

# 第1章 鹿沼市住宅マスタープランの目的と位置づけ

## 1 計画の目的

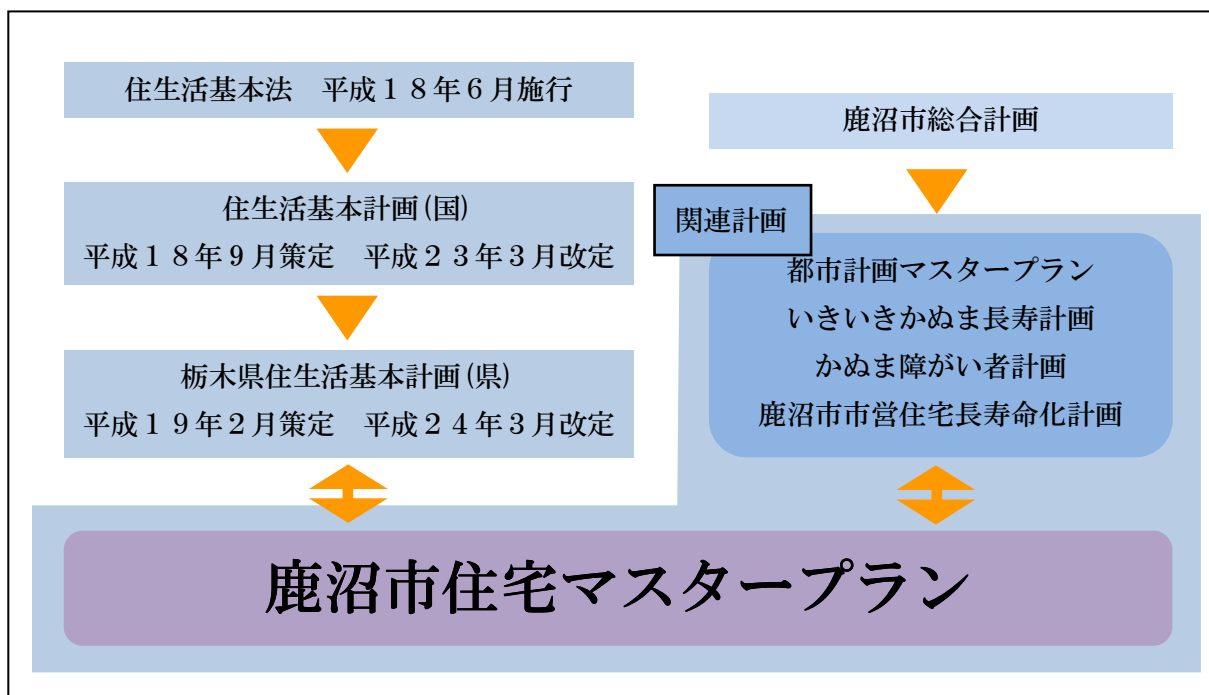
住宅を取巻く環境は、本格的な少子高齢化の到来、循環型社会への移行、東日本大震災を踏まえた大規模地震による被害想定の見直しなど、大きく変化してきています。

そのような状況の中で、国においては、平成18年6月に住生活の向上を図ることを目的とした「住生活基本法」を制定し、同年9月に住宅政策の基本的な指針となる「住生活基本計画」を策定しました。これを受け、栃木県においても平成19年2月に「栃木県住生活基本計画」が策定されました。

本市においては、平成17年に住宅施策の基本的な指針として「鹿沼市住宅マスタープラン」を作成しましたが、社会情勢の変化などに伴う新たな課題に対応するため、内容を見直す必要があることから、国、県計画との整合性を図りつつ、市民の豊かな住生活の実現に向け本市の特性に応じた総合的かつ効率的に住宅施策を展開するための基本的な指針として策定します。

また、本市が目指す住まいの将来像とともに、その実現に向けた手法と、市民・地域団体・住宅関連事業者・行政の役割分担を明確にすることにより、各主体の住まいづくりも誘導する役割を担います。

## 2 計画の位置づけ



### 3 計画の期間

本計画は、平成28年度(2016年)から37年度(2025年)までの10年を計画期間とします。なお、社会情勢や国・県の住宅政策の動向にも配慮しつつ、平成32年度(2020年)を目途に見直しを予定します。

### 4 計画の対象地域

本計画は、本市全体の住宅施策の方向、その実現のための展開施策などを定める計画であり、本市の全域を対象とします。



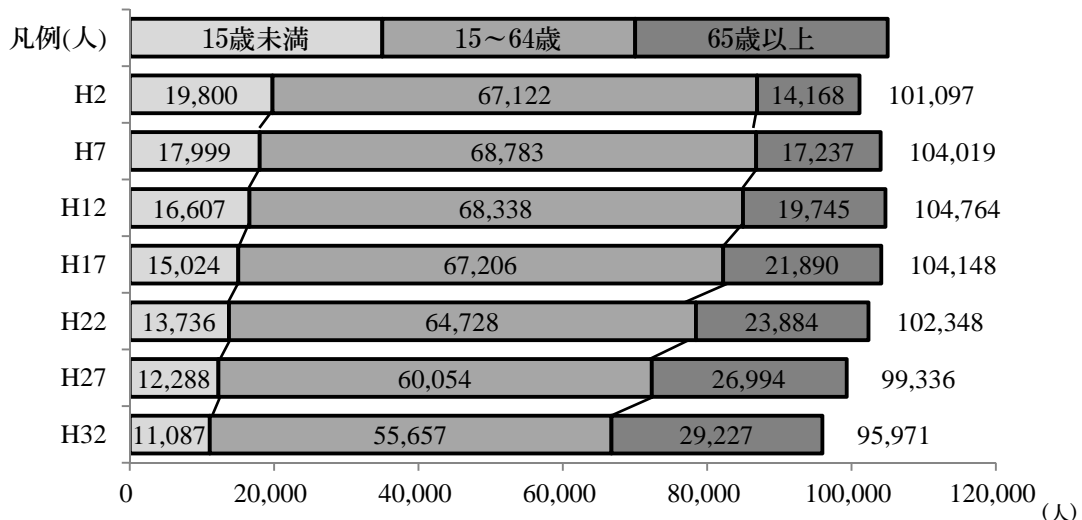
## 第2章 現状分析

### 1 人口・世帯の動向

#### (1) 人口の動向

人口全体は上昇傾向から、減少傾向へと転じています。

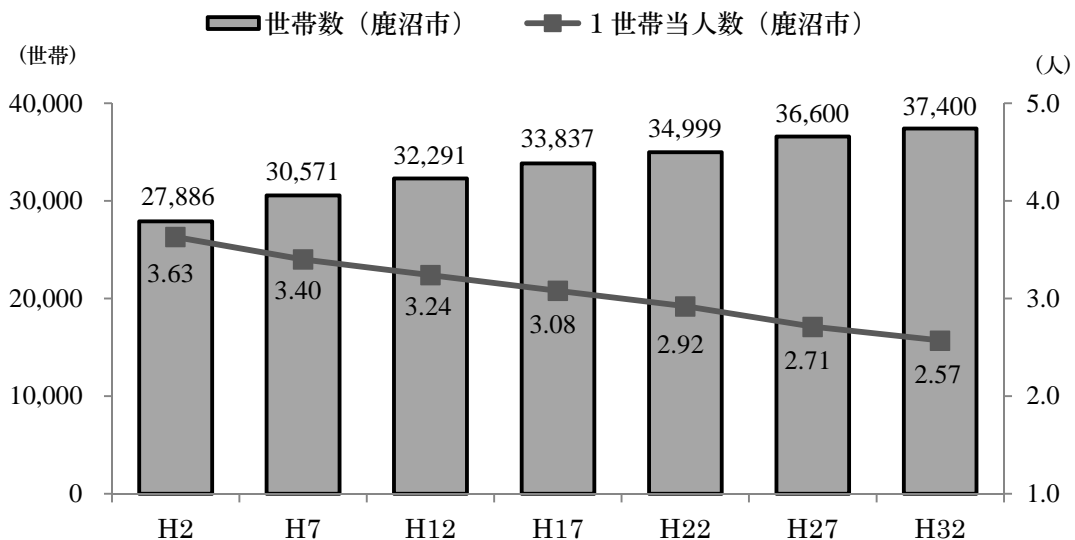
また、鹿沼市の老年人口(65歳以上)は年々増加する一方で、年少人口(15歳未満)は、ますます減少することが推計されています。



