

奈良県住生活ビジョン（案）

奈 良 県

平成29年12月

目 次

1. 奈良県住生活ビジョンの概要	
(1) 目的	4
(2) 奈良県住生活ビジョンの位置付け	4
(3) 計画期間	5
2. 奈良県住生活ビジョンの基本方針	6
3. 具体的な取り組み	
方針1 住み続けられるまちをつくる	
1. 市町村と連携してまちをつくる	7
2. 地域の特性にあわせてまちをつくる	9
3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる	13
4. 空き家を活用してまちをつくる	18
方針2 住まいを必要とする人を支える	
1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する	22
2. 公営住宅ストックの活用を推進する	28
方針3 良質な住まいづくりを進める	
1. 質の高い住まいを形成する	34
2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する	38
4. 施策の進め方	42

1. 奈良県住生活ビジョンの概要

(1) 目的

奈良県住生活ビジョンは、住まい・まちづくり基本的な指針である「奈良県住生活基本計画（平成29年3月）」の基本理念の実現に向けて、県として5年間で特に重点的に取り組む施策又は今後取り組みを検討する施策を計画的に推進するためのアクションプランとしてとりまとめるものです。

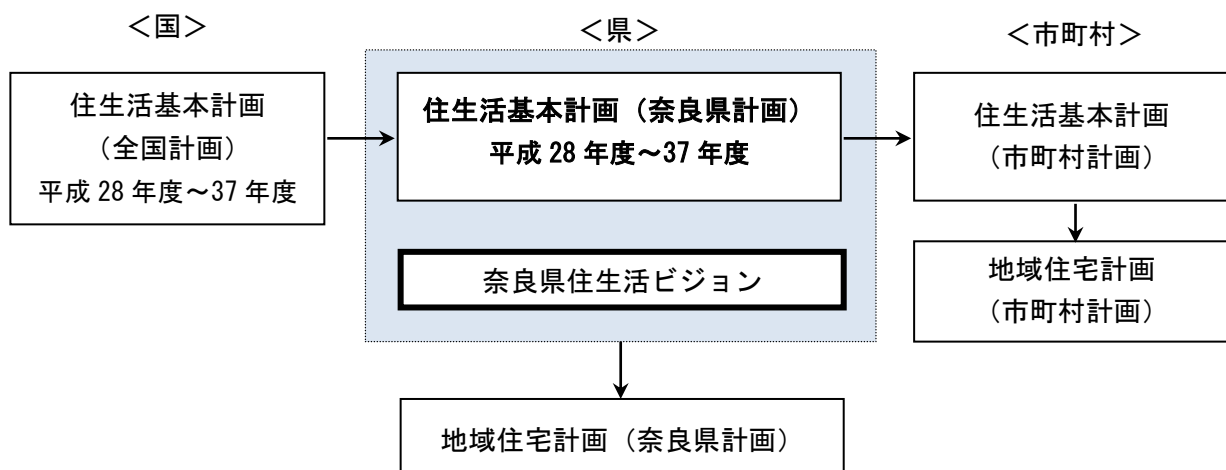
今後、本ビジョンに位置づけた施策の取り組みや検討を進めることにより、「奈良県住生活基本計画（平成29年3月）」の基本理念「県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現」に取り組めます。

(2) 奈良県住生活ビジョンの位置づけ

「奈良県住生活基本計画」は、住生活基本法に基づく奈良県の住宅・住環境政策の最上位計画として定めたものです。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、基本的な指針とすることを目的としています。

「奈良県住生活ビジョン（平成24年9月）」は、「奈良県住生活基本計画（平成24年3月）」に定める課題のうち、特に重点的に取り組む必要のある課題について、その解決に向けた方針や具体的施策を定めることにより、奈良県の住宅・住生活の維持と向上に繋げることを目的として、平成24年9月に定められました。

「奈良県住生活ビジョン（平成24年9月）」策定時と比べ奈良県の住宅・住生活を取り巻く様々な状況や課題について変化が見られたこと、また平成29年3月に「奈良県住生活基本計画」を改定したことから、今回、奈良県住生活ビジョンについても見直しを行いました。

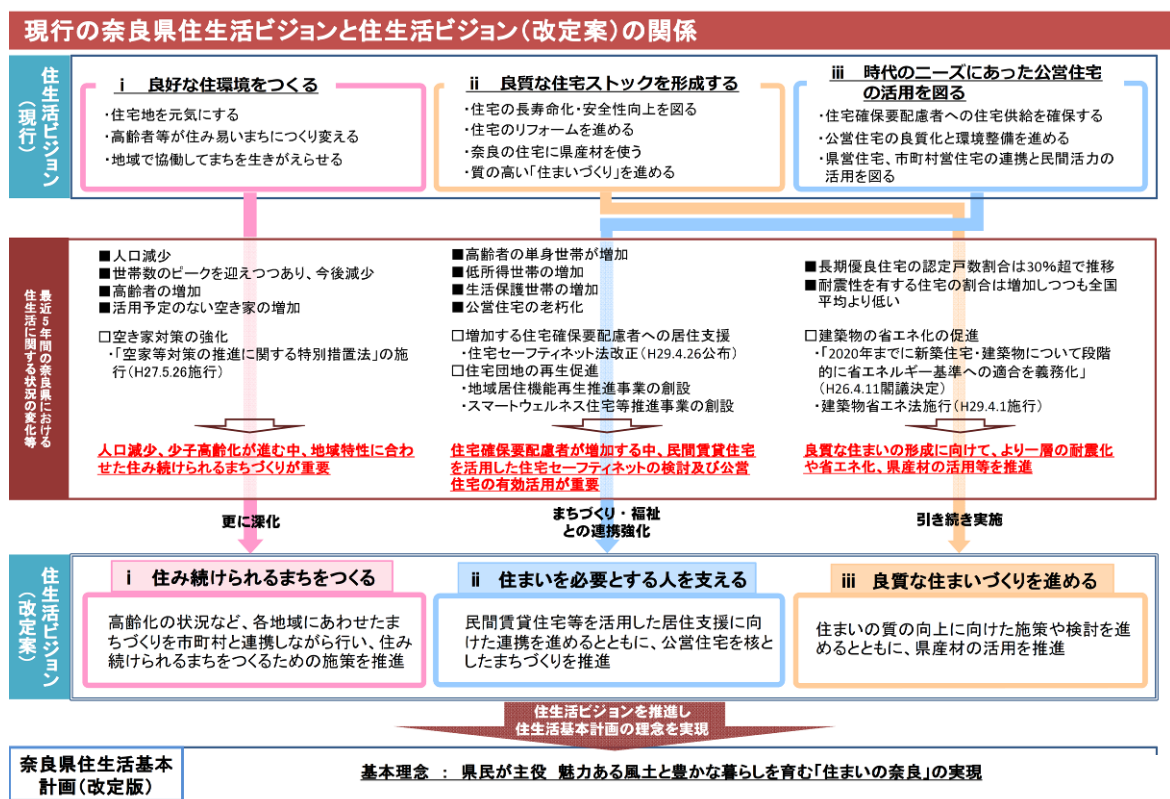


(3) 計画期間

本ビジョンの計画期間は、「奈良県住生活基本計画」の概ね5年ごとの見直しを踏まえ、平成29年度～平成33年度の5ヵ年とし、基本方針は、概ね5年～10年後の将来を展望して設定します。

2. 奈良県住生活ビジョンの基本方針

住生活ビジョン（H24.9）の策定から約5年間経過し、人口減少や高齢化の進展、住宅確保要配慮者の増加など、社会状況は変化しています。社会状況の変化に応じて、課題も少しずつ変化したことから、「奈良県住生活基本計画（平成29年3月改定）」を踏まえ、取り組む施策を見直すとともに、今後、取り組みを検討する施策を追加しました。施策の見直しと社会状況の変化にあわせて、今回、奈良県住生活ビジョンの基本方針を、「住み続けられるまちをつくる」「住まいを必要とする人を支える」「良質な住まいづくりを進める」の3つとしました。



