

第11編

住 宅

第1章 住宅行政の歩み

第1節 住宅行政の歩み

戦後の住宅政策は、戦災で消滅した住宅の復興と、世帯の自然増や諸施設の復興整備に伴う流入人口の増加等の新たに生じた住宅不足に対する応急対策を中心に展開された。

具体的には昭和20年、戦災復興院が設置され、罹災都市応急簡易住宅や、引揚者用住宅、産業労働者用住宅の建設が行われた。

昭和21年には、恩賜財団同胞援護会が発足した。これに伴い栃木県にも同援護会支部が設置され、各種活動が行われたが、その内容は官公的な色彩が強かった。しかし、昭和23年からは純民間団体となりその活動が続けられた。

さらに、昭和24年には恩賜財団栃木県同胞援護会と改称し、引揚者、戦災者、遺家族、一般生活困難者など、家のない人のために江曾島寮や西原寮等の借家を提供した。また、この年「建設業法」が制定された。

このように、終戦後約5年間の応急対策期を経て、昭和25年頃から、住宅対策は恒久的な制度の確立の時代に入っていった。昭和25年には住宅金融公庫が創設され、持家を希望する人々に低利の融資が始められた。また、この年、栃木県では初めての鉄筋コンクリート造の公営住宅となった松ヶ峰住宅[18戸]が建設された。

翌26年には「公営住宅法」が施行され、本県では県営一の沢住宅[18戸]が建設された。

住宅金融公庫と公営住宅制度の二つの制度は、住宅政策の基本的な柱として、様々な制度改正を経ながらも基本とする目的はそのままに、現在まで引き継がれている。

昭和27年には第一期公営住宅建設三箇年計画が策定されるとともに、(財)栃木県住宅協会が設立され、住宅宅地の供給が始められた。

さらに、大都市地域での住宅不足に対処するため、昭和30年に日本住宅公団[平成16年からは独立行政法人都市再生機構]が設立され、本県では昭和40年から住宅供給公社が「特定分譲住宅」建設の管理監督業務を受諾し、大量の住宅の供給に寄与した。

こうして、公営住宅、住宅金融公庫の融資による住宅、公団住宅という戦後の日本の住宅政策の基本的支柱が出揃い、住宅政策の一応の確立をみたわけである。

昭和33年には、宅地建物取引主任者資格試験が開始された。

昭和35年には「住宅地区改良法」が制定され本県では、同法に基づくはじめての事業として、県営宮本住宅[24戸]が建設された。

昭和36年には宅地造成規制法が制定され、危険な地域での住宅建設に歯止めがかけられた。

また、昭和40年には(財)栃木県住宅協会を改編し、栃木県住宅供給公社が設立された。

昭和26年の公営住宅法成立の翌年以降、住宅建設を計画的に実施するため、公営住宅三箇年計画をはじめとする種々の計画がその時期の住宅事情、経済情勢等に対応して策定されたが、必ずしも十分な成果を上げるには至らなかった。

このため住宅対策を拡充強化し、長期に渡る総合的な計画に基づき、住宅の建設を強力に推進していく必要があるとの判断から「住宅建設計画法」が昭和41年6月に制定された。同法は毎5ヶ年をそれぞれ1期として、民間自力建設住宅を含むすべての住宅の建設の目標を定めるとともに、公営、公庫、公団等の住宅を中心とする「公的資金による住宅」の建設の事業量を明らかにしなければならないこととされ、住宅建設計画の一元化が図られている。この法律に基づいて、昭和41年に第一期住宅建設五箇年計画が策定され、現在までに7期の5箇年計画が策定されている。【表11-1-1～8参照】

第11編 住宅

さらに、同年に制定された日本勤労者住宅協会法に基づき、昭和42年3月には勤労者向けの住宅供給を目的とした日本勤労者住宅協会が設立された。本県においては、栃木県労働者住宅生活協同組合が業務を受諾して、県民の住生活の安定向上の一翼を担い、事業を推進することとなった。

また、同年には(社)栃木県宅地建物取引業協会が設立されている。

昭和46年には(財)栃木県住宅管理公社が設立されて、県営住宅の維持管理業務を行ってきたが、昭和56年に栃木県住宅供給公社に統合された。

昭和47年には、良質な住宅建設の促進を図るため、住宅金融公庫の融資と相まって住宅建設資金を低利で長期間の融資を行う栃木県住宅建設資金融資制度が創設された。

翌昭和48年には、公営住宅の建設及び管理の円滑化を期するとともに、住宅施策全般の推進を図るため、諸般の事項を研究協議し、会員間の連絡を図ることを目的とした栃木県公営住宅連絡協議会が設置された。会員数は現在、県及び市町村の26会員を数え、住宅建設等の予算の確保など国等への要望活動や会員相互の連携を密にするとともに、公営住宅の建設・管理のより良いあり方を求めて研修会や情報提供等が実施されている。

昭和49年には、土地譲渡益金重課税制度に係る優良住宅認定事業が開始された。

昭和57年には栃木県地域特別分譲住宅利子補給金制度が創設され、平成5年10月に栃木県地域優良分譲住宅利子補給金制度に改められた。

昭和58年12月には、住宅供給事業者が一定の性能の適正な保証を実施することにより、住宅取得者の保護、住宅の品質・性能の確保を図り、併せて住宅の供給に携わる者の健全な育成を推進することを目的とした「住宅性能保証制度」が定められ、(財)住宅保証機構において業務が開始された。

本県では、(社)栃木県建築士会が業務を取扱い、平成9年3月末現在、一戸建て住宅で登録業者数213社、住宅戸数2,358戸を数えている。

また、昭和60年2月には、県民の住宅ニーズに対

応して、住宅に関する適切な情報を提供することにより、新築、増改築を促進し、県民の住まいや居住環境の向上と住宅関連産業の復興を図ることを目的として、「'85とちぎ増改築フェア」が(株)東武宇都宮百貨店において開催された。その後、平成元年1月、「とちぎ住宅フェア」と改称され、場所をマロニエプラザ(栃木県立宇都宮産業展示館)に変更して毎年開催されている。

昭和61年には、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度が導入され、平成8年度末までに1,230戸供給された。

平成5年3月には、県内の宅地受給を展望し、中長期的な見地から宅地需要量や供給量の見通し等を調査・分析するとともに宅地供給方策のあり方を検討し、計画的な宅地政策の推進に資することを目的とした「栃木県宅地需給長期展望」が策定された。

さらに、平成5年4月には、県議会において「土地・住宅対策特別委員会」が設置され「とちぎ新時代創造計画二期計画」において重要政策の一つに据えられた「良好な住まいづくり」に向けた住宅・宅地政策の提言がなされた。

平成6年3月には、住宅政策の指針となる「栃木県公共賃貸住宅建替促進計画」、「栃木県ウッドタウンプロジェクト基本構想」が着実に策定された。平成6年12月には特定優良賃貸住宅が、平成7年1月にはシルバーハウジングプロジェクトによる県営住宅の管理がつづいて開始された。

平成7年1月の阪神・淡路大震災にみた住宅の構造等への不安の払拭と対策等のため、同年には県民向け地震対策セミナーが開催され、併せて木造住宅耐震関係技術者の養成が開始された。

また、県民の住宅に関する情報のニーズに適切に対応できるよう、住宅関連情報提供機器[HIC]が中央県民センターに設置され、これまでに4台設置されている。

平成8年3月には、第七期住宅建設五箇年計画とともに栃木県住宅マスタープランが策定された。栃木県住宅マスタープランは、「とちぎ新時代創造計画三期計画」をはじめとする上位計画や関連計画との

連・整合のもとに、広域的な視点から栃木県の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための指針となるものであり、平成13年3月には第八期住宅建設五箇年計画が策定された。

平成18年6月に住生活基本法が制定され、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、そこに掲げられた住宅政策の基本理念のもと、住宅政策に関わる国・地方公共団体・事業者・国民が適切な役割分担により、協力して豊かな住生活の実現

を目指すこととなり、栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）を平成18年度に策定した。

平成23年3月に住生活基本計画（全国計画）の見直しが行われたことを受け、社会経済情勢の変化などに伴う新たな課題に対応するとともに、住生活基本計画（全国計画）に即した計画とするため、栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）の改正を行った。

○住宅行政の歩み年表

S. 20	・ 戦災復興院の設置				を設立
S. 21. 12	・ 土木部建築課が発足	S. 41. 6	・ 住宅建設計画法の制定		
S. 21	・ 恩賜財団同胞援護会栃木県支部の設立	S. 41. 11	・ 第一期住宅建設五箇年計画策定		
S. 24	・ 恩賜財団同胞援護会栃木県支部が恩賜財団栃木県同胞援護会に改称	S. 42. 3	・ 日本勤労者住宅協会が設立され、栃木県労働者住宅生活協同組合が業務受諾		
	・ 江曾島寮、西原寮等の借家を提供	S. 42. 4	・ (社)栃木県宅地建物取引業協会を設立		
	・ 建設業法の制定	S. 45. 11	・ 第二期住宅建設五箇年計画策定		
S. 25	・ 住宅金融公庫法の制定と住宅金融公庫の設立	S. 46. 4	・ (財)栃木県住宅管理公社を設立		
	・ 県営松ヶ峰住宅〔18戸〕を建設	S. 47. 4	・ 栃木県住宅建設資金融資制度 創設		
S. 26	・ 公営住宅法の制定	S. 48. 4	・ 栃木県公営住宅連絡協議会を設置		
	・ 県営一の沢住宅〔18戸〕を建設	S. 49. 4	・ 土地譲渡益金重課税制度に係る優良住宅認定事業開始		
S. 27	・ 第一期公営住宅建設三箇年計画策定	S. 52. 3	・ 第三期住宅建設五箇年計画策定		
	・ (財)栃木県住宅協会を設立	S. 56. 3	・ 第四期住宅建設五箇年計画策定		
S. 30	・ 第二期公営住宅建設三箇年計画策定	S. 56. 4	・ 栃木県住宅供給公社に(財)栃木県住宅管理公社を統合		
	・ 日本住宅公団法の制定と日本住宅公団の設立	S. 57. 4	・ 住宅相談員を置く。		
S. 33	・ 第三期公営住宅建設三箇年計画策定	S. 57. 6	・ 栃木県地域特別分譲住宅利子補給金制度を創設		
	・ 宅地建物取引主任者資格試験を開始				
S. 35	・ 住宅地区改良法の制定	S. 58. 12	・ (社)栃木県建築士会で住宅性能保証制度実施開始		
	・ 同法に基づき、県営宮本住宅〔24戸〕を建設	S. 60. 2	・ '85 とちぎ増改築フェア開催〔毎年〕		
S. 36	・ 第四期公営住宅建設三箇年計画策定	S. 61. 3	・ 第五期住宅建設五箇年計画策定		
	・ 宅地造成等規制の制定	S. 61	・ 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業を導入		
S. 38	・ 第五期公営住宅建設三箇年計画策定				
S. 39. 10	・ 建築課から分離独立し、住宅課が発足	S. 63	・ 宅地建物取引主任者資格試験事務を(財)不動産適正取引推進機構に委任		
S. 40. 12	・ 地方住宅供給公社法に基づき、(財)栃木県住宅協会を改編し、栃木県住宅供給公社		[協力機関：(財)栃木県建設技術センター]		

第11編 住宅

- | | | | |
|----------|---|----------|---|
| H. 1. 11 | ・「とちぎ増改築フェア」を「とちぎ住宅フェア」と改称し開催[毎年] | H. 7. 1 | ・シルバーハウジングプロジェクトによる県営住宅の管理開始 |
| H. 2. 9 | ・宅地建物取引業法に宅建システムを導入 | H. 7. 7 | ・県民向け地震対策セミナー |
| H. 3. 3 | ・第六期住宅建設五箇年計画策定 | H. 8. 2 | ・木造住宅耐震関係技術者養成開始 |
| H. 5. 3 | ・住宅相談員を廃止
・栃木県宅地需給長期展望策定 | H. 8. 3 | ・住宅関連情報提供機器[H I C]設置
・第七期住宅建設五箇年計画策定 |
| H. 5. 4 | ・土地・住宅対策特別委員会の設置 | | ・栃木県住宅マスタープラン策定 |
| H. 5. 10 | ・栃木県地域特別分譲住宅利子補給金制度を栃木県地域優良分譲住宅利子補給金制度に改める | H. 9. 3 | ・栃木県県営住宅条例全面改正
・住宅産業近代化計画策定 |
| H. 6. 3 | ・栃木県公共賃貸住宅建替促進計画策定
栃木県ウッドタウンプロジェクト基本構想策定 | H. 13. 3 | ・第八期住宅建設五箇年計画策定 |
| | | H. 19. 2 | ・栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）策定 |
| H. 6. 12 | ・特定優良賃貸住宅の管理開始 | H. 24. 3 | ・栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）変更 |

