

鹿沼市住宅マスタープラン

(素案)

(鹿沼市住生活基本計画)

(鹿沼市高齢者居住安定確保計画)

(鹿沼市賃貸住宅供給促進計画)

令和7年12月

鹿 沼 市

目 次

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
第2章 鹿沼市の概要.....	3
第1節 地域の概要	3
第1編 鹿沼市の住まい	9
第1章 鹿沼市の住まいの現状	9
第1節 「居住者・コミュニティ」の視点.....	9
第2節 「住宅ストック・産業」の視点.....	15
第3節 「社会環境の変化」の視点	28
第2章 住民意向調査.....	31
第1節 調査概要	31
第2節 調査結果	33
第3章 課題の整理	44
第1節 「居住者・コミュニティ」の視点.....	44
第2節 「住宅ストック・産業」の視点.....	45
第3節 「社会環境の変化」の視点	46
第2編 鹿沼市住生活基本計画	47
第1章 計画の役割・位置づけ	47
第1節 計画の位置づけと計画期間	47
第2章 基本理念と基本目標.....	48
第1節 基本理念	48
第2節 基本目標	49
第3章 住宅施策の展開方向	50
第1節 施策体系	50
第2節 具体的な施策	51
第3節 成果指標の設定.....	59
第4章 公営住宅等の供給方針	60
第1節 供給方針	60
第2節 公営住宅等の供給目標量	60

第5章 計画の実現に向けて	61
第1節 役割と推進体制.....	61
第2節 計画の進行管理.....	62
第3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.....	63
第3編 鹿沼市高齢者居住安定確保計画	64
第1章 計画の役割・位置づけ	64
第1節 計画の位置づけと計画期間	64
第2章 基本的な目標と供給目標	65
第1節 基本的な目標	65
第2節 供給目標	66
第3節 サービス付き高齢者向け住宅及び終身建物賃貸借の住宅登録基準	67
第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向	68
第1節 快適に過ごせる住まいを提供するために.....	68
第2節 自分らしい暮らしを支えるために	69
第3節 わがまち鹿沼に住み続けるために（情報提供、体制構築）	70
第4編 鹿沼市賃貸住宅供給促進計画	72
第1章 計画の役割・位置づけ	72
第1節 計画の位置づけと計画期間	72
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	73
第1節 住宅確保要配慮者の範囲	73
第2節 賃貸住宅の供給の目標	74
第3節 登録住宅の基準.....	74
第3章 目標を実現するための必要な施策の展開方向	75
第1節 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	75
第2節 賃貸住宅の管理の適正化	76
第3節 公的賃貸住宅の供給の促進	76
第4節 日常生活における福祉サービスの提供体制の確保（居住サポート住宅）	77
資料編	78

はじめに

第1章 プランの役割・位置づけ

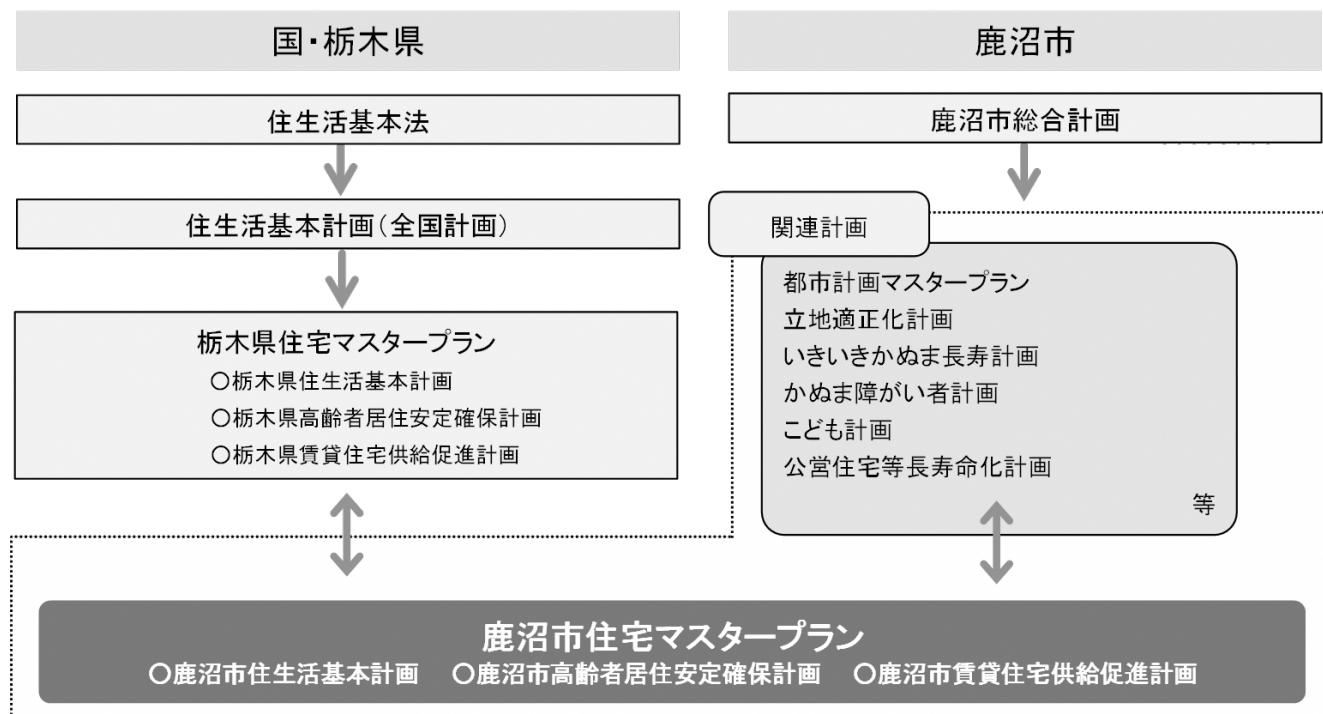
第1節 プランの役割等と計画期間

(1) プランの役割と構成

本プランは、市政の基本指針である「鹿沼市総合計画」をはじめとする各計画との連携・整合のもとに、「鹿沼市住生活基本計画」、「鹿沼市高齢者居住安定確保計画」、「鹿沼市賃貸住宅供給促進計画」の3つの計画で構成され、本市の特性に応じた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。

鹿沼市住宅マスタープランの位置づけ

「鹿沼市住生活基本計画」	住生活基本法に基づく「市町村住生活基本計画」
「鹿沼市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条の2に基づく「市町村高齢者居住安定確保計画」
「鹿沼市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6条に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」



(2) 計画期間

本プランは、令和8年度から令和17年度の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や国・県の住宅政策の動向にも配慮しつつ、必要に応じて見直しを行います。

令和8年度から令和17年度（10年間）
[2026年度] [2035年度]

(3) SDGsとの関連

SDGs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。



第2章 鹿沼市の概要

第1節 地域の概要

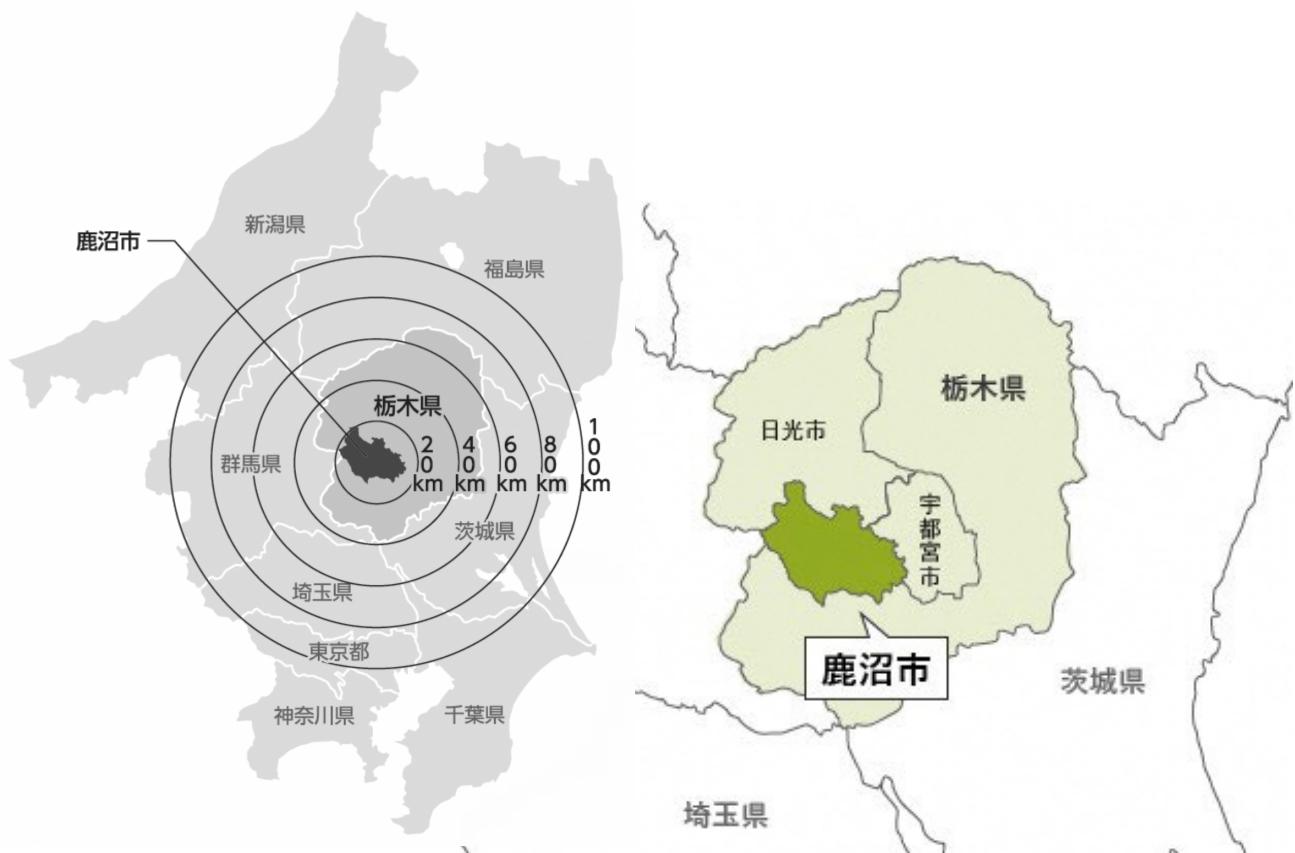
(1) 位置・地形・気象

① 位置・面積等（鹿沼市総合計画より 一部改変）

本市は 490.64 km²と広大な面積を有し、東京から約 100 km 北関東の中央部、栃木県のなかでは県央西部に位置しています。北部は国際的な観光地である日光市、東部は県都宇都宮市に隣接しているなど、地理的優位性を有しています。

また、近県に東京国際空港（羽田空港）、成田国際空港、茨城空港があり、陸上交通と組み合わせることで、海外へのアクセスも可能であることも本市の強みとなっています。

鹿沼市の位置



【資料】鹿沼市総合計画、市ホームページを加工

② 地形（鹿沼市景観計画より 一部改変）

西北部の山間地域、中央部の低地、東部の台地に分けられます。

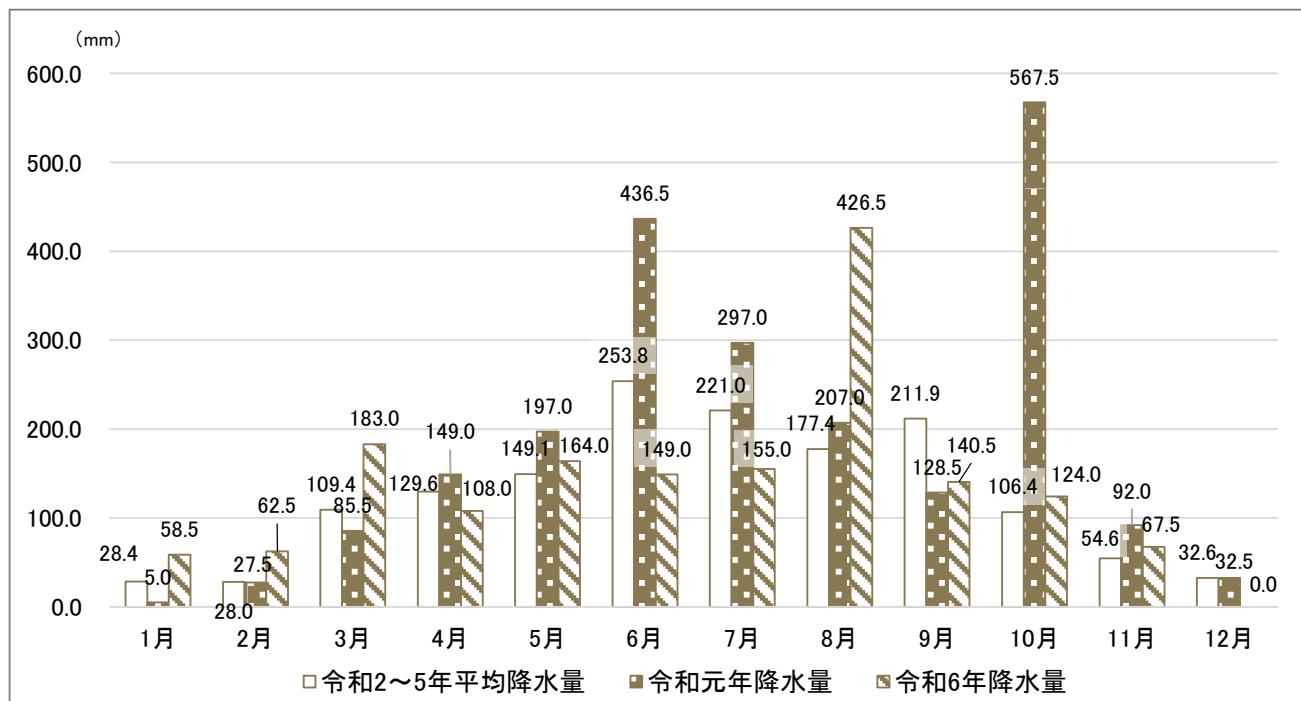
西北部は、標高 500m から 1,500m の山岳地帯であり、豊かな森林で覆われています。中央部は、黒川をはじめとする各河川の沿岸に発達した沖積低地で、本市の市街地とその南北に豊かな田園地帯が形成されています。東部は、黒川、行川の浸食によって形成された冲積台地で、河川沿いには河岸段丘が見られます。

③ 気象（鹿沼市総合計画より 一部改変）

本市は内陸性の気候で、季節による気温及び降水量の年較差が大きくなっています。春・秋は涼しく、快適に過ごせる日が多いですが、夏は蒸し暑く、冬は男体おろしと呼ばれる季節風が強く吹き、冷え込みます。

降水量は夏季に多く、冬季に少なくなるという太平洋側気候の特徴を示していますが、近年では、世界的な地球温暖化の影響を受け、特に梅雨時期から台風の時期にかけ大雨が降る傾向がより強まっています。下図は、近年の年間平均降水量（令和2～5年(各年1月～12月の計)の平均）と台風等による大雨のあった令和元年、令和6年の記録を比較したものですが、令和元年10月、令和6年8月等においてそれぞれ近年の平均を大きく上回る降雨がありました。

鹿沼市の月別気象統計（令和2～5年の平均値と令和元年（東日本台風発生年）、6年の比較）



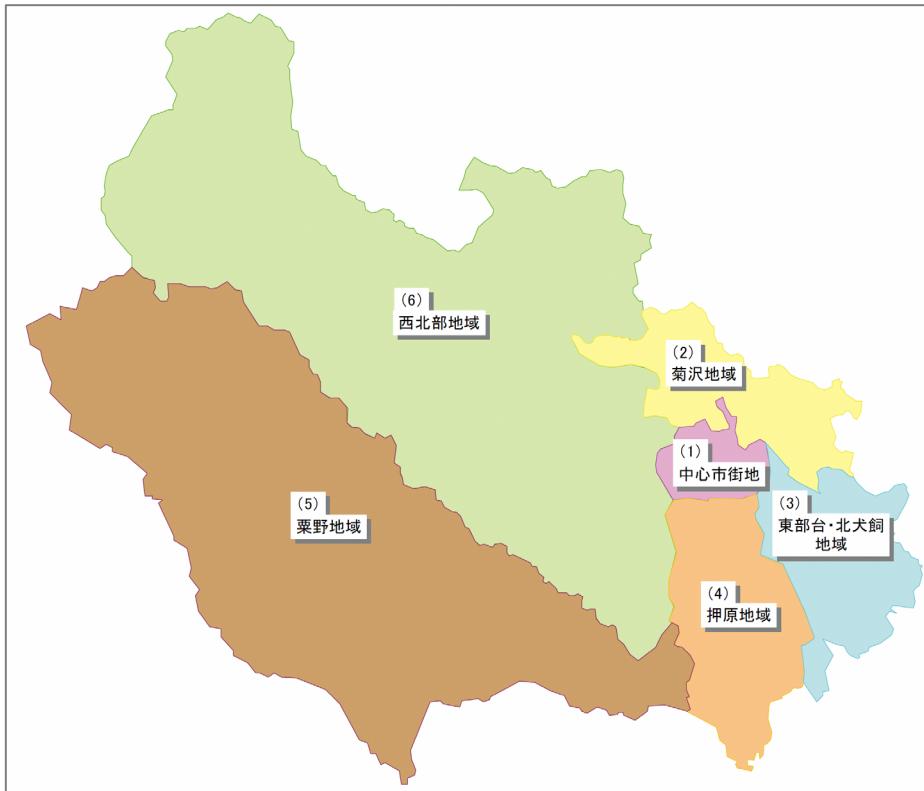
【資料】気象庁ホームページ

(2) 地域特性

① 6つの地域（鹿沼市都市計画マスタープランより）

本市は、西北部は山岳地帯、南東部は平野が広がっており、地域によってさまざまな特徴を持っています。市域を6つの地域に区分し、各地域の特徴を紹介します。

鹿沼市を構成する6つの地域



【資料】鹿沼市都市計画マスタープラン

鹿沼市を構成する6つの地域の概要

中心市街地	JR鹿沼駅と東武新鹿沼駅周辺に広がり、城下町・宿場町として発展し商業・業務の中核となりました。交通面では鉄道やバスの利便性が高く、道路網も周辺都市と市内を結ぶ起点となっています。また、都市基盤や歴史・文化など豊かな地域資源を有しています。
菊沢地域	中心市街地の北東部に位置し、国道や主要地方道沿いに市街地や集落が広がります。また、豊かな水辺環境を有する黒川や行川、武子川が流れ、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。
東部台・北犬飼地域	東部台コミュニティセンターを中心に著しく市街化が進行している地域で、幹線道路沿いに生活利便施設が多く立地しています。また、東北自動車道鹿沼インターチェンジ周辺では、工業団地などの都市基盤が整備された地区と未整備地区があります。
押原地域	国道293号を中心に市街地が形成され、生活利便施設が集積しています。黒川が地域を縦貫し、豊かな水辺環境を有しています。また、宿場町の面影と歴史・伝統文化を受け継がれています。
栗野地域	前日光県立自然公園を含む高原地域や思川・栗野川等の流域に多くの観光資源が分布し、口栗野周辺地区は生活・文化的な中心地、清洲地区は首都圏農業の拠点となっています。主要地方道が地域を支え、大越路トンネルによりアクセスが向上しています。
西北部地域	森林資源や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・文化的資源があります。また、中山間地域や平地部には農地が広がっています。

② 地域資源（市ホームページより 一部改変）

本市は、栃木県の中西部に位置し、宇都宮市と日光市に隣接する、自然と文化に彩られたまちです。

東京から 100km 圏内にあり、車でも電車でもアクセス性に優れた場所で、豊かな森林資源と、奥深い山々から流れる幾筋もの清流は、美しい景観と多様な農林産物の恵みを教えてくれます。

また、長い歴史や地域の特色ある文化に培われた技術や産業は、貴重な地域資源となっています。

鹿沼市の地域資源（市ホームページより）

豊かな森林と美しい清流	古峰ヶ原高原方面を水源とする西沢と日光側を流れる東沢が合流する「大芦川」は、関東随一の清流です。大小 20 ほどの滝があり、上流の大滝は見ごたえがあります。透明度の高いエメラルドグリーンのこの川沿いで、夏は水遊び、秋は美しい紅葉など四季折々の楽しみ方ができます。
里山と市街地が近い、ほどよい田舎	市役所や鉄道の主要駅がある鹿沼市中心市街地は、山々が連なり、豊かな自然に囲まれた西北部地域と隣接しています。また、里山と市街地が近いので、住宅地に住んでいても車を走らせれば 10 分ほどで豊かな自然にふれることができます。
江戸時代から受け継いだ伝統と熱気溢れる祭り	江戸時代の粹を受け継いだ見事な彫刻を施した屋台が、20 台以上も街を練り歩く「鹿沼秋まつり」は一度は見たい鹿沼の名物。 「鹿沼今宮神社の屋台行事」として国指定重要無形民俗文化財、ユネスコ無形文化遺産にも登録されています。街中に響き渡る勇壮なお囃子の音色と、威勢のいい若い衆たちの熱気が、多くの観客を魅了します。
人気の路地裏	鹿沼市役所近辺の「根古屋（ねこや）路地」周辺は「ネコヤド」と名付けられ、古民家を改修した飲食店などが軒を連ねる、懐かしい雰囲気のある場所です。全国でも、路地が人気スポットとして注目されることは珍しく、素敵なお店の発見とその驚きが、街歩きの醍醐味となっているようです。
大自然	「大芦川」と「荒井川」の合流地点にあるのは「出会いの森総合公園オートキャンプ場」。鹿沼は人気のキャンプ場や釣り堀だけでなく、整備中のダムの近くに今後新しくネイチャーアクティビティ施設が計画されているなど、アウトドアを存分に楽しめるまちです。 山や川に囲まれた絶好のロケーションのなか、家族や友人と豊かな自然にふれあいながら、癒しと憩いの時間をゆっくりのんびり過ごせます。
鹿沼ブランド	市内の優れた商品を認定し、情報発信することで鹿沼市の知名度とイメージの向上に努めています。 <ul style="list-style-type: none">・市民を交えたブランド認定審査会で慎重に審査しています。・市内産の優秀な素材を使用、または市内の高い技術で製造・加工しています。・環境に配慮しながら生産・製造しています。 いちご及びいちご加工品、花き、果物、そば、鹿沼組子、木工芸品等

(3) 都市施設等

① 鉄道（鹿沼市総合計画より 一部改変）

市内には、JR 日光線、東武日光線の2路線、6駅があり、市内各地域や近隣都市への通勤・通学の手段として、また、東京・埼玉方面への移動手段として充実した鉄道網を形成しています。特に、新鹿沼駅は東武日光線の特急停車駅であり、首都圏方面への利便性も確保されています。

② 幹線道路（鹿沼市総合計画より 一部改変）

東北自動車道の鹿沼ICが設置されており南北の広域移動ができ、また、北関東自動車道を通じた東西の広域移動も可能となっています。

本市における都市計画道路の計画延長 80.71 kmのうち 55.47 kmが整備済みで、整備率は令和6年4月時点において約 68.7% となっています。

③ 上水道

1人当たりの年間給水量は、約 120 m³ となっています。

上水道の状況

	令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度
給水量（千 m ³ ）	10,621	10,663	10,663	10,571	10,246
給水人口	87,980	87,629	86,916	86,234	85,649
1人当たり年間 給水量（m ³ ）	121	122	123	123	120

【資料】鹿沼市統計書 令和6年版

④ 下水道

下水道普及率は増加傾向にあり、令和5年度では 66.7% となっています。

下水道の状況

年度	整備面積 (累計 ha)	水洗化状況		
		戸数	人口	普及率 (人口)
R1 (2019)	1,681	24,734	58,955	64.6
R2 (2020)	1,690	24,996	58,995	65.2
R3 (2021)	1,696	25,282	59,030	65.8
R4 (2022)	1,698	25,454	58,520	65.9
R5 (2023)	1,702	25,939	59,290	66.7

【資料】鹿沼市統計書 令和6年版

※普及率は行政区域人口に対する、処理区域人口の比率である

(4) 土地利用と市街地

① 土地利用

市域の土地利用を地目別にみると、令和6年1月1日現在、宅地面積は27.30 km²（市域の6.6%）を構成しています。

土地利用の特性として、山林面積が市域の過半（52.0%）を占めており、田・畠地あわせて13.2%となっています。

地目別土地面積

地目	総面積	田	畠	宅地	山林	原野	その他
実数 (km ²)	490.64	40.18	24.73	27.30	255.14	0.33	142.96
構成比 (%)	100.0	8.2	5.0	5.6	52.0	0.1	29.1

