

2 住まい・まちづくりにかかる課題

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、特に若年層の県外転出が目立ちます。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。「奈良県は住みやすい」と感じている割合が育児期において多いことから、今後も子育て世帯に適した住環境の維持と向上を進めていきます。

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CO₂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。

また、平成23年3月に発生した東日本大震災や同年9月に発生した紀伊半島大水害をふまえ、災害時及び災害発生への備えとして、エネルギー循環型都市機能の強化や防災強化型都市の形成など、防災・省エネルギーに配慮した災害に強い「住まい・まちづくり」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。また、省エネルギー対策のひとつである断熱性能の向上は、各室内の温度差

を小さくし、高齢者の身体に与える負担の軽減にもつながります。

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方にに基づき、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。

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。

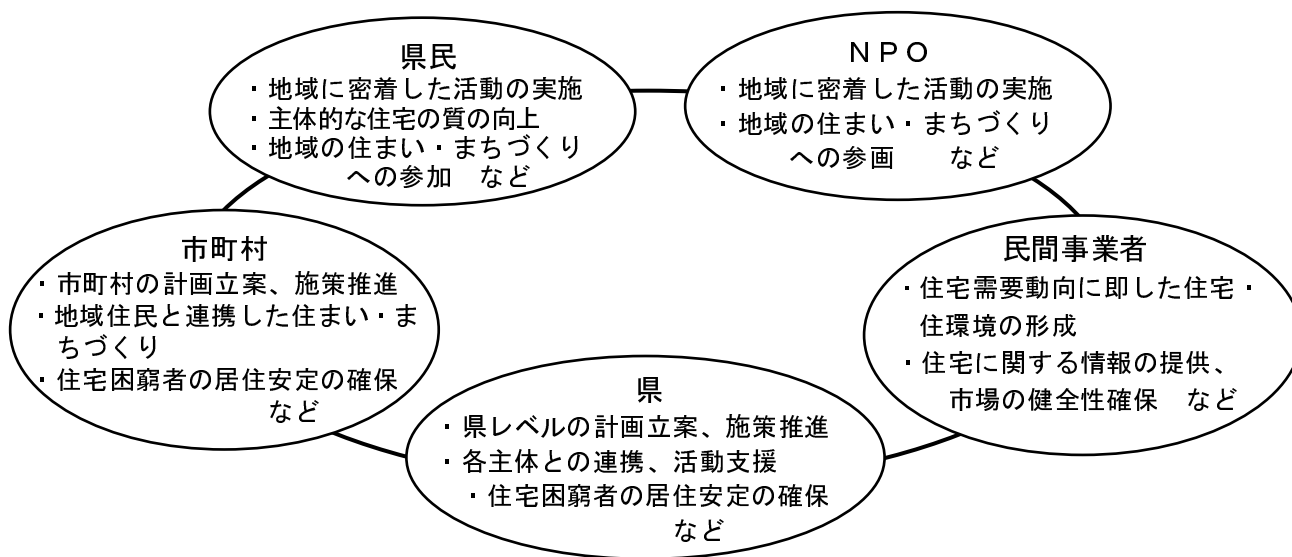
また、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高い地域では、今後も、無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を促進する必要があります。

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＞



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

県民が主役

魅力ある風土の形成や豊かな暮らしを実現するためには、地域に愛着を持ち、地域を最も良く理解している県民の主体的な関わりが不可欠です。コミュニティの活力を安定的に維持し、住まい・まちづくり活動を効果的に展開するために、県や市町村、民間事業者やNPO等と連携・協働し、県民が主役となり、県民による住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

魅力ある風土の形成

奈良県には内外に誇る歴史・文化、自然環境等の資産があります。これらの資産を大切に守り、ふれあい、さらに磨きをかけ、県民がより愛着や誇りを感じられる魅力ある風土を育み、次世代に伝えていく必要があります。

豊かな暮らしの実現

奈良県では昔から人々が定住し、長年にわたり、それぞれの地域の特性を活かした多様な暮らしが営まれてきました。今後は、少子・高齢化、人口減少等が本格化し、住まいや暮らしをとりまく環境が大きく変化することが予想されます。そのような中でも、県民一人ひとりが思い描く理想の生活像（＝豊かな暮らし）が実現できる環境づくりを進める必要があります。

以上のことから、住まい・まちづくりの理念を次のとおり設定します。

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

2 住まい・まちづくりの基本目標

基本理念の具体化に向けて、住まい・まちづくりの基本目標を次のように設定します。

<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 – 活力あるコミュニティの形成 –

活力ある豊かなコミュニティを次世代に継承するため、県民一人ひとりが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、地域活動の担い手となり交流・活動を展開し、地域社会の活性化と、安心・快適な住生活の実現を目指します。

安全で快適なまちづくりを進める – 愛着もてるまちづくりの推進 –

奈良県がもつ地域の個性や特性、まちづくりの機能などを活かしながら、住環境の安全性や快適性が向上するまちづくりを進めます。

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 –

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

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 –

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など市場において自力では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及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住安定の確保を図ります。

ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ

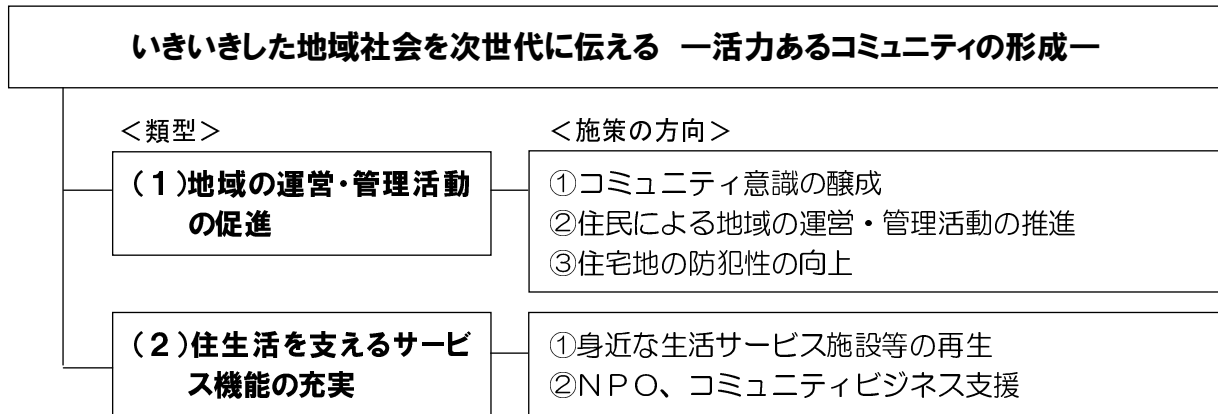
– 住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備 –

