

住まい・まちづくりの現状と課題

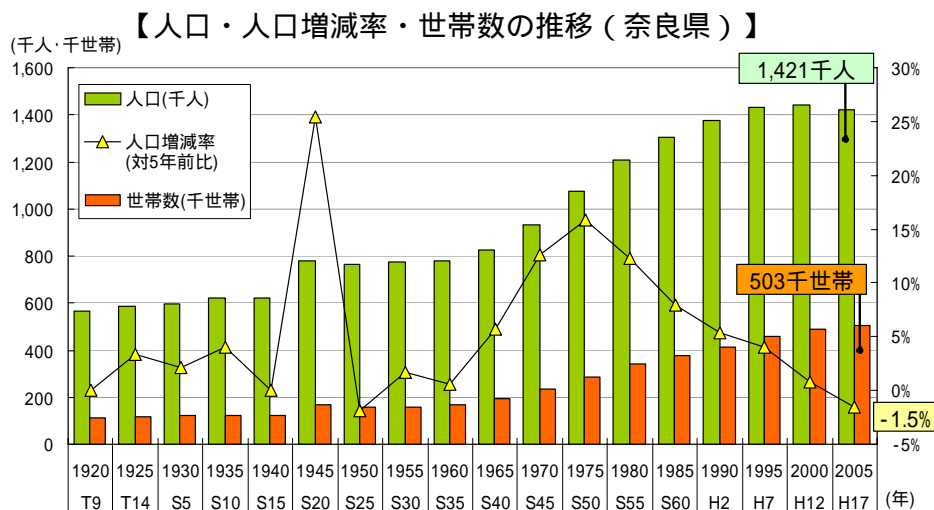
1 奈良県の住まい・まちづくりをとりまく現状

(1) 人口・世帯

人口と世帯

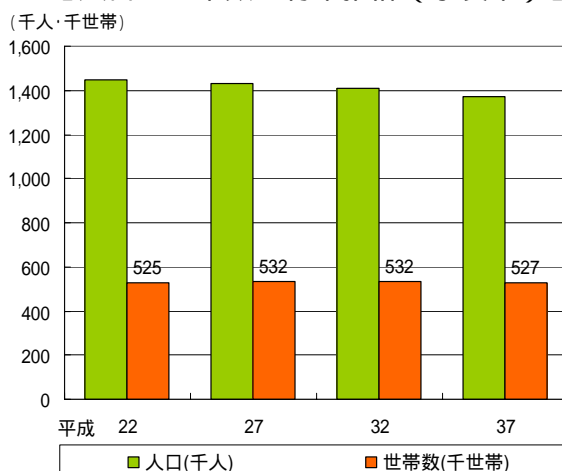
平成 17 年国勢調査による総人口は約 142 万人です。人口増減率は昭和 50 年をピークに減少が続き、平成 12 年から 17 年にかけては人口減少に転じ、1.5%減少しています。世帯数は平成 17 年時点で約 50 万世帯であり、平成 12 年度より 3.3%増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は今後も減少し続けると予測されています。世帯数は、当面は増加するもののその度合いは徐々に鈍化し、平成 30 年頃に世帯数のピークを迎え、それ以降は減少に向かうと予測されています。



資料：各年国勢調査

【人口・世帯数の将来推計（奈良県）】

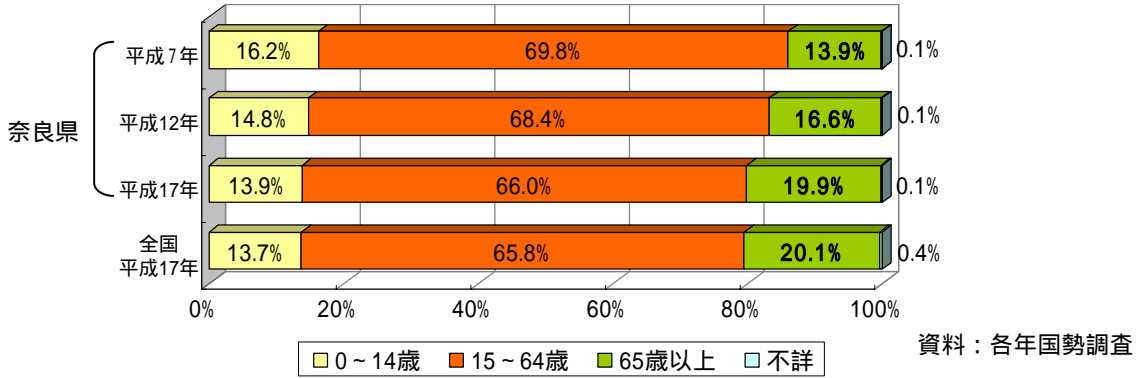


資料：都道府県の将来推計人口（平成 14 年 3 月推計）
日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成 17 年 8 月推計）
ともに国立社会保障・人口問題研究所

年齢別構成比

本県の年齢別人口構成比をみると、平成17年国勢調査では高齢者(65歳以上)は総人口の19.9%(全国平均20.1%)で過去最高の割合を示しています。それに対して、年少人口(0~14歳)は13.9%(全国平均13.7%)と過去最低の割合となっており、今後も高齢者人口が増加し、年少人口が減少する傾向で推移するものと予測されます。

