

奈良県住生活ビジョンの改定について

奈良県住生活ビジョンの改定について

- 「奈良県住生活基本計画」(法定計画)について、全国計画の改定に伴う見直しを行う(R4年2月改定予定)。
- 奈良県住生活基本計画の改定後、県として重点的に進める施策の検討を進め、奈良県住生活ビジョンの改定を行う(R5年1月頃改定予定)
- 奈良県住生活ビジョンの改定にあたっては、奈良県住生活推進委員会でのご意見をいただきながら検討を進める。

奈良県住生活基本計画と奈良県住生活ビジョンの関係

住生活基本計画(全国計画)

(R3.3改定)

基本的な計画

- 政府の定める住生活基本法に基づく住生活に関する基本的な計画
- 【内容】
- 基本的な方針、目標及び施策等を網羅的にとりまとめ
- 計画期間は10年間
- 全国の住生活に関する法定の計画として基本的な施策等を記載

住生活基本法により、県は全国計画に即して県計画を定める

奈良県住生活基本計画 (今回(R4.2)改定予定)

長期的な方針

- 住生活基本法に基づく住生活に関する基本的な計画
- 【内容】
- 基本的な方針、目標及び施策等を網羅的にとりまとめ
- 計画期間は10年間
- 県の住生活に関する最上位計画として長期を見据えた方針を検討・記載

このうち重点的な課題・施策についてビジョンで策定

奈良県住生活ビジョン

(R5.1改定予定)

重点的な施策

- 県独自の計画
- 重点的に取り組む施策についてのアクションプラン
- 【内容】
- 重点的に取り組みが必要な課題について、課題解決の方針及び具体的な施策をとりまとめ
- 概ね5年間で実施する施策を重点的に検討・記載

今後のスケジュール

令和3年9月7日 第2回 奈良県住生活推進委員会
奈良県住生活基本計画の素案等について

令和3年10月 関係団体、庁内照会等
令和3年11月 パブリックコメントの実施

令和3年12月22日 第3回 奈良県住生活推進委員会
奈良県住生活基本計画の最終改定案について
奈良県住生活ビジョンの改定案について

令和4年1月 改定案の決裁等

令和4年2月 奈良県住生活基本計画の改定

令和4年2月頃 第4回 奈良県住生活推進委員会
奈良県住生活ビジョンの改定骨子案について

令和4年夏頃 令和4年度 第1回 奈良県住生活推進委員会
奈良県住生活ビジョンの改定案について

・パブリックコメント案のご確認
・パブリックコメントの実施

令和4年秋頃 令和4年度 第2回 奈良県住生活推進委員会
奈良県住生活ビジョンの最終改定案について

・令和4年12月頃 議会における議決

令和5年1月 奈良県住生活ビジョンの改定

奈良県住生活ビジョンの改定について

- 奈良県住生活ビジョンの改定にあたっては、改定後の奈良県住生活基本計画に定める住まい・まちづくり施策の基本的方向のうち、県として5年間で重点的に取り組む施策をアクションプランとしてまとめる
- また、**今後策定(改定)を予定している住宅政策関連計画の定めるべき内容についても一体的に位置づける予定**

住生活基本計画と比較したビジョン改定案のイメージ

【奈良県住生活基本計画改定案】 (「住まいまちづくり」施策の基本的方向)

【奈良県住生活ビジョン改定案のイメージ】

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－

- (1) 住み続けられるまちづくりの推進
- (2) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進
- (3) 安全に暮らせるまちづくりの推進

