

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

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。

<p>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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>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心地の良い空間）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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活用の可能性も検討し、居心地の良い場となるような運営を目指す。
<p>三条通と大宮通りを結ぶ 快適な歩行者空間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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をするとともに、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旨とする。

【西之阪団地再整備イメージ（ゾーニング図）】



(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	H28~R7
1期・2期	1,800円	4,200～6,500円				5,500～18,000円
3期・4期						6,400～30,000円
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	7,000円	8,000円	11,000円	8,000円～48,500円	
21号2種	5,500円	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(m ²)	1分位											計	限度額家賃	近傍同種家賃
			60%減免	40%減免	20%減免	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位				
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		3		1	11			
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										
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					
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 建替後の家賃推計

○建替後の限度額家賃は、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1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8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		
8分位	36,900～44,900			70,200	11		
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