

■これまでの経緯

○庁内会議（本年7月29日開催の夏期集中討議）において、知事から「暮らしの基本必要機能を整理すること」等の指示

平成26年度第1回住生活推進委員会におけるご意見等

- 人口・世帯減少の中では、様々な世代・世帯が集いながら暮らせる多様性のあるまちが必要
- 他市町村や地域等とのネットワークにより“暮らしの基本必要機能”が達成されることが重要であり、全ての地域が同じ“標準”を目指すのは違うのではないか
- 基本必要機能を満たした上で、それぞれの地域が持っている違う価値をどのように伸ばすのかも重要



○課内において暮らしの基本必要機能（案）を検討し、この観点からモデル地域における試行的分析

平成26年度住生活推進委員会・分科会におけるご意見等

- 基本必要機能を考えるうえで「情報通信インフラ」や地域のベースとなる「歴史文化」も考えることが必要
- 全体をつなぐマネジメントを考えること、住宅が中心となり全体をつなぐ役割があるということを表現
- 住宅は住む機能だけでなく周りの機能と入り組んでおり、暮らしの集合がコミュニティである



○課内において暮らしの機能の概念（案）を再検討し、モデル地域における特性把握分析の方法（案）について検討

<従前のイメージ(案)の図>

- 暮らし(住まい)を中心に各機能はその周囲にあるものとして表現
- 各機能がすべて並列の扱いであり、機能までの距離等についても表されていない
 - 暮らしと機能を繋ぐものについての表されていない



<今回の概念(案)の図としたねらい>

- 歴史や自然環境等に根ざした「住まい」を中心にコミュニティがとりまき、そこから交通インフラ・情報インフラにより繋がれた各機能がどの程度の距離にあるかを表現するため、「木」の形とし、その形等の違いにより地域特性も表現できるように検討（詳細については下記参照）

■本日ご議論いただきたい論点

○暮らしの機能の概念（案）の考え方について

- ・分科会でいただいたご意見等をもとに別紙の「暮らしの機能の概念(案)」を作成。

県内各地域の住生活を検討するうえで適切な概念か。

<従前の「暮らしの基本必要機能のイメージ(案)」からの違い>

- ▶ 「暮らしの基本必要機能」をどのような地域でも最低限必要となる機能として位置づけたうえで、さらに地域の暮らしをより豊かにする機能を「暮らしの機能」として位置づけ
- ▶ これらの機能との繋がりを「交通インフラ」と「情報インフラ」で表現し、また、これらのインフラにおける機能までの距離を表すことで、地域ごとの特性等を表現
- ▶ 「コミュニティ」を各機能と「住まい」との間にあるものとして位置づけ、コミュニティが担う役割を表すことで、地域ごとの特性等を表現
- ▶ 地域の「自然環境・風土」及び「歴史・文化」をすべての暮らしの基礎にあるものとして表現

<概念として表現したいこと>

- ▶ 「暮らしの基本必要機能」は地域になくてはならない必要最低限の機能であるが、地域によってあり方が変わる(コミュニティ内で内包、情報インフラにより補完、など)
- ▶ 地域による違いを認識した上で、その地域にどの機能が足りないか、どのように補完するか、を考えることにより、その地域の特長にあった住生活のあり方を検討できる

地域ごとにイメージは異なるため、今後の具体的な地区における検討の過程を通じて精査

○当面の取り組み（案）について

- ・「暮らしの機能の概念(案)」を踏まえて、平成27年度は県内の大規模郊外住宅地等を対象とした調査を行い、地域ごとの特性を把握したい。別紙の調査内容(案)について、地域ごとの特性を捉えるために足りないもの等はないか。

