

奈良県住生活基本計画

奈良県

令和4年2月

も く じ

I	計画の目的と位置づけ	
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	2
4	計画の構成	3
II	「住まいまちづくり」の現状と課題	
1	「住まいまちづくり」をとりまく現状	
	（1）人口・世帯	4
	（2）県民意識	7
	（3）住宅・住環境	8
	（4）地域別の状況	12
2	「住まいまちづくり」にかかる課題	14
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	18
2	「住まいまちづくり」の基本目標	19
3	「住まいまちづくり」施策の基本的方向	20
	3-1 愛着の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－	20
	3-2 質の高い住空間で安全・快適に住まう ー良質な住まいの形成ー	26
	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	29
	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－	33
4	基本目標に関する参考指標	36

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	
1	地域の特性に応じた「住まいまちづくり」施策	38
	1-1 郊外戸建住宅地	38
	1-2 中心市街地周辺部の住宅地	40
	1-3 駅前・中心市街地	41
	1-4 既存集落地	42
	1-5 中山間地域・過疎地域	43
2	歴史的な街なみを持つ住宅地	45
3	大規模公的賃貸住宅団地	46
V	住宅・住宅地の重点供給地域	48
VI	計画の実現に向けて ー関係主体間の連携や推進体制の整備ー	51

## 1 計画の目的と位置づけ

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、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進す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べき基本的施策が示されています。

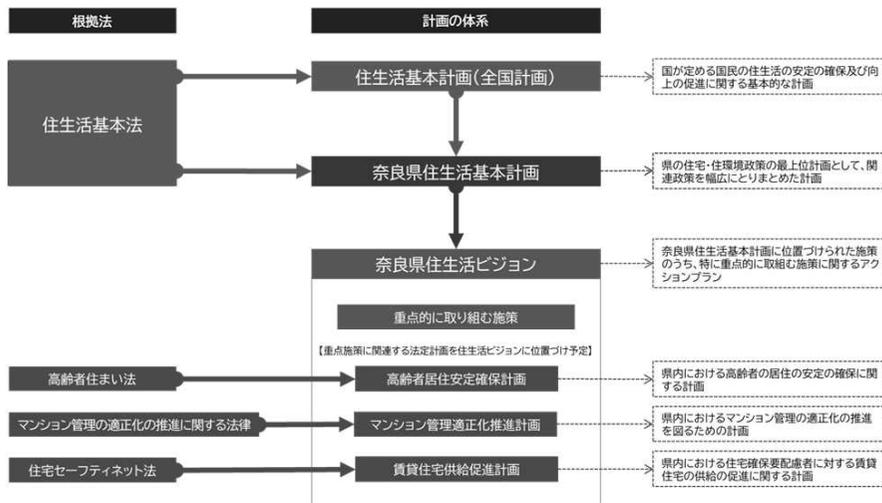
奈良県では、「住生活基本法」に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえつつ、住宅・住環境政策の最上位計画として「奈良県住生活基本計画」を策定し、施策を展開してきました。今回、国の「住生活基本計画（全国計画）」が5年ごとの見直しを行ったことに伴い、奈良県においても見直しを行いました。

### 1 計画の目的

本計画は、本県の住まいと住まいを取り巻く住環境が、人口減少や少子高齢化の進展により厳しさを増す中で、奈良県民の暮らしの基盤である住まいと住まいを取り巻く住環境（まちづくり）を一体的に捉えた、豊かな「住まいまちづくり」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。

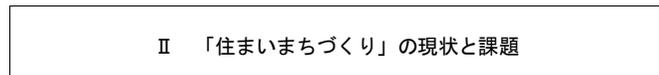
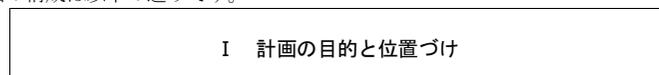


## 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度～令和12年度の10ヵ年とし、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。

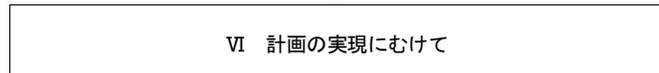
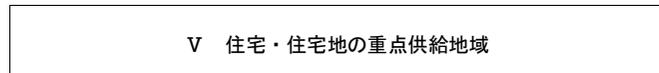


#### III 「住まいまちづくり」の基本理念と施策の方向

1. 「住まいまちづくり」の基本理念
2. 「住まいまちづくり」の基本目標
3. 「住まいまちづくり」施策の基本的方向
  - (1) 愛着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—
  - (2) 質の高い住空間で安全・快適に住まう —良質な住まいの形成—
  - (3) 誰もが安心して住まう —安定した暮らしを守る住まいの形成—
  - (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—
4. 基本目標に関する参考指標

#### 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

1. 地域の特性に応じた「住まいまちづくり」施策
  - (1) 郊外戸建住宅地
  - (2) 中心市街地周辺部の住宅地
  - (3) 駅前・中心市街地
  - (4) 既存集落地
  - (5) 中山間地域・過疎地域
2. 歴史的な街なみを持つ住宅地
3. 大規模公的賃貸住宅団地



#### II 「住まいまちづくり」の現状と課題

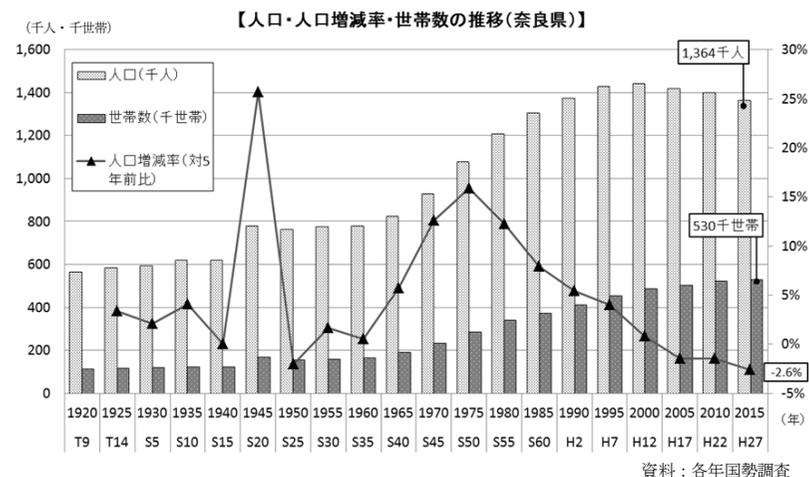
##### 1 「住まいまちづくり」をとりまく現状

##### (1) 人口・世帯

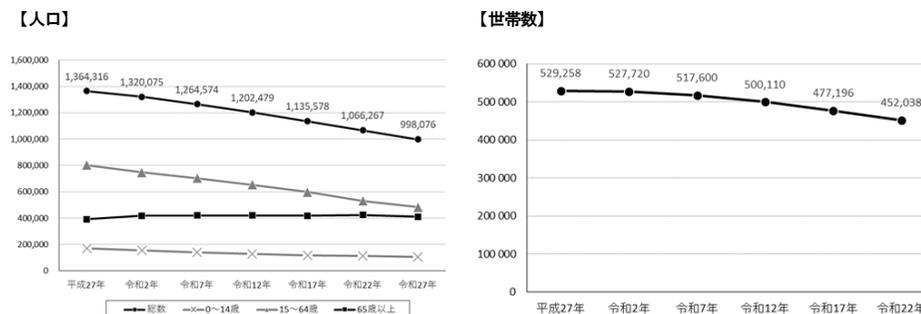
##### ① 人口と世帯

平成 27 年国勢調査による本県の総人口は約 136.4 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 17 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。世帯数は今後、減少がはじまると予測されています。



