

奈良県住生活基本計画

—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」の実現に向けて—

(改訂版)

奈良県

平成24年3月

も く じ

I 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
4 計画の構成	2

II 住まい・まちづくりの現状と課題

1 奈良県の住まい・まちづくりをとりまく現状	
(1) 人口・世帯	3
(2) 県民意識	6
(3) 住宅・住環境	7
(4) 地域別の状況	11
2 住まい・まちづくりにかかる課題	13

III 住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向、重点施策

1 住まい・まちづくりの基本理念	17
2 住まい・まちづくりの基本目標	18
3 住まい・まちづくり施策の基本的方向、重点施策	
3-1 いきいきした地域社会を次世代に伝える	
－活力あるコミュニティの形成－	19
3-2 安全で快適なまちづくりを進める	
－愛着をもてるまちづくりの推進－	22
3-3 質の高い住空間で安心・快適に住まう	
－良質な住まいの形成－	26
3-4 誰もが安心して住まう	
－安定した暮らしを守る住まいの形成－	31
3-5 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ	
－住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備－	35
4 基本目標の達成状況を示す成果指標	39

IV	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	41
1	郊外戸建住宅地	41
2	大規模公的賃貸住宅団地	42
3	駅前・中心市街地	43
4	歴史的な街なみを持つ住宅地	44
5	既存集落地	45
6	小規模開発住宅地	46
7	中山間地域・過疎地域	46
V	住宅・住宅地の重点供給地域	48
VI	計画の実現に向けて ー関係主体間の連携や推進体制の整備ー	51

I 計画の目的と位置づけ

平成 18 年 6 月に策定された「住生活基本法」は、これまでの公的住宅の建設戸数（フロー）を重視する計画体系から、国民の豊かな住生活を実現するためのストック重視型の施策体系に移行するもので、住まいを中心とした生活環境全般の向上を図るための基本法制として定められました。この中では、地方公共団体の責務に加え、事業者・居住者の責務が位置づけられ、国及び地方公共団体が住生活の安定・向上の促進のために講じるべき基本的施策が示されています。

国は、同法に基づき、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、「住生活基本計画（全国計画）」を定めました。

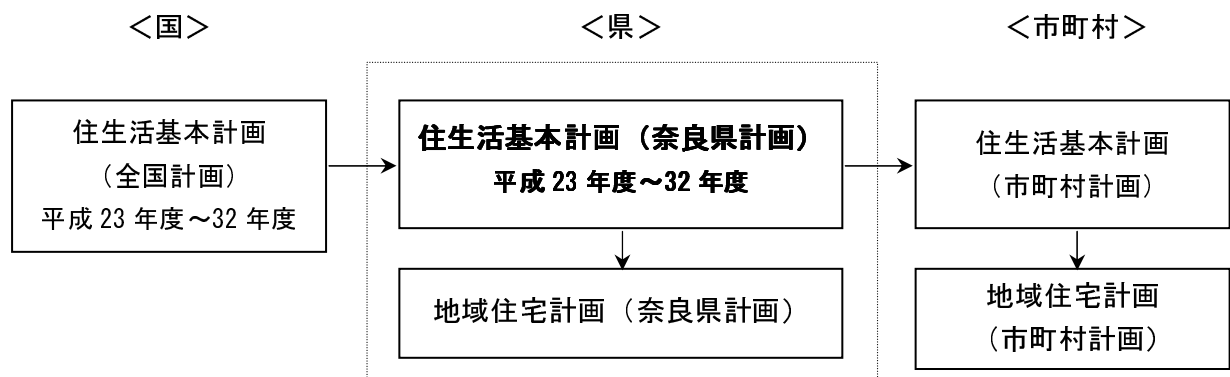
奈良県では、「住生活基本法」に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえつつ、住宅・住環境政策の最上位計画として平成 19 年 3 月に「奈良県住生活基本計画 県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む『住まいの奈良』の実現に向けて」（平成 18 年度～平成 27 年度）を策定し、施策を展開してきました。今回、国の「住生活基本計画」が 5 年ごとの見直しを行うことに伴い、奈良県においても見直しを行ないました。

1 計画の目的

本計画では、本県の住まい・まちづくりに係る最上位の計画として、これまでの住宅政策を引き継ぎつつ、住まい・まちづくりに係る今日的課題やこれまでおこなってきた施策の成果も踏まえ、「住まいの奈良」を実現するための基本目標を確認し、施策の再構築を図ります。そして、県と市町村、民間事業者や N P O、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）とすることを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための本県の住宅・住環境政策の基本的な最上位計画として策定するものです。

