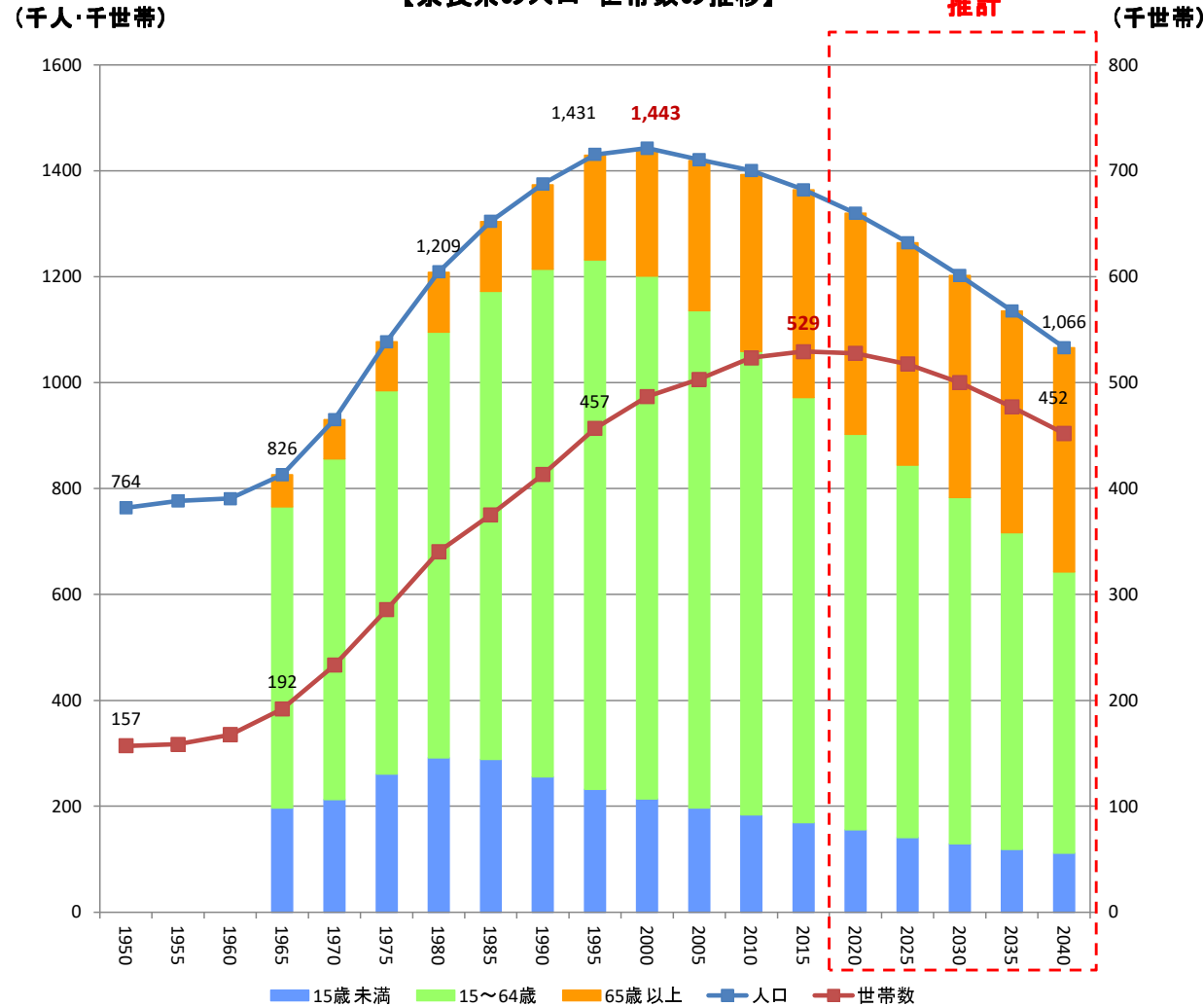


奈良県住生活基本計画及び住生活ビジョンに関する論点について

奈良県住生活基本計画(2021年度)及び住生活ビジョン(2022年度)の位置づけについて

【奈良県の人口・世帯数の推移】

推計



人口・世帯推計: 国立社会保障・人口問題研究所推計より
(人口はH30.3、世帯はH31.4)