##### 【人口・世帯数の将来推計(奈良県)】

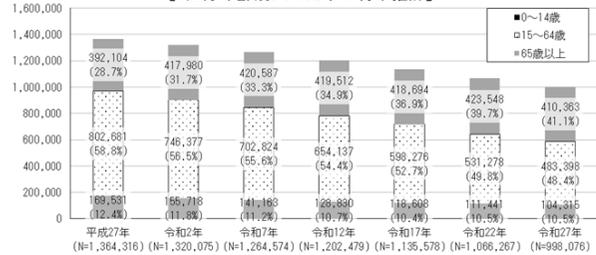


資料：日本の地域別将来推計人口(平成 30 年 3 月推計)  
日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成 31 年 4 月推計)  
ともに国立社会保障・人口問題研究所

## ② 年齢別構成比

本県の年齢別人口構成比をみると、令和元年奈良県推計人口では高齢者（65歳以上）は総人口の31.0%（全国28.4%）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11.8%（全国12.1%）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、高齢者人口は横ばいで推移し、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。

【3区分年齢別人口比率の将来推計】

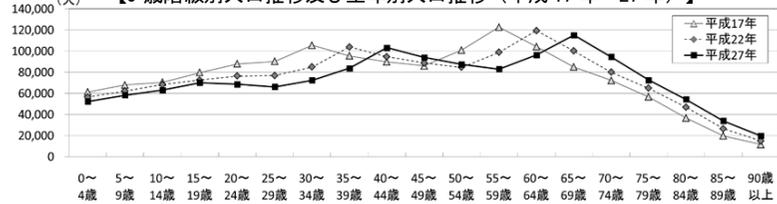


資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）

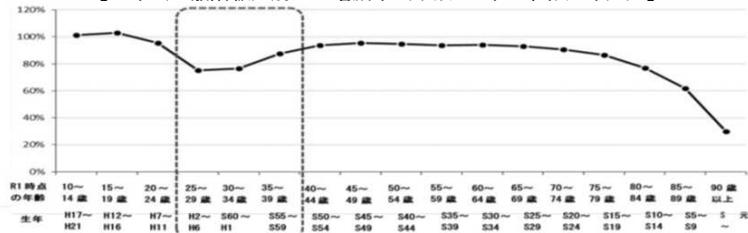
年齢別人口は、平成27年時点で65～69歳人口が最も多く、既に高齢期に差しかかっています。一方、最近5年間で生まれた0～4歳人口は65～69歳人口の半数に満たず、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後の0～4歳人口も減少すると予測されており、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。これらの層が数年後には高齢期に差しかかるため、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。

また、平成21年～令和元年の10年間の生年別人口増減率をみると、令和元年時点で25～39歳の若年層の人口減少の割合が高く、転出傾向が見られます。

【5歳階級別人口推移及び生年別人口推移（平成17年～27年）】



【生年（5歳階級）別人口増減率（平成21年～令和元年）】



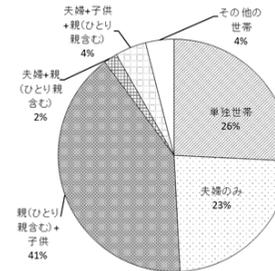
資料：奈良県推計人口（R1.10.1）、奈良県住民基本台帳（H21.10.1）

## ③ 世帯の構成

平成27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）+子ども」の核家族世帯の割合が最も高く、40.5%を占めています。

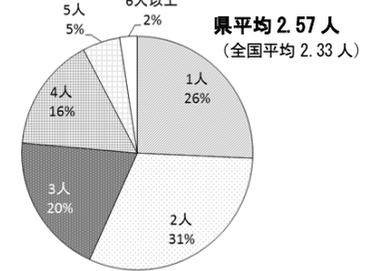
また、世帯人員別世帯数割合をみると、「1人」、「2人」が増えてきており、「1人」「2人」の少人数世帯が56.8%と過半数を占め、最も多い「2人」の世帯が31.1%を占めています。また、県平均の世帯人員は2.57人となっており、全国平均の2.33人に比べて高い値となっています。

【家族型別世帯数割合（奈良県）】



資料：平成27年国勢調査

【世帯人員別世帯数割合（奈良県）】

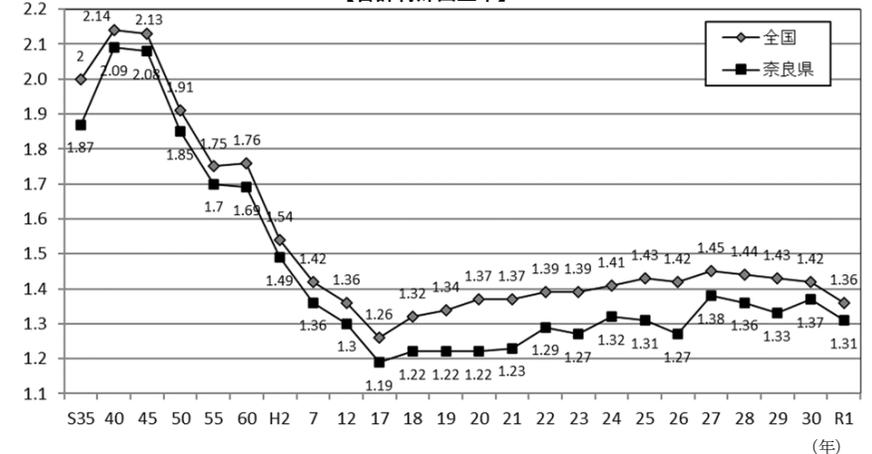


資料：平成27年国勢調査

## ④ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は近年では1.33～1.38程度で推移していましたが、令和元年時点では1.31（全国平均1.36）と低下傾向となっています。

【合計特殊出生率】



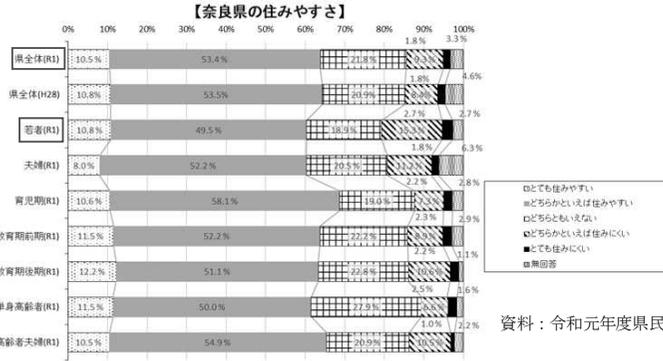
資料：各年人口動態統計

(2) 県民意識

① 奈良県の住みやすさ

令和元年度県民アンケートによると、県民による本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63.9%となっています。

育児期世帯では「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68.7%となっており、他の世帯に比べて評価が高くなっています。

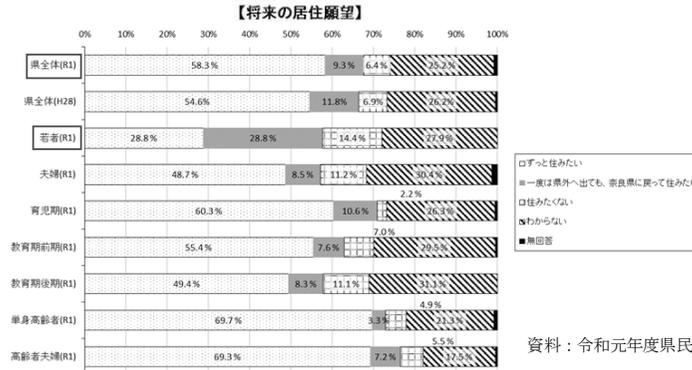


資料：令和元年度県民アンケート調査

② 将来の居住願望

将来の居住願望では、およそ58%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28.8%と著しく低いですが、28.8%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。



