

■草津市市営住宅長寿命化計画（H28～R8）

■草津市市営住宅長寿命化計画（R9～R18）

資料 3

1. 背景・目的(p.3)

(背景) 草津市住宅マスタープランで想定する公営住宅等の需要に対応するため定期的な点検や予防保全的な修繕によりコストの削減を図る必要がある。
(目的) 草津市における住宅確保用配慮者等の居住安定確保を図るため市が保有する公営住宅ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とする。

2. 計画期間(p.3) 平成28年度～令和8年度

3. 公営住宅等の現況と課題(p.4～9)

- 公営住宅ストックの現況 ①保有ストック数の状況 ②老朽化等の状況 ③間取りの状況
- 募集・入居状況 ①募集の状況 ②入居状況(i)入居率(ii)高齢化率(iii)居住期間
- 公営住宅を取り巻く状況 ①ストック面 ②住宅供給面 ③入居者管理面

4. 長寿命化に関する基本方針(p.10～16)

- ストック活用の方針 ①長寿命化の目的 ②基本的な考え方 ③ストック活用の基本目標
- 目標整備水準
- ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針
- ①法定点検および日常点検の実施 ②草津市市有建築物中長期保全計画等に基づく修繕の実施
- ③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理
- ④長寿命化及びライフサイクルコストの宿善に関する方針

①長寿命化による建替時期の平準化 ②ストックの状況にあわせた長寿命化対策

- 基本的考え方
- ・公的賃貸住宅の的確な供給と管理を実現
 - ・多様なニーズに応じた住宅確保
 - ・ユニバーサルデザインと緑豊かな都市環境の創造

5. 事業手法の選定(p.17～29)

- 選定の考え方
- 1次判定 ①管理方針 (i) 需要(ii)効率性(iii)立地
②改善必要・可能性 (i) 躯体の安全性(ii)避難の安全性(iii)居住性
- 2次判定 ①事業手法の仮設定 (LCC比較) (i) LCC比較(ii)計画期間内の建替事業の試算
②事業手法の仮設定 (将来ストック) (i)公営住宅供給目標量(ii)目標量変動見込
- 3次判定 ①事業手法の再判定 (集約・再編) (a) 効率の活用(b)集約・再編の可能性
②事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ③総合的な検討 ④事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑤総合的な検討 ⑥事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑦総合的な検討 ⑧事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑨総合的な検討 ⑩事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑪総合的な検討 ⑫事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑬総合的な検討 ⑭事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑮総合的な検討 ⑯事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑰総合的な検討 ⑱事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ⑲総合的な検討 ⑳事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉑総合的な検討 ㉒事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉓総合的な検討 ㉔事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉕総合的な検討 ㉖事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉗総合的な検討 ㉘事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉙総合的な検討 ㉚事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉛総合的な検討 ㉜事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉝総合的な検討 ㉞事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㉟総合的な検討 ㊱事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊲総合的な検討 ㊳事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊴総合的な検討 ㊵事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊶総合的な検討 ㊷事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊸総合的な検討 ㊹事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊺総合的な検討 ㊻事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊼総合的な検討 ㊽事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整
- ㊾総合的な検討 ㊿事業費・時期の検討(a)事業費試算(b)実施時期調整

6. 点検の実施方針(p.30) 原則3年ごとに実施

7. 計画修繕の実施方針(p.31～32) 原則15年ごとに実施を検討

- 計画修繕 (2)経常修繕 (3)計画期間内に実施する計画修繕

8. 改善事業の実施方針(p.33) 常盤団地長寿命化工事を実施

- 長寿命化に向けた改善事業のあり方 (2)期間内に実施する改善事業 (3)事業スケジュール

9. 建替事業の実施方針(p.34～36)

