
田村市住生活基本計画

田村市住生活基本計画 第2次田村市空家等対策計画 第3次田村市公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月

田 村 市

田村市住生活基本計画 目次

田村市住生活基本計画

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1. 計画策定の背景と目的 2
- 2. 計画の策定 3

第2章 住宅・住環境の現状

- 1. 田村市の状況 6
- 2. 住宅の状況 14
- 3. 住宅・住環境に関する意識調査 34

第3章 住宅政策の現状と課題

- 1. 上位関連計画・関連法令 46
- 2. 住宅関連事業の現状 56
- 3. 住宅政策における課題 59

第4章 住宅施策の基本理念・基本目標

- 1. 基本理念 64
- 2. 基本目標と基本方針 65
- 3. 施策の体系 70

第5章 住宅施策の展開

- 1. 基本目標：その1 72
- 2. 基本目標：その2 77
- 3. 基本目標：その3 80

第6章 計画の推進に向けて

- 1. 計画の推進体制 86
- 2. 計画の進行管理 87

第2次田村市空家等対策計画 別冊

第1章 空家等対策計画について

- 1. 本計画の背景と目的 2
- 2. 計画の位置づけ 3
- 3. 対象とする空家等の種類 4

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

- 1. 本市の概要 8
- 2. 統計データから見た本市の現状 9
- 3. 空き家の現状（実態調査結果） 18
- 4. 空家等を取り巻く現状のまとめ 29
- 5. 第1次計画における具体的な実施状況と評価 32
- 6. 空家等を取り巻く主な課題 37

第3章 空家等対策の方針

- 1. 空家等対策の基本的な方針 42
- 2. 対象とする地区 43
- 3. 計画の期間 43

第4章 具体的な施策

- 1. 空家等対策の具体的な施策の体系（3つの取組方針との関係） 46
- 2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 47
- 3. 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項 51

第5章 措置、実施体制、その他

- 1. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置の手順 58
- 2. 空家等の調査に関する事項 58
- 3. 管理不全空家等及び特定空家等の措置及び対処に関する事項 61
- 4. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 65
- 5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 66
- 6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 67

資料編

- 1. 所有者等の特定に係る調査手順の例 70
- 2. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準 判定表 71

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景	2
2. 計画の策定	3

第2章 田村市の現状

1. 人口・世帯の状況	6
2. 住宅ストックの状況	9
3. 公営住宅等	12

第3章 市営住宅ストックの状況

1. 市営住宅管理状況	16
2. 市営住宅の課題	40

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	44
2. 改善事業の実施による長寿命化及び ライフサイクルコストの縮減に関する方針	45

第5章 事業手法の選定

1. 事業手法の整理	48
2. 事業手法の選定フロー	49
3. 将来ストック数の設定	50
4. 1次判定	58
5. 2次判定	60
6. 3次判定	62
7. 団地の計画期間及び中長期活用計画	66
8. 事業手法別戸数	68

第6章 整備・管理の実施方針

1. 点検の実施方針	70
2. 計画修繕の実施方針（単費事業）	71
3. 改善事業の実施方針（補助事業）	77
4. 建替事業の実施方針（補助事業）	88

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	90
2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	91
3. 予防保全的な維持管理等の実施による効果	93

計画の目的と位置づけ

第 1 章

1. 計画策定の背景と目的

(1) 策定の背景

国においては、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、生活様式やライフステージに応じた居住ニーズの多様化、地球温暖化対策や循環型社会の形成など、社会情勢の変化や住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、国民の豊かな住生活の実現を掲げた「住生活基本法」が平成18年(2006年)6月に施行され、同年9月には同法に基づき「住生活基本計画(全国計画)」(以下「全国計画」という。)が策定されました。概ね5年ごとに見直され、最近では令和3年(2021年)3月に見直しが行われました。

また、福島県においても、これを受けて、「福島県住生活基本計画」を令和4年(2022年)3月に改定しました。この計画は、東日本大震災以降の急激な人口減少や少子高齢化、新型コロナウイルス感染症による新しい生活様式への対応、令和元年(2019年)東日本台風や令和3年(2021年)2月13日福島県沖地震など頻発する自然災害からの復旧、そして避難地域の復興・再生など、本県の住まいを取り巻く社会情勢が目まぐるしく変化し、住生活を取り巻く課題が複雑化しており、子育て世帯、高齢者、被災者・避難者及び移住・定住者などの様々な事情や状況により、住まいに対するニーズが多様化していることへの対応など、住宅施策を取り巻く環境が大きく変化していることを踏まえた計画となっています。

こうしたことから、本市においては、このような社会情勢の変化等を踏まえた住生活の新たな課題等に適切に対応するため、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「田村市住生活基本計画」を策定します。

(2) 策定の目的

住宅施策は、住宅の「量の確保」から「質の向上」へと転換が図られてきています。国においては、本格的な人口減少や少子高齢化社会が到来する中、近年、気候変動の影響とも考えられる自然災害が頻発・激甚化しており、住宅や地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。また、急速な技術革新、脱炭素社会への実現、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う、「新たな日常」への対応等も求められており、それらをポイントとした全国計画が令和3年3月に策定されました。

国の施策方針や県計画の改定が行われる中、本市においても今後見込まれる人口減少、少子高齢化及び空き家の増加等の状況は同様に变化しており、地域の魅力向上や災害対策などにおいては、地元自治体が主体となって取組を進めていくべきものであり、それぞれの地域に応じた施策展開が求められています。

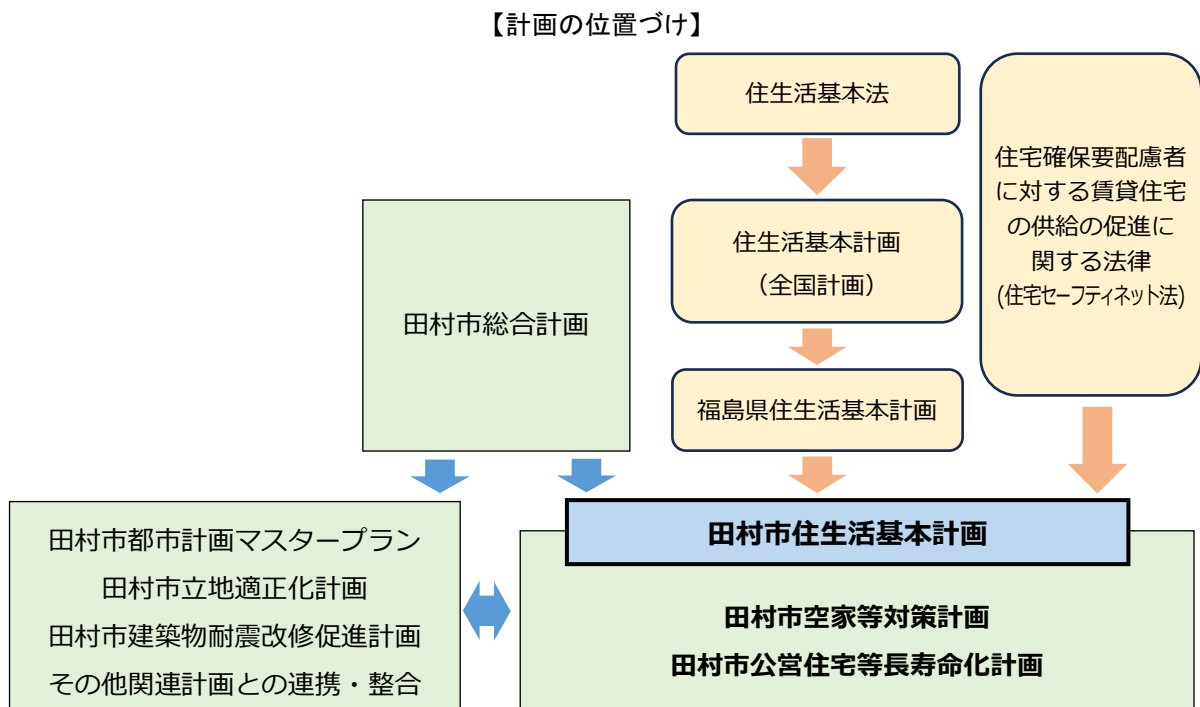
本計画は、国や福島県の計画を踏まえながら、本市の特性に応じた住宅施策を総合的かつ効果的に推進する必要があるため、居住特性や住宅事情、公的賃貸住宅等の状況、住まいに関する住民意識等を把握し、住宅・住環境に係る課題を明らかにした上で、その課題解決に向けた基本理念・目標、住宅施策についての基本的な方向性を示すことを目的としています。

2. 計画の策定

(1) 計画の位置づけ

本計画は、「田村市総合計画」を上位計画とする田村市の住宅施策に関する基本計画であり、住生活基本法第7条に規定されている住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策の策定、実施にあたっての方向性を示すものです。

また、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「福島県住生活基本計画」との整合を図りつつ、田村市における都市計画マスタープランをはじめとした関連計画と連携・整合を図って、住生活の施策を総合的に展開するため、田村市空家等対策計画及び田村市公営住宅等長寿命化計画と一体的に策定するものです。



(2) 計画期間（目標年次）

本計画の計画期間は、国や県の計画と同様に10年間とし、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までとします。なお、社会経済情勢の変化に的確に対応していく必要があることから、概ね5年ごとの見直しを予定していますが、国・県の計画の見直し内容や計画の進捗状況を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

計画期間：令和8年度(2026年度)～令和17年度(2035年度)

目標年次：令和17年度(2035年度)

住宅・住環境の現状

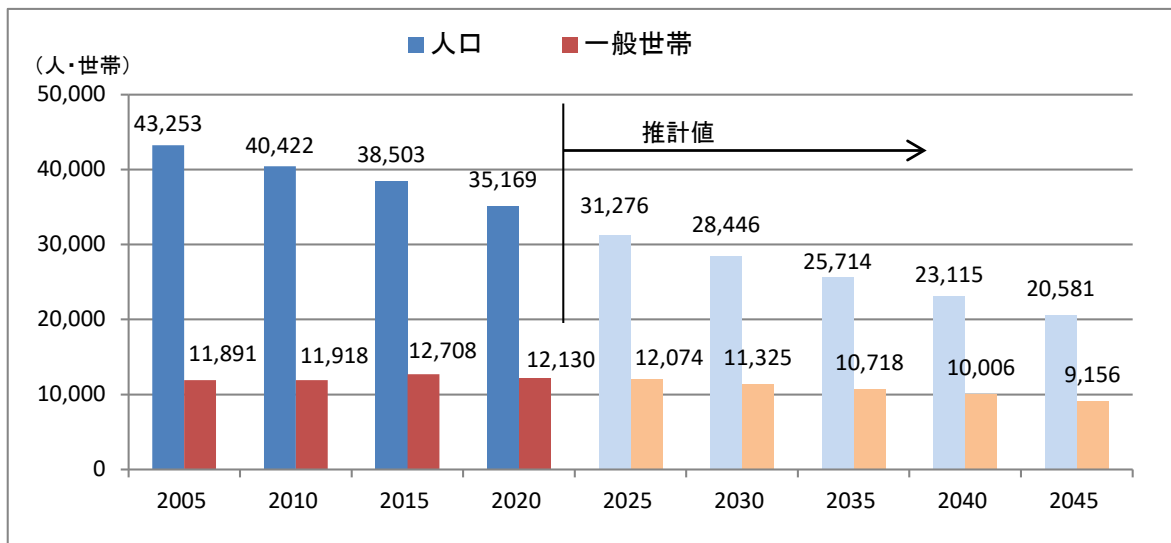
第2章

1. 田村市の状況

(1) 人口と世帯

- ・本市の人口は、平成 17 年（2005 年）以降も減少傾向を続け、令和 2 年（2020 年）では 35,169 人となっています。
- ・本市の一般世帯数は、突出した増加から減少に転じる平成 27 年（2015 年）を除くと、緩やかな増加が続いています。
- ・このことから、平成 12 年（2000 年）から令和 2 年（2020 年）年の 20 年間で、1 世帯当たりの人員は 0.92 人（約 24%）減少しています。

【人口・一般世帯数の推移】



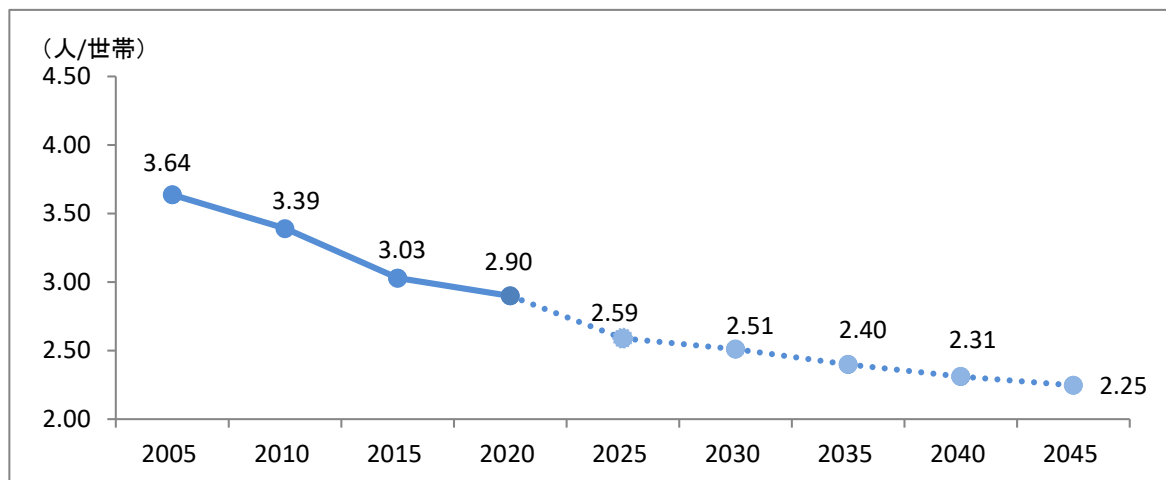
(国勢調査)

※2005～2020 年は国勢調査値。

※2025 年以降の人口推計値は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口（令和 5 年推計）」により算出。

※2015 年の一般世帯数の突出した増加は、2011 年 3 月の東日本大震災の発災、2014 年 4 月 1 日の東京電力福島第一原子力発電所事故に伴い田村市の一部地域に設定された避難指示区域が解除されたことなどがあり、これらのことが複合して起因している可能性がある。

【世帯当たり人員の推移】



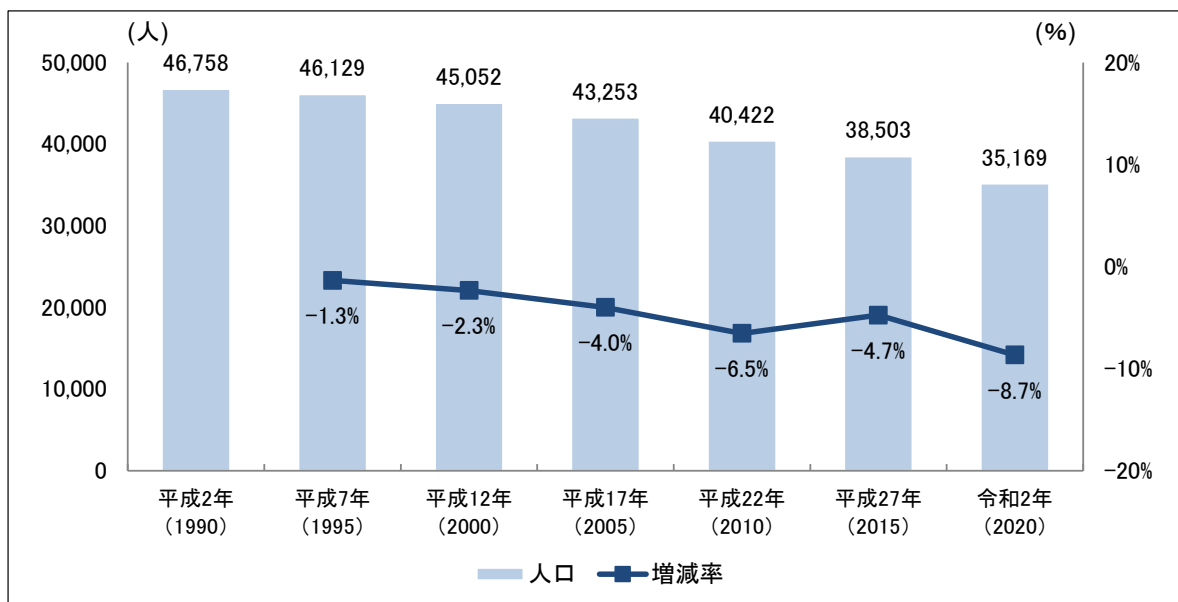
(国勢調査)

- ・本市の令和2年（2020年）現在の総人口は35,169人で、平成2年（1990年）からの約30年間で11,589人減少しています。
- ・福島県の人口は平成12年（2000年）に減少に転じ、年々その減少率は高まっています。
- ・本市の人口の増減率をみると、福島県同様、年々減少率は高まっていますが、その減少率スピードは、福島県より高くなっています。

【人口・増減率の推移】

単位：人

		平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
田村市	人口	46,758	46,129	45,052	43,253	40,422	38,503	35,169
	増減率		-1.3%	-2.3%	-4.0%	-6.5%	-4.7%	-8.7%
福島県	人口	2,104,058	2,133,592	2,126,935	2,091,319	2,029,064	1,914,039	1,833,152
	増減率		1.4%	-0.3%	-1.7%	-3.0%	-5.7%	-4.2%



(国勢調査)

【国勢調査の調査区分(括弧内:令和2年田村市数値)】

単位：世帯

総世帯 (12,159)	一般世帯 (12,130)	住宅に住む 世帯 (11,871)	主世帯 (11,793)	持ち家(9,630)
				公営借家、都市再生機構・公社の借家(773)
				民営借家(1,212)
				給与住宅(178)
		間借り(78)		
	住宅以外に住む世帯※1 (259)			
	施設等の世帯※2 (29)			

※1：住宅以外に住む世帯…寄宿舍・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物に居住する世帯

※2：施設等の世帯…学校の寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦 船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯

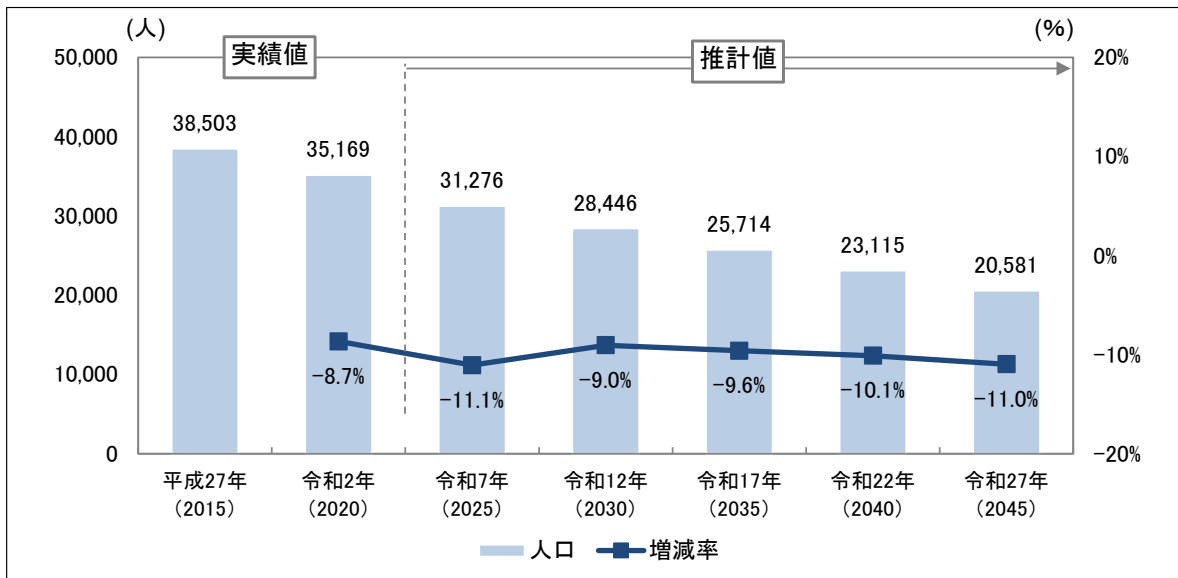
- ・令和5年(2023年)公表の国立社会保障・人口問題研究所による人口推計をみると、本市の人口動向は減少傾向が予測されています。
- ・福島県も減少傾向となっており、令和27年(2045年)には140万人を下回り1,348,734人の見込みとなっています。
- ・本市の減少率は福島県を上回り、令和27年(2045年)には令和2年(2020年)人口から約14,588人が減少し、約2万人の見込みとなっています。

【将来人口・増減率の推移】

単位：人

		実績値		推計値				
		平成27年 (2015)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
田村市	人口	38,503	35,169	31,276	28,446	25,714	23,115	20,581
	増減率		-8.7%	-11.1%	-9.0%	-9.6%	-10.1%	-11.0%
福島県	人口	1,914,039	1,833,152	1,731,549	1,640,431	1,546,328	1,449,067	1,348,734
	増減率		-4.2%	-5.5%	-5.3%	-5.7%	-6.3%	-6.9%

※ 推計値は、国立社会保障・人口問題研究所(2023：R5年推計)から

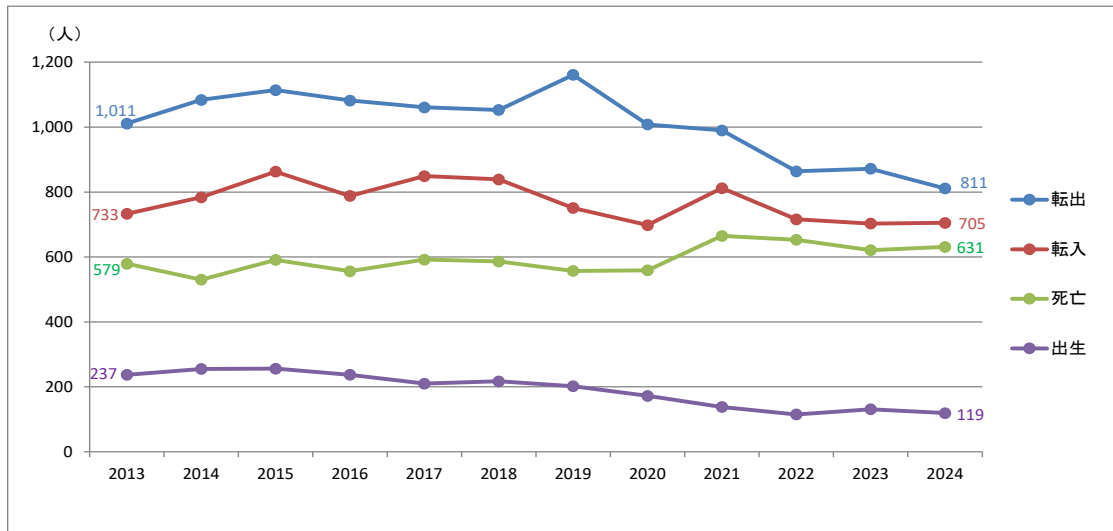


〔出典：国勢調査(実績値)、国立社会保障・人口問題研究所(2023：R5年推計)〕

(2) 人口動態

- ・社会動態においては、転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、出生数が減少する中、出生数を上回る死亡数が600人程度で推移しており、人口減少の一因となっています。
- ・出生数は平成12年（2000年）以降200人以下で推移しており、近年においては100人程度まで減少し、少子化が進んでいます。

【人口動態の推移】

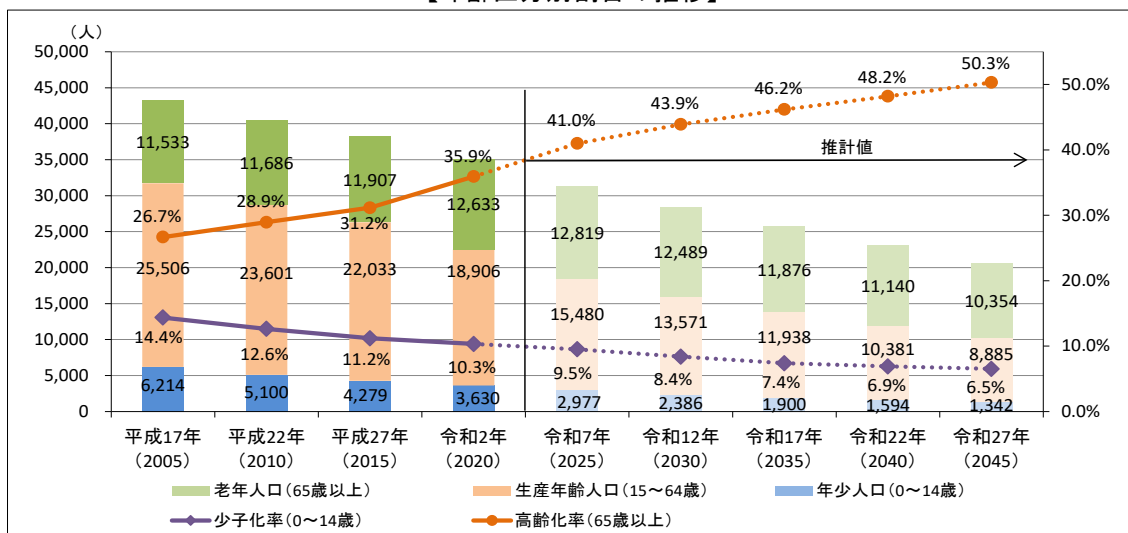


(福島県現住人口調査)

(3) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）は、令和2年（2020年）が3,630人で、平成17年（2005年）14.4%から令和2年（2020年）10.3%に減少しています。
- ・老年人口（65歳以上）は、令和2年（2020年）が12,633人で、平成17年（2005年）26.7%から令和2年（2020年）35.9%に増加しています。
- ・将来推移をみると、年少人口率は減少、老年人口率は増加しており、少子高齢化が増々進展していく状況です。

【年齢区分別割合の推移】

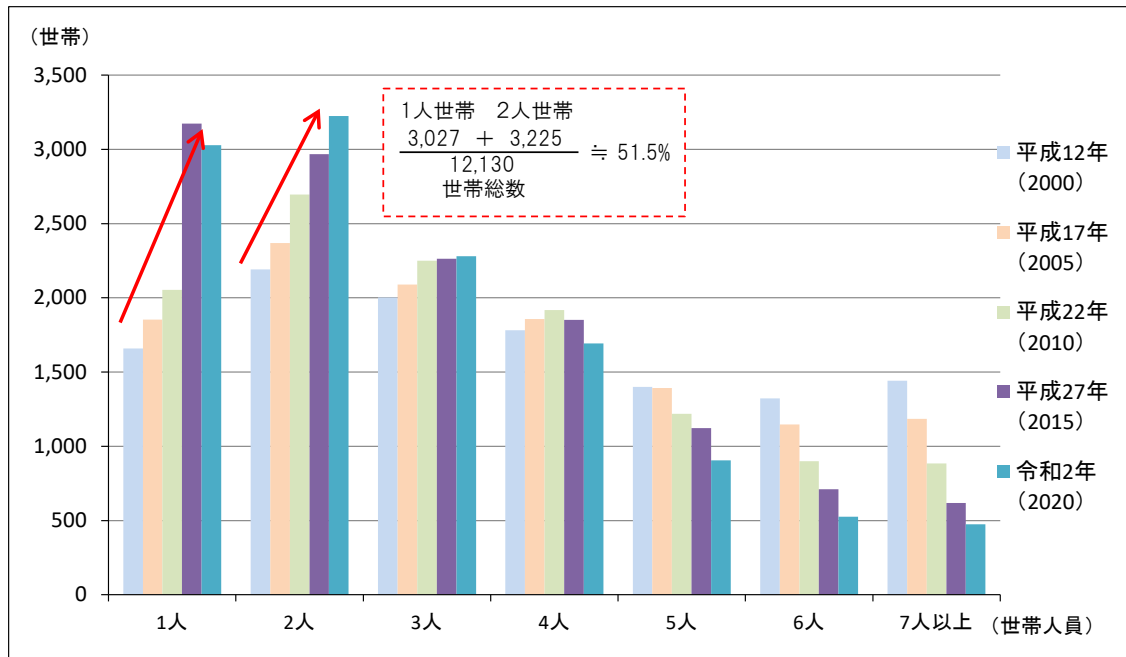


(国勢調査・国立社会保障・人口問題研究所)