資料：令和元年度県民アンケート調査

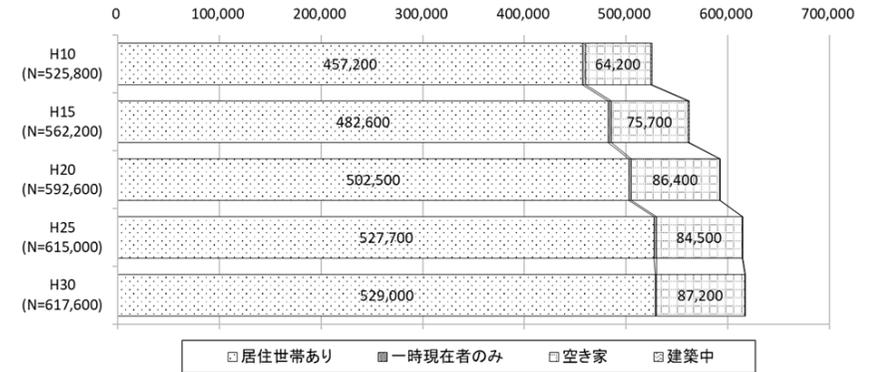
若者：20～29歳で、夫婦のみの世帯以外の世帯の回答者  
 夫婦：20～64歳で、夫婦のみの世帯の回答者  
 育児期：小学校入学前の子どもがいる世帯の回答者  
 教育期前期：小・中学生・高校生・高専生の子がいる世帯の回答者  
 教育期後期：専門学校生・短大生・予備校生・大学生（院生）の子がいる世帯の回答者  
 単身高齢者：65歳以上の単身世帯の回答者  
 高齢者夫婦：65歳以上の夫婦のみの世帯の回答者

(3) 住宅・住環境

① 住宅ストック

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本県の住宅総数は61.7万戸で平成25年よりやや増加しています。そのうち居住世帯のある住宅は52.9万戸で全体の85.7%を占めています。空き家は8.7万戸で、全国平均の13.6%より高い14.1%を占めており、概ね増加傾向にあります。

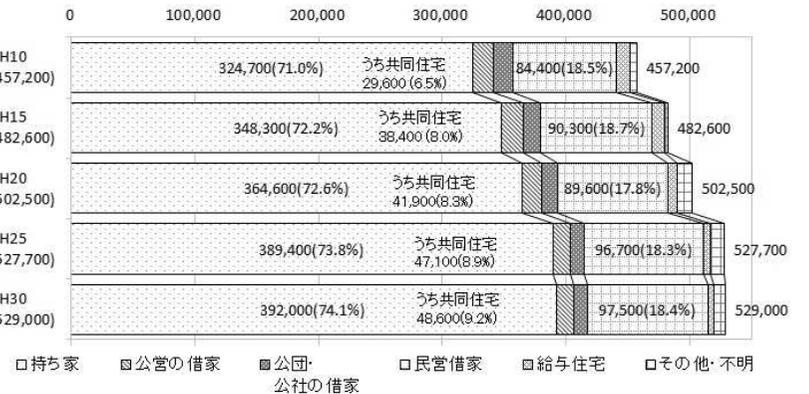
【住宅総数の推移（奈良県）】



資料：住宅・土地統計調査（各年）

所有関係別に見ると、74.1%（全国61.2%）は持家です。一方で、民営借家は18.4%です。

【所有関係の推移】



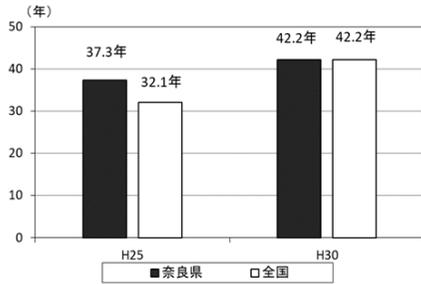
資料：住宅・土地統計調査（各年）

## ② 住宅の性能等

平成 30 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と同水準の 42.2 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 87% よりやや低い 85% となっています。

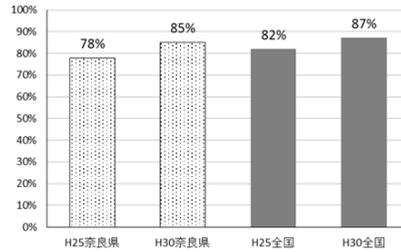
65 歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化率（「手すり 2 ヶ所以上」又は「段差のない屋内」に対応する住宅の割合）は、全国平均 42.5% よりやや高い 42.7% となっています。

【利活用期間※】



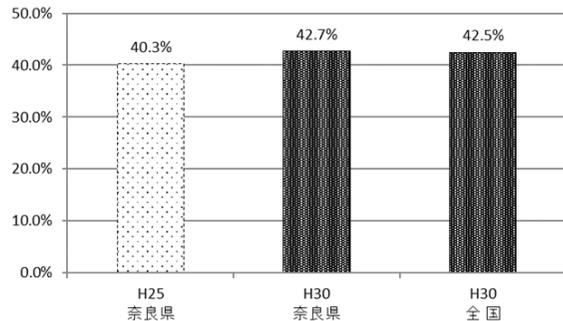
※利活用期間：減失住宅の築後平均年数  
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査より推計

【耐震性を有する住宅※の割合】



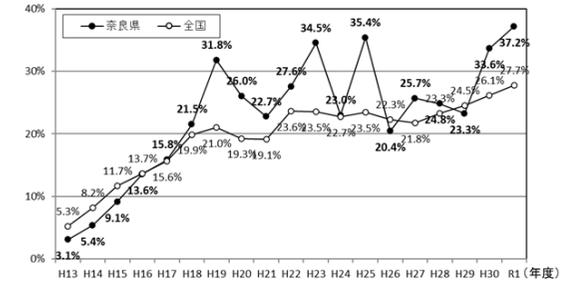
※耐震性を有する住宅：新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅  
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査より推計

【バリアフリー※化率（65 歳以上の世帯員がいる住宅）】



※バリアフリー：高齢者（65 歳以上）の居住する住宅ストックのうち、「手すり設置（2 箇所以上）」または「段差のない屋内」を満たす住宅  
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査より推計

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。令和元年度には 37.2% と全国 27.7% よりも高くなっています。



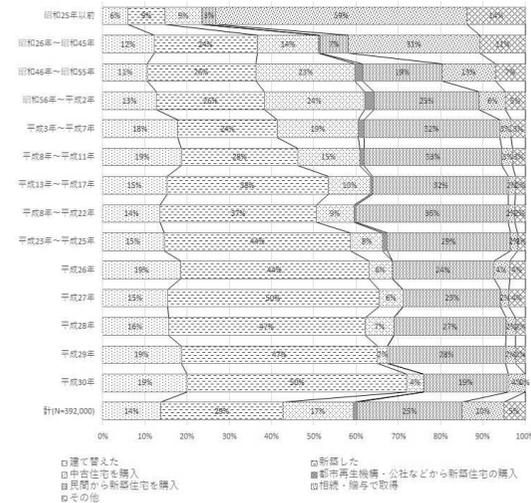
※設計住宅性能評価戸数÷新設住宅着工数  
資料：住宅性能評価機関等連絡協議会

## ③ 中古住宅の流通・空き家の状況

平成 30 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の割合は 16% を占めます。また、平成 30 年に取得された住宅においては 26% を占めており、近年は増加傾向にあります。

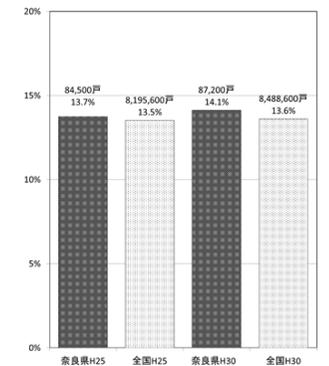
一方、空き家率は平成 30 年時点で 14.1%（全国平均 13.6%）となっており、平成 25 年時点（13.7%）と比べて増加傾向となっています。

【住宅の取得時期別取得方法】



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

【空き家※数・空き家率】



※空き家は「二次的住宅」「賃貸用の空家」「売却用の空家」「その他の空家」から成る。「一時現在者のみ」「建築中」の住宅は含まない。

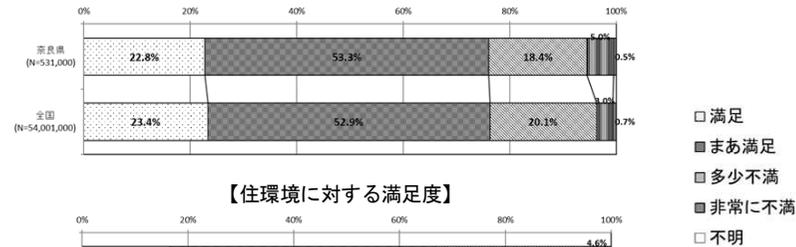
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

