

栃木市住宅マスタープラン

(栃木市住生活基本計画)

(栃木市賃貸住宅供給促進計画)

令和5年3月

目 次

序章 計画策定の概要	1
第1編 栃木市の住まい.....	3
第1章 栃木市の住宅事情	4
1 地域の概要	4
2 居住者の状況	10
3 住宅と住生活の状況	14
4 住宅市場の動向	21
第2章 住まいに関する意識	24
1 市民意識調査	24
2 経営者意識調査	39
第3章 住宅施策の課題	46
1 上位・関連計画の概要	46
2 関係法令等の動向と課題	54
3 栃木市の住宅・住環境の課題	57
第2編 住生活基本計画.....	63
第1章 住生活の理念・目標	64
1 住生活の理念	64
2 住宅・住環境施策の目標	65
第2章 住宅・住環境施策の展開	67
目標1 誰もが安定した居住を確保できる住宅・住環境	67
目標2 環境にやさしく、長く住み続けられる住宅・住環境	70
目標3 地域の特性に応じた魅力ある住宅・住環境	74
目標4 安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境	78
第3章 市営住宅等の供給方針	81
1 市営住宅等による住宅セーフティネット構築	81
2 市営住宅等の供給方針	81
3 市営住宅等の適切な管理の推進	82
第4章 計画実現に向けて	83
1 住宅・住環境の成果指標	83

2 住宅・住環境に対する役割と推進体制.....	85
第3編 賃貸住宅供給促進計画	87
第1章 計画の位置づけと計画期間	88
第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標.....	89
1 住宅確保要配慮者の範囲.....	89
2 賃貸住宅の供給の目標	90
第3章 目標を実現するために必要な施策の展開	92
付属資料.....	93
資料1 施策推進のための参考水準	94
〈参考1〉住宅性能水準.....	94
〈参考2〉居住環境水準	96
〈参考3〉誘導居住面積水準.....	97
〈参考4〉最低居住面積水準.....	98
資料2 栃木市住宅マスタープランの策定経緯	99
1 栃木市住生活基本計画及び栃木市公営住宅等長寿命化計画検討委員会	99
2 パブリックコメント	101

序章 計画策定の概要

(1) 計画の背景・目的

栃木市では、平成 30 年 3 月に策定した「栃木市住生活基本計画」に基づき住宅政策を推進してきましたが、計画策定から 5 年を経過することから、「栃木市住宅マスタープラン」（以下「本計画」という。）として改訂するものです。

本計画は、昨今の社会経済情勢や国における住宅政策の動向等を踏まえ、本市の特性に応じた総合的かつ体系的な住宅施策を推進することを目的としています。

また、本計画は、住生活基本法に基づく「栃木県住生活基本計画」、本市の上位計画である「第 2 次栃木市総合計画」等との整合を図りつつ策定するものです。

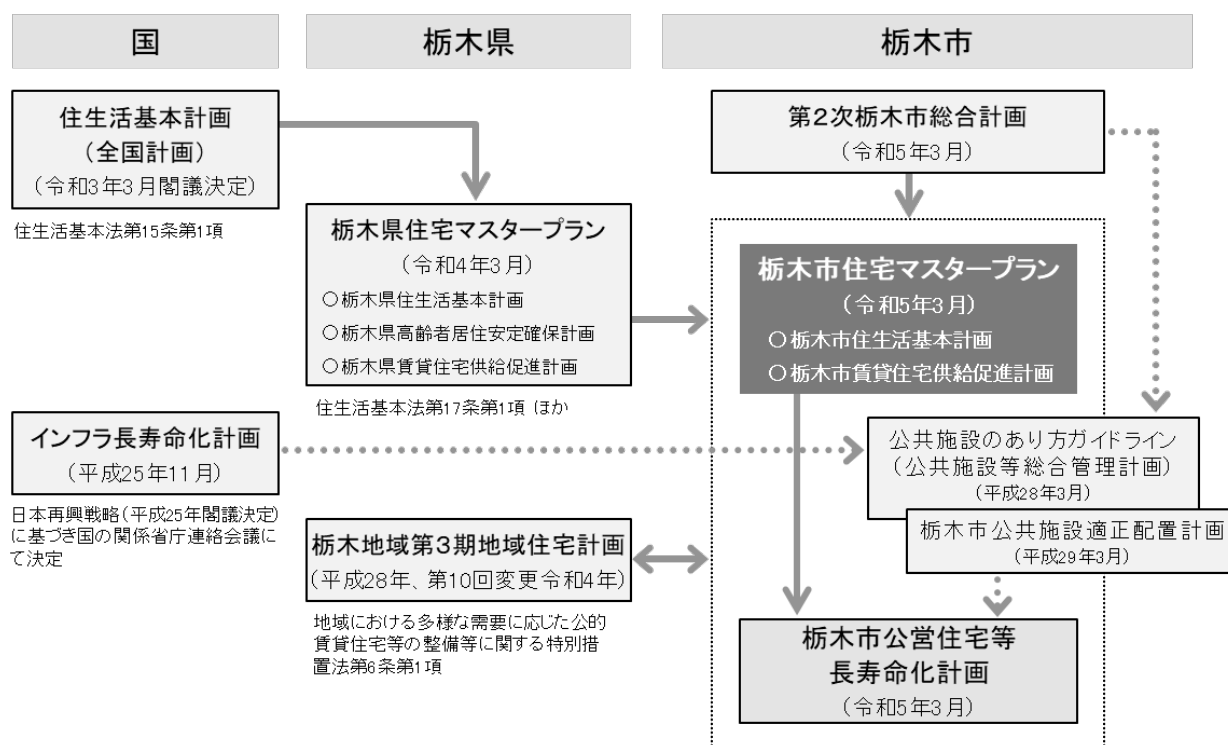
なお、本計画では、「栃木市住生活基本計画」とその関連計画である「栃木市賃貸住宅供給促進計画」を包含し、一体の計画として策定することとします。

(2) 計画の位置づけ・計画期間

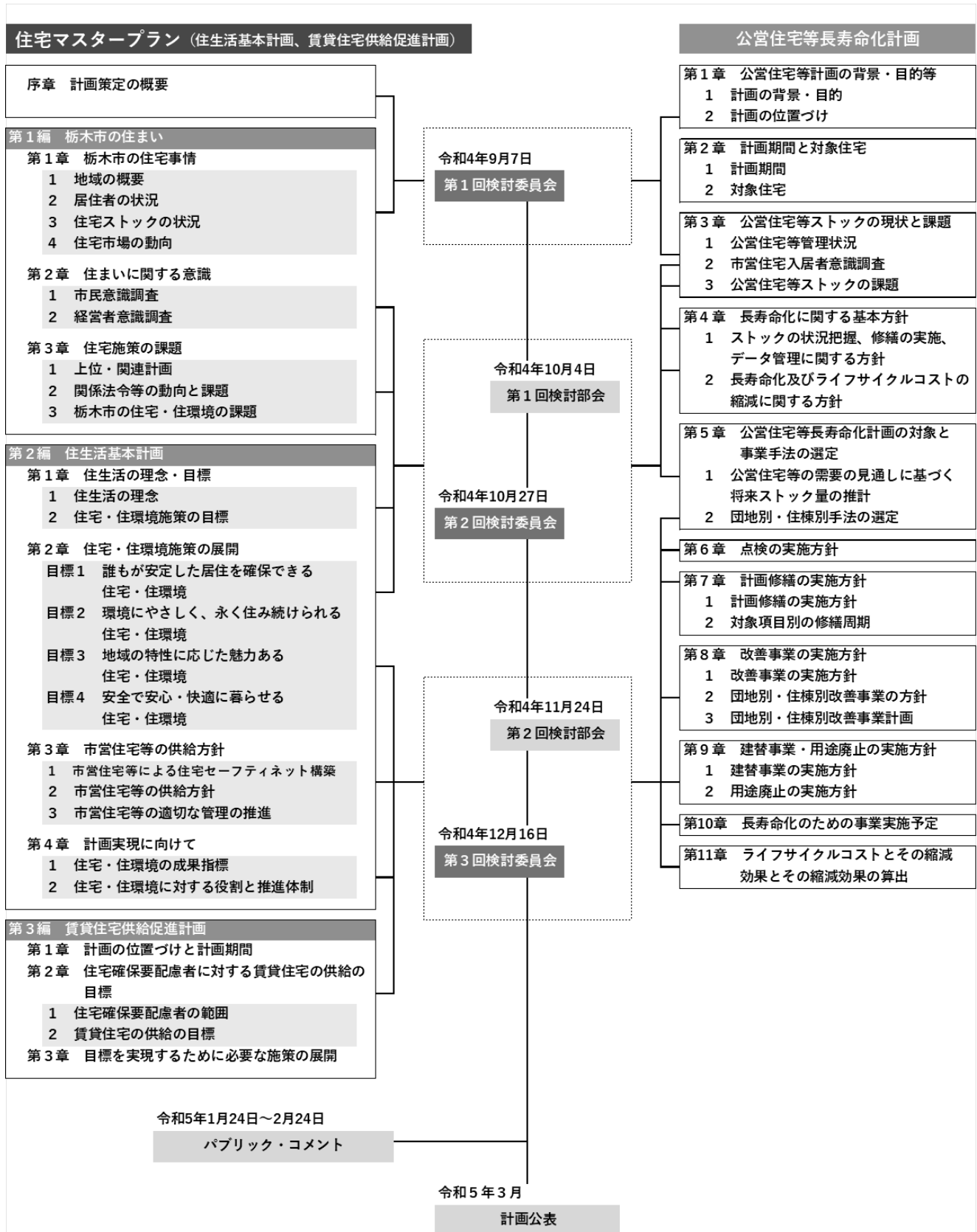
本計画は、栃木県住宅マスタープラン（令和 4 年 3 月）、第 2 次栃木市総合計画（令和 5 年 3 月）など上位計画との整合・連携を図りつつ、住宅施策及び関連事業等の計画内容を定めるものとします。

なお、本計画における計画期間は、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とします。

図表-1 栃木市住宅マスタープランの位置づけ



図表-2 計画策定のフロー



第1編 栃木市の住まい

第1章 栃木市の住宅事情

1 地域の概要

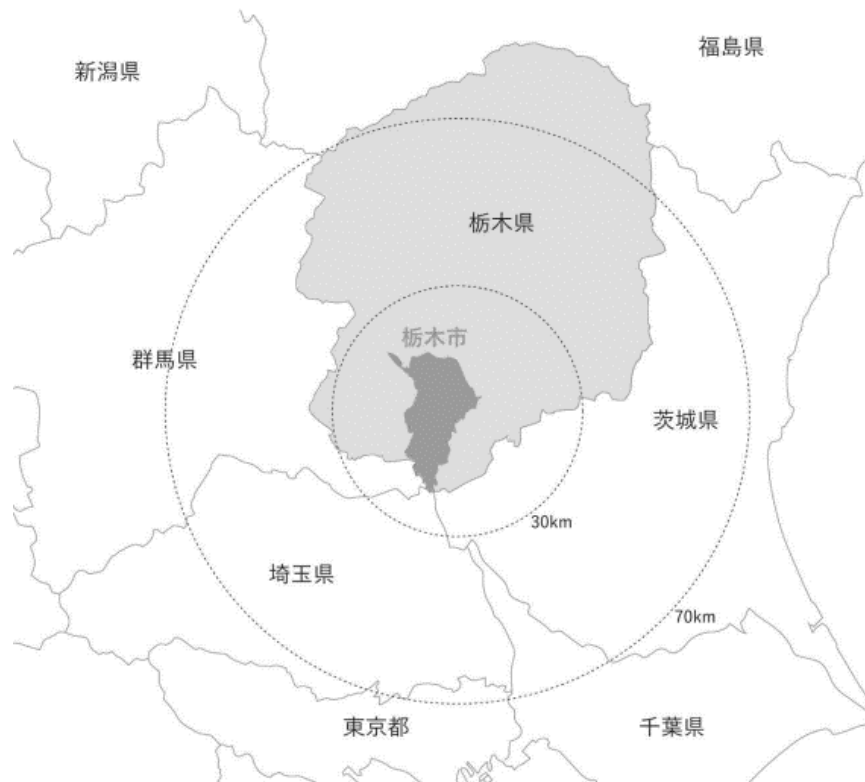
(1) 位置・地形・気象

ア) 位置・面積等

本市は栃木県の南部に位置しており、東京から鉄道でも高速道路でも約1時間の距離にあります。南北約33.1km、東西約22.3km、面積331.50km²の市域を有し、市の東側を小山市、下野市、西側を佐野市、南側を野木町、茨城県の古河市、埼玉県に加須市、群馬県の板倉町、北側を鹿沼市、壬生町と接しています。

首都圏と東北地方を結ぶ南北交通軸と、太平洋と日本海の玄関口を結ぶ東西交通軸の結節点に位置するという地理的優位性を有しており、多様な交流が容易となる恵まれた立地条件は本市の強みとなっています。

図表-3 栃木市の位置



イ) 地形

本市の地形は大きくは、中央部から東部にかけての平地と北部の山岳地帯、西部の山地、南部の低湿地帯に分けられ、山地から平地、低湿地帯までさまざまな地形が分布しています。

このうち、北部の山岳地帯には、大倉山(455m)、谷倉山(599m)、三峰山(605m)等の山々がそびえ、西部には、太平山(341m)、晃石山(419m)、馬入不山(345m)、三轟山(みかもやま、229m)等の山々が連なっています。

一方、市域南端は、渡良瀬川や巴波川、他の河川の合流もあって低湿地帯である渡良瀬遊水地を形成しています。

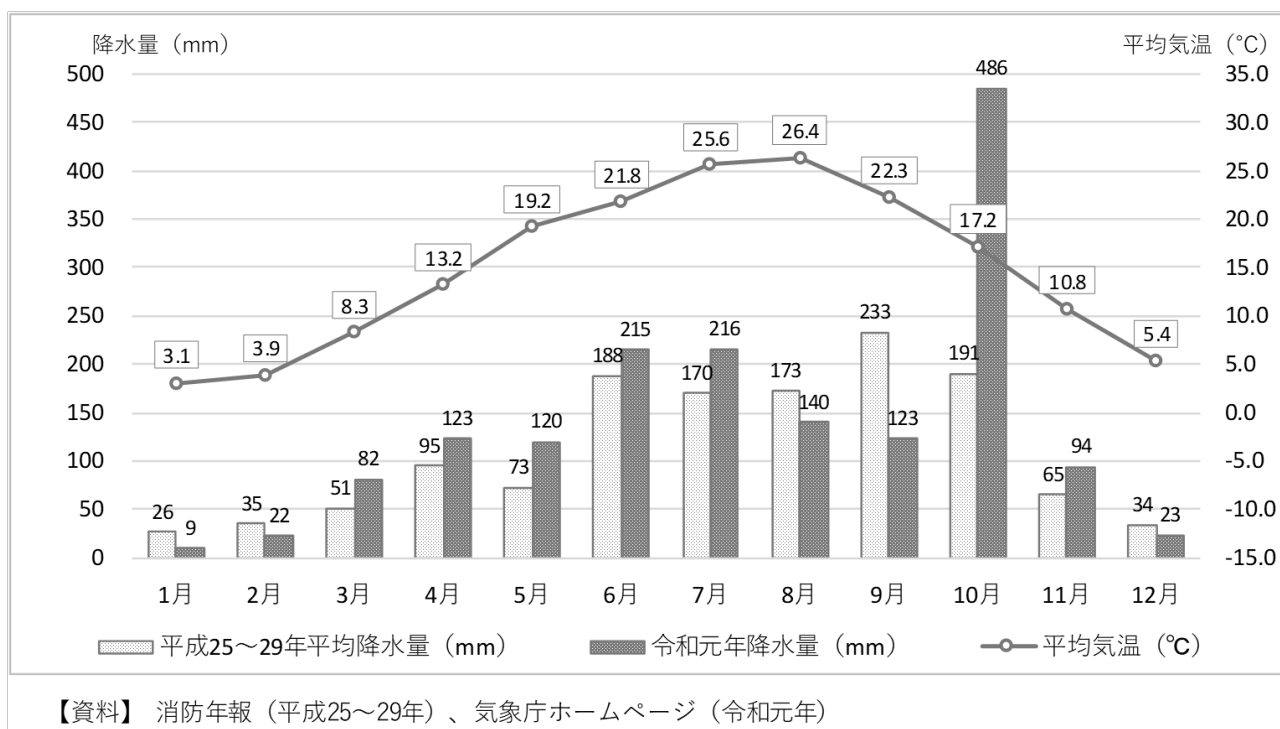
ウ) 気象

本市の気候は、湿潤温帯気候の太平洋側気候区に属しますが内陸型気候に近く、一日の最高気温と最低気温の較差が比較的大きくなっています。夏場には太平洋側から吹いた風が山地側で上昇気流を起こすことで、雷雲が発生しやすくなり、本市を含む北関東全域では、落雷の多発とともに局地的に激しい突風や豪雨をもたらすことがあります。

また、降水量は夏季に多く、冬季に少なくなっており、これは太平洋側気候の特徴でもあります。近年の年間平均降水量（平成 25～29 年(各年 1 月～12 月の計)の平均）は 1,300 mm 程度となっています。

なお、東日本台風（台風第 19 号）が発生した令和元年 10 月には、486 mm の記録的な降水量となりました。（被災状況は 9 ページの「(5) 自然災害」を参照。）

図表-4 栃木市の月別気象統計（平成 25～29 年の平均値と令和元年（東日本台風発生年）の比較）



(2) 地域の特徴

ア) 旧 1 市 5 町の概要

本市は、平成の大合併により、平成 22 年 3 月に旧栃木市、旧大平町、旧藤岡町、旧都賀町が新設合併し新生「栃木市」を発足させ、平成 23 年 10 月には旧西方町を、平成 26 年 4 月には旧岩舟町を編入合併しました。

図表-5 栃木市を構成する旧 1 市 5 町の概要

栃木地域	<p>栃木地域は、市のほぼ中央に位置し、行政、金融、商業等の都市機能が集積し、交通の要衝としても大きな役割を担っています。</p> <p>また、本地域は蔵の街として知られ、江戸時代から地域の中心部を流れる巴波川を利用した交易によって栄えてきました。地域内には、江戸、明治、大正とその時代を語り継ぐ歴史的な建造物が数多く残されています。</p>
大平地域	<p>大平地域は、市の南部に位置し、地域の大部分は低平地で、北西部に低い山地が連なります。中心地区の富田は日光例幣使街道の宿場町として栄えました。</p> <p>また、本地域は大工場を有し、工業都市として発展してきましたが、近年は、大型商業施設が立地してきているほか、住宅団地の開発も進展しています。</p>

藤岡地域	<p>藤岡地域は、市の南端に位置し、33km² に及ぶ広大な渡良瀬遊水地が地域の南半分を占め、北半分は標高 20m 前後の台地となっています。</p> <p>地域内には、佐野藤岡 I C、国道 50 号が位置し、首都圏からの距離が近いという立地特性を有しています。中心地区の藤岡は、江戸時代には渡良瀬川の河港、市場町として栄えました。</p>
都賀地域	<p>都賀地域は、市の北部に位置し、西部は足尾山地東端の丘陵が連なり、東部は思川西岸の低地で水田が広がっており、都市近郊型農業が営まれています。</p> <p>特にいちごは、県内有数の生産を誇ります。また、近年は、北関東自動車道の全面開通や都賀 I C の開設により、広域交通の利便性が高まる地域となっています。</p>
西方地域	<p>西方地域は、市の北端に位置し、東部は前日光から流れる清流の思川や圃場整備された田園地帯であり、西部は谷倉山、大倉山と城山に囲まれた山間盆地です。</p> <p>中心地区の金崎は近世、日光例幣使街道の宿場町として栄えました。また、昔から西方五千石と呼ばれる優良米の生産地として知られます。</p>
岩舟地域	<p>岩舟地域は、市の西部に位置し、岩船山や太平山、唐沢山などの山々が連なり、中部から南部にかけての低地には水田やぶどう・いちご・なしなどの施設園芸が営まれています。</p> <p>また、地域西部には万葉集に歌われた三叢山（みかもやま）があり、近年では観光・交流拠点として市内外からの多くの観光客で賑わっています。</p>

図表-6 栃木市を構成する旧 1 市 5 町の区分



イ)地域資源

本市は、ラムサール条約登録湿地の「渡良瀬遊水地」や、重要伝統的建造物群保存地区を含む「蔵の街並み」といった大変貴重な資源を有しています。

また、県内最大の都市公園である「みかも山公園」や花の名所である「太平山県立自然公園」と栃木県を代表する地域資源があり、他にも花の名所として「つがの里」や「金崎の桜堤」など広域から観光に訪れる地域資源があります。

このほかにも、市民に愛され、これからも守り活かしていくことが期待される、様々な魅力や特色を持った地域資源を有しています。

図表-7 栃木市の地域資源

自然	渡良瀬遊水地、太平山、三轟山、岩船山、出流・星野、大柿（カタクリの里、花之江の郷、大柿花山）、金崎の桜、渡良瀬川、巴波川、永野川、三杉川、思川 等
名所	蔵の街並み、山本有三ふるさと記念館、とちぎ蔵の街美術館、塚田歴史伝説館、横山郷土館、あだち好古館、岡田記念館・翁島、とちぎ歌麿館、とちぎ山車会館、日光例幣使街道（各宿場町の街並み）、巴波川、県庁堀、あじさい坂、謙信平、小倉堰 等
旧跡	太平山神社、清水寺、出流山満願寺、星野遺跡、六角堂、神明宮、皆川城址、下野国庁跡、白石家戸長屋敷、大中寺、藤岡神社遺跡、旧谷中村、近龍寺、華嚴寺跡、西方城址、岩船山高勝寺、大慈寺、村檜神社、小野寺城址 等
まつり	とちぎ秋まつり、栃木市・渡良瀬バルーンレース、渡良瀬遊水地フェスティバル、蔵の街サマーフェスタ、なつこい、光と音のページェント、渡良瀬遊水地ヨシ焼き、さくらまつり（太平山、おおひら、藤岡、つがの里、金崎）、T S U G A 盆、まるごとつがまつり、サマーフェスタ in いわふね、岩船山クリフステージ 等
名産品	ぶどう、なし、いちご、そば（出流、大柿、真名子、小野寺）、じゃがいも入り栃木焼きそば、夕顔ラーメン、太平山三大名物（玉子焼き・焼き鳥・だんご）、関東・栃木レモン牛乳、藤岡冷汁、藤糸うどん、さくらおとめ（西方産コシヒカリ）、小野寺産コシヒカリ、黒大豆、地酒 等
レジャー	道の駅みかも、道の駅にしかた、出流ふれあいの森、かかしの里、渡良瀬遊水地（ウォータースポーツ・スカイスポーツなど）、みかも山公園、とちぎ花センター、つがの里ファミリーパーク、西方ふれあいパーク、蔵の街遊覧船、フォレストアドベンチャーおおひら、いわふねフルーツパーク、ぶどう狩り、いちご狩り 等

(3) 都市施設等

ア) 鉄道

市内には、JR 両毛線、東武日光線、東武宇都宮線の 3 路線、13 駅があり、市内各地域や近隣都市への通勤・通学の手段として、また、東京・埼玉方面への移動手段として充実した鉄道網を形成しています。

特に、栃木駅は東武日光線、JR 両毛線が乗り入れる特急停車駅であり、首都圏方面への利便性も確保されています。

イ) 幹線道路

南北には東北自動車道が通り、佐野藤岡 I C、栃木 I C が設置され、東西には平成 23 年度に全線開通した北関東自動車道が東北自動車道と接続して通り、都賀 I C が設置されています。

北部には一般国道 293 号、南部には群馬県、栃木県、茨城県を結ぶ北関東の大動脈として機能している一般国道 50 号が東西に通り、地域間を結ぶ主な道路として、主要地方道栃木・藤岡線（栃木環状線）、主要地方道宇都宮・亀和田・栃木線（日光例幣使街道）が通っています。

ウ) 河川

本市は北西部には山並みが広がり、中央部から東南にかけては広大な関東平野が開けており、市内には代表的な河川として巴波川、思川、永野川、渡良瀬川、三杉川などの河川が流れています。

本市の河川は、利根川水系の思川圏域、巴波川圏域、三杉川圏域の3圏域に属し、一級河川が15河川、準用河川が1河川となっています。

(4) 土地利用と市街地

ア) 土地利用

市域の土地利用を地目別にみると、平成30年1月1日現在、宅地面積は42.45 km²（市域の12.8%）を構成しています。

土地利用の特性として、市街地が日光例幣使街道沿道に形成され、その周辺部に田（80.73 km²）・畑（22.49 km²）が広がっています。

図表-8 地目別土地面積

	総面積	田	畑	宅地	山林・原野・牧場	池・沼	雑種地	その他
実数（km ² ）	331.51	80.73	22.49	42.45	57.93	2.40	26.51	99.00
構成比（%）	100.0	24.4	6.8	12.8	17.5	0.7	8.0	29.9

【資料】平成30年版統計データ ※平成30年1月1日現在

イ) 都市計画

市域全域が都市計画区域に指定されており、小山栃木都市計画区域（29,950ha）と西方都市計画区域（3,200ha）に分かれています。

小山栃木都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に区域区分され、用途地域が指定されています。西方都市計画区域は、区域区分を定めていない非線引き都市計画区域で、住居系の用途地域は第一種住居地域のみが指定されています。

ウ) 市街地の進展状況

本市の人口集中地区は、平成27年から令和2年にかけての5年間で、面積は204ha拡大し、人口も3,580人増加しています。一方、人口密度は41.5人/haから38.4人/haへと減少しており、中心市街地など既成市街地の空洞化とともに、新たな市街地の外延化が影響しています。

図表-9 人口集中地区

	地域	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
平成27年	総数	56,831	1,368	41.5
	栃木地域	43,950	1,025	42.9
	大平地域	12,881	342	37.7
令和2年	総数	60,411	1,572	38.4
	栃木地域	47,172	1,188	39.7
	大平地域	13,239	385	34.4

【資料】国勢調査

(5) 自然災害

ア) 風水害等による被災履歴

本市で発生した自然災害は風水害等によるものが多くなっています。

古くは、昭和 22 (1947) 年 9 月に発生したカスリーン台風は、1 都 5 県(群馬、埼玉、栃木、茨城、千葉、東京)において、死者 1,100 人、家屋浸水 303,160 戸、家屋の倒半壊 31,381 戸の甚大な被害をもたらしました。本市においても、巴波川、渡良瀬川、新川等が決壊し、死者、家屋の流出倒壊や浸水、田畑の浸水等の大きな被害が出ました。

近年の被害をみると、平成 27 年 9 月の関東・東北豪雨では、台風 18 号や前線の影響で線状降水帯が次々と発生し、関東地方と東北地方では記録的な大雨となり、栃木県内でも日光地域で数時間にわたり非常に激しい雨が継続しました。本市でも 9 月 7 日夕方から 11 日朝にかけての総降水量が 400mm を超え、巴波川、赤津川が氾濫したほか、各地で土砂崩れ、床上・床下浸水など甚大な被害が発生しました。

また、令和元年 10 月には令和元年東日本台風（台風第 19 号）により記録的な大雨となり、永野川の決壊をはじめ多くの箇所では河川の破損・埋塞・落橋が発生したほか、各地で土砂崩れ、床上・床下浸水など甚大な被害が発生し、人的被害や多くの住家被害、農業被害、地域の孤立などをもたらしました。

このように、本市の風水害の履歴をみると、主に豪雨や台風による土砂災害、浸水被害等に見舞われており、今後もこうした被害が発生する危険性を有しています。

図表-10 令和元年東日本台風（台風第 19 号）の主な被害状況

発生状況	東日本台風（台風第 19 号）被害状況 台風第 19 号により記録的な大雨となり、永野川の決壊をはじめ多くの箇所では河川の破損・埋塞・落橋が発生したほか、各地で土砂崩れ、床上・床下浸水など甚大な被害が発生した。
人的被害	死者 1 名（溺死） 重傷者 2 名（土砂崩れにより倒壊した家屋の下敷き 1 名、低体温症 1 名）
住家被害	全壊 14 棟（うち栃木地域 7 棟） 大規模半壊 96 棟 半壊 2,751 棟 （※床上浸水 3,961 世帯、床下浸水 4,016 世帯、土砂災害等 26 世帯）
土砂崩れ	土砂崩れ 19 箇所
開設避難所	25 箇所（避難者ピーク時 10 月 12 日 23:00、937 世帯 2,273 人）

【資料】令和 2 年 10 月 30 日時点の被害報告、令和元年東日本台風(台風第 19 号)災害対応検証報告書（令和 3 年 3 月）

イ) 地震による被災履歴

栃木県では古来、日光・足尾地域にしばしば被害を伴う大地震が発生したことが知られています。古くは天和 3 (1683) 年 6 月及び 10 月に日光付近にそれぞれマグニチュード 6.0 から 7.0 の 3 回にわたる日光地震が発生し、日光東照宮等にかんりの被害があったと伝えられています。

近年では、昭和 24 (1949) 年 12 月 26 日に今市市(現在の日光市)の鶏鳴山付近を震源とするマグニチュード 6.2 及び 6.4 の「今市地震」が発生し、今市市内を中心に大きな被害がありました。

最近では、平成 8 年 12 月 21 日 10 時 39 分にマグニチュード 5.5 の茨城県南部地震が発生し、市内においても住家被害が発生しています。

また、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）では、本市で震度 5 強を記録し、負傷者並びに住家被害が発生しました。

2 居住者の状況

(1) 人口と世帯の動向

ア) 人口と世帯数の推移

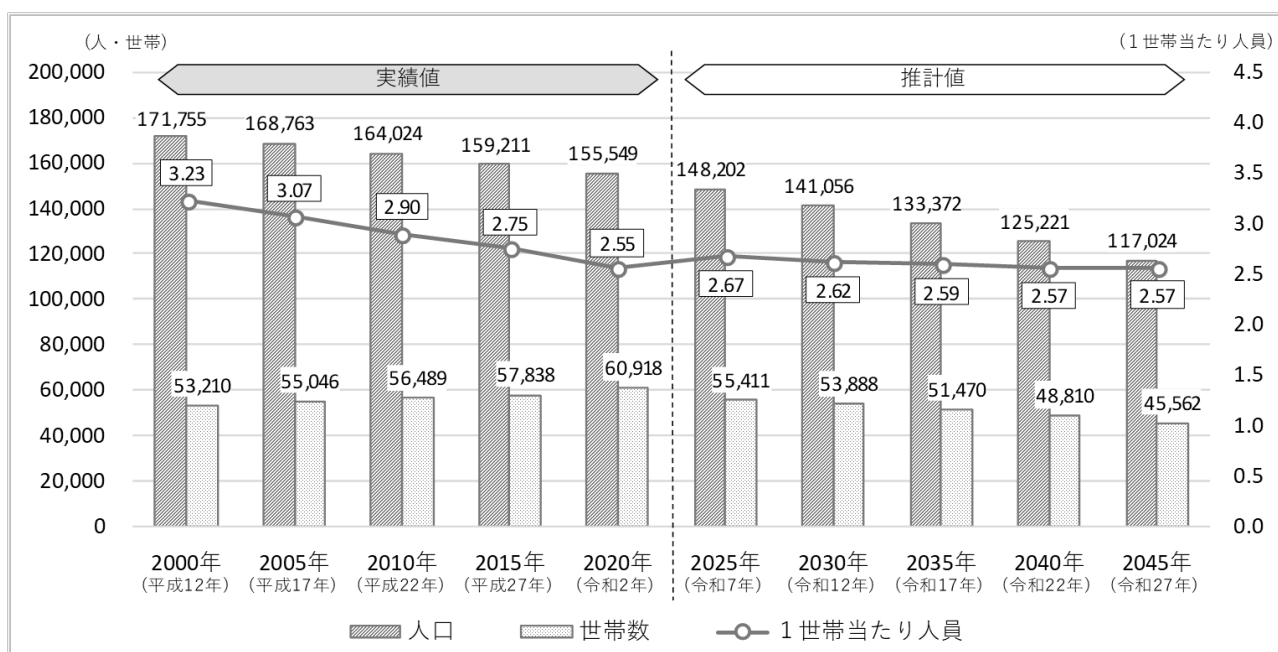
本市の人口について平成12年からの推移をみると、一貫して減少傾向にあり、令和2年現在、約15万6千人となっています。

世帯数については、人口とは逆に増加傾向にあり、令和2年現在、約6万1千世帯となっています。

世帯当たり人員については、平成22年に1世帯当たり3人を割り込み、令和2年現在、1世帯当たり2.55人となっています。

将来見通しによれば、人口はさらに減少を続け、令和27(2045)年には約11万7千人になるものとみられます。

図表-11 人口と世帯数の推移と将来見通し



【資料】 (人口・世帯数実績値) 「国勢調査」

(人口推計値) 「第2期栃木市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(人口ビジョン)の市独自推計

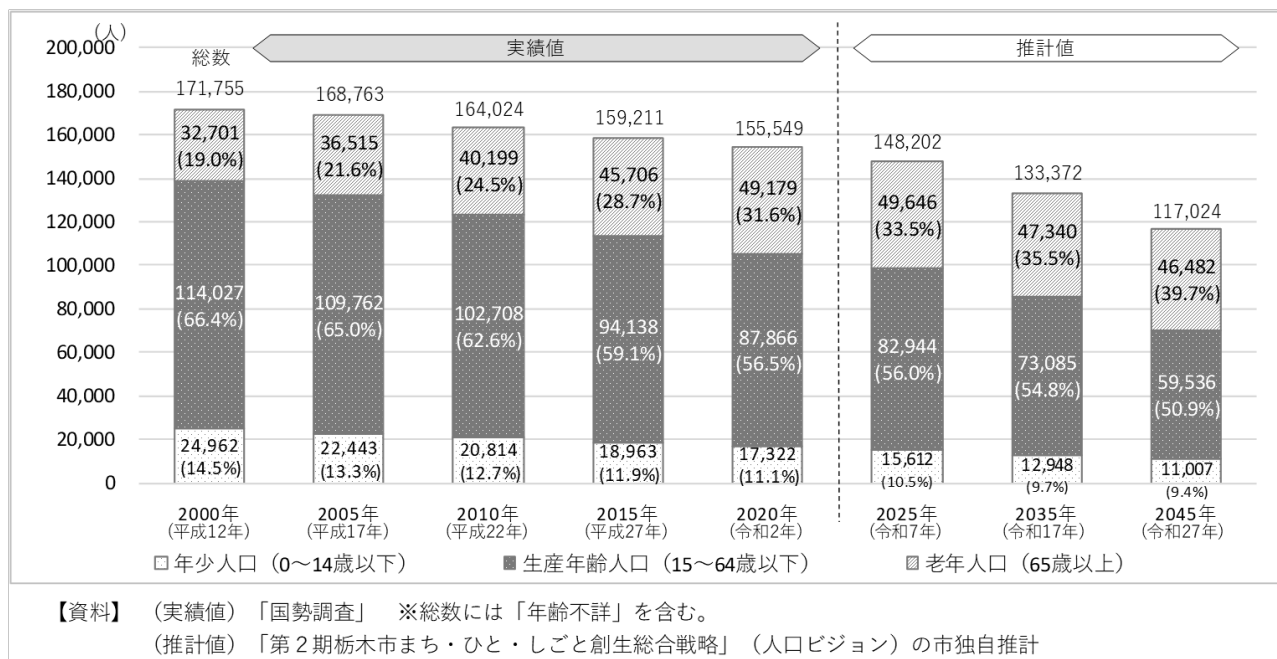
(世帯数推計値) 国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により推計