【資料】鹿沼市統計書 令和6年版

② 都市計画

市域には2つの都市計画区域が指定されており、東部の宇都宮都市計画区域（市内11,196ha）と南部の栗野都市計画区域（4,691ha）となっています。残りの地域は都市計画区域外となっています。

市内の宇都宮都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に区域区分され、8割以上の地域が市街化調整区域となっています。また、都市計画区域にはそれぞれ用途地域が指定されています。栗野都市計画区域は、区域区分を定めていない非線引き都市計画区域で、住居系の用途地域は第一種低層住居専用地域と第一種住居地域のみ指定されています。

③ 市街地の進展状況

本市の人口集中地区は、平成27年から令和2年にかけての5年間で、面積は1.06 km²拡大し、人口も1,013人増加しています。一方、人口密度は4,800.5人/km²から4,358.9人/km²へと減少しており、中心市街地など既成市街地の低密度化が進んでいます。

人口集中地区

	人口(人)	面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
平成27年 (2015)	39,220	8.17	4,800.5
令和2年 (2020)	40,233	9.23	4,358.9

【資料】国勢調査

第1編 鹿沼市の住まい

第1章 鹿沼市の住まいの現状

第1節 「居住者・コミュニティ」の視点

(1) 人口・世帯

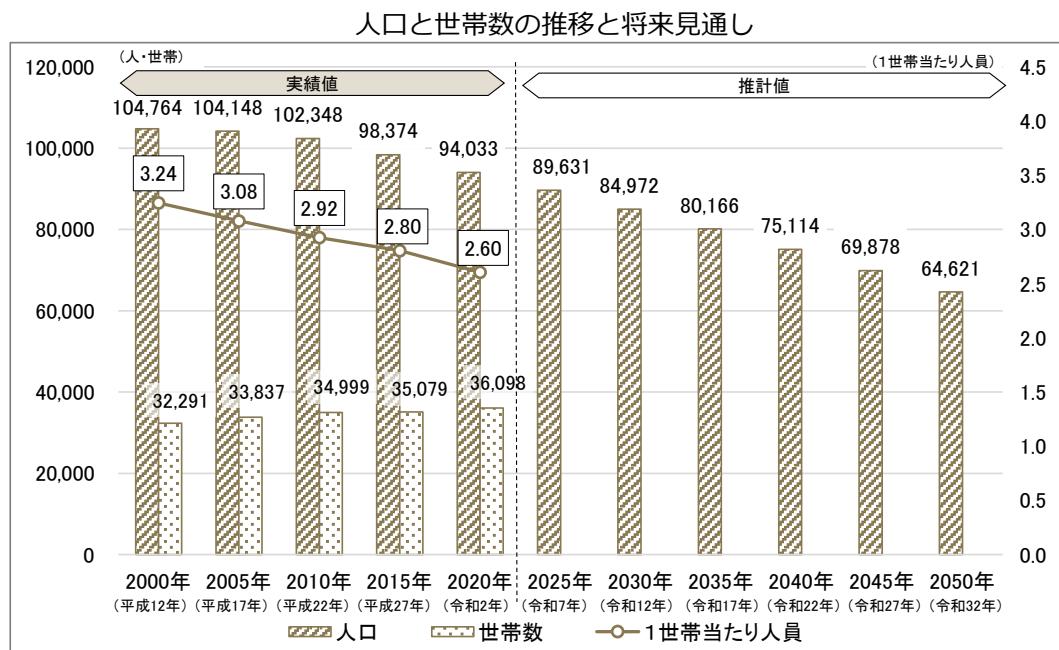
① 人口・世帯数の動向

本市の人口について平成12年からの推移をみると、一貫して減少傾向にあり、令和2年現在、約9万4千人となっています。

一方、世帯数については、増加傾向にあり、令和2年現在、約3万6千世帯となっています。

世帯当たり人員については、平成22年に1世帯当たり3人を割り込み、令和2年現在、1世帯当たり2.60人となっています。

将来見通しによれば、人口はさらに減少を続け、令和32年には約6万5千人になると見込まれます。



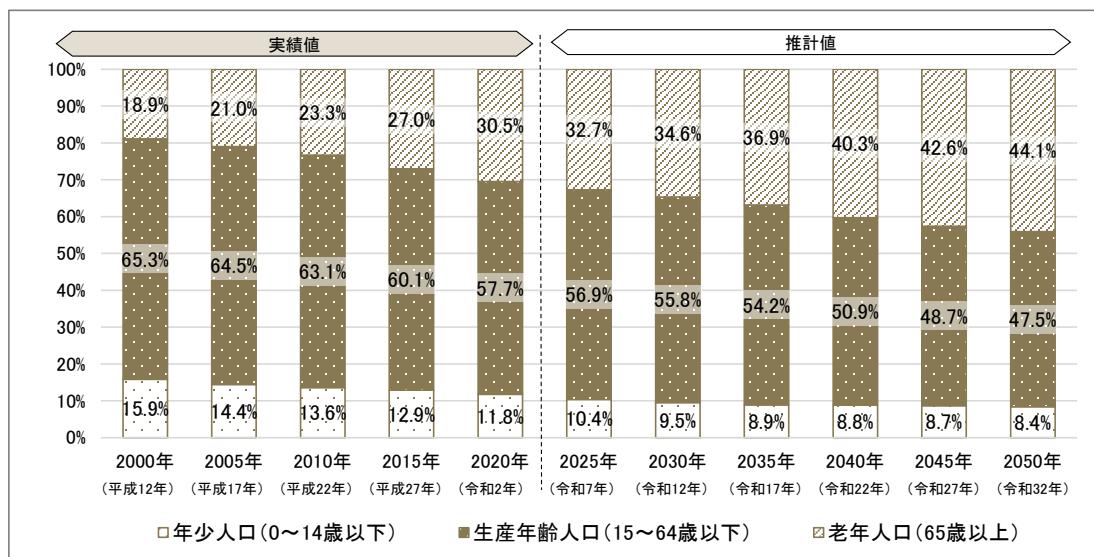
【資料】(人口・世帯数実績値)国勢調査
(人口推計値)国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来人口(令和5年推計)

② 年齢区分別人口の将来推計

本市の人口を年齢3区分別の推移でみると、平成12年から令和2年にかけて、年少人口（0～14歳以下）の割合は約16%から約12%へ、また、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は約65%から約58%へと減少しています。一方、老人人口（65歳以上）の割合は約19%から約31%へと大幅に増加しています。

将来見通しによれば、令和32年には、年少人口の割合は約8%、生産年齢人口の割合は約48%まで減少し、一方、老人人口の割合は約44%まで増加すると見込まれます。

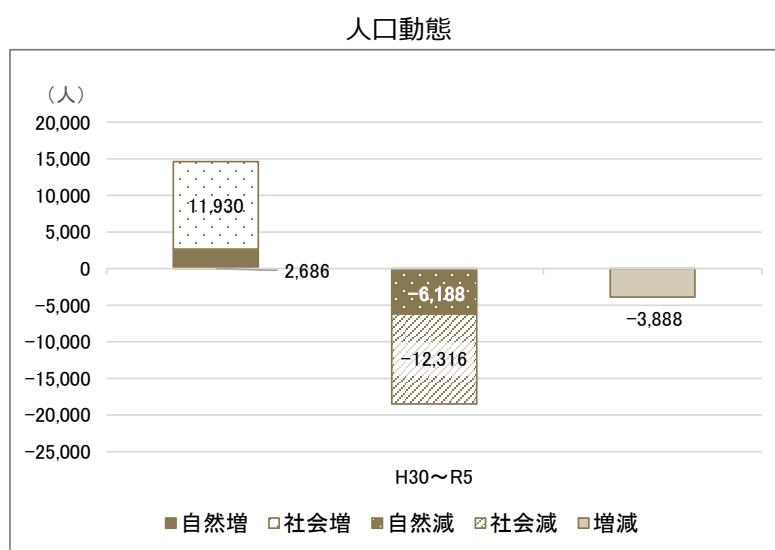
年齢3区分別人口割合の推移と将来見通し



【資料】（実績値）国勢調査
（推計値）国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来人口（令和5年推計）

③ 人口動態

平成30年から令和5年の人口動態をみると、自然増・社会増の増加よりも自然減・社会減の減少が大きく、人口減少が進んでいることがわかります。



【資料】鹿沼市統計書 令和6年版

※自然動態：一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいう。（自然増：出生、自然減：死亡）

※社会動態：一定期間における転入、転出及びその他の増減に伴う人口の動きをいう。（社会増：転入等、社会減：転出等）

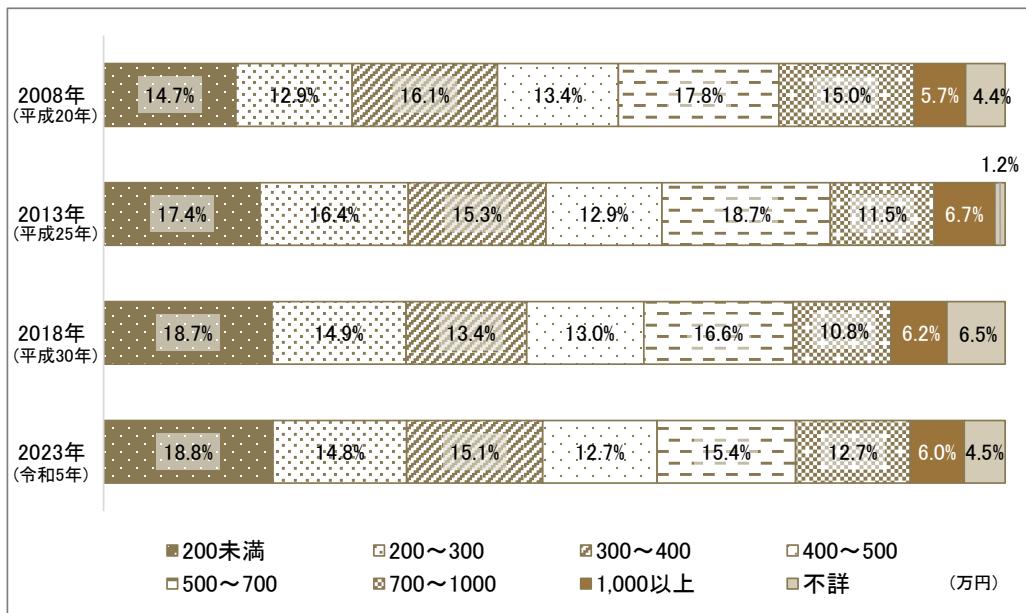
(2) 住宅確保要配慮者

① 低額所得者

年収 200 万円未満の世帯割合は、平成 30 年から横ばいに推移していて、令和 5 年において約 19% となっています。

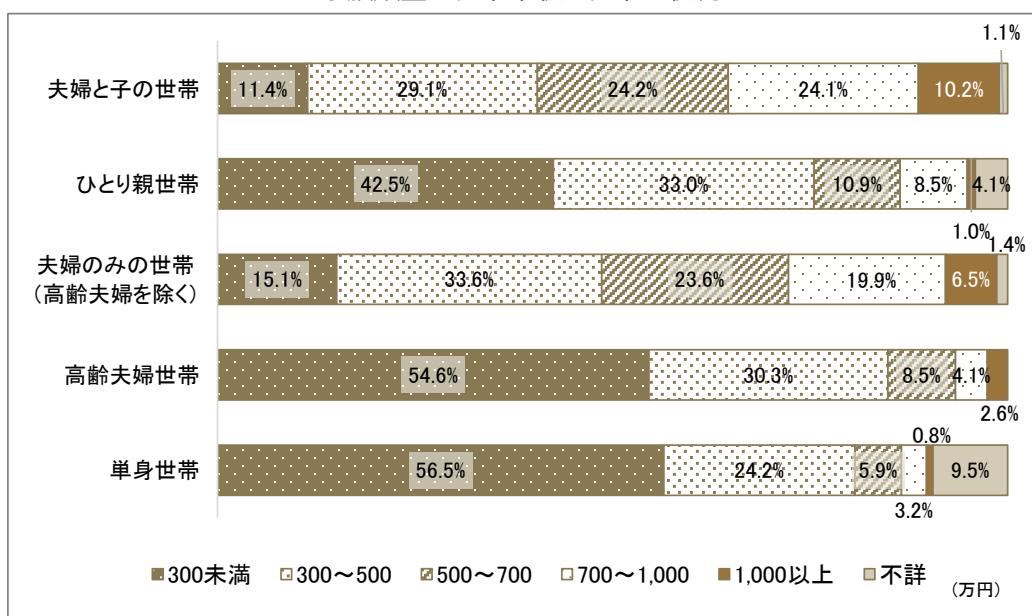
また、単身世帯及び高齢夫婦世帯については、年収 300 万円未満の世帯割合は 50% 超え、ひとり親世帯では 40% を超えています。

年収階級別世帯数の推移



【資料】住宅・土地統計調査

家族類型別世帯年収別世帯の状況



【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

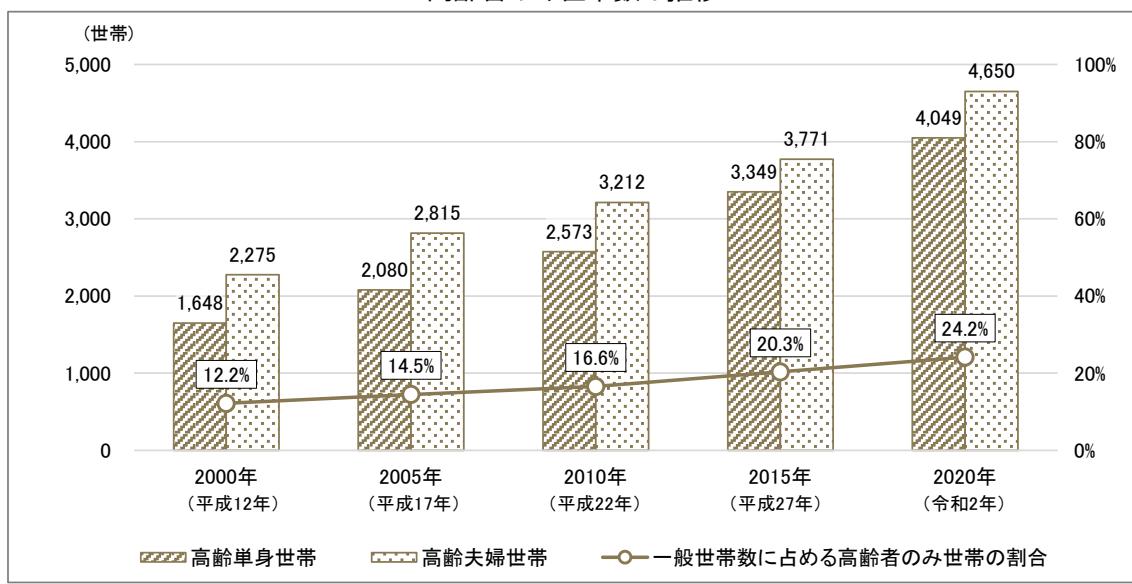
② 高齢者

高齢者世帯の推移をみると、高齢単身世帯は約 1,600 世帯から約 4,000 世帯へ、高齢夫婦世帯は約 2,300 世帯から約 4,700 世帯へと増加傾向となっています。

総世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成 12 年の約 12% から令和 2 年の約 24% へと大幅に増加しています。

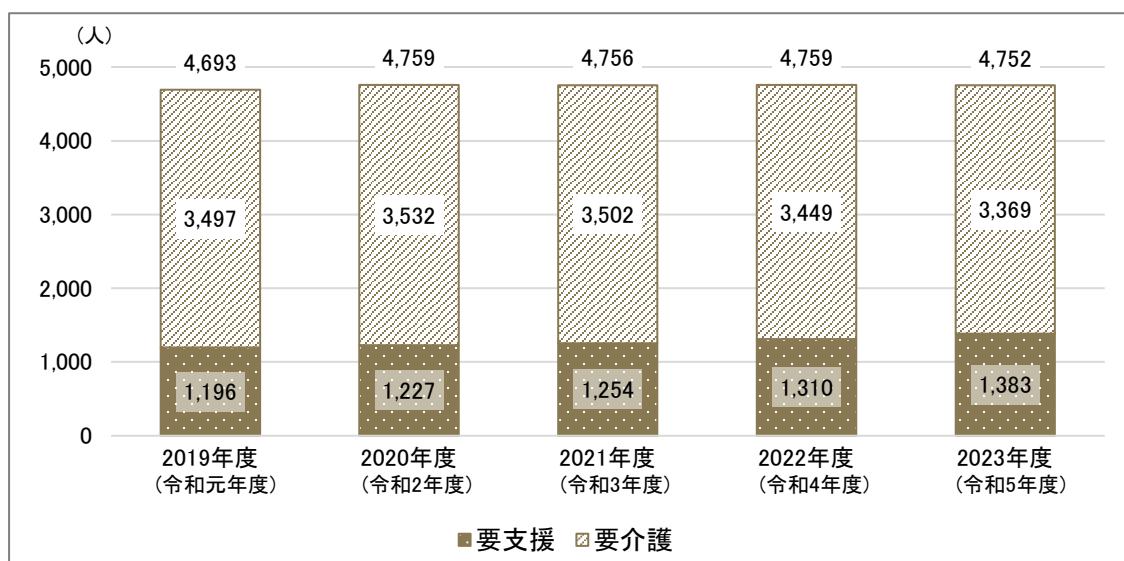
また、要支援・要介護認定者数は横ばいに推移しており、令和 5 年度では約 4,800 人となっています。

高齢者のみ世帯数の推移



【資料】国勢調査

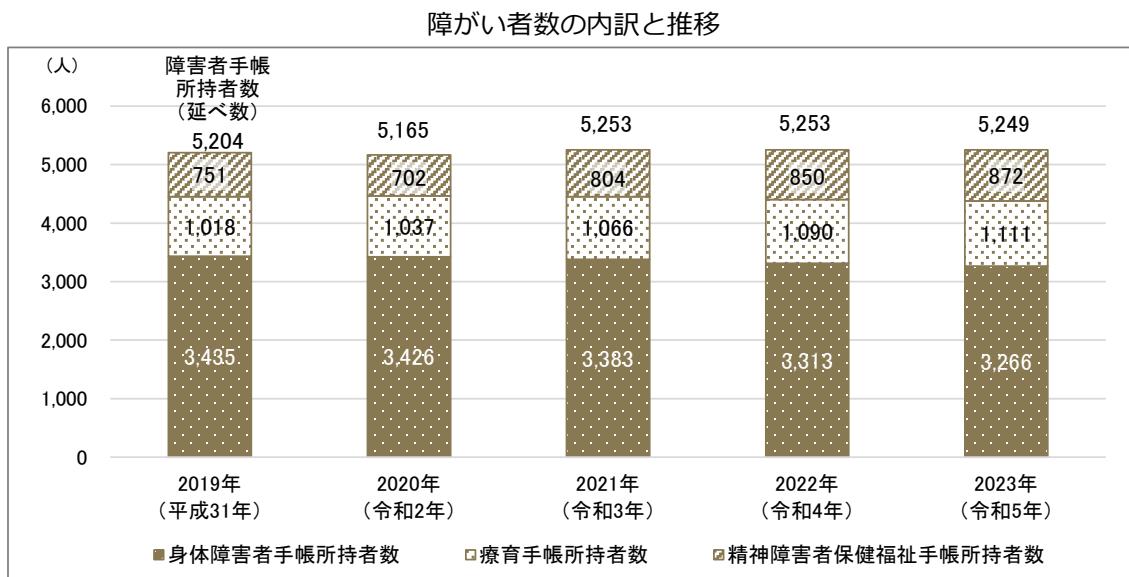
要支援・要介護認定者数の推移



【資料】鹿沼市統計書 令和 6 年版

③ 障がい者

本市の障がい者数について、推移とその内訳をみると、身体障害者手帳所持者数は減少しており、療育手帳所持者数、精神障害者保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。令和5年の障害者手帳所持者数は5,249人となっています。

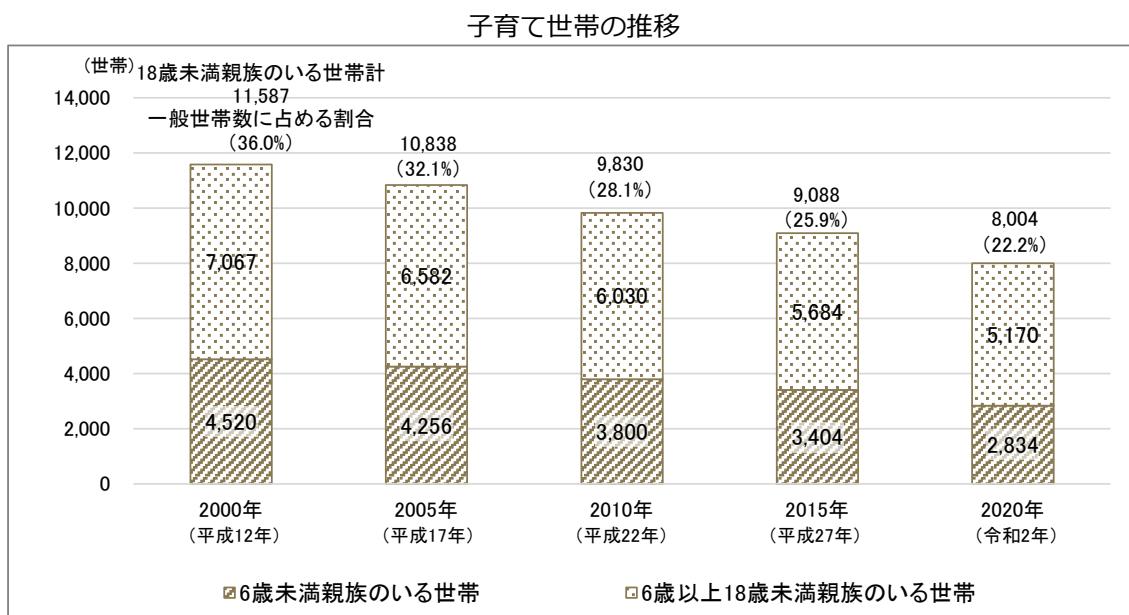


【資料】かぬま障がい者計画・鹿沼市障がい福祉計画・鹿沼市障がい児福祉計画（各年4月1日現在）

④ 子育て世帯

子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の推移をみると、6歳未満親族のいる世帯は約4,500世帯から約2,800世帯へ、6歳以上18歳未満親族のいる世帯は約7,000世帯から約5,100世帯へと、それぞれ顕著な減少傾向にあります。

総世帯数に占める子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の割合は、平成12年の約36%から令和2年の約22%へと減少が続いています。

