

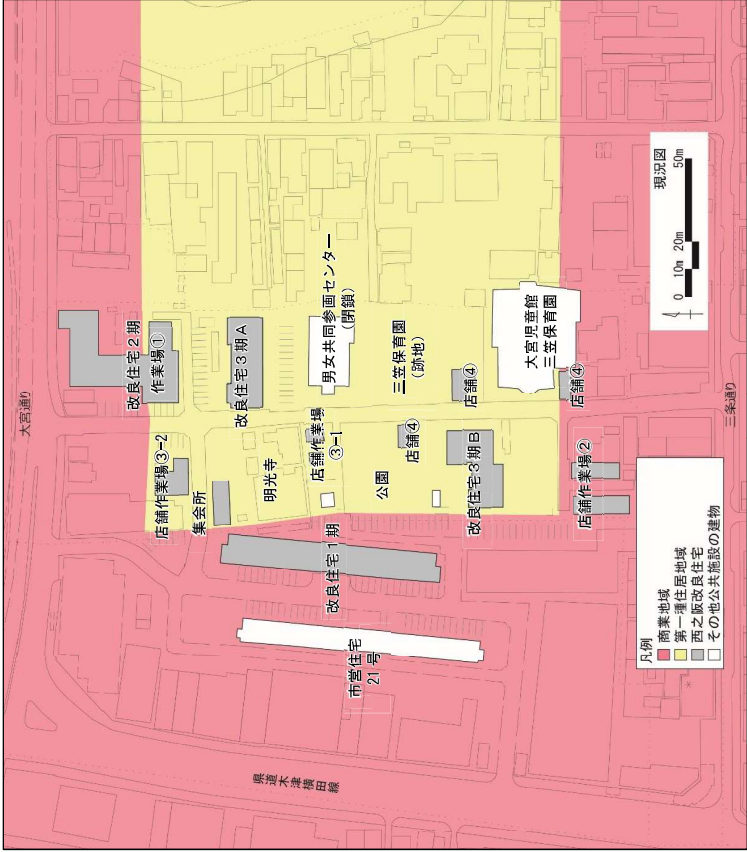
奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備基本計画

1. 西之阪地区の概況

(1) 位置・都市計画条件

- 西之阪地区は、JR奈良駅と近鉄奈良駅の間にあり、それぞれ徒歩5分、10分に位置する。両駅周辺及び両駅を結ぶ三条通りは奈良市内で最大の商業集積がみられる。
- 都市計画では、北、東、南の外周部は商業地域、中央部は第一種住居地域が指定されており、商業地域は25m高度地区、第一種住居地域は15m斜線高度地区が指定されている。

西之阪地区の現況及び用途地域



西之阪改良住宅における都市計画上の主な制限

用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域・準防火地域	屋外広告物	景観区域
第一種住居地域	60%	200%	15m斜線高度地区	準防火地域	第4種禁止地域	都心景観区域
商業地域	80%	400%	25m高度地区	防火地域	一般地域	都心景観区域

(2) 建物等の概要

- 西之阪改良住宅は、4棟200戸の改良住宅と店舗・作業所25戸で構成されている。
- 改良住宅は昭和47～54年に建設されており、建設後44～51年が経過し、老朽化が著しい。
- 1期、2期については、耐震性が不足していることから、平成27年より住み替え支援を行っており、200戸の管理戸数に対し71戸の入居（37%）となっている。

西之阪改良住宅の現況

住棟名	竣工年度	構造	階数	管理戸数	間取り	戸あたり専用床	入居戸数	入居率
住戸全体	S47-S54	—	3～9	200戸	—	—	71戸	36.9%
1期	S47	耐火RC造	7	84	3DK	47.30	20	23.8%
2期	S47	耐火SRC造	地上9 地下1	80	3DK	47.30	35	43.8%
3期A	S51	耐火RC造	3	18	3DK	51.10	5	27.8%
3期B	S54	耐火RC造	3	18	3DK	51.10	11	61.1%
店舗作業場計	S47-H13	—	1	25戸	—	—	12戸	48.0%
店舗作業場① (2期に併設)	S47	耐火SRC造	1	12	—	23.60	3	25.0%
店舗作業場②	H1	準耐火S造	1	7	—	22.00	4	57.1%
店舗作業場③	H1, H13	準耐火S造	1	3	—	22.00	2	66.7%
店舗④	S62, H1, H3	準耐火S造	1	3	—	28.00	3	100.0%
(参考) 第21号市営住宅	S61	耐火RC造	6	60	3DK	55.40	56	93.3%

