

IV 地域・住宅地の特性に応じた「住まいまちづくり」の方向

奈良県には、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。それぞれの成り立ちや立地条件等により地域特性は大きく異なっており、地域によって、住宅の様式や、高齢化の進み具合、暮らし方、地域への愛着、コミュニティのあり方など、「住まいまちづくり」に関する状況や課題は様々です。それぞれの地域が多様な歴史や経緯を持ち、古くからの住まいや暮らし方、自治活動や地域のつながりを大切にして住み続けてきたこと自体が本県の大きな特色とも言えます。また、地域によって住民の方々の必要としている住まいや暮らしのあり方や、目指すべき方向性も異なります。

こうした地域の多様さや小規模な市町村が多いという本県の特色を踏まえると、地域課題に寄り添ったきめ細やかな支援を行うためには、県と地域に密接に関わる市町村が連携し、地域の状況やニーズをしっかりと把握した上で、地域の多様な人材・資源や関連制度を活用し、総合的に持続可能な「住まいまちづくり」を進めていく必要があります。

このため、意欲のある住民や地域団体の存在する地域において、県としても積極的に市町村の調査・計画やプロジェクトを支援し、そうした事例に学びながら県内の「住まいまちづくり」に展開していきます。

ここでは、本県の地域・住宅地を成り立ちや立地条件に応じた5つの地域区分と、歴史的な街なみを持つ住宅地、公的賃貸住宅が中心となって形成されている住宅団地の計7つに分類し、それぞれの特性を整理します。

(1)郊外戸建住宅地

ゾーニング(都市計画)のイメージ……住居専用地域

① 概要、現状と課題

概 要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> ●主に北和地域、中和西部地域において、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を中心に、主に民間事業者による戸建住宅地開発が進行 ●主に大阪のベッドタウンとして発展し、県外から本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・若年世帯の転出の急速な進行によるコミュニティの活力の低下 ●用途規制や担い手の高齢化等により、身近な生活サービス施設が不足 ●空き地・空き家の増加、住宅流通の停滞 等



郊外戸建住宅地



緑が豊かな住宅地



空地化した宅地

② 取り組みの方向

奈良県には、特に北和地域及び中和西部地域に多くの郊外戸建住宅地があります。これらの地域の多くは、昭和後半の街開きと同時に大量に子育て世代が入居し、良好なコミュニティと住環境が維持されてきました。他方、入居当時の夫婦世帯は高齢化し、子ども世帯は独り立ちして転出するケースが多く、地域全体で急速に高齢化が進行しています。今後のコミュニティの活力低下や空き家の急増など住環境の悪化が懸念されます。

良好なゆとりある住環境や景観を活かした、多世代が住み続けられる住宅地とするため、高齢者の見守りや生活支援、買い物、医療、介護、子育て、就業など地域の暮らしに必要なサービス機能の確保や、柔軟な住み替えに対応できる住宅流通の促進や賃貸住宅の供給に向けた取り組みを検討します。【👉 3-1(1)①1)住まいを核とした生活機能の再構築】

その一方、それぞれの地域において、住民やNPO等が主体となって、住宅地の将来像を共有しながら、住宅・住環境の適切な維持管理に取り組む必要があります。県及び市町村においては、住み続けられる郊外戸建住宅地とする観点から、こうした取り組みを支援します。【👉 3-1(1)①3)地域コミュニティ活動の推進】

また、良好な住環境の維持のため、バリアフリー・耐震改修等の住宅の安全性・快適性を確保するリフォームの実施等により、空き家となる前に、適正に管理・流通を検討し、適切に次世代へ継承していくことが重要です。中古住宅の流通を進め、空き家の発生予防を推進します。【👉 3-1(2)①次世代への建築物等の継承】