イ) 年齢区分別人口の推移

本市の人口を年齢3区分別の推移でみると、平成12年から令和2年にかけて、年少人口（0～14歳以下）の割合は約15%から約11%へ、また、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は約66%から約57%へと減少しています。一方、老年人口（65歳以上）の割合は約19%から約32%へと大幅に増加しています。

将来見通しによれば、令和27（2045）年には、年少人口（0～14歳以下）の割合は約9%、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は約51%まで減少し、一方、老年人口（65歳以上）の割合は約40%まで増加するものとみられます。

図表-12 年齢3区分別人口の推移と将来見通し



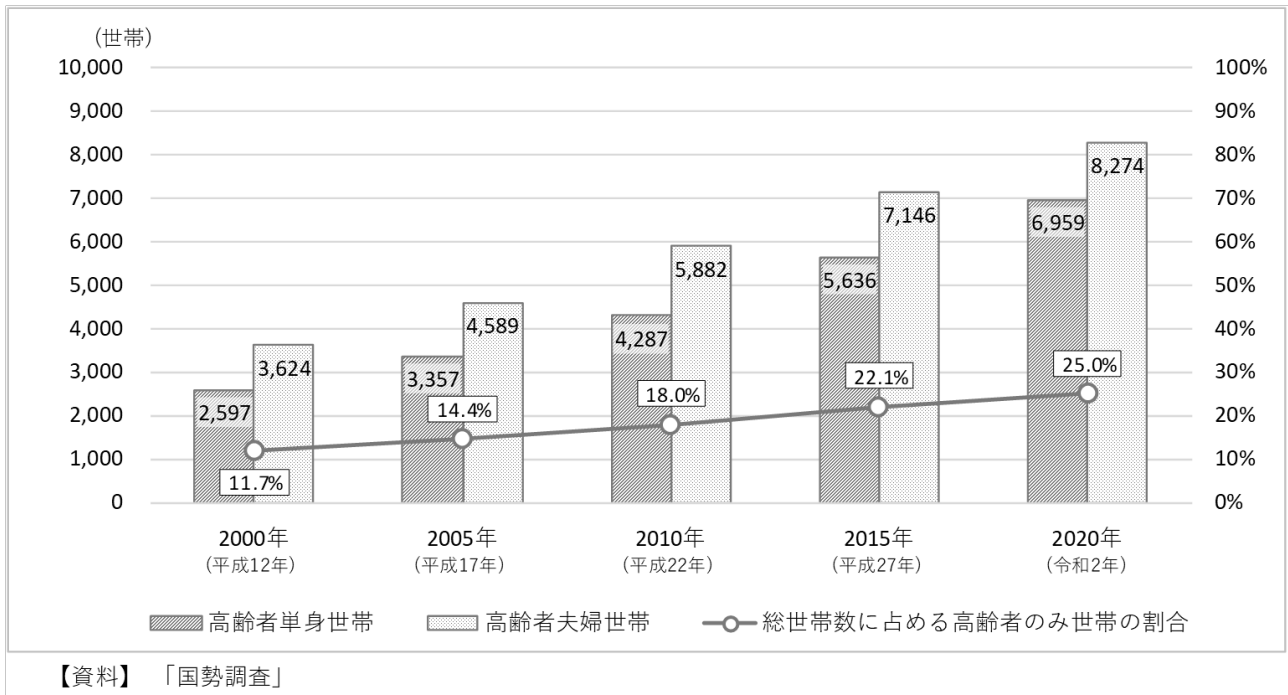
(2) 高齢者・子育て世帯等の動向

ア) 高齢者のみ世帯の推移

本市の高齢者世帯の平成12年から令和2年にかけての推移をみると、高齢者単身世帯は約2千6百世帯から約7千世帯へ、高齢者夫婦世帯は約3千6百世帯から約8千3百世帯へと増加傾向が強まっています。

総世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成12年の約12%から令和2年の約25%へと大幅に増加しています。

図表-13 高齢者のみ世帯数の推移

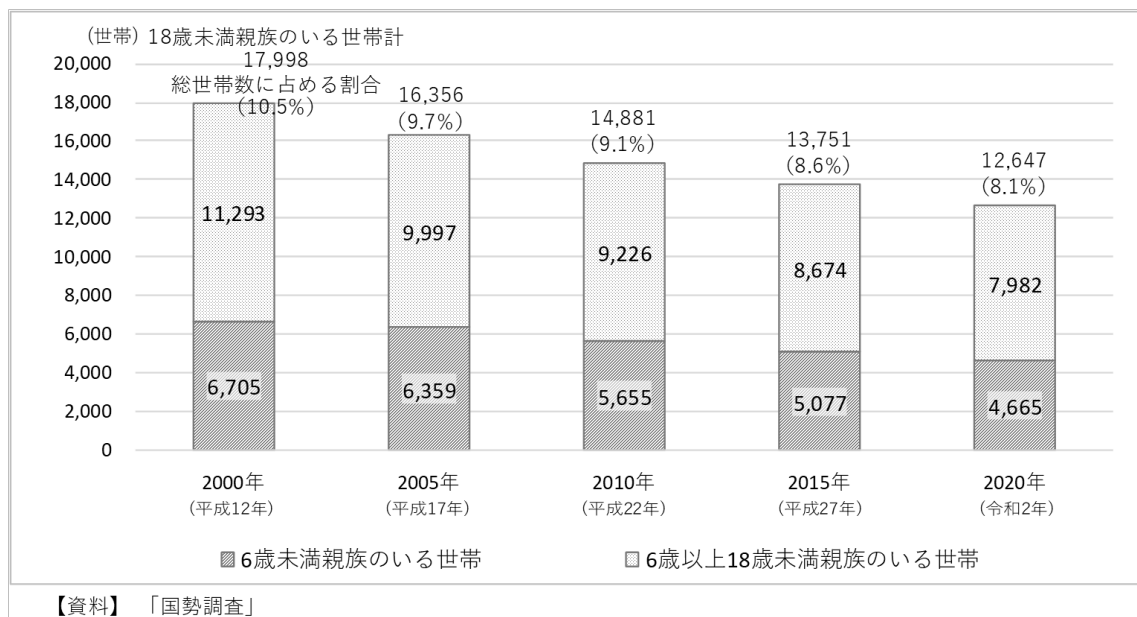


イ) 子育て世帯の推移

本市の子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の平成12年から令和2年にかけての推移をみると、6歳未満親族のいる世帯は約6万7千世帯から約4万7千世帯へ、6歳以上18歳未満親族のいる世帯は約11万3千世帯から約8万世帯へと、それぞれ顕著な減少傾向にあります。

総世帯数に占める子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の割合は、平成12年の約11%から令和2年の約8%へと減少が続いています。

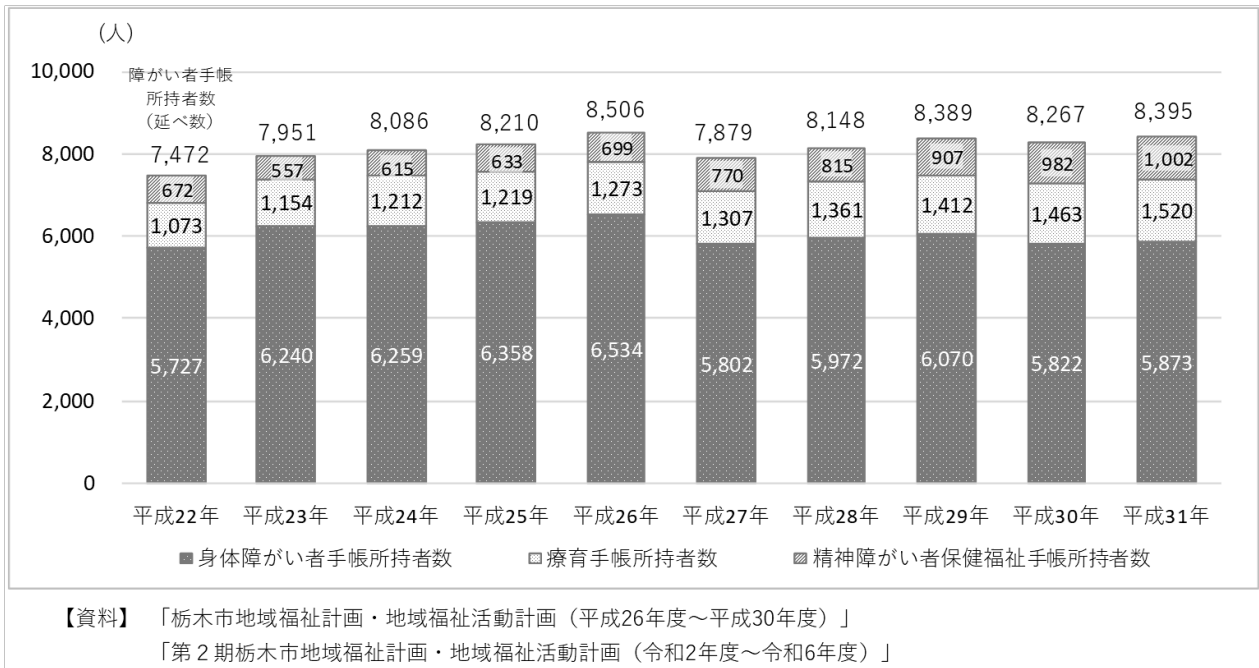
図表-14 18歳未満親族のいる世帯数の推移



ウ) 障がい者数の推移

本市の障がい者数について、平成22年から平成31年にかけての推移とその内訳をみると、身体障がい者手帳所持者数は増加と減少を繰り返しており、療育手帳所持者数、精神障がい者保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。平成31年の障がい者手帳所持者数（延べ）は約8千4百人となっています。

図表-15 障がい者数の内訳と推移

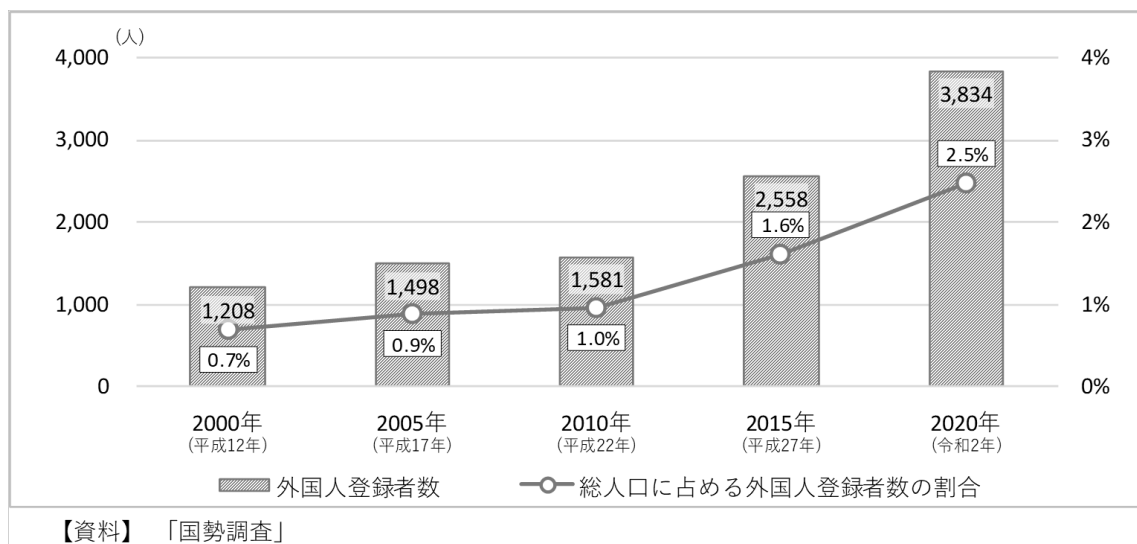


エ) 外国人登録者数の推移

本市の外国人登録者数について、平成12年から令和2年にかけての推移をみると、約1千2百人から約3千8百人へと大幅に増加しています。

総人口に占める外国人登録者数の割合は、平成12年の約0.7%から令和2年の約2.5%へと増加しています。

図表-16 外国人登録者数の推移



3 住宅と住生活の状況

(1) 住宅ストックの状況

ア) 住宅ストックの構成

本市の住宅総数は 67,370 戸であり、その内訳として居住世帯のある住宅が 57,370 戸（85.2%）、居住世帯のない住宅が 10,000 戸（14.8%）となっています。

居住世帯のある住宅のうち、持ち家は 45,420 戸（67.4%）、借家は 11,250 戸（16.7%）、また、居住世帯のない住宅のうち、空き家は 9,580 戸（14.2%）となっています。

図表-17 住宅ストックの構成

住宅総数 67,370戸 (100.0%)	居住世帯あり 57,370戸 (85.2%)	持ち家 45,420戸 (67.4%)	一戸建 43,120戸 (64.0%)	
			長屋建 100戸	
			共同住宅 350戸	
			その他 20戸	
	借家 11,250戸 (16.7%)	民営借家 9,950戸	一戸建 1,910戸	
			長屋建 2,180戸	
			共同住宅 5,820戸 (8.6%)	
			その他 -	
		公営・公社等の借家 770戸		
		給与住宅（社宅等） 520戸		
	居住世帯なし 10,000戸 (14.8%)	空き家 9,580戸 (14.2%)	二次的住宅（別荘等） 200戸	
			賃貸用の住宅 4,620戸 (6.9%)	
			売却用の住宅 170戸	
その他の住宅（非流通） 4,590戸 (6.8%)				
一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等） 280戸				
建築中の住宅 140戸				

【資料】平成30年住宅・土地統計調査

※「空き家」のうち「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時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。

※「空き家」のうち「その他の住宅」とは、空き家の分類上の二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅以外の利用目的が決まっていない住宅。

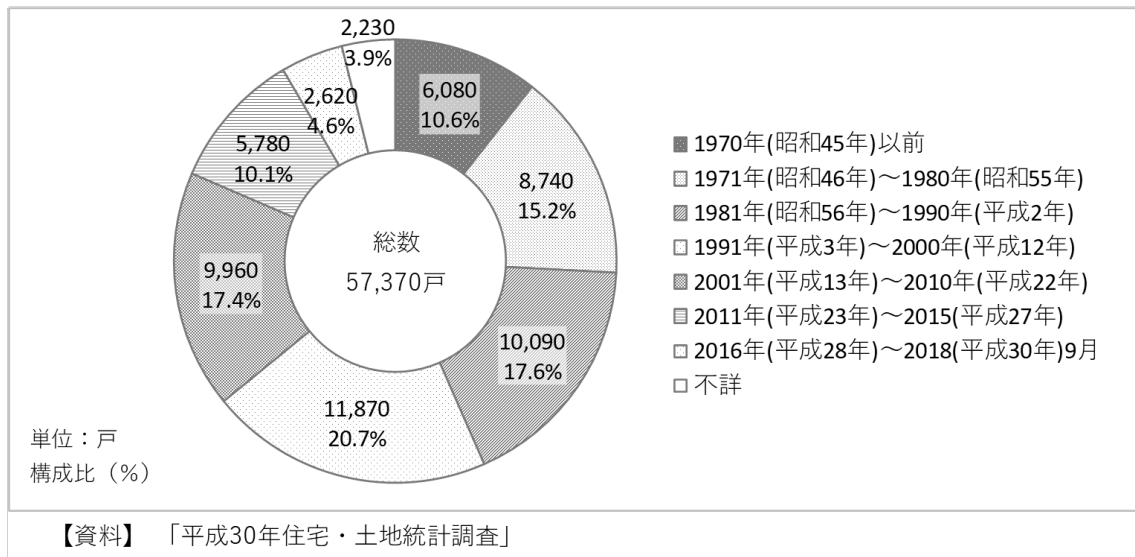
※「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、あるいは、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。

イ) 住宅の建築時期

本市の住宅について、建築時期別の割合をみると、「昭和 45 年以前」の住宅の割合（約 10％）と、「昭和 46 年～昭和 55 年」の住宅の割合（約 15％）を合わせ、昭和 55 年以前に建築された（耐震性など老朽度リスクが危惧される）住宅は約 25％を占めています。

さらに、これに「昭和 56 年～平成 2 年」の住宅約 18％を加えると、建築後 30 年以上を経過した住宅は約 43％であり、住宅総数の 4 割を占めています。

図表-18 住宅の建築時期別の割合（平成 30 年）

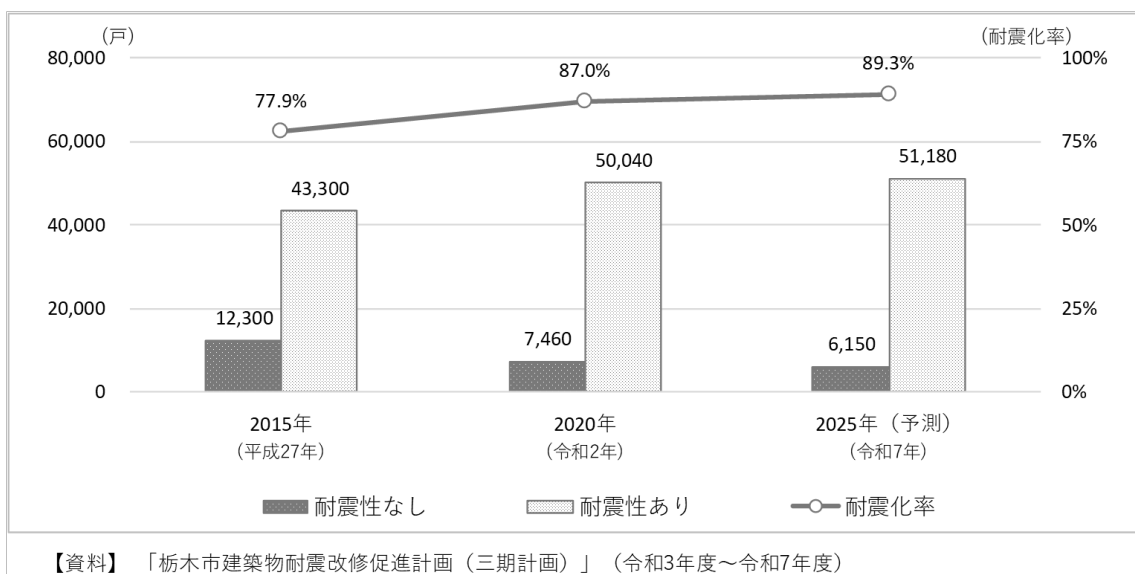


ウ) 住宅の耐震化の状況

住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」（耐震性のある住宅戸数÷住宅総数）があります。この指標の伸びの程度などによって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「耐震化率」は、昭和 56 年 5 月 31 日までに着工した住宅のうち新耐震基準に適合する住宅と、新耐震基準で建築された住宅戸数を合わせ全住宅戸数に占める割合を示します。

図表-19 耐震性の有無別にみた住宅戸数の推移



本市においては、平成 27 年時点で耐震性を満たす住宅は 43,300 戸（耐震化率 77.9%）、また、令和 2 年時点で耐震性を満たす住宅は 50,040 戸（耐震化率 87.0%）となっています。（令和 7 年には耐震化率 89.3%に達するものと予測されます。）

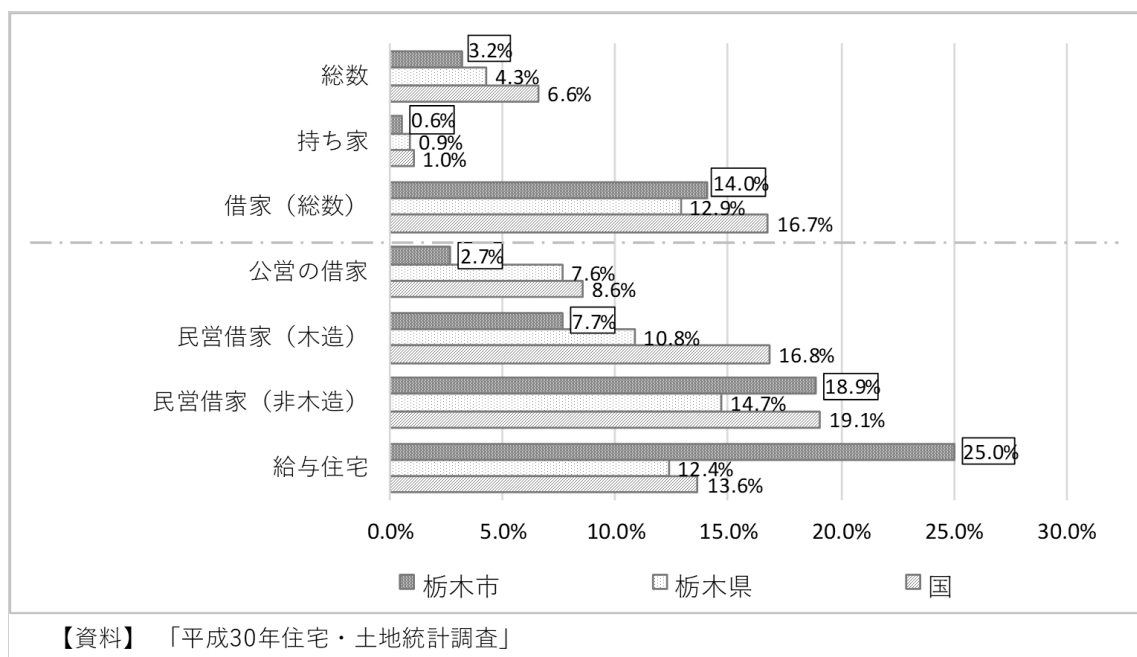
エ) 居住面積水準

国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

このうち、「最低居住面積水準」についてみると、本市は住宅総数の 3.2%が水準を満たしていません。これは国の平均（6.6%）、県の平均（4.3%）よりも低い値です。

また、住宅の所有関係別にみると、「持ち家」の 0.6%、「借家」の 14.0%が水準を満たしていません。

図表-20 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合（住宅の所有関係別）



オ) 空き家の状況

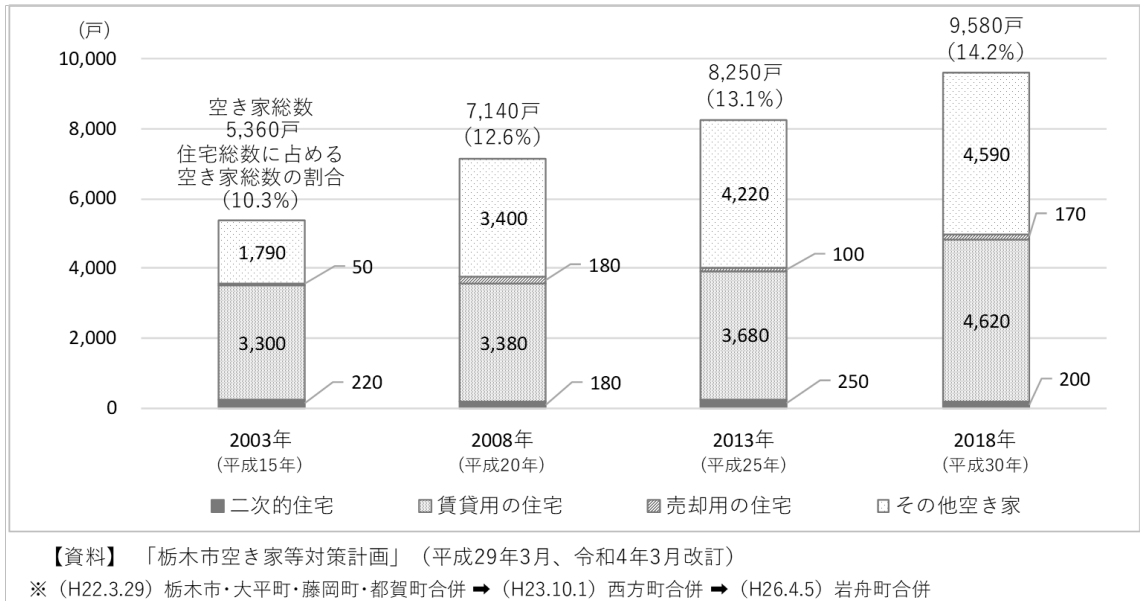
本市の空き家の戸数について、平成 15 年から平成 30 年にかけての推移をみると、5,360 戸（住宅総数の 10.3%）から 9,580 戸（住宅総数の 14.2%）へと著しく増加しています。（但し、平成 25 年以前に当時の栃木市・大平町・藤岡町・都賀町・西方町が合併し、平成 25 年以後にさらに当時の岩舟町を合併しました。）

このうち、平成 25 年から平成 30 年にかけての推移をみると、空き家は 8,250 戸から 9,580 戸へと増加し、この 5 年間で 1,330 戸の新たな空き家が発生しています。

平成 30 年における空き家総数のうち多くを占めるものとして、「賃貸用の住宅」が 4,620 戸であり、この 5 年間で 940 戸増加しています。また、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）も 4,590 戸であり、この 5 年間で 370 戸増加しています。

近年の空き家問題は、この利用実態がない「その他の空き家」が、適切に管理されていないことによるものです。

図表-21 空き家の区分別にみた戸数の推移



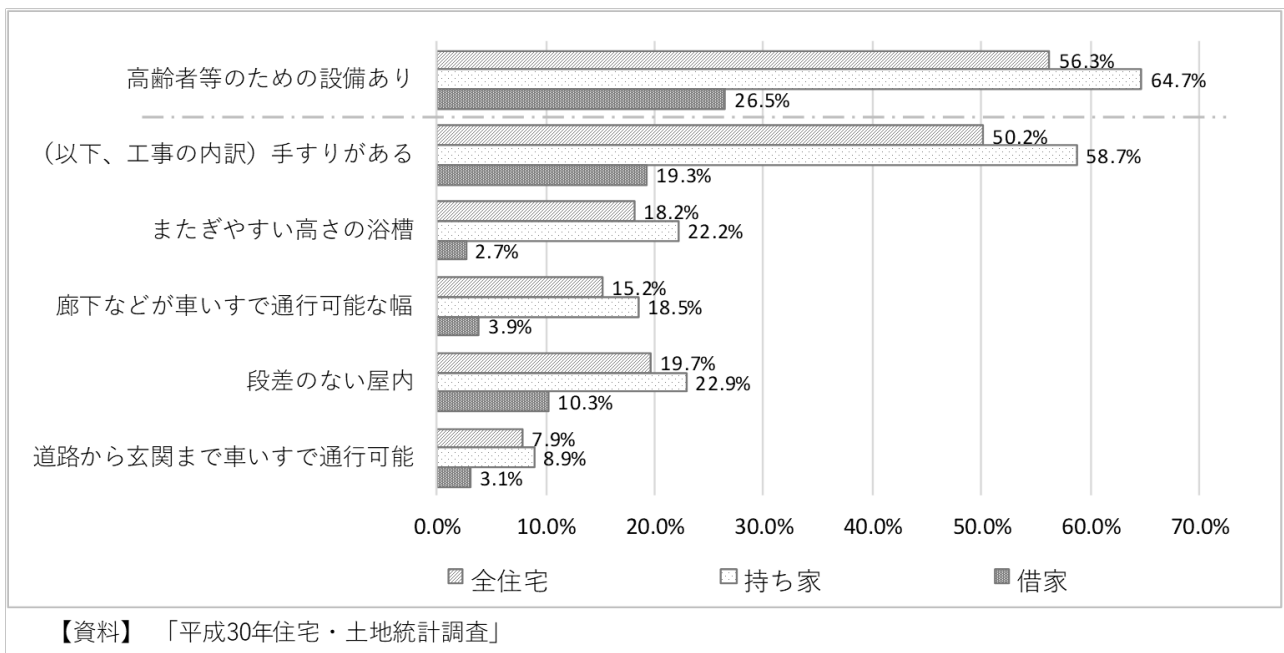
カ) 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家が64.7%であるのに対し、借家は26.5%にとどまっています。

高齢者等のための設備のうち最も設置割合が高いのは「手すり」であり、「手すりがある」住宅は持ち家で58.7%、借家で19.3%となっています。

その他の設備について、持ち家では「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」がいずれも20%程度の住宅に設置されているのに対し、借家ではいずれの設備も3~10%程度の設置にとどまっています。

図表-22 高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）



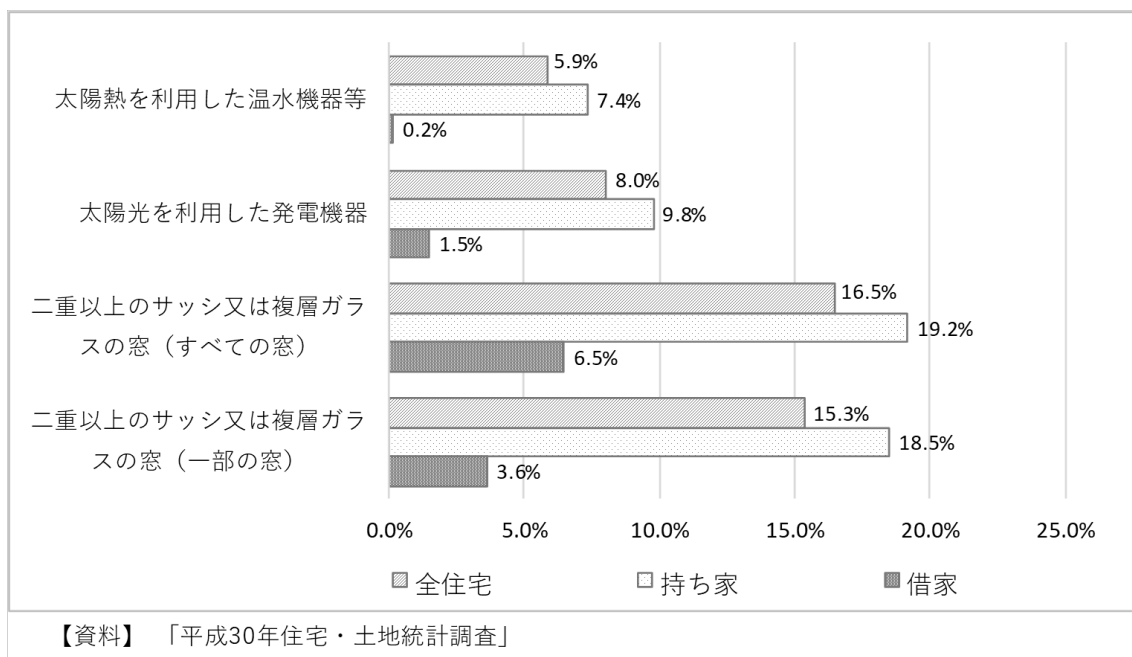
キ) 住宅の省エネルギー設備

省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の16.5%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の15.3%となっています。

このほか、「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の5.9%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の8.0%となっています。

全体的な傾向として、持ち家に比べると借家における省エネルギー設備の普及が進んでおらず、太陽エネルギーを活用した設備については、ほぼ持ち家への導入に限定されている状況です。

