

栃木県地域住宅等整備計画(第二期)

(栃木地域第3期 地域住宅計画を含む)

とちぎけん 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、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、
なすしおばらし し なすからすやまし 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 しおやまち たかねざわまち なすまち なかがわまち とちぎけんじゅうたくきょうきゅうこうしゃ
野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町及び栃木県住宅供給公社

第10回変更

令和3年6月

当初提出	平成28年	3月	第5回変更	平成30年	7月	第10回変更	令和	3年	6月
第1回変更	平成29年	3月	第6回変更	平成31年	3月				
第2回変更	平成29年	10月	第7回変更	令和	2年	1月			
第3回変更	平成30年	3月	第8回変更	令和	2年	7月			
第4回変更	平成30年	4月	第9回変更	令和	3年	2月			

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

令和2年1月15日

計画の名称	栃木県地域住宅等整備計画（第二期）			重点計画の該当	
計画の期間	平成28年度 ～ 令和4年度（7年間）	交付対象	栃木県、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、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、野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町及び栃木県住宅供給公社		

計画の目標

県民の豊かな住生活の実現を目指し、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、次に掲げる事項を目標とする。

『住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくため、公営住宅等の建替え及び改善の促進や民間賃貸住宅など民間活力の導入により住宅セーフティネット機能の向上を図る。』

『少子高齢化や多様な居住ニーズに対応するため、良質な公的賃貸住宅等の整備及び居住環境の形成を促進する。』

『県民の住宅及び住環境に対する満足度を高めるため、地域に根ざした快適で安全性の高い良質な住宅ストックの形成及び居住環境の構築を図る。』

- 計画の成果目標（定量的指標）
- ①公営住宅等における長寿命化型改善（防災・安全に係る改善は除く。）が実施された住戸数の割合
 - ②公営住宅等におけるバリアフリー化された住戸数の割合
 - ③除却を推進すべき区域内において、除却すべき不良住宅、空き家住宅及び空き建築物の戸数
 - ④活用を推進すべき区域内において、活用すべき空き家住宅及び空き建築物の戸数
 - ⑤住宅及び住環境に対する住民の満足度（補足的な指標とする。）

定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考
	当初現況値 (H28当初)	中間目標値 (H30末)	最終目標値 (R4末)	
①県・市町営住宅の長寿命化型改善（防災・安全に係る改善は除く。）が実施された住戸数の割合 長寿命化型改善実施戸数 / 管理戸数（％）	18.0%	21.0%	36.0%	※中間目標は任意
②公営住宅等の建設又は福祉対応型改善が行われた住戸の割合 (バリアフリー化に対応した公営住宅等の建設戸数+福祉対応型改善実施戸数)/管理戸数（％）	19.0%	20.5%	22.1%	
③除却を推進すべき区域内において、除却すべき不良住宅、空き家住宅及び空き建築物の戸数 事業主体で把握している戸数（戸）	350戸	175戸	—	
④活用を推進すべき区域内において、活用すべき空き家住宅及び空き建築物の戸数 事業主体で把握している戸数（戸）	2戸	1戸	—	
⑤住宅及び住環境に関する住民アンケート調査の結果 (満足度) = (住宅及び住環境に対する総合評価について「非常に満足」又は「まあ満足」の回答数) / (回答総数)（％）	73.7%	-	(R2末) 76.0%	

全体事業費	合計 (A+B+C+D)	4,307 百万円	A	3,820 百万円	B	0 百万円	C	487 百万円	D	0 百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	11%
-------	-----------------	-----------	---	-----------	---	-------	---	---------	---	-------	-----------------------------	-----

交付対象事業												全体事業費 (百万円)	備考			
A 基幹事業																
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間（年度）								
								H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4		
2-A-1	住宅	一般	県・市町 ・公社	直接	県・市町 公社	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等整備事業(K)・地域優良賃貸住宅整備事業(K)・公営住宅等ストック総合改善事業(K)・公的賃貸住宅家賃低廉化事業(K)・住宅地区改良事業等(K)								3,242	栃木地域 第3期 (別添1)
2-A-2	住宅	一般	県	直接	県	住宅市街地基盤整備事業	中里原土地区画整理事業								414	別添2
2-A-3	住宅	一般	鹿沼市	直接	鹿沼市	住宅市街地基盤整備事業	新鹿沼駅西土地区画整理事業								164	別添3
合計											3,820					