(3) 居住者の概要

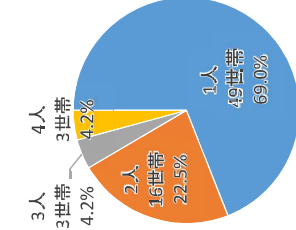
- 事業当初からの居住世帯が多数（87%）を占め、高齢、単身の世帯が多い。

【世帯人数】 1～2人が92%（1人69%、2人23%）を占める。

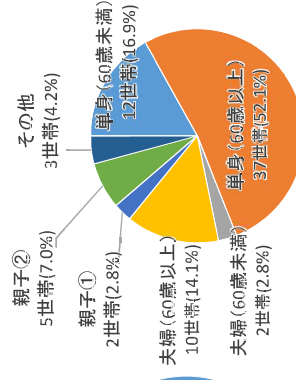
【家族類型】 60歳以上の高齢世帯が66%（単52%、夫婦14%）を占める。

【居住期間】 「40年以上」が87%を占める。

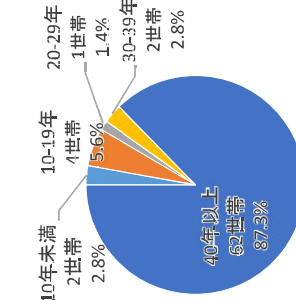
【世帯人数】



【家族類型】



【居住年数】



(4) 住民との対話状況

- ・西之阪改良住宅の建替え事業の推進に向けて、住民向けの説明会や意向把握や意向把握について、下記の様に取り組んでいる。

実施状況	実施内容	地域住民・自治会の意見・動向
住民説明会（第1回） 令和5年1月31日（火） 午後7時	【参加者】：42 世帯 【説明内容】 ・西之阪改良住宅の建替え事業として位置づけ ・西之阪改良住宅の再整備基本構想の内容について ・アンケート調査の実施について	【住民意見の概要】 ・当該地区の改良事業における過去からの経過や、建て替えられる改良住宅の内容や家賃設定に関する意見・要望などが出された。 ・建て替えられる住宅についての条件・計画が示されなければ、アンケートへの回答が難しいという意見が出され、アンケート調査の実施は延期することとするともに、段階的に具体的な計画をもってあらためて説明会の場を設けることとした。
質問受付の場① 令和5年2月10日（金） 午後3時～午後8時	・説明会に参加できなかった方や、参加したが質問などを希望する方が参加して、対話を行う場として実施した。（参加者7世帯）	・居住の継続や建て替え事業に対する質問・意見が出されるときにも、住宅の間取りや設備等に対する希望、移転回数に対する希望等が出された。
住民説明会（第2回） 1・3・4期棟入居者 ：令和5年7月22日 （土）午前10時～11時 2期棟入居者・店舗作業 所：令和5年7月25日 （火）午後7時～8時	【参加者】：44 世帯（作業所利用者4 含む） 【説明内容】 ・新しい住宅の建設場所 ・移転費用や住み替えについて ・建替え予定の住宅について ・住宅以外の土地の活用について ・今後の進め方について ・アンケート調査の実施について	【住民意見】 ・住宅の間取り、家賃等に対する希望が出された。 ・市としての計画を詰めてから説明してほしいという意見が出された。 ・アンケートへの回答を住民として推進するということとあわせて、各棟代表による協議会のような体制を作って検討する進め方を考えたいという意見が出された。
質問受付の場② 令和5年8月2日（水） 午後3時～午後8時	・説明会に参加できなかった方や、参加したが質問などを希望する方が参加して、対話を行う場として実施した。（参加者1世帯）	・住宅の間取りや、21 号棟からの移転について意見が出された。 ・店舗の整備場所や整備内容について意見が出された。
入居者意向調査（アンケート調査）の実施（令和5（2023）年7～9月）	【アンケート票配布対象者数】 ・78 世帯（改良住宅71世帯、店舗作業所のみ利用世帯7世帯） 【回答者数】：44世帯（回収率56%） 【提出依頼訪問】 ・未回答者宅へ訪問・依頼文投函（2 回実施）	・西之阪自治会においても、アンケート票の提出を促す住民集会を開催。（アンケート結果詳細は次項）
作業場・店舗利用者意向調査（アンケート）（令和5（2023）年10月）	【アンケート票配布対象者数】 ・11 世帯 【回答者数】：5世帯（回収率45. 5%）	・事業対象者となる作業場・店舗作業場の利用者に建替え事業に関する意見や、建替え後の作業場・店舗作業場に求めること等の意見を把握した。
地域住民による検討体制の設置に向けた協議	【自治会役員との協議】 ・アンケート結果の報告と併せて、住民として市の建替え事業の推進に対して、意見をまとめていくような体制を持つことについて意見交換を行った。	・西之阪自治会の住民集会を開催し、各住棟からの代表者を選定した世話人会を結成し、今後の事業推進に関する協議、市との対話ができる体制をとることについて確認。

