

計画の目的と位置づけ

■計画の目的

住生活基本計画は、奈良県民の暮らしを支えるまちづくりとその基盤である住まいについて、「住んで良し」を実現するための基本的な目標を確認するとともに、県、市町村、民間事業者やNPO、県民等の様々な主体が共有すべき基本的な指針とすることを目的としています。

■計画期間

平成28年度～平成37年度までの10年間

住まい・まちづくりにかかる課題

奈良県の住まい・まちづくりを考えるにあたっては、人口・世帯の減少のほか、様々な課題があります。

- ①人口や世帯の減少への対応
- ②少子・高齢化への対応
- ③空き家の増加への対応と住宅ストックの維持・活用
- ④地域住民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
 - 1) 住まいの耐震性と地域の安全性の確保
 - 2) 安心して住むことのできる住まい・住環境の確保
 - 3) 住まい・まちの防犯性の向上
- 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

住まい・まちづくりの基本理念

本計画においては奈良県の住まい・まちづくりの基本理念を次のとおり設定しています。

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを営む「住まいの奈良」の実現

■県民が主役

奈良県の多様な地域において豊かな暮らしを実現するため、県民一人ひとりの暮らしを中心として考え（県民が主役）、地元協議会や民間事業者等が連携・協働するとともに、市町村と県が連携して支援を行い、まちづくりを進める。

■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、誇りを感じられ、愛着や誇りを感じられる魅力ある風土を育み、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る。

住まい・まちづくりの基本目標と施策の方向

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定め、施策の具体的方向を示します。

1 愛着のもてるまちでいきいきと暮らす — 住み続けられるまちづくりの推進 —

奈良県がもつ地域の個性や特性を活かしながら、住環境の快適性や安全性が向上するまちづくりを進めます。また、愛着のもてるまちを次世代に継承するため、活力ある豊かなコミュニティの維持・向上を目指します。

- (1) 地域の個性を活かしたまちづくりの推進
- (2) 住み続けられるまちづくりの推進
- (3) 安全に暮らせるまちづくりの推進

2 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) 住まいの安全性・快適性の確保
- (2) 住まいの長寿命化の促進
- (3) 環境に配慮した住まいの普及促進

3 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の安定の確保を図ります。

- (1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
- (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給
- (3) 災害発生に備えた体制づくり

4 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
- (2) 地域の住宅産業の育成・活性化

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

奈良県には、地域特性の異なる多様な地域・住宅地があり、住まいや暮らしのあり方も異なりますが、それぞれの地域が多様な歴史や経緯を持ち、古くからの住まいや暮らし方、自治活動や地域のつながりを大切にして住み続けてきたことが奈良県の大きな特色とも言えます。地域の多様さを踏まえ、県と市町村が連携し、地域のコミュニティの持続性を高める形で住まい・まちづくりを進める必要があります。本計画では、奈良県の主な地域等として以下の7つを取り上げ、それぞれの特性に対応した住まい・まちづくりを推進します。

- ① 郊外戸建住宅地
- ② 大規模公的賃貸住宅団地
- ③ 駅前・中心市街地
- ④ 歴史的な街なみを持つ住宅地
- ⑤ 既存集落地
- ⑥ 小規模開発住宅地
- ⑦ 中山間地域・過疎地域

抜粋版

奈良県住生活基本計画

奈良県

平成29年3月

I 計画の目的と位置づけ

2 住まい・まちづくりにかかる課題

②少子・高齢化への対応

団塊の世代が高齢期を迎えており、高齢化が一層進展し、単身や夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれることから、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・高齢社会への取組は上述の人口・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。

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、空き家の増加に伴い、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。

このため、こうした地域において、高齢者世帯に加えて、若年世帯や子育て世帯などの多世代が住みやすいまちとなるような環境を整えていくことが重要です。

また、地域には経験豊かな意欲ある高齢者も多いことから、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。

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、住まい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

2) 安心して住むことのできる住まい・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。

⑧住宅困窮者への対応

奈良県では、低所得世帯の割合が近年増加しています。また、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、住宅に困窮する世帯は多様化しています。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、都市再生機構、民間事業者等が連携・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の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や住宅地があります。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、現在も住宅地として開発が続いている地域があるなど、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。

⑩多様な主体との連携、役割分担

近年、地方への権限委譲等により、県の役割は大きくなるとともに、福祉やまちづくり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。

しかし、県内には小規模な市町村も多く、県と市町村の連携や県からの支援、市町村間の連携などを強化することにより、まちづくり等を推進していく必要があります。

また、住宅に困窮する世帯への居住の安定の確保等においては、ソフト面からも暮らしの安定を図ることが重要であり、福祉部局との連携体制を充実させる必要があります。

住まい・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・まちづくり政策の基本的な指針、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。

