

現行	改正後（案）
<p><b>I 計画の目的と位置づけ</b></p> <p>平成 18 年 6 月に策定された「住生活基本法」は、これまでの公的住宅の建設戸数（フロー）を重視する計画体系から、国民の豊かな住生活を実現するためのストック重視型の施策体系に移行するもので、住まいを中心とした生活環境全般の向上を図るための基本法制として定められました。この中では、地方公共団体の責務に加え、事業者・居住者の責務が位置づけられ、国及び地方公共団体が住生活の安定・向上の促進のために講じるべき基本的施策が示されています。</p> <p><u>国は、同法に基づき、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、「住生活基本計画（全国計画）」を定めました。</u></p> <p>奈良県では、「住生活基本法」に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえつつ、住宅・住環境政策の最上位計画として平成 19 年 3 月に「<u>奈良県住生活基本計画 県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む『住まいの奈良』の実現に向けて</u>」（平成 18 年度～平成 27 年度）を策定し、施策を展開してきました。今回、国の「住生活基本計画」が 5 年ごとの見直しを行うことに伴い、奈良県においても見直しを行ないました。</p> <p><b>1 計画の目的</b></p> <p>本計画では、<u>本県の住まい・まちづくりに係る最上位の計画として、これまでの住宅政策を引き継ぎつつ、住まい・まちづくりに係る今日的課題やこれまでおこなってきた施策の成果も踏まえ、「住まいの奈良」を実現するための基本目標を確認し、施策の再構築を図ります。そして、県と市町村、民間事業者や</u></p>	<p><b>I 計画の目的と位置づけ</b></p> <p>平成 18 年 6 月に策定された「住生活基本法」は、これまでの公的住宅の建設戸数（フロー）を重視する計画体系から、国民の豊かな住生活を実現するためのストック重視型の施策体系に移行するもので、住まいを中心とした生活環境全般の向上を図るための基本法制として定められました。この中では、地方公共団体の責務に加え、事業者・居住者の責務が位置づけられ、国及び地方公共団体が住生活の安定・向上の促進のために講じるべき基本的施策が示されています。</p> <p>（削除）</p> <p>奈良県では、「住生活基本法」に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえつつ、住宅・住環境政策の最上位計画として「<u>奈良県住生活基本計画</u>」を策定し、施策を展開してきました。今回、国の「住生活基本計画（全国計画）」が 5 年ごとの見直しを行ったことに伴い、奈良県においても見直しを行ないました。</p> <p><b>1 計画の目的</b></p> <p>本計画は、<u>本県の住まい・まちづくりを取り巻く環境が、人口減少や少子高齢化の進展により厳しさを増す中で、奈良県民の暮らしを支えるまちづくりとその基盤である住まいについて、「住んでよし」を実現するための基本的な目標を確認するとともに、県と市町村、民間事業者や NPO、県民等の政策展開に</u></p>

NPO、県民等の政策展開に関わる様々な主体が共有すべきビジョン（指針）とすることを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための本県の住宅・住環境政策の基本的な最上位計画として策定するものです。

（略）

## 3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 23 年度～平成 32 年度の 10 ヶ年とし、概ね 5 年ごとに見直しを行います。基本目標等は、概ね 10 年～15 年後の将来を展望して設定しています。

## 4 計画の構成

本計画の構成は以下の通りです。

（略）

関わる様々な主体が共有すべき基本的な指針とすることを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための本県の住宅・住環境政策の基本的な最上位計画として策定するものです。

（略）

## 3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度～平成 37 年度の 10 ヶ年とし、概ね 5 年ごとに見直しを行います。基本目標等は、概ね 10 年～15 年後の将来を展望して設定しています。

## 4 計画の構成

本計画の構成は以下の通りです。

（略）

## Ⅱ 住まい・まちづくりの現状と課題

### 1 奈良県の住まい・まちづくりをとりまく現状

#### (1) 人口・世帯

##### ① 人口と世帯

平成 22 年国勢調査（速報値）による総人口は約 140 万人です。人口増減率は昭和 50 年をピークに減少が続き、平成 12 年以降、人口減少に転じました。世帯数は平成 22 年時点で約 52 万世帯であり、平成 17 年度より 4.0%増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は今後も減少し続けると予測されています。世帯数は、平成 27 年以降は減少に向かうと予測されています。

##### ② 年齢別構成比

本県の年齢別人口構成比をみると、平成 22 年住民基本台帳では高齢者（65 歳以上）は総人口の 23.4%（全国平均 23.1%）で過去最高の割合を示しています。それに対して、年少人口（0～14 歳）は 13.2%（全国平均 13.2%）と過去最低の割合となっており、今後も高齢者人口が増加し、年少人口が減少する傾向で推移するものと予測されます。

年齢別人口は、平成 22 年時点で 60～64 歳人口が最も多く、これらの層が数年後には高齢期にさしかかるため、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。

また、平成 12 年～22 年の 10 年間の生年別人口増減率をみると、平成 22 年時点で 25～34 歳の若年層の人口減少の度合いが高く、転出傾向が見られます。

##### ③ 世帯の構成

平成 20 年住宅・土地統計調査より本県の家族型別世帯数割合をみると、「親（ひとり親含む）＋子供」の核家族世帯の割合が最も高く、40.2%を占めています。

また、世帯人員別世帯数割合をみると、「3 人」（20.8%）、「4 人」（17.6%）の世帯が多く、合わせて 38.4%となっています。県平均の世帯人員は 2.73 人

## Ⅱ 住まい・まちづくりの現状と課題

### 1 奈良県の住まい・まちづくりをとりまく現状

#### (1) 人口・世帯

##### ① 人口と世帯

平成 27 年国勢調査（速報値）による総人口は約 136.5 万人です。人口増減率は昭和 50 年をピークに減少が続き、平成 12 年以降、人口減少に転じました。世帯数は平成 27 年時点で約 53 万世帯であり、平成 22 年度より 1.3%増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は今後も減少し続けると予測されています。世帯数は、平成 27 年をピークに減少がはじまると予測されています。

##### ② 年齢別構成比

本県の年齢別人口構成比をみると、平成 27 年住民基本台帳では高齢者（65 歳以上）は総人口の 28.1%（全国平均 26.6%）で過去最高の割合を示しています。それに対して、年少人口（0～14 歳）は 12.5%（全国平均 12.6%）と過去最低の割合となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も高齢者人口は増加し、年少人口と生産年齢人口は減少すると予測されています。

年齢別人口は、平成 27 年時点で 65～69 歳人口が最も多く、既に高齢期にさしかかっています。一方、最近 5 年間で生まれた 0～4 歳人口は 65～69 歳人口の半数に満たず、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後の 0～4 歳人口も減少すると予測されており、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。これらの層が数年後には高齢期にさしかかるため、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。

また、平成 17 年～27 年の 10 年間の生年別人口増減率をみると、平成 27 年時点で 25～34 歳の若年層の人口減少の度合いが高く、転出傾向が見られます。

##### ③ 世帯の構成

平成 22 年国勢調査より本県の家族型別世帯数割合をみると、「親（ひとり親含む）＋子供」の核家族世帯の割合が最も高く、41.7%を占めています。

また、世帯人員別世帯数割合をみると、「1 人」、「2 人」が増えてきており、「1 人」「2 人」の少人数世帯が 53.2%と過半数を占め、最も多い「2 人」の

となっており、全国平均の 2.51 人に比べて高い値となっています。

一方、「1人」「2人」の少人数世帯が 50.8% と過半数を占めています。

#### ④ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は低下傾向から、平成 17 年より増加傾向に転じていますが、平成 21 年時点では全国平均 1.37 より低い 1.23 となっており、依然低い水準となっています。

### (2) 県民意識

#### ① 奈良県の住みやすさ

平成 22 年度県民アンケートによると、県民による奈良県の住みやすさの評価は「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると 60.1% となっています。

高齢者単身世帯、育児期の世帯では「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると 66.4%、66.8% となっており、他の世帯に比べてやや評価が高くなっています。

#### ② 将来の居住願望

将来の居住願望では、およそ 55% が「ずっと住みたい」と回答しています。

一方、若者では、「ずっと住みたい」と回答した世帯が 29.0% と著しく低いですが、27.6% が「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」と回答しています。

### (3) 住宅・住環境

#### ① 住宅ストック

平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、本県の住宅総数は 59.3 万戸で平成 15 年より 5.5% 増加しています。そのうち居住世帯のある住宅は 50.3 万戸で全体の 84.8% を占めています。空家は 8.6 万戸で、全国平均の 13.1% よりやや高い 14.6% を占めており、戸数・割合とも増加傾向にあります。

所有関係別に見ると、72.6% (全国 61.1%) は持家です。一方で、民間借家は 17.8% で、平成 15 年に比べて戸数・割合ともにやや減少傾向にあります。

#### ② 住宅の性能等

平成 20 年の住宅・土地統計調査から推計すると、本県の住宅の利活用期間は全国平均 27.0 年より短く、21.0 年となっています。また、耐震性を有する住宅の割合は、全国平均 78.8% よりやや低い 75.2% となっています。

65 歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化率(「手すり 2ヶ所以上」又は「段差のない屋内」に対応する住宅の割合)は、全国平均 36.9% よ

世帯が 29.5% を占めています。また、県平均の世帯人員は 2.68 人となっており、全国平均の 2.33 人に比べて高い値となっています。

#### ④ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は低下傾向から、平成 17 年より増加傾向に転じていますが、平成 27 年時点では全国平均 1.45 より低い 1.38 となっており、依然低い水準となっています。

### (2) 県民意識

#### ① 奈良県の住みやすさ

平成 28 年度県民アンケートによると、県民による奈良県の住みやすさの評価は「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると 64.3% となっています。

若者世帯では「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると 74.5% となっており、他の世帯に比べてやや評価が高くなっています。

#### ② 将来の居住願望

将来の居住願望では、およそ 55% が「ずっと住みたい」と回答しています。

一方、若者では、「ずっと住みたい」と回答した世帯が 31.4% と著しく低いですが、31.7% が「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」と回答しています。

### (3) 住宅・住環境

#### ① 住宅ストック

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、本県の住宅総数は 61.5 万戸で平成 20 年より 3.8% 増加しています。そのうち居住世帯のある住宅は 52.7 万戸で全体の 85.8% を占めています。空家は 8.5 万戸で、全国平均の 13.5% よりやや高い 13.7% を占めており、概ね増加傾向にあります。

所有関係別に見ると、73.8% (全国 61.5%) は持家です。一方で、民間借家は 18.3% です。

#### ② 住宅の性能等

平成 25 年の住宅・土地統計調査から推計すると、本県の住宅の利活用期間は全国平均 32.1 年より長く、37.3 年となっています。また、耐震性を有する住宅の割合は、全国平均 82% よりやや低い 77.5% となっています。

65 歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化率(「手すり 2ヶ所以上」又は「段差のない屋内」に対応する住宅の割合)は、全国平均 41.2% よ

りやや低い35.9%となっています。

新築住宅の住宅性能表示実施率は制度創設後の平成13年度以降着実に増加してきましたが、平成19年をピークに減少に転じ、21年度時点で22.7%（全国19.1%）となっています。

### ③ 中古住宅の流通等

住宅・土地統計調査及び住宅着工統計より推計した本県の中古住宅の取得割合は、平成20年で24.0%で、全国平均の14.0%に比べて高い傾向にあり、中古住宅の取引が比較的活発であるといえます。

一方、空家数は平成20年時点で86,400戸、14.6%となっており、全国平均13.1%よりやや高くなっています。

### ④ 住宅・住環境に対する満足度

平成20年住生活総合調査によると、本県の住宅に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて71.1%で、全国平均67.4%に比べて、やや高い割合となっています。住宅の各要素に対する不満度では、「高齢者への配慮」「地震・台風の安全性」「省エネルギー対応」の不満度が高くなっています。

住環境に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて66.3%であり、全国平均67.6%と同程度の割合となっています。住環境の各要素に対する不満度では、「敷地のバリアフリー化」「道路の歩行安全」「子どもの遊び場」「治安、犯罪発生の防止」などの不満度が高くなっています。

## (4) 地域別の状況

### ① 人口・世帯

北和地域と中和西部地域では、平成12年から平成17年にかけて人口減少となり、平成17年から平成22年にかけては、再び増加に転じています。中和東部地域と南和地域はそれ以前よりすでに減少傾向にあり、減少率が高い傾向にあります。世帯数は、北和地域と中和西部地域では増加傾向、中和東部地域と南和地域では横ばいとなっています。

また、総人口に占める65歳以上の高齢者の割合を示した高齢化率では、30%以上の市町村は15あり、そのうち9村は40%を超えており、深刻な高齢化が進んでいます。

以上のように、人口増減、世帯増減、高齢化率において、大和平野地域と過疎地域を抱える桜井宇陀地域や南和地域で、大きく状況が異なります。

### ② 県外就業率

平成17年国勢調査より、県民の県外就業率を地域別にみると、大阪府に隣

りやや低い40.3%となっています。

新築住宅の住宅性能表示実施率は制度創設後の平成13年度以降着実に増加し、平成19年度にはじめて3割を超え、それ以降概ね3割前後を推移しています。平成27年度には25.7%と全国21.8%よりも高くなっています。

### ③ 中古住宅の流通等

平成25年度住宅・土地統計調査によると、本県の住宅ストックのうち住宅が取得された際に中古住宅として購入されたもの割合は15%を占めます。また、平成25年に取得された住宅においては31%を占めており、近年は増加傾向にあります。

一方、空家率は平成25年時点で13.7%となっており、全国平均13.5%よりやや高くなっています。

### ④ 住宅・住環境に対する満足度

平成25年住生活総合調査によると、本県の住宅に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて75.4%で、全国平均74.2%に比べて、やや高い割合となっています。住宅の各要素に対する不満度では、「高齢者への配慮」「地震時の安全性」「省エネルギー対応」などの不満度が高くなっています。

住環境に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて72.3%であり、全国平均72.0%と同程度の割合となっています。住環境の各要素に対する不満度では、「敷地のバリアフリー化」「火災の延長の防止」「子どもの遊び場」などの不満度が高くなっています。

## (4) 地域別の状況

### ① 人口・世帯

北和地域と中和西部地域では、平成12年以降から人口が減少に転じています。中和東部地域と南和地域はそれ以前よりすでに減少傾向にあり、平成27年ではその減少率が10%を超え高い傾向にあります。世帯数は、北和地域と中和西部地域では増加傾向、中和東部地域と南和地域では横ばいとなっています。

また、総人口に占める65歳以上の高齢者の割合を示した高齢化率では、特に中和東部地域と南和地域で高く、3村では50%を超えており、深刻な高齢化が進んでいます。

以上のように、人口増減、世帯増減、高齢化率において、北和・中和西部地域と中和東部・南和地域で、大きく状況が異なります。

### ② 県外就業率

平成22年国勢調査より、県民の県外就業率を地域別にみると、大阪府に隣

接する生駒市や平群町、香芝市など **6市町**が 40%を超えており、また奈良市や斑鳩市などが 30%、大和郡山市、葛城市などが 20%をそれぞれ超えており、大阪都市圏のベッドタウンとしての性格を持つことがわかります。

一方、五條市を除く南和地域や天理市では、10%以下となっています。

## 2 住まい・まちづくりにかかる課題

### ①人口や世帯の減少への対応

人口は最近減少に転じ、今後もその度合いは増していくと見込まれ、特に若年層の県外転出が目立ちます。また、世帯数もまもなく減少に転じることが見込まれています。

人口減少及び今後予想される世帯数減少を可能な限り抑制し、住宅地の活力を維持・発展していくためには、子育て世帯が住みやすい住まい・まちづくりや、世代を超えて住み続けられる良質な住まい・まちづくりなどが求められます。「奈良県は住みやすい」と感じている割合が育児期において多いことから、今後も子育て世帯に適した住環境の維持と向上を進めていきます。