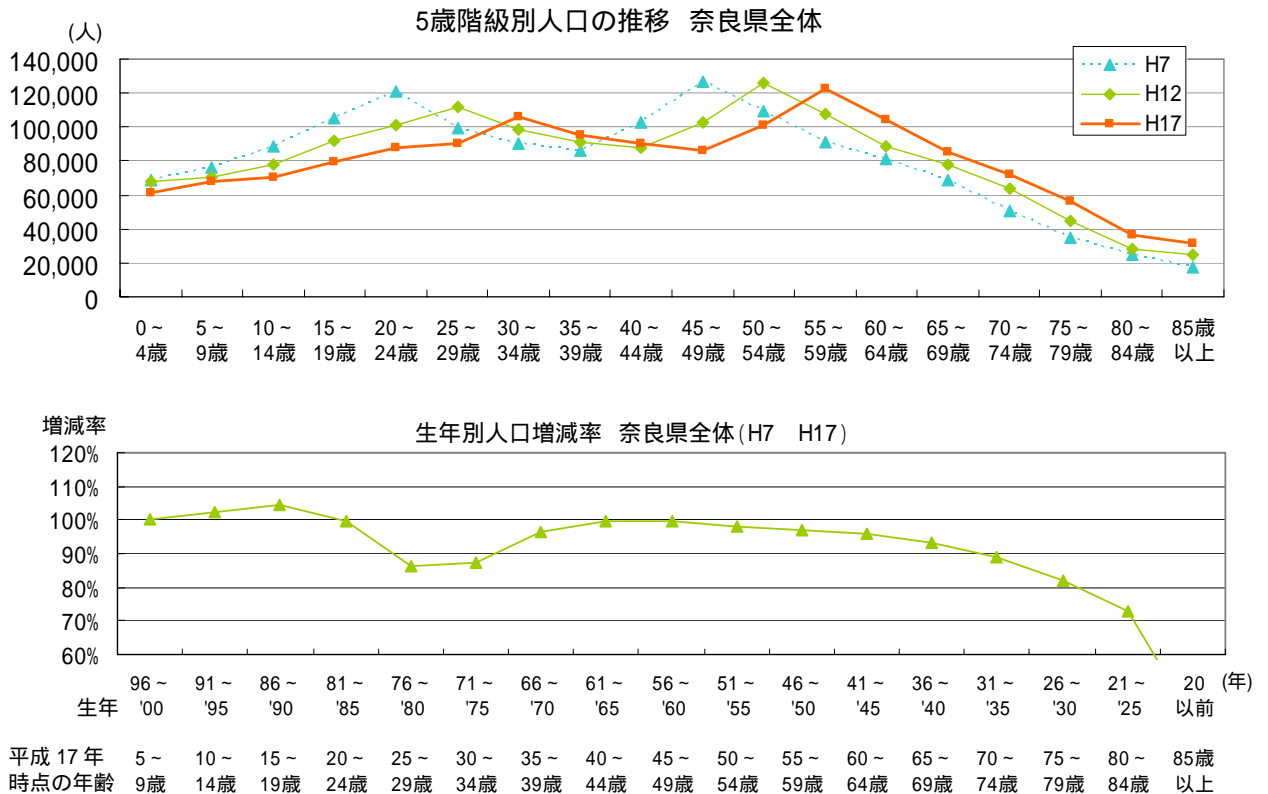
【3区分年齢別人口構成比】



年齢別人口は、平成17年時点で55~59歳人口が最も多く、これらの層が数年後には高齢期にさしかかるため、高齢化率は今後さらに急増すると見込まれます。

また、平成7年~17年の10年間の生年別人口増減率をみると、平成17年時点で25~34歳の若年層の人口減少の割合が高く、転出傾向が見られます。

【5歳階級別人口推移及び生年別人口推移(平成7年~17年)】



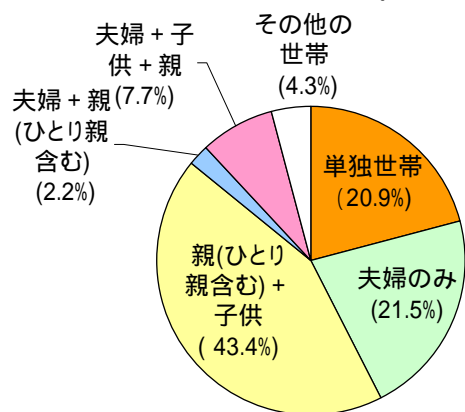
世帯の構成

平成 17 年国勢調査より本県の家族型別世帯数割合をみると、「親（ひとり親含む）+ 子供」の核家族世帯の割合が最も高く、43.4%を占めています。

また、世帯人員別世帯数割合をみると、「3 人」（20.7%）、「4 人」（19.1%）の世帯が多く、合わせて 39.8%となっています。県平均の世帯人員は 2.78 人となっており、全国平均の 2.55 人に比べて高い値となっています。

