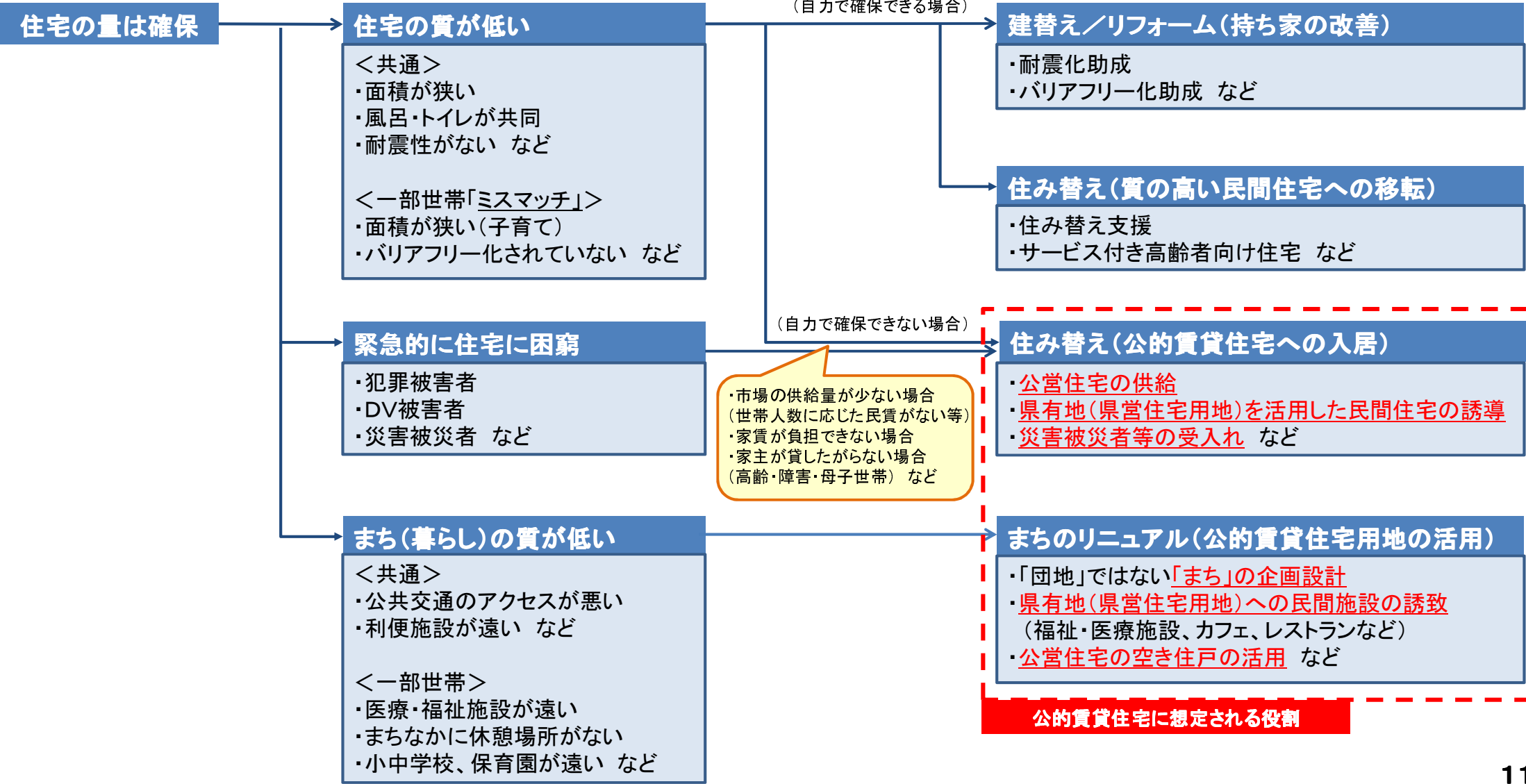


ポイント

- 住宅ストックの数は世帯数を上回り、空き家も生じており、**全体としては住宅の量は確保**されている状況。
- 一方で、**災害時など緊急的に住宅に困窮するケース**や、**質の低い住宅に住まざるを得ないケース**、**世帯のニーズと住宅の質にミスマッチが生じているケース**など、**質の充足にはまだ課題**が生じている。
- また、**住宅の質は充足していても、暮らしに必要な機能が不足し、暮らしの質が低くなっているケース**も多く生じている。
- 既に民間住宅を活用してこうした質の充足を後押しする取組については進めつつあるが、**公的賃貸住宅**についても、**①緊急的に住宅に困窮する場合や住宅の質が低く自力で確保できない場合の受入**、**②まちのリニューアルに向けた民間施設・サービスの誘致**の役割があると考えられる。



