

Ⅲ 「住まいまちづくり」の基本理念と施策の方向

3 「住まいまちづくり」施策の基本的方向

3-1 愛着のあ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) 住み続けられるまちづくりの推進

①多様な暮らし・働き方に対応した「住まいまちづくり」

少子・高齢化の進展に伴い、地域コミュニティの活力が低下する一方で、医療や福祉に関連するサービスへのニーズの高まりや、住まいに近い就労の場の確保など、多様な暮らし・働き方への対応が求められています。特に、住機能に特化している郊外住宅地などにおいては、身近なサービス機能が導入されにくい傾向にあり、地域のコミュニティをベースとした取組が必要になります。

また、郊外の大型商業施設の立地等が進む一方、日常生活圏内の生活利便施設の衰退・撤退が課題となっており、徒歩で利用できる身近な生活サービス施設の重要性は高まっています。

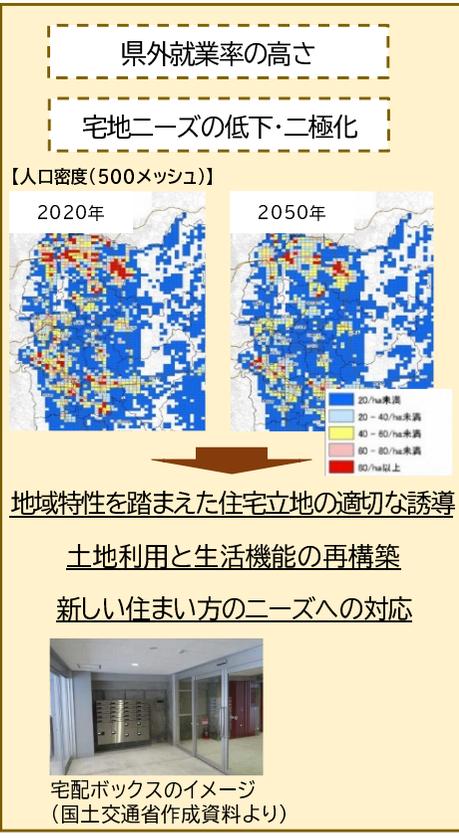
地域の課題やニーズに応じ、高齢者の見守りや生活支援、子育て支援、買い物や医療など、地域の暮らしに必要なサービス機能の確保を図るため、地域コミュニティをベースとした取組や事業を担う人材の育成や団体の活動拠点の提供、先進事例に関する情報提供、空き家や県有地等を活用したサービス機能の確保の推進、ならびに住まいに近い就労の場の確保の推進を図るため、地域特性を踏まえた住宅立地の適切な誘導による生活機能の再構築の検討等を推進します。

②ポストコロナにも対応した新しい住まい方の実現

新型コロナウイルス感染症対策に伴う在宅勤務の実施や、働き方改革の推進、電子商取引(ネットショッピング)の増加といった社会情勢の変化に伴い、住まいのスペック(機能)や、住まいをとりまく住環境の価値が見直されつつあります。また、ポストコロナを見据え、新たな価値観に対応した住まい方のニーズへの検討が求められています。

これらに対応するため、住宅内のテレワーク環境や宅配ボックスなど、新しい住まい方に対応した住まいの機能(スペック)や、地域における情報・物流インフラの充実、コワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保による住環境の充実化を図るとともに、ゆとりある住環境を求めて県外や県内からの住替えを希望する方に対する住まいの情報提供等の推進を行います。

③地域交通の確保 (略)



- 住生活ビジョン改定に向けた論点
- 「まちの畳み方」に関して行政が取り得る施策の方向性
 - コロナ禍の長期化とポストコロナの双方の観点から踏まえた住まい方のあり方と行政の施策の方向性

3-1 愛着のあ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) 住み続けられるまちづくりの推進

④地域コミュニティ活動の推進

(略)

⑤空き家の発生予防

人口・世帯の減少や住宅ストックの増加等により、県内の空き家は増加しており、今後も増加する見込みです。空き家の増加に伴うコミュニティ活動の担い手の減少は、地域の活力の低下にもつながることから、空き家の発生を未然に防ぐ仕組みの構築が求められています。

空き家となる前に所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、住宅流通に載せることで次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。

また、都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つ二地域居住の推進や、世帯構成と住宅規模のミスマッチを解消するため、高齢者等が所有する活用されていない持家を、子育て世帯等が賃貸して活用するための住み替えの促進についても空き家化の予防に効果的です。

