

草津市市営住宅長寿命化計画の改定について

草津市役所 建設部 市営住宅課

1 草津市の市営住宅について

草津市営住宅 (622戸)

(令和8年3月末時点)

公営住宅 (453戸)

陽ノ丘団地、矢倉団地、玄甫団地、常盤団地、
玄甫北団地、笠縫団地、橋岡団地、芦浦団地、
木川団地、下中ノ町団地、西一団地



笠縫団地 (高層耐火)



常盤団地 (中層耐火)



木川団地 (簡易耐火)

改良住宅等 (169戸)

砂池団地、東木川団地、宮前団地、寺前団地、北中ノ町団地、
菰原団地、六ノ坪団地、西草津団地、神宮団地、西木川団地

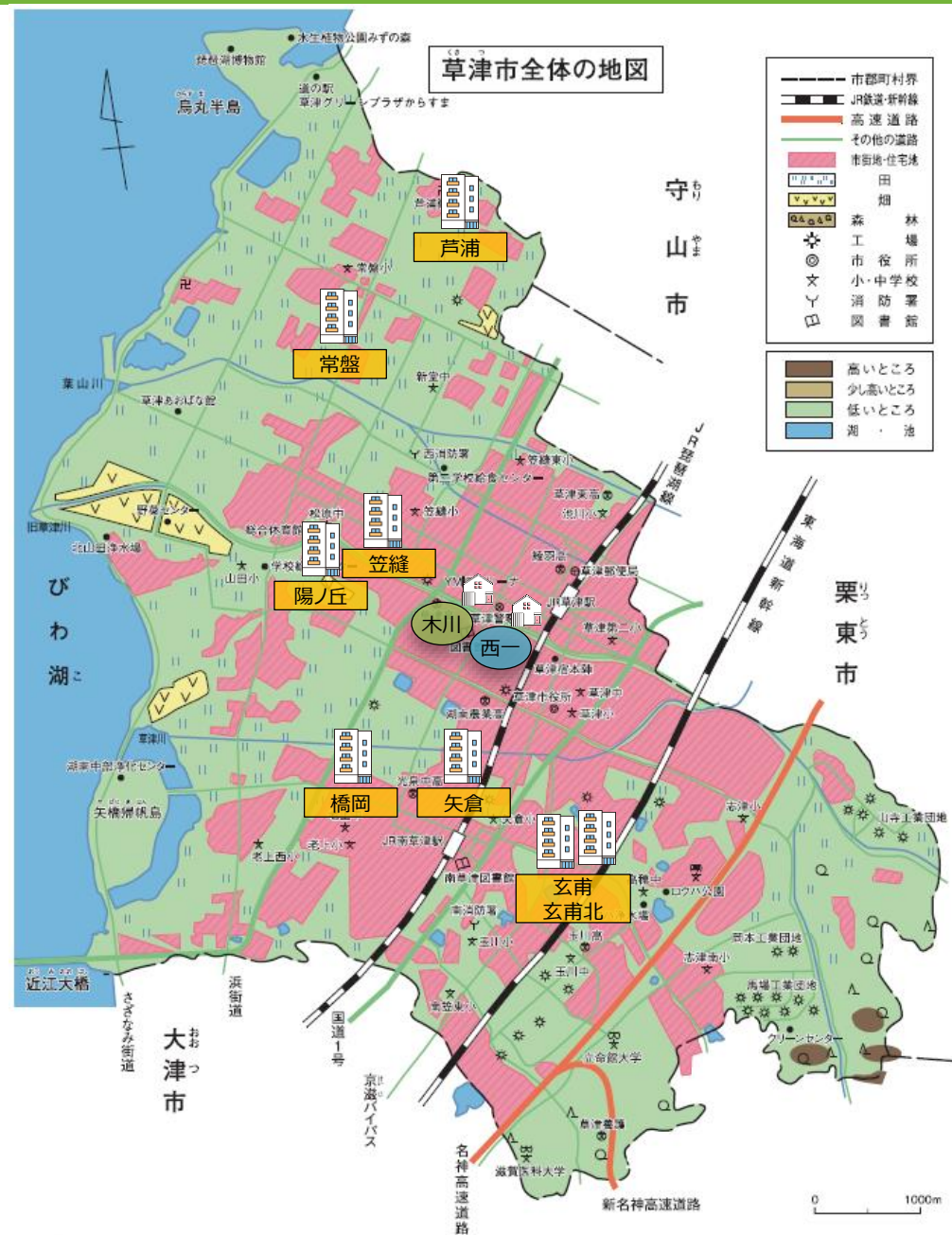


Aタイプ



Bタイプ

草津市全体の地図



●公営住宅一覧

団地名	戸数	建設年度	所在地
木川	86	S51～63	木川町
西一・下中ノ町	20	S52～61	西草津一丁目
矢倉	48	S49～50	西矢倉二丁目
玄南・玄南北	30	S51、S54	東矢倉三丁目
常盤	72	S53～57	志那中町
笠縫	138	H19、23	上笠四丁目
橋岡	15	H20	橋岡町
芦浦	8	H23	芦浦町
陽ノ丘	36	H27	木川町
合計	453		

