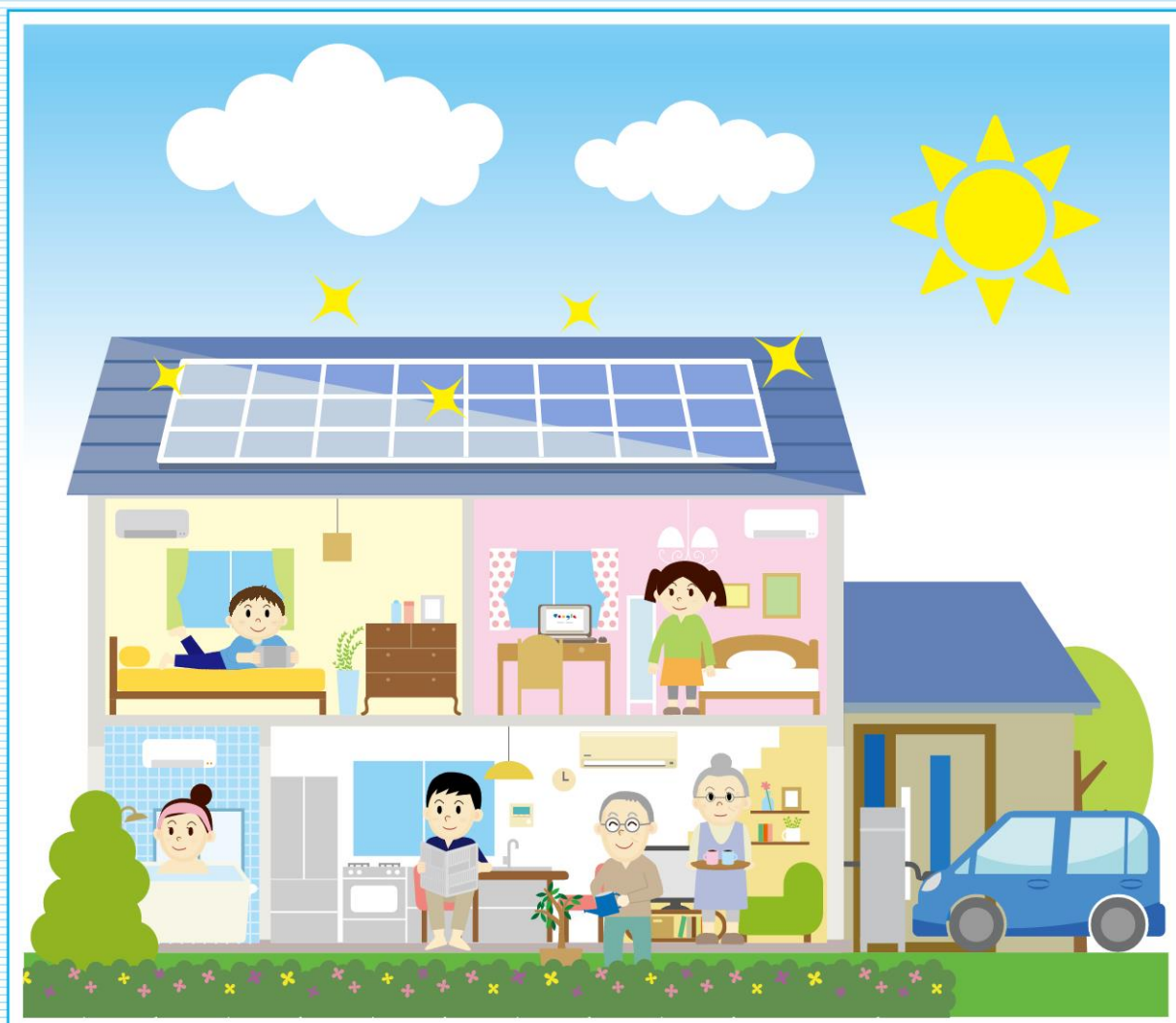


栃木県住宅マスタープラン

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

2021～2030



栃 木 県

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

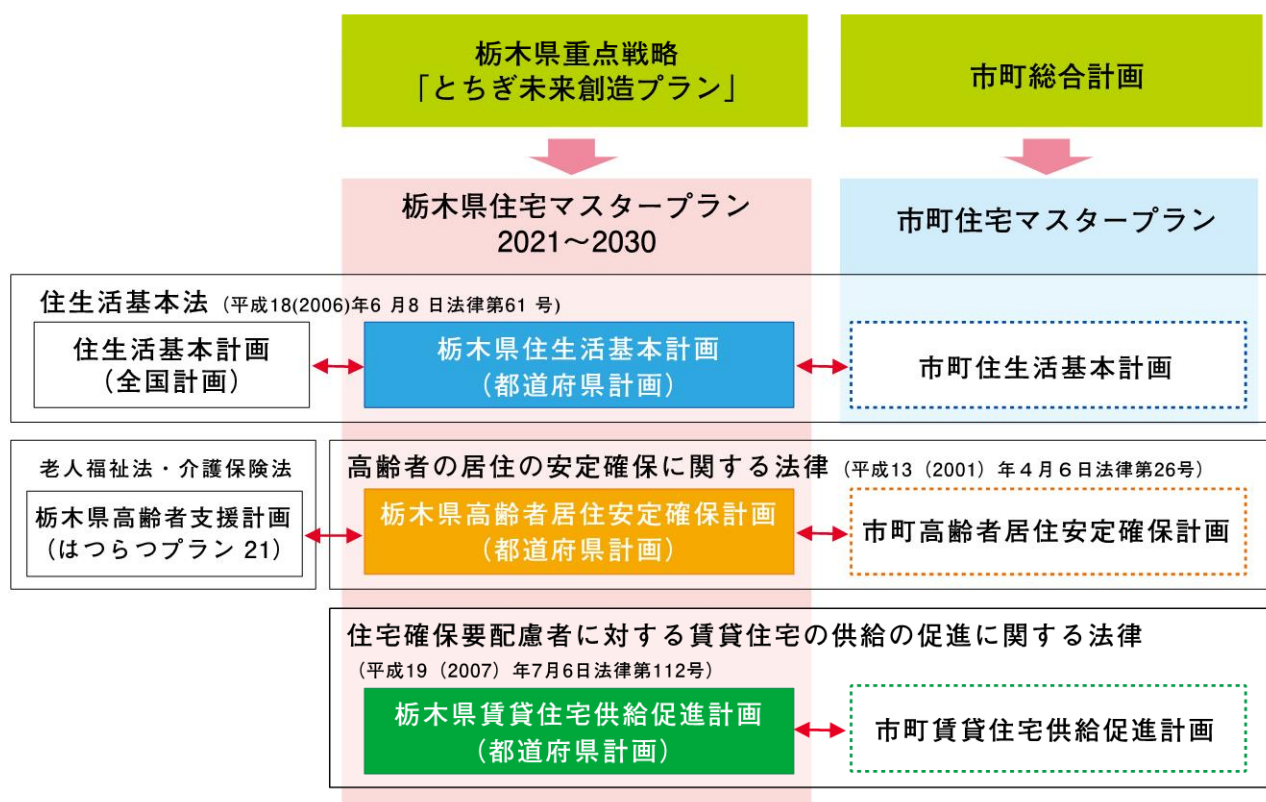
(1) プランの役割と構成

本プランは、県政の基本指針である栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」をはじめとする各計画との連携・整合のもとに、「栃木県住生活基本計画」、「栃木県高齢者居住安定確保計画」、「栃木県賃貸住宅供給促進計画」の3つの計画で構成され、広域的な行政主体として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。

〔位置づけ〕

「栃木県住生活基本計画」	住生活基本法第17条に基づく「都道府県計画」
「栃木県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条に基づく 「都道府県高齢者居住安定確保計画」
「栃木県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5条に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」

