

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"> 大和平野地域の西部において、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・小世帯化の急速な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、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

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。

歩いて暮らせるまちづくりの推進

- 高齢社会に備えて、公共交通機関との連携や、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。

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）が活発化するように、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"> •主に大和平野地域に立地する、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の不足 |



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

建て替え・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。

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。

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必要があります。

(3) 住まい・まちづくり施策の方向

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。

「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。

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

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。

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。

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 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <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 |



(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

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。

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。

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

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。

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

田舎暮らし、UJIターンの推進

- 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ります。
- 都市からのUJIターン者や若者を受け入れるための、魅力ある住環境づくりの支援、緑の雇用担い手対策といった就業機会の創出等、受け入れ態勢を整備します。

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。