

### 3 「住まいまちづくり」の施策と目標

#### 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。

#### 方針1 住み続けられるまちをつくる

< 類型 >

(1) 誰もがぐらしやすい  
まちをつくる

< 施策の方向 >

- ① 持続可能な「住まいまちづくり」の推進
  - 1) 住まいを核とした生活機能の再構築
  - 2) 生活機能拠点への移動手段の確保
  - 3) 地域コミュニティ活動の推進
- 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
- ③ 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進
  - 1) 耐震化・避難路の確保等の推進
  - 2) 宅地防災・土砂災害対策等の推進
  - 3) 住宅地の防犯性の向上

(2) 建築物等ストックを活かして  
まちをつくる

- ① 次世代への建築物等の継承（予防）
- ② 空き家等を活用した「住まいまちづくり」（活用）
- ③ 適切な管理が行われていない空き家等への対応（除却）

#### (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

##### 1) 住まいを核とした生活機能の再構築

少子高齢化・人口減少が進む中で、若年・子育てから高齢に至る多様な世帯が住み慣れた地域で居住を継続でき、また、就職・結婚を機に転出した若年世帯のUターンやその他の移住者を受け入れて住宅地の活力を維持していくためには、世代を超えて住み続けられる良質な「住まいまちづくり」に取り組むことが求められます。

持続可能な「住まいまちづくり」を実現するためには、暮らしの基盤である住まいと、住まいを拠点に日常生活や社会生活を営む基盤となる生活機能を確保することが必要です。

他方、近年、高齢化の進展に伴い医療や福祉関連サービスへのニーズが増加・多様化するとともに、人口減少や郊外地域への大型商業施設の出店、担い手の高齢化等により、日常生活圏内の生活利便施設の衰退・撤退等が進展しています。増加する高齢者世帯や

U ターン・I ターンを希望する世帯が、居住するために必要な買い物・交流・医療・福祉・教育等の生活機能の喪失が課題となっています。

また、地域内には持家が集積しており、世帯人数に応じた賃貸住宅や福祉施設等の供給が乏しく、親世帯との近居を望む若年・子育て世帯や、自立した生活を続けることに心配のある高齢世帯が、地域内で住み替えしづらいつらいつといった課題もあります。

持続可能な「住まいまちづくり」を実現するため、空き家や余剰地を活用した住まいの循環・集約化や賃貸住宅の供給促進を図るとともに、こうした空き家や余剰地等を活用した買い物・交流・医療・福祉・教育等の地域の暮らしに必要な生活機能の再構築を図ります。実施にあたっては、地域に密接に関わる市町村と連携し、地域の多様な人材・資源や関連制度を活用しつつ、地域課題に寄り添ったきめ細やかな支援を行います。

## 2) 生活機能拠点への移動手段の確保

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、徒歩と交通サービスにより、日常生活のサービス拠点に安全に無理なく移動できる環境が必要です。

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、空き家や余剰地を活用した住まいの循環・集約化を図り、さまざまな移動ニーズに応じた公共交通をはじめとする交通サービスが確保しやすい居住環境の整備を目指します。

## 3) 地域コミュニティ活動の推進

少子・高齢化や人口減少を通じ、地域コミュニティの活力低下が懸念されています。特に、郊外住宅地では、街開きと同時に同年代の若年・子育て世代が大量に移り住んだため、一斉に親世帯の高齢化や子世帯の転出が進み、課題が深刻化しやすい傾向にあります。

市町村の行政課題が多様化・複雑化する中で、住み慣れた地域で住民が住み続けるためには、地域のコミュニティを維持・再構築し、必要な生活サービス機能や当該拠点への移動手段の確保を補完する取り組みや、地域を彩る街並みや自然、歴史的風土を次世代に継承する取り組みを、住民主体で持続的に実施していくことが重要です。

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NPO・建築士・宅建業者・福祉事業者等と連携し、地域住民の交流や地域コミュニティの課題を認識し共有する場づくりの設置を支援するとともに、道路や公園などの公共施設の清掃等の日常的な管理、地域のコミュニティ形成に向けた活動、建築協定や景観住民協定等のルールづくり等への支援を行い、住民等による住宅地の維持・向上させるための主体的な取組（エリアマネジメント）を促進します。

