

# 奈良県住生活基本計画 及び住生活ビジョンの改定について

---

奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局住まいまちづくり課



## 奈良県住生活基本計画と奈良県住生活ビジョンの関係について

- 奈良県住生活基本計画は県の住生活に関する最上位計画として、政策を幅広くとりまとめるもの。
- 一方、奈良県住生活ビジョンは県が特に重点的に取り組む課題について、その課題解決に向けた方針及び具体的な施策をとりまとめるものであり、県の施策に直接つながるもの。

### 奈良県住生活基本計画と奈良県住生活ビジョンの関係

#### 奈良県住生活基本計画（今年度末に改定予定）

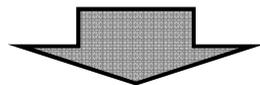
基本的な計画  
網羅的

##### 【位置付け】

○住生活基本法に基づき、県内における住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、全国計画に即して定めるもの

##### 【内容】

- 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針、目標及び施策等について、網羅的にとりまとめ
- 計画期間は10年間であり、概ね5年ごとの全国計画の見直しに合わせて見直しを行うが、県の住生活に関する最上位計画として長期を見据えた方針を検討・記載



このうち重点的な課題・施策について策定

#### 奈良県住生活ビジョン（来年度半ばに改定予定）

アクションプラン  
重点施策

##### 【位置付け】

○奈良県住生活基本計画にとりまとめる施策のうち、重点的に取り組む施策についてのアクションプランとしての位置づけ

##### 【内容】

- 奈良県住生活基本計画のうち、県として特に重点的に取り組みが必要な課題について、その課題解決に向けた方針及び具体的な施策をとりまとめ
- 住生活基本計画の見直しまでの概ね5年間で実施する施策を重点的に検討・記載

## 計画の目的と位置付け

### 計画の目的

住生活基本計画は、県の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、県、市町村、民間事業者や NPO、県民等の様々な主体が共有・協働すべきマスタープラン（基本計画）とすることを目的としています。

### 計画期間

平成23年度から平成32年度までの10年間

## 住生活を取り巻く課題

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①人口や世帯の減少への対応</li> <li>②少子・高齢化への対応</li> <li>③多数を占める持ち家ストックの維持・活用</li> <li>④地域住民が主体となったエリアマネジメント</li> <li>⑤環境負荷の低減</li> <li>⑥多様化する居住ニーズへの対応</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦安全・安心の確保                     <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 住まいの耐震性の確保</li> <li>2) 安心して住むことのできる住宅・住環境の確保</li> <li>3) 住まい・まちの防犯性の向上</li> </ul> </li> <li>⑧住宅困窮者への対応</li> <li>⑨多様な地域特性を活かした住まい・まちづくり</li> <li>⑩多様な主体との連携、役割分担</li> </ul> |
|--|---|

