奈良県住生活ビジョン

奈　　良　　県

（令和４年●月）

目　　次

１．奈良県住生活ビジョンの概要

（１）目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

（２）奈良県住生活ビジョンの位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

（３）計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

２．奈良県住生活ビジョンの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

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．誰もがくらしやすいまちをつくる・・・・・・・・・・・・・・・・・６

２．市町村と連携してまちをつくる・・・・・・・・・・・・・・・・・１７

３．建築等ストックを活かしてまちをつくる・・・・・・・・・・・・１９

４．地域の特性にあわせてまちをつくる・・・・・・・・・・・・・・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・・・・・・・・・・・・・３１

２．公的賃貸住宅を活用した住まいの確保・・・・・・・・・・・・・３５

３．官民連携による住まいの確保への支援・・・・・・・・・・・・・４０

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５

２．奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する・・・・・・５１

４．施策の進め方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５５

５．関連計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６０

１．奈良県住生活ビジョンの概要

（１）目的

奈良県住生活ビジョンは、奈良県の住宅・住環境政策の最上位計画**「奈良県住生活基本計画（令和４年２月）」**に示す「住まいまちづくり」の基本理念の実現に向けて、県として、重点的に取り組む施策や今後、取り組みを検討する施策をとりまとめるものです。

今後、本ビジョンに記載する施策を検討または推進することにより、「奈良県住生活基本計画（令和４年２月）」の基本理念「持続可能な「住まいまちづくり」　魅力ある風土を活かした豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現」の実現を目指していきます。

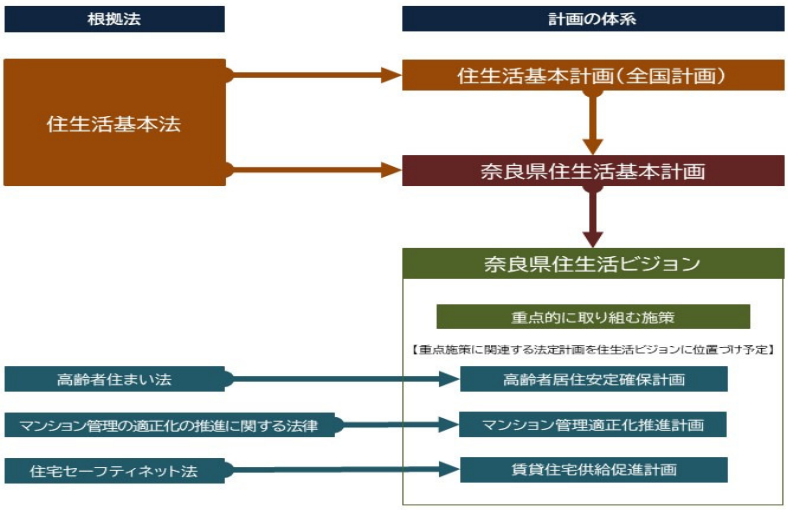
（2）奈良県住生活ビジョンの位置づけ

「奈良県住生活基本計画」は、住生活基本法に基づく奈良県の住宅・住環境政策の最上位計画として定めたものです。奈良県民の暮らしを支えるまちづくりとその基盤である住まいについて、「住んでよし」を実現するための基本的な目標を確認するとともに、基本的な指針とすることを目的としています。

「奈良県住生活ビジョン（平成２４年９月）」は、「奈良県住生活基本計画（平成２４年３月）」に定める課題のうち、特に重点的に取り組む必要のある課題について、その解決に向けた方針や具体的施策を定めることにより、奈良県の住宅・住生活の維持と向上に繋げることを目的として、平成２４年９月に定めました。その後、社会状況の変化に応じて平成２９年１２月に改定を行っています。

「奈良県住生活ビジョン（平成２９年１２月）」の改定時に比べ奈良県の住宅・住生活を取り巻く様々な情勢や課題について変化が見られたこと、また令和４年３月に「奈良県住生活基本計画」を改定したことから、今回、奈良県住生活ビジョンについても見直しを行いました。

また、重点施策に関わりが多い計画である高齢者の居住の安定確保に関する法律第４条に基づく「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条第１項に基づく「奈良県賃貸住宅供給促進計画」、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第１項に基づく「マンション管理適正化計画」についても、住生活ビジョンに位置づけることで、一体的な見直しを可能としました。**（👉５．関連計画へ）**



（3）計画期間

本ビジョンの計画期間は、「奈良県住生活基本計画」の概ね５年ごとの見直しを踏まえ、令和４年度～令和９年度の５ヵ年とし、基本方針は、概ね５年～１０年後の将来を展望して設定します。

２．奈良県住生活ビジョンの基本方針

住生活ビジョン（H29．１２）の改定から約５年間経過し、人口減少やさらなる高齢化の進展など社会情勢は変化しています。また、新型コロナウイルスの感染拡大により、今までの生活スタイルの変化に応じ「住まいの形態」や「住まい方」も変わりつつあります。それらの社会情勢の変化に応じ、併せて新たな課題への対応も求められることから、「奈良県住生活基本計画（令和４年２月改定）」を踏まえ、取り組む施策や、今後取り組みを検討する施策を見直しました。また、このような状況を踏まえ、奈良県住生活ビジョンの基本方針を、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**」「**良質な住まいづくりを進める**」の３つとしました。

３．具体的な取り組み

２．基本方針に沿って、現状と課題、県と市町村等が取り組む施策又は検討する施策について、整理します。

取組施策においては、その特徴や実施状況について、以下のとおり表します。

【表記例】

1

2

3

4

5

取組施策	概要	事業主体
空き家プラットフォームの創設事業 継続	市町村は不動産や建築など多業種の不動産流通に関わる専門家からなるプラットフォームを創設。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、プラットフォームの運営等を支援。	市町村、県
空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業 再 継続	国庫補助制度を活用し、空き家や空き建築物の改修や除却を実施。また県は市町村が行う事業について、情報提供等の支援を実施。	県、市町村
制度周知・事例紹介を推進		
街なみ環境整備事業	住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体や街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な住環境の整備を行うことを支援。	国

1 取組施策の特徴等

：奈良県が独自に進めている施策を示します。
（奈良県が独自に進めている施策以外のものには、法や国の方針に基づき全国一律で進めている施策等が挙げられます。）

2 取組施策の状況

新規 ：令和４年度から新規に取り組みを開始した施策を示します。

継続 ：過年度から事業を開始し、令和４年度においても継続して実施している施策を示します。

検討 ：今後取り組みを検討する施策を示します。

3

再 ：既出の施策を再度掲載する場合に示します。

4

：国・県・市町村・（独）都市再生機構・民間のうち、取組施策の実施主体となる団体を、より主体的に取り組む順に並べて記載しています。
なお、民間とは、民間の事業者、ＮＰＯ法人、自治会など、公的主体以外の実施主体です。
また、市町村表記については、奈良県下の特定の市町村のみで実施している施策の場合もございます。

5

：取組施策の推進を図るため、国や県内市町村、民間事業者などの制度の周知や取組事例の紹介を行います。

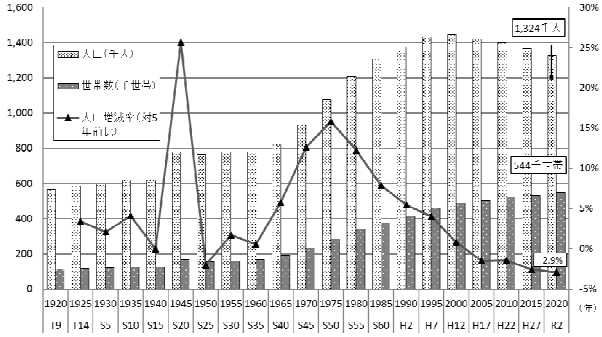
方針１　住み続けられるまちをつくる

１．　誰もがくらしやすいまちをつくる

（１）現状と課題

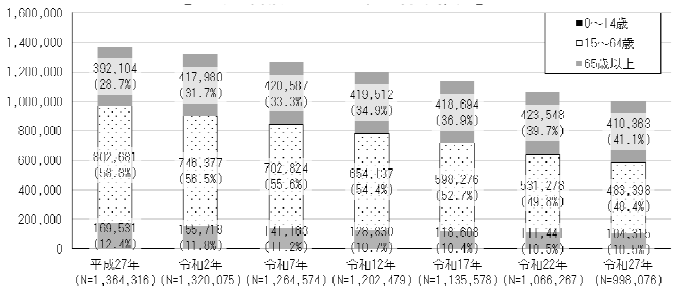
昭和３０年代以降、多くの住宅地が開発され、県外から多くの人口が流入しました。しかしながら、人口は平成１２年度をピークに減少しており、今後は世帯数についても減少がはじまると予測されています。

【人口・世帯数の推移】



<各年国勢調査>

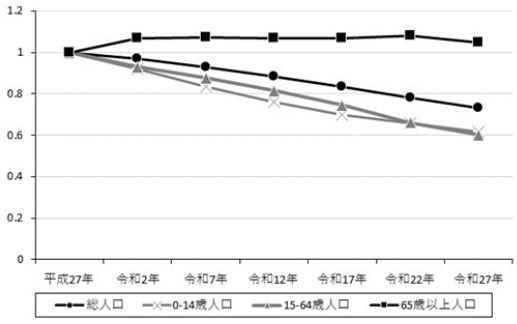
【３区分年齢別人口比率の将来推計】



<国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）>

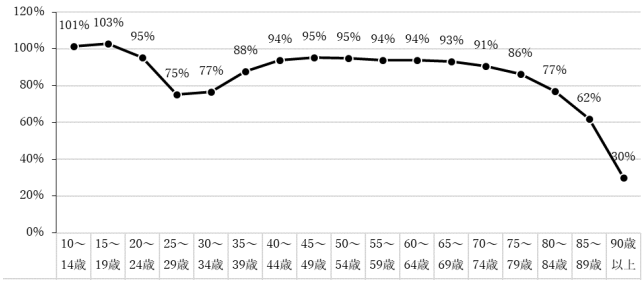
また、年齢別人口構成比をみると、令和元年の高齢者（６５歳以上）は総人口の31.0%で過去最高、年少人口（0～14 歳）は 11.8%と過去最低の割合となっています。また、合計特殊出生率は 1.31 と、全国の 1.36 を下回っており、年齢別人口の増減率をみると、２５～３４歳の若年層の県外転出が多くなっています。今後、奈良県の高齢者人口は横ばいで推移する一方、若年層は減少すると予測されています。

【年齢別人口の将来推計(H27 を 1 として算出)】



< 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成 30 年 3 月推計）>

【生年（５歳階級）別人口増減率（平成 21 年～令和元年））】



<奈良県推計人口（R1.10.1）,奈良県住民基本台帳（H21.10.1）>

このような人口・世帯数の減少に加え、若年層の減少は、地域の活力の低下だけではなく地域社会の衰退を招き、住環境の維持・保全が困難となることも想定されます。住民が主体となり、行政や民間事業者団体とが協働して、今後の地域のあり

方について考え、誰もが住み続けられる住まいまちづくりに取り組むことが必要です。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、社会情勢は大きく変化しました。多様な働き方や住まい方への対応が求められると同時に、それらに応じた地域のあり方の議論が活発化しつつあります。

さらに、近年、集中豪雨による自然災害が頻発・激甚化し、宅地や公共施設等に甚大な被害を及ぼすケースが増加しています。地震や台風も含めて防災に対する県民意識の高まりが見られるなか、宅地防災や地域防災への取組が一層重要になっています。

（２）施策展開の方向性

働き方改革や地域社会の DX（デジタル・トランスフォーメーション）の進展、コロナ禍等による社会情勢の変化に伴う多様な住まい方への関心の高まりを踏まえ、全国計画では「新たな日常」や DX の進展等に対応した新たな住まい方の実現が目標として掲げられるとともに、頻発・激甚化する自然災害に備え、安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保を施策の柱として位置づけ、関連する取組みの推進が図られているところです。

本県においては、「脱ベッドタウン」を目指すべく、県外に通勤・通学するという暮らし方に加え、職住近接した暮らし方、テレワーク等を活用した暮らし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」を推進する必要があります。働く場の創出のほか、生活サービス施設の導入、情報・物流インフラの充実を図りながら、多世代での支え合い・共生といったコミュニティの形成の拠点づくり等の支援を市町村と連携して行い、持続可能なまちづくりを推進します。

また、頻発・激甚化する自然災害に対しては、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を行うことで、安全に暮らせるまちづくりを進めてまいります。

（３）実施計画

１）多様なくらしに対応した「住まいまちづくり」の推進

新型コロナウイルス感染症対策に伴う在宅勤務の実施や、働き方改革の推進、電子商取引(ネットショッピング)の増加といった社会情勢の変化により、従来の住宅機能では満足できないニーズに応じるために、住宅内のテレワーク環境

や宅配ボックスといった新たな住まい方に対応した住まいのスペックや地域におけるコワーキングスペースの整備や情報・物流インフラの充実による住環境の充実化を図ります。

また、これらの機能を住宅地内に確保することができるよう、住宅地内の空き家を活用するとともに、これまでの想定されてこなかった新しい機能が必要に応じて立地できるよう規制のあり方について検討を行います。ゆとりある住環境を求めて県外や県内から県内への住替えや二地域居住・多地域居住の拠点を希望する方に対する住まいの情報提供等の充実化を図ります。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
県内の働く場の創出促進		
企業立地促進補助事業 戦略的企業誘致事業 継続	奈良県独自の企業立地促進補助制度やセミナーの開催等により、県内の企業誘致を推進。	県
働き方改革の推進		
奈良県テレワーク導入支援事業 継続	場所や時間に制約されない柔軟な働き方を広めるため、県内中小・小規模事業者等に対してテレワーク導入に要する経費を補助。	県
コワーキングスペース・シェアオフィスの周知 継続	自治体が運営するコワーキングスペース・シェアオフィスを周知し、利用を推進。	市町村、県
土地利用の規制の適正化		
住宅地における土地利用規制あり方検討 検討	住宅地において必要なサービスが提供できるよう住居専用地域における土地利用規制の見直しについて検討。	市町村、民間、県
空き家等を活用した新しい拠点づくり		
空き家バンクによる情報提供 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	市町村、県

空き家バンクによる中古住宅取得補助 継続	空き家バンクに登録されている中古住宅を取得し、定住又は利活用（地域貢献事業）者に補助。県は情報提供。	市町村、県
空き家再生等推進事業•空き家対策総合支援事業 継続	国庫補助制度を活用し、空き家や空き建築物の改修や除却を実施。 また県は市町村が行う事業について、情報提供等の支援を実施。	市町村、県
空き家プラットフォームの創設事業 継続	市町村は不動産や建築など多業種の不動産流通に関わる専門家からなるプラットフォームを創設。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、プラットフォームの運営等を支援。	市町村、県
空き家ファシリティテータの育成事業 継続	空き家の利活用を含めた地域住民参加型のまちづくりのため、市町村がファシリテータ-の育成ツールを作成、空き家利活用に関するワンストップサービスを提供する民間組織の体制整備を目指す。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、県内全域に展開できるように支援。	市町村、県、国
移住・定住・二地域居住の促進		
奥大和移住•定住促進事業 継続	地域受入協議会が行う移住・定住、二地域居住を促進するための取組に対し補助。また、移住者の交流等の拠点である奥大和移住定住交流センターに移住・定住相談員を配置。	県、市町村
県内の働く場の創出促進		
企業立地促進補助事業 戦略的企業誘致事業 継続	奈良県独自の企業立地促進補助制度やセミナーの開催等により、県内の企業誘致を推進。	県

制度周知・事例紹介を推進		
宅配ボックス設置推進事業	配送の効率化、接触機会の最小化に向けて、公営住宅、UR 賃貸住宅、民間住宅等への宅配ボックスの設置を促進。	国
オープン型宅配ボックスの設置	配送の効率化、接触機会の最小化に向けて、２４時間都合のよいタイミングで利用できるオープン型宅配便ロッカーの設置を促進。	民間
サテライトオフィス設置推進補助事業	県外事業者が市内へ新規サテライトオフィス設置を行う事業へ補助を実施。	市町村
テレワークを活用した母親雇用創出事業	キッズスペースとワーキングスペースを併設したサテライトオフィスを開設し、市内在住の母親が子育てしながら働ける環境の整備を実施。	民間
共同住宅へのコワーキングスペースの設置	新たな住まい方、働き方に対応できるように共同住宅へのコワーキングスペース設置の取組を促進。	民間

２）良好な住環境の維持・向上

高齢者や子どもをはじめとするすべての人々がいきいきと暮らせるよう、福祉部局や子育て支援部局と連携を図り、地域の暮らしに必要な機能の確保に向けて検討します。また、高齢者世帯等が自立した生活を送るために、徒歩と公共交通により、安全に、安心して移動できる環境が必要であることから、地域交通の確保に向けた取り組みを推進するとともに、公共施設の移転や再編を行う際には、様々な世帯が暮らしやすいまちになるよう、余剰地等を活用して地域の暮らしに必要な機能の拡充を検討・推進します。（**高齢者居住安定確保計画方針２へ**）

さらに、良好な住環境や暮らしやすいまちを次世代に継承していくために、住環境の維持・向上に向けて、住民が主体的かつ持続的に地域のまちづくりに関われるよう、市町村と連携して地域コミュニティ活動の促進を図ります。また、良好な住環境が形成されている住宅地を今後も維持するために、住民が主体的に取り組む建築協定や景観住民協定等のルールづくりを市町村とともに支援します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
土地利用の規制の適正化		
住宅地における土地利用規制あり方検討 再 検討	住宅地において必要なサービスが提供できるよう住居専用地域における土地利用規制の見直しについて検討。	市町村、民間、県
地域交通の確保		
公共交通基本計画推進事業 継続	県民・来訪者の移動ニーズを支える県内公共交通及び拠点の実現に向け、「奈良県公共交通基本計画」に基づく取組を推進。	県
奈良県基幹公共交通ネットワーク確保事業 継続	利用目的に応じた交通サービスを確保するため、広域の路線バス等の運行に対し補助。市町村連携による複数市町村をまたぐコミュニティバス等の運行に対し補助。複数対象系統を運行するノンステップバスの導入に対し補助。	県、市町村、民間
公共交通基本計画推進支援事業 継続	地域住民や観光等の移動ニーズにきめ細かく対応する交通サービスの提供に向けた取組に対し補助。	県、市町村
連携協定に基づくバス交通支援事業 継続	バス利用促進等を目的とした奈良交通（株）との連携協定に基づき、ノンステップバスの購入等に対し補助。	県、民間
鉄道駅バリアフリー整備事業 継続	鉄道駅における段差の解消等のバリアフリー整備を行う鉄道事業者に対し支援。	県、市町村、国、民間
歩道におけるバリアフリー整備事業 継続	各市町のバリアフリー基本構想に基づく特定事業計画に位置づけされた県管理道路において、歩道のバリアフリー化を実施。	県