(4) 世帯人員

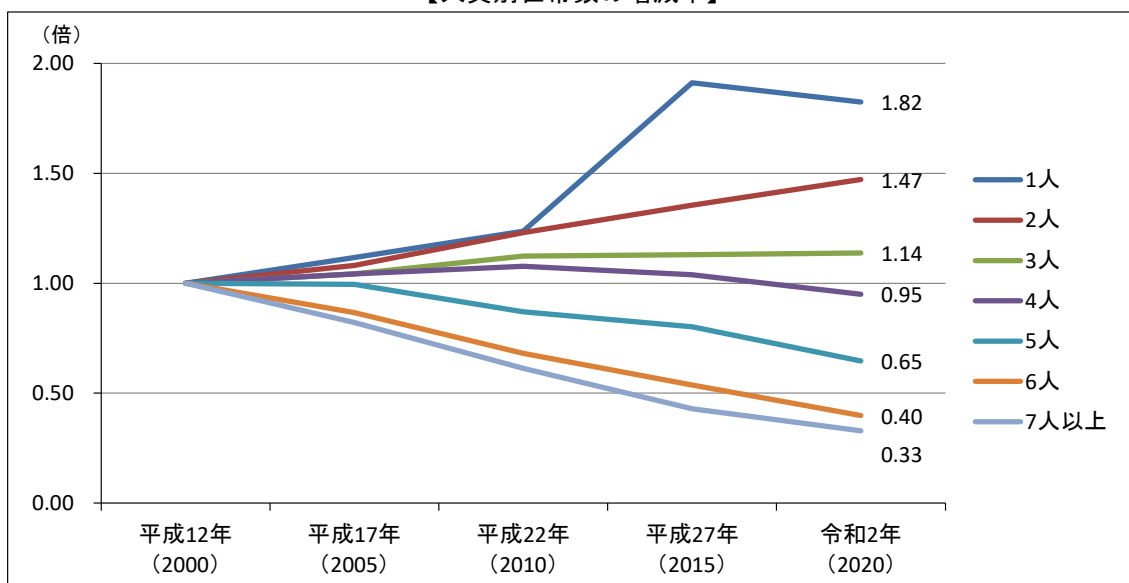
- ・世帯人員は、5人以上の世帯が一貫して減少しています。反面、1人から3人世帯が増加傾向にあります。
- ・特に1人及び2人世帯は急激な増加傾向を示しており、2020年では1人と2人世帯合わせて全世帯の51.5%を占めています。
- ・人員別世帯数の増減率を見ると、世帯規模の縮小が進み、単身世帯化や夫婦のみ世帯化などの核家族化が進行しています。

【人員別世帯数の推移】



(国勢調査)

【人員別世帯数の増減率】



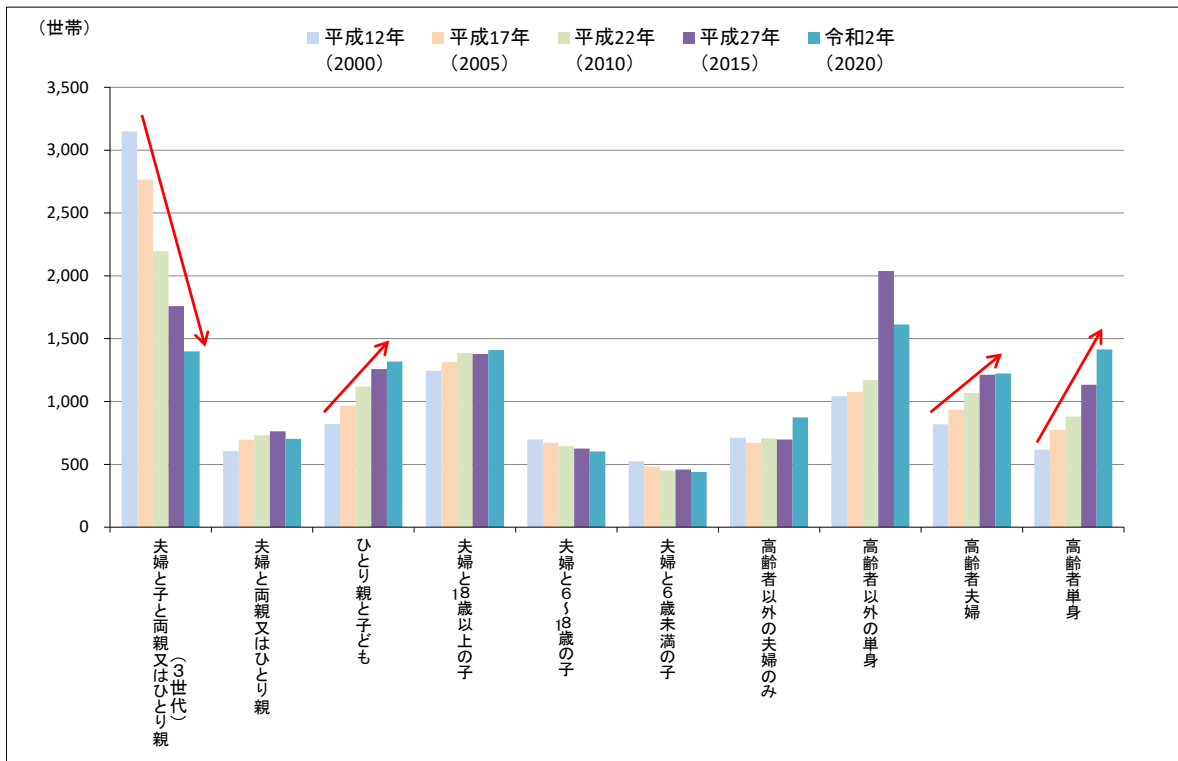
(国勢調査)

※平成27年(2015年)の1人世帯(単身世帯)の異常な増加は、震災関連によるものと思われるが、これ以降の統計値にも影響している部分が現れてきます。以下同様。

(5) 世帯構成

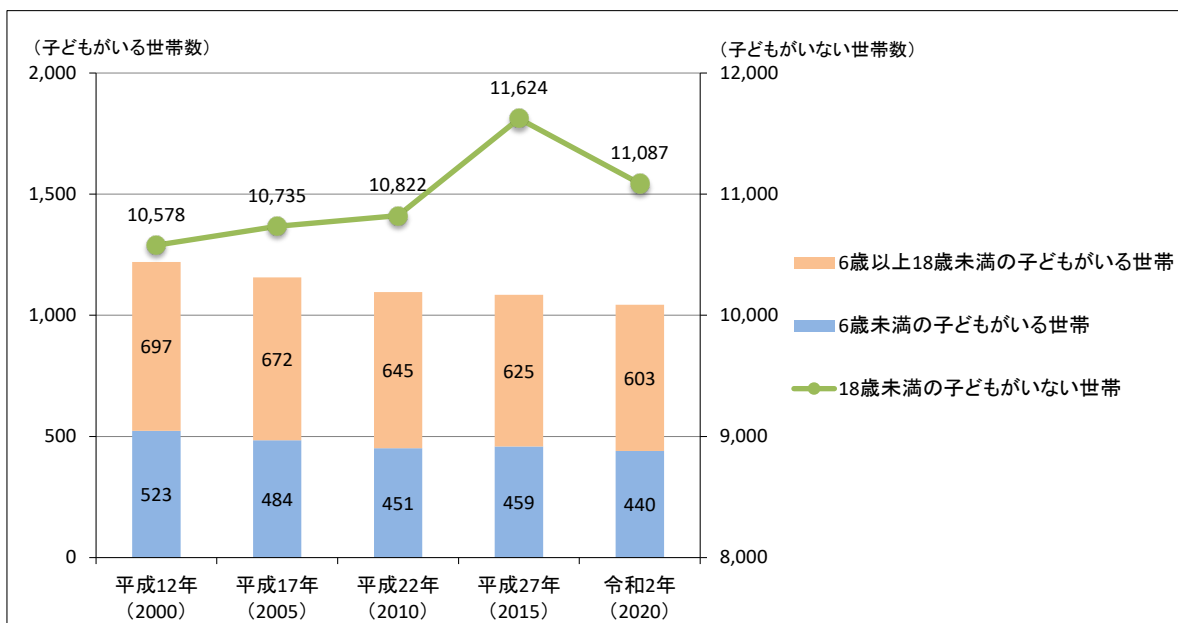
- ・世帯の型別では、単身世帯やひとり親世帯などの小規模世帯が増加しており、その中でも特に高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯の増加が際だっています。
- ・このことから、高齢化の進行とあわせ、3世代世帯の減少にみられるように、同居率の低下がこれら単身世帯の増加を引き起こす要因であると考えられます。
- ・一般世帯における18歳未満の子供のいる世帯は、年々減少傾向にあり、中でも6歳未満の子供のいる世帯の減少率が高くなっています。

【世帯構成別の推移】



(国勢調査)

【子供のいる世帯いない世帯の推移】

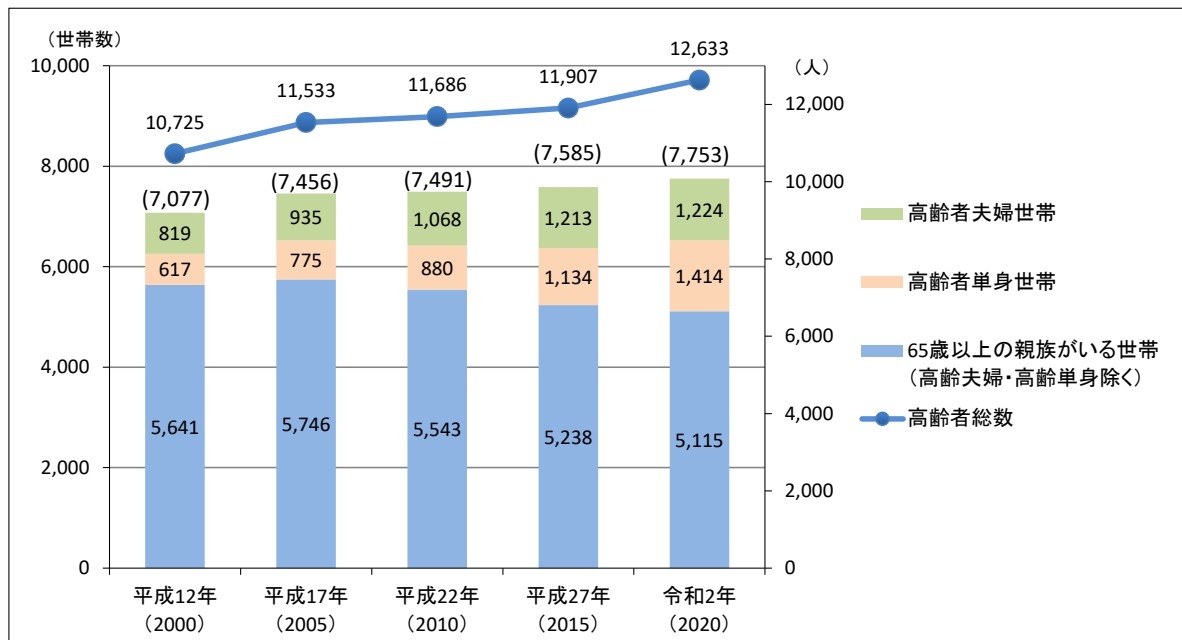


(国勢調査)

(6) 高齢者世帯

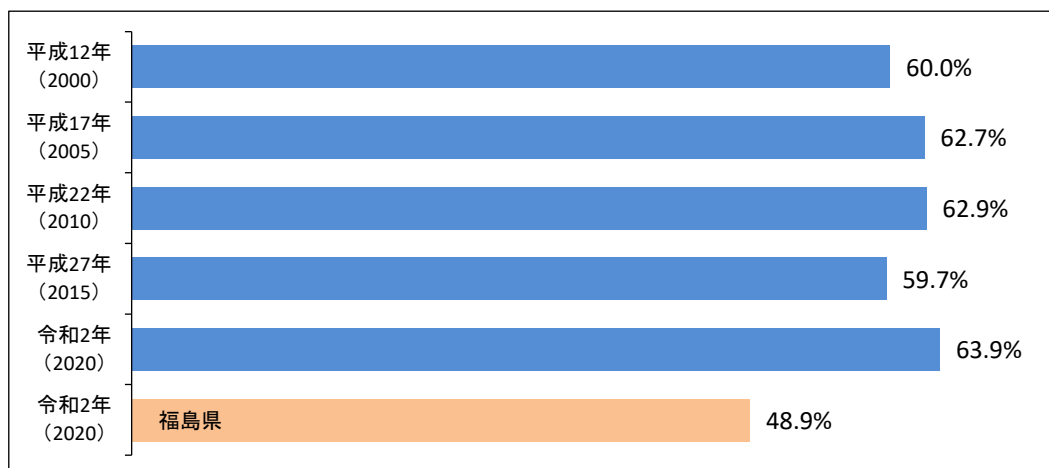
- ・高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、令和2年（2020年）7,753世帯で増加傾向にあります。内訳をみると高齢者夫婦及び高齢単身世帯の増加が要因にあります。
- ・全世帯に占める高齢者世帯の割合は、令和2年（2020年）63.9%で、福島県平均の48.9%と比較すると高い割合となっています。

【高齢者世帯数の推移】



(国勢調査)

【高齢者世帯割合の推移】

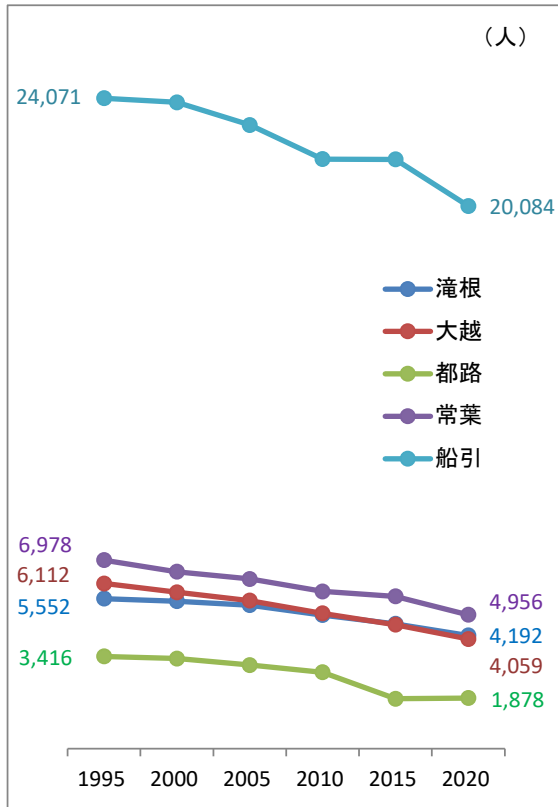


(国勢調査)

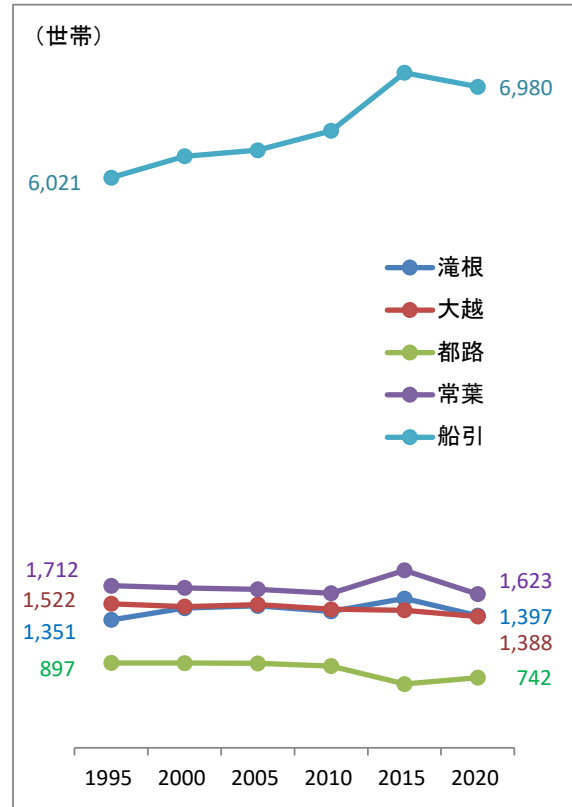
(7) 地区別人口・世帯

- ・地区別人口は、全ての地区で減少傾向にあります。中でも船引地区は約4,000人が減少しており、都路地区は減少率が最も高く-45%となっています。
- ・地区別世帯数は、船引地区は増加傾向にあります。他の4地区は横這いもしくは減少傾向にあります。
- ・世帯当たり人員は、すべての地域で減少傾向にあります。世帯規模が最も大きいのは常葉地区で、最も少ないのは都路地区です。

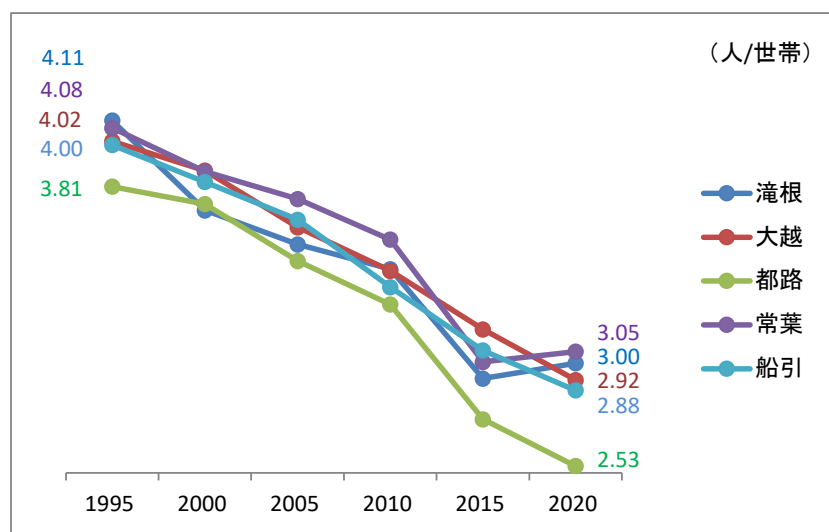
【地区別人口の推移】



【地区別世帯数の推移】



【地区別世帯当たり人員の推移】



(国勢調査)

2. 住宅の状況

(1) 所有関係別一般世帯数の推移

- ・本市の所有関係別の一般世帯数は、令和2年（2020年）時点で、持ち家が9,630世帯（79.4%）、借家等総数が2,241世帯（18.5%）となっています。
- ・借家等総数のうち民営の借家に住む世帯が1,212世帯と最も多く、10.0%となっています。
- ・平成2年（1990年）以降の推移をみると、持ち家は減少傾向で、民営の借家が増加傾向となっています。

【所有関係別一般世帯数・割合の推移】

単位：世帯

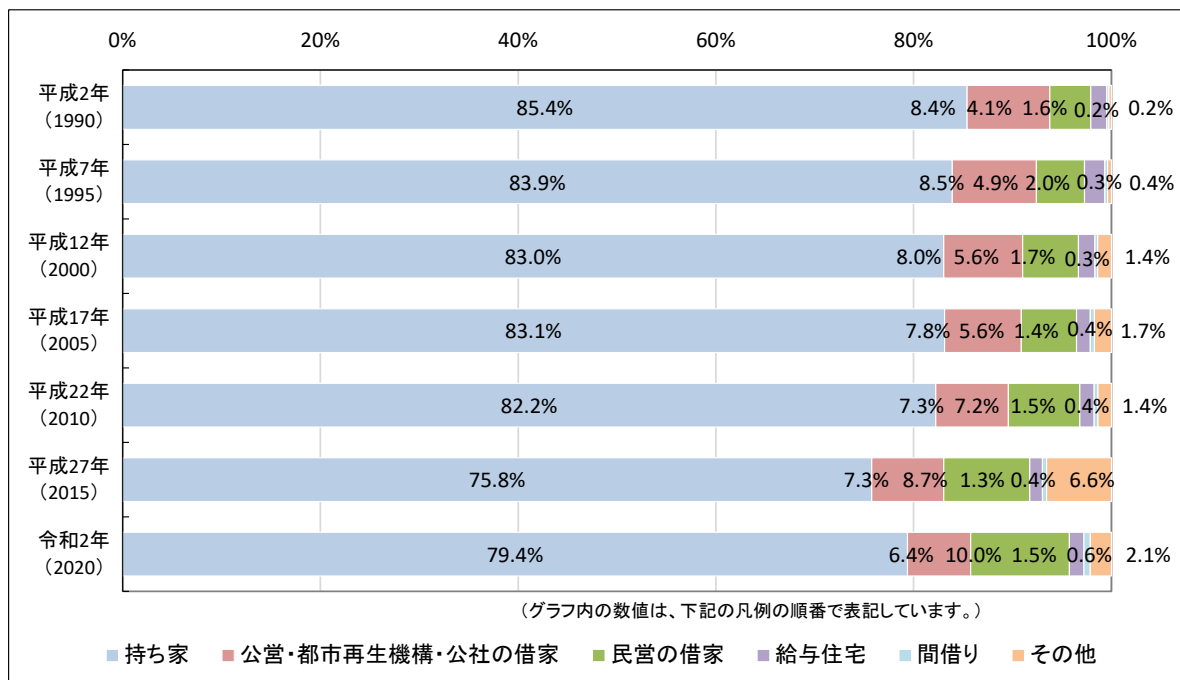
	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
一般世帯総数	11,177	11,500	11,798	11,891	11,918	12,708	12,130
持ち家	9,547	9,650	9,797	9,884	9,802	9,628	9,630
借家等総数	1,604	1,805	1,837	1,802	1,954	2,247	2,241
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	934	979	942	925	874	927	773
民営の借家	463	560	666	663	862	1,103	1,212
給与住宅 ※2	182	235	197	165	173	165	178
間借り ※3	25	31	32	49	45	52	78
その他 ※4	26	45	164	205	162	833	259

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

※4：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」



(国勢調査)

(2) 住宅ストックの状況

①住宅総数・空き家

●住宅総数

- 住宅総数は、令和5年住宅・土地統計調査では13,350戸であり、総世帯数を上回っている状況にあります。そのうち居住世帯のある住宅が11,640戸で、空き家が1,620戸となっており、空き家数は近年増加傾向にあります。

【住宅数】

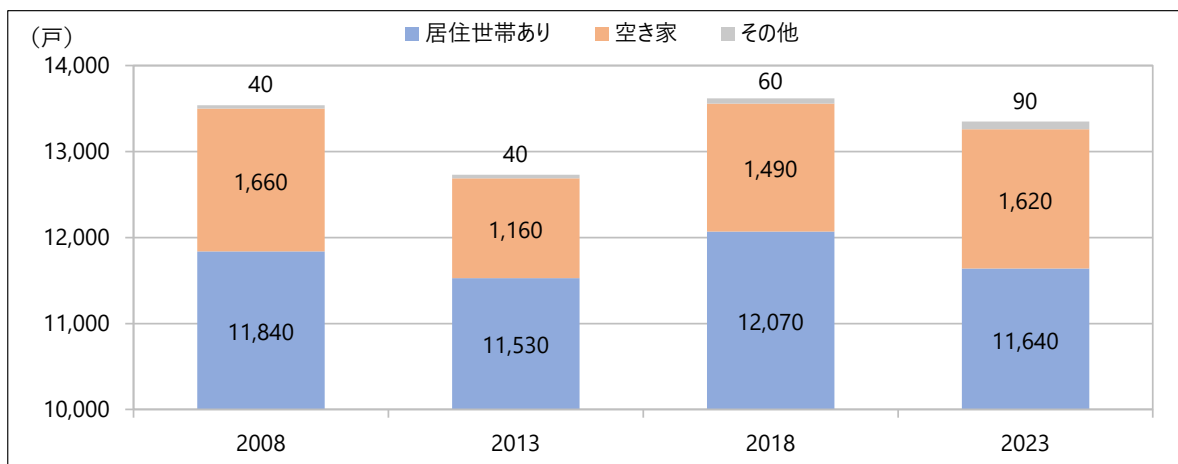
	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸)	
			空き家	その他
平成20年田村市	13,530	11,840	1,660	40
	100.0%	87.5%	12.3%	0.2%
平成25年田村市	12,730	11,530	1,160	40
	100.0%	90.6%	9.1%	0.3%
平成30年田村市	13,620	12,070	1,490	60
	100.0%	88.6%	10.9%	0.4%
令和5年田村市	13,350	11,640	1,620	90
	100.0%	87.2%	12.1%	0.6%
令和5年福島県	862,900	726,800	131,000	5,100
	100.0%	84.2%	15.2%	0.6%

* その他：一時現在者のみ及び建築中

(住宅・土地統計調査)

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

【住宅数の推移】



(住宅・土地統計調査)

● 空き家状況

- ・空き家は、令和5年住宅・土地統計調査では1,620戸（住宅総数の12.1%）ありますが、福島県平均の15.2%と比較すると低い割合です。
- ・空き家の内訳をみると、最も多いのがその他の空き家の1,080戸、次いで、共同住宅他における賃貸用の空き家の380戸、一戸建における二次的住宅の90戸です。
- ・また、全借家1,680戸（令和5年調査）に占める賃貸用住宅の空き家の割合は、24.4%となっています。

【空き家の内訳】

(戸)

	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	その他の空き家
福島県全体	131,000	3700	60800	3900	62600
	100.0%	2.8%	46.4%	3.0%	47.8%
田村市全体	1,620	120	410	10	1,080
	100.0%	7.4%	25.3%	0.6%	66.7%
田村市 共同住宅他	460	30	380	0	50
	100.0%	6.5%	82.6%	0.0%	10.9%
田村市 一戸建	1,160	90	30	10	1,030
	100.0%	7.8%	2.6%	0.9%	88.8%

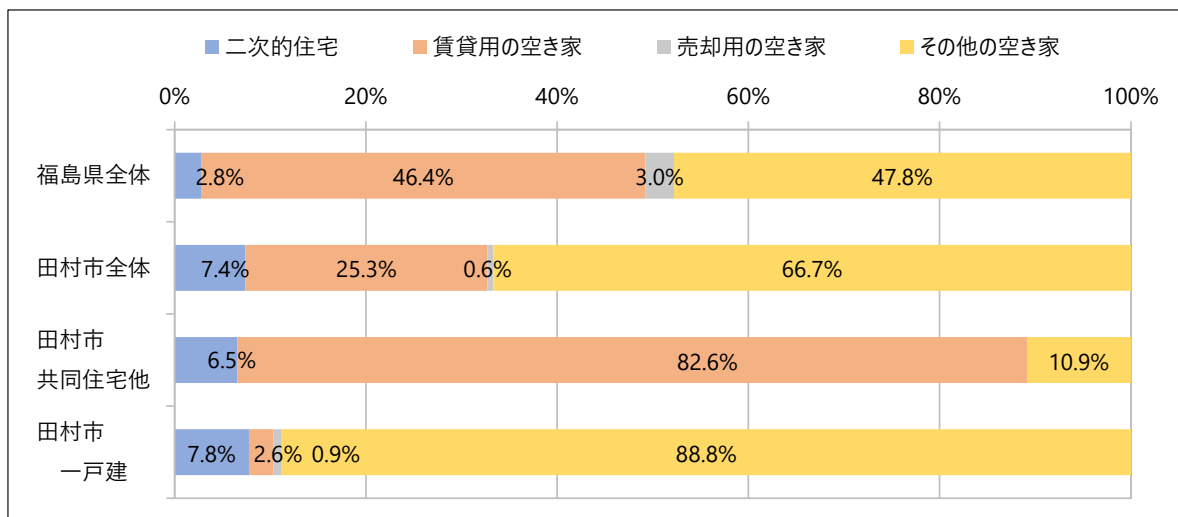
(令和5年住宅・土地統計調査)

* 二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

* その他の空き家：賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

* 共同住宅他：長屋建・共同住宅・その他

【空き家の内訳】

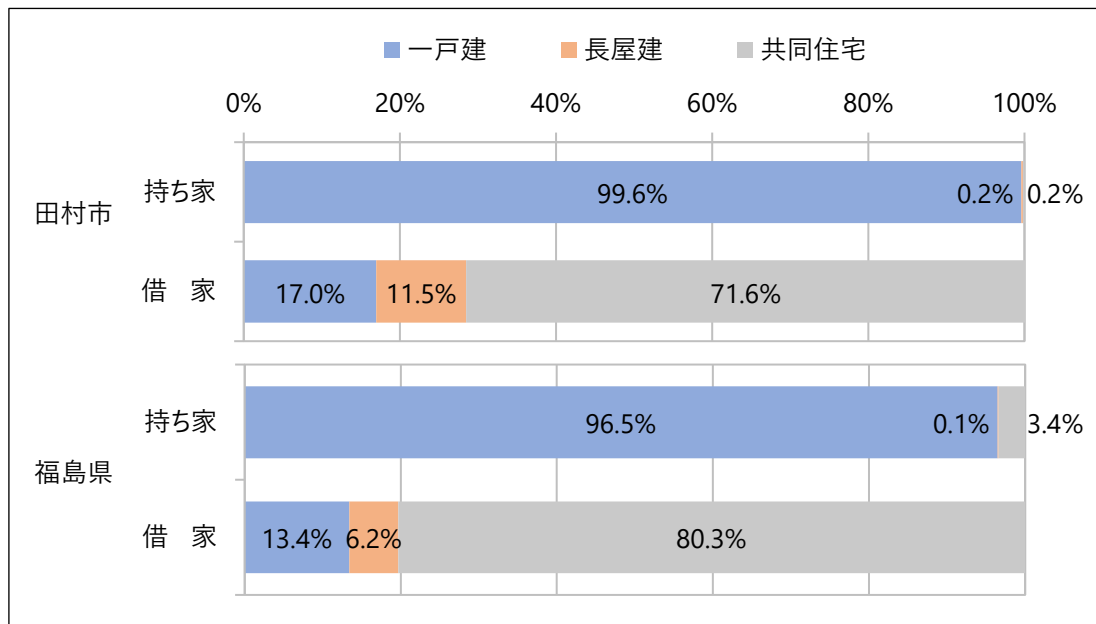


(令和5年住宅・土地統計調査)

②住宅の建て方

- ・持ち家は大半が一戸建です。借家は共同住宅が約7割を占めています。福島県平均と比較すると、借家における一户建及び長屋建の割合が高くなっています。

【建て方別の割合】



(令和5年住宅・土地統計調査)