(5) 入居者意向調査の概要

①調査概要

- ・実施日：令和5（2023）年7～9月
- ・対象者数：78世帯（改良住宅71世帯、店舗作業所のみ利用世帯7世帯）
- ・回答者数：44世帯（回収率56%）

②調査結果

○建替えた住宅への入居意向

- ・建替えた住宅への入居意向は、「建替えた住宅に入居したい」が20件、「条件などが合えば建替えた住宅に入居したい」が15件となっている。

○建替えた住宅へ入居判断するために必要な情報

- ・入居判断をするために必要な情報としては、「家賃」（39件）が最も多く、次いで「間取り」（30件）となっている。

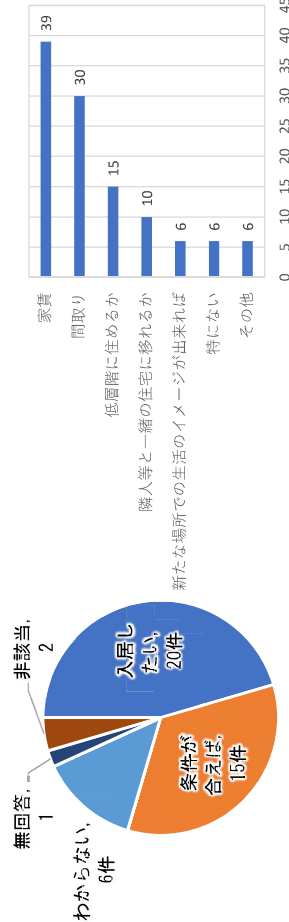
○建替えた住宅の広さの希望

- ・建替えた住宅の広さの希望については、「今と同じくらいの広さの住宅」（19件）が最も多く、次いで「今より広い住宅」（12件）となっている。

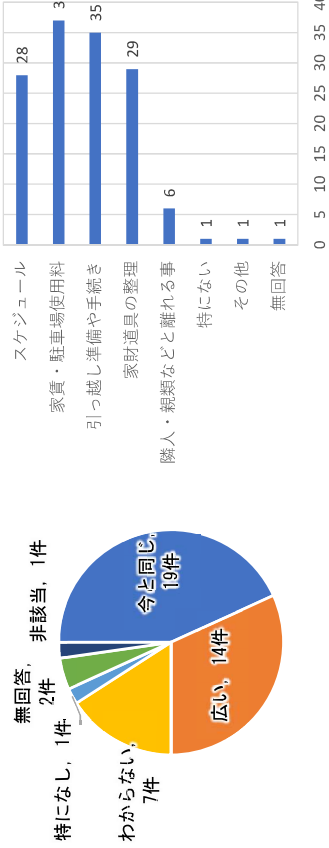
○建替え事業への不安

- ・建替え事業に対して不安に感じることとは、「家賃・駐車場の使用料」（37件）が最も多く、次いで「引っ越し準備や手続き」（35件）となっている。

【建替えた住宅への入居意向】 【建替えた住宅へ入居判断するために必要な情報】



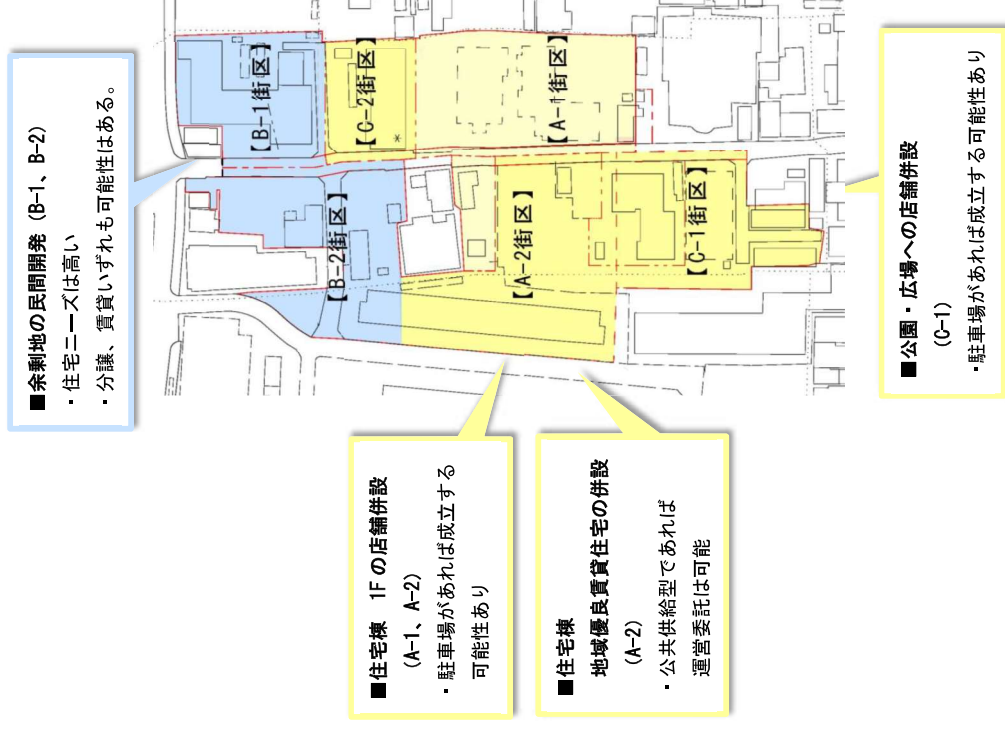
【建替えた住宅の広さの希望】



(5) 西之阪地区の事業環境（事業者ヒアリング結果の概要）

・デベロッパ一、建設会社、金融機関に余剰地や住宅敷地の一部の民間活用の可能性についてヒアリングを行った。

項目		民間事業者意見
(1) 対象地の開発ポテンシャルについて		■住宅 ・駅徒歩圏であり集合住宅の用地としてポテンシャルは高い。 ■商業 ・奈良市の商業は駐車場が必須。大規模な商業を行うには敷地が狭い。 ・ただし、商業施設として可能性があるのは1Fのみ。2F以上は賃料が低い、または誘致が困難。 ■ホテル ・奈良市全体の傾向として、ホテル用地の引き合いは多くない。 ・観光業に対する投資は、時勢による変化が大きく、慎重となっている傾向がある。
	①大宮通沿道 余剰地の民間開発 (B-1、B-2)	■住宅 ・分譲住宅、賃貸住宅いずれも可（土地価格は分譲の方が高くなると思われる） ■商業 ・分譲住宅の1Fの配置可、2F以上は誘致困難 ■ホテル ・成立する可能性はあるが、確実ではない。 ※住宅は市として想定しない
	②三条通り近辺 公園・広場への 店舗併設 (C-1)	■商業 ・駐車場があれば1Fは成立する可能性あり（駐車場がない場合、賃料が下がる） ・賃料に応じた投資額に抑えるには、木造1層のようなものとなる。 ・地代が安ければ、商店街と連携したチャレンジショップを整備するといったアイデアも考えられる。
(2) 街区別の 導入機能	③住宅棟 1Fの店舗併設 (A-1、A-2)	■商業（1Fのみの想定） ・駐車場があれば1Fは成立する可能性あり（駐車場がない場合、賃料が下がる）
	③住宅棟 地域優良賃貸住宅の併設 (A-2)	■地域優良賃貸住宅 ・地域優良賃貸住宅（公共供給型）の運営委託は可能 ・長期契約であれば、民設のうえ借上型とする可能性もある。
	(3) 都市計画変更の意義と課題について	・開発上のメリットから、高さ規制の緩和を期待する。 メリット例：①A-2街区の民間提案も可能となる ②入居者移転、解体が効率的である ③事業期間の短縮が見込める



2. 整備方針

(1) 西之阪町住宅地区改良事業、建替事業の経緯

○住宅地区改良事業の実施（昭和45年～61年）

住宅地区改良事業実施前の西之阪町は、南北に走る幅員4mの道路を挟んで165世帯が密集し、火災の延焼、排水不良による衛生上の問題が危惧されていたことから、昭和45年に住宅地区改良事業に着手した。

事業では、146戸の不良住宅の除却を行い、改良住宅4棟200戸と店舗、作業場を建設し、過密状況や不良住宅の解消を図った。また、隣保館や集会所、緑地・公園などの地区施設を新設し、防災性と利便性の向上を図っている。

【事業概要】

事業名：西之阪町住宅地区改良事業、事業主体：奈良市、事業年度：昭和45年～61年

【計画概要】

従前戸数165戸（除却146戸、移転14戸、改修存置5戸）、世帯分離57戸

従後戸数222戸（改良住宅200戸、自力建設17戸、改修存置5戸）

○公営住宅の建設（昭和61年）

住宅地区改良事業で不足する住宅を西之阪町の地域改善向け公営住宅として建設（60戸）

○奈良市営住宅ストック総合活用計画（平成14年3月）を策定し、市営住宅の計画的建替事業が進められたが、奈良市の厳しい財政事情により、平成23年の建替事業（各住宅）を最後に建替事業を見合わせるようになる

○西之阪改良住宅（1、2期）は耐震性不足のため、平成27年より住み替え支援を実施（43世帯が住み替えており、うち22世帯が21号市営住宅への住み替え）

○奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画（令和4年3月）により、西之阪改良住宅の建替を位置づける

■経緯から見た配慮すべき事項

1. 改良事業により住宅を失ったことを要因として、権利者として改良住宅に入居しており、一般公募の市営住宅と入居経緯が異なる。また、住宅地区改良事業により一度移転しており、本事業（建替事業）により二度目の移転となることへの配慮が必要。

2. 建替えを実施しないことを前提に平成27年より住み替え支援を実施しており、「移転した元入居者」と「建替えによる特定入居者」との公平性への配慮が必要（移転した元入居者への対応）

(2) 西之阪地区の上位計画の位置づけ

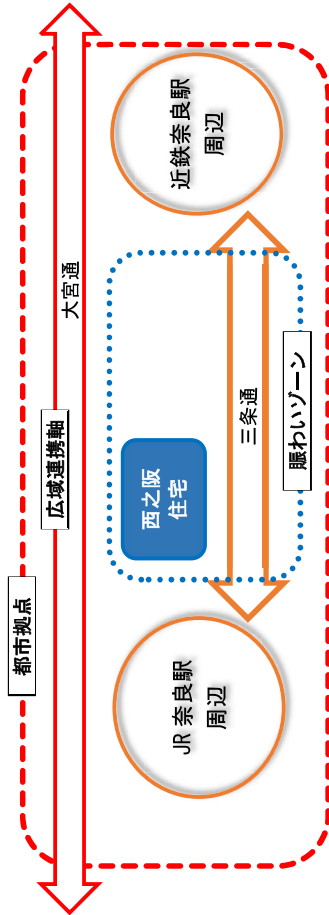
・都市計画マスタープランの地域別構想において、西之阪地区を含む中央市街地地域で位置付けられている地域づくりのテーマ・方針として、西之阪地区に関連する内容を下記に整理する。

【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）】

地域づくりのテーマ：歴史・文化都心として居心地の良さが際立つまち

1300年にわたって継承されてきた歴史・文化・伝統や豊かな自然を基盤とし、生活利便性を高めることで居心地が良く、住み続けたいまちづくりを展開するとともに、奈良らしい観光産業の育成や交流基盤の整備により、国内外の人々が訪れ、居心地の良さを体感し、滞在する国際文化観光都市の中核としてのまちづくりを展開します。

地域づくりの目標	地域づくりの方針（関連する部分の抜粋）
①国際文化観光都市・奈良の魅力の向上	○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
②歴史・文化を活かしたまちづくり	○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
③美しい街並みと良好な生活環境の育成	○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
④安全で快適な交通体系の創出	○生活道路の改善や多様な歩行者空間の確保等を行うことにより、地域の交通利便性及び安全性の向上 ○多様な歩行者や自転車にやさしい道路環境整備を進め、市街地の回廊軸を中心に各種施設の敷設に適した回遊性の向上、探索して楽しいまちかどの創出
⑤自然と歴史が織りなす緑に囲まれたまちづくり	○奈良らしい眺望景観の保全・再生・活用 ○住民・事業者と協働で公共施設や民地の緑化を推進し、緑豊かな住宅地環境を保全育成



(2) 整備方針

①整備コンセプト

コンセプト1 西之阪改良住宅団地の安全性と居住の安定の向上を図ります

- ・耐震性に課題がある現在の西之阪改良住宅の円滑な建て替え事業を推進し、現在の入居者が安全・安心・快適に住み続けることのできる住宅を整備します。

コンセプト2 西之阪地区が今後も持続するために、多様な世代・人材が居住・定住できるような住宅の供給を進めます

- ・西之阪改良住宅団地においては、少子高齢化が進んでいる状況があり、西之阪地区を将来に向けて引き継いでいくためには、現在の住民だけでなく、新たな居住者・多様な世代の居住・定住を進めることでコミュニティ豊かな住み続けやすい住宅地として持続していくことが必要です。
- ・そのため、改良住宅だけではなく、民間住宅の供給可能性も含めて様々な種類の住宅供給が進むことを目指します。
- ・特に、多様な世代が含まれるコミュニティを形成するために、子育て層の入居促進につながるような、住宅地としての魅力アップが可能な住宅や機能の導入を検討します。