(2) 中心市街地周辺部の住宅地

ゾーニング(都市計画)のイメージ……住居系地域、準工業地域

① 概要、現状と課題

概 要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> ●古くからの市街地の周辺地域において、高度経済成長期の人口増加に伴い、急速に発達した住宅地 ●戦前、戦後に発展した中小の工場の立地がみられる 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢化・人口減少、空き家化などが進行 ●都市の急速な発達に都市基盤(道路、下水道等)の整備が追いついていない ●都市災害に対する防災性も低い傾向 ●ミニ開発等により形成された住宅地については、宅地が狭小で転売・建替えが困難、住宅や住宅地の更新が進みにくい



② 取り組みの方向

緊急車両の通行や災害時の避難路の確保、道路・公園などの公共施設の整備のほか、個々の住宅の耐震性を高めることにより、防災性の向上を推進します。【👉 3-1(1)③1)耐震化・避難路の確保等の推進】

他方、良好な住環境を形成するため、土地利用と住宅立地の再構築の必要性について検討を行います。【👉 3-1(1)①1)住まいを核とした生活機能の再構築】

(3)駅前・中心市街地

ゾーニング(都市計画)のイメージ……商業系地域

① 概要、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 ●高齢化や人口減少に伴う空き家化や低未利用地の増加による空洞化が進行



シャッター通りとなった商店街



更新された商店街の商業施設

② 取り組みの方向

駅前・中心市街地は、地域の経済、文化、商業、業務、居住等の様々な機能が集積し、生活や交流の中心となってきました。しかし、商店街の衰退、空店舗の増加等による空洞化の進行に加え、小規模敷地が多く権利関係が複雑なことから、土地利用の転換が進みにくいことが大きな課題となっています。

県内各地で取り組みが始まっている中心市街地の活性化や、鉄道駅周辺部の都市型居住が見込まれる地区における良好な住宅地環境形成を図り、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。また、駅前や商店街の活性化に向けて、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。【👉 3-1(1)①3)地域コミュニティ活動の推進】

他方、交通や生活サービス施設の利便性を活かした「まちなか居住」や、自立した生活圏を形成するための地域拠点形成など、駅前や中心市街地の再生の重要性は増しています。空き地や空き家等の活用方策を引き続き検討し、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。【👉 3-1(2)②空き家等を活用した「住まいまちづくり」】

(4)既存集落地

ゾーニング(都市計画)のイメージ……市街化調整区域

① 概要、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等 	<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 高齢化・人口減少、空き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



② 取り組みの方向

既存集落地には、その地域の気候・風土・文化等にあった住宅が建ち並び、良好な景観が形成されています。地域の街なみの維持・保全に努めるため、空き家・空き地の活用を促進します。

【👉 3-1(2)②空き家等を活用した「住まいまちづくり」】

一方、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。【👉 3-1(1)③1)耐震化・避難路の確保等の推進】

(5) 中山間地域・過疎地域

ゾーニング(都市計画)のイメージ……都市計画区域外

① 概要、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で大半が森林であるため可住地面積が限られている 	<ul style="list-style-type: none"> 若年層の流出による著しい人口減少・高齢化の進行により、コミュニティの活力が低下 住宅地における空き地・空き家化や森林・田園風景の荒廃が進行



自然環境に恵まれた集落



山に囲まれた集落

② 取り組みの方向

過疎地域が集中する奈良県南部や東部地域においては、若年層の流出により人口減少・高齢化が著しく進展するとともに、住宅地における空き地・空き家化や森林・田園の荒廃が進行しています。住民の生活の継続に必要な住まいやサービスを確保するとともに、自然・歴史的資産を活かした、定住促進や交流人口の拡大に向けた取り組みを進め、持続可能な集落づくりを進めていく必要があります。

住民が誇りを持って住み続けられるよう、歴史・文化的に貴重な資源や、自然環境、田園、気候風土に根ざした住まいが織りなす魅力ある景観等を活かした集落づくりを推進します。また、高齢者や単身者等の他地域への移住も増加している状況も踏まえ、既存の福祉施設等とも連携し、高齢者が住み慣れた地域で、お互いに助け合い、住み続けられる集落づくりを市町村と連携して促進します。【👉 3-1(1)①1) 住まいを核とした生活機能の再構築、👉 3-3(2)② 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及・促進】