※長屋建：独立した玄関を持ち、壁を共有するのみで共用部分がないテラスハウスタイプ

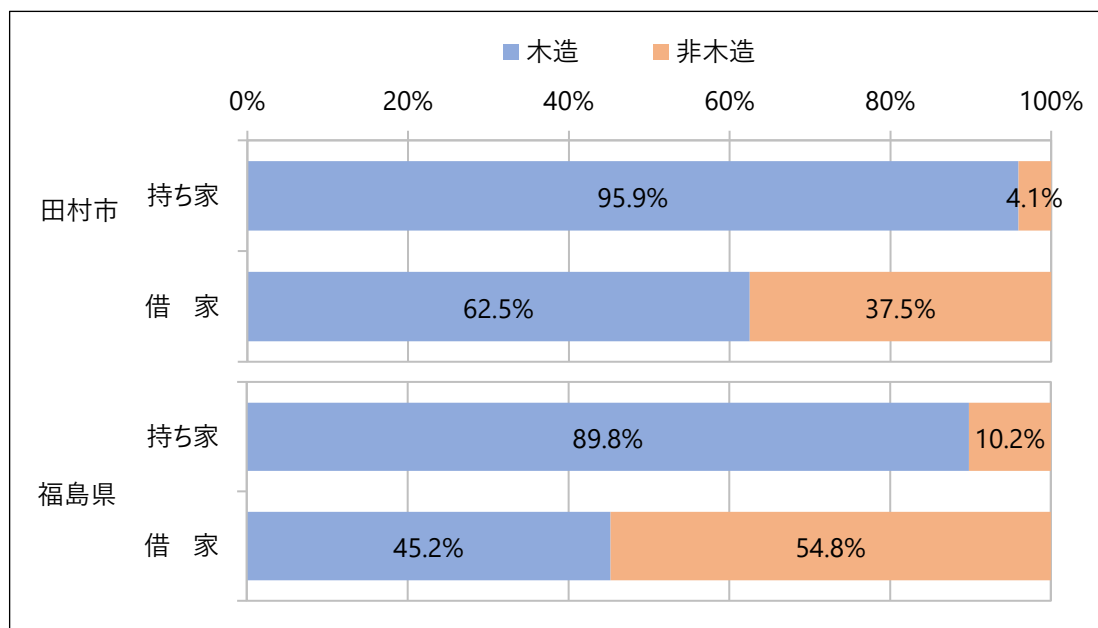
※共同住宅：マンションやアパートで廊下や階段などを共有する形式の住宅

※上記グラフでは、その他（工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合等）を除く

③住宅の構造

- ・木造の住宅は、持ち家が95.9%、借家は62.5%で、福島県平均と比較すると、持ち家と借家とも木造の割合が高くなっています。

【構造別の割合】

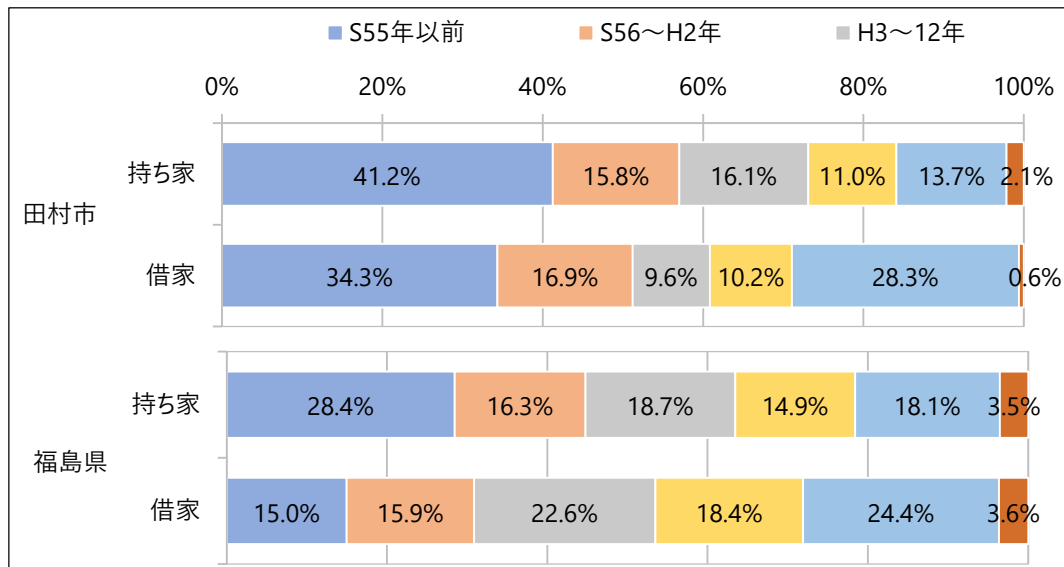


(令和5年住宅・土地統計調査)

④住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年（1981年）以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家が41.2%、借家が34.3%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家と借家ともに割合が高くなっています。

【建築時期別の割合】

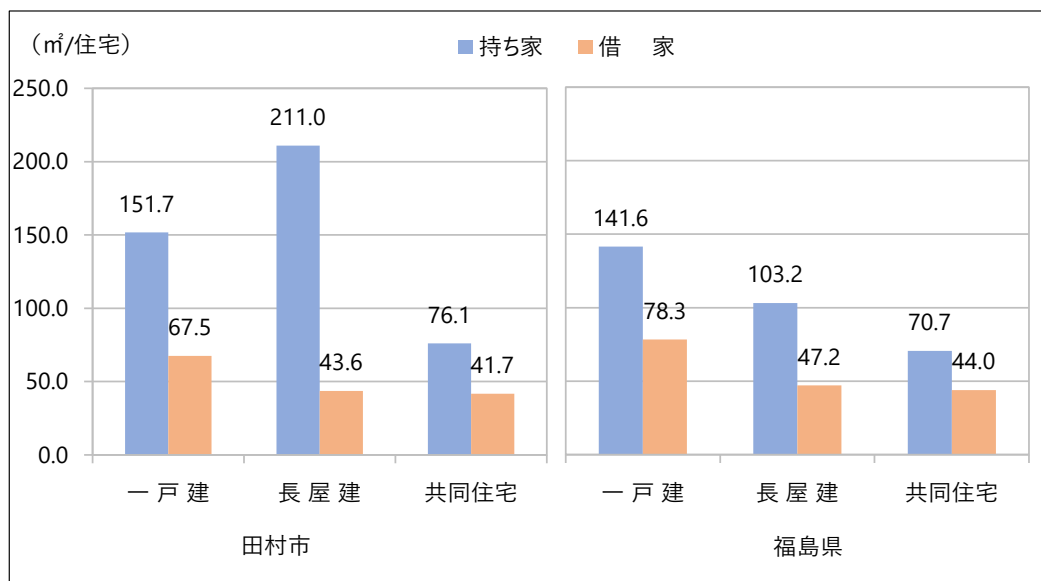


(令和5年住宅・土地統計調査)

⑤住宅の規模

- ・持ち家は、一戸建が151.7㎡/住宅、長屋建が211.0㎡/住宅、共同住宅が76.1㎡/住宅、借家は、一戸建が67.5㎡/住宅、長屋建が43.6㎡/住宅、共同住宅が41.7㎡/住宅の規模となっています。
- ・福島県平均と比較すると、持ち家はほぼ同程度規模（長屋建ての高値を除く）であり、借家は若干規模が小さい状況です。

【1住宅当たり延べ面積】



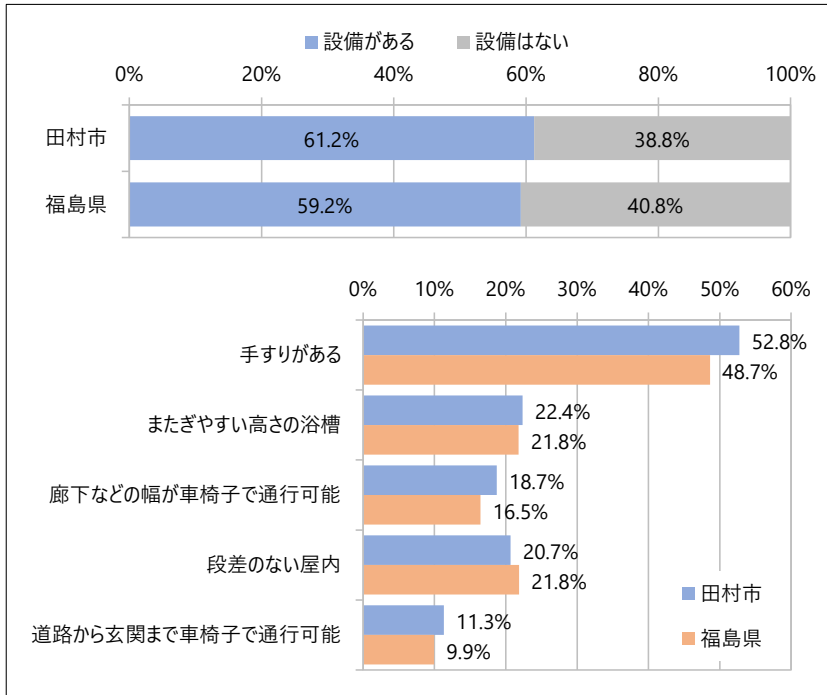
(令和5年住宅・土地統計調査)

⑥高齢者のための設備・工事状況

●設備状況

- ・高齢者のための設備が1つ以上ある専用住宅は61.2%で、設備の内容としては「手すりがある」が52.8%で最も高くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、設備が1つ以上ある住宅の割合は若干高くなっています。

【高齢者のための設備の有無及び内容別の割合】

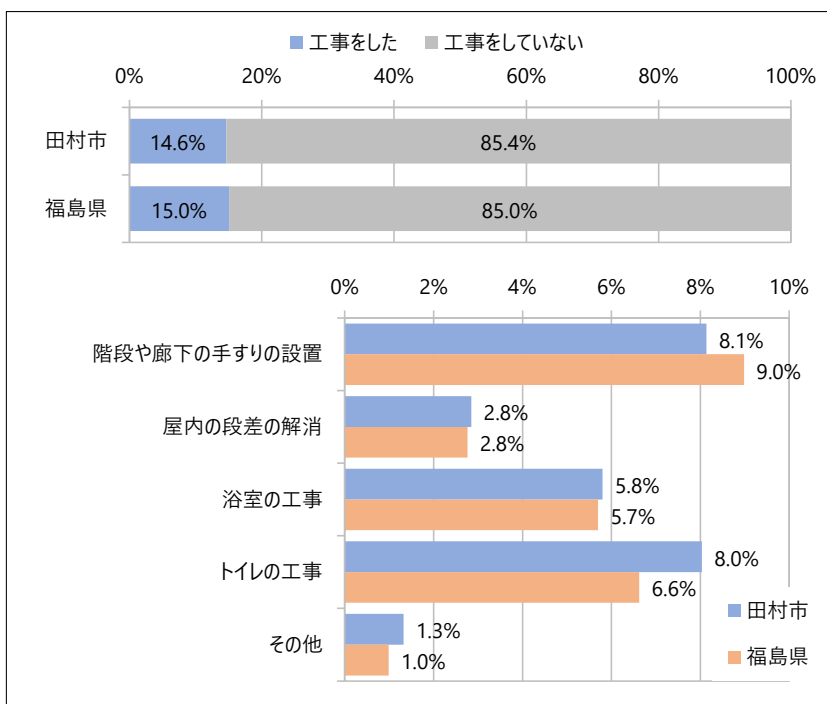


(令和5年住宅・土地統計調査)

●工事状況

- ・令和元年（2019年）以降、高齢者のための工事をした持ち家住宅は14.6%で、工事の内容としては「階段や廊下の手すりの設置」と「トイレの工事」が多くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、工事をした住宅の割合は若干低くなっています。

【高齢者のための工事の有無及び内容別の割合】

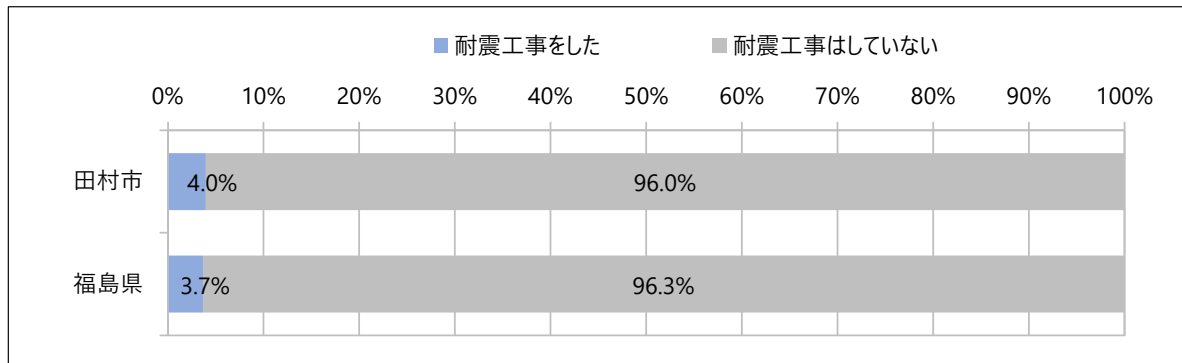


(令和5年住宅・土地統計調査)

⑦住宅の耐震化状況

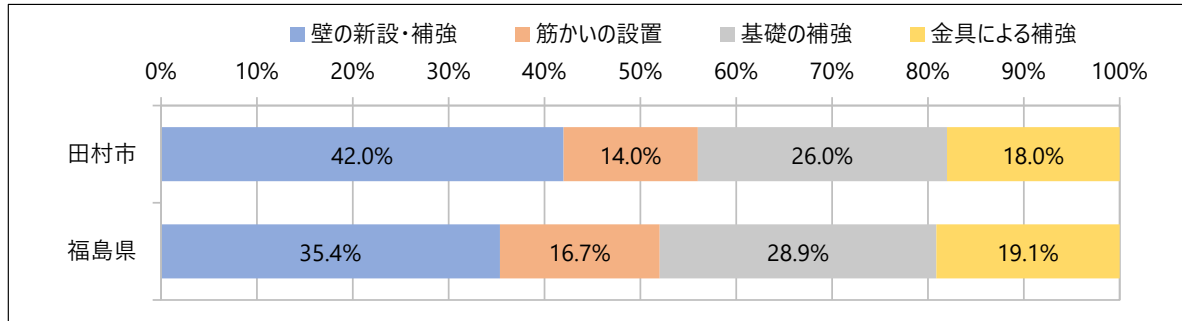
- ・令和元年（2019年）以降、住宅の耐震工事を実施した持ち家の割合は4.0%で、福島県平均の3.7%を若干上回っています。
- ・耐震工事の内容は、「壁の新設・補強」が42.0%で最も高く、次いで「基礎の補強」、「金具による補強」の順となっています。
- ・福島県平均と比較すると、「壁の新設・補強」の割合が高く、「筋かいの設置」「基礎の補強」及び「金具による補強」が低くなっています。

【持ち家の耐震工事の有無別の割合】



(令和5年住宅・土地統計調査)

【持ち家の耐震工事内容別の割合】



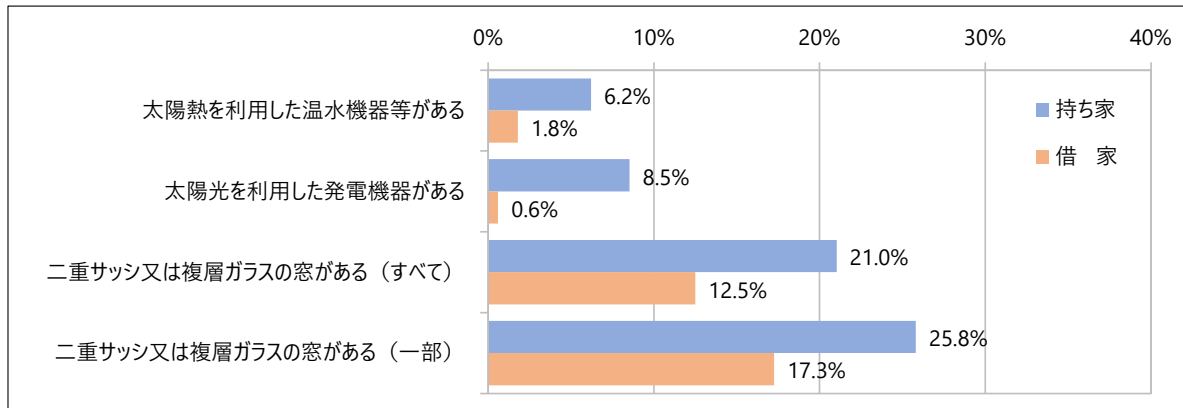
(令和5年住宅・土地統計調査)

※その他（腐ったり、シロアリなどの被害のあった部材の交換や、屋根ふき材を重い瓦から軽い金属板などに交換し、建物の重量を軽くするなどの工事）を除く

⑧住宅の省エネ状況

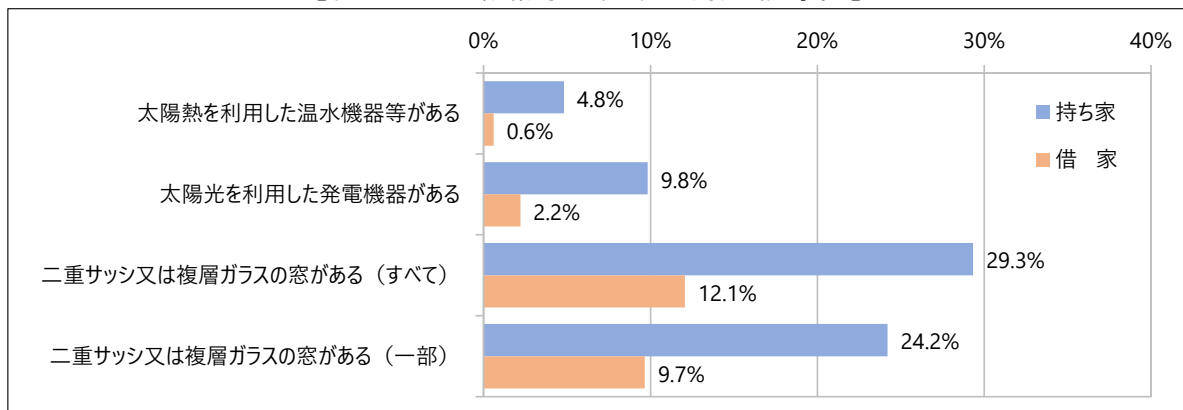
- ・太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は、持ち家で6.2%、借家で1.8%、太陽光を利用した発電機器がある住宅は、持ち家で8.5%、借家で0.6%、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて）住宅は、持ち家で21.0%、借家で12.5%となっています。
- ・福島県平均と比較すると、太陽光を利用した温水機器等がある持ち家や二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）借家の割合などは高くなっていますが、持ち家の二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて）では福島県平均を大きく下回っています。

【省エネルギー設備等のある住宅割合（田村市）】



(令和5年住宅・土地統計調査)

【省エネルギー設備等のある住宅割合（福島県）】



(令和5年住宅・土地統計調査)

(3) 住宅の居住水準と収入階層

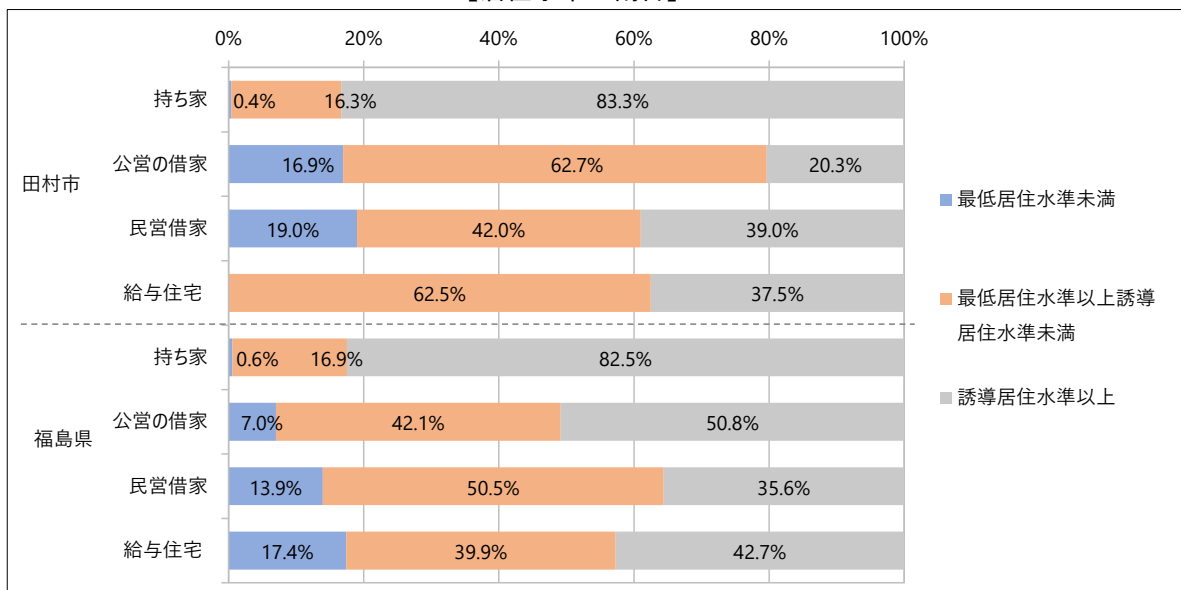
①最低居住面積水準

- ・世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する最低居住面積のうち、最低居住面積水準未達の住宅は、民間借家が19.0%で最も高く、次いで、公営の借家の16.9%となっています。
- ・福島県平均と比較しても、民間借家と公営の借家の居住面積水準未達の割合が高くなっています。

②誘導居住面積水準

- ・世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する誘導居住面積水準以上の住宅は、持ち家で83.3%に達していますが、公営の借家は20.3%にとどまっています。
- ・福島県平均と比較すると、公営の借家の誘導居住面積水準以上の割合は低く、民間借家の誘導居住面積水準以上の割合は高くなっています。

【居住水準の割合】

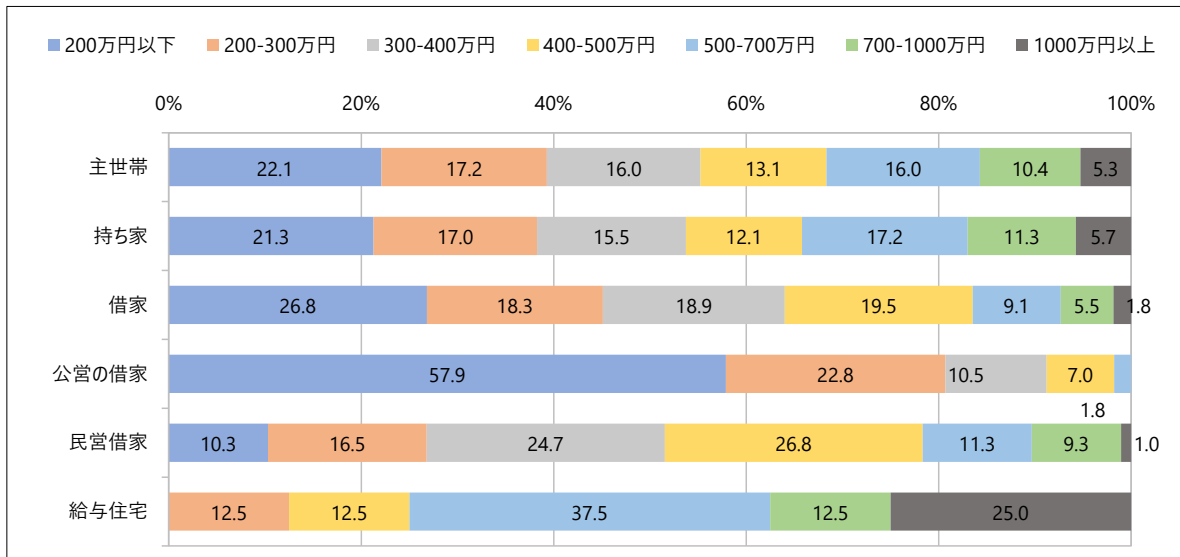


(令和5年住宅・土地統計調査)

③所有関係別世帯の年収

- ・持ち家における200万円以下の世帯の割合は21.3%であるのに対し、公営の借家は57.9%で約6割を占めています。
- ・借家全体では、300万円以下の比較的収入の低い世帯の割合は45.1%で約半数を占めています。

【年収階層別の所得関係】

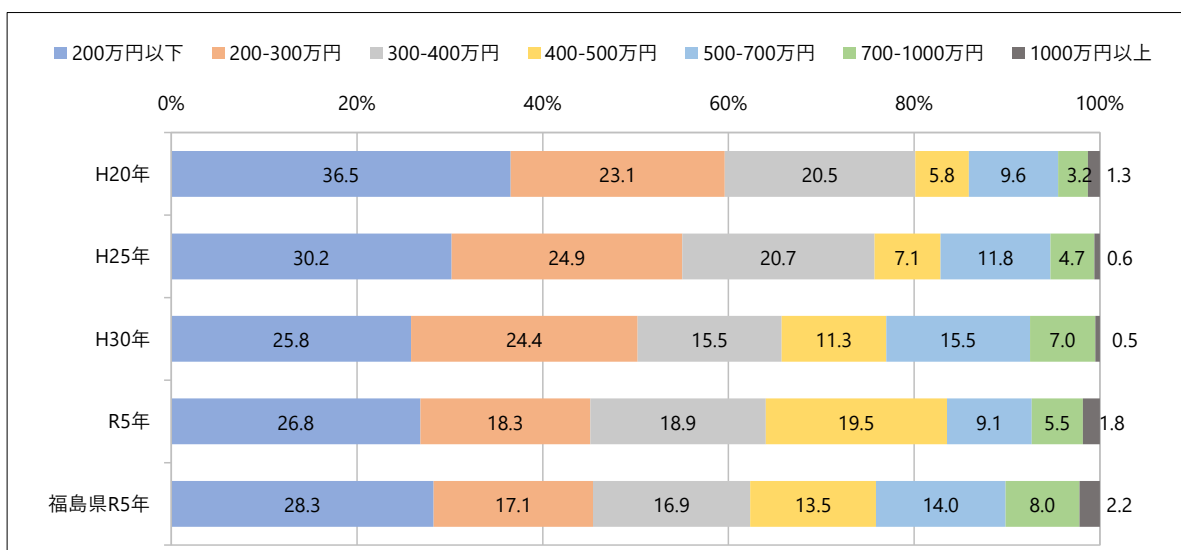


(令和5年住宅・土地統計調査)

④借家世帯における世帯年収

- ・年収200万円以下の低所得世帯は、平成20年から平成30年にかけて減少傾向にありましたが、令和5年(2023年)には増加傾向転じています。
- ・福島県平均と比較すると、年収400~500万円以下の中堅層世帯の割合が高い状況になっています。

【年収階層別世帯割合の推移と県比較】



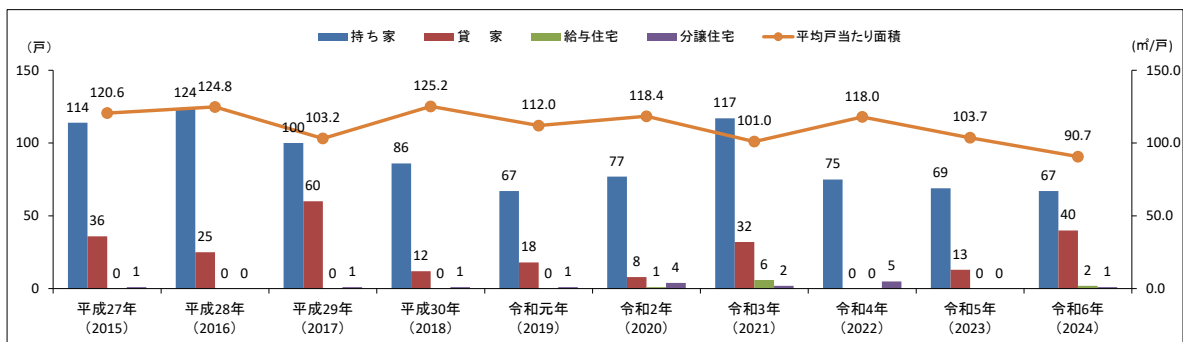
(令和5年住宅・土地統計調査)

