



住まい・まちづくりの課題及び論点要旨

奈良県土木部まちづくり推進局住宅課
平成22年10月8日



◆住まい・まちづくりの課題◆

【住生活を取りまく様々な課題】

1. 人口や世帯の減少への対応
2. 少子・高齢化への対応
3. 地域コミュニティの醸成
4. 多様な地域特性を活かした住まい・まちづくり
5. 安全・安心の確保
 - (1) 住まいの耐震性の確保
 - (2) 安心して住むこととのできる住宅の確保
 - (3) 住まい・まちの防犯性の向上
6. 多様化する居住ニーズへの対応
7. 環境負荷の低減
8. 多数を占める持ち家ストックの維持・活用
9. 住宅困窮者への対応
10. 多様な主体との連携、役割分担

【重点的に取り組む必要があると考える課題】

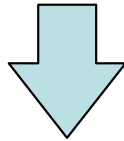
1. 市街地住宅における活力の低下
—空き家の増加—
2. リフォーム市場の活性化
—安全・安心リフォームの推進—
3. 求められる住生活とは？
—「まちづくり」につながる「住まいづくり」—
4. 木材利用の促進
—県産材利用の促進—
5. 公営住宅はまだ必要か？
—公営住宅の役割について—



論点要旨 1

■市街地住宅における活力の低下－空き家の増加－

昭和40年代～昭和60年代に開発された大規模住宅団地の空き家の増加と高齢化・人口減少



郊外住宅地等の再生・再編(住み続けられ、住み継がれるまちづくり)の考え方

地域情報を含む「住情報提供システム」の構築の重要性

空き家対策に必要な既存住宅の流通促進の方策

空き家・空き地を活用した地域の活性化

住み替え・二地域居住等の新たな取り組み

住宅を求める側と住宅ストック(空き家等)のミスマッチの解消

福祉・医療、子育て等の日常生活に不可欠な要素を含むエリアマネジメントの必要性



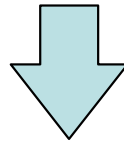
論点要旨 2

■求められる住生活とは？－「まちづくり」につながる「住まいづくり」－

人口減少と少子高齢社会の進展。

最低居住水準世帯の割合が、3.7%で、住宅の居住水準は一定の水準に達している。

住宅そのものの改善要求より、住生活のなかでの周辺の環境などが、県民の意向となっている。



地域情報を含む「住情報提供システム」の構築

郊外住宅地等の再生・再編～住み続けられ、住み継がれるまちづくり～

空き家・空き地を活用した地域の活性化

福祉・医療、子育て等の日常生活に不可欠な要素を含むエリアマネジメントの必要性



論点要旨 3

■公営住宅はまだ必要か？－公営住宅の役割について－

県営住宅 約8,500戸、市町村公営住宅 約8,000戸及び改良住宅 約4,600戸があるが、社会経済情勢の変化に対応したその役割とは。

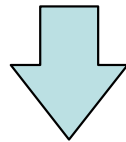
人口減少が続いていく中での公営住宅の整備戸数の考え方とは。

県営住宅と市町村公営住宅等の役割分担とは。

公営住宅等の老朽化等により、維持管理にかかる費用が、県及び市町村の財政のかなりの負担となってきた。→ 建て替えによる更新は難しく、除却による用途廃止が続く。

若年層の単身の住宅困窮者が急増している。

市場原理に基づく民間借家は住宅困窮者対策の一端を担うのか。



公営住宅長寿命化計画の策定により計画的なストック活用を図る。

公営住宅整備と周辺住宅地とのまちづくりの一体的促進



論点要旨 4

■リフォーム市場の活性化－安全・安心リフォームの推進－

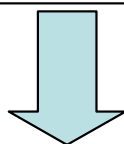
量的には充足した住宅ストック（奈良県の空き家率 15.2%）

昭和40～60年代に開発された大規模住宅団地の空き家の増加と高齢化・人口減少

住宅リフォーム・リニューアル市場は、さらに伸びていく傾向

悪質リフォーム業者等の事案から、県民のリフォームに対する不安

住宅の維持管理、廃棄・再利用等に至るライフサイクル全体を通じた総合的視点でCO2排出削減が必要



郊外住宅地等の再生・再編～住み続けられ、住み継がれるまちづくり～

地域情報を含む「住情報提供システム」の構築－エリア価値の向上－

リノベーションにより既存住宅の価値を高めことにより流通促進を図る

空き家・空き地を活用した地域の活性化

住み替え・二地域居住等の新たな取り組み

住宅を求める側と住宅ストック(空き家等)のミスマッチの解消

住宅の継続的な利用価値を支える仕組みの構築の必要性－住宅のストック価値の向上－

受付開始

—今、省エネ住宅を建てる(17x-6x)と
いろいろな助成が受けられます！—
省エネ住宅関連助成制度(お知らせ) [奈良県]

国の住宅エコポイント制度と連携し、奈良県産材を使った地域に根強い省エネ住宅の建設促進を図るとともに、奈良にふさわしい住まいのリニューアルや安全性の向上を図る助成制度を創設しました。

＜新築住宅＞

＜リフォーム＞

■ 各制度の申請時期と補助額の関係

■ 受付期間 平成22年4月22日(木)～平成23年1月20日(木) ※申請期間中に申請受付終了となります。
■ 商品券引渡 H22秋、H23.2月頃の2回 ※引渡時期は、商品券の発行状況により変動いたします。
■ 総合窓口 奈良県住宅課 0742-27-7540



論点要旨 5

■木材利用の促進－県産材利用の促進－

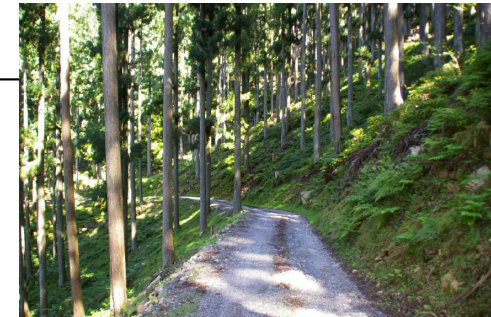
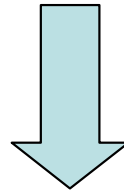
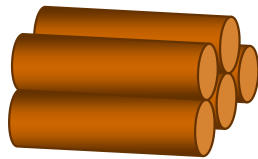
○間伐が遅れた森林



○間伐が適切に実施された森林



- 奈良県の面積の77%は森林である。
 - 県内の森林では、近年、木材利用の減少から、間伐などの森林整備が進まず荒廃してきている。
 - 木を積極的に利用することは、森林整備につながり、ひいては県土の保全につながる。
 - 木材は、育った地域の環境や気象条件などに順応する特性があり、木材利用でその良さが一層発揮される。
 - 県外から木材を運んでくることは、不要なCO2の排出を促進し、環境に余計な負荷をかけることになる。
- このように、地元の木を地元で使うことは、環境にやさしい行動であり、県産材を使用することつまり「地産地消」は、森林への貢献を行うこととともに地球環境に優しい行動となる。



- 県産材を活用した住宅の情報発信や研修会の開催などによる県産材利用拡大の取り組み。
- 木材加工・流通体制の整備、合理化の推進のために、需給情報の提供、県産材の認証の取り組み
- 県産材の利用を促進するため公共施設等の木造化木質化や県産材を使った住宅建築の推進。