

市町村における住宅施策の状況

(市町村 アンケート調査結果 抜粋)

奈良県土木部まちづくり推進局住宅課

平成23年1月25日

問1 「住宅政策の実施状況について」 実施している市町村数

<良質な住宅供給等に関して>

- ①住宅の耐震化、バリアフリー化等のリフォーム促進の体制整備・・・・・・・・・・ 20市町村
- ②分譲マンションの維持管理や建替等への支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 0市町村
- ③子育て世帯に対応した住宅供給・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2市町村
- ④高齢者世帯に対応した住宅供給・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3市町村
- ⑤地域材を活用した住宅供給・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 0市町村

(自由記入欄)

①については床改修の折、段差改修等実施している。一般住宅は耐震診断事業。

<良好な居住環境形成に関して>

- ⑥街なか居住の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 0市町村
- ⑦農山村への定住・交流の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4市町村
- ⑧良好な景観形成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3市町村
- ⑨歴史・文化を踏まえた住宅・住環境の保全・整備・・・・・・・・・・ 1市町村
- ⑩地域のコミュニティやまちづくり組織の活動支援・・・・・・・・・・ 3市町村
- ⑪子育て、高齢者福祉等の地域生活支援サービスの支援・・・・・・・・・・ 6市町村

(自由記入欄)

平成21年度に旧教員宿舎をリフォームして、45歳以下の若者を対象とした賃貸住宅を1棟5戸を供給開始する。

<消費者の利益擁護等に関して>

- ⑫住宅性能表示制度の普及促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1市町村
- ⑬住情報・相談体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9市町村
- ⑭住教育の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 0市町村
- ⑮工務店等の情報の提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 0市町村

(自由記入欄)

