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高齢者等に配慮した住宅の供給 2 公的賃貸住宅の整備推進 	
 	

③第7次小山市総合計画

策定年月	平成28年3月
計画の目的	2014(平成26)年3月に策定した「第2次小山市長期ビジョン」を長期的市政運営の基本とし、2020(平成32)年を目標に、「豊かで活力があり、暮らしやすい小山」を実現するための指針となる総合的な計画として策定している。
将来都市像	「夢・魅力いっぱい 未来へつなぐ - みんなの笑顔と元気で明日の小山創生 - 」
新しい人の流れ創出プロジェクト	<p>重点プロジェクトの一つとして「新しい人の流れ創出プロジェクト」を位置づけ、移住・定住の促進を図るとしている。</p> <p>新しい人の流れ創出プロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若者や女性、子育て世代に住みたい・住み続けたいまちとして選ばれるよう、小山の知名度・イメージアップを図るほか、小山暮らしをサポートするため、転入者の住宅取得支援や空き家バンク制度等による移住・定住を促進する。 <p>基本計画編において住宅についての基本方針等を次のように示している。</p> <p>基本方針(概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の機能性向上/人と環境にやさしい住まいづくりの推進/セーフティネットの確保及び居住水準の向上による良質な住宅ストックの形成/定住人口の増加を目指した施策の推進/中心市街地の活性化と空き家の有効活用による市外からの移住促進/広報・普及啓発活動と各種支援制度の構築 <p>個別施策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 安全・安心で良質な住宅ストックの形成 2. 住み続けたいと思う住宅・住環境づくり 3. 定住人口増を目指した住宅・住環境づくり 4. 協働と連携で進める住宅・住環境づくり
将来都市構造概念図	

④小山市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年月	平成27年10月
計画の目的	
<p>国・県の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連動し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への過度の人口集中を是正し、将来にわたって活力ある社会を維持するため、平成27年度から平成31年度までの5年間を計画期間として、本市のまち・ひと・しごと創生に関する施策について、本市の実情に応じて定める基本的な計画です。</p>	
基本理念・基本目標	
<p>基本理念</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A[本総合戦略の基本理念] --> B[ひとを創る] A --> C[まちを創る] A --> D[暮らしを創る] B --- B1[小山の次代を担う心豊かなひとづくり] C --- C1[市民の安全で快適な生活を支える住みたい・住み続けたいまちづくり] D --- D1[豊かな人のつながりと健康で生きがいのある安全・安心な暮らしづくり] </pre> </div> <p>基本目標：1．産業の振興による新たな雇用の創出 2．新しい人の流れの創出 3．結婚・出産・子育ての希望の実現 4．持続可能な地域づくり</p>	
住宅政策に係る主な取組・具体的事業	
<p>都市基盤の整備促進【基本目標2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業、区画整理事業、栗宮新都心整備事業 <p>○渡良瀬遊水地の観光地化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山駅周辺空き家の低廉な宿泊施設としての活用事業 <p>転入促進のための経済的支援【基本目標2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・転入勤労者等住宅取得支援補助金 <p>良好な宅地と床の供給【基本目標2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画策定事業、小山市開発行為の許可基準に関する条例 <p>○既存ストックの活用【基本目標2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク制度、空き家バンクリフォーム補助金制度、空家等対策計画策定事業 <p>○小山駅周辺部の定住化と中心市街地活性化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街なか居住のための支援事業、市街地再開発事業など <p>○公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進【基本目標4】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅長寿命化推進事業 <p>○地区まちづくりの推進【基本目標4】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区まちづくり推進事業 <p>○安全安心なまちづくり【基本目標4】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震対策助成事業 	

⑤小山市都市計画マスタープラン

策定年月	平成25年3月【変更(一部見直し)】
計画の目的	小山市らしい都市の将来像とまちづくりの目標を明確にし、21世紀の幕明けにふさわしい都市計画に関する基本的な方針について定めるものです。
将来都市像と基本目標	<p>将来都市像：「緑 陽 優 美 ・ふれあい あんしん都市 おやま」</p> <p>基本目標：1.快適...住みやすく快適・便利な都市基盤の整備 2.環境・共生...豊かな自然や歴史を活かした環境共生型の都市構造の構築 3.安全・安心...安全で安心して暮らせる都市環境の形成 4.活力・産業...活力ある自立的・発展的な都市機能の充実 5.美観...魅力的で美しい都市景観の創出 6.地域...地域特性を活かした特色ある地域環境の整備</p>
住宅系土地利用の基本方針	<p>専用住宅(低層)における戸建て住宅を中心とした、緑が多くゆとりある良好な住環境、落ち着いた街並み形成の誘導、無秩序な開発による建て詰まり、高密度化の抑制、生活道路や小公園等の整備促進</p> <p>専用住宅地(中高層)におけるマンション等の都市型集合住宅と、戸建て住宅との環境調和、利便性が高く、ゆとりある中高層住宅の立地誘導</p> <p>一般住宅地における周辺環境との調和が図られた、低中層住宅中心の住宅地形成、道路や公園等の整備促進と、建物の不燃化・共同化による安全な住宅地形成</p>
土地利用配置方針図	<p>① 住宅系土地利用【安全・快適な居住環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> 専用住宅地(低層)【魅力的な戸建て居住】 専用住宅地(中高層)【利便性の高い都市型居住】 一般住宅地【複合機能共存型居住】 <p>② 商業・業務系土地利用【活気あふれる都心・沿道環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心商業・業務地【中心市街地・都心居住】 地域商業地【地域商業基盤】 沿道商業・業務地【沿道活性化・景観誘導・機能共存】 <p>③ 医療福祉系土地利用【安心した医療・福祉環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康・交流地【医療福祉拠点】 <p>④ 工業系土地利用【まちを支える生産基盤】</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業・流通業務地【産業拠点整備】 住工複合市街地【職住共存整備】 <p>⑤ 田園・自然系土地利用【農地・自然環境の保全と豊かな田園生活・活動】</p> <ul style="list-style-type: none"> 緑性農業地【豊かな田園居住環境創出】 農地【農業生産基盤】 河川 湧出源遊水地【ラムサール条約地】 緑地【豊富な環境保全・活用】 市境界 市街化区域 土地利用調整地区 <p>※土地利用の区分は用途地域の名称を表すものではなく、土地利用を類型化した名称です。</p>

⑥国土利用計画小山市計画

策定年月	平成28年3月																																																																																												
計画の目的	国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第2条に定められた国土利用の基本理念に即して、同法第8条の規定に基づき、小山市の区域における土地（以下「市土」という。）の利用に関して必要な事項を定めるものである。																																																																																												
基本理念	市土の利用にあたっては、自然環境の保全と公共福祉優先の立場を貫きながら、地域の特性に配慮し、健康で文化的な生活環境の確保と、市土の持続的かつ均衡ある発展を図ることを基本理念として、長期的な展望のもとに総合的かつ計画的に進めていくものとする。																																																																																												
市土利用の基本方針（宅地）	住宅地については、耐震・環境性能、バリアフリー化、低炭素社会の形成などに配慮した、安全で快適な居住環境を形成するとともに、住宅地の整備に際しては、土地利用の高度化や低・未利用地、空き家の利活用を図る。																																																																																												
市土の利用区分ごとの規模の目標	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年次 利用区分</th> <th colspan="2">基準年次(平成27年)</th> <th colspan="2">目標年次(平成37年)</th> <th rowspan="2">伸び率 (平成27年を1) 平成37/27年</th> </tr> <tr> <th>面積 (ha)</th> <th>構成比</th> <th>面積 (ha)</th> <th>構成比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農用地</td> <td>7,964</td> <td>46.4%</td> <td>7,806</td> <td>45.4%</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td> 農地</td> <td>7,964</td> <td>46.4%</td> <td>7,806</td> <td>45.4%</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td> 採草放牧</td> <td>0</td> <td>0.0%</td> <td>0</td> <td>0.0%</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>森林</td> <td>563</td> <td>3.3%</td> <td>558</td> <td>3.3%</td> <td>0.99</td> </tr> <tr> <td>水面・河川・水路</td> <td>1,461</td> <td>8.5%</td> <td>1,4</td> <td>8.5%</td> <td>1.00</td> </tr> <tr> <td>道路</td> <td>1,605</td> <td>9.3%</td> <td>1,650</td> <td>9.6%</td> <td>1.03</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>2,928</td> <td>17.0%</td> <td>2,992</td> <td>17.4%</td> <td>1.02</td> </tr> <tr> <td> 住宅地</td> <td>1,966</td> <td>11.4%</td> <td>1,983</td> <td>11.5%</td> <td>1.01</td> </tr> <tr> <td> 工業用地</td> <td>419</td> <td>2.4%</td> <td>463</td> <td>2.7%</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td> その他の宅地</td> <td>543</td> <td>3.2%</td> <td>546</td> <td>3.2%</td> <td>1.01</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,655</td> <td>15.5%</td> <td>2,716</td> <td>15.8%</td> <td>1.02</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,176</td> <td>100.0%</td> <td>17,176</td> <td>100.0%</td> <td>1.00</td> </tr> <tr> <td>* 市街地</td> <td>2,110</td> <td>12.3%</td> <td>2,218</td> <td>12.9%</td> <td>1.05</td> </tr> </tbody> </table>					年次 利用区分	基準年次(平成27年)		目標年次(平成37年)		伸び率 (平成27年を1) 平成37/27年	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比	農用地	7,964	46.4%	7,806	45.4%	0.98	農地	7,964	46.4%	7,806	45.4%	0.98	採草放牧	0	0.0%	0	0.0%	0.00	森林	563	3.3%	558	3.3%	0.99	水面・河川・水路	1,461	8.5%	1,4	8.5%	1.00	道路	1,605	9.3%	1,650	9.6%	1.03	宅地	2,928	17.0%	2,992	17.4%	1.02	住宅地	1,966	11.4%	1,983	11.5%	1.01	工業用地	419	2.4%	463	2.7%	1.11	その他の宅地	543	3.2%	546	3.2%	1.01	その他	2,655	15.5%	2,716	15.8%	1.02	計	11,176	100.0%	17,176	100.0%	1.00	* 市街地	2,110	12.3%	2,218	12.9%	1.05
年次 利用区分	基準年次(平成27年)		目標年次(平成37年)		伸び率 (平成27年を1) 平成37/27年																																																																																								
	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比																																																																																									
農用地	7,964	46.4%	7,806	45.4%	0.98																																																																																								
農地	7,964	46.4%	7,806	45.4%	0.98																																																																																								
採草放牧	0	0.0%	0	0.0%	0.00																																																																																								
森林	563	3.3%	558	3.3%	0.99																																																																																								
水面・河川・水路	1,461	8.5%	1,4	8.5%	1.00																																																																																								
道路	1,605	9.3%	1,650	9.6%	1.03																																																																																								
宅地	2,928	17.0%	2,992	17.4%	1.02																																																																																								
住宅地	1,966	11.4%	1,983	11.5%	1.01																																																																																								
工業用地	419	2.4%	463	2.7%	1.11																																																																																								
その他の宅地	543	3.2%	546	3.2%	1.01																																																																																								
その他	2,655	15.5%	2,716	15.8%	1.02																																																																																								
計	11,176	100.0%	17,176	100.0%	1.00																																																																																								
* 市街地	2,110	12.3%	2,218	12.9%	1.05																																																																																								
<p>(注) 1 工業用地のうち未立地箇所についての利用区分は「その他」とする。 2 *印は国勢調査による「人口集中地区」とする。 3 構成比については、端数処理しているため、利用区分別計が一致しないことがある。</p>																																																																																													

⑦小山市営住宅維持管理計画

策定年月	平成26年3月																																	
計画の目的	市営住宅の維持管理をハードとソフトの両面から検証・分析し、市営住宅の管理運営方針及び整備計画を5カ年の展望で作成するとともに、高齢化が進む市営住宅居住者の高齢福祉のあり方等を考慮し、これらの維持管理を含めた将来像を示すものとして策定している。																																	
市営住宅維持管理の方針	<p>テーマ：「住みいるサポート」 - およまの市営住宅の維持管理 -</p> <p>基本方針：1.いつまでも安全・安心に暮らせる居住空間の確保 2.日常の暮らしの中に快適・便利が身近に感じられる住環境の確保 3.保健福祉施策との連携による高齢者等に対する細やかな配慮 4.土地の適正な利活用による地域まちづくりの推進</p>																																	
計画の基本体系	<div style="text-align: right;">凡例</div> <div style="text-align: center;"> 【 】 : 既存施策・制度 【 / 】 : 新規施策・制度 </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">基本方針</th> <th style="width: 30%;">基本施策</th> <th style="width: 45%;">具体的取り組み</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6"> 基本方針 1 いつまでも安全・安心に暮らせる居住空間の確保 </td> <td>1-1 長寿命化計画に基づく維持管理</td> <td>1-1-1 計画的な集約化の実施 【 / 】 1-1-2 維持保全の実施 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>1-2 高齢者、子ども等に配慮した改修</td> <td>1-2-1 バリアフリー化等の推進 【 / 】</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1-3 建築物の計画的な修繕等</td> <td>1-3-1 定期点検の経常的実施 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>1-3-2 長期入居者のいる簡易耐火平屋建ての点検及び改修 【 / 】</td> </tr> <tr> <td rowspan="3"> 基本方針 2 日常の暮らしの中に快適・便利が身近に感じられる住環境の確保 </td> <td>2-1 世代に応じた住環境の確保</td> <td>2-1-1 入居世代等のコントロールの検討 【 / 】 2-1-2 入居世代に応じた間取り、仕様等の採用 【 / 】</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2-2 付帯施設等の適切な維持管理と改善</td> <td>2-2-1 集会所の維持管理と改善 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>2-2-2 公園(住宅内公園)の維持管理と改善 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>2-3 協働による効率的な維持管理</td> <td>2-3-1 イベント実施と併せた美化活動の促進 【 / 】 2-3-2 室内管理に係る居住者の意識向上 【 / 】</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"> 基本方針 3 保健福祉施策との連携による高齢者等に対する細やかな配慮 </td> <td rowspan="2">3-2 高齢者等への対策と制度充実</td> <td>3-1-1 集会所の有効活用検討 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>3-1-2 空室の有効活用検討 【 / 】</td> </tr> <tr> <td rowspan="4"> 基本方針 4 土地物の適正な利活用による地域まちづくりの推進 </td> <td rowspan="4">4-1 解体後空地の有効活用検討</td> <td>3-2-1 高齢単身世帯への緊急時対策の充実 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>3-2-2 高齢者入居世帯への支援制度の周知推進 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>3-2-3 事業者等と連携した高齢者見守り体制の充実 【 / 】</td> </tr> <tr> <td>3-2-4 高齢入居者の防災意識向上の推進 【 / 】</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>4-1-1 地域に密着した施設としての活用検討 【 / 】 4-1-2 民間活力による有効活用の検討 【 / 】</td> </tr> </tbody> </table>		基本方針	基本施策	具体的取り組み	基本方針 1 いつまでも安全・安心に暮らせる居住空間の確保	1-1 長寿命化計画に基づく維持管理	1-1-1 計画的な集約化の実施 【 / 】 1-1-2 維持保全の実施 【 / 】	1-2 高齢者、子ども等に配慮した改修	1-2-1 バリアフリー化等の推進 【 / 】	1-3 建築物の計画的な修繕等	1-3-1 定期点検の経常的実施 【 / 】	1-3-2 長期入居者のいる簡易耐火平屋建ての点検及び改修 【 / 】	基本方針 2 日常の暮らしの中に快適・便利が身近に感じられる住環境の確保	2-1 世代に応じた住環境の確保	2-1-1 入居世代等のコントロールの検討 【 / 】 2-1-2 入居世代に応じた間取り、仕様等の採用 【 / 】	2-2 付帯施設等の適切な維持管理と改善	2-2-1 集会所の維持管理と改善 【 / 】	2-2-2 公園(住宅内公園)の維持管理と改善 【 / 】	2-3 協働による効率的な維持管理	2-3-1 イベント実施と併せた美化活動の促進 【 / 】 2-3-2 室内管理に係る居住者の意識向上 【 / 】	基本方針 3 保健福祉施策との連携による高齢者等に対する細やかな配慮	3-2 高齢者等への対策と制度充実	3-1-1 集会所の有効活用検討 【 / 】	3-1-2 空室の有効活用検討 【 / 】	基本方針 4 土地物の適正な利活用による地域まちづくりの推進	4-1 解体後空地の有効活用検討	3-2-1 高齢単身世帯への緊急時対策の充実 【 / 】	3-2-2 高齢者入居世帯への支援制度の周知推進 【 / 】	3-2-3 事業者等と連携した高齢者見守り体制の充実 【 / 】	3-2-4 高齢入居者の防災意識向上の推進 【 / 】			4-1-1 地域に密着した施設としての活用検討 【 / 】 4-1-2 民間活力による有効活用の検討 【 / 】
基本方針	基本施策	具体的取り組み																																
基本方針 1 いつまでも安全・安心に暮らせる居住空間の確保	1-1 長寿命化計画に基づく維持管理	1-1-1 計画的な集約化の実施 【 / 】 1-1-2 維持保全の実施 【 / 】																																
	1-2 高齢者、子ども等に配慮した改修	1-2-1 バリアフリー化等の推進 【 / 】																																
	1-3 建築物の計画的な修繕等	1-3-1 定期点検の経常的実施 【 / 】																																
		1-3-2 長期入居者のいる簡易耐火平屋建ての点検及び改修 【 / 】																																
	基本方針 2 日常の暮らしの中に快適・便利が身近に感じられる住環境の確保	2-1 世代に応じた住環境の確保	2-1-1 入居世代等のコントロールの検討 【 / 】 2-1-2 入居世代に応じた間取り、仕様等の採用 【 / 】																															
		2-2 付帯施設等の適切な維持管理と改善	2-2-1 集会所の維持管理と改善 【 / 】																															
2-2-2 公園(住宅内公園)の維持管理と改善 【 / 】																																		
2-3 協働による効率的な維持管理	2-3-1 イベント実施と併せた美化活動の促進 【 / 】 2-3-2 室内管理に係る居住者の意識向上 【 / 】																																	
基本方針 3 保健福祉施策との連携による高齢者等に対する細やかな配慮	3-2 高齢者等への対策と制度充実	3-1-1 集会所の有効活用検討 【 / 】																																
		3-1-2 空室の有効活用検討 【 / 】																																
基本方針 4 土地物の適正な利活用による地域まちづくりの推進	4-1 解体後空地の有効活用検討	3-2-1 高齢単身世帯への緊急時対策の充実 【 / 】																																
		3-2-2 高齢者入居世帯への支援制度の周知推進 【 / 】																																
		3-2-3 事業者等と連携した高齢者見守り体制の充実 【 / 】																																
		3-2-4 高齢入居者の防災意識向上の推進 【 / 】																																
		4-1-1 地域に密着した施設としての活用検討 【 / 】 4-1-2 民間活力による有効活用の検討 【 / 】																																

⑧小山市公営住宅等長寿命化計画

策定年月	平成23年3月
計画の目的	
<p>厳しい財政状況の続くなか、安全で快適な住まいを将来にわたって提供するため、十分な安全性や居住性を備え長期活用を図るべき住棟については長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減する。</p> <p>また予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、市営住宅等整備事業の事業量平準化を図ることを目的として、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、計画期間を平成23年度から平成32年度までの10年間として策定している。</p>	
市営住宅等における活用手法（手法選定の手順）	
<p>1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）</p> <p>団地及び住棟単位の1次判定として次の視点から建替え、用途廃止、維持管理の区分を判定する（継続判定とするケースあり）。</p> <p>2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）</p> <p>1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象団地として判定されなかった住棟）を対象に検討を行い適用手法を判定する。</p> <p>3次判定（団地単位の総合的検討）</p> <p>1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、活用手法の候補を絞り込む。</p>	
判定結果	
<p>市営住宅の長寿命化型改善の実施について</p> <p>《竹の台団地》、《松ヶ丘団地》、《希望ヶ丘団地》、《田端団地》、《泉崎団地》、《千駄塚団地》、《扶桑団地（中層耐火構造建築物）》は2次判定に基づき、長寿命化型による改善を行うこととする。改善箇所は、屋根・外壁改修とする。</p> <p>地域改善住宅・小集落改良住宅について</p> <p>地域改善住宅、小集落改良住宅については、計画期間内は維持保全とする。今後、関係機関との協議により、次期計画期間以降で長寿命化型改善（屋根・外壁修繕による耐久性向上）の実施を検討する。</p> <p>耐用年限超過（10年以内に超過予定）の団地について</p> <p>計画期間中及び次期計画以降の予定について</p> <p>《神鳥谷団地》、《横倉団地》は維持保全とするが、計画期間以降は用途廃止を検討する。</p> <p>《扶桑団地（準耐火構造平屋建て）》、《扶桑団地（準耐火構造2階建て）》《横倉新田団地》は維持保全とするが、計画期間以降は用途廃止又は建替えとする。《扶桑（準耐火構造平屋建て）（準耐火構造2階建て）》は中層耐火構造への建替えも検討する。</p> <p>《塚崎団地（準耐火構造平屋建て）》においては入居者を集約するため、維持保全とする。</p> <p>《塚崎団地（準耐火構造2階建て）》は用途廃止とする。</p> <p>《神鳥谷》、《横倉》、《横倉新田》は計画期間以降に《塚崎（準耐火構造平屋建て）》への集約も検討する。</p>	

⑨小山市建築物耐震改修促進計画

策定年月	平成20年3月														
計画の目的	<p>「耐震改修促進法」の平成17年11月改正を受け、栃木県では「栃木県建築物耐震改修促進計画」を平成19年1月に策定し、小山市においても、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、生活の安全・安心を確保するために、市内の公共建築物及び民間建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進することを目指し、耐震改修促進法第5条第7項に基づく「小山市建築物耐震改修促進計画」を計画期間を平成20年度～平成27年度として策定している。</p>														
耐震化の目標	<p>平成27年までに耐震化率を90%とすることを基本としている。</p> <p>【建築物種別毎の耐震化の現状と目標一覧】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 別</th> <th>現 状</th> <th>目 標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住 宅</td> <td>75%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>特定建築物（数者利用建築物）【耐改修促進法第6条第1号】</td> <td>73%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>市有建築物（防災上重要建築物等）</td> <td>49%</td> <td>90%</td> </tr> </tbody> </table>			種 別	現 状	目 標	住 宅	75%	90%	特定建築物（数者利用建築物）【耐改修促進法第6条第1号】	73%	90%	市有建築物（防災上重要建築物等）	49%	90%
種 別	現 状	目 標													
住 宅	75%	90%													
特定建築物（数者利用建築物）【耐改修促進法第6条第1号】	73%	90%													
市有建築物（防災上重要建築物等）	49%	90%													
主要施策	<p>(1) 安心して相談できる環境の整備</p> <p>ア 耐震診断、耐震改修に関する相談や、補助制度、耐震改修促進税制に関する相談、安心して相談できる事業者の紹介や木造住宅の無料簡易耐震診断の実施等、建築物の耐震化に関する相談を総合的に受ける窓口を設置し、耐震化に必要な情報提供により、耐震化の需要を掘り起こす助言や普及啓発を行います。</p> <p>イ 市が行う各種相談窓口と連携し、耐震改修に関する助言や啓発を行います。</p> <p>(2) 耐震化の必要性の普及・啓発</p> <p>ア 普及啓発パンフレット等の作成・配布</p> <p>(ア) 耐震改修の必要性やその効果について、わかりやすい資料（パンフレット等）の配布により、市民の耐震化への関心を高めます。</p> <p>(イ) 建築物本体のみではなく、寝室の耐震化や家具の固定、店舗における商品陳列棚の転倒防止対策の重要性についても普及啓発を行います。</p> <p>イ 広報紙・ホームページの活用</p> <p>耐震診断・耐震改修に関する情報を広報紙やホームページに掲載します。</p> <p>ウ 地震防災マップの作成・配布</p> <p>地震防災マップを作成・配布し、身近に地震時の危険性を感じてもらうことで、防災意識の高揚や、地域の防災性の向上等、地震に対する備えの必要性を普及啓発します。</p>														

⑪小山市第3期地域福祉計画

策定年月	平成28年3月																														
計画の目的	第2期計画を引き継ぎ発展させながら、計画期間を平成28年度～平成32年度までの5カ年とし、現在の社会情勢の変化や地域の実情に合わせ、より具体的に地域福祉を推進するために、これまでの成果を踏まえた改定を行っている。																														
基本理念・目標	<p>基本理念：「支え合おう地域の輪、創り出そう福祉文化」</p> <p>基本目標：1.地域福祉の意識づくり・ひとづくり 2.地域で支え合うしくみづくり 3.安全で安心して暮らせるまちづくり</p>																														
基本目標と基本方針	<p style="text-align: right;">※印：重点事業 大印：基本計画対応</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>種別の方向性と主な取り組み【施策事業名】</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">基本目標Ⅰ 地域福祉の意識 づくり・ひとづくり</td> <td>I-1 福祉のこころの醸成</td> <td>(1) 地域福祉の意識啓発 ●福祉情報の提供と活動事例紹介 ○出前講座</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">I-2 市民参加の推進</td> <td>(2) 福祉教育の充実 ○あいさつ運動の推進 ○サマーボランティアスクール</td> </tr> <tr> <td>(3) 活動のきっかけづくり ○ボランティア養成講座事業</td> </tr> <tr> <td>I-3 福祉の担い手育成</td> <td>(4) ボランティア・NPO活動の推進 ○ボランティアコーディネーター ○市民活動センター活性化事業</td> </tr> <tr> <td rowspan="13">基本目標Ⅱ 地域で支え合うしくみづくり</td> <td rowspan="2">II-1 地域福祉活動の推進</td> <td>(5) 地域活動を担う人材の確保・育成 ●介護ボランティア支援事業 ○認知症サポーター養成講座★ ○手話通訳者養成講習会</td> </tr> <tr> <td>(6) 地域コミュニティの活性化 ○懇話会育成事業★ ○民生委員・児童委員事業 ○健康推進員事業 ○地区社会福祉協議会の促進★</td> </tr> <tr> <td rowspan="11">II-2 福祉サービスの充実</td> <td>(7) ふれあい・交流の居場所づくり ○いきいきふれあい事業★ ○友愛サロン事業 ○地域子育て支援拠点事業 ○子育てひろば事業</td> </tr> <tr> <td>(8) 高齢者等の地域生活支援の充実 ○高齢者見守り訪問事業★ ○生活支援体制整備事業 ●介護予防・日常生活支援総合事業</td> </tr> <tr> <td>(9) 児童・子育て家庭への支援 ○放課後児童健全育成事業★ ○放課後子ども教室推進事業★ ○ファミリー・サポート・センター事業 ●子育て世帯住宅取得支援補助金制度事業</td> </tr> <tr> <td>(10) 生活困窮者等への支援 ●生活困窮者自立支援事業★ ●子どもの貧困対策の推進</td> </tr> <tr> <td>(11) 権利要援護等の推進 ○成年後見人利用支援事業 ○日常生活自立支援事業</td> </tr> <tr> <td>(12) 相談体制・情報提供の充実 ○高齢者サポートセンター（地域包括支援センター） ○小山市障がい者相談支援センター ○小山市子育て支援相談センター★ ●暮らしのなんでも相談事業 （コミュニティソーシャルワーク推進体制の構築）</td> </tr> <tr> <td>(13) 保健・医療・福祉の連携強化 ○地域包括ケアシステムの推進 ○地域医療の推進</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">III-1 ひとにやさしいまちづくりの推進</td> <td>(14) ユニバーサルデザインの推進 ○交通バリアフリー化推進事業 ○高齢者の住宅改修の支援</td> </tr> <tr> <td>(15) 外出しやすい環境づくり ○コミュニティバス運行事業★</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">III-2 安全で安心なまちづくりの推進</td> <td>(16) 要支援者等支援体制の充実 ●災害時要援護者支援事業 ○自主防災組織の設立育成事業★</td> </tr> <tr> <td>(17) 安全安心対策の充実 ○市民生活安全安心推進事業★ ○小山市安全安心情報配信事業 ○スクールガード・リーダーの配置 ○老朽危険空き家等対策事業</td> </tr> </tbody> </table>		種別	種別の方向性と主な取り組み【施策事業名】		基本目標Ⅰ 地域福祉の意識 づくり・ひとづくり	I-1 福祉のこころの醸成	(1) 地域福祉の意識啓発 ●福祉情報の提供と活動事例紹介 ○出前講座	I-2 市民参加の推進	(2) 福祉教育の充実 ○あいさつ運動の推進 ○サマーボランティアスクール	(3) 活動のきっかけづくり ○ボランティア養成講座事業	I-3 福祉の担い手育成	(4) ボランティア・NPO活動の推進 ○ボランティアコーディネーター ○市民活動センター活性化事業	基本目標Ⅱ 地域で支え合うしくみづくり	II-1 地域福祉活動の推進	(5) 地域活動を担う人材の確保・育成 ●介護ボランティア支援事業 ○認知症サポーター養成講座★ ○手話通訳者養成講習会	(6) 地域コミュニティの活性化 ○懇話会育成事業★ ○民生委員・児童委員事業 ○健康推進員事業 ○地区社会福祉協議会の促進★	II-2 福祉サービスの充実	(7) ふれあい・交流の居場所づくり ○いきいきふれあい事業★ ○友愛サロン事業 ○地域子育て支援拠点事業 ○子育てひろば事業	(8) 高齢者等の地域生活支援の充実 ○高齢者見守り訪問事業★ ○生活支援体制整備事業 ●介護予防・日常生活支援総合事業	(9) 児童・子育て家庭への支援 ○放課後児童健全育成事業★ ○放課後子ども教室推進事業★ ○ファミリー・サポート・センター事業 ●子育て世帯住宅取得支援補助金制度事業	(10) 生活困窮者等への支援 ●生活困窮者自立支援事業★ ●子どもの貧困対策の推進	(11) 権利要援護等の推進 ○成年後見人利用支援事業 ○日常生活自立支援事業	(12) 相談体制・情報提供の充実 ○高齢者サポートセンター（地域包括支援センター） ○小山市障がい者相談支援センター ○小山市子育て支援相談センター★ ●暮らしのなんでも相談事業 （コミュニティソーシャルワーク推進体制の構築）	(13) 保健・医療・福祉の連携強化 ○地域包括ケアシステムの推進 ○地域医療の推進	III-1 ひとにやさしいまちづくりの推進	(14) ユニバーサルデザインの推進 ○交通バリアフリー化推進事業 ○高齢者の住宅改修の支援	(15) 外出しやすい環境づくり ○コミュニティバス運行事業★	III-2 安全で安心なまちづくりの推進	(16) 要支援者等支援体制の充実 ●災害時要援護者支援事業 ○自主防災組織の設立育成事業★	(17) 安全安心対策の充実 ○市民生活安全安心推進事業★ ○小山市安全安心情報配信事業 ○スクールガード・リーダーの配置 ○老朽危険空き家等対策事業
種別	種別の方向性と主な取り組み【施策事業名】																														
基本目標Ⅰ 地域福祉の意識 づくり・ひとづくり	I-1 福祉のこころの醸成	(1) 地域福祉の意識啓発 ●福祉情報の提供と活動事例紹介 ○出前講座																													
	I-2 市民参加の推進	(2) 福祉教育の充実 ○あいさつ運動の推進 ○サマーボランティアスクール																													
		(3) 活動のきっかけづくり ○ボランティア養成講座事業																													
I-3 福祉の担い手育成	(4) ボランティア・NPO活動の推進 ○ボランティアコーディネーター ○市民活動センター活性化事業																														
基本目標Ⅱ 地域で支え合うしくみづくり	II-1 地域福祉活動の推進	(5) 地域活動を担う人材の確保・育成 ●介護ボランティア支援事業 ○認知症サポーター養成講座★ ○手話通訳者養成講習会																													
		(6) 地域コミュニティの活性化 ○懇話会育成事業★ ○民生委員・児童委員事業 ○健康推進員事業 ○地区社会福祉協議会の促進★																													
	II-2 福祉サービスの充実	(7) ふれあい・交流の居場所づくり ○いきいきふれあい事業★ ○友愛サロン事業 ○地域子育て支援拠点事業 ○子育てひろば事業																													
		(8) 高齢者等の地域生活支援の充実 ○高齢者見守り訪問事業★ ○生活支援体制整備事業 ●介護予防・日常生活支援総合事業																													
		(9) 児童・子育て家庭への支援 ○放課後児童健全育成事業★ ○放課後子ども教室推進事業★ ○ファミリー・サポート・センター事業 ●子育て世帯住宅取得支援補助金制度事業																													
		(10) 生活困窮者等への支援 ●生活困窮者自立支援事業★ ●子どもの貧困対策の推進																													
		(11) 権利要援護等の推進 ○成年後見人利用支援事業 ○日常生活自立支援事業																													
		(12) 相談体制・情報提供の充実 ○高齢者サポートセンター（地域包括支援センター） ○小山市障がい者相談支援センター ○小山市子育て支援相談センター★ ●暮らしのなんでも相談事業 （コミュニティソーシャルワーク推進体制の構築）																													
		(13) 保健・医療・福祉の連携強化 ○地域包括ケアシステムの推進 ○地域医療の推進																													
		III-1 ひとにやさしいまちづくりの推進	(14) ユニバーサルデザインの推進 ○交通バリアフリー化推進事業 ○高齢者の住宅改修の支援																												
			(15) 外出しやすい環境づくり ○コミュニティバス運行事業★																												
		III-2 安全で安心なまちづくりの推進	(16) 要支援者等支援体制の充実 ●災害時要援護者支援事業 ○自主防災組織の設立育成事業★																												
			(17) 安全安心対策の充実 ○市民生活安全安心推進事業★ ○小山市安全安心情報配信事業 ○スクールガード・リーダーの配置 ○老朽危険空き家等対策事業																												

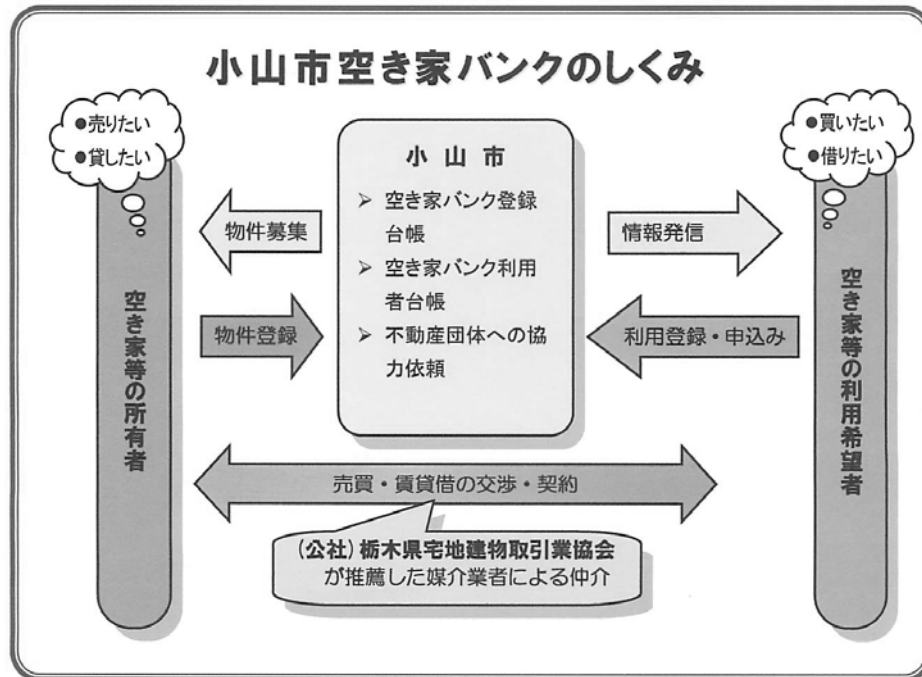
⑫小山市障がい者プラン 21

策定年月	平成27年3月												
計画の目的	<p>前期計画以降、国内の障がい者を取り巻く各種法整備を踏まえ、本計画は、障害者基本法に基づく「小山市障がい者プラン21」と障害者総合支援法に基づく「第4期小山市障がい福祉計画」を一体のものとして、障がい福祉サービス等の必要な見込量の把握とともに、障がい者への総合的で適切な支援を行うため、新たな「小山市障がい者プラン21（平成27年度～平成32年度）」を策定している。</p>												
基本テーマ	「共に歩み、支えあい、誰もが住みやすいまちにしよう」												
基本目標（障がい者計画）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 共に生きることの理解を深めるために 2. 一人ひとりに対応した療育を行うために 3. 身近な地域での暮らしを支えるために 4. 自分らしく地域社会で活動するために 5. 安心して暮らせるまちをつくるために 												
施策の体系	<table border="1"> <thead> <tr> <th>基本目標</th> <th>障がい者施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 共に生きることの理解を深めるために</td> <td> (1) 障がいのある人への理解の促進 重点 ① 啓発・広報活動の推進 重点 ② 地域交流・ふれあい・福祉教育の推進 (2) 地域福祉の推進 </td> </tr> <tr> <td>2 一人ひとりに対応した療育を進めるために</td> <td> (1) 乳幼児期・就学期の療育体制の充実 (2) 家族支援体制の充実 </td> </tr> <tr> <td>3 身近な地域での暮らしを支えるために</td> <td> (1) 施設等から地域への移行促進 ① 福祉サービスの充実 ② 相談支援体制の充実 (2) 地域生活の場の確保 ① グループホームや住宅の整備 ② 福祉施設や用具の普及 (3) 包括的な支援体制の整備 ① 医療体制や健康づくりの充実 ② 福祉人材の養成確保 ③ 利用者保護や権利擁護、サービス評価 ④ 介護保険制度との連携 (4) 様々な障がい特性等への支援 </td> </tr> <tr> <td>4 自分らしく地域社会で活動するために</td> <td> (1) 社会参加の促進 ① 情報・コミュニケーション支援等の充実 ② 移動手段の充実 ③ スポーツや文化活動等の充実 (2) 雇用の促進と就労の支援 重点 ① 就労環境の整備 重点 ② 福祉的就労への支援 重点 </td> </tr> <tr> <td>5 安心して暮らせるまちをつくるために</td> <td> (1) ユニバーサルデザインやバリアフリーのまちづくり (2) 防災・防犯対策の推進 </td> </tr> </tbody> </table>	基本目標	障がい者施策	1 共に生きることの理解を深めるために	(1) 障がいのある人への理解の促進 重点 ① 啓発・広報活動の推進 重点 ② 地域交流・ふれあい・福祉教育の推進 (2) 地域福祉の推進	2 一人ひとりに対応した療育を進めるために	(1) 乳幼児期・就学期の療育体制の充実 (2) 家族支援体制の充実	3 身近な地域での暮らしを支えるために	(1) 施設等から地域への移行促進 ① 福祉サービスの充実 ② 相談支援体制の充実 (2) 地域生活の場の確保 ① グループホームや住宅の整備 ② 福祉施設や用具の普及 (3) 包括的な支援体制の整備 ① 医療体制や健康づくりの充実 ② 福祉人材の養成確保 ③ 利用者保護や権利擁護、サービス評価 ④ 介護保険制度との連携 (4) 様々な障がい特性等への支援	4 自分らしく地域社会で活動するために	(1) 社会参加の促進 ① 情報・コミュニケーション支援等の充実 ② 移動手段の充実 ③ スポーツや文化活動等の充実 (2) 雇用の促進と就労の支援 重点 ① 就労環境の整備 重点 ② 福祉的就労への支援 重点	5 安心して暮らせるまちをつくるために	(1) ユニバーサルデザインやバリアフリーのまちづくり (2) 防災・防犯対策の推進
基本目標	障がい者施策												
1 共に生きることの理解を深めるために	(1) 障がいのある人への理解の促進 重点 ① 啓発・広報活動の推進 重点 ② 地域交流・ふれあい・福祉教育の推進 (2) 地域福祉の推進												
2 一人ひとりに対応した療育を進めるために	(1) 乳幼児期・就学期の療育体制の充実 (2) 家族支援体制の充実												
3 身近な地域での暮らしを支えるために	(1) 施設等から地域への移行促進 ① 福祉サービスの充実 ② 相談支援体制の充実 (2) 地域生活の場の確保 ① グループホームや住宅の整備 ② 福祉施設や用具の普及 (3) 包括的な支援体制の整備 ① 医療体制や健康づくりの充実 ② 福祉人材の養成確保 ③ 利用者保護や権利擁護、サービス評価 ④ 介護保険制度との連携 (4) 様々な障がい特性等への支援												
4 自分らしく地域社会で活動するために	(1) 社会参加の促進 ① 情報・コミュニケーション支援等の充実 ② 移動手段の充実 ③ スポーツや文化活動等の充実 (2) 雇用の促進と就労の支援 重点 ① 就労環境の整備 重点 ② 福祉的就労への支援 重点												
5 安心して暮らせるまちをつくるために	(1) ユニバーサルデザインやバリアフリーのまちづくり (2) 防災・防犯対策の推進												

3-2 小山市における住宅関連施策の整理

①小山市空き家バンク【建築課】

小山市内の空き家等の売却や賃貸を希望する所有者等の方から申し込みを受けた空き家等の情報を登録し、本市に移住や定住を希望している方や、市内在住で住み替えを希望する方とのマッチングを行うことにより、市内の空き家等の有効活用を図るとともに、本市への移住・定住を促進することを目的としている。



※小山市は、売買・賃貸借の交渉・契約に関する仲介は行いません。

②小山市空き家バンクリフォーム補助【建築課】

小山市空き家バンクに登録した物件に対して、リフォーム工事や家財道具の処分に補助金を交付している。

○補助の種類

1) リフォーム工事

住宅の安全性や居住性、機能性等の維持向上のために行う改修工事。

2) 家財処分

住居内の家財処分。併用住宅の場合は居住部分に限ります。

○補助金の額

1) リフォーム工事

補助率 1/2 限度額 30 万円（経費の総額 20 万円以上が対象）

2) 家財処分

補助率 1/2 限度額 10 万円（経費の総額 5 万円以上が対象）

③木造住宅の耐震診断・耐震改修助成制度【建築指導課】

●耐震診断

○耐震診断助成の条件

1. 昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された木造戸建て住宅又は併用住宅（住宅部分の床面積が2分の1以上のもの）であること
2. 自己用住宅であること
3. 耐震診断の実施前に交付申請を行うこと
4. この助成をすでに受けていないこと（2回目以降は助成なし）
5. 助成を受けようとする住宅に居住していること
6. 市税の滞納がないこと

○助成金の額

耐震診断に要する経費の2/3以内で上限100,000円

●耐震改修

○耐震改修助成

耐震診断を受けると、「耐震診断結果」・「補強計画」が作成され、住宅の耐震性能は、下記の構造評点により数値で4段階に判定され、構造評点が1.0未満の住宅が耐震改修にかかる助成の対象となる。

この構造評点を「1.0以上にする計画」を「補強計画」といい、補強計画に基づき耐震性の向上を図る工事を耐震改修として助成を行っている。

○耐震改修の助成の条件

1. 昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された木造戸建て住宅又は併用住宅（住宅部分の床面積が2分の1以上のもの）であること
2. 自己用住宅であること
3. 耐震診断を行い、構造評点が1.0未満で補強の必要があると認められたもの
4. 耐震改修の実施前に交付申請を行うこと
5. この助成をすでに受けていないこと（2回目以降は助成なし）
6. 助成を受けようとする住宅に居住していること
7. 木造住宅の耐震診断と補強方法の講習等を受講した建築士が工事監理を行うこと
8. 市税の滞納がないこと

○助成金の額

耐震改修に要する費用の1/2以内で上限600,000円

なお、更に高齢者等居住世帯には、50,000円が加算されます。

耐震補強設計及び工事監理に要する費用については、対象経費の1/2以内で上限70,000円を助成

④小山市民間建築物露出吹付けアスベスト対策助成制度【建築指導課】

○制度の目的

民間建築物の壁、柱、天井等に露出して吹付けられたアスベストの飛散による市民の健康障害を予防し、生活環境の保全を図るため建築物の所有者等が行うアスベスト分析調査事業及びアスベスト除去等事業に要する経費の支援を行うことにより、アスベスト対策を促進させることを目的としている。

○露出してアスベストが施工されている可能性のある吹付け材（綿状のものに限る。）の分析調査費の一部助成

【対象区域】 小山市内

【対象建築物】 多数の者が利用する建築物で、多数の者が共同で利用する部分（機械室及び電気室等を含む）のうち、アスベストを含んでいる可能性のある吹付け材が露出している建築物

【対象者】 対象建築物の所有者及び管理者

【実施期間】 交付決定通知を受けてから 30 日以内

【補助内容】 露出して施工されている吹付け建材（綿状のものに限る。）について、アスベストの分析調査に要する費用についての補助。対象経費の 3 分の 2 以内かつ 10 万円以内を限度。

○露出してアスベストが施工されている吹付け材（綿状のものに限る。）の除去工事等費の一部助成

【対象区域】 小山市内

【対象建築物】 多数の者が利用する建築物で、多数の者が共同で利用する部分（機械室及び電気室等を含む）のうち、露出して吹付けアスベスト等（綿状のものに限る。）が施工されているもの

【対象者】 対象建築物の所有者及び管理者

【実施期間】 交付決定通知を受けてから 90 日以内

【補助内容】 露出して施工されている吹付けアスベスト等の除去等に要する費用の補助。対象経費の 3 分の 2 以内、かつ 180 万円以内を限度。また、アスベスト除去等以外の改修に合わせてアスベスト除去等を行う場合には除去等相当分の費用についての補助となる。

⑤住宅用新エネルギー機器等設置補助金制度【環境課】

<住宅用高効率給湯器>

○補助対象

- ・市内の事業者から購入または市内事業者が設置工事を行ったエネルギー消費効率の優れた下記の給湯器が補助対象

ア) CO₂冷媒ヒートポンプ : CO₂冷媒を使用し、エネルギー消費効率 (COP) が3.0以上

イ) ハイブリット給湯器 : 空気熱源ヒートポンプとガス熱源器を組み合わせた給湯器で、ヒートポンプのエネルギー消費効率 (COP) が3.0以上、かつ、ガス熱源器が潜熱回収型で、給湯効率が90%以上

ウ) 潜熱回収型 : 潜熱回収の熱交換機を有し、給湯効率が90%以上かつ定格給湯能力が60号以下

エ) ガスエンジン給湯器 : エンジンユニットは、小出力発電設備 (10 kW未満) で、総合効率が80%以上 (低位発熱基準) 貯湯ユニットは、JWWAかJIAの認証登録品で、容量が120L以上、ガスエンジンユニットの排熱のみを熱供給源とする

オ) 家庭用燃料電池 : 発電効率が35%以上、かつ排熱効率が50%以上

○補助金額 : 10,000 円

<太陽光発電設備>

○補助対象

- ・低電圧配電線で、逆潮流連系システムである
- ・電力会社と電灯契約及び余剰電力の販売契約を締結している

○補助金額

(ア) 単独設置 15,000 円/kW (上限 3kW : 45,000 円)

(イ) 同時設置 25,000 円/kW (上限 3kW : 75,000 円)

リチウムイオン蓄電池と同時に設置した場合

<定置用リチウムイオン蓄電池>

○補助対象

- ・環境共創イニシアチブ (S I I) 補助対象品の定置用のリチウムイオン蓄電池で、電池の容量が 2kW 以上、かつ定格出力が 500W 以上

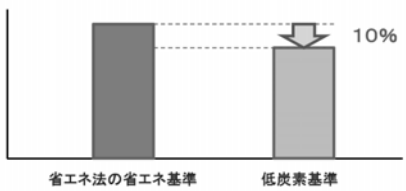
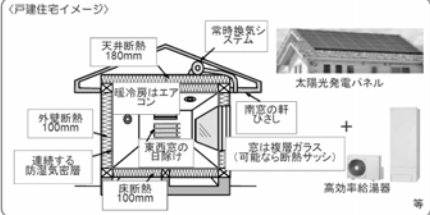




○補助金額 : 30,000 円

⑥低炭素建築物の認定制度【環境課】

「都市の低炭素化の促進に関する法律」の施行に伴い、市街化区域において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、認定を申請することができるようになった。

○認定基準イメージ

- 省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が△10%以上となること。
- その他の低炭素化に資する措置が講じられていること。

定量的評価項目(必須項目)	選択的項目
<p>○省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が△10%以上となること。(※)</p>  <p style="text-align: center;">省エネ法の省エネ基準 低炭素基準</p> <p>(戸建住宅イメージ)</p>  <p>※省エネルギー法に基づく省エネルギー基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする。</p>	<p>省エネルギー性に関する基準では考慮されない、以下に掲げる低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>○HEMSの導入</p> <p>エネルギー使用量の「見える化」などにより居住者の低炭素化に資する行動を促進する取組を行っている。</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>○節水対策</p> <p>節水型機器の採用や雨水の利用など節水に資する取組を行っている。</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>○木材の利用</p> <p>木材などの低炭素化に資する材料を利用している。</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>○ヒートアイランド対策</p> <p>敷地や屋上、壁面の緑化などヒートアイランド抑制に資する取組を行っている。</p>  </div> </div>

⑦小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度【工業振興課】

小山市への定住を促進するため、市内に自ら居住するため住宅を新築または購入し、本市に定住した勤労者等に対して補助金を交付する制度である。

○交付対象住宅

専用住宅又は住宅部分の床面積が、建築物の延床面積の 1/2 以上の併用住宅で、市内に建築されたもの。

○交付対象者

交付対象住宅の取得に伴い小山市に転入された方で下記の要件を全て満たす方

- 1) 平成 27 年 1 月 1 日以降に上記交付対象住宅の引渡しを受けた方
- 2) 転入日前 2 年以上、小山市外に住所を有していた方
- 3) 申請日において 1 年以上就労する勤労者等
- 4) 対象住宅に 5 年以上定住することを誓約した方
- 5) 世帯主及び全ての世帯員に市税の滞納がない方