ポイント

- 奈良県における世帯数は、2015年をピークに今後減少の一途を辿る見込み。
(人口については、2000年をピークに、現在も減少中)
- 奈良県における高齢者数は、2040年まで増加する見込み



- 次期奈良県住生活基本計画及び住生活ビジョンの計画期間は、**はじめて住まいの需要が本格的に減少する時代**
- この位置づけを踏まえ、計画及びビジョンにおける、特に重視すべき論点として、以下のとおり想定

論点1. 世帯減少下における住宅・宅地・住環境及び住生活の将来像について

論点2. 将来も持続可能な住宅・宅地・住環境及び住生活について

論点3. 老朽化が進む公的賃貸住宅の役割と再生について

論点4. 民間賃貸住宅における居住・生活支援の確保について



上記、重視すべき論点を中心に、今後10年を見据え、県の住宅政策において目指すべき目標、取るべき施策について、ご議論、知見のご教示をいただきたい

論点1. 世帯減少下における住宅・宅地・住環境及び住生活の将来像について

現状と課題

- 市街化区域内における宅地ニーズの低下、宅地ニーズの二極化（バス便の減少、学校の統廃合）
- 氷河期以降の世代における持ち家率の低下、高齢者の賃貸居住（世帯減少化においてニーズが下がるのは、賃貸ではなく持ち家）
- 南部・東部地域における過疎化の進行



取り組みの考え方

- 無秩序な新規開発の抑制、防災・都市計画と連携した住宅立地の誘導
- 福祉主体・住宅金融との連携等による空き家化の予防／適正管理の推進
- 空き家・未利用地の地域利用の可能性の検討
- 地域のアイデンティティを踏まえた、集落・住まいづくり

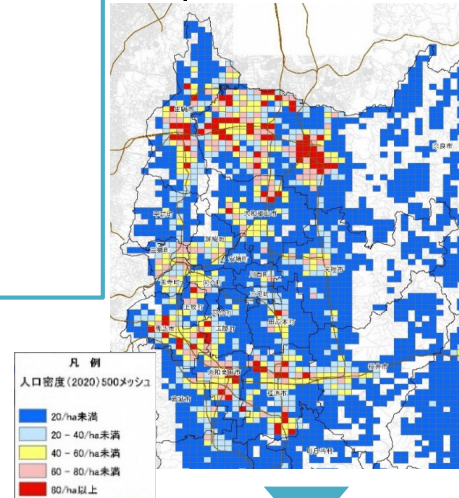


<「世帯減少下における住宅・宅地・住環境及び住生活の将来像」に関する論点>

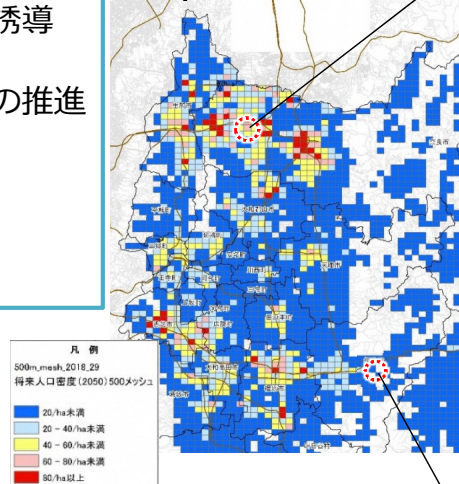
- ① 「空き家・空き地の増加」の将来像を正しく理解するにはどうすればよいか。
- ② 住宅・宅地ニーズが低下した土地・建物の有効利用の方法はあるのか。その利用を促進するための有効なインセンティブの方法はあるのか。
- ③ 自治体の財源・マンパワーにも限界がある中、行政はどのような形で需要縮退する地域を支えるのが望ましいか。