#### ④ 住宅・住環境に対する満足度

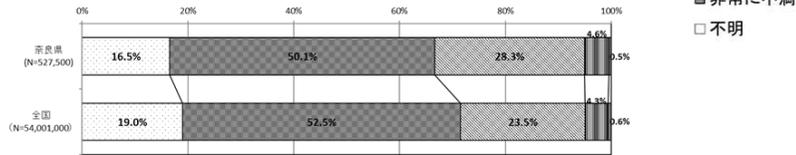
平成 30 年住生活総合調査によると、本県の住宅に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて 76.1%で、全国平均 76.3%に比べて、ほぼ同程度の割合となっています。住宅の各要素に対する不満度では、「高齢者への配慮」が高くなっています。

住環境に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて 66.6%であり、全国平均 71.5%に比べて、やや低い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、「子育て支援サービス」「子どもの遊び場」「道路の歩行安全」「災害時の避難のしやすさ」などの不満度が高くなっています。

【住宅に対する総合評価】

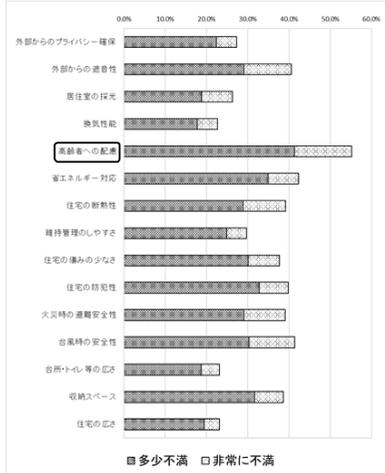


【住環境に対する満足度】



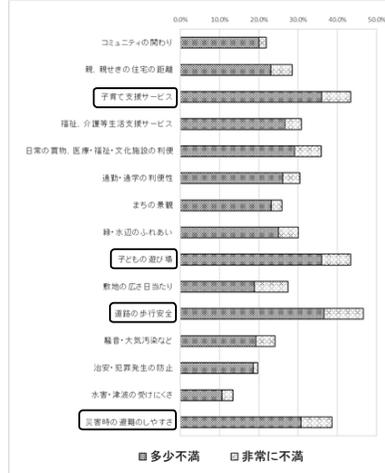
資料：平成 30 年住生活総合調査

【住宅の各要素に対する不満度（奈良県）】



資料：平成 30 年住生活総合調査

【住環境の各要素に対する不満度（奈良県）】



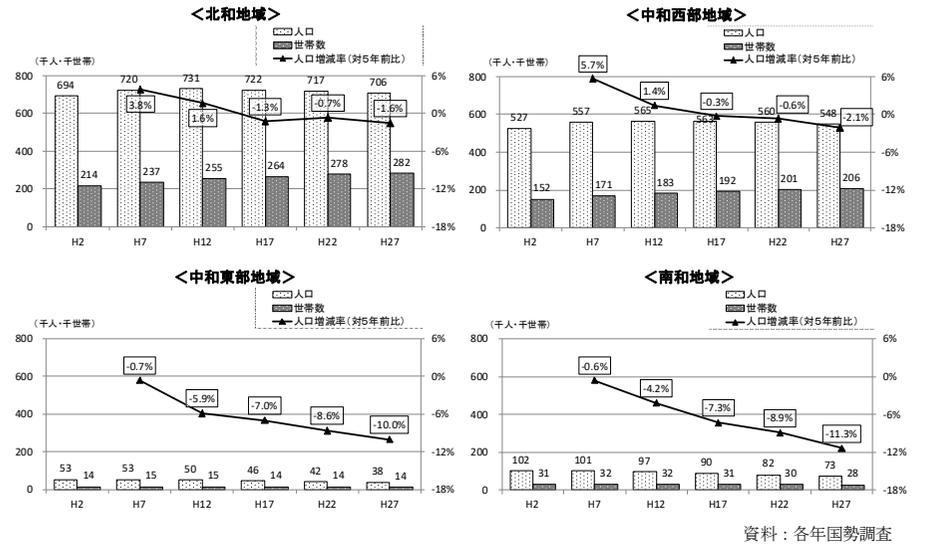
資料：平成 30 年住生活総合調査

#### (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既に減少傾向にあり、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。

【地域別人口・世帯数の推移】

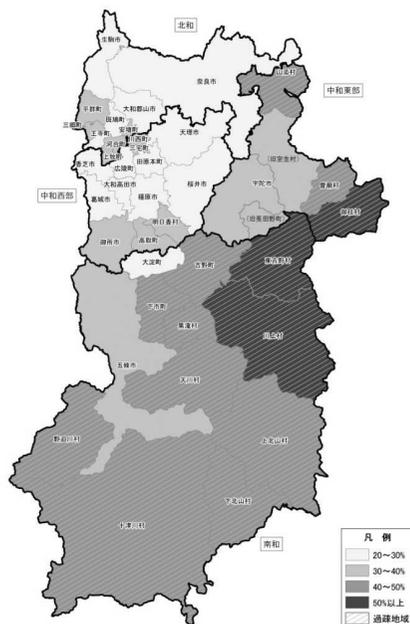


##### 地域区分

- 【北和地域】奈良市、大和郡山市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町
- 【中和西部地域】大和高田市、天理市、橿原市、桜井市、御所市、香芝市、葛城市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、広陵町
- 【中和東部地域】宇陀市、山添村、曾爾村、御杖村
- 【南和地域】五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、東吉野村

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。



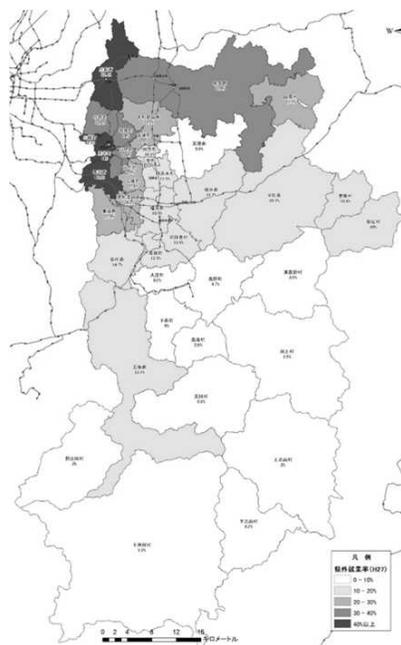
【高齢化率】

資料：平成27年国勢調査

## ② 県外就業率

平成27年国勢調査より、県民の県外就業率を地域別にみると、大阪府に隣接し大阪府内への通勤通学の利便性が高い生駒市や平群町、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%未満となっています。



【県外就業率】

資料：平成27年国勢調査

## 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、世帯数も間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く、世代を超えて住み続けられる良質な「住まいまちづくり」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・高齢社会への取組は上述の人口・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

本県の住宅総数は約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8万7千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。持家における空き家の増加は、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巻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、空き家の増加に伴い、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）に取り組むことが重要です。

#### 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、本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も有効です。

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、住宅の長寿命化および資源のリサイクル等の環境負荷を低減する住まい方の普及などの取組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、一般的に消費者には、住宅流通やリフォーム市場等に対する不安感がありますが、それは情報の不足に起因することが多いことから、消費者の不安感を解消するために、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

今後発生することが予想されており、本県に影響を及ぼす可能性のある南海トラフ巨大地震や、いつ起こるかかわからない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内陸型地震への対策のため、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、奈良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、水災害等をはじめとする自然災害の激甚化、頻発化に対応するため、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・快適に住むことのできる住まい・住環境の確保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、人の目が行き届く地域づくりなど、地域のソフト面の取組が重要となります。

#### 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、住まいに関する不安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方に対して、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の確保を図る必要があります。