## 主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
<b>住まいを核とした生活機能の再構築</b>		
住宅地における土地利用の規制のあり方検討	住宅地において必要なサービスが提供できるよう住居専用地域における土地利用規制の見直しについて検討。	県、市町村、民間
空き家相談窓口／空き家バンク等を通じた情報提供・マッチング	市町村は、空き家の管理・活用・流通・除却等を一元的に相談できる窓口を整備し、空き家バンク等を通じて利用希望者に情報を発信。一方、県では、奈良県空き家対策連絡会議等を通じて技術的助言等の必要な援助を実施。	県、市町村
地域優良賃貸住宅の供給	県内外からの住替え・定住を促進するため、市町村が実施する地域優良賃貸住宅の整備を支援。	国、県、市町村
「高森のいえ」プロジェクト	地域における福祉や医療の拠点に高齢者向け賃貸住宅等を整備し、住民が支え合いながら暮らすことができる「高森のいえ」プロジェクトの事例を元に市町村支援を実施。	県
県営住宅建替事業（近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業） 	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。建替による余剰地には子育て・高齢者支援施設の整備等を検討し、地域の生活拠点づくりを推進。 	県、市町村
県営・市営住宅連携建替事業（御所市）	県と御所市による県営・市営住宅の連携建替事業を検討。建替による余剰地には生活サービス施設の整備等を検討し、地域の生活拠点づくりを推進。	県、市町村
奈良県地域住宅協議会及び専門部会	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、(独)都市再生機構

生活機能拠点への移動手手段の確保		
公共交通基本計画推進事業	県民・来訪者の移動ニーズを支える県内公共交通及び拠点の実現に向け、「奈良県公共交通基本計画」に基づく取組を推進。	県
奈良県基幹公共交通ネットワーク確保事業	利用目的に応じた交通サービスを確保するため、以下に対し補助。 ・広域の路線バス等の運行 ・市町村連携による複数市町村をまたぐコミュニティバス等の運行 ・複数対象系統を運行するノンステップバスの導入	県、市町村、民間
公共交通基本計画推進支援事業	地域住民や観光等の移動ニーズにきめ細かく対応する交通サービスの提供に係る取組に対し補助。	県、市町村
地域コミュニティ活動の推進		
住民主体による地域づくり会議	地域住民が主体となって、地域の課題や資源の整理を通じ、地域の課題対応や魅力向上を目指す活動をサポートする市町村を支援。	県、市町村、民間
地区計画制度及び建築協定制度	良好で持続可能な住宅地の運営・管理のため、地区計画や建築協定の制度の柔軟な運用を支援。	県、市町村、民間
景観づくり・まちづくり推進事業（なら・まちづくりコンシェルジュ）	「なら・まちづくりコンシェルジュ」に任命された県職員による先進事例や制度の紹介、相談、「まちづくりマップ」の協働作成等を通じ、主体的に取り組むまちづくり団体等を支援。	県、民間
街なみ環境整備事業	住環境の整備改善を必要とする区域において、市町村や街づくり協定を結んだ住民が協力して取り組む景観形成、良好な住環境整備の実施を支援。	国、県、市町村

## 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

新型コロナウイルス感染症対策や働き方改革に伴う在宅勤務の推進、電子商取引（ネットショッピング）の普及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、住まいをとりまく地域の生活機能や住環境の重要性が見直されつつあります。

ポストコロナ時代の新たな住まい方のニーズに対応するため、住宅内のテレワーク環境の整備や宅配ボックスの設置、空き家等を活用したコワーキングスペース・サテライトオフィス等の設置の推進を図るとともに、住まいや福祉をはじめとした「住まいまちづくり」への ICT 等の先端技術の導入を図ります。

また、ゆとりある住環境を求めて県外や県内からの住替えや二地域居住等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。