3. 具体的な取り組み

2. 基本方針に沿って、現状と課題、県と市町村等が取り組む施策又は検討する施策について、整理します。

★：奈良県が独自で取り組みを進めている施策

再：再掲

新規：平成29年度から新規に取り組みを開始した施策

継続：過年度から継続して実施している施策

方針1 住み続けられるまちをつくる



1. 市町村と連携してまちをつくる

まちづくりは、県、市町村、NPO、地域の団体、民間事業者等、様々な主体が関わっています。これらの中で、公的主体は、中長期的な視点で、また地域全体の状況を踏まえて、まちづくりに関わる主体であり、大きな役割を担っています。

県は、県全域を俯瞰して、広域的な観点から都市整備やまちづくりを進め、県全体として総合力を発揮するまちづくりを目指しています。一方、市町村は、行政区域内の地域の実情に即したきめ細やかな都市整備やまちづくりを進めています。

県と市町村が連携してまちづくりに取り組むことで、県の技術的支援や各々の施策の相乗効果により、効果的かつ円滑にまちづくりが進むことが期待されます。

(1) 市町村の住まい・まちづくりの支援

住民にとって身近な暮らしに関わる住まい・まちづくりは、基礎自治体である市町村が大きな役割を担っています。市町村の住まい・まちづくりの施策が円滑に進むよう、県は法令や国庫補助制度、先進事例などの情報提供や技術的な助言を行います。また、必要な時は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で組織の形成を図ります。

	取組施策	概要	事業主体
★	奈良県地域住宅協議会及び 専門部会における検討 継続	奈良県における住宅に対する多様なニーズに的確に対応し、公的賃貸住宅等の整備や良好な居住環境の維持・再生等に関し、必要となるべき措置について協議。	県・市町村
★	地域空き家対策推進事業 継続	市町村が行う空き家対策について、除却・活用・予防の3つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議で具体的な議論をしながら、市町村の支援等を実施。	県、
★	南部・東部地域づくり推進 支援事業 継続	南部・東部地域における定住促進、空き家の利活用等のプロジェクトを推進するため、関係市町村が必要な技術や業務支援を行う。	県・市町村

(2) まちづくりにおける「奈良モデル」：まちづくり連携協定の推進

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まちづくり連携協定を締結し、協働でプロジェクトを実施していきます。(4.「施策の進め方」で詳述)

2. 地域の特性にあわせてまちをつくる

奈良県には、歴史の古い集落から高度成長期以降に整備された郊外住宅地まで、多様な地域・住宅地があり、成り立ちや立地条件等により地域特性が大きく異なっています。県と市町村が連携し、地域の状況やニーズをしっかりと把握した上で、地域のコミュニティの持続性を高める形で、それぞれの特性に応じた住まい・まちづくりを推進することが必要です。

(1) 駅前・中心市街地

主要な鉄道駅の駅前や中心市街地は、経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積しており、公共交通や生活サービス施設等が整備されている地域です。

現在、大規模商業施設の立地や所有者等の高齢化、世代交代等により、商店街の衰退や空き店舗の増加等により空洞化が進む一方、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があります。

公共交通や生活サービス施設等のインフラを活かして、賑わいのある暮らしやすいまちへの再生に向けた取り組みを進めます。

取組施策	概要	事業主体
都市再構築戦略事業 継続	都市構造の再構築を図るため、「立地適正化計画」を作成。計画に基づき、生活に必要な都市機能を整備。	市町村

【まちづくり連携協定締結地区】

- ・ 桜井市近鉄大福駅周辺地区
- ・ 桜井市桜井駅周辺地区
- ・ 御所市御所中心市街地地区 他



(2) 歴史的街なみを持つ住宅地

歴史的な街なみや古民家は、その文化的価値や長い年月を経たことによる落ち着いた雰囲気などの魅力が評価され、伝統的建造物群保存地域の指定や街なみ環境整備事業の実施等により、維持・保存する取り組みが進められています。

今後、人口減少や地域住民の高齢化により、これらの取り組みを行う担い手の減少が懸念されます。また、住民の高齢化や世代交代をきっかけとして、空き家になったり、取り壊されたりする住宅があります。

歴史的な街なみが将来に渡って受け継がれるよう、若い世代や地域住民以外の方が関わる機会をつくるなど、これらの取り組みが継続されるよう支援します。

また、古民家や歴史的な街なみを構成する住宅を「まちの資源」として活かし、ニーズに応じた活用を進めるため、空き家バンクの情報提供等により、所有者と利用者のマッチングを図ります。

	取組施策	概要	事業主体
★	まちなみ資産と芸術を活用したまちづくり推進事業 継続	まちづくり団体やアート関係者と協働し、県内に残る歴史的な町並み資産と斬新な発想を持った現代芸術を組み合わせることで、まちの新たな魅力を引き出し、空き町家の利活用、地域内外の交流の促進等地域価値の維持・向上へと繋げる地域型アートプロジェクト『奈良・町家の芸術祭はならあと』を開催。	民間、県
★	空き家バンクによる情報提供 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供する。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	市町村、県

【まちづくり連携協定締結地区】

- ・ 桜井市大神神社参道周辺地区
- ・ 桜井市長谷寺門前町周辺地区
- ・ 天理市櫛本校区を中心とした北部地区 他



(3) 郊外戸建住宅地

郊外に立地する戸建て住宅地では、都市基盤が整い、良好な住環境が維持されている一方、開発当初に一斉に入居した世代の高齢化が進み、空き家の急増が懸念されます。

今後も、良好な住環境を活かした、住み続けられる住宅地とするため、時代や住民の高齢化によるニーズに応じた環境の整備が必要です。

高齢者の見守りや生活支援、買い物、医療など地域の暮らしに必要なサービス機能の確保に向けた取り組みを検討します。

また、住まいを探している人に対して空き家等の情報提供の充実を図り、空き家の発生抑制に努めます。

	取組施策	概要	事業主体
★	景観住民協定認定制度 継続	景観条例に基づく景観住民協定認定制度の運用（景観住民協定締結地区情報交換会議の開催）	県
★	郊外住宅地への支援に関する検討 継続	郊外住宅地が住み続けられるまちとなるよう暮らしに必要なサービス機能を確保するための取り組みや空き家の情報提供の充実を図る取り組みへの支援方策を検討。	県

【まちづくり連携協定締結地区】

・宇陀市近鉄榛原駅周辺地区



(4) 中山間地域・過疎地域

中山間地域・過疎地域では、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、住宅地における空き地・空き家化や森林・田園の荒廃が進行しています。自然・歴史的資産を活かすとともに、定住促進や交流人口の拡大に向けた取り組みを進め、持続可能な集落づくりを進めていく必要があります。

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を推進します。

また、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、U I J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。

	取組施策	概要	事業主体
★	空き家バンクによる情報提供 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供する。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	市町村、県
★	奥大和移住・定住促進事業	・地域受入協議会が行う移住・定住、二地域居住を促進するための取組に対し補助 ・移住者の交流等の拠点である奥大和移住定住交流センターに移住・定住相談員を配置	県、市町村

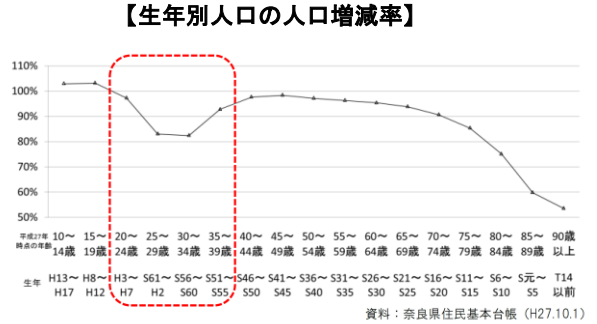
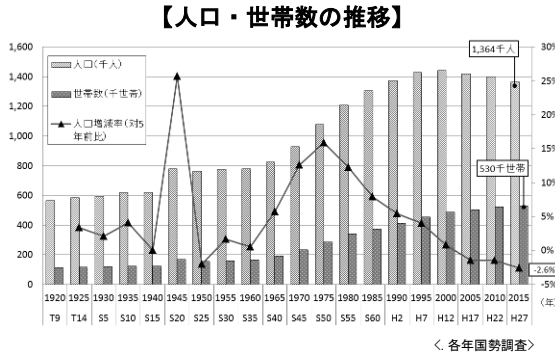
【まちづくり連携協定締結地区】