また、コロナ禍等の影響に伴う社会経済情勢の急激な変化によって住居を失った方の居住の安定を図るための、住まいの提供体制の確保も重要な課題となっています。

#### ⑨多様な地域特性を活かした「住まいまちづくり」

奈良県には、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の供給を促進する必要があります。

また、大阪圏都市部への通勤・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ります。

#### ⑩多様な主体との連携、役割分担

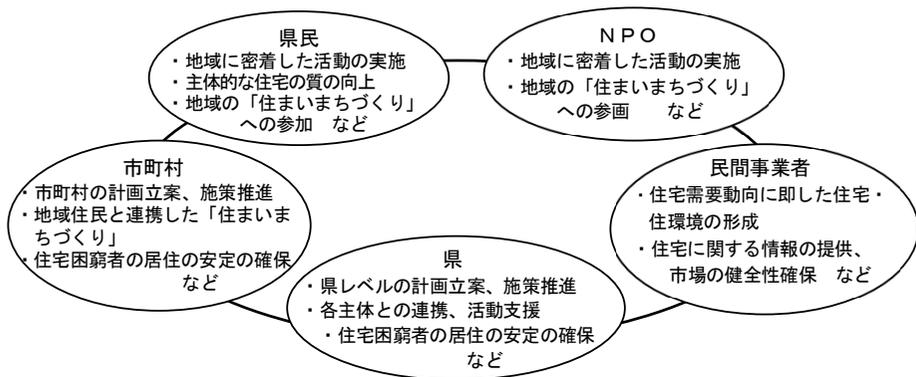
近年、地方への権限委譲等により、県に求められる役割は変化するとともに、福祉やまちづくりを実施すべき基礎自治体である市町村の役割はさらに重要性を増しています。

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、県民や、NPO、民間事業者など多様な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。

#### <連携・役割分担のイメージ>



### 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

##### 持続可能な「住まいまちづくり」

奈良県には多様な地域や住宅地があり、住まいをとりまく環境や課題が様々であることから、それぞれの地域に愛着を持ち、地域を最も良く理解している県民一人ひとりの暮らしを中心に、住まいと住まいをとりまく住環境が一体となった「住まいまちづくり」を進めていく必要があります。地域の特色に応じて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、県民を主役とし、自治会や地元協議会、NPO、民間事業者等が連携・協働するとともに、市町村と県が連携して支援を行う持続可能な「住まいまちづくり」を進めていく必要があります。

##### 魅力ある風土を活かした豊かな暮らしの実現

奈良県には昔から人々が定住し、それぞれの地域の特性を活かし営まれてきた多様な暮らしや、内外に誇る歴史・文化、自然環境等の資産があります。これらの地域特性や資産を大切に守り、活かしながら、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、愛着や誇りを感じられる魅力あるまちをつくり、次世代に継承する仕組みを整えていく必要があります。

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。

##### 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

## 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>

#### 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

#### <基本目標>

##### 愛着の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、土地利用や生活機能の再構築を図り、安全で快適な住み続けられる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、愛着のもてるまちを次世代に継承する仕組みを整えます。

##### 質の高い住空間で安全・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。

##### 誰もが安心して住まう

###### －安定した暮らしを守る住まいの形成－

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯などの様々な属性の方及び災害時の被災者やコロナ禍における離職者等を含めた全ての県民が、生活事情に応じた課題・不安を解消し、安定し安心できる住生活を営めるよう、福祉部局、市町村、民間法人と連携して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

###### －「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。

## 3 「住まいまちづくり」施策の基本的方向

### 3-1 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、土地利用や生活機能の再構築を図り、快適で安全な住み続けられる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、愛着のもてるまちを次世代に継承する仕組みを整えます。

#### 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

#### <類型>

##### (1)住み続けられるまちづくりの推進

#### <施策の方向>

- ①多様な暮らし・働き方に対応した「住まいまちづくり」
- ②ポストコロナにも対応した新しい住まい方の実現
- ③地域交通の確保
- ④地域コミュニティ活動の推進
- ⑤空き家の発生予防
- ⑥空き家の利活用の促進

##### (2)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
- ②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備
- ③郊外住宅地などのゆとりある住環境の保全
- ④地域の特性を活かした南部・東部地域のまちづくり
- ⑤地域資源を活かした生活環境の充実

##### (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
- ②宅地防災・土砂災害対策等の推進
- ③市街地の防災に対する情報提供の推進
- ④住宅地の防犯性の向上
- ⑤適切な管理が行われていない空き家への対応

#### (1) 住み続けられるまちづくりの推進

##### ① 多様な暮らし・働き方に対応した「住まいまちづくり」

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とともに、医療や福祉に関連するサービスへのニーズの変化や、住まいに近い就労場の確保など、多様な暮らし・働き方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、空き家や所有地等を活用したサービス機能の確保を推進します。また、住まいに近い就労場の確保の推進を図るため、地域特性を踏まえた住宅立地の適切な誘導による生活機能の再構築の検討等を行います。

## ②ポストコロナにも対応した新しい住まい方の実現

新型コロナウイルス感染症対策に伴う在宅勤務の実施や、働き方改革の推進、電子商取引（ネットショッピング）の増加といった社会情勢の変化に伴い、住まいのスペック（機能）や、住まいをとりまく住環境の価値が見直されつつあります。また、ポストコロナを見据え、新たな価値観に対応した住まい方のニーズへの対応の検討が求められています。

これらに対応するため、住宅内のテレワーク環境や宅配ボックスなど、新しい住まい方に対応した住まいの機能（スペック）や、地域における情報・物流インフラの充実、コワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保による住環境の充実化を図るとともに、ゆとりある住環境を求めて県外や県内からの住替えを希望する方に対する住まいの情報提供等の充実化を図ります。

## ③地域交通の確保

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・本数が減少傾向にあり、市町村が提供するコミュニティバスなど、地域内の交通サービスの需要が高まっています。

地域の暮らしを支える観点から、さまざまな移動ニーズに応じた交通サービスの実現を図るとともに、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「住まいまちづくり」を推奨します。

## ④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、空き家の増加等により、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や開発事業者等と連携し、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。

## ⑤空き家の発生予防

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。空き家の増加に伴う地域のコミュニティ活動の担い手の減少は、地域の活力低下にもつながることから、空き家の発生を未然に防ぐ仕組みの構築が求められています。

所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、空き家となる前に住宅流通に載せ、次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。

また、都市住民が農山村などの地域にも同時に生活拠点を持つ二地域居住・多地域居住の推進や、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、子育て世帯等に賃貸して活用するための住み替えの促進についても空き家化の予防に効果的です。

今後も、多様なライフスタイルに応じた二地域居住・多地域居住の推進を図るための情報発信や、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上げを 50 歳以下にも枠を広げて運用する等、活用されていない持家の利用機会の拡大を推進することで、中古住宅の流通を進め、空き家化の予防を推進します。

## ⑥空き家の利活用の促進

利活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響与え、住環境の悪化にもつながります。

市町村や福祉主体等の関係団体と連携し、地域交流拠点やサービス施設、セーフティネット住宅等の他用途への転換や、空き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、地域の実情に応じ、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。

## (2) 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き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組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、空き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しています。県内各地で取組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、次世代に継承していくためには、地域の実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、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地域の特性を活かした南部・東部地域のまちづくり

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、空き家の増加が他の地域に比べて顕著です。まちの維持・活性化に向けて、それぞれの地域が持つ豊かな自然・田園環境、歴史的・文化的資源といった地域のアイデンティティを活かして魅力あるまちづくりを進め、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、U I J ターンや二地域居住・多地域居住、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、地域がもつ歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かしたまちづくりや、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地域資源を活か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、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。

## (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

主として古くからの市街地の縁部等地域において、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低い傾向にあります。

県と市町村、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

近年発生する自然災害は頻発化、激甚化の一途をたどっており、全国的にも集中豪雨や地震により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を及ぼすケースが増加しています。

