

草津市市営住宅長寿命化計画(素案)

注 記

- 本文中、特に注記しない限り「年度」とあるのは4月～翌年3月までの1年間における合計値を示し、同じく「年度央」とあるのは10月1日時点の、「年度末」とあるのは翌年3月31日時点の値を示している。
- 一部の表中において昭和を「S」、平成を「H」、令和を「R」と省略して表記している。
- 表やグラフなどにおける数字の単位未満は四捨五入を原則としており、総数と内訳の合計は一致しない場合がある。

目 次

1 計画の背景・目的	4
2 計画の対象・期間.....	5
3 公営住宅の現況と課題.....	6
4 長寿命化に関する基本方針	15
5 事業手法の選定	20
6 点検の実施方針	33
7 計画修繕の実施方針	34
8 改善事業の実施方針	37
9 建替事業の実施方針	39
10 長寿命化のための事業実施予定.....	42
11 LCC(ライフサイクルコスト)の検証.....	43
12 市営住宅事業の推進にかかる今後の課題	49
13 参考資料.....	50

1 計画の背景・目的

(1) 計画の背景

本市では、市が保有する市営住宅の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、平成29(2017)年10月に草津市市営住宅長寿命化計画(以下「前回計画」という。)を改定し、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きた。

また、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。

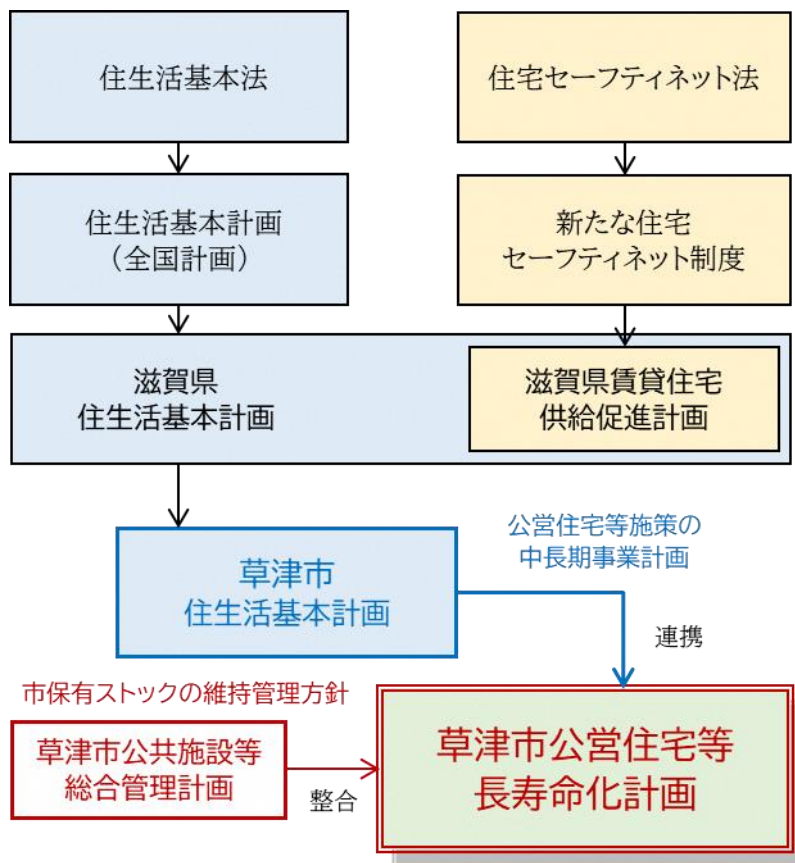
(2) 計画の目的と位置づけ

草津市市営住宅長寿命化計画(以下「本計画」という。)は、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。

本計画は草津市住生活基本計画と連携した公営住宅等施策の中長期事業計画として位置づけるものとする。

また、市保有ストックの維持管理方針である草津市公共施設等総合管理計画との整合を図る。

図表 1 計画の位置づけ



2 計画の対象・期間

(1) 計画の対象

本計画の対象は、草津市が管理するすべての市営住宅(公営住宅、改良住宅)とする。

(2) 計画期間

本計画の期間は令和9(2027)年度から令和18(2036)年度までの10年間とし、点検・修繕計画及び事業費の見込みについては、国が示す公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定、以下「国指針」という。)に準拠した検討を行う。

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。

3 公営住宅の現況と課題

(1) 公営住宅ストックの現況(令和8年3月31日時点)

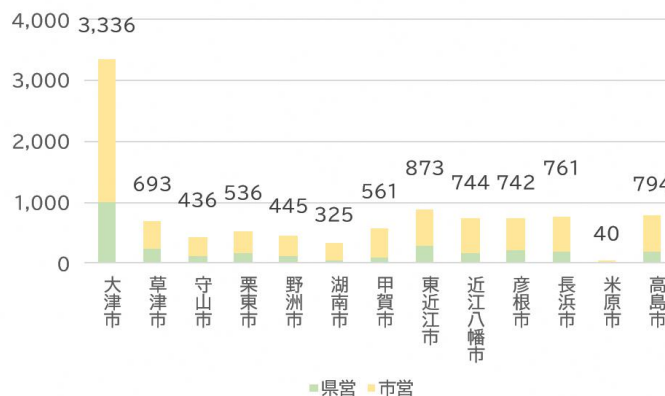
① 保有ストック数の状況

- 草津市が保有する公営住宅は11団地65棟453戸である。
- 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。

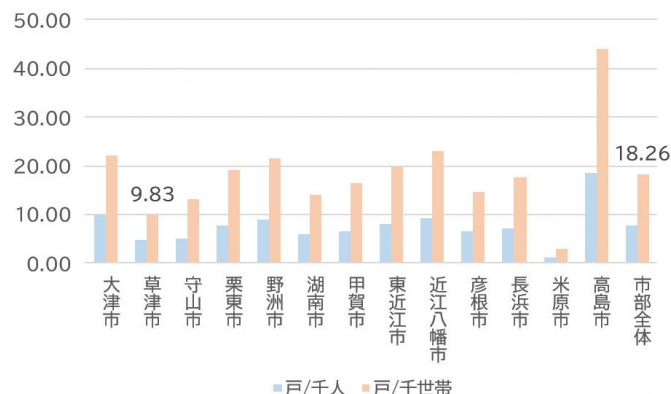
図表 2 県内市部の公営住宅ストック数
(滋賀県住宅課「公営住宅状況調査」令和8年3月31日、令和7年国勢調査人口速報集計)

市のみ	県営 (戸)	市営 (戸)	公営計 (戸)	1,000人 当たり(戸)	1,000世帯 当たり(戸)	人口(人)	世帯数 (世帯)
大津市	991	2,345	3,336	9.72	22.18	343,051	150,426
草津市	240	453	693	4.66	9.83	148,731	70,495
守山市	120	316	436	5.16	13.03	84,539	33,455
栗東市	177	359	536	7.75	19.02	69,129	28,176
野洲市	127	318	445	8.90	21.38	50,013	20,811
湖南市	58	267	325	6.06	14.01	53,614	23,202
甲賀市	84	477	561	6.60	16.28	84,982	34,462
東近江市	289	584	873	7.94	19.58	109,923	44,585
近江八幡市	168	576	744	9.37	23.08	79,393	32,232
彦根市	219	523	742	6.65	14.66	111,647	50,621
長浜市	196	565	761	7.04	17.69	108,085	43,012
米原市	0	40	40	1.13	2.92	35,339	13,703
高島市	197	597	794	18.41	44.03	43,130	18,035
市部全体	2,866	7,420	10,286	7.78	18.26	1,321,576	563,215

図表 3 県内市部における公営住宅の管理戸数



図表 4 県内市部における人口・世帯数あたりの公営住宅管理戸数



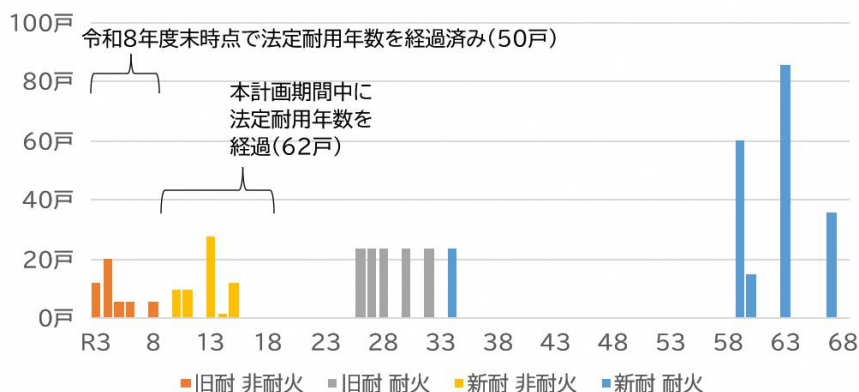
② 老朽化等の状況

- 旧耐震(昭和55年以前建築)の簡二住棟は多くが公営住宅の法定耐用年数を経過しており、新耐震基準の住棟も本計画期間中には法定耐用年数を経過する。
- 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。

図表 5 公営住宅ストックの概況

住宅名	住棟名	建設年度	管理戸数	延床面積	構造 ¹	法定耐用年数	経過年数	耐用年数残 ²	設備		
									風呂	エレベーター	駐車場 ³
矢倉	1棟	S49	24戸	2,651㎡	RC	70	52	18	-	-	●
	2棟	S50	24戸	1,107㎡		70	51	19	-	-	●
玄甫	-	S51	24戸	1,209㎡	RC	70	50	20	-	-	●
玄甫北	-	S54	6戸	1,275㎡	簡二	45	47	▲2	-	-	●
常盤	A棟	S53	24戸	333㎡	RC	70	48	22	○	-	○
	B棟	S55	24戸	1,337㎡		70	46	24	○	-	○
	C棟	S57	24戸	1,337㎡		70	44	26	○	-	○
笠縫	1期棟	H19	60戸	1,399㎡	RC	70	19	51	○	○	○
	2期棟	H23	78戸	1,087㎡		70	15	55	○	○	○
陽ノ丘	-	H27	36戸	627㎡	RC	70	11	59	○	○	○
橋岡	-	H20	15戸	595㎡	RC	70	18	52	○	○	○
芦浦	-	H23	8戸	694㎡	RC	70	15	55	○	○	○
木川	1～6棟	S51	12戸	595㎡	簡二	45	50	▲5	-	-	●
	7～13棟	S52	14戸	694㎡		45	49	▲4	-	-	●
	14～16棟	S56	6戸	297㎡		45	45	0	-	-	●
	17～21棟	S58	10戸	573㎡		45	43	2	-	-	●
	22～26棟	S59	10戸	572㎡		45	42	3	-	-	●
	27～36棟	S61	20戸	1,266㎡		45	40	5	-	-	●
	37棟	S62	2戸	126㎡		45	39	6	-	-	●
	38～44棟	S63	12戸	759㎡		45	38	7	-	-	●
西一	-	S53	6戸	297㎡	簡二	45	48	▲3	-	-	●
下中ノ町	1～3棟	S52	6戸	4,815㎡	簡二	45	49	▲4	-	-	●
	4～7棟	S61	8戸	4,914㎡		45	40	5	-	-	●

図表 6 公営住宅の耐用年数の分布



¹ 耐震性はすべての住棟で確保されている(「草津市公共施設白書」より)。

² 耐用年数残がマイナス(▲表記)の住棟は、建設年度からの経過年数が法定耐用年数を超過していることを示す。

³ 駐車場が●表記の住棟は、敷地内もしくは団地近傍で公設以外の駐車スペースが確保可能であることを示す。

図表 7【参考】構造別の耐用年数

主要構造部		階数(略称)	耐用年数
非耐火	木造	平屋建て・2階建て	30年
	簡易耐火造、準耐火造	平屋建て(簡平)	
			2階建て(簡二)
耐火造		平屋建て・2階建て(低耐) 3～5階建て(中耐) 6階建て以上(高耐)	70年

図表 8【参考】居住面積水準

	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		(主に都市の中心および周辺における共同住宅居住を想定)	(主に都市郊外および一般地域における戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	☐ 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) ☐ 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

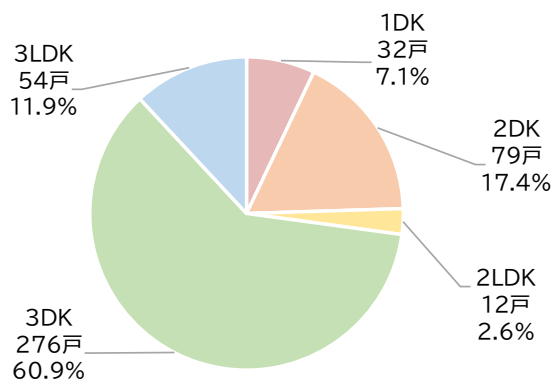
③ 間取り等の状況

- 3DK、3LDKの部屋が全体の7割以上を占める。
- 住生活基本法(平成18年)制定以前の建物の戸当たり面積が狭くなっている。
- もっとも戸数の多い3DKの面積は加重平均で53.0㎡となり、4人世帯の最低居住面積水準(前ページ図表 8)を上回る。 ※4人×10㎡+10㎡=50.0㎡