### ②少子・高齢化への対応

数年後には団塊の世代が高齢期を迎えるため、高齢化が一層進展し、単身や夫婦のみの高齢世帯の増加が見込まれており、高齢者が安心して住み続けられるための施策がより重要となります。また、若年世帯の転出傾向を抑制するために、子育て世帯が住みやすく、若年層にも魅力ある住まい・まちづくりに取り組み、定住や人口流入を促進することが求められます。

こうした少子・高齢社会への取り組みは上述の人口・世帯減少にも対応するものであり、住宅地の活力を維持・発展させることにつながります。

### ③多数を占める持家ストックの維持・活用

奈良県では住宅ストックの約7割を持家が占めています。住宅を良好な

接する生駒市や平群町、香芝市など **5市町**が 40%を超えており、また奈良市や斑鳩町などが 30%、大和郡山市、葛城市などが 20%をそれぞれ超えており、大阪都市圏のベッドタウンとしての性格を持つことがわかります。

一方、五條市を除く南和地域や天理市では、10%以下となっています。

## 2 住まい・まちづくりにかかる課題

### ①人口や世帯の減少への対応

人口は平成12年頃をピークに減少に転じ、今後も減少を続ける見込みであり、世帯数もまもなく減少に転じることが見込まれています。

また、奈良県では特に若年層の県外転出が目立ちます。

人口減少及び今後予想される世帯数減少を可能な限り抑制し、住宅地の活力を維持・発展していくためには、子育て世帯が住みやすい住まい・まちづくりや、世代を超えて住み続けられる良質な住まい・まちづくりなどが求められます。「奈良県は住みやすい」と感じている割合が育児期において多いことから、今後も子育て世帯に適した住環境の維持と向上を進めていきます。

### ②少子・高齢化への対応

団塊の世代が高齢期を迎えており、高齢化が一層進展し、単身や夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれることから、高齢者が安心して住み続けられるための施策がより重要となります。また、若年世帯の転出傾向を抑制するために、子育て世帯が住みやすく、若年層にも魅力ある住まい・まちづくりに取り組み、定住や人口流入を促進することが求められます。

こうした少子・高齢社会への取り組みは上述の人口・世帯減少にも対応するものであり、住宅地の活力を維持・発展させることにつながります。

### ③空き家の増加への対応と住宅ストックの維持・活用

奈良県の住宅総数は約62万戸で、年間約6千戸から7千戸の新築住宅が建設されており、増加を続けています。しかし、住宅総数のうち約8万5千戸は空き家となっており、今後、世帯数の減少等に伴い、さらに空き家が増加することが予想されています。

奈良県では住宅ストックの約7割を持家が占めており、住まいを良好な

状態に保ち、性能の向上を図るためには、所有者が責任を持って維持管理する必要があります。また、持家空家の増加は、地域コミュニティの活力維持やストックの有効活用の面で大きな課題となっています。

ストックが良好に管理され、利活用されることは、ストック循環型社会の形成に不可欠です。所有者による適切な維持管理やリフォームが推進され、良質な住宅ストックとしての既存住宅の流通や住み替えが円滑に行われるよう、住宅や住宅を取りまく地域に関する様々な情報提供や相談体制の整備が重要となります。

#### ④地域住民が主体となったエリアマネジメント

住宅地における高齢化・人口減少の進行や、空家の増加に伴い、地域コミュニティの活力の低下が懸念されています。特に、郊外戸建住宅地では、一時に同じような年代・階層の人が移り住んだため、急激な高齢化の進行や人口減少が起りやすく、課題が深刻化しやすい傾向にあります。

一方、団塊の世代が定年を迎え、能力のある経験豊かな人材が地域社会に帰ってきます。これらの人材が地域活動に関わる機会づくりを行うなど、住民が主体となり、地域コミュニティの醸成や地域の運営・管理（エリアマネジメント）に取り組む必要があります。

#### ⑤環境負荷の低減

地球温暖化の原因とされる二酸化炭素などの温室効果ガスについて、国は「2020年までに1990年比25%削減」という目標を打ち出しており、住まい・まちづくりの分野においても取組の強化が求められています。

一方で、奈良県は全国有数の優良材産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。木材は、再生産可能で、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ない環境にやさしい省エネ資材であり、住まい・まちづくりの分野で県産材の利用を進めることは地球温暖化への対応策として有効です。

状態に保ち、性能の向上を図るためには、所有者が責任を持って維持管理する必要があります。持家における空家の増加は、地域コミュニティの活力維持や住宅ストックの有効活用の面で大きな課題となっています。

所有者による適切な維持管理やリフォームが推進され、良質な住宅ストックとしての既存住宅の流通や住み替えが円滑に行われるよう、住まいや住まいを取りまく地域に関する様々な情報提供や相談体制の整備が重要となります。また、住宅ストックを住宅以外の用途に転換し、地域の暮らしを支える機能を向上させる視点も求められています。

さらに、生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については、所有者又は管理者が適切に解体・撤去することが必要です。

#### ④地域住民が主体となったエリアマネジメント

住宅地における高齢化・人口減少の進行や、空家の増加に伴い、地域コミュニティの活力の低下が懸念されています。特に、郊外戸建住宅地では、一時に同じような年代・階層の人が移り住んだため、急激な高齢化の進行や人口減少が起りやすく、課題が深刻化しやすい傾向にあります。

このため、こうした地域において、高齢者世帯に加えて、若年世帯や子育て世帯などの多世代が住みやすいまちとなるような環境を整えていくことが重要です。

また、地域には経験豊かな意欲ある高齢者も多いことから、これらの人材が地域活動に関わる機会づくりを行うなど、住民が主体となり、地域コミュニティの醸成や地域の運営・管理（エリアマネジメント）に取り組む必要があります。

#### ⑤環境負荷の低減

住宅におけるエネルギー消費量は増加しており、平成27年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が制定されるなど、住まい・まちづくりの分野においても省エネルギーに関する取組の強化が求められています。

また、奈良県は全国有数の優良材産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。木材は、再生産可能で、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ない環境にやさしい省エネ資材であり、住まい・まちづくりの分野で県産材の利用を進めることは地球温暖化への対応策として有効です。

環境負荷の低減に向けて、県産材の利用の推進に加え、断熱性能を高めることや高効率設備を導入する住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>化、住宅の長寿命化、資源のリサイクル、環境負荷を低減する住まい方の普及などの取り組みを推進することが重要です。

また、平成23年3月に発生した東日本大震災や同年9月に発生した紀伊半島大水害をふまえ、災害時及び災害発生への備えとして、エネルギー循環型都市機能の強化や防災強化型都市の形成など、防災・省エネルギーに配慮した災害に強い「住まい・まちづくり」を推進することが重要です。

## ⑥多様化する居住ニーズへの対応

成熟社会への移行に伴って家族形態やライフスタイルは多様化しています。多様なライフスタイルやライフステージの居住ニーズに対応した住まい・まちづくりを進めるためには、住宅そのものに加え、居住環境や住生活を支えるサービスなど暮らし全般の質の向上を図ることが不可欠です。

多様なニーズを満たす住宅・住環境を県民（消費者）が適切に判断し選択するにあたって、住宅流通やリフォーム市場等に対する消費者の不安感や情報の不足などを解消するために、住宅や住生活にかかわる情報提供や市場の環境整備を進めることが重要です。

## ⑦安全・安心の確保

### 1) 住まいの耐震性の確保

遠くない将来、本県に影響を及ぼす海溝型地震の東南海・南海地震や、いつ起こるかわからない内陸型地震の奈良盆地東縁断層帯、中央構造線断層帯、生駒断層帯などによる地震の発生が懸念されており、住まいの耐震性や防火性等の防災安全性を確保することが急務となっています。耐震性の確保のためには、現行の耐震基準を満たさない住宅ストックへの対応がとりわけ重要となります。また、本県では持家に居住する世帯の割合が高いことから、住宅所有者の自発的な耐震改修等を促進していくことが重要です。

### 2) 安心して住むことのできる住宅・住環境の確保

高齢者の増加に伴い、高齢者が安全・快適に住むことの重要性が増して

環境負荷の低減に向けて、県産材の利用の推進に加え、断熱性能を高めることや高効率設備を導入する住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>化、住宅の長寿命化、資源のリサイクル、環境負荷を低減する住まい方の普及などの取り組みを推進することが重要です。

(削除)

## ⑥多様化する居住ニーズへの対応

成熟社会への移行に伴って、家族形態やライフスタイルは多様化しています。多様なライフスタイルやライフステージの居住ニーズに対応した住まい・まちづくりを進めるためには、住宅そのものに加え、居住環境や住生活を支えるサービスなど暮らし全般の質の向上を図ることが不可欠です。

多様なニーズを満たす住宅・住環境を県民（消費者）が適切に判断し選択するにあたって、住宅流通やリフォーム市場等に対する消費者の不安感や情報の不足などを解消するために、住まいや住生活にかかわる情報提供や市場の環境整備を進めることが重要です。

## ⑦安全・安心の確保

### 1) 住まいの耐震性と地域の安全性の確保

遠くない将来、本県に影響を及ぼす可能性のある東南海・南海地震や、いつ起こるかわからない内陸型地震の奈良盆地東縁断層帯、中央構造線断層帯、生駒断層帯などによる地震の発生が懸念されており、住まいの耐震性や防火性等の防災安全性を確保することが急務となっています。耐震性の確保のためには、現行の耐震基準を満たさない住宅ストックへの対応がとりわけ重要となります。特に、本県では持家に居住する世帯の割合が高いことから、住宅所有者の自発的な耐震改修等を促進していくことが重要です。

また、災害の発生に備えた情報提供や、災害に強いまちづくりの推進、災害発生時の連携体制づくりなどが重要です。

### 2) 安心して住むことのできる住まい・住環境の確保

高齢者の増加に伴い、高齢者が安全・快適に住むことの重要性が増して



おり、それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、バリアフリー化された住宅の供給等を促進することが求められます。また、省エネルギー対策のひとつである断熱性能の向上は、各室内の温度差を小さくし、高齢者の身体に与える負担の軽減にもつながります。

さらに、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」という、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅・住環境における移動や利用の利便性の向上を図る必要があります。

アスベストやシックハウス等の健康被害を及ぼす問題についても引き続き対応が求められます。

### 3) 住まい・まちの防犯性の向上

住宅や住宅地への侵入窃盗などの犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生の防止に対する満足度は低い状況です。住まい・まちの防犯性を高めるためには、物理的な防犯性能を高めるだけでなく、地域に人の目が行き届くなど、地域のソフト面の取り組みが重要となります。

### ⑧住宅困窮者への対応

住宅困窮者は、従来の低額所得者だけではなく、近年では高齢者や障害者、ひとり親世帯、子育て世帯、DV被害者など多様化しています。これらの世帯は、自力で適切な居住水準を確保することが困難な場合や、民間賃貸住宅では入居を拒まれる場合もあり、居住における不安定要素を多く抱えています。

市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な者に対して、行政と都市再生機構、民間事業者が連携・協働し、公的・民間賃貸住宅の供給や居住支援の充実等により居住の安定確保を図る必要があります。

### ⑨多様な地域特性を活かした住まい・まちづくり

本県には、郊外戸建住宅地や、駅前・中心市街地、歴史的な街なみを持つ住宅地、中山間地域など多様な地域・住宅地があります。人口減少や少子・高齢化が著しく進んでいる地域がある一方で、現在も活発な住宅地開発が行われ成長期にある地域があるなど、地域によって住まい・まちづくりに関する状況や課題は様々であり、目指すべき方向性も地域によって異なります。このような地域の特性に配慮しながら、地域の資源や魅力を活用した施策展開を図るとともに、地域の気候・風土・文化等に応じた良質

おり、それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、バリアフリー化された住宅の供給等を促進することが求められます。また、省エネルギー対策のひとつである断熱性能の向上は、各室内の温度差を小さくし、高齢者の身体に与える負担の軽減にもつながります。

さらに、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」という、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅・住環境における移動や利用の利便性の向上を図る必要があります。

アスベストやシックハウス等の健康被害を及ぼす問題についても引き続き対応が求められます。

### 3) 住まい・まちの防犯性の向上

住まいや住宅地への侵入窃盗などの犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生の防止に対する満足度は低い状況です。住まい・まちの防犯性を高めるためには、物理的な防犯性能を高めるだけでなく、地域に人の目が行き届くなど、地域のソフト面の取り組みが重要となります。

### ⑧住宅困窮者への対応

奈良県では、低所得世帯の割合が近年増加しています。また、低額所得者だけではなく、近年では高齢者や障害者、ひとり親世帯、子育て世帯、DV被害者など、住宅に困窮する世帯は多様化しています。これらの世帯は、自力で適切な居住水準を確保することが困難な場合や、民間賃貸住宅では入居を拒まれる場合もあり、居住における不安定要素を多く抱えています。

市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な者に対して、行政、都市再生機構、民間事業者等が連携・協働し、公的・民間賃貸住宅の供給や居住支援の充実等により居住の安定確保を図る必要があります。

### ⑨多様な地域特性を活かした住まい・まちづくり

本県には、郊外戸建住宅地や、駅前・中心市街地、歴史的な街なみを持つ住宅地、中山間地域など多様な地域や住宅地があります。人口減少や少子・高齢化が著しく進んでいる地域がある一方で、現在も住宅地として開発が続いている地域があるなど、地域によって住まい・まちづくりに関する状況や課題は様々であり、目指すべき方向性も地域によって異なります。このような地域の特性に配慮しながら、地域の資源や魅力を活用した施策展開を図るとともに、地域の気候・風土・文化等に応じた良質な住宅

な住宅の供給を促進する必要があります。

また、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高い地域では、今後も、無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を促進する必要がある。

#### ⑩多様な主体との連携、役割分担

平成 11 年度の地方分権一括推進法以降、三位一体改革による国庫補助金等の縮減、税源移譲、地方交付税総額の抑制、さらに平成 22 年 6 月の地域主権戦略大綱の権限委譲強化、一括交付金創設など、地方への分権から主権へという潮流のもと、県の役割は大きくなるとともに、福祉やまちづくり施策を実施すべき基礎自治体である市町村の役割もさらに重要性を増しています。

また、住宅・住環境を総合的に捉えた住生活を対象にした施策展開を図るためには、県民、NPO、民間事業者など多様な領域・主体との連携が不可欠です。そのため、県、市町村と様々な主体が住まい・まちづくり政策のビジョン（指針）、即ち住生活基本計画を共有し、適切な役割分担の下に施策を推進していくことが求められます。行政はそれらの主体の活動を支援していく、あるいは活動しやすい環境を整えていくことが重要です。

の供給を促進する必要があります。

また、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高い地域では、今後も、無理のない負担で住まいを確保できるよう、既存住宅の流通等を促進する必要がある。

#### ⑩多様な主体との連携、役割分担

近年、地方への権限委譲等により、県の役割は大きくなるとともに、福祉やまちづくりを実施すべき基礎自治体である市町村の役割もさらに重要性を増しています。

しかし、県内には小規模な市町村も多く、県と市町村の連携や県からの支援、市町村間の連携などを強化することにより、まちづくり等を推進していく必要があります。

また、住宅に困窮する世帯への居住の安定の確保等においては、ソフト面からも暮らしの安定を図ることが重要であり、福祉部局との連携体制を充実させる必要があります。

住まい・住環境を総合的に捉えた住生活を対象にした施策展開を図るためには、県民、NPO、民間事業者など多様な領域・主体との連携が不可欠です。そのため、県、市町村と様々な主体が住まい・まちづくり政策の基本的な指針、即ち住生活基本計画を共有し、適切な役割分担の下に施策を推進していくことが求められます。行政はそれらの主体の活動を支援していく、あるいは活動しやすい環境を整えていくことが重要です。

