

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

県民が主役

魅力ある風土の形成や豊かな暮らしを実現するためには、地域に愛着を持ち、地域を最も良く理解している県民の主体的な関わりが不可欠です。コミュニティの活力を安定的に維持し、住まい・まちづくり活動を効果的に展開するために、県や市町村、民間事業者やNPO等と連携・協働し、県民が主役となり、県民による住まい・まちづくりを進めていく必要があります。



魅力ある風土の形成

奈良県には内外に誇る歴史・文化、自然環境等の資産があります。これらの資産を大切に守り、ふれあい、さらに磨きをかけ、県民がより愛着や誇りを感じられる魅力ある風土を育み、次世代に伝えていく必要があります。



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。



以上のことから、住まい・まちづくりの理念を次のとおり設定します。

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む 「住まいの奈良」の実現

2 住まい・まちづくりの基本目標

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次のように設定します。

<基本理念>

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む 「住まいの奈良」 の実現

<基本目標>

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 -

活力ある豊かなコミュニティを次世代に継承するため、県民一人ひとりが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、地域活動の担い手となり、地域における交流・活動を活発化し、質の高いコミュニティを形成・維持します。

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 -

地域の自然、歴史、文化等の特性を生かしながら、居住環境の安全性・快適性の向上を図り、県民が誇りと愛着を持つことができる居住環境を形成します。

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住宅ストックの形成と活用を進めます。

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困窮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安定の確保を図ります。

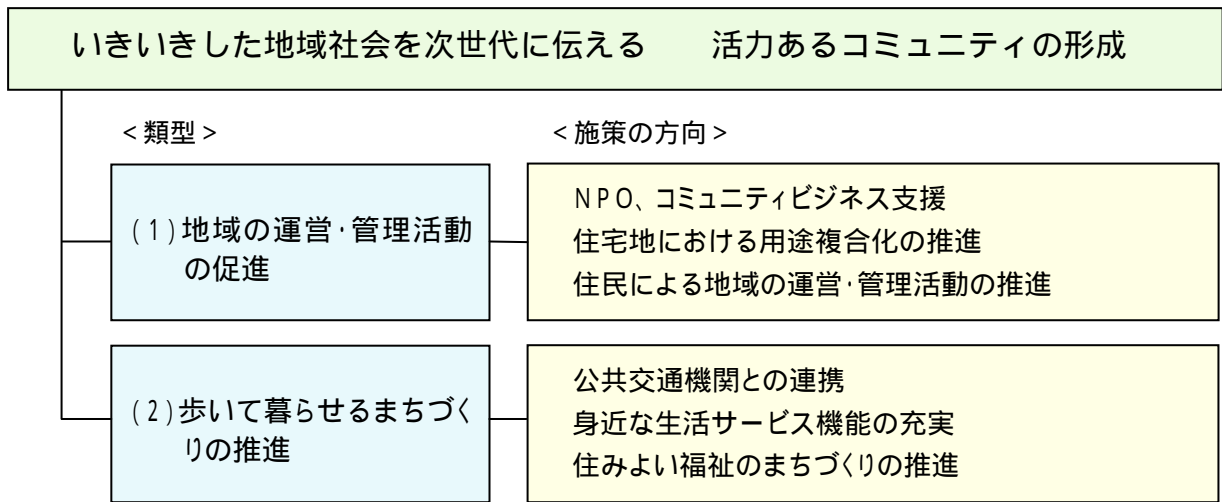
ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ - 住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備 -

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・住環境を適切に選択できるような市場環境を整備し、情報を提供します。

3 住まい・まちづくり施策の基本的方向

3 - 1 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 -

活力ある豊かなコミュニティを次世代に継承するため、県民一人ひとりが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、地域活動の担い手となり、地域における交流・活動を活発化し、質の高いコミュニティを形成・維持します。



(1) 地域の運営・管理活動の促進

NPO、コミュニティビジネス支援

P.56

NPOやコミュニティビジネスを育成するため、NPOやコミュニティビジネスを担う人材の育成や初期活動に対する支援、活動拠点の提供等を推進します。

住宅地における用途複合化の推進

地域のニーズに応じた身近な生活サービス施設の立地を促すため、用途地域の変更、地区計画等によるルールづくりなど、住宅地の用途複合化を促す環境整備を推進します。また、住宅地における昼間人口の増加のために、住宅地で働くことのできる環境づくりにも取り組みます。