- ・明日香村飛鳥宮跡周辺地区
- ・宇陀市室生寺門前及び室生口大野駅周辺地区



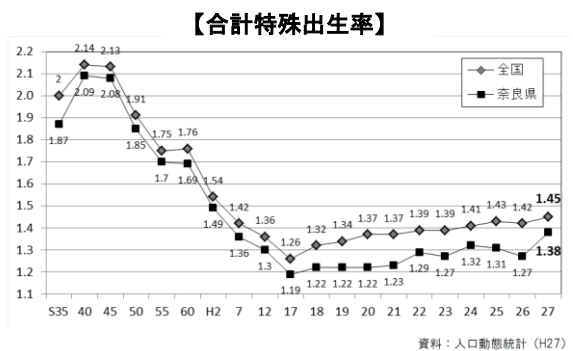
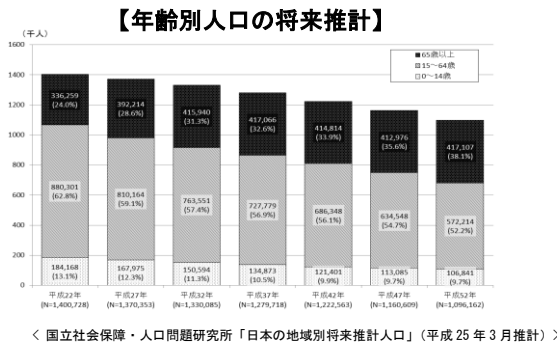
3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる

昭和30年代以降、多くの住宅地が開発され、県外から多くの人口が流入しました。しかしながら、人口は平成12年度をピークに減少しており、世帯数も、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。



また、年齢別人口構成比をみると、平成27年度は高齢者（65歳以上）は総人口の28.6%で過去最高、年少人口（0～14歳）は12.3%と過去最低の割合となっています。平成27年度の合計特殊出生率は1.38と、全国の1.45を下回っており、年齢別人口の増減率をみると、25～34歳の若年層の県外転出が多くなっています。

この傾向が続くと、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ます。



このような人口・世帯数の減少や住民の高齢化により、地域コミュニティの活力が低下し、それに伴い、住環境の維持・保全が困難となることも想定されます。

住民が主体となって、今後の地域のあり方について検討し、子どもから高齢者まで、多世代が住み続けられるまちづくりに取り組むことが必要です。

(1) 良好な住環境の維持

良好な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、住環境の維持・向上に向けて、住民が主体的かつ持続的に地域のまちづくりに関われるよう、地域コミュニティ活動の促進を図ります。

また、良好な住環境が形成されている住宅地を今後も保全するために、住民主体で建築協定、景観住民協定等のルールづくり等に取り組むことを支援します。

1) 地域コミュニティ活動の促進

	取組施策	概要	事業主体
★	景観づくり・まちづくり推進事業 継続	「なら・まちづくりコンシェルジュ」を任命し、県内各地域のまちづくり団体等に対し、まちづくり拠点整備の支援など、県と市町村の橋渡しや、つながりの場づくり、団体の立ち上げ支援、各団体への助成制度紹介等の情報提供、相談等を継続的に行う。 また、まちづくり団体と協働して地域資源を記載した「まちづくりマップ」を作成。	民間、県
★	みんなで・守り道事業 継続	自治会や地域団体等が行う道路の除草活動や植栽、清掃等の美化活動を支援。	県
★	地域の河川サポート事業 継続	県が管理している河川で、草刈り・花の植栽・清掃等の活動を自主的に行っている地元自治会等の団体に、報償金や花苗の支給等により活動を支援。	県
★	河川空間を軸としたまちづくりの推進 継続	多世代が住みやすいまちを目指し、癒やしや安心を与え健康に暮らせる生活の場として、河川空間を活用したまちづくりを推進。	民間、県

★	高齢者がいきいきとくらす るまちづくりモデル事業 継続	地元関係団体、奈良市、県等からなる協議会における、佐保川周辺の良好な河川空間を活かした、多世代がいきいきと暮らしやすいまちづくりを目指す活動を支援。	民間、県、市町村
	地域づくりによる介護予防 推進事業 継続	「住民が容易に通える範囲に主体的に集まって週1～2回体操やレクリエーションを実施する『住民運営の通いの場』づくり」に取り組む市町村を支援。	市町村、県

2) 住民による住宅地の運営・管理

	取組施策	概要	事業主体
再 ★	景観住民協定認定制度 継続	景観条例に基づく景観住民協定認定制度の運用（景観住民協定締結地区情報交換会議の開催）	県

(2) 様々な世代を受け入れる環境づくり

住み続けられるまちとするためには、子供から高齢者まで多世代が住みやすいことが必要です。

県内において高齢者のみの単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加しており、今後、自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が増加されると推測されます。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あることから、地域交通の確保に向けた取り組みを検討します。

住民の高齢化が進むにつれて、医療や福祉サービス、身近な生活サービスのニーズが高まっています。高齢者や障害者、子どもをはじめとするすべての人々がいきいきと暮らせるよう、福祉部局や子育て支援部局と連携を図り、地域の暮らしに必要な機能の確保に向けて検討します。

また、公共施設の移転や再編に伴い、公共空間を活用したまちづくりを検討・推進します。

1) 地域交通の確保

	取組施策	概要	事業主体
★	奈良県基幹公共交通ネットワーク確保事業 継続	移動ニーズに応じた交通サービスの実現のため、「奈良県基幹公共交通ネットワーク計画」に基づき、バスの運行費及びノンステップバスの車両購入費に対して補助。	県
★	安心して暮らせる地域公共交通確保事業 継続	移動ニーズに応じた交通サービスの実現のため、市町村及び協議会が実施主体となる、地域における持続可能な交通を確保するための取り組みに対して補助。	県
	歩道におけるバリアフリー整備事業 継続	各市町のバリアフリー基本構想に基づく特定事業計画に位置づけられた県道において、歩道のバリアフリー化を実施。	県

2) 地域の暮らしに必要な機能の確保

	取組施策	概要	事業主体
	空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業 継続	国庫補助制度を活用し、空き家等の活用や除却を行う。また県は市町村が行う事業について、情報提供等の支援。	市町村、県
★	県営住宅の余剰地を活用した地域サービス機能の確保に関する検討 継続	県営住宅集約後の余剰地等において、周辺地域の暮らしに必要な機能を充実させるまちづくりを検討。	県

3) 公共空間等を活用したまちづくり

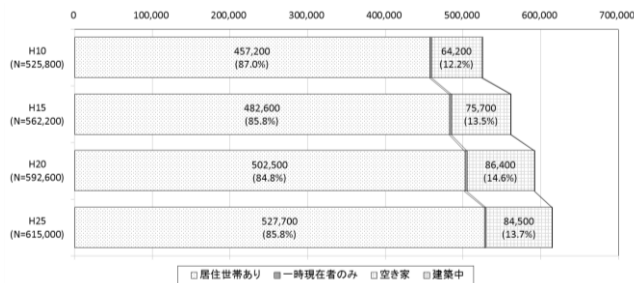
	取組施策	概要	事業主体
★	奈良県総合医療センター周辺地域まちづくり推進事業 新規	奈良県総合医療センター移転後の跡地及び周辺地域において、医療・介護・予防・健康づくりの視点から県民がいきいきと暮らせるまちづくりの実現を目指す。	県
★	医大・周辺まちづくり検討事業 継続	高度医療拠点である県立医科大学附属病院の隣接地域という利点を活かし、健康づくりを中心としたまちづくりや附属病院への便利で快適なアクセスを検討し、健康長寿のまちづくりを目指す。	県、市町村

4. 空き家を活かしてまちをつくる

平成25年の住宅総数は61.5万戸であり、前回調査の平成20年度より2.2万戸増加しています。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。一方、空き家は8.4万戸で、全国平均よりやや高くなっています。今後も人口・世帯数の減少が予測されることから、空き家は増加する見込みです。