## 住まい・まちづくりの基本理念

＜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＞

### 県民が主役

住まい・まちづくり活動を効果的に展開するためには、県民が地域に愛着を持ち、まちや住まいの向上のための主体的な関わりが不可欠である。

### 魅力ある風土の形成

奈良県の歴史・文化・自然環境等の資産を守り、ふれあいさらに向上をはかり、魅力の溢れる風土を次世代に継承していく。

### 豊かな暮らしの実現

地域の特性を活かした多様な暮らしが営まれてきた奈良県で、県民の豊かな暮らしが実現できる環境づくりを進めていく。

## 住まい・まちづくりの基本的な方針と施策の展開

＜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	
(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 ②住民による地域の運営・管理活動の推進 ③住宅地の防犯性の向上
(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 ②NPO、コミュニティビジネス支援
＜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	
(1) 地域の個性を生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 ②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備 ③景観づくり・まちづくりによる住宅地環境の保全 ④過疎化が進む東南部地域の定住促進
(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 ②宅地防災・土砂災害対策等の推進 ③市街地の防災に対する情報提供の推進 ④防災に強いまちづくりの推進
(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 ②公共交通の利用の促進
＜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	
(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 ②バリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の推進 ③室内環境の安全性の確保 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 ②住宅の履歴情報の保存と活用 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 ②県産材の活用の促進 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CO <sub>2</sub> の促進） ④環境に優しい住まい方の普及
＜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	
(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 ②公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用 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の促進 ②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給の促進 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 ②災害発生時における住宅相談窓口の設置 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
＜ニーズにあった住まい・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	
(1) 住情報の提供の促進	①住宅相談・住宅情報提供の充実 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 ②住宅性能表示制度の活用促進
(3) 既存住宅の有効活用の促進	①空家の利活用の推進 ②住み替えに関する情報提供の充実 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 ②地域住宅産業活性化支援

## I : 奈良県住生活ビジョンとは

### 1. 概要と目的

奈良県の住宅・住生活を取り巻く様々な課題の中、特に重点的に取り組む必要がある三つの重点課題について、その課題解決に向けた方針及び具体的な施策をとりまとめるもの。今後、本ビジョンに規定された具体的な施策を計画的に取り組むことにより、奈良県の住宅・住生活の維持と向上に繋げていく。

### 2. 本ビジョンの位置付けと効果

奈良県の住宅・住生活において最上位計画である「奈良県住生活基本計画（平成23年度改訂）」において様々な基本的事項等を示したのに対し、本ビジョンにおいて特に重点的に取り組むべき課題を抽出し、より具体的な施策方針を示す。

これにより、県民の住宅・住生活の向上に不可欠な関係部局だけではなく、基礎自治体である市町村との連携方策の実施を進める。

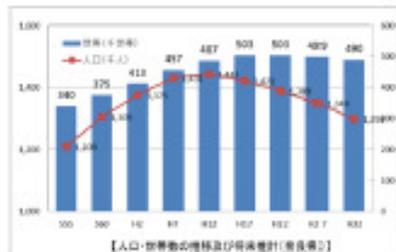
## II : 住宅・住生活を取り巻く現状

(⇒〇〇は、次ページ「III : 住宅・住生活を取り巻く課題及び解決の方針」の主な項目に対応)

### <社会の状況>

■平成12年度をピークに人口は減少、今後、人口は130万人、世帯数も49万世帯を切ると予測、人口減少を踏まえた地域まちづくりの推進が必要。

⇒ i



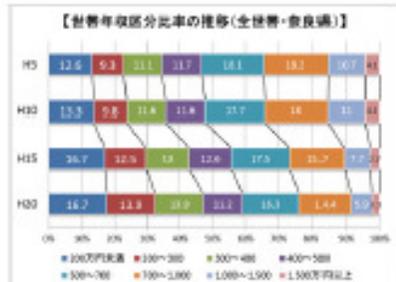
■人口及び世帯減少に伴って高齢化も拡大、今後、高齢化率は30%を超えると予測、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備が必要

⇒ i



■社会経済状況等を背景に低所得者層が拡大、低所得者層に対する適切な居住環境の提供は引き続き必要。

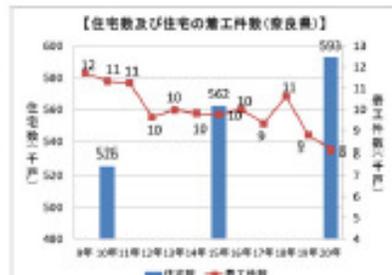
⇒ iii



### <住まいの状況>

■今後減少する世帯数に比べて住宅ストックは上回っている状況、一方、住宅の着工件数は年々減少傾向、既存ストックを有効活用する取り組みが必要。

⇒ ii



■良質な既存ストックの形成と活用の促進及び省エネ・省CO2化の推進などに向けたリフォーム市場の拡大に的確に対応することが必要。

⇒ ii



■県内住宅における施工業者は県内と県外の大凡半々である。しかし、認定長期優良住宅では8割強が県外の住宅メーカーが施工している状況。

⇒ ii



### <住環境の状況>

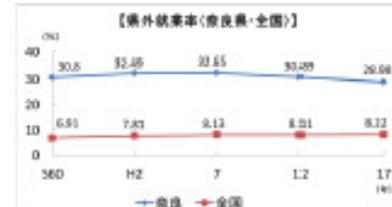
■「住みやすさの評価」において、約6割の県民が「住みやすい」と回答、引き続き「住みやすい」住環境づくりの維持は必要。

