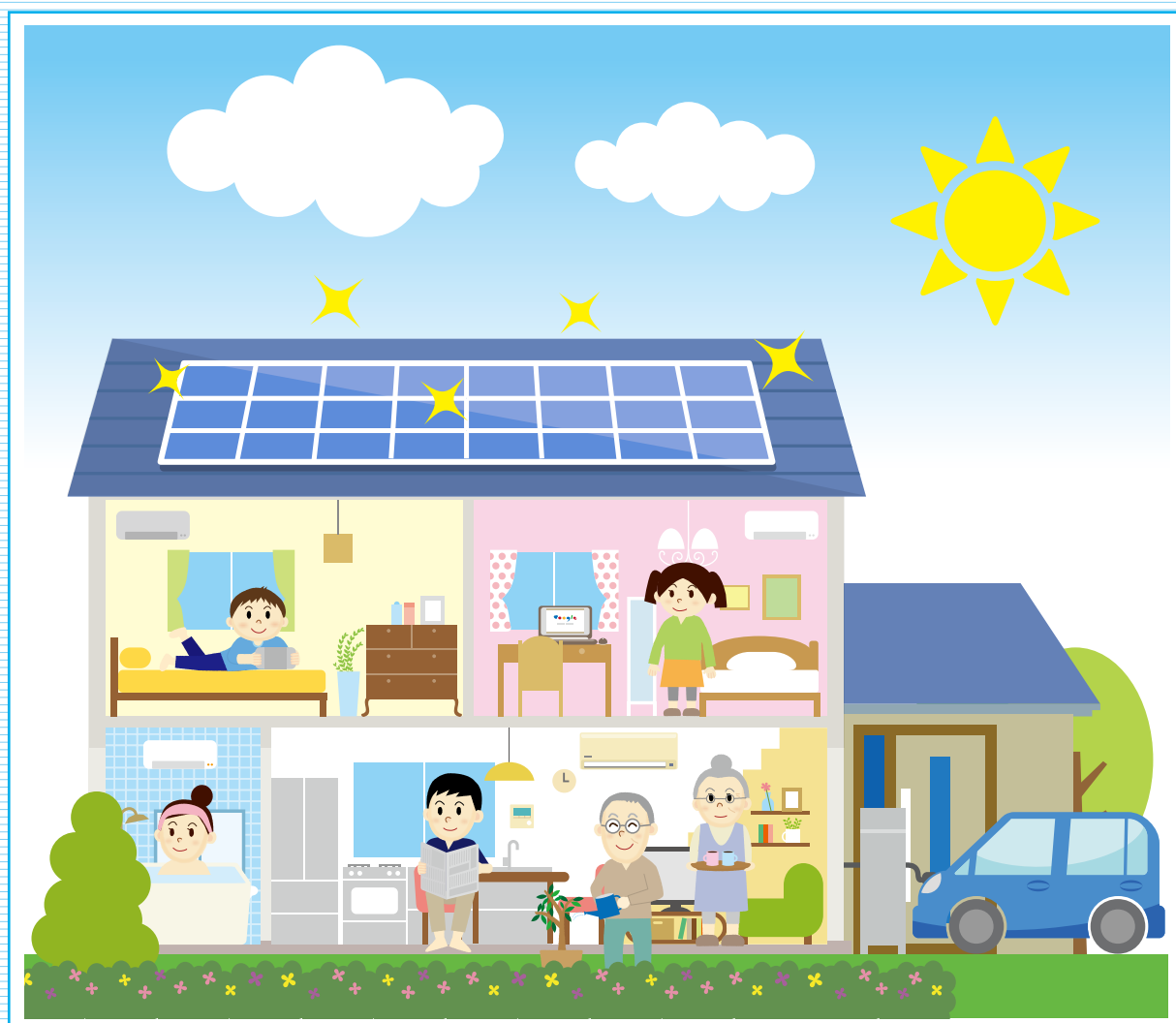


# 栃木県住宅マスタープラン

(栃木県住生活基本計画)  
(栃木県高齢者居住安定確保計画)  
(栃木県賃貸住宅供給促進計画)

2021～2030



栃 木 県

## 豊かな住生活の実現を目指して

栃木県では、県民の住生活の安定確保及び向上の促進を図るため、本県の住宅施策の指針となる「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）2016～2025」や、その個別計画である「栃木県高齢者居住安定確保計画（二期計画）」に基づき、各種住宅施策を総合的かつ計画的に推進して参りました。

しかしながら、現在、私たちを取り巻く社会・経済環境は、人口減少・少子高齢化の進行、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大、住宅確保要配慮者の多様化など、社会経済情勢の大きな変化の中にあり、これらへの対応が求められています。

また、令和3年3月に国において改定された住生活基本計画（全国計画）では、頻発・激甚化する自然災害への対応強化や新たな日常への対応など、新たな住宅政策の方向性が示されたところです。

このような状況を踏まえ、本プランの策定から5年後の中間年にあたることから、県政の基本指針であり今年度を初年度とする栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」と整合を図り、「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画、栃木県高齢者居住安定確保計画、栃木県賃貸住宅供給促進計画）2021～2030」を策定いたしました。

本プランでは、住宅施策の基本指針である「栃木県住生活基本計画」を柱として、個別計画である「栃木県高齢者居住安定確保計画」及び住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する施策を推進するため新規に策定した「栃木県賃貸住宅供給促進計画」の3つの計画を統合した「栃木県住宅マスタープラン」として再編することにより、これまで以上に一体的な住宅施策の推進を図ります。

今後は、本プランに基づき、市町、事業者、県民等と相互に連携・協力しながら、全国に誇れる豊かな住生活の実現を目指して参りますので、引き続き皆様の御理解・御協力をお願いいたします。

結びに、本プランの見直しに当たり、貴重な御意見、御提言等をいただきました栃木県住宅マスタープラン懇談会委員の皆様をはじめ、関係団体や関係者の皆様方に、心から御礼申し上げます。

令和4（2022）年3月

栃木県知事 福田 富一



※ (★) は法定項目

はじめに	1
第1章 プランの役割・位置づけ	1
第1節 プランの役割等と計画期間	1
(1)プランの役割と構成	1
(2)計画期間	2
(3)SDGsとの関連	2
第1編 とちぎの住まい	3
第1章 とちぎの住まいの現状	3
第1節 「居住者・コミュニティ」の視点	3
(1)人口・世帯	3
(2)住宅確保要配慮者	5
(3)住環境に関する評価	10
第2節 「住宅ストック・産業」の視点	11
(1)住宅ストック	11
(2)公的賃貸住宅	15
(3)民間賃貸住宅	16
(4)サービス付き高齢者向け住宅	16
(5)住宅性能	18
(6)既存住宅流通・リフォーム	21
第3節 「社会環境の変化」の視点	24
(1)災害と住まい	24
(2)住環境に関する評価	24
(3)頻発する水災害について	25
(4)多様な住まい方、新しい住まい方について	25
(5)住まいの耐震性について	27
第2章 課題の整理	28

## 栃木県住生活基本計画

第2編 栃木県住生活基本計画	31
第1章 計画の役割・位置づけ	31
第1節 計画の位置づけと計画期間	31
(1)計画の位置づけ	31
(2)計画期間 (★)	31
第2章 住宅政策の基本的な方針と基本目標	32
第1節 基本的な方針 (★)	32
第2節 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標 (★)	33
第3章 住宅施策の展開方向	35
第1節 施策体系	35
第2節 具体的な施策	36
第4章 公営住宅の供給の目標量	42
第1節 公営住宅の供給方針	42
第2節 公営住宅の供給の目標量 (★)	42
第5章 計画の実現に向けて	43
第1節 豊かな住生活の実現に関する各主体との連携	43
第2節 住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割と活用	44

## 栃木県高齢者居住安定確保計画

第3編 栃木県高齢者居住安定確保計画	45
第1章 計画の役割・位置づけ	45
第1節 計画の位置づけと計画期間	45
(1)計画の位置づけ	45

(2)計画期間 (★) .....	45
<b>第2章 基本的な目標と供給目標</b> .....	46
第1節 基本的な目標 .....	46
第2節 供給目標 (★) .....	47
<b>第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向</b> .....	48
第1節 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進 (★) .....	48
(1)サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保 .....	48
(2)公的賃貸住宅の活用 .....	48
(3)特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等 .....	48
第2節 希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供 (★) .....	49
(1)高齢者向け住宅等の情報提供 .....	49
(2)相談体制の整備・充実 .....	49
(3)多様な住まい方が提供される環境の整備等 .....	49
第3節 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり (★) .....	50
(1)住宅のバリアフリー化等の普及・促進 .....	50
(2)生活支援サービスの充実 .....	50
(3)在宅サービスの充実 .....	50
(4)地域密着型サービスの確保 .....	50

## 栃木県賃貸住宅供給促進計画

<b>第4編 栃木県賃貸住宅供給促進計画</b> .....	53
<b>第1章 計画の役割・位置づけ</b> .....	53
第1節 計画の位置づけと計画期間 .....	53
(1)計画の位置づけ .....	53
(2)計画期間 (★) .....	53
<b>第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標</b> .....	54
第1節 住宅確保要配慮者の範囲 .....	54
第2節 賃貸住宅の供給の目標 (★) .....	55
第3節 登録住宅の基準 .....	55
<b>第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向</b> .....	56
第1節 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 (★) .....	56
(1)セーフティネット住宅に関する事項 .....	56
(2)居住支援に関する事項 .....	56
(3)被災者支援に関する事項 .....	57
第2節 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 (★) .....	58
第3節 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進 (★) .....	59
(1)公営住宅の計画的な整備と適正な管理 .....	59
(2)被災者支援に関する事項 .....	59

## 資料編

<b>資料編</b> .....	61
資料1 住生活基本計画（全国計画） .....	62
資料2 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）の施策実施状況 .....	86
資料3 栃木県高齢者居住安定確保計画（二期計画）の施策実施状況 .....	90
資料4 住宅事情の都道府県比較 .....	92
資料5 栃木県住宅マスタープラン見直し変更の経緯 .....	96
用語索引（50音順） .....	97

## はじめに

## 第1章 プランの役割・位置づけ

## 第1節 プランの役割等と計画期間

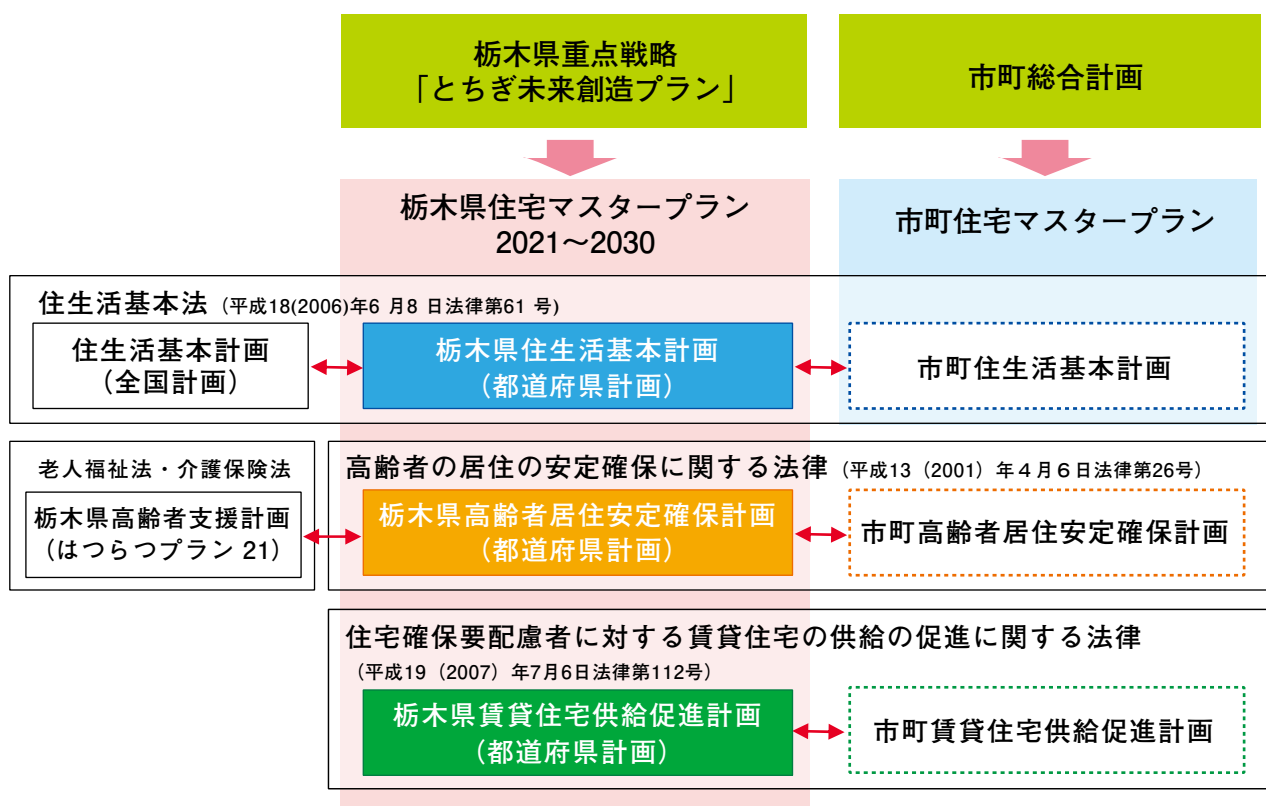
## (1) プランの役割と構成

本プランは、県政の基本指針である栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」をはじめとする各計画との連携・整合のもとに、「栃木県住生活基本計画」、「栃木県高齢者居住安定確保計画」、「栃木県賃貸住宅供給促進計画」の3つの計画で構成され、広域的な行政主体として住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本となるものです。

## 〔位置づけ〕

「栃木県住生活基本計画」	住生活基本法第17条に基づく「都道府県計画」
「栃木県高齢者居住安定確保計画」	高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」
「栃木県賃貸住宅供給促進計画」	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5条に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」

## 〔体系図〕



## (2) 計画期間

本プランは、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び住生活基本計画（全国計画）の見直しを踏まえて、概ね5年後に見直すこととします。

年度	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	
とちぎ未来創造プラン	←—————→										
住生活基本計画 (全国計画)						★	←—————→				
栃木県住生活基本計画 (都道府県計画)							★	←—————→			
栃木県高齢者居住 安定確保計画 (都道府県計画)							★	←—————→			
栃木県賃貸住宅供 給促進計画 (都道府県計画)							★	←—————→			

★：見直し（予定）

## (3) SDGsとの関連

SDGs<sup>1</sup>の17の目標のうち、本プランと関連が強いものとして次の8つの目標が挙げられます。



### 「栃木県住宅マスタープランの各計画とSDGsの関係」

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS		SDGs																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
住生活基本計画	目標1	1 若手・子育て世代が安心して暮らしやすい住生活の実現	●	●							●	●							●
		2 高齢者が安心して暮らせる住生活の実現	●	●								●	●						●
		3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる適切な住宅の確保	●	●			●					●	●						●
		4 居住ニーズに対応した住み替え支援と相談体制の構築											●						●
	目標2	1 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保			●							●	●	●					●
		2 脱炭素社会に向けた環境にやさしい住まいづくり											●	●					●
		3 既存住宅の有効活用と適正管理											●						●
		4 空き家の適切な管理・除却・利活用の促進											●						●
		5 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											●						●
	目標3	1 将来にわたって災害に強い居住空間の実現と被災者の住まいの確保	●										●	●	●				●
2 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成												●						●	
3 柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現												●						●	
高齢者居住安定確保計画		●	●								●	●						●	
賃貸住宅供給促進計画		●	●	●							●	●						●	

<sup>1</sup> SDGs：Sustainable Development Goals の略であり、2015年9月の国連サミットで採択された2030年を期限とする、先進国と開発途上国がともに取り組むべき世界共通の17の目標

# 第1編 とちぎの住まい

## 第1章 とちぎの住まいの現状

### 第1節 「居住者・コミュニティ」の視点

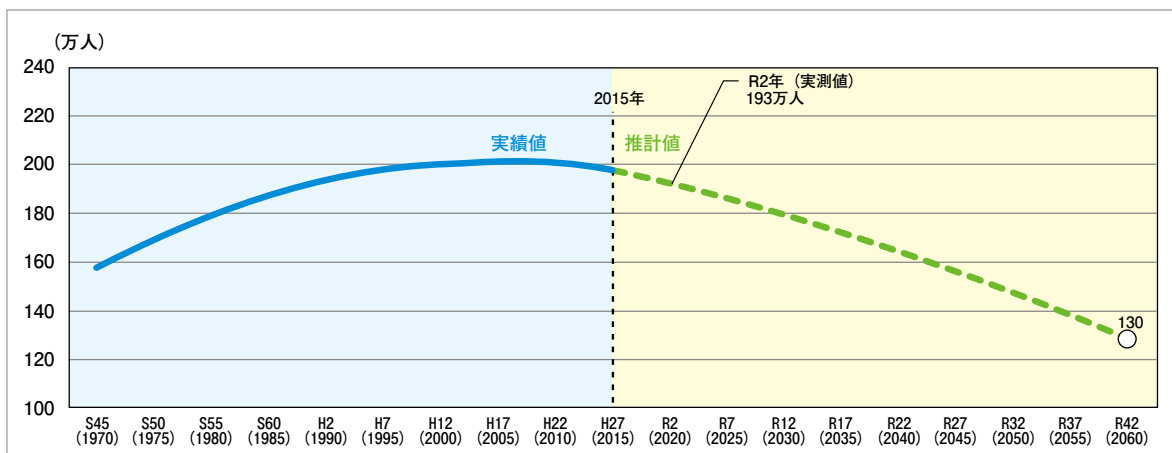
#### (1) 人口・世帯

##### ① 人口・世帯数の動向

本県の人口は平成17(2005)年の約201万7千人をピークに減少に転じ、令和42(2060)年には約130万人にまで減少すると予測されます。

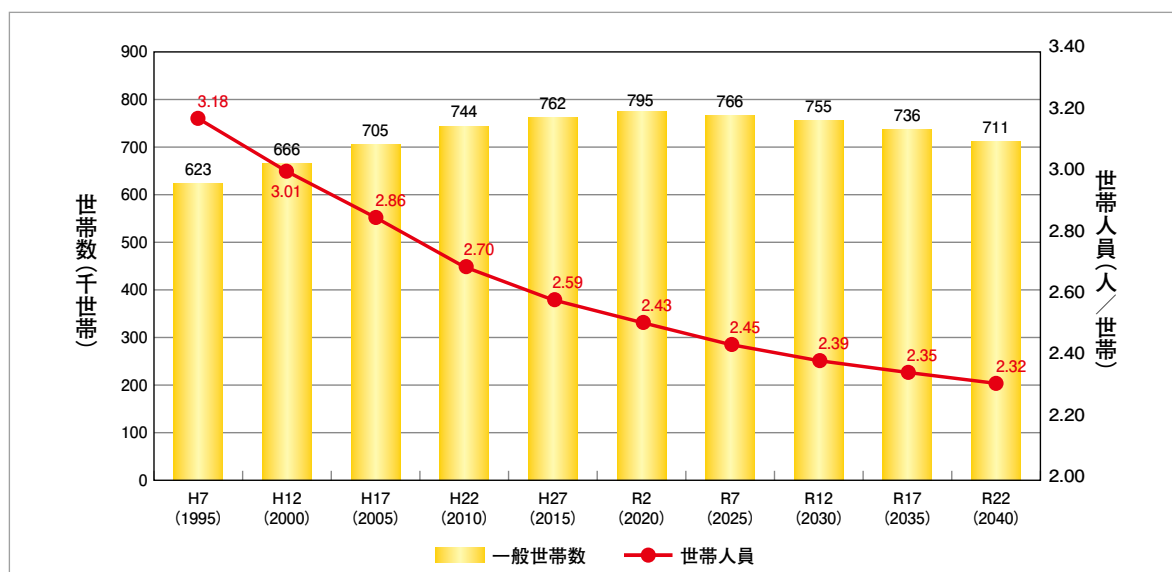
また、世帯数は令和2(2020)年をピークに減少に転じる見込みであり、令和22(2040)年には1世帯あたりの人員は2.32人にまで減少する予測となっています。

図表1：栃木県の総人口の推移と将来推計人口（趨勢ケース）



資料出典：栃木県総合政策部推計（2019年）

図表2：栃木県の世帯数の推移と将来推計世帯



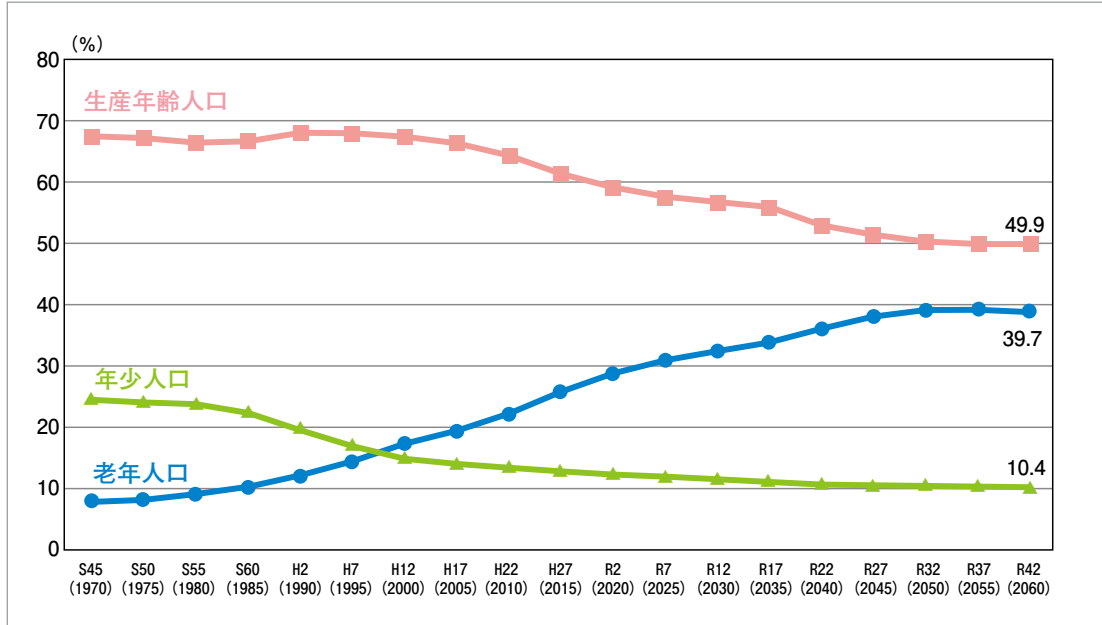
資料出典：総務省「国勢調査（令和2年）」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2019年推計」

② 年齢区分別人口の将来推計

年齢3区分別の人口の推移を見ると、生産年齢人口（15～64歳）は平成7（1995）年以降、減少しており、令和42（2060）年には人口の約5割まで低下すると予測され、高齢者1人を生産年齢人口1.3人で支える社会になると見込まれています。

図表3：栃木県の年齢3区分別人口構成の推移と将来推計



資料出典：栃木県総合政策部推計（2019年）



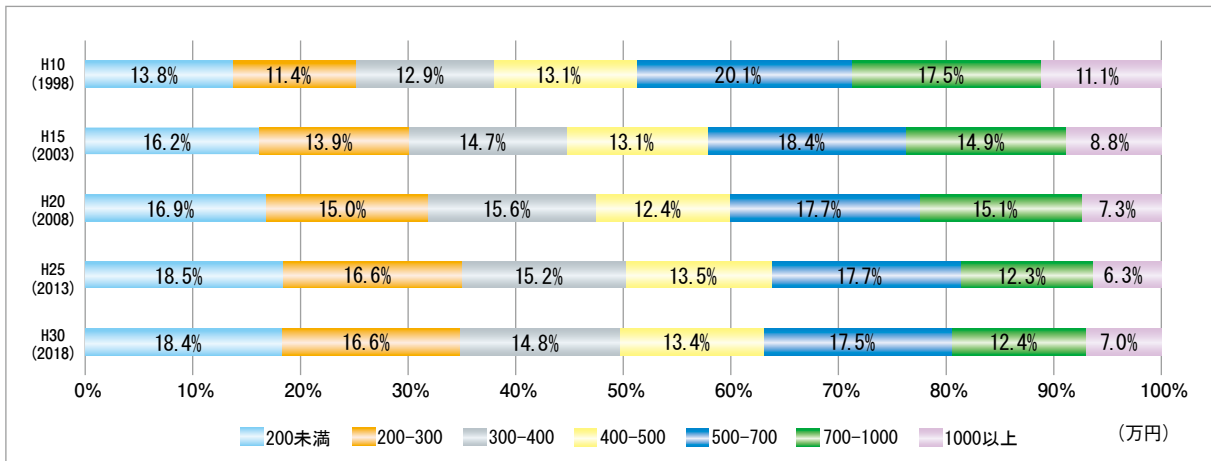
## (2) 住宅確保要配慮者<sup>1</sup>

### ① 低額所得者

平成30（2018）年において、年収300万円未満の世帯割合はこれまでの増加基調から減少に転じたものの、20年前の平成10（1998）年と比較してその世帯数はおよそ1.5倍（H10：154,600→H30：245,100）に増加しています。

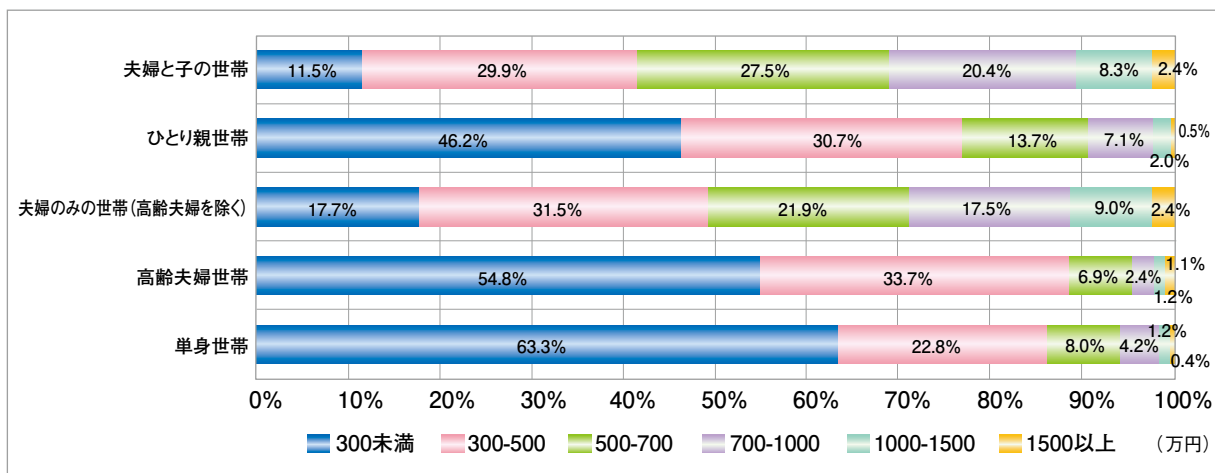
また、単身世帯および高齢夫婦世帯については、年収300万円未満の世帯割合は50%、ひとり親世帯では45%を超えています。