【人口減少率(メッシュ別将来人口推計)】

2020年

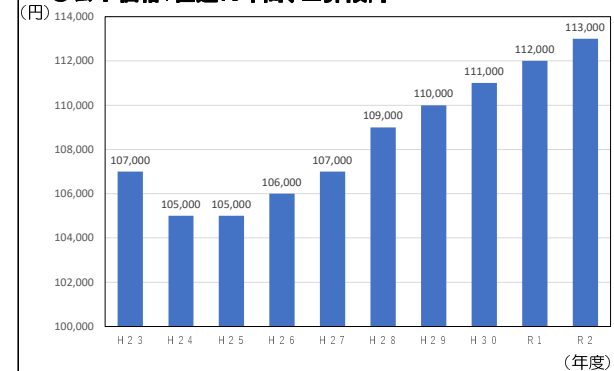


2050年



【一定の人口が維持される地域の例】奈良市

●公示価格：直近10年間、上昇傾向

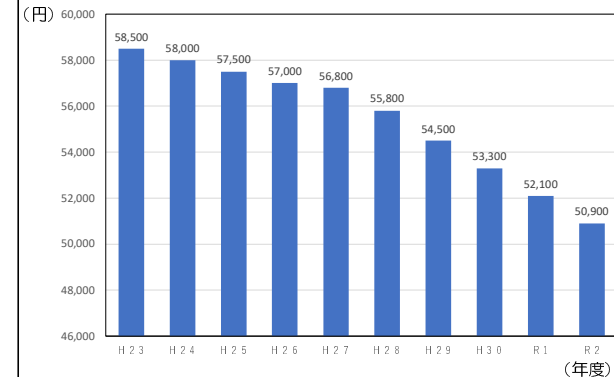


●住宅取引状況(直近2年間の戸建て住宅の取引価格)

最寄駅	駅からの距離	取引総額(万円)	土地面積(m ²)	取引額/土地面積(万円/m ²)	建物面積(m ²)	建築年次	取引時期
A駅	9分	1,600	260	6.2	135	昭和52年	R02/07-09月
A駅	11分	2,700	250	10.8	150	昭和63年	R01/10-12月
A駅	6分	6,500	410	15.9	120	昭和30年	R01/07-09月
A駅	5分	3,800	440	8.6	130	昭和50年	H31/04-06月

【人口減少が進むと予想される地域の例】桜井市

●公示価格：直近10年間、下落傾向



●住宅取引状況(直近2年間の戸建て住宅の取引価格)

最寄駅	駅からの距離	取引総額(万円)	土地面積(m ²)	取引額/土地面積(万円/m ²)	建物面積(m ²)	建築年次	取引時期
B駅	10分	950	210	4.5	100	昭和59年	R02/07-09月
B駅	9分	910	210	4.3	95	昭和59年	R02/04-06月
B駅	9分	900	240	3.8	125	昭和53年	H31/04-06月
B駅	14分	1,000	500	2.0	160	昭和64年	H30/10-12月

論点2. 将来も持続可能な住宅・宅地・住環境及び住生活について

現状と課題

- 住居地域の指定割合【79.4% (H31年) 全国1位・都市計画現況調査】、最寄り施設までの距離が、長い【右図】
- 人口あたりの小売商店・飲食店数が少ない【32.2/1万人 (H28年) 全国47位・経済センサス】
- 県外就業率の高さ【県外就業率約28.8% (H27年) 全国2位・国勢調査】、通勤時間の長さ【右図】
- 共働き世帯率は低い【女性就業率42.4% (H27年) 全国47位・国勢調査】【共働き世帯42.0% (H29年) 全国47位・就職構造基本調査】
- 大学進学率は高い【58.7% (H28年) 全国7位・学校基本調査】、県内進学率は低い【16.3% (R1年) 全国43位・学校基本調査】