⇒ i



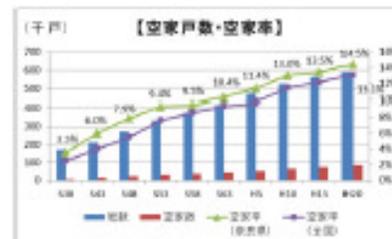
■県外就業率が全国1位、本格的な人口減少社会の到来に向け、職住近接となる県内就業場所の確保が必要。

⇒ ii



■人口減少、世帯減少に伴い、空き家等が増加、住宅市街地の活性化や安全・安心な住環境の確保に向けた取り組みが必要。

⇒ i



### III：住宅・住生活を取り巻く課題及び解決の方針

#### i 良好な住環境をつくる

##### 住宅地を元気にする

- (1) 空き家等の有効活用により地域の活性化を促進
- (2) 居住ニーズにマッチングした居住環境の提供を促進
- (3) 地域の安全性や景観を損なう空き家(廃屋)の解消

##### 高齢者等が住み易いまちにつくり変える

- (1) 高齢者社会に対応した地域の実情に合わせた「住まいづくり」の推進
- (2) 身近な「医療・介護・健康づくり」と連携した「住まいづくり」の推進
- (3) 紀伊半島大水害の「復興まちづくり」に併せた災害に強い「住まいづくり」の促進

##### 地域で協働してまちを生きがえらせる

- (1) 市町村との連携による地域住民の交流・活動機会の創出
- (2) まちづくり協議会の設立など地域を支えるサポート体制構築の推進
- (3) 「住まい」から始まる「まちづくり」意識の醸成



<良好な街並み(広葉町)>



→ 改修



<空き家改修/五輪新居/滞在体験型宿泊施設>



<例：一帯一まちづくり構想推進事業/香芝市>

#### ii 良質な住宅ストックを形成する

##### 住宅の長寿命化・安全性向上を図る

- (1) 長く住み続けられる長期優良住宅の普及の促進
- (2) 既存(中古)住宅の省エネ化、耐震化及びバリアフリー化等の促進

##### 住宅のリフォームを進める

- (1) 安全・安心なリフォーム情報の提供等により健全なリフォーム市場の形成を促進
- (2) 住宅リフォームと中古住宅の流通を連携させた新たなリフォーム産業への誘導

##### 奈良の住宅に県産材を使う

- (1) 県産材の利用を促進するための加工・流通体制の整備等
- (2) 次世代への木造技術の継承と担い手の育成
- (3) 県産材を活用した住宅の情報発信等を推進