### Ⅲ 住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向、重点施策

#### 1 住まい・まちづくりの基本理念

##### 県民が主役

魅力ある風土の形成や豊かな暮らしを実現するためには、地域に愛着を持ち、地域を最も良く理解している県民の主体的な関わりが不可欠です。コミュニティの活力を安定的に維持し、住まい・まちづくり活動を効果的に展開するために、県や市町村、民間事業者やNPO等と連携・協働し、県民が主役となり、県民による住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

##### 魅力ある風土の形成

奈良県には内外に誇る歴史・文化、自然環境等の資産があります。これらの資産を大切に守り、ふれあい、さらに磨きをかけ、県民がより愛着や誇りを感じられる魅力ある風土を育み、次世代に伝えていく必要があります。

##### 豊かな暮らしの実現

奈良県では昔から人々が定住し、長年にわたり、それぞれの地域の特性を活かした多様な暮らしが営まれてきました。今後は、少子・高齢化、人口減少等が本格化し、住まいや暮らしをとりまく環境が大きく変化することが予想されます。そのような中でも、県民一人ひとりが思い描く理想の生活像（＝豊かな暮らし）が実現できる環境づくりを進める必要があります。

以上のことから、住まい・まちづくりの理念を次のとおり設定します。

**県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現**

### Ⅲ 住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向

#### 1 住まい・まちづくりの基本理念

##### 県民が主役

魅力ある風土の形成や豊かな暮らしを実現するためには、地域に愛着を持ち、地域を最も良く理解している県民の主体的な関わりが不可欠です。コミュニティの活力を安定的に維持し、住まい・まちづくり活動を効果的に展開するために、県や市町村、民間事業者やNPO等と連携・協働し、県民が主役となり、県民による住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

##### 魅力ある風土の形成

奈良県には内外に誇る歴史・文化、自然環境等の資産があります。これらの資産を大切に守り、ふれあい、さらに磨きをかけ、県民がより愛着や誇りを感じられる魅力ある風土を育み、次世代に伝えていく必要があります。

##### 豊かな暮らしの実現

奈良県では昔から人々が定住し、長年にわたり、それぞれの地域の特性を活かした多様な暮らしが営まれてきました。今後は、少子・高齢化、人口減少等が本格化し、住まいや暮らしをとりまく環境が大きく変化することが予想されます。そのような中でも、県民一人ひとりが思い描く理想の生活像（＝豊かな暮らし）が実現できる環境づくりを進める必要があります。

以上のことから、住まい・まちづくりの理念を次のとおり設定します。

**県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現**

## 2 住まい・まちづくりの基本目標

基本理念の具体化に向けて、住まい・まちづくりの基本目標を次のように設定します。

### <基本理念>

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む 「住まいの奈良」 の実現

### <基本目標>

#### いきいきした地域社会を次世代に伝える ー活力あるコミュニティの形成ー

活力ある豊かなコミュニティを次世代に継承するため、県民一人ひとりが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、地域活動の担い手となり交流・活動を展開し、地域社会の活性化と、安心・快適な住生活の実現を目指します。

#### 安全で快適なまちづくりを進める ー愛着のもてるまちづくりの推進ー

奈良県がもつ地域の個性や特性、まちづくりの機能などを活かしながら、住環境の安全性や快適性が向上するまちづくりを進めます。

#### 質の高い住空間で安心・快適に住まう ー良質な住まいの形成ー

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

#### 誰もが安心して住まう ー安定した暮らしを守る住まいの形成ー

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など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及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住安定の確保を図ります。

#### ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ ー住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備ー

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。

## 2 住まい・まちづくりの基本目標

基本理念の具体化に向けて、住まい・まちづくりの基本目標を次のように設定します。

### <基本理念>

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む 「住まいの奈良」 の実現

### <基本目標>

#### 愛着のもてるまちでいきいきと暮らす ー住み続けられるまちづくりの推進ー

奈良県がもつ地域の個性や特性を活かしながら、住環境の快適性や安全性が向上するまちづくりを進めます。また、愛着のもてるまちを次世代に継承するため、活力ある豊かなコミュニティの維持・向上を目指します。

#### 質の高い住空間で安心・快適に住まう ー良質な住まいの形成ー

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

#### 誰もが安心して住まう ー安定した暮らしを守る住まいの形成ー

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など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及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住の安定の確保を図ります。

#### ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ ー住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備ー

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。

### 3 住まい・まちづくり施策の基本的方向、重点施策

#### 3-2 安全で快適なまちづくりを進める

##### —愛着をもてるまちづくりの推進—

奈良県がもつ地域の個性や特性、まちづくりの機能などを活かしながら、住環境の安全性や快適性が向上するまちづくりを進める。

#### (1) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進

##### ①歴史的な街なみの保全・利活用

古くからの門前町、寺内町、商家町など、奈良には歴史的な街なみを持つ住宅地が多く残されており、奈良らしい住宅地として内外から評価されています。一方で、これらの住宅地では、高齢化や人口減少に加え、現代の生活スタイルに合わないなどの理由により空家化が進行しており、街なみの維持・保全が困難な状況にもあります。

歴史的な街なみをもつ住宅地の魅力を積極的に評価し、次世代に残していくために、街なみの保全への取り組みをさらに進めるとともに、町家の魅力を活かしたライフスタイルの提案や、空家バンクによる情報提供の充実等により町家等の利活用を推進します。

##### ②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備

駅前・中心市街地は、地域の経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積し、生活や交流の中心となってきました。しかし、商店街の衰退、空店舗の増加等による魅力や利便性の低下、小規模敷地が多く権利関係が複雑なため新規の住宅供給が行われにくいことなどが大きな課題となっています。

一方で、交通や生活サービス施設の利便性を活かした「まちなか居住」や、自立した生活圏を形成するための地域拠点形成など、駅前や中心市街地の再生の重要性は増えています。県内各地で取り組みが始まっている中心市街地の活性化の推進や、鉄道駅周辺部の都市型居住が見込まれる地区において良好な住宅地環境を形成するとともに、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。

##### ③景観づくり・まちづくりによる住宅地環境の保全

都市基盤の整った郊外戸建住宅地などのゆとりある住環境や良好な住宅地景観を保全していくためには、地域の实情に合わせて建物形態、敷地規模、

### 3 住まい・まちづくり施策の基本的方向

#### 3-1 愛着をもて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—

奈良県がもつ地域の個性や特性を活かしながら、住環境の快適性や安全性が向上するまちづくりを進めます。また、愛着をもてるまちを次世代に継承するため、活力ある豊かなコミュニティの維持・向上を目指します。

#### (1) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進

##### ①歴史的な街なみや古民家の保全・利活用

古くからの門前町、寺内町、商家町など、奈良には歴史的な街なみを持つ住宅地が多く残されており、奈良らしい住宅地として内外から評価されています。一方で、これらの住宅地では、高齢化や人口減少に加え、現代の生活スタイルに合わないなどの理由により空家化が進行しており、街なみの維持・保全が困難な状況にもあります。

歴史的な街なみをもつ住宅地の魅力を積極的に評価し、次世代に残していくために、街なみの保全への取り組みをさらに進めるとともに、町家や伝統的な日本家屋としての古民家の魅力の発信や、空家バンクによる情報提供の充実等により町家等の利活用を推進します。

##### ②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備

駅前・中心市街地は、地域の経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積し、生活や交流の中心となってきました。しかし、商店街の衰退、空店舗の増加等による魅力や利便性の低下、小規模敷地が多く権利関係が複雑なため新規の住宅供給が行われにくいことなどが大きな課題となっています。

一方で、交通や生活サービス施設の利便性を活かした「まちなか居住」や、自立した生活圏を形成するための地域拠点形成など、駅前や中心市街地の再生の重要性は増えています。県内各地で取り組みが始まっている中心市街地の活性化の推進や、鉄道駅周辺部の都市型居住が見込まれる地区において良好な住宅地環境を形成するとともに、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。

##### ③郊外住宅地などのゆとりある住環境の保全

都市基盤の整った郊外戸建住宅地などのゆとりある住環境や良好な住宅地景観を保全していくためには、地域の实情に合わせて建物形態、敷地規模、

外構のしつらえなどに関するルールづくりを行い、住民など関係者間で共有・運用していくことが効果的です。

住民が主体的に地区計画や建築協定、奈良景観住民協定等のルールづくりに取り組めるよう、市町村や専門家などの関係団体が情報提供や専門的助言を行うなどの支援を行い、住宅地環境の保全を図ります。

#### ④過疎化が進む東南部地域の定住促進

過疎地域が集中する奈良県南部や東部地域においては、少子・高齢化や人口減少、空家の増加が他の地域に比べて顕著です。集落の維持・活性化に向けて、地域の豊かな自然・田園環境、歴史的・文化的資源などの魅力を活かした都市住民との交流や定住の促進に取り組むことが求められています。

新たなライフスタイルを実現する場としての魅力ある田舎暮らしに関する情報提供・相談体制の充実を図るとともに、空き家バンク等の情報提供によりUJIターン等県外からの住み替えを促進します。また、歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かした定住促進、林業・農業等の就業機会の創出等、受け入れ体制の整備を推進します。

### (3-1 (3) 様々なまちづくり機能との連携)

#### ①いきいきと暮らせるまちづくりの推進

高齢者や障害者をはじめとするすべての人々が、個人として尊重され、等しく社会に参加するためには、行動を制約するハード・ソフト両面の障壁を取り除くなど、安全で快適に暮らせる生活環境の整備が必要です。

奈良県では病院を核とした医療・福祉・健康づくりの視点から、県民がいきいきと暮らせるまちづくりの検討や、既存施設の連携や新たに整備するインフラ、河川空間を活用した暮らしやすいまちづくりの検討を進めます。

#### 【重点的に進める施策】

##### ○景観づくり・まちづくり推進事業

良好な都市景観形成のため、公共事業と連携した沿道景観づくりを推進するとともに、住民主体のまちづくりに関する普及啓発、まちづくり組織による町家等地域資源の発掘・発信等への支援を行います。また、まちづくりコンシェルジュによる魅力ある地域創出事業を進めます。

##### ○奈良県景観住民協定事業費補助

景観条例に基づき、住民自らが景観住民協定を締結するための取り組み

外構のしつらえなどに関するルールづくりを行い、住民など関係者間で共有・運用していくことが効果的です。

住民が主体的に地区計画や建築協定、奈良景観住民協定等のルールづくりに取り組めるよう、市町村や専門家などの関係団体が情報提供や専門的助言を行うなどの支援を行い、住宅地環境の保全を図ります。

#### ④過疎化が進む南部・東部地域への定住促進

過疎地域が集中する奈良県南部や東部地域においては、少子・高齢化や人口減少、空家の増加が他の地域に比べて顕著です。集落の維持・活性化に向けて、地域の豊かな自然・田園環境、歴史的・文化的資源などの魅力を活かして、定住の促進や交流人口の拡大に取り組むことが求められています。

魅力ある田舎暮らしや利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、UJIターンや二地域居住、一時的・試行的な移住を含め、県内・県外からの住み替えを促進します。また、歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かした集落づくりや、林業・農業等の就業機会の創出等を進め、受け入れ体制の整備を推進します。

#### ⑤公共空間等を活用した生活環境の充実

高齢者や障害者をはじめとするすべての人々が、個人として尊重され、等しく社会に参加するためには、行動を制約するハード・ソフト両面の障壁を取り除くなど、安全で快適に暮らせる生活環境の整備が必要です。

奈良県では、病院を核とした医療・福祉・健康づくりの視点から県民がいきいきと暮らせるまちづくりの検討や、既存施設の連携や新たに整備するインフラ、河川空間などを活用した暮らしやすいまちづくりの検討を進めます。

(削除)

や、協定締結地区内の修景整備に対して支援します。

#### ○農林漁業体験民宿創出支援事業

奈良の豊かな自然資源を活かし、新たな宿泊観光客を獲得するため、農山村の素朴な魅力が体感できる農林漁業体験民宿の創出を支援します。

#### ○高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりモデル事業

佐保川をモデルとして、既存施設間の連携や河川空間を活用し、高齢者をはじめ多世代がいきいきと暮らせるまちづくりの方策について調査・検討します。

#### ○河川空間を軸としたまちづくり検討事業

飛鳥川をモデルとして、子どもから高齢者までが安心して暮らせる河川空間を活用したまちづくりのあり方について検討します。

### (3-1 (3) 様々なまちづくり機能との連携)

#### ②公共交通の利用の促進

豊かな住生活と利便性の高い公共交通とは密接な関わりを持っています。自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が、地域で自立した生活を送るためには、徒歩と公共交通により、安全に移動できる環境が必要です。また、徒歩と公共交通を利用した移動が増えると、住民同士が交流する機会も増加します。一方で、県内のバス路線は、運行路線・本数、利用者数とも減少傾向にあります。

公共交通の継続的な運行の確保を図るため、公共交通軸への住宅の立地促進など、交通施設を中心とした住まいづくりを推奨します。

### (3-1 (2) 住生活を支えるサービス機能の充実)

#### ①身近な生活サービス施設等の再生

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います。一方、高齢社会の進展により、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。

生活の利便性を維持する身近な生活サービス施設の再生に向けて、利用者・商業者が参画する商業活性化の取り組みの支援や、専門家と連携した商業活動活性化に向けた助言、人材の育成などを推進します。

#### ②NPO、コミュニティビジネス支援

### (2) 住み続けられるまちづくりの推進

#### ①地域交通の確保の促進

豊かな住生活と利便性の高い公共交通とは密接な関わりを持っています。自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が、地域で自立した生活を送るためには、徒歩と公共交通により、安全に移動できる環境が必要です。また、徒歩と公共交通を利用した移動が増えると、住民同士が交流する機会も増加します。

一方で、県内のバス路線は、運行路線・本数、利用者数とも減少傾向にあり、市町村が提供するコミュニティバスなど、行政が提供する交通サービスの需要も高まっています。

地域の暮らしを支える観点から、公共交通の継続的な運行など地域交通の確保を図るとともに、公共交通軸への住宅の立地促進などを推奨します。

(統合)

#### ②地域の暮らしに必要な機能の確保

地域コミュニティにおいて、少子・高齢化の進展に伴い新たに発生する地域課題の解決や、生活サービス機能のニーズへの対応が必要になります。特に、住機能に特化している郊外住宅地などでは、身近なサービス機能が導入されにくい傾向にあり、地域の人材やノウハウ、施設、資金を活用したコミュニティをベースとした取り組みが必要になります。

高齢者の見守りや生活支援サービス、安心して子育てを行うためのサービス機能、空家や空地の利活用の推進など、地域の課題・ニーズに即した取り組みを行うため、取り組みを担う人材の育成や活動拠点の提供、先進事例に関する情報提供等の支援を行うことにより、コミュニティをベースとして活動するNPOや、地域の活性化に寄与するコミュニティビジネスの創出を支援します。

### **(3-1 (1) 地域の運営・管理活動の促進)**

#### **①コミュニティ意識の醸成**

少子・高齢化や人口減少の進行、空家の増加等により、地域コミュニティの活力低下が懸念されています。特に、郊外戸建住宅地や大規模集合住宅団地など、主に地域外からの新規の居住者によって形成された住宅地では、住民が地域の課題に対して積極的に関わる機会が少なく、主体的な動きが起こりにくい傾向にあります。