コンセプト3 西之阪地区住民同士の交流・ふれあいを大切にするとともに、周辺住民との交流も生まれる「場」を整備します

- ・西之阪改良住宅団地を含む地区住民同士のコミュニティを育むため、住民同士の見守りや支え合い、お付き合いや、新たな活動などが生まれるきっかけとなる「コミュニティの場」として、広場や集会所等を整備します。
- ・「コミュニティの場」は現在の地区住民だけでなく、新たに西之阪地区に居住する住民や、大宮地区など周辺の住民も利用できる部分も設けることで、様々な人のつながりや、活動が広がることを想定します。
- ・多様な交流が生まれるコミュニティの場を整備することにより、西之阪地区住民がより安心して暮らすことを目指します。

②整備方針（整備条件含む）

1) 住宅供給方針

■入居対象者の考え方

- ・更新住宅の入居対象については、原則現在西之阪改良住宅に入居している入居者とする。また、既に住み替え支援をうけ、他住宅に住み替えを行った住民の入居についても検討する。（ニーズ・法制度より適否を今後確認）
- ・整備予定の都市型住宅（地域優良賃貸住宅）については、一般に公募を行う。
- ・都市型住宅及び、発生が想定される余剰地において供給される住宅については、「多様な世代・人材が居住・定住」することを目指し、子育て層や若年層の入居も想定する。

●供給する住宅の種類・戸数

【更新住宅】

- ・現在の入居世帯数が64世帯（令和5年11月現在）あることから、これらの世帯が建替え後も継続して居住ができるよう、64戸以上の更新住宅を整備する。

【都市型住宅】

- ・住宅等の施設の建て方・土地利用によって、建設可能な住宅戸数については、地域優良賃貸住宅等の都市型住宅として整備する。

【余剰地における民間住宅】

- ・建替えにより発生することが想定される余剰地については、詳細な土地利用、建築は民間事業者に委ねられるが、「多様な住宅供給」を進めるうえで実現可能な供給戸数を整備する。
- ・将来の公的利用の可能性なども鑑みて賃貸住宅として供給することが望まれる。

●住戸プランの考え方

【更新住宅】

- ・現在の改良住宅の住戸は、3DK（47.3㎡～51.1㎡）であり、建替え後の居住環境が変わらないように同規模の面積（55㎡程度）の住戸の供給を基本とする。
- ・間取りについては、2LDKを想定するが、今後、住民等の意見を把握しながら詳細な検討を行うこととする。

【都市型住宅・余剰地における民間住宅】

- ・「多様な世代・人材が居住・定住」することを目指し、子育て層を想定した比較的規模の大きな住戸や、若年層向けの小規模だが共用施設等が充実した住戸など、多様な住宅ニーズに対応した住戸の供給を検討する。

2) 土地利用・施設整備方針

●店舗・作業所

- ・現在利用されている店舗・作業場については、地区内での事業が継続できるように店舗・作業場施設を配置する。

●集会所整備方針

- ・従来の地区住民によるコミュニティが持続し、より活性化するために、入居者同士のコミュニティが生まれる集会所等を適切に配置する。

●公園・広場

- ・更新住宅をはじめとする地域コミュニティの環境を保全しつつ、複数整備される広場や公園の空間の一部は、新たな住民や周辺地区住民の利用も想定した菜園やプレイパークとしての利用を想定し、コミュニティや地域活動の広がりをつくることのできる場を配置する。

- ・特に、鉄道駅や保育所に近接する立地環境を活かした、子育て層等の定住を促すことのできる機能誘導を検討する。

●駐車場

- ・開発指導要綱等に基づく必要台数を満たすとともに、現在の利用台数分の確保も検討する。
- ・駐輪場については、現在の利用実態から必要台数を検討する。

●活用可能地の考え方

- ・整備コンセプトの実現に向けて、「多様な世代・人材が居住・定住」を目指した住宅供給を中心とした土地利用の誘導を行う。
- ・大宮通りに面した立地で余剰地が発生する場合、住宅の低層部においては、生活利便施設等の配置が考えられる。

3. 整備計画

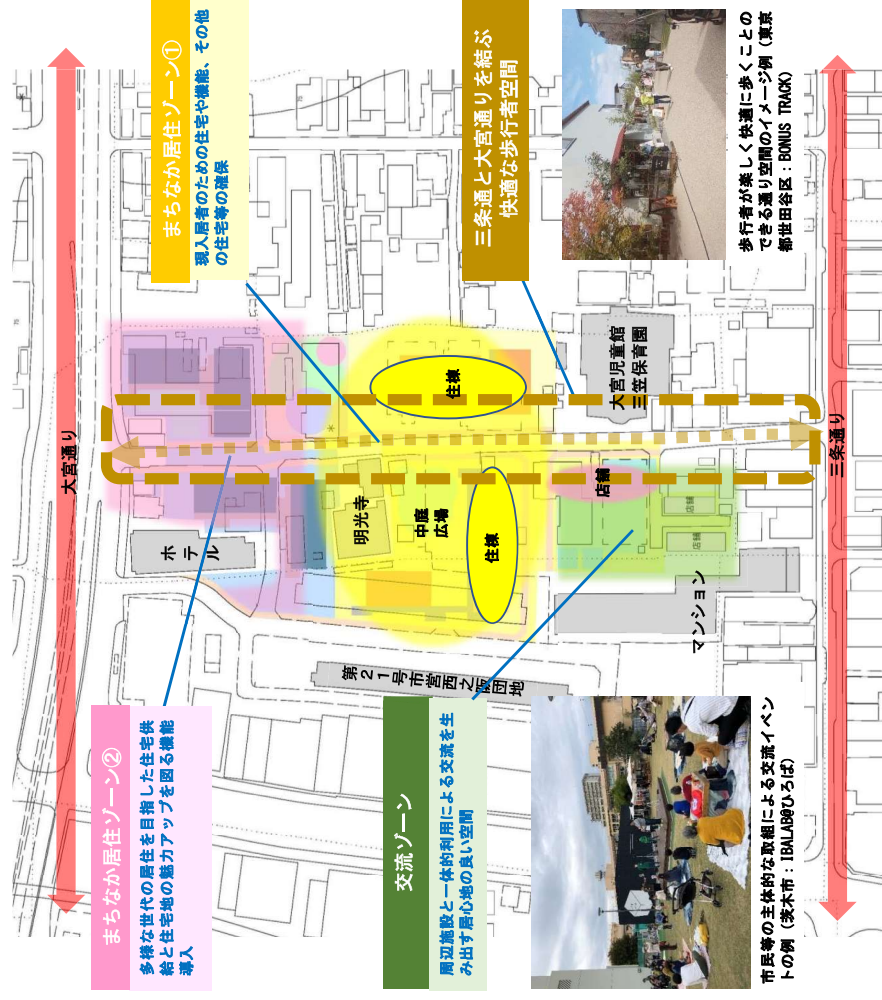
(1) 土地利用計画（ゾーニング図）

■土地利用の考え方

- ・事業地区の中間エリアにおいて建替え住宅（更新住宅）の建設を中心とした、住環境の確保を重視したゾーンを整備する。
- ・建替え住宅に隣接した南側エリア及び北側エリアの一部については、地区住民に加え、新規住民や児童館利用者、三条通り利用者などのコミュニティ形成、交流の場として、緑地や店舗を配置する。
- ・事業地区北側の大宮通りに面したエリアは、民間活用により、子育て層を対象とした住宅を中心に一部商業施設の整備を想定する。

