

住生活ビジョンについて

令和6年2月20日

地域デザイン推進局 住まいまちづくり課



■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。
- 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

| 世帯タイプ | 戸建 (自己所有) | マンション (自己所有) | 民間賃貸住宅 | 公営賃貸住宅 | 社宅・寮等 | その他 |
|----------------|-----------|--------------|--------|--------|-------|-----|
| 全世帯 | 40.2 | 27.8 | 22.9 | 2.5 | 3.2 | 3.4 |
| 高齢者世帯 (子どもあり) | 45.6 | 28.6 | 18.2 | 2.0 | 2.0 | 2.7 |
| 若共働き世帯 (子どもあり) | 46.5 | 27.1 | 13.8 | 1.2 | 5.4 | 5.4 |
| 共働き世帯 (子どもなし) | 22.2 | 27.4 | 43.1 | 2.1 | 2.8 | 2.0 |
| 若共働き世帯 (子どもなし) | 20.8 | 26.4 | 43.4 | 2.8 | 2.8 | 3.8 |

出典：国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会資料



- 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

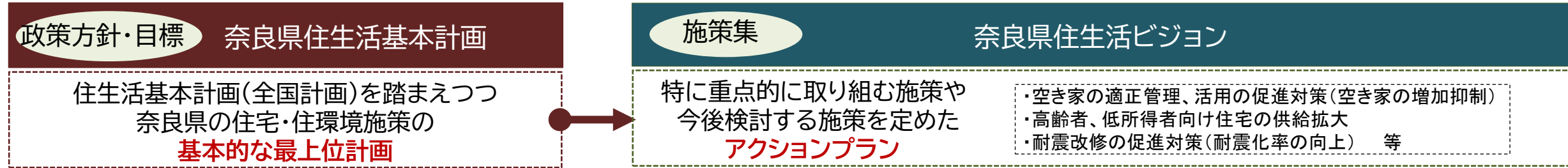
※図版出典：住宅団地再生の手引き(国土交通省)を元に作成

■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

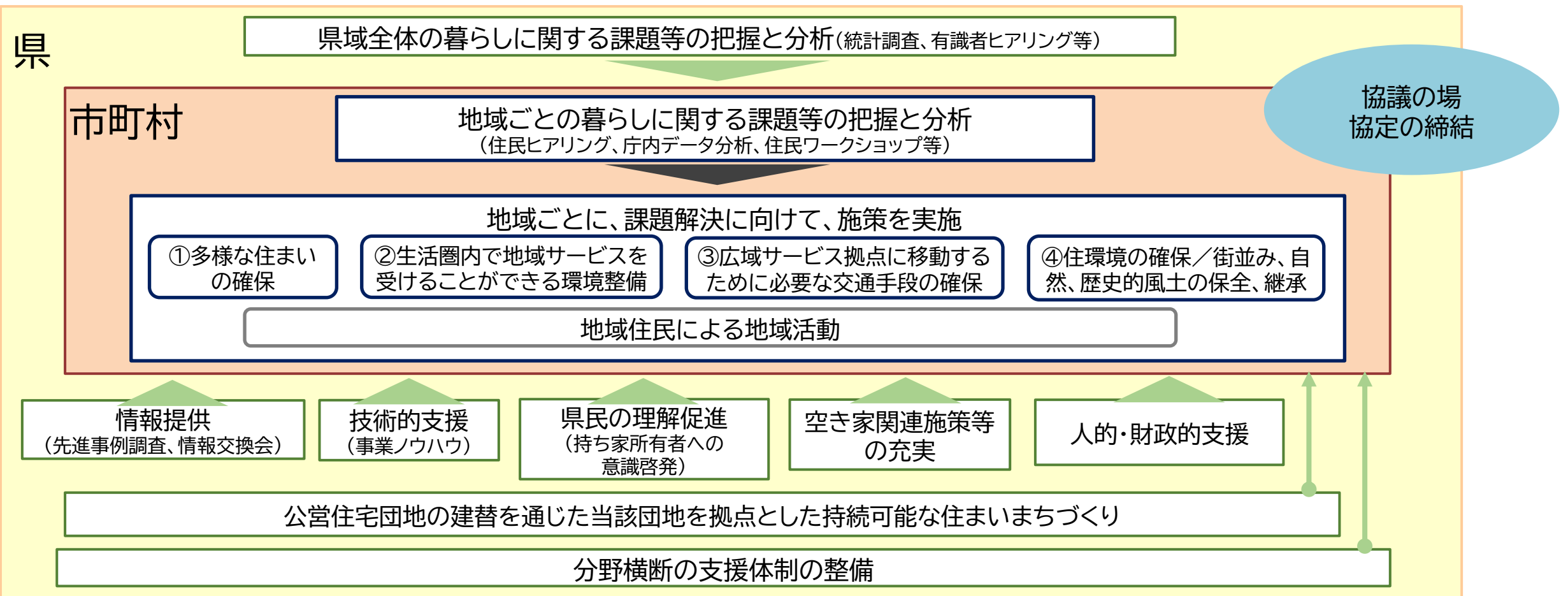
地域単位の持続可能な住まいまちづくりの推進に向け、
精緻な地域の現状・課題把握 及び 総合的・計画的な施策実行を支える推進体制の整備が必要

