

# 資料編

## 資料 1 用語解説

### あ行

#### ■IoT (Internet of Things)

自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

#### ■空き家

別荘などの「二次的住宅」、新築・中古を問わず賃貸又は売却のために空き家になっている「賃貸用の空き家」及び「売却用の空き家」、その他、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」をいう。

#### ■空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に基づく）

#### ■空き家バンク

現在市内に空き家等を所有しており、売却または賃貸を考えている方に空き家情報を登録していただき、その情報を市ホームページや移住関係ホームページ、雑誌等に掲載し、空き家等を利用したい方に紹介する制度。

#### ■一定のバリアフリー化

「2箇所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」となっている住宅の状態をいう。

#### ■インスペクション

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。

#### ■SDGs (Sustainable Development Goals)

2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。

### か行

#### ■管理計画認定制度

マンションの管理や修繕が適切に行われているかを地方公共団体が認定する制度。

## ■給与住宅

住宅、公務員住宅のように会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

## ■居住サポート住宅

居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅。

## ■居住支援協議会

住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅等の賃貸人に対する情報提供等の支援、その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進に関し協議し、必要な措置を講じることにより、福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与するために設立されたもの。鹿沼市居住支援協議会では、居住支援の取組として、住まいの相談窓口を設置している。

## ■居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。世帯人員に応じて、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「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する「誘導居住面積水準」からなる。

最低居住面積水準 単身者：25㎡

2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

誘導居住面積水準

・都市居住型（都心の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定）単身者：40㎡

2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

・一般型（都市の郊外及び都市部以外の戸建住宅居住を想定）単身者：55㎡

2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡

## ■公営住宅

公営住宅法に基づき、地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設。（※鹿沼市の市営住宅の大部分は公営住宅に該当）

## ■高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入のある者。

## ■公的賃貸住宅

国、地方自治体、公社、都市再生機構（旧・都市公団）等により整備される賃貸住宅で、代表的なものとして公営住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅がある。

## ■高度のバリアフリー化

「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当する住宅の状態をいう。

## ■国勢調査

総務省が全国で5年ごとに実施する統計調査。人口の男女・年齢・配偶関係及び世帯の構成・住居の状態状況を明らかにする。国が行うものとして最も基本的な調査。都市計画や将来人口の予測など国や地方公共団体の各種行政施策の基礎資料として不可欠であるほか、議員定数の決定や地方交付税の算定資料となる。

## さ行

### ■サービス付き高齢者向け住宅

高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

### ■最低居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

### ■市営住宅

市が建設、買取り又は借上げして供給する住宅に困窮する低所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。公営住宅法等により国の補助を受けて建設する公営住宅及び改良住宅と、同法によらず建設される住宅とその附属施設の総称。

### ■終身建物賃貸借制度

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができ、死亡時に契約が終了する相続のない「一代限り」の契約制度。ただし、配偶者など一定の同居者は、賃借人の死亡後も継続して居住できるように配慮されている。

### ■住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画。

### ■住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、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その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他基本となる事項を定めた法律。平成18年6月施行。

### ■住宅確保要配慮者

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（住宅セーフティネット法）において定義された「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」。

## ■住宅ストック

ある一時点における既存の住宅（数）のこと。ストックとは「在庫」の意味。

## ■住宅セーフティネット

セーフティネットとは、建設現場等で落下防止のために張る防護網の一種、あるいは、そうした事態になることを防止する仕組みのことをいう。住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われる。

## ■住宅・土地統計調査

国土交通省が住宅政策における政策立案等の基礎的データを得ることを目的に5年ごとに実施する住宅、住環境の実態に関する統計調査。住宅の種類別戸数、面積、世帯数、室数、構造別・時期別戸数、家賃別借者数などを調査している。国勢調査は全数調査であるが、抽出調査であるのが特徴。

## ■収入超過者

公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入を有する者。

## ■シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、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共賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯等向けの住宅。

## ■人口集中地区（DID地区）

人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区がお互いに隣接し、隣接した地域の人口が5,000人以上となっている地区。

## ■スマートウェルネス住宅

高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心・健康に暮らすことができる住環境をいう。

## ■セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

## た行

### ■耐震診断

建築物の耐震性能の有無を確認すること。

### ■地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、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確保される体制のこと。