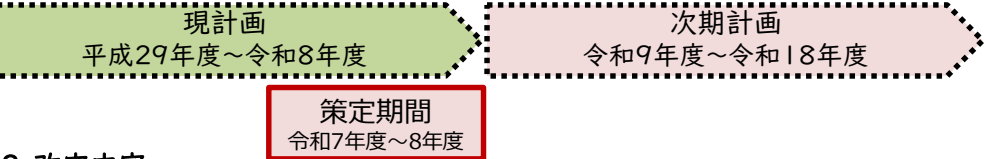
●改良住宅一覧

団地名	戸数	建設年度	所在地
砂池	37	S49～51	木川町
東木川	12	S51	木川町
宮前	33	S53	木川町
寺前	25	S56～62	木川町
神宮	12	S58～59	木川町
西木川	17	S62	木川町
北中ノ町	3	S51	西草津一丁目
六ノ坪	7	S51～53	草津町
菰原	3	S51～53	西草津一丁目
西草津	20	S53～S58	西草津一丁目
合計	169		

2 前回審議会の振り返り

1 概要

本市が保有する公営住宅等の供給及び維持管理にかかる方針と事業スケジュールを定めた「草津市市営住宅長寿命化計画」が令和8年度末をもって計画期間の終期を迎えることを受け、市営住宅を取り巻く現状と中長期的な見通しを明らかにしつつ、市営住宅の効果的な整備と適正な維持管理の推進に寄与すべく、同計画を改定します。



2 改定内容

同計画の改定内容につきましては、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づく検討事項及び本市建替事業に係る検討事項として下記のとおり予定しています。

改定内容	現計		改定
1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	○	3頁	○
2. 計画期間	○	3頁	○
3. 公営住宅等の状況	○	4頁	○
4. 長寿命化に関する基本方針	○	10頁	○
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	○	17頁	○
6. 点検の実施方針	○	30頁	○
7. 計画修繕の実施方針	○	31頁	○
8. 改善事業の実施方針	○	33頁	○
9. 建替事業の実施方針	○	34頁	○
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	○	37頁	○
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	○	39頁	○
12. 事業化モデル計画の検討			○

3 今後のスケジュール

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
常盤	長寿命化工事(外構)			事業終了(実施年度:R2～R7)			
木川 西一 下中ノ町			PFI公告 議決		木川1期 竣工	西一竣工	木川2期 竣工
	PFI導入 可能性	仕様書作成等 アドバイザー		PFI事業			
	測量・ 官民境界	地質調査	移転支援	モニタリング			
	アスベスト 調査				移転支援	移転支援	移転支援
矢倉 玄甫 玄南北				用地交渉中			
橋岡 笠縫 芦浦 陽ノ丘	見送り			大規模修繕の検討			

4 主な検討事項

- 【矢倉・玄甫・玄南北団地】**
- ・住み替え対応が必要となる世帯数や戸数を試算し、団地の統廃合や非現地移転の方向性を整理
 - ・PFI事業等の建設方式や地域の民間賃貸住宅の活用等の借上げ方式等について、複数案の比較検討
(民間資本の活用可能性や用地取得の範囲に応じた整備プラン等、事業の前提条件を定める)
 - ・整備プランに基づく戸数の検討、住棟配置や住戸タイプ別の間取り、事業スケジュール等を検討するとともに、事業費・国費等の概算事業費を算出し、効果的・効率的な事業手法を検討する。等
- 【橋岡、笠縫、陽ノ丘、芦浦団地】**
- ・現地調査を把握の上、修繕箇所(大規模修繕含む。)の設定
 - ・草津市市有建築物保全計画との整合を図り、適切な計画修繕の方向性を検討 等

5 改定スケジュール

- R8.2- 同計画改定業務 契約締結及び改定業務実施
- R8.10 草津市市営住宅審議会
- R8.12 パブリックコメントの実施
- R9.3 計画改定

3 前計画の振り返り

◎前計画の構成

1. 背景・目的

- (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縮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 平成28年度～令和8年度

3. 公営住宅等の現況と課題

- (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) 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
- (3) 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

- (1) スtock活用の方向性 ①長寿命化の目的 ②基本的な考え方 ③Stock活用の基本目標
- (2) 目標整備水準
- (3) Stock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 ②Stockの状況にあわせた長寿命化対策

