

奈良県における住まいまちづくりの推進方針

■背景

- 本県は、昭和30年代以降、大阪のベッドタウンとして住宅団地(ニュータウン)が大量に開発され、県外から多くの人口が流入し、発展してきた。
- 現在、開発から数十年経った住宅地は、若年層の県外転出等により高齢化・人口減少が急速に進行し、今後、まちとしての機能維持が困難となるおそれ。こうした高齢化・人口減少に起因する課題は、ニュータウンに限らず、旧市街地域や過疎地域、公営住宅団地においても同様であり、全県的な課題。

	住宅地 (ニュータウン)	住宅地 (旧市街地)	過疎集落
			
高齢化・人口減少の状況	<ul style="list-style-type: none"> ○(ニュータウン) 昭和後期の街開きと同時に大量の子育て世代が入居し、近年急速に若年層の転出と高齢化が進行。 ○(旧市街地) 戦後の人口増加を通じ市街エリアが拡大した後、徐々に若年層の転出と高齢化が進行。 		<ul style="list-style-type: none"> ○高度成長期を通じ若年層の転出が続き、顕著に少子高齢化が進行。
高齢化・人口減少に伴う課題の例	○空き家の増加、管理不全		
	○住宅の流通停滞・賃貸住宅の供給不足、子育て・就業等の生活環境の未整備等による若年世帯の流入停滞	○住宅の受け皿不足、子育て・就業等の生活環境の未整備等による若年世帯の流入停滞	
	○買物、医療、交通等の生活サービスの不足や、高齢世帯向けの住宅、施設等の不足による高齢世帯の転出		
	○活動・交流の場がない、まちの活力低下、治安の悪化	○活動・交流の場がない、集落の活力低下	

○その一方で、地域の暮らしの課題は多様化・複雑化しており、地域課題に寄り添ったきめ細やかな支援を行うためには、これまでのような関連制度の普及促進にとどまらず、県が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、総合的に対策を推進していく必要がある。

奈良県における住まいまちづくりの推進方針

■奈良県が目指す「持続可能な住まいまちづくり※」

※住まいまちづくり・・・住まいを中心とした身近な居住環境を改善し、地域の魅力や活力を高めること。

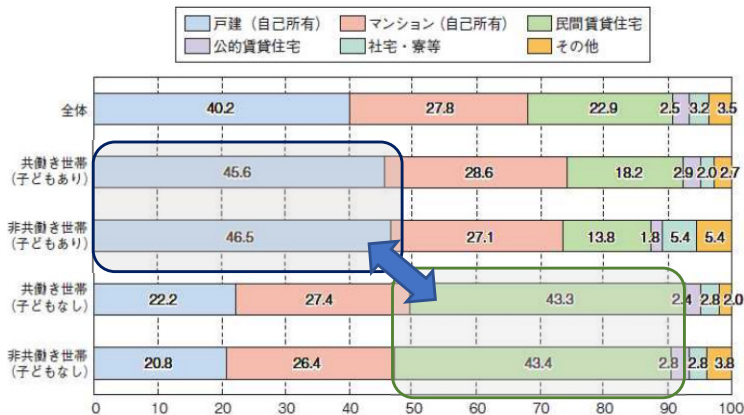
すべての世代が生活圏内で潤いある豊かな暮らしを営み、安心して居住を継続できるような住まいまちづくり

暮らしの基盤である**住まい**と、住まいを拠点とした日常生活や社会生活を営む基盤となる**生活環境・住環境**が整備されている

○住宅の循環により多様な住まいを確保

- ・若年・子育て世帯が転入しやすい住まい（賃貸住宅、シェア・DIY賃貸、既存住宅等）
- ・世帯構成や経済状況等の変化に応じて生活圏内で柔軟に住み替えられる住まい（賃貸住宅、高齢者向け住宅等）