図表 9 公営住宅の間取りおよび面積、障害者向け住戸数

住宅名	住棟名	管理戸数		1DK			2DK			2LDK			3DK			3LDK		
		(戸)	障害 (戸)	(戸)	面積 (㎡)	障害 (戸)	(戸)	面積 (㎡)	障害 (戸)	(戸)	面積 (㎡)	障害 (戸)	(戸)	面積 (㎡)	障害 (戸)	(戸)	面積 (㎡)	障害 (戸)
矢倉	1 棟	24	-										24	43.4				
	2 棟	24	-										24	44.0				
玄甫	-	24	-										24	44.0				
玄甫北	-	6	-										6	55.4				
常盤	A 棟	24	-										24	51.1				
	B 棟	24	-										24	51.1				
	C 棟	24	-										24	51.1				
笠縫	1 期棟	60	6	12	35.6	2	25	52.1	3							23	70.5	1
	2 期棟	78	8	20	35.0	2	30	52.1	3							28	70.5	3
陽ノ丘	-	36	4				24	54.8	4				12	75.9				
橋岡	-	15	-							12	55.6					3	66.2	
芦浦	-	8	-										8	65.8				
木川	1～6 棟	12	-										12	49.6				
	7～13 棟	14	-										14	49.6				
	14～16 棟	6	-										6	57.2				
	17～21 棟	10	-										10	57.2				
	22～26 棟	10	-										10	57.2				
	27～36 棟	20	-										20	63.3				
	37 棟	2	-										2	63.3				
	38～44 棟	12	-										12	63.3				
西一	-	6	-										6	49.6				
下中ノ町	1～3 棟	6	-										6	49.6				
	4～7 棟	8	-										8	63.3				
合計		453	18	32	35.2	4	79	52.9	10	12	55.6	-	276	53.0	-	54	70.3	4

図表 10 公営住宅の間取りの構成比



(2) 入居世帯の状況(令和8年3月31日時点)

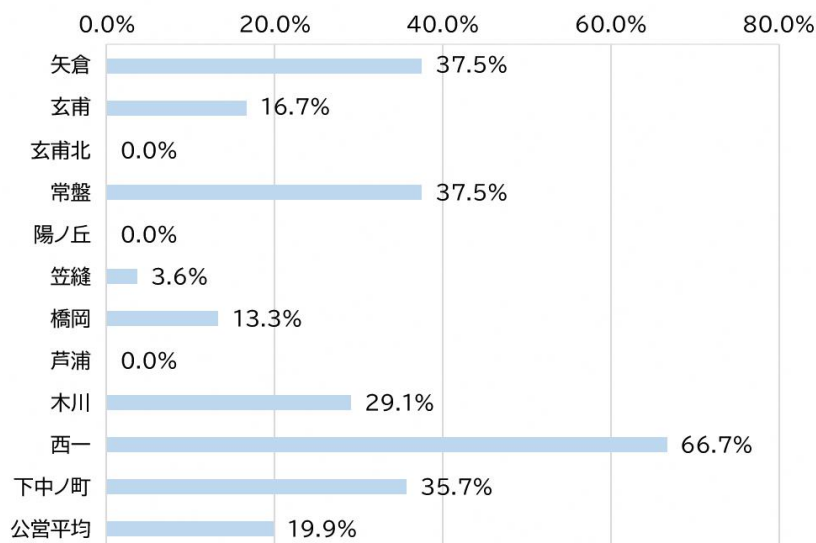
① 入居状況、世帯の規模

- 公営住宅の総管理戸数453戸に対し、入居世帯は363世帯(入居率80.1%)である。
- 単身世帯が200世帯(55.1%)でもっとも多い。5人以上の世帯は8世帯(2.2%)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。

図表 11 団地別に入居世帯数と空家率

団地名	入居世帯数	管理戸数	空家率	空家募集
矢倉	30 世帯	48 戸	37.5%	募集停止中
玄甫	20 世帯	24 戸	16.7%	募集停止中
玄甫北	6 世帯	6 戸	0.0%	募集停止中
常盤	45 世帯	72 戸	37.5%	あり
笠縫	133 世帯	138 戸	3.6%	あり
陽ノ丘	36 世帯	36 戸	0.0%	あり
橋岡	13 世帯	15 戸	13.3%	あり
芦浦	8 世帯	8 戸	0.0%	あり
木川	61 世帯	86 戸	29.1%	募集停止中
西一	2 世帯	6 戸	66.7%	募集停止中
下中ノ町	9 世帯	14 戸	35.7%	募集停止中
合計	363 世帯	453 戸	19.9%	-

図表 12 団地別の空家率



② 入居者の年齢等

- 入居者のうち65歳以上の高齢者は281人で、高齢化率は45.1%である。
- そのうち184人は75歳以上の後期高齢者であり、入居者全体に占める割合は29.5%である。
- 市全体の高齢化率22.5%(令和8年3月31日時点、住民基本台帳)を大きく上回っている。

図表 13 団地別の高齢化の状況

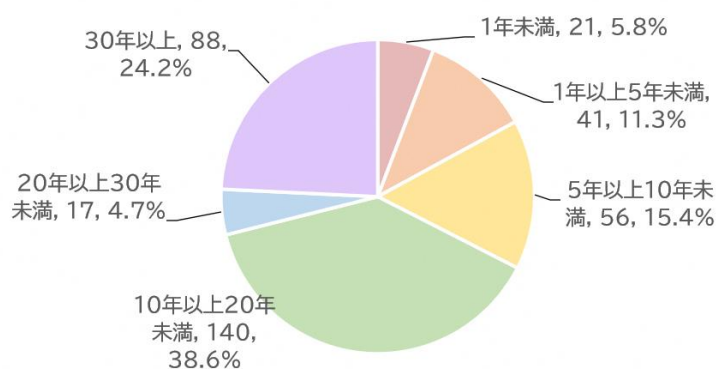
団地名	18歳未満		18～64歳		65～74歳		75歳以上		入居者数
	人員	構成比	人員	構成比	人員	構成比	人員	構成比	
矢倉	1	1.7%	31	53.4%	12	20.7%	14	24.1%	58
玄甫	0	0.0%	9	32.1%	7	25.0%	12	42.9%	28
玄甫北	2	18.2%	7	63.6%	0	0.0%	2	18.2%	11
常盤	14	18.2%	26	33.8%	12	15.6%	25	32.5%	77
笠縫	13	6.6%	67	33.8%	30	15.2%	88	44.4%	198
陽ノ丘	5	9.6%	18	34.6%	11	21.2%	18	34.6%	52
橋岡	7	25.0%	13	46.4%	3	10.7%	5	17.9%	28
芦浦	8	36.4%	10	45.5%	2	9.1%	2	9.1%	22
木川	17	13.7%	74	59.7%	18	14.5%	15	12.1%	124
西一	0	0.0%	3	50.0%	1	16.7%	2	33.3%	6
下中ノ町	0	0.0%	17	89.5%	1	5.3%	1	5.3%	19
総計	67	10.8%	275	44.1%	97	15.6%	184	29.5%	623

③ 居住期間

- 居住期間を10年単位で見ると、10年以上20年未満が140世帯(38.6%)で最も多く、次いで10年未満が118世帯(32.5%)となっている。

図表 14 団地別の居住期間の状況

団地名	1年未満	5年未満	10年未満	20年未満	30年未満	30年以上	総計	管理戸数
矢倉			4	9	3	13	29	48
玄甫		3	3	2	3	9	20	24
玄甫北		1	5				6	6
常盤	7	12	3	6	4	16	48	72
笠縫	8	17	11	97			133	36
陽ノ丘	4	3	27				34	138
橋岡	1	2	2	9			14	15
芦浦	1	3	1	3			8	8
木川				10	7	43	60	86
西一				1		1	2	6
下中ノ町				3		6	9	14
総計	21	41	56	140	17	88	363	453



④ 空き家募集の状況

- 平成29年以降の公営住宅の空き家募集は延べ22回で、累計の募集戸数100戸に対して753件の応募があった。9年間の平均応募倍率は7.5倍である。
- 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。

図表 15 年度別・団地別の空き家募集の状況(平成29～令和7年)

団地 年度		矢倉	玄甫	玄甫北	常盤	笠縫	陽ノ丘	橋岡	芦浦	木川	西一	下中ノ町	総計	
H29	募集	1		5	3	4		1		募集 停止	募集 停止	募集 停止	14	
	応募	3		1	7	33		6					50	
H30	募集		5	4	募集 停止	6	1						16	
	応募		5	1		36	9						51	
R元	募集	1	1	4		2			1				9	
	応募	6	2	10		21			6				45	
R2	募集	募集 停止		5		4	1	1					11	
	応募			4		37	15	5					61	
R3	募集			5		4	1	1					11	
	応募			4		37	15	5					61	
R4	募集		1	募集 停止		3	2		2				8	
	応募		11			42	31		2				86	
R5	募集		1			2		1					4	
	応募		13			37		20					70	
R6	募集		募集 停止			7	5	3	1				1	17
	応募					30	77	53	21				12	193
R7	募集					3	5	2						10
	応募					18	86	32						136
累計	募集	2		8	23	13	35	10	5	4	0	0	0	100
	応募	9		31	20	55	406	155	57	20	0	0	0	753
	倍率	4.5	3.9	0.9	4.2	11.6	15.5	11.4	5.0	0.0	0.0	0.0	7.5	

(3) 公営住宅の現況と課題の整理

前項(1)および(2)より、草津市の公営住宅における課題を以下の通り整理する。

図表 16 現況と課題の整理

留意すべき経緯と現況		課題の整理	
①	● 草津市住生活基本計画を策定し、令和27年度までの要支援世帯数の推計を行った。 ● 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。 ● 草津市市有建築物中長期保全計画を令和5年3月に改訂した。	公営住宅の供給の促進	□ 公営住宅の供給量については、草津市住生活基本計画において示された公営住宅で対応すべき要支援世帯数を踏まえつつ、今後の人口変動を念頭においた中長期的な需要に対応する必要がある。 □ 当面は人口の増加が見込まれる本市においても、長期的には人口減少により社会インフラの維持管理にかかる負担が大きくなっていくと考えられることから、市営住宅事業においても直接・間接的な管理負担を低減するよう、市のファシリティマネジメント方針に即した団地の再編・統廃合や、計画的かつ効率的な維持管理について、計画期間を超えた中長期的な見通しを立てる必要がある。
②	● 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。	長寿命化の促進	□ 法定耐用年数を経過した住宅については、公営住宅の需要に見合った実稼働戸数の確保を念頭に、必要な戸数を更新していく必要がある。 □ 法定耐用年数が70年間となる耐火住棟において、設計段階での機能を中長期的に保つための維持管理(計画修繕)を基本として実施してきたが、脱炭素社会への移行や子育て環境の充実、防災・防犯といった社会的な要請の変化に対応するなど、経年後も問題なく使い続けられる性能の確保に資する改善事業について可能性・妥当性を判断していく必要がある。
③	● 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。	建替の促進	□ 老朽化が進む建替対象団地については、事業の実施方針を検討するとともに新たな住宅セーフティネット制度により民間市場や事業者とのさらなる連携強化が位置づけられるなど、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していく必要がある。

図表 17 【参考】公営住宅ストック活用における事業手法の類型

事業の類型	事業手法
点検	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点検を実施するものを日常点検とし、建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる定期点検、定期点検以外の法定点検および数年毎の劣化度調査などを含む。
維持管理 (修繕)	公営住宅の性能・品質を維持するため、適切な保全を行うものを維持管理とする。 なお、本計画においては、長期活用を念頭に置き計画修繕や空き家修繕を行う長寿命化型の維持管理と、建替や用途廃止を前提とし経常修繕のみを行う(計画修繕の対象としない)修繕対応型の維持管理を想定する。
改善	公営住宅の性能や品質を向上するため、設計時点よりもグレードアップする工事を行うものを改善とする。
建替	現存する公営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを建替とする。
用途廃止	公営住宅または共同施設としての用途を廃止し、異なる用途へ転換するものを用途廃止とする。 除却により更地とするだけでなく、管理区分の変更や、住宅以外への用途転換なども含む。

4 長寿命化に関する基本方針

前章「3(3)公営住宅の課題の整理」を踏まえ、草津市市営住宅条例に定める公営住宅等の整備の基準と整合を図りつつ、本計画期間における公営住宅事業の基本方針を以下のとおり定める。

(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

本計画において示す公営住宅事業の展開方向は、草津市住生活基本計画の基本目標1「誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保」方針3「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」

(1)公営住宅の供給や長寿命化・建替の促進を踏襲し、以下の通りとする。

図表 18 公営住宅ストックの活用にかかる基本的な考え方(草津市住生活基本計画p.75)

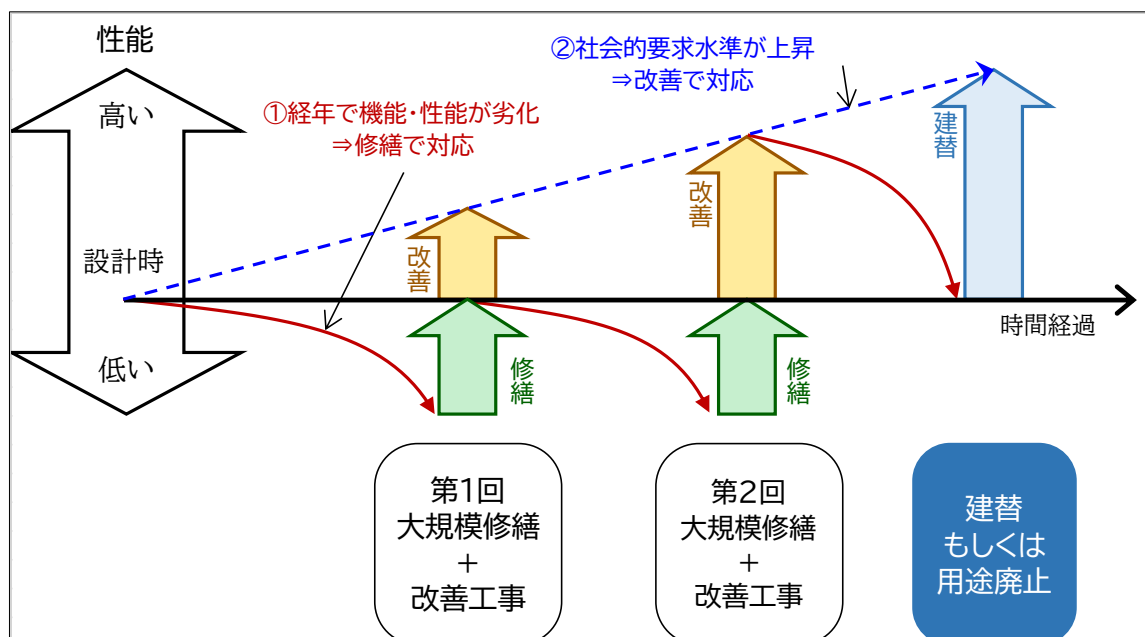
住宅セーフティネットの根幹として、低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせるように、中長期的な需要を踏まえた効率的かつ効果的な公営住宅の活用に向けた取組を進めます。