住民による地域の運営・管理活動の推進

住民による住宅地の運営・管理（エアリアマネジメント）を促進するため、住民のまちづくり意識の醸成に取り組むとともに、コミュニティにおける公共・公益施設の管理の住民・NPOへの委託や指定管理者制度の導入等を推進します。

P.54



(2) 歩いて暮らせるまちづくりの推進

公共交通機関との連携

高齢者等が自家用車に頼らずに生活できるよう、自家用車から公共交通機関への利用転換の啓発を図るとともに、駅・バス停等の環境整備（バリアフリー化等）、公共交通機関相互の乗り継ぎ円滑化等、公共交通機関の利便性の向上の取り組みを推進します。

身近な生活サービス機能の充実

住宅地における身近な生活サービス機能を充実するため、住宅地における用途複合化、NPO・コミュニティビジネスの支援を推進します。

住みよい福祉のまちづくりの推進

高齢者や障害者をはじめとするすべての人が、安全で快適に暮らせる生活環境の整備を推進します。



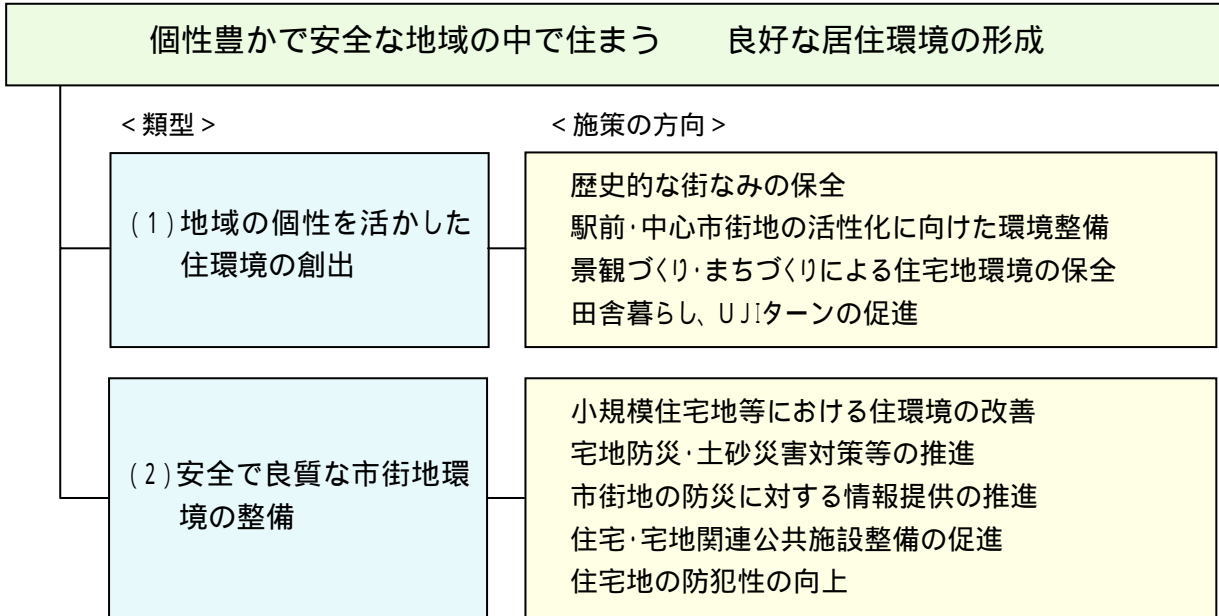
平成 14 年度 第 7 回住みよい福祉のまちづくり施設賞受賞施設（大和高田駅）