方針1 住み続けられるまちをつくる

- 1 市町村と連携してまちをつくる
- 2 地域の特性にあわせてまちをつくる
- 3 様々な世代が住みやすいまちをつくる
- 4 空き家を活かしてまちをつくる

2 質の高い住空間で安全・快適に住もう －良質な住まいの形成－

- (1) 住まいの安全性・快適性の確保
- (2) 住まいの長寿命化の促進
- (3) 環境に配慮した住まいの普及促進

方針2 住まいを必要とする人を支える

- 1 円滑に住まいが確保できるよう支援する
- 2 公営住宅ストックの活用を推進する

3 誰もが安心して住もう －安定した暮らしを守る住まいの形成－

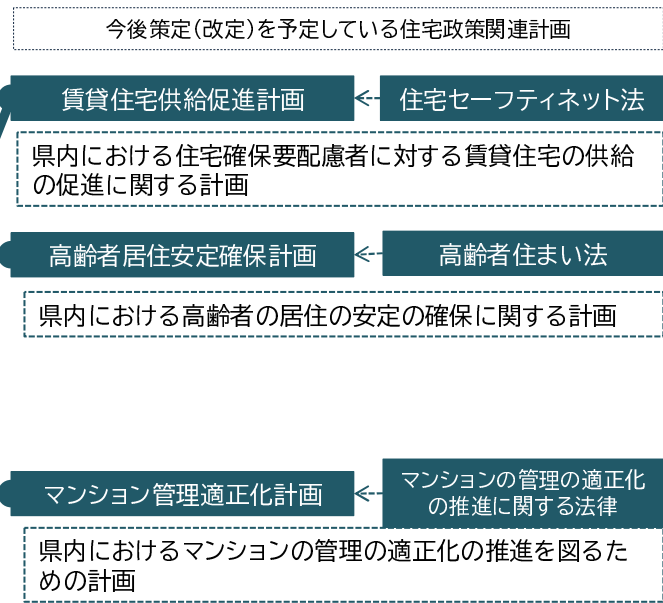
- (1) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
- (2) 安心して暮らせる公的賃貸住宅の供給
- (3) 災害等の発生に備えた体制づくり

方針3 良質な住まいづくりを進める

- 1 質の高い住まいを形成する
- 2 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する

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－

- (1) 住情報の提供の促進
- (2) 地域の住宅産業の育成・活性化



奈良県住生活ビジョンの改定の考え方

奈良県住生活ビジョン改定の基本方針

奈良県住生活基本計画 長期の基本的な方針を定めるもの

奈良県住生活ビジョン 概ね5年間で実施する施策のアクションプラン

効率的かつ
効果的な
施策展開が必要

- ① 現行の予算や人員等の制約を考慮して、**現実的に実行可能な施策**とする
- ② 個別施策をバラバラに広げるのではなく、**可能な限りパッケージ化**する
- ③ **既存のプロジェクトや協議会を活用**して効果的に施策を展開

住生活ビジョンの改定の考え方(イメージ)

奈良県住生活ビジョン改定案の3本柱

方針1 住み続けられるまちをつくる

- 新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う社会情勢の変化への対応
- 頻発化、激甚化する自然災害への対応
- 増え続ける空き家への対応

方針2 住まいを必要とする人を支える

- 誰もが安心して住まう居住環境の整備

方針3 良質な住まいづくりを進める

- マンションの管理の適正化の推進

■: 奈良県住生活基本計画での重点事項

賃貸住宅供給促進計画

高齢者居住安定確保計画

マンション管理適正化計画

各計画に定めるべき内容(法定事項)を
後半に位置づけ

施策を効率的に実施するための視点

- 地域の実情や地域の資源を活かした「住まいまちづくり」
 - ・ 地域・住宅地の特性に応じた「住まいまちづくり」施策の検討
 - ・ 歩いて暮らせるまちづくりの推進
 - ・ まちづくり連携協定の活用
- 関係団体や民間事業者との連携による居住支援の推進
 - ・ 居住支援方針の指定の推進
 - ・ 奈良県居住支援協議会を活用し、関連団体の更なる連携の構築・強化
 - ・ 住情報の一元化のあり方の検討
- 住宅セーフティネットの確保
 - ・ 計画的な改修による既存公的賃貸住宅ストックの有効活用
 - ・ 民間賃貸住宅の住宅セーフティネットとしての活用
- 住まいの質の向上
 - ・ 長期優良住宅及び住宅性能表示の活用の推進、耐震化の促進
 - ・ 既存住宅の流通促進
 - ・ マンション管理の適正化の促進

奈良県住生活ビジョン改定案(骨子)の検討

方針1 住み続けられるまちをつくる

1. 市町村と連携してまちをつくる

- (1)市町村の住まい・まちづくりの支援
- (2)まちづくりにおける「奈良モデル」:まちづくり連携協定の推進

【具体施策】

- ◆奈良県地域住宅協議会及び専門部会における検討、
- ◆地域空き家対策推進事業、
- ◆南部・東部地域づくり推進支援事業 など

2. 地域の特性にあわせてまちをつくる

- (1)駅前・中心市街地
- (2)歴史的街なみを持つ住宅地
- (3)郊外戸建住宅地
- (4)中山間地域・過疎地域

【具体施策】

- ◆都市再構築戦略事業、
- ◆まちなみ資産と芸術を活用したまちづくり推進事業
- ◆景観住民協定認定制度、空き家バンクによる情報提供 など

3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる

- (1)良好な住環境の維持
 - (2)様々な世代を受け入れる環境の整備
- 1)地域交通の確保 2)地域の暮らしに必要な機能の確保 3)公共空間等を活用したまちづくり

