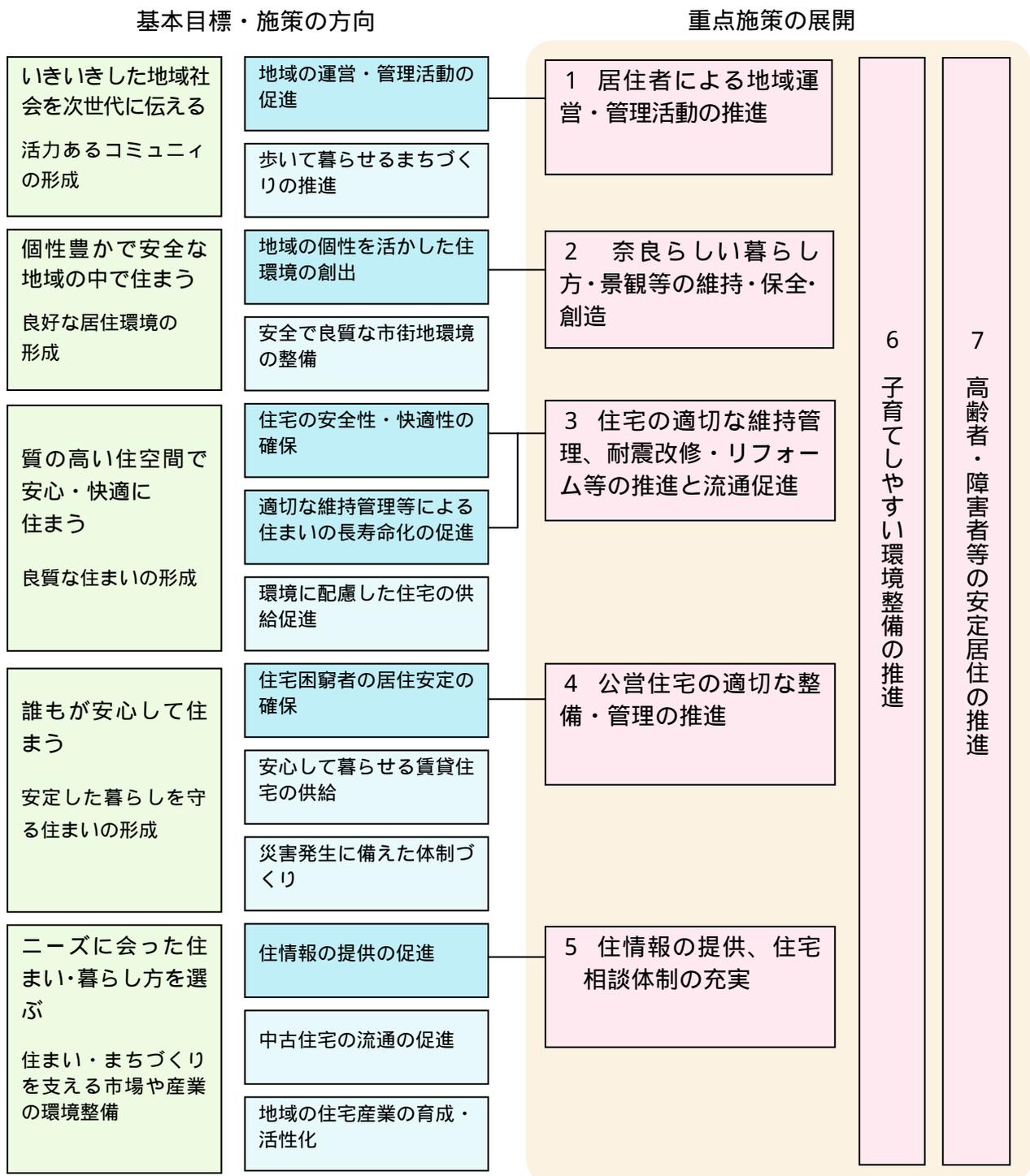


重点施策の展開

第 章で掲げた基本理念、基本目標の実現に向け、施策の方向で示した基本的施策を計画的・横断的に展開していく必要があります。このため、これらの中から、特に計画期間内に早急な対応が求められる5つのテーマを取り上げ、関連部局・市町村、関係団体等が連携して、今後5年間に、計画的・横断的に取り組むこととします。

