

目次

I 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間

II 統計データにみる「住まいまちづくり」の現状と課題

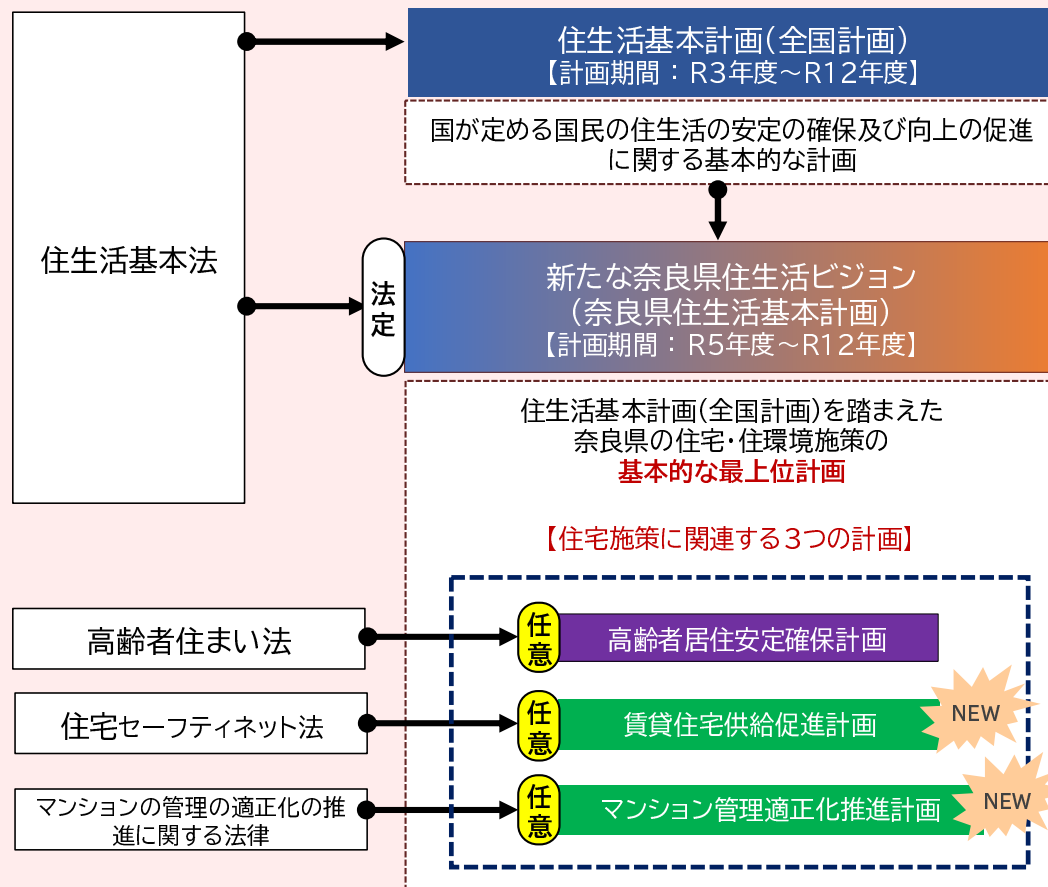
- (1)人口・世帯
- (2)県民意識
- (3)住宅・住環境
- (4)地域別の状況

III 「住まいまちづくり」の基本理念と施策

- 1 「住まいまちづくり」の基本理念
- 2 「住まいまちづくり」の基本方針
 - 方針1 住み続けられるまちをつくる
 - 方針2 住まいを必要とする人を支える
 - 方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する
- 4 地域・住宅地の特性に応じた「住まいまちづくり」の方向
- 5 計画の実現に向けて-関係主体間の連携や推進体制-