##### 質の高い「住まいづくり」を進める

- (1) ゆとりある住環境の保全と形成に向けた「住まいづくり」の意識の醸成
- (2) 良質な住環境の維持と向上に向けた規制と誘導の導入促進



<長期優良住宅>



<例：住家エコポイントならプラス>



<例：木造安心優良住宅(十津川村)>

#### iii 時代のニーズにあった公営住宅の活用を図る

##### 住宅確保要配慮者への住宅供給を確保する

- (1) 老朽ストックの更新等による的確な住宅の供給
- (2) 安全・安心な居住環境の提供

##### 県営住宅、市町村営住宅の連携と民間活力の活用を図る

- (1) 県と市町村との適切な役割の分担
- (2) 民間活力の的確な活用

##### 公営住宅の良質化と環境整備を進める

- (1) 高齢者、障害者等に対するバリアフリー化の推進
- (2) 子育て世帯や高齢者等に必要サービス施設の誘致



<小泉団地建設事業(H19-H20)>



<身体障害者用住戸(小泉団地)>



<県営と市営とが隣接する住居団地>

# 新たな住生活基本計画

**住生活基本法制定**  
平成18年6月

**住生活基本計画（全国計画）**  
平成18年9月策定  
【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

**住生活基本計画（全国計画）**  
平成23年3月策定  
【計画期間】平成23年度～32年度

## 現状と今後10年の課題

### (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

### (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

### (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

### (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

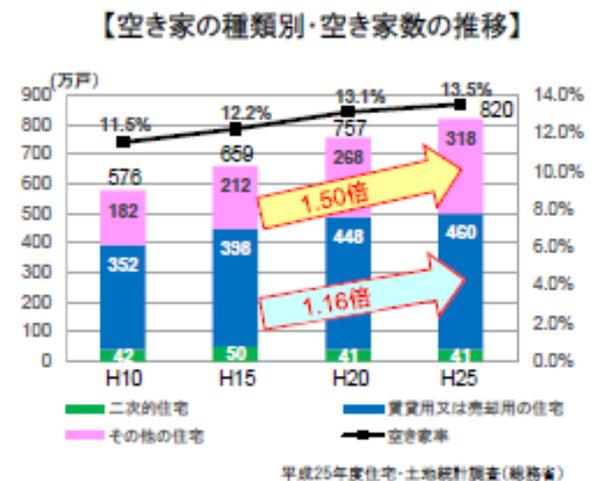
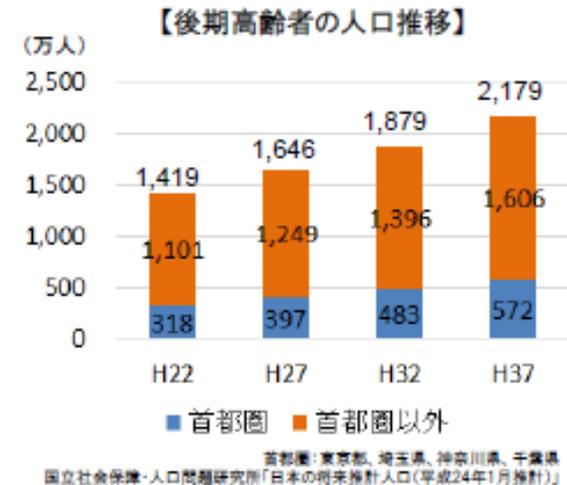
- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

### (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

### (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸



### 【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①  
居住者  
からの視点

②  
住宅ストック  
からの視点

③  
産業・地域  
からの視点

## 奈良県住生活基本計画の改定の方針及び今年度の議論について

- 奈良県住生活基本計画は、現計画を基本として重点的に取り組む課題等に関して必要に応じ、追記等を行う予定。
- 今年度の住生活推進委員会においては、主に「重点的に取り組む課題」と「その課題解決に向けた方針」について議論をいただき、県の進むべき方向性について検討し、その結果を奈良県住生活基本計画の改定に反映させていきたい。

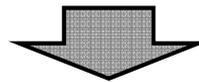
### 前回計画策定時からの課題等

#### 【平成23年度以降の5年間における大きな出来事】

- 奈良県の世帯数がピークに達し、減少の局面に入る
- 平成23年9月に発生した紀伊半島大水害からの復旧・復興と新たな集落づくりを支援
- 全国的に空き家増加が話題となり、H27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行
- 奈良県内の県営・市町村営住宅の老朽化が課題となりつつあり、県営住宅用地を活用したまちづくりが進みつつある

#### 【全国計画において指摘されている課題】

- 高齢化問題、少子化問題、空き家問題、マンション問題
- 地域コミュニティの希薄化など居住環境の質の低下
- 住宅ストック活用型市場への転換の遅れ



課題解決に向けた方向性は現計画にも記載

### 改定の方針と今年度の議論

#### 【奈良県住生活基本計画の改定について】

- 現状の奈良県住生活基本計画においても、上記の課題等に関する方向性は記載されていることから、県の基本的な計画として大きな方向転換は必要としない
- そこで、現計画を基本とし、重点的に検討すべき課題に係る方針等を追記等する方向で改定を行いたい

