

# 社会資本総合整備計画(特定計画)

## 栃木地域 地域住宅計画

とちぎけんおよ、うつのみやし、あしかがし、とちぎし、さのし、かぬまし、にっこうし、おやまし、もおかし、おおたわらし、やいたし、  
栃木県及び宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、  
なすしおぼらし、し、なすからすやま、しもつけし、かみのかわまち、ましこまち、もてぎまち、いちかいまち、はがまち、みぶまち、  
那須塩原市、さくら市、那須烏山市、下野市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、  
のぎまち、いわふねまち、おやまち、たかねざわまち、なすまち、なかがわまち  
野木町、岩舟町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町

確定版 平成24年2月

# 地域住宅計画

計画の名称	栃木地域		
都道府県名	栃木県	作成主体名	栃木県及び宇都宮市、足利市、那須市、鹿沼市、日足市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、下野市、上三川町、益子町、茂木町、石見町、芳賀町、壬生町、野木町、岩舟町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

栃木県は、首都東京から60～160kmに位置し、人口約200万人、世帯数約66万世帯の県であり、昭和30年代後半からの積極的な企業誘致により、農業県から工業県に転換し高い成長を遂げてきた。

優れた自然景観や豊かな歴史・文化遺産を有する観光・リゾート地である県北地域、人口や産業、交通基盤などの機能が集積している県央地域、歴史・文化と生産・流通機能とが調和した県南地域と本県は地域的に異なった特徴を有しているが、中心市街地の定住人口の減少や少子高齢化の進展など、共通の課題を抱えている。住宅の居住水準をみると持家の戸当り床面積が順調に推移している一方で、借家の床面積が伸び悩み、持家の1/3程度の面積に留まっている。また、全住宅の約3割が4m未満の狭隘道路に接する状況であるとともに、戦災を受けなかった地域を中心に老朽化した木造賃貸住宅の密集地域があるなど、住環境や耐震性などの防災安全性が確保されていない市街地が存在する。

平成15年住宅・土地統計調査によると、持家45万6千世帯、公営借家1万9千世帯、民営借家15万世帯、給与住宅1万9千世帯等となっている。住宅戸数が世帯数を上回っており、非成長・成熟社会においてストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。また、持家率、一戸建率、木造住宅率が全国平均に比べ高いことが本県の特徴となっている。

現在、公的住宅施策としては、高齢者居住に配慮した公営住宅の建替えや住戸改善、良質な賃貸住宅の供給として特優賃や高優賃の供給、住情報の提供等を行っている。また、民間住宅施策としては街なか居住支援、環境住宅対応への支援等を行っている。

## 2. 課題

- 公営住宅の老朽化が進んでおり、公営住宅が必ずしも地域における住宅セーフティネットとしての機能を果たさなくなりつつある。
- 少子高齢化社会において、良質な住宅ストックの形成と既存ストックの有効活用がますます重要になっているが、住宅のバリアフリー化や住宅の耐震化が進んでいない。
- 地球温暖化など環境問題が深刻化する中で、省エネルギー・省資源など循環型社会における環境に配慮した住宅や住環境の整備が必要である。

### 3. 計画の目標

- 公営住宅のセーフティネット機能の向上を図るため、公営住宅等の建替え及び改善を促進する。
- 少子高齢社会への対応を図るため、住宅のバリアフリー化を推進する。
- 適切な品質と性能が備わった住宅の供給を促進し、良質な住宅ストックの形成と循環型社会における環境に配慮した住環境の整備を図る。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
公営住宅の建替え又は改善実施戸数の割合	%	県・市町村営住宅の住戸のうち建替え又は改善が行われた住戸の割合	13%	16%	16%	22
バリアフリー化された住宅の割合	%	県内におけるバリアフリー化された住宅の割合	4%	15%	8%	22
住宅及び住環境に対する住民の満足度	%	住宅及び住環境に関する住民アンケート調査の結果	68%	15%	70%	22

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

- ・ 地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図る。
- ・ 中堅所得者層等に居住環境が良好な賃貸住宅を供給するため、特定優良賃貸住宅等整備事業により特定優良賃貸住宅を整備する。また、少子高齢社会に対応するため、高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業により高齢者向け優良賃貸住宅を整備するとともに、地域優良賃貸住宅整備事業により高齢者世帯に対する賃貸住宅の供給を促進する。  
〈地域優良賃貸住宅の整備に関する事項〉  
整備を促進すべき地域 民間供給：宇都宮市全域(高齢者型)、栃木市全域(高齢者型)
- ・ 既存の公営住宅のバリアフリー化や防火対策等を推進するため、公営住宅ストック総合改善事業により公営住宅を改善する。