公共施設の再編等にあわせたまちづくり		
奈良県総合医療センター周辺地域まちづくり推進事業 継続	奈良県総合医療センター移転後の跡地及び周辺地域において、医療・介護・予防・健康づくりの視点から県民がいきいきと暮らせるまちづくりの実現を目指す。	県、市町村
医大・周辺まちづくり検討事業 継続	医大附属病院周辺に新駅を誘致し、「医大隣接の利点を活かした新駅設置による賑わいのある健康増進のまち」づくりを進める。	県、市町村
地域コミュニティ活動の推進		
景観づくり・まちづくり推進事業 継続	「なら・まちづくりコンシェルジュ」に任命された県職員による先進事例や制度の紹介、相談等の実施とともに、協働での「まちづくりマップ」の作成を通じて主体的に取り組むまちづくり団体等を支援。	民間、県
みんなで・守ロード事業 継続	自治会や地域団体等が行う道路の除草活動や植栽、清掃等の美化活動を支援。	民間、県
地域の河川サポート事業 継続	県が管理している河川で、草刈り・花の植栽・清掃等の活動を自主的に行っている地元自治会等の団体に、報償金や花苗の支給等により活動を支援。	民間、県
河川空間を軸としたまちづくりの推進 継続	多世代が住みやすいまちを目指し、癒やしや安心を与え健康に暮らせる生活の場として、河川空間を活用したまちづくりを推進。	市町村、県
地域づくりによる介護予防推進事業 Ｈ３０年度～地域づくりによる介護予防普及展開事業 継続	「住民が容易に通える範囲に主体的に集まって週１～２回体操やレクリエーションを実施する『住民運営の通いの場』づくり」に取り組む市町村を支援。	市町村、県

住民による住宅地の運営・管理		
景観住民協定認定制度 **継続**	景観条例に基づく景観住民協定の認定制度を活用。	民間、県、市町村
地区計画制度及び建築協定制度 **継続**	良好な居住環境の維持保全のため地区計画や建築協定の制度を活用	市町村、民間、県
制度周知・事例紹介を推進		
子育て支援型共同住宅推進事業	共同住宅を対象とし、子供の安全確保に資する設備の設置や居住者等による交流を促す施設の設置に対し支援を行い、子供と親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を推進。	国
戸建て住宅賃貸化促進奨励金	子育て世帯等を中心にニーズの高い戸建て賃貸住宅の充実を図るために、戸建て住宅の改修工事を行い賃貸した所有者に対し、奨励金を交付する。	市町村
若年夫婦世帯・子育て世帯限定の家賃助成	民間賃貸集合住宅に転入された若年夫婦世帯と子育て世帯に「家賃助成」を実施。	市町村
ＵＲ賃貸住宅団地における地域医療福祉拠点化	団地を地域資源として、関係者と連携・協力しながら、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備。	都市再生機構
買い物支援ネットワーク事業	市と民間事業者や市社会福祉協議会、地域包括支援センター、自治会等が連携して、移動販売などの検討・実施をすることで、日常の買い物に困っている方への支援を推進。	民間、市町村
住宅地緑地の（特定）生産緑地化の推進	相続税や固定資産税の税優遇等により良好な生活環境の確保に効用がある農地の保全を推進。	国

３）安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

住まいの耐震化の促進に加え、近年、頻発化、激甚化する自然災害に対して、未然に甚大な被害を防止するために、砂防施設及び急傾斜地崩壊防止施設等の整備を推進するとともに、土砂災害が発生する恐れのある土地の危険の周知や警戒避難体制の整備を推進します。また、大規模な盛土造成地に関連する情報の提供、宅地の擁壁や排水施設等の点検及び地すべり等による被害が生じない良質な宅地整備の重要性の啓発を行うことで、県民の防災意識の向上を図ります。

一方、被災した地域が迅速に復興し、災害に強いまちづくりを推進できるように市町村とともに体制整備を進めます。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
土砂災害への対策		
土砂災害対策事業 （通常砂防事業、地すべり対策事業、急傾斜地崩壊対策事業） 継続	土砂災害に対するハード対策（地すべり対策・土石流対策・急傾斜対策）を実施。	県
土砂災害対策事業 （老朽化対策） 継続	砂防施設に対する老朽化対策の実施。	県
大規模土砂災害に対する支援事業 継続	大規模土砂災害に対する情報提供及び防災マップ作成・利活用ガイドラインの市町村への普及をはかり、市町村の大規模土砂災害の監視・警戒・避難の体制づくりを推進。	県
河川等の整備		
内水対策推進事業 大和川流域情報発信事業 継続	奈良県平成緊急内水対策事業の推進、直轄遊水地と一体となった内水対策の検討、県民の意識向上を図るための刊行物の発行等を実施。	市町村、県
河川情報基盤整備事業 継続	河川水位等の水防情報を県民が簡易に入手できるよう、情報集約化を行い、情報発信を強化。	県

認可制度による誘導		
都市計画法による開発許可制度 継続	市街地としての機能や良好な環境を保たせるため許可制度を適切に運用。	県、市町村
宅地造成等規制法による宅造許可制度 継続	宅地造成に関する工事等に伴う災害防止のため許可制度を適切に運用。	県、市町村
宅地造成及び特定盛土等規制法による許可制度 検討	宅地だけではなく森林や農地を含めた規制区域指定の検討を行い、盛土等に伴う災害防止のため適切な許可制度の運用。	県、市町村
長期優良住宅認定制度 継続	長期優良住宅認定制度において災害レッドゾーンの住宅を認定対象外として自然災害による被害の発生の防止又は軽減を誘導。	県、市町村
住宅ストックの耐震化の促進		
住宅・建築物耐震対策事業 継続	住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修工事費の補助を実施する市町村を支援することにより、耐震診断及び耐震改修を促進。	県、市町村
防災意識の向上		
安全・安心まちづくり地域活動支援事業 継続	「安全・安心まちづくりアドバイザー」を委嘱し、地域からの要望に基づき、派遣。市町村と連携し地域住民が主体的に参画・参加する防災訓練の支援。地域の防災力向上のためのワークショップの実施。	県
防災の日・防災週間各種イベント実施事業 継続	県民に対し、防災に関する理解を深めるための講演会を開催。	県、国
ナラ・シェイクアウト訓練実施事業 継続	参加者がそれぞれの場所で机の下に隠れるなどの地震から身を守る行動を一斉に行う訓練の実施。	県

制度周知・事例紹介を推進		
小規模住宅地区改良事業	不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害防止のために、住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等を行う地方公共団体に対する補助を実施。	国

２．　市町村と連携してまちをつくる

（１）現状と課題

まちづくりは、県、市町村、NPO、地域の団体、民間事業者等、様々な主体が関わっています。これらの中で、市町村は、中長期的な視点で、また地域全体の状況を踏まえて、まちづくりに関わる主体であり、大きな役割を担っています。しかし、県内には小規模な市町村も多く、地域の特色や資源を活かしたまちづくりに関わる施策の実施が難しいことがあります。県と市町村が連携してまちづくりに取り組むことで、県の技術的・財政的支援や各々の施策の相乗効果により、効果的かつ円滑にまちづくりが進むことが期待されます。

（２）施策展開の方向性

市町村合併が進まなかった本県の特徴に応じた県と市町村との連携・協議のしくみ（奈良モデル）を活かして、効果的なまちづくりの推進を行います。県は、県全域を俯瞰して、広域的な観点から都市整備やまちづくりを進め、県全体として総合力を発揮するまちづくりを目指していきます。一方、市町村は、行政区域内の地域の実情に即したきめ細やかな都市整備やまちづくりを進めていきます。（４．「施策の進め方」で詳述）

（３）実施施策

住民にとって身近な暮らしに関わる住まいまちづくりは、基礎自治体である市町村が大きな役割を担っています。市町村の住まいまちづくりの施策が円滑に進むよう、県は法令や国庫補助制度、先進事例などの情報提供や技術的な助言を行うとともに、モデル的な取組みに対し財政的支援を行います。また、必要な時は県と市町村との間で迅速に協議を行うことができるよう、相互の情報交換等の機会拡大や関係者間で組織の形成を図ります。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
県と市町村との連携まちづくり 継続	地域創生に資する様々な地域拠点を中心としたまちづくりを市町村と連携して推進。	県、市町村
奈良県地域住宅協議会及び専門部会における検討 継続	奈良県における住宅に対する多様なニーズに的確に対応し、公的賃貸住宅等の整備や良好な居住環境の維持・再生等に関し、必要となるべき措置について協議。	県、市町村、都市再生機構
地域空き家対策推進事業 継続	関係団体との連携をしながら、市町村が行う空き家対策について、予防・活用・除却の３つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議等を通じ、情報提供や意見交換、現場で生じている技術的課題のとりまとめ、マニュアル整備等を実施。	県、市町村
奥大和移住・定住連携協議会運営事業 継続	県と奥大和地域 19 市町村で構成する「奥大和移住・定住連携協議会」において、移住情報の発信、各市町村の相談窓口の充実に向けた取組や移住体験プログラム等を実施。	県、市町村

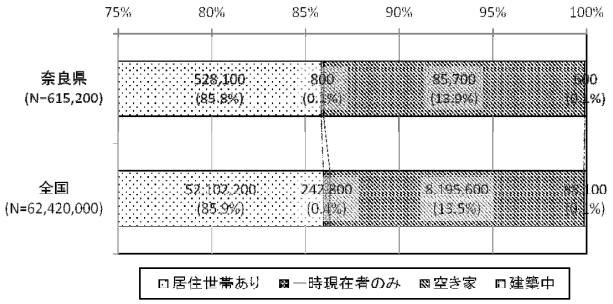
３．　建物等ストックを活かしてまちをつくる

（１）　現状と課題

平成３０年の奈良県の住宅総数は６１.５万戸です。そのうち、空き家は 8.4 万戸であり、割合は全国平均よりやや高くなっています。特に、賃貸や売却などの予定がない空き家は、年々増加しています。今後、人口・世帯数の減少が予測されることから、空き家の増加傾向は続く見込みです。

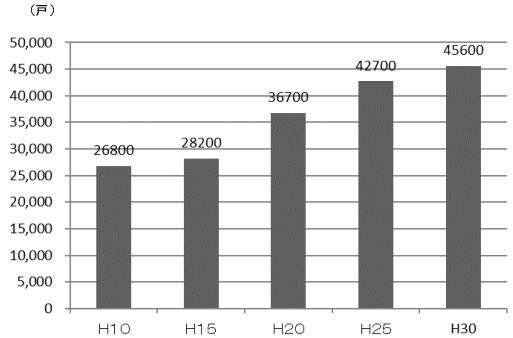
昭和３０年代以降に開発された郊外住宅地では、県外から多くの人口が流入し、数多くの住宅が建設されましたが、今後の世帯減少に伴い、空き家の急増が懸念されます。また、中心市街地や歴史的な街なみを持つ住宅地においても、人口減少や住民の高齢化、所有者の世代交代等をきっかけに、同様に空き家が発生しています。

【空き家の割合】



＜平成 30 年住宅・土地統計調査＞

【賃貸・売却などの予定がない空き家数の推移】

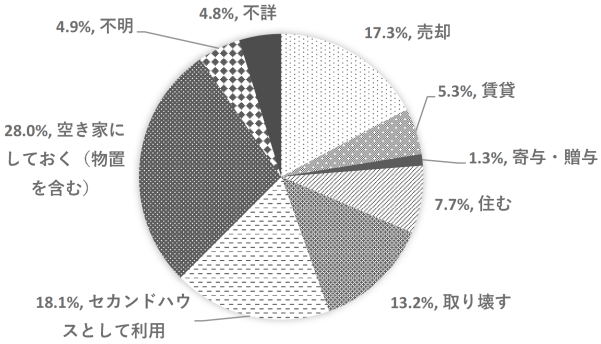


＜平成３０年の住宅・土地統計調査＞

一方、近年、中古住宅の購入の割合が増加しており、平成 25 年に取得された住宅において、中古住宅として購入されたものは 31％を占めています。

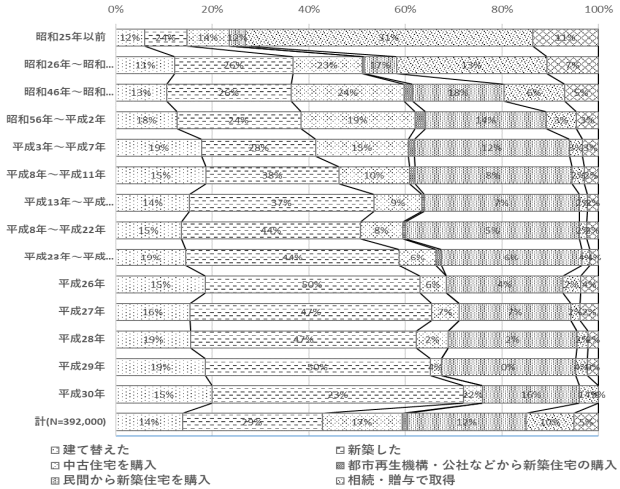
県内の空き家の内、耐震性が確保された住宅も多いことから、活用できる空き家の適切なリフォームや円滑な流通を図ることが必要です。

【空き家の今後の利用意向】



資料：空家実態調査（令和元年）

【住宅の取得時期別取得方法】



資料：住宅・土地統計調査（Ｈ３０）の個票データを用いて独自集計

（２）　施策展開の方向性

平成２７年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、地域の実情や空き家の状況を把握しやすい市町村が、都道府県と連携して、空き家等に関する計画の策定や措置を求めることができるようになりました。住生活基本計画（全国）においても、空き家の適切な管理や除却、利活用の推進が重点的に求められています。また、所有者不明土地問題等を背景に、２０２４年には相続登記義務化されます。

本県では、それぞれの建物や敷地等のフェーズ（発生予防・利活用・除却）に応じた支援を推進していきます。また、不動産事業者や建築士、金融機関、福祉部局等、様々な関連分野と情報交換を行い、相互的な対策を図り、建築等ストックが円滑に循環するまちづくりを推進します。

（３）　実施施策

１）次世代への建築物等の継承

空き家となってしまう背景は、建物ごとに様々ですが、その対策を進めることができるのは所有者のみです。そこで本県では、所有者が空き家対策を考えるきっかけを創るため、民間及び市町村と協働し、有用な情報提供を図るとともに、空き家の活用等にあたりボトルネックとなっている課題への必要な支援・対策を検討します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
地域空き家対策推進事業 再 継続	関係団体との連携をしながら、市町村が行う空き家対策について、予防・活用・除却の３つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議等を通じ、情報提供や意見交換、現場で生じている技術的課題のとりまとめ、マニュアル整備等を実施。	県、市町村
空き家バンクによる情報提供 再 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	県、市町村

住まいまちづくり推進事業（空家対策） 継続	（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）と連携し、制度対象となる年齢制限を撤廃することにより、住宅の借上げを行う「マイホーム借上げ制度」を推進。	民間、県
空き家プラットフォームの創設事業 再 継続	市町村は不動産や建築など多業種の不動産流通に関わる専門家からなるプラットフォームを創設。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、プラットフォームの運営等を支援。	市町村、県
空き家ファシリティテータの育成事業 再 継続	空き家の利活用を含めた地域住民参加型のまちづくりのため、市町村がファシリテータ-の育成ツールを作成、空き家利活用に関するワンストップサービスを提供する民間組織の体制整備を目指す。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、県内全域に展開できるように支援。	市町村、県、国
制度周知・事例紹介を推進		
リバースモゲージの普及促進	リバースモゲージ型住宅ローンの利用により、満６０歳以上の方の空き家のリフォーム等を推進	住宅金融支援機構
空き家管理（見守り）代行サービス（シルバー人材センターなど）	遠方に住むことになり空き家となった物件について、室内の換気や除草作業、簡単な修繕を行ってくれるサービス。	民間、市町村
空家・空地サポートサービス	空家所有者が日常管理を踏まえてメニューを選択しそれに応じて調査を実施、通風、草抜きといった日常管理についてもサポートするサービス。	民間
空家等の情報の一元化、部局間共有	実施した空家実態調査結果を基に他部局と連携し、情報を共有。	市町村
ふるさと納税制度の返戻品を用いた空家管理サービス	ふるさと納税の返戻品としてのメニューの一つ。建物外観確認、敷地内確認及び近隣状況等の外観調査。	市町村

空き家に関する個別相談	空き家に関する売却、活用、管理に関する具体的な相談ができる窓口。	NPO 法人

２）空き家等を活用した「住まいまちづくり」

利活用可能な空き家は、「まちの資源」として、所有者の意向や地域のニーズ・実情に応じて高齢者や子育て世帯等の福祉施設や交流施設、宿泊等の観光促進施設等、住宅以外の用途を含め活用できるよう、支援します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
地域空き家対策推進事業 再 継続	関係団体との連携をしながら、市町村が行う空き家対策について、予防・活用・除却の３つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議等を通じ、情報提供や意見交換、現場で生じている技術的課題のとりまとめ、マニュアル整備等を実施。	県、市町村
空き家バンクによる情報提供 再 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	県、市町村
空き家バンクによる中古住宅取得補助 再 継続	空き家バンクに登録されている中古住宅を取得し、定住又は利活用（地域貢献事業）者に補助。県は情報提供。	県、市町村
空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業 再 継続	国庫補助制度を活用し、空き家や空き建築物の改修や除却を実施。 また県は市町村が行う事業について、情報提供等の支援を実施。	県、市町村

制度周知・事例紹介を推進		
リビングシフト	村が古民家を一定期間借り上げて移住者や若い世代の意見をとりいれながらリノベーションし、新規移住者のための賃貸住宅として提供。	市町村
古民家活用事業	官民連携協定に基づき空き古民家を活用した宿泊施設の整備を実施。	市町村
空き家バンクを利用したマッチングサポート	空き家利用の希望者と所有者が空き家バンクを通してマッチングするサポート。	市町村、民間
空き家利活用プロジェクト	社会的な活動であれば空き家を安価に賃貸・売却してもいい所有者と、空き家を活用し、地域食堂やフリースクールなどの社会的な活動をしたい人・団体のマッチングを目指す。	市町村