○補助金の額

区 分	基 準	補助額	備 考
(1) 新築住宅に係る補助 [基本額]	交付対象住宅を取得したとき	50万円	新築住宅に係る補助金の額は、(1)の基本額に、(2)の加算額の基準のうち該当するものに係る補助額を加算した額となります。
(2) 新築住宅に係る補助 [加算額]	交付対象住宅が、住宅建設関連事業者のうち、市内に本社、支社等を有する法人又は市内で事業を営む個人事業者が元請となり新築されたものであるとき	10万円	
	保留地を取得し、交付対象住宅を新築したとき	50万円	
	本郷町、城山町、中央町、宮本町に交付対象住宅を新築したとき	50万円	
(3) 中古住宅に係る補助	交付対象住宅を購入したとき	30万円	—

⑧生垣設置費用助成金交付制度【水と緑の推進課】

緑豊かな美しいまちづくりを推進するため、住宅や事業所の敷地内に要件を満たす生垣を設置する市民や事業者に、その費用の一部を助成する制度である。

○助成金の対象

- ・次に掲げる要件の全てに該当する生垣を設置する者
 1. 公衆用道路に面して設置される生垣で延長3m以上のもの。ただし、盛土又は構築物に設置する場合は、盛土又は構築物の植栽面と公衆用道路面との高さの差が0.5m以内であるもの。
 2. 高さ1m以上で樹幅0.5m程度に保てるものであること。
 3. 植栽する樹木は1mにつき3本を標準とし、樹木の植栽位置は道路境界から0.3m以上後退したものであること。
- ・緑化協定又は建築協定に基づき、生垣を設置する者

○助成金の額

- ①新たに設置する生垣：工事費の1/2以内で50,000円を限度
- ②既存の石堀、ブロック堀等を取壊して設置する生垣
：工事費の1/2以内で70,000円を限度

4. 市民及び住宅関連事業者の意向把握

4-1 アンケート概要

(1) 調査の目的

①市民アンケート調査

市民の住宅・住環境の現状、現状から見る課題、今後の住まい方等の意向、今後の住宅政策に係る意向等を把握し、ニーズに即した効果的な施策立案等の一助とすることを目的とする。

②住宅関連事業者アンケート調査

市内に立地する不動産業者、ハウスメーカーに対し、取扱物件等の傾向、購入・借り手等の要望内容、今後の住宅政策に係る意向等から、事業者の立場からの住宅・住環境等に係る現状と課題等を把握し、効果的な施策立案等の一助とすることを目的とする。

(2) 調査の方法

項目	①市民アンケート調査	②住宅関連事業者アンケート
1. 対象	・市内在住 18 歳以上の 2,000 名を対象	・市内に立地する不動産業者業、ハウスメーカーのうち 200 社を対象
2. 抽出方法	・小山駅、間々田駅前に立地するマンション居住者 200 名を抽出した上で、外国人を含むその他市民 1,800 名を無作為抽出	・本市宅建業者リスト登録業者より 150 社を抽出 ・その他市内立地業者より 50 社を抽出
3. 配布・回収方法	郵送による	

(3) 実施期間

平成 27 年 10 月 9 日～19 日

(4) 配布・回収数、回収率

区分		配布数	回収数	回収率
①市民		2,000 票	802 票	約 40%
内訳	①-1 マンション居住者	200 票	73 票	約 37%
	①-2 その他（外国人含む）	1,800 票	729 票	約 41%
②住宅関連事業者		200 票	75 票	約 38%

(5) 集計方法

単純集計及びクロス集計

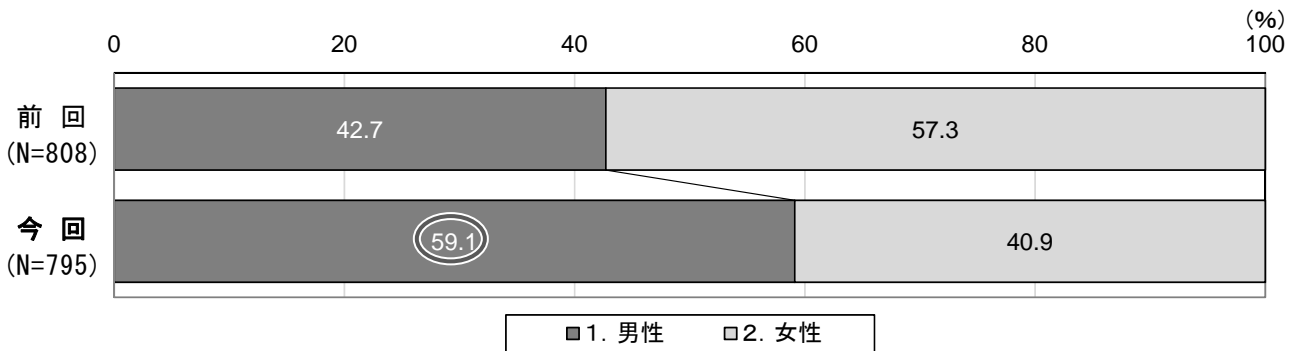
4-2 市民アンケート調査結果<単純集計> ※一部を除き、前回調査との比較有り
(前回調査概要はP78)

(SA) : 【シングルアンサー : 単一回答】 (MA) : 【マルチアンサー : 複数回答】

問1 性別 (SA)

● 男性が約6割、女性が約4割

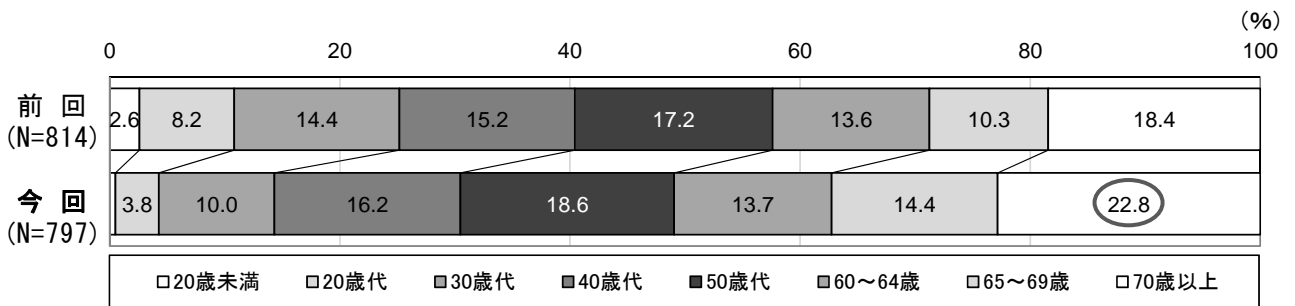
前回調査より、男性と女性の割合がほぼ逆転している。



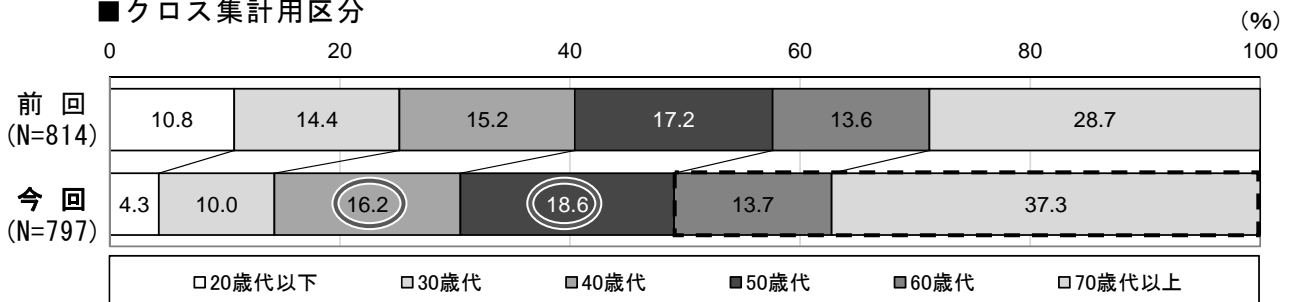
問2 年齢 (SA)

● 70歳代以上が最も多く、20歳代以下を除き各年代おおむね同様の割合

70歳以上が約23%と最も多く、次いで50歳代(約19%)、40歳代(約16%)などとなっており、前回調査より、40歳代以上の割合が増加し、60歳代以上の割合が半数以上(50.9%)を占めている。



■ クロス集計用区分



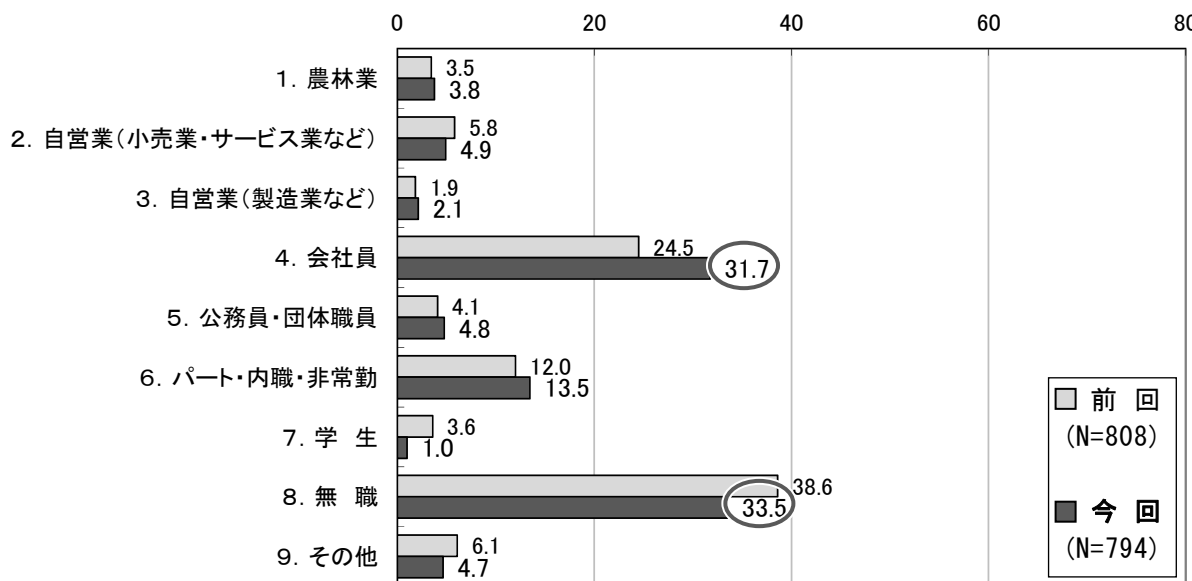
問3 職業 (SA)

- 「8. 無職」と「4. 会社員」が3割以上を占める

「無職」が約34%と最も多く、次いで「会社員」が約32%となっており、前回調査とおおむね同様の傾向であるが、「会社員」の割合が約7ポイント増加している。

男性回答者の割合が前回から増加した影響によるものと推測される。

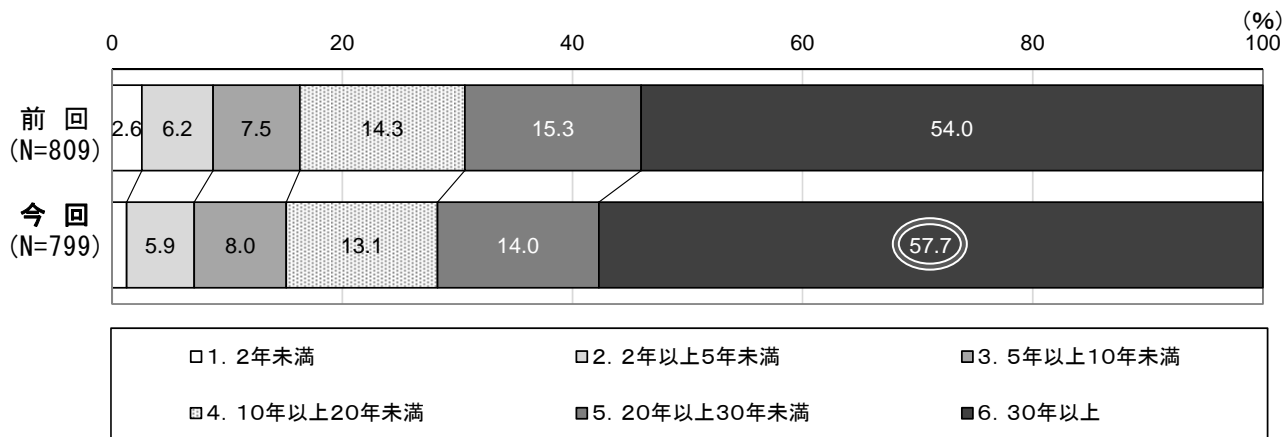
(%)



問4 居住年数 (SA)

- 「6. 30年以上」の割合が6割弱と最も多い

「30年以上」の割合が6割弱(57.7%)で最も多く、前回調査からは微増しており、居住年数が永い方の割合が前回同様最も高くなっている。



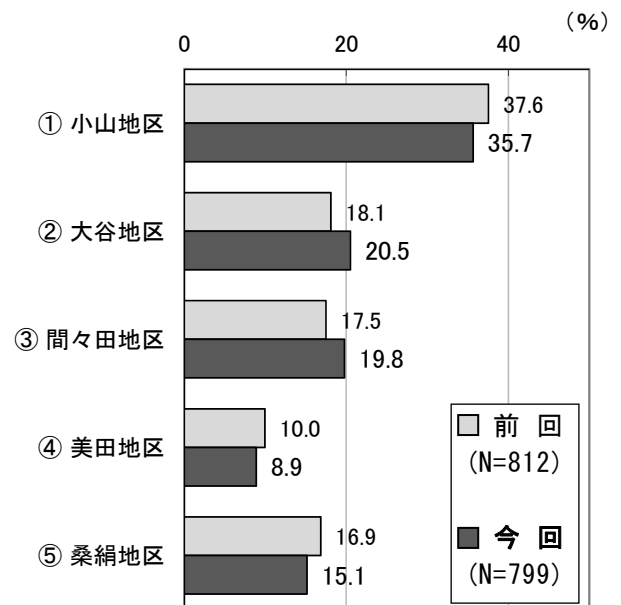
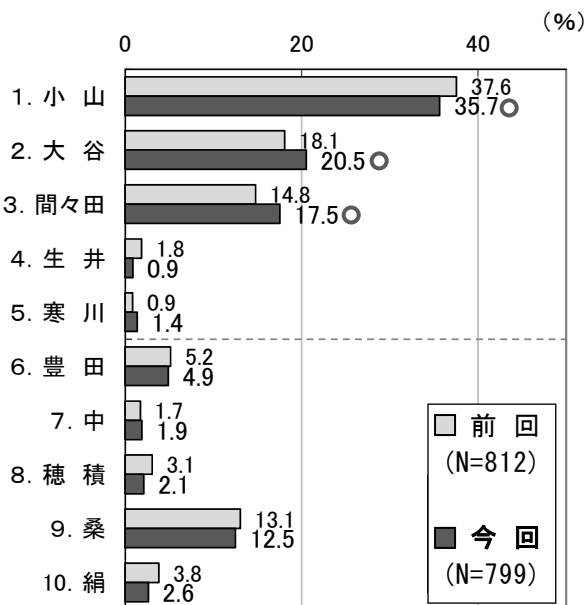
- 1. 2年未満
- 2. 2年以上5年未満
- 3. 5年以上10年未満
- 4. 10年以上20年未満
- 5. 20年以上30年未満
- 6. 30年以上

問5 居住地区 (SA)

- 「1. 小山」が最も多く、次いで「2. 大谷」、「3. 間々田」となっている。前回調査からは「小山地区」が減少、「大谷地区」、「間々田地区」で増加傾向

「1. 小山」が全体の約36%を占め最も多く、次いで「2. 大谷」(約21%)、「3. 間々田」(約18%)などとなっている。前回調査より、「小山地区」のほか「美田地区」、「桑絹地区」で減少し、「大谷地区」、「間々田地区」で増加している。

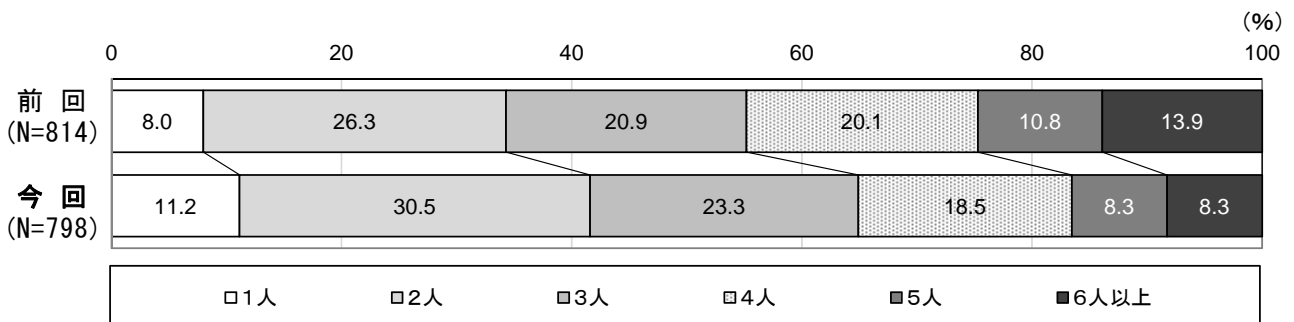
■クロス集計用_区分



問6 世帯人員 (SA)

- 「2人」が最も多く、「1人」～「3人」が増加し、その他は減少傾向

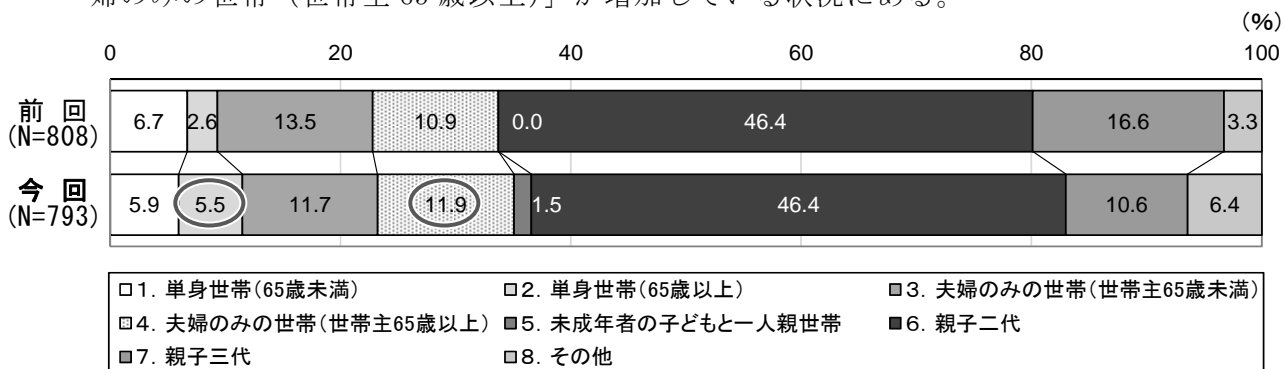
「2人」が約3割を占め、次いで「3人」(約23%)、「1人」(約11%)となっている。前回調査と同様の傾向だが、3人以下が増加傾向、4人以上では減少傾向であり、世帯分離、核家族化の進展が伺える。



問7 家族構成 (SA)

- 「6. 親子二代」が約半数を占める中、高齢の単身世帯、夫婦のみ世帯が増加

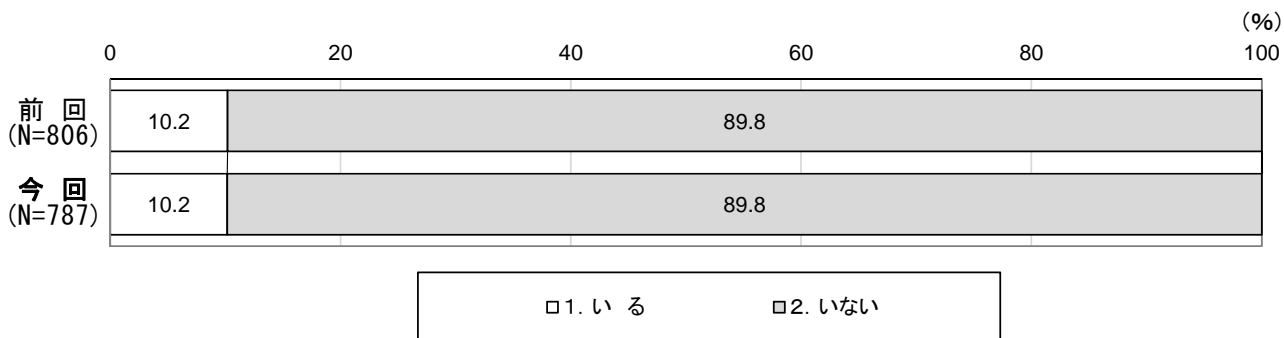
「6. 親子二代」が最も多く全体の約半数を占めるほか、「3. 夫婦のみの世帯(世帯主65歳未満)」、「7. 親子三代」がともに約1割となっており、前回調査と比べ、「6. 親子二代」の割合は同様であるものの、「2. 単身世帯(65歳以上)」、「4. 夫婦のみの世帯(世帯主65歳以上)」が増加している状況にある。



問8 要介護者の有無 (SA)

- 要介護者のいる世帯は全体の約1割

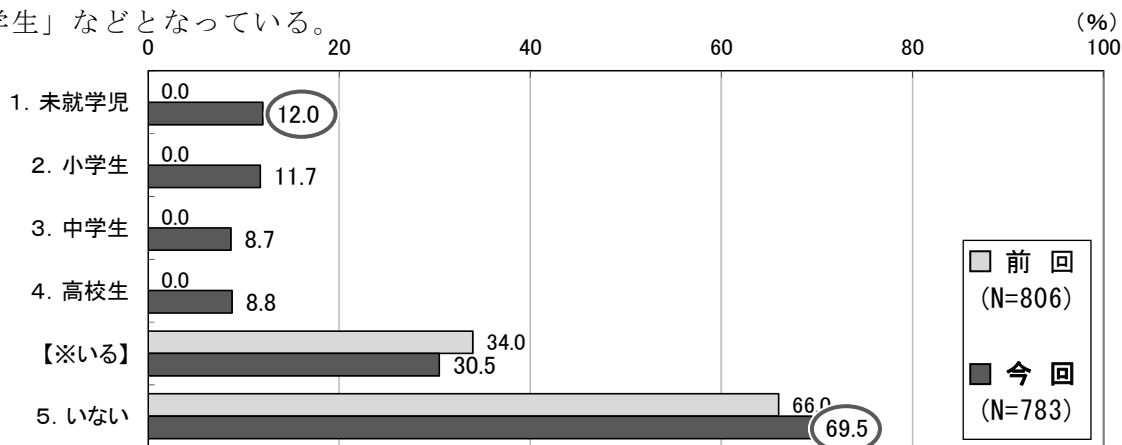
前回調査と変化のない割合となっており、要介護者いる世帯が全体の約1割、いない世帯が約9割となっている。



問9 未成年者家族の有無 (MA) _いくつでも回答可

- 「5. いない」が約7割と最も多い中、いる世帯では「1. 未就学児」が最も多い

「5. いない」が約7割 (69.5%) で最も多く、前回調査より若干増加している。未成年者家族のいる世帯では「未就学児」が12%と最も多く。次いで「小学生」、「中学生」などとなっている。



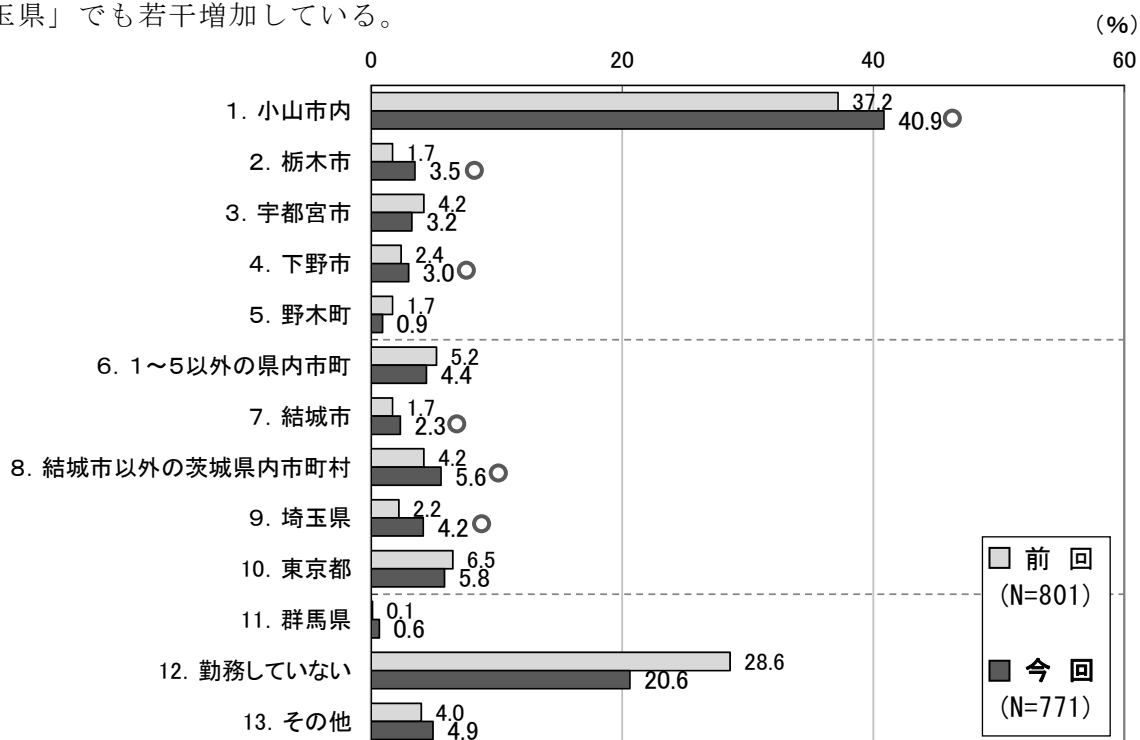
※前回調査では未成年者家族の有無のみを聞いている設問であるため、未成年者区分の項目は0.0%になっている。

また、今回調査の【※いる】の値は、100%から「いない」の69.5%を引いて算出している。

問10 生計を担う者の勤務地 (SA)

- 「1. 小山市内」のほか、近隣市町村で勤務している人がやや増加傾向

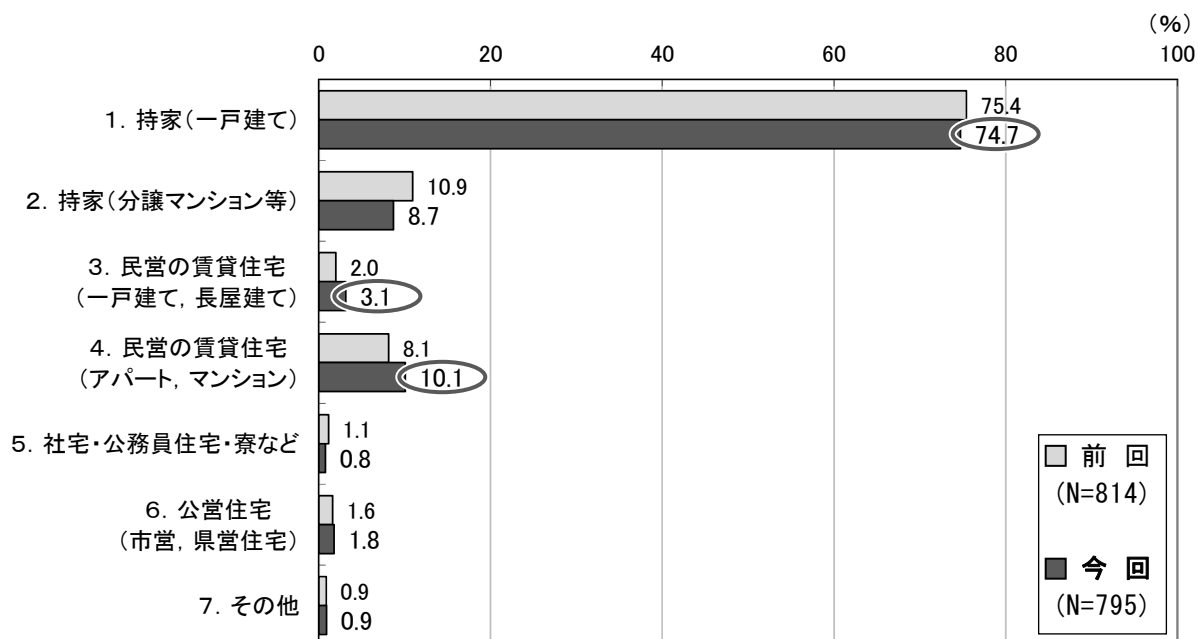
「1. 小山市内」が約41%と最も多く、前回調査よりも増加しているほか、「2. 栃木市」、「4. 下野市」、「7. 結城市」、「8. 結城市以外の茨城県内市町村」、「9. 埼玉県」でも若干増加している。



問 1 1 住宅の種類 (S A)

- 「1. 持家（一戸建て）」が突出して多く、「4. 民営の賃貸住宅（アパート、マンション）」、「3. 民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）」が続く

前回調査よりやや減少しているものの、「1. 持家（一戸建て）」が全体のおおむね 3 / 4 を占めている。前回調査に比べ「3. 民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）」、「4. 民営の賃貸住宅（アパート、マンション）」が若干増加している。



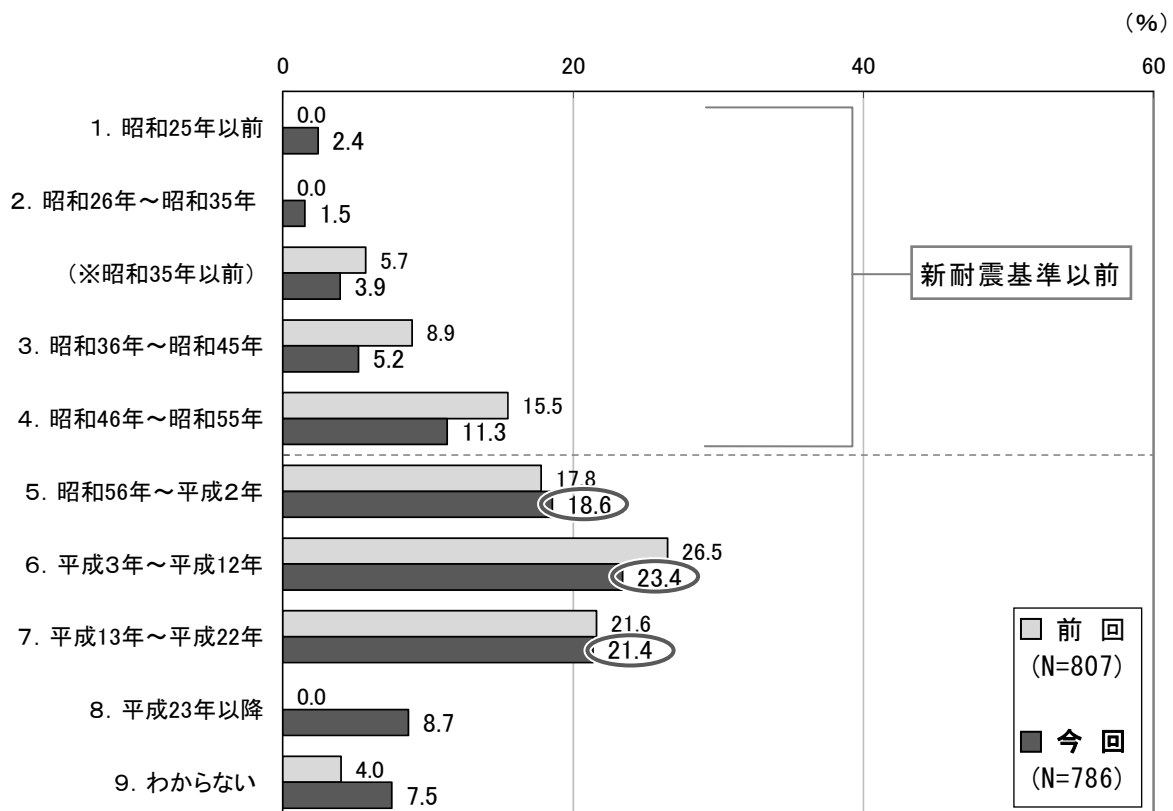
問12 住宅の建築時期（SA）

- 「昭和56年～平成22年」に建てられた住宅が6割強
- 「昭和55年以前」に建てられた新耐震基準以前の住宅は、合わせて約2割

「6. 平成3年～平成12年」、「7. 平成13年～平成22年」が共に2割強（23.4%、21.4%）でやや多く、次いで「5. 昭和56年～平成2年」が2割弱（18.6%）となっており、合わせて「昭和56年～平成22年」が6割強（63.4%）を占めている。

一方、「昭和55年以前」に建てられた新耐震基準以前の住宅は、合わせて約2割（20.4%）となっている。

前回に比べると昭和55年以前に建てられた新耐震基準以前の住宅件数の割合が総体的に減少しており、住宅の更新が一定程度進んでいることが伺える。

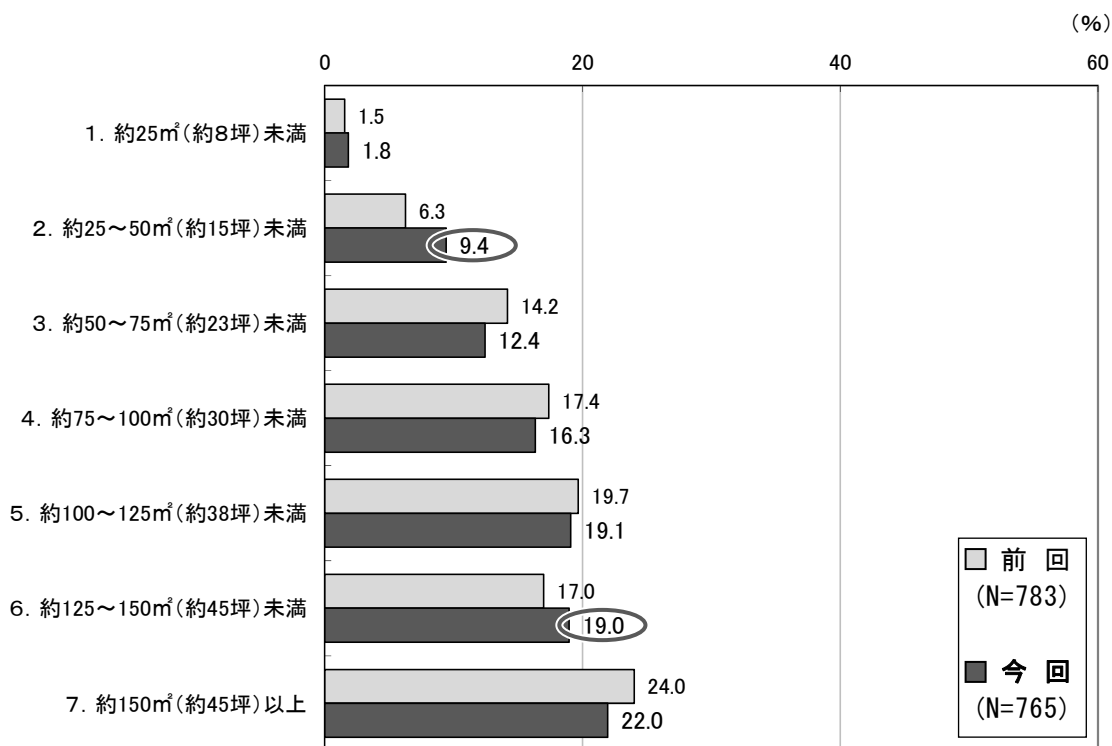


問 1 3 住まいの総延べ床面積（SA）

- 「7. 約 150 m²以上」が最も多く、100 m²以上のものが全体の約 6 割を占める

「7. 約 150 m²以上」が 22%と最も多く、次いで「5. 約 100～125 m²未満」、「6. 約 125～150 m²未満」がともに約 19%などとなっており、前回調査とおおむね同様の傾向を示す中、「2. 約 25～50 m²（約 15 坪）未満」が増加している。

住宅の種類として持家（一戸建て）の割合が多いことから、比較的ゆとりある床面積を有しているものと考えられる。

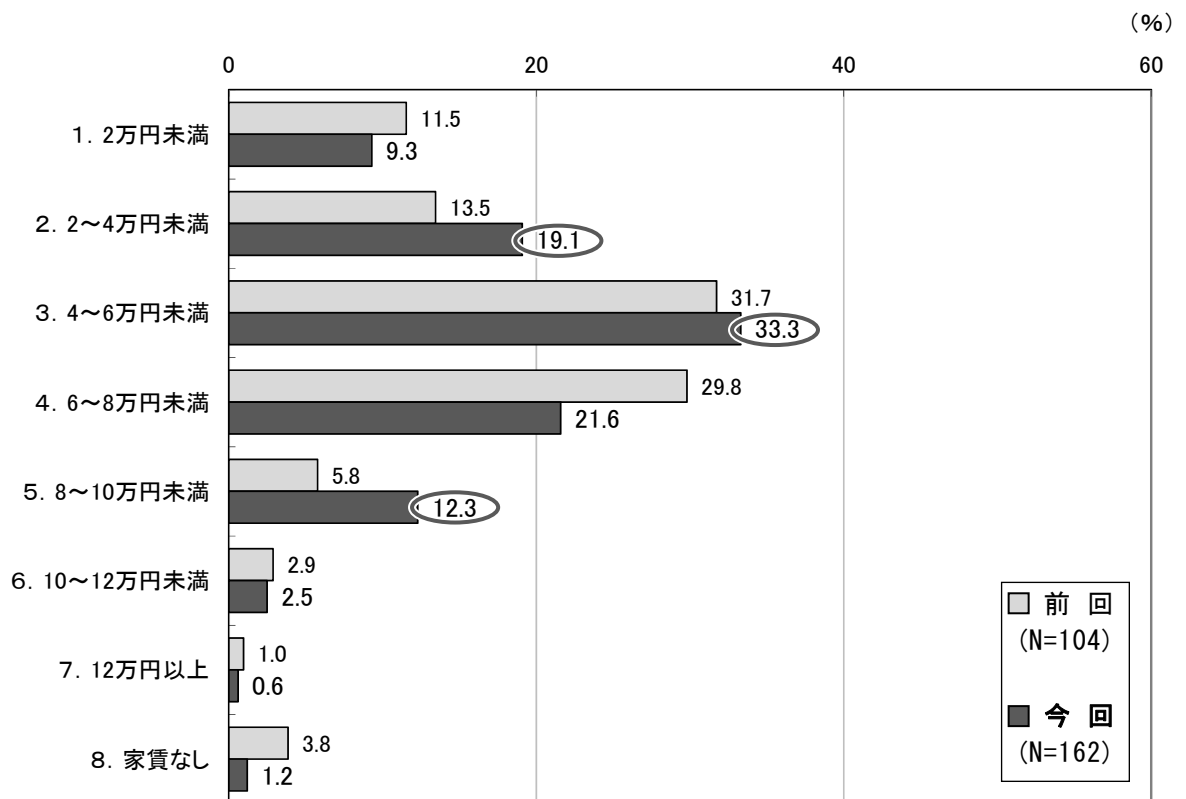


問14 賃貸の1ヶ月の家賃（SA）_借家に住んでいる方のみ回答

- 「3. 4～6万円未満」がおおむね1/3を占め、「4. 6～8万円未満」、「2. 2～4万円未満」がおおむね2割

前回調査と同様に「3. 4～6万円未満」が約33%と最も多くなっている中、前回調査と比べ、「5. 8～10万円未満」、「2. 2～4万円未満」での増加が目立つ。

住宅の建築時期を見ると平成23年以降の新しいものも一定程度見られることから、8～10万円未満の前回より価格帯の家賃が増加したものと推測される。



問 1 5 住宅の設備・性能等の満足度 (S A)

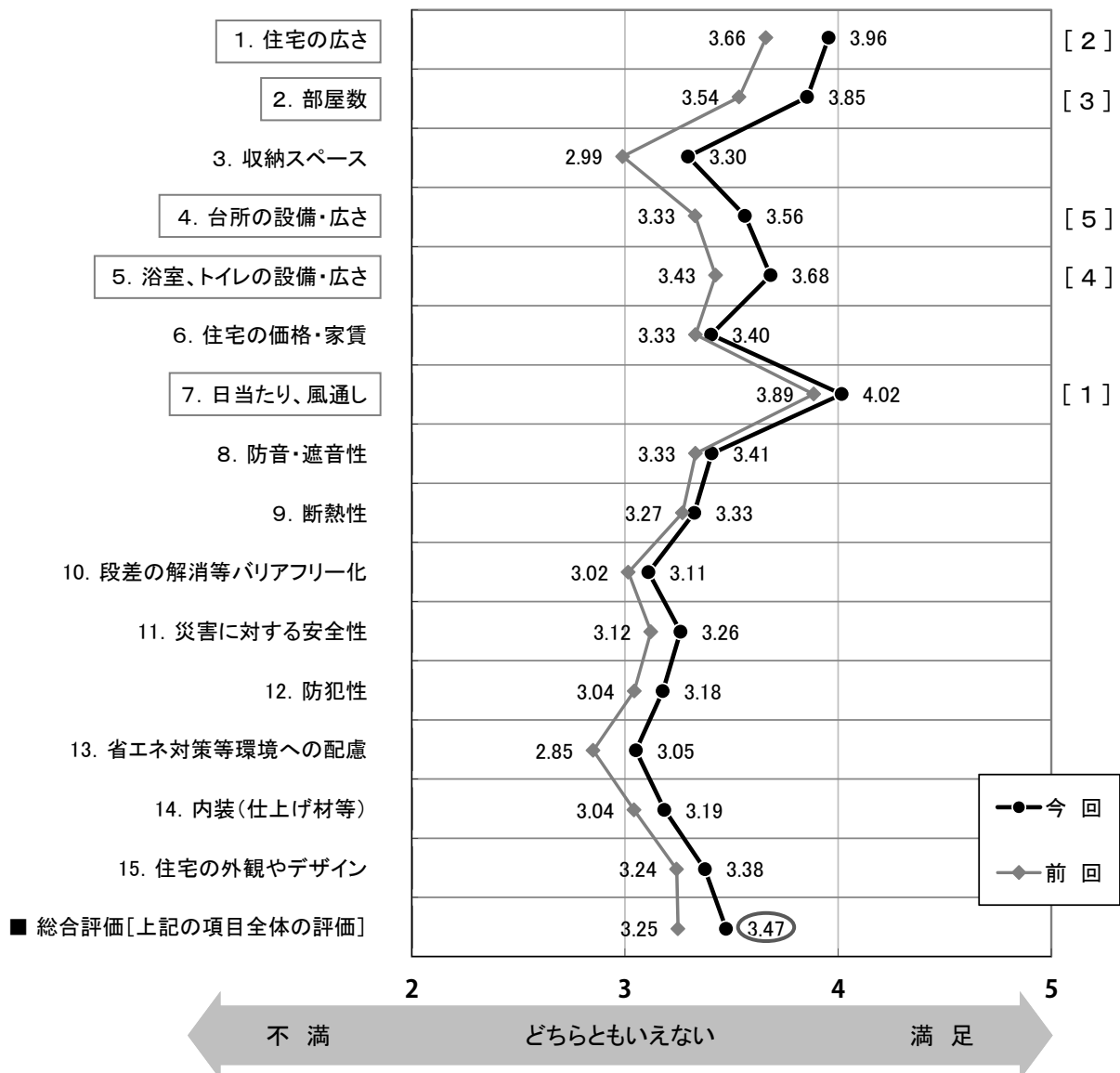
- 総合評価が 3.47 であり、全項目で平均値 3 以上
- 「7. 日当たり、風通し」や「1. 住宅の広さ」、「2. 部屋数」で満足度が高い

全項目で平均値以上にあり総合評価は 3.47 となっている。満足度の高い順に「7. 日当たり、風通し」、「1. 住宅の広さ」、「2. 部屋数」、「5. 浴室、トイレの設備・広さ」、「4. 台所の設備・広さ」となっている。

前回調査と同様の傾向を示す中、全項目で満足度が上がっており、「2. 部屋数」や「3. 収納スペース」での満足度の上昇が目立っている。

建築時期の一定の更新、世帯人員の減少などがその要因と考えられる。

(*) 平均値は、「満足」を 5、「まあ満足」を 4、「どちらともいえない」を 3、「やや不満」を 2、「不満」を 1 とした場合の値である。「どちらともいえない」の 3 を基準に、数値が大きい方が、より満足度が高い結果となっている。以下同様。



※ [] 内の数値は、今回調査の平均値の順位。

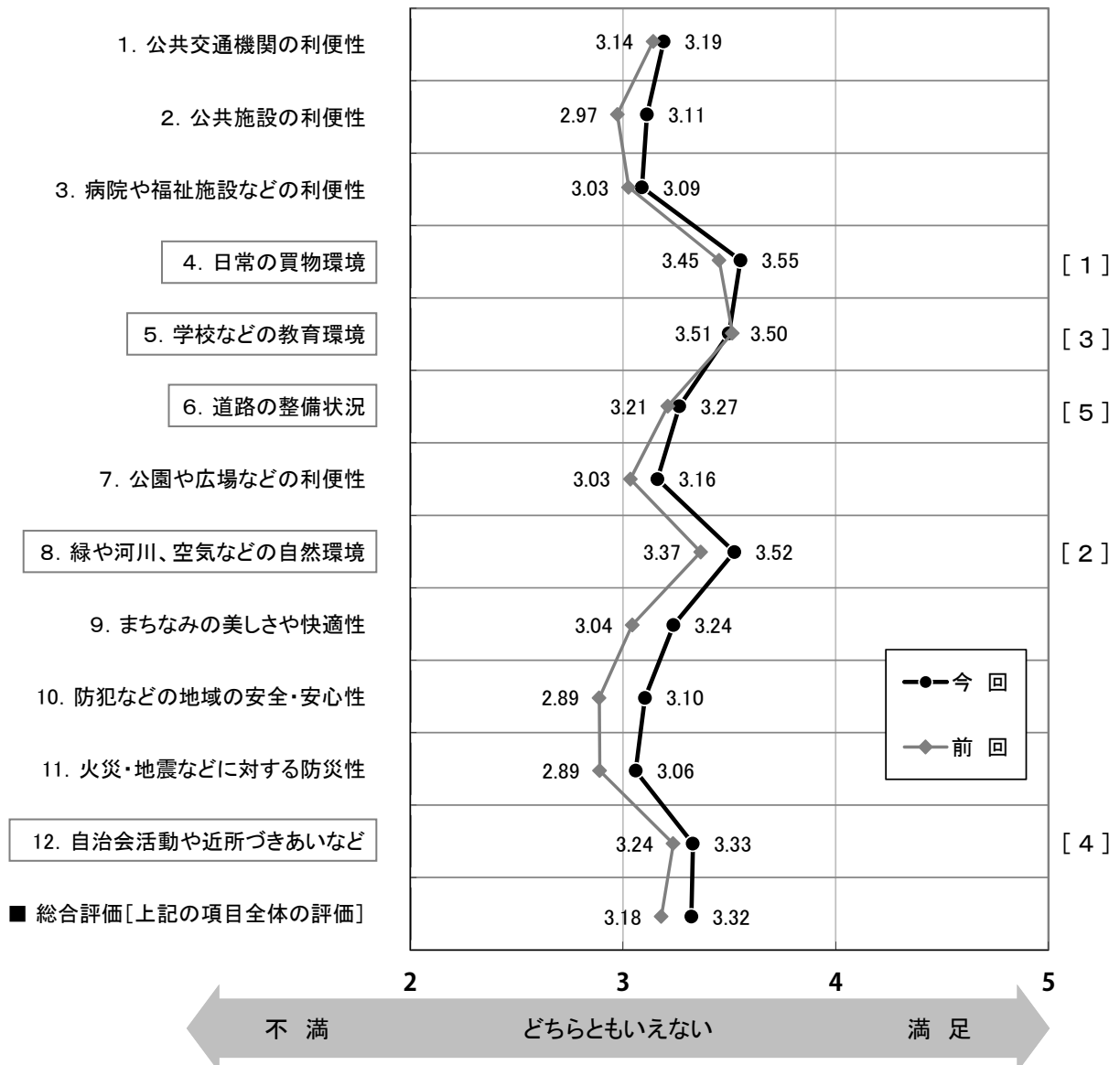
問16 住宅周辺の居住環境の満足度（SA）

- 総合評価が 3.32 であり、全項目で平均値 3 以上
- 「4. 日常の買い物環境」、「8. 緑や河川、空気などの自然環境」、「5. 学校などの教育環境」で満足度が高い

全項目で平均値以上あり総合評価は 3.32 となっている。満足度の高い順に、「4. 日常の買い物環境」、「8. 緑や河川、空気などの自然環境」、「5. 学校などの教育環境」、「12. 自治会活動や近所づきあいなど」、「6. 道路の整備状況」となっている。