図表4：年収階級別世帯数の推移



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

図表5：家族類型別世帯年収別世帯の状況



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

<sup>1</sup> 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。詳細は第4編に記載。

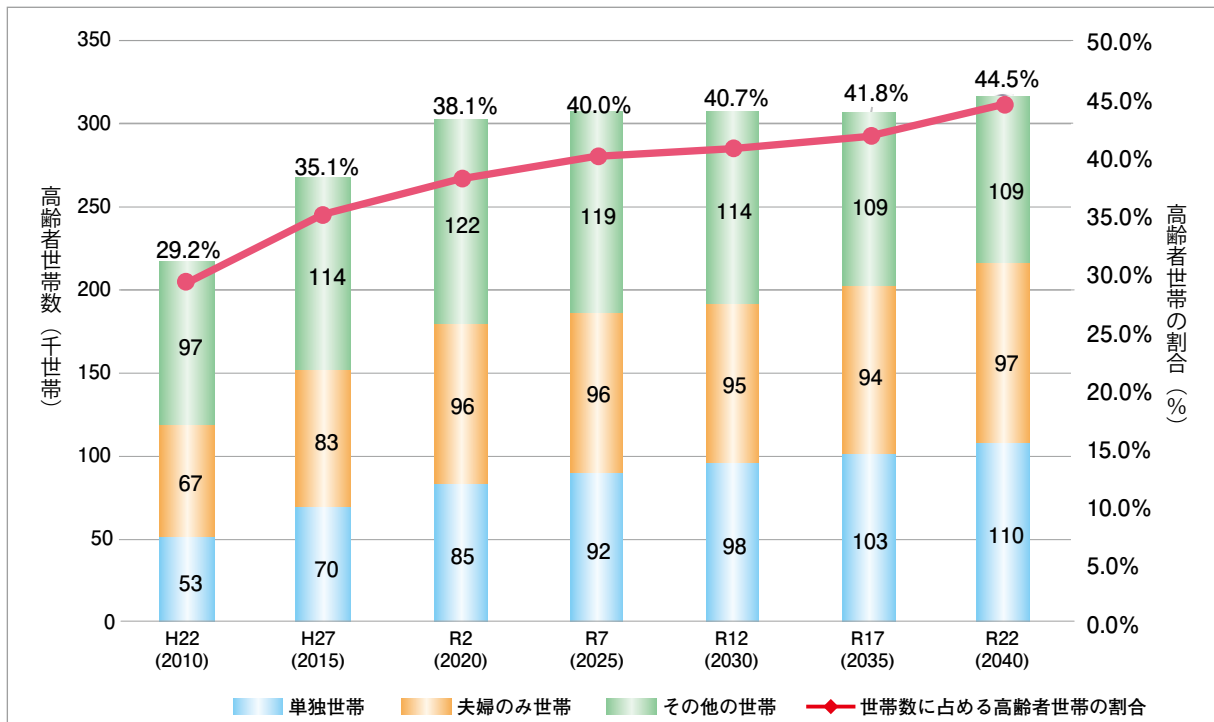
## ② 高齢者

高齢者世帯数（世帯主が65歳以上）は、増加傾向にあり令和12（2030）年度には、約31万世帯となる見通しです。

また、高齢者単身世帯も増加傾向にあり、令和12（2030）年度には約10万世帯と予測されています。

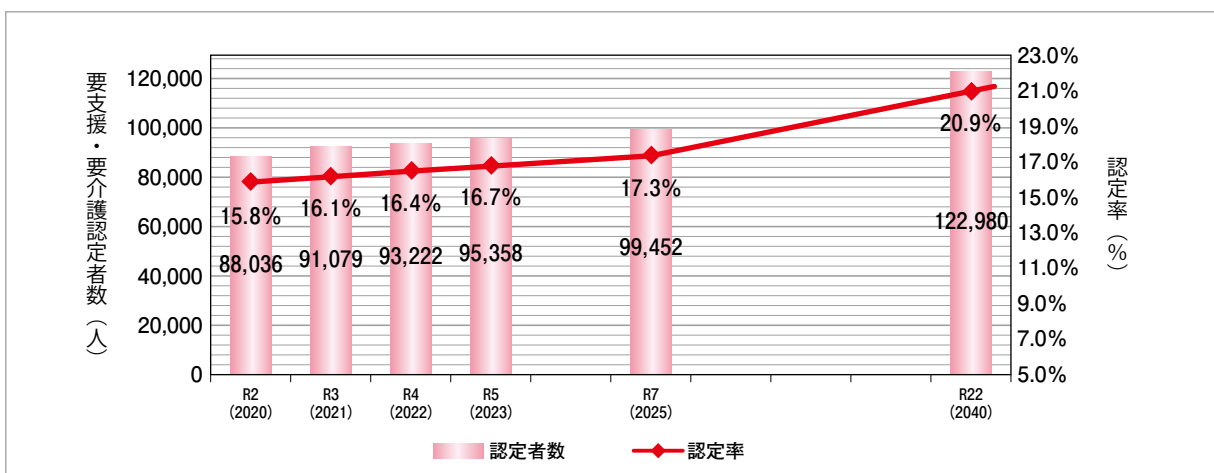
このほか、要支援・要介護認定者数（第1号被保険者）は、高齢者人口の増加に伴って増加を続け、令和22（2040）年度には、要支援・要介護認定者が約12万3千人となり、要支援・要介護認定率は20.9%になると予測されます。

図表6：栃木県の高齢者世帯の推移と将来推計



資料出典：総務省「国勢調査（令和2年）」  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2019年推計」

図表7：栃木県の要支援・要介護認定者数及び認定率の将来推計（第1号被保険者）



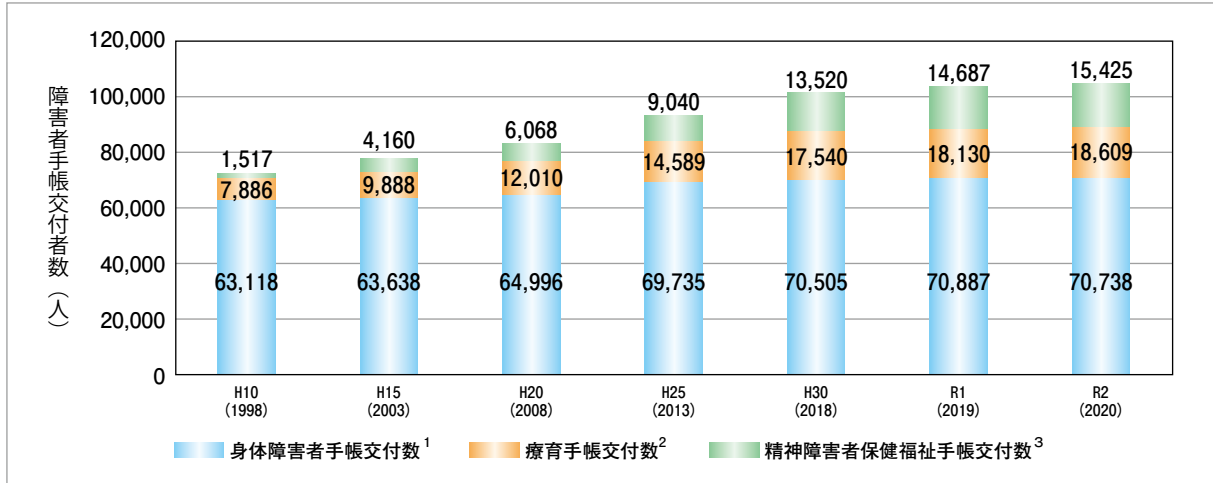
資料出典：栃木県高齢対策課「はつらつプラン21（八期計画）」

### ③ 障害者

身体障害者手帳<sup>1</sup>交付数は、平成10（1998）年から緩やかに増加し、令和2（2020）年で約7万人となっています。

療育手帳<sup>2</sup>交付数は、大きく増加傾向にあり、精神障害者保健福祉手帳<sup>3</sup>交付数は、平成10（1998）年から約10倍に増加しています。

図表8：栃木県の障害者数の推移



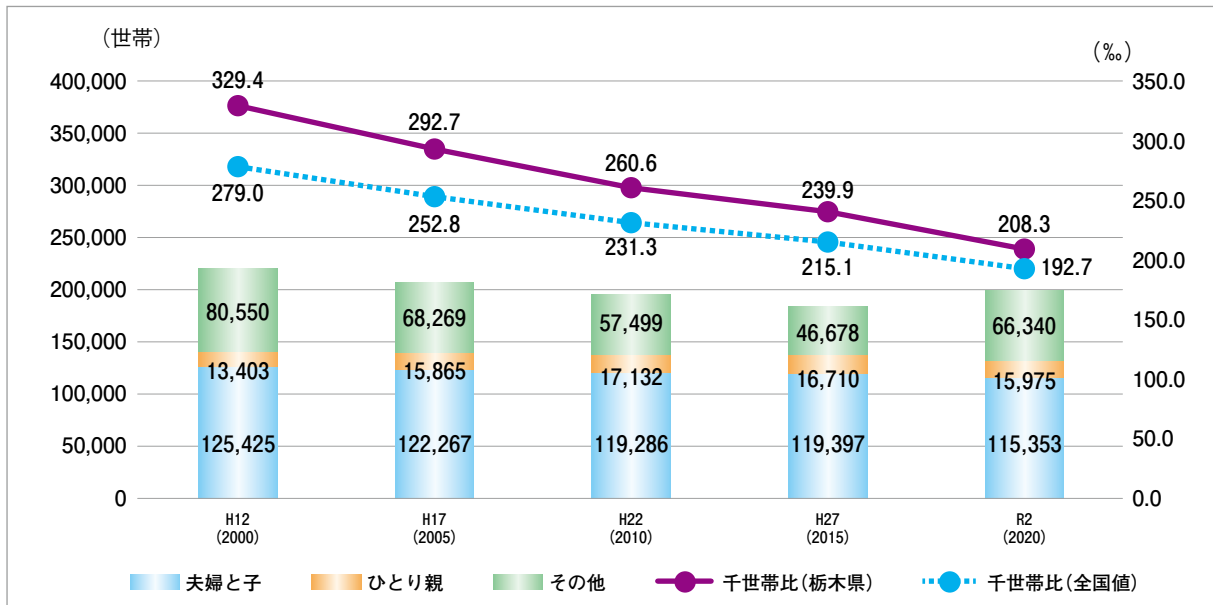
資料出典：厚生労働省「福祉行政報告例（令和2年度）」  
厚生労働省「衛生行政報告例（令和2年度）」

### ④ 子育て世帯

少子化の進行により、子育て世帯数は減少傾向にあり、20年間で約25%減少していますが、世帯数に占める子育て世帯数の割合は、全国値よりも高い値となっています。

また、夫婦で養育している世帯は、緩やかに減少している一方、ひとり親世帯は20年間で約1.2倍に増加しています。

図表9：栃木県の子育て世帯の推移



資料出典：総務省「国勢調査（令和2年）」

<sup>1</sup> 身体障害者手帳：身体の機能に一定以上の障害があると認められた方に交付される手帳

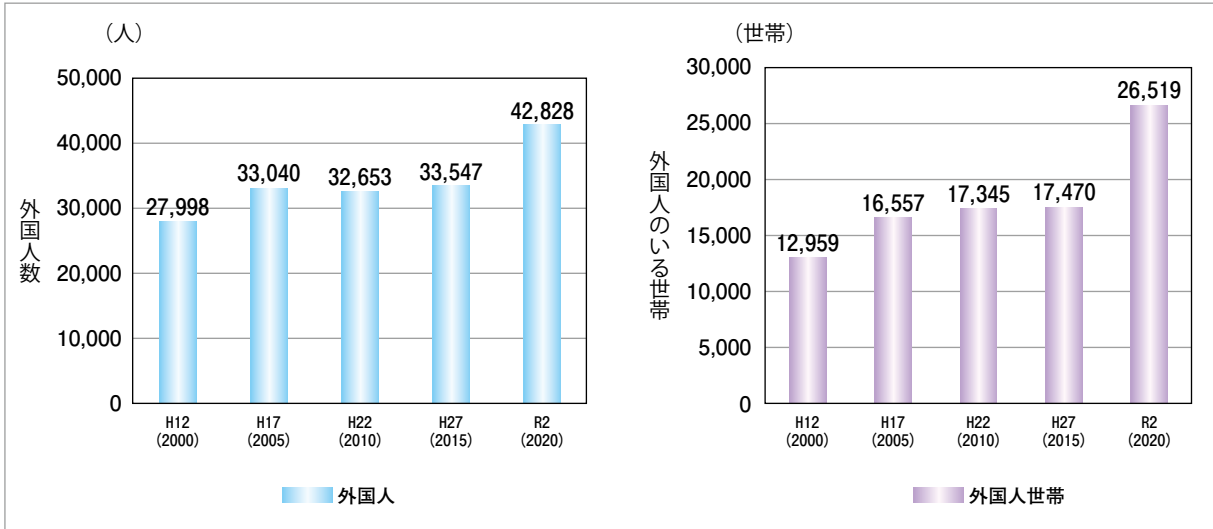
<sup>2</sup> 療育手帳：児童相談所又は知的障害者更生相談所において、知的障害があると判定された方に交付される手帳のこと

<sup>3</sup> 精神障害者保健福祉手帳：一定程度の精神障害の状態にあることを認定するもの

⑤ 外国人

外国人人口は、増加傾向にあり、平成12（2000）年から約1.5万人増加しています。  
また、外国人世帯数も増加傾向にあり、平成12（2000）年から約1.4万世帯増加しています。

図表10：栃木県内の外国人人口・世帯数の推移



資料出典：総務省「国勢調査（令和2年）」、栃木県国際課集計（2021）

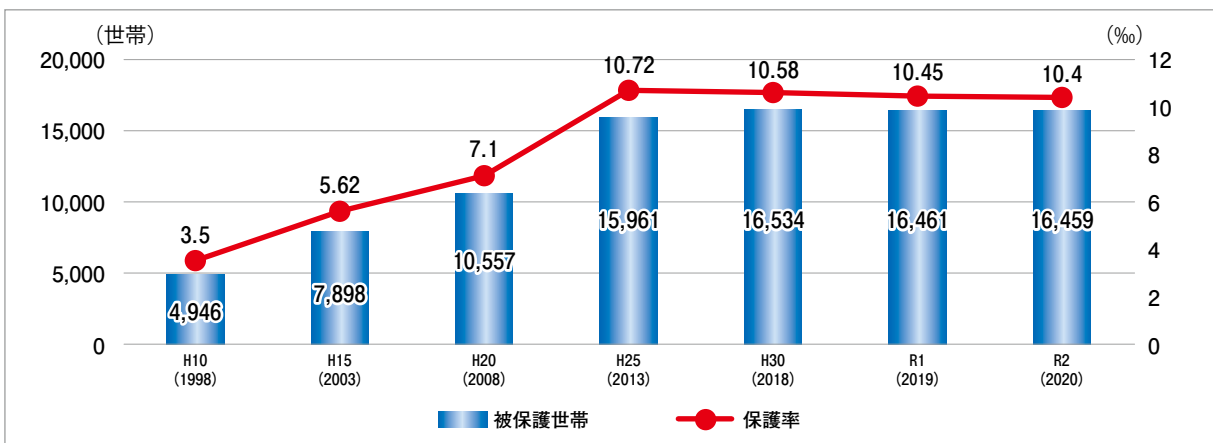
⑥ 被保護世帯数の推移

被保護世帯数は、平成10（1998）年から平成25（2013）年にかけて約3倍に増加しましたが、その後近年まで横ばいで推移しています。

保護率<sup>1</sup>も同様に、平成10（1998）年から被保護世帯数とともに増加し、近年は横ばいで推移しています。

コロナ禍が長期化する中、今後の保護動向は不透明な状況にあります。

図表11：栃木県の被保護世帯数の推移



資料出典：栃木県保健福祉課集計（2021）

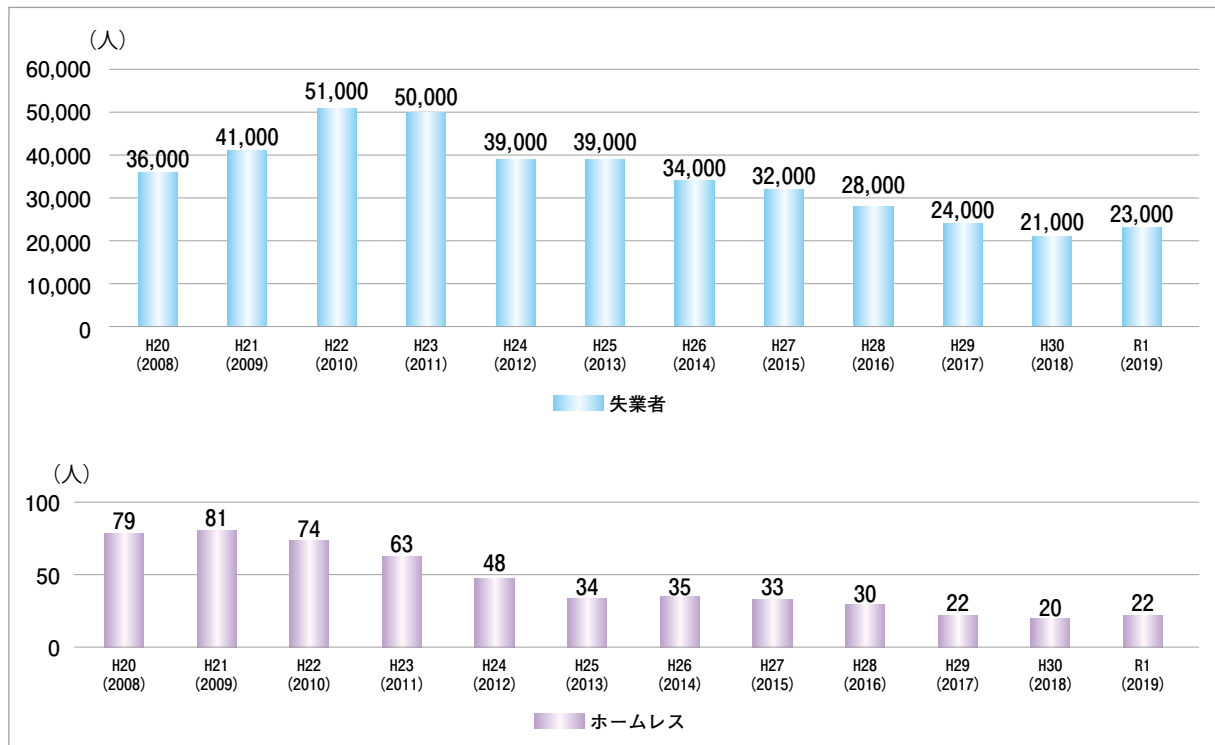
<sup>1</sup> 保護率：人口に対する被保護者数

⑦ 失業者、ホームレス

失業者は、平成22（2010）年の5万1千人をピークに減少傾向となり、近年は横ばいとなっています。

また、ホームレスは、平成21（2009）年の81人をピークに減少していますが、近年は横ばいとなっています。

図表12：栃木県の失業者、ホームレスの推移



資料出典：総務省「労働力調査（令和2年）」  
厚生労働省「ホームレスの実態に関する全国調査（令和2年）」

### (3) 住環境に関する評価

#### ① 住宅確保要配慮者への不動産事業者の入居制限

住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定割合に拒否感があり、入居制限もみられます。不動産事業者が入居を制限（拒否）している世帯として、ホームレス、外国人世帯、低額所得世帯、高齢単身世帯の順に高く、入居制限の主な理由は、孤独死や家賃の未払い、近隣住民との協調性等への不安となっています。

また、不動産事業者は、居住支援として、入居を拒まない物件の情報発信や家賃債務保証の情報提供、入居相談のトラブル対応など、住宅確保要配慮者の入居から入居後まで幅広い支援策を求めている状況です。

図表13：関東地域※における不動産事業者が求める居住支援

不動産事業者が求める居住支援		高齢 単身	高齢 のみ	障がい者	子育て	ひとり親	外国人	低額所得	ホーム レス
入居制限の状況		48%	44%	41%	11%	14%	60%	53%	74%
入居制限理由	孤独死	87%	61%						
	家賃の支払い	41%			43%	63%		73%	74%
	保証会社の審査		41%			50%		56%	63%
	近隣住民との協調性			48%	46%		68%		
	衛生面や火災等			28%					
	異なる習慣や言語						69%		
必要な居住支援策	入居を拒まない物件の情報発信			41%	35%	37%	34%		
	家賃債務保証の情報提供	52%	51%		42%	53%	48%	62%	47%
	契約手続のサポート						44%		
	見守りや生活支援	61%	56%	60%		43%			36%
	入居トラブルの相談対応			48%	48%		80%	36%	44%
	金銭・財産管理							36%	
	死亡時の残存家財処理	65%	50%						

資料出典：国土交通省「令和元年度不動産事業者の入居制限等の状況調査」

※関東地域：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県

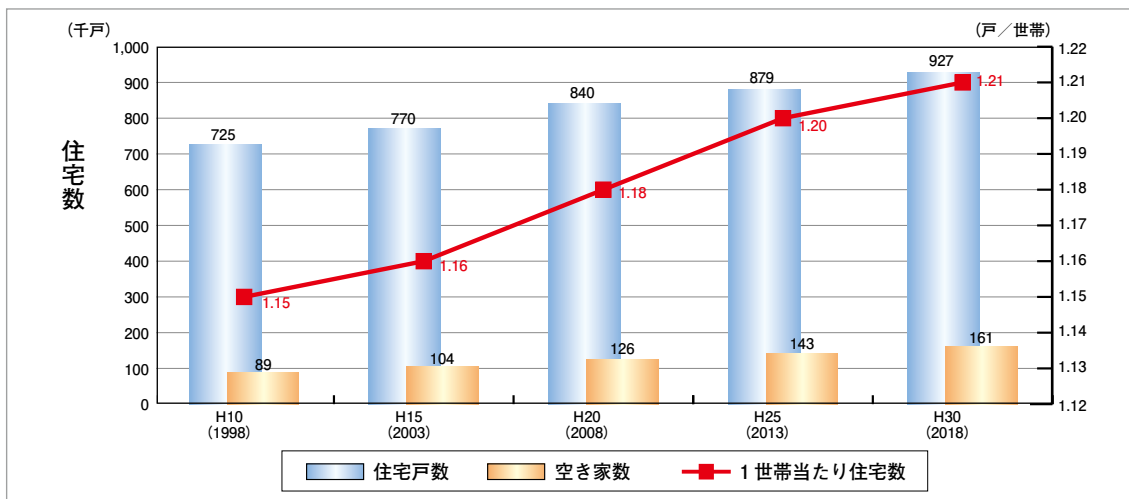
## 第2節 「住宅ストック・産業」の視点

### (1) 住宅ストック

#### ① 住宅数の状況

本県の住宅ストック数は総世帯数を上回り、量的には充足している一方、空き家数はこの20年で約1.8倍（89千戸→161千戸）に増加しています。

図表14：栃木県の住宅数推移

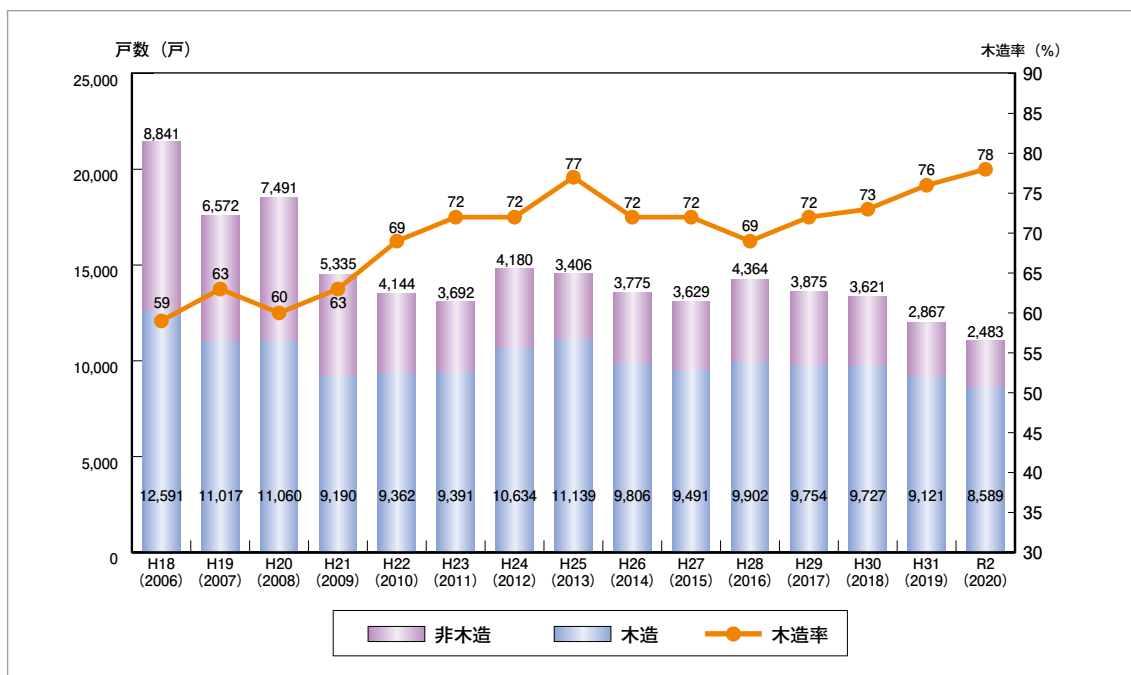


資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

#### ② 新設木造住宅の状況

本県の新設住宅着工数は減少傾向にあるものの、木造住宅が占める割合は増加傾向にあり、令和2（2020）年は78%を占めています。特に県内工務店等が扱う木造住宅は、県産木材を主体に国産材が多く使われることから、林業・木材産業の振興に貢献しています。

図表15：栃木県における新設木造住宅の推移



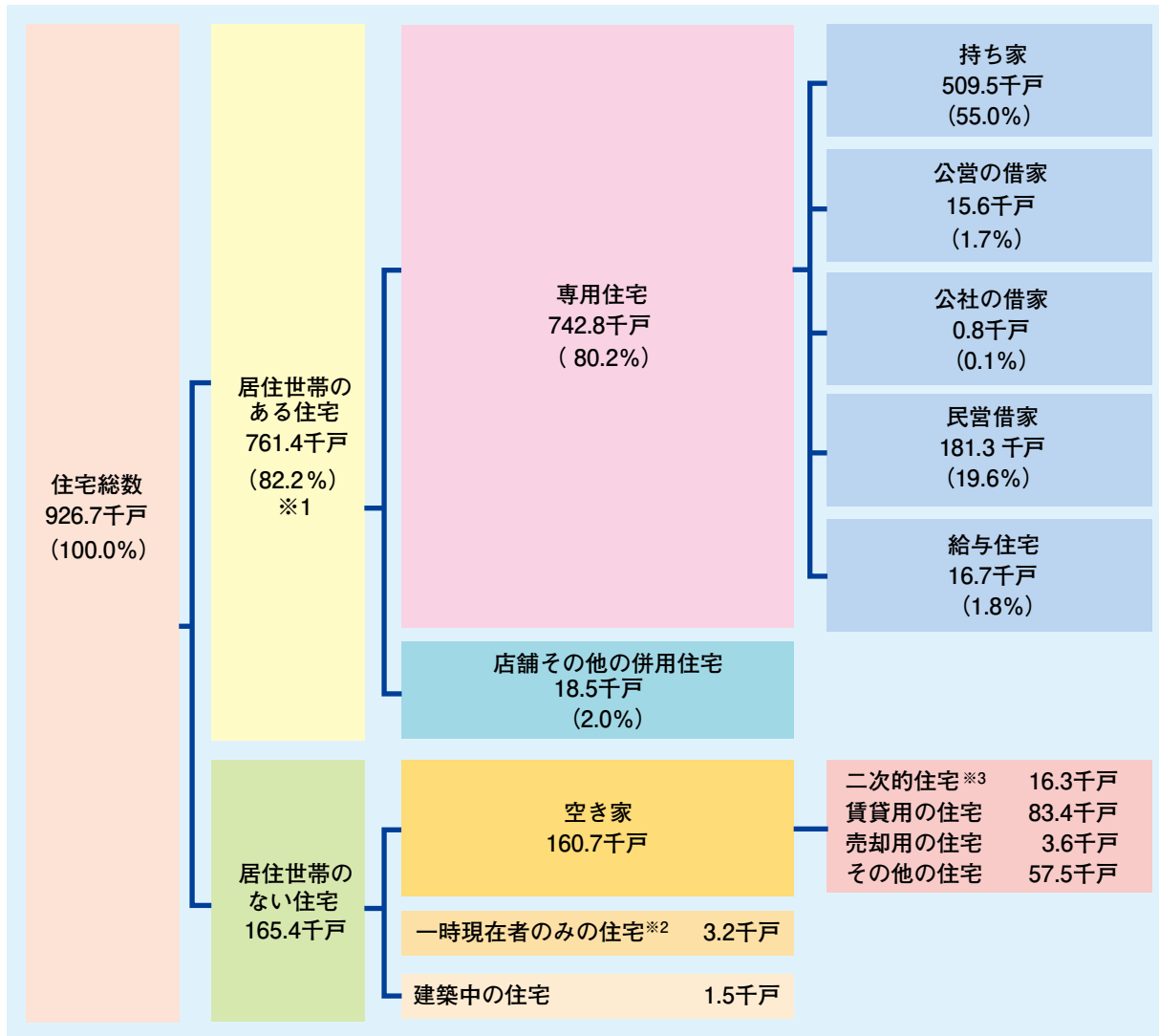
資料出典：栃木県林業木材産業課集計（2021）

### ③ 住宅の所有関係等

県内において、住宅総数は約92万7千戸あり、うち約8割が居住世帯のある専用住宅となっています。この専用住宅のうち、約7割が持ち家で3割が借家となっています。

また、居住世帯のない住宅のうち、賃貸用の空き家が半数を占めています。

図表16：栃木県の所有関係、建て方別住宅ストック



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※1 ( )内の％は「住宅総数」に対する比率

※2 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※3 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある。