まちなか居住ゾーン① （現入居者のための住宅や機能、その他の住宅等の確保）	○建替事業の実施にあたっては、改良住宅の現入居者戸数分の住宅を建設する。 ○住宅の整備と併せて、住民の豊かな暮らしを実現するための「中庭広場」や「共用空間等」を確保し、コミュニティなどに配慮する。 ○多様な暮らし方を実現するまちなか居住地域としての住宅供給を図る。
まちなか居住ゾーン② （多様な世代の居住を目指した住宅供給と住宅地の魅力アップを図る機能導入）	○まちなか居住ゾーンのうち大宮通りに面するエリアは、新たな居住者・多様な世代の居住・定住を進めることのできる住宅地として民間住宅の供給可能性も含めて様々な種類の住宅供給を誘導する。 ○特に、子育て層の入居促進につながるような、住宅地としての魅力アップが可能な住宅や機能を導入する。 ○大宮通りに面した立地を生かし、一部、生活利便性を高める機能導入の誘導も図る。
交流ゾーン （周辺施設と一体的利用による交流を生み出す居住心地の良い空間）	○地域住民や来訪者にも開かれた公園として、交流が生まれる公園・緑地を整備し、集会所や店舗・公共施設との一体的な利用のできる場として整備する。 ○民間事業者や市民団体等による管理運営や主体的な利活用の可能性も検討し、居住心地の良い場となるような運営を目指す。
三条通と大宮通りを結ぶ快適な歩行者空間	○地区を南北に貫く道路については、三条通りと大宮通りをつなぐ快適な歩行者動線として、沿道施設とも連携して良質な空間・景観づくりを実現する。 ○舗装や植栽などに工夫するとともに、ベンチなどを配置することで、出会いやコミュニケーションを育むことのできる、楽しく快適に歩くことができる通り空間とすることを目指す。

【西之阪団地再整備イメージ（ゾーニング図）】



(2) 建物配置図(2パターン)

■建物配置の基本的な考え方

- ・新1期建替住宅は、現状の1期・2期・3期・4期の居住世帯が同居できる住宅を整備する。
- ・新2期建替住宅の1階部分には道路と公園をつなぐロビーや集会所、生活サービスを提供する店舗等を整備し、人の行き来や出合いの場としての利用をイメージする。また、住棟の北側にはそれらの機能および隣接する寺との連携も想定した中庭広場を整備し、住民の余暇・コミュニティ形成に利用する。

C-1街区 土地は市が所有し地域に開かれた公園をして整備をし、視認性のよい道路に面して建替え店舗を整備する。

- ・既存の作業場はC-1街区にある既存の作業棟に集約する。
- ・一部に民間事業者により商業施設等を整備する。(土地は借地を想定。)
- ・改良住宅及び市営住宅の入居者が利用する駐車場を整備する。

C-2街区

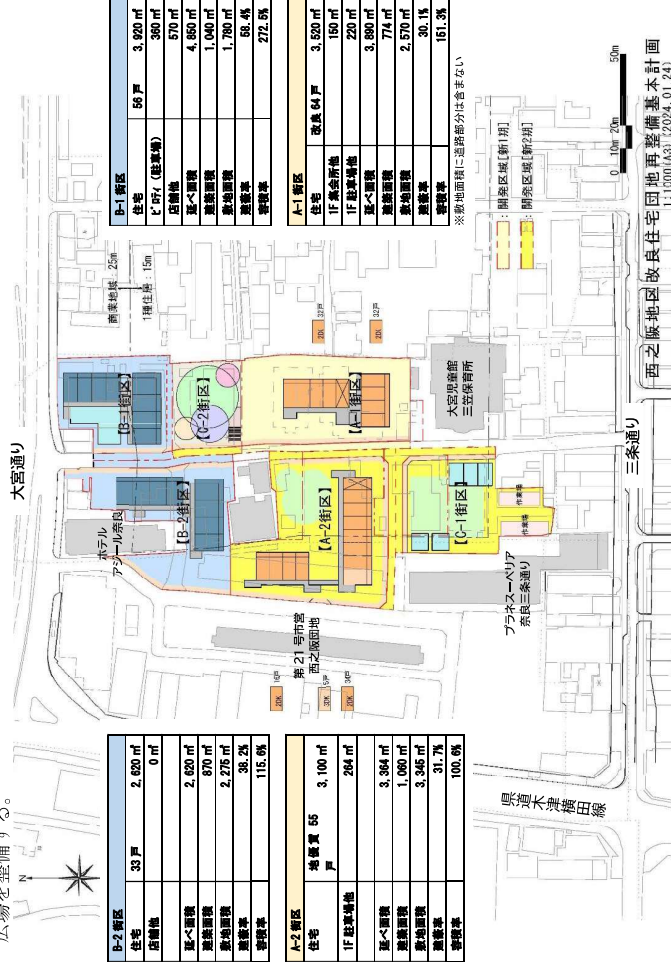
- ・駐車場の屋上空間は、プレイパークとして利用できる空間とし、子育てファミリー層にも魅力的な住環境として整備する。

B-1・2街区・大宮通りに面した利便性の高い敷地であることから、土地を売却し民間事業者により住宅系を中心に一部商業施設等を整備する。

■パターンⅰ：高さ制限緩和 高さ25m以下での計画（都市計画の変更を規定（可能な場合）した土地利用）【高さ制限を緩和し土地利用の効率化を図り、住民負担を低減するため新1期で全住民の移転を可能とする案】

A-1 · A-2 街区

- ・用途地域の変更及び高さ規制の緩和を想定し、A-1街区に8階建ての住棟を計画した効率的な整備とし、新1期整備で現入居戸数全ての住戸を確保する。
- ・A-1街区については地区計画により必要最低限の高さを規定するなど、東側隣地への配慮が必要である。
- ・A-2街区においては地域優良賃貸住宅等の整備を図るとともに、敷地内に隣接する寺との連携も想定した中庭広場を整備する。



西之阪地区改良住宅団地再整備基本計画

1:1000 (A3) (2024.01.24)

■建物配置の配慮事項

入居者の移転時の負担軽減

仮移転を行わず本移転のみで移転を完了する計画とする。

団地コミュニティの維持と醸成

出来る限り同じ住棟の入居者がまよって移転できる計画とする。
可能であれば地域優良賃貸住宅等、子育て世代の入居できる住宅を計画する。
団地や地域コミュニティの醸成につながる、みんなが交流できる場を計画する。

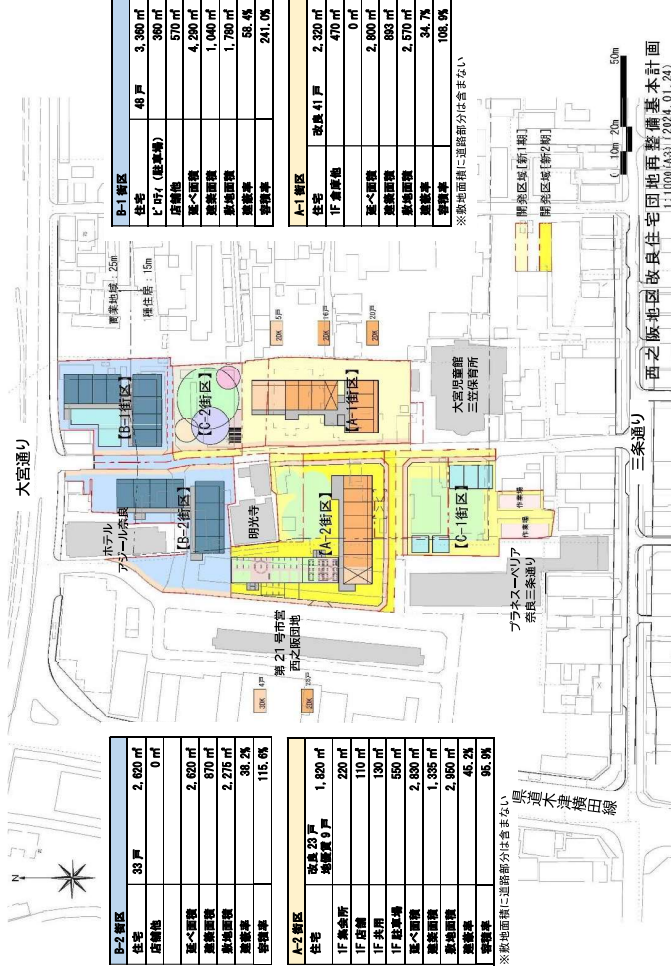
周辺住民への配慮

周辺住民のプライバシーや住環境に配慮した計画とする。

■パターンii:高さ15m以下での計画(現行法規制に基づく土地利用)