■共働きの別、子供の有無別の住宅タイプの選好



出典：国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会資料

〈住宅地におけるイメージ〉



※図版出典：住宅団地再生の手引き（国土交通省）を元に作成

○生活圏内に地域サービスを確保

(地域サービス)
日用品の購買や保育、福祉等、特に生活圏内で受けることが期待されるサービス

○生活圏外の広域サービスへの交通手段を確保

(広域サービス)
専門品の購買や高等教育、専門医療等、生活圏外で受けることが許容されるサービス

○地域住民相互の見守り等の共助が機能

- ・地域住民相互の交流・見守り・防犯
- ・地域住民主体の生活環境の維持・向上の取組み（民間事業者等により確保困難な地域サービスの補完を含む）

○良好な住環境の確保

- 良好な街並み、自然、歴史的風土の保全、継承
- ・空き家・空き地の適正管理等による住環境の維持、保全
 - ・自然、街並み、歴史的風土の保全、継承

全世代が居住を継続できる住宅地・集落へ

奈良県における住まいまちづくりの推進方針

	ニュータウン	過疎地	公的賃貸住宅団地
イメージ	<p>生活圏外のサービス拠点への公共交通 鉄道駅</p> <p>賃貸住宅の供給促進 (用途規制見直し)</p> <p>空き家の賃貸化・流通化促進</p> <p>生活圏内で日常的なサービスを受けられる</p> <p>空き家の保育所活用</p> <p>空き家のグループホーム化・福祉交流拠点化</p>	<p>生活圏外のサービス拠点への公共交通 バス停</p> <p>多世代交流施設</p> <p>点在する既存住宅</p> <p>点在する既存住宅</p> <p>2地域居住を含むゆるやかな移転集約</p> <p>安心拠点 (医療・介護・福祉サービスと相互の見守り)</p> <p>高年齢世帯・子育て世帯向け賃貸住宅</p> <p>特別養護老人ホーム</p> <p>医療介護福祉</p> <p>支援</p> <p>支援</p> <p>支援</p> <p>点在する既存住宅</p> <p>点在する既存住宅</p> <p>安心拠点</p> <p>安心拠点</p>	<p>子育て世帯向けの専用枠を設けて募集</p> <p>建替余剰地の活用</p> <p>福祉拠点整備</p> <p>保育園整備</p> <p>公園整備</p> <p>集会所</p> <p>空き住戸の地域活用 (目的外使用)</p> <p>周辺地域を含めたサービス・交流の拠点に</p> <p>鉄道駅</p> <p>生活圏外のサービス拠点への公共交通</p>
①若年・子育て世帯の流入促進対策	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家（持ち家）の賃貸化・流通化（普及啓発、調査費支援） ○賃貸住宅の供給促進のための用途規制（地区計画等）の見直し ○空き家の子育て支援活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯向け賃貸住宅の整備 ○空き家（持ち家）の賃貸化・流通化（普及啓発、調査費支援） 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き住戸の積極募集 ○空き住戸への子育て支援活用（目的外使用） ○建替余剰地への子育て支援サービス・賃貸住宅の誘致（+団地周辺空き家の賃貸化・流通化）
②高齢世帯にとって住みやすい居住環境整備対策	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家のグループホーム化 ○空き家の福祉交流拠点化 	<ul style="list-style-type: none"> ○居住と福祉の安心拠点整備（ゆるやかな集約移転） 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き住戸のグループホーム化・交流拠点化（目的外使用） ○建替余剰地への高齢者支援サービスの誘致（+団地周辺空き家の活用）

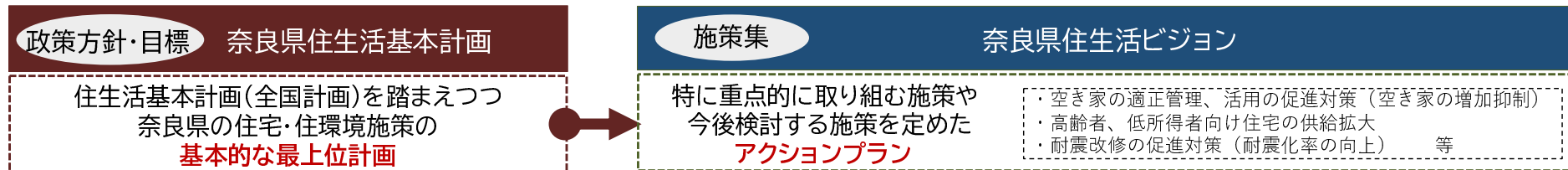
奈良県における住まいまちづくりの推進方針

■奈良県が目指す「持続可能な住まいまちづくり」に向けた地域単位の施策推進体制

現状

○奈良県全域を対象とした住まいまちづくりに関する各種施策について、補助、規制等の関連制度の普及促進等を通じ、マクロ的に推進

県が施策等を示し、市町村が実行



【課題】暮らしの課題及びそれに対応する施策の多様化・複雑化が進み、人員体制の限られる市町村に 地域毎の課題に応じたより高度な総合的・計画的施策推進能力が求められる時代に

地域単位の持続可能な住まいまちづくりの推進に向け、精緻な地域の現状・課題把握 及び 総合的・計画的な施策実行を支える推進体制の整備が必要

今後

○多様化・複雑化する地域単位の暮らしの課題に対して、総合的かつ計画的に持続可能な住まいまちづくりに関する施策を実施できる県・市町村連携体制を構築する

県と市町村が協力し、効果的な施策を実行

新たな 県・市町村連携による施策推進体制