資料：国勢調査 H27 及び H32 鹿沼市総合戦略

#### (2) 世帯の動向

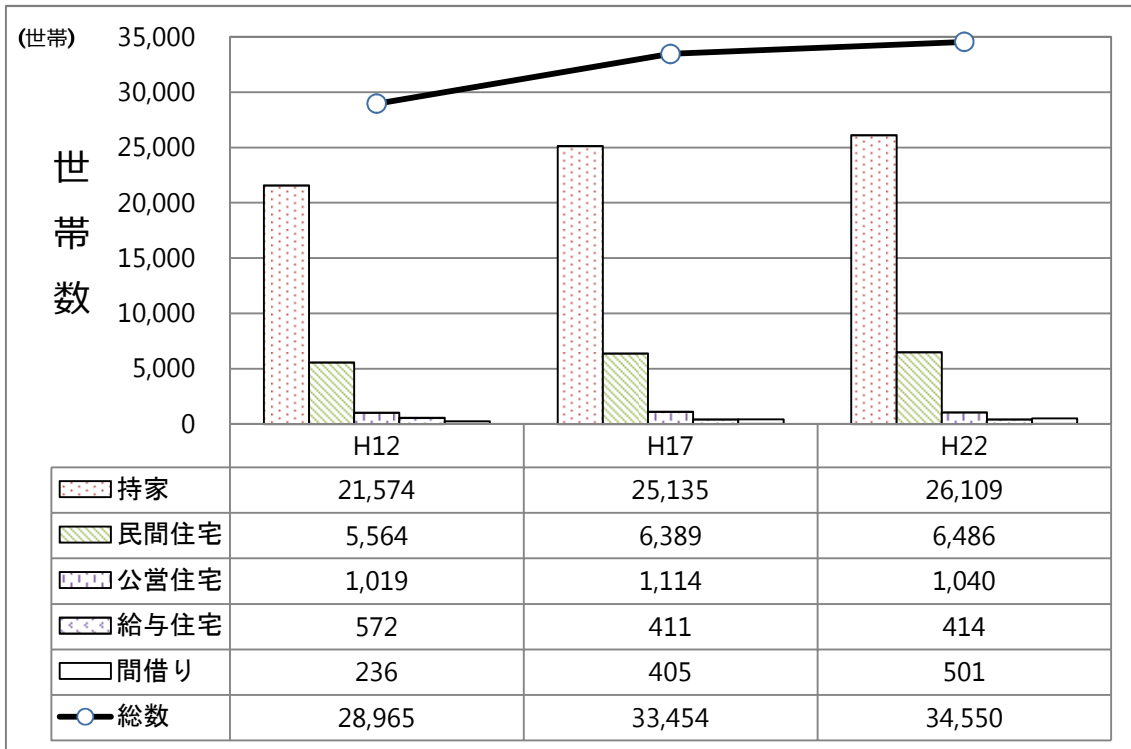
鹿沼市の一般世帯数はこれまで増加してきましたが、今後、引き続き増加すると推計されています。また、1世帯あたりの人員も単独世帯の増加等に伴い、減少すると見込まれています。



資料：国勢調査 H27 及び H32 は推計値

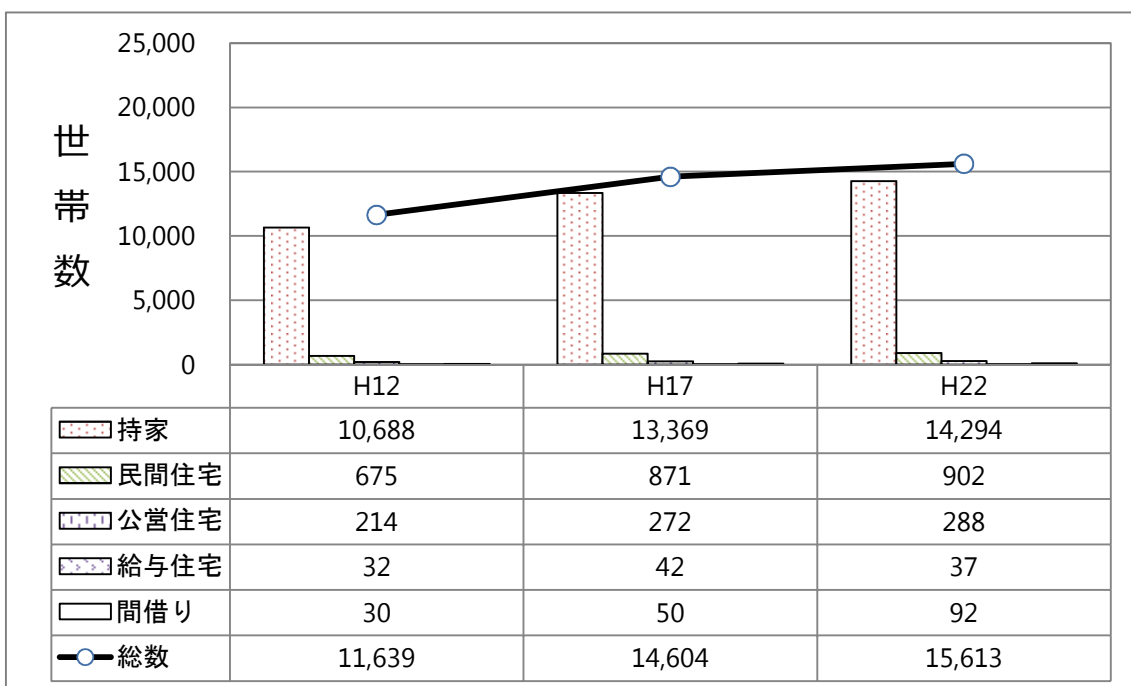
## 2 住宅ストックの状況

### (1) 所有形態別の住宅



資料：国勢調査

### (2) 65歳以上の世帯のいる住宅



資料：国勢調査

### (3) 市営住宅の概要

住宅名	建設年度	戸数	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	駐車場	学区
睦町	S58~60	93		41		52		○	北小学校 北中学校
下横町	H13	18		3	3	3	9	○	中央小学校 西中学校
下田町	H14	25		25				○	東小学校 東中学校
貝島町東	S45~46	40		40				×	東小学校 東中学校
貝島町西	S51~52	32				32		○	東小学校 東中学校
上野町	S31~32	16				16		×	東小学校 東中学校
日吉町南	H6	60		15		45		○	中央小学校 西中学校
上殿町	S62	32				32		○	中央小学校 西中学校
みなみ町	S48~54	184				184		○	みなみ小学校 北押原中学校
東町	H4	72				72		○	東小学校 東中学校
緑町東	H9	32		32				○	みどりが丘小学校 東中学校
緑町西	H9	56		32		24		○	みどりが丘小学校 東中学校
坂田山	S55~57	54				54		○	北小学校 西中学校
西茂呂	H2~3	90				90		○	みどりが丘小学校 東中学校
府中町	H17	30		18		12		○	東小学校 東中学校
西鹿沼町	H21	30	12	12		6		○	中央小学校 西中学校
仲町	S55~56	15				15		○	栗野小学校 栗野中学校
仲町第2	S57~58	11				11		○	栗野小学校 栗野中学校
下町	S60~61	20				20		○	栗野小学校 栗野中学校
従業員用	H14	12					8	○	栗野小学校 栗野中学校
若年勤労	H21						4		
総計	—	922	12	218	3	668	21	—	—



### 3 住民意向調査

#### (1) 調査の目的

本調査は、市民が「住まい」に関してどのように考え、また、何を望んでいるのかを把握することで、マスタープラン策定に反映させることを目的に、世論調査において設問を作成して実施しました。