B 関連社会資本整備事業														全体事業費 (百万円)	備考		
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)							
										H28	H29	H30	H31			R2	R3
										合計						0	
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考		

C 効果促進事業														全体事業費 (百万円)	備考			
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)								
										H28	H29	H30	H31			R2	R3	R4
2-C-1	住宅	一般	県・市町・公社	直接	県・市町・公社	-	公営住宅等関連事業	公営住宅等関連事業(駐車場整備、移転費補助、物置改修等)	県内全域								128	
2-C-2	住宅	一般	県・市町	直接	県・市町	-	住宅相談・住情報提供事業	住宅相談・住情報提供事業(空き家対策支援)	県内全域								6	
2-C-3	住宅	一般	県・市町	直接・間接	市町・個人	-	快適な住まいづくり推進事業	生け垣づくり補助・浄化槽付帯施設整備等支援事業費補助・重度身体障害者住宅改修費補助・高齢者にやさしい・住宅事情実態調査・住環境整備事業費補助・木造住宅建設補助・被災住宅再建等支援事業・性能向上住宅改修費補助・住生活基本計画策定推進事業・三世帯住宅設計費等補助事業・空家対策計画策定事業	県内全域								230	
2-C-4	住宅	一般	県・市町	間接	個人	-	地域コミュニティ形成事業	定住化新築住宅等建設支援事業・定住化新築住宅等生活支援事業・民間賃貸住宅家賃補助事業・街なか・居住支援事業費補助・地域集会所等建設費補助	県内全域								123	
										合計						487		
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考			
2-C-1	地域住宅計画に基づく事業(2-A-1)と一体的に実施することにより、公営住宅等の整備および改善が促進され、住宅セーフティネット機能の向上が図られる。																	
2-C-2	地域住宅計画に基づく事業(2-A-1)と一体的に実施することにより、地域に根ざした快適で安全性の高い良質な住宅ストックの形成および居住環境の構築が促進される。																	
2-C-3	地域住宅計画に基づく事業(2-A-1)と一体的に実施することにより、地域に根ざした快適で安全性の高い良質な住宅ストックの形成および居住環境の構築が促進される。																	
2-C-4	地域住宅計画に基づく事業(2-A-1)と一体的に実施することにより、地域に根ざした良質な住宅ストックの形成および居住環境の構築が促進される。																	

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業														全体事業費 (百万円)	備考	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)							
									H29	H30	H31	R2	R3			R4
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考	

交付金の執行状況

(単位:百万円)

	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4
配分額 (a)	539	346	131	158			
計画別流用 増△減額 (b)	0	0	0	0			
交付額 (c=a+b)	539	346	131	158	0	0	0
前年度からの繰越額 (d)	96	171	63	21			
支払済額 (e)	462	454	173	119			
翌年度繰越額 (f)	171	63	21	59			
うち未契約繰越額 (g)	0	0	0	0			
不用額 (h=c+d-e-f)	2	0	0	1	0	0	0
未契約繰越+不用率 (i=(g+h)/(c+d))	0.3%	0.0%	0.0%	0.6%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
未契約繰越+不用率が10%を超えている 場合その理由							

※ 平成28年度以降の各年度の決算額を記載。

(参考図面) 地域住宅支援

計画の名称	栃木県地域住宅等整備計画（第二期）		
計画の期間	平成28年度 ～ 令和4年度（7年間）	交付対象	栃木県、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、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、野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町及び栃木県住宅供給公社

事業主体 位置図

基幹事業

- 地域住宅計画に基づく事業
(公営住宅等整備事業)
- ⊖ 地域住宅計画に基づく事業
(地域優良賃貸住宅整備事業)
- ⊕ 地域住宅計画に基づく事業
(公営住宅等ストック総合改善事業)
- ⊗ 地域住宅計画に基づく事業
(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)
- ⊙ 地域住宅計画に基づく事業
(住宅地区改良事業等)
- 住宅市街地基盤整備事業