【中山間地域・過疎地域取り組み事例（高森の家 十津川村）】

また、魅力ある田舎暮らしの情報発信や林業・農業等の就業機会の創出等を進めるとともに、利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、UIJ ターンや二地域居住・多地域居住、一時的・試行的な移住を含め、県内・県外からの住み替えを促進します。

【👉3-1(2)②空き家等を活用した「住まいまちづくり」】

(6)歴史的な街なみを持つ住宅地

① 概要、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、空き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、空き家バンクの設立による空き家の利活用を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)



伝統的な町屋



空き家化した住宅

② 取り組みの方向

古くからの門前町、寺内町、商家町など、奈良には歴史的な街なみを持つ住宅地が多く残されており、文化的価値や長い年月を経たことによる落ち着いた雰囲気などの魅力が評価され、重要伝統的建造物群保存地区の選定や街なみ環境整備事業の実施等により、維持・保存する取り組みが進められている一方、地域の活性化のために、それら資源の活用も進められています。

しかし、高齢化や人口減少により、今後これらの取り組みを行う担い手が減少していることに加え、現代の生活スタイルに合わないなどの理由により空き家化が進行しており、街なみの維持・保全が困難な状況にもあります。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。【👉 3-1(1)①3)地域コミュニティ活動の推進】

また、歴史的な街なみを持つ住宅地の魅力を積極的に評価し、次世代に残していくために、町家や伝統的な日本家屋としての古民家の魅力の発信や、空き家バンクによる情報提供の充実等により町家等の利活用を市町村と連携して支援します。【👉 3-1(2)②空き家等を活用した「住まいまちづくり」】

(7)大規模公的賃貸住宅団地

① 概要、現状と課題

概 要	現状と課題
<ul style="list-style-type: none"> ●主に北和地域、中和西部地域に立地する、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3.5万戸、住宅総数の約6%を占める 	<ul style="list-style-type: none"> ●建設年次の古い団地では、建物・設備の老朽化、バリアフリー未対応などの課題を抱える ●耐用年数を経過した住宅の建替や耐用年数が残る住宅の長寿命化のための大規模改修等が課題 ●住棟が団地内に並行配置されているなど周辺地域に比べ異質な空間となり、周辺地域を含めたコミュニティの形成が難しい ●住民の高齢化が著しい団地も多く、団地内コミュニティの活力の低下や、身近な生活サービス施設の不足が課題



建替予定の老朽化した団地



建替事業後の団地



② 取り組みの方向

大規模な公的賃貸住宅団地は、建設時期が古く、建物や設備の老朽化やバリアフリー化されていないなどの課題を抱えており、適切な建替えや改修を進めていく必要があります。こうした団地は規模が大きく、周辺に与える影響が大きいことを踏まえ、建替えや改修を進めていく際には、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、将来的な人口・世帯や社会情勢の変化への対応などについて、十分に検討を行う必要があります。

建替時期を迎えていない大規模団地においては、計画的な改修を行うことにより建築物の長寿命化を図るとともに、空き住戸や集会所の活用を含めた地域コミュニティ拠点の形成の検討を進めます。【👉3-2(2)③計画的な県営住宅の長寿命化改修の加速化】

一方、建替え等の再生事業を進める際には、敷地内での集約等により発生する余剰地等を活用し、周辺地域のまちづくりに資する地域コミュニティ拠点生活サービス施設の導入等を検討するなど、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。なお、効率的な再生事業を進めるために、市町村や民間等の連携・協働体制を構築します。【👉3-2(2)②市町村連携による老朽化公営住宅の集約、まちづくりの推進】

また、高齢化が進み、団地内のコミュニティの活力の低下が課題であることから集会所、空き住戸等を活用した地域コミュニティ拠点整備や、共用部の管理等について公共団体と住民・自治会との役割分担や費用分担等のあり方について検討します。【👉3-2(2)①2)住民の高齢化に対応した持続可能な運営制度の検討】