表11-1-1 第一期住宅建設五箇年計画

期間		昭和41～45年度													
背景		残存する住宅難を解消するとともに、高度成長に伴う人口に都市集中等による住宅需要に対処する。													
計画の目標		・住宅難の解消 ・「一世帯一住宅」の実現													
区分	計画	S41		S42		S43		S44		S45		計			
		実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)		
公的資金による住宅	公営住宅	公営	4,500	780	17.3%	844	36.1%	859	55.2%	967	76.7%	1,001	98.9%	4,451	98.9%
		改良	300	80	26.7%	0	26.7%	0	26.7%	0	26.7%	40	40.0%	120	40.0%
		住宅金融公庫融資住宅	9,200	1,022	11.1%	1,410	26.4%	2,250	50.9%	2,266	75.5%	2,398	101.6%	9,346	101.6%
		日本住宅公団融資住宅	800	75	9.4%	274	43.6%	491	104.9%	747	198.3%	352	242.3%	1,938	242.3%
		その他の公的資金による住宅	4,700	637	13.6%	1,429	44.0%	881	62.7%	1,126	86.6%	563	98.6%	4,634	98.6%
		調整戸数													
		小計	19,500	2,594	13.3%	3,957	33.6%	4,480	56.6%	5,106	82.7%	4,353	105.1%	20,489	105.1%
民間自力建設住宅		37,600	7,504	20.0%	8,527	42.6%	11,549	73.4%	12,425	106.4%	12,600	139.9%	52,605	139.9%	
総計		57,100	10,098	17.7%	12,484	39.5%	16,029	67.6%	17,531	98.3%	16,953	128.0%	73,094	128.0%	

表11-1-2 第二期住宅建設五箇年計画

期間		昭和46～50年度													
背景		残存する住宅難を解消するとともに、ベビーブーム世代の世帯形成による住宅需要に対処する。													
計画の目標		・住宅難の解消 ・「一人一室」の規模を有する住宅の建設													
区分	計画	S46		S47		S48		S49		S50		計			
		実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)		
公的資金による住宅	公営住宅	公営	5,200	1,068	20.5%	1,190	43.4%	1,156	65.7%	1,195	88.6%	982	107.5%	5,586	107.4%
		改良	300	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		住宅金融公庫融資住宅	17,800	2,343	13.2%	3,062	30.4%	3,398	49.5%	4,004	71.9%	4,493	97.2%	17,300	97.2%
		日本住宅公団融資住宅	2,000	139	7.0%	168	15.4%	167	23.7%	225	35.0%	83	39.1%	782	39.1%
		その他の公的資金による住宅	6,700	513	7.7%	1,390	28.4%	479	35.6%	113	37.2%	200	40.2%	2,695	40.2%
		調整戸数	3,000												
		小計	35,000	4,058	11.6%	5,810	28.2%	5,200	43.1%	5,537	58.9%	5,758	75.3%	26,363	75.3%
民間自力建設住宅		81,000	13,612	16.8%	16,352	37.0%	20,528	62.3%	14,899	80.7%	16,276	100.8%	81,667	100.8%	
総計		116,000	17,670	15.2%	22,162	34.3%	25,728	56.5%	20,436	74.1%	22,034	93.1%	108,030	93.1%	

第11編 住宅

表 11-1-3 第三期住宅建設五箇年計画

期間		昭和51～55年度														
背景		住宅の量的充足を背景に長期的視点に立った居住水準の向上を図る。														
計画の目標		・居住水準の目標の設定														
		・最低居住水準……昭和60年を目的に、すべての国民に確保すべき水準、55年までに水準未滿居住のおおむね2分の1の解消を図る。														
		・平均居住水準……昭和60年を目的に、平均的な世帯が確保することが望ましい水準														
計画と実績	区分	計画	S51		S52		S53		S54		S55		計			
			実績	達成率(%)	実績	達成率(%)										
	公的資金による住宅	公営住宅	公営	5,200	917	17.6%	844	33.9%	666	46.7%	672	59.6%	537	69.9%	3,636	69.9%
			改良	100	15	15.0%	6	21.0%	4	25.0%	2	27.0%	6	33.0%	33	33.0%
		住宅金融公庫融資住宅		23,700	5,005	21.1%	5,787	45.5%	8,592	81.8%	8,580	118.0%	6,100	143.7%	34,064	143.7%
		日本住宅公団融資住宅		1,200	33	2.8%	128	13.4%	92	21.1%	86	28.3%	10	29.1%	349	29.1%
		その他の公的資金による住宅		4,800	649	13.5%	642	26.9%	792	43.4%	852	61.1%	907	80.0%	3,842	80.0%
		調整戸数														
	小計		35,000	6,619	18.9%	7,407	40.1%	10,146	69.1%	10,192	98.2%	7,560	119.8%	41,924	119.8%	
	民間自力建設住宅		65,000	15,939	24.5%	15,036	47.7%	10,431	63.7%	11,036	80.7%	10,250	96.4%	62,692	96.4%	
総計		#####	22,558	22.6%	22,442	45.0%	20,577	65.6%	21,228	86.8%	17,810	104.6%	104,615	104.6%		

表 11-1-4 第四期住宅建設五箇年計画

期間		昭和56～60年度														
背景		都市地域に重点を置いて引き続き居住水準の達成に努めるとともに、戦後ベビーブーム世代の持家取得需要等に対処する。														
計画の目標		・引き続き居住水準目標の達成を図る														
		・住環境水準を別途設定する														
計画と実績	区分	計画	S56		S57		S58		S59		S60		計			
			実績	達成率(%)												
	公的資金による住宅	公営住宅	公営	3,400	538	15.8%	552	32.1%	553	48.3%	551	64.5%	478	78.6%	2,672	78.6%
			改良	100	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		住宅金融公庫融資住宅		32,000	7,992	25.0%	9,062	53.3%	7,196	75.8%	6,702	96.7%	6,262	116.3%	37,214	116.3%
		日本住宅公団融資住宅		400	12	3.0%	55	16.8%	50	29.3%	1	29.5%	80	49.5%	198	49.5%
		その他の公的資金による住宅		4,100	456	11.1%	722	28.7%	1,130	56.3%	948	79.4%	1,069	105.5%	4,325	105.5%
		調整戸数														
	小計		40,000	8,998	22.5%	10,391	48.5%	8,929	70.8%	8,202	91.3%	7,889	111.0%	44,409	111.0%	
	民間自力建設住宅		60,000	7,820	13.0%	7,943	26.3%	7,808	39.3%	10,029	56.0%	10,486	73.5%	44,086	73.5%	
総計		#####	16,818	16.8%	18,334	35.2%	16,737	51.9%	18,231	70.1%	18,375	88.5%	88,495	88.5%		

表 11-5-5 第五期住宅建設五箇年計画

期間		昭和61～平成2年度													
背景		社会経済状況の発展変化や高齢化社会への進行に伴い、県民のライフサイクルの各段階に対応する住宅の確保が必要となってきた。													
計画の目標		・安定したゆとりある住生活を営むことが出来るように、良質な住宅のストック及び良好な住環境の形成を図る。													
区分	計画	S61		S62		S63		H1		H2		計			
		実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)		
公的資金による住宅	公営住宅 公営	2,750	433	15.7%	537	35.3%	502	53.5%	547	73.4%	565	94.0%	2,584	94.0%	
	改良	0	0		0		0		0		0		0		
	住宅金融公庫融資住宅	36,700	7,256	19.8%	8,170	42.0%	8,170	64.3%	8,101	86.4%	8,477	109.5%	41,030	111.8%	
	日本住宅公団融資住宅	200	0	0.0%	36	18.0%	36	36.0%	81	76.5%	40	96.5%	187	93.5%	
	その他の公的資金による住宅	2,350	426	18.1%	285	30.3%	285	42.4%	437	61.0%	397	77.9%	1,947	82.9%	
	調整戸数														
	小計	42,000	8,115	19.3%	8,993	40.7%	8,993	62.1%	9,166	84.0%	9,479	106.5%	45,748	108.9%	
民間自力建設住宅	48,000	11,692	24.4%	14,442	54.4%	14,442	84.5%	17,065	120.1%	20,225	162.2%	77,512	161.5%		
総計	90,000	19,807	22.0%	23,435	48.0%	23,435	74.1%	26,231	103.2%	29,704	136.2%	123,260	137.0%		

表 11-1-6 第六期住宅建設五箇年計画

期間		平成3～7年度													
背景		希望と活気に満ちた新しい地域社会の形成と快適な住生活を営むことができるよう住宅対策を積極的に推進する必要がある。													
計画の目標		・良質な住宅のストック及び良好な住環境の形成を図ること、大都市地域における住宅問題の解決を図ること、高齢化社会への対応を図ること、地域活性化等に資する良好な住環境の形成を図ること。													
区分	計画	H3		H4		H5		H6		H7		計			
		実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)	実績	達成率(%)		
公的資金による住宅	公営住宅 公営	3,780	590	15.6%	529	29.6%	799	50.7%	434	62.2%	384	72.4%	2,736	72.4%	
	改良	100	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	84	84.0%	84	84.0%	
	特定優良賃貸住宅	320	0	0.0%	0	0.0%	47	14.7%	101	46.3%	176	101.3%	324	101.3%	
	住宅金融公庫融資住宅	42,000	8,517	20.3%	10,007	44.1%	12,110	72.9%	13,258	104.5%	10,443	129.4%	54,335	129.4%	
	日本住宅公団融資住宅	350	16	4.6%	1	4.9%	38	15.7%	0	15.7%	0	15.7%	55	15.7%	
	その他の公的資金による住宅	2,450	249	10.2%	227	19.4%	309	32.0%	283	43.6%	439	61.5%	1,507	61.5%	
	調整戸数														
小計	49,000	9,372	19.1%	10,764	41.1%	13,303	68.2%	14,076	97.0%	11,526	120.5%	59,041	120.5%		
民間自力建設住宅	71,000	17,042	24.0%	15,103	45.3%	11,588	61.6%	10,621	76.6%	13,287	95.3%	67,641	95.3%		
総計	120,000	26,414	22.0%	25,867	21.6%	24,891	20.7%	24,697	20.6%	24,813	20.7%	126,682	105.6%		

第11編 住宅

表 11-1-7 第七期住宅建設五箇年計画

期間	平成8～12年度														
背景	多様化、高度化する県民の居住に関するニーズに応えるため、公営住宅の供給等を中心に展開されてきた住宅施策から、民間に置ける優良な住宅・宅地供給の支援・誘導や福祉施策、地域振興施策と連携するなど総合的な展開が必要となってきた。														
計画の目標	全県で半数の世帯が誘導居住水準を確保すること、全世帯が最低居住水準を確保すること、快適かつ安全な住生活を営むことができる住環境水準を指針に引き続き住環境の着実な整備・改善に努めること。														
計画と実績	区分	計画	H8		H9		H10		H11		H12		計		
			実績	達成率(%)	実績	達成率(%)									
	公的資金による住宅	公営住宅等	2,800	419	15.0%	343	27.2%	506	45.3%	522	63.9%	398	78.1%	2,188	78.1%
		特定優良賃貸住宅等	1,700	279	16.4%	148	25.1%	82	29.9%	29	31.6%	62	35.3%	600	35.3%
		住宅金融公庫融資住宅	43,700	11,604	26.6%	7,541	43.8%	7,453	60.9%	8,402	80.1%	5,966	93.7%	40,966	93.7%
		住宅・都市整備公団融資住宅	150	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		その他の公的資金による住宅	3,240	434	13.4%	452	27.3%	690	48.6%	292	57.7%	225	64.6%	2,093	64.6%
	小計	51,590	12,736	24.7%	8,484	41.1%	8,731	58.1%	9,245	76.0%	6,651	88.9%	45,847	88.9%	
	民間自力建設住宅	68,410	14,167	20.7%	12,521	39.0%	10,180	53.9%	10,049	68.6%	11,689	85.7%	58,606	85.7%	
	総計	120,000	26,903	22.4%	21,005	39.9%	18,911	55.7%	19,294	71.8%	18,340	87.0%	104,453	87.0%	

