

# 奈良県住生活基本計画の改定のポイントについて

---

奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局住まいまちづくり課



- 前回委員会においてご指摘いただいた主な事項
- 奈良県住生活基本計画の改定に関する全体的な方針
- 現行計画の進捗状況と指標のあり方の変更
- 重点供給地域の設定の考え方の変更
- 公営住宅を核としたまちづくりに関する記載の充実
- 住み続けられる住宅地づくりに関する記載の充実
- 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットに関する記載の充実
- 計画の実現に向けた推進体制に関する記載の充実

## ● 全般的な事項について

- ・住まいが地域や街をつくり、特徴付けるからこそ、住宅をどのように整備していくことが重要なんだ、ということを計画の中で打ち出すべき。
- ・県営住宅は県が方向性を打ち出せる核となる。全体をリードするモデルとして重点的に県営住宅を核とした取組を進めてもよいのではないか。
- ・福祉部局を含め、関係部局との連携体制の構築を工夫すべき。日常的に連携していかないと難しい。福祉部局の協議会との相乗りや市の福祉部局に対する情報発信などもあるのではないか。
- ・日本は、民間、公営、公団、サ高住、高齢者施設など住情報が分断されており、縦割りの解消を目指してもいいのではないか。
- ・この5年間で計画したことを実践してどう変わったか、どこが進んでどこが進んでいないか、進んでいない場合はどのような事情があるのか、を明らかにしてほしい。

## 前回委員会においてご指摘いただいた主な事項(2)

### ● 公営住宅を核としたまちづくりについて

- ・子育てや高齢者の支援などをいかに県営住宅にうまくとりこむかについては、関連部署の了解や協力が必須なので、こうした観点を計画に反映させることが重要。
- ・URの住宅は、高齢化や低所得化も進んでおり、公営だけでなくURの住宅も視野に入れるべき。

### ● 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットについて

- ・公営住宅の建替えは、民間への建築費の助成や家賃補助など柔軟な仕組みがあってもよい。
- ・団地とまわりとの確執という視点もあり、団地を団地として維持するのもも論点。

### ● 持続可能な住宅地づくりについて

- ・現実的には県全体で住宅地を維持するのは困難。ある種の選別や、縮退していく中で生活を維持する仕組みが必要ではないか。
- ・定住型の住まいだけでなく、一時居住や体験型居住など、その前段階の視点も重要。
- ・郊外地域には自治会が真剣に取り組んでいるところもあり、公募型支援の視点が大切。
- ・自立できる村の技術・仕組みが重要で、観光、民泊、コミュニティビジネスといった観点がある。また、空き家を核にして、地域のミクロな産業づくり、地域の自立につなげていくという視点が重要。
- ・空き家の活用や対策が進まない隘路を整理すべき。また、空き家活用の支援団体を育成していく仕組みが必要。

### ● その他

- ・単体の古い民家や町家に関して、表彰制度など所有者にプライドを持ってもらう仕組みが必要。

# 奈良県住生活基本計画の改定に関する基本的な考え方(1)

## 考え方

- 人口・世帯減少のさらなる進展を踏まえ、「住み続けられるまちづくり」を重視する観点から記載を充実。
- アクションプランである住生活ビジョンとの違いを明確化し、基本的な目標や方針を示すものと位置づける。
- 成果指標の位置づけや、重点供給地域設定の考え方も変更。

## 奈良県住生活基本計画の構成と追記項目

### 【構成目次】

#### I 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 計画の構成

#### II 住まい・まちづくりの現状と課題

- 1 奈良県の住まい・まちづくりをとりまく現状
- 2 住まい・まちづくりにかかる課題

#### III 住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向

- 1 住まい・まちづくりの基本理念
- 2 住まい・まちづくりの基本目標
- 3 住まい・まちづくり施策の基本的方向
- 4 基本目標の達成状況を示す成果指標

#### IV 地域・住宅地の特性に応じた住まい・まちづくり施策の方向

- 1 郊外戸建住宅地
- 2 大規模公的賃貸住宅団地
- 3 駅前・中心市街地
- 4 歴史的な街なみを持つ住宅地
- 5 既存集落地
- 6 小規模開発住宅地
- 7 中山間地域・過疎地域

#### V 住宅・住宅地の重点供給地域

#### VI 計画の実現に向けて -関係主体間の連携や推進体制の整備-

### 【重点的に記載・追記した内容】

- **住まいがまちづくりの基盤である旨を追記**

- **「空き家」の増加に対する課題を重点追記**
- **住宅困窮者の増加・多様化等について追記**
- **他部局との連携体制等について追記**

- **基本目標及びそれに基づく施策の方向性について再編し、重点的に進める方向性については追記**
- **成果指標のあり方について、目標ではなく進捗を確認するための参考指標へ変更**

- 1について、**住み続けられる郊外住宅地とする観点から追記**（生活サービス機能の充実に係る検討など）
- 2について、**地域コミュニティ拠点の整備を含めた周辺地域のまちづくりに資する公営住宅等の整備等について重点記載**

- 原則として**新規の重点供給地域の設定は行わない**が、長期的な視野に立った地域のマネジメントなど、それぞれの**地域の実情に応じた先導的なまちづくりを目指す取組**である場合等については、**新規指定も可能**とする考え方を明記（ただし、今回新規追加はない）。

- **市町村との連携（まちづくり連携協定）について追記**
- **居住支援協議会等を通じた連携体制について追記**

# 奈良県住生活基本計画の改定に関する基本的な考え方(2)

## 考え方

- 「住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向(第Ⅲ章)」について、類似項目が分散していた現行計画を分かりやすくするために、従前の5項目から4項目に再編。
- 従前計画に記載していた「重点的に進める施策」については、アクションプランとしての住生活ビジョンとの違いを明確化するとともに、数年で終了する事業の掲載による陳腐化を防ぐため、記載を削除。

## 住まい・まちづくりの基本目標の再編概要と追記項目

### 【従前(現在の計画)】

#### 1 いきいきした地域社会を次世代に伝える —活力あるコミュニティの形成—

- (1) 地域の運営・管理活動の促進
- (2) 住生活を支えるサービス機能の充実

#### 2 安全で快適なまちづくりを進める —愛着をもてるまちづくりの推進—

- (1) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進
- (2) 安心して暮らせるまちづくりの推進
- (3) 様々なまちづくり機能との連携

#### 3 質の高い住空間で安心・快適に住まう —良質な住まいの形成—

- (1) 住宅の安全性・快適性の確保
- (2) 適切な維持管理等による住まいの長寿命化の促進
- (3) 環境に配慮した住宅の供給促進

#### 4 誰もが安心して住まう —安定した暮らしを守る住まいの形成—

- (1) 住宅確保要配慮者の居住安定の確保
- (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給
- (3) 災害発生に備えた体制づくり

#### 5 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ —住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備—

- (1) 住情報の提供の促進
- (2) 将来にわたり活用される良質なストックの形成
- (3) 既存住宅の有効活用の促進
- (4) 地域の住宅産業の育成・活性化

### 【素案(改訂後の計画案)】

#### 1 愛着をもてるまちでいきいきと暮らす —住み続けられるまちづくりの推進—

- (1) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進
- (2) 住み続けられるまちづくりの推進
- (3) 安全に暮らせるまちづくりの推進

#### 2 質の高い住空間で安心・快適に住まう —良質な住まいの形成—

- (1) 住まいの安全性・快適性の確保
- (2) 住まいの長寿命化の促進
- (3) 環境に配慮した住まいの普及促進

#### 3 誰もが安心して住まう —安定した暮らしを守る住まいの形成—

- (1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
- (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給
- (3) 災害発生に備えた体制づくり

#### 4 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ —住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備—

- (1) 住情報の提供の促進
- (2) 地域の住宅産業の育成・活性化

### 【重点的に記載・追記した内容】

- 人口・世帯減少下における「**住み続けられるまちづくり**」の観点から記載内容を精査
- 「住み続けられるまちづくり」のために今後**大きな課題となる「空き家」への対応を重点記載**（空き家の利活用の推進及び適切な管理が行われていない空き家への対応）

- 住宅確保要配慮者への居住安定確保は大きな課題であり、**周辺地域のまちづくりを勘案した公営住宅ストックの有効活用が必要である旨を重点記載**
- 居住支援協議会を通じた取組と民間賃貸住宅を活用した居住安定確保についての検討について追記

- **住情報の提供の充実等について重点記載**

※ 具体的な記載内容についても再編を行っているため、詳細な再編内容については、別紙を参照

# 現行計画の進捗状況と指標のあり方の変更

## 進捗状況・指標の課題

- 現行計画において設定している指標については、5年間で改善しているが、目標達成には遅れているものが多い。
- 現行の指標と目標値の設定は、①県民の満足度や意向は計画や施策の効果を測りにくい、②ストック指標であり、実現ツールが乏しいため、目標の実現性が低い、などの課題がある。



## 対応の方向性

- 県内の全般的な動向を計画や施策に役立てるとの観点からは、現行の指標に意味があることから、目標値としてではなく、参考指標として位置付ける。
- 県として重点的に実施する施策の効果を測るための指標は、奈良県住生活ビジョンの改定に向けて引き続き検討を実施。

基本目標	施策の方向	設定目標	H18年度 (前々回計画)	H23年度 (前回計画)	目標値	H28年度 (今年度)	達成状況	課題
いきいきした地域社会を次世代に伝える — 活力あるコミュニティの形成 —	地域運営・管理活動の促進	住環境(コミュニティの関わり)に対する満足率	70.2%(H15)	73.9%(H20)	増加(H32)	72.8%(H25)	△(指標悪化)	○住生活総合調査の満足度を指標にしており、県民満足度の大きな傾向はつかめるが、施策の効果を測りにくい。 ○多くの事業が1～2年で終了。NPO等への地域貢献活動助成事業は、年平均36件を助成。 ○住生活を支えるサービス機能の充実については、今後、県営住宅や空き家の活用を推進。
	歩いて暮らせるまちづくりの促進	住環境(日常の買い物・医療・文化施設の利便)に対する満足率	57.7%(H15)	60.7%(H20)	増加(H32)	62.2%(H25)	○(指標改善)	
	住生活を支えるサービス機能の充実							
安全で快適なまちづくりを進める — 愛着のもてるまちづくりの推進 —	地域の個性を活かした住環境の創出	永住意向	70.7%(H17)	65.5%(H22)	増加(H32)	67.9%(H27)	○(指標改善)	○同様にアンケート調査による意向の変化を指標としており、施策効果を測れない。 ○施策としては、景観住民協定の助成や、土砂や浸水など減災対策などを実施。
	安全で良質な市街地環境の整備	住環境(火災・地震等の安全)に対する満足率	56.0%(H15)	53.3%(H20)	増加(H32)	火災 53.9%(H25) 地震 43.3%(H25)	—(比較不能)	
質の高い住空間で安心・快適に住まう — 良質な住まいの形成 —	住宅の安全性・快適性の確保	住宅ストックの耐震化率	71.5%(H15)	75.2%(H20)	90%(H32)	77.5%(H25)	△(指標改善、目標未達成ペース)	○指標を全住宅ストックにおける割合としており、建替え等により改善は見られるが、目標値の達成は難しい状況。 ○住宅の利活用期間については、滅失された住宅の平均築年数から推計しており、実際の利活用期間とは異なる。 ○施策としては、木造住宅の耐震診断・改修の助成、マンション管理の相談・セミナー、県産材の住宅への活用助成、太陽光パネル設置補助などを実施。
		高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	27.6%(H15)	35.9%(H20)	80%(H32)	40.3%(H25)	△(指標改善、目標未達成ペース)	
	適切な維持管理等による住まいの長寿命化の促進	住宅の利活用期間	26.4年(H15)	21.0年(H20)	約40年(H32)	37.3年(H25)	○(指標改善)	
	環境に配慮した住宅の供給の促進	一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率	13.4%(H15)	15.6%(H20)	30%(H32)	21.2%(H25) 【P】	○(指標改善)	
誰もが安心して住まう — 安定した暮らしを守る住まいの形成 —	住宅困窮者の居住安定確保	最低居住面積水準未達世帯率	3.0%(H15)	2.5%(H20)	早期に解消	2.4%(H25)	△(指標改善、目標未達成ペース)	○最低居住水準未達世帯率については多少の改善が見られるものの、目標達成には至っていない。 ○県営住宅の建替えは1団地のみ平成26年度に完成したが、耐用年数を経過した団地が多数残存。平成28年3月に居住支援協議会を設立。
	安心して暮らせる賃貸住宅の供給	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	45.4%(H15)	44.2%(H20)	50%(H32)	47.1%(H25)	○(指標改善、目標達成ペース)	
	災害発生に備えた体制づくり							
ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ — 住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備 —	住情報の提供の促進	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	—	18.2%(H21)	30%(H32)	22.8%(H26)	△(指標改善、目標未達成ペース)	○用途が特定されない空き家の割合が増加。早期に解消は困難であり、現実的な目標設定が必要。 ○施策としては、長期優良住宅の認定、空き家改修・活用の支援、リフォーム相談などを実施。
	将来にわたり活用される良質な住宅の形成							
	既存住宅の有効活用の促進	使途不特定空き家率	5.0%(H15)	6.2%(H20)	早期に解消	8.1%(H25)	×(指標悪化)	
	地域の住宅産業の育成・活性化	中古住宅の流通シェア	19.4%(H15)	24.0%(H20)	35%(H32)	算出中	—	

