

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

① 県民を中心とした多主体連携による持続可能な「住まいまちづくり」

奈良県には多様な地域や住宅地があり、住まいを取り巻く環境や課題が様々であり、それぞれの地域に愛着を持ち、地域を最も良く理解している県民一人ひとりの暮らしを中心に、住まいと住まいを取り巻く住環境が一体となった「住まいまちづくり」を進めていく必要があります。なお、「住まいまちづくり」を進めるためには、地域の特色に応じたコミュニティ活力の安定的な維持・向上が必要であり、そのためには県民が主役となり、自治会や地元協議会、NPO、民間事業者等が協働し、市町村と県が連携して支えることが重要です。

② 魅力ある風土を活かした豊かな暮らしの実現

奈良県には昔から人々が定住しており、それぞれの地域の特性を活かし営まれてきた多様な暮らしや、内外に誇る歴史・文化、自然環境等の資産があります。これらの地域特性や資産を大切に守り、活かしながら、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、愛着や誇りを感じられる魅力あるまちをつくり、次世代に継承する仕組みを整えていく必要があります。

以上のことから、「住まいまちづくり」の基本理念を次のとおり設定します。

県民を中心とした多主体連携による持続可能な「住まいまちづくり」

魅力ある風土を活かした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」の基本方針

基本理念の具体化に向けて、「住まいまちづくり」の基本方針を次のように設定します。

<基本理念>

県民を中心とした多主体連携による持続可能な「住まいまちづくり」
魅力ある風土を活かした豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現

<基本方針>

方針1 住み続けられるまちをつくる

奈良県が持つ地域の個性や特性を活かしながら、土地利用や生活機能の再構築を図り、安全で快適に住み続けられる「住まいまちづくり」を進めます。また、多世代にとって魅力あるまちをつくり、愛着の持てるまちを次世代に継承する仕組みを整えます。

方針2 住まいを必要とする人を支える

低所得者や高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯、DV被害者など、多様化する住宅確保要配慮者を含む全ての県民の居住の安定を確保するため、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を確保するとともに、個々の生活課題や不安に寄り添い、住まいの確保や入居後の生活の安定を支える市町村の住宅部局・福祉部局や不動産事業者・福祉事業者等との連携強化を図ります。

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成及び活用に向け、住宅の性能・品質の向上や、既存住宅の流通・利活用を促進する市場環境の整備を図ります。

3 「住まいまちづくり」の施策と目標

方針1 住み続けられるまちをつくる

奈良県が持つ地域の個性や特性を活かしながら、土地利用や生活機能の再構築を図り、安全で快適に住み続けられる「住まいまちづくり」を進めます。また、多世代にとって魅力あるまちをつくり、愛着の持てるまちを次世代に継承する仕組みを整えます。

方針1 住み続けられるまちをつくる

<類型>

(1)誰もが暮らしやすい
まちをつくる

<施策の方向>

- ①持続可能な「住まいまちづくり」の推進
 - 1)住まいを核とした生活機能の再構築
 - 2)生活機能拠点への移動手段の確保
 - 3)地域コミュニティ活動の推進
- 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
 - 1)耐震化・避難路の確保等の推進
 - 2)宅地防災・土砂災害対策等の推進
 - 3)住宅地の防犯性の向上

(2)建築物等ストックを活かして
まちをつくる

- 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)

(1)誰もが暮らしやすいまちをつくる

① 持続可能な「住まいまちづくり」の推進

1)住まいを核とした生活機能の再構築

少子高齢化・人口減少が進む中で、若年・子育てから高齢に至る多様な世帯が住み慣れた地域で居住を継続でき、また、就職・結婚を機に転出した若年世帯の U ターンやその他の移住者を受け入れて住宅地の活力を維持していくためには、世代を超えて住み続けられる良質な「住まいまちづくり」に取り組むことが求められます。

持続可能な「住まいまちづくり」を実現するためには、暮らしの基盤である住まいと、住まいを拠点に日常生活や社会生活を営む基盤となる生活機能を確保することが必要です。

他方、近年、高齢化の進展に伴い医療や福祉関連サービスへのニーズが増加・多様化するとともに、人口減少や郊外地域への大型商業施設の出店、担い手の高齢化等により、日常生活圏内の生活利便施設の衰退・撤退等が進展しています。増加する高齢者世帯や U ターン・I ターンを希望する世帯が、居住するために必要な買い物・交流・医療・福祉・教育等

の生活機能の喪失が課題となっています。

また、地域内には持家が集積しており、世帯人数に応じた賃貸住宅や福祉施設等の供給が乏しく、親世帯との近居を望む若年・子育て世帯や、自立した生活続けることに心配のある高齢世帯が、地域内で住み替えしづらいといった課題もあります。

持続可能な「住まいまちづくり」を実現するため、空き家や余剰地を活用した住まいの循環・集約化や賃貸住宅の供給促進を図るとともに、こうした空き家や余剰地等を活用した買い物・交流・医療・福祉・教育等の地域の暮らしに必要な生活機能の再構築を図ることにより、持続可能な都市構造を目指す立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進を目指します。実施にあたっては、地域に密接に関わる市町村と連携し、地域の多様な人材・資源や関連制度を活用しつつ、地域課題に寄り添ったきめ細やかな支援を行います。

更に、地域の実情に応じた住宅政策を展開するためには、より地域に密着した行政主体である市町村において、地域特性を踏まえた住宅施策の方向性を示す方針(以下、「市町村計画」という。)を策定することが重要です。引き続き、市町村基本計画の策定を支援してまいります。

2)生活機能拠点への移動手段の確保

自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が、地域で自立した生活を送るためには、徒歩と交通サービスにより、日常生活のサービス拠点に安全に無理なく移動できる環境が必要です。

一方で、県内のバス路線は、運行路線・本数が減少傾向にあり、市町村が提供するコミュニティバスなど、地域内の交通サービスの需要が高まっています。

地域の暮らしを支える観点から、空き家や余剰地を活用した住まいの循環・集約化を図り、様々な移動ニーズに応じた公共交通をはじめとする交通サービスが確保しやすい居住環境の整備を目指します。

3)地域コミュニティ活動の推進

少子・高齢化や人口減少を通じ、地域コミュニティの活力低下が懸念されています。特に、郊外住宅地では、街開きと同時に同年代の若年・子育て世代が大量に移り住んだため、一斉に親世帯の高齢化や子世帯の転出が進み、課題が深刻化しやすい傾向にあります。