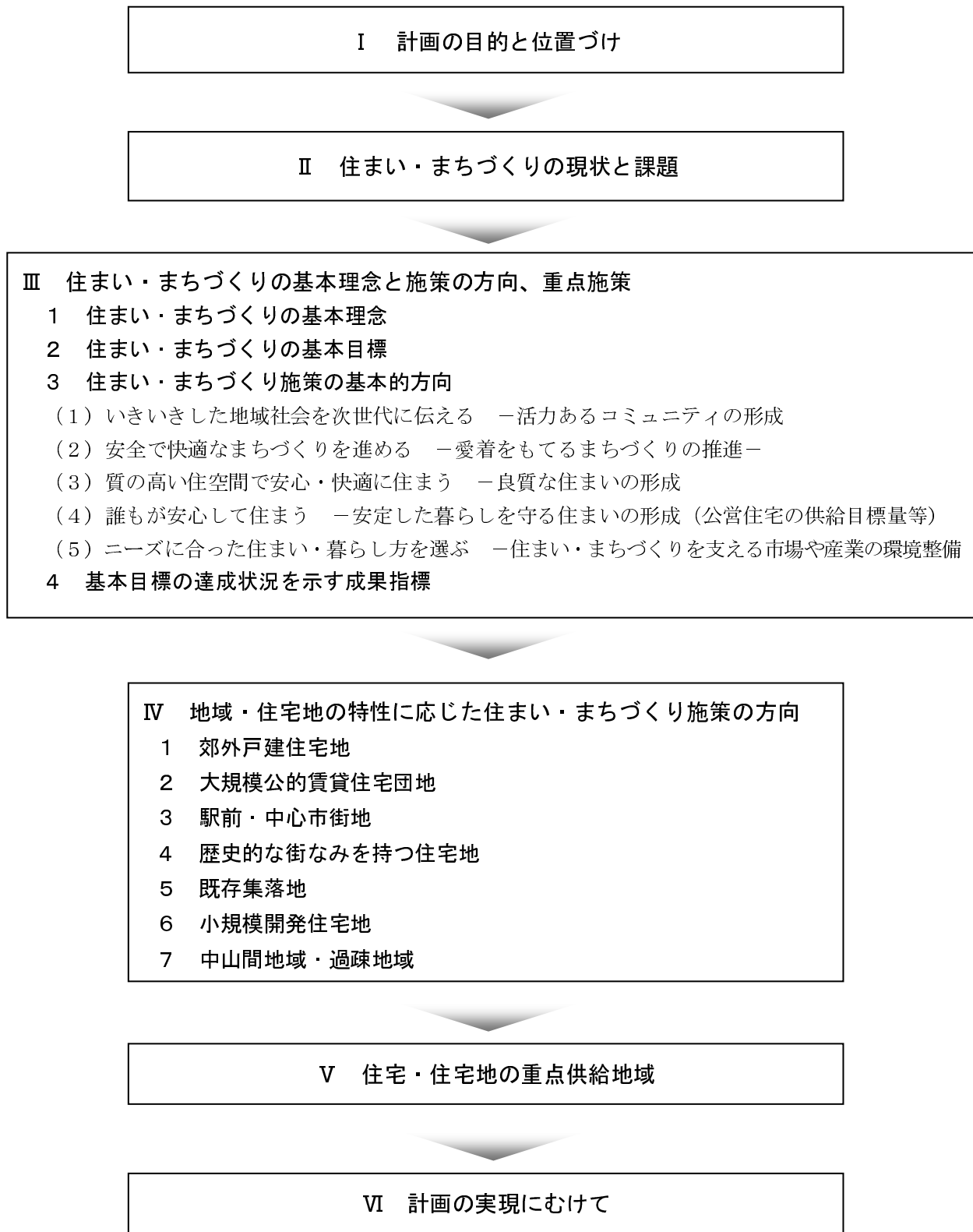


3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 23 年度～平成 32 年度の 10 カ年とし、概ね 5 年ごとに見直しを行います。基本目標等は、概ね 10 年～15 年後の将来を展望して設定しています。

4 計画の構成

本計画の構成は以下の通りです。



Ⅱ 住まい・まちづくりの現状と課題

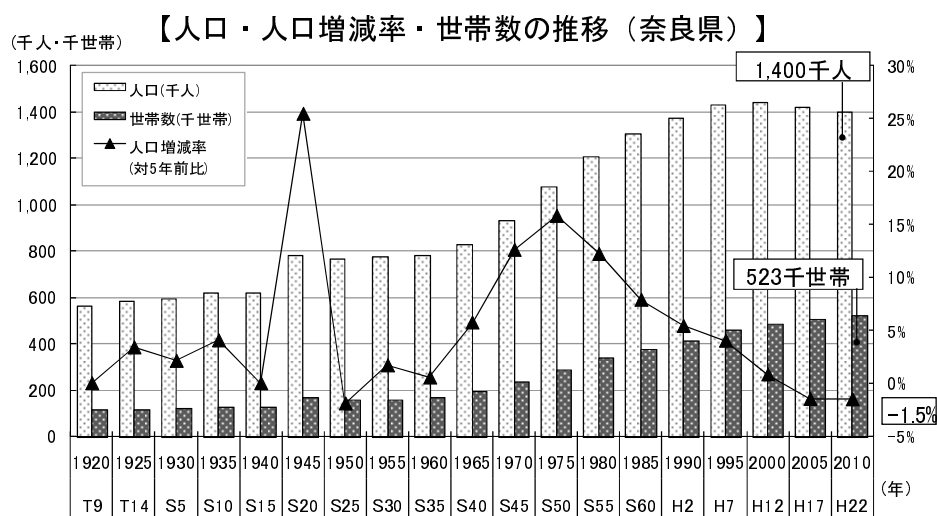
1 奈良県の住まい・まちづくりをとりまく現状

(1) 人口・世帯

① 人口と世帯

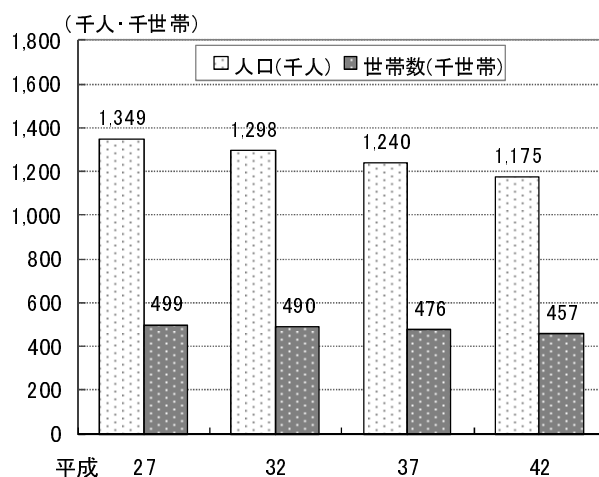
平成 22 年国勢調査（速報値）による総人口は約 140 万人です。人口増減率は昭和 50 年をピークに減少が続き、平成 12 年以降、人口減少に転じました。世帯数は平成 22 年時点で約 52 万世帯であり、平成 17 年度より 4.0%増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は今後も減少し続けると予測されています。世帯数は、平成 27 年以降は減少に向かうと予測されています。



