

### 第 3 編 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

### (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、「栃木市住生活基本計画」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策定するものです。

### (2) 計画期間

本計画の計画期間は、「栃木市住生活基本計画」及び「栃木市公営住宅等長寿命化計画」との整合性を図るため、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とします。

なお、本計画の達成状況や社会・経済状況の変化、「栃木市住生活基本計画」及び「栃木市公営住宅等長寿命化計画」の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画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

### 1 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。）に定める者のほか、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

- 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

- 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
- 促進計画で定める者（下記③で定める者）

##### ③ 上記のほか、栃木市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 賃貸住宅の供給の目標

### (1) 基本的な考え方

住宅は、市場において市民自らが確保するものですが、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の中には、希望する広さや構造・設備など一定の性能を持った住宅を市場で確保できない方も存在します。

栃木市では、市民の居住の安定確保に当たって、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅のみではなく、民間賃貸住宅を含めた住宅ストック全体を活用し、市民の安心・安全確保に寄与する住宅政策を一層推進していくことを基本的な方針としています。

この方針のもと、民間賃貸住宅については、入居差別・入居拒否の解消に向けた取組を進めるとともに、公的賃貸住宅については、公営住宅入居資格世帯を対象に以下の通り供給を図ります。

#### 【市営住宅の供給方針】

現在の市営住宅管理戸数 825 戸に対し、「栃木市公営住宅等長寿命化計画」では目標年次における必要ストック数を公営住宅（県営住宅、市営住宅）によって充足することが困難な状況にあります。

また、上位計画である「栃木市公共施設適正配置計画」では、公営住宅においても縮減目標が掲げられ、市の財政状況を考慮すると新たな公営住宅の建設は極めて困難な課題といえます。

一方、中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しであり、これにともない 2040 年度にかけて将来必要ストック数は減少していくものと推計されます。

このようなことから、市営住宅ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を迎えている住棟については集約化等により維持管理の効率化を図るとともに、民間賃貸家賃補助住宅を活用し目標ストック数を確保していくことにより、市民の居住ニーズに対して柔軟に対応していくこととします。

### (2) 賃貸住宅供給の目標

#### ア) 市営住宅

既設市営住宅は、17 団地、97 棟、825 戸で、栃木地域、藤岡地域、岩舟地域に立地しています。このうち藤岡地域、岩舟地域に立地する 70 戸は現在、募集停止としており、洪水浸水想定区域での立地状況など災害リスクを踏まえ将来的に用途廃止を見込む市営住宅もあります。

このような市営住宅の現状を踏まえ、既設の市営住宅を有効活用するとともに、市営住宅と県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として市営住宅の供給を図ります。

#### イ) 特定公共賃貸住宅

既設特定公共賃貸住宅は、川原田市営住宅及び平柳市営住宅の住棟に併設して 30 戸あり、中堅所得者向けに供給してきました。今後は、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、住宅の確保に特に配慮を要する世帯（原則階層）のうち、子育て世帯を対象に特定公共賃貸住宅の供給を図ります。

#### ウ) 民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）

住宅確保要配慮者において、市営住宅の入居資格を満たしているものの、市営住宅に空き住戸の余裕がない等の理由で住宅の確保が困難な世帯に対し、民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅）の供給に努めます。

なお、参考として、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の将来ストック数について、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等のデータを用いて算出すると、令和９年度の推計結果は 938 戸となります。

| 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の将来ストック数 | 住宅の分類                 | 令和 9 年度の目標戸数 |
|--------------------------|-----------------------|--------------|
|                          | 市営住宅                  | 695 戸        |
|                          | 特定公共賃貸住宅              | 30 戸         |
|                          | 民間賃貸家賃補助住宅（栃木市認定賃貸住宅） | 213 戸        |
|                          | 合 計                   | 938 戸        |

## 第3章 目標を実現するために必要な施策の展開

### (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

住生活基本法第17条第1項の規定に基づく栃木県住生活基本計画及び栃木市住生活基本計画を踏まえ、既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携のもとで供給を推進します。

### (2) 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

#### ア) 経済的支援に関する事項

本市において、高齢者のみ世帯（高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯）は15,233世帯（令和2年）であり、この20年間で大きく増加しており、総世帯数に占める割合は25.0%におよびます。

障がい者数は8,395人（平成31年）であり、10年前の7,472人（平成22年）以降、横ばいからやや増加傾向にあります。

子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）は12,647世帯（令和2年）であり、この20年間で大幅に減少しており、総世帯数に占める割合は8.1%にとどまります。

外国人登録者数は3,834世帯（令和2年）であり、特にこの10年間で（平成22年の1,581人から）急激に増加しています。

こうした状況のもと、住宅確保要配慮者の推計結果によれば、著しい困窮世帯を対象に確保すべき必要な住宅数は938戸（令和9年度）と設定されます。これらの世帯を対象に、個々の状況に応じて、家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化の支援に努めます。

#### イ) 特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特定賃貸住宅法」という。）第5条第1項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について、特定賃貸住宅法第3条第4号に規定する資格を有する入居者を規則第5条で定める期間以上確保することができないときは、特定賃貸住宅法の規定にかかわらず、市長の承認によりその全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができるものとします。

#### ウ) 登録住宅の基準等

登録住宅の基準等は、住宅セーフティネット法第10条及び規則第11条から第14条で定める範囲とします。

### (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

入居の受入れについては、家主側の理解促進のために、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録制度事業を行う栃木県と入居支援を行う栃木県住生活支援協議会と連携し、普及啓発の促進を図ります。