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。

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―

活力ある豊かなコミュニティを次世代に継承するため、県民一人ひとりが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、地域活動の担い手となり交流・活動を展開し、地域社会の活性化と、安心・快適な住生活の実現を目指します。



(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

少子・高齢化や人口減少の進行、空家の増加等により、地域コミュニティの活力低下が懸念されています。特に、郊外戸建住宅地や大規模集合住宅団地など、主に地域外からの新規の居住者によって形成された住宅地では、住民が地域の課題に対して積極的に関わる機会が少なく、主体的な動きが起こりにくい傾向にあります。

活力ある地域のコミュニティが持続的に維持されていくためには、住民自らが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、主体的に関わっていくことが不可欠です。その契機となるよう、基礎自治体である市町村と連携し、地域コミュニティの課題を認識し共有する場づくりや地域住民の交流・活動機会の創出を行い、コミュニティ意識の醸成を図ります。

②住民による地域の運営・管理活動の推進

住民が主体的に地域コミュニティや良好な住宅地環境の維持・向上に向けた持続的な取り組みを進めるためには、組織づくりや担い手の発掘・育成、情報提供等、初動期の取り組みに対する様々な支援が必要です。

基礎自治体である市町村と連携し、道路や公園などの公共施設の清掃等の日常管理や、地域のコミュニティ形成に向けた活動への支援を行い、住民による住宅地の運営・管理（エリアマネジメント）を促進します。

③住宅地の防犯性の向上

住宅地における犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生防止に対する満足度は低い状況にあります。住宅地の防犯性を高めるためには、ハード面の対策に限らず、地域

のソフト面の取り組みが重要です。

住民が主体となった地域での防犯活動を促すため、市町村と連携し自主的な防犯活動の促進をはかるとともに、住宅地の死角を排除する等、犯罪の起こりにくい住宅・住環境づくりに関する情報提供を行います。

【重点的に進める施策】

○「新しい公共」支援事業

「新しい公共」の担い手となるNPO等の活動基盤整備のための支援、人材育成支援、中間支援組織強化、寄附確保のための支援、円滑な融資を受けるための支援を行います。また、NPO・企業・行政等の協働によるモデル事業を実施します。

○地域貢献活動助成事業

ボランティア団体・NPO・自治会等が行う地域貢献活動に対して支援します。

(2) 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

郊外の大型商業施設の立地等が進む一方、日常生活圏内の生活利便施設の衰退・撤退が課題となっています。一方、高齢社会の進展により、徒歩で利用できる身近な生活サービス施設の重要性は高まっています。

生活の利便性を維持する身近な生活サービス施設の再生に向けて、利用者・商業者が参画する商業活性化の取り組みの支援や、専門家と連携した商業活動活性化に向けた助言、人材の育成などを推進します。

②NPO、コミュニティビジネス支援

地域コミュニティにおいて、少子・高齢化の進展に伴い新たに発生する地域課題の解決や、生活サービス機能のニーズへの対応が必要になります。特に、住機能に特化している郊外住宅地などでは、身近なサービス機能が導入されにくい傾向にあり、地域の人材やノウハウ、施設、資金を活用したコミュニティをベースとした取り組みが必要になります。

高齢者の見守りや生活支援サービス、安心して子育てを行うためのサービス機能、空家や空地の利活用の推進など、地域の課題・ニーズに即した取り組みを行うため、取り組みを担う人材の育成や活動拠点の提供、先進事例に関する情報提供等の支援を行うことにより、コミュニティをベースとして活動するNPOや、地域の活性化に寄与するコミュニティビジネスの創出を支援します。

【重点的に進める施策】

○高齢者にやさしい宅配サービス事業

外出して買い物をすることが困難な高齢者等に対し、商品購入を代行して自宅に届ける宅配システムを推進します。

○高齢者の暮らしを支えるネットワーク構築事業

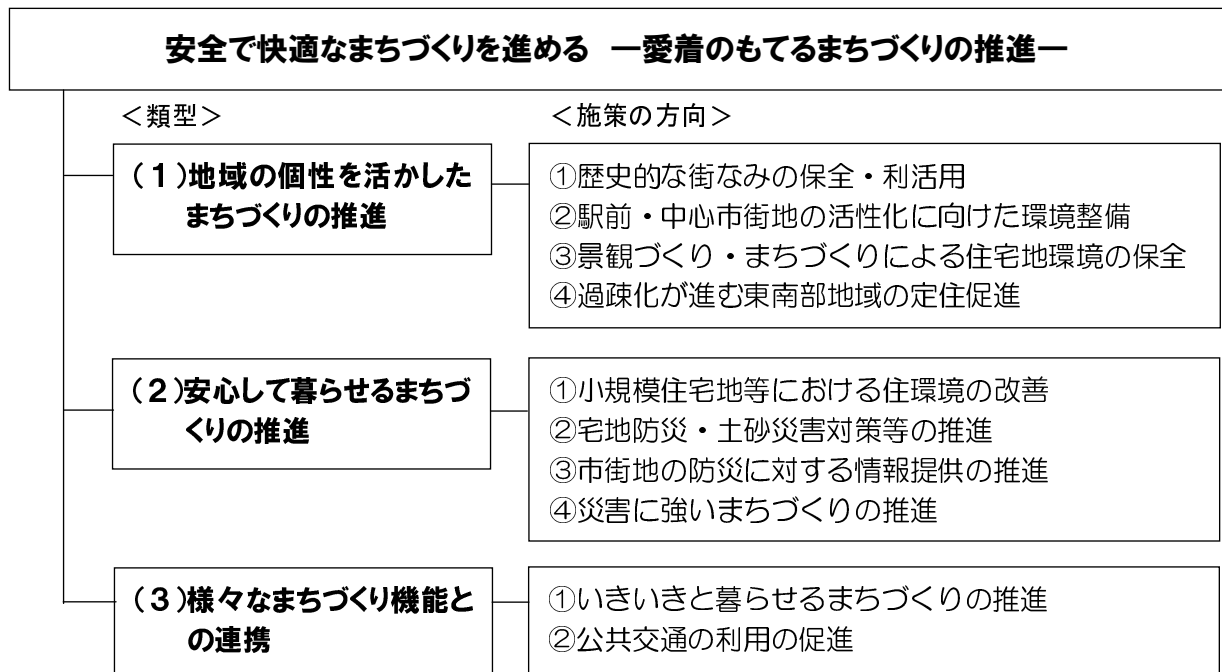
高齢者の暮らしを支えるネットワーク協議会を運営し、在宅の高齢者の暮らしを支えるネットワークモデル（地域見守り体制）を構築します。