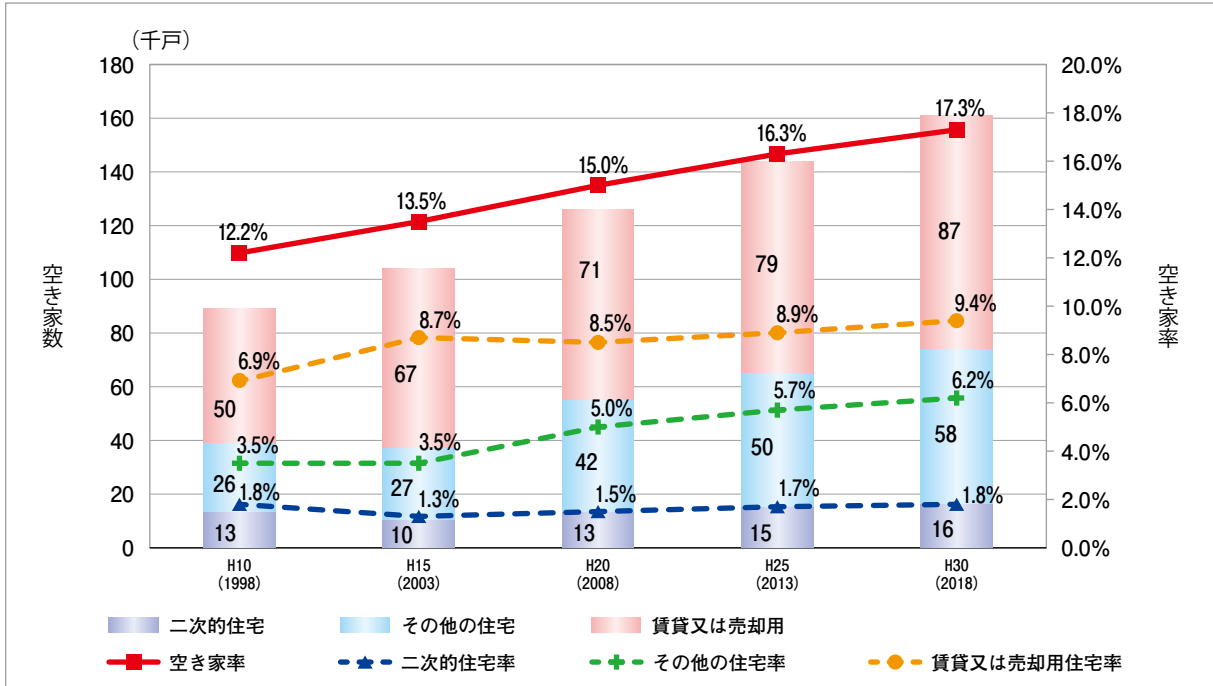
※その他の住宅：空き家の分類上の二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅以外の利用目的が決まっていない空き家



#### ④ 空き家数

空き家数は一貫して増加傾向にあり、ここ10年で約1.3倍、20年で約1.8倍に増加しており、空き家率は17.3%となっています。空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」が約8万7千戸で最も多く、半数を占めますが、「その他の住宅」が約5万8千戸あり、この10年で約1.4倍、20年で約2.2倍に増加しています。

図表17：栃木県の空き家数、空き家率の推移

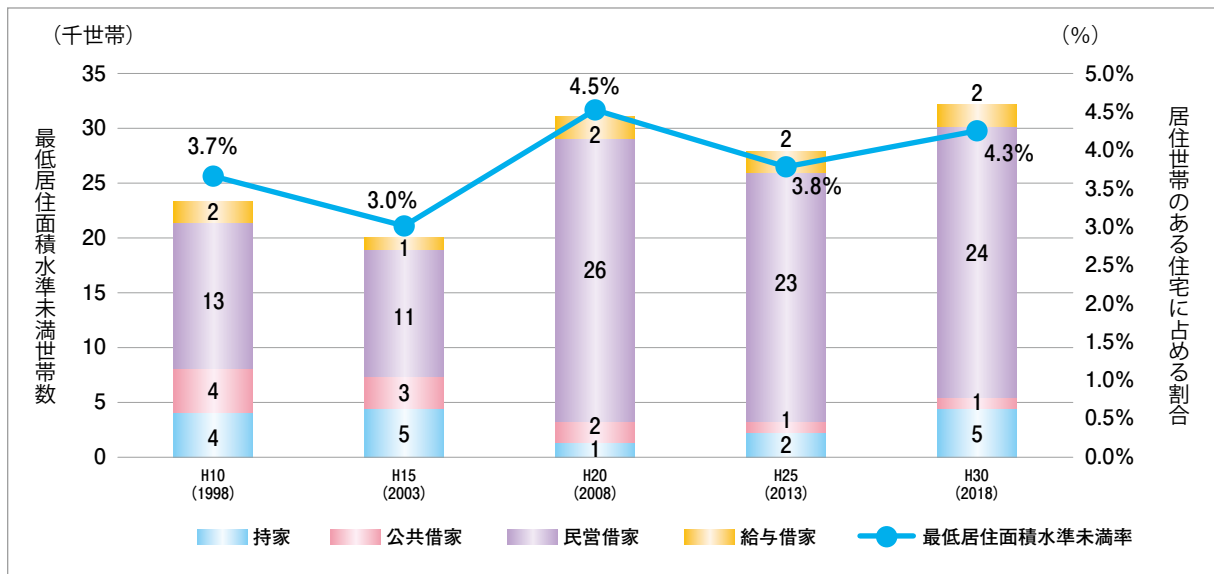


資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

### ⑤ 居住面積の状況

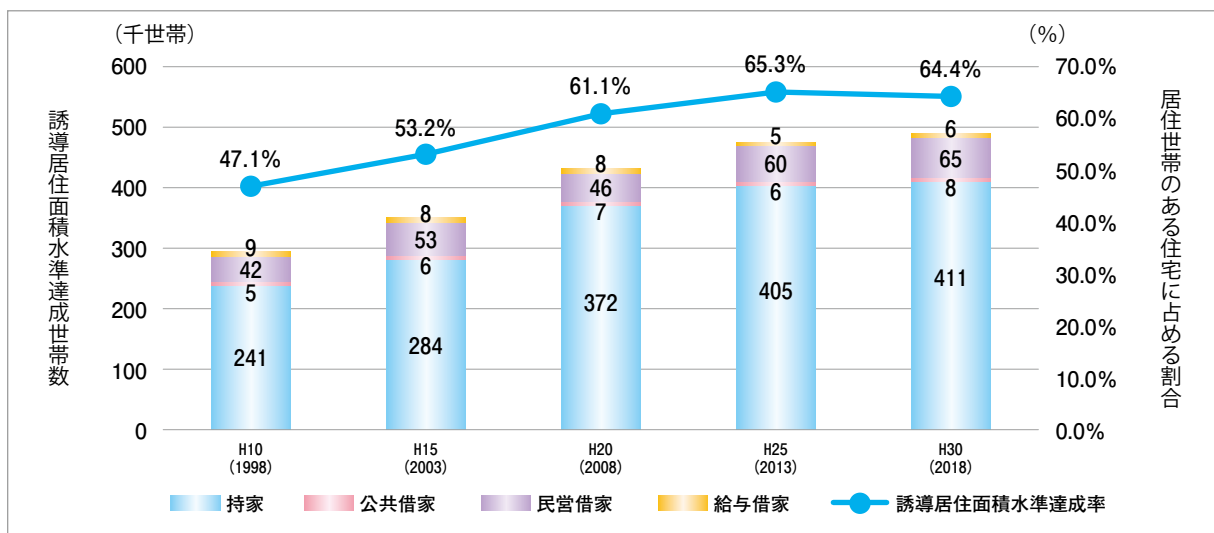
居住世帯のある住宅に占める最低居住面積水準未達世帯数の割合は、約4%前後でほぼ横ばいで推移しています。また、最低居住面積水準世帯のうち、借家世帯が全体の約8割を占めており、持家と借家の格差の大きい状況は続いています。一方、誘導居住面積水準達成世帯数は、一貫して増加傾向にあり、平成10（1998）年と比較すると1.5倍以上に増加し、平成30（2018）年で約49万世帯に達しています。これは、居住世帯のある住宅の約64%を占めています。

図表18：栃木県の最低居住面積水準<sup>1</sup>未達世帯の推移



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

図表19：栃木県の誘導居住面積水準<sup>2</sup>達成世帯の推移



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

<sup>1</sup> 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠で、すべての世帯が確保すべき水準  
 単身者：25㎡、2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

<sup>2</sup> 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。一般型：単身者25㎡、2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡  
 都市型：単身者40㎡、2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡

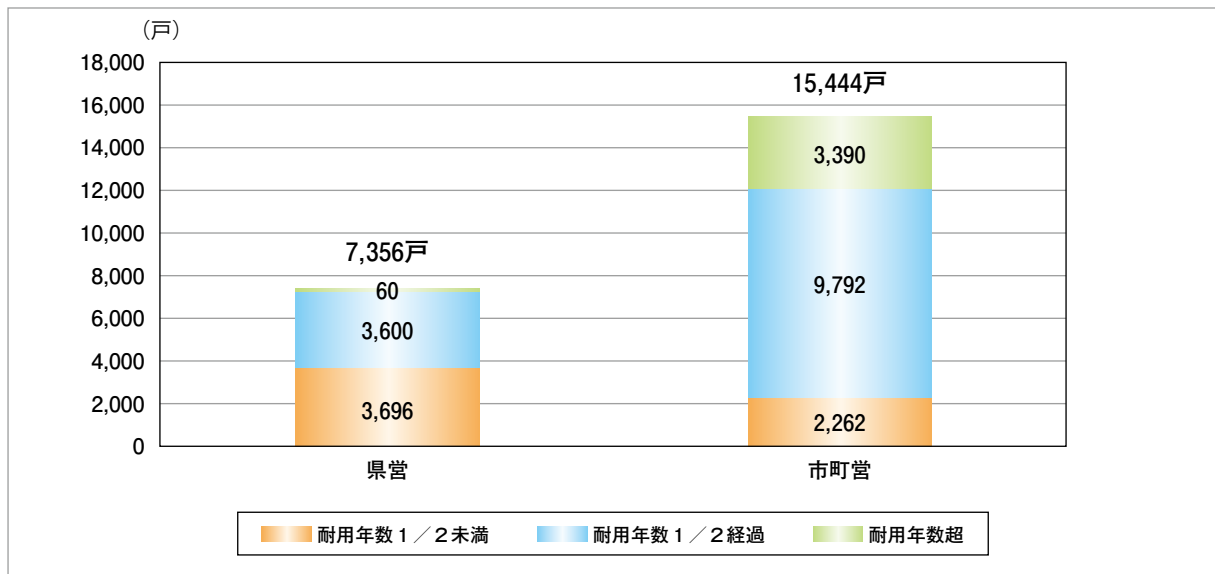
## (2) 公的賃貸住宅

県内の公営住宅及び改良住宅の管理戸数は、令和3（2021）年4月現在、22,800戸であり、うち県営住宅が7,356戸、市町営住宅が15,444戸となっています。

そのうち、耐用年数の2分の1を経過している県営住宅が3,660戸（約49.8%）、市町営住宅が13,182戸（約85.4%）となっており、老朽化が進んでいます。

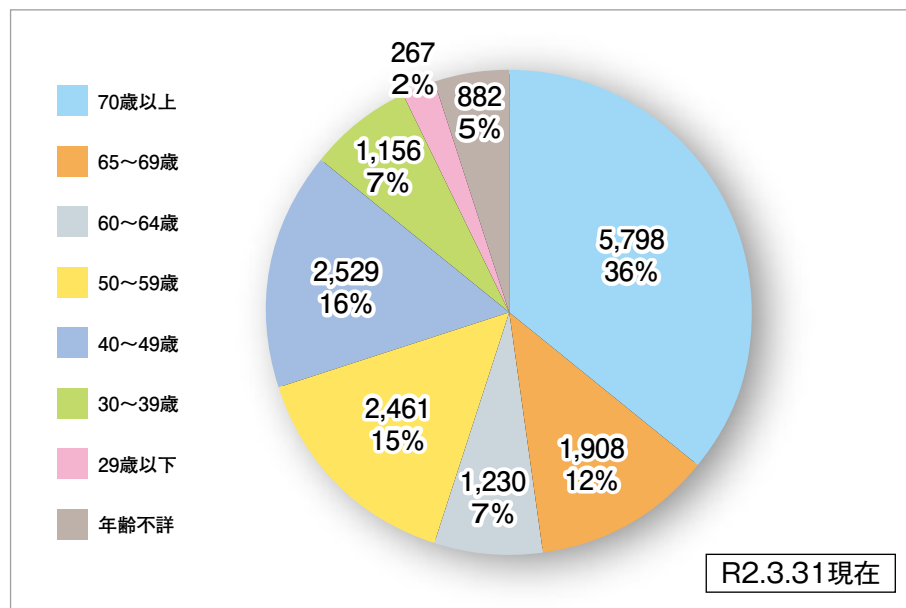
また、入居者（名義人）の状況は、60歳以上の割合が半数を超え、入居者の高齢化が進んでいます。

図表20：県内の公営住宅等の管理戸数の状況



資料出典：栃木県住宅課調べ（2021）

図表21：入居者（名義人）の年齢別割合



資料出典：栃木県住宅課調べ（2021）

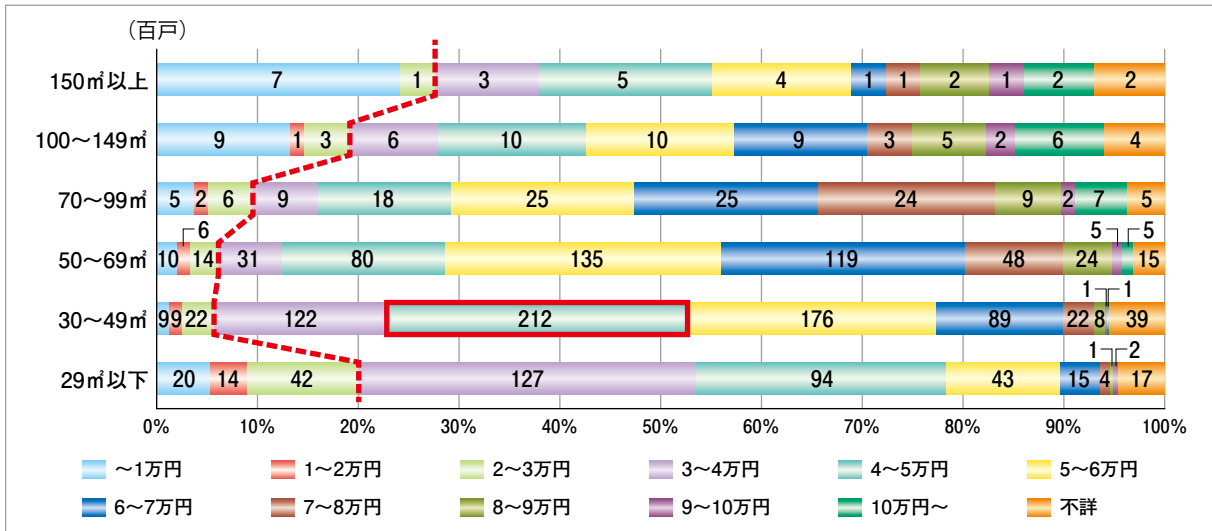
### (3) 民間賃貸住宅

#### ① 民間借家の状況

県内の民間賃貸住宅について面積別にみると、「30～49㎡」が最も多く、「69㎡以下」の住宅が全体の約9割、「29㎡以下」の民間賃貸住宅は、約38万戸あり、約2割を占めています。

一方、家賃別にみると、「3万円～8万円未満」の民間賃貸住宅が8割を占めており、「3万円未満」の住宅が約1割となっています。また、面積・家賃帯では、「30㎡～49㎡未満、4万円～5万円未満」が最も多くなっています。

図表22：栃木県の面積・家賃別民間借家家賃分布



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

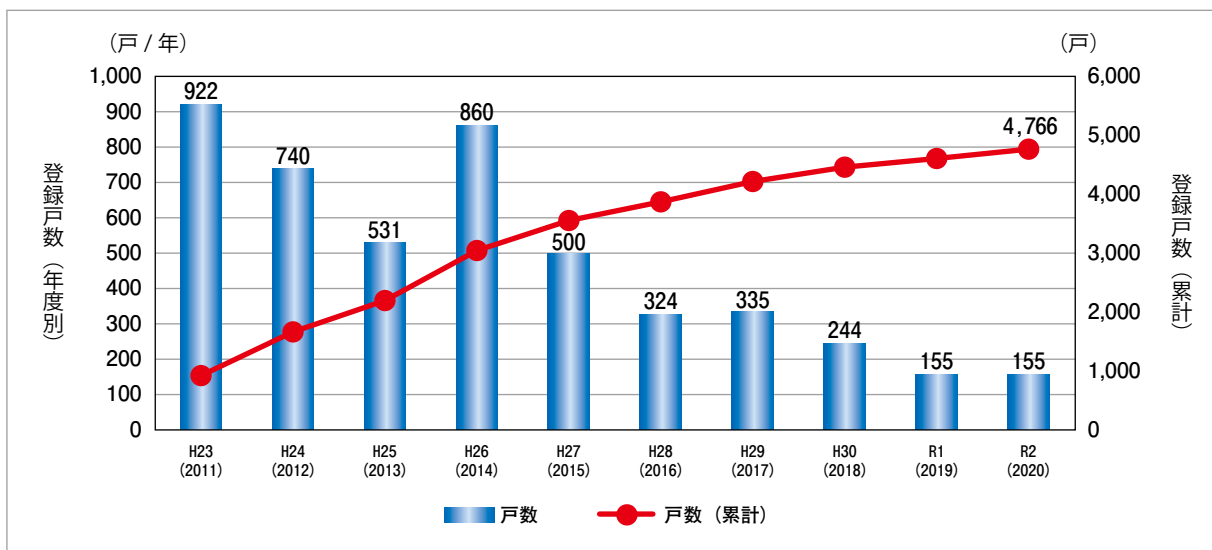
### (4) サービス付き高齢者向け住宅

#### ① 供給状況の推移

県内の登録戸数は増加傾向にありますが、近年の登録件数は低調になっています。

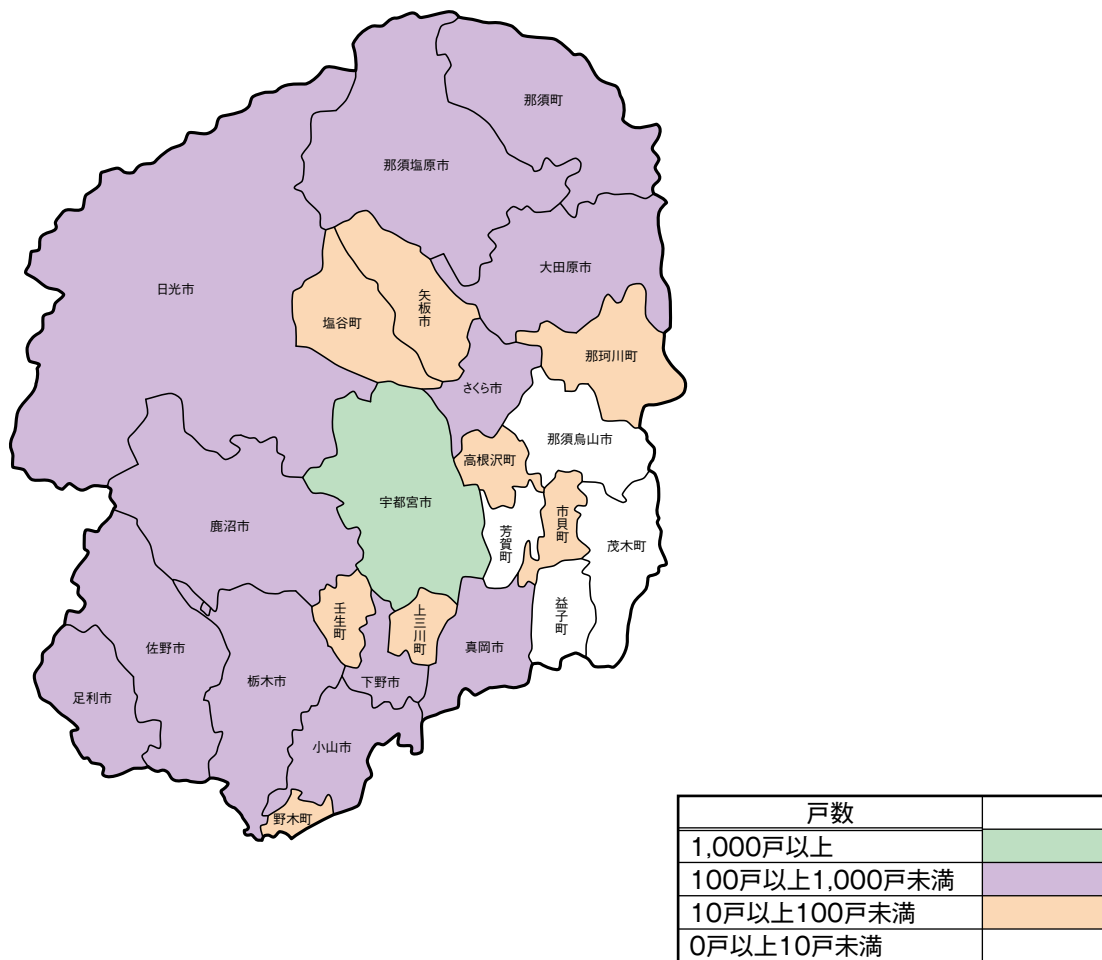
また、市町別でみると、4市町（那須烏山市、益子町、茂木町、芳賀町）で登録が無い状況にあります。

図表23：栃木県のサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移



資料出典：栃木県住宅課調べ (2021)

図表24：栃木県のサービス付き高齢者向け住宅の市町別登録戸数



資料出典：栃木県住宅課調べ（2021）

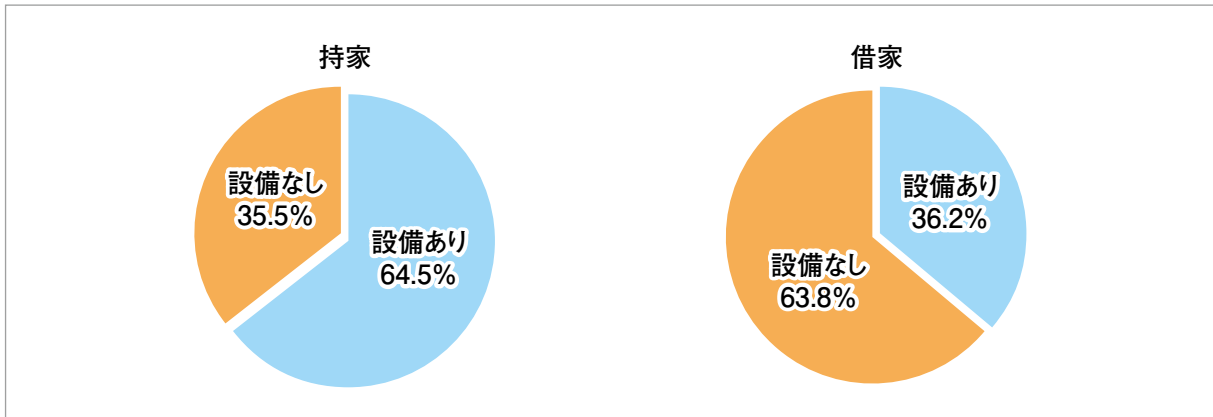
## (5) 住宅性能

### ① バリアフリー化

高齢者の居住する住宅<sup>1</sup>で、「手すりの設置」や「段差のない屋内」など、高齢者のための設備が整備されている住宅（バリアフリー<sup>2</sup>住宅）の割合は、持家においては約65%、借家では約36%となっています。