市町村の行政課題が多様化・複雑化する中で、住み慣れた地域で住民が住み続けるためには、地域のコミュニティを維持・再構築し、必要な生活サービス機能や当該拠点への移動手段の確保を補完する取り組みや、地域を彩る街なみや自然、歴史的風土を次世代に継承する取り組みを、住民主体で持続的に実施していくことが重要です。

住民自らが地域社会の一員という自覚と責任を持ち、主体的に関わっていく契機となるよう、基礎自治体である市町村やNPO・建築士・不動産事業者・福祉事業者等と連携し、地域住民の交流や地域コミュニティの課題を認識し共有する場づくりの設置を支援するとともに、道路や公園などの公共施設の清掃等の日常的管理、地域のコミュニティ形成に向

けた活動、建築協定や景観住民協定等のルールづくり等への支援を行い、住民等による住宅地の維持・向上させるための主体的な取り組み(エリアマネジメント)を促進します。

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

新型コロナウイルス感染症対策や働き方改革に伴う在宅勤務の推進、電子商取引(ネットショッピング)の普及といった社会情勢の変化に伴い、住まいのスペック(機能)や、住まいを取り巻く地域の生活機能や住環境の重要性が見直されつつあります。

ポストコロナ時代の新たな住まい方のニーズに対応するため、住宅内のテレワーク環境の整備や宅配ボックスの設置、空き家等を活用したコワーキングスペース・サテライトオフィス等の設置の推進を図るとともに、住まいや福祉をはじめとした「住まいまちづくり」へのICT等の先端技術の導入を図ります。

また、ゆとりある住環境を求めて県外や県内からの住み替えや二地域居住等を希望する方に対する住まいの情報提供等の充実化を図ります。

③ 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

1)耐震化・避難路の確保等の推進

近年、巨大地震が頻発する中、住宅の耐震性の確保は急務ですが、費用の負担感や有効性の認識不足などから、未だ耐震性が不足する住宅の解消には至っておらず、県内の耐震性が不十分な住宅ストックの比率は10%(R7年度)となっております。特に奈良県では持ち家に居住する世帯の割合が高いことから、住宅所有者の自発的な耐震改修等を促進していく必要があります。

耐震性の高い住宅ストックの形成を推進するため、これまで以上に、住宅の耐震化等の重要性を周知し、県民の防災意識の向上を図るとともに、県・市町村・関係団体が連携し、個人住宅を含む建築物所有者等による耐震診断・耐震改修の実施を促進します。

また、災害に強いまちづくりに向けて緊急時の避難路や防災広場の確保等を図ります。

2)宅地防災・土砂災害対策等の推進

近年の自然災害は頻発化、激甚化しており、全国的にも集中豪雨や地震によりがけ崩れや地すべり、盛土の崩壊、洪水、内水による浸水などが発生し、宅地や公共施設等に甚大な被害を及ぼすケースが増加しています。このような被害を未然に防止するため、住宅立地の安全の確保に向けたハード面とソフト面の両面の対策を行うことが求められています。

ハード面では、がけ崩れや地すべりによる土砂災害等の防止に向け、砂防施設及び急傾斜地崩壊防止施設等を整備するとともに、大規模な造成宅地の耐震化の推進や危険な盛土等の規制を通じて、災害による宅地への被害を軽減し、ひいては、県民の生命や身体、財産の保護を進めます。また、許認可制度を通じて、住宅等の宅地開発について、宅地の

安全性の確保や安全な立地への誘導を図ります。

ソフト面では、洪水や内水による浸水や土砂災害の恐れがある区域の住民が安全に避難できるように、浸水情報や避難情報等を周知するとともに、県民の防災意識の向上に向け、大規模な盛土造成地に関連する情報の提供、宅地の擁壁や排水施設等の点検の啓発を推進します。

また、県民が安心して暮らし続けられる集落のあり方に関する議論を促し、平時・有事あらゆる場面で高齢者等に安全な空間を提供する仕組みづくりの推進を図ります。

3)住宅地の防犯性の向上

住宅地における犯罪は減少傾向にありますが、県民の治安や犯罪発生防止に対する満足度は低い状況にあります。住宅地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、人の目が行き届く地域づくりなど、地域におけるソフト面での取り組みが重要です。

空き家の長期間にわたる放置等による治安の悪化を防止するため、市町村等への支援を通じ、空き家の適正な管理を推進します【👍(2)③適切な管理が行われていない空き家等への対応】。また、市町村と連携し、住民主体による地域での防犯活動の促進を図るとともに、犯罪の起こりにくい住宅・住環境づくりに関する情報提供を行います。

(2)建築物等ストックを活かしてまちをつくる

① 次世代への建築物等の継承(予防)

近年、全国的にも増加している空き家は、若年世帯等の流入を停滞させ、地域コミュニティの活力低下を招くことに加え、管理不全による雑草の繁茂や建物の腐朽等を通じ、衛生・防犯性を悪化させるとともに、倒壊等により周囲への危害をもたらすおそれがあります。このような課題を踏まえ、平成27年に新たに「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)」が施行され、令和5年の同法の改正では、空き家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3本柱とし、それぞれの措置が講じられることとなりました。

人口・世帯数の減少や住宅ストックの増加等により、県内の使用目的のない空き家数は、平成30年度の45,600戸から、令和5年度は49,500戸と増加傾向であり、今後も更に増加する見込みであることから、空き家の発生を未然に防ぐ仕組みの構築が求められています。

空き家となってしまう背景は建物ごとに様々ですが、その対策を進める主体は所有者です。所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、空き家となる前に適正管理や流通・活用について検討し、適切に次世代に引き継いでいくことが重要です。

このため、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図るとともに、空き家の相談窓口や空き家バンク等の更なる普及に取り組み、住宅の管理の適正化や流通・活用機会の拡大を図り、空き家の発生予防を推進します。

② 空き家等を活用した「住まいまちづくり」(活用)

高齢者等が所有する空き家を、子育て世帯等に売却ないし賃貸することや、地域に不足する生活機能の整備のために活用することは、空き家の予防のみならず、住み替えの促進や、世帯構成と住宅規模のミスマッチの解消、持続可能な住まいまちづくりの観点においても効果的です。