また、本計画において公営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯を以下の通り想定する。

図表 19 公営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯

- ▶ 市内に居住する公営住宅の入居基準を満たす世帯のうち、以下のいずれかに該当する世帯
 - (ア) 最低居住面積水準未達である世帯
 - (イ) 著しい困窮年収水準未達で、最低居住面積水準を満たす家賃が高負担となる世帯のうち
 - A 高齢者および18歳未満の同居人のみで構成される世帯
 - B 就学前児童の同居人がいる世帯
 - C 障がい者、戦傷病者、DV被害者 等

図表 20 【参考】公営住宅ストックのライフサイクルのイメージ



② 公営住宅ストックの活用にかかる基本目標

公営住宅の長期にわたる活用には、適切な安全性(耐震性・避難の安全性)と適切な居住性(住戸規模・高齢化対応・省エネルギー)を備えた性能が必要である。その確保すべき水準を以下に整理し、次章以降における団地別・住棟別の活用方針に反映する。

(ア) 安全性(耐震性能等)の確保

A 耐震性

- 昭和56年6月以前に建築された住宅において、新耐震基準との適合性を確保し、入居者の安全を確保する。
- 草津市既存建築物耐震改修促進計画ではすべての公営住宅ストックに耐震性が認められているが、長期的な活用により構造劣化等で耐震性が失われないよう、適切な維持管理を行うものとする。

B 避難の安全性

- 昭和50年の消防庁通達以前の住宅では二方向避難¹に適應できていない住棟が存在する。各住戸とも玄関以外の方向に避難できるよう、その経路を確保することが求められる。
- 本市では、階段室型の中層耐火住棟において玄関につながる階段室とは異なる経路(バルコニー等)で地上に避難できることを確認する。

(イ) 居住性の確保

A 住宅規模

- 4人世帯の最低居住面積水準を満たせない住宅は旧耐震の住宅が中心であることから、建替などストックの更新とあわせて水準への準拠を進める。
- 長期活用を図るストックの中で、世帯の型別に住戸タイプが供給されている団地については、小規模世帯の住み替えによりマッチングを図る。

B 高齢者・障害者対応

- 昭和50年代に建築された階段室型の中層耐火住宅や内階段式の簡二住宅では抜本的なバリアフリー化が困難であり、また、エレベーターを設置する場合には共益費負担の増大や管理上の費用対効果も考慮する必要がある。
- 入居者の意向を把握した上で、同一団地の低層階もしくは近隣団地の適切な住戸への住み替えなどによる対応も合わせて検討していく。そのため、主に住棟の低層部分で障害者や高齢者向けの住戸を確保していく。
- また、今後建替を実施する住宅においては、すべての住戸で基本的な高齢化社会対応を実現するとともに、低層階を中心に高度なバリアフリー化住戸の確保を検討する。

C 省エネルギー

- 経年した耐火住棟において居住性を低下させる要因として「結露とカビの発生」があり、室内の温度差を解消する断熱性の確保が課題となるが、平成11(1999)年以後に建設されたストックは、省エネルギー対策等級4に相当する一定の断熱性能が確保済みと考えられる。
- 今後建替を実施する住宅においては、住棟・住戸でZEH²対応をめざす。

¹ 火災時等において各住戸から二方向以上の避難経路を確保すること。

² 省エネと創エネを組合せ、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅のこと。

② 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施

耐火住棟の法定耐用年数である70年間にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な大規模修繕による効率化を図っていく必要がある。

計画修繕にあたっては、「草津市市有建築物中長期保全計画」における修繕・更新周期と整合を図るとともに、防水改修や給水設備等の特に配慮を要する部位の更新周期が30年以内であることから、おおむね20～30年の期間において大規模修繕を実施する。

具体的には、70年間の活用を念頭におく耐火住宅ストックの大規模修繕については原則として2回（20～30年の期間／45年～55年の期間）を想定するとともに、草津市市有建築物中長期保全計画の改定にあわせて調整を行い、当面の改善事業や計画修繕の事業負担を平準化する。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、「草津市公営住宅現況カルテ」に修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てることとする。

また、草津市ファシリティマネジメント推進基本方針にある一元管理システムとの連携を進め、より精度の高い管理を目指していく。

(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

本市が保有する新耐震基準で建設された公営住宅ストックは、その建設年度が平成19～27(2007～2015)年度に集中していることから、将来の大規模修繕や建替も一時期に集中する可能性が高い。旧耐震ストックの建替や大規模修繕の完了を、従来の対処療法的な維持管理から住棟のライフサイクルに配慮した戦略的な維持管理へと移行する機会ととらえ、ストックの陳腐化・劣化を効果的に抑制するとともに、存続団地の管理にかかる事業費負担の集中を回避する。

具体的には、計画修繕と合わせおおむね20～30年の期間を目安に長寿命化改善(外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新)を実施し、耐火構造の法定耐用年数である70年程度の活用を図るとともに、長期的な需要変動へ対応するため、耐用年限を迎える前の最後の改善時期において、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性を団地個別に判断する。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト(以下「LCC」という。)に基づき判断するものとし、改善投資によりLCCの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討する。

また、ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下の①～③を定める。

① 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性(省エネ性)	□構造躯体そのものを、丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。
維持管理の容易性	□設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。
バリアフリー	□高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザインに基づいた構造・設備とする。
住環境への配慮	□住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。

② 計画的な維持管理

項目	基本方針	対策
維持管理計画	計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	□維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。 □長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。
住宅修繕履歴記録の作成・保存	計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。	□住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した、住宅履歴のデータベースを整備する。

③ 長寿命化にかかる LCC の縮減

基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前(原則として新築時)に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。	□従来の対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材(メンテナンス不要材や耐久性の高い材料)を導入するなど、LCCの縮減に努める。

5 事業手法の選定

(1) 選定の考え方

ストックの活用判定は、国指針の示す以下の選定の流れに即して行った。

図表 22 国指針に基づく選定の流れ

選定のステップ	選定の手法
1次判定	□現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理(次続管理する団地)」として仮設定する。 □いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「判断留保(継続管理について判断を留保する団地)」として仮設定する。 □住宅ストックの状態から「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類する。
2次判定	□1次判定でグループAに選別されたストックについて、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比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法(改善又は建替)を設定する。 □1次判定でグループB(判断保留)に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするかを判定する。 □一方で、中長期的な公営住宅の需要見通しや民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。 □「継続管理する団地」については、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比較や計画期間内での改善・建替事業量の試算を行い、事業手法(改善または建替、もしくは修繕対応)を設定する。また、「当面管理する団地(建替を前提としない)」については計画期間内での改善事業量の試算を行い、事業手法(改善または用途廃止)を設定する。
3次判定	□各団地の地域における役割や、市が実施する公営住宅以外の事業にも配慮した総合的な判断により、必要に応じて2次判定までの結果を見直す。

(2) 1次判定

①団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理(継続管理する団地)」として仮設定する。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「判断留保(継続管理について判断を留保する団地)」として仮設定する。

図表 23 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
A 団地の需要	A1 空家率	□空家率(募集停止による空き家を除いた管理戸数に対する空き家戸数の割合)が20%以上の場合は×とする。
	A2 応募倍率	□過去10年間の空き家募集において、倍率が1.0倍未満の場合は×とする(募集がなかった団地では、同一地区の団地における平均の倍率を準用する)。
B 敷地の効率性	B1 敷地面積	□一体的かつ平坦な敷地が、公営住宅の法定建替要件である1,000㎡未満の場合は×とする。
	B2 敷地条件	□著しい傾斜や分散敷地など、効率的な土地利用にかかる制限がある場合は×とする。 □低層住居系あるいは準工業を除く工業系の用途地域である場合、もしくは市街化調整区域である場合は×とする。
C 団地の立地	C1 交通利便性	□最寄り駅・最寄りバス停までいずれも800mを超える場合は×とする。
	C2 地域バランス	□地域(小学校区)内に公営住宅団地が2団地以上存在する場合、もしくは当該地域における世帯当たりの公営住宅管理戸数が全市の平均を上回る場合は×とする。
	C3 災害危険区域	□滋賀県防災情報マップ(地先の安全度マップ)において、浸水深詳細200年確率の想定浸水深が敷地全体で0.5m以上の場合は×とする。 □滋賀県防災情報マップ(琵琶湖 洪水浸水想定区域図)において、想定浸水深が敷地全体で0.5m以上の場合は×とする。 □土砂災害特別警戒区域(令和8年1月23日指定分まで)が敷地の一部あるいは全体に指定されている場合は×とする。 □土砂災害警戒区域(令和8年1月23日指定分まで)が敷地全体に指定されている場合は×とする。

図表 24 【参考】地域地区ごとの容積率/建ぺい率の上限

用途地域等		本計画での表記	容積率/建ぺい率(%)
住居系	第一種低層住居専用地域	一低	60/40、80/50
	第二種低層住居専用地域	二低	100/60
	第一種中高層住居専用地域	一中高	200/60
	第二種中高層住居専用地域	二中高	200/60
	第一種住居地域	一住	200/60
	第二種住居地域	二住	200/60
商業系	近隣商業地域	近商	200、300/80
	商業地域	商業	300、400、500、600/80
工業系	準工業地域	準工	200、300/60
	工業地域	工業	200/60
	工業専用地域	工専	200/60
市街化調整区域		調整	200/70

②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性(D)及び避難の安全性に関する評価(E)を行い、優先的な対応の必要性について判定。躯体の安全性(D)と安全性に関する評価(E)のいずれかが確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

【Aグループ】A～Cの水準において、「継続管理する団地」と評価され、ライフサイクルコスト(LCC)や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】A～Cの水準において、「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する。

図表 25 スtockの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
D 躯体の安全性	D1 躯体の耐震性	☐ 昭和56年6月よりも前の建築であり、後に設計耐震性が確認されていない場合は×とする。
	D2 著しい構造劣化	☐ 躯体に著しい構造上の劣化が認められる場合は×とする。
	D3 耐用年数	☐ 令和18年度末において公営住宅法に定める構造別の耐用年数を経過している場合は×とする。
	D4 経年劣化	☐ 外壁、付帯施設及び屋外設備等において著しい経年劣化が認められる場合は×とする。
E 避難の安全性	E1 二方向避難	☐ 集合住宅でバルコニーを経由し屋外に避難できない場合は×とする。
	E2 防火区画	☐ 防火区画は設計時点で整備済みとし、すべて○とする。
F 面積水準	F1 居住面積水準	☐ 住戸専用面積が3人世帯の最低居住面積水準である40㎡を下回る場合は×とする。
	F2 型別供給	☐ 住戸専用面積が40㎡未満であっても、同一の住棟内に40㎡を超える住宅がある(型別供給である)場合は○とする。
G 快適性	G1 給湯設備	☐ 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合は×とする。
	G2 省エネルギー対応	☐ □次世代省エネルギー基準(断熱等性能等級4相当)となる平成11年よりも前の建築である場合は×とする。
H 高齢者等対応	H1 住戸内バリアフリー	☐ 便所・浴室の両方に手すりが未設置の場合は×とする。 ☐ 住戸内の階段に手すりが未設置の場合は×とする。
	H2 共用部バリアフリー	☐ 集合住宅の共用階段に手すりがない場合は×とする。 ☐ 集合住宅の共用部アプローチにスロープが未設置の場合は×とする。
	H3 エレベーター	☐ 3階建以上の住棟でエレベーターがない場合は×とする。
I 長寿命化	I1 長寿命化の実施有無	☐ 過去10年以内に長寿命化を実施した場合は○とする。
	I2 経年劣化状況	☐ 躯体・設備に著しい経年劣化が認められる場合は×とする。

③ 項目ごとの判定結果

前項①、②で定めた水準に基づく、判定項目ごとの結果は以下の通りとなる。

項目A～Cがすべて○となった橋岡、笠縫は継続管理(グループA)、それ以外の団地については判断留保(グループB)に分類。項目F～Iで1つでも×がついた橋岡、笠縫、常盤、芦浦については「要改善」とする。項目D・Fで安全性に問題があり優先的な対応が必要とした矢倉、玄甫、玄甫北、木川、西一、下中ノ町は建替を想定しているため「優先的な対応が必要な団地」のうち「改善不可能」とする。

図表 26 団地の社会的特性による判定結果(項目A～C)

住宅名	A 需要	B 効率性	C 立地	①団地存続の判断	グループ
橋岡	○	○	○	継続管理	A
笠縫	○	○	○	継続管理	A
陽ノ丘	○	○	×	判断留保	B
常盤	×	×	×	判断留保	B
芦浦	○	×	×	判断留保	B
矢倉	×	○	×	判断留保	B
玄甫	○	○	×	判断留保	B
玄甫北	×	×	×	判断留保	B
木川	○	×	×	判断留保	B
下中ノ町	○	×	×	判断留保	B
西一	○	×	×	判断留保	B