表 11-1-8 第八期住宅建設五箇年計画

期間	平成13年度～17年度														
背景	多様化、高度化する県民の居住に関するニーズに応えるため、公営住宅の供給等を中心に展開されてきた住宅施策から、民間に置ける優良な住宅・宅地供給の支援・誘導や福祉施策、地域振興施策と連携するなど総合的な展開が必要となってきた。														
計画の目標	全県で2/3の世帯が誘導居住水準を確保すること、全世帯が最低居住水準を確保すること、快適かつ安全な住生活を営むことができる住環境水準を指針に引き続き住環境の着実な整備・改善に努めること。														
計画と実績	区分	計画	H13		H14		H15		H16		H17		計		
			実績	達成率(%)											
	公的資金による住宅	公営住宅等	2,710	378	13.9%	277	24.2%	205	31.7%	223	40.0%	174	46.4%	1,257	46.4%
		特定優良賃貸住宅等	2,100	2	0.1%	104	5.0%	36	6.8%	12	7.3%	0	7.3%	154	7.3%
		住宅金融公庫融資住宅	42,300	3,791	9.0%	2,024	13.7%	1,965	18.4%	1,520	22.0%	991	24.3%	10,291	24.3%
		住宅・都市整備公団融資住宅	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		その他の公的資金による住宅	2,050	96	4.7%	22	5.8%	28	7.1%	20	8.1%	75	11.8%	241	11.8%
	小計	49,160	4,267	8.7%	2,427	13.6%	2,234	18.2%	1,775	21.8%	1,240	24.3%	11,943	24.3%	
	民間自力建設住宅	55,840	13,932	24.9%	15,580	52.9%	16,554	82.5%	17,690	114.2%	18,979	148.2%	82,735	148.2%	
	総計	105,000	18,199	17.3%	18,007	34.5%	18,788	52.4%	19,465	70.9%	20,219	90.2%	94,678	90.2%	

第2章 公的住宅の建設及び管理

第1節 公営住宅及び改良住宅の建設

1. 公営住宅の建設

公営住宅は、すべての国民が健康で文化的な生活を営めるように、住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するために国及び地方公共団体が供給するものである。

公営住宅建設事業は、昭和26年の公営住宅法の施行に伴い公共住宅の建設を住宅政策中心として積極的に建設を進め、現在に至っている。

法施行の初期から昭和48年頃までは、住宅の絶対数の不足を解消すべく住宅戸数の確保を最重要課題としてきた。

しかし、社会の経済状況の変化や世帯構成の分化及び高齢化等により住環境に対するニーズの多様化・高度化が進み、これに対応するため良好な住環境の整備等居住水準の向上を重点目標とする新たな段階を迎えることになった。

さらには、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となり、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、平成22年3月に栃木県公営住宅等長寿命化計画を策定し、これに基づき予防保全的管理、長寿命化に資する整備を推進していくこととなった。

2. 公営住宅建設の推移

昭和41年度から住宅建設計画法が公布され、5か年ごとの「住宅建設計画」を策定し、住宅の建設を推進することとなった。住宅建設計画は、8期にわたり策定され平成17年度をもって終了した。その後、平成18年6月に住生活基本法が公布され、本格的な少子高齢化や人口減少等の社会経済情勢の著し

い変化に対応するため、住宅の量の確保から質の向上に住宅政策が転換され、豊かな住生活の実現を目指すことから、栃木県マスタープラン（栃木県住生活基本計画）を策定し公営住宅の供給を推進することとなった。

第一期住宅建設五箇年計画では「1世帯1住宅」、第二期住宅建設五箇年計画では「1人1室」を掲げ、住宅難の解消を目標に量的充足を図り、高い達成率を示した。

第二期住宅建設五箇年計画においては、前期計画による量的充足を背景に長期的視点に立った「居住水準の向上」を図った。住宅数の充足に加え用地取得難、建設費の上昇により低い達成率に留まった。

第四期住宅建設五箇年計画では、引き続き居住水準の達成を図るとともに「住環境水準」を設定して質の向上及び居住環境の整備を目指した。

第五期住宅建設五箇年計画では、21世紀に向けて安定したゆとりある住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図るため新たな居住水準を設定し、「誘導居住水準+住環境水準」に目標を置いた。

第六期住宅建設五箇年計画では、90年代を通じた住宅対策を推進し、良質な住宅ストックの形成、高齢化社会への対応等を図りながら誘導居住水準の確保を目指した。

第七期住宅建設五箇年計画においては、全県で半数の世帯が誘導居住水準を確保すること、全世帯が最低居住水準を確保すること、全世帯が最低居住水準を確保すること、快適で安全な住生活を営むことができる住環境の着実な整備・改善を図ることを目指している。

第八期住宅建設五箇年計画においては、全県で3分の2の世帯が誘導居住水準を確保すること、早期に全世帯において最低居住水準を確保することを目指した。

平成18年度に策定された栃木県マスタープラン

第11編 住宅

(栃木県住生活基本計画)においては、豊かな住生活を実現するために制定された住生活基本法の次の4つの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の実施を目指した。

- ・良質な住宅の供給・建設・改良・管理
- ・良好な居住環境の形成
- ・住宅購入者の利益の養護・増進
- ・要配慮者の居住の安定の確保

本県の公営住宅建設事業は、これらの住宅建設五箇年計画及び栃木県マスタープラン（栃木県住生活基本計画）に基づき、積極的に展開してきたところであり、昭和25年に建設された宇都宮市内の県営松ヶ峰住宅（中層耐火構造3階建18戸）に始まり、平成28年度には公営住宅管理戸数が22,359戸に達している。

3. 改良住宅の建設

不良住宅が密集していること等により劣悪な住環境下にある住宅地の整備改善を図る住環境整備事業が本格的に推進され始めたのは、昭和35年の「住宅地区改良法」施行以降のことであると言われている。

しかしながら昭和35年以前にも、いくつかの施策が講じられており、昭和35年以降も時代の社会的要望に応じる形で、制度の充実・改善、あるいは新しい制度の創設が行われてきている。

本県においては、住宅地区改良法が成立するまでの間、昭和33年には宇都宮市関原地区で公営住宅法に基づいて24戸の改良住宅が建設された。現在は、住宅地区改良事業として745戸、小集落地区改良事業で33戸、さらに、再開発住宅建設事業として41戸とその他事業による建設戸数を含め、これまであわせて929戸の改良住宅が建設されている。

(1)住宅地区改良事業

不良住宅が密集すること等により、住環境が劣っている地区において、不良住宅をすべて除却し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前の居住者のための改良住宅を建設することにより、不良住宅地区の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる集団的な建設を促進する事業で昭和35年に住宅地区改良法により制度化さ

れた。

(2)小集落地区等改良事業

歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域における不良住宅の集合する地区において、環境改善を図るため、不良住宅の除却・住宅の建設、公共施設の整備等を行う事業で、昭和45年度に制度化された。

(3)再開発住宅建設事業

市街地再開発事業の円滑な推進、関連して緊急に整備が必要となる公共施設の整備の促進、公共賃貸住宅の建替事業の円滑な推進等を図るため、市街地再開発事業等の実施に伴って住宅等を失うことにより住宅等の整備を行う事業で、昭和49年度に制度化された。

表 11-2-1 栃木県内の改良住宅一覧

	住宅名	建設年度	建設戸数	事業	構造
栃木県	西川田	S36～38	160	住宅地区改良事業	中耐
	睦	S45	40	住宅地区改良事業	中耐
	若草	S37～39	304	住宅地区改良事業	中耐
宇都宮市	関原	H7～9	84	改良住宅等改善事業	高耐
	富士見	S37～40	216	住宅地区改良事業	中耐
足利市	大日東地区	H5	11	再開発住宅建設事業	中耐
栃木市	旭地区	S51	3	小集落地区改良事業	準二
	榎本地区	S51, S53	6	小集落地区改良事業	準二
	西水代思山	S52	4	小集落地区改良事業	準二
	富田地区	S52～54	6	小集落地区改良事業	準二
佐野市	佐野駅南地区	S63	30	再開発住宅建設事業	中耐
鹿沼市	下横町周辺	H11～13	18	住宅市街地整備総合支援事業	中耐
	下田町地区	H12～15	25	住宅地区改良事業	高耐
日光市	足尾町通洞地区	H9～11	63	小規模住宅地区改良事業	高耐・中耐
	足尾町向原地区	H9	12	小規模住宅地区改良事業	中耐
小山市	間々田	S51	2	小集落地区改良事業	準二
	網戸	S51	6	小集落地区改良事業	準二
	小栗	S55	6	小集落地区改良事業	準二
高根沢町	宝積寺駅西第1地区	H14	17	従前居住者用住宅等整備事業	木平・木二

第 2 節 公営住宅の建替と改善

1. 公営住宅の建替

本県における県営住宅は、平成 28 年 3 月末現在 7,428 戸のストックがあるが、昭和 40 年代からのものが大部分を占めており、築後 40 年、50 年を過ぎたものが多く、老朽化が進んでいる。その中で、耐用年限を超過しているものも出てきており、建替対象となる住宅の割合が増加している。

また、規模において狭小なものや設備面が不十分である等、最低居住水準未達の住宅があり、これらの住宅では建替により居住環境の更新が求められてきた。

建替事業は昭和 45 年度から現在まで県営・市町村営住宅において約 9,600 戸実施され、昭和 63 年度頃から総建設戸数に占める建替戸数建替戸数の割合が増している。

住宅戸数が充足され、用地取得難である現在、既設公営住宅の建替事業は減少傾向にある。特に平成 10 年代後半からその傾向は顕著に現れ、今後は厳しい財政状況の中で、必要供給量を把握しながら建替対象住宅を見定めて実施する必要がある。

2. 公営住宅の改善

既存公営住宅のうち老朽化したものについては建替事業により改善が進められているが、中層耐火住宅については増築及び内部改装（2 戸を 1 戸に）などにより居住水準の向上に努めてきた。

昭和 53 年度から平成 2 年度までは住戸改善が中心であったが、近年、住環境の整備が求められ住戸改善の他、環境改善、景観改善も実施されている。

また、高齢社会に対応するため、既存住宅の床段差の解消、手摺り設置等のバリアフリー化を実施している。平成 13 年度頃からは、住棟にエレベーターを後付けで設置することにより、上階でも高齢者の入居ができるよう配慮した改修を行っている。

第11編 住宅

表 11-2-2 公営住宅建替事業（実績）

建設年度		H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	計	
事業主体名	団地名																					
栃木県	松ヶ峰		24																			24
	一の沢		27		29																	56
	砥上		30		24	36																90
	春日			30	60	35	30	25		24												204
	今泉					36		54														90
	大和										60		45			45						150
	宝木						40															40
	西原										25		18									43
	扶桑																		24		24	48
	横倉第一		12	18	30																	60
	石塚				64		64	20						20		20						188
	毛野					30		30	30		30											120
	稲村		30	24	30																	84
	草川第二		12	20																		32
	草川第三					42																42
	中田原			48																		48
	仁井田			24		36	12															72
	木幡北山								40	40	25	30										135
	蒲須坂						30	25														55
	草川第四									30		30										60
平田								45													45	
三島												32									32	
宇都宮市	山王		26	134	38			48		46	60										352	
	上原				66		78		61													205
	関原		72																			72
足利市	春日					90															90	
栃木市	川原田			60		40		18														118
	川原田	特公賃		14																		14
佐野市	米山		56			56																112
	下田沼			16		36			16		8											76
	西原				18	20	8															46
	西原	特公賃					2															2
鹿沼市	府所町								30													30
	西鹿沼町												30									30
日光市	明神		12																			12
	豊田					12	11	16														39
	倉ヶ嶺										28	23		24								75
	所野広久保			24	24																	48
	大原				22			12									36		27			97
	西川（その1）					20																20
	湯西川										16											16
真岡市	大谷台																		53			53
	三の宮			48	12																	60
	三の宮				3																	3
	錦町				12	12	12	10		8												54
矢板市	乙畑		18																			18
	上太田										52											52
さくら市	草川c					16	20	6														42
	上阿久津								14	14												28
	草川B																		18			18
益子町	星の宮			12																		12
茂木町	馬門公園	特公賃					12															12
塩谷町	金枝				24																	24
	船生																24					24
高根沢町	光陽台		12																			12
那須町	新黒田														24							24
計		331	472	498	373	320	289	205	223	174	268	41	95	48	20	45	60	24	98	24	3,608	