I 計画の目的と位置づけ

- 本計画は、奈良県民の暮らしの基盤である住まいと住まいを取り巻く住環境（以下、「**住まいまちづくり**」という。）を一体的に捉え、豊かな「住まいまちづくり」の実現に向けて、**県民、民間事業者、行政等の様々な主体が共有する基本的な方針を示すこと**を目的とする。
- 今般、**新たに住宅を対象とする複数の関連計画の新設・改訂**を要し、**相互に関連する類似計画が多数定められることとなることから**、計画内容を県民・市町村・関連業界に対して整合性を持って明瞭に発信できるよう、今回の改定のタイミングにおいて**これらの計画等を新たな「奈良県住生活ビジョン（奈良県住生活基本計画）」として一本化して策定する。**



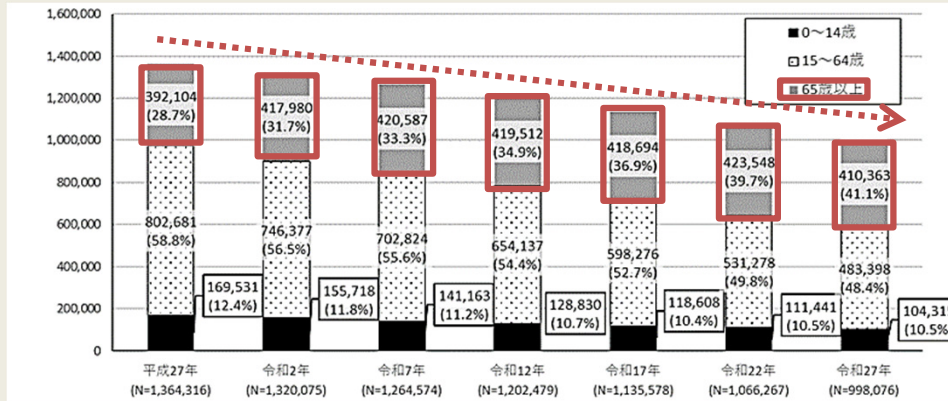
Ⅱ 統計データにみる「住まいまちづくり」の現状と課題

①人口・世帯

奈良県の人口は平成12年度以降、減少に転じ、今後も減少し続けると予測されている。

年齢別人口構成比をみると、年少人口、生産年齢人口は減少する一方、**高齢者の人口は増加後、横ばい**で推移すると予測されている。

【3区分年齢別人口比率の将来推計（奈良県）】



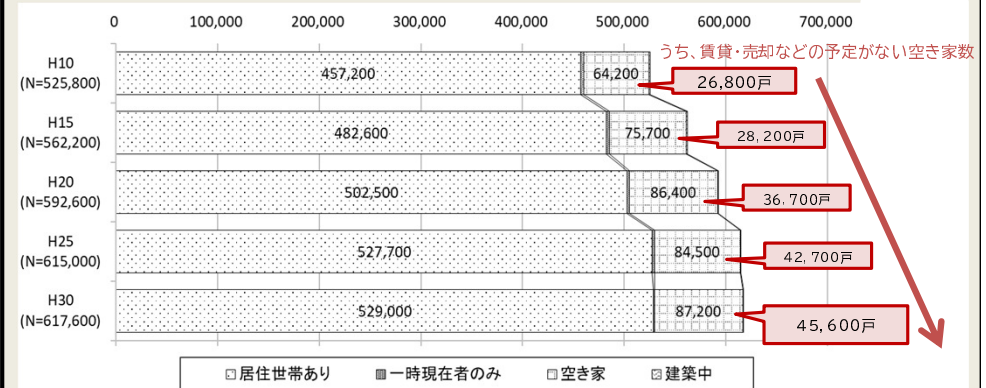
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）

②住宅ストック数

他方、本県の住宅総数は、年間約6千戸から7千戸の新築住宅が建設されており、増加し続けており、賃貸・売却などの予定がないものを含め、**空き家数は増加傾向**にある。