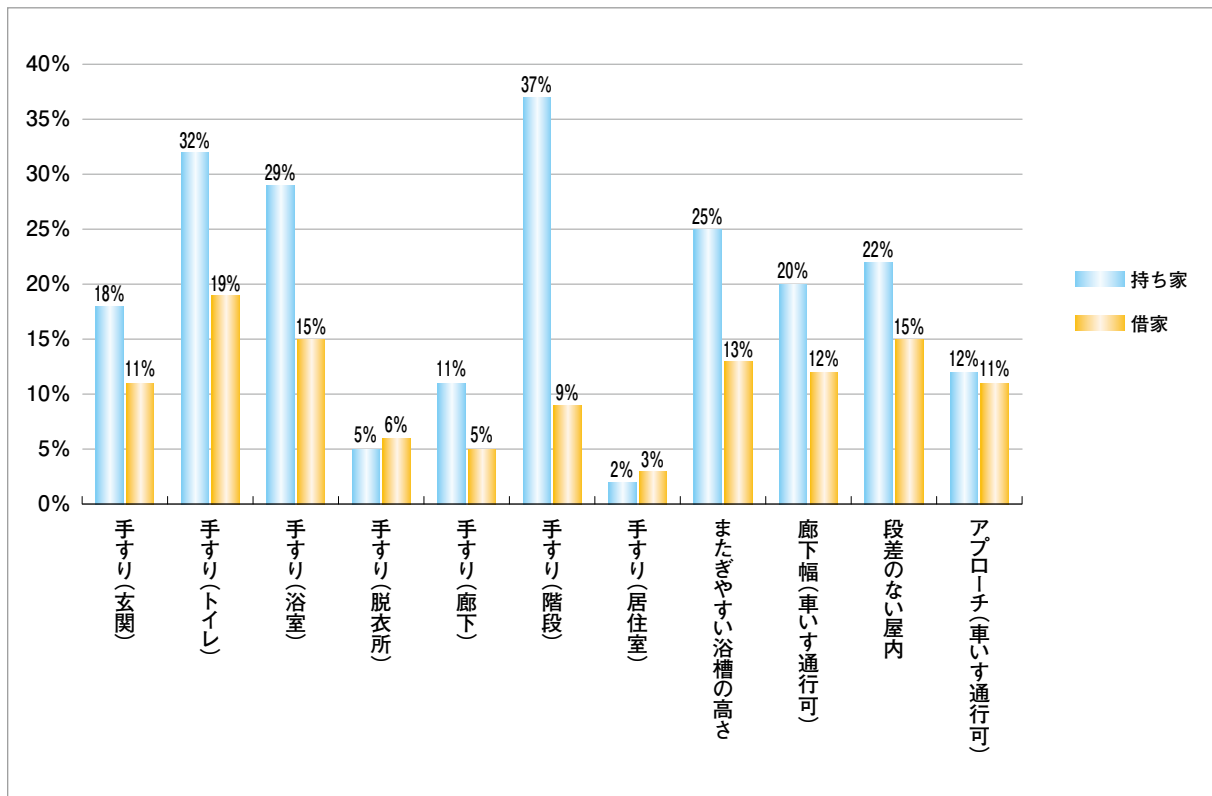
設備の整備状況を見ると、「階段の手すり」や「トイレの手すり」、「浴室の手すり」の設置率が高い状況にありますが、いずれも持ち家に比べて、借家のバリアフリー化状況は低くなっています。

図表25：栃木県の高齢者のための設備の整備状況



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

図表26：栃木県の高齢者設備別の整備割合



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

<sup>1</sup> 高齢者の居住する住宅：65歳以上の世帯員が居住する住宅

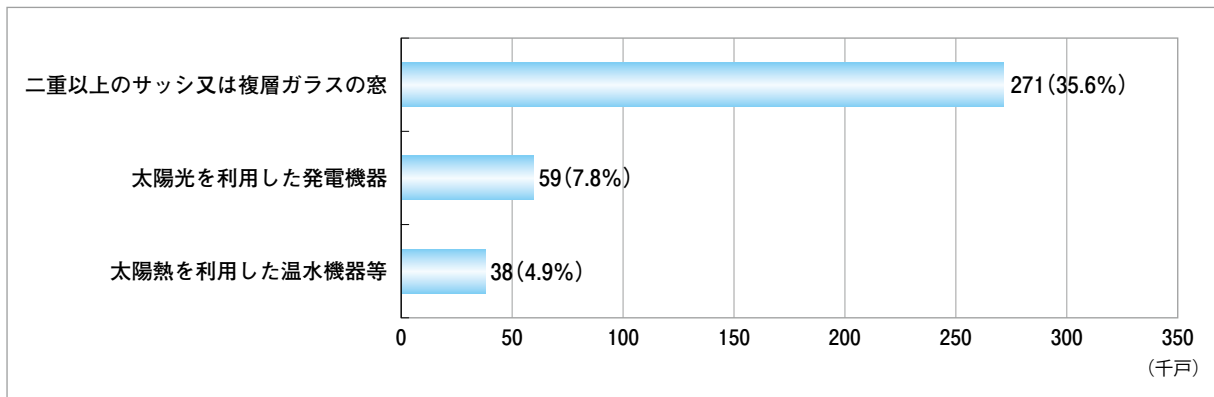
<sup>2</sup> バリアフリー：壁（バリア）をなくすこと。住宅や公共施設等において、床の段差解消や手すりの設置等により、高齢者、障害者等が支障なく使えるように配慮すること。

## ② 省エネルギー化

二重サッシや複層ガラスの使用など、一定の省エネルギー性能を有する住宅ストックの割合は、約36%と低い状況にあります。また、断熱性が低いことが一因とされる寒暖差に起因した、循環器病の冬季死亡増加率は全国上位となっています。

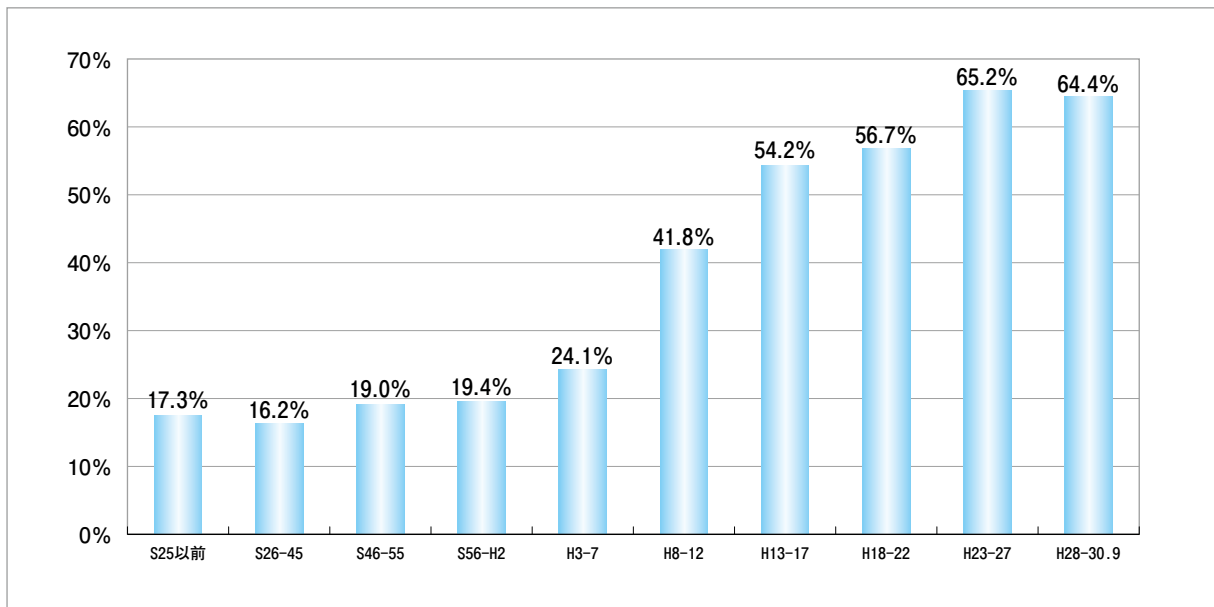
一方、建築年次別の状況をみると、平成7（1995）年頃までは20%前後で推移していましたが、平成8（1996）年以降急増し、近年は65%前後で推移しており、省エネルギー対策は浸透してきています。

図表27：栃木県の省エネルギー設備の住宅設置状況



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

図表28：栃木県の建設年次別の「二重サッシ又は複層ガラス」を使用している住宅の推移

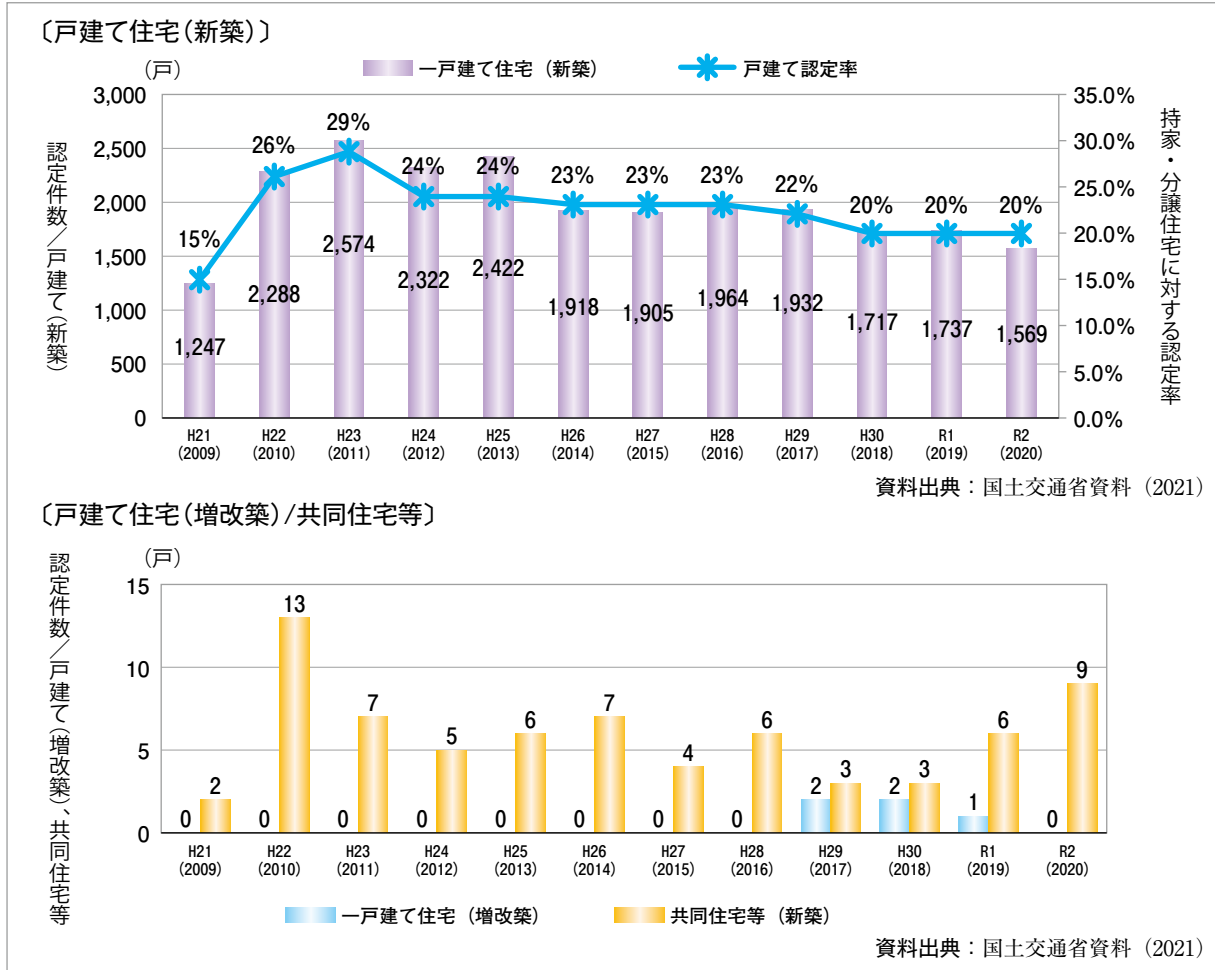


資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

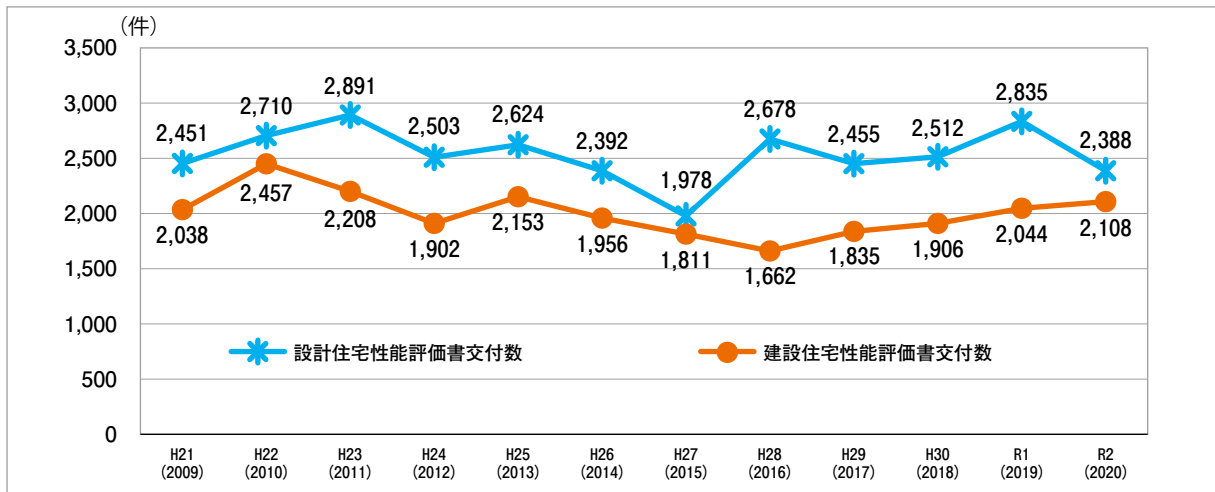
### ③ 長期認定・住宅性能表示

長期優良住宅の認定件数は、平成23（2011）年度をピークに減少傾向にあり、戸建住宅着工件数に対する認定率は約20%となっています。なお、認定件数のほとんどが戸建て住宅（新築）が占めており、戸建て住宅（増改築）・共同住宅等の認定は僅少となっています。また、近年は住宅性能表示制度の活用状況は、設計・建設ともに概ね横ばいとなっています。

図表29：栃木県の長期優良住宅認定件数の推移



図表30：栃木県の住宅性能評価書交付件数の推移





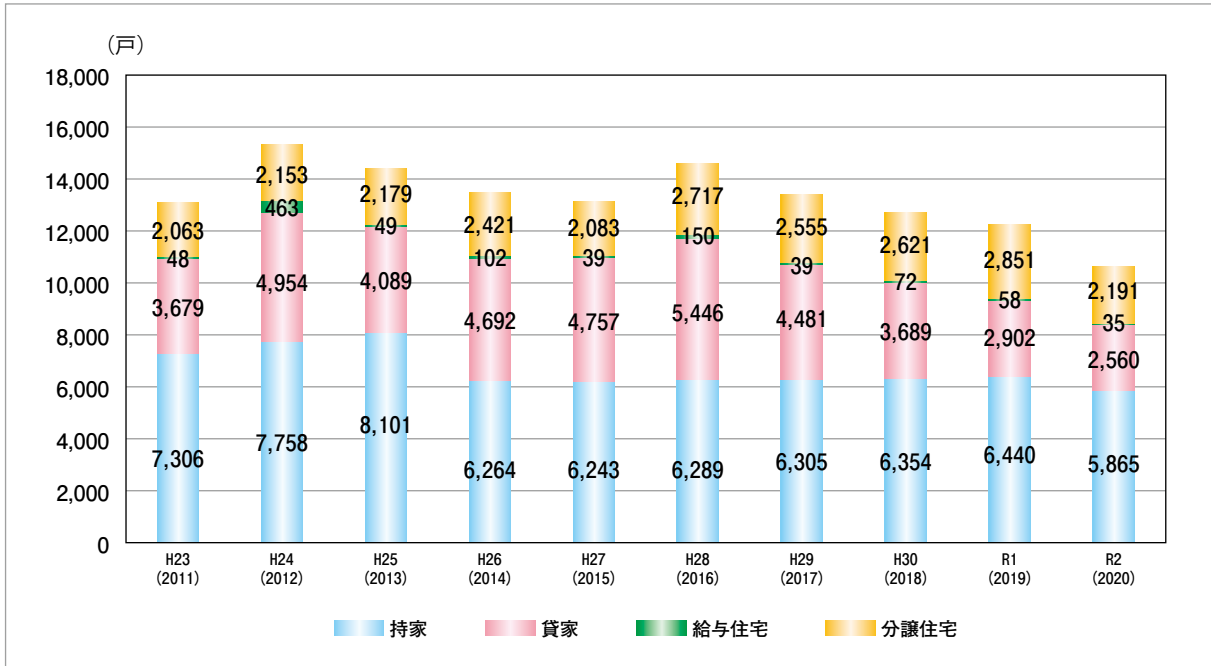
## (6) 既存住宅流通・リフォーム

### ① 既存住宅の流通

新設住宅着工数は、平成28（2016）年から減少傾向にあります。建て方別でみると、近年においては、持家は横ばいで推移していますが、貸家が減少傾向にあります。

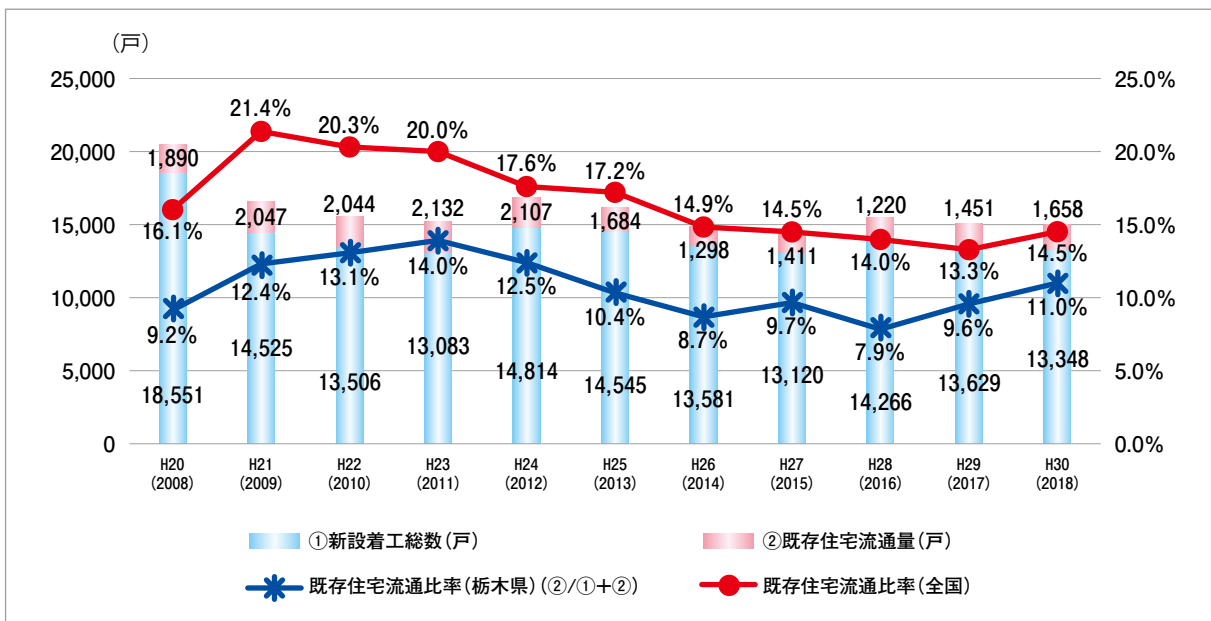
また、既存住宅の流通シェアは、概ね1割程度で推移しており、全国平均に比べると低い状況にあります。

図表31：栃木県の住宅着工件数



資料出典：国土交通省「住宅着工統計」

図表32：栃木県における既存住宅の流通比率

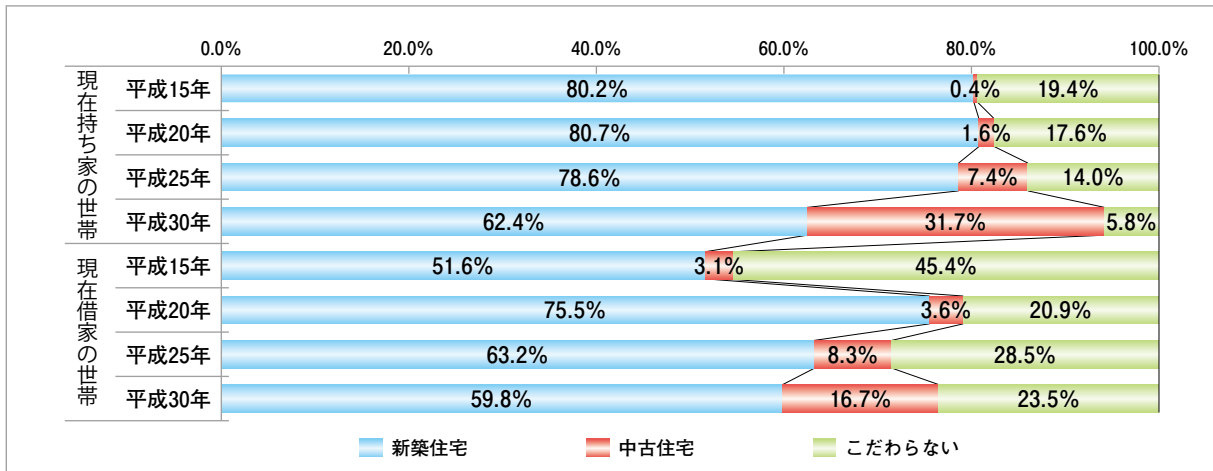


資料出典：国土交通省「住宅着工統計」  
法務省「登記統計」

## ② 取得の意向

持ち家の取得にあたっては、既存（中古）住宅の取得意向が平成25（2013）年以降、大幅に増加しています。

図表33：栃木県の持ち家への住み替え後の居住形態（新築住宅・中古住宅別）

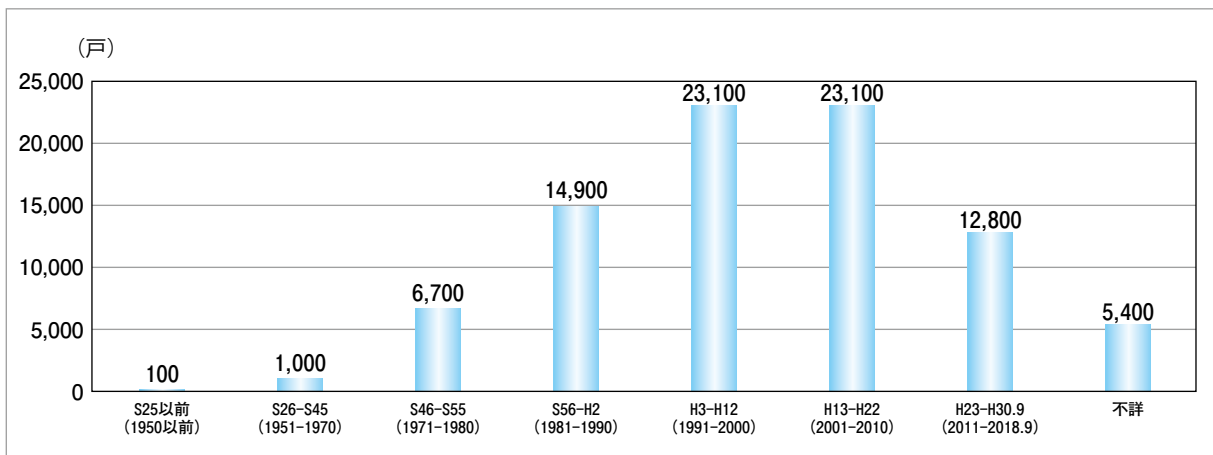


資料出典：栃木県住宅課「栃木県住生活総合調査（令和2年度）」

## ③ 分譲マンション

本県の3階建て以上の共同住宅は約8万7千戸で、そのうち、26%が築30年を超え、10年後には50%を超える見込みとなっており、マンション<sup>1</sup>についても老朽化が進んでいると考えられます。また、建設時期が古いマンションの居住者の高齢化が進展する中、管理人等が抱える主な課題は、「居住者が管理組合運営に無関心」が最も多く、次いで「高齢化による役員のなり手不足」、「日常的に集まる場所が無い」となっています。一方、管理人等が必要としている支援は、「長期修繕計画策定・見直し支援」が最も多く、次いで「専門家による管理運営への助言等」、「管理運営に関する研修会等」となっており、管理運営に係る専門的な支援が必要とされています。

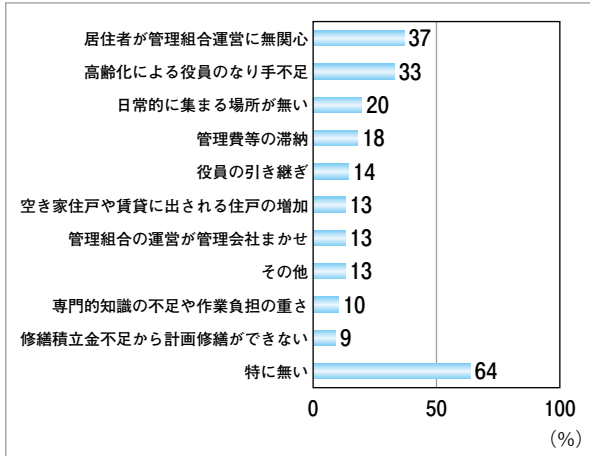
図表34：栃木県の共同住宅（3階建以上）の建設時期別住宅数



資料出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

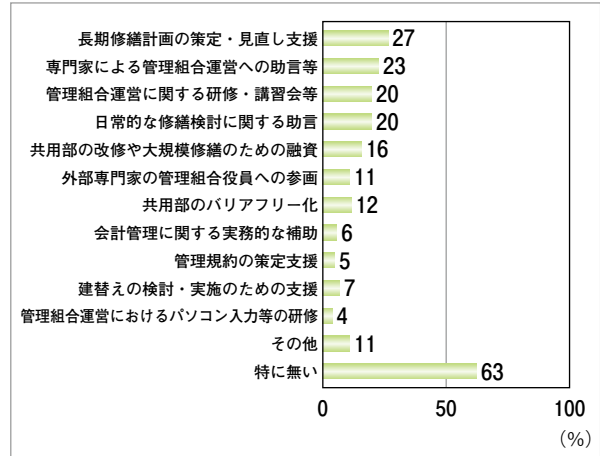
<sup>1</sup> マンション：二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設（いわゆる分譲マンションをいう）

図表35：管理運営上の課題



資料出典：栃木県住宅課調べ（2021）

図表36：管理運営上の必要な支援



資料出典：栃木県住宅課調べ（2021）

### 第3節「社会環境の変化」の視点

#### (1) 災害と住まい

近年、地震や大雨など頻発・激甚化する自然災害に対応するため、あらゆる関係者が協働して行う流域治水の推進等、防災・減災に向けた取組が進められています。

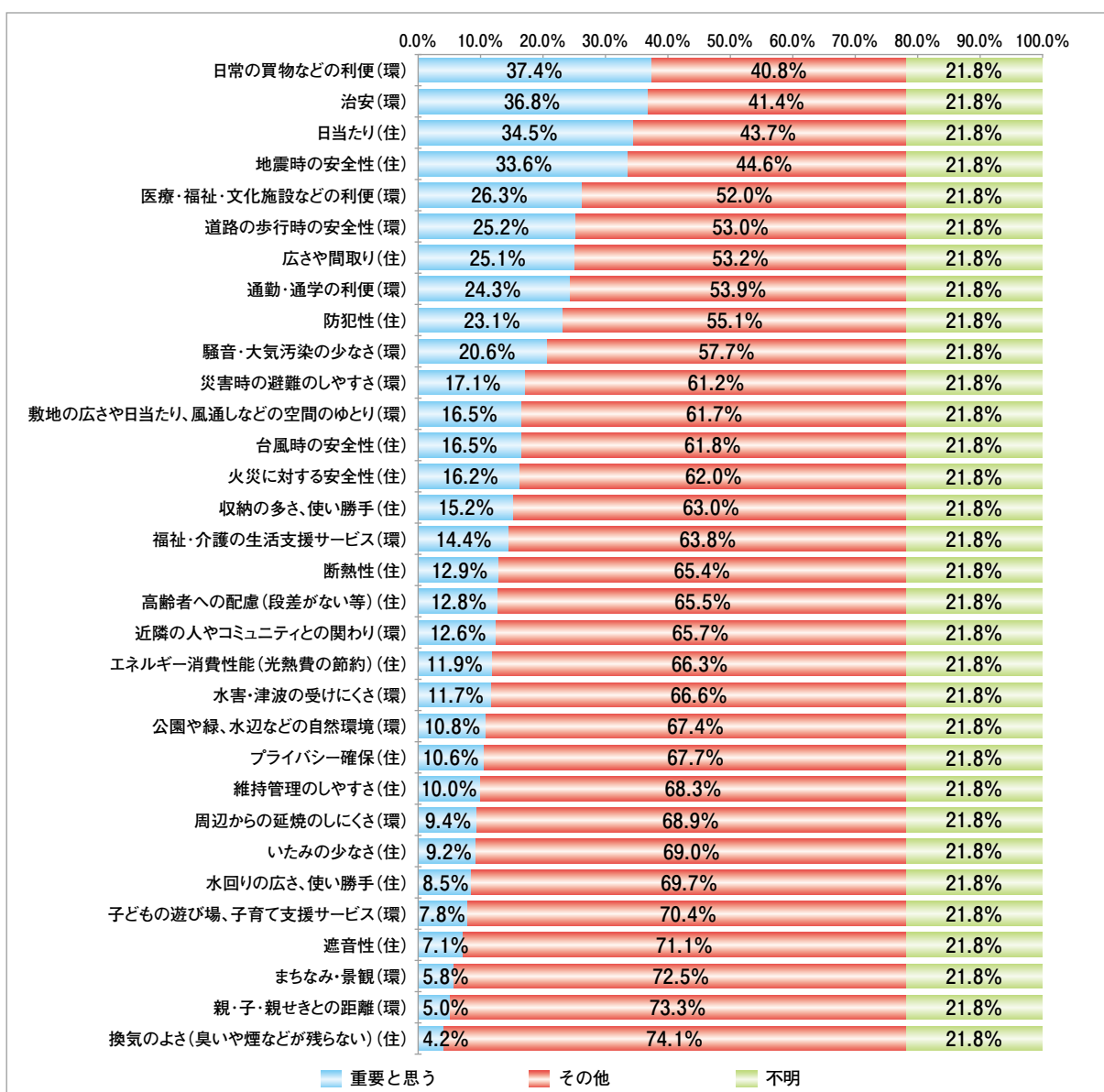
専門的知識を有しない場合、災害危険性に係る情報収集手段としては、市町や不動産業者等からの情報提供（ハザードマップ）等によるところが大きくなっています。