○地域の居場所づくり推進事業

高齢者が住み慣れた地域で生きがいを持って元気に過ごすため、地域での見守り機能を併せ持つ地域の居場所づくりを支援します。

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—

奈良県がもつ地域の個性や特性、まちづくりの機能などを活かしながら、住環境の安全性や快適性が向上するまちづくりを進める。



(1) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進

①歴史的な街なみの保全・利活用

古くからの門前町、寺内町、商家町など、奈良には歴史的な街なみを持つ住宅地が多く残されており、奈良らしい住宅地として内外から評価されています。一方で、これらの住宅地では、高齢化や人口減少に加え、現代の生活スタイルに合わないなどの理由により空家化が進行しており、街なみの維持・保全が困難な状況にもあります。

歴史的な街なみをもつ住宅地の魅力を積極的に評価し、次世代に残していくために、街なみの保全への取り組みをさらに進めるとともに、町家の魅力を活かしたライフスタイルの提案や、空家バンクによる情報提供の充実等により町家等の利活用を推進します。

②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備

駅前・中心市街地は、地域の経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積し、生活や交流の中心となってきました。しかし、商店街の衰退、空店舗の増加等による魅力や利便性の低下、小規模敷地が多く権利関係が複雑なため新規の住宅供給が行われにくいことなどが大きな課題となっています。

一方で、交通や生活サービス施設の利便性を活かした「まちなか居住」や、自立した生活圏を形成するための地域拠点形成など、駅前や中心市街地の再生の重要性は増えています。県内各地で取り組みが始まっている中心市街地の活性化の推進や、鉄道駅周辺部の都市型居住が見込まれる地区において良好な住宅地環境を形成するとともに、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。

③景観づくり・まちづくりによる住宅地環境の保全

都市基盤の整った郊外戸建住宅地などのゆとりある住環境や良好な住宅地景観を保全していくためには、地域の実情に合わせて建物形態、敷地規模、外構のしつらえなどに関するルールづくりを行い、住民など関係者間で共有・運用していくことが効果的です。

住民が主体的に地区計画や建築協定、奈良景観住民協定等のルールづくりに取り組めるよう、市町村や専門家などの関係団体が情報提供や専門的助言を行うなどの支援を行い、住宅地環境の保全を図ります。

④過疎化が進む東南部地域の定住促進

過疎地域が集中する奈良県南部や東部地域においては、少子・高齢化や人口減少、空家の増加が他の地域に比べて顕著です。集落の維持・活性化に向けて、地域の豊かな自然・田園環境、歴史的・文化的資源などの魅力を活かした都市住民との交流や定住の促進に取り組むことが求められています。

新たなライフスタイルを実現する場としての魅力ある田舎暮らしに関する情報提供・相談体制の充実を図るとともに、空き家バンク等の情報提供によりU J I ターン等県外からの住み替えを促進します。また、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定住促進、林業・農業等の就業機会の創出等、受け入れ体制の整備を推進します。

【重点的に進める施策】

○景観づくり・まちづくり推進事業

良好な都市景観形成のため、公共事業と連携した沿道景観づくりを推進するとともに、住民主体のまちづくりに関する普及啓発、まちづくり組織による町家等地域資源の発掘・発信等への支援を行います。また、まちづくりコンシェルジュによる魅力ある地域創出事業を進めます。

○奈良県景観住民協定事業費補助

景観条例に基づき、住民自らが景観住民協定を締結するための取り組みや、協定締結地区内の修景整備に対して支援します。

○農林漁業体験民宿創出支援事業

奈良の豊かな自然資源を活かし、新たな宿泊観光客を獲得するため、農山村の素朴な魅力が体感できる農林漁業体験民宿の創出を支援します。

(2) 安心して暮らせるまちづくりの推進

①小規模住宅地等における住環境の改善

主として大和平野地域の市街地の縁辺部等の地域において、ミニ開発等によって形成された小規模住宅地では、道路等の都市基盤の整備水準が低く、都市災害に対する防災性能が弱い傾向にあります。

県と市町、住民が連携し、緊急時の避難路や広場の確保、個々の住宅の耐震改修等の促進により、小規模住宅地等における防災性能の向上を進めます。

②宅地防災・土砂災害対策等の推進

平成7年の阪神・淡路大震災、平成19年の新潟県中越沖地震や今年3月に発生した東日本大震災では、谷や沢を埋めた造成地でがけ崩れや地すべりなどが発生し、宅地や公共施設等に甚大な被害が発生しました。

このような被害を未然に防止するため、県は大規模盛土造成地を把握し、それらに関連する情報を住民に提供し、大規模な盛土造成地が身近に存在することを周知することにより、県民の防災意識の向上を図ります。また、地すべり等による被害が生じない良質な宅地整備や宅地の擁壁や排水施設等の点検の啓発により地震、風水害等の災害に対して、安全な市街地形成を図ります。併せて土砂災害に対する安全性を向上させるため、砂防、地すべり防止、急傾斜地崩壊防止施設の整備を推進します。

③市街地の防災に対する情報提供の推進

市街地の浸水被害を備えるために、災害が発生するおそれのある地域を示すことにより、防災に対する県民の意識の向上をはかることが有効です。

市町村と連携し、洪水による浸水や土砂災害の恐れがある区域の住民が安全に避難できるように、浸水情報、避難情報等をわかりやすく図面等に表示し、県民への公開・周知を図ります。

④災害に強いまちづくりの推進

平成23年9月に発生した紀伊半島大水害では、県南部を中心に様々な地域で甚大な被害が出ました。災害により改めて防災強化型のまちづくりが求められる中、今後起こりうる災害に備えて、住宅建築物の耐震性の向上などによる地域の安全性の確保や、災害発生時に電力供給が可能となる再生可能エネルギーの活用などエネルギー循環を考慮し、環境に配慮された防災強化型のまちづくりを検討します。

