

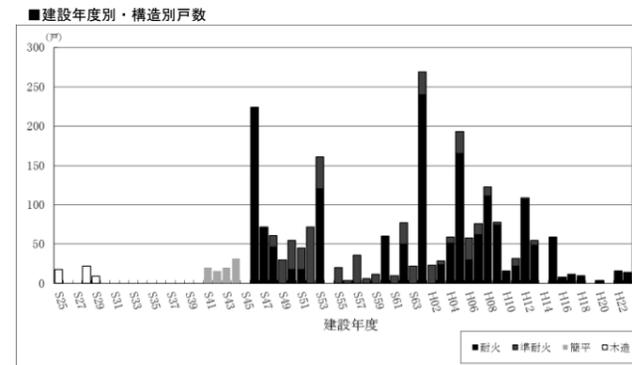
奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画（全体構成の概要）

序章 計画の目的

- これまでは、市営住宅等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、簡易耐火構造平屋建て住宅等については、空き家となり次第募集を停止し将来的に用途廃止することとしている。また、耐震性不足の住宅等その他については継続検討としており、いずれも課題の残る状態となっている。
- 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計画を策定する。
- 計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とする。

第1章 市営住宅の現状

- 市営住宅は、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）となっており、耐火構造が全体の7割を占めている。
- 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。耐火構造の住棟は昭和46年度以降に建設されている。



第2章 奈良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

- 新耐震基準に適合しない課題住棟「西之阪改良住宅」の課題を解決するために建替えを検討することが必要
- 集約（用途廃止）予定団地の災害時の安全性や防犯性を確保することが必要
- 災害が予測されている位置の団地・住棟の安全性確保の課題

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、給湯器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、居住性能の改善が必要

③適切な維持管理と長寿命化対策の検討

- 厳しい財政状況の中、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必要

④改良住宅等のあり方の検討

- 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

⑤供給手法の適正化

- 今後建替えを検討する際、PPP/PFI手法の導入も含めて、団地の特性に応じた供給手法の検討が必要

2 管理・運営に関する課題

①入居資格と募集方法の検討

- 同居親族要件廃止への対応の検討が必要
- 効果的な募集方法の検討が必要
- 特定目的住宅の供給の検討が必要

②公平性の確保

- 入居承継基準のさらなる見直しの必要性について検討が必要
- 家賃滞納者対策を継続し、高い収納率を維持することが必要

③高齢化への対応

- 他部局との連携や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
- 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の形成が必要

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) 安全で安心して暮らせる団地の形成

- 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、耐久性を向上させLCC（ライフサイクルコスト）の縮減を図るなど、維持管理コストの平準化にむけ、計画的な改善を推進する。
- 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や、コミュニティの醸成による安心の向上を図る。
- 集約建替えの実現に向けた事業手法の検討や、除却後の土地利用の検討など、集約（用途廃止）予定団地の課題解決の早期実現を図る。
- 改良住宅等の果たしてきた役割も踏まえつつ、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、立地環境や周辺地域の状況などを踏まえた活用を検討する。建替えを検討する団地においては新たな都市機能の導入も含めたまちづくりの視点で検討する。
- 財政事情を踏まえ、民間活力の導入などによる建替事業を推進する。

(2) 住宅確保要配慮者への的確な入居の推進

- 入居資格と募集方法の検討を行う。
- 公平・公正な入居者管理の推進を図る。
- 空き家等の有効活用による住替え支援を行う。

第4章 ストック活用手法の選定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年度国土交通省）で示された選定フローを用いて今後の活用方針を判定

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】

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は、下表のとおり。

- 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合計7,320戸となり、181世帯上回ることを確認できた。
- 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）などは順次集約（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く。

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	

2 事業手法の選定基準と選定結果（各住棟の判定は3ページ参照）

次の3段階で市営住宅の活用手法の判定を実施した。 判定による計画期間における活用別戸数は以下のとおり

- ・1次判定…団地敷地の現在の立地環境等（需要・立地の状況）や建物の物理的特性（躯体の安全性、居住性等）による改善の必要性・可能性から判定
- ・2次判定…ライフサイクルコストの比較や当面の建替事業量からの事業手法を仮設定
- ・3次判定…住棟の立地する敷地条件や事業実施時期の調整等を踏まえ、計画期間内における現実的な事業化について判断