活力ある地域のコミュニティが持続的に維持されていくためには、住民自らが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、主体的に関わっていくことが不可欠です。その契機となるよう、基礎自治体である市町村と連携し、地域コミュニティの課題を認識し共有する場づくりや地域住民の交流・活動機会の創出を行い、コミュニティ意識の醸成を図ります。

#### **②住民による地域の運営・管理活動の推進**

住民が主体的に地域コミュニティや良好な住宅地環境の維持・向上に向けた持続的な取り組みを進めるためには、組織づくりや担い手の発掘・育成、情報提供等、初動期の取り組みに対する様々な支援が必要です。

基礎自治体である市町村と連携し、道路や公園などの公共施設の清掃等の日常的な管理や、地域のコミュニティ形成に向けた活動への支援を行い、住民による住宅地の運営・管理（エリアマネジメント）を促進します。

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ニーズの高まりなど、地域の実情に応じた課題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、こうしたサービス機能の確保を可能とする住宅地の規制のあり方の検討等を推進します。

#### **③地域のコミュニティ活動の促進**

少子・高齢化や人口減少の進行、空家の増加等により、地域コミュニティの活力低下が懸念されています。地域の個性を活かした住環境や暮らしやすいまちを次世代に継承していくためにも、活力ある地域のコミュニティの維持や住環境の維持・向上に向けた持続的な取組が必要となっています。

住民自らが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、主体的に関わっていく契機となるよう、基礎自治体である市町村と連携し、地域コミュニティの課題を認識し共有する場づくりや地域住民の交流や活動を推進するとともに、道路や公園などの公共施設の清掃等の日常的な管理や、地域のコミュニティ形成に向けた活動への支援を行い、住民による住宅地の運営・管理（エリアマネジメント）を促進します。

(統合)



### (3-5 (3) 既存住宅の有効活用の促進)

#### ①空家の利活用の推進

空家の増加は、地域の経済活動を阻害するだけでなく、街なみの悪化、管理状況によっては犯罪の発生などにつながります。

所有者の協力を得て、地域の交流拠点やサービス施設等の他用途への転換を図ることや、空家バンク等による情報発信など、空家の利活用に向けた支援のあり方について検討を行います。また、関係部局との連携により、モデル的に空家の活用促進を図り、県下に広めていくことを検討します。

#### 【重点的に進める施策】

##### ○安心して暮らせる地域公共交通確保事業

地域内の公共交通の持続的な運行の確保を図るため、市町村等が実施するコミュニティバス等の運行について、地域における創意工夫ある自主的な取組を促進し、効率的な運行の実施に向けた取組を支援します。

##### ○「新しい公共」支援事業

「新しい公共」の担い手となるNPO等の活動基盤整備のための支援、人材育成支援、中間支援組織強化、寄附確保のための支援、円滑な融資を受けるための支援を行います。また、NPO・企業・行政等の協働によるモデル事業を実施します。

##### ○地域貢献活動助成事業

ボランティア団体・NPO・自治会等が行う地域貢献活動に対して支援します。

##### ○高齢者にやさしい宅配サービス事業

#### ④空き家の利活用の促進

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。利活用されない空き家が増加することは、地域コミュニティの活力低下にもつながります。

市町村や関係団体と連携し、空き家の地域交流拠点やサービス施設等の他用途への転換や、空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。

#### ⑤適切な管理が行われていない空き家への対策

適切な管理が行われていない空き家の増加は、地域の経済活動を阻害するだけでなく、街なみの悪化、管理状況によっては犯罪の発生などにつながります。

このような空き家については全国的にも課題となっており、平成27年に新たに「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

空き家は、所有者又は管理者が適切に管理する責務があることから、広く所有者に対してその責務や、同法の周知を図るとともに、同法に基づき施策を実施する市町村等に対して支援を行い、危険な空き家の解体・撤去等を促進します。

(削除)

外出して買い物をすることが困難な高齢者等に対し、商品購入を代行して自宅に届ける宅配システムを構築します。

#### ○高齢者の暮らしを支えるネットワーク構築事業

高齢者の暮らしを支えるネットワーク協議会を運営し、在宅の高齢者の暮らしを支えるネットワークモデル（地域見守り体制）を構築します。

#### ○地域の居場所づくり推進事業

高齢者が住み慣れた地域で生きがいを持って元気に過ごすため、地域での見守り機能を併せ持つ地域の居場所づくりを支援します。

### (2) 安心して暮らせるまちづくりの推進

#### ①小規模住宅地等における住環境の改善

主として大和平野地域の市街地の縁辺部等の地域において、ミニ開発等によって形成された小規模住宅地では、道路等の都市基盤の整備水準が低く、都市災害に対する防災性能が弱い傾向にあります。

県と市町、住民が連携し、緊急時の避難路や広場の確保、個々の住宅の耐震改修等の促進により、小規模住宅地等における防災性能の向上を進めます。

#### ②宅地防災・土砂災害対策等の推進

平成7年の阪神・淡路大震災や平成19年の新潟県中越沖地震や今年3月に発生した東日本大震災では、谷や沢を埋めた造成地でがけ崩れや地すべりなどが発生し、宅地や公共施設等に甚大な被害が発生しました。

このような被害を未然に防止するため、県は大規模盛土造成地を把握し、それらに関連する情報を住民に提供し、大規模な盛土造成地が身近に存在することを周知することにより、県民の防災意識の向上を図ります。また、地すべり等による被害が生じない良質な宅地整備や宅地の擁壁や排水施設等の点検の啓発により地震、風水害等の災害に対して、安全な市街地形成を図ります。併せて土砂災害に対する安全性を向上させるため、砂防、地すべり防止、急傾斜地崩壊防止施設の整備を推進します。

#### ③市街地の防災に対する情報提供の推進

市街地の防災性能を高めるために、災害が発生するおそれのある地域を示すことにより、防災に対する県民の意識の向上をはかることが有効です。

市町村と連携し、洪水による浸水や土砂災害の恐れがある区域の住民が安全に避難できるように、浸水情報、避難情報等をわかりやすく図面等に表示

### (3) 安全に暮らせるまちづくりの推進

#### ①小規模住宅地等における住環境の改善

主として大和平野地域の市街地の縁辺部等の地域において、ミニ開発等によって形成された小規模住宅地では、道路等の都市基盤の整備水準が低く、都市災害に対する防災性能が弱い傾向にあります。

県と市町、住民が連携し、緊急時の避難路や広場の確保、個々の住宅の耐震改修等の促進により、小規模住宅地等における防災性能の向上を進めます。

#### ②宅地防災・土砂災害対策等の推進

平成23年に発生した東日本大震災や平成26年に発生した広島土砂災害では、谷や沢を埋めた造成地でがけ崩れや地すべりなどが発生し、宅地や公共施設等に甚大な被害が発生しました。

このような被害を未然に防止するため、県は、大規模盛土造成地に関連する情報を住民に提供し、大規模な盛土造成地が身近に存在することを周知することにより、県民の防災意識の向上を図ります。また、地すべり等による被害が生じない良質な宅地整備や、宅地の擁壁や排水施設等の点検の啓発により、地震、風水害等の災害に対して、安全な市街地形成を図ります。併せて、土砂災害に対する安全性を向上させるため、砂防、地すべり防止、急傾斜地崩壊防止施設の整備を推進します。

#### ③市街地の防災に対する情報提供の推進

市街地の防災性能を高めるために、災害が発生するおそれのある地域を示すことにより、防災に対する県民の意識の向上を図ることが有効です。

市町村と連携し、洪水による浸水や土砂災害の恐れがある区域の住民が安全に避難できるように、浸水情報、避難情報等をわかりやすく図面等に表示

し、県民への公開・周知を図ります。

### (3-1 (1) 地域の運営・管理活動の促進)

#### ③住宅地の防犯性の向上

住宅地における犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生防止に対する満足度は低い状況にあります。住宅地の防犯性を高めるためには、ハード面の対策に限らず、地域のソフト面の取り組みが重要です。

住民が主体となった地域での防犯活動を促すため、市町村と連携し自主的な防犯活動の促進をはかるとともに、住宅地の死角を排除する等、犯罪の起こりにくい住宅・住環境づくりに関する情報提供を行います。

#### ④災害に強いまちづくりの推進

平成 23 年 9 月に発生した紀伊半島大水害では、県年部を中心に様々な地域で甚大な被害が出ました。災害により改めて防災強化型のまちづくりが求められる中、今度起こりうる災害に備えて、住宅建築物の耐震性の向上などによる地域の安全性の確保や、災害発生時に電力供給が可能となる再生可能エネルギーの活用などエネルギー循環を考慮し、環境に配慮された防災強化型のまちづくりを検討します。

#### 【重点的に進める施策】

##### ○「奈良県土砂災害対策基本方針」の推進

土砂災害警戒区域の指定・周知や防災情報の伝達など、住民の迅速な避難を促す施策を推進します。

##### ○浸水常襲地域における減災対策

### 3-3 質の高い住空間で安心・快適に住まう —良質な住まいの形成—

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

#### (1) 住宅の安全性・快適性の確保

##### ①住宅ストックの耐震化の促進

遠くない将来、本県に影響を及ぼす地震発生が懸念される中、住宅の耐震性の確保は急務となっています。県は市町村と連携し、これまでも耐震診断・耐震改修への支援を行ってきましたが、費用の負担感や必要性の認識不

し、県民への公開・周知を図ります。

#### ④住宅地の防犯性の向上

住宅地における犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生防止に対する満足度は低い状況にあります。住宅地の防犯性を高めるためには、ハード面の対策に限らず、地域のソフト面の取り組みが重要です。

住民が主体となった地域での防犯活動を促すため、市町村と連携し自主的な防犯活動の促進を図るとともに、住宅地の死角を排除する等、犯罪の起こりにくい住宅・住環境づくりに関する情報提供を行います。

(削除)

(削除)

### 3-2 質の高い住空間で安心・快適に住まう —良質な住まいの形成—

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

#### (1) 住まいの安全性・快適性の確保

##### ①住宅ストックの耐震化の促進

遠くない将来、本県に影響を及ぼす地震発生が懸念される中、住宅の耐震性の確保は急務となっています。県は市町村と連携し、これまでも耐震診断・耐震改修への支援を行ってきましたが、費用の負担感や必要性の認識不

足などから、目標に対して進捗は遅れている状況にあります。

耐震性の高い住宅ストックの形成を推進するため、これまで以上に、耐震性等住宅の安全性の必要性を周知し、県民の防災意識の向上を図るとともに、県・市町村・関係団体が連携し、既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援等を推進します。

## ②バリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の推進

少子高齢社会の到来、障害者の社会参加機会の増大等に伴い、高齢者等が安全・快適に日常生活を営む重要性が高まっています。それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅・住環境における移動や利用の利便性の向上を図る必要があります。

建築士、建築施工者、理学療法士及び作業療法士等との連携により、高齢者・障害者等の身体状況に対応した住宅のバリアフリー化の促進やユニバーサルデザインの導入を図ります。

## ③室内環境の安全性の確保

アスベスト対策やシックハウス対策等、健康被害を及ぼす問題についても引き続き対応が必要です。

県民がこの問題に適切に対応できるよう、室内環境の安全性の確保のための情報提供等を推進します。

## ④住宅の防犯性の向上

住宅の防犯性に対する県民の関心が高まっており、防犯性の向上に向けた取り組みが求められています。

防犯性の優れたマンションを認定し、県民に情報提供を行う「防犯優良マンション認定事業」の推進や、防犯性能の高い建物部品の使用・防犯リフォーム等の普及・啓発を行い、住宅の防犯性の向上を図ります。

### 【重点的に進める施策】

#### ○住宅・建築物耐震対策補助事業

昭和56年の新耐震基準以前に建てられた木造住宅の耐震診断、耐震改修を支援します。

#### ○地震災害建築物被害軽減対策事業

県民向け講演会の開催・小学校への出張講座・民間セミナーへの耐震技

足などから、目標に対して進捗は遅れている状況にあります。

耐震性の高い住宅ストックの形成を推進するため、耐震性等住宅の安全性の必要性を周知し、県民の防災意識の向上を図るとともに、県・市町村・関係団体が連携し、既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援等を推進します。

## ②バリアフリー化の推進

少子高齢社会の到来、障害者の社会参加機会の増大等に伴い、高齢者等が安全・快適に日常生活を営む重要性が高まっています。それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅・住環境における移動や利用の利便性の向上を図る必要があります。

高齢者・障害者等の身体状況に対応した住宅のバリアフリー化の促進やユニバーサルデザインの導入を図ります。

## ③室内環境の安全性の確保

アスベスト対策やシックハウス対策等、健康被害を及ぼす問題についても引き続き対応が必要です。

県民がこの問題に適切に対応できるよう、室内環境の安全性の確保のための情報提供等を推進します。

(削除)

(削除)

術者の派遣等により、建築物の耐震化知識の普及を図ります。また、耐震診断、改修計画の相談に応じられる技術者養成するための講習会を開催します。

## (2) 適切な維持管理等による住まいの長寿命化の促進

### ①適切なリフォームの推進

既存住宅を良好に維持し、長く利用するためには、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームを行うことが求められます。一方で、悪質なリフォーム業者による被害があとをたたく、県民が安心してリフォームを行える環境整備が必要です。

安心して適切なリフォームを推進するために、リフォームに関する相談及び情報提供やリフォーム事業者に関する情報提供の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上に取り組み、既存住宅のリフォームを推進します。

## (3-5 (2) 将来にわたり活用される良質なストックの形成)

### ①長期優良住宅の供給の促進

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の供給が求められています。

引き続き県民への周知を行うとともに、現状では供給実績が少ない中小工務店に技術支援等を行い、長期優良住宅の供給を促進します。

### ②住宅の履歴情報の保存と活用

既存住宅を良好に維持し、長く活用していくために、また、住宅が適切に評価され流通するために、住宅がどのように建てられたのか、その後どんなリフォームをしたのか、どんな維持管理をしているのかなどの記録を「住宅履歴情報」として保存しておくことが重要です。

住宅履歴情報を一括して保管できる「なら住まいるカルテ」など、新築する際の工事図面や入居した後の維持管理等の記録を、保管・蓄積するシステムの普及・啓発を推進します。

### ③マンションの維持管理等の適正化

県内の一部の分譲マンションでは、各マンション内での居住者の少子・高

## (2) 住まいの長寿命化の促進

### ①適切なリフォームの推進

既存住宅を良好に維持し、長く利用するためには、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームを行うことが求められます。一方で、悪質なリフォーム業者による被害があとをたたく、県民が安心してリフォームを行える環境整備が必要です。

安心して適切なリフォームを推進するために、リフォームに関する相談及び情報提供やリフォーム事業者に関する情報提供の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上に取り組み、既存住宅のリフォームを推進します。

### ②長期優良住宅の供給の促進

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の供給が求められています。

引き続き県民への周知を行うとともに、現状では供給実績が少ない中小工務店に技術支援等を行い、長期優良住宅の供給を促進します。

### ③住宅の履歴情報の保存と活用

既存住宅を良好に維持し、長く活用していくために、また、住宅が適切に評価され流通するために、住宅がどのように建てられたのか、その後どんなリフォームをしたのか、どんな維持管理をしているのかなどの記録を「住宅履歴情報」として保存しておくことが重要です。