基本方針

- ・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

- (1) 選定の考え方 平成28年8月改定の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき選定
- (2) 1次判定 ①管理方針 (i) 需要 (ii) 効率性 (iii) 立地
- ②改善の必要性・可能性 (i) 躯体の安全性 (ii) 避難の安全性 (iii) 居住性
- (3) 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
- (4) 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
- (c) 総合的な検討 ②事業費・時期の検討 (a) 事業費試算 (b) 実施時期調整
- (5) 長期的な管理の見通し (6) 計画期間内の事業手法の選定結果

6. 点検の実施方針 原則3年ごとに実施

7. 計画修繕の実施方針

- (1) 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

- (1) 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

- (1) 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
- (2) 期間内に実施する建替事業
- 〈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) 用途廃止にかかる実施方針 (4) 民間資金等の活用にかかる方針

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

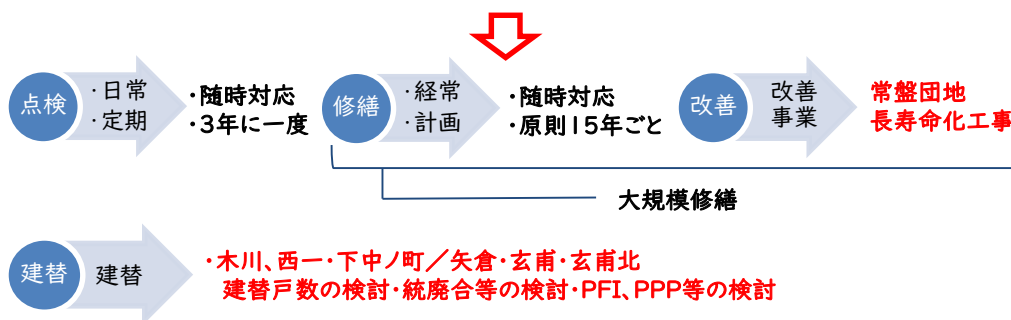
- (1) 計画修繕・改善 (2) 新規整備・建替 (3) 共同施設 (4) 改良住宅の改修

11. LCC(ライフサイクルコスト)の検証

- (1) 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

- (1) 西一・木川地区の統合建替における居住の安定の確保
- (2) 建替団地における併設施設の検討
- (3) 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



国指針に基づき6～12の項目にかかる方針を決定

◎ 前計画の背景と目的／基本方針

計画期間

平成28年 → 令和8年度 まで

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。

基本方針

本計画において示す市営住宅事業の展開方向は、草津市住宅マスタープランの公営住宅にかかる基本方針を踏襲

草津市住宅マスタープランより

- ☐ セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理を実現する。
(量的確保とトータルコストの低減)
- ☐ 多様なニーズに応じた住宅確保を促進する。
(人口・世帯構成の将来見通しに即した団地、住戸タイプの供給)
- ☐ ユニバーサルデザインと緑豊かな都市環境を創造する。
(コンパクトシティ&ネットワークに資する市街地内での統合的な団地再生)

2. 前計画の振り返り

◎ 計画期間の主な実績

計画期間

H29

R3

R5

R7

R8

改定時期

H29

現行計画の改定
(H29～R8)

R5

一部改定
(長寿命化工事・建替事業
の進捗にあわせて)

点検

定期点検・法定点検の実施(計画期間を通じて継続)

点検結果を踏まえ、修繕等を実施し、適切な維持管理を実施した

改善事業

常盤A・B・C棟(各24戸・計72戸)

長寿命化工事の実施(R3～R7)

建替事業

対象団地の検討

[矢倉][玄甫・玄甫北][木川][西一・下中ノ町]

統廃合・現地／非現地・PFI/PPP等の検討

[R3] 公営住宅等
建替基本計画の策定

木川、西一・下中ノ町団地建替事業

[R5～R6] PFI導入可能性調査

[R6] 地籍測量・境界確定業務

[R7] 地質調査業務

[R8] 事業者選定
入居者移転

2. 前計画の振り返り

◎改善事業の実施内容 常盤団地長寿命化工事

事業概要

老朽化が進む住宅ストックについて、適切な時期に大規模改修を行い長期的な活用を可能とすることで財政負担を軽減し、また、高齢化の進展等により変化する居住ニーズに適切に対応することで、将来にわたり安全で快適な公営住宅の供給を行うために実施するものであり、常盤団地の長寿命化工事を行ったもの。（A棟:令和4年3月完了 B棟:令和5年6月完了 C棟:令和6年10月完了 外構:令和7年10月完了）