⑬については担当サイドで対応。小さな村なので十分である。

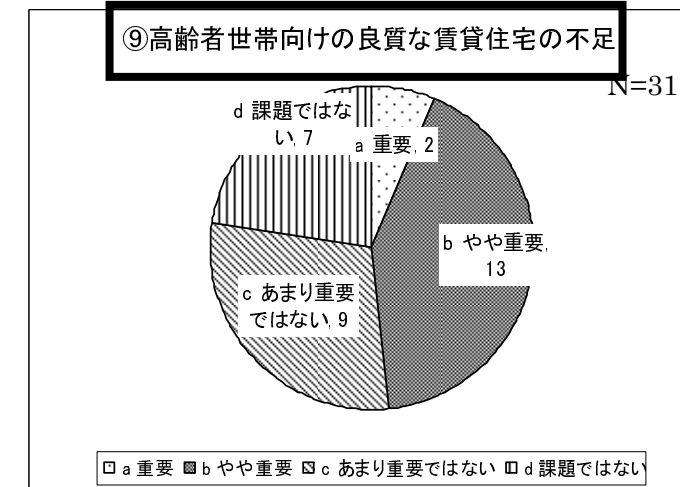
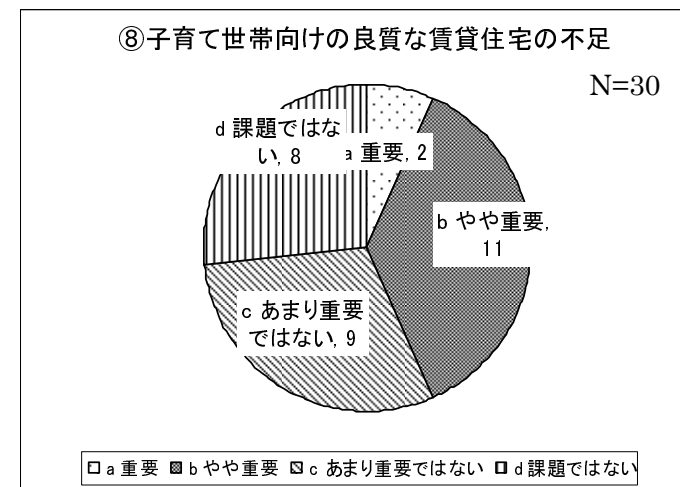
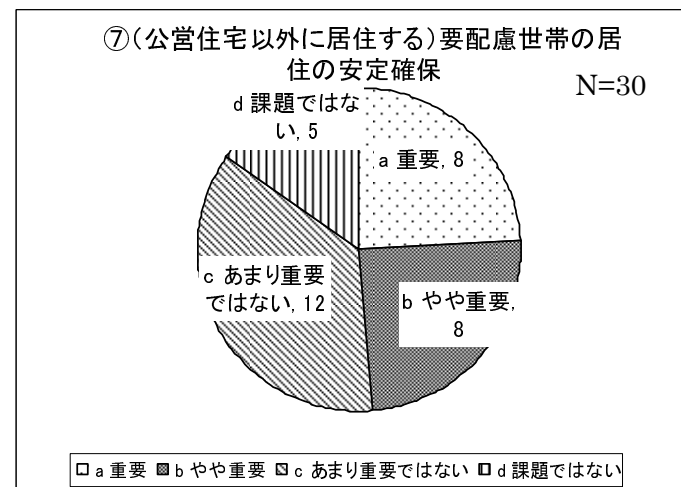
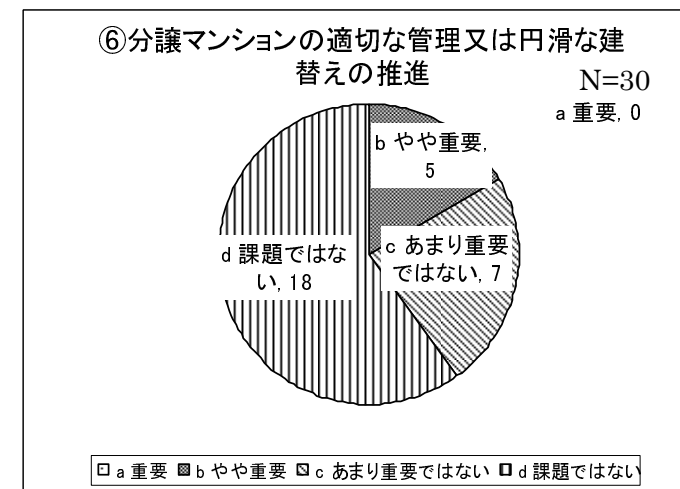
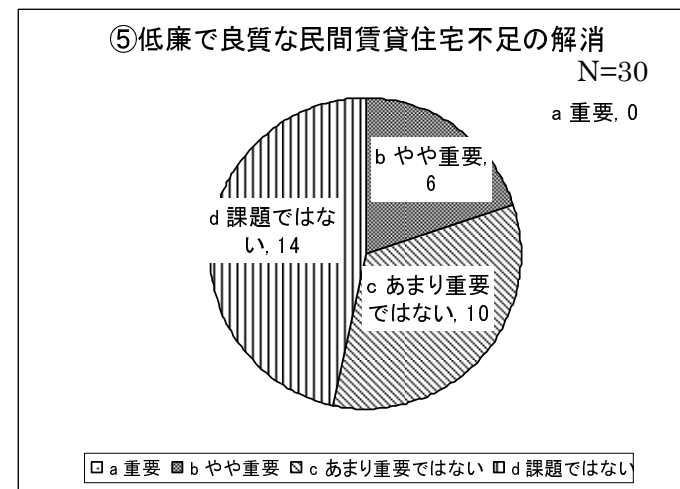
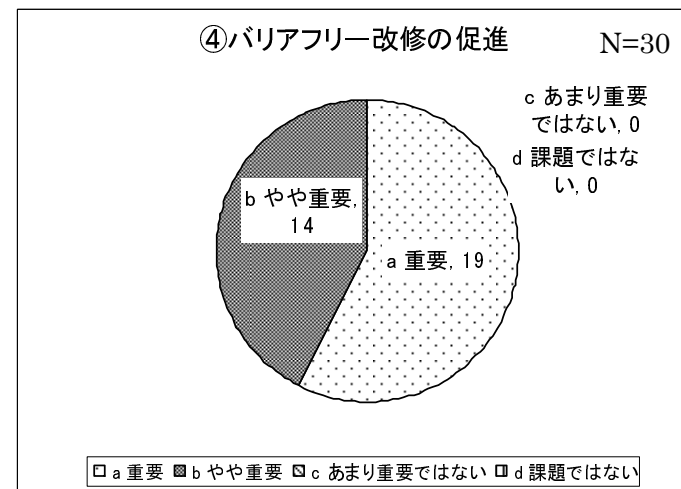
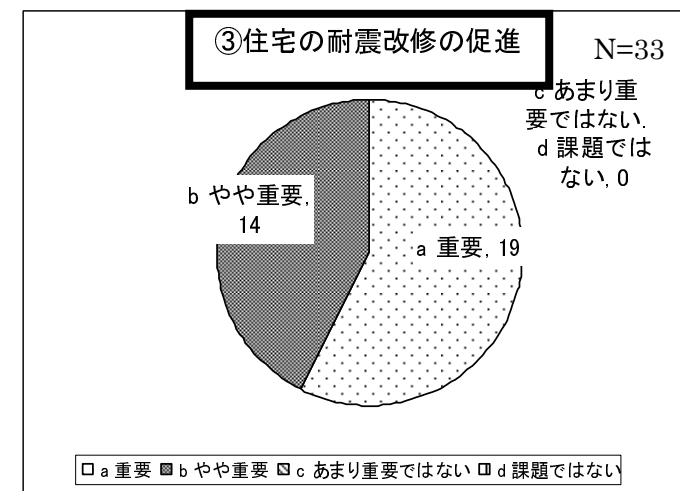
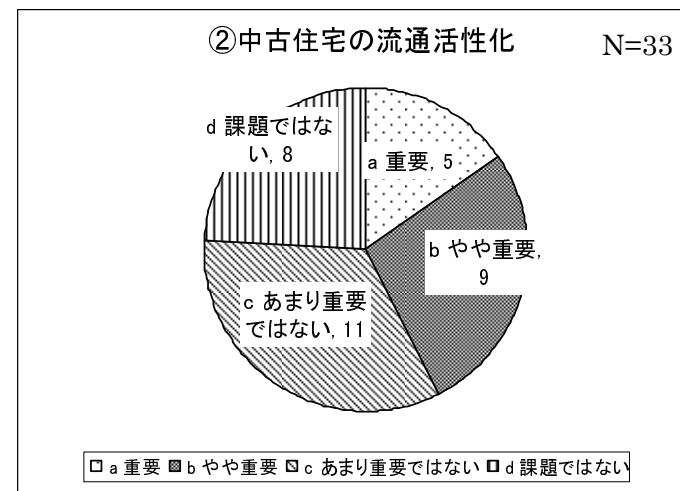
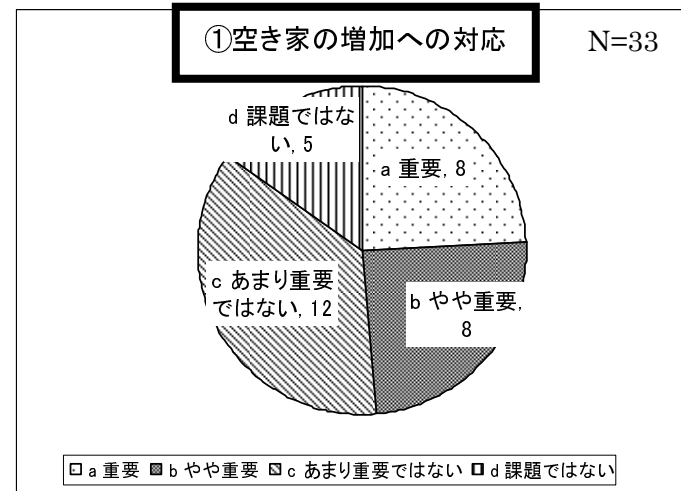
<住宅困窮世帯（低所得者や高齢者・障害者等の要配慮世帯）への対応について>