このため、利活用可能な空き家について、市町村や福祉主体等の関係団体と連携し、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなどを通じ、地域の実情に応じて地域交流拠点・サービス施設・セーフティネット住宅等の暮らしに必要な機能を確保するための「まちの資源」としての活用を促進します。また、空き家の活用等にあたりボトルネックとなっている課題への必要な支援・対策を検討していきます。

令和5年の空き家法改正では、「活用拡大」として空家等活用促進区域(以下、「促進区域」という。)として、市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを定めることができるようになりました。促進区域は、中心市街地や歴史的な街なみを持つ住宅、中山間地域など、地域の特性に応じて市町村が定めることができることから、検討を進める市町村に対し、必要な助言や支援等を行ってまいります。

③ 適切な管理が行われていない空き家等への対応(除却)

周囲に悪影響を及ぼす空き家の適正管理・解体・撤去及びその空き地の活用等を促進するため、引き続き、広く所有者や管理者に対して空き家を適切に管理すべき責務や、空き家法に基づく特定空家・管理不全空家等に関する勧告・命令等の指導や固定資産税に係る住宅用地特例の解除措置等の周知を図るとともに、空き家法に基づき空き家対策に取り組む市町村等への技術支援に取り組めます。

方針1 「住み続けられるまちをつくる」の成果指標等

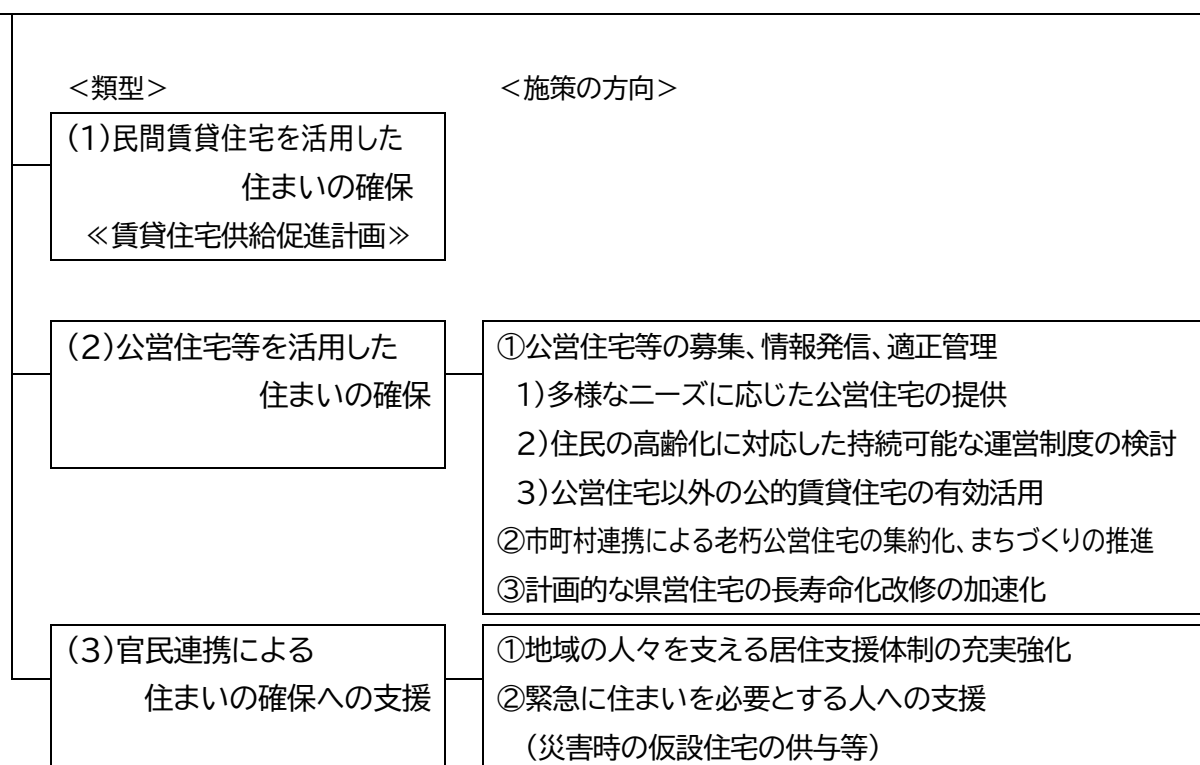
指標名	現況値	目標値
住宅施策の方針を明示している 市町村の人口カバー率	3%(R7)	80%(R17)
空家等活用促進区域の設定数	0区域(R7)	2区域(R17)
使用目的のない空き家数 住宅・土地統計調査にて空き家のうち「その 他の空き家」に属するもの	49,500 戸(R5)	55,600 戸(R15)

方針2 住まいを必要とする人を支える

低所得者や高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯、DV被害者など、多様化する住宅確保要配慮者を含む全ての県民の居住の安定を確保するため、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を確保するとともに、個々の生活課題や不安に寄り添い、住まいの確保や入居後の生活の安定を支える市町村の住宅部局・福祉部局や不動産事業者・福祉事業者等との連携強化を図ります。

方針2 住まいを必要とする人を支える

《高齢者居住安定確保計画》



(1) 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

低所得者・高齢者・障害者・ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者については、入居後の病気や死亡時の対応、家賃の未払いなどの懸念から、民間賃貸住宅への入居を断られる場合があるなど、居住の安定確保にあたって大きな課題となっています。

こうした課題を背景に、平成29年に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律が施行され、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(以下、「セーフティネット住宅」という。)の登録制度など、「新たな住宅セーフティネット制度」が本格導入されました。《賃貸住宅供給促進計画 関連計画1》に基づき、民間事業者に対し、民間賃貸住宅ストックや空き家のセーフティネット住宅・居住サポート住宅への登録を促進するとともに、福祉部局や市町村と連携して同制度の県民への周知に取り組みます。また、セーフティネット住宅制度の活

用実態の把握に努め、より効果的な制度運営を目指します。

加えて、《高齢者居住安定確保計画 📌 関連計画2》に基づき、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づくサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅の供給促進を図ります。

(2) 公営住宅等を活用した住まいの確保

① 公営住宅等の募集、情報発信、適正管理

1) 多様なニーズに応じた公営住宅の提供

低所得者、高齢者、障害者、ひとり親等、市場において適正な居住水準の住宅を自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者に対しては、公営住宅の供給を核として居住の安定の確保を行ってきました。

