

奈良県住生活ビジョン
(奈良県住生活基本計画)

奈 良 県

令和9年●月

も く じ

I 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1

II 統計データにみる「住まいまちづくり」の現状と課題

(1)人口・世帯	2
(2)県民意識	6
(3)住宅・住環境	7
(4)地域別の状況	13

III 「住まいまちづくり」の基本理念と施策

1 「住まいまちづくり」の基本理念	16
2 「住まいまちづくり」の基本方針	17
3 「住まいまちづくり」の施策と目標	18

方針1 住み続けられるまちをつくる

(1)誰もが暮らしやすいまちをつくる	18
①持続可能な「住まいまちづくり」の推進	
②ポストコロナに対応した新しい「住まいまちづくり」の実現	
③安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進	
(2)建築物等ストックを活かしてまちをつくる	21
①次世代への建築物等の継承(予防)	
②空き家等を活用した「住まいまちづくり」(活用)	
③適切な管理が行われていない空き家等への対応(除却)	

方針2 住まいを必要とする人を支える

(1)民間賃貸住宅を活用した住まいの確保	24
(2)公営住宅等を活用した住まいの確保	25
①公営住宅等の募集、情報発信、適正管理	
②市町村連携による老朽公営住宅の集約化、まちづくりの推進	
③計画的な県営住宅の長寿命化改修の加速化	
(3)官民連携による住まいの確保への支援	27
①地域の人々を支える居住支援体制の充実強化	
②緊急に住まいを必要とする人への支援(災害時の仮設住宅の供与等)	
《関連計画1 賃貸住宅供給促進計画》	29

《関連計画2 高齢者居住安定確保計画》……………	31
方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する	
(1)高い性能・品質の住宅供給・循環を促進する……………	36
①住宅の性能・品質の向上	
②マンションの適切な維持管理の促進	
《関連計画3 マンション管理適正化計画》……………	39
(2)奈良県の気候・風土にあった住宅の供給を促進する……………	43
①県産材の活用の促進	
②奈良県の気候・風土に合った住宅の普及・促進	
IV 地域・住宅地の特性に応じた「住まいまちづくり」の方向	
(1)郊外戸建住宅地……………	46
(2)中心市街地周辺部の住宅地……………	47
(3)駅前・中心市街地……………	48
(4)既存集落地……………	49
(5)中山間地域・過疎地域……………	50
(6)歴史的な街なみを持つ住宅地……………	52
(7)大規模公的賃貸住宅団地……………	53
《住宅・住宅地の重点供給地域》……………	54
V 計画の実現に向けて ―関係主体間の連携や推進体制の整備……………	56
(1)関係主体の役割に応じた施策の推進……………	56
(2)関係主体連携による推進体制の整備……………	57

I 計画の目的と位置づけ

平成18年6月に策定された「住生活基本法」は、これまでの公的住宅の建設戸数(フロー)を重視する計画体系から、国民の豊かな住生活を実現するためのストック重視型の施策体系に移行するもので、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本法制として定められました。この中では、地方公共団体の責務に加え、事業者・居住者の責務が位置づけられるとともに、国及び地方公共団体が住生活の安定・向上の促進のために講じべき基本的施策が示されています。

奈良県では、「住生活基本法」及び「住生活基本計画(全国計画)」を踏まえつつ、住宅・住環境政策の最上位計画として「奈良県住生活ビジョン(奈良県住生活基本計画)」を策定し、施策を展開してきました。今般、国の「住生活基本計画(全国計画)」について5年ごとの見直しが行われたことに伴い、奈良県においても見直しを行うこととなりました。

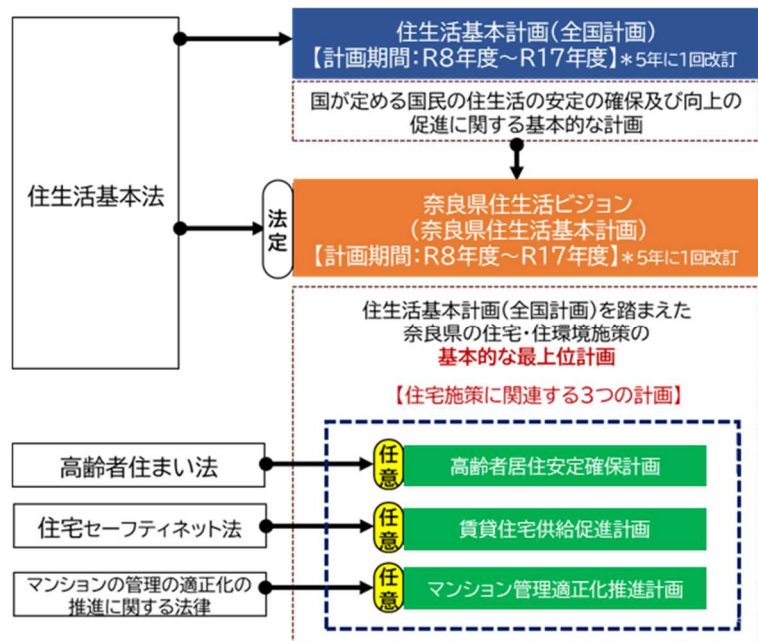
1 計画の目的

本計画は、人口減少社会の到来及び少子高齢化の進展等、社会情勢の変化に併せて、県民を取り巻く環境が変化していく中で、奈良県民の暮らしの基盤である住まいと住まいを取り巻く住環境(以下、「住まいまちづくり」という。)を一体的に捉え、豊かな「住まいまちづくり」を実現するための基本的な目標を定め、「住まいまちづくり」に係る施策を実施する県民、民間事業者、行政等の様々な主体が共有する基本的な方針を示すことを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための本県の住宅・住環境政策の基本的な最上位計画として策定するものです。

また、関連計画として、「高齢者居住安定確保計画」、「賃貸住宅供給促進計画」、「マンション管理適正化推進計画」を包括した計画です。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度～令和17年度の10ヵ年とし、概ね5年ごとに見直しを行います。基本目標等は、概ね10年～15年後の将来を展望して設定しています。

