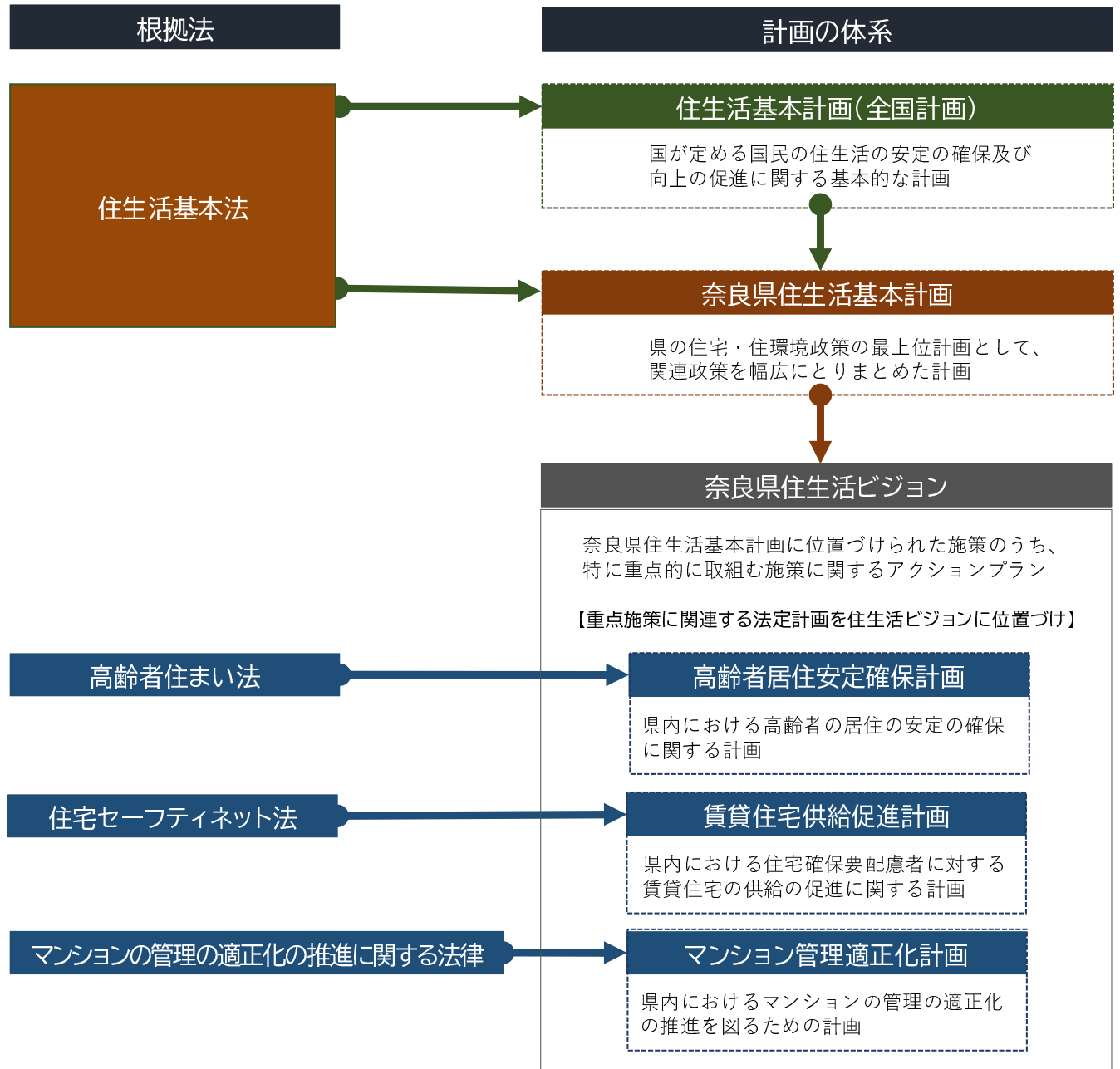
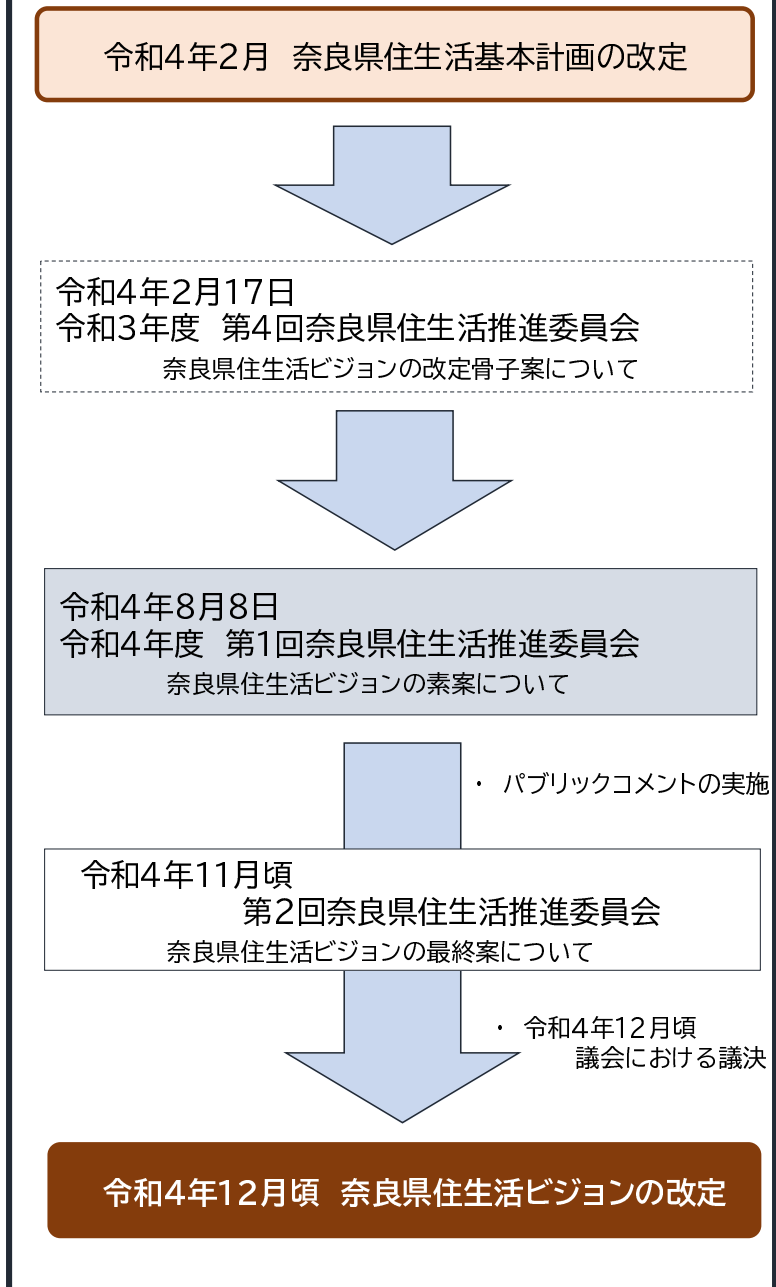