#### (2) 調査の方法

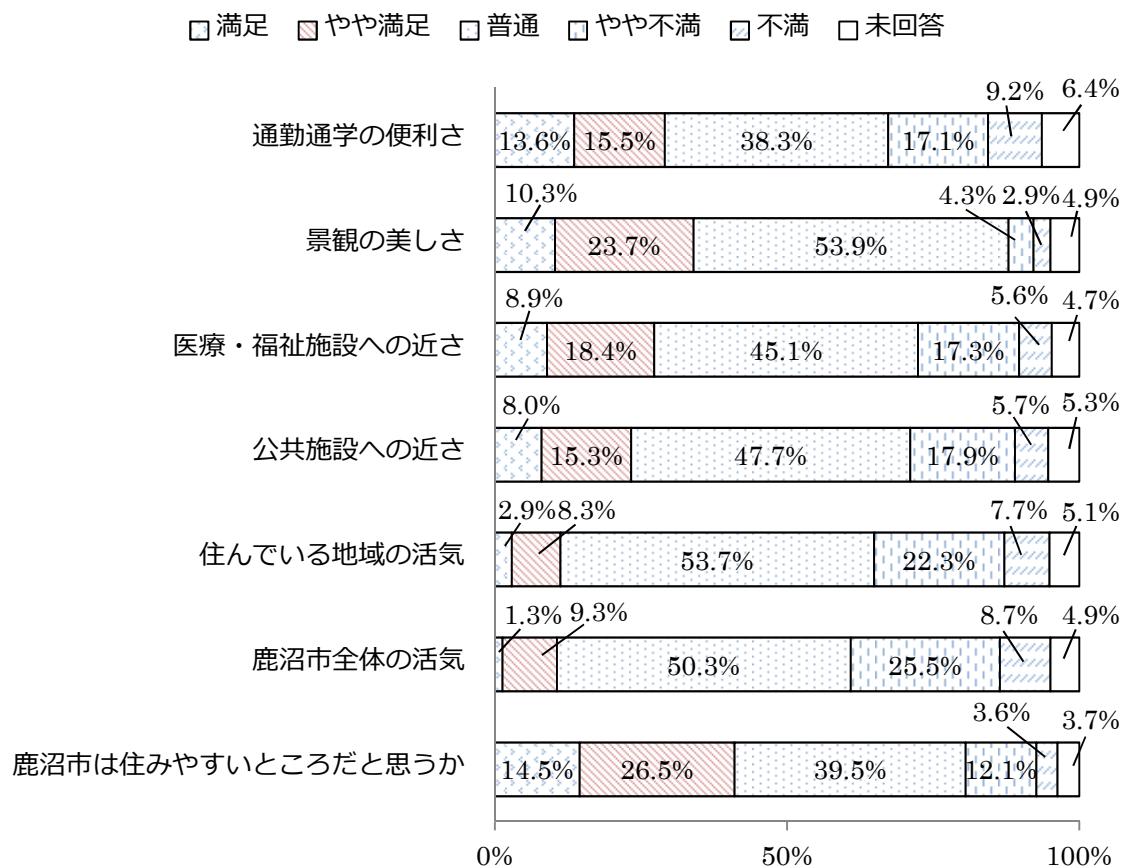
- ① 調査地域 鹿沼市全域
- ② 調査対象 平成 27 年 6 月 1 日現在、鹿沼市に居住する満 20 歳以上 80 未満の男女
- ③ 対象人数 2,000 人
- ④ 抽出方法 住民基本台帳からの等間隔無作為抽出
- ⑤ 調査時期 平成 27 年 7 月 15 日（水）～7 月 31 日（金）
- ⑥ 調査方法 郵送による配付・回収
- ⑦ 調査項目 問1 住環境について  
問2 住み続けたいか  
問3 住み続けたい理由  
問4 引っ越したい理由  
問5 住まいづくりや定住化への必要な取り組み

#### (2) 回収結果

標本数	回収数	回収率
2,000 標本	750 件	37.5%

## 問1 住環境について

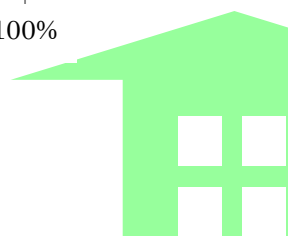
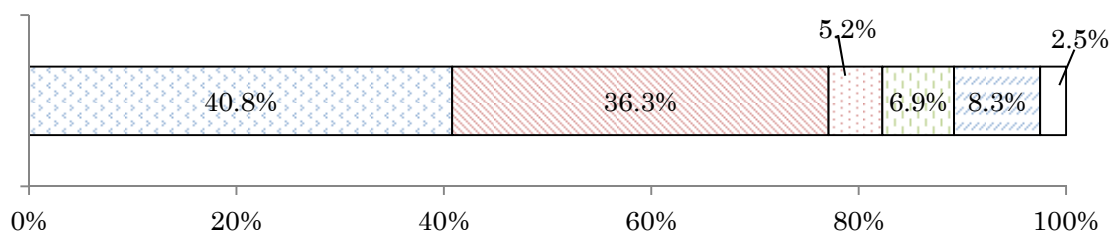
「鹿沼は住みやすいところだ」の設問に対し、満足、やや満足と答えた方が41.0%を占め、総合評価では高い数値を示す一方、個別にみると市や地域に活気がないとの回答がそれぞれ34.2%、30.0%と多くなっています。



