

4 基本目標の達成状況を示す成果指標

基本目標の達成状況を示す成果指標を次の通り設定します。

基本目標	施策の方向	設定目標
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－	地域運営・管理活動の促進	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（コミュニティの関わり）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） H20：73.9% → H32：増加
	歩いて暮らせるまちづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（日常の買い物・医療・文化施設の利便）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合）
	住生活を支えるサービス機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（日常の買い物・医療・文化施設の利便）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） H20：60.7% → H32：増加
個性豊かで安全な地域の中で住まう －良好な居住環境の形成－	地域の個性を活かした住環境の創出	<ul style="list-style-type: none"> 永住意向（「なら未来目標」県民アンケートにおける将来の居住希望「ずっと住みたい」＋「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」） H20：65.5% → H32：増加
	安全で良質な市街地環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 住環境（火災・地震等の安全）に対する満足率（住生活総合調査、「満足している」＋「まあ満足している」の割合） H20：53.3% → H32：増加
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－	住宅の安全性・快適性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックの耐震化率（居住世帯のある総住宅ストックのうち新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率、住宅・土地統計調査より推計） H20：75.2% → H32：90%
		<ul style="list-style-type: none"> 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） H20：35.9% → H32：80% <small>※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</small>
	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"> 住宅の利活用期間（住宅・土地統計調査より推計） H20：21.0年 → H32：約40年
	環境に配慮した住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> 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） H20：15.6% → H32：30%
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－	住宅困窮者の居住安定確保	<ul style="list-style-type: none"> 最低居住水準未達世帯率（H20 住宅・土地統計調査より） H20：2.5% → 早期に解消
	安心して暮らせる賃貸住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（H20 住宅・土地統計調査より）
	災害発生に備えた体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（H20 住宅・土地統計調査より） H20：44.2% → H32：50%

基本目標	施策の方向	設定目標
<p>ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ</p> <p>－住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備－</p>	住情報の提供の促進	<ul style="list-style-type: none"> ●新築住宅における認定長期優良住宅の割合（「設計住宅性能評価書」交付数、新築住宅着工統計より推計）
	将来にわたり活用される良質な住宅の形成	<p>H21 : 18.2% → H32 : 30%</p>
	既存住宅の有効活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ●使途不特定空家率（住宅ストックの総戸数に対する使途不特定空家戸数の割合、住宅・土地統計調査より推計） <p>H20 : 6.2% → H32 : 早期に解消</p>
	地域の住宅産業の育成・活性化	<ul style="list-style-type: none"> ●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） <p>H20 : 24.0% → H32 : 35%</p>

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

奈良県には、多様な地域・住宅地があり、それぞれの成り立ちや立地条件等により地域特性が大きく異なり、したがって、地域の将来的な方向性や課題も多様です。ここでは、奈良県における主な地域・住宅地として以下の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

(1) 現状と課題

概 要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> 北和地域、中和西部地域において、昭和30年代より、大阪からの交通アクセスの利便性の高い鉄道沿線の急行停車駅の駅勢圏を中心に、主に民間事業者による戸建住宅地開発が進行 大阪のベッドタウンとして発展し、県外から奈良県に流入する人口を受けとめ、新しい生活文化を育んできた 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化・小世帯化が急速に進展によるコミュニティの活力の低下 身近な生活サービス施設の不足 住宅や公共施設・公益施設の老朽化 相続・転売に伴う、敷地の細分化、空地・空家化、駐車場化等



郊外戸建住宅地



空地・駐車場化した宅地

(2) 取り組みの方向

郊外住宅地は、その成り立ちや大阪都市圏からの距離により、大きく以下の3つに分類できます。

分類	特徴・立地等	主な課題等
近郊外住宅地 (大規模敷地住宅地)	比較的早い時期に開発された、敷地面積100坪を超える大規模宅地からなる住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 著しい高齢化の進展 相続に伴い、敷地細分化や土地利用転換が進展、住宅地環境が変化
近郊外住宅地	高度経済成長期に開発された、近鉄奈良線・大阪線等の急行停車駅周辺に立地する、大阪都心への交通利便性の高い住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 少子・高齢化の進展 2世帯居住が困難なため、若年層が流出、人口は減少傾向 空地・空家が発生 県外の住宅地との競合 住宅や施設の老朽化が進展
遠郊外住宅地	高度経済成長期以降～バブル期に開発された、最寄り駅から大阪都心まで1時間以上かかるなど、大阪都心からの交通利便性の低い住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 今後、高齢化の進展、人口減少が加速 当初からの売れ残りも含めて、空地・空家が発生 地価下落のため転売が困難