このような被害を未然に防止するため、引き続き、砂防施設及び急傾斜地崩壊防止施設等の整備を推進するとともに、土砂災害が発生する恐れのある土地の危険の周知や警戒避難体制の整備、大規模な盛土造成地に関連する情報の提供、宅地の擁壁や排水施設等の点検や地すべり等による被害が生じない良質な宅地整備の重要性の啓発を行うことで、県民の防災意識の向上を図ります。

また、住宅への優遇措置等の対象となる立地を限定し安全な立地に誘導するなど、まちづくりにおける安全性の確保を促進するよう努めます。

### 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とともに、国、県及び市町村の住宅、まちづくり、防災部局等の関係者が分野横断的に協同して行う「流域治水」の推進等、ハード、ソフト両面での対策を行うことが有効です。

洪水や内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、市町村と連携し、浸水情報、避難情報等を分かりやすく図面等に表示し、県民への公開・周知を図るとともに、安全なまちづくりを推進するため、住宅立地の安全性の確保についての取り組みの検討を進めてまいります。

### 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、地域におけるソフト面での取組が重要です。

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。

### ⑤適切な管理が行われていない空き家への対応

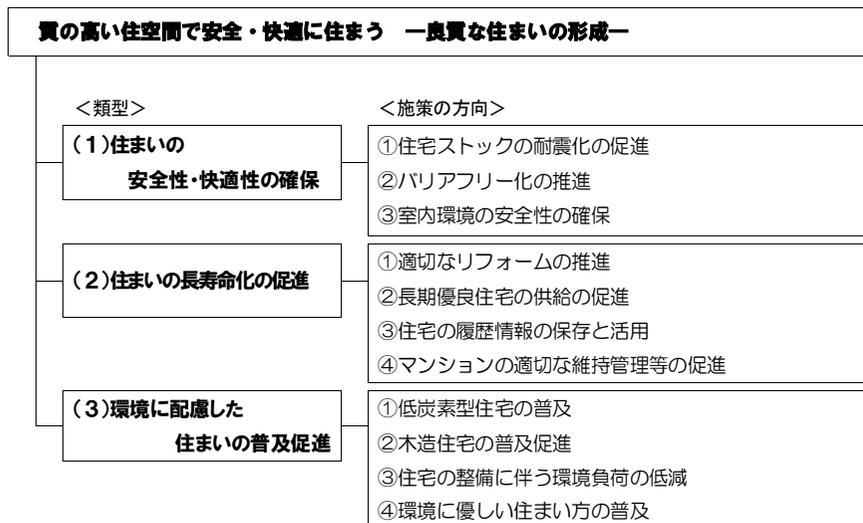
適切な管理が行われていない空き家の増加は、地域の経済活動を阻害するだけでなく、街なみの悪化を招き、管理状況によっては犯罪の発生などにつながります。

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、市町村において法の規定に基づく特定空き家等に対する措置が進められているところです。

人口減少に伴い今後も空き家の数の増加が見込まれることから、引き続き、広く所有者や管理者に対して空き家を適切に管理すべき責務など、同法の趣旨の周知を図るとともに、同法に基づき空き家対策に取り組む市町村等に対して支援を行うことで、危険な空き家の解体・撤去等を促進します。

### 3-2 質の高い住空間で安全・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

近年、巨大地震が頻発するなか、奈良県においても、いつどこで地震が発生してもおかしくない状況であり、住宅の耐震性の確保は急務となっています。これまでも市町村と連携し、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、住宅の耐震化等の必要性を周知し、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、誰もが安全・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、ヒートショック対策等、住まいにおける健康被害の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や良好な温熱環境を備えた住宅の整備など、健康で安心して暮らせる住まいの確保に関する施策についての情報提供等を推進します。

## (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後を断たず、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」の供給が進められています。

引き続き県民へ制度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、省エネ性能等に課題があり、早期の対応が必要となります。今後も、小規模な分譲マンションの立地が多い本県の特徴にあわせたマンション管理の適正化の推進が求められているところです。

引き続き、NPOや建築士、弁護士、マンション管理士等の関係団体、市町村と連携し、分譲マンションの実態把握や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するとともに、マンション管理の適正化に取り組む市への支援を行うことにより、県内のマンション管理の適正化の推進を行います。

## (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気候風土をふまえた省エネルギー・省CO<sub>2</sub>化の取組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の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木造住宅の普及促進

本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。

県民や住宅事業者に対して木造住宅に関する情報提供を行うとともに、大工技能者の確保・育成を進めることで、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>化を図るためには、建設資材の開発・製造から建築物・工作物の設計、建設資材の選択や再生建材の利用、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組が求められます。

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。

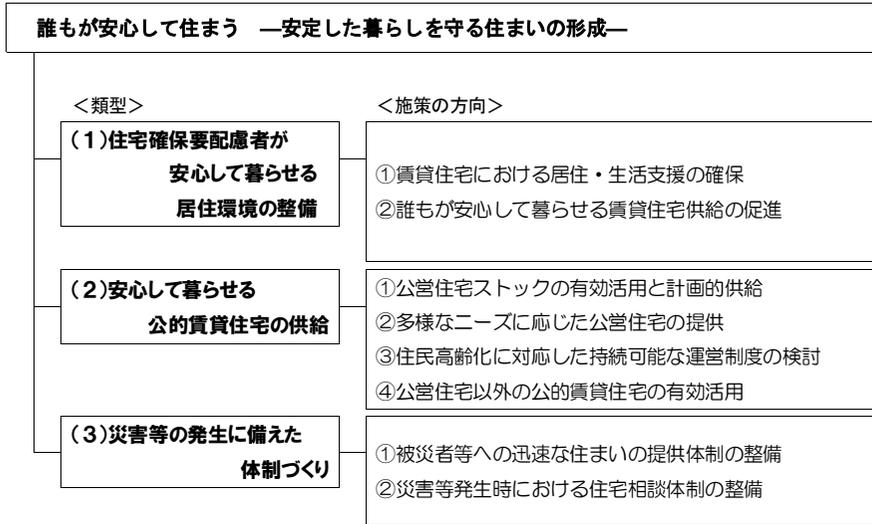
### ④環境に優しい住まい方の普及

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組が必要です。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るため、今後一層高齢化が進むなかでその重要性を周知して必要があります。

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。

### 3-3 誰もが安心して住まう —安定した暮らしを守る住まいの形成—

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など様々な属性の方及び災害時の被災者やコロナ禍における離職者等を含めた全ての県民が、生活事情に応じた課題・不安を解消し、安定し安心できる住生活を営めるよう、福祉部局、市町村、民間法人と連携して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) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備

##### ①賃貸住宅における居住・生活支援の確保

県内の総世帯数は今後減少する見込みですが、現役世代の持ち家率の減少に伴う賃貸住宅のニーズの増加や、低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれており、公営住宅や公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅の活用による安定した暮らしを守る住まいの確保の重要性が高まっています。一方で、現状ではそれらの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。

まず住まいに関する情報の一元化に取り組むとともに、ホームページやパンフレット等、直接県民へ効率的かつ迅速に情報提供できるツールを充実させ、奈良県居住支援協議会等の活用による行政と不動産関連団体や居住支援関連団体との連携を強化しながら情報提供を行う担い手の確保や育成を行うことで、地域の実情に応じた住まいや暮らしに関する情報提供の円滑化を図ります。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、実態の把握及び検討を進めます。

##### ②誰もが安心して暮らせる賃貸住宅供給の促進

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代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。

また、病気や死亡の際の対応や家賃の未払いなどの懸念から、高齢者や障害者の民間賃貸住宅への入居を断られる場合もあり、誰もが安心して暮らせる賃貸住宅の供給の促進が求められているところです。

引き続き、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するとともに、福祉部局や民間事業者と連携した孤独死対策や家賃保証など、賃貸住宅の貸主側の不安の解消に資する体制の整備によって、誰もが安心して住まいを提供できる環境の整備等を行います。