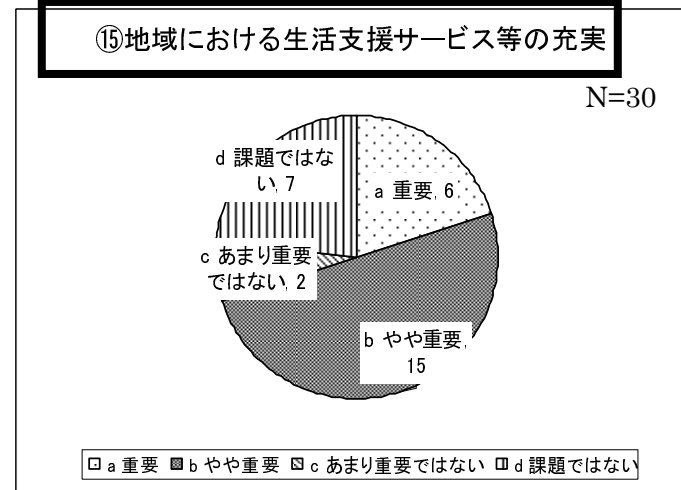
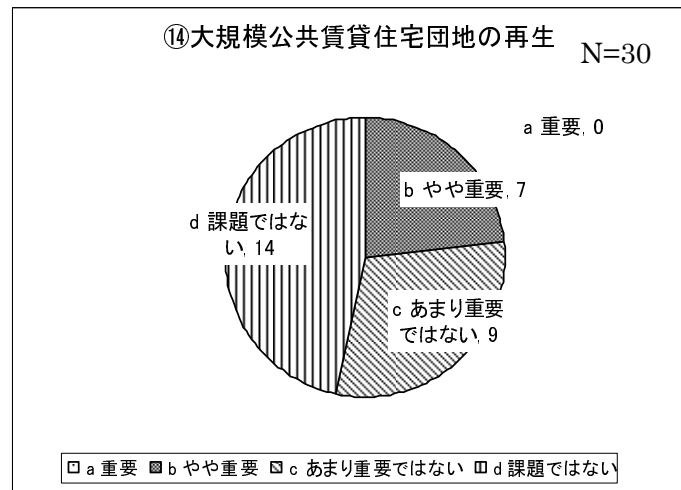
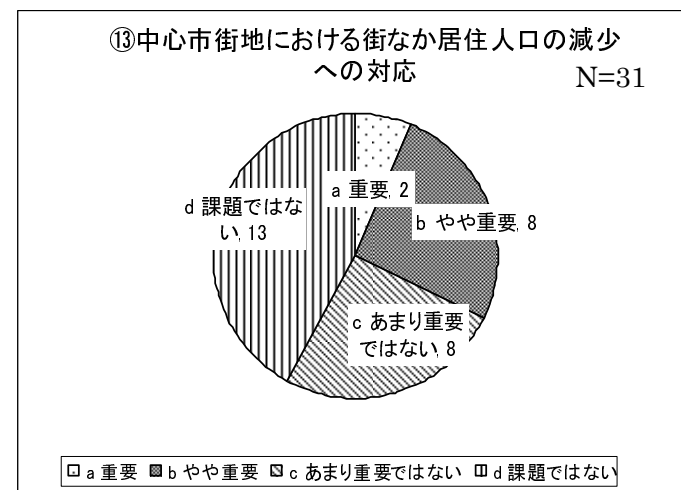
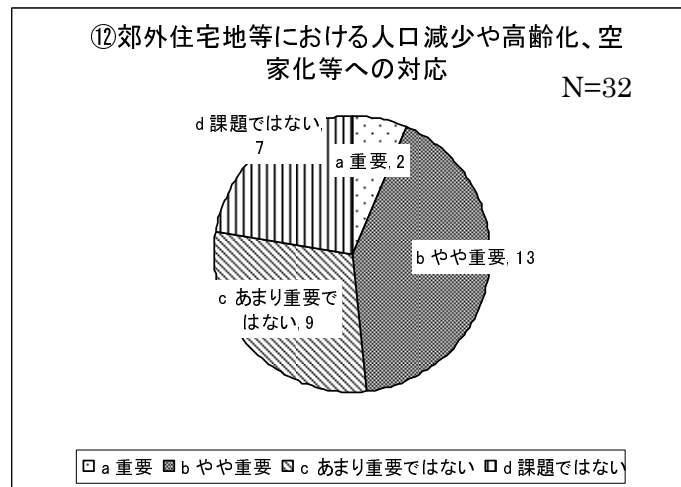
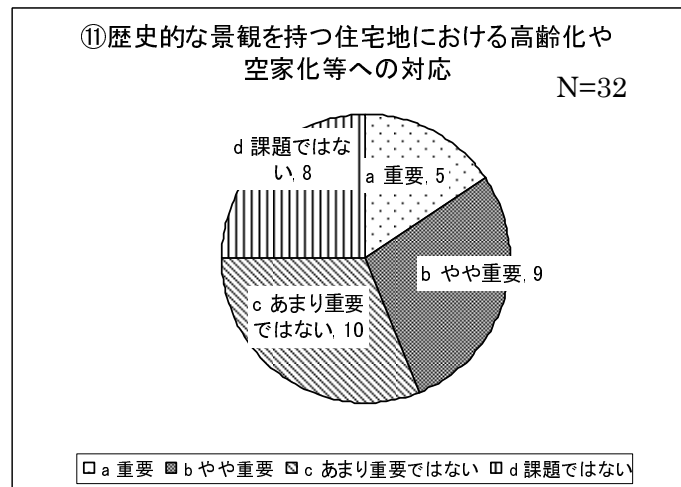
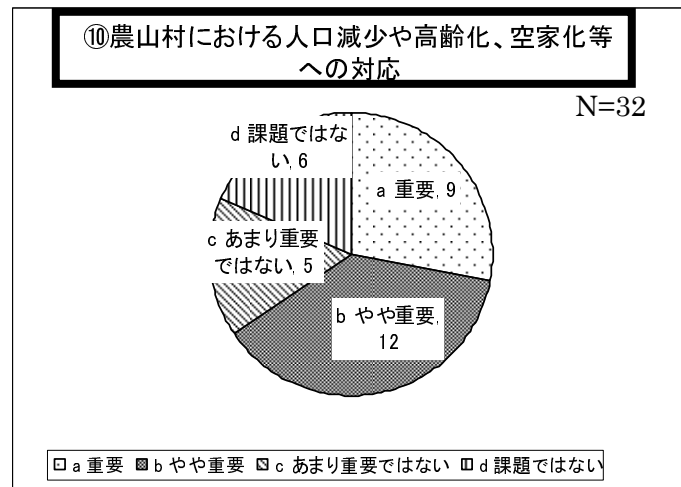
- ⑯公営住宅の供給・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20市町村
- ⑰高齢者円滑入居賃貸住宅（登録住宅）の普及促進・・・・・・・・・・ 0市町村
- ⑱子育て世帯向けの良質な賃貸住宅供給<特優賃等>・・・・・・・・・・ 1市町村

(自由記入欄)

