

# 奈良県住生活基本計画 概要版

**計画の目的** 県と市町村、民間事業者やNPO、県民等の政策展開に関わる様々な主体が共有すべきビジョン（指針）とする

**計画期間** 平成23年度～平成32年度の10ヵ年とし、概ね5年ごとに見直しを行う

## 住まいまちづくりの現状

- 本格的な人口・世帯減少社会の到来
- 空き家の増加
- 木材の生産量の減少。
- 頻発する自然災害
- 多様化する住宅困窮者
- 全国と比べ短い住宅の利活用期間（奈良：21年、全国：27年）
- 少子・高齢社会の進展
- 住宅ストックの7割が持家
- 家族形態、ライフスタイルの多様化
- 治安や犯罪発生防止に対する満足度の低下
- 地球温暖化防止の目標（2020年CO<sub>2</sub>、25%削減）

## 住まい・まちづくりの課題

- ①人口や世帯の減少への対応
- ②少子・高齢化への対応
- ③多数を占める持家ストックの維持・活用
- ④地域が主体となったエリアマネジメント
- ⑤環境負荷の低減
- ⑥多様化する居住ニーズへの対応
- ⑦安全・安心の確保
- ⑧住宅困窮者への対応
- ⑨多様な地域特性を活かした住まい・まちづくり
- ⑩多様な主体との連携、役割分担

## 地域・住宅地の特性に応じた 住まい・まちづくり施策の方向

- 1 郊外戸建住宅地**  
・関係者が住宅地の将来像を共有し、住民が主体となった住宅・住環境の適切な維持管理、住環境を維持するためのルールづくり等  
・コミュニティの活性化や、ライフサイクルやライフスタイルに対応する生活サービス機能の充実
- 2 大規模公的賃貸住宅団地**  
・周辺住宅地との調和や地域のまちづくりに資する再生事業の検討  
・コミュニティの活性化や、ライフサイクルやライフスタイルに対応する生活サービス機能の充実等
- 3 駅前・中心市街地**  
・公共交通や生活サービス施設等の利便性を活かした住宅地・商業地としての魅力向上、にぎわいと活気のある「まちの顔」の再生
- 4 歴史的な街なみを持つ住宅地**  
・伝統的建造物群保存地区の指定や街なみ環境整備事業など街なみ保存  
・空家等の利活用の推進
- 5 既存集落地**  
・生活道路の拡幅等の防災面の環境改善  
・個々の住宅の耐震性向上による災害に強い住宅地の形成
- 6 小規模開発住宅地**  
・生活道路の拡幅等の防災面の環境改善  
・個々の住宅の耐震性向上による災害に強い住宅地の形成
- 7 中山間地域・過疎地域**  
・「産業振興の強化と安定した就業の場の確保」「安全、安心、快適な住環境の整備」「魅力ある地域づくりと地域間交流の推進」等に基づく過疎地域自立促進  
・自然・歴史的資産を活かした定住促進・交流人口の拡大

## 基本理念

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現

## 基本目標

- いきいきした地域社会を次世代に伝える  
ー活力あるコミュニティの形成ー
- 個性豊かで安全な地域の中で住もう  
ー良好な居住環境の形成ー
- 質の高い住空間で安心・快適に住もう  
ー良質な住まいの形成ー
- 誰もが安心して住もう  
ー安定した暮らしを守る住まいの形成ー
- ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ  
ー住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備ー

## 施策の基本的方向

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| (1) 地域の運営・管理活動の促進          | ①コミュニティ意識の醸成<br>②住民による地域の運営・管理活動の推進  |
| (2) 歩いて暮らせるまちづくりの推進        | ①公共交通機関との連携<br>②いきいきと暮らせるまちづくりの推進  |
| (3) 住生活を支えるサービス機能の充実       | ①身近な生活サービス施設等の再生<br>②NPO、コミュニティビジネス支援  |
| (1) 地域の個性を活かした住環境の創出       | ①歴史的な街なみの保全<br>②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備<br>③景観づくり・まちづくりによる住宅地環境の保全<br>④過疎化が進む東南部地域の定住促進 |
| (2) 安全で良質な市街地環境の整備         | ①小規模住宅地等における住環境の改善<br>②宅地防災・土砂災害対策等の推進<br>③市街地の防災に対する情報提供の推進<br>④住宅地の防犯性の向上          |
| (1) 住宅の安全性・快適性の確保          | ①住宅ストックの耐震化の促進<br>②バリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の推進<br>③室内環境の安全性の確保<br>④住宅の防犯性の向上             |
| (2) 適切な維持管理等による住まいの長寿命化の促進 | ①適切なリフォームの推進<br>②住宅の履歴情報の保存と活用<br>③マンションの維持管理等の適正化                                   |
| (3) 環境に配慮した住宅の供給促進         | ①低炭素型住宅の普及<br>②県産材の活用の促進<br>③住宅の整備に伴う廃棄物の適正処理とリサイクルの促進<br>④環境に優しい住まい方の普及             |
| (1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保        | ①ストックの有効活用による公営住宅の計画的供給<br>②公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用<br>③民間住宅市場の環境整備等                      |
| (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給        | ①子育て世帯向け賃貸住宅の供給<br>②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給<br>③賃貸借契約をめぐる紛争の防止                             |
| (3) 災害発生に備えた体制づくり          | ①応急仮設住宅の供給に係る事前体制の強化<br>②災害発生時における住宅相談窓口の設置<br>③被災住宅等に対する応急危険度判定の実施体制の充実             |
| (1) 住情報の提供の促進              | ①住宅相談・住情報提供の充実<br>②住教育の推進  |
| (2) 将来にわたり活用される良質な住宅の形成    | ①長期優良住宅の供給の促進<br>②住宅性能表示制度等の活用促進   |
| (3) 既存住宅の有効活用の促進           | ①空家の利活用の推進<br>②住み替えに関する情報提供の充実<br>③既存住宅に関する情報提供の充実                                   |
| (4) 地域の住宅産業の育成・活性化         | ①県産材の活用促進（再掲）<br>②地域住宅産業活性化支援  |

## 成果指標

- コミュニティの関わりに対する満足率  
【H20：73.9% → H32：増加】
- 日常の買い物・医療・文化施設の利便に対する満足率  
【H20：60.7% → H32：増加】
- 永住意向（「なら未来目標アンケート」）  
【H20：65.5% → H32：増加】
- 火災・地震等の安全に対する満足率  
【H20：53.3% → H32：増加】
- 住宅ストックの耐震化率  
【H20：75.2% → H32：90%】
- 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率  
【H20：35.9% → H32：80%】
- 住宅の利活用期間  
【H20：21.0年 → H32：約40年】
- 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率  
【H20：15.6% → H32：30%】
- 最低居住水準未達世帯率  
【H20：2.5% → 早期に解消】
- 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率  
【H20：44.2% → H32：50%】
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合  
【H21：18.2% → H32：30%】
- 用途不特定空家率  
【H20：6.2% → H32：早期解消】
- 中古住宅の流通シェア  
【H20：24.0% → H32：35%】

## 住宅・住宅地の重点供給地域

- ・今後10年間の住宅・住宅地の重点供給地域を、次の項目に留意し、13地区（約720ha）を設定。
- 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関連公共施設の整備（予定）時期が明確
- ③住宅市街地総合整備事業、優良建築物等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、良好な居住環境の形成、計画的な住宅供給が見込まれる