図表-23 省エネルギー設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）



(2) 公営住宅等の状況

ア) 市営住宅等

市営住宅（公営住宅）は、17 団地、97 棟、825 戸を管理しており、栃木地域、藤岡地域、岩舟地域に立地しています。

特定公共賃貸住宅（中堅所得者向け）は、川原田市営住宅及び平柳市営住宅の住棟に併設して 30 戸を管理しています。

改良住宅は、4 団地、9 棟、19 戸を管理しており、栃木地域、大平地域に立地しています。

イ) 県営住宅

栃木市内にある県営住宅は、3 団地、13 棟、306 戸で、すべて栃木地域に立地しています。

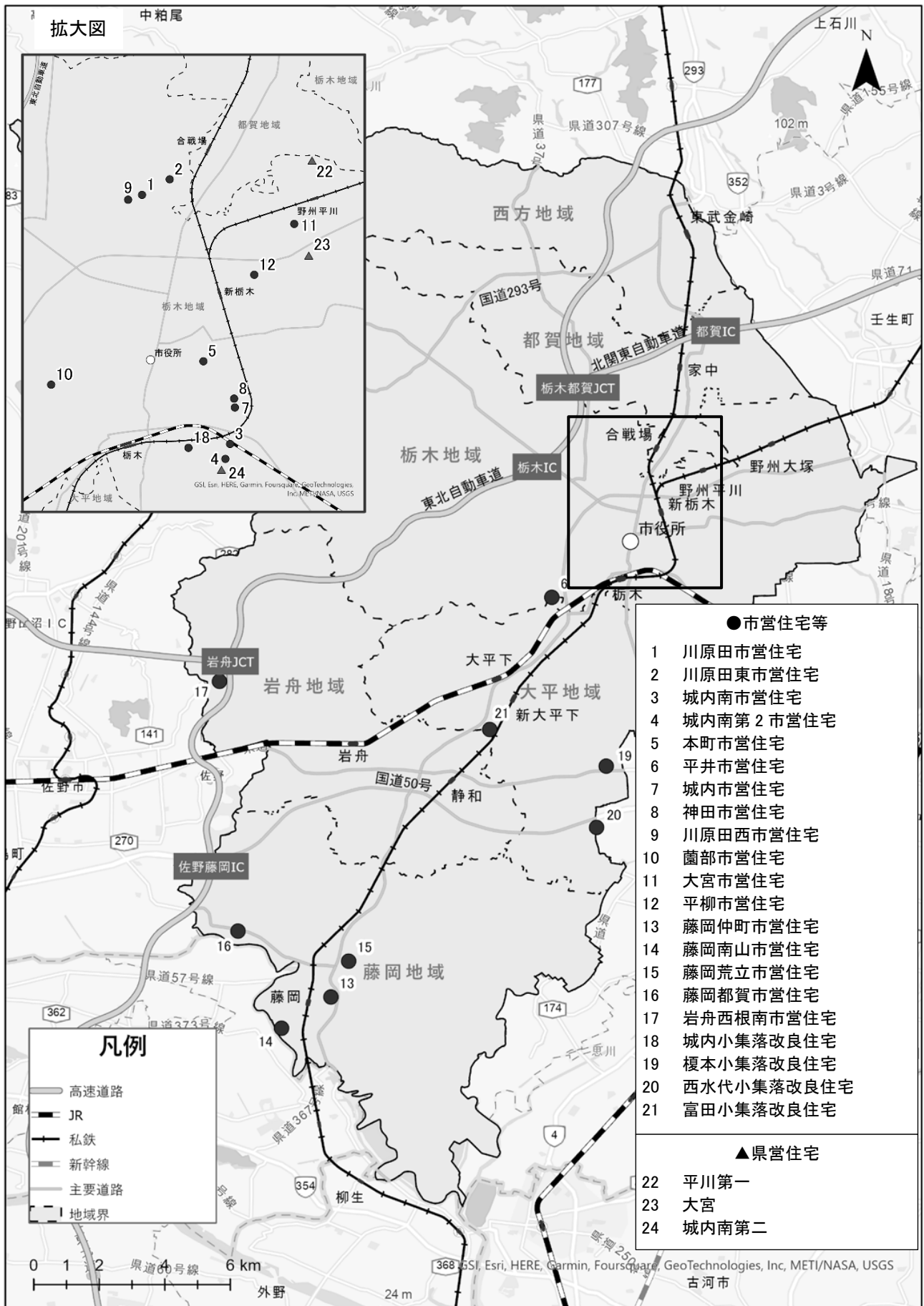
図表-24 市営住宅等の概要

名称	地域	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
川原田市営住宅	栃木	H12	耐8	1	60	
		H13、H15	耐3	3	58	シルバー16戸
川原田東市営住宅	栃木	S45～46	簡1	13	60	募集停止
城内南市営住宅	栃木	S46～50	簡1 簡2 耐5	19	159	
城内南第2市営住宅	栃木	S51～55 S62	耐3 耐4 耐5	6	130	
本町市営住宅	栃木	S58	耐5	1	20	
平井市営住宅	栃木	S59	耐4	1	16	
城内市営住宅	栃木	S59～61	耐4	3	48	
神田市営住宅	栃木	S62	木2	2	8	
川原田西市営住宅	栃木	S63、H1	耐3	2	24	
藺部市営住宅	栃木	H2	木2	3	6	
大宮市営住宅	栃木	H2～5	耐3 耐4	13	130	
平柳市営住宅	栃木	H7	耐8	1	36	
藤岡仲町市営住宅	藤岡	S31	木1 簡1	3	6	募集停止
藤岡南山市営住宅	藤岡	S34、S38	木1 簡1	13	16	募集停止
藤岡荒立市営住宅	藤岡	S47～48	簡1	10	40	募集停止
藤岡都賀市営住宅	藤岡	S56	簡1	2	4	募集停止
岩舟西根南市営住宅	岩舟	S53	簡2	1	4	募集停止
①市営（公営）住宅計（17団地）				97	825	
平柳特定公共賃貸住宅	栃木	H7	耐8	—	16	平柳市営住宅に併設
川原田特定公共賃貸住宅	栃木	H10	耐8	—	14	川原田市営住宅に併設
②特定公共賃貸住宅計（市営住宅に併設）				—	30	
城内小集落改良住宅	栃木	S51	簡2	1	3	募集停止
榎本小集落改良住宅	大平	S51、S53	簡2	3	6	募集停止
西水代小集落改良住宅	大平	S53	簡2	2	4	募集停止
富田小集落改良住宅	大平	S53～54	簡2	3	6	募集停止
③改良住宅計（4団地）				9	19	
市営住宅等計（21団地）				106	874	
令和4年4月1日現在						

図表-25 県営住宅の概要

名称	地域	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
平川第一	栃木	H3～6	耐4	7	120	
大宮	栃木	S47～49	耐5	3	90	
城内南第二	栃木	S50～52	耐4	3	96	市営隣接
県営住宅計				13	306	
令和4年4月1日現在						

図表-26 公営住宅等位置図



4 住宅市場の動向

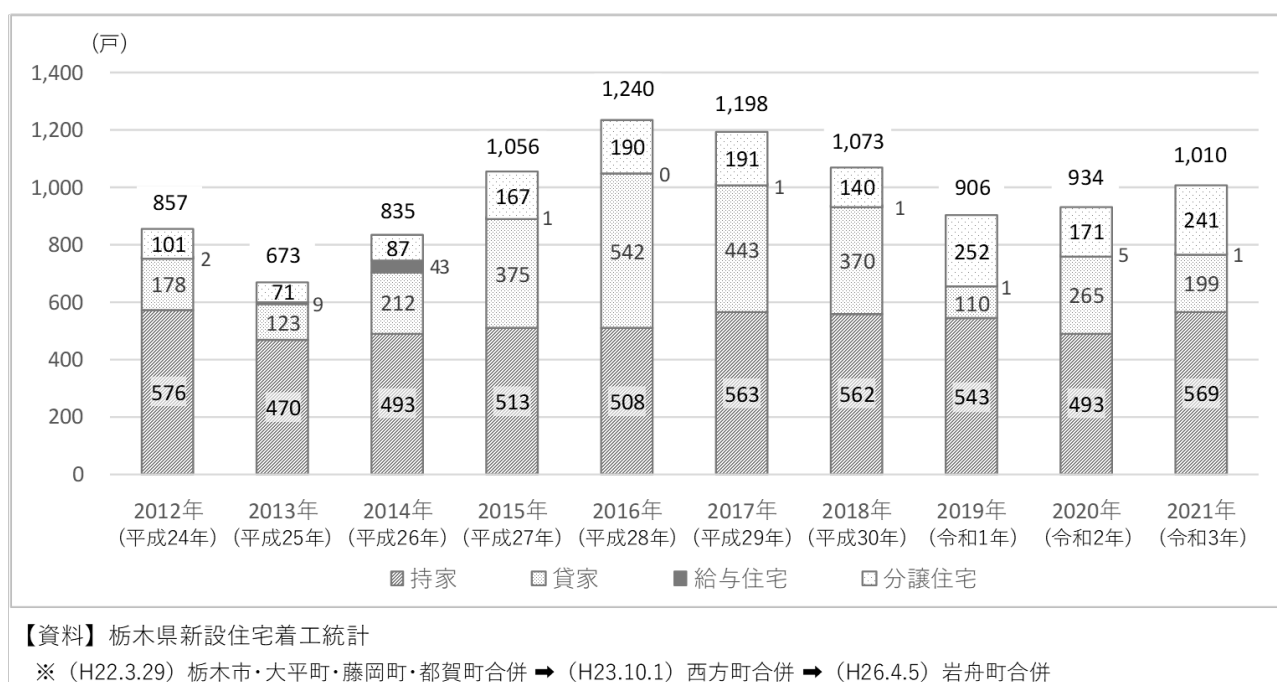
(1) 住宅建設の動向

ア) 新設着工住宅

新設着工住宅戸数の最近 10 年間の実績をみると、「持家」については、各年 500 戸程度（470 戸～569 戸）でほぼ横ばいに推移しています。

一方、「貸家」については、その年によって大きくばらつきがみられ、特に、平成 27 年から平成 30 年までの 4 年間に集中して新設着工数の大幅な増加（370 戸～542 戸）がみられました。

図表-27 新設着工住宅戸数の推移



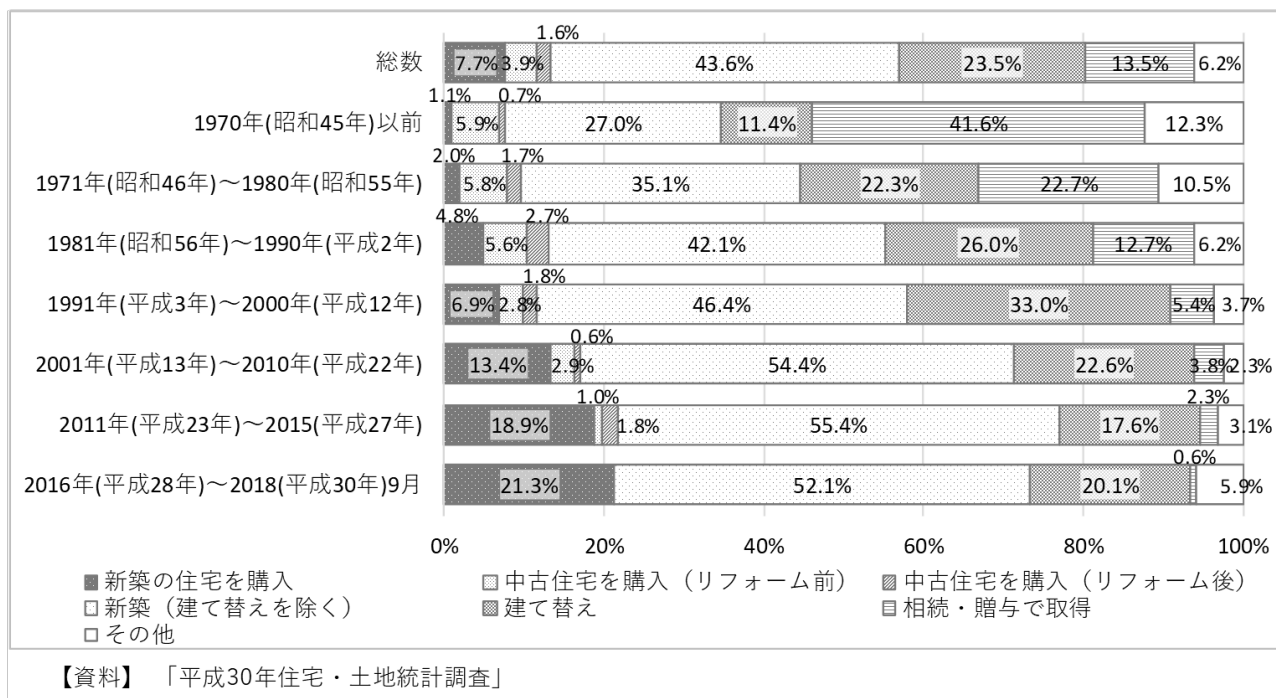
イ) 住宅の購入・新築・建て替え等

持ち家総数 45,420 戸の取得の経緯として、住宅の購入・新築・建て替え等の内訳をみると、「新築（建て替えを除く）」した住宅が 43.6%と最も多く、次いで「建て替え」した住宅 23.5%、「相続・贈与で取得」した住宅 13.5%となっています。なお、「中古住宅を購入」した住宅は、わずか 5.5%にとどまっています。

これら持ち家を建築時期別にみると、建築後 50 年以上を経過して老朽化が懸念される 1970 年（昭和 45 年）以前の住宅において、「相続・贈与で取得」して現在に至っているケースが 41.6%を占めています。

一方、過去 30 年ほどで（平成 3 年から平成 30 年 9 月にかけて）建築された住宅についてみると、「新築（建て替えを除く）」51.1%、「新築の住宅を購入」12.3%、「建て替え」25.9%をあわせ、持ち家の 89.2%が新設着工された住宅であり、引き続き新たな住宅ストックが形成されている状況にあります。

図表-28 住宅の購入・新築・建て替え等の割合（持ち家の建築時期別）



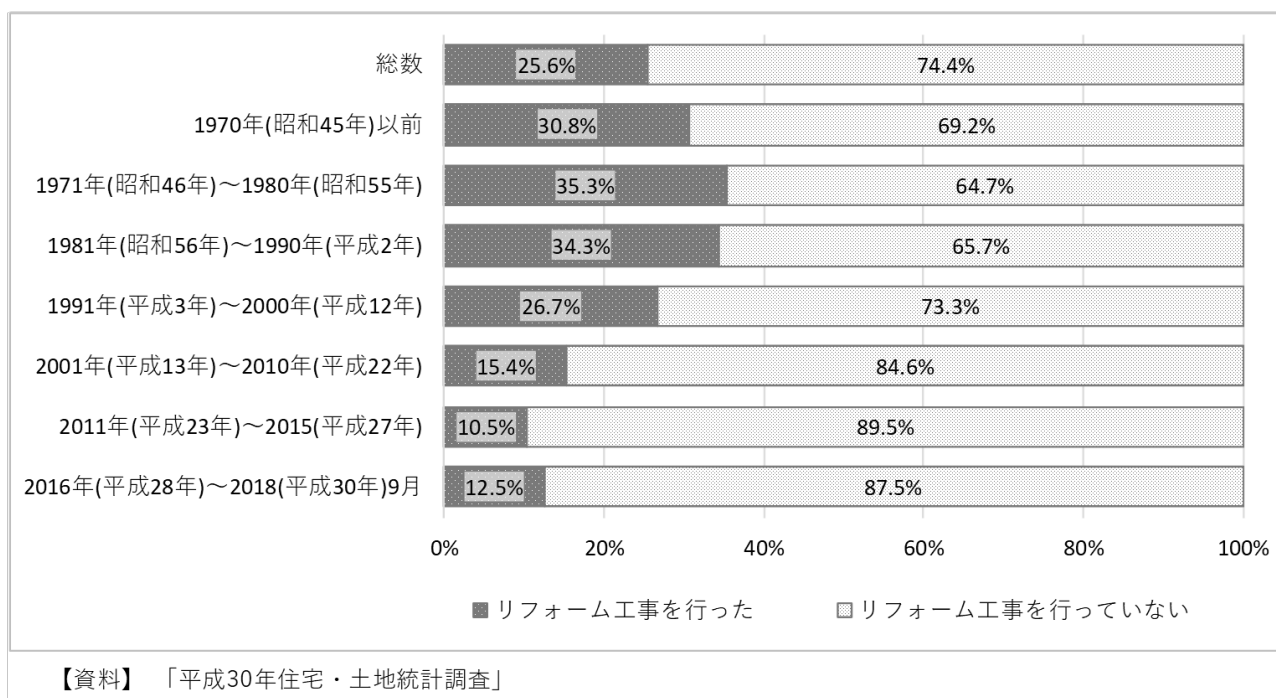
(2) 住宅リフォーム工事等の動向

ア) リフォーム工事

持ち家総数 45,420 戸についてリフォームの状況を見ると、「リフォーム工事を行った」住宅が 25.6%となっています。

これら持ち家を建築時期別にみると、建築後 30 年から 50 年を経過して建築の部分劣化等により修繕や改修工事等が必要と考えられる平成 2 年以前の住宅において、「リフォーム工事を行った」ケースが比較的多くなっています。

図表-29 平成 26 年以降に実施したリフォーム工事の割合（持ち家の建築時期別）



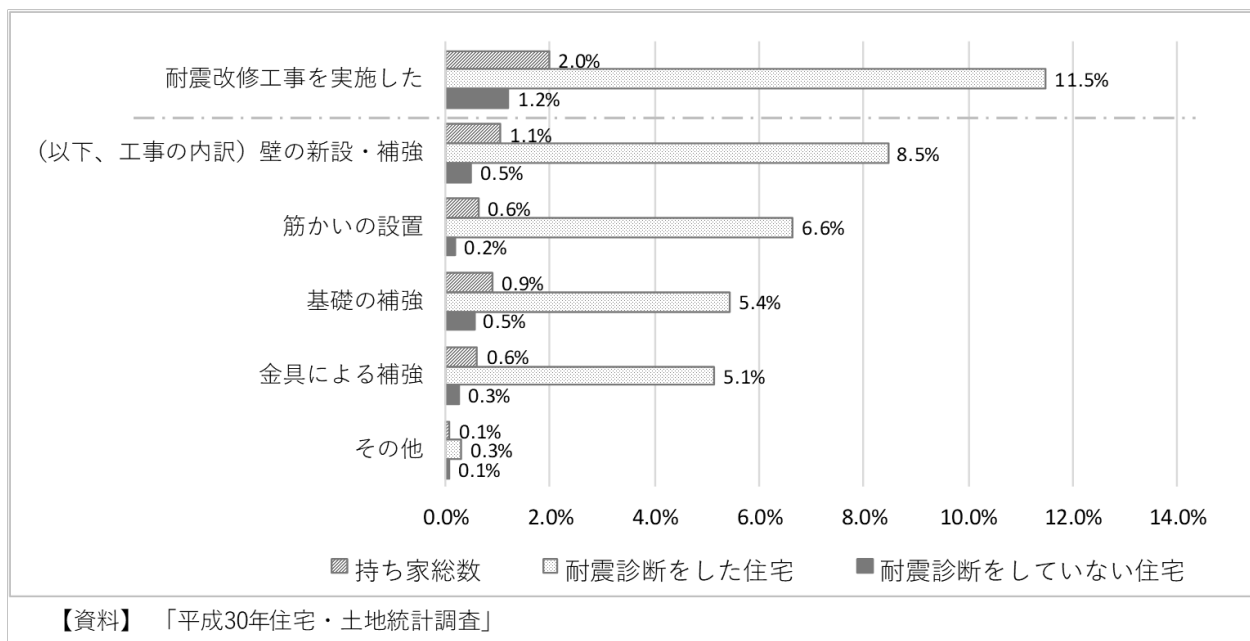
イ) 耐震改修工事

持ち家総数 45,420 戸について耐震改修の状況を見ると、「耐震改修工事を実施した」住宅は持ち家総数の 2.0%となっています。

なお、持ち家総数のうち「耐震診断を実施した住宅」に限れば、「耐震改修工事を実施した」住宅は 11.5%となっています。

「耐震改修工事を実施した」住宅について具体的に実施した工事内容を見ると、「壁の新設・補強」8.5%、「筋かいの設置」6.6%、「基礎の補強」5.4%、「金具による補強」5.1%となっています。

図表-30 平成 26 年以降に実施した耐震改修工事の内訳（耐震診断の有無別）

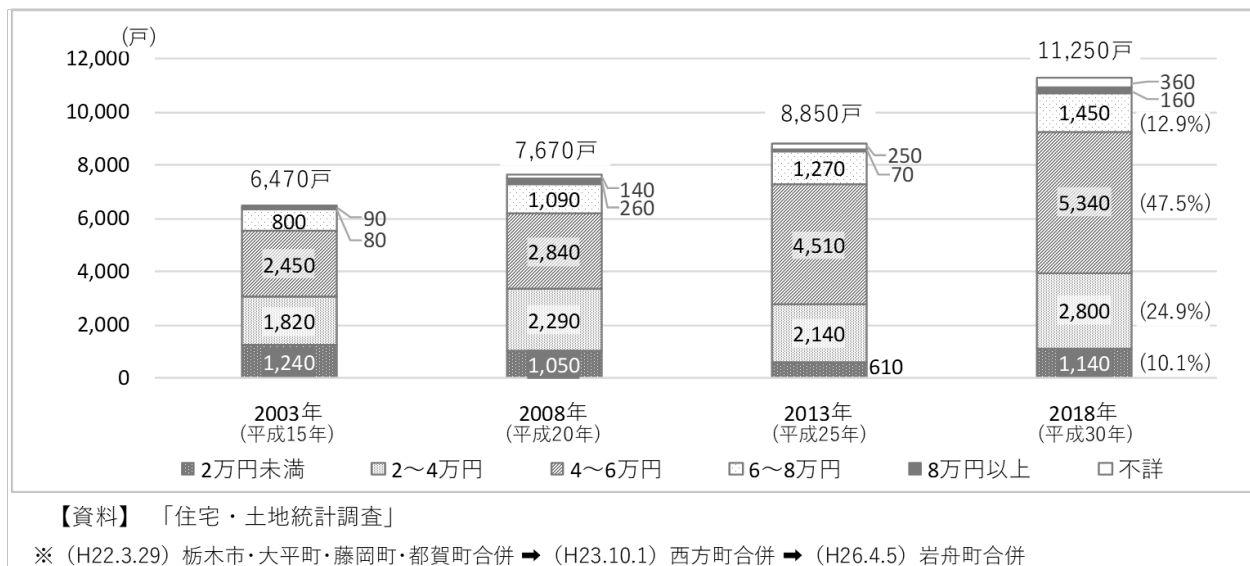


(3) 借家居住の動向

ア) 借家居住世帯の家賃

平成 30 年における借家居住世帯の 1 か月当たり家賃の状況を見ると、「2 万円未満」10.1%、「2～4 万円」24.9%、「4～6 万円」47.5%、「6～8 万円」12.9%となっています。

図表-31 借家居住世帯の 1 か月当たり家賃の状況



第2章 住まいに関する意識

1 市民意識調査

(1) 調査の目的・方法等

ア) 調査の目的

本市では、市民が安全・安心に暮らすことができるよう、今後の住宅政策を推進するための指針（栃木市住生活基本計画）の見直しに先立ち、18歳以上の市民の方々（無作為に抽出）を対象に、住まい（住宅・住環境）に関する現状や意識をお聞きするアンケート調査を実施しました。

イ) 調査の方法

○調査対象、調査票配布数

一般市民：1,500人（18歳以上年代別男女同数）

図表-32 市民意識調査 1,500件の内訳

地域	対象者数	割合	発送数	発送割合
栃木	66,529	49.3%	740	49.3%
大平	24,887	18.4%	275	18.3%
藤岡	13,071	9.7%	145	9.7%
都賀	10,818	8.0%	120	8.0%
西方	5,272	3.9%	60	4.0%
岩舟	14,461	10.7%	160	10.7%
計	135,038	100.0%	1,500	100.0%

○調査方法

配布・回収：郵送による（配布時に回収用の郵便封筒を同封）

調査期間：令和4年8月1日（月）～8月19日（金）

記入方式：無記名回答方式

○調査票の回収結果

配布数：1,500件

回収数：532件（令和4年10月4日時点）

回収率：35.5%（令和4年10月4日時点）

(2) 調査内容

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	回答者属性	居住地域：6 選択肢
問 2		年齢：5 選択肢
問 3		住宅種類：5 選択肢
問 4	現在の居住環境について	住宅や周辺環境に対する評価（18 項目）：4 選択肢
問 5	高齢期及び子育て期の住まい	高齢期の住まいに必要なこと：10 選択肢
問 6		子育て期の住まいに必要なこと：10 選択肢
問 7	居住継続意向	住み続ける意向：4 選択肢
問 8		住み替えの意向（その理由と住み替え先）：7 選択肢
問 9		住み替え・建て替え時に希望する住宅形態：7 選択肢
問 10	住まいの防災・環境対策	住まいの防災対策として重視する取組：7 選択肢
問 11		住まいの環境対策として重視する取組：7 選択肢
問 12	将来の住まい方	将来の住まい方・暮らし方の希望：10 選択肢
問 13	市で取り組むべき住宅施策	市が取り組むべき住宅に関する施策：16 選択肢
問 14		市が取り組むべき住環境に関する施策：12 選択肢

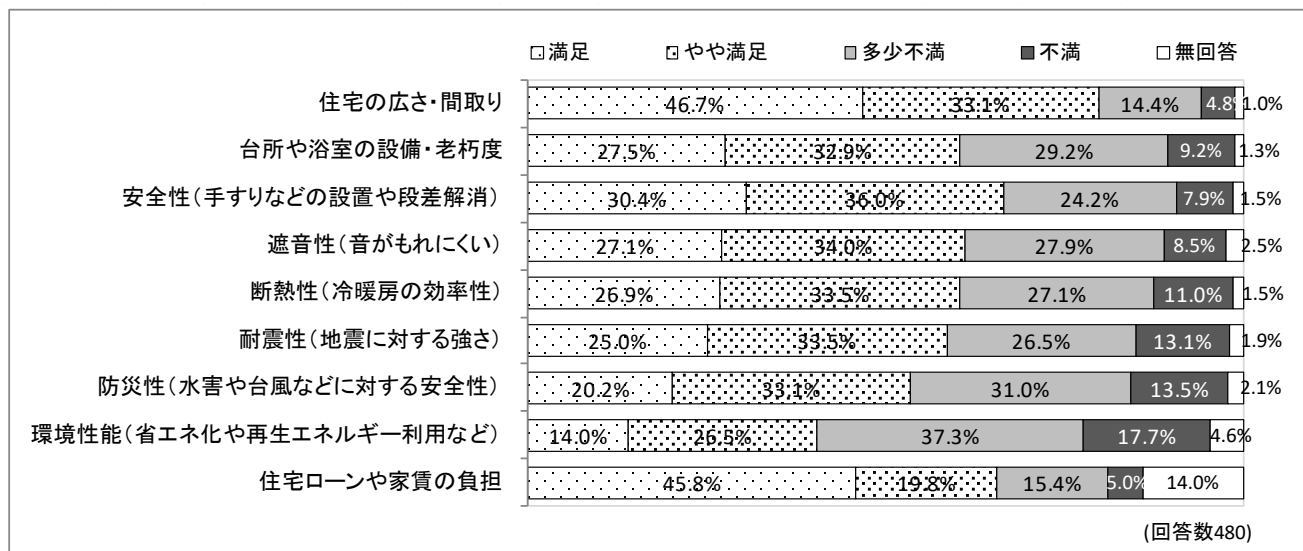
(3) 調査結果

ア) 住宅・住環境の評価

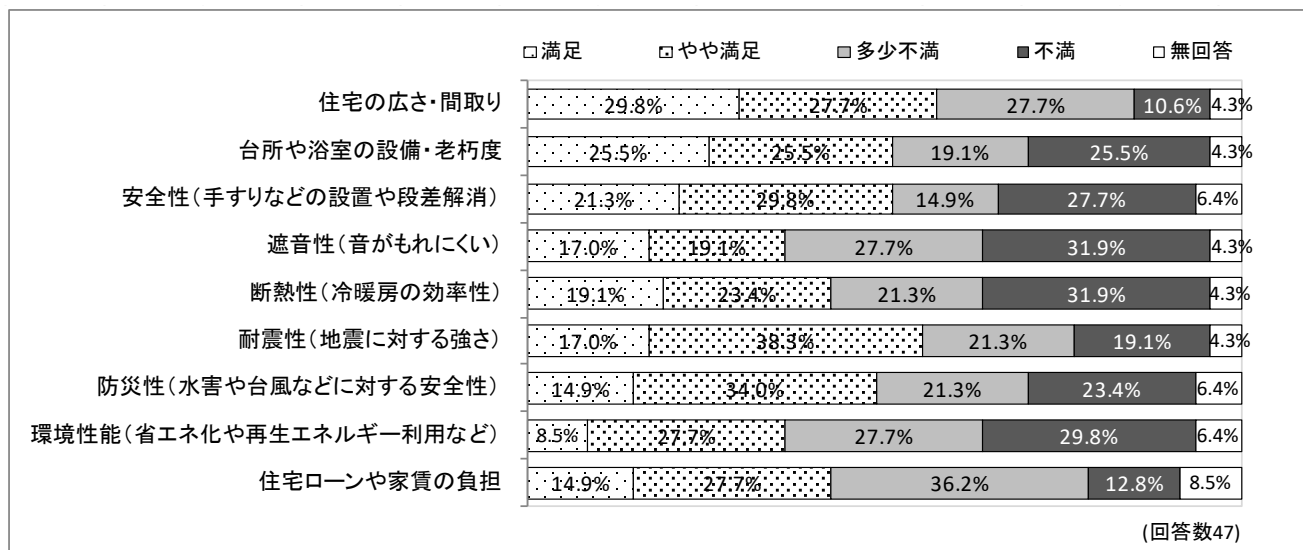
① 住宅の評価

- ・住宅に対する評価は、「持ち家居住者」と「借家居住者」で傾向が異なります。以下、「満足度」（「満足」及び「やや満足」と回答した割合）、不満度（「多少不満」及び「不満」と回答した割合）に分けて傾向をまとめます。
- ・「持ち家居住者」においては、「住宅の広さ・間取り」（79.8%）、「安全性（手すりなどの設置や段差解消）」（66.5%）、「住宅ローンや家賃の負担」（65.6%）の順で「満足度」が高く、一方で、「環境性能（省エネ化や再生エネルギー利用など）」（55.0%）について「不満度」が高くなっています。
- ・「借家居住者」においては、「住宅の広さ・間取り」（57.4%）、「耐震性（地震に対する強さ）」（55.3%）の順で「満足度」が高く、一方で、「遮音性（音がもれにくい）」（59.6%）、「環境性能（省エネ化や再生エネルギー利用など）」（57.4%）、「断熱性（冷暖房の効率性）」（53.2%）の順で「不満度」が高くなっています。

図表-33 「持ち家居住者」による住宅の評価【単数回答】



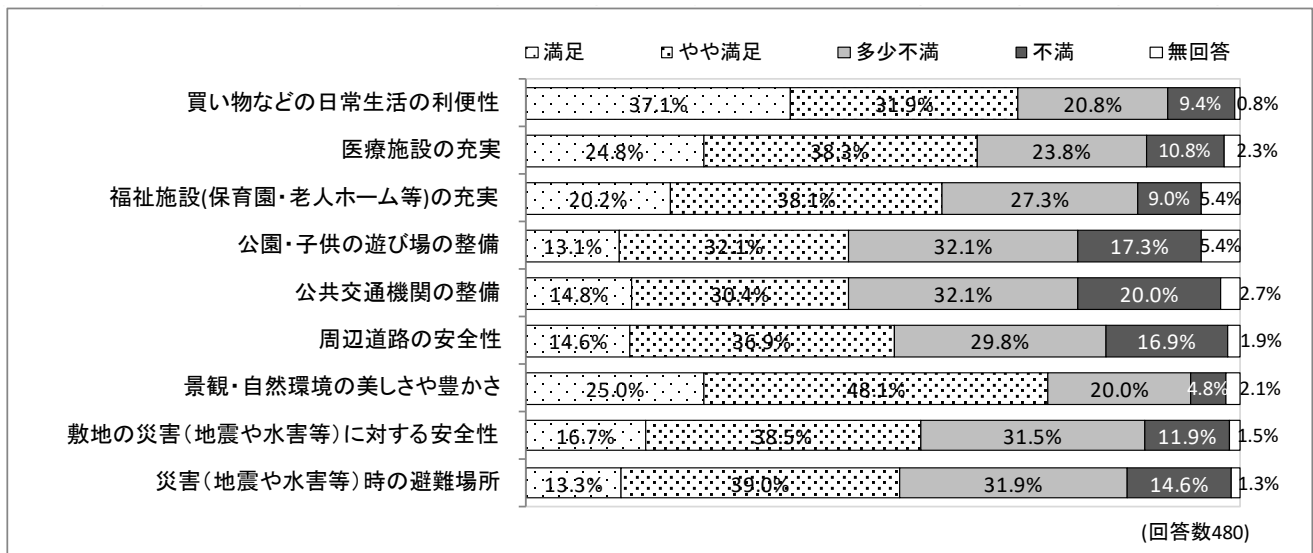
図表-34 「借家等（その他含む）」による住宅の評価【単数回答】



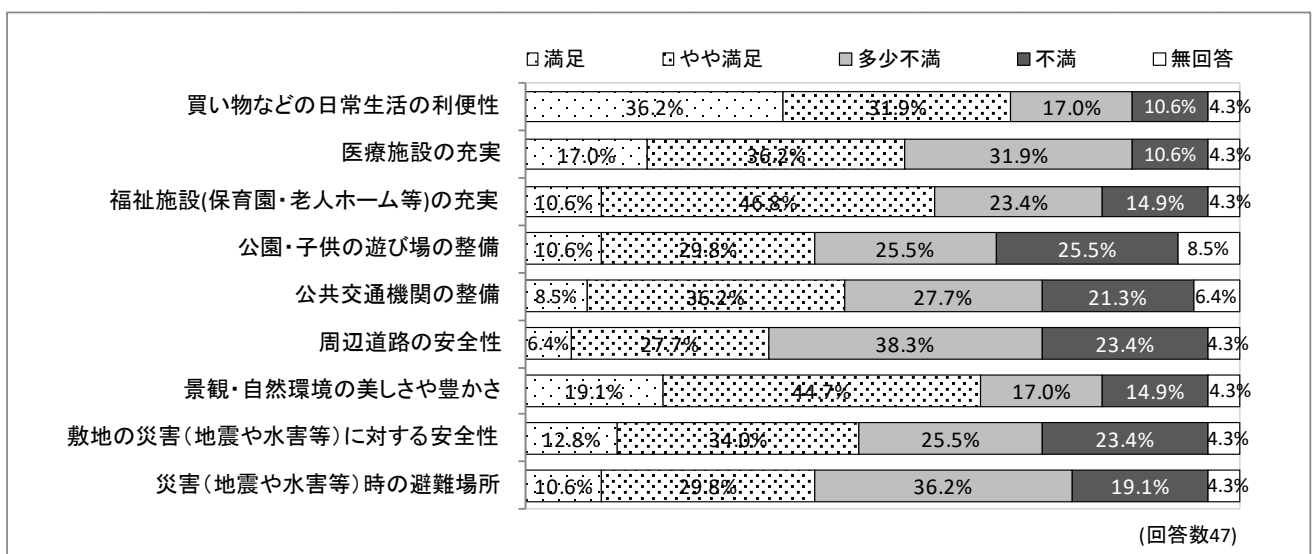
② 住環境の評価

- ・ 住環境に対する評価は、「持ち家居住者」と「借家居住者」で傾向が異なります。以下、「満足度」（「満足」及び「やや満足」と回答した割合）、不満度（「多少不満」及び「不満」と回答した割合）に分けて傾向をまとめます。
- ・ 「持ち家居住者」においては、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」（73.1%）、「買い物などの日常生活の利便性」（69.0%）、「医療施設の充実」（63.1%）の順で「満足度」が高く、一方で、「公共交通機関の整備」（52.1%）について「不満度」が高くなっています。
- ・ 「借家居住者」においては、「買い物などの日常生活の利便性」（68.1%）、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」（63.8%）、「福祉施設(保育園・老人ホーム等)の充実」（57.4%）の順で「満足度」が高く、一方で、「周辺道路の安全性」（61.7%）、「災害（地震や水害等）時の避難場所」（55.3%）、「公園・子供の遊び場の整備」（51.1%）の順で「不満度」が高くなっています。