【具体施策】

- ◆公共交通基本計画推進事業、
- ◇県営住宅の余剰地を活用した地域サービス機能の確保に関する検討
- ◆奈良県総合医療センター周辺地域まちづくり推進事業 など

4. 空き家を活かしてまちをつくる

- (1)空き家等の有効活用
- (2)適切な管理が行われていない空き家への対応

【具体施策】

- ◆地域空き家対策推進事業、
- ◆空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業 など

【5年間の進捗】

- 市町村の空き家対策の取り組みを支援するため、年1～3回、奈良県空き家対策連絡会議において講習会等を開催
- 33市町村において、空き家等対策計画を策定
- 39市町村において、空き家相談窓口等を設置し、住宅流通の相談支援を実施
- 令和3年に郊外住宅地のリニューアル方策についてモデル的に検討を実施
- 現在27市町村(55地区)とまちづくり連携協定を締結し、協同でまちづくりのプロジェクトを実施

方針2 住まいを必要とする人を支える

1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する

(1) 民間賃貸住宅への入居の円滑化の推進

- 1) 民間賃貸住宅への入居の円滑化の推進
- 2) 高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援
- 3) 居住支援協議会の活用

(2) 公的賃貸住宅への入居の円滑化の推進

- 1) 公営住宅の適切な供給と管理
- 2) 子育て世帯等に向けた公的賃貸住宅の供給
- 3) 高齢者・障害者に向けた公的賃貸住宅の供給
- 4) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用

(3) 緊急に住まいを必要とする人への支援

【具体施策】

- ◆ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、
- ◆ サービス付き高齢者向け住宅の登録制度、
- ◆ 居住支援体制の構築に向けた検討会の実施、
- ◆ 県営住宅の供給、
- ◆ 建替団地における子育て世帯の優先入居、
- ◆ 高齢者・障害者への優先入居の実施、
- ◆ (独)都市再生機構賃貸住宅等入居募集の情報の充実、
- ◆ 大規模災害時における民間賃貸住宅の活用 など

2. 公営住宅ストックの活用を推進する

(1) 公営住宅とまちづくりの連携

- 1) 県と市町村が連携した県営住宅の建て替え
- 2) 余剰地の活用
- 3) 集会所・空き住戸の活用

(2) 公営住宅ストックの更新

- 1) 公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給
- 2) 県営住宅の建て替えの推進
- 3) 木質化の推進

(3) 計画的な改修や修繕の実施

【具体施策】

- ◆ 県営住宅建替事業(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)、
- ◇ 県営住宅の余剰地を活用した地域サービス機能の整備に関する検討、
- ◆ 地域コミュニティの活動拠点として県営住宅の集会所や空き住戸の活用、
- ◆ 県営住宅の木質化、
- ◆ 県営住宅ストック総合改善事業 など

【5年間の進捗】

- 居住支援法人の指定は、現在8法人を指定(平成29年度は2法人)
- 奈良県居住支援協議会(平成28年3月)の参画状況は、(H28)34市町村⇒(R3現在)39市町村 (H28)1居住支援関連団体⇒(R3現在)10団体
また、令和3年度に、法務省(奈良保護観察所及び大阪管区矯正局)が新たに参画
- 奈良県居住支援協議会のセミナーを、年1~2回開催(ただし、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響に伴い中止)
- 奈良県居住支援協議会において、居住支援に係る課題ワーキンググループを設置
- セーフティネット住宅は、現在3,754室・499棟(平成29年度は17室1棟)
- サービス付き高齢者向け住宅は、現在2,823戸・77棟
- 県営住宅桜井団地建替事業(1期工事)が完了し、入居を開始
- 連帯保証人が見つからないことにより県営住宅への入居を断念することがないよう、民間法人による家賃保証を導入
- 県営住宅ストック総合改善事業による外壁改修工事等は毎年進捗を図っているが、進捗状況は遅れ気味である