（単位：戸）

第3節 公営住宅における高齢化対策

近年、平均寿命の伸長や出生率の低下等により、急速に人口の高齢化が進行しており、21世紀初頭には国民の4人に1人が高齢者になることが見込まれている状況の中で、住宅施策においても今後急速に増加する高齢者の居住の安定を図ることが重要な課題となっている。このため、平成3年度より、新しく建設された全ての公営住宅について高齢者の生活特性に対応した構造、設備等を標準化しており、平成5年度及び平成6年度にはその水準を引き上げるなど、高齢化社会に対応した住宅ストックの形成を図っている。また、高齢者単身・夫婦世帯が、自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の密接な連携の下に、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（LSA）による日常生活支援サービス（生活指導・相談、安否の確認、緊急時の対応など）が受けられる住宅の供給を推進するシルバーハウジング・プロジェクトが昭和62年度から制度化された。【図11-2-1参照】

このような状況の下にあって、本県の高齢者の住宅対策の一つの方向性を示すものとして、県営日吉住宅の建替えにあたり、県と鹿沼市が協力してシルバーハウジング・プロジェクトを導入し、高齢者の安全や利便に配慮した構造・設備を持ち、また、生活指導や相談、緊急時の対応等を行う生活援助員を配置して福祉サービスが適切に受けられるよう配慮されたケア付き公営住宅を供給することとした。平成5年度から建設に着手し、平成9年7月には、県営69戸、市営59戸、合計128戸の団地全体が完成し、うち30戸（県営15戸、市営15戸）が高齢者向け住宅として供給されている。

シルバーハウジング・プロジェクト事業を導入した高齢者向け住宅は、県営住宅において80戸、市町営住宅において204戸が整備され、計284戸が供給されている。【表11-2-3参照】

第4節 公営住宅の長寿命化

1. 長寿命化計画

昭和30年代後半から大量に供給されたストックが次々と更新時期を迎える中で、厳しい財政状況から集中的な財政負担を避けるため、早期建替えを行うものと計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものと判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められてきた。

上記のようなストックマネジメントを実施するため、十分な安全性・居住性を備え、今後長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画が求められ、平成22年3月に「栃木県公営住宅等長寿命化計画」が策定された。

「長寿命化計画」は、ストックの活用を目的に平成18年度に策定された「栃木県県営住宅ストック総合活用計画」を基本としており、既存公営住宅ストックの活用手法に“長寿命化型”を新たに追加し、全体的に計画の見直しを行ったもので、「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）」に基づく県営住宅の整備計画である。計画の中で、長寿命化を図るべき住棟及び時期を見定め、事業量の平準化を図ることとしている。

2. 長寿命化型改善

主な工事の内容としては、建物の躯体の安全性を高めるために行われる屋上防水・外壁改修工事【図11-2-2、図11-2-3参照】や、維持管理の容易性の向上に資する設備機器や配管の改修工事などがある。このような工事を実施し、経常修繕による維持管理から、計画修繕による予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図っている。【表11-2-4参照】

第11編 住宅

表 11-2-3 シルバーハウジング実績表

団地名	市町名	シルバー 届出戸数	届出年度	改良住宅	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	合計
県営	日吉	鹿沼市	15	H3		6			9																		15	
	松ヶ峰	宇都宮市	7	H9							7																7	
	一の沢	宇都宮市	16	H9							10		6														16	
	木幡北山	矢板市	42	H15													32	5		5							42	
	小計		80			0	6	0	0	9	0	17	0	6	0	0	0	32	5	0	5	0	0	0	0	0	0	80
市町営	江川	足利市	30	H3		30																					30	
	日吉町南	鹿沼市	15	H3		15																					15	
	関原	宇都宮市	24	H6	改良住宅				12			12															12	
	緑町西	鹿沼市	24	H8					24																		24	
	上原	宇都宮市	24	H12													24										24	
	川原田	橋本市	16	H12										16													16	
	豊田	日光市	11	H12											7	4											11	
	山王	宇都宮市	24	H15														8	8	8							24	
	倉ヶ崎	日光市	18	H17																		13	5				18	
	大原	日光市	18	H17																					9	9	18	
	小計		204			0	45	0	0	36	0	12	0	0	16	7	28	8	8	8	0	13	5	0	0	9	0	9
合計		284			0	51	0	0	45	0	29	0	6	16	7	28	40	13	8	5	13	5	0	0	9	0	9	284
累計					0	51	51	51	96	96	125	125	131	147	154	182	222	235	243	248	261	266	266	266	275	275	284	
5ヵ年計						51				74				97					44					18			284	

(注1) 戸数対応年度は管理開始年度

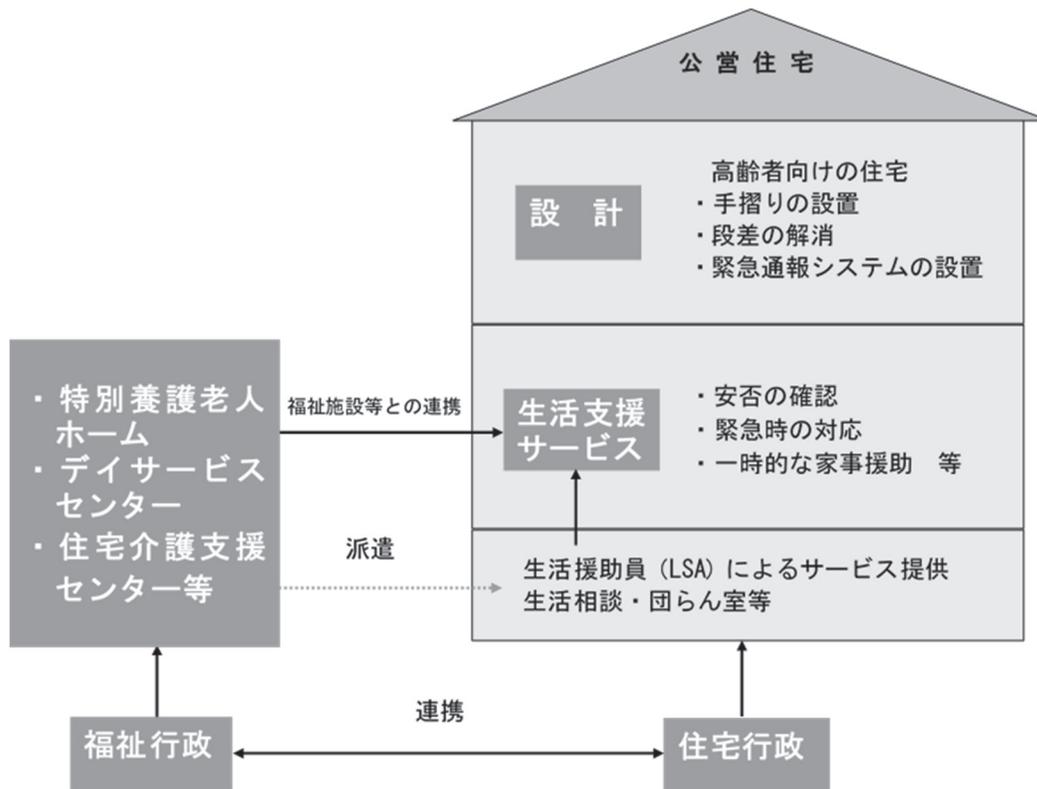


図 11-2-1 シルバーハウジング概要

表 11-2-4 主な長寿命化型改善工事実績（県営）

年度	団地名	工事内容
H25	細谷住宅	屋上・外壁改修工事
	壬生住宅	屋根改修工事
	大宮住宅	屋上・外壁改修工事
H26	平松住宅	屋根改修工事
	野沢住宅	浴室防水改修工事
	扶桑住宅	給水管改修工事
H27	宝木住宅	給水管改修工事
	江曽島住宅	ガス管改修工事
	伊勢山住宅	屋上・外壁改修工事

第5節 指定管理者制度

県内の公営住宅は、年々建設及び建替えが進み、平成28年4月1日現在、22,359戸を管理するに至っている。【表11-2-5参照】

このうち、県営住宅は6,924戸、市町営住宅は、15,435戸となっている。【表11-2-5、表11-2-6参照】

県においては、県営住宅の維持管理の迅速化、適確化を図るため、昭和46年4月から財団法人栃木県住宅管理公社に住宅管理業務を委託してきたが、昭和56年4月からは同管理公社が栃木県住宅供給公社に統合されたため、同供給公社に住宅管理業務を委託し、現在に至っている。

平成18年度には、民間の有するノウハウを活用するため、足利地区（足利市）に指定管理者制度を導入した。その後、平成22年度に佐野地区（佐野市）に、平成27年度に大田原地区（大田原市、那須塩原市、那須町）を導入した。

今後の指定管理制度の拡大については、地域の要請等を踏まえ検討していく。



図 11-2-2 外壁改修工事（細谷住宅）工事着手前



図 11-2-3 外壁改修工事（細谷住宅）完成後

第11編 住宅

表 11-2-5 県営住宅所在市町別管理戸数

(平成28年4月1日現在)

区分	公営住宅				改良住宅				合計
	木造 準平	準二	中耐高耐	小計	木造 準平	準二	中耐高耐	小計	
宇都宮市	0	60	2882	2,942	0	0	504	504	3,446
足利市	12	0	864	876	0	0	0	0	876
栃木市	14	12	306	332	0	0	0	0	332
佐野市	0	0	450	450	0	0	0	0	450
鹿沼市	0	0	135	135	0	0	0	0	135
日光市	0	0	100	100	0	0	0	0	100
小山市	4	30	472	506	0	0	0	0	506
真岡市	0	0	126	126	0	0	0	0	126
大田原市	0	0	48	48	0	0	0	0	48
矢板市	0	0	135	135	0	0	0	0	135
那須塩原市	0	40	402	442	0	0	0	0	442
上三川町	0	0	112	112	0	0	0	0	112
芳賀町	0	0	51	51	0	0	0	0	51
壬生町	0	0	112	112	0	0	0	0	112
さくら市	38	0	233	271	0	0	0	0	271
高根沢町	0	0	117	117	0	0	0	0	117
下野市	0	0	157	157	0	0	0	0	157
那須町	12	0	0	12	0	0	0	0	12
合計	80	142	6702	6,924	0	0	504	504	7,428

	公営住宅	改良	計
市町村営	15,435	450	15,885
県 営	6,924	504	7,428
栃木県計	22,359	954	23,313

表11-2-6 市町営住宅管理戸数

平成28年4月1日現在

区分	公営住宅			改良住宅		
	戸数	棟数	団地数	戸数	棟数	団地数
宇都宮市	3,333	158	19	300	10	2
足利市	2,098	131	24	0	0	0
栃木市	934	129	18	19	9	4
佐野市	1,449	240	20	0	0	0
鹿沼市	866	77	17	25	1	1
日光市	1,496	217	30	75	4	2
小山市	766	104	18	14	7	3
真岡市	535	55	9	0	0	0
大田原市	735	114	11	0	0	0
矢板市	662	74	6	0	0	0
那須塩原市	828	116	19	0	0	0
さくら市	392	103	17	0	0	0
那須烏山市	116	40	9	0	0	0
下野市	4	2	1	0	0	0
上三川町	116	15	3	0	0	0
益子町	138	26	2	0	0	0
茂木町	96	38	8	0	0	0
市貝町	80	25	2	0	0	0
芳賀町	9	1	1	0	0	0
壬生町	133	8	2	0	0	0
野木町	8	4	1	0	0	0
塩谷町	130	29	5	0	0	0
高根沢町	55	10	2	17	6	1
那須町	235	94	9	0	0	0
那珂川町	221	43	10	0	0	0
市町計	15,435	1,853	263	450	37	13