【重点的に進める施策】

○「奈良県土砂災害対策基本方針」の推進

土砂災害警戒区域の指定・周知や防災情報の伝達など、住民の迅速な避難を促す施策を推進します。

○浸水常襲地域における減災対策

(3) 様々なまちづくり機能との連携

①いきいきと暮らせるまちづくりの推進

高齢者や障害者をはじめとするすべての人々が、個人として尊重され、等しく社会に参加するためには、行動を制約するハード・ソフト両面の障壁を取り除くなど、安全で快適に暮らせる生活環境の整備が必要です。

奈良県では病院を核とした医療・福祉・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検討や、既存施設の連携や新たに整備するインフラ、河川空間を活用した暮らしや住まいまちづくりの検討を進めます。

②公共交通の利用の促進

豊かな住生活と利便性の高い公共交通とは密接な関わりを持っています。自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が、地域で自立した生活を送るためには、徒歩と公共交通により、安全に移動できる環境が必要です。また、徒歩と公共交通を利用した移動が増えると、住民同士が交流する機会も増加します。一方で、県内のバス路線は、運行路線・本数、利用者数とも減少傾向にあります。

公共交通の継続的な運行の確保を図るため、公共交通軸への住宅の立地促進など、交通施設を中心とした住まいづくりを推奨します。

【重点的に進める施策】

○高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりモデル事業

佐保川をモデルとして、既存施設間の連携や河川空間を活用し、高齢者をはじめ多世代がいきいきと暮らせるまちづくりの方策について調査・検討します。

○河川空間を軸としたまちづくり検討事業

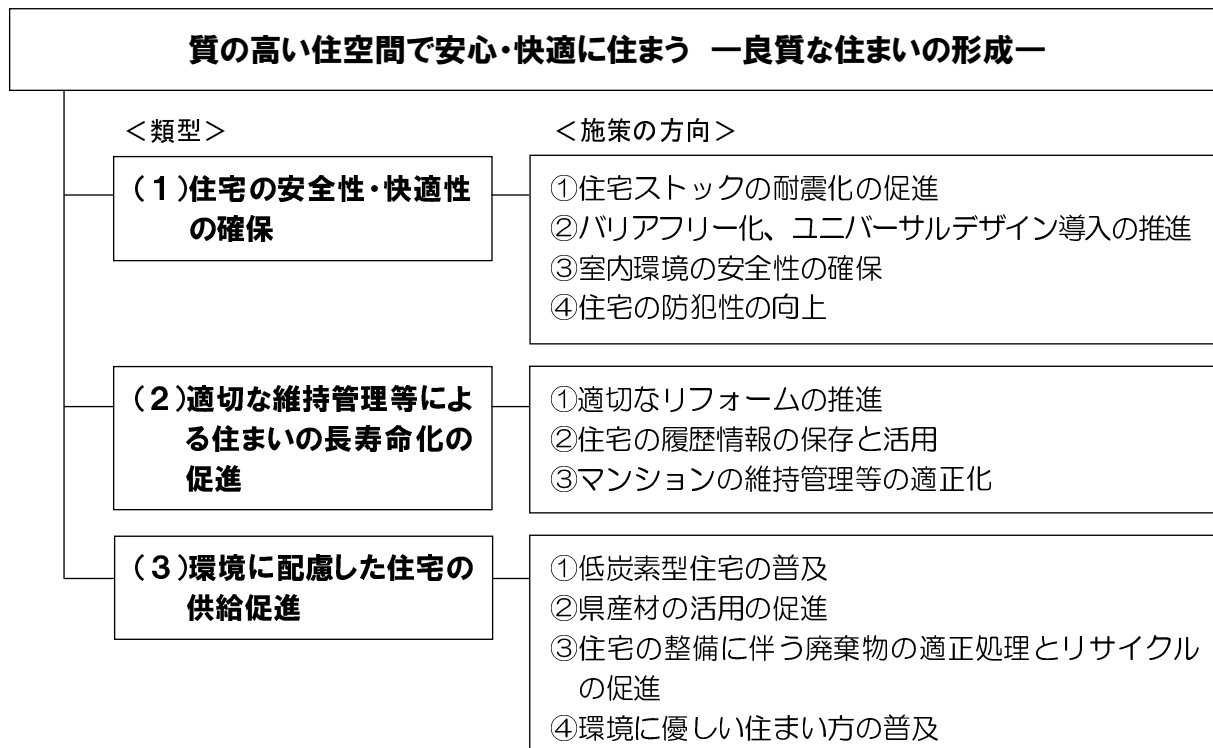
飛鳥川をモデルとして、子どもから高齢者までが安心して暮らせる河川空間を活用したまちづくりのあり方について検討します。

○安心して暮らせる地域公共交通確保事業

地域内の公共交通の持続的な運行の確保を図るため、市町村等が実施するコミュニティバス等の運行について、地域における創意工夫ある自主的な取組を促進し、効率的な運行の実施に向けた取組を支援します。

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—

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。



(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

遠くない将来、本県に影響を及ぼす地震発生が懸念される中、住宅の耐震性の確保は急務となっています。県は市町村と連携し、これまでも耐震診断・耐震改修への支援を行ってききましたが、費用の負担感や必要性の認識不足などから、目標に対して進捗は遅れている状況にあります。

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、耐震性等住宅の安全性の必要性を周知し、県民の防災意識の向上を図るとともに、県・市町村・関係団体が連携し、既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援等を推進します。

②バリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の推進

少子高齢社会の到来、障害者の社会参加機会の増大等に伴い、高齢者等が安全・快適に日常生活を営む重要性が高まっています。それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、「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方にに基づき、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。

建築士、建築施工者、理学療法士及び作業療法士等との連携により、高齢者・障害者等の身体状況に対応した住宅のバリアフリー化の促進やユニバーサルデザインの導入を図りま

す。

③室内環境の安全性の確保

アスベスト対策やシックハウス対策等、健康被害を及ぼす問題についても引き続き対応が必要です。

県民がこの問題に適切に対応できるよう、室内環境の安全性の確保のための情報提供等を推進します。

④住宅の防犯性の向上

住宅の防犯性に対する県民の関心が高まっており、防犯性の向上に向けた取り組みが求められています。

防犯性の優れたマンションを認定し、県民に情報提供を行う「防犯優良マンション認定事業」の推進や、防犯性能の高い建物部品の使用・防犯リフォーム等の普及・啓発を行い、住宅の防犯性の向上を図ります。