図表-35 「持ち家居住者」による住環境の評価【単数回答】



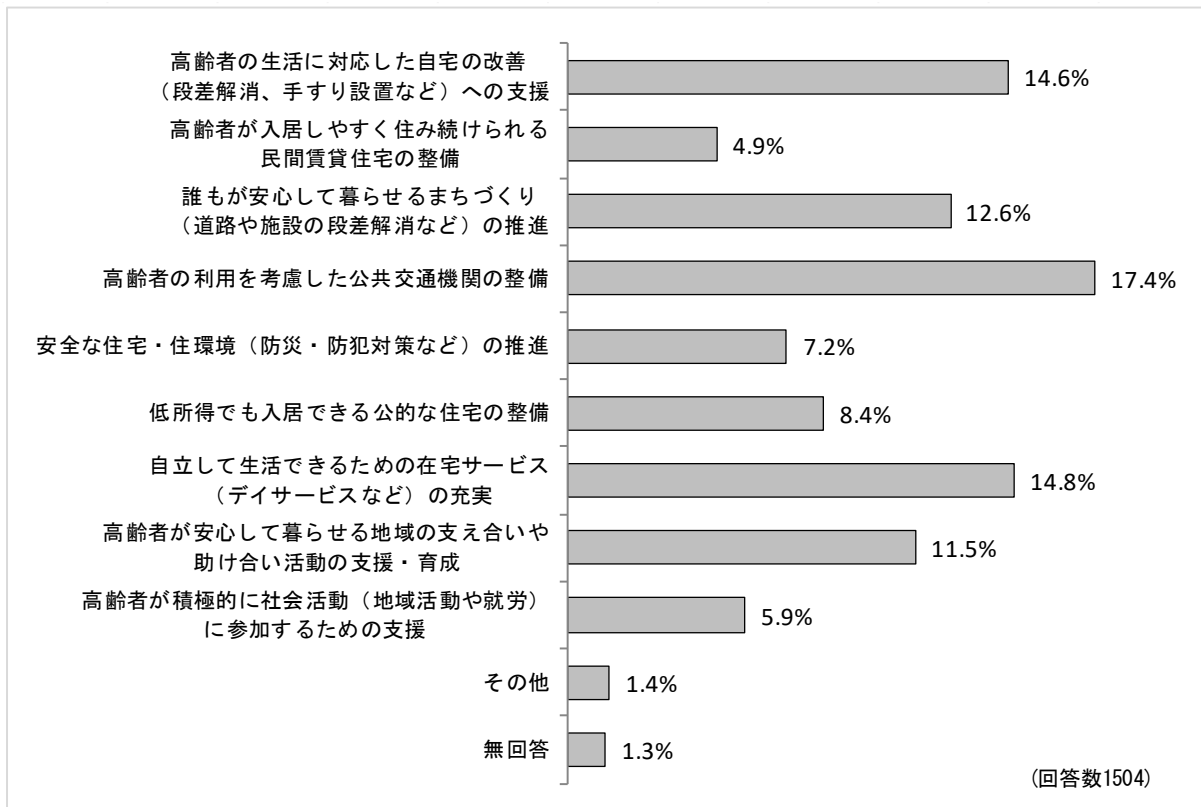
図表-36 「借家等（その他含む）」による住環境の評価【単数回答】



イ) 必要な高齢期の住まいづくり

- ・必要な高齢期の住まいづくりとして最も割合が高いのは「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」(17.4%)で、次いで「自立して生活できるための在宅サービス（デイサービスなど）の充実」(14.8%)の順となっています。

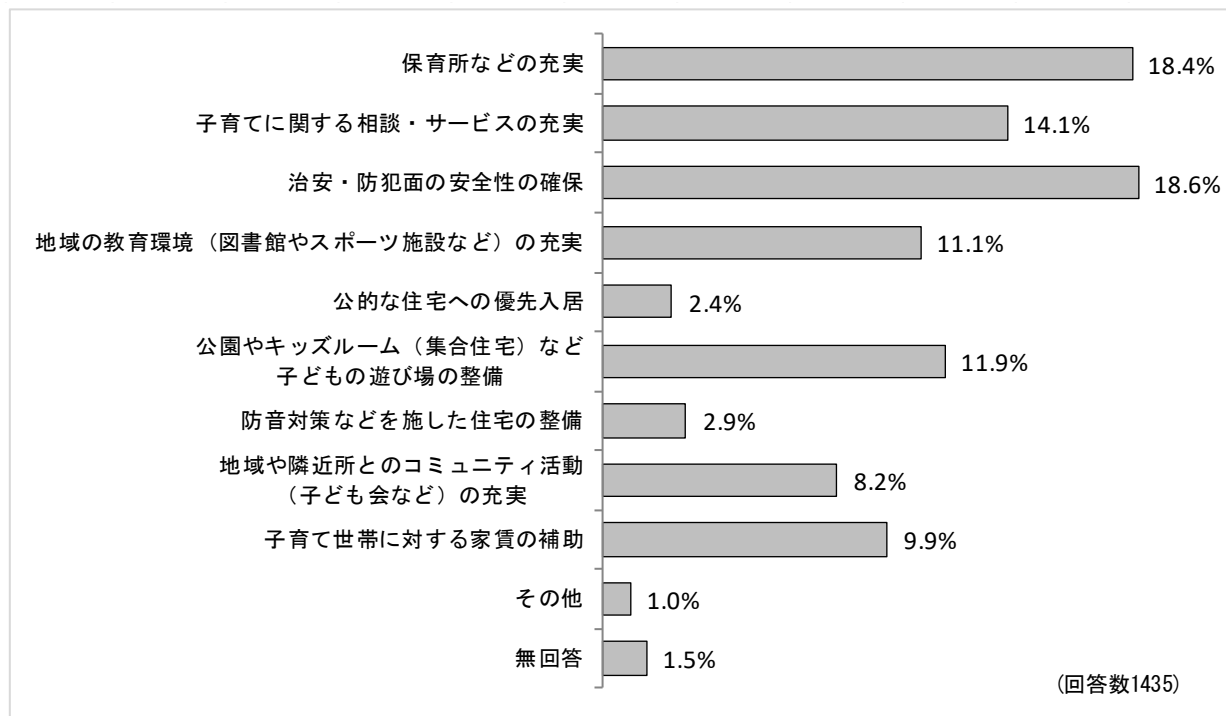
図表-37 必要な高齢期の住まいづくり【複数回答】



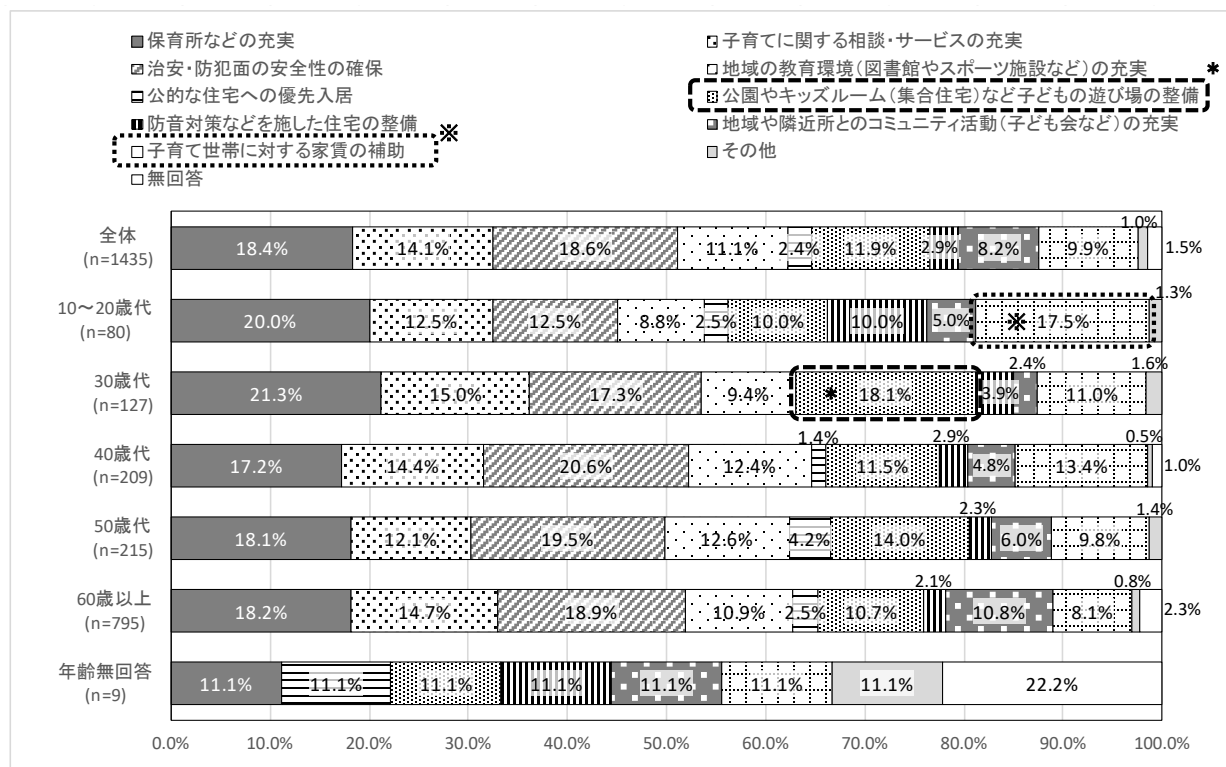
ウ) 必要な子育てしやすい住まいづくり

- ・必要な子育てしやすい住まいづくりとして最も割合が高いのは「治安・防犯面の安全性の確保」(18.6%)で、次いで「保育所などの充実」(18.4%)の順となっています。
- ・年齢層別にみると、10～20歳代では「子育て世帯に対する家賃補助」の割合が他の世代に比べて高くなっています。また、30歳代では「公園やキッズルーム（集合住宅）など子どもの遊び場の整備」の割合が他の世代に比べて高くなっています。

図表-38 必要な子育てしやすい住まいづくり【複数回答】



図表-39 必要な子育てしやすい住まいづくり（年齢層別）【複数回答】

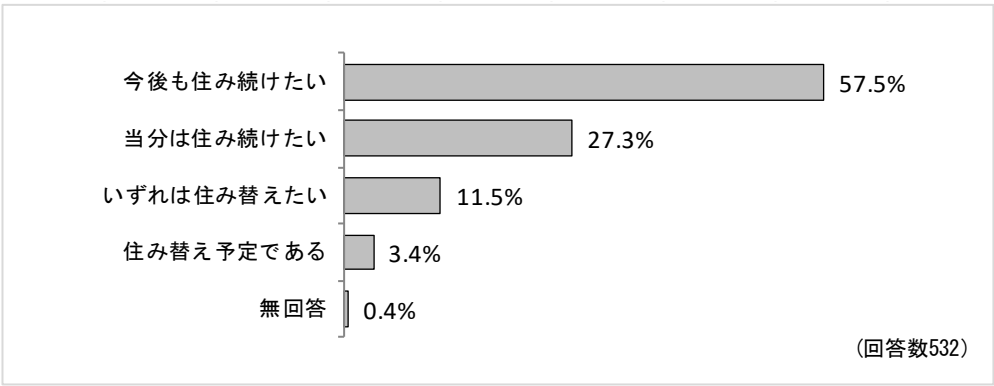


エ) 居住継続意向

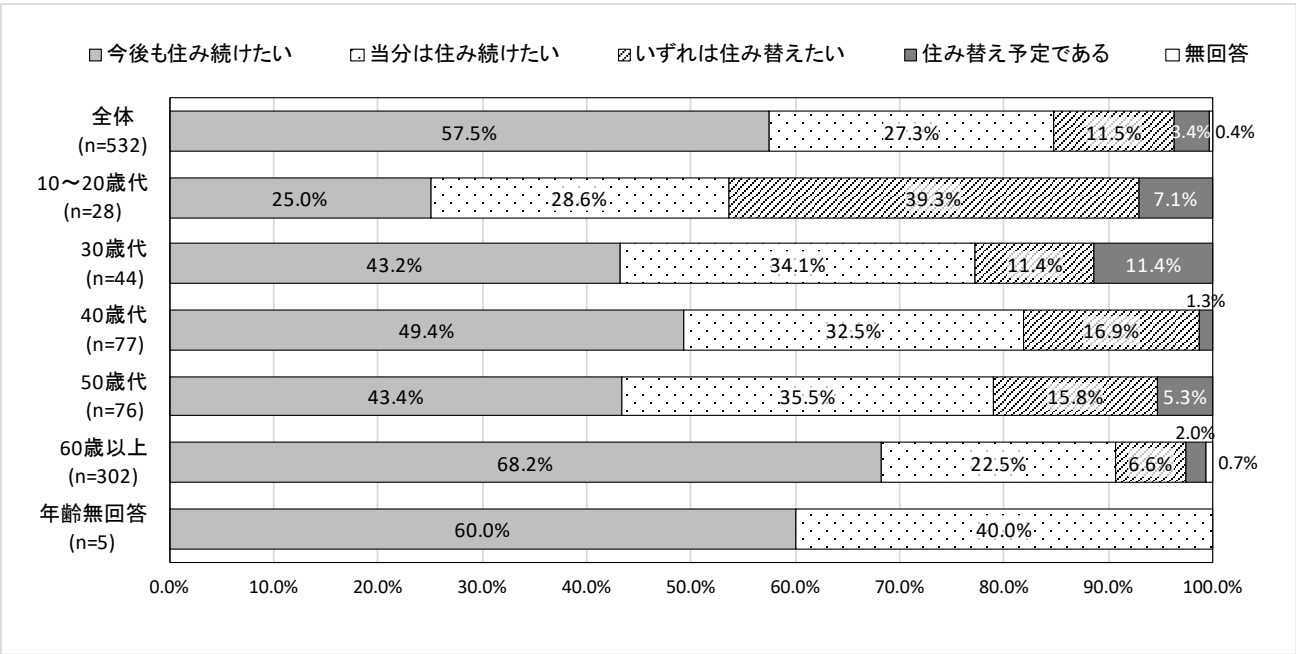
① 永住意識

- ・「住み続けたい」(今後も住み続けたい・当分は住み続けたい)と考えている市民は計 84.8%となっています。一方、「いずれは住み替えたい」「住み替え予定である」と考えている市民は計 14.9%です。
- ・年齢層別にみると、10～20 歳代「いずれは住み替えたい」の割合が他の世代に比べて高くなっています。

図表-40 永住意識【単数回答】



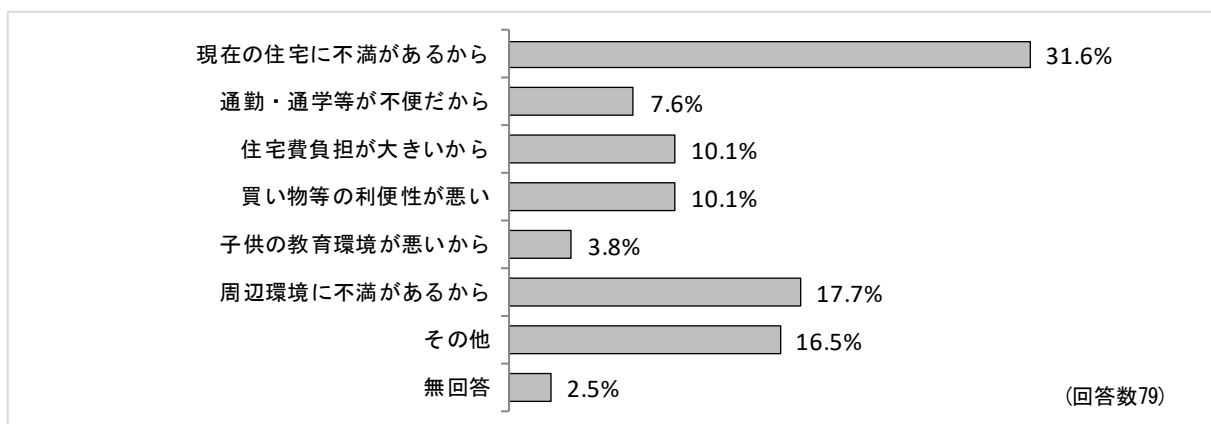
図表-41 永住意識（年齢層別）【単数回答】



② 住み替えたい理由

- ・住み替えたい理由として最も割合が高いのは「現在の住宅に不満があるから」が31.6%となっています。

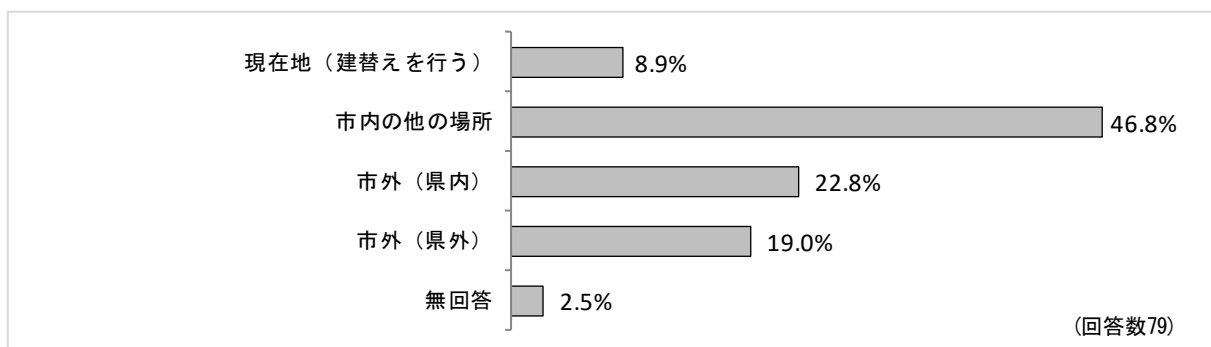
図表-42 住み替えたい理由【単数回答】



③ 住み替える場所

- ・住み替える場所として最も割合が高いのは「市内の他の場所」で46.8%となっています。

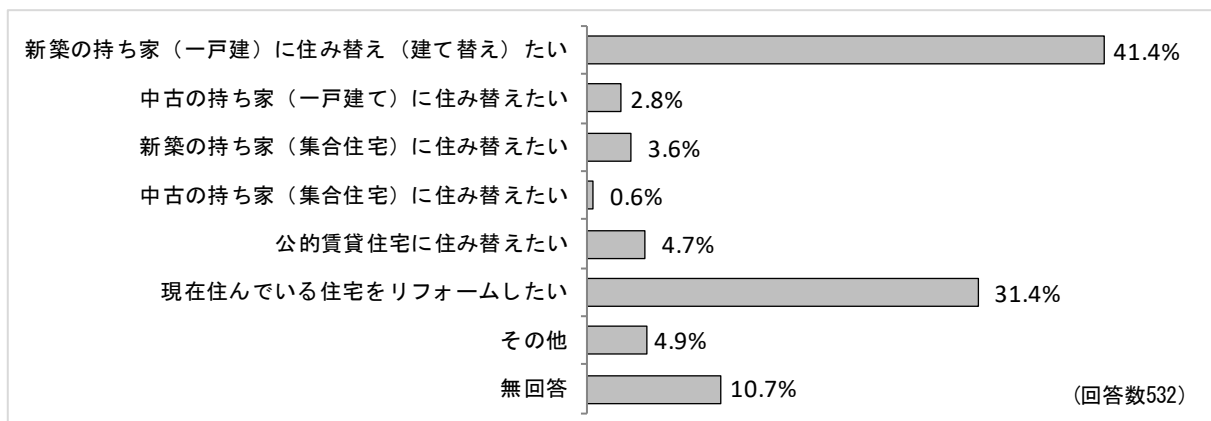
図表-43 住み替える場所【単数回答】



④ 住み替える場合の住宅の形態

- ・住み替える場合の住宅の形態として最も割合が高いのは「新築の持ち家（一戸建）に住み替え（建て替え）たい」(41.4%)、次いで「現在住んでいる住宅をリフォームしたい」(31.4%)となっています。

図表-44 住み替える場合の住宅の形態【単数回答】

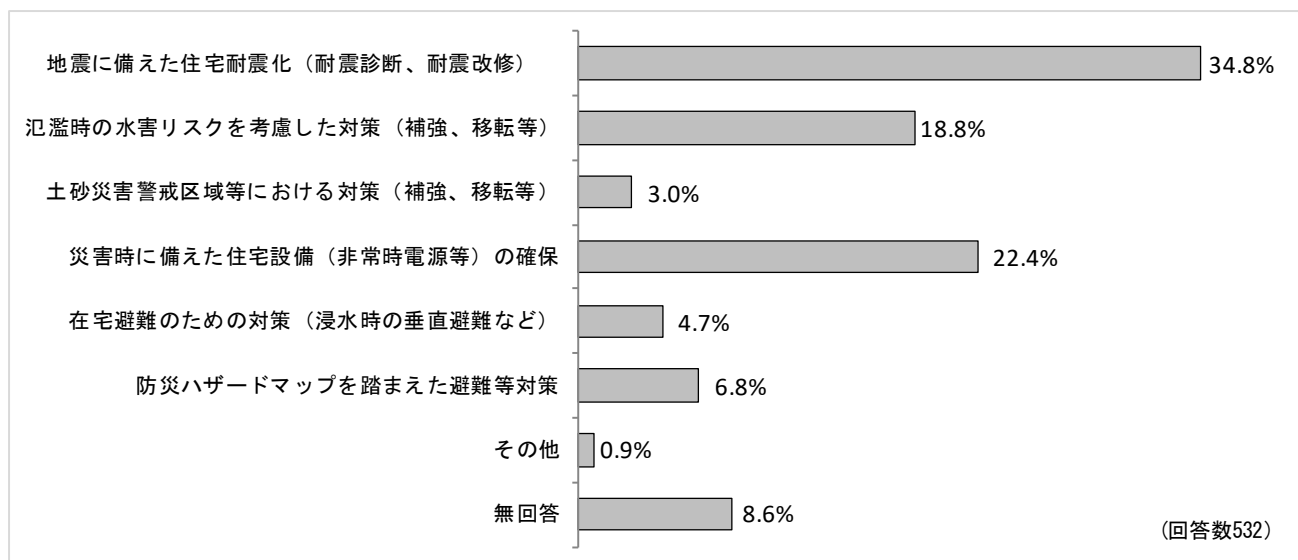


オ) 住まいの防災・環境対策

① 住まいの防災対策として重視する取組

- ・ 防災対策として重視する取組で最も割合が高いのは「地震に備えた住宅耐震化（耐震診断、耐震改修）」(34.8%)、次いで「災害時に備えた住宅設備（非常時電源等）の確保」(22.4%)、「氾濫時の水害リスクを考慮した対策（補強・移転等）」(18.8%)と続きます。

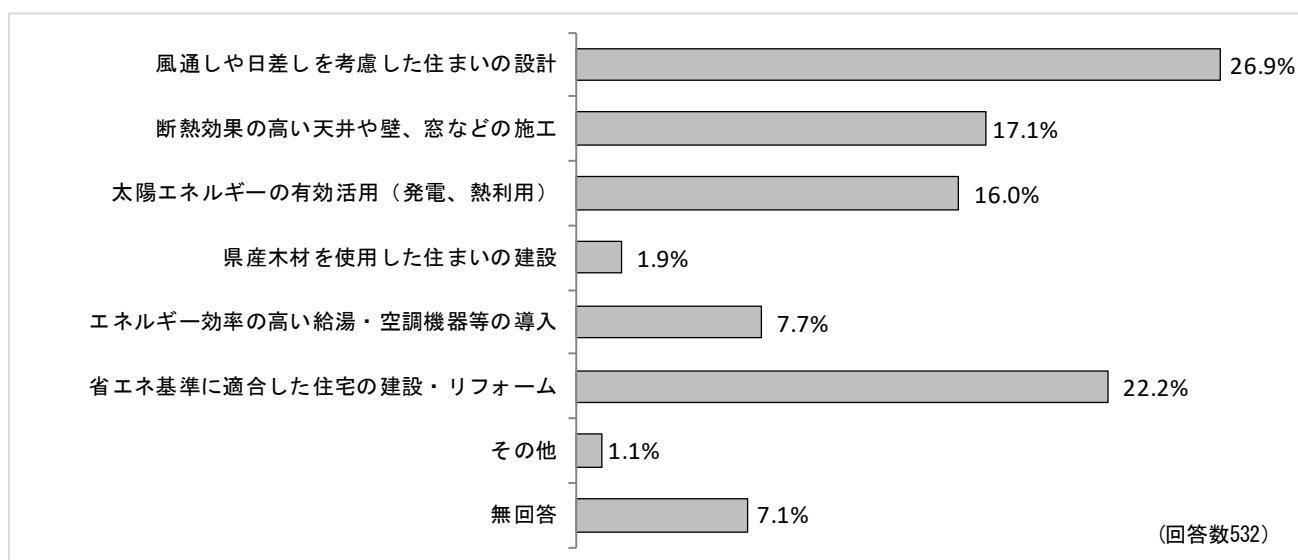
図表-45 住まいの防災対策として重視する取組【単数回答】



② 住まいの環境対策として重視する取組

- ・ 環境対策として重視する取組で最も割合が高いのは「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」(26.9%)、次いで「省エネ基準に適合した住宅の建設・リフォーム」(22.2%)となっています。

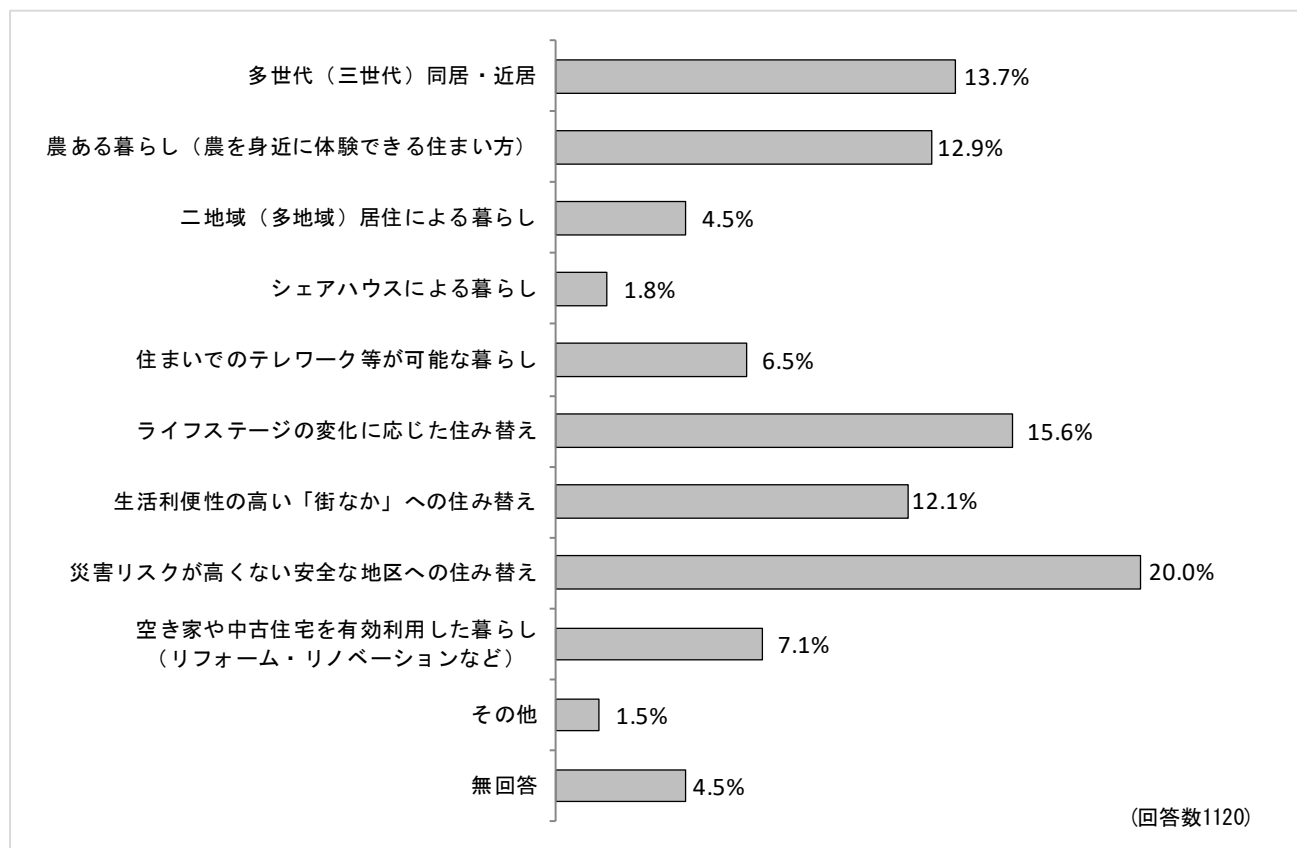
図表-46 住まいの環境対策として重視する取組【単数回答】



カ) 将来の住まい方・暮らし方

- ・将来の住まい方・暮らし方として最も割合が高いのは「災害リスクが高くない安全な地区への住み替え」(20.0%)、次いで「ライフステージの変化に応じた住み替え」(15.6%)となっています。

図表-47 将来の住まい方・暮らし方【複数回答】

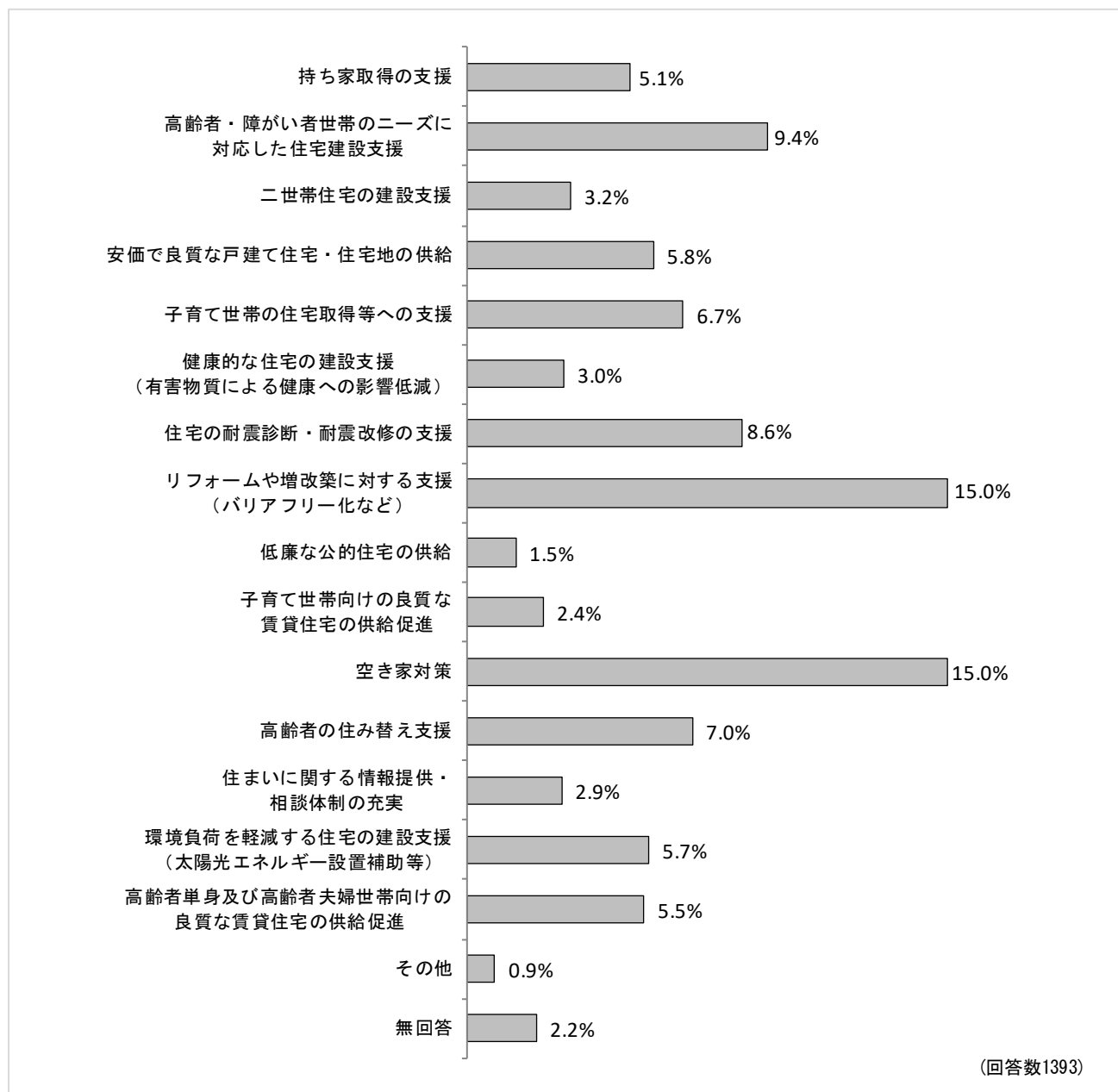


キ) 市が取り組むべき住宅施策

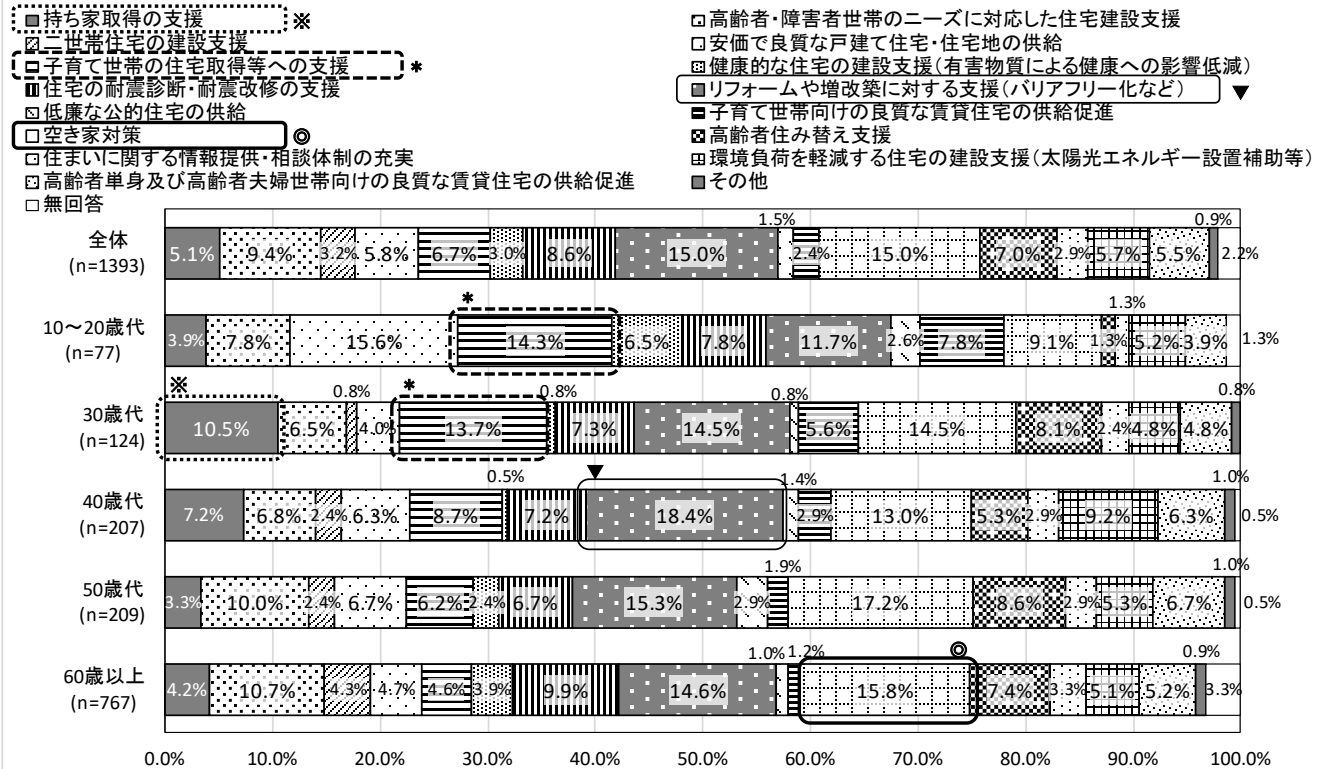
① 住宅に関する必要な施策

- ・市が取り組むべき住宅施策として最も割合が高いのは「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」と「空き家対策」で 15.0%となっています。
- ・年齢層別にみると、10～20 歳代と 30 歳代では「子育て世帯の住宅取得等への支援」、30 歳代では「持ち家取得の支援」、40 歳代では「リフォームや増改築に対する支援(バリアフリー化など)」50 歳代では「空き家対策」の割合が他の世代に比べてそれぞれ高くなっています。