新築する際の工事図面や入居した後の維持管理等の記録の保管や活用の重要性について、普及啓発を推進します。

### ④マンションの適切な維持管理等の促進

県内の一部の分譲マンションにおいては、建物の老朽化や区分所有者の高

齢化、空き室の発生等、内部環境に影響が出ています。また、建物の老朽化や区分所有者の高齢化が進行しており、管理組合の適切な運営や修繕・建替えなどのマンションの再生への支援が課題となっています。老朽化したマンションは、耐震性やバリアフリー性能に課題があり、今後、大規模な改修や建て替えの問題が顕在化してきます。これらの問題を放置すると、周辺環境に影響を及ぼすなど、社会的な問題につながることを予測されます。

NPOや市町村と連携し、マンション管理組合に対する情報提供や相談体制の充実をはかることにより、マンションの管理運営の適正化や、日常的な建物の維持管理、及び長期修繕計画に基づく大規模修繕が円滑な実施を支援します。

また、土地の合理的かつ健全な利用を図るべき点も配慮し、県内の老朽化したマンション（団地を含む。）については、改良保全や建替えを検討している管理組合に対して、専門家の派遣・公的な融資制度の活用等により、合意形成及び改良保全又は建替えの推進を支援します。

### **【重点的に進める施策】**

#### **○奈良の住まいリニューアル事業**

国の住宅版エコポイント制度の対象となる住宅リフォームにあわせて行う一般リフォーム、屋根・外壁・耐震改修、県産材を活用したリフォームを支援します。

#### **○長期優良住宅の普及の促進**

ハウスメーカー、工務店等住宅関連産業と連携し、長期優良住宅の普及を促進します。

#### **○マンション管理適正化推進事業**

NPOや関係団体と連携し、マンション管理や大規模改修・建替え事業に対する相談会やセミナーを開催します。

### **(3) 環境に配慮した住宅の供給促進**

#### **①低炭素型住宅の普及**

住宅や生活に関係の深い家庭部門の二酸化炭素排出量は増加傾向にあり、新築住宅における省エネ・省CO<sub>2</sub>化の充実に加え、既存住宅における省エネ・省CO<sub>2</sub>化の取り組みが求められています。奈良県では、地域の特性や季節に応じた住まい方の工夫など、居住生活文化にあった住まい方の推進により、省エネ・省CO<sub>2</sub>につなげます。

また、住宅の新築や増改築をする際には、住宅のライフサイクルを通じた

齢化が進行しており、管理組合の適切な運営や修繕・建替えなどのマンションの再生への支援が課題となっています。特に、築年が古いマンションは、耐震性やバリアフリー性能に課題があり、早期の対応が必要となります。

NPOや市町村と連携し、マンション管理組合に対する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、マンションの管理運営の適正化や、日常的な建物の維持管理、長期修繕計画に基づく大規模修繕、及び老朽化したマンションの建替えなどの円滑な実施を支援します。

(削除)

### **(3) 環境に配慮した住まいの普及促進**

#### **①低炭素型住宅の普及**

家庭部門の二酸化炭素排出量は増加傾向にあり、新築住宅に加え、既存住宅についても省エネ・省CO<sub>2</sub>化の取り組みが求められています。

住宅の新築や増改築の機会を通じて、建物の断熱化、高効率設備機器の導

CO<sub>2</sub>排出量の低減を図るため、建物の断熱化、省エネ・省CO<sub>2</sub>タイプの高効率機器の導入、太陽光等の再生可能エネルギーの活用等、積極的な導入を促します。特に、既存住宅においては、省エネ・省CO<sub>2</sub>を意識したリフォームを促進するための情報提供、リフォーム環境の整備を推進し、低炭素型住宅の普及を図ります。

## ②県産材の活用の促進

奈良県は全国有数の優良材の産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。木材は、再生可能で、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ない環境にやさしい省エネ資材です。地元で生産された木材の利用が進むと、間伐等の森林の整備が進み、県内の森林の持つ環境保全機能がより発揮されることにつながります。また、運搬にかかるコストやエネルギーの削減にもなります。

県産材の生産から利用までの流通システムの構築を図るとともに、県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域材認証制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。

## ③住宅の整備に伴う環境負荷の低減（廃棄物の適正処理、リサイクル・省CO<sub>2</sub>の促進）

資源の有効利用と廃棄物の適正な処理や省CO<sub>2</sub>を図るためには、建設資材の開発・製造から建築物・工作物の設計、建設資材の選択、分別解体等を含む工事の施工、廃棄物の発生等にいたる各段階における取り組みが求められます。

## ④環境に優しい住まい方の普及

住生活における省エネ・省CO<sub>2</sub>化を推進するためには、住宅や設備機器などのハード面の対応に加え、環境に配慮した住まい方などの県民の意識を高める取り組みが必要です。また、省エネルギー対策のひとつである断熱性能の向上は、各室内の温度差を小さくし、高齢者の身体に与える負担の軽減にもつながります。

家庭におけるエネルギー使用量の見える化や、教育機関や関連団体等と連携した住教育などにより、奈良県の気候・風土や住文化を踏まえた環境に優しい住まい方の普及を促進します。

入、太陽光等の再生可能エネルギーの活用等を促進するとともに、既存住宅の省エネリフォームについても情報提供を行うことにより、低炭素型住宅の普及を図ります。

## ②県産材の活用の促進

奈良県は全国有数の優良材の産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。木材は、再生可能で、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ない環境にやさしい省エネ資材です。地元で生産された木材の利用が進むと、間伐等の森林の整備が進み、県内の森林の持つ環境保全機能がより発揮されることにつながります。また、運搬にかかるコストやエネルギーの削減にもなります。

県産材の生産から利用までの流通システムの構築を図るとともに、県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域認証材制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。

## ③住宅の整備に伴う環境負荷の低減（廃棄物の適正処理、リサイクル・省CO<sub>2</sub>の促進）

資源の有効利用と廃棄物の適正な処理や省CO<sub>2</sub>を図るためには、建設資材の開発・製造から建築物・工作物の設計、建設資材の選択、分別解体等を含む工事の施工、廃棄物の発生等にいたる各段階における取り組みが求められます。

資源の有効利用と廃棄物の適正な処理が行われるよう、制度の周知など情報提供を行います。

## ④環境に優しい住まい方の普及

住生活における省エネ・省CO<sub>2</sub>化を推進するためには、住宅や設備機器などのハード面の対応に加え、環境に配慮した住まい方などの県民の意識を高める取り組みが必要です。また、省エネルギー対策のひとつである断熱性能の向上は、各室内の温度差を小さくし、高齢者の身体に与える負担の軽減にもつながります。

家庭におけるエネルギー使用量の見える化や、教育機関や関連団体等と連携した住教育などにより、環境に優しい住まい方の普及を促進します。

### 【重点的に進める施策】

#### ○奈良県地域認証材PR事業

生産地や性能表示が明確な奈良県地域認証材の普及啓発等を行います。

#### ○奈良県地域認証材住宅助成事業

地域認証材を使用した住宅の新築に対して支援します。

#### ○奈良県産材住宅支援事業

県産材を使用した住宅版エコポイント制度対象住宅の新築に対して支援します。

#### ○奈良県産材活用支援事業

県産材を使用した住宅・店舗等の新築・改修に対して支援します。

#### ○太陽光パネル設置推進事業

家庭用太陽光発電設備の設置を支援します。

#### ○奈良県型省エネ住宅の研究

奈良県の気候・風土にあった省エネ住宅の研究を行います。

### 3-4 誰もが安心して住まう ー安定した暮らしを守る住まいの形成ー

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など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及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住安定の確保を図ります。

#### (1) 住宅確保要配慮者の居住安定の確保

##### ①ストックの有効活用による公営住宅の計画的供給

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確保を図ってきました。

今後も引き続き、公営住宅の計画的供給を推進すると同時に、上記の世帯以外のひとり親世帯、子育て世帯、若年単身世帯等の公営住宅への入居について検討します。

(削除)

### 3-3 誰もが安心して住まう ー安定した暮らしを守る住まいの形成ー

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など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及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住の安定の確保を図ります。

#### (1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

##### ①公営住宅の適切な入居管理

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。

県内の総世帯数は今後減少する見込みですが、低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加の傾向にあり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保は大きな課題となっています。

今後も引き続き、住宅確保要配慮者の公営住宅への入居を促進するとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。



また、既存の公営住宅ストックの有効活用、老朽化したストック等の建替・改善等を進めるとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。

なお、今後 10 年間で居住の安定確保を図るべき居住水準や家賃負担で現に困窮している世帯（要支援世帯）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。

(略)

### ②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。

今後も、この役割を維持し、低額所得者向けの住宅や、高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供の充実を図り、有効活用します。

### ③民間住宅市場の環境整備等

公営住宅や公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保が求められています。

高齢者・障害者等が民間賃貸住宅に入居する場合の居住支援の充実に向けた取り組みを、不動産関係団体・居住支援団体・行政が連携により推進し、高齢者や障害者などの居住の安定確保を促進します。

### 【重点的に進める施策】

#### ○県営住宅建替え事業

老朽化の進む公営住宅の建替えを推進します。

#### ○県営住宅ストック総合改善事業

### ②公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

県内の公営住宅の多くにおいて老朽化が進んでおり、長寿命化を図るための外壁や屋上の改修等により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については地域のまちづくりに配慮して建替を行うなど、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。

(略)

### ③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、子育て世帯向け住宅としての供給等の取組も進められているところです。

今後も、この役割を維持し、低額所得者向けの住宅や、高齢者等の入居を拒まない住宅、子育て世帯への住宅等として情報提供の充実を図り、公営住宅との連携を推進しつつ、有効活用します。

### ④民間賃貸住宅の活用

県内の民間賃貸住宅ストックの増加や、高齢者世帯等の増加に伴い、公営住宅や公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保の重要性が高まっています。

高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい環境を整えるため、平成28年に設立した奈良県居住支援協議会を活用し、行政と不動産関連団体や居住支援関連団体の連携を強化し、居住支援の充実に向けた取組を推進します。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、実態調査に基づく検討を進めます。

(削除)

県営住宅の環境改善を行い、長寿命化を推進します。

### ○障害者グループホーム等整備事業

障害者向けグループホームの整備を推進します。

## (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給

### ①子育て世帯向け賃貸住宅の供給の促進

奈良県では若年層の転出傾向が顕著であり、地域の活力維持のためにも、子育て世帯の居住に適した賃貸住宅の選択肢の充実や情報提供が求められています。

良好な住環境の郊外住宅地等で増加傾向にある空家の活用や、公的賃貸住宅に子育て優先枠を設定する等により、子育て世帯に適切な住宅の供給を図ること、及び子育て支援施策と連携した子育て世帯向けの住宅施策について検討を行います。

### ②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給の促進

高齢者や障害者の入居では、「事故・死亡等の緊急時の対応」「見守りや医療機関との連携」「トラブル時の対応」等、様々な対応が求められます。これらの世帯を受け入れられる、適切なサービスが提供される賃貸住宅の供給の促進が必要です。

公的賃貸住宅における優先枠の設定や、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進等により高齢者等が住みやすい住宅の充実を図ることや、高齢者向けの住宅情報の充実について、福祉施策と連携して検討を進めます。

また、居住支援サービスの充実や家賃債務保証制度の活用等により高齢者等への入居拒否の解消に努めます。

### ③賃貸借契約をめぐる紛争の防止

近年、賃貸住宅の退去時の原状回復や、入居中の修繕を巡るトラブルが増加しています。

民間賃貸住宅において借主の居住の安定を図るとともに、貸主にとってもトラブルの未然防止となるよう、標準的な契約書の周知・普及を推進します。

### 【重点的に進める施策】

#### ○サービス付き高齢者向け住宅の登録促進

## (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給

### ①若年世帯や子育て世帯向け賃貸住宅の供給の促進

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。

引き続き、公的賃貸住宅を活用した住まいの提供を進めるとともに、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します。

### ②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給の促進

高齢者や障害者の民間賃貸住宅への入居にあたっては、病気や死亡の際の対応や家賃の未払いなどの懸念から、入居を断られる場合もあります。高齢者や障害者が安心して住まいを確保できる環境の整備が求められています。

公的賃貸住宅の優先的な提供や、サービス付き高齢者向け住宅の供給を進めるとともに、奈良県居住支援協議会などを活用し、高齢者向けの住宅に関する情報提供の充実や居住支援サービスの充実、家賃債務保証制度の活用など、民間賃貸住宅に住みやすい環境の整備を図ります。

### ③賃貸借契約をめぐる紛争の防止

近年、賃貸住宅の退去時の原状回復や、入居中の修繕を巡るトラブルが増加しています。

民間賃貸住宅において借主の居住の安定を図るとともに、貸主にとってもトラブルの未然防止となるよう、標準的な契約書の周知・普及を推進します。

(削除)

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅を「サービス付き高齢者向け住宅」として登録し、県民に周知します。

### (3) 災害発生に備えた体制づくり

#### ① 応急仮設住宅の供給に係る事前体制の強化

災害発生時には、速やかに被災者の居住の安定確保を図る応急仮設住宅等について、平常時より供給体制を整備する必要があります。

応急仮設住宅の供給を確実にするため、民間事業者や周辺府県との連携を図るとともに、所有者との連携により民間賃貸住宅の活用を図るための体制づくりを進めます。

#### ② 災害発生時における住宅相談窓口の設置

災害発生時には、被災者の住宅再建や仮住まい探し等に関する相談窓口の設置が必要です。

住宅相談窓口設置が円滑に行われるよう、平常時より市町村、独立行政法人住宅金融支援機構、建築士・弁護士等の専門家との連携を図ります。

#### ③ 被災住宅等に対する応急危険度判定の実施体制の充実

応急危険度判定は、被災建築物応急危険度判定士が大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性等を判定することにより、二次的災害を防止することを目的としています。

災害発生時に、応急危険度判定士登録制度が円滑に機能できるよう、市町村や周辺府県との連携により体制の充実に努めます。

#### 【重点的に進める施策】

##### ○被災建築物等応急危険度判定事業

被災建築物応急危険度判定士の養成、登録を行うとともに、県内市町村間等の相互支援体制を整備します。

### (3) 災害発生に備えた体制づくり

#### ① 災害被災者への迅速な住まいの提供体制の整備

災害発生時に速やかに被災者の居住の安定の確保を図るため、平常時より応急仮設住宅の供給等に係る体制整備を進める必要があります。

応急仮設住宅の供給を確実にするため、民間事業者や市町村、周辺府県との連携を図るとともに、大規模災害時には応急仮設住宅の供給が不足する可能性も踏まえ、民間賃貸住宅等を応急借り上げ住宅として活用できるよう、関係団体等との連携体制の構築を進めます。

また、県内のみでなく近隣府県における大規模災害時において、耐震性が確保された利用可能な公営住宅の空き家等を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、市町村や福祉部局と連携し受入体制の整備を進めます。

#### ② 災害発生時における住宅相談体制の整備

災害発生時には、被災者の住宅再建や仮住まい探し等に関する相談窓口の設置が必要です。

住宅相談窓口設置が円滑に行われるよう、平常時より市町村、独立行政法人住宅金融支援機構、建築士・弁護士等の専門家との連携を図ります。

#### ③ 被災住宅等に対する応急危険度判定の実施体制の充実

応急危険度判定は、被災建築物応急危険度判定士が大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性等を判定することにより、二次的災害を防止することを目的としています。

災害発生時に、応急危険度判定士登録制度が円滑に機能できるよう、市町村や周辺府県との連携により体制の充実に努めます。

(削除)

### 3-5 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ

#### —住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備—

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。

#### (1) 住情報の提供の促進

##### ①住宅相談・住宅情報提供の充実

持家住宅がストックの約7割以上を占めている本県では、県民自らが適切な情報と知識に基づいて住宅の購入、建築、リフォーム等を行っていく環境を整えることが重要です。また、高齢期の住み替え、子育て世帯の住宅探し、既存住宅の購入など、県民の多様な居住ニーズに対応することも重要です。