(4) 住宅市場等の動向

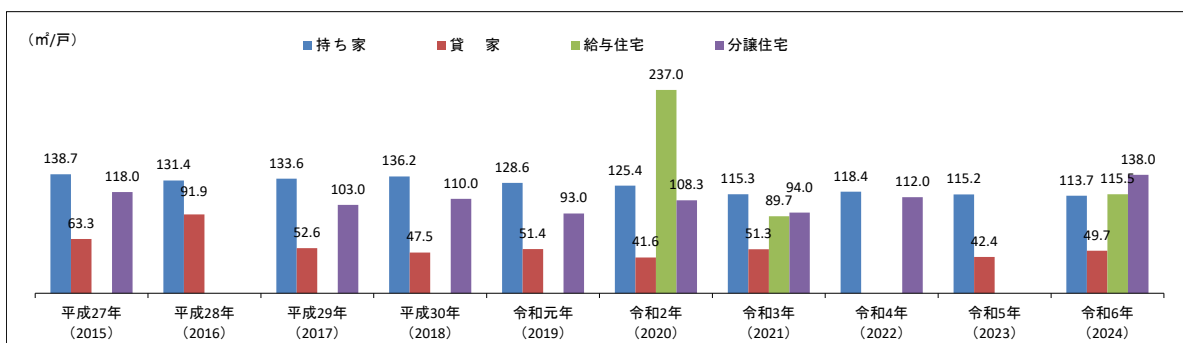
①住宅建設の動向

- ・過去10年間の年間新設住宅数は、持ち家67戸～124戸、貸家0戸～60戸、給与住宅0戸～6戸、分譲住宅0～5戸となっています。
- ・過去10年間の新設住宅の年別平均規模は、101.0～125.2(平均111.8)m²/戸となっています。
- ・利用関係別の規模は、持ち家113.7～138.7(平均125.7)m²/戸、貸家41.6～91.9(平均54.6)m²/戸、給与住宅89.7～237.0m²(平均147.4)/戸、分譲住宅93.0～138.0m²(平均109.5)/戸となっています。
- ・貸家の規模は55m²程度の小規模住戸であることから、単身又は2人世帯を対象とした住戸を思われます。
- ・住宅の工事費は、人件費及び資材等の高騰により、近年上昇傾向にあります。
- ・平均工事費を見ると、10年間で120%(2割高)の上昇が見られます。

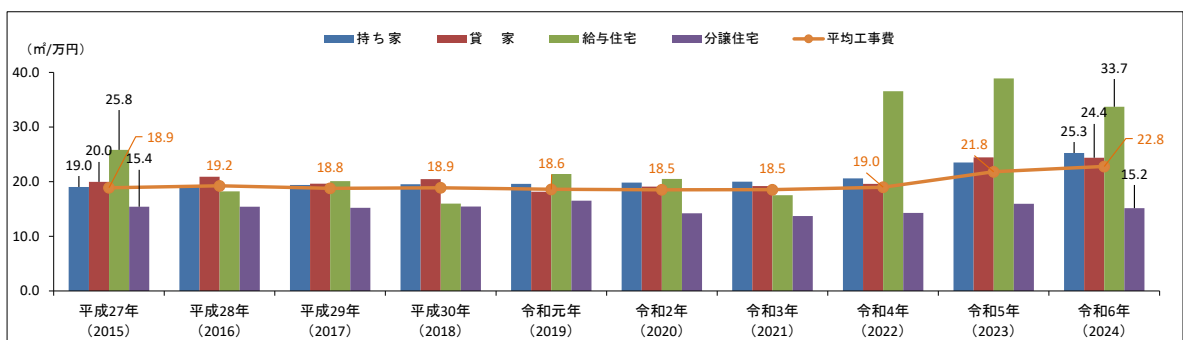
【新設住宅戸数の推移】



【新設住宅規模の推移】



【新設住宅工事費の推移】



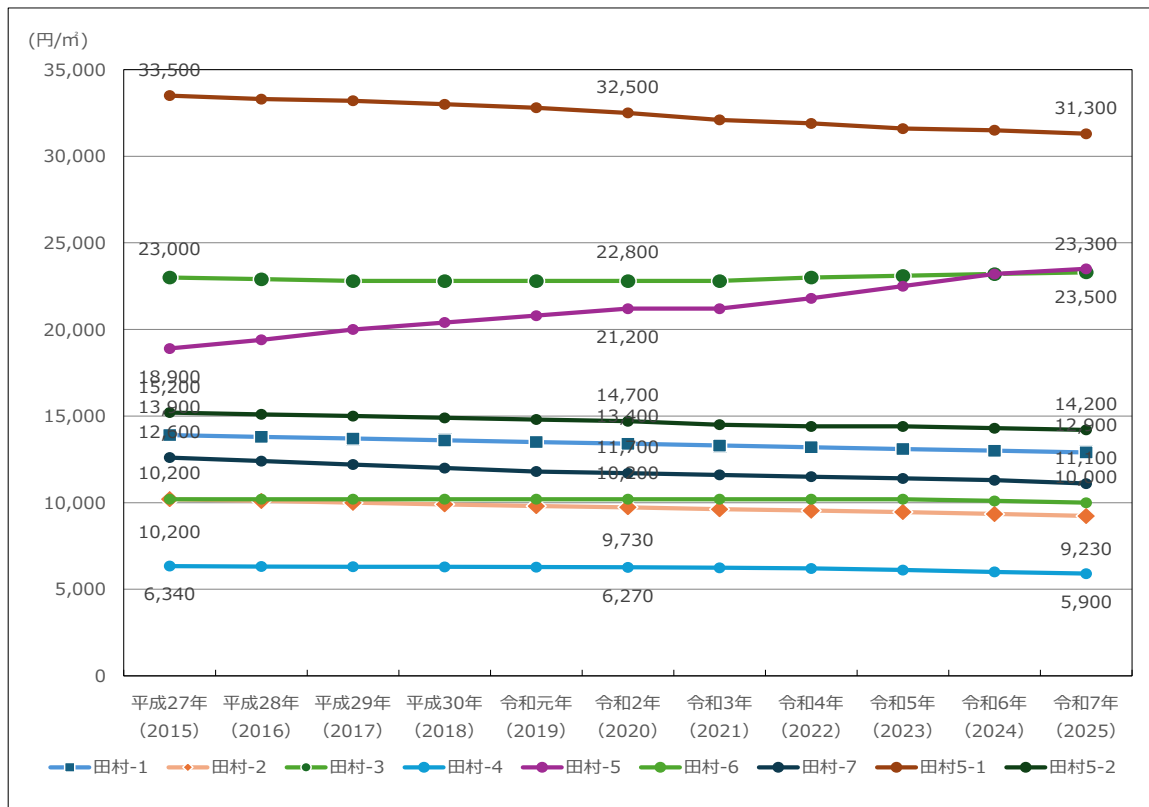
※新設住宅戸数・住宅規模は、田村市の統計値 工事費は、福島県平均の統計値 (住宅着工統計調査)

②地価の状況

- ・本市の地価は、令和7年（2025年）1月1日時点で、田村-4の5,900円/㎡から田村-5の23,500円/㎡の範囲となっています。
- ・平成27年（2015年）以降の動向をみると、最も変動率が高い（地価の上昇）のは田村-5の24.3%となっています。

【田村市の地価動向】

		地価（円/㎡）				地価変動率	用途地域等	備考
		2015	2020	2025	2015～2025			
田村-1	田村市滝根町神俣字河原 84 番 2	13,900	13,400	12,900	△1,000	△7.2%	その他	一般住宅、農家住宅、事業所が見られる住宅地域
田村-2	田村市滝根町神俣字一ノ坪 73 番 1	10,200	9,730	9,230	△970	△9.5%	その他	一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域
田村-3	田村市船引町船引字扇田 59 番 2	23,000	22,800	23,300	300	1.3%	第一種住居地域	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域
田村-4	田村市大越町上大越字求中 107 番 1	6,340	6,270	5,900	△440	△6.9%	その他	一般住宅のほかに農家住宅が混在する住宅地域
田村-5	田村市船引町船引字石崎 15 番 21	18,900	21,200	23,500	4,600	24.3%	第一種低層住居専用地域	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
田村-6	田村市常葉町西向字石ノ坪 15 番 4	10,200	10,200	10,000	△200	△2.0%	その他	一般住宅の中に空地が見られる高台の住宅地域
田村-7	田村市大越町上大越字町 35 番 2 外	12,600	11,700	11,100	△1,500	△11.9%	その他	一般住宅の中に併用住宅等も見られる住宅地域
田村 5-1	田村市船引町船引字五弁車 19 番 4	33,500	32,500	31,300	△2,200	△6.6%	商業地域	店舗の中に住宅等が混在する既成商業地域
田村 5-2	田村市常葉町常葉字中町 25 番 3	15,200	14,700	14,200	△1,000	△6.6%	その他	小売店舗、一般住宅、医院等が混在する商業地域



(国土交通省地価公示: 各年1月1日)

(5) 住宅の耐震化

- ・田村市耐震改修促進計画によると、住宅総数は12,070戸あり、昭和55年（1980年）以前（旧耐震基準）に建設された住宅数は5,089戸、そのうち3,033戸は耐震性を有しています。昭和56年（1981年）以降（新耐震基準）に建設された住宅数は6,981戸です。したがって、耐震性を有する住宅数は10,014戸であり、現状の耐震化率は83.0%です。
- ・田村市耐震改修促進計画では、令和7年度（2025年度）の耐震化目標を95%とし、令和12年度（2030年度）には概ね解消することを目標としています。

【住宅の耐震化率】

住宅総数 12,070戸	昭和56年以降建築 6,981戸（57.8%）	木造 5,922戸 非木造 1,059戸	耐震性を満たす住宅 10,014戸（83.0%）
	昭和55年以前建築 5,089戸（42.2%）	木造 2,528戸（49.7%） 非木造 505戸（9.9%）	
		木造 2,030戸（39.9%） 非木造 26戸（0.5%）	耐震性を満たさない住宅 1,202戸（17.0%）

（田村市耐震改修促進計画：令和4年3月）

【住宅の耐震化目標】

令和7年度耐震化率	令和12年度耐震化率
95%	概ね解消：100%

（田村市耐震改修促進計画：令和4年3月）

(6) 空き家の状況

令和5年度（2023年度）に実施した移住・定住促進事業における空き家調査業務（以下「実態調査」という。）のうち、空き家の現地調査については、「調査時点で居住や使用していない空き家であると思われる建築物」を把握したことから、空家法における「空家等」の定義とは異なるため、以降の実態調査結果では「空き家」と表記することで空家法の「空家等」と区別します。

① 空き家現地調査概要

実施期間	令和5年（2023年）9月～11月														
調査結果	<p>本調査の対象である1,548件について現地調査を行った結果、「空き家であると思われる建築物」（以下「空き家」という。）は1,057件であった。</p> <p>◆ 空き家判定結果内訳</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>判定</th> <th>該当数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き家（＝空き家であると思われる建築物）</td> <td>1,057件</td> </tr> <tr> <td>居住実態があると思われる物件</td> <td>198件</td> </tr> <tr> <td>賃貸物件（アパート等）と思われる物件</td> <td>4件</td> </tr> <tr> <td>更地になっている物件</td> <td>84件</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>205件</td> </tr> <tr> <td>調査対象合計</td> <td>1,548件</td> </tr> </tbody> </table>	判定	該当数	空き家（＝空き家であると思われる建築物）	1,057件	居住実態があると思われる物件	198件	賃貸物件（アパート等）と思われる物件	4件	更地になっている物件	84件	その他	205件	調査対象合計	1,548件
判定	該当数														
空き家（＝空き家であると思われる建築物）	1,057件														
居住実態があると思われる物件	198件														
賃貸物件（アパート等）と思われる物件	4件														
更地になっている物件	84件														
その他	205件														
調査対象合計	1,548件														

② 空き家所有者意向調査概要

回答期間	令和6年（2024年）1月17日（水）～2月29日（木）																								
調査対象	<p>現地調査結果による空き家1,057件のうち、老朽度・危険度判定結果がA～Cランクの合計971件は、空き家として利活用が見込まれることから、この971件のうち、家屋図等で物件所有者が特定できた929件の物件所有者に対して、<u>空き家所有者意向調査票（アンケート票）を発送した。</u></p> <p>◆ <参考> 空き家の老朽度・危険度判定（空き家の物件所有者特定前）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ランク</th> <th>評定内容</th> <th>点数</th> <th>該当数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>目立った損傷は認められない。</td> <td>0～19点</td> <td>629件</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>危険な損傷は認められない。</td> <td>20～39点</td> <td>133件</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>部分的に危険な損傷が認められる</td> <td>40～99点</td> <td>209件</td> </tr> <tr> <td>⋮</td> <td>⋮</td> <td>⋮</td> <td>⋮</td> </tr> <tr> <td colspan="3">空き家合計</td> <td>1,057件</td> </tr> </tbody> </table>	ランク	評定内容	点数	該当数	A	目立った損傷は認められない。	0～19点	629件	B	危険な損傷は認められない。	20～39点	133件	C	部分的に危険な損傷が認められる	40～99点	209件	⋮	⋮	⋮	⋮	空き家合計			1,057件
ランク	評定内容	点数	該当数																						
A	目立った損傷は認められない。	0～19点	629件																						
B	危険な損傷は認められない。	20～39点	133件																						
C	部分的に危険な損傷が認められる	40～99点	209件																						
⋮	⋮	⋮	⋮																						
空き家合計			1,057件																						
集計対象	問1「現在所有している田村市内の住宅等は、空き家になっていますか。」で「空き家になっている」と回答の257件を集計対象とする。（なお、「空き家ではない」との回答が176件（回収433通の40.6%）あった。）																								

③ 実態調査で把握した空き家数（本市の空き家数）

現地調査の結果、1,057件の空き家を発見しましたが、空き家所有者意向調査で「空き家ではない」との回答が176件あったことから、この176件を除いた**881件を本市で把握した空き家数**とします。

(7) 公営住宅の概要**①市営住宅の概要**

市営住宅は、公営住宅、特定公共賃貸住宅及び単独住宅で、管理戸数等の合計は 46 団地 166 棟 878 戸です。

●公営住宅

・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和 28 年(1953 年)～平成 28 年(2016 年)に建設した賃貸住宅で、154 棟 844 戸あります。

●特定公共賃貸住宅

・特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、市が中堅所得者層向けに平成 5 年(2023 年)に建設した賃貸住宅で、1 棟 6 戸あります。

●単独住宅

・単独住宅は、公営住宅法によらず地方自治法に基づいて市の単独費で昭和 45 年(1970 年)～平成 5 年(2023 年)に建設した賃貸住宅であり、11 棟 28 戸あります。

②県営住宅の概要

・県営住宅は、1 団地、9 棟 18 戸で、平成 28 年に建設された復興公営住宅です。

【県営住宅概要】

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
石崎団地	復興公営	9	18	H28	木 1/木 2	2LDK/3LDK

木：木造 (令和 7 年 9 月現在)

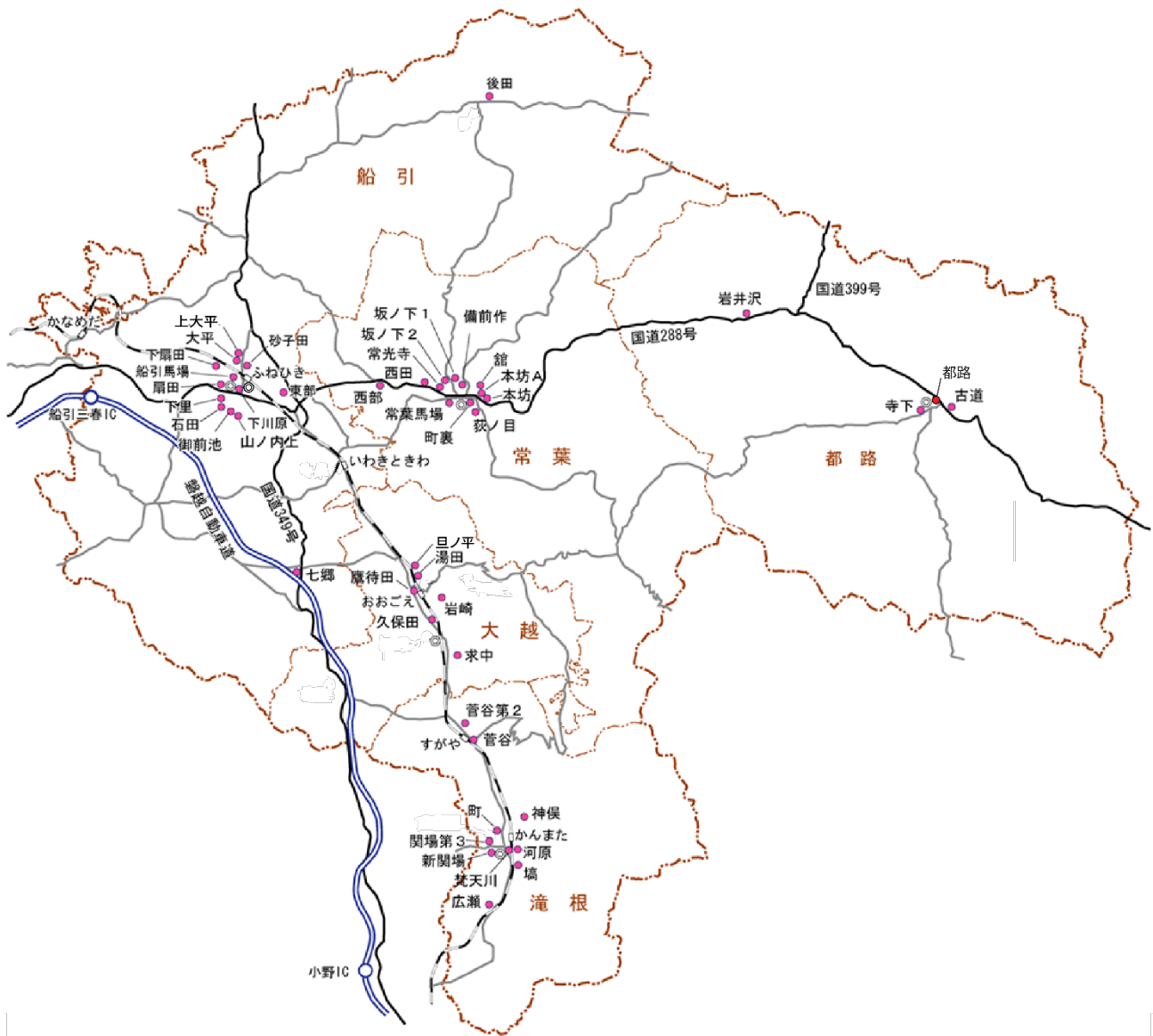
【市営住宅概要-1】

地域	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
滝根	菅谷団地	公営	1	18	S52	耐3	3DK
	菅谷第2団地	公営	1	4	S53	簡1	3K
	神俣団地	公営	3	52	S57~59	耐3,耐4	3DK
	町団地	公営	4	4	S41	木1	2K
	新関場団地	公営	4	4	S42	木1	2K
	関場第3団地	公営	4	20	S49~50	簡1	3K
	梵天川団地	公営	4	15	S46~47	簡1	2K/3K
	塙団地	公営	2	2	S33/34	木1	2K
	広瀬団地	公営	1	18	S54	耐3	3DK
河原団地	単独	1	6	H5	木2	2DK	
大越	求中団地	公営	2	19	S38/H8	木1,耐3	2K/3DK
	湯田団地	公営	7	7	S38/44	木1	2K
	巨ノ平団地	公営	4	4	S44/45	木1	2K
	岩崎団地	公営	7	11	S45/46	木1,簡1	2K/3K
	久保田団地	公営	2	48	S54	耐4	3DK
	鷹待田団地	公営	1	24	S56	耐4	3DK
都路	岩井沢団地	公営	1	12	S58	耐3	3DK
	古道団地	公営	1	12	S59	耐3	3DK
	寺下団地	公営	2	4	H1~2	木1,木2	3K/4K
	都路団地	公営	8	12	H28	木1	2DK/2LDK
常葉	館団地	公営	11	11	S31~39	木1	3K
	本坊A団地	単独	1	2	H4	木1	3K
	常光寺団地	公営	2	2	S31	木1	3K
	西田団地	公営	7	30	S46~49	簡2	3K
	荻ノ目団地	公営	3	15	S47~48	簡1,簡2	3K
	常葉馬場団地	公営	8	51	S50~54	簡2,耐4	3K/3DK
	坂ノ下1団地	公営	1	23	S55	耐4	3DK
	備前作団地	公営	1	15	S56	耐4	3DK
	本坊団地	公営	1	15	S57	耐4	3DK
	坂ノ下2団地	公営	1	16	S58	耐4	3DK
	町裏団地	公営	12	20	H1~5	木2	3DK
西部団地	公営	1	12	H12	耐3	3DK	
船引	大平団地	公営	2	2	S28	木1	3K
	七郷団地	公営	1	1	S32	木1	2K
	下扇田団地	公営	2	26	S56~H1	耐4,木2	3DK
	上大平団地	公営	2	2	S37	木1	3K
	御前池団地	公営	7	7	S38	木1	3K
	山ノ内上団地	公営	7	7	S42	木1	2K/3K
	砂子田団地	公営	6	6	S43	木1	2K
	扇田団地	公営/単独	10	26	S45	簡1,木1	3K
	下川原団地	公営	4	20	S47	簡2	3K
	船引馬場団地	公営	4	95	S48~51	耐4	3K
	下里団地	公営	2	48	S52~53	耐4	3DK
	東部団地	公営/特公	7	116	H2~27	耐3,耐5	3DK/3LDK
	石田団地	単独	2	10	S50	簡2	3K
後田団地	単独	1	4	S63	木2	2K	
市営住宅(46団地)	公営	154	844				
	特公賃	1	6				
	単独	11	28				
	合計	166	878				

(令和7年9月1日現在)

※構造階数 木：木造 簡1：簡易耐火構造平屋（CB造） 簡2：簡易耐火構造2階（PC造） 耐：耐火構造（RC造）
 ※種別 特公 及び 特公賃：特定公共賃貸住宅 を示す。以下同様

【市営住宅位置図】



(8) 市営住宅の供給とマネジメント

①市営住宅の役割

市営住宅（公営・単独）は、住宅の確保に特に配慮を要する帯数のうち、特に住宅に困窮する低額所得者を対象とした、住宅のセーフティネットの根幹としての役割を果たしています。

また、特定公共賃貸住宅は、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、今後も住宅の確保に特に配慮を要する世帯のうち、定住促進をはじめ子育て世帯や高齢者世帯及び障がい者世帯等を対象にした政策住宅として、住宅セーフティネットの補完的位置づけとしての役割を果たしています。

②市営住宅の必要供給量

住宅セーフティネットの核となる市営住宅の今後の方針については、公営住宅の将来需要推計を行い必要となる住宅戸数を踏まえたうえで目標管理戸数を設定し、市営住宅の供給方針と整備方針を定める必要があります。

「公営住宅法」では、地方自治体が住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で公営住宅の供給を行わなければならないとしており、本市内にも低額所得者の収入に応じた家賃で入居できる市営住宅（公営・単独）があります。

市営住宅の将来需要の推計については、国土交通省が公表している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土技術政策総合研究所:令和4年（2022年）9月）を用い、公営住宅を必要とする世帯数を推計します。

【推計支援プログラム結果と対応市営住宅】

時 期			推計値					備考	
			2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27		
1. 一般世帯数 (R7 [12,074]基準：増減率)			12,074 (100.0%)	11,325 (93.8%)	10,718 (88.8%)	10,006 (82.9%)	9,156 (75.8%)	2025年の現調値は推計プログラムからの推計値	
2. 推計支援プログラム結果 (著しい困窮年収未満世帯)			749	753	748	723	683	適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収未満	
3. 推計支援プログラム結果 (公営住宅での要支援世帯数:A+B+C)			369	367	358	339	315	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数【A+B+C】	
対応	公営住宅等	市営 (公営) (単独)	872	818	774	723	661	一般世帯数の減少率(2045年度に75.8%へ減少)を連動させて、2045年度の管理戸数を661戸と想定し、各年度の推計値を設定	
		市営 (特公賃)	6	6	6	6	6	耐火構造の特公賃住宅は、耐用年限まで活用すると設定	
		小計	878	824	780	729	667		
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0		
		公社等	0	0	0	0	0		
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0		
		小計	0	0	0	0	0		
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	121	113	107	100	92	一般世帯数の増減と連動して、2025年度から2045年度までの各年度の推計値を設定	
		民間賃貸用の 空き家	49	46	44	41	37	民間賃貸用の空き家のうち、低廉かつ一定の質が確保されたストックが、一般世帯数の増減と連動して、2025年度から2045年度までの各年度の推計値を設定	
		小計	170	159	151	141	129		
	合計			1,048	983	931	870	796	

※2025年値：一般世帯数はプログラム推計値、公営住宅等は令和7年9月現在とします。
民間賃貸住宅は令和5年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった推計値としています。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の推計結果からも分かるように、市営住宅が担うべき管理戸数は、最小必要量の「公営住宅での要支援世帯数」から最大目標量の「著しい困窮年収未満世帯」の範囲内で、供給量の調整を図りながら、市営住宅の必要戸数を計画します。

③市営住宅の目標管理戸数

【推計支援プログラムから算出される、目標年次の必要ストック数と対応可能戸数】

項目	推計戸数
「著しい困窮年収水準未満の世帯数」(最大目標量)	748 戸
「要支援世帯数の4類(A+B+C)型合計」(最小必要量)	358 戸
市営住宅(公営・単独)※特公賃除く	774 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	151 戸
セーフティネット対応可能戸数合計※特公賃除く	925 戸
最小必要量～最大目標量 : 目標戸数	358～748 戸
市営住宅(特公賃)	6 戸

前項のことから、令和17年度(2035年度)の目標年次推計においては、最大目標量[748戸]に対して1.2倍のセーフティネット対応可能量[925戸]が推計戸数として見込まれています。

この推計値の中で、「著しい困窮年収水準未満世帯」748戸に対する直接供給を計画した場合、市営住宅(公営+単独)の合計推計戸数は774戸なので、充足している状況となります。また、「要支援世帯数の4類型(A+B+C)合計」(最小必要量[358戸])に対しては2.2倍の充足状況と言えます。

【目標年次[令和17年度(2035年度)]における、目標供給戸ストック数】

項目	現状戸数	目標年次戸数	差分戸数
「著しい困窮年収水準未満の世帯数」(最大目標量)		748 戸	
「要支援世帯数の4類(A+B+C)型合計」(最小必要量)		358 戸	
市営住宅(公営)	844 戸	614 戸	-230 戸
市営住宅(単独)	28 戸	12 戸	-16 戸
セーフティネット対応可能戸数(直接供給)合計	872 戸	626 戸	-299 戸
最小必要量～最大目標量 : 目標戸数		358～748 戸	-122～+268 戸
市営住宅(特公賃)	6 戸	6 戸	0 戸

市営住宅の目標管理戸数については、先に算出した目標年度の「要支援世帯数(最小必要量)」と「著しい困窮年収水準未満の世帯数(最大目標量)」の推計を基に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、老朽化が著しい住棟や耐用年数を超過している住棟については、用途廃止を進め適正な管理戸数による、維持管理の効率化を図っていきます。

令和17年度(2035年度)目標管理戸数:市営住宅(公営+単独) = 626 戸
市営住宅(特公賃) = 6 戸

- 「著しい困窮年収水準未満世帯」の対象となる住宅:「公営+単独」 = 626 戸
- 住宅セーフティネットの補完住宅:「特定公共賃貸住宅」 = 6 戸
- ※ 「要支援世帯数」 < 「公営+単独」 = 626 戸 < 「著しい困窮年収水準未満世帯(最大目標戸数)」

3. 住宅・住環境に関する意識調査

(1) 住宅・住環境に関するアンケート調査

「住宅・住環境に関するアンケート調査」は、「田村市住生活基本計画」の策定にあたり、市民の方々が感じている住宅・住環境に対する意識や今後の本市の住宅政策に対するニーズ等を把握し、計画策定の基礎資料とすることを目的に実施しました。

●調査概要

調査対象：18歳以上の市民

調査対象数：1,200世帯

抽出方法：

- ・同一世帯での重複なしとして住民基本台帳から抽出
- ・総世帯数の10%割程度（令和7年8月末時点の世帯数：12,912世帯）

配布方法：郵送による配布

回収方法：郵送による回答、Web上での回答

記入方式：無記名回答方式

調査期間：令和7年10月17日（金）～10月31日（金）

●回収結果

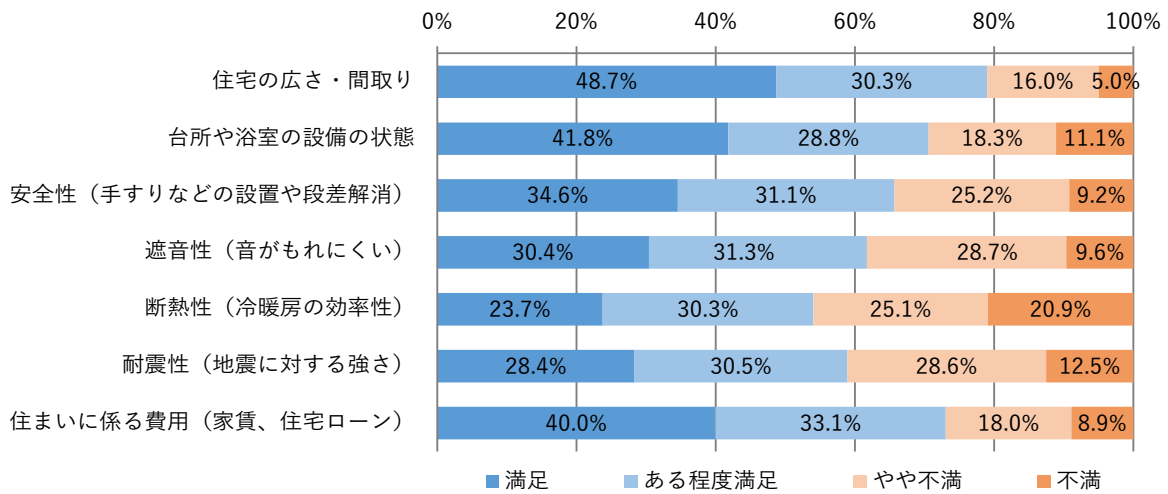
- ・配布数：1,200件　有効回収数：456件　回収率：38.0%（令和7年10月末時点）
- ・地域別の配布数・回収数