前回調査とおおむね同様の傾向を示す中、「9. まちなみの美しさや快適性」、「10. 防犯などの地域の安全・安心性」での満足度の上昇が比較的に目立っている。

前回調査以降、都市基盤の整備や良好な住環境形成など、総合的なまちづくりの進捗がその要因と考えられる。



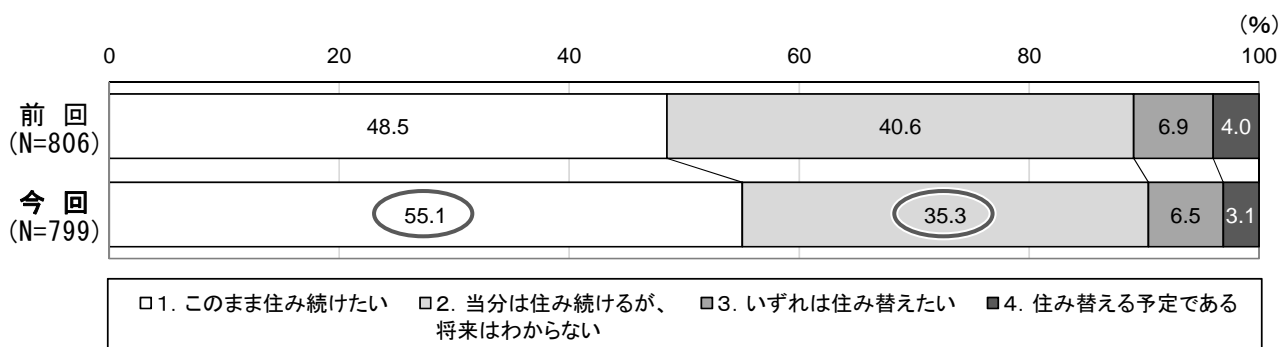
※ [] 内の数値は、今回調査の平均値の順位。

問 17 定住意向 (SA)

- 「1. このまま住みたい」定住意向を示す人が半数以上を占める中、「2. 当分は住み続けるが将来はわからない」と定住を迷っている人も3分の1強

「1. このまま住みたい」が5割強(55.1%)で最も多く、前回調査よりもやや増加している。「2. 当分は住み続けるが、将来はわからない」は、3分の1強(35.3%)でやや減少しているが、定住を迷っている人も一定程度いることがわかる。

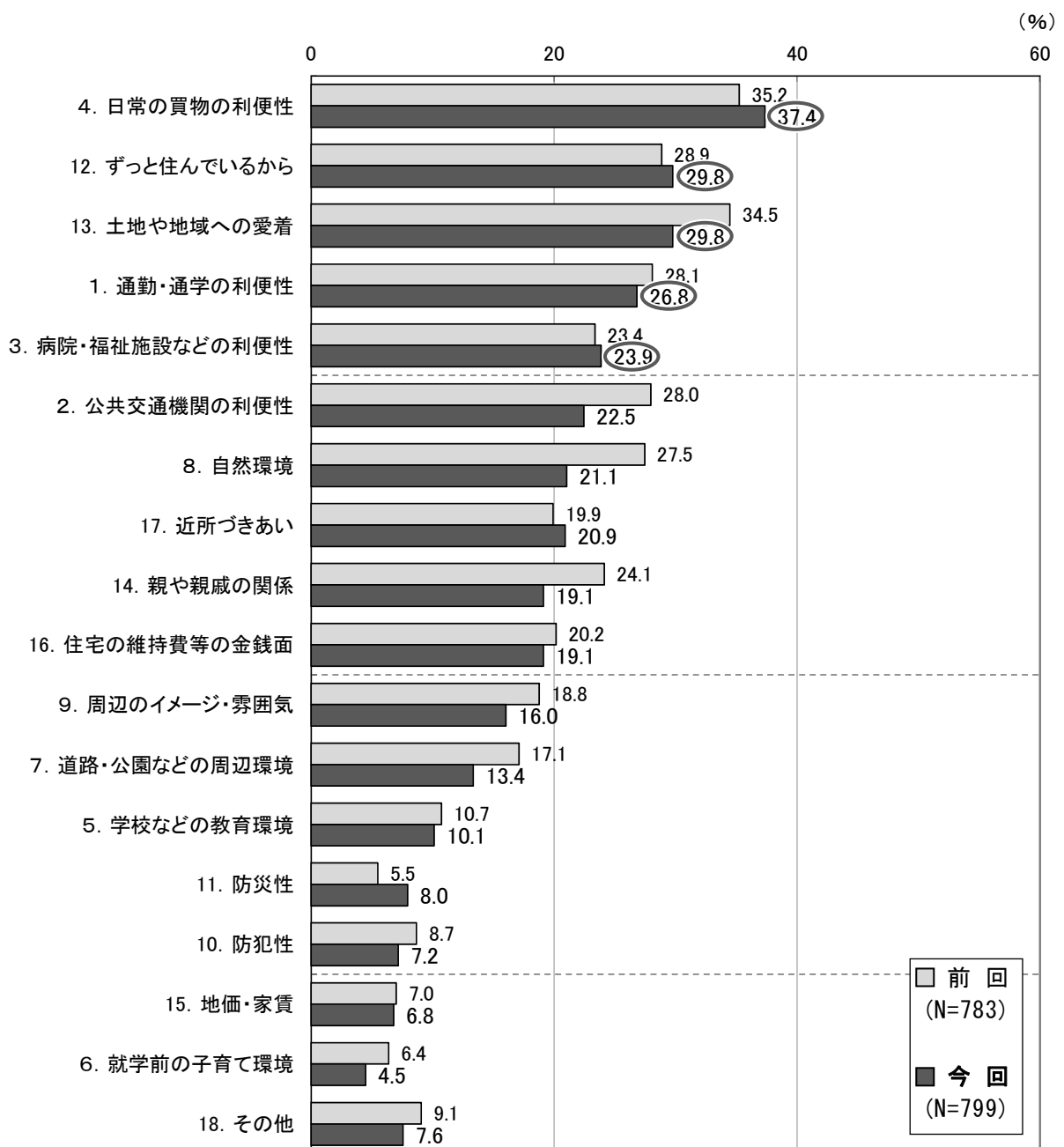
住宅の設備・性能及び居住環境の満足度も上昇しており、住みやすい、住み続けたいと思える住宅・住環境の形成が定住意向に反映されているものと考えられる。



問18 定住意向の理由（MA）_5つまで回答

- 「4. 日常の買い物の利便性」や「12. ずっと住んでいるから」などが多く、『日常の買物や通勤・通学、病院福祉施設の利便性』と『永年住んでいる慣行又は愛着』が定住意向の理由の上位に

前回調査とほぼ同様の傾向を示す中、「4. 日常の買い物の利便性」が4割弱（37.4%）で最も多く、前回調査より増加している。次いで、「12. ずっと住んでいるから」、「13. 土地や地域への愛着」、「1. 通勤・通学の利便性」、「3. 病院・福祉施設などの利便性」となっている。



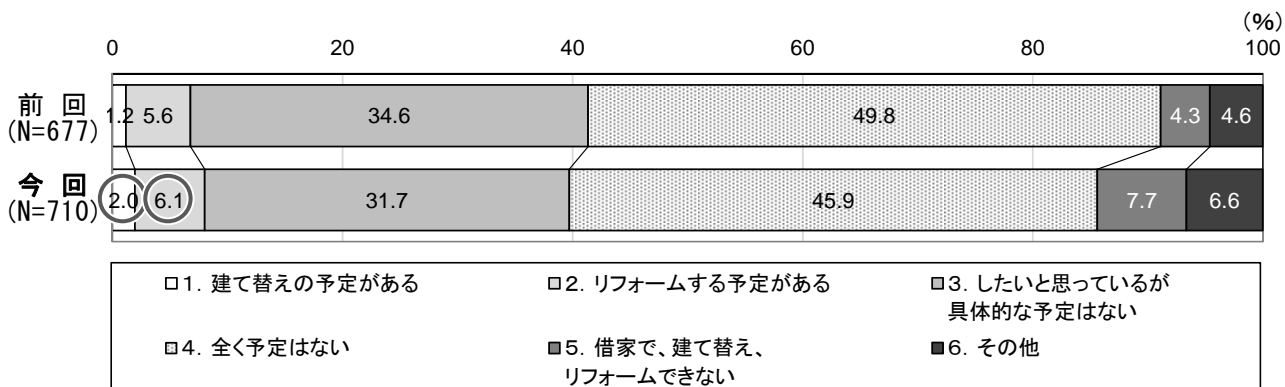
問 19 建て替え、リフォーム予定の有無 (SA) 問 17 で 1、2 のいずれかを
- 選んだ人のみ回答

- 「4. 全く予定はない」が4割強を占め、次いで「3. したいと思っているが具体的な予定はない」が3割強

「4. 全く予定はない」が4割強(45.9%)で最も多くなっており、前回調査より減少しているほか、次いで多かった「3. したいと思っているが具体的な予定はない」では、3割強(31.7%)となっており減少している。

一方、「2. リフォームする予定がある」、「1. 建て替えの予定がある」も全体に占める割合は少ないものの前回調査に比べ増加している。

リフォームしたいと思っているという割合も3割以上あり、潜在的なリフォームニーズがあると言える。



問20 建て替え、リフォームで重要視する点 (MA) _3つまで回答

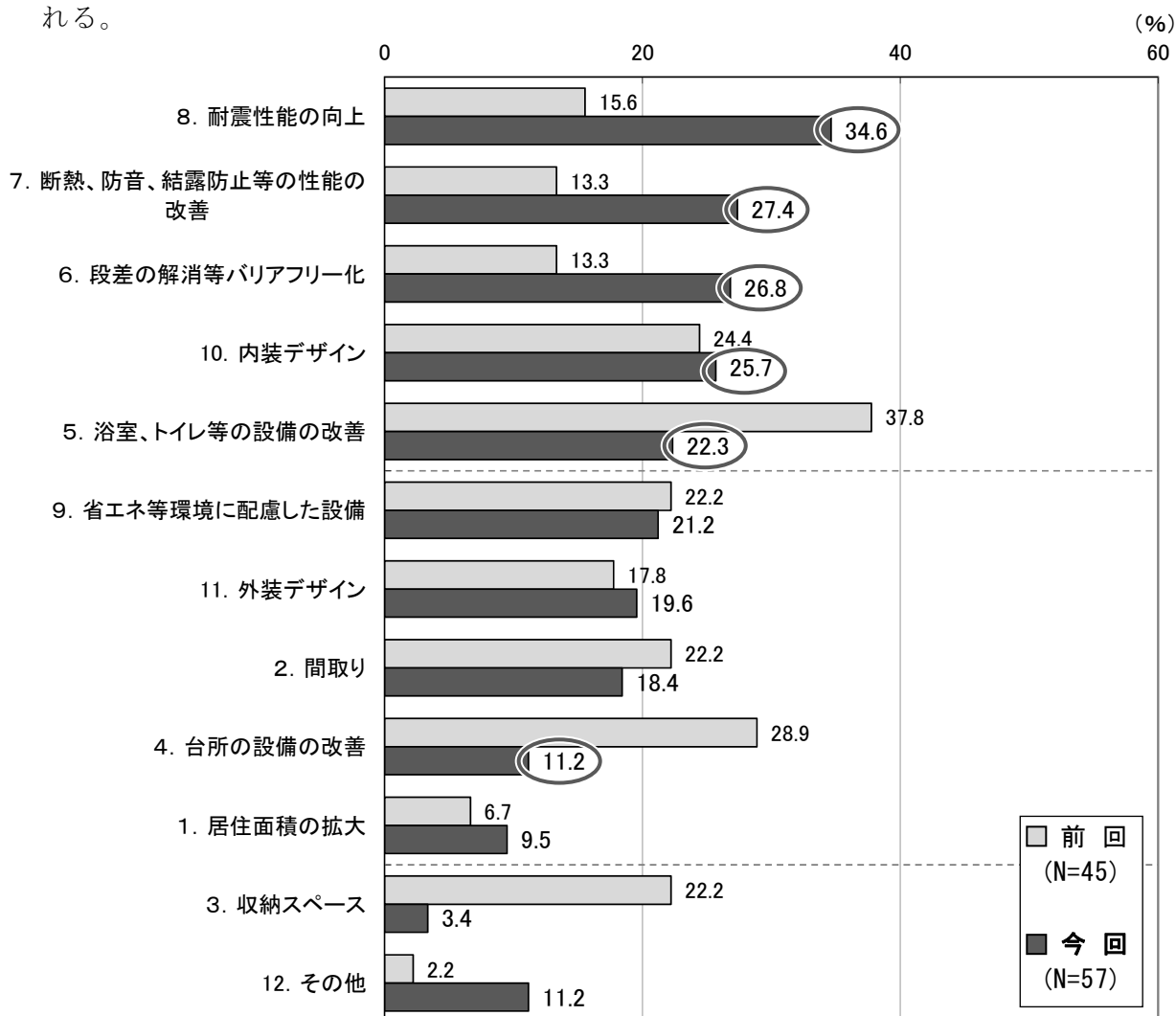
問19で1、2のいずれかを選んだ人のみ回答

- 「8. 耐震性の向上」が1/3以上を占め、「7. 断熱、防音、結露防止等の性能の改善」、「6. 段差の解消等バリアフリー化」などが多い
- 上記については前回調査から大きく上昇

前回調査で重要視する点として回答の多かった「5. 浴室、トイレ等の設備の改善」、「4. 台所の設備の改善」、「3. 収納スペース」は、今回調査ではその割合は低くなっており、前回調査以降一定の改善がなされたことが伺える。

今回の上位5位は「8. 耐震性能の向上」、「7. 断熱、防音、結露防止等の性能の改善」、「10. 内装デザイン」、「5. 浴室、トイレ等の設備の改善」となっている。

耐震性能の向上や段差の解消等バリアフリー化などは、新耐震基準以前に建築された住宅の立地状況や65歳以上の高齢世帯の増加などが、その背景にあるものと推測される。



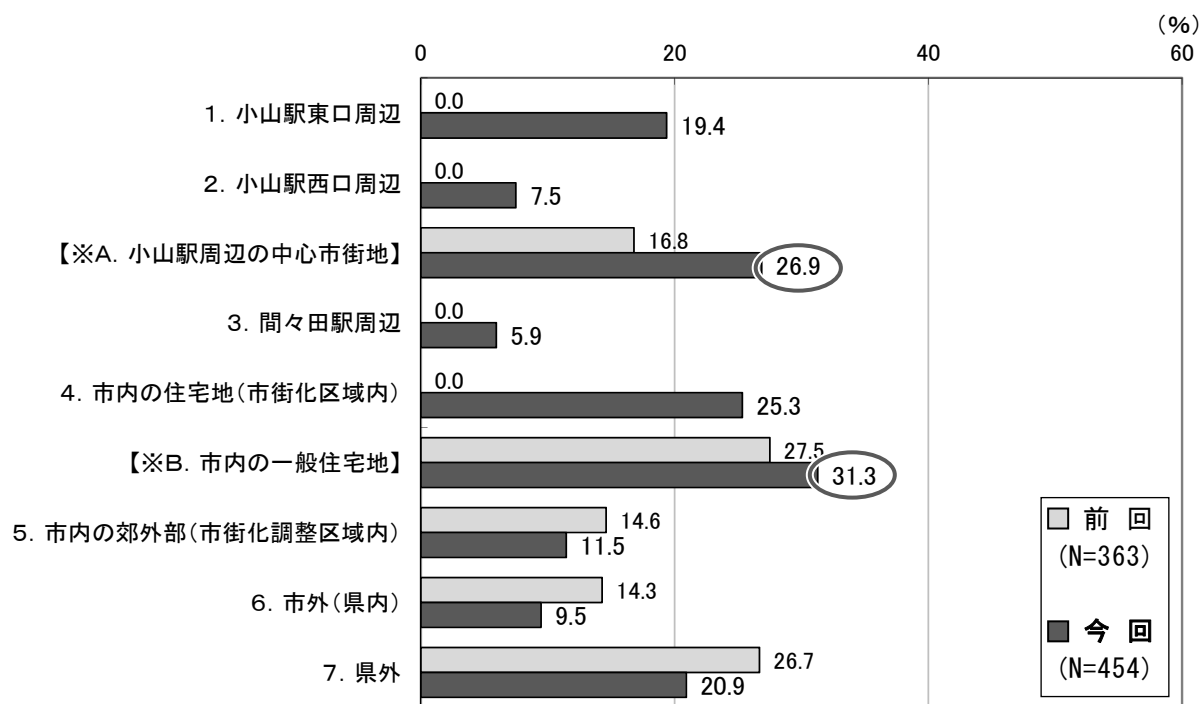
問 2 1 住み替え希望居住地 (S A) _問 17 で 2、3、4 のいずれかを選んだ人のみ回答

- 住み替えの希望として、市内の一般住宅地や小山駅周辺の中心市街地が多くなっている一方、市内郊外部、市外（県内）、県外のニーズは低い

【※A. 小山駅周辺の中心市街地】と【※B. 市内の一般住宅地】は共に 3 割程度で比較的多くなっており、特に小山駅周辺の中心市街地については、前回調査より大幅に増加している。

一方、「5. 市内の郊外部（市街化調整区域内）」、「6. 市外（県内）」、「7. 県外」では前回より減少している。

本市内での住み替え、特に中心市街地への住み替えニーズが高まっていると言える。



※A、Bは、前回アンケート調査項目であり、今回調査では細区分したため、比較するために追加したものである。前回調査との比較のため今回調査では以下のように割合を算出している。

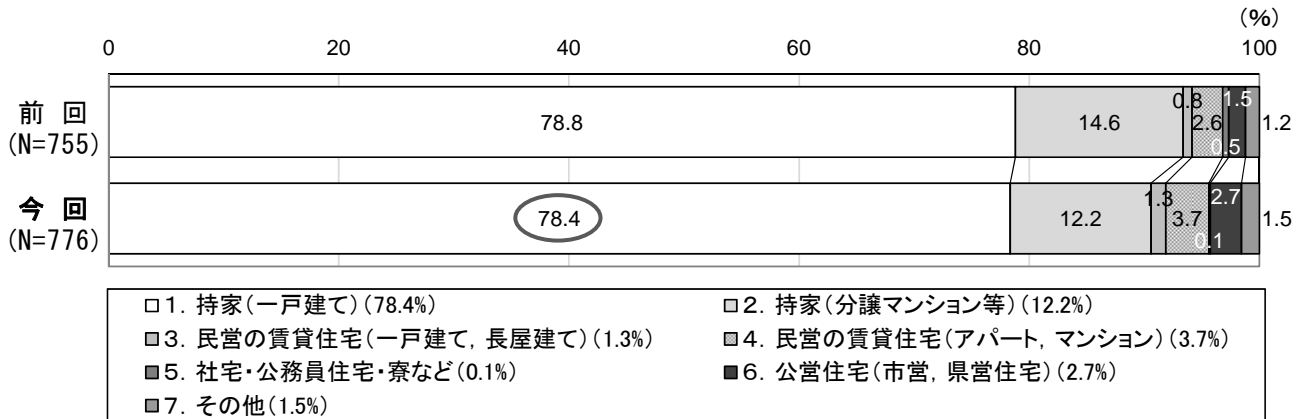
A. 小山駅周辺の中心市街地 = 「1. 小山駅東口周辺」 + 「2. 小山駅西口周辺」

B. 市内の一般住宅地 = 「3. 間々田駅周辺」 + 「4. 市内の住宅地（市街化区域内）」

問22 希望の居住形態（SA）

● 「1. 持家（一戸建て）」へのニーズが突出して高い

前回調査と概ね同様の傾向を示す中、変わらず持家（一戸建て）が約8割と高い割合を示している。

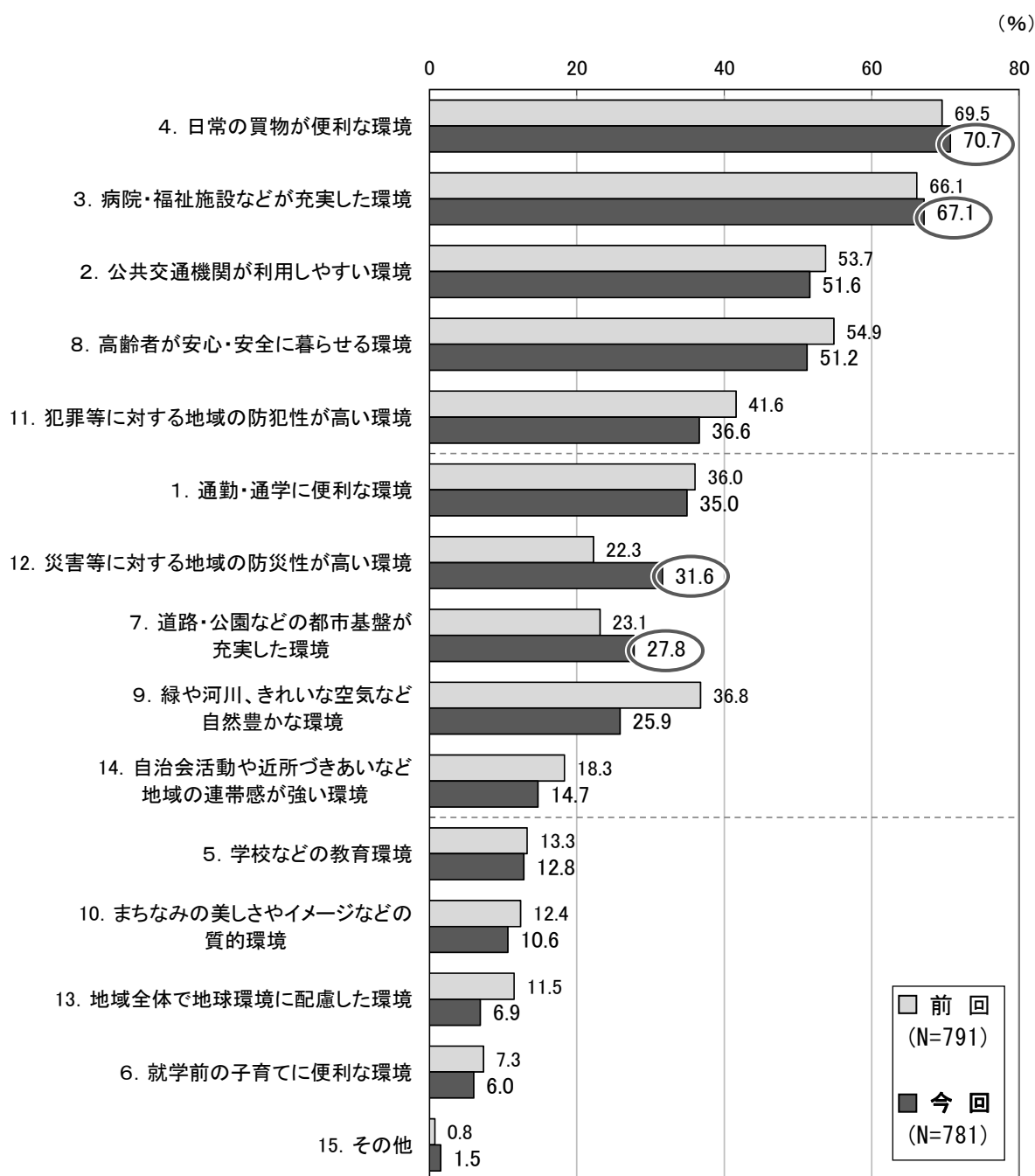


問 2 3 大切にしたい居住環境（MA）_5つまで回答

- 日常の買物や交通の利便性と、高齢者が安心・安全に暮らしやすく、病院・福祉施設が充実した居住環境が求められている

「4. 日常の買物が便利な環境」、「3. 病院・福祉施設などが充実した環境」がともに7割程度を占め、前回調査と比べ若干増加している。次いで「2. 公共交通機関が利用しやすい環境」、「8. 高齢者が安心・安全に暮らせる環境」が共に5割強程度となっている。

また、防災性や都市基盤について前回調査よりやや増加している。

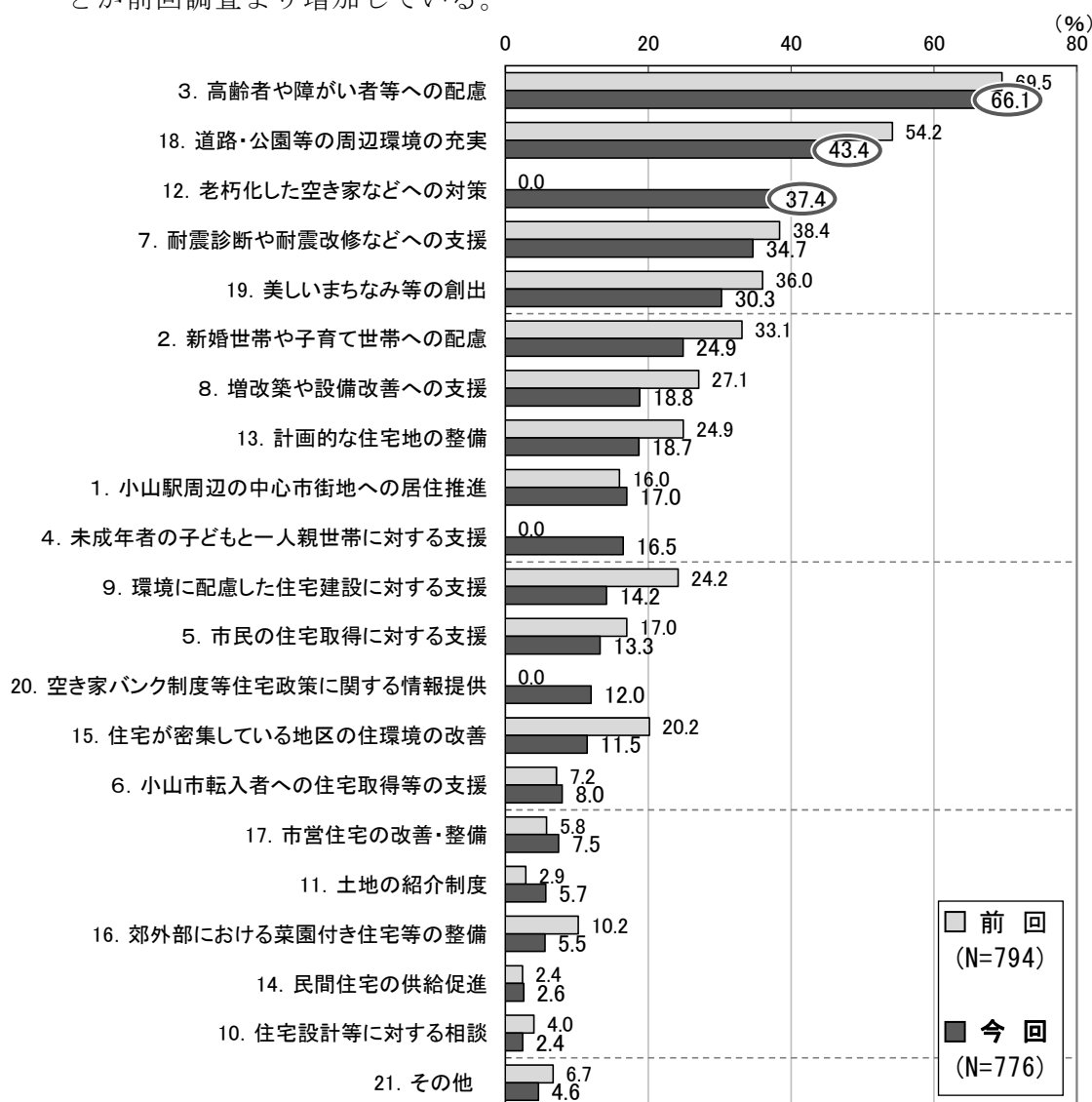


問24 住宅・住環境づくりに必要な取り組み（MA）_5つまで回答

- 高齢者や障がい者等への配慮、道路・公園等の周辺環境の充実、空き家対策などが上位に

今回調査では、選択肢が増えたため回答が分散し、前回よりも総体的に割合が低くなっている傾向が見られる。その中で、「3. 高齢者や障がい者等への配慮」が約3分の2（66.1%）を占め最も多くなっており、次いで「18. 道路・公園等の周辺環境の充実」が4割強（43.4%）、「12. 老朽化した空き家などへの対策」が4割弱（37.4%）となっている。

また、全体に占める割合は少ないものの、「1. 小山駅周辺の中心市街地への居住推進」や「6. 小山市転入者への住宅取得等の支援」、「17. 市営住宅の改善・整備」などが前回調査より増加している。



※前回で0になっているものは、今回追加された選択肢であるため、0となっている。

※当設問は前回調査ではなし

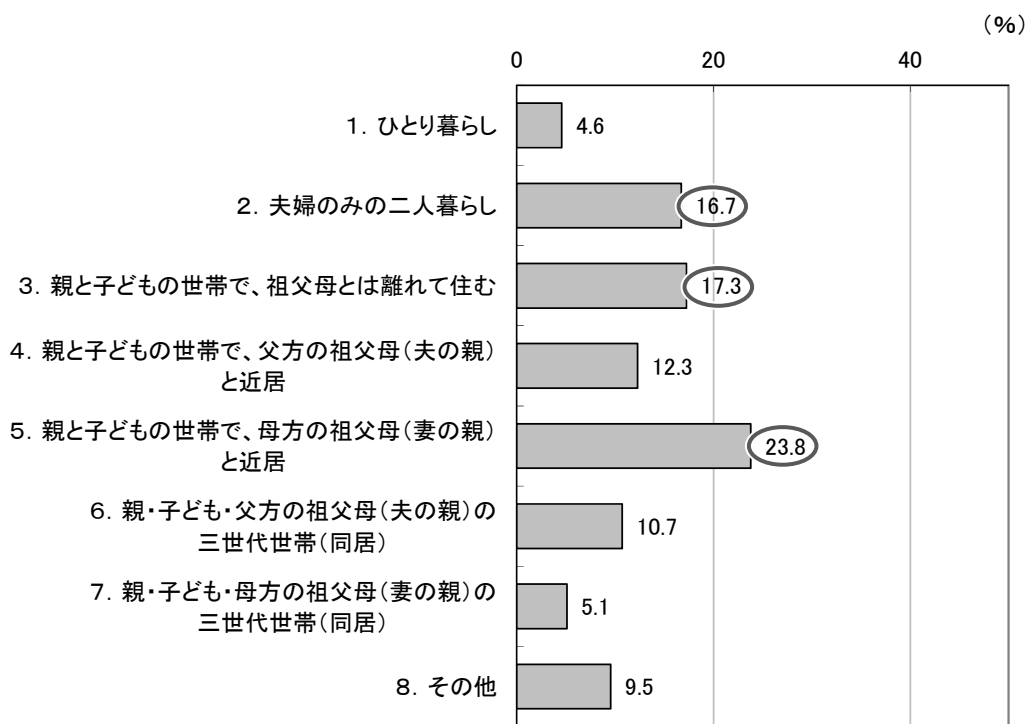
問 2 5 理想の家族の住まい方 (SA)

- 「5. 親と子どもの世帯で、母方の祖父母(妻の親)と近居」が最も多く、同居を理想とする割合は少ない

「5. 親と子どもの世帯で、母方の祖父母(妻の親)と近居」が2割強(23.8%)で最も多く、次いで「3. 親と子どもの世帯で、祖父母とは離れて住む」と「2. 夫婦のみの二人暮らし」が共に2割弱(17.3%、16.7%)となっている。

一方、「6. 親・子ども・父方の祖父母の三世帯世帯」や「7. 親・子ども・母方の祖父母の三世帯世帯」の同居スタイルは少なくなっており、家族構成の結果とあわせ、核家族化の傾向がこの住まい方にも現れていると言える。

また、現在同居スタイルをとっている世帯が近居スタイルに移行する可能性を踏まえると、世帯分離による新たな住宅取得ニーズが発生することも予想される。



N=765

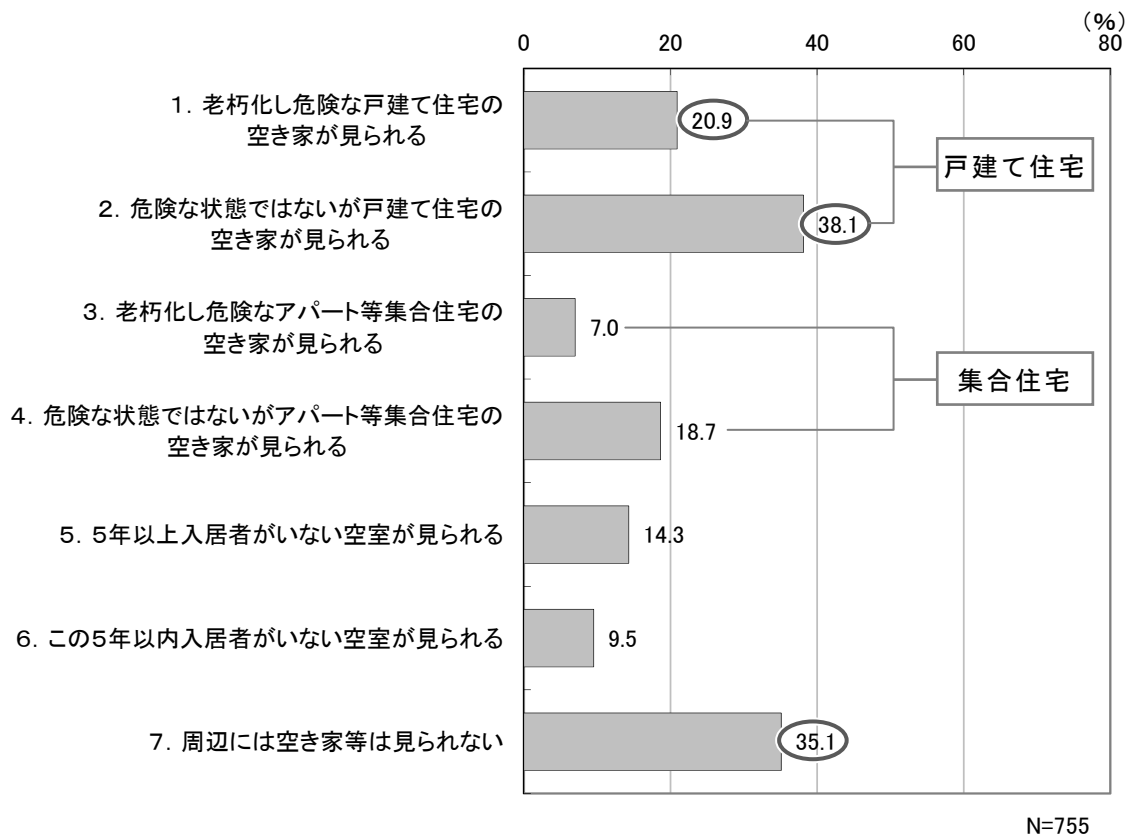
※当設問は前回調査ではなし

問26 周辺の空き家等の状況（MA）_いくつでも回答可

- 空き家、空室が見られるとの割合が一定程度あり、中でも戸建住宅の空き家が見られるという割合が多い

「2. 危険な状態ではないが戸建て住宅の空き家が見られる」が4割弱で最も多く、次いで「7. 周辺には空き家等は見られない」が3分の1強（33.3%）、「1. 老朽化し危険な戸建て住宅の空き家が見られる」が約2割（20.9%）となっている。

空き家が見られる中では、集合住宅よりも戸建て住宅の方が高い傾向が顕著である。



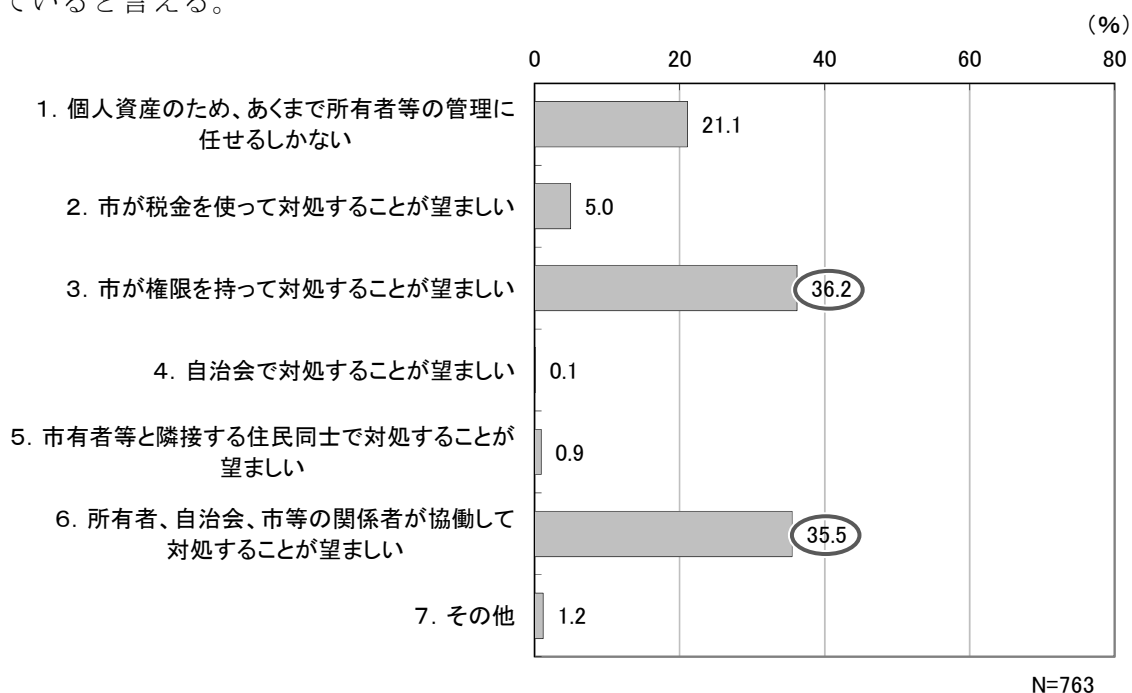
※当設問は前回調査ではなし

問 2 7 空き家問題の取り組み方向 (SA)

- 市が権限を持ち対処すること、又は、関係者の協働による空き家問題の解決が求められている

ほぼ同率の約 36%で「3. 市が権限を持って対処することが望ましい」、「6. 所有者、自治会、市等の関係者が協働して対処することが望ましい」が多くなっている。

市の積極的な空き家対策と同時に、所有者や地域との協働でも取り組みが求められていると言える。



<参考> 前回調査概要

□ 調査方法

- ・ 対象 : 市内在住 18 歳以上の 2,200 名を対象
- ・ 抽出方法 : 中心市街地部に立地するマンション居住者 200 名を抽出した上で、その他市民 2,000 名を無作為抽出
- ・ 配布・回収 : 郵送による

□ 実施期間

平成20年 8月19日～9月1日 (最終回収日: 9月12日)

□ 配布・回収数

配布数 : 2,200票	回収数 : 816票	回収率 : 約37.1%
--------------	------------	--------------

4-3 市民アンケート調査結果<クロス集計>

a 年齢別

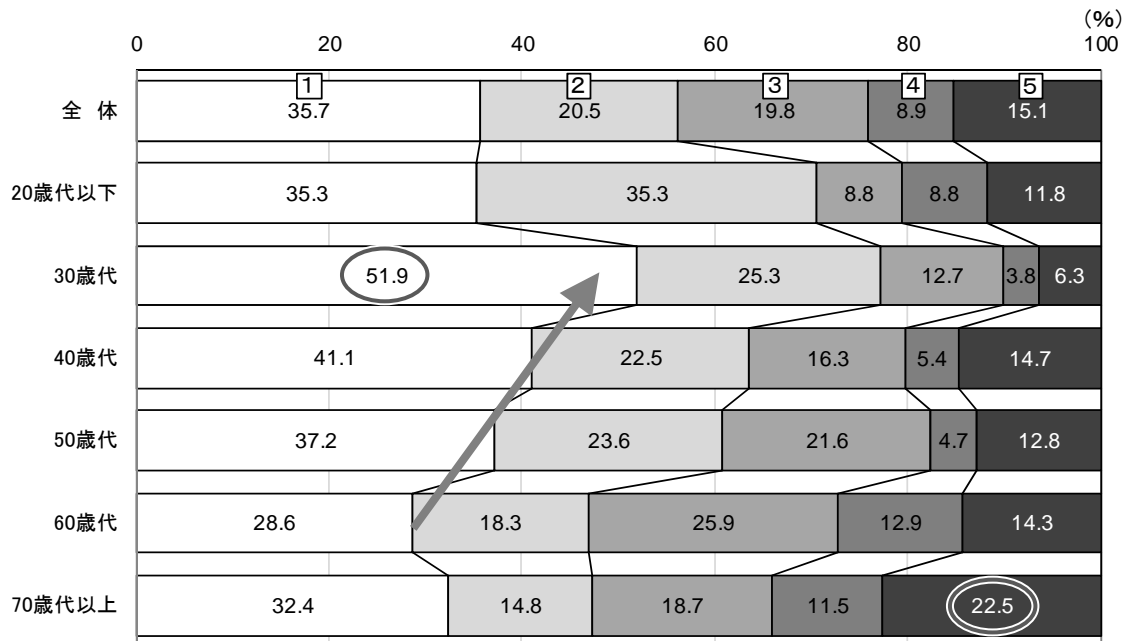
問5 居住地区 × 【問2 年齢】

- 小山地区、大谷地区で多い若い世代の居住
- 30歳代～60歳代では、年代が若い程多い小山地区居住

居住地区を年齢別に見ると、30歳代から60歳代までは年代が若いほど「1. 小山地区」の居住が多くなっているのが特徴である。

20歳代以下では「1. 小山地区」と「2. 大谷地区」が同数で、70歳代以上では「5. 桑絹地区」が他の年代より多くなっている。

30歳代では、小山地区の居住割合が半数以上を占めており、小山駅周辺への若い世代の居住ニーズの高さが伺える。



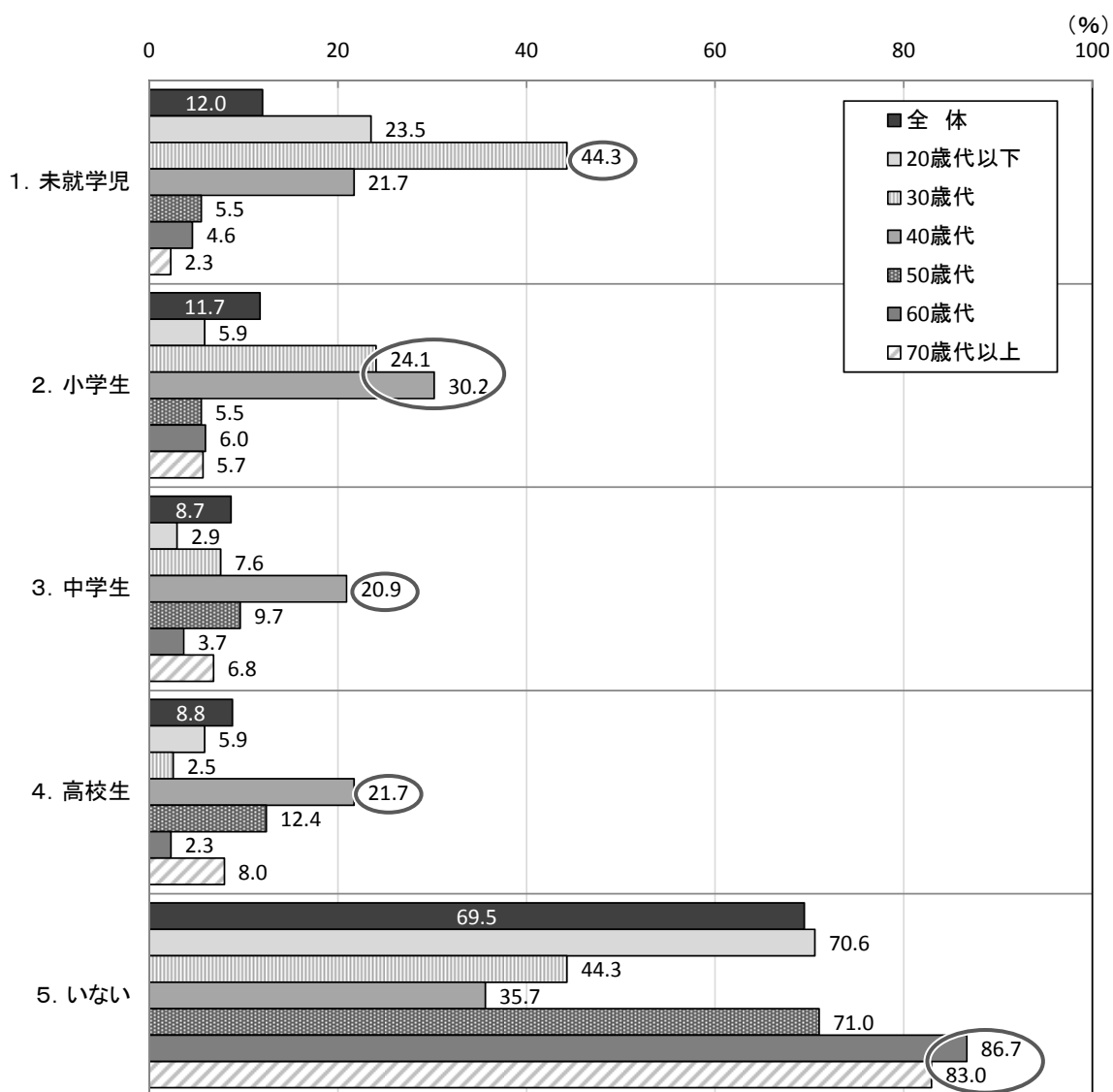
□1. 小山地区 □2. 大谷地区 □3. 間々田地区 □4. 美田地区 □5. 桑絹地区

問9 未成年者家族の有無 × 【問2 年齢】

- 未成年者家族のいる年齢は、概ね 30 歳代、40 歳代に集中

全体では「5. いない」で 60 歳代以上の高齢層で多い中、未成年者がいる世帯では、概ね 30 歳代、40 歳代が多く、30 歳代では未就学児が突出して多く、40 歳代では小学生が、50 歳代では高校生がそれぞれ占める割合が多くなっている。

親の年代が高くなるにつれ未成年者家族の年齢も高くなっている。



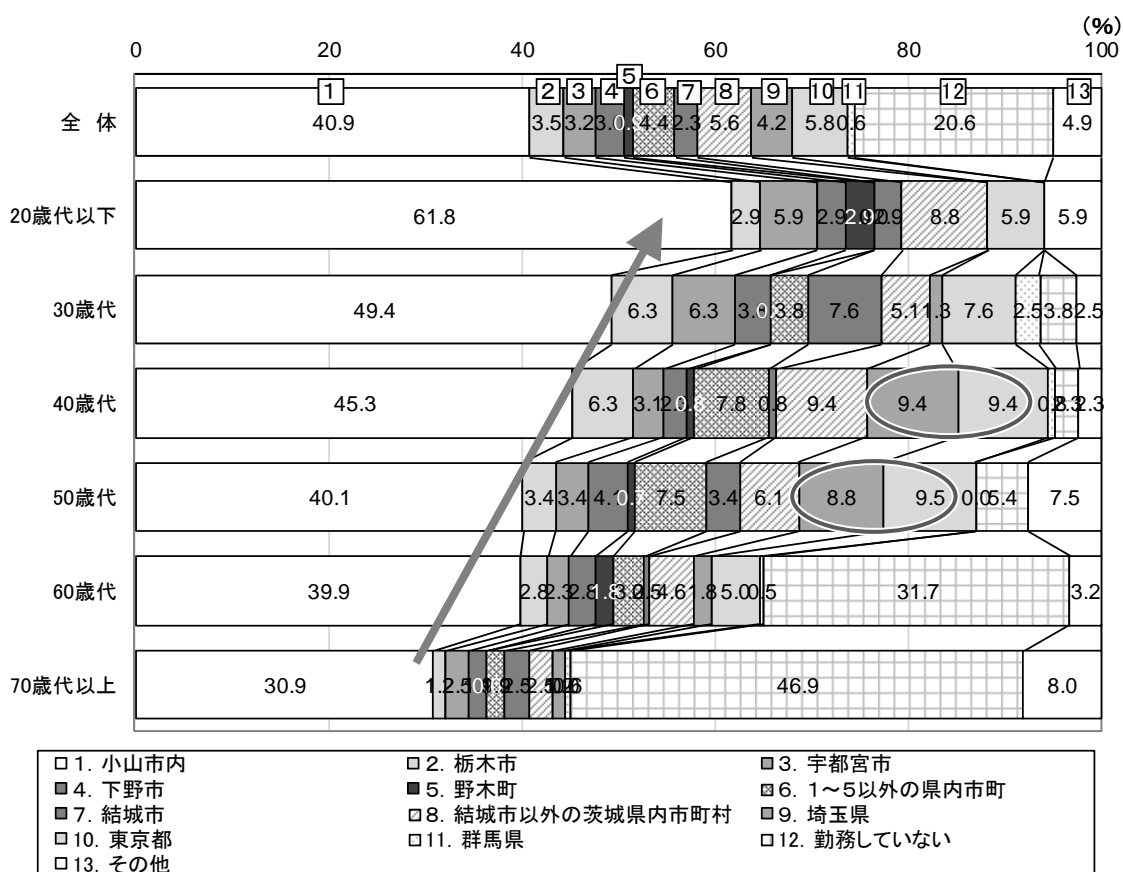
問10 生計を担う者の勤務地 × 【問2 年齢】

- 年代が若いほど小山市内が多くなる傾向
- 40歳代、50歳代では埼玉県や東京都など他都市への勤務が増加

生計を担う者の勤務地を年齢別に見ると、70歳代以上から20歳代以下と年代が若くなるにつれて、「1. 小山市内」が多くなっているのが特徴である。

20歳以下では6割以上が、30歳代ではおおむね半数程度が小山市内となっている。

一方、40歳代、50歳代の働き盛り世代を見ると、小山市内が4割以上を占めているものの、「9. 埼玉県」や「10. 東京都」の割合が他の年代よりも高くなっており、勤務地が他都市へと移行していることが伺える。