また、少子・高齢化が進行する本県にあって、子育てしやすい環境整備及び高齢者・障害者等の安定居住は、横断的な施策展開を図るべき重要なテーマです。これらのテーマについても同様に取り組むこととします。



1 居住者による地域運営・管理活動の推進

郊外戸建住宅地や大規模集合住宅団地等、主に地域外から新規に流入した居住者によって形成された住宅地では、居住者が地域の住環境に対して積極的に関わる機会が少なく、時間の経過とともに高齢化等が進展し、様々な問題が発生しても、その解決に取り組む主体的な動きが起こりにくい傾向にあります。また、古くからの住宅地においても、急激な高齢化や住宅地の更新が進まないことによる人口減少等により、長い間維持されてきた良好なコミュニティの活力が低下しつつあります。

地域のコミュニティが健全な状態で、持続的に維持されていくためには、そこに住む居住者自らが、地域社会の一員という自覚と責任を持ち、地域コミュニティに対して様々な関わりを行い、互いに支え合う地域社会を創造していくことが重要です。

したがって、居住者やコミュニティベースのNPOの意識醸成や活動支援を行い、居住者やNPOが主体となる地域マネジメントを推進します。

居住者の交流・活動機会の充実とまちづくり意識の醸成

- 自治会活動等、日常的な住民同士の交流や活動の機会の充実・支援を進めます。
- 住まい・まちづくりに関する基本的知識、ライフスタイル・ライフステージの多様化への理解、地域の環境の客観的評価、居住環境改善方策の学習等を行い、居住者のまちづくり意識を醸成します。



県民向けセミナーの様子

生活サービス等の提供を行うNPO等の活動支援

- NPOやコミュニティビジネス起業家の育成や、地域の低・未利用スペースを活用した活動拠点の提供等、活動支援方策を検討します。

公共施設（道路・公園等）の運営・管理への住民・NPO等の参画推進

- 道路等公共施設の清掃等の日常的な管理を行う地域住民や企業等を支援する事業を推進します。
- 街区公園等の身近な公共施設の運営・管理について、住民・NPOへの委託や指定管理者制度の導入等を検討します。

P.57



地域が育む川づくり活動(秋篠川)

住宅地の安心・安全性の向上のための活動の推進

- 住民が主体となった地域での防犯活動を促すため、その基盤となる自主防犯ボランティア団体の設立や継続した活動を支援します。また、自動車による青色回転灯を装備した自主防犯パトロールの活動を促進します。

P.54

- 登下校における子どもの安全を確保するため、学校を中心に学校安全ボランティア、PTA、地域社会及び関係団体と協力した対策を進めます。
- 地域の防災力を向上させるため、自主防災組織の組織化、活性化を推進します。

P.56

2 奈良らしい暮らし方・景観等の維持・保全・創造

奈良らしい暮らし方や景観を維持・保全・創造することは、奈良に住むことを誇りに感じ、ふるさとに愛着を持つことや、また、奈良を訪れる来訪者が奈良ファンになり、奈良との関わり（交流）が深まることにつながります。

奈良らしい暮らし方 - 豊かな歴史・自然環境にふれる生活、新しい生活文化を享受する生活等 -
そして、奈良らしい景観 - 豊かな歴史・自然環境、田園や里山の景観、ゆったりとした潤いのある住宅地の景観等 - を良好に維持・保全するとともに、新たな奈良らしさを創造する取り組みを推進します。

歴史的街なみ・町家の保全・利活用の促進

- 地域の歴史や文化を伝える貴重な街なみを保存するため、伝統的建造物群保存地区の増加を図ります。
- 美しい景観の形成や良好な住環境の整備を図るため、歴史的街なみ地区等における住宅等への修景助成や小公園の整備、街並み景観のルールづくり等を推進します。
- 空家バンクによる情報提供等、空家になっている町家等の利活用を推進します。
- 「奈良の景観宝探し」で県民から応募のあった、守っていききたい奈良の風景等を「景観の宝」としてデータベース化し、地域のまちづくりの核として活用されるよう、周知を図ります。