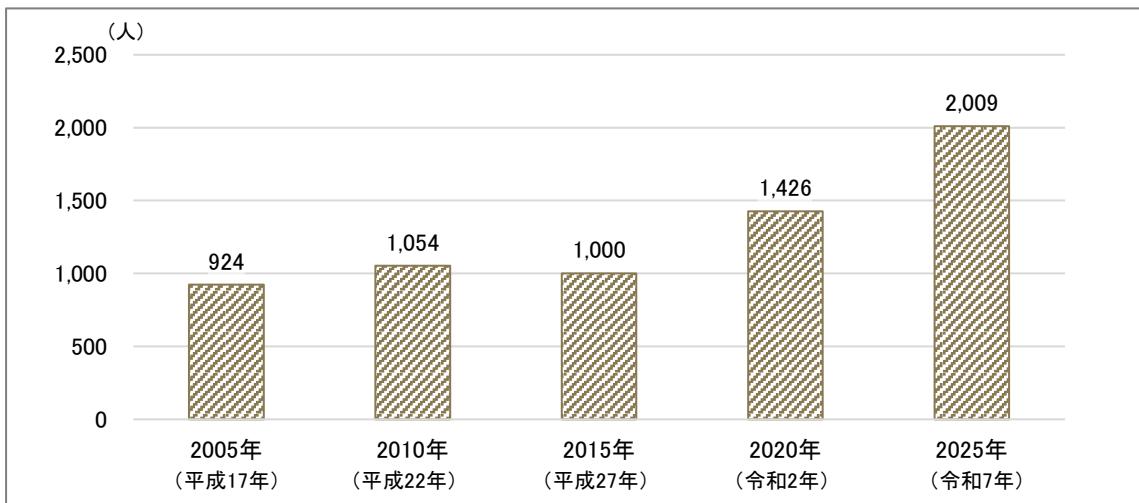


【資料】国勢調査

⑤ 外国人

外国人住民数の推移をみると、924人から2,009人へと大幅に増加しています。

外国人住民数の推移

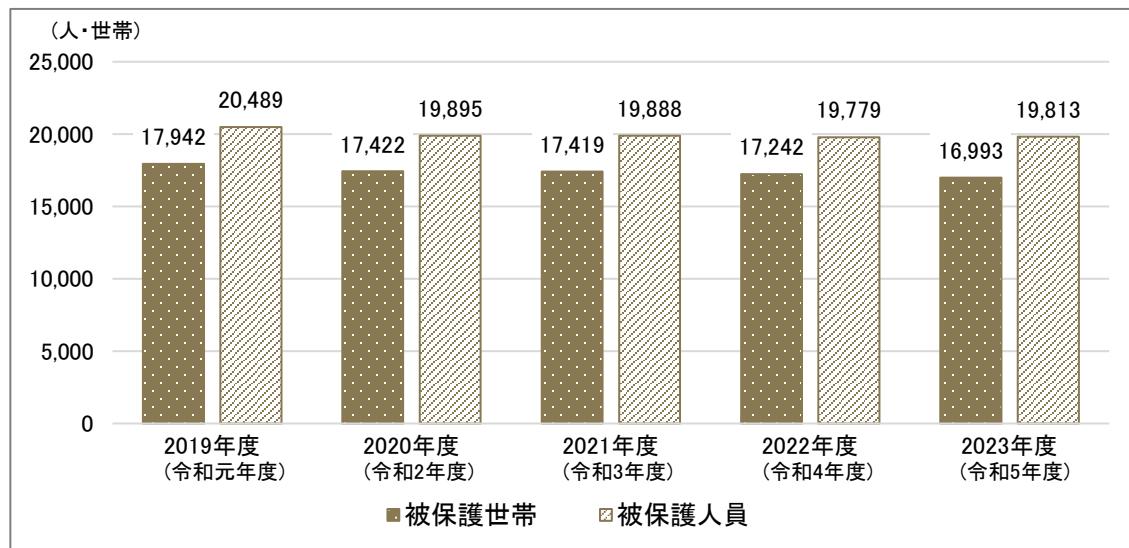


【資料】鹿沼市統計書、鹿沼市外国人登録人員調べ

⑥ 被保護世帯

被保護世帯数及び被保護人員の推移をみると、どちらも横ばいに推移しています。

被保護世帯数・被保護人員の推移



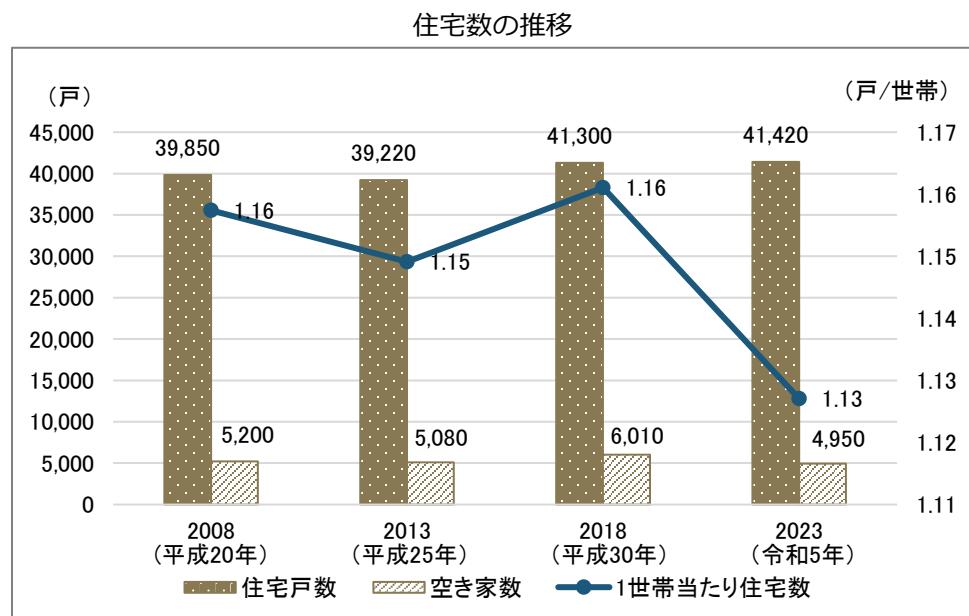
【資料】鹿沼市統計書 令和6年版

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

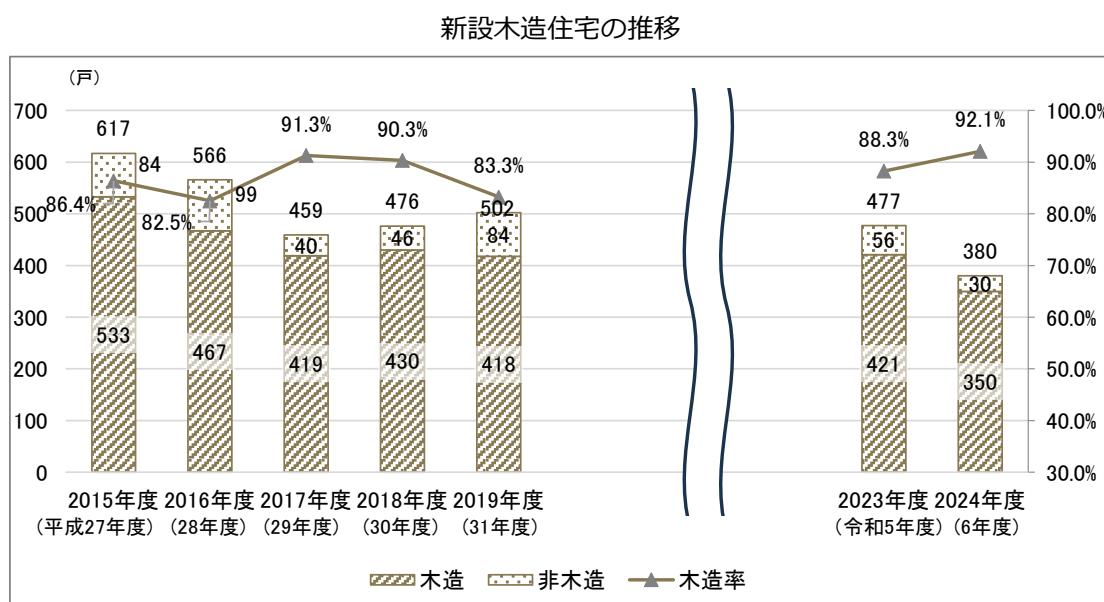
住宅ストック数は総世帯数を上回り、量的には充足しています。一方、空き家数は横ばいに推移しています。



【資料】鹿沼市統計書 令和 6 年版

② 新設木造住宅の状況

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 6 年度は 92% を占めています。



【資料】建築着工統計調査

※令和 2 年 4 月から令和 4 年 3 月まで国土交通省の調査計画の変更により、毎月公表されていた「市町村別(利用関係別)新設住宅着工統計」の公表をとりやめたため、結果がない。

③ 住宅の所有関係等

住宅総数は41,420戸であり、その内訳として居住世帯のある住宅が36,340戸（87.7%）、居住世帯のない住宅が5,090戸（12.3%）となっています。

居住世帯のある住宅のうち、持ち家は45,420戸（67.4%）、借家は11,250戸（16.7%）、また、居住世帯のない住宅のうち、空き家は4,950戸（12.0%）となっています。

建て方別住宅ストック

住宅総数 41,420戸 (100.0%)	居住世帯あり 36,340戸 (87.7%)	専用住宅 35,490戸 (85.7%)	持ち家	27,320戸 (66.0%)
			公営の借家	660戸 (1.6%)
			公社の借家	0戸 (0.0%)
			民営借家	5,620戸 (13.6%)
			給与住宅	920戸 (2.2%)
		店舗その他の併用住宅		840戸 (2.0%)
	居住世帯なし 5,090戸 (12.3%)	空き家 4,950戸 (12.0%)	二次的住宅（別荘等）	250戸
			賃貸用の空き家	2,040戸
			売却用の空き家	130戸
			賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,540戸
			一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等）	100戸
		建築中の住宅		40戸

【資料】令和5年住宅・土地統計調査

※「空き家」のうち「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。

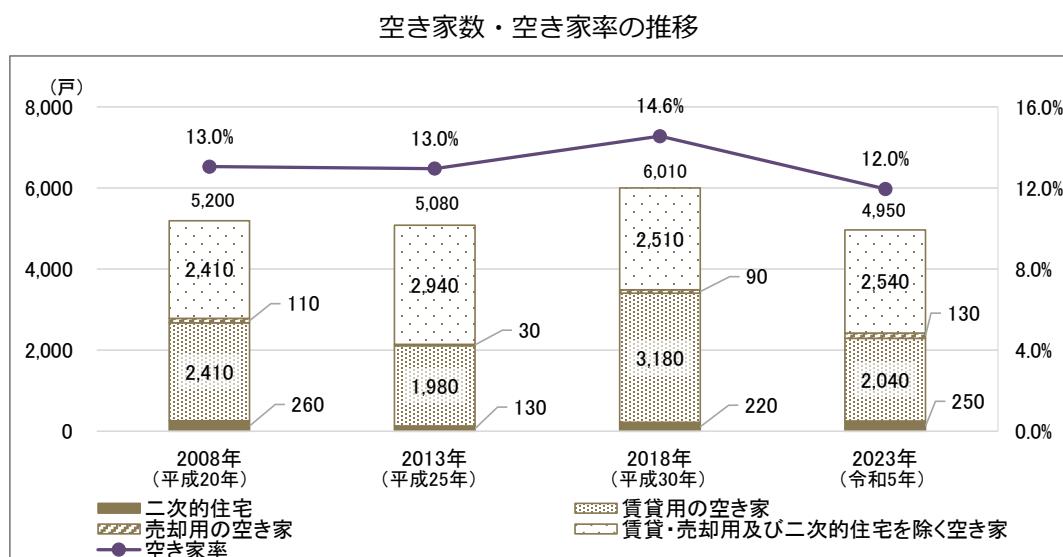
※「空き家」のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」とは、空き家の分類上の二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅以外の利用目的が決まっていない住宅。

※「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、あるいは、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者が一人もいない住宅。

④ 空き家数

空き家数の推移をみると、平成 20 年の 5,200 戸（住宅総数の 13.0%）から令和 5 年の 4,950 戸（住宅総数の 14.2%）へと横ばいに推移しています。

令和 5 年における空き家総数のうち多くを占めるものとして、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が 2,540 戸あります。



【資料】住宅・土地統計調査

⑤ 空家等実態調査

空家等実態調査を第 1 回（平成 26 年～平成 28 年）と第 2 回（平成 29 年～令和 2 年）に実施しました。管理状態を下記の 5 段階（A～E）で評価しました。

目視判定の結果、空家数は 1,580 戸から 1,838 戸へ増加し、空家率も 4.5% から 5.2% へ増加しています。また、A 判定が減少し、B 判定及び C 判定が増加しています。

第 2 回の空家の内訳をみると、重度の損傷や管理不全である D・E 判定のものは 700 戸であり、38.1% となっています。

空家等の外観を目視判定する際の目安

目視判定	空家の状態
A	現状は良好。損傷等は見あたらない。
B	軽度の損傷がある。
C	改修が必要と思われる。老朽化が進んでいる。
D	重度の損傷がある。
E	管理不全である。（特定空家の候補、直接確認できない建物を含む）
F	民間業者の管理物件である 等。

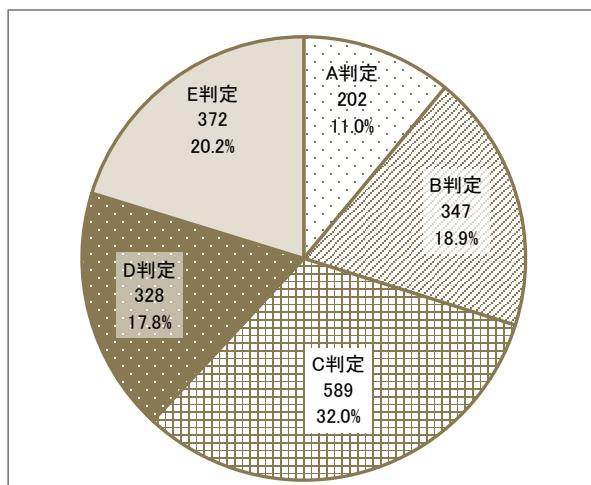
【資料】鹿沼市空家等対策計画

調査結果

住宅数	回数	調査件数	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	E 判定	空家数(A~E)	空家率	F 判定
35,295	第1回	1,689	247	335	390	365	243	1,580	4.5%	109
	第2回	2,397	202	347	589	328	372	1,838	5.2%	168
増減率			-18.2%	3.6%	51.0%	-10.1%	53.1%	16.3%	16.3%	54.1%

【資料】鹿沼市空家等対策計画

目視判定の内訳（第2回）



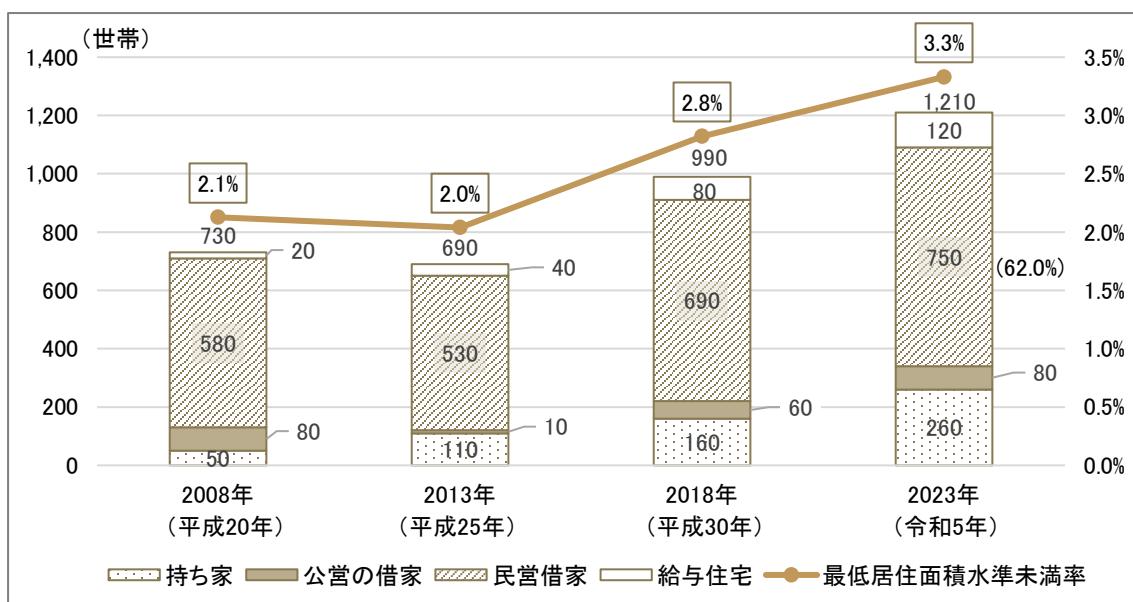
【資料】鹿沼市空家等対策計画

⑥ 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満世帯数の割合は、3%前後でほぼ横ばいに推移しています。また、最低居住面積水準世帯のうち、民営借家世帯が全体の約6割を占めており、持ち家と借家の格差の大きい状況は続いています。

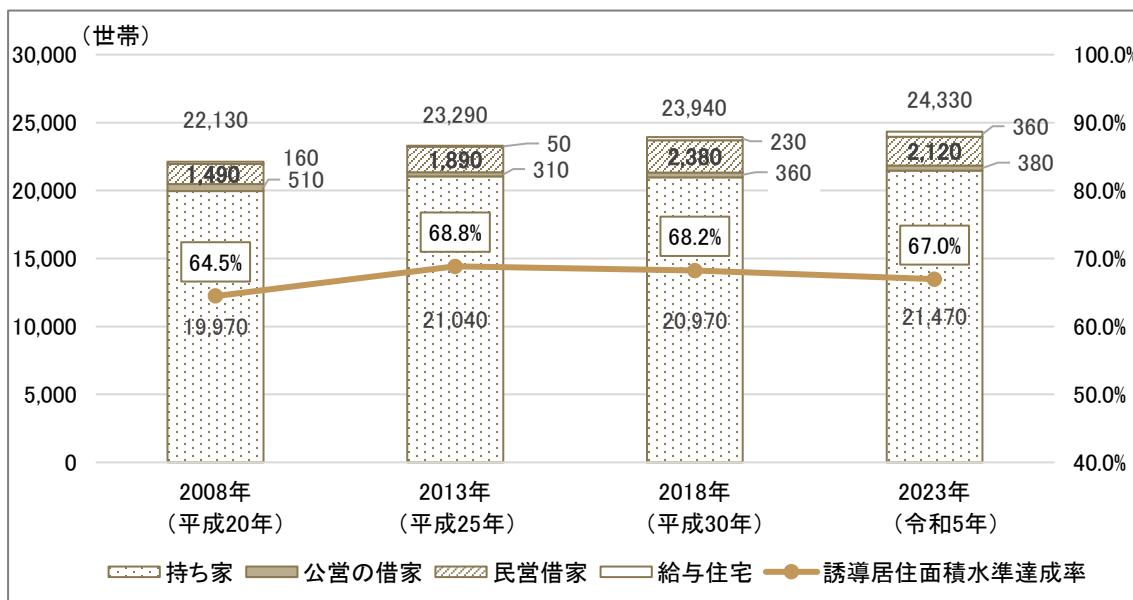
一方、誘導居住面積水準達成世帯数は横ばいに推移しており、令和5年で24,330世帯(67.0%)となっています。

最低居住面積水準未満世帯の推移



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

誘導居住面積水準達成世帯の推移



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

(2) 公的賃貸住宅

① 公営住宅等

本市では 20 団地 90 棟 906 戸の公営住宅等を管理しています。

令和 7 年 4 月 1 日現在の入居戸数は、日吉町南住宅 LSA 棟を除く 905 戸のうち 610 戸、入居率は 67.4% となっています。一般世帯は、3 人以上の世帯が 128 世帯（21.0%）で最も多くなっています。一方、高齢者世帯では、単身世帯が 242 世帯（39.7%）で最も多くなっています。

公営住宅等の概要

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数			
					一般	高齢者専用	障がい者優先	LSA
貝島町東	公営	S45~46	耐 5	2	40	40		
みなみ町	公営	S48~54	耐 4.5	8	184	184		
貝島町西	公営	S51~52	耐 3.5	2	32	32		
坂田山	公営	S55~57	耐 3	3	54	54		
仲町	公営	S55~56	簡 2	3	15	15		
仲町第 2	公営	S57~58	木 2	2	11	11		
睦町	公営	S58~60	耐 3	17	93	90	3	
下町	公営	S60~61	耐 2.3	2	20	20		
上殿町	公営	S63	耐 4	2	32	32		
西茂呂	公営	H1~2	耐 3 木 2	21	90	88	2	
東町	公営	H3	耐 4	3	72	72		
日吉町南	公営・特公賃	H5	耐 2~4	5	60	44	15	1
緑町東	公営	H8	耐 2.4	2	32	32		
緑町西	公営	H8	耐 4	2	56	24	24	8
府中町	公営	H16	耐 6	1	30	30		
西鹿沼町	公営	H22	耐 6	1	30	30		
下横町	従前	H12	耐 5	1	18	18		
下田町	更新	H12	耐 7	1	25	25		
従業員用住宅	単独	H14	木 1	8	8	8		
若年勤労者用住宅	単独	H21	木 1	4	4	4		
			公営 計	75	850	798	39	13
			その他 計	15	56	55	0	0
			合 計	90	906	853	39	13
								1

【資料】鹿沼市公営住宅等長寿命化計画

人員構成

種別	管理戸数	入居世帯	一般世帯（65 歳以上を除く）				高齢者世帯（65 歳以上）			
			単身	2 人	3 人以上	合計	単身	2 人	3 人以上	合計
公営	850	559	44	106	117	267	219	73	0	292
	100.0%	65.8%	7.9%	19.0%	20.9%	47.8%	39.2%	13.1%	0.0%	52.2%
その他	55	51	7	8	11	26	23	2	0	25
	100.0%	92.7%	13.7%	15.7%	21.6%	51.0%	45.1%	3.9%	0.0%	49.0%
合計	905	610	51	114	128	293	242	75	0	317
	100.0%	67.4%	8.4%	18.7%	21.0%	48.0%	39.7%	12.3%	0.0%	52.0%

【資料】鹿沼市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 4 月 1 日現在

※日吉町南住宅 LSA 棟を除く

② 県営住宅

県営住宅は2団地7棟135戸あります。

県営住宅の概要

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数
日吉	公営	H6~7	耐 3.4	4	69
坂田山	公営	S54	耐 3.4	3	66
			計	7	135

【資料】栃木県住宅供給公社 HP

(3) 民間賃貸住宅

民間賃貸住宅について面積別にみると、「30~49 m²」が最も多く、「69 m²以下」の住宅が全体の約88%となっています。

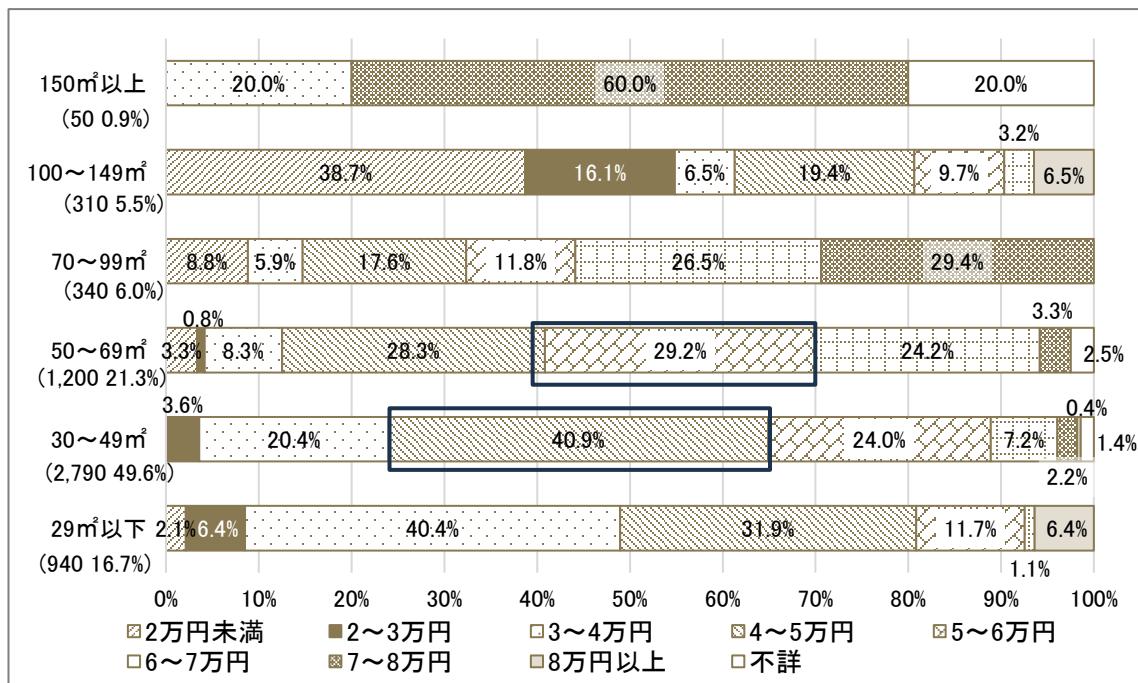
一方、家賃をみると、戸数が最も多い「30~49 m²」においては、「4~5万円」が最も多く40.9%となっています。また、次いで戸数が多い「50~69 m²」においては、「5~6万円」が最も多くなっています。

民営借家の面積内訳

	29 m ² 以下	30~49 m ²	50~69 m ²	70~99 m ²	100~149 m ²	150 m ² 以上	合計
戸数	940	2,790	1,200	340	310	50	5,630
割合	16.7%	49.6%	21.3%	6.0%	5.5%	0.9%	100.0%