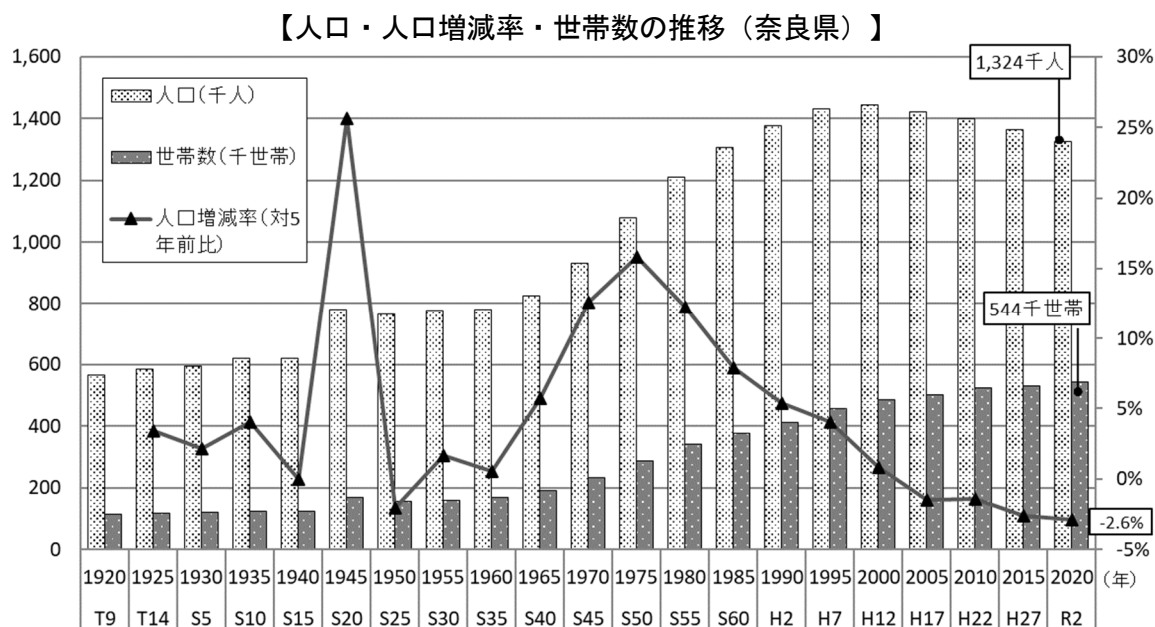
II 統計にみる「住まいまちづくり」の現状と課題

(1)人口・世帯

① 人口と世帯数

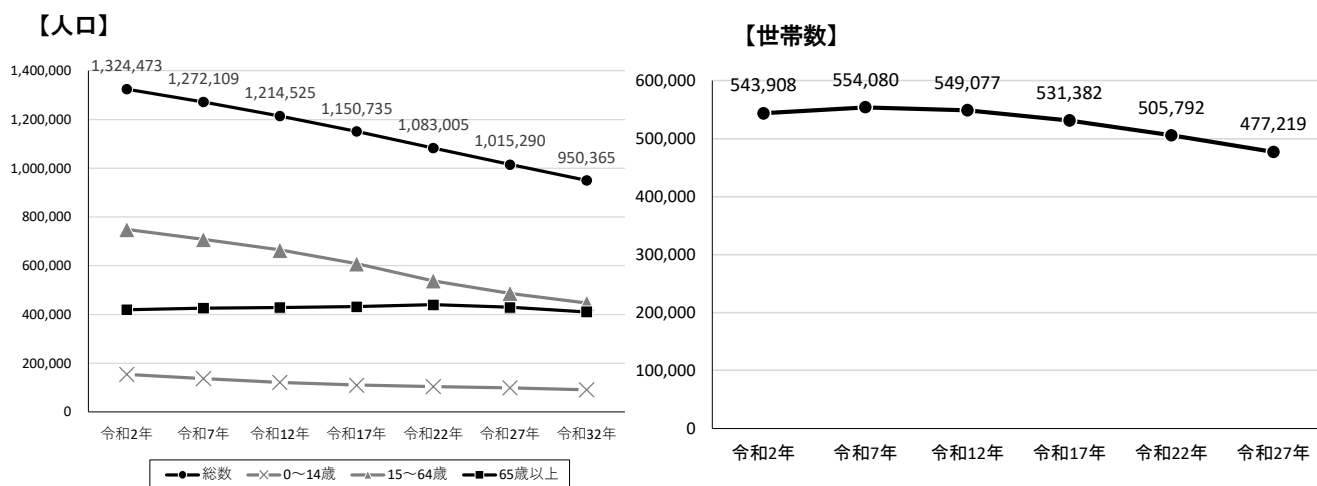
令和2年国勢調査による本県の総人口は約132.4万人です。人口増減率は昭和50年をピークに減少が続き、平成12年以降、人口減少に転じました。世帯数は令和2年時点で約54.4万世帯であり、平成27年度より約1.4万世帯増加しています。

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おり、また世帯数も今後、減少が始まる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）】



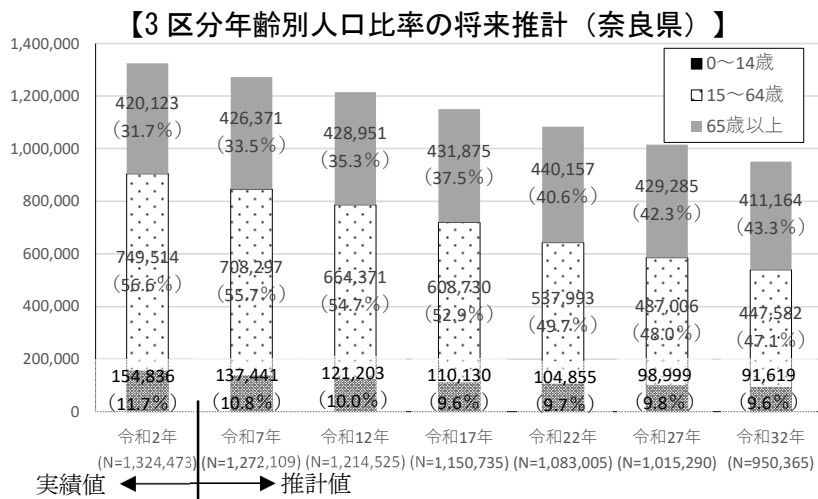
資料：日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）

日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（令和6年推計）

ともに国立社会保障・人口問題研究所

② 年齢別構成比

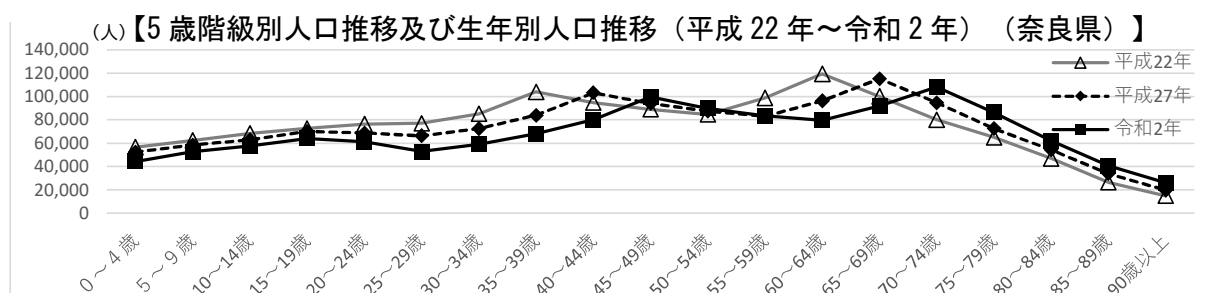
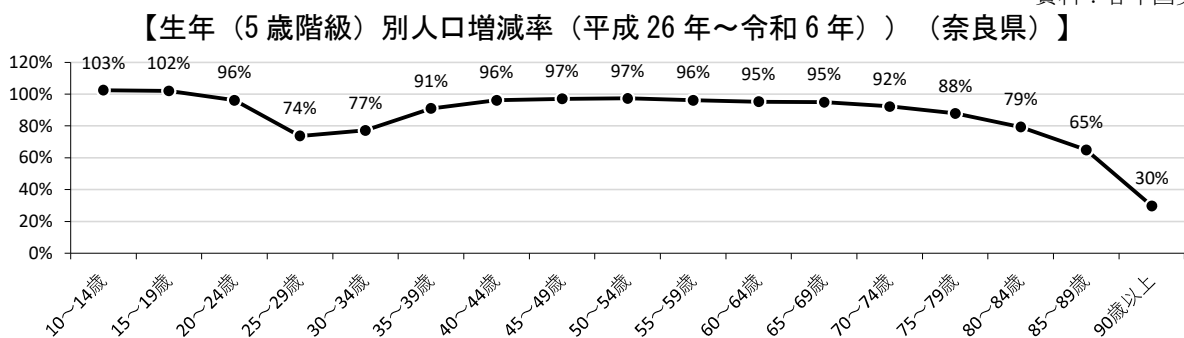
本県の年齢別人口構成比をみると、令和2年奈良県人口では高齢者(65歳以上)は総人口の31.7%(全国28.6%)となっており、既に超高齢社会に移行しています。年少人口(0～14歳)は11.8%(全国11.9%)となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後、高齢者人口はほぼ横ばいで推移し、年少人口と生産年齢人口は減少するため、高齢者人口の比率は令和22年には40%を超えることが予測されています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5年推計）

また、5歳階級別の人口推移では、令和2年時点で70～74歳人口が最も多い一方で、最近5年間で生まれた0～4歳人口は、70～74歳人口の半数に満たず、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も0～4歳人口の減少は続く予測されており、高齢化率は今後も高まることが見込まれます。

また、平成26年～令和6年の10年間の生年別人口増減率では、令和6年時点で25～34歳の若年層の人口減少の度合いが高く、転出傾向がみられます。



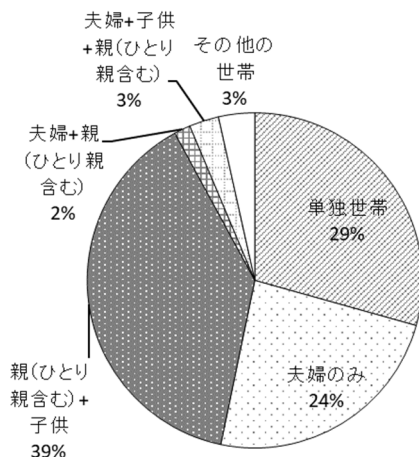
資料：奈良県推計人口（R6.10.1）、奈良県年齢別推計人口（H26.10.1）

③ 世帯の構成

令和2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)+子ども」の核家族世帯の割合が最も高く、38.7%を占めています。

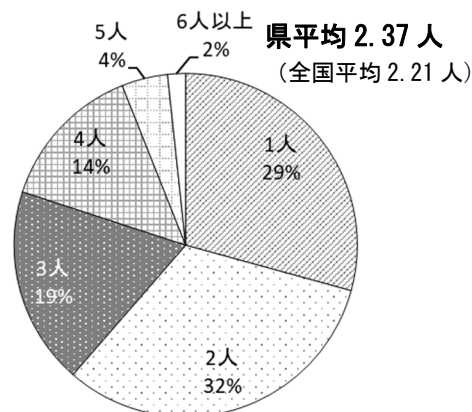
また、世帯人員別世帯数割合をみると、「1人」「2人」が増えてきており、「1人」「2人」の少人数世帯が61.4%と過半数を占め、最も多い「2人」の世帯が32.1%を占めています。また、県平均の世帯人員は2.37人となっており、全国平均の2.21人に比べて高い値となっています。