- 建替事業の実施にかかる考え方
①地域特性や需要に即した団地形成 ②建替事業の平準化・効率化 ③仮住居等の確保
- ④地域特性や需要に即した団地形成 ⑤建替事業の平準化・効率化 ⑥仮住居等の確保
⑦地域特性や需要に即した団地形成 ⑧建替事業の平準化・効率化 ⑨仮住居等の確保
⑩地域特性や需要に即した団地形成 ⑪建替事業の平準化・効率化 ⑫仮住居等の確保
⑬地域特性や需要に即した団地形成 ⑭建替事業の平準化・効率化 ⑮仮住居等の確保
⑯地域特性や需要に即した団地形成 ⑰建替事業の平準化・効率化 ⑱仮住居等の確保
⑲地域特性や需要に即した団地形成 ⑳建替事業の平準化・効率化 ㉑仮住居等の確保
㉒地域特性や需要に即した団地形成 ㉓建替事業の平準化・効率化 ㉔仮住居等の確保
㉕地域特性や需要に即した団地形成 ㉖建替事業の平準化・効率化 ㉗仮住居等の確保
㉘地域特性や需要に即した団地形成 ㉙建替事業の平準化・効率化 ㉚仮住居等の確保
㉛地域特性や需要に即した団地形成 ㉜建替事業の平準化・効率化 ㉝仮住居等の確保
㉞地域特性や需要に即した団地形成 ㉟建替事業の平準化・効率化 ㊱仮住居等の確保
㊲地域特性や需要に即した団地形成 ㊳建替事業の平準化・効率化 ㊴仮住居等の確保
㊵地域特性や需要に即した団地形成 ㊶建替事業の平準化・効率化 ㊷仮住居等の確保
㊸地域特性や需要に即した団地形成 ㊹建替事業の平準化・効率化 ㊺仮住居等の確保
㊻地域特性や需要に即した団地形成 ㊼建替事業の平準化・効率化 ㊽仮住居等の確保
㊾地域特性や需要に即した団地形成 ㊿建替事業の平準化・効率化 ㉑仮住居等の確保
- ④地域特性や需要に即した団地形成 ⑤建替事業の平準化・効率化 ⑥仮住居等の確保
⑦地域特性や需要に即した団地形成 ⑧建替事業の平準化・効率化 ⑨仮住居等の確保
⑩地域特性や需要に即した団地形成 ⑪建替事業の平準化・効率化 ⑫仮住居等の確保
⑬地域特性や需要に即した団地形成 ⑭建替事業の平準化・効率化 ⑮仮住居等の確保
⑯地域特性や需要に即した団地形成 ⑰建替事業の平準化・効率化 ⑱仮住居等の確保
⑲地域特性や需要に即した団地形成 ⑳建替事業の平準化・効率化 ㉑仮住居等の確保
㉒地域特性や需要に即した団地形成 ㉓建替事業の平準化・効率化 ㉔仮住居等の確保
㉕地域特性や需要に即した団地形成 ㉖建替事業の平準化・効率化 ㉗仮住居等の確保
㉘地域特性や需要に即した団地形成 ㉙建替事業の平準化・効率化 ㉚仮住居等の確保
㉛地域特性や需要に即した団地形成 ㉜建替事業の平準化・効率化 ㉝仮住居等の確保
㉞地域特性や需要に即した団地形成 ㉟建替事業の平準化・効率化 ㊱仮住居等の確保
㊲地域特性や需要に即した団地形成 ㊳建替事業の平準化・効率化 ㊴仮住居等の確保
㊵地域特性や需要に即した団地形成 ㊶建替事業の平準化・効率化 ㊷仮住居等の確保
㊸地域特性や需要に即した団地形成 ㊹建替事業の平準化・効率化 ㊺仮住居等の確保
㊻地域特性や需要に即した団地形成 ㊼建替事業の平準化・効率化 ㊽仮住居等の確保
㊾地域特性や需要に即した団地形成 ㊿建替事業の平準化・効率化 ㉑仮住居等の確保
- ④地域特性や需要に即した団地形成 ⑤建替事業の平準化・効率化 ⑥仮住居等の確保
⑦地域特性や需要に即した団地形成 ⑧建替事業の平準化・効率化 ⑨仮住居等の確保
⑩地域特性や需要に即した団地形成 ⑪建替事業の平準化・効率化 ⑫仮住居等の確保
⑬地域特性や需要に即した団地形成 ⑭建替事業の平準化・効率化 ⑮仮住居等の確保
⑯地域特性や需要に即した団地形成 ⑰建替事業の平準化・効率化 ⑱仮住居等の確保
⑲地域特性や需要に即した団地形成 ⑳建替事業の平準化・効率化 ㉑仮住居等の確保
㉒地域特性や需要に即した団地形成 ㉓建替事業の平準化・効率化 ㉔仮住居等の確保
㉕地域特性や需要に即した団地形成 ㉖建替事業の平準化・効率化 ㉗仮住居等の確保
㉘地域特性や需要に即した団地形成 ㉙建替事業の平準化・効率化 ㉚仮住居等の確保
㉛地域特性や需要に即した団地形成 ㉜建替事業の平準化・効率化 ㉝仮住居等の確保
㉞地域特性や需要に即した団地形成 ㉟建替事業の平準化・効率化 ㊱仮住居等の確保
㊲地域特性や需要に即した団地形成 ㊳建替事業の平準化・効率化 ㊴仮住居等の確保
㊵地域特性や需要に即した団地形成 ㊶建替事業の平準化・効率化 ㊷仮住居等の確保
㊸地域特性や需要に即した団地形成 ㊹建替事業の平準化・効率化 ㊺仮住居等の確保
㊻地域特性や需要に即した団地形成 ㊼建替事業の平準化・効率化 ㊽仮住居等の確保
㊾地域特性や需要に即した団地形成 ㊿建替事業の平準化・効率化 ㉑仮住居等の確保