【資料】令和5年住宅・土地統計調査

面積別民営借家の家賃分布



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

(4) サービス付き高齢者向け住宅

令和7年10月現在、市内には9件297戸のサービス付き高齢者向け住宅があります。

サービス付き高齢者向け住宅の概要

No	住宅名	戸数	住戸面積 (m ²)
1	万葉かぬま	20	19.96
2	ケアガーデン鹿沼	45	18.31～18.39
3	すまいる鹿沼	33	18.44～27.74
4	家族の家ひまわり鹿沼	40	18.03～18.21
5	やさしい手シニアリビングやさしえかぬま	28	18.05
6	ふるさとホーム鹿沼	32	18.00
7	サービス付き高齢者向け住宅「いちごいちえ」	19	18.00～18.84
8	やさしい手シニアリビングやさしえ千渡	50	18.01～18.16
9	サービス付き高齢者向け住宅桜歌の郷	30	25.18
	合計	297	

【資料】サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

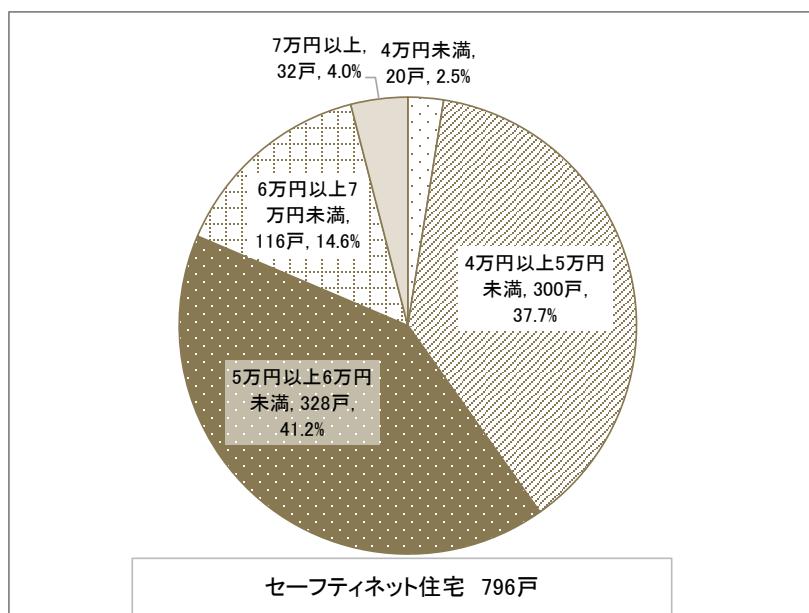
(5) セーフティネット住宅

令和7年10月現在、「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録されている鹿沼市内のセーフティネット住宅は796戸あります。

家賃の状況をみてみると、「5万円以上6万円未満」が最も多い41.2%となっています。

なお、住宅確保要配慮者のみが入居できる「専用住宅」は市内にありません。

セーフティネット住宅の家賃



【資料】セーフティネット住宅情報提供システム

(6) 住宅性能

① バリアフリー化

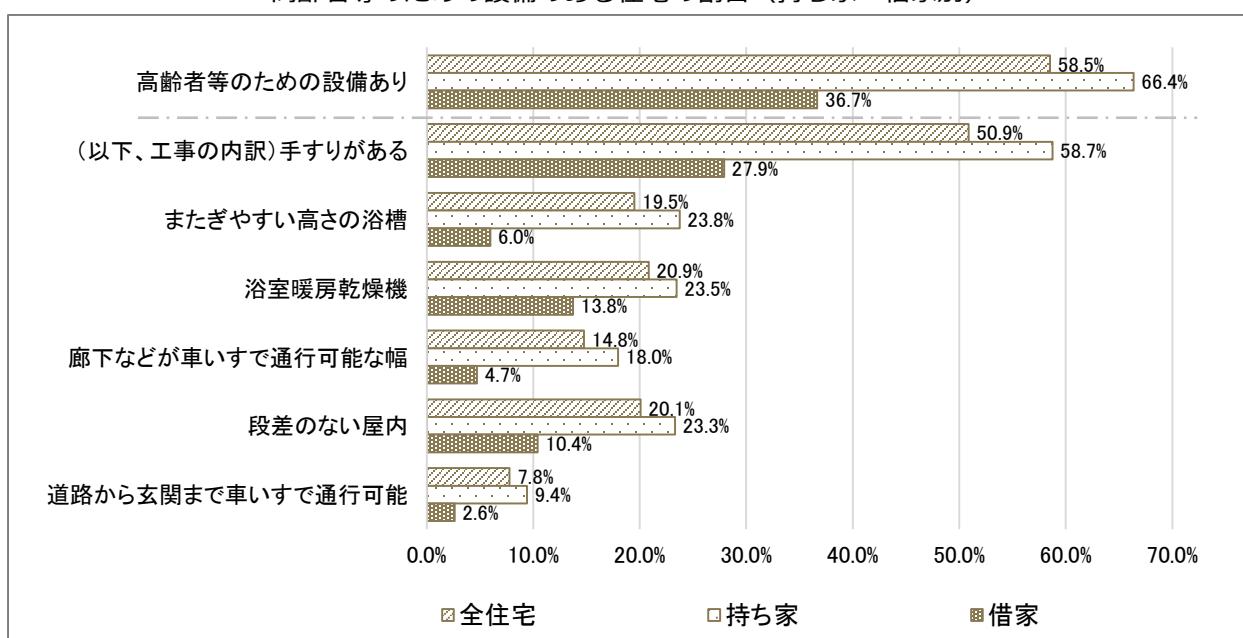
高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家が66.4%であるのに対し、借家は36.7%にとどまっています。

高齢者等のための設備のうち最も設置割合が高いのは「手すり」であり、「手すりがある」住宅は持ち家で58.7%、借家で27.9%となっています。

その他の設備について、持ち家では「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない室内」がいずれも20%程度の住宅に設置されているのに対し、借家ではいずれの設備も4~10%程度の設置にとどまっています。

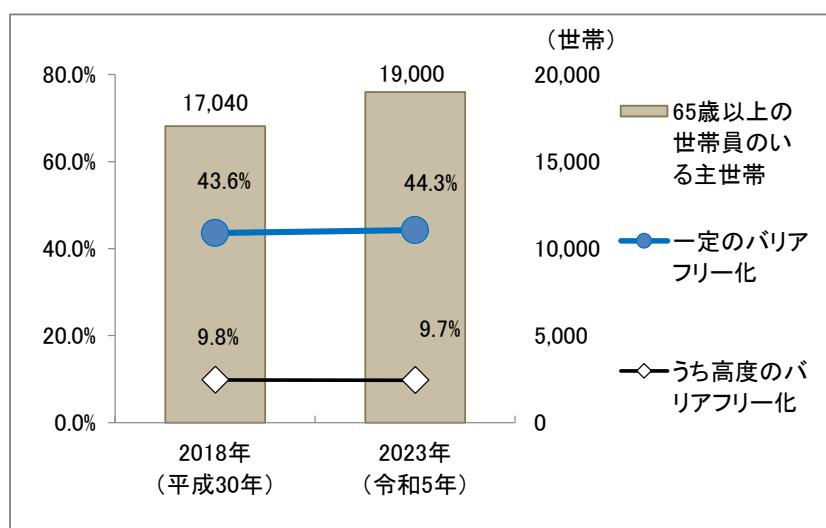
また、令和5年の高齢者（65歳以上の世帯員）がいる世帯のバリアフリー化状況は、一定のバリアフリー化がされている住宅は44.3%、高度なバリアフリー化がされている住宅は9.7%となっています。

高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

高齢者がいる世帯のバリアフリー化状況



【資料】住宅・土地統計調査

② 省エネルギー化

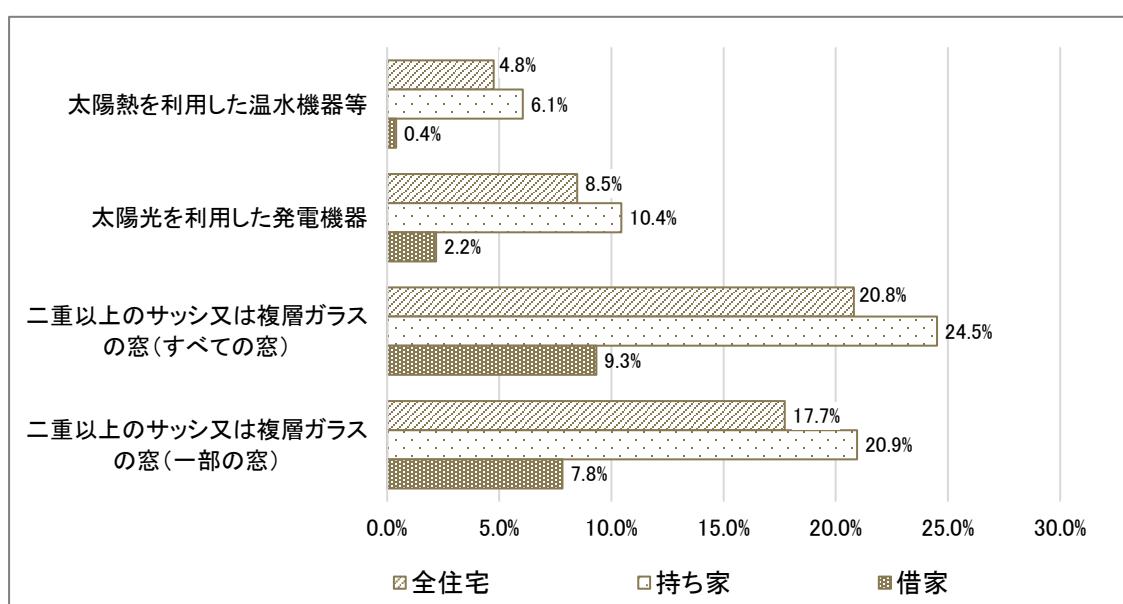
省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の 20.8%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の 17.7%となっています。

このほか、「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の 4.8%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の 8.5%となっています。

全体的な傾向として、持ち家に比べると借家における省エネルギー設備の普及が進んでおらず、太陽エネルギーを活用した設備については、ほぼ持ち家への導入に限定されている状況です。

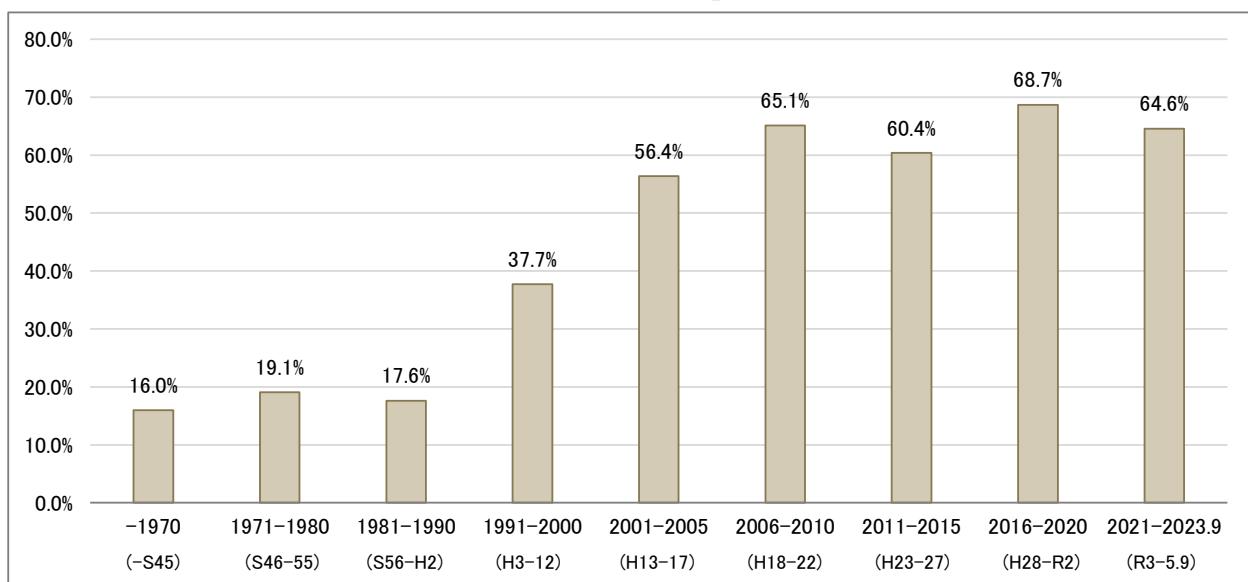
一方、建築年次別の状況をみると、平成 2 年頃までの住宅は 2 割を満たしていませんでしたが、平成 3 年以降急増し、近年は 65% 前後の住宅で省エネルギー設備が普及しています。

省エネルギー設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）



【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

建築年次別の「二重サッシ又は複層ガラス」を使用している住宅の割合



【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

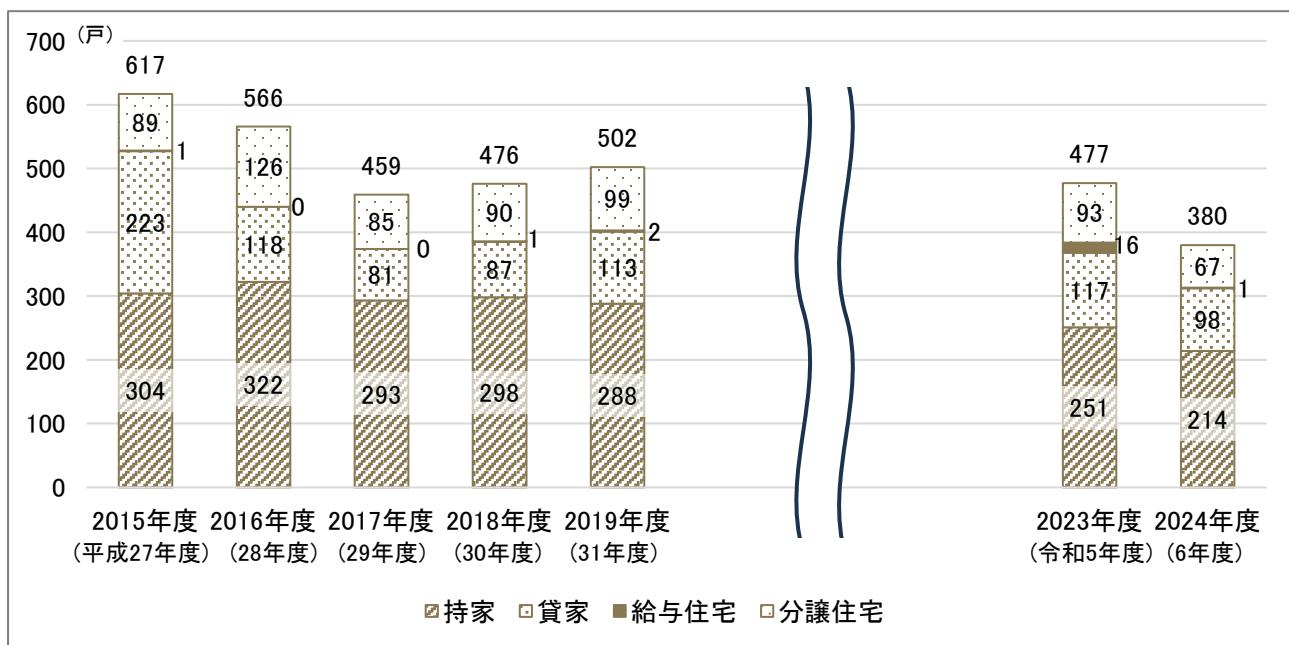
(7) 既存住宅流通・リフォーム

① 新設住宅着工数

平成 27 年度から令和 6 年度までの新設住宅数をみると、概ね 400 戸から 500 戸程度を推移していく、令和 6 年度は 380 戸と少なくなっています。

「持家」については約 300 戸から約 200 戸に減少、「貸家」については 100 戸程度を推移しています。

新設着工住宅戸数の推移



【資料】建築着工統計調査

※令和 2 年 4 月から令和 4 年 3 月まで国土交通省の調査計画の変更により、毎月公表されていた「市町村別(利用関係別)新設住宅着工統計」の公表をとりやめたため、結果がない。

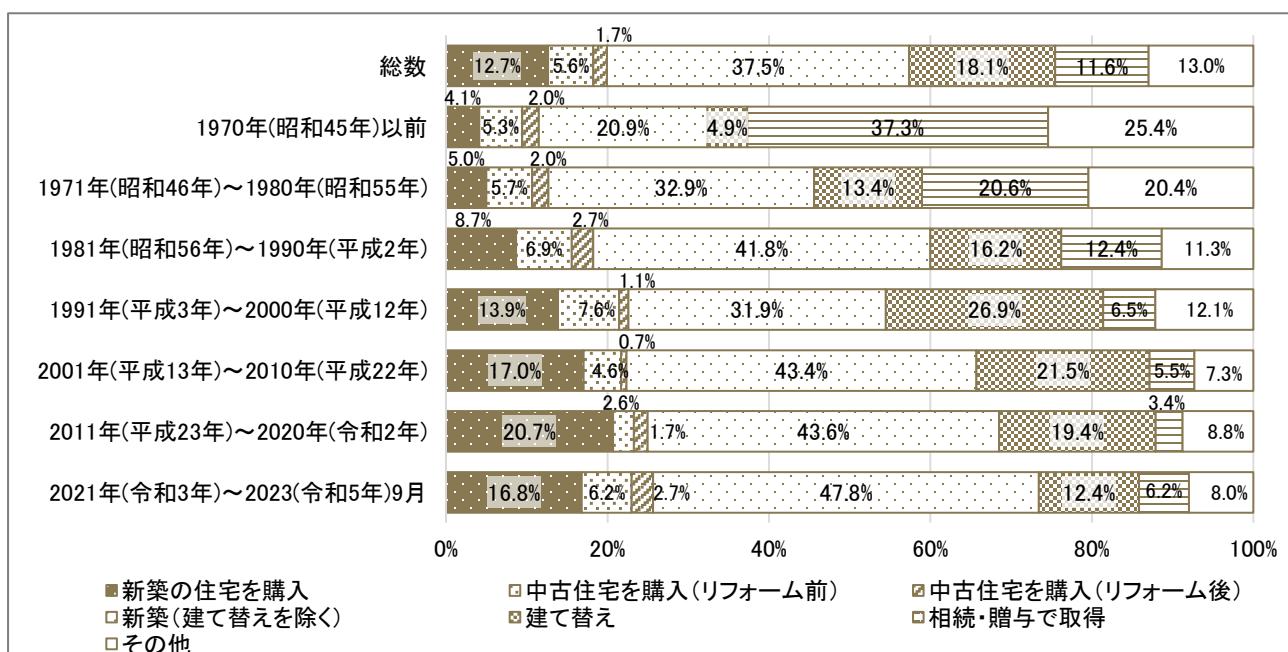
② 住宅の購入・新築・建て替え等の状況

持ち家の取得の経緯として、住宅の購入・新築・建て替え等の内訳をみると、「新築（建て替えを除く）」が37.5%と最も多く、次いで「建て替え」が18.1%、「新築の住宅を購入」が12.7%となっています。なお、「中古住宅を購入」した住宅は、わずか7.3%にとどまっています。

建築時期別にみると、建築後50年以上を経過して老朽化が懸念される昭和45年以前の住宅において、「相続・贈与で取得」して現在に至っているケースが37.3%を占めています。

一方、令和3年から令和5年9月の間に建築された住宅についてみると、「新築（建て替えを除く）」47.8%、「新築の住宅を購入」16.8%、「建て替え」12.4%をあわせ、持ち家の77.0%が新設着工された住宅であり、引き続き新たな住宅ストックが形成されている状況にあります。

住宅の購入・新築・建て替え等の割合（持ち家の建築時期別）



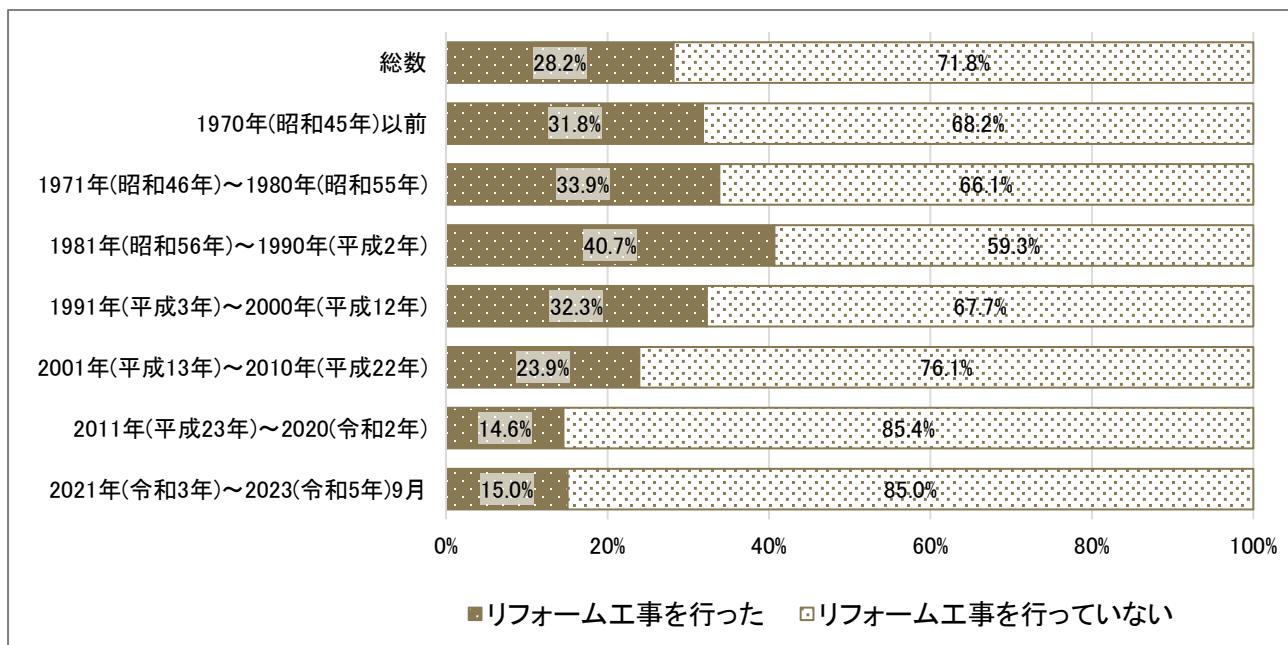
【資料】令和5年住宅・土地統計調査

③ リフォームの状況

持ち家についてリフォームの状況をみると、「リフォーム工事を行った」住宅が28.2%となっています。

建築時期別にみると、建築後20年から50年を経過して建築の部分劣化等により修繕や改修工事等が必要と考えられる平成12年以前の住宅において、「リフォーム工事を行った」ケースが比較的多くなっています。