#### (2) 住環境に関する評価

住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、不満率は総じて減少し、最も不満率が高かった平成5（1993）年の34.5％から平成30（2018）年の20.5％となっており、全国の不満率と同水準となっています。

また、住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目は、「日常の買い物などの利便」が最も高く、「治安」、「日当たり」、「地震時の安全性」、「医療・福祉・文化施設などの利便」の順で高くなっています。

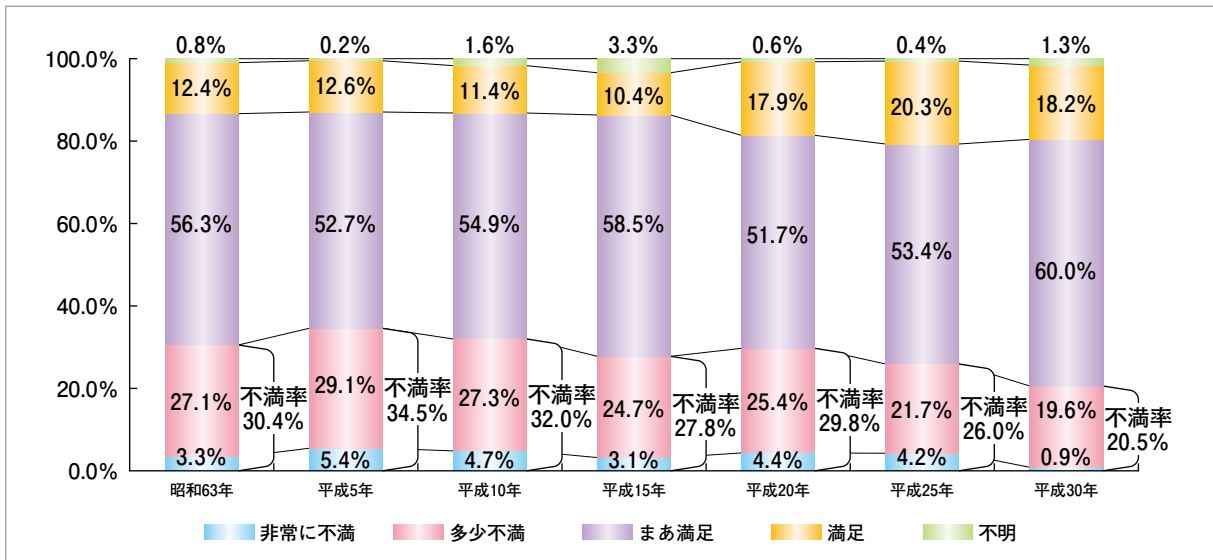
図表37：住宅及び居住環境に関して重要と思う項目



資料出典：栃木県住宅課「栃木県住生活総合調査（令和2年度）」<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 栃木県住生活総合調査：「国土交通省 住生活総合調査」を利用し、栃木県が独自に作成・加工した調査

図表38：住宅及び居住環境に対する総合的な評価



資料出典：栃木県住宅課「栃木県住生活総合調査（令和2年度）」

### (3) 頻発する水災害について

我が国では、局地的大雨や集中豪雨が発生する頻度が増加傾向にあり、毎年のように台風や豪雨などによる水害や土砂災害が発生しています。  
令和元年東日本台風では、本県全域にわたり全壊83棟、半壊5,252棟<sup>1</sup>など大きな被害をもたらしました。

### (4) 多様な住まい方、新しい住まい方について

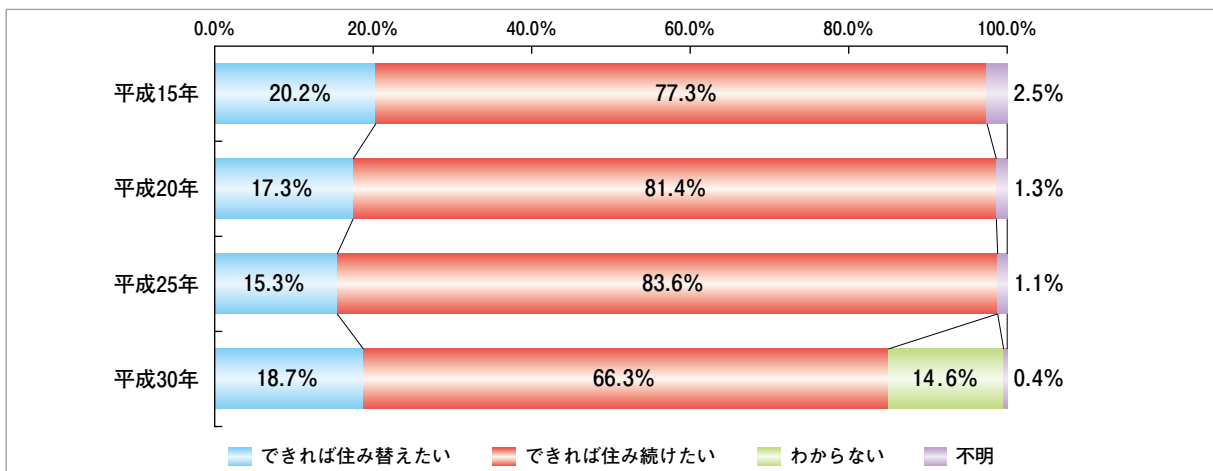
#### ① 住み替えの意向

今後の住み替え意向を見ると、平成30（2018）年の「できれば住み替えたい」とする世帯は18.7%となっており、全国の19.7%より1ポイント低くなっています。

今後の住み替え意向について、経年変化を見ると「できれば住み替えたい」は減少していましたが、平成30（2018）年で増加しています。

今後の住み替え意向を家族構成別に見ると、「親子（長子17歳以下）」、「単身（65歳以上）」の順に「できれば住み替えたい」とする意向の割合が高くなっています。

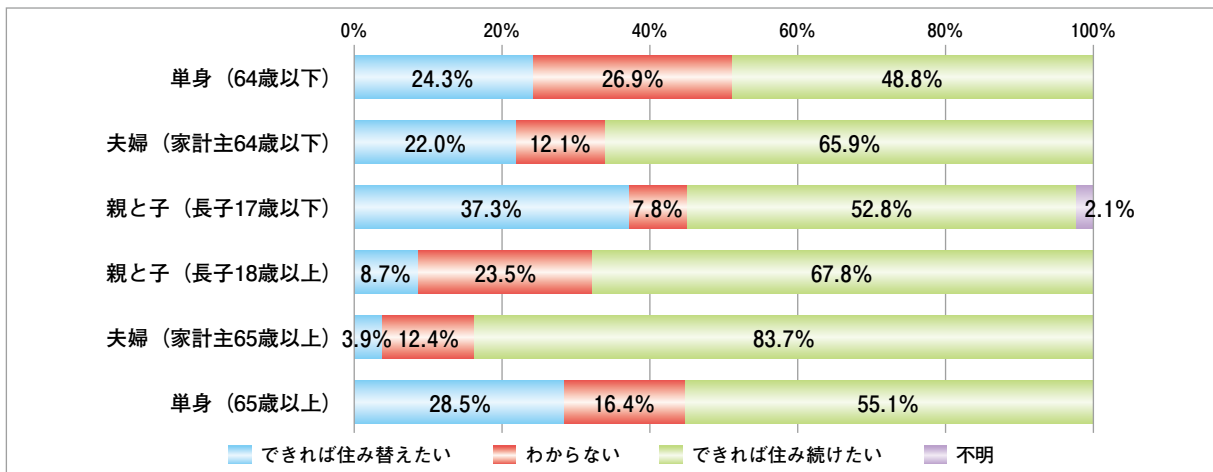
図表39：今後の住み替え意向



資料出典：栃木県住宅課「栃木県住生活総合調査（令和2年度）」

<sup>1</sup> 災害の記録～令和元年東日本台風災害～（栃木県危機管理課提供）

図表40：家族構成別今後の住み替え意向



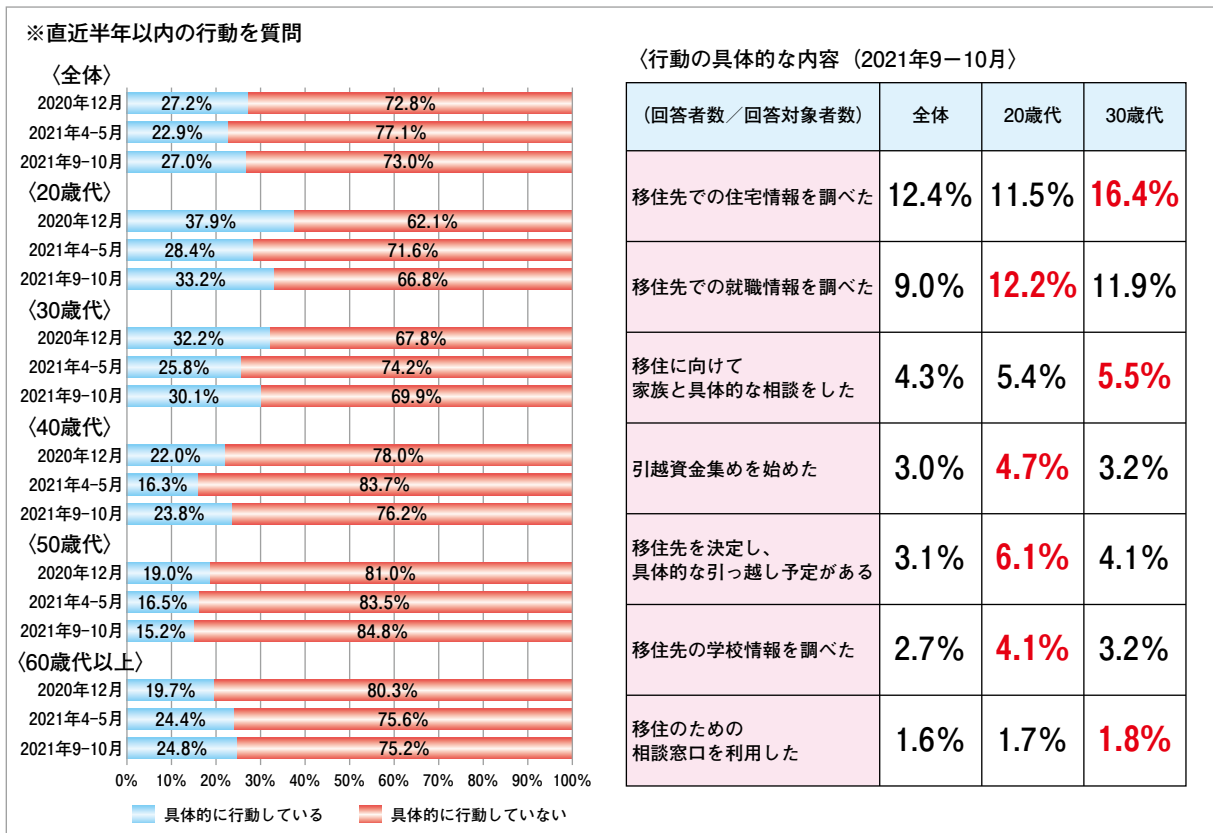
資料出典：栃木県住宅課「栃木県住生活総合調査（令和2年度）」

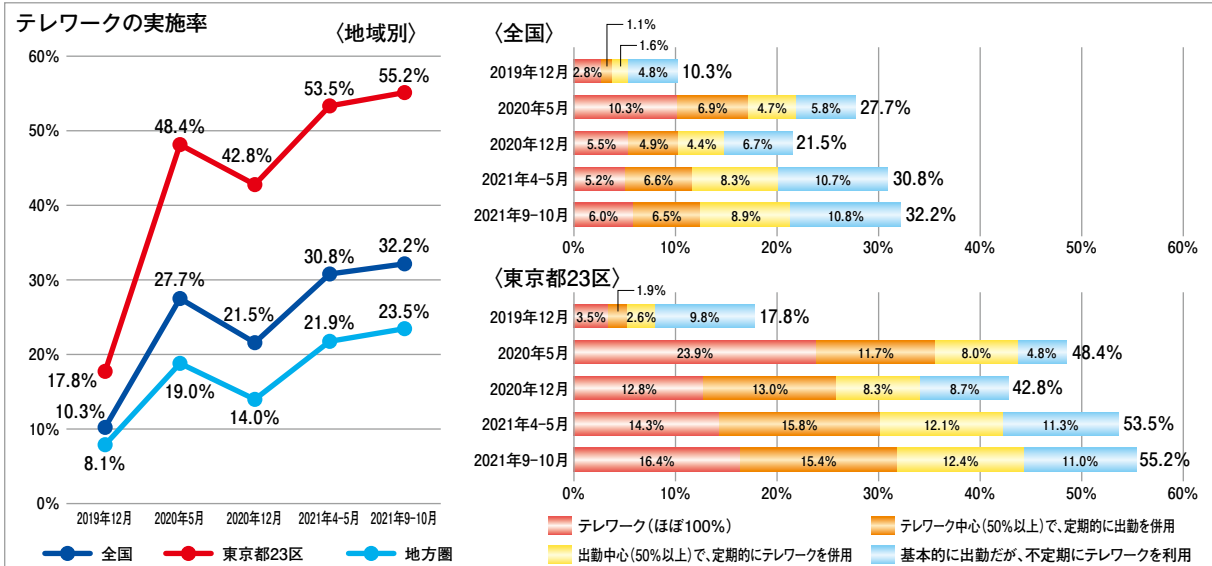
② 地方移住への関心及びテレワークの実施率

東京圏在住で地方移住に関心のある人のうち、20～30歳代で地方移住に向けた行動を起こしている人の割合が高い傾向にあります。

また、コロナ禍を契機に働き方が多様化し、テレワークの実施率は、増加傾向にあります。

図表41：地方移住の関心及びテレワークの実施率



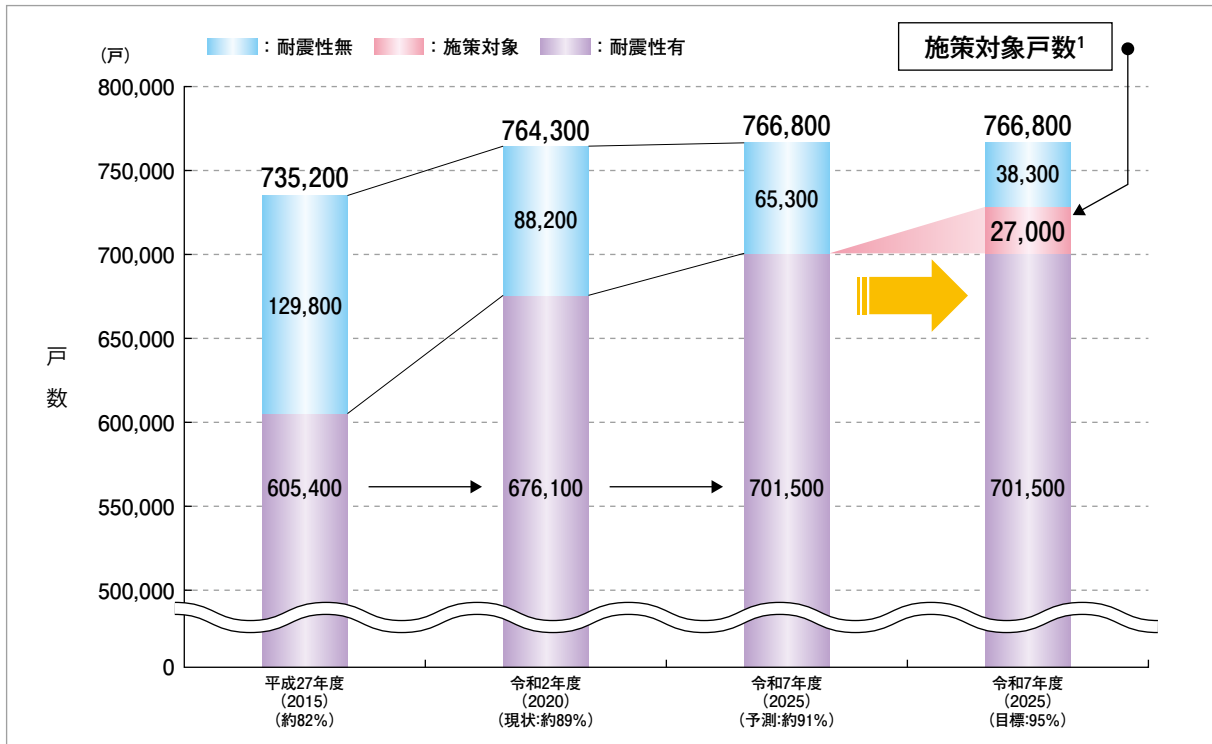


資料出典：内閣府「第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

### (5) 住まいの耐震性について

令和2（2020）年度には、耐震性を有する住宅が約71,000戸増加したことなどにより、耐震化率は82%から89%となっています。多くは建替えや新築によるものです。今後、建替え等により、令和7（2025）年度の耐震化状況は、約766,800戸の総戸数のうち、耐震性が不足する住宅が約65,300戸残り、耐震化率は約91%になると推計されます。

図表42：栃木県の住宅の耐震化の現状・予測



資料出典：栃木県建築課「栃木県建築物耐震改修促進計画（三期計画）」

<sup>1</sup> 施策対象戸数：計画期間中に、耐震化を推進する戸数

## 第2章 課題の整理

本県の人口・世帯の動向、住宅事情、これまでの住宅施策の抱える課題、住生活基本法に掲げられた責務・連携等から、今後の住宅政策における主要な課題を整理すると以下のとおりまとめることができます。

### 1 「居住者・コミュニティ」の視点

- 少子高齢社会への的確な対応
  - ・若年世帯・子育て世帯などの多様な世帯が必要とする質や広さの住宅（民間賃貸・公的賃貸・持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援する必要がある。
  - ・子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯がつながり交流するように地域のコミュニティが確保され健康で安心できる豊かな生活を営むことのできる住宅・居住環境の形成を図る必要がある。
  - ・高齢者が自らの希望と経済力等に応じて、健康で安心して暮らし続けられるよう、多様な住まいの確保や住まい方の提供が必要である。
- 住宅確保要配慮者への対応
  - ・住宅確保要配慮者の多様化に対応するため、行政や居住支援協議会、居住支援法人等が連携し、適切な居住支援をしていく必要がある。
  - ・住宅確保要配慮者の希望に応じて、住まいを選択できるよう、安心して住み続けられる環境の整備が必要である。
  - ・公的賃貸住宅の連携・適切な管理や民間賃貸住宅の空き家の利活用などにより低額所得者、被災者などの住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するなど、住宅のセーフティネットの構築を図る必要がある。

### 2 「住宅ストック・産業」の視点

- 既存住宅ストックの利活用
  - ・住宅リフォームの促進や中古住宅市場の活性化など、既存ストックを有効に活用する仕組みづくりが必要である。
- 住宅に係る消費者保護への対応
  - ・消費者が安心して住宅を取得できるよう、容易に住宅の性能水準を比較できる制度やシステムの普及を図る必要がある。
  - ・住宅に関する総合的な情報の提供と多様なニーズに対応した住宅相談体制の整備が必要である。
- 住宅性能
  - ・バリアフリー化、省エネルギー化などの良質な住宅性能や医療・福祉などの居住サービスを備えた住宅ストックの形成が必要である。
  - ・温室効果ガスの排出量を抑制するため、住宅の省エネルギー化やゼロ・エネルギー



化などの推進を図る必要がある。

- ・環境負荷の低減を図るため、世代を超えて住み続けることができる寿命の長い住宅の供給を促進する必要がある。

#### ○ 空き家対策の促進

- ・空き家の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空き家の適正な管理を促進するとともに、良質な空き家の利活用を促進する仕組みと不良空き家の解体・撤去を計画的に進める必要がある。

#### ○ 地域の特性・課題への対応

- ・地場産業、地場産材や伝統的な文化を活かした個性豊かな住まいづくり・地域づくりを進める必要がある。

### 3 「社会環境の変化」の視点

#### ○ 多様な住まい方、新しい住まい方への対応

- ・中心市街地等への街なか居住を推進するとともに、地方移住への関心が高まっている状況を踏まえ、空き家バンク等により、住宅情報を効果的に発信し、移住・定住を促進する必要がある。
- ・コロナ禍を契機とした、多様化した居住ニーズや働き方に対応するため、個人の多様な価値観・ライフスタイル・ライフステージに対応した住まいの確保や住まい方が提供できる環境を整備する必要がある。

#### ○ 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の整備

- ・近年、地震や大雨など頻発・激甚化する自然災害に対応するため、耐震性等を備えた安全な住宅・住宅地の形成や災害発生時における被災者の住まいの早急な確保、犯罪等に対する安全性を備えた居住環境の整備を図る必要がある。
- ・県や市町において、住宅、福祉、まちづくり等の部門間連携の強化と緊密な連携を図っていく必要がある。
- ・良好な景観形成など、まちづくりとしての住まいづくりを進める必要がある。

## 第2編 栃木県住生活基本計画

### 第1章 計画の役割・位置づけ

#### 第1節 計画の位置づけと計画期間

##### (1) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第17条の規定に基づき、住生活基本計画（全国計画）に即して、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めたものです。

また、県政の基本指針である栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」、第3編「栃木県高齢者居住安定確保計画」及び第4編「栃木県賃貸住宅供給促進計画」などの関連計画との連携・整合のもとに、広域的な行政主体として住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画です。

##### (2) 計画期間

本計画は、住生活基本計画（全国計画）に即したものであるとともに、県民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格に鑑み、長期的な目標を掲示する観点から、計画期間を令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び住生活基本計画（全国計画）の見直しを踏まえて、概ね5年後に見直し、所要の変更を行うこととします。

## 第2章 住宅政策の基本的な方針と基本目標

### 第1節 基本的な方針

住宅は、家族と暮らし、人を育て、憩いや安らぎの場となるなど、私たちが豊かでうるおいのある生活を営む上で極めて重要な空間であるとともに、都市や街なみなどの地域を構成する基礎的な要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものです。

そこで、すべての県民の住生活の安定の確保及び向上を図るための施策は、社会の持続的発展と本県の将来像である「人が育ち、地域が活きる未来に誇れる元気な“とちぎ”」を実現する上で、極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進していく必要があります。

これらを踏まえ、県の責務として、県民の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つの基本理念に則り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、その施策を実施します。

#### ●良質な住宅の供給・建設・改良・管理

近年の急速な高齢化の進展、生活様式の多様化その他社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における県民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理を図ること。

#### ●良好な居住環境の形成

地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成を図ること。

#### ●住宅購入者等の利益の擁護・増進

民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進を図ること。

#### ●住宅確保要配慮者の居住の安定確保

住宅が県民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図ること。

さらに、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、まちづくり、福祉施策分野等との連携を図ることはもとより、より地域に密着した基礎自治体である市町、居住支援協議会、まちづくり等に主体的に取り組む住民団体、NPO法人<sup>1</sup>、民間事業者等との連携を図ります。

<sup>1</sup> NPO法人：民間非営利組織（Non-Profit Organization）。一般的には、ボランティア団体をはじめとした社会貢献活動を主に行う団体及び特定非営利活動法人。

## 第2節 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標

基本的な方針に基づき、県民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活を実現するため、「居住者・コミュニティ」の視点、「住宅ストック・産業」の視点及び「社会環境の変化」の視点の3つの視点に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標を次のとおり定めます。

### 「居住者・コミュニティ」の視点

#### 基本目標Ⅰ

#### 多様な居住ニーズに対応した“誰もが住みやすいとちぎ”

地域には、様々な人々が暮らし、そこでの交流を通じて個性と豊かなコミュニティが育まれる社会の実現や、住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに経済成長への貢献などが求められています。

そのため、少子高齢化や多様化する居住ニーズを踏まえ、子育て期や高齢期といったライフステージや、個人の多様な価値観・ライフスタイルに応じた質の高い住まいの確保や住まいの選択、住まい方ができるよう支援していく必要があります。

また、住宅は自らの力で確保することが基本ですが、経済的又は社会的理由により住宅を確保することが困難な方に対する支援が求められています。

そのため、市場において適正な水準の住宅を確保できない県民に対し、安定した居住が確保できるよう、公営住宅を公平かつ適切に供給するとともに、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等により住宅セーフティネットの一層の強化を図ることが必要です。

このような観点から、ライフスタイル・ライフステージや世帯構成等に応じた多様な居住ニーズにマッチした住まい・住まい方ができるよう、多様な住宅が供給される市場環境の整備を目指すとともに、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上を図り、多様な居住ニーズに対応した“誰もが住みやすいとちぎ”づくりを目指します。

### 「住宅ストック・産業」の視点

#### 基本目標Ⅱ

#### 安全で良質な住宅ストックを“未来につなぐとちぎ”

住宅数が世帯数を大きく上回り、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化する中で、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず魅力が市場で評価され、流通することにより資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出が求められています。

また、世帯数の減少により空き家がさらに増加することが見込まれており、特に問題となる賃貸・売却用以外の利用目的が決まっていない空き家の利活用や除却などの対策が急務となっています。

そのため、耐震性、耐久性、バリアフリー化、省エネ性能などを備えた質の高い住宅ストックの形成・更新をはじめ、既存住宅が資産としての価値を形成するための総合的な取組、空き家増加が抑制される新たな住宅循環の仕組みづくりなどが必要です。

このような観点から、既存住宅市場の活性化や拡大、既存住宅ストックの質を高めるリフォームの促進及び空き家利活用の促進などにより、“未来のとちぎ”に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新を目指します。

基本目標Ⅲ

「新たな日常」への対応と、魅力の維持・向上、災害への備えをもつ  
“選ばれるとちぎ”