なし

問2 住宅施策及び住宅に関連する施策に関する問題点や課題などについて、市町村での現在の状況を踏まえて、課題として捉えている状況（市町村数）



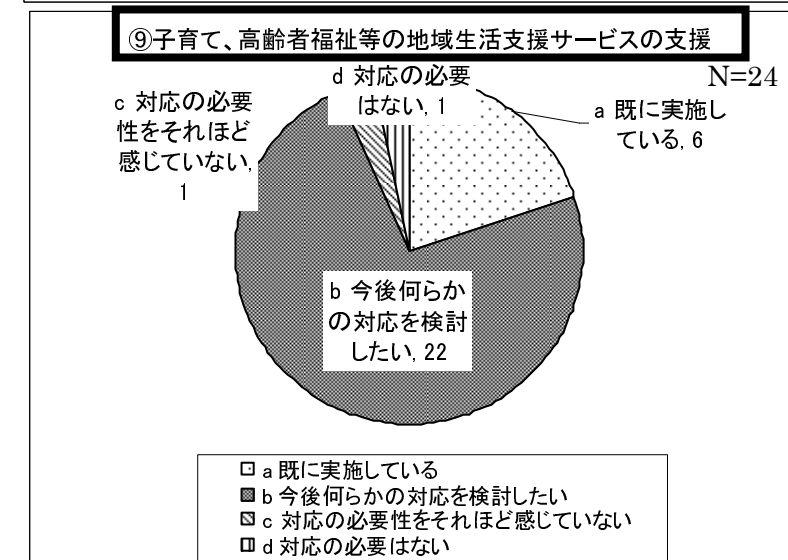
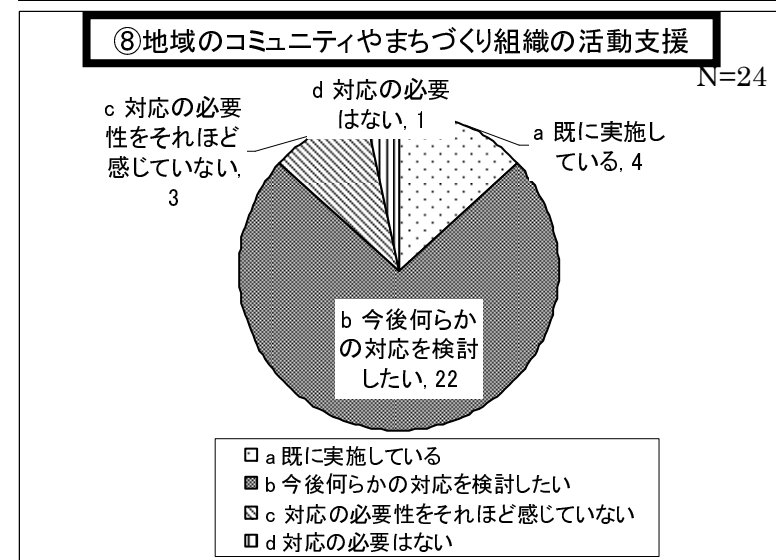
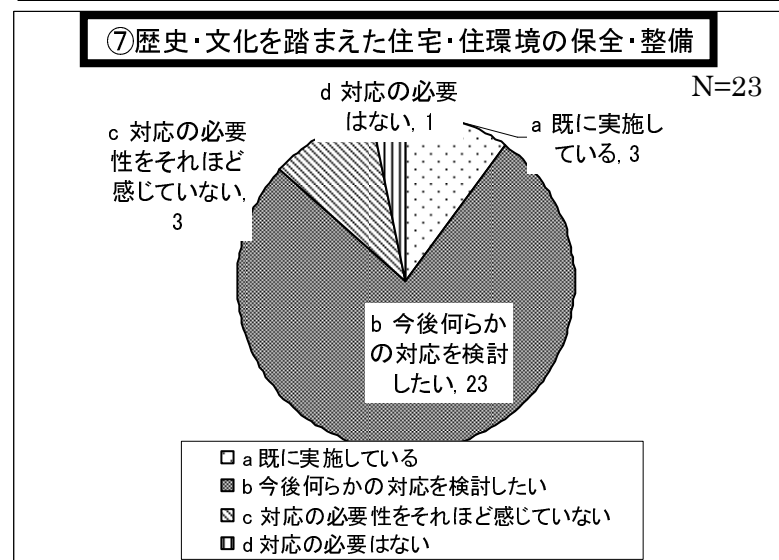
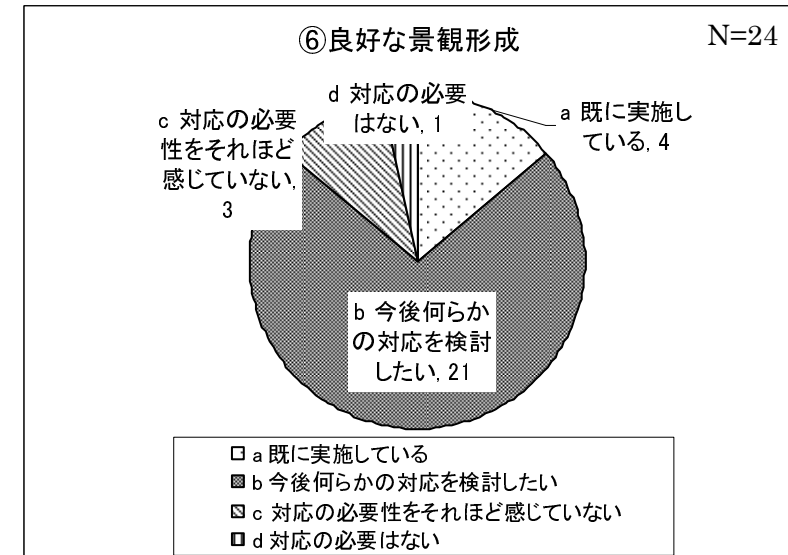