歴史的街なみ(今井町)

駅前や中心市街地における地域の顔づくり

- 商店街活性化の機運を醸成するため、モデル商店街において空き店舗を活用したコミュニティビジネスの展開を支援し、獲得したノウハウを他の地区にも提供する事業を推進します。
- 大学等の教員・学生と商店街等が交流・協働しながら、商店街等の活性化に向けた取り組みを行う地域交流活動拠点の設置を推進します。
- 「まちの顔」ともいえる商店街の活性化を目指し、商店街を構成する個店を魅力アップするため、より魅力のある店への転換を図る等の事業再構築に取り組む個店に対して、専門家を派遣する等の支援を推進します。
- まちに賑わいを取り戻すため、地域資源を活かした商店街ブランドや、IT活用、地域通貨の導入等への支援を行い、中心市街地商業の活性化を推進します。



賑わいのある商店街(御所市)

- 不調和な屋外広告物や建築物等により、地域の玄関口にふさわしくない状況にある駅周辺等の市街地の景観を改善するため、モデル地区を設定し、先導的に景観形成を図ります。
- 駅前や中心市街地における地域の顔づくりを進めるため、まちづくり交付金等を活用し、駅前広場や道路等まちの基盤施設整備を促進します。

良好な住宅地環境を維持・発展させるためのまちづくり活動の支援

- 敷地分割による宅地の狭小化を防止し、ゆとりある住環境と良好な景観を形成するため、住宅地の地区計画等の法定計画や任意のまちづくりルール等の策定を促進します。
- 地域のにぎわいづくりや景観形成等、身近な課題に対応した住民主体のまちづくりを推進するため、市町村・関係団体等と連携し、各地域のまちづくりに関わる主体の推進体制の整備への支援を推進します。

景観形成及び屋外広告物規制の推進

- 景観形成に関する市町村の取り組みを推進し、景観づくりを総合的に推進するため、市町村との連絡会議の設置・運営、市町村向けガイドラインの作成等を推進します。
- 地域住民・市町村による景観づくりを促進するため、景観づくりに関する各種情報をホームページで提供する「景観ポータルサイト」^{P.55}の整備を推進します。
- 駅前、沿道、歴史的景観等の各地区の特性に応じた屋外広告物の規制誘導を図るため、景観保全型広告整備地区の指定や、違反簡易広告物の除却の住民参加制度の導入を推進します。^{P.54}



奈良の景観宝探し

3 住宅の適切な維持管理、耐震改修・リフォーム等の推進と流通促進

住宅ストックを良好に維持し、長く活用するためには、まず、良質な住宅の供給を行い、個々の住宅所有者や管理組合が、住宅の適切な維持管理を行い、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震改修やバリアフリー化等の性能向上を図るリフォームを行うことが重要です。

一方、悪質なリフォーム業者による被害を防止するため、リフォームや施工事業者に関する適切な情報を提供する等、県民が安心してリフォームを行える環境を整えていくことが求められています。

このようなことから、適切な維持管理やリフォームの推進を図るため、県民が専門家に維持管理やリフォームに関する相談を行える体制づくり、リフォーム事業者に関する情報提供、耐震診断・耐震改修に対する支援等の充実に取り組みます。

良質な住宅の供給の促進

- 違反建築物を防止するため、建築・住宅関係の各種団体や行政等による「なら安全安心住まい・まちづくり協議会」^{P.59}が連携協力して、県民の住まい・街づくりに対する意識の向上や支

援のための活動を推進します。

- エネルギーの効率的な利用や地域材の活用等により、環境に配慮した住宅の供給を促進します。
- 住まいの履歴情報を一括して保管できる「なら住まいるカルテ」の普及と活用を促進します。