奈良県住生活ビジョンの改定について

奈良県住生活ビジョンの位置づけ



今後のスケジュール

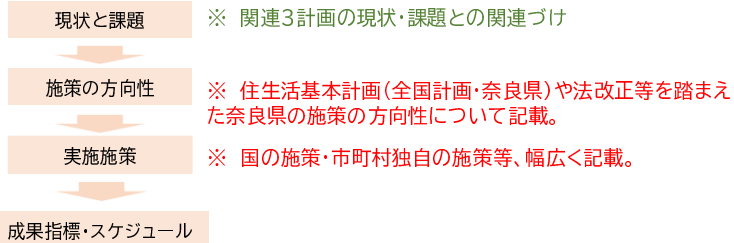


1. 奈良県住生活ビジョンの概要

- (1) 目的
- (2) 奈良県住生活ビジョンの位置付け
 - ※ 高齢者居住安定確保計画、マンション管理適正化計画及び賃貸住宅供給促進計画(以下関連3計画)との関係を整理し記載
- (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

5. 関連計画

- 奈良県高齢者居住安定確保計画
- 奈良県賃貸住宅供給促進計画
- 奈良県マンション管理適正化計画

次ページへ

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

1. 誰もがぐらしやすいまちをつくる

- new** (1) 多様なぐらしに対応した「住まいまちづくり」の推進
- (2) 良好な住環境の維持
 - ↳ 高齢者居住安定確保計画
- new** (3) 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

2. 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

3. 建物等ストックを活かしてまちをつくる

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

4. 地域の特性にあわせてまちをつくる

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

方針2 住まいを必要とする人を支える

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
- (2) 高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援

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
- (2) 公営住宅ストックの更新
- (3) 計画的な改修や修繕の実施

