

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成及び活用に向け、住宅の性能・品質の向上や、既存住宅の流通・利活用を促進する市場環境の整備を図ります。

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

< 類型 >

(1) 高い性能・品質の住宅
供給・循環を促進する

< 施策の方向 >

- ①住宅の性能・品質の向上
 - 1) 耐震化の促進
 - 2) バリアフリー化の促進
 - 3) 省エネ化・断熱化の促進
 - 4) 長寿命化の促進
 - 5) 適切なリフォーム・既存住宅流通を支える市場環境の整備
- ②マンションの適切な維持管理の促進
《マンション管理適正化推進計画》

(2) 奈良県の気候・風土にあった
住宅の供給を促進する

- ①県産材の活用の促進
- ②奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進

(1) 高い性能・品質の住宅供給・循環を促進する

① 住宅の性能・品質の向上

1) 耐震化の促進

【🏠 3-1 住み続けられるまちをつくる

③安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

1) 耐震化・避難路の確保等の推進】

2) バリアフリー化の促進

少子高齢社会の到来、障害者の社会参加の機会が増えるなど誰もが安全・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。

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) 省エネ化・断熱化の促進

2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、住宅産業にも大きな変革が求められています。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

のハード面の対応と、環境に配慮した住まい方などの県民の意識を高めるソフト面の対応が必要です。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律は令和4年度に改正され、すべての新築住宅への省エネ基準適合の義務づけや、省エネ性能表示の規制の強化が措置されました。住宅の新築や増改築等の機会を通じて、建物の断熱化、高効率設備機器の導入、太陽光等の再生可能エネルギーの活用等を促進するとともに、既存住宅の省エネリフォームについての情報提供を行うことにより、低炭素型住宅の普及を図ります。

こうした断熱化された住宅は、各室内の温度差が原因で起こりうるヒートショック対策としても有効です。県民が住まいにおける健康被害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や良好な温熱環境を備えた住宅の整備など、健康で安心して暮らせる住まいの確保に関する施策についての情報提供等を推進します。

4) 長寿命化の促進

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、1) 耐震性能、2) バリアフリー性能、3) 省エネ性能のほか、耐久性能等も兼ね備えるなど、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」について、県民への制度周知等を通じ更なる普及を図ります。

5) 適切なリフォーム・既存住宅流通を支える市場環境の整備

持家住宅がストックの約7割以上を占めている奈良県では、住宅所有者自らが適切な情報と知識に基づいて住宅の維持管理やリフォームを行い、また、既存住宅の取得を検討できる環境を整えることが重要です。

リフォームに関しては、悪質な事業者による被害が続いています。県民が安心して適切なリフォームを実施できる市場環境の整備に向けて、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に取り組みます。

また、既存住宅の流通に関しては、購入後の不具合事象等のトラブルが発生しています。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し、安心して既存住宅を購入できる市場環境の整備に向けて、不動産関連団体等との連携を進め、建物状況調査（インスペクション）や住宅瑕疵保険等を活用した品質確保、「住宅性能表示制度」の活用、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実を促進します。

主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
耐震化、省エネ化・断熱化、長寿命化の促進		
住宅・建築物耐震対策事業 再	住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修工事費の補助を実施する市町村を支援。	県、市町村
スマートハウス普及促進事業	スマートハウスの普及促進を図るため、家庭用太陽光発電設備の設置に併せ、燃料電池（エネファーム）や蓄電池又は太陽熱利用熱システムの導入、若しくは住宅のZEH化に対し補助。	県
長期優良住宅の供給の促進	長期にわたり良好な状態で使用するための措置（耐震性、省エネ性、耐久性等）が講じられた住宅について、長期優良住宅として認定。	県、市町村
長期優良住宅化リフォーム推進事業	既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等を支援。	国
適切なリフォーム・既存住宅流通を支える市場環境の整備		
住宅性能表示制度の活用の促進	住宅の性能を第三者機関が評価・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。	県
建物状況調査（インスペクション）、既存住宅売買瑕疵保険の活用の促進	消費者が安心して既存住宅の購入が可能となるよう、建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の活用を促進。	県
住まいづくりアドバイザー派遣支援事業	市が実施するリフォーム相談会に、県が認定した住まいづくりアドバイザーを派遣することで、安心してリフォームを行える環境を整備。	県、市町村