	公営住宅	改良	計
市町村営	15,435	450	15,885

第3章 公的資金による住宅の供給

第1節 住宅金融支援機構

1. 住宅金融支援機構の融資の概要

住宅金融支援機構は、旧住宅金融公庫（昭和25年設立、平成18年度末廃止）の業務を継承した独立行政法人として、独立行政法人住宅金融支援機構法に基づいて平成19年に設立され、住宅建設に対する融資機関として広く利用されている。

住宅金融支援機構の業務内容は、個人住宅の建設及び購入資金、住宅改良資金並びに賃貸住宅等の融資等である。

2. 主な業務概要

(1) 証券化支援業務

民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう、次の方法により支援。

・フラット35（買取型）

民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買受け、住宅金融支援機構が証券化。

・フラット35（保証型）

住宅金融支援機構の保険が付された全期間固定金利の住宅ローンについて、民間金融機関が証券化を行うとともに、住宅金融支援機構が投資家に対する元払いを保証。

(2) 住宅融資担保業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援。

(3) 融資業務

被災住宅の再建、市街地再開発事業やマンションの建替え、耐震改修等、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援。

3 機構融資住宅の実績

住宅金融支援機構の直接融資受理戸数は、旧住宅金融公庫時代の実績を含め、平成25年度までに全国で約2,956万戸に対し融資を行っており、本県においては、平成25年度までに約36万戸に対し融資されている。

また、平成15年から証券化支援事業（買取型）（現在の「フラット35（買取型）」）を開始し、買取申請戸数は、平成25年度までに全国で約83万戸に対し融資を行っており、本県においては、平成25年度までに約1万戸に対し融資されている。

表11-3-1 直接融資受理戸数（累計）

	1960年度 昭和35年度	1968年度 昭和43年度	1978年度 昭和53年度	1988年度 昭和63年度	1998年度 平成10年度	2008年度 平成20年度	2013年度 平成25年度
全国	299.8万戸	639.3万戸	1150.3万戸	1837.6万戸	2677.2万戸	2937.7万戸	2956.1万戸
栃木県	1.6万戸	4.4万戸	10.4万戸	20.6万戸	33.7万戸	36.4万戸	36.7万戸

表11-3-2 フラット35（買取型）買取申請戸数（累計）

	1960年度 昭和35年度	1968年度 昭和43年度	1978年度 昭和53年度	1988年度 昭和63年度	1998年度 平成10年度	2008年度 平成20年度	2013年度 平成25年度
全国	—	—	—	—	—	21.8万戸	83.5万戸
栃木県	—	—	—	—	—	0.3万戸	1.2万戸

第 2 節 栃木県住宅建設資金融資制度

1. 融資制度の概要

この融資制度は、栃木県内に住宅の新築、購入（中古住宅購入を含む）あるいは増改築をする者で自己資金のみでは資金不足する者に、県と金融機関が協力して住宅建設資金を低利、長期間で融資し、良質な住宅建設を促進しようとするもので、昭和 47 年度に制度化された。

なお、平成 18 年 4 月に住宅金融公庫が住宅金融支援機構に移行したことに伴い、本制度は平成 17 年度をもって新規貸し付けを廃止し、現在は、県は金融機関の貸付残高に応じて預託のみを実施している。

(1) 申し込みのできる者

- ① 県内に自己が居住するための住宅を建設・購入又は増改築する者（申込時においては、県外に居住している者でも可）
- ② 住宅金融公庫の融資を受ける者（高齢者対策等住宅改良特別融資・脳卒中対策特別融資を除く）
- ③ 取扱金融機関の定める借入れに必要な収入のある者

(2) 申し込み方法及び受付期間

- ① 住宅金融公庫の受付期間内に、公庫の申込みと同時に同一金融機関に申込み。ただし、融資予定戸数に達した場合は、受付期間内でも締め切ることがある。
- ② 申込みにあたっては、次の書類を取扱金融機関に提出する。
 - ・ 栃木県住宅建設資金借入申込書（取扱金融機関にて用意）
 - ・ 取扱金融機関が必要とする書類

(3) 担保及び保証人

担保及び保証人については、金融機関の定めるところによる。

(4) 団体信用生命保険

融資を受けた者が、万一死亡または高度障害の状態になった場合に、借入金の残高が保険金により支払われる。加入については、取扱金融機関に相談する。

この生命保険の保険料の支払いは、金融機関が一括支払いを行うため、年末調整等の控除対象にはならない。

(5) 資金の受取期間

住宅建設等が完了し、公庫資金が交付される時期に全額一回で受け取りとなる。

(6) 主な融資条件（表 11-3-3）

融 資 の 種 類	融 資 限 度 額	融 資 利 率	償 還 期 間	償 還 方 法
1. 住宅資金 新たに自己が居住するための住宅を建設(新築住宅の購入を含む)する場合 また、住宅金融公庫の高齢者等同居住宅の割増しの適用を受け(高齢者等同居+長寿社会対応住宅工事の実施)かつ所得選別を受けない場合は、融資利率が減じられる。 ただし、住宅の床面積が 175 m ² を超える場合のみ対象となる。	400 万 円	住宅金融公庫の融資利率に準じる	25 年以内	・元利均等毎月払い ・上記とボーナス払いの併用(ステップ償還方式も可)
2. 土地資金 住宅資金の融資を受ける者で、住宅金融公庫の土地融資を受ける場合	200 万 円			
3. 住宅改良資金 自己が居住する住宅を増改築	200 万 円			

第11編 住宅

する場合				
4. 中古住宅購入資金 自己が居住するための中古住宅を購入する場合 土地資金を併せて借りることはできない				
5. 災害復興住宅資金 大規模な災害における家屋の復旧に係る資金で、住宅金融公庫の「災害復興住宅資金」の融資を受ける場合				
住宅の建設又は購入	400万円			
住宅の建設又は購入に付随する土地資金	200万円			
住宅の補修	200万円			
住宅の補修（高齢者同居等）	400万円			

※ 融資金額は、融資の種類ごとに上記を限度額として、10万円単位となる。

(7) 特別融資制度（栃木県木造住宅建設促進特別融資・栃木県優良木造住宅特別融資）

一般融資の要件に該当し、次の特別融資対象住宅の基準に適合する住宅を建設又は新築購入する方は、特別低利な融資（当初5年間、年1%低い利率での融資）が受けられる。

①特別融資対象住宅の基準(表11-3-4)

栃木県木造住宅建設促進特別融資	栃木県優良木造住宅特別融資
県内製材品を60%以上使用した在来軸組工法による木造住宅を建設（新築住宅の購入を含む）する者 県内製材品とは、県の木造業者登録を受けた製材業に製材され、同時に登録を受けた製材業者に製材され、同時に登録を受けた材木店により販売された建築用木材をいう	
「栃木県優良木造住宅建設基準」に適合する住宅（別記参照）	
当初5年間、年1%低い利率での融資が受けられる	当初5年間、年1%低い利率での融資が受けられる 住宅金融公庫のふるさと住宅割増の地域優良木造工事費加算額として、住宅基本融資額の融資利率で、最高200万円まで割増融資が受けられる
	500万円

②融資条件(表11-3-5)

住宅部分の床面積	融資限度額	融資利率		償還期間	償還方法
		当初5年間	6年目以降		
125㎡以上 280㎡以下	550万円	住宅金融公庫の融資利率から1%を減じた利率	住宅金融公庫の融資利率に準じる	25年以内	・元利均等毎月払い ・上記とボーナス払いの併用
80㎡以上 125㎡以下	500万円	住宅金融公庫の融資利率から1%を減じた利率	住宅金融公庫の融資利率に準じる	25年以内	・元利均等毎月払い ・上記とボーナス払いの併用

※ 住宅金融公庫の土地融資を受ける者は、一般融資の土地資金と併せて借りることができる。

ただし、土地資金については、融資利率の1%減はない。

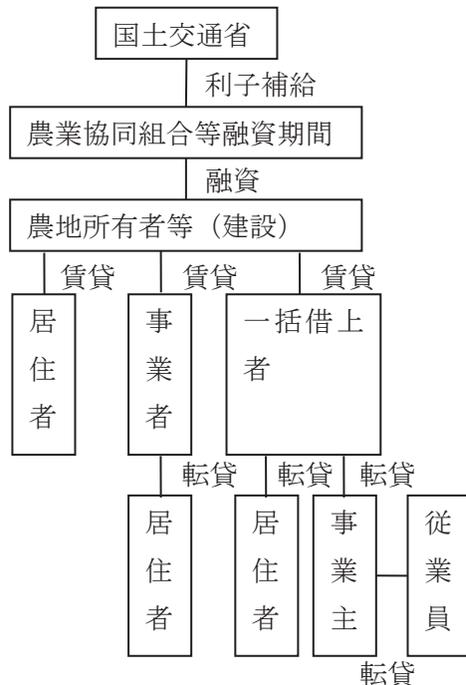
※ 一般融資の住宅資金と併せて借りることはできない。

※ 住宅金融公庫の高齢者等同居住宅割増しの適用を受け（高齢者等同居＋長寿社会対応工事の実施）かつ所得選別を受けない場合は、融資利率が減じられる。

ただし、住宅の床面積が175㎡を超える場合のみ対象となる。

第3節 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業

1. 事業の仕組み (図11-3-1)



2. 事業目的

大都市地域等の住宅不足の著しい地域において、農地所有者等がその農地を転用して行う賃貸住宅の建設に要する資金の融通について政府が利子補給金を支給することにより、居住環境が良好で家賃が適正な賃貸住宅の供給を促進するとともに、水田の宅地化に資することを目的とする。

3. 事業概要

(1) 融資対象者

- ① 農地その他の宅地以外の土地を所有する個人
- ② 特定賃貸住宅を建設するための宅地造成された宅地を所有する個人
- ③ ①又は②に定める個人と同一生計の同居家族
- ④ 住宅を建設して賃貸する住宅を営む会社でその構成員の過半数が①、②又は③に該当するもの

(2) 融資機関

- ① 農業協同組合
- ② 農業協同組合連合会
- ③ 銀行

- ④ 信用金庫
- ⑤ 信用協同組合
- ⑥ 信託会社

(3) 対象地域

次の①～⑥に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域に係る市街化区域

- ① 三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域等
- ② 新産業都市の区域
- ③ 工業整備特別地域
- ④ 高度技術工業集積地域
- ⑤ 地方拠点都市地域
- ⑥ 都の区域又は都道府県庁所在の市若しくは人口25万人の市の区域
- ⑦ ①～⑥に掲げる都市計画区域と密接な関連のある都市計画区域で建設大臣の指定するものに係る市街化区域

(4) 特定賃貸住宅

(3)の対象地域に建設される賃貸住宅で次の条件に該当する一団地の全部又は一部をなすと認められるものであること

① 団地の規模

- 一団地面積が 0.25ha 以上又は一団地の住宅の戸数が 25 戸以上であること (但し、東京圏、大阪圏の一定地域以外の地域においては 0.5ha 以上又は一団地の住宅の戸数が 50 戸以上)
- 一団地の住宅の敷地面積に対する賃貸住宅の敷地面積の割合が 1 / 2 以上又は一団地の住宅の戸数に対する賃貸住宅の戸数の割合が 1 / 2 以上であること
- 一団地の面積の 1 / 2 以上又は 0.1ha 以上の水田の宅地化を伴うと認められるのと (但し、宅地化促進法、大都市法、農住組合法及び特優賃法において、この要件を免除する旨の特例が設けられている。)

② 構造

耐火構造、準耐火構造又は不燃組立構造

③ 1 戸の規模

各戸が床面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く）50 m²以上 125 m²以下であり、かつ、2 以上の居住室を有するもの