## 問2 住み続けたいか

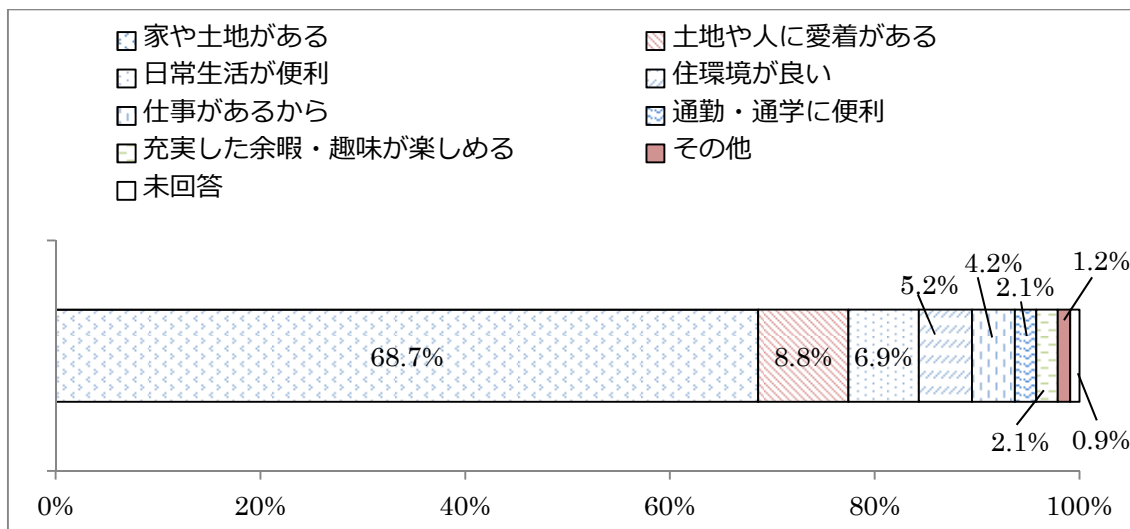
今後も鹿沼市に住み続けたい方が、82.3%と大部分を占めています。

- これからもずっと住み続けたい    どちらかといえば住み続けたい  
 市内の他の場所に移りたい    市外へ引っ越したい  
 わからない    無回答



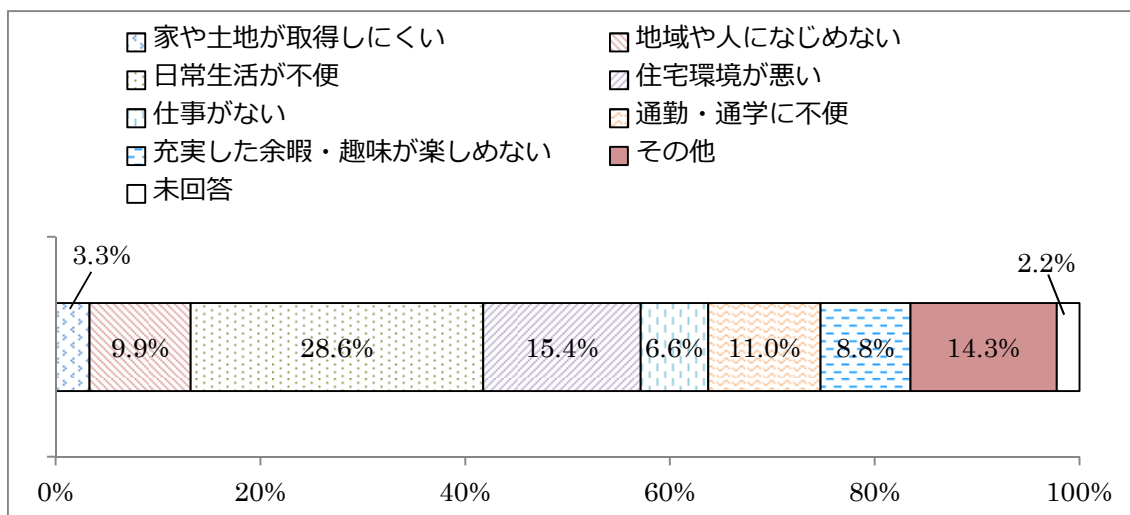
### 問3 住み続けたい理由

家や土地がある以外に、土地や人に愛着があることが理由となっています。



### 問4 引っ越したい理由

日常生活に不便を感じたり、住宅環境、通勤通学に不満を持つ方が、過半数を占めています。

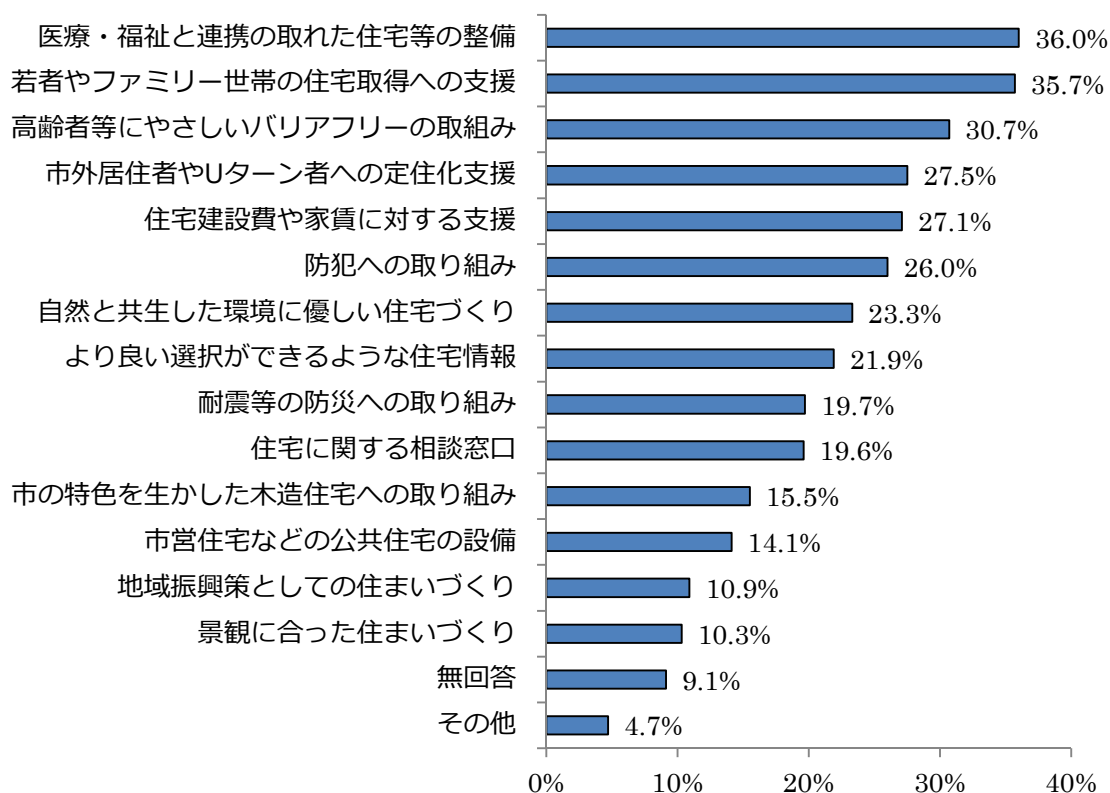




## 問5 住まいづくりや定住化への必要な取り組み

最も多いのが「医療・福祉施設との連携のとれた（公共）住宅等の整備」で36.0%、「高齢者や障がい者にやさしいバリアフリー等の取り組み」が30.7%と、高齢化社会に対応できる取り組みに期待しています。

また、「住宅取得支援」が35.7%、「住宅建設、家賃に対する支援」が27.1%と経済的支援に期待しています。



## 4 住まいづくりの問題・課題

本市の現状や世論調査結果から課題を以下に、整理しました。

### 課題 1 ▷安全・安心に暮らせる良質な住居の整備◁

- 耐震性の高い住宅ストックの形成
- 高齢者や障がい者等にやさしい住宅づくり
- 省エネルギー型住宅の促進
- 生活排水対策の推進
- シックハウス対策の指導
- 災害や自然災害に強い住宅地の形成
- サービス付高齢者向け住宅、終身建物賃貸借制度の有効活用

### 課題 2 ▷定住化促進への対応◁

- 住宅に関する相談窓口の活用
- 住宅の質的向上を図り居住環境の向上させる
- 子育て世代への居住支援
- 空き家対策

### 課題 3 ▷鹿沼市の魅力を活かす◁

- 地域の特性を生かした住まいづくりを目指す
- 市外からの移住希望者への支援

### 課題 4 ▷居住の安定を確保する◁

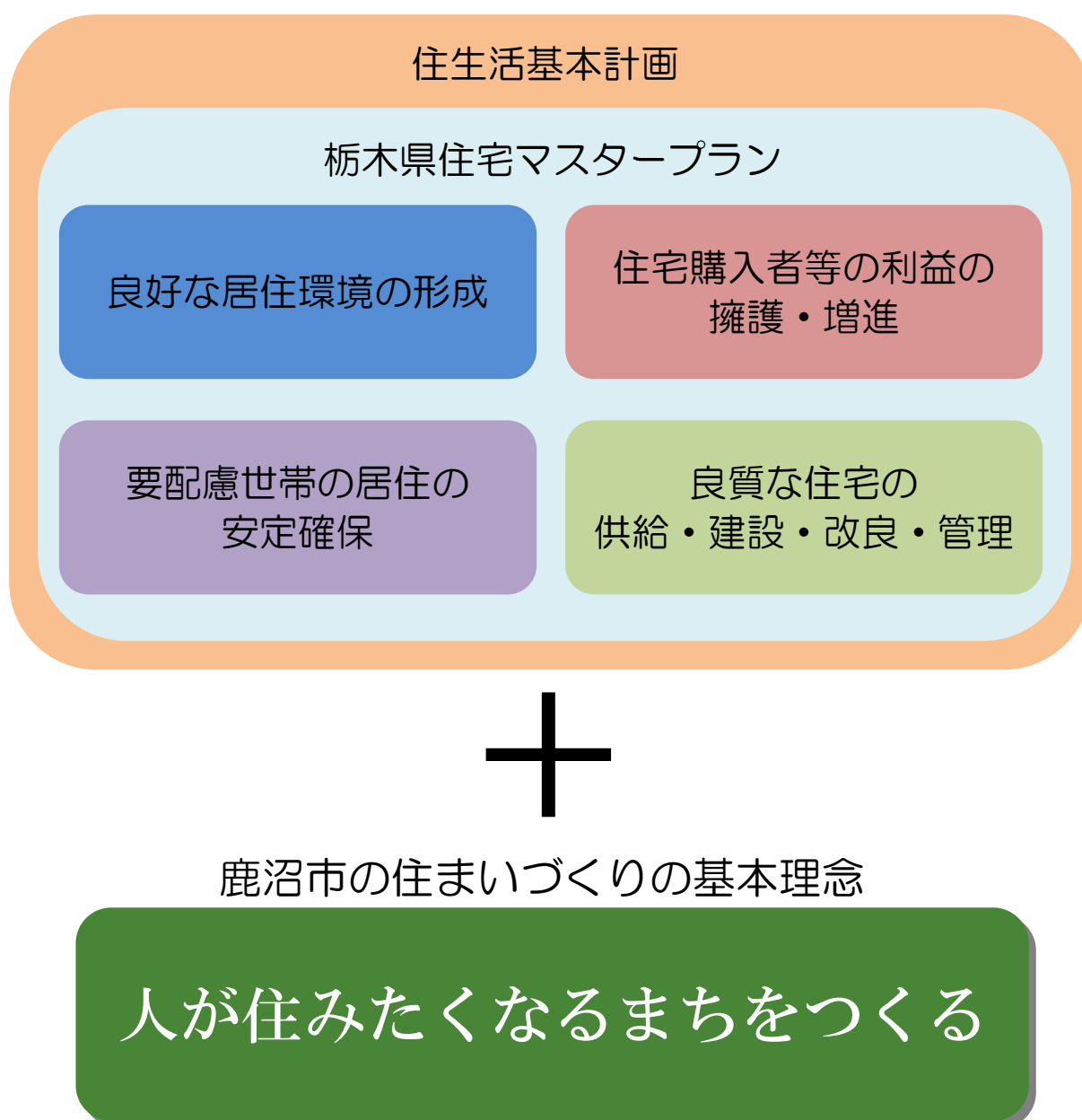
- 住宅セーフティネットの機能の向上を図る市営住宅などの適正な整備
- 官民連携の構築

