

奈良県住生活ビジョンの改定案

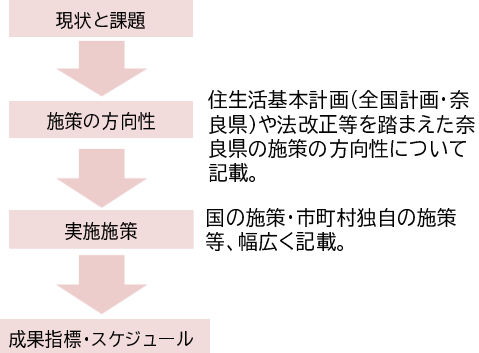
「奈良県住生活基本計画(令和4年2月改定)」を踏まえ、基本方針は引き続き、「**住み続けられるまちをつくる**」「**住まいを必要とする人を支える**」「**良質な住宅供給を進める**」の3つとしつつ、新型コロナウイルス感染症の感染拡大や頻発・激甚化する集中豪雨等の自然災害等の社会情勢を踏まえ、**多様な暮らしに対応した「住まいまちづくり」の推進や、安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進**をするための施策について新たに明示

1. 奈良県住生活ビジョンの概要

- (1)目的
- (2)奈良県住生活ビジョンの位置付け
- (3)計画期間

2. 奈良県住生活ビジョンの基本方針

3. 具体的な取り組み



4. 施策の進め方

- ・市町村と連携してまちをつくる
- ・地域の特性にあわせてまちをつくる

5. 関連法定計画

- 高齢者住まい法
- 奈良県高齢者居住安定確保計画
- 引き続きサービス付高齢者住宅の供給や医療・介護・生活支援サービスの提供促進
- 住宅セーフティネット法
- 奈良県賃貸住宅供給促進計画
- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の対象にLGBT等を追加
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 奈良県マンション管理適正化計画
- マンション管理計画の認定制度の創設など

3. 具体的な取り組み

方針1 住み続けられるまちをつくる (→p.2)

1. 誰もがくらしやすいまちをつくる

新型コロナウイルス感染症の感染拡大、働き方改革

NEW 1)多様な暮らしに対応した「住まいまちづくり」の推進

- ▷奈良県テレワーク導入支援事業、空き家対策総合支援事業、奈良県基幹公共ネットワーク確保事業、買い物支援ネットワーク事業 等

2)良好な住環境の維持

- ↳高齢者居住安定確保計画
- ▷地区計画制度及び建築協定制度 等

頻発・激甚化する集中豪雨等の自然災害

NEW 3)安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

- ▷土砂災害対策事業、宅地造成及び特定盛土等規制法による許可制度、住宅・建築物耐震対策事業 等

NEW 2. 建物等ストックを活かしてまちをつくる

空き家となる前の予防や空き家活用するまでのボトルネックとなっている課題に着目

NEW 1)次世代への建物等の継承(予防)

- ▷地域空き家対策推進事業、空き家プラットフォームの創設事業 等

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、空き家バンクによる中古住宅取得補助 等

3)適切な管理が行われていない空き家等への対応(除却)

- ▷空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業 等

方針3 良質な住宅供給を進める (→p.4)

1. 高い性能・品質の住宅供給を促進する

- ↳高齢者居住安定確保計画、マンション管理適正化計画

1)住宅の性能・品質の向上

- ▷長期優良住宅の認定、住宅性能表示制度の促進 等

2)マンションの適正な維持管理の促進

- ▷NEW マンション管理認定制度の創設、マンション管理無料相談制度 等

方針2 住まいを必要とする人を支える (→p.3)

1. 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- ↳高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画

1)民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

- ▷住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録 等

2)高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援

- ▷サービス付き高齢者向け住宅の登録 等

2. 公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

- ↳高齢者居住安定確保計画

1)公的賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

- ▷県営住宅の供給・管理 等

2)公営住宅ストックの更新

- ▷県営住宅建替事業(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業) 等

NEW ▷県と市町村の連携による建替 等

3)計画的な改修や修繕の実施

- ▷県営住宅ストック総合改善事業

3. 官民連携による住まいの確保への支援

- ↳高齢者居住安定確保計画

1)地域の人々を支える居住支援体制の充実強化

- ▷居住支援法人の指定、市町村居住支援協議会の設立支援 等

2)緊急に住まいを必要とする人への支援

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

方針1 住み続けられるまちをつくる

少子高齢化の加速や新型コロナウイルスの感染症拡大、頻発・激甚化する自然災害等、変化する社会情勢に対応し、各地域にあわせたまちづくりを市町村と連携しながら行い、住み続けられるまちをつくるための施策を推進