図表 27 ストックの物理的特性による判定結果 その1(項目D～F)

住宅名	住棟名	竣工年度	構造	D 躯体の安全	E 避難の安全	F 面積水準
橋岡	-	H20	RC	○	○	○
笠縫	1・2	H19～23	RC	○	○	○
陽ノ丘	-	H27	RC	○	○	○
常盤	A～C	S53～57	RC	○	○	○
芦浦	-	H23	RC	○	○	○
矢倉	1・2	S49	RC	○	×	○
玄甫	-	S51	RC	○	×	○
玄甫北	-	S54	簡二	×	○	○
木川	1～44	S51	簡二	×	○	○
西一	1～3	S53	簡二	×	○	○
下中ノ町	1～7	S52～61	簡二	×	○	○

図表 28 ストックの物理的特性による判定結果 その2(項目G～I)

住宅名	住棟名	竣工年度	構造	G 快適性	H 高齢者等対応	I 長寿命化	②ストック改善の判断	グループ
橋岡	-	H20	RC	×	○	×	要改善	A
笠縫	1・2	H19～23	RC	×	○	×	要改善	A
陽ノ丘	-	H27	RC	○	○	○	改善不要	B
常盤	A～C	S53～57	RC	○	×	○	要改善	B
芦浦	-	H23	RC	×	○	×	要改善	B
矢倉	1・2	S49～50	RC	×	×	×	改善不可	B
玄甫	-	S51	RC	×	×	×	改善不可	B
玄甫北	-	S54	簡二	×	×	×	改善不可	B
木川	1～44	S51	簡二	×	×	×	改善不可	B
西一	1～3	S53	簡二	×	×	×	改善不可	B
下中ノ町	1～7	S52	簡二	×	×	×	改善不可	B

④ 1次判定結果

前項③に基づく1次判定の結果は以下の通りとなる。

表中の青破線内に該当するストック(グループAおよびグループB)については、引き続き2次判定を実施する。

図表 29 1次判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	(なし)	橋岡 笠縫1棟・2棟	(なし)	(なし)
		グループA		
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用廃	改善、建替、又は用廃	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用廃	優先的な建替、又は優先的な用廃
	陽ノ丘	芦浦、常盤	(なし)	矢倉1棟・2棟 玄甫 玄甫北 木川 下中ノ町 西一 砂池(RC) 砂池(簡二) 東木川 宮前 寺前 北中ノ町 菰原 六ノ坪 西草津 神宮 西木川
		グループB		

(3) 2次判定

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の設定

1次判定でグループAに選別されたストックについて、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比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法(改善又は建替)を設定する。

(ア) LCC比較

すべてのストックについてLCCの算定条件を設定し、国指針と合わせて配付されているLCC算定プログラムを用いて、長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認する。

図表 30 LCC比較による判定項目と水準(グループA)

判定の視点	項目		水準
LCC比較	1次判定①が「継続管理」		☐ 改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	算定条件(耐火)	改善項目	☐ 屋上防水/床防水 ☐ 外壁塗装等/鉄部塗装等/建具/バルコニー手摺/金物類 ☐ 給水・給湯管/貯水槽/給水ポンプ/排水設備 ☐ ガス設備/給湯器 ☐ 共用灯/電力幹線・盤類/避雷設備/電話設備/テレビ共聴設備 ☐ 連結送水管/自火報設備 ☐ エレベーター保守・更新(設置済みの場合のみ) ☐ 流し台/浴室ユニット/レンジフード/24時間換気 ☐ 経常修繕
	活用期間		☐ 改善しない場合の活用期間を建築後50年間、改善する場合の活用期間を70年間とする。

(イ) 計画期間内における建替事業の試算

LCC算定結果に基づく建替及び改善事業について、計画期間中の実施可能性を確認する。

図表 31 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	1次判定①の結果が「継続管理」のみ	☐ 事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」とし、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。 ☐ なお、安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループB(判断保留)に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするかを判定する。

(ア) LCC比較および事業量の試算

「継続管理する団地」については、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比較や計画期間内での改善・建替事業量の試算を行い、事業手法(改善または建替、もしくは修繕対応)を設定する。また、「当面管理する団地(建替を前提としない)」については計画期間内での改善事業量の試算を行い、事業手法(改善または用途廃止)を設定する。

図表 32 LCC比較による判定項目と水準(グループB)

判定の視点	項目		水準
LCC比較	継続管理する団地		□改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	当面管理する団地 (建替を前提としない)		□改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC比較を行い、長寿命化改善によりLCC縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
	算定条件(簡二)	改善項目	□屋上防水／床防水 □外壁塗装等／鉄部塗装等／建具／バルコニー手摺／金物類 □排水設備 □ガス設備／給湯器 □経常修繕
		活用期間	□評価時点(令和8年度末)で法定耐用年数を経過済みの場合は、改善しない場合の活用期間を建築から建替想定年度までの期間、改善する場合の活用期間を55年間とする。 □評価時点で法定耐用年数を未経過の場合は、改善しない場合の活用期間を45年間、改善する場合の活用期間を55年間とする。
	算定条件(耐火)	改善項目	□屋上防水／床防水 □外壁塗装等／鉄部塗装等／建具／バルコニー手摺／金物類 □給水・給湯管／貯水槽／給水ポンプ／排水設備 □ガス設備／給湯器 □共用灯／電力幹線・盤類／避雷設備／電話設備／テレビ共聴設備 □連結送水管／自火報設備 □エレベーター保守・更新(設置済みの場合のみ) □流し台／浴室ユニット／レンジフード／24時間換気 □経常修繕
		活用期間	□改善しない場合の活用期間を建築後50年間、改善する場合の活用期間を70年間とする。

(イ) 公営住宅供給目標量

草津市住生活基本計画に基づき、公営住宅の目標管理戸数を585戸として設定する。

なお、今後の人口変動を念頭においた中長期的な需要に対応したストックの活用手法等については、次期計画の改定時期を目途に検討をしていく。

図表 33 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
長期的な需要	1次判定①の結果が「判断を保留」のみ	□「継続管理」のストック数のみでは公営住宅等の需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備(借り上げなど直接建設以外の手法を含む)を行うかを判断する。

③ 項目ごとの判定結果

前項①(ア)(イ)および②(ア)(イ)で定めた水準に基づく、判定項目ごとの結果は以下の通りとなる。

改善事業によりLCCの縮減が見込まれる橋岡、笠縫団地(グループA)、陽ノ丘、常盤、芦浦団地(グループB)は「改善」または「維持管理」として整理を行うものとし、グループAの2団地は改善事業によりLCC縮減が見込まれることから「改善」、グループBの3団地のうち、長寿命化を実施済である常盤団地および建設後間もない陽ノ丘団地は「維持管理」とし、長寿命化を実施していないが改善事業によりLCC縮減が見込まれる芦浦団地は「改善」として整理を行う。

改善事業によりLCCの縮減が見込めない矢倉、玄甫、玄甫北、木川、下中ノ町、西一は建替を行うものとし、計画期間内に実施が見込まれることから「優先的な建替」として整理を行う。

図表 34 LCC比較や当面の建替事業量の試算、将来のストック量を踏まえた判定結果

住宅名	住棟名	1次判定グループ (A:継続) (B:判断保留)	R8 末 耐用年数 残り	需要から みた継続 管理の 必要性 (A 以外)	長寿命化 改善により LCC が縮減	10 年間の 建替の 必要性 (A のみ)	長寿命化 の実施 (A 以外)	2次判定
橋岡	-	A	52 年	-	○	改善	-	改善
笠縫	1・2	A	51 年～55 年	-	○	改善	-	改善
陽ノ丘	-	B	59 年	○	○	-	済	維持管理
常盤	A～C	B	22 年	○	○	-	済	維持管理
芦浦	-	B	55 年	○	○	-	未	改善
矢倉	1・2	B	18 年～19 年	○	×	-	未	優先的な建替
玄甫	-	B	20 年	○	×	-	未	優先的な建替
玄甫北	-	B	▲2 年	○	×	-	未	優先的な建替
木川	1～44	B	▲5 年～7 年	○	×	-	未	優先的な建替
下中ノ町	1～7	B	▲4 年～5 年	○	×	-	未	優先的な建替
西一	1～3	B	▲3 年	○	×	-	未	優先的な建替

④ 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなる。

引き続きすべての団地・ストックについて、3次判定を行う。

(イ) 公営住宅供給目標量および長期的な需要変動見込みで目標として設定した585戸から継続管理する団地453戸を差し引いた132戸については新規供給を見込む。

図表 35 2次判定の結果

新規 供給		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
		維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
132 戸	継続管理 する団地 (453戸)	108戸		161戸				184戸
		陽ノ丘(36戸) 常盤(72戸)		橋岡(15戸) 芦浦(8戸) 笠縫(138戸)	(なし)	(なし)	(なし)	矢倉(48戸) 玄甫(24戸) 玄甫北(6戸) 木川(86戸) 下中ノ町(14戸) 西一(6戸)
	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない) (169戸)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面維持	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		(なし)	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)	(なし)	169戸 砂池 東木川 宮前 寺前 北中ノ町 菰原 六ノ坪 西草津 神宮 西木川

(4) 3次判定

① 活用手法の総合的な再検討

各団地の地域における役割や、市が実施する公営住宅以外の事業にも配慮した総合的な判断により、必要に応じて2次判定までの結果を見直す。

図表 36 3次判定の項目と水準

項目	水準
団地単位の効率的活用	□2次判定の結果が同一団地内の別住棟と異なる場合、一元化を検討する。
団地の統廃合の可能性	□2次判定の結果が建替・用途廃止である団地について、近隣の団地との集約による規模や立地の適正化を検討する。 □過去の団地整備の経緯にも配慮し、団地個別に存続の必要性を検討する。
地域のまちづくりへの対応	□2次判定の結果が建替である団地について、すでに実施が予定されている都市計画事業や道路・公共下水道等の整備計画がある場合、活手法と整備の時期を調整する。 □公共公益施設の立地状況に即して、建替団地内での新規整備の必要性や、既存ストックの用途転換・目的外利用の可能性を検討する。
長期的な需要変動への対応	□公営住宅ストックだけで需要の変動に適切に対応することが困難な場合、民間住宅ストックを活用して公営住宅として供給する可能性を検討する。
事業時期の平準化	□特定の年度に建替あるいは長寿命化改善事業の集中が見込まれる場合、実施時期の調整によるピークオフセットを検討する。 □団地の集約を進める上で必要となる住み替えや退去促進に十分な期間が見込まない場合、次期計画期間への先送りも含めた調整を検討する。 □現地建替などで戻り入居までの募集停止戸数が多い(実稼働戸数が不足する)場合、他の団地における用途廃止時期の先送りを検討する。

② 項目ごとの判定結果

前項①で定めた水準に基づく、判定項目ごとの結果は以下の通りとなる。

図表 37 活用手法の総合的な再検討による判定結果

住宅名	住棟名	団地単位の 効率的活用	団地の 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	事業時期の 平準化	3次判定
橋岡	-	⇒	⇒	⇒	⇒	建替に配慮	改善
笠縫	1・2	⇒	⇒	⇒	⇒	建替に配慮	改善
陽ノ丘	-	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	維持管理
常盤	A～C	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	維持管理
芦浦	-	⇒	⇒	⇒	⇒	建替に配慮	改善
矢倉	1・2	活用手法の 一元化を検討	建替対象 団地の集約を 検討	住環境の 向上に資する 付帯施設等の 整備を検討	整備戸数の 上乗せや 民間賃貸住宅 ストックの 活用を検討	工期分割や 非現地敷地の 活用による 住み替えの 円滑化を検討	優先的な建替
玄甫	-	⇒					優先的な建替
玄甫北	-	⇒					優先的な建替
木川	1～44	活用手法の 一元化を検討	建替対象 団地の集約を 検討	住環境の 向上に資する 付帯施設等の 整備を検討	⇒	工期分割に よる住み替え の円滑化を 検討	優先的な建替
下中ノ町	1～7	活用手法の 一元化を検討			⇒		優先的な建替
西一	1～3	⇒			⇒		優先的な建替

③ 3次判定結果

本計画における、市営住宅ストックの活用手法を図表 38の通り想定する。

令和18(2036)年度末時点における公営住宅の総管理戸数は585戸、うち新規供給の132戸については建替時の上乗せや民間ストックの活用を含めた手法の検討を行う。