## 第3章 住宅政策の基本的な方針

### 1 基本的な方針

本市は、国で制定された住生活基本計画及び栃木県住宅マスタープランでの下記の4つの基本方針にのっとり、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施します。

さらに、本市における各地域の特色に応じた住宅施策を展開するため、地域と調和した住まいづくりを目指し、『人が住みたくなるまちづくり』を基本理念とします。



## 2 住まいづくりの基本目標

本市の「住まいづくりの基本理念」のもと、「住まいづくり」の課題解決のため、今後の展開施策の方向を「4つの基本目標」として定めます。

### 基本目標1 『安全・安心に暮らせる住まいづくり』

住宅は、安全性に優れ、だれもが安心して住み続けられることが求められています。

そのために、災害への備えや、高齢者、障がい者等への配慮、地球環境問題などの社会的な課題に対応した良質な住宅ストックを増やしていくことが必要であります。

このような観点から、市民の住生活の基盤となる良質な住宅の確保を目指し、地域の実情にあった良好な居住環境の形成を目指します。

### 基本目標2 『快適に定住できる住まいづくり』

少子高齢化や、多様化する居住ニーズを踏まえ、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を確保できるよう支援していく必要があることから、だれもが相談できる場所を確保し、情報を提供することが重要であると考えています。

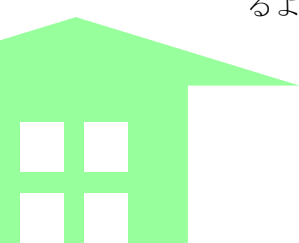
また、空き家問題についても、適正管理が求められており、防犯や防災、維持促進等を推進します。

### 基本目標3 『鹿沼の魅力を活かした住まいづくり』

本市は、豊かな自然環境に恵まれている一方で、都市的な生活機能や特色ある多様な産業がバランスよく集積しています。伝統ある林業・木工業に新しい感覚を加えた住まいづくりを目指すとともに「暮らしやすいまち」として市外からの移住希望者が定住できる支援を展開します。

### 基本目標4 『安定した生活を営む住まいづくり』

経済的、社会的理由により住宅を確保できない市民に対して、安定した居住が確保できるよう、市営住宅等を提供して住宅セーフティネットの機能向上を目指します。



## 第4章 住宅施策の展開方向

### 1 施策体系

	基本目標	施策の方向	展開施策	
基本理念 人が住みたくなるまちなちをつくる	基本目標 1 安全・安心に暮らせる 住まいづくり	基本施策 1 災害に強い住宅の普及	○住宅の耐震化の推進 ○災害に強い住宅地の整備	
		基本施策 2 環境に配慮した住宅の 普及整備	○省エネルギー型住宅の促進 ○排水処理施設の整備 ○シックハウス対策の推進 ○建設リサイクル法の普及啓発	
			基本施策 3 高齢者や障がい者への 居住支援	○高齢者や障がい者にやさしい 住宅づくり ○サービス付高齢者向け住宅供 給推進 ○終身建物賃貸借制度の活用
				基本目標 2 快適に定住できる 住まいづくり
	基本施策 2 住宅及び住環境の質の 向上	○住宅リフォームの推進 ○長期優良住宅及び低炭素住宅 の認定 ○ユニバーサルデザインの促進 ○スマートウェルネス住宅等推 進事業の活用		
		基本施策 3 子育て世帯等の居住支 援	○住み替え支援制度 ○三世同居に対応した良質な 木造住宅の整備の促進	
			基本施策 4 空き家対策	○空き家等対策計画の作成
	基本目標 3 鹿沼の魅力を活かした 住まいづくり	基本施策 1 地域の特性を活かした 木工技術の活用、地場 産業のPR	○鹿沼産材・市内業者の活用 ○地場産業のPR	
			基本施策 2 地域の特性を活かした 住宅づくり	○地域の特性に対応した住居施 策
		基本施策 3 移住者受け入れ体制の 強化	○移住者支援 ○空き家バンクの有効活用	
	基本目標 4 安定した生活を営む 住まいづくり		基本施策 1 市営住宅等の役割と活 用	○住宅セーフティネットの機能 向上と適正な整備 ○官民連携による管理手法の検 討



## 2 具体的施策の内容

### ○ 基本目標 1 安全・安心に暮らせる住まいづくり

#### 基本施策 1 災害に強い住宅の普及

##### (1) 住宅の耐震化の推進

鹿沼市建築物耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化率の向上を図るため、広報やホームページを利用して耐震に関する情報や施策を提供していきます。

また、昭和56年以前に建築された住宅に対して、ローラー作戦でPR活動を行い、耐震診断や耐震改修費用の助成を実施します。

##### (2) 災害に強い住宅地の整備

地域防災計画による、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興対策に至る一連の防災活動を適切に実施することにより、大規模な災害に強い住宅地の形成を図ります。また、「鹿沼市防災マップ」の活用などにより、市民・事業者・行政等と連携しながら、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上に関する普及啓発に努めます。

#### 基本施策 2 環境に配慮した住宅の普及整備

##### (1) 省エネルギー型住宅の促進

断熱性の高い省エネルギー住宅や太陽光発電等の新しいエネルギーを活用した住宅の普及に努め、エネルギーの効率的な利用を重視し、地球温暖化防止対策の推進を図ります。

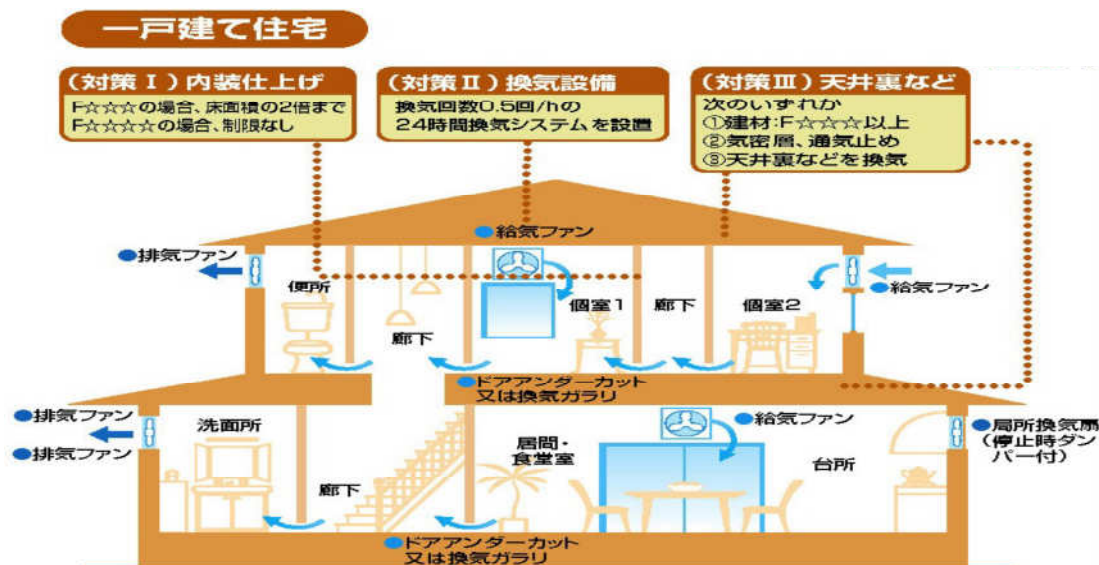
##### (2) 排水処理施設の整備

快適な生活環境の実現と生活排水による公共用水域の水質汚濁の防止を図るために、公共下水道、農業集落排水施設、合併浄化槽等の地域の実情に応じた生活排水対策を推進します。