## 主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
空き家相談窓口／ 空き家バンク等を通じた 情報提供・マッチング <sup>再</sup>	市町村は、空き家の管理・活用・流通・除却等を一元的に相談できる窓口を整備し、空き家バンク等を通じて利用希望者に情報を発信。県は、奈良県空き家対策連絡会議等を通じて技術的助言等の必要な援助を実施。	県、市町村
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。また、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

### ③ 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

#### 1) 耐震化・避難路の確保等の推進

近年、巨大地震が頻発するなか、住宅の耐震性の確保は急務ですが、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。特に奈良県では持ち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必要です。

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、個人住宅を含む建築所有者等による耐震診断・耐震改修の実施を促進します。

また、災害に強いまちづくりに向けて緊急時の避難路や防災広場の確保等を図ります。

#### 2) 宅地防災・土砂災害対策等の推進

近年の自然災害は頻発化、激甚化しており、全国的にも集中豪雨や地震によりがけ崩れや地すべり、盛土の崩壊、洪水、内水による浸水などが発生し、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、住宅立地の安全の確保に向けたハード面とソフト面の両面の対策を行うことが求められています。


ハード面では、がけ崩れや地すべりによる土砂災害等の防止に向け、砂防施設及び急傾斜地崩壊防止施設等を整備するとともに、大規模な造成宅地の耐震化の推進や危険な盛土等の規制を通じて、災害による宅地への被害を軽減し、ひいては、県民の生命や身体、財産の保護を進めます。また、許認可制度を通じて、住宅等の宅地開発について、宅地の安全性の確保や安全な立地への誘導を図ります。

ソフト面では、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、浸水情報や避難情報等を周知するとともに、県民の防災意識の向上に

向け、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の啓発を推進します。

### 3) 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、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、地域におけるソフト面での取組が重要です。

空き家の長期間にわたる放置等による治安の悪化を防止するため、市町村等への支援を通じ、空き家の適正な管理を推進します【 (2) ③適切な管理が行われていない空き家等への対応】。また、市町村と連携し、住民主体による地域での防犯活動の促進を図るとともに、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。

### 主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
<b>耐震化・避難路の確保等の推進</b>		
住宅・建築物耐震対策事業	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。	県、市町村
安全・安心まちづくり地域活動支援事業	地域からの要望に基づき「安全・安心まちづくりアドバイザー」を派遣。市町村と連携し地域住民が主体的に参画する防災訓練の支援。	県
<b>宅地防災・土砂災害対策等の推進（ハード）</b>		
土砂災害対策事業	土砂災害に対するハード対策（地すべり対策・土石流対策・急傾斜対策）を実施。	県
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について補助。	県、市町村、民間
宅地造成等規制法による宅造許可制度	宅地造成に関する工事等に伴う災害防止のため許可制度を適切に運用。	県、市町村
宅地造成及び特定盛土等規制法による許可制度	宅地だけではなく森林や農地を含めた規制区域指定の検討を行い、盛土等に伴う災害防止のため適切な許可制度の運用。	県、市町村
長期優良住宅認定制度	長期優良住宅認定制度において災害レッドゾーンの住宅を認定対象外として自然災害による被害の発生の防止又は軽減を誘導。	県、市町村

宅地防災・土砂災害対策等の推進（ソフト）		
内水対策推進事業	奈良県平成緊急内水対策事業の推進、直轄遊水地と一体となった内水対策の検討、県民の意識向上を図るための刊行物の発行等を実施。	県、市町村
河川情報基盤整備事業	河川水位等の水防情報を県民が簡易に入手できるよう、情報集約化を行い、情報発信を強化。	県
大規模土砂災害に対する支援事業	市町村の大規模土砂災害の監視・警戒・避難の体制づくりを推進に向け、大規模土砂災害に係る情報提供及び防災マップ作成、利活用ガイドラインの周知を実施。	県

## （２） 建築物等ストックを活かしてまちをつくる

### ① 次世代への建築物等の継承（予防）

人口・世帯数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傾向にあり、今後も更に増加する見込みです。空き家の増加は、若年世帯等の流入を停滞させ、地域コミュニティの活力低下を招くことに加え、管理不全による雑草の繁茂や建物の腐朽等を通じ、衛生・防犯性を悪化させるとともに、倒壊等により周囲への危害をもたらすおそれがあることから、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。