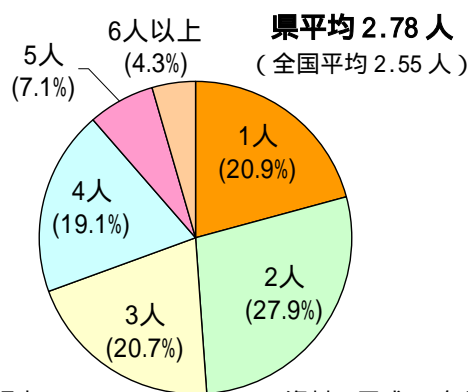
一方、「1 人」「2 人」の少人数世帯が 48.8%と約半数を占めています。

【家族型別世帯数割合(奈良県)】



資料：平成 17 年国勢調査

【世帯人員別世帯数割合(奈良県)】



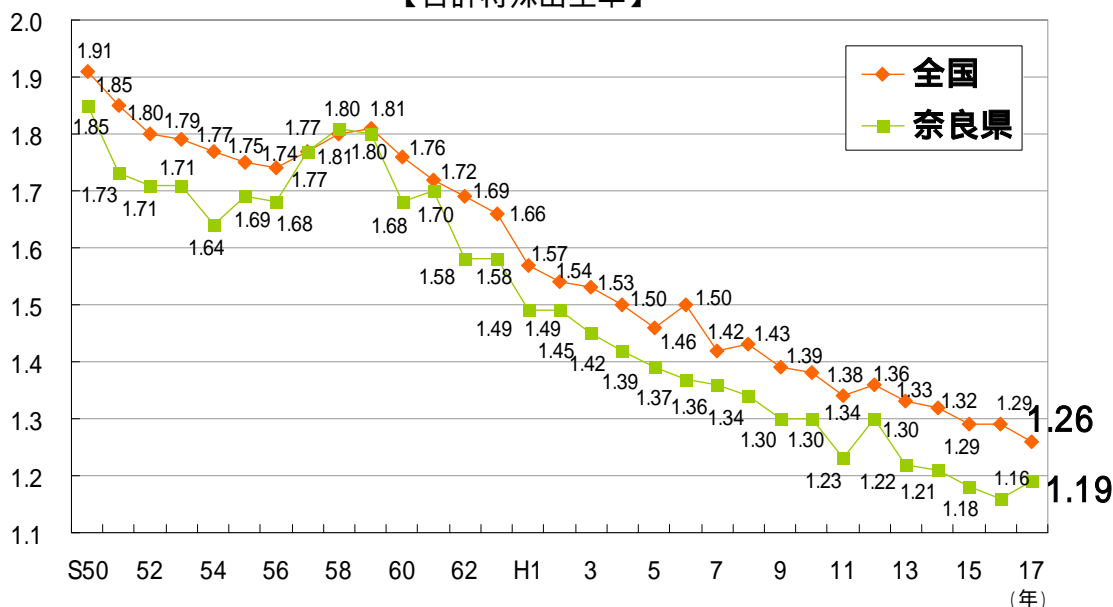
資料：平成 17 年国勢調査

合計特殊出生率

P.55

本県の合計特殊出生率は低下傾向が続いており、平成 17 年時点では全国平均 1.26 より低い 1.19 となっています。

【合計特殊出生率】



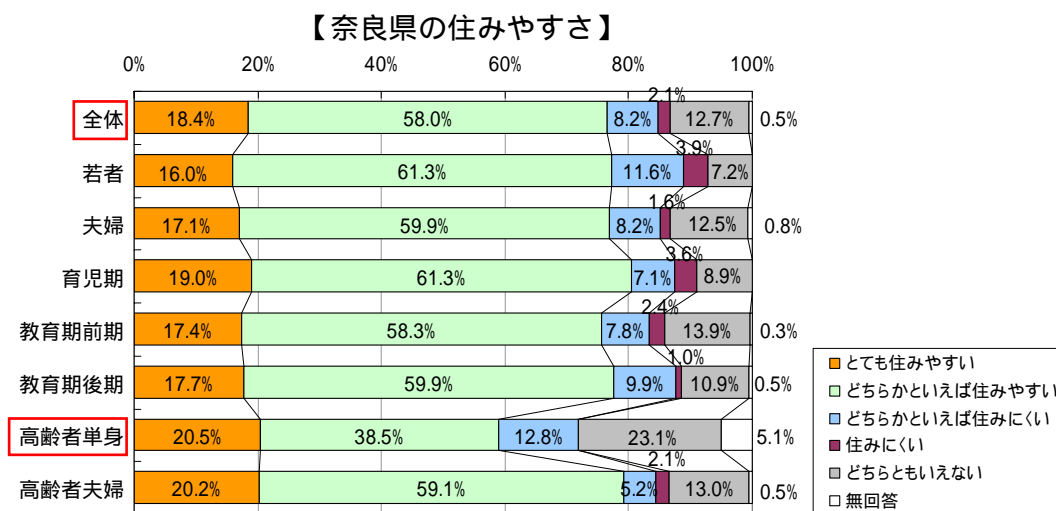
資料：各年人口動態統計

(2) 県民意識

奈良県の住みやすさ

「なら未来目標」県民アンケートによると、県民による奈良県の住みやすさの評価は「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると76.4%を占めており、全体的には高い評価が得られているといえます。

一方、高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯ともにおよそ20%が「とても住みやすい」と回答していますが、高齢者単身世帯では「どちらかといえば住みやすい」の割合が38.5%と比較的低い割合となっています。

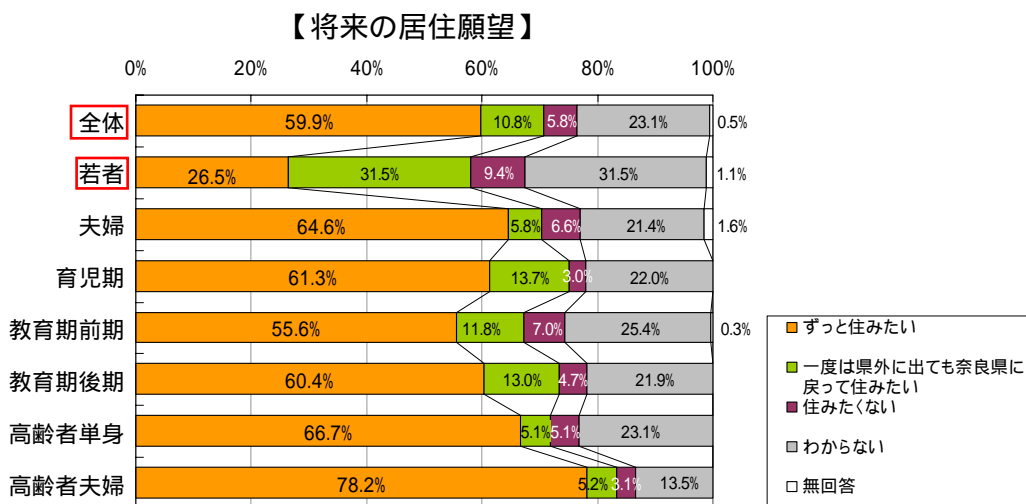


資料:「なら未来目標」県民アンケート(平成17.12.27~18.1.17)

将来の居住願望

将来の居住願望では、およそ60%が「ずっと住みたい」と回答しています。

一方、若者では、「ずっと住みたい」と回答した世帯が26.5%と著しく低いですが、31.5%が「一度は県外に出ても奈良県に戻って住みたい」と回答しています。

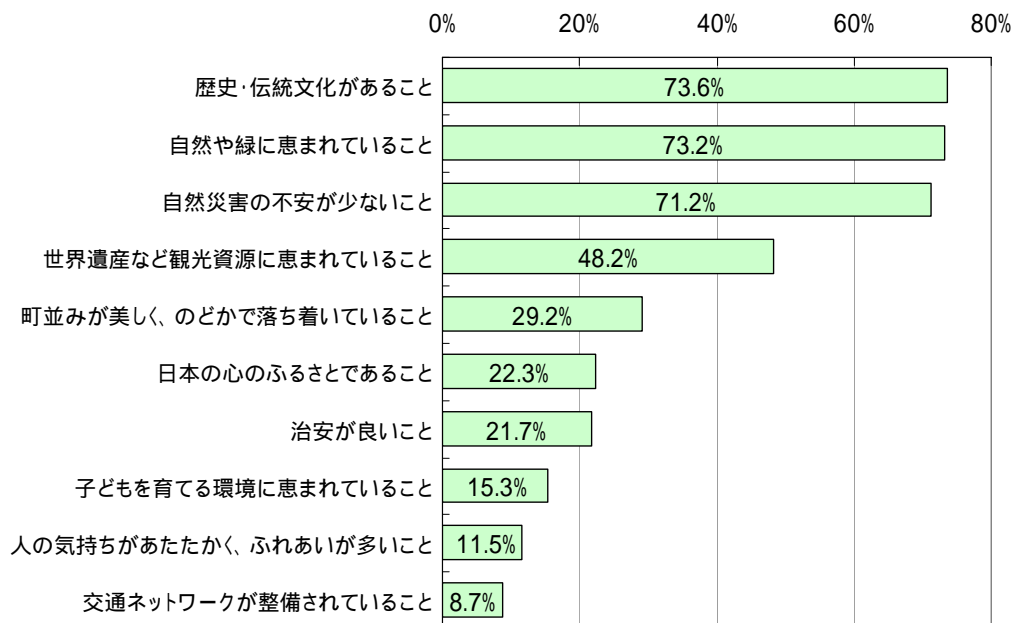


資料:「なら未来目標」県民アンケート(平成17.12.27~18.1.17)