地区	配布数	回収数	回収率
滝根	141	54	38.3%
大越	134	42	31.3%
都路	80	27	33.8%
常葉	165	60	36.4%
船引	680	271	39.9%
不明	—	2	—
無回答	—	0	—
合計	1,200	456	38.0%

(2) 現在のお住まいと周辺環境について

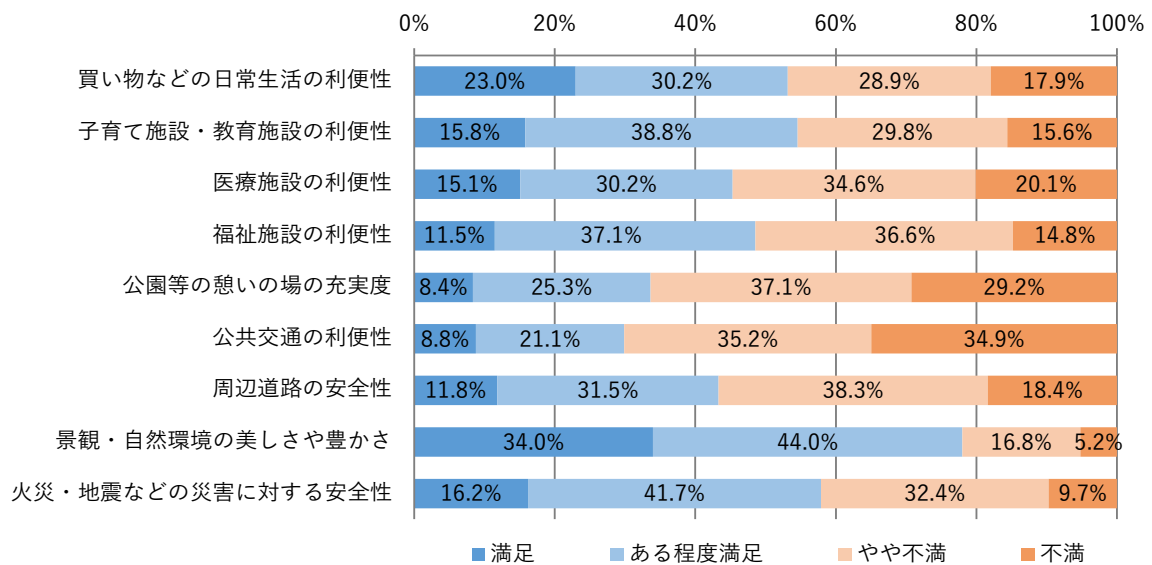
問 現在お住まいの住宅や周辺環境の満足度は？(項目ごとに1つに○)

【住宅】



- ・「満足」と「ある程度満足」を合計した満足度が高い項目は「住宅の広さ・間取り」が約79%、「住まいに係る費用(家賃、住宅ローン)」が約73%の順となっている。
- ・「不満」と「やや不満」を合計した不満度が高い項目は「断熱性(冷暖房の効率性)」が約46%、「耐震性(地震に対する強さ)」が約41%の順となっている。

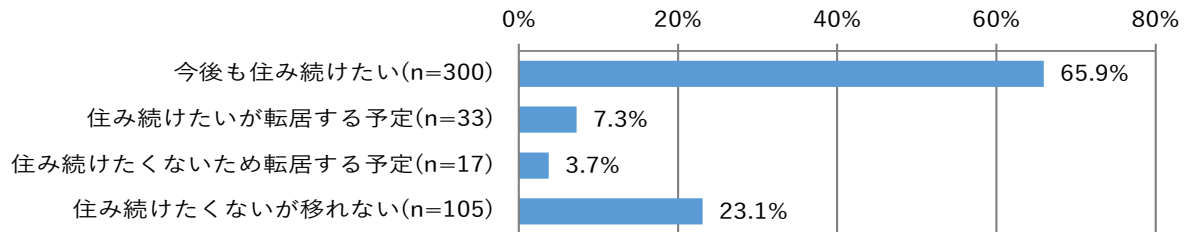
【周辺環境】



- ・「満足」と「ある程度満足」を合計した満足度が高い項目は「景観・自然環境の美しさや豊かさ」が約78%、「火災・地震などの災害に対する安全性」が約58%の順となっている。
- ・「不満」と「やや不満」を合計した不満度が高い項目は「公共交通の利便性」が約70%、「公園等の憩いの場の充実度」が約66%の順となっている。

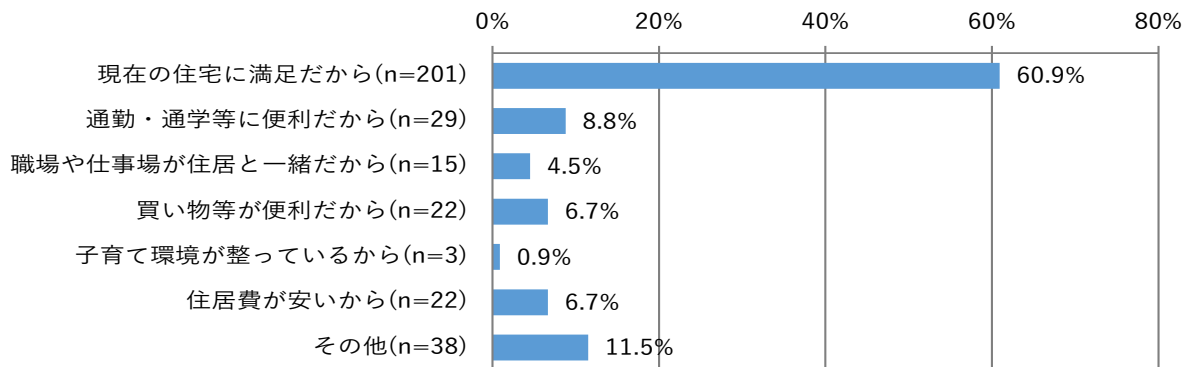
(3) 今後の住まいについて

問 今後も現在の住宅に住み続けたいですか？(1つに○)



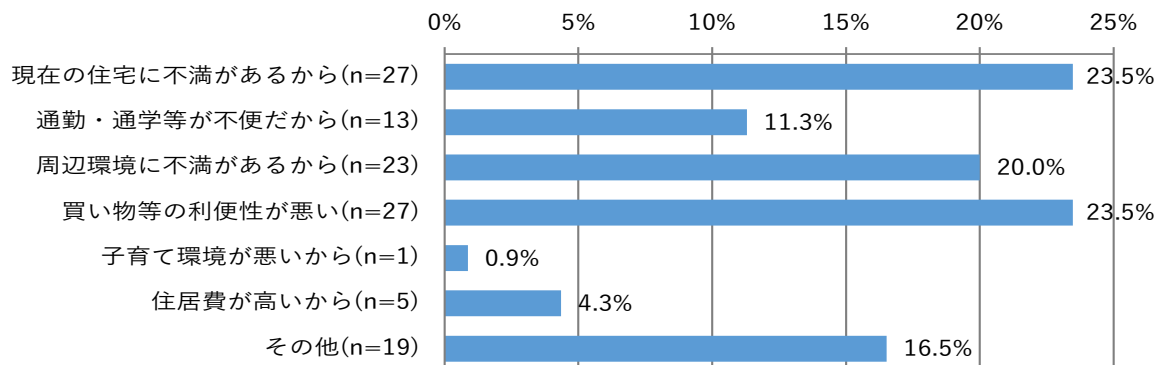
- ・「今後も住み続けたい」が約66%と最も多く、次いで「住み続けたくないが移れない」が約23%の順となっている。
- ・「住み続けたくないため転居する予定」は、約4%。

問 「住み続けたい」理由は？(1つに○)



- ・「現在の住宅に満足だから」が約61%と最も多く、次いで「通勤・通学等に便利だから」が約9%の順となっている。「職場や仕事場が住居と一緒にだから」は約5%。「その他」の回答が約12%あるが「持ち家のため」、「自然が多くて空気が澄んでいて過ごしやすいから」、「先祖からの土地」、「住み慣れているから」などの回答であった。

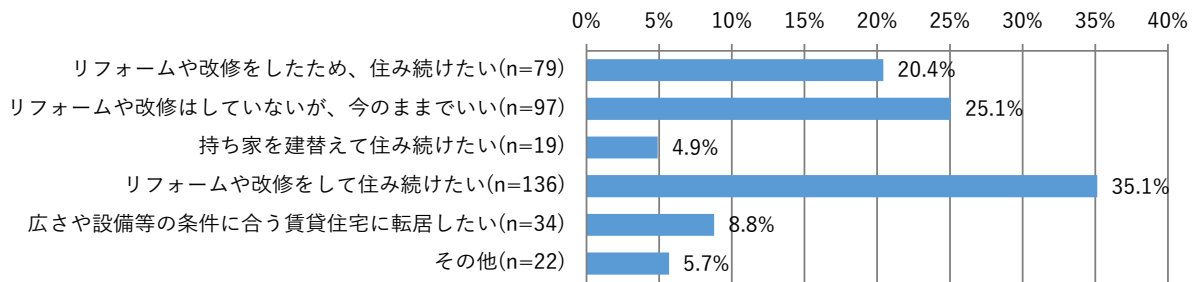
問 「住み続けたくない」理由は？(1つに○)



- ・「現在の住宅に不満があるから」、「買い物等の利便性が悪い」がともに約24%と最も多く、次いで「周辺環境に不満があるから」が約20%の順となっている。
- ・「子育て環境が悪いから」は、約1%。
- ・「その他」の回答が約17%あるが、「資金がない」、「運転できなくなってからが不安」、「寒いから暖かい地方で暮らしたい」、「土地が広すぎて管理が大変」などの回答であった。

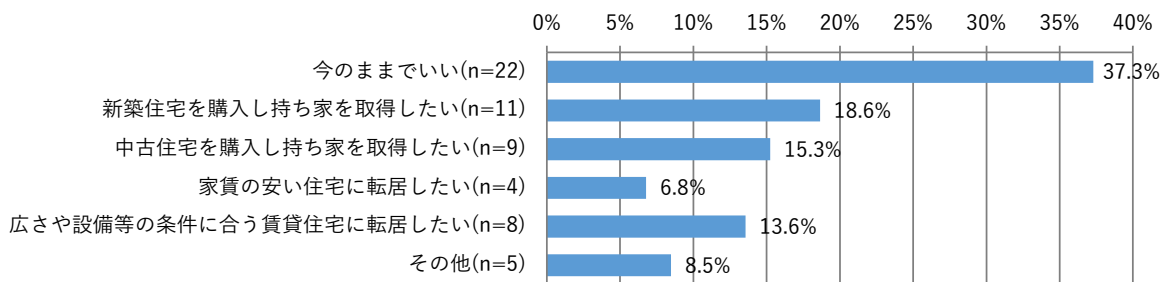
問 今の住まいについて今後はどのようにお考えですか？(1つに○)

①【持ち家にお住まいの方が回答ください】



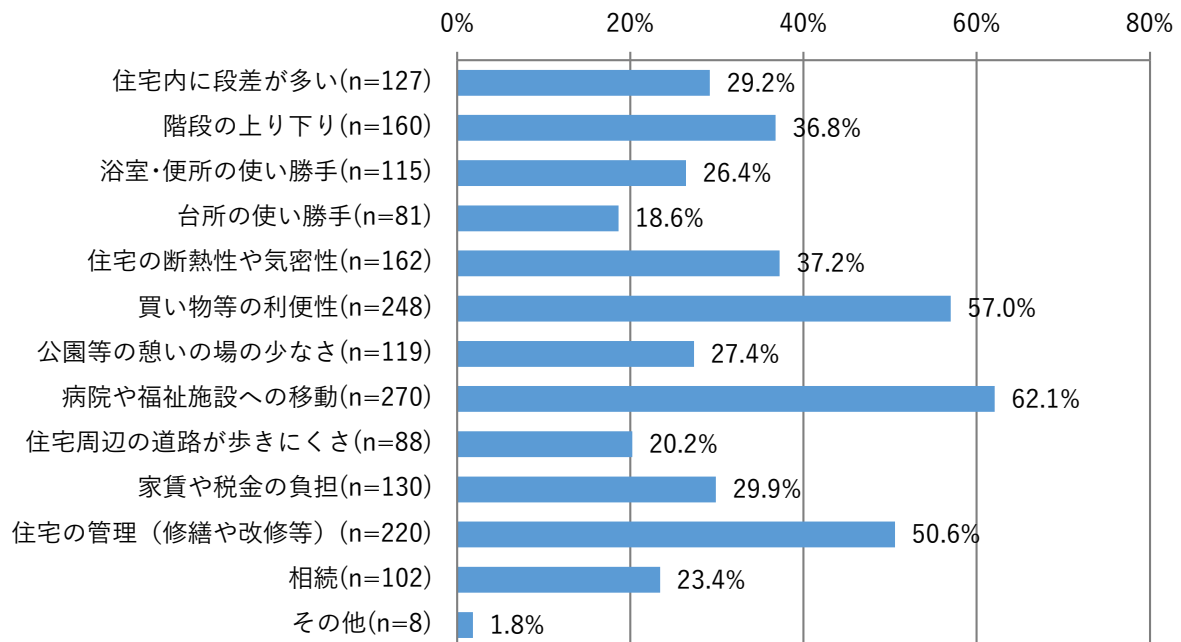
- ・「リフォームや改修をして住み続けたい」が約35%と最も多く、次いで「リフォームや改修はしていないが、今のままでいい」が約25%の順となっている。
- ・「持ち家を建替えて住み続けたい」は、約5%。
- ・「その他」の回答が約6%あるが、「思案中」、「リフォームをしたいが費用がない」などの回答であった。

②【持ち家以外にお住まいの方が回答ください】



- ・「今のままでいい」が約37%と最も多く、次いで「新築住宅を購入し持ち家を取得したい」が約19%の順となっている。
- ・「家賃の安い住宅に転居したい」は、約7%。
- ・「その他」の回答が約9%あるが、「実家をリノベーションして住める様にしたい」「実家に戻る予定」、「持ち家を取得したいが元手がない」などの回答であった。

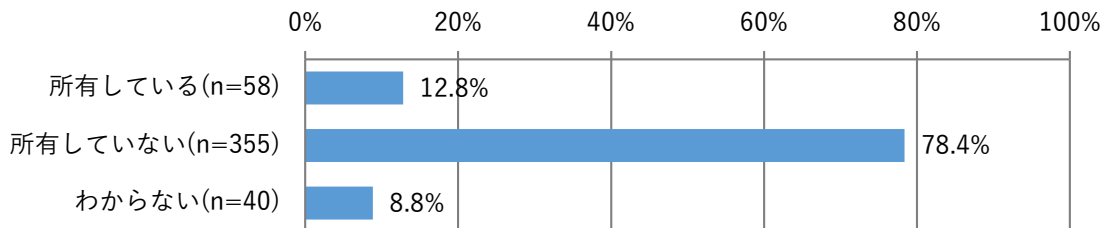
問 高齢期の生活において、現在の住宅や周辺環境で不安に感じることはありますか？
（あてはまるもの全てに○）



- ・「病院や福祉施設への移動」が約62%と最も多く、次いで「買い物等の利便性」が約57%の順となっている。
- ・「住宅の管理（修繕や改修等）」は、約51%と過半数となっている。
- ・「その他」の回答が約2%あるが、「コミュニティが少ないように感じる」、「移動方法がなくなる」、「上水道が通っていない」、「玄関の段差」などの回答であった。

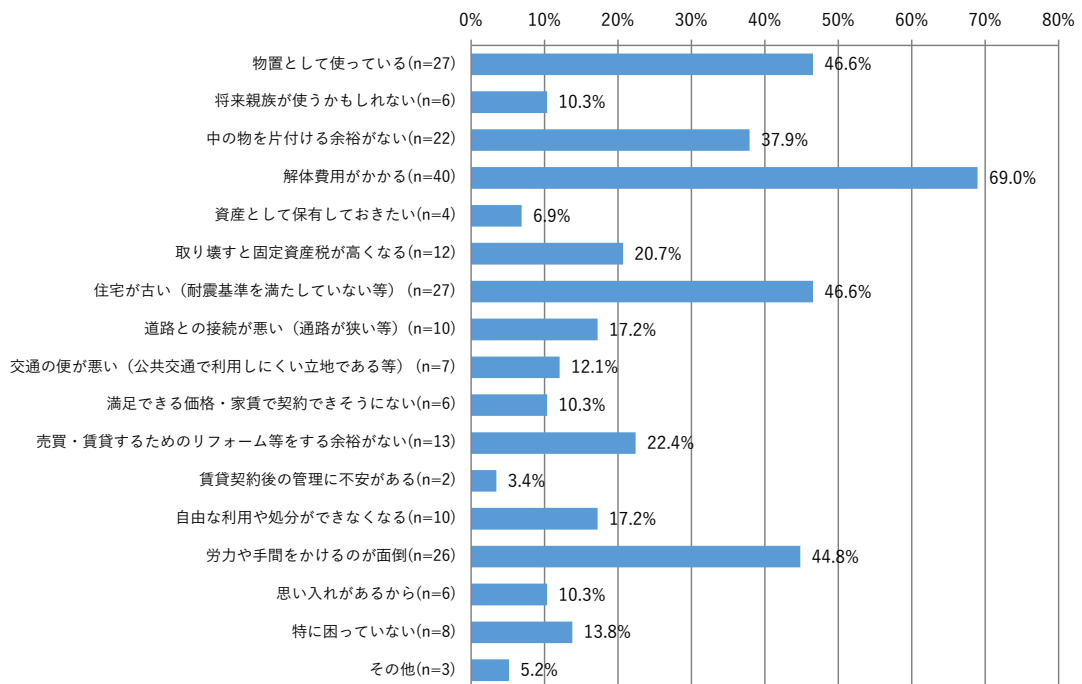
(4) 空き家について

問 あなたや同居されているご家族が所有している空き家がありますか？(1つに○)



- ・「所有していない」が約78%と最も多く、次いで「所有している」が約13%の順となっている。
- ・「わからない」の回答が約9%であった。

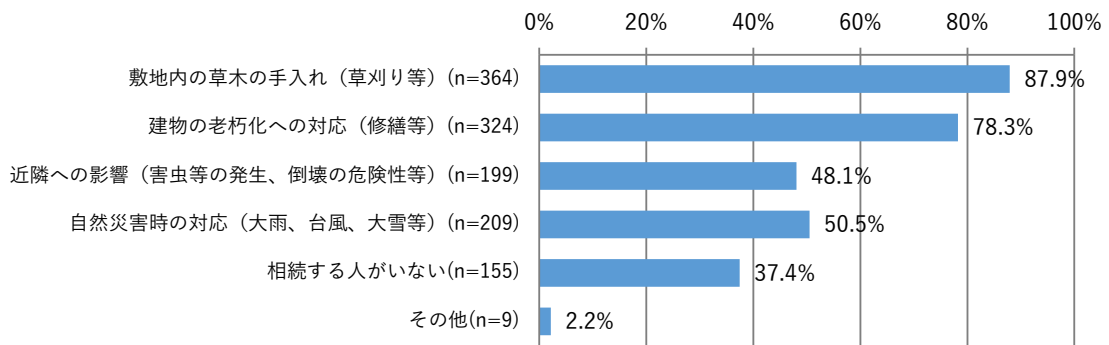
問 【空き家を「1.所有している」と回答した方がご回答ください】
空き家のまま所有している理由は何ですか？(あてはまるもの全てに○)



- ・「解体費用がかかる」が約69%と最も多く、次いで「物置として使っている」、「住宅が古い(耐震基準を満たしていない、設備が老朽化している等)」がともに約47%の順となっている。
- ・「賃貸契約後の管理に不安がある」は、約3%。
- ・「その他」の回答が約5%あるが、「借手等がない」、「借地なので解体できない」などの回答であった。

問【空き家を所有しているか否かにかかわらずご回答ください】

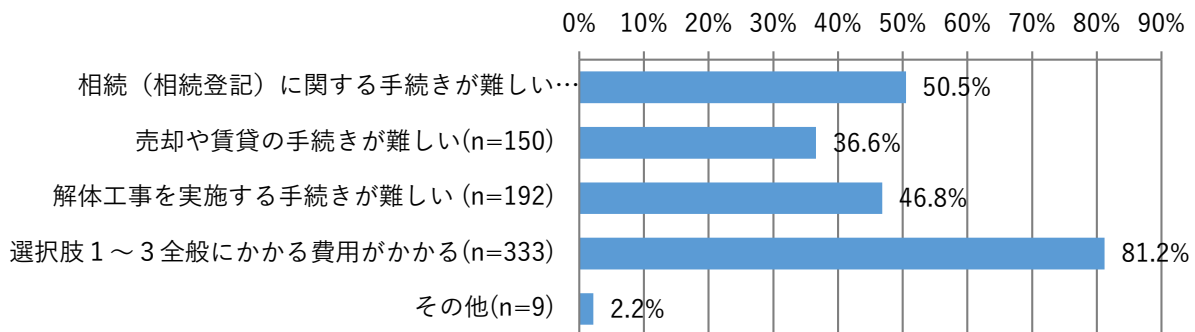
空き家を管理する上で困ることは何ですか？(あてはまるもの全てに○)



- ・「敷地内の草木の手入れ(草刈り等)」が約88%と最も多く、次いで「建物の老朽化への対応(修繕等)」が約78%の順となっている。
- ・「その他」の回答が約2.2%あるが、「税金などの問題」、「隣地の空き地放置の管理」、「空き巣、野生動物の心配」などの回答であった。

問【空き家を所有しているか否かにかかわらずご回答ください】

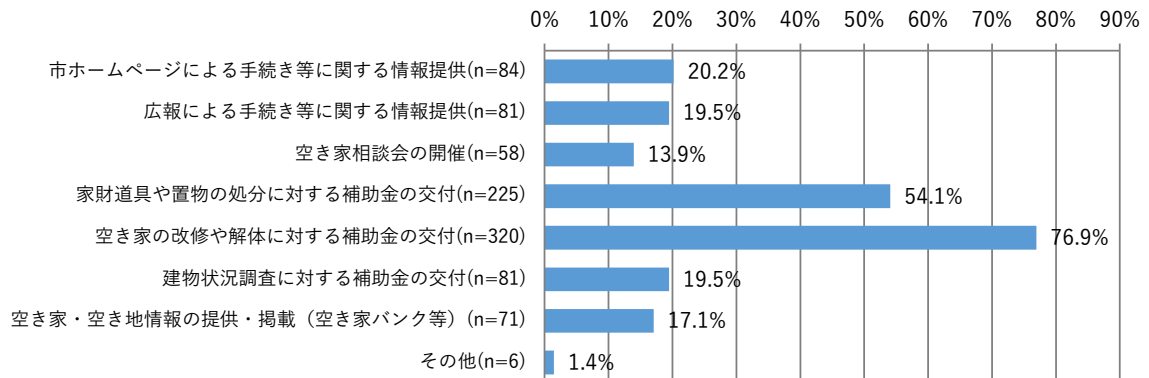
空き家を処分する上で困ることは何ですか？(あてはまるもの全てに○)



- ・「選択肢1~3全般にかかる費用がかかる」が約81%最も多く、次いで「相続(相続登記)に関する手続きが難しい」が約51%となっている。
- ・「その他」の回答が約2.2%あるが、「売却時の売値」、「家族の反対」などの回答であった。

問【空き家を所有しているか否かにかかわらずご回答ください】

空き家(空き地含む)を管理・処分する際に、特に市に支援してほしいことは何ですか？
(あてはまるもの全てに○)

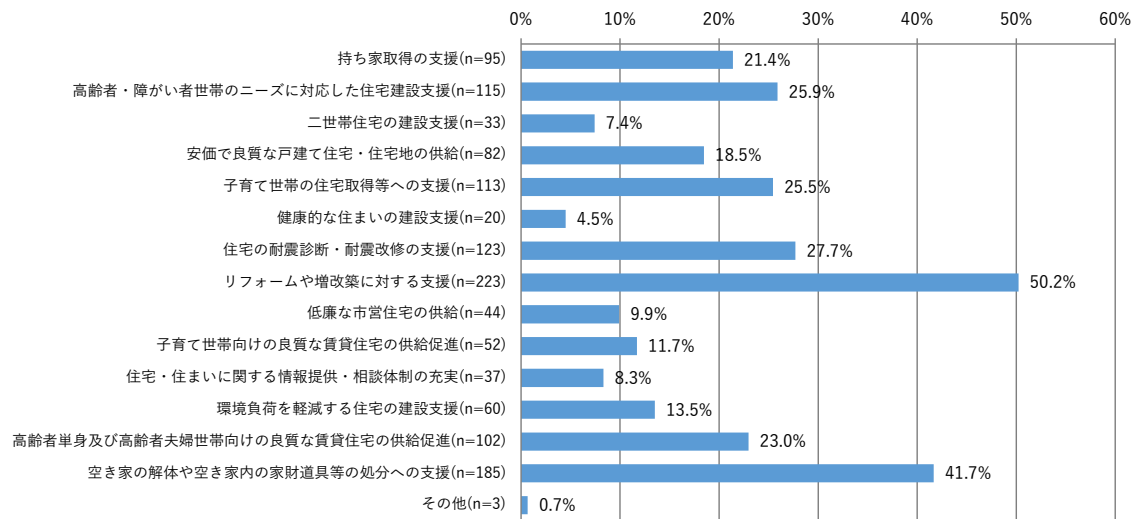


- ・「補助金の交付」に関連する回答が多くなっており、中でも「空き家の改修や解体に対する補助金の交付」が約77%と最も多くなっており、次いで「家財道具や置物の処分に対する補助金の交付」が約54%、「建物状況調査に対する補助金の交付」が約20%の順となっている。
- ・「情報提供(相談会含む)」に関連する回答では、「市ホームページによる手続き等に関する情報提供」、「広報による手続き等に関する情報提供」が約20%、「空き家相談会の開催」は約14%となっている。
- ・「その他」の回答が約1%あるが、「空き家所有者への課税強化」、「自治体への寄付」などの回答であった。

(5) 市が進めていく住宅・住環境施策について

問 今後、住宅に関する市の取組として、特に必要だと思うものはどれですか？

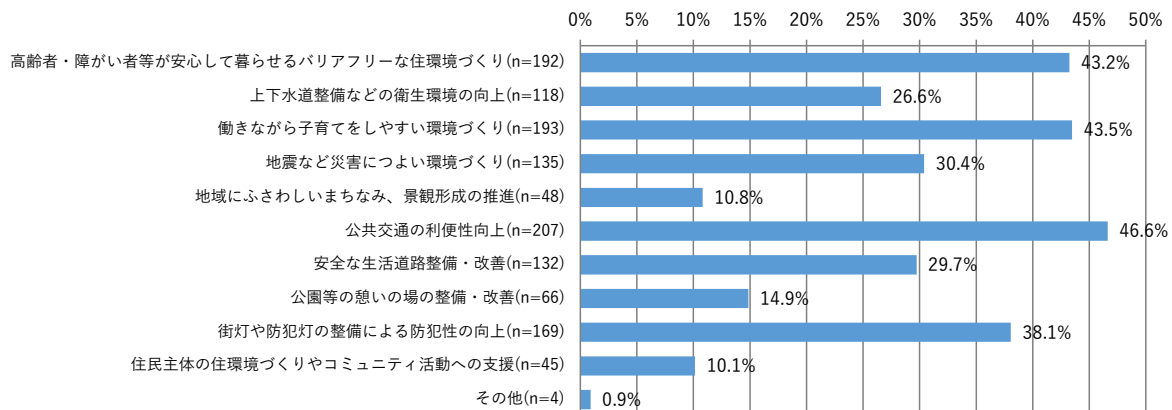
(あてはまるのも3つに○)



- ・「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」が約50%と最も多くなっており、次いで「空き家の解体や空き家内の家財道具等の処分への支援」が約42%の順となっている。
- ・「二世帯住宅の建設支援」は、約7%。
- ・「その他」の回答が約0.7%あるが、「住宅を建てた後の支援」などの回答であった。

問 今後、住環境に関する市の取組として、特に必要だと思うものはどれですか？

(あてはまるのも3つに○)



- ・「公共交通の利便性向上」が約47%と最も多く、次いで「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリーな住環境づくり」、「働きながら子育てをしやすい環境づくり」がともに約44%となっている。
- ・「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」は約38%。
- ・「その他」の回答が約1%あるが、「上水道の整備がされていない地域への補助金」、「市街地への人口集中化」などの回答であった。

(6) 「住宅・住環境に関するアンケート調査」からの考察**■現在の住宅・住環境の満足度**

●満足度の高い項目

1. 「住宅の広さ・間取り」が約 79%
 - ・本市は中山間地域に指定されており、都市部に比べ比較的地価が安価であり、ゆとりある広さと間取りが可能
2. 「住まいに係る費用（家賃、住宅ローン）」が約 73%
 - ・経済的支援が必要な方は、それ程多くはないと考えられる

●不満度の高い項目

1. 「断熱性（冷暖房の効率性）」が約 46% ▶施策展開
 - ・長期優良住宅など高性能・高品質な住宅の建設や既存住宅の省エネ改修の促進が必要
2. 「耐震性（地震に対する強さ）」が約 41% ▶施策展開
 - ・住宅の耐震診断・耐震改修については、これからも支援事業の継続が必要