④ 地上階数

特に制限はない

⑤ 設備

各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること

(5) 利子補給対象融資（融資期間⇔農地所有者）

① 利率（指定利率）

当初 10 年間 3.1%以内

② 償還期間

25 年以上（元金措置期間 1 年以上を含む）

③ 償還方法

元利均等半年償還

(6) 利子補給の内容（国⇔融資期間）

① 利子補給

融資残高の都市 1.55%以下

② 利子補給期間

当初の融資の費から 10 年間

(7) 貸貸条件に関する制限等

対象融資を受けた者は当該融資の利率が指定利率である間は、家賃その他の貸貸条件等に関して、一定の制限を受け、かつ、賃貸住宅の譲渡等を禁止される。

4 要綱の改正について

農住利子補給制度に関する告示、要綱および要領が平成 17 年に改正され、平成 17 年以降は関東地方整備局で事務を行うこととなった。

表 11-3-7 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給事業実績

年度 市町村	S61 ~ H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	合 計
宇都宮市	52	50	8	103	121	298	102	131	107	50	67	20				1,109
足利市			16	34	26											76
栃木市	8			12												20
鹿沼市				12	30	31	24	12		8						117
真岡市		26			12		10		10		26					84
上三川町						24	12		20							56
高根沢町	26		56	24	26	18	69	32	81	11						343
壬生町								8								8
合 計	86	76	80	185	215	371	217	183	218	69	93	20	0	0	0	1,813

第11編 住宅

第4節 特定優良賃貸住宅

1. 概要

土地所有者等が建設する住宅を公的賃貸住宅として活用すること等により、中堅所得者を対象に良質な賃貸住宅の供給を促進するため、平成5年に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定された。

本県では、平成5年度から本事業を導入し、民間建設型については平成5年度の30戸をはじめとして

平成17年度までに645戸（宇都宮市認定分を含む）を認定し、順次供給を開始したほか、平成8年度には住宅供給公社が63戸建設している。

なお、地方公共団体が直接供給する特定優良賃貸住宅（特公賃）については、平成5年度から平成15年度までに7市9団地（78戸）で事業に着手し、管理を開始した。

平成17年から平成26年にかけて、86戸が管理期間を終了し、346戸が用途廃止となった。

表11-3-8 特定優良賃貸住宅認定事業（平成28.3.31現在）

所在市町村	県認定	市認定	市町村建設型	市町村別計
宇都宮市	93戸	126戸		219戸
足利市			12戸	12戸
小山市	17戸			17戸
鹿沼市			1戸	1戸
栃木市			30戸	30戸
佐野市	20戸		2戸	22戸
大田原市	20戸			20戸
矢板市			18戸	18戸
真岡市			3戸	3戸
茂木町			12戸	12戸
合計	150戸	126戸	78戸	354戸

表11-3-9 特定優良賃貸住宅供給実績（平成28.3.31現在）

管理開始年度	名称	所在地	戸数	備考
H6	プラーナタウン	宇都宮市	30戸	H26 管理期間終了
H7	サンプレイス宮の内	宇都宮市	12戸	H17 管理期間終了
H7	サンビレッジ岩曽ABC	宇都宮市	18戸	H17 管理期間終了
H7	ラ・セーヌ藤	小山市	15戸	H21 用途廃止
H8	サンツ・ヤマモトA	宇都宮市	24戸	H22 用途廃止
H8	パークサイドヒルズ	足利市	32戸	H21 用途廃止
H8	浅美マンション	小山市	22戸	H24 用途廃止
H8	城南ウィングⅢ	小山市	24戸	H23 用途廃止
H8	りゅうが丘ハイツ	小山市	23戸	H26 用途廃止
H9	サンビレッジ岩曽DE	宇都宮市	18戸	
H9	マロニエハイツ今泉（公）	宇都宮市	63戸	

H9	シティーコートシマダ	足利市	30戸	H21 用途廃止
H9	シャレー中山	足利市	30戸	H21 用途廃止
H9	グローバル小山	小山市	10戸	H26 用途廃止
H9	メゾンドロゼ	小山市	18戸	H25 用途廃止
H9	ルレーブ城南	小山市	17戸	
H9	パール新山Ⅱ	佐野市	20戸	H25 用途廃止
H9	サンパレス佐野	佐野市	20戸	
H10	ロイヤルハイツ	宇都宮市	12戸	
H10	シティライフNEXT	宇都宮市	20戸	
H10	カーサ・フィヨール	宇都宮市	22戸	
H10	NEW中川	足利市	36戸	H24 用途廃止
H10	蔵の街マンション	栃木市	34戸	H24 用途廃止
H11	フジテラス	宇都宮市	10戸	
H11	グランドコート春日台	足利市	28戸	H22 用途廃止
H11	ベルシャトレ本町	大田原市	20戸	
H12	カーサ・フィヨールⅡ	宇都宮市	24戸	
H13	ブリックハウス	宇都宮市	14戸	
H13	カーサ・フィヨールⅢ	宇都宮市	36戸	
H15	マロニエハイツ陽北（公）	宇都宮市	20戸	H25 管理期間終了
H16	カーサ・FT	宇都宮市	6戸	H26 管理期間終了
	合計		708戸	

※（公）：栃木県住宅供給公社による供給

第5節 高齢者向け優良賃貸住宅

1. 概要

平成13年に「高齢者の居住の安定に関する法律」（以下、「法」という）が公布・施行され、その一部において、高齢社会の進展の中、増大する高齢単身者・夫婦世帯等の居住の安定を図るため、民間等の賃貸住宅を活用し、設計・設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの早急な形成を促進することとされた。

高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者が安全、安心して居住できるよう「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な住宅であり、法に基づき、県または宇都宮市が認定した民間賃貸住宅に建設費や家賃の減額に要する費用に対する助成を行うことで入居者の家賃負担が軽減された住宅であ

る。

入居資格に関しては、60歳以上の単身者、夫婦世帯等で自立した日常生活ができる者が対象であり、収入による制限はない。

また、この制度に認定された民間賃貸住宅は栃木県住宅供給公社が住宅の管理を認定事業者から受託し、入居者募集、選定、契約、家賃徴収等の管理業務を行っている。

本県では、平成13年度から本事業を導入しており、平成23年度までに235戸（宇都宮市認定分を含む）を認定し、順次供給を開始した。

また、平成25年から平成27年までに102戸が管理終了している。

なお、平成23年度の法改正により、高齢者向け優良賃貸住宅制度は廃止されている。

表 11-3-10 高齢者向け優良賃貸住宅認定事業（平成 28. 3. 31 現在）

	県認定	市認定	市町村別計
宇都宮市		59 戸	59 戸
足利市			0 戸
栃木市		50 戸	50 戸
小山市	12 戸		12 戸
真岡市	12 戸		12 戸
那須塩原市			0 戸
合計	24 戸	109 戸	133 戸

表 11-3-11 高齢者向け優良賃貸住宅供給実績（平成 28. 3. 31 現在）

管理開始年度	名称	所在地	戸数	備考
H13	サポネット城東	小山市	12 戸	
H15	とみたの森	足利市	12 戸	H25 管理期間終了
H15	マロニエハイツ陽北 A 棟	宇都宮市	26 戸	H25 管理期間終了
H16	シルバーマンションリベカ	宇都宮市	34 戸	H26 管理期間終了
H17	レクラン那須塩原	那須塩原市	30 戸	H27 管理期間終了
H18	SunHouse ひまわり	真岡市	12 戸	
H21	マロニエハイツ陽北 B 棟	宇都宮市	34 戸	
H22	フロンティア	宇都宮市	25 戸	
H23	ハーモネートハウス大平	栃木市	50 戸	
	合計		235 戸	

第 6 節 地域優良賃貸住宅

1. 目的

国土交通省は、平成 10 年度より、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの早急な形成を促進することを目的として、予算制度として「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を実施し、平成 13 年度には、当該制度を「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」（平成 13 年法律第 26 号）に基づく制度として位置付けた。平成 17 年度に「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に関する特別措置法（地域住宅特措法）」が制定され、高齢者向け優良賃貸住宅に係る助成金は、同法に基づく交付金として扱うこととなった。その

後、平成 19 年度には地域優良賃貸住宅制度が創設され、高齢者向け優良賃貸住宅に対する助成は、地域優良賃貸住宅として実施することとなった。

平成 23 年度には「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」改正により、高齢者向け優良賃貸住宅制度は、その他高円賃・高専賃制度とともに、サービス付き高齢者向け住宅制度として一体化された。これに伴い、地域優良賃貸住宅制度にサービス付き高齢者向け住宅制度が新たに位置づけられている。公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、子育て世帯等の各地域において居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて、民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給を促進するため、地

域優良賃貸住宅制度要綱が平成18年度に創設された。

(1) 住宅の基準

① 戸数

5戸以上（民間建設・公社建設・機構供給型）

1戸以上（上記以外）

② 規模

1戸当たりの床面積は原則25㎡以上（居間、食堂、台所その他の住宅の部分が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上とし、地方公共団体が高齢者住まい法第3条の2第1項において規定する高齢者居住安定確保計画で別に規定を定めている場合にあっては、当該規模とすることができる）。

③ 構造

耐火構造又は準耐火構造又はこれに準ずる構造、防火上及び避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造の住宅。

④ 設備

原則、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。

(2) 管理の期間

10年以上

(3) 入居者の資格

次のいずれかに該当する者であって、その所得（月額）が48万7千円以下のもの。ただし、機構供給型及びサービス付き高齢者向け住宅等は高齢者世帯に限る。

- 子育て世帯
- 高齢者世帯
- 障害者等世帯
- 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの
- 公営型地域優良賃貸住宅の入居資格は、公営住宅法第23条及び24条に規定する入居者資格を満たすものとする。

(4) 家賃

家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

(5) 賃貸の条件

- 入居者の募集方法
原則として公募
- 入居者の選定
入居の申し込みを受理した戸数が募集戸数を超える場合においては、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

(6) 賃貸条件の制限

賃貸人は、以下に掲げるもの以外には権利金・謝金等の受領を行うことはできない。

- 毎月その月分の家賃を受領する場合
- 家賃の3ヶ月分を超えない額の敷金を受領する場合
- 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合
- 終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払い金として受領する場合（高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る）

2. 制度の概要

(1) 整備（建設、改良）に対する助成

国は、地域優良賃貸住宅の整備について地方公共団体が事業主体に助成する費用の概ね45%を社会資本整備総合交付金等により助成を行う。入居対象者は以下に掲げる世帯の内、収入分位が80%以下の者。

- 高齢者世帯
- 障害者等世帯
- 子育て世帯
- 災害被災者等

(2) 家賃低廉化のための助成

国は、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（1世帯当たり4万円/月を上限）の概ね45%を社会資本整備総合

第11編 住宅

交付金等により地方公共団体に対して助成を行う。

家賃補助対象者は、以下のとおり。

i) 収入分位0%~40% (月収 214,000 円以下)

である以下の世帯

- ・高齢者世帯
- ・障害者等世帯
- ・小学校卒業前の子どもがいる世帯

ii) 収入分位0%~25% (月収 158,000 円以下)



図 11-3-2 地域優良賃貸住宅制度のイメージ

第7節 サービス付き高齢者向け住宅

1. 概要

平成 23 年 10 月に施行された改正高齢者の居住の安定確保に関する法律において、新たにサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ付き住宅」という。）の登録・閲覧制度が創設された。

サ付き住宅の登録を受けるには、①住宅に関する基準、②サービスに関する基準及び③契約に関する基準に適合することが法令要件となっている。サ付き住宅の登録情報は、登録簿に記載し一般の閲覧に供することが法令上義務づけられており、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が管理運営するサービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにより全国の登録住宅をインターネット上で検索・閲覧できるようになっている。なお、登録事務は、中核市においては、当該中核市の市長が行うこととしていることから、県では、宇都宮市を除く市町の申請に関して登録事務を実施している。

2. 登録基準の概要等

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

〈ハード〉

- ・床面積は、原則 25 m²以上
- ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
- ・バリアフリー構造であること

〈サービス〉

- ・サービスを提供すること（少なくとも状況把握、生活相談サービスを提供）
- ・サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助

〈契約内容〉

- ・書面による契約であること
- ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
- ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
- ・サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に敷金等の前払い金を受領しないこと

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・義務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

