

奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

奈良市

目 次

序章 計画の目的	1
1. 計画の背景	
2. 計画の目的	
3. 計画の位置づけ	
3. 計画期間	
第1章 市営住宅の現状	3
1. 市営住宅の概況	
2. 市営住宅にかかわる上位・関連計画の位置づけ	
3. 市営住宅に関する居住者意識	
第2章 市営住宅を取り巻く課題	20
1. 住宅ストックに関する課題	
2. 管理・運営に関する課題	
第3章 長寿命化に関する基本方針	24
1. これからの市営住宅に求められる役割	
2. 管理戸数に関する考え方	
3. 長寿命化に関する基本方針	
第4章 ストック活用手法の選定	27
1. 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】	
2. 事業手法の選定基準と選定結果	
第5章 実施方針	52
1. 点検の実施方針	
2. 計画修繕の実施方針	
3. 改善事業の実施方針	
4. 建替事業の実施方針	
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧	59
第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	60
1. 算出の考え方	
2. 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコスト（LCC）について	
3. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	

序章 計画の目的

1. 計画の背景

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給することを目的としていますが、その果たしてきた役割、具体的な取組手法は時代とともに変化してきました。

平成18（2006）年に制定された「住生活基本法」では“国民の住生活の安定の確保及び向上の促進”が掲げられ、これからの公営住宅においては、住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築を主な役割とし、著しい住宅困窮者に対する公平かつ的確な供給により、市民生活の安全・安心を確保していくことが重視されています。

また、ストック重視の社会的背景のもと、人口減少や少子高齢化のさらなる進展や厳しい財政状況が予想されるなか、老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新による需要への的確な対応を果たしていくことは重要な課題となります。そのため、定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防保全的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施など、市営住宅（改良住宅、コミュニティ住宅を含む。以下同じ。）の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図っていくことが重要であり、民間住宅等とも連携を図りつつ、既存のストックを最大限活用し、適切にマネジメントしていくことが求められます。

奈良市では、市営住宅（公営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅）が担うべき役割を整理し、その方向性を明らかにするため、「奈良市営住宅ストック活用計画」を平成14（2002）年3月に策定（平成26（2014）年3月改訂、平成31（2019）年3月中間見直し）するとともに、平成22（2010）年3月に具体的な事業内容をまとめた「奈良市公営住宅等長寿命化計画」を策定（平成31（2019）年3月改訂）し、各種事業に取り組んできました。

一方、用途廃止予定の住戸については、用途廃止の時期が決まっておらず、空き家になるまで供給を継続する方針であるなど、老朽住宅への対応が課題となってきました。

こうしたことから、今回、改めて適切な管理運営やライフサイクルコストの縮減に向けた検討を行い、社会情勢の変動や人口動態、財政状況等を総合的に勘案し、建替事業等の推進による団地集約再編等の可能性も含めた住棟毎の活用手法を再度見直すため、計画の改訂を行います。

また、今回の見直しに合わせ、長寿命化計画と重複する内容が多いストック総合活用計画とを統合・統括することにより、長期的な視点から市営住宅の総合的なストックの有効活用を検討し、経常的な維持管理や改善事業、建替事業等についての方針を位置づけ、計画的かつ効率的な管理・運営について定める計画とします。

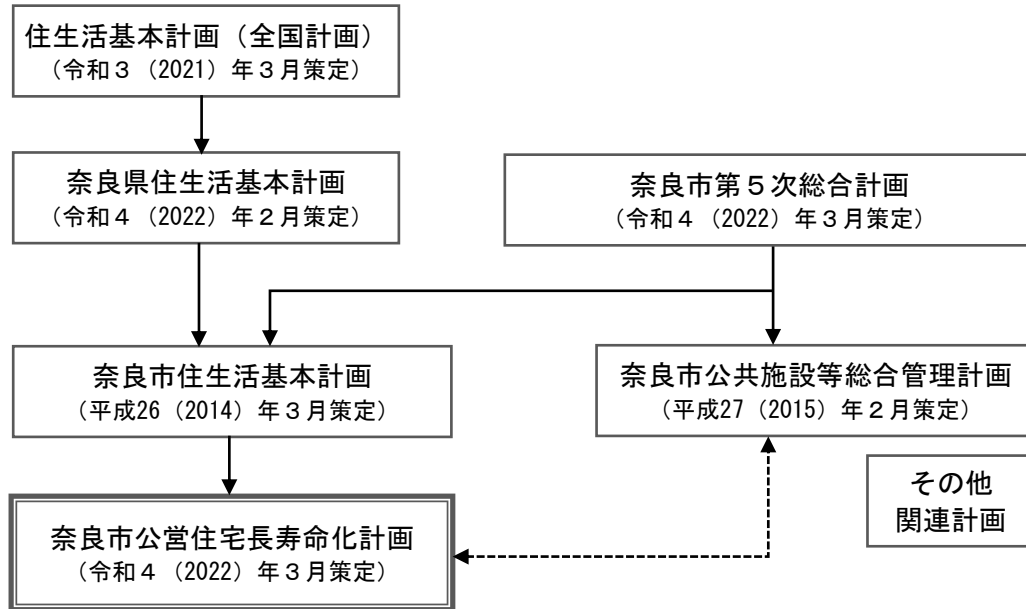
2. 計画の目的

本計画では、市営住宅の将来的な需要を見据えた供給を継続させるため、市営住宅の有効活用という視点から、維持管理により長寿命化を図るもの、用途廃止をするもの、建替えを検討するものなど、住棟毎に活用手法を判別し、長寿命化のための維持管理等の事業実施について定めます。そして長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図ります。

なお、本計画は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28（2016）年8月（国土交通省住宅整備課）」（以下、「改定指針」という。）の内容に沿って策定します。

3. 計画の位置づけ

本計画は、「奈良市第4次総合計画（後期基本計画）」、「奈良市住生活基本計画」を上位計画とし、「奈良市公共施設等総合管理計画」と整合を図りながら施策を進めていきます。



4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。

また、計画の内容については、社会経済状況の変化、事業の進捗状況等に対応できるよう、必要に応じて見直しを行うものとします。

第1章 市営住宅の現状

1. 市営住宅の概況

(1) 住棟・管理戸数の状況

①管理戸数

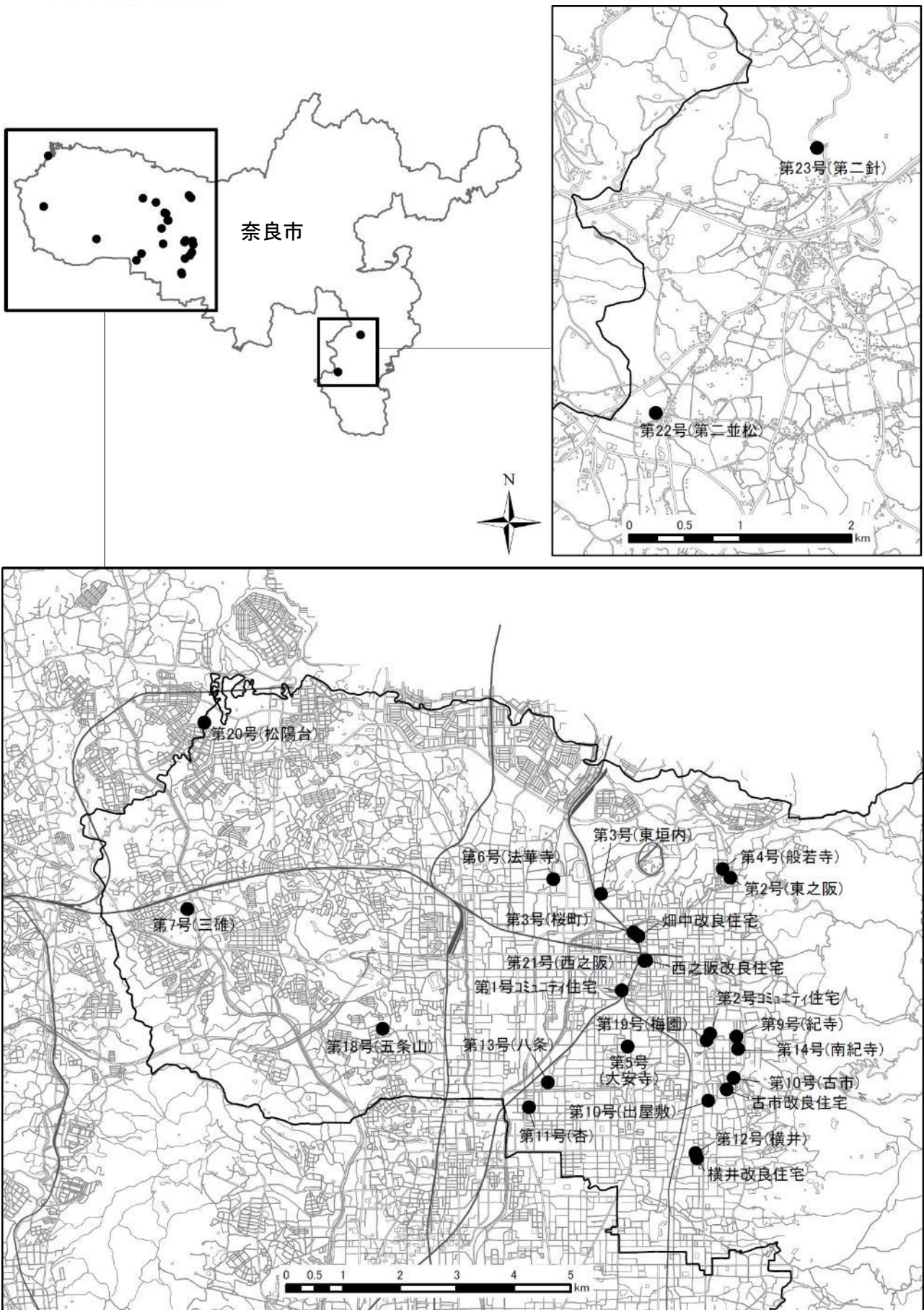
本市の市営住宅は、下表に示す26団地、管理戸数2,347戸（公営住宅：20団地1,494戸、改良住宅：4団地633戸、コミュニティ住宅2団地220戸）となっており、そのうち、木造・簡易耐火構造平屋建ての住戸は昭和25（1950）年度から昭和44（1969）年度にかけて建設された137戸、準耐火構造の住戸は昭和48（1973）年度から平成13（2001）年度にかけて建設された528戸、耐火構造の住棟は昭和46（1971）年度以降に建設された1,682戸となっています。なお、平成15（2003）年度以降はすべて耐火構造で建設されています。

■市営住宅の一覧（令和3年10月1日現在）

区分	No.	団地名	位置等	建設年度	竣工年度	構造	階	間取り	戸数(戸)	戸数小計	専有面積(m ²)	備考	
公営住宅	2	第2号市営住宅	東之阪	H05～H12	H07～H13	耐火	3～5	3LDK 1LDK	162 4	166	74.8 39.3		
	3	第3号市営住宅	東垣内	S25	S25	木造	1	2K	18	18	23.1		
	3	第3号市営住宅	桜町	H12	H13	耐火	3	3LDK	32	32	74.9		
	4	第4号市営住宅	般若寺	H05～H08	H07～H10	耐火	3～4	2LDK 3LDK	42 54	96	64.2～71.9 74.6	高齢(6戸),身障(6戸), 母子(8戸),多子(1戸)	
	5	第5号市営住宅	大安寺	H01	H02	耐火	6	2LDK 3LDK	14 46	60	64.5～71.2 74.7	高齢(2戸),身障(2戸) 多子(1戸)	
	6	第6号市営住宅	法華寺	S28	S29	木造	1	2K	14	14	34.7		
	7	第7号市営住宅	三碓	S28～S29	S29	木造	1	2K 2UK	12 5	17	28.0 33.9		
	9	第9号市営住宅	紀寺	H13～H15	H15～H16	耐火	5	1LDK 2LDK 3LDK 2DKSH	2 30 37 27	96	41.6 60.1～60.7 70.1 55.3	身障(2戸),母子(2戸) 多子(1戸) SH:シカパ～ハクシソダ	
	10	第10号市営住宅	古市	S48～S52	S50～S53	準耐	2	3K 3DK	15 46		42.7 55.4～58.8		
	10	第10号市営住宅	出屋敷	H04～H22	H05～H22	耐火	2	3LDK	153	214	74.6～75.0		
	10	第10号市営住宅	出屋敷	S44	S44	簡平	1	2UK	12	12	31.4		
	11	第11号市営住宅	杏	S51～S55	S52～S56	準耐	2	3DK	20		58.8		
	12	第12号市営住宅	横井	H03～H23	H04～H24	耐火	2	3LDK	78	98	74.8～75.1		
	12	第12号市営住宅	横井	S49	S50	準耐	2	3DK	30		55.4		
	12	第12号市営住宅	横井	H04～H22	H05～H22	耐火	2	3LDK	78	108	74.7～75.0		
	13	第13号市営住宅	八条	S52～S55	S52～S56	準耐	2	3DK	16	30	58.9		
	13	第13号市営住宅	八条	H09～H10	H10～H11	耐火	2	3LDK	14	30	74.9～75.0		
	14	第14号市営住宅	南紀寺	H05	H06	耐火	3	3LDK	35	35	74.7		
	18	第18号市営住宅	五条山	S46～S48	S47～S49	耐火	5	2UK	166	166	37.6～42.3	U:コミュニティ	
	19	第19号市営住宅	梅園	S52	S53	準耐	2	3DK	10		58.9		
	19	第19号市営住宅	梅園	H09	H10	耐火	4	3LDK	16	26	74.8		
	20	第20号市営住宅	松陽台	S53～S62	S55～H01	耐火	5	2DK 3DK	14 156	170	45.0～55.0 60.1～67.4	高齢(8戸)母子(1戸) 母子(3戸)	
	21	第21号市営住宅	西之阪	S60	S61	耐火	6	3DK	60	60	55.4		
22	第22号市営住宅	第二並松	S41～S42	S41～S42	簡平	1	2UK	36	36	31.5			
23	第23号市営住宅	第二針	S43～S44	S43～S44	簡平	1	2UK	40	40	31.5			
戸数 計									1,494				
改良住宅	30	西之阪改良住宅 (店舗・作業所含む)	西之阪	S46～S51	S47～S54	耐火	3～9	3DK 店・作	200 12		47.3～51.1 23.6		
				S53～H13	S63～H13	準耐	1	店・作 店舗	10 3	225	22.0 28.0		
	40	横井改良住宅 (店舗含む)	横井	S50～H03	S51～H04	準耐	2	4DK 4DK+店	221 10		80.0 120.0～124.6		
							1	店舗	1	232	55.0		
	45	古市改良住宅	古市	S62～H13	S62～H14	準耐	2	4DK	146	146	81.0～83.7		
60	畑中改良住宅	船橋	H12	H13	耐火	4	3LDK	30	30	77.8			
戸数 計									633				
コミュニティ住宅	50	第1号コミュニティ住宅	三条本	H01	H04	耐火	14	2DK 3DKF 3DKM	40 64 76	180	53.9 65.4 74.7	母子(3戸) 母子(1戸) 母子(3戸),多子(2戸) M:メガネット	
	55	第2号コミュニティ住宅	梅園	H03～H07	H04～H08	耐火	4	2K 3DK 3LDK	8 12 20	40	46.3 66.1 74.6		
	戸数 計									220			
	戸数 合計									2,347			

※構造の種類別 耐火：耐火構造 準耐：準耐火構造 簡平：簡易耐火構造平屋建て

■市営住宅位置図



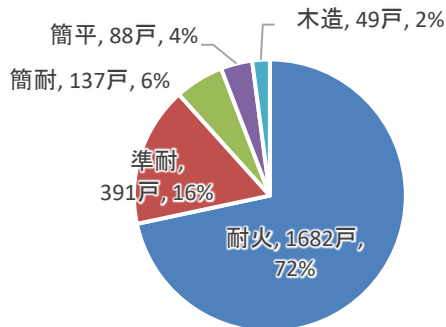
②構造別・住宅形式別・建設年度別戸数

構造別に管理戸数を見ると、耐火構造が全体の7割を占めています。

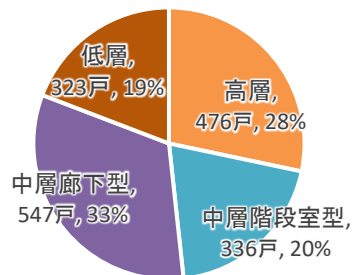
住棟形式別に見ると、中層が883戸と最も多く、うち廊下型が547戸、階段室型が336戸となっています。

建設年度及び構造別に見ると、木造・簡易耐火構造平屋建ての住戸は昭和25年度から昭和44年度に、準耐火構造の住戸は昭和48年度から平成13年度にかけて建設されています。耐火構造の住棟は昭和46年度以降に建設されています。なお、平成15年度以降はすべて耐火構造で建設されています。

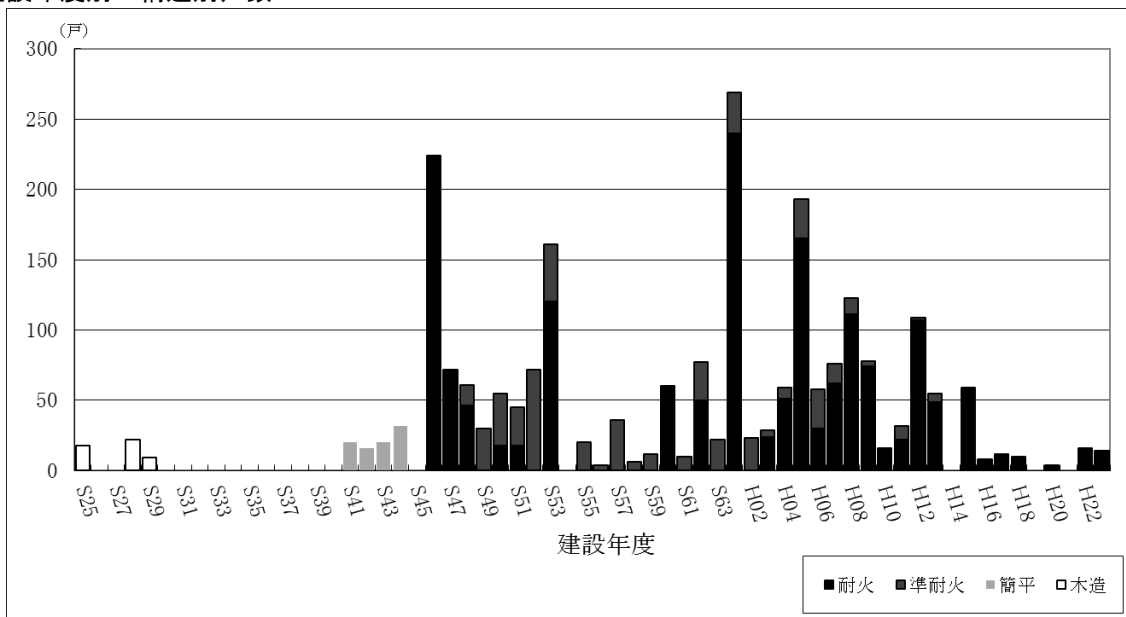
■構造別管理戸数



■住棟形式管理戸数



■建設年度別・構造別戸数



③構造別・住宅形式別・建設年度別戸数

建設年代別に住戸の規模をみると、昭和20年代は40㎡未満、昭和40年代は60㎡未満、昭和50年代以降は単身住宅等特別な住戸を除き50㎡以上となっています。

全住戸の中で最も多いのは、70㎡以上で全体の52%を占めています。なお、50㎡未満は22%となっています。

■建築年代別、住戸規模別戸数

年度	30㎡未満	30㎡～ 40㎡未満	40㎡～ 50㎡未満	50㎡～ 60㎡未満	60㎡～ 70㎡未満	70㎡～	総計	構成比率
S 20年代	30	19	0	0	0	0	49	2%
S 30年代	0	0	0	0	0	0	0	0%
S 40年代	12	178	255	30	0	0	475	20%
S 50年代	0	0	0	128	120	156	404	17%
S 60～H 5	11	0	8	115	144	471	749	32%
H 6～H 15	2	4	2	27	46	525	606	26%
H 16以降	0	0	0	0	0	64	64	3%
総計	55	201	265	300	310	1,216	2,347	100%
構成比率	2%	9%	11%	13%	13%	52%	100%	

(2) 入居世帯の状況

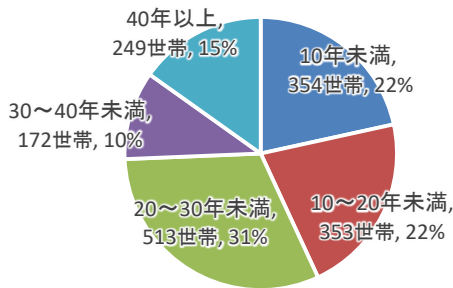
令和3年10月1日の入居世帯数は1,579世帯で、入居率は67%となっています。

入居期間別に世帯数を見ると、10年未満は22%に留まっており、長期入居者が多くを占めています。

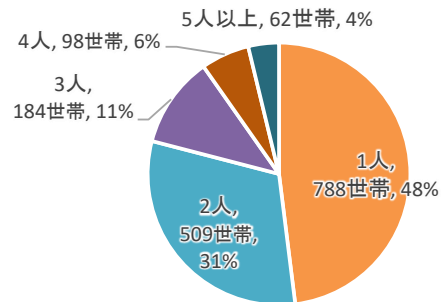
世帯人員別に見ると、1人世帯が48%と最も多くなっています。

世帯の高齢化率は45.8%で、全市に比べ8.8ポイント高く、ひとり親世帯の割合は7.9%で、全市に比べ5.0ポイント高く、子育て世帯の割合では4.5%で、全市に比べ2.6ポイント低くなっています。