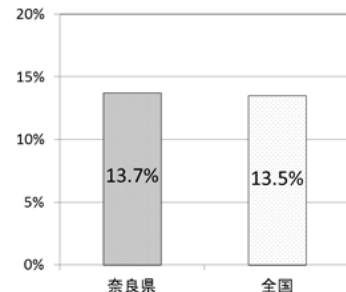
昭和30年代以降に開発された郊外住宅地では、県外から多くの人口が流入し、数多くの住宅が建設されましたが、今後の世帯減少に伴い、空き家の急増が懸念されます。また、中心市街地や歴史的な街並みを持つ住宅地においても、人口減少や住民の高齢化、所有者の世代交代等をきっかけに、同様に空き家が発生しています。

【居住世帯の有無別住宅数】



<平成25年の住宅・土地統計調査より>

【空き家数・空き家率】

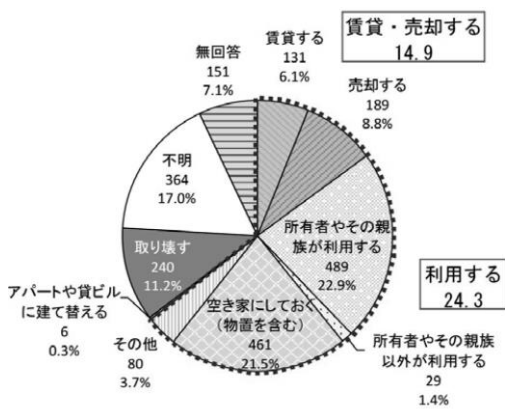


<平成25年住宅・土地統計調査>

また、近年、中古住宅の購入が増加しており、平成25年に取得された住宅において、中古住宅として購入されたものは31%を占めています。

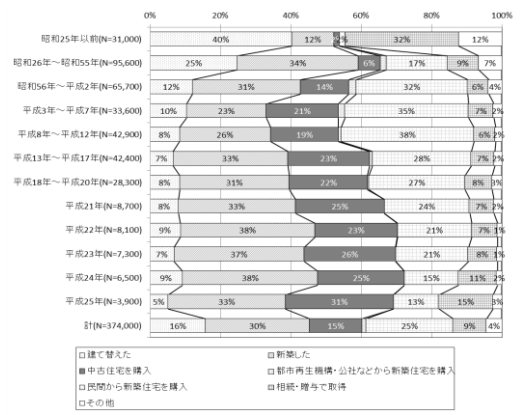
耐震性が確保された住宅も多いことから、空き家バンクや住み替えの支援を実施し、住宅として活用できる空き家の円滑な流通を図ることが必要です。

【空き家の今後の利用意向】



資料：空家実態調査（平成26年度）

【住宅の取得時期別取得方法】



資料：住宅・土地統計調査(H25)の個票データを用いて独自集計

(1) 空き家等の有効活用

ライフステージの変化に応じて新たな住宅を探している人に対し、不動産関係団体との連携により、空き家や中古住宅等も含めた、適切な住宅情報の提供を検討します。

活用可能な空き家は、「まちの資源」として、地域のニーズに応じてグループホームや子育て支援施設等、住宅以外の用途に活用できるよう、支援します。

	取組施策	概要	事業主体
再 ★	地域空き家対策推進事業 継続	市町村が行う空き家対策について、除却・活用・予防の3つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議で具体的な議論をしながら、市町村の支援等を実施。	県
再 ★	空き家バンクによる情報提供 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	市町村、県
★	住まいまちづくり推進事業（空家対策） 継続	（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）と連携し「空き家対策連携事業」を通じて空き家問題の解消につなげる。	民間、県
再 ★	奥大和移住・定住促進事業	地域受入協議会が行う移住・定住、二地域居住を促進するための取組に対し補助。 移住者の交流等の拠点である奥大和移住定住交流センターに移住・定住相談員を配置。	県、市町村
再	空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業 継続	国庫補助制度を活用し、空き家等の活用や除却を実施。また県は市町村が行う事業について、情報提供等の支援。	市町村、県

(2) 適切な管理が行われていない空き家への対応

適切な管理が行われていない空き家は、周囲に悪影響を及ぼす可能性があること、所有者や管理者が適切に管理する責務があることについて、所有者等への周知を図ります。また、同法に基づき施策を実施する市町村を支援します。

	取組施策	概要	事業主体
再 ★	地域空き家対策推進事業 継続	市町村が行う空き家対策について、除却・活用・予防の3つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議で具体的な議論をしながら、市町村の支援等を行う。	県



「住み続けられるまちをつくる」の成果指標

指標名	現状値	目標値
まちづくりに関する基本構想策定地区数	20地区 (~H28)	30地区 (~H31)
『奈良・町家の芸術祭はならあと』の会場として使用した空き町家の利活用件数	35件 (~H28)	増加
南部地域・東部地域人口の社会増減	1621人減 (H26)	増加
みんなで・守ロードの団体数	98団体 (~H26)	108団体 (~H31)
空家等対策計画策定市町村数	10市町村 (~H28)	25市町村 (~H31)
J T I (移住・住み替え支援機構)の利用件数	12件 (H28)	増加

※ (~H〇〇) は平成〇〇年までの累計実績。(H〇〇) は平成〇〇年の単年度実績。

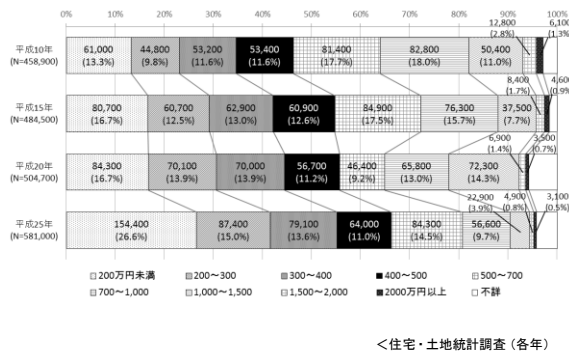
方針 2 住まいを必要とする人を支える



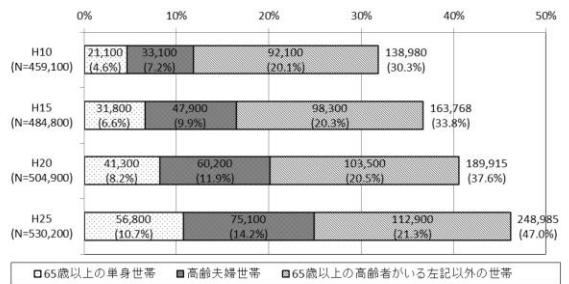
1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する

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、低所得世帯だけではなく、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。

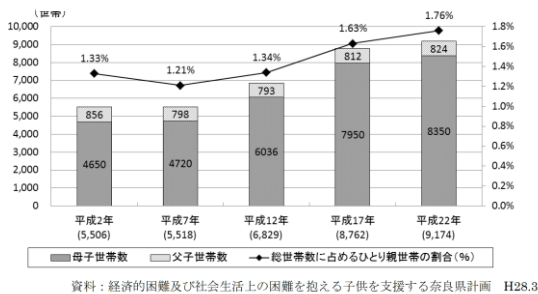
【世帯収入区分の推移】



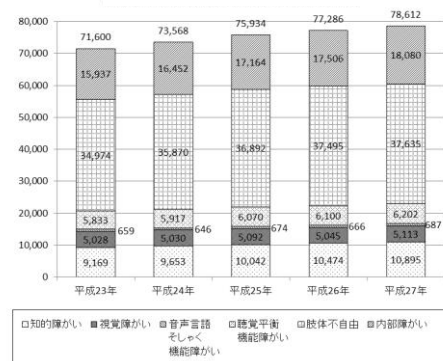
【高齢者世帯の型の推移（世帯総数に対する割合）】



【奈良県におけるひとり親世帯の推移】



【障害者数の推移】



これらの世帯は、自力で適切な居住水準を有する住宅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、（独）都市再生機構、民間事業者等が連携・協働し、円滑に住まいが確保できるよう、公的賃貸住宅・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の確保を図るための対策を行うことが必要です。

(1) 民間賃貸住宅への入居の円滑化の推進

高齢者世帯等の住宅確保要配慮者が増加しているため、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。平成29年10月に施行された住宅セーフティネット改正法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録し、情報提供を行います。