様々な住情報を一元的に提供する相談窓口の設置を検討するとともに、ホームページによる情報提供の充実、パンフレット等による県民への周知等、住宅相談・住宅情報提供の充実を図ります。また、住まいに関する県民向けセミナーや講演会の開催等を推進します。

##### ②住教育の推進

豊かな住生活を実現していくためには、一人ひとりが、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深めることが必要です。特に、次の時代を担う子どもたちが、自分の住む地域や他の地域の様々な住まいと暮らしを知り、豊かな住生活の実現のために何が必要か考え、実践していく力を養うために、「住」に関する学びの場を整えていくことが重要です。

教育機関や専門家と協働して、「暮らしに対応した住まいの空間や構成」、「住まいと社会のつながり」、「気候風土と住まい・住文化、環境と共生する住まい」等、小学生・中学生に対する住教育の実施を検討します。

#### (3-5 (3) 既存住宅の有効活用の促進)

### 3-4 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ

#### —住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備—

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。

#### (1) 住情報の提供の促進

##### ①住まいや暮らしに関する情報提供の充実

持家住宅がストックの約7割以上を占めている本県では、県民自らが適切な情報と知識に基づいて住宅の購入、建築、リフォーム等を行っていく環境を整えることが重要です。また、高齢期の住み替え、子育て世帯の住宅探し、既存住宅の購入など、県民の多様な居住ニーズに対応することも重要です。さらに、県外からの移住・定住を促進するためには、住宅情報のみでなく、交通、教育、行政サービスなど、その地域での暮らし想像できる様々な生活関連情報を提供することが必要です。

一方で、現状では様々な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。

このため、まず公的賃貸住宅に関する一元的な情報提供に取り組むとともに、ホームページによる情報提供の充実、パンフレット等による県民への周知等、住まいや暮らしに関する情報提供の充実を図ります。また、住まいに関する県民向けセミナーや講演会の開催等を推進します。

##### ②住教育の推進

豊かな住生活を実現していくためには、一人ひとりが、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深めることが必要です。特に、次の時代を担う子どもたちが、自分の住む地域や他の地域の様々な住まいと暮らしを知り、豊かな住生活の実現のために何が必要か考え、実践していく力を養うために、「住」に関する学びの場を整えていくことが重要です。

教育機関や専門家と協働して、暮らしに対応した住まいの空間や構成、住まいと社会のつながり、気候風土と住まい・住文化、環境と共生する住まい等、小学生・中学生に対する住教育の実施を検討します。

## ②住み替えに関する情報提供の充実

既存住宅の有効活用と、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住み替えを推進することが考えられます。

このような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り上げを、50 歳以下にも枠を広げて運用することで、活用されていない持家の有効活用の機会を拡大するとともに、高齢者等の住み替え支援と、若年子育て世帯による住み替え後の住宅の活用を推進します。

### （3-5（2）将来にわたり活用される良質なストックの形成）

#### ②住宅性能表示制度の活用促進

良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）を第三者機関が客観的に評価し、表示を行うことにより、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする「住宅性能表示制度」の活用を促進することが求められます。

住宅事業者や関係団体と連携し、県民への周知・普及を図ります。

### （3-5（3）既存住宅の有効活用）

#### ③既存住宅に関する情報提供の充実

既存住宅の流通を促すためには、既存住宅を購入する際の価格の妥当性や、耐震性などの住宅性能に対する消費者の不安感や情報不足を解消する必要があります。

民間事業者による既存の住宅情報システムと連携し、住宅性能や地域環境を含む既存住宅情報を得られる情報提供システムの構築について検討します。

#### 【重点的に進める施策】

##### ○住宅相談窓口設置補助

建築関係団体と協働し、建築士や弁護士による専門的な住宅相談に対応します。

##### ○奈良県住まいづくりアドバイザー派遣支援制度

市町村の住宅相談窓口にアドバイザーを派遣し、県民からの住宅相談に対応します。

##### ○住まいづくりセミナーの開催

## ③住み替えに関する情報提供の充実

既存住宅の有効活用を図り、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住み替えを推進することが考えられます。

このような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り上げを、50 歳以下にも枠を広げて運用することで、活用されていない持家の有効活用の機会を拡大するとともに、高齢者等の住み替え支援と、若年子育て世帯による住み替え後の住宅の活用を推進します。

#### ④住宅性能表示制度の活用促進

良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）を第三者機関が客観的に評価し、表示を行うことにより、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする「住宅性能表示制度」の活用を促進することが求められます。

住宅事業者や関係団体と連携し、県民への周知・普及を図ります。

#### ⑤既存住宅に関する情報提供の充実

既存住宅の流通を促すためには、既存住宅を購入する際の価格の妥当性や、耐震性などの住宅性能に対する消費者の不安感や情報不足を解消する必要があります。

安心して既存住宅を購入できるよう、不動産関連団体等との連携を進め、建物状況調査（インスペクション）や住宅瑕疵保険等を活用した品質確保、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実を促進します。

（削除）

住まい・まちづくりに関するセミナーを開催し、県民に対して住関連情報を積極的に提供します。

#### ○住まいまちづくり推進事業（空家対策）

JTI（移住・住みかえ支援機構）と連携し、郊外住宅地等の空家解消に向けた取り組みを進めます。

#### ○空き家再生等推進事業

市町村と連携し、不良住宅または空き家住宅の除却、空き家の利活用を推進します。

### （４）地域の住宅産業の育成・活性化

#### ①県産材の活用促進

奈良県は全国有数の優良材の産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。地元の木材を利用することは、地域の森林利用価値の向上による地域活性化を促すとともに、森林の持つ環境保全機能の向上にもつながります。

生産から利用までの流通システムの構築を図るとともに、県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域材認証制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。また、公営住宅の改修や建替にあたっては、県産材による木質化を可能な限り推進します。

#### ②地域住宅産業活性化支援

中小工務店をはじめとする地域の住宅産業は、県内の住宅ストックの形成や居住水準の向上に寄与してきました。しかし、近年は、新設住宅着工数が減少傾向にあり、工法・供給形態の多様化の進展などより市場競争が激化しています。地域の住宅産業は、現場生産性の向上、経営体制の充実等多くの課題を抱えており、その構造改革を推進することにより市場競争力の強化を図ることが必要になっています。

地域の住宅産業の育成・活性化に向けて、木造住宅の質や建築技術の維持・向上、大工、工務店等の技術水準の向上、住宅建設技術者の育成、省エネ・省CO<sub>2</sub>技術や耐震工法等の普及などを推進します。

#### 【重点的に進める施策】

#### ○地域材利用開発（緑の産業再生プロジェクト事業）

地域材の新たな利用法を開発するため、事業者が行う製品化に向けた実

### （２）地域の住宅産業の育成・活性化

#### ①県産材の活用促進

奈良県は全国有数の優良材の産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。地元の木材を利用することは、地域の森林利用価値の向上による地域活性化を促すとともに、森林の持つ環境保全機能の向上にもつながります。

生産から利用までの流通システムの構築を図るとともに、県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域材認証制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。また、公営住宅の改修や建替にあたっては、県産材による木質化を可能な限り推進します。

#### ②地域住宅産業の活性化の支援

中小工務店をはじめとする地域の住宅産業は、県内の住宅ストックの形成や居住水準の向上に寄与してきました。また、長年にわたり奈良県の気候風土に合った住まいを建設し、集落景観の形成等に大きな影響を与えてきました。しかし、近年は、新設住宅着工数が減少傾向にあり、工法・供給形態の多様化の進展などより市場競争が激化しています。地域の住宅産業は、現場生産性の向上、経営体制の充実等多くの課題を抱えており、その構造改革を推進することにより市場競争力の強化を図ることが必要になっています。

地域の住宅産業の育成・活性化に向けて、良質な木造住宅等の供給を支える設計者や技能者の育成、工務店等の技術の維持・向上、省エネ・省CO<sub>2</sub>技術や耐震工法等の普及などを推進します。

（削除）

証試験等の取組を支援します。また、川上・川下が連携して取り組むモデル木造住宅整備の取組を支援します。

**○奈良の住まいリニューアル事業（再掲）**

国の住宅版エコポイント制度の対象となる住宅リフォームにあわせて行う一般リフォーム、屋根・外壁・耐震改修、県産材を活用したリフォームを支援します。

#### 4 基本目標の達成状況を示す成果指標

基本目標の達成状況を示す成果指標を次の通り設定します。

(略)

#### 4 基本目標に関する参考指標

基本目標に関する県内の状況を把握し、施策の参考とするための参考指標を次の通り設定します。

(略)



#### IV 地域・住宅地の特性に応じた住まい・まちづくり施策の方向

奈良県には、多様な地域・住宅地があり、それぞれの成り立ちや立地条件等により地域特性が大きく異なり、したがって、地域の将来的な方向性や課題も多様です。ここでは、奈良県における主な地域・住宅地として以下の7つを取り上げ、それぞれの特性に対応した住まい・まちづくりを推進します。

##### 1 郊外戸建住宅地

###### (1) 概要、現状と課題

概 要
<ul style="list-style-type: none"> <li>●北和地域、中和西部地域において、昭和 30 年代より、大阪からの交通アクセスの利便性の高い鉄道沿線の急行停車駅の駅)を中心に、主に民間事業者による戸建住宅地開発が進行</li> <li>●大阪のベッドタウンとして発展し、県外から奈良県に流入する人口を受けとめ、新しい生活文化を育んできた</li> </ul>
現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>●高齡化・小世帯化が急速に進展によるコミュニティの活力の低下</li> <li>●身近な生活サービス施設の不足</li> <li>●住宅や公共施設・公益施設の老朽化</li> <li>●相続・転売に伴う、敷地の細分化、空地・空家化、駐車場化等</li> </ul>

###### (2) 取り組みの方向

郊外住宅地は、その成り立ちや大阪都市圏からの距離により、大きく以下の3つに分類できます。

分類	特徴・立地等	主な課題等
近郊外住宅地 (大規模敷地住宅地)	比較的早い時期に開発された、敷地面積 100 坪を超える大規模宅地からなる住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●著しい高齡化の進展</li> <li>●相続に伴い、敷地細分化や土地利用転換が進展、住宅地環境が変化</li> </ul>
近郊外住宅地	高度経済成長期に開発された、近鉄奈良線・大阪線等の急行停車駅周辺に立地する、大阪都心への交通利便	<ul style="list-style-type: none"> <li>●少子・高齡化の進展</li> <li>●2世帯居住が困難なため、若年層が流出、人口は減少傾向</li> <li>●空地・空家が発生</li> </ul>

#### IV 地域・住宅地の特性に応じた住まい・まちづくり施策の方向

奈良県には、多様な地域・住宅地があり、それぞれの成り立ちや立地条件等により地域特性が大きく異なり、したがって、地域の将来的な方向性や課題も多様です。ここでは、奈良県における主な地域・住宅地として以下の7つを取り上げ、それぞれの特性に対応した住まい・まちづくりを推進します。

##### 1 郊外戸建住宅地

###### (1) 概要、現状と課題

概 要
<ul style="list-style-type: none"> <li>●北和地域、中和西部地域において、昭和 30 年代より、大阪からの交通アクセスの利便性の高い鉄道沿線の急行停車駅を中心に、主に民間事業者による戸建住宅地開発が進行</li> <li>●大阪のベッドタウンとして発展し、県外から奈良県に流入する人口を受けとめ、新しい生活文化を育んできた</li> </ul>
現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>●高齡化・小世帯化の急速な進展によるコミュニティの活力の低下</li> <li>●身近な生活サービス施設の不足</li> <li>●相続・転売に伴う、敷地の細分化、空地・空家化、駐車場化等</li> </ul>

###### (2) 取り組みの方向

(削除)

	<u>性の高い住宅地</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>県外の住宅地との競合</u></li> <li>● <u>住宅や施設の老朽化が進展</u></li> </ul>
<u>遠郊外住宅地</u>	<u>高度経済成長期以降～バブル期に開発された、最寄り駅から大阪都心まで1時間以上かかるなど、大阪都心からの交通利便性の低い住宅地</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>今後、高齢化の進展、人口減少が加速</u></li> <li>● <u>当初からの売れ残りも含めて、空地・空家が発生</u></li> <li>● <u>地価下落のため転売が困難</u></li> </ul>

住宅地によって、直面している課題は違いますが、今後とも、それぞれの郊外戸建住宅地において、良好なコミュニティと住環境を持続的に維持していくために、関係者が住宅地の将来像を共有しながら、住民が主体となって住宅・住環境の適切な維持管理を進めるとともに、コミュニティの活性化や、ライフサイクルやライフスタイルに対応する生活サービス機能の充実、住環境を維持するためのルールづくり等に取り組む必要があります。

### (3) 住まい・まちづくり施策の方向

#### ① 良質な住宅・住環境の維持・保全

- 良質な住宅・住環境を次世代に伝えるため、バリアフリー・耐震改修等住宅の安全性・快適性を確保するリフォームの推進や、空地・空家の活用方策の検討、住み替えを推進します。
- 地区計画や建築協定の策定など、住宅地の環境保全のためのルールづくりを推進します。

#### ② 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- 高齢社会に備えて、公共交通機関の利用や、徒歩圏で利用できる身近な生活サービス施設の立地を促進し、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

#### ③ 住民やNPO等による地域活動・居住地管理の推進

- 住民やNPO等が主体となる生活サービスの提供や居住地の運営・管理活動（エリアマネジメント）が活発化するよう、人材の育成、交流・ま

奈良県には、特に北和地域及び中和西部地域に多くの郊外戸建住宅地がありますが、これらの地域の多くでは、当初に入居した世代が高齢化し、今後のコミュニティの活力低下や空き家の急増が懸念されます。

一方で、これらの郊外戸建住宅地の多くでは、良好なコミュニティと住環境が維持されており、それらを持続的に維持していくためにも、それぞれの地域において、住民が主体となって、住宅地の将来像を共有しながら、住宅・住環境の適切な維持管理に取り組む必要があります。

また、県及び市町村においては、住み続けられる郊外戸建住宅地とする観点から、こうした取組をサポートするとともに、多世代が住み続けられるような環境の整備を図っていく必要があります。

### (3) 住まい・まちづくり施策の方向

#### ① 良質な住宅・住環境の維持・保全

- 良質な住宅・住環境を次世代に伝えるため、バリアフリー・耐震改修等住宅の安全性・快適性を確保するリフォームや、空地・空家の利活用、住み替えを推進します。
- 地区計画や建築協定の策定など、住宅地の環境保全のためのルールづくりを推進します。
- 良好な住環境を維持しながら生活サービス機能の充実を図るための規制のあり方等について検討を進めます。

#### ② 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- 高齢社会に備えて、公共交通機関の利用や地域交通の確保のみでなく、徒歩圏で利用できる身近な生活サービス施設の立地を促進し、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

#### ③ 住民やNPO等による地域活動・居住地管理の推進

- 住民やNPO等が主体となる生活サービスの提供や居住地の運営・管理活動（エリアマネジメント）が活発化するよう、人材の育成、交流・ま

ちづくり活動等の拠点の整備など、活動支援方策を検討します。

## 2 大規模公的賃貸住宅団地

### (1) 概要、現状と課題

概 要
<ul style="list-style-type: none"><li>●主に北和地域、中和西部地域に立地する、数百戸～数千戸単位の規模から成る公営住宅、都市再生機構住宅などからなる住宅地</li><li>●昭和40年代～50年代に建設</li><li>●奈良県における公的賃貸住宅（公営住宅、都市再生機構住宅）の戸数は約3万戸、6.7%を占める</li></ul>
現状と課題
<ul style="list-style-type: none"><li>●建設年次の古い団地では、建物の老朽化、バリアフリー未対応、狭小住宅などの課題を抱える</li><li>●近い将来、建替事業・大規模改修等の再生事業が本格化</li><li>●住宅の多様性に乏しく、身近な生活サービス施設が不足</li></ul>