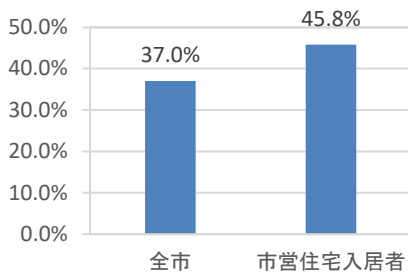
■ 入居期間別入居世帯数



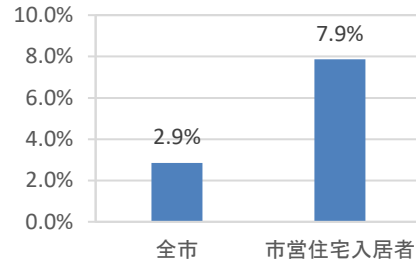
■ 世帯員別入居世帯数



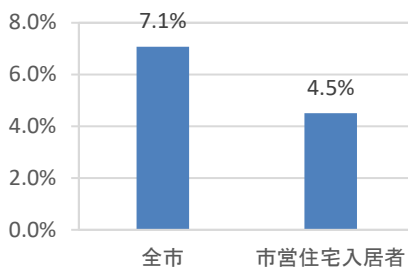
■ 高齢化率※¹



■ ひとり親世帯の割合※²



■ 子育て世帯の割合※³



全市のデータは令和2年国勢調査より作成

※1：60歳以上

※2：母子もしくは父子家庭で20歳未満の子がいる世帯

※3：6歳未満の子がいる世帯

(3) 募集・応募の状況

平成28年度から令和2年度までの空き家募集状況を見ると、応募倍率の平均は19.1倍となっています。

応募倍率は減少傾向にありますが、令和2年度においても10倍超となっています。

■募集・応募の状況

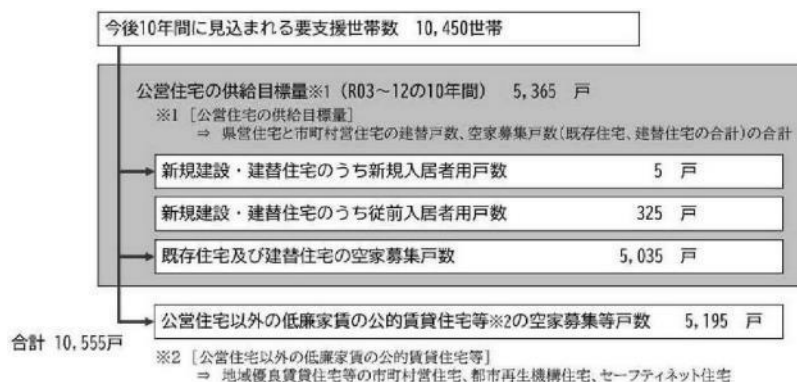
	H28			H29			H30			H31			R2			平均 倍率
	公募	応募	倍率	公募	応募	倍率	公募	応募	倍率	公募	応募	倍率	公募	応募	倍率	
一般向 募集	17	335	19.7	18	334	18.6	22	313	14.2	19	259	13.6	18	241	13.4	15.8
特定目的 募集	16	146	9.1	16	306	19.1	16	220	13.8	17	236	13.9	15	112	7.5	12.8
計	33	481	14.6	34	640	18.8	38	533	14.0	36	495	13.8	33	353	10.7	14.4

2. 市営住宅にかかわる上位・関連計画の位置づけ

(1) 奈良県住生活基本計画〔令和4年2月〕

「奈良県住生活基本計画」では、県内全域を対象に、県営住宅及び市町村営住宅の供給目標量を下記のように設定しています。

■公営住宅の供給目標量（R3～12）



(2) 奈良市第5次総合計画〔令和4年3月〕

奈良市第5次総合計画では市営住宅に関して次の目標を掲げています。

■基本計画より市営住宅関連施策の内容

住環境の 向上 ～住み続け たいと思え るために～	施策の方向性	①良好な住環境の形成 ・市営住宅の既存ストックを最大限に活用し、住宅困窮者のセーフティネットの役割を担えるよう適切なマネジメントを図ります。
	目標の達成度を 評価する指標	子育て世帯向け市営住宅の供給戸数（累計） 【2020年度：99戸 → 2026年度：159戸】

(3) 奈良市公共施設等総合管理計画〔平成27年2月〕

「奈良市公共施設等総合管理計画」は、少子高齢・人口減少等により公共施設等の利用の変化が予想されることから、今後の公共施設等の最適配置を実現するための基本的な考え方をまとめたものです。

■公営住宅の今後の方針

視点	取組の方針
質	・従来の仕様より効率的かつ効果的な仕様で修繕等を行い、安全性や快適性の向上を図ります。 ・不具合の早期発見に努め、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげ、耐久性の向上を図ります。
量	・現在の管理戸数を維持し、耐用年数を超える木造団地等は順次用途廃止を行いつつ当面建替えは見合わせます。
コスト	・予防保全により修理周期の延長を図りライフサイクルコスト、運営管理コストの縮減を進めます。

3. 市営住宅に関する居住者意識

(1) 調査の概要

令和3年(2021)年11月から12月にかけて、入居者の住宅・住環境に対する評価や居住ニーズを把握して、市営住宅のあり方や方向性を検討する材料とするためアンケート調査を実施しました。

調査対象：令和3年(2021年)10月時点で市営住宅に入居している世帯(退去予定の世帯除く)

配布時期：配布：令和3年(2021年)11月26日

回収締切：令和3年(2021年)12月13日

回答率：46.9%(配布件数：1,619件、回答件数：759件)

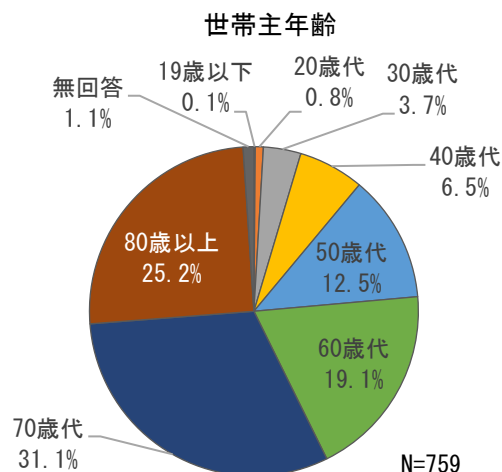
その他：構成比の%は小数点第2位を四捨五入しているため、内訳の合計は100%にならない場合がある。

(2) アンケート結果

①回答者の属性

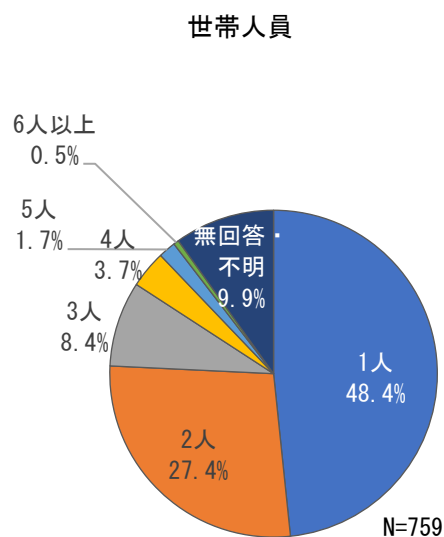
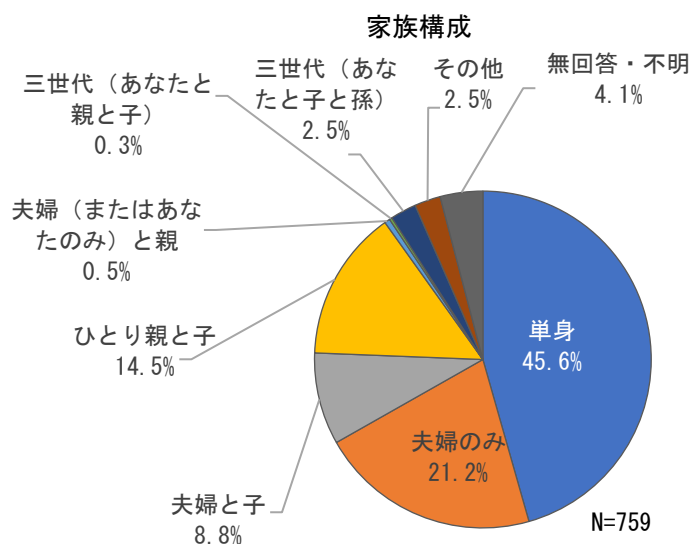
<年齢>

- 年齢は「70歳代」の割合が31.1%で最も高く、次いで「80歳以上」が25.2%、「60歳代」が19.1%となっており、60歳代以上が75.4%を占めています。



<家族構成>

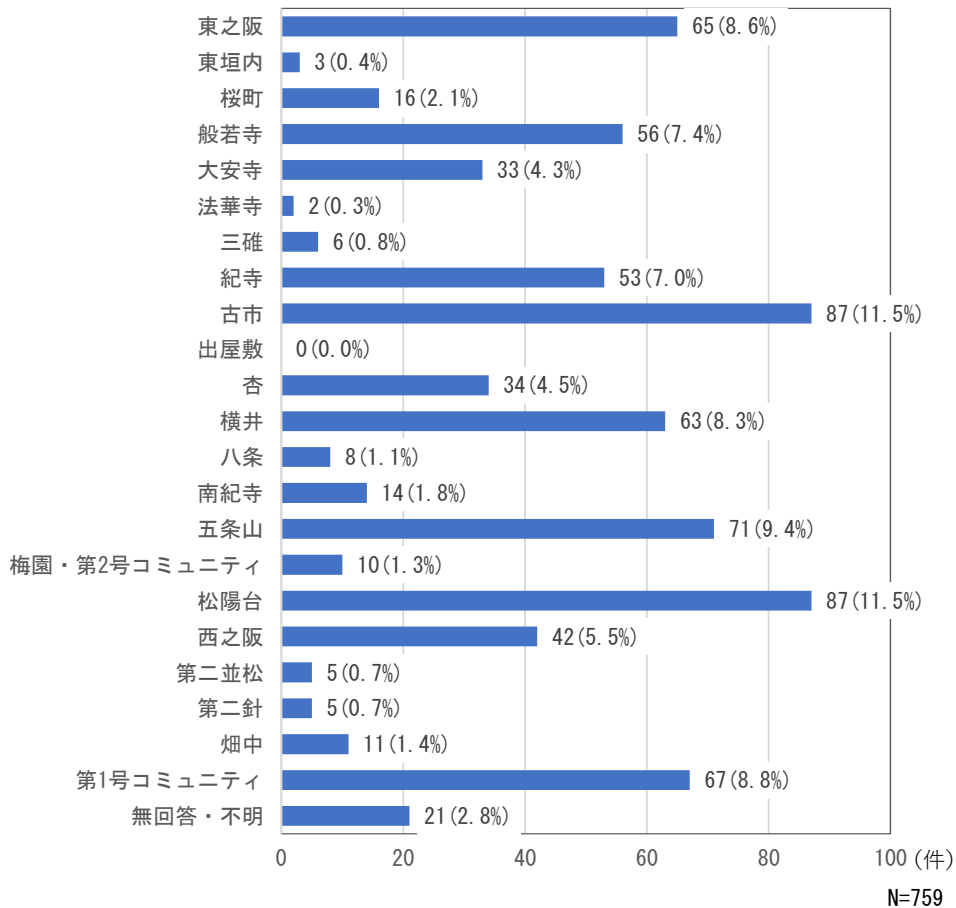
- 家族構成について、「単身」の割合が45.6%で最も高く、次いで「夫婦のみ」が21.1%、「ひとり親と子」が14.5%となっています。
- 世帯人員は「1人」の割合が48.4%で最も高く、次いで「2人」が27.4%となっています。



<居住する団地>

- ・居住する団地について「古市」と「松陽台」が11.5%で最も高く、「五条山」が9.4%、「第1号コミュニティ」が8.8%となっています。

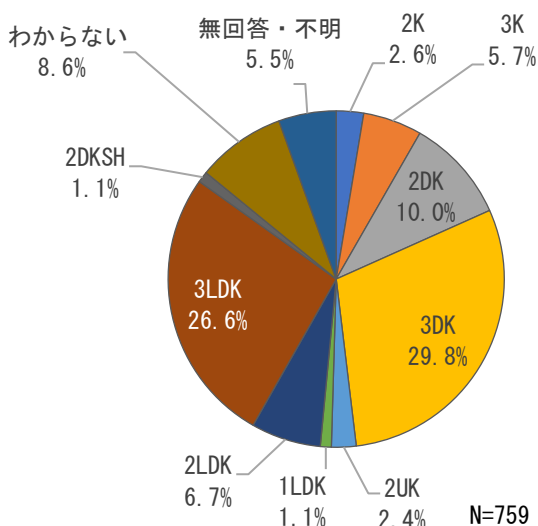
住まいの団地



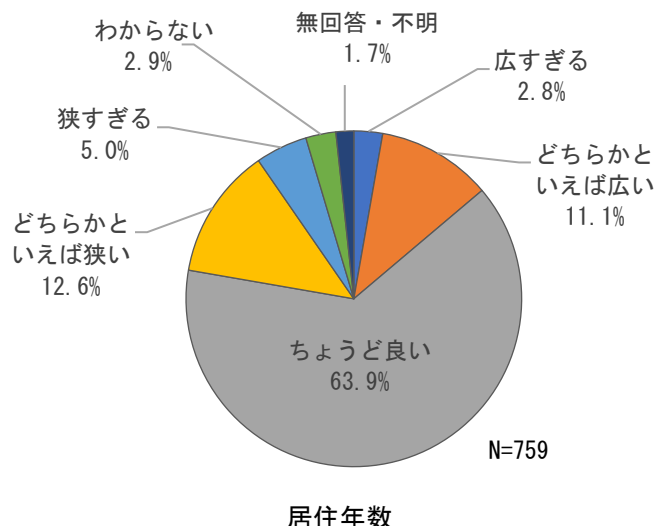
<間取りと間取りに対する意向>

- ・部屋の間取りは「3DK」の割合が29.8%で最も高く、次いで「3LDK」が26.6%、「わからない」が8.6%となっています。
- ・住戸の広さに対する意向について「ちょうど良い」の割合が63.9%で最も高く、次いで「どちらかといえば狭い」が12.6%、「どちらかといえば広い」が11.1%となっています。

部屋の間取り

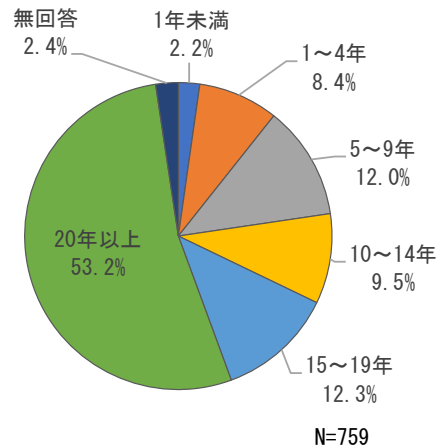


住戸の広さに対する意向



<居住年数>

- ・居住年数について「20年以上」の割合が53.2%で最も高く、次いで「15～19年」が12.3%、「5～9年」が12.0%となっています。

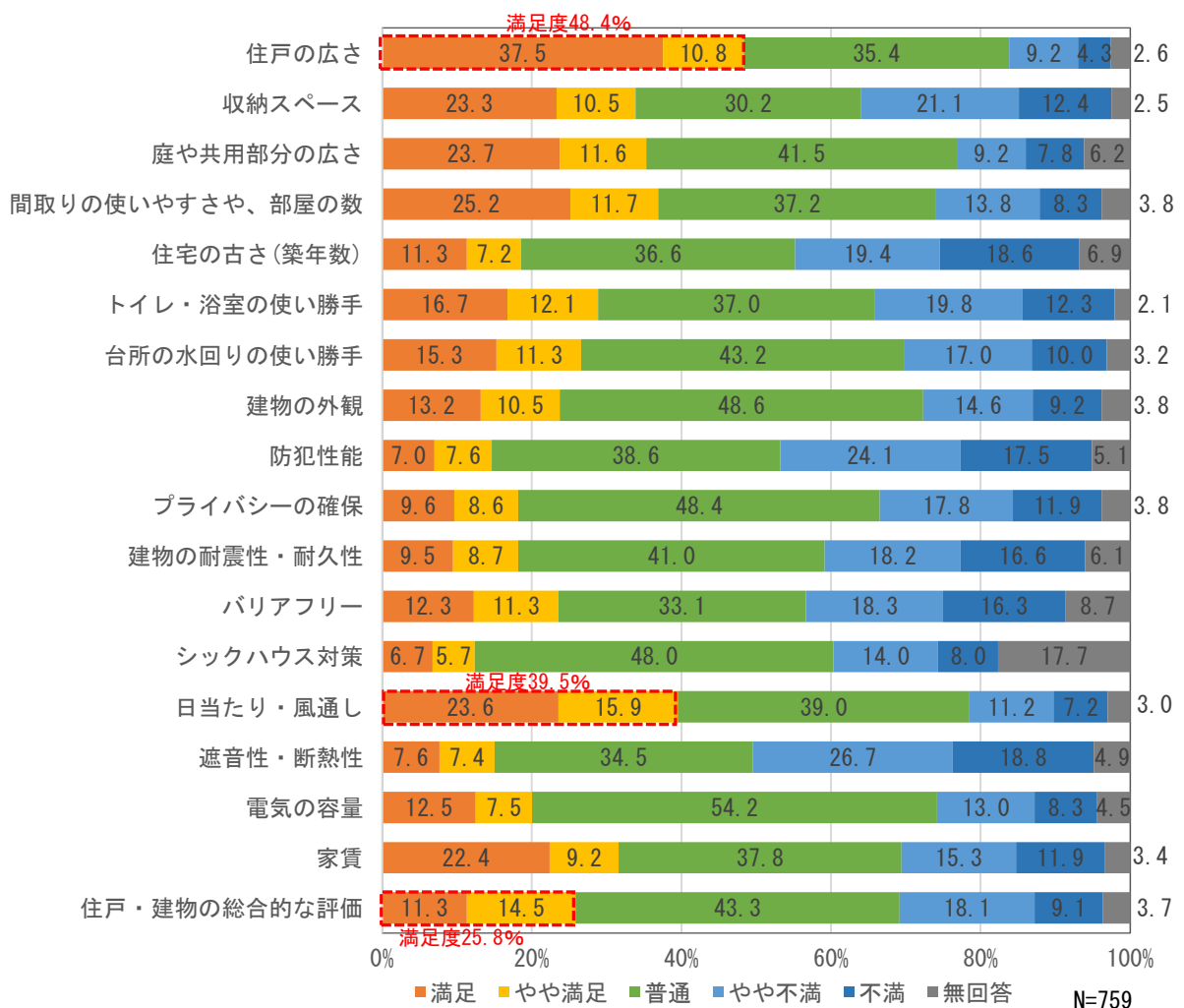


②住まいの満足度

<全体>

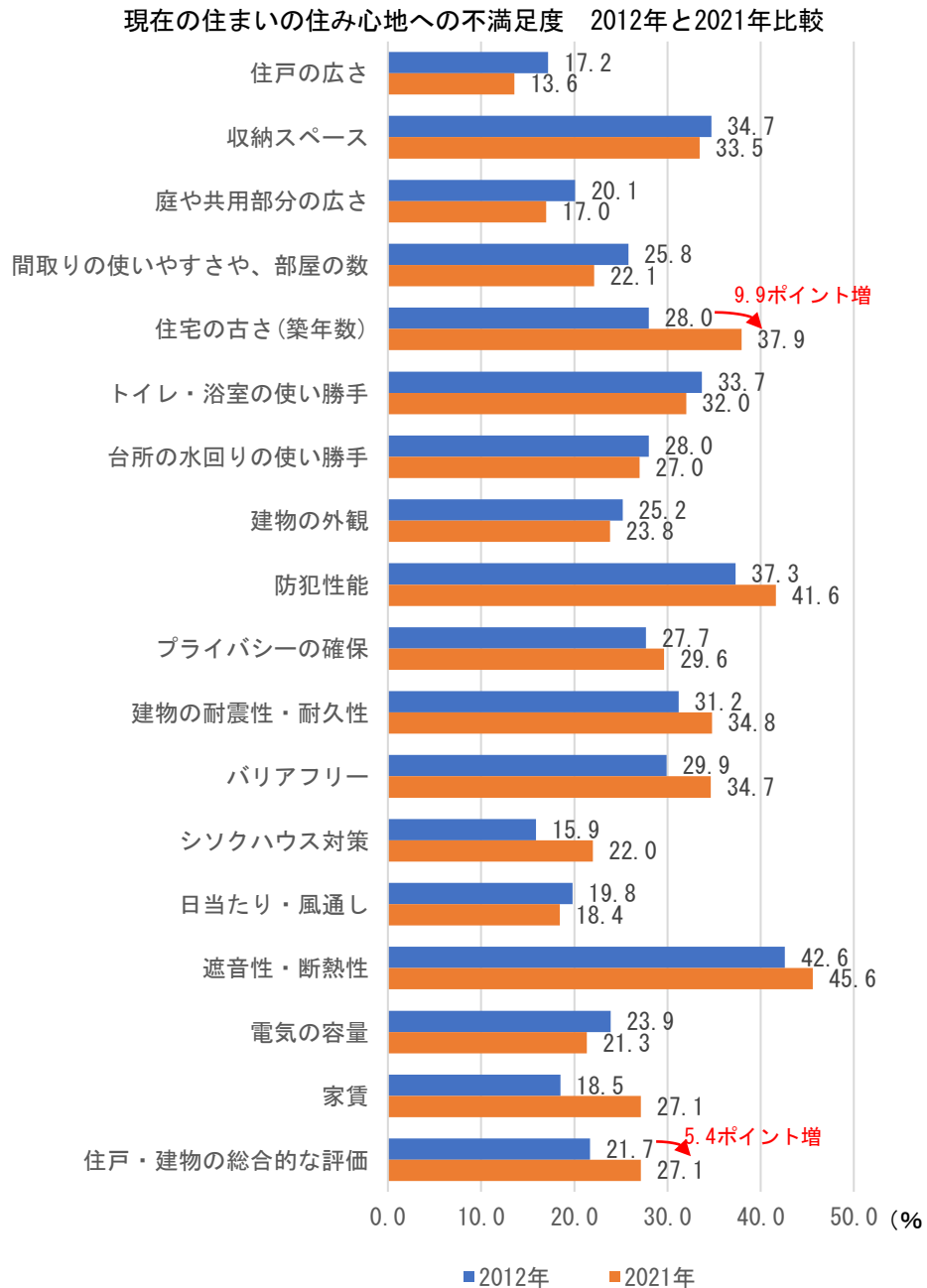
- ・現在の住まいの住み心地について「満足」と「やや満足」の合計値である満足度でみると、「住戸の広さ」の満足度が48.4%で最も高く、次いで「日当たり・風通し」が39.5%となっています。
- ・「住戸・建物の総合的な評価」の満足度は25.8%となっています。

