

「奈良県住生活ビジョンの推進」について

～まちづくり包括協定に基づくプロジェクトを中心に～

目次

1. 住まいを基軸としたまちづくりプロジェクト P. 1

2. まちづくり包括協定に基づくプロジェクト P. 6

3. その他の市町村との協働によるプロジェクト P. 12

平成28年3月14日
まちづくり推進局 住宅課

住まいを基軸にした主なまちづくりプロジェクトの一覧



曽爾村定住促進住宅

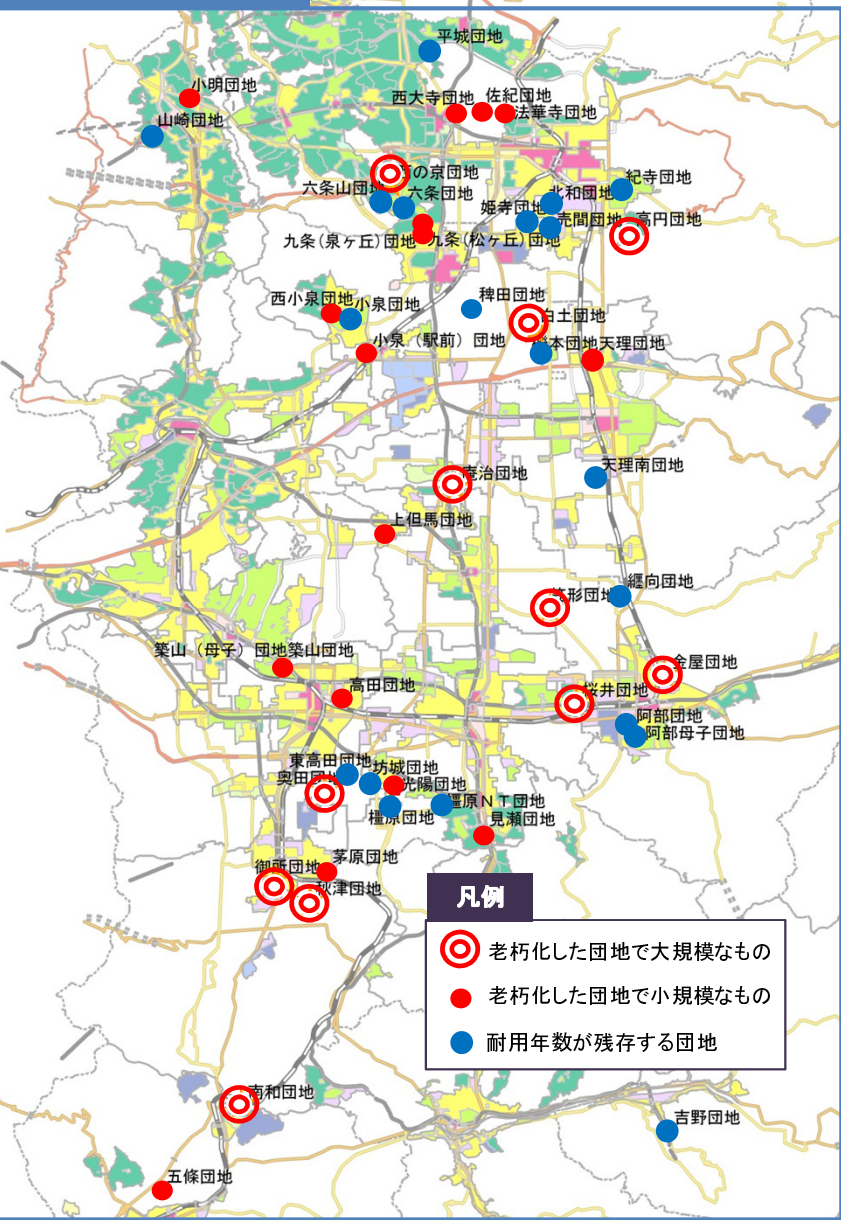


奈良県 川上村
定住移住促進