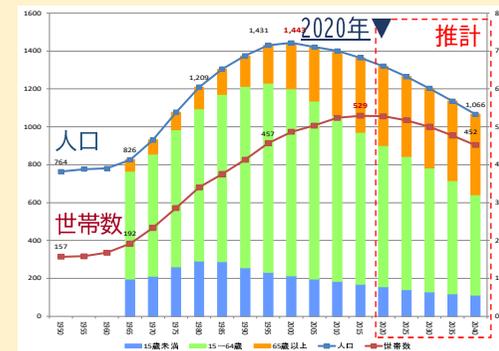
今後も、多様なライフスタイルに応じた二地域居住の推進を図るための情報発信や、住み替えの支援を行っているJTI(移住・住み替え支援機構)と連携し、従来は50歳以上を対象としていた持家の借上げを50歳以下にも枠を広げて運用し、活用されていない持家の利用機会の拡大を推進することで、中古住宅の流通を進め、空き家化の予防を推進します。

⑥空き家の利活用の促進

利活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響を及ぼすため、住環境の悪化にもつながります。

市町村や福祉主体等の関係団体と連携し、地域交流拠点やサービス施設、セーフティネット住宅等の他用途への転換や、空き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。

住まいの需要が本格的に減少



資料：人口・世帯推計 (国立社会保障・人口問題研究所推計より)

既存空き家の流通促進

空き家等を活用したセーフティネット機能の強化

二地域居住の推進

住生活ビジョン改定に向けた論点

- 「住まいの終活」の重要性に関する所有者への意識啓発や、各種施策の周知の効果的な手法
- 中古住宅の流通促進に関する住宅施策からのアプローチの方法

3-3 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)住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

①賃貸住宅における居住・生活支援の確保

県内の総世帯数は今後減少する見込みですが、現役世代の持ち家率の減少に伴う賃貸住宅のニーズの増加や、低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれており、公営住宅や公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅を活用し、安定した暮らしを守る住まいの確保の重要性が高まっています。一方で、現状ではそれらの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。

まず住まいに関する情報の一元化に取り組むとともに、ホームページやパンフレット等、直接県民へ効率的かつ迅速に情報提供できるツールを充実させ、奈良県居住支援協議会等の活用による行政と不動産関連団体や居住支援関連団体との連携を強化しながら情報提供を行う担い手の確保や育成を行うことで、地域の実情に応じた住まいや暮らしに関する情報提供の円滑化を図ります。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、実態の把握及び検討を進めます。

②誰もが安心して暮らせる賃貸住宅供給の促進

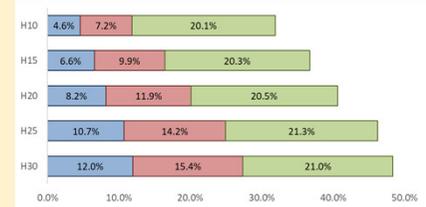
奈良県では、就職や結婚を機に県外に転出する人も多く、20代等の若年層の転出傾向が顕著となっています。地域の活力を維持していくためにも、地域における子育て支援サービスの充実や三世帯同居や近居を可能とする住まいの選択肢の提供など、若年世帯や子育て世帯が転入しやすい環境を整えることが重要です。また、病気や死亡の際の対応や家賃の未払いなどの懸念から、高齢者や障害者の民間賃貸住宅への入居を断られる場合もあり、誰もが安心して暮らせる賃貸住宅の供給の促進が求められているところです。

引き続き、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するとともに、福祉部局や民間事業者と連携した孤独死対策や家賃保証など、賃貸住宅のオーナー側の不安を解消する体制整備によって、誰もが安心して住まいを提供できる環境の整備等を行います。

また、セーフティネット住宅の登録及びサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や、奈良県居住支援協議会などを通じて地域における福祉主体と不動産関係団体との連携を図り、居住支援サービスの充実や高齢者向けの住宅に関する情報提供の充実、家賃債務保証制度や成年後見人制度の活用など、民間賃貸住宅に住みやすい環境の整備を図ります。

高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加

高齢者世帯の方の推移(世帯総数に対する割合)



資料：住宅・土地統計調査より

- 65歳以上の単身
- 高齢夫婦世帯
- 65歳以上高齢者がいる上記以外の世帯

地域における福祉主体と不動産関係団体との連携

奈良県居住支援協議会等の連携イメージ



住生活ビジョン改定に向けた論点

- 居住支援・生活支援の担い手を確保するための施策のあり方
- 賃貸住宅オーナーの不安解消に向け行政が求められる施策のあり方

3-1 愛着のあ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-

(2)安心して暮らせる公的賃貸住宅の供給

①公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

老朽化が進む県内の公営住宅の長寿命化を図るため、引き続き外壁や屋上の改修等を計画的に進め、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は建替を行うなど、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を図るとともに、**地域のまちづくりとの融合や地域の防災性の向上に努めます。**