# 重点供給地域の設定の考え方の明確化

## 背景

- 奈良県では、人口が減少し、世帯数も近年中に減少に転じる。
- 市街地の拡大を伴う新たな開発は、将来の維持管理の負担を大きくするとともに、空き家の増加、老朽化の問題を悪化させる可能性。
- 住宅を作りすぎないよう既成の住宅地を活用しつつ、住み続けられる地域にリニューアルしていくことが求められている。

## 考え方

- 市街地の拡大を伴う新たな大規模開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用を基本とする。
- 重点供給地域としては、継続事業で事業の進捗が明確であるものや、地域住民の暮らしの質を維持していくための先導的なまちづくりの取組であるものを対象とする。

## 設定基準

- ① 地域の暮らしの維持・再生に必要な拠点づくりや福祉・子育てなどのサービスの導入、住み続けたいくなる仕掛けづくり、長期的な視野に立った地域のマネジメントなど、それぞれの地域の実情に応じた先導的なまちづくりを目指す取組であること。
- ② 住宅・住宅地の供給事業を計画的に推進している、または推進予定が明確であること。住宅・住宅地及びその周辺の関連公共施設の整備時期が明確であること。
- ③ 住宅供給の促進策として、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業の適用がなされていること。
- ④ 地区計画等の規制、誘導、特別用途地区の指定などにより、良好な居住環境が形成され、コミュニティバランスや暮らしの機能に配慮した「まちづくり」の視点をもった計画的な住宅の供給が見込まれていること。

### 現行計画：12地区（約430ha）

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称)登美ヶ丘第11次住宅地	90ha	No.1,2,4,11
奈良市	近鉄西大寺駅南地区	30ha	No.4
	JR奈良駅南地区	10ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	21ha	No.8
大和郡山市	小泉団地	5ha	No.7
生駒市	生駒駅前北口地区	0.8 ha	No.3
香芝市	五位堂駅前北第2地区	17.6ha	No.4
三郷町	勢野地区	45ha	No.4
平群町	平群駅西地区	12.5ha	No.2,4
斑鳩町	新家地区	2.4ha	No.4
五條市	南大和田園都市牧野A地区	93ha	No.2,4,11
大淀町	花吉野ガーデンヒルズ	102.9ha	No.1,2

### 改正案：7地区（約203ha）

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称)登美ヶ丘第11次住宅地	90ha	No.1,2,4,11
奈良市	近鉄西大寺駅南地区	30ha	No.4
	JR奈良駅南地区	10ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	21ha	No.2,8
三郷町	勢野地区	36.68ha	No.2,4
平群町	平群駅西地区	12.5ha	No.2,4
斑鳩町	新家地区	2.4ha	No.4

#### 住宅及び住宅地の供給の促進策

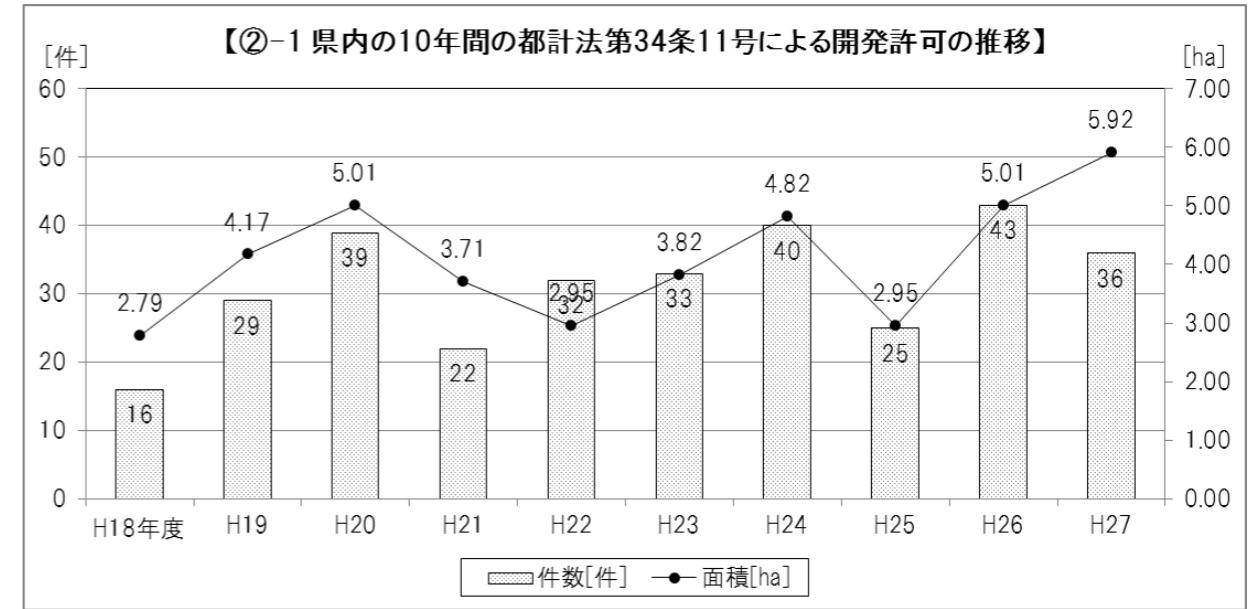
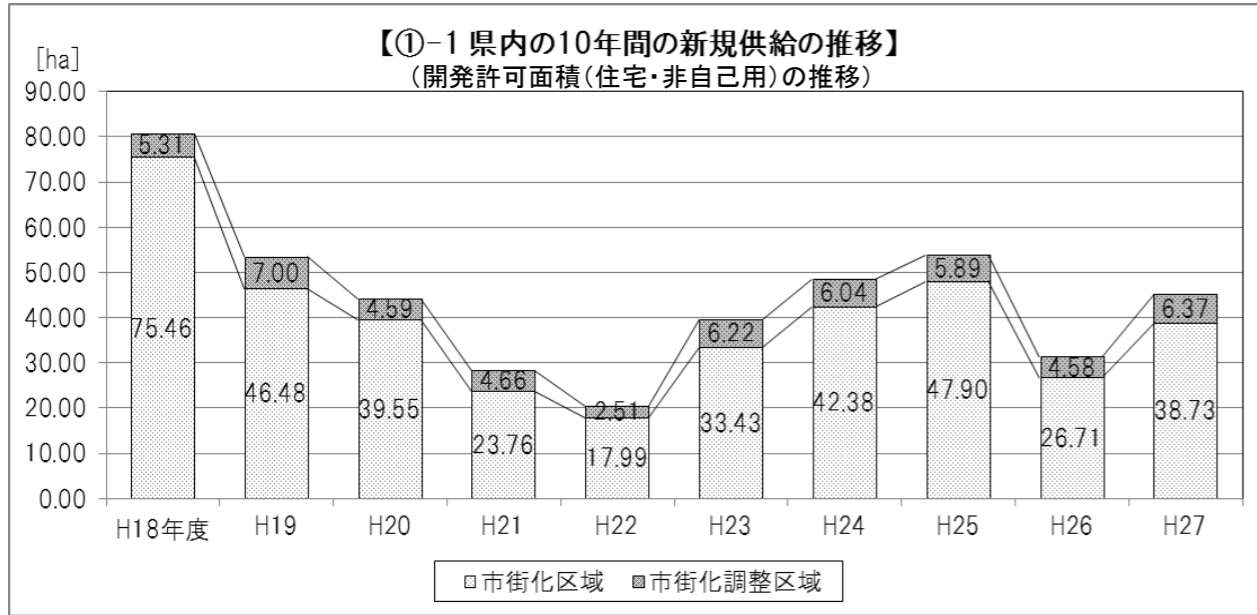
- No.1：開発許可による宅地開発事業（都市計画法）
- No.2：地区計画等（都市計画法）
- No.3：市街地開発事業（都市再開発法）
- No.4：土地区画整理事業（土地区画整理法）
- No.7：公営住宅の建設・建替（公営住宅法）
- No.8：市街地の整備改善（独立行政法人都市再生機構法）
- No.11：住宅市街地基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業制度要綱）



# 【参考】近年の奈良県内の宅地供給の状況について

## ポイント

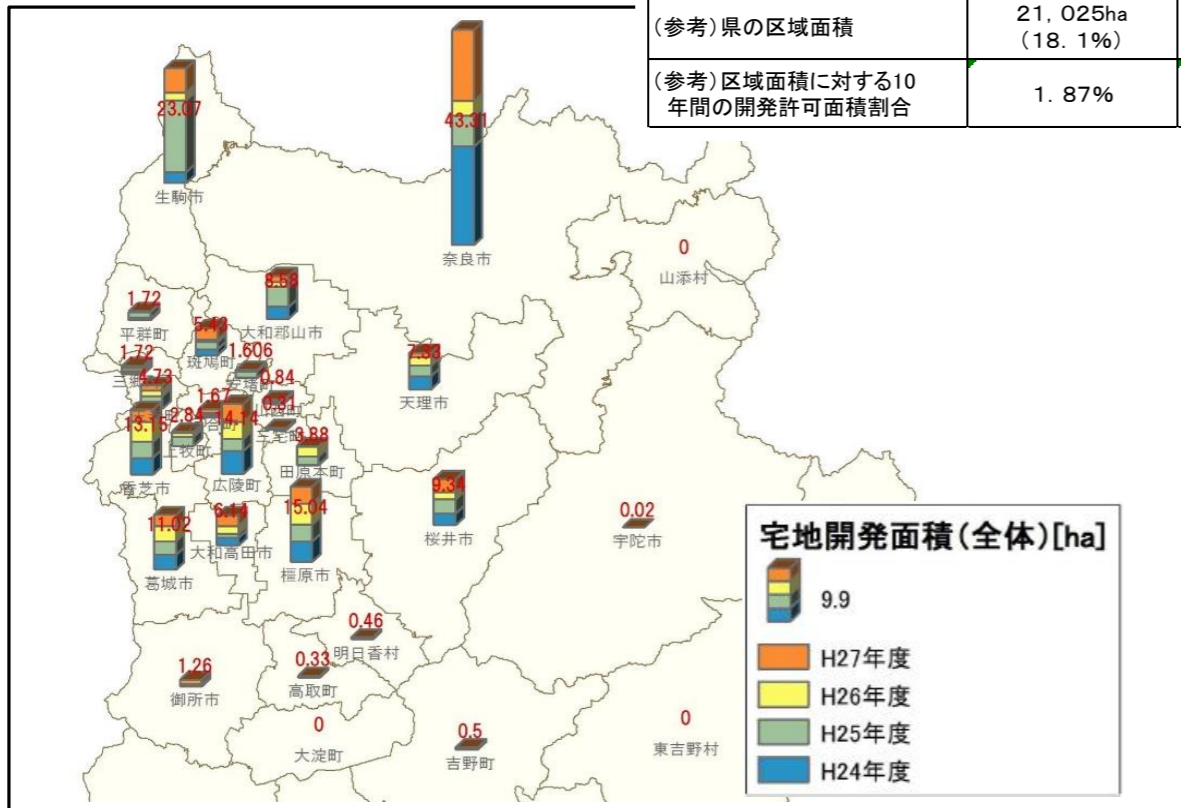
- 県内の新規宅地供給（開発許可ベース）平成22年を境に増加しつつあり、市街化調整区域はその約1割を占める。
- 一部の市町（大和高田市、葛城市、広陵町）では、新規開発の4割超が市街化調整区域で行われている（直近の4年間）。
- これら市町では都市計画法第34条11号による許可が多く、3市町で県内全体の面積の約86%を占める。



【県内の10年間の新規宅地供給面積】

	市街化区域	市街化調整区域
10年間の開発許可面積 (住宅・非自己用)	392.39ha (88.1%)	53.17ha (11.9%)
(参考) 県の区域面積	21,025ha (18.1%)	94,844ha (81.9%)
(参考) 区域面積に対する10年間の開発許可面積割合	1.87%	0.06%