現在の住まいの住み心地への満足度



<2012年アンケート比較>

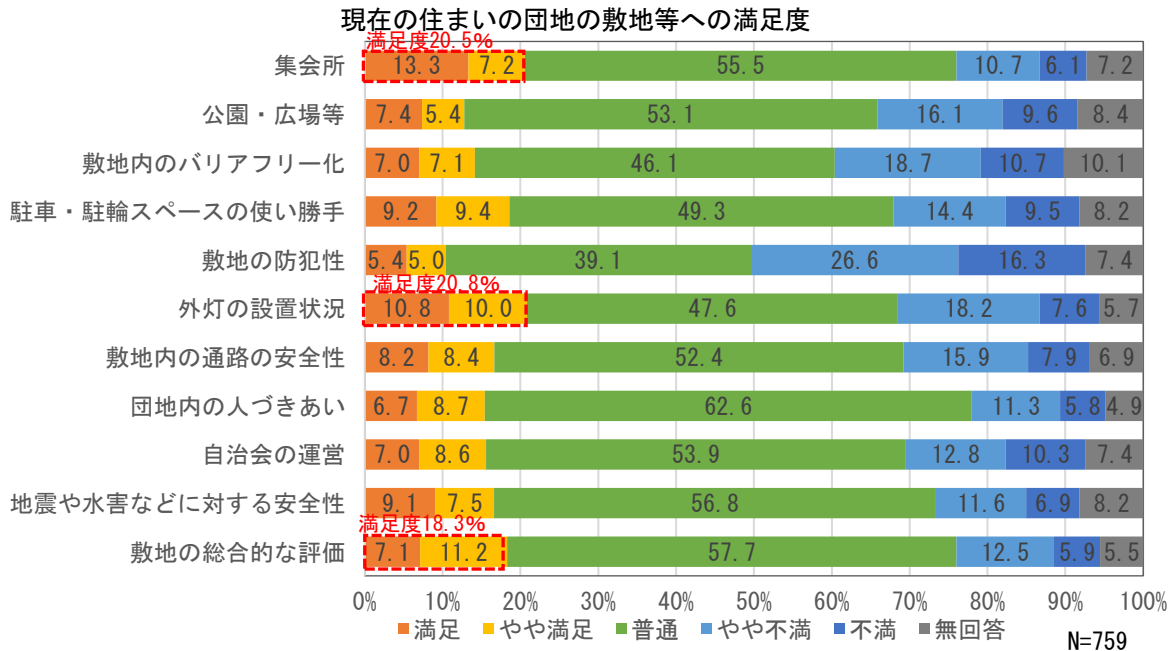
- ・今回のアンケートと2012年に実施したアンケートの不満足度（「やや不満」と「不満」の計）を比較すると、「住戸・建物の総合的な評価」では不満足度が5.4ポイント上昇しています。
- ・全ての項目をみると、特に「住宅の古さ（築年数）」に対する不満足度の上昇が大きく9.9ポイントとなっています。



③団地の敷地等の満足度

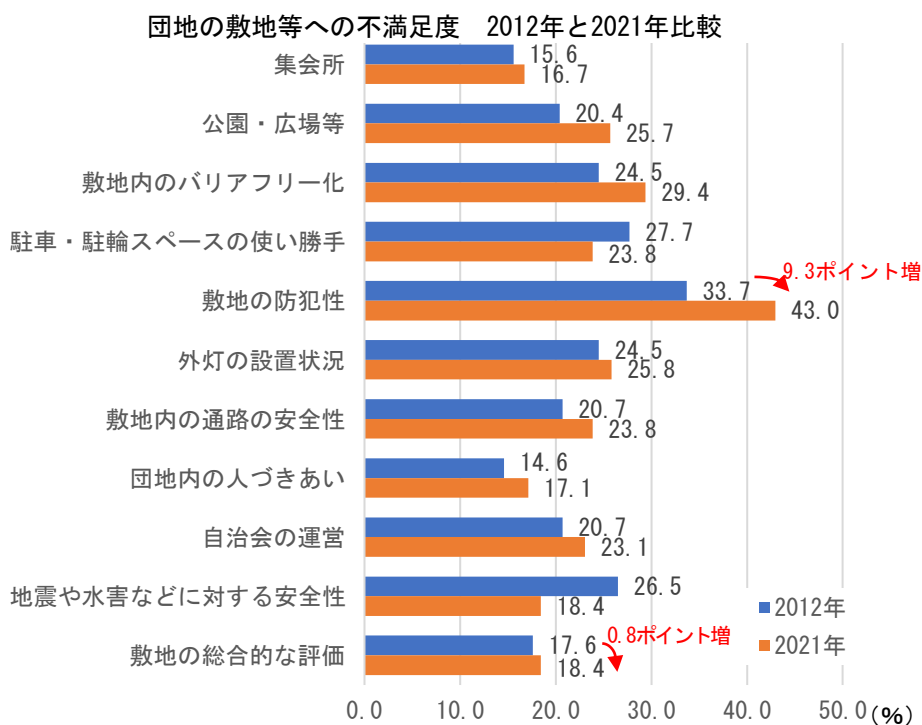
<全体>

- ・現在の住まいの団地の敷地等について「満足」と「やや満足」の合計値である満足度でみると、「外灯の設置状況」の満足度が20.8%で最も高く、次いで「集会所」が20.5%となっています。
- ・「敷地の総合的な評価」の満足度は18.3%になっています。



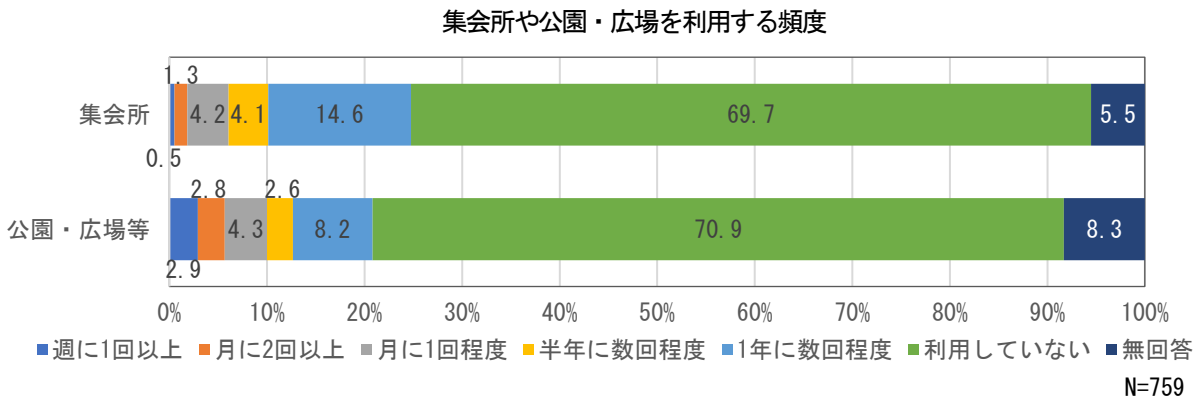
<2012年アンケート比較>

- ・今回のアンケートと2012年に実施したアンケートの不満足度（「やや不満」と「不満」の計）を比較すると、「敷地の総合的な評価」では不満足度が0.8ポイントの上昇に留まっており大きな変化は見られません。
- ・「敷地の防犯性」に対する不満足度の上昇が大きく9.3ポイントとなっています。



④集会所や公園・広場の利用頻度

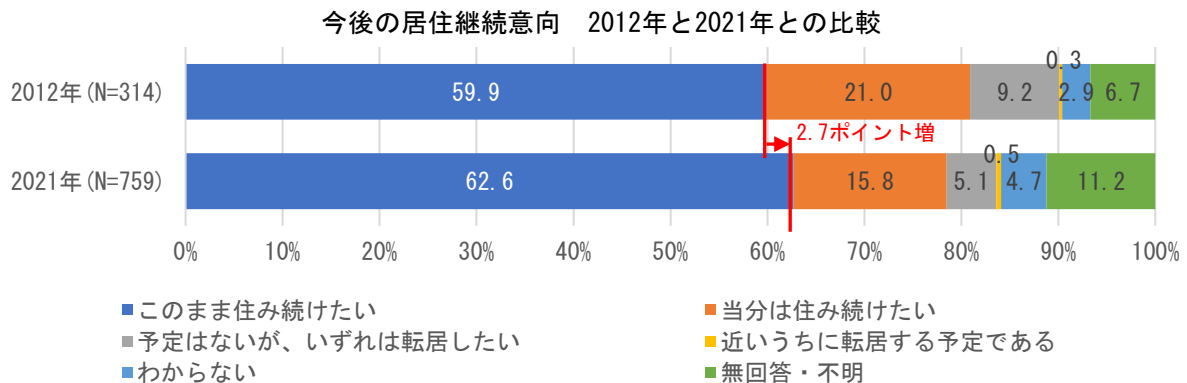
- ・集会所や公園・広場を利用する頻度について、集会所では「利用していない」の割合が69.7%で最も高くなっています。
- ・また、公園・広場等では「利用していない」の割合が70.9%を占めています。



⑤居住に関する意向

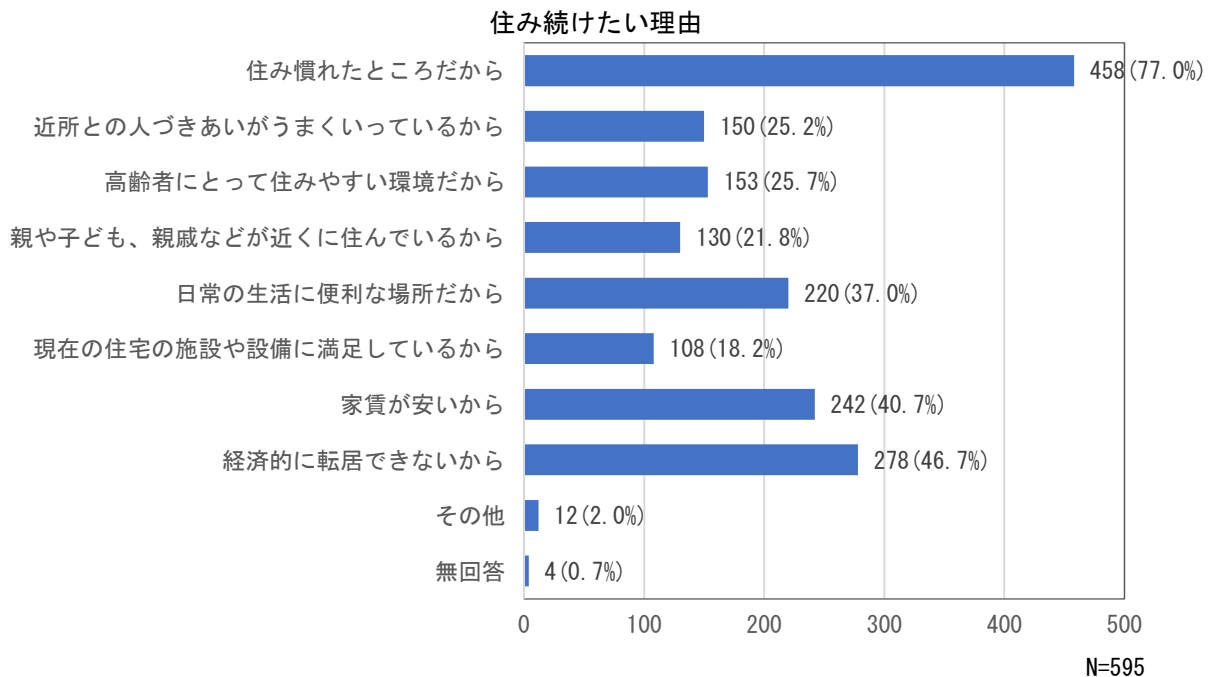
<居住継続意向>

- ・今後の住まいについて「このまま住み続けたい」の割合が62.6%で最も高く、次いで「当分は住み続けたい」が15.8%となっています。
- ・今回のアンケートと2012年に実施したアンケートの居住継続意向を比較すると、「このまま住み続けたい」の割合は2021年の方が2.7ポイント上昇しています。
- ・一方で「当分は住み続けたい」の割合は5.2ポイント、「予定はないが、いずれは転居したい」の割合は4.1ポイント減少しています。



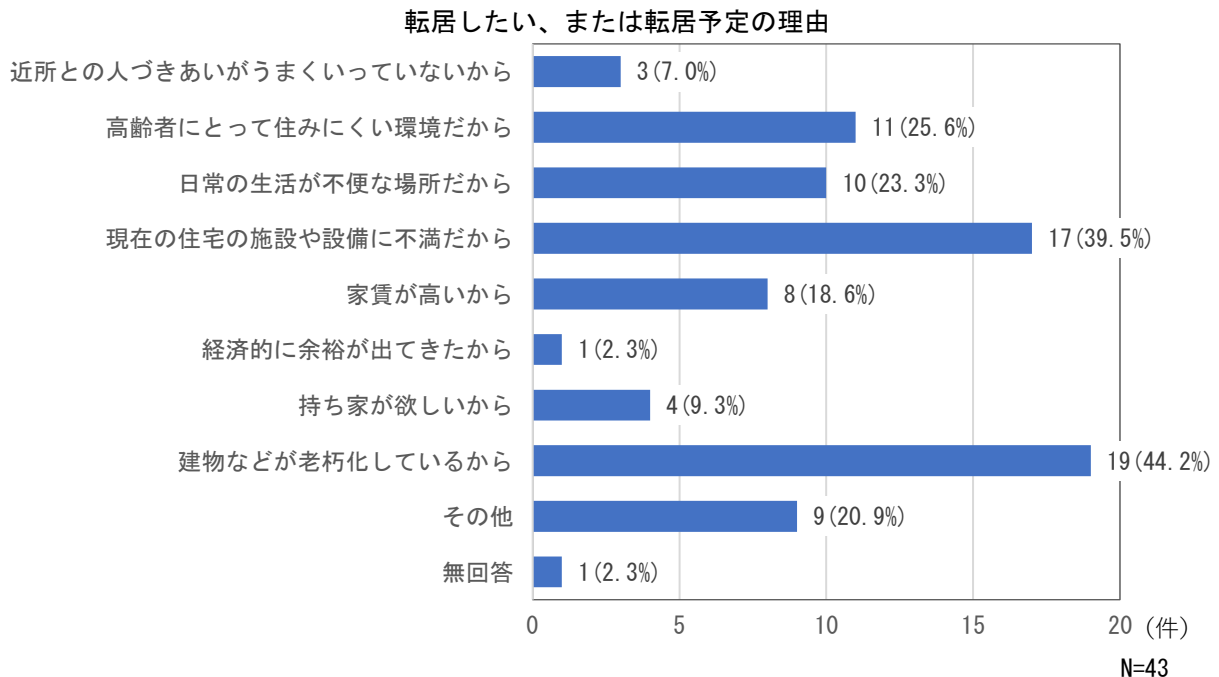
<住み続けたい理由>

- ・住み続けたい理由について「住み慣れたところだから」の割合が77.0%で最も高く、次いで「経済的に転居できないから」が46.7%、「家賃が安いから」が40.7%となっています。



<転居したい、または転居予定の理由>

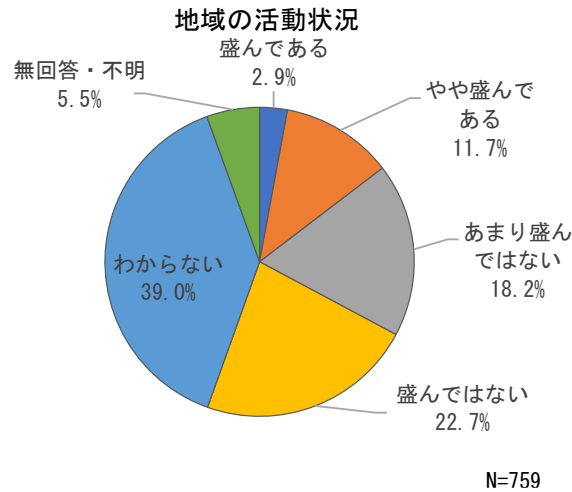
- ・転居したい、または転居予定の理由について「建物などが老朽化しているから」の割合が44.2%で最も高く、次いで「現在の住宅の施設や設備に不満だから」が39.5%、「高齢者にとって住みにくい環境だから」が25.6%となっています。



⑥地域活動の状況

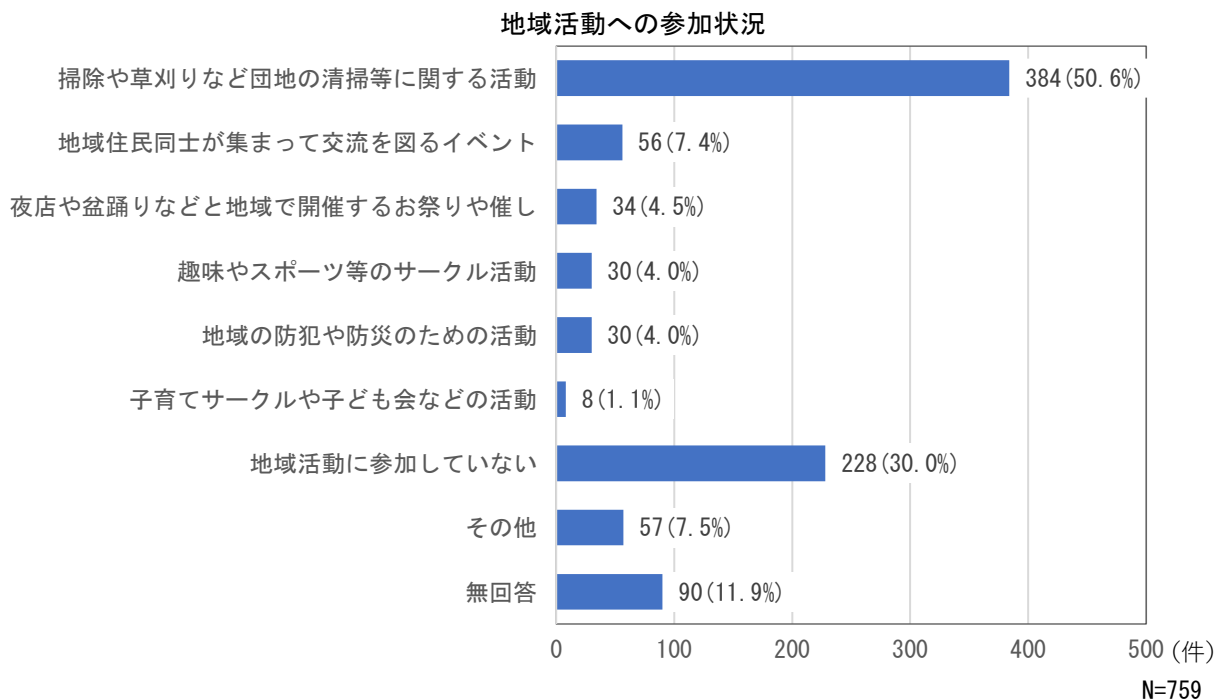
＜地域活動の状況＞

- ・ 地域の活動状況について「わからない」の割合が39.0%で最も高く、次いで「盛んではない」が22.7%、「あまり盛んではない」が18.2%となっています。また、「盛んである」と「やや盛んである」の合計は14.6%となっています。



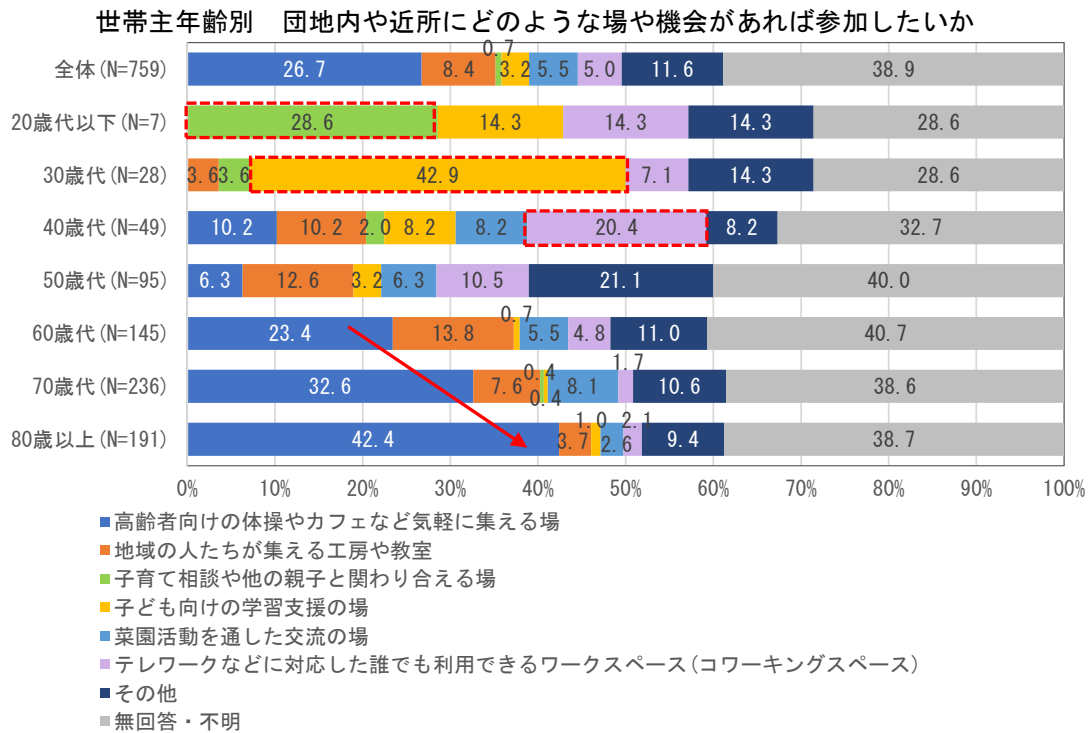
＜地域活動への参加状況＞

- ・ 地域活動への参加について「掃除や草刈りなど団地の清掃等に関する活動」の割合が50.6%で最も高く、次いで「地域活動に参加していない」が30.0%となっています。



⑦どのような場や機会があれば参加したいか

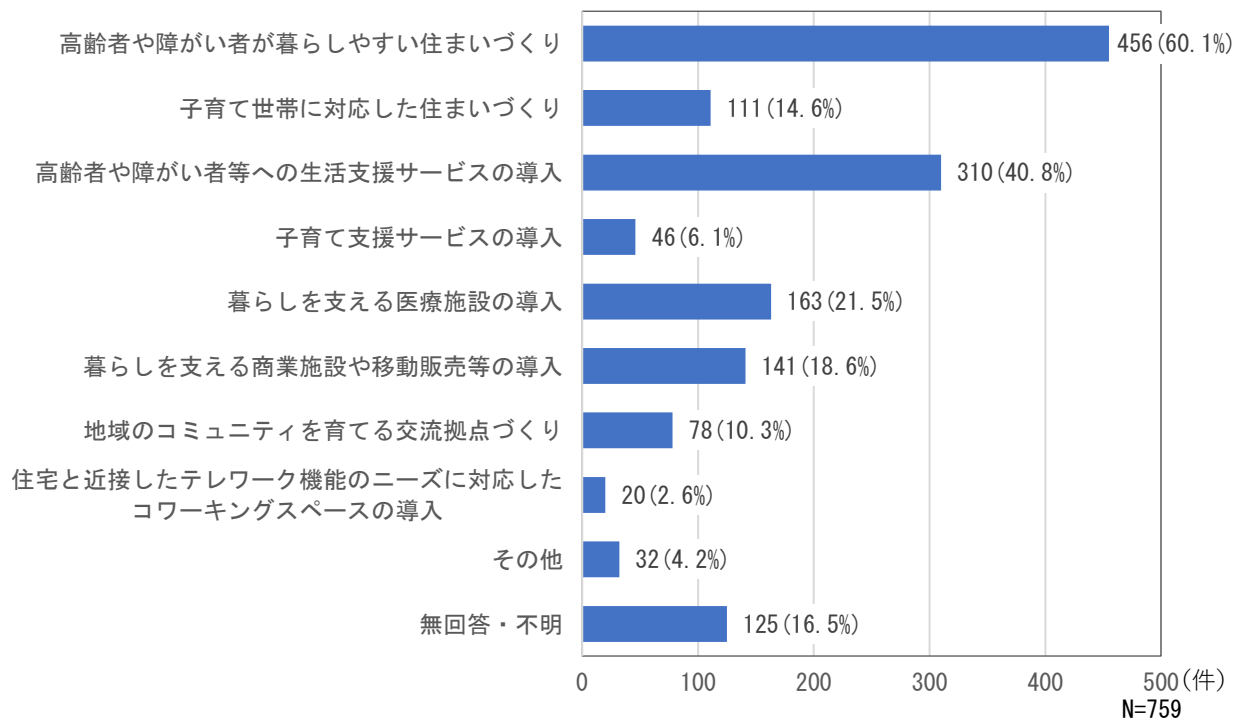
- ・団地内や近所にどのような場や機会があれば参加したいかについて無回答・不明を除くと「高齢者向けの体操やカフェなど気軽に集える場」の割合が26.7%で最も高く、次いで「その他」が11.6%、「地域の人たちが集える工房や教室」が8.4%となっています。
- ・世帯主年齢別に無回答・不明を除いて傾向をみると、20歳代以下では「子育て相談や他の親子と関わり合える場」の割合が最も高く、30歳代では「子ども向けの学習支援の場」の割合が最も高くなっています。また、40歳代では「テレワークなどに対応した誰でも利用できるワークスペース（コワーキングスペース）」の割合が最も高くなっています。
- ・60歳代以降は「高齢者向けの体操やカフェなど気軽に集える場」の割合が最も高く、年齢が上がるほどその傾向が高くなっています。