## ■長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定された、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。構造躯体の劣化対策や耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有するとともに、一定の維持保全計画を策定することが要件。認定された長期優良住宅は建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなる。

## ■長寿命化

環境負荷や住宅に関する費用負担を軽減し、住宅の資産価値を向上させるため、住宅を長期間に渡って使用するための措置を講じること。

## ■テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

## は行

### ■バリアフリー

住宅等において高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

### ■PPP・PFI

PPP（Public Private Partnership）とは、官民連携事業の総称。PFI以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸出しなどを含む。

PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。

## ま行

### ■マイホーム借上げ制度

シニア世帯（50歳以上）等が所有するマイホームを一般社団法人移住・住みかえ支援機構が終身に渡って借上げ、子育て世帯などに転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、自宅を売却することなく住替えや老後の資金として活用することができる制度。

### ■マンション管理士

マンション管理適正化法の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

## や行

### ■誘導居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

### ■ユニバーサルデザイン

障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

## ら行

### ■ライフスタイル

生活様式とも言われる。衣・食・住をはじめ、交際や娯楽等も含んだ暮らしぶり全般を指す。

### ■ライフステージ

個人、家族などの年齢、年代に伴って変化する生活段階及び、これに着目した考え方を指す。一例として、個人では幼年期、児童期、青年期、壮年期、老年期など、家庭生活では新婚期、子育て期、老夫婦期など様々な区分がある。

### ■リースバック

自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元所有者が当該不動産を賃借する契約のこと。

### ■リバースモーゲージ

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

### ■リフォーム

家族構成や居住形態などにあわせて住宅を改装、増改築すること。

## わ行

### ■ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地といった通常の職場以外でテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

## 資料2 調査票

### 鹿沼市 住まいづくりに関する市民意識調査 調査票

問1 あなたがお住まいの地域はどちらですか。あてはまるものを1つお答えください。

- |                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. 中心市街地（鹿沼）          | 2. 菊沢地域（菊沢）                |
| 3. 東部台・北犬飼地域（東部台・北犬飼） | 4. 押原地域（北押原・南押原）           |
| 5. 栗野地域（栗野・粕尾・永野・清洲）  | 6. 西北部地域（東大芦・板荷・西大芦・加蘇・南摩） |

問2 あなたの年齢は次のうちどれですか。あてはまるものを1つお答えください。

- |            |           |         |         |         |
|------------|-----------|---------|---------|---------|
| 1. 10～20歳代 | 2. 30歳代   | 3. 40歳代 | 4. 50歳代 | 5. 60歳代 |
| 6. 70歳代    | 7. 80歳代以上 |         |         |         |

問3 あなたが現在お住まいの住宅種類は次のうちどれですか。あてはまるものを1つお答えください。

- |                 |              |                |
|-----------------|--------------|----------------|
| 1. 持ち家（一戸建）     | 2. 持ち家（集合住宅） | 3. 民間賃貸住宅（一戸建） |
| 4. 民間賃貸住宅（集合住宅） | 5. 公的賃貸住宅    | 6. その他の住宅      |

問4 あなたが鹿沼市（旧栗野町を含む）に住んで何年ですか（通算で）。あてはまるものを1つお答えください。

- |         |          |           |          |
|---------|----------|-----------|----------|
| 1. 5年以下 | 2. 6～10年 | 3. 11～20年 | 4. 21年以上 |
|---------|----------|-----------|----------|