取り組みの考え方

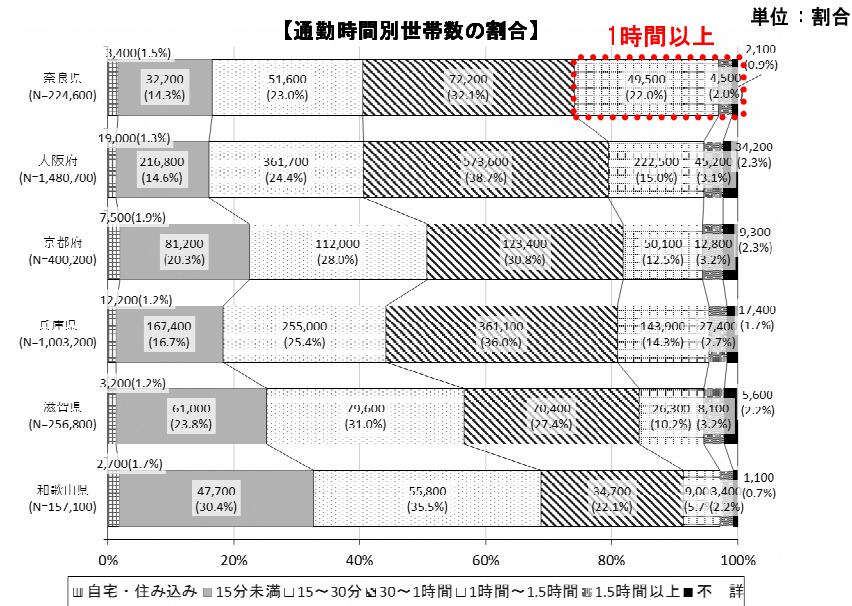
- 住まいに近い就労の場/生活サービス（商業・福祉・医療）などの提供
 - ・用途地域の見直し、地区計画の活用、住宅宅地の転用支援 等
- 次世代への住宅・宅地の継承
 - ・住み替え支援、中古戸建住宅の流通・賃貸化、実家を活用した二地域居住、住宅の質向上等
- コロナ禍以降の住まい方の変化への対応
 - ・テレワーク、オンライン学習等の推進、郊外移住 等



【最寄りの施設までの距離が500mまたは1000m未満の住宅割合】

	医療機関	公園	公民館・集会所	緊急避難場所	銀行・郵便局	デパート	保育所	小学校	中学校
	500m							1000m	
奈良県	52.3%	66.8%	58.9%	47.8%	44.4%	35.5%	21.6%	49.3%	25.3%
滋賀県	78.8%	88.7%	74.6%	80.8%	66.8%	67.8%	57.5%	84.6%	58.3%
京都府	75.6%	82.9%	75.6%	71.5%	59.6%	55.0%	46.9%	73.9%	44.1%
大阪府	64.2%	83.1%	64.6%	61.6%	54.6%	46.9%	45.3%	65.5%	37.6%
兵庫県	48.4%	46.0%	77.9%	55.1%	36.6%	40.3%	25.2%	40.8%	18.5%
和歌山県	49.9%	28.7%	53.7%	56.6%	38.0%	38.1%	16.7%	45.5%	24.2%
全国	59.3%	68.3%	63.4%	62.3%	50.7%	48.6%	40.4%	60.9%	36.3%
2府4県平均	61.5%	66.0%	67.6%	62.2%	50.0%	47.2%	35.6%	59.9%	34.7%

【通勤時間別世帯数の割合】



<「将来も持続可能な住宅・宅地・住環境及び住生活」に関する論点>

- ① 奈良県の住宅地の魅力をどう考えればよいか。例えば、都心居住・他の大阪都市圏郊外住宅地に勝る魅力をどう打ち出すか。
- ② 奈良県出身者・在住者に住み続けてもらうにはどうすればよいか。多様な世代・属性の者が地域に共生して居住していくにはどうすればよいか。所有者に住宅・宅地を活用・適正管理・次世代の住み替えをしてもらうにはどうすればよいか。
- ③ 住宅政策の担い手をどう捉えるか。小規模自治体（人口5万人以下）で施策を積極的・継続的に打ち出すにはどうすればよいか。