1. 誰もがくらしやすいまちをつくる

NEW 1) 多様なくらしに対応した「住まいまちづくりの推進」

・職住近接した暮らし方やテレワーク等を活用した多様な暮らし・働き方に対応

－主な実施施策例－

- 企業立地促進のための助成
- 住宅地における土地利用規制のあり方検討
- 空き家バンクによる情報提供
- 奈良県テレワークの導入のための助成
- 空き家の改修への助成



【テレワークスペース（空家再生、東吉野村）】

2) 良好な住環境の維持

－主な実施施策例－

- 奈良県基幹公共ネットワーク確保事業
- バス交通支援事業
- 買い物支援ネットワーク事業

など

NEW 3) 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

・防災部局等関係者の協働によるハード・ソフト両面での対策

－主な実施施策例－

- 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
- 内水対策の推進
- 河川情報の基盤整備

など

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)

- ・空き家となる前に所有者が対策をすすめるきっかけづくり
- ・空き家活用等にあたりボトルネックとなっている課題への支援

－主な実施施策例－

- 地域空き家対策の推進
(市町村への情報提供や意見交換等を実施)
- 空き家プラットフォームの創設
- 空き家ファシリテーターの育成 など

空き家対策計画の策定市町村数
H29年改定時 10市町村
現時点 34市町村
R9年目標 39市町村



【空き家プラットフォーム(専門家連携) (生駒市)】

2) 空き家等を活用した「住まいまちづくり」(活用)

－主な実施施策の例－

- 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



【空き家活用事例(橿原市)】



【空き家活用事例(黒滝村)】

3) 適切な管理が行われていない空き家等への対応(除却)

方針2 住まいを必要とする人を支える

- ・多様化・増加する住宅確保要配慮者へ、民間賃貸住宅等を活用した居住支援に向けた連携を進めるとともに、老朽化する公営住宅ストックの更新と跡地・空き住戸活用による地域の人々を支える拠点づくりの推進
- ・奈良県高齢者居住安定確保計画に定める医療・介護・生活支援サービスの提供等と一体的に推進

1. 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

1) 民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

－主な実施施策例－

- 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録促進 など (国による財政支援)

2) 高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援

－主な実施施策例－

- サービス付き高齢者向け住宅の登録促進 (国による財政的支援)
- 障害者グループホーム等の整備への助成 など

奈良県賃貸住宅供給促進計画に基づき、住宅確保要配慮者の範囲を拡大

追加する住宅確保要配慮者の範囲: 海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UJIターンによる転入者

2. 公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

1) 公的賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

- 県営住宅の供給・管理 など

2) 公営住宅等ストックの更新

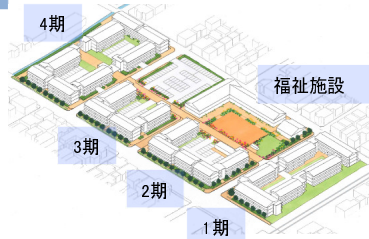
- ・老朽化した団地の集約建替・用途廃止
- ・市町村が推進するまちづくりと連携
- ・跡地等活用による地域の暮らしを支える拠点づくり

－主な実施施策例－

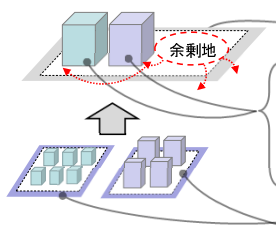
- 県営住宅の建替 (近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)



【第1期竣工写真】



- 県と市町村の連携による建替



余剰地を活用した
地域再生プロジェクトへの展開

団地の集約による整備・管理の効率化、
県市町村分担の最適化の素地づくり

より安全で持続可能な公営住宅の供給

余剰地の有効活用・財源化

3) 計画的な改修修繕

- ・県営住宅ストック総合改善 など

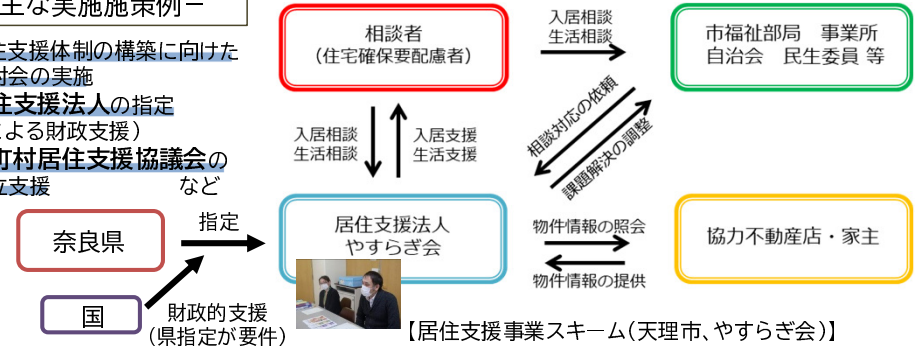
3. 官民連携による住まいの確保への支援

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の他職種連携による多様なセーフティネット住宅の一体的な活用の推進

