

草津市公営住宅の現状と課題

草津市建設部住宅課
平成29年3月

1. ストックの現状

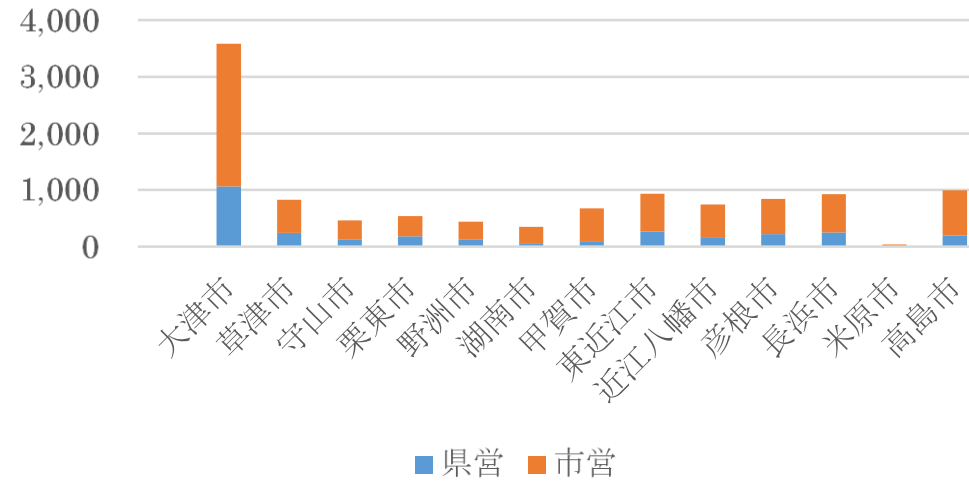
1) 保有ストック数の状況

市町名	県営	市営	総計	(H28.3.31時点)		H27国勢調査(速報)	
				戸/1000人	戸/1000世帯	人口	世帯
大津市	1,063	2,518	3,581	10.50	26.29	340,972	136,202
草津市	240	585	825	6.01	13.70	137,327	60,206
守山市	120	340	460	5.76	15.88	79,837	28,975
栗東市	177	362	539	8.07	21.93	66,764	24,582
野洲市	127	309	436	8.74	24.04	49,893	18,136
湖南市	58	292	350	6.45	16.47	54,289	21,256
甲賀市	84	587	671	7.38	20.76	90,927	32,329
東近江市	262	667	929	8.13	22.85	114,220	40,648
近江八幡市	168	576	744	9.16	25.03	81,225	29,729
彦根市	219	624	843	7.41	18.48	113,819	45,624
長浜市	252	670	922	7.80	22.08	118,230	41,757
米原市	0	40	40	1.03	3.02	38,738	13,232
高島市	197	800	997	19.93	54.96	50,019	18,141
市計	2,967	8,370	11,337	8.48	22.19	1,336,260	510,817

