

とちぎちいきだい き 栃木地域第4期 地域住宅計画

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1回変更

令和6年1月

当初提出日 令和5年 2月
第1回変更 令和6年 1月

地域住宅計画

計画の名称	栃木地域第4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	令和 5 年度	～	令和 9 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30年住宅・土地統計調査によると、持家50万9千世帯、公営借家1万6千世帯、民営借家18万1千世帯、給与住宅1万7千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4%、誘導居住面積水準以上の世帯は約64%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歳以上にあつては全体の約44%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、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50%、市町営住宅で約85%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3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。

○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。

○少子高齢化が進行しているが、住宅及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及び住宅周辺の居住環境の形成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。

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実施率 (防災・安全に係る改善を除く。)	%	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	0%	R4	100%	R9
		公営住宅等の長寿命化型改善実施戸数(給排水設備改修等)／計画に基づく長寿命化型改善実施予定戸数				
公営住宅等における長寿命化型改善実施率 (防災・安全に係る改善に限る。)	%	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	0%	R4	100%	R9
		公営住宅等の長寿命化型改善実施戸数(耐震改修、屋上・外壁改修等)／計画に基づく長寿命化型改善実施予定戸数				
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%	R4	21%	R9
		(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				
老朽化した改良住宅の建替(更新住宅)の推進	%	老朽化した改良住宅の建替が実施された住戸数の割合	0%	R4	62%	R9
		更新住宅の整備戸数 / 更新住宅の整備予定戸数				
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	90%	R4	93%	R9
		耐震性がある住宅の戸数／(管理戸数－除却予定戸数)				
公営住宅等における子育て世帯等向けの住戸数の割合 (那須町に限る。)	%	公営住宅等における子育て世帯等向けの住戸数の割合	6%	R6	19%	R8
		子育て世帯等向けの住戸数／(管理戸数－除却予定戸数)				
公営住宅等におけるPFIを導入した団地数の割合 (那須町に限る。)	%	公営住宅等におけるPFIを導入した団地数の割合	10%	R6	18%	R8
		PFIを導入した公営住宅等の団地数／公営住宅等の団地数				

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

<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。
- 多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定の確保するため、栃木県住生活支援協議会の充実・強化を図りつつ、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の普及拡大を図る。
- 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。

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

細項目			規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業(防災・安全に係る整備に限る。)		塩谷町	24戸	624
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	1049戸	1,013
		宇都宮市	900戸	670
		足利市	30戸	126
		栃木市	132戸	130
		佐野市	248戸	250
		日光市	94戸	77
		小山市	196戸	134
		真岡市	60戸	76
		大田原市	162戸	87
		矢板市	1式	4
		那須塩原市	384戸	104
		上三川町	56戸	49
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	1777戸	3,407
		宇都宮市	2080戸	2,754
		足利市	130戸	139
		栃木市	220戸	688
		佐野市	200戸	383
		鹿沼市	131戸	354
		日光市	104戸	244
		小山市	165戸	112
		真岡市	59戸	80
		大田原市	232戸	186
		那須塩原市	176戸	186
		さくら市	58戸	149
		那須町	63戸	131
地域優良住宅等整備事業		那須町	50戸	1,225
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		那須町	225戸	90
住宅地区改良事業等	更新住宅建設事業	栃木県	176戸	3,641
	住宅新築資金等貸付助成事業(償還推進)	栃木県	3市町	6
合計				17,119

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

※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必要があります。）

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。