

奈良県住生活ビジョンとは

1. 概要

- ・奈良県住生活ビジョンは、住まい・まちづくりの基本的な指針である「奈良県住生活基本計画(平成29年3月)」の基本理念の実現に向けて、県として5年間で特に重点的に取り組む施策又は今後取り組みを検討していく施策を計画的に推進するためのアクションプランとしてとりまとめるもの
- ・計画期間は平成29年度～平成33年度の5ヶ年で、概ね5～10年後の将来を展望して設定

2. 基本方針

- ・「奈良県住生活基本計画(平成29年3月)」及び社会状況の変化を踏まえ、基本方針を「**住み続けられるまちをつくる**」「**住まいを必要とする人を支える**」「**住まいを必要とする人を支える**」の3つとした(それぞれの基本方針に沿った具体の取り組みについては次ページ参照)

施策の進め方

- ・本ビジョンに記載した施策の実施にあたっては、効果を最大限発揮するため、関係市町村等と連携し、個別施策をパッケージ化してプロジェクトとして効果的に施策を展開する

方針1 住み続けられるまちをつくる

1. 市町村と連携してまちをつくる
2. 地域の特性にあわせてまちをつくる
3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる
4. 空き家を活かしてまちをつくる

方針2 住まいを必要とする人を支える

1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する
2. 公営住宅ストックの活用を推進する

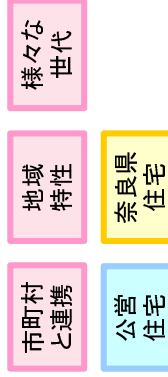
方針3 良質な住まいづくりを進める

1. 質の高い住まいを形成する
2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する

県がリードする奈良県住宅地ビジョンの実現

まちづくり連携協定によるプロジェクト

○近鉄大福駅周辺地区のまちづくり



○御所中心市街地地区のまちづくり



○南部・東部地域の定住促進の支援



○市町村の空き家対策の支援



市町村等との連携によるプロジェクト

○郊外住宅地への支援の検討



○居住支援協議会の活用



具体的な取り組み

方針1 住み続けられるまちをつくる

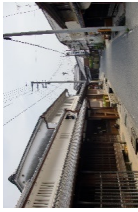
○高齢化の状況など、各地域にあわせてまちづくりを市町村と連携しながら行い、住み続けられるまちをつくるための施策を推進

1. 市町村と連携してまちをつくる

- (1) 市町村の住まい・まちづくりの支援
- (2) まちづくりにおける「奈良モデル」：まちづくり連携協定の推進

2. 地域の特性にあわせてまちをつくる

- (1) 駅前・中心市街地
- (2) 歴史的街なみを持つ住宅地
- (3) 郊外戸建住宅地
- (4) 中山間地域・過疎地域



<歴史的街なみ>



<郊外住宅地>

3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる

- (1) 良好な住環境の維持
 - 1) 地域コミュニティ活動の促進
 - 2) 住民による住宅地の運営・管理
- (2) 様々な世代を受け入れる環境の整備
 - 1) 地域交通の確保
 - 2) 地域の暮らしに必要な機能の確保
 - 3) 公共空間等を活用したまちづくり

4. 空き家を活かしてまちをつくる

- (1) 空き家等の有効活用
- (2) 適切な管理が行われていない空き家への対応

－実施施策の例－

- ・地域空き家対策推進事業
- ・まちなみ資産と芸術を活用したまちづくり推進事業
- ・奥大和移住・定住促進事業 など

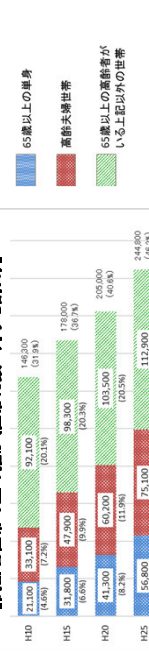
方針2 住まいを必要とする人を支える

○民間賃貸住宅等を活用した居住支援に向けた連携を進めるとともに、公営住宅を核としたまちづくりを推進

1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する

- (1) 民間賃貸住宅への入居の円滑化の推進
 - 1) 民間賃貸住宅の活用及び情報提供の充実
 - 2) 高齢者・障害者向けの民間賃貸住宅等の支援
 - 3) 居住支援協議会の活用