Ⅲ 住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向

1 住まい・まちづくりの基本理念

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。

2 住まい・まちづくりの基本目標

＜基本理念＞

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の安定の確保を図ります。

3 住まい・まちづくり施策の基本的方向

3－1 愛着のもてるまちでいきいきと暮らす

－住み続けられるまちづくりの推進－

（1）地域の個性を活かしたまちづくりの推進

④過疎化が進む南部・東部地域への定住促進

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、空き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て、定住の促進や交流人口の拡大に取り組むことが求められています。

魅力ある田舎暮らしや利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、U I J ターンや二地域居住、一時的・試行的な移住を含め、県内・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集落づくりや、林業・農業等の就業機会の創出等を進め、受け入れ体制の整備を推進します。

⑤公共空間等を活用した生活環境の充実

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、河川空間などを活用した暮らしやすいまちづくりの検討を進めます。

(2) 住み続けられるまちづくりの推進

①地域交通の確保

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・本数が減少傾向にあり、市町村が提供するコミュニティバスなど、地域内の交通サービスの需要が高まっています。

地域の暮らしを支える観点から、さまざまな移動ニーズに応じた交通サービスの実現を図るとともに、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。

②地域の暮らしに必要な機能の確保

少子・高齢化の進展に伴い、地域コミュニティの活力が低下する一方で、医療や福祉に関連するサービスニーズの高まりなど、地域の実情に応じた課題への対応が求められています。特に、住機能に特化している郊外住宅地などにおいては、身近なサービス機能が導入されにくい傾向にあり、地域のコミュニティをベースとした取組が必要になります。

また、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おり、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。

地域の課題やニーズに応じ、高齢者の見守りや生活支援、子育て支援、買い物や医療など、地域の暮らしに必要なサービス機能の確保を図るため、地域コミュニティをベースとした取組や事業を担う人材の育成や団体の活動拠点の提供、先進事例に関する情報提供、空き家や県有地等を活用したサービス機能の確保、こうしたサービス機能の確保を可能とする住宅地の規制のあり方の検討等を推進します。

③地域のコミュニティ活動の促進

少子・高齢化や人口減少の進行、空き家の増加等により、地域コミュニティの活力低下が懸念されています。地域の個性を活かした住環境や暮らしやすいまちを次世代に継承していくためにも、活力ある地域のコミュニティの維持や住環境の維持・向上に向けた持続的な取組が必要となっています。

3-2 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) 住まいの安全性・快適性の確保

②バリアフリー化の推進

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。

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) 環境に配慮した住まいの普及促進

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組が必要です。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、環境に優しい住まい方の普及を促進します。

3-3 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の安定の確保

①公営住宅の適切な入居管理

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の確保を図ってきました。

県内の総世帯数は今後減少する見込みですが、低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加の傾向にあり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保は大きな課題となっています。

今後も引き続き、住宅確保要配慮者の公営住宅への入居を促進するとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。

③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。また、近年は、高齢者向けに改修した住宅や子育て世帯向け住宅としての供給等のほか、地域医療福祉拠点化の推進等、団地の特性や地域

の需要に応じて高齢者や子育て世帯等への取組も進められているところです。

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、子育て世帯への住宅等として情報提供の充実を図り、公営住宅との連携を推進しつつ、有効活用します。

④民間賃貸住宅の活用

県内の民間賃貸住宅ストックの増加や、高齢者世帯等の増加に伴い、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の確保の重要性が高まっています。

高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい環境を整えるため、平成28年に設立した奈良県居住支援協議会を活用し、行政と不動産関連団体や居住支援関連団体の連携を強化し、居住支援の充実に向けた取組を推進します。また、民間賃貸住宅ストックの住宅セーフティネットとしてのさらなる活用を図るため、実態調査に基づく検討を進めます。

(2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給

②高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給の促進

高齢者や障害者の民間賃貸住宅への入居にあたっては、病気や死亡の際の対応や家賃の未払いなどの懸念から、入居を断られる場合もあります。高齢者や障害者が安心して住まいを確保できる環境の整備が求められています。

公的賃貸住宅の優先的な提供や、サービス付き高齢者向け住宅の供給を進めるとともに、奈良県居住支援協議会などを活用し、高齢者向けの住宅に関する情報提供の充実や居住支援サービスの充実、家賃債務保証制度や後見人制度の活用など、民間賃貸住宅に住みやすい環境の整備を図ります。