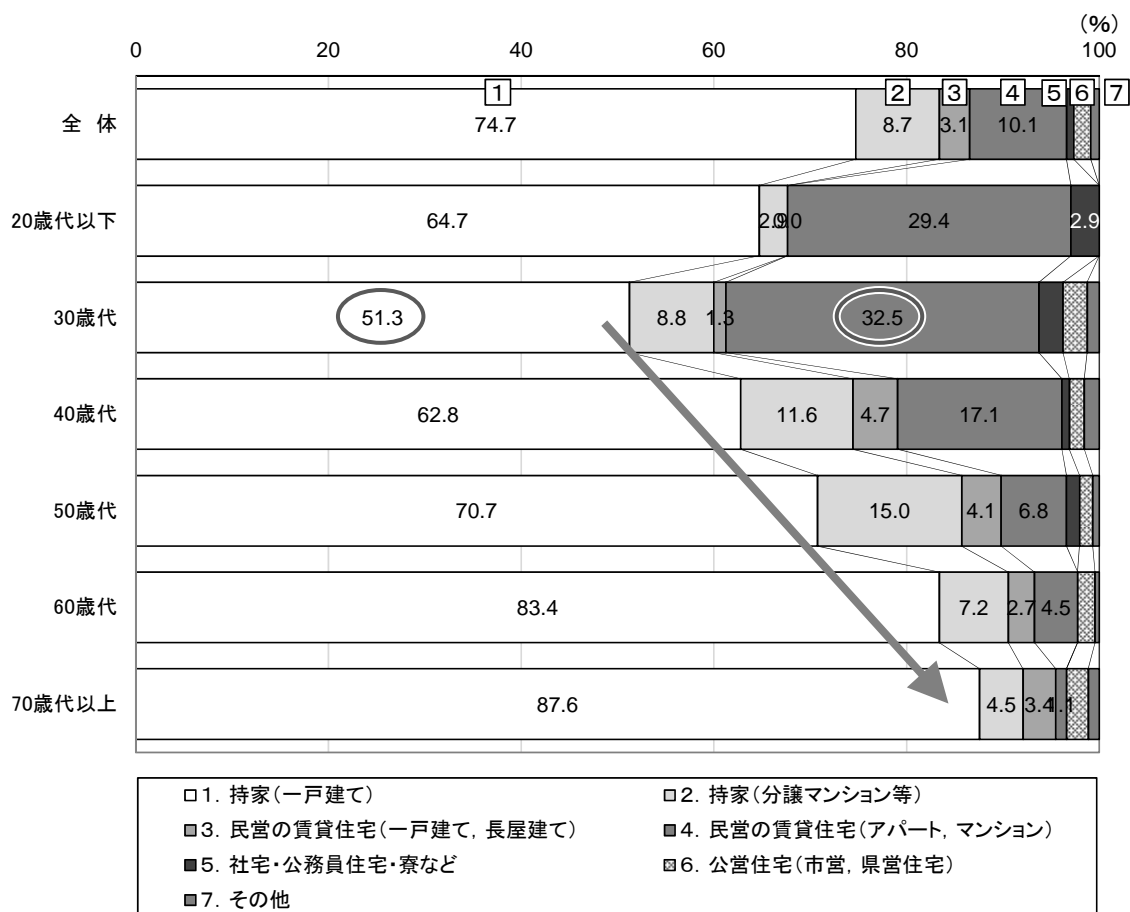
問 1 1 住宅の種類 × 【問 2 年齢】

- 20 歳代を除き年代が高くなるにつれ持家の割合が増加
- 未就学児を育てる 30 歳代では、他の世代に比べ民営賃貸住宅の割合が高い

住宅の種類を年齢別に見ると、全体としては持家の割合が高くなっている中、年代が高くなるにつれて「1. 持家（一戸建て）」の割合が高くなっている。

20 歳以下は、その親と同居していることが考えられるため比較的高い割合となっているが、30 歳代では約半数程度と全体及び高齢世代と比較すると、その割合は低い。一方 30 歳代では「4. 民営の賃貸住宅（アパート・マンション）」が 3 割以上を占め、他の世代より高いのが特徴である。

30 歳代は未就学児を有する割合が高い世代でもあるため、そのような子育て世代の持家取得の潜在的ニーズが考えられる。



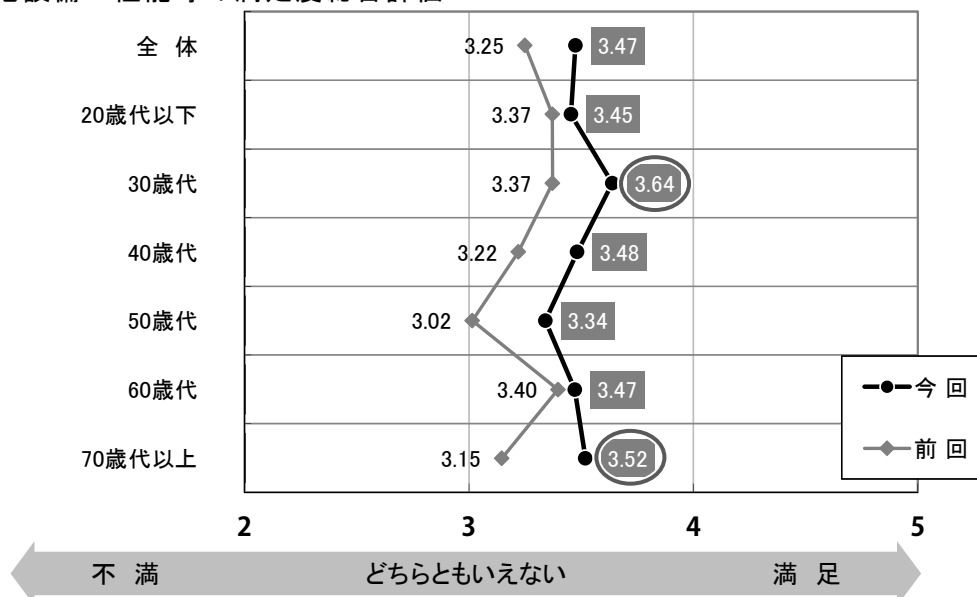
問15 住宅設備・性能等の満足度 × 【問2 年齢】

- 総合評価は30歳代と70歳代以上で高い
- 前回調査より、概ね満足度は上昇し、住宅設備・性能等が向上

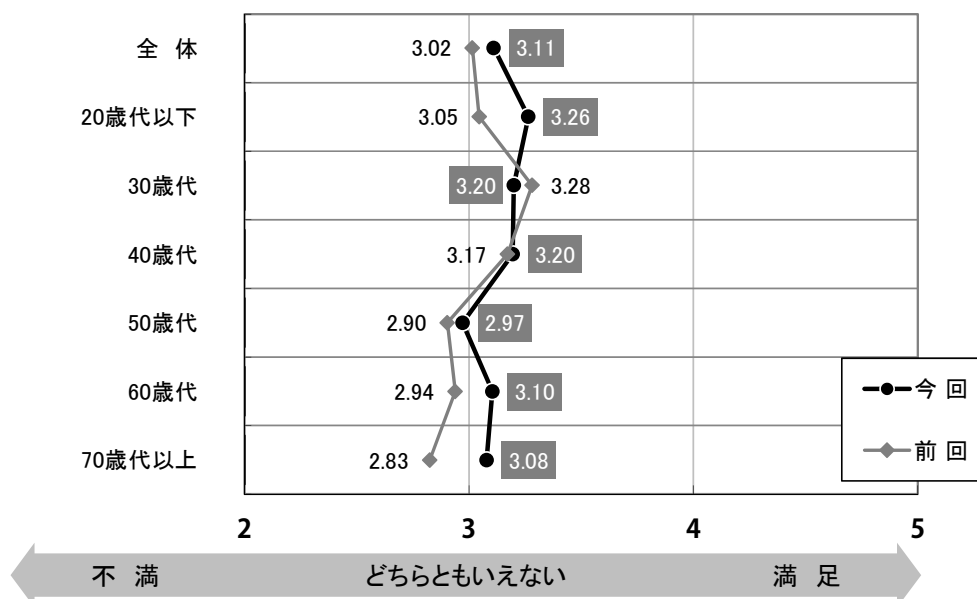
住宅設備・性能等の満足度総合評価については、30歳代が3.64で最も高く、次いで70歳代の3.52となっている。また、前回調査と比べ、全ての年代で高くなっている。

段差の解消等バリアフリー化の満足度については、前回調査と比べ、30歳代を除く全ての年代で高くなっている。

■ 住宅設備・性能等の満足度総合評価



■ 段差の解消等バリアフリー化の満足度

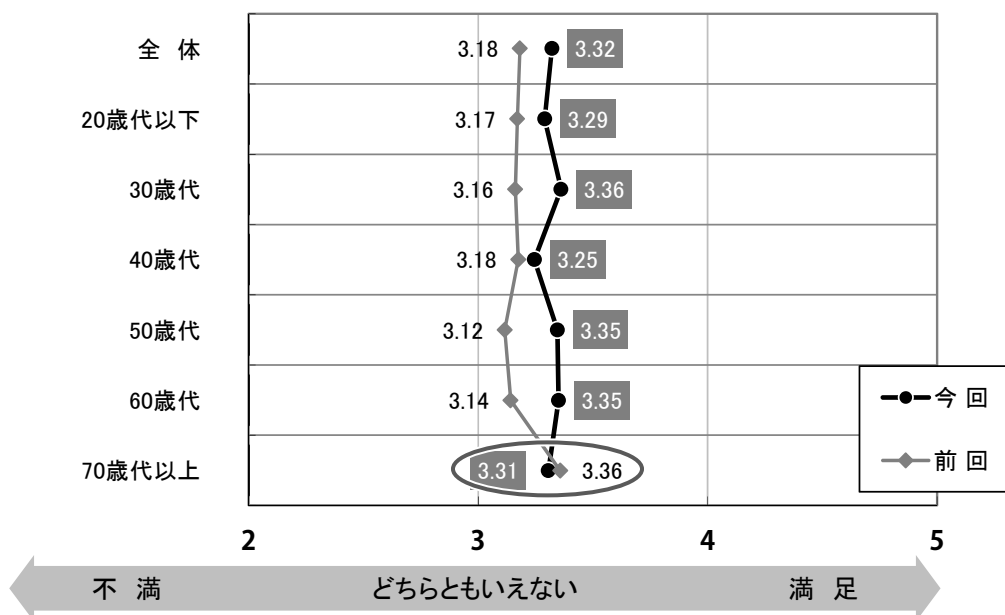


問 1 6 居住環境の満足度 [総合評価] × 【問 2 年齢】

- 総合評価は 60 歳代以下の全ての年代で、前回より満足度が上昇し、居住環境が向上

70 歳代以上では、前回より居住環境の満足度が低くなっている。

また、年代別には、大きな傾向の違いは見られなくなり、60 歳代以下の年代では前回より満足度が高くなっている。



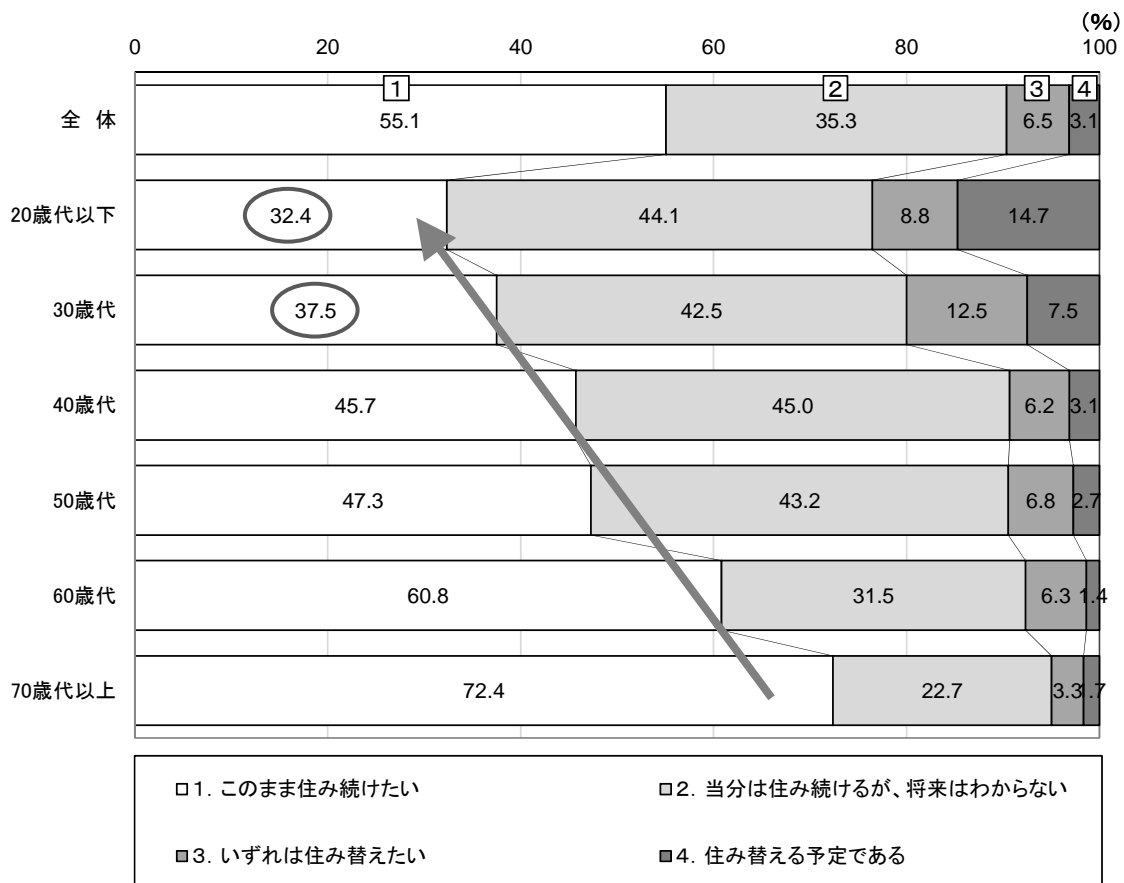
問17 定住意向 × 【問2 年齢】

- 年代が若くなるにつれ低くなる定住意向
- 特に20歳代以下では2割以上が住み替え意向

定住意向を年齢別に見ると、70歳代以上から20歳代以下と年代が若くなるにつれて、「1. このまま住み続けたい」という定住意向が低くなっているのが特徴である。

全体では半数以上が定住意向を示しているが、20歳代、30歳代では30%台、40歳代、50歳代でも40%台となっている。

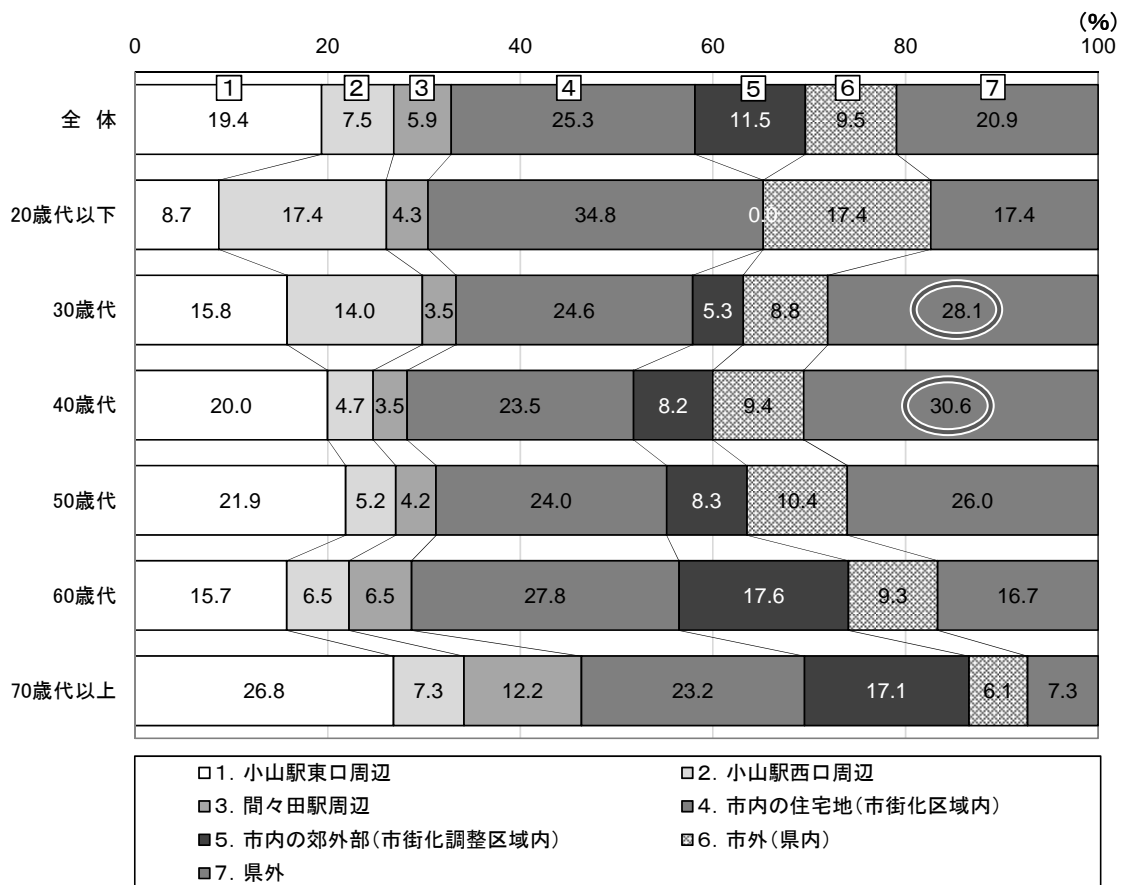
特に20歳代以下の若い世代では、「3. いずれは住み替えたい」と「4. 住み替える予定である」を合わせると、2割以上を占める結果となっており、若い世代の定住促進が必要と考えられる。



問 2 1 住み替え希望居住地 × 【問 2 年齢】

- 多くの年代で多い市内の住宅地（市街化区域内）
- 30 歳代、40 歳代で最も高い県外

住み替え希望居住地进行を年齢別に見ると、全体と同様に「4. 市内の住宅地（市街化区域内）」が多くの年代で多い傾向にある中、40 歳代では「7. 県外」が最も多くなっており、勤務地が県外都市の割合が多くなる世代であることが影響していることが推測される。



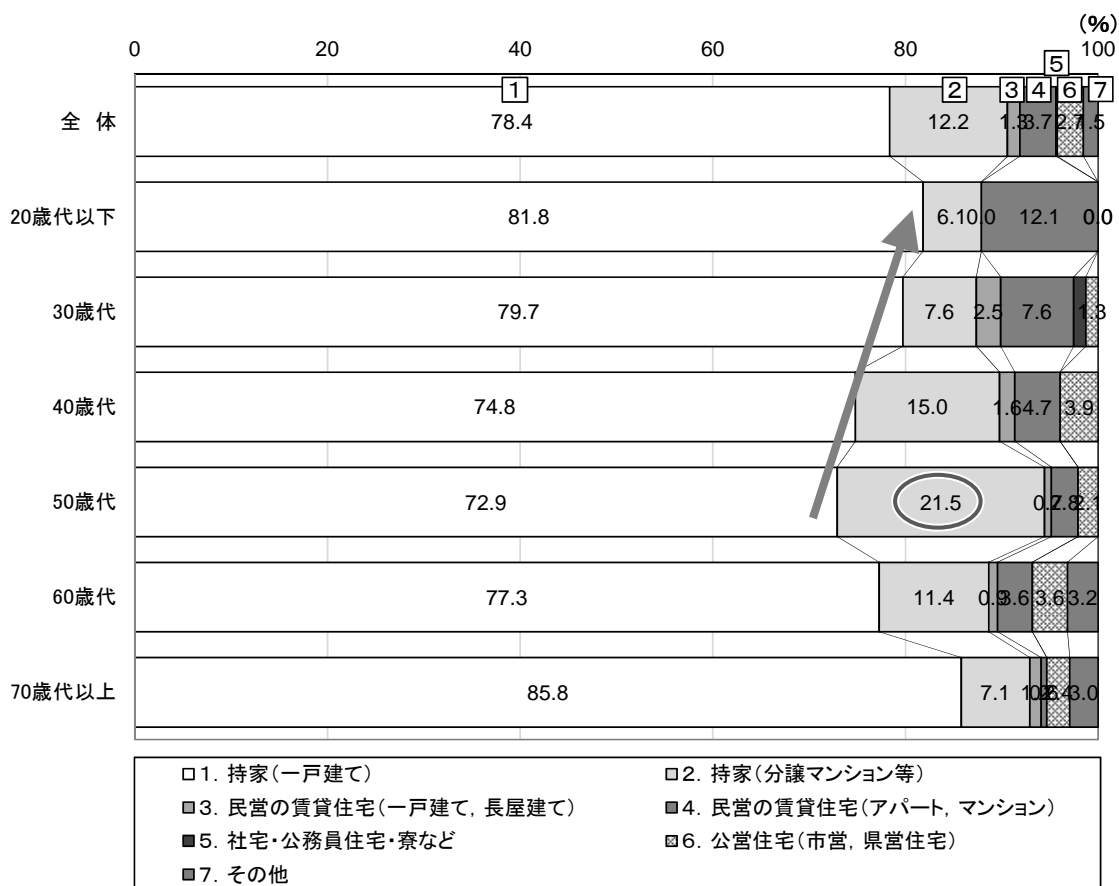
問22 希望の居住形態 × 【問2 年齢】

- 若い世代で高い持家（一戸建て）取得希望
- 50歳代では他の年代に比べ分譲マンション取得希望が高い

希望の居住形態を年齢別に見ると、全体とおおむね同様に「1. 持家（一戸建て）」がどの年代でも多くなっている中、50歳代から20歳代以下では、年代が若くなるにつれて、その割合が高くなっているのが特徴である。

一方、50歳代では「2. 持家（分譲マンション）」の割合が他の年代よりも高く2割以上を占めているのも特徴と言える。

現況の居住形態で持家（一戸建て）の割合が少ない若い世代において、持家取得の希望が高いことが伺える。



問 2 3 大切にしたい居住環境 × 【問 2 年齢】

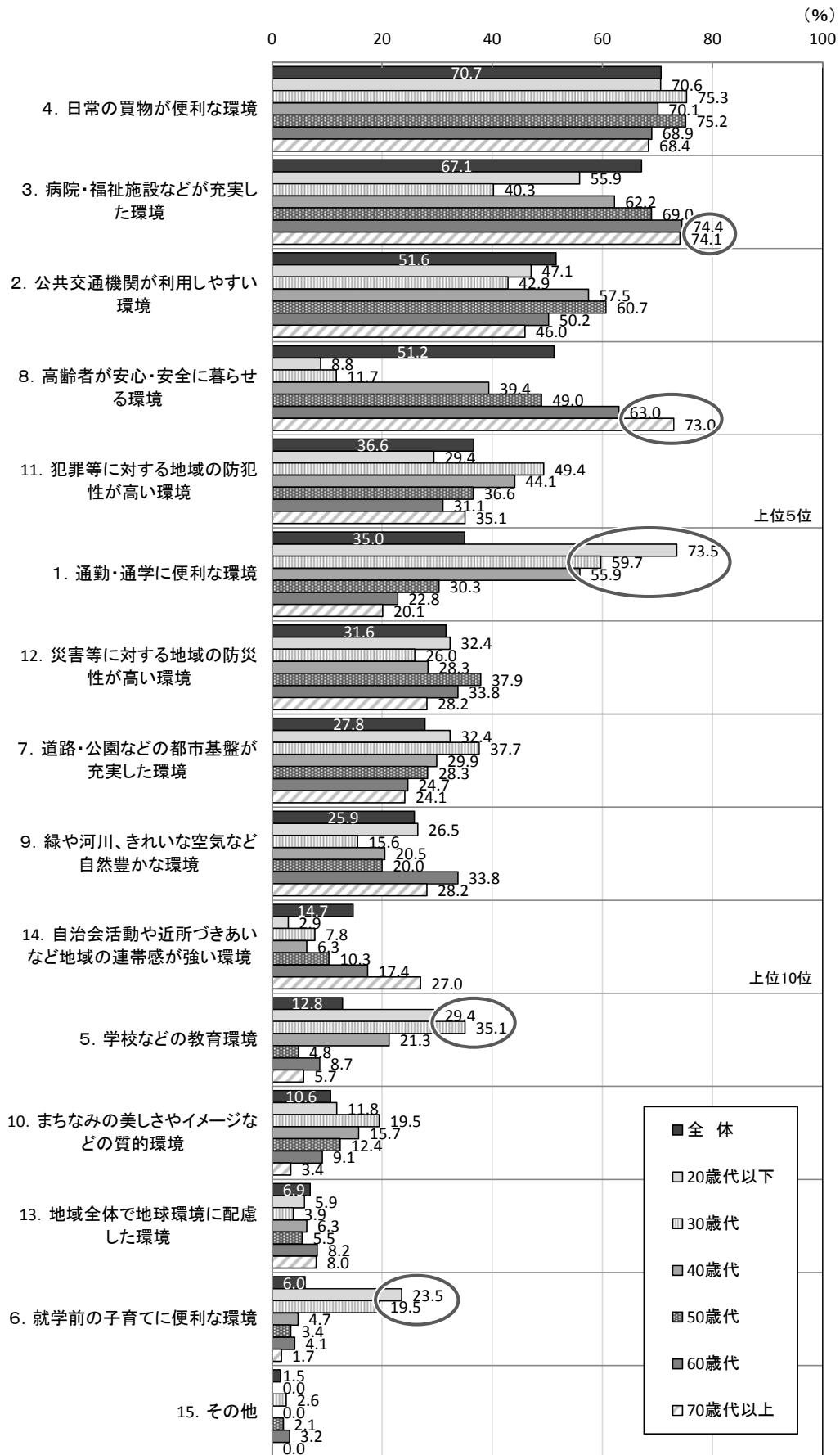
- 若い世代では通勤・通学に便利な環境と教育・子育て環境が大切
- 高齢世代では医療・福祉環境等安全・安心な居住環境が大切

大切にしたい居住環境を年齢別に見ると、20歳代～40歳代の若い世代では「1. 通勤・通学に便利な環境」が、他の世代に比べ高い割合となっているほか、「5. 学校などの教育環境」や「6. 就学前の子育てに便利な環境」など、占める割合は少ないものの、他の世代に比べ高くなっているのが特徴である。

一方、60歳代、70歳代の高齢世代では、「3. 病院・福祉施設などが充実した環境」や「8. 高齢者が安心・安全に暮らせる環境」が、他の世代に比べ高い割合となっているのが特徴である。

おおむね若い世代、高齢世代それぞれの年代の生活スタイルに対応した居住環境を大切にしたいという傾向が見て取れる。

資料4. 市民及び住宅関連事業者の意向把握



問24 住宅・住環境づくりに必要な取り組み × 【問2 年齢】

- 高齢層で、「3. 高齢者や障がい者等への配慮」や「12. 老朽化した空き家などへの対策」を必要だと感じている割合が多い
- 30歳代以下の若い年代で、「2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮」の割合が多い
- 各世代のニーズに応じた柔軟な対応が求められる

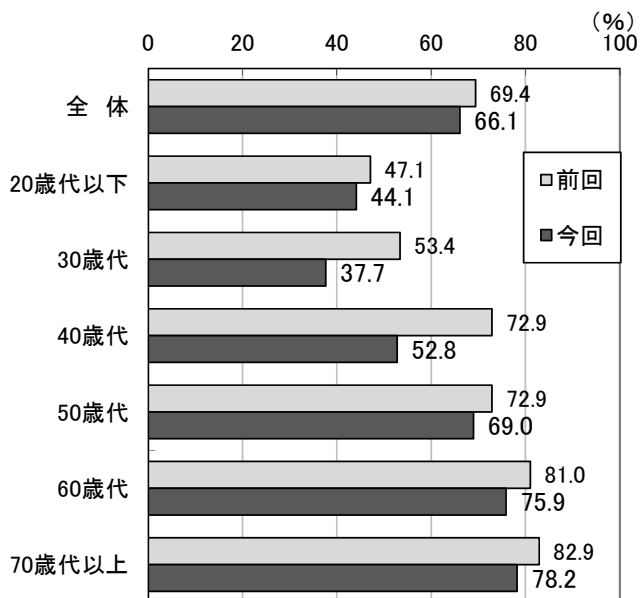
「3. 高齢者や障がい者等への配慮」では、前回調査よりも全体的に割合を下げているものの、前回と同様に全体で最も多く、50歳以上の年代が7割程度で多くなっている。

「2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮」でも、前回調査よりも概ね割合を下げているものの、30歳代以下の若い年代が5割弱で特に多くなっている。

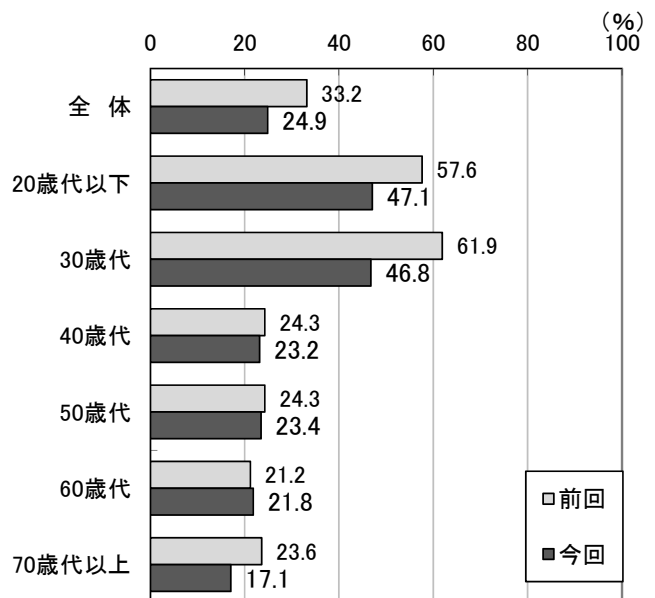
また、「12. 老朽化した空き家などへの対策」では、60歳以上の年代が4割強で多くなっている。

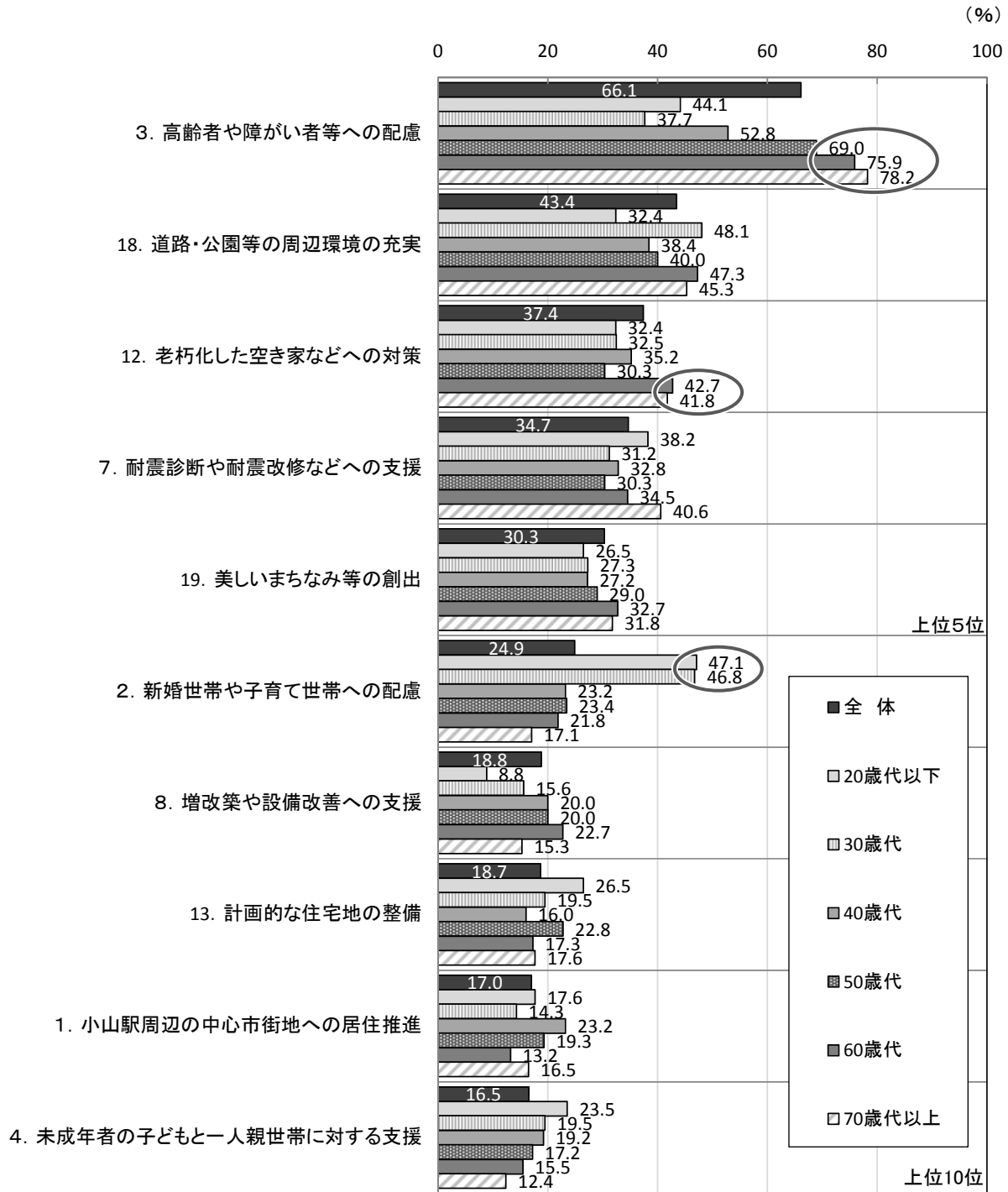
■ 前回調査との比較

「3. 高齢者や障がい者等への配慮」



「2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮」





b 居住地区別

問7 家族構成 × 【問5 居住地区】

- 各地区で「6. 親子二代」が最も多く4割台
- 美田地区で「7. 親子三代」の割合が2割強、「桑絹地区」で「4. 夫婦のみ世帯（世帯主65歳以上）」が2割を超えているのが特徴的

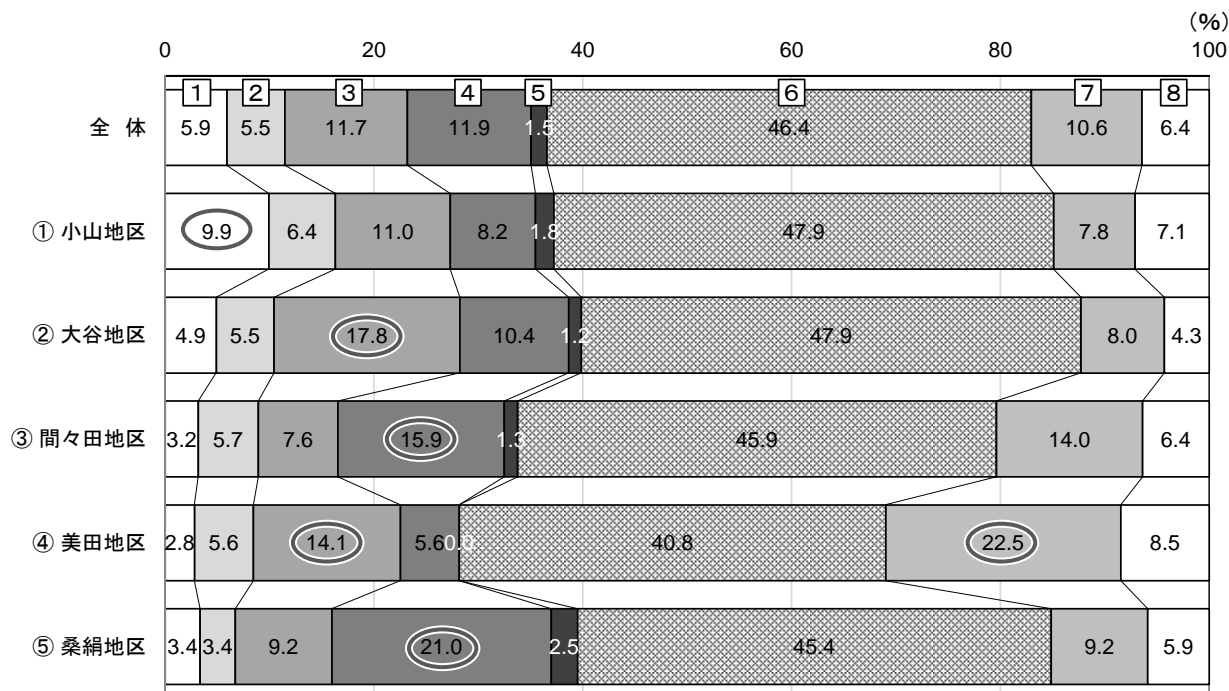
①小山地区では「1. 単身世帯（65歳未満）」が約1割で他地区に比べ多くなっている。

②大谷地区では「3. 夫婦のみの世帯（世帯主65歳未満）」が2割弱（17.8%）で他地区に比べやや多くなっている。

③間々田地区では「4. 夫婦のみの世帯（世帯主65歳以上）」や「7. 親子三代」が他地区に比べやや多くなっている。

④美田地区では、「7. 親子三代」が最も多くなっているほか、「3. 夫婦のみの世帯（世帯主65歳未満）」が1割強（14.1%）で他地区に比べ多くなっている。

⑤桑絹地区では、「4. 夫婦のみの世帯（世帯主65歳以上）」が2割強（21.0%）と他地区に比べ多くなっている。



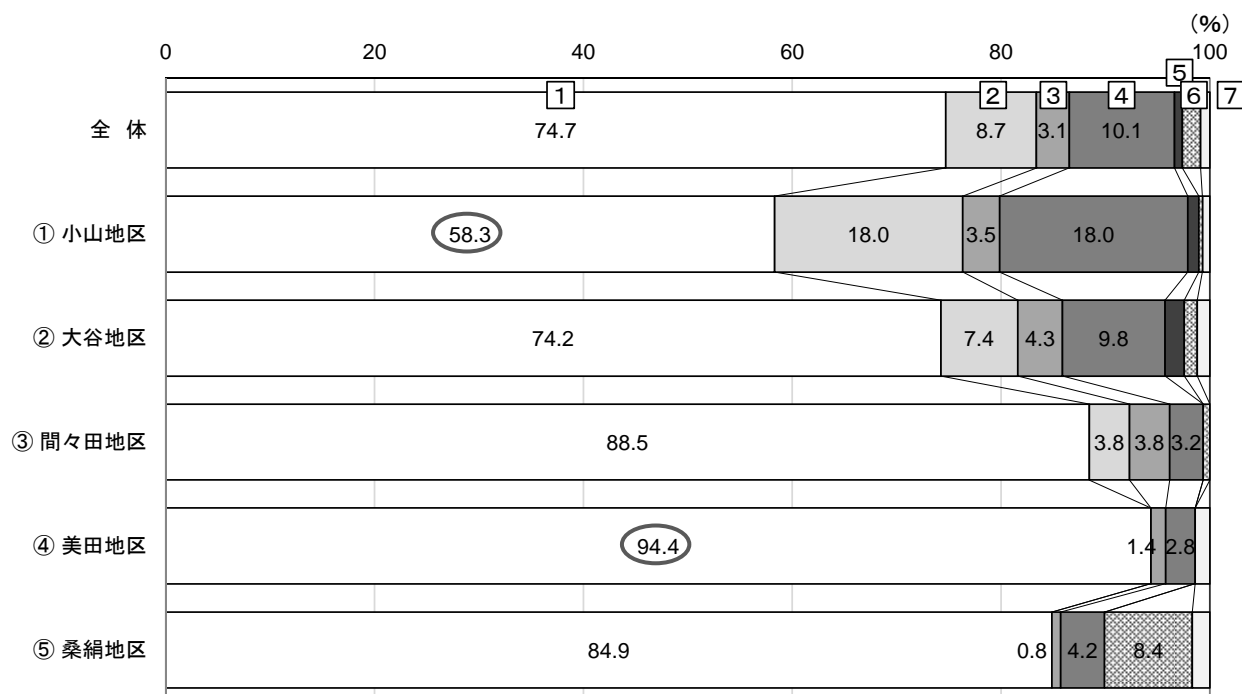
- 1. 単身世帯(65歳未満)
- 2. 単身世帯(65歳以上)
- 3. 夫婦のみの世帯(世帯主65歳未満)
- 4. 夫婦のみの世帯(世帯主65歳以上)
- 5. 未成年者の子どもと一人親世帯
- 6. 親子二代
- 7. 親子三代
- 8. その他

問11 住宅の種類 × 【問5 居住地区】

- 美田地区で「1. 持家（一戸建て）」の割合が特に多い
- 小山地区では「1. 持家（一戸建て）」の割合が他地区に比べ少なくなり、「2. 持家（分譲マンション）」、「4. 民営の賃貸住宅（アパート、マンション）」の割合が増えて多様な居住形態を示す

「1. 持家（一戸建て）」の割合が最も多いのは、④美田地区で9割強（94.4%）となっている一方、最も少ないのは、①小山地区で6割弱（58.3%）となっている。

「2. 持家（分譲マンション）」や「4. 民営の賃貸住宅（アパート、マンション）」は①小山地区、②大谷地区で多い傾向である。



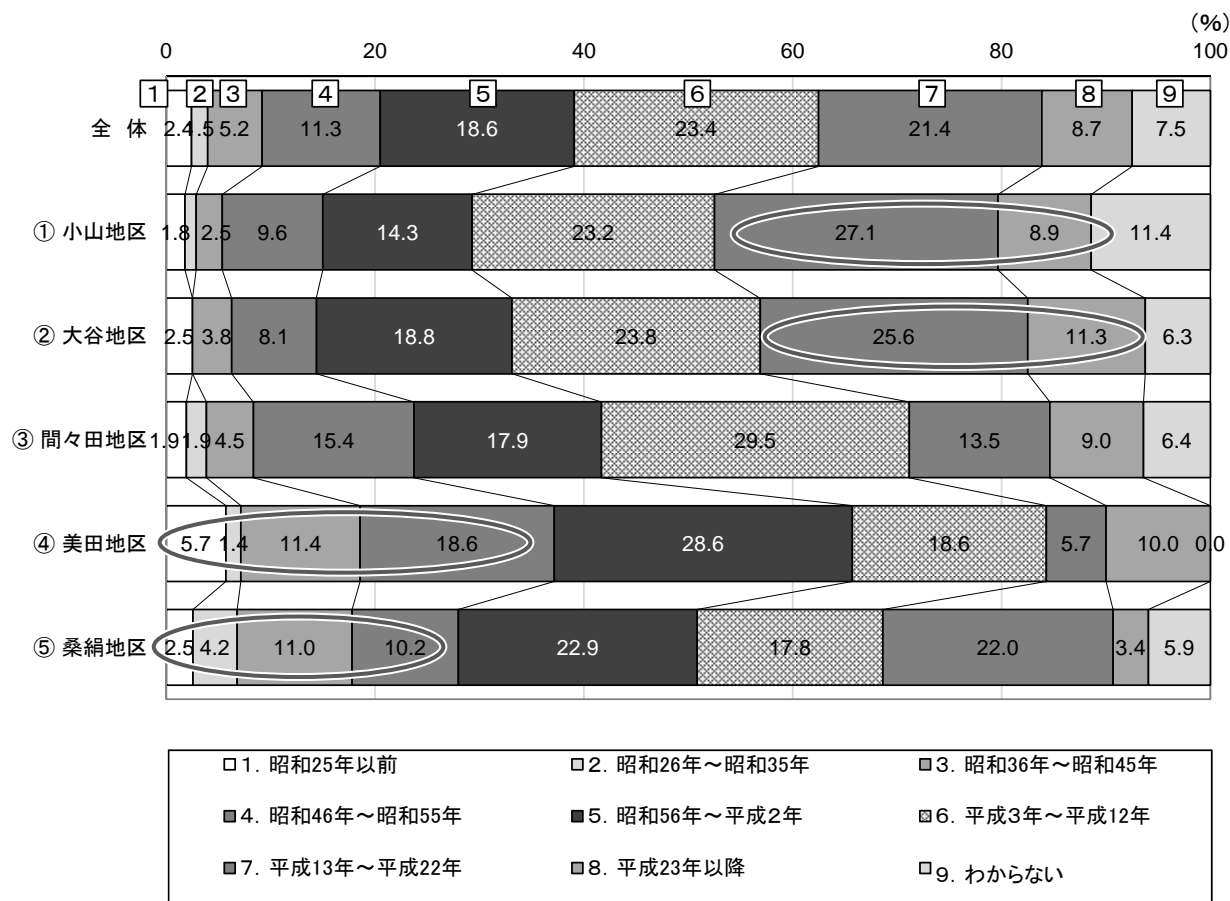
- 1. 持家(一戸建て)
- 2. 持家(分譲マンション等)
- 3. 民営の賃貸住宅(一戸建て, 長屋建て)
- 4. 民営の賃貸住宅(アパート, マンション)
- 5. 社宅・公務員住宅・寮など
- 6. 公営住宅(市営, 県営住宅)
- 7. その他

問 1 2 住宅の建築時期 × 【問 5 居住地区】

● 住宅の建築時期は、市街地部が比較的新しく、郊外部が古い傾向

5地区の中で、平成13年以降の比較的新しい建築時期のものは、①小山地区、②大谷地区に多く立地している。

一方、新耐震基準以前の昭和55年以前に建築された建築時期の古いものは、④美田地区、⑤桑絹地区に多く立地している。

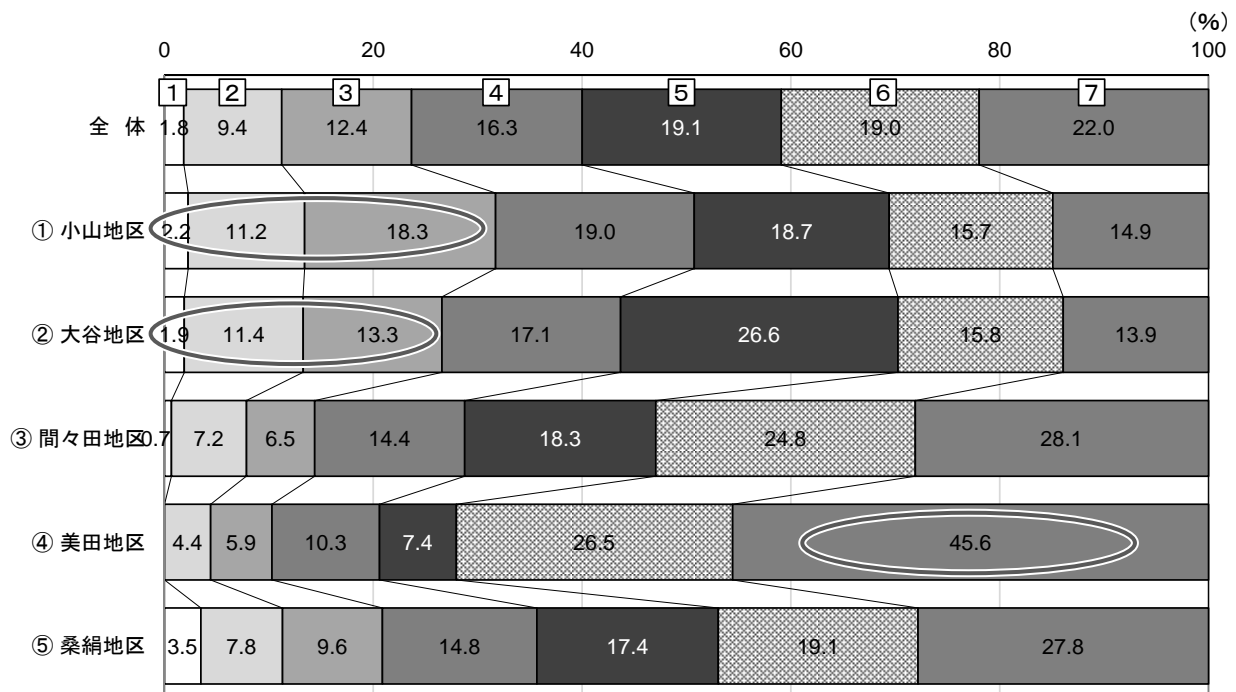


問13 住まいの総延べ床面積 × 【問5 居住地区】

● 住まいの総延べ床面積は、市街地部が比較的小さく、郊外部が広い傾向

5地区の中で、約150㎡以上の広い総延べ床面積を有する住まいは④美田地区で約半数を占めるなど多く見られる。また、約125㎡以上を含めると、そのほか③間々田地区、⑤桑絹地区でも多くなっている。