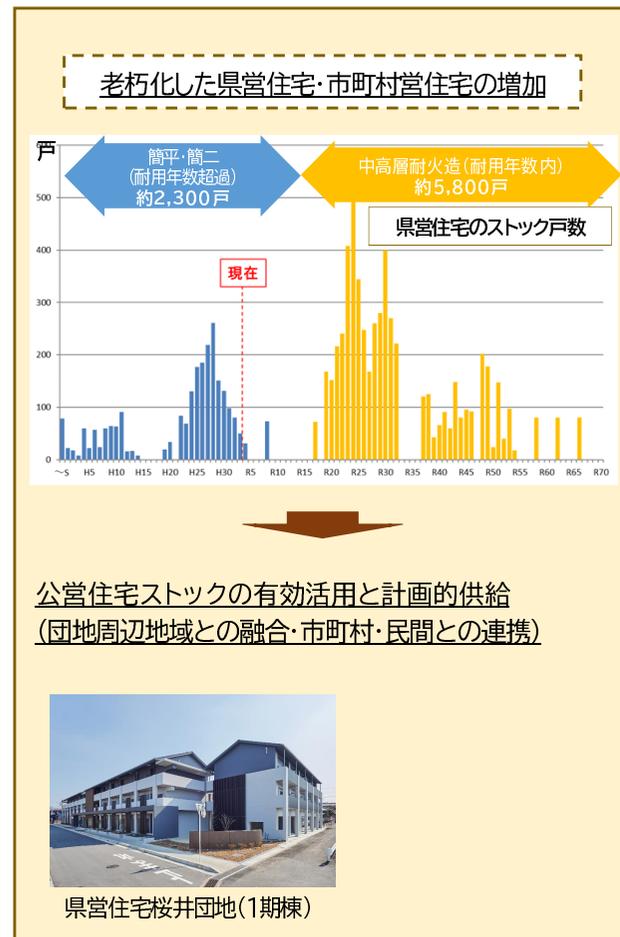
なお、今後10年間に公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対応するため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

[公営住宅供給目標量(略)]

②多様なニーズに応じた公営住宅の提供

低額所得者、高齢者、障害者等、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者に対しては、公営住宅の供給を核として居住の安定の確保を図ってきました。

今後も引き続き、**住宅困窮度に応じた住宅確保要配慮者に対する公営住宅の優先的な提供**や、公営住宅を活用した住まいの情報提供を行うとともに、**真に住宅に困窮されている方が必要な支援を受けられるよう、公平かつ適切な入居管理を進めます。**



住生活ビジョン改定に向けた論点

- 公営住宅など公共施設の整備や建替えにあたり必要とされる地域との連携のあり方
- ニーズの多様化を踏まえた公営住宅の優先入居や特定入居等のあり方

3-1 愛着のあ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 -

(2) 安心して暮らせる公的賃貸住宅の供給

③ 住民高齢化に対応した持続可能な運営制度の検討

公営住宅では高齢単身世帯の入居割合の増加に伴い、連帯保証人の選定や、円滑な自治会活動に支障が生じている状況となっています。

県営住宅においては、住民の高齢化を踏まえたコミュニティバランスの確保や、自治会活動、共用部の管理運営のマネジメントのあり方について、今後検討を推進していきます。

④ 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、高齢者向けに改修した住宅や子育て世帯向け住宅としての供給等のほか、地域医療福祉拠点化の推進等、団地の特性や地域の需要に応じて高齢者や子育て世帯等への取組も進められているところです。

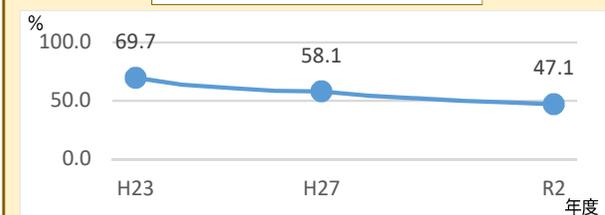
一方で、南部・東部地域においては、県と市町村の連携の下、市町村により若年層の定住促進のための地域優良賃貸住宅の整備も進められているところです。

今後も、この役割を維持しながら住宅確保要配慮者への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を図るとともに、地域の実情に応じ、市町村と連携しながら地域優良賃貸住宅の供給の促進を図ります。

県営住宅において、
高齢単身世帯の入居割合が増加



簡平・簡二の入居率の推移



高齢化をまえたコミュニティバランスの確保
持続可能な運営制度の検討

住生活ビジョン改定に向けた論点

- 公営住宅の上層階の空き住戸の活用等によるコミュニティバランスの手法
- 高齢化の進展を踏まえた持続可能な自治会活動や共用部の管理運営のあり方