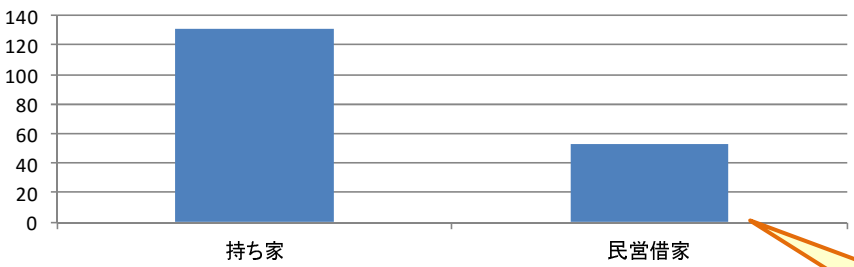
公営住宅と民間住宅の違い

ポイント

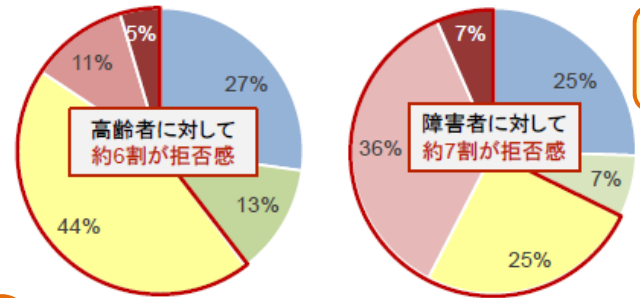
- 住宅数は量的には充足しており、可能な限り民間住宅を活用していくことが求められている。
- ただし、戦後の持家志向や経済成長による賃料上昇、借地借家法による規制等の背景から、**民間賃貸住宅(借家)**は面積あたりの賃料収入を上げることや、入居世帯の回転を上げて家賃を更新することを目的に、**持家と比べて極端に低い賃で供給されてきたのが現状**。
- また、**一部の民間賃貸住宅**においては、家賃支払に関する不安等から、**高齢者や障害者、生活保護世帯などの入居を回避又は制限する傾向**にある。
- 公営住宅法上**は県営住宅と市町村営住宅の**位置づけに違いはないが、実態上は入居できる在勤・在住要件や管理体制などに違い**がある。

	民間賃貸住宅	県営住宅	市町村営住宅
ストック数	約96,000戸	約8,200戸	約12,600戸
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・民間借家は面積がせまい ・基本的な住宅の質が低い (バリアフリー、断熱、設備など) ・一部は高齢者・障害者等の入居を制限 ・家賃を市場ベースで設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい住宅は一定の住宅の質を確保 ・入居の制限はない ・家賃を能力に応じて安めに設定 ・国庫補助により地方負担が低め ・県内に在住・在勤が要件 ・一定の管理運営体制を有する 	(県営住宅との違い) <ul style="list-style-type: none"> ・市町村内に在住・在勤が要件 ・管理運営体制が県よりも脆弱