常盤団地概要

団地名	建設年度	構造	戸数	長寿命化工事実施年度
常盤団地A棟	昭和53年度	RC	24戸	令和3年7月～ 令和4年3月
常盤団地B棟	昭和55年度	RC	24戸	令和4年10月～ 令和5年6月
常盤団地C棟	昭和57年度	RC	24戸	令和5年12月～ 令和6年10月
外構				令和6年2月～ 令和7年10月

長寿命化工事内容

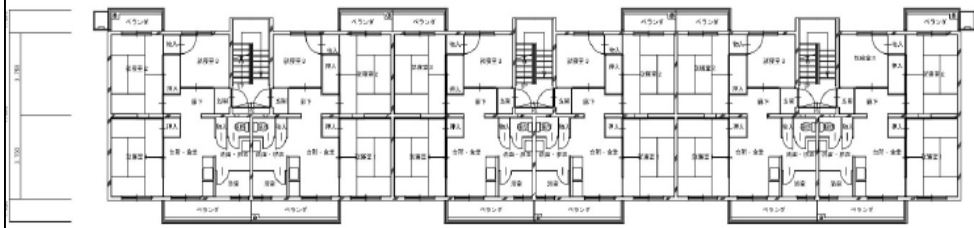
建設から約40年が経過し、建物や配管等の老朽化が進んでいたことから、給排水管等の更新や耐久性、断熱性の向上などの長寿命化工事を行うとともに、住戸内の段差解消やユニットバスの設置等、福祉対応と居住性向上を図りました。

常盤団地周辺地図



住棟平面図(全棟ほぼ共通)

4階建て(6スパン) 24戸



2. 前計画の振り返り

◎ 常盤団地長寿命化工事【屋内改修】

▶ 主な改修内容

< 建築 >

- ・ユニットバス、給湯器、洗濯パン新設
- ・住戸内段差解消（バリアフリー化）
- ・流し台更新
- ・断熱改修
（ペアガラス、断熱改修）
- ・防鳥ネット設置
- ・集会所改修
（トイレ改修、内装改修、防水改修等）

【参考】

< 機械 >

- ・給排水設備の改修
- ・旧受水槽撤去

< 電気 >

- ・電灯コンセント設備更新
（LED照明、コンセント増設）
- ・呼出設備改善 等



4 草津市市営住宅長寿命化計画の計画素案について

▶長寿命化計画について（本編p.4～5）

（1）背景

草津市では、市が保有する公営住宅等ストックの長寿命化と予防保全的な維持管理への取り組みを進めている。

令和4(2022)年3月には草津市公共施設等総合管理計画を改訂し、令和6(2024)年3月には草津市住生活基本計画の策定を行った。

低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に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効率的かつ効果的な公営住宅の活用に向けた新たな計画が求められている。

**前回計画の計画期間が令和8年度末をもって終了となることから
今後10年間の公営住宅の活用に向け計画の改定を行う**

（2）計画期間・目的

【計画期間】

令和9(2027)年度から令和18(2036)年度までの10年間

また、関連計画の改定や社会情勢の変化に応じ、本計画の中間年度を目安に計画の点検・見直しを行うものとする。

【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。

▶公営住宅の現況と課題の整理①（本編p.6～14）

- 県内他市と比較すると、草津市の保有ストック数は人口あたり・世帯あたりとも少ない
- 応募倍率は年度別で3.2～17.5倍、団地別で0.9～15.5倍とばらつきがある。入居者のうち65歳以上の高齢者は279人で、高齢化率は45.0%である
- エレベーターや風呂釜等の設備がない簡易耐火造や中層耐火造4階建の団地では、建替を計画しているため政策的に募集を停止している。令和18(2036)年度末には計112戸(24.7%)が耐用年数を経過する見込みである
- 住生活基本計画(全国計画)が改定され、居住支援体制の整備や賃貸住宅市場の環境整備が位置づけられた