問5 現在の住まい（住宅や周辺環境）はどうですか。項目ごとにあてはまるものを1つお答えください。

		満足	やや満足	多少不満	不満
住 宅	①住宅の広さ・間取り	1	2	3	4
	②台所や浴室の設備・老朽度	1	2	3	4
	③安全性（手すりなどの設置や段差解消）	1	2	3	4
	④遮音性（音がもれにくい）	1	2	3	4
	⑤断熱性（冷暖房の効率性）	1	2	3	4
	⑥耐震性（地震に対する強さ）	1	2	3	4
	⑦防災性（水害や台風などに対する安全性）	1	2	3	4
	⑧環境性能（省エネ化や再生可能エネルギー利用等）	1	2	3	4
	⑨住宅ローンや家賃の負担	1	2	3	4
周 辺 環 境	⑩買い物などの日常生活の利便性	1	2	3	4
	⑪公共交通機関の整備	1	2	3	4
	⑫医療施設・福祉施設の充実	1	2	3	4
	⑬周辺道路の安全性	1	2	3	4
	⑭景観・自然環境の美しさや豊かさ	1	2	3	4
	⑮敷地の災害（地震や水害等）に対する安全性	1	2	3	4
	⑯住んでいる地域の活気	1	2	3	4
	⑰鹿沼市全体の活気	1	2	3	4

問6 高齢になっても安心して暮らせる住まいづくりとしてどのようなことが必要だと思いますか。あてはまるものを3つまでお答えください。

1. 高齢者の生活に対応した自宅の改善（段差解消、手すり設置など）への支援
2. 高齢者が入居しやすく住み続けられる民間賃貸住宅の整備
3. 誰もが安心して暮らせるまちづくり（道路や施設の段差解消など）の推進
4. 高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備
5. 安全な住宅・住環境（防災・防犯対策など）の推進
6. 低所得でも入居できる公的賃貸住宅の整備
7. 自立して生活できるための在宅サービス（デイサービスなど）の充実
8. 高齢者が安心して暮らせる地域の支え合いや助け合い活動の支援・育成
9. 高齢者が積極的に社会活動（地域活動や就労）に参加するための支援
10. その他 [ ]

問7 子育てしやすい住まいづくりとしてどのようなことが必要だと思いますか。あてはまるものを3つまでお答えください。

1. 保育園などの充実
2. 子育てに関する相談・サービスの充実
3. 治安・防犯面の安全性の確保
4. 地域の教育環境（図書館やスポーツ施設など）の充実
5. 公的賃貸住宅への優先入居
6. 公園やキッズルーム（集合住宅）など子どもの遊び場の整備
7. 防音対策などを施した住宅の整備
8. 地域や隣近所とのコミュニティ活動（子ども会など）の充実
9. 子育て世帯に対する家賃の補助
10. その他 [ ]

問8 今後も今の住まいに住み続けたいですか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 今後も住み続けたい
2. 当分は住み続けたい
3. いずれは住み替えたい
4. 住み替え予定である

問9 問8で「3. いずれは住み替えたい」「4. 住み替え予定である」と回答した方におたずねします。

付問1 その理由は何ですか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 現在の住宅に不満があるから
2. 通勤・通学等が不便だから
3. 住居費負担が大きいから
4. 買い物等の利便性が悪いから
5. 子供の教育環境が悪いから
6. 周辺環境に不満があるから
7. その他 [ ]

付問2 住み替える場合、どちらに住み替えますか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 現在地（建替えを行う）
2. 市内の他の場所
3. 市外（県内）
4. 市外（県外）

問 10 今後、住み替えや建て替え等を考えると仮定した場合、どのような住宅形態を希望しますか。あてはまるものを1つお答えください。

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. 新築の持ち家（一戸建）に住み替え（建て替え）たい | 2. 中古の持ち家（一戸建）に住み替えたい |
| 3. 賃貸住宅（一戸建）に住み替えたい         | 4. 賃貸住宅（集合住宅）に住み替えたい  |
| 5. 公的賃貸住宅に住み替えたい            | 6. 現在住んでいる住宅をリフォームしたい |
| 7. その他 [                    | ]                     |

問 11 住まいの「地球温暖化対策等の取組み」としてあなたが最も重視する取組（住み替えや建て替え等を考える際に検討したい取組）は何ですか。あてはまるものを1つお答えください。

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| 1. 風通しや日差しを考慮した住まいの設計    | 2. 断熱効果の高い天井や壁、窓などの施工    |
| 3. 再生可能エネルギーの有効活用        | 4. 地場産木材を使用した住まいの建設      |
| 5. エネルギー効率の高い給湯・空調機器等の導入 | 6. 省エネ基準に適合した住宅の建設・リフォーム |
| 7. その他 [                 | ]                        |