また、セーフティネット住宅の登録及びサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や、奈良県居住支援協議会などを通じて地域における福祉主体と不動産関係団体との連携を図り、居住支援サービスの充実や高齢者向けの住宅に関する情報提供の充実、家賃債務保証制度や成年後見制度の活用など、民間賃貸住宅に住みやすい環境の整備を図ります。

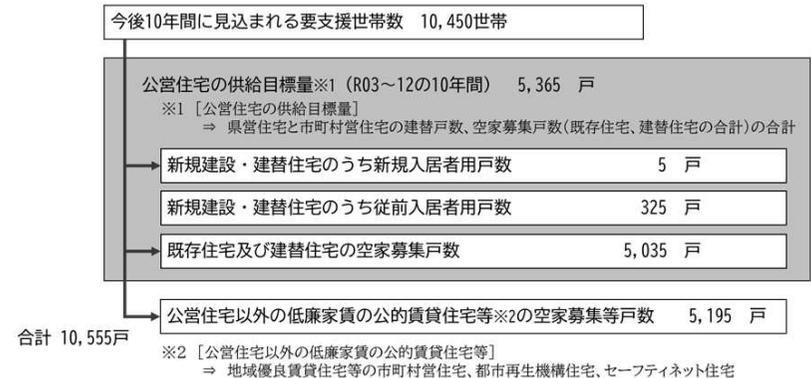
#### (2) 安心して暮らせる公的賃貸住宅の供給

##### ①公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

老朽化が進む県内の公営住宅の長寿命化を図るため、引き続き外壁や屋上の改修等を計画的に進め、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の建替を行うなど、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当たっては、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を図るとともに、地域のまちづくりとの融合や地域の防災性の向上に努めます。

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。



## ②多様なニーズに応じた公営住宅の提供

低額所得者、高齢者、障害者等、市場において適正な居住水準の住宅を自力で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。

今後も引き続き、住宅困窮度に応じた住宅確保要配慮者に対する公営住宅の優先的な提供や、公営住宅を活用した住まいの情報提供を行うとともに、真に住宅に困窮されている方が必要な支援を受けられるよう、公平かつ適切な入居管理を進めます。

## ③住民高齢化に対応した持続可能な運営制度の検討

公営住宅では、高齢単身世帯の入居割合の増加に伴い、連帯保証人の選定や、円滑な自治会活動に支障が生じている状況となっています。

県営住宅においては、住民の高齢化を踏まえたコミュニティバランスの確保や、自治会活動、共用部の管理運営のマネジメントのあり方について、今後検討を進めます。

## ④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、低額所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者も利用可能な住宅として供給されてきました。また、近年は、高齢者向けに改修した住宅や子育て世帯向け住宅としての供給等のほか、地域医療福祉拠点化の推進等、団地の特性や地域の需要に応じて高齢者や子育て世帯等への取組も進められているところです。

一方で、南部・東部地域においては、県と市町村の連携の下、市町村により若年層の定住促進等のための地域優良賃貸住宅の整備も進められているところです。

今後も、この役割を維持しながら住宅確保要配慮者への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を図るとともに、地域の実情に応じ、市町村との連携により地域優良賃貸住宅の供給の促進を図ります。

## (3) 災害等の発生に備えた体制づくり

### ①被災者等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で発生した大規模災害時においても、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。

併せて、コロナ禍等の影響に伴う社会経済情勢の急激な変化によって住居を失った方の居住の安定を図るため、公営住宅の空き住戸の確保等の提供体制の構築を進めます。

### ②災害等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被災住宅の応急修理等に関する相談窓口の設置が必要です。

災害発生時において住宅相談窓口の設置が円滑に行われるよう、平常時より市町村、住宅金融支援機構、建築士・弁護士等の専門家の関係団体との連携を図るとともに、コロナ禍をはじめとする社会経済情勢の急激な変化に伴い住居を失った方の住まいの円滑な確保を図るための相談体制の構築等の検討を行います。

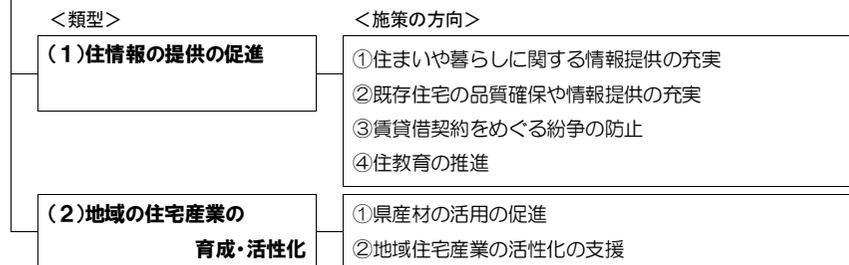
### 3-4 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ

#### －「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。

#### 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－



#### (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

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を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。

奈良県への住み替えを考えている方に対する住環境や住まいに関する情報提供体制をより充実したものとするため、不動産関係団体との連携等により、セミナーや講演会の開催等を推進します。

##### ② 既存住宅の品質確保や情報提供の充実

持家住宅がストックの約7割以上を占めている奈良県では、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。

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。

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（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ていることから、引き続き、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 賃貸借契約をめぐる紛争の防止

依然として、賃貸住宅の入居申込時の預り金、入居中の修繕や近隣関係、退去時の原状回復を巡るトラブルが見受けられます。

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・普及を今後も推進します。

また、貸すつもりのない物件等で顧客を集めるおとり広告についても引き続き注意を喚起します。

##### ④ 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、奈良県固有の気候風土と住まい・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) 地域の住宅産業の育成・活性化

##### ① 県産材の活用の促進

本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、地域の森林の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。また、公営住宅の改修や建替えにあたっては、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、長年にわたり本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、省エネルギー・省CO<sub>2</sub>技術や耐震工法等の普及などを推進します。

#### 4 基本目標に関する参考指標

基本目標及び施策の基本的方向を設定するにあたって参考とし、今後の具体的な施策の展開にあたって注視していく指標を次のとおり設定します。

基本目標	施策の方向	参考指標（推移）
愛着の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 —	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の個性を活かしたまちづくりの推進</li> <li>住み続けられるまちづくりの推進</li> <li>安全に暮らせるまちづくりの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>永住意向（「なら未来目標」県民アンケートにおける将来の居住希望「ずっと住みたい」＋「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」） <b>H27：67.9% → R1：67.6%</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境（コミュニティの関わり）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） <b>H25：72.8% → H30：75.0%</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境（日常の買い物・医療・文化施設の利便）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） <b>H25：62.2% → H30：63.4%（買い物などの利便）</b> <b>H30：61.7%（医療・福祉・文化施設などの利便）</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>使途不特定空家率（住宅ストックの総戸数に対する使途不特定空家戸数の割合、住宅・土地統計調査より推計） <b>H25：8.1% → H30：7.4%</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画を策定した市町村数 <b>H27：2市町村 → R3：31市町村</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境（火災・地震等の安全）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） <b>H25：53.9%（火災） → H30：57.3%（火災）</b> <b>H25：43.3%（地震） → H30：46.5%（地震）</b></li> </ul>