【家族型別世帯数割合（奈良県）】



資料：令和2年国勢調査

【世帯人員別世帯数割合（奈良県）】

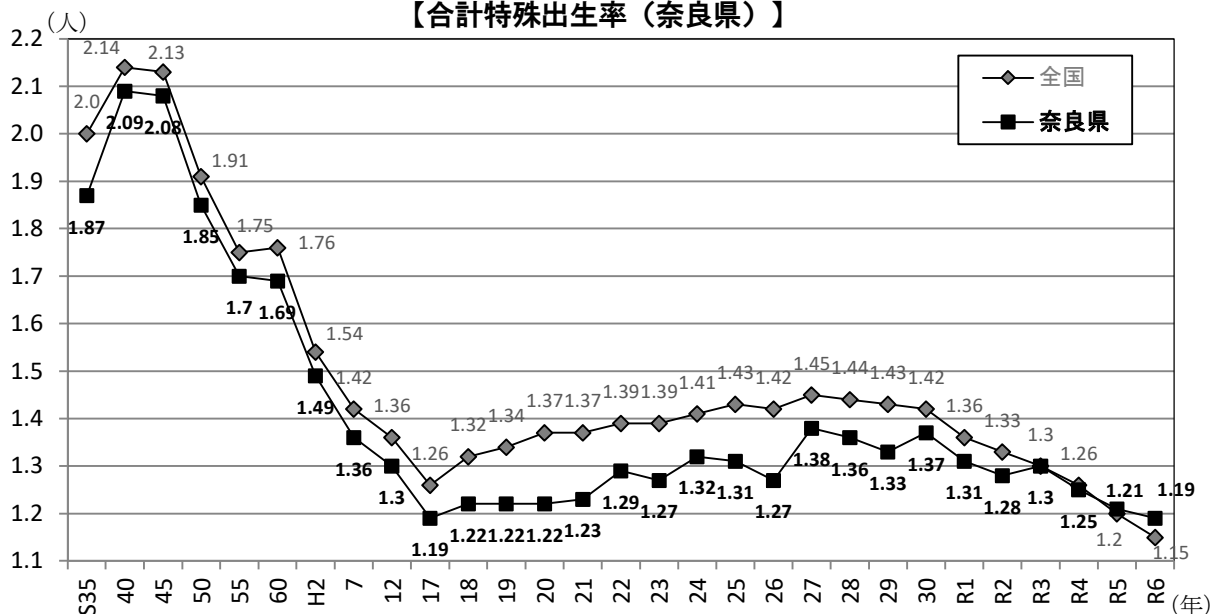


資料：令和2年国勢調査

④ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は、昭和40年頃をピークに低下し、近年は1.3前後で推移していましたが、平成30年度以降は低下傾向にあり、令和6年には1.19(全国1.15)となっています。

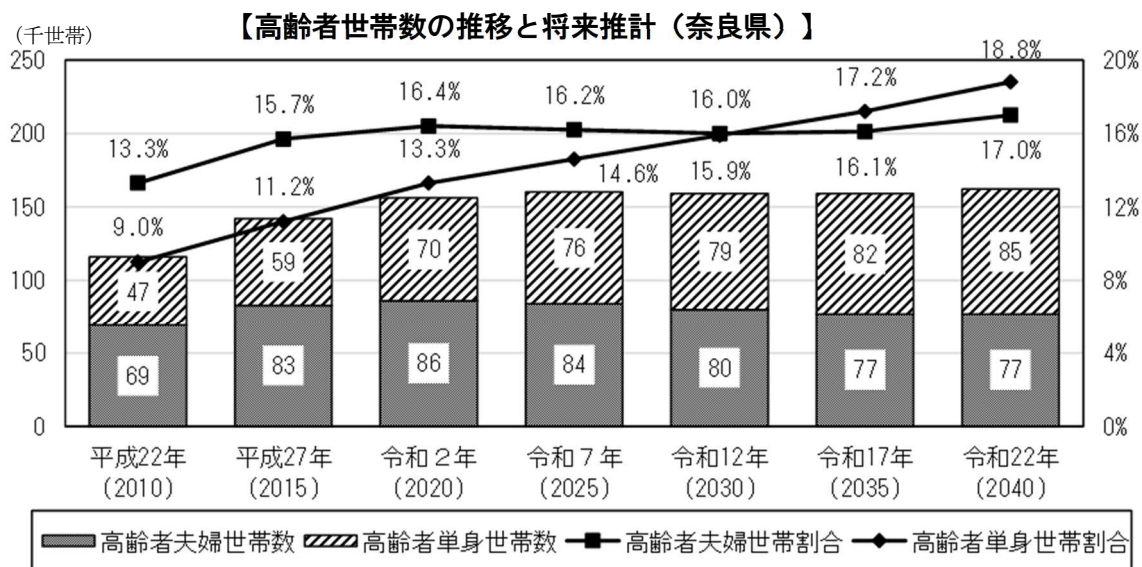
【合計特殊出生率（奈良県）】



資料：各年人口動態統計

⑤ 高齢者世帯の推移と将来推計

奈良県における高齢単身世帯は、令和2年で約7.0万世帯です。令和22年には令和2年の約1.2倍の約8.5万世帯まで増加し、総世帯数の18.8%を占める見込みです。



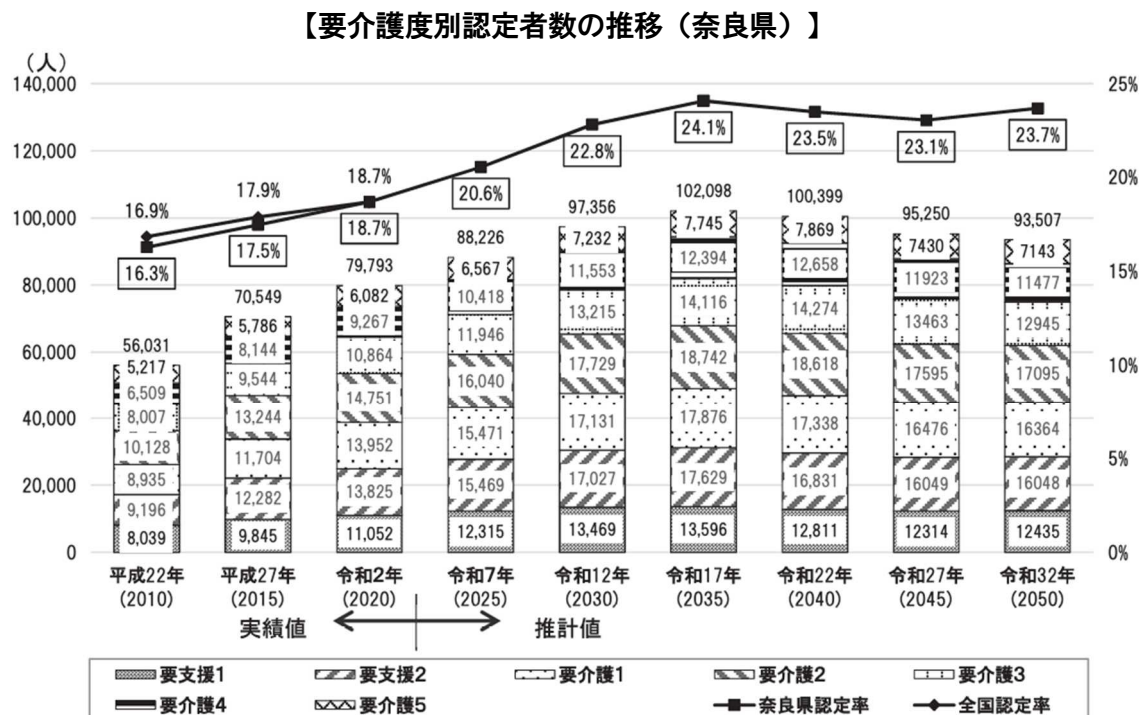
※高齢単身世帯…65歳以上の者1人のみの世帯

高齢夫婦世帯…世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯のうち、夫婦のみの世帯

資料：高齢者福祉計画及び第9期奈良県介護保険事業支援計画（奈良県）（令和6年3月）

⑥ 要支援・要介護認定者数の推移と将来推計

高齢者の増加とともに、要介護・要支援認定者も増加しています。令和2年度末の認定者は79,793人で、平成22年度の約1.4倍に増加しており、今後も増加傾向が続くと考えられます。



