

栃木市住宅マスタープラン 概要版

【計画期間】 令和5年度～令和14年度

1 計画の目的と位置づけ、構成内容

「栃木市住宅マスタープラン」は、県及び市の上位・関連計画との整合を図りつつ、住宅・住環境を取り巻く課題を踏まえ、施策の目標・方針等を設定します。

計画内容としては、市民の居住安定化をはじめとする従来施策を継承しつつ、住生活における防災・減災化、脱炭素化への方向性を重視した施策を展開します。

住宅マスタープランの目的と位置づけ

- 栃木市では、平成29年に策定した「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。

住宅マスタープランの構成内容

住生活に関する視点（全国計画・栃木県計画）

居住者及びコミュニティの視点

- 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

住宅ストック及び産業の視点

- 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

社会環境の変化の視点

- 「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

栃木市の住宅・住環境を取り巻く課題

居住者及びコミュニティに関する課題

- 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境が必要
- 高齢者や障がい者等に配慮した住宅・住環境が必要
- 住宅確保要配慮者への対応が必要

住宅ストック及び産業に関する課題

- 住宅のバリアフリー化など高齢者等向け対応が必要
- 住宅の脱炭素化に向けた対応が必要
- 空き家問題の緩和・解消に向けた対策が必要
- 住宅ストックの循環利用、住宅流通環境の向上が必要

魅力ある地域創生に関する課題

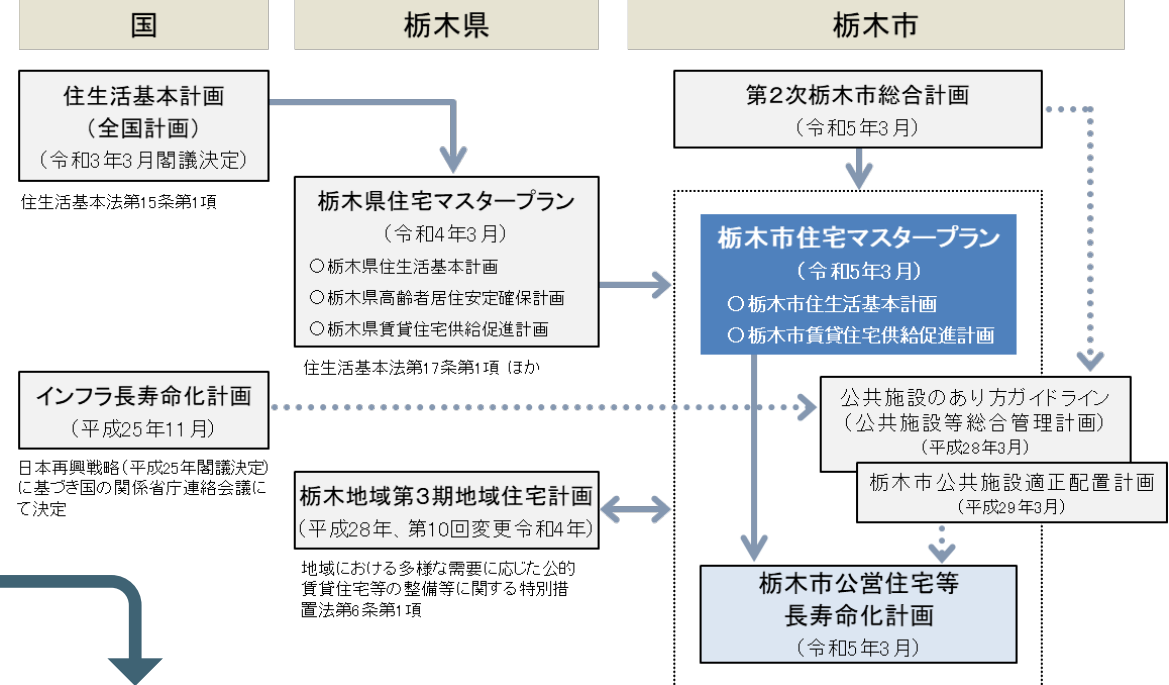
- 歴史資源の保全と街なか居住の再生が必要
- 地域特性を考慮した適正な居住の誘導が必要

社会環境の変化に関する課題

- 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
- 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



「栃木市住宅マスタープラン」の位置づけ



住宅・住環境の目標と方針

目標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

目標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

目標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

目標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

市営住宅等の供給方針

- ・市営住宅等による住宅セーフティネット構築
- ・市営住宅等の供給方針
- ・市営住宅等の適切な管理の推進

賃貸住宅供給促進計画

- 1 住宅確保要配慮者の範囲
- 2 賃貸住宅の供給の目標
- 3 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
- (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
- (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

【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の将来ストック数（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