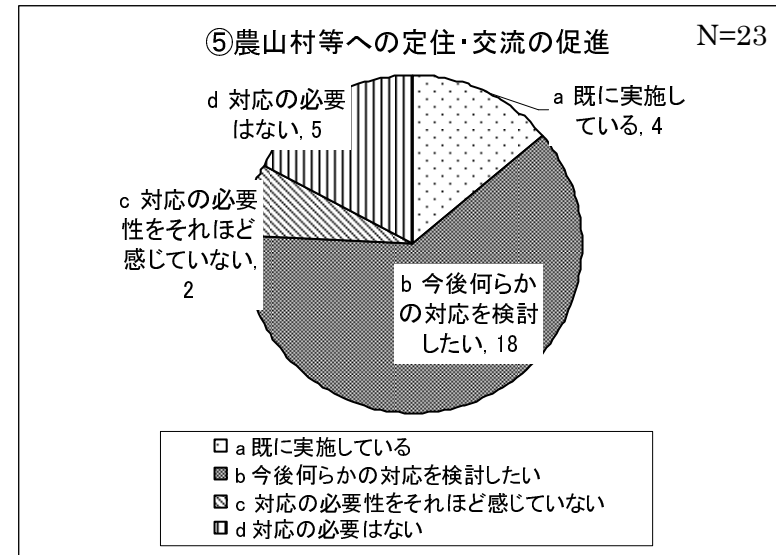
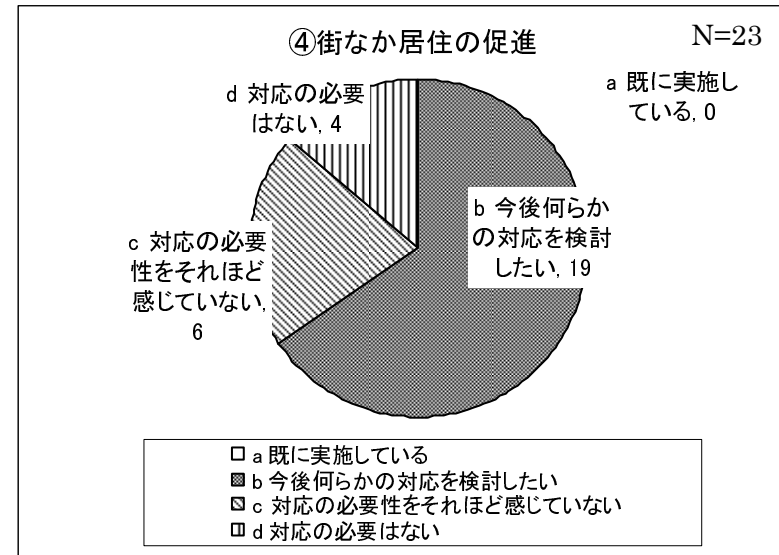
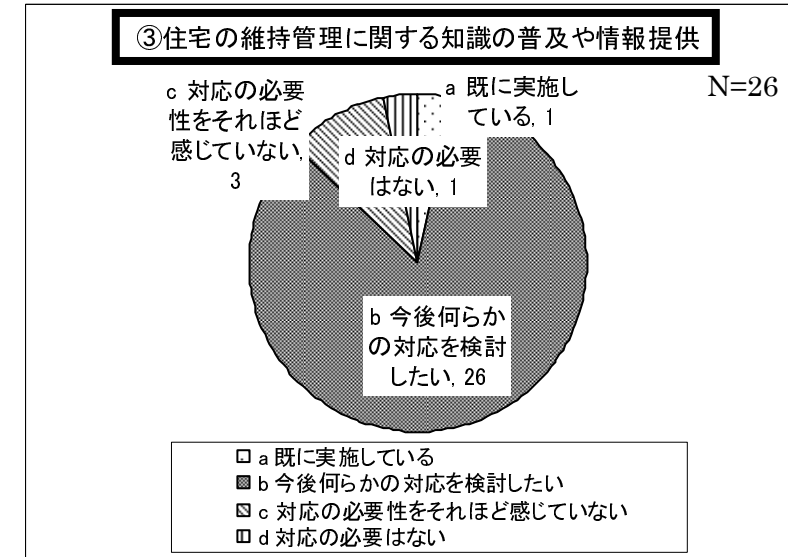
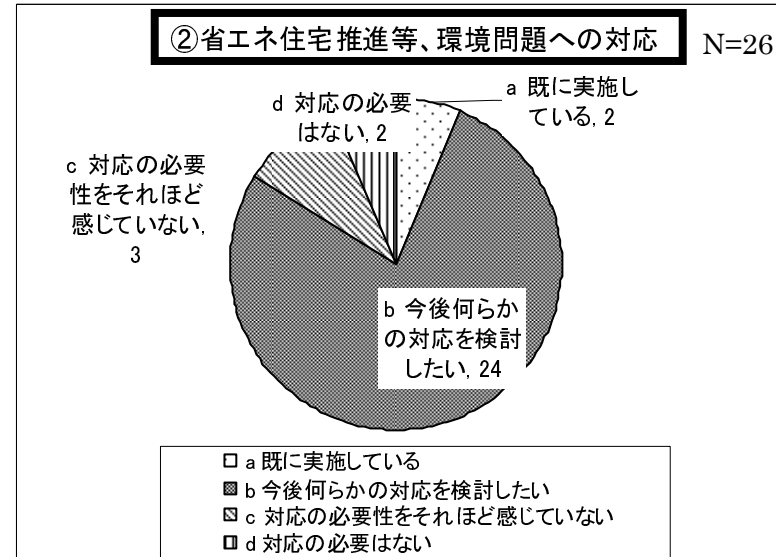
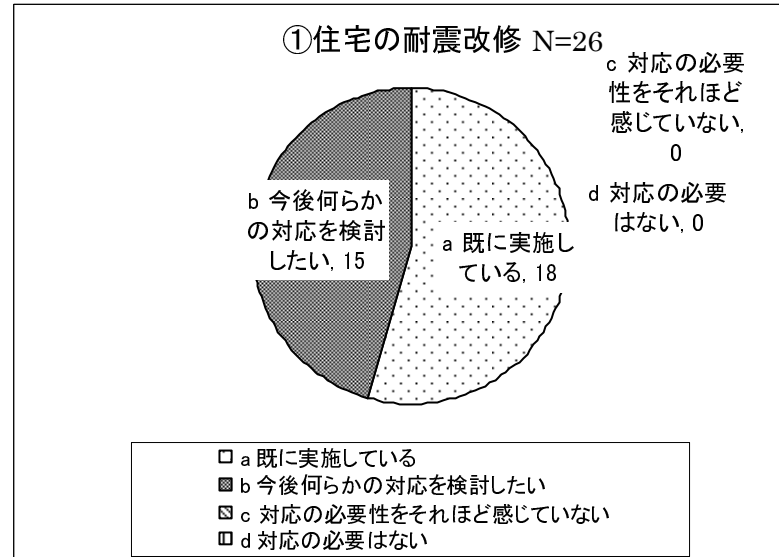