出典）各市町村において推計した数値の積み上げ

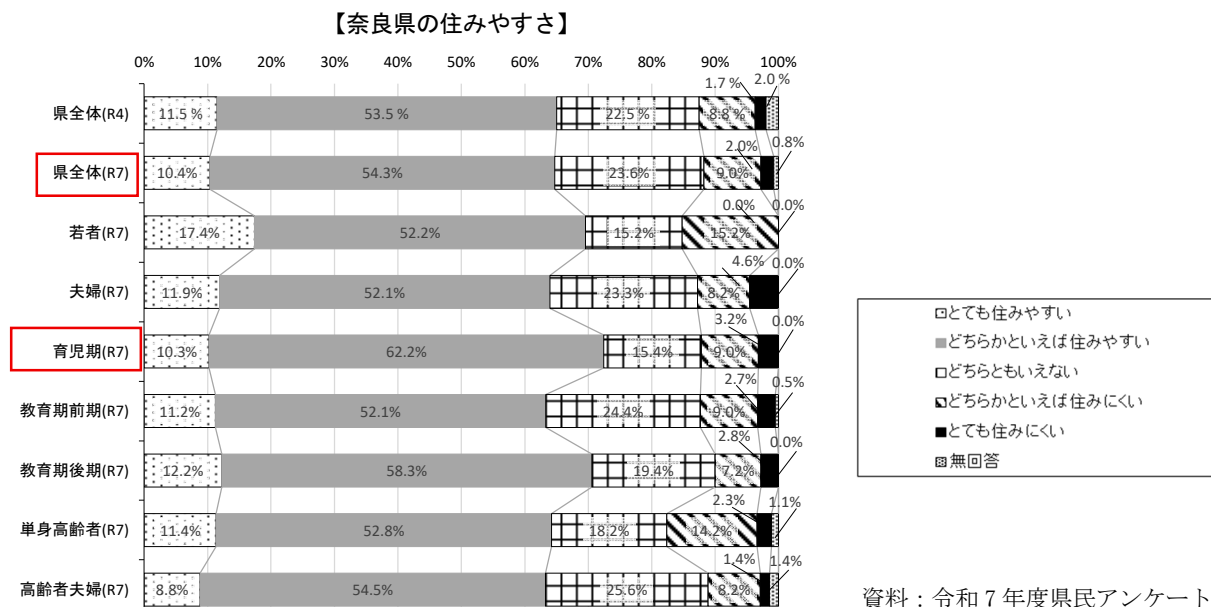
資料：高齢者福祉計画及び第9期奈良県介護保険事業支援計画（奈良県）（令和6年3月）

(2) 県民意識

① 奈良県の住みやすさ

令和7年度県民アンケートによると、県民による本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64.7%となっています。

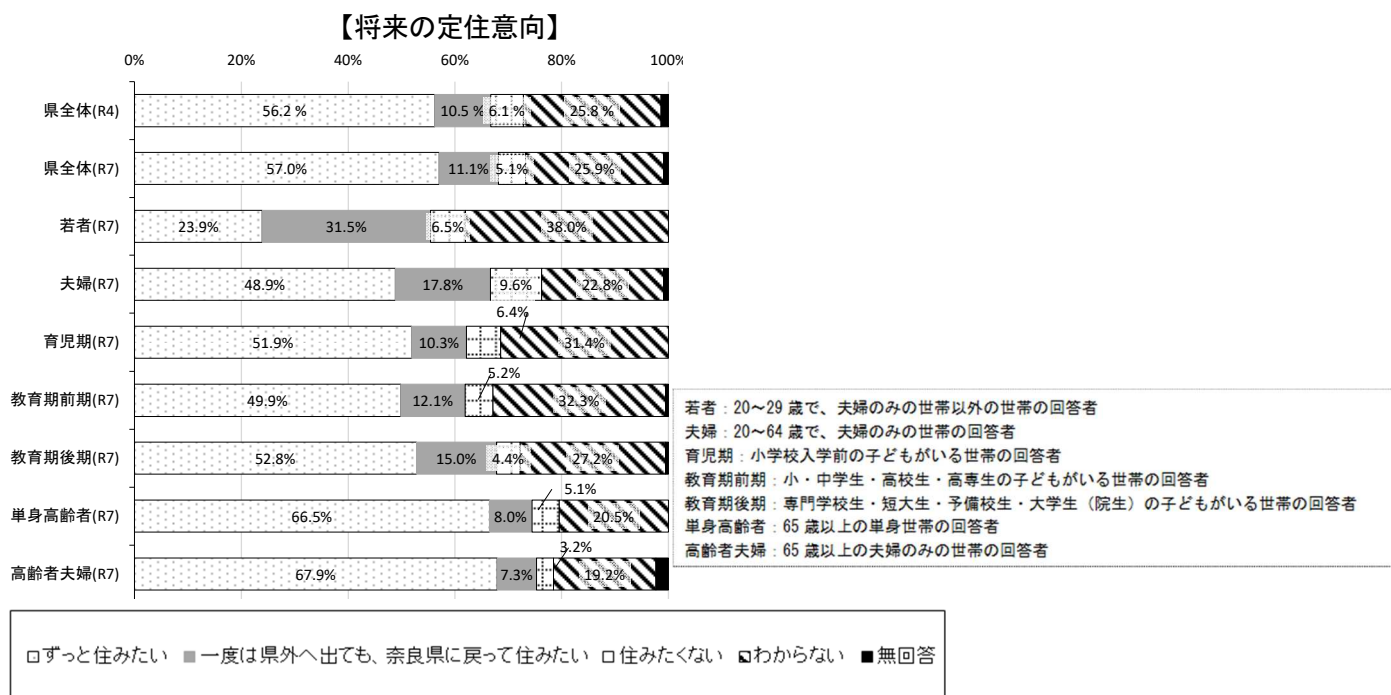
育児期では「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると72.5%となっており、他の属性に比べて評価が高くなっています。



② 将来の定住意向

令和7年度県民アンケートによると、およそ57.0%が「ずっと住みたい」と回答しています。

若者では、「ずっと住みたい」の回答が23.9%と、他の属性の回答よりも低くなっている一方で、「一度は県外へ出ても、奈良県に戻って住みたい」の回答が31.5%となっており、他の属性の回答よりも高くなっています。

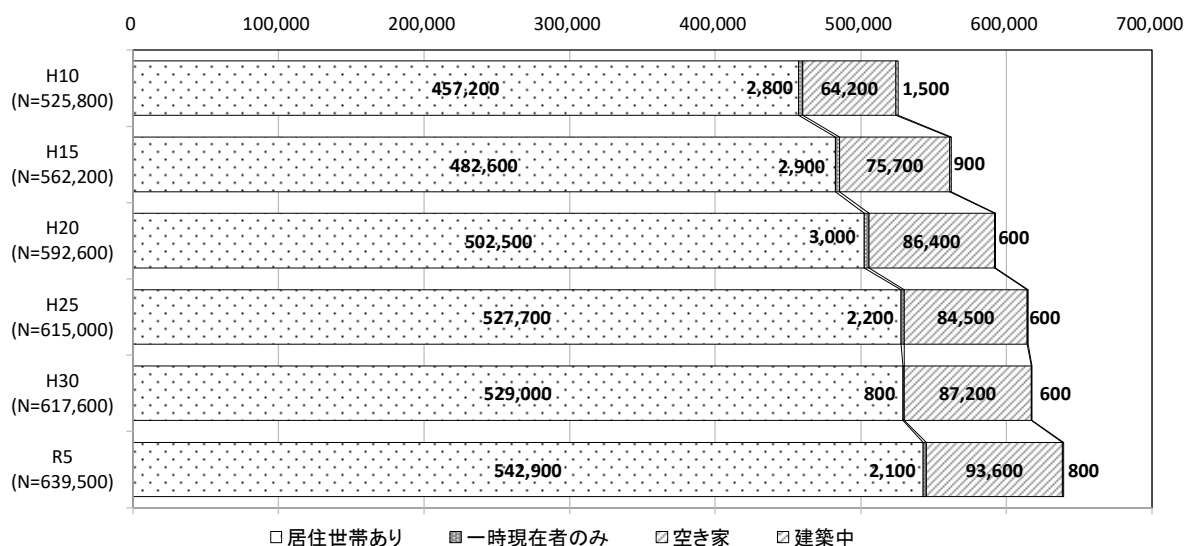


(3)住宅・住環境

① 住宅ストック数

令和5年住宅・土地統計調査によると、本県の住宅総数は約63.9万戸です。そのうち居住世帯のある住宅は約54.2万戸(全体の84.9%)で、約9.3万戸は空き家となっています。空き家は全国平均の13.8%より高い14.6%を占めており、概ね増加傾向にあります。