プロジェクト

ポイント

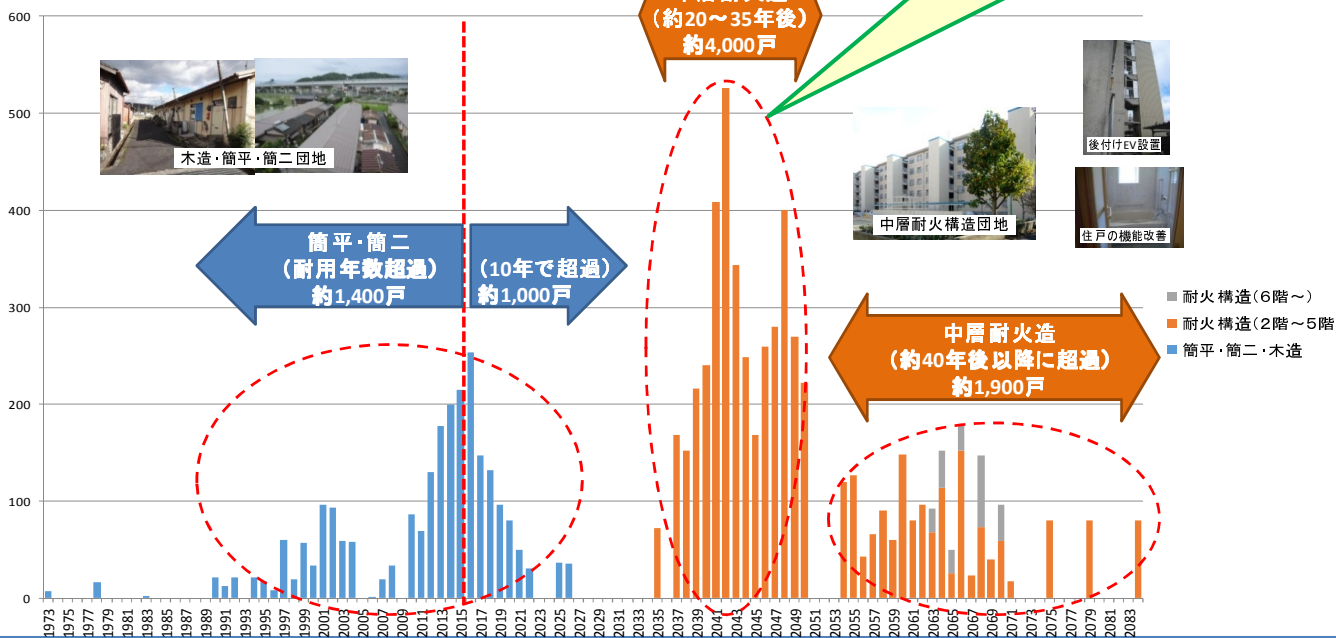
- 県営住宅は44団地あり、うち**25団地約2,400戸**が老朽化した簡平・簡二の団地。**20年後には中層耐火造の団地が耐用年数を迎え始める。**
- 入居者のうち約4割が高齢者、約7割が所得100万円未満の世帯となっている。更新に際しては、既存入居者の居住の安定への配慮に加え、**コミュニティバランスを勘案し、子育て世帯向けのサービスの併設や、民間賃貸住宅の誘導等、地区の実情を踏まえた事前分析が重要。**