図表-48 住宅に関する必要な施策【複数回答】



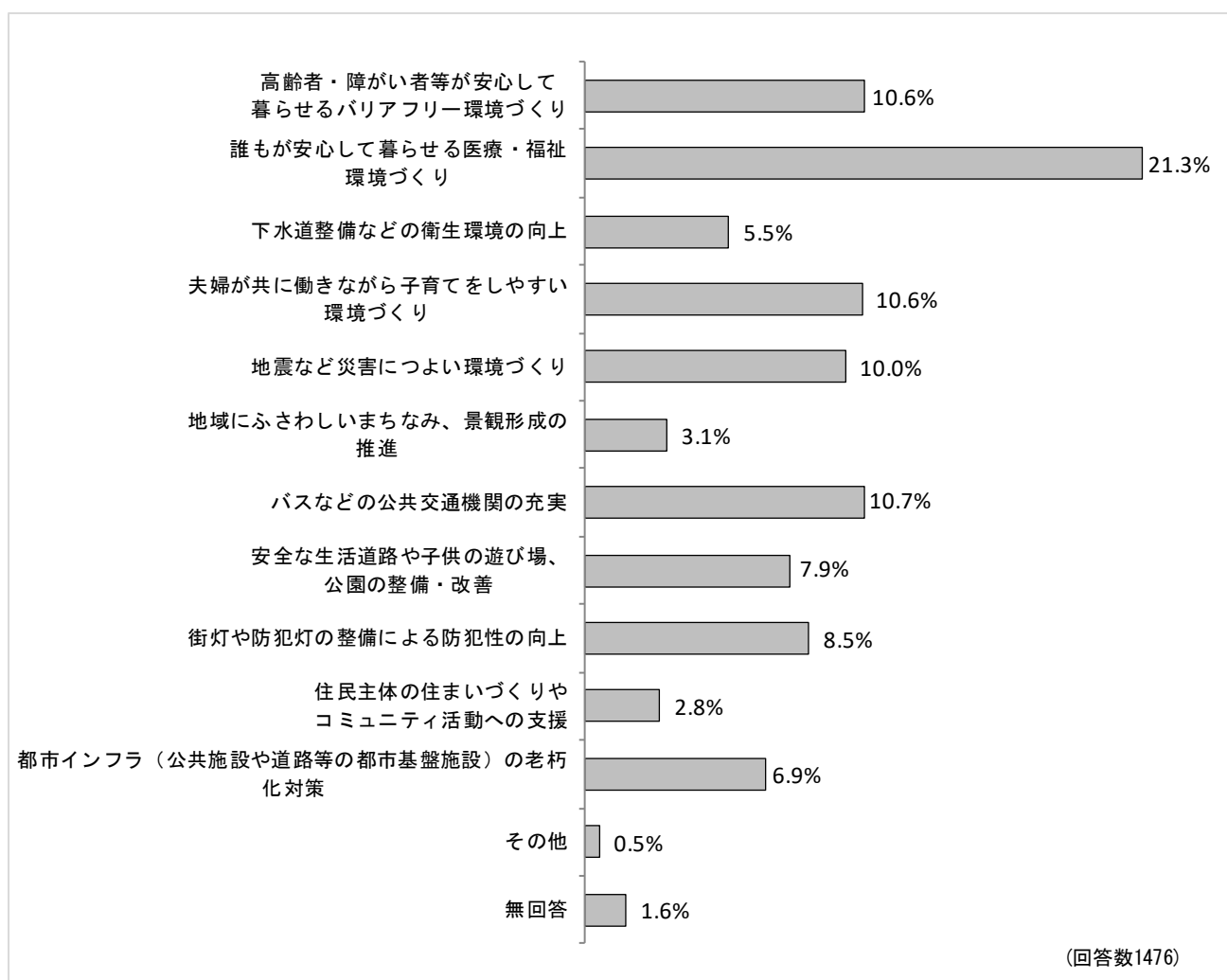
図表-49 住宅に関する必要な施策（年齢層別）【複数回答】



② 住環境に関する必要な施策

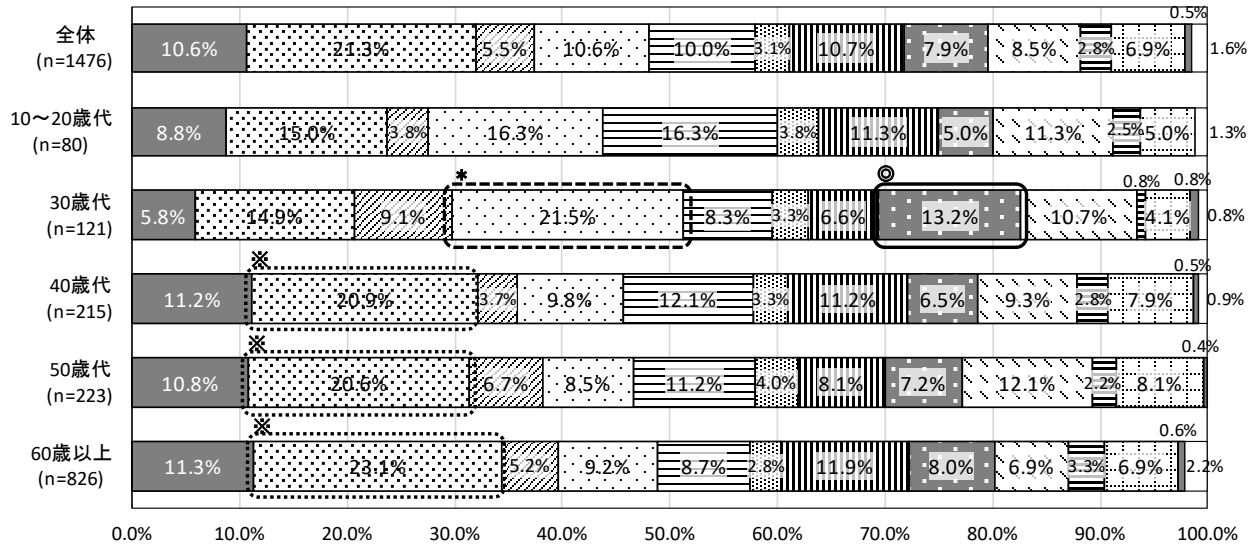
- ・市が取り組むべき住環境施策として最も割合が高いのは「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」(21.3%)、次いで「バスなどの公共交通機関の充実」(10.7%)、「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり」と「夫婦が共に働きながら子育てをしやすい環境づくり」(10.6%)と続きます。
- ・年齢層別にみると、30歳代では「夫婦が共に働きながら子育てしやすい環境づくり」と「安全な生活道路や子供の遊び場、公園の整備・改善」の割合が他の世代に比べて高くなっています。
- ・40歳代以上で「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」の割合が高くなっています。

図表-50 住環境に関する必要な施策【複数回答】



図表-51 住環境に関する必要な施策（年齢層別）【複数回答】

- 高齢者・障害者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり
- ▨ 下水道整備などの衛生環境の向上
- ▩ 地震など災害につよい環境づくり
- ▤ バスなどの公共交通機関の充実
- ▧ 街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上
- 都市インフラ(公共施設や道路等の都市基盤施設)の老朽化対策
- 無回答
- 誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり ※
- 夫婦が共に働きながら子育てをしやすい環境づくり *
- ▨ 地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進
- 安全な生活道路や子供の遊び場、公園の整備・改善 ◎
- 住民主体の住まいづくりやコミュニティ活動への支援
- その他



ク) 意識調査結果の概要

- ・ 住み替えを 14.9%が考えていますが、4 割以上が市内の他の場所を望んでいます。住み替える場合の住宅の形態は「新築の持ち家（一戸建）に住み替え（建て替え）たい」、「現在住んでいる住宅をリフォームしたい」が多くなっています。
- ・ 住宅に関する必要な施策として「空き家対策」の回答割合が高くなっていることから、増加する空き家への対応が必要です。
- ・ 市が取り組むべき住宅施策として最も多い意見は、「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」であり、経営者意識調査では、「高齢者等対応していない（今後も検討しない）」賃貸住宅が4 割以上となっており、リフォームやバリアフリー化の需要への対応が必要です。
- ・ 「公共交通機関の整備」、「周辺道路の安全性」に対する満足度が低く、必要な高齢期の住まいづくりとして最も多いのは、「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」、「自立して生活できるための在宅サービス（デイサービスなど）の充実」です。市が取り組むべき住環境施策として多いのは、「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」、「バスなどの公共交通機関の充実」であり、安心して暮らしやすい住環境の形成が求められています。
- ・ 「公園・子供の遊び場の整備」の満足度が低く、必要な子育てしやすい住まいづくりとして最も多い意見は、「治安・防犯面の安全性の確保」、次いで「保育所などの充実」となっていることから、子育てのしやすい住環境の形成が求められています。
- ・ 防災対策として重視する取組で最も割合が高いのは「地震に備えた住宅耐震化（耐震診断、耐震改修）」(34.8%)、次いで「災害時に備えた住宅設備（非常時電源等）の確保」(22.4%)となっています。経営者意識調査では防災対策の取組として「地震に備えた住宅耐震化（耐震診断、耐震改修）」が最も割合が高くなっていることから、安全に暮らせる住環境の形成が求められています。
- ・ 環境対策として重視する取組で最も割合が高いのは「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」(26.9%)、次いで「省エネ基準に適合した住宅の建設・リフォーム」(22.2%)となっています。経営者意識調査では環境対策の取組として「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」が最も割合が高くなっていることから、環境に配慮し快適に暮らせる住環境の形成が求められています。

2 経営者意識調査

(1) 調査の目的・方法等

ア) 調査の目的

本市では、市民が安全・安心に暮らすことができるよう、今後の住宅政策を推進するための指針（栃木市住生活基本計画）の見直しに先立ち、市内で賃貸住宅を経営する方々（無作為に抽出）を対象に、賃貸住宅の入居実態や経営意識をお聞きするアンケート調査を実施しました。

イ) 調査の方法

○調査対象、調査票配布数

市内に賃貸住宅を所有する経営者 : 100 人

図表-52 経営者意識調査 100 件の内訳

地域	対象者数	割合	発送数	発送割合
栃木	518	55.3%	50	50.1%
大平	197	21.0%	15	15.0%
藤岡	60	6.4%	10	10.0%
都賀	60	6.4%	10	10.0%
西方	11	1.2%	5	5.0%
岩舟	90	9.6%	10	10.0%
計	936	100.0%	100	100.0%

○調査方法

配布・回収 : 郵送による（配布時に回収用の郵便封筒を同封）

調査期間 : 令和4年8月1日（月）～ 8月19日（金）

記入方式 : 無記名回答方式

○調査票の回収結果

配布数 : 100 件

回収数 : 65 件（令和4年10月4日時点）

回収率 : 65.0%（令和4年10月4日時点）

(2) 調査内容

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	所有する賃貸住宅について	所在地区：10 選択肢
問 2		賃貸住宅の構造：4 選択肢
問 3		賃貸住宅の階数：5 選択肢
問 4		賃貸住宅の建設年代：6 選択肢
問 5		賃貸住宅の入居状況（空室の増減傾向）：4 選択肢
問 6		最近入居が増えている世帯の種類：10 選択肢
問 7	住宅確保要配慮世帯について	住宅確保に配慮を要する世帯への対応：6 選択肢 （入居を断る理由、入居を受け入れる条件）
問 8		高齢者対応（バリアフリーなど）の状況：5 選択肢
問 9	賃貸住宅の経営について	賃貸住宅の経営継続の意向：5 選択肢
問 10		賃貸住宅の経営で困っていること：9 選択肢
問 11	賃貸住宅の防災・環境対策	賃貸住宅における防災対策の取組：7 選択肢
問 12		賃貸住宅における環境対策の取組：7 選択肢

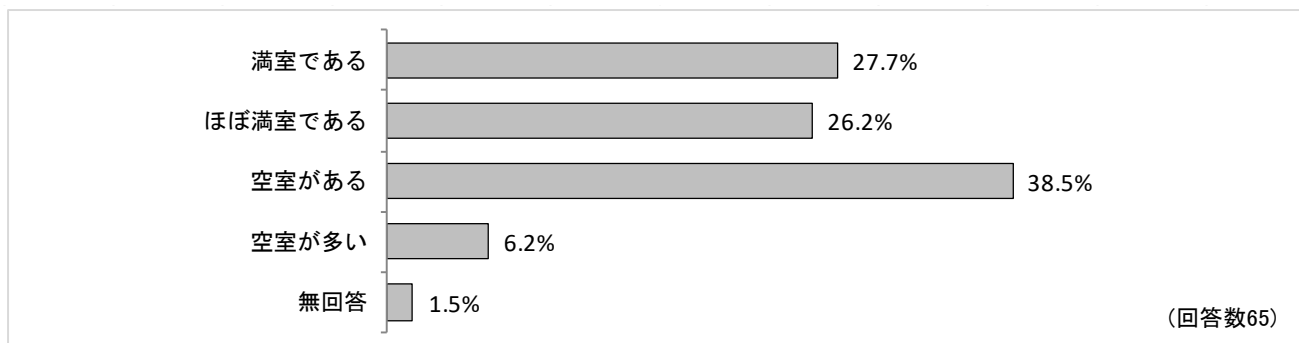
(3) 調査結果

ア) 賃貸住宅の概要

① 入居状況

- ・入居状況は、「満室である」と「ほぼ満室である」は計 53.9%、「空室がある」と「空室が多い」は計 44.7%であり、どちらかというとも満室が多い状況となっています。

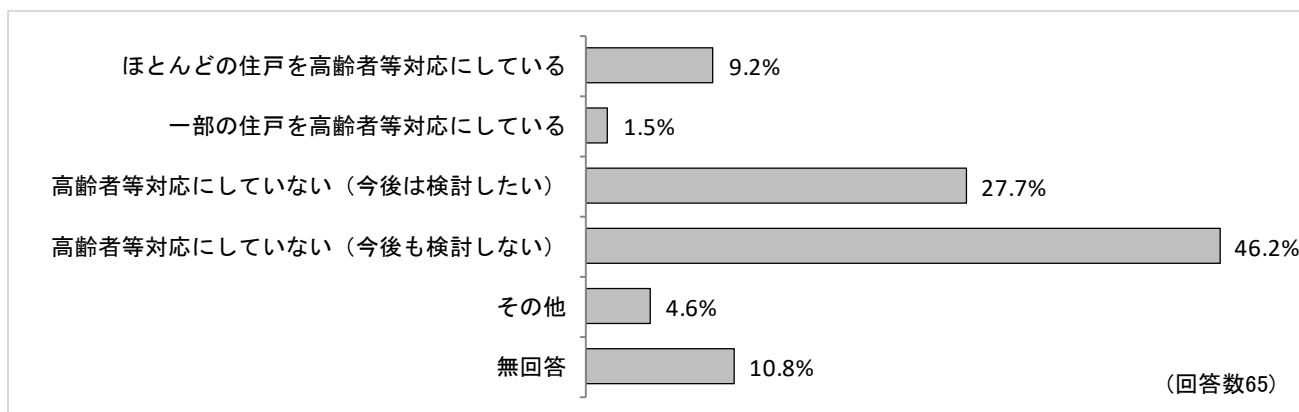
図表-53 入居状況【単数回答】



② バリアフリー状況

- ・「ほとんどの住戸を高齢者等に対応している」が 9.2%にとどまっています。「高齢者等対応していない（今後も検討しない）」が 46.2%、「高齢者等対応していない（今後は検討したい）」が 27.7%となっています。

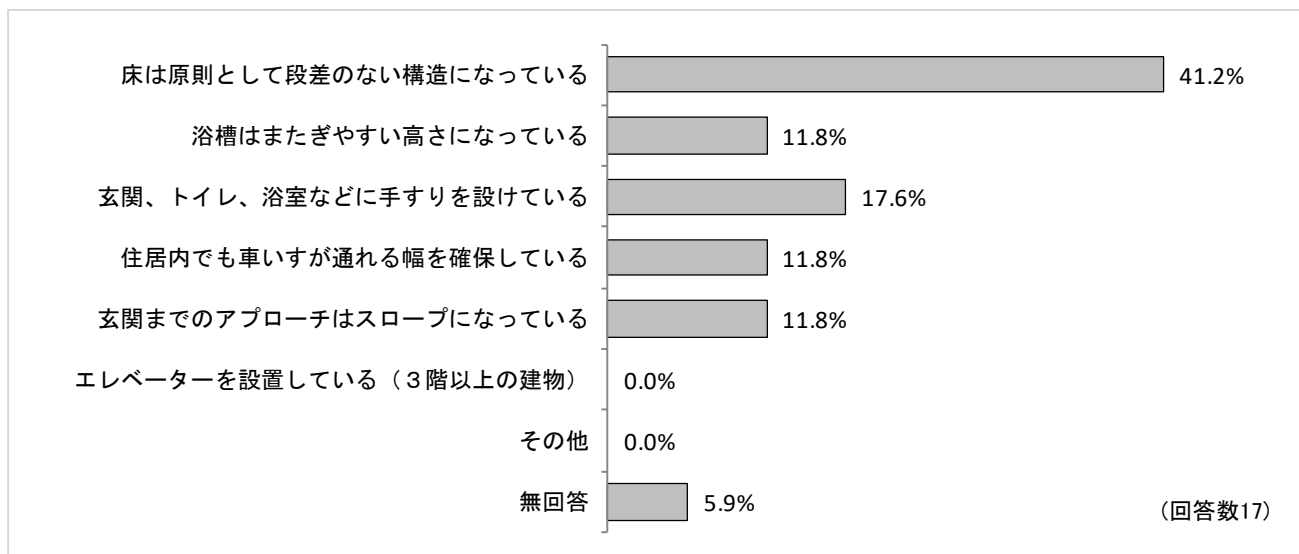
図表-54 バリアフリー状況【単数回答】



③ 高齢者等対応の住宅の取組状況

- ・「床は原則として段差のない構造になっている」が41.2%となっています。

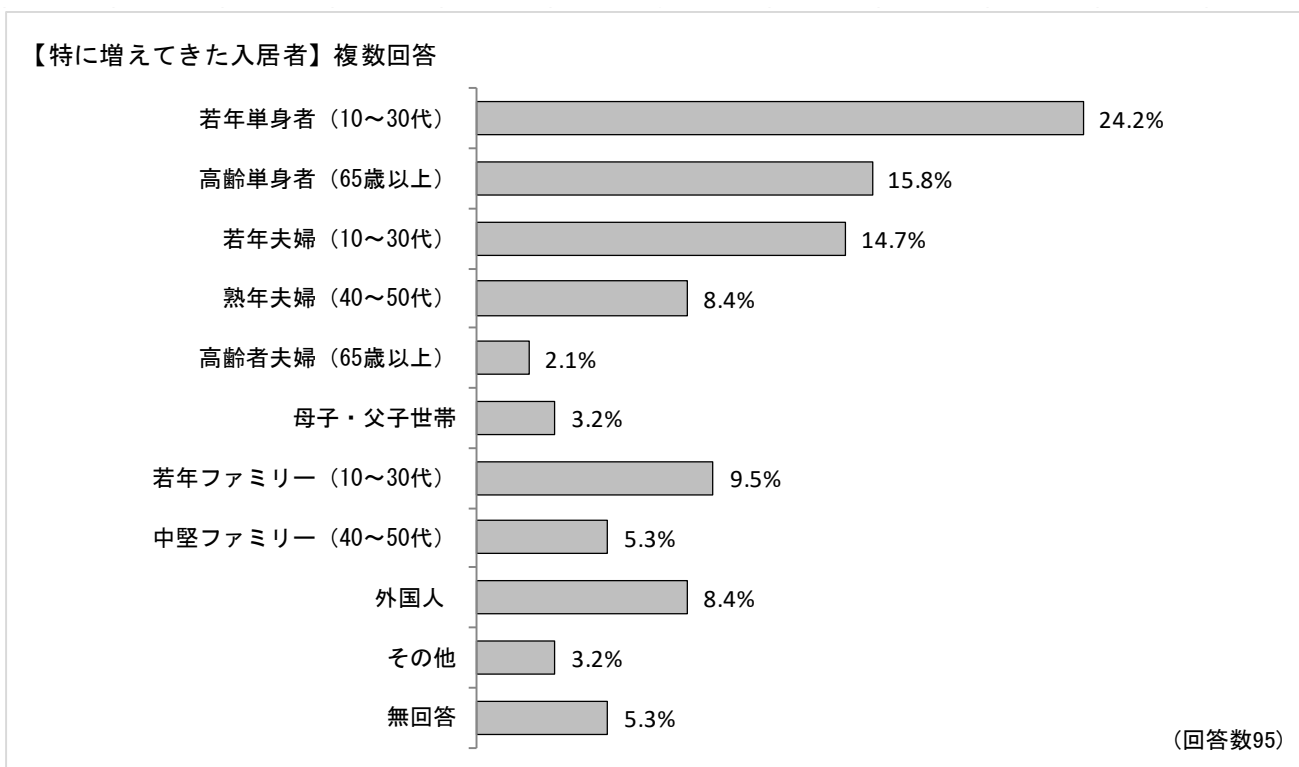
図表-55 高齢者等対応の住宅の取組状況【複数回答】



④ 入居者の動向

- ・特に増えてきた入居者としては「若年単身者（10～30代）」が24.2%で最も割合が高く、次いで「高齢単身者（65歳以上）」（15.8%）、「若年夫婦（10～30代）」（14.7%）と続きます。

図表-56 入居者の動向【複数回答】

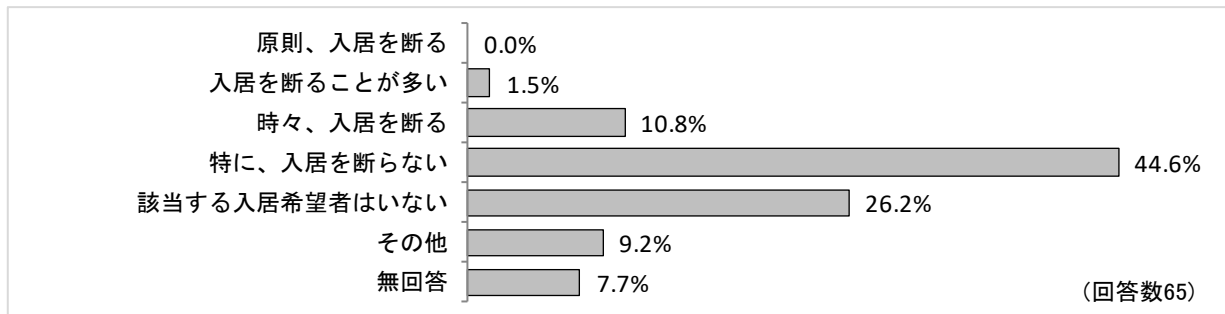


イ) 住宅確保要配慮者世帯について

① 入居受入れの判断

- ・入居受入れの判断は「入居を断る」(原則、入居を断る + 入居を断ることが多い + 時々、入居を断る)が計 12.3%、「特に、入居を断らない」が 44.6%となっており、入居を断らない経営者の方が多い結果となっています。

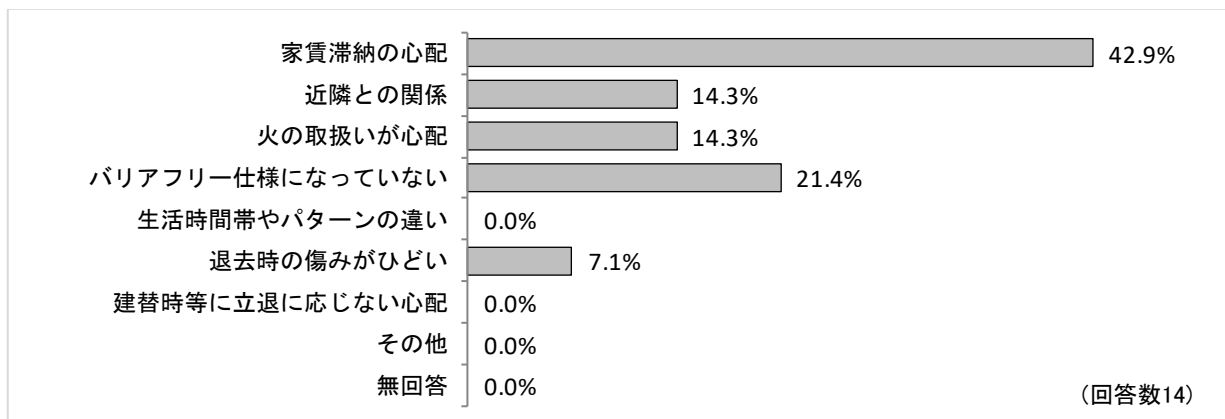
図表-57 入居者受入れの判断【単数回答】



② 入居を断る理由

- ・入居を断る理由として最も割合が高いのは「家賃滞納の心配」(42.9%)で、次いで「バリアフリー仕様になっていない」(21.4%)となっています。

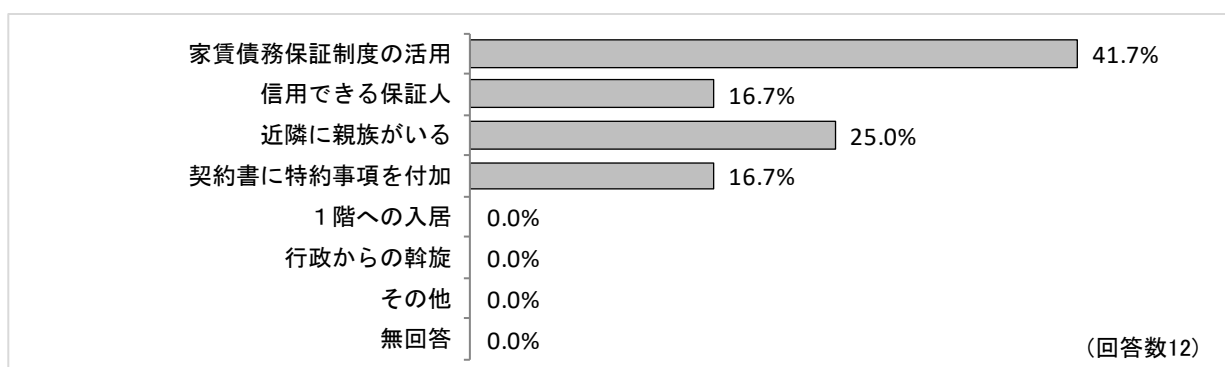
図表-58 入居を断る理由【複数回答】



③ 入居受入れの条件

- ・入居受入れの条件として最も割合が高いのは「家賃債務保証制度の活用」(41.7%)で、次いで「近隣に親族がいる」(25.0%)となっています。

図表-59 入居受入れの条件【複数回答】

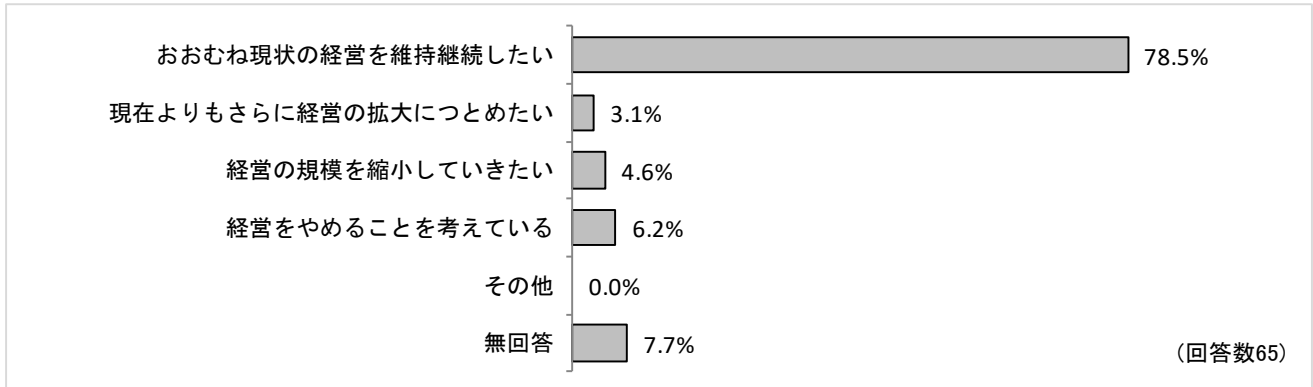


ウ) 賃貸住宅の経営

① 経営の継続意向

- ・ 経営の継続意向は「おおむね現状の経営を維持継続したい」が78.5%となっています。

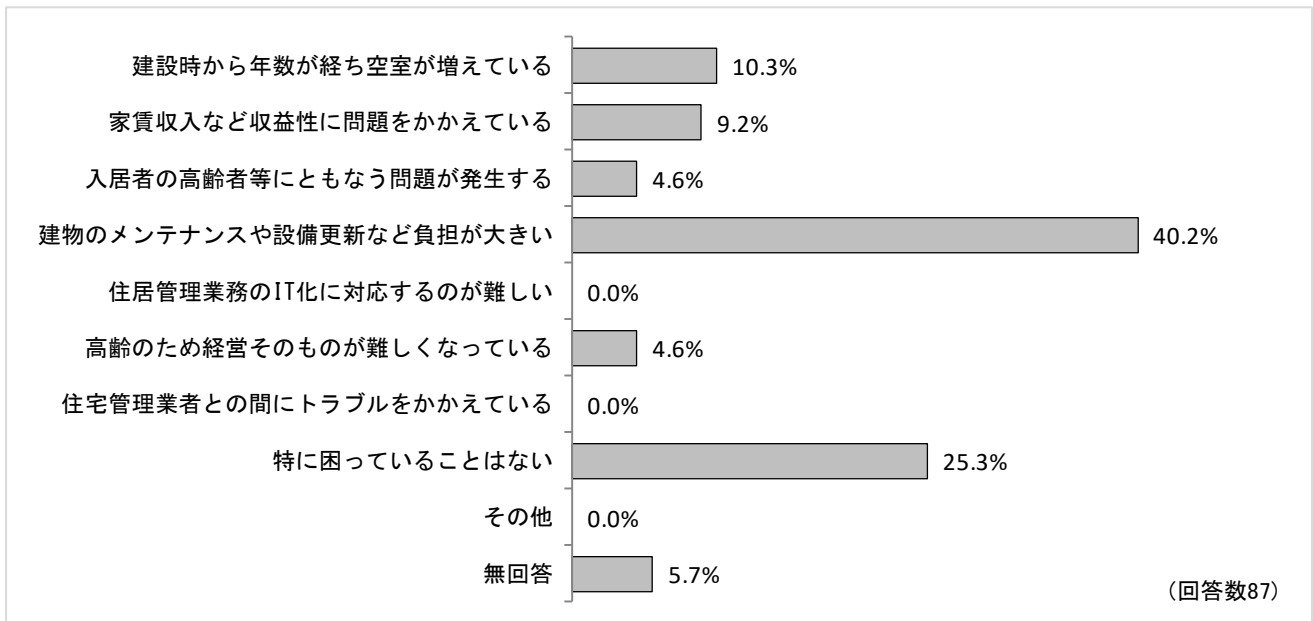
図表-60 経営の継続意向【単数回答】



② 経営で困っていること

- ・ 困っていることで最も割合が高いのは「建物のメンテナンスや設備更新など負担が大きい」(40.2%)となっています。

図表-61 賃貸経営で困っていること【複数回答】

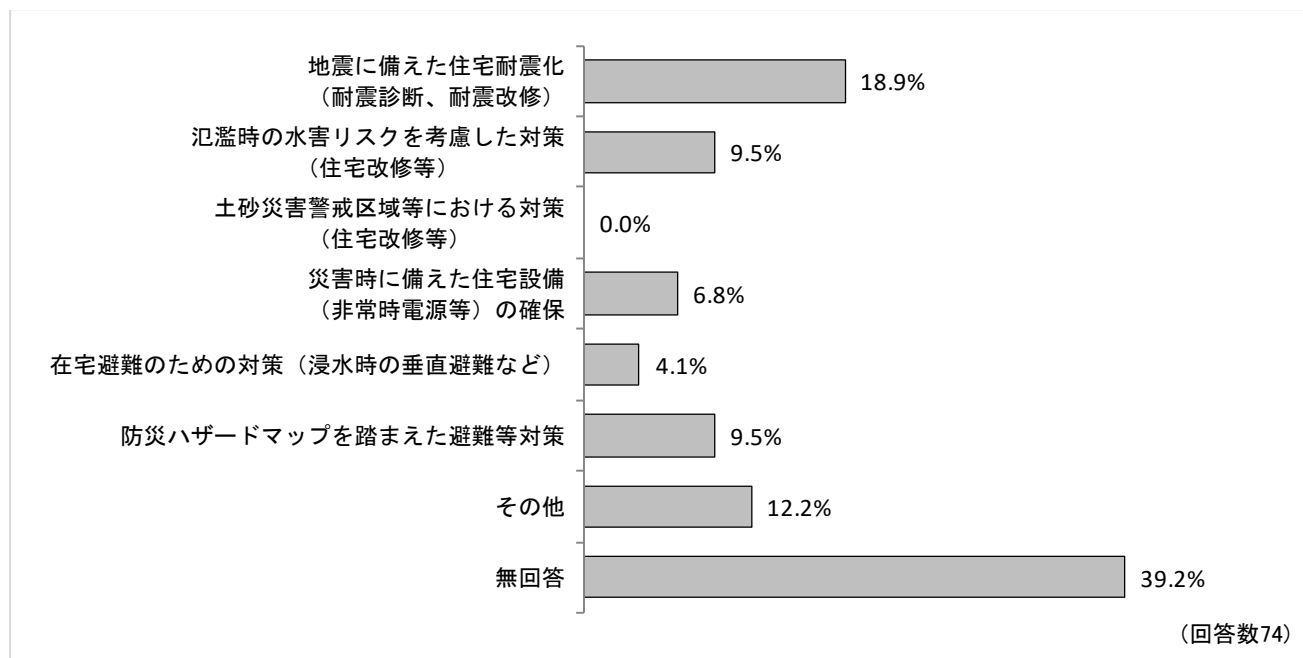


エ) 賃貸住宅の防災・環境対策

① 防災対策の取組

- ・ 防災対策の取組として最も割合が高いのは「地震に備えた住宅耐震化（耐震診断、耐震改修）」が18.9%となっています。「その他」は特になしの回答が多くなっています。