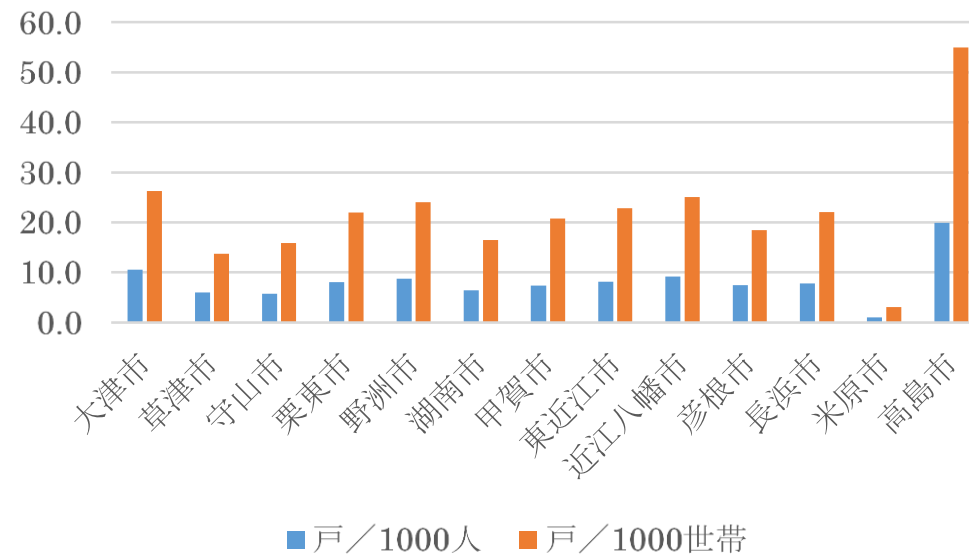
※県営、市営戸数は滋賀県住生活基本計画より

- ・草津市の保有ストック数は、県内他市と比較すると少なくなっている。

県内市域公営住宅管理戸数比較



県内市域公営住宅管理戸数 人口別・世帯別比較



2) 老朽化等の状況

団地名称	棟	建設年度	耐震	管理戸数	延床面積		構造	耐用年数	経過年数	法定残年数	設備		
						m ² /戸					風呂	EV	駐車場
矢倉団地	1棟	S49.4	旧	24	1,155	48	RC	70	42	28	×	×	△
	2棟	S50.4	旧	24	1,198	50	RC	70	41	29	×	×	△
玄甫団地		S51.4	旧	24	1,342	56	RC	70	40	30	×	×	△
玄甫北団地		S54.4	旧	6	333	56	簡二	45	37	8	×	×	△
常盤団地	A棟	S53.4	旧	24	1,337	56	RC	70	38	32	×	×	△
	B棟	S55.4	旧	24	1,337	56	RC	70	36	34	×	×	△
	C棟	S57.4	旧	24	1,399	58	RC	70	34	36	×	×	△
笠縫団地	1期棟	H20.3	新	68	4,816	71	RC	70	8	62	○	○	○
	2期棟	H24.2	新	70	4,914	70	RC	70	4	66	○	○	○
陽ノ丘団地		H28.4	新	36	2,651	74	RC	70	1	69	○	○	○
橋岡団地		H20.3	新	15	1,051	70	RC	70	8	62	○	○	○
芦浦団地		H24.2	新	8	627	78	RC	70	4	66	○	○	○
木川団地	1-6棟	S51.4	旧	12	595	50	簡二	45	40	5	×	×	△
	7-13棟	S52.4	旧	14	694	50		45	39	6	×	×	△
	27-36棟	S61.4	新	20	1,266	63		45	30	15	×	×	△
	14-16棟	S56.4	旧	6	298	50		45	35	10	×	×	△
	17-21棟	S58.4	新	10	572	57		45	33	12	×	×	△
	22-26棟	S59.4	新	10	572	57		45	32	13	×	×	△
	37棟	S62.4	新	2	127	63		45	29	16	×	×	△
	38-44棟	S63.4	新	12	760	63		45	28	17	×	×	△
西一団地		S53.4	旧	6	298	50	簡二	45	38	7	×	×	△
下中ノ町団地	1-3棟	S52.4	旧	6	298	50	簡二	45	39	6	×	×	△
	4-7棟	S61.4	新	8	506	63		45	30	15	×	×	△