空き家となってしまう背景は建物ごとに様々ですが、その対策を進める主体は所有者です。所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、空き家となる前に適正管理や流通・活用について検討し、適切に次世代に引き継いでいくことが重要です。

このため、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るとともに、空き家の相談窓口や空き家バンク等のさらなる普及に取り組み、住宅の管理の適正化や流通・活用機会の拡大を図り、空き家の発生予防を推進します。

### ② 空き家等を活用した「住まいまちづくり」（活用）

高齢者等が所有する空き家を、子育て世帯等に売却ないし賃貸することや、地域に不足する生活機能の整備のために活用することは、空き家の予防のみならず、住み替えの促進や、世帯構成と住宅規模のミスマッチの解消、持続可能な住まいまちづくりの観点においても効果的です。

このため、利活用可能な空き家について、市町村や福祉主体等の関係団体と連携し、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を通じ、地域の実情に応じて地域交流拠点・サービス施設・セーフティネット住宅等の暮らしに必要な機能を確保するための「まちの資源」としての活用を促進します。また、空き家の活用等にあたりボトルネックとなっている課題への必要な支援・対策を検討していきます。

③ 適切な管理が行われていない空き家等への対応（除却）

空き家の管理不全については全国的な課題となっており、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、令和 5 年に同法が改正されるなど、市町村において特定空家・管理不全空家等に対する措置が進められているところです。

周囲に悪影響を及ぼす空き家の適正管理・解体・撤去およびその空地の活用等を促進するため、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や、同法に基づく特定空家・管理不全空家等に関する勧告・命令等の指導や固定資産税に係る住宅用地特例の解除措置等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への技術支援に取り組みます。

## 主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
地域空き家対策推進事業	関係団体との連携をしながら、市町村が行う空き家対策について、予防・活用・除却の 3 つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議等を通じ、情報提供や意見交換、マニュアル整備等を実施。	県、市町村
空き家相談窓口／ 空き家バンク等を通じた 情報提供・マッチング <sup>再</sup>	市町村は、空き家の管理・活用・流通・除却等を一元的に相談できる窓口を整備し、空き家バンク等を通じて利用希望者に情報を発信。県は、奈良県空き家対策連絡会議等を通じて技術的助言等の必要な援助を実施。	県、市町村
土地の管理・利用リーフレットによる県民理解の促進	県民の住生活の維持・向上を図るため、情報リーフレットを作成・活用して土地の適正な管理等の重要性の理解を促進	県
空き家再生等推進事業・ 空き家対策総合支援事業	国庫補助制度を活用し、市町村が空き家等の改修・除却を支援。県は市町村が行う事業について技術支援を実施。	県、市町村
改正空家等対策特別措置法に係る措置の活用促進	改正空家等対策特別措置法に基づく、特定空家・管理不全空家への指導や空家等活用促進区域制度の活用等に係る技術情報の周知を実施。	国、県、市町村



## 方針1 「住み続けられるまちをつくる」の成果指標等

指標名	近年の推移	目標
空家等対策計画策定市町村数	2市町村 (H30)  34市町村 (~R3)	39市町村 (R12)
	奈良県空き家等対策連絡会議を開催し、市町村を支援。	
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)  <small>使途不特定空家*：住宅・土地統計調査にて空き家のうち「その他の住宅」に属するもの</small>	8.1% (H25)  7.4% (H30)	—
	奈良県空き家等対策連絡会議を開催し、市町村を支援。	

(参考指標)

指標名	参考指標 (近年の推移)	
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」)	67.9% (H27)	67.6% (R1)
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)	72.8% (H25)	75.0% (H30)
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)	62.2% (H25)	63.4% (買い物) (H30) 61.7% (医療・福祉・文化施設) (H30)
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)	53.9% (火災) (H30)	57.3% (火災) (H30)
	43.3% (地震) (H30)	46.5% (地震) (H30)