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
- (2) 緊急に住まいを必要とする人への支援

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

- ↳ 高齢者居住安定確保計画、マンション管理適正化計画
- (1) 住まいの質の向上
- (2) 質の高い住まいの普及・促進
- (3) マンションの適正な維持管理の促進

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

5. 関連計画

高齢者の居住の安全確保に関する法律第4条に基づく

奈良県高齢者居住安定確保計画

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第5条に基づく

奈良県賃貸住宅供給促進計画(新設)

1. 奈良県区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

- (1) 住宅確保要配慮者の範囲
- (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

2. 目標を達成するために必要な事項

- (1) 住宅確保要配慮者に対する鼓笛賃貸住宅の供給の促進に関する事項
- (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- (3) 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
- (4) 計画期間

マンション管理の適正化の推進に関する法律第3条の2に基づく

奈良県マンション管理適正化計画(新設)

- (1) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- (2) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- (3) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- (4) 都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(都道府県等マンション管理適正化指針)に関する事項
- (5) マンションの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
- (6) 計画期間
- (7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

奈良県高齢者居住安定確保計画(改定)

改正前

- I 背景と目的、計画の位置づけ
- II 高齢者の居住を取り巻く現状と課題
 - 1. 高齢者の居住の現状
 - (1) 高齢者に関する基本的状況
 - (2) 圏域別の高齢者に関する基本的状況
 - (3) 高齢者の住まいに関する状況
 - (4) 高齢者の住まいに関する意向
 - (5) 高齢者向けの住宅・介護保険施設の状況
 - 2. 高齢者の居住を取り巻く課題
- III 高齢者の居住の安定確保に関する基本目標
- IV 高齢者の居住の安定確保に関する施策
 - 1. 高齢者の住まいの確保への支援
(供給・管理・リフォーム等の支援)
 - 2. 高齢者が地域に住み続けるための支援
(医療・介護・生活支援の充実、まちづくりの推進)
 - 3. 高齢者の住まいへの包括的な支援
(情報提供、相談、居住支援の促進)

V 施策の推進方策

参考資料

改正後

- I 背景と目的、計画の位置づけ
- II 高齢者人口・世帯数の現状と推計
- III 高齢者の居住を取り巻く現状・課題と施策
 - 方針1 高齢者の住まいの確保への支援
(供給・管理・リフォーム等の支援)
 - (1) 現状と課題
 - (2) 実施施策
 - 方針2 高齢者が地域に住み続けるための支援
(医療・介護・生活支援の充実、まちづくりの推進)
 - (1) 現状と課題
 - (2) 実施施策
 - 方針3 高齢者の住まいへの包括的な支援
(情報提供、相談、居住支援の促進)
 - (1) 現状と課題
 - (2) 実施施策

IV 施策の推進方策

参考資料

住生活ビジョン
方針2.3

住生活ビジョン
方針1.2

住生活ビジョン
方針2

※ 県が取り組む、新たな課題

方針1 住み続けられるまちをつくる

1. 誰もがくらしやすいまちをつくる (奈良県住生活ビジョンP.6~) (new)