資料：各年国勢調査、平成 22 年は速報値

【人口・世帯数の将来推計（奈良県）】



資料：日本の都道府県別将来推計人口（平成 19 年 5 月推計）

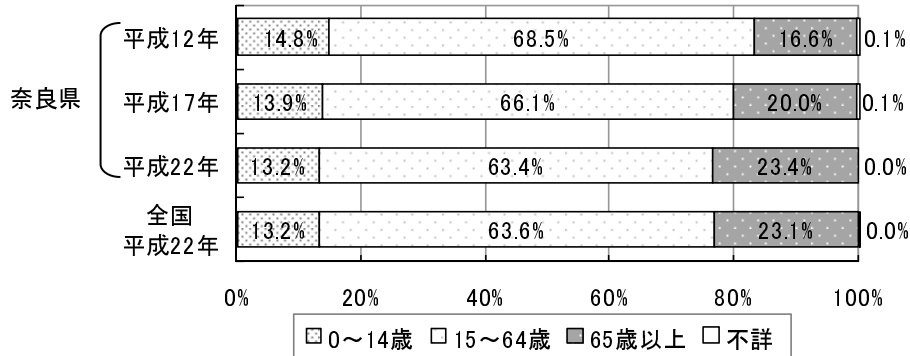
日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成 21 年 12 月推計）

ともに国立社会保障・人口問題研究所

② 年齢別構成比

本県の年齢別人口構成比をみると、平成 22 年住民基本台帳では高齢者（65 歳以上）は総人口の 23.4%（全国平均 23.1%）で過去最高の割合を示しています。それに対して、年少人口（0～14 歳）は 13.2%（全国平均 13.2%）と過去最低の割合となっており、今後も高齢者人口が増加し、年少人口が減少する傾向で推移するものと予測されます。

【3 区分年齢別人口構成比】

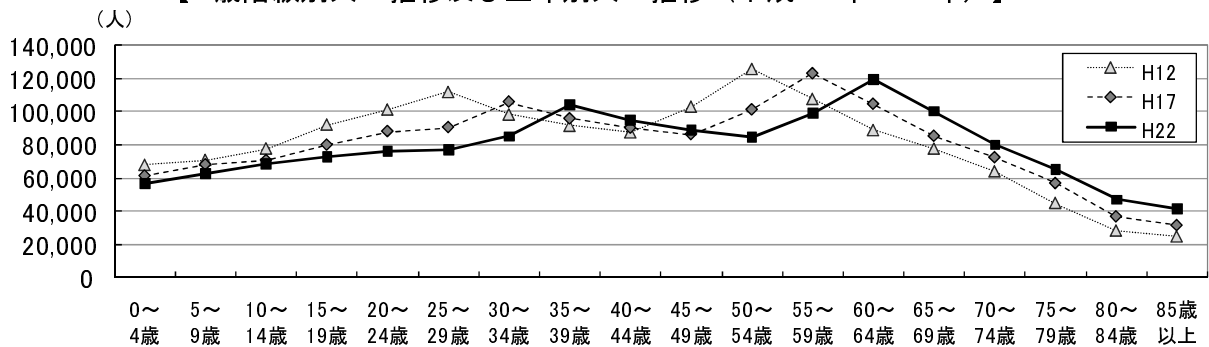


資料：H12, H17 国勢調査、H22 奈良県：住民基本台帳 2010. 10. 01、全国：総務省統計局 H22. 10. 01 人口推計

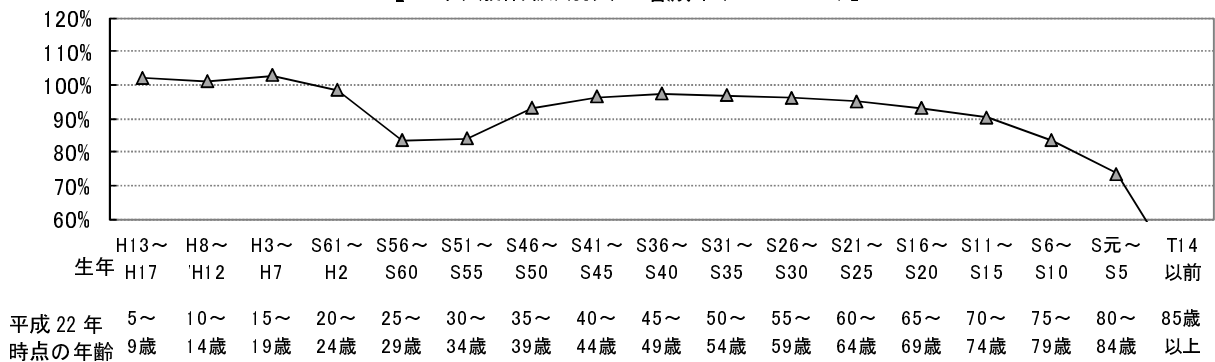
年齢別人口は、平成 22 年時点で 60～64 歳人口が最も多く、これらの層が数年後には高齢期にさしかかるため、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。

また、平成 12 年～22 年の 10 年間の生年別人口増減率をみると、平成 22 年時点で 25～34 歳の若年層の人口減少の割合が高く、転出傾向が見られます。

【5 歳階級別人口推移及び生年別人口推移（平成 12 年～22 年）】



【生年(5歳階級)別人口増減率(H12→H22)】



資料：住民基本台帳及び外国人登録

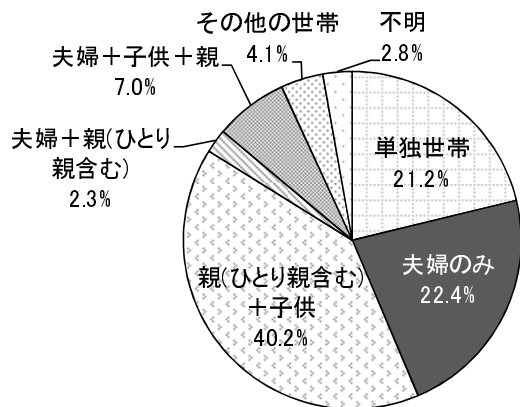
③ 世帯の構成

平成 20 年住宅・土地統計調査より本県の家族型別世帯数割合をみると、「親（ひとり親含む）＋子供」の核家族世帯の割合が最も高く、40.2%を占めています。

また、世帯人員別世帯数割合をみると、「3人」（20.8%）、「4人」（17.6%）の世帯が多く、合わせて 38.4%となっています。県平均の世帯人員は 2.73 人となっており、全国平均の 2.51 人に比べて高い値となっています。