論点3. 老朽化が進む公的賃貸住宅の役割と再生について

現状と課題

- 県内の公的賃貸住宅は減少傾向【約20,769戸(うち、県営住宅が8,169戸、市町村営住宅が約12,600戸)】
- 県営住宅・市町村営住宅において耐用年数を経過した住宅が増加
- 足元で耐用年数超の住宅を管理・運用する状況が生じつつある
- 県営住宅において、高齢単身世帯の入居割合が増加【高齢単身世帯の入居割合約34%】
- 入居対象となる所得の制限（収入分位25%）や大量供給等の団地のデザインなどにより、周辺地域と明確に異なる空間となりつつある



取り組みの考え方

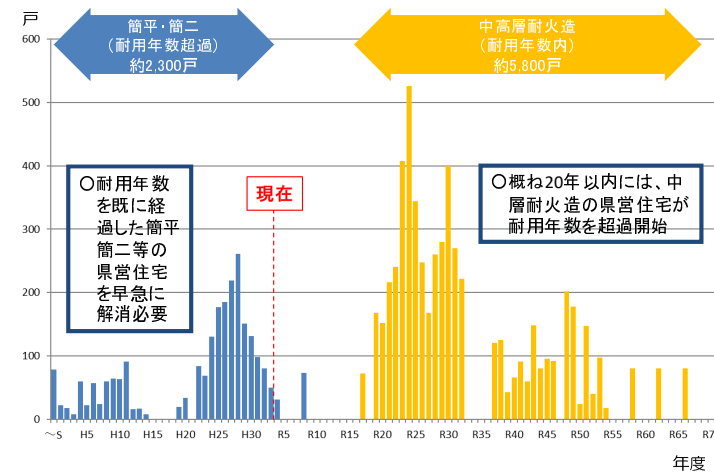
- 少なくとも従前居住者分を対象とした建て替え／交通・生活利便性の高い地域、災害リスクの低い地域への集約化
- 団地周辺地域との融合・市町村・民間との連携
 - ・周辺県営住宅の集約・更新と併せて、地域に必要なサービス施設を整備
 - ・既存の県営住宅団地についてもまちづくりに資するような改修計画を策定
- 住民高齢化に対応した持続可能な運営制度の検討（連帯保証、自治会活動、事業収支等）



<「老朽化が進む公的賃貸住宅の役割と再生」に関する論点>

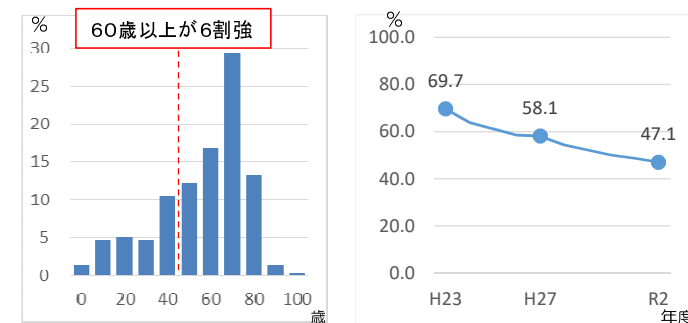
- ① 建替えにあわせた施設整備等地域のまちづくりに資する計画とするにはどのように進めたらよいか。
- ② 時間軸の中で公営住宅(県営住宅)のあり方をどのように考えればよいか、住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割分担をどう整理すればよいか。より入居者要件が広い地優賃の活用、家賃補助は選択肢となるか。
- ③ 県営住宅と市町村営住宅／県と市町村の役割分担をどのように考えればよいか。
- ④ 住民が高齢化する中で、自治会・共用部・管理運営の負担をどのようにマネジメントすればよいか。

県営住宅のストック戸数



入居率の低下(簡平・簡二)