詳細は2ページ
「住宅・住環境を取り巻く課題への対応」参照

詳細は3ページ
「住宅・住環境施策の総合的な展開」参照

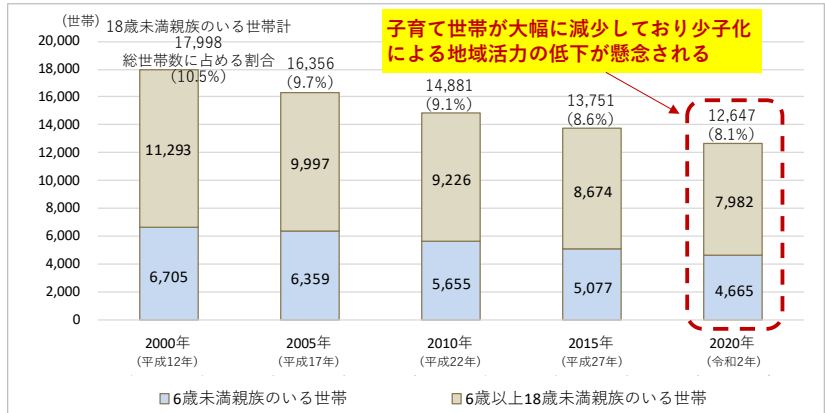
栃木市住宅マスタープラン 概要版

【計画期間】 令和5年度～令和14年度

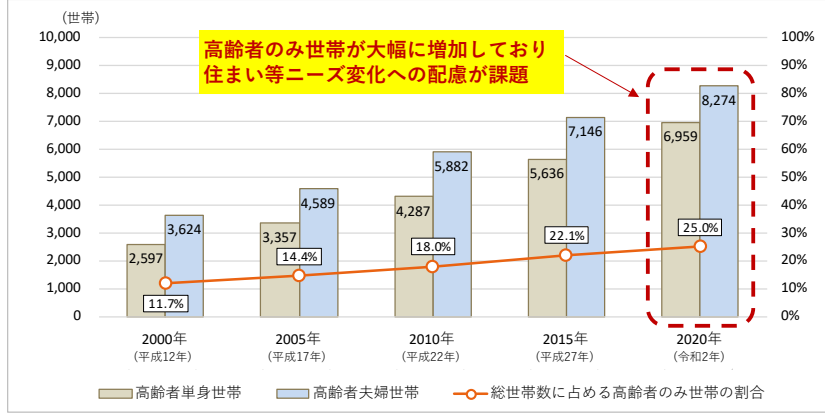
2 住宅・住環境を取り巻く課題への対応

居住者及びコミュニティに関する課題

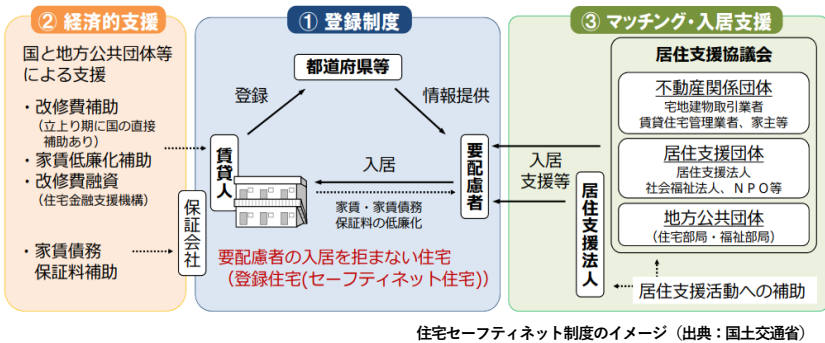
若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境が必要
 若者や子育て世代にやさしい住宅・住環境を確保することにより、子どもを産み育てやすく、かつ子どもが安心して成長できる地域社会を創出する必要があります。