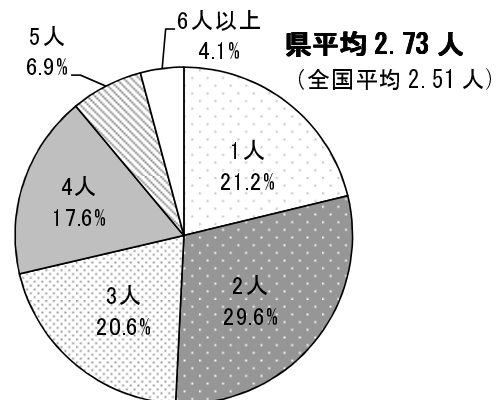
一方、「1人」「2人」の少人数世帯が 50.8%と過半数を占めています。

【家族型別世帯数割合（奈良県）】



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【世帯人員別世帯数割合（奈良県）】

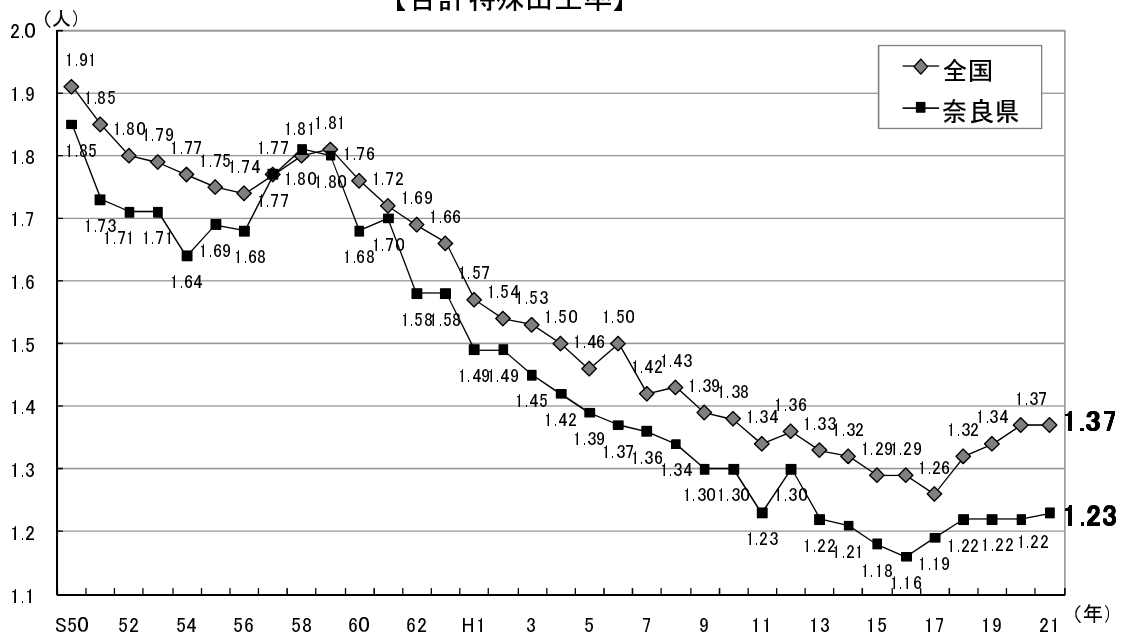


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

④ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は低下傾向から、平成 17 年より増加傾向に転じていますが、平成 21 年時点では全国平均 1.37 より低い 1.23 となっており、依然低い水準となっています。

【合計特殊出生率】



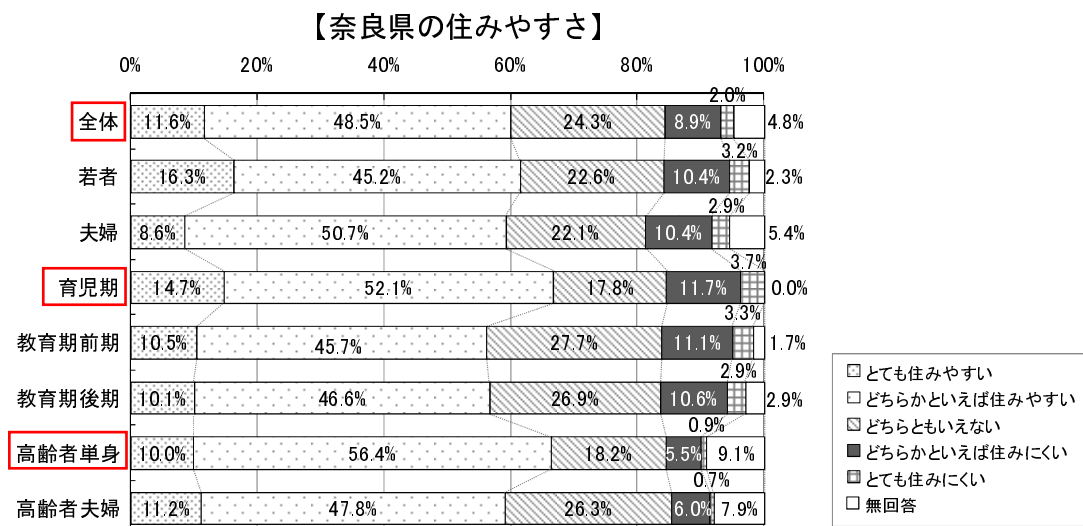
資料：各年人口動態統計

(2) 県民意識

① 奈良県の住みやすさ

平成22年度県民アンケートによると、県民による奈良県の住みやすさの評価は「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60.1%となっています。

高齢者単身世帯、育児期の世帯では「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66.4%、66.8%となっており、他の世帯に比べてやや評価が高くなっています。