方針3 良質な住まいづくりを進める

1. 質の高い住まいを形成する

(1) 住まいの質の向上

1) 住宅ストックの耐震化の促進 2) 環境に配慮した住まいの普及 3) 適切なりフォームの推進

(2) 質の高い住まいの普及・促進

1) 長期優良住宅の供給の促進 2) 住宅性能表示制度の普及・促進

(3) マンションの適切な維持管理の促進

【具体施策】

- ◆住宅・建築物耐震対策補助事業、◆スマートハウス普及促進事業
- ◆住宅相談窓口担当者等講習会、◆長期優良住宅の供給の促進
- ◆住宅性能表示制度の活用促進、
- ◆マンション管理無料相談制度 など

2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する

(1) 県産材の活用の促進

(2) 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進

(3) 地域の住宅産業の活性化の支援

【具体施策】

- ◆奈良の木づかい推進事業、
- ◆地域の気候・風土にあった住宅の普及、
- ◆奈良の木人材育成事業 など

【5年間の進捗】

- マンション管理適正化協議会において、奈良県マンション管理基礎セミナーを年1回開催
(ただし、令和元年度及び令和2年度は新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により中止)
- 協議会において、マンション管理無料相談を実施(平成28年度～令和3年度現時点まで82件)
- マンション管理の実態を把握するため、NPO法人と連携し、令和2年度に実態調査を実施。
- 長期優良住宅の認定や奈良県産材住宅の普及などは一定の成果を上げている



平成29年度マンション管理基礎セミナー 開催状況

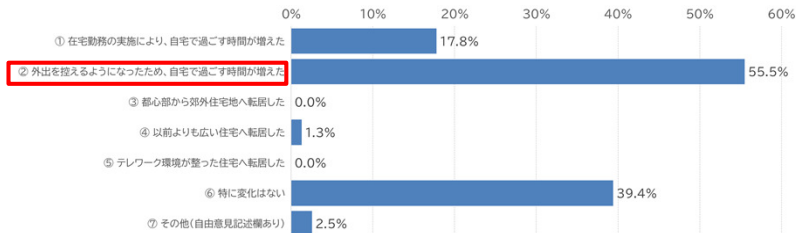
住生活ビジョンの改定にあたり重点的に検討すべき課題①

新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う社会情勢の変化への対応

現状と課題

新型コロナウイルス感染症対策に伴う在宅勤務の実施
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
⇒ **住まいと住まいをとりまく住環境に対する価値観の変化**

新型コロナウイルス感染症の拡大や働き方改革を始めとする社会情勢の変化による住まい方の変化の状況(複数回答可)



出典(令和3年度「県民Webアンケート」奈良県の住まいに関する意識調査)

求められる施策

- 新たな価値観に対応した住まい方のニーズへの対応

奈良県住生活基本計画で示した方針

- ゆとりある住環境を求めて県内外から住み替えを希望する方への情報提供等の充実化
- 地域特性を踏まえた住宅立地の適切誘導による生活機能の再構築 等

これまで議論いただいた内容及び国等における議論の状況

○多様な暮らし・働き方への対応

- ・ 本県の魅力のひとつである「ゆとりある住空間」のPR
- ・ 都市機能が集中するような都市空間づくり(歩いて暮らせるまちづくり)
- ・ 情報インフラの整備による多様な暮らし・働き方への対応
- ・ 若い世代に訴求できるような郊外住宅地の再生に関する施策展開

奈良県住生活ビジョンでの位置づけ

方針1 住み続けられるまちをつくる

頻発化、激甚化する自然災害への対応

現状と課題

自然災害の頻発化、激甚化
⇒ **造成地でのがけ崩れや地すべりによる宅地等に甚大な被害を及ぼすケースの増加**

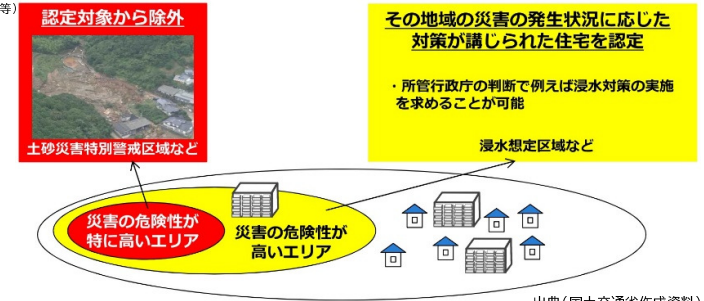
求められる施策

- まちづくりにおける安全性の確保の促進

長期優良住宅の認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加

(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)