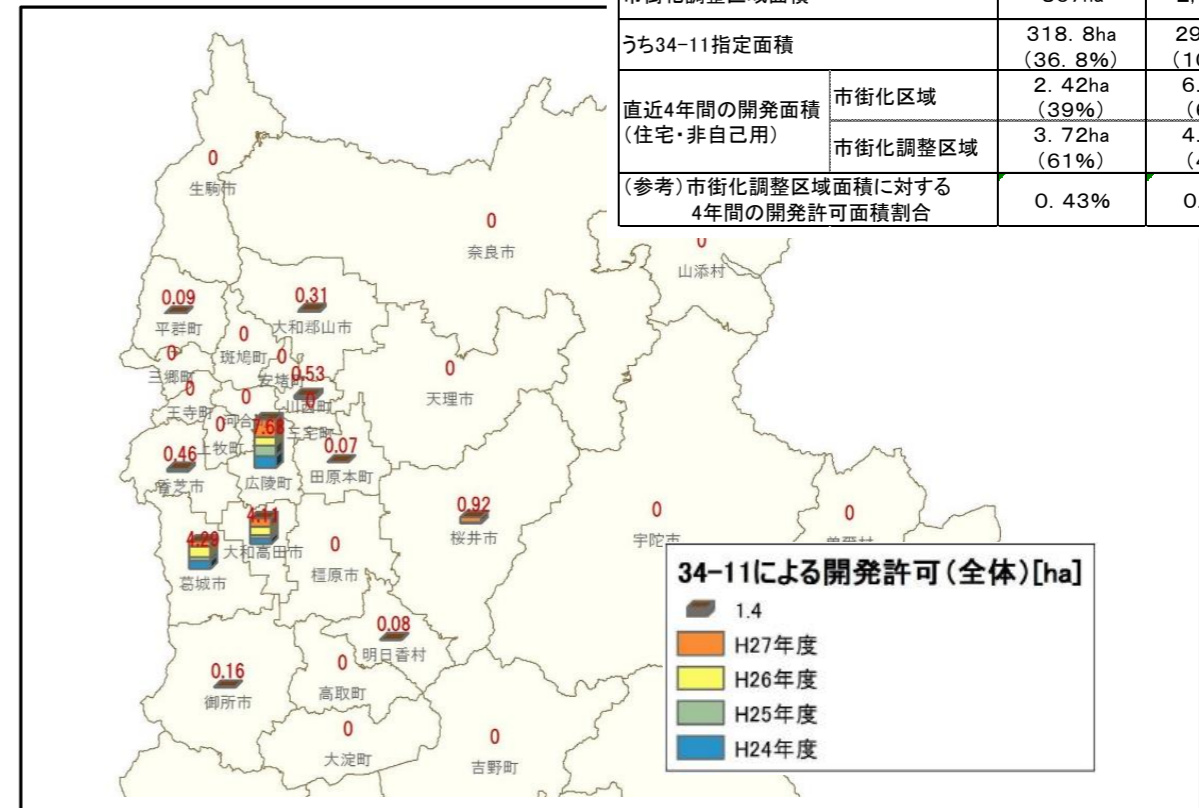
【直近4年間の市町村毎の開発許可面積】



【大和高田市・葛城市・広陵町の状況】

	大和高田市	葛城市	広陵町
市街化調整区域面積	867ha	2,891ha	1,181ha
うち34-11指定面積	318.8ha (36.8%)	296.5ha (10.3%)	351.2ha (29.7%)
直近4年間の開発面積 (住宅・非自己用)	市街化区域 (39%)	6.59ha (60%)	6.98ha (49%)
	市街化調整区域 (61%)	4.43ha (40%)	7.16ha (51%)
(参考) 市街化調整区域面積に対する 4年間の開発許可面積割合	0.43%	0.15%	0.61%

【直近4年間の市町村毎の34-11による開発許可面積】



# 公営住宅を核としたまちづくりに関する記載の充実(1) ～現状と課題～

## 現状と課題

- 県内の公営住宅は約21,000戸(うち県営住宅が約8,000戸、市町村営住宅が約13,000戸)。
- 県営住宅の老朽化が進み、水漏れや浄化槽の劣化など管理面でのリスクが高まるとともに、壁面の剥離など安全面でも大きなリスク。
- 県営住宅入居者の高齢化が進んでおり、高齢単身者やひとり親世帯が増加している。

## 簡平・簡二・木造団地の課題

- ・多くが耐用年数を超過し、水漏れや、浄化槽劣化、壁面剥離などの**緊急修繕が増加**。現状維持は安全面で大きなリスク。
- ・募集停止により、徐々に入居者は減少しているが、法的に明渡し可能な**建替え以外の手段では、高齢入居者の転出がなかなか進まない**。



老朽化した御所茅原団地

## 中層耐火造団地の課題

- ・外壁や屋上の改修が遅れ、壁面剥離など劣化が進んでいる。
- ・道路や橋梁、擁壁などの**土木構造物の老朽化**も進んでいる。
- ・EVなしの**3階以上の住戸は高齢者にとって厳しい**。



老朽化して傾きかけている擁壁 / 小泉団地

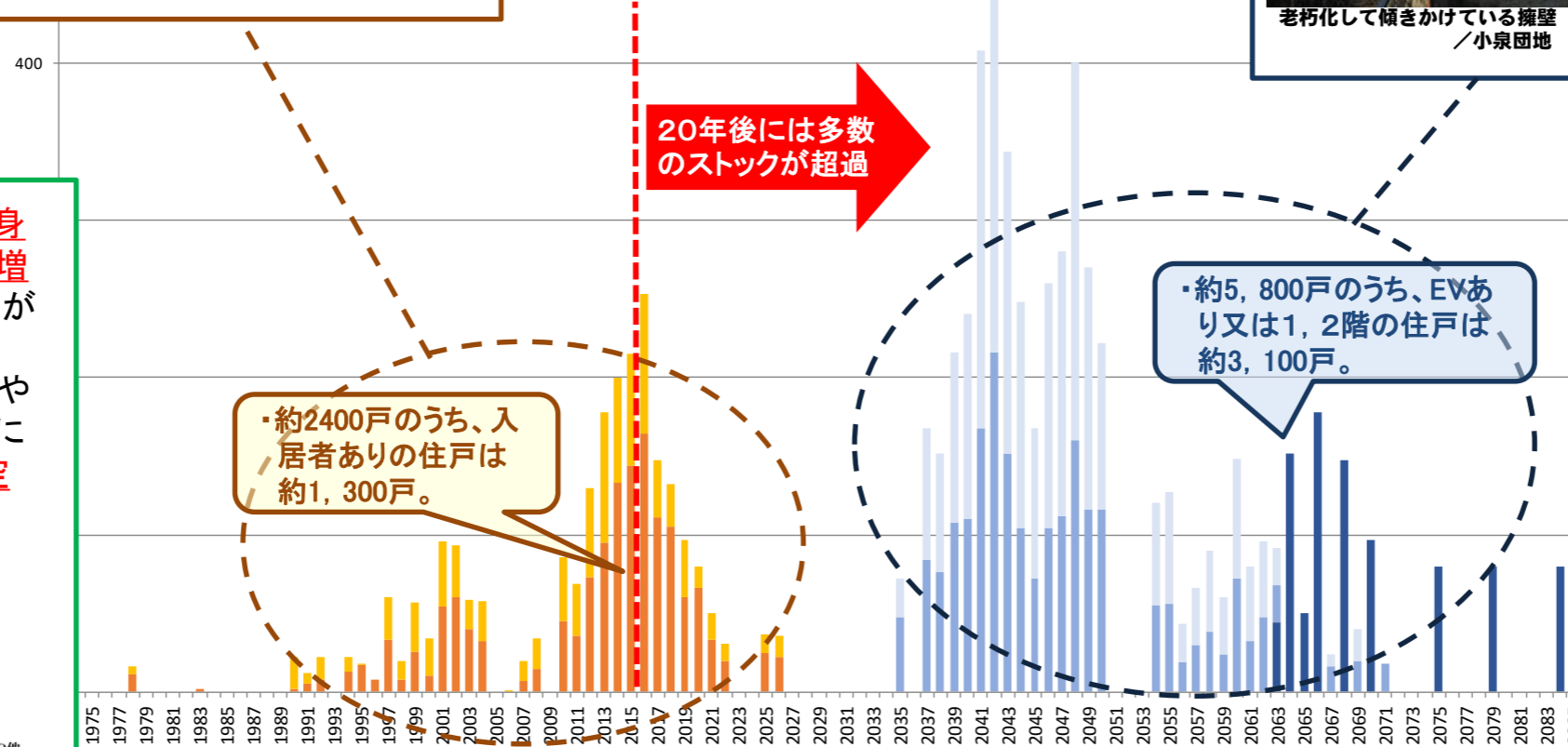


安全点検できていない団地への進入路の橋梁 / 天理団地



コンクリートの中酸化が進み躯体の劣化が懸念 / 榎原団地

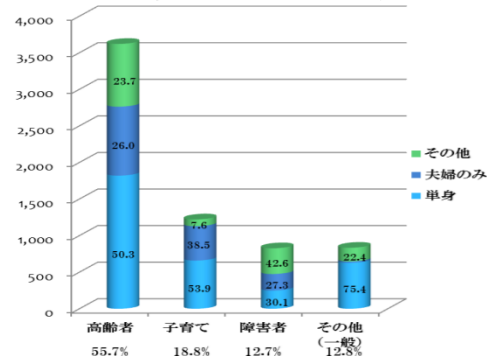
耐用年数を超過する時期別の県営住宅ストック戸数



## 共通する課題

- ・県営住宅において、**高齢単身者やひとり親の入居割合が増加**し、見守りなどのサービスが求められつつある。
- ・入居対象となる所得の制限や団地の配置やデザインなどにより、**周辺地域とは異質な空間**となりつつある。

世帯属性別の入居戸数



間平・簡二・木造  
(耐用年数超 / 10年以内に超過)  
約2,400戸

中層耐火造  
(約20年後以降に耐用年数を超過)  
約5,800戸

## 5年間の主な実績

- 県営住宅小泉団地の建替え事業(計240戸)が平成26年度に完了。
- 周辺の3団地を当該団地に集約。

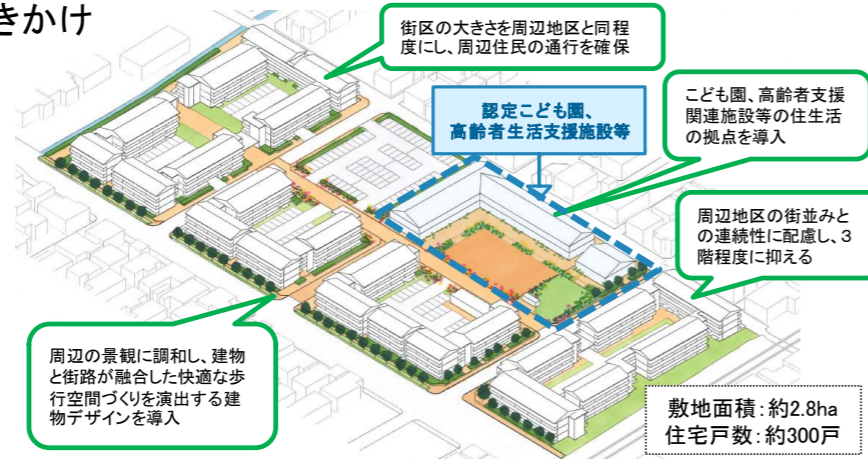
# 公営住宅を核としたまちづくりに関する記載の充実(2) ～今後の方向性～

## 今後の方向性

- 耐用年数の残る団地への住み替えを進めつつ、まちのリニューアルを進めるためにも集約建替えを推進し、老朽団地の解消を図る。
- 建替えの際の余剰地や耐用年数の残る団地の集会所や空き住戸を活用し、地域に必要な施設やコミュニティ拠点の整備を図る。

### 簡平・簡二・木造団地の方向性

- 集約建替・まちのリニューアルの推進
  - ・余剰地を活用して、地域に必要な生活支援施設等を整備。
- 粘り強い住み替えの働きかけ



### 中層耐火造団地の方向性

- 計画的な点検・改修の推進
  - ・計画的な点検・改修により、予防的に老朽化や事故を防ぐ必要。
- 地域コミュニティ拠点への活用
  - ・集会所や空き住戸を活用した地域コミュニティ拠点の整備を図る。

### ビジョンに向けた論点

- 建替えにあわせた施設整備等地域のまちづくりに資する計画とするにはどのように進めたらよいか
- 時間軸の中で公営住宅(県営住宅)のあり方をどのように考えればよいか
- 集会所や空き住戸の活用(見守り/子育て/コミュニティ)をどのように進めたらよいか

## 主な記載の充実(赤字部分が追記又は変更部分)

- 3-1(2)住み続けられるまちづくり
- ②地域の暮らしに必要な機能の確保
  - (略) 地域の課題やニーズに応じ、高齢者の見守りや生活支援、子育て支援、買い物や医療など、地域の暮らしに必要なサービス機能の確保を図るため、地域コミュニティをベースとした取組や事業を担う人材の育成や団体の活動拠点の提供、先進事例に関する情報提供、空き家や県有地等を活用したサービス機能の確保、こうしたサービス機能の確保を可能とする住宅地の規制のあり方の検討等を推進します。