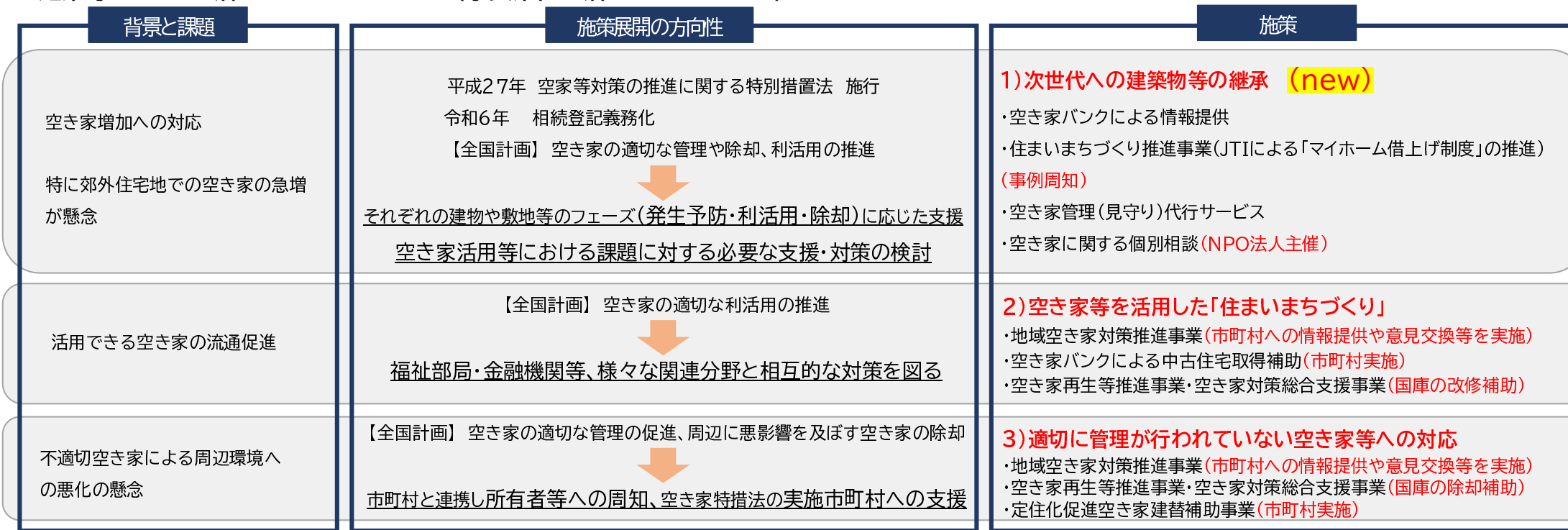
背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>新型コロナウイルス感染症拡大に伴う、多様な働き方や住まい方への対応 ※</p>	<p>【全国計画】「新たな日常」やDXの進展等に対応した新し住まい方の実現</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">「脱ベッドタウン」</p> <p style="text-align: center;">×</p> <p>職住近接した暮らし方やテレワーク等を活用した暮らし・働き方など多様な暮らし・働き方に対応した「住まいまちづくり」を推進</p>	<p>1) 多様なくらしに対応した「住まいまちづくり」の推進 (new)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奈良県テレワーク導入支援事業 ・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 ・奥大和移住・定住促進事業 (事例周知) ・サテライトオフィス設置補助事業(市町村事業)
<p>高齢者等が安心して暮らせるまちづくりと次世代への継承</p>	<p>徒歩と地域交通により、安全、安心に移動できる環境づくり 住民による主体的かつ持続的な地域まちづくりの推進</p>	<p>2) 良好な住環境の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩道におけるバリアフリー整備事業 ・地区計画制度及び建築協定制度
<p>頻発化、激甚化する自然災害への対応 ※</p>	<p>【全国計画】安全な住宅・住宅地の形成</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>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</p>	<p>3) 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進 (new)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害対策事業(土砂災害への対策) ・河川情報基盤整備事業(河川等の整備) ・都市計画法による開発許可(許可制度の誘導) ・住宅・建築物耐震対策事業(住宅ストックの耐震化促進) ・安全・安心まちづくり地域活動支援事業(防災意識の向上)

2. 市町村と連携してまちをつくる (奈良県住生活ビジョンP.17~)

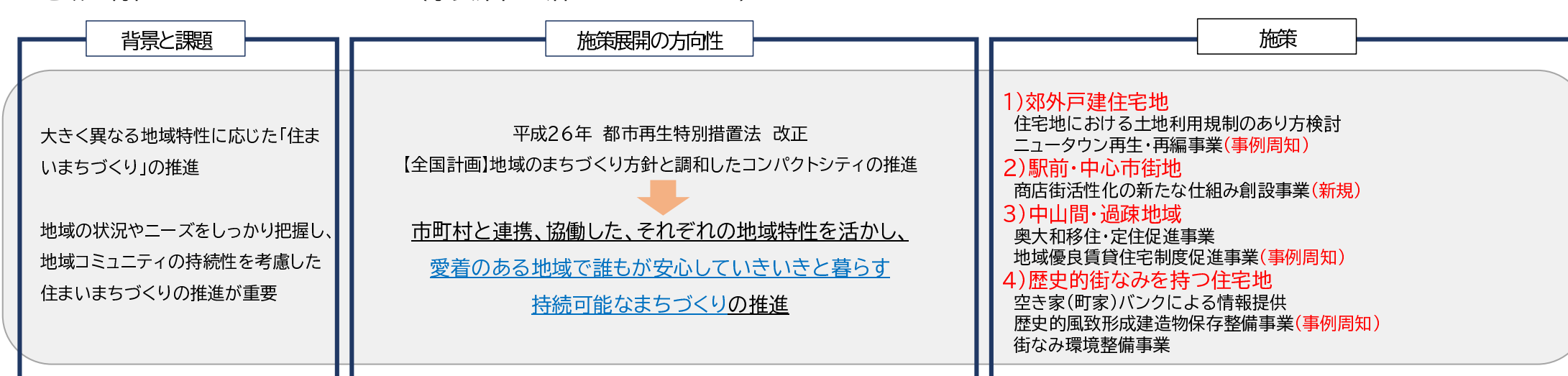
背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>まちづくりは、県、市町村、地域の団体等、様々な団体等が関わって進めますが、多くの市町村が小規模なため、地域の実情に合わせたまちづくりに関わる政策の実施が難しい。</p>	<p>県と市町村との連携・協議の仕組み(奈良モデル)を活かした効果的なまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県は、広域的な観点から都市整備やまちづくりを推進 ・市町村は、地域の実情に即した都市整備やまちづくりを推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・県と市町村との連携まちづくり(県内55カ所で実施中) ・奈良県地域住宅協議会及び専門部会による検討 ・地域空き家対策推進事業 (市町村による空き家バンクや空き家改修費補助を実施) ・奥大和移住・定住連携協議会運営事業