〔体系図〕



(2) 計画期間

本プランは、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの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及び住生活基本計画（全国計画）の見直しを踏まえて、概ね5年後に見直すこととします。

年度	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
とちぎ未来創造プラン	←→									
住生活基本計画 (全国計画)	←				★					→
栃木県住生活基本計画 (都道府県計画)	←					★				→
栃木県高齢者居住 安定確保計画 (都道府県計画)	←					★				→
栃木県賃貸住宅供 給促進計画 (都道府県計画)	←					★				→

★：見直し（予定）

(3) SDGsとの関連

SDGs¹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。



「栃木県住宅マスタープランの各計画とSDGsの関係」

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS			1 貧困をなくそう	2 飢餓をゼロに	3 全てのの人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	5 ジェンダー平等を実現しよう	6 安全な水とトイレを世界中に	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	8 働きがいも 経済成長も	9 産業と技術革新の基盤を作ろう	10 人や国の不平等をなくそう	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	14 海の豊かさを守ろう	15 陸の豊かさを守ろう	16 平和と公正をすべての人に	17 パートナーシップで目標を達成しよう
住生活基本計画	目標 1	1 若手・子育て世代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											●	●					●
	目標 2	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											●	●					●
	目標 3	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											●	●					●
		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											●	●					●
		高齢者居住安定確保計画		●	●									●	●				
賃貸住宅供給促進計画		●	●		●							●	●					●	

¹ SDGs：Sustainable Development Goals の略であり、2015年9月の国連サミットで採択された2030年を期限とする、先進国と開発途上国がともに取り組むべき世界共通の17の目標

第 4 編 栃木県賃貸住宅供給促進計画

第 1 章 計画の位置づけと計画期間

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（2017）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年法律第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になりました。

本計画は、第2編栃木県住生活基本計画第3章第2節基本目標Ⅰに掲げる、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」を策定するものです。

なお、本計画は、同法第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) 計画の位置づけ

本計画の計画期間は、「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、今後の社会情勢の変化や「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所要の変更を行うこととします。

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

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、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、住宅セーフティネット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）住宅セーフティネット法に定める者

- ・低額所得者¹
- ・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）で定める者】

（３）上記（１）（２）のほか、栃木県賃貸住宅供給促進計画において定める者

- ・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
- ・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²

¹ 低額所得者：住宅セーフティネット法第二条第一項第一号その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者

² 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者：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

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、セーフティネット住宅の登録目標量を次のとおりとします。

登録住宅の目標量	R 12 (2030)
	17,000戸

公営住宅の供給の目標

第2編栃木県住生活基本計画における公営住宅の供給の目標量とします。

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 $15A + 10\text{㎡}$ 以上

ただし、 $A \geq 2$

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 9㎡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）〕

○ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 $15\text{㎡} \times B + 22\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上

ただし、 $B \geq 1$ かつ $C \geq 1$ もしくは $B = 0$ かつ $C \geq 2$

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 12㎡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 $15\text{㎡} \times B + 24\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上の場合、10㎡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）

なお、市町は住宅セーフティネット法第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）を強化又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法人等を住宅セーフティネット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に係る取組みを促進し、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

- 新たな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



出典資料：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¹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検討
- 市町居住支援協議会の設立の促進・支援
- 市町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

¹ 居住支援法人：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を図るため、住宅確保要配慮者に対し賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの

(3) 被災者支援に関する事項

- 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

■賃貸型応急仮設住宅受付状況（令和元年東日本台風災害）



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、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）」等の周知を図ります。

- 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

■新たな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ことには、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換えることが必要ですが、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署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）】

出典資料：国土交通省ホームページ

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います。

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検討します。

(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
- 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
- 建設型応急仮設住宅の提供



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、栃木県賃貸住宅供給促進計画)

2021～2030

令和4年3月

◆編集発行◆

栃木県

〒320-8501 栃木県宇都宮市塙田1-1-20

県土整備部住宅課

TEL 028-623-2484

FAX 028-623-2489

県ホームページ<https://www.pref.tochigi.lg.jp/>