対 象	合 計
市営住宅等管理戸数	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

- （1）定期点検の実施方針・・・建築基準法に基づき法定点検を3年に1回実施する。（法定点検の対象外の場合も準じて実施）
- （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、市担当者により日常点検を実施する。
- （3）住宅内部における点検の実施方針・・・入居者が退去し空室となっている期間に、点検を実施する。
- （4）その他の点検等・・・エレベーター、受水槽、消防設備など、関係法令に基づく点検を実施する。
- （5）点検記録のデータ管理・・・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。

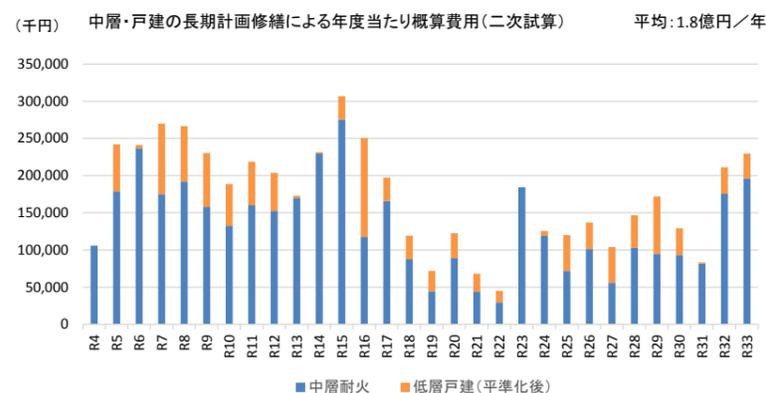
2 計画修繕の実施方針／3 改善事業の実施方針

（1）計画修繕及び改善事業の実施方針

- ・将来的な公営住宅事業収支の改善が見込まれる中で、遅れている計画修繕及び空き家修繕の推進を図る。
- ・年間で確保可能な予算規模を想定して、住宅管理にかかる費用の平準化を図った事業スケジュールとする。
- ・計画修繕や空き家修繕のタイミングで、長寿命化改善や居住性改善などの改善事業の実施を図る。
- ・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）を推進する。
- ・長期活用する市営住宅等については、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する。
- ・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を優先して進める。

（2）計画修繕実施時期の方針

- ・計画修繕については、多くの住棟で国が定めた修繕周期を超過していることから、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す。
- ・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む。



4 建替事業の実施方針（再編によるまちづくりの方針は3ページ参照）

（1）西之阪改良住宅の建替事業の実施方針

①多様な世帯が入居できる住宅の確保

- ・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する。
- ・団地内のコミュニティバランス等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する。

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し、建替事業における行政負担の軽減を図る。
- ・主な導入機能は、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。

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す。
- ・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す。

④居住者との合意形成

- ・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る。

（2）集約（用途廃止）予定団地の集約等の実施方針

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する。

②集約（用途廃止）後の跡地の特徴に応じた利活用を検討

- ・市場性の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する。
- ・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、休憩所、防災広場等）について検討を行う。

③集約（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、民間活用も視野に入れて検討を進める。

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、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る。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧（中高層耐火住棟）

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											LCG削減効果(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	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	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	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	H5	2024	-														3,009	
第18号(五台山)	1~6号棟	166	RC造	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	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	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	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	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	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	H12	2022	-														2,895	
第2号コミュニティ	1~3号棟	40	RC造	H3~H7	2022	-				外壁改修 屋上防水(長寿命)	→									2,839	屋根(カラーベスト)

※居住性向上型改善・福祉対応型改善は空き家改修等に合わせて実施

【参考】計画期間における各住棟の事業手法

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	住 棟 単 位	管理戸数	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	
第10号(古市)	1-41,43-112	1992-1999	1993	28	耐火	未超過	2戸1	2	55	111	維持管理	
第10号(古市)	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)	

【参考】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	多様な暮らし方を実現するまちなか居住地域	集客と魅力のあるにぎわいの形成	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"> 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図る。 「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。 	<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。 <p>→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</p>	<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。 	<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。

