

V 住宅・住宅地の重点供給地域

奈良県では、これまで世帯数の増加が見込まれていましたが、平成 27 年には減少することが予想されています。したがって、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、安定的に住宅・住宅地を供給する方向に転換することを基本とします。

一方、県内には最低居住水準未満世帯が 2.5%、誘導居住水準未満世帯が 36.1%存在し、これらの世帯の居住水準を引き上げるための住宅供給が依然として必要です。

また、本県は歴史・文化・自然環境等の資産に恵まれ、住みよい良好な住宅地が多くあります。奈良県の住みやすさの指標でも、育児期や高齢者単身に注目すれば、「とても住みやすい」・「どちらかといえば住みやすい」を合わせると 70%近くになり、評価が高くなっています。

今後、近畿圏内の人口減少、世帯減少が見込まれることをふまえ、これまでのベッドタウン的な役割に主眼を置いた住宅・住宅地の視点に、県政課題である産業振興に合わせた住宅の供給の視点を加え、本県の特徴を活かした魅力ある住宅・住宅地の供給を図ります。

住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を、以下の通り引き続き設定するものとします。なお、重点供給地域は、今後 10 年の間に住宅・住宅地の供給事業の促進が図られる必要があるため、以下の項目に留意して、12 地区（約 430ha）を設定します。

- ① 住宅・住宅地の供給事業（土地区画整理事業等）を計画的に推進している、または推進予定が明確
- ② 住宅・住宅地の関連公共施設の整備（予定）時期が明確
- ③ 住宅供給の促進策として、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業の適用がなされている
- ④ 地区計画等の規制、誘導により、良好な居住環境が形成され計画的な住宅の供給が見込まれる

重点供給地域一覧

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称) 登美ヶ丘第 11 次住宅地	90ha	No.1,2,4,11
奈良市	近鉄西大寺駅南地区	30ha	No.4
	JR奈良駅南地区	10ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	21ha	No.8
大和郡山市	小泉団地	5ha	No.7
生駒市	生駒駅前北口地区	0.8 ha	No.3
香芝市	五位堂駅前北第 2 地区	17.6ha	No.4
三郷町	勢野地区	45ha	No.4
平群町	平群駅西地区	12.5ha	No.2,4
斑鳩町	新家地区	2.4ha	No.4
五條市	南大和田園都市牧野 A 地区	93ha	No.2,4,11
大淀町	花吉野ガーデンヒルズ	102.9ha	No.1,2

住宅及び住宅地の供給の促進策

No.1：開発許可による宅地開発事業（都市計画法）

No.2：地区計画等（都市計画法）

No.3：市街地開発事業（都市再開発法）

No.4：土地区画整理事業（土地区画整理法）

No.7：公営住宅の建設・建替（公営住宅法）

No.8：市街地の整備改善（独立行政法人都市再生機構法）

No.11：住宅市街地基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業制度要綱）

VI 計画の実現にむけて —関係主体間の連携や推進体制の整備—

本計画は、従来の住宅政策の枠組みにとどまらず、様々な主体が関係し、また、幅広い施策内容を効果的に実施していくことが必要です。このためには、役割や連携のあり方等を明確にするとともに、効果的な実施方法等や施策実施体制の設定等を目的とする推進体制の整備が重要です。特に、公的主体（県、市町村、UR など）の一体的な推進体制が重要で、その構築を重点的に進めます。

（１）協議事項

本計画の実施に関係する主体間では、以下の事項についての協議が考えられます。

○各地域における取り組み等に関する関係者(県、市町村、民間、等)間協議

例)・郊外住宅地等における地域固有の課題への対応

・地域の住民活動に対する具体的な支援方策の検討

○住宅市場への対応等における、関係者(県、関係団体、等)間協議

○住宅施策の展開（施策の先行実施等）に関する関係者間協議

このため、これらの協議を行う体制の整備を図ります。

（２）関係主体の役割に応じた施策の推進

本計画の施策に関わる関係主体は、基本的に以下の役割を担うことが期待されます。

関係主体		施策実施における各主体の役割
公的主体	県	<ul style="list-style-type: none"> ○県での計画立案及び施策推進 <ul style="list-style-type: none"> ・全県レベルでの基準設定、先導施策展開、住情報等の提示 ・庁内(関係部局)推進体制の構築、市町村連携等の推進 ○広域的な需給に応じた住宅困窮者の安定居住の確保 等
	市町村	<ul style="list-style-type: none"> ○市町村独自の計画立案及び施策推進 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の多様な主体と協調する施策の展開 ○地域実態に見合った住宅困窮者の安定居住の確保 ○地域住民等との連携による住まい・まちづくり 等
	都市再生機構等	<ul style="list-style-type: none"> ○各主体が担う公的住宅の適切な供給、維持管理 ○地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 等
	民間事業者 (住宅関連事業者等)	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成 ○自らが供給する住宅による住宅性能向上等への貢献 (消費者と直接的につながる住宅の安全性、品質及び性能の確保) ○事業活動にかかる住宅に関する情報の提供 ○市場の健全性等の確保 ○公共性の高い住宅供給、福祉サービスの提供等への関与 等
	NPO(市民活動団体等)	<ul style="list-style-type: none"> ○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施 ○住まい・まちづくり等への参画 等
	地域住民(居住者)	<ul style="list-style-type: none"> ○(自らが関わる)住宅の質の向上の確保 ○住宅の性能向上や市場の適正化等に関する判断 ○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施 ○住まい・まちづくり等への参画 等

このような各主体の役割を活かして、施策の実施を図ります。

(3) 関係主体間の連携と協働

本計画の実現に向けて、関係する各主体は、それぞれの役割を果たしつつ、相互に連携して施策に取り組むことが必要です。中でも、地域マネジメントの推進等、複数の主体が関与して取り組む施策においては、地域・住宅地の特性や施策のねらいに応じて、適応する主体が互いに連携・協働することで、実態に即したきめ細かな施策の展開を図ることが期待されます。

主体間でのより良い連携を構築し、また、協働して施策を推進するために、施策導入段階で関係者同士が十分な協議を図ります。

(4) 推進体制の整備

①公的主体間における推進体制

各市町村に密着した課題への対応、地元住民が行う活動への支援等については、県と市町村が連携して取り組むことが必要です。このため、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組織の形成等を図ります。

また、県は、市町村における住生活基本計画の策定を促進します。

②公民間を含む推進体制

施策の中には、民間事業者や地域住民等が関与するものが多く含まれています。これらの施策を実施するには、関係者同士で、施策の内容や各地域の特徴等を踏まえて協議し、実施方法や実行体制等を設定することが必要です。とりわけ、公的主体と民間事業者等が連携して施策を推進するには、協議等を行う場を設定することが必要となっています。

このため、公的主体と民間事業者や地域住民等が本計画の施策実施等を協議するための組織の形成等を図ります。

③関連部局間の連携による施策推進

本計画の施策推進にあたり、県では、住宅部局以外に福祉部局をはじめとする様々な関係部局との連携が不可欠となっています。このため、主要な施策に対応して、県庁内関係部局による推進体制を構築し、実施体制を整備します。