今後も引き続き、空き住戸の公募情報の周知や、住宅困窮度の高い住宅確保要配慮者に対する公営住宅の優先的な提供、保証人要件の緩和、家賃滞納者や不正入居者への指導等を通じ、真に住宅に困窮されている方が必要な支援を受けられるよう、公平かつ適切な入居管理を進めます。

他方、結婚生活や子育ての出費を負担に思う傾向は高まっており、また、経済的理由により理想の子ども数を持たない若年世帯あるいは子育て世帯が増加しています。こうした世帯に対して、安心して子どもを産み育てやすい住まい・居住環境を整備できるよう、県営住宅の外壁・空き住戸のリノベーションや建替等を通じ、子育て世帯向けの住戸の整備や供給を促進し、子育て世帯に対する支援拡大を図ります。

更に、増加する在留外国人と共生を図り、居住の安定確保に向けたきめ細やかな支援を行います。

また、社会情勢の変化などによって生じた公営住宅の空き住戸については、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で目的外使用をすることが可能です。引き続き、地域の実情に応じて、コミュニティの活性化や住宅セーフティネットの構築が図られるよう、ストックの有効活用を推進します。

2) 住民の高齢化に対応した持続可能な運営制度の検討

公営住宅では、高齢単身世帯の増加に伴い、清掃等の環境整備や共益費の徴収など、円滑な自治会活動に支障が生じている団地が増加してきています。将来にわたり適切な維持管理が継続できるよう、空き住戸の募集・活用等を通じ県営住宅内のコミュニティバランスの維持や地域の暮らしを支える拠点整備を図るとともに、施設管理者である公共団体と住民・自治会との共用部等の管理に係る役割分担や費用分担等のあり方について検討を進めます。

3) 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は、低所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者にも利用可能な住宅として供給されてきました。また、近年は、団地の特性や地域の需要に応じて、高齢世帯向け住宅や子育て世帯向け住宅の供給のほか、地域医療福祉拠点化の推進などの取り組みも進められているところです。

一方で、南部・東部地域においては、若年層の定住促進等のため、県の技術支援の下、市町村により地域優良賃貸住宅の整備も進められています。

今後も、都市再生機構や市町村と連携しながら、こうした公的賃貸住宅の維持・充実を促進するとともに、公営住宅との連携を推進しつつ有効活用を図り、住宅確保要配慮者への情報提供の充実に取り組みます。

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

多くの県営住宅ストックは老朽化が進んでいます。耐用年数が既に超過している住棟をはじめ、経年により深刻な老朽状態にある団地については、老朽化した県営住宅から比較的新しい県営住宅やセーフティネット住宅等への住み替えを促進するとともに、順次集約建替等を通じ用途廃止する方針とします。建替事業の実施にあたっては、生活利便性が確保され災害危険性の少ない立地状況であることや、市町村と連携してまちづくりに取り組めることなど、団地の持続可能性や事業の効率性を考慮して検討し、建替住棟についてはバリアフリー性や省エネ性能の確保を図ります。また、集約時に生じた跡地等を活用し、入居者のみならず、地域の人々の暮らしを支える拠点作りを推進します。

同様に、市町村営住宅においても老朽化が進んでおり、県と市町村の連携による事業実施を含め、各市町村の実情に合わせた建替・集約化や改修等を支援します。

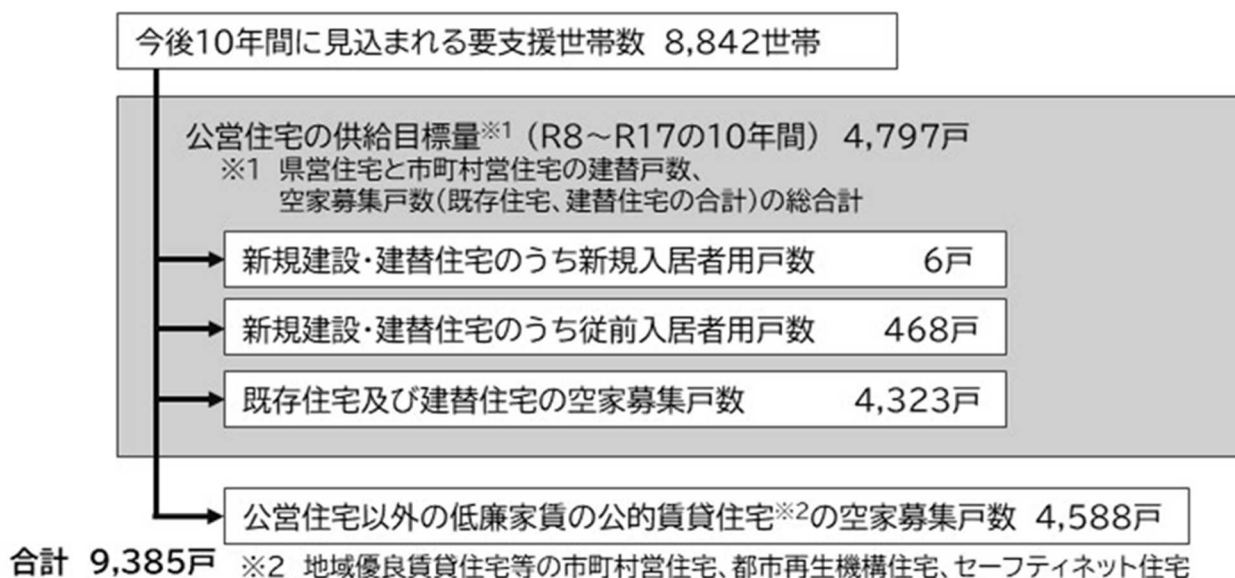
県と市町村の連携や民間事業者のノウハウの活用を進めることなどにより、事業の効率化と入居者サービスの向上を図るとともに、地域のまちづくりとの融合や地域の防災性の向上に努めます。

③ 計画的な県営住宅の長寿命化改修の加速化

耐用年数を超過していないなど、老朽化の進行が軽度であり、引き続き長期的な利用が見込める県営住宅については、計画的に外壁改修や屋上防水等の改修を適切に進めることで建物の長寿命化を図ります。

また、県営住宅の仕様と居住ニーズとのミスマッチを解消するため、浴槽設置等の居住環境の向上に取り組めます。

以上の取り組みを通じ、今後10年間に見込まれる要支援世帯数を踏まえ定めた以下の公営住宅供給目標量の達成を目指します。また、今後、更なる人口減少や老朽住戸の増加が見込まれることから、要支援世帯数の将来見通しを踏まえた適切な公営住宅供給目標量を維持しつつ、長期的な管理戸数の縮小・適正化にも取り組んでいきます。