なお、改良住宅については譲渡を進め、用途廃止を行うものとする。

図表 38 3次判定の結果

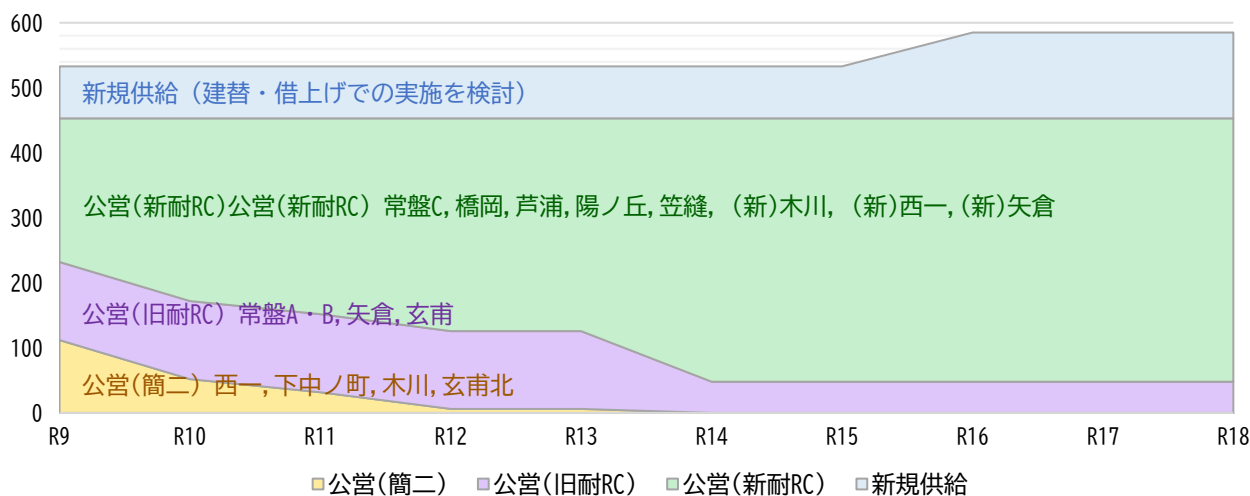
種別	活用方針	団地名	構造	住棟名	戸数 (戸)	中長期的な管理の見通し
公営	建替	矢倉	中耐	1,2号棟	48	本計画期間の後半を目安に、従前居住者の事前退居が不要となる非現地建替を行い、3団地を集約する。
		玄甫	中耐	-	24	
		玄甫北	簡二	-	6	
		木川	簡二	1～44号棟	86	本計画期間の前半を目途に建替住棟の建設を完了し、戻り入居および新規募集を開始する。
		下中ノ町	簡平	1～7号棟	14	
		西一	簡二	1～3号棟	6	
	改善	橋岡	中耐	-	15	本計画期間において大規模修繕を実施し、引き続き適切な維持管理につとめる。
		芦浦	低耐	-	8	本計画期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、既存の民営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	

(改良住宅管理戸数: 令和8年3月末時点)

④ 計画期間における管理戸数数の見通し

3次判定までの結果に基づくと、本市の長期的なストック数の推移は以下の通りと見込まれる。

図表 39 計画期間における管理戸数数の見通し



※新規供給132戸のうち、80戸については借上げ公営等の民間ストックの活用・連携の検討を開始するとともに、新矢倉建替事業において残る52戸の建設供給を想定。

⑤ 計画期間における事業手法の選定結果

計画期間内の事業予定は以下の通りとなる。

図表 40 計画期間における事業手法

		管理戸数	団地名
公営住宅管理戸数		585戸	-
・新規整備事業予定戸数	・維持管理予定戸数	269戸	-
	うち計画修繕・対応戸数	161戸	橋岡・芦浦・笠縫
	個別改善事業予定戸数	161戸	橋岡・芦浦・笠縫
	全面的改善事業予定戸数	0戸	-
	うちその他戸数	108戸	常盤・陽ノ丘
	・建替事業予定戸数	184戸	(新)木川・西一・矢倉
【参考】改良住宅管理戸数			
・用途廃止予定戸数		169戸	砂池・東木川・宮前寺前・北中ノ町・菰原六ノ坪・西草津・神宮西木川

6 点検の実施方針

(1) 日常点検の方針

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。

また、改善工事の設計や長寿命化計画の改定と連動して実施するなど、効率的に行うものとする。

(2) 定期点検の方針

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。ただし、建替・改善事業や用途廃止の状況に即して適宜見直しを行うものとする。

また、修繕・維持管理の計画見直しや次回以降の点検の実施方針に役立てるため、定期点検の結果は逐次データベースに登録し、集計・分析が可能な状態とする。

図表 41 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

7 計画修繕の実施方針

(1) 基本的な考え方

① 経常修繕の方針

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、3次判定で建替・用途廃止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。

図表 42 経常修繕項目

実施時期	実施内容(対象部位の例)	修繕周期
日常点検等で状況を確認、必要に応じて随時実施	☐ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ☐ 機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換	4～6年
	☐ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ☐ 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装 ☐ 自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ☐ 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装	6年
	☐ 水道メーターの取替 ☐ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8年

② 計画修繕の方針

3次判定で改善としたストックは計画修繕の対象とし、「草津市市有建築物中長期保全計画」における修繕・更新周期と整合を図るとともに、防水改修や給水設備等の特に配慮を要する部位の更新周期が30年以内であることから、おおむね20～30年の期間において大規模修繕を実施する。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、直近の定期点検時に図表 43で示す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。

図表 43 計画修繕項目

実施判断	区分	実施を検討する内容(対象部位等)
①毎回の大規模改修で実施を想定する内容 (おおむね建築後20～30年の期間において実施)	改修・補修	☐ 屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ☐ 傾斜屋根の補修 ☐ 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ☐ 住戸玄関ドア、共用部分ドアの点検・調整 ☐ 窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ☐ 屋外鉄骨階段の補修 ☐ 集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替 ☐ エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修
	取替	☐ ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ☐ 管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ☐ 機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラルの取替 ☐ 共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替 ☐ アンテナ、増幅器、分配機等(同軸ケーブルを除く)、分電盤取替 ☐ 住棟内ネットワークの取替 ☐ インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ☐ 給湯・暖房器、バランス釜の取替
②事前調査で初回での実施もしくは見送りを判断する内容	改修・補修	☐ 外壁、手すり壁等の塗替 ☐ 外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)の補修 ☐ 外壁・手すり壁等タイル張の補修 ☐ 外壁目地、建具・スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ☐ バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕 ☐ 開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕 ☐ 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替 ☐ 〔ボード、樹脂、木製等〕隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 ☐ 〔アルミ製・ステンレス製等〕サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃 ☐ 平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修
	取替	☐ 給水管(埋設給水管を除く)、雑排水管(屋内)、ガス管(屋外)、埋設排水管、排水桝等の取替 ☐ 換気扇、自動火災報知設備の取替 ☐ 自転車置き場、ゴミ集積所の取替 ☐ 囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等の取替 ☐ 植栽の整備
③第2回に実施を想定する内容 (おおむね建築後45～55年の期間において実施)	①毎回の大規模改修で実施を想定する内容	
	②第1回(20年～30年目)の事前調査で初回での実施を見送った内容	
	補修・改修	☐ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え
	取替	☐ 屋外建具・手すり等の取替 ☐ 金物類、メーターボックス扉類の取替 ☐ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ☐ 配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ☐ 電話配電盤・端子盤の取替 ☐ 消火栓設備(屋内及び連結用)の取替 ☐ 昇降機(エレベーター)の取替 ☐ 浴室ユニットの取替
		☐ 給水管・污水管・ガス管の取替 ☐ 避雷針設備の取替

(2) 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。

図表 44 計画期間におけ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	維持 管理	
笠縫(1期棟)	H19	維持管理								計画 修繕	維持 管理	
笠縫(2期棟)	H23	維持管理						調査 設計		計画 修繕		
芦浦	H23	維持管理								計画 修繕	維持 管理	

※令和17年度に橋岡団地(建設後27年目)および笠縫団地(1期棟)(建設後28年目)、令和18年度に笠縫団地(2期棟)(建設後25年目)および芦浦団地((建設後25年目)の計画修繕を予定し、計画修繕の方針で示した20年～30年の期間内での実施を想定する。

8 改善事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

3次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、前章「7(1)② 計画修繕の方針」で示す事前調査(インスペクション)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図表 45に基づくものとする。

また、事業の効率化のため、前章「7(2) 計画期間における実施内容」で示したスケジュールと連動し、計画修繕と改善事業を同時に実施することを基本とする。

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おいて改善事業を実施するものとする。

図表 45 【参考】改善事業の類型と工事内容の例

類型	実施方針	改善の実施判断	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。	☐ 1次判定「F面積水準」もしくは「G1給湯3点」が×のストックにおいて実施を検討	☐ 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 ☐ 建具(玄関ドア、アルミサッシ等)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。	☐ 1次判定「H高齢者対応」が×のストック/団地において実施を検討	☐ 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 ☐ 車いすの転回スペース確保 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。	☐ 1次判定「D躯体の安全性」もしくは「E避難の安全性」が×のストック/団地において実施を検討	☐ 住宅用防災警報器の設置 ☐ ピッキング対策済み玄関錠への交換 ☐ 耐震改修 ☐ 消火設備など防災設備の更新 ☐ 避難経路となる通路や照明等の整備 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。	☐ 1次判定「I長寿命化対策の必要性」が×のストックにおいて実施を検討	☐ 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 ☐ 給電施設の更新 ☐ エレベーター設備の更新 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。	☐ 1次判定「G2省エネ対応」が×のストックにおいて実施を検討	☐ 住戸内・共用部分の照明LED化 ☐ 外壁の断熱改修 ☐ ペアガラス化、内窓の設置・交換 ☐ 現行の省エネ基準に適合した設備機器への交換 ☐ 太陽光発電設備、蓄電池の設置 ☐ 太陽熱温水器の設置 等
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。	☐ 「管理戸数100戸」を超える団地において実施を検討	☐ 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 ☐ 壁・床・開口部の遮音性向上 ☐ 共用部・集会所等のキッズスペース設置 ☐ 不審者の侵入防止に資する設備の設置 等

(2) 計画期間における実施内容

本計画期間における改善事業は、橋岡・芦浦・笠縫の3団地4棟で実施する。

改善工事の内容は図表 46の通りとし、前章「7(2) 計画期間における実施内容」で示した計画修繕と同時に実施する。

図表 46 計画期間における改善事業の実施内容

団地・住棟名	類型	工事内容(案)
橋岡 (中耐/15戸)	A 居住性向上型 B 福祉対応型 C 安全性確保型 D 長寿命化型 E 脱炭素社会対応型	☐ 給湯器の設置・更新(A) ☐ 住戸内・共用部への手すり設置(B) ☐ 消火設備など防災設備の更新(C) ☐ 避難経路となる通路や照明等の整備(C) ☐ 屋上、バルコニーの防水性能の向上(D) ☐ 外壁および建具等の再塗装、改修(D) ☐ 給電施設の更新(D) ☐ エレベーター設備の更新(D) ☐ 現行の省エネ基準に適合した設備機器への交換(E) 等
芦浦 (中耐/8戸)		
笠縫1号棟 (中耐/60戸) 笠縫2号棟 (中耐/78戸)	A 居住性向上型 B 福祉対応型 C 安全性確保型 D 長寿命化型 E 脱炭素社会対応型 F 子育て世帯支援型	☐ 給湯器の設置・更新(A) ☐ 住戸内・共用部への手すり設置(B) ☐ 消火設備など防災設備の更新(C) ☐ 避難経路となる通路や照明等の整備(C) ☐ 屋上、バルコニーの防水性能の向上(D) ☐ 外壁および建具等の再塗装、改修(D) ☐ 給電施設の更新(D) ☐ エレベーター設備の更新(D) ☐ 現行の省エネ基準に適合した設備機器への交換(E) ☐ 共用部・集会所等へのキッズスペース設置(F) ☐ 不審者の侵入防止に資する設備の設置(F) 等

図表 47 計画期間における改善事業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	維持 管理	
笠縫(1期棟)	H19	維持管理								計画 修繕	維持 管理	
笠縫(2期棟)	H23	維持管理						調査 設計		計画 修繕		
芦浦	H23	維持管理								計画 修繕	維持 管理	

※令和17年度に橋岡団地(建設後27年目)および笠縫団地(1期棟)(建設後28年目)、令和18年度に笠縫団地(2期棟)(建設後25年目)および芦浦団地((建設後25年目)の計画修繕を予定し、計画修繕と合わせて20年～30年の期間内での実施を想定する。

9 建替事業の実施方針

(1) 基本的な考え方

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・玄甫・玄甫北団地の集約建替を実施する。

基本的な考え方は図表 48に基づくものとする。

図表 48 市営住宅団地の建替および集約に関する実施方針

視点	実施方針
団地の敷地選定、集約	☐ 小学校区ごとの公営住宅団地・戸数の偏りを解消する再配置を検討する。 ☐ 入居者への移転負担を低減させるよう同一小学校区内での敷地選定を進める。 ☐ 利便性・効率性・安全性に配慮し、非現地も含めて敷地を選定する。 ☐ 入居率や応募倍率など継続管理の適性を総合的に判断し、中長期的に存続する団地を選定する。 ☐ 近傍団地を単位とした集約を検討する。
既存ストックの活用期間	☐ 建替を検討する時期は、簡易耐火造の住棟では法定耐用年数、耐火造・木造の住棟は建築後50年の経過を目安とする。 ☐ 集約・用途廃止を検討する時期は、耐火造の住棟では47年(減価償却期間)、簡易耐火造および木造の住棟は法定耐用年数の経過を目安とする。 ☐ 集約建替を実施する場合は、住棟ごとの耐用年数の差異は考慮しない。
建替戸数	☐ 建替事業においては、集約団地も含めた現状の入居世帯数と30年先までの需要変動に配慮し、必要戸数を確保する。 ☐ 民間賃貸住宅の活用も念頭に、市が直接建設する戸数を精査する。
住宅の性能	☐ 環境性能についてはZEH対応を基本とする。 ☐ 従前居住者および新規入居者の世帯類型に適合するよう、間取りの異なる住戸の供給を検討する。 ☐ 高齢社会に対応した住宅整備を進める。
住環境、付帯施設等	☐ 周囲の住環境と調和しつつ、まちなみの形成を誘導する住棟デザインとする。 ☐ 一定以上の戸数規模(100戸程度)となる団地においては、子育て支援施設や高齢者の居住をサポートする施設などの併設を検討する。
事業費の調達手法	☐ 建設・解体・敷地造成のみならず、入居者の移転対応等も含めて国の交付金を積極的に活用する。 ☐ トータルコストの圧縮と特定年度への事業費負担の集中を回避するため、民間資本を活用した事業化を検討する。