一方、総延べ床面積が小さいものは、他地区に比べ①小山地区、②大谷地区でその割合が多くなる傾向にある。

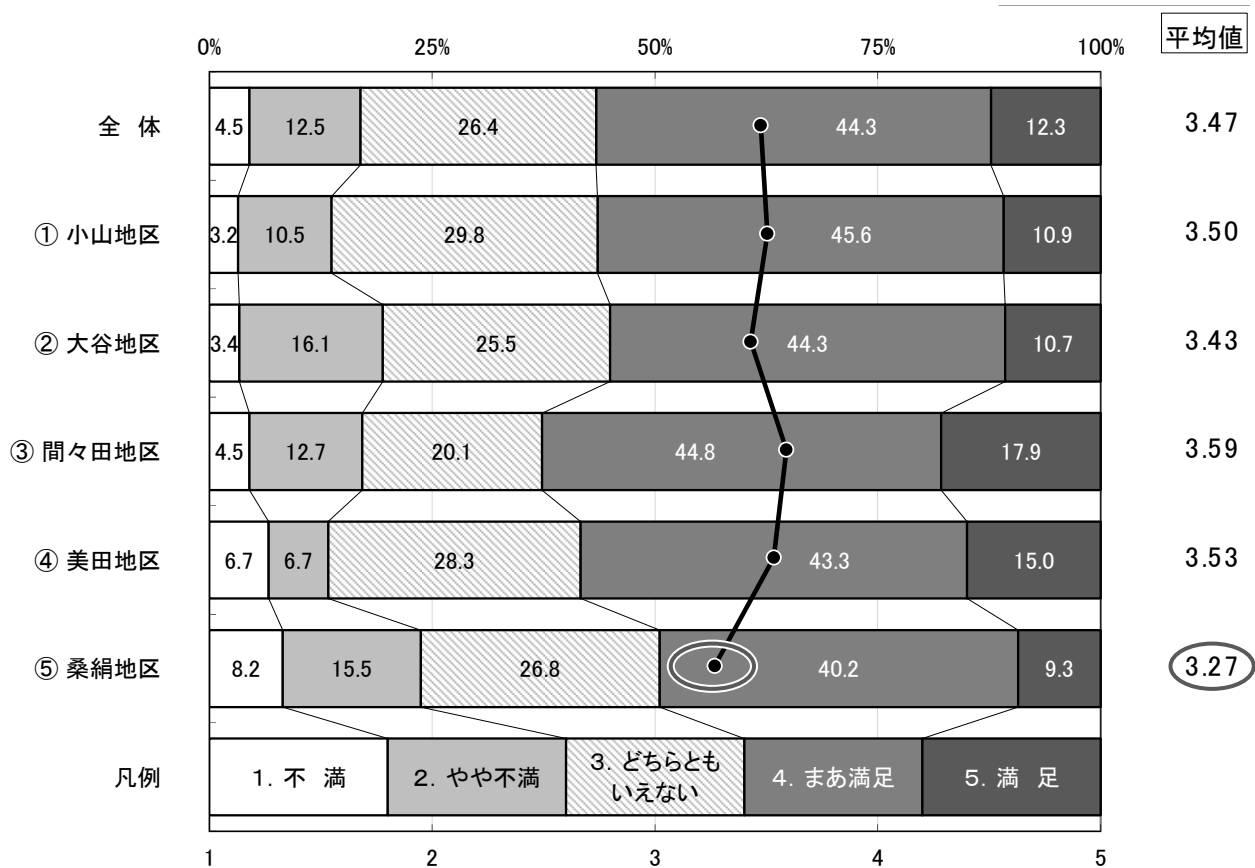


- | | | |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| □ 1. 約25㎡(約8坪)未満 | □ 2. 約25~50㎡(約15坪)未満 | ■ 3. 約50~75㎡(約23坪)未満 |
| ■ 4. 約75~100㎡(約30坪)未満 | ■ 5. 約100~125㎡(約38坪)未満 | ■ 6. 約125~150㎡(約45坪)未満 |
| ■ 7. 約150㎡(約45坪)以上 | | |

問 1 5 住宅設備・性能等の満足度 [総合評価] × 【問 5 居住地区】

- ①小山地区、③間々田地区、④美田地区で全体の平均値以上
- ②大谷地区が若干全体の平均値を下回り、⑤桑絹地区が最も下回る

全ての地区において特に不満傾向にはない中、平均値の最も高いのは③間々田地区、最も低いのは⑤桑絹地区となっている。

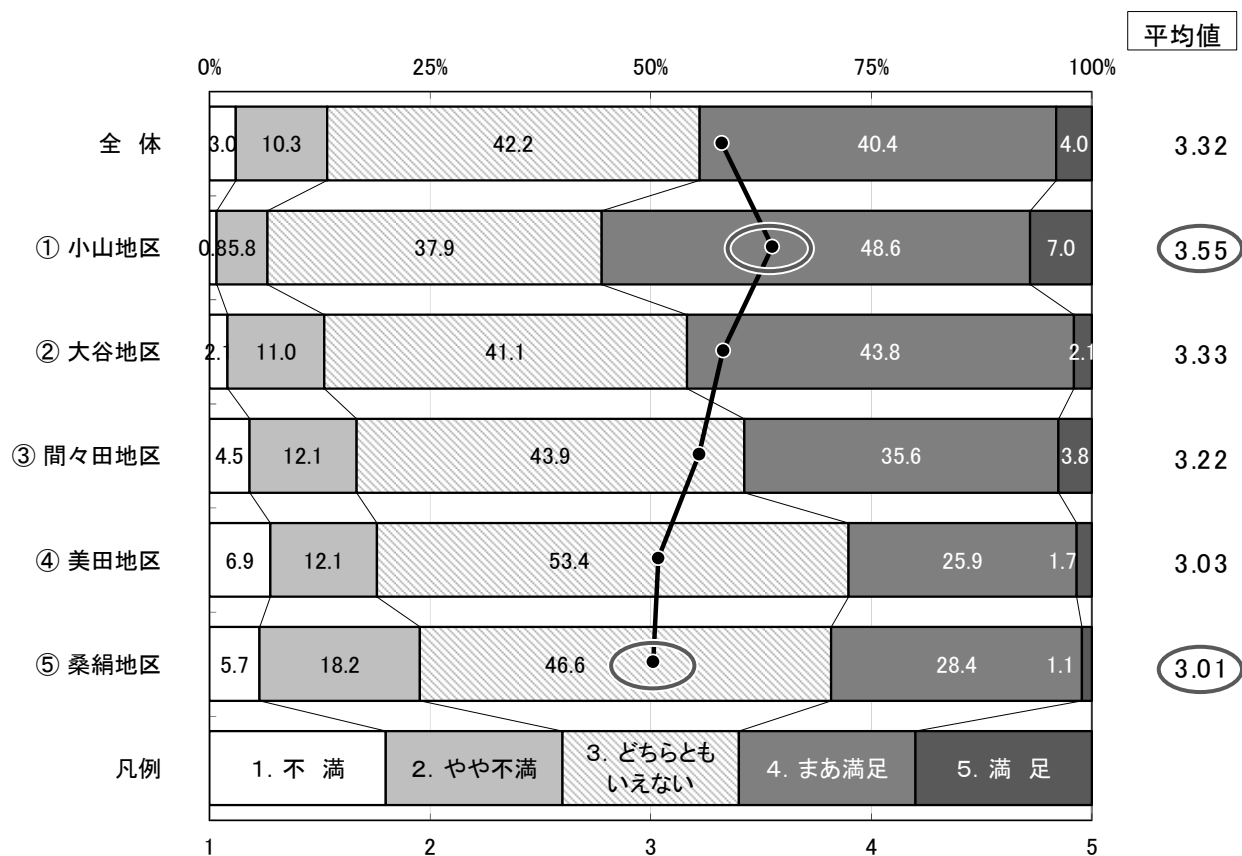


問16 居住環境の満足度 [総合評価] × 【問5 居住地区】

- ①小山地区、②大谷地区で全体の平均値以上
- 市街地部より郊外部の方が、満足度が下がっている傾向

全ての地区において特に不満傾向にはない中、満足度が最も高いのは①小山地区、最も低いのは⑤桑絹地区となっている。

問15の住宅設備・性能等の満足度の結果に比べ、市街地部に比べ郊外部の満足度が低い傾向が顕著である。

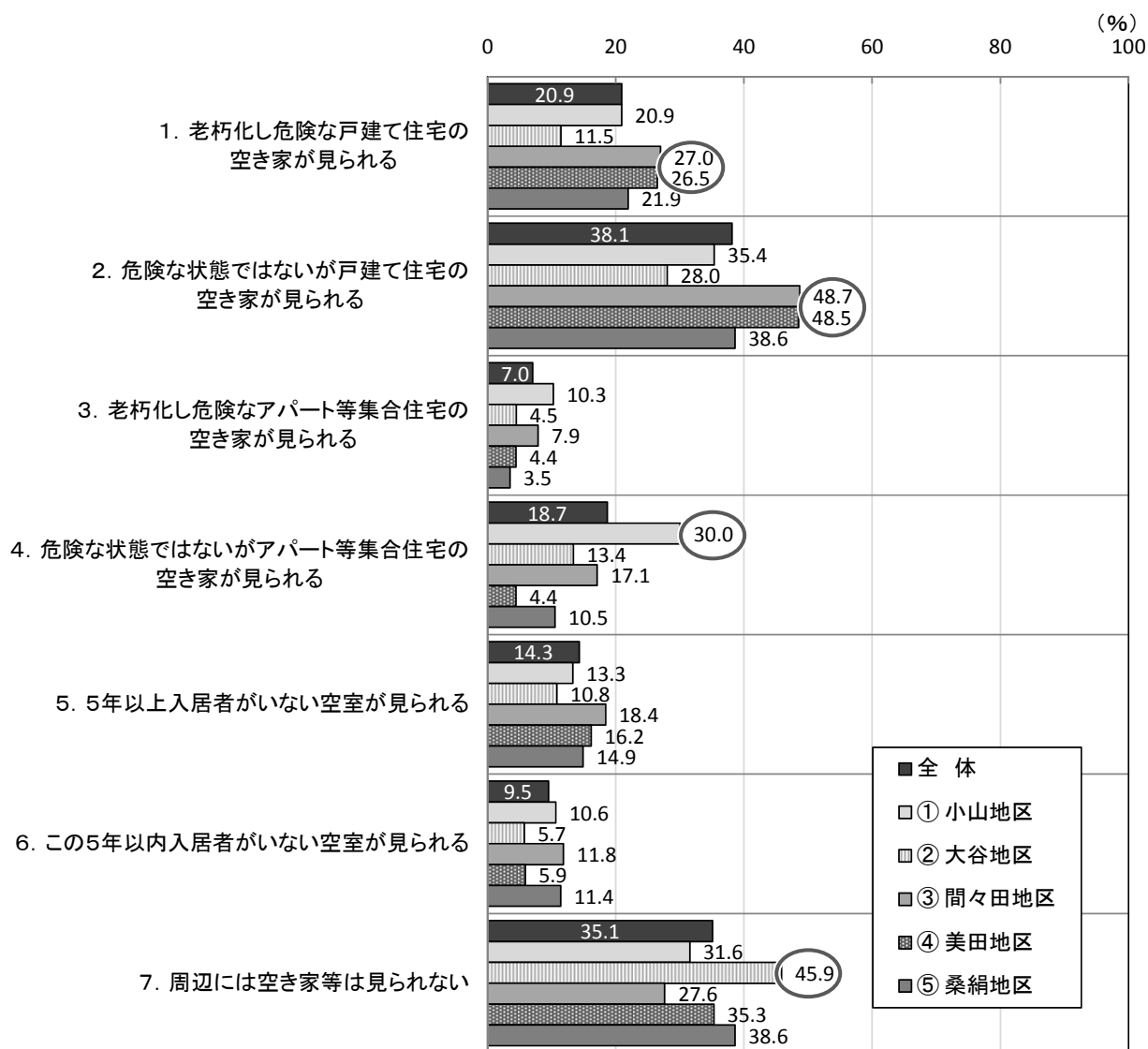


問26 周辺の空き家等の状況 × 【問5 居住地区】

- ③間々田地区、④美田地区で「戸建て住宅の空き家」がより多く、①小山地区で「アパート等の集合住宅の空き家」がより多く立地する状況
- ②大谷地区では空き家は比較的少ない

「1. 老朽化し危険な戸建て住宅の空き家が見られる」と「2. 危険な状態ではないが戸建て住宅の空き家が見られる」では、③間々田地区、④美田地区が比較的多くなっている。また、「4. 危険な状態ではないがアパート等集合住宅の空き家が見られる」では、①小山地区が3割（30.0%）で多くなっている。

「7. 周辺には空き家等は見られない」では、②大谷地区が半数近く（45.9%）を占め、多くなっている。



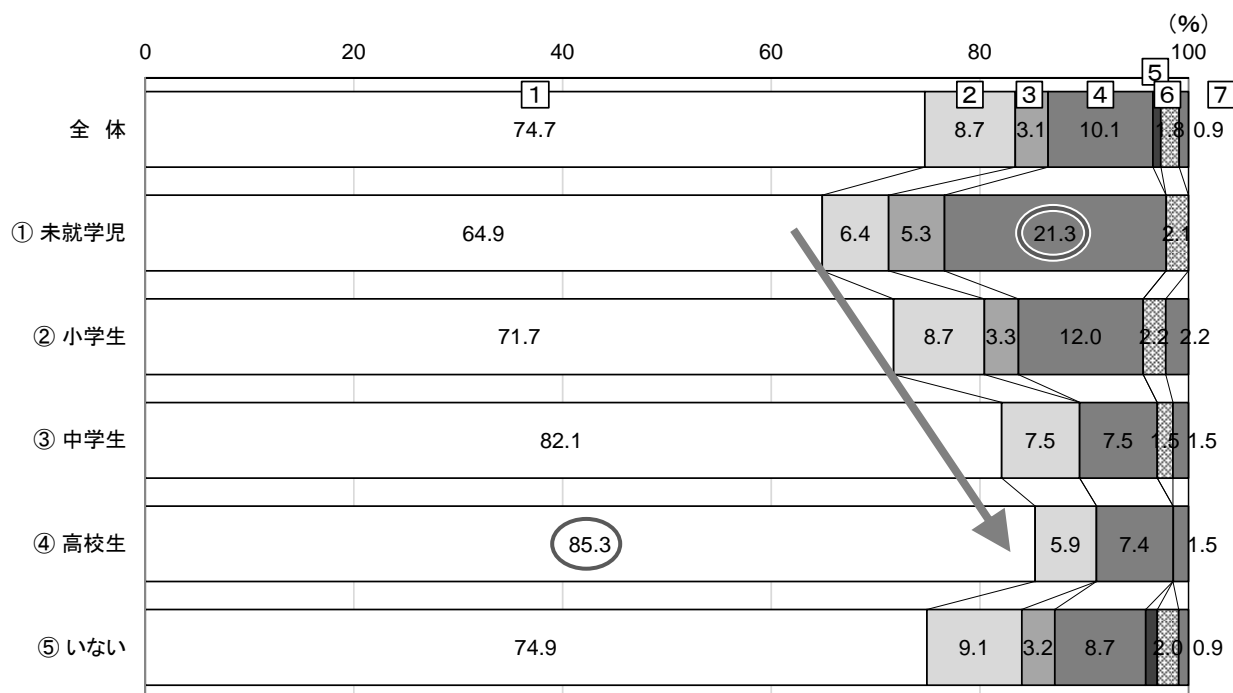
c 未成年者家族の有無別

問11 住宅の種類 × 【問9 未成年者家族の有無】

- 未成年者の年齢が高くなるにつれて、持家（一戸建て）の割合が多い傾向
- 中、高校生の未成年がいる世帯では持ち家（一戸建て）の割合が8割以上を占める。
- 未就学児のいる世帯では民営の賃貸住宅（アパート、マンション）も多い

未成年者がいる世帯の中では、未成年者の年齢が高くなるにつれて、「1. 持家（一戸建て）」の割合が多くなっており、③中学生、④高校生ではその割合が8割以上を占めている。

また、未就学児のいる世帯では「4. 民営の賃貸住宅（アパート、マンション）」も2割強を占めている。



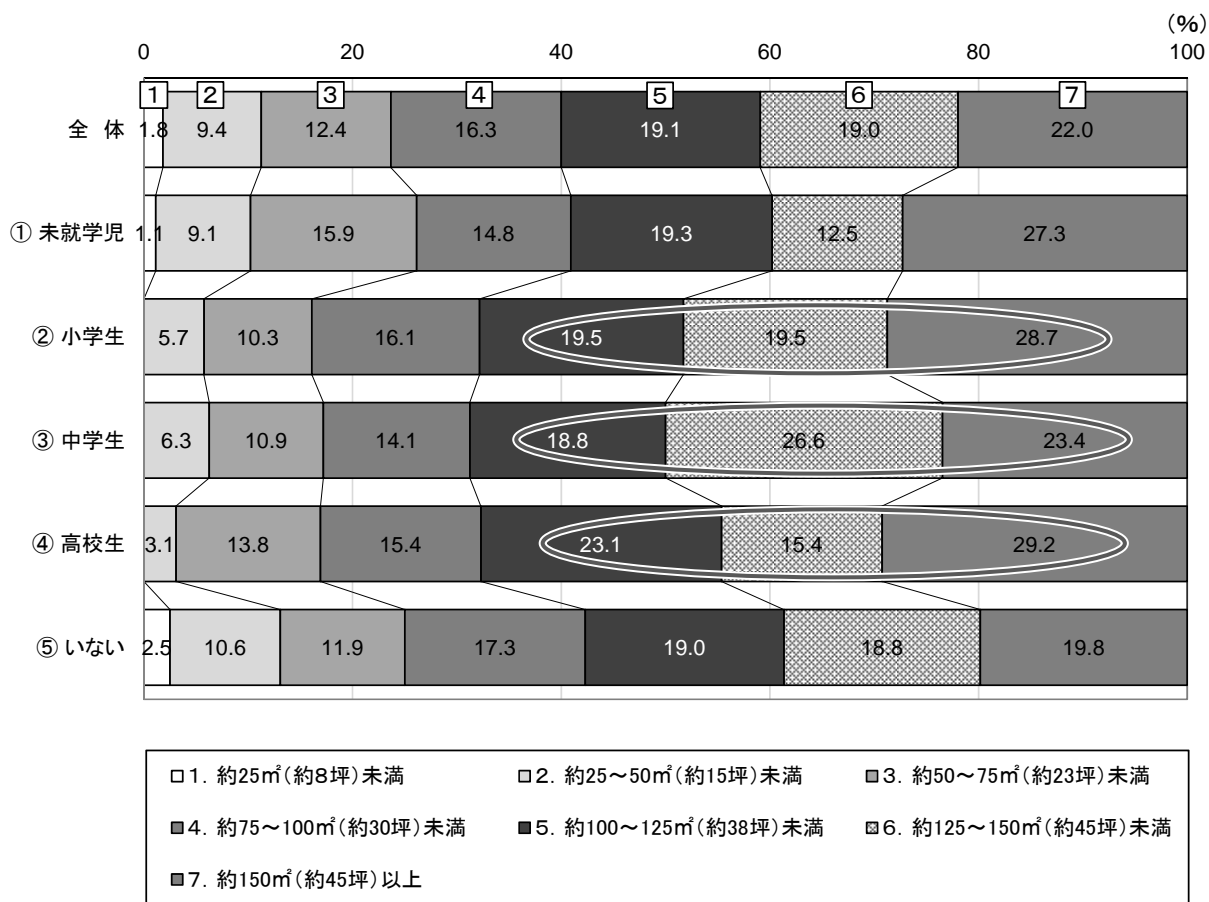
- 1. 持家(一戸建て)
- 2. 持家(分譲マンション等)
- 3. 民営の賃貸住宅(一戸建て, 長屋建て)
- 4. 民営の賃貸住宅(アパート, マンション)
- 5. 社宅・公務員住宅・寮など
- 6. 公営住宅(市営, 県営住宅)
- 7. その他

問13 住まいの総延べ床面積 × 【問9 未成年者家族の有無】

- 小中高生がいる世帯では、床面積がより広がっている傾向
- 未就学児、いないでは、床面積がより狭くなっている傾向

大別すると、小中高生がいる世帯では床面積がより広がっており、①未就学児、⑤いないでは、床面積がより狭くなっている。

子どもの成長に伴い広い床面積を必要としていることが伺える。



問17 定住意向 × 【問9 未成年者家族の有無】

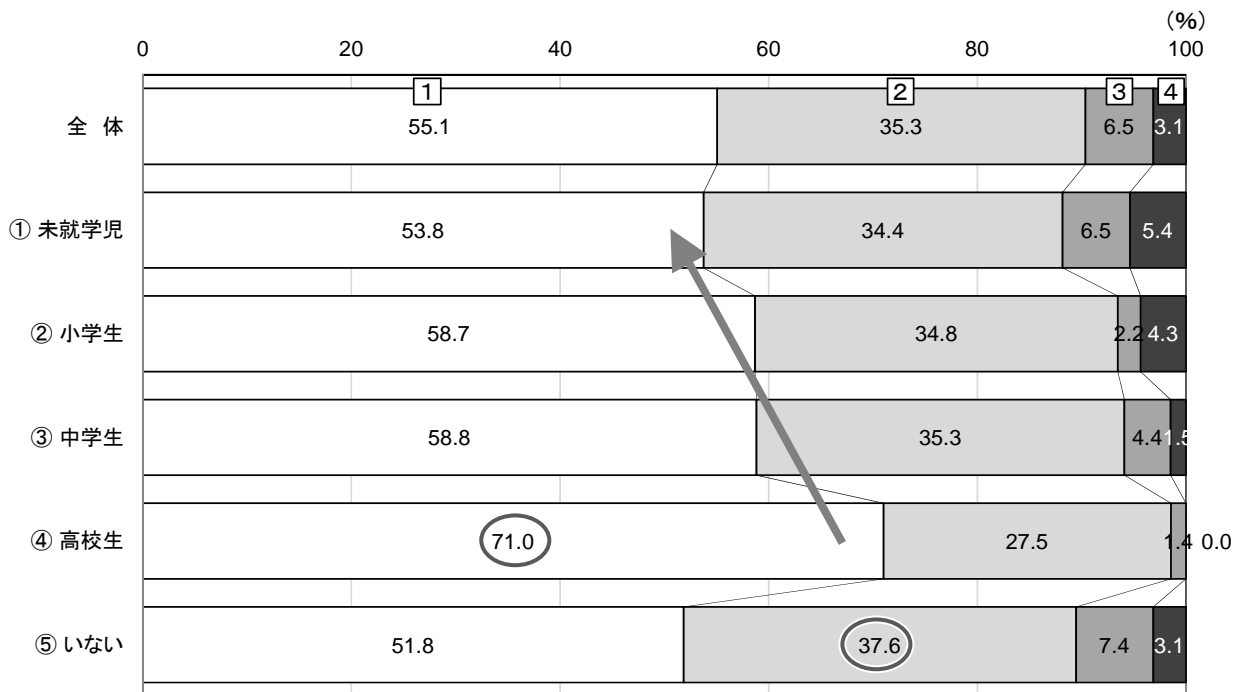
- 高校生がいる世帯で定住意向が特に高い
- 未成年者の年齢が下がるにつれて、定住意向はやや下がる傾向
- 子どもがいない世帯では定住意向が比較的に低い傾向

④高校生のいる世帯では、「1. このまま住み続けたい」という定住意向が7割を超え特に高くなっている。

未成年者の年齢が低くなるにつれて、定住意向はやや下がっている傾向である。

一方、⑤いないでは、「2. 当分住み続けるが、将来はわからない」や「3. いずれは住み替えたい」という割合が比較的高くなっており、未成年者家族のいる世帯より定住意向が比較的に低くなっている。

子どもの学校環境が変化することへの懸念や、子どもの成長に伴い居住年数が永くなることなどがその要因として考えられる。



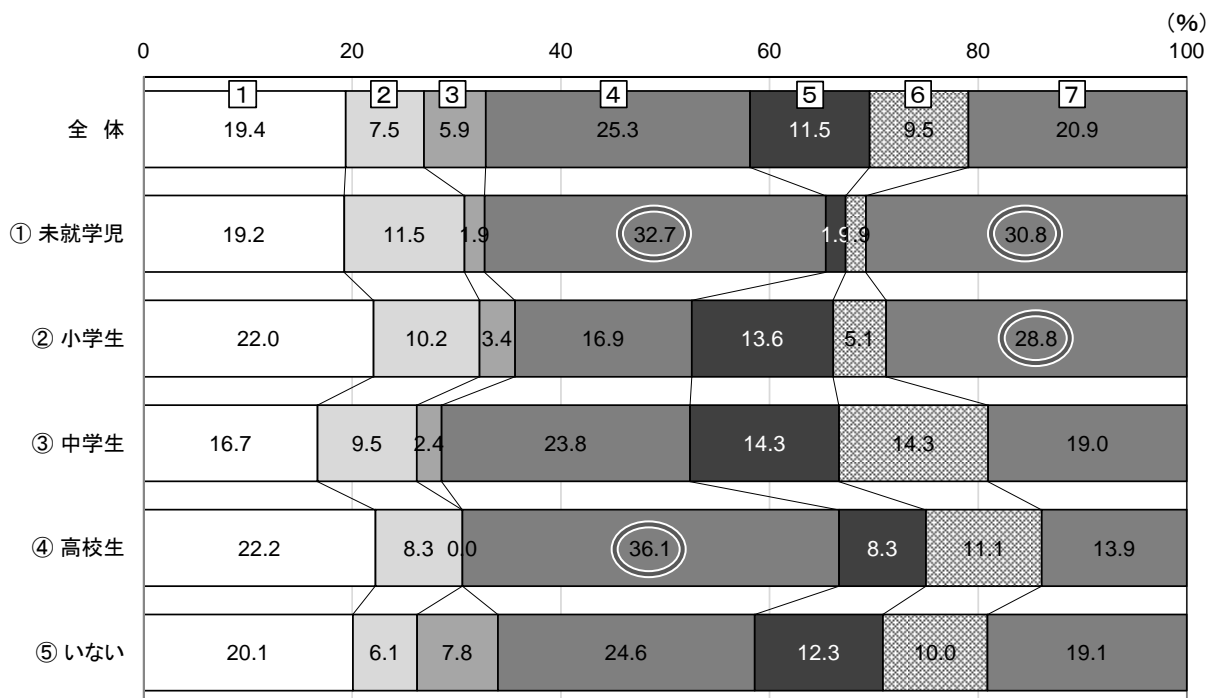
- 1. このまま住み続けたい
- 2. 当分は住み続けるが、将来はわからない
- 3. いずれは住み替えたい
- 4. 住み替える予定である

問 2 1 住み替え希望居住地 × 【問 9 未成年者家族の有無】

- 未就学児と高校生がいる世帯の3割以上が、市内の住宅地（市街化区域内）への住み替えを希望
- 未成年者の年齢が低くなるにつれて、県外を希望する割合が多くなる

全体で最も多い「4. 市内の住宅地（市街化区域内）」では、①未就学児と④高校生の割合が共に3割以上で多くなっている。

また、未成年者の年齢が低くなるにつれて、「7. 県外」を希望する割合が多くなっており、①未就学児や②小学生では約3割を占めている。



- 1. 小山駅東口周辺
- 2. 小山駅西口周辺
- 3. 間々田駅周辺
- 4. 市内の住宅地(市街化区域内)
- 5. 市内の郊外部(市街化調整区域内)
- 6. 市外(県内)
- 7. 県外

d 住宅の種類別

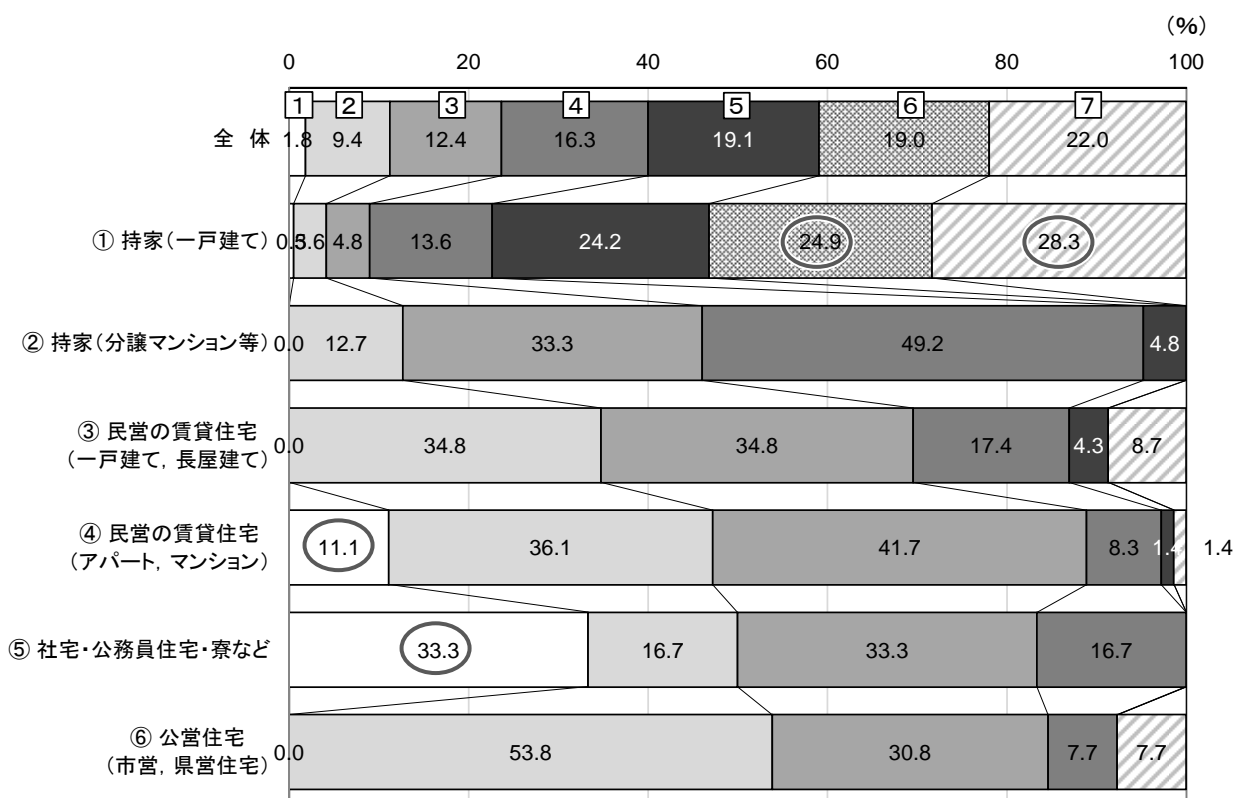
問13 住まいの総延べ床面積 × 【問11 住宅の種類】

- 「①持家（一戸建て）」の総延べ床面積が最も広く、「④民営の賃貸住宅（アパート、マンション）」、「⑤社宅・公務員住宅・寮など」では約25㎡未満の狭小のものも立地

①持家（一戸建て）については、約125㎡以上の総延べ床面積の広いものが半数以上を占めており、総延べ床面積の広さの割合としては、次いで②持家（分譲マンション等）、③民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）となっている。

一方、④民営の賃貸住宅（アパート、マンション）では約1割、⑤社宅・公務員住宅・寮などでは3割以上、約25㎡未満の狭いものも見られる。

20歳代以下、30歳代の若い世代で民営の賃貸住宅（アパート、マンション）居住が比較的多くなっており、持家に比べ住まいの延べ床面積にあまりゆとりがない状況が伺える。



- 1. 約25㎡(約8坪)未満
- 2. 約25~50㎡(約15坪)未満
- 3. 約50~75㎡(約23坪)未満
- 4. 約75~100㎡(約30坪)未満
- 5. 約100~125㎡(約38坪)未満
- 6. 約125~150㎡(約45坪)未満
- 7. 約150㎡(約45坪)以上

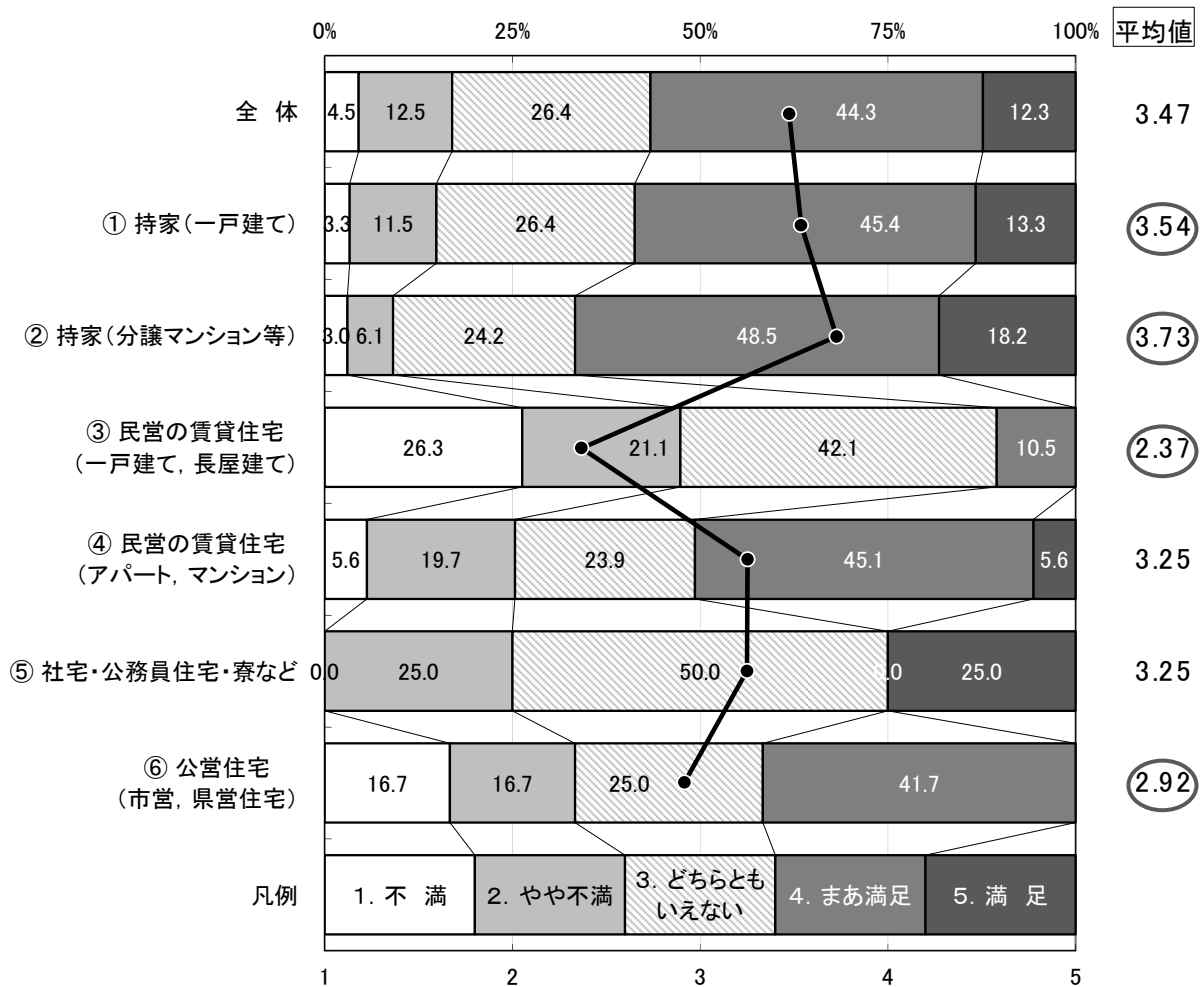
問 1 5 住宅設備・性能等の満足度 [総合評価] × 【問 1 1 住宅の種類】

- 持家（分譲マンション等）、持家（一戸建て）の満足度がやや高い
- 民営の賃貸住宅（一戸建て，長屋建て）の満足度が低い

②持家（分譲マンション等）の満足度平均値が 3.73 で最も高く、次いで①持家（一戸建て）の 3.54 となっている。

一方、③民営の賃貸住宅（一戸建て，長屋建て）の満足度は 2.37 で最も低く、次いで、⑥公営住宅（市営，県営住宅）が 2.92 で低くなっており、共にやや不満傾向となっている。

持家と民営の賃貸住宅（一戸建て，長屋建て）や公営住宅の満足度に差が現れており、満足度の低い住宅の設備・性能等の改善・向上が求められていると言える。



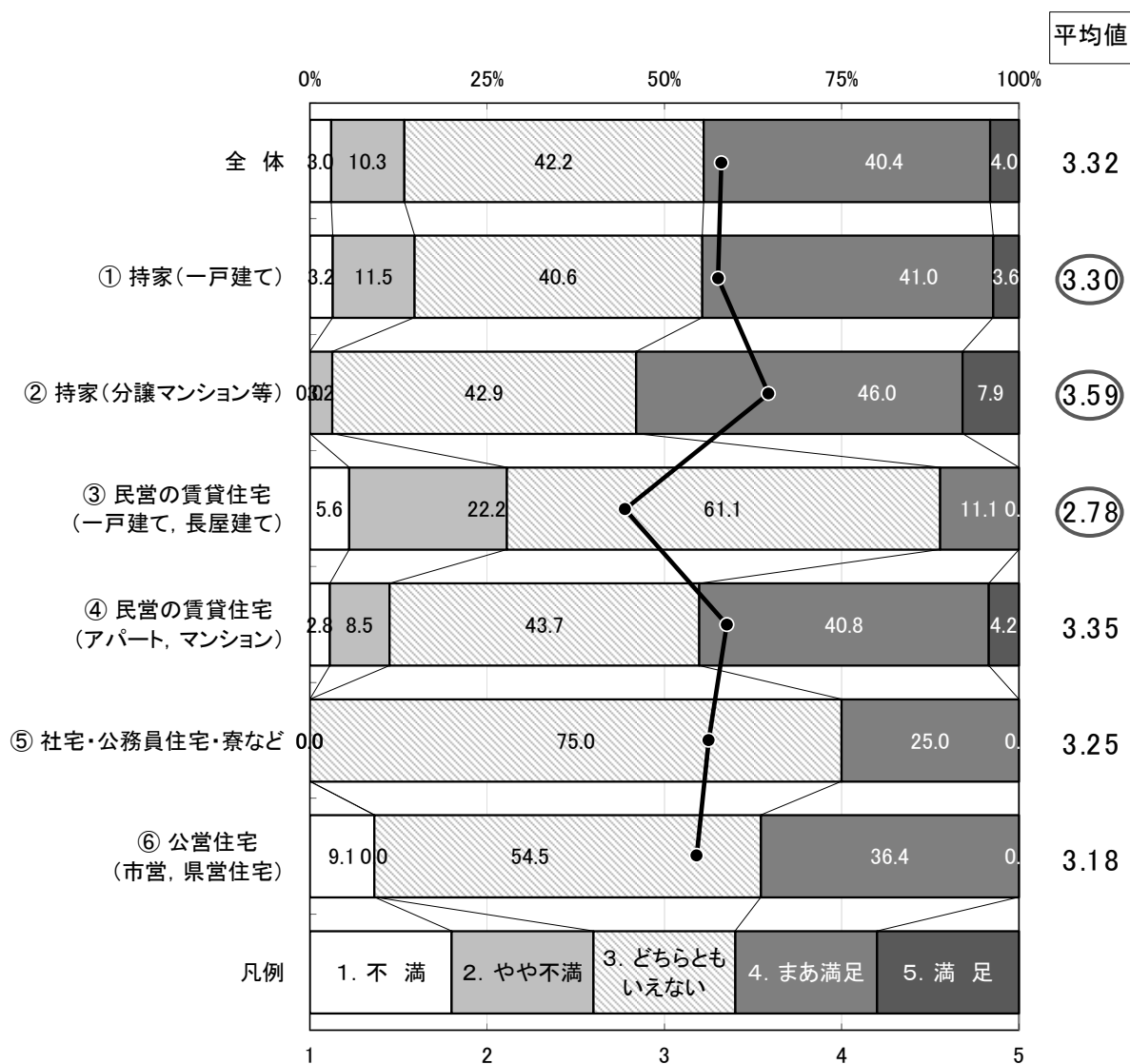
問16 居住環境の満足度 [総合評価] × 【問11 住宅の種類】

- 持家（分譲マンション等）、持家（一戸建て）の満足度がやや高い
- 民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）の満足度が低い

住宅設備・性能等の満足度と同様の傾向であり、②持家（分譲マンション等）の満足度が3.59で最も高く、次いで①持家（一戸建て）の3.30となっている。

一方、③民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）の満足度は2.78で最も低く、やや不満傾向となっている。

住宅の設備・性能ほどの差は見られないが、特に民営の賃貸住宅（一戸建て、長屋建て）の満足度が低く居住環境の改善・向上が求められていると言える。



e 住宅の建築時期別

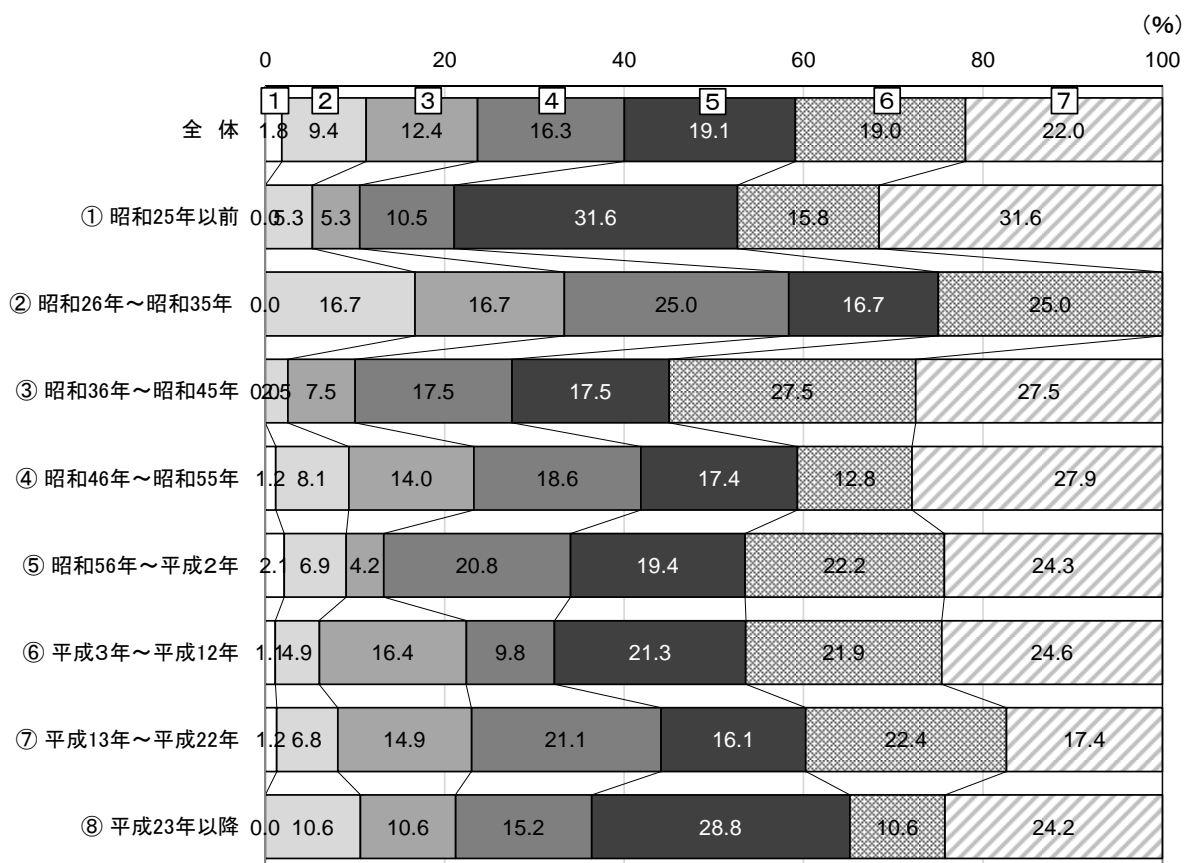
問 1 3 住まいの総延べ床面積 × 【問 1 2 住宅の建築時期】

- 各建築時期において、多様な総延べ床面積が見られる
- 昭和 25 年以前の建築時期の古いもので約 100 m²以上の広いものが多い
- 平成 23 年以降の新しい建築時期では約 100~125 m²未満が多い

各建築時期において割合の多少はあるものの、比較的どの広さの住宅も建築されていることがわかる。

昭和 25 年以前の古い建築時期において、約 100 m²以上のものの割合の合計が約 8 割を占めている。

また、平成 23 年以降の新しい建築時期においては、約 100~125 m²未満が 3 割近くを占めている。



- 1. 約25m²(約8坪)未満
- 2. 約25~50m²(約15坪)未満
- 3. 約50~75m²(約23坪)未満
- 4. 約75~100m²(約30坪)未満
- 5. 約100~125m²(約38坪)未満
- 6. 約125~150m²(約45坪)未満
- 7. 約150m²(約45坪)以上

f 定住意向別

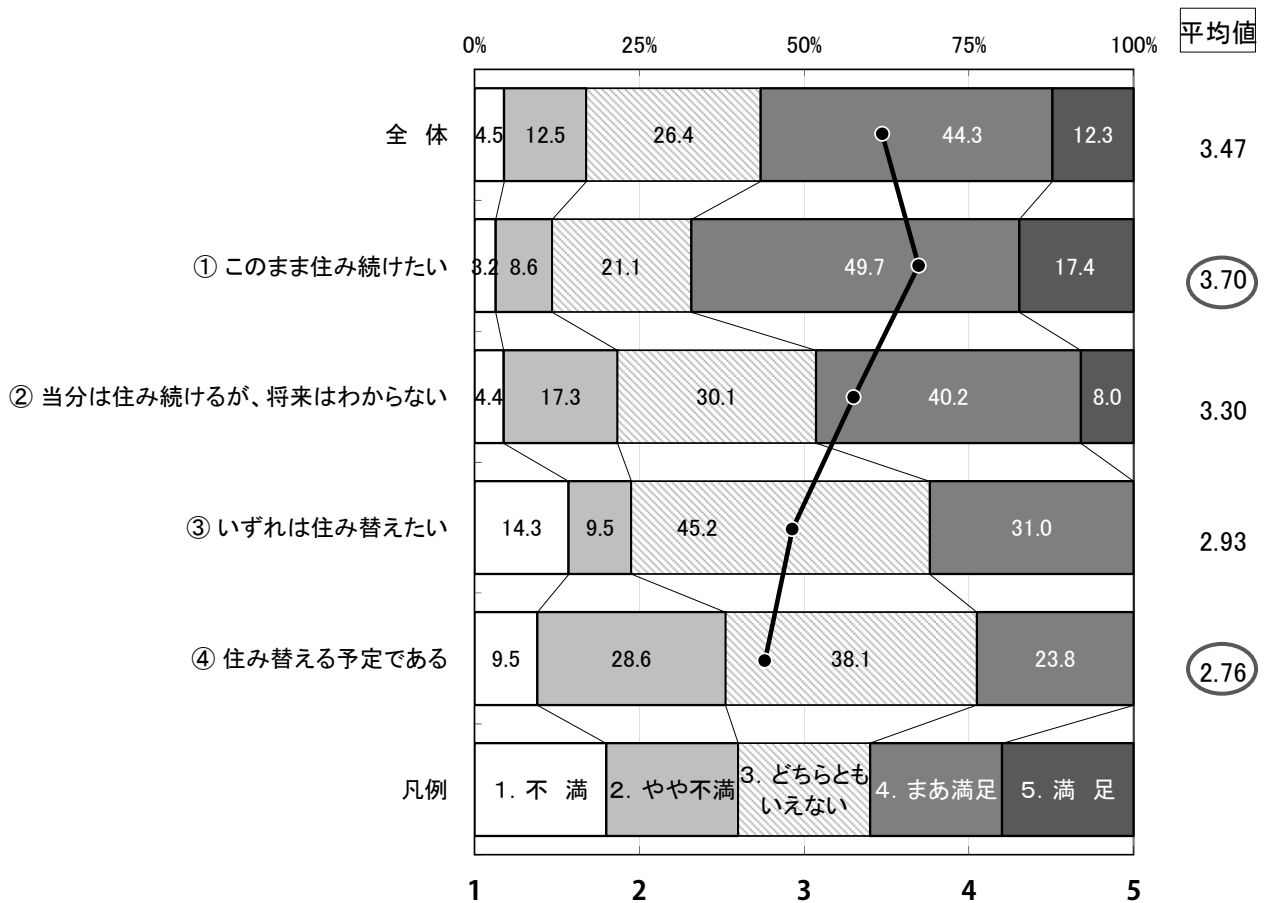
問15 住宅設備・性能等の満足度 [総合評価] × 【問17 定住意向】

- 定住意向の強さに比例して、住宅設備・性能等の満足度も高い

定住意向が強い方が、住宅設備・性能等の満足度も高い傾向である。

「①このまま住み続けたい」では、平均値が3.70で最も満足度が高いのに対し、「④住み替える予定である」では2.76で最も満足度が低くなっている。

より定住を促進していくためには、さらに住宅設備・性能等の向上を図っていくことが効果的であると言える。



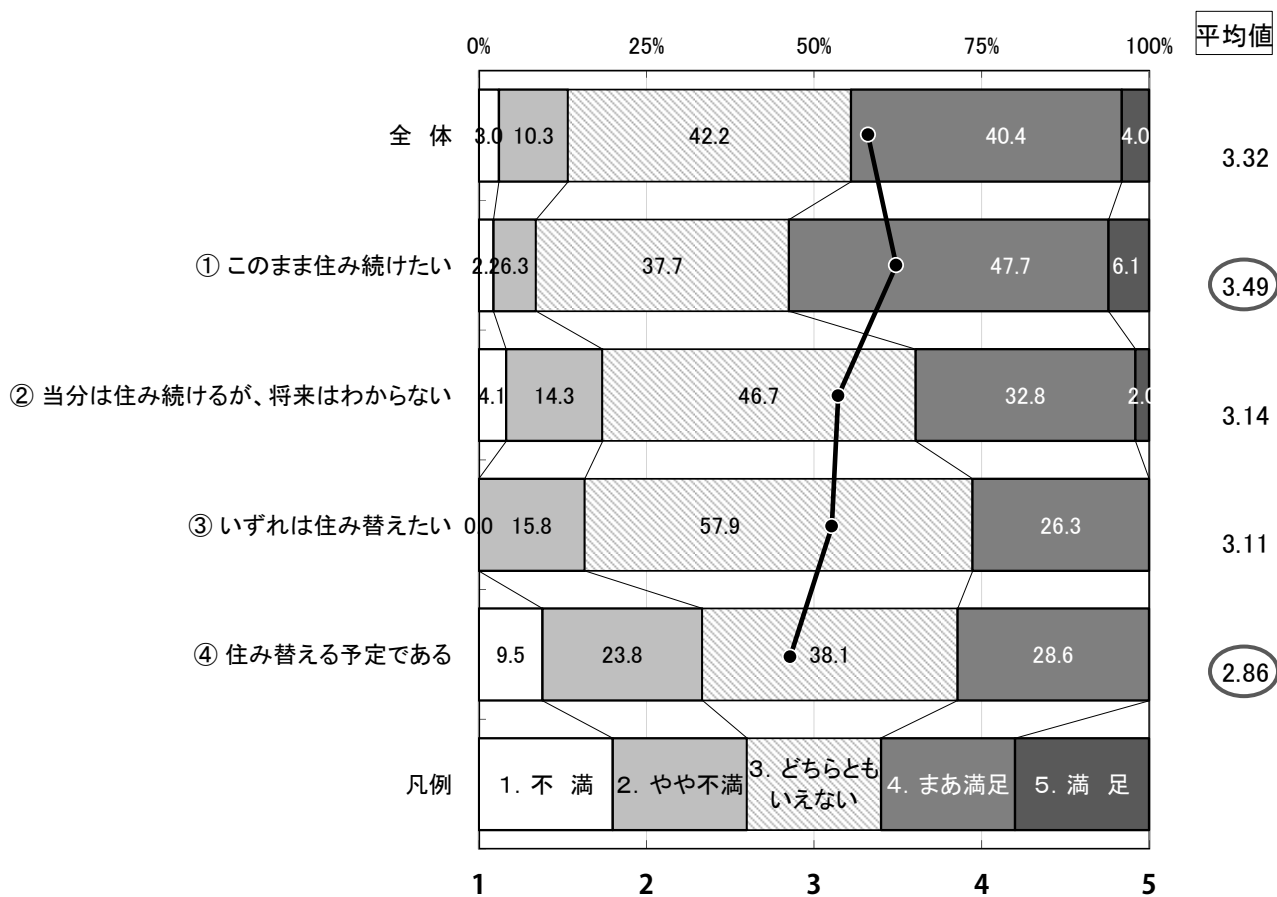
問 1 6 居住環境の満足度 [総合評価] × 【問 1 7 定住意向】

● 住宅の設備・性能等と同様に、定住意向に比例して居住環境の満足度も高い

住宅設備・性能等の満足度と似た傾向であり、定住意向が強い方が居住環境の満足度は高くなっている。また、こちらの方が平均値の差が少なくなっている。

「①このまま住み続けたい」では、平均値が 3.49 で最も満足度が高いのに対し、「④住み替える予定である」では 2.86 で最も満足度が低くなっている。

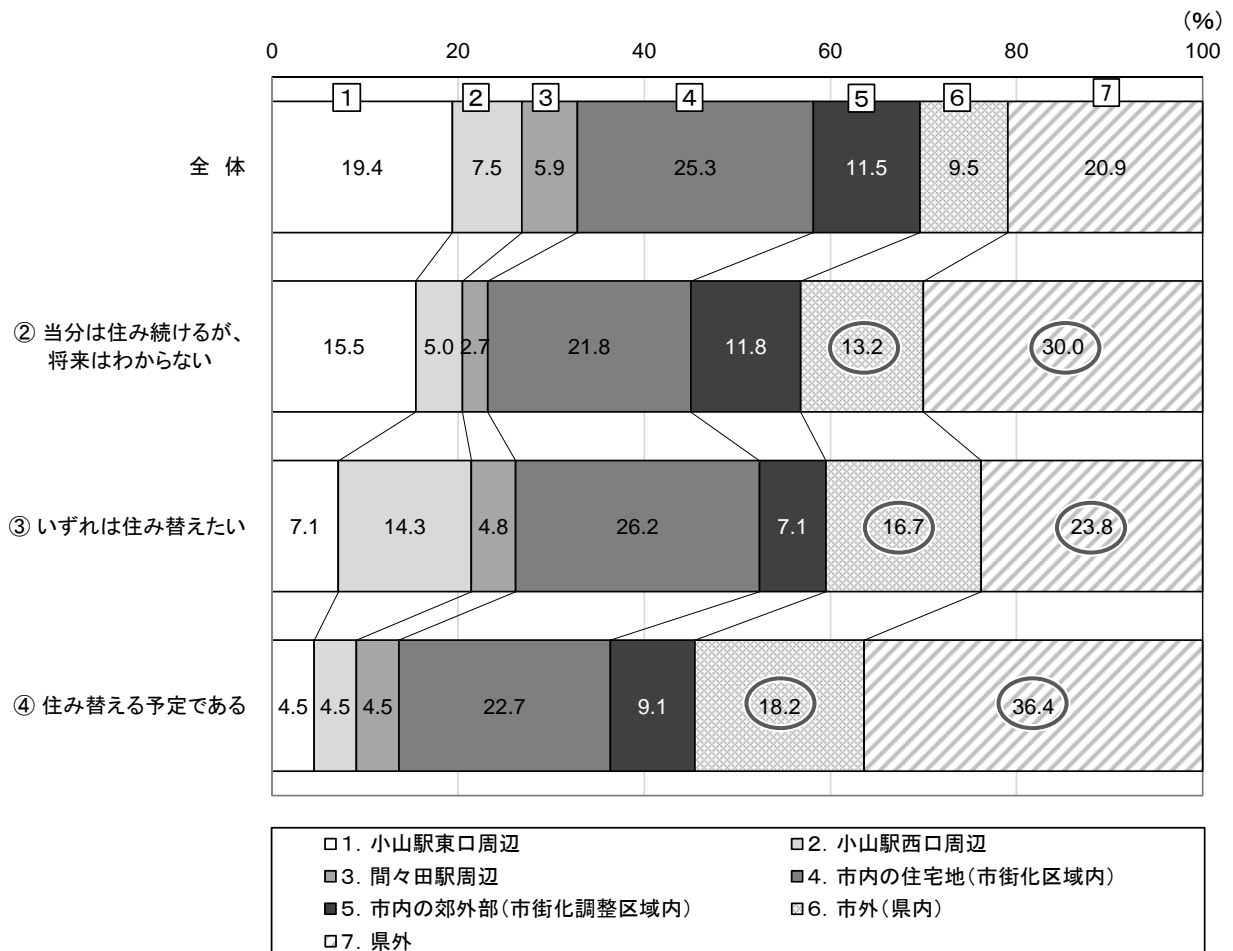
住宅の設備・性能等と同様に、より定住を促進していくためには、さらに居住環境の向上を図っていくことが効果的であると言える。