【災害の危険性に応じた対応のイメージ】



奈良県住生活基本計画で示した方針

- 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
- 住宅立地の安全性の確保についての取り組みの検討 等

これまで議論いただいた内容及び国等における議論の状況

○安全に暮らせるまちづくりの推進

- ・ 避難経路の確認や良質の宅地整備の重要性についての啓発
- ・ 住まいのまわりの基盤(宅盤, 法面, 塀等)の安全性の向上

奈良県住生活ビジョンでの位置づけ

方針1 住み続けられるまちをつくる

住生活ビジョンの改定にあたり重点的に検討すべき課題②

増え続ける空き家への対応

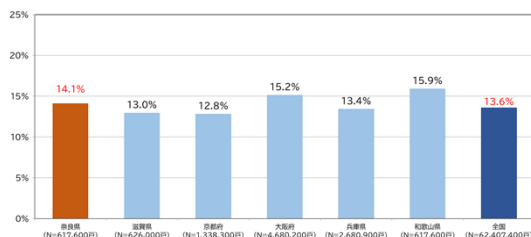
現状と課題

住まいの需要の減少に伴う空き家の増加
⇒ **コミュニティ活動の担い手の減少に伴う地域活力の低下**

求められる施策

- 「住まいの終活」の重要性に関する所有者への意識啓発や、各種施策の周知の効果的な手法の検討
- 中古住宅の流通促進に関する住宅施策からのアプローチ方法の検討

空き家率(周辺府県等との比較)



奈良県住生活基本計画で示した方針

- 空き家対策の取組む市町村への支援
- 空き家の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多用途への転換 等

これまで議論いただいた内容及び国等における議論の状況

○ 空き家の発生予防や利活用の促進

- ・ 空き家対策に係る県の役割の整理(空き家対策協議会のほか)
- ・ 地域の実情に応じた空き家のセーフティネット住宅への転換の推進

奈良県住生活ビジョンでの位置づけ

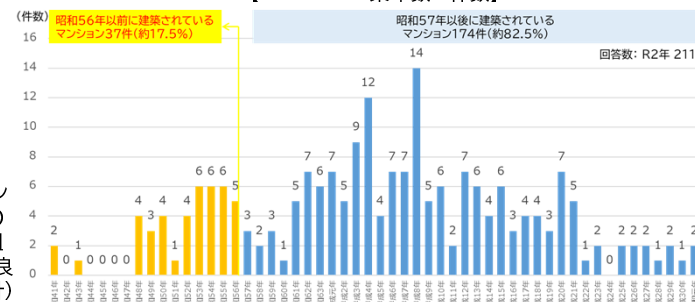
方針1 住み続けられるまちをつくる

マンションの管理の適正化の推進

現状と課題

県内の一部の分譲マンションにおける建物老朽化や区分所有者の高齢化が進行
⇒ **管理組合の適切な運営や修繕・建替えなどのマンション再生への支援が課題**

【マンションの築年数と件数】



(令和2年度 奈良県分譲マンション管理の実態調査(NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会)の結果を基に、奈良県住まいまちづくり課が集計)

求められる施策

- 小規模分譲マンション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

奈良県住生活基本計画で示した方針

- 分譲マンションの実態把握や管理組合に対する情報提供や相談体制の充実
- マンション管理の適正化に取り組む市への支援 等

これまで議論いただいた内容及び国等における議論の状況

○ マンション管理の適正化の推進

- ・ 管理不全となり得るマンションは今後増加する傾向になると考えられる
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正

奈良県住生活ビジョンでの位置づけ

方針3 良質な住まいづくりを進める

住生活ビジョンの改定にあたり重点的に検討すべき課題③

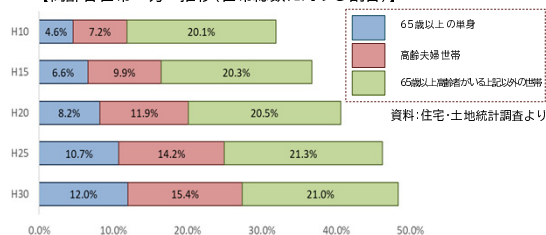
誰もが安心して住まう居住環境の整備

現状と課題

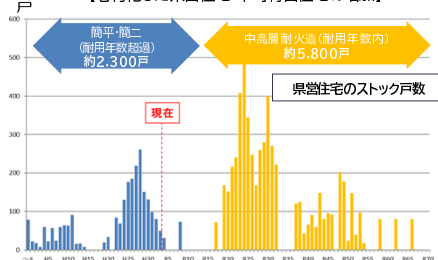
高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加