こうした空き家の適正管理・活用・除却の推進が重要な課題となっている。

【住宅総数の推移（奈良県）】



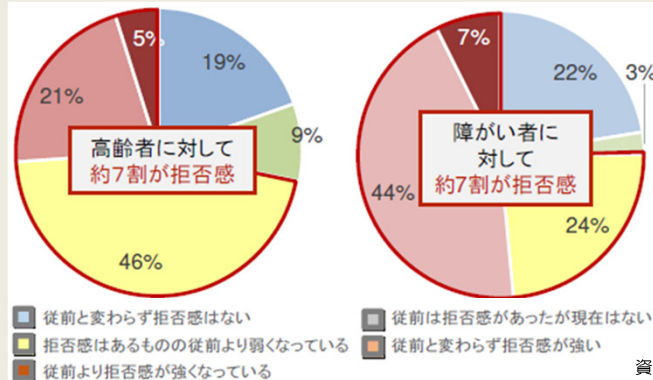
資料：住宅・土地統計調査（各年）

③民間賃貸住宅市場における賃貸人(大家)の意識

大家は、病気や死亡の際の対応や家賃の未払いなどの理由から、**高齢者や障がい者等に入居拒否感を抱く割合が高い**傾向がある。

高齢者や低所得者など、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方の居住の安定を図るため、公営住宅や公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅の活用を含めた住まいの提供体制の確保が重要な課題となっている。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家)の意識(全国)】



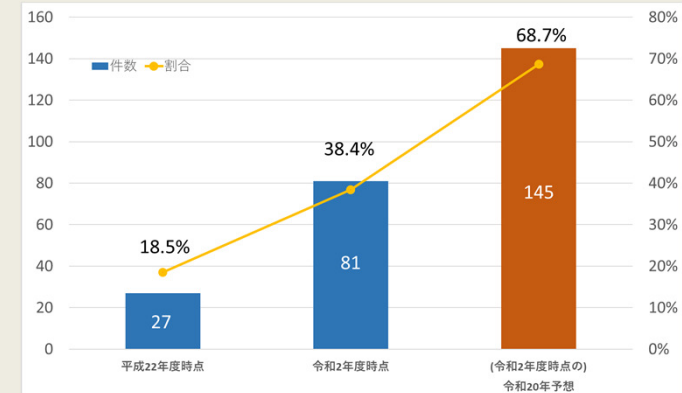
資料：令和3年度国土交通省資料

④分譲マンションのストック

マンションの老朽化が進行しており、令和2年度時点で**築30年以上経過したマンションは約40%**となっており、今後も増加する見込みである。

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る。

【築30年以上経過したマンション件数の推移(奈良県)】



資料：令和2年度 奈良県分譲マンション管理の実態調査

Ⅲ 「住まいまちづくり」の基本理念と施策

<基本理念>

県民を中心とした多主体連携による**持続可能な「住まいまちづくり」**
魅力ある風土を活かした豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現

<基本方針>

方針1 住み続けられるまちをつくる

奈良県がもつ地域の個性や特性を活かしながら、土地利用や生活機能の再構築を図り、**安全で快適に住み続けられる「住まいまちづくり」**を進めます。
また、多世代にとって魅力あるまちをつくり、愛着の持てるまちを次世代に継承する仕組みを整えます。

まち

方針2 住まいを必要とする人を支える

低所得者や高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯、DV被害者など、多様化する**住宅確保要配慮者を含むすべての県民の居住の安定を確保**するため、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を確保するとともに、個々の生活課題や不安に寄り添い、住まいの確保や入居後の生活の安定を支える市町村の住宅部局・福祉部局や不動産事業者・福祉事業者等との連携強化を図ります。