また、平成27年度に設立した奈良県居住支援協議会を活用し、住宅部局、福祉部局と不動産関係団体等の連携を強化するとともに、居住支援の充実に向けた取り組みを推進します。

1) 民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

取組施策	概要	事業主体
住宅確保要配慮者向け 賃貸住宅の登録制度 新規	住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅であって、安全で適正な規模等を有するものについて、県知事等による登録が受けられる制度。	県、市町村
住宅確保要配慮者向け 賃貸住宅の情報提供 新規	登録を受けた住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の情報提供等を実施。	国、県
★ 住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の実態調査 新規	住宅セーフティネットとして民間賃貸住宅ストックの活用を検討するための実態調査を実施。	県

2) 高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援

取組施策	概要	事業主体
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 継続	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅等について、県知事等による登録が受けられる制度。	県

成年後見制度利用促進事業 継続	成年後見制度の利用を促進するため、相談窓口の設置や研修等により市町村の取り組みを支援。	県
軽費老人ホーム運営費助成事業 継続	家庭の事情、身体機能の低下等で独立して生活することが困難な高齢者を受け入れる、軽費老人ホームの運営に要する費用のうち、利用者から徴収すべき利用料の一部を助成。	県
★ 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）に対する指導 継続	有料老人ホームの設置にかかる届出指導を行うとともに、事業者が適切に施設を運営するための自己点検シートの作成・提出指導を行っている。	県
障害者グループホーム等整備補助事業 継続	障害者グループホーム等の整備に対し補助	民間

3) 居住支援協議会の活用

	取組施策	概要	事業主体
★	居住支援体制の構築に向けた検討会の実施 新規	居住支援体制の構築に向けた課題の整理を行い、課題解決等について検討するため、関係者の横断的な連携のもと検討会を実施。	県、市町村、民間
★	市町村の福祉部局と連携した円滑な住まいの情報提供 継続	住まいの支援が必要な方に対する情報提供の円滑化を図るため、県と市町村の福祉部局と連携して、住まいの情報提供や情報共有を実施。	県、市町村
★	住まいの支援が必要な方に対する居住支援制度の普及啓発に関する取り組みの検討 新規	公営住宅の応募者のうち落選者に対して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を紹介する等、普及啓発の取り組みを検討。	県

(2) 公的賃貸住宅への入居の円滑化の推進

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親等、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。低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加傾向にあることから、今後も引き続き公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、適切な供給と管理を行います。

また、公営住宅以外の公的賃貸住宅についても、連携を図っていきます。

1) 公営住宅の適切な供給と管理

取組施策	概要	事業主体
県営住宅の管理 継続	県営住宅の入退去・家賃徴収・施設維持管理等について、県及び指定管理者にて効果的・効率的に実施。	県
県営住宅滞納家賃収納事業 継続	入居者における滞納家賃について、公平に回収する。また、回収が困難な退去者の滞納家賃について、弁護士に委託し効率的な回収を図る。	県
県営住宅の供給 継続	ニーズを踏まえ、年4回、入居者の募集を実施し、県営住宅を供給。	県

2) 子育て世帯等に向けた公的賃貸住宅の供給

	取組施策	概要	事業主体
★	建替団地における子育て世帯の優先入居の検討 新規	建替時に、従前居住者用の住宅の供給とあわせて、若年世帯や子育て世帯の優先的な入居を検討。	県
	ひとり親・DV被害者への優先入居 継続	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高いひとり親・DV被害者について、別枠を設けて募集を実施。	県

子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の供給 継続	子育て世帯向け地域優良賃貸住宅供給計画に基づき、子育て世帯向けの賃貸住宅を供給。	(独)都市再生機構
--------------------------	--	-----------

3) 高齢者・障害者に向けた公的賃貸住宅の供給

取組施策	概要	事業主体
高齢者・障害者への優先入居の実施 継続	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い高齢者、障害者について、別枠を設けて募集を実施。	県
地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備の促進 継続	(独)都市再生機構の賃貸住宅が現存する区域（同機構が今後高齢者型の供給を予定している区域に限る）における地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備を促進。	(独)都市再生機構 賃貸住宅

4) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用

取組施策	概要	事業主体
★ (独)都市再生機構賃貸住宅等入居募集の情報提供の充実 新規	県のホームページにおいて、公営住宅の入居募集に関する情報と併せて、(独)都市再生機構賃貸住宅の入居募集情報を掲載。	県

(3) 緊急に住まいを必要とする人への支援

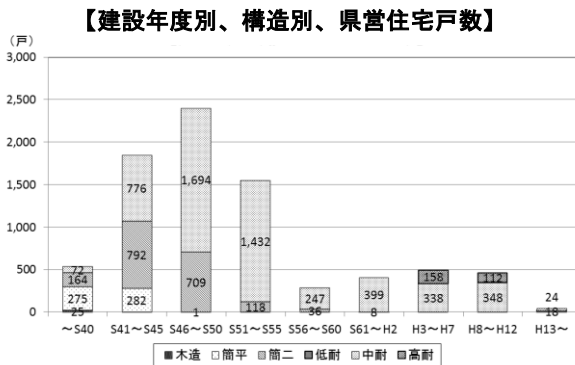
災害発生時に速やかに被災者の居住の安定確保を図るために、平常時より応急仮設住宅の供給等に係る体制整備を進める必要があります。

また、本県以外の都道府県における大規模災害時には、利用可能な空き住戸を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、受け入れ体制の整備を進めます。

	取組施策	概要	事業主体
★	大規模災害時における民間賃貸住宅等との連携 継続	(公社)全日本不動産協会奈良県本部、(公社)宅建協会、(公財)日本賃貸住宅管理協会奈良県支部と連携推進協議会を設立し、大規模災害時の応急借り上げ住宅の供給を適切かつ円滑に実施。	県、民間
	大規模災害時における応急仮設住宅の供給の体制の構築 継続	県と(社)プレハブ建築協会が協定を締結。災害時における応急仮設住宅の建設の円滑化を図る。	県、民間
	災害被災者への公営住宅の提供 継続	利用可能な公営住宅の空き住戸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を整備	県・市町村

2. 公営住宅ストックの活用を推進する

今後も住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、公営住宅の有効活用と計画的な供給が必要です。奈良県では、昭和50年以前に建設されたものが全体の約60%を占めており、そのうち、木造・簡易耐火造の住戸は耐用年数を超過しているものが大部分です。老朽化が著しい住宅については改修や建て替えが必要となります。



県営住宅の建て替え等を行う際には、余剰地において地域の暮らしに必要な機能の導入を検討するなど、県営住宅を核としたまちづくりを推進します。また、事業費の縮減や性能の向上、工期の短縮などを実現するため、民間活力の導入を検討します。

更に、集会所や空き住戸等についても地域コミュニティや地域の福祉サービス等への活用を図ります。

引き続き利用する県営住宅については、長寿命化を図るための改修等の適切な維持管理を行い、ストックの有効活用を図ります。

(1) 公営住宅とまちづくりの連携

県営住宅の建て替えにあたっては、市町村と連携し、地域のまちづくりの計画と整合性を図りながら、建替事業を実施します。建て替えにより生じる余剰地については、市町村と調整し、高齢者や子育て支援施設の導入等、地域の暮らしに必要な機能の整備の検討を行います。

また、県営住宅の集会所や空き住戸が、地域コミュニティ活動や地域に必要な施設として活用がされるよう、地域のニーズに応じて、検討を進めていきます。

1) 県と市町村が連携した公営住宅の建て替え

取組施策	概要	事業主体
県営住宅建替事業（近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業） 継続	県と桜井市のまちづくり基本協定（H27.7）に基づき、桜井県営住宅敷地を活用した拠点整備を推進するため、桜井県営住宅の建替事業を実施。	県

2) 余剰地の活用

取組施策	概要	事業主体
★ 県営住宅の余剰地を活用した地域サービス機能の整備に関する検討 継続	県営住宅集約後の余剰地等において、周辺地域の暮らしに必要な機能を充実させるまちづくりを検討。	県