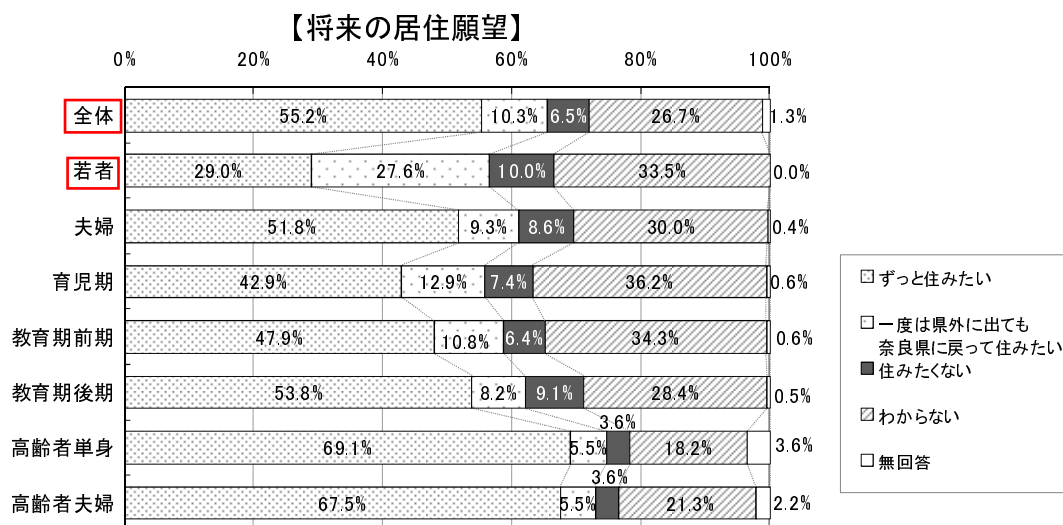


資料：平成22年度県民アンケート（平成22.5.20～22.6.9）

② 将来の居住願望

将来の居住願望では、およそ55%が「ずっと住みたい」と回答しています。

一方、若者では、「ずっと住みたい」と回答した世帯が29.0%と著しく低いですが、27.6%が「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」と回答しています。



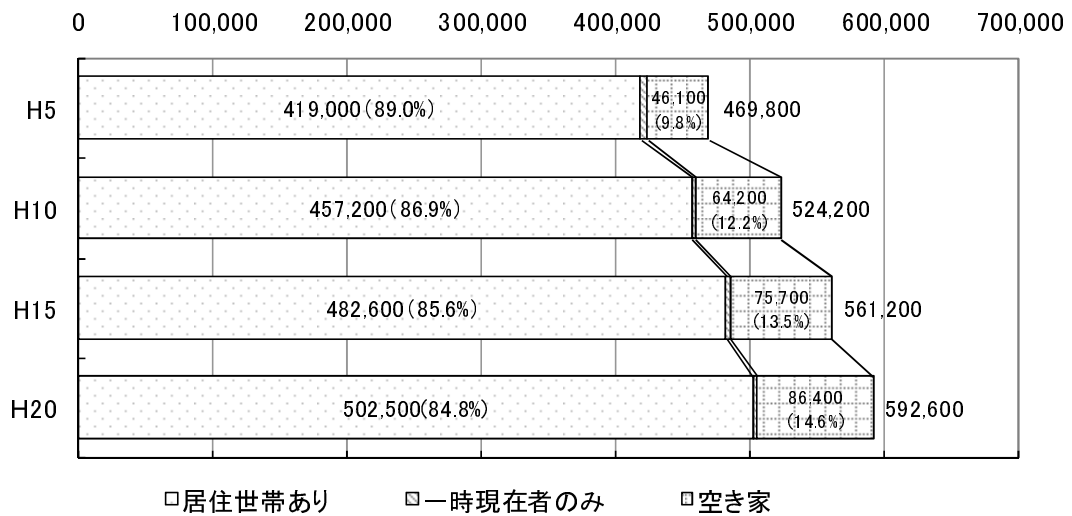
資料：平成22年度県民アンケート（平成22.5.20～22.6.9）

(3) 住宅・住環境

① 住宅ストック

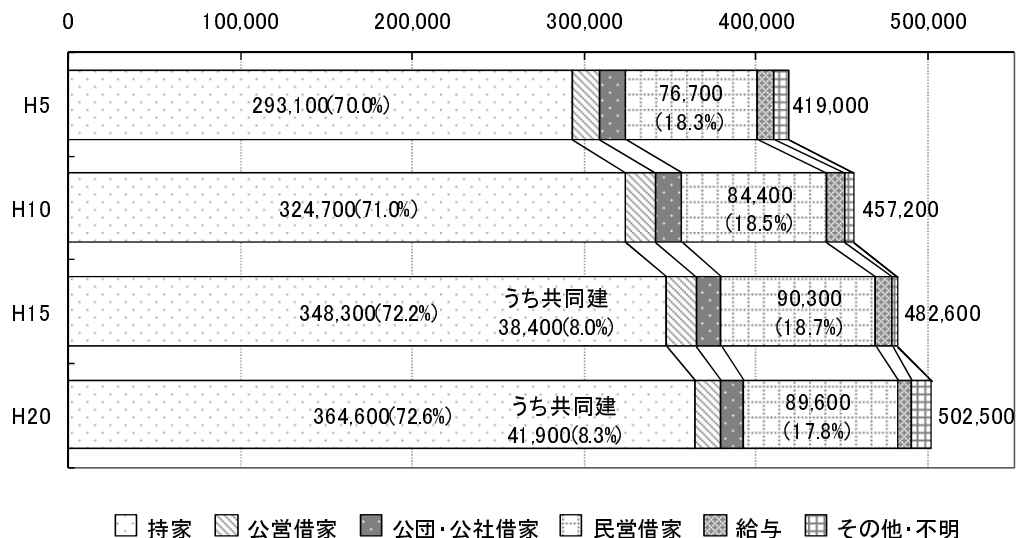
平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、本県の住宅総数は 59.3 万戸で平成 15 年より 5.5%増加しています。そのうち居住世帯のある住宅は 50.3 万戸で全体の 84.8%を占めています。空家は 8.6 万戸で、全国平均の 13.1%よりやや高い 14.6%を占めており、戸数・割合とも増加傾向にあります。