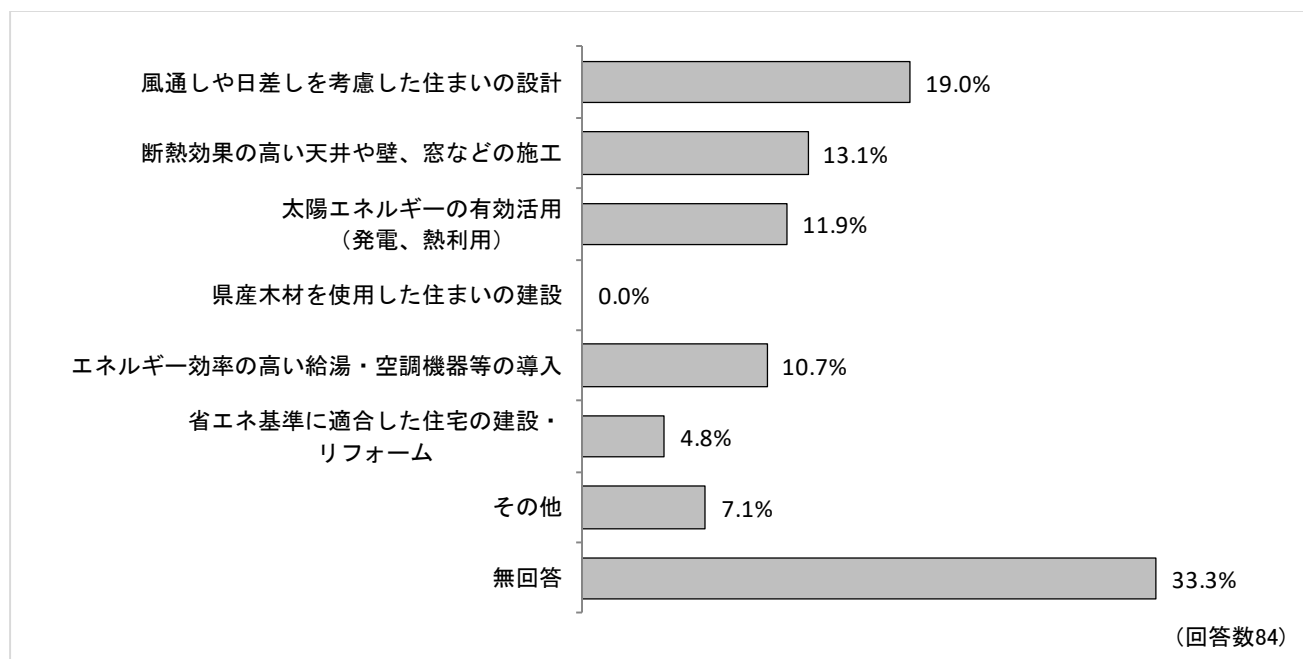
図表-62 防災対策の取組【複数回答】



② 環境対策

- ・ 環境対策の取組として最も割合が高いのは「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」が19.0%で、次いで「断熱効果の高い天井や壁、窓などの施工」が13.1%となっています。

図表-63 環境対策の取組【複数回答】

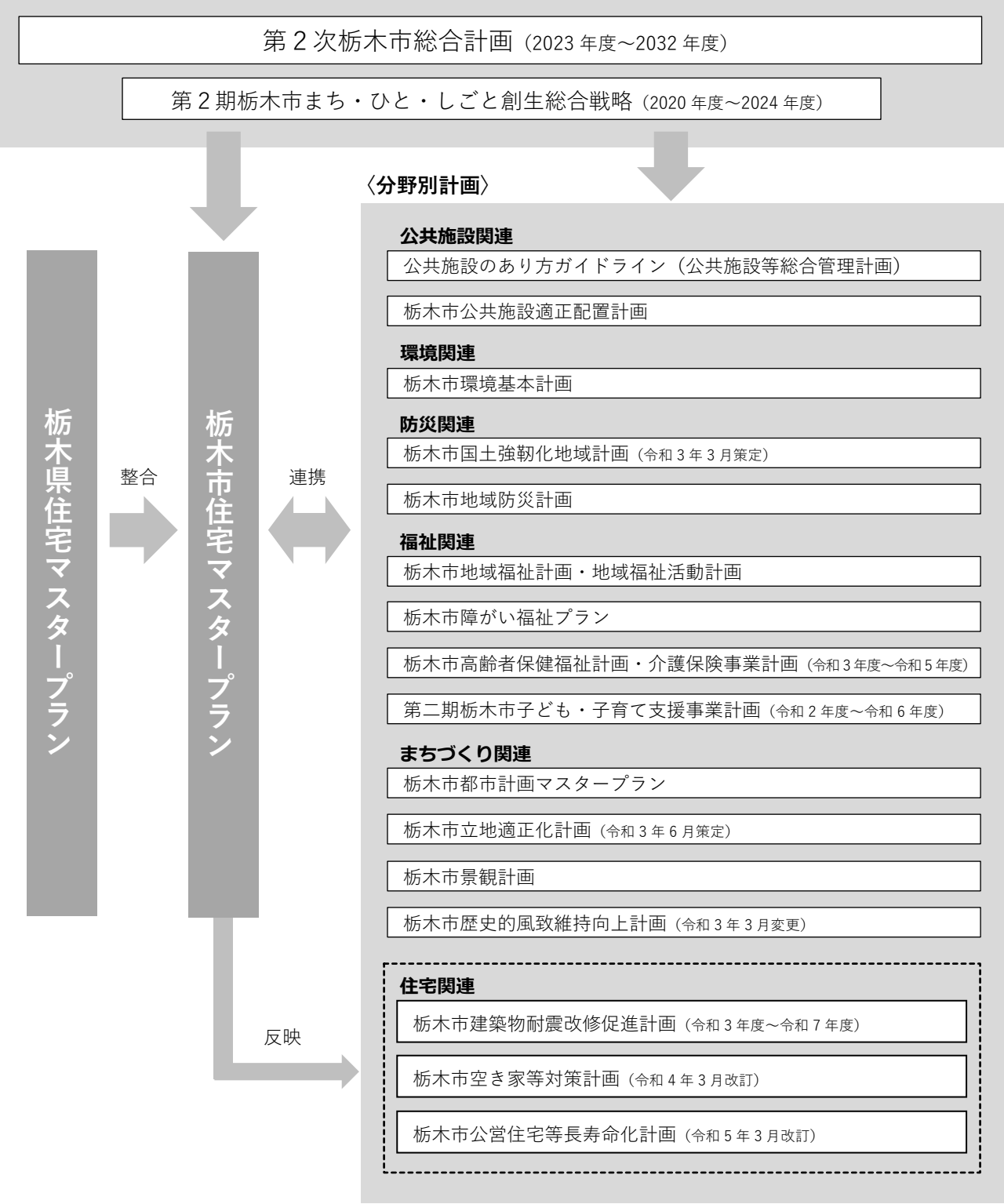


第3章 住宅施策の課題

1 上位・関連計画の概要

栃木市住生活基本計画（住宅マスタープラン）に係る県及び本市の上位・関連計画は以下のとおりです。このうち、「栃木県住宅マスタープラン」、「第2次栃木市総合計画」をはじめとする主要な計画の概要について次ページ以降に整理します。

図表-64 上位・関連計画



■プランの構成と位置づけ

I 栃木県住生活基本計画	住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条に基づく都道府県住生活基本計画
II 栃木県高齢者居住安定確保計画	高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 4 条に基づく都道府県高齢者居住安定確保計画
III 栃木県賃貸住宅供給促進計画	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（平成 19 年法律第 112 号）第 5 条に基づく都道府県賃貸住宅供給促進計画

栃木県住生活基本計画

■住宅政策の基本的な方針と基本目標

【基本理念】

- (1) 良質な住宅の供給・建設・改良・管理
- (2) 良好な居住環境の形成
- (3) 住宅購入者等の利益の擁護・増進
- (4) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

【基本目標】

「居住者・コミュニティ」の視点	基本目標① 多様な居住ニーズに対応した“誰もが住みやすいとちぎ”
「住宅ストック・産業」の視点	基本目標② 安全で良質な住宅ストックを“未来につなぐとちぎ”
「社会環境の変化」の視点	基本目標③ 「新たな日常」への対応と、魅力の維持・向上、災害への備えをもつ“選ばれるとちぎ”

■基本方針と施策展開

基本目標	具体的な施策（抜粋）		
①多様な居住ニーズに対応した“誰もが住みやすいとちぎ”	【施策の成果指標】		
	成果指標	現状値	目標値
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.7% (R2)	3% (R12)
	民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有する住宅の割合	18% (H30)	36% (R12)
	高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合	41% (H30)	75% (R12)
	【施策の展開方向】		
	・若年・子育て世帯が安心して暮らしやすい住生活の実現		
	・高齢者が安心して暮らせる住生活の実現		
	・住宅確保要配慮者が安心して暮らせる適切な住宅の確保（住宅セーフティネット機能の強化）		
	・居住ニーズに対応した住み替え支援と相談体制の構築		
【具体的な施策内容】			
○若年・子育て世帯向け持家取得の支援やリフォームの促進			
○高齢者の居住ニーズに対応した住まいの確保・居住支援の推進			

	<div>○サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進</div> <div>○公的賃貸住宅ストックの計画的な建替え・ストックの改善</div> <div>○民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定確保</div> <div>○世帯構成に対応した住み替えの促進　など</div>															
②安全で良質な住宅ストックを“未来につなぐとちぎ”	<div>【施策の成果指標】</div> <table><tr><th>成果指標</th><th>現状値</th><th>目標値</th></tr><tr><td>認定長期優良住宅のストック数</td><td>2.4 万戸 (R2)</td><td>5.3 万戸 (R12)</td></tr><tr><td>既存住宅流通の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）</td><td>11% (H30)</td><td>15% (R12)</td></tr><tr><td>市町空家等対策計画策定率</td><td>84% (R2)</td><td>100% (R7)</td></tr><tr><td>居住目的のない空き家数</td><td>5.8 万戸 (H30)</td><td>6.6 万戸 程度に おさえる (R12)</td></tr></table> <div>【施策の展開方向】</div> <div>・良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保</div> <div>・脱炭素社会に向けた環境にやさしい住まいづくり</div> <div>・既存住宅の有効活用と適正管理</div> <div>・空き家の適切な管理・除却・利活用の促進</div> <div>・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</div> <div>【具体的な施策内容】</div> <div>○高齢期に備えたバリアフリー化の普及やヒートショック対策の促進</div> <div>○省エネ住宅等の普及促進（ZEH、高断熱住宅等）</div> <div>○消費者の不安解消等による既存住宅流通の活性化の促進</div> <div>○空き家バンクの活用等による空き家の利活用の促進</div> <div>○地域産業と連携した木造住宅の振興</div> <div>○建設業の担い手の確保・育成　など</div>	成果指標	現状値	目標値	認定長期優良住宅のストック数	2.4 万戸 (R2)	5.3 万戸 (R12)	既存住宅流通の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	11% (H30)	15% (R12)	市町空家等対策計画策定率	84% (R2)	100% (R7)	居住目的のない空き家数	5.8 万戸 (H30)	6.6 万戸 程度に おさえる (R12)
成果指標	現状値	目標値														
認定長期優良住宅のストック数	2.4 万戸 (R2)	5.3 万戸 (R12)														
既存住宅流通の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	11% (H30)	15% (R12)														
市町空家等対策計画策定率	84% (R2)	100% (R7)														
居住目的のない空き家数	5.8 万戸 (H30)	6.6 万戸 程度に おさえる (R12)														
③「新たな日常」への対応と、魅力の維持・向上、災害への備えをもつ“選ばれるとちぎ”	<div>【施策の成果指標】</div> <table><tr><th>成果指標</th><th>現状値</th><th>目標値</th></tr><tr><td>新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td>89% (R2)</td><td>95% (R7)</td></tr><tr><td>市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数</td><td>2,700 戸 (H27.5～ R2.3)</td><td>6,000 戸 (R3～ R12)</td></tr></table> <div>【施策の展開方向】</div> <div>・将来にわたって災害に強い居住空間の実現と被災者の住まいの確保</div> <div>・持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成</div> <div>・柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現</div> <div>【具体的な施策内容】</div> <div>○住宅の耐震性、耐風性の向上</div> <div>○老朽空き家対策の推進</div> <div>○不動産取引時における災害リスク情報の提供</div> <div>○水災害の減少に向けた住まい方の工夫</div> <div>○多様な街なか居住施策の推進</div> <div>○移住・定住、二地域居住の普及促進</div> <div>○住宅分野への AI・IoT など新技術活用の促進　など</div>	成果指標	現状値	目標値	新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	89% (R2)	95% (R7)	市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	2,700 戸 (H27.5～ R2.3)	6,000 戸 (R3～ R12)						
成果指標	現状値	目標値														
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	89% (R2)	95% (R7)														
市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	2,700 戸 (H27.5～ R2.3)	6,000 戸 (R3～ R12)														

栃木県高齢者居住安定確保計画

■基本目標

- 基本目標① 居住ニーズに対応した住まいやサービスの供給促進
 基本目標② 希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供
 基本目標③ 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり

■供給目標

サービス付き高齢者向け住宅登録目標 7,600 戸（令和 12 年度）

■施策の展開

基本目標	施策の方向（抜粋）
①居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進	・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保 ・公的賃貸住宅の活用 ・特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等 など
②希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供	・高齢者向け住宅等の情報提供 ・相談体制の整備・充実 ・多様な住まい方が提供される環境の整備等
③住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり	・住宅のバリアフリー化等の普及・促進 ・生活支援サービスの充実 ・在宅サービスの充実 など

栃木県賃貸住宅供給促進計画

■住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法に定める者	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・被災者（発災後 3 年以内） ・高齢者 ・障害者（障害者基本法第 2 条第 1 号に規定する障害者） ・子ども（18 歳に達する日以後の最初の最初の 3 月 31 日までの間にある者）を養育している者 <p>（※上記「住宅セーフティネット法に定める者」のほか、外国人、児童虐待を受けた者、DV 被害者など「省令に定める者」、新婚世帯、性的マイノリティ、UII ターンによる転入者など「栃木県賃貸住宅供給促進計画において定める者」を対象範囲とする。）</p>
------------------	--

■供給目標

セーフティネット住宅登録目標 17,000 戸（令和 12 年度）

■施策の展開

基本目標	具体的な施策（抜粋）
①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット住宅の登録促進 ・居住支援体制の強化（栃木県住生活支援協議会の取組強化など） ・居住支援法人の指定の推進と法人への指導監督 など
②住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人等への普及啓発（受け入れハンドブックなど） ・登録事業者への運営・管理に対する指導監督 など
③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者に対する優先入居制度等の活用 ・長寿命化計画に基づく県営住宅の長寿命化と適切な供給 ・大規模災害時における公営住宅の提供、応急仮設住宅の提供 など

第2次栃木市総合計画（令和5年度～令和14年度）

■栃木市の将来像

【将来都市像】

豊かな自然と共生し 優しさと強さが調和した 活力あふれる栃木市

【将来の見通し】

人口の見通し（令和14年度）
〔定住人口〕145,300人 〔交流人口〕37,300（一日当たり）

■基本方針と施策の体系

基本方針	基本施策（抜粋）
①誰もが安全で安心して暮らせる栃木市	<ul style="list-style-type: none"> ・安全安心な暮らしの確保 ・暮らしやすい都市の創出、生活環境の充実 <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○防災事業 ○火災予防普及啓発事業 ○定住促進支援事業 ○定住促進奨学金事業 ○木造住宅耐震化促進事業 ○市営住宅リフレッシュ事業 ○あったか住まいのバンク事業 ○空き家対策事業 など
②豊かな自然と共生する栃木市	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境の保全 ・安全で良質な水の安定供給と水質の保全 <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○定置型蓄電池・電気自動車充電システム等設置補助 ○公共下水道建設事業 ○浄化槽設置補助事業 など
③一人ひとりが学び成長できる栃木市	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育の充実、生涯学習の充実 ・文化の振興 など <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○伝統的建造物群保存事業 など
④子育てに優しくいつまでも健康で生きがいのもてる栃木市	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援の推進 ・総合的な福祉の推進 など <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育て世代包括支援センター事業 ○多機関協働包括的支援体制構築事業 など
⑤地域資源を生かした賑わいと活力のある栃木市	<ul style="list-style-type: none"> ・農林業の振興 ・商工業の振興 ・観光の振興 など
⑥参画と協働による持続可能な栃木市	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的人権の尊重 ・地域コミュニティの充実 など

■人口の将来展望

- ・短期的には、産業系開発事業等の施策による転入人口増加、転出人口の抑制に努め、総合計画（後期基本計画）の人口見通しで設定した令和4年（2022年）の154,000人を目指す。
- ・中長期的には、合計特殊出生率について、栃木市民の希望出生率が前回調査時の2.05人から1.81人に減少したものの、平成27年の実績値である1.36人を上回る数値であることなどを踏まえ、令和17年（2035年）には1.9、令和27年（2045年）には2.07を達成できると仮定する。移動率についても、定住促進策等により流出が抑制されるものと仮定する。
- ・このように仮定した場合、本市の人口は国立社会保障・人口問題研究所の推計値よりも上回り、令和47年（2065年）には約109,000人程度になるものと想定する。

■基本目標と施策の概要

基本目標	具体的施策（抜粋）
①雇用を生み出し、安心して働けるようにする	本市における「しごと」と「ひと」の好循環を確立するため、安心して働ける「しごと」づくりを行う。若手起業家を育成する環境の充実を図る。
②本市への新しい人の流れをつくる	<p>「しごと」づくりと合わせて、本市への移住や観光などによる「ひと」の流れを創出する。また、将来的な移住・定住にもつながる関係人口の創出・拡大を図る。</p> <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○定住希望者等への支援（定住促進支援事業、移住定住相談交流会開催事業など） ○関係人口の創出・拡大（二地域居住者誘致促進事業など）
③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえとともに、誰もが活躍できる地域社会をつくる	<p>本市の実情に即して、若い世代が安心して結婚・妊娠・出産・育児ができる環境づくりを行う。また、女性や若者、高齢者等誰もが活躍できるまちづくりを推進する。</p> <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育てへの支援（子育て世代包括支援センター事業、地域子育て支援センター事業など） ○人生100年時代のまちづくり（高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の推進など） ○共生社会実現の推進（外国人居住者生活サポート事業など）
④時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する	<p>今後発生が予想される災害に備えるため、市民や地域、行政等が一体となって地域強靱化に取り組むとともに、交通環境の充実や既存ストックの活用などにより、安心して暮らせる環境づくりを行う。また、関係自治体や教育機関、民間団体等との連携による新たな事業展開を図る。</p> <p>【住生活等関係事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国土強靱化地域計画の着実な実行（国土強靱化地域計画に定める事業の推進） ○安全安心な暮らしへの支援（あったか住まいのバンク事業、空き家対策補助事業など）

■計画の基本的な考え方

【計画の基本理念】

住み慣れた地域でともに支え合い、高齢者が自分らしく生きるまち
我が事・丸ごと“あったかとしぎ”

■基本目標と施策の体系

基本目標	施策の体系（抜粋）
①健康に暮らせるために	<ul style="list-style-type: none"> ・健康づくりの推進 ・介護予防の推進
②生きがいを持って暮らせるために	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活動への参加促進 ・学習・余暇活動の推進
③自立した生活を送るために	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉サービスの充実 ・介護保険サービスの推進 ・介護離職ゼロの実現に向けて <div> 【住生活等関係事業】 <ul style="list-style-type: none"> ○居宅サービスの充実 <ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者住宅、住宅改修 など ○施設・居住系サービスの基盤整備 <ul style="list-style-type: none"> ・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム） ・介護老人保健施設（老人保健施設） など </div>
④自分らしく生きられるために	<ul style="list-style-type: none"> ・認知症施策の推進 ・権利擁護体制の充実
⑤安心して地域で暮らし続けるために	<ul style="list-style-type: none"> ・在宅医療・介護・関係機関との連携の充実 ・地域共生社会の実現 ・高齢者にやさしいまちづくり <div> 【住生活等関係事業】 <ul style="list-style-type: none"> ○高齢社会に対応する居住環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ・低所得高齢者への住まいの支援 など ○安心・安全な暮らしの確保 <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー事業 ・交通安全対策事業 ・防犯事業 ・買物困難者への支援 ○災害や感染症対策に係る体制整備 <ul style="list-style-type: none"> ・防災事業 ・避難行動要支援者への対応 ・感染症対策 </div>

■計画の基本的な考え方

【計画の基本理念】

生み育ち 輝く親子 地域づくり

【基本目標】

- (1) 子育てを社会全体で支える体制づくり
幼児期における教育・保育事業の充実、社会全体で子育てを支援する体制づくりを進める。
- (2) 子どもの成長や発達の支援
保健、医療、福祉等の連携を図りながら、子どもが心身ともに健やかに成長できるような支援を進める。また、援護を必要とする家庭への相談体制の充実などの充実を図る。
- (3) 子育てしやすい地域環境づくり
安心して子どもを生み育てることができるよう、子育て家庭を取り巻く、職場・教育・生活環境等の整備を進める。

■基本方針と施策の体系

基本施策	取り組み（抜粋）
①幼児期における学校教育・保育の充実	・教育・保育施設の量の見込みと確保の方策 (子ども・子育て支援事業計画必須記載事項)
②地域における子育て・子育ての支援	・地域子ども・子育て支援事業の量の見込みと確保の方策 (子ども・子育て支援事業計画必須記載事項) ・その他の地域子育て支援事業
③母子保健医療対策の充実	・切れ目ない妊産婦・乳幼児への保健対策 ・学童期・思春期の保健対策 ・子どもの健やかな成長を見守り育む地域づくり
④援護を必要とする子どもや家庭への支援	・児童虐待防止対策の充実 ・ひとり親家庭等の自立支援の推進 ・障がい児への支援 など 【住生活等関係事業】 ○市営住宅への優先入居（ひとり親家庭の生活自立支援）
⑤仕事と生活の両立の推進	・仕事と生活の調和の実現のための働き方の見直し ・仕事と子育ての両立の推進
⑥子育てしやすい生活環境の整備	・良質な居住環境の確保 ・安心して外出できる環境の整備 ・子どもたちの安全の確保 など 【住生活等関係事業】 ○特定公共賃貸住宅の提供 ○市営住宅の充実と情報提供 ○まちなか定住促進住宅新築等補助事業 ○多世代家族住宅新築等補助事業 ○結婚新生活支援補助事業（新居の購入・賃借費用等の補助） ○歩道・公園・公共施設等のバリアフリー化

2 関係法令等の動向と課題

先に整理した上位・関連計画の概要とともに、今後の住宅施策を検討する上での主要な論点となる関係法令等の動向を踏まえ、住宅施策の課題を整理します。課題の整理に当たっては、栃木県住生活基本計画に位置づけられた「居住者及びコミュニティ」、「住宅ストック及び産業」、「社会環境の変化」の3つの視点でまとめます。

(1) 居住者及びコミュニティに関する課題

住生活基本計画（全国計画、栃木県計画）が示す3つの視点のうち、一つ目の「居住者及びコミュニティ」の視点から住宅施策の課題を整理します。

ア) 少子高齢社会への対応

イ) 子ども・子育てに対する支援強化

ウ) 人口減少社会に対応した地域社会の創造

エ) 健康長寿社会に向けた対応

オ) 住宅確保要配慮者への対応

ア) 少子高齢社会への対応

我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が求められることから、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上に向けた取組を総合的・計画的に進めていくことが課題となっています。

イ) 子ども・子育てに対する支援強化

我が国における急速な少子化の進行並びに家庭及び地域を取り巻く環境の変化を踏まえ、「子ども・子育て支援法」（平成24年法律第65号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、一人一人の子どもが健やかに成長することができる地域社会の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上に向けた取組を通じ、子ども及び子どもを養育している者に必要な支援を行っていくことが課題となっています。

ウ) 人口減少社会に対応した地域社会の創造

我が国においては、急速な少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけ、それぞれの地域において将来にわたって活力ある社会を維持していくことが重要となっていることから、「まち・ひと・しごと創生法」（平成26年法律第136号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、地域活力の回復や人口減少の克服に資する持続可能な都市・住環境を形成することにより、地域社会を担う豊かな人材の確保、魅力ある地域社会の創出などを一体的に推進することが課題となっています。

エ) 健康長寿社会に向けた対応

国民が健康な生活及び長寿を享受することのできる社会、いわゆる健康長寿社会の実現に向けた戦略推進のため、「健康・医療戦略推進法」（平成26年法律第48号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、地域の環境や気候条件、生活様式等に即し、健康長寿社会の形成に資する知見・テクノロジーを活かした住生活の導入・普及を進めていくことが課題となっています。

オ) 住宅確保要配慮者への対応

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者、いわゆる住宅確保要配慮者に対する住宅が十分に供給されていないこと、また、民間賃貸住宅市場において適切な賃貸住宅の確保が困難であるなど、居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくないことから、「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」（平成 19 年法律第 112 号）が制定されました。

その後、同法律は改正され（平成 29 年法律第 24 号）、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等が位置づけられました。

こうした背景を踏まえ、住宅セーフティネットの観点から、住宅困窮世帯が安心して暮らせる住まいの確保に取り組むことが課題となっています。

(2) 住宅ストック及び産業に関する課題

住生活基本計画（全国計画、栃木県計画）が示す 3 つの視点のうち、二つ目の「住宅ストック及び産業」の視点から住宅施策の課題を整理します。

ア) 既存住宅の性能不足と流通市場低迷への対応

イ) 適切な管理が行われていない空き家への対応

ウ) 地域特性を踏まえた適正な住宅立地の誘導

ア) 既存住宅の性能不足と流通市場低迷への対応

良質な住宅が建築され長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要であることから、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 20 年法律第 87 号）が制定されました。

その後、我が国の住宅市場は量的に充足する一方で、耐震性や省エネルギー性能が十分でない住宅ストックが多く存在する状況にあり、このような既存住宅の質を向上させるとともに安心して購入できる環境を整備し、既存住宅の流通市場を活性化させるため、「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和 3 年法律第 48 号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、将来世代が受け継ぐことのできる優良な既存住宅ストックを形成し、ライフスタイルやライフステージの変化に応じて、人生で何度でも住み替えが可能となるような住宅循環システムを構築していくことが課題となっています。

イ) 適切な管理が行われていない空き家への対応

近年、適切な管理が行われていない空き家等が顕在化し、防災・衛生・景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、「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）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、法の規定に基づく特定空家に対する措置のほか、空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例に基づく取組を進めていますが、引き続き空き家等に関する対策を総合的に進めていくことが課題となっています。

ウ) 地域特性を踏まえた適正な住宅立地の誘導

我が国の情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市の再生（都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上）に向けて、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るため、「都市再生特別措置法」（平成 14 年法律第 22 号）が制定されました。

その後、頻発・激甚化する自然災害に対応するとともに、街なかの衰退を防止し賑わいを創出するため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和 2 年法律第 43 号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、魅力的な街なかの創出、都市インフラの老朽化対策等を図っていくことが課題となっています。

(3) 社会環境の変化に関する課題

住生活基本計画（全国計画、栃木県計画）が示す 3 つの視点のうち、三つ目の「社会環境の変化」の視点から住宅施策の課題を整理します。

ア) 住生活における防災・減災対策の強化

イ) 脱炭素社会に向けた住宅の省エネルギー対策

ウ) 住生活の多様化とデジタル化への対応

ア) 住生活における防災・減災対策の強化

我が国において、東日本大震災をはじめとする未曾有の大災害や、近年では局地的な豪雨等による災害が各地で頻発し、国土全体の防災・減災対策が求められていることから、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」（平成 25 年法律第 95 号）が制定されました。

こうした背景を踏まえ、住宅等に係るハード対策と避難等に係るソフト対策の両面からの取組が重要であり、さらに災害に強い住まいづくりや災害ハザードエリアにおける住宅立地の抑制等により、災害リスクに対応した住生活の確保に取り組むことが課題となっています。

イ) 脱炭素社会に向けた住宅の省エネルギー対策

社会経済活動などに伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していること、また、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることから、「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成 24 年法律第 84 号）、さらには、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」（平成 27 年法律第 53 号）が制定されました。

さらに、建築物省エネ法が改正され（令和 4 年法律第 69 号）、改正法が施行された後は、原則全ての新築住宅に対して省エネ基準の適合が義務付けられることとなります。

こうした背景を踏まえ、都市の低炭素化の促進とともに建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、地球温暖化防止に配慮した住生活の確保に取り組むことが課題となっています。

ウ) 住生活の多様化とデジタル化への対応

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や働き方そのものについて新たな価値観をもたらしました。

こうした背景を踏まえ、市民一人ひとりの希望をかなえる多様な居住の場の創造、生活状況に応じた住まいの柔軟な選択、テクノロジーを活かした様々な非接触型の住まい方等が可能となるよう、住宅分野における様々なデジタル化を進めていくことが課題となっています。

3 栃木市の住宅・住環境の課題

前項「関係法令等の動向と課題」で設定した「居住者及びコミュニティ」、「住宅ストック及び産業」、「社会環境の変化」の3つの視点に、本市独自の「魅力ある地域創生」を加えた4つの視点により、本市の住宅・住環境の課題を整理します。なお、課題の整理に当たっては、栃木市の住宅事情（第1章）、住まいに関する意識（第2章）等を根拠として要点をまとめるものとします。

(1) 居住者及びコミュニティに関する課題

ア) 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境が必要

若者や子育て世代にやさしい住宅・住環境を確保することにより、子どもを産み育てやすく、かつ子どもが安心して成長できる地域社会を創出する必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・本市の人口を年齢3区分別の推移でみると、平成12年から令和2年にかけて、年少人口（0～14歳以下）の割合は約13%から約11%へ減少しています。将来見通しによれば、令和27（2045）年には、年少人口（0～14歳以下）の割合は約9%まで減少するものとみられます。
- ・総世帯数に占める子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の割合は、平成12年の約11%から令和2年の約8%へと減少が続いています。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》子育て期に必要なこととして、「治安・防犯面の安全性の確保」を挙げる方が比較的多く（複数回答、約19%）、防犯セキュリティの重要性が示されています。また、「保育所などの充実」を挙げる方も比較的多くなっています。
- ・《市民の意識》市が取り組むべき住環境施策として、「夫婦が共に働きながら子育てをしやすい環境づくり」を挙げる方がみられ（複数回答、約11%）、子育て期にある方々の目線での住環境の充実が求められています。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、ひとり親家庭の生活自立を支援する住宅・住環境施策の充実が課題となっています。

イ) 高齢者や障がい者等に配慮した住宅・住環境が必要

高齢者や障がい者等にやさしい住宅・住環境を確保することにより、健康で安心して暮らせる地域コミュニティを形成する必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・本市の人口を年齢3区分別の推移でみると、平成12年から令和2年にかけて、老年人口（65歳以上）の割合は約25%から約36%へと大幅に増加しています。将来見通しによれば、令和27（2045）年には、老年人口（65歳以上）の割合は約40%まで増加するものとみられます。
- ・総世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成12年の約12%から令和2年の約25%へと大幅に増加しています。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》高齢期に必要なこととして、「自立して生活できるための在宅サービス（デイサービスなど）の充実」を挙げる方が比較的多く（複数回答、約 15%）、高齢者の住生活において在宅支援サービスが欠かせない条件となっています。
- ・《市民の意識》市が取り組むべき住環境施策として、「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」を挙げる方が最も多く（複数回答、約 21%）、高齢化の進展に伴い健康長寿問題への関心の高さが背景にあるものとみられます。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、住まいの断熱工法等の工夫により高齢期に備えたヒートショック対策に取り組むことが課題となっています。

ウ) 住宅確保要配慮者への対応が必要

住宅セーフティネット機能として、高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅確保の仕組みを確立する必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・本市の障がい者数の推移をみると、身体障がい者手帳所持者数は増加と減少を繰り返しており、療育手帳所持者数、精神障がい者保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。平成 31 年の障がい者手帳所持者数（延べ）は約 8 千 4 百人となっています。
- ・本市の外国人登録者数について、平成 12 年から令和 2 年にかけての推移をみると、約 1 千 2 百人から約 3 千 8 百人へと大幅に増加しています。総人口に占める外国人登録者数の割合は、平成 12 年の約 0.7%から令和 2 年の約 2.5%へと増加しています。