奈良県住みよい福祉のまちづくり条例整備基準適合証

3 - 2 個性豊かで安全な地域の中で住もう - 良好な居住環境の形成 -

地域の自然、歴史、文化等の特性を生かしながら、居住環境の安全性・快適性の向上を図り、県民が誇りと愛着を持つことができる居住環境を形成します。



(1) 地域の個性を活かした住環境の創出

歴史的な街なみの保全

歴史的な街なみを保全するため、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による整備を推進します。また、空家バンク等の情報提供の充実による町家等の利活用を推進します。

駅前・中心市街地の活性化に向けた環境整備

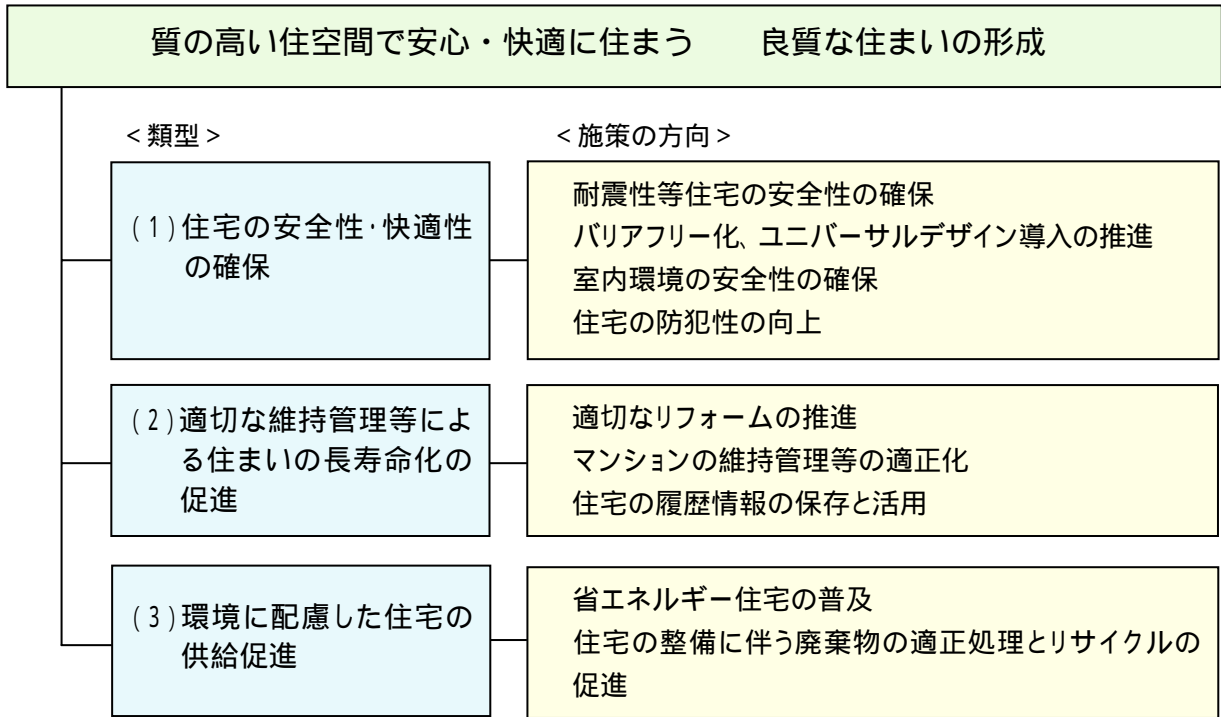
駅前・中心市街地の活性化を図るため、土地区画整理事業等により駅前広場や道路の整備を促進します。また、にぎわいを創出するため、モデル商店街の創出、個店の魅力アップ等により、まちの顔である駅前や中心市街地の商店街の活性化を推進するとともに、まちなか居住を促進します。

景観づくり・まちづくりによる住宅地環境の保全

良好なまちづくりに関する情報提供、地域・関係団体・行政等のネットワークの構築等により、住民主体によるまちづくり活動の推進を図ります。地区計画や建築協定等まちのルールづくりに向けた住民によるまちづくり活動に対して、県政出前トーク等の活用を推進します。