３）適切な管理が行われていない空き家等への対応

適切な管理が行われていない空き家は、周囲に悪影響を及ぼす可能性があることから、所有者や管理者が適切に管理する責務があることについて、市町村と連携して所有者等への周知を図ります。また、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２７年５月２６日施行）に基づき、施策を実施する市町村を支援します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
地域空き家対策推進事業 再 継続	関係団体との連携をしながら、市町村が行う空き家対策について、予防・活用・除却の３つの観点から、奈良県空き家対策連絡会議等を通じ、情報提供や意見交換、現場で生じている技術的課題のとりまとめ、マニュアル整備等を実施。	県
空き家再生等推進事業•空き家対策総合支援事業 再 継続	国庫補助制度を活用し、空き家や空き建築物の改修や除却を実施。 また県は市町村が行う事業について、情報提供等の支援を実施。	県、市町村
制度周知・事例紹介を推進		
危険空家等の減税措置	危険な空き家を解体する場合、一定期間、固定資産税及び都市計画税についての減税措置。県は紹介・周知。	市町村
定住化促進空き家建替補助事業	老朽化した空き家を解体後、同一敷地内に自己の居住用に新たに住宅を建築し、定住する方を支援。	市町村

４．　地域の特性にあわせてまちをつくる

（１）　現状と課題

奈良県には、歴史の古い集落から高度成長期以降に整備された郊外住宅地まで、多様な地域や住宅地があり、成り立ちや立地条件等により地域特性が大きく異なっています。県と市町村が連携し、地域の状況やニーズをしっかり把握した上で、地域のコミュニティの持続性を高める形で、それぞれの特性に応じた住まいまちづくりを推進することが必要です。

（２）　施策の方向性

少子高齢化や人口減少を背景に、平成２６年に都市再生特別措置法が改正され市町村は立地適正化計画を策定できるようになり、いつまでも住み続けられるまちの実現のため、福祉や交通などを含めた都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりが推進されています。

こうした背景や奈良県では市街地が集約されていることに鑑み、それぞれの地域特性を活かした賑わいのある住みよいまちづくりの実現に向けて、市町村と連携、協働してまちづくりのプロジェクトを実施していきます。（４．「施策の進め方」で詳述）

（３）　実施施策

１）郊外戸建住宅地

郊外に立地する戸建住宅地では、都市基盤が整い、良好な住環境が維持されている一方、地域によっては、郊外住宅地の高齢化や空き家の発生により住環境の低下が懸念されます。

今後も、良好な住環境を活かした、住み続けられる住宅地とするため、地域の特性や住民ニーズに応じた住環境のあり方の見直しを図ります。高齢者の見守りや生活支援、買い物、医療、介護など地域の暮らしに必要なサービス機能の確保に向けた取り組みを検討します。

また、住まいを探している若年世帯等に対して、市町村と連携して空き家等の情報提供を行うことで、空き家の発生抑制に努めます。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
住宅地における土地利用規制あり方検討 再 継続	住宅地において必要なサービスが提供できるよう住居専用地域における土地利用規制の見直しについて検討。	市町村、民間、県
市町村の郊外地対策への支援 継続	郊外住宅地が住み続けられるよう暮らしに必要なサービス機能を確保するための取り組みや空き家の情報提供の充実を図る取り組みへの支援方策を検討。	県、市町村、民間
景観住民協定認定制度 再 継続	景観条例に基づく景観住民協定の認定制度を活用。	民間、県
制度周知・事例紹介を推進		
ニュータウン再生・再編事業	高経年化が進む住宅地を対象に、地域住民や民間事業者等と連携して若年層の流入を目指し、地域の特長を踏まえた上で暮らしの質向上、住宅の流通促進、情報発信等に取り組む。	市町村

２）駅前・中心市街地

主要な鉄道駅の駅前や中心市街地は、経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積しており、公共交通や生活サービス施設等が整備されている地域です。

現在、大規模商業施設の郊外立地や所有者等の高齢化、世代交代、商店街の衰退や空き店舗の増加等による空洞化の進行に加え、小規模敷地が多く権利関係が複雑なことから、土地利用転換が進みにくい傾向にあります。

このような様々な課題に対して、県や市町村の様々な関係部局横断で取組の検討をしていく必要があります。今後、公共交通や生活サービス施設等のインフラを活かして、賑わいのある暮らしやすいまちへの再生に向けた取り組みを進めます。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
商店街活性化の新たな仕組み創設事業 **新規**	商店街が持続的に活性化していくための新たな仕組みを、商店街、市町村等とともに研究し、次年度以降のアクションにつながるプラン等を検討。	民間、市町村、県
制度周知・事例紹介を推進		
都市構造再編集中支援事業 **継続**	都市構造の再編を図るため、「立地適正化計画」を作成。計画に基づき、生活に必要な都市機能を誘導。	市町村、民間

３）中山間地域・過疎地域

中山間地域・過疎地域では、若年層の流出により人口減少・高齢化が著しく進展するとともに、住宅地における空き地・空き家化や森林・田園の荒廃が進行しています。住民の生活の継続に必要な住まいやサービスを確保するとともに、自然・歴史的資産を活かした、定住促進や交流人口の拡大に向けた取り組みを進め、持続可能な集落づくりを進めていく必要があります。

住民がお互いに助け合い、誇りをもって住み続けられるよう、歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かした集落づくりを市町村と連携して推進します。

また、魅力ある田舎暮らしや利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、ＵＩＪターンや二地域居住・多地域居住、一時的・試行的な移住を含め、県内・県外からの住み替えの促進に向けて市町村と連携して広く情報提供を行います。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
奥大和移住･定住連携協議会運営事業 再 継続	県と奥大和地域 19 市町村で構成する「奥大和移住・定住連携協議会」において、移住情報の発信、各市町村の相談窓口の充実に向けた取組や移住体験プログラム等を実施。	県、市町村
空き家バンクによる情報提供 再 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供。 県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	県、市町村
二地域居住･多地域居住の推進 継続	二地域居住・多地域居住の推進に係る施策や事例等の情報の交換・共有や発信、課題の整理や対応策の検討、提言等を行う。	県、市町村、国
事例周知・制度周知の推進		
地域優良賃貸住宅制度促進事業	市町村との連携のもと、県外からの住替え・定住を促進のため、地域優良賃貸の整備の促進。	国、県、市町村

「高森のいえ」プロジェクト	地域における福祉や医療の拠点に高齢者向け賃貸住宅等を整備し、住民が支え合いながら暮らすことができる「高森のいえ」プロジェクトの事例を市町村に周知。	県

４）歴史的街なみを持つ住宅地

歴史的な街なみや古民家は、その文化的価値や長い年月を経たことによる落ち着いた雰囲気などの魅力が評価され、重要伝統的建造物群保存地区の選定や街なみ環境整備事業の実施等により、維持・保存する取り組みが進められている一方、地域の活性化のためにそれらの資源の活用も進められています。

人口減少や地域住民の高齢化により、今後これらの取り組みを行う担い手の減少が懸念されます。また、住民の高齢化や世代交代をきっかけに、空き家になったり、取り壊されたりする住宅があります。

歴史的な街なみが将来に渡って受け継がれるよう、若い世代や地域住民以外の方が関わる機会をつくるなど、これらの取り組みが継続されるよう市町村と連携して支援します。

また、古民家や歴史的な街なみを構成する住宅等を「まちの資源」として活かし、ニーズに応じた活用を進めるため、空き家バンクの情報提供等により、所有者と利用者のマッチングを図ります。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
まちなみ資産と芸術を活用したまちづくり推進事業 継続	歴史的なまちなみ資産と現代芸術を組み合わせることにより、まちの新たな魅力を引き出し、空き町家の利活用や交流の促進等を図るため、県内のまちづくり団体等と協働し『奈良・町家の芸術祭はならぁと』を開催。	民間、県
空き家バンクによる情報提供 再 継続	市町村は空き家バンク等により、活用できる空き家の情報を提供。県は奈良県空き家対策連絡会議等を通して、情報提供や情報交換を行うことにより、市町村の空き家バンクの運営等を支援。	県、市町村

制度周知の推進		
街なみ環境整備事業	住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体や街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な住環境の整備を行うことを支援。	国
歴史的風致形成建造物保存整備事業	歴史的風致を維持向上するため、歴史的風致形成建造物の修理事業を支援。	市町村、民間

方針１「住み続けられるまちをつくる」の成果指標

指標名	現状	目標
	取組スケジュール	
南部地域・東部地域人口の社会増減	マイナス １００６人	０
	引き続き奥大和地域内での移住、二拠点居住希望者の受入体制の整備や底上げを図る	
みんなで・守ロード事業の参加団体数	１０５団体 （～R3）	１０８団体 （～R4）
	団体活動に即して協定の見直しを行うとともに、新規参加団体との協定の締結を行う。	
県内ノンステップバス導入率	７４％ （～R3）	８０％ （～R8）
	補助を継続。	
空家等対策計画策定市町村数	３４市町村 （～R3）	３９市町村 （～R9）
	奈良県空き家等対策連絡会議を開催し、市町村を支援。	

※（～R○○）は令和○○年までの累計実績。（R○○）は令和○○年の単年度実績。

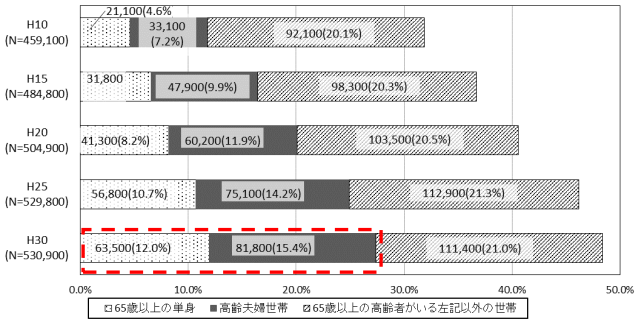
方針２　住まいを必要とする人を支える

１．　民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

（１）　現状と課題

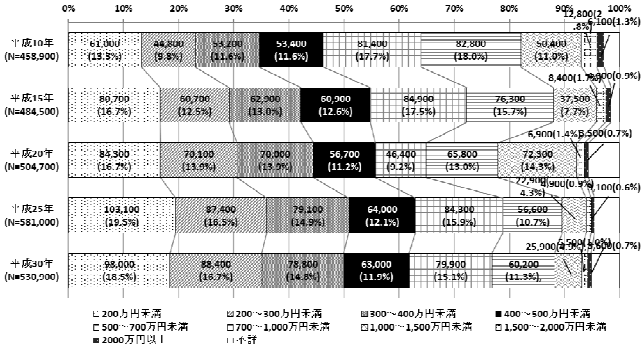
奈良県では、高齢者世帯の総数は継続して増加しており、特に単身者と高齢夫妻世帯の増加幅が大きくなっています。また、平成３０年には約２割の世帯が生体収入 200 万未満となっています。近年では、住宅に困窮する世帯は、高齢者をはじめ、低所得世帯や障害者、ひとり親世帯、子育て世帯、ＤＶ被害者など、多様化しています。

【高齢者世帯の型の推移（世帯総数に対する割合）】



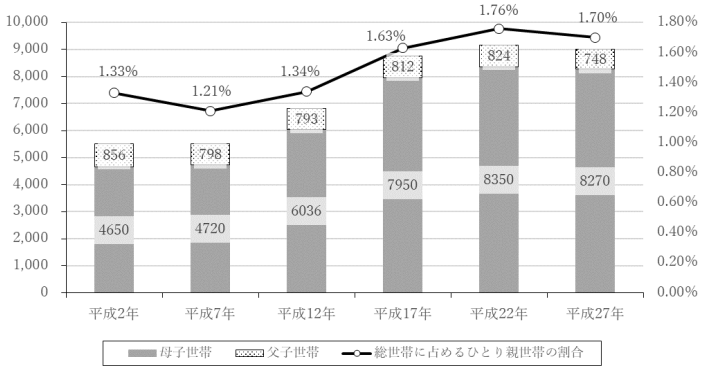
＜住宅・土地統計調査（各年）＞

【世帯収入区分の推移】



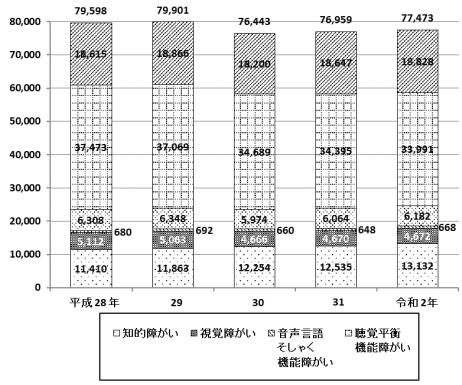
＜住宅・土地統計調査（各年）＞

【奈良県におけるひとり親世帯の推移】



＜国勢調査（各年）＞

【障害者数の推移】



＜奈良県統計年鑑（R2 年度版）＞

これらの世帯は、民間賃貸住宅において、入居を拒まれる場合もあり、自力で適切な居住水準を有する住宅を確保することに対し、不安定要素を多く抱えています。

市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な者に対して、行政、独立行政法人都市再生機構、民間事業者等が連携・協働し、円滑に住まいが確保できるよう、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の供給（**高齢者居住安定確保計画方針１へ**）

や居住支援の充実等（**高齢者居住安定確保計画方針３へ**）により居住の安定の確保を図るための対策を行うことが必要です。

（２）　施策の方向性

平成２９年に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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律が施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まりました。本県では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を福祉部局や市町村と連携して県民に周知を行い、民間事業者に対し登録の促進を図っていきます。（**奈良県賃貸住宅供給促進計画へ**）

さらに、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、奈良県高齢者居住安定確保計画を平成２６年に策定しています。本県の高齢者を取り巻く社会情勢の変化や高齢者の住まいに係る施策の取組状況を踏まえ、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいの確保を進めていきます。（**高齢者居住安定確保計画へ**）

（３）　実施計画

高齢者世帯をはじめとする住宅確保要配慮者が増加しているため、公的賃貸住宅に加え、民間の空き家を含む民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保が求められています。平成２９年１０月に施行された住宅セーフティネット改正法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録し、情報提供を行います。

1）　民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

取組施策

取組施策	概要	事業主体
住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録		
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度 **継続**	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅で、安全で適正な規模等を有するものについて、県知事等が登録する制度を実施。	国、民間、県、市町村

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援		
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の情報提供 継続	登録を受けた住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の情報提供等を実施。	国、県、市町村
居住支援法人の指定の推進 継続	住まいの相談・情報提供や見守りなどの生活支援などの居住支援を行う法人に対して、居住支援法人の制度を周知し、住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定を推進。	県、民間
居住支援法人の活動支援 継続	居住支援法人が行う住宅確保要配慮者への見守り等の活動に対して支援を実施。	県、民間、国
制度周知の推進		
家賃・家賃債務保証料の低廉化支援	住宅確保要配慮者専用住宅の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化を支援。	国
家賃債務保証業者の登録	家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる業者を国が登録し情報提供。	国
家賃債務保証制度の活用	借主が連帯保証人を確保できない場合に家賃債務保証業者を利用し、賃貸住宅への入居を円滑に進める。県は居住支援法人等に情報提供。	県、民間
家賃債務保証保険	家賃債務保証事業者が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、その保証の保険を引き受ける制度。	住宅金融支援機構
賃貸住宅リフォーム融資（住宅 SN）	登録住宅をリフォームする資金又は登録住宅とするためにリフォームする資金を対象に行う融資。	住宅金融支援機構
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備に向け民間賃貸住宅のバリアフリー改修等を促進。	住宅保証支援機構

２）高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援

取組施策

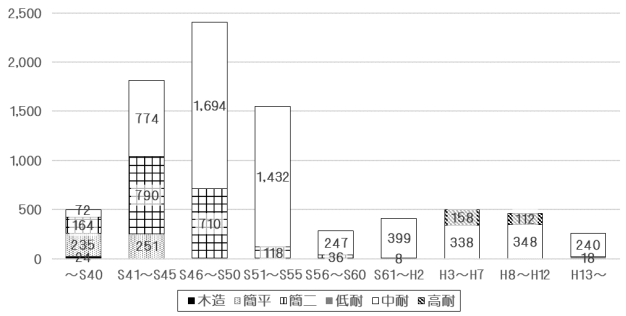
取組施策	概要	事業主体
サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給・管理の推進 継続	高齢者住まい法に定めた登録基準等への適合に関する的確な確認や、その他必要な措置の実施等により、サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給・管理を推進。	民間、県、市町村
有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）に対する指導 継続	有料老人ホームの設置にかかる届出を指導。また、事業者が適切に施設を運営するための自己点検シートの作成・提出指導を実施。	県
成年後見制度利用促進事業 継続	成年後見制度の利用を促進するため、相談窓口の設置や研修等により市町村の取り組みを支援。	市町村、県
軽費老人ホーム運営費助成事業 継続	家庭の事情、身体機能の低下等で独立して生活することが困難な高齢者を受け入れる、軽費老人ホームの運営に要する費用のうち、利用者から徴収すべき利用料の一部を助成。	県
障害者グループホーム等整備補助事業 継続	障害者グループホーム等の整備に対し補助。	県

２．　公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

（１）　現状と課題

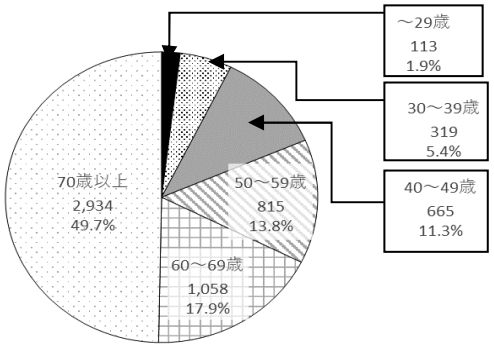
今後も住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、公営住宅の有効活用と計画的な供給が必要です。奈良県では、昭和５０年以前に建設されたものが全体の約６０％を占めており、そのうち、木造・簡易耐火造の住戸は耐用年数を超過しているものが大部分です。耐用年数が既に超過している老朽化が著しい住宅については集約建替(用途廃止)が必要となります。また、引き続き利用する県営住宅については、現在の居住水準に応じたバリアフリー化やストックの有効活用を図るための長寿命化を図る改修等、適切な維持管理が必要です。