民間借家と持ち家の床面積の比較

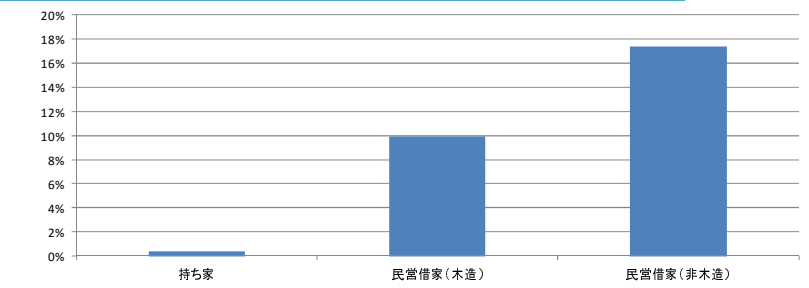


民間賃貸住宅への入居の制約



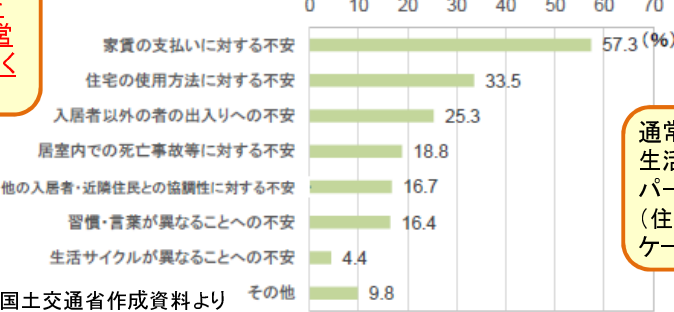
民間賃貸住宅の家主は個人家主も多く、家賃不払等のリスクから、入居の制約を受けるケースがある。

民間借家と持ち家の最低居住水準未達率の比較



ワンルームマンションなど、事業面積あたりの賃料収入を少しでも上げるために、**民間借家は戸あたり面積が小さくなる傾向**がある。

入居制限する理由



通常は保証人や敷金を用意できない生活保護受給者を設備共同の木賃アパートに集め、市場相当以上の家賃(住宅扶助上限額)をとるなどの悪質なケースも報告されている。

H25年住宅土地統計調査より

国土交通省作成資料より

【協議会設立目的】

高齢者、障害者、子育て世帯、災害被災者その他住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置等について協議することにより、奈良県における居住福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。