県営住宅の分布



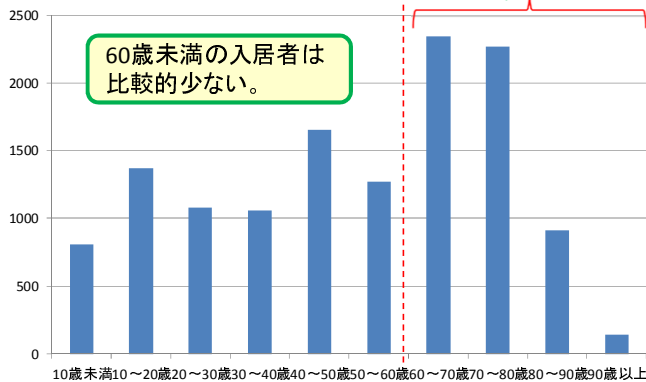
県営住宅ストックの現状

＜耐用年数超過時期別の県営住宅ストックの現状＞



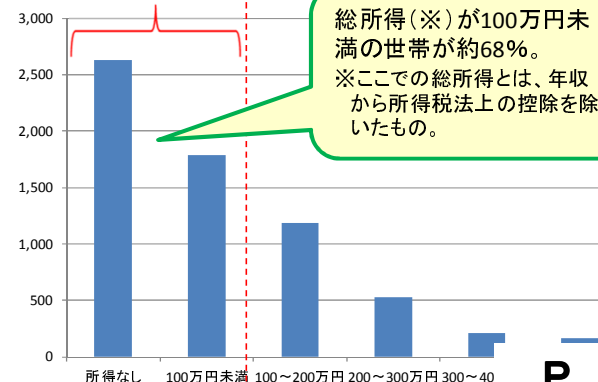
県営住宅入居者の現状

＜入居者の年齢分布＞



→入居者の現状について引き続き分析を進める。

＜入居者の所得分布＞



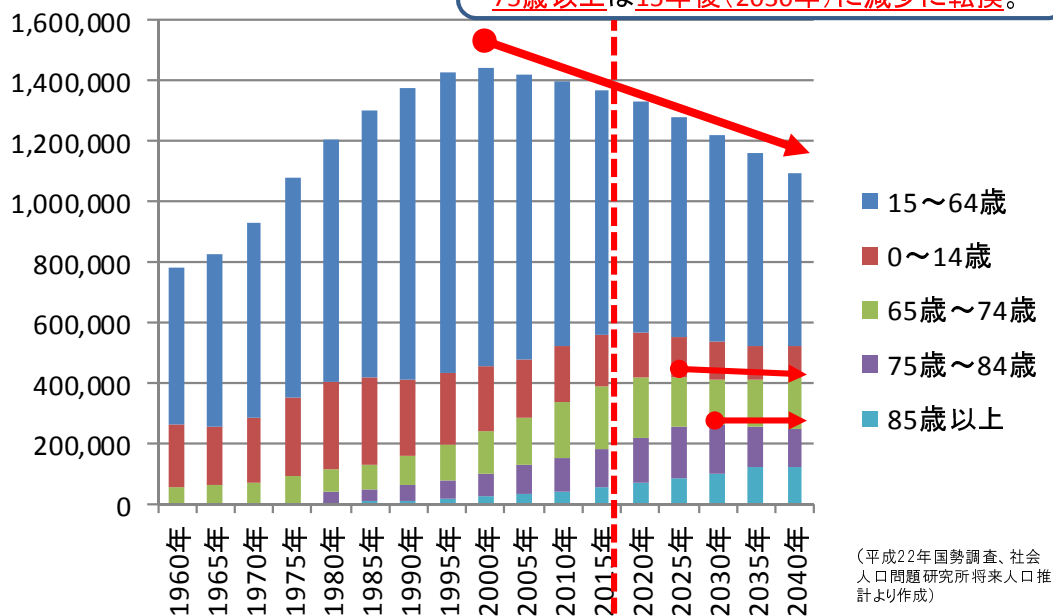
ポイント

- 人口構造の変化により、**当面は高齢者の増加に対応したまちづくりが必要となるが、長期的には高齢者人口の減少や施策による若年人口や交流人口の増加も想定され、時代のニーズに応じた柔軟な計画の変更が可能なたちづくりの仕組みが必要となる。**
- また、建設投資が全般的に縮小する中で、**今建設したものが簡単には更新されない時代となり、これまで以上にデザインや使い勝手、周辺地域への影響などに関する計画段階での吟味・工夫が求められている。**
- このため、**県有地を所有したまま、まちづくりに活用し、持続的なまちづくりのシステムを構築することにより、長期的なニーズの変化に対応可能なまちづくりを実現する。**

11月20日に奈良県住生活推進委員会分科会を開催。
 ・ひとり親世帯へのサービスの提供
 ・元気な高齢者を支える保健サービスの提供
 ・シェアハウスや二地域居住など新たな居住形態への対応
 などのご指摘も踏まえて、今後さらに詳細を検討。

人口構造の変化

<奈良県の人口構造の推移>



郊外住宅地の開発

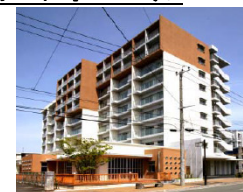
高齢者向けサービスの確保



県有地を活用したまちづくりのシステム構築

○県有地の定期賃貸借(20年～30年程度)による用途のコントロール

- ・売却した場合、その後の用途のコントロールは不可能。
- ・例えば30年後に再度地域に必要な施設を誘致することが可能。



▲高齢者福祉施設と合築
(熊本県営健康団地)

○地域協議会による持続的なルールづくりの推進

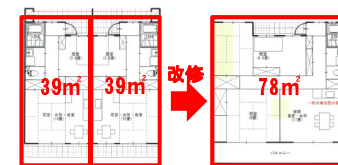
- ・県有地を核として、街並みや景観の統一ルールづくりを推進。
- ・まちづくりの課題や地域に必要なサービスの議論を継続。