【建設年度別、構造別、県営住宅戸数】



＜奈良県＞

【世帯主年齢別世帯数（県営住宅）】



＜奈良県（令和２年調べ）＞

年度の県営住宅では、世帯主の年齢が 70 歳以上という世帯が、約半数となっています。入居者の高齢化等に伴い、清掃等の環境整備や共益費の徴収、自治会活動などの団地運営に支障が生じている状況となっています。今後は、団地運営のあり方についても検討してく必要があります。

（２）　施策の方向性

住生活基本計画（全国・県)、県営・市町村営住宅長寿命化計画等に基づき、公営住宅の計画的な集約建替えやバリアフリー化等による居住環境向上、長寿命化等のストック改善を推進します。また、公営住宅の維持管理について将来にわたり持続可能な手法の構築を図るべく、県営住宅内のコミュニティバランスの確保を図るとともに、共用部の管理のあり方について、施設管理者である公共団体と、住民生活上必要な活動を行う自治会とで、役割分担や費用分担等も含めたマネジメント方策についての検討を推進します。

（３）　実施計画

１）公的賃貸住宅の活用及び情報提供の充実

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親等、市場において自力で適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者に対しては、公営住宅の供給を核として、居住の安定の確保を図ってきました。近年、コロナ禍等の社会情勢により低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等はさらなる増加傾向にあることから、今後も引き続き公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、適切な供給と管理を行います。

また、公営住宅以外の公的賃貸住宅についても、連携を図っていきます。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
公営住宅の適切な供給と管理		
県営住宅の供給 継続	年４回、公募により県営住宅の入居者を募集。その他、一部の県営住宅においては、随時募集を実施。	県
県営住宅等の管理 継続	県営住宅の入退去・家賃や共益費の徴収・施設維持管理等について、県及び指定管理者にて効果的・効率的に実施。同様の取組を市町村営住宅へ周知・展開を実施。	県
県営住宅等の家賃債務保証業者制度の導入 継続	自然人の連帯保証人が確保できない方に対しても県営住宅を提供できるよう制度を導入。同様の仕組みを市町村営住宅へ周知・展開を実施。	県
県営住宅滞納家賃収納事業 継続	入居者における滞納家賃について、公平に回収するとともに、回収が困難な退去者の滞納家賃について、弁護士に委託し効率的な回収を図る。	県
高齢者・障害者に向けた公的賃貸住宅の供給		
高齢者･障害者への優先入居の実施 継続	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い高齢者、障害者について、別枠を設けて募集を実施。	県

高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（健康寿命サポート住宅）の供給 継続	（独）都市再生機構の賃貸住宅が現存する区域（同機構が今後高齢者世帯向け住宅の供給を予定している区域に限る）における高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（健康寿命サポート住宅）を供給。	（独）都市再生機構
子育て世帯等に向けた公的賃貸住宅の供給		
建替団地におけるコミュニティミクスに配慮した入居の推進 検討	建替時に、従前居住者用の住宅の供給とあわせて、若年世帯や子育て世帯の入居を推進。	県、市町村
ひとり親・ＤＶ被害者への優先入居 継続	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高いひとり親・ＤＶ被害者について、別枠を設けて募集を実施。	県
子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の供給 継続	子育て世帯向け地域優良賃貸住宅供給計画に基づき、子育て世帯向けの賃貸住宅を供給。	（独）都市再生機構
その他住宅困窮者に向けた公的賃貸住宅の供給		
同性パートナーの入居 新規	住宅に困窮する低所得者の中でも特に困窮度が高い同性パートナーシップ関係にある方について、官公庁が発行するパートナーシップ関係である事を証明する書類により入居資格を確認。	県
犯罪被害者への優先入居 継続	住宅に困窮する低所得者の中でも特に困窮度が高い犯罪被害者について、別枠を設けて募集を実施。	県

2)　公営住宅等ストックの更新

県営住宅の多くにおいて老朽化が進んでいるため、耐用年数が既に超過している老朽化した団地については集約建替等を通じ、用途廃止する方針とします。

建替事業の実施にあたっては、生活利便性が確保され災害危険性の少ない立地状況であることや、市町村が推進するまちづくり等と連携できる比較的規模の大きな団地であることなど、団地の持続可能性や事業の効率性を考慮して検討します。また、事業手法としてＰＦＩなどの民間活力の導入や、県産材による木造化や木質化を検討します。なお、老朽化した県営住宅に居住されている方の安全・安心な居住環境を確保し、集約移転を効率的に進めるため、耐用年数を超過し老朽化した県営住宅から比較的新しい県営住宅やその他の住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅等への住み替えを促進します。また、集約時に生じた跡地や団地内の空き住戸等を活用し、入居者のみならず、地域の人々のくらしを支える拠点作りを推進します。

また、市町村営住宅においても老朽化が進んでおり、各市町村の実情に合わせた建替や改修等の事業実施について検討を進めます。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
県営住宅の建て替えの推進		
県営住宅建替事業（近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業） 継続	県と桜井市のまちづくり基本協定（H27.7）に基づき、桜井県営住宅敷地を活用した拠点整備を推進するため、桜井県営住宅の建替事業を実施。	県、市町村
県営住宅建替事業（天理団地周辺住宅等整備事業） 継続	天理団地の余剰地、周辺地において、モデルとなる良好なまちづくりを推進。生活支援サービス施設の誘致等に向けた検討業務を支援。	県、市町村
県営・市営住宅共同建替事業（御所市） 検討	県と御所市による県営・市営住宅の共同建替事業を検討。余剰地には生活サービス施設の建設等を検討し、地域の生活拠点づくりを推進。	国、県、市町村

県営住宅建替事業における民間活力導入の検討 **継続**	事業費の縮減や性能の向上、工期の短縮などを実現するため、民間活力導入による建替事業を検討。	県、市町村
木質化の推進		
県営住宅の木造化及び木質化 検討	県営住宅の建替にあたり、建物の構造を一部木造とすることや、内装等への県産材利用を検討。	県

3)　計画的な改修修繕

耐用年数を超過していない比較的新しい県営住宅については、計画的に外壁改修や屋上防水等の改修を適切に進めることで建物の長寿命化を図ります。ただし、入居者等の安全性の確保が必要となった場合は優先的に対応することとします。

また、居住環境の水準向上を図るため、バリアフリー化や浴槽設置等の必要な対策について実施します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
県営住宅ストック総合改善事業 **継続**	建物や設備の長寿命化及び居住機能の向上を図るため、屋上防水改修や外壁改修、耐震改修、バリアフリー改修、給水設備の更新等を実施。	県

３．　官民連携による住まいの確保への支援

（１）　現状と課題

住宅確保要配慮者に対して、官民それぞれが住宅整備を行っているため、それらの住情報等は分散しています。例えば高齢者向けの住まいを探すにあたっては、民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅、有料老人ホームなど、それぞれの制度や運営主体ごとに情報を入手する必要があります（**高齢者居住安定確保計画方針３へ**）。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するためには、情報の一元化が重要となってきます。その上で、特に高齢者や障害者等の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、見守りや医療・福祉等の生活支援サービスの確保が必要となります（**高齢者居住安定確保計画方針２へ**）。

また、災害発生時に速やかに被災者の居住の安定確保を図るために、平常時より応急仮設住宅の供給等に係る体制整備を進める必要があります。本県以外の都道府県における大規模災害時には、利用可能な空き住戸を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、受け入れ体制の整備を進めます。

（２）　施策の方向性

奈良県では、地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、住情報を住宅確保要配慮者へ迅速に提供できるような体制づくりやツール作りを行うとともに、住情報を扱う担い手の確保とその育成を推進します。

また、住生活基本計画（全国）同様、大規模災害時には被災者に対して、応急的な住まいを早急に確保し、被災者の生活再建に向けた住まいを速やかに確保できる体制づくりの整備を推進します。

（３）　実施計画

1）地域の人々を支える居住支援体制の充実強化

公営住宅やセーフティネット登録住宅、サービス付き高齢者向け住宅、UR賃貸住宅等の多様なセーフティネット住宅について、それぞれの特性を踏まえて一体的に活用するとともに、奈良県居住支援協議会等を通じた、市町村の住宅部局や福祉部局、民間の福祉事業者、社会的不動産事業者等との連携を強化し、住宅確保要配慮者のニーズに沿った一層の居住支援の充実に向けた取り組みを推進します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
居住支援体制の構築に向けた検討会の実施 継続	居住支援体制の構築に向けた課題の整理を行い、課題解決等について検討するため、関係者の横断的な連携のもと検討会を実施。	県、市町村 民間
居住支援法人の指定の推進 継続	住まいの相談・情報提供や見守りなどの生活支援などの居住支援を行う法人に対して、居住支援法人の制度を周知し、住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定を推進。	県、民間
市町村居住支援協議会の設立支援 継続	市町村における居住支援の取り組みを促進するため、県が他市町村の居住支援の取り組み事例や組織などの紹介や助言等を行うことにより、市町村における居住支援協議会の設立を支援。	県、市町村
市町村の福祉部局と連携した住まいの情報提供 継続	住まいの支援が必要な方に対する情報提供の円滑化を図るため、県と市町村の福祉部局と連携して、住まいの情報提供や情報共有を実施。	県、市町村
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り組み 検討	公営住宅の応募者のうち落選者に対して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を紹介する等、普及啓発の取り組みを検討。	県
なんでも相談会の実施 継続	毎日の生活の中で、法律や福祉などについて困ったことや悩んでいることに対して、弁護士や社会福祉士、相談支援専門員等がチームを組んで包括的に相談に対応。	民間、県、市町村

２）緊急に住まいを必要とする人への支援

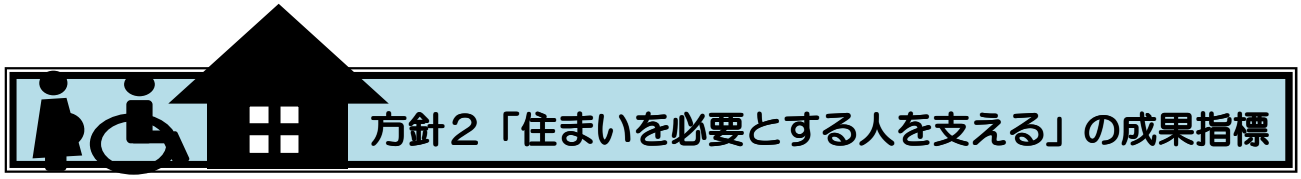
災害発生時に速やかに被災者の居住の安定確保を図るために、平常時より応急仮設住宅の供給等に係る体制整備を進める必要があります。

また、本県以外の都道府県における大規模災害時等、お住まいの住宅から急遽退去を余儀無くされた方には、利用可能な空き住戸を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、受け入れ体制の整備を進めます。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
大規模災害時における民間賃貸住宅の活用 **継続**	（公社）全日本不動産協会奈良県本部、（公社）奈良県宅地建物取引業協会、（公財）日本賃貸住宅管理協会、（公財）全国賃貸住宅経営者協会連合会と連携推進協議会を設立し、大規模災害時の応急借り上げ住宅の供給を適切かつ円滑に実施する体制を整備。	県、民間
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 **継続**	県と（社）プレハブ建築協会が協定に基づき、災害時における応急仮設住宅の円滑な建設を図る体制を整備。	県、市町村、民間
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	地域の気候・風土に馴染み、地域産材を活用した十津川村や野迫川村の応急仮設住宅等の事例について周知するとともに大規模災害時における木造応急仮設住宅の供給の体制の構築を検討。	県、市町村、民間
大規模災害時における支援体制の構築 **継続**	県と奈良県建築労働組合が協定に基づき、災害時における避難所の設営や応急・復旧作業等の支援活動を円滑かつ的確に実施する体制を整備。	県、市町村、民間

災害被災者への公営住宅の提供 継続	利用可能な公営住宅の空き住戸等を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、市町村や福祉部局と連携し受入体制を整備。	県、市町村
コロナ離職者や避難民等への公営住宅の提供 継続	コロナ離職者や避難民等、社会情勢によりお住まいの住宅から退去を余儀なくされた方に対し、緊急に対応できるよう、受入体制を整備。	県、市町村



方針２「住まいを必要とする人を支える」の成果指標

指標名	現状	目標
	取組スケジュール	
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録件数	４０１６戸 （～R3）	－
	ホームページを活用して制度周知を実施。	
サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームの供給戸数	８０８８戸 （～R3）	９０００件 （～R9）
	ホームページを活用して制度周知を実施。	
居住支援法人の指定	８法人 （～R3）	－
	居住支援協議会を開催して、情報提供や取り組みの周知を実施。	
民間保証会社の利用件数	６１件 （～R3）	２５０件 （～R9）
	募集案内で制度を周知し、今後市町村へも制度の周知を図る。	
県営住宅におけるバリアフリー化された住戸数	１６３５戸 （～R3）	１６８１戸 （～R3）
	住棟のバリアフリー化を促進。 県営住宅の集会所についても令和９年度までに 11 団地のバリアフリー化を実施。	

※（～R○○）は令和○○年までの累計実績。（R○○）は令和○○年の単年度実績。

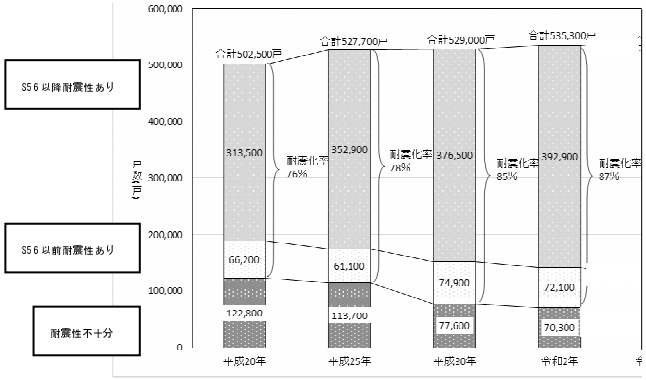
方針３　良質な住まいづくりを進める

１．　質の高い住まいを形成する

（１）現状と課題

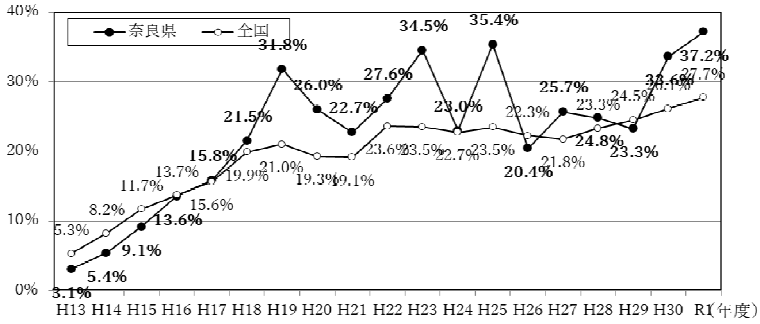
２０５０年のカーボンニュートラルの実現に向けて、住宅産業にも大きな変革が求められています。住宅の新築時には、省エネ・省 CO2 の取組を一層推進する必要があります。一方で、スクラップビルドから脱するため、既存住宅流通の活性化を図っていかなければなりません。

【耐震性を有する住宅※の割合】



資料：住宅・土地統計調査より推計
※耐震性を有する住宅：新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅

【省エネルギー対策等級（戸建て）】

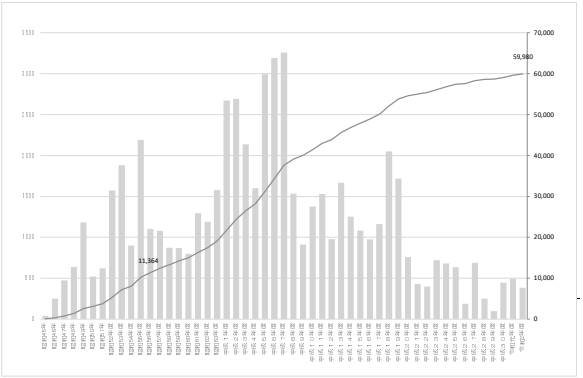


＜奈良県調べ＞

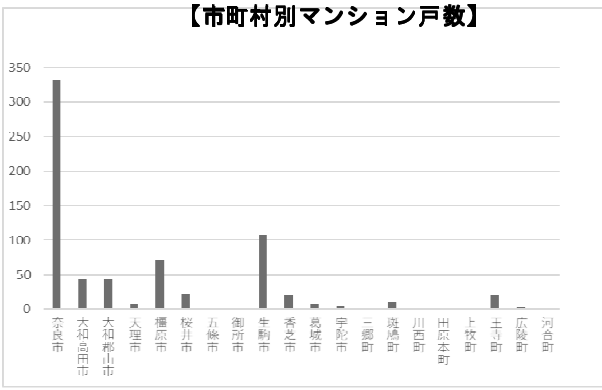
既存住宅を長く利用するためには、耐震性の確保や省エネ性能などを向上させるためのリフォームが必要となることもあります。悪質なリフォーム業者による被害が後を絶たないことから、リフォームに関する相談及び情報提供の充実が必要です。さらに、本県では 65 歳以上の世帯員のいる持ち家率が高く、そのまま住み続けたいという意向が強いです。高齢となっても安心して暮らせる良質な住まいを形成する必要があります（**👉高齢者居住安定確保計画方針１へ**）。

また、令和２年度時点での奈良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ます。築年数については約 17.5%が築４０年を超える状況であり、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しており、管理組合の適切な運営や修繕・建て替えなどのマンション再生への支援が課題となっています

【分譲マンションストック数の推移（奈良県）】



【市町村別マンション戸数】



（２）施策の方向

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律は、2050 年カーボンニュートラルに向け、すべての新築住宅に義務づけを行うなどの規制の強化及び、省エネ性能表示の規制の強化へ改正されつつあります。また、全国的に住宅の基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者にわかりやすく提示される仕組みが推進されています。循環型の住宅市場形成のため、住まいの質を向上させ、住宅に係る取引の安全の確保を推進しています。そこで、奈良県では、住まいの質（省エネや耐震性、バリアフリー化、防音性等）の重要性を県民へ再認識していただけるような情報提供を行うため、住宅相談窓口の設置や効果的な周知を図り、制度活用を促進します。

一方、令和３年に改正されたマンションの管理の適正化に関する法律に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定できることとなりました。小規模な分譲マンションが多いという本県の特徴に応じたマンション管理の適正化が求められます**（👉マンション管理適正化計画へ）**。