(3)官民連携による住まいの確保への支援

① 地域の人々を支える居住支援体制の充実強化

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、セーフティネット機能を担う民間賃貸住宅や公営住宅等の住宅の確保といったハード面の取り組みに加え、こうした住宅への入居や居住継続を支援するプレーヤーの確保や、当該プレーヤーのネットワークの構築等のソフト面の取り組みが重要です。

住宅確保要配慮者の住まい探しの支援や入居後の生活支援を行う福祉事業者や、住宅確保要配慮者の住まいの仲介に積極的に取り組む不動産事業者等の掘り起こしに仕組み、居住支援法人としての指定を促進します。また、こうしたプレーヤーをはじめ、市町村の住宅・福祉部局、関連団体等が連携して課題に対応できるよう、平成27年度に奈良県居住支援協議会を設立し、居住福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与してきました。今後は、よりきめ細やかな支援を行うため、市町村居住支援協議会の設立や「市町村賃貸住宅供給促進計画」の策定に向け、必要な助言や支援等を行い、ネットワークの強化に取り組めます。

また、官民が供給する住宅確保要配慮者向けの住情報や家賃債務保証等の関連サービス情報は多様かつ分散しています。例えば高齢者向けの住まいを探すにあたっては、セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、グループホームなど、それぞれの制度や運営主体ごとに情報を入手する必要があります。住宅確保要配慮者が円滑に個々人の生活事情・経済事情に見合った住まいに入居できるよう、情報の一元化に取り組めます。

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)

災害発生時に速やかに被災者の居住の安定確保を図るため、平常時より応急仮設住宅の供給等に係る体制整備を進める必要があります。建設による応急仮設住宅(プレハブ、木造等)の供給に加え、民間賃貸住宅等を応急借り上げ住宅として活用できるよう、市町村や周辺府県、関係団体等との連携体制の構築を進めます。

また、災害発生時において被災者の住宅再建や被災住宅の緊急修理・応急修理等に関する相談窓口の設置が円滑に行われるよう、平常時より市町村、住宅金融支援機構、建築士・弁護士等の専門家の関係団体との連携を図ります。

加えて、県内のみでなく県外で発生した大規模災害時においても、耐震性が確保された利用可能な公営住宅の空き家等を被災者用の住居として迅速に提供できるよう、市町村や福祉部局と連携し受入体制の整備を進めます。

関連計画 1 《奈良県賃貸住宅供給促進計画》

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（（平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）第 5 条第 1 項に基づき、奈良県賃貸住宅供給促進計画を以下のとおり定める。

1. 奈良県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

（1）住宅確保要配慮者の範囲

法第 2 条第 1 項第 1 号から 5 号までに定める者及び同法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「施行規則」という。）第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者に加え、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、性的マイノリティ、UIJ ターンによる転入者のほか、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者を住宅確保要配慮者とする。

（2）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

住生活基本法第 17 条第 1 項の規定に基づく奈良県住生活ビジョン（奈良県住生活基本計画）（以下「住生活基本計画」という。）に定められた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、その他の公的賃貸住宅の供給主体とも連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給する。

② 法第 10 条第 5 項に規定する登録住宅及び第 41 条第 2 項に規定する認定住宅

地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図る。

2. 目標を達成するために必要な事項

（1）住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

県基本計画を踏まえ、既存の公的賃貸ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間で連携し、推進する。

（2）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

① 登録住宅（共同居住住宅以外）の規模に関する基準について

施行規則第 11 条に規定されているとおりとする。

② 共同居住型住宅の登録住宅の規模に関する基準について

施行規則第 10 条第 4 号及び第 11 条第 2 号ロに基づく国土交通大臣が定める基準（平成 29 年国土交通省告示第 941 号）第 2 条のとおりとする。

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

登録事業者に対し、制度の適正な運用を図るため、入居対象者の範囲の適切な設定・入居者の個人情報保護の徹底等について、周知啓発及び指導監督を的確に行う。

また、賃貸人等に対し、住戸改善や適切な維持管理・計画的な修繕の実施等について普及啓発を図るとともに、居住支援協議会や関係団体と連携し、制度が円滑に運用されるよう努める。

(4) 計画期間

本計画の計画期間は令和8年度から令和17年度の10年間とする。

関連計画 2 《奈良県高齢者居住安定確保計画》

高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）第4条に基づき、奈良県高齢者居住安定確保計画を平成26年9月に策定。その後、本県の高齢者を取り巻く社会情勢の変化や、高齢者の住まいに係る施策の取り組み状況等を踏まえ、平成31年3月に改定を行った。

令和5年12月より、同計画を奈良県住生活基本計画に位置づけ、一体的な計画体系としており、奈良県高齢者居住安定確保計画を以下のとおり定める。

1. 高齢者居宅生活支援体制が確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

（1）サービス付き高齢者向け住宅※及び有料老人ホーム※

令和17年度までに、約13,500人分の供給を目指す。

※特定施設入居者生活介護の指定を受けたものも含む。

（2）養護老人ホーム、軽費老人ホーム、混合型特定施設、

認知症対応型共同生活介護（認知症グループホーム）、介護老人福祉施設、
介護老人保健施設、介護医療院

「奈良県 高齢者福祉計画・介護保険事業支援計画・認知症施策推進計画」に基づき、需要量を勘案しながら供給を促進する。

2. 目標を達成するための実施施策の方針

方針1. 高齢者の住まいの確保への支援

（1）高齢者が住みよい賃貸住宅等の供給の推進

サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まないセーフティネット住宅の適正な供給を促進し、入居後も安心して住み続けられるように適正な管理を促進する。

また、県営住宅については、新設住棟を中心に、中層住宅へのエレベーターの設置や、住戸内・集会所のバリアフリー化について検討し、高齢者にとっても住みやすい住まいの供給を推進する。

（2）高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進

高齢になっても住み慣れた住まいで安全・安心に暮らせるよう、住まいの耐震化やバリアフリー化等を促進し、安心してリフォームが実施できる環境を整備する。

また、災害により住まいが被災した場合においても、速やかに復旧できるように環境を整備する。

方針２．高齢者が地域に住み続けるための支援

（１）医療・介護・生活支援サービスの充実

民間事業者や社会福祉法人等の多様な主体による生活支援サービスの参画等を推進するとともに、「奈良県 高齢者福祉計画・介護保険事業支援計画・認知症施策推進計画」に基づき、要介護者の増加に対応し、高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な医療サービスや介護サービス等の拡充を図る。