■今後の住まいについて

●現在の住宅に対する今後の居住意向

1. 「今後も住み続けたい」が約 66%と最も多く回答者の多くは現在の住宅に住み続けたい意向
2. 「住み続けたくない」の合計は約 27% ▶定住のための施策展開
 - ・「住み続けたくない」理由：現在の住宅に不満や買い物等の不便性 ▶施策展開

●住宅に対する今後の対応

1. 持ち家：「リフォームや改修をして住み続けたい」が約 35%と最も多い ▶施策展開
 - ・住宅リフォーム支援事業の拡充に向けた検討が必要
2. 持ち家以外：「今のままでいい」が約 37%と最も多い
3. 持ち家以外：次いで「新築住宅を購入し持ち家を取得したい」が約 19% ▶施策展開
 - ・若年世代等の定着を促進するための、若者世帯・子育て世帯向けの住宅取得に向けた支援

●高齢期の住宅に対する不安等

1. 「病院や福祉施設への移動」が約 62%と最も多く、次いで「買い物等の利便性」が約 57%
 - ・高齢者等が暮らしやすい住まいづくりのため地域包括ケアとの連動 ▶施策展開
2. 「住宅の管理（修繕や改修等）」は、約 51%と過半数 ▶施策展開
 - ・高齢者等が安心して住み続けることができる住宅改修支援の充実

■空き家について

●空き家を所有している理由

1. 「解体費用がかかる」が約 69%と最も多い ▶施策展開
・空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）等の検討が必要

●空き家の管理課題

1. 「敷地内の草木の手入れ(草刈り等)」が約 88%と最も多く、次いで「建物の老朽化への対応(修繕等)」が約 78%
・空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）等の検討が必要
2. 「相続する人がいない」は約 37%⇒空き家化が必然 ▶施策展開
・空き家の発生予防とともに、需要と供給のマッチングの促進などの総合調整機能の充実

●空き家の処分課題

1. 「手続き全般に係る費用がかかる」が約 81%最も多い ▶施策展開
・空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）等の検討が必要

●空き家に対する市の支援

1. 「空き家の改修や解体に対する補助金の交付」が約 77%とも多い ▶施策展開
・空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）等の検討が必要
2. 「家財道具や置物の処分に対する補助金の交付」が約 54%の半数以上 ▶施策展開
・空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）等の検討が必要

■住宅・住環境施策の重要度

●住宅に関する市の取り組み

1. 「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」が約 50%と最も多い
・住宅リフォーム支援事業の拡充に向けた検討が必要
2. 「空き家の解体や空き家内の家財道具等の処分への支援」が約 42%
・空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）等の検討が必要

●住環境に関する市の取り組み

1. 「公共交通の利便性向上」が約 47%と最も多い
・立地適正化計画に基づく、コンパクトシティ・プラス・ネットワークで賑わいのある市街地づくりの推進が必要
2. 次いで「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリーな住環境づくり」・「働きながら子育てをしやすい環境づくり」がともに約 43%
・高齢者等に対応した住宅改修を促進し、バリアフリー性能向上による住環境整備の推進が必要
・子育て世帯等が安心して生活できる住環境整備の推進が必要

住宅政策の現状と課題

第 3 章

1. 上位関連計画・関連法令

住宅政策に係る上位計画及び関連計画等の概要をまとめると、下記のとおり整理することができます。

(1) 住生活基本計画「全国計画」(令和3年(2021年)3月)

計画期間	令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)
策定趣旨	住生活基本法第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
基本的な方針・目標	<p>1. 「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>2. 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>3. 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

(2) 福島県住生活基本計画（令和4年（2022年）3月）

計画期間	令和4年度(2022年度)～令和13年度(2031年度)
基本方針	居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える 良質な住宅ストックの形成と活用
施策の体系	<p>基本方針1 住宅ストックの質と量の適正化</p> <p>(1) 住宅性能の向上</p> <p>①住宅性能の向上【重点取組1】</p> <p>②魅力的な住まいづくりへの意識の高揚</p> <p>(2) 住宅ストックの利活用</p> <p>③中古住宅の魅力的な利活用</p> <p>(3) 空き家の適正管理・除却</p> <p>④空き家対策【重点取組2】</p> <p>(4) 賃貸住宅の適正管理</p> <p>⑤公営住宅の適正管理</p> <p>⑥民間賃貸住宅の適正管理の促進</p> <p>基本方針2 安全・安心</p> <p>(1) 住宅の防災・減災</p> <p>①住宅の防災・減災対策【重点取組3】</p> <p>②災害への重層的な備え</p> <p>(2) 住まいのセーフティネットの推進</p> <p>③住宅確保要配慮者への住宅供給・支援</p> <p>(3) 関係法令等の遵守</p> <p>④建築関係法令の遵守の徹底</p> <p>基本方針3 地方創生・復興</p> <p>(1) 人口減少への対応</p> <p>①子育て世帯等への住宅供給・支援【重点取組4】</p> <p>②移住者等への住宅供給・支援</p> <p>(2) 住まいの復興・再生</p> <p>③被災者・避難者への住宅供給・支援</p> <p>共通方針 地域居住の推進</p> <p>(1) 地域力とコミュニティの醸成・維持</p> <p>①地域居住政策の推進【重点取組5】</p> <p>②地域コミュニティの醸成・維持</p> <p>(2) ふくしま型の住まいづくりの推進</p> <p>③ふくしま型の住まいづくりの人材育成・活用促進</p> <p>④ふくしま型の住まいづくりに関する相談体制の充実</p>
住まいの重点取組	<p>重点1 住宅性能の向上</p> <p>重点2 空き家対策</p> <p>重点3 住宅の防災・減災対策</p> <p>重点4 子育て世帯や移住者等への住宅供給・支援</p> <p>重点5 地域居住政策の推進</p>
地域別施策の方向 (県中地域)	<p><重点的に取り組むべき事項> 具体的取組</p> <p><input type="checkbox"/>耐震化、バリアフリー化及び省エネ化等に関する広報・周知や講習会の開催</p> <p><input type="checkbox"/>旧耐震基準による木造戸建住宅等の耐震診断、耐震改修及び建替への補助</p> <p><input type="checkbox"/>介護保険制度による住宅改修への補助</p> <p><input type="checkbox"/>老後に備えた住宅改修への補助</p> <p><input type="checkbox"/>空き家改修・除却への補助</p> <p><input type="checkbox"/>市町村における空き家バンクの設置・充実</p> <p><input type="checkbox"/>災害（復興）公営住宅を含めた公営住宅ストック全体の活用方針の設定と実践</p> <p><input type="checkbox"/>地域の住宅事情を踏まえた目的外使用等による公営住宅の有効活用</p> <p><input type="checkbox"/>市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進</p> <p><input type="checkbox"/>市町村における居住支援協議会設立の促進</p> <p><input type="checkbox"/>移住・定住者や二地域居住者等が行う住宅取得・空き家改修への補助</p> <p><input type="checkbox"/>関連事業による住宅再建への支援</p>

(3) 第2次田村市総合計画（令和4年（2022年）6月）

計画期間	基本構想：令和4年度（2022年度）～令和13年度（2031年度） 前期基本計画：令和4年度（2022年度）～令和8年度（2026年度） 後期基本計画：令和9年度（2027年度）～令和13年度（2031年度）
まちの将来像	ワクワクがとまらない 自然とチャレンジがいきるまち 田村市
まちづくりの目標	1. 働きたいまち（産業振興） 2. 学べるまち（学校教育・生涯学習） 3. 安心と絆のまち（健康・医療・福祉） 4. 住みたいまち（住環境） 5. 支えあいのまち（コミュニティ・行政経営）
住宅・住環境に関する施策（抜粋）	<p>住みたいまち</p> <p>1.住環境</p> <p>【重点的な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン策定事業（立地適正化計画含む） ・都市再生整備計画事業 ・船引浄水場移転、上水道施設更新工事、下水道管路施設等点検調査 ・脱炭素社会へ向けた取り組みの推進 ・市営住宅長寿命化改修工事 ・緑の基本計画策定事業 <p>【基本的な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本① 計画的な土地利用の推進 ・基本② 道路・交通ネットワークの整備 ・基本③ 上・下水道の整備 ・基本④ 環境保全対策の充実 ・基本⑤ 資源循環型社会の推進 ・基本⑥ 住環境の整備 ・基本⑦ 水辺環境の整備 ・基本⑧ 地域にあった景観づくり <p>2.安全な地域</p> <p>【重点的な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害対応オペレーションシステム導入 ・消防団活動支援アプリ導入 ・自主防災組織推進事業 <p>【基本的な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本① 防災対策の推進 ・基本② 生活安全対策の推進 ・基本③ 危機管理対策の推進 <p>3. 関係人口の拡大、移住・定住化対策</p> <p>【重点的な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・田村市移住・定住推進事業 ・空き家改修支援事業 ・転入子育て世帯住宅取得支援事業 ・地域おこし協力隊設置事業 <p>【基本的な取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本① 関係人口の拡大 ・基本② 移住・定住対策の推進

復興事業	<p>分野1 住環境</p> <ul style="list-style-type: none">・コンパクトシティの形成に向けた研究と実践・排出ごみ量の増加に対応する処理体制の強化・再生可能エネルギーの導入を促進するための支援制度の検討・太陽、風力、バイオマスエネルギー等、再生可能エネルギー関連産業の振興・公共施設や公用車への再生可能エネルギー採用の推進・原発事故により住宅新築が急増している地区における管路の延伸、公共ますの設置等の計画的な実施・避難指示等により、長期間使用されなかった浄化槽の適正な管理の指導と合併浄化槽への転換促進・公的賃貸住宅の整備・復興への戦略的道路に位置づけられる一般県道吉間田滝根線の早期整備の要請・デマンド交通システムの利便性の向上 <p>分野2 安全な地域</p> <ul style="list-style-type: none">・きめ細かい環境モニタリングの実施と公表 <p>分野3 関係人口の拡大、移住・定住化</p> <ul style="list-style-type: none">・関係人口の拡大、移住・定住の促進に向けた事業の実施
------	---

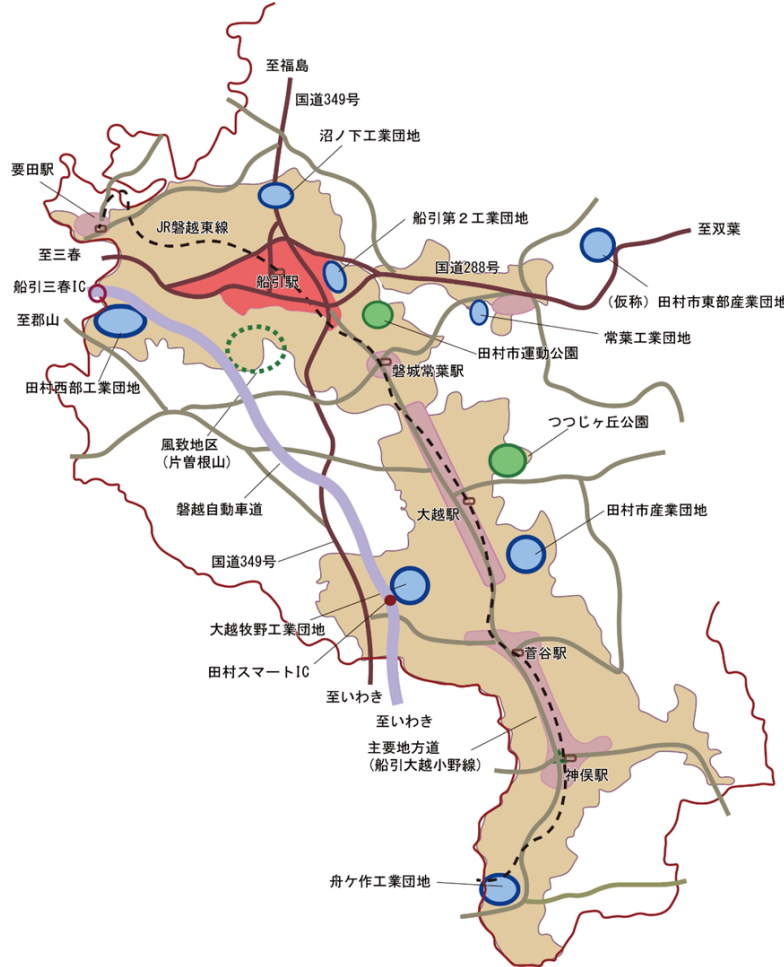
(4) 田村市都市計画マスタープラン (令和4年(2022年)4月)

計画期間	概ね20年：令和4年度(2022年度)～令和24年度(2042年度)
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ○「人」の個性を大切にします ○「郷」の資源を活かします ○「夢」の実現に躍進します <p style="text-align: right;">※第1次田村市総合計画と同一設定</p>
まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> ① 本市を支える持続可能な都市構造の形成に向けたまちづくり ② 豊かな自然環境を保全し、共生するまちづくり ③ 魅力とにぎわい、活力ある産業の振興に向けたまちづくり ④ 市民の快適な生活環境が充実したまちづくり ⑤ 市民の協働・協調を大切にするまちづくり ⑥ 災害に強いまちづくり
将来都市像	人・郷・夢が調和し、一体となって 躍進する高原都市 たむら
将来都市構造	<p>都市活動を支える柱となり、地域を象徴する「軸」と、産業・住居などの都市活動や憩い、楽しむための重要な場所となる「拠点」により描く、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えに基づいた集約と連携強化の都市構造の形成を図ります。</p> <p style="text-align: center;">図 将来都市構造図</p> <p>【都市軸】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 広域軸：JR磐越東線、磐越自動車道 ➢ 広域連携軸：国道288号及び国道288号船引バイパス、国道349号、国道399号 ➢ 広域連携強化軸：主要地方道船引大越小野線 ➢ 地域連携軸：主要地方道浪江三春線、主要地方道小野富岡線、一般県道本宮常葉線、一般県道吉間田滝根線 ➢ 地域連携強化軸：主要地方道郡山大越線、一般県道富岡大越線、一般県道あぶくま洞都路線 <p>【都市拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 都市拠点：船引地域の市街地 ➢ 地域拠点：滝根地域、大越地域、都路地域、常葉地域の中心部 ➢ 産業拠点：舟ヶ作工業団地、田村市産業団地、大越牧野工業団地、常葉工業団地、田村西部工業団地、沼ノ下工業団地、船引第2工業団地、(仮称)田村市東部産業団地 ➢ 観光・レクリエーション拠点及び観光・レクリエーション施設ゾーン <ul style="list-style-type: none"> ：あぶくま洞周辺、ムシムシランド周辺、桧山高原、グリーンパーク都路 ➢ 医療拠点：たむら市民病院、その周辺に集積する小規模医療施設、福祉施設

土地利用
構想

地域の特性を活かした、豊かな自然と都市機能が調和した魅力ある都市の形成を目指し、計画的な市街地の形成と、各地域の集落地の生活環境と優良農地、森林及び河川などの全・活用の方向性を定めます。

1)都市計画区域の土地利用方針



凡 例	
	中心市街地ゾーン
	地域拠点ゾーン
	産業系土地利用ゾーン
	都市基幹公園
	都市計画区域

図 土地利用方針図（都市計画区域及び周辺地域）

【中心市街地ゾーン】

➤商業系及び住居系の用途地域が指定されているとともに、市役所や学校、図書館・文化センターなどの本市の中心となる公共公益施設が集積し、さらに、JR船引駅周辺を中心として面的な広がりのある商業業務系の土地利用が形成されている市街地を「中心市街地ゾーン」として位づけます。

【地域拠点ゾーン】

➤JR磐越東線の要田駅、磐城常葉駅、大越駅、菅谷駅、神俣駅及び滝根行政局、大越行政局、常葉行政局周辺において建築物等が集積するなど都市的土地利用が形成されているエリアを「地域拠点ゾーン」として位置づけ、各地域がバランスのある地域拠点づくりを目指します。

【産業系土地利用ゾーン】

➤本市では、田村西部工業団地をはじめ、各地域に工業団地が整備され、地域の就業の場として寄与しています。今後も、就業の場の確保と地域経済の活性化を目指し、広域的な幹線道路やICなどの立地の優位性を活かした産業誘致を促進します。

【都市基幹公園】

➤運動公園、総合公園などの都市基幹公園は、市民の余暇・生涯学習、スポーツ・レクリエーション活動などのアウトドア志向に対応した利用者ニーズに配慮した施設の充実を図ります。また、大規模な災害時における避難や復旧・復興活動の拠点となる防災機能のさらなる強化を図り、市民の安全・安心を確保していきます。

2) 自然地の土地利用方針

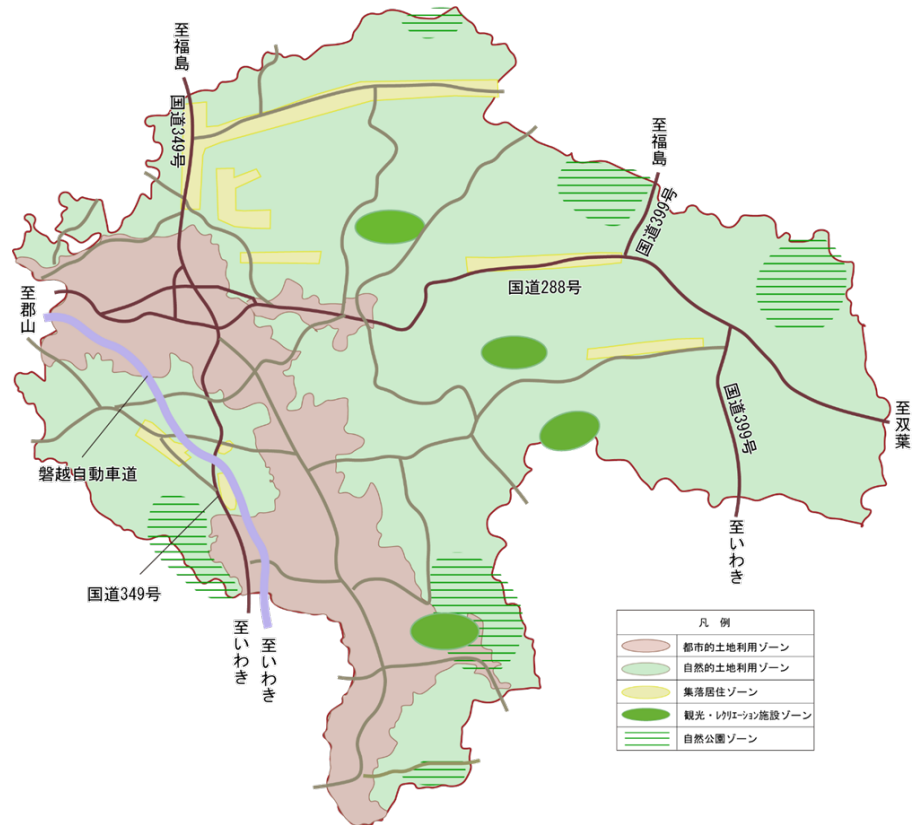


図 土地利用方針図（全体）

【自然的土地利用ゾーン】

➤都市計画区域外の農地や森林等の自然地については、農林業の振興と優良な農地の保全と営農環境の向上を図り、森林資源の保全を図ります。

【集落居住ゾーン】

➤都市計画区域外の既存集落地を「集落居住ゾーン」と位置づけます。周囲の農地や山林などの自然環境と調和した住居系の土地利用を展開します。

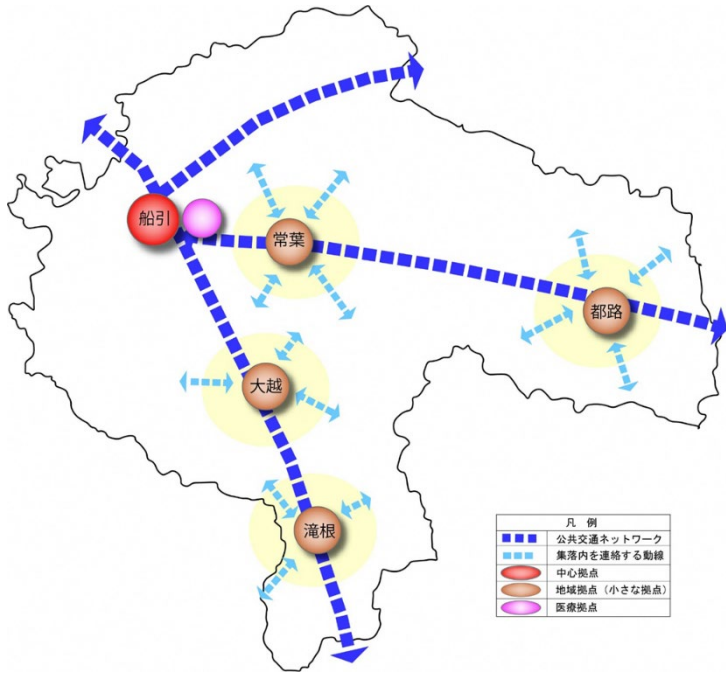
【観光・レクリエーション施設ゾーン】

➤あぶくま洞をはじめとする観光施設は、いずれも滞在型観光ではなく、各施設が分散立地しています。今後は、自然を遠くからみるのではなく、自然と遊ぶ観光を目指し、各施設の充実強化と観光ルートの整備により、利用しやすい施設のネットワーク化を図り、広域観光としての充実を進めます。

【自然公園（阿武隈高原中部県立自然公園）ゾーン】

➤市内外に跨る丘陵地一帯に位置する阿武隈高原中部県立自然公園は、良好な自然環境が維持されるとともに、優れた自然の景勝地を形成しており、その保全を図るゾーンとして県立自然公園に指定されています。その利用にあたっては、自然環境に負荷のないよう適正な管理のもとで、自然の特性を十分踏まえつつ、自然体験・学習など自然とのふれあいの場としての利用を促進します。

(5) 田村市立地適正化計画（令和5年（2023年）3月）

計画期間	令和3年度（2021年度）～ 令和22年度（2040年度）
将来都市像	人・郷・夢が調和し、一体となって 躍進する高原都市 たむら
基本方針	<p>基本方針1 誰もが暮らしやすい居住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 日常生活において、健康づくりや生きがいづくりなど、充実した生活を過ごすことができ、住み慣れた地域で、快適で安全・安心に暮らしが続けられる環境づくりを目指します。 船引地域の駅周辺の商業地は、年齢や性別を問わず買い物しやすく、交流の場となるよう、本市の中心部の再生を目指します。 <p>基本方針2 周辺集落を維持していくための新しい仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺部に位置する滝根、大越、都路、常葉の各地域拠点のコミュニティを維持し、買い物や交通など地域生活に必要な機能・サービスの確保に取り組む小さな拠点づくりを目指します。 中心部と地域間を効率的に連絡し、すべての市民が利用しやすい公共交通ネットワークの形成を図ります。
将来の骨格構造	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通ネットワーク 集落内を連絡する動線 中心拠点 地域拠点（小さな拠点） 医療拠点 <p>図 本計画が目指す将来の骨格構造</p> <p>【中心拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> JR船引駅周辺の市街地を位置づけます。 商業、医療・福祉、生涯学習など、既存施設と連携した都市機能を誘導します。 JR船引駅を中心とした公共交通、広域交通等の交通結節機能を配置します。 <p>【医療拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の交通の要衝であるJR船引駅・田村市役所を中心とする既存市街地に位置づけます。 「たむら市民病院」を移転し、またその周辺に集積する小規模医療施設、医療・福祉施設との連携を活かした医療拠点を形成します。 <p>【地域拠点（小さな拠点）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 滝根、大越、都路、常葉の中心部を位置づけます 学校等の生活に必要な都市機能や居住人口の集積がみられる主要な周辺集落居住地を位置づけ、集落居住を維持します。 集落居住地の中心には地域コミュニティの維持・醸成などに必要な生活サービス施設の維持、集約化を図ります。 <p>【公共交通ネットワーク】</p> <ul style="list-style-type: none"> JR船引駅を中心に、地域拠点や主要な都市機能施設とのネットワーク形成します。 地域拠点から本市の市街地へのアクセス機能の強化を図ります。 デマンドタクシー及び乗合タクシーは、鉄道及び路線バスのサービスが行き届かない地域を補完する交通手段として、利便性の向上を図ります。

各誘導区域
の設定

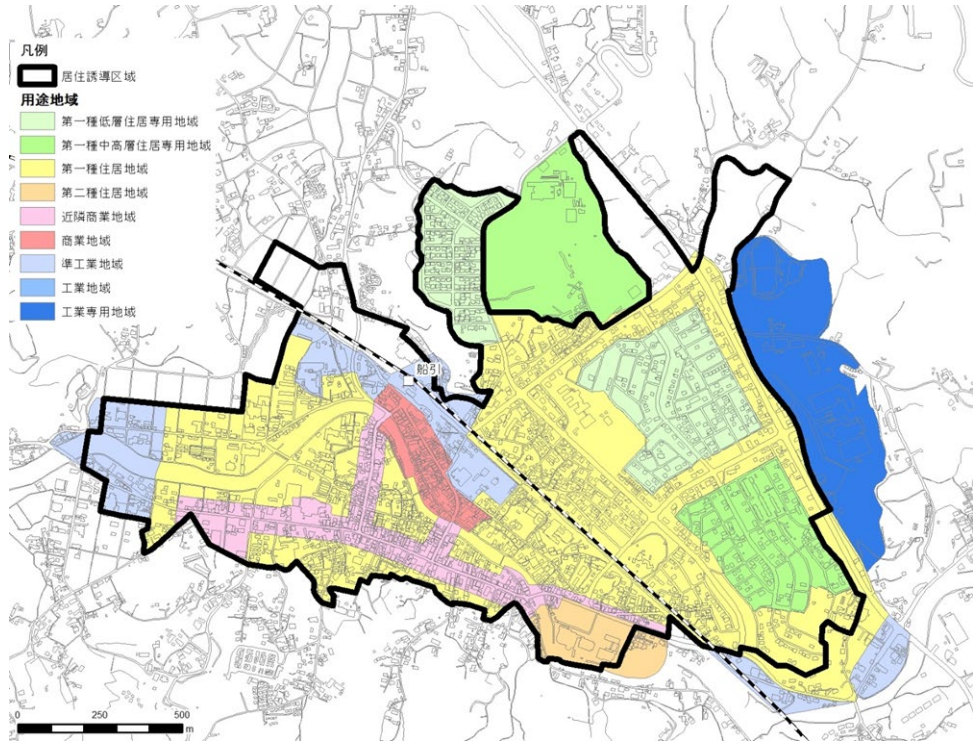
【居住誘導区域とは】

用途地域の一定のエリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

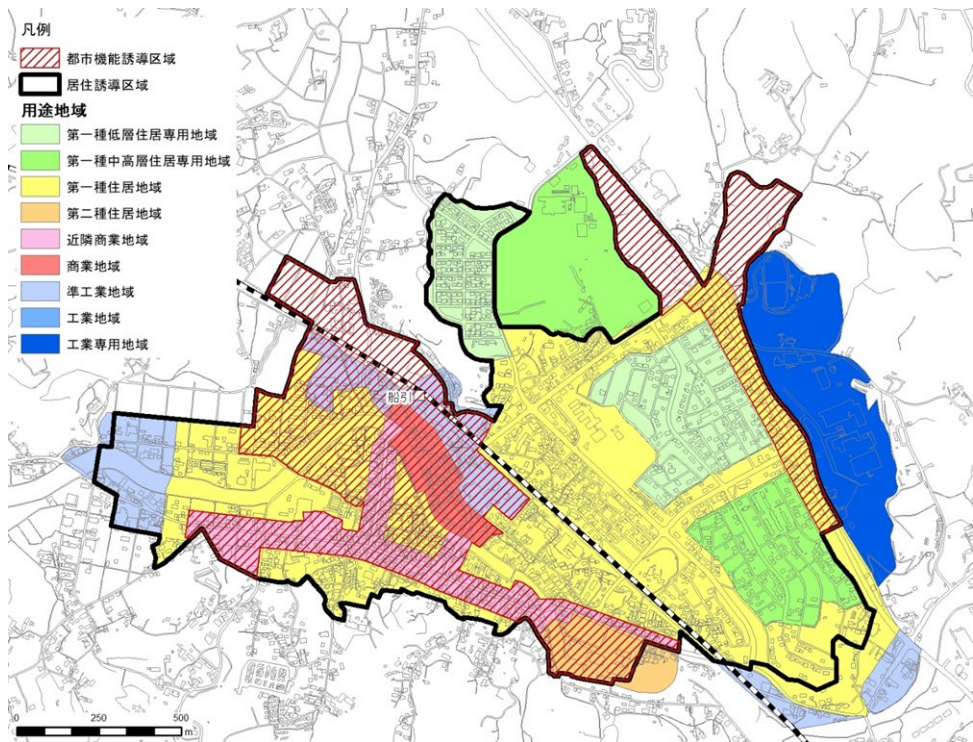
【都市機能誘導区域とは】

居住誘導区域内において、医療・福祉、教育・文化、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、人口減少のなかでも、継続的なサービスを確保することを目指す区域です。

■船引地区の居住誘導区域:195.6ha



■船引地区の都市機能誘導区域:74.9ha



(6) 住生活に関連する法制度

住生活に関連する法の制定・改正の主な内容は、以下のとおりです。

① 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正

（平成 25 年(2013 年) 11 月施行）

建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震診断・改修の努力義務対象建築物の範囲を拡大するといった改正が行われた。

