

## 住宅政策に関する今後の論点について

### 1. 公的賃貸住宅のあり方について

#### (1) 県営住宅と市町村営住宅の役割分担はどのようにあるべきか。

- ・奈良県では、主に市町村営住宅は地域改善向け、県営住宅は一般世帯向けの公的賃貸住宅の供給を行ってきたところ。
- ・結果として、県内の約2万1,000戸の公的賃貸住宅ストックのうち、約4割が県営住宅、残りの約6割が市町村営住宅となっており、市町村ストックの約7割が旧地域改善向けとなっている。
- ・こうした状況の中で、公的賃貸住宅の老朽化や入居者の高齢化が進んでおり、建替えや改修、福祉施設の誘致などを通じた地域の再生が課題となっている。
- ・財政事情が厳しい市町村が多く、実態的にはなかなか市町村による公的賃貸住宅の建替えや改修が進まない一方で、生活保護費の支給など福祉施策との連携の観点からは市町村が主要な役割を担うべきとの考えもある。
- ・また、公営住宅法においては、県も市町村も事業主体としての位置づけは同等であり、制度上の違いは募集の際の在勤在住要件が県内であるか、市町村内であるかの違いくらいである。

⇒こうした状況を踏まえ、県営住宅と市町村営住宅の役割分担はどのようにあるべきか。今後も、県が市町村と同様に公営住宅の供給主体として直接供給を進めるべきなのか。

## 1. 公的賃貸住宅のあり方について

### (2) 民間住宅ストックを活用した公的賃貸住宅の供給を行うべきか。

- ・奈良県においては、高齢化が進展するとともに、世帯も減少局面に入り、平成25年には空き家が約8万4,500戸（約14%）と増加している。今後も世帯数減少が予想されるため、空き家対策が喫緊の課題の一つとなっている。
- ・他方で、被生活保護世帯数はこの10年で約4,400戸（約44%増）増加するなど、低所得世帯が増加する一方で、奈良県における公的賃貸住宅の管理戸数はこの10年で若干減少（50戸（約0.2%）減）している。
- ・全国的にも公営住宅管理戸数を増やす余裕がない中で空き家は増加しており、空き家を活用して公的賃貸住宅を供給することにより、無駄な公共投資は控えるべき、との趣旨の意見もある。
- ・また、国の住生活基本計画（全国計画）の改正案においても、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能の強化が位置づけられ、民間賃貸住宅の空き家を公営住宅に準じる住宅として指定する制度を検討する旨の新聞報道もなされている。
- ・一方で、既存の空き家にも様々な種類があり、持ち家は比較的面積が大きく質は高いが所有者の意向などにより流通しにくく、借家は公営住宅に求められる面積や質を有していないものも多いといった課題もあると考えられる。

⇒こうした状況を踏まえ、一部でも民間住宅ストック（空き家）を活用した公的賃貸住宅の供給を積極的に進めるべきか。活用を検討するにあたって留意すべき観点はあるか。

## 2. 住み続けられる住宅地のあり方について

- ・奈良県内の南部・東部地域においては、人口減少と高齢化が進み地域コミュニティの維持が困難となっており、若い世代の移住定住の促進が急務となっている。
- ・こうした過疎地域では、例えば、川上村（人口約1,400人）では働く場所と住まいをセットで紹介することにより、3年間で10世帯28人の移住を実現している。また、十津川村では、高齢者が村を離れずに住み続けられる集住モデルの検討が進められている。
- ・一方で、高度成長期に県内で開発された多くの郊外住宅地においても、居住者の高齢化が急速に進み、今後、地域コミュニティの維持と空き家への対応が大きな課題となることが懸念されている。
- ・こうした郊外住宅地は低層の持ち家が並ぶ居住環境の良い地域となっているが、徒歩圏内に生活利便施設や福祉施設などのないアクセスの悪い地域がある一方で、小中学校の評判や利便性の高さなどにより若い世代が流入しているところも存在する。
- ・また、古くからの慣習や文化が残る「田舎」と異なり、そこを出て郊外住宅地での新しい生活を手に入れた世代や、そこで生まれ育った世代が、郊外住宅地を「故郷」と考え、次世代に継承していくような住宅地となるのかが問われている。
- ・特に、住み続けられる地域となるためには、若い世代が流入・定着しやすくするための工夫（地域コミュニティの紹介や受入環境の確保、地域に溶け込むまでの移住の受け皿となる賃貸住宅の確保等）が必要となると考えられる。

⇒こうした状況を踏まえ、過疎地域の集落や郊外住宅地を住み続けられる住宅地にしていくためにはどのような対応が必要か。県や市町村が実施できる有効な施策はあるか。