奈良県の好きなおとこ

奈良県の好きなおとこでは、「歴史・伝統文化があること」「自然や緑に恵まれていること」「自然災害の不安が少ないこと」の3項目がそれぞれ70%強の高い割合となっています。

【奈良県の好きなおとこ（上位10項目）】



資料:「なら未来目標」県民アンケート(平成17.12.27~18.1.17)

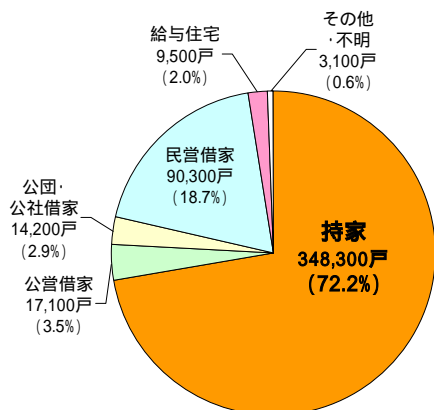
(3) 住宅・住環境

住宅ストック

平成15年の住宅・土地統計調査によると、本県の住宅総数は56.2万戸で平成10年より6.8%増加しています。そのうち72.2%（全国61.2%）は持家です。昭和63年の同調査では15.9%であった民間借家の割合が18.7%と増加しています。

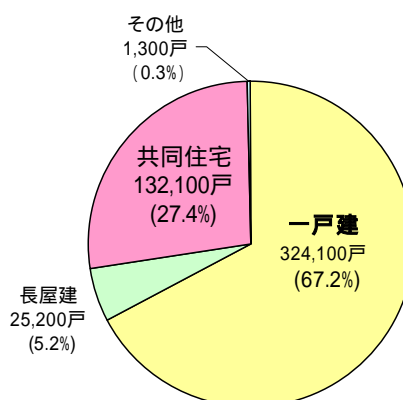
また、同様に本県の住宅の67.2%（全国56.5%）が一戸建となっています。昭和63年の同調査では17.7%であった共同住宅の割合が27.4%と増加しています。

【所有関係別住宅数(奈良県)】



資料:平成15年住宅・土地統計調査

【建て方別住宅数(奈良県)】



資料:平成15年住宅・土地統計調査

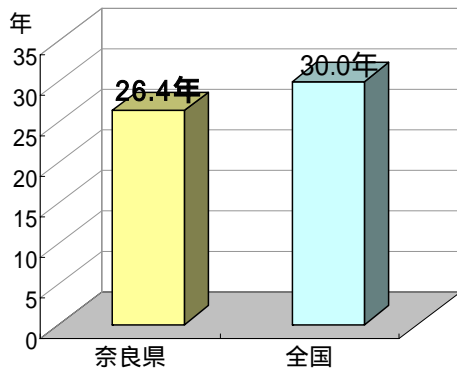
住宅の性能等

平成 15 年の住宅・土地統計調査から推計すると、本県の住宅の利活用期間は全国平均 30.0 年より短く、26.4 年となっています。また、耐震性を有する住宅の割合は、全国平均 75.2%よりやや低い 71.5%となっています。

65 歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化率（「手すり 2ヶ所以上」又は「段差のない屋内」）に対応する住宅の割合）は、全国平均 28.9%よりやや低い 27.6%となっています。

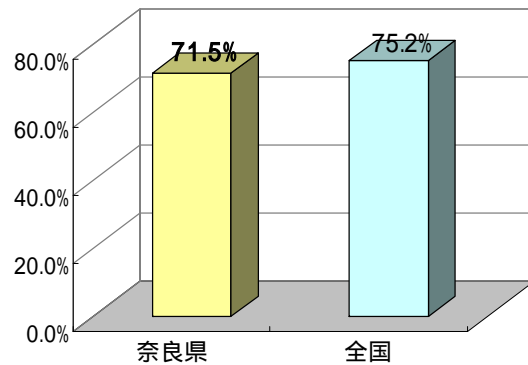
一方、リフォームが実施された住宅の割合は 13.6%と、全国平均 11.6%より高くなっています。

【利活用期間】



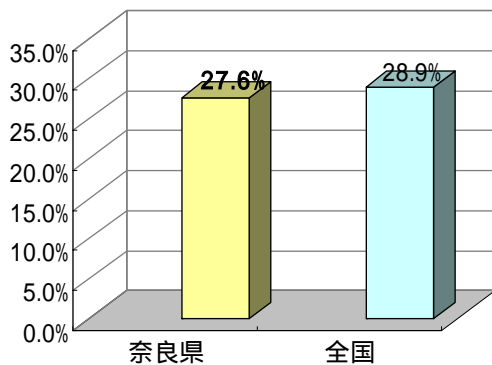
利活用期間：滅失住宅の築後平均年数
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査より推計

【耐震性を有する住宅の割合】



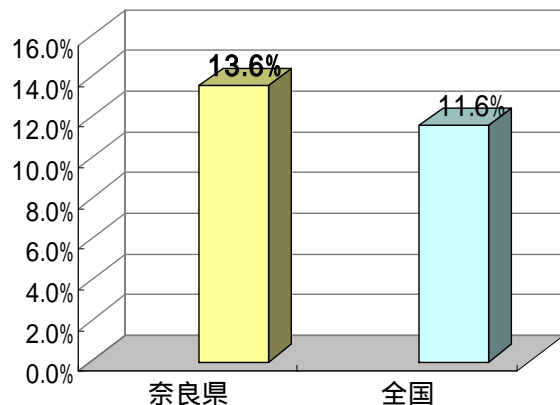
耐震性を有する住宅：新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査より推計

【バリアフリー化率
（65 歳以上の世帯員がいる住宅）】



バリアフリー：高齢者(65 歳以上)の居住する住宅ストックのうち、「手すり設置(2箇所以上)」または「段差のない屋内」を満たす住宅
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