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。



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。

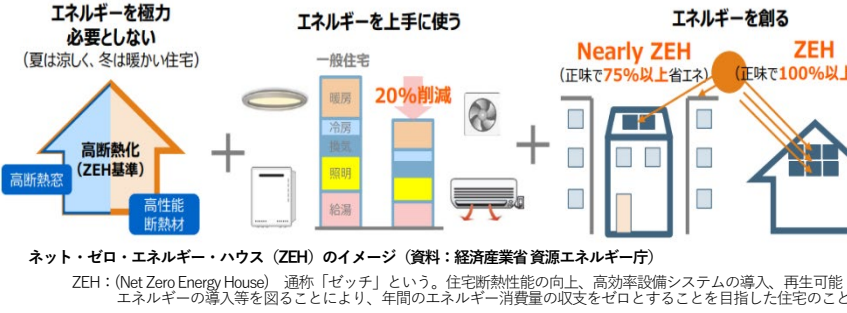


栃木市の住宅・住環境の課題は、「住生活基本計画（全国計画・栃木県計画）」が示す視点に基づき把握します。

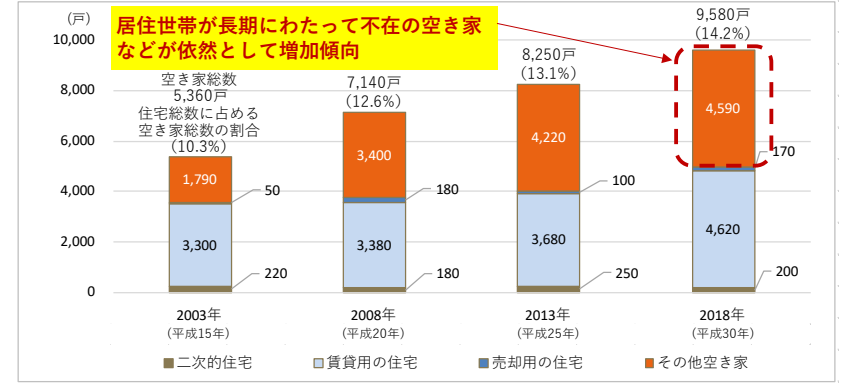
住宅ストック及び産業に関する課題

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。

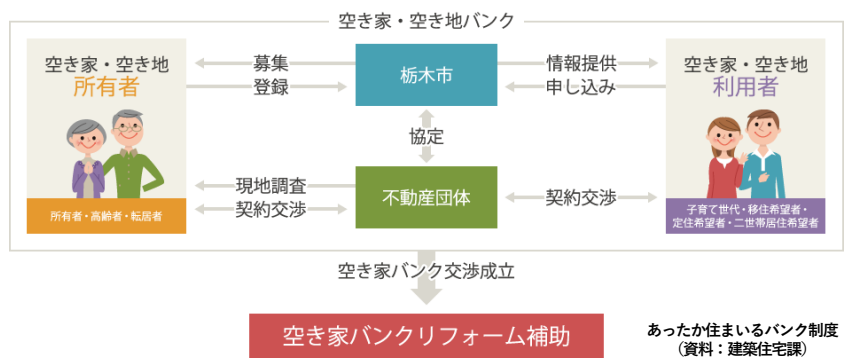
住宅の脱炭素化に向けた対応が必要
 住宅の断熱化や再生可能エネルギー等のさらなる普及が求められ、脱炭素社会の実現に向けた住宅・住環境を創造する必要があります。



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。



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。



具体的には、各種統計調査の結果や市民意識調査の結果等を根拠として栃木市の住宅事情を分析し、下記の通り課題を整理します。

魅力ある地域創生に関する課題

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。

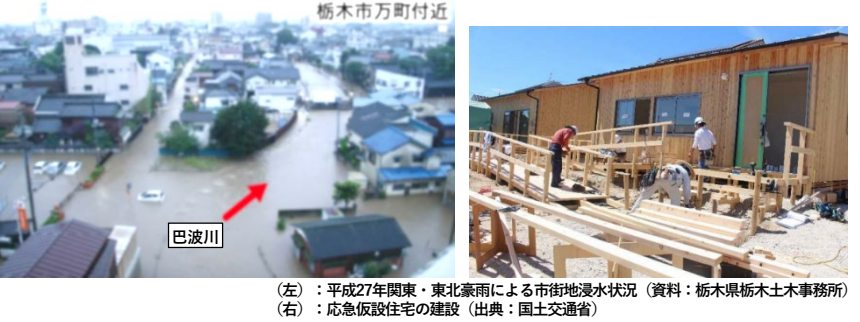
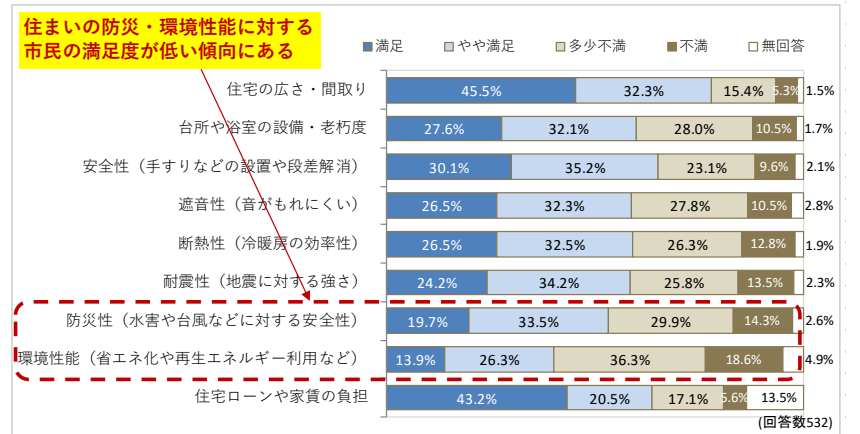
地域特性を考慮した適正な居住の誘導が必要
 近年における街なか衰退防止の観点、激甚災害に対する減災対応の観点等から、地域それぞれの立地特性を考慮した適正な居住を誘導していく必要があります。