令和元年以降に実施したリフォーム工事の割合（持ち家の建築時期別）

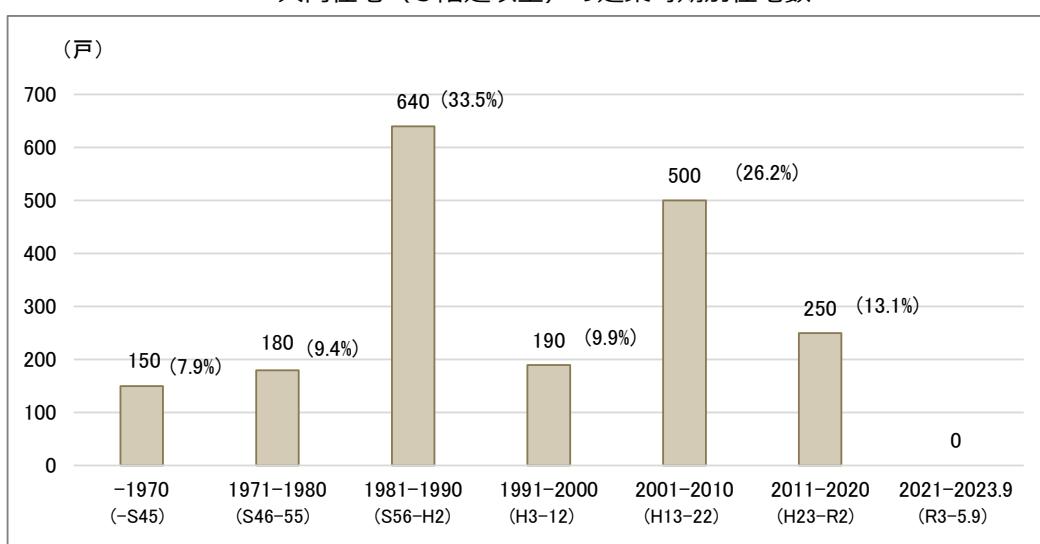


【資料】令和5年住宅・土地統計調査

④ 共同住宅

3階建て以上の共同住宅は1,910戸で、そのうち約61%が築25年を超えています。

共同住宅（3階建以上）の建築時期別住宅数



【資料】令和5年住宅・土地統計調査

第3節 「社会環境の変化」の視点

(1) 自然災害

① 風水害

本市で発生した自然災害は風水害等によるものが多くなっています。

近年の状況をみると、平成27年9月の関東・東北豪雨、令和元年東日本台風、令和6年の大雨により、人的被害や住家被害等大きな被害をもたらしました。

風水害による主な被害状況

◇関東・東北豪雨（平成27年）	最大時間雨量 51mm・累積雨量 507mm
人的被害　死者1名、重傷者1名	
住家被害　全壊10棟、大規模半壊3棟、半壊21棟、床上浸水319棟、床下浸水794棟　等	
土砂崩れ　102件	
◇令和元年東日本台風（台風19号）	最大時間雨量 49mm・累積雨量 370.5mm
人的被害　死者2名、重症1名　等	
住家被害　全壊12棟、大規模半壊4棟、半壊75棟	
土砂崩れ　102件	
◇令和6年8月26日の大雨	最大時間雨量 65.5mm・累積雨量 124.0mm
住家被害　半壊1棟、床下浸水20棟	

【資料】鹿沼市地域防災計画 資料編

② 地震

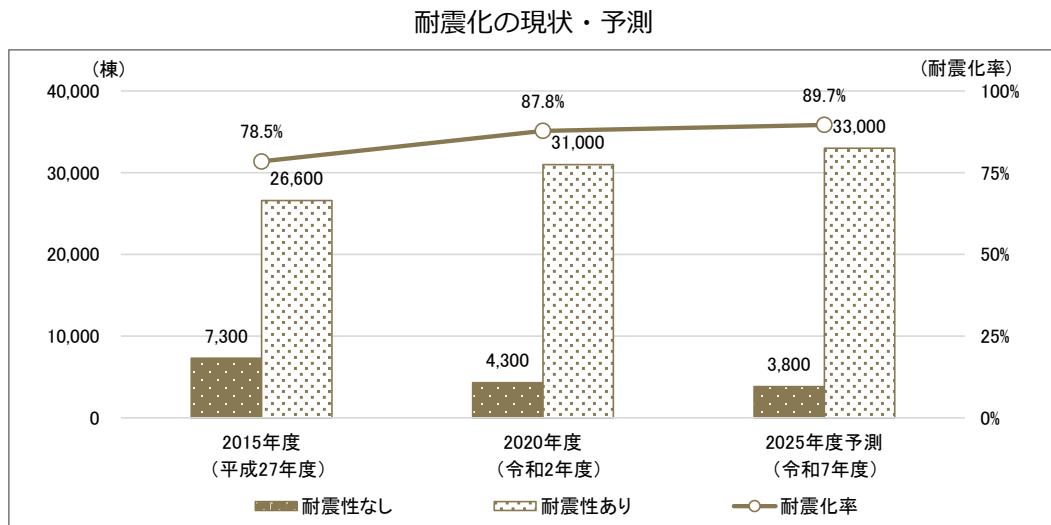
平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）では、本市で震度5強及び震度5弱を記録し、負傷者並びに住家被害が発生しました。

(2) 耐震性

① 耐震化の現状・予測

平成 27 年度時点で耐震性を満たす住宅は 26,600 戸（耐震化率 78.5%）、令和 2 年度時点では 31,000 戸（87.8%）となっています。

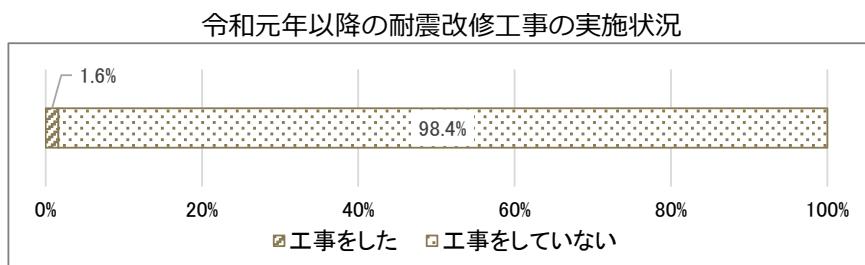
なお、令和 7 年度には耐震化率 89.7% に達するものと予測されます。



【資料】鹿沼市建築物耐震改修促進計画

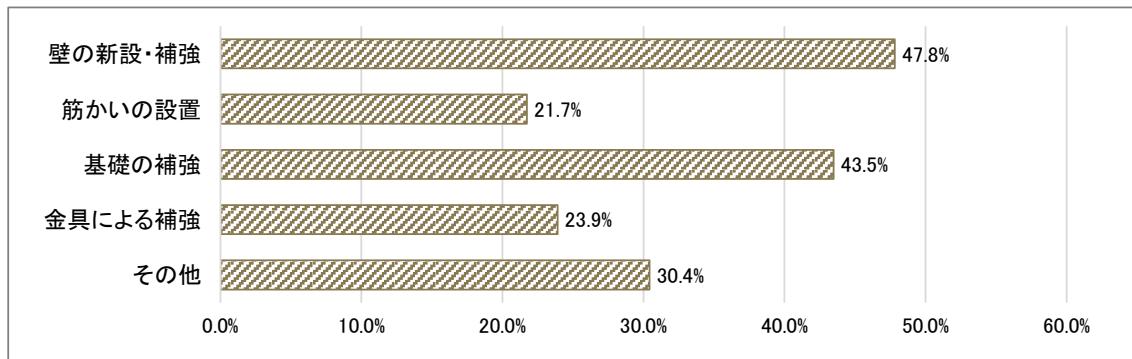
② 耐震改修工事（持ち家）

持ち家の令和元年以降の耐震改修の状況は、「工事を実施した」住宅が 1.6% となっています。「工事を実施した住宅」の具体的な工事内容をみると、「壁の新設・補強」47.8%、「基礎の補強」43.5% となっています。



【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

令和元年以降に実施した耐震改修工事の内訳

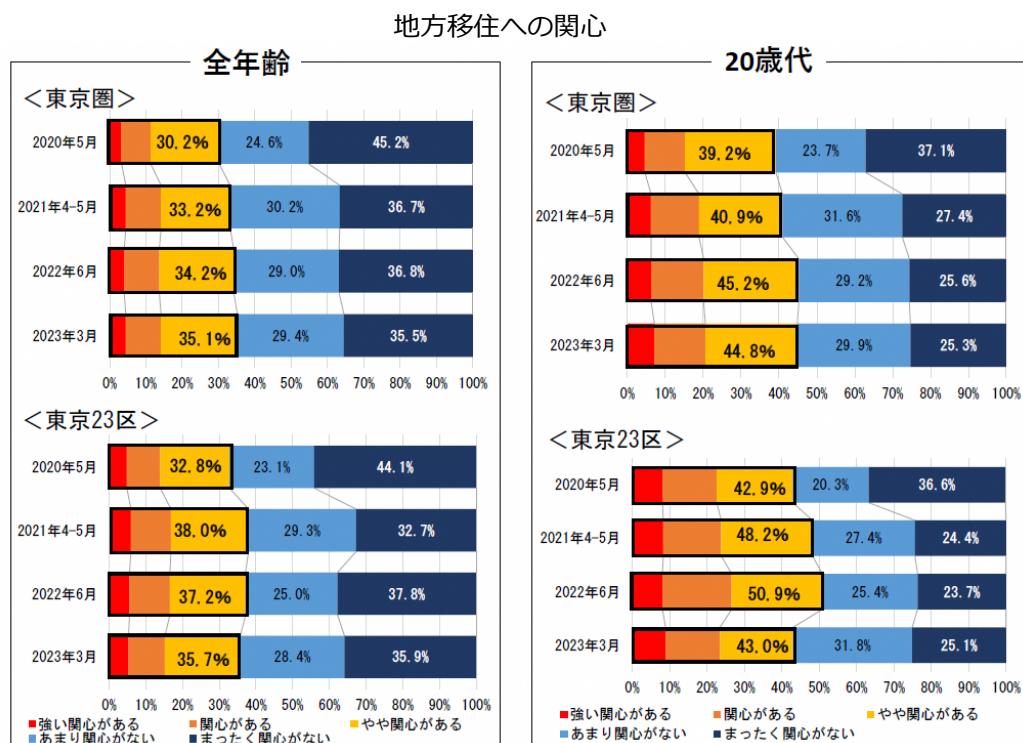


【資料】令和 5 年住宅・土地統計調査

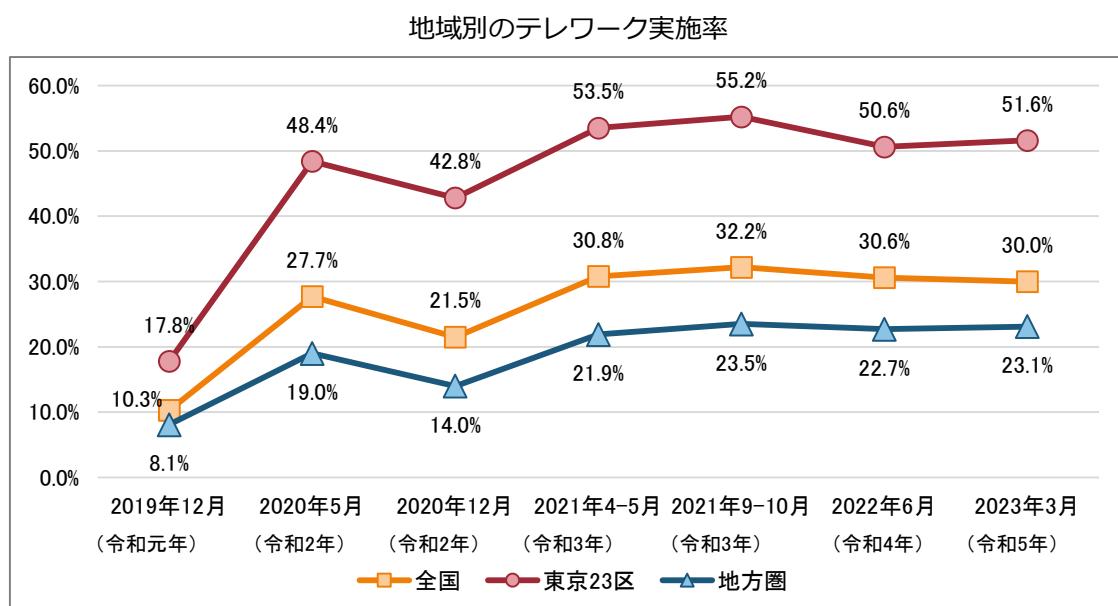
(3) 地方移住への関心及びテレワークの実施率

東京圏在住者的地方移住への関心は、「関心がある」割合が増えています。

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後、横ばいに推移していることから、働き方としてテレワークは定着していると考えられます。



【資料】第6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（内閣府）



【資料】第6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（内閣府）

第2章 住民意向調査

第1節 調査概要

(1) 調査の目的

鹿沼市住宅マスタープランの策定に当たり、市民の住宅や住環境に関する意識やニーズ等の調査を実施し、調査結果の集計及び分析結果を踏まえた課題整理や本計画に位置づける住宅施策等に反映することにより、より市民意識及びニーズに合致した効果的な計画となることを目的として実施します。

(2) 調査対象及び調査方法

調査対象：市内在住の18歳以上の市民

調査件数：2,000件（世帯単位）

抽出方法：住民基本台帳による無作為抽出（居住地区区分による）

調査方法：郵送による配布・回収（Webによる回答可）

記入方式：無記名回答方式

調査期間：令和7（2025）年9月11日から9月30日まで

(3) 回答結果

回答数は820件、回答率は41.0%となっています。

なお、紙面回答は654件（79.8%）、Webは166件（20.2%）となっています。

地区名	配布数	割合	回答数	割合
中心市街地（鹿沼）	481	24.0	297	36.2
菊沢地域（菊沢）	265	13.3	89	10.9
東部台・北犬飼地域（東部台・北犬飼）	551	27.6	173	21.1
押原地域（北押原・南押原）	297	14.9	95	11.6
栗野地域（栗野・粕尾・永野・清洲）	146	7.3	64	7.8
西北部地域（東大芦・板荷・西大芦・加蘇・南摩）	260	13.0	97	11.8
無回答	-	-	5	0.6
合計	2,000	100.0	820	100.0

(4) 調査内容

住民意向調査の設問項目は、大きく分けて8項目、合計14問、設問の設定は以下のとおりです。

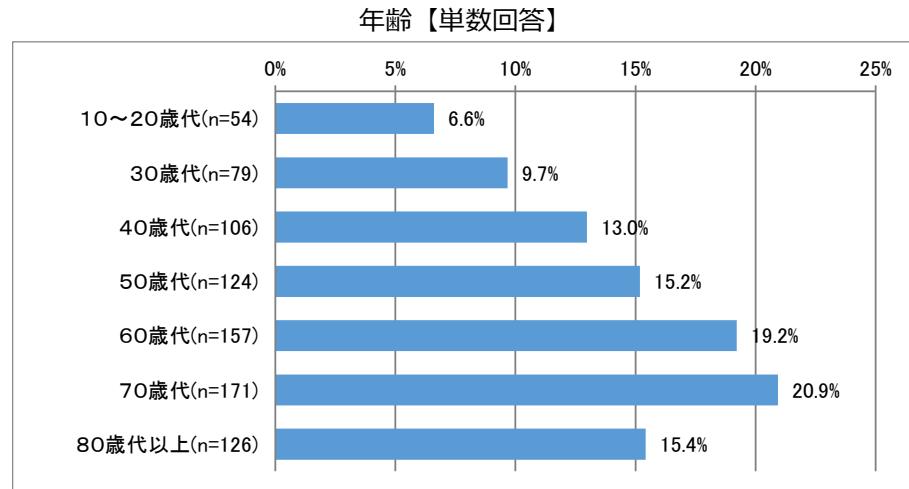
設問番号	調査項目	設問の設定
問1	回答者属性	居住地域：6選択肢
問2		年齢：7選択肢
問3		住宅種類：6選択肢
問4		居住年数：4選択肢
問5	現在の居住環境について	住宅や周辺環境に対する評価（17項目）：4選択肢
問6	高齢期の住まい	高齢期の住まいに必要なこと：10選択肢
問7	子育て期の住まい	子育て期の住まいに必要なこと：10選択肢
問8	居住継続意向	住み続ける意向：4選択肢
問9		住み替えの理由：7選択肢、住み替え先：4選択肢
問10		住み替え・建て替え時に希望する住宅形態：7選択肢
問11	住まいの地球温暖化対策	住まいの地球温暖化対策として重視する取組：7選択肢
問12	将来の住まい方	将来の住まい方・暮らし方の希望：9選択肢
問13	市で取り組むべき住宅・住環境施策	市が取り組むべき住宅に関する施策：17選択肢
問14		市が取り組むべき住環境に関する施策：12選択肢
-	自由意見	-

第2節 調査結果

(1) 回答者属性

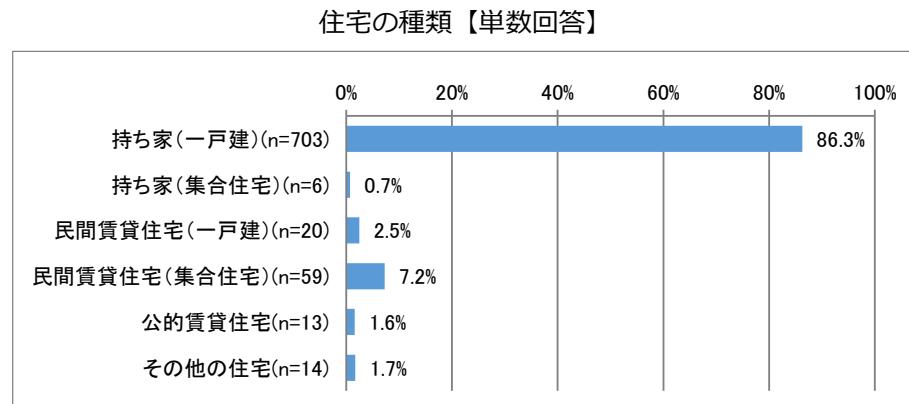
① 年齢

回答者の年齢は「70歳代」が最も多い20.9%、次いで「60歳代」が19.2%となっています。



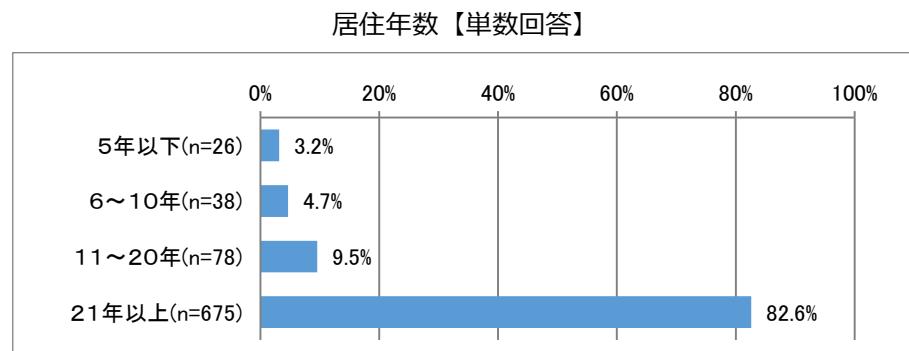
② 住宅の種類

回答者の住宅の種類は、「持ち家（一戸建）」が最も多い86.3%、次いで「民間賃貸住宅（集合住宅）」が7.2%となっています。



③ 居住年数

本市への居住年数は「21年以上」が最も多い（82.6%）、次いで「11～20年」が9.5%となっています。



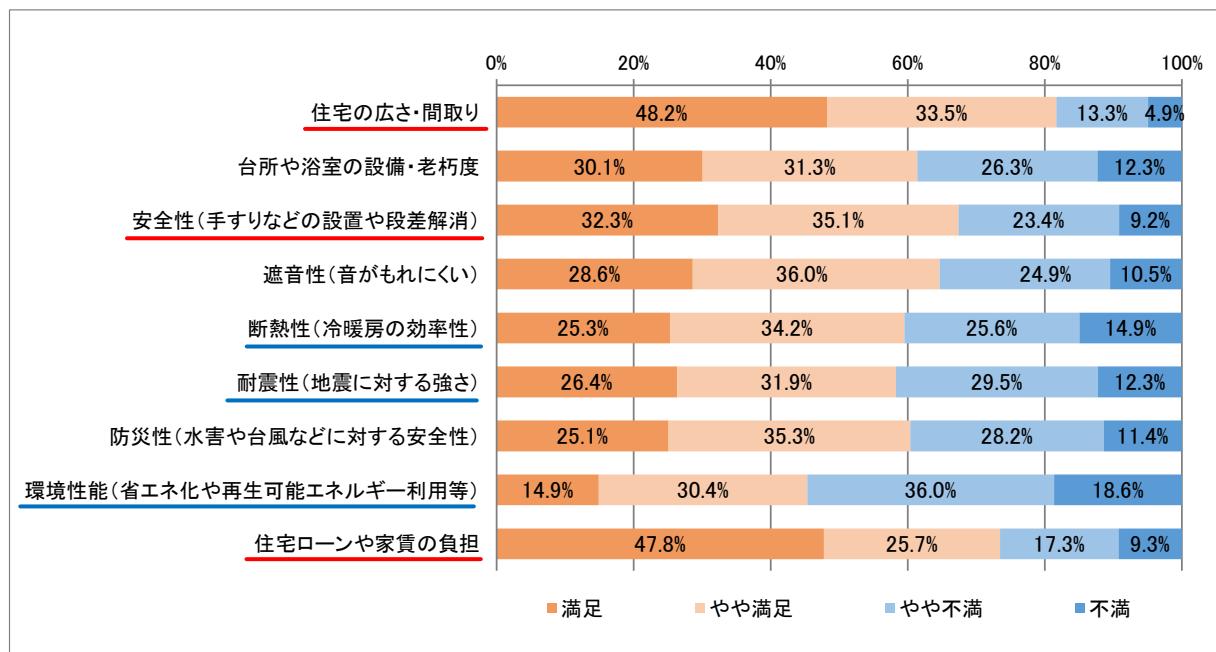
(2) 現在の居住環境について

① 住宅の評価

住宅に関する評価として、「満足」と「やや満足」の合計が高い項目は「住宅の広さ・間取り」、「住宅ローンや家賃の負担」、「安全性」の3項目となっています。

一方で、「やや不満」と「不満」の合計が高い項目は「環境性能」、「耐震性」、「断熱性」の3項目となっています。

住宅の評価【単数回答】

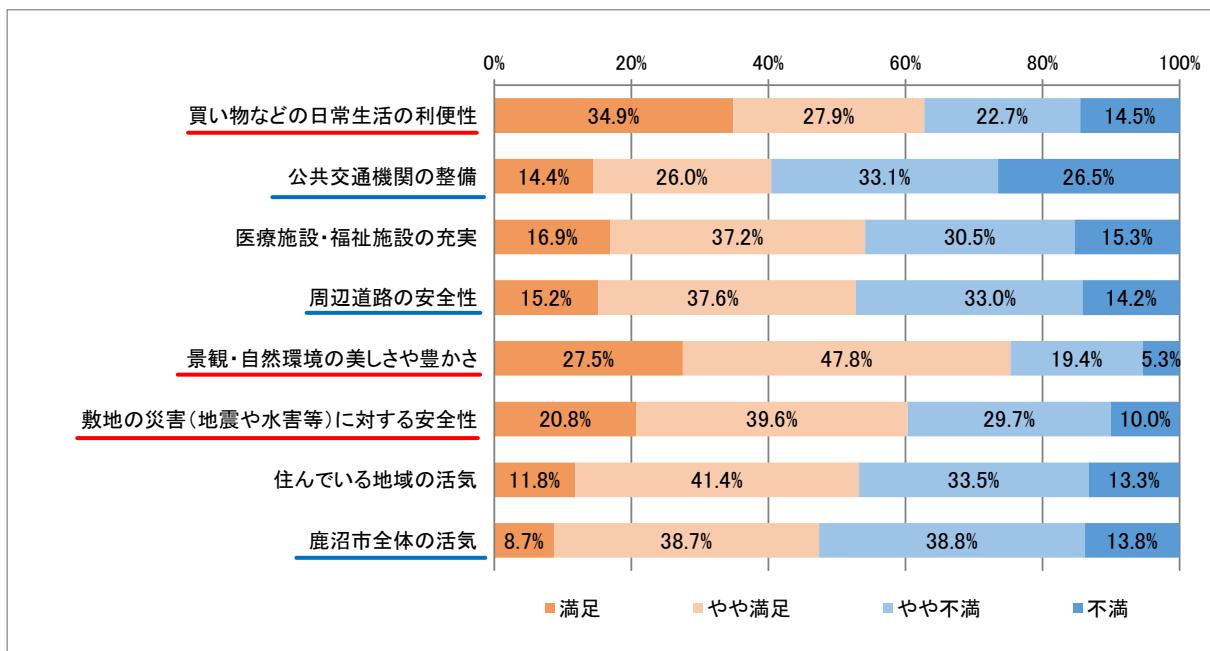


② 住環境の評価

住環境に関する評価として、「満足」と「やや満足」の合計が高い項目は「景観・自然環境の美しさや豊かさ」、「買い物などの日常生活の利便性」、「敷地の災害に対する安全性」の3項目となっています。