【住宅総数の推移（奈良県）】



資料：住宅・土地統計調査（各年）

所有関係別に見ると、72.6%（全国 61.1%）は持家です。一方で、民営借家は 17.8%で、平成 15 年に比べて戸数・割合ともにやや減少傾向にあります。

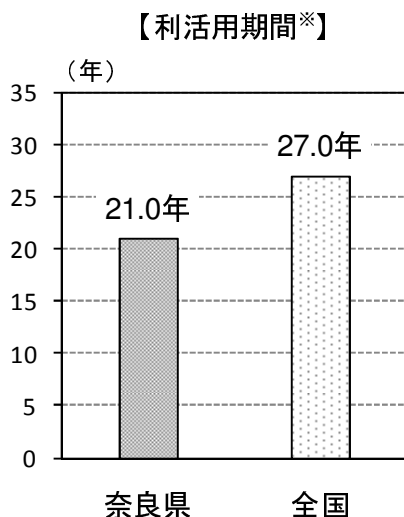


資料：住宅・土地統計調査（各年）

② 住宅の性能等

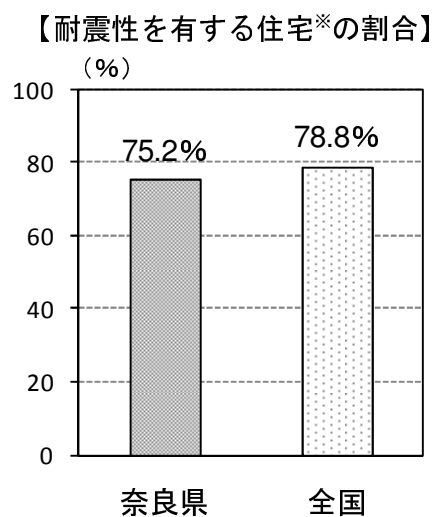
平成 20 年の住宅・土地統計調査から推計すると、本県の住宅の利活用期間は全国平均 27.0 年より短く、21.0 年となっています。また、耐震性を有する住宅の割合は、全国平均 78.8% よりやや低い 75.2% となっています。

65 歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化率（「手すり 2ヶ所以上」又は「段差のない屋内」に対応する住宅の割合）は、全国平均 36.9% よりやや低い 35.9% となっています。



※利活用期間：滅失住宅の築後平均年数

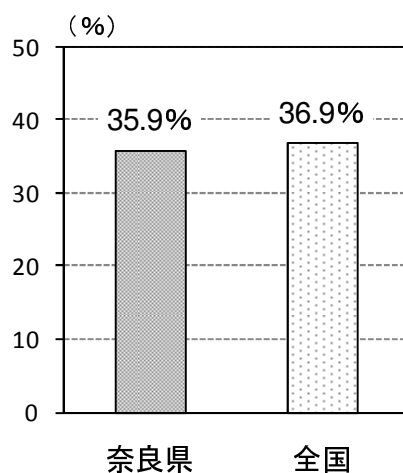
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査より推計



※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

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査より推計

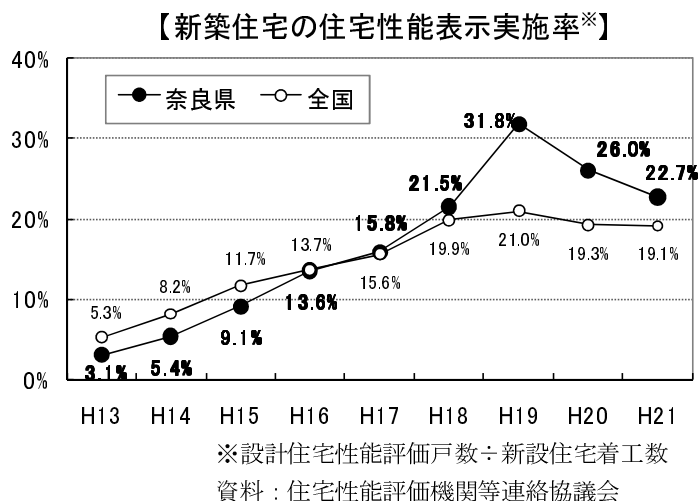
【バリアフリー※化率 (65 歳以上の世帯員がいる住宅)】



※バリアフリー：高齢者(65 歳以上)の居住する住宅ストックのうち、「手すり設置(2 箇所以上)」または「段差のない屋内」を満たす住宅

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

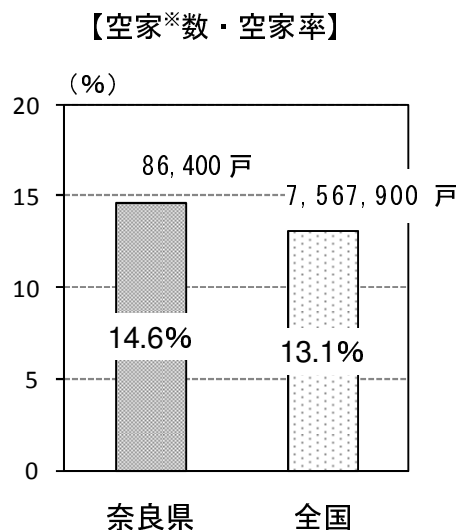
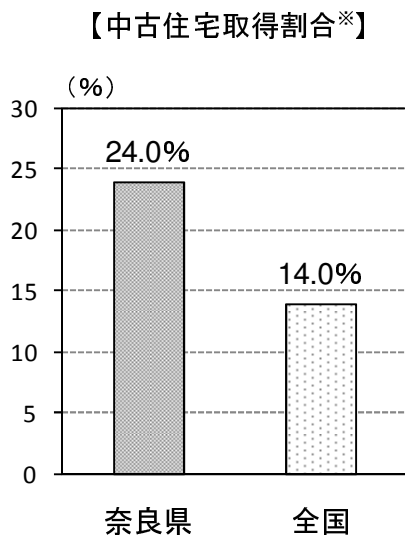
新築住宅の住宅性能表示実施率は制度創設後の平成13年度以降着実に増加してきましたが、平成19年をピークに減少に転じ、21年度時点で22.7%（全国19.1%）となっています。



③ 中古住宅の流通等

住宅・土地統計調査及び住宅着工統計より推計した本県の中古住宅の取得割合は、平成20年で24.0%で、全国平均の14.0%に比べて高い傾向にあり、中古住宅の取引が比較的活発であるといえます。