② 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

（平成 27 年(2015 年) 2 月一部施行，同年 5 月完全施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市市村による計画の策定等、空家等についての情報収集、空家等およびその跡地の活用、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置および税制上の措置等を定めている。

③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の改正

（平成 29 年(2017 年)10 月施行）

民間の空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る改正が行われた。

④ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正

（令和元年(2019 年)11 月一部施行、令和 3 年(2021 年) 4 月完全施行）

地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成に向けて、住宅・建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、マンション等に対する省エネ基準に適合しない計画への監督体制の強化のほか、戸建て住宅等における設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けといった改正が行われた。

2. 住宅関連事業の現状

(1) 田村市の主な住宅支援施策事業の一覧

本市では暮らしを応援するため、現在、下記の住宅関連事業等の支援制度を準備しています。

■ 田村市住宅用新エネルギー設備等設置費補助 【企画調整課】

① 太陽光発電システム

補助額：20,000 円に最大出力を乗じて得た額（最大 80,000 円）

対 象：太陽電池の公称最大出力又はパワーコンディショナの定格出力のいずれかが 10kw 未満のもの

② 太陽熱利用システム

補助額：設置経費に 1/10 を乗じて得た額（最大 80,000 円）

対 象：太陽熱エネルギーにより温められた不凍液等の集熱媒体を強制循環する太陽集熱器と蓄熱媒体を貯蔵する太陽蓄熱槽により構成される、給湯及び冷暖房等の用に供されるソーラーシステム。又は、太陽熱エネルギーを集めて給湯に利用する太陽熱温水器

■ 移住定住促進賃貸住宅家賃補助金 【企画調整課】

県外から転入し、就業若しくは起業している者又は就業若しくは起業する者に対し家賃の一部費用を補助する。家賃から住宅手当を控除した額に 2 分の 1 を乗じた額の範囲内とし、月 4 万円を上限とする。

■ 空き家改修支援事業補助金 【企画調整課】

移住者が自ら居住するために行う空き家（田村市空き家・空き地情報バンクに登録されている空き家）の改修に補助金を交付する。空き家の改修に要する経費の 30 万円を超える経費 2 分の 1 以内の額とし、1 件あたり 100 万円を上限とする。

■ 空き家改修支援事業補助金（県外移住者） 【企画調整課】

移住者が自ら居住するために行う空き家（田村市空き家・空き地情報バンクに登録されている空き家）の改修に補助金を交付する。空き家の改修に要する経費の 30 万円を超える経費 2 分の 1 以内の額とし、1 件あたり 250 万円を上限とする。

■ 転入子育て世帯住宅取得補助金 【企画調整課】

市内に転入し 5 年以上住み続けるため新築住宅を新たに工事請負契約により取得した子育て世帯（住宅取得日において 15 歳以下の子とその親、又は妊婦がいる世帯）へ補助金を交付する。取得額 1,000 万円以上の物件に対し 100 万円。

■ 転入子育て世帯住宅取得補助金（来てふくしま住宅取得支援事業） 【企画調整課】

市内に転入し 5 年以上住み続けるため新築住宅を新たに工事請負契約により取得した子育て世帯（住宅取得日において 15 歳以下の子とその親、又は妊婦がいる世帯）へ補助金を交付する。取得額 1,000 万円以上の物件に対し 100 万円。（福島県の「来て ふくしま 住宅取得支援事業」に該当する場合は 80 万円加算。）

■ 住宅環境整備子ども応援事業補助金 【企画調整課】

子どもの住環境の整備に要する住宅改修を実施した世帯の 15 歳以下の子どもを持つ子育て世帯へ補助金を交付する。住宅改修費が 150 万円以上の改修に対し子ども 1 人あたり 10 万円。

■ 田村市防犯対策補助事業 【生活安全課】 ※令和7年度より実施

防犯カメラ等を住宅、車庫等に設置する場合に機材の購入費用及び設置費用の1/2を補助する。
上限 20,000 円

■ 田村市重度身体障害者住宅改修費給付事業 【社会福祉課】**■ 田村市重度身体障害児住宅改修費給付事業** 【社会福祉課】

○住宅改修費 ○居宅生活動作補助用具

下肢、体幹機能障害又は乳幼児期以前の非進行性の脳病変による運動機能障害（移動機能障害に限る。）を有する者であって障害等級3級以上の者（ただし、特殊便器への取替えをする場合は上肢障害2級以上の者）及び下肢又は体幹機能に障害のある難病患者等

障害者の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：基準額⇒200,000 円

■ 高齢者住宅改修助成事業 【高齢福祉課】

高齢者の自立生活を継続するための住宅改修を実施する者に対して、経費の一部を補助する。
工事費用の9/10 限度額 18 万円

■ 田村市産材活用促進事業 【農林課】

田村市産材を利用して田村市内に木造建築物の新築又は増改築を行う者に対して、予算の範囲内で補助金を交付する。補助金の額は、使用される田村市産材1立方メートル当たり5万円とする。ただし、補助金の上限額は50万円とし、千円未満の端数がある場合はそれを切り捨てるものとする。

■ 田村市木造住宅耐震診断者派遣事業 【都市計画課】

市内に存する昭和56年以前の木造戸建て住宅を建築士等を派遣して耐震診断等を行う。
申込者負担金 8 千円

■ 田村市木造住宅耐震改修支援事業 【都市計画課】

耐震診断によって耐震基準を満たさない住宅に対して補助金を交付する。

①一般耐震改修工事：工事に要する費用の2分の1以内かつ1,000,000円以内の額

②簡易耐震改修工事：工事に要する費用の2分の1以内かつ600,000円以内の額

③部分耐震改修工事：工事に要する費用の2分の1以内かつ600,000円以内の額

(2) 事業の実績

暮らしを応援するために、様々な事業を進めてきた10年間の実績を整理します。

【主な住宅支援施策事業の実績】

事業名	上段： 事業開始 年度	実績件数（単位：件） 交付額（単位：円）									
	下段： 事業終了 年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
田村市住宅用新エネルギー設備等設置費補助	H20	67	44	55	40	39	25	28	29	29	29
		5,203,000	3,406,000	4,311,000	2,955,000	3,025,000	1,969,000	2,163,000	2,254,000	2,313,000	2,268,000
移住定住促進賃貸住宅家賃補助金	R5									3	10
										548,000	2,793,000
空き家改修支援事業補助金	H28		0	0	0	1	2	0	0	1	2
			0	0	0	600,000	1,290,000	0	0	1,000,000	2,000,000
空き家改修支援事業補助金 (県外移住者)	R5									0	2
										0	3,135,000
子育て世代住宅支援補助金	H28		1	9	5	7					
	R1		1,000,000	9,000,000	5,000,000	7,000,000					
転入子育て世代サポート事業補助金	H28		18	29	13	36					
	R1		1,450,000	2,550,000	1,300,000	3,250,000					
転入子育て世帯住宅取得補助金	R2						7	5	12	8	12
							7,000,000	5,000,000	12,000,000	8,000,000	12,000,000
転入子育て世帯住宅取得補助金 (来てふくしま住宅取得支援事業)	R2						2	1	0	2	0
							3,600,000	1,800,000	0	3,600,000	0
住宅環境整備子ども応援事業補助金	H28		0	1	0	2	0	0	0	1	1
			0	100,000	0	600,000	0	0	0	300,000	200,000
田村市防犯対策補助事業	R7										
	R8										
田村市 重度身体障害者住宅改修費給付事業	H17	2	1	0	1	1	1	2	0	0	1
		321,264	173,880	0	200,000	166,841	200,000	329,140	0	0	200,000
田村市 重度身体障害者住宅改修費給付事業	H17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高齢者住宅改修助成事業	H17	9	15	15	14	9	18	22	13	25	17
		1,429,010	1,989,059	2,202,375	2,076,240	1,541,694	2,641,038	3,334,784	2,294,784	3,792,733	2,367,576
田村市産材活用促進事業	R2						1	1	1	2	2
							500,000	500,000	500,000	1,000,000	903,000
田村市木造住宅耐震診断者派遣事業	H26	3	3	3	5	3	3	4	3	3	3
		462,000	462,000	462,000	770,000	462,000	468,000	624,000	468,000	468,000	468,000
田村市木造住宅耐震改修支援事業	H26	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	1,000,000	0	0	0	0	0

3. 住宅政策における課題

本市の住生活を取り巻く現状・動向をもとに、今後の住宅政策を進めていく上での課題を整理します。

(1) 少子・高齢化と人口減少社会への対応

本市では自然減と社会減が続いており、令和2年には人口が35,169人に減少しました。今後も減少が続くと予測されています。

このままでは、地域コミュニティの衰退、生活サービスの低下、税収減などを引き起こすため、本市の自然環境や地域資源を活かし、若い世帯の流入促進や定住人口の増加を目指した施策が求められています。また、急速な人口減少が地域経済やコミュニティに与える影響を考慮し、住みやすい環境の整備が重要です。

さらには、超高齢化により医療・福祉サービスの質が低下し、財政への圧迫が懸念されます。これに対処するため、住宅政策と福祉政策を連携させ、「地域包括ケアシステム」を推進し、高齢者が自宅で安心して暮らせる住環境を整備する必要があります。

① 住宅セーフティネットの向上

高齢化に伴い高齢者の世帯構成が変化し、高齢者夫婦世帯や単身高齢者世帯が増加しています。高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすためには、健康な状態で自立した生活を支える住環境の整備が不可欠です。そのため、住宅のバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者が安心して暮らせる住環境を整える必要があります。

また、単身高齢者世帯の増加が予想される中、高齢者が快適な住まいに組み替えたり、現在の住まいを続けられる選択肢を提供することが重要であり、特に、交通の利便性が高い中心市街地への居住誘導も必要です。

さらには、医療・介護・住まい・生活支援を統合的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築が求められています。高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくするために、行政や不動産団体との連携も重要です。

高齢化や社会経済の変化に伴い、高齢者、低所得者、外国人などの住宅確保要配慮者が増加しています。このため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用した柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。

特に、低所得者、高齢者、障がい者は適切な住宅確保が困難で、行政と民間が連携して支援体制を整える必要があります。

市営住宅は住宅セーフティネットの中心として、低所得者、子育て世帯や高齢者向けの住宅供給を推進するとともに、「田村市公営住宅等長寿命化計画」により、ライフサイクルコストの縮減に向けた長寿命化工事等による計画的な維持管理を行っていますが、今後とも耐用年数の超過住棟や老朽化住棟への対応が必要です。

さらには、市営住宅としての民間賃貸住宅の借上げや家賃助成も活用し、住宅確保要配慮者への適切な住居供給が期待されています。

今後も市営住宅の改善を進め、住宅確保要配慮者の支援を継続することが重要です。

- ・ 誰もが安心して暮らせる住まいの確保
- ・ 住宅の確保に配慮が必要な方に対応したセーフティネット支援

② 若者・子育て世帯の住宅ニーズへの対応と居住支援

本市の持続的な活性化には、若年層の転出抑制と転入促進が重要です。雇用政策や福祉政策と連携し、若年層や子育て世帯が望む住宅を確保できる環境整備が求められています。特に、結婚や出産が安心して行える環境を整えることで、出生数の増加を目指すことが重要です。

住宅政策としては、世帯人数に応じた住宅供給や地域の子育て支援の充実が必要であり、多様な住宅の選択肢を提供し、若者や子育て世帯が安心して暮らせる住環境を創出することが求められています。また、子育て世帯に適した情報提供やサービスの充実も重要であり、地域社会全体で子どもが育ちやすい環境を整備する必要があります。

若い世帯の市外への流出が続いています。流出の原因は多岐にわたりますが、流出理由を解消するため、市民の多様なニーズに応じた住宅提供や定住支援が重要です。

また、テレワークの普及により、職住一体や二拠点居住など新たな住まい方が注目されており、地方への移住などの動きがあります。

さらに、UターンやI Jターン希望者に対して魅力的な住宅の提供と移住支援を強化し、ニーズに基づいた住み替えや移住定住を積極的に支援する必要があります。

以上のことから、人口減少に伴う地域コミュニティの衰退やサービス水準の低下に対処するため、若い世帯の流入促進と定住人口の増加を目指す必要があります。

- ・ 若者・子育て世帯の暮らしを支える支援体制の充実
- ・ 定住人口の拡大に向けた住宅づくりや居住支援

(2) 質の高い住宅ストックの形成

一定数の新設住宅がある中で空き家も増えており、適切な管理がされない空き家は周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、空き家の利活用や適正管理、除却といった対策が重要です。

また、人口減少社会において住宅の余剰ストックが顕在化しつつあることから、安心安全な住宅を確保し、既存住宅の流通を促進することが求められています。

持続可能な社会のために、空き家を含む住宅ストックの活用と良質なストックの形成が必要であり、住宅の循環利用を促進する仕組みの構築も重要です。

① 空き家の発生抑制と利活用の促進、適正管理

空き家のうち、腐朽・破損がないものも多くあり、空き家の利活用・市場流通を促進するための取組みを推進していく必要があります。また、人口減少社会や今後の住宅ストックの増加が見込まれる中、空き家の発生を抑制するための取組みや、管理不全な空き家を解消するための取組みも継続して実施していく必要があります。そのため、「田村市空家等対策計画」を策定し、空き家等の問題に取り組むことにより、誰もが安全・安心にらせるまちづくりを推進してきました。

今後とも「田村市空家等対策計画」の推進に向けて、空き家の住宅としての善良な管理や、有効な活用を図っていくために、空き家の戸数や状態、所有者の売買・賃貸等に関する意向確認など空き家に関する情報の収集と発信をより一層進めていく必要があります。また、空き家の改修を促進し、中古住宅・賃貸住宅として活用することにより、中古住宅を希望する人の住宅取得や県外からの移住・定住の促進を図っていく必要があります。

- ・ 空き家の適正管理及び空き家の発生抑制
- ・ 空き家の活用と流通促進

② 良質な住宅ストックの形成

地球温暖化等の環境問題が深刻化する中で、断熱化や再生可能エネルギーの普及を進め、脱炭素社会の実現とエネルギーの地産地消化、経済的に優しい住環境の創造が求められています。特に、既存の戸建て住宅に対しては、高齢化対策や脱炭素を目指したリフォームの支援を強化し、長期にわたり良好な住宅ストックとして活用することが重要です。また、再生可能エネルギー導入や木材利用を促進し、既存住宅の長寿命化や省エネ化など、性能向上による新築・既存住宅の質的向上が求められています。

新型コロナウイルス感染症を契機に、テレワークやオンライン授業の普及により、住まいに「働く場」「学ぶ場」としての機能が求められるようになりました。これに伴い、住まいや働き方の多様化に対応するため、新たな需要に応じた住宅の提案が必要です。ポストコロナ社会において、働き方改革やDX社会への対応も含め、多様なライフスタイルやニーズに応じた柔軟な住まいのあり方を推進することが求められています。

- ・ 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成
- ・ 多様なニーズに対応した住まいづくり

(3) 安全・安心に暮らすことができる住生活の実現とまちづくり

地震災害に強いまちづくりを進めるため、特に木造戸建て住宅の耐震化を重点的に推進する必要があります。また、延焼火災を防ぐため、耐火性能の高い住宅の確保も重要です。近年は地震だけでなく、豪雨や台風などの自然災害が頻発しており、災害に強い住宅構造の整備が求められています。安全安心な住生活を実現するため、災害リスクを把握し、地震・水害・雪害など多様な災害に備えた防災性の高い住宅づくりが必要です。

中心市街地エリアのにぎわい回復と「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるため、引き続きこのエリアへの居住を推進する必要があります。住民と協力しながら住宅・住環境の整備を進め、良好な地域コミュニティの形成を図ることが重要です。また、地域の自然や歴史、文化を活かし、特性に応じた住環境の推進が求められています。これにより、良好な自然環境や自然景観を活かした豊かな居住環境づくりが進められるべきです。

① 安全・安心な住宅・住環境の形成

東日本大震災や熊本地震、及び近々の能登半島地震と青森県東方沖地震などの地震災害と大規模水害を踏まえ、地震や風水害など様々な災害に備えた防災・減災対策が必要です。また、災害発生時の迅速な住宅復旧や避難所の生活環境確保も重要です。

そのため、近年の頻発する自然災害に対応し、災害に強い住宅の整備や居住地域のリスク把握による防災性向上が求められています。特に河川洪水や土砂災害に対する流域治水や防災対策は急務です。

・災害に備えた住宅・住環境の形成

② まちづくりと連携した快適で魅力ある地域住環境の形成

中心市街地のにぎわい回復と「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるため、居住の推進が重要であり、住民と連携し、良好な住宅・住環境づくりや地域コミュニティの形成を図ることが求められています。

また、都市機能の適正配置や地域との協働によるまちづくりが必要で、人口減少や高齢化が地域によって異なるため、地域の実情に合った対応が不可欠です。

住宅施策は、都市計画や環境、防災、高齢福祉、子育て支援など広範囲にわたり、関連分野と連携した総合的な展開が必要です。郊外では、周辺環境に配慮しながら、移住者も含めた一戸建ての暮らしを整備し、人口減少地域では地域拠点への居住誘導も重要です。

中長期的には、自然豊かな地域や利便性の高い市街地の特性を活かした居住環境づくりと、地域コミュニティの活性化を推進することが求められています。

- ・賑わいのある「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくり推進
- ・地域の魅力を活かした持続可能な住まいづくり
- ・地域・まちづくりと調和する住宅関連産業の振興

住宅施策の基本理念・基本目標

第4章

1. 基本理念

全国的な人口減少や少子高齢化が進んでいく中で、本市においても、これからの10年間は、これまでにない人口減少、少子高齢化による人口構成の変化が予測され、住環境に大きな影響を及ぼすことが見込まれています。他にも住宅の確保に配慮を要する方々の多様化や増加、市内の住宅ストックの老朽化、空き家の増加への対応など、住宅施策として求められるものは多くあります。

また、近年では全国各地で大規模災害が頻発しており、住まい・住環境においても、これまで以上に災害に備えた対応が重要となっています。

こうした変化や直面する課題を克服し、市民がそれぞれ幸せを感じて笑顔で暮らすことができる住環境を創り上げるためには、市民が主体的になって関わるとともに、市民と行政・住宅関連事業者が将来像を共有しながら、協働で取り組むことが必要です。

本計画は、これらの状況を踏まえ、上位計画である田村市総合計画のまちの将来像『ワクワクがとまらない 自然とチャレンジがいきるまち 田村市』の実現に向け、基本理念を以下のとおり設定し、今ある田村市の住み良い暮らしと魅力が未来にわたって持続可能な住環境づくりを進めます。

**すべての世代が安心して暮らし続けられる、
安全・安心で快適な住宅ストックの維持と地域の持続可能な住生活の実現**

2. 基本目標と基本方針

社会の変化と住生活に関する様々な課題に対応するため、市民の価値観・ライフスタイルの多様化、住宅の役割など近年の社会情勢の変化に対応することを踏まえ、本市では『すべての世代が安心して暮らし続けられる、安全・安心で快適な住宅ストックの維持と地域の持続可能な住生活の実現』を基本理念とし、「暮らしの視点」、「住まいの視点」、「まちづくりの視点」の3つの視点から、以下の基本目標を掲げ、市民や関係団体などの多様な主体との連携・協働により、その実現を目指し施策の推進を行ってまいります。

基本理念を踏まえ、田村市の住宅政策の基本目標は以下とします。

< 基本目標 1 >

◆ 少子・高齢化と人口減少社会に対応した誰もが安心して暮らせる住まいづくり

「暮らしの視点」からの住宅政策の目標は、住宅確保要配慮者である高齢者、低所得者、障がい者など、誰もが安心して暮らせる住まいを確保することにあります。また、多様な世帯のニーズに応じた居住支援体制を整備し、福祉部門との連携による包括的な支援を提供します。

市営住宅については、適切な供給や維持管理を通じて住宅セーフティネットを充実させ、地域全体で住みやすい環境を実現します。さらに、若年層や子育て世帯の定住促進を目指し、住まいと生活支援の強化を図ることが目標です。

【基本方針 1】

● 住まいのセーフティネット機能の向上

住まいのセーフティネット構築は、自力で住まいを確保することが困難な「住宅確保要配慮者」の居住安定を図る施策です。基本方針は、公的住宅の供給と民間市場の活用、福祉連携を組み合わせた「重層的な支援」にあります。

具体的には、市営住宅のバリアフリー化や優先入居枠の確保などに加え、民間賃貸住宅の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録促進と改修費や家賃補助の活用を検討します。さらに、居住支援協議会等の設置によるワンストップ相談窓口の設置や地域包括ケアとの連動を通じ、入居から生活維持までを一体的に支えます。これらにより、誰一人取り残されない、持続可能で安心な居住環境の実現を目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
セーフティネット住宅の登録戸数	532 戸 (R7)	800 戸 (R17)	現状の 1.5 倍程度

【基本方針2】

● 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

若者・子育て世帯を支える住まいづくりの基本方針は、ライフステージの変化に応じて住まいを柔軟に選択・確保でき、地域全体で子育てを支える環境を整えることです。

主な施策として、まず住宅取得や家賃の助成、三世帯同居・近居の推進、空き家の有効活用といった経済的支援により負担を軽減します。公的住宅では、優先入居枠の確保や、子育てに適した間取り・性能への改善を図ります。環境面では、保育施設の一体的整備や安全な公園の確保、地域で見守るコミュニティ形成を推進します。さらに、住まいと育児の情報を一括提供するワンストップ窓口を整備します。これらを通じ、将来に希望を持てる持続可能な地域社会を目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
住宅環境整備子ども応援事業補助金の年度活用件数	1件 (R6)	1件 (R17)	現状維持

【基本方針3】

● 定住人口の拡大に向けた住宅づくりや居住支援

定住人口の拡大に向けた住宅施策は、人口減少の抑制と地域活性化を目的に、若者・子育て世帯や移住者が定着しやすい環境を整えることを方針としています。

具体的には、取得・家賃への経済的支援や市営住宅の活用により、若い世代の住まい確保を支えます。また、空き家バンクや相談窓口の充実、お試し居住の実施を通じて、移住者の不安解消と受け皿の整備を図ります。さらに、利便性の高いエリアへの居住誘導やテレワーク対応、地域コミュニティへの参加支援を一体的に展開することで、誰もがいきいきと住み続けられる持続可能なまちづくりを目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
移住定住促進賃貸住宅家賃補助金の年度活用件数	10件 (R6)	10件 (R17)	現状維持

< 基本目標 2 >

◆ 良質な住宅を確保する仕組みづくり

「住まいの視点」からの住宅政策の目標は、人口減少と住宅ストック増加の中で、環境負荷を軽減し、断熱化や長寿命化を推進することで良質な住宅の供給と適切な維持管理を実現することです。また、リノベーションを通じて住宅の資産価値を維持し、中古住宅の適正な流通環境を整備します。

さらには、脱炭素社会の実現を目指し、省エネ基準を満たしたエコリフォームや耐震改修を推進し、安全安心で環境に配慮した住宅ストックの形成を図ります。また、空き家の利活用を進め、定住人口の拡大や多様なライフスタイルに対応した住まいづくりを目指します。

一方、コロナ禍を契機として働き方が変わり、勤務場所に縛られない多様なライフスタイル（新たな価値観）が浸透してきており、多様な住まい方への対応を図っていきます。

【基本方針 1】

● 空き家の適正管理及び発生抑制と利活用の促進

本計画と同時期に改定となる「第2次田村市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）では、「予防」「利活用」「適正管理」の3つの取組方針を定めています。この方針に即した総合的かつ的確な空家対策を着実に推進することにより、「住みたいまち」の実現につなげていきます。

空き家に関する具体的な施策や実施体制については、空家等対策計画に定めるものとし、本計画に掲げる各種関連施策と連携を図るものとします。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
空き家改修支援事業の年度活用件数	2件 (R6)	4件 (R17)	現状の2倍程度

【基本方針 2】

● 環境に配慮した良質な住宅ストックの形成

住宅施策における「環境に配慮した良質な住宅ストックの形成」は、従来の消費型社会から「良いものをつくり、手入れして長く大切に使う」ストック活用型社会への転換を基本方針としています。

具体的には、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）住宅の普及、既存住宅の断熱改修、地域産材の活用を通じて脱炭素化を推進します。加えて、長期優良住宅の普及や建物状況調査による流通促進を通じ、資産価値を維持・継承する仕組みを整えます。また、住まいに対する多様なニーズへの対応は、生活様式の変化や価値観の多様化に柔軟に応じ、誰もが自分らしい住まいを選択できる環境を整えることを基本方針としています。具体的には、テレワーク空間の確保や非接触型設備の導入など、新たな働き方や衛生対策を推進します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
住宅用新エネルギー設備等設置費補助の年度活用件数	29件 (R6)	30件 (R17)	現状維持

< 基本目標3 >

◆ 安全・安心に暮らすことができる住生活の実現とまちづくり

「まちづくりの視点」からの住宅政策の目標は、近年の地震や気象災害への対策として、住宅の耐震化や防災・減災、防犯対策を推進し、住まいの安全性向上を図ります。また、人口減少と高齢化に対応し、市街地のコンパクトシティ・プラス・ネットワーク化を進め、空き家・空き地の有効活用を促進して持続可能な市街地形成を目指します。

農村地域では、就農支援として空き家活用を進め、住環境の維持に取り組みます。さらに、地域の住宅関連産業の技術力向上や事業者支援を通じて経済活性化を図ります。

【基本方針1】

● 誰もが安全・安心に暮らすことができる住生活の実現

誰もが安全・安心に暮らすことができる住生活の実現に向けた基本方針は、自然災害や犯罪から命を守る「安全」面と、自立して地域で支え合う「安心」面を一体的に推進することにあります。

具体的には、住宅の耐震化や不燃化、ハザードマップの周知による防災・減災対策に加え、防犯カメラの設置支援などにより地域の防犯性を強化します。また、住宅のバリアフリー化や見守り体制を整え、高齢者や障がい者の自立を支援し、さらに、市営住宅の更新や民間市場でのセーフティネット住宅の登録促進と相談窓口の充実を通じて居住支援を強化します。そして、これらを総合的に展開し、誰もが将来にわたり不安なく住み続けられる環境を目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
耐震性を有している住宅ストックの比率	83% (H30)	概ね100% (R12)	田村市耐震改修促進計画 住宅・土地統計調査より

【基本方針2】

● コンパクトシティ・プラス・ネットワークで賑わいのある市街地づくりとまちなか居住の推進

持続可能な都市経営に向けては、公共交通と生活利便施設を維持する「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の構築が基本方針となります。

具体的には、利便性が高く災害リスクの低いエリアを「居住誘導区域」に指定し、住宅取得支援等を通じて計画的な居住を促します。中心市街地では都市機能の集積や再開発を進め、賑わいのある空間を創出します。

また、多様な世帯を支えるため、公的住宅の集約化や空き家の利活用を推進します。これらの拠点公共交通で結ぶことで移動利便性を確保し、行政コストを抑えつつ誰もが便利に暮らし続けられる環境の実現を目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
田村市商店街にぎわい事業補助金の利用件数	3件 (R6)	2件 (R17)	現状維持を続けていく

【基本方針3】

● まちづくりと連携した快適で魅力ある地域住環境の形成

まちづくりと連携した快適で魅力ある住環境の形成は、地域の歴史や自然といった資産を継承し、人口減少下でも活力を維持することを目指す方針です。

具体的には、利便性の高い都市拠点（船引地域）と地域拠点（滝根地域・大越地域・都路地域・常葉地域）を公共交通ネットワークの整備により、有機的に結ばれた利便性の高い都市構造のまちづくりを推進し、地域拠点に生活の基盤を求めている就農者等に対し職住近接の魅力的な環境を整えます。

また、伝統的な街並みの保全や緑化、住民参加によるルール作りを通じて、地域への愛着と誇りを育む景観を創出します。さらに、多世代が交流するコミュニティ形成や移住促進、耐震化等の防災対策を一体的に進めることで、誰もが「住み続けたい」と思える持続可能な地域社会の実現を目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
空き家改修支援事業と新規就農者支援拡大・自立促進事業の併用による年度利用件数	0件 (R6)	1件 (R17)	併用利用促進（新規）

【基本方針4】

● 地域・まちづくりと調和する住宅建設・住宅関連産業の振興

地域社会と調和する住宅産業振興の基本方針は、地域の経済活性化と質の高い住環境整備を両立させ、持続可能な産業構造を構築することです。

具体的には、地場の工務店等の担い手育成や技術向上を支援し、リフォームや維持管理の相談を担う「住まいのかかりつけ医」としての体制を整えます。また、地域産材の活用による地産地消や伝統技術の継承、インスペクション等の普及による中古市場の活性化を推進します。これらを通じ、地域経済を循環させ、良質な住宅ストックの形成を目指します。