住宅地によって、直面している課題は異なりますが、今後とも、それぞれの郊外戸建住宅地において、良好なコミュニティと住環境を持続的に維持していくために、関係者が住宅地の将来像を共有しながら、住民が主体となって住宅・住環境の適切な維持管理を進めるとともに、コミュニティの活性化や、ライフサイクルやライフスタイルに対応する生活サービス機能の充実、住環境を維持するためのルールづくり等に取り組む必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 良質な住宅・住環境の維持・保全

- 良質な住宅・住環境を次世代に伝えるため、バリアフリー・耐震改修等住宅の安全性・快適性を確保するリフォームの推進や、空地・空家の利活用方策の検討、住み替えを推進します。
- 地区計画や建築協定の策定など、住宅地の環境保全のためのルールづくりを推進します。

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、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。

③ 住民やNPO等による地域活動・居住地管理の推進

- 住民やNPO等が主体となる生活サービスの提供や居住地の運営・管理活動（エリアマネジメント）が活発化するよう、人材の育成、交流・まちづくり活動等の拠点の整備など、活動支援方策を検討します。

2 大規模公的賃貸住宅団地

(1) 現状と課題

概 要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> ●主に北和地域、中和西部地域に立地する、数百戸～数千戸単位の規模から成る公営住宅、都市再生機構住宅などからなる住宅地 ●昭和40年代～50年代に建設 ●奈良県における公的賃貸住宅（公営住宅、都市再生機構住宅）の戸数は約3万戸、6.7%を占める 	<ul style="list-style-type: none"> ●建設年次の古い団地では、建物の老朽化、バリアフリー未対応、狭小住宅などの課題を抱える ●近い将来、建替事業・大規模改修等の再生事業が本格化 ●住宅の多様性に乏しく、身近な生活サービス施設が不足



大規模団地



建替予定の中層住棟の団地
緑が豊か、エレベータが未設置



建替事業後の団地

(2) 取り組みの方向

大規模であるため、再生事業を進める際には周辺に与える影響が大きく、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について、十分に検討を行う必要があります。

また、これらの住宅においても、コミュニティの活性化や、ライフサイクルやライフスタイルに対応する生活サービス機能の充実等に取り組む必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 建替え・大規模改修等再生事業の推進

- 大規模公的賃貸住宅の事業主体が、建替え等の再生事業を計画的に推進します。
- 建替等の再生事業を進める際には、地域の福祉サービス拠点等としての役割の付加など、地域のまちづくりへの貢献を視野に入れた事業実施の検討を進めます。

② 各事業主体の連携の強化

- 効率的な再生事業を進めるために、事業主体間の連携・協働体制を構築します。

③ 住民やNPO等による地域活動・居住地管理の推進

- 住民やNPO等による、地域活動や日常的な清掃等の管理を行うなどの住宅・住環境への関わりが活発化するための方策を検討します。

3 駅前・中心市街地

(1) 現状と課題

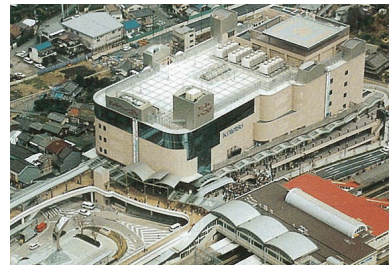
概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none">• 市町の中心部及び主要な鉄道駅前に形成• 経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積、生活や交流の中心となってきた	<ul style="list-style-type: none">• 商店街の衰退や空店舗の増加等、「町の顔」としての魅力や利便性が低下傾向• 小規模敷地が多く権利関係が複雑で、土地利用転換が進みにくい傾向• 新規の住宅供給が行われず、高齢化や人口減少が進行