### 3-4(1)住宅確保要配慮者の居住安定の確保

- ①公営住宅の適切な入居管理
  - (略) 県内の総世帯数は今後減少する見込みですが、低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加の傾向にあり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保は大きな課題となっています。  
今後も引き続き、住宅確保要配慮者の公営住宅への入居を促進するとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。

### ②公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

- 県内の公営住宅の多くにおいて老朽化が進んでおり、長寿命化を図るための外壁や屋上の改修等により既存ストックの有効活用を図るとともに、老朽化が著しい住宅については地域のまちづくりに配慮して建替を行うなど、公営住宅の計画的供給を推進します。  
また、既存の公営住宅の建替等にあたっては、県と市町村の連携や民間事業者のノウハウや技術の活用を進めることなどにより、事業の効率化と入居者サービスの向上に努めます。

なお、今後10年間に公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対応するため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

### 3-4(3)災害発生に備えた体制づくり

- ①災害被災者への迅速な住まいの提供体制の整備
  - (略) また、県内のみでなく近隣府県における大規模災害時において、耐震性が確保された利用可能な公営住宅の空き家等を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、市町村や福祉部局と連携し受入体制の整備を進めます。

# 【参考】近鉄大福駅周辺地区における県営住宅を活用したまちづくり

## ポイント

- まちづくり連携協定に基づき、県営住宅用地をまちのリニューアルに活用。
- 市は地域交通の確保と歩行環境の整備を実施、県は県営住宅の余剰地を活用して生活支援機能を整備予定
- 平成27年度に桜井県営住宅の用地を活用した拠点整備事業の基本計画を作成。
- 地域に開かれたまちを設計する観点から、**建築設計の前段階（基本計画段階）で街区レベルのデザイン指針を作成。**また、**ニーズの変化に応じて建物を除却しやすくするため、法定耐用年数の短い木造や鉄骨造の活用も視野に検討。**

## まちのリニューアルの方針

### 【目標】

高齢者や子育て世帯が地域に生き生きと住み続けられる多世代居住のまちづくり

### 【役割分担】

- 市 ・地域交通の確保  
・歩行環境の整備
- 県 ・余剰地を活用した高齢者支援施設等の誘致

## 拠点整備の方針

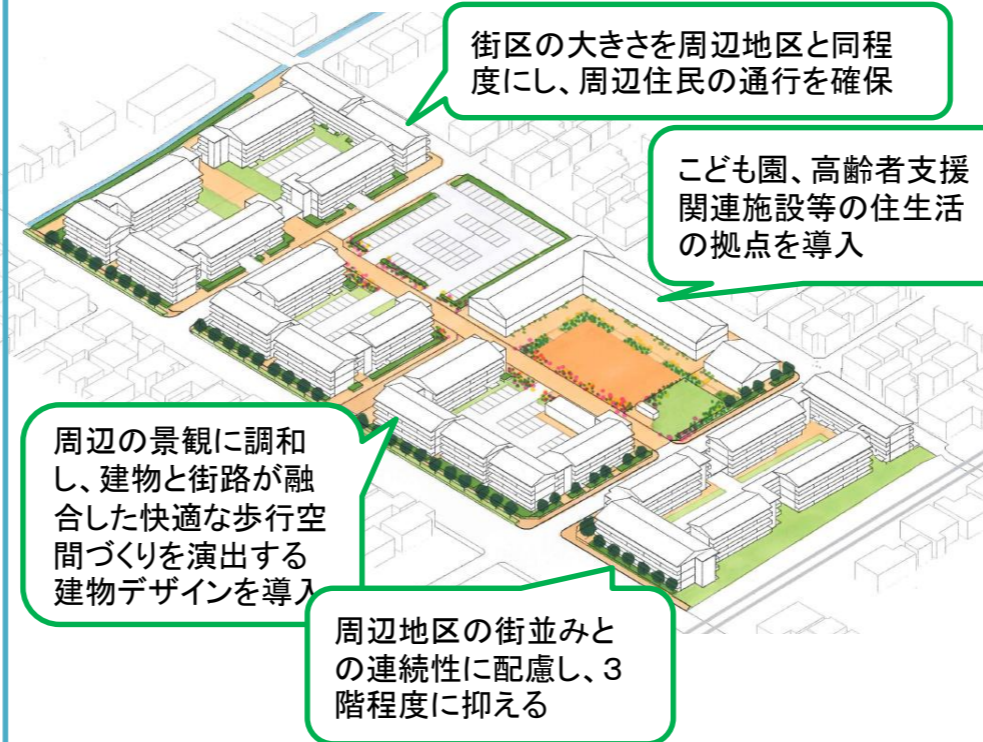
- ①地域に開かれた県営住宅モデルの実現  
周辺地域住民にも広く活用される地域住生活の拠点として機能させるように再生
- ②人口・世帯減少時代の団地再生モデルの構築  
団地再生の”モデル”となるような思考・検討過程の構築
- ③時間軸の概念を盛り込んだ地域マネジメント  
・周辺地域住民に対しても継続して住み続けたいまちづくりの仕掛けを構築  
・今後の人口・世帯減少や少子高齢化を踏まえ、段階的かつ長期的にプランニング

## 拠点整備基本計画

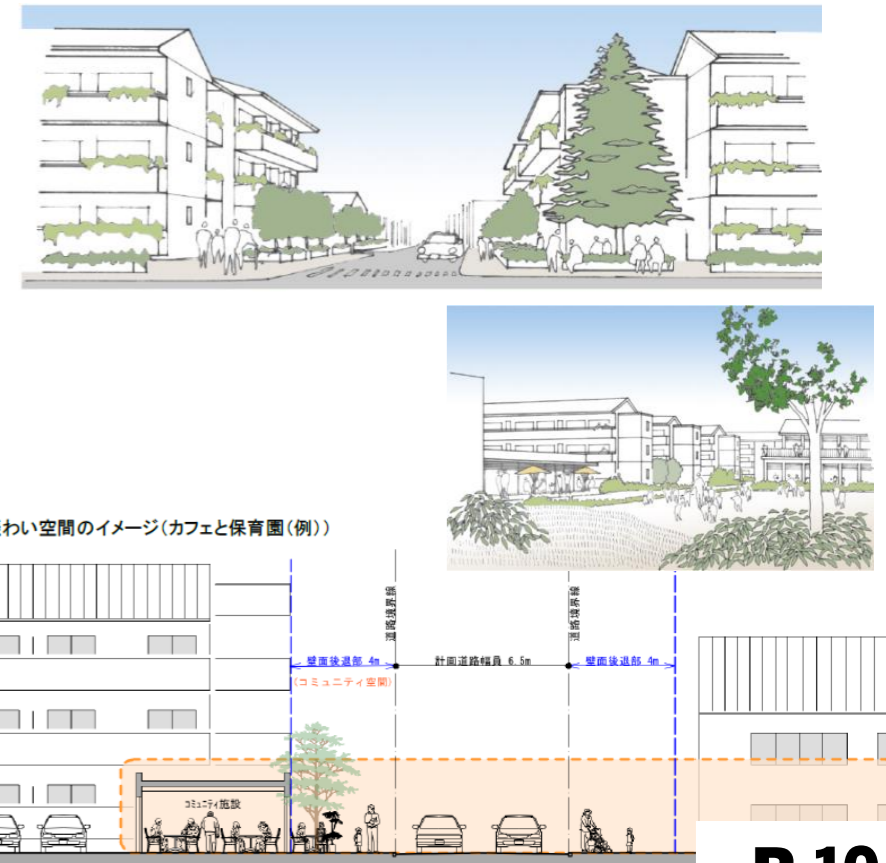
### 【街区デザインの指針】

- 快適な歩行空間の演出（建物と街路が構成する歩行空間の一体的なデザイン）
- 地域にとけこむ建築物のデザイン（建物ボリュームの分割、画一的にならないデザイン配慮など）
- 賑わいのある空間づくり（こども園、高齢者施設、集会所、街路等の構成する空間の一体的なデザイン）
- 歴史的景観の尊重（三輪山等が見える場所の設定とデザイン配慮）

### 【イメージパース】



### 【賑わいのある空間の形成】



# 【参考】公営住宅の集会所や空き住戸を活用している事例

## ポイント

- 県と市町村、地元自治会等が連携し、県営住宅を積極的に地域のまちづくりに活用することにより、高齢者や子育て世帯への支援等の地域の課題の解消や地域の交流の促進を図る事例が見られる。**
- 具体的には、公営住宅の集約・更新の際に地域住民との交流施設、社会福祉施設を一体的に整備する事例や、既存の団地の空き住戸を生活支援サービスを行う団体等へ提供する事例等がある。**

### 集会所の活用の例(京都府榎島大川原団地)

#### ○特徴

- ・府営住宅の集会所を、地域住民との交流サロンとして開放
- ・府営住宅と小規模多機能型居宅介護等施設などの社会福祉施設を一体整備
- ・入居者と地域住民が活発に交流できるよう、団地自治会、地元まちづくり団体等で構成する運営協議会を設置予定



**集会所(交流サロン)**  
 ・地域住民にも開放  
 ・面積:約150㎡

**小規模多機能型居宅介護等施設**  
 ・訪問介護、訪問看護  
 ・面積:約230㎡



**団地概要**  
 ・住戸数:150戸(6階建て)  
 ・建設年:H23~H26

### 空き住戸の活用の例(大阪府)

#### ○特徴

- ・府営住宅を地域のまちづくりに活用するため、府が府営住宅がある市町と個別に協議会を設置
- ・空き住戸を生活支援サービスの提供や地域コミュニティの活性化を図る団体へ提供し、地域の課題への対応を推進(実績:5件)
- ・空き住戸活用のニーズを把握するため、福祉部局、市町と連携しNPO等へのヒアリング調査等を実施

#### ○空き住戸活用の事例

事例①:子育て支援拠点の運営		事例②:高齢者見守り・交流拠点の運営	
名称	つどいの広場「はる」	名称	お茶のみ休憩所「ほっと」
使用者	NPO法人関西こども文化協会	使用者	お茶のみ休憩所「ほっと」運営委員会
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3歳未満の子どもとその保護者の交流促進</li> <li>・子育て相談、援助の実施</li> <li>・地域の子育て関連情報の提供</li> </ul>	活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニケーション拠点の開所、運営(週2回)</li> <li>・安否確認、見守り活動、学習会、趣味の活動等の実施</li> </ul>



# 持続可能な住宅地づくりに関する記載の充実(1) ～現状と課題～

## 現状と課題

- 県南部・東部地域等においては、これまで人口減少及び高齢化が進み、すでに集落やコミュニティの維持が困難な状況。
- 県北部・西部地域の郊外住宅地の多くは、同世代が一斉に入居したため、急速に高齢化しつつあり、空き家の急増と地域コミュニティの崩壊が懸念される。
- 共通の課題として、空き家がなかなか提供されない、移住希望者が移住先の生活をイメージできていないなどの課題がある。

## 市町村がおかれている状況

### ○人口減少により空き家活用や定住促進の推進が必要

- ・南部・東部地域などにおいては、**人口減少・高齢化により、集落の維持が困難に。定住促進のための空き家活用や住宅建設が必要。**
- ・郊外住宅地や既成市街地においても、**増加し続ける空き家の活用による地域の再生が必要**となっている。



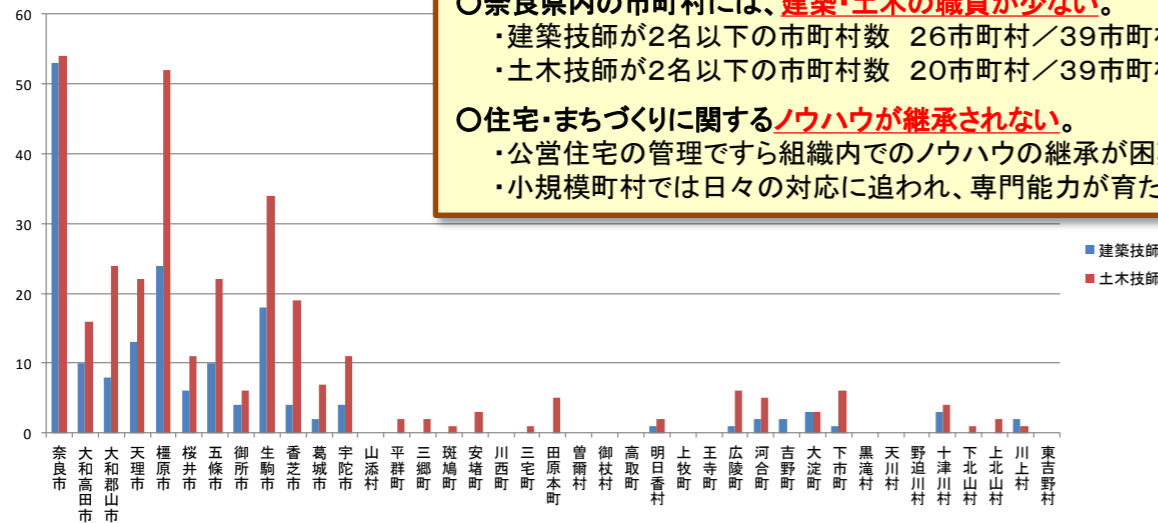
十津川村の復興住宅／集落づくり



開発後30年以上経過した住宅地(朝倉台)