3 - 3 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住宅ストックの形成と活用を進めます。



住まい・まちづくりの基本理念と施策の方向

(1) 住宅の安全性・快適性の確保

耐震性等住宅の安全性の確保

既存住宅の耐震診断・耐震改修を促進し、耐震性の高い住宅ストックの形成を図ります。また、違反建築物の防止の取り組みを進め、安全な住宅ストックの形成に努めます。



耐震診断・耐震改修パンフレット(建築課)

バリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入の推進

P.62

高齢者・障害者をはじめとするすべての人に優しいまちづくりのために、住宅のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン導入を推進します。

室内環境の安全性の確保

アスベスト対策やシックハウス対策等、室内環境の安全性の確保に関する情報提供等を推進します。

P.54

P.57

住宅の防犯性の向上

「防犯優良マンション認定事業」^{P.61}の導入や、防犯性能の高い建物部品の使用・防犯リフォーム等の普及・啓発により、住宅の防犯性の向上を図ります。

(2) 適切な維持管理等による住まいの長寿命化の促進

適切なリフォームの推進

リフォームに関する相談及び情報提供の体制づくり、リフォーム事業者に関する情報提供の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上に取り組み、既存住宅のリフォームを推進します。

マンションの維持管理等の適正化

マンションみらいネット(マンション履歴システム)^{P.61}の普及、大規模修繕・建替に関する合意形成支援、マンション管理に関する相談体制の整備等により、マンションの管理等の適正化を推進します。

住宅の履歴情報の保存と活用

安全で安心な良質の住まいをつくり、長く利用するため、新築する際の工事図面や入居した後の維持管理等の記録を、各家庭や管理組合で一括して保管・蓄積するシステムの普及・啓発を図り、住宅が適切に評価される市場を誘導します。

(3) 環境に配慮した住宅の供給促進

省エネルギー住宅の普及

地球温暖化問題への対応として、エネルギーの効率的な利用についての啓発、太陽光等の自然エネルギーの普及促進、環境性能評価(CASBEE)^{P.54}の普及等を図り、省エネルギー住宅、新エネルギー住宅^{P.58}の普及を促進します。