土地利用転換が進まない駅前



シャッター通りとなった商店街



再開発事業を行った駅前

(2) 取り組みの方向

駅前や中心市街地は、衰退傾向にあるとはいえ、他の住宅地に比べると公共交通や生活サービス施設等の利便性は高く、にぎわいと活気のある「まちの顔」の再生に向け、これらを

活かした住宅地・商業地としての魅力向上に取り組むことが必要です。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① まちなか居住の推進

- 空地や空家等の活用方策を検討するとともに、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を推進します。

② 「まちの顔」としてのまちづくり・景観形成の推進

- 駅前や商店街の活性化のため、まちづくりを促進するとともに、建築物や屋外広告物等の規制誘導を行い、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。

③ 商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理の推進

- NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や、活動に対する支援、活動拠点の提供等により、商業者、住民、NPO等によるまちづくり活動や居住地管理を推進します。

4 歴史的な街なみを持つ住宅地

(1) 現状と課題

概 要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> • 古くからの門前町、寺内町、商家町等で、伝統的な街なみが保存されている住宅地 • 大和平野地域だけでなく、五條・吉野地域や大和高原地域のいくつかの地域で、今日までその環境が残されている 	<ul style="list-style-type: none"> • 地震や都市災害等に対する防災性に課題がある • 高齢化・人口減少、空家化や住宅の取り壊しなどが進行、コミュニティの活力や街なみの維持・保全が困難 • 一方、伝統的建造物群保存地区指定等による街なみの保存の取り組み、空家バンクの設立による空家の利活用促進する取り組み等が進行



松山伝統的建造物群保存地区
(宇陀市の街なみ)



空家化した住宅



(2) 取り組みの方向

歴史的な街なみを持つ住宅地の魅力を積極的に評価し、伝統的建造物群保存地区の指定や街なみ環境整備事業の実施等、街なみの保存への取り組みが進められています。これらの取り組みをさらに進め、居住環境及び防災性の向上を図るとともに、空家等の利活用を進める必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 空地・空家の利活用の推進

- 空家バンクによる情報提供等、空地や空家等の利活用を推進します。

② 街なみ保存・景観形成の推進

- 伝統的建造物群保存地区の指定や、街なみ環境整備事業等の導入、街なみ景観のルールづくり等を推進します。

③ 商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理の推進

- NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や活動に対する支援、活動拠点の提供等により、住民、NPO等によるまちづくり活動や居住地管理を推進します。

5 既存集落地

(1) 現状と課題

概 要	現状と課題
•主として大和平野地域の田園ゾーン内の市街化調整区域内に点在する農村集落	•都市基盤(道路、下水道等)の整備水準が低い •都市災害に対する防災性も低い傾向



(2) 取り組みの方向

既存集落地では、緊急車両の通行や災害時の避難路を確保するため、生活道路の拡幅等の環境改善に取り組む必要があります。また、個々の住宅の耐震性を高めることにより、災害に強い住宅地の形成を図る必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 道路等関連公共施設整備の促進

- 安全で良質な市街地環境形成に必要な、道路・公園などの公共施設の整備を促進します。

② 住環境改善の取り組み促進

- 道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防災性の向上・住環境の改善を推進します。

③ 既存集落地の活性化の促進

- 一定の既存集落において、新たな住宅等の立地を認めるための条例を活用し、地域の活性化を促進します。

6 小規模開発住宅地

(1) 現状と課題

概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> 主として大和平野地域の市街化区域の縁辺部等の地域において、ミニ開発等によって形成された住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 都市基盤(道路、下水道等)の整備水準が低い 都市災害に対する防災性も低い傾向 宅地が狭小で転売・建替が困難、住宅や住宅地の更新が進みにくい



(2) 取り組みの方向

小規模開発住宅地では、緊急車両の通行や災害時の避難路を確保や、個々の住宅の耐震性を高めることにより、災害に強い住宅地の形成を図る必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 住環境改善の取り組み促進