問21 住み替え希望居住地 × 【問17 定住意向】

● 定住意向が低い層では、「6. 市外（県内）」、「7. 県外」の割合が多い傾向

②～③のように定住意向が低くなると、「6. 市外（県内）」、「7. 県外」の割合が多くなっていく傾向にあり、④住み替える予定であるでは、「7. 県外」が全体の約4割近くを占めている。

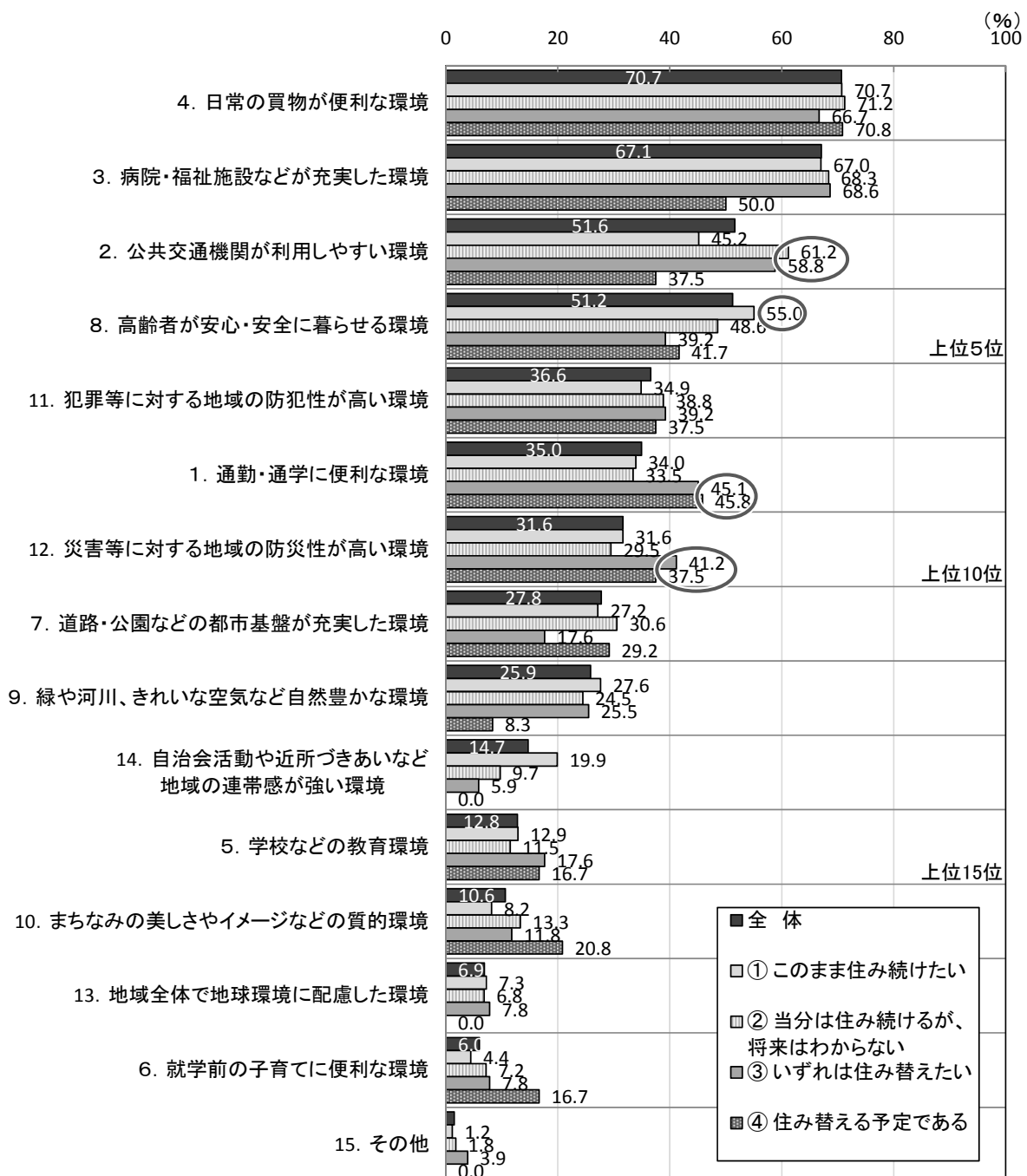


問23 大切にしたい居住環境 × 【問17 定住意向】

- 定住意向の低い層は、公共交通機関、通勤・通学の利便性や地域の防災性を大切にしたいと感じている

「2. 公共交通機関が利用しやすい環境」では、「②当分は住み続けるが、将来はわからない」、「③いずれは住み替えたい」が共に6割程度で多くなっている。

「1. 通勤・通学に便利な環境」、「12. 災害等に対する地域の防災性が高い環境」では定住意向が低い層で比較的多くなっている。また、「8. 高齢者が安心・安全に暮らせる環境」では、「① このまま住み続けたい」が5割以上（55.0%）でやや多い。

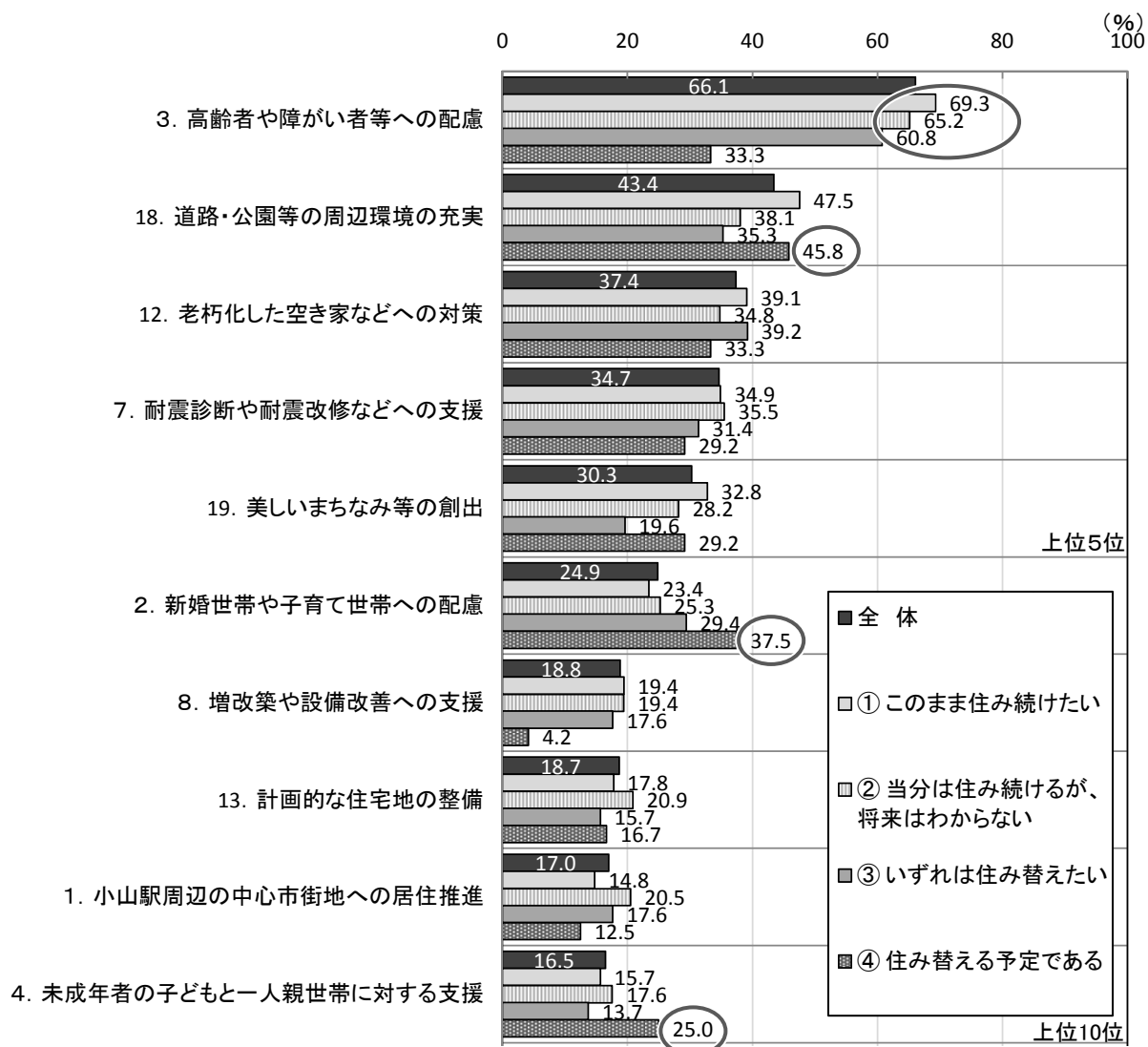


問24 住宅・住環境づくりに必要な取り組み × 【問17 定住意向】

- 「高齢者や障がい者等への配慮」では、「④住み替える予定である」以外の層が6割以上
- 「④住み替える予定である」の層では、「18. 道路・公園等の周辺環境の充実」、「2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮」などの割合が多い

全体で最も多かった「3. 高齢者や障がい者等への配慮」では、「①このまま住み続けたい」の層が他の層に比べ高く、その他「④住み替える予定である」以外の層において6割以上と多くなっている。

また、「④住み替える予定である」の層において他の層より割合が多かったのは、「18. 道路・公園等の周辺環境の整備」、「2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮」などとなっており、全体の割合は少ないものの「4. 未成年者の子どもと一人親世帯に対する支援」についても他の層に比べ比較的多くなっている。

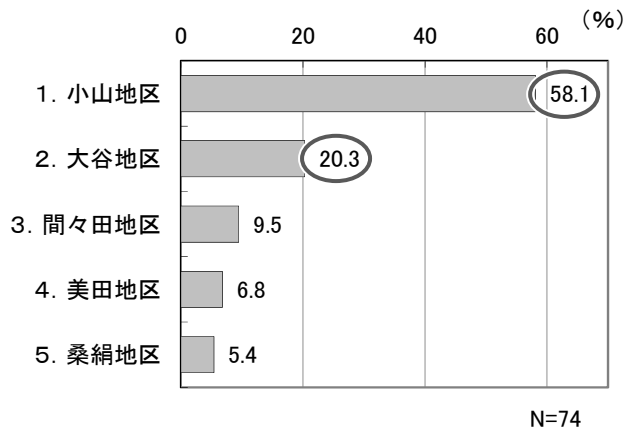
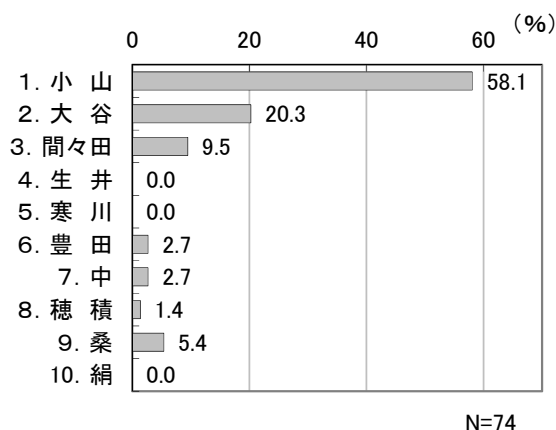


4-4 住宅関連事業者アンケート調査結果<単純集計>

問1 事業所の位置する地区 (SA)

● 小山・大谷地区に8割弱の事業所が立地

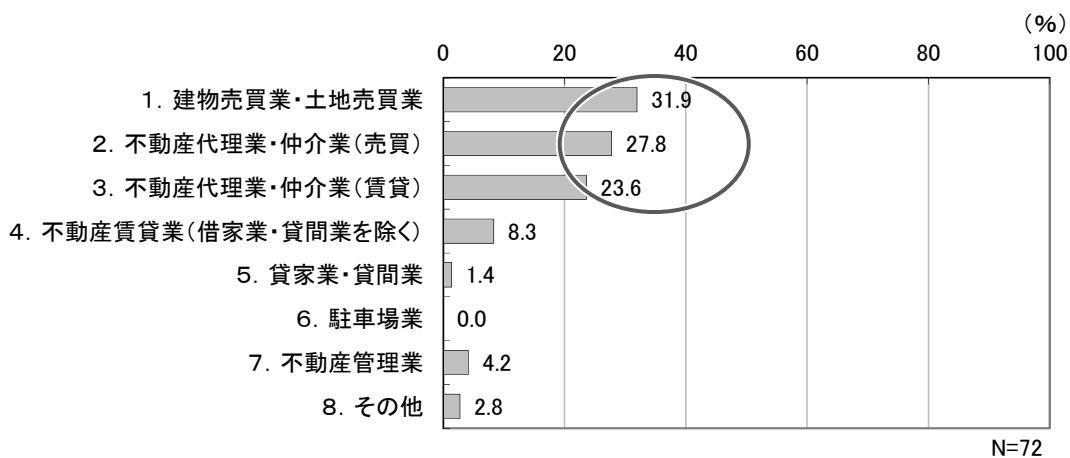
「1. 小山地区」が6割弱 (58.1%)、「2. 大谷地区」が約2割 (20.3%) で多くなっており、小山・大谷地区に8割弱の事業所が位置している。



問2 営業業種 (SA)

● 建物売買業・土地売買業が3割強で最も多く、次いで、不動産代理業・仲介業の(売買)及び(賃貸)が4分の1程度

「1. 建物売買業・土地売買業」が3割強 (31.9%) で最も多く、次いで「2. 不動産代理業・仲介業 (売買)」、「3. 不動産代理業・仲介業 (賃貸)」が共に4分の1程度 (27.8%、23.6%) で多くなっている。



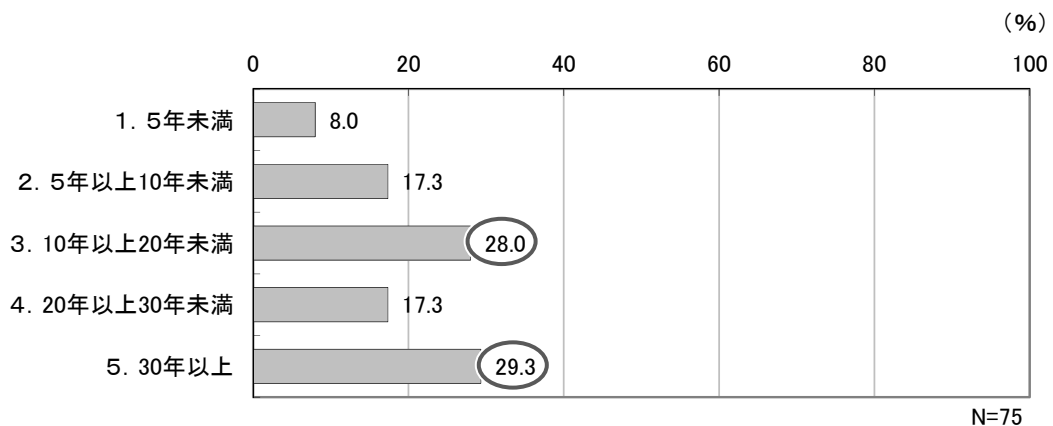
問3 営業年数 (SA)

- 「30年以上」の事業者が約3割、「10年以上20年未満」が3割弱
- 営業年数10年以上の事業者は約4分の3

「5. 30年以上」が約3割(29.3%)で最も多く、次いで「3. 10年以上20年未満」の3割弱(28.0%)となっている。

また、営業年数10年以上の事業者は約4分の3(74.6%)となっている。

一方「1. 5年未満」の新しい事業者は1割に満たない。

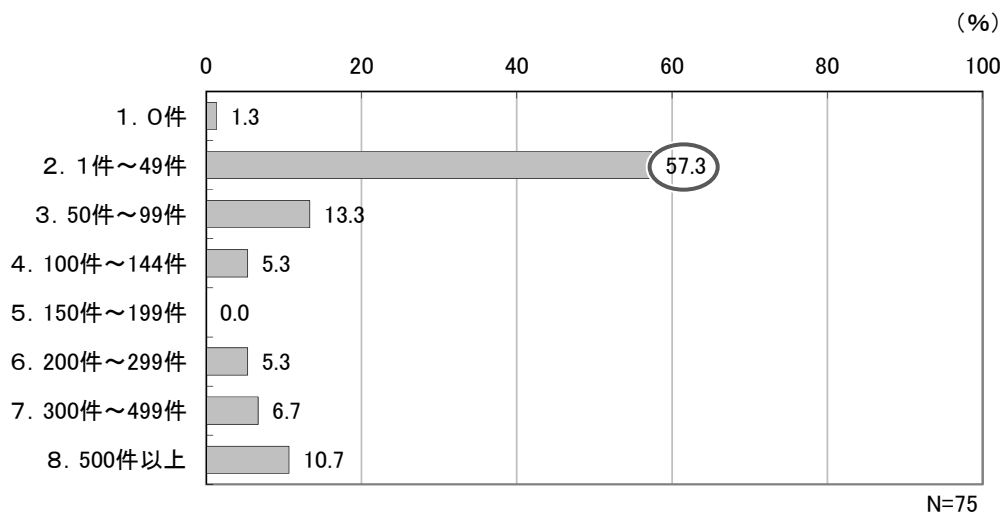


問4 年間取扱い物件数 (SA)

- 「1件~49件」が6割弱を占める

「2. 1件~49件」が6割弱(57.3%)を占め、最も多くなっている。

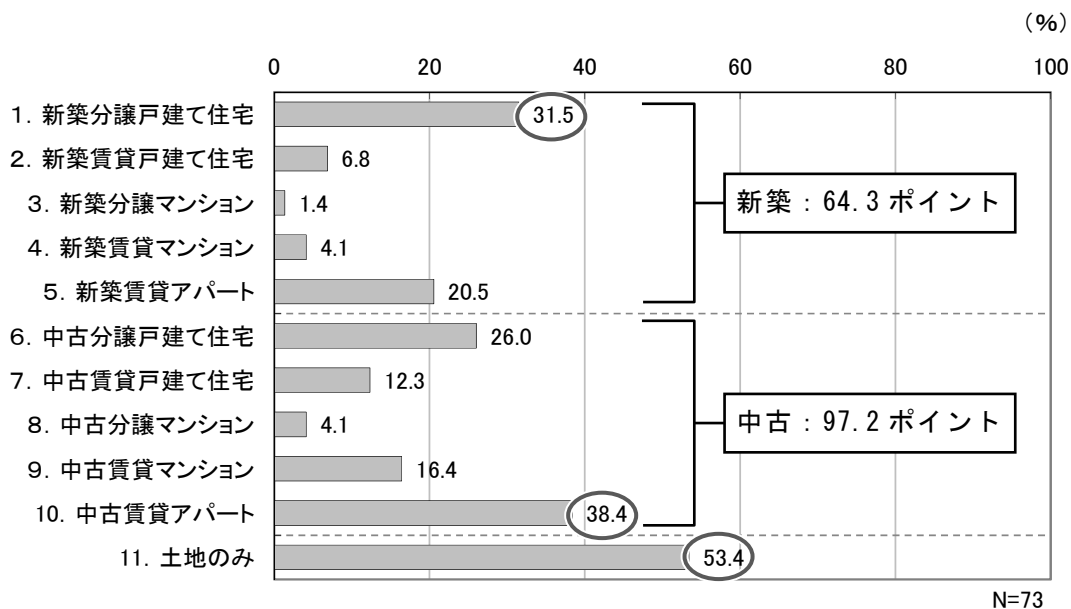
200件以上の多くの物件を扱う事業者も2割強見られる。



問5 主な取扱い物件の種類（MA）_3つまで回答

- 「土地のみ」が半数以上、「中古賃貸アパート」が4割弱、「新築分譲戸建て住宅」が3割強
- 全体的に中古物件の方が新築物件を上回る

「11. 土地のみ」が半数以上（53.4%）で最も多くなっている。次いで「10. 中古賃貸アパート」が4割弱（38.4%）、「1. 新築分譲戸建て住宅」が3割強（31.5%）となっている。



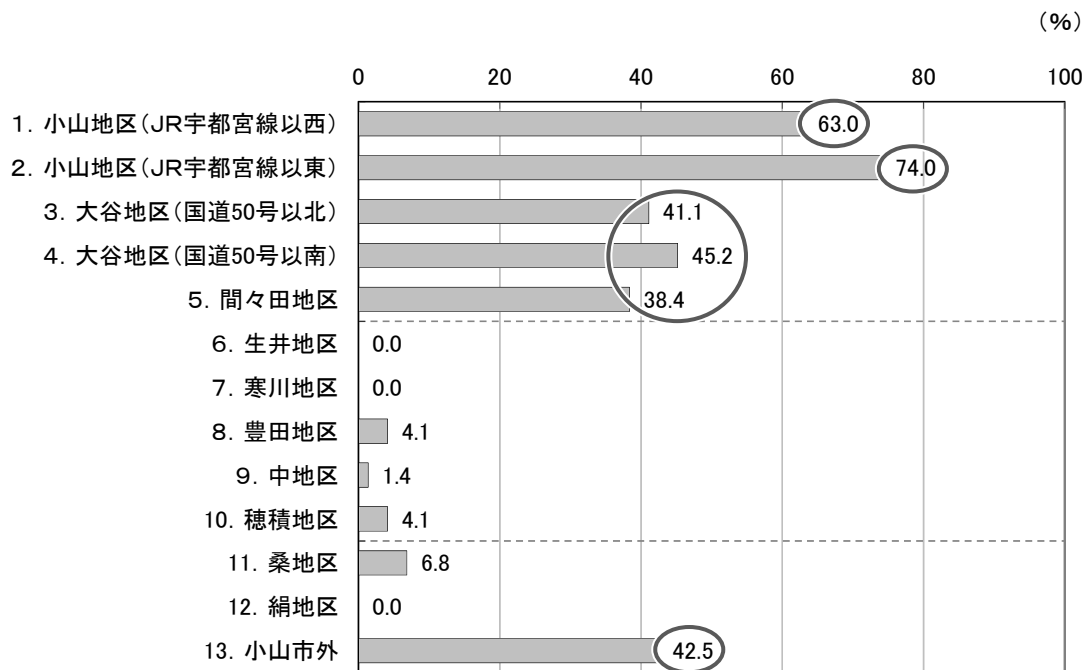
問6 取り扱い物件が多い地区（MA）_5つまで回答

- 市内では、小山地区、大谷地区、間々田地区に取り扱い物件が多い
- 市外の取り扱い物件も4割強で比較的多い

「2. 小山地区（JR宇都宮線以東）」が約4分の3（74.0%）で取り扱い物件が最も多く、次いで、「1. 小山地区（JR宇都宮線以西）」が6割強（63.0%）となっている。

また、「3. 大谷地区（国道50号以北）」、「4. 大谷地区（国道50号以南）」、「5. 間々田地区」で4割前後となっており、比較的多くなっている。

一方、「13. 小山市外」の取り扱い物件も4割強（42.5%）で比較的多くなっている。その他の郊外部の地区では取り扱い物件が少ない。

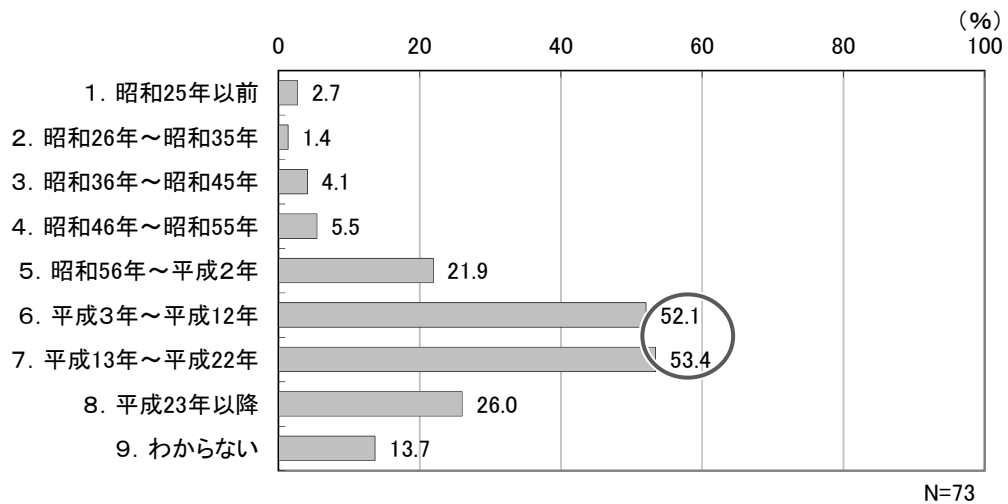


N=73

問7 取り扱い物件の主な建築時期（MA）_2つ回答

- 取り扱い物件の主な建築時期は「平成3年～平成22年」が多い

「6. 平成3年～平成12年」、「7. 平成13年～平成22年」が共に5割以上（52.1%、53.4%）で多く、一方、新耐震基準以前の昭和55年以前の物件は非常に少ない。



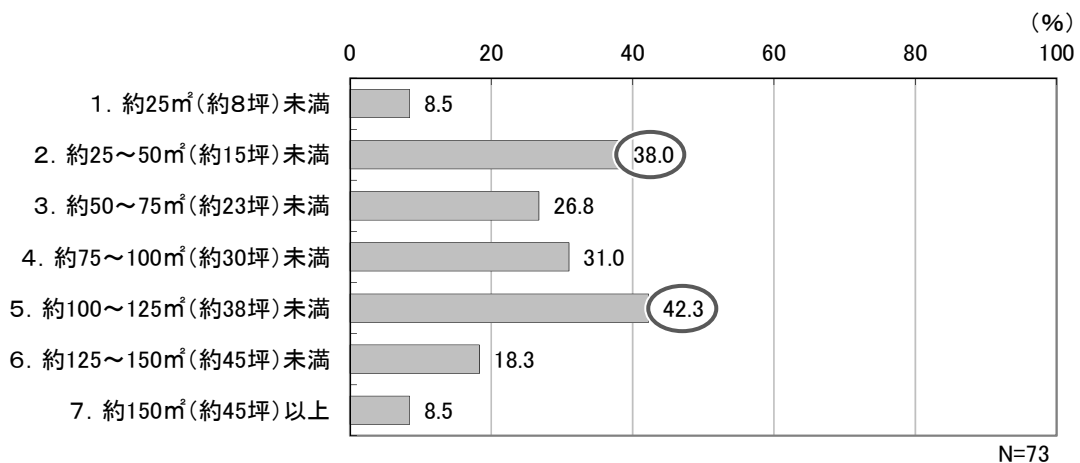
問8 取り扱い物件の総延べ床面積（MA）_2つ回答

- 取り扱い物件の総延べ床面積は、「約100～125㎡（約38坪）未満」が4割強、「2. 約25～50㎡（約15坪）未満」が4割弱が多い

「5. 約100～125㎡未満」が4割強（42.3%）で最も多く、次いで「2. 約25～50㎡未満」が4割弱（38.0%）となっている。

一方、「1. 約25㎡未満」と「7. 150㎡以上」は共に8.5%と最も少ない。

市民の住宅の種類と延べ床面積との関係を見ると、約100～125㎡未満は一戸建て、約25～50㎡未満は民営の賃貸住宅物件であると推測される。

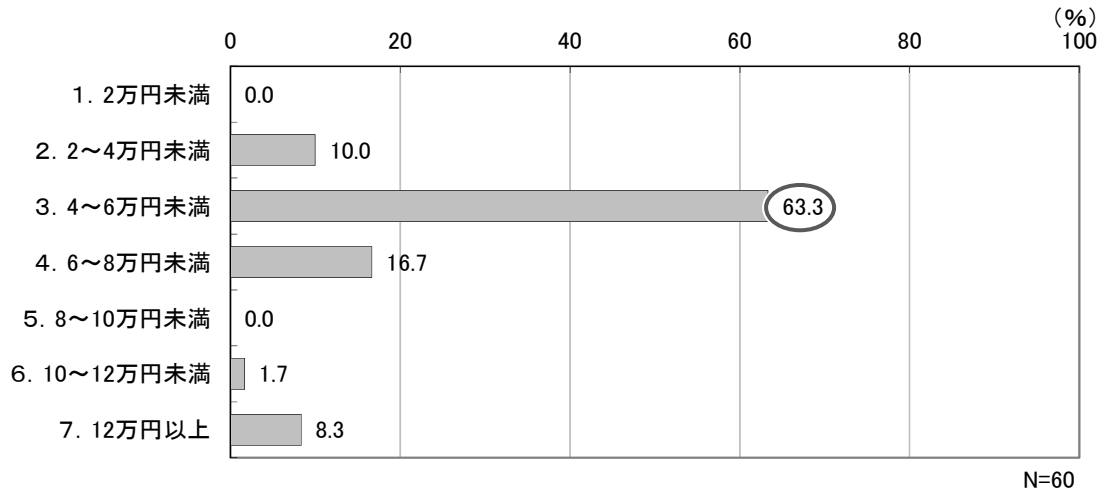


問9 賃貸物件の主な価格帯（SA）

● 賃貸物件の最も多い価格帯は「4～6万円未満」

「3. 4～6万円未満」が6割強（63.3%）と突出して多く、次いで「2. 2～4万円未満」が1割、「4. 6～8万円未満」が約17%となっている。

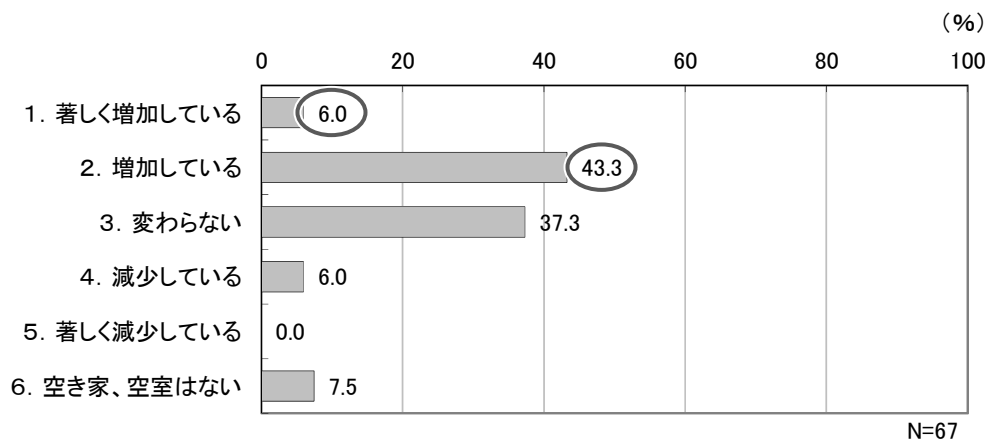
市民の賃貸住宅の家賃最多価格帯と合致しており、ニーズに対応していると言える。



問10 空き物件の増減傾向（SA）

● 空き物件が「増加している」との回答が合わせて5割弱

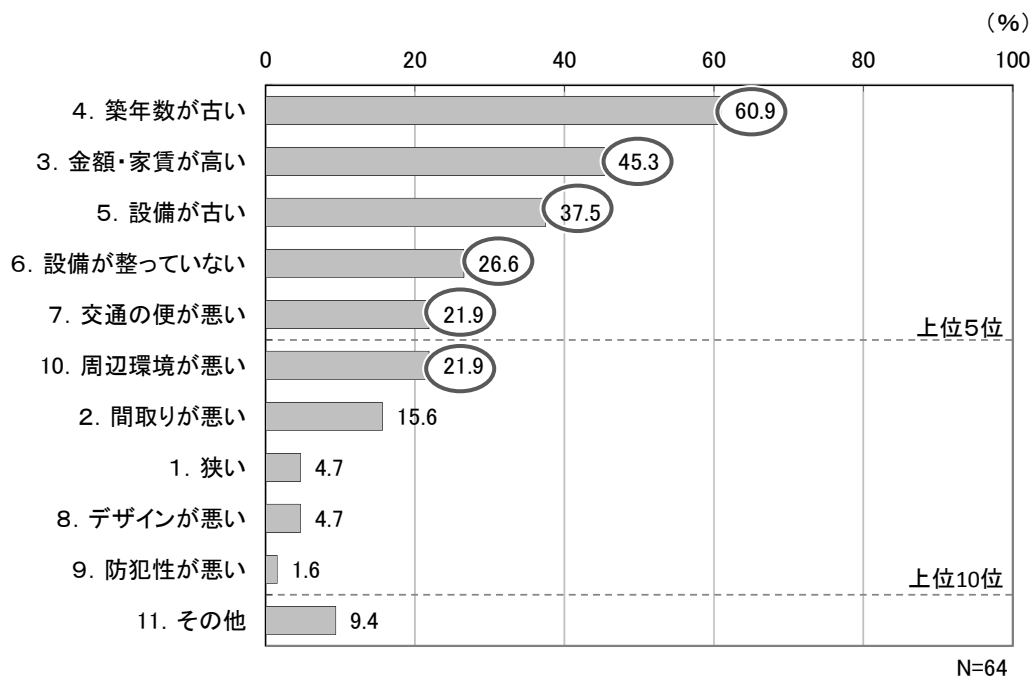
「1. 著しく増加している」が6.0%、「2. 増加している」が4割強（43.3%）となっており、合わせて5割弱（47.3%）を占めており、空き物件が比較的增加傾向にあることが伺える。



問 1 1 買い手、借り手がつかない理由 (MA) _3つまで回答

- 買い手、借り手がつかない理由の上位は、「築年数の古さ」、「金額・家賃の高さ」、「設備の古さ・未整備」、「交通利便性の悪さ」、「周辺環境の悪さ」

「4. 築年数が古い」が約6割(60.9%)で特に多く、次いで「3. 金額・家賃が高い」が4割強(45.3%)となっている。また、「5. 設備が古い」が4割弱(37.5%)、「6. 設備が整っていない」が4分の1強(26.6%)であり、「7. 交通の便が悪い」、「10. 周辺環境が悪い」が共に2割強(21.9%)となっている。



問12 買い手、借り手がつかない物件が多い地区（MA）_3つ回答

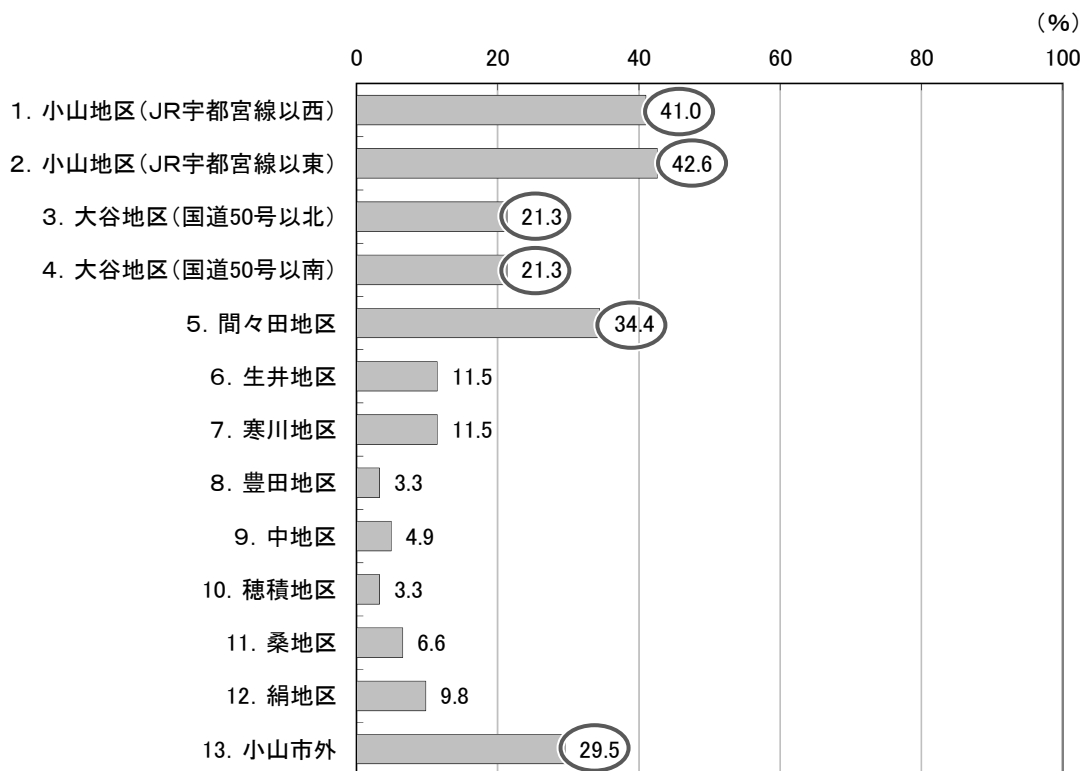
- 買い手、借り手がつかない物件が多いのは、市内では、「小山地区」（4割強）、「大谷地区」（2割強）、「間々田地区」（3分の1強）
- 「小山市外」では約3割

「2. 小山地区（JR宇都宮線以東）」、「1. 小山地区（JR宇都宮線以西）」が4割強（42.6%、41.0%）で多くなっており、次いで「5. 間々田地区」で3分の1強（34.4%）となっている。

また、「3. 大谷地区（国道50号以北）」、「4. 大谷地区（国道50号以南）」でも共に2割強（21.3%）で比較的多くなっている。

一方、「13. 小山市外」では約3割（29.5%）で多くなっている。

小山地区や大谷地区での取り扱い物件が他地区に比べ多いことが、その要因の一つとして考えられるが、本市の中心部にある両地区において買い手、借り手がつかない空き家等が多いという結果は、本市の住宅を取り巻く大きな課題であり、空き家等を活用した居住促進が必要と言える。



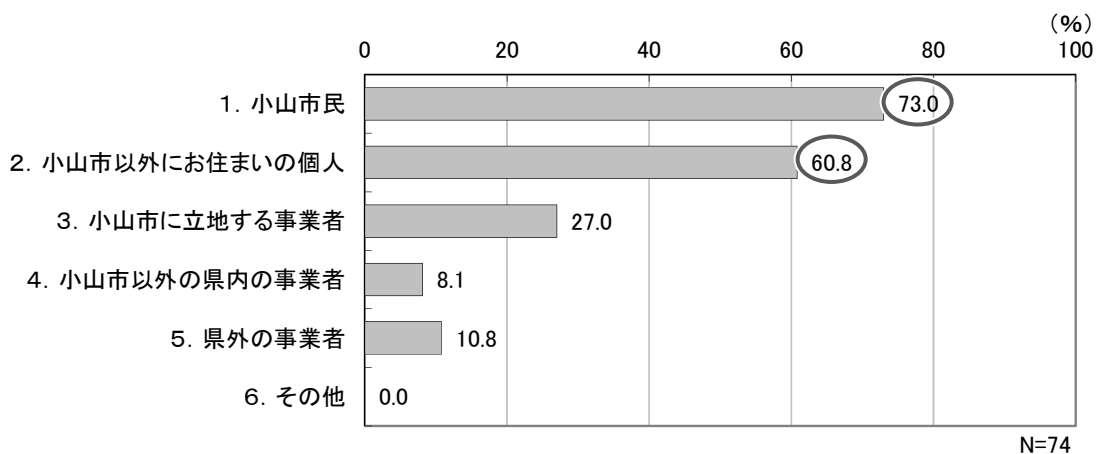
N=61

問 1 3 主な顧客、取引先 (MA) _2つまで回答

- 主な顧客、取引先で多いのは、「小山市民」の7割強である一方、「小山市以外にお住まいの個人」も約6割

「1. 小山市民」が7割強(73.0%)で最も多くなっている一方で、「2. 小山市以外にお住まいの個人」でも約6割(60.8%)で多くなっている。

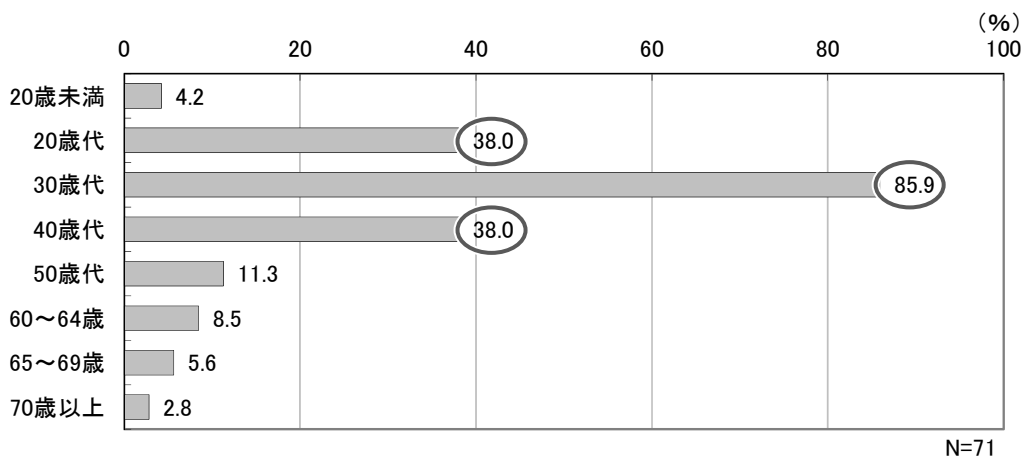
小山市外に住む個人客も多く、小山市への移住希望者として捉えれば、ニーズ合った物件紹介や小山暮らしのPRなど積極的な働きかけが求められるところである。



問 1 4 個人客で多い年齢層 (MA) _2つまで回答

- 個人客の年齢層で多いのは、比較的に若い子育て世代であることが特徴的

「30歳代」が8割以上(85.9%)で突出して多く、次いで「20歳代」、「40歳代」が共に4割弱(38.0%)で多くなっており、若い子育て世代が多くなっているのが特徴的である。

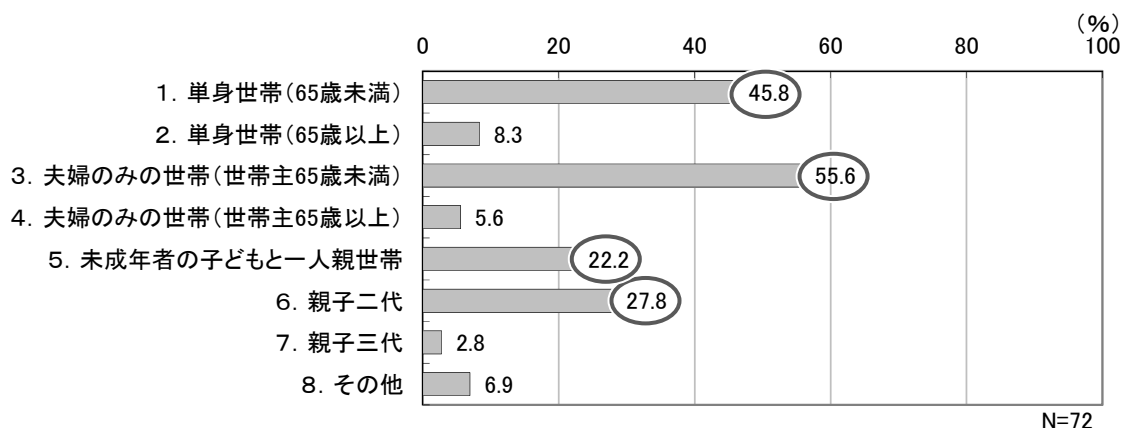


問15 個人客で多い世帯構成（MA）_2つまで回答

- 世帯主が65歳未満の「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」が半数程度
- 「親子二代」、「未成年者の子どもと一人親世帯」が4分の1程度

世帯主が65歳未満の「1. 単身世帯」、「3. 夫婦のみの世帯」が半数程度（45.8%、55.6%）で多くなっており、次いで「6. 親子二代」が4分の1強（27.8%）、「5. 未成年者の子どもと一人親世帯」が2割強（22.2%）となっている。