### (3) シックハウス対策の推進

快適で健康的な住宅で暮らすために、シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度下げるため建材や空気環境を規制する基準等の普及啓発に努めます。

関連業者等には、住宅建築やリフォームに関する依頼者からの相談についてトラブル等起こさず対応できるよう指導します。



資料：国土交通省パンフレット

### (4) 建設リサイクル法の普及啓発

住宅等の解体や新築などの建設工事の実施にあたってはリデュース・リユース・リサイクルを徹底し、環境にやさしい住宅の促進を目指します。



「建設リサイクル法パンフレット」より

( 県・CCI とちぎ )

## **基本施策3 高齢者や障がい者への居住支援**

### **(1) 高齢者や障がい者にやさしい住宅づくり**

地域福祉政策等と連携を図り、自宅で自立して生活を送れるよう、高齢者や障がい者が安心して暮らせる良質な住宅の確保を図ります。

また、介護などのため住宅改修する際の相談や支援など、各種情報を提供できる体制の充実を図ります。

### **(2) サービス付高齢者向け住宅供給推進**

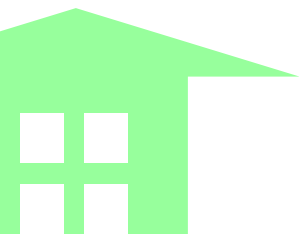
身体機能が低下した場合にも、安心して暮らせる住宅の供給や住環境の整備は必要であり、良質な住居の確保を図れるよう努めます。

また、高齢者がそれぞれのニーズに対応した住まいを選択できるよう高齢者向けの住まいの情報を提供し、庁内の関係課の情報をまとめる部門の検討を進めます。

今後、サービス付き高齢者向け住宅の供給が促進されることが見込まれるから、市においても適切な情報の提供に努めていきます。

### **(3) 終身建物賃貸借制度の有効活用**

60歳以上の高齢者が安心してバリアフリー化された賃貸住宅に住み続けられるよう、終身建物賃貸借制度の普及・啓発を推進します。





## 基本目標2 快適に定住できる住まいづくり

### 基本施策1 相談体制の整備

#### (1) 総合相談窓口の機能強化

住宅リフォームや耐震相談、新エネルギーシステム設置等、各部にわたる住宅への施策の紹介や受付、情報提供等が出来る相談窓口の機能強化を図り、ワンストップ対応できるよう相談者の利便性向上を図ります。

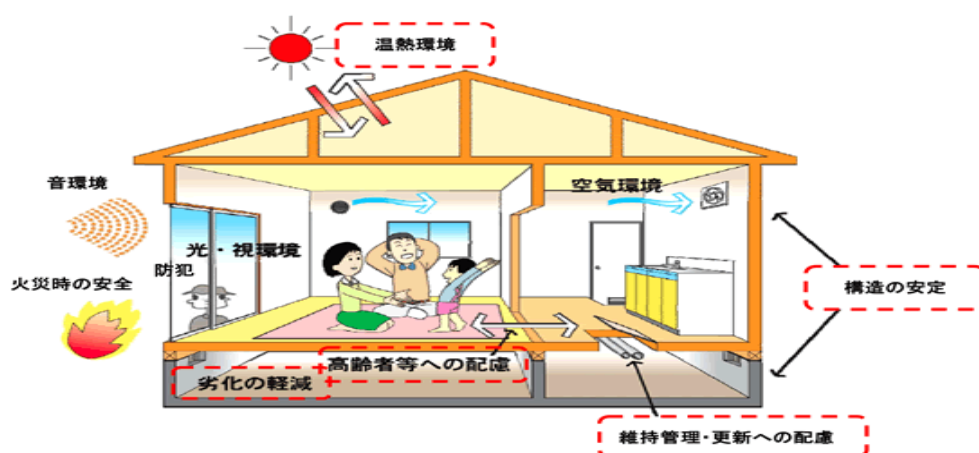
### 基本施策2 住宅及び住環境の質の向上

#### (1) 住宅リフォームの推進

技術的な知識や経験を必要とする相談があった場合は、リフォームアドバイザー制度を活用し、有益な情報を提供します。また、リフォーム工事を行う際に、その経費の一部を助成することで住宅関連産業の振興を図るとともに、居住環境の向上を目指します。

#### (2) 長期優良住宅及び低炭素住宅の認定

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅及び低炭素住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ります。



「住宅性能表示制度において評価する性能」のイメージ

### (3) ユニバーサルデザインの促進

「バリアフリー法」や「栃木県ひとにやさしいまちづくり条例」を踏まえ、だれもが安心して生活できるようユニバーサルデザインによる住宅の普及促進等の情報提供に努めます。

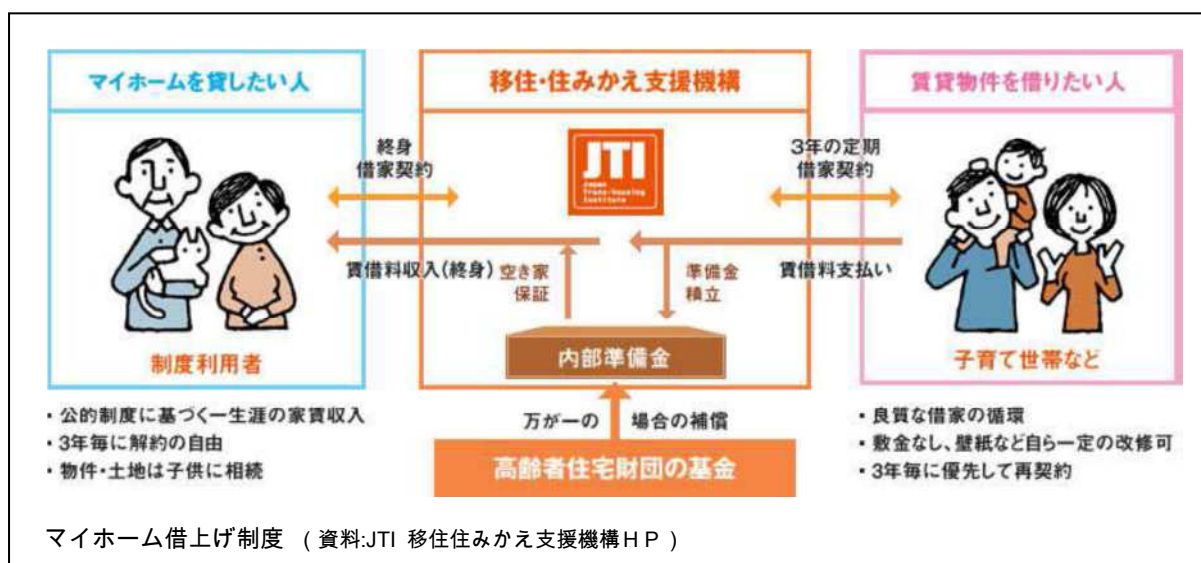
### (4) スマートウェルネス住宅等推進事業の活用

多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取り組みを検討します。

## 基本施策3 子育て世帯等の居住支援

### (1) 住替え支援制度

広い持ち家に住む高齢者世帯や夫婦のみの世帯、狭い賃貸住宅に住む子育て世帯のミスマッチを解消するための住替え情報提供を行います。



### (2) 三世代同居に対応した良質な木造住宅の整備の促進

出生率の増加に向け、親世代が子育て世代の育児等を支援するため、三世代同居を良質な住宅において可能にするため、三世代同居に対応した良質な新築住宅の取得やリフォームについての支援に関する情報提供を行います。