- 人口減少・高齢化等を踏まえ、県営住宅においても、高齢単身者が増加するなど大きく変化。
- 耐用年数を超過した団地は新規募集を行っていない弊害



耐用年数超過団地の入居者年齢割合

簡平・簡二の入居率の推移

論点4. 民間賃貸住宅における居住・生活支援の確保について

現状と課題

- 県内の人口・世帯は減少し、空き家等が増加する見込み
- 単身高齢者を中心として、生活困窮者や障害者、ひとり親世帯、外国人などの住宅確保要配慮者が増加する見込み
- 住宅扶助限度額に収まる家賃帯の民間賃貸住宅は少ない。
- 住宅確保要配慮者は身寄りがない場合が多く、連帯保証人・緊急時の連絡体制の確保が難しい。また、一定の生活支援が必要な場合も多い
- 大家等は、入居後のトラブル（家賃滞納や孤独死など）によって、家賃収入を失うリスクを考え、住宅確保要配慮者が入居することに対して不安を感じている



取り組みの考え方

- 住宅確保要配慮者や大家等それぞれの課題や支援のニーズに応じた居住支援のハード/ソフトの取り組み
 - ・ 空き家を活用した一時滞在型施設、グループホームなど/見守り、生活相談、家賃債務保証など
- 住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けるために、地域における福祉主体と住宅・不動産関係主体の連携
 - ⇒ 住宅確保要配慮者が円滑に居住を確保するためには、大家等の不安感を低減し理解を得て、協力体制を構築することが重要



【住宅確保要配慮者の居住支援に必要なサービスのイメージ】

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の居住支援に必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前 （賃貸契約締結時まで）	適当な住宅が見つからない	賃借人が見つからない（空家）	①住宅確保要配慮者に対する分かりやすく一元的な情報提供 【内容】入居・住替えが可能な住宅（協力している不動産関係団体（協力店）、利用可能なサービス（居住支援団体）、雇用・福祉関連施策） 【提供方法】HP、相談窓口、相談会等 ②契約手続サポートサービスの提供（契約締結時の立会い、生活ルール等の説明） ③家主・協力店・居住支援団体向け研修 ④相談員の人材育成
	属性による入居制限		
	住宅規模のミスマッチ（高齢者、子育て世帯等）		
	契約手続きが複雑		
	保証人等の確保が困難	入居後の家賃滞納等トラブルを懸念	①家賃債務保証への支援（利用可能な家賃債務保証の情報提供、保証料への助成等） ②緊急連絡先の提供
入居中	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	①生活保護（住宅扶助）の代理納付（福祉事務所が、家主等に家賃（共益費を含む）を納付） ②公的賃貸住宅のあっせん（管理者との調整、地域住宅協議会との連携等）
	管理に対する不満	トラブル発生（近隣トラブル、病気、死亡等）	①トラブル防止・対応マニュアルの作成、周知 ②賃貸人・賃借人の双方に対する電話相談、トラブル等の緊急時対応サービス等の提供 ③見守り、生活相談等サービスの提供 ④家主等向け研修、相談員の人材育成（再掲）
	突然の体調変化等への不安		
退去時		原状回復を巡るトラブル	①原状回復ルールの明確化、周知 ②第三者による入退去時の立会い、査定 ③家主等向け研修、相談員の人材育成（再掲） ④家財・残置物の整理、葬儀代行等のサービスの提供
		孤立死に対する不安	

東京都居住支援協議会HPより

＜「民間賃貸住宅における居住・生活支援の確保」に関する論点＞

- ① 住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けるために「居住・生活支援」の確保/大家等が安心して貸すことができるように「不安感・リスクに対する支援策」を両輪で取り組むことが重要と考えているが、どのように進めればよいか。
- ② 住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな居住支援を行うためには、地域で活動している福祉主体や住宅・不動産関係主体が連携して取り組むことが重要だが、その連携体制の構築や広域マネジメント/連携手法についてどのように考えればよいか。
- ③ 大家等協力体制を構築するためには、大家等の不安感やリスクを軽減することが重要であるが、どのように進めればよいか。