【住まいに関する意識より】

- ・《賃貸住宅経営者の意識》一部の賃貸住宅経営者（約 12%）は、家賃滞納等を理由に高齢者、障がい者、母子・父子世帯など住宅確保要配慮者の「入居を断る」ケースがあり、入居を受け入れるための条件として、「家賃債務保証制度の活用」を挙げる方が最も多く（約 42%）となっています。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木市国土強靱化地域計画」における施策の位置づけを踏まえ、認定賃貸住宅家賃補助事業（新たな住宅セーフティネット制度）の推進が課題となっています。
- ・「第 2 期栃木市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における施策の位置づけを踏まえ、外国人居住者の生活サポートが課題となっています。

(2) 住宅ストック及び産業に関する課題

ア) 住宅のバリアフリー化など高齢者等向け対応が必要

民間賃貸住宅では高齢者等対応が遅れている状況にあり、高齢者・障がい者等が安心して暮らせるよう、住宅のバリアフリー化をさらに普及する必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・平成 30 年において、高齢者等のための設備が 1 つ以上ある住宅は、持ち家が 64.7%であるのに対し、借家は 26.5%にとどまっています。最も設置割合が高いのは「手すり」（借家で 19.3%）で、その他の設備（「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」）は、借家で 3~10%程度の設置にとどまっています。

- ・「住生活基本計画（全国計画）」が定める居住面積水準によれば、平成 30 年において、本市は住宅総数の 3.2%が「最低居住面積水準」を満たしておらず、これは国の平均（6.6%）、県の平均（4.3%）よりも低い状況にあります。「借家」に限れば 14.0%が「最低居住面積水準」を満たしていません。
- ・平成 30 年における空き家総数のうち、「賃貸用の住宅」は 4,620 戸あり、この 5 年間で 940 戸増加しています。空き家賃貸住宅の住戸の有効活用とともにバリアフリー化が課題です。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》高齢期に必要なこととして、「高齢者の生活に対応した自宅の改善（段差解消、手すり設置など）への支援」を挙げる方が比較的多く（複数回答、約 15%）、住宅のバリアフリー改善の必要性が示されています。
- ・《市民の意識》市が取り組むべき住環境施策として、「高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり」を挙げる方がみられ（複数回答、約 11%）、高齢化の進展に伴うバリアフリー対策の必要性が示されています。
- ・《賃貸住宅経営者の意識》賃貸住宅において、「高齢者等対応にしている」住宅が少数（約 11%）にとどまっており、賃貸住宅のバリアフリー化が課題となっています。賃貸住宅の経営で困っていることとして、「建物のメンテナンスや設備更新など負担が大きい」ことを挙げる方が最も多く（約 40%）、バリアフリー普及が進まない一因と考えられます。

イ) 住宅の脱炭素化に向けた対応が必要

住宅の断熱化や再生可能エネルギー等のさらなる普及が求められ、脱炭素社会の実現に向けた住宅・住環境を創造する必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・平成 30 年において、省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の 16.5%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の 15.3%となっています。
- ・「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の 5.9%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の 8.0%となっています。全体的な傾向として、持ち家に比べると借家における省エネルギー設備の普及が進んでおらず、太陽エネルギーを活用した設備については、ほぼ持ち家への導入に限定されている状況です。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》現在の住まいの評価として、「環境性能（省エネ化や再生エネルギー利用など）」に対する不満が最も多く（持ち家居住者の約 55%、借家居住者の約 57%）、住宅の環境対策の遅れが問題として認識されています。
- ・《市民の意識》住まいの環境対策として、「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」を挙げる方が最も多く（約 27%）、住まいと自然環境との調和の重要性が示されています。また、「省エネ基準に適合した住宅の建設・リフォーム」を挙げる方も比較的多くなっています。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、省エネ住宅等の普及促進（ZEH、高断熱住宅等）が課題となっています。

ウ) 空き家問題の緩和・解消に向けた対策が必要

空き家の急増が懸念されており、空き家の適切な管理・除却・利活用を推進するとともに、空き家そのものの発生を抑制していく必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・ 空き家の戸数について、平成 15 年から平成 30 年にかけての推移をみると、5,360 戸（住宅総数の 10.3%）から 9,580 戸（住宅総数の 14.2%）へと著しく増加し、この 5 年間では 1,330 戸の新たな空き家が発生しています。
- ・ 平成 30 年において、空き家総数のうち利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）は 4,590 戸で、この 5 年間で 370 戸増加しています。

【住まいに関する意識より】

- ・ 《市民の意識》将来の住まい方として、「空き家や中古住宅を有効利用した暮らし（リフォーム・リノベーションなど）」（複数回答、約 7%）を望む方が一部みられます。
- ・ 《市民の意識》市が取り組むべき住宅施策として、「空き家対策」を挙げる方が最も多く（複数回答、約 15%）、市民の空き家問題に対する関心の高さがうかがえます。

【上位・関連計画より】

- ・ 「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、相続の徹底等による空き家の発生抑制の促進が課題となっています。

エ) 住宅ストックの循環利用、住宅流通環境の向上が必要

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、住宅の循環利用を促す仕組みとともに良質な住宅ストックを形成する必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・ 新設着工住宅戸数の最近 10 年間の実績をみると、「持家」は各年 500 戸程度でほぼ横ばいに推移しています。「貸家」は平成 27 年から平成 30 年までの 4 年間に集中して新設着工数の大幅な増加（各年 370 戸～542 戸）がみられました。
- ・ 平成 30 年において、持ち家総数 45,420 戸のリフォームの状況をみると、「リフォーム工事を行った」住宅が 25.6%となっています。なかでも、平成 2 年以前に建築された住宅において、「リフォーム工事を行った」ケースが比較的多くなっています。

【住まいに関する意識より】

- ・ 《市民の意識》住み替える場合の住宅として、「現在住んでいる住宅をリフォームしたい」と考える方が比較的多く（約 31%）、住宅ストックの活用に前向きな市民の意向がうかがえます。
- ・ 《市民の意識》市が取り組むべき住宅施策として、「リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）」を挙げる方が最も多く（複数回答、約 15%）、市民における一定のリフォーム需要が認められます。

【上位・関連計画より】

- ・ 「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、消費者の不安解消等による既存住宅流通の活性化が課題となっています。

(3) 魅力ある地域創生に関する課題

ア) 歴史資源の保全と街なか居住の再生が必要

地域の魅力である歴史的な町並みや伝統的建造物の保全・活用に取り組むとともに、空洞化が進んでいる街なか居住の再生に取り組む必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・本市の街なかでは、重要伝統的建造物群保存地区を含む「蔵の街並み」など貴重な資源を有しており、保全・活用の取組に努めています。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》市が取り組むべき住環境施策として、「地域にふさわしいまちなみ、景観形成の推進」を挙げる方は少ない（複数回答、約3%）ことから、街なか居住と合わせた地域の魅力向上など地域住民の関心度が高まる取組が課題と考えられます。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木市歴史的風致維持向上計画」における施策の位置づけを踏まえ、伝統的建造物の保存・活用、伝統的町並みの保全・形成が課題となっています。

イ) 地域特性を考慮した適正な居住の誘導

近年における街なか衰退防止の観点、激甚災害に対する減災対応の観点等から、地域それぞれの立地特性を考慮した適正な居住を誘導していく必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・本市の人口集中地区は、平成27年から令和2年にかけての5年間で、面積の拡大、人口の増加がみられる一方、人口密度は減少しており、中心市街地など既成市街地の空洞化が進みつつあります。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》高齢期に必要なこととして、「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」を挙げる方が最も多く（複数回答、約17%）、高齢化の進展等に伴い、交通不便地域や交通弱者の問題が顕在化しつつあります。
- ・《市民の意識》将来の住まい方として、「災害リスクが低い安全な地区への住み替え」を挙げる方が最も多く（複数回答、約20%）、災害時の被災を回避できる地域への居住を望む傾向がみられます。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木市立地適正化計画」における施策の位置づけを踏まえ、居住誘導区域における住宅の適正な誘導が課題となっています。

(4) 社会環境の変化に関する課題

ア) 新たな住み手の受入れ、デジタル社会に向けた住まい方の普及が必要

ポストコロナにおける住まい方の多様化やデジタル環境向上へのニーズに応えつつ、新たな住み手の受入れ、新たな住まい方の提案等に取り組む必要があります。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》将来の住まい方として、「ライフステージの変化に応じた住み替え」を挙げる方が比較的多く（複数回答、約16%）、人生において何度でも住替えが可能となるよう住み替え対象とな

る住宅ストックの選択肢が求められます。また、「住まいでのテレワーク等が可能な暮らし」（同、約7%）、「二地域（多地域）居住による暮らし」（同、約5%）についても（将来の転入者ではなく現市民に限っての意識ではあるものの）ある程度のニーズを認めることができます。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、テレワーク・ワーケーション等の新しい働き方・住まい方への対応、デジタル社会に向けた住宅分野へのAI・IoTなど新技術活用の促進が課題となっています。
- ・「第2期栃木市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における施策の位置づけを踏まえ、二地域居住者の誘致促進が課題となっています。

イ) 住まいの防災・減災、被災後の住宅復旧・復興への対策が必要

これまでとは次元の異なる頻発・激甚化する災害事象を想定し、より強靱な住宅・住宅地の形成とともに被災後の住宅復旧・復興に備える必要があります。

【栃木市の住宅事情より】

- ・東日本台風（台風第19号）が発生した令和元年10月には、486mmの記録的な降水量となり、永野川の決壊をはじめ、各地で浸水被害や土砂崩れ等が発生し、人的被害や多くの住家被害、地域の孤立などをもたらしました。
- ・平成27年時点で耐震性を満たす住宅は43,300戸（耐震化率77.9%）、また、令和2年時点で耐震性を満たす住宅は50,040戸（耐震化率87.0%）となっています。

【住まいに関する意識より】

- ・《市民の意識》住まいの防災対策として、「地震に備えた住宅耐震化（耐震診断、耐震改修）」を挙げる方が最も多く（約35%）、住宅の耐震性確保の重要性が示されています。また、「災害時に備えた住宅設備（非常時電源等）の確保」、「氾濫時の水害リスクを考慮した対策（補強、移転等）」を挙げる方も比較的多くなっています。

【上位・関連計画より】

- ・「栃木県住生活基本計画」における施策の位置づけを踏まえ、住まいの防災・減災対策として、不動産取引時における災害リスク情報の提供、水災害の減少に向けた住まい方の工夫が課題となっています。
- ・「栃木市国土強靱化地域計画」における施策の位置づけを踏まえ、被災者のための住宅確保等の復旧・復興対策として、在宅被災者のうち要配慮者に対する支援、孤立地域等のための緊急輸送体制の整備、復旧・復興を支える人材の確保及び支援体制の整備（建設業協同組合、不動産関連団体等との連携）が課題となっています。

第2編 住生活基本計画

第1章 住生活の理念・目標

1 住生活の理念

(1) 栃木市における住まい・まちづくりの理念

「栃木市自治基本条例」（平成24年制定）に基づき策定した「第2次栃木市総合計画(令和5年度～令和14年度)」では、本市の将来都市像を「豊かな自然と共生し 優しさと強さが調和した 活力あふれる栃木市」と設定し、以下の6つの基本方針を定めています。

基本方針1	誰もが安全で安心して暮らせる栃木市
基本方針2	豊かな自然と共生する栃木市
基本方針3	一人ひとりが学び成長できる栃木市
基本方針4	子育てに優しくいつまでも健康で生きがいのもてる栃木市
基本方針5	地域資源を生かした賑わいと活力のある栃木市
基本方針6	参画と協働による持続可能な栃木市

これら基本方針に基づく各種施策を横断的に展開することにより、「防災・減災のための国土強靱化」、「SDGs（持続可能な開発目標）」、「デジタル社会の実現」、「脱炭素社会の実現」に向けた取組を推進することとしています。

図表-65 栃木市の横断的な施策展開のテーマ（第2次栃木市総合計画）



以上を踏まえ、誰もが安定した居住を確保し環境にやさしく住み続けられること、また、地域の個性や魅力を活かし安全で快適に暮らせることが重要であることから、本計画における住まい・まちづくりの将来像を次のように定めます。

【住まい・まちづくりの将来像】

**市民一人ひとりの 安定した居住の確保
環境にやさしく 安全・快適な 住宅・住環境の実現**

(2) 住生活の安定と向上のための理念

本市の住まい・まちづくりの理念に即した住生活を実現していくため、さらに「栃木県住生活基本計画(令和3年度～令和12年度)」が定める基本的な方針を踏まえ、住生活の安定と向上のための理念を定めます。

住宅は、家族と暮らし、人を育て、憩いや安らぎの場となることから、私たちが豊かでうるおいのある生活を営む上で重要な空間であるとともに、地域を構成する基礎的な要素であり、福祉・環境・安全などあらゆる面において大きな影響を及ぼすという意味で社会的な性格を有するものです。

このような住宅の持つ社会的な性格を踏まえ、住生活基本法の理念に則り、住生活の安定と向上のための理念を定め、その実現のために必要な施策を総合的に推進するものとします。

【住生活の安定と向上のための理念】

① 良質な住宅の供給・建設・改良・管理

近年の急速な高齢化の進展、生活様式の多様化その他社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における市民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理を図ること。

② 良好な居住環境の形成

地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成を図ること。

③ 住宅購入者等の利益の擁護・増進

民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効活用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進を図ること。

④ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

住宅が市民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図ること。

2 住宅・住環境施策の目標

前項の住生活の理念に基づき、住宅・住環境施策の推進に向けた4つの目標を設定します。

また、住生活の理念・目標を実現するため、次ページの通り住宅・住環境施策に係る方針の体系を設定し、施策を総合的に展開します。

（目標1）誰もが安定した居住を確保できる住宅・住環境の実現

少子高齢社会・人口減少社会の本格化に対応し、若者や子育て世代にやさしい住宅・住環境を確保することにより、子どもを産み育てやすく、かつ子どもが安心して成長できる地域社会の創出を目指します。また、高齢者や障がい者等にやさしい住宅・住環境を確保することにより、健康で安心して暮らせる地域コミュニティの形成を目指します。

あわせて、住宅セーフティネット機能として、高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅確保の仕組みの確立を目指します。

（目標2）環境にやさしく、永く住み続けられる住宅・住環境の実現

地球環境問題の深刻化に対応し、住宅の断熱化や再生可能エネルギー等のさらなる普及が求められることから、脱炭素社会の実現に向けた住宅・住環境の創造を目指します。

一方、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、住宅の循環利用を促す仕組みとともに良質な住宅ストックの形成を目指します。あわせて、空き家の急増が懸念されており、空き家の適切な管理・除却・利活用を推進するとともに、空き家そのものの発生の抑制を目指します。

(目標3) 地域の特性に応じた魅力ある住宅・住環境の実現

地域の魅力である歴史的な町並みや伝統的建造物の保全・活用に取り組むとともに、空洞化が進んでいる街なか居住の再生を目指します。

また、近年における街なか衰退防止の観点、激甚災害に対する減災対応の観点等から、地域それぞれの立地特性を考慮した適正な居住の誘導を目指します。

一方、ポストコロナにおける住まい方の多様化やデジタル環境向上へのニーズに応えつつ、新たな住み手の受入れ、新たな住まい方の提案等を目指します。

(目標4) 安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境の実現

住まいにおける安心という観点で、民間賃貸住宅をはじめとして高齢者等対応を進めていく必要があることから、高齢者・障がい者等が安心して暮らせるよう、住宅のバリアフリー化のさらなる普及を目指します。

自然災害の頻発・激甚化に対応し、様々な災害事象を想定した、より強靱な住宅・住宅地の形成とともに被災後の住宅復旧・復興に備えた体制整備を目指します。

図表-66 住宅・住環境施策に係る目標と方針

栃木市計画（改定版）（R5～R14）		全国計画・県計画（R3～R12）
目 標	方 針	
1 誰もが安定した居住を確保できる住宅・住環境	(1) 若者や子育て世代にやさしい住宅・住環境の創出 (2) 高齢者や障がい者等にやさしい住宅・住環境の創出 (3) 住宅確保要配慮者のための住宅・住環境の確保	「居住者及びコミュニティ」の視点 <ul style="list-style-type: none"> ● 子どもを産み育てやすい住まいの実現 ● 多様な世代が助け合い、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 ● 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
2 環境にやさしく、長く住み続けられる住宅・住環境	(1) 脱炭素社会に向けた住宅・住環境の形成 (2) 住宅性能の確保、既存住宅の有効活用 (3) 空き家の発生抑制、適正な管理と有効活用 (4) 既存住宅の流通促進と住生活産業の活性化	「住宅ストック及び産業」の視点 <ul style="list-style-type: none"> ● 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質なストックの形成 ● 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 ● 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
3 地域の特性に応じた魅力ある住宅・住環境	(1) 歴史的な町並み、伝統的建造物の保全・活用 (2) 街なかにおける居住の促進と住環境の向上 (3) 地域特性を活かした居住の促進と住環境の向上 (4) 新たな転入者等に対する多様な居住機会の提供	「社会環境の変化」の視点 <ul style="list-style-type: none"> ● 「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 ● 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
4 安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境	(1) 誰もが安心できる暮らしやすい住生活の確保 (2) 住生活における防災・減災対策の強化 (3) 被災者のための住宅確保等の復旧・復興支援	

第2章 住宅・住環境施策の展開

目標1 誰もが安定した居住を確保できる住宅・住環境

〔方針1〕若者や子育て世代にやさしい住宅・住環境の創出

若い世代や子育て世代が、世帯に応じた適切な住まいを確保できるよう、公共賃貸住宅をはじめとする子育て世帯向け住宅等への居住促進を図ります。また、安心して子育てができるよう、保育機能の整備など子育て環境の充実に努めます。

① 若い世代の定住促進

- 住宅取得補助による定住促進の検討（後述再掲）
- 結婚新生活支援補助制度（新居の購入・賃借費用等の補助）

② 子育て世帯の居住支援

- 子育て世帯に対する特定公共賃貸住宅の活用
- 子育て世帯の持家取得の支援やリフォームの促進【新規施策】
- とちぎで暮らそ！JUI支援補助制度（後述再掲）【新規施策】

③ 子育て要配慮世帯の住宅確保支援

- 市営住宅への優先入居（ひとり親家庭の生活自立支援）【新規施策】
- 市営住宅への子育て世帯の入居による多世代居住の促進【新規施策】
- 市営住宅の充実と情報提供【新規施策】

④ 子育て環境の整備・充実

- 子育て世帯に対するサービス環境の提供
- 保育所・認定こども園等の施設整備

図表-67 子育て世帯等を対象とする特定公共賃貸住宅



（写真：宅建とちぎ公営住宅管理センター）

〔方針2〕高齢者や障がい者等にやさしい住宅・住環境の創出

高齢者や障がい者等が、健康面や身体状況等に配慮された住生活を確保できるよう、住まい方の相談から介護等のために必要な住宅の供給・改修、生活援助サービスの実施に至る各種事業に取り組みます。また、これら取組に当たっては、建築・福祉分野の専門家との連携体制の強化に努めます。

① 障がい者にやさしい住生活の確保

- 障がい者等日常生活用具給付等事業の推進
- 障がい者の住まいを応援する宅建業者リスト作成
- 障がい者の住まいとしての空き家情報の活用

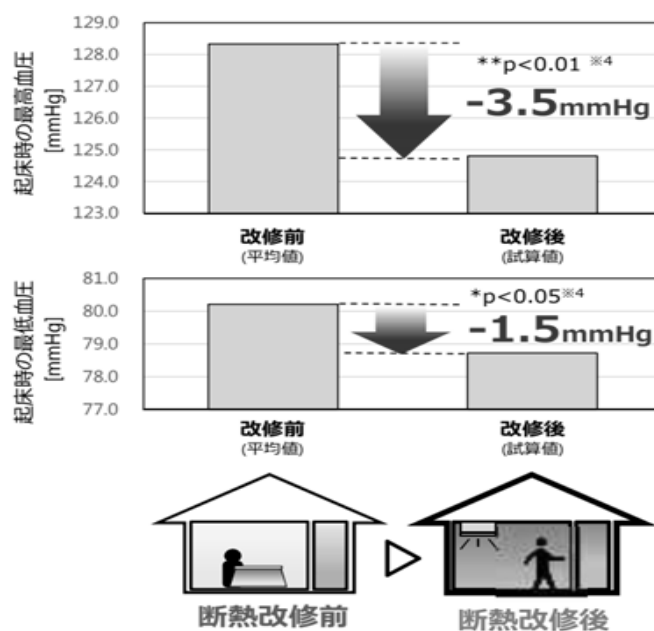
② 高齢者等にやさしい住生活の確保

- 介護保険による住宅改修制度の活用支援
- 高齢者向け返済特例制度の情報提供
- 栃木市高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）生活援助員派遣事業の推進
- 低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業
- ごみ戸別収集事業（高齢者等に対するごみ出しサポート）
- 買物困難者への支援
- 避難行動要支援者への対応【新規施策】（後述再掲）

③ 健康長寿を支える住宅確保の支援

- 保健・医療・福祉と連携した住宅の相談、助言
- 高齢期に備えたヒートショック対策の促進（住宅の断熱化等）【新規施策】（後述再掲）
- ICT や AI を活用した見守り機能付きスマート化住宅の普及促進【新規施策】

図表-68 断熱改修による起床時の血圧低下量の試算



（出典：国土交通省「断熱改修等による居住者の健康への影響調査（平成31年1月、第3回中間報告）」）

*p：調査では0.05未満が有意水準

〔方針3〕住宅確保要配慮者のための住宅・住環境の確保

低所得者、高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう、将来の需要量に対応した市営住宅等の適正戸数を供給するとともに、市営住宅等の住棟の計画的な改善や長寿命化対策など維持管理を図ります。また、民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者の入居支援に努めます。

① 住宅困窮者に対する市営住宅等の供給及び適切な管理運営

- 入居需要への対応と計画的な市営住宅等の管理運営の推進
(住宅困窮者に対する市営住宅の供給、入居者の高齢化に対応した改善の推進など)
- 市営住宅等への公平で適正な入居の推進と管理運営の効率化
(収入超過者の他住宅への住替えの誘導、指定管理者制度による管理運営など)
- セーフティネットとしての市営住宅の活用
(災害時等における優先的活用、福祉を目的とした空家の優先的利用など)
- 長寿命化を図るべき市営住宅の計画的な改善
(市営住宅等長寿命化事業、市営住宅リフレッシュ事業(7団地、28棟)など)

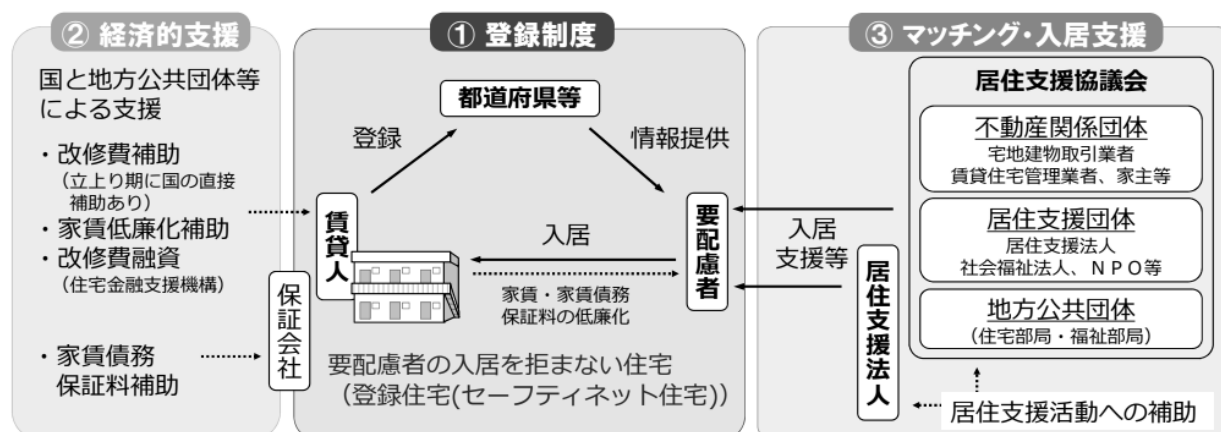
② 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居支援

- 民間賃貸住宅を活用した借上型市営住宅の供給の検討
- 住宅確保要配慮者世帯に対する家賃補助制度の導入(民間賃貸家賃補助住宅(栃木市認定賃貸住宅)の供給)
- 住宅困窮者の入居経費に対する補助制度の活用
- 住宅セーフティネット整備推進事業の活用促進

③ 住替えがしやすくなる仕組み等の構築

- 各世代が求める空家情報の充実(空家バンク事業関連)
- リバースモーゲージ制度の活用促進

図表-69 住宅セーフティネット制度のイメージ



(出典：国土交通省)

目標 2 環境にやさしく、永く住み続けられる住宅・住環境

〔方針 1〕脱炭素社会に向けた住宅・住環境の形成

ゼロカーボンシティの実現に寄与する住まいの脱炭素化に向けて、省エネルギー対策や再生可能エネルギーの普及に努めるとともに、住まいを取り巻く資源循環等の取組を促進します。また、県産材や地場産材を活用し、地域住宅産業における地産地消の取組とあわせて住宅流通を促進します。

① ゼロカーボンシティを目指した脱炭素化の推進

- 「ゼロカーボンシティ」宣言に基づく住生活全般の脱炭素化の推進【新規施策】

② 住宅の省エネルギー化等対策の促進

- 住宅への再生可能エネルギー等の利活用を促す情報提供
- 栃木市住宅用低炭素設備設置費補助事業（定置型蓄電池・電気自動車充電システム等）
- 省エネ基準に適合した住宅の建設・リフォームの促進【新規施策】
- 省エネ住宅等の普及促進（ZEH、高断熱住宅等）【新規施策】
- 市営住宅等の改善時における省エネルギー化の推進
- 高齢期に備えたヒートショック対策の促進（住宅の断熱化等）【新規施策】（再掲）
- IoTによる創電・制御・蓄電システムを備えたスマート化住宅の普及促進【新規施策】

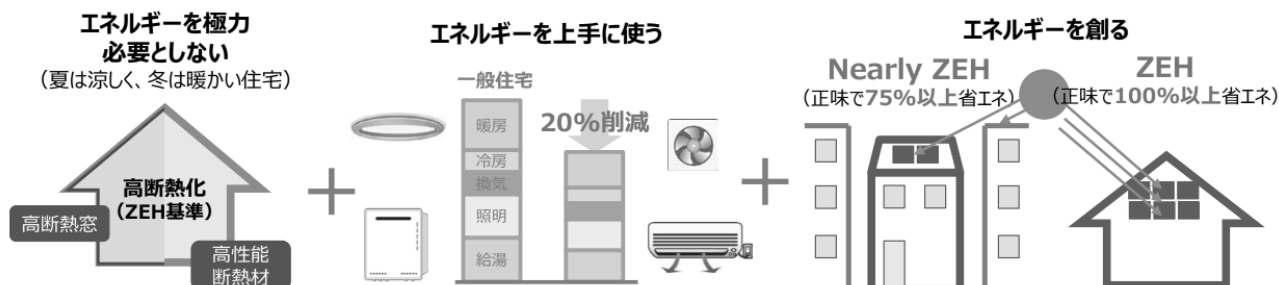
③ 住生活における資源循環等の推進

- 生ごみ処理機設置費補助事業（ごみの資源化・減量化）
- 雨水貯留・浸透施設設置支援（雨水流出抑制）

④ 地域住宅産業における地産地消と住宅流通の促進

- とちぎ材の家づくり支援事業に関する情報の提供
- 顔の見える木材での家づくりデータベースの活用による地場産材の利用促進
- 製材業者、設計者、大工、工務店等のネットワークづくりの促進
- 県産材や地場産材の流通体制整備の支援

図表-70 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）のイメージ



（出典：経済産業省 資源エネルギー庁）

〔方針2〕住宅性能の確保、既存住宅の有効活用

長期にわたり住宅が良好な状態で住み続けることができるよう、耐久性などの性能を有する住宅の普及に努め、住宅の長寿命化と品質確保を促進します。また、ライフスタイルやライフステージの変化に応じて住宅を永く使い続けることができるよう、既存住宅を活用したリフォーム等を促進します。

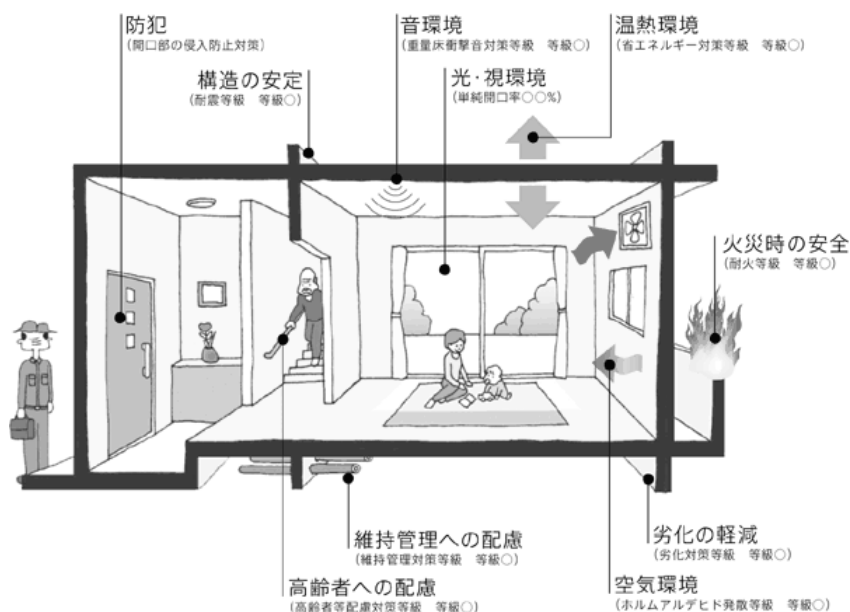
① 住宅の長寿命化と品質確保の促進

- 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅の普及促進
- 住宅性能表示制度に関する情報提供
- 消費者からの相談に的確に対応する体制整備によるトラブルの防止
- 住宅瑕疵担保法に関する情報提供

② 住宅リフォームの促進による既存住宅の有効活用

- 住宅リフォームに対する補助制度の検討
- 空家バンクリフォーム等補助（あったか住まいのバンク制度）

図表-71 住宅性能表示制度における性能表示事項



(出典：住まいの情報発信局HP)

〔方針3〕 空き家の発生抑制、適正な管理と有効活用

人口減少や高齢化の進行に伴い今後も懸念される空き家の増加や、空き家がもたらす地域環境の悪化等を防止するため、空き家の適正管理や有効活用を促進します。さらに、空き家発生の要因を解消していくため、相続の徹底等により空き家の発生抑制を促進します。

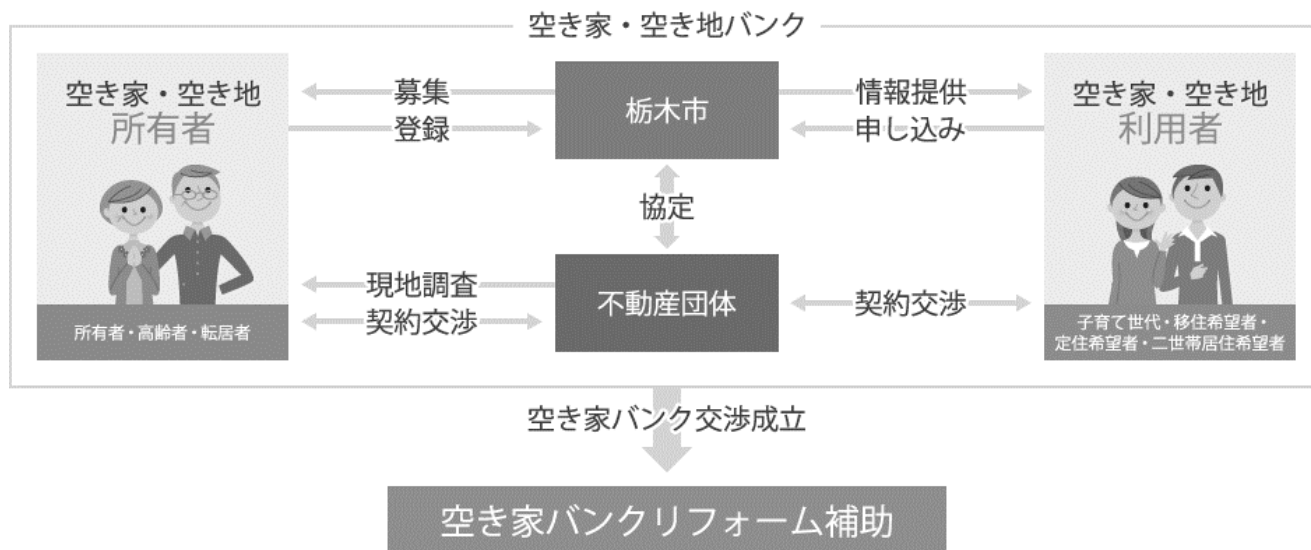
① 空き家の適正管理と有効活用の促進

- 空家バンク事業（あったか住まいるバンク制度）
- 空家バンクリフォーム等補助（あったか住まいるバンク制度）（再掲）
- 空家解体費補助制度

② 空き家の発生抑制の促進

- 空き家発生予防セミナーの開催【新規施策】
- 相続の徹底等による空き家の発生抑制の促進【新規施策】

図表-72 栃木市空き家バンク（あったか住まいるバンク）制度



(資料：建築住宅課)

〔方針4〕 既存住宅の流通促進と住生活産業の活性化

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、住宅の循環利用に資する流通促進及びこれに寄与する建設業の担い手確保に努めます。あわせて、情報提供や相談体制を整備し、住み手が安心できる住宅流通環境を形成します。

① 既存住宅の流通促進

- 既存住宅市場の流通を促進する情報提供や相談窓口の充実（空家バンク事業関連）
- 居住需要に対する住宅改修への支援の検討
- 既存住宅の有効活用に寄与する建設業の担い手確保【新規施策】
- 住宅の契約・取引・管理プロセスにおけるデジタル化など顧客サービス向上の促進【新規施策】

② 住み手が安心できる住宅流通環境の形成

- 宅地建物及び消費生活に関する市民相談の実施【新規施策】
- 消費者の不安解消等による既存住宅流通の活性化の促進【新規施策】
- 不動産取引時における災害リスク情報の提供【新規施策】（後述再掲）