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧(p.37～38)

- 計画修繕・改善 (2)新規整備・建替 (3)共同施設 (4)改良住宅の改修

11. LCC（ライフサイクルコスト）の検証(p.39～41)

- 新規整備住棟におけるLCCの確認 (2)改善事業のLCC縮減効果の確認

12. 市営住宅事業の推進にかかる今後の課題(p.42)

- 西一・木川地区の統合建替における居住の安定の確保
⇒令和9年から実施を予定しているPFI方式による工事・解体に向け各種調整を進めている。
- 建替団地における併設施設の検討
⇒PFI事業の一環として事業者からの提案を求めており、令和8年度中に決定を予定
- 住宅セーフティネットの形成にかかる民間事業者との役割分担
⇒住宅確保用配慮者数については増加が見込まれており、民間事業者との更なる連携が必要

住生活基本計画の改定を反映しました。
目的に変更はありません
期間は前計画と同一の10年間

現況と課題について
最新のデータを反映しました

住宅マスタープラン
から住生活基本計画への
変更を反映しました

国指針の変更を反映し、
判定の基準等を変更しました
判定結果を踏まえ、各団地の
活用方針を検討しました

変更なし

市有建築物中長期保全計画
の改定を踏まえて周期
を見直しています

改善事業箇所を変更

建替戸数の検討、統廃合等の
検討、PFI、PPP等の実施に
ついて一部具体化しました

前回同様 事業実施予定を記載

当計画期間で修繕を検討する
橋岡・芦浦・笠縫団地のLCC
について検証を行いました

(1)矢倉他建替について記載
(2)民間ストックの更なる活用
について記載

1. 背景・目的(p.4)

(背景) **住生活基本計画の策定（R6.3）**に基づき低額所得者、特に配慮を要する者が安心して暮らせるように、中長期的な需要を踏まえた新たな計画が求められている。
(目的) 草津市における住宅確保用配慮者等の居住安定確保を図るため市が保有する公営住宅ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とする。

2. 計画期間(p.5) 令和9年度～令和18年度

3. 公営住宅等の現況と課題(p.6～14)