3) 集会所・空き住戸の活用

取組施策	概要	事業主体
★ 地域コミュニティの活動拠点として県営住宅の集会所や空き住戸の活用 新規	地域のニーズに応じて、団地とその周辺地区のまちづくりに資する地域コミュニティ拠点を形成するため、県営住宅の集会所・空き住戸の整備を実施。	県
★ グループホームへの活用 継続	県営住宅の住戸を障害者グループホームとして活用。	県・民間

(2) 公営住宅ストックの更新

県営住宅の多くにおいて老朽化が進んでいます。老朽化した県営住宅を中心に、集約化及び更新を検討し、効果的、効率的な県営住宅の管理を進めます。特に老朽化が著しい住宅については、現在の居住水準やバリアフリーに対応した住宅に建て替えを行います。

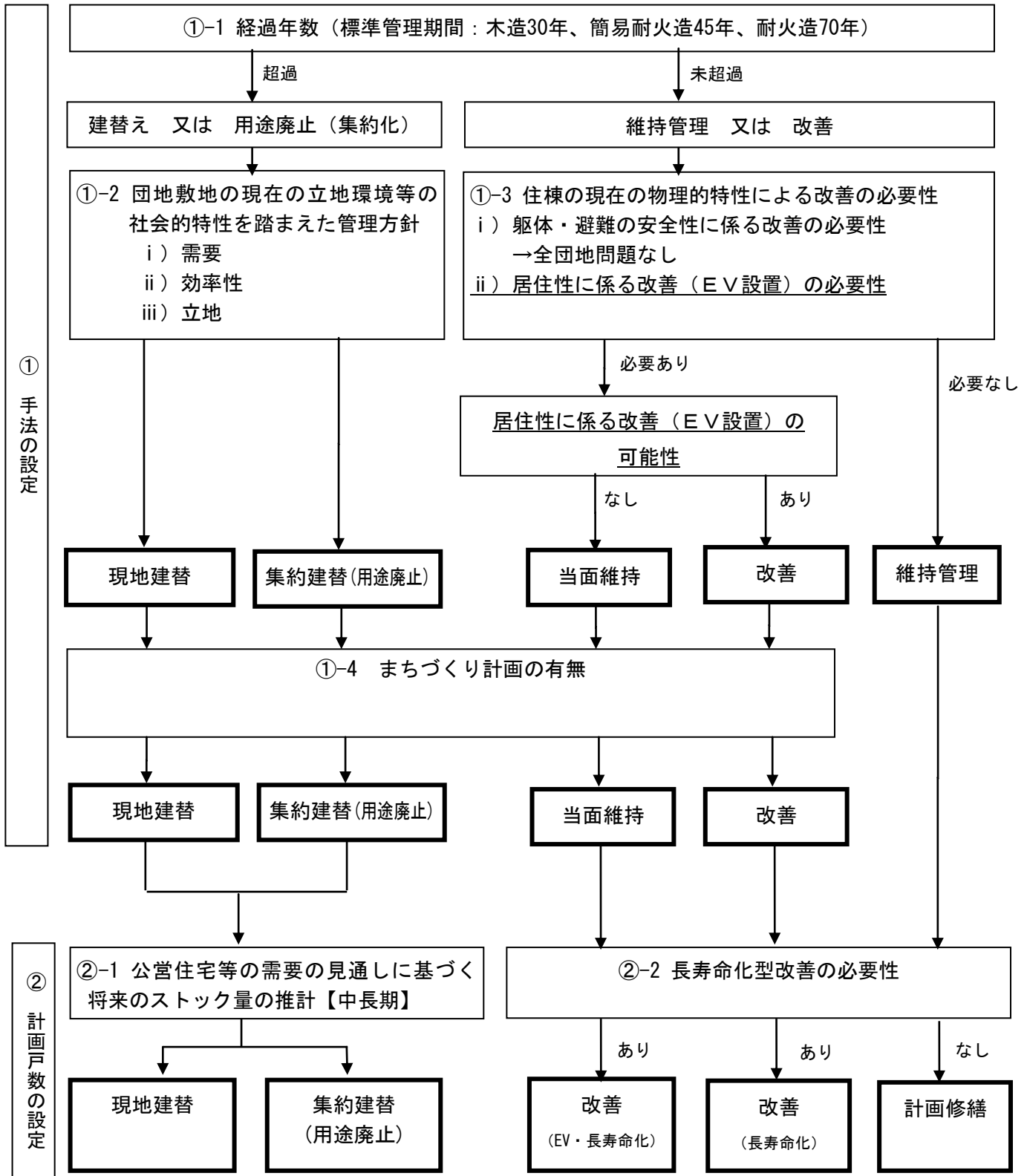
建て替えにあたっては、PFIなどの民間活力の導入や県産材による木質化を検討します。

また、住み替え促進事業等により、老朽化した県営住宅に居住されている方の安全・安心な住環境の確保を推進します。

1) 公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

今後の県営住宅のストック活用方針については、奈良県の現状及び県営住宅の現況・課題やLCC（ライフサイクルコスト）を踏まえ、次の通り定めます。

県営住宅ストック活用方針



2) 県営住宅の建て替えの推進

	取組施策	概要	事業主体
再	県営住宅建替事業（近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業） 継続	県と桜井市のまちづくり基本協定（H27.7）に基づき、桜井県営住宅敷地を活用した拠点整備を推進するため、桜井県営住宅の建替事業を実施。	県
	県営住宅建替事業（天理団地周辺住宅等整備事業） 継続	天理団地の余剰地において、モデルとなる良好なまちづくりを進めるため、県営住宅とサービス機能を有する施設の建設を検討。	県
	県営住宅建替事業における民間活力導入の検討 継続	事業費の縮減や性能の向上、工期の短縮などを実現するため、民間活力導入による建替事業を検討。	県

3) 木質化の推進


	取組施策	概要	事業主体
★	公営住宅建替事業等の実施にあわせた木質化 新規	県営住宅の建替にあたり、内装やエントランス等に県産材を利用。	県

(3) 計画的な改修や修繕の実施

県営住宅ストック活用方針に基づき、「維持管理」または「改善」とされた県営住宅については、計画的に、外壁改修や屋上防水等の改修を進めます。

また、居住環境の水準向上を図るため、中層住宅のエレベーターの設置や、住戸内のバリアフリー化、浴室の標準装備について、検討します。

	取組施策	概要	事業主体
	県営住宅ストック総合改善事業 継続	奈良県営住宅長寿命化計画に基づき、計画的に団地の改修工事を実施。	県



「住まいを必要とする人を支える」の成果指標

指標名	現状値	目標値
県営住宅における家賃収納率の向上	98.3% (H28)	増加
障害者グループホーム定員数	825人 (H26)	1355人 (H31)
県営住宅におけるバリアフリー化された住戸数	1546戸 (H28)	1629戸 (H33)



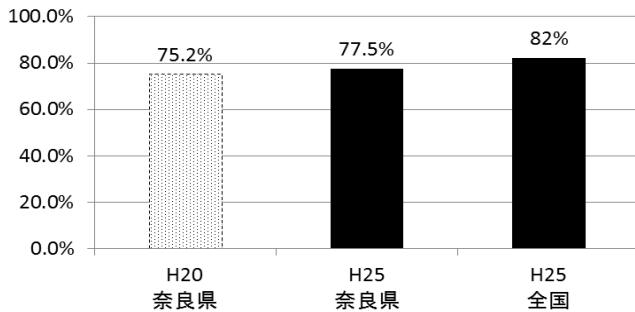
方針3 良質な住まいづくりを進める

1. 質の高い住まいを形成する

本県の耐震性を有する住宅の割合は79%となっています。今後、住まいの安全性を確保するためには、耐震性の高い住宅ストックの形成を推進する必要があります。

一方、家庭部門の二酸化炭素排出量は増加傾向にあり、住宅における省エネ・省CO2の取り組みが求められています。安全性や快適性が確保された住宅ストックの形成を推進するため、耐震性や環境に配慮した住まいを普及・促進することが必要です。