一方、空家数は平成20年時点で86,400戸、14.6%となっており、全国平均13.1%よりやや高くなっています。



※中古住宅取得割合：中古住宅取得数÷（新設住宅着工戸数＋中古住宅取得数）

※9ヶ月分の数値を12ヶ月分に補正

資料：平成20年住宅・土地統計調査、住宅着工統計より推計

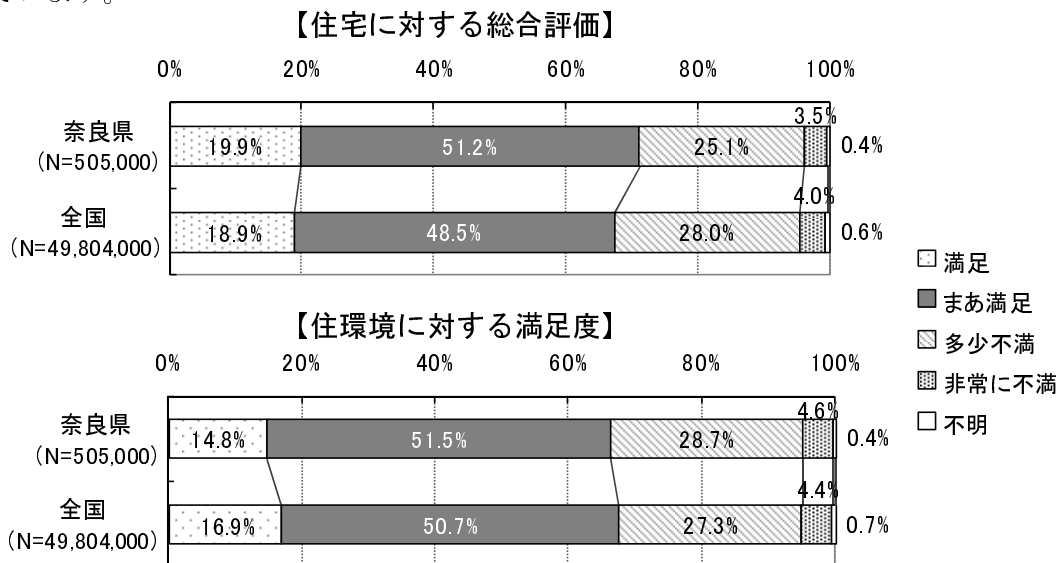
※空家は「二次的住宅」「賃貸用の空家」「売却用の空家」「その他の空家」から成る。「一時現在者のみ」「建築中」の住宅は含まない。

資料：平成20年住宅・土地統計調査

④ 住宅・住環境に対する満足度

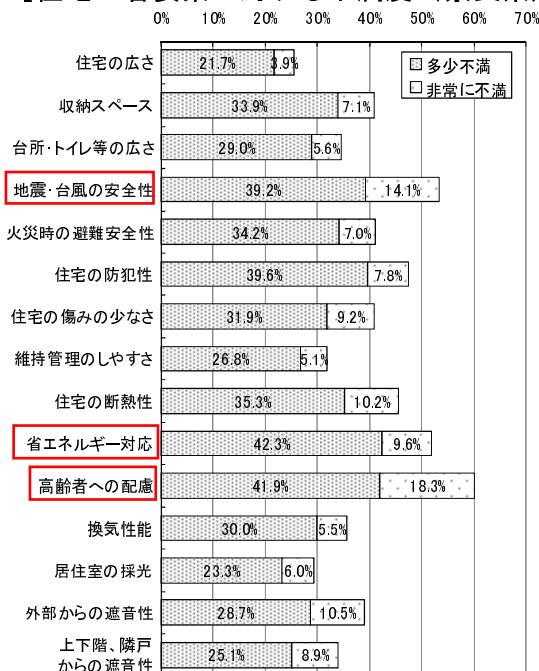
平成20年住生活総合調査によると、本県の住宅に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて71.1%で、全国平均67.4%に比べて、やや高い割合となっています。住宅の各要素に対する不満度では、「高齢者への配慮」「地震・台風の安全性」「省エネルギー対応」の不満度が高くなっています。

住環境に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて66.3%であり、全国平均67.6%と同程度の割合となっています。住環境の各要素に対する不満度では、「敷地のバリアフリー」「道路の歩行安全」「子どもの遊び場」「治安、犯罪発生の防止」などの不満度が高くなっています。