### (2) 提案事業の概要

- ・ 良好な地域づくりが行われるよう事業関連調査を行うとともに、子育て世代が安心して入居できる環境を構築するため、住宅相談や住情報提供を行う。
- ・ 地震時等における最低限の安全性を確保するため、住まいの耐震性向上推進事業により住宅の耐震化を図る。なお、住宅耐震改修に対する補助事業については、住宅耐震改修を行う居住者に対して交付される補助金の額の算定にあたり、租税特別措置法第41条の19の2に規定する所得税額の特別控除の額を差し引くものとし、事業主体の補助事業の交付要綱等に定める。
- ・ 環境に配慮した住環境の整備や地域への定住の促進等を図るため、快適な住まいづくり推進事業を実施する。

### (3) その他（関連事業など）

- ・ まちづくり交付金による公営住宅の整備、及び環境共生住宅市街地モデル事業による環境共生施設の整備を実施する。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

### 基幹事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		栃木県	253戸	3,765
		宇都宮市	1団地	41
		佐野市	8戸	150
		鹿沼市	30戸	453
		日光市	75戸	1,132
		那須町	24戸	478
地域優良賃貸住宅整備事業		宇都宮市	25戸	28
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業		宇都宮市	34戸	113
公営住宅ストック総合改善事業		栃木県	6444戸	1,121
		宇都宮市	2463戸	135
		足利市	3,011戸	183
		栃木市	736戸	91
		佐野市	1503戸	195
		鹿沼市	551戸	130
		日光市	934戸	121
		小山市	460戸	72
		真岡市	308戸	9
		大田原市	512戸	128
		矢板市	494戸	10
		那須塩原市	472戸	25
		さくら市	94戸	2
		那須烏山市	12戸	4
		上三川町	106戸	30
		益子町	222戸	29
		市貝町	65戸	49
		芳賀町	一式	1
		壬生町	145戸	5
		塩谷町	40戸	3
	那須町	54戸	12	
	那珂川町	40戸	34	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		栃木県	858戸	339
		宇都宮市	103戸	9

		佐野市	23戸	14
		鹿沼市	76戸	48
		日光市	91戸	88
公営住宅整備事業等(K)		栃木県	20戸	136
住宅地区改良事業等(K)	改良住宅等改善事業	栃木県	400戸	8
	改良住宅等改善事業	小山市	2戸	1
	住宅新築資金等貸付助成事業(特定助成)	栃木県	454件	21
	住宅新築資金等貸付助成事業(償還推進)	栃木県	1,627件	6
	計画基礎調査事業	宇都宮市	41,684ha	192
		鹿沼市	15,857ha	96
合計				9,507

### 提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内
				事業費
公営住宅等関連事業	駐車場整備	栃木県	392台	94
		栃木市	20台	4
		佐野市	28台	3
		鹿沼市	30台	3
		日光市	87台	6
		小山市	48台	10
		那須町	36台	9
		那須町	36台	9
	移転費補助	栃木県	287戸	50
		鹿沼市	20戸	4
		日光市	60戸	12
	用地取得	那須町	24戸	71
	解体工事	栃木県	一式	182
		佐野市	一式	14
		鹿沼市	一式	29
		日光市	一式	26
		真岡市	一式	4
		大田原市	一式	16
		那須塩原市	22戸	12
		那須烏山市	一式	1
		高根沢町	一式	1
		集会所改善	鹿沼市	1棟
	大田原市		1棟	13
物置改善	大田原市	3棟	9	
アスベスト分析調査	栃木市	48棟	2	

住宅用火災報知器設置	大田市	22棟	1
	栃木県	366戸	7
	宇都宮市	1,054戸	21
	足利市	229戸	4
	栃木市	205戸	3
	佐野市	300戸	6
	鹿沼市	591戸	6
	日光市	890戸	18
	小山市	369戸	6
	真岡市	264戸	3
	大田市	216戸	4
	矢板市	19戸	1
	那須塩原市	286戸	5
	さくら市	316戸	3
	那須烏山市	133戸	1
	上三川町	10戸	1
	茂木町	132戸	2
	塩谷町	86戸	2
	高根沢町	73戸	2
	那須町	147戸	2
	那珂川町	248戸	3
住宅用火災警報器設置	市貝町	86戸	1
TVデジタル対応工事	栃木県	一式	19
	足利市	一式	27
	栃木市	一式	4
	佐野市	一式	2
	日光市	一式	2
	真岡市	一式	1
	高根沢町	一式	1
	小山市	一式	4
TV受信障害改善工事	那須塩原市	一式	6
	高根沢町	一式	6
高齢者等対応手摺設置工事	栃木市	72戸	15
	日光市	246棟	24
	真岡市	10棟	2
	大田市	1棟	1
公営住宅耐震診断	栃木県	4棟	3
	日光市	1棟	2
	益子町	3棟	1