▲景観に配慮した配色計画
(奈良市学園前鶴舞団地(UR))

○県営住宅のニーズに応じた構造や間取りの変更

- ・耐用年数の短い木造等の住宅を導入することにより、人口減によりニーズが縮小した場合の用途廃止が容易になる。
- ・高齢単身者用の住戸を2戸を1つにリフォームして子育て世帯向け住戸にできるような間取りを検討。



▲高齢単身世帯用 ▲子育て世帯用

○県営住宅の駐車場の有効活用

- ・入居世帯の変化に応じ、必要な駐車区画数が変化。
- ・民間駐車場管理会社の活用による拠点施設への来訪者も含めた駐車場の有効活用も検討(収益は地域に還元)。



▲民間駐車場の導入
(大阪府富田ノロ団地)

県有地(県営住宅用地)を活用したまちづくりの考え方

概要

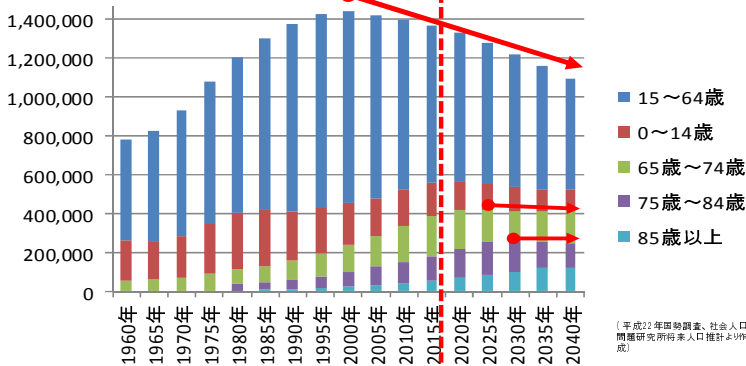
- 市町村とのまちづくり包括協定に基づき、県営住宅の集約・更新と併せて、地域に必要なサービス施設を整備する「**まちのリニューアル**」プロジェクトを推進。
- 県営住宅の老朽化団地の入居者の**住み替え促進・小規模団地の解消**と、耐用年数の残る県営住宅の長寿命化計画に基づく**計画的な改修を推進**。
- 県営住宅の住宅セーフティネットとしての役割も含め、**長期的な方針について検討**を行い、**住生活基本計画及び県営住宅長寿命化計画を改定**。

長期的な方針

ポイント1 (まちの企画設計)

- 現在増加している高齢者数も10年後以降には減少に転じる。
- 時代のニーズの変化を想定した「まちの企画設計」が必要。
- 「施設ありき」でない、地域のサービスニーズの分析が不可欠。

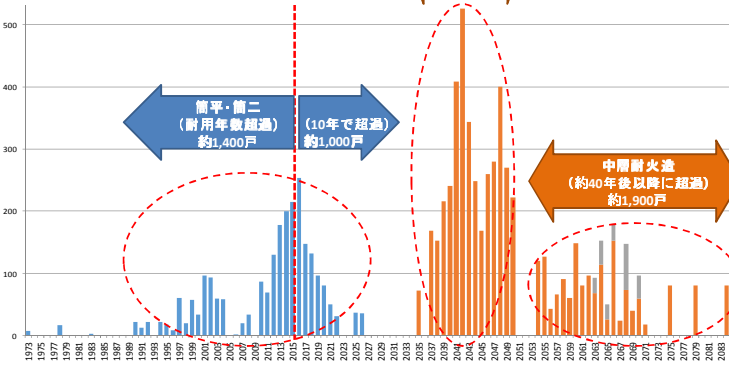
<奈良県の人口構造の推移>



ポイント2 (県営住宅の現状把握)

- 20年後には、中層耐火造の県営住宅が耐用年数を経過し始める。
- 耐用年数を経過した簡平・簡二の県営住宅を早急に解消する必要。

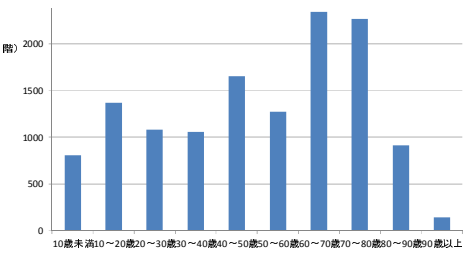
<県営住宅ストックの現状> (耐用年数経過時期別)