## 基本施策4 空き家対策

### (1) 空き家等対策計画の作成

人口減少時代の到来や少子高齢化の進展を背景に、住宅の老朽化が進み、周囲の景観や治安を悪化させることが懸念され、空き家等の適正管理が求められています。

本市では、平成25年「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を定め、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止するよう努力してきました。

しかし、空き家問題は全国規模で深刻化しており、国は平成27年5月26日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行し、空き家を適正管理するため行政の責務が具体的に明示されました。

本市では、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「鹿沼市空き家等対策計画（仮称）」を策定します。また特定空家の判定等を行う組織として、「鹿沼市空き家対策協議会（仮称）」を設置します。

また、空き家となってしまった物件は日常的に適正に管理する必要があり、特に防犯や防災、維持促進等を推進するため、収集した情報のデータベース化を目指します。

## ○ 基本目標3 鹿沼の魅力を活かした住まいづくり

### 基本施策1 地域の特性を活かした木工技術の活用、地場産業のPR

#### (1) 鹿沼産材・市内業者の活用

市内業者の施工する住宅リフォームを支援し、住宅産業の需要拡大を図るとともに、鹿沼産材と市内木工業者の技術を活用した住宅新築を推進することにより、地産地消を進めます。

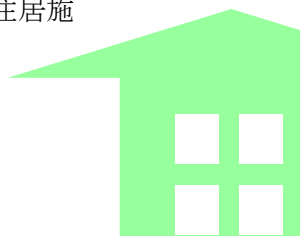
#### (2) 地場産業のPR

市内公共施設の木造・木質化については、ホームページ等により、木造建築の良さを呼びかけるほか、林業・木材産業関連団体や関係機関と連携し、鹿沼産材の良さを広くPRしていきます。

### 基本施策2 地域の特性を活かした住宅づくり

#### (1) 地域の特性に対応した住居施策

鹿沼市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針のうち、住居系市街地の方針と整合性を図り、市内を6つに地域分け、それぞれの地域の特性に対応した住居施策を推進します。



## ① 中心市街地

### ア 資源・課題

本地域の大半は、JR鹿沼駅と東武新鹿沼駅を囲む円の内側に位置し、古くは城下町、宿場町として発展を遂げ、以来、商業・業務の中心地として栄えてきました。

近年においては、人口減少・超高齢化社会という社会現象や車社会を背景とした経済活動の増加等により、郊外への人口流出や空店舗の増加などによる空洞化等、活力低下が懸念されています。

都市基盤や歴史・文化等の地域資源を活かし、かつての商業業務の中心地としての賑わいのある地域の再生が求められています。

### イ 展開施策

業務系市街地を取り囲む周辺地区は、誰もが安全・安心、快適に住み続けられるように、災害に強いまちづくりや良好な居住環境の形成を図り、まちなか居住の推進を目指します。

すでに土地区画整理事業などによって、面整備が実施された地区は、公共施設等の適切な維持管理を行い、良好な居住環境を維持します。

## ② 菊沢地域

### ア 資源・課題

本地域は中心市街地の北東部に位置し、中心市街地に隣接する地区では、民間開発などによって住居系の市街地が形成されています。

平坦な農地が広がる中に集落が点在し、豊かな水辺環境、丘陵地や平地林、里山と調和した景観が形成されています。

### イ 展開施策

地域生活拠点と位置づけられる菊沢コミュニティセンター周辺や幹線道路沿道については、生活利便施設などの充実を図り、良好な地域コミュニティを形成します。

安全・安心な居住環境を形成し、環境に配慮した緑豊かな居住空間の形成を図ります。

## ③ 東部台・北犬飼地域

### ア 資源・課題

東部台地区は、土地区画整理事業や民間開発によって、著しく市街化が進行している地域です。

さらに、急激な宅地開発により、雨水の地下への浸透量が減り、下流地域においては浸水被害も発生しており、雨水排水対策の推進も課題となっています。

## イ 展開施策

地域生活拠点と位置づけられる東部台コミュニティセンターなどを中心とする地区については、生活利便施設などの充実を図り、良好な地域コミュニティを形成します。

安全・安心な居住環境を形成し、環境に配慮した災害に強い住居系市街地の形成を図るとともに、雨水幹線や調整池の整備を推進し、民間事業者による宅地開発についても安全・安心な住居系市街地の形成を図るよう指導徹底を行います。

## ④ 押原地域

### ア 資源・課題

本地域は、国道293号を中心として市街地が形成されており、沿道には日常生活を支える施設等が集積しています。

骨格的な道路を補完し地区内の幹線となるべき道路や生活に密着した道路は未整備のものもあり、生活上の不便や有効な土地利用が図れないなど課題となっています。

## イ 展開施策

安全・安心な居住環境を形成し、環境に配慮した緑豊かな住居系市街地の形成を図ります。

幹線道路沿道は、周辺の居住環境を悪化させることのないように適正な土地利用の誘導を図ります。

## ⑤ 栗野地域

### ア 資源・課題

本地域は、前日光県立自然公園に含まれる高原地域と、思川・栗野川・永野川流域に多くの観光資源が分布しており、それらを活かした観光施設や文化遺産があり、多くの観光客を迎えています。一方、観光資源として貴重な自然の保護育成が課題となっています。

口栗野周辺地区においては、主要地方道鹿沼・足尾線沿いに市街地が集積し、栗野地域の生活や文化の中心地としての役割を果たしています。

## イ 展開施策

安全・安心な居住環境を形成し、環境に配慮した緑豊かな市街地の形成を図ります。

市街地内の農地など低・未利用地については、民間開発の適正な誘導を基本としながら、市民・事業者・行政など多様な主体の役割分担により、良好な居住環境の形成や必要に応じてゆとりある環境空間の形成などを図ります。



## ⑥ 西北部地域

### ア 資源・課題

本地域に存する森林資源や清流、前日光県立自然公園などの自然環境、社寺や伝統芸能などの歴史・文化的資源は、本市の保有する貴重な財産であり、今後、有効に活用していく必要があります。

高齢化による地域の活力が低下する中で、農村の活性化や耕作放棄地への対応も課題となっています。

### イ 展開施策

豊かな自然環境を大切にし、定住環境の維持に努め、良好な集落コミュニティの形成を目指します。

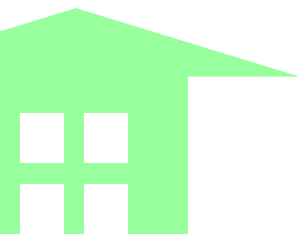
## 基本施策3 移住者受け入れ体制の強化

### (1) 移住者支援

市外からの移住促進や空き家の有効活用を図るため、移住希望者への情報提供や相談活動等のサポート体制を整えます。また、各種支援策を検討、実施し、幅広い世代を対象とした受入体制づくりを支援します。

### (2) 空き家バンクの有効活用

限られた住宅地において良質な住宅ストックを活用するためにも、空き家の活用が急務であり、空き家バンクの活用や空き家再生に向けた事業を検討し、地域の活性化に役立てます。



## ○ 基本目標 4 安定した生活を営む住まいづくり

### 基本施策 1 市営住宅等の役割と活用

#### (1) 住宅セーフティネットの機能向上と適正な整備

- ①低額所得者、被災者、高齢者、障がい者等の居住の安定が図れるよう、市営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収入超過者や高額所得者への指導徹底を図り、低額所得者等に対して低廉な家賃で適正な水準の市営住宅を提供します。
- ③大規模な災害発生した場合は、関係機関と連携のうえ、緊急入居住宅の迅速な供給を図ります。
- ④高齢者世帯が地域の中で自立して安全かつ快適に生活できるよう、生活援助員（L S A）を配置して、生活相談、指導、緊急時の対応等を行うシルバーハウジングの活用を図ります。
- ⑤市営住宅長寿命化計画に基づき、必要な改善や補修による長寿命化を図ります。また、整備の際は、積極的に鹿沼産材を生かし、高齢者等に配慮したバリアフリー仕様で実施します。

#### (2) 官民連携による管理手法の検討

将来にわたり、セーフティネット機能を確保するため、指定管理者制度の導入や民間住宅を市営住宅として借り上げるなど、民間資金の導入や管理運営を民間主導で行うPPP・PFIの活用や住宅に困窮する世帯に直接家賃補助を行う手法についてコスト及びサービスの両面から検討していきます。