P.60

「なら住まいるカルテ」のながれ



住宅相談窓口の整備・拡充

- 「奈良県住まいづくりアドバイザー派遣支援制度」を活用し、市町村の住宅相談窓口を整備・拡充します。

P.60

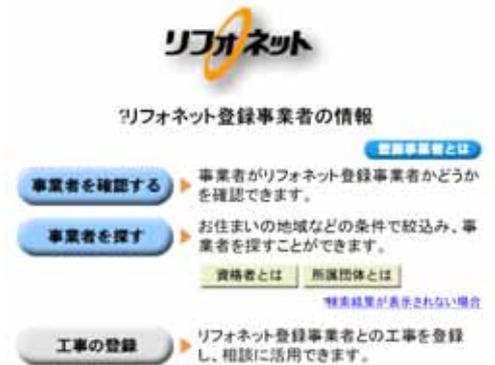
リフォーム事業者に関する的確な情報提供の推進

- リフォーム事業者の登録等を行っている「リフォネット」を県民に周知し、利用促進を図ります。
- 住宅リフォームの推進や住宅品質確保促進法に基づく住宅紛争処理の支援、住宅相談の受付等、消費者への支援を行っている「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」の事業を県民に周知し、利用の普及を図ります。
- 県内のリフォーム業者の啓発・育成や業者間の技術交流の機会づくり等の支援を推進します。

P.62

P.58

リフォネット・ホームページ(トップページ)



耐震診断・耐震改修の促進

- 県内の建築物の耐震診断・耐震改修を計画的に促進するための耐震改修促進計画の策定を行います。また、正しい知識を習得していただくため、普及・啓発活動をさらに充実させるとともに、安心して工事が実施できるように、関係団体と協同して、その仕組みづくりを進めます。
- 住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成制度の拡充を図ります。また、耐震改修を行った場合の所得税の減免制度の適用が受けられる市町村数の拡大を図ります。

住宅市場の適正化と流通促進

- 履歴情報を備えた中古住宅等について、質に応じた適正な評価を行える住宅市場の形成を図るため、関連事業者と連携した仕組みづくりに取り組みます。
- (財)なら建築住宅センターやセミナー等を通じて、住宅性能表示制度の周知・普及を図ることにより、住宅の品質確保と住み替えを促進します。^{P.60}
- 住まいの履歴情報を一括して保管できる「なら住まいるカルテ」の普及と活用を促進します。
(再掲)

マンションの管理適正化の推進

- NPOや関係団体と連携した、マンション管理相談会やセミナーの開催等、マンション管理や大規模改修・建替え事業に対する相談・支援体制を充実します。
- マンションみらいネット(マンション履歴システム)の普及・啓発を進めます。
- 奈良県マンション管理適正化推進協議会を継続して運営します。^{P.60}



マンションみらいネットパンフレット
(財)マンション管理センター

住宅の防犯性能の向上

- 防犯優良マンション認定事業(財団法人ベターリビング等の公益法人により運営)を推進します。

4 公営住宅の適切な整備・管理の推進

公営住宅は、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅困窮者が、健康で文化的な住生活を営むための「居住安定の確保」の核の役割を担っており、そのためには公営住宅ストックを有効に活用していくことが重要です。

県営住宅は、「奈良県営住宅ストック総合活用計画」^{P.59}に基づき、効率的な建替・改善や適切な管理を推進します。市町村営住宅も同様に、それぞれのストック活用計画に基づき、効率的な建替・改善や適切な管理を推進します。また、福祉サービスを必要とする居住者に対応できるよう、福祉施策との連携を図ります。

建替・改善の推進

- 木造、簡易耐火造等の老朽化が進んだストックについては、建替等の更新を推進します。その際、団地の立地特性や地域需要を考慮し、小規模団地を集約する等、効率的に事業を推進します。
- 中層耐火構造ストックについては、ストックの状況に応じて高齢者向け改善等を進めるとともに計画的に修繕等を行い、有効活用を図ります。
- また、耐震基準を満たしていない市町村営住宅の耐震化を推進します。