社会環境の変化に関する課題

新たな住み手の受入れ、デジタル社会に向けた住み方の普及が必要
 ポストコロナにおける住み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、新たな住み方の提案等に取り組む必要があります。

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。



3 住宅・住環境施策の総合的な展開

「栃木市住宅マスタープラン」のうち、「住生活基本計画」では、住生活の理念とともに4つの目標を設定し、住宅・住環境施策を総合的に展開します。

住宅・住環境施策の推進にあたっては、計画期間のうち前期（令和5年度～令和9年度）における施策の進行状況を評価するため、主要な施策について成果指標を設定します。

住生活の理念	目標	方針	住宅・住環境施策の展開	成果指標 (前期：令和5年度～令和9年度)								
				現状	目標							
【住まい・まちづくりの理念】 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ●若い世代の定住促進 ●子育て世帯の居住支援 ●子育て要配慮世帯の住宅確保支援 ●子育て環境の整備・充実 	(指標-1) 市営住宅の長寿命化修繕率 (R3)	85.0%	100% (R9)						
		(2) 高齢者や障がい者等にやさしい住宅・住環境の創出	<ul style="list-style-type: none"> ●障がい者にやさしい住生活の確保 ●高齢者等にやさしい住生活の確保 ●健康長寿を支える住宅確保の支援 				(指標-2) 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	-	213戸 (R9)			
		(3) 住宅確保要配慮者のための住宅・住環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居支援 ●住替えがしやすくなる仕組み等の構築 									
	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	<ul style="list-style-type: none"> ●ゼロカーボンシティを目指した脱炭素化の推進 ●住宅の省エネルギー化等対策の促進 ●住生活における資源循環等の推進 ●地域住宅産業における地産地消と住宅流通の促進 	(指標-3) 住宅用低炭素設備設置費補助件数 (R3)	525件	1,257件 (R9)						
		(2) 住宅性能の確保、既存住宅の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の長寿命化と品質確保の促進 ●住宅リフォームの促進による既存住宅の有効活用 				(指標-4) 空き家バンクの年間登録件数 (R3)	95件	100件 (R9)			
		(3) 空き家の発生抑制、適正な管理と有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家の適正管理と有効活用の促進 ●空き家の発生抑制の促進 							(指標-5) 空き家バンクリフォーム等補助件数 (R3)	205件	250件 (R9)
		(4) 既存住宅の流通促進と住生活産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ●既存住宅の流通促進 ●住み手が安心できる住宅流通環境の形成 									
	【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 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的町並み等の保全・活用 ●歴史的町並み等における居住の促進 	(指標-6) 伝統的建造物保存事業補助金の交付件数 (R3)	47件						
			(2) 街なかにおける居住の促進と住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ●街なかにおける居住の促進 ●街なかにおける住環境の向上 			(指標-7) 生活排水処理人口普及率 (R3)	80.9%	87.5% (R9)			
			(3) 地域特性を活かした居住の促進と住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ●郊外住宅地等における住宅・住環境の向上 ●集落地域における住宅・住環境の向上 ●地域福祉、衛生環境、交通環境等の向上 						(指標-8) 居住誘導区域の人口カバー率（栃木市立地適正化計画） (R3)	42.8%	43.9% (R9)
(4) 新たな転入者等に対する多様な居住機会の提供			<ul style="list-style-type: none"> ●転入者・移住者等に対する居住の支援 ●外国人に対する居住の支援 ●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 									
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	<ul style="list-style-type: none"> ●ユニバーサルデザインによる住宅・住環境整備 ●防犯性能の高い住宅の普及促進 	(指標-9) 住宅の耐震化率（空き家を除く） (R2)	87%	95%以上 (R7)							
	(2) 住生活における防災・減災対策の強化	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅等の耐震化、防火性能の普及促進 ●総合的な治水対策の推進 ●リスク情報に基づく住まい方及び住宅適正立地の促進 				(指標-10) 木造住宅耐震診断年間申請件数 (R3)	22件	30件 (R9)				
	(3) 被災者のための住宅確保等の復旧・復興支援	<ul style="list-style-type: none"> ●被災直後の住宅確保等の支援 ●住宅再建等のための復旧・復興支援 							(指標-11) 木造住宅耐震改修費等補助金年間申請件数 (R3)	23件	30件 (R9)	
		<ul style="list-style-type: none"> ●被災直後の住宅確保等の支援 ●住宅再建等のための復旧・復興支援 	(指標-12) 関係団体との災害時支援協定締結数 (R3)	99件	120件 (R9)							