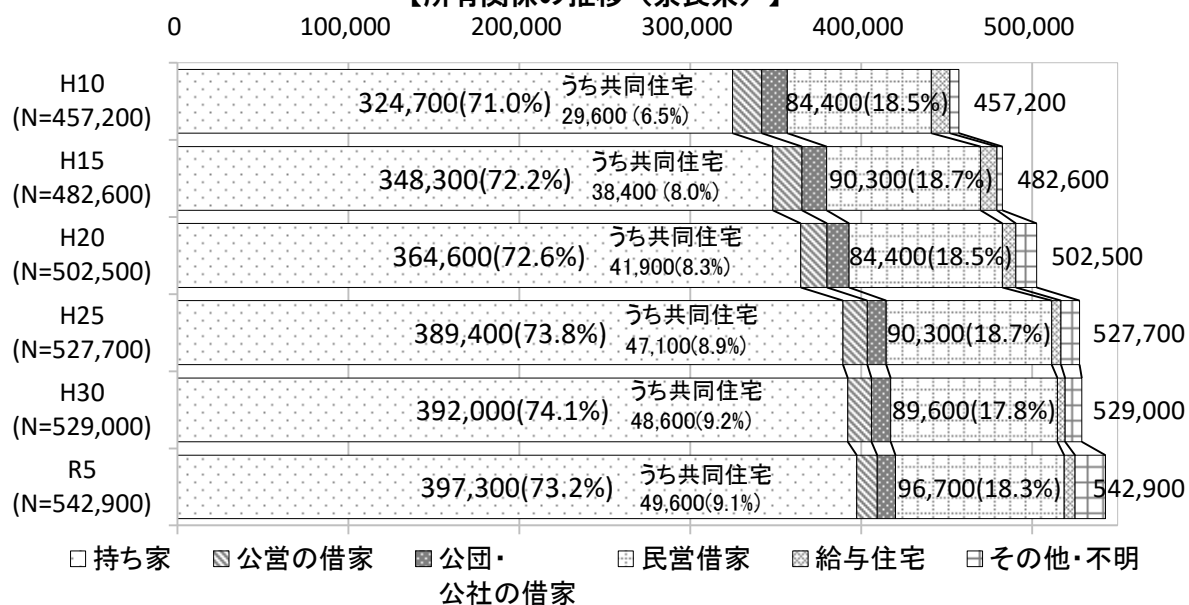
【住宅総数の推移（奈良県）】



資料：各年住宅・土地統計調査

所有関係別にみると、73.2%(全国60.9%)は持家です。一方で、民営借家は18.3%です。持家における空き家の増加は、地域コミュニティの活力維持や住宅ストックの有効活用の面で大きな課題となっています。

【所有関係の推移（奈良県）】



資料：各年住宅・土地統計調査

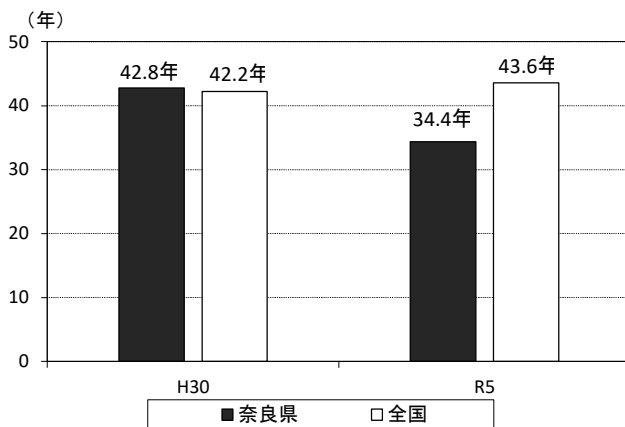
② 住宅の性能等

令和5年住宅・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(43.6年)より10年程度低い34.4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89.8%よりやや低い88.2%となっています。今後発生が予見され、本県にも影響を及ぼす可能性のある南海トラフ巨大地震や、発生時期が予見できない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内陸型地震への対策のため、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。

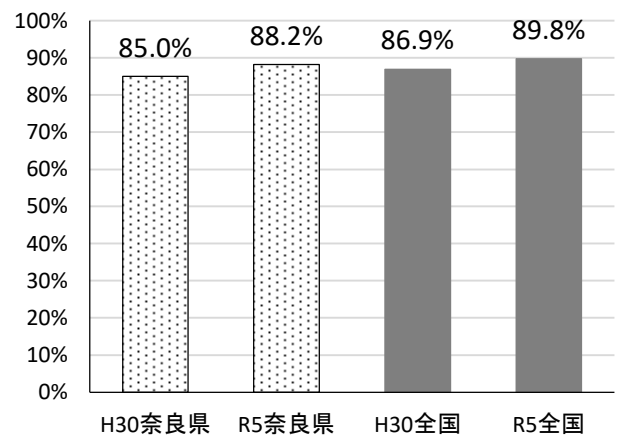
また、65歳以上の世帯員がいる住宅の一定のバリアフリー化率(「手すり2ヶ所以上」または「段差のない屋内」に対応する住宅の割合)は、全国平均45.5%よりやや高い49.6%となっています。

【利活用期間※】



※利活用期間：滅失住宅の築後平均年数
資料：各年住宅・土地統計調査より推計

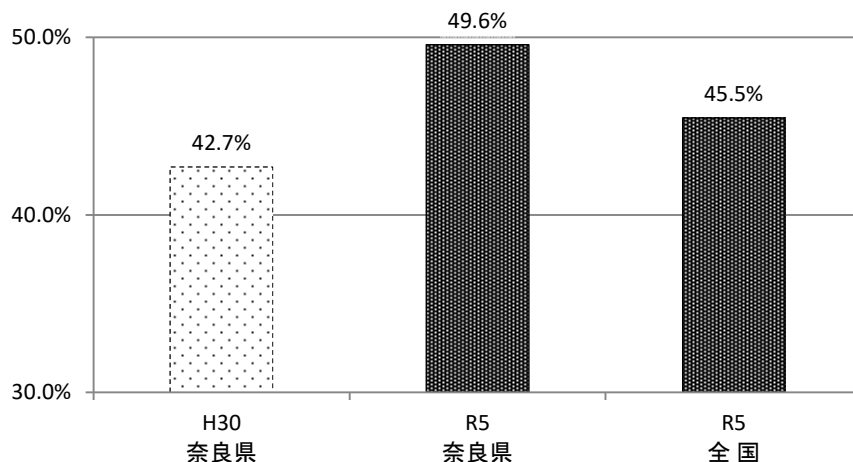
【耐震性を有する住宅※の割合】



※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：奈良県耐震改修促進計画(奈良県)(令和8年3月)
国土交通省推計資料

【バリアフリー※化率(65歳以上の世帯員がいる住宅)】

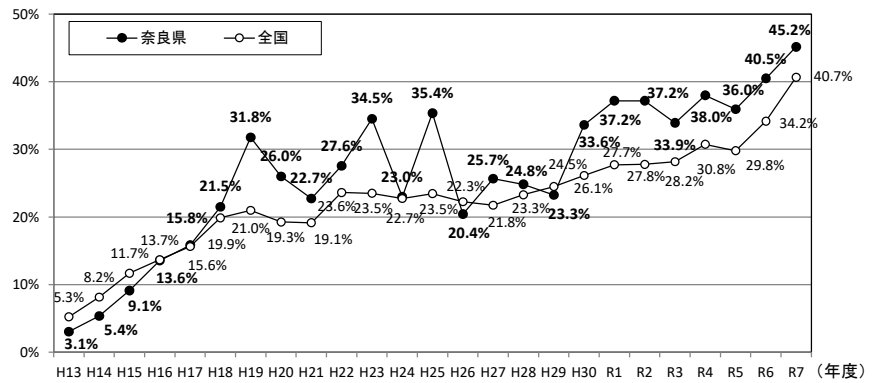


※バリアフリー：高齢者(65歳以上)の居住する住宅ストックのうち、「手すり設置(2箇所以上)」または「段差のない屋内」を満たす住宅
資料：各年住宅・土地統計調査より推計