ポイント3 (長期的な方針の検討)

- 人口減少・高齢化等を踏まえ、県営住宅においても、高齢単身者が増加するなど大きく変化。
- 市営住宅、民間住宅との役割分担も含め、県営住宅の住宅セーフティネットとしての役割を再点検する必要。
- 平成28年度に**住生活基本計画及び県営住宅長寿命化計画の改定**を目指す。

<県営住宅入居者の年齢構成>



1 「まちのリニューアル」プロジェクト

近鉄大福駅周辺地区

<概要>

- 余剰地を活用、こども園や高齢者施設等を整備
- 近隣の老朽化した県営住宅を集約化を推進

H27 基本計画策定

H28 **基本設計/実施設計**

地域交通計画/歩道整備計画など

H29 除却工事/文化財発掘/建設工事開始

H30～ 移転開始



天理団地周辺地区

<概要>

- 多世代のモデル的なまちづくりのモデルを構築
- 近隣の老朽化した県営・市営住宅を集約化
- 樺本地区では跡地を活用した街並み整備を検討

H27 基本構想検討

H28 「まちの企画設計」調査(基本構想策定/基本協定締結/サービスニーズ調査等)

H29 要求水準書作成/事業者募集・決定

H30～ 事業開始(設計・施工)



2 住み替え促進プロジェクト

簡平・簡二団地

老朽化した団地
25団地
約2,400戸



住み替え促進
移転費支援

3 長寿命化推進プロジェクト

中層耐火造団地

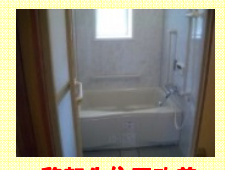
耐用年数の残る団地
25団地
約5,800戸



外壁・屋上防水改修等の実施



エレベータ設置
技術検討



移転先住戸改善

主なプロジェクト

平成28年度住まいまちづくり課事業(予算案ベース)の概要

ポイント

- 人口・世帯減少と少子・高齢化の進展により、急速に住環境が悪化しつつある中で、奈良県における「住んでよし」を実現するため、市町村や民間事業者との連携を強化し、**住まいを基軸としたまちづくりのモデルプロジェクト**を重点的に推進する。
- 平成28年度は、このうち、喫緊の課題である、①**県営住宅用地を活用したまちのリニューアル**、②**空き家対策の強化**、③**南部・東部地域における集落づくりの支援**、等について事業を推進したい。

テーマ	事業	事業内容
まちづくり包括協定等に基づく県有地を活用したまちづくりプロジェクト		
	近鉄大福駅周辺地区まちづくりプロジェクト	建替基本設計／実施設計(第1期) など
	天理団地周辺地区まちづくりプロジェクト	「まちの企画設計」／基本協定の締結 など
	小泉団地周辺地区まちづくりプロジェクト	「まちの企画設計」／擁壁改修 など
	老朽県営住宅からの住み替え促進プロジェクト	老朽化団地の入居者の住み替えを促進 (移転費支援／移転先住戸改善／エレベータ設置技術検討 など)
	県営住宅長寿命化促進プロジェクト	建替集約後の団地の除却の推進 (小泉駅前団地、九条泉が丘団地、九条松が丘団地など)
		県営住宅長寿命化計画の改定に向けた調査検討
		耐用年数残存団地の長寿命化対策(外壁・屋上防水改修など)を推進 (稗田団地、坊城団地、檀原団地など)
県営住宅の管理		指定管理者への委託／県営住宅管理事務所 など
空き家対策特別措置法に基づく空き家対策支援の強化		空家等対策特別措置法に基づく市町村の空き家対策への支援 (モデル地区対策検討／協議会の設置／シンポジウムの開催 など)
南部・東部地域における集落づくりへの支援		
	復興住宅建設等補助事業	五條市、野迫川村、十津川村の復興関連公共施設整備を支援
	南部・東部地域における集落づくりへの支援	定住促進等の集落づくりのためのコンサルタントの派遣
	県内大学生が創る奈良の集落活性化事業	大学生による十津川村における空き家DIY改修プロジェクトへの支援
住宅政策に関する基本方針の検討		住生活基本法に基づく住生活基本計画の改定に向けた調査検討
その他		
	住宅新築資金等貸付事業費補助金	
	その他総務費	