住宅は、安全性に優れ、地域の自然環境や美しい景観などの居住環境を備え、医療・福祉などの居住サービスを楽しみ、高齢者や障害のある人をはじめ誰もが住み慣れた地域の中で、安心して住み続けられることが求められています。

そのため、住宅においては、地震や大雨など自然災害への備えや高齢者等への配慮、地球環境問題など社会的な課題に対応した、耐震性、耐久性、バリアフリー化、省エネ対策などの性能及び医療・福祉などの居住サービスを備えた良質なストックを増やしていくことが必要です。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、社会・経済のリモート化や地方分散への関心の高まりなど、これまでの常識にとらわれない活動や意識・価値観の変化等を踏まえた住宅施策の対応が求められています。

このような観点から、災害へ備えた住環境の形成など安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の整備を促進するとともに、「新たな日常」など社会環境の大きな変化への対応により、魅力の維持・向上、災害への備えをもつ“選ばれるとちぎ”を目指します。

以上に掲げた基本目標Ⅰ～基本目標Ⅲを達成するため、

- 住宅の品質又は性能に関しては、住生活基本計画（全国計画）の「住宅性能水準」に基づき、その維持及び向上を図ります。
- 地域における居住環境に関しては、住生活基本計画（全国計画）の「居住環境水準」に基づき、その維持及び向上を図ります。
- 世帯人員に応じた住戸規模（多様な居住ニーズに対応するために必要と考えられる住宅の面積）に関しては、住生活基本計画（全国計画）の「誘導居住面積水準」の確保を目指します。
- 全ての世帯が、住生活基本計画（全国計画）の「最低居住面積水準」を確保できることを目指します。

# 第3章 住宅施策の展開方向

## 第1節 施策体系

本県の基本的な方針及び基本目標の達成のため、その基本目標ごとに施策の展開方向を次のとおり体系化し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進します。

基本理念	3つの視点	基本目標	施策の展開方向
豊かな住生活の実現	「居住者・コミュニティ」の視点	<b>基本目標Ⅰ</b> 多様な居住ニーズに対応した“誰もが住みやすいとちぎ”	(1)若年・子育て世帯が安心して暮らしやすい住生活の実現 (2)高齢者が安心して暮らせる住生活の実現 (3)住宅確保要配慮者が安心して暮らせる適切な住宅の確保 (4)居住ニーズに対応した住み替え支援と相談体制の構築
		「住宅ストック・産業」の視点	<b>基本目標Ⅱ</b> 安全で良質な住宅ストックを“未来につなぐとちぎ”
	「社会環境の変化」の視点		<b>基本目標Ⅲ</b> 「新たな日常」への対応と、魅力の維持・向上、災害への備えをもつ“選ばれとちぎ”
		<b>1</b> 良質な住宅の供給・建設・改良・管理	<b>2</b> 良好な居住環境の形成

## 第2節 具体的な施策

### 基本目標 I

#### 多様な居住ニーズに対応した“誰もが住みやすいとちぎ”

##### 〈施策の目的〉

県民一人一人がそれぞれのライフスタイル・ライフステージや世帯構成等に応じ、それぞれの居住ニーズにマッチした住まい・住まい方ができるよう、多様な住宅が供給される市場環境の整備を目指します。

##### 〈施策の成果指標〉

成果指標 <sup>※1</sup>	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅 <sup>※2</sup> の割合	1.7% (R2)	3% (R12)
民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有する住宅 <sup>※3</sup> の割合	18% (H30)	36% (R12)
高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能を有する住宅 <sup>※4</sup> の割合	41% (H30)	75% (R12)

※1 目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているもの。

※2 サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム

※3 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅

※4 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

##### 〈施策の展開方向〉

#### 1 若年・子育て世帯が安心して暮らしやすい住生活の実現

若年・子育て世帯が必要とする良質で魅力的な民間賃貸住宅や公的賃貸住宅の供給を促進するなど、若年・子育て世帯が子育てしやすく安心して暮らしやすい住生活の実現を目指します。

- 各種助成制度の周知等による持家取得の支援やリフォームの促進
- 良質で魅力的な民間賃貸住宅や公的賃貸住宅の供給促進

#### 2 高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

高齢期における居住ニーズの多様化に対応した住まいの確保・居住支援の推進や、見守り等のサービスを必要とする高齢者に対する高齢者向け住宅の供給促進に取り組むなど、高齢者が健康で安心して暮らせる住生活の実現を目指します。

- 各種制度の周知等による高齢者の居住ニーズに対応した住み替え支援
- 多様化する居住ニーズに対応した住まいの確保・居住支援の推進
- サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け賃貸住宅等の供給促進

### 3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる適切な住宅の確保 (住宅セーフティネット機能の強化)

住宅セーフティネット機能の向上を図るため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅のストックの総合的な活用や居住支援の充実などにより、住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保に努めます。

- 公的賃貸住宅ストックの計画的な建替え・ストック改善や適切な管理の推進
- 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定確保
- 住宅確保要配慮者の孤独・孤立を防ぎ不安に寄り添うため、福祉分野や住生活支援協議会等と連携した入居時のマッチング・相談・見守りなど居住支援の充実・強化

### 4 居住ニーズに対応した住み替え支援と相談体制の構築

それぞれの世帯がライフスタイル・ライフステージに応じて希望する住居に住めるよう、多様化した居住ニーズに対応した住み替え支援と相談体制の構築を推進します。

- 世帯構成に対応した住み替えの推進
- 住宅総合相談等による住まいづくり関連情報提供の推進





## 基本目標Ⅱ

### 安全で良質な住宅ストックを“未来につなぐとちぎ”

#### 〈施策の目的〉

住生活の基盤となる良質で安全な住宅ストックの将来世代への継承と、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築を目指します。

#### 〈施策の成果指標〉

成果指標	現状値	目標値
認定長期優良住宅のストック数	2.4万戸 (R2)	5.3万戸 (R12)
既存住宅流通の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	11% (H30)	15% (R12)
市町空家等対策計画策定率	84% (R2)	100% (R7)
居住目的のない空き家数 <sup>※1</sup>	5.8万戸 (H30)	6.6万戸程度 におさえる (R12)

※1 二次的空き家、賃貸用または売却用の空き家以外の利用目的が決まっていない空き家

#### 〈施策の展開方向〉

##### 1 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保

県民が安心して暮らせるよう良質な住宅の供給と将来を見据えた良質な住宅ストックの形成を促進し、環境や高齢者等に配慮した安全で安心な住まいづくりを推進します。

- 住宅の品質確保の促進
- 住宅性能表示制度・長期優良住宅の普及・啓発
- 高齢期に備えたバリアフリー化の普及やヒートショック対策の促進

## 2 脱炭素社会に向けた環境にやさしい住まいづくり

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、地球環境にやさしい暮らしを目指すゼロエネルギー住宅を普及するなど、環境にやさしい住まいづくりを目指します。

- 省エネ住宅等の普及促進（ZEH、高断熱住宅等）
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及

## 3 既存住宅の有効活用と適正管理

優良な住宅ストックを形成し、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムを構築するため、消費者への不安解消を図るなど、既存住宅の有効活用と管理の適正化を促進します。

- 各種情報の周知等による住宅リフォームの促進・支援
- 消費者の不安解消等による既存住宅流通の活性化の促進
- 分譲マンションの管理の適正化や長寿命化等の促進  
(マンション管理適正化推進計画策定促進、管理組合等への適切な指導等)

## 4 空き家の適切な管理・除却・利活用の促進

空き家の適正な管理、利活用や除却の促進により、良好な都市環境の確保・創出など、にぎわいのある誰もが暮らしやすいまちづくりを目指します。

- 所有者等による適切な管理の促進
- 空き家バンクの活用等による空き家の利活用の促進
- 不良空き家の除却の促進
- 講習会等による特定空家等の認定等に係る市町への技術的支援
- 相続の徹底等による空き家の発生抑制の促進

## 5 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

地域に根ざした住まいづくりと、地域の住宅関連産業の活性化を図る観点から、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を推進します。

- 地域産業と連携した木造住宅の振興
- 住宅地の魅力の維持・向上
- 建設業の担い手の確保・育成

## 基本目標Ⅲ

「新たな日常」への対応と、魅力の維持・向上、災害への備えをもつ  
“選ばれるとちぎ”

### 〈施策の目的〉

「新たな日常」やD Xの進展等に対応した新しい住まい方の実現を目指すとともに、自然環境や歴史・文化に恵まれた“とちぎ”の魅力の維持・向上、災害に備えた住環境の形成、災害時の被災者の早急な住まいの確保を目指します。

### 〈施策の成果指標〉

成果指標	現状値	目標値
新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率数 <sup>※1</sup>	89% (R2)	95% (R7)
市町の実態調査により除却等 <sup>※2</sup> がなされた管理不全空き家数 <sup>※3</sup>	2,700戸 (H27.5～ R2.3)	6,000戸 (R3～R12)

※1 この指標は、「栃木県建築物耐震改修促進計画（三期計画）2021～2025」における住宅の耐震化率の目標を準用したもので、当該計画に変更があった場合には、当該指標も同様に変更されたものとみなす。

※2 除却以外に、修繕、繁茂した樹木の伐採等適切な管理がなされた場合を含む。

※3 市町による実態調査において、安全上・衛生上支障が生じているものとして把握された空き家が該当（特定空き家等を含む）。

### 〈施策の展開方向〉

#### 1 将来にわたって災害に強い居住空間の実現と被災者の住まいの確保

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を推進します。

- 耐震診断・耐震改修の補助制度の活用促進等による住宅の耐震性の向上、住宅の改修促進等による耐風性の向上
- 老朽空き家対策の推進
- 不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 住まいの防犯性能の確保の促進
- 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保・支援（公営住宅等の一時的な提供、賃貸型応急仮設住宅の円滑な提供、応急修理、情報提供、相談等）
- 復旧・復興期における被災者の生活再建に向けた住まいの確保支援
- 水災害の減少に向けた住まい方の工夫
- 防災士会等と連携した防災まちづくりの促進

## 2 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

持続可能でにぎわいのある誰もが暮らしやすいまちをつくるため、地域の特性に応じた都市機能を有する拠点づくりを進めるとともに、良好な住環境や街並み景観の形成等により、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持向上を推進します。

- 地区計画や建築協定等の活用による地域に調和した良好な居住環境の形成
- 多様な街なか居住施策の推進

## 3 柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

社会・経済のリモート化など、これまでの常識や行動様式にとらわれない活動や意識・価値観の変化等を契機とした「新たな日常」に対応した住まいの多様化と柔軟化を推進します。

- 移住・定住、二地域居住の普及促進のための住宅・宅地の供給支援
- テレワーク・ワーケーション等の新しい働き方や住まい方への対応
- 住宅分野へのAI・IoTなど新技術活用の促進

## 第4章 公営住宅の供給の目標量

### 第1節 公営住宅の供給方針

住生活基本法第17条に規定する「公営住宅の供給の目標量」の設定に当たっては、住生活基本計画（全国計画）別紙5「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に即して、県内における公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握するとともに、当該世帯のために必要な公営住宅の供給の目標量を設定します。

#### (1) 公営住宅の供給の目標量の考え方

令和3年4月1日現在、県及び県内市町で、22,800戸（県営住宅7,356戸、市町営住宅15,444戸）の公営住宅等を管理しています。

計画期間内における公営住宅の供給の目標量については、既存公営住宅等の空き家募集の戸数及びそれらの建替えによる建替え後の戸数を合計した戸数とします。

#### (2) 公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯への対応

公営住宅の供給に当たっては、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を把握した上で、真にそれを必要とする住宅困窮者等に適切に供給していきます。

また、収入超過者への割増家賃の徴収や高額所得者への明渡請求を行うなど、収入超過者対策の実施を行い公営住宅の適正な管理に努めます。

#### (3) 良質な公営住宅ストックの形成

公営住宅等長寿命化計画に基づき建替えを行うとともに、個々のストックの状況に応じて、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性等の確保に努め、改善及び修繕等の措置を実施し、適正な維持管理に努めます。

### 第2節 公営住宅の供給の目標量

公営住宅の供給方針に基づき、計画期間中における公営住宅の供給の目標量を次のとおり定めます。

なお、県は、市町の区域を越える広域調整機能及び市町の補完機能を有していることから、公営住宅の供給に際しては、県内の人口移動による住宅需要の変化、地域ごとの特性に応じた居住環境及びその他の公的賃宅住宅の整備等を勘案しつつ、市町との連携や整合性を図りながら公営住宅を適切に供給します。

	前期（R3～R7）	全体（R3～R12）
公営住宅の供給の目標量 <sup>※</sup>	7,500戸・回	15,000戸・回

※当該期間における既存公営住宅等の空家募集の戸数及びそれらの建替えによる建替え後の戸数を合計した戸数

## 第5章 計画の実現に向けて

### 第1節 豊かな住生活の実現に関する各主体との連携

豊かな住生活を実現するためには、住宅政策に関わる県、市町、事業者、県民等が、適切な役割分担のもと、相互に連携・協力していく必要があります。

また、県民の住生活に対するニーズが多様化する中、NPOやボランティアをはじめとする県民の自発的な活動を通して、県民自らが良好な居住環境の形成の担い手として積極的に参画することが求められています。

#### (1) 県の役割

県は、広域的な行政主体として、県域における住宅政策の目標やビジョンを提示する役割を担うこととし、県の住宅事情や特性を踏まえた施策を展開します。

県は、市町と共同で社会資本総合整備計画を作成するなどにより、市町の独自な取組みを連携して推進します。

また、年間を通じた出前講座の実施や、毎年10月の住生活月間において住まいに関する情報提供を行うなど住教育を推進します。

#### (2) 市町の役割

市町は、住民に直結する基礎自治体として、地域の特性と地域住民のニーズに対応したきめ細かな施策の展開が求められています。そのため、住生活基本計画（全国計画）や県計画の内容を踏まえつつ、早期に市町住宅マスタープランを策定、又は見直すことが望まれます。

具体的な施策の実施に当たっては、社会資本整備総合交付金を活用することなどにより、地域の自主性と創意工夫を活かした取組を進める必要があります。

#### (3) 住宅関連事業者の役割

住宅関連事業者は、良質な住宅の供給、住宅関連サービス提供等を通じ、健全な市場の形成に積極的な役割を果たすことが期待されています。特に、地域に密着した活動をしている工務店等については、地域住民の多様なニーズにきめ細かな対応をしていく役割が期待されています。

#### (4) 居住支援協議会の役割

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者等）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施しており、引き続き積極的に支援することが期待されています。

#### (5) 県民の役割

県民は、住宅が単に個人の資産であるのみならず、社会的性格を有することや、情報の適切な選択など市場における自立的な行動が重要であることを十分理解した上で、自らの住生活の向上や安定に努めるとともに、NPOやボランティア等自発的な活動を通して地域の良好な居住環境の形成に資する担い手としての自覚をもち、積極的に参画することが期待されています。

## 第2節 住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割と活用

### (1) 公営住宅の役割

公営住宅制度は、市場において自力では適正な住宅を確保することが困難な世帯に対し公的に低廉な賃貸住宅を供給する制度であり、社会経済情勢が変化中、住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の役割は引き続き重要です。

### (2) 県と市町の役割

公営住宅の供給は、住民の生活に最も身近な基礎自治体である市町が主体となって進めるものとし、広域的な需要に対応した機能や、市町の補完機能については県が担うものとし、

### (3) 県営住宅の既存ストック等の有効活用

県営住宅については、栃木県公営住宅等長寿命化計画における予防保全的管理の観点から、良質なストックの長期的活用を図るため、計画的な建替え、改善及び修繕などを進め、居住水準の向上やバリアフリー化等に努めます。

既存ストックのうち借地の団地や市町営住宅との併存団地等については、市町との協議等により今後のあり方について検討します。

### (4) 公営住宅の適正な管理

真に住宅に困窮する者に公営住宅が供給できるよう、収入超過者や高額所得者に対する明渡請求等を引き続き実施するとともに、犯罪被害者等の緊急的な住宅困窮者に対する住宅セーフティネット機能の維持に努めます。

## 第3編 栃木県高齢者居住安定確保計画

### 第1章 計画の役割・位置づけ

#### 第1節 計画の位置づけと計画期間

##### (1) 計画の位置づけ

本計画は、第2編栃木県住生活基本計画第3章第2節基本目標Ⅰに掲げる、高齢者が安心して暮らせる住生活の実現に関する施策を推進していくための具体的計画として、「栃木県高齢者居住安定確保計画」を策定するものです。

また、本県の高齢者支援施策の方向性を示す栃木県高齢者支援計画「はつらつプラン21（八期計画）」の下位計画に位置づくものです。

なお、本計画は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号、以下「高齢者住まい法」という。）第4条に規定される「都道府県高齢者居住安定確保計画」に位置づくものです。

##### (2) 計画期間

本計画の計画期間は、「栃木県住生活基本計画」との整合を図るため、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化、「栃木県住生活基本計画」及び「栃木県高齢者支援計画「はつらつプラン21（八期計画）」<sup>1</sup>の見直しを踏まえ、必要に応じて本計画の所要の変更を行うこととします。

<sup>1</sup> 栃木県高齢者支援計画「はつらつプラン21（八期計画）」：老人福祉法に基づく「老人福祉計画」・介護保険法に基づく「介護保険事業支援計画」。計画期間は令和3（2021）年度から令和5（2023）年度までの3年間。



## 第2章 基本的な目標と供給目標

### 第1節 基本的な目標

高齢者の居住の安定確保のため、次のとおり基本目標を定めます。

#### ○基本目標1 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進

高齢者の心身の状況や居住ニーズに対応し、高齢者が安心して快適に暮らせる多様な住まいの確保や住まい方の提供を図るためサービス付き高齢者向け住宅<sup>1</sup>の供給促進及び特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備などを進めます。

#### ○基本目標2 希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供

高齢者向け住宅や施設には様々なものがあり、高齢者自らの希望と経済力等に応じた住まい・住まい方を選び、円滑な住み替えを支援するため、住宅部局、福祉部局及び関係団体が連携し、住まいなどに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

また、高齢者が安心して居住し続けられるよう、高齢者向けの住宅の建設・購入やバリアフリー・リフォームなどに関する適切な情報提供や相談体制の整備充実を図ります。

#### ○基本目標3 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり

高齢者が生涯にわたり健康でいきいきと暮らすことができ、医療や介護が必要になった場合でも、可能な限り住み慣れた地域で自分らしい生活を送ることができるよう、住まいのバリアフリー化の普及や地域包括ケアシステム<sup>2</sup>の更なる推進など、各種在宅サービスの充実や地域密着型サービスの確保を図ります。

<sup>1</sup> サービス付き高齢者向け住宅：高齢者住まい法に基づき登録されたもので、住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、安否確認や生活相談サービスを提供する高齢者向けの賃貸住宅

<sup>2</sup> 地域包括ケアシステム：各地域それぞれの実情に応じた医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に提供されるシステム

## 第2節 供給目標

### ◆「基本目標1 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進」の供給目標数等

種別等	令和2年度末	令和12年度末
①サービス付き高齢者向け住宅	4,766戸 <sup>※1</sup>	7,600戸

種別等	令和2年度末	令和5年度末
②特別養護老人ホーム（整備数） <sup>※2</sup>	10,852人	11,481人 <sup>※5</sup>
③認知症高齢者グループホーム（整備数） <sup>※2</sup>	2,520人	2,736人 <sup>※5</sup>
④施設・居住系サービス <sup>※3</sup> 全体の入所定員数 <sup>※2</sup>	19,617人	20,654人 <sup>※5</sup>
⑤特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けた混合型特定施設 <sup>※4</sup> の定員総数 <sup>※2</sup>	3,191人	3,441人 <sup>※5</sup>

- ※1 サービス付き高齢者向け住宅の令和2年度戸数は、令和3年3月末時点の登録戸数で、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（国土交通省提供）」によるもの。  
事業主体は、民間事業者であり、登録は栃木県及び宇都宮市が行っており、栃木県は国の支援措置などの情報提供を行うことにより、供給促進を図る。
- ※2 整備数等は、栃木県高齢者支援計画「はつらつプラン21（八期計画）」に基づくもので、当該計画の計画期間は令和3年度から令和5年度の3年間。
- ※3 施設・居住系サービスとは特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、介護療養型医療施設及び認知症高齢者グループホームをいう。
- ※4 有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅（有料老人ホームに該当するものに限る）を特定施設というが、このうち入居者が要介護者と配偶者（及び3親等以内の親族等）に限定されず、自立可能な方や要支援者でも入居できる施設をいう。
- ※5 ②～⑤の整備数・定員数については、栃木県高齢者支援計画「はつらつプラン21（八期計画）」の計画期間である令和5年度末までの目標値として掲げられているもの。このため、当該供給見込数については、本計画期間中に新たに策定等される「栃木県高齢者支援計画」において定められた施設・居住系サービスの目標値を、本計画の②～⑤の整備数・定員数の供給見込みと見なす。

## 第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向

### 第1節 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進

高齢者の心身の状況や居住ニーズに対応し、高齢者が安心して快適に暮らせる住まいやサービスの供給を促進します。

#### (1) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 住宅部局と福祉部局が連携した指導・監督による適切な運営
- 市町高齢者居住安定確保計画の策定促進・支援
- 高齢者に対するサービス付き高齢者向け住宅の情報提供と運営情報の透明化
- 定期報告等による事業者の運営状況や経営実態の適切な把握

#### (2) 公的賃貸住宅の活用

- 公営住宅等におけるシルバーハウジング<sup>1</sup>の活用
- 優先入居等により高齢者世帯等の居住の安定確保
- 県営住宅のバリアフリー化の推進
- 高齢者生活支援施設を併設した高齢者向け公的賃貸住宅整備の市町支援

#### (3) 特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等

- 特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホームなどの計画的な基盤整備
- 混合型特定施設の計画的な確保
- 適切な指導による良質な生活支援サービスの確保

### ■ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムホームページ



資料出典：一般社団法人 高齢者住宅協会

<sup>1</sup> シルバーハウジング：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（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅

## 第2節 希望する住まいや住まい方を選択できる情報の提供

高齢者向け住宅や施設には様々なものがあり、高齢者自らの希望と経済力等に応じた住まい・住まい方を選択できるよう、住まいなどに関する情報提供や相談体制を充実していきます。

また、高齢者が安心して自宅に居住し続けられるよう、高齢者向けの住宅の建設・購入やバリアフリー・リフォームなどに関する情報提供や相談体制の整備を図ります。

### (1) 高齢者向け住宅等の情報提供

- 各種広報媒体を活用した高齢者向けの賃貸住宅等の総合的な情報提供
- 高齢者向け賃貸住宅に関する講習会の開催
- 高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の周知
- 家賃債務保証業者登録制度の周知・普及
- セーフティネット住宅<sup>1</sup>の周知

### (2) 相談体制の整備・充実

- マイホーム借り上げ制度<sup>2</sup>の制度周知
- 住宅総合相談会等による住宅のバリアフリー化の普及・促進
- 地域包括支援センター<sup>3</sup>の職員向けの研修会を実施

### (3) 多様な住まい方が提供される環境の整備等

- 終身建物賃貸借制度<sup>4</sup>の普及と適切な指導
- 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによるリバース・モーゲージ<sup>5</sup>の普及・促進

#### ■移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借り上げ制度」



資料出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

<sup>1</sup> セーフティネット住宅：住宅セーフティネット法第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

<sup>2</sup> マイホーム借り上げ制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が運営する制度。50歳以上の方のマイホームを借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。県内市町も相談窓口となっており、制度の周知を図っている

<sup>3</sup> 地域包括支援センター：市町村が設置主体となり、高齢者が住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けていくための地域包括ケアシステムにおける中核機関として、介護予防ケアマネジメント、総合相談支援、権利擁護、包括的・継続的ケアマネジメント支援等を実施し、保健医療の向上・福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設

<sup>4</sup> 終身建物賃貸借制度：借家人が生きている限り存続し、死亡したときに終了する（相続性を排除する）、借家人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度

<sup>5</sup> リバース・モーゲージ：高齢者等が所有する持家を担保に生活資金などの融資を行う金融商品

### 第3節 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり

高齢者が生涯にわたり健康でいきいきと暮らすことができ、医療や介護が必要になった場合でも、可能な限り住み慣れた地域で自分らしい生活を送ることができるよう、住まいのバリアフリー化の普及や地域包括ケアシステムの更なる推進など、各種在宅サービスの充実や地域密着型サービスの確保を図ります。

#### (1) 住宅のバリアフリー化等の普及・促進

- 加齢対応住宅のストック形成の促進
- 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針等のリフォームに係る情報提供や相談体制の整備
- 耐震診断・耐震改修の補助制度等の活用促進
- 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの周知

#### (2) 生活支援サービスの充実

- 栃木県住生活支援協議会<sup>1</sup>と連携した生活支援サービスの提供体制整備の支援と生活支援サービスの担い手の発掘・育成のための取組支援

#### (3) 在宅サービスの充実

- 訪問サービス、通所サービス及び短期入所サービスなどの各種在宅サービスの充実

##### 【都道府県が指定・監督を行うサービス】

##### ◆居宅サービスの種類

###### 【訪問サービス】

- 訪問介護（ホームヘルプサービス）
- 訪問入浴介護
- 訪問看護
- 訪問リハビリテーション
- 居宅療養管理指導

###### 【通所サービス】

- 通所介護（デイサービス）
- 通所リハビリテーション

###### 【短期入所サービス】

- 短期入所生活介護（ショートステイ）
- 短期入所療養介護

#### (4) 地域密着型サービスの確保

- 県内市町や事業者等に対する情報提供等のサービスを確保するための取組み強化

##### 【市町村が指定・監督を行うサービス】

##### ◆地域密着型サービスの種類

- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- 夜間対応型訪問介護
- 認知症対応型通所介護
- 小規模多機能型居宅介護
- 認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）
- 地域密着型特定施設入居者生活介護
- 地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護（地域密着型特別養護老人ホーム）
- 複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）
- 地域密着型通所介護

<sup>1</sup> 栃木県住生活支援協議会：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に基づき設置された協議会で、行政機関と関係団体等の有機的な連携による協力体制を構築し、住宅セーフティネットの機能向上及び世帯構成に応じた住み替えの推進等を図っていくことを目的とする協議会。