### 3 計画の実現に向けて

この計画は、基本理念「人が住みたくなるまちをつくる」に向けて、4つの基本目標を設定し、取り組むべき施策の方向性を示し、積極的な取組を実践するものです。

この計画の実効性を確保し、多様なニーズに的確に対応しながら、総合的・計画的に施策・事業を推進していくため、次のとおり市民、事業者、行政と連携を図りながら、計画の進行管理を行っていきます。

#### (1) 市民、事業者、行政の協働の住まいづくり

##### ① 市民との協働

本計画を実現していくために、まちづくりの主役である市民の積極的な参加を得ながら住宅施策を総合的に推進していくことが重要となります。こうしたことを踏まえ、積極的な住情報の提供や自主的な住まい・まちづくり活動などに対する支援を行うとともに、市民ニーズを的確に捉えた施策の実施に向け、市民や地域活動団体等との連携確保に努めます。

また、積極的な住情報の発信により、市民と事業者間のつながりを創出し、連携強化を促進します。

##### ② 事業者との協働

本計画の各種施策を効果的に展開していくために、住情報提供などの面で民間と連携・協力した推進体制を構築することが重要となります。こうしたことを踏まえ、民間事業者や、建築士などの専門家、さらには環境・福祉などさまざまな分野で活動を行っている各種団体との連携強化を図るため、本計画の周知や住まい・まちづくりに関する説明会などを実施することにより、連携・協力体制づくりを推進します。

##### ③ 幅広い行政分野との協働

総合的な住宅施策を推進するために、住宅部局のみならず建設・都市整備・福祉などの幅広い行政分野間で連携・協力しながら、各種事業を効果的に展開します。

また、本市の住生活をめぐるさまざまな課題に対応していくため、県との連絡・調整を適宜行うなど、引き続き連携体制の維持・強化に努めます。





#### 4 基本施策別年次計画

年次計画については、関係計画と整合性を図り、市民、関係機関と連携を図りながら、実施してまいります。

##### 基本目標 1 安全・安心に暮らせる住まいづくり

施策の方向	展開施策	実施年度	
		(短期) 5年以内	(中期) 5年～10年
災害に強い住宅の普及	住宅の耐震化の推進	●————→	————→
	災害に強い住宅地の整備	●————→	————→
環境に配慮した住宅の普及整備	省エネルギー型住宅の促進	●————→	————→
	排水処理施設の整備	●————→	————→
	シックハウス対策の推進	●————→	————→
	建設リサイクル法の普及啓発	●————→	————→
高齢者や障がい者への居住支援	高齢者や障がい者にやさしい住宅づくり	●————→	————→
	サービス付き高齢者向け住宅供給推進		●————→
	終身建築物賃貸借制度の有効活用		●————→

##### 基本目標 2 快適に定住できる住まいづくり

施策の方向	展開施策	実施年度	
		(短期) 5年以内	(中期) 5年～10年
相談体制の整備	総合相談窓口の機能強化	●————→	————→
住宅及び住環境の質の向上	住宅リフォームの推進	●————→	————→
	長期優良住宅及び低炭素住宅の認定	●————→	————→
	ユニバーサルデザインの促進	●————→	————→
	スマートウェルネス住宅等推進事業の活用		●————→
子育て世帯等の居住支援	住み替え支援制度	●————→	————→
	三世帯同居に対応した住宅の整備の促進		●————→
空き家対策	空き家等対策計画の作成	●————→	————→



基本目標 3 鹿沼の魅力を活かした住まいづくり

施策の方向	展開施策	実施年度	
		(短期) 5年以内	(中期) 5年～10年
地域の特性を活かした木工技術の活用、地場産業のPR	鹿沼産材・市内業者の活用	●————→	————→
	地場産業のPR	●————→	————→
地域の特性を活かした住宅づくり	地域の特性に対応した住居施策	●————→	————→
移住者受け入れ態勢の強化	移住者支援	●————→	————→
	空き家バンクの有効活用	●————→	————→

基本目標 4 安定した生活を営む住まいづくり

施策の方向	展開施策	実施年度	
		(短期) 5年以内	(中期) 5年～10年
市営住宅等の役割と活用	住宅セーフティネットの機能向上と適正な整備	●————→	————→
	官民連携による管理手法の検討	●————→	————→



## 参考資料編

### 1 用語集

#### か行

##### ・建設リサイクル法

建設工事において、資源の有効な利用の確保および廃棄物の適正処理を図るため、国土交通省及び環境省において、平成 14 年 5 月 30 日より全面施行されている。

#### さ行

##### ・サービス付高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅

##### ・シックハウス

高気密・高断熱化が進み、新建材と呼ばれる化学物質を含有した建材を多く用いたことにより、室内空気が化学物質などに汚染され、人の健康に悪影響を与えてしまう住宅

##### ・終身建物賃貸借制度

バリアフリー化された賃貸住宅に、高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組み。借地借家法の特例により、賃借人の死亡時に賃貸借契約が終了する。

##### ・住生活基本法

国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律。平成 18 年 2 月 6 日に閣議決定され、6 月 8 日に公布・施行された。

##### ・住宅セーフティネット

居住の面で困難な状況に陥った場合の援助や、そのような事態になることを防止する仕組み。住宅における弱者救済制度。（サーカスの綱渡りで張られる安全のための網。）

##### ・スマートウェルネス住宅

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる住宅



## た行

### ・地域防災計画

災害対策基本法（第 40 条）に基づき、各地方自治体の長が、それぞれの防災会議に諮り、防災のために処理すべき業務などを具体的に定めた計画

### ・長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。構造躯体等の劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、省エネルギー対策、一定以上の住宅規模、及び良好な景観の形成への配慮等を定めています

### ・低炭素住宅

二酸化炭素の排出の抑制に資するよう建築された住宅

## ま行

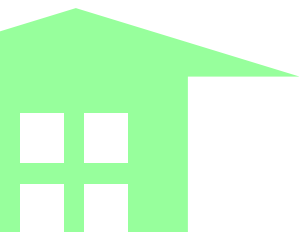
### ・マイホーム借り上げ制度

50 歳以上のマイホームを終身に渡って借上げの上、転貸し、安定した賃料収入を保障する制度。

## や行

### ・ユニバーサルデザイン

誰もが利用しやすいように、はじめから考えてデザインすること。



## 2 策定委員会設置要綱

### 鹿沼市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

#### (設置)

第1条 本市の住宅事情及び地域特性に応じた住宅施策を総合かつ計画的に推進するため、鹿沼市住宅マスタープラン検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌し、検討結果を市長に報告する。

- (1) 住宅マスタープランに関すること。
- (2) その他住宅対策に関すること。

#### (組織)

第3条 委員会は、委員15名以下で組織し、次の各号に掲げる者の内から市長が委嘱し又は任命する。

- (1) 識見を有する者
- (2) 鹿沼市職員
- (3) その他市長が必要と認める者

#### (委員長)

第4条 委員会に委員長を置き、委員の互選により選出する。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員長に事故あるときは、委員長が指名する委員がその職務を代理する。

#### (会議)

第5条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会は、委員（代理を含める）の過半数の者が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

#### (事務局)

第6条 委員会の事務局は、都市建設部建築課住宅係に置き、庶務をおこなう。

#### (委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

#### 附則

この要綱は、平成27年4月10日から施行し、第2条に既定する提言があったときにその効力を失う。



### 3 策定委員会名簿

鹿沼市住宅マスタープラン策定委員 名簿

委員	総務部 企画課長	袖山 稔久
委員	総務部 鹿沼営業戦略室長	南雲 義晴
委員	市民部 市民活動支援課長	田野井 秀雄
委員	保健福祉部 子育て支援課長	黒川 勝弘
委員	保健福祉部 障がい福祉課長	小林 和弘
委員	保健福祉部 高齢福祉課長	麦倉 久典
委員	経済部 産業振興課長	坂入 弘泰
委員	経済部 林政課長	高橋 文男
委員	環境部 環境課長	石川 佳男
委員	都市建設部 都市計画課長	江口 信雄
委員	都市建設部 建築指導課長	湯沢 幸一
委員	都市建設部 建築課長	岩渕 智彦

事務局	都市建設部 建築課
-----	-----------