一方で、「やや不満」と「不満」の合計が高い項目は「公共交通機関の整備」、「鹿沼市全体の活気」、「周辺道路の安全性」の3項目となっています。

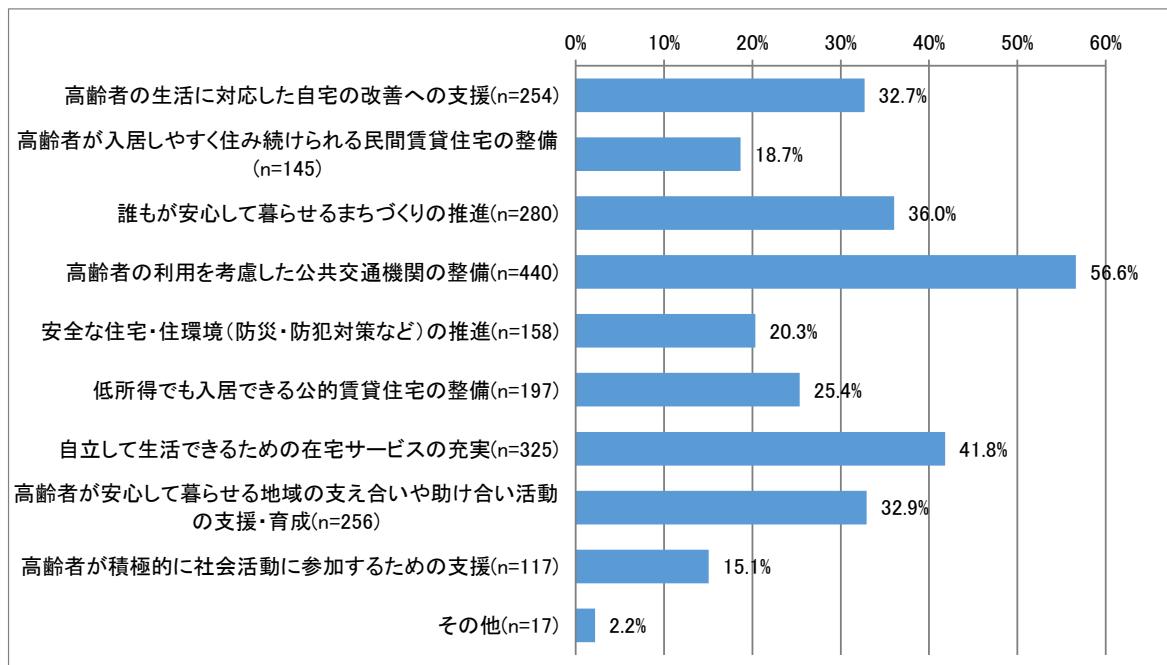
住環境の評価【単数回答】



(3) 高齢期の住まいづくり

高齢期の住まいづくりで必要なこととして最も多いのは「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」（56.6%）、次いで「自立して生活できるための在宅サービスの充実」（41.8%）、「誰もが安心して暮らせるまちづくりの推進」（36.0%）の順となっています。

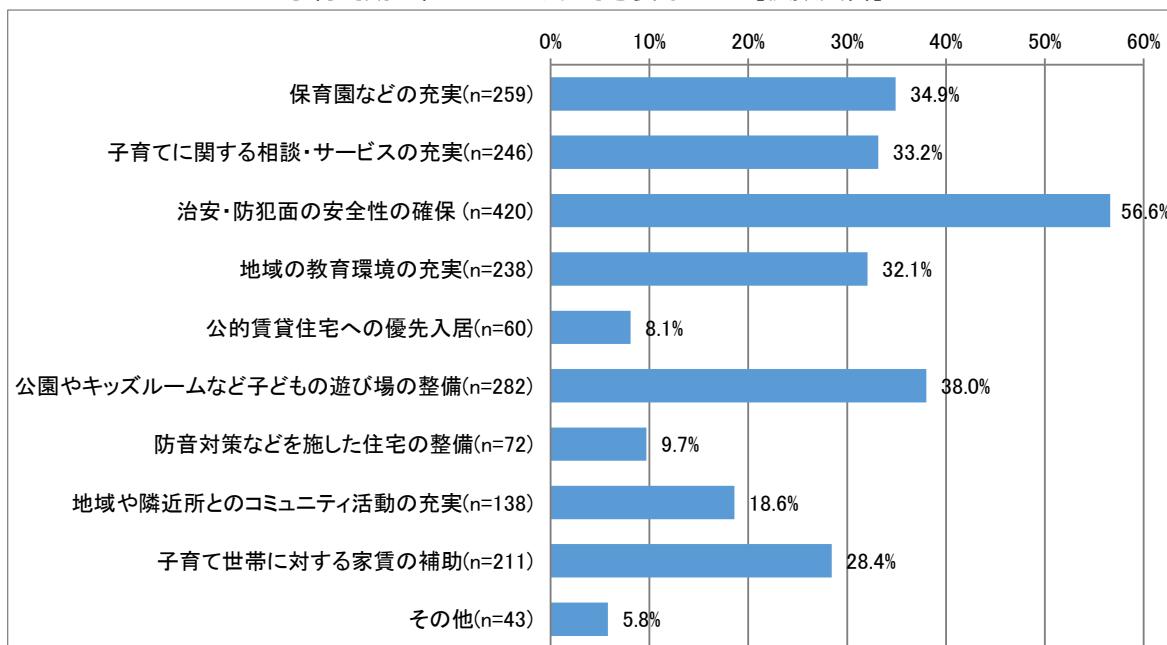
高齢期の住まいづくりで必要なこと【複数回答】



(4) 子育て期の住まいづくり

子育て期の住まいづくりで必要なこととして最も多いのは「治安・防犯面の安全性の確保」（56.6%）、次いで「公園やキッズルームなど子どもの遊び場の整備」（38.0%）、「保育園などの充実」（34.9%）の順となっています。

子育て期の住まいづくりで必要なこと【複数回答】

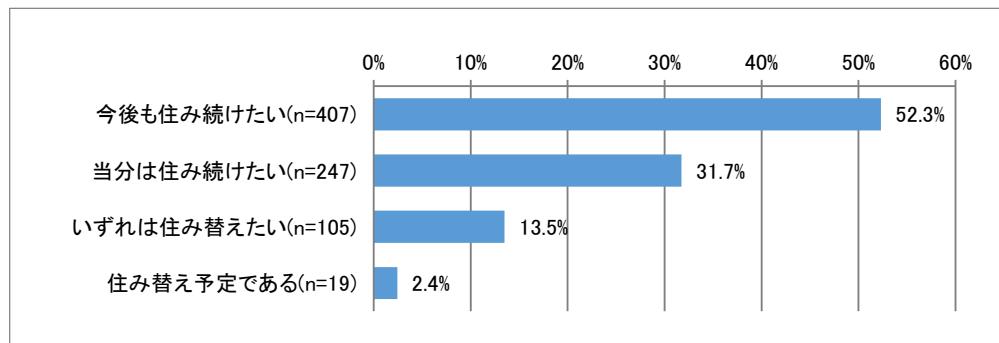


(5) 居住継続意向

① 永住意識

「住み続けたい」（今後も住み続けたい・当分は住み続けたい）と考えている市民は計84.0%となっています。一方、「いずれは住み替えたい」「住み替え予定である」と考えている市民は計15.9%となっています。

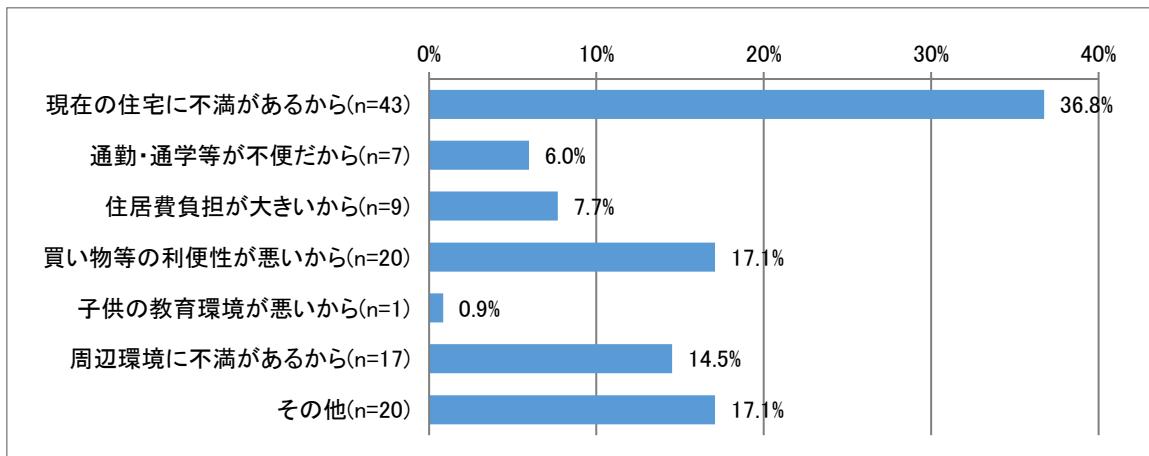
永住意識【単数回答】



② 住み替えたい理由

住み替えたい理由として最も多いのは「現在の住宅に不満があるから」が36.8%となっています。

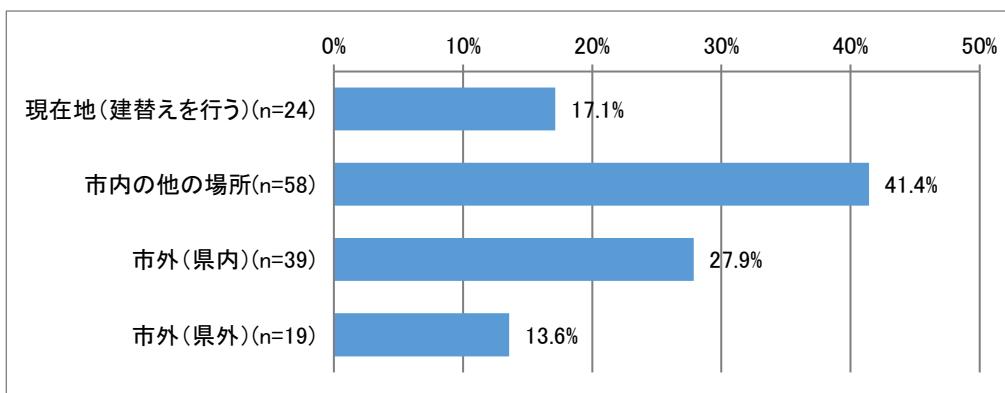
住み替えたい理由【単数回答】



③ 住み替える場所

住み替える場所として最も多いのは「市内の他の場所」で41.4%となっています。

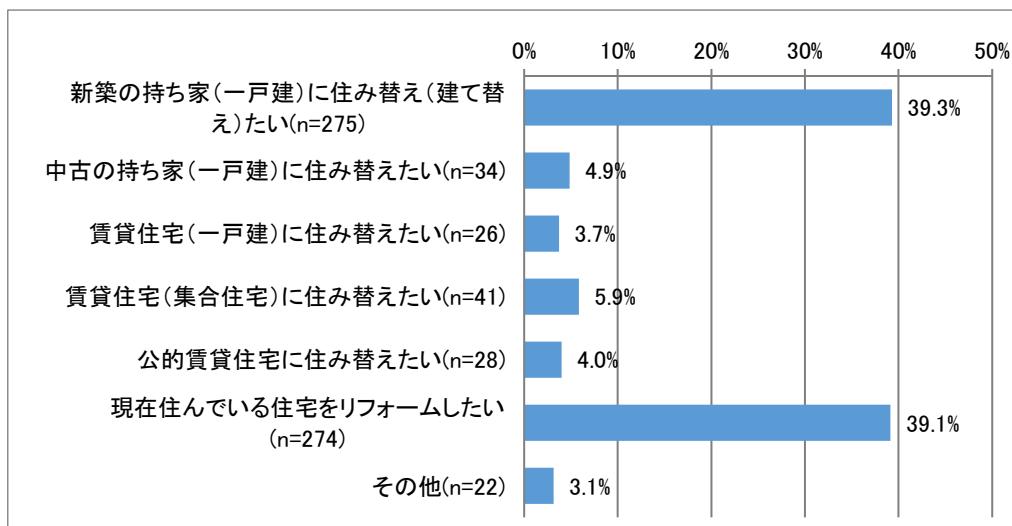
住み替える場所【単数回答】



④ 住み替える場合の住宅の形態

住み替える場合の住宅の形態として最も多いのは「新築の持ち家（一戸建）に住み替え（建て替え）たい」（39.3%）、次いで「現在住んでいる住宅をリフォームしたい」（39.1%）となっています。

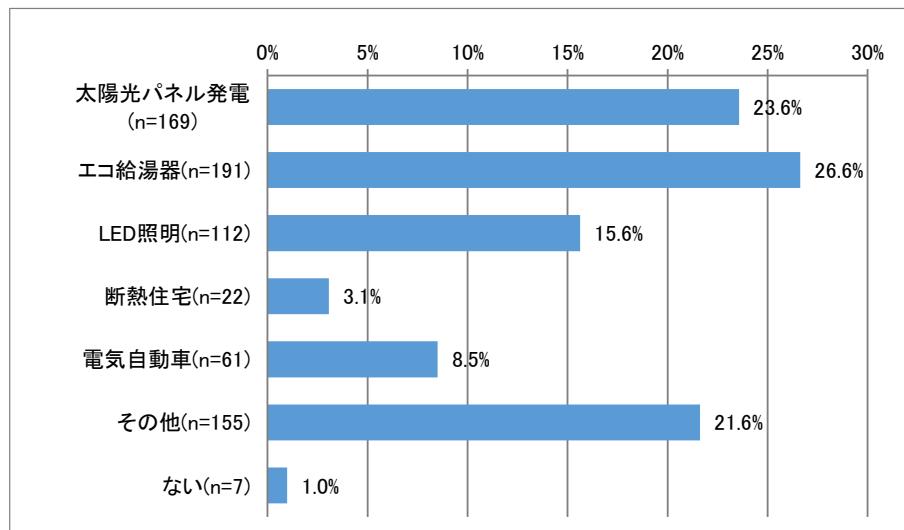
住み替える場合の住宅の形態【単数回答】



(6) 住まいの地球温暖化対策

地球温暖化対策として重視する取組で最多多いのは「エコ給湯器」（26.6%）、次いで「太陽光パネル発電」（23.6%）となっています。

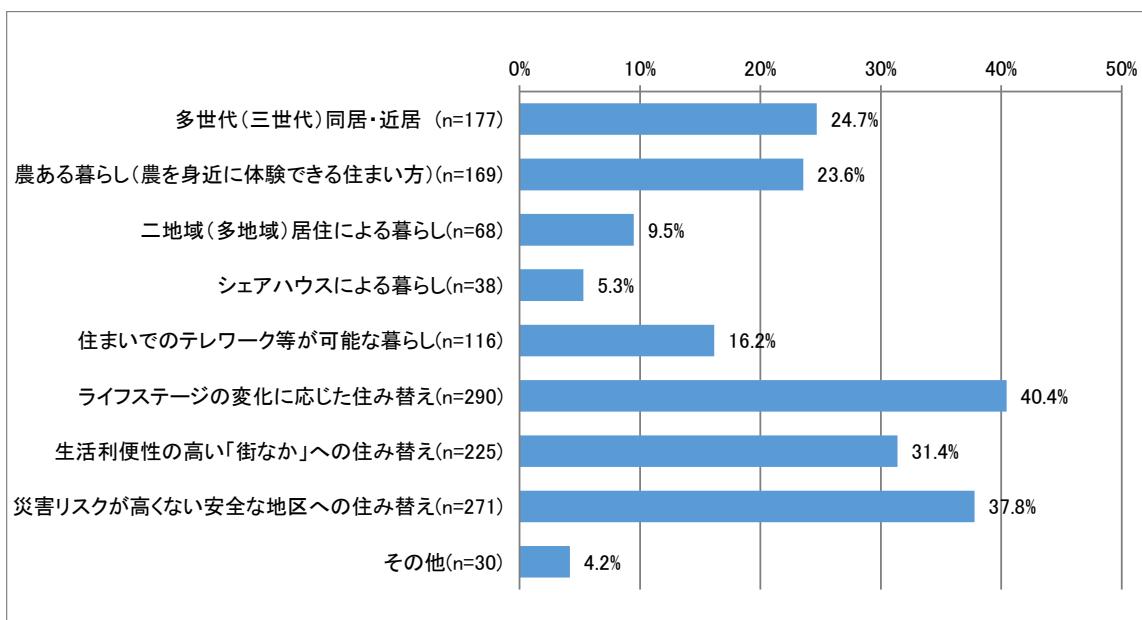
住まいの地球温暖化対策として重視する取組【単数回答】



(7) 将来の住まい方・暮らし方

将来の住まい方・暮らし方として最多多いのは「ライフステージの変化に応じた住み替え」（40.4%）、次いで「災害リスクが高くない安全な地区への住み替え」（37.8%）となっています。

将来の住まい方・暮らし方【複数回答】

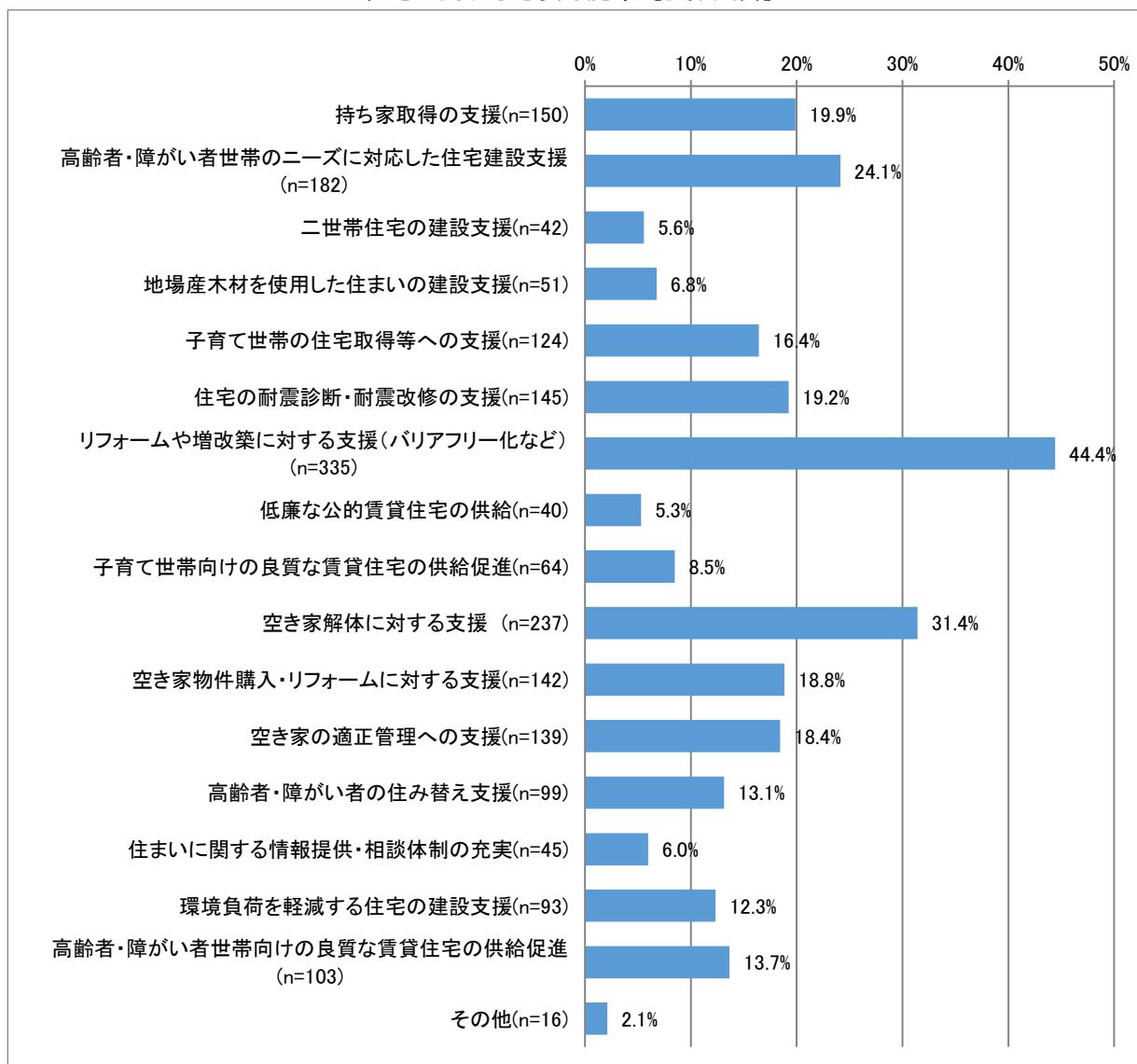


(8) 市が取り組むべき住宅・住環境施策

① 住宅に関する必要な施策

市が取り組むべき住宅施策として最も多いのは「リフォームや増改築に対する支援」（44.4%）、次いで「空き家解体に対する支援」（31.4%）、「高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援」（24.1%）の順となっています。

住宅に関する必要な施策【複数回答】



居住地区別にクロス集計してみると、全体で上位を占めていた「リフォームや増改築に対する支援」、「空き家の解体に対する支援」が各地区でも上位となっています。

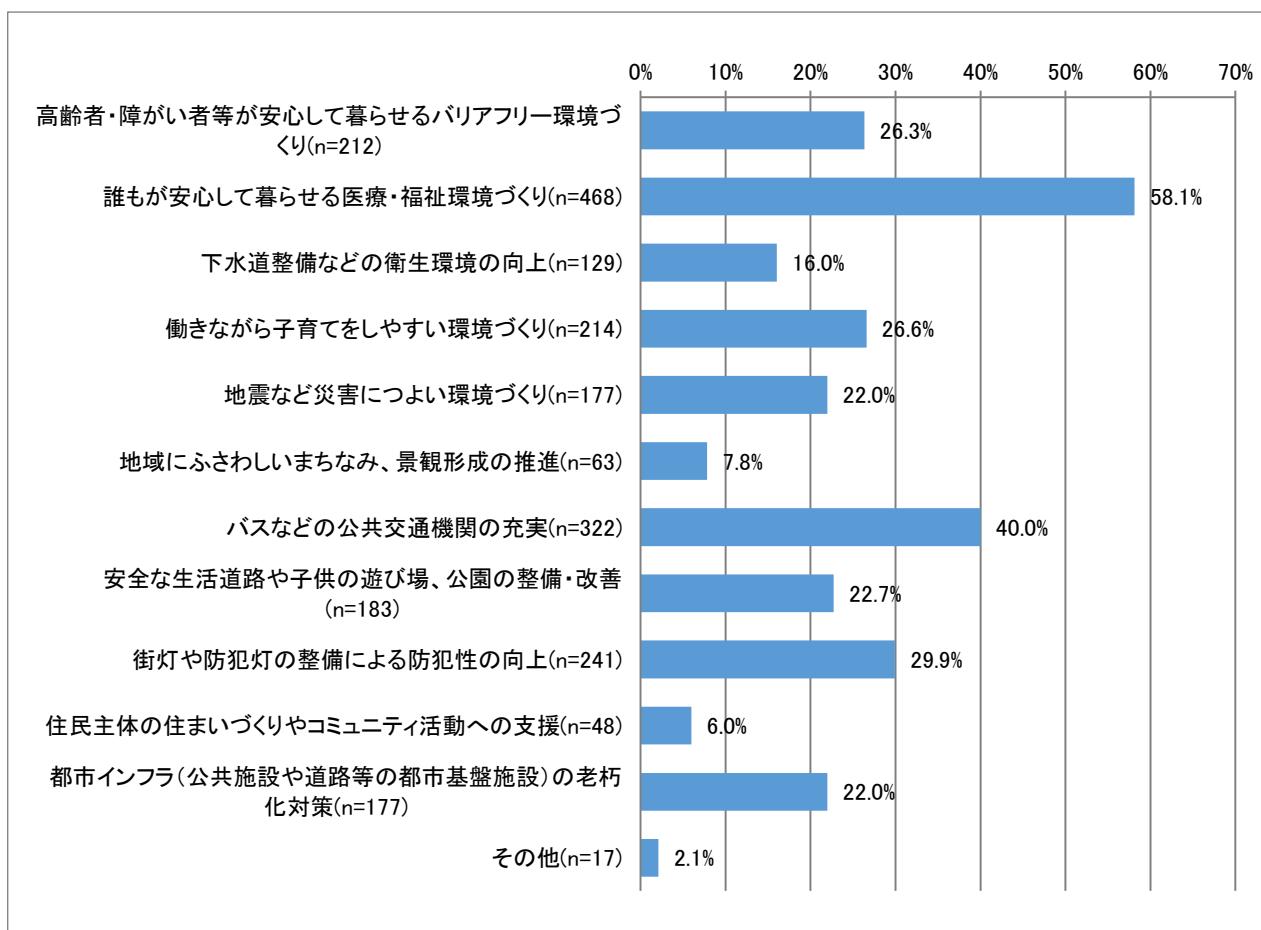
居住地区別住宅に関する必要な施策【クロス集計・複数回答】

	1位		2位		3位	
中心市街地	リフォームや増改築に対する支援	41.2%	空き家解体に対する支援	25.8%	持ち家取得の支援	25.1%
菊沢地域	リフォームや増改築に対する支援	46.8%	空き家解体に対する支援	34.2%	住宅の耐震診断・耐震改修の支援	29.1%
東部台・北犬飼地域	リフォームや増改築に対する支援	47.8%	空き家解体に対する支援	30.4%	高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援	21.7%
押原地域	リフォームや増改築に対する支援	44.9%	空き家解体に対する支援	38.2%	高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援	28.1%
粟野地域	リフォームや増改築に対する支援	43.6%	空き家解体に対する支援	32.7%	高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援	29.1%
西北部地域	リフォームや増改築に対する支援	44.9%	空き家解体に対する支援	39.3%	持ち家取得の支援	24.7%