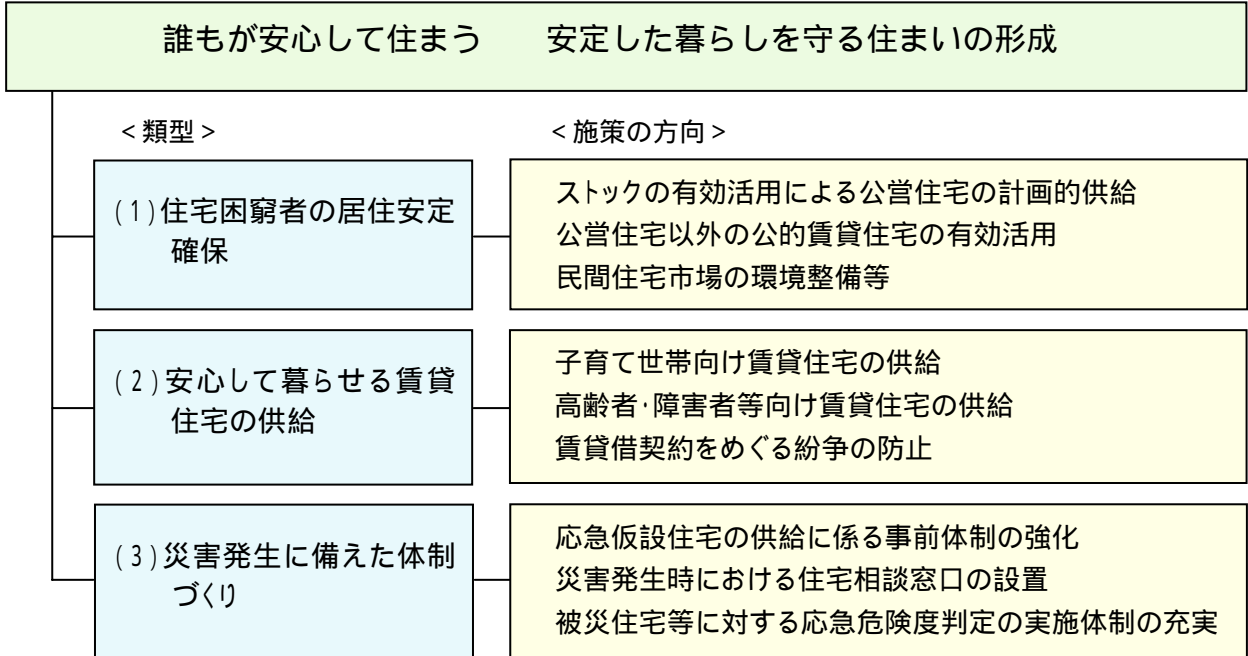
住宅の整備に伴う廃棄物の適正処理とリサイクルの促進

環境負荷の少ない素材である木材を活用した住宅の普及や、リサイクル製品等に関する情報提供、建設リサイクル法^{P.55}に基づく住宅の分別解体・分別回収の徹底等を促進します。

3 - 4 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困窮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安定の確保を図ります。

P.55

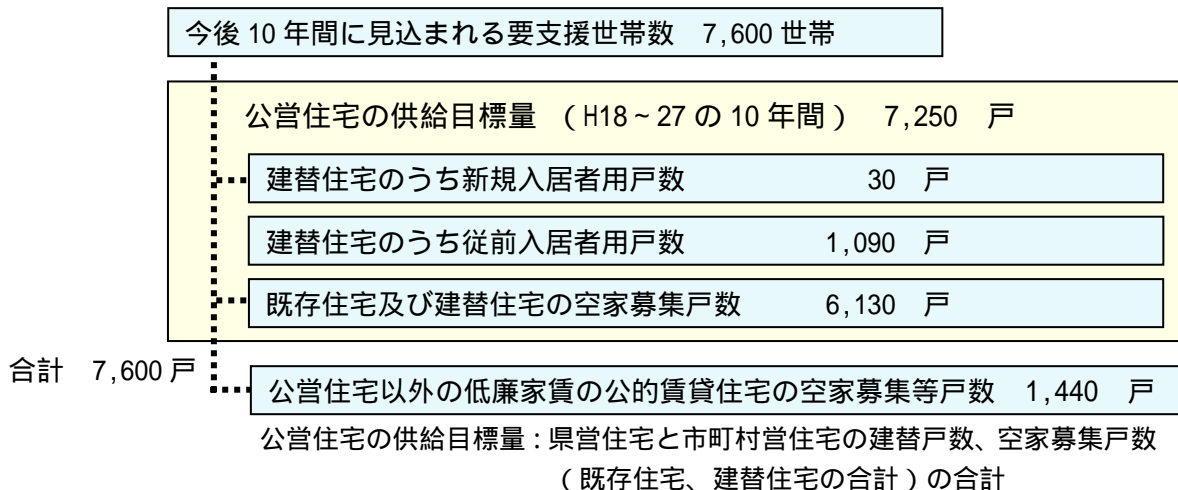


(1) 住宅困窮者の居住安定の確保

ストックの有効活用による公営住宅の計画的供給

住宅困窮者のうち、自力で適正な居住水準の住宅を確保することが困難な低額所得者で、居住水準や家賃負担で現に困窮している世帯（要支援世帯）を中心に、的確に公営住宅等が供給されるよう、既存の公営住宅ストックの有効活用、老朽化したストック等の建替・改善等を進めるとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。

なお、今後10年間で居住の安定確保を図るべき要支援世帯に対応するため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。





(宇陀市営住宅上笠神団地)



(県営住宅小泉団地)

建替えを行った公営住宅

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ストックは、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として情報提供の充実を図り、住宅困窮者の居住安定のための住宅として有効活用します。

民間住宅市場の環境整備等

市場において、高齢者や障害者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促進します。

また、高齢者や障害者が入居する場合の家主のリスク軽減や居住支援について、取り組みを進めます。

(2) 安心して暮らせる賃貸住宅の供給

子育て世帯向け賃貸住宅の供給

公的賃貸住宅において、優先枠の設定等により、子育て世帯に適切な住宅の供給を図ります。また、子育て層を対象とした住宅情報の充実等により、支払い可能な家賃設定で子育てに適した環境を持った賃貸住宅等の供給を図ります。