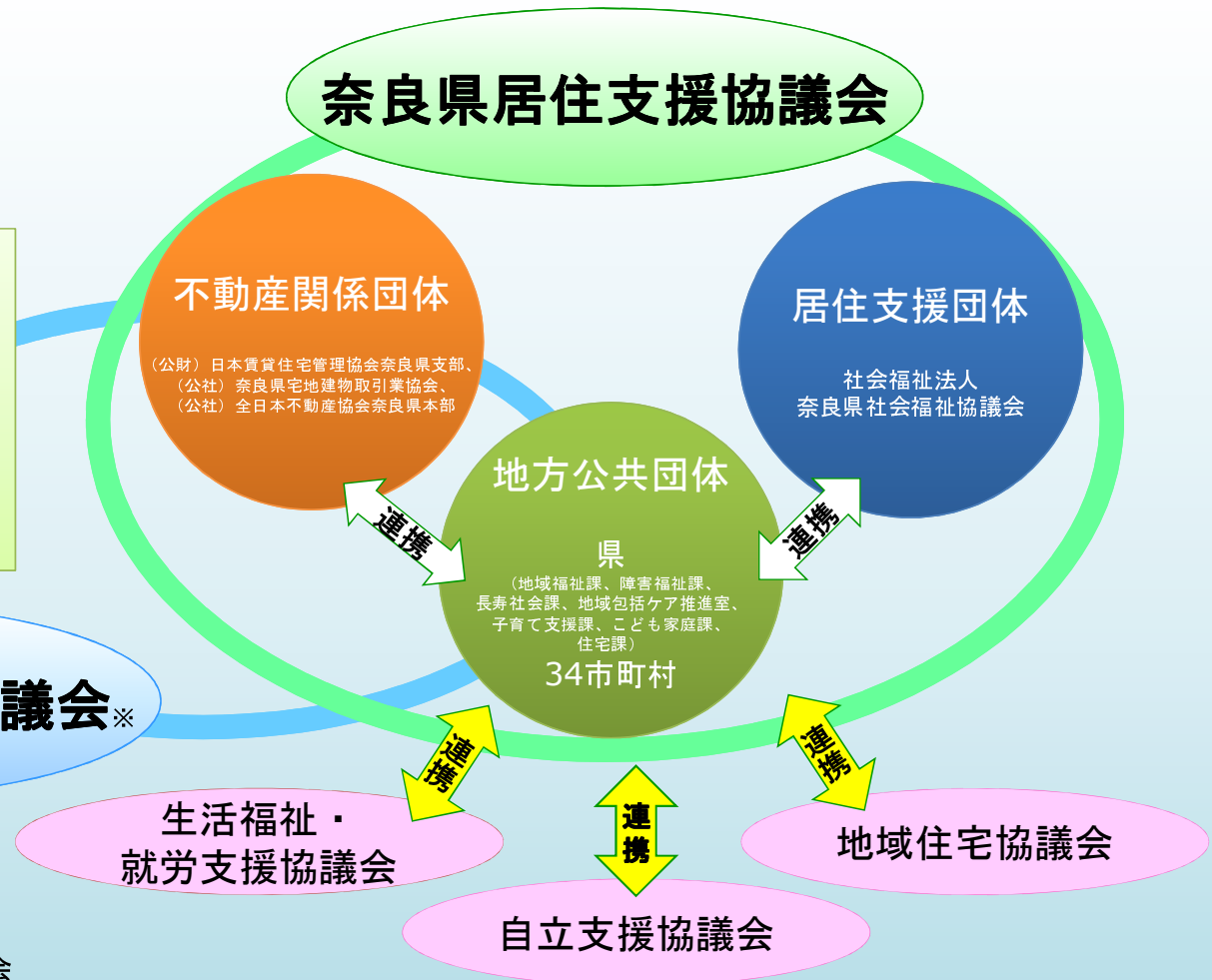
奈良県居住支援協議会等の連携イメージ

当面の活動予定

- 1年に1回程度総会を開催し、情報提供・協議の場とする
- 災害時連携推進協議会と連携し、被災者の民間賃貸住宅への入居の促進等について検討する

等

災害時連携推進協議会※



※大規模災害時における民間賃貸住宅等との連携推進協議会

ポイント

- 賃貸住宅の空き家ストックは新・旧、様々なレベルのものがあるが、ニーズの移り変わりが大きく、現在のニーズに合わないものが多い
- 民間住宅を公的賃貸住宅として利用する場合、オーナー側のリスクが無い状態にしないと普及しないのではないか
- 昨今、相続税対策等として賃貸住宅を建設することが流行っているが、空き室が増えてオーナーが困るケースを懸念

■賃貸住宅の空き家ストックについて

○空き住戸は新・旧、様々なレベルの物件がある

- ・空き住戸は新しいもの、古いものなど様々な物件がある。質が悪い住戸はその分安いと、満室のものもある。
- ・古いもの、立地が悪いものは人気がないが、そういう物件は家賃が安いと、生活保護受給者が入居するケースがある。

○空き住戸は現在のニーズに合わない

- ・古い賃貸共同住宅で使える空室は約4割。（立地がよく、住戸面積や性能がそれなりのもの）
- ・各年代ごとにニーズが合ったもの（団塊ジュニア世代時に流行った1Kなど）を建てているため、間取りや性能などが全然違い、今の人のニーズに合わないため、物件が残ってくる。
- ・間取りの変更やリフォームで対応できる物件もあるが、誰がリフォームをするのかという話になる。

○賃貸住宅を所有しても採算が合わない

- ・空室は困るが、入居促進のためのリフォーム代や家賃額低下のコストの方が収益より高い。
- ・住宅に比べると固定資産税は高いが、モータープールの方がまし。

○相続税対策等で賃貸住宅の建設が流行っている

- ・相続税対策や資産運用として、賃貸住宅の建設が流行っている。
- ・新築から10年間は満室になるが築10年以降が問題。
- ・サブリースの契約は10～20年で更新となるものが多く、空き室が増えてくると契約を切るため、ローンが残っているオーナーが困る。
- ・賃貸住宅を建てさせるだけでも儲けになるため、賃貸ニーズの少ない田舎等でも手を出す。この場合最初の10年間でも満室にならない。

○建替サイクルがまわっていない

- ・民間賃貸住宅市場の数は飽和状態。住宅ストックの数は足りているのに、ハウスメーカーが新しく勧誘して新築するので、ストック数が増加し悪循環となっている。（古い住宅から新しい住宅へ住み替えていくため、古い住宅の空室が増える。）
- ・古い住宅ストックが残り、うまく建替サイクルがまわっていない。
（空き住戸が多くても、入居している住戸があれば、建替えできない。特に高齢者が単身で入居している場合は、転居先もなかなか見つからないので、建替えが進まない。）