### ○市町村に人材やノウハウが不足

- ・市町村には、こうした**集落づくりや建築プロジェクト、空き家対策を進めるための知識や経験を有する職員が少ない。**



○奈良県内の市町村には、**建築・土木の職員が少ない。**  
 ・建築技師が2名以下の市町村数 26市町村／39市町村  
 ・土木技師が2名以下の市町村数 20市町村／39市町村

○住宅・まちづくりに関する**ノウハウが継承されない。**  
 ・公営住宅の管理ですら組織内でのノウハウの継承が困難。  
 ・小規模町村では日々の対応に追われ、専門能力が育たない。

## 5年間の主な実績

- 国の社会資本総合整備交付金等を活用し、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。

### <主な支援事業例>

- 曾爾村:若者住宅整備事業  
→4戸の一戸建て住宅を建設。
- 川上村:仕事と住まいのワンセットプロジェクト  
→仕事と住まいセットの紹介ツアー。シェアハウス建設。
- 香芝市:郊外住宅地「閑屋」の取り組み  
→閑屋まちづくり協議会設置に繋がる
- 五條市、野迫川村、十津川村の復興住宅の完成  
→十津川村の復興公営住宅は数々の賞を受ける。
- 空き家再生等推進事業による多数の空き家改修を支援。

### 移住定住用住宅への活用の際のアドバイスの例

- ◇制度運営面のアドバイス  
公営住宅管理に準じた条例や規則の制定、入居者の募集方法、入居後の管理をアドバイス
- ◇ハード面のアドバイス  
水回りが最も痛みやすく、若年世帯が水回りを重視することから、水回り改修方法をアドバイス



奈良市／鍋屋交番(観光案内所)



宇陀市／旧伊那佐郵便局(地域交流施設)



五條市／やなせ屋(体験型宿泊施設)



十津川村／大森の郷(体験型宿泊施設)



生駒市／旧公民館(郷土資料館)



五條市／民家(起業支援施設)

# 住み続けられる住宅地づくりに関する記載の充実(2) ～今後の方向性～

## 今後の方向性

- 引き続き、社会資本整備総合交付金等を活用した空き家の再生・活用や定住促進住宅の建設への支援や、市町村の人員不足を補う技術支援を継続。
- 空家等対策特別措置法の施行を踏まえ、危険空き家の除却などの進め方が分からない市町村に対する支援を強化。
- 郊外住宅地等を念頭に、若年世帯や子育て世帯向けの住情報提供の充実について検討を推進。
- 併せて、県営住宅や空き家を活用した地域の暮らしに必要な施設の確保を推進。

## ビジョンに向けた論点

- 暮らしに必要な機能をどのように判断し、施策にどのように盛り込んでいくのか
- コミュニティミックスをどのように実現するのか／受け皿となる民間賃貸住宅等の誘導方策とは
- 市町村や地域まちづくり組織(地元協議会)への技術的支援が必要ではないか
- 移住者向けの住情報の提供の充実をどう進めていくべきか
- 世代に加え所得層のミックスも検討すべきか、どのような仕掛けが必要か
- 市町村、集落ごとに「暮らし」、「生業」は異なるので、同じ手段では解決しない
- 過疎が進む集落、さらには集落崩壊が迫る地域を行政(県や市町村)は、どのように支えるべきか
- 移住定住者用の住宅は、新設する必要があるか

## 主な記載の充実(赤字部分が追記又は変更部分)

### 3-1(1)地域の個性を活かしたまちづくりの推進

#### ④過疎化が進む南部・東部地域への定住促進

(略)魅力ある田舎暮らしや利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、UJIターンや二地域居住、一時的・試行的な移住を含め、県内・県外からの住み替えを促進します。また、歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かした集落づくりや、林業・農業等の就業機会の創出等を進め、受け入れ体制の整備を推進します。

### 3-1(2)住み続けられるまちづくりの推進

#### ②地域の暮らしに必要な機能の確保

(略)地域の課題やニーズに応じ、高齢者の見守りや生活支援、子育て支援、買い物や医療など、地域の暮らしに必要なサービス機能の確保を図るため、地域コミュニティをベースとした取組や事業を担う人材の育成や団体の活動拠点の提供、先進事例に関する情報提供、空き家や県有地等を活用したサービス機能の確保、こうしたサービス機能の確保を可能とする住宅地の規制のあり方の検討等を推進します。

#### ④空き家の利活用の促進

(略)市町村や関係団体と連携し、空き家の地域交流拠点やサービス施設等の他用途への転換や、空家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなど、地域の暮らしに必要な機能を確保するための空き家の利活用とそれを支える事業の創出を促進します。

#### ⑤適切な管理が行われていない空き家への対応

(略)このような空き家については全国的にも課題となっており、平成27年に新たに「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。  
空き家は、所有者又は管理者が適切に管理する責務があることから、広く所有者に対してその責務や、同法の周知を図るとともに、同法に基づき施策を実施する市町村等に対して支援を行い、危険な空き家の解体・撤去等を促進します。

### 3-3(2)安心して暮らせる賃貸住宅の供給

#### ①若年世帯や子育て世帯向け賃貸住宅の供給の促進

(略)地域の活力を維持していくためにも、地域における子育て支援サービスの充実や三世帯同居や近居を可能とする住まいの選択肢の提供など、若年世帯や子育て世帯が転入しやすい環境を整えることが重要です。

引き続き、公的賃貸住宅を活用した住まいの提供を進めるとともに、若年世帯や子育て世帯が必要とする住まいや暮らしに関する情報提供の充実や、住環境が良好な郊外住宅地等の空き家を活用したサービスや住まいの選択肢の充実を検討します。





# 【参考】市町村による空き家対策に対する技術的支援

## ポイント

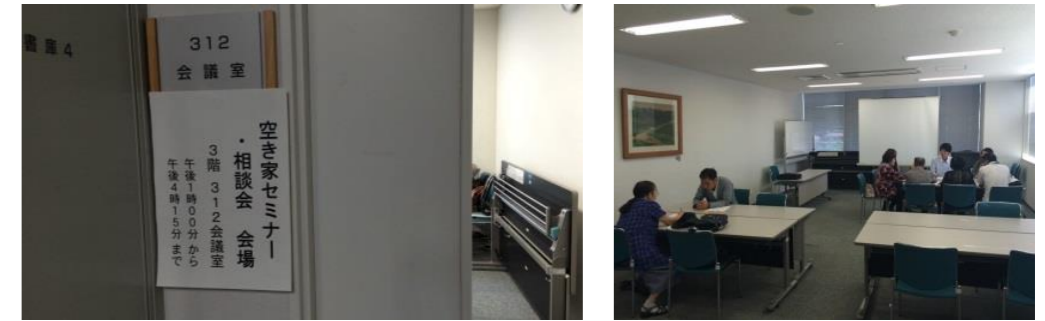
- 空家等対策推進特別措置法に基づく対策の主体となる市町村は体制が脆弱。技術的な検討や県民理解の促進に関して初期の支援が必要。
- このため、平成28年度は、①市町村との連絡会議の開催、②県民向けのシンポジウムの開催、を進めていく。

## 課題

- 危険な空き家を全て行政が除却することは非現実的。個々の空き家の管理責任は所有者にあることを周知し、行政の関与は真に危険な空き家に限定する必要。
- 市町村は建築技術職員等が少なく、体制が脆弱。特定空家等(危険空家等)の判断基準や除却に至る手続をゼロから構築することが困難。



危険な空家の例



市町村における空き家相談会の風景

## 平成28年度の取組

### ○市町村との連絡会議の開催(必要に応じ2~3回開催)

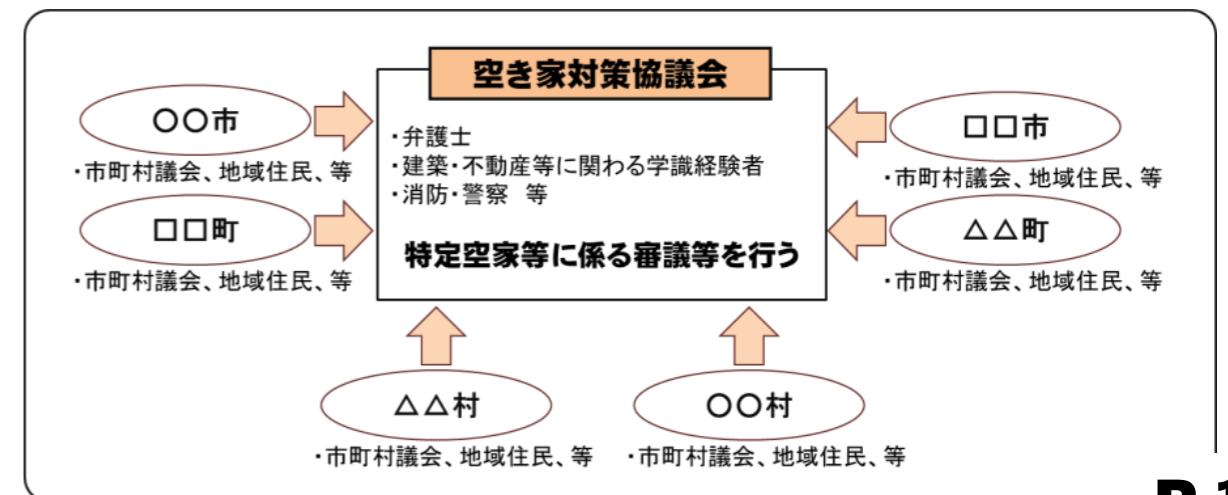
- ・空き家対策の主体となる市町村の課題認識及び検討状況を共有するために、連絡会議を開催。
- ・特定空家等(危険空家等)の判断基準や除却等に至るプロセスについて、意見を共有し、プロセスを構築。
- ・議論・検討を通じて、市町村の対応プロセスを具体化するとともに、担当者の技術・知識の向上を図る。

### ○シンポジウムの開催(2月頃を予定)

- ・空き家対策特別措置法の制定後、マスコミや市議会において、空き家への対応をせまる声が高まっているが、管理責任が所有者にあることが忘れられている状況。
- ・空き家を放置しておくことの問題や管理責任が所有者にあること、空き家の活用を図っている事例などを、シンポジウムを通じて県民に周知することにより、空き家対策への理解を促進する。

### 県内市町村の取り組み状況(H28.3末現在)

- ・空き家実態調査実施済み・・・11市町村
  - ・空き家対策計画策定済み・・・2市村
- ※例えば、橿原市では、空き家等適正管理委員会(学識経験者、法務、建築、行政、防災の専門家にて構成)にて空き家等対策の対応フローを検討。



# 【参考】地域ニーズを踏まえた空き家の活用事例

## ポイント

- 空き家を活用した高齢者向け、子育て世帯向けの支援施設の事例もある。
- いずれも、**NPOや社会福祉法人が地域のニーズを踏まえつつ、空き家を改修して事業を実施している。**

### 多世代が住めるシェアハウスとして活用した事例

#### 緑道下のシェアハウス(大阪府堺市:泉北ニュータウン)

- ・空家を探して、所有者を説得し、シェアハウスとして改修
- ・大学教員・学生がリノベーションを監修
- ・**高齢者や母子世帯を居住者として想定**
- ・**建設会社が母体のNPOがシェアハウスを運営**



### 小規模多機能型居宅介護事業所として活用した事例

#### かじやの里の新兵衛さん(滋賀県東近江市)

- ・**社会福祉協議会が古い民家を買って改修**
- ・**介護が必要になっても住み続けられる地域を目指して小規模多機能型居宅介護事業所を開設**
- ・通所型サービスに加え、泊まりや訪問介護サービスも実施
- ・地元住民が庭園の維持管理、調理などにボランティアで協力