【重点的に進める施策】

○住宅・建築物耐震対策補助事業

昭和56年の新耐震基準以前に建てられた木造住宅の耐震診断、耐震改修を支援します。

○地震災害建築物被害軽減対策事業

県民向け講演会の開催・小学校へ出張講座・民間セミナーへの耐震技術者の派遣等により、建築物の耐震化知識の普及を図ります。また、耐震診断、改修計画の相談に応じられる技術者養成するための講習会を開催します。

(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

既存住宅を良好に維持し、長く利用するためには、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームを行うことが求められます。一方で、悪質なリフォーム業者による被害があとをたたく、県民が安心してリフォームを行える環境整備が必要です。

安心して適切なリフォームを推進するために、リフォームに関する相談及び情報提供やリフォーム事業者に関する情報提供の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上に取り組み、既存住宅のリフォームを推進します。

②住宅の履歴情報の保存と活用

既存住宅を良好に維持し、長く活用していくために、また、住宅が適切に評価され流通するために、住宅がどのように建てられたのか、その後どんなリフォームをしたのか、どんな

維持管理をしているのかなどの記録を「住宅履歴情報」として保存しておくことが重要です。

住宅履歴情報を一括して保管できる「なら住まいるカルテ」など、新築する際の工事図面や入居した後の維持管理等の記録を、保管・蓄積するシステムの普及・啓発を推進します。

③マンションの維持管理等の適正化

県内の一部の分譲マンションでは、各マンション内での居住者の少子・高齢化、空き室の発生等、内部環境に影響が出ています。また、建物の老朽化や区分所有者の高齢化が進行しており、管理組合の適切な運営や修繕・建替えなどのマンションの再生への支援が課題となっています。老朽化したマンションは、耐震性やバリアフリー性能に課題があり、今後、大規模な改修や建て替えの問題が顕在化してきます。これらの問題を放置すると、周辺環境に影響を及ぼすなど、社会的な問題につながることを予測されます。

NPOや市町村と連携し、マンション管理組合に対する情報提供や相談体制の充実をはかることにより、マンションの管理運営の適正化や、日常的な建物の維持管理、及び長期修繕計画に基づく大規模修繕が円滑な実施を支援します。

また、土地の合理的かつ健全な利用を図るべき点も配慮し、県内の老朽化したマンション（団地を含む。）については、改良保全や建替えを検討している管理組合に対して、専門家の派遣・公的な融資制度の活用等により、合意形成及び改良保全又は建替えの推進を支援します。

【重点的に進める施策】

○奈良の住まいリニューアル事業

国の住宅版エコポイント制度の対象となる住宅リフォームにあわせて行う一般リフォーム、屋根・外壁・耐震改修、県産材を活用したリフォームを支援します。

○マンション管理適正化推進事業

NPOや関係団体と連携し、マンション管理や大規模改修・建替え事業に対する相談会やセミナーを開催します。

(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

住宅や生活に関係の深い家庭部門の二酸化炭素排出量は増加傾向にあり、新築住宅における省エネ・省CO₂化の充実に加え、既存住宅における省エネ・省CO₂化の取り組みが求められています。奈良県では、地域の特性や季節に応じた住まい方の工夫など、居住生活文化にあった住まい方の推進により、省エネ・省CO₂につなげます。

また、住宅の新築や増改築をする際には、住宅のライフサイクルを通じたCO₂排出量の低減を図るため、建物の断熱化、省エネ・省CO₂タイプの高効率機器の導入、太陽光等

の再生可能エネルギーの活用等、積極的な導入を促します。特に、既設住宅においては、省エネ・省CO₂を意識したリフォームを促進するための情報提供、リフォーム環境の整備を推進し、低炭素型住宅の普及を図ります。

②県産材の活用の促進

奈良県は全国有数の優良材の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す。地元で生産された木材の利用が進むと、間伐等の森林の整備が進み、県内の森林の持つ環境保全機能がより発揮されることにつながります。また、運搬にかかるコストやエネルギーの削減にもなります。

県産材の生産から利用までの流通システムの構築を図るとともに、県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域材認証制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。

③住宅の整備に伴う環境負荷の低減（廃棄物の適正処理、リサイクル・省CO₂の促進）

資源の有効利用と廃棄物の適正な処理や省CO₂を図るためには、建設資材の開発・製造から建築物・工作物の設計、建設資材の選択、分別解体等を含む工事の施工、廃棄物の発生等にいたる各段階における取り組みが求められます。

④環境に優しい住まい方の普及

住生活における省エネ・省CO₂化を推進するためには、住宅や設備機器などのハード面の対応に加え、環境に配慮した住まい方などの県民の意識を高める取り組みが必要です。また、省エネルギー対策のひとつである断熱性能の向上は、各室内の温度差を小さくし、高齢者の身体に与える負担の軽減にもつながります。

家庭におけるエネルギー使用量の見える化や、教育機関や関連団体等と連携した住教育などにより、奈良県の気候・風土や住文化を踏まえた環境に優しい住まい方の普及を促進します。