■公営住宅活用等について

○オーナー側のリスクが無い状態にする必要

- ・1住戸単位で空き住戸が埋まるなら良い話。
- ・対象者について、家主と保証会社の審査が必要。
- ・オーナー側がリスクを負う状態では誰も手を挙げない。保証会社の利用ができないような場合、家賃の一部に補助が入っても賃借人が支払う部分の保証がないため、リスクがある。
- ・書類収集や確認などの手間は厳しい。（むしろやめてほしい。）
手間だけで儲け（仲介料）がなくなる。リスクもある。
- ・現在でも低所得者向けの民賃（4畳一間・トイレ等共同・家賃1万、など）があり、それなりに住宅を確保できているが、そのような住宅でも審査にひっかかる人に対するお金なり保証なりを行政が後押しできるといいと思う。

ポイント

- 住まいまちづくり課では、**国の社会資本総合整備交付金等を活用して市町村のまちづくりを支援。**
- また、技術職員の少ない**南部・東部地域の市町村にコンサルタントを派遣し、集落づくりを支援**(南部・東部地域づくり推進支援事業)。
- 移住・定住の成果が上がりつつあり、市町村からの要望も増えている。**

包括協定 奈良市／平松町 (医療センター跡地におけるまちづくり)

香芝市／関屋地区 (調整区域の郊外住宅地の再生)



包括協定 御所市／御所中心市街地 (駅前地域・御所まちの再生)

包括協定

御所市／県営・市営住宅の集約化プロジェクト

包括協定 五條市／田園地域活性化プロジェクト

五條市／五條中心市街地 (高校跡地を活用した県営・市営住宅の再生)

五條市／宇井・清水地区 (紀伊半島大水害復興まちづくり)



野迫川村／北股地区 (紀伊半島大水害復興まちづくり)



十津川村／谷瀬・高森地区 (紀伊半島大水害復興・新しい集落づくり)



十津川村／今年度建設予定の高齢者住宅「高森のいえ」



包括協定

天理市／天理団地周辺・樺本地区 (県有地を活用したまちづくり)



橿原市／市営住宅等を中心とした地域づくり

曾爾村／定住促進住宅整備事業



曾爾村定住促進住宅

御杖村／定住促進住宅整備事業

包括協定

桜井市／桜井駅周辺地区 (駅前地域の再生)

包括協定

桜井市／近鉄大福駅前周辺地区 (県有地を活用したまちづくり)

東吉野村／移住体験施設 (シェアオフィス) の整備

明日香村／空き家再生等推進事業



川上村／仕事と住まいをセットにした移住促進

黒滝村／定住促進住宅の整備

天川村／定住促進住宅の整備



奈良県 川上村
定住移住促進
プロジェクト



川上村／平成27年度末に完成した移住体験シェアハウス「人知の家」

ポイント

住まいまちづくり課職員やコンサルタントの派遣により計画段階から技術的な支援を実施。

- 十津川村では、紀伊半島大水害による被害を受けて、高森集落に復興公営住宅を11戸建設。
- 集落内の景観や個々の住宅のデザインを読み解き、丁寧に議論して計画を進め、**集落に溶け込む形で木造の復興公営住宅を建設。**
- 十津川村は、この実績を踏まえて、**地域住宅計画賞、都市住宅学会業績賞を受賞**するなど、多方面から高い評価を受けている。



2012年(平成24年) 地域住宅計画推進協議会 第7回地域住宅計画奨励賞
紀伊半島大水害における十津川村応急仮設住宅建設事業

2013年(平成25年) 地域住宅計画推進協議会 第8回地域住宅計画賞
十津川村復興モデル住宅

2014年(平成26年) 都市住宅学会 2014都市住宅学会業績賞
紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

2014年度(平成26年度) 建築研究所すまいづくり表彰 地域住宅賞
建築研究所すまいづくり表彰 地域住宅賞【住宅部門】

【受賞理由】 2011年10月、紀伊半島大水害による被害を受けた十津川村において、応急仮設住宅の建設が急務となっていました。この中で、地域の景観や生活環境を考慮し、木造の仮設住宅を建設しました。この取り組みが、地域の復興に貢献したと評価されました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害における十津川村応急仮設住宅建設事業