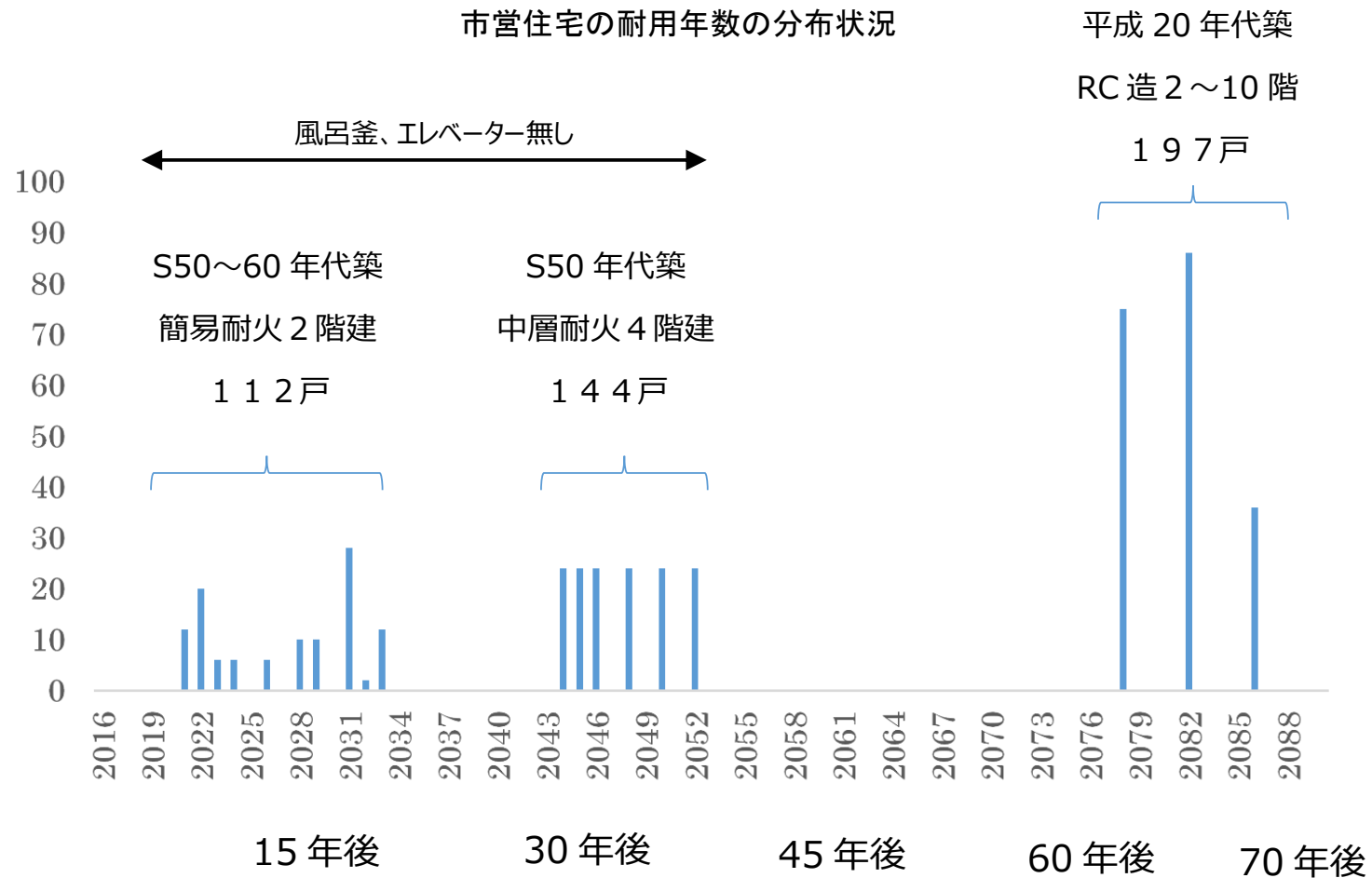
合計

453

※△は公設以外の駐車場(スペース)あり

※耐震性は全ての住戸で確保されている。(「草津市公共施設白書」より)

- ・旧耐震基準で建設された簡易耐火2階建て住宅が未だ多く残っており、今後15年で全てが法定耐用年限を経過する。
- ・エレベーター設備の無い中層耐火4階建住戸が約3割を占めている。
- ・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。