世帯主が65歳以上の「2. 単身世帯」、「4. 夫婦のみの世帯」は少ない。

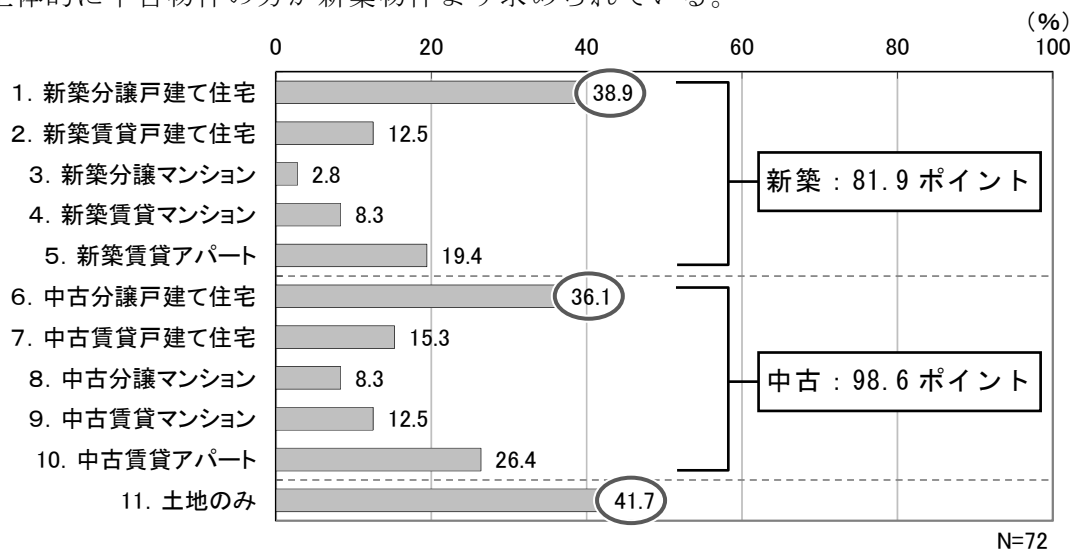


問16 個人客の求める物件の種類（MA）_3つまで回答

- 「土地のみ」が4割強で最も多い
- 「新築分譲戸建て住宅」、「中古分譲戸建て住宅」は共に4割弱で、新築、中古に関わらず分譲戸建て住宅のニーズが高い

「11. 土地のみ」が4割強（41.7%）で最も多く、次いで、「1. 新築分譲戸建て住宅」、「6. 中古分譲戸建て住宅」が共に4割弱（38.9%、36.1%）となっている。

全体的に中古物件の方が新築物件より求められている。

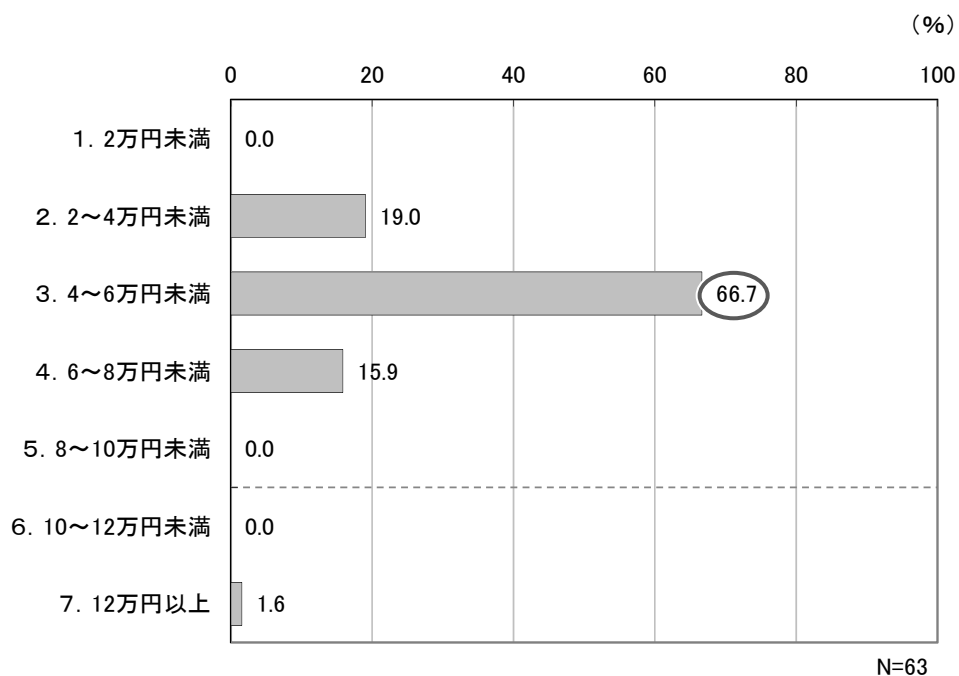


問 17 個人客が希望する賃貸物件の家賃価格帯（SA）

- 「4～6万円未満」が約3分の2を占め、特に多い
- 「問9.賃貸物件の主な価格帯」と同様の傾向であり、市場価格と個人客の希望価格が概ね合致している

「3. 4～6万円未満」が約3分の2（66.7%）を占め、特に多く、次いで「2. 2～4万円未満」、「4. 6～8万円未満」が共に2割弱程度（19.0%、15.9%）となっている。

市民の賃貸物件の家賃最多価格帯、取り扱う賃貸物件の家賃最多価格帯とも合致しており、ニーズとマッチングしていることが分かる。



問18 顧客が住宅の購入・賃貸時に重視する度合い

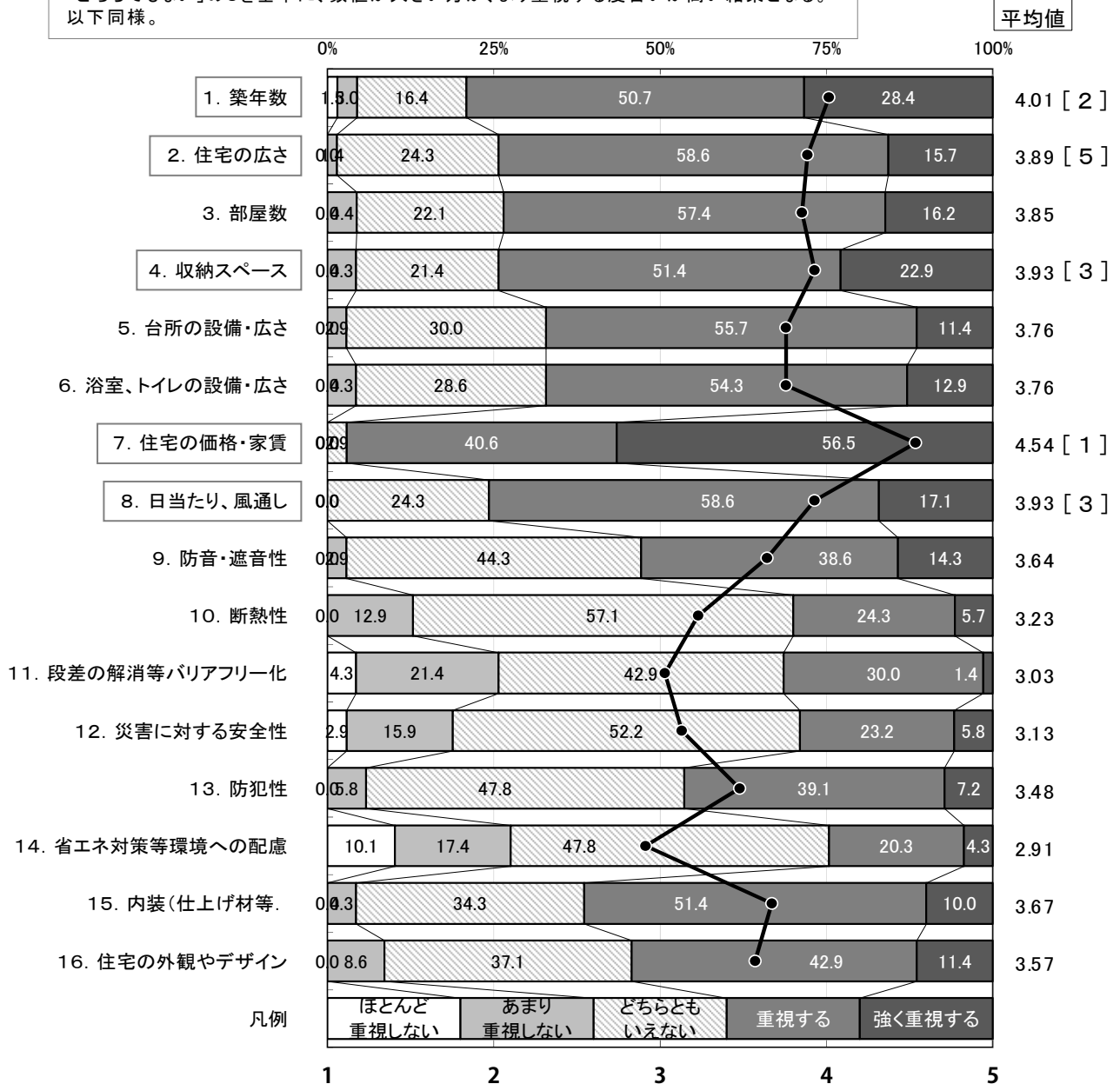
【I. 物件の設備や性能等について】(SA)

- 「住宅の価格・家賃」の割合が特に高く、次いで「築年数」、「日当たり、風通し」、「収納スペース」、「住宅の広さ」
- 「省エネ対策等環境への配慮」の2.91以外はいずれも基準値3.00以上。

「7. 住宅の価格・家賃」の平均値が4.54で特に多くなっている。次いで「1. 築年数」が4.01、「8. 日当たり、風通し」、「4. 収納スペース」が共に3.93、「2. 住宅の広さ」が3.89となっている。

また、「14. 省エネ対策等環境への配慮」の2.91以外はいずれも基準値3.00を上回っている。

注: 平均値は、「強く重視する」を5、「重視する」を4、「どちらともいえない」を3、「あまり重視しない」を2、「ほとんど重視しない」を1とした場合の平均値である。「どちらでもない」の3を基準に、数値が大きい方が、より重視する度合いが高い結果となる。以下同様。



問 19 顧客が住宅の購入・賃貸時に重視する度合い

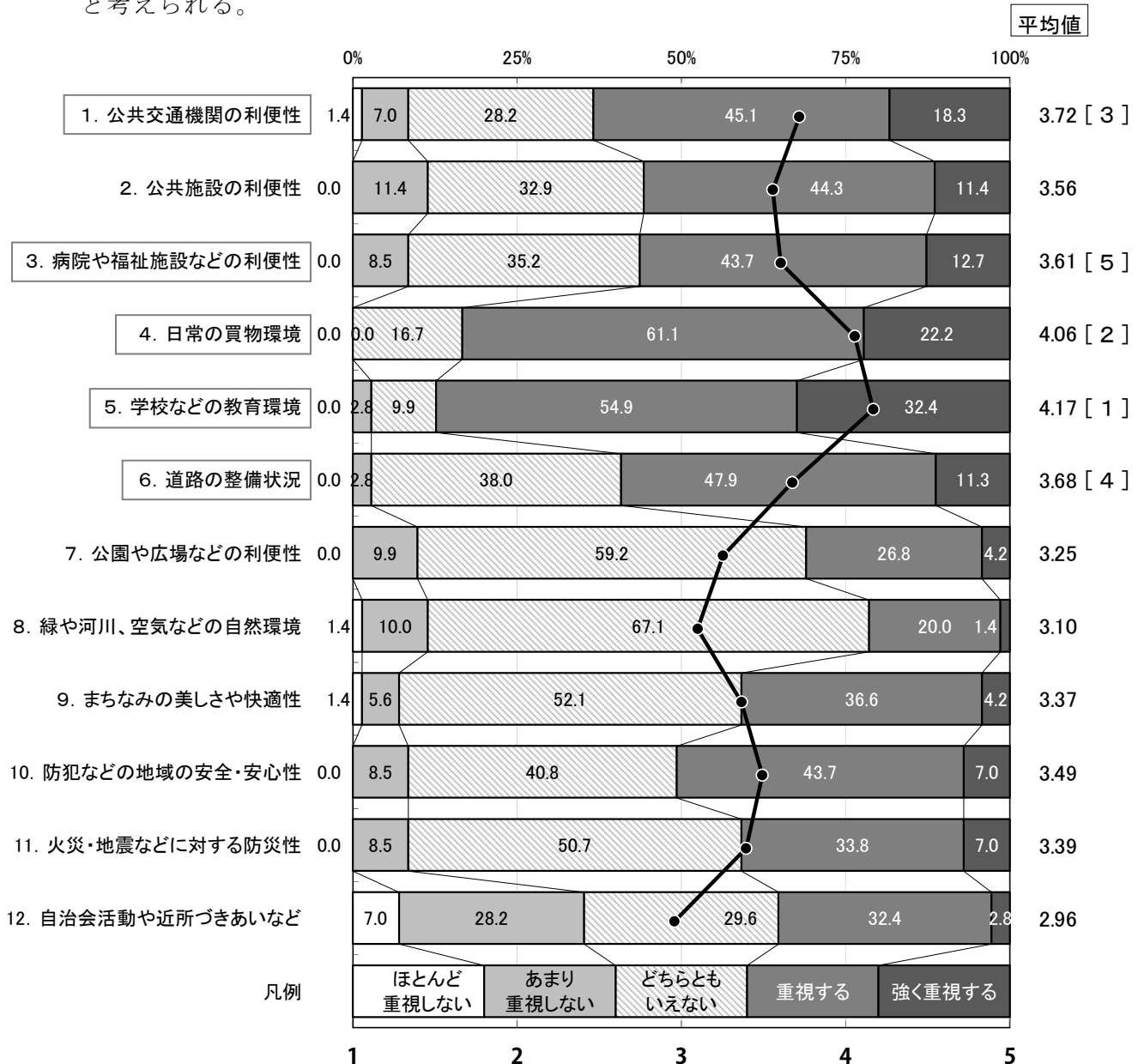
【Ⅱ. 物件周辺の居住環境について】(SA)

- 【Ⅰ. 物件の設備や性能等について】より重視する度合いは全体的にやや低下
- 「学校などの教育環境」や「日常の買物環境」4点台でやや高く、次いで「公共交通機関の利便性」、「道路の整備状況」、「病院や福祉施設などの利便性」などが高め

前設問の【Ⅰ. 物件の設備や性能等について】より重視する度合いは全体的にやや低くなっている。また、「5. 学校などの教育環境」が4.17、「4. 日常の買物環境」が4.06でやや多く、次いで「1. 公共交通機関の利便性」が3.72、「6. 道路の整備状況」が3.68、「3. 病院や福祉施設などの利便性」が3.61となっている。

「12. 自治会活動や近所づきあいなど」の2.96を除き、いずれの項目も平均値3.00以上となっている。

上位の結果は、若い子育て世代が顧客の年齢層として多いことが影響しているものと考えられる。



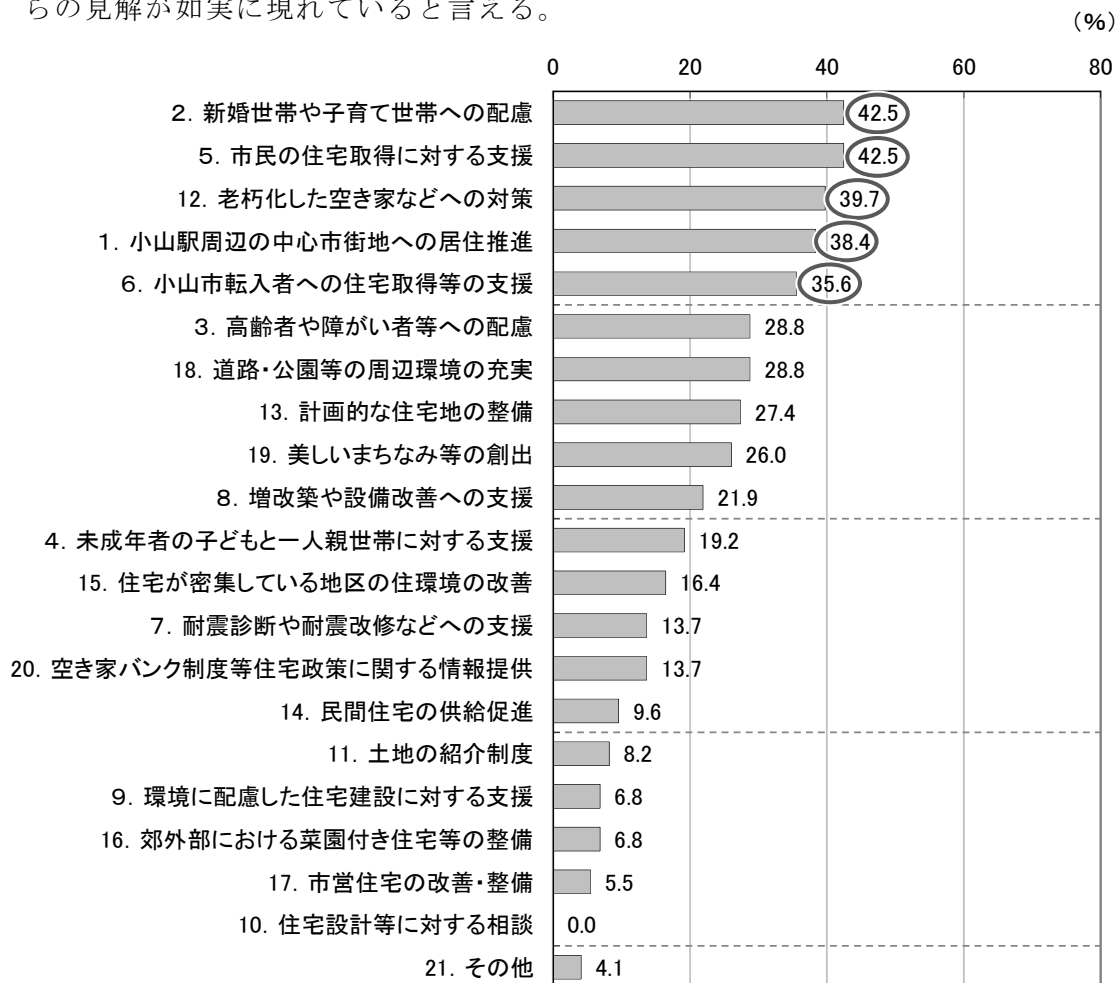
問20 市内の住環境づくりの取り組みで必要なこと (MA) _5つまで回答

- 「新婚世帯や子育て世帯への配慮」、「市民の住宅取得に対する支援」がともに4割強で最も多い
- 「老朽化した空き家などへの対策」、「小山駅周辺の中心市街地への居住推進」、「小山市転入者への住宅取得等の支援」も4割弱と多い

「2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮」、「5. 市民の住宅取得に対する支援」がともに4割強（42.5%）で最も多くなっており、次いで「12. 老朽化した空き家などへの対策」、「1. 小山駅周辺の中心市街地への居住推進」、「6. 小山市転入者への住宅取得等の支援」が4割弱（39.7%、38.4%、35.6%）となっている。

その他20%台のものが順に「3. 高齢者や障がい者等への配慮」、「18. 道路・公園等の周辺環境の充実」、「13. 計画的な住宅地の整備」、「19. 美しいまちなみ等の整備」となっている。

ここでも顧客に多い若い子育て世代のニーズや、空き家等が増加しているという実感、小山地区等における買い手、借り手のつかない物件の多さなど、事業者の立場からの見解が如実に現れていると言える。



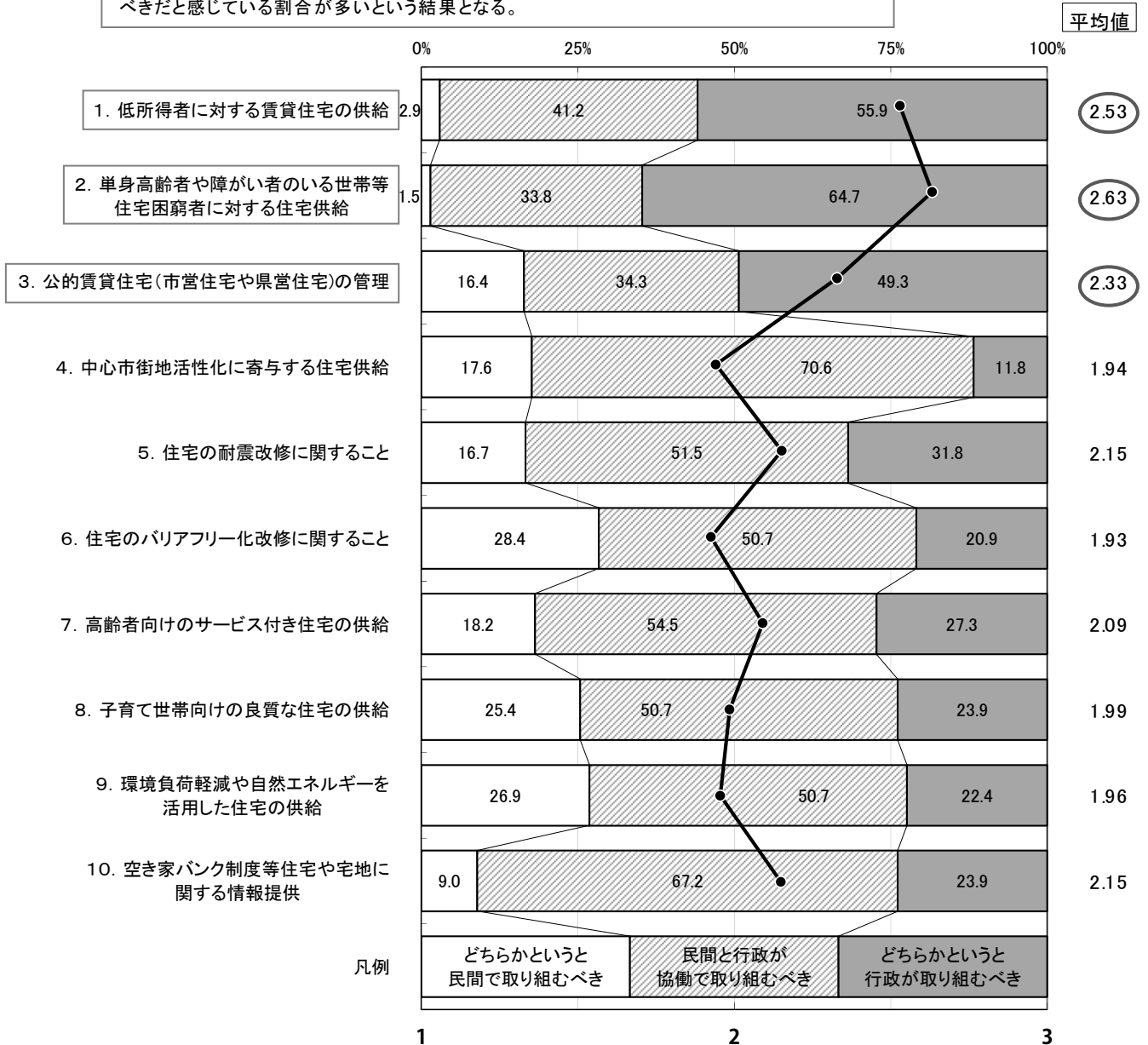
N=73

問 2 1 住宅政策の取り組みの在り方 (S A)

- 全体的に民間と行政が協働で取り組むべきとの割合が多い中、「低所得者や単身高齢者、障がい者に対する住宅供給」や、「公的賃貸住宅（市営住宅や県営住宅）の管理」については「行政が取り組むべき」だと感じている割合が多い

全体的に「民間と行政が協働で取り組むべき」の割合が3割～7割を占める中、「2. 単身高齢者や障がい者のいる世帯等住宅困窮者に対する住宅供給」をはじめ、「1. 低所得者に対する賃貸住宅の供給」、「3. 公的賃貸住宅（市営住宅や県営住宅）の管理」については、「どちらかという行政が取り組むべき」の割合が多くなっている。

注：平均値は、「どちらかという行政が取り組むべき」を3、「民間と行政が協働で取り組むべき」を2、「どちらかという民間で取り組むべき」を1とした場合の平均値である。「民間と行政が協働で取り組むべき」の2を基準に、数値が大きい方が、より行政が取り組むべきだと感じている割合が多いという結果となる。



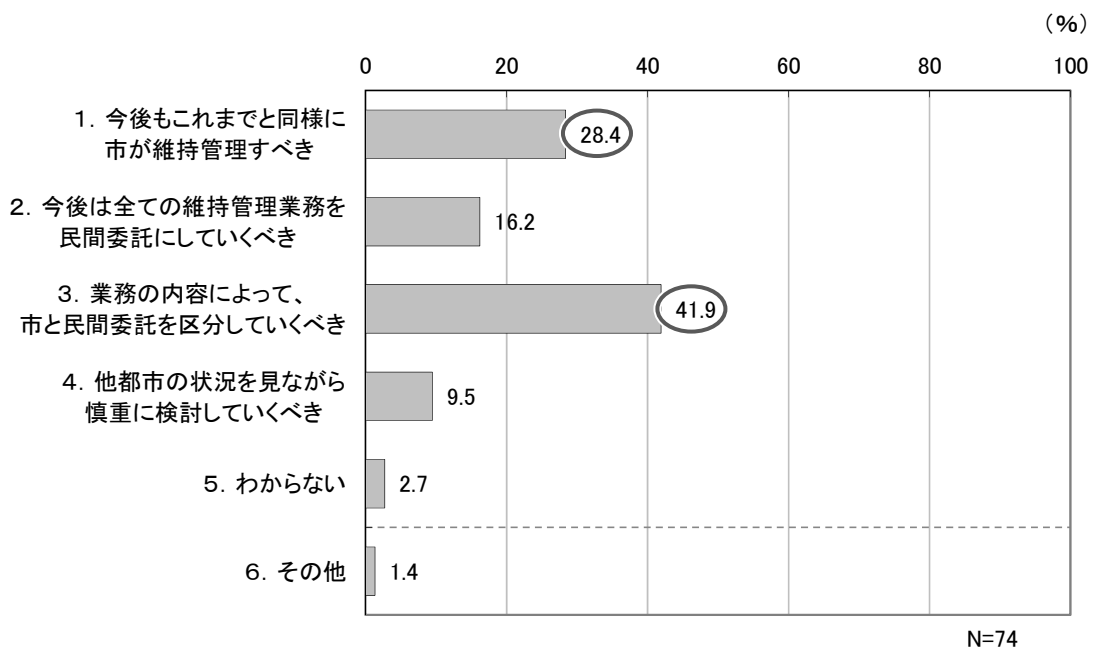
問22 市営住宅の維持管理についての意向（SA）

- 「業務の内容によって、市と民間委託を区分していくべき」という意向が4割強で最も多い
- 一方、「今後もこれまでと同様に市が維持管理すべき」も3割弱で比較的多い

「3. 業務の内容によって、市と民間委託を区分していくべき」という意向が4割強（41.9%）で最も多くなっている一方、「1. 今後もこれまでと同様に市が維持管理すべき」が3割弱（28.4%）と比較的多くなっている。

「2. 今後は全ての維持管理業務を民間委託にしていくべき」についても、全体の約1/6（約16%）程度見られる。

市営住宅の維持管理については、事業者との役割分担を踏まえながら、より効果的な維持管理方法について検討していくことが必要であると言える。



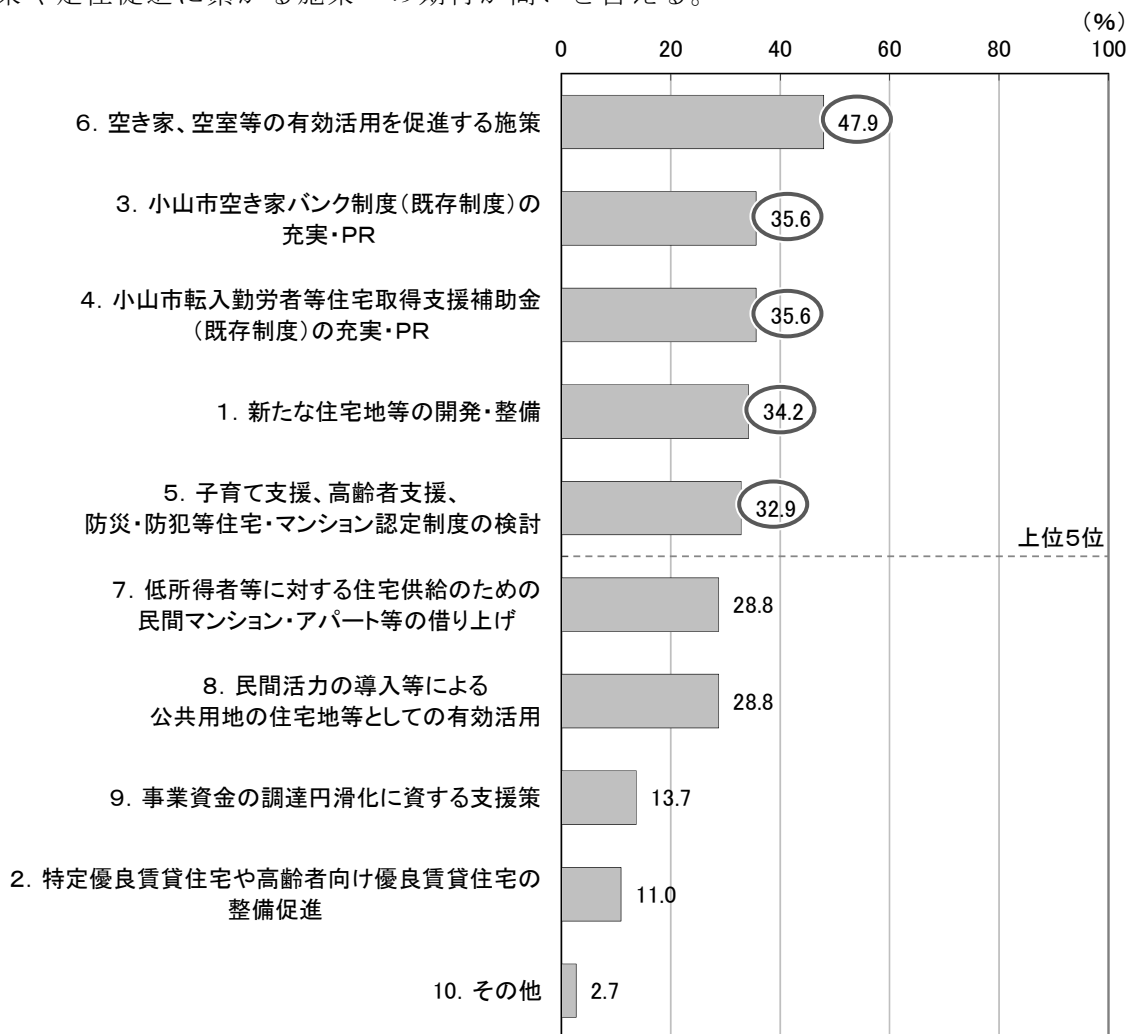
問 2 3 市の住宅政策に期待する内容 (MA) _3つまで回答

- 空き家に対する施策、制度の充実・PRが多く求められる
- 「4. 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金の充実・PR」、「1. 新たな住宅地等の開発・整備」、「5. 子育て支援、高齢者支援、防災・防犯等住宅・マンション認定制度の検討」についても、3割以上を占める

「6. 空き家、空室等の有効活用を促進する施策」が5割弱 (47.9%) で最も多く、次いで「3. 小山市空き家バンク制度 (既存制度) の充実・PR」、「4. 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金 (既存制度) の充実・PR」が共に3分の1強 (35.6%) となっている。

次いで「1. 新たな住宅地等の開発・整備」、「5. 子育て支援、高齢者支援、防災・防犯等住宅・マンション認定制度の検討」が3割強 (34.2%、32.9%) となっている。

空き家等が増加する実感を踏まえたその有効活用と空き家バンク制度の充実・PR、市外顧客にもアピール可能な転入勤労者住宅取得支援など、早期対策が求められる施策や定住促進に繋がる施策への期待が高いと言える。



N=73

4-5 アンケート調査票

(1) 市民アンケート調査票

小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン) 市民アンケート調査のお願い

重要

本調査は「国勢調査」とは別の調査です。

初秋の候、皆様方にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、日頃からの市政推進へのご協力に、心から感謝いたします。

現在小山市では、「小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)」(以下「現計画」と言います。)に基づき、本市の住宅政策を総合的かつ計画的に推進しているところです。

現計画の計画期間が本年度までであることに加え、住宅の安全性に対する意識の高まり、全国的な人口減少・少子高齢化の急速な進展など、住宅政策の背景となる社会経済情勢の変化等に対応するため、このたび現計画を見直すこととしました。

そこで、市民アンケート調査を実施し、本市の住宅・住環境の現状や課題を整理するとともに、本市のあるべき住宅・住環境の方向性について、広く市民の方々のご意向を把握し、現計画見直しの基礎資料とさせていただきたいと思っております。

つきましては、皆様お忙しいこととは存じますが、これらの趣旨をご理解の上、ご協力の程お願い申し上げます。

なお、このアンケート調査は無記名で、集計解析はコンピューターで統計的に処理し、調査結果をこの目的以外には使用いたしません。

平成27年9月

～ アンケートの記入と返送にあたって ～

- ・回答は、世帯主の方がお答えください。
- ・回答は、質問の指示に従って該当する番号を○印で囲んで下さい。
- ・回答欄に該当するものがない場合は、「その他」に○印をつけて、なるべく具体的な内容を記入して下さい。
- ・筆記用具は、なるべくボールペンなど、見えやすく消えにくいものをお使い下さい。誤って記入した場合は×印で消し、正しい回答がわかるようにして下さい。
- ・回答の済んだアンケート票は、同封の返信用封筒(切手不要)に入れて、

9月30日(水)までに 返信(ポストに投函)をお願いします。

問い合わせ先：小山市建設水道部建築課 担当：青木・内田
電話 0285-22-9212/9213(直通)

※「平成27年9月関東・東北豪雨」の影響により、実施期間を平成27年10月9日～19日に変更した。

はじめに、あなた自身のことをおたずねします。

問 1. あなたの性別はどちらですか。

1. 男 性 2. 女 性

問 2. あなたの年齢はおいくつですか。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

1. 20 歳未満 2. 20～29 歳 3. 30～39 歳 4. 40～49 歳
5. 50～59 歳 6. 60～64 歳 7. 65～69 歳 8. 70 歳以上

問 3. あなたの職業は何ですか。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

(二つ以上ある場合は主となるご職業をお答え下さい。)

1. 農林業 2. 自営業 (小売業・サービス業など) 3. 自営業 (製造業など)
4. 会社員 5. 公務員・団体職員 6. パート・内職・非常勤
7. 学 生 8. 無 職 9. その他 ()

問 4. あなたは小山市内にどのくらいお住まいですか。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

1. 2 年未満 2. 2～5 年未満 3. 5～10 年未満 4. 10～20 年未満
5. 20～30 年未満 6. 30 年以上

問 5. あなたがお住まいの地区はどこですか。

下表太枠内にある 10 地区の中から、あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

地 区 名	構 成 大 字 ・ 町 名
1. 小 山	若木町、花垣町、本郷町、城山町、中央町、宮本町、八幡町、天神町、神明町、 駅東通り、稲葉郷、小山、神鳥谷、外城、駅南町、三峯、神山、東城南、 西城南、城北
2. 大 谷	城東、土塔、犬塚、中久喜、塚崎、横倉新田、横倉、向原新田、雨ヶ谷新田、 雨ヶ谷、田間、武井、東野田、南和泉
3. 間々田	間々田、千駄塚、粟宮、西黒田、東黒田、南飯田、平和、乙女、南乙女、暁、 東間々田、美しが丘
4. 生 井	網戸、榑木、生良、上生井、下生井、白鳥
5. 寒 川	鏡、押切、中里、寒川、迫間田
6. 豊 田	大本、小宅、黒本、鳥田、渋井、荒川、立木、卒島、今里、上初田、松沼、小薬
7. 中	南小林、上泉、下泉、井岡、小袋、下河原田、生駒、大川島、下初田
8. 穂 積	下国府塚、上国府塚、上石塚、下石塚、大行寺、萩島、石ノ上、塩沢、間中
9. 桑	喜沢、三拝川岸、東島田、飯塚、南半田、羽川、荒井、出井、鉢形、北飯田、 東山田、萱橋、向野、扶桑
10. 絹	田川、延島新田、延島、高椅、福良、中島、梁、中河原

あなたの世帯のことをおたずねします。

問6. あなたの世帯の世帯人員をお答えください。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | | |
|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人以上 |

問7. あなたの世帯の家族構成をお答えください。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 単身世帯 (65歳未満) | 2. 単身世帯 (65歳以上) |
| 3. 夫婦のみの世帯 (世帯主 65歳未満) | 4. 夫婦のみの世帯 (世帯主 65歳以上) |
| 5. 未成年者の子どもと一人親世帯 | 6. 親子二代 |
| 7. 親子三代 | 8. その他 () |

問8. 一緒にお住まいの家族の中に介護を必要とされる方はいらっしゃいますか。

- | | |
|-------|--------|
| 1. いる | 2. いない |
|-------|--------|

問9. 一緒にお住まいの家族の中に18歳未満の方はいらっしゃいますか。

また、いらっしゃる場合、その方の年代にあてはまる番号全てに○印をつけて下さい。

- いらっしゃる場合→ 1. 未就学児 2. 小学生 3. 中学生 4. 高校生
5. いない

問10. 世帯の中で主たる生計を担っている方の勤務地をお答えください。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | | | | |
|---------------|---------|------------------|-------------|--------|
| 1. 小山市内 | 2. 栃木市 | 3. 宇都宮市 | 4. 下野市 | 5. 野木町 |
| 6. 1～5以外の県内市町 | 7. 結城市 | 8. 結城市以外の茨城県内市町村 | | |
| 9. 埼玉県 | 10. 東京都 | 11. 群馬県 | 12. 勤務していない | |
| 13. その他 () | | | | |

問 15. あなたが現在お住まいの住宅（設備や性能等）に対する満足度をお答えください。
総合評価を含む全ての項目について、あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

項 目	満 足	ま ぁ 満 足	ど ち ら っ も い え ない	や や 不 満	不 満
(回答例) 住宅の広さ	1	2	3	4	5
住宅の広さ	1	2	3	4	5
部屋数	1	2	3	4	5
収納スペース	1	2	3	4	5
台所の設備・広さ	1	2	3	4	5
浴室、トイレの設備・広さ	1	2	3	4	5
住宅の価格・家賃	1	2	3	4	5
日当たり、風通し	1	2	3	4	5
防音・遮音性	1	2	3	4	5
断熱性	1	2	3	4	5
段差の解消等バリアフリー化	1	2	3	4	5
災害に対する安全性	1	2	3	4	5
防犯性	1	2	3	4	5
省エネ対策等環境への配慮	1	2	3	4	5
内装（仕上げ材等）	1	2	3	4	5
住宅の外観やデザイン	1	2	3	4	5
総合評価 [上記の項目全体の評価]	1	2	3	4	5

問 16. あなたが現在お住まいの周辺の居住環境に対する満足度をお答えください。
総合評価を含む全ての項目について、あてはまる番号を一つだけ○印をつけて下さい。

項 目	満 足	ま ぁ 満 足	ど ち ら っ も い え ない	や や 不 満	不 満
(回答例) 公共交通機関の利便性	1	2	3	4	5
公共交通機関の利便性	1	2	3	4	5
公共施設の利便性	1	2	3	4	5
病院や福祉施設などの利便性	1	2	3	4	5
日常の買物環境	1	2	3	4	5
学校などの教育環境	1	2	3	4	5
道路の整備状況	1	2	3	4	5
公園や広場などの利便性	1	2	3	4	5
緑や河川、空気などの自然環境	1	2	3	4	5
まちなみの美しさや快適性	1	2	3	4	5
防犯などの地域の安全・安心性	1	2	3	4	5
火災・地震などに対する防災性	1	2	3	4	5
自治会活動や近所づきあいなど	1	2	3	4	5
総合評価 [上記の項目全体の評価]	1	2	3	4	5

今後の住まい・住まいづくりについておたずねします。

問 17. あなたは、これからも今の場所（土地や地域）に住み続けたいと思いますか。
あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | |
|---------------|-----------------------|
| 1. このまま住み続けたい | 2. 当分は住み続けるが、将来はわからない |
| 3. いずれは住み替えたい | 4. 住み替える予定である |

問 18. 問 17 でお答えになった理由は何ですか。
現在の状況から、その理由として適当な番号に五つまで○印をつけて下さい。

- | | | |
|-----------------|---------------|------------------|
| 1. 通勤・通学の利便性 | 2. 公共交通機関の利便性 | 3. 病院・福祉施設などの利便性 |
| 4. 日常の買物の利便性 | 5. 学校などの教育環境 | 6. 就学前の子育て環境 |
| 7. 道路・公園などの周辺環境 | 8. 自然環境 | 9. 周辺のイメージ・雰囲気 |
| 10. 防犯性 | 11. 防災性 | 12. ずっと住んでいる |
| 13. 土地や地域への愛着 | 14. 親や親戚の関係 | 15. 地価・家賃 |
| 16. 住宅の維持費等の金銭面 | 17. 近所づきあい | |
| 18. その他（ | | ） |

※問 17 で 1, 2 のいずれかを選ばれた方におたずねします。

問 19. あなたは、現在お住まいの住宅について今後建て替えやリフォームをお考えですか。
あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | |
|------------------------|-----------------|
| 1. 建て替えの予定がある | 2. リフォームする予定がある |
| 3. したいと思っているが具体的な予定はない | 4. 全く予定はない |
| 5. 借家で建て替え、リフォームできない | 6. その他（ |
| | ） |

※問 19 で 1, 2 のいずれかを選ばれた方におたずねします。

問 20. 今後建て替え、リフォームの予定がある方は、何を重要視したいと思いますか。
あてはまるもの三つまで○印をつけて下さい。

- | | | | |
|----------------------|------------------|------------|-------------|
| 1. 居住面積の拡大 | 2. 間取り | 3. 収納スペース | 4. 台所の設備の改善 |
| 5. 浴室、トイレ等の設備の改善 | 6. 段差の解消等バリアフリー化 | | |
| 7. 断熱、防音、結露防止等の性能の改善 | 8. 耐震性能の向上 | | |
| 9. 省エネ等環境に配慮した設備 | 10. 内装デザイン | 11. 外装デザイン | |
| 12. その他（ | | | ） |

※問 17 で選択肢の 2, 3, 4 のいずれかを選ばれた方におたずねします。

問 21. あなたは今後、住み替えるとしたらどこに住みたいと思いますか。
あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | | |
|-------------------|---------------------|-----------|
| 1. 小山駅東口周辺 | 2. 小山駅西口周辺 | 3. 間々田駅周辺 |
| 4. 市内の住宅地（市街化区域内） | 5. 市内の郊外部（市街化調整区域内） | |
| 6. 市外（県内） | 7. 県外 | |

(2) 住宅関連事業者アンケート調査票

小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン) 住宅関連事業者アンケート調査のお願い

重要

調査へのご協力をよろしく申し上げます

初秋の候、貴社におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、日頃からの市政推進へのご協力に、心から感謝いたします。

現在小山市では、「小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)」(以下「現計画」と言います。)に基づき、本市の住宅政策を総合的かつ計画的に推進しているところです。

現計画の計画期間が本年度までであることに加え、住宅の安全性に対する意識の高まり、全国的な人口減少・少子高齢化の急速な進展など、住宅政策の背景となる社会経済情勢の変化等に対応するため、このたび現計画を見直すこととしました。

そこで、住宅関連事業者アンケート調査を実施し、市民等の物件へのニーズや事業者の立場からの本市の住宅政策の方向性等について、現状や皆さまのご意向を把握し、現計画見直しの基礎資料とさせていただきます。

つきましては、皆様お忙しいこととは存じますが、これらの趣旨をご理解の上、ご協力の程お願い申し上げます。

なお、このアンケート調査は無記名で、集計解析はコンピューターで統計的に処理し、調査結果をこの目的以外には使用いたしません。

平成 27 年 9 月

～ アンケートの記入と返送にあたって ～

- ・「事業所」とは、小山市内に位置する本店、支店、営業所等を言います。
- ・「物件」とは、戸建て住宅及びマンション、アパート等共同住宅で居住の用に供するものを言います。
- ・回答は、事業主または事業所を統括する責任者の方がお答えください。
- ・回答は、質問の指示に従って該当する番号を○印で囲んで下さい。
- ・回答欄に該当するものがない場合は、「その他」に○印をつけて、なるべく具体的な内容を記入して下さい。
- ・筆記用具は、なるべくボールペンなど、見えやすく消えにくいものをお使い下さい。誤って記入した場合は×印で消し、正しい回答がわかるようにして下さい。
- ・回答の済んだアンケート票は、同封の返信用封筒(切手不要)に入れて、

9月30日(水)までに 返信(ポストに投函)をお願いします。

問い合わせ先：小山市建設水道部建築課 担当：青木・内田
電話 0285-22-9212/9213(直通)

※「平成 27 年 9 月関東・東北豪雨」の影響により、実施期間を平成 27 年 10 月 9 日～19 日に変更した。

はじめに、貴社についておたずねします。

問1. 事業所が位置する地区はどこですか。

下表太枠内にある10地区の中から、あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

地区名	構成大字・町名
1. 小山	若木町、花垣町、本郷町、城山町、中央町、宮本町、八幡町、天神町、神明町、 駅東通り、稲葉郷、小山、神鳥谷、外城、駅南町、三峯、神山、東城南、 西城南、城北
2. 大谷	城東、土塔、犬塚、中久喜、塚崎、横倉新田、横倉、向原新田、雨ヶ谷新田、 雨ヶ谷、田間、武井、東野田、南和泉
3. 間々田	間々田、千駄塚、栗宮、西黒田、東黒田、南飯田、平和、乙女、南乙女、暁、 東間々田、美しが丘
4. 生井	網戸、檜木、生良、上生井、下生井、白鳥
5. 寒川	鏡、押切、中里、寒川、迫間田
6. 豊田	大本、小宅、黒本、島田、渋井、荒川、立木、卒島、今里、上初田、松沼、小葉
7. 中	南小林、上泉、下泉、井岡、小袋、下河原田、生駒、大川島、下初田
8. 穂積	下国府塚、上国府塚、上石塚、下石塚、大行寺、萩島、石ノ上、塩沢、間中
9. 桑	喜次、三拝川岸、東島田、飯塚、南半田、羽川、荒井、出井、鉢形、北飯田、 東山田、萱橋、向野、扶桑
10. 絹	田川、延島新田、延島、高橋、福良、中島、梁、中河原

問2. 貴社の主な営業業種は何ですか。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | | |
|-------------------|-----------------------|-----------|
| 1. 建物売買業・土地売買業 | 2. 不動産代理業・仲介業（売買） | |
| 3. 不動産代理業・仲介業（賃貸） | 4. 不動産賃貸業（借家業・貸間業を除く） | |
| 5. 貸家業・貸間業 | 6. 駐車場業 | 7. 不動産管理業 |
| 8. その他（ | ） | |

問3. 小山市内で開業されて何年になりますか。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | | |
|---------------|--------------|---------------|
| 1. 5年未満 | 2. 5年以上10年未満 | 3. 10年以上20年未満 |
| 4. 20年以上30年未満 | 5. 30年以上 | |

問4. 貴社で取り扱われている物件（売買、仲介含めて）は、おおむね年間何件ありますか。

（マンション、アパート等の場合は、1室を1件としておおむねをカウントして下さい。）

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

- | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. 0件 | 2. 1件～49件 | 3. 50件～99件 | 4. 100件～144件 |
| 5. 150件～199件 | 6. 200件～299件 | 7. 300件～499件 | 8. 500件以上 |

貴社で取り扱われている物件についておたずねします。

問5. 貴社で取り扱われている物件（売買、仲介含めて）で多いものは何ですか。
以下の番号のうち、主な物件に三つまで○印をつけて下さい。

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1. 新築分譲戸建て住宅 | 2. 新築賃貸戸建て住宅 | 3. 新築分譲マンション |
| 4. 新築賃貸マンション | 5. 新築賃貸アパート | 6. 中古分譲戸建て住宅 |
| 7. 中古賃貸戸建て住宅 | 8. 中古分譲マンション | 9. 中古賃貸マンション |
| 10. 中古賃貸アパート | 11. 土地のみ | |

問6. 貴社で取り扱われている物件（売買、仲介含めて）が立地する地区で、多い地区をお答えください。

あてはまる番号に五つまで○印をつけて下さい。※地区の構成大字・町名は問1の表をご覧ください。

- | | | |
|-------------------|-------------------|----------|
| 1. 小山地区（JR宇都宮線以西） | 2. 小山地区（JR宇都宮線以东） | |
| 3. 大谷地区（国道50号以北） | 4. 大谷地区（国道50号以南） | |
| 5. 間々田地区 | 6. 生井地区 | 7. 寒川地区 |
| 8. 豊田地区 | 9. 中地区 | 10. 穂積地区 |
| 11. 桑地区 | 12. 絹地区 | 13. 小山市外 |

問7. 貴社で取り扱われている物件（売買、仲介含めて）の主な建築時期をお答えください。
あてはまる番号に二つ○印をつけて下さい。

- | | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 1. 昭和25年以前 | 2. 昭和26年～昭和35年 | 3. 昭和36年～昭和45年 |
| 4. 昭和46年～昭和55年 | 5. 昭和56年～平成2年 | 6. 平成3年～平成12年 |
| 7. 平成13年～平成22年 | 8. 平成23年以降 | 9. わからない |

問8. 貴社で主に取り扱われている物件（売買、仲介含めて）のおおむねの総延べ床面積はどのくらいですか。あてはまる番号に二つ○印をつけて下さい。

延べ床面積には、居間や寝室、玄関、台所、廊下、トイレ、浴室、押入等を含みます。

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 約25㎡（約8坪）未満 | 2. 約25～50㎡（約15坪）未満 |
| 3. 約50～75㎡（約23坪）未満 | 4. 約75～100㎡（約30坪）未満 |
| 5. 約100～125㎡（約38坪）未満 | 6. 約125～150㎡（約45坪）未満 |
| 7. 約150㎡（約45坪）以上 | |

問 18. 住宅の購入・賃貸に際し、お客様が重視される度合いをお答えください。
 全ての項目について、あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