3. 登録状況等（H28.3.31 現在）（表 11-3-12）

	登録件数	登録戸数
全国	6,102 件	199,056 戸
栃木県	117 件	3,605 戸
(県)	88 件	2,500 戸
(宇都宮)	29 件	1,105 戸

◆本県の登録目標

平成 24 年 3 月に策定した栃木県高齢者居住安定確保計画において、サ付き住宅を平成 28 年度末ま

でに3,000戸登録することを目標としており、既に当該目標を達成している状況である。

4. 国による支援措置

- その他税制措置、融資制度あり。
- 補助金：建設費の1/10、改修費の1/3
※補助金については、上限額あり

第 4 章 宅地防災対策

～宅地の安全を確保する～

第 1 節 宅造造成等規制法

1. はじめに

宅地造成等規制法は、戦後の人口急増に伴う宅地需要へ対応するため開発が進められた造成宅地において、集中豪雨等により崖くずれ等の災害が頻発したことを踏まえ昭和 36 年に制定された。

都道府県知事等(政令市、中核市、特例市は各市長)は、宅地造成に伴い崖崩れや土砂流出のおそれが多い市街地又は市街地になろうとする土地の区域を「宅地造成工事規制区域」として指定し、当該区域内で行われる一定規模※以上の宅地造成工事を許可に係らしめるとともに、宅地所有者等に対して、災害防止のために必要な措置を講ずべきことを勧告し、又は命令することができる制度となっている。

その後、平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災や平成 16 年に発生した新潟県中越地震、平成 17 年に発生した福岡西方沖地震では、谷を埋めた盛土造成地で地滑りの崩落による被害が多発していることから、平成 18 年 4 月 1 日に宅地造成等規制法等の一部を改正する法律により、新たに新規造成団地に係る耐震性を確保するための技術基準が法令上明確にされるとともに、崩落等の危険のある既存の造成宅地を「造成宅地防災区域」に指定し、宅地所有者等に対し必要な勧告及び命令ができるよう制度の充実が図られた。

※ 一定規模とは

- (1) 切土、高さが 2 m を超える崖（30 度以上の斜面）を生ずる工事。
- (2) 盛土で、高さが 1 m を超える崖を生ずる工事。
- (3) 切土と盛土を同時に行う時、盛土は 1 m 以下でも切土と合わせて高さが 2 m を超える崖を生ずる工事。
- (4) 切土、盛土で生じる崖の高さに関係なく、宅地造成面積が 500 m² を超える工事。

2. 宅地造成工事規制区域

本県では、昭和 40 年 12 月に宇都宮市（長岡八幡山地区）、足利市（山川地区、東山地区、両崖地区、浅間山地区）を、昭和 43 年 8 月に鹿沼市（日吉地区、坂田地区、糠塚山地区）を宅地造成工事規制区域に指定し、指定面積 2,273.9ha の規制区域内における宅地造成に関する工事の許可事務を取り扱うこととなった。

平成 8 年 4 月 1 日からは、宇都宮市が中核市となったことに伴い、同市の規制区域内の宅地造成に関する工事の許可事務は、法に基づき宇都宮へ委譲された。

また、平成 12 年 4 月の地方分権一括法が施行され、宅地造成等規制法に基づく事務についても区域の指定に関する条項を除く事務処理が平成 15 年 4 月 1 日に足利市へ、平成 22 年 4 月 1 日に鹿沼市へそれぞれ委譲された。

表 11-4-1 宅地造成工事規制区域(H28. 4. 1 現在)

市名	指定面積 (ha)	施行年月日	告示年月日	備考
宇都宮市	1,008.60	S41.1.31	S40.12.28	長岡八幡山地区
足利市	117.6	S41.1.31	S40.12.28	山川地区
〃	60	〃	〃	東山地区
〃	473.1	〃	〃	両崖地区
〃	36.2	〃	〃	浅間山地区
鹿沼市	401	S43.8.16	S43.8.16	日吉地区
〃	98	〃	〃	坂田地区
〃	58	〃	〃	糠塚山地区
計	2,252.50			

3. 造成宅地防災区域

都道府県知事等は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれが多い一団の造成宅地（附帯する道路等を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって次のいずれかに該当するものを造成宅地防災区域とし

て指定することができる。

区域の指定要件は次のとおりである。

- (1) 安定計算によって、地震力及び盛土の自重による盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの。
- (2) 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、擁壁の沈下、崖の崩落等の事象が生じているもの。

本県における造成宅地防災区域の指定については、東日本大震災により造成団地が滑動崩落した矢板市内の3団地において、区域が指定された。

区域の指定を受けた3団地については、矢板市が事業主体となって、造成宅地滑動崩落緊急対策事業（東日本大震災復興交付金）により滑動崩落防止工事のほか道路や擁壁の復旧、避難用道路の整備が行われ、平成27年度末までに滑動崩落防止工事を含む全ての工事が完了した。

このため、平成28年5月17日に造成宅地防災区域の指定を解除した。

表 11-4-2 造成宅地区域（H28.4.1 現在）

区域名	所在地	告示日・番号
成田地区 ハッピーハイランド 住宅団地	矢板市成田	
中地区 ロビンシティ住宅団地	矢板市中	平成25年2月1日 栃木県告示 第48号
中地区 日拓住宅団地	矢板市中	

第2節 宅地耐震化事業

1. はじめに

平成18年の宅地造成等規制法の改正にあわせて、国は、宅地の滑動崩落を防止するための必要な調査や工事などを支援する宅地耐震化事業を創設された。

宅地耐震化事業は、大きく2つの柱からなる。一つは、大地震等が発生した場合に、大きな被害が生ずるおそれのある大規模盛土造成地において変動予測調査（大規模盛土造成地マップ作成）を行い住民への

情報提供等を図るものであり、もう一つは、宅地崩落の危険性の高い造成宅地において滑動崩落防止工事の実施し宅地の耐震性を確保しようとするものである。

2. 宅地耐震化事業

本県では、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震や平成27年9月の関東・東北豪雨災害では、県内各地において宅地崩落が発生し、人的被害や家屋被害が発生したことを踏まえ、平成28年度から大規模盛土造成地変動予測調査に着手することになった。



図 11-4-1 造成宅地滑動崩落緊急対策事業
矢板市の住宅団地（H27.9 工事完成）



図 11-4-2 豪雨により崩壊した住宅団地
鹿沼市日吉町（H27.9 撮影）

第11編 住宅

第3節 住宅市街地盤整備事業

1. はじめに

住宅や宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏等の地域における住宅建設事業及び宅地開発事業の推進を目的として、関連する公共施設等の整備を行う事業について、国が補助等を行う制度であり、平成16年度に従来の住宅宅地関連公共施設等総合整備事業について、旧住宅市街地整備総合支援事業及び旧密集住宅市街地整備促進事業の実施地区以外に係わる事業として住宅市街地盤整備事業へと再編された。

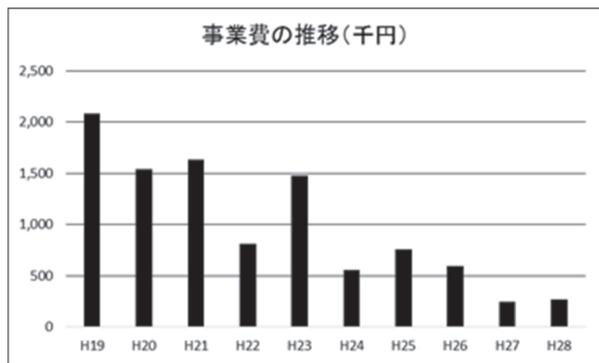


図11-4-3 各年度の住宅市街地盤整備事業費の推移

2. 本県の住宅市街地盤整備事業

土地区画整理事業や住宅整備事業による宅地及び住宅の供給の促進を図るため道路や河川等の公共施設の整備に住宅局の予算である住宅市街地盤整備事業が活用され道路改良事業や鉄道との立体交差事業、駅前広場等の公共施設の整備に大きく寄与した。近年の人口減少等の影響により補助対象となる住宅団地開発の減少とともに、平成28年度時点での事業箇所は2事業のみとなった。



図11-4-4 間々田アンダー開通式 (H23.1.29)

表11-4-3 住宅基盤事業箇所一覧 (H19~H28)

住宅団地等	公共施設等	事業主体	年度	~H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
				宇都宮テクノポリスセンター	県道 宇都宮向田線 テクノ中央通り	栃木県	H14~H19		■					
県営喜田住宅他1団地	部 3-4-9号木幡通り	矢板市	H17~H22		■	■	■	■	■					
祖母井南部土地区画整理	県道 宇都宮茂木線	栃木県	H17~H26		■	■	■	■	■	■	■	■	■	
間々田土地区画整理	部 3-4-105号間々田北通り	栃木県	H6~H22		■	■	■	■	■					
藤和フレッシュタウン七久保	県道 宇都宮鹿沼線	栃木県	H12~H23		■	■	■	■	■	■	■	■		
真岡インター周辺等土地区画整理	県道 雀宮真岡線	栃木県	H17~H24		■	■	■	■	■	■	■	■		
新鹿沼駅西土地区画整理	一級河川小瀬川、新鹿沼駅西口駅前広場ほか1、市道0017号	栃木県、 鹿沼市	H19~H28		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
中里原土地区画整理	県道 藤原宇都宮線	栃木県	H19~H28		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
つつじが丘ニュータウン地区	片岡駅東西自由通路ほか1	矢板市	H23~H27						■	■	■	■	■	
つつじが丘ニュータウン地区	片岡駅東西自由通路ほか1	矢板市	H23~H27						■	■	■	■	■	

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
国費(千円)	2,086	1,544	1,633	815	1,479	553	758	593	242	271

第 5 章 宅地建物取引業対策

第 1 節 宅地建物取引業制度

わが国の戦後の住宅事情は、空襲による家屋の焼失に加えて、外地からの 450 万人もの引揚者、復員軍人があふれ、約 420 万戸もの住宅が不足するという深刻な事態に直面した。

しかし、国力の疲弊によって年間 50 万戸程度の住宅しか建設することができなく、住宅需要を満たせなかった。

さらに、戦後の復興が進むにつれ、人口及び産業の都市への集中が著しくなり、宅地建物の需要も急激に増大していった。こうした社会情勢の中で、宅地建物の取引を業として行う者も急増し、逼迫した住宅事情に付け込んだ悪質業者や不動産取引についての知識や経験の全くない者が不動産業に参入し、詐欺、横領、恐喝といった不正行為が多発するにいたった。

これらの住宅問題と一部業者の弊害を打破するため、宅地建物の取引を業として営む者について、一定の資質を確保し、業務の適正な運営と公正な取引を確保するという社会的要請と業界等による活発な活動の展開を背景として、昭和 27 年に宅地建物取引業法が制定された。その後、宅地造成ブーム、住宅金融制度の拡充によるマイホーム時代、マンションブーム、石油ショック、地下高騰、バブル崩壊、リーマンショック及び消費税の段階的値上げなど、社会現象が推移する中で、同法の内容も消費者保護の観点から、業者登録制度から免許制度に、専任媒介契約物件の指定流通機構への登録、また、宅地建物取引員から宅地建物取引主任者へ、さらに宅地建物取引士へ変わるなど、同法の整備改善が図られ、平成 26 年の第 13 次改正を数えるに至った。

この間の社会経済情勢の変化は激しく、業界は急速な発展を遂げ、国内総生産では 5 番目の産業となり、経済活動の下支えをする重要な地位になっている。(店舗等の賃貸も含む。)

信頼産業としての宅地建物取引業は、消費者利益を保護しつつ、不動産流通の円滑化を図り、公正な取引を担いながら、宅地及び建物について、自らの売買及び交換のほか、売買、交換、貸借の代理又は媒介を業として行うものである。

近年では、社会問題化しつつある「空き家」の流通について、専門的な立場で所費者側になった取引の支援をすることも期待されている。宅地建物取引業を営む者は、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を要し、適正な業務を行うため、その事務所ごとに、宅地建物取引士を少なくとも一人は専任の取引士として置くことが義務付けられている。

なお、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士等の推移は次表のとおりである。

表 11-5-1

宅地建物取引業免許業者(大臣、知事免許別)

