

## 住まい・まちづくりの課題

### ①人口や世帯の減少への対応

人口は最近減少に転じ、今後もその度合いは増していくと見込まれます。特に世帯形成期から子育て期にあたる若年世帯の県外への転出が目立ちます。また、世帯数もまもなく減少に転じることが見込まれています。

人口減少及び今後予想される世帯数減少を可能な限り抑制し、住宅地の活力を維持・発展していくためには、子育て世帯が住みやすい住まい・まちづくりや、世代を超えて住み続けられる良質な住まい・まちづくりなどが求められます。

### ②少子・高齢化への対応

数年後には団塊の世代が高齢期を迎えるため、高齢化が一層進展し、単身や夫婦のみの高齢世帯の増加が見込まれており、高齢者が安心して住み続けられるための施策がより重要となります。また、若年世帯の転出傾向を抑制するために、子育て世帯が住みやすく、若年層にも魅力ある住まい・まちづくりに取り組み、定住や人口流入を促進することが求められます。

こうした少子・高齢社会への取り組みは上述の人口・世帯減少にも対応するものであり、住宅地の活力を維持・発展させることにつながります。

### ③多数を占める持家ストックの維持・活用

奈良県では住宅ストックの約7割を持家が占めています。住宅を良好な状態に保ち、性能の向上を図るためには、所有者が責任を持って維持管理する必要があります。また、持家空家の増加は、地域コミュニティの活力維持やストックの有効活用の面で大きな課題となっています。

ストックが良好に管理され、利活用されることは、ストック循環型社会の形成に不可欠です。所有者による適切な維持管理やリフォームが推進され、良質な住宅ストックとしての既存住宅の流通や住み替えが円滑に行われるよう、住宅や住宅を取りまく地域に関する様々な情報提供や相談体制の整備が重要となります。

### ④地域住民が主体となったエリアマネジメント

住宅地における高齢化・人口減少の進行や、空家の増加に伴い、地域コミュニティの活力の低下が懸念されています。特に、郊外戸建住宅地では、一時に同じような年代・階層の人が移り住んだため、急激な高齢化の進行や人口減少が起こりやすく、課題が深刻化しやすい傾向にあります。

一方、団塊の世代が定年を迎え、能力のある経験豊かな人材が地域社会に帰ってきます。これらの人材が地域活動に関わる機会づくりを行うなど、住民が主体となり、地域コミュニティの醸成や地域の運営・管理（エリアマネジメント）に取り組む必要があります。

## ⑤環境負荷の低減

地球温暖化の原因とされる二酸化炭素などの温室効果ガスについて、国は「2020年までに1990年比25%削減」という目標を打ち出しており、住まい・まちづくりの分野においても取組の強化が求められています。

一方で、奈良県は全国有数の優良材産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。木材は、再生産可能で、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ない環境にやさしい省エネ資材であり、住まい・まちづくりの分野で県産材の利用を進めることは地球温暖化への対応策として有効です。

環境負荷の低減に向けて、県産材の利用の推進に加え、断熱性能を高めることや高効率設備を導入する住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>化、住宅の長寿命化、資源のリサイクル、環境負荷を低減する住まい方の普及などの取り組みを推進することが重要です。

## ⑥多様化する居住ニーズへの対応

成熟社会への移行に伴って家族形態やライフスタイルは多様化しています。多様なライフスタイルやライフステージの居住ニーズに対応した住まい・まちづくりを進めるためには、住宅そのものに加え、居住環境や住生活を支えるサービスなど暮らし全般の質の向上を図ることが不可欠です。

多様なニーズを満たす住宅・住環境を県民（消費者）が適切に判断し選択するにあたって、住宅流通やリフォーム市場等に対する消費者の不安感や情報の不足などを解消するために、住宅や住生活にかかわる情報提供や市場の環境整備を進めることが重要です。

## ⑦安全・安心の確保

### 1) 住まいの耐震性の確保

遠くない将来、本県に影響を及ぼす海溝型地震の東南海・南海地震や、いつ起こるかわからない内陸型地震の奈良盆地東縁断層帯、中央構造線断層帯、生駒断層帯などによる地震の発生が懸念されており、住まいの耐震性や防火性等の防災安全性を確保することが急務となっています。耐震性の確保のためには、現行の耐震基準を満たさない住宅ストックへの対応がとりわけ重要となります。また、本県では持家に居住する世帯の割合が高いことから、住宅所有者の自発的な耐震改修等を促進していくことが重要です。

### 2) 安心して住むことのできる住宅・住環境の確保

高齢者の増加に伴い、高齢者が安全・快適に住むことの重要性が増しており、それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、バリアフリー化された住宅の供給等を促進することが求められます。

さらに、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」という、ユニバーサルデザインの考えに基づき、住宅・住環境における移動や利用の利便性の向上を図る必要があります。

また、アスベストやシックハウス等の健康被害を及ぼす問題についても引き続き対応が求められます。

### 3) 住まい・まちの防犯性の向上

住宅や住宅地への侵入窃盗などの犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生の防止に対する満足度は低い状況です。住まい・まちの防犯性を高めるためには、物理的な防犯性能を高めるだけでなく、地域に人の目が行き届くなど、地域のソフト面の取り組みが重要となります。

#### ⑧住宅困窮者への対応

住宅困窮者は、従来の低額所得者だけではなく、近年では高齢者や障害者、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。これらの世帯は、自力で適切な居住水準を確保することが困難な場合や、民間賃貸住宅では入居を拒まれる場合もあり、居住における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、行政と都市再生機構、民間事業者が連携・協働し、公的・民間賃貸住宅の供給や居住支援の充実等により居住の安定確保を図る必要があります。

#### ⑨多様な地域特性を活かした住まい・まちづくり

本県には、郊外戸建住宅地や、駅前・中心市街地、歴史的な街なみを持つ住宅地、中山間地域など多様な地域・住宅地があります。人口減少や少子・高齢化が著しく進んでいる地域がある一方で、現在も活発な住宅地開発が行われ成長期にある地域があるなど、地域によって住まい・まちづくりに関する状況や課題は様々であり、目指すべき方向性も地域によって異なります。このような地域の特性に配慮しながら、地域の資源や魅力を活用した施策展開を図るとともに、地域の気候・風土・文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する必要があります。

また、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高い地域では、今後も、無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を促進する必要があります。

#### ⑩多様な主体との連携、役割分担

平成11年度の地方分権一括推進法以降、三位一体改革による国庫補助金等の縮減、税源移譲、地方交付税総額の抑制、さらに平成22年6月の地域主権戦略大綱の権限委譲強化、一括交付金創設など、地方への分権から主権へという潮流のもと、県の役割は大きくなるとともに、福祉やまちづくり施策を実施すべき基礎自治体である市町村の役割もさらに重要性を増しています。

また、住宅・住環境を総合的に捉えた住生活を対象にした施策展開を図るためには、県民、NPO、民間事業者など多様な領域・主体との連携が不可欠です。そのため、県、市町村と様々な主体が住まい・まちづくり政策のビジョン（指針）、即ち住生活基本計画を共有し、適切な役割分担の下に施策を推進していくことが求められます。行政はそれらの主体の活動を支援していく、あるいは活動しやすい環境を整えていくことが重要です。

<連携・役割分担のイメージ>