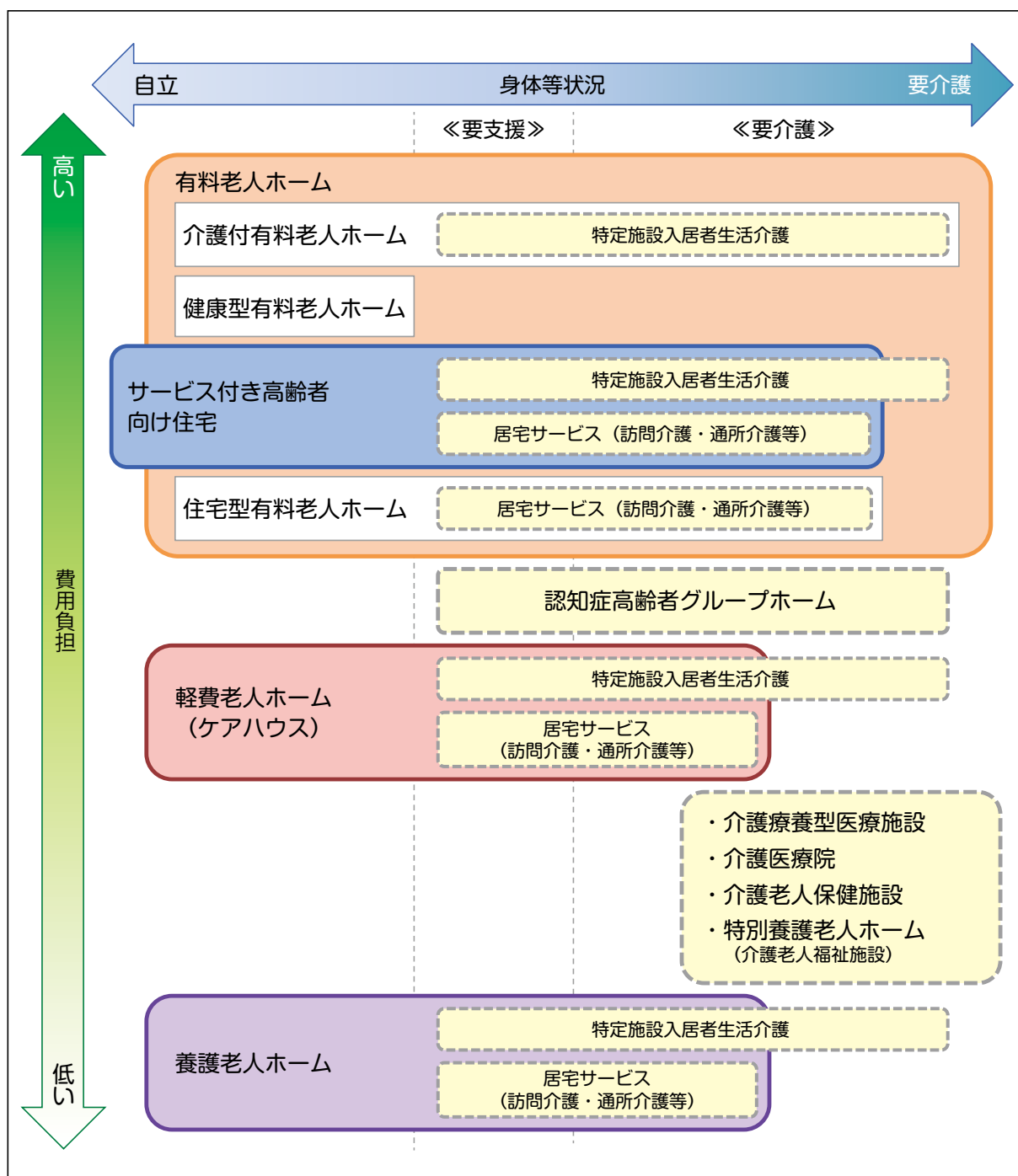
## 高齢者向けの施設及び住まいの概要

類 型	概 要	運営事業者	入居時の目安			介護保険の利用形態	居室面積 基準 (1人当たり)	
			自立	要介護 (軽)	要介護 (重)			
施設系	特別養護老人ホーム (介護老人福祉施設)	常時介護を必要とし、かつ、居宅において常時介護を受けることが困難な要介護者のための生活施設	社会福祉法人 等	×	△	○	施設が提供する介護福祉施設サービスを利用	10.65㎡以上
	介護老人保健施設	病状が安定している要介護者に対し、看護、医学的管理の下に介護・機能訓練等を行い、在宅復帰を目指すためのリハビリテーション施設	医療法人、 社会福祉法人 等	×	△	○	施設が提供する介護保健施設サービスを利用	8㎡以上
	介護医療院	主として長期療養者に対し、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行う施設	医療法人、 社会福祉法人 等	×	△	○	施設が提供する介護医療院サービスを利用	8㎡以上
	介護療養型医療施設	病状が安定している長期療養患者に対し、医学的管理の下に介護・機能訓練等を行う長期療養施設	医療法人 等	×	△	○	施設が提供する介護療養施設サービスを利用	6.4㎡以上
居 住 系	養護老人ホーム	家庭環境、住宅事情や経済的な理由により、自宅において生活することが困難な高齢者を養護するための施設 ※ 入所は市町が措置	社会福祉法人 等	○	○	△	入所者の選択により、施設が提供する特定施設入居者生活介護、又は、地域の居宅サービス(訪問介護・通所介護等)を利用	10.65㎡以上
	軽費老人ホーム (ケアハウス)	身体機能の低下により自立した日常生活を営むには不安があると認められ、家族による援助を受けることが困難な低所得高齢者のための住居	社会福祉法人 等	○	○	△	入所者の選択により、施設が提供する特定施設入居者生活介護、又は、地域の居宅サービス(訪問介護・通所介護等)を利用	21.6㎡以上 (洗面、トイレ、 収納、台所を 除いた面積 14.85㎡以上)
	認知症高齢者 グループホーム	認知症の高齢者に対し、家庭的な環境と地域住民との交流の下、介護等を行いながら日常生活を営むための共同生活住居	社会福祉法人、 株式会社 等	×	○	○	施設が提供する認知症対応型共同生活介護を利用	7.43㎡以上
	介護付有料老人ホーム	食事、生活支援、介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となっても、当該施設が提供する介護サービス(介護保険適用)を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。		○	○	○	施設が提供する特定施設入居者生活介護を利用	
	住宅型有料老人ホーム	食事、生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用することが可能。	主に株式会社等の 民間事業者	○	○	△	入居者の選択により、地域の居宅サービス(訪問介護・通所介護等)を利用	13㎡以上 (トイレ、浴室、 収納、洗面を 除く)
	健康型有料老人ホーム	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、契約を解除し退去する必要あり。		○	×	×	-	
	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の安全や利便性に配慮した構造・設備を有し、安否確認及び生活相談を必須サービスとして提供する住宅。大部分の住宅では、別途、食事の提供などのサービスの提供あり。	主に株式会社等の 民間事業者	○	○	△	入居者の選択により、地域の居宅サービス(訪問介護・通所介護等)を利用	25㎡以上 (浴室・台所等 共用の場合、 18㎡以上)

※ 特定施設入居者生活介護：介護保険法による指定を受けた事業所が、入居する要介護者に対し、特定施設サービス計画に基づいて入浴・排泄・食事等の介護等を行い、当該施設で入居者の能力に応じて自立した生活を可能とする介護サービス。

資料出典：栃木県高齢対策課（2021）「栃木県高齢者支援計画「はつらつプラン21（八期計画）」

## 高齢者向けの施設及び住まいの位置付け（イメージ図）



- ※1 この図は、入居費用と入居者の身体状況等の視点から、各住宅及び施設の位置付けの大まかな目安をイメージ図として表したものであり、厳密には、これに当てはまらない場合もある。
- ※2 特定施設入居者生活介護とは、介護保険法による指定を受けた事業所が、入居する要介護者に対し、特定施設サービス計画に基づいて入浴・排泄・食事等の介護等を行い、当該施設で入居者の能力に応じて自立した生活を可能とする介護サービス。
- ※3      は、介護保険の給付対象となる施設又はサービス。

資料出典：栃木県高齢対策課（2021）「栃木県高齢者支援計画「はつらっプラン21（八期計画）」」

## 第4編 栃木県賃貸住宅供給促進計画

### 第1章 計画の位置づけと計画期間

#### 第1節 計画の位置づけと計画期間

##### (1) 計画の位置づけ

平成29（2017）年10月に「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」（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、地方公共団体は賃貸住宅供給促進計画を定めることができることになりました。

本計画は、第2編栃木県住生活基本計画第3章第2節基本目標Ⅰに掲げる、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる適切な住宅の確保に関する施策を推進していくための具体的計画として、「栃木県賃貸住宅供給促進計画」を策定するものです。

なお、本計画は、同法第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」に位置づくものです。

##### (2) 計画の位置づけ

本計画の計画期間は、「栃木県住生活基本計画」との整合を図るため、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や「栃木県住生活基本計画」の見直しを踏まえ、必要に応じて本計画の所要の変更を行うこととします。



## 第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

### 第1節 住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法第8条に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）に係る賃貸人の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法及び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施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「省令」という。）に定める（1）（2）に該当する者のほか、（3）に該当する者について広く設定します。

#### （1）住宅セーフティネット法に定める者

- ・低額所得者<sup>1</sup>
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・障害者（障害者基本法第2条第1号に規定する障害者）
- ・子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者

#### （2）省令に定める者

- ・日本国籍を有しない者（外国人）
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・犯罪被害者等
- ・保護観察対象者等
- ・生活困窮者
- ・東日本大震災等による被災者
- ・供給促進計画で定める者【下記（3）で定める者】

#### （3）上記（1）（2）のほか、栃木県賃貸住宅供給促進計画において定める者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・性的マイノリティ
- ・UIJターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 低額所得者：住宅セーフティネット法第二条第一項第一号その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者

<sup>2</sup> 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者：生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等（賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（国土交通省）

## 第2節 賃貸住宅の供給の目標

### セーフティネット住宅の登録の目標

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めるため、県内の既存空き家等を有効に活用し、セーフティネット住宅の登録目標量を次のとおりとします。

登録住宅の目標量	R12 (2030)
	17,000戸

### 公営住宅の供給の目標

第2編栃木県住生活基本計画における公営住宅の供給の目標量とします。

## 第3節 登録住宅の基準

住宅セーフティネット法第8条の規定に基づくセーフティネット住宅の登録の基準は、同法第10条及び省令第11条から第14条で定める基準とします。

〔登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）〕

○各住戸の床面積の基準 25㎡以上

ただし、台所、収納設備または浴室（もしくはシャワー室）が共用である場合の床面積の基準18㎡以上

〔共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）〕

○共同居住型賃貸住宅の床面積の基準  $15A + 10\text{㎡}$ 以上

ただし、 $A \geq 2$

A：共同居住型賃貸住宅の入居者の定員

○各専用部分の床面積の基準 9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

○各専用部分の入居可能者数 1名

〔ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯向けシェアハウス）〕

○ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の床面積の基準  $15\text{㎡} \times B + 22\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上

ただし、 $B \geq 1$  かつ  $C \geq 1$  もしくは  $B = 0$  かつ  $C \geq 2$

B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数

C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数

○各専用部分の床面積の基準 12㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

（ただし、住宅全体の面積が  $15\text{㎡} \times B + 24\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$  以上の場合、10㎡以上）

○各専用部分の入居可能者数 1名（ひとり親世帯（親+子）は、1世帯）

なお、市町は住宅セーフティネット法第6条に規定する市町賃貸住宅供給促進計画を定めることで、地域の実情に応じて、同規則第11条及び第12条第二号の規定による基準（規模等）を強化又は緩和することができます。

## 第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向

### 第1節 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

民間賃貸住宅の賃貸人や空き家所有者等に対し、講習会等を通して登録制度や居住支援に関する情報の周知を行うとともに、セーフティネット住宅の登録を促進します。

さらに、入居支援や生活支援を行うNPO法人等を住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人として指定し、指定法人による円滑な入居支援や見守り等の生活支援に係る取組みを促進し、民間賃貸住宅の借主と賃貸人双方の不安の軽減を図ります。

#### (1) セーフティネット住宅に関する事項

- 新たな住宅セーフティネット制度の普及啓発
- セーフティネット住宅の登録促進
- 登録事業者の申請手続の支援（賃貸人の負担軽減）
- 住宅扶助の代理納付の活用及び周知

#### ■セーフティネット住宅情報提供システムホームページ



出典資料：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会

#### (2) 居住支援に関する事項

- 居住支援体制の強化  
(栃木県住生活支援協議会の取組強化、協議会構成員の拡大)
- 居住支援法人<sup>1</sup>の指定の推進と法人への指導監督
- 住宅部局と福祉部局が連携した相談体制の整備検討
- 市町居住支援協議会の設立の促進・支援
- 市町賃貸住宅供給促進計画策定の促進・支援
- 賃貸人への国による「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修費補助」等の普及・周知検討

<sup>1</sup> 居住支援法人：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を図るため、住宅確保要配慮者に対し賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの

### (3) 被災者支援に関する事項

- セーフティネット住宅の情報提供
- 賃貸型応急仮設住宅による速やかな住まいの確保
- 民間賃貸住宅の情報提供

#### ■賃貸型応急仮設住宅受付状況（令和元年東日本台風災害）



## 第2節 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

住宅確保要配慮者を受け入れる賃貸人や、不動産関係団体等の関係者に制度への理解を深めてもらうために、国が作成した「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」等を活用し、入居管理等についての周知及び啓発を行います。また、民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、原状回復の費用負担のあり方等の一般的な基準を示す「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省作成）」等の周知を図ります。

- 賃貸人等への普及啓発（受け入れハンドブック、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国交省）の周知等）
- 登録事業者への運営・管理に対する指導監督
- 住宅確保要配慮者からの苦情・相談への対応

### ■新たな住宅セーフティネット制度における大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック

#### 住宅セーフティネット制度における 大家さん向け 住宅確保要配慮者 受け入れハンドブック

住宅確保要配慮者とは、住まい探しに困っている低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のことです。

#### 早わかりQ&A よくある質問

12

是非、こうした方々に住まいを提供するため、新たな住宅セーフティネット制度にご登録ください。



住宅セーフティネット制度  
活用ハンドブック研究会

平成29年10月25日

住宅確保要配慮者の受け入れにあたって、不安なことや困ったことがあれば、まずは、地域の居住支援協議会にご相談ください。

● 全国の居住支援協議会の  
連絡先一覧はコチラ >



このハンドブックでは、大家の皆様からよくいただくご質問（FAQ）とその答えをまとめてありますので、ご活用ください。

### 1 全般に関するFAQ

#### Q1 住宅セーフティネット制度を活用することには、大家にとって、どのようなメリットがありますか？

A1 大家さんには次のようなメリットがあります。

- ・登録した住宅が専用ホームページに掲載され、広く周知されます。
- ・居住支援協議会に参画する不動産関係団体、居住支援団体や自治体のネットワークによって、入居者が確保しやすくなります。
- ・一定の要件のもと改修費等への補助が受けられます。

さらに、今後、増加が見込まれている高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者（要配慮者）を受け入れる際のノウハウや支援団体等とのネットワークが得られることで、安定的な賃貸経営につながるものと考えられます。

※ 改修費等の補助を受ける場合、入居者を要配慮者に募ることが必要ですが、受け入れる要配慮者の属性については、幅広く選択することや条件を付けることができます。

#### 【参考】

・住宅セーフティネット制度に登録した住宅の情報は、国土交通省が管理する専用ホームページに掲載されます。

#### Q2 要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、どこに相談すればよいですか？

A2 地域の居住支援協議会にご相談ください。相談内容に応じて、アドバイスを受けられたり、地域で実施されている支援制度を利用できる場合があります。

高齢者については地域包括支援センターで、障害者については基幹相談支援センターや自治体の福祉担当部署等での専門的な対応のほか、市町村の社会福祉協議会でも全般的な相談が可能ですので、居住支援協議会において、こうした機関の紹介を行っている場合もあります。

#### 【メモ】

● 物件をお持ちの地域の居住支援協議会連絡先

【制度に関する問い合わせ先】  
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課又は  
安心居住推進課にご連絡ください。  
【代表 03-5253-8111（内線 39334又は 39855）】

出典資料：国土交通省ホームページ

### 第3節 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

住宅確保要配慮者に対し、公営住宅の既存ストックについては、長寿命化計画に基づき中長期的な需要を踏まえて、適切な管理を行いながら、長寿命化に資する予防保全を計画的に行います。

また、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅を安定的かつ的確に供給するため、借上げ等の手段による供給も検討します。

#### (1) 公営住宅の計画的な整備と適正な管理

- 住宅確保要配慮者に対する優先入居制度等の活用
- 長寿命化計画に基づく県営住宅の長寿命化と適切な供給
- 子育て世帯や高齢者などにやさしい県営住宅のバリアフリー化の推進
- シルバーハウジングの活用

#### (2) 被災者支援に関する事項

- 大規模災害時における公営住宅の提供
- 建設型応急仮設住宅の提供

## 資 料

- ◆資料1 住生活基本計画(全国計画)
- ◆資料2 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）の施策実施状況
- ◆資料3 栃木県高齢者居住安定確保計画（二期計画）の施策実施状況
- ◆資料4 住宅事情の都道府県比較
- ◆資料5 栃木県住宅マスタープラン見直し変更の経緯
- ◆用語索引（50音順）

住生活基本法（平成18年法律第61号。以下「法」という。）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和3年度から令和12年度までを計画期間として、次のとおり定める。

### はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。

現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新やDX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和2年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。



## 第1 住生活をめぐる現状と課題

### (世帯数、世帯構成)

- 我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和5年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の4割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和14年をピークに減少に転じる見込みである。

- ・世帯数：5,411万世帯（令和2）→5,419万世帯（令和5）→5,348万世帯（令和12）
- ・単身世帯数：1,934万世帯（令和2）→2,025万世帯（令和12）→2,029万世帯（令和14）

- 新成人（20歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は1.36となっている。

- ・新成人（20歳）人口：170万人（平成11）→133万人（平成21）→125万人（令和元）
- ・児童のいる世帯数：1,317万世帯（平成11）→1,232万世帯（平成21）→1,122万世帯（令和元）
- ・共働き世帯数：929万世帯（平成11）→995万世帯（平成21）→1,245万世帯（令和元）

- 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状態については、直近10年間で約80万戸・床増加し、約213万戸・床となっている。

- ・高齢者世帯数：1,038万世帯（平成22）→1,377万世帯（令和2）→1,465万世帯（令和12）

- 生活保護受給世帯数は、直近10年間で約49万世帯増加し、約164万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約47万世帯増加し、約139万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近5年間で約82万人増加し、約593万人<sup>\*</sup>となり、在留外国人の数は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。

※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成30年推計」、平成22年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

### (住宅ストック)

- 我が国の住宅ストック約6,240万戸（平成30年）のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約1,310万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸あり、新耐震基準のストック約4,050万戸のうち省エネ

ルギー基準未達成のストックが約3,450万戸を占めている。

- 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約800万戸程度あると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約16万戸で、ほぼ横ばいで推移している。
- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で約182万戸から約349万戸（約1.9倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

### (多様な住まい方、新しい住まい方)

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

### (新技術の活用、DXの進展)

- 5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。
- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

### (災害と住まい、コミュニティ)

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。
- 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

### (住生活産業)

- 我が国は、建築の許可業者数が約15万業者、大工就業者数が約35万人、住宅投資の規模が年間約22兆円で国内総生産の約4%を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。
- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。
- 住宅生産・管理プロセスにおけるBIMの導入や、ドローン等の新技術を活用した検査

- 等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。
  - 先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

## 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

### 1. 「社会環境の変化」からの視点

#### 目標1 「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

##### (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

###### (基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるように、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進

##### (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

###### (基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進
- 都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進
- 住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進

###### (成果指標)

- DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合  
0%（令和2）→100%（令和7）

## 目標2 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

### (1) 安全な住宅・住宅地の形成

#### (基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
  - ・ 避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
  - ・ 避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
  - ・ 災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

### (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

#### (基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

#### (成果指標)

- 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
  - (令和2) → 5割 (令和7)

- 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率  
13%（平成30）→おおむね解消（令和12）
- 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率  
面積：約2,220ha（令和2）→おおむね解消（令和12）  
地域防災力の向上に資するソフト対策：約46%（令和2）→100%（令和7）

## 2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

### 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

#### (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

##### (基本的な施策)

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

#### (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

##### (基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

##### (成果指標)

- 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合  
約1割（平成30）→2割（令和12）
  - 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率※  
29%（令和元）→おおむね4割（令和12）
- ※ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

## 目標4 多様な世代が支え合い、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

### (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

#### (基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

### (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

#### (基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

#### (成果指標)

- 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合  
17% (平成30) → 25% (令和12)
  - 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.5% (平成30) → 4% (令和12)
  - 公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率※【再掲】  
29% (令和元) → おおむね4割 (令和12)
- ※ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進(250団地程度(令和12))し、これにより設置される施設を含む。



## 目標5 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

### (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

#### (基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

### (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

#### (基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

#### (成果指標)

- 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率  
25%（令和2）→50%（令和12）

### 3. 「住宅ストック・産業」からの視点

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

##### (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

###### (基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

##### (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

###### (基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

##### (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

###### (基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進

- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO<sub>2</sub>排出量、長期優良性、既存宅地を重視して、住宅取得を推進

(成果指標)

- 既存住宅流通及びリフォームの市場規模  
12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→20兆円（長期的目標）
  - 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合  
15%（令和元）→50%（令和12）
  - 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合  
54%（平成30）→75%（令和12）
  - 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）<sup>※</sup>  
3%（平成30）→18%（令和12）
- ※ この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。
- 認定長期優良住宅のストック数  
113万戸（令和元）→約250万戸（令和12）

## 目標7 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

### (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

#### (基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

### (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

#### (基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

#### (成果指標)

- 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→20万物件（令和3～12）
- 居住目的のない空き家数<sup>※</sup>  
349万戸（平成30）→400万戸程度におさえる（令和12）

※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

## 目標8 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

### (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

#### (基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

### (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

#### (基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおけるCO<sub>2</sub>排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGsに貢献するサステナブルな住生活産業の発展
- IoTを活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- UR賃貸住宅において、IoT等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

#### (成果指標)

- 既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】  
12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→20兆円（長期的目標）

### 第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

法第15条第2項第5号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

#### (1) 基本的な考え方

- ① 本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」やDXの進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ② こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。
- ③ このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④ 具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

#### ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

#### イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

#### (2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ① (1)の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。
- ② その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定な

ど、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。

- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ② 国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）、独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③ 本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進するNPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④ 住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

### (2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中でも長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHFについては、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。
- ② 本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

### (3) 統計調査の充実等

- ① 本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に



対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

- ② 目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

#### (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

- ① 本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。
- ② 都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。
- ③ 住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。
- ④ 国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

#### (5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

## 別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

#### (2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

#### (6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

### (7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

### (8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

### (9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

### (10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

### (11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

## 3 外部性能

### (1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

### (2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

### 居住環境水準

#### (1) 安全・安心

##### ① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### ① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

##### ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

##### ② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

##### ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

##### ② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

### 別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

#### (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯  $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯  $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

## 別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯  $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

## 別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

## 資料2 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画） 2016～2025の施策実施状況

### (1)基本目標1 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の形成

#### ①施策の目的

県民の住生活の基盤となる良質で安全な住宅ストックの形成及び恵まれた自然環境や歴史・文化を活かし、地域の実情に応じた良好な居住環境の形成を目指します。

#### ②施策の成果指標

指 標	現状	実績※	目標
新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	82% (H27)	89% (R2)	95% (R7)
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	14% (H27)	15% (R2)	25% (R7)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38% (H25)	41% (H30)	75% (R7)

※平成30年住宅・土地統計調査結果からの推計値等

#### ③施策の展開方向

- 住宅の品質及び性能水準の確保
- 環境にやさしい住まいづくり
- 身近な居住環境の保全・創出
- 災害等に対する安全性の確保

#### ④実施した主な施策の実績等

- 耐震診断、改修の市町村補助制度の整備 25市町
- 耐震診断・改修費の補助事業の実施 診断1,727件 改修350件 建替565件
- 耐震関係相談窓口の設置（県、市町、関係団体） 33ヶ所
- 住宅性能表示制度、長期優良住宅制度等の普及促進講習会 計6回（H29～R2）
- 設計・建設住宅性能評価書交付数 H28～R2 設計12,868件／建設9,555件
- 長期優良住宅認定件数 H28～R2 8,951件



## (2)基本目標 2 既存住宅ストックの有効活用と適切な管理

### ①施策の目的

既存住宅ストックのリフォーム促進や適切な維持管理、不良空き家の解体・撤去等により、それらが有効に活用されることを目指します。

### ②施策の成果指標

指 標	現状	実績※	目標
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	10% (H25)	11% (H30)	20% (R7)
空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合	0% (H27)	84% (R2)	100% (R7)
賃貸・売却用以外の「その他空き家」数	5万戸 (H25)	5.8万戸 (H30)	6万戸程度 におさえる (R7)

※平成30年住宅・土地統計調査結果からの推計値等

### ③施策の展開方向

- 既存住宅の有効活用
- 空き家の利活用と除却の促進
- 既存住宅の適切な管理等

### ④実施した主な施策の実績等

- 住宅総合相談会の実施 累計29回（R2 電話相談） 相談件数累計211件（H28～R2）
- 不動産取引セミナーの開催 計2回（H28～H29）
- インспекション講習会の実施 計10回（H29～R2）
- 市町職員向け特定空家スキルアップ講習会の実施 計11回（H28～R2）

### (3)基本目標3 多様な居住ニーズに対応した住まい・住まい方ができる環境整備

#### ①施策の目的

県民一人一人がそれぞれのライフスタイル・ライフステージや世帯構成等に応じ、それぞれの居住ニーズにマッチした住まい・住まい方ができるよう、多様な住宅が供給される市場環境の整備を目指します。

#### ②施策の成果指標

指 標	現状	実績※	目標
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（再掲）	10% (H25)	11% (H30)	20% (R7)
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	52% (H25)	49% (H30)	60% (R7)

※平成30年住宅・土地統計調査結果からの推計値等

#### ③施策の展開方向

- 住宅購入者等の安心の確保
- 居住ニーズに対応した住宅の供給等
- 子育て世帯等向け住宅の供給
- 地域に根ざした住宅・宅地の供給

#### ④実施した主な施策の実績等

- 高齢者向け住宅普及促進講習会の実施 計11回
- 住宅フェアの開催 年1回（R2中止）
- 不動産取引セミナーの開催 計2回(H28～H29)〈再掲〉
- 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進 累計 5件133戸（H28～R2）

#### (4)基本目標4 住宅セーフティネットの機能向上

##### ①施策の目的

低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯、外国人等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上を目指します。

##### ②施策の成果指標

指 標	現状	実績※	目標
最低居住面積水準未満率	2.5% (H25)	2.9% (H30)	早期解消 (R7)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.5% (H26)	1.7% (R2)	3% (R7)

※平成30年住宅・土地統計調査結果からの推計値等

##### ③施策の展開方向

- 公的賃貸住宅の整備推進
- 高齢者等に配慮した住宅の供給

##### ④実施した主な施策の実績等

- サービス付き高齢者向け住宅登録戸数 累計4,766戸 (H28～R2 1,213戸)
- 終身建物賃貸借事業認可 累計4件 (H28～R2 1件)
- シルバーハウジングの供給 累計290戸 (県80/市町210) (H28～R2 6戸)
- 県営住宅の高齢者向け住戸改善戸数 累計3,188戸
- セーフティネット住宅登録戸数 累計930戸 (H29～R2 930戸)
- 栃木県住宅確保要配慮者居住支援法人の指定 累計5法人 (H29～R2 5法人)

#### (5)公営住宅の供給の目標量

公営住宅の供給方針に基づき、計画期間中における公営住宅の供給の目標量を次のとおり定めます。

	前期 (H28～R2)	全体 (H28～R7)
公営住宅の供給の目標量	6,000戸	13,000戸
実 績	8,033戸 (134%)	—

(注) 当該期間における既存公営住宅の空家募集の戸数及びそれらの建替えによる建替え後の戸数を合計した戸数

## 資料3 栃木県高齢者居住安定確保計画（Ⅱ期計画）の施策実施状況

### 1 概要

平成29年3月に策定した「栃木県高齢者居住安定確保計画（Ⅱ期計画）」では、高齢者の居住の安定確保に向けて、3つの基本目標を掲げ計画的に必要な施策を推進することとしている。

#### 《基本目標》

- I 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進
- II 希望に応じた住まいや住まい方を選択できる情報の提供
- III 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり

### 2 主な実績等

#### I 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進

- (1) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保
- (2) 公的賃貸住宅の活用
  - 公的賃貸住宅と福祉施設との連携の検討を開始
- (3) 特別養護老人ホームなど施設・居住系サービスの基盤整備等