《住宅・住宅地の重点供給地域》

奈良県では、人口は既に平成12年頃をピークに減少に転じ、近年中には世帯数も減少に転じることが確実です。全国的にも人口・世帯の減少が進んでいく中で、市街地の拡大を伴う新たな開発は、将来の維持管理の負担を大きくするとともに、空き家の増加、老朽化による問題を悪化させる可能性があります。

県内の一部には住宅地の開発が続く地域もあり、引き続き県民の居住水準を向上させていくためにも、一定の住宅供給を図っていく必要がありますが、上記のような状況を踏まえ、住宅を作りすぎないよう既成の住宅地を活用しつつ、住み続けられる地域にリニューアルしていくことが求められています。

このため、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな大規模開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、住宅・住宅地の供給を図っていくことを基本とします。

また、住宅・住宅地の供給にあたっては、高齢化や地域のコミュニティの活力低下が進む中で、地域住民の暮らしの質を維持しつつ、次の世代の暮らしにつなげていくために、福祉・子育てなどの暮らしに必要な機能の確保や、長期的な地域のマネジメントなど、地域の実情に応じた先導的なまちづくりに取り組んでいきます。

こうした考えの下、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域(「重点供給地域」)を、以下の項目に留意して、4地区(約125ha)を設定します。

- ① 地域の暮らしの維持・再生に必要な拠点づくりや福祉・子育てなどのサービスの導入、住み続けたい仕掛けづくり、長期的な視野に立った地域のマネジメントなど、それぞれの地域の実情に応じた先導的なまちづくりを目指す取り組みであること。
- ② 住宅・住宅地の供給事業を計画的に推進している、または推進予定が明確であること。住宅・住宅地及びその周辺の関連公共施設の整備時期が明確であること。
- ③ 住宅供給の促進策として、住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業、公営住宅整備事業等の補助事業の適用がなされていること。
- ④ 地区計画等の規制、誘導、特別用途地区の指定などにより、良好な居住環境が形成され、コミュニティバランスや暮らしの機能に配慮した「まちづくり」の視点を持った計画的な住宅の供給が見込まれていること。

重点供給地域一覧

市町村名	地区名	概ねの面積	住宅及び住宅地の供給の促進策
奈良市、生駒市	(仮称)登美ヶ丘11次住宅地	85ha	No.1,2,4,11
奈良市	JR奈良駅南地区	14.6ha	No.4
	鶴舞・学園前団地	18.7ha	No.2,8
生駒市	(仮称)学研北生駒駅北地区	6ha	No.2,4