### (2) 取り組みの方向

大規模であるため、再生事業を進める際には周辺に与える影響が大きく、周辺住宅地との調和や、地域のまちづくりに資する事業のあり方について、十分に検討を行う必要があります。

また、これらの住宅においても、コミュニティの活性化や、ライフサイクルやライフスタイルに対応する生活サービス機能の充実等に取り組む必要があります。

ちづくり活動等の拠点の整備など、活動支援方策を検討します。

## ④ 多世代居住の促進

- 近居・同居の受け皿となる賃貸住宅の供給やホームページ等を通じた住情報の提供の充実により、子育て世帯等の移住・定住の促進を図り、郊外戸建住宅団地における多世代居住を促進します。

## 2 大規模公的賃貸住宅団地

### (1) 概要、現状と課題

概 要
<ul style="list-style-type: none"><li>●主に北和地域、中和西部地域に立地する、数百戸～数千戸単位の規模から成る公営住宅、都市再生機構住宅などからなる住宅地</li><li>●昭和40年代～50年代に建設</li><li>●奈良県における公的賃貸住宅（公営住宅、都市再生機構住宅）の戸数は約3.6万戸、5.9%を占める</li></ul>
現状と課題
<ul style="list-style-type: none"><li>●建設年次の古い団地では、建物・設備の老朽化、バリアフリー未対応、狭小住宅などの課題を抱える</li><li>●耐用年数を経過した住宅の建替や耐用年数が残る住宅の長寿命化のための大規模改修等が課題</li><li>●住棟が団地内に並行配置されているなど周辺地域に比べ異質な空間となり、周辺地域を含めたコミュニティの形成が難しい</li><li>●住民の高齢化が著しい団地も多く、団地内コミュニティの活力の低下や、身近な生活サービス施設の不足が課題</li></ul>

### (2) 取り組みの方向

大規模な公的賃貸住宅団地は、建設時期が古く、建物や設備の老朽化やバリアフリー化されていないなどの課題を抱えており、適切な建替えや改修を進めていく必要があります。

また、高齢化が進み、団地内のコミュニティの活力の低下が課題であることから、建替えの際の余剰地を活用した生活サービス施設の導入や、集会所、空き住戸等を活用した地域コミュニティ拠点の形成などを進めていく必要が

### (3) 住まい・まちづくり施策の方向

#### ① 建替え・大規模改修等再生事業の推進

- 大規模公的賃貸住宅の事業主体が、建替え等の再生事業を計画的に推進します。
- 建替等の再生事業を進める際には、地域の福祉サービス拠点等としての役割の付加など、地域のまちづくりへの貢献を視野に入れた事業実施の検討を進めます。

#### ② 各事業主体の連携の強化

- 効率的な再生事業を進めるために、事業主体間の連携・協働体制を構築します。

#### ③ 住民やNPO等による地域活動・居住地管理の推進

- 住民やNPO等による、地域活動や日常的な清掃等の管理を行うなどの住宅・住環境への関わりが活発化するための方策を検討します。

## 3 駅前・中心市街地

### (1) 概要、現状と課題

概 要
●市町の中心部及び主要な鉄道駅前に形成 ●経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積、生活や交流の中心となってきた

あります。

こうした建替えや改修を進めていく際には、こうした団地は規模が大きく、周辺に与える影響が大きいことを踏まえ、周辺住宅地との調和や、地域のまちづくりに資する事業のあり方、将来的な人口・世帯や社会情勢の変化への対応などについて、十分に検討を行う必要があります。

### (3) 住まい・まちづくり施策の方向

#### ① 建替え・大規模改修等再生事業の推進

- 大規模公的賃貸住宅の事業主体が、建替え等の再生事業を計画的に推進します。
- 建替等の再生事業を進める際には、敷地内での集約等により発生する余剰地等を活用し、周辺地域のまちづくりに資する地域コミュニティ拠点生活サービス施設の導入等を検討するなど、地域のまちづくりへの貢献を視野に入れた事業実施の検討を進めます。なお、公営住宅等の場合は、事業実施にあたり可能な限り民間事業者の参入を図るよう検討します。

#### ② 既存ストックの計画的改修と地域コミュニティ拠点形成の推進

- 建替時期を迎えていない大規模団地においては、計画的な改修を行うことにより建築物の長寿命化を図ります。
- 集会所や空き住戸等の活用も含めた地域コミュニティ拠点の形成の検討を進めます。

#### ③ 各事業主体の連携の強化

- 効率的な再生事業を進めるために、事業主体間の連携・協働体制を構築します。

#### ④ 住民やNPO等による地域活動・居住地管理の推進

- 住民やNPO等による、地域活動や日常的な清掃等の管理を行うなどの住宅・住環境への関わりが活発化するための方策を検討します。

## 3 駅前・中心市街地

### (1) 概要、現状と課題

概 要
●市町の中心部及び主要な鉄道駅前に形成 ●経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積、生活や交流の中心となってきた

現状と課題				
<ul style="list-style-type: none"> <li>●商店街の衰退や空店舗の増加等、「町の顔」としての魅力や利便性が低下傾向</li> <li>●小規模敷地が多く権利関係が複雑で、土地利用転換が進みにくい傾向</li> <li>●新規の住宅供給が行われず、高齢化や人口減少が進行</li> </ul>				
<p>(2) 取り組みの方向</p> <p>駅前や中心市街地は、衰退傾向にあるとはいえ、他の住宅地に比べると公共交通や生活サービス施設等の利便性は高く、にぎわいと活気のある「まちの顔」の再生に向け、これらを活かした住宅地・商業地としての魅力向上に取り組む必要があります。</p>				
<p>(3) 住まい・まちづくり施策の方向</p> <p>① まちなか居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●空地や空家等の活用方策を検討するとともに、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を推進します。</li> </ul> <p>② 「まちの顔」としてのまちづくり・景観形成の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●駅前や商店街の活性化のため、まちづくりを促進するとともに、建築物や屋外広告物等の規制誘導を行い、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。</li> </ul> <p>③ 商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や、活動に対する支援、活動拠点の提供等により、商業者、住民、NPO等によるまちづくり活動や居住地管理を推進します。</li> </ul>				
<p>4 歴史的な街なみを持つ住宅地</p> <p>(1) 概要、現状と課題</p>				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>概 要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>●古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地</li> <li>●大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている</li> </ul> </td> </tr> <tr> <th>現状と課題</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地震や都市災害等に対する防災性に課題がある</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	概 要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地</li> <li>●大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている</li> </ul>	現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震や都市災害等に対する防災性に課題がある</li> </ul>
概 要				
<ul style="list-style-type: none"> <li>●古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地</li> <li>●大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている</li> </ul>				
現状と課題				
<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震や都市災害等に対する防災性に課題がある</li> </ul>				

現状と課題				
<ul style="list-style-type: none"> <li>●商店街の衰退や空店舗の増加等、「町の顔」としての魅力や利便性が低下傾向</li> <li>●小規模敷地が多く権利関係が複雑で、土地利用転換が進みにくい傾向</li> <li>●新規の住宅供給が行われず、高齢化や人口減少が進行</li> </ul>				
<p>(2) 取り組みの方向</p> <p>駅前や中心市街地は、衰退傾向にあるとはいえ、他の住宅地に比べると公共交通や生活サービス施設等の利便性は高く、にぎわいと活気のある「まちの顔」の再生に向け、これらを活かした住宅地・商業地としての魅力向上に取り組む必要があります。</p>				
<p>(3) 住まい・まちづくり施策の方向</p> <p>① まちなか居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●空地や空家等の活用方策を検討するとともに、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を推進します。</li> </ul> <p>② 「まちの顔」としてのまちづくり・景観形成の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●駅前や商店街の活性化のため、まちづくりを促進するとともに、建築物や屋外広告物等の規制誘導を行い、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。</li> </ul> <p>③ 商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や、活動に対する支援、活動拠点の提供等により、商業者、住民、NPO等によるまちづくり活動や居住地管理を推進します。</li> </ul>				
<p>4 歴史的な街なみを持つ住宅地</p> <p>(1) 概要、現状と課題</p>				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>概 要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>●古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地</li> <li>●大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている</li> </ul> </td> </tr> <tr> <th>現状と課題</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地震や都市災害等に対する防災性に課題がある</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	概 要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地</li> <li>●大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている</li> </ul>	現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震や都市災害等に対する防災性に課題がある</li> </ul>
概 要				
<ul style="list-style-type: none"> <li>●古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地</li> <li>●大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている</li> </ul>				
現状と課題				
<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震や都市災害等に対する防災性に課題がある</li> </ul>				

- 高齢化・人口減少、空家化や住宅の取り壊しなどが進行、コミュニティの活力や街なみの維持・保全が困難
- 一方、伝統的建造物群保存地区指定等による街なみの保存の取り組み、空家バンクの設立による空家の利活用促進する取り組み等が進行

(2) 取り組みの方向

歴史的な街なみを持つ住宅地の魅力を積極的に評価し、伝統的建造物群保存地区の指定や街なみ環境整備事業の実施等、街なみの保存への取り組みが進められています。これらの取り組みをさらに進め、居住環境及び防災性の向上を図るとともに、空家等の利活用を進める必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 空地・空家の利活用の推進

- 空家バンクによる情報提供等、空地や空家等の利活用を推進します。

② 街なみ保存・景観形成の推進

- 伝統的建造物群保存地区の指定や、街なみ環境整備事業等の導入、街なみ景観のルールづくり等を推進します。

③ 商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理の推進

- NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や活動に対する支援、活動拠点の提供等により、住民、NPO等によるまちづくり活動や居住地管理を推進します。

5 既存集落地

(1) 概要、現状と課題

概要
●主として大和平野地域の田園ゾーン内の市街化調整区域内に点在する農村集落
現状と課題
●都市基盤(道路、下水道等)の整備水準が低い ●都市災害に対する防災性も低い傾向

(2) 取り組みの方向

- 高齢化・人口減少、空家化や住宅の取り壊しなどが進行、コミュニティの活力や街なみの維持・保全が困難
- 一方、伝統的建造物群保存地区指定等による街なみの保存の取り組み、空家バンクの設立による空家の利活用を促進する取り組み等が進行

(2) 取り組みの方向

歴史的な街なみを持つ住宅地の魅力を積極的に評価し、伝統的建造物群保存地区の指定や街なみ環境整備事業の実施等、街なみの保存への取り組みが進められています。これらの取り組みをさらに進め、居住環境及び防災性の向上を図るとともに、空家等の利活用を進める必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 空地・空家の利活用の推進

- 空家バンクによる情報提供等、空地や空家等の利活用を推進します。

② 街なみ保存・景観形成の推進

- 伝統的建造物群保存地区の指定や、街なみ環境整備事業等の導入、街なみ景観のルールづくり等を推進します。

③ 商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理の推進

- NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や活動に対する支援、活動拠点の提供等により、住民、NPO等によるまちづくり活動や居住地管理を推進します。

5 既存集落地

(1) 概要、現状と課題

概要
●主として大和平野地域の田園ゾーン内の市街化調整区域内に点在する農村集落
現状と課題
●都市基盤(道路、下水道等)の整備水準が低い ●都市災害に対する防災性も低い傾向

(2) 取り組みの方向

既存集落地では、緊急車両の通行や災害時の避難路を確保するため、生活道路の拡幅等の環境改善に取り組む必要があります。また、個々の住宅の耐震性を高めることにより、災害に強い住宅地の形成を図る必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 道路等関連公共施設整備の促進

- 安全で良質な市街地環境形成に必要な、道路・公園などの公共施設の整備を促進します。

② 住環境改善の取り組み促進

- 道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防災性の向上・住環境の改善を推進します。

③ 既存集落地の活性化の促進

- 一定の既存集落において、新たな住宅等の立地を認めるための条例を活用し、地域の活性化を促進します。

6 小規模開発住宅地

(1) 概要、現状と課題

概要
●主として大和平野地域の市街地の縁辺部等の地域において、ミニ開発等によって形成された住宅地
現状と課題
●都市基盤(道路、下水道等)の整備水準が低い ●都市災害に対する防災性も低い傾向 ●宅地が狭小で転売・建替が困難、住宅や住宅地の更新が進みにくい

(2) 取り組みの方向

小規模開発住宅地では、緊急車両の通行や災害時の避難路を確保や、個々の住宅の耐震性を高めることにより、災害に強い住宅地の形成を図る必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 住環境改善の取り組み促進

- 道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防

既存集落地では、緊急車両の通行や災害時の避難路を確保するため、生活道路の拡幅等の環境改善に取り組む必要があります。また、個々の住宅の耐震性を高めることにより、災害に強い住宅地の形成を図る必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 道路等関連公共施設整備の促進

- 安全で良質な市街地環境形成に必要な、道路・公園などの公共施設の整備を促進します。

② 住環境改善の取り組み促進

- 道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防災性の向上・住環境の改善を推進します。

③ 既存集落地の維持・活性化の促進

- 一定の既存集落において、新たな住宅等の立地を認めるための条例を活用し、地域の維持・活性化を促進します。

6 小規模開発住宅地

(1) 概要、現状と課題

概要
●主として大和平野地域の市街地の縁辺部等の地域において、ミニ開発等によって形成された住宅地
現状と課題
●都市基盤(道路、下水道等)の整備水準が低い ●都市災害に対する防災性も低い傾向 ●宅地が狭小で転売・建替が困難、住宅や住宅地の更新が進みにくい

(2) 取り組みの方向

小規模開発住宅地では、緊急車両の通行や災害時の避難路を確保や、個々の住宅の耐震性を高めることにより、災害に強い住宅地の形成を図る必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 住環境改善の取り組み促進

- 道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防

災性の向上・住環境の改善を推進します。

## 7 中山間地域・過疎地域

### (1) 概要、現状と課題

概 要
●大和高原地域及び五條・吉野地域の大半を占める ●自然環境に恵まれている一方、人口減少や高齢化が著しく進行
現状と課題
●若年層の流出による著しい人口減少・高齢化の進展により、コミュニティの活力が低下 ●住宅地における空地・空家化や森林・田園風致の荒廃が進行

### (2) 取り組みの方向

中山間地域・過疎地域では、「産業振興の強化と安定した就業の場の確保」「交通通信体系の整備」「安全、安心、快適な住環境の整備」「魅力ある地域づくりと地域間交流の推進」を基本的な方向として、自然・歴史的資産を活かした、定住促進・交流人口の拡大に向けた取り組みを進めていく必要があります。

### (3) 住まい・まちづくり施策の方向

#### ① 田舎暮らし、UJIターンの推進

- 新たなライフスタイルを実現する場としての魅力ある田舎暮らしに関する情報提供・相談体制の充実を図るとともに、空き家バンク等の情報提供により県外からの住み替えを促進します。
- 都市からのUJIターン者や若者を受け入れるための、歴史・文化的に貴重な資源や田園環境を活かした魅力ある住環境づくりの支援、林業・農業等の就業機会の創出等、受け入れ態勢を整備します。

#### ② 地域間交流の推進

- グリーンツーリズム、参加体験型の観光やイベント開催などの地域資源を活用した、魅力ある地域づくりに取り組むことにより、都市と農山村の共生・対流などの地域間交流を推進します。