3-4 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 —

(1) 住情報の提供の促進

①住まいや暮らしに関する情報提供の充実

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。さらに、県外からの移住・定住を促進するためには、住宅情報のみでなく、交通、教育、行政サービスなど、その地域での暮らし想像できる様々な生活関連情報を提供することが必要です。

一方で、現状では様々な住情報等は分散しており、例えば高齢者向けの住まいを探すにあ

たつては、民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、公営住宅、有料老人ホームなど、それぞれの制度や運営主体ごとに情報を入手する必要があります。

このため、まず公的賃貸住宅に関する一元的な情報提供に取り組むとともに、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、奈良県居住支援協議会等を活用しながら住まいや暮らしに関する情報提供の充実を図ります。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。

③ 住み替えに関する情報提供の充実

既存住宅の有効活用を図り、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・住み替え支援機構）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。

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

1 郊外戸建住宅地

(2) 取組の方向

奈良県には、特に北和地域及び中和西部地域に多くの郊外戸建住宅地がありますが、これらの地域の多くでは、当初に入居した世代が高齢化し、今後のコミュニティの活力低下や空き家の急増が懸念されます。

一方で、これらの郊外戸建住宅地の多くでは、良好なコミュニティと住環境が維持されており、それらを持続的に維持していくためにも、それぞれの地域において、住民が主体となって、住宅地の将来像を共有しながら、住宅・住環境の適切な維持管理に取り組む必要があります。

また、県及び市町村においては、住み続けられる郊外戸建住宅地とする観点から、こうした取組をサポートするとともに、多世代が住み続けられるような環境の整備を図っていく必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

② 歩いて暮らせるまちづくりの推進

- 高齢社会に備えて、公共交通機関の利用や地域交通の確保のみでなく、徒歩圏で利用できる身近な生活サービス施設の立地を促進し、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

④ 多世代居住の促進

- 近居・同居の受け皿となる賃貸住宅の供給やホームページ等を通じた住情報の提供の充実により、子育て世帯等の移住・定住の促進を図り、郊外戸建住宅団地における多世代居住を促進します。

2 大規模公的賃貸住宅団地

(2) 取組の方向

大規模な公的賃貸住宅団地は、建設時期が古く、建物や設備の老朽化やバリアフリー化されていないなどの課題を抱えており、適切な建替えや改修を進めていく必要があります。

また、高齢化が進み、団地内のコミュニティの活力の低下が課題であることから、建替えの際の余剰地を活用した生活サービス施設の導入や、集会所、空き住戸等を活用した地域コミュニティ拠点の形成などを進めていく必要があります。

こうした建替えや改修を進めていく際には、こうした団地は規模が大きく、周辺に与える影響が大きいことを踏まえ、周辺住宅地との調和や、地域のまちづくりに資する事業のあり方、将来的な人口・世帯や社会情勢の変化への対応などについて、十分に検討を行う必要があります。

7 中山間地域・過疎地域

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 持続可能な集落づくりの推進

- 特に、地域に高齢者施設や医療施設が少なく、高齢者単身者等の他地域への移住も増加している状況も踏まえ、既存の福祉施設等とも連携し、高齢者が住み慣れた地域で、集まって助け合いながら住み続けられる集落づくりを促進します。

V 住宅・住宅地の重点供給地域

このため、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな大規模開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、住宅・住宅地の供給を図っていくことを基本とします。

また、住宅・住宅地の供給にあたっては、高齢化や地域のコミュニティの活力低下が進む中で、地域住民の暮らしの質を維持しつつ、次の世代の暮らしにつなげていくために、福祉・子育てなどの暮らしに必要な機能の確保や、長期的な地域のマネジメントなど、地域の実情に応じた先導的なまちづくりに取り組んでいきます。

VI 計画の実現にむけて ー関係主体間の連携や推進体制の整備ー

(3) 推進体制の整備

③関連部局の連携による施策推進

本計画の施策推進にあたっては、県では、住宅部局と福祉部局をはじめとする様々な関係部局との連携が不可欠となります。特に、大きな課題となっている高齢世帯やひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保等においては、ハードとしての住まいの提供のみでなく、ソフト面からも暮らしの安定を図る観点から福祉部局との連携を図ることが非常に重要です。また、奈良県の歴史的な街なみや町家などを活かし、空き家を地域に役立つ形で活用していく観点からは、観光部局や産業部局との連携も必要となります。

このため、主要な施策に対応して、県庁内関係部局による推進体制を構築し、実施体制を整備します。特に、福祉部局との日頃からの連携体制を構築し、民間事業者も含めた奈良県居住支援協議会を通じた活動やその充実を推進します。