- 道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防災性の向上・住環境の改善を推進します。

7 中山間地域・過疎地域

(1) 現状と課題

概要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> 大和高原地域及び五條・吉野地域の大半を占める 自然環境に恵まれている一方、人口減少や高齢化が著しく進行 	<ul style="list-style-type: none"> 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、コミュニティの活力が低下 住宅地における空地・空家化や森林・田園風致の荒廃が進行



大和高原地域の田園風景



山に囲まれた集落

(2) 取り組みの方向

中山間地域・過疎地域では、「産業振興の強化と安定した就業の場の確保」「交通通信体系の整備」「安全、安心、快適な住環境の整備」「魅力ある地域づくりと地域間交流の推進」を基本的な方向として、自然・歴史的資産を活かした、定住促進・交流人口の拡大に向けた取り組みを進めていく必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

① 田舎暮らし、UJIターンの推進

- 新たなライフスタイルを実現する場としての魅力ある田舎暮らしに関する情報提供・相談体制の充実を図るとともに、空き家バンク等の情報提供により県外からの住み替えを促進します。
- 都市からのUJIターン者や若者を受け入れるための、歴史・文化的に貴重な資源や田園環境を活かした魅力ある住環境づくりの支援、林業・農業等の就業機会の創出等、受け入れ態勢を整備します。

② 地域間交流の推進

- グリーンツーリズム、参加体験型の観光やイベント開催などの地域資源を活用した、魅力ある地域づくりに取り組むことにより、都市と農山村の共生・対流などの地域間交流を推進します。

V 住宅・住宅地の重点供給地域

奈良県では、これまで世帯数の増加が見込まれていましたが、平成 27 年には減少することが予想されています。したがって、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、安定的に住宅・住宅地を供給する方向に転換することを基本とします。

一方、県内には最低居住水準未満世帯が 2.5%、誘導居住水準未満世帯が 36.1%存在し、これらの世帯の居住水準を引き上げるための住宅供給が依然として必要です。

また、近年の地価調査では、3大都市圏においても地価が横ばいから下落傾向にありますが、大阪府下の住宅地の地価は、本県に比べ依然として高い水準で推移しています。

これらの現状を踏まえると、本県において、引き続き、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高く、かつ無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を促進する必要があると考えられます。

住生活基本法第 17 条第 2 項第 6 号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）を、以下の通り引き続き設定するものとします。なお、重点供給地域は、今後 10 年の間に住宅・住宅地の供給事業の促進が図られる必要があるため、以下の項目に留意して、13 地区（約 720ha）を設定します。

- ① 住宅・住宅地の供給事業（土地区画整理事業等）を計画的に推進している、または推進予定が明確
- ② 住宅・住宅地の関連公共施設の整備（予定）時期が明確
- ③ 住宅供給の促進策として、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業の適用がなされている
- ④ 地区計画等の規制、誘導により、良好な居住環境が形成され計画的な住宅の供給が見込まれる

重点供給地域一覧

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称) 登美ヶ丘第11次住宅地	90ha	No.1,2,4,11
奈良市	近鉄西大寺駅南地区	30ha	No.4
	JR奈良駅南地区	10ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	21ha	No.8
大和郡山市	小泉団地	5ha	No.7
生駒市	学研高山第2工区	288ha	未定
	生駒駅前北口地区	0.8 ha	No.3
香芝市	五位堂駅前北第2地区	17.6ha	No.4
三郷町	勢野地区	45ha	No.4
平群町	平群駅西地区	12.5ha	No.2,4
斑鳩町	新家地区	2.4ha	No.4
五條市	南大和田園都市牧野A地区	93ha	No.2,4,11
大淀町	花吉野ガーデンヒルズ	102.9ha	No.1,2