A-1 · A-2 街区

- ・まず、A-1 街区において改良住宅の建て替えを行った後に、集約移転により生み出した敷地（A-2 街区）において2棟目の住宅を建設する。それぞれ住棟1階部分は1案と同様に集会所や生活サービス店舗を整備する。
- ・A-2 街区においては住宅の他、敷地内にそれらの機能および隣接する寺との連携も想定した中庭広場を整備する。また、駐車場の屋上空間を利用して、菜園等を整備し、隣接する公園と一体的なコミュニティ空間とする。



西之阪地区改良住宅団地再整備基本計画

1:1000(A3) (2024.01.24)

(3) 移転計画

パターンⅰ：高さ制限緩和 高さ25m以下の計画

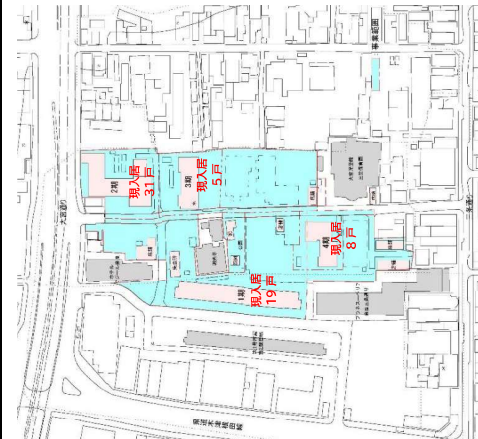
■移転計画の考え方

・改良住宅の建替え及び移転にあたっては、入居者の仮移転を発生させないよう、施設跡地等を活用して建替住宅（更新住宅）を建設する。

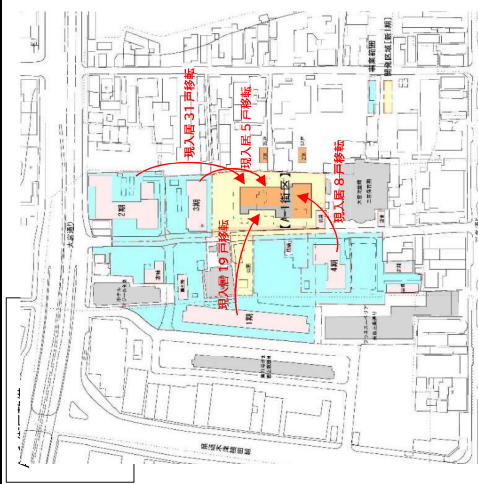
Step 1 新1期建替住宅は旧三等保育園、男女共同参画センター跡地（A-1街区）に整備し、**現1・2・3・4期住宅の入居者**を新1期建替住宅に移転する。

Step 2 **現1・2・3・4期住宅を**新1期建替住宅に移転する。※店舗は先行して整備、その後住棟解体、店舗を移転、除却したのち、新2期建替住宅をA-2街区に整備する。
同時に、C-1、C-2街区の整備、B-1、B-2街区の民間事業者による活用に向けた手続きを行うことが可能である。

Step 0 現況図 事業範囲図



Step 1 A-1街区整備（新1期整備）



Step 2 A-2、C-1、C-2街区整備（新2期整備） B-1、B-2街区整備（民間活用）



C-1街区
店舗3戸整備
（作業場は既存施設を利用）
公園緑地整備

A-2街区
既存1期、3期、4期住棟解体
公営住宅55戸整備

B-1、B-2街区
既存2期住棟解体
※B-2街区は既存2期住棟解体
体前に先行も整備可能
民間活用用地整備

C-2街区
駐車場整備
（現状の喫煙所を確保）
プレイパーク整備
（駐車場屋上）

パターンⅱ：現行高さ15m以下の計画

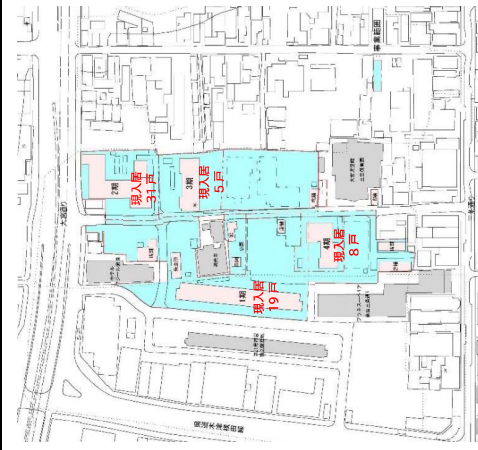
■移転計画の考え方

・改良住宅の建替え及び移転にあたっては、入居者の仮移転を発生させないよう、施設跡地等を活用して建替住宅（更新住宅）を建設する。

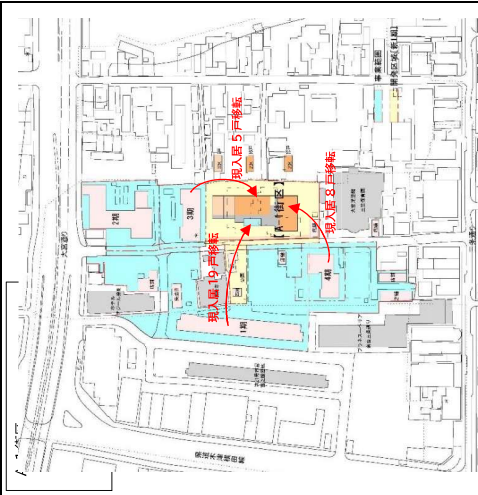
Step 1 新1期建替住宅は旧三等保育園、男女共同参画センター跡地（A-1街区）に整備し、**現1・3・4期住宅の入居者**を新1期建替住宅に移転する。

Step 2 **現1・3・4期住宅を**新1期建替住宅に移転する。※店舗は先行して整備、その後住棟解体、店舗を移転、除却したのち、新2期建替住宅をA-2街区に整備する。
Step 3 建替住宅（更新住宅）の建設及び移転が完了した後に、C-1、C-2街区の整備、B-1、B-2街区の民間事業者による活用に向けた手続きを行う。

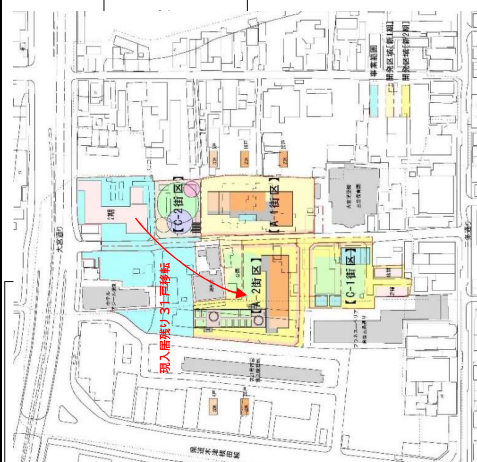
Step 0 現況図 事業範囲図



Step 1 A-1街区整備（新1期整備）



Step 2 A-2、C-1、C-2街区整備（新2期整備）



Step 3 B-1、B-2街区整備（民間活用）



(4) 住宅家賃の算定

① 奈良市の改良住宅の家賃の設定方法

○奈良市の改良住宅家賃は、限度額家賃※を上限に応能応益家賃（公営住宅と同様）※を採用し
ており、応能応益家賃が限度額家賃を上回る場合は、限度額家賃が適用される。

※応能応益家賃：家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数
限度額家賃：償却費＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋地代相当額