また、地域の日常生活の支援ニーズに対応するため、民間事業者や地域住民等との連携により、高齢者の日常生活への支援の充実を図る。

（２）高齢者等の暮らしを支えるまちづくりの推進

高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、県有地を活用して、医療・福祉サービス施設、暮らしに必要な施設等の導入を検討するまちづくりの取り組みを推進する。

また、医療・福祉・商業施設等の生活サービス施設や居住を一定の区域に誘導する取り組みや地域コミュニティの拠点づくりの支援等を行い、高齢者を含め、全ての人々にとって暮らしやすいまちづくりを促進する。

（３）高齢者の暮らしを支えあう住まいづくりの促進

県内の中山間地域や過疎地域においては、周辺に公共施設や店舗など日常生活に必要な施設がなく、公共交通機関の利用も不便な地域がみられる。

このような地域においては、地域の拠点に集住するという取り組みの検討も考えられる。

方針３．高齢者の住まいへの包括的な支援

（１）住まいに関する情報提供

高齢者が身体機能や生活環境の変化等により、住み替えを希望される場合に、ニーズにあった適切な住まいを選択できるよう、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅等の情報提供や住み替えを支援する取り組みを行う。

（２）多様な主体による居住支援の促進

高齢者が公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等への住み替えに際して、円滑に住み替えができるよう、居住支援法人やNPO法人、社会福祉法人等の多様な主体による居住支援の取り組みを促進する。

3. 奈良県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録について、法^{*1}第7条第1項第9号に基づき奈良県高齢者居住安定確保計画に照らして適切であると認めるものとして、及び共同省令^{*2}第15条第1項に基づき同第8条から第11条までの規定による基準を強化しまたは緩和するものとして次の（１）から（５）のとおり規定する。

なお、本基準は令和5年12月1日以降に登録の申請を受け付けたものについて適用する。

（１）各居住部分の床面積が18㎡以上25㎡未満の場合において「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分にて高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」の基準（共同省令第8条）

- ① 各居住部分の床面積の合計及び食堂、台所等の共同利用部分の床面積の合計が、全居室数に25㎡を乗じて算出された床面積以上である場合は、各居室の面積を18㎡以上とすることができる。
- ② 共同利用部分とは、共用部分のうち入居者が居住の用に供するため共同して自由に利用する部分であり、共同利用部分の面積算定には、玄関ホール、共用階段、共用廊下、エレベーター、エレベーターホールなどの特定の目的のみに利用する部分及び入居者以外の者（併設されるデイサービス施設等の利用者）が利用する施設部分などは含まない。

（２）各居住部分に台所、収納設備または浴室を備えていない場合において「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」の基準（共同省令第9条ただし書き）

①共同して利用するための台所

- ア 共同して利用する台所にはコンロ（2口以上）、シンク及び調理台を備えたものであること。
- イ 作業場を含めた台所部分の確保等入居者の使用に配慮した配置とすること。
- ウ 食事の提供サービスを実施しない場合は、居住部分のある階ごとの住戸数の半数以上が同時に利用できる台所が備えられていること。
- エ 食事の提供サービスを実施する場合は、居住部分のある階ごとの住戸数で概ね20戸に1箇所以上の台所が備えられていること。
- オ 食事の提供サービスを実施する者が利用する調理設備は、入居者が共同利用できる調理設備とは認められない。

②共同して利用するための収納設備

- ア 施錠可能な個別の収納設備を、各居住部分に収納設備を備えていない居住部分の数と同数以上備えられていること。
- イ 個別の収納設備を備えていない倉庫等は、共同して利用するための適切な収納設備とは認められない。

③共同して利用するための浴室

- ア 浴室には、浴槽及び洗い場等が備えられていること。
- イ 浴室を設けていない居住部分の入居定員 10 人につき 1 人分（10 人以下の場合は 2 人分）以上の入りの段差解消、手すり設置等高齢者に配慮した仕様の浴室を備えられていること。
- ウ 各居住部分のある階ごとに浴室を備えていること。ただし、各居住部分のある階から浴室のある階まで移動できる高齢者に配慮したエレベーターが備えられている場合はこの限りでない。
- エ 入居者の特性（男女別、介護度合い等）に応じて適切に入浴できる環境が確保される入浴計画を作成し提出すること。

（３）各居住部分の基準

- ①台所には、コンロ（設置可能な場所の確保のみでも可）、シンク及び調理台が備えられていること。
- ②収納設備は、固定式のものであること。
- ③浴室には、浴槽及び洗い場等が備えられていること。
- ④各居住部分には、施錠可能な玄関扉を備えられていること。