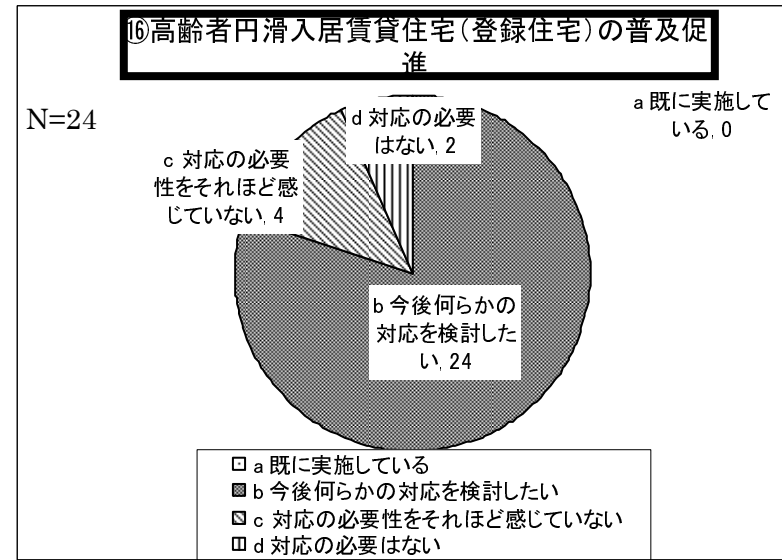
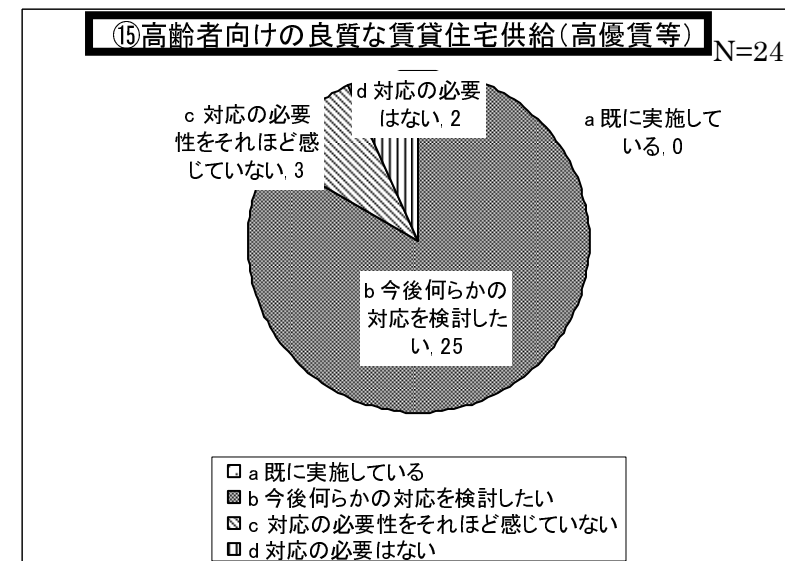
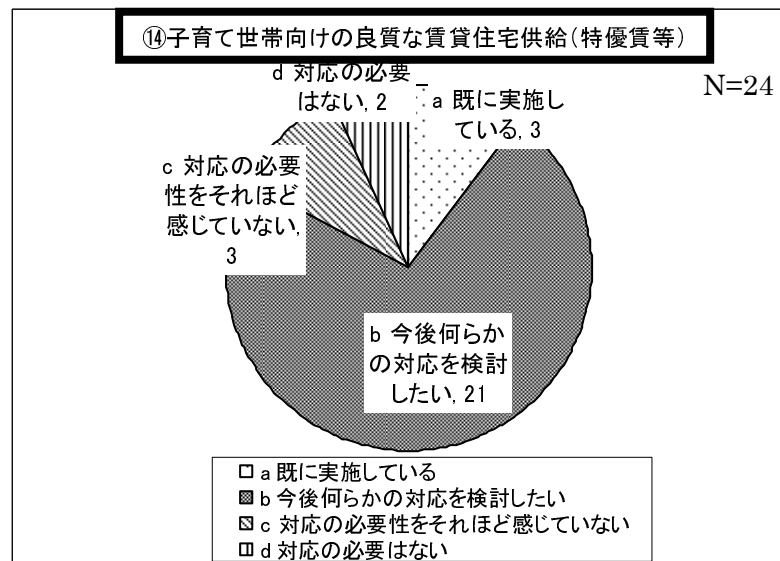
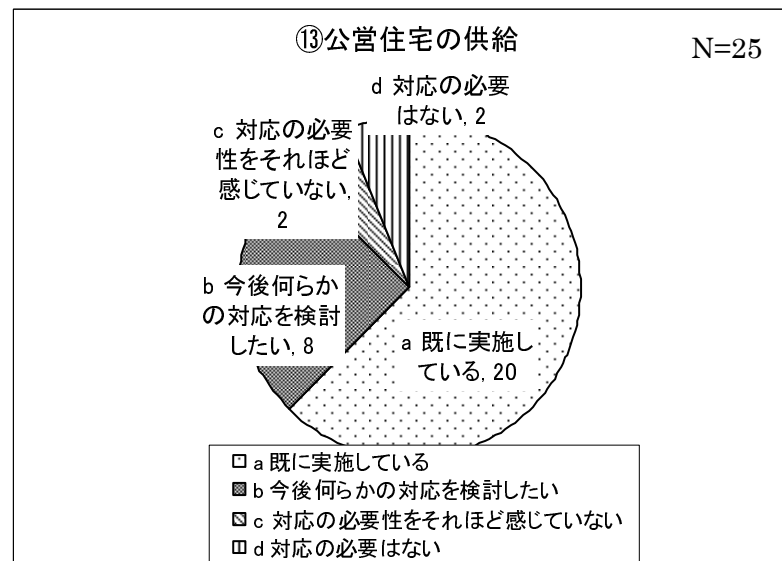
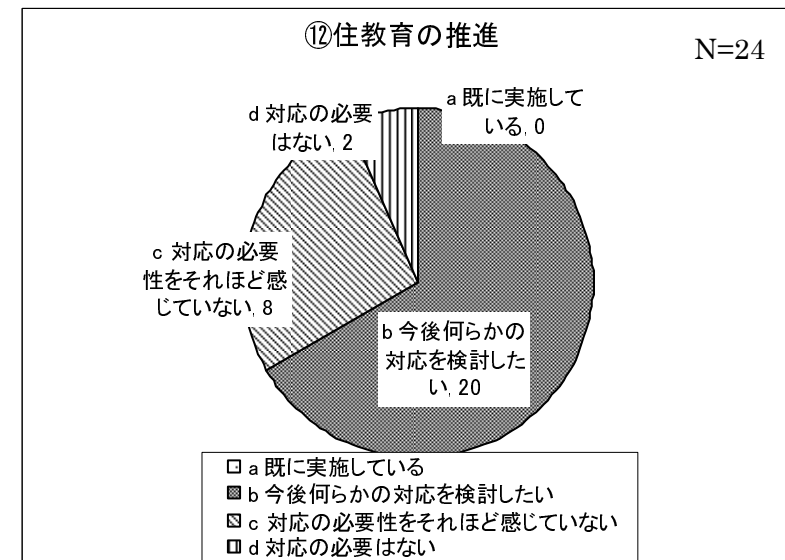
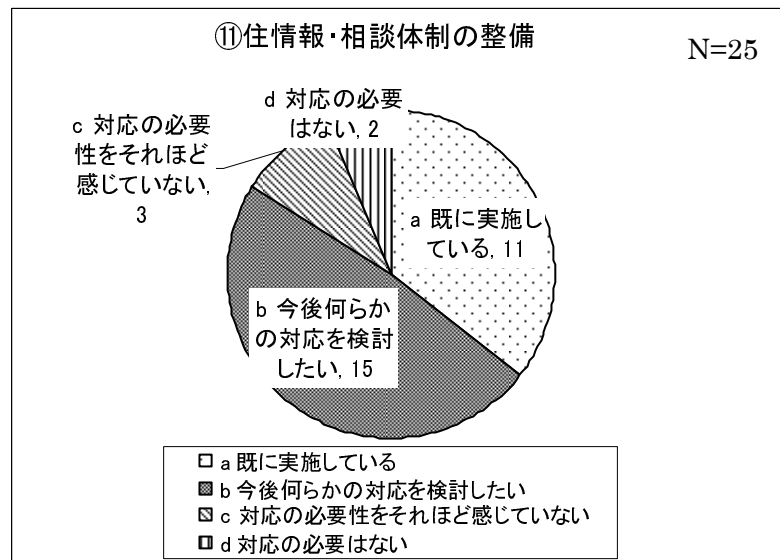
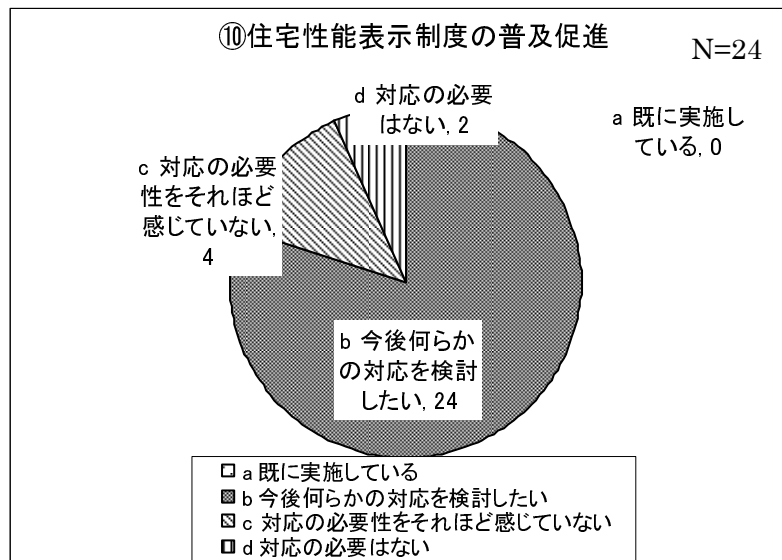
<自由意見>

