

奈良県住生活ビジョン（奈良県住生活基本計画）について

1. 前回の頂いたご意見について
2. 奈良県住生活ビジョンの見直しの方針について
3. ご意見いただきたい内容について

1. 前回の頂いたご意見について

・市町村支援と県の役割

県が主体的に施策を行うのではなく、課題の可視化など、市町村の施策を策定するのに必要となる支援や調整を行えるようにした方が良い

・居住支援・住宅確保要配慮者への対応

居住支援協議会や居住支援法人の活動は重要だが、民間側の負担が大きいため、県は委託や支援を通じて民間・中間組織を育てる検討をして欲しい

・空き家対策と民間連携、人口減少・地域居住の考え方

空き家を「安心して貸せる仕組み」や中間管理の仕組みが必要。
交流人口・関係人口・複数拠点居住など段階的な居住の考え方が必要。

・防災・災害対応と住宅施策

みなし仮設住宅、恒久住宅への転用等の供給の把握は、平時の準備が必要。
県産材を活用した木造仮設・移動式住宅の可能性も検討してはどうか。

・横断的な計画の必要性、地域特性との一体的検討

福祉、防災、環境（脱炭素・県産材）、まちづくり、交通など住宅施策は多分野にまたがるので、実質的な「横串」の体制が重要。
郊外住宅地や中山間地域では交通問題が住宅維持の条件であるから、デマンド交通、地域交通施策と住宅政策を一体で考える必要がある。
計画の内容は地域ごとの特性（過疎地・郊外住宅地・都市部）を踏まえた構成とした方がよい。

・計画の役割・メッセージ性

市町村や民間が動くための後押しをする計画、既存の取組を可視化・評価する計画としていくと実現しやすい。

新しい奈良県住生活ビジョン(案)の構成

住宅課

現行の奈良県住生活ビジョン	改定に当たっての課題整理	新たな奈良県住生活ビジョン
<p>方針1 住み続けられるまちをつくる</p> <ol style="list-style-type: none"> 誰もがくらしやすいまちをつくる <ol style="list-style-type: none"> 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 建築物等ストックを活かしてまちをつくる <ol style="list-style-type: none"> 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) 	<p>A. 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</p> <p>B. 安心生活拠点プロジェクト</p>	<p>方針1 住み続けられるまちをつくる</p> <ol style="list-style-type: none"> 誰もがくらしやすいまちをつくる <ol style="list-style-type: none"> 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 建築物等ストックを活かしてまちをつくる <ol style="list-style-type: none"> 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)
<p>方針2 住まいを必要とする人を支える</p> <p>○ 一体的に推進する医療・介護等サービスの提供等を高齢者居住安定確保計画として規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保 <p>○ 賃貸住宅供給促進計画として規定</p> 公営住宅等を活用した住まいの確保 官民連携による住まいの確保への支援 	<p>C. 増加する外国人との共生</p> <p>D. 緊急に住まいを必要とする人への支援</p> <p>E. 居住支援体制の整備・R7年法改正（居住サポート住宅）</p>	<p>方針2 住まいを必要とする人を支える</p> <ol style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保 公営住宅等を活用した住まいの確保 官民連携による住まいの確保への支援
<p>方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する</p> <ol style="list-style-type: none"> 高い性能・品質の住宅供給・循環を促進する <ol style="list-style-type: none"> 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 奈良県の気候・風土にあった住宅の供給を促進する 	<p>F. 住宅の脱炭素化 ZEHの推進</p> <p>G. マンションの老朽化への対応 マンション法の改正</p> <p>H. 県産材利用の推進</p>	<p>方針3 良質な住宅の供給・循環を促進する</p> <ol style="list-style-type: none"> 高い性能・品質の住宅供給・循環を促進する <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>○ マンション管理適正化計画</p> 奈良県の気候・風土にあった住宅の供給を促進する

2. 奈良県住生活ビジョンの見直しの方針について

住宅課

方針1 住み続けられるまちをつくる

(1)誰もがく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、自立した生活を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ります。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。

課題整理

A

見直しの方針

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すことを追記します。

2. 奈良県住生活ビジョンの見直しの方針について

住宅課

方針1 住み続けられるまちをつくる

- (2)建築物等ストックを活かしてまちをつくる
- ③安全に暮らせる「住まいまちづくり」の推進

課題整理
B

宅地防災・土砂災害対策等の推進(ソフト)		
内水対策推進事業	奈良県平成緊急内水対策事業の推進、直轄遊水地と一体となった内水対策の検討、県民の意識向上を図るための刊行物の発行等を実施。	県、市町村
河川情報基盤整備事業	河川水位等の水防情報を県民が簡易に入手できるよう、情報集約化を行い、情報発信を強化。	県
大規模土砂災害に対する支援事業	市町村の大規模土砂災害の監視・警戒・避難の体制づくりを推進に向け、大規模土砂災害に係る情報提供及び防災マップ作成、利活用ガイドラインの周知を実施。	県

見直しの方針

取組施策として、「安心生活拠点プロジェクト」を追加します。

方針2 住まいを必要とする人を支える

(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、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の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。

課題整理

C

見直しの方針

県内で就労等の目的で居住している外国人が増加していることについて、公営住宅も含めた居住の安定確保を図ることを追記します。

方針2 住まいを必要とする人を支える

(3)官民連携による住まいの確保への支援

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、県内のみでなく近隣府県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。

課題整理

D

見直しの方針

災害時の仮設的な住宅の提供における木造の建設型仮設住宅の整備や、既存の住宅の緊急修理・応急修理制度について追記します。

方針2 住まいを必要とする人を支える

(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取り組み、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、居住支援協議会等を通じた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。

課題整理

E

見直しの方針

住宅セーフティネット法が改正されたことを踏まえ、居住サポート住宅を含む、住宅確保要配慮者への住宅確保に係る取り組みを推進することを追記します。

方針3 良質な住宅供給・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
 - 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に関する法律は令和4年度に改正され、すべ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の情報提供等を推進します。

課題整理

F

見直しの方針

住宅の脱炭素化を目的とした、県民の意識向上に係る高断熱住宅体感機会の創出や、表彰制度の創設等について、本文や取組施策に追記します。

取組施策	概要	事業主体
	耐震化、省エネ化・断熱化、長寿命化の促進	
	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	

方針3 良質な住宅供給・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
- ②マンションの適切な維持管理の促進

課題整理

G

築後数十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》を策定できることとなりました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います。

見直しの方針

マンション管理法・再生法等の改正を踏まえて、マンション管理適正化支援法人の登録制度や、老朽化マンションの再生の更なる円滑化について、本文や取組施策に追記します。

取組施策	概要	事業主体
マンション管理無料相談制度	マンションに関する運営や修繕、建替などについて、マンション管理士による無料相談を実施。	県
マンション管理の実態把握	マンションの管理状態に関する実態調査を実施。	県、市町村
マンション管理基礎セミナーの開催	マンションの管理に関する基礎知識の講座や建物の維持修繕、メンテナンス等についてのセミナー開催を実施。	県、市町村
マンション管理計画認定制度	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。	県

方針3 良質な住宅供給・循環を促進する

(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。さらに、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、県営住宅の建設にあたっては、県産材の利用を検討します。

課題整理

H

見直しの方針

県の県産材利用促進方針に基いた、県が整備する公共建築物への木造・木質化の推進等について追記します。

3. ご意見いただきたい内容について

住宅課

- ・ 奈良県住生活ビジョンの改定箇所と見直しの方針に対するご意見