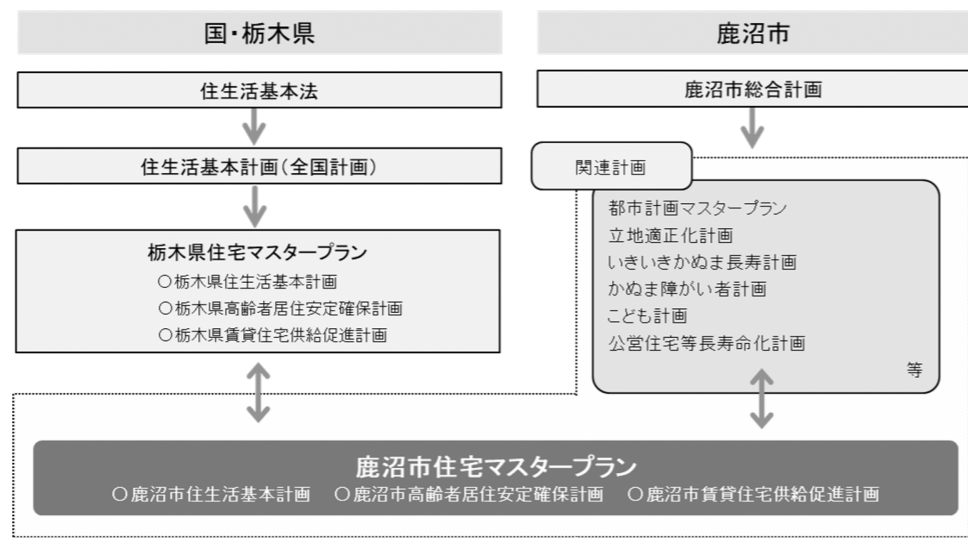


鹿沼市住宅マスタープラン(鹿沼市住生活基本計画、鹿沼市高齢者居住安定確保計画、鹿沼市賃貸住宅供給促進計画)【概要版】

はじめに

◆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。



◆SDGsとの関連



◆計画期間

令和8年度(2026年度)から令和17年度(2035年度) (10年間)

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う。

第1編 鹿沼市の住まい

「居住者・コミュニティ」の視点

- 課題1 少子高齢社会への的確な対応 ●課題2 住宅確保要配慮者への対応

《住まいの現状》

- ・年少人口割合:約 16%(H12)→約 12%(R2)・・・少子化
- ・老年人口割合: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》

- ・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)

「住宅ストック・産業」の視点

- 課題3 既存住宅ストックの利活用 ●課題4 住宅性能
- 課題5 空き家対策の促進 ●課題6 地域の特性・課題への対応

《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
- ・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)

「社会環境の変化」の視点

- 課題7 安心して暮らせる良質で安全な住宅・居住環境の整備
- 課題8 多様な住まい方、新しい住まい方への対応

《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》

- ・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編は裏面へ

第3編 鹿沼市高齢者居住安定確保計画(高齢者住まい法)

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)

- (1)高齢者向け住宅の供給促進とサービスの質の確保
- (2)公的賃貸住宅等の活用
- (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
- (4)安全・安心な居住環境整備の促進

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)

- (1)賃貸住宅管理の適正化 (2)居宅生活支援施設の整備促進

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)

- (1)住まいに関する適切な情報提供 (2)居宅生活支援体制の確保
- (3)多様な住まい方が提供される環境の整備等

供給目標

施設種別	現状値 (令和7年度)	目標値 (令和17年度)
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)
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)
介護老人保健施設	240床 (R6値)	240床 (R8年度末)
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)
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)
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)
サービス付き高齢者向け住宅	267戸	330戸
市営住宅(SH等)	39戸	39戸

第4編 鹿沼市賃貸住宅供給促進計画(住宅セーフティネット法)

《施策の展開方向》

1 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- (1)セーフティネット住宅に関する事項
- (2)居住支援に関する事項
- (3)被災者支援に関する事項

2 賃貸住宅の管理の適正化

3 公的賃貸住宅の供給の促進

- (1)市営住宅の計画的な整備と適正な管理
- (2)被災者支援に関する事項

4 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)

《セーフティネット住宅登録及び

居住サポート住宅の認定基準》

- ・25㎡以上から18㎡以上に緩和
- ・台所、収納設備または浴室が共用である場合の床面積の基準18㎡以上から13㎡以上に緩和

供給目標

住宅の分類	現状値 (令和7年度)	目標値 (令和17年度)
市営住宅等	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

住宅・住環境の課題

「居住者・コミュニティ」の視点

1. 少子高齢社会への的確な対応

2. 住宅確保要配慮者への対応

「住宅ストック・産業」の視点

3. 既存住宅ストックの利活用

4. 住宅性能

5. 空き家対策の促進

6. 地域の特性・課題への対応

「社会環境の変化」の視点

7. 安心して暮らせる良質な住宅・居住環境の整備

8. 多様な住まい方、新しい住まい方への対応

基本理念と基本目標

【基本理念】
みんなが安心して暮らせる
住まい・まちづくり

一 良質な住宅の供給・建設・改良・管理

二 良好な居住環境の形成

三 住宅購入者等の利益の擁護・増進

四 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

【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』

【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』

【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)若年・子育て世帯が安心して暮らしやすい住生活の実現
○住まいに関する情報提供／持家取得の支援／リフォームの促進／市営住宅の優先入居

(2)高齢者が安心して暮らせる住生活の実現
○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／地域包括ケアシステムとの連携／終身建物賃貸借の普及・啓発／リバースモーゲージ、リースバックの普及啓発 等

(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
○市営住宅の改善や補修／市営住宅の目的外使用・入居要件の緩和／収入超過者や高額所得者への指導徹底／居住支援協議会、セーフティネット住宅、居住サポート住宅の活用促進 等

(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
○住み替え支援制度の普及／総合相談窓口の機能強化

(1)良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保
○シックハウス対策の普及促進／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

(2)脱炭素社会に向けた環境にやさしい住まいづくり
○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 等

(3)既存住宅の有効活用と適正管理
○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／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

(4)空き家の適切な管理・除却・利活用の促進
○空き家の適正管理／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／空き家・空き店舗を活用する創業者への支援

(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
○鹿沼産木材・市内業者の活用／林業・木材産業関連団体との連携

(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
○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

(2)持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成
○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

(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
○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／二地域居住の推進／IoT などを利用した見守り支援／新しい住まい方への対応 等

成果指標

◆基本目標Ⅰ

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)

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)

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

◆基本目標Ⅱ

空き家バンクリフォーム補助件数
11件(令和6年度)累計 → 106件(令和17年度)累計

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

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15年)

◆基本目標Ⅲ

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)

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) → 15.0%(令和17年度)

◆計画の実現に向けて

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く。
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する。