#### 【奈良県住生活推進委員会における今年度の議論について】

- 「重点的に取り組む課題」と「その課題解決に向けた方針」について議論をいただくことで、県の進むべき方向性について検討し、その結果を奈良県住生活基本計画の改定に反映
- なお、奈良県が今後特に重点的に行う施策の方向性・内容については「奈良県住生活ビジョン」として定めることから、最終的には住生活ビジョンの骨格となる内容をご議論いただくことになる

住まい・まちづくりの基本的な方針と施策の展開

＜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	
(1) 地域の運営・管理活動の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①コミュニティ意識の醸成</li> <li>②住戸による地域の運営・管理活動の推進</li> <li>③住宅地の防犯性の向上</li> </ul>
(2) 住生活を支えるサービス機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>①身近な生活サービス施設等の再生</li> <li>②N P C、コミュニティビジネス支援</li> </ul>

＜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	
(1) 地域の個性を生かしたまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①歴史的な街なみの保全・利活用</li> <li>②駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備</li> <li>③景観づくり・まちづくりによる住宅地環境の保全</li> <li>④温暖化対策と東南部地域の定住促進</li> </ul>
(2) 安心して暮らせるまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①小規模住宅地帯における住環境の改善</li> <li>②宅地防災・土砂災害対策等の推進</li> <li>③市街地の防犯に対する情報提供の推進</li> <li>④防犯に強いまちづくりの推進</li> </ul>
(3) 様々なまちづくり機能との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>①いきいきと暮らせるまっぴくらの推進</li> <li>②公共交通の利用の促進</li> </ul>

＜質の高い住空間で安心・快適に住もう＞良質な住まいの形成	
(1) 住宅の安全性・快適性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅ストックの耐震性の促進</li> <li>②バリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の推進</li> <li>③室内環境の安全性の確保</li> <li>④住宅の防犯性の向上</li> </ul>
(2) 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"> <li>①適切なリフォームの推進</li> <li>②住宅の履歴情報の保存と活用</li> <li>③マンションの維持管理等の適正化</li> </ul>
(3) 環境に配慮した住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①低炭素型住宅の普及</li> <li>②県産材の活用促進</li> <li>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CO<sub>2</sub>の促進）</li> <li>④環境に優しい住まい方の普及</li> </ul>

＜誰もが安心して住もう＞安定した暮らしを守る住まいの形成	
(1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>①ストックの有効活用による公営住宅の計画的供給</li> <li>②公営住宅以外の公営賃貸住宅の有効活用</li> <li>③民間賃貸市場の環境整備等</li> </ul>
(2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>①子育て世帯向け賃貸住宅の供給の促進</li> <li>②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給の促進</li> <li>③賃貸借契約をめぐる紛争の防止</li> </ul>
(3) 災害発生に備えた体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>①応急仮設住宅の供給に係る事前体制の強化</li> <li>②災害発生時における住宅避難窓口の設置</li> <li>③被災住宅等に対する応急危険度判定の調査体制の充実</li> </ul>

＜ニーズにあった住まい・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	
(1) 住情報の提供の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅相談・住宅情報提供の充実</li> <li>②住教育の推進</li> </ul>
(2) 将来にわたり活用される良質な住宅の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>①長期優良住宅の供給の促進</li> <li>②住宅性能表示制度の活用促進</li> </ul>
(3) 既存住宅の有効活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家の利活用の促進</li> <li>②住み替えに関する情報提供の充実</li> <li>③既存住宅に関する情報提供の充実</li> </ul>
(4) 地域の住宅産業の育成・活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>①県産材の活用促進</li> <li>②地域住宅産業活性化支援</li> </ul>

＜方針の追記や拡充が想定される主な内容＞

○ 市町村とのまちづくり連携協定に基づく支援  
 ○ 南部・東部地域における住み続けられる集落づくりの支援 など

○ 公営住宅の建替えに伴う余剰地を活用した生活支援施設の整備  
 ○ 公営住宅内の空き住戸等の地域コミュニティへの活用  
 ○ 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の空き住戸活用 など

○ 中古住宅の流通促進 など

## 改定のスケジュール

※ あくまで現時点での予定であり、日程等については変更になることがあります。