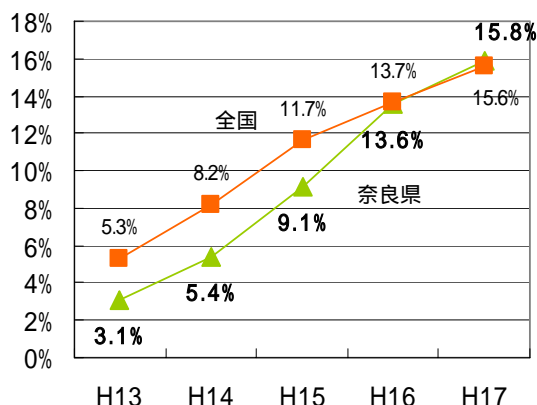
【リフォーム実施率】



リフォーム：増改築、高齢対応工事、耐震改修工事の総計（重複なし）
平成 10 年 9 月～15 年 9 月の 4 年 9 ヶ月間合計値

新築住宅の住宅性能表示実施率は制度創設後の平成 13 年度以降着実に増加しており、平成 17 年度時点で 15.8%（全国 15.6%）となっています。

【新築住宅の住宅性能表示実施率】



設計住宅性能評価戸数 ÷ 新設住宅着工数

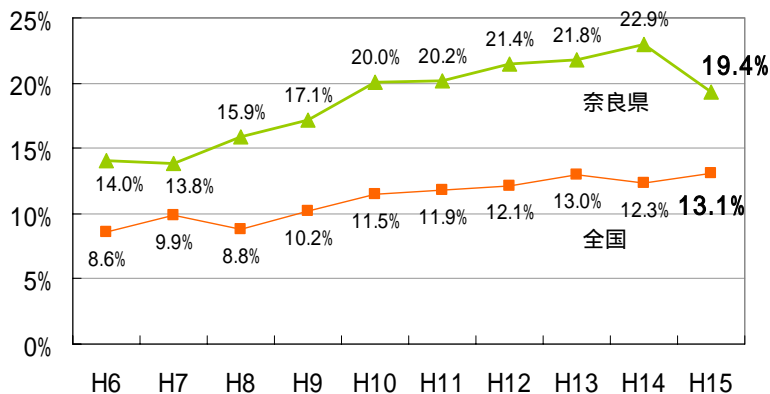
資料：住宅性能評価機関等連絡協議会

中古住宅の流通等

住宅・土地統計調査及び住宅着工統計より推計した本県の中古住宅の取得割合は、平成 10 年以降およそ 20% 前後で推移し、全国平均 12% 前後に比べて高い傾向にあり、中古住宅の取引が比較的活発であるといえます。

一方、空家数は平成 15 年時点で 75,700 戸となっており、全国平均 12.2% よりやや高い 13.5% を占めています。

【中古住宅取得割合】

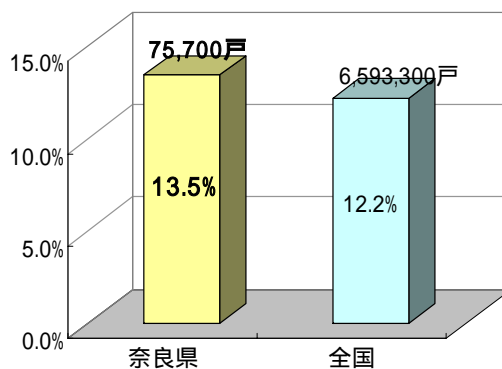


中古住宅取得割合：中古住宅取得数 ÷ (新設住宅着工戸数 + 中古住宅取得数)

H10、H15 は 9 ヶ月分の数値を 12 ヶ月分に補正

資料：各年住宅・土地統計調査、各年住宅着工統計より推計

【空家数・空家率】



空家は「二次的住宅」「賃貸用の空家」「売却用の空家」「その他の空家」から成る。「一時現在者のみ」「建築中」の住宅は含まない。

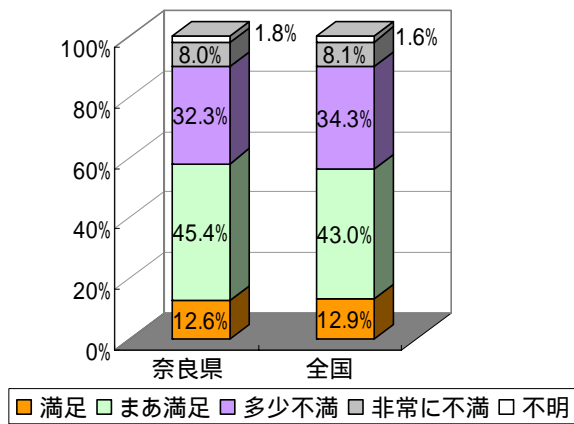
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

住宅・住環境に対する満足度

平成 15 年住宅需要実態調査によると、本県の住宅に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて 58.0%で、全国平均 55.9%^{P.58}に比べて、やや高い割合となっています。住宅の各要素に対する不満度では、全国と同様の傾向を示しており、「高齢者への配慮」「省エネルギー対応」「住宅の防犯性」の不満足が高くなっています。

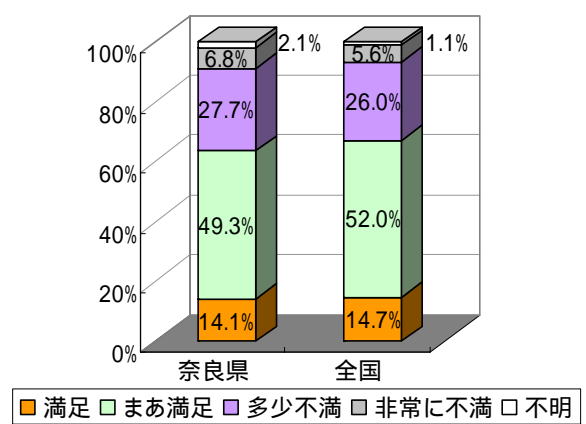
住環境に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて 63.4%であり、全国平均 66.7%に比べて、やや低い割合となっています。住環境の各要素に対する不満度では、「子どもの遊び場」が 53.0%と全国平均に比べておよそ 20 ポイント高く、「治安、犯罪発生の防止」が 50.4%と全国平均に比べておよそ 10 ポイント高くなっています。また、「通勤・通学の利便性」「まちの景観」についても全国平均に比べて不満度がやや高くなっています。