▶ 公営住宅の現況と課題の整理②（本編p.14）

① 住宅供給の促進

中長期的な需要を踏まえた公営住宅等の供給・管理へ

目標管理戸数の設定

② 長寿命化の促進

必要な戸数を更新し、需要に見合った実稼働戸数を確保

定期点検／計画修繕

脱炭素社会への移行や子育て環境の充実、防災・防犯など社会的な要請の変化へ対応

改善事業

③ 建替の促進

老朽化が進む建替対象団地について事業の実施方針を検討

建替事業

従来の行政による直接建設にとどまらない多様な供給方法を模索

民間市場との連携

改定のポイント

▶ 長寿命化に関する基本方針①（本編p.15）

住生活基本計画の内容を踏襲

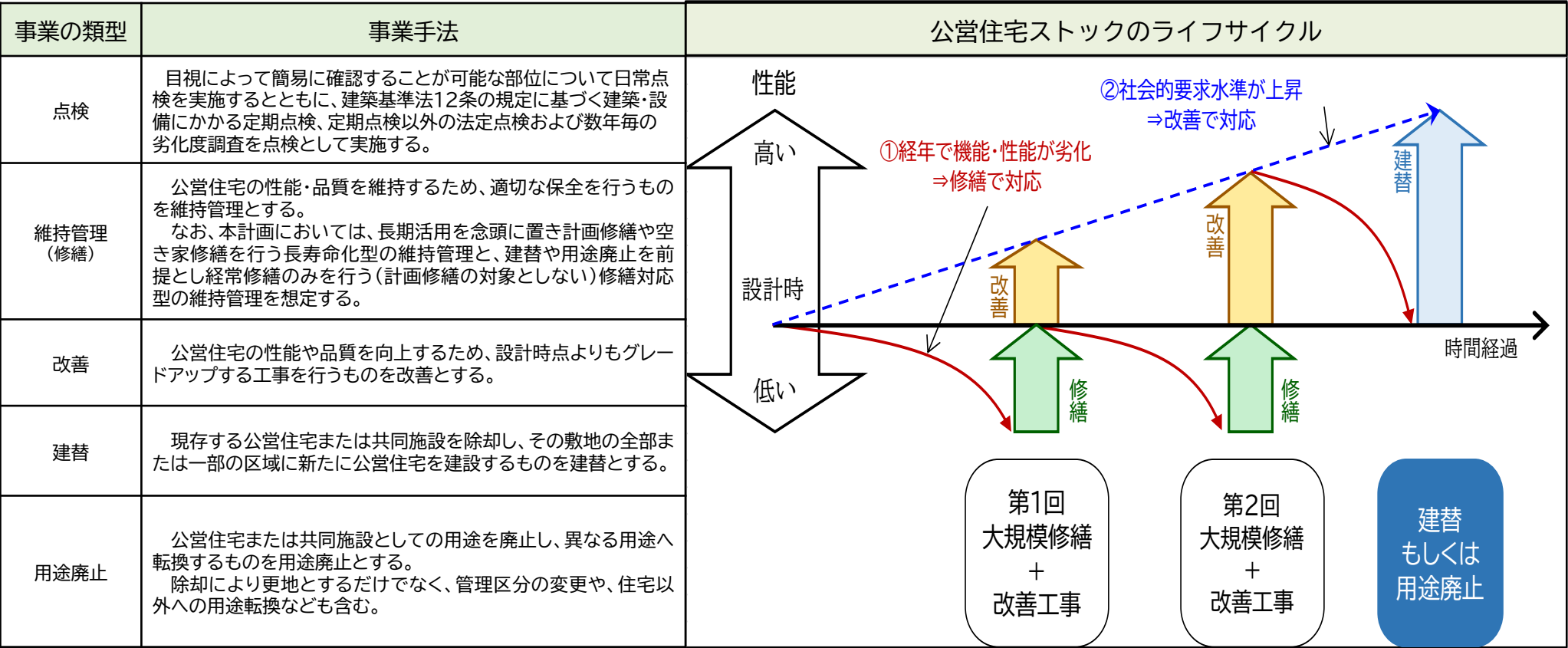
誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実（草津市住生活基本計画p.75）

住宅セーフティネットの根幹として、低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に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効率的かつ効果的な公営住宅の活用に向けた取組を進めます。（住生活基本計画より）