方針1 住み続けられるまちをつくる

3. 建築等ストックを活かしてまちをつくる (奈良県住生活ビジョンP.19~)



4. 地域の特性にあわせてまちをつくる (奈良県住生活ビジョンP.25~)



方針2 住まいを必要とする人を支える

1. 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保 (奈良県住生活ビジョンP.31~)

背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>高齢者や障害者、ひとり親世帯、DV被害者など多様な住宅要配慮者への対応において、行政だけではなく、URや民間の不動産事業者等と連携し、更なる居住の安定確保が必要</p>	<p>住宅セーフティネット法の改正によるセーフティネット住宅の登録制度の開始 高齢者居住安定確保計画に記載する施策の更なる推進</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><u>住宅要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録促進</u> <u>高齢者が安心して暮らすことのできる住まいの確保</u></p>	<p>1)民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録 ・居住支援法人の活動支援(県実施) <p>2)高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給・管理の推進 ・障害者グループホーム等整備補助事業

2. 公的賃貸住宅を活用した住まいの確保 (奈良県住生活ビジョンP.35~)

背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>多様化する住宅確保要配慮者に対し、公営住宅だけではなく、多様な住宅セーフティネットと連携が必要</p>	<p>住宅セーフティネットとしての<u>公営住宅の適切な供給と管理</u> また、<u>公営住宅以外の公的賃貸住宅に関しても連携を進める</u></p>	<p>1)公的賃貸住宅の活用及び情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の供給と管理 ・公的賃貸住宅での高齢者、障害者等への優先入居の実施 ・県営住宅での同性パートナーの入居(県実施 新規)
<p>多くの県営住宅が老朽化しており、今後、現地建替、集約建替、用途廃止の方針の検討が必要 併せて、建替に伴い居住者の生活利便の向上などまちづくり要素の検討も必要</p>	<p>県営住宅の建て替えを進めるにあたっての様々な視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市町村が推進するまちづくりとの連携 ②民間活力の導入などの事業手法の検討 ③県産材による木造化や木質化の検討 ④集約建替事業を円滑に進めるための住み替え支援の促進 ⑤建替余剰地や空き住戸を活用した地域の拠点づくり ⑥老朽化する市町村営住宅との共同建替の実施 	<p>2)公営住宅等ストックの更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅建替事業(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業) ・県営住宅建替事業(天理団地周辺住宅等整備事業) ・県営・市営住宅共同建替事業(御所市) (検討 新規)
<p>耐用年数を経過していない県営住宅は、長寿命化を図るための工事を適時、適切な時期に実施する必要がある。 また、居住環境水準の向上を図るために必要な工事の実施も必要</p>	<p><u>長寿命化を図るための工事</u> <u>居住環境水準向上を図るための工事</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ①屋上防水改修 ②外壁改修 ③給水ポンプ等給水設備改修 ④耐震改修 ⑤浄化槽等排水設備改修 等 <ul style="list-style-type: none"> ①手すり等設置 ②集会所のバリアフリー改修 等 	<p>3)計画的な改修修繕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅ストック総合改善事業