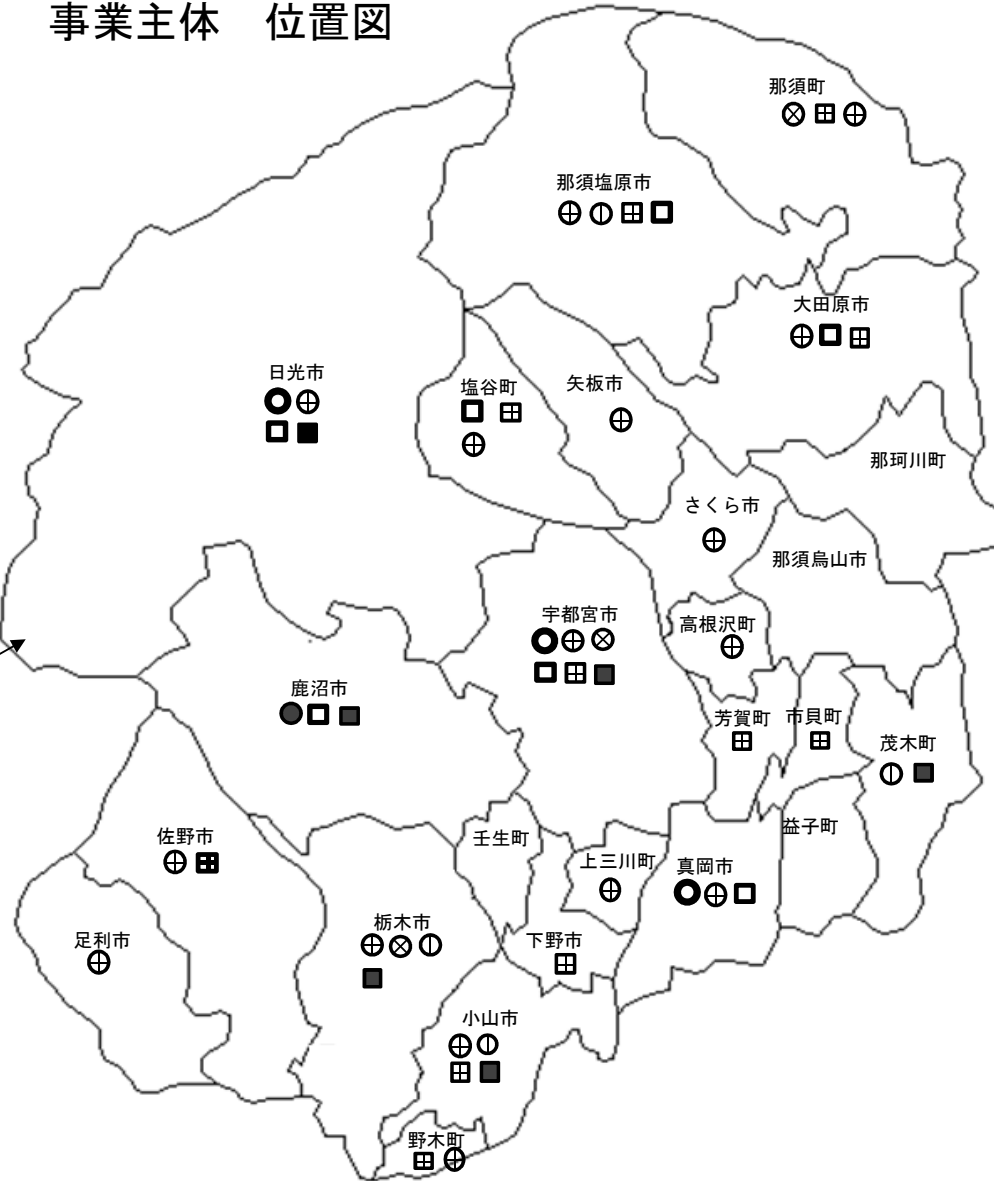
効果促進事業

- 公営住宅等関連事業
- ▨ 住宅相談・住情報提供
- 田 快適な住まいづくり推進事業
- 地域コミュニティ形成事業

栃木県

● ⊖ ⊕ ⊙ ●

□ ▨ 田 ■



栃木地域第3期 地域住宅計画

とちぎけん うつのみやし あしががし 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、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 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 しおやまち たかねざわまち なすまち なかがわまち とちぎけんじゅうたくきょうきゅうこうしゃ
 野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町及び栃木県住宅供給公社