○収入第Ⅰ分位のうち、収入が著しく低い世帯には減免制度を適用している。（公営住宅と同様）

② 西之阪改良住宅のこれまでの家賃改定の状況

○当初家賃は1,800円/月（定額）であったが、昭和63年に、物価の上昇や改良住宅及び市営住宅
相互間の均衡を図るため6,500円/月（定額）に値上げが行われた。

家賃改定方法については、当時の奈良県方式（償却費を据え置き、地代相当額を1/2とする。
3,000円以上負担増となる場合は3,000円を超える額は半額とする。）を採用している。

なお、激変緩和として、昭和63年4,200円、平成元年4,800円、平成2年5,400円、平成3年
6,000円、平成4年以降6,500円と3年間の傾斜家賃としている。

○平成28年には公営住宅と同じ応能応益家賃（限度額家賃を上限）と減免制度を導入し、収入に
応じた家賃となっている。（5,500～30,000円/月）

		家賃改定の状況				
		定額家賃制度			応能応益制度	
		S47-S61	S63	H1	H4	H10～H13
1期・2期		1,800円	4,200～6,500円			H28～R7
3期・4期						
店舗・作業場		1,000～1,200円	1,700～2,200円	2,400～3,000円	5,100～7,900円	
21号1種		7,000円	8,000円	11,000円	8,000円～48,500円	
21号2種		5,500円	6,300円	8,700円		

③ 現在の家賃の状況

○応能応益家賃が適用されている世帯は45世帯（70%）、限度額家賃が適用される世帯は19世帯（30%）

・現入居世帯の収入分位は1分位が45世帯（70%）と最も多く、さらに60%減免世帯が21世帯と
約半数を占めている。

・現在の改良住宅の限度額家賃は1・2期が18,000円、3・4期が30,000円であり、応能応益家賃が
限度額家賃を超えるのは、1・2期が第3分位、3・4期が第6分位からとなっており、限度
額家賃の適用世帯は19世帯（30%）となっている。

現在の家賃状況																
住棟名	竣工 年度	面積 (㎡)	1分位			2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	計	限度額 家賃	近傍同 棟家賃	
			60%減免	40%減免	20%減免											
1・2期	1972	47.3	5,500	8,300	11,100	13,900	16,100	18,400	20,700	23,700	27,400	32,000	36,900	51	18,000	31,800
			18	1	14	3	1	11	3	1	11	5	30,000	45,200		
3期	1976	51.1	6,400	9,600	12,800	16,100	18,600	21,300	24,000	27,500	31,700	37,100	42,800	5	30,000	45,200
			1	1	3	1	3	1	22,400	28,800	33,300	39,000	44,900	8	30,000	45,200
4期	1979	51.1	6,700	10,100	13,500	16,900	19,600	22,400	25,200	28,800	33,300	39,000	44,900	8	30,000	45,200
			2	1	4	1	4	1	2	11	64					
計			21	0	3	21	0	3	0	3	0	2	11	64		
市営住 宅21号	1985	55.4	8,000	12,000	16,000	20,100	23,200	26,600	30,000	34,300	39,600	46,300	53,400			48,500

※上段：徴収家賃、下段：世帯数 ※ハッチの箇所が、入居者が支払う金額は限度額家賃が適用されている。

④ 建替え後の家賃推計

○建替え後の限度額家賃は、パターンⅰ（8階建て/55㎡）の場合76,700円程度となり、現在よりも46,700円程度
（3・4期）及び58,700円程度（1・2期）上昇する。パターンⅱ（5階建て/55㎡）の場合78,200円程度とな
り、現在よりも48,200円程度（3・4期）及び60,200円程度（1・2期）上昇する。

○応能応益家賃についても、経過年数係数が増加することにより、対象世帯の多い60%減免世帯（21世帯）が
10,600円で、3,900（158%）～5,100（192%）円増、同じく対象世帯の多い第Ⅰ分位世帯（21世帯）が26,500
円で9,600（156%）～12,600（190%）円増、最も高い第Ⅷ分位世帯（11世帯）が65,300円で20,400（145%）
～28,400（176%）円増となる。

○建替えにより、経過年数係数が大きく上がることから、約1.5～2倍の家賃上昇となり、建替事業協力者として
の現入居世帯に対する「家賃上昇負担軽減策」の検討が必要となる。

住棟毎の収入分位別世帯数、家賃

（建替え後の家賃は推計値であり、工事費、交付金等の状況により変わります）

住棟名		既存				建替え後 8階建 更新住宅 55 ㎡	建替え後 5階建 更新住宅 55 ㎡	世帯数
		1 期	2 期	3 期	4 期			
徴収家 賃	減免 60%	5,500～6,700				10,600		21
	減免 40%	8,300～10,100				15,900		0
	減免 20%	11,100～13,500				21,200		3
	1 分位	13,900～16,900				26,500		21
	2 分位	16,100～19,600				30,600		0
	3 分位	18,400～22,400				35,000		3
	4 分位	20,700～25,200				39,400		0
	5 分位	23,700～28,800				45,100		3
	6 分位	27,400～33,300				52,000		0
	7 分位	32,000～39,000				60,900		2
限度額家賃(円)		18,000	18,000	30,000	30,000	76,700(程度)	78,200(程度)	-

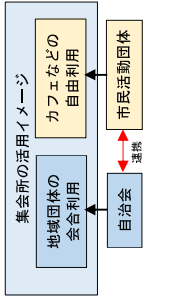
※現在の限度額家賃は、応能応益家賃を導入した際に、当時の団地ごとの工事費や補助金が不明のため、
推定して算出し適用されている。

■ 前提条件

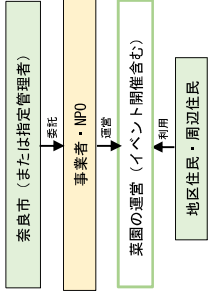
- 建替え後の住宅面積：現在と同程度の 55 ㎡
- 工事費 350 千円/㎡と想定
- 補助金（交付金）改良住宅等改善事業を適用

(5) 施設整備・管理運営計画（集会所・菜園・プレイパーク）

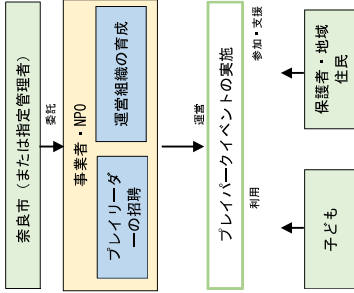
①集会所

整備イメージ・活用イメージ	・西之阪改良住宅団地入居者が共同利用できる集会所を整備し、自治会等の会合として利用できるとともに、健康教室や料理教室、文化行事、食事サービス等の実施ができるような機能導入について、住民の活動ニーズを踏まえて設定する。 ・住民同士のコミュニケーションやつながりを育むことができるように、気軽に立ち寄りくつろぐことのできる自由利用のできる空間にしているも、住民ニーズを踏まえて設定する。	 健康教室  文化行事
運営手法・運営体制	・地域団体等による会合等の利用については、自治会による運営を基本とする。 ・自由利用のできる空間については、日常的な利用ができるように空間管理を行う必要があるため、近隣地域も含めた市民活動団体等による管理体制の可能性も検討する。	 集会所の活用イメージ 自治会 ← 委託 → 市民活動団体 地域団体の会合利用 ← 自由利用 → カフェなどの自由利用 ← 食事や喫茶などの自由利用