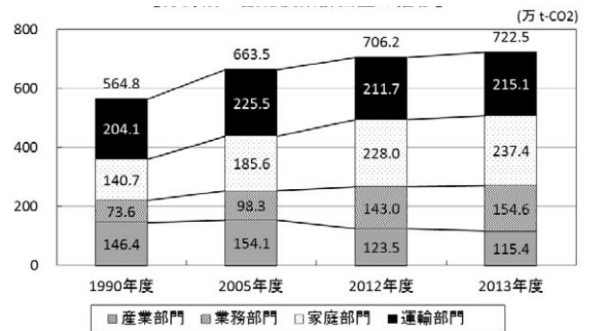
【耐震性を有する住宅*の割合】



*耐震性を有する住宅：新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅

資料：平成25年住宅・土地統計調査より推計

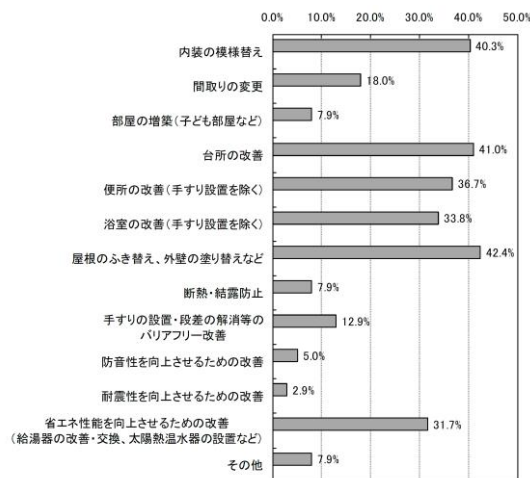
【分野別二酸化炭素排出量の推移】



資料：奈良県調べ

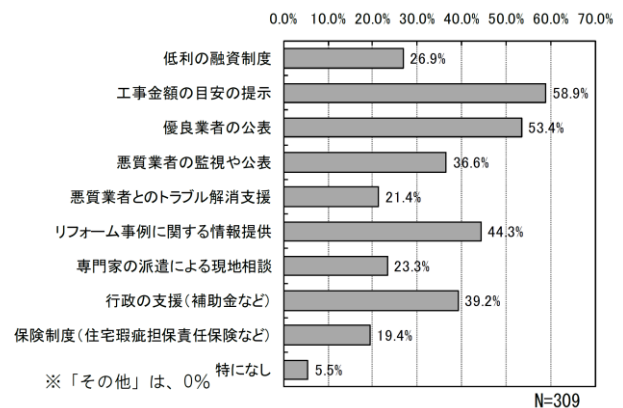
また、既存住宅を長く利用するためには、耐震性の確保や省エネ性能などを向上させるためのリフォームが必要となることもあります。悪質なリフォーム業者による被害が後を絶たないことから、リフォームに関する相談及び情報提供の充実が必要です。

【リフォームの内容】



資料：住宅リフォームに関する県民意向 (H23) N=139

【リフォーム時に必要な情報】



資料：住宅リフォームに関する県民意向 (H23) N=309

(1) 住まいの質の向上

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、住宅の耐震化の重要性について周知を図ります。

また、住宅の新築や増改築の機会を通じて、高効率機器の導入や太陽光等の再生可能エネルギーの活用等の促進により、環境に配慮した住まいの普及を図ります。

既存の住まいの質の向上や維持のためには、リフォームを行うことが必要であるため、県民が安心してリフォームを行える環境整備を図ります。

1) 住宅ストックの耐震化の促進

	取組施策	概要	事業主体
★	住宅・建築物耐震対策補助事業 継続	住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修工事費の補助を実施する市町村を支援することにより、耐震診断及び耐震改修を促進。	県、市町村

2) 環境に配慮した住まいの普及

	取組施策	概要	事業主体
★	スマートハウス普及促進事業 継続	スマートハウスの普及促進を図るため、家庭用太陽光発電設備の設置に併せ、燃料電池（エネファーム）や蓄電池又はV2H（電気自動車充給電設備）、若しくは太陽熱利用システムの整備を行う県民を対象に補助。	県

3) 適切なリフォームの推進

取組施策	概要	事業主体
住宅相談窓口担当者等講習会 継続	住宅リフォーム相談を行っている行政機関等の相談窓口担当者に対して、最新かつ正確なリフォーム施策、支援制度、トラブル予防策等に関する知識を取得する機会を提供し、消費者への窓口機能の充実を支援。	県

(2) 質の高い住まいの普及・促進

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」がさらに普及促進するように、県民への周知を図ります。また、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」の活用を促進します。

1) 長期優良住宅の供給の促進

取組施策	概要	事業主体
長期優良住宅の供給の促進 継続	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住宅について、県知事等による認定が受けられる制度の促進	県

2) 住宅性能表示制度の普及・促進

取組施策	概要	事業主体
住宅性能表示制度の活用の促進 継続	住宅の性能を第三者機関が評価・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」の活用を促進し、普及を図る。	県

(3) マンションの適切な維持管理の促進

分譲マンションを良好に維持するためには、必要な修繕等が行われるように、管理組合の適切な運営に対する支援を行うことが必要です。

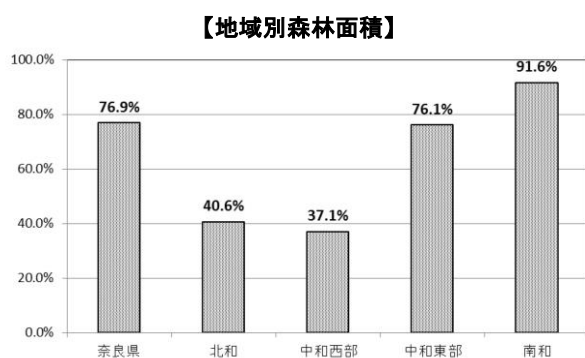
また、分譲マンション内の住戸が民泊として利用される事例もあることから、民泊に対する方針を検討することも必要です。

これらの課題に対応するため、マンション管理組合に対して情報提供や相談体制の充実を図ります。

	取組施策	概要	事業主体
★	マンション管理無料相談制度 継続	マンションに関する運営や修繕、建替などについて、マンション管理士による無料相談を実施。	県

2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する

奈良県は面積の約7割強を森林が占めており、長年にわたり住宅や建築物に木材が多く利用されてきました。吉野地域で生産されるスギ・ヒノキは「吉野材」と呼ばれる日本を代表する優良材であり、大阪城や伏見城をはじめとする畿内の城郭や寺社仏閣にも、吉野の木が使われています。



【奈良の木の特長】

- ・強くたわみにくい
- ・節が少なく木目が美しい
- ・色合いが良く意匠が美しい
- ・シロアリに強いため安心

資料：『奈良の木のこと』奈良の木ブランド課

木材は製造時のエネルギー消費が小さく、長期間にわたって炭素を貯蔵できるなど、再生可能な環境にやさしい材料です。

今後も、県産材の活用など奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を図ります。

(1) 県産材の活用の促進

地元で生産された木材の利用により、輸送コストの削減とともに、森林の整備進や自然環境の保全に資することから、県産材の活用を促進します。また、県営住宅の建設にあたっては、県産材の利用を検討します。

	取組施策	概要	事業主体
★	奈良の木づかい推進事業 継続	①奈良県地域認証材住宅助成事業 県内外の構造材や内装材に「奈良県地域認証材」を使用した新築・増改築を行う一戸建て住宅、マンションの施主に対する助成。 ②奈良県産材住宅助成事業 県内外の構造材や内装材に「奈良県産材」を使用した新築・増改築を行う一戸建て住宅、マンションの施主に対する助成。	県

★	奈良の木住宅利用促進事業 新規	県産材を取り扱う事業者（林業・木材産業事業者及び工務店）の集まりである「奈良の木」マーケティング協議会による県産材住宅PR活動を支援	県
★	奈良の木づくり運動推進事業 継続	イベントやポスター等で奈良の木の魅力を周知し、木の家や遊具等を提案し、奈良の木の利用促進を促す。	県
★	奈良の木で快適に暮らす検証事業 新規	奈良の木を使うと健康で快適な暮らしにつながることを、科学的なデータを元に示し、奈良の木の需要拡大につなげる。	県
再	公営住宅建替事業等の実施にあわせた木質化 新規	県営住宅の建替にあたり、内装やエントランス等に県産材を利用。	