（３）実施施策

１）住まいの質の向上

耐震性の高い住宅ストックの形成を推進するため、これまで以上に、住宅の耐震化の重要性について周知を図ります。

また、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」がさらに普及促進するように、県民への周知を図ります。

一方、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅の性能を第三者機関が客観的に評価し、表示を行うことにより、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする「住宅性能表示制度」の活用を促進します。また、既存の住宅の質の向上や維持のためには、リフォームを行うことが必要であるため、県民が安心してリフォームを行える環境整備を図ります。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
住宅ストックの耐震化の促進		
住宅・建築物耐震対策事業 再 継続	住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修工事費の補助を実施する市町村を支援することにより、耐震診断及び耐震改修を促進。	県、市町村
住宅・建築物安全ストック形成事業(住宅・建築物耐震化促進事業) 継続	既存建築物の耐震化に係る普及啓発を実施。	県、市町村
長期優良住宅の供給の促進		
長期優良住宅の供給の促進 継続	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅について、県知事等による認定が受けられる制度の促進。	県、市町村
環境に配慮した住まいの普及		
スマートハウス普及促進事業 継続	スマートハウスの普及促進を図るため、家庭用太陽光発電設備の設置に併せ、燃料電池（エネファーム）や蓄電池又は太陽熱利用熱システム、若しくは ZEH を建てる県民を対象に補助。	県
住宅性能表示制度の普及・促進		
住宅性能表示制度の活用の促進 継続	住宅の性能を第三者機関が評価・表示を行うことにより、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする「住宅性能表示制度」の活用を促進し、普及を図る。	県

適切なリフォームの推進		
住まいづくりアドバイザー派遣支援事業 継続	市が実施するリフォーム相談会に、県が認定した住まいづくりアドバイザーを派遣することで、安心してリフォームを行える環境を整備。	県、市町村
住宅相談窓口担当者等講習会 継続	住宅リフォーム相談を行っている行政機関等の相談窓口担当者に対して、最新かつ正確なリフォーム施策、支援制度、トラブル予防策等に関する知識を取得する機会を提供し、消費者への窓口機能の充実を支援。	県
制度周知の推進		
LCCM 住宅整備推進事業	先進的な脱炭素化住宅である LCCM 住宅の整備を支援。	国
長期優良住宅化リフォーム推進事業	既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等を支援。	国
こどもみらい住宅支援事業	子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や省エネ改修等に対して補助。	国
住宅省エネルギー改修工事補助事業	既存住宅の環境負荷低減を図るために行う住宅省エネルギー改修工事を支援。	市町村
既存住宅耐震診断・耐震改修工事補助事業	既存住宅の地震に対する安全性の向上を図るために行う耐震診断及び耐震改修工事を支援。	市町村
創エネ・省エネシステム普及促進事業	創エネ・省エネシステム設置の支援より、二酸化炭素排出量削減を推進。	市町村
住宅のバリアフリー化の促進	介護保険によるリフォーム等により、住宅のバリアフリー化を促進。	市町村
リ・バース６０	リバースモゲージ型住宅ローンの利用により、満 60 歳以上の方の住宅の建設（建替え）、マンション・戸建住宅購入（住替え）、リフォーム等を推進。	住宅金融支援機構

フラット 35S	住宅ローンの金利引下げにより、省エネルギー性や耐震性等に優れた住宅供給促進。	住宅金融支援機構
リフォーム融資（高齢者向け返済特例）	融資の利用により、満 60 歳以上の方のバリアフリー工事または耐震改修工事（これらの工事とあわせて行う断熱改修、水廻り工事、壁紙の張り替え等の一般のリフォーム工事を含む）の支援。	住宅金融支援機構
事業者向けリフォームセミナーの実施	リフォーム事業者等に対して、リフォームの実践事例や最新の施策等を紹介するセミナーを開催し、事業者のリフォームに関する知識の向上を図り、安心してリフォームを行える環境を整備。	奈良県地域住宅協議会、民間

２）マンションの適切な維持管理の促進

分譲マンションを良好に維持するためには、必要な修繕等が行われるように、管理組合の適切な運営に対する支援を行うことが必要です。

これらの課題に対応するため、マンション管理の実態把握を行い、マンション管理組合に対して情報提供や相談体制の充実を図ります。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
マンション管理無料相談制度 継続	マンションに関する運営や修繕、建替などについて、マンション管理士による無料相談を実施。	県
マンション管理の実態把握 継続	マンションの管理状態に関する実態調査を実施。	県、市町村
マンション管理基礎セミナーの開催 継続	マンションの管理に関する基礎知識の講座や建物の維持修繕、メンテナンス等についてのセミナー開催を実施。	県、市町村
制度周知・事例紹介を推進		
マンション管理適正化診断サービス（奈良県マンション管理士会）	マンション管理士による「管理運営状況」「修繕計画状況」等の項目の診断後、レポートを提供。	一般社団法人
マンションみらいネット（マンション管理適正化推進センター）	マンション組合運営情報や、将来・緊急時に備えて修繕履歴等を電子データとして蓄積・保管するマンション履歴情報システム。	公益財団法人

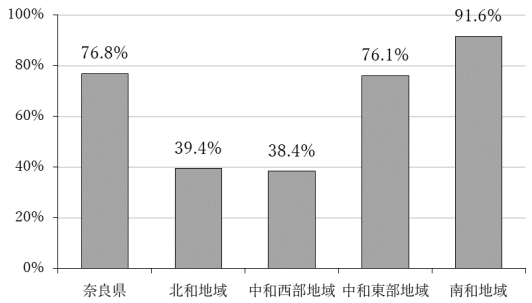
２．奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する

（１）現状と課題

奈良県は面積の約７７％を森林が占めており、それら森林から生産された木材は、長年にわたり住宅や建築物に木材が多く利用されてきました。特に、吉野地域で生産されるスギ・ヒノキは「吉野材」と呼ばれる日本を代表する優良材であり、大坂城や伏見城をはじめとする畿内の城郭や寺社仏閣にも、吉野の木が使われてきました。

近年は、木材不足による価格高騰、いわゆるウッドショックにより国産材への注目が高まっています。

【地域別森林面積割合】



【奈良の木の特長】

・強くたわみにくい
・節が少なく木目が美しい
・色合いが良く意匠が美しい
・シロアリに強いため安心

資料：『奈良の木のこと』奈良の木ブランド課

一方、樹木は、大気中の CO2 を炭素として蓄えることができ、さらに木材として住宅や家具等に利用することで、炭素を長期間にわたって貯蔵することができます。また、木材は製造時のエネルギー消費が小さく、再生可能な環境にやさしい材料です。2050 年のカーボンニュートラル実現という観点からも、森林及び木材は、CO2 の吸収源として循環利用を促進していく必要があります。

（２）施策の方向性

住生活基本計画（全国）では、地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成や地域材の利用や建築技術の継承の推進が図られています。本県では、県産材流通の合理化・効率化を推進させるための体制づくりを強化するとともに、林業を中心とした復興を目指した「十津川村復興モデル住宅」の経験を活かして、奈良県産材の利用はもちろん、気候や風土にあった住宅の普及を推進します。

（３）実施政策

１）県産材の利用促進

地元で生産された木材の利用により、輸送コストの削減とともに、森林整備

の推進や自然環境の保全に資することから、県産材の活用を促進します。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。また、県営住宅の建設にあたっては、県産材の利用を検討します。

取組施策

取組施策	概要	事業主体
奈良の木住宅利用促進事業 継続	県内外で構造材や内装材に「奈良県地域認証材」または「奈良県産材」を使用した新築・増改築またはリフォームを行う持家住宅の施主、及び分譲住宅の新築を行う事業者に対する助成を実施。 また、県産材を取り扱う事業者（林業・木材産業事業者及び工務店）の集まりである「奈良の木」マーケティング協議会による県産材住宅 PR 活動を支援。	県
奈良の木づかい運動推進事業 継続	イベントやポスター等で奈良の木の魅力を周知し、木の家や遊具等を提案し、奈良の木の利用を促進。	県、民間
奈良県フォレスターアカデミーの設置運営 継続	令和３年４月に奈良県フォレスターアカデミーを開校し、森林環境の維持向上に関する専門的な知識を有し、かつそれを実践できる技術、技能を備えた人材（森林環境管理士・森林環境管理作業士）を養成。	県
県営住宅の木造化及び木質化 再 検討	県営住宅の建替にあたり、建物の構造を一部木造とすることや、内装等への県産材利用を検討。	県

制度周知を推進		
地域型住宅グリーン化事業	環境負荷の低減を図るため、地域材を用いて省エネ性能等に優れた木造住宅の整備等に対して支援。その前段として、地域の中小工務店、木材関連事業者等で構成されたグループ等が行う安定的な木材確保のための先導的な取組の検討に対して支援。(安定的な木材確保体制事業)	国
フラット３５ 地域連携型	住宅金融支援機構のフラット３５地域連携型（利用者に対する金利優遇）を活用し、奈良県地域認証材使用住宅助成事業・奈良県産材使用住宅支援事業の推進による県産材の需要拡大を図る。	県 住宅金融支援機構

２）奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進

気候特性や地域の資源を活用し、長年にわたって受け継がれてきた住まい方・住文化が地域ごとにあります。それらを踏まえた奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進を図ります。

＜十津川村復興住宅＞

＜十津川村復興住宅内観＞

取組施策	概要	事業主体
地域の気候・風土にあった住宅の普及 **継続**	公的賃貸住宅の建設を検討している市町村に、地域の気候・風土にあった十津川村復興住宅等の事例について周知。	県、市町村

方針３「良質な住まいづくりを進める」の成果指標

指標名	現状	目標
	取組スケジュール	
住宅の耐震化率	８７％ （～R2）	９５％ （～R7）
	既存木造住宅耐震診断支援事業、特殊建築物等耐震診断支援事業（精密診断）、既存木造住宅耐震改修支援事業による市町村への支援を継続。	
長期優良住宅の認定件数 （新築・増改築・建築行為なし）	１７２７０件 （～R2）	28000 件 （～R9）
	制度の普及・啓発を図ることにより認定を促進	
公営住宅建替事業等の実施にあわせた木質化 ※	０団地 （～R3）	３団地（集会所） （～R9）
	建替事業や集会所耐震事業と併せて木質化の検討を行う。	

※（～R○○）は令和○○年までの累計実績。（R○○）は令和○○年の単年度実績。

４．施策の進め方

具体施策の実施にあたっては、社会経済情勢の変化に応じた県民の住生活に関するニーズを把握・反映しながら、関係部局、市町村、その他関係団体等との連携により、計画的に推進します。

奈良が取り組むまちづくりモデル

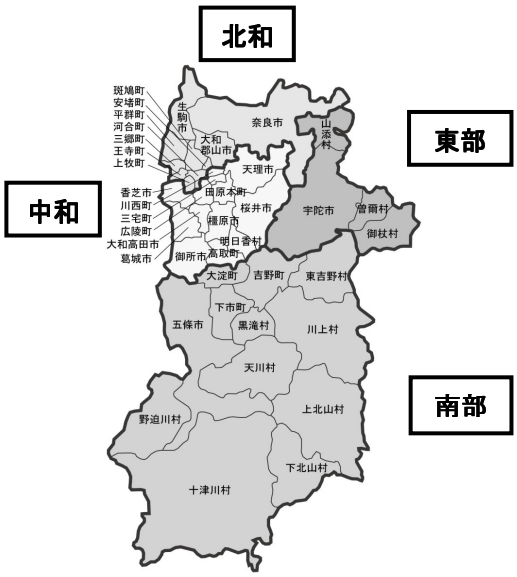
（１）県と市町村の連携と協働

奈良県では「平成の大合併」で合併が進まず、行財政基盤がぜい弱な市町村が多く存在しています。

そこで、本県では、市町村合併に代わる市町村財政の強化・効率化を図る手法、特に体制の脆弱な町村の強化のために、将来を見据えて県との連携を視野に入れたシステムの構築が必要と考え、県と市町村の連携・協働のしくみ「奈良モデル」を取り組んでいます。

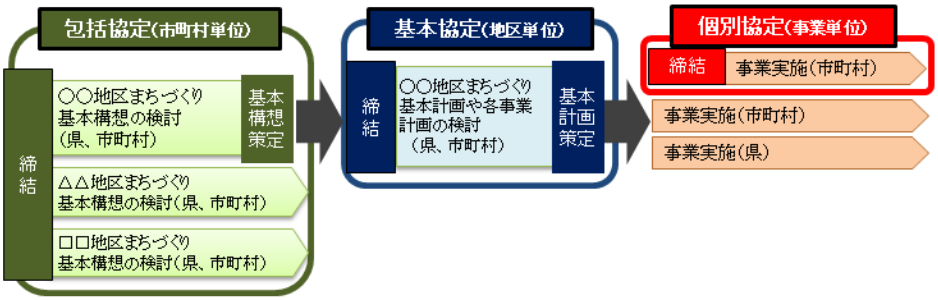
「奈良モデル」は、「市町村合併に代わる奈良県という地域にふさわしい行政のしくみ」であるとともに、人口減少・少子高齢社会を見据え、「地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営をめざす、市町村同士または奈良県と市町村の連携・協働のしくみ」です。県と市町村が従来の枠組みにとらわれず連携・協働するとともに、県が市町村を様々な形でサポートすることにより、地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営を目指しています。

まちづくりにおける「奈良モデル」は、県と市町村で連携協定を締結し、構想策定段階から協働でプロジェクトに取り組むことにより、効率的かつ効果的なまちづくりを進めます。



具体的には、以下の流れで進めることとしており、県は段階に応じて、技術支援や財政支援を行っています。

■**包括協定**（市町村単位）の締結
基本構想（地区におけるまちづくりコンセプト、将来像、基本方針、基本となる取り組み等）を策定
■**基本協定**（地区単位）の締結
基本計画（地区における具体的に取り組む事業の内容、事業主体や事業スケジュール等）を策定
■**個別協定**（事業単位）の締結
個別協定に基づく事業を実施する場合、県は市町村に対して財政支援を実施



県と市町村のまちづくり構想策定から事業実施まで一体的に取り組むことにより、市町村にとっては技術的ノウハウの蓄積や地域の機運醸成がされ、県にとっては、県のまちづくりの方向性と合致するプロジェクトが進みます。また、県事業と市町村事業と一体的に実施することにより、事業の相乗効果が見込まれます。

（２）施策のパッケージ化

住生活ビジョンに記載した施策の実施にあたっては、施策の効果を最大限発揮するため、個別施策を可能な限りパッケージ化し、プロジェクトとして効果的に施策を展開します。

方針１　**住み続けられるまちをつくる**

１．誰もが住みやすいまちをつくる　（様々な世代）
２．市町村と連携してまちをつくる　（市町村と連携）
３．建築等ストックを活かしてまちをつくる　（空き家活用）
４．地域の特性にあわせてまちをつくる　（地域特性）

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　（住まい確保（民間））
２．公的賃貸住宅を活用した住まいの確保　（住まい確保（公営））
３．官民が連携した住まいの安定の確保　（住まい確保（官民））

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　（住まい形成）
２．奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する　（奈良県住宅）

まちづくり連携協定によるプロジェクトの例

プロジェクト名	概要	該当する方針
近鉄大福駅周辺地区のまちづくり	県と市が連携して、高齢者や子育て世帯が安心して住み続けられるまちづくりのためを検討。 県営住宅の建て替えとともに、余剰地に子育てや高齢者関連施設の導入を検討。併せて、歩行環境の整備についても検討。 県営住宅は周辺の景観に調和したデザインとし、集会所等で木質化を検討。	市町村と連携 地域特性 様々な世代 住まい確保（公営） 奈良県住宅
御所中心市街地地区のまちづくり	県と市、鉄道事業者が連携して、公共交通へのアクセス向上及び駅周辺のにぎわい創出に向けて検討。 歴史的な街並みを活用したまちづくりも検討。	市町村と連携 地域特性 空き家活用 奈良県住宅

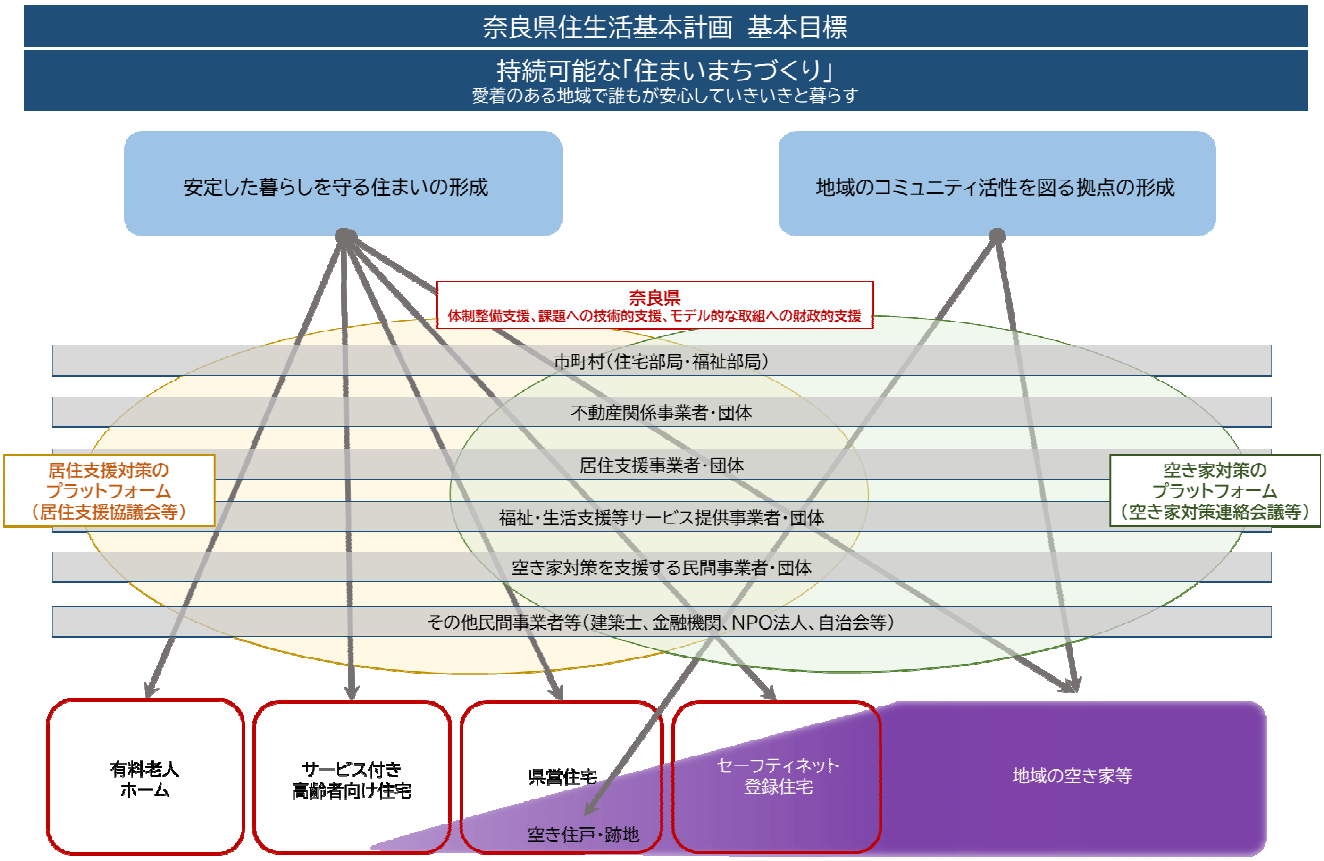
市町村等との連携によるプロジェクト

プロジェクト名	概要	該当する方針
南部・東部地域の定住促進の支援	集落の維持・活性化のため、定住促進住宅の整備や空き家を活用した施設、空き家バンクによる情報発信等を支援。	市町村と連携 地域特性 様々な世代 奈良県住宅
市町村の空き家対策の支援	空き家連絡協議会における情報提供や意見交換の実施や空家対策計画の作成の実施。	市町村と連携 空き家活用 住まい確保（官民）
郊外住宅地への支援の検討	高齢化が進む郊外住宅地において、多世代が住み続けられるまちづくりの支援を検討。	市町村と連携 地域特性 様々な世代 住まい形成
居住支援協議会の活用	市町村・福祉部局・関係団体等と連携した居住協議会において、民間・公的賃貸住宅を活用したセーフティネットを構築。	市町村と連携 様々な世代 住まい確保（官民） 住まい確保（公営）