【高齢者世帯の型の推移(世帯総数に対する割合)】



(2) 公的賃貸住宅への入居の円滑化の推進

- 1) 公営住宅の適切な供給と管理
 - 2) 子育て世帯等に向けた公的賃貸住宅の供給
 - 3) 高齢者・障害者に向けた公的賃貸住宅の供給
 - 4) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の有効活用
- (3) 緊急に住まいを必要とする人への支援

2. 公営住宅ストックの活用を推進する

- (1) 公営住宅とまちづくりの連携
 - 1) 県と市町が連携した県営住宅の建て替え
 - 2) 余剰地の活用
 - 3) 集会所・空き住戸の活用
- (2) 公営住宅ストックの更新
 - 1) 公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給
 - 2) 県営住宅の建て替えの推進
 - 3) 木質化の推進
- (3) 計画的な改修や修繕の実施

－実施施策の例－

- ・県営住宅建替事業(近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)
- ・地域コミュニティの活動拠点として県営住宅の集会所や空き住戸の活用 など

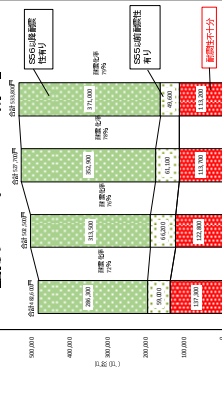
方針3 良質な住まいづくりを進める

○住まいの質の向上に向けた施策や検討を進めるとともに、県産材の活用を推進

1. 質の高い住まいを形成する

- (1) 住まいの質の向上
 - 1) 住宅ストックの耐震化の促進
 - 2) 環境に配慮した住まいの普及
 - 3) 適切なリフォームの推進

【耐震性を有する住宅の割合】

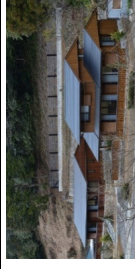


(2) 質の高い住まいの普及・促進

- 1) 長期優良住宅の供給の促進
- 2) 住宅性能表示制度の普及・促進
- (3) マンションの適切な維持管理の促進

2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する

- (1) 県産材の活用促進
- (2) 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進
- (3) 地域の住宅産業の活性化の支援



<十津川村復興住宅>



<十津川村復興住宅内観>

－実施施策の例－

- ・スマートハウス普及促進事業
- ・住宅・建築物耐震対策補助事業
- ・奈良の木住宅利用促進事業 など

奈良県住生活ビジョン

奈良県

(平成29年12月)

2. 奈良県住生活ビジョンの基本方針

方針1 住み続けられるまちをつくる



2. 地域の特性にあわせてまちをつくる

奈良県には、歴史の古い集落から高度成長期以降に整備された郊外住宅地まで、多様な地域・住宅地があり、成り立ちや立地条件等により地域特性が大きく異なります。県と市町村が連携し、地域の状況やニーズをしっかりと把握した上で、地域のコミュニティの持続性を高める形で、それぞれの特性に応じた住まい・まちづくりを推進することが必要です。

(1) 駅前・中心市街地

主要な鉄道駅の駅前や中心市街地は、経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積しており、公共交通や生活サービス施設等が整備されている地域です。

現在、大規模商業施設の郊外立地や所有者等の高齢化、世代交代、商店街の衰退や空き店舗の増加等による空洞化の進行に加え、小規模敷地が多く権利関係が複雑なことから、土地利用転換が進みにくい傾向にあります。

公共交通や生活サービス施設等のインフラを活かして、賑わいのある暮らしやすいまちへの再生に向けた取り組みを進めます。

(2) 歴史的街なみを持つ住宅地

人口減少や地域住民の高齢化により、今後これらの取り組みを行う担い手の減少が懸念されます。また、住民の高齢化や世代交代をきっかけとして、空き家になったり、取り壊されたりする住宅があります。

歴史的な街なみが将来に渡って受け継がれるよう、若い世代や地域住民以外の方が関わる機会をつくるなど、これらの取り組みが継続されるよう支援します。

また、古民家や歴史的な街なみを構成する住宅を「まちの資源」として活かし、ニーズに応じた活用を進めるため、空き家バンクの情報提供等により、所有者と利用者のマッチングを図ります。