問 12 将来、あなたの住まい方・暮らし方としてどのようなことを希望しますか。あてはまるものを3つまでお答えください。

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 1. 多世代（三世代）同居・近居       | 2. 農ある暮らし（農を身近に体験できる住まい方） |
| 3. 二地域（多地域）居住による暮らし    | 4. シェアハウスによる暮らし           |
| 5. 住まいでのテレワーク等が可能な暮らし  | 6. ライフステージの変化に応じた住み替え     |
| 7. 生活利便性の高い「街なか」への住み替え | 8. 災害リスクが低い安全な地区への住み替え    |
| 9. その他 [               | ]                         |

問 13 今後、市が取り組むべき住宅に関する施策としてどのようなことが必要だと思えますか。あてはまるものを3つまでお答えください。

- |                                          |                              |
|------------------------------------------|------------------------------|
| 1. 持ち家取得の支援                              | 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 |
| 3. 二世帯住宅の建設支援                            | 4. 地場産木材を使用した住まいの建設支援        |
| 5. 子育て世帯の住宅取得等への支援                       | 6. 住宅の耐震診断・耐震改修の支援           |
| 7. リフォームや増改築に対する支援（バリアフリー化など）            |                              |
| 8. 低廉な公的賃貸住宅の供給                          | 9. 子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進      |
| 10. 空き家解体に対する支援                          | 11. 空き家物件購入・リフォームに対する支援      |
| 12. 空き家の適正管理への支援                         | 13. 高齢者・障がい者の住み替え支援          |
| 14. 住まいに関する情報提供・相談体制の充実                  |                              |
| 15. 環境負荷を軽減する住宅の建設支援（再生可能エネルギー発電設備設置補助等） |                              |
| 16. 高齢者・障がい者世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進            |                              |
| 17. その他 [                                | ]                            |



### 資料3 策定経緯

○策定経緯

令和7年9月26日	第1回 庁内検討会議	住宅マスタープラン骨子案、 計画改訂の考え方について
令和7年10月15日	第1回 部長会議	住宅マスタープラン骨子案、 計画改訂の考え方について
令和7年11月13日～ 11月18日	第2回 庁内検討会議	施策の方向性について
令和7年12月2日～ 12月8日	第3回 庁内検討会議	住宅マスタープラン（素案）に ついて
令和7年12月10日～ 12月17日	第4回 庁内検討会議	住宅マスタープラン（素案）に ついて
令和7年12月23日	第2回 部長会議	住宅マスタープラン（素案）に ついて
令和7年12月26日～ 令和8年1月15日	栃木県協議、鹿沼市居住支援協議会への 意見照会	住宅マスタープラン（素案）
令和7年12月26日～ 令和8年1月26日	パブリックコメント	住宅マスタープラン（素案）
令和8年1月29日～ 2月4日	第5回 庁内検討会議	住宅マスタープラン（案）に ついて
令和8年2月6日	第3回 部長会議	住宅マスタープラン（案）に ついて

○鹿沼市住宅マスタープラン庁内検討会議メンバー

部局	所属	役割・視点
総合政策部	総合政策課	総合
	いちご市営業戦略課	関係人口
	地域課題対策課	移住定住
	危機管理課	防災
行政経営部	行政経営課	公共施設
市民部	協働のまちづくり課	コミュニティ・外国人
	人権・男女共同参画課	LGBTQ
保健福祉部	厚生課	地域福祉
	福祉まるごと相談室	福祉相談
	障がい福祉課	障がい者
	高齢福祉課	高齢者
	介護保険課	介護
こども未来部	子育て支援課	子育て
	こども・家庭サポートセンター	DV・ひとり親家庭
経済部	産業振興課	地域経済
	林政課	木材
環境部	環境課	省エネ・ゼロカーボン
都市建設部	都市計画課	都市計画・立地適正化
	建築課	住宅・空き家
	建築指導課	耐震・建築

※建築課長が会長、建築課住宅係が事務局を担当

住まいに関する課題の把握、分析、及び目指すべき住宅施策に向けた検討や関係部局の施策・計画等との整合を図り住宅マスタープランの改訂を行うため、上記のメンバーにおいて庁内検討会議を実施しました。

# 鹿沼市住宅マスタープラン

(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8年3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