成果指標	設定時（H28）	実績値（R2）	目標値（R3）
① サービス付き高齢者向け住宅	3,847 戸	4,766 戸	6,000 戸
成果指標	設定時（H26）	実績値（R2）	目標値（R5）
② 特別養護老人ホーム（整備数）	8,964 人	10,852 人	11,481 人
③ 認知症高齢者グループホーム（整備数）	2,202 人	2,520 人	2,736 人
④ 施設・居住系サービス全体の入所定員数	17,349 人	19,617 人	20,654 人
⑤ 特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けた混合型特定施設の定員総数	2,839 人	3,191 人	3,441 人

#### II 希望に応じた住まいや住まい方を選択できる情報の提供

- (1) 高齢者向け住宅等の情報提供
  - 栃木県ホームページ、展示ロビーでの「サービス付き高齢者向け住宅」の周知・啓発
  - 『栃木県内の「サービス付き高齢者向け住宅」のご案内』パンフレットを作成・配布
  - 高齢者向け住宅普及促進講習会の実施 計11回
  - 栃木県住生活支援協議会における『とちぎ「あんしん賃貸支援事業」』の実施(H27.12月)
  - セーフティネット住宅情報提供システムにおけるセーフティネット住宅の情報提供
  - サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにおけるサービス付き高齢者向け住宅の情報提供
- (2) 相談体制の整備・充実
  - 県住宅課において住宅相談等を随時実施
  - 栃木県公式ホームページにおいて「住宅のバリアフリー」、「住宅のリフォーム」及び「県・市町の個人住宅向け支援制度等」に関するページを設置
  - 巡回住宅相談会及び住宅フェアでの相談会を実施（安全で安心なすまいづくり推進事業）

### (3)多様な住まい方が提供される環境の整備等

- 終身建物賃貸借制度の普及と適切な指導 認可4件

## Ⅲ 住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり

- 通所介護や訪問介護などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及
- 資源開発やネットワーク構築、地域の支援ニーズとサービス活動のマッチング等を行う生活支援コーディネーターの育成、協議体の設置運営や生活支援コーディネーターの活動に対する助言等を行う生活支援体制整備アドバイザーの派遣
- 市町職員向けの研修の中で、地域密着型サービスについて制度周知

## 資料4 住宅事情の都道府県比較

### 1 総住宅数、総世帯数、1世帯当たり住宅数

平成30年10月1日現在における本県の総住宅数は926,700戸となっており、平成25年の結果と比べると、5.4%増加し、全国平均と比較すると2.5ポイント高くなっています。

総住宅数が、42都道府県で増加する中、福島県が最も増加率が高く、栃木県は全国3位となっています。

また、本県の1世帯当たり住宅数は1.21戸であり、全国平均の0.05ポイント高い値となっています。全国的には、山梨県が最も多く、次いで、和歌山県、長野県と続き、29府県が全国平均を上回っています。

また、空き家率は17.3%となっており、全国平均を大きく上回り、全国10位となっています。

都道府県名	総住宅数(戸)			総世帯数 (世帯)	1世帯当 り住宅数 (戸)	空家率 (%)
	平成30年	平成25年	増加率			
全国	62,407,400	60,628,600	2.9%	54,001,400	1.16	13.6%
北海道	2,807,200	2,746,600	2.2%	2,439,100	1.15	13.5%
青森県	592,400	586,300	1.0%	506,500	1.17	15.0%
岩手県	579,300	552,100	4.9%	486,800	1.19	16.1%
宮城県	1,089,300	1,034,100	5.3%	959,200	1.14	12.0%
秋田県	445,700	446,900	-0.3%	386,700	1.15	13.6%
山形県	449,000	431,900	4.0%	395,300	1.14	12.1%
福島県	861,300	782,300	10.1%	735,600	1.17	14.3%
茨城県	1,328,900	1,268,200	4.8%	1,134,800	1.17	14.8%
栃木県	926,700	879,000	5.4%	767,600	1.21	17.3%
群馬県	949,000	902,900	5.1%	791,400	1.20	16.7%
埼玉県	3,384,700	3,266,300	3.6%	3,046,300	1.11	10.2%
千葉県	3,029,800	2,896,200	4.6%	2,652,000	1.14	12.6%
東京都	7,671,600	7,359,400	4.2%	6,856,300	1.12	10.6%
神奈川県	4,503,500	4,350,800	3.5%	4,034,200	1.12	10.8%
新潟県	994,500	972,300	2.3%	848,700	1.17	14.7%
富山県	452,600	439,000	3.1%	394,000	1.15	13.3%
石川県	535,800	520,400	3.0%	457,900	1.17	14.5%
福井県	325,400	309,600	5.1%	280,800	1.16	13.8%
山梨県	422,000	422,100	0.0%	331,900	1.27	21.3%
長野県	1,007,900	982,200	2.6%	811,200	1.24	19.6%
岐阜県	893,900	878,400	1.8%	755,500	1.18	15.6%
静岡県	1,714,700	1,659,300	3.3%	1,436,700	1.19	16.4%
愛知県	3,481,800	3,439,000	1.2%	3,092,200	1.13	11.3%
三重県	853,700	831,200	2.7%	723,800	1.18	15.2%
滋賀県	626,000	602,500	3.9%	545,400	1.15	13.0%
京都府	1,338,300	1,320,300	1.4%	1,164,700	1.15	12.8%
大阪府	4,680,200	4,586,000	2.1%	3,973,700	1.18	15.2%
兵庫県	2,680,900	2,733,700	-1.9%	2,323,300	1.15	13.4%
奈良県	617,600	615,000	0.4%	533,000	1.16	14.1%
和歌山県	485,200	475,900	2.0%	387,300	1.25	20.3%
鳥取県	256,600	250,100	2.6%	217,500	1.18	15.5%
島根県	314,200	304,200	3.3%	266,300	1.18	15.4%
岡山県	916,300	885,300	3.5%	777,100	1.18	15.6%
広島県	1,430,700	1,393,500	2.7%	1,216,500	1.18	15.1%
山口県	719,900	706,400	1.9%	596,100	1.21	17.6%
徳島県	380,700	364,900	4.3%	306,600	1.24	19.5%
香川県	487,700	470,500	3.7%	400,700	1.22	18.1%
愛媛県	714,300	705,200	1.3%	585,600	1.22	18.2%
高知県	391,600	392,400	-0.2%	318,700	1.23	19.1%
福岡県	2,581,200	2,492,700	3.6%	2,255,300	1.14	12.7%
佐賀県	352,100	338,200	4.1%	302,800	1.16	14.3%
長崎県	659,500	660,100	-0.1%	559,000	1.18	15.4%
熊本県	813,700	804,300	1.2%	704,100	1.16	13.8%
大分県	581,800	569,500	2.2%	484,500	1.20	16.8%
宮崎県	546,400	533,900	2.3%	463,500	1.18	15.4%
鹿児島県	879,400	864,700	1.7%	715,500	1.23	19.0%
沖縄県	652,600	602,800	8.3%	579,800	1.13	10.4%

資料：平成30年住宅土地・統計調査

## 2 持ち家率、借家率、民営借家率

本県の持ち家率は69.1%と全国平均を上回っています。最も高いのが秋田県で、次いで、富山県、山形県、福井県と続き、39県で全国平均を上回っています。

借家率は、沖縄県が最も高く、次いで東京都、福岡県、北海道と続き、9都道府県で全国平均を上回っています。なお、本県では、28.4%の31位となっています。

民営の借家率は、沖縄県が最も高く、東京都、福岡県、北海道と続き、10都道府県で全国平均を上回っています。

順位	都道府県名	持ち家率	順位	都道府県名	借家率	順位	都道府県名	民営の借家率
	全国	61.2%		全国	35.6%		全国	28.5%
1	秋田県	77.3%	1	沖縄県	49.5%	1	沖縄県	43.3%
2	富山県	76.8%	2	東京都	49.1%	2	東京都	40.0%
3	山形県	74.9%	3	福岡県	44.4%	3	福岡県	35.1%
4	福井県	74.9%	4	北海道	41.3%	4	北海道	31.9%
5	岐阜県	74.3%	5	大阪府	41.2%	5	大阪府	31.6%
6	奈良県	74.1%	6	宮城県	38.7%	6	宮城県	31.6%
7	新潟県	74.0%	7	愛知県	37.7%	7	神奈川県	30.6%
8	和歌山県	73.0%	8	神奈川県	37.2%	8	愛知県	30.2%
9	三重県	72.0%	9	広島県	35.7%	9	広島県	30.1%
10	滋賀県	71.6%	10	京都府	34.7%	10	京都府	28.7%
11	群馬県	71.4%	11	熊本県	34.5%	11	大分県	27.4%
12	長野県	71.2%	12	長崎県	34.2%	12	岡山県	26.8%
13	茨城県	71.2%	13	大分県	34.0%	13	熊本県	26.2%
14	青森県	70.3%	14	鹿児島県	33.8%	14	愛媛県	26.0%
15	島根県	70.2%	15	宮城県	32.9%	15	埼玉県	25.9%
16	山梨県	70.2%	16	兵庫県	32.7%	16	千葉県	25.4%
17	岩手県	69.9%	17	高知県	31.8%	17	宮崎県	25.3%
18	石川県	69.3%	18	千葉県	31.6%	18	静岡県	25.3%
19	香川県	69.3%	19	岡山県	31.5%	19	鹿児島県	25.1%
20	徳島県	69.2%	20	愛媛県	31.4%	20	高知県	25.0%
21	栃木県	69.1%	21	佐賀県	31.2%	21	長崎県	24.9%
22	鳥取県	68.8%	22	埼玉県	31.0%	22	佐賀県	24.7%
23	福島県	67.7%	23	山口県	30.4%	23	石川県	24.2%
24	山口県	67.1%	24	静岡県	30.1%	24	兵庫県	24.0%
25	静岡県	67.0%	25	福島県	29.7%	25	栃木県	24.0%
26	佐賀県	66.9%	26	鳥取県	29.0%	26	香川県	23.6%
27	愛媛県	66.5%	27	香川県	29.0%	27	鳥取県	23.1%
28	埼玉県	65.7%	28	岩手県	28.6%	28	山口県	22.8%
29	宮崎県	65.7%	29	石川県	28.5%	29	青森県	22.6%
30	千葉県	65.4%	30	島根県	28.4%	30	福島県	22.5%
31	高知県	64.9%	31	栃木県	28.4%	31	徳島県	22.2%
32	岡山県	64.9%	32	青森県	28.2%	32	岩手県	22.0%
33	兵庫県	64.8%	33	徳島県	27.7%	33	茨城県	21.7%
34	鹿児島県	64.6%	34	山梨県	26.8%	34	滋賀県	21.4%
35	長崎県	63.7%	35	長野県	26.7%	35	群馬県	21.1%
36	大分県	63.6%	36	群馬県	26.5%	36	長野県	21.1%
37	熊本県	61.9%	37	滋賀県	25.9%	37	島根県	21.0%
38	広島県	61.4%	38	茨城県	25.9%	38	三重県	20.8%
39	京都府	61.3%	39	三重県	25.6%	39	山梨県	20.5%
40	愛知県	59.5%	40	和歌山県	24.9%	40	新潟県	20.4%
41	神奈川県	59.1%	41	新潟県	24.3%	41	和歌山県	19.7%
42	宮城県	58.1%	42	奈良県	24.1%	42	岐阜県	19.7%
43	北海道	56.3%	43	岐阜県	23.2%	43	山形県	18.8%
44	大阪府	54.7%	44	山形県	23.1%	44	奈良県	18.4%
45	福岡県	52.8%	45	福井県	22.8%	45	福井県	17.7%
46	東京都	45.0%	46	秋田県	21.6%	46	富山県	17.0%
47	沖縄県	44.4%	47	富山県	21.6%	47	秋田県	16.6%

資料：平成30年住宅土地・統計調査

### 3 1 住宅当たり延べ面積、最低居住水準未満率、誘導居住水準未満率

1住宅当たり延べ面積は、富山県で最も高く、次いで福井県、秋田県、新潟県と続き、37県で全国平均を上回っています。なお、本県は、106.5㎡（23位）となっています。

最低居住面積水準未満率は、秋田県で最も低く、次いで富山県、長野県、岐阜県と続き、39道県で全国平均を下回っています。なお、本県は、4.3%（18位）となっています。

誘導居住面積水準未満率は、富山県で最も低く、次いで秋田県、福井県、山形県と続き、40道県で全国平均を下回っています。なお、本県は、33.1%（24位）とほぼ全国平均値となっています。

順位	都道府県名	1住宅当り延べ面積(㎡)	順位	都道府県名	最低居住水準未満率(%)	順位	都道府県名	誘導居住水準未満率(%)
	全国	93.04		全国	6.6%		全国	39.6%
1	富山県	145.17	1	秋田県	2.4%	1	富山県	23.3%
2	福井県	138.43	2	富山県	2.9%	2	秋田県	24.1%
3	山形県	135.18	3	山形県	3.2%	3	福井県	25.8%
4	秋田県	131.93	4	福井県	3.5%	4	山形県	26.3%
5	新潟県	128.95	5	新潟県	3.5%	5	石川県	27.2%
6	石川県	126.60	6	奈良県	3.6%	6	新潟県	27.6%
7	島根県	123.08	7	岐阜県	3.6%	7	青森県	28.0%
8	岐阜県	121.77	8	山梨県	3.7%	8	岐阜県	28.6%
9	長野県	121.62	9	群馬県	3.8%	9	長野県	29.5%
10	青森県	121.58	10	青森県	3.8%	10	徳島県	30.6%
11	鳥取県	121.52	11	徳島県	3.9%	11	岩手県	30.7%
12	岩手県	119.90	12	茨城県	3.9%	12	山梨県	31.2%
13	滋賀県	115.49	13	岩手県	4.1%	13	島根県	31.2%
14	福島県	112.65	14	長野県	4.1%	14	鳥取県	31.4%
15	佐賀県	112.48	15	香川県	4.2%	15	三重県	31.4%
16	山梨県	111.94	16	滋賀県	4.2%	16	福島県	31.7%
17	徳島県	111.05	17	大分県	4.3%	17	茨城県	31.9%
18	奈良県	110.87	18	栃木県	4.3%	18	奈良県	32.2%
19	三重県	110.42	19	石川県	4.3%	19	香川県	32.2%
20	香川県	108.58	20	和歌山県	4.3%	20	滋賀県	32.2%
21	茨城県	107.79	21	三重県	4.4%	21	山口県	32.5%
22	群馬県	107.14	22	佐賀県	4.4%	22	群馬県	32.6%
23	栃木県	106.54	23	北海道	4.4%	23	北海道	32.7%
24	和歌山県	105.72	24	島根県	4.5%	24	栃木県	33.1%
25	岡山県	105.64	25	静岡県	4.6%	25	和歌山県	33.9%
26	静岡県	103.15	26	愛媛県	4.6%	26	佐賀県	34.0%
27	山口県	102.30	27	山口県	4.7%	27	大分県	34.0%
28	愛媛県	99.95	28	福島県	4.8%	28	愛媛県	34.1%
29	熊本県	99.57	29	宮崎県	4.8%	29	静岡県	35.0%
30	大分県	98.02	30	鳥取県	4.9%	30	岡山県	35.6%
31	宮城県	97.24	31	兵庫県	5.3%	31	高知県	36.3%
32	長崎県	97.20	32	高知県	5.4%	32	宮崎県	36.6%
33	高知県	95.32	33	鹿児島県	5.4%	33	熊本県	37.2%
34	愛知県	95.01	34	岡山県	5.5%	34	長崎県	37.5%
35	宮崎県	94.39	35	熊本県	5.5%	35	兵庫県	37.7%
36	広島県	93.52	36	千葉県	5.7%	36	宮城県	38.1%
37	兵庫県	93.40	37	埼玉県	5.8%	37	広島県	38.4%
38	北海道	91.23	38	長崎県	5.9%	38	愛知県	38.6%
39	千葉県	89.74	39	広島県	6.0%	39	鹿児島県	38.8%
40	鹿児島県	88.67	40	愛知県	6.6%	40	千葉県	38.8%
41	埼玉県	87.15	41	宮城県	6.7%	41	福岡県	41.4%
42	京都府	86.93	42	福岡県	7.3%	42	埼玉県	42.6%
43	福岡県	84.66	43	京都府	7.5%	43	京都府	45.3%
44	神奈川県	78.24	44	神奈川県	7.8%	44	神奈川県	46.2%
45	大阪府	76.98	45	大阪府	9.2%	45	大阪府	47.7%
46	沖縄県	75.77	46	沖縄県	11.2%	46	沖縄県	50.7%
47	東京都	65.90	47	東京都	12.0%	47	東京都	52.2%

資料：平成30年住宅土地・統計調査



#### 4 65歳以上の世帯員のいる主世帯率及び単身世帯率、高齢者等のための設備設置率

65歳以上の世帯員のいる主世帯率は、秋田県で最も高く、次いで山形県、島根県と続き、37県で全国平均を上回っています。なお、本県は、43.6%（32位）となっています。

65歳以上の単身世帯率は、高知県で最も高く、次いで鹿児島県、山口県と続き、21道府県で全国平均を上回っています。なお、本県は、9.4%（46位）となっています。

高齢者等のための設備設置率は、長野県で最も高く、次いで島根県、新潟県と続き、27県で全国平均を上回っています。なお、本県は、61.4%（27位）となっています。

順位	都道府県名	65歳以上の世帯員のいる主世帯率 (%)	順位	都道府県名	65歳以上の単身世帯率 (%)	順位	都道府県名	高齢者等のための設備設置率 (%)
	全国	41.8%		全国	11.8%		全国	61.3%
1	秋田県	56.5%	1	高知県	16.4%	1	長野県	68.0%
2	山形県	56.0%	2	鹿児島県	16.3%	2	島根県	67.3%
3	島根県	52.6%	3	山口県	15.8%	3	新潟県	67.0%
4	岩手県	52.0%	4	愛媛県	15.0%	4	富山県	66.8%
5	新潟県	51.3%	5	和歌山県	14.3%	5	鳥取県	66.4%
6	福井県	50.8%	6	宮崎県	14.2%	6	山形県	66.2%
7	富山県	50.7%	7	北海道	14.1%	7	兵庫県	66.2%
8	青森県	50.5%	8	長崎県	13.9%	8	福井県	65.6%
9	鳥取県	49.2%	9	秋田県	13.9%	9	佐賀県	65.1%
10	山口県	49.1%	10	大阪府	13.4%	10	宮城県	65.1%
11	福島県	49.1%	11	京都府	13.4%	11	滋賀県	64.9%
12	長野県	49.1%	12	香川県	13.3%	12	静岡県	64.4%
13	岐阜県	48.7%	13	徳島県	13.1%	13	広島県	64.0%
14	和歌山県	48.7%	14	兵庫県	13.1%	14	岐阜県	63.8%
15	奈良県	48.2%	15	島根県	13.0%	15	石川県	63.7%
16	長崎県	48.1%	16	大分県	12.9%	16	岩手県	63.4%
17	高知県	48.1%	17	福岡県	12.6%	17	岡山県	63.2%
18	山梨県	47.8%	18	熊本県	12.6%	18	奈良県	63.1%
19	徳島県	47.7%	19	青森県	12.3%	19	秋田県	63.0%
20	佐賀県	47.4%	20	広島県	12.1%	20	大分県	62.8%
21	愛媛県	47.3%	21	奈良県	11.9%	21	愛知県	62.1%
22	香川県	46.8%	22	山梨県	11.8%	22	和歌山県	62.0%
23	熊本県	46.6%	23	東京都	11.8%	23	三重県	61.9%
24	静岡県	46.0%	24	岩手県	11.6%	24	福島県	61.9%
25	茨城県	46.0%	25	三重県	11.6%	25	長崎県	61.7%
26	大分県	45.8%	26	鳥取県	11.5%	26	群馬県	61.6%
27	群馬県	45.5%	27	福島県	11.5%	27	栃木県	61.4%
28	三重県	45.2%	28	群馬県	11.4%	28	香川県	61.2%
29	鹿児島県	45.0%	29	岡山県	11.2%	29	大阪府	60.9%
30	宮崎県	44.8%	30	神奈川県	11.0%	30	山梨県	60.6%
31	石川県	44.1%	31	千葉県	10.9%	31	山口県	60.2%
32	栃木県	43.6%	32	岐阜県	10.8%	32	熊本県	60.2%
33	岡山県	43.0%	33	新潟県	10.7%	33	神奈川県	60.1%
34	兵庫県	42.9%	34	石川県	10.7%	34	高知県	59.8%
35	北海道	42.6%	35	山形県	10.6%	35	茨城県	59.8%
36	滋賀県	42.5%	36	佐賀県	10.6%	36	徳島県	59.7%
37	京都府	41.8%	37	長野県	10.5%	37	北海道	59.7%
38	広島県	41.7%	38	静岡県	10.4%	38	東京都	59.6%
39	宮城県	41.5%	39	福井県	10.3%	39	福岡県	59.3%
40	千葉県	41.5%	40	埼玉県	10.2%	40	埼玉県	58.8%
41	埼玉県	40.7%	41	富山県	10.1%	41	愛媛県	58.7%
42	大阪府	39.6%	42	宮城県	10.0%	42	京都府	58.6%
43	福岡県	39.1%	43	愛知県	10.0%	43	宮崎県	58.6%
44	愛知県	38.4%	44	茨城県	9.9%	44	千葉県	58.1%
45	神奈川県	37.5%	45	沖縄県	9.5%	45	鹿児島県	57.8%
46	沖縄県	33.4%	46	栃木県	9.4%	46	青森県	57.5%
47	東京都	32.5%	47	滋賀県	9.4%	47	沖縄県	42.0%

資料：平成30年住宅土地・統計調査

## 資料5 栃木県住宅マスタープラン策定の経緯

### 1 経過

年月日	内容
令和3年 3月19日	住生活基本計画(全国計画)閣議決定・公表
6月 8日	栃木県住宅マスタープラン懇談会設置要綱の制定
7月13日	第1回栃木県住宅マスタープラン懇談会の開催
9月 2日	栃木県住宅マスタープラン懇談会第1回専門部会の開催
10月25日	第2回栃木県住宅マスタープラン懇談会の開催
11月 4日	栃木県地域住宅協議会・栃木県住生活支援協議会の意見聴取
11月 4日	県内各市町との協議
12月14日	栃木県住宅マスタープラン変更(案)のパブリック・コメントの実施 (令和3年12月14日～令和4年1月13日)
令和4年 1月20日	国土交通大臣への協議(同年2月18日同意)
2月18日	第3回栃木県住宅マスタープラン懇談会の開催
3月29日	栃木県住宅マスタープランの庁議決定・公表

### 2 栃木県住宅マスタープラン懇談会

本県の住宅政策の指針となる栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画、栃木県高齢者居住安定確保計画、栃木県賃貸住宅供給促進計画)の見直し等に当たり、本県の住宅政策の推進等について、各専門分野の学識経験者から意見を求めるため、栃木県住宅マスタープラン懇談会を設置し意見や提言をいただきました。

また、より綿密な検討を要するため、懇談会に2つの専門部会を設置し、高齢者居住安定確保部会(以下、高齢部会という。)では栃木県高齢者居住安定確保計画を、賃貸住宅供給促進部会(以下、SN部会という。)では栃木県賃貸住宅供給促進計画をそれぞれ審議しました。

#### (1) 懇談会委員一覧

(50音順 敬称略)

青木格次○(栃木県建築士会 相談役)
古口光夫(栃木県老人福祉施設協議会 副会長)
小林富子(栃木県市町村消費者団体連絡協議会 事務局長)
篠崎和男(栃木県社会福祉協議会 常務理事)
陣内雄次(宇都宮共和大学 教授(宇都宮大学 名誉教授))
田崎瑞穂(栃木県防災士会 副理事長)
室 恵子○(足利大学 教授)

◎会長 ○会長代理

#### (2) 懇談会の開催経過

会議	開催日	内容
第1回懇談会	令和3年 7月13日	栃木県の住宅の現状及び第一次素案等に関する意見交換
第1回専門部会(高齢部会)	令和3年 9月 2日	第二次素案(高齢者居住安定確保計画)に関する意見交換
第1回専門部会(SN部会)	令和3年 9月 2日	第二次素案(賃貸住宅供給促進計画)に関する意見交換
第2回懇談会	令和3年10月25日	第二次素案等に関する意見交換
第3回懇談会	令和4年 2月18日	変更案に関する意見交換

## 索引 (50 音順)

### 【あ】

空き家	38,39,42,66
NPO/NPO法人	32
応急仮設住宅	40,57,59
温室効果ガス	29
SDGs	2

### 【か】

改良住宅	15
加齢対応住宅	50
基本理念	32,35
居住水準	44
居住サービス	28,34
景観形成	29
県営住宅	15,42,44,48,59
建築協定	41
広域調整機能	42
公営住宅等長寿命化計画	42,44
高額所得者	42,44
高齢者単身世帯	6
国勢調査	3,6,7,8
カーボンニュートラル	39

### 【さ】

最低居住面積水準	14,34
サービス付き高齢者向け住宅	16,17,36,46,47,48,51
市町営住宅	15,42,44
市町住宅マスタープラン	1,43
市町の補完機能	42,44
社会資本整備総合交付金	43
終身建物賃貸借制度	49
住生活基本法	1,28,31,32,42
住宅関連産業／住宅関連事業者	39,43
住宅購入者	32,35

住宅困窮者	42,44
住宅市場	28,33
住宅性能水準／住宅の性能水準	28,34
住宅性能表示制度	20,38
住宅相談／相談体制／相談窓口	28,35,37,46,49,50,56
収入超過者	42,44
少子高齢化／少子高齢社会	28,33
シルバーハウジング	36,48,59
新耐震基準	40
生活援助員 (LSA)	48
セーフティネット住宅	49,55,56,57,58

### 【た】

耐久性	33,34
耐震改修	27,40,50
耐震診断	40,50
耐震性	27,29,33,34,40,42
耐用年数	15
多様な価値観	29,33
治安	24
地区計画	41
中古住宅	22,28
長期優良住宅	20,38
低額所得者	5,28,32,33,43,54
栃木県高齢者居住安定確保計画	1,2,31,45
栃木県賃貸住宅供給促進計画	1,2,31,53,54
とちぎ未来創造プラン	1,2,31
テレワーク	26,27,41

### 【な】

二重サッシ	19,36
二地域居住	41
年少人口	4

## 【は】

犯罪被害者	44,54
被災者支援	57,59
ひとり親世帯	5,7,55
複層ガラス	19,36
分譲マンション	22,39
防犯性能	40

## 【ま】

街なか居住	29,41
マンション管理	39
木造住宅	11,39

## 【や】

UJIターン	54
優先入居	48,59
誘導居住面積水準	14,34

## 【ら】

ライフスタイル	14,29,33,36,37,38,39
ライフステージ	29,33,36,37
リバース・モーゲージ	49
流通シェア	21,38
老年人口	4

## 【わ】

ワーケーション	41
---------	----



## 栃木県住宅マスタープラン

(栃木県住生活基本計画、栃木県高齢者居住安定確保計画、栃木県賃貸住宅供給促進計画)

2021～2030

令和4年3月

◆編集発行◆

栃木県

〒320-8501 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

県土整備部住宅課

TEL 028-623-2484

FAX 028-623-2489

県ホームページ<https://www.pref.tochigi.lg.jp/>

---

編集発行／栃木県県土整備部住宅課

〒320-8501 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

TEL 028-623-2484 FAX 028-623-2489 <https://www.pref.tochigi.lg.jp/>