上記は全国的な人口減少の中で必然的に起こりうる現象と判断する。公営住宅では本当の住宅困窮者への手だてとしての公営住宅整備の必要性はあると思うが、必要以上の整備はこの限りではない。例えば、高齢者の優良賃貸住宅についてだが、一部を除き今一番お金を持っているのは高齢者である。資金力があるのだから民間のアパートやマンション又はこじんまりとした新築住宅の建設等お金を使っていたらいいのである。公営住宅行政が成熟しすぎると民業を圧迫する傾向があるので施策実施には特段の注意が必要であると判断する。

一般住宅においては、本県住生活基本計画の基本目標である奈良の風土地域特性を活かした安心とゆとりある住まいづくりを目指すために県民一人一人の所得アップが不可欠である。県関係各課とこれらについての横軸の取り組みが必要であると判断する。

問3 市町村として取り組むべき住宅施策について、今後どのように取り組んでいこうとしているか。(市町村数)





<その他 実施を検討している住宅関連施策等>

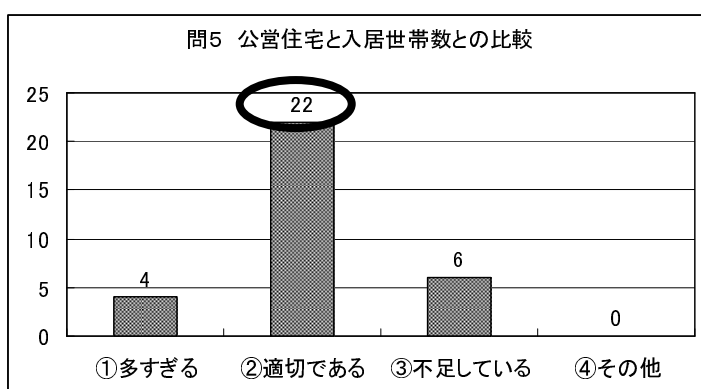
- ◆高齢者に対し、いささかきつい対応ではないかとのご指摘をいただきそうだが、若年層の就職率の低迷や収入低下を考慮した時これから日本を支えていかなければならない次世代の方々が就職して安心して子育てできる環境整備の実現に傾注すべきと判断している。国内財政力が落ち込んでいる時だからこそ施策の選択と集中が必要ではなかろうか。今は経済活性である。若人に安定した職と収入を与えてあげなければならない。
- ◆PFI 事業の導入 (約 20 戸程度)

問4 住宅施策の展開にかかる市町村と県の連携や役割分担、情報交換のあり方についての意見（回答：2市町村のみ）

- ◆県と市町村より、市町村内部の各担当間の役割調整をどうするかが難しいと思う
- ◆役割分担において、市町村から県に対し国が示す政策についていろいろと注文なりお願いなり苦情等あると思う。町村から県にそして県から国に上げていってもらいたいものである。国にノーと言える県になってほしい。国の施策すべてが正しいとはいえないのだから。県や町村の方がずっと住民に近いのだから。

■市町村の公営住宅の状況

問5 市町村での提供できる公営住宅の戸数と本来入居すべき世帯の数との比較



「①多すぎる」の理由

- ◆空屋、単身世帯、世帯分離による入居等が増えている
- ◆人口 30,557 人、世帯数 12,616 世帯（H22.10.2 現在）に対し、市営住宅が 601 戸、改良住宅が 872 戸、これに県営秋津団地、三室団地があり、他市の状況から見て多すぎる。
- ◆県内でも、市レベルの戸数があり、対応に困っているため
- ◆過疎化による人口の減少（基幹事業の衰退等による減少）

「②適切である」の理由

- ◆現時点ではそう考えるが、市の人口、新規の応募状況、退去住宅の数、市の財政等を含め、将来の選択肢として、団地の統合、規模の縮小もあり得る。
- ◆H21 年度空き家募集時において飽和状態であったため
- ◆真に住宅困窮世帯の声があまりない
- ◆入居希望者の減少
- ◆入居の募集を行っても倍率が 1 以下なため
- ◆適宜、退居と入居が行われている
- ◆現在、適切な人数が入居しているため
- ◆現在、公営住宅は満室であるが、入居を希望される方がそれ程多くないため