⇒ 地域における福祉主体と不動産関係団体との連携の必要性の増加

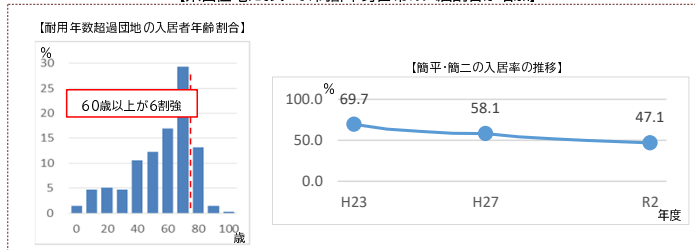
【高齢者世帯の方の推移(世帯総数に対する割合)】



【老朽化した県営住宅・市町村営住宅の増加】

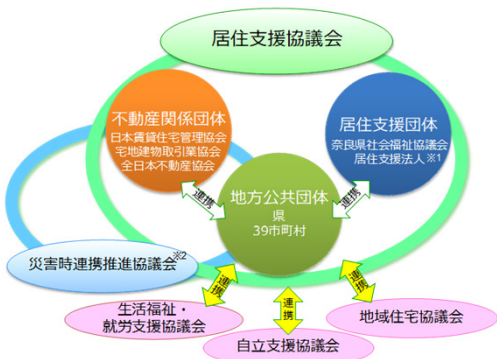


【県営住宅において、高齢単身世帯の入居割合が増加】



取り組むべき内容

- 居住支援・生活相談の担い手を確保するための施策のあり方の検討
- 賃貸住宅のオーナーの不安解消に向け行政が求められる施策のあり方の検討



【奈良県居住支援協議会等の連携イメージ】



県営住宅桜井団地(1期棟)

奈良県住生活基本計画で示した方針

- 住まいに関する情報の一元化
- 関係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
- 県営住宅におけるコミュニティバランスの確保等のあり方について検討
- SN住宅及びサービス付き高齢者向け住宅の登録の促進

等

これまで議論いただいた内容及び国等における議論の状況

○住まいの情報提供の円滑化

- ・ 住情報(公的賃貸住宅や民間賃貸住宅)の一元化のあり方についての検討
- ・ 情報ネットワーク型居住支援協議会の構築
- ・ 地域における担い手(居住支援法人など)の育成のための支援
- ・ 事業者(特に中小工務店)への効果的なアプローチの検討
- ・ 社会的不動産屋が動きやすくなる仕組みの構築
- ・ ビッグデータを活用した不動産マッチングの活用を検討

○誰もが安心して暮らせる賃貸住宅供給の促進

- ・ 高齢者向け住宅のニーズの変化(量から質)への対応
- ・ 住み慣れた住まいや“まち”で永く住み続けられるための介護サービスの充実化
- ・ 外国人就労者の増加を見越した、外国人支援グループの発掘
- ・ コロナ禍の影響に伴う離職退去者等の公的賃貸住宅への随時入居の促進

奈良県住生活ビジョンでの位置づけ

方針2 住まいを必要とする人を支える

【参考】住宅政策に関する各計画に定めるべき内容(法定事項)

賃貸住宅供給促進計画

- ・ 住宅確保要配慮者に対する供給の目標
- ・ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
- ・ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
- ・ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- ・ 計画期間
- ・ (努力義務)住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項
- ・ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録基準の緩和、強化に関する事項(市町村計画がある区域を除く)

高齢者居住安定確保計画

- ・ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- ・ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- ・ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
- ・ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項
- ・ 上記に掲げるほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

マンション管理適正化計画

- ・ マンション管理の適正化に関する目標
- ・ マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- ・ マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- ・ 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針
- ・ マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- ・ 計画期間
- ・ その他都道府県等の区域内におけるマンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

【参考】住宅政策に関する各計画の策定・改定スケジュール(案)