【重点的に進める施策】

○奈良県地域認証材PR事業

生産地や性能表示が明確な奈良県地域認証材の普及啓発等を行います。

○奈良県地域認証材住宅助成事業

地域認証材を使用した住宅の新築に対して支援します。

○奈良県産材住宅支援事業

県産材を使用した住宅版エコポイント制度対象住宅の新築に対して支援します。

○奈良県産材活用支援事業

県産材を使用した住宅・店舗等の新築・改修に対して支援します。

○太陽光パネル設置推進事業

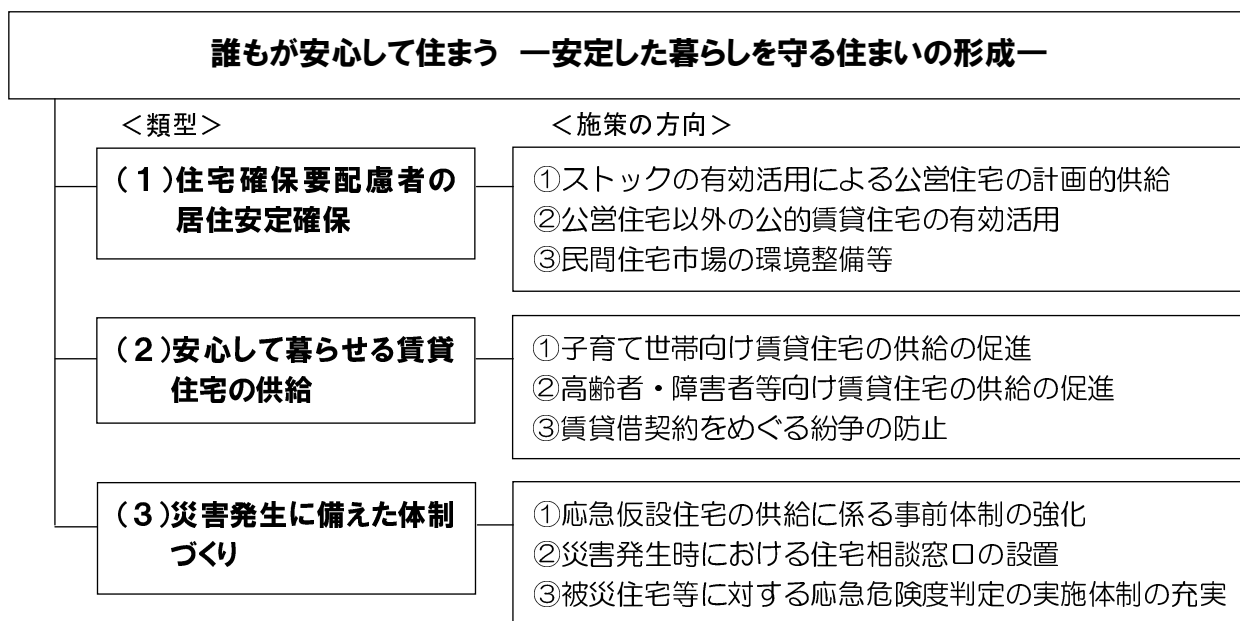
家庭用太陽光発電設備の設置を支援します。

○奈良県型省エネ住宅の研究

奈良県の気候・風土にあった省エネ住宅の研究を行います。

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—

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など市場において自力では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及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住安定の確保を図ります。



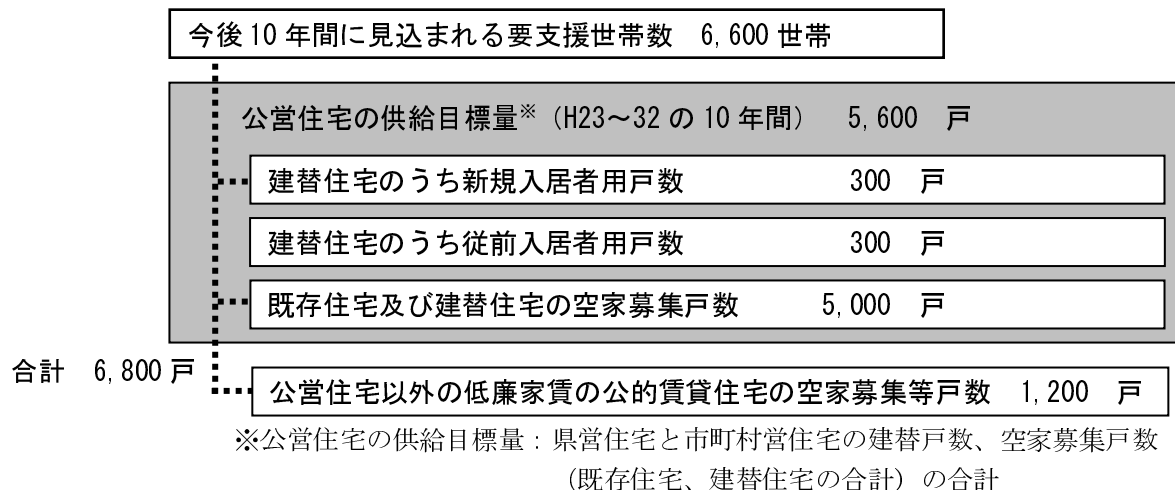
(1) 住宅確保要配慮者の居住安定の確保

①ストックの有効活用による公営住宅の計画的供給

低額所得者、高齢者、障害者等市場において自力では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確保を図ってきました。

今後も引き続き、公営住宅の計画的供給を推進すると同時に、上記の世帯以外のひとり親世帯、子育て世帯、若年単身世帯等の公営住宅への入居について検討します。また、既存の公営住宅ストックの有効活用、老朽化したストック等の建替・改善等を進めるとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。

なお、今後10年間で居住の安定確保を図るべき居住水準や家賃負担で現に困窮している世帯（要支援世帯）に対応するため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。



②公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用

都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅は、高齢者等の入居を拒まない、住宅確保要配慮者のための住宅として供給されてきました。

今後も、この役割を維持し、低額所得者向けの住宅や、高齢者等の入居を拒まない住宅として情報提供の充実を図り、有効活用します。

③民間住宅市場の環境整備等

公営住宅や公的賃貸住宅に加え、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。

高齢者・障害者等が民間賃貸住宅に入居する場合の居住支援の充実に向けた取り組みを、不動産関係団体・居住支援団体・行政が連携により推進し、高齢者や障害者などの居住の安定確保を促進します。

【重点的に進める施策】

○県営住宅建替え事業

老朽化の進む公営住宅の建替えを推進します。

○県営住宅ストック総合改善事業

県営住宅の環境改善を行い、長寿命化を推進します。

○障害者グループホーム等整備事業

障害者向けグループホームの整備を推進します。

(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の促進

奈良県では若年層の転出傾向が顕著であり、地域の活力維持のためにも、子育て世帯の居住に適した賃貸住宅の選択肢の充実や情報提供が求められています。

良好な住環境の郊外住宅地等で増加傾向にある空家の活用や、公的賃貸住宅に子育て優先枠を設定する等により、子育て世帯に適切な住宅の供給を図ること、及び子育て支援施策と連携した子育て世帯向けの住宅施策について検討を行います。

②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給の促進

高齢者や障害者の入居では、「事故・死亡等の緊急時の対応」「見守りや医療機関との連携」「トラブル時の対応」等、様々な対応が求められます。これらの世帯を受け入れられる、適切なサービスが提供される賃貸住宅の供給の促進が必要です。

公的賃貸住宅における優先枠の設定や、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進等により高齢者等が住みやすい住宅の充実を図ることや、高齢者向けの住宅情報の充実について、福祉施策と連携して検討を進めます。