基本目標	施策の方向	参考指標（推移）
質の高い住空間で安全・快適に住まう ー良質な住まいの形成ー	●住まいの安全性・快適性の確保  ●住まいの長寿命化の促進  ●環境に配慮した住まいの普及促進	●住宅ストックの耐震化率（居住世帯のある総住宅ストックのうち新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率、住宅・土地統計調査より推計） <b>H25：77.5% → H30：85.3%</b>
		●高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化※率（住宅・土地統計調査より推計） <b>H25：40.3% → H30：42.7%</b> ※一定のバリアフリー化：「2箇所以上の手すり設置」または「屋内の段差解消」を行っていること
		●新築住宅における認定長期優良住宅の割合（「設計住宅性能評価書」交付数、新築住宅着工統計より推計） <b>H26：22.8% → H30：24.0%</b>
		●一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率（住宅・土地統計調査より推計） <b>H25：21.2% → H30：27.6%</b>
		●マンション管理適正化計画の策定市数 <b>R3：なし</b>
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	●住宅確保要配慮者の居住の安定の確保  ●安心して暮らせる賃貸住宅の供給  ●災害発生に備えた体制づくり	●居住支援法人の数 <b>H29：2法人 → R2：6法人</b>
		●セーフティネット住宅の登録戸数 <b>H29：0戸 → R2：1,949戸</b>
		●最低居住水準未満世帯率（住宅・土地統計調査より） <b>H25：2.4% → H30：2.4%</b>
		●子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（住宅・土地統計調査より） <b>H25：47.1% → H30：45.4%</b>
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	●情報の提供の促進  ●地域の住宅産業の育成・活性化	●中古住宅の流通シェア（中古住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（住宅・土地統計調査、新築住宅着工統計より推計） <b>H25：17.1% → H30：18.9%</b>
		●新築住宅における住宅性能表示実施率（設計住宅性能評価戸数の新設住宅着工数に対する割合）（住宅性能評価機関等連絡協議会資料より） <b>H25：35.4% → H30：33.6%</b>

#### 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、歴史の古い集落から新興の郊外住宅地まで、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っています。また、それぞれの地域によって、高齢化の進み具合や、暮らし方、地域への愛着、コミュニティのあり方などが違い、住民の方々の必要としている住まいや暮らしのあり方も異なります。一方で、それぞれの地域が多様な歴史や経緯を持ち、古くからの住まいや暮らし方、自治活動や地域のつながりを大切にして住み続けてきたこと自体が本県の大きな特色とも言えます。

こうした地域の多様さやコミュニティのつながりの強さに加え、小規模な市町村が多いという本県の特色を踏まえると、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、それを踏まえて地域のコミュニティの持続性を高める形で、「住まいまちづくり」を進めていく必要があります。このため、意欲のある住民や地域団体の存在する地域や市町村において、県としても積極的に調査・計画やプロジェクトを支援し、そうした事例から学びながら県内の「住まいまちづくり」に展開していきます。また、持続可能なまちづくりの取組みにあたっては、まちづくりに関する各種の計画も参考にします。

ここでは、本県の地域・住宅地を成り立ちや立地条件に応じた5つの地域区分と、歴史的な街なみを持つ住宅地、公的賃貸住宅が中心となって形成されている住宅団地に分類し、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 地域の特性に応じた「住まいまちづくり」施策

##### 1-1 郊外戸建住宅地

**ゾーニング（都市計画）のイメージ**・・・住居専用地域

##### (1) 概要、現状と課題

概 要	現状と課題
<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、県外から本県に流入する人口を受けとめ、新しい生活文化を育ててきた</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢化・小世帯化の急速な進行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、空き地・空き家化、駐車場化等</li> </ul>



郊外戸建住宅地



緑が豊かな住宅地



空地化した宅地

## (2) 取組の方向

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・耐震改修等の住宅の安全性・快適性を確保するリフォームや、空き地・空き家の利活用、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引き続き検討を進めます。

### 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。

### 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、郊外戸建住宅地における多世代居住を促進します。

## 1-2 中心市街地周辺部の住宅地

ゾーニング（都市計画）のイメージ・・・・・・・・住居系地域、準工業地域

### (1) 概要、現状と課題

概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 古くからの市街地の周辺地域において、高度経済成長期の人口増加に伴い、急速に発達した住宅地</li> <li>● 戦前、戦後に発展した中小の工場の立地が見られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市の急速な発達に都市基盤（道路、下水道等）の整備が追いついていない</li> <li>● 都市災害に対する防災性も低い傾向</li> <li>● ミニ開発等により形成された住宅地については、宅地が狭小で転売・建替えが困難、住宅や住宅地の更新が進みにくい</li> </ul>



### (2) 取組の方向

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。

#### ② 土地利用と住宅立地の再構築

- 良好な住環境を形成するため、土地利用と住宅立地の再構築の必要性について検討を行います。

### 1-3 駅前・中心市街地

ゾーニング（都市計画）のイメージ・・・商業系地域

#### (1) 概要、現状と課題

概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>市町の中心部及び主要な鉄道駅前に形成</li> <li>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</li> </ul>	<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>高齢化や人口減少に伴う空き家化や低未利用地の増加による空洞化が進行</li> </ul>



シャッター通りとなった商店街



更新された商店街の商業施設

#### (2) 取組の方向

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。

#### (3) 「住まいまちづくり」施策の方向

##### ① まちなか居住の推進

- 空き地や空き家等の活用方策を引き続き検討するとともに、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。

##### ② 「まちの顔」としてのまちづくり・景観形成の推進

- 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。

##### 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、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。

### 1-4 既存集落地

ゾーニング（都市計画）のイメージ・・・市街化調整区域

#### (1) 概要、現状と課題

概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>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等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市基盤（道路、下水道等）の整備水準が低い</li> <li>都市災害に対する防災性も低い傾向</li> <li>高齢化・人口減少、空き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</li> </ul>



#### (2) 取組の方向

既存集落地には、その地域の気候・風土・文化等にあった住宅が建ち並び、良好な景観が形成されています。地域の街なみやコミュニティの維持・保全に努めるとともに、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、空き家・空き地の活用等、地域の維持・活性化を促進します。

1-5 中山間地域・過疎地域

ゾーニング（都市計画）のイメージ・・・・・・・・都市計画区域外

(1) 概要、現状と課題

概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>大和高原地域及び五條・吉野地域の大半を占める</li> <li>自然環境に恵まれている一方で大半が森林であるため可住地面積が限られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若年層の流出による著しい人口減少・高齢化の進行により、コミュニティの活力が低下</li> <li>住宅地における空き地・空き家化や森林・田園風景の荒廃が進行</li> </ul>



自然環境に恵まれた集落



山に囲まれた集落

(2) 取組の方向

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組を進めるとともに、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。
- 特に、地域に高齢者施設や医療施設が少なく、高齢者や単身者等の他地域への移住も増加している状況も踏まえ、既存の福祉施設等とも連携し、高齢者が住み慣れた地域で、集まって助け合いながら住み続けられる集落づくりを促進します。

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、U I J ターンや二地域居住・多地域居住、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。

## 2 歴史的な街なみを持つ住宅地

### (1) 概要、現状と課題

概要	現状と課題
<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>	<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> <li>●高齢化・人口減少、空き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</li> <li>●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組、空き家バンクの設立による空き家の利活用を促進する取組等が進行</li> </ul>



松山伝統的建造物群保存地区  
(宇陀市の街なみ)



伝統的な町屋



空家化した住宅

### (2) 取組の方向

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組が進められています。これらの取組をさらに進め、居住環境及び防災性の向上を図るとともに、空き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 空き地・空き家の利活用の推進

- 空き家バンクによる情報提供等、空き地や空き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 事業者・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。

## 3 大規模公的賃貸住宅団地

### (1) 概要、現状と課題

概要	現状と課題
<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3.5万戸、住宅総数の約6%を占める</li> </ul>	<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>



建替予定の老朽化した団地



建替事業後の団地



### (2) 取組の方向

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あります。

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、建替えや改修を進めていく際には、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。
- 建替え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

- ・建替え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。

## 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12年頃をピークに減少に転じ、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、4地区（約151ha）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、住み続けたい仕掛けづくり、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。



## 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) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○県での計画立案及び施策推進</li> <li>・全県レベルでの基準設定、先導施策展開、住情報等の提示</li> <li>・庁内(関係部局)推進体制の構築、市町村連携等の推進</li> <li>○広域的な需給に応じた住宅困窮者の安定居住の確保 等</li> </ul>
	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>
	都市再生機構等	<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</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>○地域の医療福祉機関と連携した高齢者居住支援 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必要があります。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、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、県では、住宅部局と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観点から福祉部局との連携を図ることが非常に重要です。また、本県の歴史的な街なみや町家などを活かし、空き家を地域に役立つ形で活用していく観点からは、観光部局や産業部局との連携も必要となります。

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。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やその充実を推進します。