



資料 6

奈良県住生活基本計画 及び奈良県住生活ビジョンに関する論点について



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

1. 公営住宅を核としたまちづくり



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(改良住宅を含む))
- 県営住宅において、耐用年数を経過した簡平・簡二を早急に解消する必要あり
- 県営住宅において、高齢単身者の入居割合が増加
- 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



プロジェクトの考え方

- 耐用年数を経過し、早急に更新等を要する県営住宅は約2,400戸
- 少なくとも従前居住者分を対象に建替えていく必要がある
- 団地周辺地域との融合をどのように図っていくかが重要なテーマ
 - 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
 - ・建替えにより建設する住宅については、構造に応じて耐用年数(RC造70年、木造30年等)が設定されることを考慮し、時間軸を見据えて、丁寧に計画づくりを進める必要がある
 - ・建替えと同時に維持する県営住宅団地についてもまちづくりに資するような計画を策定



論点／県営住宅を地域のまちづくりに活用していくためには

- ・ 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



2. 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット

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
- 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
- 収入分位が25%以下と引き下げられ、低所得者階層団地のイメージができつつある
- 生活保護世帯の数は戦後最大だが、公営住宅のストックでは賄えない
- 民間賃貸住宅は、持ち家と比較して質(住宅性能、広さなど)が低いと想定されるものが多い



実態把握

民間賃貸住宅をどう活用できるかを見極めるための実態把握が必要

- (1) 住宅性能(耐震性、耐火性、維持管理、温熱環境など) → 公営住宅整備基準との比較
- (2) 年代別ストック戸数 → 公的賃貸住宅として担える住宅の数
- (3) 立地、家賃、ニーズ → 利用可能な民間賃貸住宅のストックを把握



論点／公的賃貸住宅ストックが減少している中で、民間賃貸住宅をどう活用していくべきか

- ・ セーフティネットとなり得る住宅の確保・提供／居住支援協議会の活用、情報提供のあり方など
- ・ 住宅のミスマッチの解消方策／自己居住していた空家等の賃貸化など
- ・ 家賃補助の妥当性／支援対象とすべき所得階層、生活保護との整合性など



3. 持続可能な住宅地づくり／過疎集落

現状と課題

- ・ 県南部・東部地域だけでなく、大和平野中心にある市町も過疎地域の指定の可能性が
- ・ 県南部・東部地域の高齢化率が、60%を越え、地域コミュニティの維持も困難に
- ・ ピーク時に人口1万人を超えていた十津川村では、現在約3,600人余、集落維持が困難に
- ・ 祭りや神事などの伝統行事の継続性が失われる可能性
- ・ 年に数回の墓参等による帰郷、また家財道具が残っているなどから、空き家を貸してもらえない
- ・ 空き家に村外から移住者を集落内に受け入れる難しさ

主なプロジェクト

- ・ 紀伊半島大水害からの復旧復興事業を契機とした集落づくりを展開
- ・ 災害でわかった高齢世帯の多い集落の課題に対する集落づくりの取り組みが始まる
- ・ 住まいだけでなく、村内の事業所での仕事も併せて紹介することで移住者を確保
- ・ 復興の村営住宅を集落の風景に溶け込ませるような計画を議論しながら進める
- ・ 集落づくりの中で、移住者を受け入れる側の取り組みを進める
- ・ 県南部・東部地域で移住定住を促進するための空き家改修事業や公的賃貸住宅建設が増加

論点／集落づくりは「住まい」の確保だけでなく、「暮らし」をどのように支えるかがポイント

- ・ 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

3. 持続可能な住宅地づくり／郊外住宅地



現状と課題

- ・ 郊外住宅地の多くが、同じ年齢層の世代が多く入居し、奈良県平均より高齢化率が高い
- ・ 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」の面で条件が悪いところが多い
- ・ インフラが整っているにもかかわらず、空き家の急増が懸念されている
- ・ 都市計画規制が第一種低層住居専用地域では、店舗等の立地が困難



実態把握

- ・ 住民の5割前後が「今後も住み続けたい」との意向だが、住民が減ることに起因する不安感が高い
- ・ 「転居したい」理由は、「坂の少ない地域に住みたい」「利便性の良いところに住みたい」など
- ・ 一方で、子育て世帯が重視するポイントである「教育環境の良さ」「治安の良さ」という面では、住民の満足度が高い



論点／住み続けられる住宅地とするにはどうすればよいか

- ・ 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



○「暮らし」を支える機能も考える必要性

- ・「住宅」だけ見ていては、「暮らし」は成立しない

○ソフトも含めた行政内や地域との連携の必要性

- ・行政の中でも、住宅担当部局だけでなく、福祉、医療、介護、都市計画、建築行政等との連携が必要

→ 既存の縦割り行政組織では解決できないことに

- ・横の連携を進める強力な仕組みが必要
- ・県だけでなく、市町村や地域団体との連携は必至

○住宅ストックが充足した時代における公共の役割を見直す必要性

- ・公的賃貸住宅の縮小と市場重視の住宅政策
- ・生活保護世帯が最も多い世帯数となっている中で、公共の役割とは
- ・住宅ストック戸数は充足した中で、住宅困窮の実態はどうなっているのか