② 住環境に関する必要な施策

市が取り組むべき住環境施策として最も多いのは「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」(58.1%)、次いで「バスなどの公共交通機関の充実」(40.0%)、「街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上」(29.9%)、「働きながら子育てをしやすい環境づくり」(26.6%)の順となっています。

住環境に関する必要な施策【複数回答】



居住地区別にクロス集計してみると、全体で上位を占めていた「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」、「バスなどの公共交通機関の充実」が各地区でも上位となっています。

中心市街地では、公共交通機関が充実しているため他地域と異なった傾向が見られました。

居住地区別環境に関する必要な施策【クロス集計・複数回答】

	1位		2位		3位	
中心市街地	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	57.9%	街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上	34.6%	働きながら子育てをしやすい環境づくり	32.2%
菊沢地域	バスなどの公共交通機関の充実	54.5%	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	50.0%	高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり	33.0%
東部台・北犬飼地域	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	55.0%	バスなどの公共交通機関の充実	39.2%	街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上	30.4%
押原地域	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	65.6%	バスなどの公共交通機関の充実	47.3%	街灯や防犯灯の整備による防犯性の向上	24.7%
粟野地域	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	66.7%	バスなどの公共交通機関の充実	54.0%	高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり	25.4%
西北部地域	誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり	58.5%	バスなどの公共交通機関の充実	36.2%	高齢者・障がい者等が安心して暮らせるバリアフリー環境づくり	31.9%

第3章 課題の整理

先に整理した住まいの現状、住民意向調査等を踏まえ、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です。

第1節 「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ります。
- ・子育て世帯や高齢者世帯など多様な世帯がつながり、地域のコミュニティが確保され健康で安心できる住宅・居住環境の形成を図る必要があります。
- ・高齢者が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となります。

○ 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ります。
- ・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となります。
- ・公営住宅の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、住宅セーフティネットの構築を図る必要があります。

【現状（再掲）】

《住まいの現状》

- ・年少人口割合：約 16% (H12) → 約 12% (R2) …… 少子化
- ・老人人口割合：約 19% (H12) → 約 31% (R2) …… 高齢化
- ・年収 300 万円未満の低額所得者の割合が多いのは、単身世帯、高齢夫婦世帯、ひとり親世帯
- ・子育て世帯の割合：約 36% (H12) → 約 22% (R2)

《住民意向調査》

- ・高齢期の住まいづくり：「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」約 57%
「自立して生活できるための在宅サービスの充実」約 42%
- ・子育て期の住まいづくり：「治安・防犯面の安全性の確保」約 57%
「公園やキッズルームなど子どもの遊び場の整備」約 38%
- ・住宅に関する必要な施策：「高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設支援」
約 24% (第 3 位)
「子育て世帯の住宅取得等への支援」約 16%
- ・住環境に関する必要な施策：「誰もが安心して暮らせる医療・福祉環境づくり」
約 58% (第 1 位)
「働きながら子育てをしやすい環境づくり」約 27% (第 4 位)

第2節 「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となります。

○ 住宅性能

- ・バリアフリー化、省エネルギー化などの良質な性能を備えた住宅ストックの形成が必要となります。

○ 空き家対策の促進

- ・空き家の増加が見込まれるため、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管理不全な空家の除却を計画的に進める必要があります。

○ 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住まいづくり・地域づくりを進める必要があります。

【現状（再掲）】

《住まいの現状》

- ・建築後 20 年から 50 年を経過する住宅でリフォームを実施している
- ・高齢者等のための設備のある住宅：持ち家約 66%、借家約 37%
- ・省エネルギー設備のうち最も設置が普及している：「二重サッシ又は複層ガラスの窓」
- ・空家等実態調査における空家率は増加、重度の損傷や管理不全の空家は約 38%
- ・新設住宅：木造住宅の割合が増加

《住民意向調査》

- ・住まいの地球温暖化対策：「エコ給湯器」約 27%（第 1 位）
「太陽光パネル発電」約 24%（第 2 位）
- ・住宅に関する必要な施策：「リフォームや増改築に対する支援」約 44%（第 1 位）
「空き家解体に対する支援」約 31%（第 2 位）

第3節 「社会環境の変化」の視点

○ 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の整備

- ・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ります。
- ・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ります。
- ・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ります。

○ 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ります。
- ・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ります。

【現状（再掲）】

《住まいの現状》

- ・災害が頻発・激甚化している
- ・耐震化率：約 79% (H27) → 約 88% (R2)
- ・東京圏在住者の地方移住への関心が高まっている
- ・テレワーク実施率が増加し横ばいに推移（定着）

《住民意向調査》

- ・住宅の評価：満足度が高い「住宅の広さ・間取り」「住宅ローンや家賃の負担」「安全性」
満足度が低い「環境性能」「耐震性」「断熱性」
- ・住環境の評価：満足度が高い「景観・自然環境の美しさや豊かさ」「買い物などの日常生活の利便性」「敷地の災害に対する安全性」
満足度が低い「公共交通機関の整備」「鹿沼市全体の活気」「周辺道路の安全性」
- ・永住意識：「住み続けたい」約 84%
- ・将来の住まい方・暮らし方：「ライフステージに応じた住み替え」約 40%（第1位）
「災害リスクが高くない安全な地区への住み替え」約 38%（第2位）
- ・住宅に関する必要な施策：「住宅の耐震診断・耐震改修の支援」約 19%（第5位）

第2編 鹿沼市住生活基本計画

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、住生活基本法に基づく、「住生活基本計画（全国計画）」及び「栃木県住宅マスターープラン」に即して、市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、市政の基本指針である「鹿沼市総合計画」、第3編「鹿沼市高齢者居住安定確保計画」及び第4編「鹿沼市賃貸住宅供給促進計画」などの関連計画との連携・整合を図り、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）や栃木県住生活基本計画に基づいたものであるとともに、市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8年度から令和17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等を踏まえて、必要に応じて見直しを行います。

令和8年度から令和17年度（10年間）
[2026年度] [2035年度]

第2章 基本理念と基本目標

第1節 基本理念

すべての市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鹿沼市の目指すまちの姿を実現する上で、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。

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市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

住宅が市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、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、N P O法人、民間事業者等との連携を図ります。

よって、鹿沼市の目指すまちの姿の実現に向けて、本計画の基本理念を次のとおり設定します。

みんなが安心して暮らせる住まい・まちづくり

第2節 基本目標

基本理念に基づき、市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、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『誰もが住みやすい鹿沼』

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。

あわせて、住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、公営住宅や民間賃貸住宅の活用等による住宅セーフティネットの機能向上を図り、『誰もが住みやすい鹿沼』の実現を目指します。

「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『未来につなぐ鹿沼』

バリアフリー化、省エネ性能などの質の高い住宅ストックの形成を図るとともに、住宅の循環利用を促す仕組みづくりが必要となります。また、鹿沼産木材を広くPRすることで地域資源の価値を高め、住宅建築やリフォームにおける選択肢として積極的に活用を促進します。

あわせて、空き家の発生抑制や適切な管理を推進し、『未来につなぐ鹿沼』の実現を目指します。

「社会環境の変化」の視点

基本目標Ⅲ 新たな日常への対応と、魅力の維持・向上、災害への備えを持つ『選ばれる鹿沼』

自然災害の頻発・激甚化に対応し、より強靭な住宅・住宅地の形成とともに被災後の住宅復旧・復興に備えた体制整備が必要になります。

あわせて、働き方の多様化や地方移住への関心の高まりなど、意識・価値観の変化等を踏まえた魅力ある住宅施策を行うことで、『選ばれる鹿沼』の実現を目指します。

第3章 住宅施策の展開方向

第1節 施策体系

基本目標を達成するため展開する住宅施策の体系を以下のように設定します。

基本理念	視点	基本目標	施策の展開方向
みんなが安心して暮らせる住まい・まちづくり	「居住者・コミュニティ」の視点	多様な居住ニーズに対応した『誰もが住みやすい鹿沼』	(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	安全で良質な住宅Ⅱストックを『未来につなぐ鹿沼』	(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
	「社会環境の変化」の視点	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『選ばれる鹿沼』	(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

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『誰もが住みやすい鹿沼』

施策の展開方向(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らしがやすい住生活の実現

- 世帯状況に応じた適切な住まいを確保できるよう支援に努めます。
- 関係課や国・県の制度の情報発信を強化し、持家取得やリフォームを促進していきます。
- 子育て世帯の入居促進を図るため、市営住宅の入居要件を緩和して柔軟な運用を進めます。

【展開する主な施策】

- ・良質な新築住宅の取得やリフォームの支援、住み替えなど住まいに関する情報提供
- ・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
- ・市営住宅の優先入居要件緩和

施策の展開方向(2) 高齢者が安心して暮らせる住生活の実現

- 高齢者が自らのライフスタイルやニーズに応じて住まいを選択できるよう、安心して暮らせる住宅を供給し、適切な情報提供を行います。
- 鹿沼市居住支援協議会を活用し、住まいの総合相談体制を充実していくとともに、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、医療・介護・福祉・住まいの各分野が連携する地域包括ケアシステムと協働し、住宅施策との一体的な取り組みを推進します。
- 高齢者・障がい者の身体特性に応じたバリアフリー化やリフォームなど住宅改修に関する相談・支援体制の充実を図ります。
- 高齢者が安心して賃貸住宅に長期居住できるよう、終身建物賃貸借制度の普及・啓発を推進していきます。
- 高齢者の住まいの確保に関する資金面の解決策の一つとして、「リバースモーゲージ」や「リースバック」の普及啓発に努めます。

【展開する主な施策】

- ◇安心な住まいの確保・整備
 - ・安心して暮らせる住宅の供給や住環境の整備、適切な情報提供
(市営住宅：シルバーハウジング・障がい者優先住戸、単身世帯の入居要件緩和
民間賃貸住宅：セーフティネット住宅・サービス付き高齢者向け住宅)
 - ・高齢者向け住まいの情報提供体制の構築
 - ・地域包括ケアシステムとの連携
- ◇住宅改修や各種制度の支援と普及啓発
 - ・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
 - ・終身建物賃貸借制度の普及・啓発
 - ・リバースモーゲージ、リースバックの普及啓発

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに対応した『誰もが住みやすい鹿沼』

施策の展開方向(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

- 「鹿沼市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の適正な維持管理を行い、必要戸数の確保に努めるとともに、改善を行う際は鹿沼産木材の積極的な利用やバリアフリー化に努めます。
- 住宅セーフティネット機能の向上を図るため、市営住宅の活用や居住支援などにより、住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保に努めるとともに、市営住宅の目的外使用を拡充し、居住支援に取り組んでいきます。
- 住宅困窮者への支援という住宅セーフティネットの役割を適切に果たすため、公営住宅法に基づき、収入超過者や高額所得者には市営住宅から民間賃貸住宅等への住み替えを誘導します。
- 将来にわたりセーフティネット機能を確保するため、民間資金の導入やPPP/PFIの活用について検討していきます。
- 住宅確保要配慮者の円滑な入居を目指したセーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録件数の確保・普及に向けた取り組みにより、民間賃貸住宅における住まいの確保を支援します。

【展開する主な施策】

◇市営住宅の適切な維持管理と多様なニーズ対応

- ・「鹿沼市公営住宅等長寿命化計画」に基づく改善や補修（鹿沼産木材の活用、バリアフリー仕様）
- ・シルバーハウジングの活用【再掲】
- ・市営住宅の目的外使用・入居要件の緩和

◇住宅セーフティネットの強化

- ・収入超過者や高額所得者への指導徹底
- ・緊急入居住宅の迅速な供給（大規模災害発生時）
- ・生活困窮者の自立支援

◇民間との連携・居住支援体制の充実

- ・民間資金の導入やPPP・PFIの活用の検討
- ・居住支援協議会（関係分野の連携、居住支援）、セーフティネット住宅、居住サポート住宅の活用促進

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに対応した『誰もが住みやすい鹿沼』

施策の展開方向(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

- 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など、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住み替えの情報提供を行います。
- 住まいの相談窓口として、「鹿沼市居住支援協議会」を設立しました。子育て世帯や高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、福祉部局や不動産関係団体、居住支援団体等と連携して民間賃貸住宅に関する情報の提供や市内の実態に即した様々な居住支援サービスを提供します。
- 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。

【展開する主な施策】

- ・住み替え支援制度（マイホーム借上げ制度）の普及
- ・総合相談窓口の機能強化（居住支援協議会等）

基本目標Ⅱ 安全で良質な住宅ストックを『未来につなぐ鹿沼』

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

- 快適で健康的な住環境を確保するため、シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を低減する施策を推進します。建材や換気に関する基準の普及啓発を行うとともに、関連事業者に対しては、住宅建築やリフォームにおける相談対応でトラブルが発生しないよう適切な指導を実施します。
- 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へ継承していきます。
- 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の住宅の普及を促進します。
- 既存住宅の供給を促進するために、売主・買主双方が安心して取り引きできるようインスペクションの普及に努めます。

【展開する主な施策】

- ・シックハウス対策の推進
- ・長期優良住宅及び低炭素住宅の普及促進
- ・ユニバーサルデザインの住宅の普及促進
- ・既存住宅流通のためのインスペクションの普及

施策の展開方向(2) 脱炭素社会に向けた環境にやさしい住まいづくり

- 断熱性の高い省エネルギー住宅や太陽光発電等を活用した住宅の普及に努め、脱炭素社会に向けた取り組みを推進します。
- 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。
- 鹿沼産木材及び鹿沼産森林認証材の使用量に応じた助成を行い、需要拡大と本市の林業・木材産業の活性化を図ります。
- 国で実施している省エネルギーに関する補助制度の周知を図ります。
- 太陽光発電設備や太陽光発電を利用した給湯器の設置に助成を行い、再生可能エネルギーの普及を目指します。

【展開する主な施策】

- ・省エネルギー住宅や太陽光発電等を活用した住宅の普及
- ・リデュース・リユース・リサイクルの徹底
- ・国の補助制度や鹿沼産木材の活用に関する支援等、各種助成制度の周知
- ・再生可能エネルギーへの助成

基本目標Ⅱ 安全で良質な住宅ストックを『未来につなぐ鹿沼』

施策の展開方向(3) 既存住宅の有効活用と適正管理

- 住宅リフォームについて技術的な相談や事前トラブル防止の相談等に専門的なアドバイスを行うリフォームアドバイザー制度の周知を図ります。
- 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。また、空き家バンク物件のリフォームに対しても助成を行い、空き家の活用、子育て環境の整備及び移住定住促進を図ります。
- 高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、国の制度の情報提供を行います。
- 「栃木県マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理士会と連携した管理組合向けのマンション管理セミナーの開催、住宅金融支援機構や栃木県住宅供給公社などの公的団体と連携、管理計画認定制度の運用等により、分譲マンションの適切な維持管理を支援します。

【展開する主な施策】

- ・リフォームアドバイザー制度の活用
- ・リフォーム工事の一部助成（空き家バンク物件含む）
- ・スマートウェルネス住宅等推進事業の活用
- ・マンションの管理適正化（セミナーの開催、管理計画認定）

施策の展開方向(4) 空き家の適切な管理・除却・利活用の促進

- 「鹿沼市空家等対策計画」に基づき、今後も懸念される空き家の増加や、空き家がもたらす周辺環境の悪化等を防止するため、空き家の適正管理や有効活用を促進します。
- 空き家について悩みを抱えている所有者が、容易に相談できるよう空家等管理活用支援法人の案内を図り相談体制を強化します。

【展開する主な施策】

- ・空き家の適正管理、利活用
- ・空き家バンクの有効活用
- ・空家等管理活用支援法人の指定による相談窓口の拡充
- ・空家等の解体の支援

基本目標Ⅱ 安全で良質な住宅ストックを『未来につなぐ鹿沼』

施策の展開方向(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

- 市内の事業者が実施する住宅リフォームの支援や鹿沼産木材の活用等により、住宅産業の需要拡大を図ります。
- 市内林業、木工業、建築業関連団体との連携し、国や県の補助事業を活用して、住宅や民間企業等の一般建築物の木造化を推進していきます。
- 鹿沼産木材の魅力を広く伝えるため、関係機関や団体と連携し、鹿沼産スギ材・ヒノキ材を含む建築物や木工製品のPRを推進します。

【展開する主な施策】

- ・鹿沼産木材・市内業者の活用【再掲】
- ・林業・木材産業関連団体との連携（地場産材のPR）

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『選ばれる鹿沼』

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

- 「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目指し、広報やホームページを通じて耐震に関する情報発信を強化していきます。
- 耐震性に課題のある住宅の安全性確保を図るため、木造住宅耐震診断士を無料で派遣するとともに、木造住宅耐震改修等補助制度の周知を強化し、制度活用による住宅の耐震化を一層促進します。
- 「鹿沼市立地適正化計画」に基づく防災指針を活用し、災害リスクが高い地域での居住回避や見直しを推進します。
- 「鹿沼市地域防災計画」に基づき、災害予防から応急対応、復旧・復興まで一連の防災活動を適切に実施し、大規模災害に強い安全な住宅地の形成を推進します。
- 「鹿沼市防災ハザードマップ」の活用を通じて、災害危険箇所や避難情報などの防災情報を周知し、住民の防災意識向上を推進します。

【展開する主な施策】

- ・耐震に関する情報や施策の発信強化
- ・耐震診断や耐震改修等費用を助成
- ・大規模な災害に強い住宅地の形成
- ・鹿沼市防災ハザードマップの活用による安全性の向上に関する普及啓発

施策の展開方向(2) 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

- 「鹿沼市都市計画マスタープラン」と整合を図り、それぞれの地域の特性に応じた住宅施策を推進していきます。
- 「鹿沼市立地適正化計画」に基づき、コンパクトなまちづくりの推進のため、都市機能誘導区域及び居住促進区域に都市機能や居住の誘導施策を推進していきます。

【展開する主な施策】

- ・都市計画マスタープランとの整合、6地域の特性に対応した住宅施策の推進
- ・立地適正化計画に基づく居住の誘導

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『選ばれる鹿沼』

施策の展開方向(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

- 「鹿沼市賃貸住宅供給促進計画」に基づき、住宅確保要配慮者の属性に「UIJターンによる転入者」、「二地域居住者」を追加することで、移住定住、関係人口に関する居住支援にも取り組んでいきます。
- 市外からの移住促進や空き家、市営住宅の有効活用を図るため、関係課や居住支援協議会等と連携し、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。
- IoTなどの先進技術を活用した見守り支援を推進し、誰もが安心して暮らせる地域づくりを目指します。
- テレワークやワーケーション等の多様なライフスタイルに対応した居住支援策の検討を進め、柔軟で快適な住環境の整備を目指します。

【展開する主な施策】

- ◇移住支援への取り組み
 - ・移住希望者への情報提供や相談活動等のサポート体制の整備
 - ・空き家バンクの有効活用【再掲】
 - ・二地域居住の推進
- ◇新しいライフスタイルへの取組み
 - ・IoTなどを利用した見守り支援
 - ・テレワーク・ワーケーション等の新しい住まい方への対応

第3節 成果指標の設定

施策の目標の達成状況について、計画期間における進行管理及び評価を行うため、以下のとおり成果指標を設定します。

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに対応した『誰もが住みやすい鹿沼』			
成果指標	現状値	目標値	備考
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	44.3% (令和5年)	50.0% (令和15年)	住宅・土地統計調査 一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」のいずれかに該当すること
高齢者等のための設備のある住宅の割合	58.5% (令和5年)	70.0% (令和15年)	住宅・土地統計調査 手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、浴室暖房乾燥機 等
市営住宅の子育て世帯新規優先入居の件数	4件（令和6年度）累計	50件（令和17年度）累計	建築課

基本目標Ⅱ 安全で良質な住宅ストックを『未来につなぐ鹿沼』			
成果指標	現状値	目標値	備考
空き家バンクリフォーム補助件数	11件（令和6年度）累計	55件（令和17年度）累計	建築課
空家解体補助件数	258件（令和6年度）累計	632件（令和17年度）累計	建築課
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	38.5% (令和5年)	50.0% (令和17年)	住宅・土地統計調査 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅

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『選ばれる鹿沼』			
成果指標	現状値	目標値	備考
居住促進区域の人口密度	41.0人/ha (平成27年度)	41.0人/ha 維持 (令和22年度)	立地適正化計画 維持
良好な住環境の整備（宅地、市営住宅、空き家対策等）の満足度	8.0% (令和5年度)	15.0% (令和17年度)	世論調査 満足+やや満足の数値

第4章 公営住宅等の供給方針

第1節 供給方針

公営住宅等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等の適正な管理に努めます。

(1) 良質なストックの形成

「鹿沼市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、団地・住棟ごとの点検や維持管理に加え、これまでの修繕履歴等や建物の経年劣化等に応じた適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化に努め、ストック数の確保を図ります。

なお、老朽化が著しい住棟や、耐用年数を経過している住棟については、集約・再編等により維持管理の効率化を図ります。

第2節 公営住宅等の供給目標量

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

公営住宅等の供給目標

	現状値 (令和7年度)	目標値 (令和17年度)	備考
公営住宅等管理戸数	906戸	740戸	長寿命化計画と整合

第5章 計画の実現に向けて

第1節 役割と推進体制

本計画の基本理念の実現に向けて設定した3つの基本目標が計画期間内に実施されるよう、市民・事業者・行政の連携による推進体制を確立していきます。

また、10年間の計画期間において、進捗状況や施策の成果を確認しつつ、本計画の進行管理や見直し時期などを検討する体制・仕組みづくりを構築します。

(1) 市民の役割

市民は、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必要があります。

また、防災・防犯、地域コミュニティ、子育て・高齢者の互助など、多様な場面において、NPOやボランティア、自治会等の活動組織などを通じて住民が主体的なサービス提供者となり、より良い住まいづくりを進めていくことが期待されています。

(2) 事業者の役割

事業者は、地域の住環境や市民の豊かな住生活に大きな影響を与える存在であり、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。