#### 横山旅館(広島県庄原市)

- ・**社会福祉法人が旅館を改修して小規模多機能型居宅介護事業所を開設**
- ・訪問、宿泊、通いのサービスをカバー

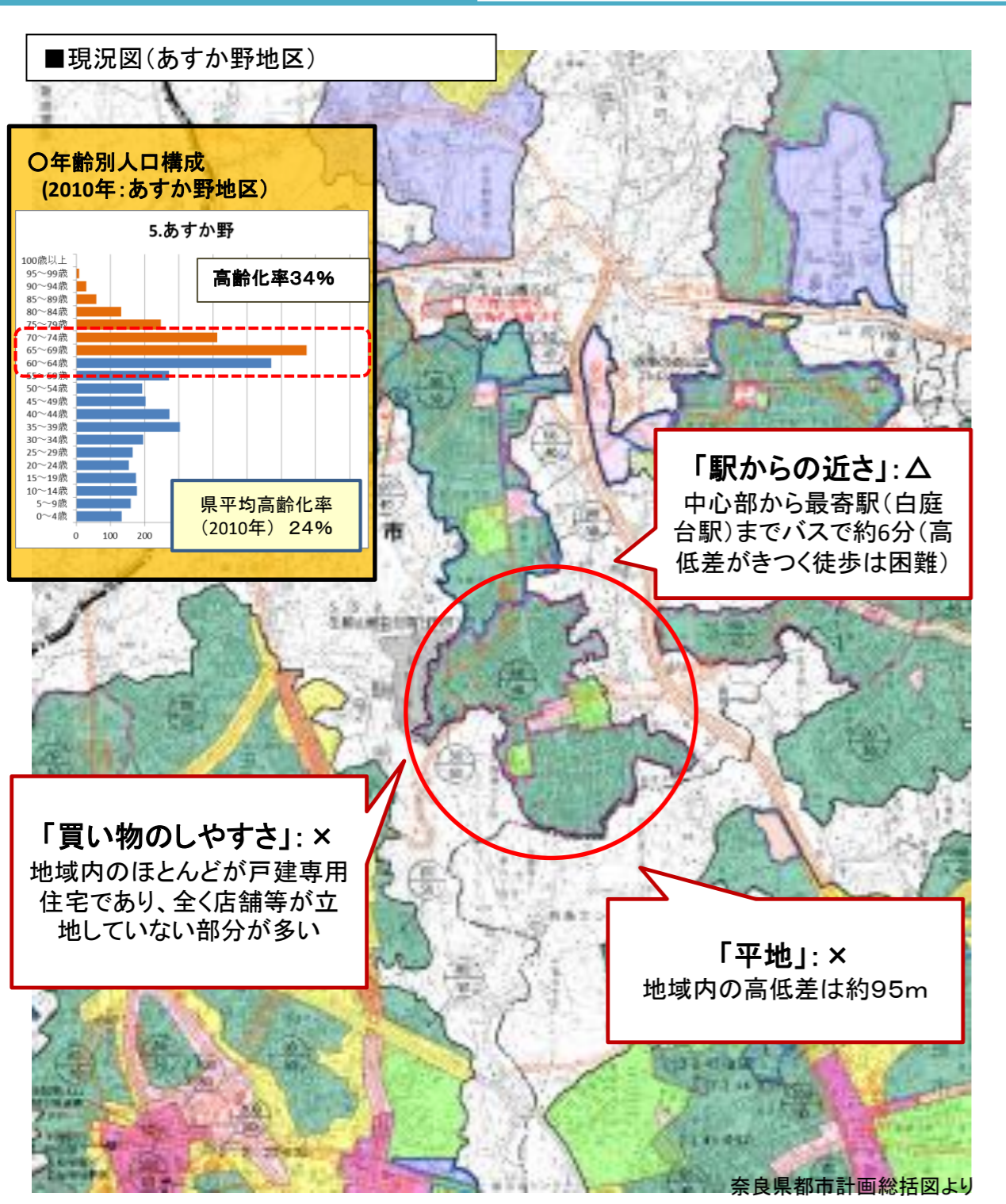


# 【参考】住み続けられる郊外住宅地に向けた検討

## ポイント

- 郊外住宅地は「駅からの近さ」「平地であること」「買い物のしやすさ」という面では条件が悪いところが多く、**今後現実的な「住み続けられる郊外住宅地」のあり方の検討を進める必要がある。**
- しかし一方では「良好な住環境」が守られており、小中学校の人気が高い地域などもあるため、「行政サービス」も含めた**地域の住情報を発信することにより、子育て世帯の定住を促進し、コミュニティミックスを図っていく**方向で検討を進めていきたい。

## 郊外住宅地の状況



## 住み続けられる郊外住宅地に向けた検討

- 「駅からの近さ」「平地」について物理的に解決することは困難であり、「買い物のしやすさ」についても商圈等の問題から**店舗の立地促進には限度**がある。
- 一方で**高齢化が進み、地域で過ごす時間が長くなる**と「住宅」のみの地域では豊かな暮らしが営めない。**「住み続けられる」郊外住宅地のあり方について検討していく必要がある。**

## 【住み続けられる郊外住宅地のあり方(イメージ)】

- ☆暮らしを成り立たせる
  - ・毎日の食料品は移動販売車等を活用、多様な日用品の買い出し・通院等は乗り合いタクシー等(低額・いろいろな場所から乗り降り)を利用
- ☆暮らしを楽しく豊かにする
  - ・歩いて行ける区域内に空家等を活用した小さなカフェ・集会所など、好きなときに集まり会話できる
  - ・地域内で家主が趣味を活かした店舗等を営み、家主も住民も健康に歩ける範囲内で楽しむ
- ☆地域内で長く暮らす
  - ・空家等を活用したデイサービス・ヘルパーステーションで自宅内での暮らしを支える
- ☆子育て世帯の流入を図る
  - ・空家等を活用した母子家庭向けシェアハウスや賃貸住宅で新たな子育て世帯の流入を促進

※地域内に多様な用途を導入するためには、建築基準法等の法的な規制面からの検討も必要

## 子育て世帯の定住に向けた情報発信

- 郊外住宅地は、「街なみの良さ」「治安の良さ」の住民評価が高く、「子育て・教育環境」や「治安の良さ」を重視する**子育て世帯にうまくPRできれば、定住を促進できる可能性。**
- 不動産事業者も、**市町村の子育て支援策などの行政サービスの良さは、情報があれば売りになる**と考えており、こうした情報も含めて発信していくことが必要。



## 【地域の住情報の発信による子育て世帯の流入促進】

- 行政サービス(学校・ゴミ出し・水道料金)、住生活に関する補助金情報等を全県分閲覧できるようにすることで、**移住地を探す子育て世帯等にPR**
- あわせて地域の魅力等を発信できる住宅フェア等の開催を検討

# 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットに関する記載の充実(1) ～現状と課題～

## 現状と課題

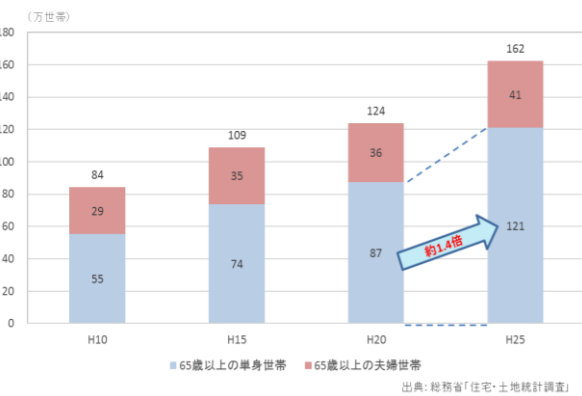
- 公的賃貸住宅の管理戸数は、建替に伴う集約や用途廃止により減少傾向。また、市町村公営住宅の管理状況や老朽化に課題。
- 高齢単身者の増加等を背景に、低所得者層は増加傾向。生活保護世帯数も戦後最大となっている。
- 人口減少により空き家が今後も増加する一方で、民間賃貸住宅は持ち家と比較して質が低いものが多いと想定される。

## 現況と課題

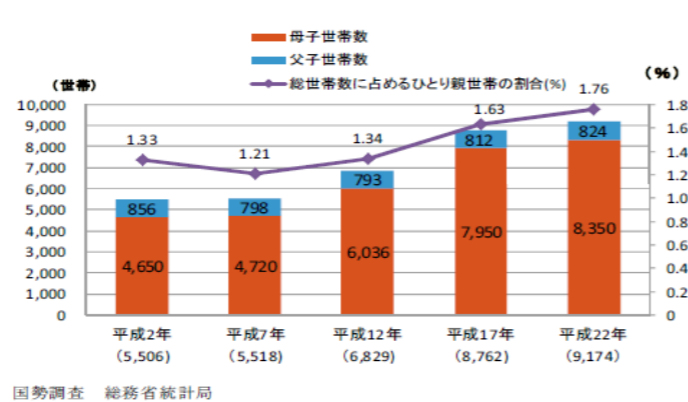
### ○公営住宅の対象となる住宅困窮世帯の増加

- ・高齢者世帯の増加等に伴い**住宅確保要配慮者は今後も増加**
- ・一方で、今後**公営住宅の大幅な供給増加は困難**

【民間借家に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯数の推移】



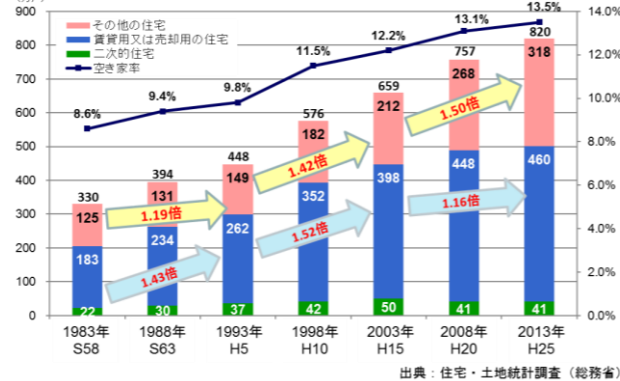
奈良県におけるひとり親世帯の推移(他の世帯員がいる世帯を除く)



### ○民間賃貸住宅の空き家は増加

- ・人口減少により**民間賃貸住宅も含め空き家・空き住戸が増加**
- ・奈良県の腐朽等のない賃貸用・用途未定空き家は約535百戸

【空き家の種類別の空き家数の推移】



### ○民間賃貸住宅の実態が不明

- ・既存の統計調査等では**民間賃貸住宅の(特に空き家)の実態が不明**
- ・空き住戸は**現在のニーズに合っておらず、質が低いものも多い**
- ・**相続税対策等で新設が流行**し、建替サイクルがうまくまわっていない
- ・賃貸住宅のオーナーのリスクが無い状態でないと活用は困難

## 5年間の主な実績

### 公的賃貸住宅に関する取組

- 県営住宅について、福祉枠を設けて、高齢者、障害者、子育て世帯、DV被害者等の優先入居を実施。
- 民間の指定管理者を通じて、高齢者世帯の定期訪問や、認知症予防のための講習会等を実施。
- 市町村営住宅の管理の適正化に向けて、課題や情報共有のための研修会や協議会を定期的実施。



市町村担当職員向けの説明会

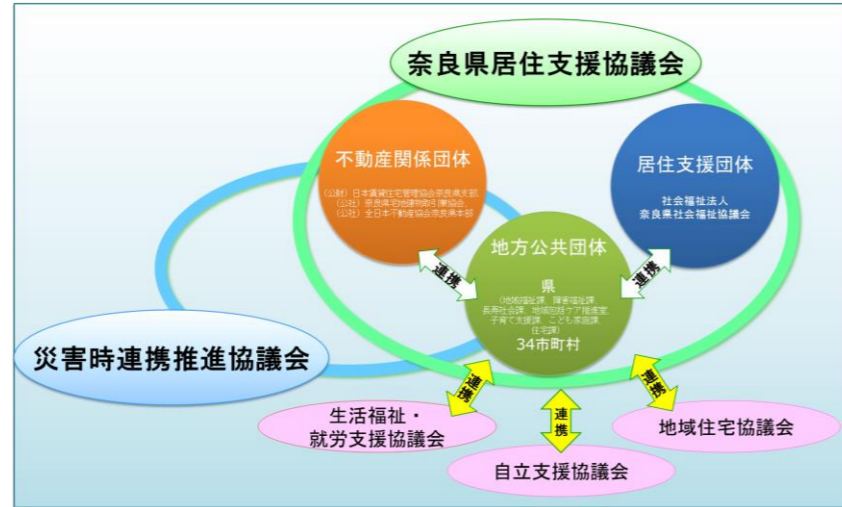
### 民間賃貸住宅に関する取組

- 平成28年3月に、高齢者や障害者等の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等に向けて、奈良県居住支援協議会を設立。
- 県営住宅の募集情報が真に必要としている住宅困窮者に届くよう、居住支援協議会を通じて、市町村の福祉事務所や児童相談所等の福祉部局に県営住宅の募集案内を送付。

## 今後の方向性

- 本年3月に設立した居住支援協議会を活用し、県及び市の福祉部局との日頃からの連携を進めるとともに、高齢者や障害者等の賃貸住宅への入居サポートを進める。
- 利用可能な民間賃貸住宅ストックの把握や、導入に向けた課題の整理など、民間賃貸住宅の住宅セーフティネットとしての活用に向けた方策の検討を進める。
- 広域災害などの災害被災者の民間賃貸住宅への受入れについて、民間賃貸住宅に関連する団体や市町村と連携体制の構築を進める。