図表 49 本計画期間における団地集約の見通し

従前団地	集約団地	事業時期の目安
木川(簡二/43棟86戸)	木川(耐火/2棟86戸)	本計画期間の前半
下中ノ町(簡二/7棟14戸)	西一(耐火/1棟20戸)	
西一(簡二/3棟6戸)		
矢倉(耐火/2棟48戸)	矢倉(耐火/2棟130戸/非現地)	本計画期間の後半
玄甫(耐火/1棟24戸)		
玄甫北(簡二/1棟6戸)		

(2) 計画期間における建替事業の実施内容

① 木川・西一団地における集約建替

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。

② 矢倉・玄甫・玄甫北団地における集約建替

団地の立地の適正化を進めるとともに、入居者への移転負担を軽減させるよう、同一小学校区内において矢倉・玄甫・玄甫北の非現地集約建替を検討する。

なお、令和3年3月に策定した「草津市公営住宅建替基本計画」においては、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ものとする。

なお、事業の実施にあたってはPFI手法を検討するものとする。

図表 50 計画期間における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		

(3) 計画期間における用途廃止の実施内容

木川・西一団地の集約建替の従前住戸は、建替住戸の竣工にあわせて戻り入居を進め、本計画期間の前半までに用途廃止・除却を行う。

矢倉・玄甫・玄甫北団地の集約建替の従前住戸は、本計画期間の前半において修繕対応を進める。その後、建替住戸の竣工にあわせて戻り入居を進め、本計画期間中の用途廃止・除却を目指す。

改良住宅については、計画期間の前半までに用途を廃止することを目指す。

図表 51 計画期間における用途廃止・除却の実施スケジュール

団地名	現況戸数	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18
木川、西一、 下中ノ町	106戸	建替住戸の竣工にあわせて 用途廃止後に解体					-				
矢倉、玄甫、 玄甫北	78戸	募集停止、修繕対応					建替住戸の竣工にあわせて 用途廃止後に解体				
砂池(RC)	16戸	退居完了後に用途廃止・除却					-				
その他 改良住宅	153戸	譲渡処分 譲渡・移転完了後に用途廃止									

10 長寿命化のための事業実施予定

国の定める様式に基づき、本計画において実施を予定する事業を以下に示す。

(1) 維持・改善にかかる事業

(国様式Ⅰの確定版を貼付)

(2) 建替にかかる事業

(国様式Ⅱの確定版を貼付)

(3) 共同施設部分にかかる事業

(国様式Ⅲの確定版を貼付)

11 LCC(ライフサイクルコスト)の検証

(1) LCC 算出の考え方

① 基本的な考え方

前章「10 長寿命化のための事業実施予定」を踏まえ、本計画に基づいて新築工事を実施する住棟の維持管理コストを算出するとともに、改善工事を実施する住棟について長寿命化によるコスト縮減効果の確認を行う。

図表 52 【参考】LCC算出の基本的な考え方

① 1棟のLCC縮減効果 = ② LCC(計画前)- ③ LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

② LCC(計画前)= $\frac{(\text{建設費A} + \text{修繕費C1} + \text{除却費D1})}{\text{評価期間E1(改善非実施)}}$

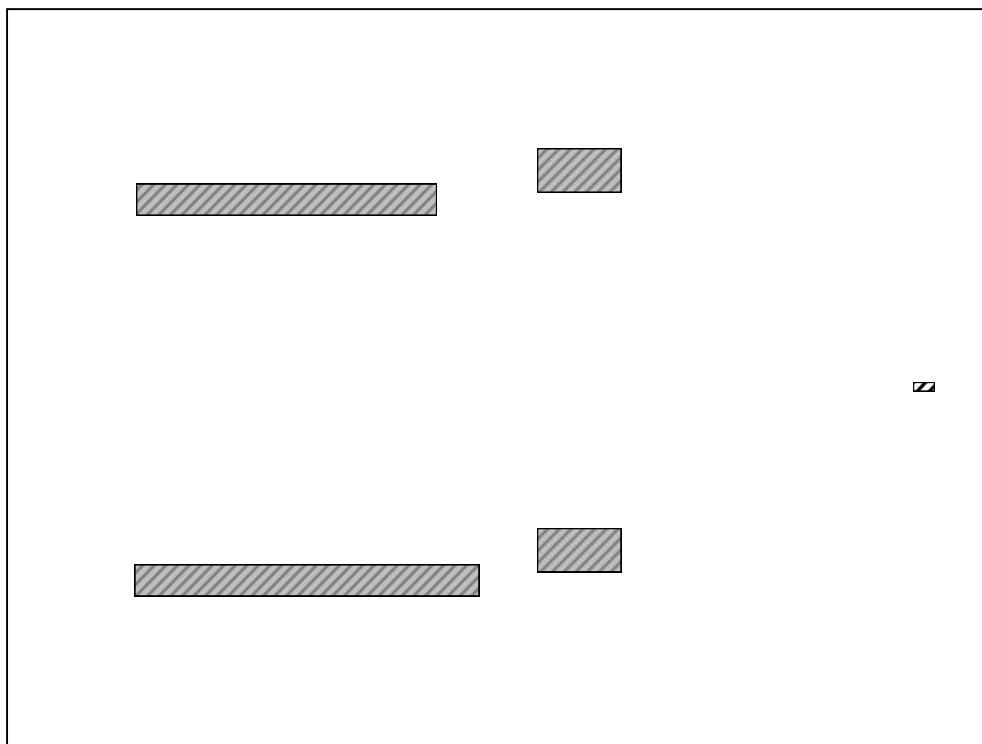
建設費A: 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 修繕費C1: 建設後、評価期間(改善非実施)未までに実施した修繕工事費
 除却費D1: 評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費
 評価期間E1: 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ LCC(計画後)= $\frac{(\text{建設費A} + \text{改善費B} + \text{修繕費C2} + \text{除却費D2})}{\text{評価期間E2(改善実施)}}$

建設費A: ②に同じ
 改善費B: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
 修繕費C2: 建設後、評価期間(改善実施)未までに実施した修繕工事費
 除却費D2: 評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費
 評価期間E2: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率(年4%)を適用して現在価値化する。

図表 53 【参考】LCCとその縮減効果の比較イメージ



② 改善事業費の設定

計画修繕とあわせて実施する改善事業において、工事対象とする項目と1戸あたりの改善事業費を以下の通り設定し、LCC算定において用いる。

図表 54 本計画期間における改善対象団地での工事内容と1戸あたりの概算事業費
(●は実施予定項目、△は一部項目で実施)

住宅名 (団地)	住棟名	防水 更新	外壁 塗装等	鉄部等 塗装	建具 金物等	給排水 ガス等	電気 通信等	防災 保安等	EV保 守更新	水回り その他	1戸あたりの 概算事業費
橋岡	-	●	●	●	●	△	△	●	●	●	7,039千円
芦浦	-	●	●	●	●	△	△	●	●	●	6,964千円
笠縫	1号棟	●	●	●	●	●	●	●	●	●	7,088千円
笠縫	2号棟	●	●	●	●	●	●	●	●	●	7,216千円

図表 55 【参考】耐火造の第1回大規模改修における改善項目と設定単価(笠縫2号棟)

項目	設定単価	項目	設定単価
屋上防水	184,000 円/戸	電力幹線・盤類	184,000 円/戸
床防水	208,000 円/戸	避雷設備	29,000 円/戸
外壁塗装等	1,103,000 円/戸	電話設備	32,000 円/戸
鉄部塗装等	32,000 円/戸	テレビ共聴設備	101,000 円/戸
建具(玄関ドア、MB扉)	249,000 円/戸	連結送水管	34,000 円/戸
建具(アルミサッシ)	299,000 円/戸	自火報設備	253,000 円/戸
バルコニー手摺	265,000 円/戸	EV保守	27,000 円/戸
金物類	65,000 円/戸	EV更新	330,000 円/戸
給水管、給湯管	981,000 円/戸	流し台	253,000 円/戸
貯水槽	91,000 円/戸	浴室ユニット	1,318,000 円/戸
給水ポンプ	91,000 円/戸	レンジフード	172,000 円/戸
排水設備	280,000 円/戸	24時間換気	32,000 円/戸
ガス設備	89,000 円/戸	経常修繕	65,000 円/戸
給湯器	420,000 円/戸		
共用灯	29,000 円/戸		
		総計	7,216,000 円/戸

(2) 建替住棟のLCC

本計画において建替事業の実施を予定する矢倉・玄甫・玄甫北団地について、国の提供するライフサイクルコスト算定プログラムを用い、新築から除却までのトータルコストと活用期間における年当たりコストを算定する。

矢倉・玄甫・玄甫北団地における集約建替において、3団地の従前居住者78世帯が入居可能な住棟を建設し、計画的な管理に基づいて耐火住棟の法定耐用年数である70年間を活用すると想定した場合、1戸当たりの維持管理コストは433,581円／年と算定される。

図表 56 ライフサイクルコストの算定結果(新矢倉団地)

■住棟諸元

団地名	新矢倉団地
住棟番号	1号棟
戸数	78
構造	高層
建設年度	R14
建設年代	H27
モデル住棟	H27高層
経過年数	(6)

評価時点(和暦)
R8

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	184,000 円/戸	25 年
床防水	208,000 円/戸	25 年
外壁塗装等	1,103,000 円/戸	25 年
鉄部塗装等	32,000 円/戸	25 年
建具(玄関ドア、MB扉)	249,000 円/戸	25 年
建具(アルミサッシ)	299,000 円/戸	25 年
バルコニー手摺	265,000 円/戸	25 年
金物類	65,000 円/戸	25 年
給水管、給湯管	981,000 円/戸	25 年
貯水槽	91,000 円/戸	25 年
給水ポンプ	91,000 円/戸	25 年
排水設備	280,000 円/戸	25 年
ガス設備	89,000 円/戸	25 年
給湯器	420,000 円/戸	25 年
共用灯	29,000 円/戸	25 年
電力幹線・盤類	184,000 円/戸	25 年
避雷設備	29,000 円/戸	25 年
電話設備	32,000 円/戸	25 年
テレビ共聴設備	101,000 円/戸	25 年
連結送水管	34,000 円/戸	25 年
自火報設備	253,000 円/戸	25 年
EV保守	27,000 円/戸	25 年
EV更新	330,000 円/戸	25 年
流し台	253,000 円/戸	25 年
浴室ユニット	1,318,000 円/戸	25 年
レンジフード	172,000 円/戸	25 年
24h換気	32,000 円/戸	25 年
経常修繕	65,000 円/戸	25 年
計	7,216,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	25 年
床防水	1	25 年
外壁塗装等	1	25 年
鉄部塗装等	1	25 年
建具(玄関ドア、MB扉)	1	25 年
建具(アルミサッシ)	1	25 年
バルコニー手摺	1	25 年
金物類	1	25 年
給水管、給湯管	1	25 年
貯水槽	1	25 年
給水ポンプ	1	25 年
排水設備	1	25 年
ガス設備	1	25 年
給湯器	1	25 年
共用灯	1	25 年
電力幹線・盤類	1	25 年
避雷設備	1	25 年
電話設備	1	25 年
テレビ共聴設備	1	25 年
連結送水管	1	25 年
自火報設備	1	25 年
EV保守	1	25 年
EV更新	1	25 年
流し台	1	25 年
浴室ユニット	1	25 年
レンジフード	1	25 年
24h換気	1	25 年
経常修繕	1	25 年
計	28	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	0 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	5,788,010 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,788,010 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	23,860,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.141	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	140,713 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	595,774 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	6,419,859 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	2,701,197 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,718,662 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,216,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,706,843 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	23,860,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	433,567 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	162,207 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	12,652,143 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(3) 改善住棟のLCC

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。

改善工事の対象部位及び工事単価は本章(1)の図表 54で示した通りとし、改善工事の実施年度については前章「10(1) 維持・改善にかかる事業」に示す通りとする。

試算の結果、本計画期間において改善事業を実施するすべての住棟において年平均縮減額がプラスとなり、LCCの縮減効果が認められた。

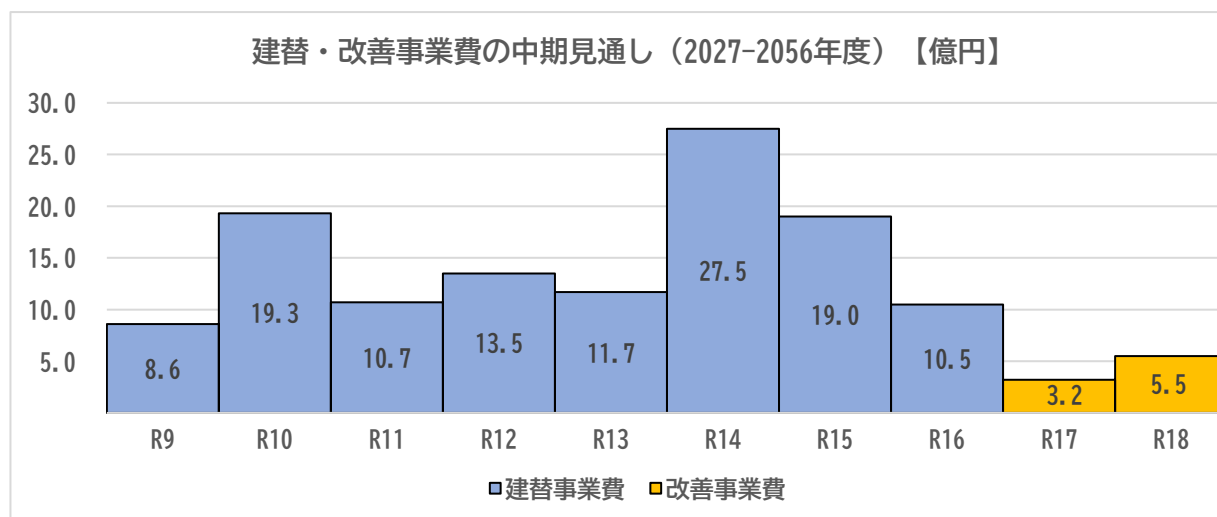
図表 57 長寿命化型改善を実施する住棟のLCC算定結果

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	-	H20	50	452,561	7,039,000	27	70	354,928	97,633
芦浦	-	H23	50	499,496	6,964,000	25	70	381,339	118,157
笠縫	1	H19	50	472,418	7,088,000	28	70	371,252	101,167
笠縫	2	H23	50	505,626	7,216,000	25	70	389,410	116,217