○知事から「暮らしの基本必要機能を整理すること」等の指示

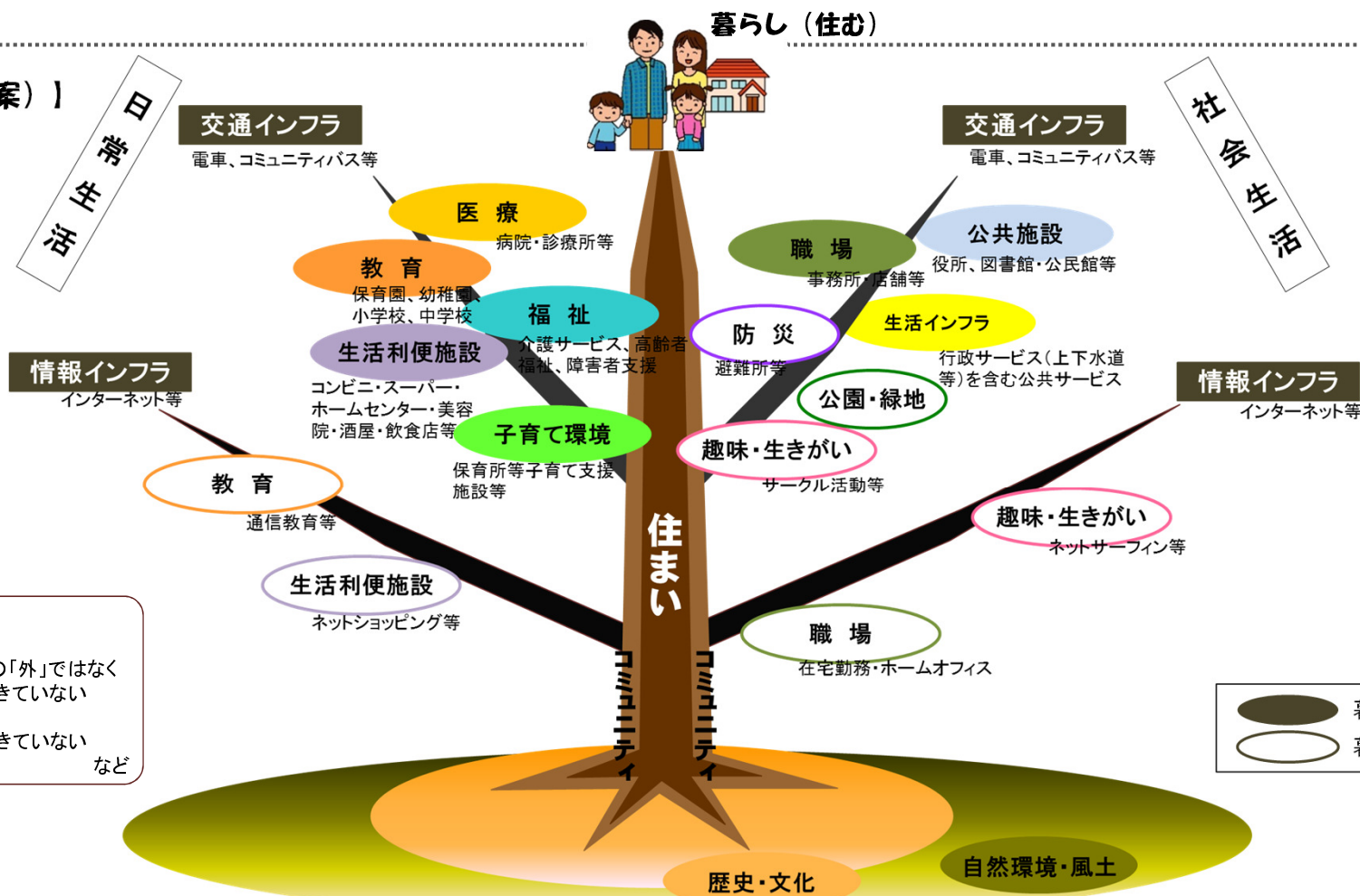
住生活推進委員会等における議論

- 人口・世帯減少の中では、様々な世代・世帯が集いながら暮らせる多様性のあるまちが必要
- 他市町村や地域等とのネットワークにより“暮らしの基本必要機能”が達成されることが重要であり、全ての地域が同じ“標準”を目指すのは違うのではないか
- 基本必要機能を満たした上で、それぞれの地域が持っている違う価値をどのように伸ばすのかも重要
- 基本必要機能を考えるうえで「情報通信インフラ」や地域のベースとなる「歴史文化」も考えることが必要
- 全体をつなぐマネジメントを考えること、住宅が中心となり全体をつなぐ役割があるということ表現
- 住宅は住む機能だけでなく周りの機能と入り組んでおり、暮らしの集合がコミュニティである

■目標

「各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生」(平成26年9月3日 まち・ひと・しごと創生本部閣議決定より)