⑧まちづくりで重視する視点

- ・今後、市営住宅等において、皆が豊かに暮らすことができるすまいづくりを進めるために、どのようなことを重視する必要があるかについて「高齢者や障がい者が暮らしやすいすまいづくり」の割合が60.1%で最も高く、次いで「高齢者や障がい者等への生活支援サービスの導入」が40.8%、「暮らしを支える医療施設の導入」が21.5%となっています。

今後、市営住宅等において重視する必要があること



第2章 市営住宅を取り巻く課題

1. 住宅ストックに関する課題

(1) 安全性の確保

①新耐震基準に適合しない住棟「西之阪改良住宅」の課題

耐震診断の結果「新耐震基準に適合しない」と判定された1団地・2棟（西之阪改良1期2期）176戸（店舗作業場含む）について、安全性の確保が課題となっています。これらの住棟においては、耐震補強工事の施工性が低い、費用対効果が小さい、入居したままの工事が困難であるなど課題が多いため、今後のあり方について検討が求められます。

また、平成27（2015）年度から入居者の住替え事業を推進しているものの、周辺の空き住戸の確保に限界があり、早期に課題解決するためには、建替えを検討することが必要な状況です。

②用途廃止予定団地の課題

現状では、用途廃止が予定されている団地については、「空き家になるまで維持し、その後用途廃止」という方針としていますが、居住継続意向が強い高齢の入居者の長期居住が続く状況から、老朽化し危険な状態の住宅における災害時の安全性確保の課題があります。

また、空き家になった住宅から用途廃止を進めることにより、虫食いの空き地が発生する状況が長期化し、ごみの不法投棄など防犯上の問題も発生しています。市営住宅居住者の意識調査から、用途廃止が予定されている団地では敷地に関して防犯性や安全性に対する不満度が特に高いことなども踏まえ、居住者が安全に暮らせるような取り組みが求められます。

用途廃止後の土地利用が想定されていないこともあり、積極的な用途廃止の戦略を講じることができていない状況です。

③立地環境の課題

「洪水浸水想定区域」あるいは「土砂災害警戒区域」に指定されているなど、災害が予測されている位置に団地・住棟が立地している場合があります。

これらの団地・住棟においては、安全性を確保するための対策を検討することが求められます。

(2) 居住性の向上

昭和50年代～60年代に整備された住棟を中心に、給湯設備や浴槽のない住戸やバリアフリー化がなされていない住戸が多く存在し、居住性能の改善が求められます。

特に、入居者の高齢化が進んでいる中で、バリアフリー化された居住環境をできるだけ確保する必要性が高まっている状況です。

また、市営住宅に関する居住者意識の調査結果から、建物に関して遮音性・断熱性、収納スペース等に対する不満が高いことを踏まえ、維持管理等にあたっては、多様なニーズに対する対応についても検討が求められます。

(3) 適切な維持管理と長寿命化対策の検討

公営住宅法施行令によれば、耐火構造の公営住宅の耐用年限は70年となっています。しかしながら、70年先まで有効に活用していくためには、ライフサイクルコスト（LCC）を見据えた適切な予防保全に努め、長寿命化対策工事等の実施が求められます。

厳しい財政状況の中、長寿命化対策及び居住性改善工事等を効果的に推進し、有効なストック活用とするために、団地・住棟の立地や需要等に配慮した優先順位を意識した事業推進が求められます。

一方で、空き家修繕に係る予算の確保が困難なことから、修繕工事が進められず入居者の募集戸数が限られてしまう状況が発生しています。限られた財源の中で効果的に市営住宅の供給を進めるためには、既存ストックの有効活用を進めることが求められます。

※ライフサイクルコスト（LCC）：建築物の竣工から除却までの期間に必要となる整備・管理コストの総合計

(4) 改良住宅等のあり方の検討

旧地域改善向け公営住宅は、平成9年に「地域改善対策特定事業に係わる国の特別措置に関する法律」が見直され、特別対策としての同和対策事業は平成14年3月31日をもって制度上終了しています。

改良住宅とコミュニティ住宅（以下、「改良住宅等」という。）は、住宅地区改良事業・小集落地区改良事業・密集住宅市街地整備促進事業によって住宅を失った者に対して供給されてきた住宅ですが、整備から年月が経過し、入居者の入れ替わりや空き家化の進行など、少しずつですが整備当初の役割は薄れつつあると考えられます。

改良住宅等が地域福祉や地域コミュニティに果たしてきた役割も踏まえつつ、今後の奈良市におけるまちづくり課題の解決に向けた活用や、住宅セーフティネットの受け皿としての活用を想定し、改良住宅の立地場所や周辺地域の状況などを考慮した今後のあり方について検討することが必要です。

また、住宅地区改良事業により整備された地区においては、地区施設の老朽化も進んできており、その更新等も含めたまちづくりの視点で検討することが必要です。

(5) 供給手法の適正化

市営住宅には建設時期の古いものが多く、なかには耐用年限を超過する住棟や、耐震性能が確保できていない住棟もありますが、本市の厳しい財政事情により建替えについては、平成25年度以降見合わせています。

限られた財源をより効率的・効果的に活用しながら、良質な市営住宅ストックを形成していくとともに、今後の市営住宅の管理・運営のあり方について検討を行っていく必要があります。

そのため、今後建替えを検討する際、住宅の供給方法は、直接建設方式、買取方式、借上方式の3つのタイプ及びPFI/PPP手法の導入等が考えられますが、それぞれの団地の特性に応じた供給手法を検討していくことが求められます。

※耐用年限：公営住宅法施行令では構造ごとに耐用年限を耐火70年、準耐火45年、木造30年と設定しています

■住宅の供給方式の概要

方式		従来方式			一括発注方式			PFI方式		
		直接建設	買取方式	借上方式	DB	DBO	BT	BTO	BOT	
スキーム	設計	(別途)委託契約	要件を満たす建物を買取	要件を満たす建物を借上	設計・建設を一括発注	設計・建設・管理を一括発注	設計・建設を一括発注	特定事業契約	設計・建設・管理を一括発注	特定事業契約
	建設	請負契約	売買取約	買貸借契約	委託契約 請負契約	委託契約 請負契約	委託契約 請負契約		委託契約 請負契約	委託契約 請負契約
	維持管理	(別途)委託契約	(別途)委託契約		(別途)委託契約	委託契約	(別途)委託契約		委託契約	委託契約
敷地の所有		(一般に)市	市・民間いずれも可能	(一般に)民間	(一般に)市	(一般に)市	(一般に)市	(一般に)市	(一般に)市	(一般に)市
整備の事業主体		市	民間	民間	市	市	民間	SPC	SPC	SPC
発注方法		仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注
資金調達		単費+起債+交付金	単費+起債+交付金	単費(市補助)+国補助+民間資金	単費+起債+交付金	単費+起債+交付金	単費+起債+交付金	単費+交付金+民間資金	単費+交付金+民間資金	単費+交付金+民間資金
助成措置	建設費等	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(共用部×2/3×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね45%)	社会資本整備総合交付金(整備費×概ね50%)
	家賃低廉化	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(借上期間)※最長20年	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし	家賃低廉化事業(10年間)※用地取得なし

2. 管理・運営に関する課題

(1) 入居資格と募集方法の検討

① 同居親族要件廃止への対応

本市においては人口減少とあわせて世帯の小規模化が進行しており、単身者も増加傾向にあります。一方で、公営住宅においては従来、同居親族世帯を原則としていましたが、平成24年の公営住宅法改正により、同居親族要件が廃止され、事業主体が決めることとなりました。こうした状況をふまえて、本市の応募者の実情に応じた入居者資格を検討する必要があります。

② 効果的な募集方法の検討

平成28年度以降の市営住宅の応募倍率は、平均19.1倍となっていますが、団地や階数によっては当選後に辞退される例も見受けられることから、辞退者を少なくするための方策の検討が必要です。

③ 特定目的住宅の供給の検討

現在、特に居住の安定確保が必要な者に供給する住宅として、高齢者向け、母子父子世帯向け、子育て世帯向け等を設けています。社会経済情勢や地域の住宅需要など応募者の困窮する実情を踏まえ、また、市の住まい・まちづくりの方向性と合わせて、これらの特定目的住宅の設置を検討します。

(2) 公平性の確保

① 入居承継基準の検討

入居承継については、国のガイドライン等が示されており、本市においては平成25年度に見直しを行っていますが、市営住宅の需要が高いことから、不公平感が生じないように、今後も更なる見直しの必要性について検討していく必要があります。

※入居承継：入居名義人の方が死亡又は退去した場合に、入居名義人と同居しておられた方が引き続き市の承認を得て市営住宅に居住することができる

② 家賃滞納者対策

家賃滞納者に対しては、平成23年度から抜本的な対策を講じるため「奈良市営住宅家賃滞納整理方針」、「奈良市営住宅家賃滞納処理要領」を策定しました。これ以降、支払い請求に応じない者には弁護士に相談をしながら法的措置をもって対処し、継続的に家賃滞納の解消に努力しています。

これにより、現年度家賃の収納率は、平成23年度93.13%から令和2年度99.14%と向上し、今後も高い収納率を維持していくことが求められます。

(3) 高齢化への対応

平成30年4月1日の市営住宅入居者の高齢化率をみると、43.7%となっており、全市に比べ7.5ポイント高くなっています。

また、市営住宅居住者の意識調査から、およそ8割の方が今後も住み続けたいと回答していますが、この割合は年齢が上がるほど定住意向が強くなる傾向がみられます。

今後、ますます高齢化が進行した場合、団地内の自治会活動に支障が出るなどの問題が予想されます。そのため、他部局との連携や若年者の入居促進によるコミュニティバランスの確保など、安全で安心な団地づくりを検討する必要があります。

また、市営住宅居住者の意識調査において、「高齢者の集い場」に対する参加ニーズが高いことも踏まえ、居住者同士や団地周辺住民等との日常的な交流を促すことで、居住者相互の見守りや支え合いが生まれるコミュニティを形成することも必要です。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. これからの市営住宅に求められる役割

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給することを目的としていますが、戦後の絶対的な住宅不足や高度経済成長の都市部への大量の人口流入に対応した「大量供給による量の確保」、世帯数を上回る住宅数が達成される昭和50年代以降は「質の向上」、高齢化の進展が著しくなる昭和60年代以降は「福祉施策との連携」というように、その果たしてきた役割、具体的な取り組み手法は時代とともに変化してきました。

平成18年に制定された「住生活基本法」では“国民の住生活の安定の確保および向上の促進”が掲げられ、これからの公営住宅においては、住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築を主な役割とし、著しい住宅困窮者に対する公平かつ的確な供給により、市民生活の安全・安心を確保していくことが重視されています。

一方で、平成29年に住宅セーフティネット法が改正され、新たな住宅セーフティネット制度がスタートするなど、民間賃貸住宅の役割も含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。

今後、人口減少、少子高齢化のさらなる進展や厳しい財政状況が予想されるなか、市営住宅には引き続き住宅セーフティネットの一翼を担う役割が期待されており、民間住宅等とも連携を図りつつ、既存のストックを最大限活用し、適切にマネジメントしていくことが求められます。

2. 管理戸数に関する考え方

奈良市では、平成14年3月に「奈良市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、市営住宅の有効活用という視点から住宅ストック活用方針を定め、その推進を図ってきました。平成30年4月1日時点の管理状況としては、26団地、管理戸数2,347戸（公営住宅：20団地1,494戸、改良住宅：4団地633戸、コミュニティ住宅2団地220戸）となっています。

今後の管理戸数の検討にあたり、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省平成28年8月改定）」（以下「改訂指針」という。）で示された「ストック推計プログラム」を用いて、将来の時点における自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満世帯」という。）数を推計しました。この結果をもとに、市営住宅だけでなく都市再生機構（UR）賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等、本市の状況に応じた著しい困窮年収未満世帯への対応について、後述する第4章1のとおり検討しました。

その検討結果から、市営住宅の管理戸数については、基本的には“現状維持”とし、耐用年限を超過している木造や簡易耐火構造平屋建て住宅、住み替えにより空き住戸となった老朽住宅（簡易耐火構造2階建て住宅）などは順次用途廃止を行いつつ、安全性の確保及び事業推進上必要な建替事業については効果的な供給手法を検討し実施します。また、改良住宅の一部についても著しい困窮年収未満世帯に対応する住宅として活用することを想定します。

3. 長寿命化に関する基本方針

管理戸数の維持を前提に、これからの市営住宅に求められる役割を踏まえ、市営住宅ストック活用の基本方針を次のように設定します。

(1) 安全で安心して暮らせる団地の形成

住まいは豊かな住生活を送る上での基礎的な要素であることから、入居者の安全・安心、快適な暮らしが確保されるよう適切に維持管理していくことが必要です。そのため、住棟の状況に応じた効率的、効果的な活用方針を判定します。

① 計画的な改善・修繕による整備水準の確保

住棟の立地や需要、改善事業の効果（例：エレベーターが設置されている住棟などでのバリアフリー化は効果的）等を考慮して長期的に維持管理する住棟については、優先的に居住の安全性・快適性を確保しつつ、仕様のグレードアップ等により耐久性を向上させライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図るなど、年間にかかる維持管理コストの平準化にむけ、計画的な改善を推進します。

そのため、管理する市営住宅の整備・管理・修繕履歴データを住棟単位で整理するとともに、長寿命化に資する外壁や屋上の改修等、団地・住棟ごとに適切な事業手法を検討します。

また、日常管理で団地へ行く際には、住棟の主要箇所（項目）について目視等による確認を行い、予防保全的な維持管理や修繕につなげるよう努めます。

一方で、厳しい財政状況の中で空き家改修が限られた戸数になっている状況を改善し、効果的なストック活用に向けた空き家改修を進めます。特に、住戸内の段差解消・手すりの設置などのバリアフリー化や、浴槽の設置・給湯設備の改善などについては、空き家改修の中で進めることが可能であることから、空き家改修の際の積極的な居住性改善の実現を目指します。

また、災害が予測されている地域に立地している団地・住棟については、近隣における避難所の立地なども含め、避難の安全性を確保することを条件として維持管理を行うこととします。

② ソーシャルミックス・コミュニティの醸成による安心の向上

市営住宅の入居者は高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が多く、そうした人たちが安心して生活できるよう、福祉部局等と連携し、地域での見守り体制の充実等が望まれます。一方、少子化対策として子どもを育てやすい環境づくりが必要です。

そのため、子育て世帯向け住宅の新たな優先枠を設定するとともに、すでに設定している母子・父子世帯向け住宅も含めて優先枠拡充を検討するなどにより、世代間・地域間など地域のコミュニティ活性化を図りつつ、多様な世帯が交流しながら暮らすソーシャルミックスの推進を図ります。

また、居住者同士や団地周辺コミュニティとの日常的な交流が発生するような場の整備や活動を促進し、居住者相互の見守りや支え合い、暮らしを豊かにする多様な活動が広がることを目指します。

③ 用途廃止予定団地の課題解決の早期実現

用途廃止予定団地については、早期に入居者の住み替えを促進し、危険な状態の住宅の除却を実現することが必要であるため、除却後の土地利用を想定し、民間事業者への売却による財源確保の可能性も踏まえて、集約建替えの実現に向けた事業手法の検討を行います。

また、用途廃止予定団地の立地条件が団地によって異なるため、除却後の土地利用の検討においては、市場性の有無や民間事業者への売却可能性の状況に応じて設定することが必要です。

④ 改良住宅等の適切な利用の推進

改良住宅等は、これまでその特別な整備目的から、公営住宅よりも低廉な家賃設定や入居対象者の限定などの配慮がなされてきました。しかしながら、整備当初の役割が薄れつつあるなかで、公営住宅との公平性を保つ観点から、改良住宅等についても平成28年4月から住宅地区改良法による限度額の範囲内で応能応益的家賃制度を導入するとともに共益費及び駐車場使用料も公営住宅と同様に徴収しています。

改良住宅等が地域福祉や地域コミュニティに果たしてきた役割も踏まえつつ、奈良市のまちづくり課題の解決に向けて活用する住宅ストックとして、住宅セーフティネットへの対応や、中堅所得者層向けの住宅供給などを想定し、団地ごとにその立地環境や周辺地域の状況などを踏まえた活用を検討します。

また、住宅地区改良事業により整備された地区であり、建替えも検討する必要がある西之阪改良住宅においては、地区施設の老朽化も進んできている中、都心かつ市の玄関口に立地している団地として、地区施設等の更新や民間事業者による新たな都市機能の導入等も含めたまちづくりの視点で検討します。

⑤ 財政事情を踏まえた建替事業の推進

厳しい財政状況を勘案し、計画期間内においては多額の財政負担を伴う建替事業について、民間活力の導入等による財源確保、事業費の縮減等の可能性を検討したうえで効果的な実施を目指します。

特に、老朽化の著しい住棟や新耐震基準に適合しない住棟においては、将来的な建替えや用途廃止を早期かつ円滑に実施することを目指し、新規入居者の募集を停止するとともに、現入居者に対して住み替えの支援に努めつつ、事業推進に向けた検討を進めます。

(2) 住宅確保要配慮者への的確な入居の推進

限られた市営住宅の戸数に対し、重層的な住宅セーフティネット構築の視点から、公営住宅を必要とする低額所得者、高齢者世帯、子育て世帯等が安心して生活できるよう、公平・公正な入居者管理の推進を図ります。

① 入居資格と募集方法の検討

入居資格および募集方法について、今後の社会経済状況の変化などを踏まえ、需要に合わせた検討を行います。

また、市としての住まい・まちづくりの方向性にあわせて、子育て世帯の優先枠の設置を行うとともに、災害等により住宅を失った被災者等、一時的・緊急的に住宅が必要となった世帯に対しては、必要に応じて市営住宅での対応を図ります。

② 公平・公正な入居者管理の推進

高額所得者や収入超過者、家賃滞納者、不正入居者に対しては、引き続き取り組みの強化をはかっていきます。

同居承認基準や入居継承基準について、現居住者の居住の安定を確保しつつ、今後もそのあり方を公平性の視点から検証していきます。

③ 空家等の有効活用による住み替え支援

高齢者や障がい者等に対しては、日常の暮らしやすさに配慮して、エレベーターが設置されていない団地については、低層階への住み替えを促進します。

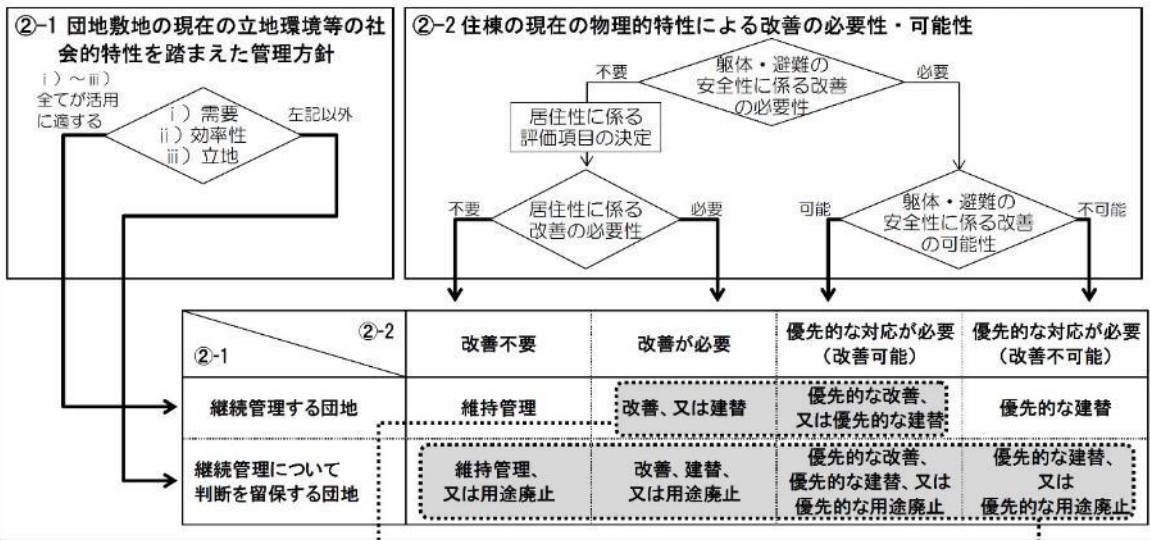
第4章 ストック活用手法の選定

前述の市営住宅ストック活用の基本方針に基づきストックの活用を進めていくため、国土交通省住宅局による改定指針を踏まえ、以下のフローで団地別・住棟別の事業手法の選定を行います。