【住宅に対する満足度】



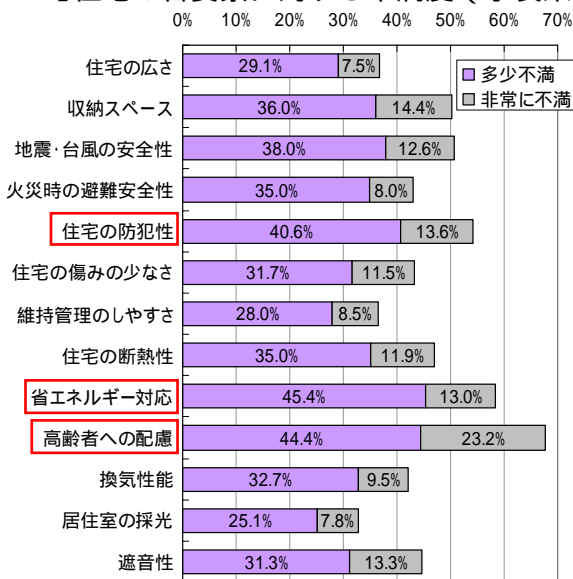
資料：平成 15 年住宅需要実態調査

【住環境に対する満足度】



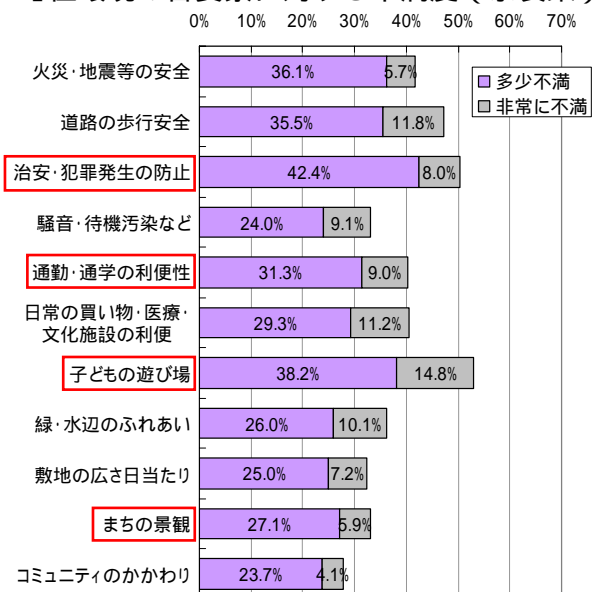
資料：平成 15 年住宅需要実態調査

【住宅の各要素に対する不満度（奈良県）】



資料：平成 15 年住宅需要実態調査

【住環境の各要素に対する不満度（奈良県）】



資料：平成 15 年住宅需要実態調査

(4) 地域別の状況

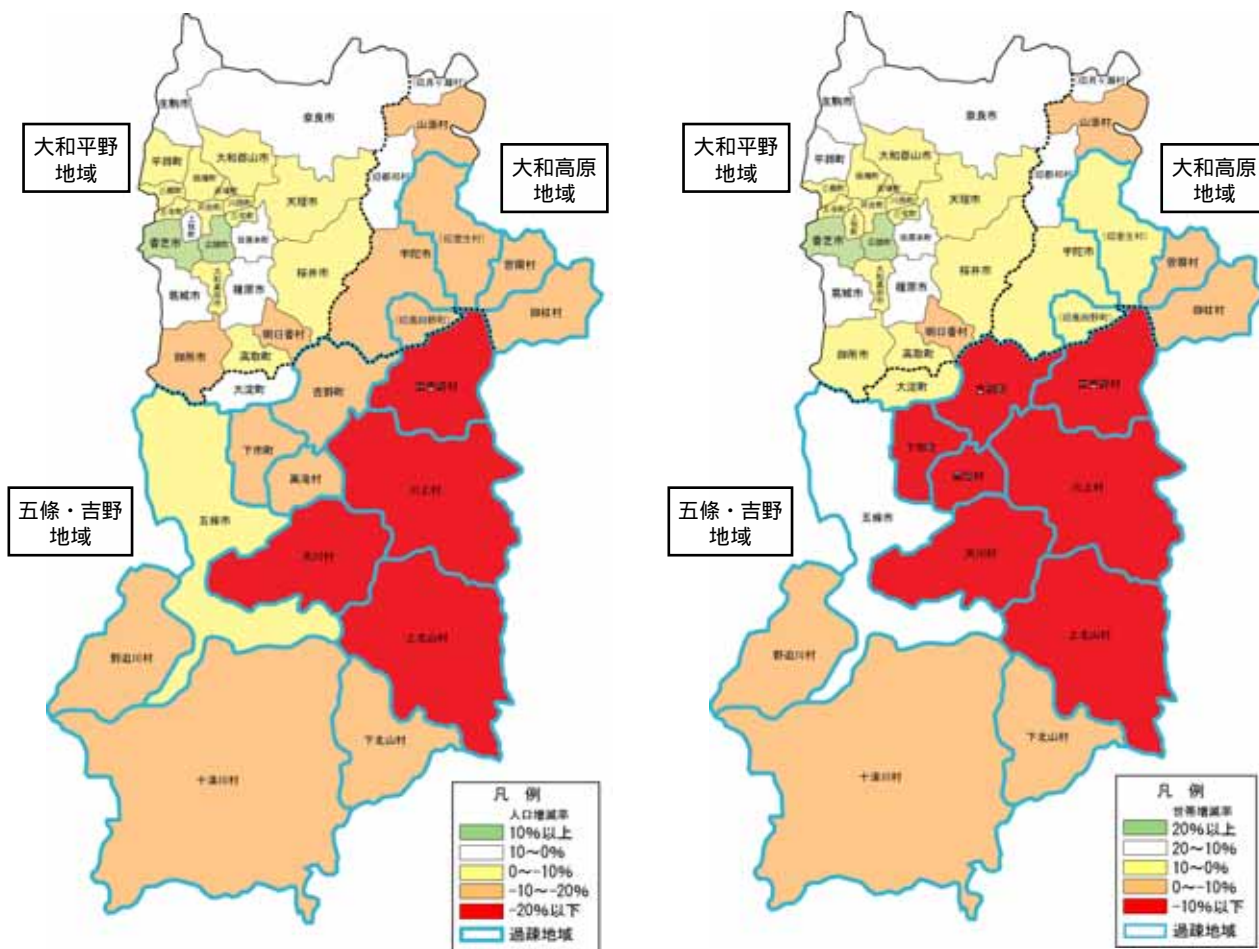
人口・世帯

国勢調査による平成7年から17年にかけての人口増減率を市町村別にみると、人口が増加している市町村は9市町あり、大淀町と奈良市の一部を除き、すべて大和平野地域に位置しています。