（４）入居者の公募に関する基準

入居要件は、法第 7 条第四号に規定する入居者資格の範囲内で、サービス付き高齢者向け住宅の計画内容に適切に対応できるよう定めなければならない。

（５）地域の実情に対する適切な配慮

登録の申請を行おうとする事業者は、事前に、サービス付き高齢者向け住宅の計画の概要について、所在しようとする市町村の住宅部局及び福祉部局に対して説明を行うこと。

※ 1 法：高齢者住まい法

※ 2 共同省令：国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

4. 計画期間

本計画の計画期間は令和 8 年度から令和 17 年度の 10 年間とする。

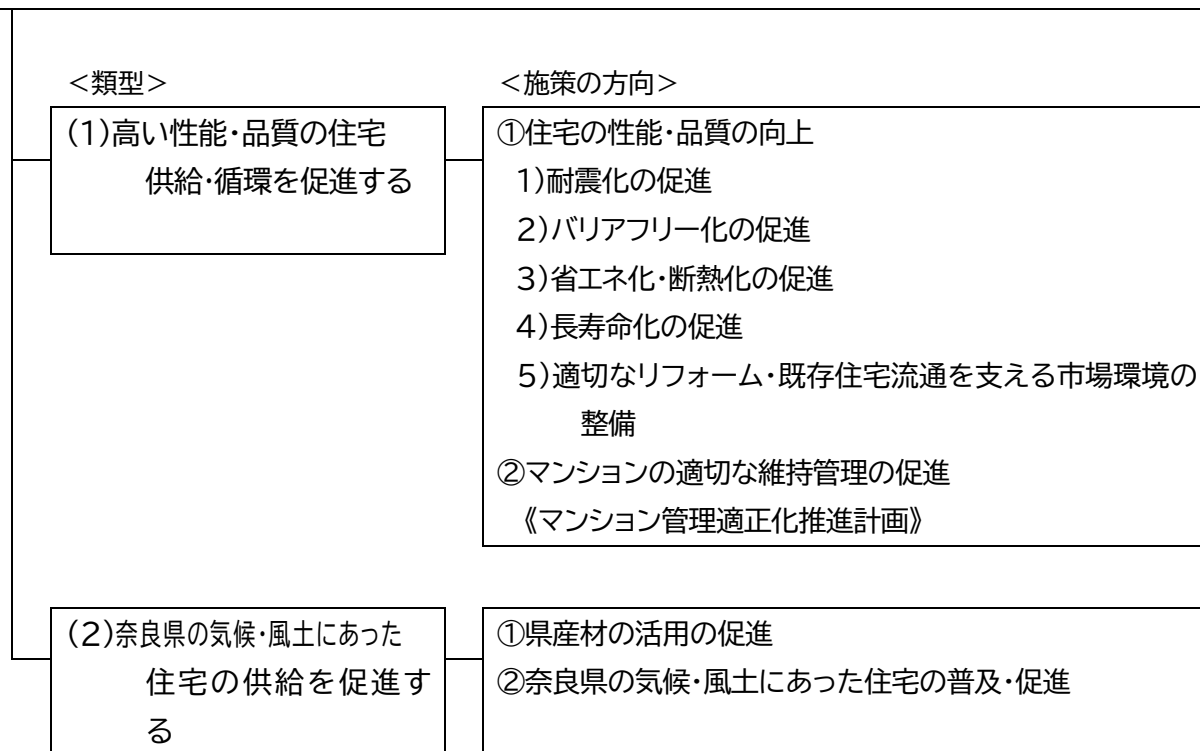
方針2 「住まいを必要とする人を支える」の成果指標

指標名	現況値	目標値
サービス付き高齢者向け住宅 及び有料老人ホームの供給戸 数	11,145 戸(R7)	13,500 戸(R17)
居住支援協議会を設立した 市町村の人口カバー率	0%(R7)	80%(R17)

方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する

住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成及び活用に向け、住宅の性能・品質の向上や、既存住宅の流通・利活用を促進する市場環境の整備を図ります。

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

① 住宅の性能・品質の向上

1) 耐震化の促進

【👉 方針1 住み続けられるまちをつくる

③ 安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

1) 耐震化・避難路の確保等の推進】

2) バリアフリー化の促進

少子高齢社会の到来、障害者の社会参加の機会が増えるなど誰もが安全・快適に日常生活を営む重要性が高まっています。それぞれのニーズに応じたバリアフリー改修や、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅・住環境における移動や利用の利便性の向上を図る必要があります。

高齢者・障害者等の身体状況に対応した住宅のバリアフリー化の促進やユニバーサルデザインの導入を図ります。

3) 省エネ化・断熱化の促進

2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、住宅産業にも大きな変革が求められ

ています。住生活における省エネ・省 CO₂ 化を推進するためには、住宅や設備機器などのハード面の対応と、環境に配慮した住まい方などの県民の意識を高めるソフト面の対応が必要です。

建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律は令和4年度に改正され、全ての新築住宅への省エネ基準適合の義務づけや、省エネ性能表示の規制の強化が措置されました。住宅の新築や増改築等の機会を通じて、建物の断熱化、高効率設備機器の導入、太陽光等の再生可能エネルギーの活用等を促進するとともに、既存住宅の省エネリフォームについての情報提供を行うことにより、低炭素型住宅の普及を図ります。

こうした断熱化された住宅は、各室内の温度差が原因で起こりうるヒートショック対策としても有効です。県民が住まいにおける健康被害の問題に適切に対応できるよう、室内環境の安全性の確保や良好な温熱環境を備えた住宅の整備など、健康で安心して暮らせる住まいの確保に関する施策について、様々な機会を活用した普及啓発を推進するとともに、優良な取り組みの波及に向けた環境整備に努めます。

4)長寿命化の促進

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、1)耐震性能、2)バリアフリー性能、3)省エネ性能のほか、耐久性能等も兼ね備えるなど、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の認定制度については、県民への制度周知等を行い、戸建て新築住宅に占める認定取得の割合は令和3年の約37%から令和7年には約71%まで高まっています。引き続き、認定制度の普及を行うとともに、維持保全に関する定期的な調査や適切な指導・助言を行うことにより、住宅の性能の維持を図ります。

5)適切なリフォーム・既存住宅流通を支える市場環境の整備

持家住宅がストックの約7割以上を占めている奈良県では、住宅所有者自らが適切な情報と知識に基づいて住宅の維持管理やリフォームを行い、また、既存住宅の取得を検討できる環境を整えることが重要です。

リフォームに関しては、悪質な事業者による被害が続いています。県民が安心して適切なリフォームを実施できる市場環境の整備に向けて、リフォームに関する相談及び情報提供並びにリフォーム事業者に関する情報提供の充実に取り組みます。

また、リフォーム事業者の適切な知識習得や資質の向上を図るため、セミナー・イベント等を通じて情報提供の充実に取り組みます。

更に、既存住宅の流通に関しては、購入後の不具合事象等のトラブルが発生しています。既存住宅を購入する際の価格の妥当性や、耐震性などの住宅性能に対する消費者の不安感や情報不足を解消し、安心して既存住宅を購入できる市場環境の整備に向けて、不動産関連団体等との連携を進め、建物状況調査(インスペクション)や住宅瑕疵保険等を活用した品質確保、「住宅性能表示制度」の活用、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実に促進します。

② マンションの適切な維持管理の促進

築後数10年が経過した分譲マンションにおいては、建物の老朽化や区分所有者の高齢化が進行しており、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。

こうした課題を背景に、令和4年に改正されたマンションの管理の適正化に関する法律に基づき、《マンション管理適正化推進計画  関連計画3》を策定できることとなったことから、奈良県においても同計画を策定し、計画的に大規模修繕に取り組まれているなど適正な管理が実施されているマンションを認定する、マンション管理計画認定制度を創設しています。