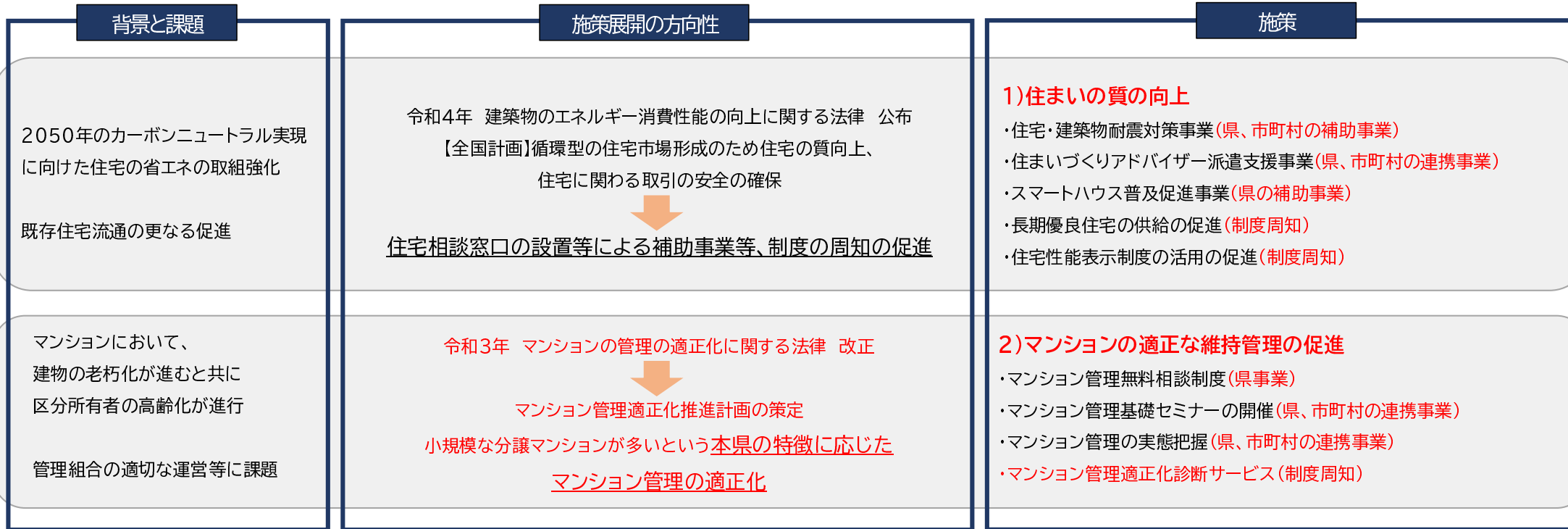
方針2 住まいを必要とする人を支える

3. 官民連携による住まいの確保への支援(奈良県住生活ビジョンP.40～)

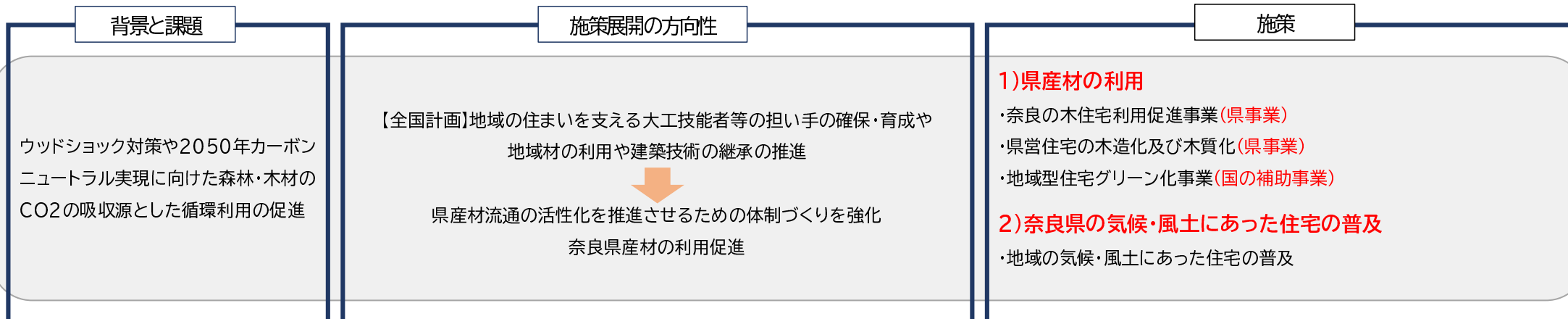
背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>住宅確保要配慮者が、効率的かつ迅速に住まいの情報を入手できるような仕組みづくりへの対応</p> <p>住宅確保要配慮者が住み慣れた地域に住み続けられるような生活支援サービスの確保</p>	<p>多様なセーフティネット住宅の特性を踏まえた<u>一体的な活用を推進</u></p> <p>居住支援協議会等を通じて、福祉部局、民間の福祉事業者や不動産事業者等との<u>連携を強化し、住宅確保要配慮者の一層の居住支援の充実を推進</u></p> <p>住情報を担う担い手の<u>確保とその育成</u>を推進</p>	<p>1) 居住支援体制の充実強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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の推進 ・市町村居住支援協議会の設立支援 ・住まいの支援が必要な方に対する居住支援制度の普及啓発に関する取組 (検討)
<p>災害発生時における被災者の居住の安定確保</p> <p>他府県での大規模災害時での被災者用住戸の提供</p>	<p><u>被災者の居住安定確保の促進</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 応急仮設住宅の供給等に係る体制整備 ② 民間賃貸住宅の活用に関する民間団体等との連携 ③ 公営住宅の活用に向けた市町村関係部局等との体制整備 	<p>2) 緊急に住まいを必要とする人への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模災害時における応急仮設住宅の供給の体制の構築 ・木造応急仮設住宅の事例周知及び供給体制の構築検討 (検討) ・大規模災害時における民間賃貸住宅の活用 ・災害被災者への公営住宅の提供