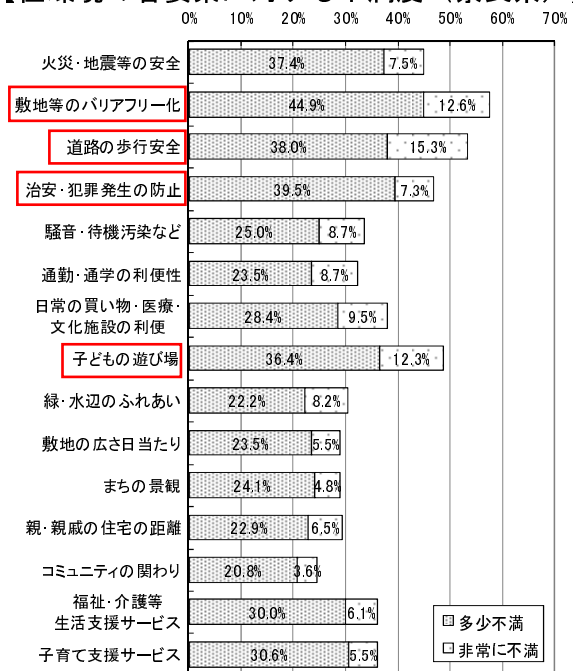
資料：平成20年住生活総合調査

【住宅の各要素に対する不満度（奈良県）】



資料：平成20年住生活総合調査

【住環境の各要素に対する不満度（奈良県）】



資料：平成20年住生活総合調査

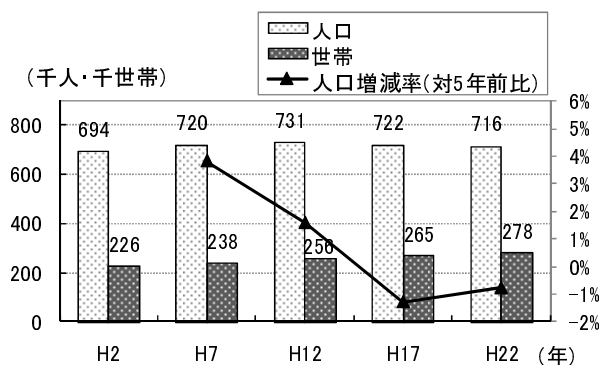
(4) 地域別の状況

① 人口・世帯

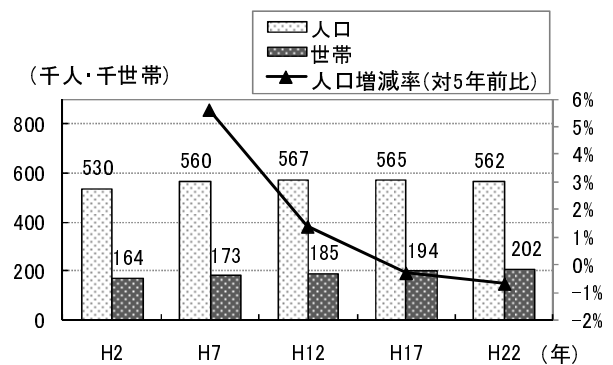
北和地域と中和西部地域では、平成12年から平成17年にかけて人口減少となり、平成17年から平成22年にかけては、再び増加に転じています。中和東部地域と南和地域はそれ以前よりすでに減少傾向にあり、減少率が高い傾向にあります。世帯数は、北和地域と中和西部地域では増加傾向、中和東部地域と南和地域では横ばいとなっています。

【地域別人口・世帯数の推移】

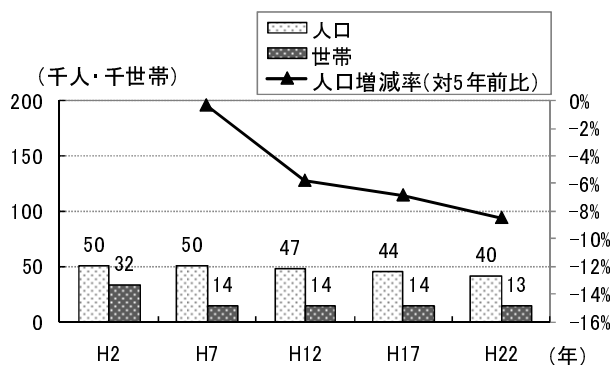
＜北和地域＞



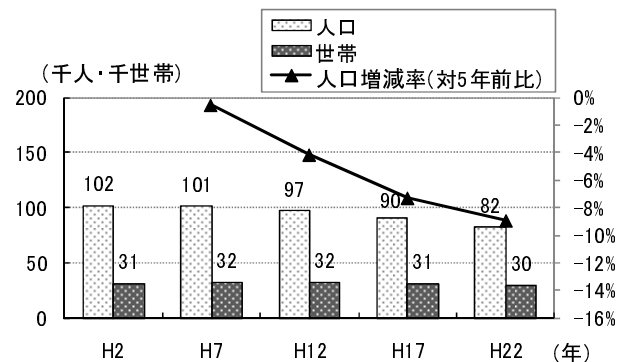
＜中和西部地域＞



＜中和東部地域＞



＜南和地域＞



資料：各年国勢調査、平成22年は速報値

地域区分

- 【北和地域】奈良市、大和郡山市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町
- 【中和西部地域】橿原市、天理市、桜井市、大和高田市、御所市、香芝市、葛城市、高取町、川西町、三宅町、田原本町、広陵町明日香村
- 【中和東部地域】宇陀市、曽爾村、御杖村、山添村、
- 【南和地域】五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、川上村、東吉野村

また、総人口に占める 65 歳以上の高齢者の割合を示した高齢化率では、30%以上の市町村は 15 あり、そのうち 9 村は 40%を超えており、深刻な高齢化が進んでいます。

以上のように、人口増減、世帯増減、高齢化率において、大和平野地域と過疎地域を抱える桜井宇陀地域や南和地域で、大きく状況が異なります。

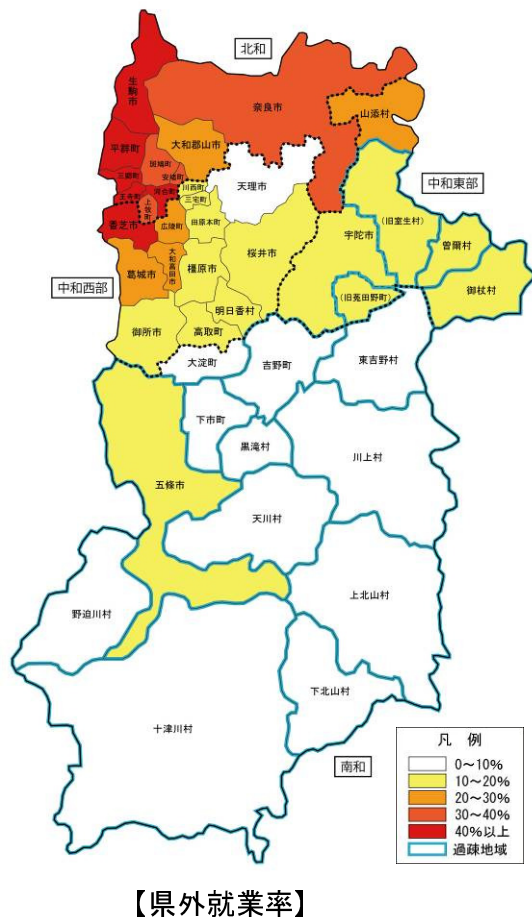


資料：奈良県 住民基本台帳（H22.10.1）

② 県外就業率

平成 17 年国勢調査より、県民の県外就業率を地域別にみると、大阪府に隣接する生駒市や平群町、香芝市など 6 市町が 40%を超えており、また奈良市や斑鳩町などが 30%、大和郡山市、葛城市などが 20%をそれぞれ超えており、大阪都市圏のベッドタウンとしての性格を持つことがわかります。

一方、五條市を除く南和地域や天理市では、10%以下となっています。



資料：平成 17 年国勢調査