

〔第二次素案〕

次期栃木県住宅マスタープラン

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

2021～2030

イメージ図

栃 木 県

※(★)は法定項目

栃木県住宅マスタープラン

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
- (2) 計画期間
- (3) SDGs との関連

第1編 とちぎの住まい

第1章 とちぎの住まいの現状

第1節 「居住者・コミュニティ」の視点

- (1) 人口・世帯
- (2) 住宅確保要配慮者
- (3) 住環境に関する評価

第2節 「住宅ストック・産業」の視点

- (1) 住宅ストック
- (2) 公的賃貸住宅
- (3) 民間賃貸住宅
- (4) サービス付き高齢者向け住宅
- (5) 住宅性能
- (6) 既存住宅流通・リフォーム

第3節 「社会環境の変化」の視点

- (1) 災害と住まい
- (2) 住環境に関する評価
- (3) 住み替えの意向

第2章 課題の整理

栃木県住生活基本計画

第2編 栃木県住生活基本計画

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) 計画の位置づけ
- (2) 計画期間 (★)

第2章 住宅政策の基本的な方針と基本目標

第1節 基本的な方針 (★)

第2節 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標 (★)

第3節 具体的な施策

第3章 公営住宅の供給の目標量

第1節 公営住宅の供給方針

第2節 公営住宅の供給の目標量 (★)

栃木県高齢者居住安定確保計画 (三期計画)

第3編 栃木県高齢者居住安定確保計画 (三期計画)

第1章 計画の位置づけと計画期間

- (1) 計画の位置づけ
- (2) 計画期間 (★)

第2章 基本的な目標と供給目標

第1節 基本的な目標

第2節 供給目標 (★)

第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向

第1節 居住ニーズに応じた住まいやサービスの供給促進 (★)

1

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

一次素案

二次素案

第4編 栃木県賃貸住宅供給促進計画 2021～2030

第1章 計画の位置づけと計画期間

1 計画の位置づけ

本計画は、第2編栃木県住生活基本計画第2章基本目標Iに掲げる住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保に関する施策を推進していくための具体的計画として、「栃木県賃貸住宅供給促進計画（2021～2030）」を策定するものです。

なお、本計画は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号、通称「住宅セーフティネット法」、以下「SN法」という。）第5条第1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」に位置づくものです。

2 計画期間

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

なお、今後の社会経済情勢の変化、栃木県住生活基本計画の見直しを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

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

セーフティネット住宅に係る賃貸人の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲は、SN法及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「省令」という。）に定める（1）（2）に該当する者のほか、（3）に該当する者について広く設定します。

（1）SN法に定める者

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

（2）省令に定める者

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

（3）上記（1）（2）のほか、県が独自に本計画で規定する者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・性的マイノリティ（LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）等）
- ・UIJターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者（※1）

※1生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等（賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（国土交通省）

第2節 賃貸住宅の供給の目標

(1) セーフティネット住宅の登録の目標

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めるため、県内の既存空き家等を有効に活用し、計画期間中におけるSN法第8条に基づく登録住宅の供給目標量を次のとおりします。

登録住宅の供給の目標量	R12(2030)
	17,000戸

※R3.8月末現在約15,000戸

第3節 登録住宅の基準

法第8条の規定に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録の基準は、法第10条及び施行規則第11条から第14条で定める基準とします。

[登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）]

○各住戸の床面積の基準 25㎡以上

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

[共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）]

○共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 $15A + 10$ (㎡)以上

ただし、 $A \geq 2$ （Aは共同居住型賃貸住宅の入居者の定員）

○各専用部分の床面積の基準 9㎡以上

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

第3章 目標を実現するために必要な施策の展開方向

第1節 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

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

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

(1) セーフティネット住宅に関する事項

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

■セーフティネット住宅情報提供システムホームページ

資料：一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会

(2) 居住支援に関する事項

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

(3) 被災者支援に関する事項

- セーフティネット住宅に登録された民間賃貸住宅の情報提供
- 民間賃貸住宅の情報提供

第2節 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

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

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

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

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

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

早わかり Q&A
よくある質問

12

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



住宅セーフティネット制度
活用ハンドブック研究会

平成 29 年 10 月 25 日

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

● 全国の居住支援協議会の
連絡先一覧はコチラ >



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

1 全般に関するFAQ

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

A1 大家さんには次のようなメリットがあります。

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

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

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

☞ 【参考】

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

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

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

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

【メモ】

● 物件をお持ちの地域の居住支援協議会連絡先

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

資料：国土交通省 IP

第3節 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

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

また、住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅を安定的かつ的確に供給するため、借上げ等の手段による供給も視野に入れ運営を行う。

(1) 公営住宅の計画的な整備と適正な管理

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

(2) 被災者支援に関する事項

- 大規模災害時における公営住宅の提供
- 賃貸型応急仮設住宅による速やかな住まいの確保
- 建設型応急仮設住宅の提供
- 公営住宅で不足する場合の借上げ等公的賃貸住宅の確保

■高齢者向け住戸改善例