◎住宅供給の促進 ◎長寿命化の促進 ◎建替の促進

▶ 長寿命化に関する基本方針②（本編p.15～19）

● 長寿命化に関する流れは以下の通り



長寿命化工事

▶ 事業手法の選定（本編p.20～32）

長寿命化の検討にあたり事業手法の選定については国指針に則り以下の通り実施した

1次判定

団地の社会的特性による継続管理の方針

【判定の視点】需要・敷地・立地・躯体の安全性・面積・快適性 等



2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の検討を行った団地・住棟の事業手法の仮設定

【判定の視点】LCC（ライフサイクルコスト）の比較・事業量の試算



3次判定

総合的な判断による計画期間における事業手法の決定

【判定の視点】統廃合の可能性・地域のまちづくりへの対応・長期的な需要変動への対応 等

▶ 事業手法の選定②（本編p.31）

▶ 3次判定結果

「住生活基本計画」で定める585戸を目標管理戸数とし、3次判定結果を以下の通りとする。

種別	活用方針	団地名	構造	住棟名	戸数(戸)	中長期的な管理の見通し
公営	建替	矢倉	中耐	1,2号棟	48	本計画期間の後半を目安に、従前居住者の事前退居が不要となる非現地建替を行い、3団地を集約する。
		玄甫	中耐	-	24	
		玄甫北	簡二	-	6	
		木川	簡二	1~44号棟	86	本計画期間の前半を目途に建替住棟の建設を完了し、戻り入居および新規募集を開始する。
		下中ノ町	簡平	1~7号棟	14	
		西一	簡二	1~3号棟	6	
	改善	橋岡	中耐	-	15	本計画期間の後半において大規模修繕を実施し、引き続き適切な維持管理につとめる。
		芦浦	低耐	-	8	本計画期間の後半において大規模修繕を実施し、引き続き適切な維持管理につとめる。
		笠縫	木造	1,2号棟	138	本計画期間の後半において大規模修繕を実施し、引き続き適切な維持管理につとめる。
	維持管理	陽ノ丘	中耐	-	36	適切な維持管理につとめつつ、次期計画期間を目途に計画修繕の実施を検討する。
		常盤	中耐	1~3号棟	72	当面は適切な維持管理につとめるものとする。
	新規供給 (建替・借上げ等の検討)	-	-	-	132 程度	建替時に建設戸数を上乗せするほか、既存の民間借家を借り上げて公営住宅として活用することについて、検討を行う。
合計					585	
【参考】 改良	用途廃止	砂池	簡二/中耐	1~12号棟	37	引き続き「草津市改良住宅譲渡に関する基本方針」に基づき従前居住者への譲渡を進め、用途廃止して解体を行う。
		東木川	簡二	1~13号棟	12	
		宮前	簡二	14~39号棟	33	
		寺前	簡二	40~58号棟	25	
		北中ノ町	簡二	1,2号棟	3	
		菰原	簡二	1~3号棟	3	
		六ノ坪	簡二	1~5号棟	7	
		西草津	簡二	1~20号棟	20	
		神宮	簡二	59~65号棟	12	
		西木川	簡二	66~77号棟	17	

▶ 点検の実施方針（本編p.33）

◎ 点検の実施方針

① 日常点検

本市が管理するすべての公営・改良住宅を対象に、目視によって簡易に確認することが可能な部位について、必要に応じて日常点検を実施する。点検項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、定期点検で対象としない項目を重点的に実施することを基本とする。

② 定期点検

本計画期間内に実施が必要となる法定点検は、市有建築物全体の保全計画と整合を図りつつ、3ヶ年ごとの実施を前提として計画期間内での平準化を図る。

<定期点検のスケジュール>

実施年度	令和9・12・15・18年度	令和10・13・16年度	令和11・14・17年度
対象団地	常盤、砂池（RC）、玄甫、 玄甫北、矢倉、芦浦	橋岡、笠縫、 木川、下中ノ町、西一	陽ノ丘、 改良住宅（砂池RCを除く）
管理戸数	公営158戸、改良16戸	公営259戸	公営36戸、改良153戸

▶ 修繕の実施方針①（本編p.34～36）

◎ 修繕の実施方針

① 経常修繕

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、計画修繕項目に含まない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合には随時修繕を実施する。

なお、ストックの活用判定で建替・用途廃止もしくは維持管理（修繕対応）とした住宅については、本計画期間においては経常修繕のみの対応とする。

② 計画修繕

3次判定で改善としたストックは計画修繕の対象とし、国指針が示す部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、改善事業とあわせて実施する。

なお、大規模な改修の実施にあたっては、**対象部位の事前調査（インスペクション）を実施し、実施判断および事業費・ライフサイクルコストの精査を行うものとする。**

⇒ 更新対象部位の修繕周期を踏まえ、建設後おおむね20年～30年において実施する。

▶ 計画修繕の実施方針②（本編p.34～36）

◎ 計画修繕の実施方針

③ 計画期間における実施内容

本計画期間における計画修繕は、3次判定で長寿命化改善とした3団地4棟（橋岡、笠縫1期棟/2期棟、芦浦）の各団地において、おおむね建築からの経過年数が古い順に実施する。なお、建替事業に配慮し事業時期の平準化を図るため計画期間の後半において計画修繕を実施するものとする。笠縫（2期棟）についてはR18年～19年の2か年の実施を予定しており、次期計画に重ねて実施するものとする。

<計画修繕の実施スケジュール>

団地・住棟名	建設年	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	計画 期間外
橋岡	H20	維持管理						調査設計	計画 修繕	建 27年経過	維持 管理	
笠縫(1期棟)	H19	維持管理								計画 修繕	建 29年経過	維持 管理
笠縫(2期棟)	H23	維持管理							調査設計	計画 修繕	建 26年経過	
芦浦	H23	維持管理									計画 修繕	建 25年経過