【受賞の経緯】 2012年10月、地域住宅計画推進協議会より第7回地域住宅計画奨励賞を受賞しました。

【受賞理由】 2013年、紀伊半島大水害による被害を受けた十津川村において、復興モデル住宅の建設が急務となっていました。この中で、地域の景観や生活環境を考慮し、木造の復興住宅を建設しました。この取り組みが、地域の復興に貢献したと評価されました。

【作品の概要】 十津川村復興モデル住宅

【受賞の経緯】 2013年10月、地域住宅計画推進協議会より第8回地域住宅計画賞を受賞しました。

【受賞理由】 2014年、紀伊半島大水害による被害を受けた十津川村において、復興公営住宅の建設が急務となっていました。この中で、地域の景観や生活環境を考慮し、木造の復興住宅を建設しました。この取り組みが、地域の復興に貢献したと評価されました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

【受賞の経緯】 2014年11月、都市住宅学会より2014都市住宅学会業績賞を受賞しました。

【受賞理由】 2014年度、紀伊半島大水害による被害を受けた十津川村において、復興公営住宅の建設が急務となっていました。この中で、地域の景観や生活環境を考慮し、木造の復興住宅を建設しました。この取り組みが、地域の復興に貢献したと評価されました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

【受賞の経緯】 2014年度、建築研究所すまいづくり表彰より地域住宅賞を受賞しました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害における十津川村応急仮設住宅建設事業

【受賞の経緯】 2012年10月、地域住宅計画推進協議会より第7回地域住宅計画奨励賞を受賞しました。

【作品の概要】 十津川村復興モデル住宅

【受賞の経緯】 2013年10月、地域住宅計画推進協議会より第8回地域住宅計画賞を受賞しました。

【作品の概要】 十津川村復興モデル住宅

【受賞の経緯】 2013年10月、地域住宅計画推進協議会より第8回地域住宅計画賞を受賞しました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

【受賞の経緯】 2014年11月、都市住宅学会より2014都市住宅学会業績賞を受賞しました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

【受賞の経緯】 2014年11月、都市住宅学会より2014都市住宅学会業績賞を受賞しました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

【受賞の経緯】 2014年度、建築研究所すまいづくり表彰より地域住宅賞を受賞しました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