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



県が実施(県・市町村が分担して実施するものを含む)
 凡例 市町村が実施(県が技術支援)
 県・市町村が連携して実施

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

1) 持続可能な「住まいまちづくり」の推進

NEW 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**

- 空き家バンクによる情報提供
- **テレワークの導入促進** など

NEW 3) **安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進**

- **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** など

奈良県における住まいまちづくりの推進方針をもとに更新

- ・住まいを核とした生活機能の再構築
- ・生活機能拠点への移動手段的確保



【テレワークスペース(空家再生、東吉野村)】

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)**

- **市町村への情報提供や意見交換等を実施**
- **空き家相談窓口の整備** など

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
- 空き家の改修への助成 など

3) 適切な管理が行われていない空き家等への対応(除却)



【空き家活用事例(黒滝村)】



【空き家プラットフォーム(専門家連携)(生駒市)】

方針2 住まいを必要とする人を支える

○ 一体的に推進する医療・介護等サービスの提供等を**高齢者居住安定確保計画**として規定

1. 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- **住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅**(低所得者等の入居を拒まない住宅、通称:セーフティネット住宅)の登録促進
- **サービス付き高齢者向け住宅の登録促進**
- **障害者福祉施設整備事業** など

NEW ○ 住宅確保要配慮者の範囲拡大を**賃貸住宅供給促進計画**として規定 ※国の例示に準拠

- <現行> 低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、DV被害者、ハンセン病療養所入所者、被災者 等
- <追加> **児童養護施設退所者、LGBT**、新婚世帯、移住者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、戦傷病者

2. 公営住宅等を活用した住まいの確保

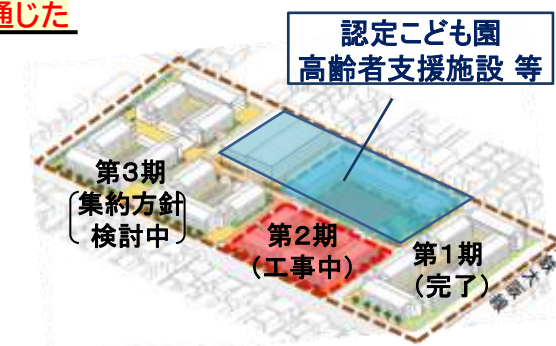
1) **公営住宅等の募集、情報発信、適正管理**

NEW ➢ **老朽化した外壁や空き住戸のリノベーション等を通じた子育て世帯向け住戸の供給**

2) 市町村連携による老朽公営住宅の集約化、まちづくりの推進

- **桜井市との連携事業**(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)
- **御所市との連携事業**

3) 計画的な県営住宅の長寿命化改修の加速化



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による相談ネットワークの構築
- **居住支援法人の指定** など

2) 緊急に住まいを必要とする人への支援(災害時の仮設住宅の供与等)

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

1. 高い性能・品質の住宅の供給・循環を促進する

1) 住宅の性能・品質の向上

- **省エネ性、耐震性等に優れた住宅の供給促進**
- ※長期優良住宅の累計認定件数 R2:17,270件
- **スマートハウス普及促進事業** など
- ※再生可能エネルギー等の導入支援

NEW 2) **マンションの適正な維持管理**

- **マンション管理認定制度の創設**
- 具体的基準等を**マンション管理適正化推進計画**として規定
- **マンション管理無料相談** など

マンション管理適正化推進計画

<マンション管理認定基準>

※国の基本的方針に準拠

- ・管理規約が策定され、修繕等の履歴が管理されていること
- ・計画期間が30年以上で、**2回以上の大規模修繕が計画**されており、かつ、当該期間の最終年度に借入金のない長期修繕計画となっていること 等

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

- **奈良の木を使用した住宅助成事業**(住宅の県産材使用への支援) 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】

奈良県における住まいまちづくりの推進方針をもとに更新