公平で適切な入居者管理の推進

- 入居者・非入居者間の不公平感を解消するため、高額所得者の明け渡しの促進、収入超過者等の家賃負担のあり方等について検討します。
- 住宅に困窮する世帯の入居機会の拡大を図るため、若年子育て世帯向けの期限付き入居等、新たな入居制度の導入について検討します。
- 入居世帯構成と住戸規模のミスマッチの是正を図るため、住み替えの誘導や、家賃負担のあり方について検討します。
- DV被害者や精神障害者等の県営住宅への入居に対して、柔軟で適切な対応が図れるような入居管理の運用を検討します。
- 高齢者、障害者、ひとり親世帯等、困窮度の高い世帯のための優先入居制度について、より適切な入居管理ができるよう、運用の見直しを検討します。

合理的な管理の推進

- 指定管理者制度の導入効果を検証しながら、引き続き管理業務の効率化とサービスの向上に取り組めます。
- 団地自治会等に対して、コミュニティによる自律的な管理・運営活動を促し、住民の自助努力によるコミュニティの活力の維持を促します。

福祉施策との連携

- 高齢者世帯、障害者世帯やひとり親世帯等、福祉サービスを必要とする世帯の県営住宅での居住を支援するため、住宅行政と福祉行政の連携を強化します。
- 特に、知的障害者や精神障害者の単身入居に対しては、居住支援が不可欠であり、福祉行政と連携して検討します。

市町村営住宅との役割分担及び連携

- 地域の需要に応じた公営住宅施策は市町村営住宅が中心となって担うものとし、県営住宅は、これまでと同様、市町村の補完が必要な地域において、住宅困窮者の居住の安定確保の核としての役割を担うものとします。
- 県営住宅の整備・管理にあたっては、仮移転住宅確保における連携や県営・市町村営併設団地における総合的な整備・管理の検討等、市町村営住宅との連携を図ります。

5 住情報の提供、住宅相談体制の充実

持家住宅が住宅ストックの約7割以上を占めている本県では、県民自らが、正確な情報と知識に基づいて、住宅の購入・建築・リフォーム・住み替え等を行っていく環境を整えることが重要です。また、居住環境としての奈良の魅力を情報発信し、居住促進を図る必要があります。

そのためには、情報を提供する仕組みを拡充し、県民等が住宅・住環境や住宅市場に関する適切

な情報を容易に入手するための体制の整備が必要になります。

さらに、今後の住宅市場においては、住まいに関する情報の重要性がさらに高まることから、そうした情報を提供するため、NPOや多様な分野の専門家等と連携し、ホームページの活用、市町村における取り組み強化等、住宅相談体制の充実を図ります。

住情報関連施策の充実・「住まいの奈良」の情報発信

- インターネット上の奈良県ホームページに掲載する住情報の内容を充実し、住み替え、地域生活、福祉関連施策、及び住生活に関する消費者トラブル等に関する情報並びに奈良の住まいの魅力情報を加えた、総合的な住まい・まちづくり情報サイトを開設します。
- 「住まいの奈良」の魅力を積極的に県内外に情報発信し、居住促進を図ります。
- 住まい・まちづくりに関するシンポジウム・研修会の開催、広報誌やパンフレット等により、県民に対して住関連情報等を積極的に提供します。また、これらの施策に関して県民へ周知を図ります。
- ライフスタイル、ライフサイクルに対応した、円滑な住み替えの促進を図るための住み替え情報の提供を行います。

住宅相談窓口の設置及び支援

- 「奈良県住まいづくりアドバイザー派遣支援制度」を活用し、市町村の住宅相談窓口を整備・拡充します。
- なら・すまいアップ住宅無料相談により、市町村の相談体制を広域的に補完します。
P.60
- 住生活に関する消費者被害等の相談も行い、被害の防止・解決に努めます。
- 田舎暮らしやU・Iターンに関する相談に対応できる体制づくりを進めます。



(絵だより 2006 より)

6 子育てしやすい環境整備の推進

近年、増加傾向にある共働き世帯や、ひとり親世帯を含めた子育て世帯が、子育てに関する適切なサービスを受け、安心して子育てを行っていただける環境づくりが必要です。

そのために、多様な主体と連携しながら、身近な場所に子育てや交流のためのスペースを確保することや、住宅地や通学路の安全性の確保、子育て支援サービスの提供、子育て層を拒まない良質な賃貸住宅の供給に取り組めます。