【成果指標】

検証指標	現状値	目標値	備考：数値の根拠等
田村市産材活用促進事業の年度利用件数	2件 (R6)	3件 (R17)	現状の1.5倍程度

3. 施策の体系

基本理念	基本目標	基本方針	施策の展開方向
安全・安心で快適な住宅ストックの維持と地域の持続可能な住生活の実現 すべての世代が安心して暮らし続けられる、	1 少子・高齢化と人口減少社会に対応した誰もが安心して暮らせる住まいづくり	1-1 住まいのセーフティネット機能の向上	① 高齢者や障がいのある人が安心して暮らせる住宅・住環境づくり ② 住宅の確保に配慮が必要な方に対応したセーフティネットの構築 ③ 市営住宅の適切な供給と維持管理
		1-2 若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり	① 若者・子育て世帯の暮らしを支える支援体制の充実
		1-3 定住人口の拡大に向けた住宅づくりや居住支援	① 定住・移住施策の推進
	2 良質な住宅を確保する仕組みづくり	2-1 空き家の適正管理及び発生抑制と利活用の促進	① 空き家の適正管理及び空き家の発生抑制対策 ② 住宅ストックの活用や流通を促す環境づくり
		2-2 環境に配慮した良質な住宅ストックの形成	① 次世代に引き継がれる良質な住宅ストックの形成
	3 安全・安心に暮らすことができる住生活の実現とまちづくり	3-1 誰もが安全・安心に暮らすことができる住生活の実現	① 木造住宅の耐震化の促進策 ② 災害に備えた安全・安心な住環境の形成
		3-2 コンパクトシティ・プラス・ネットワークで賑わいのある市街地づくりとまちなか居住の推進	① 都市計画と連動したまちなか居住への適切な誘導
		3-3 まちづくりと連携した快適で魅力ある地域住環境の形成	① 地域の魅力を活かした持続可能な住まいづくり
		3-4 地域・まちづくりと調和する住宅建設・住宅関連産業の振興	① 地域産材や自然を生かした住まいづくりの推進

住宅施策の展開

第5章

1. 基本目標：少子・高齢化と人口減少社会に対応した誰もが安心して暮らせる住まいづくり

■住まいのセーフティネット機能の向上

高齢者や障がいのある人が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

高齢者・障がい者等が健康で安心して暮らし続けられるよう、高齢者等に対応した住宅改修を促進し、ユニバーサルデザイン化やバリアフリー性能の向上による住環境整備を支援します。また、高齢期の居住ニーズは健康状態や世帯の状況、経済状況の変化により多様化します。住宅リフォーム支援事業の拡充に向けた検討を行うなど、それぞれの事情に合わせた住まいを選択しやすい環境づくりを進めます。

【施策の展開】

■高齢者等が安心して住み続けることができる在宅支援の充実		【継続】
担当課・関連等	高齢福祉課	
具体的な取組み	高齢者住宅改修助成事業（高齢福祉課）	
■介護保険等を活用した住宅改修の推進		【継続】
担当課・関連等	高齢福祉課・社会福祉課	
具体的な取組み	居宅介護（介護予防）住宅改修費支給事業（高齢福祉課） 田村市重度身体障害者住宅改修費給付事業（社会福祉課） 田村市重度身体障害児住宅改修費給付事業（社会福祉課）	
■高齢者、障がい者等が暮らしやすい住まいづくり		【継続】
担当課・関連等	高齢福祉課・社会福祉課・民間事業者	
具体的な取組み	地域包括ケアとの連動 住み慣れた地域で自立した生活が送れるよう、医療や介護、生活支援が一体的に提供される環境を整えます。	

住宅の確保に配慮が必要な方に対応したセーフティネットの構築

様々な理由により住宅の確保や地域で暮らし続けることに配慮が必要な市民に対し、公的な賃貸住宅の供給や一定の生活水準を確保するための支援を行います。

さらに、民間賃貸住宅への入居を拒まれ、住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者に係る問題に対応するため、民間賃貸住宅を活用した入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）を促進するとともに福祉団体や福祉行政と相互の連携を図りながら、住宅確保要配慮者への具体的な支援のあり方について検討します。

【施策の展開】

■住宅確保要配慮者等の安定した居住の確保		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	公営住宅等長寿命化計画の推進（都市計画課） 公営住宅等ストック総合改善事業（都市計画課）	
■住宅確保要配慮者等の住生活のサポート支援		【継続】
担当課・関連等	高齢福祉課・社会福祉課・民間事業者	
具体的な取組み	支援体制と福祉連携 居住支援協議会等の設立によるワンストップ相談や地域包括ケアとの連動を通じ、入居後の生活を支えます。	
■福祉施策と一体となった入居・生活支援		【新規】
担当課・関連等	社会福祉課・社会福祉協議会・県	
具体的な取組み	居住支援体制の構築と福祉との連携を推進します。 住居確保給付金事業（県）	
■重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築		【新規】
担当課・関連等	都市計画課・社会福祉課・社会福祉協議会・県・民間事業者	
具体的な取組み	公的住宅の供給と民間市場の活用、福祉連携を組み合わせた「重層的な支援」を推進します。	
■民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネット制度の充実		【新規】
担当課・関連等	都市計画課・県・民間事業者	
具体的な取組み	福島県住宅セーフティネット促進補助事業（県）	

市営住宅の適切な供給と維持管理

市営住宅は真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るためのセーフティネットの根幹としての重要な役割を担っています。

そのため、「田村市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、地域や入居者の状況に応じた効率的・効果的な建替・改善事業を推進し、耐用年数超過住宅の解消と整備水準の向上を図り、老朽化した市営住宅等については建て替えや用途廃止を進め、適正な管理戸数の実現と建替時期の平準化に努め、市営住宅の計画的な整備や維持管理等を推進します。

また、目的外使用等による活用も視野に入れた、市営住宅の空き住戸について有効活用を検討します。

【施策の展開】

■長寿命化計画に基づく市営住宅の適正な維持管理		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	公営住宅等長寿命化計画による維持管理（都市計画課）	
■公営住宅長寿命化計画の高齢者ニーズに応じた室内改修と生活支援連携		【拡充】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	公営住宅等長寿命化計画の推進（都市計画課） 公営住宅等ストック総合改善事業（都市計画課）	
■市営住宅の空き住戸等の有効活用		【拡充】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	移住希望者向け市営住宅【地域対応活用住宅】（都市計画課）	
■計画的な市営住宅の建替・改善事業の推進		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	公営住宅等長寿命化計画による維持管理（都市計画課）	

■若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

若者・子育て世帯の暮らしを支える支援体制の充実

人口減少が進行している本市において、地域の持続性・活性化を図るためにも、引き続き若年世帯・子育て世帯の定着を促進する必要があります。そのため、若者世帯・子育て世帯向けの住宅取得に係る支援、これらの世帯の多様な暮らしのニーズに応えた支援の充実を図るなど、若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境の整備を推進します。

また、市営住宅においては、子どもが安心して過ごせるユニバーサルデザイン対応などの適正管理や維持と、子育て世帯入居といった配慮などにより、子育て世帯の居住の安定確保を推進します。

【施策の展開】

■若者世帯に対する住まい確保支援		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・こども未来課・都市計画課・県・民間事業者	
具体的な取組み	住宅環境整備子ども応援事業補助金（企画調整課） 転入子育て世帯住宅取得補助金（企画調整課） 来てふくしま住宅取得支援事業（県） 福島県多世代同居・近居推進事業（県） 福島県新婚生活支援事業（県） セーフティネット住宅登録[子育て専用住宅]の促進	
■若者世帯・子育て世帯向けの住宅取得に向けた支援		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・こども未来課・県	
具体的な取組み	住宅環境整備子ども応援事業補助金（企画調整課） 転入子育て世帯住宅取得補助金（企画調整課） 来てふくしま住宅取得支援事業（県） 福島県多世代同居・近居推進事業（県） 福島県新婚生活支援事業（県）	
■子育て世帯等が安心して生活できる住環境づくり		【拡充】
担当課・関連等	こども未来課・都市計画課	
具体的な取組み	子育てにやさしい住環境の整備 子育て支援施設（子育て支援センター等）の充実 保育、医療費の助成 安全な公園・歩道の確保 地域で子育てを応援する子育て支援体制の充実	
■市営住宅による子育て世帯に配慮した居住支援の推進		【新規】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	市営住宅における子育て世帯の優先入居の実施等 市営住宅における子育て世帯支援型改善事業の検討	

■定住人口の拡大に向けた住宅づくりや居住支援

定住・移住施策の推進

移住・定住の促進に向けた住宅施策は、若者や子育て世帯、UIJ ターン希望者等を対象とした「経済的支援」と、住まいの「受け皿整備」を軸に展開していくことが必要です。具体的には、住宅取得費用の助成や利子補給、家賃補助に加え、空き家バンクの活用やリノベーション支援を通じて多様な住まいの選択肢を提示していくことが重要です。

また、移住者の不安を解消するため、仕事や育児情報を一元的に提供するワンストップ相談窓口や「居住コンシェルジュ」の設置、SNS を活用した魅力発信を強化していきます。

さらに、お試し住宅での宿泊体験やテレワーク環境の整備、DIY 型賃貸の導入など、新たなライフスタイルに寄り添った施策を展開することで、地域への定着を図っています。

【施策の展開】

■移住・定住希望者への住宅取得やリフォームに対する支援		【継続】
担当課・関連等	企画調整課	
具体的な取組み	移住定住促進賃貸住宅家賃補助金（企画調整課）	
■移住・住み替えに対する情報提供・相談体制の充実		【拡充】
担当課・関連等	企画調整課・県	
具体的な取組み	移住希望者等への住宅情報の広報・周知 来てふくしま住宅取得支援事業（県） 来てふくしま体験住宅提供事業（県）	
■就職・転勤等による従業者等の移住定住支援		【新規】
担当課・関連等	企画調整課	
具体的な取組み	移住定住促進賃貸住宅家賃補助金（企画調整課）	
■UIJ ターンや二地域居住希望者向けの情報発信		【継続】
担当課・関連等	企画調整課	
具体的な取組み	移住・定住者や二地域居住者等が行う住宅取得・空き家改修への補助 ふるさとUターン定住化促進事業補助金（企画調整課）	

2. 基本目標：良質な住宅を確保する仕組みづくり

■ 空き家の適正管理及び発生抑制と利活用の促進

空き家の適正管理及び空き家の発生抑制対策

本市は、令和3年（2021年）に「第1次空家等対策計画」を策定して空き家の問題に取り組んでまいりましたが、少子高齢化の進展などにより、今後さらに空き家が増加するおそれがあります。

このことから、空き家を長期化させずに早期に解消することを所有者等に促すため、周知・啓発や情報提供を充実させます。また、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす、もしくはそのおそれがある空き家について、空き家の適正管理は、第一義的には空家等の所有者等自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、所有者等自らの早期改善を本市から促すとともに、所有者等の空き家解消への機運を後押しする本市からの支援策の充実を検討します。

以上のことを踏まえ、本年度「第2次空家等対策計画」を策定（改定）し、空き家等の諸問題に対応するため、以下施策の具体的内容や体制等について、空家等対策計画に定めるものとします。

【施策の展開】

■ 空き家の発生の予防等		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	空き家の発生抑制や適切な管理を促す啓発 相談窓口の相互連携と相談体制の強化	
■ 空き家の適切な管理・除却の促進		【継続】
担当課・関連等	都市計画課・企画調整課	
具体的な取組み	空き家等除却事業補助金（都市計画課）	
■ 空き家対策パッケージ（解体補助・改修補助・処分補助・物品処分補助）		【拡充】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	空き家改修支援事業補助金（企画調整課） 住宅環境整備子ども応援事業補助金（企画調整課）	
■ 空き家バンクの登録促進と相談窓口の利用促進		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	空き家バンクの強化（登録促進） 相談窓口の相互連携と相談体制の強化	
■ 空き家情報の収集と発信の充実		【継続】
担当課・関連等	都市計画課・企画調整課	
具体的な取組み	空き家の継続的把握に向けた空き家データベース構築を図ります。 空き家の発生抑制や適切な管理を促す啓発を進めます。	

住宅ストックの活用や流通を促す環境づくり

空き家を含む住宅ストックの流通を促進するため、本市と関係団体の連携による所有者と活用希望者とのマッチングのサポートや、活用に関する支援などに取り組みます。さらには、関係団体との連携により、セーフティネット住宅としての登録、地域のニーズに応じた多面的な有効活用を促進します。このことは、空き家の早期解消につながります。

また、住宅等の所有者に対して、維持管理や売買、相続などによる所有者の悩みを解決し、住宅ストックの流通を促すため、流通アドバイザーなどの専門家への相談機会を提供します。

【施策の展開】

■住宅ストックの利活用の促進		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	活用可能な「地域の資源」である空き家を含む住宅ストックの市場への流通を促します。	
■住宅ストック取得促進+リノベ支援（移住・若年世帯向けパッケージ）		【拡充】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	中古住宅の取得者や所有者が行うリフォーム・リノベーション費用、家財道具の撤去費用を補助し、住宅の魅力を高めます。	
■住宅ストックの需要と供給のマッチングの促進		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	売りたい・貸したい所有者と、移住希望者などの利用希望者をマッチングさせる「空き家バンク」などの既存の仕組みを活用・充実させます。	

■環境に配慮した良質な住宅ストックの形成

次世代に引き継がれる良質な住宅ストックの形成

本市では、令和4年（2022年）3月に「第4期田村市地球温暖化対策実行計画【区域施策編・事務事業編】」を策定し、住宅分野においては脱炭素社会の実現に向けて、新エネルギーを活用した住宅や省エネルギー住宅の普及を積極的に活用することとしています。

脱炭素社会の実現に向けて、省エネ・気密性能の確保や長寿命な住宅の普及が重要なことから、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）や長期優良住宅など高性能・高品質な住宅の建設や既存住宅の省エネ改修を促進します。また、住宅用太陽光発電システムの設置や定置用蓄電システムの設置費用の補助、さらには新エネルギーの導入と環境に配慮した設備機器の普及を促進します。

また、住まいに対するニーズは、年齢によるライフステージの変化のほか、二地域居住やテレワーク、ワーケーションなどの近年見られる新たな住まい方の多様性により、新二地域居住や多拠点居住等及び新職住一体や職住近接への対応など、より一層の多様化が進んでいます。このような状況に対応し、必要としている人へスムーズに支援や情報を届けるための取組を進めます。

【施策の展開】

■良質な新築住宅ストックの形成		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	長期優良住宅の普及 耐久性、耐震性、可変性に優れ長期優良住宅の認定制度を普及させ、住宅の資産価値の維持・向上を図ります。	
■良質な住宅に関する制度の周知		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	良質な住宅に関する制度周知と流通促進 長期優良住宅認定制度をはじめ、建物状況調査（インスペクション）の普及や住宅履歴情報の蓄積、瑕疵保険の活用により、良質な新築・中古住宅を安心して売買できる市場環境を整えるとともに、制度活用の周知を図ります。	
■環境性能が高い省エネルギー住宅の普及促進		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・県	
具体的な取組み	住宅用新エネルギー設備等設置費補助（企画調整課） 福島県省エネルギー住宅改修補助事業（県） 福島県住宅用太陽光発電設備等設置補助事業（県）	
■多様なニーズに対応した住まいづくりの推進		【継続】
担当課・関連等	企画調整課	
具体的な取組み	二地域居住・多拠点居住の支援 テレワークを活用した地方・郊外への移住や、特定の住まいを持たない「アドレスホッパー」など、複数の拠点を持つ暮らし方をサポートします。	

3. 基本目標：安全・安心に暮らすことができる住生活の実現とまちづくり

■ 誰もが安全・安心に暮らすことができる住生活の実現

木造住宅の耐震化の促進策

近年、巨大地震が頻発しており、住宅の耐震性の確保や倒壊の危険のあるブロック塀撤去は急務となっています。特に耐震診断・耐震改修についてはこれまでも支援事業を実施してきましたが、費用の負担感や必要性の認識不足などから実績件数は低調な状況となっています。

住まいの安全性を向上するため、これまで以上に住宅の耐震化等の必要性を周知し、既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援等を推進します。

【施策の展開】

■ 既存住宅の耐震診断や耐震改修促進		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	木造住宅耐震診断者派遣事業（都市計画課）	
■ 建築物の耐震化促進		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	木造住宅耐震改修支援事業（都市計画課）	
■ ブロック塀等撤去費補助制度の活用促進		【新規】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	危険箇所の改善 地震時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀の撤去・改修を支援し、避難経路の安全を確保します。	

災害に備えた安全・安心な住環境の形成

近年、全国各地で頻発化・激甚化している風水害などの大規模自然災害の発生を想定し、災害に強く安全な住環境づくりに向けて、災害復旧に必要となる被災時の応急仮設住宅、公営住宅等の速やかな提供、被災者への生活支援、住宅再建に向けた支援など、災害時に備えた支援のあり方や体制などの検討を進めます。

また、市民の防災に対する意識を高めるため、防災ハザードマップの周知や地域の防災を担う人材の育成支援に取り組むとともに、最近増えている空き巣対策等のため、防犯カメラの設置促進を図ります。

【施策の展開】

■ハザードマップの周知		【継続】
担当課・関連等	生活安全課	
具体的な取組み	災害リスクの情報提供 ハザードマップ（洪水・土砂災害・津波等）の普及・周知を徹底し、市民の防災意識と避難行動力を高めます。	
■防災士や消防団など地域の防災を担う人材の育成		【継続】
担当課・関連等	生活安全課	
具体的な取組み	地域防災人材の育成 地域の防災力を高めるに、防災士の資格取得支援や消防団への加入促進を図り、多様な視点を持つリーダーを育成していきます。	
■防犯対策の強化（住まいの安心確保）		【継続】（R8年度まで）
担当課・関連等	生活安全課	
具体的な取組み	防犯対策補助事業：防犯カメラ設置補助（生活安全課）	

■コンパクトシティ・プラス・ネットワークで賑わいのある市街地づくりとまちなか居住の推進

都市計画と連動したまちなか居住への適切な誘導

本市では、持続可能な住環境維持のため「田村市立地適正化計画」を策定し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークを理念とする住環境の形成とまちなか居住を推進していることから、市街地内における良好な住環境の形成と賑わいの創出を図ります。

生活利便性の高い地域への居住を誘導すべき地区においては、立地適正化計画の推進並びに関連事業の活用などにより、都市計画と連動したさらなる都市機能の集積と生活基盤整備を促進します。あわせて、地区内の低未利用物件（空き家・空き土地・空き店舗）の利活用が図られるよう、具体的な支援策について検討を行います。

【施策の展開】

■立地適正化計画に基づく生活利便性の高い地域への居住誘導の推進		【継続】
担当課・関連等	都市計画課	
具体的な取組み	立地適正化計画の推進（都市計画課） 居住誘導区域内での住宅取得費用の補助や、若年・子育て世帯に対する家賃補助などを通じて、区域内への移住・住み替えを促進します。	
■中心市街地の空き家や空き地の有効活用		【継続】
担当課・関連等	都市計画課・企画調整課	
具体的な取組み	空き家改修支援事業補助金（企画調整課） 住宅環境整備子ども応援事業補助金（企画調整課）	
■地域生活拠点（小商業・医療・行政サービスの集約）支援		【継続】
担当課・関連等	商工課・都市計画課・企画調整課・県・国	
具体的な取組み	田村市商店街にぎわい事業補助金（商工課） 都市再生整備計画事業（都市構造再編集中支援事業）の活用 地域生活拠点内での公共公益施設（行政窓口、コミュニティ施設等）の整備や、医療・商業施設の立地に対し、国の重点的な補助（社会資本整備総合交付金等）を行うことで、コンパクトシティ・プラス・ネットワークな住環境の形成を図っていきます。	
■コンパクトシティ・プラス・ネットワークで賑わいのある市街地づくりの推進		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	ネットワーク型コンパクトシティ（NCC）の形成 医療・福祉・商業などの機能を都市拠点に誘導し、公共交通ネットワーク等により市民の移動手段を確保するとともに、地域内及び地域間の連携強化による賑わいのあるまちづくりを進めます。	
■地域交通ネットワーク強化（巡回バス・デマンド交通・移動支援）		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	公共交通の維持・充実 自動車を運転しない高齢者や子どもでも移動しやすいよう、コミュニティバスやデマンド交通の導入、歩行者にやさしいバリアフリーな道路整備を推進します。	
■情報整備（ルート・時刻・予約方法）と広報（分かりやすいHP・広報紙）		【継続】
担当課・関連等	企画調整課・都市計画課	
具体的な取組み	移動利便性の確保 利用者が「いつでも、誰でも、迷わず使える」状態を作り、交通ネットワークの持続可能性を高める取り組みを推進します。	

■まちづくりと連携した快適で魅力ある地域住環境の形成

地域の魅力を活かした持続可能な住まいづくり

居住誘導区域外となっている郊外・中山間地域の農村集落などでは、人口減少がまちなかに比べて顕著です。その反面、農村地域では、地域組織などが水路や農道等の保全管理を行うなど、地域コミュニティ活動が継承されています。

今後も地域や関係団体における農村集落地への住宅需要などに関する情報収集に努め、それぞれの地域にふさわしい良好な景観の保全・創出を図るため、住民参加による景観づくりなどの取り組みを進めながら、農村集落地における定住の促進を図ります。また、下水道が整備されていない農村地区においては、合併処理浄化槽の設置及び維持管理に対して支援を行い、自然を守りながら、快適に暮らせる環境整備を進めます。

本市では、総合的な就農支援「新規就農者支援拡大・自立促進事業」を進めており、併せて、転入等における住宅取得や市内の賃貸借住宅に入居する就業者等の家賃の一部を助成していることから、今後においては、農業地区における空き家の活用も含めた総合的な新規就農支援の検討を進めます。

【施策の展開】

■農業地区の空き家を活用した新規就農支援		【拡充】
担当課・関連等	農林課・企画調整課	
具体的な取組み	新規就農者支援拡大・自立促進事業（農林課）	
■合併処理浄化槽の設置、維持管理の支援		【継続】
担当課・関連等	上下水道課	
具体的な取組み	合併処理浄化槽設置補助金（上下水道課）	

■地域・まちづくりと調和する住宅建設・住宅関連産業の振興

地域産材や自然を生かした住まいづくりの推進

地場産材の活用促進を図るため、良質な地域木材の安定的な供給、良質な木造住宅を供給する仕組みづくりや地域材を活用した住宅の建設支援を推進します。

また、関連地域産業（原木供給者、製材工場、建材流通事業者、設計事務所、中小工務店）の連携による地元完結型の生産体制確立の可能性の検討や、地場産材を活用したモデル住宅の整備による啓発普及、さらには市の地域振興策の一環として、地元企業による住宅を建築・改修・住宅に付属するもので地場産材を活用した際、市民に対し補助制度の充実を図っていきます。

【施策の展開】

■住宅建設における地域森林認証材の活用促進		【継続】
担当課・関連等	農林課	
具体的な取組み	田村市産材活用促進事業（農林課）	
■地域の住環境を支える住宅関連産業の振興		【継続】
担当課・関連等	商工課・県	
具体的な取組み	地域事業者との協働による「ふくしま型の住まいづくり」の広報・周知 ふくしま木の家・担い手応援事業（県）	

計画の推進に向けて

第 6 章

1. 計画の推進体制

(1) 計画の推進体制の構築

本計画の推進には、行政だけでなく市民、事業者、関係団体が役割を認識し、相互に連携・協働する体制の構築が不可欠です。市民は住まいづくりの主体として適切な維持管理に努め、事業者は良質なサービスの提供を行い、行政は総合的な調整や活動支援を担います。福祉や防災等の広範な課題に対応するため、庁内の横断的連携を強化するとともに、国や県等の関係機関とも密接に協力します。さらに、成果指標に基づく客観的な評価やPDCAサイクルによる進行管理を徹底し、社会情勢の変化に応じて適宜計画の見直しを図ることで、実効性のある施策を推進します。

(2) 各主体の役割と連携

① 市民

市民は、住まいづくりの主役として、住宅の適切な維持管理に努め、良質な資産を将来へ継承する役割を担います。また、自治会やNPO等と協力し、地域コミュニティ活動やまちづくりに主体的に参画し、住環境の向上に寄与することが期待されます。

② 事業者

事業者は、専門技術を活かして安全で良質な住宅やサービスを供給し、市民への適切な情報提供や助言を行うことで、健全な住宅市場の形成に努める役割があります。

③ 行政

行政は、計画の進行管理や広報を担い、福祉や防災等の関連部局、国・県等と横断的に連携しながら、住宅セーフティネットの確保や各主体の活動支援を総合的に推進します。

④ 国・県・市の連携

本計画の推進には、国・県・市の重層的な連携が不可欠です。市は、国の「住生活基本計画」や県の計画との整合を図り、施策の方向性を統一することで、住宅政策を着実に展開します。

具体的には、社会経済情勢の変化に応じた制度の充実を国や県へ働きかけるとともに、補助金や交付金などの財政的な支援を効果的に活用して施策の実効性を高めます。また、県が主導する「地域住宅協議会」や「居住支援協議会」等の枠組みに参画し、広域的な情報の共有や地域課題の解決に努めます。さらに、国・県の支援制度に関する情報提供や合同相談会の開催を共同で進めるなど、行政が一体となって市民を支える体制を構築します。

⑤ 庁内関係部局との連携強化

本計画が扱う分野は、都市基盤整備、防災、地域福祉、子育て支援、環境配慮など非常に広範囲に及んでいます。豊かな住生活の実現には住宅部局のみでは解決が困難な課題も多いため、関連部局が緊密に連携する横断的な執行体制の構築が不可欠です。

具体的には、庁内推進会議や連絡協議会の設置を通じて情報の共有と一元化を図り、各分野の垣根を越えた総合的な施策を展開します。こうした組織横断的な取り組みにより、社会情勢の変化に伴う多様な課題に的確に対応し、施策の実効性を高めながら計画を推進します。

2. 計画の進行管理

(1) 計画の進行管理における重要ポイント

計画の目標を実現するためには、社会情勢や市民ニーズの変化へ柔軟に対応し、施策を確実に実行するための進行管理が不可欠です。

具体的には、PDCA サイクル（計画・実施・評価・改善）に基づき、毎年度、事業の進捗状況を点検・評価します。その際、成果指標（KPI）を活用して効果を客観的に検証することで、施策の実効性を高めます。

評価にあたっては庁内連携に加え、外部有識者や市民の意見を反映させる体制も重要です。さらに、概ね5年ごとに計画の見直しを行うことで、新たな課題や法制度の変化に適宜対応し、持続可能な住まいづくりを推進します。

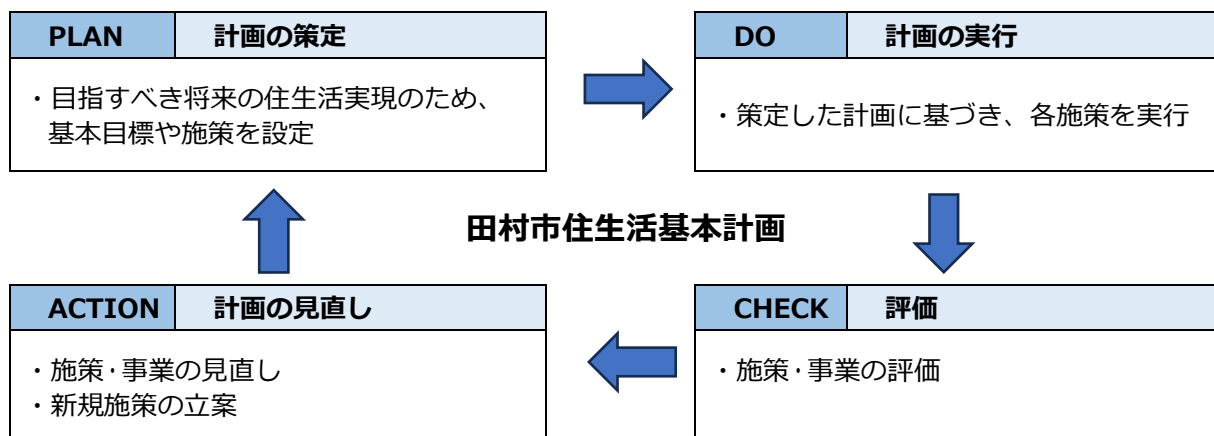
- **PDCA サイクルの確立**：計画の策定（Plan）、実施（Do）、成果の検証（Check）、見直し（Action）の一連の流れを回し、施策を不断に改善します。
- **成果指標による客観的評価**：定量的な目標を設定し、毎年度の進捗を測定することで、事業が計画通りに効果を上げているかを確認します。
- **組織横断・外部視点の導入**：住宅部局だけでなく関係部局が連携し、さらに学識経験者や公募市民等による外部評価を組み合わせることで、計画の妥当性と透明性を確保します。
- **社会情勢に応じた柔軟な見直し**：計画期間の中間年（5年目）や、法制度の改正、技術革新などの変化に合わせて適宜計画を修正・更新し、実効性を維持します。

(2) PDCAサイクルによる効果的な施策の推進

PDCA サイクルによる進行管理では、まず目標達成の度合いを測るための成果指標（KPI）を設定し、具体的な施策を策定します。実施段階では、毎年度、事業所管部署が施策の進捗状況を把握し、指標の達成状況について客観的な評価・検証を行います。評価にあたっては、庁内の連絡会議による内部評価に加え、学識経験者や公募市民等で構成される審議会や検討委員会による外部評価を組み合わせることで、計画の妥当性と実効性を高めます。

これらの結果と社会経済情勢の変化や国・県の動向を照らし合わせ、必要に応じて施策の改善や追加、計画自体の見直しを適宜実施します。

【住宅施策の進行管理イメージ】



田村市住生活基本計画

令和8年3月

編集・発行：田村市 建設部 都市計画課
〒963-4393 福島県田村市船引町船引字畑添 76-2
TEL (0247) 82-1114 FAX (0247) 81-1210
URL <https://www.city.tamura.lg.jp>