(3) 郊外戸建住宅地

郊外に立地する戸建住宅地では、都市基盤が整い、良好な住環境が維持されている一方、開発当初に一斉に入居した世代の高齢化が進み、空き家の急増が懸念されます。

今後も、良好な住環境を活かした、住み続けられる住宅地とするため、時代や住民の高齢化によるニーズに応じた環境の整備が必要です。

高齢者の見守りや生活支援、買い物、医療、介護など地域の暮らしに必要なサービス機能の確保に向けた取り組みを検討します。

また、住まいを探している人に対して空き家等の情報提供の充実を図り、空き家の発生抑制に努めます。

(4) 中山間地域・過疎地域

中山間地域・過疎地域では、若年層の流出による著しい人口減少・高齢化の進展により、住宅地における空き地・空き家化や森林・田園の荒廃が進行しています。自然・歴史的資産を活かすとともに、定住促進や交流人口の拡大に向けた取り組みを進め、持続可能な集落づくりを進めていく必要があります。

住民がお互いに助け合い、誇りをもって住み続けられるよう、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を推進します。

また、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。

3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる

(2) 様々な世代を受け入れる環境の整備

県内において高齢者のみの単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加しており、今後、自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が増加すると推測されます。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、安心して移動できる環境が必要であることから、地域交通の確保に向けた取り組みを推進します。

また、住民の高齢化が進むにつれて、医療や福祉サービス、身近な生活サービスのニーズが高まっていることから、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、地域の実情に応じた地域包括ケアシステム

の構築を推進し、構築に向けた市町村の取り組みを支援します。

一方、県内の少子化についても進んでいることから、安心して子育てができる環境の整備も求められています。高齢者や子どもをはじめとするすべての人々がいきいきと暮らせるよう、福祉部局や子育て支援部局と連携を図り、地域の暮らしに必要な機能の確保に向けて検討します。

併せて、公共施設の移転や再編を行う際には、様々な世帯が暮らしやすいまちになるよう、公共空間を活用したまちづくりを検討・推進します。

方針2 住まいを必要とする人を支える



1. 円滑に住まいが確保できるよう支援する

(1) 民間賃貸住宅への入居の円滑化の推進

高齢者世帯をはじめとする住宅確保要配慮者が増加しているため、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。平成29年10月に施行された住宅セーフティネット改正法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録し、情報提供を行います。

また、平成27年度に設立した奈良県居住支援協議会を活用し、住宅部局、福祉部局と不動産関係団体等の連携を強化するとともに、住宅確保要配慮者のニーズに沿った居住支援の充実にに向けた取り組みを推進します。

(2) 公的賃貸住宅への入居の円滑化の推進

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親等、市場において自力で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。低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加傾向にあることから、今後も引き続き公営住宅は住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくため、適切な供給と管理を行います。

また、公営住宅以外の公的賃貸住宅についても、連携を図っていきます。

2. 公営住宅ストックの活用を推進する

(1) 公営住宅とまちづくりの連携

県営住宅の建て替えにあたっては、市や町と連携し、地域のまちづくりの計画と整合性を図りながら、建替事業を実施します。建て替えにより生じる余剰地については、市や町と調整し、高齢者や子育て支援施設の導入等、地域の暮らしに必要な機能の整備の検討を行います。

また、県営住宅の集会所や空き住戸が、地域コミュニティ活動や地域に必要な

4. 施策の進め方

(1) 県と市町村の連携と協働

「奈良モデル」は、「市町村合併に代わる奈良県という地域にふさわしい行政のしくみ」であるとともに、人口減少・少子高齢社会を見据え、「地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営をめざす、市町村同士または奈良県と市町村の連携・協働のしくみ」です。県と市町村が従来の枠組みにとらわれず連携・協働するとともに、県が市町村を様々な形でサポートすることにより、地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営を目指しています。

まちづくりにおける「奈良モデル」は、県と市町村で連携協定を締結し、構想策定段階から協働でプロジェクトに取り組むことにより、効率的かつ効果的なまちづくりを進めます。

(2) その他公的機関及び民間との連携

独立行政法人都市再生機構は、県内で都市再生機構賃貸住宅を供給しており、建て替えにあたり、集約化により生じた余剰地に医療機関や高齢者支援施設等を誘致するなど、住まい・まちづくりの施策において、一定の役割を果たしています。また、民間事業者は住宅の供給や流通、NPO法人等は住まいやまちづくりに関する活動、地域住民は地域における自治会活動への参加等により、住まい・まちづくりに関わっています。