第9回変更

令和3年6月25日

当初提出日	平成28年	3月	24日	第5回変更	平成30年	7月	18日
第1回変更	平成29年	3月	24日	第6回変更	平成31年	3月	26日
第2回変更	平成29年	10月	25日	第7回変更	令和2年	1月	15日
第3回変更	平成30年	3月	22日	第8回変更	令和3年	2月	5日
第4回変更	平成30年	4月	2日	第9回変更	令和3年	6月	25日

地域住宅計画

計画の名称	栃木地域第3期				
都道府県名	栃木県	作成主体名	栃木県、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、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、野木町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町及び栃木県住宅供給公社		
計画期間	平成	28	年度 ~ 令和	4	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73万世帯の県であり、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。

平成25年住宅・土地統計調査によると、持家51万5千世帯、公営借家1万3千世帯、民営借家17万4千世帯、給与住宅1万4千世帯等となっている。住宅の居住水準をみると、最低居住面積水準以上の世帯は約94%、誘導居住面積水準以上の世帯は約65%となっており、それぞれ全国水準を上回っている。高齢者のいる世帯数の割合については、65歳以上にあっては全体の約43%、75歳以上にあっては約23%となっており、全国平均を上回り、少子高齢化が進行している。また、二次的住宅を含む空き家率は約16.3%で全国平均を上回っていることや、住宅戸数が世帯数を上回っていることなどから、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、耐用年限を2分の1以上経過している公営住宅の割合は県営住宅で約26%、市町村営で約48%となっており老朽化が進んでいる。

このような状況の下、近年の施策としては、第2期地域住宅計画において、高齢者の居住に配慮した公営住宅の建設・改修や既存ストックを有効活用するため長寿命化型改善等を行ってきた。

2. 課題

○公営住宅等の老朽化が進んでおり、必ずしも地域における住宅セーフティネットとしての役割を果たさなくなりつつある。そのため、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新と、長期にわたる入居者の居住の安定確保が課題となっている。

○少子高齢化が進行しているが、住宅および居住環境の対応が必ずしも十分でない。そのため、高齢者世帯や子育て世帯など誰もが安心して住み続けることができる住宅および住宅周辺の居住環境の形成が必要となっている。

○民間賃貸住宅において、多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を実現していくことが必要となっている。

3. 計画の目標

- 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくため、公営住宅等の建替え及び改善の促進や民間賃貸住宅など民間活力の導入により住宅セーフティネット機能の向上を図る。
- 少子高齢化や多様な居住ニーズに対応するため、良質な公的賃貸住宅等の整備及び居住環境の形成を促進する。
- 県民の住宅及び住環境に対する満足度を高めるため、地域に根ざした快適で安全性の高い良質な住宅ストックの形成及び居住環境の構築を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
公営住宅等における長寿命化型改善(防災・安全に係る改善を除く。)実施割合	%	県・市町営住宅の長寿命化型改善が行われた住戸数の割合	18%	H28	36%	R4
		(公営住宅等の長寿命化型改善実施戸数)／管理戸数				
公営住宅等における長寿命化型改善(防災・安全に係る改善に限る。)実施割合	%	県・市町営住宅の長寿命化型改善が行われた住戸数の割合	9%	H28	22%	R4
		(公営住宅等の長寿命化型改善実施戸数)／管理戸数				
公営住宅等におけるバリアフリー化された住戸数の割合	%	公営住宅等の建設又は福祉対応型改善が行われた住戸の割合	19%	H28	22%	R4
		(バリアフリー化に対応した公営住宅等の建設戸数+福祉対応型改善実施戸数)／管理戸数				
公営住宅等の耐震化の推進(公営住宅の耐震化率)	%	公営住宅等の耐震改修(耐震診断を含む)事業が実施された住戸数の割合	73%	H28	91%	R4
		耐震性がある住宅の戸数／(管理戸数-除却予定戸数)				
除却を推進すべき区域内において、除却すべき不良住宅、空き家住宅、空き建築物の戸数	戸	事業主体で把握している戸数	350戸	H28	—	—
活用を推進すべき区域内において、活用すべき空き家住宅、空き建築物の戸数	戸	事業主体で把握している戸数	2戸	H28	—	—
住宅及び住環境に関する住民の満足度	%	住宅及び住環境に関する住民アンケート調査の結果(住宅及び住環境に対する総合評価について「非常に満足」又は「まあ満足」の回答数の割合)	73.7%	H28	76.0%	R2
宅地耐震化推進事業における第二次スクリーニング実施箇所数	箇所	宅地耐震化推進事業における第二次スクリーニング実施箇所数	0%	R2	10%	R4
		県内大規模盛土造成地のうち第二次スクリーニングを実施した箇所数				
子育て世帯等向け公営住宅等の整備数	戸	子育て世帯等向け公営住宅等の建設戸数	0戸	R2	21戸	R4
公営住宅等の建設にPFIを導入した自治体数	団体	PFIを導入した自治体数	0団体	R2	1団体	R4