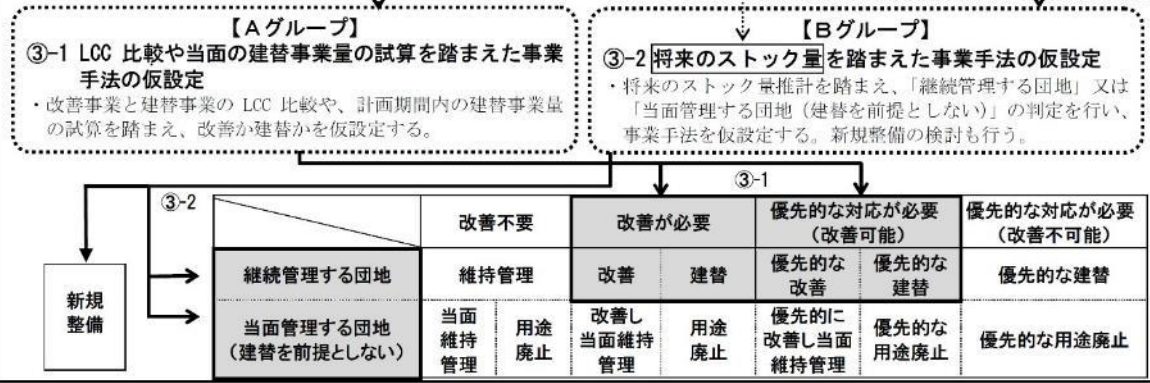
本計画の対象住宅は、奈良市が管理している公営住宅（20団地・1,494戸）、改良住宅（4団地・633戸）、コミュニティ住宅（2団地・220戸）の26団地・2,347戸とします。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

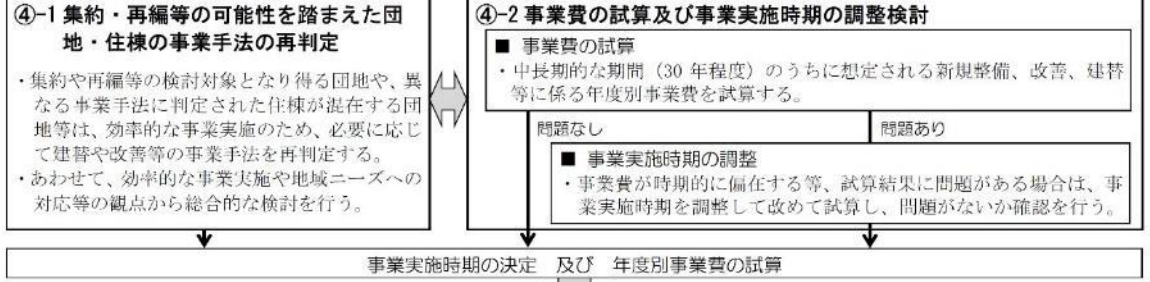
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

④-4 計画期間における事業手法の決定
・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

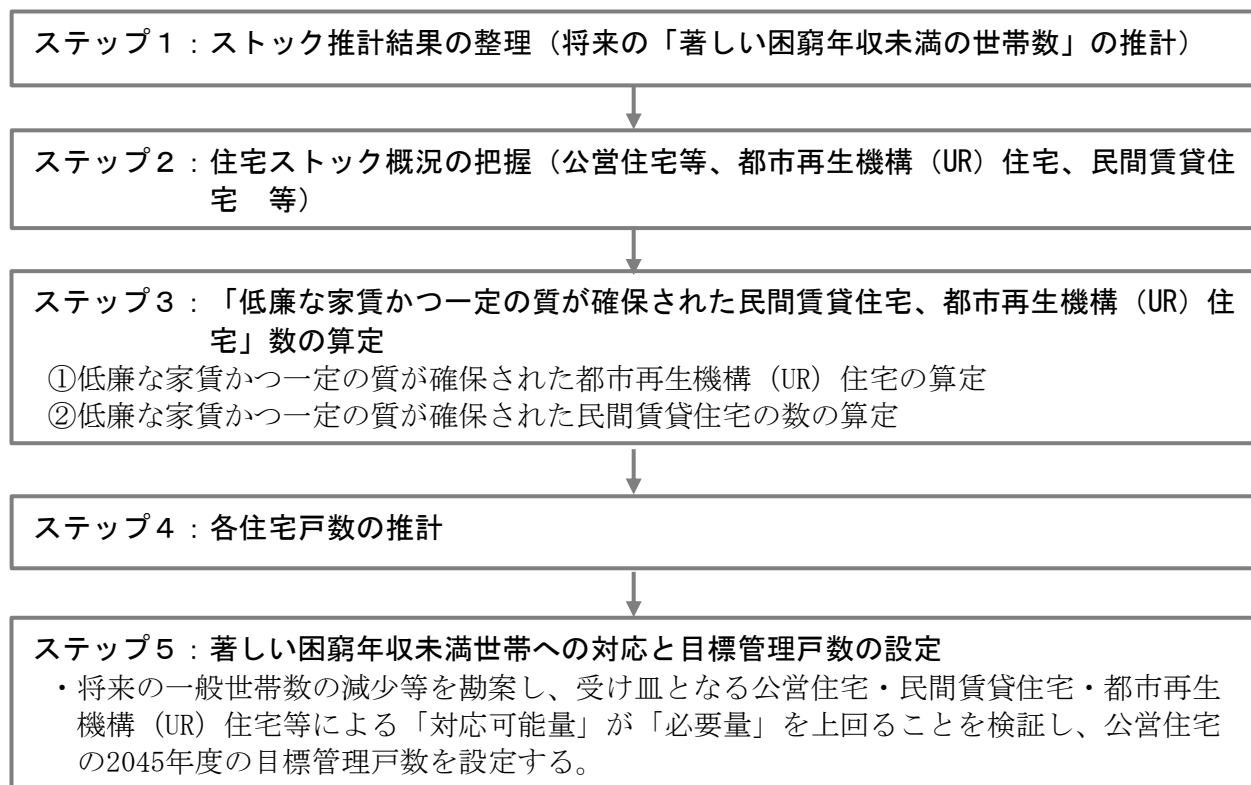
1. 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等[※]の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。（この推計手法を「ストック推計」ということとします）

ストック推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムである「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3（2021）年10月）」を活用して推計を行います。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものです。

このため、公営住宅等だけでなく、都市再生機構（UR）住宅や民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。



※「公営住宅等」は市営住宅及び県営住宅をさす

(1) ストック推計結果の整理 (著しい困窮年収未満の世帯の総数)

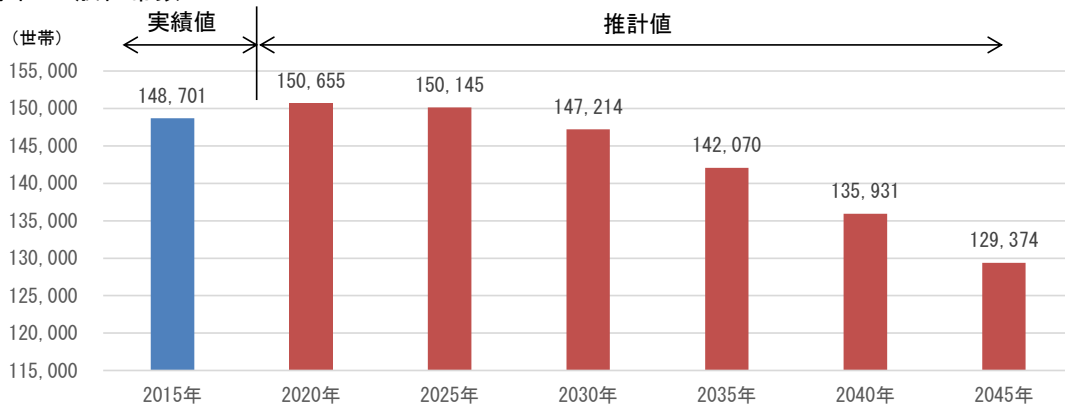
① 将来的な一般世帯[※]数の推計

奈良市の将来的な一般世帯数は令和3(2021)年10月に国交省より示された将来世帯数推計プログラムを用いて算出すると令和2(2020)年以降減少に転じる予想となっており、令和27(2045)年には平成27(2015)年の実績値と比較して13%減少し、129,374世帯になると予測されています。

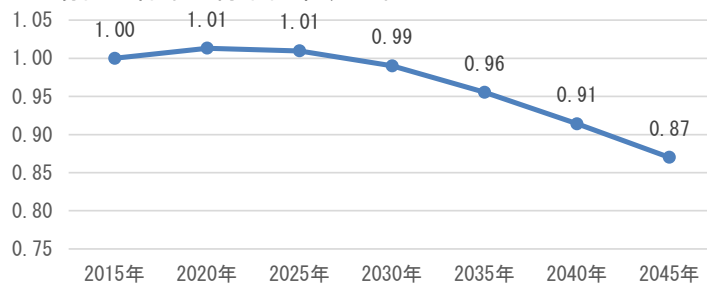
■ 将来 一般世帯数

世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	148,701	150,655	150,145	147,214	142,070	135,931	129,374
20歳未満	1,154	1,097	1,053	981	940	866	838
20～24歳	4,417	4,539	4,338	4,093	3,971	3,800	3,454
25～29歳	5,255	5,036	5,212	4,885	4,576	4,421	4,228
30～34歳	6,867	6,206	5,774	5,828	5,420	4,925	4,632
35～39歳	8,936	7,847	6,988	6,490	6,538	6,059	5,470
40～44歳	12,493	10,129	8,778	7,803	7,229	7,310	6,771
45～49歳	12,613	14,188	11,496	9,985	8,879	8,297	8,501
50～54歳	12,462	13,365	15,119	12,282	10,725	9,586	9,003
55～59歳	11,695	12,941	14,284	16,131	13,420	12,185	11,085
60～64歳	13,694	11,773	12,774	13,808	15,472	12,265	10,532
65～69歳	17,359	13,482	11,468	12,494	13,437	14,801	11,361
70～74歳	14,683	16,756	13,133	11,285	12,288	13,358	14,587
75～79歳	11,977	14,104	16,313	12,903	11,079	12,066	12,900
80～84歳	8,737	10,387	12,368	14,633	11,553	9,963	10,892
85歳以上	6,358	8,806	11,045	13,613	16,545	16,028	15,121

■ 将来 一般世帯数



■ 2015年を1.0とした場合の各年の将来世帯数比率



※学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る「施設等の世帯」以外の世帯をさし、住居と生計を共にしている人々の集まりで持ち家や借家等の住宅に住む世帯、下宿や会社の独身寮に住む単身者や住宅以外に住む世帯を意味する

② 著しい困窮年収未満の世帯の総数

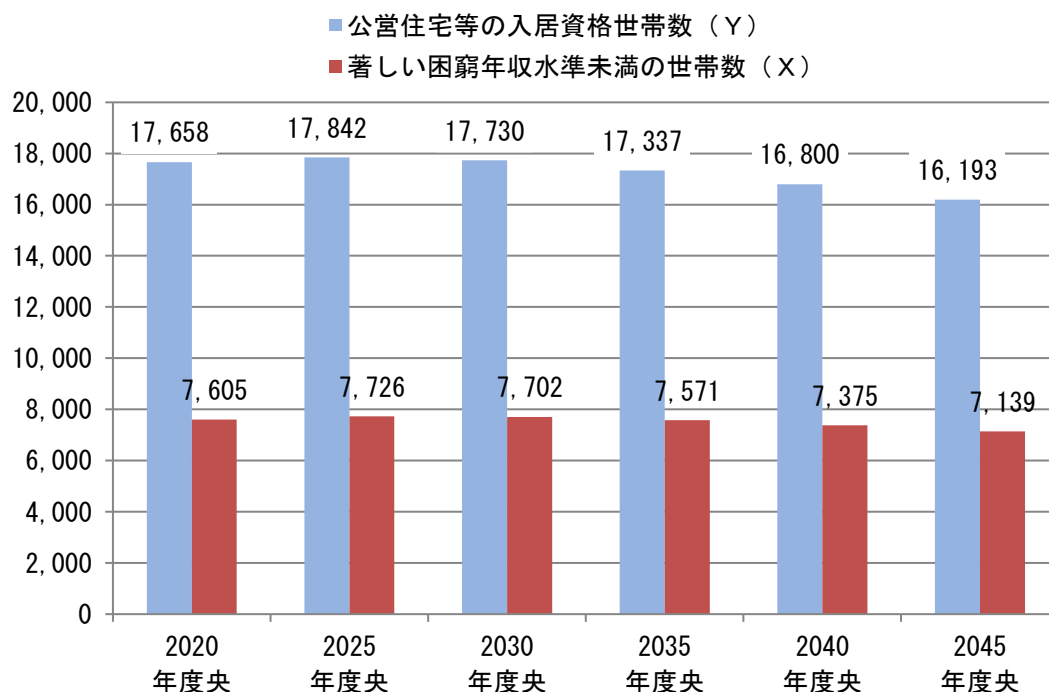
今後30年間における公営住宅等の需要を把握するため、令和3（2021）年10月に示されたストック推計プログラムを用いて、借家に居住する世帯における著しい困窮年収未満の世帯を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のことであり、将来人口・世帯数を基に推計します。

推計の結果、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、中長期的に減少傾向となっており、今後25年で現在（2020年度央）の9割程度となることが予測されます。

また、推計結果を世帯人員別に見ると、高齢単身世帯及び2人世帯が全体の7割程度を占めていることから、小規模な世帯においては住宅セーフティネットによる対応がより必要となってくることが予想されます。

■公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数



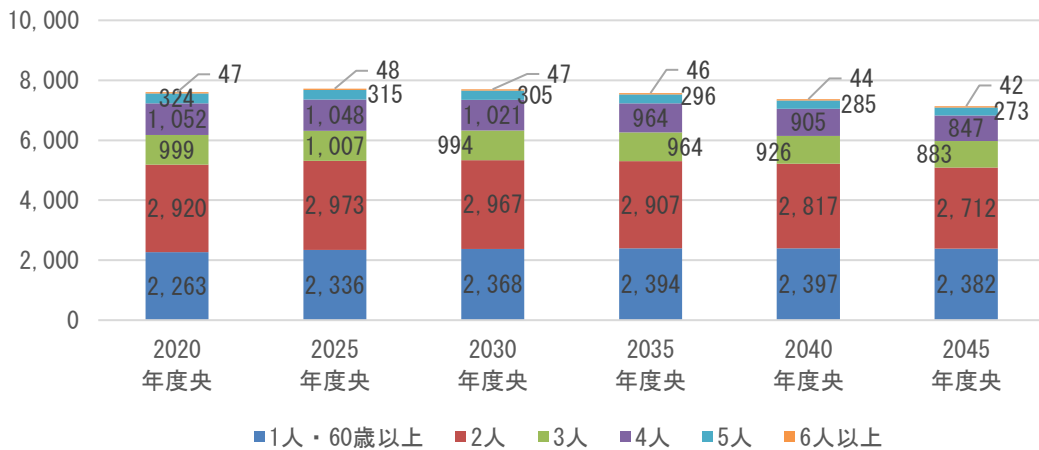
■公営住宅等の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
公営住宅等の入居資格世帯数(Y)	17,658	17,842	17,730	17,337	16,800	16,193
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	7,605	7,726	7,702	7,571	7,375	7,139

■世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	2,263	2,336	2,368	2,394	2,397	2,382
2人	2,920	2,973	2,967	2,907	2,817	2,712
3人	999	1,007	994	964	926	883
4人	1,052	1,048	1,021	964	905	847
5人	324	315	305	296	285	273
6人以上	47	48	47	46	44	42
合計	7,605	7,726	7,702	7,571	7,375	7,139

■世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯



■推計条件

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	直近実績値の固定適用による推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒	本来階層：政令月収 15.8 万円以下 裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが6歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象：政令月収 8 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用

※令和3(2021)年10月に国交省より示された住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラムでは、平成28(2016)年度の推計プログラムが改良され、地域の実情を踏まえた推計が可能となるよう家賃負担限度率の設定における地域補正の追加や住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯数の推計機能の追加などが行われており、前回の結果とは異なる数値となっている。

【参考】

令和3（2021）年10月に国交省より示された将来世帯数推計プログラムでは、令和2（2020）年の一般世帯数も推計値となっていますが、令和2（2020）年の国勢調査が令和3（2021）年11月末に公表されました。

推計プログラムと国勢調査による結果を比較すると、国勢調査による実数値の方が4,400世帯（2.8%）程度推計値を上回っています。

■2020年 一般世帯数における実績値と推計値について

世帯主の年齢	令和2年国勢調査 実数値	プログラムによる 推計値	実数値-推計値 (世帯)	誤差 (%)
計	155,069	150,655	4,414	2.8
20歳未満	1,055	1,097	-42	-4.0
20～24歳	4,454	4,539	-85	-1.9
25～29歳	4,700	5,036	-336	-7.1
30～34歳	6,496	6,206	290	4.5
35～39歳	8,200	7,847	353	4.3
40～44歳	10,234	10,129	105	1.0
45～49歳	13,997	14,188	-191	-1.4
50～54歳	13,755	13,365	390	2.8
55～59歳	13,133	12,941	192	1.5
60～64歳	12,298	11,773	525	4.3
65～69歳	14,241	13,482	759	5.3
70～74歳	17,597	16,756	841	4.8
75～79歳	14,390	14,104	286	2.0
80～84歳	10,980	10,387	593	5.4
85歳以上	9,539	8,806	733	7.7

※年齢不詳については世帯主の年齢別に比例按分し、各年齢に含めている

今後も一般世帯数の実数値が推計値より上回ることも予想され、令和2（2020）年と同様に2.8%程度上振れした場合、令和27（2045）年の一般世帯数は132,997世帯となります。

一般世帯数に占める著しい困窮年数未満世帯の割合は推計値によると5.5%となっていることから、これをもとに上振れした場合の著しい困窮年収未満世帯数を算出すると7,315世帯となり、180世帯程度多くなる可能性があります。

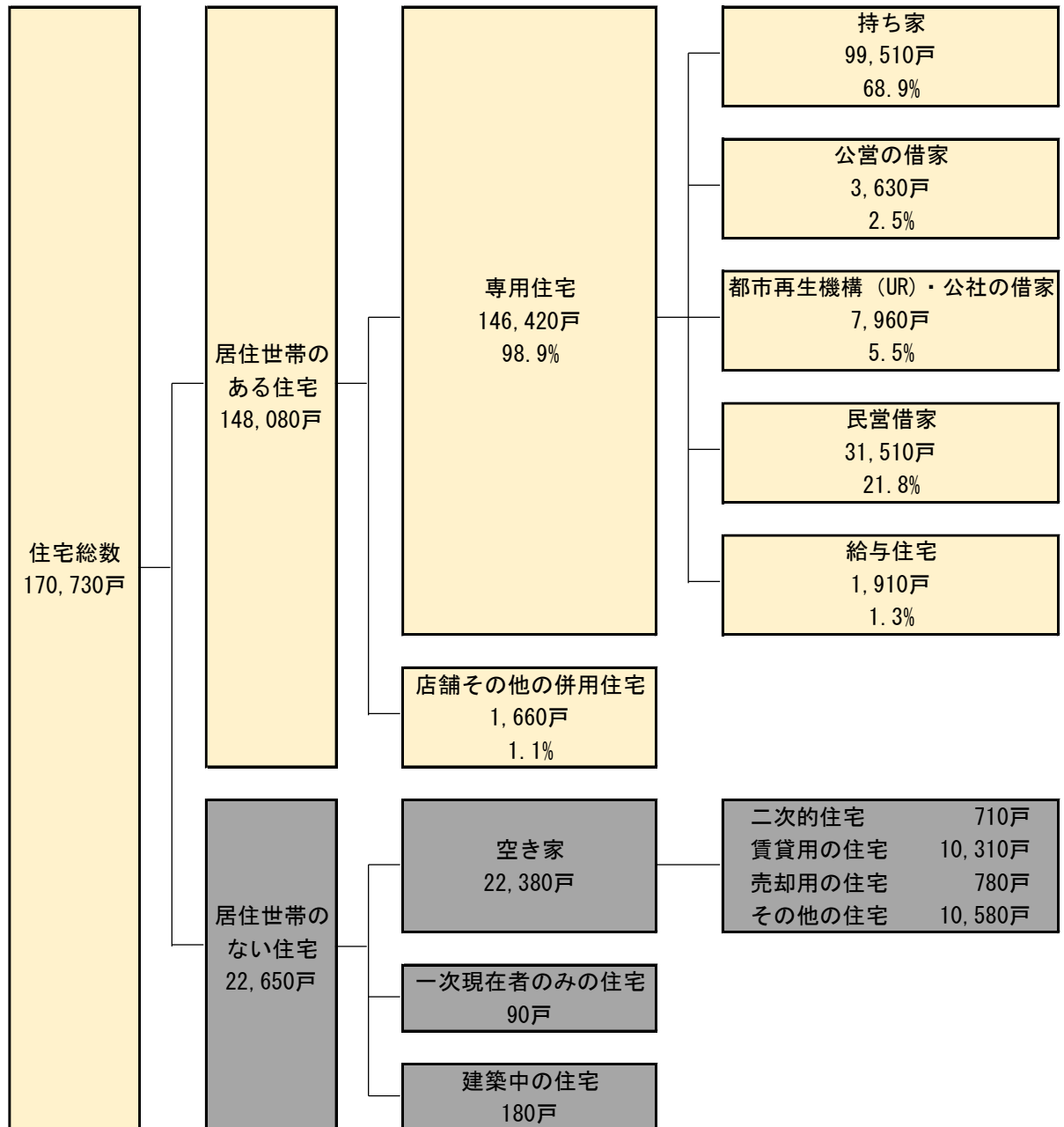
	一般世帯数	著しい 困窮年収未満世帯	一般世帯数に占める 著しい困窮年収未満世帯の割合
2045年の推計値	129,374	7,139	5.5%
推計値の2.8%増の場合	132,997	7,315	5.5%

このことから、ステップ2以降の目標管理戸数の設定においては、一般世帯数や著しい困窮年収未満世帯数が推計値よりも多くなることを見越しながら、180世帯程度は供給戸数が上回るように設定します。

(2) 奈良市の住宅ストック概況の把握

① 住宅土地統計調査による概況把握

平成30（2018）年住宅土地統計調査のデータにおいては、奈良市の公営の借家は3,630戸（居住世帯のある住宅に対するストック比率は2.5%）となっている。また、都市再生機構（UR）・公社の借家が7,960戸（5.5%）、民営借家は31,510戸（21.8%）となっています。居住世帯無しの住宅を見ると、空き家のうち賃貸用の住宅が10,310戸となっています。



(3)「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及び都市再生機構（UR）住宅」数の算定

① 低廉な家賃かつ一定の質が確保された都市再生機構（UR）住宅数の算定

奈良市には、令和3（2021）年12月現在、10,176戸の都市再生機構（UR）賃貸住宅があります。著しい困窮年収未満世帯のうち7割が小規模世帯であることから、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住戸として、家賃が40,000円未満の住戸に絞って都市再生機構（UR）住宅数をみると、328戸となります。

② 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

平成30（2018）年住宅・土地統計調査の結果から、民間賃貸住宅のうち低廉な家賃（世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額未満）であるとともに、一定の質（耐震性・一定の面積を有する）が確保された住宅ストックを以下のように推計します。

世帯人員ごとの住宅扶助費一般基準上限額未満を家賃の上限とし、その家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準を超える面積を有する住宅ストックを算定します。