身近な広場・公園、交流スペースの充実

- 空地・空き家等、低・未利用空間を利用したスペースの提供を推進します。
- 都市再生機構における子育て支援事業者優遇制度の活用を検討します。
P.56

住宅地や通学路の安全性の向上のための活動の推進（再掲）

- 住民が主体となった地域での防犯活動を促すため、その基盤となる自主防犯ボランティア団体の設立や継続した活動を支援します。また、青色回転灯を装備した自動車による、自主防犯パトロールの活動を促進します。
- 登下校における子どもの安全を確保するため、学校を中心に学校安全ボランティア、PTA、地域社会及び関係団体と協力した対策を進めます。
- 地域の防災力を向上させるため、自主防災組織の組織化、活性化を推進します。

公的賃貸住宅における子育て世帯優先枠の設定の検討

- 公的賃貸住宅への若年子育て世帯の入居を促すため、入居条件の緩和や、期限付き入居等新たな入居制度の導入について検討します。

子育て支援情報の充実

- 子育て中の親の負担感や不安感を解消するため、「[奈良県子育て家庭サポートセンター](#)」が市町村や関係機関に対して行う、子育てに関する相談や子育てサークル等に関する指導援助及び情報提供を推進します。
P.59
- 子育て層の入居を拒まない民間賃貸住宅等の住宅情報の提供を推進します。

子育てネットならホームページ(トップページ)



7 高齢者・障害者等の安定居住の推進

地域に愛着を持ち、住み続けたいと願っている高齢者・障害者等が、福祉や介護に関する適切なサービスを受けながら、安心して住み続けられる環境づくりが必要です。

このため、市町村や福祉・介護サービスを提供する地域の関係機関と連携を深めるとともに、支援策を展開します。

また、高齢者・障害者等が自立した生活を送れるよう、住宅・住宅地のバリアフリー化の推進、公共交通機関を活用した歩いて暮らせる生活環境の形成に取り組みます。

公的賃貸住宅の供給の推進

- 公営住宅の計画的な改修と建替え等の更新事業を推進し、公営住宅の計画的な供給を進めます。
- バリアフリー等の条件を備えた民間賃貸住宅への支援を促進するため、市町村による高齢者向け優良賃貸住宅や（仮）地域優良賃貸住宅の制度要綱等の策定を促し、これらの住宅の供給を促進します。
P.59

民間賃貸住宅へ的高齢者・障害者等の入居機会の確保及び居住継続の支援

- 高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅を、「高齢者円滑入居賃貸住宅」として登録し、県民に周知を図ります。
P.55
- これらの住宅に入居する際の保証人に代わる家賃債務保証制度（高齢者居住支援センターの制度）についても周知を図ります。
P.61
- 高齢者や障害者等が民間賃貸住宅に入居した後、自立した生活を送れるよう、市町村や関係機関等による支援体制を構築します。

高齢者の住まい探しに関する総合的な情報提供・相談体制の整備

- 高齢者のニーズにあった住まい探しを支援するため、住宅部局の持つ高齢者向け住宅情報と、福祉部局の持つ福祉施設情報を一元的に提供し、住み替えあるいは住み続けに関する相談に応じられる体制の整備について検討します。

高齢者等が歩いて暮らせる生活環境の形成

- 高齢者等が利便性の高いまちなかで居住する「まちなか居住」の促進策を検討します。
- 公共交通機関と連携し、利便性向上に向けた取り組みについて検討します。
- 身近な生活利便施設の立地を誘導するため、用途地域の検討、用途複合化する際のルールづくり等、住宅地における用途複合化を促す環境整備を推進します。
P.62

住宅・住環境のバリアフリー化の推進、ユニバーサルデザインの導入

- 奈良県住みよい福祉のまちづくり条例の規定に基づく指導・助言を行い、住みよい福祉のまちづくりを推進します。
P.60
- 県民が家庭における介護知識・技術を習得できるよう、県営福祉パーク内の「福祉住宅体験館」において、介護講座の開催や介護機器・改善住宅の展示を行います。
P.61



福祉住宅体験館