② マンションの適切な維持管理の促進

築後数十年が経過した分譲マンションにおいては、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。

こうした課題を背景に、令和4年に改正されたマンションの管理の適正化に関する法律に基づき、《マンション管理適正化推進計画  関連計画3》を策定できることとなりました。奈良県においても同計画を策定し、計画的に大規模修繕に取り組まれているなど適正な管理が実施されているマンションを認定する、マンション管理計画認定制度を創設します。

また、NPOや建築士、弁護士、マンション管理士等の関係団体、市町村と連携し、分譲

マンションの実態把握やマンション管理組合に対する情報提供・相談体制の充実を図り、日常的な建物の維持管理、長期修繕計画に基づく大規模修繕、及び老朽化したマンションの建替えなどの円滑な実施への支援を行います。

主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
マンション管理無料相談制度	マンションに関する運営や修繕、建替などについて、マンション管理士による無料相談を実施。	県
マンション管理の実態把握	マンションの管理状態に関する実態調査を実施。	県、市町村
マンション管理基礎セミナーの開催	マンションの管理に関する基礎知識の講座や建物の維持修繕、メンテナンス等についてのセミナー開催を実施。	県、市町村
マンション管理計画認定制度	計画的に大規模修繕に取り組まれているなど適正な管理が実施されているマンションを認定。	県

関連計画3 《奈良県マンション管理適正化推進計画》

(1) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

県内の分譲マンション戸数は約6万戸で、うち築40年を超えるマンションは約1万1千戸と推計され、今後高経年のマンションが急増することが予想される。

令和2年度に実施したマンション実態調査の結果、長期修繕計画の未策定や修繕積立金の不足など管理状況に課題があると考えられるマンションもあることから、本計画の策定を通じ、マンションの管理適正化を推進する。

(2) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

本県においては、県により県内全域のマンションの立地状況について把握するとともに、当該エリアにおけるマンションの管理状況に関するアンケート調査を実施しており、今後も必要に応じて、町村と連携してアンケート調査を実施する。

また、アンケートの回答のない分譲マンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施する。

アンケート調査の対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりとする。

- ・調査対象 : 県内町村部の区域内に所在する居住用の区分所有建物
- ・主な調査項目 : 戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無、修繕積立金 等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
- ・調査方法 : 区分所有建物の管理組合あてに調査票を郵送（管理組合あてに郵送できない場合には、県職員または委託事業者が直接当該建物を訪問し、管理者を探索の上、調査票を手交する）。

アンケート調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理者その他関係者に対し、マンション管理適正化法に基づき調査のための必要な協力を求め、また、敷地内立ち入り許可や区分所有者の個人情報提供等必要な助言、指導、勧告を実施する。

(3) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

所管内のマンションの管理実態については、個別に把握するよう努めるとともに、管理計画の認定事務を実施し、必要に応じて、助言・指導等を実施する。

また、本県では、区分所有者・管理組合向けの管理無料相談窓口を設置するほか、管理適正化に関するセミナーを開催する。

(4) 都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

奈良県マンション管理適正化指針については以下のとおりとする。

- ①マンション管理適正化法第5条の2の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準の目安の各項目が遵守されていない場合とする。
- ②マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準のいずれにも適合することとする。

【参考】法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抜粋））

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

【参考】法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋))

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること。

3. 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

管理計画認定制度等の分譲マンションの管理に関する情報について、奈良県窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。

また、本県では、管理組合によるマンション管理士等の専門家の活用を促進するため、専門家派遣制度を有していない市町村を対象に、専門家派遣事業を実施するほか、希望する管理組合に対してマンション管理士を無料で派遣する。（再掲）

また、マンション管理士会やマンション管理適正化推進センターと連携し、毎年管理組合向けの管理適正化セミナーを開催するほか、相談窓口を設置する。（再掲）

さらに、市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、定期的に担当者会議を開催するほか、必要な情報提供や意見交換を実施する。