図表-73 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度「安心R住宅」の創設

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり	インスペクション済み
現況の写真	リフォーム等の情報

など

（出典：国土交通省）

目標 3 地域の特성에応じた魅力ある住宅・住環境

〔方針 1〕 歴史的な町並み、伝統的建造物の保全・活用

貴重な地域資源として受け継がれている歴史的な町並みを保全・活用するため、伝統的建造物群の保存や、歴史的風致形成建造物の修理・修景を図ります。また、歴史的な町並みが周辺住環境と一体となって活力と魅力あるエリアを創り出すために、町並みと調和した居住を促進します。

① 歴史的町並み等の保全・活用

- 伝統的建造物群保存地区制度の活用
- 栃木市歴史的町並み景観形成要綱の活用
- 歴史的風致形成建造物修理・修景事業【新規施策】

② 歴史的町並み等における居住の促進

- 歴史的町並み等における住みやすい住宅改修への支援
- 居住需要に対する住宅改修への支援の検討（再掲）
- 住宅関連団体等と連携した空家有効活用の支援（空家バンク事業関連）

図表-74 重要伝統的建造物群保存地区



（資料：蔵の街課）

〔方針2〕 街なかにおける居住の促進と住環境の向上

これまで比較的人口が集中する地区とされてきた街なか等では、人口減少にともない、市街地の空洞化（いわゆる都市のスポンジ化）が進展しています。地域の活力が低下することを防止するため、街なかにおける居住を促進するとともに、賑わい創出など街なかにおける住環境の向上を図ります。

① 街なかにおける居住の促進

- 街なかにおける民間賃貸住宅を活用した借上型市営住宅の供給の検討（再掲）
- 街なか居住推進事業の検討
- とちぎで暮らそ！JUI支援補助制度（再掲）

② 街なかにおける住環境の向上

- 日常的な買い物ができる商業環境の整備
- 空き店舗活用促進事業等による商店街の活性化及び魅力向上
- 狭あい道路拡幅整備促進事業
- バリアフリー環境整備促進事業

図表-75 移住・定住促進の取組事例



（左）2019年版「住みたい田舎」ベストランキング『栃木市特別版』（資料：栃木市 HP）

（右）移住・定住支援情報パンフレット「とちぎで暮らそ vol.6」（資料：栃木市 HP）

〔方針3〕 地域特性を活かした居住の促進と住環境の向上

市内にはゆとりある郊外住宅地や、農ある自然豊かな集落など多様な居住の受け皿を有することから、これら地域の資源・特性を活かし、ライフスタイルやライフステージに応じて選択可能な魅力ある住宅地の形成に努めます。また、各地域の住環境を向上させるため、地域福祉、衛生環境、交通環境等の維持・向上を図ります。

① 郊外住宅地等における住宅・住環境の向上

- ファミリー世帯向け住宅の確保
- 立地適正化計画に基づく住宅の誘導（居住誘導区域）【新規施策】
- 身近な公園・広場整備の推進
- 住宅の生垣設置や緑化等への支援
- うるおいのある美しい住宅地の形成
- 地区計画等による住民が主体となったまちづくりへの支援

② 集落地域における住宅・住環境の向上

- UJターンや二地域居住等の受け皿となる住宅改良の支援
- 就農者向け住宅等の情報提供（空家バンク事業関連）
- ICT ツールを活用したコミュニティバス、デマンドタクシー等公共交通機関の確保【新規施策】
- 多世代家族住宅新築等補助制度

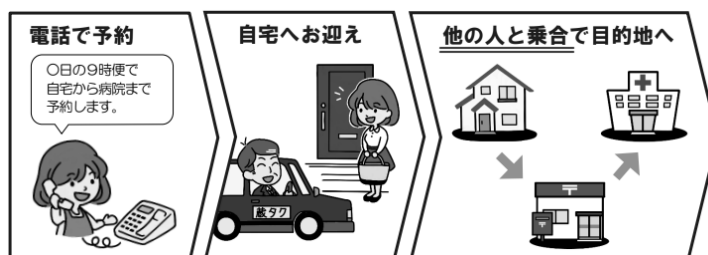
③ 地域福祉、衛生環境、交通環境等の向上

- 医療・福祉サービスが確保された住環境の維持・向上
- 公共下水道事業の推進
- 浄化槽設置補助事業の推進（合併処理浄）
- 生活道路の整備、コミュニティバスの推進
- コンパクトなまちづくりと連携した公共交通体系の再編整備【新規施策】

図表-76 ICT ツール等を活用した公共交通機関の確保



栃木市コミュニティバス（ふれあいバス）現在地確認システム（資料：栃木市 HP）



栃木市デマンドタクシー「蔵タク」の使い方（資料：栃木市 HP）

〔方針4〕 新たな転入者等に対する多様な居住機会の提供

国による地方創生の取組の一環として、これまでＵＪＩターンや二地域居住など転入・移住促進に努めてきましたが、コロナ禍を契機とした多様な住まい方・働き方等の普及を踏まえ、引き続き新たな転入者等に対する多様な居住機会の提供を推進します。また、転入・移住を支える新たな住環境として、デジタル社会の住まい方に対応した技術の普及・支援等に努めます。

① 転入者・移住者等に対する居住の支援

- 住宅取得補助による定住促進の検討（再掲）
- 企業誘致に伴う転入就業者の住宅確保に対する情報提供（空家バンク事業関連）
- ＵＪＩターンや二地域居住等の受け皿となる住宅情報の提供
- 立地適正化計画に基づく居住誘導区域への移住定住支援【新規施策】
- 移住宿泊体験施設の利用促進
- 移住定住促進ツアーの企画実施
- 移住定住支援センター事業の推進【新規施策】
- 移住定住支援コーディネーター企画の推進【新規施策】
- 東京都通勤者支援補助制度
- 移住定住相談交流会開催事業【新規施策】
- 二地域居住者誘致促進事業【新規施策】

② 外国人に対する居住の支援

- 外国人住民との共生に向けた生活支援
- 外国人居住者生活サポート事業【新規施策】
- 多言語による各種情報発信・ネットワーク強化【新規施策】

③ 柔軟な働き方やデジタル技術を活用した住まい方への対応

- テレワーク体験移住支援【新規施策】
- テレワーク・ワーケーション等の新しい働き方・住まい方への対応【新規施策】
- 住宅分野へのＡＩ・ＩｏＴなど新技術活用の促進【新規施策】

図表-77 移住体験宿泊施設「蔵の街やどかりの家」



（出典：栃木市空き家バンク(あったか住まいるバンク)HP）

目標4 安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境

〔方針１〕誰もが安心できる暮らしやすい住生活の確保

高齢者・障がい者をはじめ誰もが安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境を実現するため、住宅・住環境のバリアフリー化やユニバーサルデザインの普及を促進します。また、住生活におけるセキュリティ対策が重視されていることから、デジタル技術（スマートデバイス）の活用など防犯性能の高い住宅の普及を促進します。

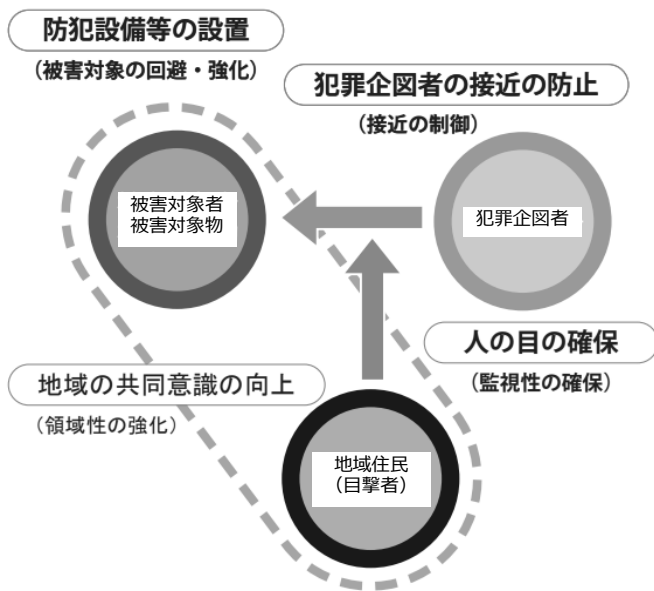
① ユニバーサルデザインによる住宅・住環境整備

- ユニバーサルデザインによる住宅の普及促進や道路等の整備
- 歩道・公園・公共施設等のバリアフリー化
- バリアフリー法の審査や栃木県ひとにやさしいまちづくり条例の届出の活用

② 防犯性能の高い住宅の普及促進

- 防犯に関する住宅性能表示制度の活用
- 防犯性能の高い建物部品に関する情報提供
- 犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針の情報提供
- デジタル技術等を活用した防犯セキュリティー機器の普及促進【新規施策】

図表-78 防犯まちづくりの基本的な手法の考え方



(出典：警察庁・文部科学省・国土交通省「安全で安心なまちづくり～防犯まちづくりの推進～」)

〔方針2〕 住生活における防災・減災対策の強化

令和元年東日本台風（台風第19号）による大規模な被災は、住生活における防災・減災対策の重要性を再認識させるものとなりました。想定を超えた自然災害への備えとして、引き続き住宅耐震化や総合的な治水対策に努めるとともに、防災ハザードマップを踏まえた避難計画の作成、災害リスク情報に基づく住宅の取引等を促進します。また、立地適正化計画に位置付ける「防災指針」を作成・運用し、災害リスクが懸念される地域での居住の回避・見直し等を促進します。

① 住宅等の耐震化、防火性能の普及促進

- 木造住宅耐震化促進事業
- 防災上重要な市有建築物等の耐震化の促進
- ブロック塀等撤去改修事業【新規施策】
- 防火に関する住宅性能表示制度の活用
- 消防法に基づく住宅用火災警報器等の設置及び維持管理の指導
- 都市計画法に基づく建築物の規制

② 総合的な治水対策の推進

- 住宅地の治水対策の推進
- 総合的な治水対策（河川護岸・河道の整備、流域治水等）【新規施策】
- 橋梁等の長寿命化計画に基づく維持管理【新規施策】
- 道路の防災・減災対策【新規施策】
- 河川決壊・越水等早期把握体制の整備【新規施策】

③ リスク情報に基づく住まい方及び住宅適正立地の促進

- 防災ハザードマップ等による自然災害の恐れがある地区の情報提供
- 不動産取引時における災害リスク情報の提供【新規施策】（再掲）
- がけ地近接等危険住宅移転事業等の活用の検討
- 水災害の減少に向けた住まい方の工夫【新規施策】
- 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成支援【新規施策】
- 立地適正化計画に位置付ける「防災指針」の作成・運用【新規施策】
- デジタルツール等を活用した災害情報の早期把握体制の整備【新規施策】

図表-79 平成27年関東・東北豪雨による市街地浸水状況



（資料：栃木県栃木土木事務所）

〔方針3〕被災者のための住宅確保等の復旧・復興支援

防災・減災対策に当たっては、国土強靱化基本法の趣旨を踏まえ、災害が起こる以前から、起きてしまった以後までの一連の対策が求められます。このため、建設関係団体等との連携を図りつつ、発災直後の応急的な住宅確保から、住宅再建に向けた復旧・復興に至るまでの継続的な支援体制の整備に努めます。

① 被災直後の住宅確保等の支援

- 災害時における応急仮設住宅の供給及び支援
- 在宅被災者のうち要配慮者に対する支援【新規施策】
- 孤立地域等のための緊急輸送体制の整備【新規施策】
- 関係団体との連携による災害時空家情報の提供・斡旋（空家バンク事業関連）
- 災害ボランティアセンターの体制整備【新規施策】

② 住宅再建等のための復旧・復興支援

- 被災者生活再建支援制度の活用
- 住宅被災者支援（被災住宅再建等利子補給金）
- 復旧・復興を支える人材の確保及び支援体制の整備【新規施策】
（建設業協同組合、不動産関連団体等との連携）
- 被災者の生活事情等を踏まえた住宅復旧・復興支援【新規施策】

図表-80 応急仮設住宅の建設イメージ



（出典：国土交通省）

第3章 市営住宅等の供給方針

1 市営住宅等による住宅セーフティネット構築

(1) 住宅セーフティネット法における位置づけ

住宅セーフティネット法では、同法に基づく「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基本的な方針」により、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する住宅供給の促進が求められています。

このため、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

(2) 栃木市における住宅セーフティネットの方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、市営住宅等（市営住宅・特定公共賃貸住宅）と民間賃貸家賃補助住宅等を合わせて、住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます。

これにより、既存の市営住宅等ストックと民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図り、住宅セーフティネットの構築を目指すこととします。

2 市営住宅等の供給方針

(1) 基本的な考え方

市営住宅等ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を経過している住棟については、施設の長寿命化や集約化等により維持管理の効率化を図る一方、民間賃貸家賃補助住宅を活用することにより住宅確保要配慮者世帯の居住ニーズに対して柔軟に対応し、目標ストック数を確保することとします。

(2) 市営住宅等の供給方針

ア) 市営住宅

市営住宅は、17 団地、97 棟、825 戸で、栃木地域、藤岡地域、岩舟地域に立地しています。このうち藤岡地域、岩舟地域に立地する 70 戸は現在、募集停止としており、洪水浸水想定区域での立地状況など災害リスクを踏まえ将来的に用途廃止を見込む市営住宅もあります。

このような市営住宅の現状を踏まえ、既設の市営住宅を有効活用するとともに、市営住宅と県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として市営住宅の供給を図ります。

イ) 特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅は、川原田市営住宅及び平柳市営住宅の住棟に併設して 30 戸あり、中堅所得者向けに供給してきました。今後は、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、住宅の確保に特に配慮を要する世帯（原則階層）のうち、子育て世帯を対象に特定公共賃貸住宅の供給を図ります。

ウ) 民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）

住宅確保要配慮者において、市営住宅の入居資格を満たしているものの、市営住宅に空き住戸の余裕がない等の理由で住宅の確保が困難な世帯に対し、民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）の供給に努めます。

3 市営住宅等の適切な管理の推進

（1）市営住宅等の長寿命化の推進

ア) 団地・住棟の長寿命化の推進

団地・住棟ごとの点検や維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕履歴等や建物の経年劣化等に応じた適時適切な対策を実施することにより、市営住宅等の長寿命化に努め、公営住宅等ストック数の確保を図ります。

イ) ライフサイクルコストの縮減

団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕事業の実施時期等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

（2）市営住宅等の管理運営の合理化の推進

ア) 指定管理者制度による管理運営の推進

入居者等に対する質の高いサービスの提供ならびに市営住宅等の効率的な維持管理を行うため、指定管理者制度による管理運営を図ります。

イ) 市営住宅敷地における借地の解消

市営住宅敷地に占める借地の割合が大きいことから、今後の市営住宅等の活用方針等に合わせ、契約更新時において地権者に対し、借地の買い取り交渉を進めていくこととします。

また、借地の買い取りのための財源については、地方債の活用や基金の創設など、その手法について検討を行います。

第4章 計画実現に向けて

1 住宅・住環境の成果指標

住宅・住環境施策の目標の達成状況について、計画期間における進行管理及び評価を行うため、以下の通り成果指標を設定します。

(目標1) 誰もが安定した居住を確保できる住宅・住環境の実現

誰もが安定した居住を確保できる住宅・住環境の実現に向けて、住宅確保要配慮者のための取組などを重点として以下の通り成果指標を設定します。

市営住宅の長寿命化修繕率	令和3年度	令和9年度
	85.0%	100%

※成果指標名は第2次栃木市総合計画と共通

著しい困窮世帯を対象に確保すべき住宅のうち民間賃貸住宅（栃木市認定賃貸）の戸数		令和9年度
	-	213戸

(目標2) 環境にやさしく、長く住み続けられる住宅・住環境の実現

環境にやさしく、長く住み続けられる住宅・住環境の実現に向けて、脱炭素社会の形成に資する取組、空き家の発生抑制の取組などを重点として以下の通り成果指標を設定します。

住宅用低炭素設備設置費補助件数	令和3年度	令和9年度
	525件	1,257件

※成果指標は第2次栃木市総合計画と共通（第2次栃木市総合計画の指標名「定置型蓄電池・電気自動車充電システム等設置費補助件数」に該当）

空き家バンクの年間登録件数	令和3年度	令和9年度
	95件	100件

※成果指標名は第2次栃木市総合計画と共通

空き家バンクリフォーム等補助件数	令和3年度	令和9年度
	205件	250件

(目標 3) 地域の特性に応じた魅力ある住宅・住環境の実現

地域の特性に応じた魅力ある住宅・住環境の実現に向けて、歴史的な町並みを保全する取組、地域特性を活かした居住を促進する取組などを重点として以下の通り成果指標を設定します。

伝統的建造物保存事業補助金の交付件数	令和 3 年度	令和 9 年度
	47 件	71 件

生活排水処理人口普及率	令和 3 年度	令和 9 年度
	80.9%	87.5%

※成果指標名は第 2 次栃木市総合計画と共通

居住誘導区域の人口カバー率 (栃木市立地適正化計画)	令和 3 年度	令和 9 年度
	42.8%	43.9%

※成果指標名は第 2 次栃木市総合計画と共通

(目標 4) 安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境の実現

安全で安心・快適に暮らせる住宅・住環境の実現に向けて、防災・減災対策を強化する取組、被災時の住宅復旧・復興を支援する取組などを重点として以下の通り成果指標を設定します。

住宅の耐震化率（空き家を除く）	令和 2 年度	令和 7 年度
	87%	95%以上

木造住宅耐震診断年間申請件数	令和 3 年度	令和 9 年度
	22 件	30 件

※成果指標名は第 2 次栃木市総合計画と共通

木造住宅耐震改修費等補助金年間申請件数	令和 3 年度	令和 9 年度
	23 件	30 件

※成果指標名は第 2 次栃木市総合計画と共通

関係団体との災害時支援協定締結数	令和 3 年度	令和 9 年度
	99 件	120 件

2 住宅・住環境に対する役割と推進体制

本計画の着実な推進に向けて、栃木市自治基本条例の基本理念に基づき、市民・事業者・行政が適切な役割分担のもと連携を図りつつ、関係機関との連携により住宅・住環境施策を効果的に推進します。

(1) 住宅・住環境に対する役割

ア) 市民の役割

市民は、自らの努力と責任において住まいを選択していくものであることを理解し、それぞれが住生活の向上や居住の安定に努めるとともに、住宅が個人の資産としてだけでなく、都市やまちなみを構成する重要なものであることを認識し、自分の住む地域の自然環境や歴史的な価値を大切にしていつまでも誇れる地域となるよう、積極的に行動する役割が期待されます。

少子高齢化や世帯の小規模化が進行している社会では、地域コミュニティの維持・形成が重要となります。今後、高齢単身世帯は更に増加することが想定されますが、近所づきあいなどで顔見知りの関係を作るなどが地域におけるセーフティネットの役割を果たすものと考えられます。

建築、医療、福祉、まちづくりなどの各分野の専門家や、住民が主体となって地域づくりに取り組むNPO法人などの市民組織は、それぞれが持っている知識や技能を生かし、良好な住まいづくりや環境美化などの「住民による主体的なまちづくり」を継続的にサポートする役割が期待されます。

イ) 事業者の役割

事業者は、自らがつくる住宅や開発地が市民の豊かな住生活の実現を大きく左右し、将来にわたって地域の住環境に影響を与えるものであることを認識し、安全、安心で住みよい環境を提供していく役割が期待されます。

そのため、適切な情報や良質なサービスを提供するとともに、法令遵守はもとより、公正な取引などによる健全な住宅市場の形成を図る役割が期待されます。

ウ) 行政の役割

市は、地域に最も身近な、地域に適した住宅政策の主体として、きめ細やかな住環境の整備、市営住宅等の供給や管理を通じた住民の居住の安定確保を行うとともに、地域のコミュニティや歴史、文化、さらにはいつまでも残したい風景など、有形無形の財産を守り、育てる重要な役割を担っています。

県は、広域的な自治体として、市民等、事業者、市のみでは解決できない課題に対し、それぞれの主体と協働して問題の解決にあたり、それぞれの主体の取り組みが促進されるよう、制度的な枠組みを整えるなどの支援や補完を行うとともに、総合的な住宅政策のビジョンを示す役割を担っています。

(2) 住宅・住環境施策の推進

ア) 関係機関等との連携

住まいづくりに関する総合的・体系的な施策展開を図るため、庁内関係部課との連携を強化します。また、多様化する住宅・住環境問題に対応し、本市の住宅施策を推進するため、国・県の住宅施策に関する動向を把握するとともに、緊密に連携を図ります。

イ) 住まいづくりの情報提供の充実

住宅の性能・品質、住宅ローン、税制など、市民の居住ニーズに応じた多岐にわたる情報提供の充実を図ります。また、住宅の取得や維持管理、耐震関係に対する市民の不安を解消するため、長期に住める優良な住宅の建設やリフォームなど、様々な問題に対する相談窓口の充実を図ります。

また、住まいづくりを支援する施策や制度がより広く認知され、市民・事業者において有効に活用されるよう、各種の情報発信や案内活動の取組に努めます。

ウ) 住まいづくり組織等との連携

幅広い市民の参加を得ながら、住まいづくりを多面的・効果的に促進するため、住まいづくりに係るNPOなどの各種市民団体、ボランティア団体との連携を図ります。

また、住まいづくり組織に対する情報の提供やアドバイス、住まいづくり組織等相互の連携や情報交換など、住まいづくりのきめ細かな対応が可能な相互連携体制の確立を支援します。

(3) 成果指標に基づく評価と計画の見直し

住宅・住環境施策の達成度を示す成果指標に基づき、施策実施の効果について定期的な評価を行うとともに、社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年ごとに計画を見直し、所要の変更を行うこととします。

また、本計画に基づく施策を推進するための参考として、後述する「付属資料」に「施策推進のための参考水準」を掲載します。

第 3 編 賃貸住宅供給促進計画

第1章 計画の位置づけと計画期間

(1) 計画の位置づけ

平成29年10月に「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（平成19法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）」が改正され、地方公共団体は「賃貸住宅供給促進計画」を定めることができることとされました。

本計画は、「栃木市住生活基本計画」が掲げる目標や施策展開の方向性に即して、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる適切な住宅の確保のための具体的な計画として策定するものです。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、「栃木市住生活基本計画」及び「栃木市公営住宅等長寿命化計画」との整合性を図るため、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、本計画の達成状況や社会・経済状況の変化、「栃木市住生活基本計画」及び「栃木市公営住宅等長寿命化計画」の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の変更を行うこととします。

第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）に係る賃貸人の選択の幅を広げるとともに、貸主の多様なニーズに応えるものとします。

具体的には、住宅セーフティネット及び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施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「省令」という。）に定める者のほか、栃木県賃貸住宅供給促進計画との整合を図りつつ本計画で定めた者を住宅確保要配慮者の範囲とします。

【住宅確保要配慮者の範囲】

① 住宅セーフティネット法に定める者

- 低額所得者
- 被災者（発災後3年以内）
- 高齢者
- 障がい者（障害者基本法第2条第1号に規定する障害者）
- 子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者

② 省令に定める者

- 日本国籍を有しない者（外国人）
- 中国残留邦人
- 児童虐待を受けた者
- ハンセン病療養所入所者
- DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- 北朝鮮拉致被害者等
- 犯罪被害者等
- 保護観察対象者等
- 生活困窮者
- 東日本大震災等による被災者
- 促進計画で定める者（下記③で定める者）

③ 上記のほか、栃木市賃貸住宅供給促進計画において定める者

- 海外からの引揚者
- 新婚世帯
- 原子爆弾被爆者
- 戦傷病者
- 児童養護施設退所者
- 性的マイノリティ
- U・I・Jターンによる転入者
- 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

2 賃貸住宅の供給の目標

(1) 基本的な考え方

住宅は、市場において市民自らが確保するものですが、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の中には、希望する広さや構造・設備など一定の性能を持った住宅を市場で確保できない方も存在します。

栃木市では、市民の居住の安定確保に当たって、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅のみではなく、民間賃貸住宅を含めた住宅ストック全体を活用し、市民の安心・安全確保に寄与する住宅政策を一層推進していくことを基本的な方針としています。

この方針のもと、民間賃貸住宅については、入居差別・入居拒否の解消に向けた取組を進めるとともに、公的賃貸住宅については、公営住宅入居資格世帯を対象に以下の通り供給を図ります。

【市営住宅の供給方針】

現在の市営住宅管理戸数 825 戸に対し、「栃木市公営住宅等長寿命化計画」では目標年次における必要ストック数を公営住宅（県営住宅、市営住宅）によって充足することが困難な状況にあります。

また、上位計画である「栃木市公共施設適正配置計画」では、公営住宅においても縮減目標が掲げられ、市の財政状況を考慮すると新たな公営住宅の建設は極めて困難な課題といえます。

一方、中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しであり、これにともない 2040 年度にかけて将来必要ストック数は減少していくものと推計されます。

このようなことから、市営住宅ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を迎えている住棟については集約化等により維持管理の効率化を図るとともに、民間賃貸家賃補助住宅を活用し目標ストック数を確保していくことにより、市民の居住ニーズに対して柔軟に対応していくこととします。

(2) 賃貸住宅供給の目標

ア) 市営住宅

既設市営住宅は、17 団地、97 棟、825 戸で、栃木地域、藤岡地域、岩舟地域に立地しています。このうち藤岡地域、岩舟地域に立地する 70 戸は現在、募集停止としており、洪水浸水想定区域での立地状況など災害リスクを踏まえ将来的に用途廃止を見込む市営住宅もあります。

このような市営住宅の現状を踏まえ、既設の市営住宅を有効活用するとともに、市営住宅と県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として市営住宅の供給を図ります。

イ) 特定公共賃貸住宅

既設特定公共賃貸住宅は、川原田市営住宅及び平柳市営住宅の住棟に併設して 30 戸あり、中堅所得者向けに供給してきました。今後は、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、住宅の確保に特に配慮を要する世帯（原則階層）のうち、子育て世帯を対象に特定公共賃貸住宅の供給を図ります。

ウ) 民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）

住宅確保要配慮者において、市営住宅の入居資格を満たしているものの、市営住宅に空き住戸の余裕がない等の理由で住宅の確保が困難な世帯に対し、民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）の供給に努めます。

なお、参考として、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の将来ストック数について、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等のデータを用いて算出すると、令和９年度の推計結果は 938 戸となります。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の将来ストック数	住宅の分類	令和 9 年度の目標戸数
	市営住宅	695 戸
	特定公共賃貸住宅	30 戸
	民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）	213 戸
	合 計	938 戸

第3章 目標を実現するために必要な施策の展開

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

住生活基本法第17条第1項の規定に基づく栃木県住生活基本計画及び栃木市住生活基本計画を踏まえ、既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携のもとで供給を推進します。

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

ア) 経済的支援に関する事項

本市において、高齢者のみ世帯（高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯）は15,233世帯（令和2年）であり、この20年間で大きく増加しており、総世帯数に占める割合は25.0%におよびます。

障がい者数は8,395人（平成31年）であり、10年前の7,472人（平成22年）以降、横ばいからやや増加傾向にあります。

子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）は12,647世帯（令和2年）であり、この20年間で大幅に減少しており、総世帯数に占める割合は8.1%にとどまります。

外国人登録者数は3,834世帯（令和2年）であり、特にこの10年間で（平成22年の1,581人から）急激に増加しています。

こうした状況のもと、住宅確保要配慮者の推計結果によれば、著しい困窮世帯を対象に確保すべき必要な住宅数は938戸（令和9年度）と設定されます。これらの世帯を対象に、個々の状況に応じて、家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化の支援に努めます。

イ) 特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特定賃貸住宅法」という。）第5条第1項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について、特定賃貸住宅法第3条第4号に規定する資格を有する入居者を規則第5条で定める期間以上確保することができないときは、特定賃貸住宅法の規定にかかわらず、市長の承認によりその全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができるものとします。

ウ) 登録住宅の基準等

登録住宅の基準等は、住宅セーフティネット法第10条及び規則第11条から第14条で定める範囲とします。

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

入居の受入れについては、家主側の理解促進のために、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録制度事業を行う栃木県と入居支援を行う栃木県住生活支援協議会と連携し、普及啓発の促進を図ります。

付属資料

資料 1 施策推進のための参考水準

本計画に基づく施策の推進に当たっては、「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）が設定する以下の水準を参考とします。

〈参考 1〉住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとします。

1 基本的機能	(1) 居住室の構成等	① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
		② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
		③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。
	(2) 共同住宅における共同施設	① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
		② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
		③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
		④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
2 居住性能	(1) 耐震性等	想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
	(2) 防火性	火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
	(3) 防犯性	外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。
	(4) 耐久性	長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
	(5) 維持管理等への配慮	設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
	(6) 断熱性等	快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
	(7) 室内空気環境	清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
	(8) 採光等	窓等の外壁の開開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

	(9) 遮音性	隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
	(10) 高齢者等への配慮	加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
	(11) その他	家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。
3 外部性能	(1) 環境性能	自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
	(2) 外観等	外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

〈参考 2〉 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となります。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとします。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望まれます。

居住環境 水準	(1) 安全・安心	① 地震・大規模な火災に対する安全性 地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
		② 自然災害に対する安全性 津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
		③ 日常生活の安全性 生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
		④ 環境阻害の防止 騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
	(2) 美しさ・豊かさ	① 緑 緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
		② 市街地の空間のゆとり・景観 住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。
	(3) 持続性	① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
		② 環境負荷への配慮 環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。
	(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ 高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
		② ユニバーサルデザイン 高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

〈参考 3〉 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、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水準であり、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面積水準と、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面積水準からなります。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、〈参考 1〉の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとします。

誘導居住 面積水準	(1) 一般型誘導居住 面積水準	① 単身者 55 ㎡
		② 2 人以上の世帯 $25 \text{ ㎡} \times \text{世帯人数} + 25 \text{ ㎡}$
	(2) 都市居住型誘導 居住面積水準	① 単身者 40 ㎡
		② 2 人以上の世帯 $20 \text{ ㎡} \times \text{世帯人数} + 15 \text{ ㎡}$
	<p>注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。</p> <p>2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5 % を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p>	
	<p>① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合</p> <p>② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合</p>	

〈参考 4〉 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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水準です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、〈参考 1〉の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとします。

最低居住 面積水準	① 単身者 25 m ²
	② 2 人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$
	<p>注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。</p> <p>2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5 % を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合</p> <p>② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合</p> <p>③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合</p>

資料2 栃木市住宅マスタープランの策定経緯

1 栃木市住生活基本計画及び栃木市公営住宅等長寿命化計画検討委員会

○検討経過

第1回検討委員会 (令和4年9月7日)	<ul style="list-style-type: none"> ・計画改訂の考え方について ・栃木市の住宅事情について ・今後のスケジュール(案)について
第2回検討委員会 (令和4年10月27日)	<ul style="list-style-type: none"> ・栃木市住宅マスタープランについて(たたき台) ・栃木市公営住宅等長寿命化計画について(たたき台)
第3回検討委員会 (令和4年12月16日)	<ul style="list-style-type: none"> ・栃木市住宅マスタープランについて(素案) ・栃木市公営住宅等長寿命化計画について

○委員名簿

役職	氏名	所属団体等
委員長	増山正明	足利大学 名誉教授
副委員長	村川定男	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
委員	佐山健太郎	栃木県司法書士会
委員	栗原秀也	公益社団法人 全日本不動産協会 栃木県本部
委員	熊倉充義	一般社団法人 栃木県建築士会 栃木支部
委員	大豆生田 隆	栃木市自治会連合会
委員	茂木敏雄	栃木市民生委員児童委員協議会連合会 (～令和4年11月)
委員	川島基巳	栃木市民生委員児童委員協議会連合会 (令和4年12月～)
委員	野田精一	特定非営利活動法人 スマイル
委員	菅谷 齊	社会福祉法人 栃木市社会福祉協議会
委員	大橋正之	栃木県 県土整備部 住宅課
委員	杉森かおる	公募委員
委員	青山直人	公募委員

(敬称略)

栃木市住生活基本計画及び栃木市公営住宅等長寿命化計画検討委員会設置要綱

平成 24 年 5 月 29 日

告示第 193 号

改正 平成 25 年 3 月 1 日告示第 52 号

平成 27 年 3 月 20 日告示第 110 号

令和 3 年 3 月 26 日告示第 89 号

(設置)

第 1 条 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に規定する基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策並びに市が管理する市営住宅等の長期的な維持管理及び更新コストの削減に関する計画を策定するに当たり、必要な事項を検討するため、栃木市住生活基本計画及び栃木市公営住宅等長寿命化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(組織及び任期)

第 2 条 委員会は、18 人以内の委員をもって組織する。

2 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体を代表する者
- (3) 公募による者
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、1 年とする。ただし、再任を妨げない。

4 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第 3 条 委員会に委員長及び副委員長 1 人を置く。

2 委員長は、委員のうちから市長が指名する者をもって充てる。

3 副委員長は、委員長が指名する者をもって充てる。

(委員長及び副委員長の職務)

第 4 条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき、又は委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴くことができる。

(庶務)

第 6 条 委員会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(平 25 告示 52・平 27 告示 110・令 3 告示 89・一部改正)

(補則)

第 7 条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、平成 24 年 6 月 1 日から施行する。

附 則（平成 25 年告示第 52 号）

この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 27 年告示第 110 号）

この告示は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 3 年告示第 89 号）

この告示は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

2 パブリックコメント

「栃木市住宅マスタープラン」及び「栃木市公営住宅等長寿命化計画」の改訂にあたり、パブリックコメント（市民からの意見募集）を実施しました。

○募集期間

パブリックコメントは、令和5年1月24日（火）から令和5年2月24日（金）にかけて実施しました（実施方法は、書面で直接、郵送、ファクシミリ又は電子メールによる）。

○閲覧場所

- ・市ホームページ
- ・建築住宅課、市政情報センター
- ・各総合支所地域づくり推進課
- ・大宮公民館、皆川公民館、吹上公民館、寺尾公民館、国府公民館

○実施結果

パブリックコメントを実施した結果、意見はありませんでした。

栃木市住宅マスタープラン

(栃木市住生活基本計画)

(栃木市賃貸住宅供給促進計画)

令和5年3月

発行／栃木県 栃木市

編集／栃木市 都市建設部 建築住宅課

〒328-8686 栃木市万町9番25号

TEL 0282-21-2451

FAX 0282-21-2676

e-mail jyutaku@city.tochigi.lg.jp