住宅及び住宅地の供給の促進策

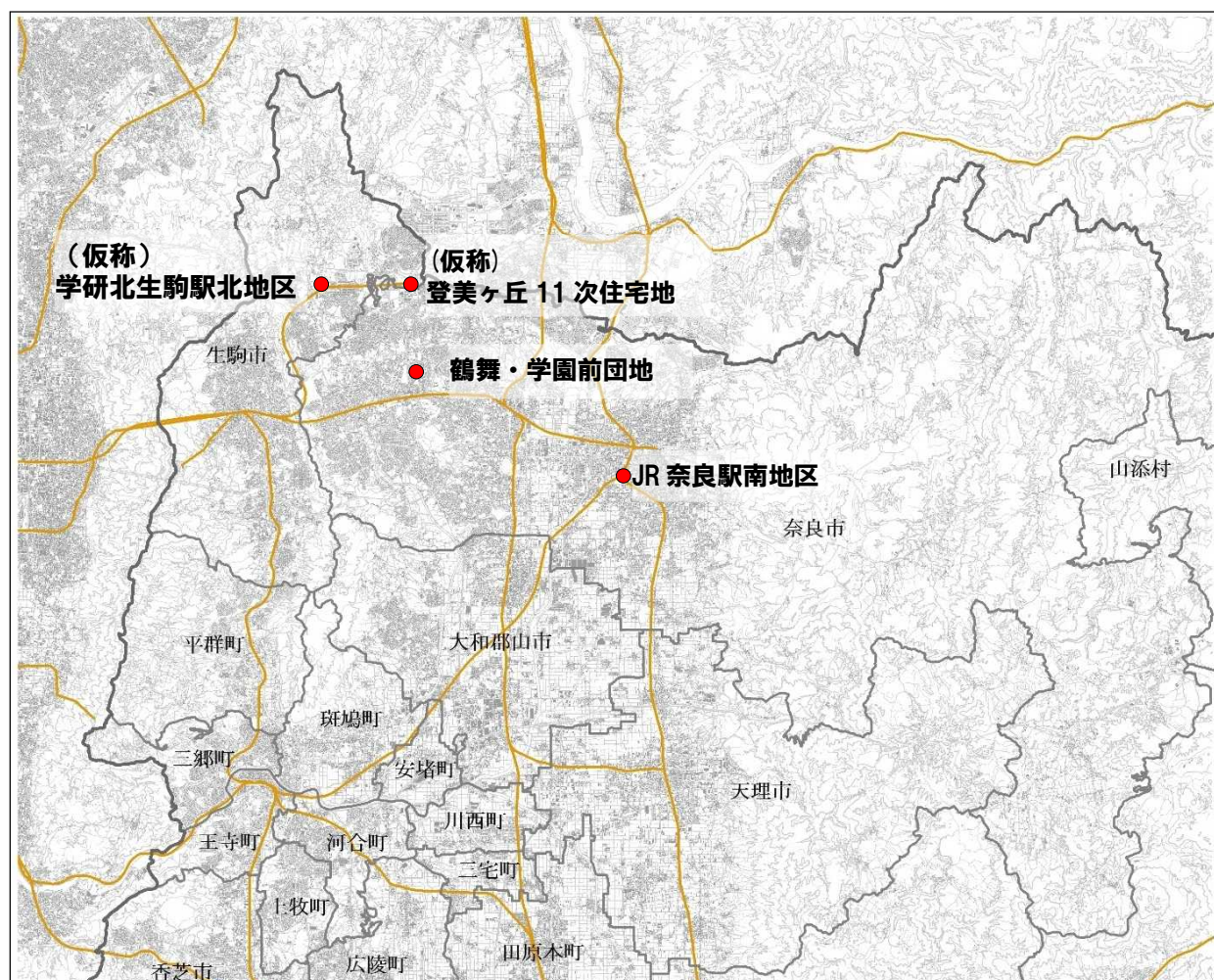
No.1:開発許可による宅地開発事業(都市計画法)

No.2:地区計画等(都市計画法)

No.4:土地区画整理事業(土地区画整理法)

No.8:市街地の整備改善(独立行政法人都市再生機構法)

No.11:住宅市街地基盤整備事業(住宅市街地基盤整備事業制度要綱)



重点供給地域位置図

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―

近年、地方への権限委譲等により県に求められる役割は変化し、また、福祉やまちづくりを実施すべき基礎自治体である市町村の役割は更に重要性を増しています。

しかし、地域の暮らしやまちづくりへの課題は多様化・複雑化しており、県内には小規模で人員体制が限られる市町村が多い状況にあります。

このため、県と市町村の連携や県からの支援、市町村間の連携、福祉部局等との各庁内の連携のほか、庁外の多様な関係主体との連携を強化することにより、住宅施策という垣根を超えた幅広い施策を活用する、より高度な総合的・計画的な施策推進能力が求められています。

本計画の推進は、従来の住宅政策の枠組みにとどまらず、関係する様々な主体の役割を明確化し、地域・住宅地の特性や施策のねらいに応じて関係主体が互いに連携・協働することで、実態に即したきめ細かな施策の展開を図ることが重要です。特に、県・市町村による一体的な推進体制が重要であり、施策導入段階で関係者同士が十分な協議を図り、主体間でより良い連携体制を構築した上で協働して施策を推進します。