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 (奈良県住生活ビジョンP.45～)



2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する (奈良県住生活ビジョンP.51～)



方針1 高齢者の住まいの確保への支援(供給・管理・リフォーム等の支援) (奈良県住生活ビジョンP.67～)

背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>高齢者の持ち家率は高く、住み替え意向は低いが、持ち家の維持管理に不安を持っている</p> <p>賃貸住宅の高齢者等のための設備がある割合は持ち家に比べて低く、今後、バリアフリー化が図られた公的賃貸住宅の供給が必要</p>	<p>高齢者になっても住み慣れた住まいで安全・安心に暮らせる環境整備が重要</p> <p>バリアフリー化されたサービス付き高齢者など住宅セーフティネットの推進が重要</p>	<p>1) 高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー化の促進(介護保険事業) ・リバース60(JHF実施) ・リフォーム融資(高齢者向け返済特例)(JHF実施) <p>2) 高齢者が住みよい賃貸住宅等の供給の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の高齢者への優先入居(県実施) ・県営住宅に居住する高齢者の入居者支援(県実施)

方針2 高齢者が地域に住み続けるための支援(医療・介護・生活支援の充実、まちづくりの推進) (奈良県住生活ビジョンP.73～)

背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>高齢者の多くは、「自宅で、家族の介護と介護保険サービスを組み合わせることで介護を受けたい」意向がある一方、子供世帯が近くにいないことから、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が地域で包括的に提供される地域包括ケアシステムの構築が一層必要</p>	<p>高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な医療サービスや介護サービス等の拡充を図る</p> <p>高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるようなまちづくりを推進</p> <p>中山間地域や過疎地域においては公共交通や日常生活利便施設がないため、地域の拠点に集住する取組の検討を進める</p>	<p>1) 医療・介護・生活支援サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・在宅医療の推進(県、民間が連携) ・在宅医療、介護連携の推進(県、市町村との連携) ・買い物支援ネットワーク事業(市町村、民間連携事業) <p>2) 高齢者等の暮らしを支えるまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅建替事業(県実施・検討) <p>3) 高齢者の暮らしを支え合う住まいづくりの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「高森のいえ」プロジェクトの周知・展開(県実施)

方針3 高齢者の住まいへの包括的な支援(情報提供、相談、居住支援の促進) (奈良県住生活ビジョンP.78～)

背景と課題	施策展開の方向性	施策
<p>高齢者向けの住まいは様々な形態等があり、それぞれの制度や運営主体毎に情報を提供しているため、高齢者の身体状況や生活状況によって、入手が困難である。また入居を拒否される場合もある。</p>	<p>高齢者の住み替え等においてニーズにあった適切な住まい情報提供や住み替えの支援を実施</p> <p>住み替えに際し、円滑に進められるよう居住支援への取組を実施</p>	<p>1) 住まいに関する情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が入居可能な住まいの情報提供(県、市町村) <p>2) 多様な主体による居住支援の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奈良県居住支援協議会の活用(県、市町村、民間の連携)

1. マンション管理の適正化に関する目標

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

令和14年度に70%(仮)

2. マンションの管理の状況把握

①調査対象	県内町村部の区域内に所在する居住用の区分所有建物
②主な調査項目	戸数、築年数、管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無、修繕積立金 等
③調査方法	調査表を郵送