新築住宅の住宅性能表示実施率は、制度創設後の平成13年度以降増加し、令和元年度以降は3割程度で推移してきました。

令和5年度以降は再び増加傾向となり、令和7年度には45.2%と全国(40.7%)を上回っています。

【新築住宅の住宅性能評価実施率】



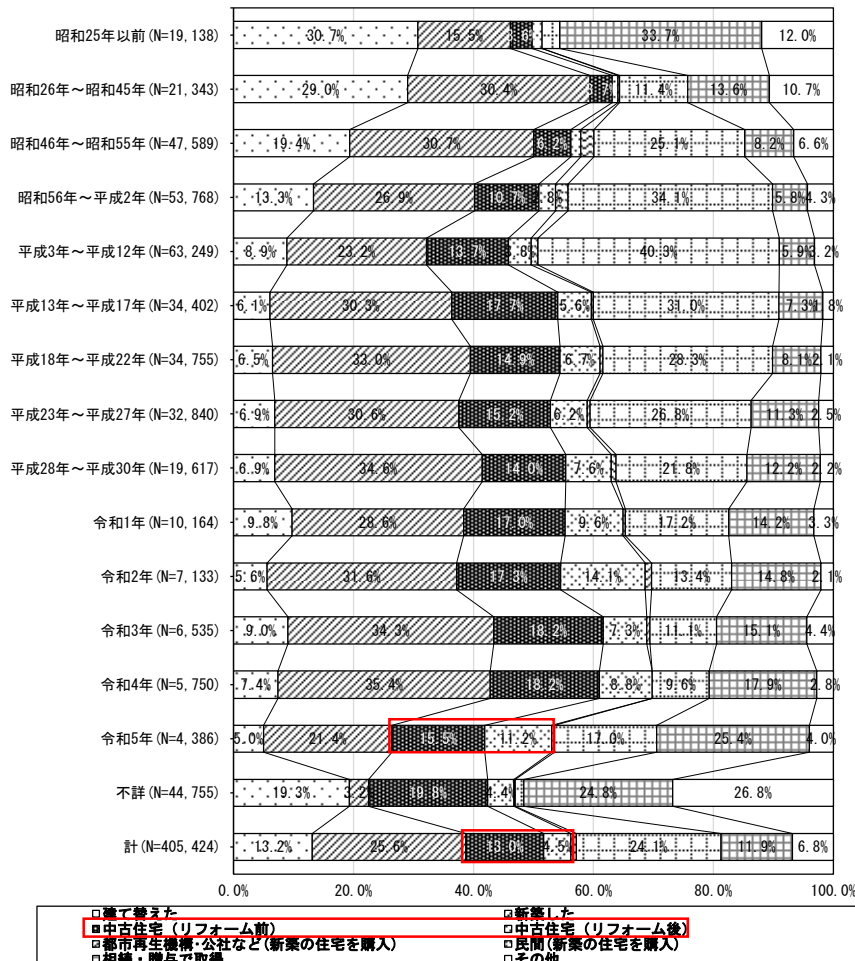
※設計住宅性能評価戸数÷新設住宅着工数
資料：住宅性能評価機関等連絡協議会

③ 中古住宅の流通・空き家の状況

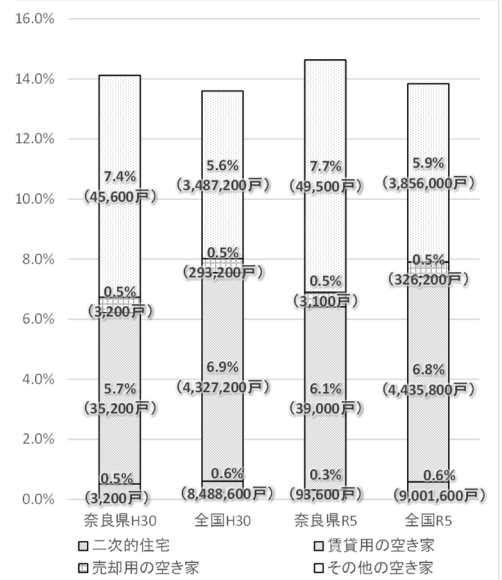
令和5年住宅・土地統計調査によると、本県の住宅ストックのうち住宅が取得された際に中古住宅として購入されたものの割合は18%を占めます。近年は、昭和・平成期と比較し、増加傾向にあり、令和5年に取得された住宅においては27%を占めます。また、相続・贈与での取得においても、増加傾向にあります。

一方、空き家率は令和5年時点で14.6%(全国平均13.8%)となっており、平成30年時点(14.1%)と比べて増加傾向となっています。今後、世帯数の減少等に伴い、更に空き家が増加することが予想されます。

【住宅の取得時期別取得方法（奈良県）】



【空き家※数・空き家率】



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

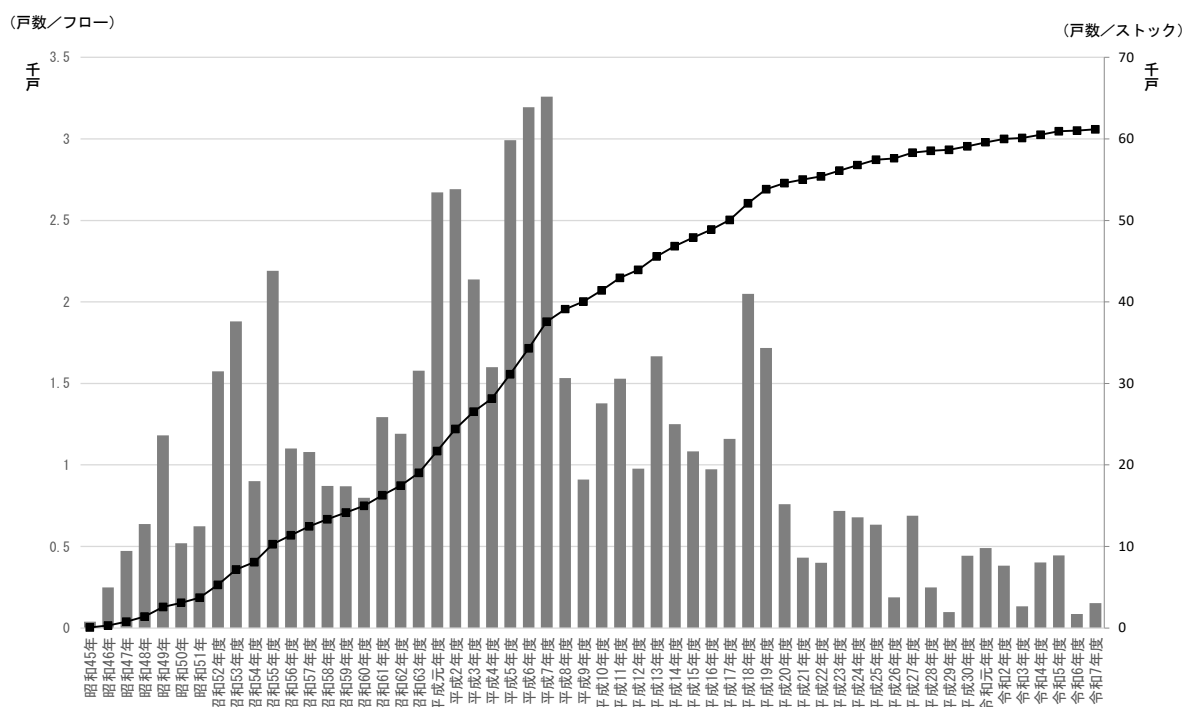
資料：各年住宅・土地統計調査

資料：令和5年住宅・土地統計調査

④ 分譲マンションのストック

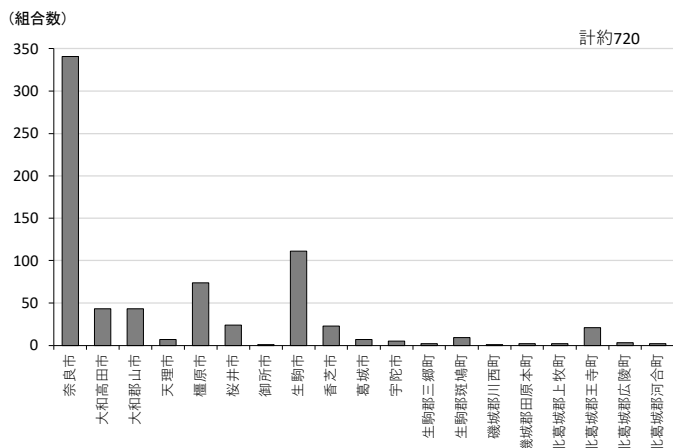
令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査及び全国マンション市場動向調査によると、県内のマンションは管理組合数が約720、そのうち奈良市が約340と全体の約半分を占めています。築年数については約24.5%が築40年を超えています。建物の老朽化が進行しており、管理組合の適切な運営や修繕・建替えなどのマンションの再生への支援が課題となっています。また、築年が古いマンションは、耐震性やバリアフリー性能、省エネ性能等に課題があり、早期の対応が必要となります。

【分譲マンションストック数の推移(奈良県)】

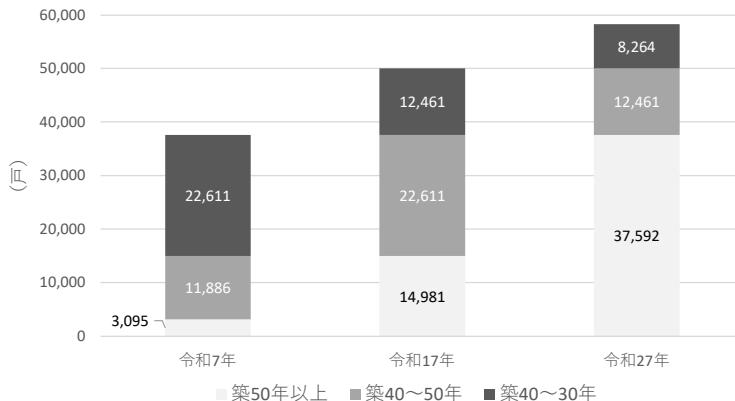


資料：令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査（令和2年度まで）
全国マンション市場動向調査（令和3年度以降）