高齢者・障害者等向け賃貸住宅の供給

公的賃貸住宅において、優先枠の設定等により、高齢者等に適切な住宅の供給を図ります。また、高齢者向け優良賃貸住宅の供給等により高齢者等が住みやすいストックの充実を図ります。

高齢者等の入居を拒まない住宅の供給促進や、福祉施策と連携した高齢者向けの住宅情報の充実に取り組みます。

賃貸借契約をめぐる紛争の防止

民間賃貸住宅において借主の居住の安定を図るため、標準的な契約書の周知・普及を推進します。



都市機構賃貸住宅の高齢者向け優良賃貸住宅(改善)

(3) 災害発生に備えた体制づくり

応急仮設住宅の供給に係る事前体制の強化

災害発生時の応急仮設住宅の供給を確実にするため、平常時より、民間事業者や周辺府県との連携を図ります。

災害発生時における住宅相談窓口の設置

災害発生時に住宅相談窓口設置が円滑に行われるよう、平常時より、市町村、住宅金融公庫(平成19年4月から、独立行政法人「住宅金融支援機構」)、^{P.57}建築士・弁護士等の専門家との連携を図ります。

被災住宅等に対する応急危険度判定の実施体制の充実

災害発生時に^{P.54}応急危険度判定士登録制度が円滑に機能できるよう、体制の充実に努めます。

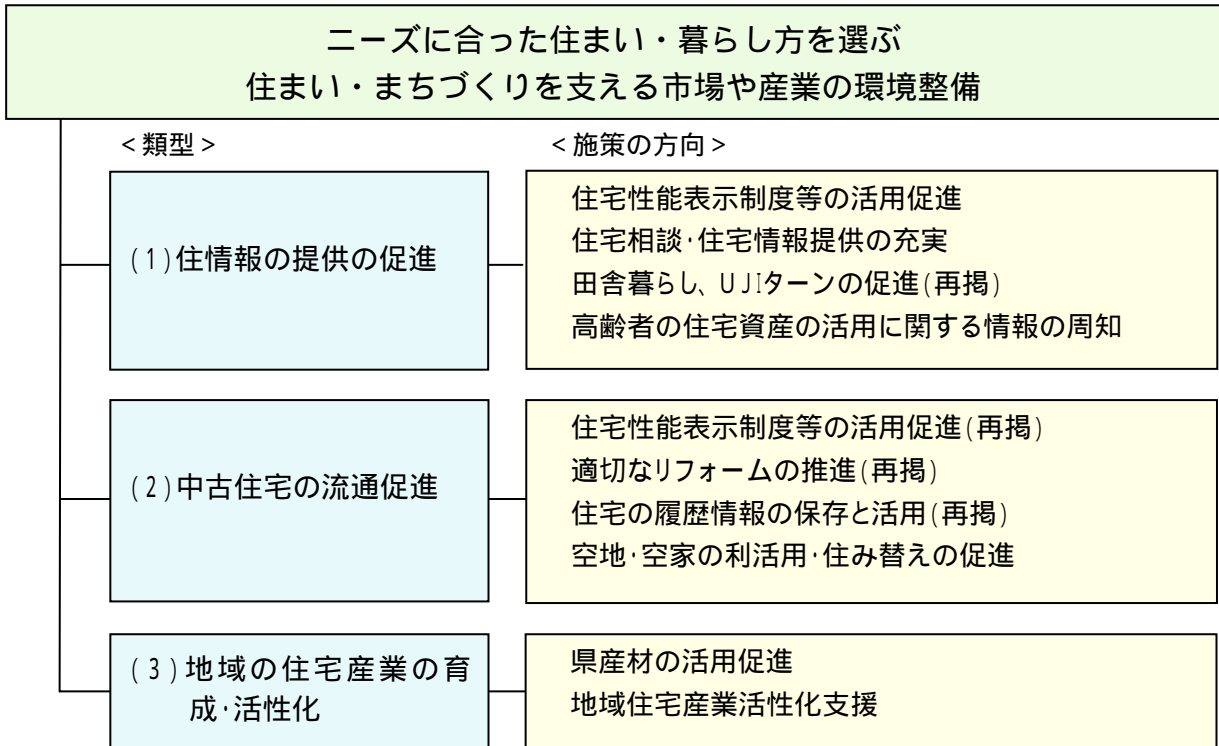


応急危険度判定実地訓練の様子

3 - 5 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・住環境を適切に選択できるような市場環境を整備し、情報を提供します。
P.62