3. マンションの管理の適正化の推進に向けた施策

- ①管理実態の把握
- ②管理計画の認定事務の実施
- ③必要に応じて、助言や指導
- ④管理無料相談の実施
- ⑤管理基礎セミナーの開催

奈良県賃貸住宅供給促進計画（素案）（抄）

1. 住宅確保要配慮者の範囲

- ①住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号及び同法規則第3条第1号から第10号に定める者
- ②妊娠している者がいる世帯、海外からの引き揚げ者、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
- ③その他住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

2. 賃貸住宅の供給目標

①公的賃貸住宅	奈良県住生活基本計画に定められた公営住宅の供給目標量
②セーフティネット登録住宅	地域の空き家・空き室を有効利用し、供給の促進を図る

3. 目標を達成するために必要な事項

- (1)住宅確保要配慮者に対する公的賃貸の供給の促進に関する事項(既存の公的賃貸住宅ストックの活用)
- (2)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
 - ①登録住宅(共同居住住宅以外)の規模に関する基準について(施行規則に規定する規模)
 - ②共同居住住宅の登録住宅の規模に関する基準(施行規則に規定する規模)
- (3)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(居住支援協議会や関係団体等との連携強化)

方針1 住み続けられるまちをつくる

指標名	H29年度改定時	成果
まちづくりに関する基本構想策定地区数	18地区 (H28)	39地区 (R3)
南部地域・東部地域人口の社会増減	マイナス 1621人 (H26)	マイナス 1006人 (R3)
みんなで・守ロードの団体数	98団体 (H26)	105団体 (R3)
空家等対策計画策定市町村数	10市町村 (H28)	34市町村 (R3)
『奈良・町家の芸術祭はならあと』の会場として使用した空き町家の利活用件数	35件 (H28)	42件 (R3)

方針2 住まいを必要とする人を支える

指標名	H29年度改定時	成果
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)
県営住宅における家賃収納率の向上	98.3% (H28)	98.9% (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)

方針3 良質な住まいづくりを進める

指標名	H29年度改定時	成果
住宅の耐震化率	79% (H27)	87% (R2)
長期優良住宅の累計認定件数	11355件 (H28)	17270件 (R2)
地域認証材住宅助成事業における補助件数	302件 (H28)	749件 (R2)
公営住宅建替事業等の実施にあわせた木質化の検討	— (H28)	桜井団地建替 および六条山団地 集会所の改築にあ たり木質化を検討

住宅要配慮者に向けた居住支援

奈良県居住支援協議会 参画市町村数
H29年改定時 34市町村 現時点 39市町村
指定した居住支援法人 8法人

空き家対策

空き家バンク設置市町村 36市町村
空き家の相談窓口設置数 30市町村

市町村と連携したまちづくり

包括協定(市町村別) 「基本構想」の検討 段階	基本協定(地区別) 「基本計画」の検討 段階	個別協定(事業別) 「個別事業」の実施 段階	
包括協定締結 27市町村 55地区	基本協定締結 37地区	個別協定締結 38事業	
<p>類型:駅前</p>  <p>天理市 天理駅周辺地区 (駅前広場コフフン/H29年3月完成)</p>	<p>類型:駅前</p>  <p>川西市 近鉄結崎駅周辺地区 (駅前ロータリー/R3年3月完成)</p>	<p>類型:庁舎</p>  <p>大和高田市 シビックコア周辺地区 (市庁舎/R3年4月完成)</p>	<p>類型:庁舎</p>  <p>桜井市 中和幹線粟殿周辺地区 (市庁舎・地域交流センター/R3年6月完成)</p>

奈良県住生活基本計画 基本目標

持続可能な「住まいまちづくり」
愛着のある地域で誰もが安心していきいきと暮らす

安定した暮らしを守る住まいの形成

地域のコミュニティ活性を図る拠点の形成

奈良県
体制整備支援、課題への技術的支援、モデル的な取組への財政的支援

市町村(住宅部局・福祉部局)

不動産関係事業者・団体

居住支援事業者・団体

福祉・生活支援等サービス提供事業者・団体

空き家対策を支援する民間事業者・団体

その他民間事業者等(建築士、金融機関、NPO法人、自治会等)

居住支援対策の
プラットフォーム
(居住支援協議会等)

空き家対策の
プラットフォーム
(空き家対策連絡会議等)

有料老人
ホーム

サービス付き
高齢者向け住宅

県営住宅

空き住戸・跡地

セーフティネット
登録住宅

地域の空き家等