- 分断されている住情報について、まずは公的賃貸住宅の情報の一元化に向けて情報連携を進める。



奈良県居住支援協議会の概要

## ビジョンに向けた論点

- 住宅性能、年代、立地、家賃、ニーズなど民間賃貸住宅の活用に向けてどのような実態把握を行ったら良いか。
- セーフティネットとなり得る住宅の確保・提供はどのように進めるべきか。居住支援協議会をどう活用すべきか。
- 住宅のミスマッチをどのように解消するか。持ち家だった空き家の賃貸化も図るべきか。
- 家賃補助の導入を進めるべきか。支援対象とすべき所得階層、生活保護との整合性など、導入に向けてどのような課題があるか。

## 主な記載の充実(赤字部分が追記又は変更部分)

- 3-3(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
- ③公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用
 

都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅は、高齢者等の入居を拒まない、住宅確保要配慮者のための住宅として供給されてきました。また、近年は、子育て世帯向け住宅としての供給等の取組も進められているところです。今後も、この役割を維持し、低額所得者向けの住宅や、高齢者等の入居を拒まない住宅、子育て世帯への住宅等として情報提供の充実を図り、公営住宅との連携を推進しつつ、有効活用します。
- ④民間賃貸住宅の活用
 

(略)高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい環境を整えるため、平成28年に設立した奈良県居住支援協議会を活用し、行政と不動産関連団体や居住支援関連団体の連携を強化し、居住支援の充実に向けた取組を推進します。また、民間賃貸住宅ストックの住宅セーフティネットとしてのさらなる活用を図るため、実態調査に基づく検討を進めます。
- 3-3(3)災害発生に備えた体制づくり
- ①災害被災者への迅速な住まいの提供体制の整備
 

(略)応急仮設住宅の供給を確実にするため、民間事業者や市町村、周辺府県との連携を図るとともに、大規模災害時には応急仮設住宅の供給が不足する可能性も踏まえ、民間賃貸住宅等を応急借り上げ住宅として活用できるよう、関係団体等との連携体制の構築を進めます。

## 3-4(1)住情報の提供の促進

- ①住まいや暮らしに関する情報提供の充実
 

(略)一方で、現状では様々な住情報等は分散しており、例えば高齢者向けの住まいを探すにあたっては、民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅、有料老人ホームなど、それぞれの制度や運営主体ごとに情報を入手する必要があります。  
このため、まず公的賃貸住宅に関する一元的な情報提供に取り組むとともに、ホームページによる情報提供の充実、パンフレット等による県民への周知等、住まいや暮らしに関する情報提供の充実を図ります。また、住まいに関する県民向けセミナーや講演会の開催等を推進します。

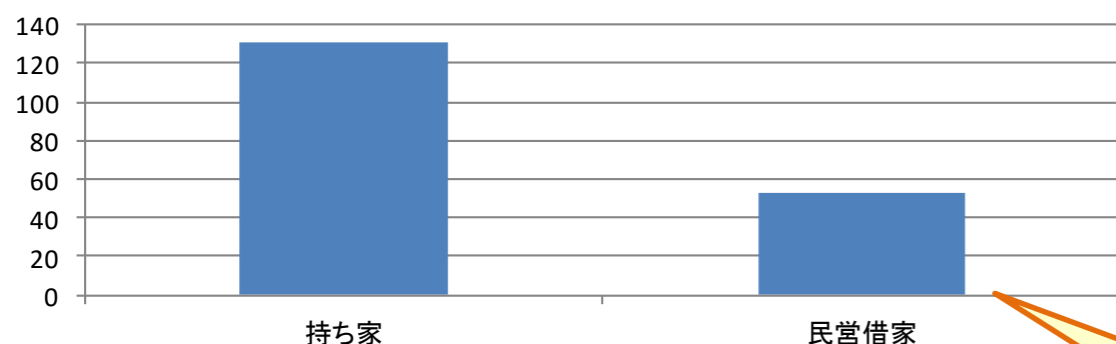
# 【参考】民間賃貸住宅と公的賃貸住宅の主な違い

## ポイント

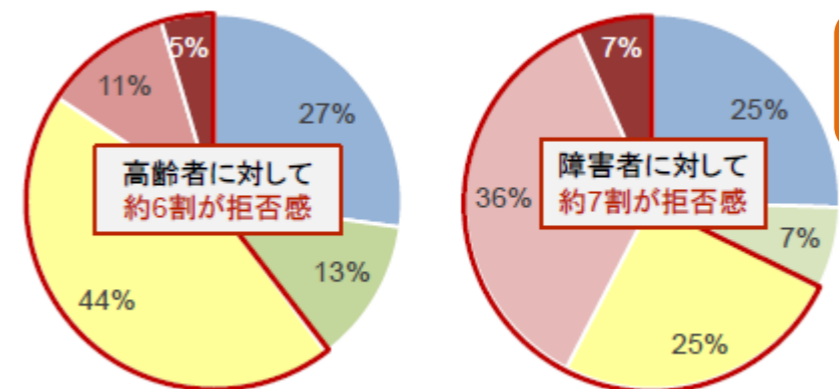
- 住宅数は量的には充足しており、可能な限り民間住宅を活用していくことが求められている。
- ただし、戦後の持家志向や経済成長による賃料上昇、借地借家法による規制等の背景から、**民間賃貸住宅(借家)**は面積あたりの賃料収入を上げることや、入居世帯の回転を上げて家賃を更新することを目的に、**持家と比べて極端に低い質で供給されてきたのが現状**。
- また、**一部の民間賃貸住宅**においては、家賃支払に関する不安等から、**高齢者や障害者、生活保護世帯などの入居を回避又は制限する傾向**にある。
- 公営住宅法上**は県営住宅と市町村営住宅の**位置づけに違いはない**が、**実態上は入居できる在勤・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"> <li>・民間借家は面積がせまい</li> <li>・基本的な住宅の質が低い (バリアフリー、断熱、設備など)</li> <li>・一部は高齢者・障害者等の入居を制限</li> <li>・家賃を市場ベースで設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい住宅は一定の住宅の質を確保</li> <li>・入居の制限はない</li> <li>・家賃を能力に応じて安めに設定</li> <li>・国庫補助により地方負担が低め</li> <li>・県内に在住・在勤が要件</li> <li>・一定の管理運営体制を有する</li> </ul>	(県営住宅との違い) <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村内に在住・在勤が要件</li> <li>・管理運営体制が県よりも脆弱</li> </ul>

## 民間借家と持ち家の床面積の比較

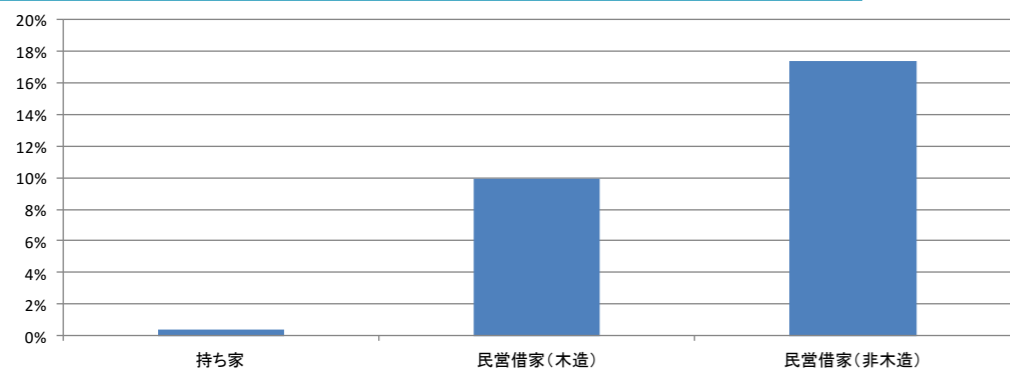


## 民間賃貸住宅への入居の制約



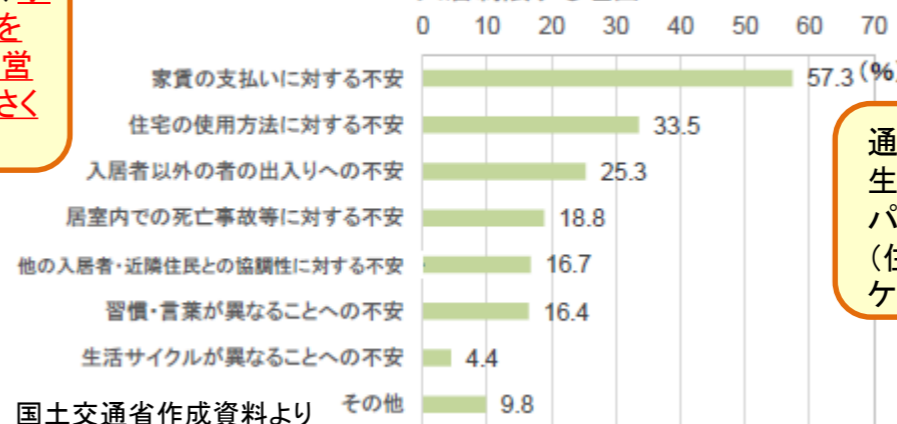
民間賃貸住宅の家主は個人家主も多く、**家賃不払等のリスクから、入居の制約を受けるケース**がある。

## 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。

# 【参考】奈良県居住支援協議会の設置

## 【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。

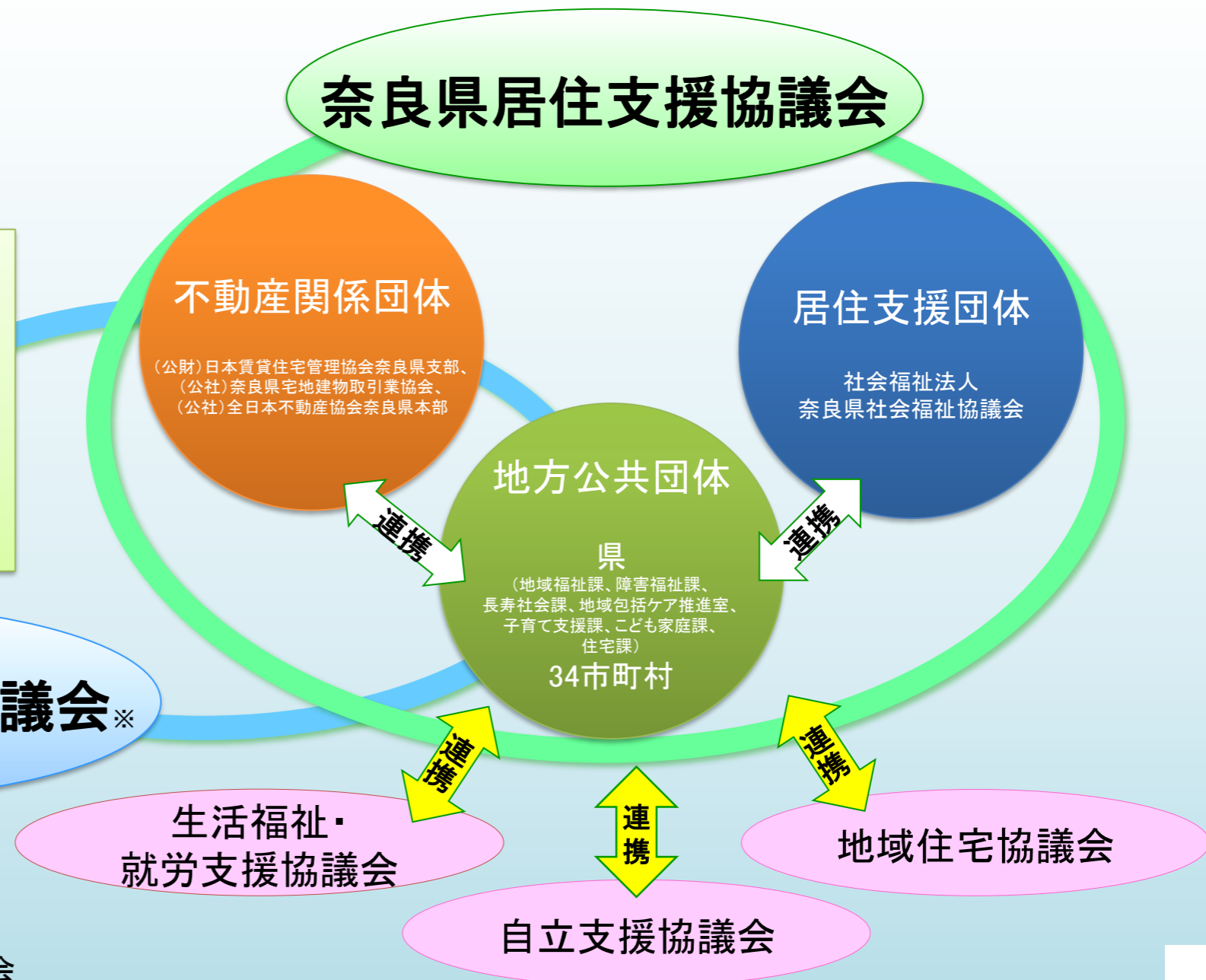
## 奈良県居住支援協議会等の連携イメージ

### 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

# 【参考】災害時の被災者への賃貸住宅の提供

## ポイント

- 公営住宅**は空き住戸を活用して**迅速に被災者を受け入れることが可能**であり、奈良県でも東日本大震災や熊本地震への対応として、ソフト面のサポートも含め、被災者の受入を実施。**今後も災害時の活用を進める。**
- この他、迅速な仮設住宅の建設に向けた準備（用地リストの更新）や、民間賃貸住宅の活用も視野に入れた検討を進めていきたい。**