【暮らしの機能の概念(案)】

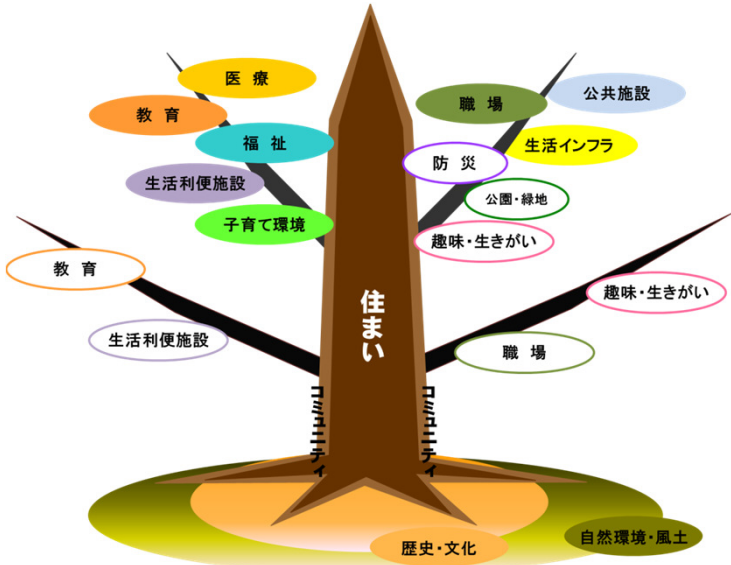


現在の概念(案)の課題点

- ・時代の変化などにより「住まい」の「外」ではなく「内」のものになる機能が表現できていない
- ・地域間連携による事柄が表現できていないなど

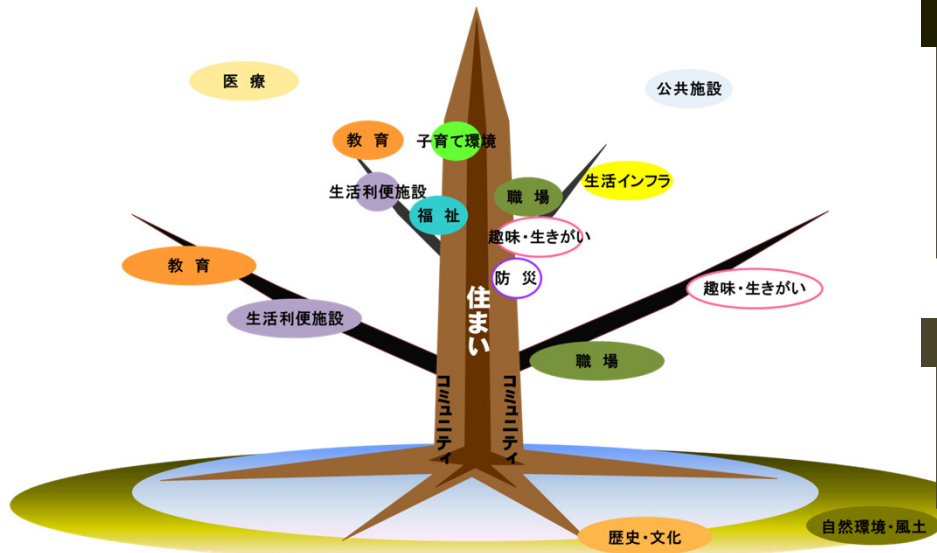
● 暮らしの基本必要機能
○ 暮らしの機能

【地域ごとの暮らしの機能の概念図】



都会の市街地イメージ

- 都会の市街地として想定した特徴
- ◇人口規模が大きく、各機能が充実（機能ごとの選択肢が多い）
 - ◇交通インフラにより近距離に各機能が存在
 - ◇コミュニティが充実しておらず果たす役割も少ない



山間の集落イメージ

- 山間の集落として想定した特徴
- ◇人口規模が小さく、各機能が充実していない（選択肢が少ない）
 - ◇交通インフラが未発達で日常に使える範囲にない機能もある一方、情報インフラで担える機能はその重要性が高い
 - ◇コミュニティが充実しており、果たす役割が多い（コミュニティ内でのみ賄われている機能も多い）



(とある)郊外住宅地イメージ

- 郊外住宅地として想定した特徴
- ◇ある程度の人口規模があり、各機能は一定充実している（選択肢が多い）
 - ◇各機能は近距離にはないが、交通インフラによりアクセス可能なものが多い
 - ◇一定のコミュニティがあり、防災の機能等を賄っている