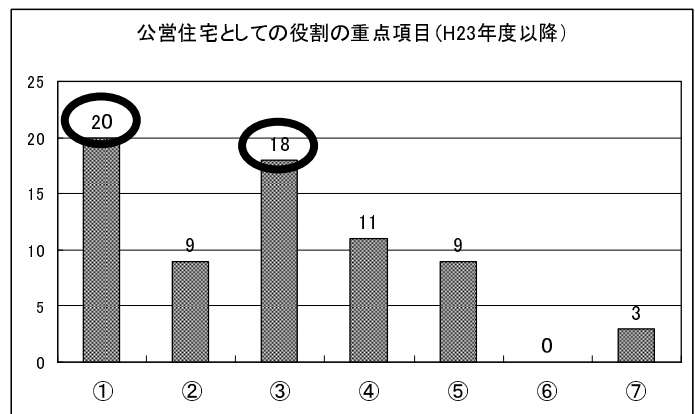
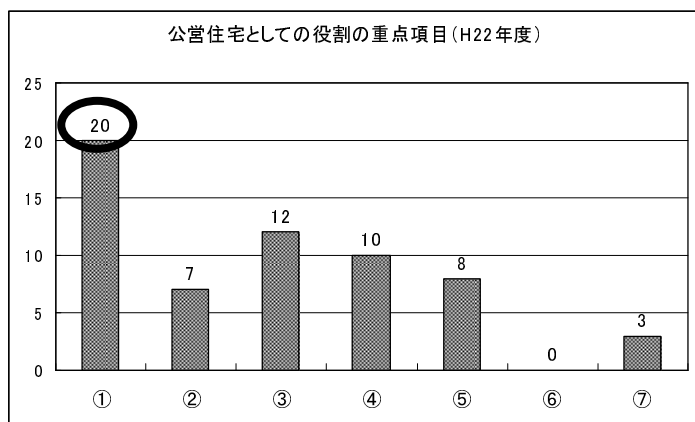
◆現在は空きがない状態であるが、最近の募集状況を見ると、応募が少なく適切であると思っています。

「③不足している」の理由

- ◆年4回の定期空き家募集時の平均倍率が20倍で、依然高いため
- ◆問い合わせが多数あり、新規入居も抽選となり入居できない人が出るため
- ◆耐用年数経過によって募集できない空き家が増加しているため
- ◆地元区長など住民の方からの問い合わせがあるため
- ◆この不況の中、離職者がまだまだ増加していると思われ、今後低所得者あるいは生活保護受給者が今まで以上に増加すると思われるため

問6 市町村における公営住宅の役割としての重点項目について（H22年度、H23年度以降）

- ①低額所得者世帯の居住の安定に資する住宅の確保
- ②子育て期世帯の支援
- ③高齢者・障害者世帯等への対応
- ④その他要配慮世帯（一時的住宅困窮者等）への対応
- ⑤定住促進策としての役割
- ⑥中心市街地活性化（街なか居住）への対応
- ⑦その他（具体的に： ）

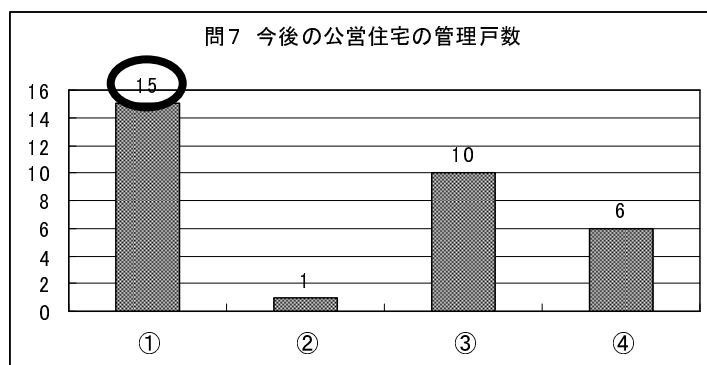


<その他の意見>

- ◆人口減少の抑制
- ◆収入超過、高額所得者向け住居

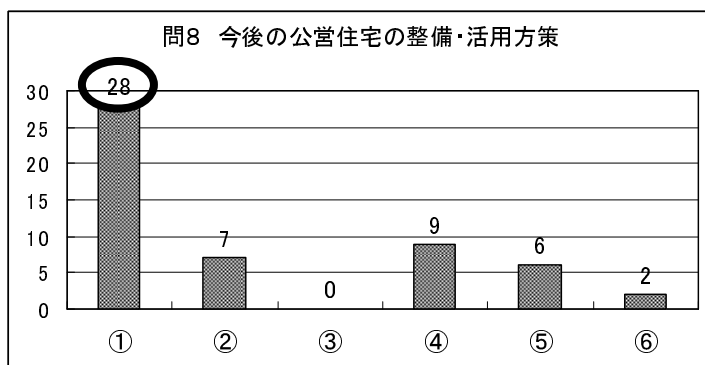
問7 今後の市町村における公営住宅の管理戸数の考え方

- ①現在の戸数を維持する
- ②現在よりも増やす
- ③現在よりも減らす
- ④未定



問8 今後の市町村における公営住宅の整備・活用方策について

- ①既存ストックの維持管理
- ②老朽化した公営住宅の建替推進
- ③買取・借上・直接供給による新規供給
- ④既存ストックの改善により活用を推進
- ⑤公営住宅用地の集約・用途廃止を積極的に実施
- ⑥その他（具体的に： ）



問9 その他、公営住宅に関する重要課題等

- ◆本市では、他市町村より高い比率で公営住宅（県住含む）が建設されているので、財政運営から考えると、公営住宅戸数に配慮した地方交付税の増額等を強く望む。
- ◆指定管理者制度について、当市は管理戸数が77戸であり委託するにもスケールメリットが出ないので県を含め県下市町と連携して委託を検討できないだろうか

- ◆ 助成制度等についての指導をお願いします。なお、人口減少と経済低迷の時期でありますので、よほどの要件がないかぎり既存ストックを改修等して使用する方向が望ましいと判断しています。
- ◆ 村の考え方は若者の定住であり、公営住宅の考え方とはズレがある。所得制限が撤廃できればよいと思う。また、長寿命化を図り、改修等を積極的に行いたい。

問 10 その他、公営住宅整備について県に対する政策的な提案等

- ◆ 本村では少子高齢化等により、人口減少が深刻な問題で、地域の担い手不足が今後の集落の維持、地域の発展に悪影響を及ぼすものと懸念しているところです。平成 23 年度から 45 歳以下の若者を対象とした公営住宅の整備を計画しており、社会資本総合整備交付金を活用したと考えています。そこで県におかれましては、県の地域住宅計画の中の関連事業に組み入れて頂き少しでも法的緩和された中で、若者ニーズに適した住宅環境の整備を図りたいと考えています。このことにつきましては地域住宅係にお願いしているところです。
- ◆ 公営住宅の提供と経済低迷の関係をもう一度考慮いただきたいと存じます。国の官僚の方々に「ちょっとその施策は」といえる県職員であってほしいです。
- ◆ 公営住宅以外の補助があればよいと思う。空き家の利用促進を図っていきたい。