### 公営住宅の被災者への提供

- 公営住宅は、**空き住戸の活用による迅速な受入れ、入退去時の確認による効率のよい生活サポートがメリット。**
- 災害時に迅速に受入できるよう、**市町村や福祉部局との連携体制を確認しておく。**

#### <近年の災害における受入実績>

##### ○東日本大震災

- ・発生4日後には160戸の公営住宅を確保・公表
- ・のべ28世帯、74名が入居

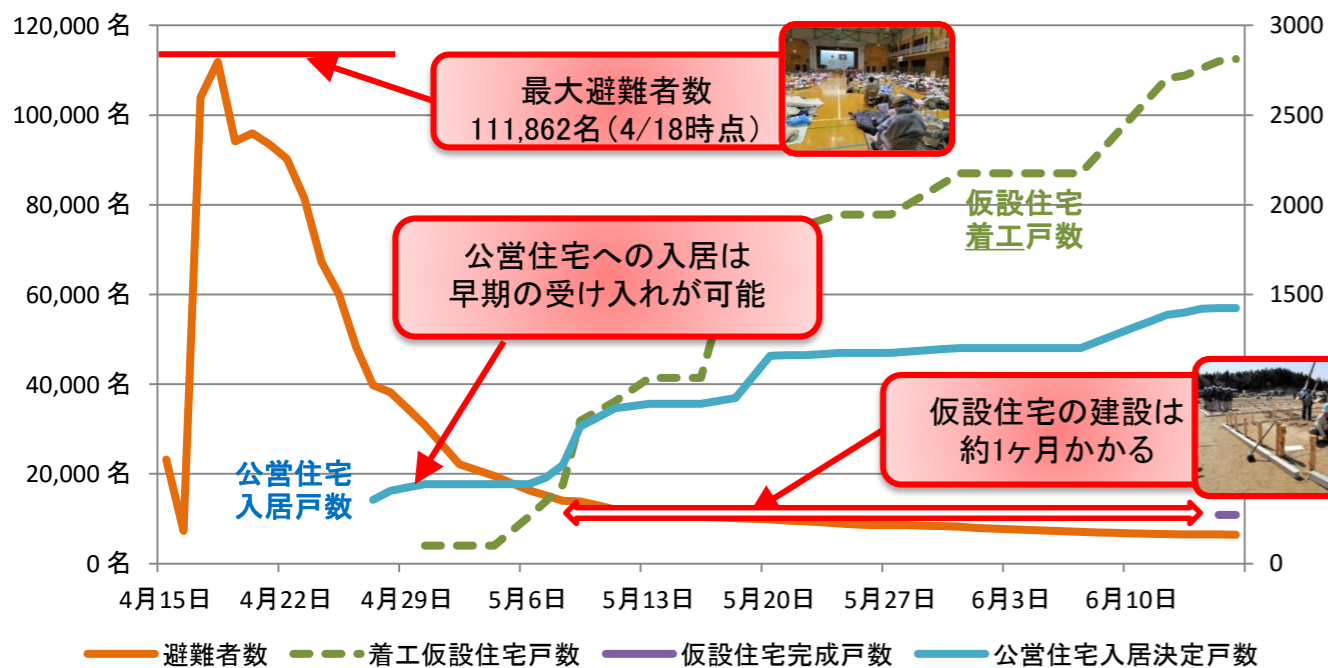
##### ○熊本地震

- ・発生10日後に86戸を確保・公表
- ・のべ1世帯、1名が入居

#### ソフト面のサポート

- 定期的な各戸訪問
- 生活物資の提供
- 水道等代金の減免 など

#### <熊本地震における避難者数、公営住宅入居者数等の推移>

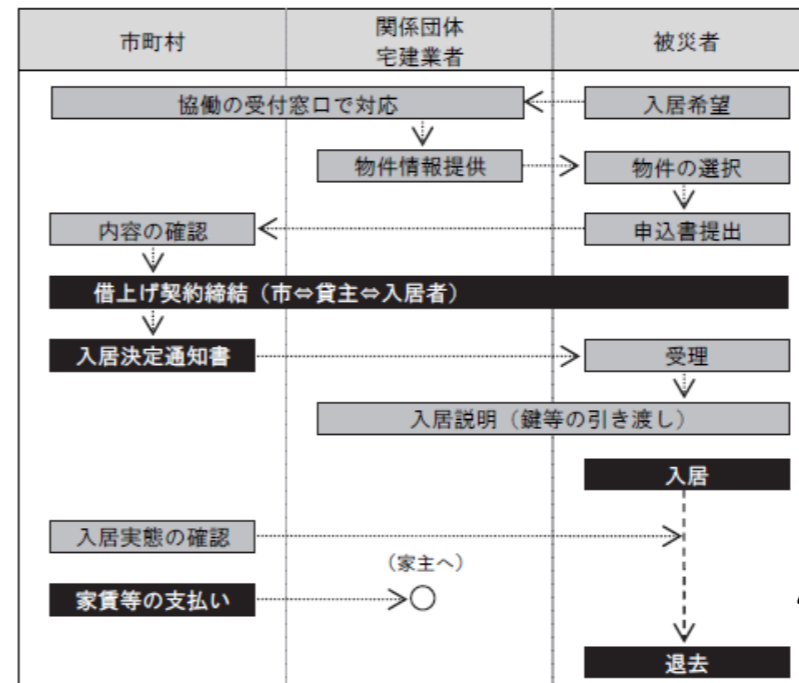


(内閣府 非常災害対策本部HPより)

### 仮設住宅の迅速な建設・提供

- 仮設住宅**は、従前のコミュニティの維持、入居者への効率的な生活支援、被災地の近くに立地、などの観点から**建設が基本。**
- 迅速な建設が可能となるよう、**建設可能な用地のリストを作成し、毎年更新しているところ。**
- 民間住宅借上方式(みなし仮設)**については、東日本大震災から導入されたが、**課題が多いことから、市町村や不動産関連団体との協議を進めていく。**

#### <熊本における民間賃貸住宅の応急借上げの例(H24九州北部豪雨時)>



- 熊本県は不動産関係団体と協定を締結。
- 発災後に、熊本市と関係団体が共同で窓口を設置。
- 希望を踏まえ物件のリストアップを行い、希望者に提供。
- 被災者が市に申込。

#### <民間賃貸住宅の活用に関する課題>

- 民間賃貸住宅は収益目的であり、空き状況は流動的。  
(被災時でもニーズが高ければ、貸してしまう)
- 危険のない利用可能な住宅であるかどうかの迅速な把握が難しい。
- 住戸が分散し、コミュニティ維持が難しく、行政の生活支援が行き届きにくい。
- 住宅借上げから避難者退去までのルールの構築が必要 など

→昨年、不動産関連団体と協議会を設立。市町村も含め、協議を進めてい



# 【参考】民間賃貸住宅の現状把握

## 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で、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。)

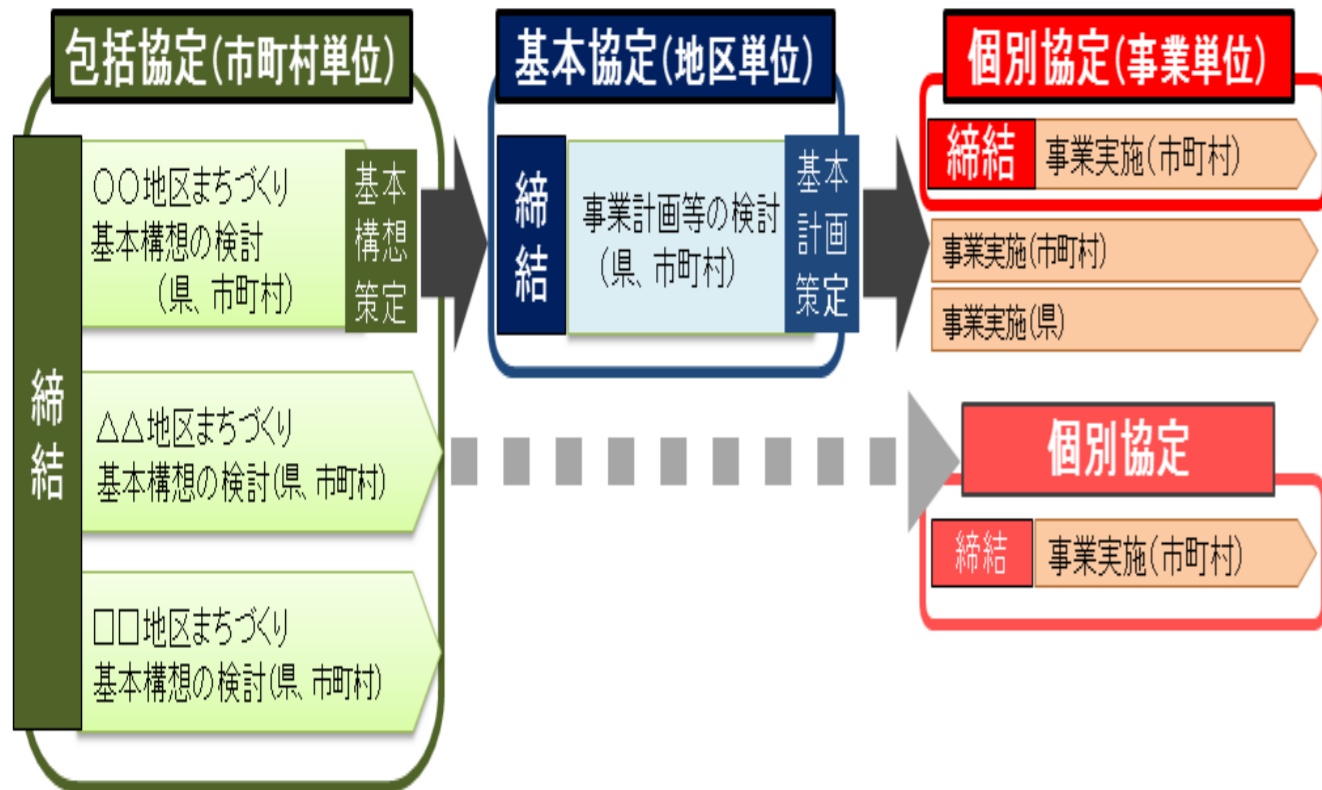
## ■公営住宅活用等について

### ○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。

## 今後の方向性

- 本年3月に設立した居住支援協議会を活用し、県及び市の福祉部局との日頃からの連携を進めるとともに、高齢者や障害者等の賃貸住宅への入居サポートを進める。
- 県の総合医療センター跡地のまちづくりなど、市町村とのまちづくり連携協定に基づく具体的なプロジェクトにおいて、具体的な案件から県や市の福祉部局と連携を深め、継続的な連携関係を構築する。



## 主な記載の充実(赤字部分が追記又は変更部分)

### VI 計画の実現に向けて

#### (3) 推進体制の整備

##### ① 公的主体間における推進体制

各市町村に密着した課題への対応、地元住民が行う活動への支援等については、県と市町村が連携して取り組むことが必要です。このため、県と市町村との間で、迅速に協議を行うことができるよう、相互の情報交換等の機会拡大や関係者間組織の形成等を図ります。

また、県は、広域的な観点から、地域創生に資するまちづくりを進め、その特色に応じた機能の充実・強化を図るとともに、拠点間相互の連携を強化することによって、県全体として総合力を発揮する都市形成を目指します。さらに、まちづくりに前向きでアイデアや熱意のある市町村において、その方針が県の方針と合致するプロジェクトについては県と市町村で連携協定を締結し、協働でプロジェクトを実施していきます。

##### ③ 関連部局の連携による施策推進

本計画の施策推進にあたっては、県では、住宅部局以外に福祉部局をはじめとする様々な関係部局との連携が不可欠となります。特に、大きな課題となっている高齢世帯やひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保等においては、ハードとしての住まいの提供のみでなく、ソフト面からも暮らしの安定を図ることが非常に重要です。

このため、主要な施策に対応して、県庁内関係部局による推進体制を構築し、実施体制を整備します。特に、福祉部局との日頃からの連携体制を構築し、民間事業者も含めた奈良県居住支援協議会を通じた活動を推進します。