(4) 計画期間内の事業費の変動見込み

本計画期間内において想定する改善事業および建替事業の事業費の変動見込みは以下の通り

図表 58 事業費の変動見込み



12 市営住宅事業の推進にかかる今後の課題

前章までに示した長寿命化計画としての事業を効果的に推進するため、今後の課題を以下に記す。

(1) 矢倉・玄甫・玄甫北団地における集約建替の推進

矢倉団地及び玄甫・玄甫北団地の集約建替においては、用地確保の状況からおおむね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である。

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通り、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。

13 参考資料

(1) 関連計画

① 住生活基本計画(全国計画)

計画期間	令和8(2026)年度から令和17(2035)年度		
施策の体系	(1)「住まうヒト」の視点 目標1 人生100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備 目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現 目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備 (2)「住まうモノ」の視点 目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 目標8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成 目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備 (3)「住まいを支えるプレイヤー」の視点 目標10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展 目標11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備		
公営住宅等に関する目標/施策の方向性		公営住宅等に関する成果指標	目標値
目標1 人生100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	(1) 高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化 (2) 高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備	・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	30% (令和17)
目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	(1) 若者の孤立を防ぐ居住環境の整備 (2) 子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実	・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	20% (令和17)
目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	(1) 住宅セーフティネットの構築 (2) 総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等 (3) 公的賃貸住宅等のアセットマネジメント (4) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅市場の環境整備	・公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率 ¹	50% (令和17)
		・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	9割 (令和17)

¹ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。

公営住宅等に関する目標/施策の方向性		公営住宅等に関する成果指標	目標値
目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	(1) 既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり		
目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	(1) 住宅ストックの性能向上 (2) 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通 (3) 住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上	・住宅ストックの平均の省エネ性能(BEI)	1.0 [住宅ストック平均で省エネ基準を達成] (令和17)
目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	(1) 適切な維持管理の推進	・マンションの再生等の件数	1,000件 (令和12)
目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	(1) 住宅団地や賃貸住宅の維持管理・再生 (2) 利用価値に着目した既存住宅の積極的活用		
目標8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	(1) 居住誘導の推進 (2) 活力ある住宅地や地域拠点の形成の推進	・居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合	66.6%以上 (毎年度)
目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	(1) 災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時の住まいと生活環境の確保	・耐震性が不十分な住宅ストックの比率	おおむね解消 (令和17)
目標10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	(1) 担い手の確保・育成 (2) 「和の住まい」の推進 (3) 居住支援法人等の活動環境整備による持続性の確保 (4) GXの推進による住生活産業の発展		
目標11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	(1) 地域の住宅政策推進体制の整備	・住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率	8割 (令和17)

② 滋賀県住生活基本計画

計画期間	令和4(2022)年度から令和12(2030)年度
施策の体系	(1) 基本理念 ～安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現～ (2) 基本方針 Ⅰ 暮らしの安定に向けた住まいの確保 Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現 Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり (3) 基本目標 1 住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保 2 災害等に備えた支援体制等の充実 3 安全に暮らし続けられる住まいの形成 4 CO₂ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成 5 分譲マンションの適切な維持管理 6 安全で持続可能なまちづくり 7 空き家問題の解消 8 ライフステージや価値観に応じて住まいを選択できる環境づくり 9 住生活を支える住宅産業の活性化
公営住宅の供給目標量	【5年間(R3～R7年度)】 a) 公営住宅の供給量(10年間):2.4千戸 b) UR賃貸・セーフティネット住宅・民間賃貸の供給見込戸数:1.2千戸 合計:3.6千戸 【10年間(R3～R12年度)】 a) 公営住宅の供給量(10年間):4.6千戸 ※うち県営住宅2.3千戸 b) UR賃貸・セーフティネット住宅・民間賃貸の供給見込戸数:2.9千戸 合計:7.5千戸 【県営住宅の計画管理戸数】 ・R3年度管理戸数:2,903戸 ・R7年度の計画管理戸数:2,867戸 ・R12年度の計画管理戸数:2,707戸(R3年度に対して▲196戸)
公営住宅等に関係する主な施策	1-2 公的賃貸住宅の供給促進に向けた施策 ① 公営住宅のストックの計画的かつ効率的な更新・改善・活用等 ② 人と環境にやさしい住宅整備 ③ 住宅に困窮する方に対する公平な供給 1-3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に向けた施策 ① セーフティネット住宅の登録促進 ② 居住支援相談窓口における入居支援の実施 ③ 入居者と家主がともに安心できる環境づくりの促進 ④ 福祉関係者と住宅関係者が連携した居住支援体制の構築 ⑤ 生活困窮等の兆候を捉えた福祉支援への連携 1-4 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項 ① 入居差別・入居拒否の解消 1-5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 2-1 新築住宅におけるZEH普及促進等に向けた施策 2-2 既存住宅の性能向上の促進に向けた施策 2-3 住宅における再生可能エネルギー導入の促進に向けた施策 2-4 CO₂を排出しないまちづくりに向けた施策

③ 草津市住生活基本計画

計画期間	令和6(2024)年度から令和15(2033)年度			
公営住宅等に関係する政策の方向	(1) 基本理念 良質な住まいで 健幸に暮らせる 魅力あふれるまち草津 (2) 基本目標 暮らしの視点 目標1:誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保 住まいの視点 目標2:適切な維持管理で良質な住宅資産の形成 住環境の視点 目標3:地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築			
公営住宅等に関係する目標・基準	人口の将来展望 令和42(2060)年度に32,000人を目指す			
公営住宅等に関係する主な施策	■基本目標1 方針1 安心して子育てができる暮らしの実現 ○地域子育て支援拠点事業 ○公園等の公共施設の整備と良好な維持管理 方針2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保 ○住宅の高齢者・障害者等対応(バリアフリー化)支援 ○高齢者向け住宅の適切な供給の管理 方針3 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 ○公営住宅供給促進事業 ○公営住宅長寿命化・建替促進事業 ○官民連携による居住にかかる相談体制の整備 ■基本目標2 方針4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成 ○ゼロカーボンシティくさつ推進 ○長期優良住宅、ZEH、スマートハウス等の普及促進 ○既存住宅のリフォーム、流通の促進 ■基本目標3 方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進 ○住宅耐震化事業 ○狭あい道路整備事業 方針8 多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成 ○景観を生かしたまちづくり推進事業 ○緑化推進事業			
公営住宅等に関係する成果指標	指標名		現状	目標
	方針1	地域子育て支援拠点施設の年間利用者数	89,252人(R4)	92,349人/年程度を維持(R6～R15)
	方針3	市営住宅のストック戸数	453戸(R5)	585戸(R10)
		草津市に所在地を置き活動する居住支援法人数	0法人(R5)	1法人(R10)
	方針7	住宅の耐震化率	92.2%(H30)	概ね100%(R15)

④ 草津市公共施設等総合管理計画

改訂時期	令和4(2022)年3月
計画期間	平成28(2016)年度から令和17(2035)年度までの20年間
計画の体系・位置づけ	
基本方針	①全ての職員が問題意識を共有し、全市的な課題として取り組む ②法定点検の確実な実施等、コンプライアンスの確保による適正な維持管理等に努める ③広く情報を公開し、市民との情報共有および協働での取り組みを推進する ④公共施設等の整備、更新や管理にあたっては、施設のライフサイクルコストを意識し、経営的な視点を持って、低廉かつ良質な施設整備およびサービスの確保に努める ⑤本計画期間終了時(令和17年度末)の人口一人あたりの公共建築物延床面積について、本計画策定時点平成27年度)の値(2.6㎡/人)以下を維持する
市営住宅にかかる推進方針	●公営住宅は、「草津市市営住宅長寿命化計画」および「草津市公営住宅建替基本計画」に基づき、老朽化が進み、現代の入居者ニーズに対応出来ない団地について、計画的な長寿命化対策と、再配置や集約化等を含め、効率的かつ効果的な建替事業を推進します。 ●建替え済の公営住宅(陽ノ丘団地、笠縫団地、橋岡団地、芦浦団地)についても、築10年以上を経過したものについては、予防保全の観点から計画的な対応を進めます。 ●改良住宅の入居者への有償譲渡を通じて、地域の活性化に取り組みます。 ●新田住宅集会所、西一住宅集会所については、改良住宅の譲渡の状況も踏まえながら、地元への譲渡について検討を進めます。

(2) 近年の主要な法改正等

①建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法):平成30年6月最終改正

平成25(2013)年の改正では緊急の安全確認を要する大規模建築物に耐震診断と報告を義務付けるとともに、すべての既存耐震不適格建築物の所有者に対する耐震診断と必要に応じた改修の努力義務を定めた。

また、平成31(2019)年には前年の大阪府北部地震における被害状況を受け、同施行令等の改正により一定規模以上のブロック塀等が沿道特定建築物の対象となった。

②長期優良住宅の普及の促進に関する法律:令和3年5月改正、令和7年4月基準見直し

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う社会」の実現に向け、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために、国、地方公共団体および住宅関連事業者の努力義務や、長期優良住宅等計画の認定基準を定めている。

令和3(2021)年の改正では、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度が創設されるとともに、省エネルギー対策基準の強化、共同住宅等に係る基準の合理化等が行われた。

③脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(改正建築物省エネ法):令和4年6月改正、令和7年4月全面施行

原則全ての新築住宅・非住宅について省エネ基準への適合が義務化されるとともに、省エネ改修や再生可能エネルギー設備の導入促進、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示等が制度化された。

後に、公営住宅ストック総合改善事業で「脱炭素社会対応型」の改善類型が設けられている。

④空家等対策の推進に関する特別措置法(空家対策特別措置法):令和5年6月改正、同年12月施行

適切な管理が行われていない空き家等に対し、国の基本指針の策定と市町村による空き家等対策計画の作成を位置づけるとともに、危険あるいは周辺の生活環境を損なうおそれのある空き家(特定空家等)について立ち入り調査や指導・勧告・命令・代執行を可能にした。

令和5(2023)年改正では、「空家等活用促進区域」の創設による空家活用の重点的实施を図るとともに、国の「空家の管理指針」の告示や、特定空家化が懸念される管理不全空家への市区町村による指導・勧告、代執行等の円滑化、空家等管理活用支援法人制度の創設など対応強化が図られた。

⑤こども未来戦略:令和5年12月策定

公営住宅ストック等の子育て活用として、子育て世帯向け改修への支援の強化が位置づけられた。

後に、公営住宅ストック総合改善事業で「子育て世帯支援型」の改善類型が設けられている。

⑥住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法):令和6年6月改正、令和7年10月施行

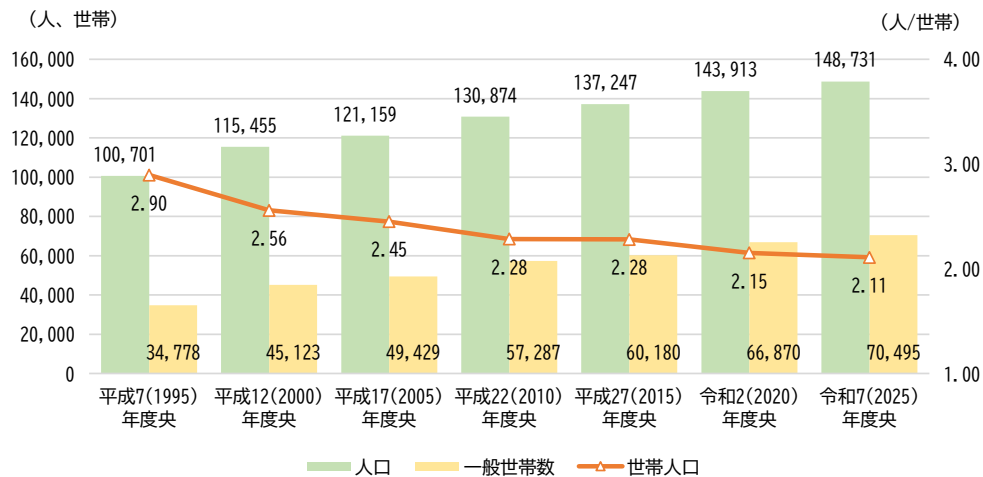
令和6(2024)年改正では、住宅確保要配慮者の居住ニーズに対応するため、公営住宅を含む公的賃貸住宅と民間賃貸住宅、居住支援法人等との連携による住宅セーフティネット機能の強化が位置づけられた。また、同年の生活困窮者自立支援法の改正で制度化された居住サポート住宅との連携が進められている。