▶改善事業の実施方針①（本編p.37～38）

◎改善事業の実施方針

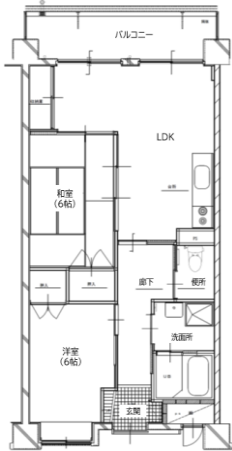
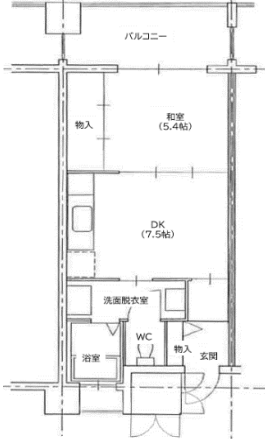
① 改善事業の類型と工事内容の例

ストックの活用判定で改善と位置づけたストック・団地における個別の改善工事の内容は**事前調査の結果に基づいて判断する**が、改善工事の類型ごとの基本的な考え方は下表に基づくものとする。なお、建替事業に配慮し事業時期の平準化を図るため**計画期間の後半に修繕事業と合わせて改善事業を実施**するものとする。

<改善事業の類型と工事内容の例>

累計	実施方針	工事内容の例
A 居住性向上型	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。	・和室からフローリングへの変更 ・給湯器の設置・更新 ・流し台、レンジフードの更新 等
B 福祉対応型	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る。	・高齢者対応浴室ユニットの設置 ・住戸内・共用部への手すり設置 ・共用部スロープ等の段差解消 等
C 安全性確保型	災害発生時の安全性確保、防犯性向上や落下・転倒防止等の対策、生活事故防止に配慮した改善を行う。	・住宅用防災警報器の設置 ・避難経路となる通路や照明等の整備 ・耐震改修 等
D 長寿命化型	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。	・屋上、バルコニーの防水性能の向上 ・外壁および建具等の再塗装、改修 ・給湯・給水管、排水設備、ガス施設の更新 等
E 脱炭素社会対応型	既存の省エネルギー性能の向上に資する躯体の改修や建具等の交換を行うとともに、再生エネルギーを活用する設備の導入を進める。	・住戸内・共用部分の照明LED化 ・外壁の断熱改修 ・太陽光発電設備、蓄電池の設置
F 子育て世帯支援型	住戸内における子どもの安全確保や、子育て世帯が安心して暮らせる住環境の形成に資する改善を行う。	・住宅内での事故防止に資する設備の設置 ・子どもの見守りがしやすい間取りへの変更 ・共用部・集会所等へのキッズスペース設置

▶改善事業の実施方針②（本編p.37～38）

団地・住棟名	現況	団地・住棟名	現況
橋岡 (中耐/15戸)	 ・主なレイアウト  【住戸状況】 ・住戸専用面積40㎡以上 ・浴槽／洗面／台所あり ・耐震性 ○ ・長寿命化の実施なし ・次世代省エネ基準適合なし ・管理戸数 15戸	笠縫1期棟 (中耐/60戸) 笠縫2期棟 (中耐/78戸)	 ・主なレイアウト  【住戸状況】 ・住戸専用面積40㎡以上 ・浴槽／洗面／台所あり ・耐震性 ○ ・長寿命化の実施なし ・次世代省エネ基準適合 ・管理戸数 1期棟:60戸 2期棟:78戸
芦浦 (中耐/8戸)	 ・主なレイアウト  【住戸状況】 ・住戸専用面積40㎡以上 ・浴槽／洗面／台所あり ・耐震性 ○ ・長寿命化の実施なし ・次世代省エネ基準適合 ・管理戸数 8戸	改善事業実施の検討	
		A 居住性向上型	1次判定にて、面積水準40㎡以上もしくは「給湯3点(浴槽・洗面・台所)」がない団地において実施を検討 ⇒ 居住性の向上に資する内容を検討(給湯器の設置・更新 等)
		B 福祉対応型	1次判定にて、手すり・スロープ等の福祉対応設備が整備されていない団地において実施を検討 ⇒ 高齢者等の居住性に資する内容を検討(住戸内・共用部の手すり更新 等)
		C 安全性確保型	1次判定にて、耐震性や二方向避難の確保状況が適切でないと判断された団地において実施を検討 ⇒ 防災性能の向上に資する内容を検討(避難経路となる通路や照明等の整備等)
		D 長寿命化型	1次判定にて、過去10年以内に長寿命化を図っていない団地について実施を検討 ⇒ 要実施 。予防保全的な改善の内容を検討(外壁および建具等の再塗装、改修 等)
		E 脱炭素社会対応型	1次判定にて、次世代省エネ基準に適合していない団地にて実施を検討 ⇒ 再生エネルギーを活用する設備の導入を検討 (現行の省エネ基準に適合した設備機器への交換)
		F 子育て世帯支援型	「管理戸数100戸」を超える団地において実施を検討 ⇒ 笠縫のみ対象 。子育て世帯が安心できる環境の形成(不審者の侵入防止設備の設置)