(1) 関係主体の役割に応じた施策の推進

本計画の施策に関わる関係主体は、基本的に以下の役割を担うことが期待されます。

関係主体		施策実施における各主体の役割
公 的 主 体	県	<ul style="list-style-type: none"> ○県での計画立案及び施策推進 ・全県レベルでの基準設定、先導施策展開、住情報等の提示 ・庁内(関係部局)推進体制の構築、市町村連携等の推進 ○広域的な需給に応じた住宅困窮者の安定居住の確保 等
	市町村	<ul style="list-style-type: none"> ○市町村独自の計画立案及び施策推進 ・地域の多様な主体と協調する施策の展開 ○地域実態に見合った住宅困窮者の安定居住の確保 ○地域住民等との連携による「住まいまちづくり」 等
	都市再生機構等	<ul style="list-style-type: none"> ○各主体が担う公的住宅の適切な供給、維持管理 ○地域の住宅需要動向に対応した適切な住宅供給 ○地域実態に見合った住宅困窮者の安定居住の確保 ○地域の医療福祉機関と連携した高齢者居住支援 等
民間事業者 (住宅関連事業者等)		<ul style="list-style-type: none"> ○住宅需要動向に即した住宅等の供給、住環境の形成 ○自らが供給する住宅による住宅性能向上等への貢献 (消費者と直接的につながる住宅の安全性、品質及び性能の確保) ○事業活動に係る住宅に関する情報の提供 ○市場の健全性等の確保 ○高齢者向け住宅・セーフティネット等の供給 ○生活機能・福祉サービスの提供等への関与 ○「住まいまちづくり」等への参画 等
NPO(市民活動団体等)		<ul style="list-style-type: none"> ○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施 ○「住まいまちづくり」等への参画 等
地域住民(居住者)		<ul style="list-style-type: none"> ○(自らが関わる)住宅の質の向上の確保 ○住宅の性能向上や市場の適正化等に関する判断 ○地域に密着した活動(サービス提供)等の実施 ○「住まいまちづくり」等への参画 等

このような各主体の役割を活かして、施策の実施を図ります。

(2) 関係主体連携による推進体制の整備

① 県・市町村連携による推進体制

各市町村に密着した課題への対応、地元住民が行う活動への支援等について、県と市町村が住宅施策の必要性を理解した上で、双方が連携して取り組むことが必要です。このため、県と市町村との間で、迅速に協議を行うことができるよう、相互の情報交換等の機会拡大や関係者間組織の形成等を図るなど、きめ細やかな支援を行います。

また、県は、広域的な観点から、地域創生に資するまちづくりを進め、その特色に応じた機能の充実・強化を図るとともに、拠点間相互の連携を強化することによって、県全体として総合力を発揮する都市形成を目指します。特に、まちづくりに前向きでアイデアや熱意のある市町村において、県と市町村の方針が合致するプロジェクトについては、県と市町村の協働でプロジェクトを実施していきます。

② 公民連携による推進体制

施策の中には、民間事業者や地域住民等が関与、または主体となるものが多く含まれています。これらの施策を実施するには、関係者同士が継続的に協議等を行う場を設けた上で、施策の内容や各地域の特徴等を踏まえて事業内容や実施方法、実行体制等を定めることが必要です。

③ 関連部局連携による施策推進

本計画の施策推進にあたっては、県では、住宅政策、まちづくり政策、空き家政策、福祉政策を所管する様々な関係部局との連携が不可欠となります。

例えば、大きな課題となっている高齢世帯やひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保等においては、ハードとしての住まいの提供のみでなく、ソフト面からも暮らしの安定を図る対策が重要であり、このためには、住宅部局・福祉部局との連携体制を核として、民間の不動産関連事業者・福祉関連事業者、関係団体等との協働ネットワークの構築が必要不可欠となります。

加えて、こうした取り組みは空き家対策の観点からも相乗効果が期待されます。本県の歴史的な街なみや町家などを活かし、空き家を地域に役立つ形で活用していく観点からは、観光部局や産業部局との連携も必要となります。

以上のように、施策内容に対応して、公民の関係主体による推進体制を構築していきます。

<持続可能な「住まいまちづくり」の推進体制イメージ>