また、居住支援サービスの充実や家賃債務保証制度の活用等により高齢者等への入居拒否の解消に努めます。

③賃貸借契約をめぐる紛争の防止

近年、賃貸住宅の退去時の原状回復や、入居中の修繕を巡るトラブルが増加しています。

民間賃貸住宅において借主の居住の安定を図るとともに、貸主にとってもトラブルの未然防止となるよう、標準的な契約書の周知・普及を推進します。

【重点的に進める施策】

○サービス付き高齢者向け住宅の登録促進

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅を「サービス付き高齢者向け住宅」として登録し、県民に周知します。

(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

災害発生時には、速やかに被災者の居住の安定確保を図る応急仮設住宅等について、平時より供給体制を整備する必要があります。

応急仮設住宅の供給を確実にするため、民間事業者や周辺府県との連携を図るとともに、所有者との連携により民間賃貸住宅の活用を図るための体制づくりを進めます。

②災害発生時における住宅相談窓口の設置

災害発生時には、被災者の住宅再建や仮住まい探し等に関する相談窓口の設置が必要です。

住宅相談窓口設置が円滑に行われるよう、平常時より市町村、独立行政法人住宅金融支援機構、建築士・弁護士等の専門家との連携を図ります。

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

応急危険度判定は、被災建築物応急危険度判定士が大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性等を判定することにより、二次的災害を防止することを目的としています。

災害発生時に、応急危険度判定士登録制度が円滑に機能できるよう、市町村や周辺府県との連携により体制の充実に努めます。

【重点的に進める施策】

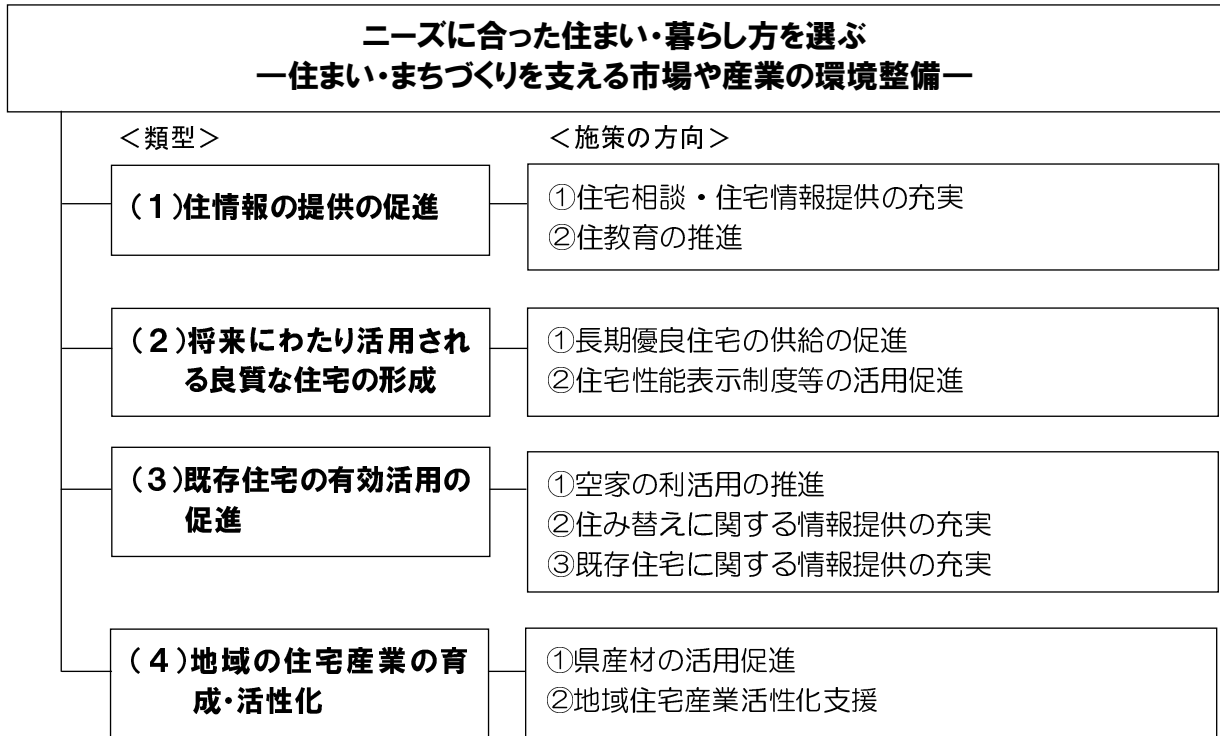
○被災建築物応急危険度判定事業

被災建築物応急危険度判定士の養成、登録を行うとともに、県内市町村間等の相互支援体制を整備します。

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—

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。



(1) 住情報の提供の促進

① 住宅相談・住宅情報提供の充実

持家住宅がストックの約7割以上を占めている本県では、県民自らが適切な情報と知識に基づいて住宅の購入、建築、リフォーム等を行っていく環境を整えることが重要です。また、高齢期の住み替え、子育て世帯の住宅探し、既存住宅の購入など、県民の多様な居住ニーズに対応することも重要です。

様々な住情報を一元的に提供する相談窓口の設置を検討するとともに、ホームページによる情報提供の充実、パンフレット等による県民への周知等、住宅相談・住宅情報提供の充実に図ります。また、住まいに関する県民向けセミナーや講演会の開催等を推進します。

② 住教育の推進

豊かな住生活を実現していくためには、一人ひとりが、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深めることが必要です。特に、次の時代を担う子どもたちが、自分の住む地域や他の地域の様々な住まいと暮らしを知り、豊かな住生活の実現のために何が必要か考え、実践していく力を養うために、「住」に関する学びの場を整えていくことが重要です。

教育機関や専門家と協働して、「暮らしに対応した住まいの空間や構成」、「住まいと社会のつながり」、「気候風土と住まい・住文化、環境と共生する住まい」等、小学生・中学生に対する住教育の実施を検討します。

【重点的に進める施策】

○住宅相談窓口設置補助

建築関係団体と協働し、建築士や弁護士による専門的な住宅相談に対応します。

○奈良県住まいづくりアドバイザー派遣支援制度

市町村の住宅相談窓口にあドバイザーを派遣し、県民からの住宅相談に対応します。

○住まいづくりセミナーの開催

住まい・まちづくりに関するセミナーを開催し、県民に対して住関連情報等を積極的に提供します。

(2) 将来にわたり活用される良質なストックの形成

①長期優良住宅の供給の促進

環境負荷の低減を図りつつ、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」の供給が求められています。

引き続き県民への周知を行うとともに、現状では供給実績が少ない中小工務店に技術支援等を行い、長期優良住宅の供給を促進します。

②住宅性能表示制度の活用促進

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（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）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」の活用を促進することが求められます。