官民連携による持続可能な「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。



5. 関連計画

奈良県高齢者居住安定確保計画

奈良県高齢者居住安定確保計画　　目次

Ⅰ　背景と目的、計画の位置づけ……６３

Ⅱ　高齢者人口・世帯数の現状と推計……６４

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……６５
（供給・管理・リフォーム等支援）

方針２　高齢者が地域に住み続けるための支援……７２
（医療・介護・生活支援の充実、まちづくりの推進）

方針３　高齢者の住まいへの包括的な支援……７７
（情報提供、相談、居住支援の促進）

Ⅳ　施策の推進方策……８０

参考資料……８１

高齢者向け住宅・介護保険施設の概要と現状

Ⅰ　背景と目的、計画の位置づけ

１　背景と目的

奈良県では、全国平均より高い水準で高齢化が進展しており、高齢者が安心して豊かな暮らしを営むための環境整備が求められています。特に、高齢単身世帯や後期高齢者が一層増加することが予想されている中、高齢者が安心して暮らせる住まいを確保し、居住の安定の確保を図ることが重要となります。

そのためには、県、市町村及び民間団体等との協働や、住宅部局と福祉部局との連携により、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいの確保や高齢者を地域で支える支援体制の構築を進める必要があります。

本計画は、“高齢者の居住の安定”の観点から、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者の住まいに係る施策を総合的に推進することを目的として策定します。

２　計画の位置づけ

本計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）第４条に基づく計画で、平成 26 年９月に策定しました。その後、本県の高齢者を取り巻く社会情勢の変化や、高齢者の住まいに係る施策の取組状況等を踏まえ、平成３１年３月に改定を行っています。

奈良県住生活ビジョンを包括的なアクションプランとすべく、奈良県高齢者居住安定確保計画を奈良県住生活ビジョンに位置づけ、同時に見直しを行うこととなりました。

さらに、老人福祉法及び介護保険法に基づき策定する「奈良県高齢者福祉計画及び第８期奈良県介護保険事業支援計画（令和３年 ３ 月）」と相互に連携し施策の推進を図ります。

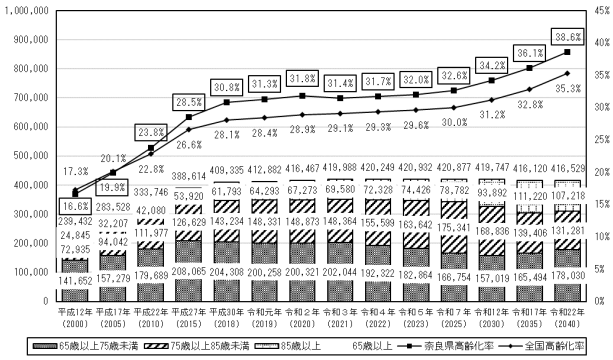
３　計画の期間

本計画の計画期間は、奈良県住生活ビジョンの概ね６年ごとの見直しを踏まえ、令和４年度～令和９年度の５ヵ年とします。

Ⅱ　高齢者人口・世帯数の現状と推計

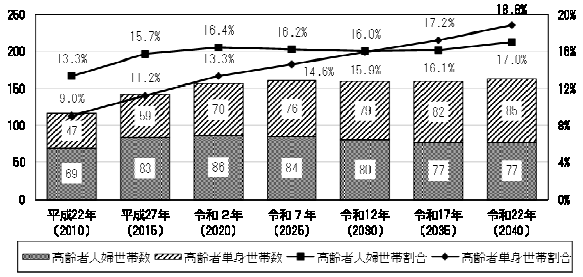
奈良県における高齢者人口は、令和２年時点で約４１万人です。高齢化率は、３１．４％で過去最高となっています。今後、奈良県の高齢者人口は横ばいで推移し、高齢化率は上昇し続けると予測されています。さらに、世帯構成にも変化が見られ、総世帯数に占める「高齢者単身世帯」の割合が増加しています。令和２年時点で、高齢者夫妻世帯数は１６．４％、高齢者単身世帯数は１３．３％となっています。今後も、高齢者単身世帯の割合は増加すると予測されています。

【高齢者人口及び高齢化率の推移及び将来推計】



資料：高齢者福祉計画及び第８期奈良県介護保険事業支援計画（奈良県）（令和３年３月）

【高齢者世帯数の推計及び将来推計】

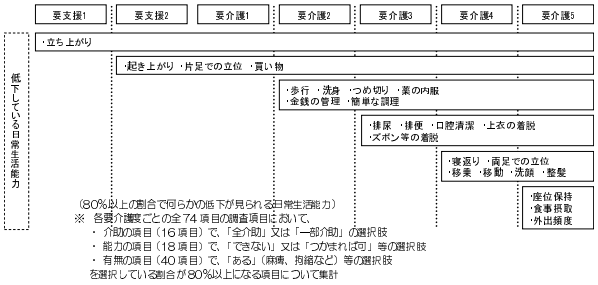


高齢者夫婦世帯：世帯主の年齢が 65 歳以上の「高齢世帯」のうち「夫婦のみの世帯」
（ただし、平成 22 年は、夫が 65 歳以上、妻が 60 歳以上の夫婦１組のみの一般世帯）
高齢者単身世帯：65 歳以上の者１人のみの一般世帯

資料：高齢者福祉計画及び第８期奈良県介護保険事業支援計画（奈良県）（令和３年３月）

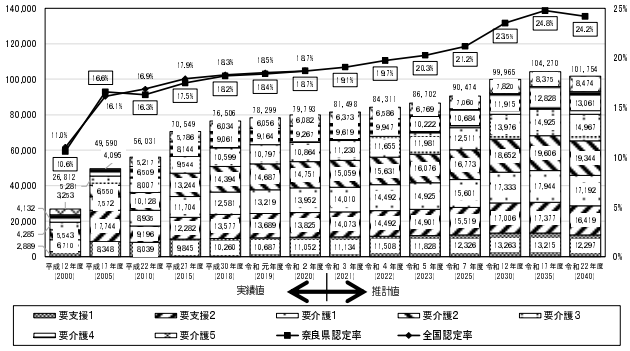
奈良県における要支援・要介護認定者は、令和２年時点で約８万人です。今後も、認定者数は増加を続ける見込みです。

【要介護状態区分別の状態像】



厚生労働省資料「地域包括ケアにおける高齢者の住まい」（平成 30 年度）を基に作成

【要介護度別認定者数・認定率の推移及び将来推計】



資料：高齢者福祉計画及び第８期奈良県介護保険事業支援計画（奈良県）（令和３年３月）

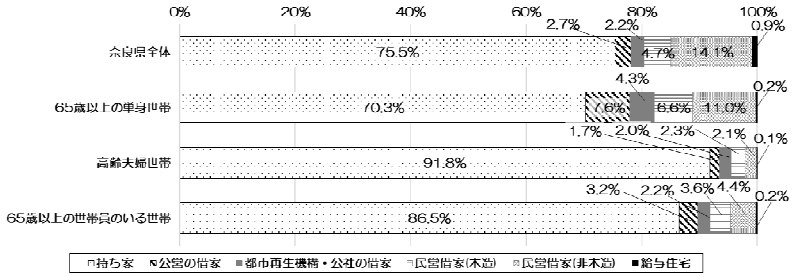
Ⅲ　高齢者の居住を取り巻く現状・課題と施策

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

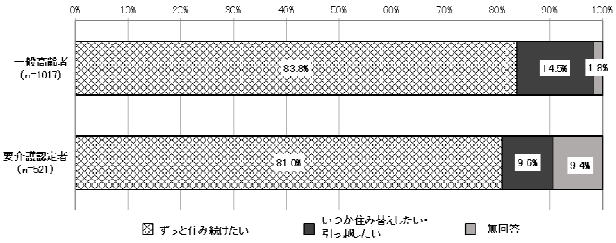
平成３０年の奈良県における持ち家率は約７５．５％と高く、特に高齢者夫妻世帯では約９１．８％なっています。さらに、今後の住み替え意向については、一般高齢者、要介護認定者ともに「ずっと住み続けたい」が最も多く、80％以上となっています。

【世帯型別住宅所有関係】



資料：高齢者の生活・介護等に関する県民調

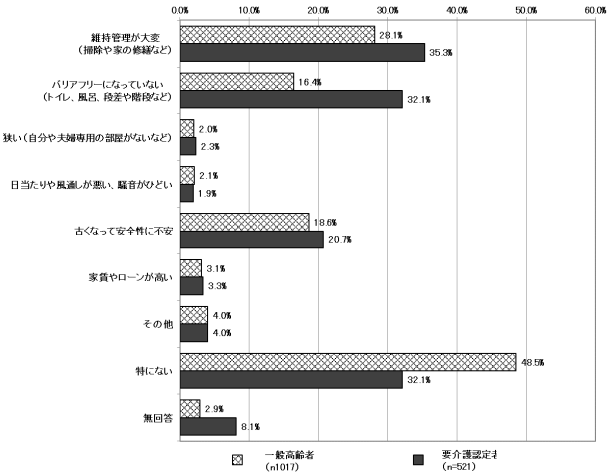
【継続居住意向】



資料：住宅土地統計調査（平成30年）

また、半数の高齢者が住居に対して不便を感じていない一方で、「維持管理が大変（掃除や家の修繕など）」（28.1％）、「古くなって安全性に不安」（18.6％）、「バリアフリーになっていない（トイレ、風呂、段差や階段など）」（16.4％）と感じています。高齢になっても安心して自宅に住み続けられるように、リフォーム等の希望がある場合や自宅が被災した場合に、リフォームや応急修理等が円滑に実施できるよう支援する必要があります。

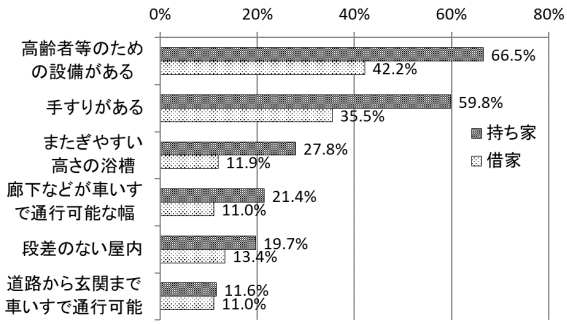
【住宅についての困りごと】



資料：高齢者の生活・介護等に関する県民調査調査結果報告書（令和２年）

【高齢者等のための設備状況】

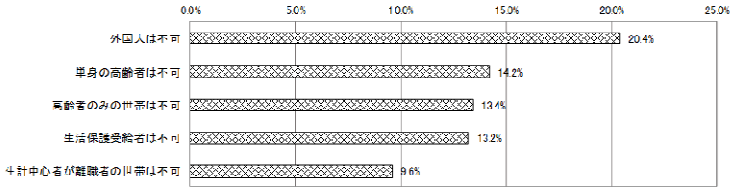
（６５歳以上の世帯員のいる世帯、専用住宅）



資料：住宅・土地統計調査（平成３０年）

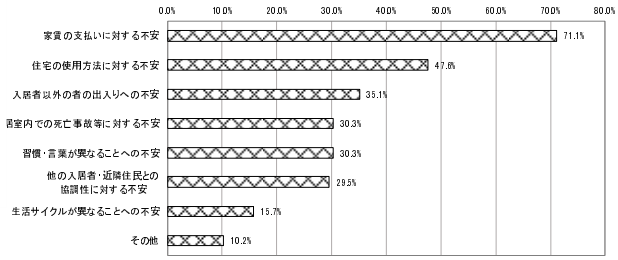
高齢者が居住する住宅の中でも、借家では、高齢者等のための設備がある割合は、平成３０年時点では４２．２％と、持ち家に比べて低い状況です。今後更にバリアフリー化が図られた公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の供給を推進する必要があります。また、民間賃貸住宅においては、大家が入居拒否感を抱く対象者として、「単身の高齢者」や「高齢者のみの世帯」を選択する割合が高くなっています。自力で適切な住宅を確保することが困難な高齢者が円滑に住まいを確保できるよう、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の供給が必要です。

【民間賃貸住宅市場における入居制限の有無（全国）】



資料：国土交通省資料「新たな住宅セーフティネット制度」（平成２９年）を基に作成

【民間賃貸住宅市場における入居制限の理由（全国）】



資料：家賃債務保証会社の実態調査報告書（（公財）日本賃貸住宅管理協会）（平成２８年）

（２）実施計画

１）高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進

高齢になっても住み慣れた住まいで安全・安心に暮らせるよう、住まいの耐震化やバリアフリー化等を促進し、安心してリフォームが実施できる環境を整備します。

また、災害により住まいが被災した場合においても、速やかに復旧できるように環境を整備します。

取組施策

施策	概要	事業主体
安全・安心な住まいづくりの促進		
住宅のバリアフリー化の促進	介護保険によるリフォーム等により、住宅のバリアフリー化を促進。	県、市町村
リ・バース60	リバースモゲージ型住宅ローンの利用により、満６０歳以上の方の住宅の建設（建替え）、マンション・戸建て住宅購入（住替え）、リフォーム等を支援。	（独）住宅金融支援機構

リフォーム融資（高齢者向け返済特例）	融資の利用により、満 60 歳以上の方のバリアフリー工事または耐震改修工事（これらの工事とあわせて行う断熱改修、水廻り工事、壁紙の張り替え等の一般のリフォーム工事を含む）を支援。	（独）住宅金融支援機構
住まいづくりアドバイザー派遣支援	市が実施するリフォーム相談会に、県が認定した住まいづくりアドバイザーを派遣することで、安心してリフォームを行える環境を整備。	県、市町村
住宅相談窓口担当者等講習会の実施	住宅リフォーム相談を行っている行政機関等の相談窓口担当者に対して、最新かつ正確なリフォーム施策、支援制度、トラブル予防策等に関する知識を取得する機会等を提供し、消費者への窓口機能の充実を支援。	県
事業者向けリフォームセミナーの実施	リフォーム事業者等に対して、リフォームの実践事例や最新の施策等を紹介するセミナーを開催し、事業者のリフォームに関する知識の向上を図り、安心してリフォームを行える環境を整備。	奈良県地域住宅協議会、民間
住宅・建築物耐震対策補助事業	住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修工事費の補助を実施する市町村を支援することにより、耐震診断及び耐震改修を促進。	県、市町村
大規模災害における支援体制の構築	県と奈良県建築労働組合が協定に基づき、災害時における避難所の設営や応急・復旧作業等の支援活動を円滑かつ的確に実施する体制を整備。	県、市町村、民間
災害時における住宅の早期復興に向けた協力	県と（独）住宅金融支援機構との協定に基づき、災害時は「住宅相談窓口」を開設し、住宅再建及び住宅ローンの返済に関する相談に対応。	県、（独）住宅金融支援機構
マンション居住者が安心して暮らせる環境整備の促進		
マンション管理基礎セミナーの開催	マンションに居住する高齢者が安心して住み続けられるよう、マンションの管理に関する基礎知識の講座や建物の維持修繕、メンテナンス等についてのセミナー開催を実施。	県、市町村、民間
マンション管理無料相談制度	マンションに関する運営や修繕、建替などについて、マンション管理士による無料相談を実施。	県、民間

2）高齢者が住みよい賃貸住宅等の供給の推進

引き続きバリアフリー化されたサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まないセーフティネット住宅の適正な供給を促進し、入居後も安心して住み続けられるように適正な管理を促進します。

また、県営住宅については中層住宅へのエレベーターの設置や、住戸内・集会所のバリアフリー化について検討し、高齢者にとっても住みやすい住まいの供給を推進します。

取組施策

施策	概要	事業主体
サービス付き高齢者向け住宅の供給と管理		
サービス付き高齢者向け住宅の供給・管理	高齢者住まい法に定めた登録基準等への適合に関する的確な確認や、その他必要な措置の実施等により、サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給・管理を推進。また、地域の実情に応じた良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給を図るため、「奈良県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準」を次のように規定する。(10～11 ページ参照)	県、市町村
セーフティネット住宅の登録の促進		
セーフティネット住宅の登録制度の推進	住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅の登録制度について、県民に対して周知を図り登録を推進。	国、民間、県、市町村
民間賃貸住宅の改修の促進	民間賃貸住宅のバリアフリー改修等を促進するため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業について、県民に対して周知を図る。	県
高齢者が住みやすい公的賃貸住宅の供給と管理		
県営住宅の供給	高齢者に対して、今後も住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、ニーズを踏まえ、県営住宅を供給。	県
県営住宅の家賃債務保証業者制度の導入	自然人の連帯保証人が確保できない方に対しても県営住宅を提供できるよう制度を導入。同様の仕組みを市町村営住宅へ周知・展開を実施。	県
県営住宅の高齢者への優先入居の実施	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い高齢者を対象に、別枠を設けて県営住宅の募集を実施。	県