(3) 行政の役割

行政は本計画の推進のため、基本理念の実現に向けて総合的に住宅施策を取り組みます。

住生活に関連するまちづくり施策、福祉施策、環境施策、防災施策、防犯施策等と密接な連携を図り、社会経済状況の変化や住民ニーズの動向などに適切に対応します。

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。

第2節 計画の進行管理

本計画は、住宅施策のマスタープランとして、また、関連分野との調整に関する指針となる計画として、積極的な運用を図ります。

(1) 積極的な推進・運用

住まいづくりに関する総合的・体系的な施策展開を図るため、府内関係各課との連携を強化します。

また、関連分野の計画策定や施策展開に当たっては、本計画との整合を図るとともに、住宅施策に関する計画や施策との連携・調整を図ります。

本計画に基づき、県をはじめ不動産業・建設業など、住まいづくりに関連する機関・団体との協議や調整を図ります。

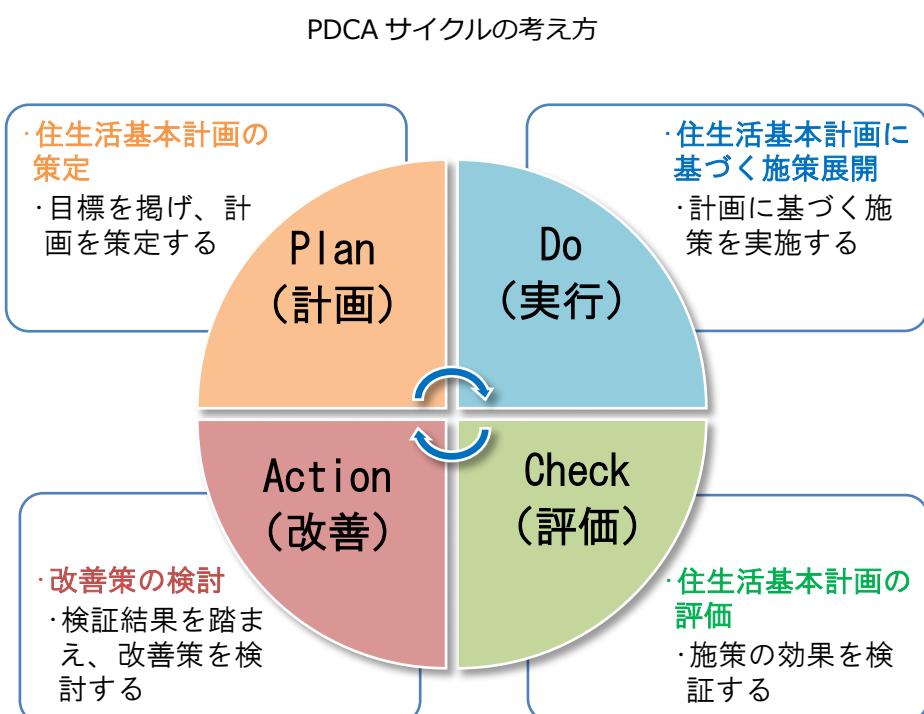
(2) 施策の評価

成果指標は、その達成状況を把握するとともに、各種統計データ等により市の置かれている状況を住まいの視点から分析し、社会情勢や住民意向などを踏まえ、本計画の基本理念・基本目標の妥当性を確認していきます。

住宅施策についても、取り組みの効果について把握・分析を行い、施策の改善点や施策の必要性の有無などを整理していきます。

(3) 計画の見直し

上記の施策の評価のほか、社会経済情勢の変化をはじめ、国や県の住宅施策の動向、法律や条例・制度の創設、市の総合計画、関連計画の改定・策定状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



第3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する中、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) 行政の役割

公営住宅の供給は、行政（市）が主体となって進めるものとします。

(3) 既存ストック等の有効活用

公営住宅については、鹿沼市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。

(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 鹿沼市高齢者居住安定確保計画

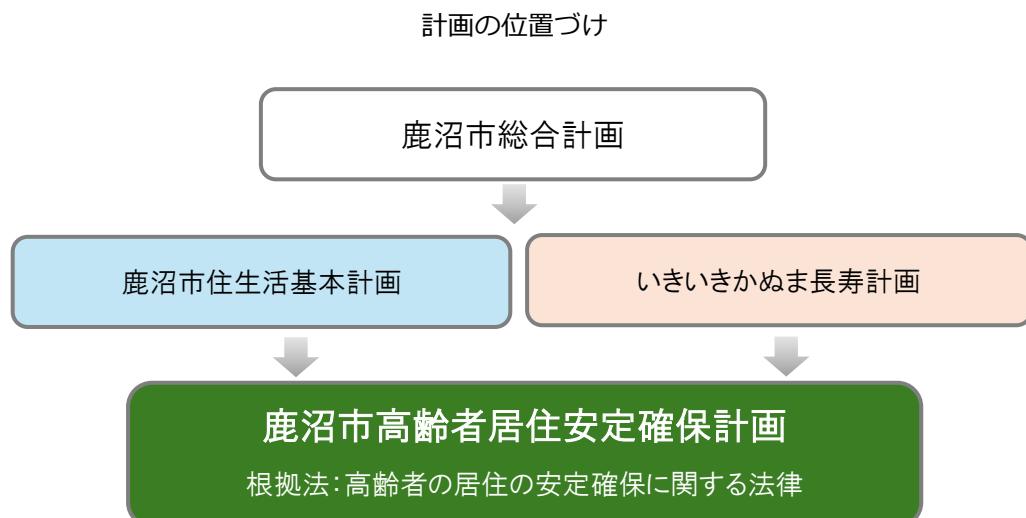
第1章 計画の役割・位置づけ

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、高齢者が安心して鹿沼市に住み続けることができるようるために必要な施策を推進していくための具体的な計画として、高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条の2に基づき策定するものです。

本計画は、本市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す「鹿沼市住生活基本計画」と、本市が目指すべき今後の高齢者福祉施策の方向性を示す「いきいきかぬま長寿計画」を踏まえた計画です。



(2) 計画期間

本計画の計画期間は、「鹿沼市住生活基本計画」との整合を図るため、令和8年度から令和17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、「鹿沼市住生活基本計画」及び「いきいきかぬま長寿計画」の見直しを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

令和8年度から令和17年度（10年間） [2026年度] [2035年度]
--

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 快適に過ごせる住まいを提供します（住む器の整備）

- 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
- 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

高齢者の様々な心身の状況や居住ニーズに応じて、高齢者が安全・安心そして快適に暮らすことができる住まいを提供します。サービス付き高齢者向け住宅や老人ホームなど、より快適に過ごすことができる住宅系、施設系サービスの基盤整備などを進めます。

基本目標2 自分らしい暮らしを支えます（サポート施設や器の適正管理）

- 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

高齢者向けに供給される賃貸住宅等の適正な管理を促進します。また、高齢者が自宅で安心して生活を続けられるように支援するためのサービスを提供する施設の整備、充実を推進します。

また、住宅や施設には様々なものがあり、それぞれに応じた多様な主体が適正な管理、運営を実施できるよう支援します。

基本目標3 わがまち鹿沼に住み続ける

（地域に住み続けるサポート体制の充実）

- 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項
- 高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

高齢者が住み慣れたわがまち鹿沼に健康でいきいきと住み続けることができるよう、また、高齢者のライフステージや心身の状態、経済状況等がいかなる場合でも安全・安心な暮らしができるよう、様々なサポート体制を構築し在宅サービスの充実や地域に密着したサービスの確保を図ります。

第2節 供給目標

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標量を以下の通り設定します。

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

	施設種別	現状値 (令和7年度)	目標値 (令和17年度)
①	介護老人福祉施設 (広域型特別養護老人ホーム)	477床 (R6値)	547床※ (R8年度末)
②	介護老人福祉施設 (地域密着型特別養護老人ホーム)	107床 (R6値)	107床※ (R8年度末)
③	介護老人保健施設	240床 (R6値)	240床※ (R8年度末)
④	認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	225床 (R6値)	243床※ (R8年度末)
⑤	混合型特定施設入居者生活介護 (介護付き有料老人ホーム、ケアハウス等)	220床 (R6値)	220床※ (R8年度末)
⑥	小規模多機能型居宅介護（施設数）	12施設 (R6値)	13施設※ (R8年度末)
⑦	サービス付き高齢者向け住宅	297戸	360戸
⑧	セーフティネット住宅	796戸	1,000戸
⑨	居住サポート住宅	0戸	100戸
⑩	市営住宅（SH等）	39戸	39戸

※①～⑥の整備数については、「いきいきかぬま長寿計画」の計画期間である令和8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、本計画期間中に新たに策定等される「いきいきかぬま長寿計画」において定められた目標値を、本計画の①～⑥の整備数の供給見込みとみなす。

第3節 サービス付き高齢者向け住宅及び終身建物賃貸借の住宅登録基準

高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録の基準は、同法第7条及び省令第11条から第14条で定める基準とします。

また、法第52条の規定に基づく終身建物賃貸借事業の賃貸住宅の登録の基準は、同法第57条及び省令第37条、第38条で定める基準とします。

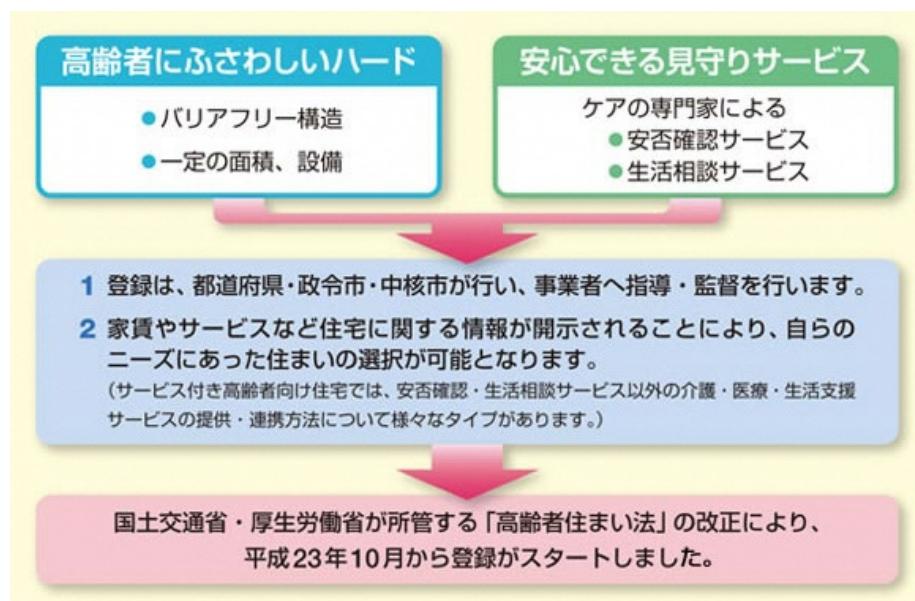
なお、サービス付き高齢者向け住宅及び終身建物賃貸借事業の住宅の供給の促進を図るため、省令で定める各住戸の床面積の基準を一部緩和します。

○サービス付き高齢者向け住宅・終身建物賃貸借事業の住宅

25 m²以上から **18 m²以上に緩和**

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 m²以上から **13 m²以上に緩和**

サービス付き高齢者向け住宅とは（厚生労働省ホームページより）



終身建物賃貸借と普通建物賃貸借の違い

普通建物賃貸借		終身建物賃貸借
全て	対象賃借人	高齢者（①60歳以上の単身者、②配偶者又は60歳以上の親族と同居する者）
・当事者間で定めた期間（1年以上）又は期間の定めなし ・正当な理由がない限り更新される	期間・期限	賃借人の死亡に至るまで
あり	相続の有無	原則なし（※）
・期間の定めがない場合はいつまでも申し入れ可（申込後3ヶ月を経過することにより賃貸借が終了） ・期間の定めがある場合は不可	賃借人からの中途解約申入れ条件	①療養、老人ホーム等への入所等により、居住が困難となったとき ②親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ③賃貸人に改善命令違反があったとき ④6ヶ月以前の申入れのいずれか
書面による契約、口頭による契約	契約方法	書面による契約（公正証書でなくてよい）

※同居配偶者等に限り、賃借人死亡後の一時居住や、賃借人死亡後1ヶ月以内の申し出による継続居住（終身建物賃貸借）が可能

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 快適に過ごせる住まいを提供するために

- 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
- 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

(1) 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
- グループホームを日常生活圏域に計画

(2) 公的賃貸住宅等の活用

- シルバーハウ징の充実
- セーフティネット住宅、居住サポート住宅の周知、認定促進

(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

- 広域型特別養護老人ホームを日常生活圏域に計画
- 鹿沼市社会福祉施設等整備事業
- グループホームと小規模多機能型居宅介護の併設型の未整備地区への整備促進

(4) 安全・安心な居住環境整備の促進

- 段差の解消、手すりの設置、車椅子対応のトイレや浴室など、高齢者の身体機能の低下に対応した住宅構造の整備促進
- 高齢者の加齢に伴う身体的変化に対応できるよう、住宅の構造や設備の改良等の促進（例：広めの廊下、滑りにくい床材など）。
- 火災報知器や緊急通報装置の設置、見守りサービスとの連携など、事故や緊急時に備えた設備の導入促進

第2節 自分らしい暮らしを支えるために

- 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

(1) 賃貸住宅管理の適正化

- 高齢者が安全に生活できるよう、段差の解消や手すりの設置など、バリアフリー設備の維持・点検の適切な実施、管理
- 高齢者の急病や災害時に迅速に対応できるよう、緊急通報システムの設置や、見守り体制の整備、救急医療情報キットの給付など
- 家賃やサービス内容、契約条件などを明確にし、入居者やその家族に対して丁寧な説明の実施
- 入居者からの苦情や相談に迅速かつ適切に対応する体制整備
- 入居者の自立を助け、安心して暮らせるよう、介護・医療・生活支援サービス提供者との連携を適正に管理

(2) 居宅生活支援施設の整備促進

高齢者が居宅生活を続けられるよう、医療・介護・福祉サービスを提供する通所施設、訪問介護施設、短期入所施設などの整備を支援します。

- 老人デイサービスセンター
- 訪問看護ステーション
- 居宅介護支援事業所
- 地域密着型サービス拠点（小規模多機能型居宅介護など） 等

バリアフリー構造とは（厚生労働省ホームページより）



第3節 わがまち鹿沼に住み続けるために（情報提供、体制構築）

○高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

（1）住まいに関する適切な情報提供

- 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
- 地域包括支援センターは属性や世代を問わない包括的な相談支援に参画する事が期待されているため、他部署、多機関、地域住民、民間事業所等幅広く連携し支援を要する市民を支えていくための体制を構築
- 地域包括支援センター職員、介護支援専門員の対する研修会の実施

（2）居宅生活支援体制の確保

- 高齢者生きがい活動支援通所事業（ほっとホーム）、高齢者福祉センター等通所施設の運営支援
- 住宅部局、福祉部局及び関係団体の連携
- 地域包括ケアシステムの更なる推進
- 各種在宅サービス、地域密着型サービスの充実、確保
- 居住支援協議会、居住支援法人の活動周知、活用促進

（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
- 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の普及・促進

高齢者向けの施設及び住まいの概要（1/2）

施設系	類型	概要	運営事業者	介護保険の利用形態や補助等	居室面積基準（1人当たり）		
			入居時の目安				
			自立	要介護（軽）	要介護（重）		
特別養護老人ホーム （介護老人福祉施設）	介護老人保健施設	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	
		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	×	△	○		
介護医療院	介護療養型医療施設	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保健施設サービスを利用	
		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医療院サービスを利用	
			×	△	○		
			○	△		施設が提供する介護療養施設サービスを利用	

高齢者向けの施設及び住まいの概要（2/2）

類型	概要	運営事業者			介護保険の利用形態や補助等	居室面積基準(1人当たり)		
		入居時の目安						
		自立	要介護(軽)	要介護(重)				
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			○ ○ △	10.65m ² 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			○ ○ △	21.6m ² 以上 (洗面、トイレ、収納、台所を除いた面積14.85m ² 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 7.43m ² 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。介護が必要となつても、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。	主に株式会社等の 民間事業者			○ ○ ○	施設が提供する特定施設入居者生活介護を利用 13m ² 以上 (トイレ、浴室、収納、洗面を除く)		
居住系	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できる。	○ ○ △	△	○ ○ △	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		
	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 18m ² 以上 (台所・浴室等共用の場合、13m ² 以上) 【本計画による基準緩和】		
セーフティネット住 宅	住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、低所得者、子育て世帯など）が安心して住めるよう、登録制度を設けた賃貸住宅。家賃低廉化補助や改修補助を受けられる場合もある。	民間事業者 (自治体による登録)			○ △	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 18m ² 以上 (台所・浴室等共用の場合、13m ² 以上) 【賃貸住宅供給促進計画による基準緩和】		
居住サポート住宅	高齢者や障害者など、生活支援が必要な人向けに、見守りや生活相談などのサービスを付加した賃貸住宅。 「サ高住」に近いが、より柔軟な形態。自治体の認定や補助を受ける場合あり	民間事業者、社会福祉法人等			○ △	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 18m ² 以上 (台所・浴室等共用の場合、13m ² 以上) 【賃貸住宅供給促進計画による基準緩和】		
シルバーハウ징 (公営住宅)	公営住宅の一部を高齢者専用にし、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）が常駐して見守りや相談支援を行う	自治体+社会福祉協議会などが援助員を配置			○ △	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 公営住宅基準（単身向けは約30m ² 前後）。バリアフリー必須		

※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】栃木県住宅マスター プランから抜粋したものを一部改変、追加等

第4編 鹿沼市賃貸住宅供給促進計画

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

平成29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とされました。

本計画は、「鹿沼市住生活基本計画」が掲げる目標や施策展開の方向性に即して、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のための具体的な計画として住宅セーフティネット法第6条に基づき策定するものです。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、「鹿沼市住生活基本計画」との整合を図るため、令和8年度から令和17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や「鹿沼市住生活基本計画」の見直しを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

令和8年度から令和17年度（10年間）
[2026年度] [2035年度]

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

住宅確保要配慮者の範囲は、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、貸主の多様なニーズに応えるものとします。

具体的には、住宅セーフティネット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。）に定める者のか、栃木県賃貸住宅供給促進計画との整合を図りつつ本計画で定めた者を住宅確保要配慮者の範囲とします。

住宅確保要配慮者の範囲

①住宅セーフティネット法に定める者	<ul style="list-style-type: none">・低額所得者・被災者（発災後3年以内）・高齢者・障がい者（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	<ul style="list-style-type: none">・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・刑の執行等のため刑事施設に収容されていた者等・困難な問題を抱える女性・生活困窮者・東日本大震災等による被災者・促進計画で定める者（下記③で定める者）
③上記のほか、鹿沼市賃貸住宅供給促進計画において定める者	<ul style="list-style-type: none">・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・U-I-J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・若者・妊婦・失業者・学生・二地域居住者

第2節 賃貸住宅の供給の目標

賃貸住宅の供給目標量を以下の通り設定します。

賃貸住宅の供給目標量

住宅の分類	現状値 (令和7年度)	目標値 (令和17年度)
公営住宅等	906戸	740戸
セーフティネット住宅	796戸	1,000戸
居住サポート住宅	0戸	100戸

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10条から第13条で定める基準とします。

また、法第40条の規定に基づく居住サポート住宅の登録の基準は、同法第41条及び国土交通省・厚生労働省関係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（住宅セーフティネット法共管省令）第9条、第10条で定める基準とします。

なお、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の供給の促進を図るため、各省令で定める各住戸の床面積の基準を一部緩和します。

登録住宅（セーフティネット住宅・居住サポート住宅）の基準

登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）	<ul style="list-style-type: none">○各住戸の床面積の基準 25m²以上から18m²以上に緩和 ただし、台所、収納設備または浴室（もしくはシャワールーム）が共用である場合の床面積の基準18m²以上から13m²以上に緩和
共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）	<ul style="list-style-type: none">○共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 15A + 10m²以上 ただし、A ≥ 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 9m²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)	<ul style="list-style-type: none">○ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 15m² × B + 22m² × C + 10m²以上 ただし、B ≥ 1かつC ≥ 1もしくはB = 0かつC ≥ 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 12m²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15m² × B + 24m² × C + 10m²以上の場合、10m²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）

第3章 目標を実現するための必要な施策の展開方向

第1節 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

○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に関する事項

(1) セーフティネット住宅に関する事項

市内における民間賃貸住宅を有効活用し、セーフティネット住宅の供給の促進を図ります。

また、セーフティネット住宅の普及を図るため、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。

○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

○認定基準の緩和

(2) 居住支援に関する事項

本市では、令和7年3月に「鹿沼市居住支援協議会」を設立しました。協議会の構成員である不動産関係団体、居住支援団体、庁内関連部署などと居住支援に係る連携・協議を図り、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の促進及び居住の安定確保を図ります。

居住支援法人が実施する支援サービスと福祉サービス等を提供する福祉関係部局、及び社会福祉法人や特定非営利活動法人等は幅広く連携し、住宅確保要配慮者や賃貸人等へ必要なサービスを適切かつ効果的に提供できるように取り組んでいきます。

○居住支援体制の強化

（鹿沼市居住支援協議会の取組強化、協議会構成員の拡大、居住支援法人の活用）

○住宅部局と福祉部局が連携した相談体制の充実

○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

(3) 被災者支援に関する事項

住宅を失った被災者に対し、セーフティネット住宅の情報を速やかに提供できるように取り組んでいくとともに、災害発生時には、民間賃貸住宅を活用した賃貸型応急仮設住宅の供給を迅速に行います。

さらに、住まいを探す際の支援として、民間賃貸住宅の情報提供を強化します。

○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

第2節 賃貸住宅の管理の適正化

○住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸人や不動産関係団体等に制度への理解を深めてもらうために、国が作成した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うとともに、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、ガイドライン等の周知を図ります。

また、セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の適正な運用を図るため、事業者に対する指導監督を適切に行います。

○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

○セーフティネット住宅・居住サポート住宅の適正な運用

第3節 公的賃貸住宅の供給の促進

○住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

(1) 公営住宅の計画的な整備と適正な管理

セーフティネットの中核的機能を担う公営住宅については、「鹿沼市公営住宅等長寿命化計画」に基づき中長期的な需要を踏まえて、適切な管理を行なながら、長寿命化に資する予防保全を計画的に行います。あわせて、バリアフリー化や耐久性の確保に努めるとともに、世帯人員や入居者のライフステージ等の状況に対応した規模及び設備を備えたものにし、住宅セーフティネットの根幹となる公営住宅の適正な供給を図ります。

また、本市では、令和7年6月より住宅確保要配慮者に対し、一時的な居住の場としての住宅の提供及び見守り等の自立支援を行う居住支援法人等について、空き室を利用できるようになりました。公営住宅の空き室を有効活用し、適切に管理していきます。

○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公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公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

○公営住宅の目的外使用（居住支援法人等に対する空き部屋の有効活用）

(2) 被災者支援に関する事項

大規模災害発生時において、住宅を失った被災者に対して公営住宅の空き住戸を提供し、緊急的な住まいの確保を図ります。

また、既存の住宅ストックでは対応が困難な場合には、建設型応急仮設住宅を速やかに整備し、被災者の中長期的な居住環境を確保します。

○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

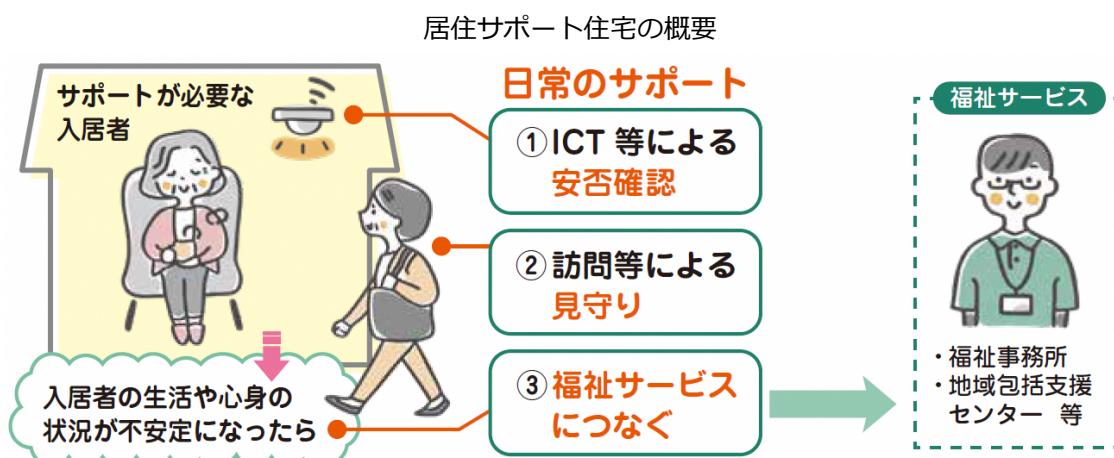
第4節 日常生活における福祉サービスの提供体制の確保（居住サポート住宅）

○賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項

民間賃貸住宅を有効活用し、居住サポート住宅の供給の促進を図ります。

居住サポート住宅の周知に向けた広報活動を強化し、民間賃貸住宅の賃貸人と居住支援法人等に対し居住サポート住宅への認定の働きかけを行います。

- 居住サポート住宅の登録促進
- 広報活動の強化
- 登録事業者の申請手続の支援（賃貸人の負担軽減）
- 認定基準の緩和



資料編

鹿沼市住宅マスターplan（素案）

（鹿沼市住生活基本計画）
（鹿沼市高齢者居住安定確保計画）
（鹿沼市賃貸住宅供給促進計画）

令和7年12月
発行／栃木県 鹿沼市
編集／鹿沼市 都市建設部 建築課
〒322-8601 鹿沼市今宮町 1688-1
TEL 0289-63-2217
FAX 0289-63-2274