【市町村別マンション管理組合の数】



【築30年以上経過したマンション戸数の将来推計】



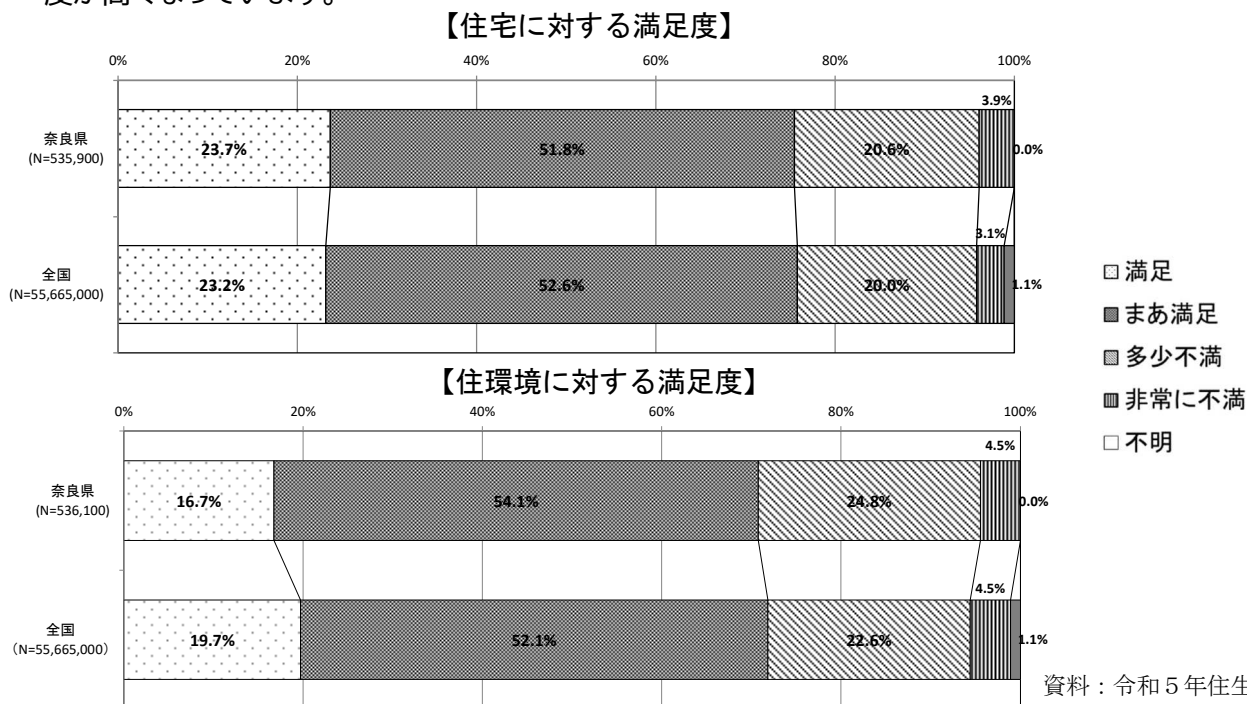
資料：令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査

資料：令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査（令和2年度まで）
全国マンション市場動向調査（令和3年度以降）

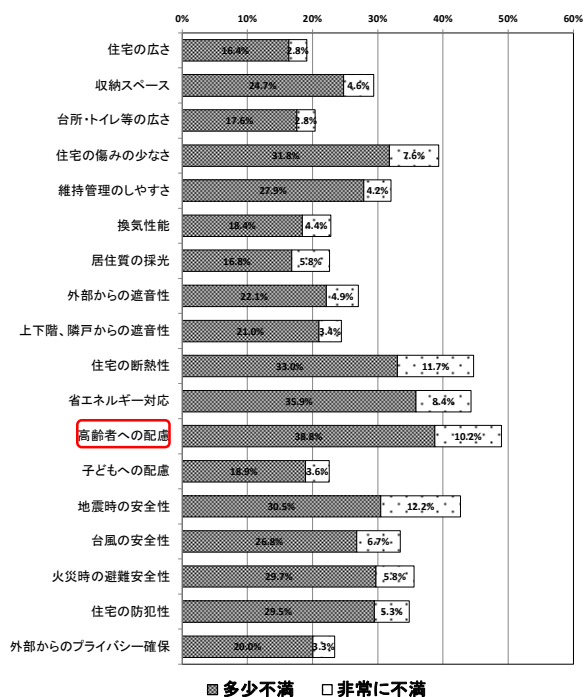
⑤ 住宅・住環境に対する満足度

令和5年住生活総合調査によると、本県の住宅に対する満足度は「満足」「まあ満足」を合わせて75.5%で、全国平均75.8%に比べて、ほぼ同程度の割合となっています。住宅の各要素に対する不満度では、「高齢者への配慮」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70.8%であり、全国平均71.8%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、「近隣のシェアオフィス環境」「敷地周りのバリアフリー」「文化施設の利便」「道路の歩行時の安全性」などの不満度が高くなっています。