－主な実施施策例－

- 居住支援体制の構築に向けた検討会の実施
- 居住支援法人の指定 (国による財政的支援)
- 市町村居住支援協議会の設立支援 など



2) 緊急に住まいを必要とする人への支援

指標名	H29年度改定時	現時点
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録件数	－ (H28)	4016戸 (R3)
サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの登録戸数	6398戸 (H29)	8088戸 (R3)
県営住宅の管理戸数	8236戸 (H28)	8167戸 (R2)
障害者グループホーム定員数	825人 (H26)	1816人 (R3)
県営住宅におけるバリアフリー化された住戸数	1546戸 (H28)	1635戸 (R3)
居住支援法人の指定数	－ (H28)	8法人 (R4)

方針3 良質な住宅供給を進める

2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、住宅の省エネ化・省CO2化を推進や既存住宅のリフォーム等により住宅の性能・品質の向上を図るとともに、森林及び木材のCO2の吸収源として循環利用を図るべく県産材の利用を推進

1. 高い性能・品質の住宅供給を促進する

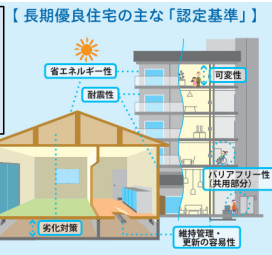
1) 住宅の性能・品質の向上

住宅相談の実施や補助事業の活用等を通じ、住宅の性能・品質の向上を支援

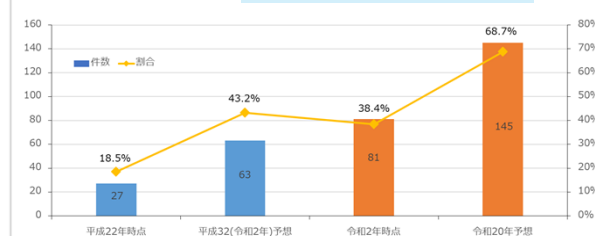
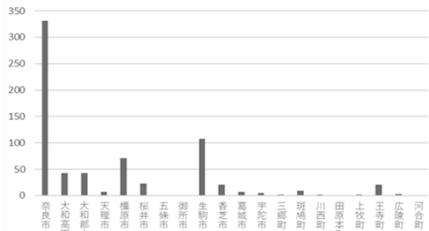
－主な実施施策例－

- **長期優良住宅の認定促進**
(国による財政・税制支援)
- 住宅性能表示制度の促進
- こどもみらい住宅の支援(省エネ化等への助成) など

長期優良住宅の累計認定件数
H28 11,355件
R2 17,270件
R9目標 28,000件



2) マンションの適正な維持管理



- ・令和2年度時点での県内のマンションは約700棟、そのうち奈良市が330棟と全体の約半分を占めている。
- ・築30年以上経過したマンションの件数を見ると、令和2年では約40%、令和20年には約70%と予想。
- ・建物の老朽化が進むと同時に区分所有者についても高齢化が進行

－主な実施施策例－

NEW

➢ マンション管理認定制度の創設

- 一 具体の基準等について、**マンション管理適正化計画**に規定
- マンション管理無料相談
- マンション管理の実態把握
- マンション管理基礎セミナーの開催 など

マンション管理適正化計画(案)

- マンション管理の適正化に関する目標
 - ・「2. 」のマンションの管理状況調査を通じ、今後以下に係る県目標の設定を検討。
【25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合】
(参考)住生活基本計画(全国計画)における目標値: 54%(平成30年)→**75%(令和12年)**
- マンションの管理状況調査の実施
- マンション管理の適正化の推進施策
 - ・実態把握を通じた助言・指導等の実施
 - ・**認定制度の創設**(令和5年4月開始予定)
 - ・マンション管理無料相談窓口の設置
 - ・マンション管理基礎セミナーの開催

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

県産材流通の合理化・効率化に向け、製材業者や工務店等で構成する体制強化を図るため、各種団体等との連携を進めていきます

－主な実施施策例－

- **奈良の木の住宅利用促進**(住宅の県産材使用への支援)
- **県営住宅への木材利用の推進**
- **地域型住宅グリーン化事業**(地域材を活用した長期優良住宅等への助成) 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】



【十津川村復興住宅内観】

(参考) 施策の進め方 (持続可能な住まいまちづくり)

人口減少や少子高齢化、空き家の増加など様々な社会情勢の変化に対応して、県民の皆様が「愛着のある地域で誰もが安心していきいきと暮らす」環境を整えることが大変重要であります。

そのような中、行政だけでなく、居住支援団体や不動産関係団体、地域の自治会等と連携を強化し、居住支援対策や空き家対策等の住宅政策と、様々な福祉政策との垣根を超えた地域課題に寄り添った施策の推進を行っていきます。