(3) 草津市の住生活の概況

① 人口・世帯

- 草津市の人口は増加傾向が続いており、令和7(2025)年国勢調査の総人口は148,731人となっている。一方で世帯の規模は縮小が続いている。

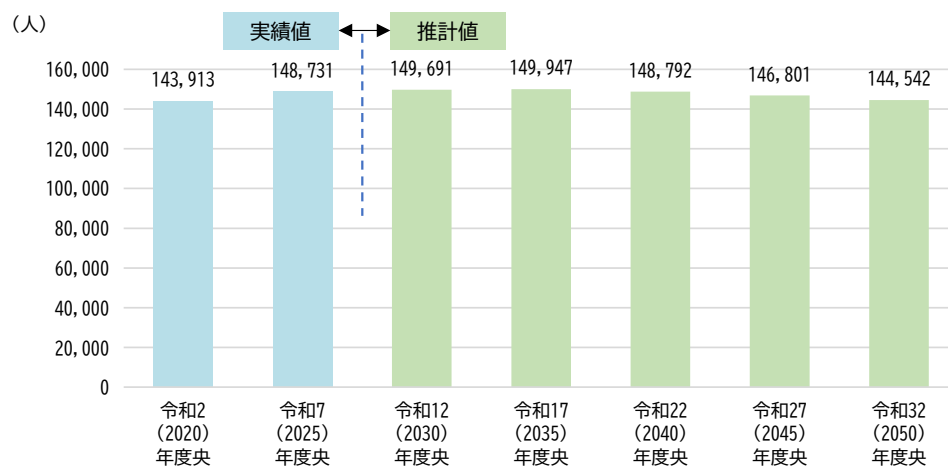
図表 59 人口・世帯数の推移(各年国勢調査)



② 将来人口の見通し

- 国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の『日本の地域別将来推計人口 令和5(2023)年推計』では、令和7(2025)年以降も人口の増加傾向は継続するものの、令和22(2040)年ごろには減少傾向に転ずると見込んでいる。

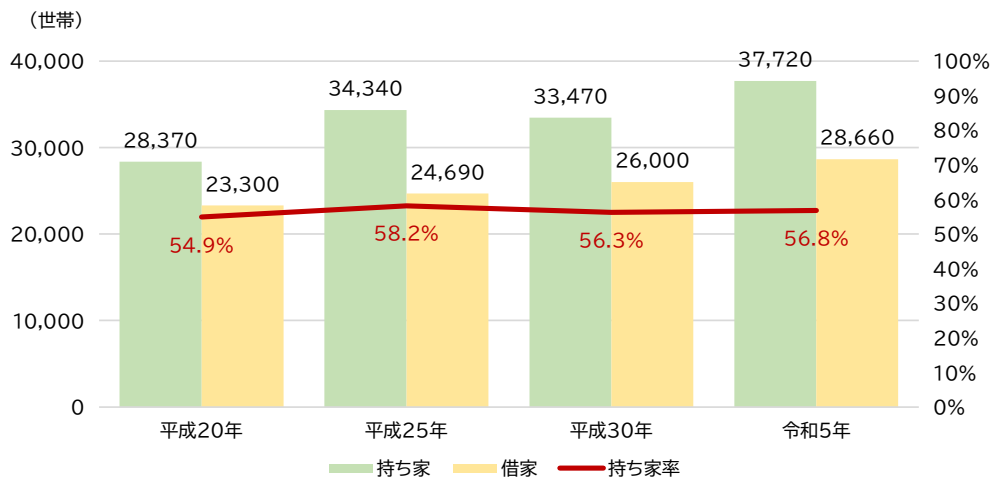
図表60 人口の将来推移(各年国勢調査および社人研推計)



③ 住宅の所有関係

- 平成20～令和5(2008～2023)年の住宅を所有関係別に見ると、借家の増加傾向が顕著である一方、持ち家率は近年よこばいとなっている。

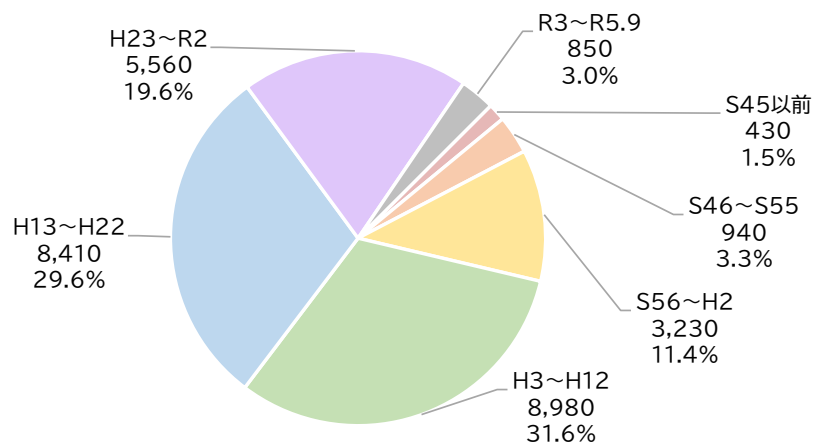
図表 61 専用住宅の持ち家数、借家数、持ち家率の推移(各年住宅・土地統計調査)



④ 借家の建築時期

- 令和5(2023)年の借家の建築時期を見ると、もっとも多いのは平成3～12(1991～2000)年の建築で、次いで平成13～22(2001～2010)年となっている。

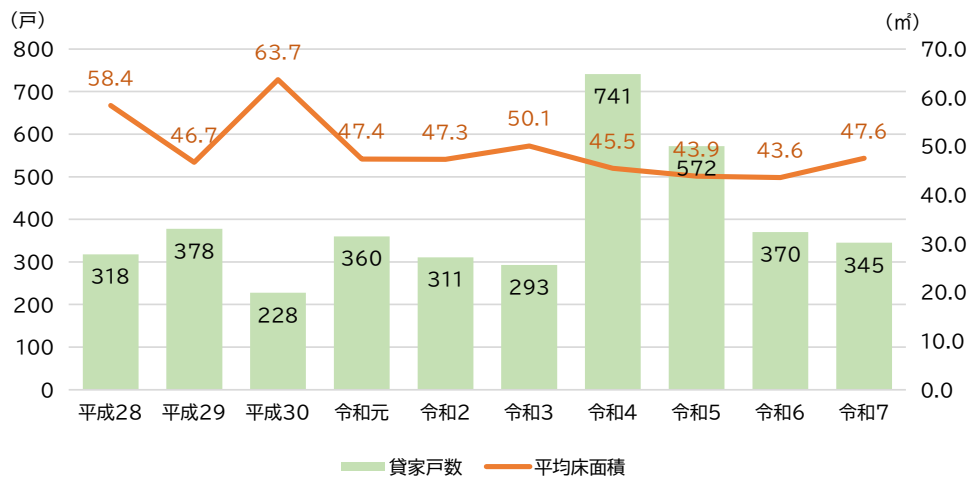
図表62 借家の建築時期別住宅数(令和5年住宅・土地統計調査)



⑤ 住宅の新設着工数

- 平成28～令和7(2016～2025)年度における貸家の新設着工数を見ると、年当たり平均戸数は約392戸、平均の床面積は49.4㎡である。

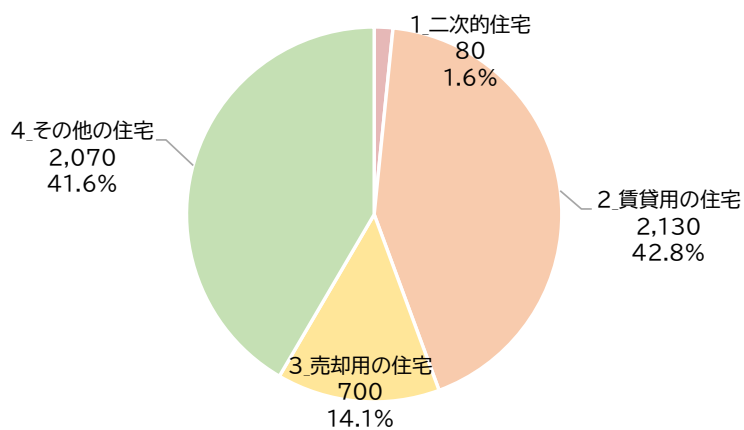
図表63 貸家の新設住宅戸数(各年住宅着工統計)



⑥ 空き家の種類

- 令和5(2023)年の空き家の状況を種類別に見ると、賃貸用の住宅の空き家は2,130戸(空き家総数に対して42.8%)である。

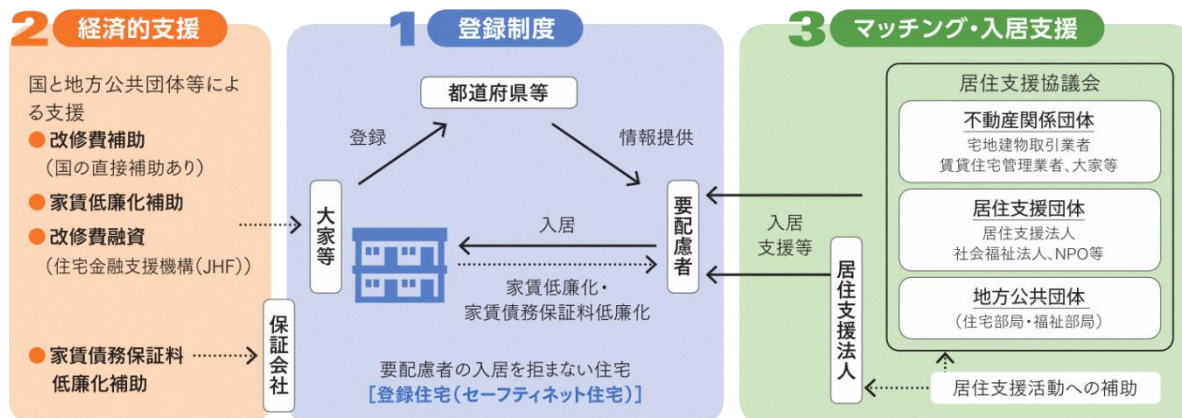
図表64 空き家の種類別空き家数(令和5年住宅・土地統計調査)



⑦ セーフティネット登録住宅

- 令和8(2026)年4月時点において、草津市内で住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅¹として登録されている住宅は1,117戸である。

図表65 新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱(国土交通省パンフレットより)



⑧ 関係団体ヒアリング調査

- 草津市における持続可能な住宅セーフティネットの実現に向けた課題を明らかにし、**公営住宅の供給における民間住宅市場との役割分担の可能性を判断するため、市および周辺エリアにおいて活動する住宅供給・居住支援関係の事業者を対象に、面談によるヒアリングを行った。**
- ヒアリング期間は令和8年7月14日から7月27日までで、ハウスメーカー(2社)と不動産仲介事業者(1社)、居住支援法人(2団体)より回答を得た。

図表66 関係団体ヒアリング結果のまとめ

1. 賃貸住宅 ストックの実態	☐ 草津市は人口増で住宅需要が堅実であり、周辺地域からの居住者や京都等への通勤圏として県内で最も選ばれるエリアである。特に駅周辺はほぼ満室状態で、低家賃化した学生向けワンルームにも大量の一般世帯が流入した。 ☐ 賃料が住宅扶助以下である初期の新耐震物件は、建替やリノベーションで順次消失する見込み。 ☐ ローン完済時の賃料見直しや築古アパートの潜在物件が要支援者の受け皿となる可能性がある。
2. 賃貸市場の 動向と見通し	☐ 駅前などの中心部では家賃相場の上昇が続いており、今後も下がる要素は見当たらない。 ☐ 賃貸市場では入居者の経済状況などによりマッチングが難しいケースもある。
3. 居住支援に おける課題認識	☐ 高齢者かつ障害者など複数の課題を抱える層や親族・保証人が一切いない孤立状態の相談者が目立つ。 ☐ 緊急性の高い住宅困窮者への初動対応が求められている。
4. 行政に望む こと	☐ 居住支援法人や要支援者の情報整理など連携体制の効率化が進めば、民間による受け入れが進む可能性がある。 ☐ 民借で受け入れ困難な世帯のため、一時居住の場が必要。 ☐ 借り上げ公営の安心感が大きく、オーナー救済型での築古物件や空き家の活用は有効であるが市が管理するうえで借上げ制度のルール化が必要。

¹ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法、平成19年法律第112号)において規定する「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅)」のことで、インターネット上のセーフティネット住宅情報提供システムにより検索・閲覧・申請ができるようになっている。

(4) 市営住宅の目標整備水準

図表 67 整備基準の概要(草津市市営住宅条例より抜粋)

位置の選定	公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買、その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。	
敷地の安全等	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じる。また、敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。	
住棟等の基準	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮し配置する。	
住宅の基準	・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置 ・ 外壁、窓等の熱損出の防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置 ・ 床及び外壁の開口部には遮音性能を確保する適切な措置 ・ 構造耐力上主要な部分と一体的に整備される部分に適切な劣化軽減措置 ・ 給水、排水及びガスの配管における点検補修で構造体力上主要な部分への影響を及ぼさない措置	
住戸の基準	・ 一戸の床面積の合計は25㎡以上とする。ただし、共用部分に適切な共同利用の台所及び浴室を設ける場合はこの限りでない。 ・ 住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を設け、TV受信、電話配線設備を設ける。ただし同等以上の共用設備を設ける場合はこの限りでない。 ・ 居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る。	
住戸内の各部	高齢者等が日常生活を支障なく営める移動の利便性及び安全性が確保できる適切な措置を図る。	
共用部分	共用通路では高齢者等の移動の利便性及び安全性を適切に確保する。	
附帯施設	・ 敷地内に自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。 ・ 入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境に支障が生じない措置を講じる。	
共同施設の位置及び規模	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、住棟配置に応じて入居者の利便と児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	住戸数、敷地規模・形状、住棟及び児童遊園の配置に応じて入居者の利便を確保した適切な位置及び規模とする。
	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	敷地の規模・形状、住棟等の配置及び周辺の状況に応じ、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。通路における階段には高齢者等の通行の安全に配慮し必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。