また、そのストックのうち、耐震性を有するストックの比率を乗じて「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」として算定します。

著しい困窮年収水準未満世帯のうち7割を1人又は2人世帯が占めていることから、1～2人世帯に対応する面積及び家賃帯の民間賃貸住宅数を対象とします。

【低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストックの考え方】

◇低廉な家賃の設定

奈良市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は38,000円未満、2人以上の世帯については、46,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。

■奈良市の一般的な住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
奈良市	38,000円	46,000円	49,000円	53,000円	59,000円

◇一定の質（面積）

最低居住面積水準を上回るストックを対象とします。

- ・ 単身者 25㎡
- ・ 2人世帯 $10\text{㎡} \times 2 + 10\text{㎡}$

◇一定の質（耐震性）

住宅土地統計調査（H30）における奈良市における民間賃貸住宅の昭和56年以降建築のストック比率を耐震化率として設定します。

平成30（2018）年住宅・土地統計調査から、家賃が住宅扶助費一般基準上限額以内で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅戸数は4,081戸となります。

また、平成30（2018）年住宅・土地統計調査から、昭和56（1981）年以降に建築された民間借家数は、22,880戸で、民間借家総数31,570戸の72%を占めています。

このことから家賃及び住宅面積要件に加え耐震性が確保されている民間借家（専用住宅）数は、4,081戸の72%である2,900戸と算定します。

■延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数

(単位：戸)

	総数	～3万円 未満	3～3.8万 円未満	3.8～4.6 万円未満	4.6～4.9 万円未満	4.9～5.3 万円未満	5.3～5.9 万円未満	5.9～6万 円未満	6万円以上
～24㎡	6,400	927	2,358	1,424	417	378	479	80	330
25～29㎡	2,380	73	242	660	300	272	343	57	440
30～39㎡	3,051	39	339	475	195	349	567	95	1,007
40～49㎡	5,749	81	317	775	348	621	1,011	168	2,093
50～59㎡	5,066	195	72	266	124	430	777	130	3,115
60～69㎡	3,484	255	144	142	53	184	333	55	1,765
70～79㎡	1,784	0	69	72	27	73	128	21	1,184
80～99㎡	1,556	0	19	40	18	47	82	14	1,276
100㎡以上	2,040	240	128	98	33	86	150	25	1,150
総数	31,510	1,800	3,696	3,960	1,518	2,441	3,870	645	12,450

奈良市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅（H30）
 $4,081戸 \times 72\% = 2,900戸$ （民間賃貸住宅の9%）

上記網掛け部のストック：4,081戸
 昭和56年以降に建設された民間借家率：72%

●居住世帯なしの民間賃貸住宅

平成30（2018）年住宅・土地統計調査の結果から、「空き家（賃貸用）」に対して、「低廉家賃住宅の民間賃貸住宅」の対象比率「9%」を乗じて推計します。

空き家（賃貸用） $10,310戸 \times 9\% = 928戸$

(4) 各住宅戸数の推計

① 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

奈良市の一般世帯数は令和2(2020)年の150,655世帯から令和27(2045)年には129,374世帯となり、約14%減少します。

民間賃貸住宅は、一般世帯数の減少(2020年から2045年にかけて約14%減)と連動して減少すると想定し、低廉な家賃かつ一定の質(耐震性・一定の面積)が確保された民間賃貸住宅及び民間賃貸住宅用空き家数についても同様に減少すると想定します。

そうした場合、低廉な家賃かつ一定の質(耐震性・一定の面積)が確保された民間賃貸住宅数は平成30(2018)年の2,900戸から令和27(2045)年には2,490戸、民間賃貸住宅用空き家は平成30(2018)年の928戸から令和27(2045)年には797戸になると推計されます。

■一般世帯数の減少に応じた低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の推移

時期(単位・年度)	現状値	推計値				
	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27
一般世帯数(世帯)	150,655	150,145	147,214	142,070	135,931	129,374
2020年を100%とした場合の比率	100.0%	99.7%	97.7%	94.3%	90.2%	85.9%
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(戸)	2,900	2,890	2,834	2,735	2,617	2,490
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅用空き家(戸)	928	925	907	875	837	797

② 都市再生機構(UR)住宅

都市再生機構では、令和15(2033)年度までの住宅ストックの多様な活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が平成30(2018)年12月に策定されました。

「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」では、主に平成31(2019)年4月時点で管理開始から40年が経過する団地について、建替え、集約、用途転換及び改善の4つの手法を複合的・選択的に実施するストック再生に順次取り組まれます。

本市の都市再生機構(UR)賃貸住宅においても令和27(2045)年度央までに管理開始から70年が経過する団地が含まれており、これらの団地のストック再生の手法は未定ですが、建替えや集約等のストック再生が取り組まれた場合、著しい困窮年収未済世帯に対応できない住戸になる可能性があるとして想定されます。

以上のことから、令和27(2045)年度央における都市再生機構(UR)賃貸住宅の推計値については不確定な要素が多いですが、民間賃貸住宅と同様に一般世帯数の減少(2020年から2045年にかけて約14%減)と連動して低廉な家賃かつ一定の質(耐震性・一定の面積)が確保された都市再生機構(UR)住宅が減少すると想定し、令和27(2045)年には282戸になると設定します。

③ 県営住宅

奈良市には、令和3(2021)年5月現在、2,581戸の県営住宅があります。そのうち、昭和40年代以前に建設された木造・簡易耐火構造平屋建て住棟の118戸は耐用年限が大幅に超過し、また同年代に建設された簡易耐火構造2階建て住棟の252戸についても耐用年限を迎えています。これらの住戸は既に募集を停止しているため、令和27(2045)年度央までに合計370戸減少するものと想定します。

以上から、令和27(2045)年度央における県営住宅の住戸数は2,211戸と推計します。

④ 市営住宅

昭和40年代以前に建設された木造・簡易耐火構造平屋建て住棟の137戸は耐用年限が大幅に超過し、また、昭和50年代以前に建設された簡易耐火構造2階建て住棟の137戸についても令和12（2030）年度央までに耐用年限を迎えます。これらの住戸は既に募集を停止しているため、令和27（2045）年度央までに合計274戸減少するものと推計します。以上から、令和27（2045）年度央における市営住宅（改良住宅を除く）の住戸数は1,440戸とします。

また、民間賃貸住宅や都市再生機構（UR）賃貸住宅の将来的な供給戸数があくまでも推計値であることから、改良住宅のうち建替え予定の改良住宅及び比較的良質な準耐火・耐火構造の改良住宅については、建設された経過を踏まえ、将来のまちづくりにつながることに十分配慮しつつ、その一部を低所得者層向けに活用していくことを想定し、令和27（2045）年の目標戸数に含めることにします。

(5) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

令和2（2020）年度央及び令和27（2045）年度央での著しい困窮年収未満世帯への対応を整理すると、下表のとおりです。

時期（単位・年度）			現状値	推計値	
			令和2 （2020）年度央	令和27 （2045）年度央	
1. 一般世帯数			150,655	129,374	
2. ストック推計					
公営住宅の入居資格世帯数 推計結果			17,658	16,193	
うち著しい困窮年収未満の世帯数 推計結果			7,605	7,139	
3. 対応 （単位・戸）	公営住宅	県営	2,581	2,211	
		市営（改良住宅除く）	1,714	1,440	
		市営住宅（改良住宅 耐火構造のみ）	-	100	
		小計	4,295	3,751	
	公営住宅以外	都市再生機構（UR）で低廉な家賃かつ一定の質が確保された住戸	328	282	
		低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	2,900	2,490	
		低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅用空き家	928	797	
		小計	4,156	3,569	
	合計			8,451	7,320
	ストック推計量（公営住宅の入居資格世帯数）と供給合計の差			-9,207	-8,873
ストック推計量（著しい困窮年収未満の世帯数）と供給合計の差			846	181	

令和27(2045)年度央の著しい困窮年収未満世帯数である7,139世帯に対して、対応可能な住宅数は、低廉な家賃かつ一定の質が確保された公営住宅等以外の都市再生機構（UR）と賃貸住宅が3,569戸、県営住宅の耐火構造の住宅2,211戸、市営住宅（改良住宅を除く）の耐火構造の住宅1,440戸を維持すること及び市営住宅（改良住宅）の一部である100戸を活用することで合計7,320戸となり、181世帯上回ることが確認できました。

このような推計結果から、市営住宅（改良住宅を除く。）の管理戸数については、耐用年限を超過している木造や簡易耐火構造平屋建て住宅、住み替えにより空き住戸となった老朽住宅（簡易耐火構造2階建て）などは順次用途廃止を行いつつ、耐火構造の住宅を維持することで、令和27(2045)年度央までの著しい困窮年収未満世帯に対応していきます。

2. 事業手法の選定基準と選定結果

(1) 事業手法の区分

市営住宅の事業手法としては、以下のとおりに区分されています。

■事業手法と具体的内容

手 法	内 容
建替え	・既設の市営住宅を除却して、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅等を建設する。
維持管理	・今後とも市営住宅として適切に維持管理を実施するもの。
全面的改善	・団地単位又は住棟単位で行う全面的な改善又はこれに準ずる改善。
個別改善	<p>・住戸分部分や共用部分、屋外・外構部分を個別に以下の改善をする。</p> <p>＜居住性向上型＞</p> <p>・引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。</p> <p>＜福祉対応型＞</p> <p>・引き続き市営住宅として活用を図るストックについて、高齢者等が安全で安心して居住できるよう、住戸や共用部、屋外のバリアフリー化を進める。</p> <p>＜安全性確保型＞</p> <p>・耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。加えて防犯性の向上や手すり等による落下防止、段差等による転倒防止など安全性の確保に配慮した改善を行う。</p> <p>＜長寿命化型＞</p> <p>・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。</p>
計画修繕	・市営住宅の効用を維持するために行う計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）
経常修繕	・経常的に必要となる小規模修繕
集約（用途廃止）	・市営住宅として管理することが不相当であると認める場合には用途を廃止する。（他団地への集約化を含む。）

(2) 1次判定～団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定～

1次判定においては、現在の団地の「立地環境等」「住棟の現在の物理的特性（躯体の安全性、居住性等）」から事業手法について仮設定を行います。

1～2次判定については計画の見直し前より用途廃止である団地238戸（第3号東垣内、第6号法華寺、第7号三碓、第10号古市（準耐）、第10号出屋敷、第12号横井（準耐）、第19号梅園（準耐）、第22号第二並松、第23号第二針）を除く2,109戸について判定を行います。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の需要・効率性・立地を次のとおり評価し、管理方針を判定します。

【評価方法】

需要	<p>次の要件にあてはまるものは需要が低いと判定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直近3回の平均応募倍率（特定目的募集を含まない。）が1倍に満たない団地。 ・新規募集を停止している団地。 <p>ただし、過去10年間で募集が3回に満たない場合はその回数の平均応募倍率とします。改良住宅及び第2号コミュニティ住宅は近隣の公営住宅の状況を参考に判定とします。簡易耐火構造2階建て公営住宅等からの住み替え先として、新規募集していない公営住宅については、需要があるとします。</p>
立地	<p>次の要件にあてはまるものは立地性が低いと判定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅が徒歩圏内又はバス停が近接している場合は立地が良いと判定 ・災害危険性のある*地域 <p>※「洪水浸水想定区域」で0.5m以上の想定がされている区域、あるいは「土砂災害警戒区域」に指定されている区域。ただし、当該災害時に利用が想定される避難場所が近隣にある場合には除外することとした。</p>
効率性	<p>次の要件にあてはまるものは効率性が低いと判定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度利用が困難である低層住居専用地域及び風致地区。 ・敷地規模が市有地で概ね3,000㎡^{*1}程度を下回る場合。ただし、敷地規模が3,000㎡を満たない場合でも近接して市営住宅があり、コミュニティの形成^{*2}がはかれる場合は良いと判定。 <p>※1 敷地規模について、団地内で一定のコミュニティの形成をはかる最小戸数を50戸程度と位置づけ、平成以降に建設した中層耐火の住棟の建設実績から必要な敷地面積の平均をみると戸あたり75㎡であることを踏まえ、市有地で概ね3,000㎡程度を最低規模とした。</p> <p>※2 コミュニティの形成をはかる最少戸数50戸：隣保区の考え方によります。近隣住区論では、施設配置の考え方として、住宅地の最小単位を「隣保区（50～150戸/200～600人）」と位置付け、集会室等の設置を求めています。</p>

全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」とし、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

【判定結果】

維持管理する団地	第2号東之阪、第3号桜町、第4号般若寺、第5号大安寺、第9号紀寺、第10号古市（耐火）、第11号杏（耐火）、第12号横井（耐火）、第13号八条（耐火）、第14号南紀寺、第18号五条山、第19号梅園（耐火）、第20号松陽台、第21号西之阪、横井改良、古市改良、畑中改良、西之阪改良、第1コミュニティ、第2号コミュニティ
維持管理について判断を留保する団地	第11号杏（準耐）、第13号八条（準耐）

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を次のとおり評価し、改善の必要性や可能性を判定します。

● 躯体の安全性

【評価方法】

- ・新耐震基準による昭和56年以降建設の住棟や昭和55年以前建設の住棟で、耐震診断の結果“安全”と診断されたものは改善が不要と判定。
- ・準耐火構造の住棟（低層に限る）については、躯体の安全性が確保されているものとみなし改善が不要と判定。



【判定結果】

躯体の安全性有 →改善不要	躯体の安全性無 →優先的な対応必要
第2号東之阪、第3号桜町、第4号般若寺、第5号大安寺、第9号紀寺、第10号古市（耐火）、第11号杏、第12号横井（耐火）、第13号八条、第14号南紀寺、第18号五条山、第19号梅園（耐火）、第20号松陽台、第21号西之阪、横井改良、古市改良、畑中改良、西之阪改良（3 - 4期）、第1コミュニティ、第2号コミュニティ	西之阪改良（1 - 2期、店舗作業場）

● 避難の安全性

【評価方法】

- ・共有部を有する住棟で2方向避難及び防火区画が確保されている住棟は改善が不要と判定。
- ・共有部を有しない1戸建て又は長屋建の住棟についてはすべて改善が不要と判定。



【判定結果】

- ・すべての団地で避難の安全性が確保されている

● 居住性

<評価方法>

- ・「住戸規模」については、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）と概ね同程度以上である場合は改善が不要と判定。
- ・「住戸内」の居住性については、浴槽の有無、3箇所給湯（配管のみも可）、高齢者対応（段差解消、手摺り、ドアノブ等）を対象として、それぞれ設置等がなされている場合は、改善が不要と判定。
- ・「共用部」の居住性については、3階建て以上の住棟を対象として、エレベーターの設置及び高齢者対応（スロープ、手摺り、廊下幅等）について、それぞれ設置等がなされている場合は、改善が不要と判定。



【判定結果】

改善不要	改善必要
第2号東之阪、第3号桜町、第4号般若寺、第5号大安寺、第9号紀寺、第10号古市（耐火）一部、第11号杏、第12号横井（耐火）、第13号八条、第18号五条山、第20号松陽台、第21号西之阪、横井改良、古市改良、西之阪改良、第1コミュニティ	第10号古市（耐火）一部、第11号杏、第12号横井（耐火）、第13号八条、第18号五条山、第20号松陽台、第21号西之阪、横井改良、古市改良、西之阪改良、第1コミュニティ

③ 1次判定の結果

上記①及び②による判定結果を総合的に勘案し、以下のように事業手法を仮設定します。

①	②	居住性に係る改善不要	居住性に係る改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地 ※括弧内の数字は棟番号又は部屋番号	維持管理				
	782戸	1,115戸	0戸	176戸	
	●中層耐火(廊下型) 第2号東之阪【166戸】 第3号桜町【32戸】 第4号般若寺【96戸】 第5号大安寺【60戸】 第9号紀寺【96戸】 第14号南紀寺【35戸】 畑中改良【30戸】 第2号コミュニティ【40戸】 ●低層耐火(2戸1住宅) 第10号古市[耐火](113-154)【42戸】 第11号杏[耐火](1-41, 43-79)【78戸】 第12号横井(1-41, 43-79)【78戸】 第13号八条[耐火](1-14)【14戸】 古市改良(151-152)【2戸】 ●その他 西之阪改良【13戸】 (店舗作業場15-19・22-23・25-27, 店舗24-25・27)	●中層耐火(廊下型) 第19号梅園[耐火]【16戸】 第21号西之阪【60戸】 西之阪改良(3期A・B)【36戸】 第1号コミュニティ【180戸】 ●中層耐火(階段室型) 第18号五条山【166戸】 第20号松陽台【170戸】 ●低層耐火(2戸1住宅) 第10号古市[耐火]【111戸】(1-41, 43-112) 古市改良【144戸】(1-22, 25-36, 39-41, 43-141, 143-150) 横井改良【232戸】 Aグループ ↓ 居住性に課題があり「改善又は建替え」かの判断を留保する団地		西之阪改良【176戸】 (1-2期, 店舗作業場1-3・5-8・10-14) Bグループ ↓ 躯体に課題があり「改善又は建替え」かの判断を留保する団地	
継続管理について判断を留保する団地	0戸	36戸	0戸	0戸	
		第11号杏[準耐]【20戸】(82-101) 第13号八条[準耐]【16戸】(15-30) Cグループ ↓ 改善、建替又は用途廃止の判断を留保する団地			
備考	計画の見直し前より用途廃止である団地【238戸】 第3号東垣内【18戸】、第6号法華寺【14戸】、第7号三碓【17戸】、第10号古市[準耐](127-141, 143-188)【61戸】、第10号出屋敷【12戸】、第12号横井[準耐](76-105)【30戸】、第19号梅園[準耐](52-61)【10戸】、第22号第二並松【36戸】、第23号第二針【40戸】				

A及びBグループについては、2次判定において「改善又は建替え」等の事業手法の仮設定を行います。Cグループについては、将来の需要を鑑みながら「改善、建替又は用途廃止」等について判定します。

(3) 2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

① 建替事業量を踏まえたAグループの事業手法の仮設定

Aグループは、躯体の安全性が確保されている一方で、居住性に係る改善が必要な耐火建築物です。

安全性が確保されていることに加え、将来的な公営住宅需要は減少すること、建替事業では一定の時期に事業費が集中することから、建替事業は当面の間は見合わせます。

そのため、事業手法を「改善」に仮設定し、住宅性能の向上を図ります。

住棟の特徴に応じて想定される改善内容は以下のとおりです。

■改善内容（イメージ）

	中層耐火（廊下型） 低層耐火（2戸1住宅）	中層耐火（階段室型）
改善事業の内容	【住戸内のバリアフリー化】 ・住戸内の段差解消、手すり設置等 【居住性の向上】 （一部住宅のみ） ・浴室の設置 ・3箇所給湯の設置	【共用部のバリアフリー化】 ・エレベーターの設置 【住戸内のバリアフリー化】 ・住戸内の段差解消、手すり設置等 【居住性の向上】 ・浴室の設置 ・3箇所給湯の設置（一部住宅のみ）
実施方法	空き家改修と併せた改善	【共用部のバリアフリー化】 ・住棟全体での改修工事の実施 【その他】 ・空き家改修と併せた改善
必要となる費用	比較的lowコスト	高コスト

② ライフサイクルコスト（LCC）の試算を踏まえたBグループの事業手法の仮設定

Bグループは、現行基準の躯体の安全性が確保されていないため、優先的な対応が必要なカテゴリです。改善と建替についてライフサイクルコスト（LCC）の比較を行ったところ、建替えの効果が高い結果が得られたことから、事業手法を「優先的な建替え」に仮設定します。

③ 将来のストック量を踏まえたCグループの事業手法の仮設定

Cグループは、改善が必要な簡易耐火構造2階建ての住棟です。中長期的には公営住宅需要が減少していくことや、計画期間内に耐用年数を経過すること、居住性改善に多大な費用がかかること等から、事業手法を「用途廃止」とすることを基本方針とします。

第10号否は同地区内の公営住宅等で住替え先が確保できることから基本方針に従って「用途廃止」としますが、第13号八条については同地区内の公営住宅に住み替先が確保できていないため、「当面維持管理」とします。当該団地は居住性に課題があるものの、耐用年数が近づいているため、「居住性に係る改善」を行わない住棟とします。

④ 2次判定の結果

①～③による判定結果を踏まえて、以下のように事業手法を仮設定します。

	居住性に係る改善不要	居住性に係る改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地 ※括弧内の数字は棟番号又は部屋番号	維持管理 782戸	改善 1,115戸	優先的な改善 0戸	優先的な建替 176戸
	●中層耐火(廊下型) 第2号東之阪【166戸】 第3号桜町【32戸】 第4号般若寺【96戸】 第5号大安寺【60戸】 第9号紀寺【96戸】 第14号南紀寺【35戸】 畑中改良【30戸】 第2号コミュニティ【40戸】 ●低層耐火(2戸1住宅) 第10号古市[耐火](113-154)【42戸】 第11号杏[耐火](1-41, 43-79)【78戸】 古市改良【2戸】(151-152) 第12号横井[耐火](1-41, 43-79)【78戸】 第13号八条[耐火](1-14)【14戸】 ●その他 西之阪改良【13戸】 (店舗作業場15-19・22-23・25-27, 店舗24-25・27) Dグループ	●中層耐火(廊下型) 第19号梅園[耐火]【16戸】 第21号西之阪【60戸】 西之阪改良(3期A・B)【36戸】 第1号コミュニティ【180戸】 ●中層階段室 第18号五条山【166戸】 第20号松陽台【170戸】 ●低層耐火(2戸1住宅) 第10号古市[耐火](1-41, 43-112)【111戸】 古市改良(1-22, 25-36, 39-41, 43-141, 143-150)【144戸】 横井改良【232戸】 Eグループ		西之阪改良(1-2期, 店舗作業場1-3・5-8・10-14)【176戸】 Fグループ
		建替 0戸	優先的な建替 0戸	
当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理 16戸	改善し当面維持管理 0戸	優先的に改善し当面維持管理 0戸	優先的な用途廃止 0戸
	第13号八条[準耐](15-30)【16戸】 Gグループ			
	用途廃止 0戸	用途廃止 20戸	優先的な用途廃止 0戸	
		第11号杏[準耐](82-101)【20戸】 Hグループ		
備考	計画の見直し前より用途廃止である団地【238戸】 第3号東垣内【18戸】、第6号法華寺【14戸】、第7号三碓【17戸】、第10号古市[準耐](127-141, 143-188)【61戸】、第10号出屋敷【12戸】、第12号横井[準耐](76-105)【30戸】、第19号梅園[準耐](52-61)【10戸】、第22号第二並松【36戸】、第23号第二針【40戸】			