(2) 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進

気候特性や地域の資源を活用し、長年にわたって受け継がれてきた住まい方・住文化が地域ごとにあります。それらを踏まえ、奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進を図ります。



<十津川村復興住宅>



<十津川村復興住宅内観>

	取組施策	概要	事業主体
★	地域の気候・風土にあった住宅の普及 継続	公的賃貸住宅の建設を検討している市町村に、地域の気候・風土にあった十津川村復興住宅等の事例について周知。	県・市町村

(3) 地域の住宅産業の活性化の支援

県産材をより広く住宅に活用するため、木材産業や地域の住宅産業の担い手の育成を図ります。

	取組施策	概要	事業主体
★	奈良の木人材養成事業 継続	高校生・大学生を対象とした、県産材の育つ山や製材所、県産材使用建築等を巡る現地見学と、県の林業・木材産業や木の建築等に関する座学の授業を行う講座を実施。	県



方針3 良質な住まいづくりを進める

指標名	現状値 【H28】	目標値 【H33】
住宅の耐震化率	79% (~H27)	95% (~H32)
長期優良住宅の年間認定件数	1498件 (H28)	増加
地域認証材住宅助成事業に対する補助件数	302件 (H28)	増加
公営住宅建替事業等の実施にあわせた木質化の検討	0% (~H28)	100% (~H33)

4. 施策の進め方

具体施策の実施にあたっては、社会経済情勢の変化に応じた県民の住生活に関するニーズを把握・反映しながら、関係部局、市町村、その他関係団体等との連携により、計画的に推進します。

奈良が取り組むまちづくりモデル

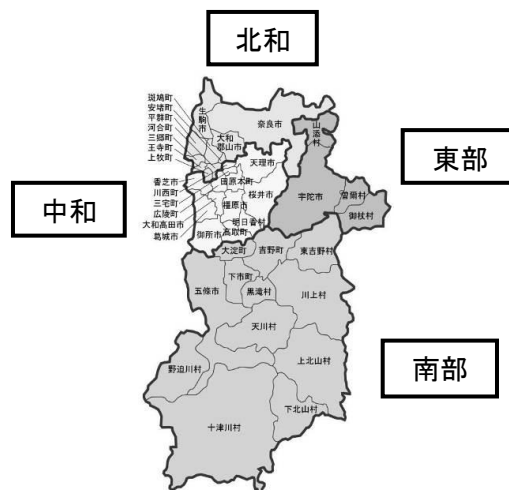
(1) 県と市町村の連携と協働

奈良県では「平成の大合併」で合併が進まず、行財政基盤がぜい弱な市町村が多く存在しています。

そこで、本県では、市町村合併に代わる市町村財政の強化・効率化を図る手法、特に体制の脆弱な町村の強化のために、将来を見据えて県との連携を視野に入れたシステムの構築が必要と考え、県と市町村の連携・協働のしくみ「奈良モデル」に取り組んでいます。

「奈良モデル」は、「市町村合併に代わる奈良県という地域にふさわしい行政のしくみ」であるとともに、人口減少・少子高齢社会を見据え、「地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営をめざす、市町村同士または奈良県と市町村の連携・協働のしくみ」です。県と市町村が従来の枠組みにとらわれず連携・協働するとともに、県が市町村を様々な形でサポートすることにより、地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営を目指しています。

まちづくりにおける「奈良モデル」は、県と市町村で連携協定を締結し、構想策定段階から協働でプロジェクトに取り組むことにより、効率的かつ効果的なまちづくりを進めます。



具体的には、以下の流れで進めることとしており、県は段階に応じて、技術支援や財政支援を行っています。

■包括協定（市町村単位）の締結

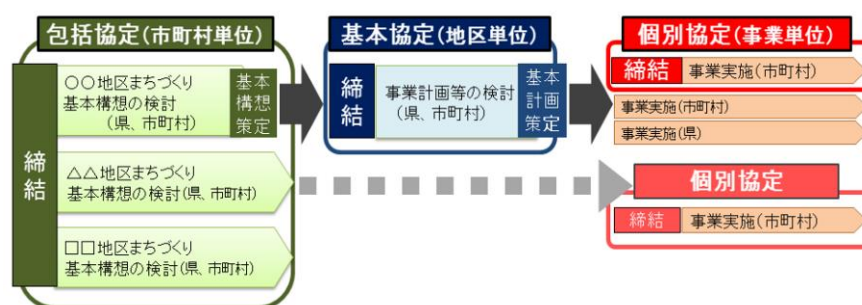
基本構想（地区におけるまちづくりコンセプト、将来像、基本方針、基本となる取り組み等）を策定

■基本協定（地区単位）の締結

基本計画（地区における具体的な取り組みや事業内容の検討、事業主体や事業スケジュール等）を策定

■個別協定（事業単位）の締結

個別協定に基づく事業を実施する場合、県は市町村に対して財政支援を実施



県と市町村のまちづくり構想策定から事業実施まで一体的に取り組むことにより、市町村にとっては技術的ノウハウの蓄積や地域の機運醸成がされ、県にとっては、県のまちづくりの方向性と合致するプロジェクトが進みます。また、県事業と市町村事業と一体的に実施することにより、事業の相乗効果が見込まれます。

(2) その他公的機関との連携

独立行政法人都市再生機構は、県内で都市再生機構賃貸住宅を供給しており、住まい・まちづくりの施策において、一定の役割を果たしています。また、建て替えにあたり、集約化により生じた余剰地に医療機関や高齢者支援施設等の誘致することにより、高齢者の居住支援を行っています。今後、プロジェクトの内容に応じて、住まい・まちづくりの連携を図ります。

(3) 施策のパッケージ化

住生活ビジョンに記載した施策の実施にあたっては、施策の効果を最大限発揮するため、個別施策を可能な限りパッケージ化し、プロジェクトとして効果的に施策を展開します。

方針1 住み続けられるまちをつくる

1. 市町村と連携してまちをつくる（市町村と連携）
2. 地域の特性にあわせてまちをつくる（地域特性）
3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる（様々な世代）
4. 空き家を活用してまちをつくる（空き家活用）

方針2 住まいを必要とする人を支える

1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する（住まい確保）
2. 公営住宅ストックの活用を推進する（公営住宅）

方針3 良質な住まいづくりを進める

1. 質の高い住まいを形成する（住まい形成）
2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する（奈良県住宅）

まちづくり連携協定によるプロジェクト

プロジェクト名	概要	該当する方針
近鉄大福駅周辺地区のまちづくり	<p>県と市が連携して、高齢者や子育て世帯が安心して住み続けられるまちづくりのためを検討。</p> <p>県営住宅の建て替えとともに、余剰地に子育てや高齢者関連施設の導入を検討。併せて、歩行環境の整備についても検討。</p> <p>県営住宅は周辺の景観に調和したデザインとし、木質化を検討。</p>	<p>市町村と連携</p> <p>地域特性</p> <p>様々な世代</p> <p>公営住宅</p> <p>奈良県住宅</p>
御所中心市街地地区のまちづくり	<p>県と市、鉄道事業者が連携して、公共交通へのアクセス向上及び駅周辺のにぎわい創出に向けて検討。</p> <p>歴史的な街並みを活用したまちづくりも検討。</p>	<p>市町村と連携</p> <p>地域特性</p> <p>空き家活用</p>

市町村等との連携によるプロジェクト

プロジェクト名	概要	該当する方針
南部・東部地域の定住促進の支援	集落の維持・活性化のため、定住促進住宅の整備や空き家を活用した施設、空き家バンクによる情報発信等を支援。	市町村と連携 地域特性 空き家活用 様々な世代
市町村の空き家対策の支援	空き家連絡協議会における情報提供や意見交換の実施や空家対策計画の作成の実施。	市町村と連携 空き家活用
郊外住宅地への支援の検討	高齢化が進む郊外住宅地において、多世代が住み続けられるまちづくりの支援を検討。	市町村と連携 地域特性 様々な世代
居住支援協議会の活用	市町村・福祉部局・関係団体等と連携した居住協議会において、民間・公的賃貸住宅を活用したセーフティネットを構築。	市町村と連携 様々な世代 住まい確保 公営住宅