年度	S62	H3	H8	H13	H18
知事	1,355	1,732	1,638	1,504	1,407
大臣	6	9	16	13	12
計	1,362	1,741	1,654	1,517	1,419
年度	H23	H24	H25	H26	H27
知事	1,316	1,304	1,303	1,314	1,309
大臣	12	14	15	15	15
計	1,328	1,318	1,318	1,329	1,324

第11編 住宅

表 11-5-2

宅地建物取引士資格試験実施状況(栃木県)

年度	S62	H3	H8	H13	H18
申込	2,154	4,326	3,015	2,578	2,382
受験	1,891	3,413	2,412	2,049	1,057
合格	293	427	260	254	322
年度	H23	H24	H25	H26	H27
申込	2,526	2,529	2,501	2,460	2,562
受験	2,068	2,026	1,946	1,999	2,060
合格	273	286	257	288	278

表 11-5-3 宅地建物取引士年度別登録状況

年度	S62	H3	H8	H13	H18
登録者数	208	345	206	188	276
年度	H23	H24	H25	H26	H27
登録者数	285	232	221	206	216
栃木県内の有効宅地建物取引士数					9,586

表 11-5-4 宅地建物取引士証年度別交付状況

年度	S62	H3	H8	H13	H18
登録者数	892	1,234	1,303	212	388
年度	H23	H24	H25	H26	H27
登録者数	1,316	1,304	1,318	1,333	1,268
栃木県内の有効宅地建物取引士数					4,990

第6章 公的機関による住宅及び宅地の供給

第1節 住宅供給公社

1. 公社のあゆみ

昭和27年5月、県民に良質で低廉な住宅・宅地の供給を行うため栃木県及び12市町が寄附して財団法人栃木県住宅協会が設立された。その後、3市町が寄附し15市町となる。

昭和40年10月、地方住宅供給公社法（昭和40年6月法律第124号）制定に伴い財団法人栃木県住宅協会を栃木県住宅供給公社に組織変更するため、栃木県議会の議決を得た。

昭和40年11月、建設大臣認可。

昭和40年12月、組織変更による栃木県住宅供給公社が設立登記され、新たな出発をした。

昭和56年4月、県営住宅の管理を行ってきた財団法人栃木県住宅管理公社を統合し、住宅不足の著しい地域において住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して居住環境の良好な集団住宅及び宅地を供給してきた。

平成22年12月の「特定指導法人の見直し基本方針」（栃木県策定）に基づき、より効率的な運営及び組織の活性化を図ることを目的として、平成24年4月1日に栃木県土地開発公社、栃木県道路公社、栃木県住宅供給公社の管理業務の統合を行った。

2. 業務内容

(1) 分譲住宅建設供給事業

住宅を必要とする勤労者に対し分譲住宅の供給を行っている。

① 一般分譲住宅

自己資金（譲渡予定価格から公庫融資額を差し引いた額）を契約時に一部を又は、住宅建築工事着工時に残りの1/2を、引渡時に残りの全額を納入し公庫融資額とともに、公社で建設した住宅とその土地を購入する制度。

② 積立分譲住宅

一定期間内に、一定金額を定期的に積立て、その積立期間満了後、積立した資金及び積立金に付された利息を譲渡代金の一部に充て、公庫融資額とともに、公社で建設した住宅と土地を購入する制度。

③ 地域優良分譲住宅

昭和57年に発足した制度で、比較的所得の低い階層の持家取得の円滑化を図るため、公社が供給する特定の分譲住宅の購入資金について県の利子補給が受けられる制度。

県の利子補給：当初5年間、融資残高の年1%に相当する額の利子補給

(2) 賃貸住宅管理事業

① 公社賃貸住宅

公社事務所の中高層1棟6戸及び宇都宮市今泉町の陽北団地の一般貸付3棟60戸で計66戸、並びに陽北団地賃貸駐車場60区画である。

② 特定優良賃貸住宅

中堅所得者層に良好な賃貸住宅を供給するため国と県が認定した賃貸住宅に建設費や家賃の一部を助成し入居者の家賃を軽減した民間特定優良賃貸住宅の管理を受託している。

(3) 宅地開発事業

分譲住宅の供給のほか、宅地のみの供給も行っている。

(4) 住宅・都市整備公団受託事業

住宅・都市整備公団から「特定分譲住宅」建設の管理監督業務を受託している。

(5) 県営住宅管理事業

県からの委託を受けて、県営住宅の管理及び使用料の徴収業務を行っている。

第11編 住宅

表 11-6-1 公社分譲住宅供給実績

(単位：戸)

市町村	団地名	S40～63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	計	
宇都宮市	西川田	300																												300	
	御幸	60																													60
	砥上	69																													69
	野沢	29																													29
	山王	6																													6
	高砂	20																													20
	さるやま	190																													190
	さるやま第2	97																													97
	西田	131																													131
	上欠	340		5																											345
足利市	薬鹿	12																													12
	毛野	195																													195
	坂西	216																													216
	赤松台	180																													180
栃木市	今泉	123																													123
	城内	110																													110
	大塚	170																													170
	四季の森とちぎ	0															11	8												19	
佐野市	石塚	67																												67	
鹿沼市	日吉	19																												19	
今市市	瀬尾	37																													37
	瀬川	32																													32
小山市	扶桑	367																													367
	荒井	46																													46
大田原市	若草	56																													56
	野崎第1	93																													93
	野崎第2	141																													141
	野崎第3	81																													81
	しんとみニュータウン					25	14	18	8	5	2																				73
矢板市	つつじが丘ニュータウン					17	11	9	6	2																					47
黒磯市	東那須野	60																													60
	本郷台					92	65	51	43	22	14	3		4	8	10	2	3													317
河内町	釜井台	884																													884
	宝井	304																													304
	宝井第2	88	9																												97
	奈坪台		95	87	100	77																									359
壬生町	壬生駅東	183	7																											190	
氏家町	草川	27																													27
塩原町	上塩原	8																													8
計		4,741	111	92	100	194	96	80	60	33	18	3	0	4	8	10	13	11	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	5,577

表 11-6-2 地域優良分譲住宅供給実績

(単位：戸)

市町村	団地名	S57～63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	計	
宇都宮市	上欠	60																													60
	陽東ニュータウン											7	10			5															22
足利市	赤松台	5																													5
栃木市	大塚	25																													25
	四季の森とちぎ																														4
佐野市	石塚	7																													7
今市市	瀬尾	10																													10
	瀬川	6																													6
小山市	荒井	15																													15
	野崎第3	16																													16
大田原市	しんとみニュータウン					11	8	6	4	4	1																				34
	つつじが丘ニュータウン					3	7	5	1																						16
上三川町	本郷台					32	32	11	19	16	9			3		2	4														128
	宝井	16																													16
河内町	宝井第2	39	3																												42
	奈坪台		25	20	26																										71
	奈坪ニュータウン											33	31	28	18															110	
壬生町	壬生駅東	60	1																											61	
計		259	29	20	26	43	40	20	30	25	11	40	41	31	18	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	648	

表 11-6-3 公社宅地分譲実績

(単位：区画)

市町村	団地名	S45～63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	計
宇都宮市	西川田	7																												7
	高砂	46																												46
	西田	19																												19
	さるやま	16																												16
	野沢	2																												2
	上欠	14								1																				15
足利町	坂西	10																												10
栃木市	四季の森とちぎ	0															81	40	1											122
佐野市	石塚	32																												32
鹿沼市	東	11																												11
小山市	大行寺	14																												14
大田原市	野崎第1	4								1																				5
	野崎第2	74																												74
	野崎第3	179								1																				180
	しんとみニュータウン									7	5	3	1	1	6			1	3	13	12	1	3	1	3	11	4		75	
矢板市	麗町バルクタウン					28	12			1																				41
	つつじが丘ニュータウン	0						1			8	7	1	2			1	2	3	1	9	11	4	5	16	16	12	14	14	13
黒磯市	東那須野	53																												53
上三川町	本郷台										9	22	31	29	25	15	28	40	46	41	42	34	9	8	5	10	3	10	10	417
河内町	宝井	25							7																					32
	釜井台	8																												8
	釜井台第3	39								1																				40
	奈坪台		27						4																					31
壬生町	壬生駅東	4																												4
西那須野町	朝日	24																												24
塩原町	上塩原	44																												44
計		625	27	0	0	0	28	17	11	17	35	41	31	28	21	29	123	90	46	64	57	14	16	22	29	15	35	28	13	1,462

表 11-6-4 特定分譲住宅管理・監督業務実績

年度	S 4 0	S 4 1	S 4 2	S 4 3	S 4 4	S 4 5	S 4 6	S 4 7	S 4 8	S 4 9	S 5 0	S 5 1	S 5 2	S 5 3
譲受者数	1	2	7	6	18	10	6	5	6	6	4	2	5	3
管理・監督業務戸数	8	59	262	600	1092	394	139	186	207	225	83	32	128	92

S 5 4	S 5 5	S 5 6	S 5 7	S 5 8	S 5 9	S 6 0	S 6 1	S 6 2	S 6 3	H 1	H 2	H 3	H 4
3	2	1	2	1		1	1			1	1	1	2
86	22	12	42	18		18	15			26	40	40	95

H 5	H 6	H 7	H 8	H 9
1				1
56				45

第 2 節 日本勤労者住宅協会

1. 日本勤労者住宅協会のあゆみ

日本勤労者住宅協会〔略称：勤住協〕は、昭和 36 年の ILO の「労働者住宅に関する勧告」を背景に、労働者向けの住宅供給を目標として、日本勤労者住宅協会法（昭和 41 年 7 月 25 日法律第 133 号）により設立された特殊法人である。その前進として、(財)日本労働者住宅協会〔略称：労住協〕としての約 9 年間の活動があり、労働金庫の寄付行為により設立され、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）の融資金と労働金庫の資金を合わせて利用する方法により、分譲住宅等の建設事業を行っていた。

本県においては、栃木県労働者住宅生活協同組合が勤住協から業務を受託し、分譲住宅等の建設事業を推進してきたが、バブル崩壊後の地価下落などにより赤字が拡大、新設住宅の着工数も減少した。

平成 13 年の「特殊法人整理合理化計画」の閣議決定を受け、平成 15 年に民間法人化。多額の債務超過状態にあり、借入金全額返済が困難なことから、平成 18 年に民事再生に踏み切った。

再生計画で中心事業となっていた仙台市の宅地開発事業において、市況変化や共同事業者を確保できなかったことから、計画を断念した。再生手続の廃止が決定し、平成 18 年に破産手続開始決定を受けた。

2. 日本勤労者住宅協会の目的

日本勤労者住宅協会は、労働者の貯蓄した資金をその他の資金（住宅金融公庫の資金、雇用促進事業団の財形資金など）とあわせて活用して、労働者に居住環境の良好な住宅及び住宅の用に供する宅地を供給し、もって労働者の住生活の安定向上に寄与することを目的としている。

第11編 住宅

3. 本県における実績

までに分譲住宅を建設した戸数は次のとおりである。

これまでに日本勤労者住宅協会として、平成8年

表 11-6-5 日本勤労者住宅協会分譲住宅建設戸数（単位：戸）

場所	団地名	S40～63	H1～8	計	場所	団地名	S40～63	H1～8	計
宇都宮市	茂原	134	—	134	足利市	協和	35	—	35
	大谷	53	—	53		大前	—	3	3
	兵庫塚	127	—	127		緑橋	—	27	27
	雀宮	113	—	113	栃木市	梅沢	30	—	30
	針ヶ谷	20	—	20		樋の口	198	—	198
	野沢	48	—	48		大平	23	—	23
	鶴田	30	—	30	佐野市	犬伏	71	—	71
	みどり野	29	—	29		栄ニュータウン	30	—	30
	みどり台	30	—	30		葛生	11	—	11
	築瀬	15	—	15		栃本	4	—	4
	下栗	70	—	70	小山市	間々田	39	—	39
	宝木本町	—	1	1		栗の宮	—	3	3
	今宮	—	4	4	日光市	原向	17	—	17
	足利市	関田	184	—	184	さくら市	氏家	50	—
大沼田		77	—	77	壬生町	おもちゃの町	100	—	100
赤松台		234	—	234	計		1772	38	1810