▶ 建替事業の実施方針（本編p.39～41）

▶ 建替事業の実施方針

① 本計画における実施内容

本計画期間においては木川・西一団地の集約建替（下中ノ町団地を西一に集約）と矢倉団地の集約建替（矢倉・玄甫・玄甫北を集約）を実施する。

・ 木川・西一団地における集約建替 106戸

PFI手法を用いた集約建替を進め、**令和12(2030)年までに計3棟の竣工をめざす。**

従前の居住者は、建替後の木川団地1期棟及び木川団地2期棟、西一団地への移転を想定する。

▶ **木川1期棟:60戸 2期棟:26戸 西一:20戸の整備を予定**

・ 矢倉・玄甫・玄甫北団地における集約建替 130戸

「草津市公営住宅建替基本計画」において、滋賀医科大学敷地を除く県有地全体を活用した130戸～140戸程度の整備を基本とするとともに、全敷地の活用が可能な状況となった場合は最大200戸程度の集約整備の検討を行うとしているが、用地確保の進捗状況に応じ、**滋賀県教育委員会所有地および滋賀医科大学所有地の事業用地を活用することで、県有地全体と同程度の事業敷地を確保し、130戸程度の整備を行う。**

事業の実施にあたってはPFI手法を検討するものとする。

▶ **130戸程度の整備を予定**

＜建替事業の実施スケジュール＞

団地名	戸数	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18
木川団地1期棟 (新設/耐火/現敷地)	60戸	敷地 造成等	1期棟 竣工	維持管理							
木川団地2期棟 (新設/耐火/現敷地)	26戸				2期棟 竣工	維持管理					
西一団地2期棟 (新設/耐火/非現地)	20戸			西一 竣工	維持管理						
新矢倉(仮称) (新設/耐火)	130戸 程度		PFI導入可能性調査 事業者選定			建替事業				維持管理	

▶LCC（ライフサイクルコスト）の検証（本編p.43～48）

▶LCCの検証

① 改善住棟のLCC（ライフサイクルコスト）

本計画において長寿命化型の改善事業を実施する全住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較する。

⇒ LCCの算出により、維持管理を実施して長期的に住宅を活用するか建替を行うか、**どちらが費用対効果に優れるか**を算出したもの。

<改善事業を実施する住棟のLCC算定結果>

団地名	住棟 番号	建設 年度 (年度)	評価期間 (改善 非実施) (年)	計画前 LCC (円/戸・年)	長寿命化型 改善費用計 (円/戸)	改善実施 時点の 経過年数 (年)	評価期間(改 善 実施) (年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)
橋岡	-	H19	50	466,029	7,039,000	22	70	370,022	96,007
芦浦	-	H23	50	499,496	6,964,000	24	70	381,980	117,517
笠縫	1	H19	50	472,418	7,088,000	24	70	375,264	97,155
笠縫	2	H23	50	505,626	7,216,000	21	70	392,497	113,129

試算の結果、本計画期間において改善事業を予定する**すべての住棟で**年平均縮減額がプラスとなり、**改善事業の実施が建替よりも費用対効果に優れる**ことが分かった。

▶市営住宅の推進にかかる今後の課題（本編p.49）

▶今後の課題

①矢倉・玄甫・玄甫北団地における集約建替の推進

敷地要件から**おおむね130戸の整備を想定**するが、単なる住宅更新にとどめず、福祉・相談機能や居場所づくり、就労支援等の導入を通じて、多様な世帯が安心して暮らせる住環境の形成を図るとともに、**周辺地域のまちづくりと一体となった建替事業**を実施することが重要。

また、集約建替により生じる現矢倉団地及び現玄甫・玄甫北団地の残地については、地域の活性化や民間活力の活用も見据え、有効な活用方策を検討する必要がある。

②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

目標管理戸数の585戸に対し、現状の管理戸数453戸との差132戸の供給が不足している中、建替事業の実施方針のとおり、132戸のうち52戸は矢倉・玄甫・玄甫北団地における集約建替78戸と合わせて整備を予定している。**残る80戸分については、民間ストックの活用・連携手法として既存の民間賃貸住宅の借上げによる供給を検討する**が、事業者ヒアリングにおいて賃貸住宅に十分な空き室が少ない状況や、借り上げ公営事業の実施に際して貸家オーナーや不動産事業者との調整・協力が不可欠であると明らかになったことから、**具体的な実施時期や手法については、引き続き、今後の検討課題とする**。

また、要支援者が低廉で一定の水準がある民間借家へ円滑に入居できるよう、滋賀県居住支援協議会や市内で活動する居住支援法人との連携体制を確立するなど、新たな住宅セーフティネット制度への取り組みを強化する。