(1) 住情報の提供の促進

住宅性能表示制度等の活用促進

住宅品質確保法^{P.58}に基づく住宅性能表示制度について、関連事業者や県民への周知等普及を図ります。

住宅相談・住宅情報提供の充実

住情報ホームページの充実や、相談窓口の設置・支援、パンフレット等の配布、住宅相談の県民への周知等、住宅相談・住宅情報提供の充実を図ります。また、県民向けセミナーや講演会の開催等を推進します。

田舎暮らし、UJIターンの促進(再掲)

都市住民に対して、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、UJIターン等、県外からの住み替えを促進するため、県外からの交流人口の誘導方策の検討を行います。併せて、魅力ある田園景観等を形成するための支援、就農支援等移住者の就業機会の創出等についても検討を進めます。
P.55



住宅性能表示制度パンフレット
(国土交通省住宅局住宅生産課)

高齢者の住宅資産の活用に関する情報の周知

住宅資産を活用して住宅の改善や住み替え等を実施する、高齢者を対象とした資金融資制度の周知を図ります。

(2) 中古住宅の流通促進

住宅性能表示制度の活用促進(再掲)

住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度について、関連事業者や県民への周知等普及を図ります。

適切なリフォームの推進(再掲)

リフォームに関する相談及び情報提供の体制づくり、リフォーム事業者に関する情報提供の充実、リフォーム事業者の育成・交流による倫理面・技術面の向上に取り組み、既存住宅のリフォームを推進します。

住宅の履歴情報の保存と活用(再掲)

中古住宅の流通の際に、その履歴情報が受け継がれていくよう、新築する際の工事図面や入居した後の維持管理等の記録を、各家庭や管理組合で一括して保管・蓄積するシステムの普及・啓発を図り、住宅が適切に評価される市場を誘導します。

空地・空家の利活用・住み替えの促進

空地・空家の利活用方策の検討、空地・空家・住み替えに関する情報提供により、空地・空家の利活用を推進します。また、所有者が空地・空家を適切に管理するための施策を推進します。

(3) 地域の住宅産業の育成・活性化

県産材の活用促進

県民や不動産業界等に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域材認証制度の普及を促進し、県産材を活用した良質な木造住宅の普及を図ります。



奈良県地域認証材

地域住宅産業活性化支援

木造住宅の質や建築技術の維持・向上を図るため、大工、工務店等の技術水準の向上、住宅建設技術者の育成、省エネルギー技術や耐震工法等の普及など、地域住宅産業の活性化を図ります。



県産材活用公営住宅(十津川村)

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（住宅需要実態調査、「満足している」+「まあ満足している」の割合） H15：70.2% H27：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（住宅需要実態調査、「満足している」+「まあ満足している」の割合） H15：57.7% H27：増加
個性豊かで安全な地域の中で住もう - 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」） H17：70.7% H27：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（住宅需要実態調査、「満足している」+「まあ満足している」の割合） H15：56.0% H27：増加
質の高い住空間で安心・快適に住もう - 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） H15：71.5% H27：90% 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） H15：27.6% H27：80% 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
	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） H15：26.4年 H27：約40年
	環境に配慮した住宅の供給促進	
誰もが安心して住もう - 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"> 最低居住水準未滿世帯率（H15住宅・土地統計調査より） H15：2.4% 早期に解消
	安心して暮らす賃貸住宅の供給	
	災害発生に備えた体制づくり	

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"> 新築住宅の住宅性能表示実施率（「設計住宅性能評価書」交付数、新築住宅着工統計より推計） <p>H17：15.8% H27：60%</p>
	中古住宅の流通促進	<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>H15：19.4% H27：24%</p>
	地域の住宅産業の育成・活性化	