住宅及び住宅地の供給の促進策

No.1：開発許可による宅地開発事業（都市計画法）

No.2：地区計画等（都市計画法）

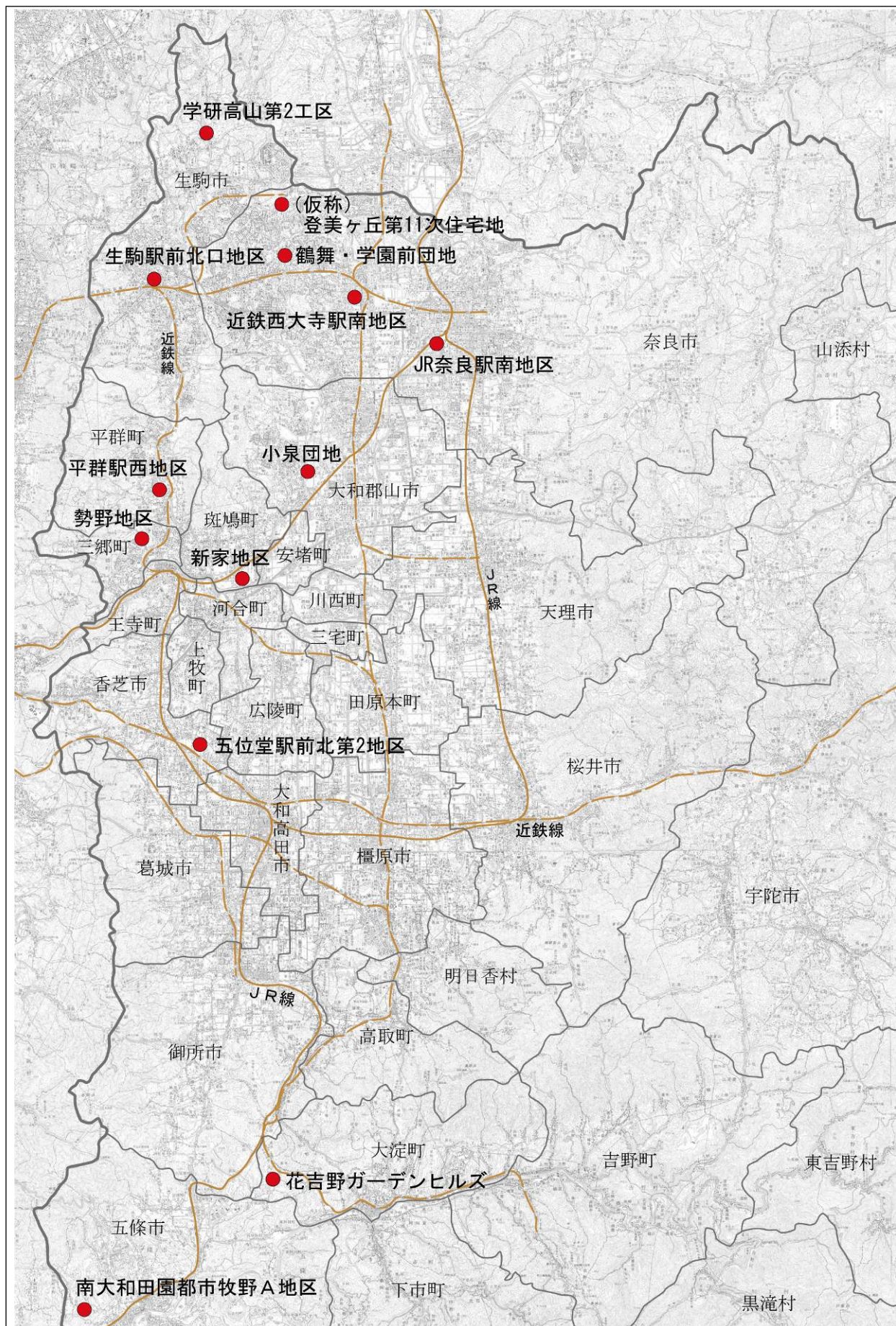
No.3：市街地開発事業（都市再開発法）

No.4：土地区画整理事業（土地区画整理法）

No.7：公営住宅の建設・建替（公営住宅法）

No.8：市街地の整備改善（独立行政法人都市再生機構法）

No.11：住宅市街地基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業制度要綱）



重点供給地域位置図

VI 計画の実現にむけて —関係主体間の連携や推進体制の整備—

本計画は、従来の住宅政策の枠組みにとどまらず、様々な主体が関係し、また、幅広い施策内容を効果的に実施していくことが必要です。このためには、役割や連携のあり方等を明確にするとともに、効果的な実施方法等や施策実施体制の設定等を目的とする推進体制の整備が重要です。特に、公的主体（県、市町村、UR など）の一体的な推進体制が重要で、その構築を重点的に進めます。