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくため、公営住宅等の建替え及び改善の促進や民間賃貸住宅など民間活力の導入により住宅セーフティネット機能の向上を図る。

<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、併せて公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施することにより、真に住宅に困窮している県民の居住の安定を確保する。
- 既存の公営住宅等の長寿命化等を推進するため、公営住宅等ストック総合改善事業及び住宅地区改良事業等を実施する。

目標②: 少子高齢化や多様な居住ニーズに対応するため、良質な公的賃貸住宅等の整備及び居住環境の形成を促進する。

<事業の概要>

- 高齢者世帯や障害者世帯など住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上を図るため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業等を実施する。
- 既存の公営住宅等のバリアフリー化等を推進するため、公営住宅等ストック総合改善事業および住宅地区改良事業等を実施する。

目標③: 良質な居住環境を形成するために、老朽化した空き家等の除却・活用を促進する。

<事業の概要>

- 良質な居住環境等を構築するため、住宅地区改良事業を実施する。
 - ・空き家再生等推進事業により、以下の計画的に除却を推進すべき区域において不良住宅、空き家住宅、空き建築物の除却を実施する。
 - 栃木市
 - 小山市
 - 茂木町
 - ・空き家再生等推進事業により、以下の計画的に活用を推進すべき区域において空き家住宅、空き建築物の活用を実施する。
 - 栃木市
 - 小山市
 - 茂木町

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 K		規模等	交付期間内 事業費	
細項目				
公営住宅等整備事業(防災・安全に係る整備を除く。)	栃木県	1式	80	
	宇都宮市	1式	10	
公営住宅等整備事業(防災・安全に係る整備に限る。)	日光市	24戸	462	
	塩谷町	20戸	371	
公営住宅ストック総合改善事業(防災・安全に係る改善を除く。)	栃木県	1196戸	1,383	
	宇都宮市	1366戸	411	
	足利市	442戸	404	
	栃木市	64戸	34	
	佐野市	382戸	119	
	鹿沼市	1式	8	
	日光市	174戸	148	
	小山市	296戸	155	
	真岡市	175戸	92	
	大田原市	176戸	57	
	那須塩原市	220戸	65	
	さくら市	1式	5	
	上三川町	1式	3	
	野木町	1式	2	
	塩谷町	1式	4	
	那須町	1式	1	
公営住宅ストック総合改善事業(防災・安全に係る改善に限る。)	栃木県	2919戸	3,284	
	宇都宮市	1718戸	1,783	
	足利市	198戸	195	
	栃木市	461戸	441	
	佐野市	538戸	519	
	鹿沼市	134戸	213	
	日光市	144戸	328	
	小山市	130戸	174	
	真岡市	24戸	19	
	大田原市	234戸	185	
	矢板市	218戸	373	
	那須塩原市	228戸	222	
	さくら市	6戸	11	
	上三川町	56戸	41	
	茂木町	24戸	38	
	壬生町	48戸	66	
	高根沢町	38戸	97	
	地域優良住宅等整備事業(高齢者居住安定確保計画策定)	栃木県	1式	1
地域優良住宅等整備事業	那須町	21戸	436	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	宇都宮市	202戸	35	
	栃木市	250戸	27	
	那須町	210戸	113	
住宅地区改良事業等	更新住宅建設事業	栃木県	1式	115
	住宅新築資金等貸付助成事業(償還推進)	栃木県	4市町	11
	空き家再生等推進事業	栃木市	1式	8
		小山市	1式	5
		那須塩原市	1式	12
	茂木町	5戸	50	
合計			12,616	

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。

賃貸住宅等の空き家を、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第8条の規定に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効活用する。

「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。