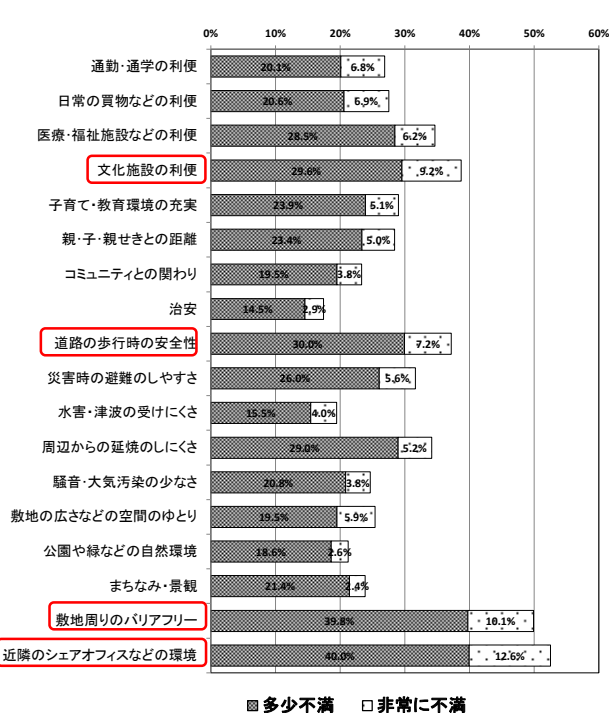


【住宅の各要素に対する不満度（奈良県）】



資料：令和5年住生活総合調査

【住環境の各要素に対する不満度（奈良県）】

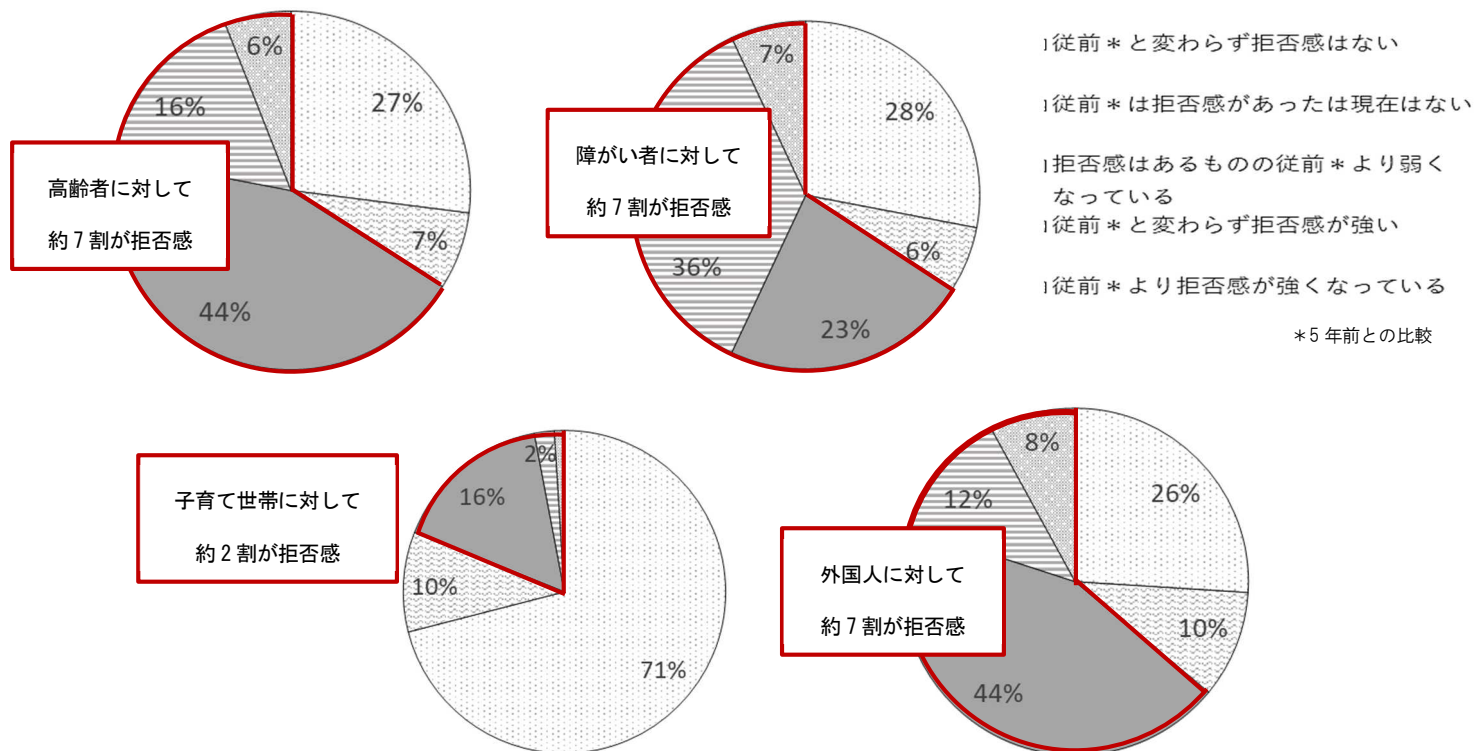


資料：令和5年住生活総合調査

⑥ 賃貸住宅の大家の入居者に対する意向

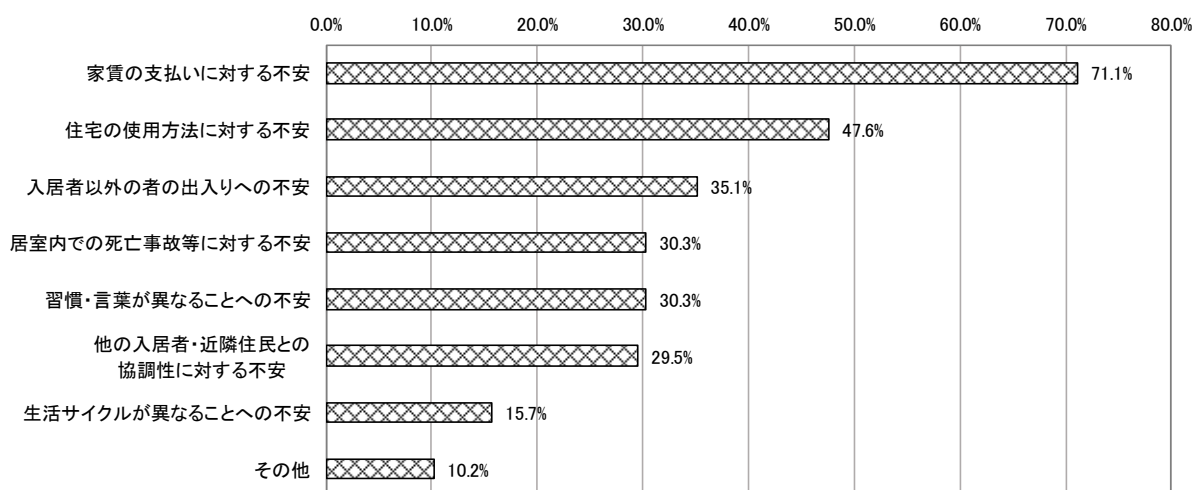
大家は、病気や死亡の際の対応や家賃の未払いなどの懸念から、「高齢者」、「障がい者」や「外国人」に入居拒否感を抱く割合が高くなっています。高齢者や低所得者など、市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な方の居住の安定を図るため、公営住宅や公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅の活用を含めた住まいの提供体制の確保が重要な課題となっています。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識（全国）】



資料：令和3年度国土交通省資料を基に作成

【民間賃貸住宅市場における入居制限の理由（全国）】



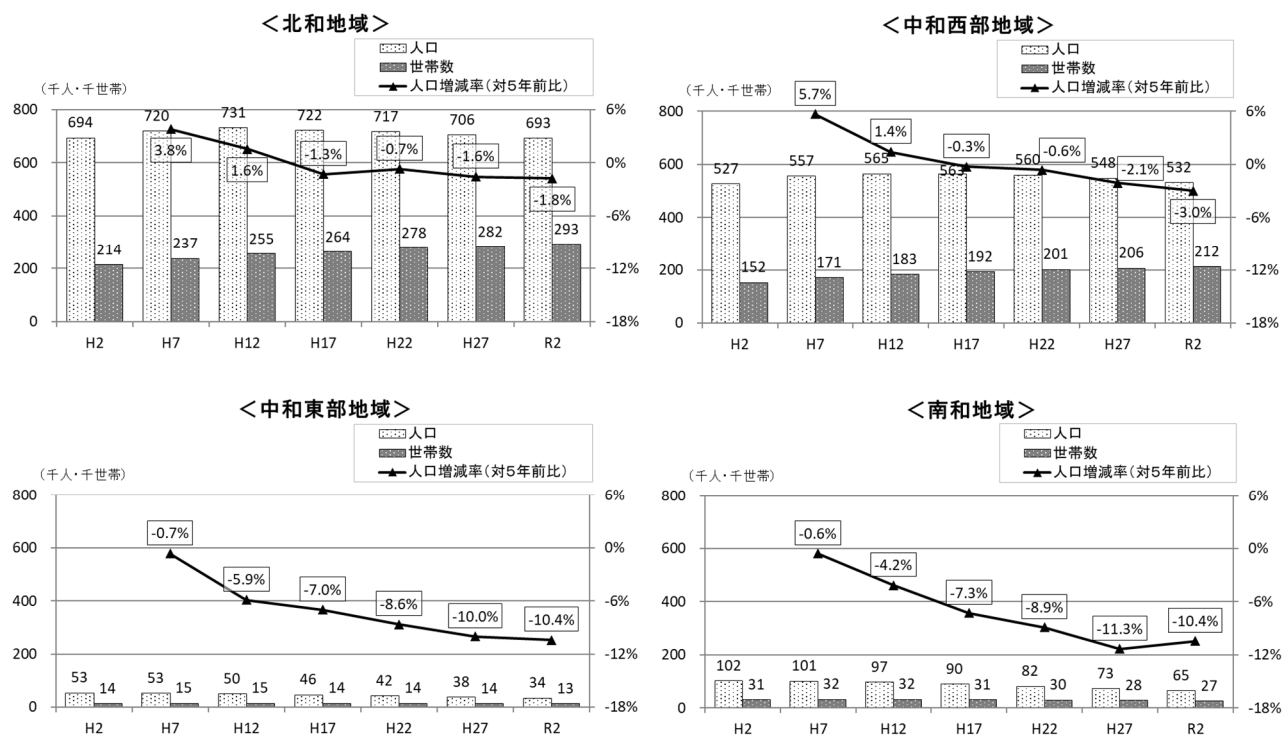
資料：家賃債務保証会社の実態調査報告書（（公財）日本賃貸住宅管理協会）（平成28年度）

(4)地域別の状況

① 人口・世帯数

北和地域と中和西部地域では、平成12年以降から人口が減少に転じています。中和東部地域と南和地域は更に顕著な減少傾向にあり、平成27年以降、その減少率が10%を超えています。世帯数は、北和地域と中和西部地域では増加傾向、中和東部地域と南和地域では横ばいとなっています。

【地域別人口・世帯数の推移】



資料：各年国勢調査

地域区分

- 【北和地域】奈良市、大和郡山市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町
- 【中和西部地域】大和高田市、天理市、橿原市、桜井市、御所市、香芝市、葛城市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、広陵町
- 【中和東部地域】宇陀市、山添村、曾爾村、御杖村
- 【南和地域】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、特に中和東部地域と南和地域で高く、山添村・曾爾村・御杖村・吉野町・下市町・黒滝村・天川村・野迫川村・上北山村・川上村・東吉野村の11町村では50%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、北和・中和西部地域と中和東部・南和地域で、大きく状況が異なります。

【高齢化率（令和7（2025）年）】



資料：奈良県推計人口年報（統計表）（奈良県）（令和7年2月）

② 県外就業率

令和2年国勢調査より、県民の県外就業率を地域別にみると、大阪府に隣接し大阪府内への通勤通学の利便性が高い奈良市や生駒市、平群町、香芝市など9市町が30%を超えており、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分かります。

【県外就業率】



資料：令和2年国勢調査