2次判定結果一覧表

基礎的項目											1次判定					建替事業量による仮設定		LCCの試算による仮設定		将来のストック量による仮設定		2次判定結果						
団地区分	団地名	住棟名	建設年	竣工年	経過年数	構造	使用期間	形式	階数	棟数	管理戸数	判定結果内容		選択可能な手法				対象	仮設定	対象	仮設定		対象	仮設定				
中高層耐火 (課題住棟を含む団地を除く)	第2号(東之阪)	1号館	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	5	1	28	継続管理する団地	改善不要	○	-	-	-	-	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理		
	課題住棟を 含む団地	第21号(西之阪)		1985	1986	35	耐火	未超過	廊下型	6	1	60	継続管理する団地	改善が必要	-	○	○	-	-	→	○	個別改善	-	-	-	-	個別改善	
		西之阪改良	1期	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型	7	1	84	継続管理する団地	優先的に対応が必要	-	-	○	-	-	→	-	-	○	建替え	-	-	建替え	
		低層耐火・準耐火 (現行計画での用途廃止候補住棟を除く)	第10号(古市)	113-154	2003-2010	2003	18	耐火	未超過	2戸1	2	21	42	継続管理する団地	改善不要	○	-	-	-	-	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理
			古市改良	151-152	2001	2002	19	準耐	未超過	2戸1	2	1	2	継続管理する団地	改善不要	○	-	-	-	-	維持管理	-	-	-	-	-	-	維持管理
			第11号(杏町)	-	1974-1980	1976	45	準耐	未超過	2戸1	2	10	20	判断を留保する団地	改善が必要	-	○	○	○	○	→	-	-	-	-	○	集約(用途廃止)	集約(用途廃止)

(4) 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定にあたっては、団地単位の整備経緯に配慮し、集約や再編等の検討対象になり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法を再判定します。あわせて、地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。その検討にあたっては、下記の視点で行い、当てはまる場合は再検討します。

【検討項目】

検討項目	内容
団地単位での効率的活用に関する検討	異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地においては、より効率的な事業実施が可能と見込まれる場合、その判定の見直しを検討します。
集約・再編等の可能性に関する検討	同一地域において複数の団地が存する場合は、その地域の実情等を踏まえながら、当該団地の統合や集約の可能性を検討します。
地域ニーズへの対応等の総合的な検討	都市計画事業や公共公益施設の建設等が予定されており、その影響を受ける団地においては、事業手法を変更する必要性を検討します。 近接する地域に複数の団地が存在する場合や、もしくは他の事業主体が管理する公的賃貸住宅が存する場合は、他の事業主体が実施する計画を踏まえながら調整し、より効果的な事業手法の可能性を検討します。

① 計画期間中に耐用年限に達する準耐火構造に関する検討

Gグループ、Hグループは、2次判定では「当面維持管理」、「用途廃止」として仮設定しました。準耐火構造2階建て住棟は全てが本計画期間中に耐用年限に達することから、団地内の公営住宅に空きがある場合には「用途廃止」、団地内の公営住宅に空きが確保できていない場合には「当面維持管理」とし、引き続き住替え支援を行います。

Gグループに位置付けられている団地	第13号八条[準耐](15-30)【16戸】
Hグループに位置付けられている団地	第11号杏[準耐](82-101)【20戸】

② 優先的な建替えを行う住棟に関する検討

Fグループの住棟は、新耐震基準に適合しておらず、2次判定では優先的な建替えに仮設定しました。現在「課題住棟」として位置づけ、新たな入居者募集を行わず、希望者に対して住み替え支援を行っているところですが、早急な安全性の確保及び市内中心部でのまちづくりの視点から、団地の再編事業に取り組みます。

なお、Dグループ「西之阪改良(店舗作業場)」及びEグループ「西之阪改良(3期A・B)」について、団地全体の再編による効果的な活用が考えられることから、判定を「建替え」に変更します。まちづくりの推進にあたっては、民間活力の導入も検討します。

Fグループに位置付けられている住宅	西之阪改良(1-2期, 店舗作業場1-3・5-8・10-14)【176戸】
-------------------	---------------------------------------

③ 居住性向上に係る改善を行う住棟に関する検討

Eグループの住戸内の居住性向上に係る改善は、既存の住宅性能が高く改善に係るコストが低いもの等から優先順位を持って取り組みます。

特に、中層廊下型住棟への浴室設置や住戸内の段差の解消等の取組については、投資効果が高いことから、入居者募集時の空き家改修と併せて積極的に実施します。

また、「第19号梅園」と「第1号コミュニティ」は住戸内バリアフリーに課題はあるものの、浴室や3箇所給湯といった居住性には課題がないことから、計画期間内において個別改善は実施しないこととします。

中高層住宅の共有部の居住性に係る改善については、これらが課題となっている住棟は耐用年数の半分を経過するものも多いことから、今後の市営住宅の必要ストック量を踏まえながら検討していきます。

Eグループに位置付けられている住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●中層耐火(廊下型) 第21号西之阪【60戸】、第1号コミュニティ【180戸】、西之阪改良(3期A・B)※【36戸】 ●低層耐火(2戸1住宅) 第10号古市[耐火]【111戸】、古市改良【144戸】、横井改良【232戸】 ●中層階段室 第18号五条山[耐火]【166戸】、第20号松陽台【170戸】
-------------------	---

※西之阪改良(3期A・B)は判定を「建替え」に変更することから、居住性向上に係る改善は実施しないこととします

④ 長寿命化型改善を行う住棟に関する検討

DグループとEグループの中高層住宅は原則長寿命化型改善を実施します。

また、中高層以外の改良住宅については、空き住戸となった場合には、一般募集を行い公営住宅ストックとして活用します。なお、上記の視点「地域ニーズの対応等の総合的な検討」により、事業手法が変わる事項はありませんでした。

Dグループに位置付けられている中高層住宅	第2号東之阪【166戸】、第3号桜町【32戸】、第4号般若寺【96戸】、第5号大安寺【60戸】、第9号紀寺【96戸】、第14号南紀寺【35戸】、第19号梅園[耐火]【16戸】、畑中改良【30戸】、第2号コミュニティ【40戸】
Eグループに位置付けられている中高層住宅	第21号西之阪【60戸】、第1号コミュニティ【180戸】、西之阪改良(3期A・B)※【36戸】

※西之阪改良(3期A・B)は判定を「建替え」に変更することから、長寿命化型改善は実施しないこととします

⑤ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討並びに長期的な管理の検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てると共に、事業量及び事業費が時期的に偏在しないよう事業実施時期を調整します。改善事業については、入居者の居住環境の向上のための居住性向上型改善や外壁、屋上防水等の長寿命化型の改善を実施するものとし、改善事業の実施方針については「第5章実施方針」で後述します。

3次判定結果一覧

団地区分	基礎的項目										管理戸数
	団地名	住棟名	建設年	竣工年	経過年数	構造	使用期間	形式	階数	棟数	
中高層耐火（課題住棟を含む団地を除く）	第2号（東之阪）	1号館	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	5	1	28
	第2号（東之阪）	2号館	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	4	1	24
	第2号（東之阪）	3号館	1996	1998	23	耐火	未超過	廊下型	3	1	21
	第2号（東之阪）	4号館	1996	1998	23	耐火	未超過	廊下型	4	1	48
	第2号（東之阪）	5号館	2000	2001	20	耐火	未超過	廊下型	4	1	20
	第2号（東之阪）	6号館	2000	2001	20	耐火	未超過	廊下型	4	1	25
	第3号（桜町）	1号館	2000	2002	19	耐火	未超過	廊下型	3	1	20
	第3号（桜町）	2号館	2000	2002	19	耐火	未超過	廊下型	3	1	12
	第4号（般若寺）	1号棟	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	4	1	32
	第4号（般若寺）	2号棟	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	4	1	32
	第4号（般若寺）	3号棟	1996	1998	23	耐火	未超過	廊下型	3	1	32
	第5号（大安寺）	1号棟	1989	1991	30	耐火	未超過	廊下型	6	1	24
	第5号（大安寺）	2号棟	1989	1991	30	耐火	未超過	廊下型	6	1	36
	第9号（紀寺）	1号棟	2001	2003	18	耐火	未超過	廊下型	5	1	25
	第9号（紀寺）	2号棟	2001	2003	18	耐火	未超過	廊下型	5	1	20
	第9号（紀寺）	3号棟	2003	2005	16	耐火	未超過	廊下型	5	1	51
	第14号（南紀寺）		1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	3	1	35
	第18号（五条山）	1号棟	1971	1972	49	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第18号（五条山）	2号棟	1971	1972	49	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第18号（五条山）	3号棟	1972	1973	48	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第18号（五条山）	4号棟	1972	1973	48	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第18号（五条山）	5号棟	1973	1974	47	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第18号（五条山）	6号棟	1973	1974	47	耐火	未超過	階段室型	4	1	16
	第19号（梅園）		1997	1999	22	耐火	未超過	廊下型	4	1	16
	第20号（松陽台）	1号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第20号（松陽台）	2号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第20号（松陽台）	3号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第20号（松陽台）	4号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30
	第20号（松陽台）	5号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	12
	第20号（松陽台）	6号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	11
第20号（松陽台）	7号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	7	
第20号（松陽台）	8号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	6	
第20号（松陽台）	9号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	14	
第1号コミ（JR奈良）		1989	1992	29	耐火	未超過	廊下型	14	1	180	
第2号コミ（梅園）	1号棟	1991	1992	29	耐火	未超過	廊下型	4	1	14	
第2号コミ（梅園）	2号棟	1991	1994	27	耐火	未超過	廊下型	4	1	14	
第2号コミ（梅園）	3号棟	1995	1996	25	耐火	未超過	廊下型	4	1	12	
畑中改良		2000	2002	19	耐火	未超過	廊下型	4	1	30	
含む団地	第21号（西之阪）		1985	1986	35	耐火	未超過	廊下型	6	1	60
	西之阪改良	1期	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型	7	1	84
	西之阪改良	2期	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型	9	1	80
	西之阪改良作業場	-	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型	9	1	12
	西之阪改良	3期	1975	1976	45	耐火	未超過	廊下型	3	1	18
	西之阪改良	4期	1976	1979	42	耐火	未超過	廊下型	3	1	18
	西之阪改良	-	1987-2000	1988	33	準耐	未超過	戸建・長屋	1	7	13
（現行計画での用途廃止検討住棟を除く）	第10号（古市）	113-154	2003-2010	2003	18	耐火	未超過	2戸1	2	21	42
		1-41,43-112	1992-1999	1993	28	耐火	未超過	2戸1	2	55	111
		151-152	2001	2002	19	準耐	未超過	2戸1	2	1	2
		1-22, 25-36, 39-41, 43-141, 143-150	1987-2001	1987	34	準耐	未超過	2戸1	2	72	144
	第11号（杏町）	-	1974-1980	1976	45	準耐	未超過	2戸1	2	10	20
	第11号（杏町）	-	1991-2011	1992	29	耐火	未超過	2戸1	2	39	78
	第12号（横井）	-	1992-2010	1993	28	耐火	未超過	2戸1	2	39	78
	横井改良	-	1975-1991	1976	45	準耐	未超過	2戸1	2	116	232
	第13号（八条）	-	1977・1980	1977	44	準耐	未超過	2戸1*	2	7	16
	第13号（八条）	-	1997・1998	1998	23	耐火	未超過	2戸1	2	7	14

2次判定結果	3次判定～団地住棟の事業手法再判定～									
	団地単位での効率的活用	集約再編の可能性	地域的な検討	屋上防水直近工事実施年	外壁工事直近	屋上防水工事	経過年	外壁工事	改善の必要性	長期活用に向けた
維持管理				-	-	26	26	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	26	26	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	23	23	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	23	23	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	20	20	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	20	20	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	19	19	○		維持管理
維持管理				-	-	19	19	○		維持管理
維持管理				-	-	26	26	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	26	26	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	23	23	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	30	30	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	30	30	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	18	18	○		維持管理
維持管理				-	-	18	18	○		維持管理
維持管理				-	-	16	16	○		維持管理
維持管理				-	-	26	26	◎		長寿命化型改善
個別改善				2011	1990	10	31	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				2011	1990	10	31	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				2012	1991	9	30	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				2012	1991	9	30	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				2012	1992	9	29	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				2012	1992	9	29	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				-	-	22	22	◎		長寿命化型改善
個別改善				2003	2020	18	1	○		居住性向上型改善等
個別改善				2006	2021	15	0	○		居住性向上型改善等
個別改善				2009	1991	12	30	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				2000	1991	21	30	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				1989	2011	32	10	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				1989	2011	32	10	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				1989	2014	32	7	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				1989	2014	32	7	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				1989	2016	32	5	◎		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
個別改善				-	-	29	29	○		維持管理
維持管理				-	-	29	29	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	27	27	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	25	25	◎		長寿命化型改善
維持管理				-	-	19	19	◎		長寿命化型改善
個別改善				-	2011	35	10	◎		長寿命化型改善
建替え				1994	1991	27	30			建替え
建替え				1994	1991	27	30			建替え
建替え				-	-	49	49			建替え
建替え	○	○	○	2001	-	20	45			建替え
建替え	○	○	○	2002	-	19	42			建替え
建替え	○	○	○	-	-	33	33			建替え
維持管理				-	-	-	-			維持管理
維持管理				-	-	-	-			維持管理
維持管理				-	-	-	-			維持管理
維持管理				-	-	-	-			維持管理
集約(用途廃止)				-	-	-	-			集約(用途廃止)
維持管理				-	-	-	-			維持管理
維持管理				-	-	-	-			維持管理
個別改善				-	-	-	-			維持管理
当面維持管理				-	-	-	-			当面維持管理
維持管理				-	-	-	-			維持管理

(5) 計画期間における事業手法の決定

① 計画期間内における各団地・住棟の事業手法

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、計画期間における事業手法を以下のとおりとします。

団地名	住棟名	建設年	竣※工年	経過年数	構造	使用判定期間	形式	階数	棟数	管理戸数	住棟単位	計画期間内(2022~2031)における手法
第2号(東之阪)	1号館	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	5	1	28		長寿命化型改善
第2号(東之阪)	2号館	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	4	1	24		長寿命化型改善
第2号(東之阪)	3号館	1996	1998	23	耐火	未超過	廊下型	3	1	21		長寿命化型改善
第2号(東之阪)	4号館	1996	1998	23	耐火	未超過	廊下型	4	1	48		長寿命化型改善
第2号(東之阪)	5号館	2000	2001	20	耐火	未超過	廊下型	4	1	20		長寿命化型改善
第2号(東之阪)	6号館	2000	2001	20	耐火	未超過	廊下型	4	1	25		長寿命化型改善
第3号(桜町)	1号館	2000	2002	19	耐火	未超過	廊下型	3	1	20		維持管理
第3号(桜町)	2号館	2000	2002	19	耐火	未超過	廊下型	3	1	12		維持管理
第4号(般若寺)	1号棟	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	4	1	32		長寿命化型改善
第4号(般若寺)	2号棟	1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	4	1	32		長寿命化型改善
第4号(般若寺)	3号棟	1996	1998	23	耐火	未超過	廊下型	3	1	32		長寿命化型改善
第5号(大安寺)	1号棟	1989	1991	30	耐火	未超過	廊下型	6	1	24		長寿命化型改善
第5号(大安寺)	2号棟	1989	1991	30	耐火	未超過	廊下型	6	1	36		長寿命化型改善
第9号(紀寺)	1号棟	2001	2003	18	耐火	未超過	廊下型	5	1	25		維持管理
第9号(紀寺)	2号棟	2001	2003	18	耐火	未超過	廊下型	5	1	20		維持管理
第9号(紀寺)	3号棟	2003	2005	16	耐火	未超過	廊下型	5	1	51		維持管理
第14号(南紀寺)		1993	1995	26	耐火	未超過	廊下型	3	1	35		長寿命化型改善
第18号(五条山)	1号棟	1971	1972	49	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第18号(五条山)	2号棟	1971	1972	49	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第18号(五条山)	3号棟	1972	1973	48	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第18号(五条山)	4号棟	1972	1973	48	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第18号(五条山)	5号棟	1973	1974	47	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第18号(五条山)	6号棟	1973	1974	47	耐火	未超過	階段室型	4	1	16		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第19号(梅園)		1997	1999	22	耐火	未超過	廊下型	4	1	16		長寿命化型改善
第20号(松陽台)	1号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	2号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	3号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	4号棟	1978	1980	41	耐火	未超過	階段室型	5	1	30		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	5号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	12		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	6号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	11		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	7号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	7		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	8号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	6		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第20号(松陽台)	9号棟	1987	1989	32	耐火	未超過	階段室型	4	1	14		長寿命化型改善/居住性向上型改善等
第1号コミ(JR奈良)		1989	1992	29	耐火	未超過	廊下型	14	1	180		維持管理
第2号コミ(梅園)	1号棟	1991	1992	29	耐火	未超過	廊下型	4	1	14		長寿命化型改善
第2号コミ(梅園)	2号棟	1991	1994	27	耐火	未超過	廊下型	4	1	14		長寿命化型改善
第2号コミ(梅園)	3号棟	1995	1996	25	耐火	未超過	廊下型	4	1	12		長寿命化型改善
畑中改良		2000	2002	19	耐火	未超過	廊下型	4	1	30		長寿命化型改善
第21号(西之阪)		1985	1986	35	耐火	未超過	廊下型	6	1	60		長寿命化型改善
西之阪改良	1期	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型	7	1	84		建替え
西之阪改良	2期	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型	9	1	80		建替え
西之阪改良作業場	-	1971	1972	49	耐火	未超過	廊下型			12		建替え
西之阪改良	3期	1975	1976	45	耐火	未超過	廊下型	3	1	18		建替え
西之阪改良	4期	1976	1979	42	耐火	未超過	廊下型	3	1	18		建替え
西之阪改良	-	1987-2000	1988	33	準耐	未超過	戸建・長屋	1	7	13		建替え
第10号(古市)	113-154	2003-2010	2003	18	耐火	未超過	2戸1	2	21	42		維持管理
	1-41,43-112	1992-1999	1993	28	耐火	未超過	2戸1	2	55	111		維持管理
	151-152	2001	2002	19	準耐	未超過	2戸1	2	1	2		維持管理
古市改良	1-22, 25-36, 39-41, 43-141, 143-150	1987-2001	1987	34	準耐	未超過	2戸1	2	72	144		維持管理
第11号(杏町)	-	1974-1980	1976	45	準耐	未超過	2戸1	2	10	20		集約(用途廃止)
第11号(杏町)	-	1991-2011	1992	29	耐火	未超過	2戸1	2	39	78		維持管理
第12号(横井)	-	1992-2010	1993	28	耐火	未超過	2戸1	2	39	78		維持管理
横井改良	-	1975-1991	1976	45	準耐	未超過	2戸1	2	116	232		維持管理
第13号(八条)	-	1977-1980	1977	44	準耐	未超過	2戸1*	2	7	16		当面維持管理
第13号(八条)	-	1997-1998	1998	23	耐火	未超過	2戸1	2	7	14		維持管理
第10号(古市)	-	1973-1977	1975	46	準耐	超過	2戸1*	2	29	61		集約(用途廃止)
第12号(横井)	-	1974	1975	46	準耐	超過	2戸1	2	15	30		集約(用途廃止)
第19号(梅園)	-	1977	1978	43	準耐	未超過	2戸1	2	5	10		集約(用途廃止)
第3号(東垣内)	-	1950	1950	71	木造	超過	2戸1	1	9	18		集約(用途廃止)
第6号(法華寺)	-	1953	1954	67	木造	超過	戸建	1	14	14		集約(用途廃止)
第7号(三碓)	-	1953	1954	67	木造	超過	戸建	1	17	17		集約(用途廃止)
第10号(出屋敷)	-	1969	1970	51	簡平	超過	長屋	1	3	12		集約(用途廃止)
第22号(第二並松)	-	1966-1967	1966	55	簡平	超過	長屋	1	9	36		集約(用途廃止)
第23号(第二針)	-	1968-1969	1969	52	簡平	超過	長屋	1	11	40		集約(用途廃止)

② 市営住宅活用のまとめ

「事業手法の選定フロー」に沿って市営住宅の活用方針の判定を行った結果、本計画期間中の活用手法別の戸数は、下表のとおりとします。

■計画期間内 活用手法一覧

対 象	合 計
市営住宅管理戸数	2,347戸
・長期活用予定戸数	1,848戸
うち維持管理予定戸数	1,009戸
うち改善予定戸数	839戸
・当面管理	16戸
・建替予定戸数	225戸
・集約（用途廃止）予定戸数	258戸
新規整備予定戸数	0戸

第5章 実施方針

1. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、点検に関する実施方針は次のとおりとします。

(1) 定期点検の実施方針

市営住宅（共同住宅）及び地区施設（集会所）については、建築基準法第12条の規定に基づき、定期点検（法定点検）を3年に1回実施します。

法定点検対象外となる耐火構造2階建て長屋住宅（2戸1棟）についても、市担当者により建築基準法第12条の規定に基づく法定点検に準じた内容で3年に1回定期点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

目視により容易に確認することが可能な部位については、年に1回、市の担当者により日常点検を実施します。

日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル 平成28（2016）年8月（国土交通省住宅局住宅整備課）」を参考とし、実施します。

住棟周りに設置されている遊具や自転車置き場、外構等、適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象物についても、日常点検を実施します。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

入居者が専用的に使用する住宅内は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検で把握することが困難であるため、緊急性を伴う場合を除き、入居者が退去し空室となっている期間に点検を実施します。

(4) その他の点検等

昇降機は平成28（2016）年2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」に基づき、点検を実施します。

受水槽は、水道法34条の2の規定に基づき、点検を実施します。

消防設備は、消防法第17条の3の3の規定に基づき、点検をします。

給水用ポンプは、月に1回点検を実施します。

(5) 点検記録のデータ管理

上記点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の実施や次回の点検、今後の計画に役立てることにします。

2. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、改訂指針で示される修繕周期を踏まえながら、修繕履歴や損傷、老朽化の程度、費用の平準化など総合的に判断して、計画的に実施します。

また、市営住宅ストックの有効活用・供給を促進するために、空き家改修についても効果的に進めます。

実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・年間で確保可能な予算規模を想定して、年次別修繕費の平準化を図った事業スケジュールとします
- ・住棟の立地や需要、効果等を考慮して長期的に維持管理する住棟については、優先的に居住の安全性・快適性を確保しつつ、計画修繕（改善を含む）を推進します
- ・計画修繕の実施時期については、本計画における個別改善の計画を踏まえるとともに、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減や事業の平準化を図るものとしします。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- ・残りの供用期間が短い建替及び用途廃止予定住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します