- (1) 公営住宅ストックの現況 ①保有ストック数の状況 ②老朽化等の状況 ③間取りの状況
- (2) 入居世帯の状況 ①入居状況、世帯の規模 ②入居者の年齢等 ③居住期間 ④空家募集の状況
- (3) **公営住宅の現況と課題 ①公営住宅の供給の促進 ②長寿命化の促進 ③建替の促進**

4. 長寿命化に関する基本方針(p.15～19)

- (1) 公営住宅ストックの活用にかかる方針 ①基本的な考え方 ②ストック活用の基本目標
- (2) ストックの状況把握・修繕の実施に関する方針
④法定点検および日常点検の実施 ⑤中長期的な見通しに立った計画修繕の実施
- (3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理
- (3)改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 基本的考え方
- 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実**
(課題：公営住宅の供給／長寿命化／建替の促進)

5. 事業手法の選定(p.20～32)

- (1) 選定の考え方
- (2) 1次判定 ①管理方針 (A) 需要 (B)効率性 (C)立地
②改善必要・可能性 (D) 躯体の安全性 (E)避難の安全性 (F～H) 居住性 ③④結果
- (3) 2次判定 ①事業手法の仮設定 (LCC比較) (A) LCC比較 (イ)計画期間内の建替事業の試算
②事業手法の仮設定 (将来ストック) (A)事業量試算(イ)公営住宅目標量
③④判定結果
- (4) 3次判定 ①活用法の総合的な再検討 ②判定結果 ③判定結果
⑤→ ④長期的なストック数と事業費の推移 ⑥→ ⑤計画期間における事業手法の選定結果

6. 点検の実施方針(p.33) 原則3年ごとに実施

7. 計画修繕の実施方針(p.34～36) 原則20～30年ごとに実施を検討

- ・ (2) → (1)基本的な考え方 ① 経常修繕 ②計画修繕 (3)→ (2)計画期間における実施内容

8. 改善事業の実施方針(p.37～38) 橋岡・芦浦・笠縫団地（1期棟・2期棟）の修繕を検討

- 基本的な考え方 (2)・(3)→ (2)期間内における実施内容

9. 建替事業の実施方針(p.39～41)

- ・ (4)→ (1)基本的な考え方
- (2)計画期間の建替実施内容 ①**木川他：106戸（R9～R12）** ②**矢倉他：130戸程度（R13～R16予定）**
〈実施予定団地〉矢倉、玄南、玄南北、木川、西一、下中ノ町、（新規供給）
- (3)計画期間の用途廃止実施内容

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧(p.42)

- 維持・改善 (2)建替 (3)共同施設

11. LCC（ライフサイクルコスト）の検証(p.43～48)

- 追加 (1)**LCC算出の考え方** (1)→ (2)**建替住棟のLCC** (2)→ (3)改善住棟のLCC (4)**事業費変動見込**

12. 市営住宅事業の推進にかかる今後の課題(p.49)

- 矢倉・玄南・玄南北団地における集約建替の推進**
⇒矢倉・玄南・玄南北団地の建替について今後の課題等について記載
- 民間の住宅ストック活用と市場との連携による公営住宅供給の推進**
⇒民間賃貸住宅の借上げ検討について記載
⇒セーフティネット法の改正などを踏まえ必要な官民連携の取組について記載

13. 参考資料(p.50～60)

(2)校正上、募集・入居状況の
順番を前後しています。
(3)課題を明確にするため「取り
巻く状況」から「現況と課題」
としています。

(3)前回計画の①・②について
記述を集約しました。
※前回計画の(2)は長寿命化・建
替に関連する要求水準のため
参考ページに移動しました

(1)～(4)最新の国計画の動向を
反映し必要に応じて水準を追
加・編集しています。
(4)前回計画の内容を集約して
います。

(1)前回の(1)の個別項目の
内容を集約しました。
(2)建替基本計画と整合を図り
実施内容の一部具体化
(4)は(1)に統合

(1)LCC算出の基本的な考え方
を追加しました。
(2)国指針に基づき建替住棟の
LCC算出について記載
(4)計画期間内の事業費の変動
見込みについて記載しました

関連する参考資料を追加