(6) 計画期間

本計画の期間は、本住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和5年度から令和12年度まで8年間とする。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。（概ね5年ごとに）

(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本県では、本計画を作成し、重点的に区域内のマンションの管理の適正化を推進していくこととするほか、その施策達成手段の一つとして、町村の区域を対象に、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

一方で、市の区域については市がマンション管理の適正化の推進を図るために必要な施策を講じる必要があることから、マンションの立地が多い市についてはマンション管理適正化推進計画の策定を促すなど、県内全域のマンション管理適正化に努める。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われ、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となる（有効期間は延長せず）。また、認定期間中に県から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があり、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。

(2) 奈良県の気候・風土にあった住宅の供給を促進する

① 県産材の活用の促進

樹木は、大気中のCO₂を炭素として蓄えるとともに、木材として住宅や家具等に利用することで炭素を長期間にわたって貯蔵することができ、また、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ことから、再生可能な環境にやさしい材料と言えます。さらに、地元の木材を利用することは、輸送コストの削減できるとともに、地域の森林の利用価値の向上を通じ地場産業ひいては地域の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。2050年のカーボンニュートラル実現という観点からも、森林及び木材は、CO₂の吸収源として循環利用を促進していく必要があります。

しかし、本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。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認証材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るとともに、生産から利用までの県産材流通の合理化・効率化に向け、関係団体や製材業者・工務店等との連携強化に取り組んでいきます。また、県営住宅の建設にあたっては、県産材の利用を検討します。

主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
奈良の木を使用した住宅助成事業／フラット35地域連携型	県内外で構造材や内装材に「奈良県地域認証材」または「奈良県産材」を使用した新築・増改築またはリフォームを行う持家住宅の施主、及び分譲住宅の新築を行う事業者に対する助成を実施。	県
地域型住宅グリーン化事業	地域材を用いて省エネ性能等に優れた木造住宅の整備や、地域の中小工務店、木材関連事業者等で構成されたグループ等が行う安定的な木材確保のための先導的な取組の検討に対して支援。	国

② 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進

気候特性や地域の資源を活用し、長年にわたって受け継がれてきた住まい方・住文化が地域ごとにあります。

それらを踏まえた本県の気候・風土にあった住宅の普及・促進を図るためには、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とともに、本県の気候・風土にあった住宅ストックや集落景観の形成、居住水準の向上を支えてきた中小工務店をはじめとする地域の住宅産業の育成、活性化が重要です。

他方、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おり、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いるため、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、良質な木造住宅等の供給を支える設計者や技能者の育成、工務店等の技術の維持・向上、省エネルギー・省CO₂技術や耐震工法等の普及などを推進します。

主な取組施策

取組施策	概要	事業主体
地域の気候・風土にあった住宅の普及	公的賃貸住宅の建設を検討している市町村に、地域の気候・風土にあった十津川村復興住宅等の事例について周知。	県、市町村

方針3 「良質な住宅の供給・循環を促進する」の成果指標等

指標名	近年の推移	目標
住宅の耐震化率	79% (～H27)  87% (～R2)	95% (～R7)
	既存木造住宅耐震診断支援事業、既存木造住宅耐震改修支援事業等による市町村への支援を継続。	
長期優良住宅の認定件数 (新築・増改築・建築行為なし)	11,393件 (～H28)  18,958件 (～R3)	28,000件 (～R9)
	制度の普及・啓発を図ることにより認定を促進。	
マンション管理適正化計画の策定市数	—  1市 (～R4)	3市 (～R12)
	未策定の市へマンション状況の実態調査や計画策定を支援。	

(参考指標)

指標名	参考指標 (近年の推移)	
新築住宅における住宅性能表示実施率	35.4% (H25)	33.6% (H30)
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	22.8% (H26)	24.0% (H30)
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) ※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	40.3% (H25)	42.7% (H30)
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)	21.2% (H25)	27.6% (H30)
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)	17.1% (H25)	18.9% (H30)