災性の向上・住環境の改善を推進します。

## 7 中山間地域・過疎地域

### (1) 概要、現状と課題

概 要
●大和高原地域及び五條・吉野地域の大半を占める ●自然環境に恵まれている一方、人口減少や高齢化が著しく進行
現状と課題
●若年層の流出による著しい人口減少・高齢化の進展により、コミュニティの活力が低下 ●住宅地における空地・空家化や森林・田園風致の荒廃が進行

### (2) 取り組みの方向

中山間地域・過疎地域では、「産業振興の強化と安定した就業の場の確保」「交通通信体系の整備」「安全、安心、快適な住環境の整備」「魅力ある地域づくりと地域間交流の推進」を基本的な方向として、自然・歴史的資産を活かし、定住促進や交流人口の拡大に向けた取り組みを進めるとともに、持続可能な集落づくりを進めていく必要があります。

### (3) 住まい・まちづくり施策の方向

#### ① 持続可能な集落づくりの推進

- 人口減少と高齢化が著しく進む中で、住民がお互いに助け合い、誇りをもって住み続けられるよう、歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かした集落づくりや、林業・農業等の就業機会の創出等を推進します。

#### ② 移住・定住の促進

- 魅力ある田舎暮らしや利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、UJIターンや二地域居住、一時的・試行的な移住を含め、県内・県外からの住み替えを促進します。

#### ③ 地域間交流の推進

- グリーンツーリズム、参加体験型の観光やイベント開催などの地域資源を活用した、魅力ある地域づくりに取り組むことにより、都市と農山村の共生・対流などの地域間交流を推進します。



## V 住宅・住宅地の重点供給地域

奈良県では、これまで世帯数の増加が見込まれていましたが、平成 27 年には減少することが予想されています。

したがって、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、安定的に住宅・住宅地を供給する方向に転換することを基本とします。

一方、県内には最低居住水準未満世帯が 2.5%、誘導居住水準未満世帯が 36.1%存在し、これらの世帯の居住水準を引き上げるための住宅供給が依然として必要です。

また、本件は歴史・文化・事前環境等の資産に恵まれ、住みよい良好な住宅地が多くあります。奈良県の住みやすさの指標でも、育児期や高齢者単身に注目すれば、「とても住みやすい」・「どちらかといえば住みやすい」を合わせると 70%近くになり、評価が高くなっています。

今後、近畿圏内の人口減少、世帯減少が見込まれることをふまえ、これまでのベッドタウン的な役割に主眼を置いた住宅・住宅地の視点に、県政課題である産業振興に合わせた住宅の供給の視点を加え、本県の特徴を活かした魅力ある住宅・住宅地の供給を図ります。

住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を、以下の通り引き続き設定するものとします。なお、重点供給地域は、今後 10 年の間に住宅・住宅地の供給事業の促進が図られる必要があるため、以下の項目に留意して、12 地区（約 430ha）を設定します。

① 住宅・住宅地の供給事業（土地区画整理事業等）を計画的に推進してい

## V 住宅・住宅地の重点供給地域

奈良県では、人口はすでに平成 11 年から減少に転じ、近年中には世帯数も減少に転じることが確実です。全国的にも人口・世帯の減少が進んでいく中で、市街地の拡大を伴う新たな開発は、将来の維持管理の負担を大きくするとともに、空き家の増加、老朽化による問題を悪化させる可能性があります。

県内の一部には住宅地の開発が続く地域もあり、引き続き県民の居住水準を向上させていくためにも、一定の住宅供給を図っていく必要がありますが、上記のような状況を踏まえ、住宅を作りすぎないよう既成の住宅地を活用しつつ、住み続けられる地域にリニューアルしていくことが求められています。

このため、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな大規模開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、住宅・住宅地の供給を図っていくことを基本とします。

また、住宅・住宅地の供給にあたっては、高齢化や地域のコミュニティの活力低下が進む中で、地域住民の暮らしの質を維持しつつ、次の世代の暮らしにつなげていくために、福祉・子育てなどの暮らしに必要な機能の確保や、長期的な地域のマネジメントなど、地域の実情に応じた先導的なまちづくりに取り組んでいきます。

こうした考えの下、住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を、以下の項目に留意して、7 地区（約 203ha）を設定します。

① 地域の暮らしの維持・再生に必要な拠点づくりや福祉・子育てなどのサービスの導入、住み続けたくなる仕掛けづくり、長期的な視野に立った地域のマネジメントなど、それぞれの地域の実情に応じた先導的なまちづくりを目指す取組であること。

② 住宅・住宅地の供給事業を計画的に推進している、または推進予定が明

る、または推進予定が明確

- ② 住宅・住宅地の関連公共施設の整備（予定）時期が明確
- ③ 住宅供給の促進策として、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業の適用がなされている
- ④ 地区計画等の規制、誘導により、良好な居住環境が形成され計画的な住宅の供給が見込まれる

### 重点供給地域一覧

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称)登美ヶ丘第11次住宅地	90ha	No.1,2,4,11
奈良市	近鉄西大寺駅南地区	30ha	No.4
	JR奈良駅南地区	10ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	21ha	No.8
大和郡山市	小泉団地	5ha	No.7
生駒市	生駒駅前北口地区	0.8ha	No.3
香芝市	五位堂駅前北第2地区	17.6ha	No.4
三郷町	勢野地区	45ha	No.4
平群町	平群駅西地区	12.5ha	No.2,4
斑鳩町	新家地区	2.4ha	No.4
五條市	南大和田園都市牧野A地区	93ha	No.2,4,11
大淀町	花吉野ガーデンヒルズ	102.9ha	No.1,2

### 住宅及び住宅地の供給の促進策

- No.1：開発許可による宅地開発事業（都市計画法）
- No.2：地区計画等（都市計画法）
- No.3：市街地開発事業（都市再開発法）
- No.4：土地区画整理事業（土地区画整理法）
- No.7：公営住宅の建設・建替（公営住宅法）
- No.8：市街地の整備改善（独立行政法人都市再生機構法）
- No.11：住宅市街地基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業制度要綱）

確であること。住宅・住宅地及びその周辺の関連公共施設の整備時期が明確であること。

- ③ 住宅供給の促進策として、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業の適用がなされていること。
- ④ 地区計画等の規制、誘導、特別用途地区の指定などにより、良好な居住環境が形成され、コミュニティバランスや暮らしの機能に配慮した「まちづくり」の視点をもった計画的な住宅の供給が見込まれていること。

### 重点供給地域一覧

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称)登美ヶ丘第11次住宅地	90ha	No.1,2,4,11
奈良市	近鉄西大寺駅南地区	30ha	No.4
	JR奈良駅南地区	10ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	21ha	No.2,8
三郷町	勢野地区	36.68ha	No.2,4
平群町	平群駅西地区	12.5ha	No.2,4
斑鳩町	新家地区	2.4ha	No.4

### 住宅及び住宅地の供給の促進策

- No.1：開発許可による宅地開発事業（都市計画法）
- No.2：地区計画等（都市計画法）
- No.3：市街地再開発事業（都市再開発法）
- No.4：土地区画整理事業（土地区画整理法）
- No.8：市街地の整備改善（独立行政法人都市再生機構法）
- No.11：住宅市街地基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業制度要綱）

VI 計画の実現にむけて ー関係主体間の連携や推進体制の整備ー

本計画は、従来の住宅政策の枠組みにとどまらず、様々な主体が関係し、また、幅広い施策内容を効果的に実施していくことが必要です。このためには、役割や連携のあり方等を明確にするとともに、効果的な実施方法等や施策実施体制の設定等を目的とする推進体制の整備が重要です。特に、公的主体（県、市町村、UR など）の一体的な推進体制が重要で、その構築を重点的に進めます。

VI 計画の実現にむけて ー関係主体間の連携や推進体制の整備ー

本計画は、住宅政策の枠組みにとどまらず、様々な主体が関係し、また、幅広い施策内容を効果的に実施していくことが必要です。このためには、役割や連携のあり方等を明確にするとともに、効果的な推進体制を整備することが重要です。特に、公的主体（県、市町村、UR など）の一体的な推進体制が重要であり、その構築を重点的に進めます。

(1) 協議事項

本計画の実施に係る主体間では、以下の事項についての協議が考えられます。

○各地域における取り組み等に関する関係者(県、市町村、民間、等)間協議

例)・郊外住宅地等における地域固有の課題への対応

・地域の住民活動に対する具体的な支援方策の検討

○住宅市場への対応等における、関係者(県、関係団体、等)間協議

○住宅施策の展開（施策の先行実施等）に関する関係者間協議

このため、これらの協議を行う体制の整備を図ります。

(2) 関係主体の役割に応じた施策の推進

本計画の施策に関わる関係主体は、基本的に以下の役割を担うことが期待されます。

関係主体		施策実施における各主体の役割
公 的 主 体	県	○県での計画立案及び施策推進 ・全県レベルでの基準設定、先導施策展開、住情報等の提示 ・庁内(関係部局)推進体制の構築、市町村連携等の推進 ○広域的な需給に応じた住宅困窮者の安定居住の確保 等

(1) 関係主体の役割に応じた施策の推進

本計画の施策に関わる関係主体は、基本的に以下の役割を担うことが期待されます。

関係主体		施策実施における各主体の役割
公 的 主 体	県	○県での計画立案及び施策推進 ・全県レベルでの基準設定、先導施策展開、住情報等の提示 ・庁内(関係部局)推進体制の構築、市町村連携等の推進 ○広域的な需給に応じた住宅困窮者の安定居住の確保 等

市町村	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市町村独自の計画立案及び施策推進</li> <li>・地域の多様な主体と協調する施策の展開</li> <li>○地域実態に見合った住宅困窮者の安定居住の確保</li> <li>○地域住民等との連携による住まい・まちづくり 等</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○各主体が担う公的住宅の適切な供給、維持管理</li> <li>○地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 等</li> </ul>
民間事業者 (住宅関連事業者等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成</li> <li>○自らが供給する住宅による住宅性能向上等への貢献 (消費者と直接的につながる住宅の安全性、品質及び性能の確保)</li> <li>○事業活動にかかる住宅に関する情報の提供</li> <li>○市場の健全性等の確保</li> <li>○公共性の高い住宅供給、福祉サービスの提供等への関与 等</li> </ul>
NPO(市民活動団体等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施</li> <li>○住まい・まちづくり等への参画 等</li> </ul>
地域住民 (居住者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(自らが関わる)住宅の質の向上の確保</li> <li>○住宅の性能向上や市場の適正化等に関する判断</li> <li>○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施</li> <li>○住まい・まちづくり等への参画 等</li> </ul>

このような各主体の役割を活かして、施策の実施を図ります。

### (3) 関係主体間の連携と協働

本計画の実現に向けて、関係する各主体は、それぞれの役割を果たしつつ、相互に連携して施策に取り組むことが必要です。中でも、地域マネジメントの推進等、複数の主体が関与して取り組む施策においては、地域・住宅地の特性や施策のねらいに応じて、適応する主体が互いに連携・協働することで、実態に即したきめ細かな施策の展開を図ることが期待されます。

主体間でのより良い連携を構築し、また、協働して施策を推進するために、施策導入段階で関係者同士が十分な協議を図ります。

### (4) 推進体制の整備

#### ①公的主体間における推進体制

各市町村に密着した課題への対応、地元住民が行う活動への支援等については、県と市町村が連携して取り組むことが必要です。このため、県と市町村との間で、迅速に協議を行うことができるよう、相互の情報交換等の機会

市町村	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市町村独自の計画立案及び施策推進</li> <li>・地域の多様な主体と協調する施策の展開</li> <li>○地域実態に見合った住宅困窮者の安定居住の確保</li> <li>○地域住民等との連携による住まい・まちづくり 等</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○各主体が担う公的住宅の適切な供給、維持管理</li> <li>○地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 等</li> </ul>
民間事業者 (住宅関連事業者等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成</li> <li>○自らが供給する住宅による住宅性能向上等への貢献 (消費者と直接的につながる住宅の安全性、品質及び性能の確保)</li> <li>○事業活動にかかる住宅に関する情報の提供</li> <li>○市場の健全性等の確保</li> <li>○公共性の高い住宅供給、福祉サービスの提供等への関与 等</li> </ul>
NPO(市民活動団体等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施</li> <li>○住まい・まちづくり等への参画 等</li> </ul>
地域住民 (居住者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(自らが関わる)住宅の質の向上の確保</li> <li>○住宅の性能向上や市場の適正化等に関する判断</li> <li>○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施</li> <li>○住まい・まちづくり等への参画 等</li> </ul>

このような各主体の役割を活かして、施策の実施を図ります。

### (2) 関係主体間の連携と協働

本計画の実現に向けて、関係する各主体は、それぞれの役割を果たしつつ、相互に連携して施策に取り組むことが必要です。中でも、地域マネジメントの推進等、複数の主体が関与して取り組む施策においては、地域・住宅地の特性や施策のねらいに応じて、適応する主体が互いに連携・協働することで、実態に即したきめ細かな施策の展開を図ることが期待されます。

主体間でのより良い連携を構築し、また、協働して施策を推進するために、施策導入段階で関係者同士が十分な協議を図ります。

### (3) 推進体制の整備

#### ①公的主体間における推進体制

各市町村に密着した課題への対応、地元住民が行う活動への支援等については、県と市町村が連携して取り組むことが必要です。このため、県と市町村との間で、迅速に協議を行うことができるよう、相互の情報交換等の機会

拡大や関係者間組織の形成等を図ります。

また、県は、市町村における住生活基本計画の策定を促進します。

### ②公民間を含む推進体制

施策の中には、民間事業者や地域住民等が関与するものが多く含まれています。これらの施策を実施するには、関係者同士で、施策の内容や各地域の特徴等を踏まえて協議し、実施方法や実行体制等を設定することが必要です。とりわけ、公的主体と民間事業者等が連携して施策を推進するには、協議等を行う場を設定することが必要となっています。

このため、公的主体と民間事業者や地域住民等が本計画の施策実施等を協議するための組織の形成等を図ります。

### ③関連部局の連携による施策推進

本計画の施策推進にあたり、県では、住宅部局以外に福祉部局をはじめとする様々な関係部局との連携が不可欠となっています。このため、主要な施策に対応して、県庁内関係部局による推進体制を構築し、実施体制を整備します。

拡大や関係者間組織の形成等を図ります。

また、県は、広域的な観点から、地域創生に資するまちづくりを進め、その特色に応じた機能の充実・強化を図るとともに、拠点間相互の連携を強化することによって、県全体として総合力を発揮する都市形成を目指します。さらに、まちづくりに前向きでアイデアや熱意のある市町村において、その方針が県の方針と合致するプロジェクトについては県と市町村で連携協定を締結し、協働でプロジェクトを実施していきます。

### ②公民間を含む推進体制

施策の中には、民間事業者や地域住民等が関与するものが多く含まれています。これらの施策を実施するには、関係者同士で、施策の内容や各地域の特徴等を踏まえて協議し、実施方法や実行体制等を設定することが必要です。とりわけ、公的主体と民間事業者等が連携して施策を推進するには、協議等を行う場を設定することが必要となっています。

このため、公的主体と民間事業者や地域住民等が本計画の施策実施等を協議するための組織の形成等を図ります。

### ③関連部局の連携による施策推進

本計画の施策推進にあたっては、住宅部局以外に様々な関係部局との連携が不可欠となります。特に、大きな課題となっている高齢世帯やひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保等においては、ハードとしての住まいの提供のみでなく、ソフト面からも暮らしの安定を図ることが非常に重要です。

このため、主要な施策に対応して、県庁内関係部局による推進体制を構築し、実施体制を整備します。特に、福祉部局との日頃からの連携体制を構築し、民間事業者も含めた奈良県居住支援協議会を通じた活動を推進します。