【受賞の経緯】 2014年度、建築研究所すまいづくり表彰より地域住宅賞を受賞しました。

【作品の概要】 紀伊半島大水害に伴う集落景観に配慮した十津川村の災害復興公営住宅

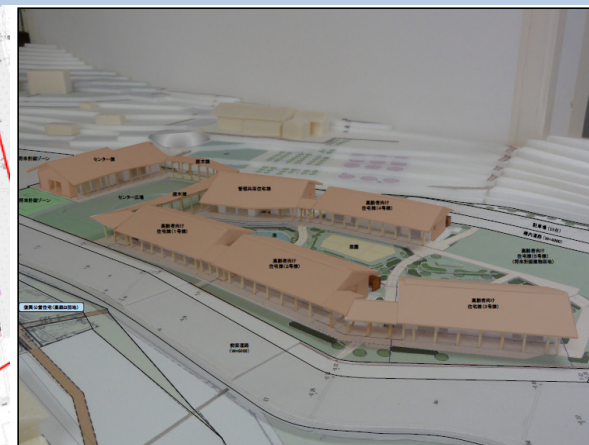
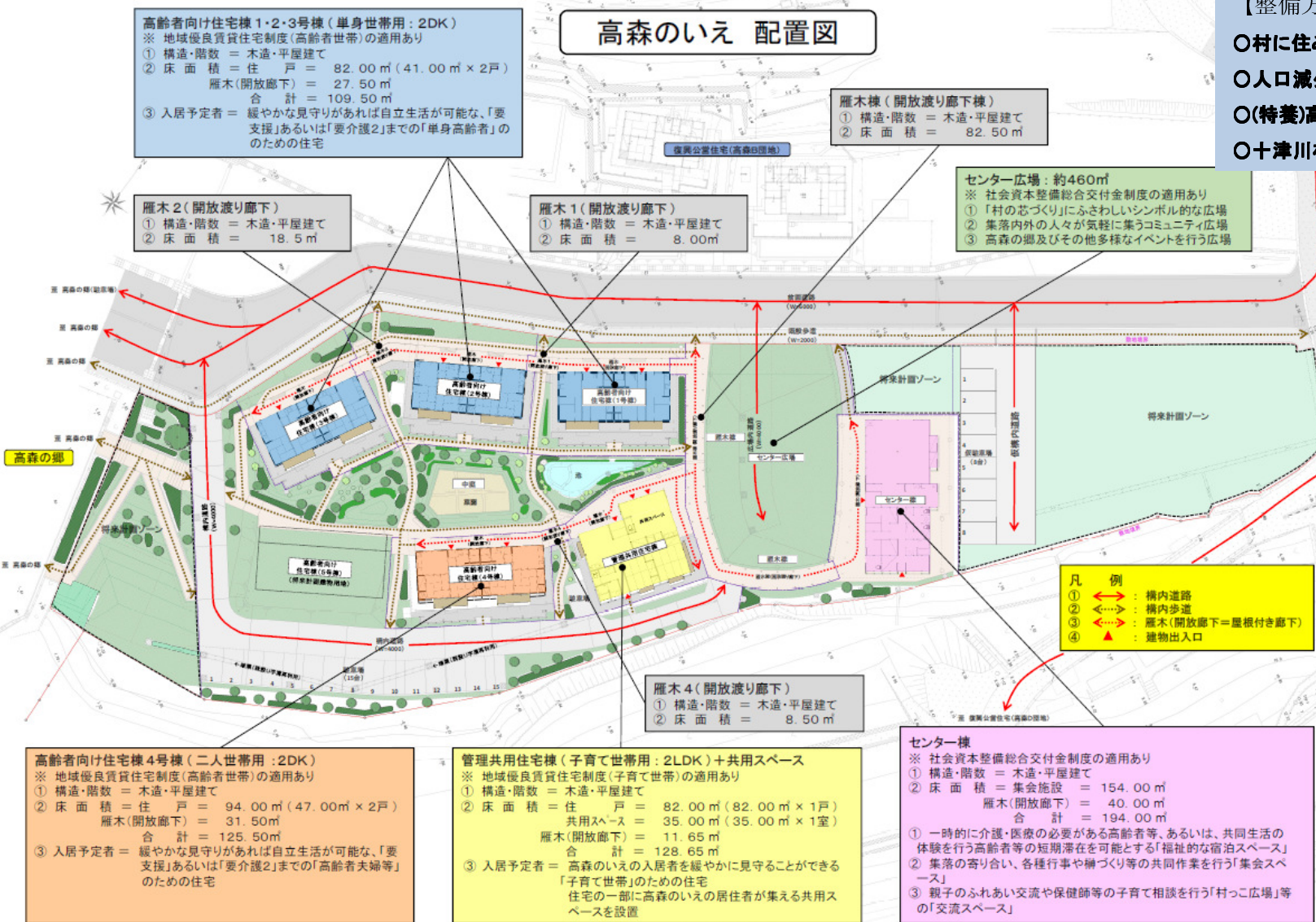
【受賞の経緯】 2014年度、建築研究所すまいづくり表彰より地域住宅賞を受賞しました。

ポイント

- 十津川村では、特別養護老人ホームがある高森集落を、人口が減少し、高齢化が進む十津川村において、**高齢者も住み続けられる集落づくりのモデル**として、徹底的な議論を進め、計画を作成。
- 特に、福祉部局とも連携し、**村内の高齢者一人一人の状況を調査**し、それを踏まえて、**軽度の介護サービスや生活支援サービスが受けられる、退院後の自宅療養が困難な単身者などが短期入居も可能、集落や公営住宅の住民、老人ホームの入所者の共助や交流が生まれるような環境**とするなどの観点から、高齢者向けの住宅や見守りを行う管理人住宅、の交流が行える集会スペースなどを計画している。

【整備方針】

- 村に住み続けられる住まい方のモデルとなる整備
- 人口減少に対応した転用可能な整備
- (特養)高森の郷及び集落づくりとの連携に配慮した整備
- 十津川村の活用等村の取り組みがわかる整備



「高森のいえ」模型