ひと

高齢者居住安定確保計画

賃貸住宅供給促進計画

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

住生活の基盤となる**良質な住宅ストックの形成及び活用**に向け、住宅の性能・品質の向上や、既存住宅の流通・利活用を促進する市場環境の整備を図ります。

住宅

マンション管理適正化推進計画



本県の地域・住宅地の特性に応じて、「住まいまちづくり」の基本方針1～3に基づき、県民、民間事業者、行政等の様々な主体の連携による推進体制を整備。

Ⅲ 「住まいまちづくり」の基本理念と施策

方針1 住み続けられるまちをつくる

1. 誰もがぐらしやすいまちをつくる

1) 持続可能な「住まいまちづくり」の推進

NEW 2) **ポストコロナに対応した新しい「住まいまちづくり」の実現**

- 空き家バンクによる情報提供
- テレワークの導入促進 など

NEW 3) **安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進**

- 宅地造成及び特定盛土等規制法による許可制度
- 住宅・建築物の耐震化への助成
- 土砂災害対策 など



【テレワークスペース(空家再生、東吉野村)】

2. 建築等ストックを活かしてまちをつくる

NEW 1) **次世代への建築物等の継承(予防)**

- 市町村への情報提供や意見交換等を実施
- 空き家相談窓口の整備 など

2) 空き家等を活用した「住まいまちづくり」(活用)

- 空き家バンクによる情報提供
- 空き家の改修への助成 など

3) 適切な管理が行われていない空き家等への対応(除却)



【空き家活用事例(黒滝村)】



【空き家プラットフォーム(専門家連携)(生駒市)】

方針2 住まいを必要とする人を支える

○ 一体的に推進する医療・介護等サービスの提供等を**高齢者居住安定確保計画**として規定

1. 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- **住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅**(低所得者等の入居を拒まない住宅、通称:セーフティネット住宅)の登録促進
- **サービス付き高齢者向け住宅の登録促進**
- **障害者福祉施設整備事業** など

NEW ○ 住宅確保要配慮者の範囲拡大を**賃貸住宅供給促進計画**として規定 ※国の例示に準拠

- <現行> 低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、DV被害者、ハンセン病療養所入所者、被災者 等
- <追加> **児童養護施設退所者、LGBT**、新婚世帯、移住者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、戦傷病者

2. 公営住宅等を活用した住まいの確保

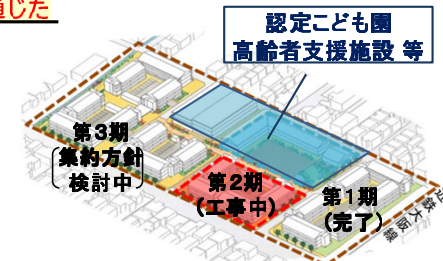
1) **公営住宅等の募集、情報発信、適正管理**

NEW ➢ **老朽化した外壁や空き住戸のリノベーション等を通じた子育て世帯向け住戸の供給**

2) 市町村連携による**老朽公営住宅の集約化、まちづくりの推進**

- **桜井市との連携事業**(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)
- **御所市との連携事業**

3) **計画的な県営住宅の長寿命化改修の加速化**



3. 官民連携による住まいの確保への支援

1) **地域の人々を支える居住支援体制の充実強化**

- 福祉事業者や不動産事業者等による相談ネットワークの構築
- **居住支援法人の指定** など

2) **緊急に住まいを必要とする人への支援(災害時の仮設住宅の供与等)**

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

1. 高い性能・品質の住宅の供給・循環を促進する

1) **住宅の性能・品質の向上**

- **省エネ性、耐震性等に優れた住宅の供給促進**
※長期優良住宅の累計認定件数 R2:17,270件
- **スマートハウス普及促進事業** など
※再生可能エネルギー等の導入支援

NEW 2) **マンションの適正な維持管理**

- **マンション管理認定制度の創設**
具体的な基準等を**マンション管理適正化推進計画**として規定
- **マンション管理無料相談** など

マンション管理適正化推進計画

<マンション管理認定基準>

※国の基本的方針に準拠

- ・管理規約が策定され、修繕等の履歴が管理されていること
- ・計画期間が30年以上で、2回以上の大規模修繕が計画されており、かつ、当該期間の最終年度に借入金のない長期修繕計画となっていること等

2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を促進する

1) **県産材の利用促進**

- **奈良の木を使用した住宅助成事業**
(住宅の県産材使用への支援) など

2) **奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進**



【十津川村復興住宅】