また、NPOや建築士、弁護士、マンション管理士等の関係団体、市町村と連携し、分譲マンションの実態把握やマンション管理組合に対する情報提供・相談体制の充実を図り、日常的な建物の維持管理、長期修繕計画に基づく大規模修繕、及び老朽化したマンションの建替えなどの円滑な実施への支援を行うとともに、今般のマンションに関する法律の改正について周知を行ってまいります。

関連計画3 《奈良県マンション管理適正化推進計画》

(1) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

県内の分譲マンション戸数は約6万戸で、うち築40年を超えるマンションは約3万8千戸と推計され、今後高経年のマンションが急増することが予想される。

令和2年度に実施したマンション実態調査の結果、長期修繕計画の未策定や修繕積立金の不足など管理状況に課題があると考えられるマンションもあることから、本計画の策定を通じ、マンションの管理適正化を推進する。

(2) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

本県においては、県により県内全域のマンションの立地状況について把握するとともに、当該エリアにおけるマンションの管理状況に関するアンケート調査を実施しており、今後も必要に応じて、町村と連携してアンケート調査を実施する。

また、アンケートの回答のない分譲マンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施する。

アンケート調査の対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりとする。

- ・調査対象 : 県内町村部の区域内に所在する居住用の区分所有建物
- ・主な調査項目 : 戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無、修繕積立金 等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
- ・調査方法 : 区分所有建物の管理組合あてに調査票を郵送（管理組合あてに郵送できない場合には、県職員または委託事業者が直接当該建物を訪問し、管理者を探索の上、調査票を手交する）。

アンケート調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他関係者に対し、マンション管理適正化法に基づき調査のための必要な協力を求め、また、敷地内立ち入り許可や区分所有者の個人情報提供等必要な助言、指導、勧告を実施する。

(3) 都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

所管内のマンションの管理実態については、個別に把握するよう努めるとともに、管理計画の認定事務を実施し、必要に応じて、助言・指導等を実施する。

また、本県では、区分所有者・管理組合向けの管理無料相談窓口を設置するほか、管理適正化に関するセミナーを開催する。

(4) 都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

奈良県マンション管理適正化指針については以下のとおりとする。

- ①マンション管理適正化法第5条の2の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準の目安の各項目が遵守されていない場合とする。
- ②マンション管理適正化法第5条の14の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準のいずれにも適合することとする。

【参考】法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抜粋））

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

【参考】法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋))

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること。

3. 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

管理計画認定制度等の分譲マンションの管理に関する情報について、奈良県窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。

また、本県では、管理組合によるマンション管理士等の専門家の活用を促進するため、専門家派遣制度を有していない市町村を対象に、専門家派遣事業を実施するほか、希望する管理組合に対してマンション管理士を無料で派遣する。

また、マンション管理士会やマンション管理適正化推進センターと連携し、毎年管理組合向けの管理適正化セミナーを開催するほか、相談窓口を設置する。

更に、市町村によるマンション管理の適正化の取り組みを推進するため、定期的に担当者会議を開催するほか、必要な情報提供や意見交換を実施する。

(6) 計画期間

本計画の期間は、本住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和8年度から令和17年度まで10年間とする。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。（概ね5年ごと）

(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本県では、本計画を作成し、重点的に区域内のマンションの管理の適正化を推進していくこととするほか、その施策達成手段の一つとして、町村の区域を対象に、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

一方で、市の区域については市がマンション管理の適正化の推進を図るために必要な施策を講じる必要があることから、マンションの立地が多い市については、引き続きマンション管理適正化推進計画の策定を促し、県内全域のマンション管理適正化に努める。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われ、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となる（有効期間は延長せず）。また、認定期間中に県から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があり、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。

(2)奈良県の気候・風土にあった住宅の供給を促進する

① 県産材の活用の促進

樹木は、大気中の CO₂ を炭素として蓄えるとともに、木材として住宅や家具等に利用することで炭素を長期間にわたって貯蔵することができ、また、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ないことから、再生可能な環境にやさしい材料と言えます。更に、地元の木材を利用することは、輸送コストの削減できるとともに、地域の森林の利用価値の向上を通じ地場産業ひいては地域の活性化を促すとともに、森林の持つ環境保全機能の向上にもつながります。2050年のカーボンニュートラル実現という観点からも、森林及び木材は、CO₂の吸収源として循環利用を促進していく必要があります。

しかし、本県は全国有数の優良材の産地であるにもかかわらず、木材の生産量は減少傾向にあります。県民や住宅事業者に対して、県産材に関する情報提供や奈良県地域認証材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るとともに、生産から利用までの県産材流通の合理化・効率化に向け、関係団体や製材業者・工務店等との連携強化に取り組んでいきます。

また、令和3年6月に改正された脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における県産材利用促進方針を改訂しました。本方針において、県が整備する公共建築物においては、コスト・技術面で困難な場合を除いて、原則全て木造・木質化を推進することとされました。今後は、県営住宅の建設にあたって、県産材の利用を検討します。

② 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進

気候特性や地域の資源を活用し、長年にわたって受け継がれてきた住まい方・住文化が地域ごとにあります。

それらを踏まえた本県の気候・風土にあった住宅の普及・促進を図るためには、次の時代を担う子どもたちが、自分の住む地域や他の地域の様々な住まいと暮らしを知り、豊かな住生活の実現のために何が必要か考え、実践していく力を養うために、「住」に関する学びの場を整えていくとともに、本県の気候・風土にあった住宅ストックや集落景観の形成、居住水準の向上を支えてきた中小工務店をはじめとする地域の住宅産業の育成、活性化が重要です。

他方、近年は、新設住宅着工数が減少傾向にあり、工法・供給形態の多様化の進展などより市場競争が激化しており、地域の住宅産業は、現場生産性の向上、経営体制の充実等多くの課題を抱えているため、その構造改革を推進することにより市場競争力の強化を図ることが必要になっています。地域の住宅産業の育成・活性化に向けて、良質な木造住宅等の供給を支える設計者や技能者の育成、工務店等の技術の維持・向上、省エネルギー・省 CO₂ 技術や耐震工法等の普及などを推進します。

方針3 「良質な住宅の供給・循環を促進する」の成果指標等

指標名	現況値	目標値
耐震性が不十分な住宅ストックの比率	10%(R7)	概ね解消(R17)
新築住宅(一戸建て住宅)に占める認定長期優良住宅の割合	71%(R7)	90%(R17)
マンション管理適正化計画の策定市数	6市(R7)	概ね策定完了(R17)