これらの概念図からわかること

- ・地域により機能までの距離、機能の規模（多様性）、コミュニティの果たす役割が異なる
- ・地域のベースとなる風土や歴史・文化が異なる

さらに…

時間軸を加えると

- ・時間軸の中で地域のニーズは変化する
- ・その地域に住む世代の多少（例えば高齢者が多い）により、必要な機能が変わる

地域の住生活のあり方を考えるためには、それぞれの地域特性に応じた「暮らしの基本必要機能」の確保と「暮らしの機能」の充実を図ることが必要

郊外住宅地といっても…

- ▷住宅地全体の規模等により各機能までの距離や充実度が違う
- ▷住民の年齢層に偏りがあることが多いが、開発時期等によりコミュニティバランスの状況が違う
- ▷入居してからの年数等によりコミュニティ活動の充実度が違う

→ それぞれの住宅地ごとに違う概念図になる

つまり、同じ郊外住宅地でも、それぞれの郊外住宅地ごとに「暮らしの機能」を調査し、地域特性をとらえたうえで住生活のあり方を検討する必要がある

■当面の取り組み(案)

○これまで取組を行ってきたモデル地域に加え、大規模郊外住宅地において「暮らしの機能の概念(案)」を踏まえた調査を行い、地域の特性を把握する

- ① 駅徒歩圏周辺地域等(利便性高)
- ② 駅徒歩圏周辺地域等(利便性低)

- ③ 郊外住宅地等(利便性高)
- ④ 郊外住宅地等(利便性低)

- ⑤ ロードサイド等の小規模住宅地域

- ⑥ 古くから形成されている地域等

- ⑦ 調整区域の公的住宅地域等

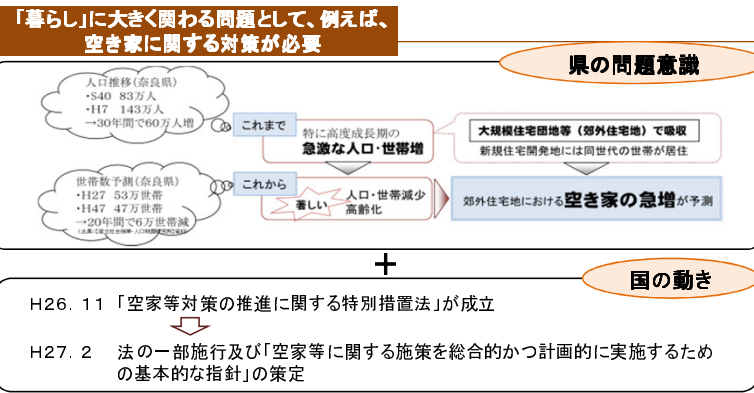
- ⑧ 中山間、過疎地域

○市町村協働のまちづくり地域等(8地域等)において評価・分析を実施し、対策を検討

○平成27年度は、地域毎に特徴が異なり効果的な対策の見出しが困難(例えば香芝市閑屋地域)な一方で、「暮らし」に関わる様々な問題を抱える大規模郊外住宅地を中心に詳細な調査・分析を行い、県全体の視点で幅広く検討を行う
※大規模郊外住宅地:土地区画整理事業・開発事業等により開発された約40ha以上の住宅団地を想定

<奈良県内の大規模団地例(別紙参照)>

市町村	団地名等	入居等開始時期	市町村	団地名等	入居等開始時期
奈良市	学園前	S39年~	香芝市・広陵町	真美ヶ丘ニュータウン	S48年~
	登美ヶ丘	S35年~	香芝市	高山台	H12年~
	高雄	S39年~		旭ヶ丘	S59年~
	平城	S45年~	宇陀市	天満台	S48年~
	天理市	長柄	S47年~	平群町	菊見台
橿原市	権原ニュータウン	S13年~	三郷町	立野	S47年~
桜井市	朝倉台	S51年~	上牧町・河合町	西大和ニュータウン	S44年~
五條市	田園	S56年~	大淀町	花吉野の"デン"と"ス"	H10年~
生駒市	鹿ノ台	S47年~			
	東生駒	S43年~			
	西町	S48年~			
	北大和	S58年~			
	白庭台	S63年~			



【「暮らしの機能の概念(案)」を踏まえた調査(案)】 <時期H27.4~8月>

「暮らしの機能」関連

- ・ 交通インフラ(電車、バス)
- ・ 教育施設(小学校、中学校)
- ・ 子育て支援施設(保育所)
- ・ 生活利便施設(コンビニエンスストア、食品スーパー、ホームセンター)
- ・ 福祉施設(デイサービス関連施設)
- ・ 医療施設(内科及び整形外科に関する診療所、病院)