高齢の入居者の支援	県営住宅の入居者を対象に、指定管理者等による高齢者の見守りを実施。	県
県営住宅のバリアフリー化の推進	県営住宅建替に伴う住棟のバリアフリー化や集会所のバリアフリー化を促進。	県
高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（健康寿命サポート住宅）の供給	（独）都市再生機構の賃貸住宅が現存する区域（同機構が今後高齢者世帯向け住宅の供給を予定している区域に限る）において高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（健康寿命サポート住宅）を供給。	（独）都市再生機構

奈良県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準

１．奈良県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録について、法※1第７条第１項第９号に基づき奈良県高齢者居住安定確保計画に照らして適切であると認めるものとして、及び共同省令※2第１５条第１項に基づき同第８条から第１１条までの規定による基準を強化し又は緩和するものとして次の（１）から（６）のとおり規定する。

（１）各居住部分の床面積が１８㎡以上２５㎡未満の場合において「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分にて高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」の基準（共同省令第８条）

①　各居住部分の床面積の合計及び食堂、台所等の共同利用部分の床面積の合計が、全居室数に２５㎡を乗じて算出された床面積以上である場合は、各居室の面積を１８㎡以上とすることができる。

②　共同利用部分とは、共用部分のうち入居者が居住の用に供するため共同して自由に利用する部分であり、共同利用部分の面積算定には、玄関ホール、共用階段、共用廊下、エレベーター、エレベーターホールなどの特定の目的のみに利用する部分及び入居者以外の者（併設されるデイサービス施設等の利用者）が利用する施設部分などは含まない。

（２）各居住部分に台所、収納設備又は浴室を備えていない場合において「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」の基準（共同省令第９条ただし書き）

①共同して利用するための台所

ア　共同して利用する台所にはコンロ（２口以上）、シンク及び調理台を備えたものであること。

イ　作業場を含めた台所部分の確保等入居者の使用に配慮した配置とすること。

ウ　食事の提供サービスを実施しない場合は、居住部分のある階ごとの住戸数の半数以上が同時に利用できる台所が備えられていること。

エ　食事の提供サービスを実施する場合は、居住部分のある階ごとの住戸数で概ね２０戸に１箇所以上の台所が備えられていること。

オ　食事の提供サービスを実施する者が利用する調理設備は、入居者が共同利用できる調理設備とは認められない。

②共同して利用するための収納設備

ア　施錠可能な個別の収納設備を、各居住部分に収納設備を備えていない居住部分の数と同数以上備えられていること。

イ　個別の収納設備を備えていない倉庫等は、共同して利用するための適切な収納設備とは認められない。

③共同して利用するための浴室

ア　浴室には、浴槽及び洗い場等が備えられていること。

イ　浴室を設けていない居住部分の入居定員１０人につき１人分（１０人以下の場合は２人分）以上の入り口の段差解消、手すり設置等高齢者に配慮した仕様の浴室を備えられていること。

ウ　各居住部分のある階ごとに浴室を備えていること。ただし、各居住部分のある階から浴室のある階まで移動できる高齢者に配慮したエレベーターが備えられている場合はこの限りでない。

エ　入居者の特性（男女別、介護度合い等）に応じて適切に入浴できる環境が確保される入浴計画を作成し提出すること。

（３）各居住部分の基準

①台所には、コンロ（設置可能な場所の確保のみでも可）、シンク及び調理台が備えられていること。

②収納設備は、固定式のものであること。

③浴室には、浴槽及び洗い場等が備えられていること。

④各居住部分には、施錠可能な玄関扉を備えられていること。

（４）入居者の公募に関する基準

入居要件は、法第７条第四号に規定する入居者資格の範囲内で、サービス付き高齢者向け住宅の計画内容に適切に対応できるよう定めなければならない。

（５）地域の実情に対する適切な配慮

登録の申請を行おうとする事業者は、事前に、サービス付き高齢者向け住宅の計画の概要について、所在しようとする市町村の住宅部局及び福祉部局に対して説明を行うこと。

２．施行日

本基準は令和４年１２月１日以降に登録の申請を受け付けたものについて適用する。

※１　法：高齢者住まい法

※２　共同省令：国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

〇高齢者居宅生活支援体制が確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

①　サービス付き高齢者向け住宅※及び有料老人ホーム※の供給目標

令和９年度までに、約 9,000 人分の供給を目指します。

※特定施設入居者生活介護の指定を受けたものも含む。

②　養護老人ホーム、軽費老人ホーム、特定施設入居者生活介護、認知症対応型共同生活介護（認知症グループホーム）、介護老人福祉施設、介護老人保健施設の供給目標

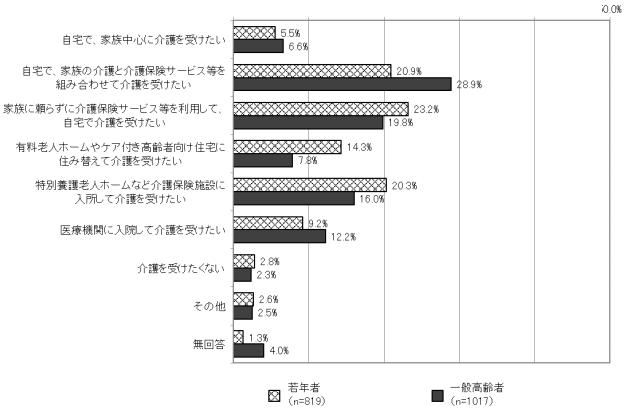
奈良県高齢者福祉計画及び奈良県介護保険事業支援計画に基づき、需要量を勘案しながら供給を促進します。

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

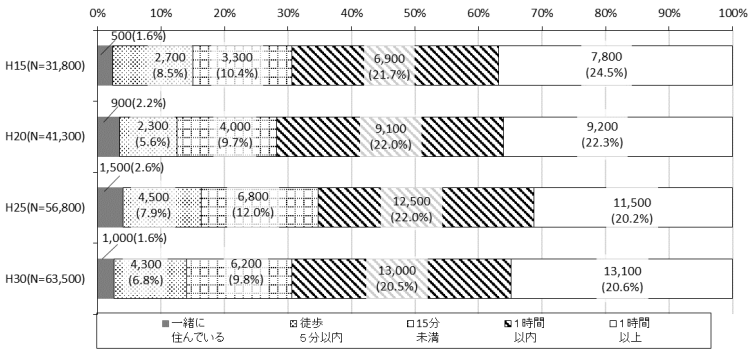
高齢者の多くは、現在の住まいに継続居住を希望しています。さらに、介護が必要となった場合の希望に関するアンケート結果においても、自宅で介護を希望する割合が、一般高齢者では 55.3%、若年者では 49.6％と約半数を占めています。また、一般高齢者のうち２８．９％が「自宅で、家族の介護と介護保険サービス等を組みあわせて介護を受けたい」と回答しています。その一方、高齢単身世帯と子世帯との距離が「徒歩５分以内」「片道 15 分未満」「片道１時間未満」の割合の合計は、平成３０年時点で３８．７％と、平成２５年時点に比べ減少しています。また、「片道１時間以上」の割合は、平成３０年時点で２０．６％となっており、子世帯が近くにいないことから、日常生活や介護に対する不安を持つことが考えられます。「奈良県高齢者福祉計画及び奈良県介護保険事業支援計画」に基づき、地域包括支援センターの機能強化や在宅介護を支援する地域密着型介護サービス基盤の拡充等に取り組んでいるところですが、高齢者、特に後期高齢者の大幅な増加が見込まれているため、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を一層推進する必要があります。

【介護が必要になった場合の希望】



資料：高齢者の生活・介護等に関する県民調査調査結果報告書（令和２年）

【高齢者単身世帯と子世帯との距離】

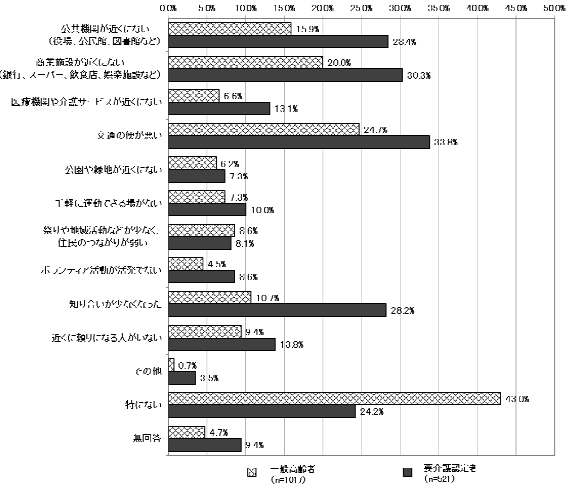


※割合の母数は「子はいない」「不明」を含んだ値

資料：住宅・土地統計調査（平成３０年）

また、環境や地域に関する困りごとについて、「特にない」を選択する割合が一般高齢者は43.0%を占める一方で、「交通の便が悪い」と選択した割合が一般高齢者では24.7%、要介護認定者では33.8%と最も高くなっています。高齢者世帯等が自立した生活を送るために、徒歩と公共交通により、安全に、安心して移動できる環境が必要であることから、地域交通の確保に向けた取り組みを推進する必要があります。

【環境や地域についての困りごと】



資料：高齢者の生活・介護等に関する県民調査調査結果報告書（令和２年）

（２）実施計画

１）医療・介護・生活支援サービスの充実

民間事業者や社会福祉法人等の多様な主体による生活支援サービスの参画等を推進するとともに、「奈良県高齢者福祉計画及び奈良県介護保険事業支援計画」に基づき、要介護者の増加に対応し、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ります。

また、地域の日常生活の支援ニーズに対応するため、民間事業者や地域住民等との連携により、高齢者の日常生活への支援の充実を図ります。

取組施策

施策	概要	事業主体
医療・介護の提供体制の整備及び連携の推進		
在宅医療の推進	高齢化の進展により、増大する慢性期の医療需要に対応するため、在宅医療提供体制の充実を図る。	県、民間
訪問看護等の提供体制の整備	訪問看護事業所の充実や療養通所介護サービス事業所等の開設を促進するとともに、その基盤強化やサービスの質の向上を図る。また、そのために、訪問看護に携わる人材の確保と定着を促進するための支援や、訪問看護師と病院看護師の情報交換や合同学習の場を設置し連携を図る。	県、市町村、民間
在宅歯科医療の推進	在宅歯科医療の窓口（在宅歯科医療連携室）を設置し、地域における在宅歯科医療を推進し、歯科医療受診環境を確保するとともに、歯科医療と介	県、民間

	護等との連携を推進。	
在宅医療・介護連携の推進	市町村における切れ目のない在宅医療と在宅介護の提供体制構築のため、研修や会議の開催による情報共有や相談支援を通じて、在宅医療・在宅介護関係者の連携を推進。	県、市町村
ＩＣＴを活用した医療・介護連携のネットワーク	ＩＣＴを利用した医療・介護連携ネットワークを整備することで、医療介護連携体制を強化し、適切な医療・介護サービスの提供を目指す。	県、市町村
入退院調整ルールの更なる充実・活用	介護が必要な方が安心して、病院へ入院でき、また、退院の際、円滑に在宅移行し在宅療養ができる環境づくりを実現するため、病院の看護師、地域連携室とケアマネジャーが患者情報等を確実に繋ぐためのルールである入退院調整ルールの更なる充実・活用を図る。	県、市町村
介護サービス基盤（施設、居宅、在宅サービス）の充実	高齢者が可能な限り住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、施設サービス、居宅サービス、在宅サービスについて、地域の実情や支援が必要な高齢者等の状況等に十分留意しながら、均衡の取れた介護サービス基盤の整備を推進。	県、市町村、民間
在宅介護サービスの充実	自宅での介護を可能とする環境を整えるとともに、家族の負担軽減を図るため、在宅介護サービスや高齢者等に対する生活支援サービスの充実を図る。	県、市町村、民間
在宅介護を支援する地域密着型介護サービス基盤の拡充	地域医療介護総合確保基金を活用して、小規模多機能型居宅介護や定期巡回・随時対応型訪問介護看護など地域密着型介護サービスの整備を促進。	県、市町村
「看取り」への理解促進	本人や家族の選択を尊重し希望に応じて、在宅での看取りを可能にするため、サービス従事者の終末期ケアに関する技術の習得の促進や、介護家族の看取りに対する理解促進を図る。	県、民間
多様な主体との連携による日常生活支援サービスの充実		
買い物支援ネットワーク事業	市と民間事業者や市社会福祉協議会、地域包括支援センター、自治会等が連携して、移動販売などの検討・実施をすることで、日常の買い物に困っている方への支援を推進。	市町村、民間

２）高齢者等の暮らしを支えるまちづくりの推進

高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、県有地を活用して、医療・福祉サービス施設、暮らしに必要な施設等の導入を検討するまちづくりの取り組みを推進します。

また、医療・福祉・商業施設等の生活サービス施設や居住を一定の区域に誘導する取り組みや地域コミュニティの拠点づくりの支援等を行い、高齢者を含め、すべての人々にとって暮らしやすいまちづくりを促進します。

取組施策

施策	概要	事業主体
医療・介護サービスをはじめとする生活に必要な機能が充実したまちづくり		
県営住宅建替事業	高齢化が進む県営住宅において、建替事業に伴い、高齢者の支援施設の建設等を検討し、暮らしに必要な生活サービスの充実を促進。	県、市町村
県営住宅建替事業（近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業）	県と桜井市のまちづくり基本協定（平成27年7月締結）に基づき、桜井県営住宅の建替事業に伴い発生する余剰地に、高齢者支援施設等の導入を検討。	県、市町村
地域コミュニティの活動拠点として県営住宅の集会所の活用	高齢者向けの支援等に利用できる地域コミュニティの活動拠点として、集会所の整備を実施。	県
奈良県総合医療センター周辺地域まちづくり推進事業	奈良県総合医療センター移転後の跡地及び周辺地域において、医療・介護・予防・健康づくりの視点から県民がいきいきと暮らせるまちづくりの実現を目指す。	県、市町村
医大・周辺まちづくり検討事業	医大付属病院周辺に新駅を誘致し、「医大隣接の利点を活かした新駅設置による賑わいのある健康推進のまち」づくりを進める。	県、市町村
ＵＲ賃貸住宅団地における地域医療福祉拠点化	団地を地域資源として、関係者と連携・協力しながら、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進。	（独）都市再生機構
都市構造再編集中支援事業	医療、社会福祉等の都市機能や居住を誘導するため、立地適正化計画を作成し、医療、社会福祉施設等の整備を推進。	市町村、民間

地域づくりによる介護予防の推進	高齢者の介護予防や健康寿命の延伸、住民相互の交流や見守りの場として、介護予防に資する住民運営の通いの場づくりの充実及び高齢者の参加拡大を促進。	県、市町村
安全でシームレスに移動できるバリアフリー環境の整備		
住みよい福祉のまちづくりの推進	奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に基づき、高齢者等を含む全ての県民が安全で快適に利用できるよう、施設や道路等のバリアフリー化を図る。	県、市町村、民間
公共交通基本計画推進支援事業	地域住民の移動ニーズにきめ細かく対応する交通サービスの提供に向けた取組に対して補助。	県、市町村
奈良県基幹公共交通ネットワーク確保事業	利用目的に応じた交通サービスを確保するため、広域の路線バス等の運行に対し補助。市町村連携による複数市町村をまたぐコミュニティバス等の運行に対し補助。複数対象系統を運行するノンステップバスの導入に対し補助。	県、市町村、民間
鉄道駅バリアフリー整備事業	鉄道駅における段差の解消等のバリアフリー整備を行う鉄道事業者に対し支援。	県、市町村、国、民間
歩道におけるバリアフリー整備事業	各市町のバリアフリー基本構想に基づく特定事業計画に位置づけられた県管理道路において、歩道のバリアフリー化を実施。	県

３）高齢者の暮らしを支えあう住まいづくりの促進

県内の中山間地域や過疎地域においては、周辺に公共施設や店舗など日常生活に必要な施設がなく、また公共交通機関の利用が不便な地域がみられます。

このような地域においては、地域の拠点に集住するという取り組みの検討も考えられます。

取組施策

施策	概要	事業主体
「高森のいえ」プロジェクトの周知・展開	地域における福祉や医療の拠点に高齢者向け賃貸住宅等を整備し、住民が支え合いながら暮らすことができる「高森のいえ」プロジェクトの事例を市町村に周知します。	県

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

高齢者向けの住まいを探すにあたっては、民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅、有料老人ホームなど、それぞれの制度や運営主体ごとに情報を入手する必要があります。そのため、高齢者が自身の身体状況や生活状況にあった適切な住まいを選択できるように、一体的な支援する必要があります。さらに、民間賃貸住宅においては、大家に高齢者の入居を拒否される場合があるため、セーフティネット住宅の促進に加え、住まいを探す際の相談対応等の入居支援や、入居後の見守り等の生活支援が求められています。

平成２７年に設立した奈良県居住支援協議会を活用し、住宅部局、福祉部局と不動産関係団体等の連携を強化し、居住支援の取組を更に促進する必要があります。

（２）実施施策

１）住まいに関する情報提供

高齢者が身体機能や生活環境の変化等により、住み替えを希望される場合に、ニーズにあった適切な住まいを選択できるよう、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅等の情報提供や住み替えを支援する取り組みを行います。

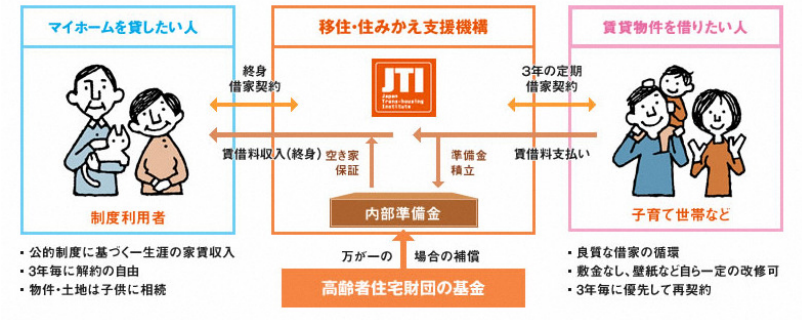
取組施策

施策	概要	事業主体
高齢者が入居可能な住まいの情報提供	ホームページ等を活用して、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅等、高齢者が入居可能な住まいの情報提供を実施。	県、市町村
県営住宅の入居募集に関する情報提供の充実	県営住宅の入居募集の案内について、情報提供の充実を図る。	県
なんでも相談会の実施	毎日の生活の中で、法律や福祉などについて困ったことや悩んでいることに対して、弁護士や社会福祉士、相談支援専門員等がチームを組んで包括的に相談に対応。	民間、県、市町村