一方、人口増減率が-20%以下の川上村や天川村などの4村は、五條・吉野地域にあり、過疎地域に指定されています。

世帯増減率もまた同様の傾向を示しており、世帯増減率+10%以上の市町村は大和平野地域に集中しており、世帯増減率-10%以下の7町村は五條・吉野地域にあり、過疎地域に指定されています。

住まい・まちづくりの現状と課題



【人口増減率(平成7~17年)】 資料：各年国勢調査 【世帯増減率(平成7~17年)】 資料：各年国勢調査

地域区分

【大和平野地域】奈良市(旧月ヶ瀬村、旧都祁村を除く)、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町

【大和高原地域】山添村、宇陀市、曽爾村、御杖村、奈良市(旧月ヶ瀬村、旧都祁村)

奈良市は、旧月ヶ瀬村、旧都祁村を分割して集計できないため、図中数値は合併後の奈良市全体として集計

【五條・吉野地域】五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、川上村、東吉野村

また、総人口に占める 65 歳以上の高齢者の割合を示した高齢化率では、30%以上の市町村は大和高原地域及び五條・吉野地域にあり、そのうち 5 村は 40%を超えており、深刻な高齢化が進んでいます。

以上のように、人口増減、世帯増減、高齢化率において、大和平野地域と過疎地域を抱える大和高原地域及び五條・吉野地域で、大きく状況が異なります。



【高齢化率】

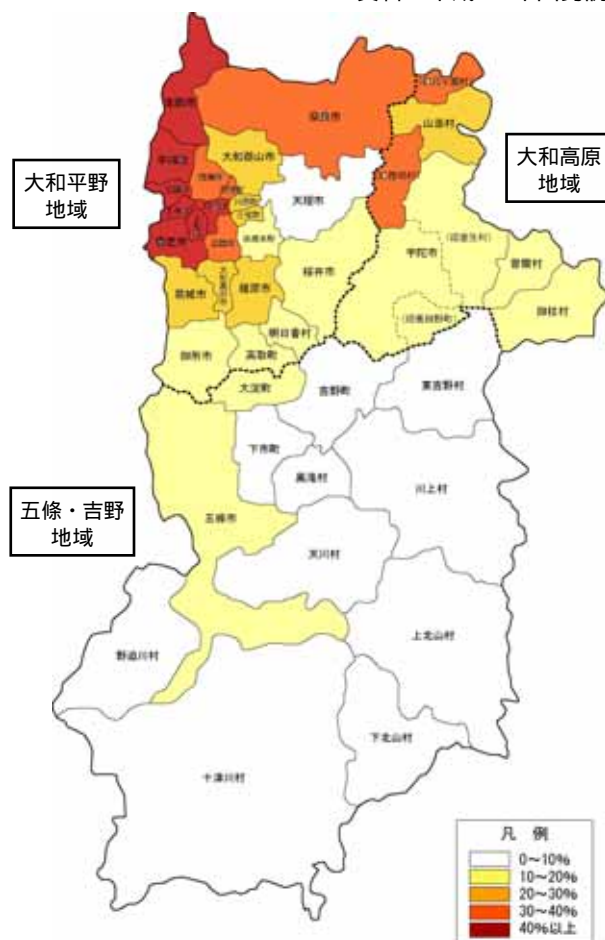
資料：平成 17 年国勢調査

県外就業率

P.55

県民の県外就業率を地域別にみると、大阪府に隣接する生駒市や平群町、香芝市など 7 市町が 40%を超えており、また奈良市や斑鳩市などが 30%、大和郡山市、葛城市などが 20%をそれぞれ超えており、大阪都市圏のベッドタウンとしての性格を持つことがわかります。