→これらの施設について、徒歩圏内にあるか、また車で10分程度の距離の範囲内にあるか、を図示することで、機能が利用できる場所に存しているかを判断

※徒歩圏:抵抗なく歩ける距離とされる400m(80m/分で5分)の倍の距離(=800m)程度を想定
※車で10分程度の距離:時速30kmで走行した場合の距離(6km)を想定

地域のベースとなる事項関連

- ・ 自然環境・風土(森林までの距離、宅地の割合(宅地率))

→森林までの近さと宅地率の低さ(田畑等の宅地以外の土地の多さ)により緑の豊かさを判断

人口・世帯数・空家等関連

- ・ 人口推移(10歳単位での人口分布と過去10年間の推移)
- ・ 世帯数の推移と今後の予測(世帯数の過去10年間の推移と今後30年間の予測)
- ・ 現在の空家率(水道開栓状況等により空家率を算定)

→奈良県全体又は市町村単位での人口バランス等と比較することで、地域のコミュニティバランスを判断
→現在の空家状況に加え、世帯数の予測を行うことで今後の地域の状況(空家の増加等)を予測

モデル地域及び大規模郊外住宅地ごとの特性(概況)を把握

大規模郊外住宅地を特性ごとに大きく分類し、異なる特性の住宅地から3つのモデル地区を選定 <時期H27.8月>

上記調査の結果と詳細な調査内容等については、来年度の住生活委員会で討議等いただく予定です

3つのモデル地区においてさらに詳細な「暮らしの機能」の調査と空家等に係る現地調査を行い地域の住生活のあり方を検討<時期H27.9月~>

大規模郊外住宅地を対象とした空き家に関する取り組みの概要(案)

1. 取り組みの目的

人口減少、世帯減少、高齢化、空き家増加等により地域の衰退が懸念されているが、とりわけ、近年適切な管理が行われていない空き家等の増加について全国的にも社会問題となってきた。(防災性・防犯性の低下、ごみ不法投棄、衛生悪化、悪臭、景観の悪化)

平成26年11月に「空家対策の推進に関する特別措置法」が成立し、国、県、市町村の役割が明確化したことから、県として市町村への「情報の提供」、「技術的な助言」や「市町村間の連絡・調整」を行い、県内の空き家対策を推進していく必要がある。

2. 取り組みの内容

- ・本業務は、法律に基づいて市町村が策定する「空家等対策計画」及びその実施に先駆け、モデル地区となる郊外住宅地等における空き家等についての実態調査及びそれに対する実施方針を市町村とともに検討し、県内の空き家対策の事例化に取り組む。
- ・平成27年度にモデル地区の選定及び基本的方針の検討、平成28年度に郊外住宅地における対応策を市町村と検討し、29年度に対応策に着手し、事例化に取り組む。
- ・また、「空家対策の推進に関する特別措置法」等の関係法令や、他府県の事例、上記の調査等を含めた、県内の空き家の状況及びモデル地区における対策方針等を整理し、指針として取りまとめ、市町村職員の対策マニュアルとして活用（今後、内容の変化、モデル地区の対策の進捗等により随時更新）
- ・調査実施
 - ①県内の大規模住宅団地等の概況把握（データ分析）
 - ②特性の異なる地区における実態（詳細）調査（空き家の発生要因等の分析）
- ・他行政団体の事例・関係施策及び地区の特性に応じた空き家活用対策方法の検討

【奈良県内の大規模団地の概況把握（データ分析）】

- 県内の大規模住宅団地ごとに
 - ・人口、世帯数の経過、予測
 - ・高齢化の経過、予測
 - ・生活利便施設の位置
 - ・地域交通、公共施設 など

モデル対象3地区を選定

地区ごとに今後の空き家の発生量や活用可否の見込み状況により、考えられる対応方針は異なるため、以下の3分類で地区を選定。

		空き家活用見込	
		高	低
空き家発生見込	高	①	②
	低	③	

【特性の異なる地区における実態（詳細）調査（空き家の発生要因等を分析）】

- 住宅地状況調査
 - ・住宅、空き家、道路、敷地、規制等の状況
- 空き家所有者意向調査
 - ・活用意向、理由等
- 居住者意向調査
 - ・満足度、今後の意向等

「郊外住宅地の空き家対策のモデル事例化に取り組む」

■参考：奈良県内の大規模団地位置図