市町村の福祉部局との連携した住まいの情報提供	住まいの支援が必要な方に多逸する情報提供の円滑化を図るため、県と市町村の福祉部局と連携して、住まいの情報提供や情報共有を実施。	県、市町村
住まいまちづくり推進事業	高齢期に適した住宅への住み替えを促すため、住宅資産を活用した住み替えの支援を行っている一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）と連携し、「マイホーム借上げ制度」に関わる情報提供を実施。	県、民間

キーワード解説：マイホーム借上げ制度

マイホーム借上げ制度とは、シニア層（一般的には 50 歳以上、奈良県の場合は年齢制限なし）のマイホームを、一般社団法人移住・住み替え支援機構（ＪＴＩ）が最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度です。これにより、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金源として活用することができます。



一般社団法人移住・住み替え支援機構（ＪＴＩ）資料

２）多様な主体による居住支援の促進

高齢者が公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等への住み替えに際して、円滑に住み替えができるよう、居住支援法人やＮＰＯ法人、社会福祉法人等の多様な主体による居住支援の取り組みを促進します。

取組施策

施策	概要	事業主体
奈良県居住支援協議会の活用	奈良県居住支援協議会において、居住支援に係る制度や取り組みの紹介等を行うことで、県、市町村、不動産関係団体、居住支援団体、奈良県社会福祉協議会との連携を図り、県内の居住支援の取り組みを推進。	県、市町村、民間

居住支援法人の指定の推進	住まいの相談・情報提供や見守りなどの生活支援などの居住支援を行う法人に対して、居住支援法人の制度を周知し、住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定を推進。	県
居住支援体制の構築に向けた検討会の実施	居住支援体制の構築に向けた課題の整理を行い、課題解決等について検討するため、関係者の横断的な連携のもと検討会を実施。	県、市町村、民間
市町村居住支援協議会の設立支援	市町村における居住支援の取り組みを促進するため、県が他市町村の居住支援の取り組み事例や組織などの紹介や助言等を行うことにより、市町村における居住支援協議会の設立を支援。	県、市町村、民間

Ⅳ 施策の推進方策

（１）庁内及び市町村との連携

日々の暮らしに密接に関係する高齢者の住まいについては、住宅政策と福祉政策が相互に連携し、分野横断的な取り組みが必要です。

今後、住まいの相談に関する事例とその対応等について調査を行い、関係者と情報共有するために、県において、まず関係課が参加する会議を設置し、関係課で実施している施策等の活用も含めて、居住支援等に関する検討及び取り組みを進めます。

さらに市町村の居住支援協議会の設立を支援するとともに、小規模な市町村における居住支援の取り組みを促進するため、広域的な市町村連携を支援する方策を検討します。

また、市町村や介護サービス等を提供する民間事業者による円滑な住まいの相談対応や居住支援に関する取り組みを促進するために、住まいに関する情報提供の効果的な方策の検討、民間事業者を含めた関係者との連携を促進するための方策の検討を行います。

（２）行政と公的主体や民間との連携

独立行政法人都市再生機構や独立行政法人住宅金融支援機構は、高齢者の住まいや高齢者の暮らしを支えるまちづくりに関する施策において一定役割を果たしています。また、高齢者の住まいや医療・介護・生活支援サービス等は、民間事業者や社会福祉法人、医療法人等が供給しています。

住まいは日々の暮らしと密接に関連していることから、高齢者にとって、住まいに関する情報提供や入居支援に加えて、地域包括ケアシステムを構成する介護サービス、見守りなどの生活支援サービスも併せて、包括的に提供されることが望ましいと考えられます。

このような取り組みを促進するために、奈良県居住支援協議会を活用して、行政と高齢者の住まいや医療・介護・生活支援等を供給している公的主体や民間事業者との連携を推進します。また、県において、住まいに関する情報提供を行うとともに、入居支援や見守りなどの生活支援サービスを行う者を居住支援法人に指定を行うことにより、民間の取り組みの後押しを行います。

（３）公的主体及び民間における連携

奈良県居住支援協議会を活用して、住まいの情報提供を円滑に行うため、不動産関係団体と介護・医療サービス事業者との連携を促進するための方策を検討します。また、県においては、奈良県居住支援協議会等を活用して居住支援の取り組みを行っている者や事例等の情報提供を行います。これらの施策の実施により、居住支援に関心がある者の取り組みや福祉・医療・介護・住宅・不動産の様々な関係者間の連携を促進します。

参　考　資　料

～高齢者向け住宅・介護保険施設の概要と現状～

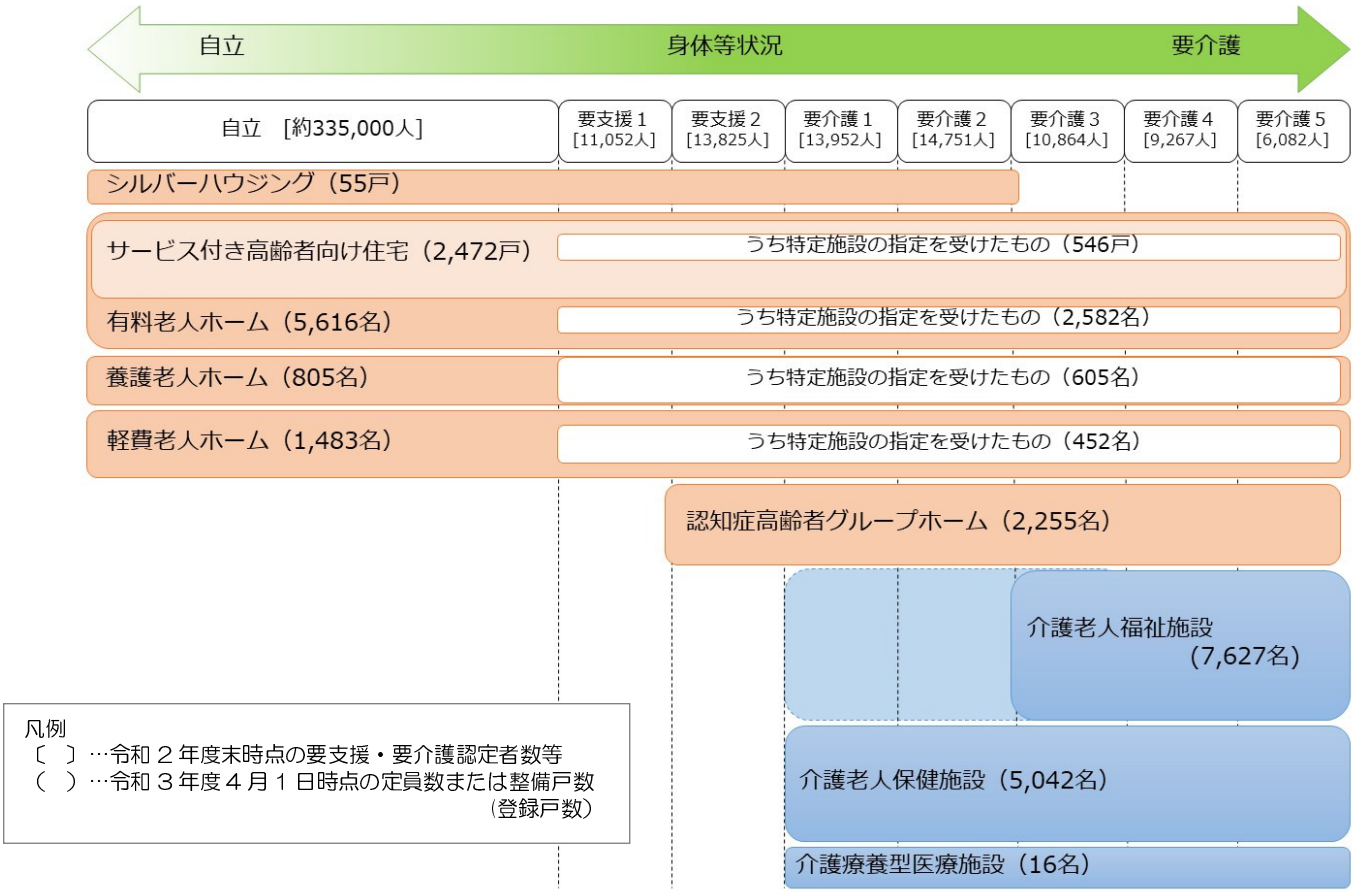
【高齢者向け住宅・介護保険施設の概要】

	根拠法	基本的性格	定義	介護保険法上の類型	主な設置主体	対象者	一人あたりの面積
シルバーハウジング	公営住宅法 国土交通省・厚生労働省通知	高齢者のための住居	高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的な賃貸住宅	なし （外部サービスを活用）	地方公共団体	次のいずれかに該当する世帯 ・高齢者単身世帯（60歳以上） ・高齢者夫婦世帯（夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば可） ・高齢者（60歳以上）のみからなる世帯 ・障害者単身世帯又は障害者とその配偶者からなる世帯等 ※公営住宅の入居者資格を満たすことが必要。	25㎡など
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律	高齢者のための住居	高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームに、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する住宅	なし （外部サービスを活用） ※有料老人ホームに該当するものについては、下段を参照	限定なし （営利法人中心）	次のいずれかに該当する単身・夫婦世帯 ・60歳以上の者 ・要介護又は要支援認定を受けている60歳未満の者	25㎡など
有料老人ホーム	老人福祉法	高齢者のための住居	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理のいずれかのサービスを提供をする施設	特定施設入居者生活介護 ※一部施設 （介護保険法第8条第11項）	限定なし （営利法人中心）	老人 ※老人福祉法上、老人に関する定義がないため、解釈においては社会通念による	13㎡（参考値）
養護老人ホーム	老人福祉法	環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設	入所者を養護し、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設		地方公共団体 社会福祉法人	65歳以上の者であって、環境上及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な者	10．65㎡
軽費老人ホーム	介護保険法	低所得高齢者のための住居	無料又は低額な料金で老人を入所させ、食事の提供、入浴等の準備、相談及び、援助、社会生活上の便宜の供与その他日常生活上必要な便宜を提供するための施設		地方公共団体 社会福祉法人 知事許可を受けた法人	身体機能の低下等により自立した生活を営むことについて不安であると認められる者であって、家族による援助を受けること困難な60歳以上の者	21．6㎡（一人） 31．9㎡（二人） など
認知症高齢者グループホーム	老人福祉法 介護保険法	認知症高齢者のための共同生活住居	入居者について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの	認知症対応型共同生活介護 （介護保険法第8条第20項）	限定なし （営利法人中心）	要介護／要支援者であって、認知症である者（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）	7．43㎡

	根拠法	基本的性格	定義	介護保険法上の類型	主な設置主体	居室面積・定員数			
						従来型		ユニット型	
						面積／人	定員数	面積／人	定員数
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	老人福祉法 介護保険法	要介護高齢者のための生活施設 ※平成27（2015）年度より新規入所者は原則要介護3以上	特別養護老人ホームであって、当該特別養護老人ホームに入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことを目的とする施設	介護老人福祉施設 （介護保険法第8条第27項）	地方公共団体 社会福祉法人	10．65㎡以上	原則個室	10．65㎡以上	原則個室
介護老人保健施設	介護保険法	要介護高齢者にリハビリ等を提供し在宅復帰を目指す施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話を行うことを目的とする施設	介護老人保健施設 （介護保険法第8条第28項）	地方公共団体 医療法人	8㎡以上	4人以下		
介護療養型医療施設	旧介護保険法	医療の必要な要介護高齢者のための長期療養施設	療養病床等を有する病院又は診療所であって、当該療養病床等に入院する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設	介護療養型医療施設 （旧・介護保険法第8条第26項）	地方公共団体 医療法人	6．4㎡以上	4人以下		
介護医療院	介護保険法	医療の必要な要介護高齢者のための長期療養・生活施設	要介護者であって、主として長期にわたり療養が必要である者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話を行うことを目的とする施設	介護医療院 （介護保険法第8条第29項）	地方公共団体 医療法人	8㎡以上	4人以下	13㎡以上	

厚生労働省資料「地域包括ケアにおける高齢者の住まい」（平成 30 年度）を基に作成

【身体状況等に応じた高齢者向けの住宅・介護保険施設の選択肢（奈良県）】



※1　サービス付き高齢者向け住宅の定員数を除く

※2　平成27年度より、新規入所者は原則要介護３以上

5. 関連計画

奈良県賃貸住宅供給促進計画

+

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（（平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）第５条第１項に基づき、奈良県賃貸住宅供給促進計画を以下の通り定める。

１．　奈良県の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

法第２条第１項第１号から５号までに定める者及び同法施行規則（平成２９年国土交通省令第６３号。以下「施行規則」という。）第３条第１号から第１０ 号までに定める者のほか、妊娠している者がいる世帯、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（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）、UJI ターンによる転入者のほか、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者を住宅確保要配慮者とする。

（２）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

住生活基本法第１７条第１項の規定に基づく奈良県住生活基本計画（令和４年２月）（以下「住生活基本計画」という。）に定められた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、その他の公的賃貸住宅の供給主体とも連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給する。

② 法第１０条第５項に規定する登録住宅

地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅　の供給の促進を図る。

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公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

県基本計画を踏まえ、既存の公的賃貸ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間で連携し、推進する。

（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

施行規則第１１条に規定されているとおりとする。

② 共同居住型住宅の登録住宅の規模に関する基準について

施行規則第１１条ただし書き第１２条第２号ロに基づく国土交通大臣が定める基準（平成２９年国土交通省告示第９４１号）第２条のとおりとします。

（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

登録事業者に対し、制度の適正な運用を図るため、入居対象者の範囲の適切な設定・入居者の個人情報保護の徹底等について、周知啓発及び指導監督を的確に行う。

また、賃貸人等に対し、住戸改善や適切な維持管理・計画的な修繕の実施等につちえ普及啓発を図るとともに、居住支援協議会や関係団体と連携し、制度が円滑に運用されるよう努める。

（４） 計画期間

本計画の計画期間は令和４年度から令和９年度の５年間とする。

5. 関連計画

マンション管理適正化計画

（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

奈良県内の分譲マンション戸数は約６万戸で、うち築 40 年を超えるマンションは約１万１千戸と推計され、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。

昨年度に実施したマンション実態調査の結果、長期修繕計画の未策定や修繕積立金の少なさなど管理状況に課題があると考えられるマンションもあることから、奈良県としては、本計画を推進することにより、マンションの管理適正化を推進します。

なお、定量的な基準としては「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」を、令和１４年度に 70%（仮）とすることを目標とします。

（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

奈良県においては、県により県内全域のマンションの立地状況について把握するとともに、当該エリアにおけるマンションの管理状況に関するアンケート調査を実施しており、今後も１０年に一度程度、町村と連携したアンケート調査を実施します。

また、アンケートの回答のない分譲マンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施します。

アンケート調査の対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

- 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
- 主な調査項目：戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、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）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
- 調査方法　　：区分所有建物の管理組合あてに調査票を郵送（管理組合あてに郵送できない場合には、県職員または委託事業者が直接当該建物を訪問し、管理者を探索の上、調査票を手交する）。

アンケート調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について潜在的　なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他関係者に対し、マンション管理適正化法に基づき調査のための必要な協力を求め、また、敷地内立ち入り許可や区分所有者の個人情報提供等必要な助言、指導、勧告を行います。

（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

所管内のマンションの管理実態については、個別に把握するよう努めるとともに、管理計画の認定事務を実施し、必要に応じて、助言・指導等を行います。

また、奈良県では、区分所有者・管理組合向けの管理無料相談窓口を設置するほか、管理適正化に関するセミナーを開催します。

（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

奈良県マンション管理適正化指針については以下のとおりとします。

①マンション管理適正化法第５条の２の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準の目安の各項目が遵守されていない場合とします。

②マンション管理適正化法第５条の４の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準のいずれにも適合することとします。

【参考】法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抜粋））

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。
なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六４の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

１．管理組合の運営
⑴管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
⑵集会を年に一回以上開催すること

２．管理規約
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

３．管理組合の経理
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

４．長期修繕計画の作成及び見直し等
適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

【参考】法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抜粋））

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

１．管理組合の運営

⑴管理者等が定められていること

⑵監事が選任されていること

⑶集会が年一回以上開催されていること

２．管理規約

⑴ 管理規約が作成されていること

⑵ マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

⑶ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。

３．管理組合の経理

⑴管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること

⑵修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと

⑶ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

４．長期修繕計画の作成及び見直し等

⑴ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること

⑵ 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること

⑶ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること

⑷ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

⑸ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと

⑹ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

５．その他

⑴ 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

⑵ 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

（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

管理計画認定制度等の分譲マンションの管理に関する情報について、奈良県窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

また、奈良県では、管理組合によるマンション管理士等の専門家の活用を促進するため、専門家派遣制度を有していない市町村を対象に、専門家派遣事業を実施するほか、希望する管理組合に対してマンション管理士を初回及び２回目の計２回まで無料で派遣します。（再掲）

また、マンション管理士会やマンション管理適正化推進センターと連携し、毎月管理組合向けの管理適正化セミナーを開催するほか、相談窓口を設置します。（再掲）

さらに、市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、定期的に担当者会議を開催するほか、必要な情報提供や意見交換を行います。

（６）計画期間

本計画の期間は、本住生活ビジョンの計画期間に合わせ、令和４年度から令和９年度までの５年間とします。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。（概ね５年ごとに）

（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

奈良県では、本計画を作成し、重点的に区域内のマンションの管理の適正化を推進していくこととするほか、その施策達成手段の一つとして、町村の区域を対象に、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとします。

一方で、市の区域については市がマンション管理の適正化の推進を図るために必要な施策を講じる必要があります。マンションの立地が多い市についてはマンション管理適正化推進計画の策定を促すなど、県内全域のマンション管理適正化に努めます。

なお、管理計画の認定は５年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です（有効期間は延長せず）。また、認定期間中に県から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。