■主な計画修繕の修繕周期一覧（改訂指針より抜粋）

	項目	主な部位	補修周期	修繕周期	
建築	屋根防水	屋根防水	屋上、塔屋、庇、笠木等	12	24
	床防水	床防水	バルコニー、開放廊下・階段の床	18	-
	外壁塗装等	外壁塗装等	コンクリート、タイル、シーリング等	18	-
	鉄部塗装等	鉄部塗装等	鉄部塗装等	6	-
		非鉄部塗装等	非鉄部塗装等	18	-
	建具・金物等	建具・金物等	建具、手すり、金物（郵便受等）	-	36
共用内部	共用内部	内部廊下等の壁、床、天井等	12	-	
設備	給水設備	給水管	給水管	-	35
		貯水槽	貯水槽	-	25
		給水ポンプ	給水ポンプ	-	15
	排水設備	排水管（屋内）	排水管（屋内）	-	30
		排水管（屋外）	排水管（屋外）	-	25
	電灯設備	電灯設備	電灯設備	-	15
		幹線設備	幹線設備	-	30
		避雷針設備	避雷針設備	-	40
	情報・通信設備	電話設備	電話設備	-	30
		テレビ共聴設備	テレビ共聴設備	-	15
	消防用設備	屋内消火栓設備	屋内消火栓設備	-	25
		自動火災報知設備	自動火災報知設備	-	20
	昇降機設備	昇降機設備	昇降機設備	-	30

(2) 計画修繕実施時期の方針

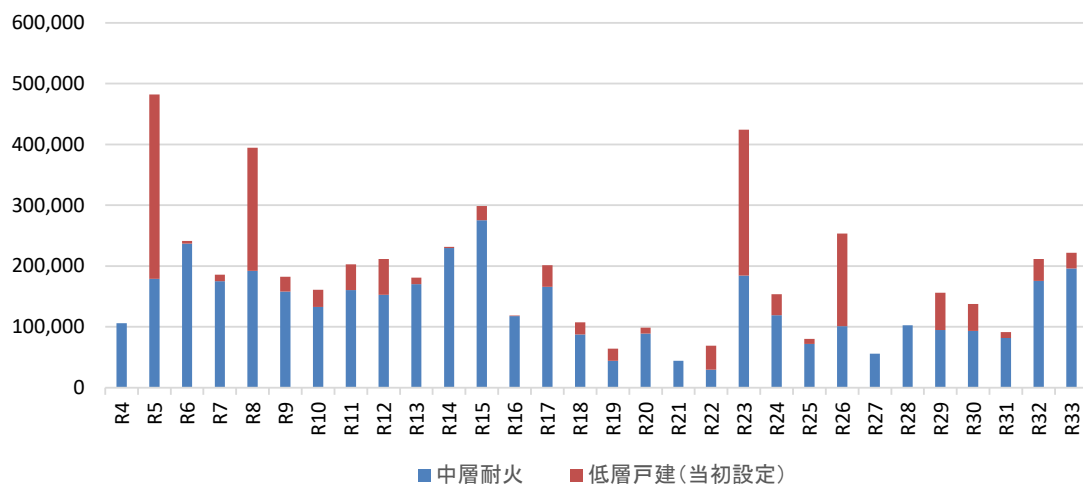
近年、計画修繕に係る予算額は、年度当たり1.5～1.8億円程度確保されています。

計画修繕については、令和2年度から外壁改修に取り組んでいるものの、多くの住棟で国が定めた修繕周期を超過しており、適切な管理に向けては計画修繕の推進が求められます。

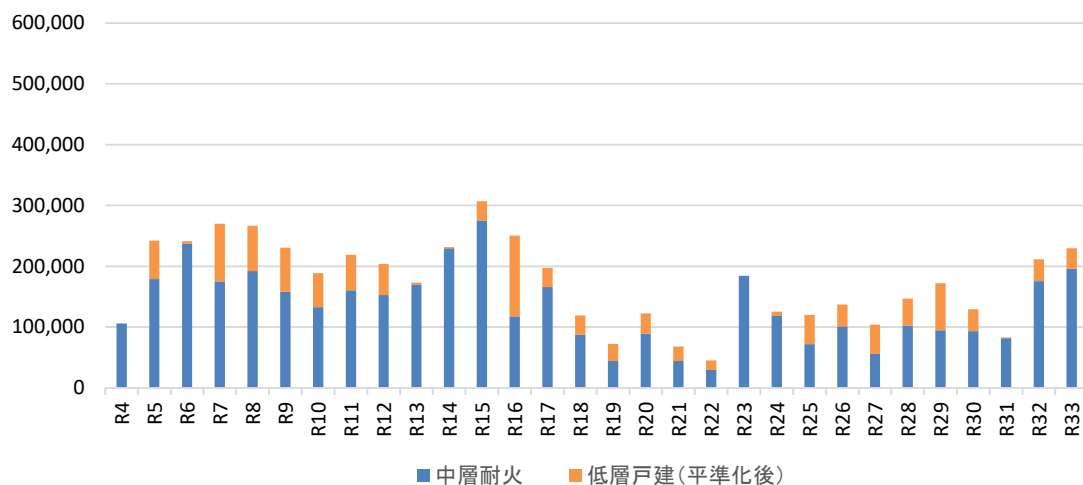
そのため計画修繕については、できる限り早期に修繕を実施し、25年程度で修繕周期の遅れの解消をめざします。

試算を行ったところ、最大約4.8億円、平均1.8億円と、年度による差が非常に大きくなり、年度によっては予算確保が困難なことが想定される結果となりました。そこで、住棟単位が小規模で実施時期が分割できる低層住棟の修繕については、修繕時期をより平準化させて計画修繕に取り組みます（二次試算）。

(千円) 中層・戸建の長期計画修繕による年度当たり概算費用(一次試算) 平均:1.8億円/年



(千円) 中層・戸建の長期計画修繕による年度当たり概算費用(二次試算) 平均:1.8億円/年



(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

3. 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性確保型、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型の4つの類型に分類されます。

長期活用する市営住宅については、各住棟の耐用年限に至るまで長期的に使用することを念頭に、優先順位を決定し、適切な改善事業を実施します。

特に長寿命化型改善の屋上・外壁等の耐久性の向上及び居住性向上型の浴槽設置等を優先して進めます。

(1) 長寿命化型

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

対象団地・住棟：（本計画期間内）第2号東之阪（1～6号棟）、第4号般若寺（1～3号棟）、第5号大安寺（1～2号棟）、第14号南紀寺、第18号五条山（1～6号棟）、第19号梅園（1号棟）、第20号松陽台（3～4号棟）、第21号西之阪、畑中、第1号コミュニティ、第2号コミュニティ（1～3号棟）
（本計画期間以降）第3号桜町、第9号紀寺、第20号松陽台（5～9号棟）

工事名	基本的な工事内容	改善周期
		概ね20年
外壁改修工事（長寿命化型）	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、耐久性の向上や躯体への影響の低減がされる仕様にて再塗装を行います。	概ね20年
屋上断熱防水工事（長寿命化型）	屋上に断熱層を新設したうえで、防水工事を行います。	概ね25年
屋内給排水設備改修工事（長寿命化型）	給排水管等について、耐久性の向上や維持管理が容易な仕様で改修工事を行います。	概ね30年

(2) 安全性確保型

実施方針：防犯性や落下・転倒防止等、生活事故防止に配慮した改善を必要に応じて行う。

対象団地・住棟： 継続管理を行う全団地

(3) 福祉対応型

実施方針：高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

また、3階建て以上のエレベーター未設置の階段室型住棟について、階段踊り場着床の是非及び残存耐用年数を勘案しエレベーター設置等を検討します。

対象団地・住棟：（バリアフリー化）継続管理を行う全団地
（エレベーター設置検討）第18号五条山、第20号松陽台

(4) 居住性向上型

実施方針：入居者が快適に暮らせるよう、間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

特に、改善を図る住棟のうち、浴槽のない住戸に対して入居者の退去に伴う空家改修の際に、浴槽の設置を行います。

対象団地・住棟：第2号東之阪（1～2号棟）、第18号五条山、第20号松陽台、第21号西之阪、第2号コミュニティ

4. 建替事業等の実施方針

第4章ストック活用手法の選定において、本計画期間内に西之阪改良住宅（1期, 2期, 3期 A・B, 作業場, 店舗）の建替事業に着手することを位置づけています。また、集約（用途廃止）予定団地として9団地を位置づけています。（P50参照）

事業実施に当たっては、以下の点に留意して事業を推進します。

（1）建替事業の実施方針

建替事業の実施方針について、特に次の点に留意することとします。

① 多様な世帯が居住できる住宅の確保

建替事業の実施にあたっては、現改良住宅の入居者の受皿住宅として現入居者戸数分の更新住宅を建設します。建設にあたっては、まちづくり課題の解決に向けた活用や、住宅セーフティネットの受け皿としての活用を想定するとともに、団地内のコミュニティバランスや市営住宅に対する需要動向を考慮した型別供給を図り、多様な世帯が居住できるよう配慮します。

② 残地を活用した官民連携による集客性の高い土地利用の実現と行政負担の軽減

残地については、官民連携による集客性のある土地利用を実現するとともに、建替事業における行政負担の軽減を図ります。

新たに導入する主な機能は、商業系機能（飲食、物販、コンベンション、宿泊等）とし、奈良の玄関口の一翼を担う場となることをめざします。

③ 新たな価値を生み出す空間・機能・活動の創出

三条通りから人を引き込むとともに、賑わいづくりを促進する広場や公園等を整備し、住民とともに観光客や施設利用者などの利用・活動を想定し、多様な交流と新たな価値の創出をめざします。

住宅地区改良事業により整備された地区施設の老朽化も進んでいることから、それらの更新も含めた機能導入（福祉施設等）の可能性についても検討します。

事業にあたっては、住宅及び公共施設整備と導入機能を一体の事業として民間事業者の提案を求め、官民連携事業により、一体的かつ新たな価値を創出するまちづくりの実現をめざします。

④ 居住者との合意形成

団地の再整備を円滑に進めるため、建替えの対象となる居住者に対して、移転負担の軽減化（仮移転を極力減らす）を図り、事業協力が得られるよう努めます。

団地整備においてPPP/PFI手法を導入する場合、事業の範囲・条件によっては、移転の遅延が事業リスクとして民間側に生じ、実施が困難となる場合があるため、団地住民と密なコミュニケーションを図り、十分な合意形成に努めます。

(2) 集約（用途廃止）事業の実施方針

集約（用途廃止）事業の実施方針について、特に次の点に留意することとします。

① 団地の特性に応じた現入居者の移転先を検討

集約（用途廃止）予定団地のうち、周辺に入居可能な市営住宅がある場合は、優先入居により入居者の移転を促進します。

② 集約（用途廃止）後の跡地の特徴に応じた利活用の検討

市場性が高い団地については、民間事業者への売却も含めた積極的な利活用を検討します。

市街化調整区域に立地するなど、跡地の土地利用に制限がある団地については、観光資源との近接性や地域のまちづくり課題等、立地の特徴を踏まえ、公益的な利活用（駐車場や防災広場等）について検討を行います。

③ 用途廃止を進める上で必要な集約建替えについて検討

市営住宅の集約（用途廃止）の促進を図るために必要な住宅整備については、民間活用も視野にいれて検討を進めます。

④ 居住者との合意形成

団地の集約（用途廃止）を円滑に進めるため、対象となる居住者に対して、移転負担の軽減化（仮移転を極力減らす）を図り、事業協力が得られるよう努めます。

また、団地住民と密なコミュニケーションを図り、十分な合意形成に努めます。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕、改善の事業実施予定について、国の指定する以下の様式に基づいて整理します。

(1) 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

巻末参照

(2) 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

巻末参照

(3) 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

巻末参照

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

1. 算出の考え方

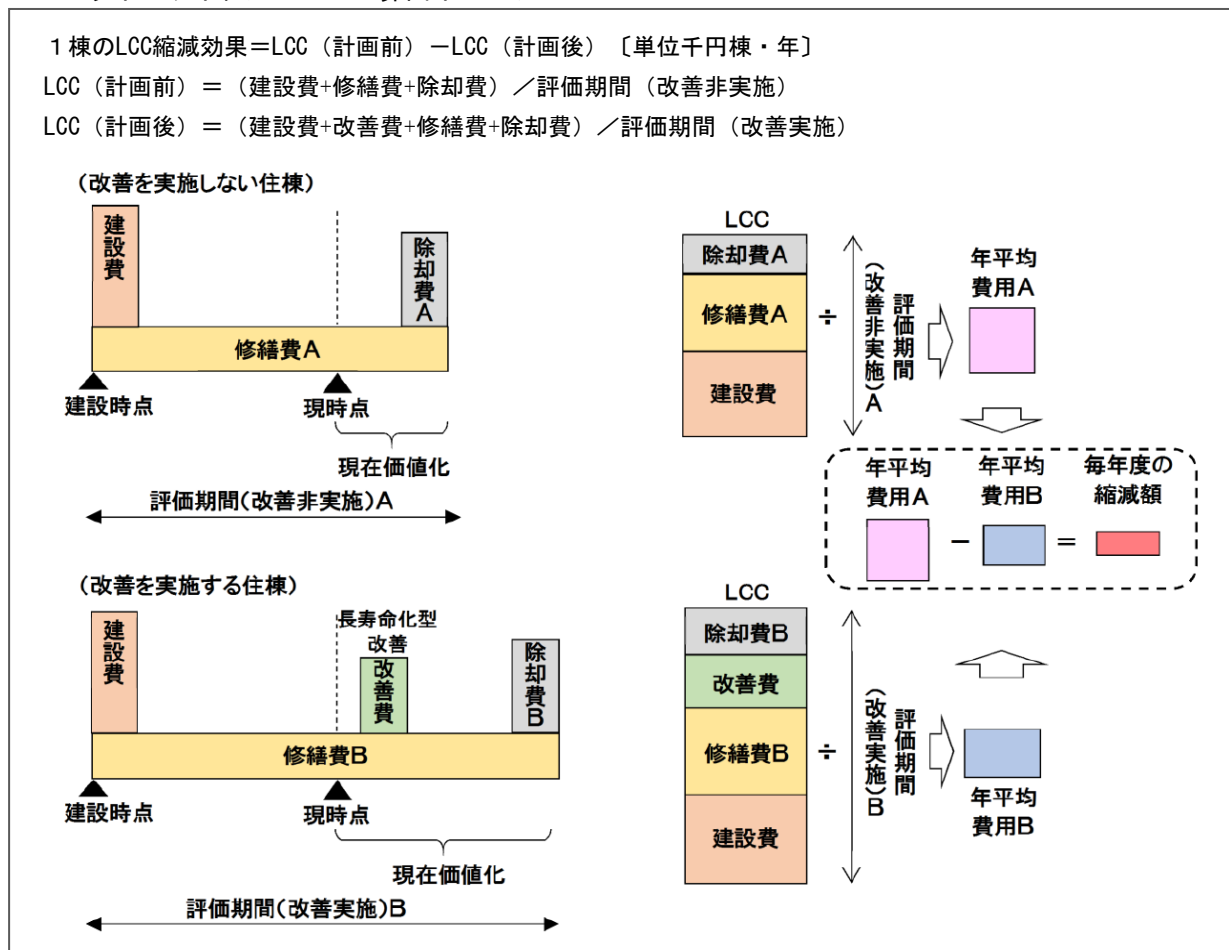
本計画を策定する意義として、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげることが挙げられます。そこで、改訂指針を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する住棟におけるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を検証します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいですが、過去の累積修繕費を算出することが困難であるため、簡略化したモデルとしてコストを算出します。

2. 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコスト（LCC）について

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにLCCを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。LCCの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をします。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



■LCCの算出の手順（出典：改訂指針）

計画前モデル （長寿命化型改善を実施しない場合）	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間で耐火構造で50年と設定する。</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル （長寿命化型改善を実施する場合）	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）で、耐火構造で70年と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 現時点以後の各年の修繕費については、全て現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）B末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であるため、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。 年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。</p>

3. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

長寿命化改善の実施を位置づけた住宅住棟におけるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果は、全対象住棟において縮減効果が期待されます（巻末様式1参照）。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 奈良市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公共供給) 改良住宅 地価賃
(公共供給) その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
第2号 (東之阪)	1~6号棟	166	RC造 3~5F	H5~ H12	2023	—				外壁改修 (長寿命)	→	-----						14,984	
第4号 (般若寺)	1~3号棟	96	RC造 3・4F	H5~ H8	2023	—				外壁改修 (長寿命)	→	-----	→					8,448	
第5号 (大安寺)	1~2号棟	60	RC造 6F	H1	2023	—			外壁改修 屋上防水 (長寿命)	→								3,349	屋根(カラーベスト)
第14号 (南紀寺)	—	35	RC造 3F	H5	2024	—												3,009	
第18号 (五条山)	1~6号棟	166	RC造 4・5F	S46~ S48	2024	—			外壁改修 (長寿命)	→								9,276	※空き室改修と併せた浴 槽設置等 (居住性向上型改善)
第19号 (梅園)	1号棟	16	RC造 4F	H9	2024	—												1,469	屋根(カラーベスト)
第20号 (松陽台)	1~2号棟	60	RC造 5F	S53	2024	—													※空き室改修と併せた浴 槽設置等 (居住性向上型改善)
第20号 (松陽台)	3~4号棟	60	RC造 5F	S53	2024	—			外壁改修 (長寿命)									3,486	※空き室改修と併せた浴 槽設置等 (居住性向上型改善)
第20号 (松陽台)	5~9号棟	50	RC造 4・5F	S62	2024	—			屋上防水 (長寿命)	→								3,451	※空き室改修と併せた浴 槽設置等 (居住性向上型改善)
第21号市営住 宅(西之阪)	—	60	RC造 6F	S60	2022	—				屋上防水 (長寿命)								5,417	※空き室改修と併せた浴 槽設置等 (居住性向上型改善)
畑中小規模改 良	—	30	RC造 4F	H12	2022	—												2,895	
第2号 コミュニティ	1~3号棟	40	RC造 4F	H3~ H7	2022	—				外壁改修 屋上防水 (長寿命)	→							2,839	屋根(カラーベスト)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 奈良市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) (改良住宅) その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
西之阪地区改良	1,2期 3期 A・B	200	RC・SRC造 8～9F RC造 3F	S46 S50～S51	2022	-	R7	20,594	※現入居世帯77戸の建替を予定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 奈良市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
第2号東之阪	集会所	H13	2022	—											
第3号桜町	集会所	H18	2022	—											
第4号般若寺	集会所	H6	2022	—											
第12号横井	集会所	H9	2022	—											
第18号五条山	集会所	H14	2024	—											
第20号松陽台	集会所	S53	2024	—											
西之阪改良	集会所	S60	2022	—											
横井小集落 地区改良住宅	第二集会所	H3	2022	—											
古市小集落 地区改良住宅	集会所	H8	2022	—											

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

西之阪団地の再整備基本構想について

◆西之阪団地の概況

団地名	竣工年度	構造・階数	敷地面積	戸数	空き戸数	入居戸数
西之阪市営住宅	1986	耐火・6F	約 2,025 m ²	60 戸	4 戸	56 戸
西之阪改良住宅	1972～1976	耐火・3～9F	約 14,232 m ²	200 戸	117 戸	83 戸

◆課題点

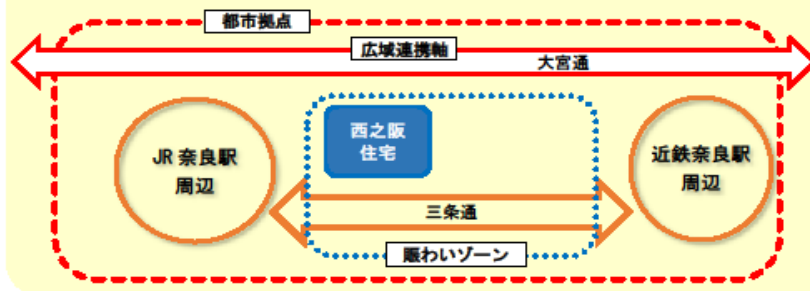
- 西之阪改良住宅は新耐震基準に適合しておらず、安全性の確保に課題があり、円滑に地替え事業を推進する必要がある。
- 当該地は奈良市都市計画マスタープランにおいて、「都市拠点」及び「賑わいゾーン」として位置付けられる、奈良県でも有数の商業地となっており、駅近接の立地を活かし、高い開発ポテンシャルを有しているが、住居系用途となっており土地の有効活用がなされていない。
- 改良住宅については、将来的に従前入居者が退去し空き家となることが想定されるため、コミュニティを維持するための住宅ストックの活用を想定する必要がある。(公営住宅または中堅所得者層向けの住宅等としての活用が想定される)
- 厳しい財政状況を踏まえ、PFI事業の導入など、効率的な事業手法を検討する必要がある。



◆西之阪団地の位置づけ

【奈良市都市計画マスタープランにおける地域づくりの方針（西之阪地区に関連するもの）】

- JR奈良駅周辺、近鉄奈良駅周辺、近鉄新大宮駅周辺を都市拠点として位置づけ、奈良の玄関口にふさわしい都市機能の集積や市街地整備
- 三条線のシンボルロード性を高める整備を推進
- JR奈良駅から近鉄奈良駅周辺を風格のある賑わいゾーンとして位置づけ、商業・業務機能の強化
- 多様な歩行者や自転車にやさしい道路環境整備による回遊性の向上と探索して楽しいまちかどの創出
- 食や伝統工芸など生活と一体となった奈良の文化に触れる商店や施設等の集積
- 地域住民による積極的なまちづくり活動への支援などに努め、交流の核となるまちづくりを展開
- 周辺の歴史的環境に調和した商業施設と住宅が共存する良好な生活環境の都市拠点の形成
- 地域との協働による道路や公園の計画・整備・維持管理に努め、利用満足度の高い空間を創出



◆西之阪団地のまちづくりの方向性

多様な暮らしを実現するまちなか居住地域への再生と、新たな価値とにぎわい・交流のあるまちづくりの促進

方向性1	方向性2	方向性3	方向性4
新たな価値を創出するまちの拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・住民の居住の安定に必要な住宅や公共施設の整備による場を確保し、住民・来訪者によって展開される多様な活動の促進をはかる。 ・「新たな働き方やライフスタイル」、「交流から生まれる新たなビジネス・観光」「居住希望者の増加」などの実現を目指す。 	多様な暮らし方を実現するまちなか居住地域 <ul style="list-style-type: none"> ・奈良市を代表する都市拠点において、奈良市で暮らす多様なライフスタイルをまちなかで実現する。 ・多様な住宅供給と豊かな暮らしを実現するための機能と仕組みの導入を図る。 ⇒建て替えられた改良住宅の空き家を活用して、多様な住宅供給を推進	集客と魅力のあるにぎわいの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・奈良市の玄関口であるとともに、観光客や買い物客の多い三条通りに近いエリアである。 ・「賑わいゾーン」として、人の往来を引き込み、交流できる、魅力ある空間づくりや機能導入を図る。 	奈良の玄関口にふさわしい観光拠点づくり <ul style="list-style-type: none"> ・交通アクセスや観光の起点となるエリアとして、持続的な観光振興に資する機能導入を図る。 ・民間事業者や県内他地域との交流等による新たな観光コンテンツの創出・育成を促す。