（１）協議事項

本計画の実施に関係する主体間では、以下の事項についての協議が考えられます。

○各地域における取り組み等に関する関係者（県、市町村、民間、等）間協議

例）・郊外住宅地等における地域固有の課題への対応

・地域の住民活動に対する具体的な支援方策の検討

○住宅市場への対応等における、関係者（県、関係団体、等）間協議

○住宅施策の展開（施策の先行実施等）に関する関係者間協議

このため、これらの協議を行う体制の整備を図ります。

（２）関係主体の役割に応じた施策の推進

本計画の施策に関わる関係主体は、基本的に以下の役割を担うことが期待されます。

関係主体		施策実施における各主体の役割
公的主体	県	<ul style="list-style-type: none"> ○県での計画立案及び施策推進 <ul style="list-style-type: none"> ・全県レベルでの基準設定、先導施策展開、住情報等の提示 ・庁内(関係部局)推進体制の構築、市町村連携等の推進 ○広域的な需給に応じた住宅困窮者の安定居住の確保 等
	市町村	<ul style="list-style-type: none"> ○市町村独自の計画立案及び施策推進 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の多様な主体と協調する施策の展開 ○地域実態に見合った住宅困窮者の安定居住の確保 ○地域住民等との連携による住まい・まちづくり 等
	都市再生機構等	<ul style="list-style-type: none"> ○各主体が担う公的住宅の適切な供給、維持管理 ○地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 等
	民間事業者 (住宅関連事業者等)	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成 ○自らが供給する住宅による住宅性能向上等への貢献 (消費者と直接的につながる住宅の安全性、品質及び性能の確保) ○事業活動にかかる住宅に関する情報の提供 ○市場の健全性等の確保 ○公共性の高い住宅供給、福祉サービスの提供等への関与 等
	NPO(市民活動団体等)	<ul style="list-style-type: none"> ○地域に密着した活動（サービス提供）等の実施 ○住まい・まちづくり等への参画 等
	地域住民(居住者)	<ul style="list-style-type: none"> ○(自らが関わる)住宅の質の向上の確保 ○住宅の性能向上や市場の適正化等に関する判断 ○地域に密着した活動（サービス提供）等の実施 ○住まい・まちづくり等への参画 等

このような各主体の役割を活かして、施策の実施を図ります。

(3) 関係主体間の連携と協働

本計画の実現に向けて、関係する各主体は、それぞれの役割を果たしつつ、相互に連携して施策に取り組むことが必要です。中でも、地域マネジメントの推進等、複数の主体が関与して取り組む施策においては、地域・住宅地の特性や施策のねらいに応じて、適応する主体が互いに連携・協働することで、実態に即したきめ細かな施策の展開を図ることが期待されます。

主体間でのより良い連携を構築し、また、協働して施策を推進するために、施策導入段階で関係者同士が十分な協議を図ります。

(4) 推進体制の整備

① 公的主体間における推進体制

各市町村に密着した課題への対応、地元住民が行う活動への支援等については、県と市町村が連携して取り組むことが必要です。このため、県と市町村との間で、迅速に協議を行うことができるよう、相互の情報交換等の機会拡大や関係者間組織の形成等を図ります。

また、県は、市町村における住生活基本計画の策定を促進します。

② 公民間を含む推進体制

施策の中には、民間事業者や地域住民等が関与するものが多く含まれています。これらの施策を実施するには、関係者同士で、施策の内容や各地域の特徴等を踏まえて協議し、実施方法や実行体制等を設定することが必要です。とりわけ、公的主体と民間事業者等が連携して施策を推進するには、協議等を行う場を設定することが必要となっています。

このため、公的主体と民間事業者や地域住民等が本計画の施策実施等を協議するための組織の形成等を図ります。

③ 関連部局間の連携による施策推進

本計画の施策推進にあたり、県では、住宅部局以外に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っています。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。