項 目	強く重視する	重視する	どちらともいえない	あまり重視しない	ほとんど重視しない
(回答例) 住宅の広さ	1	2	3	4	5
物件の設備や性能等について 築年数	1	2	3	4	5
住宅の広さ	1	2	3	4	5
部屋数	1	2	3	4	5
収納スペース	1	2	3	4	5
台所の設備・広さ	1	2	3	4	5
浴室、トイレの設備・広さ	1	2	3	4	5
住宅の価格・家賃	1	2	3	4	5
日当たり、風通し	1	2	3	4	5
防音・遮音性	1	2	3	4	5
断熱性	1	2	3	4	5
段差の解消等バリアフリー化	1	2	3	4	5
災害に対する安全性	1	2	3	4	5
防犯性	1	2	3	4	5
省エネ対策等環境への配慮	1	2	3	4	5
内装（仕上げ材等）	1	2	3	4	5
住宅の外観やデザイン	1	2	3	4	5

問 19. 住宅の購入・賃貸に際し、周辺環境についてお客様が重視される度合いをお答えください。全ての項目について、あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

項 目	強く重視する	重視する	どちらともいえない	あまり重視しない	ほとんど重視しない
(回答例) 公共交通機関の利便性	1	2	3	4	5
物件周辺の居住環境について 公共交通機関の利便性	1	2	3	4	5
公共施設の利便性	1	2	3	4	5
病院や福祉施設などの利便性	1	2	3	4	5
日常の買物環境	1	2	3	4	5
学校などの教育環境	1	2	3	4	5
道路の整備状況	1	2	3	4	5
公園や広場などの利便性	1	2	3	4	5
緑や河川、空気などの自然環境	1	2	3	4	5
まちなみの美しさや快適性	1	2	3	4	5
防犯などの地域の安全・安心性	1	2	3	4	5
火災・地震などに対する防災性	1	2	3	4	5
自治会活動や近所づきあいなど	1	2	3	4	5

今後の住まい・住まいづくり等についておたずねします。

問 20. 今後、小山市の住宅・住環境づくりに対する取り組みとして何が必要と思いますか。
あてはまる番号に五つまで○印をつけて下さい。

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| 1. 小山駅周辺を中心市街地への居住推進 | 2. 新婚世帯や子育て世帯への配慮 |
| 3. 高齢者や障がい者等への配慮 | 4. 未成年者の子どもと一人親世帯に対する支援 |
| 5. 市民の住宅取得に対する支援 | 6. 小山市転入者への住宅取得等の支援 |
| 7. 耐震診断や耐震改修などへの支援 | 8. 増改築や設備改善への支援 |
| 9. 環境に配慮した住宅建設に対する支援 | 10. 住宅設計等に対する相談 |
| 11. 土地の紹介制度 | 12. 老朽化した空き家などへの対策 |
| 13. 計画的な住宅地の整備 | 14. 民間住宅の供給促進 |
| 15. 住宅が密集している地区の住環境の改善 | 16. 郊外部における菜園付き住宅等の整備 |
| 17. 市営住宅の改善・整備 | 18. 道路・公園等の周辺環境の充実 |
| 19. 美しいまちなみ等の創出 | 20. 空き家バンク制度等住宅政策に関する情報提供 |
| 21. その他 () | |

問 21. より効果的な住宅政策を展開していくためには、住宅関連事業者の皆さまと協働での取り組みが重要だと考えております。

次に示す各取り組み例について、その取り組みの在り方としてふさわしいと考えられるものをお答えください。

それぞれあてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

項 目	どちらかという民間で取り組むべき	民間と行政が協働で取り組むべき	どちらかという行政が取り組むべき
(回答例) 低所得者に対する賃貸住宅の供給	1	2	3
低所得者に対する賃貸住宅の供給	1	2	3
単身高齢者や障がい者のいる世帯等住宅困窮者に対する住宅供給	1	2	3
公的賃貸住宅（市営住宅や県営住宅）の管理	1	2	3
中心市街地活性化に寄与する住宅供給	1	2	3
住宅の耐震改修に関すること	1	2	3
住宅のバリアフリー化改修に関すること	1	2	3
高齢者向けのサービス付き住宅の供給	1	2	3
子育て世帯向けの良質な住宅の供給	1	2	3
環境負荷軽減や自然エネルギーを活用した住宅の供給	1	2	3
空き家バンク制度等住宅や宅地に関する情報提供	1	2	3

問 22. 市営住宅の維持管理について、今後、指定管理者制度等により民間業者の皆さまに委託していくことも考えられます。そのことについてどう思われますか。

あてはまる番号に一つだけ○印をつけて下さい。

1. 今後もこれまでと同様に市が維持管理すべき
2. 今後は全ての維持管理業務を民間委託にしていくべき
3. 業務の内容によって、市と民間委託を区分していくべき
4. 他都市の状況を見ながら慎重に検討していくべき
5. わからない
6. その他 ()

問 23. 今後、住宅政策に係る市の取り組みで、事業者の立場として期待されるはどのようなものですか。

あてはまる番号に三つまで○印をつけて下さい。

1. 新たな住宅地等の開発・整備
2. 特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の整備促進
3. 小山市空き家バンク制度（既存制度）の充実・PR
4. 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金（既存制度）の充実・PR
5. 子育て支援、高齢者支援、防災・防犯等住宅・マンション認定制度(*)の検討
6. 空き家、空室等の有効活用を促進する施策
7. 低所得者等に対する住宅供給のための民間マンション・アパート等の借り上げ
8. 民間活力の導入等による公共用地の住宅地等としての有効活用
9. 事業資金の調達円滑化に資する支援策
10. その他 ()

(※)ここで言う認定制度とは、一定の基準を満たす居住環境を備えた住宅・マンション等を市が認定し、入居の際の判断基準に役立ててもらうことをイメージした施策です。

アンケート調査にご協力いただき、ありがとうございました。

■ 小山市の住宅政策に対するご意見・ご要望等がございましたら簡潔にご記入下さい。

5. 既定施策の評価

5-1 既定施策の進捗状況等

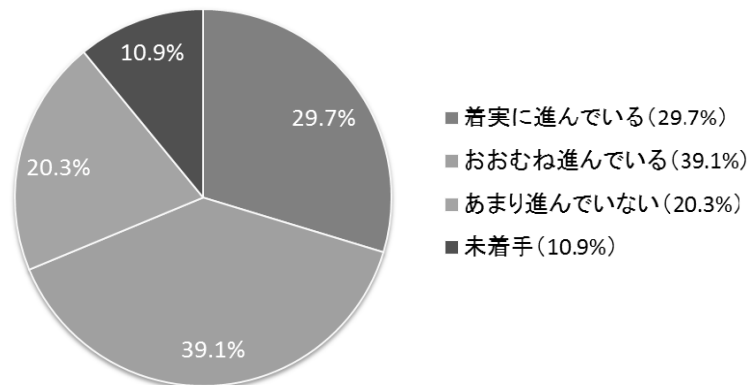
(1) 計画全体

約7割の事業が現行計画に基づき進捗

全64事業のうち、「着実に進んでいる」が全体の約30%（19事業）、「おおむね進んでいる」が約40%（25事業）となっており、合わせて約7割の事業が現行計画に基づき推進されていると言える。

一方、「あまり進んでいない」が全体の約20%（13事業）、「未着手」が約11%（7事業）となっている。

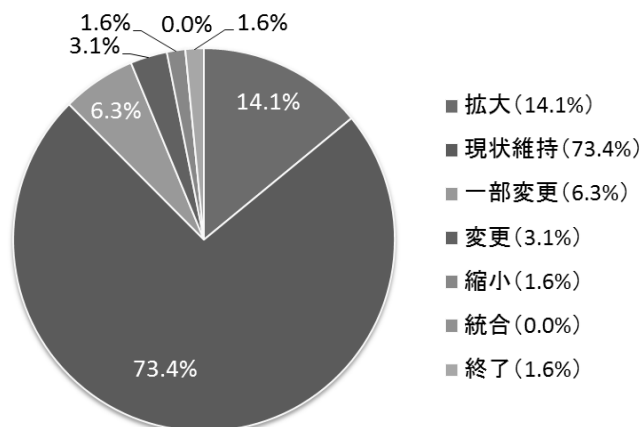
計画全体としては、一定の進捗が評価できるが、見直しにあたっては、必要な事業の継続的展開とともに、市民ニーズや事業効果等を考慮しながら、事業の見直しや新たな事業の位置づけについて検討することが求められる。



約4分の3の事業は現状を維持、約8分の1の事業が拡大の方向

全64事業のうち、「現状維持」の事業が全体の73%（47事業）と最も多く、また、「拡大」の事業は全体の約14%（9事業）、「一部変更」が約6%（4事業）などとなっている。

取り組み状況やニーズ等を踏まえながら、継続的・発展的な事業の位置づけを検討する必要があると言える。



(2) 基本目標別

【基本目標1】安全・安心な暮らしを実現する良質な住宅ストックの形成

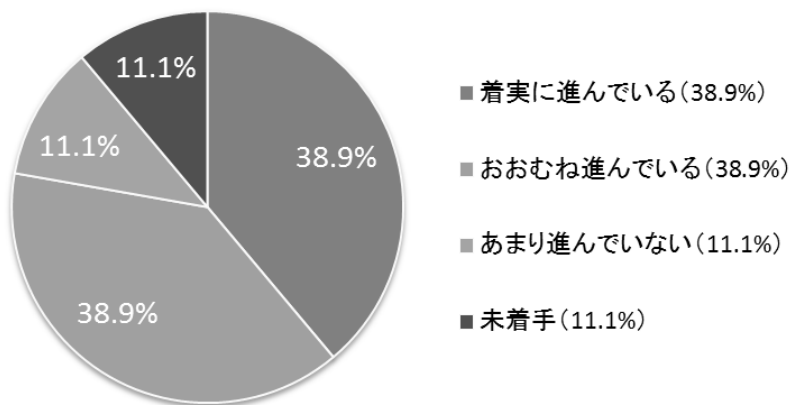
環境にやさしい住まいづくりなど、約8割の事業が現行計画に基づき順調に進捗

基本目標1において位置づけられた18事業のうち、「着実に進んでいる」と「おおむね進んでいる」がともに約39%（各7事業）となっており、合わせて約8割の事業が現行計画に基づき推進されていると言える。

5つの基本目標の中では二番目に高い事業進捗率となっており、現行計画策定時に既に実施されていた事業や制度が多かったことが理由の一つとして考えられる。一方、「あまり進んでいない」と「未着手」がともに約11%（各2事業）となっている。

「1-2. ①住宅用高効率給湯器設置補助制度の継続」や「1-2. ②住宅用太陽光発電システム設置補助金助成制度の継続」及び「1-1. ③住宅用雨水タンク設置補助制度の継続」など環境に配慮した住宅設備等に係る設置促進策の着実な進捗が評価できる。

人と環境に安全・安心な暮らしを実現するため、各事業を継続的かつ段階的に事業を進めていくことが必要であると言える。



【着実に進んでいる事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
1-2. 人と環境にやさしい住まいづくりの促進	①住宅用高効率給湯器設置補助金助成制度の継続 ・市内の事業者から購入し、設置した市民に対し、設置費の一部を補助する。補助金額は平成27年度から機種によらず一律1万円となっている。
1-3. 市営住宅の施設の適正な予防保全	①施設管理データベースの確立 ・平成23年3月に策定された小山市公営住宅等長寿命化計画は市営住宅修繕台帳等のデータを基に至っている。 ⑤住宅用防災機器の設置 ・消防法の改正に伴い、市営住宅全戸に対して住宅用火災警報器の設置を行っている。
1-4. 市営住宅の住宅管理の適正化	②不適格な入居者に対する指導及び法的措置の適用 ・滞納者に対する指導や催告を順次実施し、平成22年度以降は弁護士による明け渡し訴訟を順次行っている。

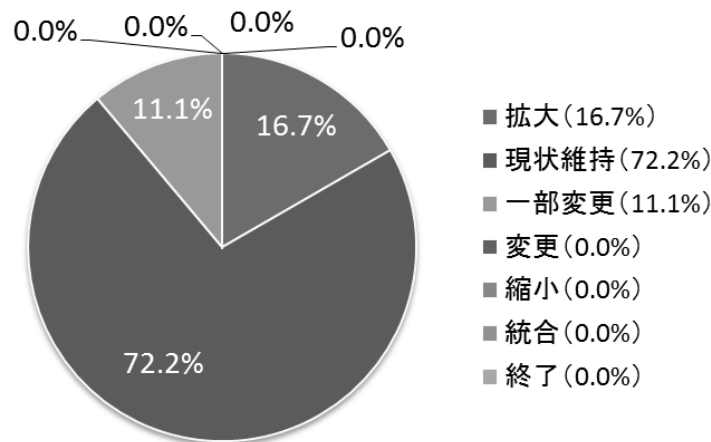
【未着手の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
1-6. 住宅セーフティネットの確保	①低額所得者・ひとり親世帯家賃補助の検討 ・先進地や他市の状況等を事例に調査していく必要があり、検討段階に至っていない。

各助成制度の周知活動・PRの充実が重要

基本目標1において位置づけられた18事業のうち「現状維持」が約72%（13事業）と最も多く、進捗状況から見ても継続的な位置づけが必要と考えられる。また、「拡大」の事業は約17%（3事業）、「一部変更」の事業は約11%（2事業）であり、取り組み状況やニーズ等を踏まえながらより、効果的な事業展開を図っていくための見直し等が必要であると言える。

各助成制度の周知活動・PRを充実させ、より多くの良質な住宅ストックの形成を促進していくことが重要であると言える。



【現状維持の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
1-1. 耐震化、バリアフリー化等改修に対する支援	①耐震化・バリアフリー化助成制度の充実・構築 ・木造住宅耐震改修実績 H20：3件 H21：4件 H22：3件 H23：5件 H24：7件 H25：3件 H26：2件
1-2. 人と環境にやさしい住まいづくりの促進	②住宅用太陽光発電システム設置補助金助成制度の継続 ・住宅用太陽光発電設備を設置した市民に、3kWを上限に設置費の一部を補助 単独設置 15,000円/Kw リチウム蓄電池と同時設置 25,000円/kW
1-3. 市営住宅の施設の適正な予防保全	②適切な改修・改善 ・平成23年3月に策定された小山市公営住宅等長寿命化計画や平成26年3月に策定された小山市営住宅維持管理計画に基づき適切に改修・改善を行っている。

【拡大の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
1-4. 市営住宅の住宅管理の適正化	①入居者管理台帳の整理 ・これまでIT推進課内ホストと市営住宅管理システムに分かれて台帳管理を行っていたが、平成26年3月のホスト廃止に伴い市営住宅管理システムへ台帳が一元化された。

【基本目標 2】だれもが暮らしやすい快適・便利な住環境の確保

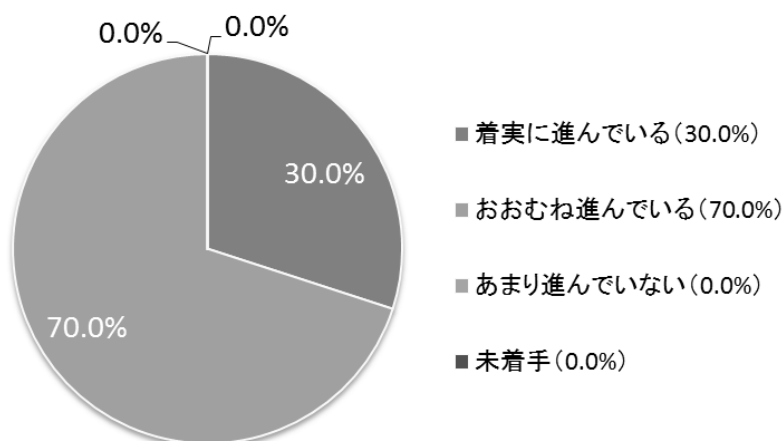
バリアフリー化、公共交通の充実など、全ての事業を計画的に進捗

基本目標 2 において位置づけられた 10 事業のうち、「着実に進んでいる」が 30% (3 事業)、「おおむね進んでいる」が 70% (7 事業) となっており、全ての事業が現行計画に基づき推進されていると言える。

他の基本目標における事業進捗の度合いの中で最も高い進捗率になっており、1 事業以外は現行計画策定時の事業であることが理由の一つとして考えられる。

「2-1. ①人にやさしいまちづくり事業の推進」をはじめ、「2-1. ③小山市コミュニティバスの充実」など生活に密着した交通環境の充実が積極的に推進されているとともに、「2-2. 公共公益施設の積極的なバリアフリー化」や「2-3. 身近な遊び場の確保」、「2-4. 地域コミュニティの強化」についても、おおむね各事業が進捗している状況にある。

「あまり進んでいない」と「未着手」はともに 0% となっており、快適・便利な住環境づくりが着実に進められていると言える。



【着実に進んでいる事業例】

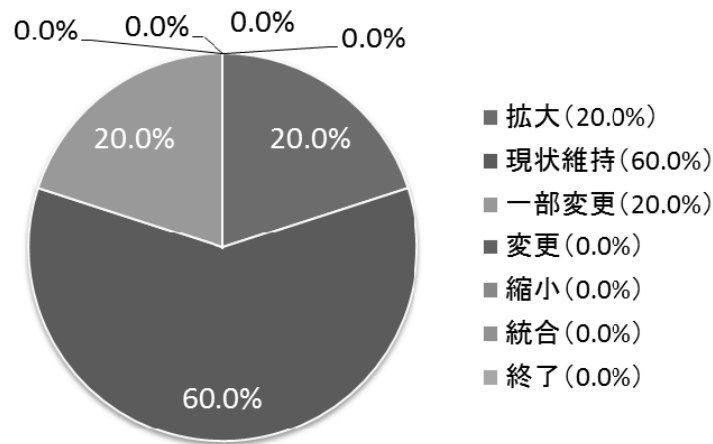
施策	具体的取り組み・実績例
2-1. 生活道路の整備等交通環境の充実	①人にやさしいまちづくり事業の推進 ・小山駅の交通結節点機能の充実として、小山駅中央自由通路（さくら道）、小山駅東口駅前広場の整備完了。
	②生活関連経路等のバリアフリー化 ・小山駅周辺道路、市道 2 2 3 6 号線、市道 2 2 2 4 号線の道路改良工事によるバリアフリー化を図った。
	③小山市コミュニティバスの充実 ・市内全域で循環型路線バスを運行しており、利用者の意向などを参考に、路線再編やダイヤ見直しなどにより、便数を増加した。 また、平成 22 年より、予約制区域内運行のデマンドバスを導入し、平成 23 年に一連の再編が終了したことで利用者の利便性が向上し、平成 26 年度の利用者は 57 万人であった。 ・現在は、路線を定時運行の路線バス 11 路線、区域運行のデマンドバス 5 エリアで運行を行っており、実質的な交通空白地域の解消を図っている。

【未着手の事業例】：なし

関係各課と連携した効果的な事業推進と継続的な事業位置づけが必要

基本目標2において位置づけられた10事業のうち「現状維持」が60%（6事業）で最も多く、継続的な位置づけが必要と考えられる。また、「拡大」、「一部変更」の事業はともに20%（各2事業）であり、取組状況やニーズ等を踏まえながら、取り組み課題などに対応していく必要があると言える。

生活道路や公共交通等の交通基盤及び公園の整備や維持管理、公共公益施設等のバリアフリー化など、まちづくりに係るハード事業が施策の中心となっていることから、関係各課等との連携を図りながら、継続的な事業推進による、だれもが暮らしやすい快適・便利な住環境の確保に努めていくことが求められる。



【現状維持の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
2-2. 公共公益施設等のバリアフリー化	①公共公益施設の積極的なバリアフリー化 ・新設の公共施設については、バリアフリーに考慮して設計し建設されているが、市営住宅のバリアフリー化は予算を勘案しながら少しずつ進めている。
2-3. 身近な遊び場の確保	③集会所・神社付帯遊園の活用 ・自治会が管理する公園については、「自治会等が設置する公園等に関する補助取扱要綱」に基づき整備している。

【拡大の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
2-1. 生活道路の整備等交通環境の充実	①人にやさしいまちづくりの推進 ・交通結節点として円滑な動線処理や駅東西の連絡強化とし西口駅前広場の再整備を検討。
	②生活関連経路等のバリアフリー化 ・中心市街地の未整備路線のバリアフリー化に向けた道路整備を推進。

【基本目標3】住み続けたいと思う住宅・住環境を有したまちづくり

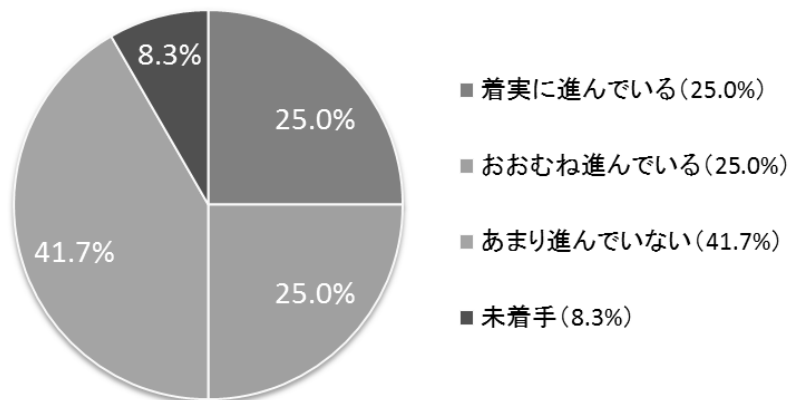
新規取り組み事業の割合が多く、低い事業進捗率。子育て世帯への支援が必要

基本目標3において位置づけられた12事業のうち、「着実に進んでいる」と「おおむね進んでいる」がともに25%（各3事業）となっており、合わせて半数の事業が推進されていると言える。

5つの基本目標の中で最も低い事業進捗率になっており、新規の取り組みが7事業で他の基本目標と比べ割合的に最も多くなっていることが理由の一つとして考えられる。

ただし、その中においても「3-2. ②高齢者にやさしいマンション・住宅認定制度の検討」や「3-4. ②地区まちづくり条例の活用」など、高齢者が住みやすい住宅づくりや地域の特性に応じた住みよい住環境づくりが着実に進められている。

一方、「あまり進んでいない」が約42%（5事業）と「未着手」が約8%（1事業）となっており、特に子育て世帯に対する支援策の強化などが課題であると言える。



【着実に進んでいる事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
3-2. 高齢者向け民間住宅供給の促進	②高齢者にやさしいマンション・住宅認定制度の検討 ・平成23年創設の登録制度「サービス付き高齢者向け住宅」はバリアフリー構造と安否確認等の見守りサービスを有する住宅で、市内に7施設200床が整備され、高齢者の暮らしを支援する住宅として利用されている。
3-4. まちづくり事業・計画、都市景観形成の推進	②地区まちづくり条例の活用 ・条例に基づき、まちづくり研究会が9団体、推進団体が26団体、登録・認定されまちづくり活動を実践している。
	③地区計画制度等の活用 ・土地活用の誘導や住宅地等の環境保全のため、有効に地区計画制度を活用し、現在、23地区において地区計画が決定されている。

【未着手の事業例】

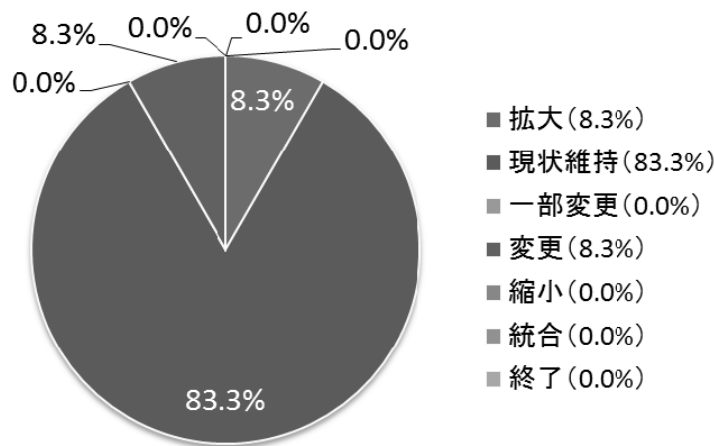
施策	具体的取り組み・実績例
3-2. 高齢者向け民間住宅供給の促進	①コレクティブハウスの供給促進 ・コレクティブハウス自体が、現行計画策定時において比較的新しい概念のものであり、主管課も定まっていないことから実施に至っていない。

多様な世代を対象とした事業の継続的推進が必要

基本目標3において位置づけられた12事業のうち、「現状維持」が約83%（10事業）と最も多く、継続的な位置づけが必要であり、特に、「3-4. ①土地区画整理事業の推進」では社会経済状況の変化に柔軟に対応し、事業を着実に迅速に推進していくことが求められる。

また、「拡大」、「変更」がともに約8%（各1事業）である。

本市においても高齢化が進む状況を踏まえながら、良好な住宅地の整備をはじめ、多様な世代が永く暮らせる住宅・住環境を有したまちづくりを、関係各課と連携を図りながら継続的に進めていくことが求められる。



【現状維持の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
3-1. 子育て世帯向け支援策	①小山市子育て支援等施策基本計画の実施 ・平成21年度に後期計画を策定し、家庭、学校、地域社会、関係団体、企業等と連携し、子どもを生き育てやすい豊かな地域社会の実現のため各種事業に取り組んだ。
	⑤子育て住宅建設促進事業の検討 ・先進地の事例等を調査研究中である。
3-4. まちづくり事業・計画、都市景観形成の推進	①土地区画整理事業の推進 ・小山東部第一土地区画整理事業S63～H31 ・小山東部第二土地区画整理事業S63～H30
	④小山市景観計画に基づく都市景観整備の推進 ・大規模建築物の届出、屋外広告物の協議などを通して景観に対する意識づけを行なっている。

【拡大の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
3-2. 高齢者向け民間住宅供給の促進	②高齢者にやさしいマンション・住宅認定制度の検討 ・多様な世代が安心・健康に暮らせるスマートウェルネス住宅・シティを実現するため、サービス付き高齢者住宅の適切な立地を誘導し地域包括ケアとコンパクトなまちづくりを一体的に推進する。

【基本目標4】定住人口増を目指した住みたいと思うまちづくり

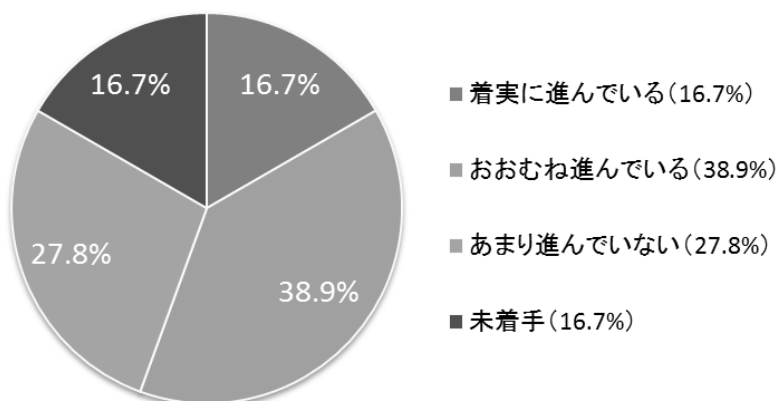
新たな制度構築や市街地整備の推進により積極的に事業を展開

基本目標4において位置づけられた18事業のうち、「着実に進んでいる」が約17%（3事業）、「おおむね進んでいる」が約39%（7事業）となっており、合わせて6割弱の事業が順調に推進されていると言える。

「4-1. ①市外から小山への移住者持家取得支援制度の検討」や「4-1. ②定住促進奨励金の検討」及び「4-6. ④空き家等情報バンク制度の構築」など移住者に対する住宅取得支援をはじめ、市街地再開発事業の推進については、新たな制度を構築し、事業が完了するなど、人を呼び込む住宅政策が展開されている状況にある。

一方、「あまり進んでいない」が約28%（5事業）、「未着手」が約17%（3事業）となっており、新規の取り組み事業（10事業）が多かったことが理由の一つであると考えられる。

今後も継続的な定住人口増を目指し、関係各課と連携を図りながら、効果的な事業の推進と制度等の周知PRを充実するとともに、支援制度の交付財源を確保することが求められる。



【着実に進んでいる事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
4-1. 移住者に対する住宅取得支援	①市外から小山への移住者持家取得支援制度の検討 ・小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金制度の導入 ○平成27年3月27日交付要綱公布 ○平成27年4月より申請受付開始 ○実績（6月末） ○申請件数：17件 ○交付額：1,000万円
4-2. 農村・田園居住の推進	②公共施設跡地等市有地の有効活用検討 ・生井地区にある旧網戸小学校跡地の有効活用について、土地利用対策委員会等で検討した結果、太陽光発電設備用地として、事業者と賃貸借契約を結ぶこととなった。

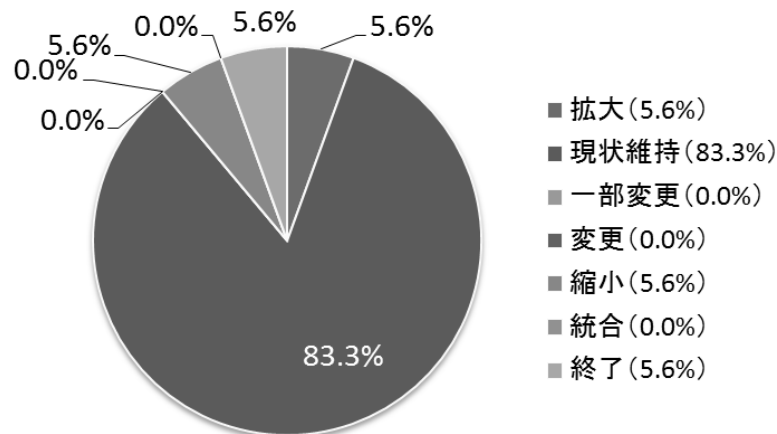
【未着手の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
4-1. 移住者に対する住宅取得支援	③小山暮らし体験住宅の確保 ・主管課も定まっていないことから実施に至っていない。
4-2. 農村・田園居住の推進	①農住まちづくりの視点での田園住宅の供給促進 ・主管課も定まっていないことから実施に至っていない。

継続的事業の推進とともに積極的なPRによる総合的な事業の推進が必要

基本目標4において位置づけられた18事業のうち「現状維持」が約83%（15事業）と最も多く、継続的な位置づけが必要と考えられる。また、「拡大」、「縮小」、「終了」がともに5.6%（各1事業）となっている。

「4-4. ④城山町三丁目第一地区市街地再開発事業の推進」の事業が平成25年3月に完了し、引き続き、再開発事業の推進や各支援制度の充実・PRなど継続的、総合的に推進することが必要であると言える。



【現状維持の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
4-3. 街なか居住の推進	①共同住宅、マンション建設への優遇措置の検討 ・建設促進支援策、土地活用促進支援策を新たに、平成25年度に追加し、平成29年度まで実施中。
4-4. 事業・支援策の一体的な街なか居住の推進	①共同化事業推進アドバイザー派遣支援制度の継続 ・平成25年度に城山町三丁目駅前地区、平成26年度に城山町三丁目17番街区のまちづくり勉強会にアドバイザー派遣を行った。
4-6. 住まいに関する情報提供	①定住・移住促進PR ・空き家バンク制度や住宅借り上げ制度において積極的なPRを行っている。
	②相談会等の開催 ・健康フェスティバルにおいて住まいに関する相談会を開催するとともに建築課においても随時相談体制をとっている。

【拡大の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
4-6. 住まいに関する情報提供	④空き家等情報バンク制度の構築 ・空き家バンク利用者のリフォーム補助金制度の創設を検討し、さらなるPRに努める。

【基本目標5】協働と連携で進める住宅・住環境づくり

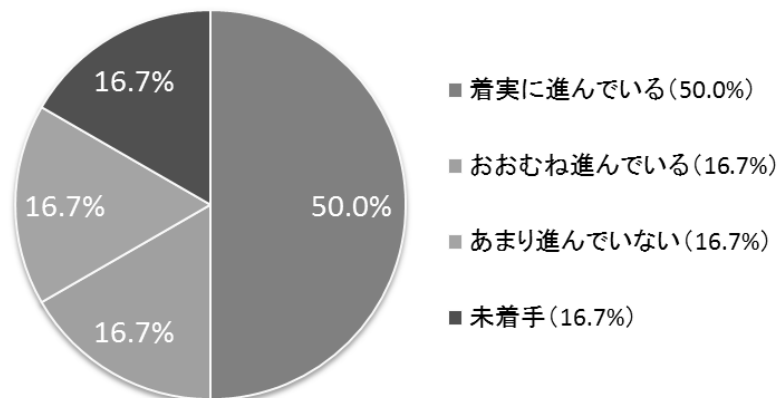
事業の進捗状況にばらつきがあり、計画的な事業の位置づけ、展開が必要

基本目標5において位置づけられた6事業のうち「着実に進んでいる」が半数(3事業)、「おおむね進んでいる」が約17%(1事業)となっており、合わせて7割近い事業が順調に推進されていると言える。

「5-2. ①地区まちづくり条例に基づく活動助成、まちづくりアドバイザーの派遣制度の構築」や「5-3. ①高齢者・障がい者対応住宅改造指針及びパンフレットでのPR」について、関係課や市民との連携・協働により積極的に事業を推進している状況にある。

一方、「あまり進んでいない」と「未着手」がともに約17%(各1事業)となっている。

「5-3. 優良な民間住宅の供給促進」において、今後必要な事業への取り組みが求められる。



【着実に進んでいる事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
5-2. 住民主体の住まい・まちづくり活動の支援	①地区まちづくり条例に基づく活動助成、まちづくりアドバイザーの派遣制度の継続 ・H27.7 現在、まちづくり研究会が9団体、推進団体が26団体登録・認定され、まちづくり活動を実施しており、その活動支援をしている。
5-3. 優良な民間住宅の供給促進	①高齢者・障がい者対応住宅改造指針及びパンフレットでのPR ・介護保険制度を利用した住宅改修を推進するため、窓口でのパンフレットを活用した説明や、介護事業所等に制度の周知を行った。

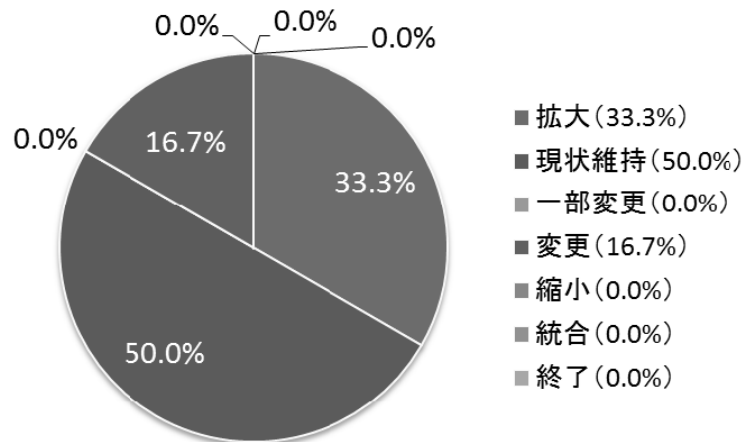
【未着手の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
5-3. 優良な民間住宅の供給促進	②相談会等の開催 ・相談会の開催には至っていない。
	③住宅建設促進のためのPR ・具体的なPRは実施できなかった。

市民や関係各課等と連携し、各事業を一体的に進めることが必要

基本目標5において位置づけられた6事業のうち「現状維持」が半数（3事業）と最も多く、継続的な位置づけが必要と考えられる。また、「拡大」が約33%（2事業）、「変更」が約17%（1事業）となっており、取り組み状況やニーズ等を踏まえながら継続的な位置づけを検討する必要があると言える。

「拡大」である「5-1. ①子育て支援、高齢者配慮、田園居住、環境共生住宅等の認定制度の構築」、「5-3. ①高齢者・障がい者対応住宅改造指針及びパンフレットでのPR」の2事業を含め、市民や関係各課等と連携し、各事業を一体的に進めることが事業の推進力を高めるために必要であると思われる。



【現状維持の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
5-2. 住民主体の住まい・まちづくり活動の支援	①住まいづくりアドバイザー制度の検討 ・先進地事例等を調査しながら情報収集に努めている。
5-3. 優良な民間住宅の供給促進	②相談会等の開催 ・日常生活用具の給付事業で該当者向けに移動等を円滑にする用具で設置に小規模な住宅改修を伴うものについて申請時に相談を受ける。 ○支給件数 ・平成21年度 4件 ・平成22年度 3件 ・平成23年度 6件 ・平成24年度 3件 ・平成25年度 8件 ・平成26年度 2件

【拡大の事業例】

施策	具体的取り組み・実績例
5-1. 各種認定住宅制度の構築	①子育て支援、高齢者配慮、田園居住、環境共生住宅等の認定制度の構築 ・サービス付き高齢者住宅の適切な立地を誘導し地域包括ケアとコンパクトなまちづくりを一体的に推進する。

5-2 取り組み課題の整理

継続的・計画的な事業進捗とハード・ソフト両面での総合的施策展開

【計画全体に係る課題】

現行計画に位置づけられた各種事業については、全体の約7割の事業が順調に推進されていると評価でき、大きなまちづくり的視点においても住生活基盤の整備や人を呼び込む施策などについては、積極的な事業推進が行われている。

それら事業については、継続的に事業を推進していくとともに、助成制度などについては、市民、事業者への積極的な周知・PRに努めることが必要である。

また、現行計画において位置づけた各種事業は、住宅・住環境に係るハード事業及びソフト事業の多岐に及んでいることから、庁内関係各課との連携をはじめ、市民、事業者等との協働により、総合的に事業を推進、展開していくことが重要である。

【基本目標1に係る課題】

- 耐震化、バリアフリー化等の改修に対する支援及び人と環境にやさしい住まいづくりの促進に係る各種助成制度の継続的実施と制度活用促進に向けた啓発・PRに努めるとともに、市営住宅の施設の適正な予防保全、住宅管理の適正化について、施設の老朽化や入居者の高齢化等への対応や家賃滞納者に対する対応などに取り組むことが必要である。
- さらに、進捗が遅れている住宅セーフティネットの確保、最低居住水準未満世帯の解消の実現に向けた調査やPRに取り組む必要がある。

<個別の取り組み課題、方向例>

【住宅用太陽光発電システム設置補助金助成制度の継続】

- ・建売住宅等は、設計時から太陽光発電設備を標準装備しているものが増加しているため、これまでの年度設置数が横ばいのまま推移していくと考えられる。

【住宅用燃料電池設置補助金助成制度の検討】

- ・現在は、かなりの高額であることが設置数増加の阻害要因であるが、今後、価格が下がれば設置数が増えるものと考えられる。

【不適格な入居者に対する指導及び法的措置の適用】

- ・これまでどおり法的措置を行いながら、外部委託等を導入するなど新たな方法も検討する必要がある。

【民営借家建設時における水準達成の指導】

- ・民営借家の最低居住面積水準は77.9%となっており、最低居住面積の水準を上げるためパンフレット作成やホームページ等でPRを図る。

【基本目標2に係る課題】

- 今後もバリアフリー化や公共交通の充実に係る事業について、継続的に推進し、よりだれもが暮らしやすい快適・便利な住環境の確保に努めていくことが必要である。
- また、今後新たな施設整備への対応をはじめ、施設老朽化に伴う適正な維持管理、人材確保及び財源確保など、効率的な事業推進に向けた対策が求められる。

＜個別の取り組み課題、方向例＞

【生活関連経路等のバリアフリー化】

- ・整備に必要な財源の確保が課題となっている。

【小山市コミュニティバスの充実】

- ・公共施設等の新設に伴う路線の見直しが必要である。

【公共公益施設の積極的なバリアフリー化】

- ・市営住宅のバリアフリーは要望に対して工事が間に合っていない状況となっている。

【住区基幹公園の適正な配置と確保】

- ・公園施設の老朽化による更新・修繕等の費用が増大していく中で、計画的に新規公園の整備費を確保していく必要がある。

【自治会活動支援事業の継続】

- ・自治会振興費の補助対象及び補助率の見直しが必要である。

【基本目標3に係る課題】

- 高齢者が住みやすい住宅づくりや地域の特性に応じた住みよい住環境づくりが着実に進められている一方、子育て世帯に対する支援策の強化が求められ、多様な世代への対応が求められる。
- 土地区画整理事業の推進にあたっては、社会経済状況の変化により事業の延伸を余儀なくされている状況に柔軟に対応し、事業を着実に迅速に推進していくことが求められる。
- 今後、福祉部門や都市計画部門などの関係各課と連携を図りながら、総合的かつ効率的に事業を推進していくことが重要である。

＜個別の取り組み課題、方向例＞

【小山市子育て支援マンション認定制度の構築】

- ・今後も引き続き先進地事例を調査研究していきながら、関係各課とも連携を図り調査、検討をしていく。

【土地区画整理事業の推進】

- ・事業に着手後の社会経済状況の変化により、事業の延伸を余儀なくされている。速やかに完成させることが必要となっている。

【小山市景観計画に基づく都市景観整備の推進】

- ・更なる理解を深めるため、景観重点地区の指定や景観賞の実施などを行っていく。

【基本目標 4 に係る課題】

- 定住人口増を目指した新たな制度の効果的な活用を図るため、継続的な周知・PRに努めるとともに、新たな支援制度の構築検討や、効果的な周知PR方法等を検討することが求められる。
- 街なか居住の推進については、市街地整備事業の推進による土地の高度利用と都市機能更新を図りながら、定住人口増加を目指すとともに、空きオフィス等既存ストックの有効活用を図っていくことが必要である。

＜個別の取り組み課題、方向例＞

【市外から小山への移住者持家取得支援制度の検討】

- ・当該補助制度の新たな周知PR方法の検討（市HP、市広報に情報掲載済）（市内住宅展示場へチラシ配布済）、財源の確保が必要である。

【優良賃貸住宅の確保】

- ・特定優良賃貸住宅の空き家が増えてきて、用途廃止するオーナーが多い。また、特定優良賃貸住宅名目で建設するオーナーもいない状況である。

【住宅建設促進のためのPR】

- ・今後も住宅フェアに参加しながら積極的なPRに努める。

【空き家等情報バンク制度の構築】

- ・空き家バンク利用者のリフォーム補助金制度の創設を検討し、さらなるPRに努める。

【基本目標 5 に係る課題】

- 協働と連携による住環境づくりが推進されている状況にあるが、今後も各事業を継続的かつ段階的に推進することが求められる。
- 市民や関係各課、関係団体、事業者等と連携し、各事業を一体的に進めることが必要である。

＜個別の取り組み課題、方向例＞

【地区まちづくり条例に基づく活動助成、まちづくりアドバイザーの派遣制度の継続】

- ・無制限に支援するのではなく、一定期間（まちづくり構想認定後）をもって、自立を促していく必要がある。

【高齢者・障がい者対応住宅改造指針及びパンフレットでのPR】

- ・今後は住宅施策との連携を図りながら、高齢者のためのバリアフリー化等、住宅改修に対する支援策を検討していく。

【相談会等の開催】

- ・栃木県宅建協会と連携を図り、協会主催等のイベントにおいて相談会を開催する等検討していく。

6. その他策定資料

6-1 策定の経緯

年月日	会議等
H27. 8. 4	第1回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討懇話会
8.11	第1回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討委員会作業部会
8.21	第1回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討委員会及び幹事会
10. 9	小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)アンケート調査 ~10月19日
12.17	第2回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討委員会作業部会
12.21	第2回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討懇話会
12.22	第2回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討委員会及び幹事会
H28. 1.15	第3回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討委員会作業部会
1.18	第3回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討懇話会
1.18	第3回 小山市住生活基本計画(住宅マスタープラン)策定検討委員会及び幹事会
2. 8	パブリック・コメント(市民意見の募集)の実施 ~29日



写真：策定検討委員会・幹事会合同会議



写真：策定検討懇話会

6-2 小山市住宅マスタープラン策定検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 本市における住生活基本計画となる小山市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）の策定に資するため、小山市住宅マスタープラン策定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査、研究、調整及び協議する。

- (1) マスタープランの策定方針に関すること。
- (2) マスタープランの立案に関すること。
- (3) その他マスタープランの策定に関し必要な事項

(組織等)

第3条 委員会は、別表第1に掲げる職にある者をもって組織する。

2 委員長には副市長、副委員長には建設水道部長の職にある者をもって充てる。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(幹事会)

第5条 委員会の所掌事務を補佐するため、小山市住宅マスタープラン策定検討委員会幹事会（以下「幹事会」という。）を置く。

2 幹事会は、別表第2に掲げる幹事をもって組織する。

3 幹事会に会長及び副会長を置き、会長には建設水道部長の職にある者をもって充て、副会長は幹事の中から会長が指名する。

4 幹事会の会議は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

5 幹事会は、必要があると認めるときは、幹事会の会議に関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

6 幹事会は、その会議、活動等の経過、結果等を委員会に報告するものとする。

(作業部会)

第6条 幹事会の活動を補佐するため、小山市住宅マスタープラン策定検討委員会作業部会（以下「作業部会」という。）を置く。

2 作業部会は、建設水道部建築課長の職にある者を会長として、別表第3に掲げる課等に所属する係長相当職にある者の中から当該課等の長が指名する者をもって組織する。

3 作業部会の会議は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

4 作業部会は、必要があると認めるときは、作業部会の会議に関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

5 作業部会は、その会議、活動等の経過、結果等を幹事会に報告するものとする。

(報告)

第7条 委員会は、その会議、活動等の経過、結果等を市長に報告するものとする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、建設水道部建築課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成 22 年 3 月 31 日規程第 10 号)

この規程は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年 3 月 30 日規程第 16 号)

この規程は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 25 年 3 月 29 日規程第 28 号)

この規程は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 26 年 3 月 31 日規程第 12 号)

この規程は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 3 月 31 日規程第 29 号)抄

(施行期日)

1 この規程は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

副市長 総合政策部長 総務部長 市民生活部長 保健福祉部長 経済部長 建設水道部長 都市整備部長 教育部長
--

別表第 2 (第 5 条関係)

建設水道部長 総合政策部総合政策課長 総務部行政経営課長 市民生活部市民生活課長 保健福祉部福祉課長 こども課長 子育て・家庭支援課長・高齢生きがい課長 経済部農政課長 建設水道部建設政策課長・土木課長・建築課長 都市整備部都市計画課長 教育総務課長
--

別表第 3 (第 6 条関係)

総合政策部総合政策課 総務部行政経営課 市民生活部市民生活課 保健福祉部福祉課・こども課・子育て・家庭支援課・高齢生きがい課 経済部農政課 建設水道部建設政策課・土木課・建築課 都市整備部都市計画課 教育総務課
--

6-3 小山市住宅マスタープラン策定検討懇話会設置要綱

(設置)

第1条 本市における住生活基本計画となる小山市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）の策定に資するため、小山市住宅マスタープラン策定検討懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 懇話会は、次に掲げる事項について懇談し、提言するものとする。

- (1) マスタープランの策定方針に関すること。
- (2) マスタープランの原案に関すること。
- (3) その他マスタープランの策定に関し必要な事項

(組織)

第3条 懇話会は、15人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者の中から市長が委嘱する。

- (1) 小山市議会議員
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 関係団体の代表者
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱された日から当該委員の委嘱に係るマスタープランが策定されたときまでとする。

2 委員は、委嘱されたときの要件を欠いたときは、その職を失うものとする。

(会長及び副会長)

第5条 懇話会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、委員の互選により定める。

3 副会長は、会長が委員の中から指名する。

(会長の職務等)

第6条 会長は、懇話会を代表し、会務を総理する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 懇話会の会議は、会長が必要に応じて招集し、会長がその議長となる。

2 懇話会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 懇話会は、特に必要があると認めるときは、懇話会の会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 懇話会の庶務は、建設水道部建築課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、会長が懇話会に諮って別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

■表－小山市住宅マスタープラン策定検討懇話会委員名簿

No.		氏 名	所 属
1	会 長	星 法 子	白鷗大学
2	副会長	市 川 真	関東職業能力開発大学校
3	委 員	植 村 一	市議会議員
4		苅 部 勉	市議会議員
5		尾 立 弘 史	小山工業高等専門学校
6		大 塚 克 己	小山市自治会連合会
7		平 岡 順 子	栃木県建築士会小山支部
8		小 林 一 雄	栃木県宅地建物取引業協会県南支部
9		大河原 咲 江	小山商工会議所
10		保 坂 弘	小山建設業協同組合
11		伏 木 美代子	小山市民生委員児童委員協議会
12		作 道 富 子	小山市社会福祉協議会
13		仲 村 久 代	小山市女性団体連絡協議会
14		堀 千 尋	小山市校長会
15		伊 藤 文 之	栃木県県土整備部住宅課長

6-4 パブリック・コメント実施・結果概要

項 目	概 要
実施概要	(1) 閲覧方法 1) 小山市ホームページ 2) 文書閲覧 ○ 建築課 ○ 各出張所(小山東・小山城南・大谷・間々田・生井・寒川・豊田・中・穂積・桑・絹) (2) 意見提出期間 ・平成 28 年 2 月 8 日(月)～平成 28 年 2 月 29 日(月) (3) 意見提出方法 ・郵送、ファックス、電子メール、又は直接書面提出 (4) 意見提出先 ・小山市建設水道部建築課
意見募集の結果	(1) 意見提出数: 0 件

小山市住生活基本計画（住宅マスタープラン）

平成28年3月



発行／小山市建設水道部建築課
〒323-8686 栃木県小山市中央町1丁目1番1号
TEL 0285-22-9212 <http://www.city.oyama.tochigi.jp/>

市の花



オモイガワザクラ

市の木



シラカシ

市の鳥



セグロセキレイ



小山市マスコットキャラクター



政光くん・寒川尼ちゃん

小山市住生活基本計画（住宅マスタープラン）

平成 28 年 3 月 小山市