一方、五條市・大淀町を除く五條・吉野地域や天理市では、10%以下となっています。



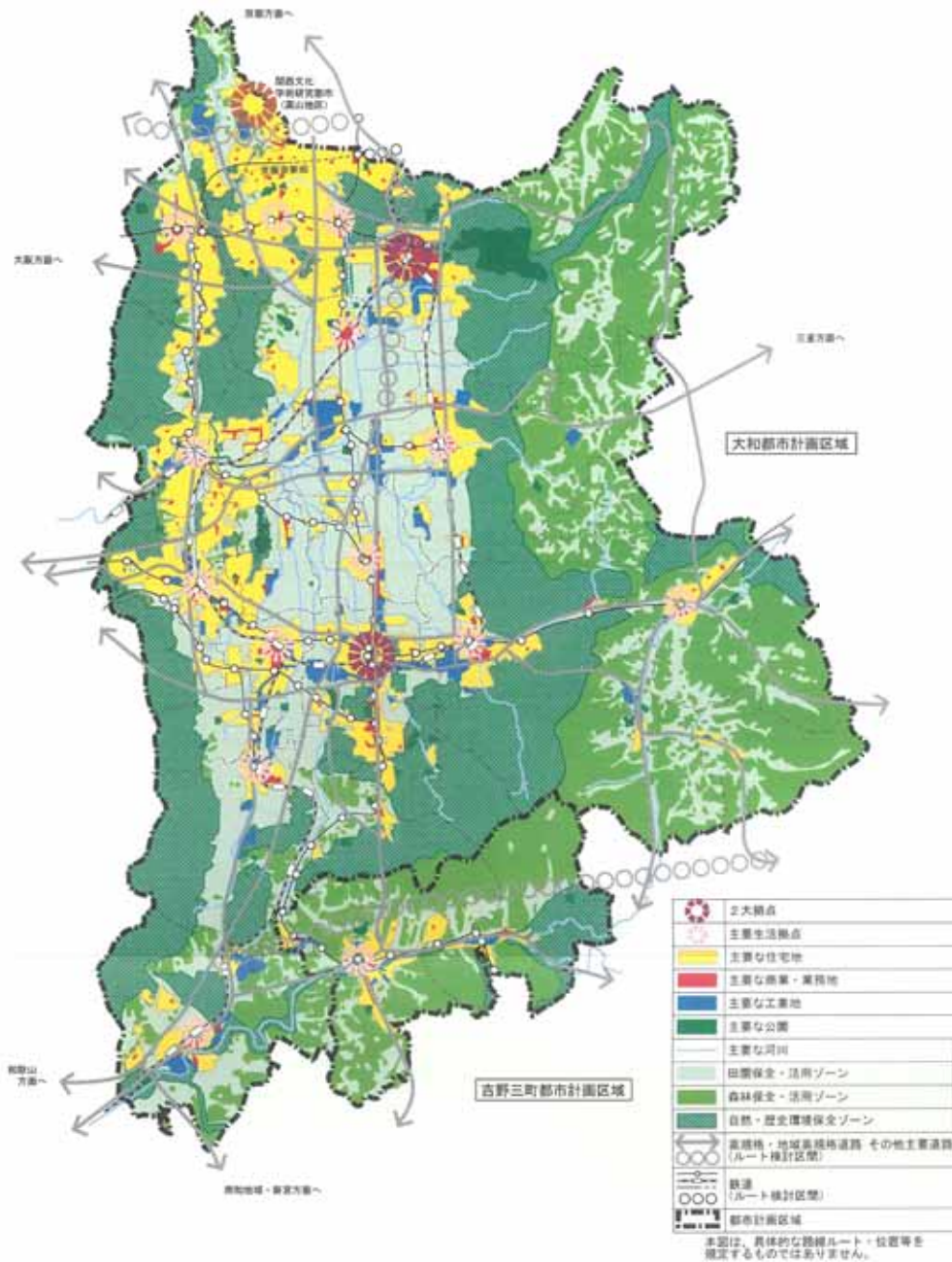
【県外就業率】

資料：平成 12 年国勢調査

土地利用の状況（大和都市計画区域、吉野三町都市計画区域）

奈良県都市計画区域マスタープラン（平成16年3月策定）によれば、大和平野地域では、北部及び西部の近鉄奈良線、生駒線、大阪線、南大阪線、JR関西本線沿線に、「郊外戸建住宅地」や「大規模公的賃貸住宅団地」などからなる主要な住宅地が集中しています。その他の平野部には田園ゾーンが広がり、「集落地」や「小規模住宅地」が点在しています。また、市町の中心部や主要駅前などの生活拠点では、「駅前・中心市街地」、「歴史的な街なみを持つ住宅地」などが形成されています。

この大和平野地域は山地によって取り囲まれています。この山地に隔てられた五條・吉野地域の北部や大和高原地域の西部の主要鉄道駅周辺にも住宅地が形成されています。



土地利用の方針図

出典：奈良県都市計画区域マスタープラン（平成16年3月）

2 住まい・まちづくりにかかる課題

人口や世帯の減少への対応

人口は最近減少に転じ、今後もその度合いは増していくと見込まれます。特に世帯形成期から子育て期にあたる若年世帯の県外への転出が目立ちます。また、世帯数も将来減少に転じることが見込まれています。人口減少及び今後予想される世帯数減少を可能な限り抑制し、住宅地の活力を維持・発展していくためには、子育て世帯が住みやすく、世代を超えて住み続けられる良質な住まい・まちづくりなどが求められます。

少子・高齢化への対応

数年後には団塊の世代が高齢期を迎えるため、高齢者の一層の増加が見込まれます。そのため、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・高齢社会への取り組みは上述の人口・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。

地域コミュニティの醸成

大阪都市圏のベッドタウンとしての役割を果たしてきた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、近い将来、急激な高齢化の進行や人口減少が予測されます。その他の住宅地においても、高齢化・人口減少が進行しつつあり、地域コミュニティの活力の低下が懸念されています。

一方、団塊の世代が定年を迎え、能力のあるリタイア層が地域社会に帰ってきます。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、地域コミュニティの醸成に取り組む必要があります。

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・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、現在も活発な住宅地開発が行われ成長期にある地域があるなど、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。

また、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高い地域では、今後も、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ります。

安全・安心の確保

1) 住まいの耐震性の確保

遠くない将来、本県に影響を及ぼす海溝型地震の東南海・南海地震や、いつ起こるかわからない内陸型地震の奈良盆地東縁断層帯、中央構造線断層帯、生駒断層帯などによる地震の発生が懸念されており、住まいの耐震性や防火性等の防災安全性を確保することが急務となっています。耐震性の確保のためには、現行の耐震基準を満たさない住宅ストックへの対応がとりわけ重要となります。また、本県では持家に居住する世帯の割合が高いことから、居住者の自発的な耐震改修等を促進していくことが重要です。

2) 安心して住むことのできる住宅の確保

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います。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、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県民の関心も高まっているため、これらの問題への対応も求められます。

3) 住まい・まちの防犯性の向上

住宅や住宅地への侵入窃盗などの犯罪は減少傾向にありますが、依然として高い水準で推移し、県民の治安・犯罪発生防止への関心は高い状況です。住まい・まちの防犯性を高めるためには、物理的な防犯性能を高めるだけでなく、地域に人の目が行き届くなど、地域のソフト面の取り組みが重要となります。

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、住宅単体だけではなく、居住環境を含む暮らし全般の質の向上を図ることが不可欠です。

そのためには、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できるように、市場の環境整備を進めることが重要です。

環境負荷の低減

地球温暖化対策や循環型社会の形成等、地球環境保全に関する意識が高まっています。省エネルギー住宅の普及や資源のリサイクル、環境負荷を低減する住まい方などの取り組みや、緑・自然環境の保全、森林吸収源対策等の重要性も増しており、対応が必要です。

多数を占める持家ストックの維持・活用

奈良県では住宅ストックの約7割を持家が占めています。住宅を良好な状態に保ち、性能の向上を図るためには、所有者が責任を持って維持管理する必要があります。ストックが良好に管理されることは、中古住宅の流通などストック循環型社会の形成にもつながります。所有者による

適切な維持管理やリフォームが推進されるよう、住宅に関する様々な情報提供や相談体制の整備が重要となります。

住宅困窮者への対応

住宅困窮者は、従来の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、行政と都市再生機構、民間事業者が連携・協働し、居住の安定確保を図る必要があります。

多様な主体との連携、役割分担

「地域のことは地域で決められるようにする」ことを基本とした地方分権の取り組みが進展しています。それに伴い、県の役割は大きくなるとともに、福祉やまちづくり施策の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きます。

また、住宅・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・まちづくり政策のビジョン（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。

<連携・役割分担のイメージ>