②緑地（菜園等への利用）

整備イメージ・活用イメージ	・西之阪地区住民及び周辺地区住民で農作業を楽しみたい方々へ、1区画ずつ菜園を貸し出せる空間を整備する。 ・区画ごとに農作業を楽しむだけでなく、利用者のコミュニケーションが生まれるような、共同区画や収穫祭などの交流イベント等を開催する。	
運営手法・運営体制	・奈良市の施設（緑地）として運営する。 ・奈良市から民間事業者や地域団体・NPOなどに運営業務を委託する。 ・または、住宅の維持管理について指定管理制度が導入された場合には、指定管理業務に含めることも考えられる。	 奈良市（または指定管理者） → 委託 → 事業者・NPO → 運営 → 菜園の運営（イベント開催含む） ↑ 利用 ↓ 地区住民・周辺住民

③公園（プレイパークとしての利用）

整備イメージ・活用イメージ	・子育て層の定住を促進するための機能の一つとして、子どもの情操教育・体力づくりにつながる「プレイパーク」として利用ができる公園を整備する。 ・「プレイパーク」は、子どもの主体性を重視して自己責任で自ら遊び方を考える遊び場であることから、土や水、植物などを配置するなどの工夫を施す。 ・「プレイパーク」の運営として、子どもの自由な遊びを見守る大人としてプレイリーダーを配置して、遊びのサポート等を行う。	 
運営手法・運営体制	・奈良市の施設（公園）として運営する。 ・将来的には、地域団体や利用者等が主体的に「プレイリーダー」となり運営組織となることを目指し、当初は定期的にプレイリーダーを招聘し、イベント的にプレイパークプログラムを実施する。 ・プレイリーダーの招聘や、運営組織の育成などを業務として民間事業者やNPO等に委託する。 ・または、住宅の維持管理について指定管理制度が導入された場合には、指定管理業務に含めることも考えられる。	 奈良市（または指定管理者） → 委託 → 事業者・NPO → プレイリーダーの招聘 → 運営組織の育成 → 運営 → プレイパークイベントの実施 ↑ 利用 ↓ 子ども ↔ 保護者・地域住民 参加・支援

4. 事業計画

(1) 公営住宅等の概算事業費・資金調達計画

■主な設定条件

○概算事業費

・公営住宅の類似実績（落札額ベース）等を参考に、現時点の価格を概算。

・今後の事業スケジュールにあわせた物価補正は必要。

○資金調達計画

・改良住宅等に係る国の補助金を活用。

・補助金：項目別に事業費の70～100%を補助事業対象費とし、補助率2/3を乗じ算定

・市負担：補助金を控除した残額

○事業費に含めない費用

・隣接地を取得する費用（道路幅員の確保等により、敷地整序が必要となった場合）

パターンi：高さ制限緩和 高さ25mでの計画

項目	数量	単価 (千円)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	市負担分 起債 (百万円)	市単独費 (百万円)
調査設計計画	建設工事費 3,054 ㎡	10%	305	203	102	102
除却工事			487	324	163	163
○改良住宅	延床面積 13,536 ㎡	36 千円/㎡	487	324	163	0
建設工事			3,054	1,326	1,728	811
○A-1街区						
・改良住宅（更新住宅）	延床面積 3,520 ㎡	350 千円/㎡	1,232	574	658	370
・集合所他	延床面積 150 ㎡	350 千円/㎡	53	24	29	13
・ピロティ（駐輪場他）	延床面積 220 ㎡	150 千円/㎡	33	15	18	8
・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	1,796 ㎡	90	60	30	30
○A-2街区						
・改良住宅（更新住宅）	延床面積 0 ㎡	350 千円/㎡	0	0	0	0
・地域優良賃貸住宅	延床面積 3,100 ㎡	350 千円/㎡	1,085	341	744	419
・ピロティ（駐車場）	延床面積 264 ㎡	350 千円/㎡	92	42	50	22
・公園・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	2,285 ㎡	114	76	38	38
○C-1街区						
・店舗	延床面積 180 ㎡	350 千円/㎡	63	29	34	15
・公園	敷地面積－ 建築面積	1,440 ㎡	72	48	24	24
○C-2街区						
・屋上プレイパーク	敷地面積－ 建築面積	958 ㎡	144	67	77	34
・駐車場・外構	敷地面積 95 ㎡	50 千円/㎡	5	3	2	2
○道路整備	延長距離 235 m	300 千円/㎡	71	47	24	24
入居者移転	入居戸数 64 戸	220 千円/戸	14	7	7	7
合計	-		3,860	1,860	2,000	1,189

パターンi：高さ制限緩和 高さ25mでの計画

項目	数量	単価 (千円)	事業費 (百万円)
調査設計計画	建設工事費 0 ㎡	10%	10%
建設工事			
○B-1街区			
・賃貸住宅または分譲住宅	延床面積 3,920 ㎡	350 千円/㎡	1,372
・店舗	延床面積 570 ㎡	350 千円/㎡	200
・ピロティ（駐車場）	延床面積 360 ㎡	150 千円/㎡	54
・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	740 ㎡	37
○B-2街区			
・賃貸住宅または分譲住宅	延床面積 2,620 ㎡	350 千円/㎡	917
・公園・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	1,405 ㎡	70
合計	-		2,650

(2) 余剰地活用の概算事業費

主な条件設定

■主な設定条件

○概算事業費

・公営住宅等と同条件

パターンii：現行高さ15mでの計画

項目	数量	単価 (千円)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	市負担分 起債 (百万円)	市単独費 (百万円)
調査設計計画	建設工事費 2,382 ㎡	10%	238	158	80	80
除却工事			487	324	163	163
○改良住宅	延床面積 13,536 ㎡	36 千円/㎡	487	324	163	0
建設工事			2,382	1,145	1,237	621
○A-1街区						
・改良住宅（更新住宅）	延床面積 2,330 ㎡	350 千円/㎡	816	380	436	191
・集合所	延床面積 307 ㎡	350 千円/㎡	107	49	58	26
・店舗	延床面積 153 ㎡	350 千円/㎡	54	0	54	38
・ピロティ（駐車場）	延床面積 550 ㎡	150 千円/㎡	83	38	45	20
・公園・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	1,615 ㎡	81	54	27	27
○C-1街区						
・店舗	延床面積 180 ㎡	350 千円/㎡	63	29	34	15
・公園	敷地面積－ 建築面積	1,440 ㎡	72	48	24	24
○C-2街区						
・屋上プレイパーク	敷地面積－ 建築面積	958 ㎡	144	67	77	34
・駐車場・外構	敷地面積 95 ㎡	50 千円/㎡	5	3	2	2
○道路整備	延長距離 235 m	300 千円/㎡	71	47	24	24
入居者移転	入居戸数 64 戸	220 千円/戸	14	7	7	7
合計	-		3,121	1,634	1,487	866

パターンii：現行高さ15mでの計画

項目	数量	単価 (千円)	事業費 (百万円)
調査設計計画	建設工事費 0 ㎡	10%	10%
建設工事			
○B-1街区			
・賃貸住宅または分譲住宅	延床面積 3,360 ㎡	350 千円/㎡	1,176
・店舗	延床面積 570 ㎡	350 千円/㎡	200
・ピロティ（駐車場）	延床面積 360 ㎡	150 千円/㎡	54
・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	740 ㎡	37
○B-2街区			
・賃貸住宅または分譲住宅	延床面積 2,620 ㎡	350 千円/㎡	917
・公園・駐車場・外構	敷地面積－ 建築面積	1,405 ㎡	70
合計	-		2,454

	事業手送	メリット	デメリット	
--	------	------	-------	--