住宅事業者や関係団体と連携し、県民への周知・普及を図ります。

【重点的に進める施策】

○長期優良住宅の普及の促進

ハウスメーカー、工務店等住宅関連産業と連携し、長期優良住宅の普及を促進します。

(3) 既存住宅の有効活用の促進

①空家の利活用の推進

空家の増加は、地域の経済活動を阻害するだけでなく、街なみの悪化、管理状況によっては犯罪の発生などにつながります。

所有者の協力を得て、地域の交流拠点やサービス施設等の他用途への転換を図ることや、空家バンク等による情報発信など、空家の利活用に向けた支援のあり方について検討を行います。また、関係部局との連携により、モデル的に空家の活用促進を図り、県下に広めていくことを検討します。

②住み替えに関する情報提供の充実

既存住宅の有効活用と、世帯構成と住宅規模のミスマッチを解消するため、高齢者等が所有する活用されていない持家を、子育て世帯等が賃貸して活用する住み替えを推進することが考えられます。

このような住み替えの支援を行っている JTI（移住・住みかえ支援機構）と連携し、従来は50歳以上を対象としていた持家の借り上げを、50歳以下にも枠を広げて運用することで、活用されていない持家の有効活用の機会を拡大するとともに、高齢者等の住み替え支援と、若年子育て世帯による住み替え後の住宅の活用を推進します。

③既存住宅に関する情報提供の充実

既存住宅の流通を促すためには、既存住宅を購入する際の価格の妥当性や、耐震性などの住宅性能に対する消費者の不安感や情報不足を解消する必要があります。

民間事業者による既存の住宅情報システムと連携し、住宅性能や地域環境を含む既存住宅情報を得られる情報提供システムの構築について検討します。

【重点的に進める施策】

○住まいまちづくり推進事業（空家対策）

JTI（移住・住みかえ支援機構）と連携し、郊外住宅地等の空家解消に向けた取り組みを進めます。

○空き家再生等推進事業

市町村と連携し、不良住宅または空き家住宅の除却、空き家の利活用を推進します。

(4) 地域の住宅産業の育成・活性化

①県産材の活用促進

奈良県は全国有数の優良材の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。地元の木材を利用することは、地域の森林利用価値の向上による地域活性化を促すと

ともに、森林の持つ環境保全機能の向上にもつながります。

生産から利用までの流通システムの構築を図るとともに、県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域材認証制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。また、公営住宅の改修や建替にあたっては、県産材による木質化を可能な限り推進します。

②地域住宅産業活性化支援

中小工務店をはじめとする地域の住宅産業は、県内の住宅ストックの形成や居住水準の向上に寄与してきました。しかし、近年は、新設住宅着工数が減少傾向にあり、工法・供給形態の多様化の進展などより市場競争が激化しています。地域の住宅産業は、現場生産性の向上、経営体制の充実等多くの課題を抱えており、その構造改革を推進することにより市場競争力の強化を図ることが必要になっています。

地域の住宅産業の育成・活性化に向けて、木造住宅の質や建築技術の維持・向上、大工、工務店等の技術水準の向上、住宅建設技術者の育成、省エネ・省CO₂技術や耐震工法等の普及などを推進します。

【重点的に進める施策】

○地域材利用開発（緑の産業再生プロジェクト事業）

地域材の新たな利用法を開発するため、事業者が行う製品化に向けた実証試験等の取組を支援します。また、川上・川下が連携して取り組むモデル木造住宅整備の取組を支援します。

○奈良の住まいリニューアル事業（再掲）

国の住宅版エコポイント制度の対象となる住宅リフォームにあわせて行う一般リフォーム、屋根・外壁・耐震改修、県産材を活用したリフォームを支援します。

4 基本目標の達成状況を示す成果指標

基本目標の達成状況を示す成果指標を次の通り設定します。

基本目標	施策の方向	設定目標
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－	地域運営・管理活動の促進	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（コミュニティの関わり）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） H20：73.9% → H32：増加
	歩いて暮らせるまちづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（日常の買い物・医療・文化施設の利便）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） H20：60.7% → H32：増加
	住生活を支えるサービス機能の充実	
個性豊かで安全な地域の中で住まう －良好な居住環境の形成－	地域の個性を活かした住環境の創出	<ul style="list-style-type: none"> 永住意向（「なら未来目標」県民アンケートにおける将来の居住希望「ずっと住みたい」＋「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」） H20：65.5% → H32：増加
	安全で良質な市街地環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（火災・地震等の安全）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） H20：53.3% → H32：増加
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－	住宅の安全性・快適性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックの耐震化率（居住世帯のある総住宅ストックのうち新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率、住宅・土地統計調査より推計） H20：75.2% → H32：90%
		<ul style="list-style-type: none"> 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化※率（住宅・土地統計調査より推計） H20：35.9% → H32：80% <p>※一定のバリアフリー化：「2箇所以上の手すり設置」または「屋内の段差解消」を行っていること</p>
	適切な維持管理等による住まいの長寿命化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の利活用期間（住宅・土地統計調査より推計） H20：21.0年 → H32：約40年
	環境に配慮した住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率（住宅・土地統計調査より推計） H20：15.6% → H32：30%
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－	住宅困窮者の居住安定確保	<ul style="list-style-type: none"> 最低居住水準未達世帯率（H20 住宅・土地統計調査より） H20：2.5% → 早期に解消
	安心して暮らせる賃貸住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（H20 住宅・土地統計調査より） H20：44.2% → H32：50%
	災害発生に備えた体制づくり	

基本目標	施策の方向	設定目標
<p>ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ</p> <p>－住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備－</p>	住情報の提供の促進	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅における認定長期優良住宅の割合（「設計住宅性能評価書」交付数、新築住宅着工統計より推計）
	将来にわたり活用される良質な住宅の形成	<p>H21 : 18.2% → H32 : 30%</p>
	既存住宅の有効活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> 使途不特定空家率（住宅ストックの総戸数に対する使途不特定空家戸数の割合、住宅・土地統計調査より推計） <p>H20 : 6.2% → H32 : 早期に解消</p>
	地域の住宅産業の育成・活性化	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅の流通シェア（中古住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）（住宅・土地統計調査、新築住宅着工統計より推計） <p>H20 : 24.0% → H32 : 35%</p>