住宅相談・住情報提供	公営住宅入居者情報調査	栃木市	一式	4
	浴室設備機器改修	栃木市	2戸	1
	消防設備改修	佐野市	一式	1
	公共賃貸住宅情報提供システム整備	栃木県	一式	6
		小山市	一式	1
	住宅フェア	栃木県	一式	38
	品確法講習会、住宅相談会	栃木県	一式	7
	住宅相談会・住情報提供	佐野市	一式	1
	住情報提供システム構築事業	宇都宮市	一式	7
	住まいの耐震性向上推進事業	民間住宅耐震診断・耐震改修	宇都宮市	20件
足利市			1件	1
栃木市			6件	2
佐野市			15件	2
鹿沼市			11件	1
日光市			11件	2
小山市			10件	6
真岡市			1件	1
大田原市			3件	2
那須塩原市			3件	1
さくら市			2件	1
下野市			8件	1
上三川町			1件	1
益子町			1件	1
芳賀町			3件	1
壬生町			2件	1
岩舟町			6件	1
高根沢町			1件	1
那須町			8件	2
地域防災施設耐震改修促進事業			学校体育館耐震診断	市貝町
	公共施設耐震診断	栃木市	1棟	1
快適な住まいづくり推進事業	住宅事情実態調査	栃木県	一式	11
		宇都宮市	一式	5
		栃木市	一式	2
		佐野市	一式	12
		日光市	一式	2
		小山市	一式	4
		真岡市	一式	3
		大田原市	一式	4



	矢板市	一式	4
	那須塩原市	一式	3
	さくら市	一式	3
	壬生町	一式	2
太陽光発電装置等設置補助	宇都宮市	931件	125
	栃木市	284件	31
	鹿沼市	256件	40
	小山市	374件	31
	大田原市	101件	25
	益子町	27件	5
	茂木町	10件	1
	芳賀町	147件	21
	野木町	23件	2
生け垣づくり補助	大田原市	51件	3
	下野市	14件	1
	芳賀町	16件	1
	野木町	17件	1
浄化槽附帯施設整備等支援事業費補助	芳賀町	214件	19
木造住宅建設補助	栃木県	350棟	105
	鹿沼市	113棟	45
	大田原市	94棟	17
	塩谷町	15棟	4
	那須町	52棟	11
若年勤労者用住宅整備	鹿沼市	4戸	52
永住希望者等住宅支援事業費補助	鹿沼市	244棟	186
民間賃貸住宅家賃助成事業	茂木町	59戸	5
定住希望者住宅新築等補助	栃木市	512件	38
家賃補助	鹿沼市	697件	74
定住化推進生活支援給付金	鹿沼市	15件	3
地域集会所等建設費補助	宇都宮市	69棟	92
重度身体障害者住宅改造費補助	宇都宮市	29件	23
高齢者にやさしい住環境整備事業費補助	宇都宮市	58件	27
高効率給湯器設置補助	小山市	887件	20
雇用促進住宅買取事業	那珂川町	60戸	53
定住促進奨励金事業	那須烏山市	4件	1
合計			2,027

(参考)関連事業

※交付期間内事業

事業	細項目		事業主体	規模等
住宅・建築物耐震改修等事業	民間住宅耐震診断		宇都宮市	83件
まちづくり交付金	公営住宅整備		宇都宮市	106戸
まちづくり交付金	公営住宅整備		矢板市	52戸
環境共生住宅市街地モデル事業	環境共生施設整備		矢板市	5.9ha
環境共生住宅市街地モデル事業	環境共生施設整備		上三川町	3.8ha
環境共生住宅市街地モデル事業	環境共生施設整備		芳賀町	5.5ha
高齢者等居住安定化推進事業	高齢者向け優良賃貸住宅整備		栃木市	50戸

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

県内の特定優良賃貸住宅で空家が発生している場合において、公的賃貸住宅等の整備事業の実施に伴い明け渡しの請求を受けた者、又は、中心市街地等における「街なか居住」の推進に係るファミリー世帯(配慮入居者)については、特定優良賃貸住宅法第3条第4号に規定する入居資格を適用しない。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

特定優良賃貸住宅のうち入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、3ヶ月以上空家である住戸については、配慮入居者に賃貸することができるものとする。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。