③ 間取りの状況

田地名称	棟	建設 年度	管理戸数			間取り														
			面積	戸数		1DK		2DK		2LDK		3DK		3LDK						
						面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数					
矢倉田地	1棟	S49.4	24	43.3									24	43.3						
	2棟	S50.4	24	44.0									24	44.0						
玄南田地		S51.4	24	44.0									24	44.0						
玄南北田地		S54.4	6	55.4									6	55.4						
常盤田地	A棟	S53.4	24	51.1									24	51.1						
	B棟	S55.4	24	51.1									24	51.1						
	C棟	S57.4	24	51.1									24	51.1						
笠縫田地	1期棟	H20.3	60	55.9	6	12	35.6	2	25	52.1	3					23	70.5	1		
	2期棟	H24.2	78	54.3	8	20	35.0	2	30	52.1	3					28	70.5	3		
扇ノ丘田地		H28.4	36	61.8	4				24	54.8	4			12	75.9					
横岡田地		H20.3	15	57.7							12	55.6				3	66.2			
芦浦田地		H24.2	8	65.8									8	65.8						
木川田地	1-6棟	S51.4	12	49.6									12	49.6						
	7-13棟	S52.4	14	49.6									14	49.6						
	27-36棟	S61.4	20	63.3									20	63.3						
	14-16棟	S56.4	6	57.2									6	57.2						
	17-21棟	S58.4	10	57.2									10	57.2						
	22-26棟	S59.4	10	57.2									10	57.2						
	37棟	S62.4	2	63.3									2	63.3						
	38-44棟	S63.4	12	63.3									12	63.3						
西一田地		S53.4	6	49.6									6	49.6						
下中ノ町田地	1-3棟	S52.4	6	49.6									6	49.6						
	4-7棟	S61.4	8	63.3									8	63.3						
合計			453	52.6	18	32	35.2	4	79	52.9	10	12	55.6	0	276	51.0	0	54	70.3	4

注標準的な部屋における面積を掲載しています。(部屋ごとに若干の違いがあります。)

- ・ 3DK、3LDK の物件が約 7 割を占めている。
- ・ 3DK の加重平均面積は 51.0 m² であり、新築の 2DK 程度の面積となっている。
→ 4 名世帯の最低居住面積：50.0 m² (<参考> 居住誘導面積 95.0 m²)

○ 住生活基本計画

- ・ 最低居住面積

単身者 : 25 m²

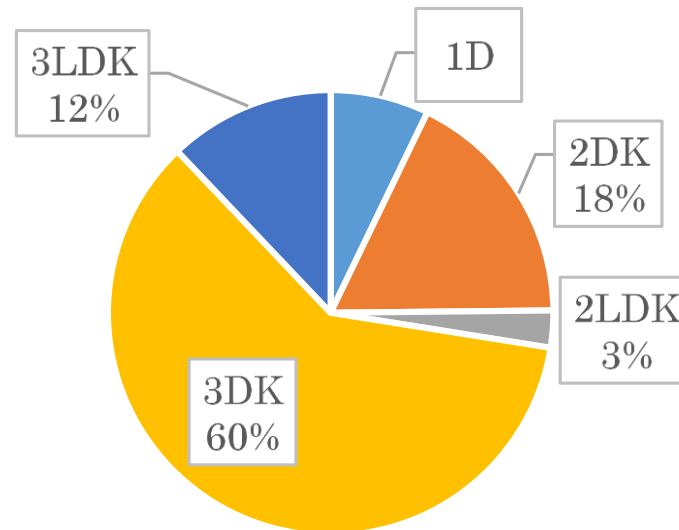
2 人以上の世帯 : 10 m² × 世帯人員 + 10 m²

- ・ 居住誘導面積 (都市型)

: 40 m²

: 20 m² × 世帯人員 + 15 m²

注) 6 歳未満は 0.5 人として算定する。



2. 住宅供給（募集）の状況

- ・応募倍率は平均10%前後と高い倍率で推移しているが団地毎にバラツキが見られる。
- ・中層耐火4階建住戸の空き家修繕費が戸当たり約214万円と高額であり、空き家発生から新規供給の大きな障壁となっている。
- ・建替団地はハウスクリーニング程度、戸あたり20万円程度で新規供給を行っており、空き室を迅速に供給に繋げることが出来ている。

表 1 市営住宅の応募の状況

団地名	H23		H24		H25		H26		H27		5年平均		
	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	戸数	人数	倍率
矢倉団地			2	20					2	5	4	25	6.3
玄甫団地					1	13					1	13	13.0
玄甫北団地			1	2	1	1					2	3	1.5
常盤団地	2	17					6	17	5	15	13	49	3.8
笠縫団地	2	68	9	41	8	116	3	47	2	32	24	304	12.7
陽ノ丘団地	募集停止												
橋岡団地											0	0	
芦浦団地							1	29			1	29	29.0
木川団地	募集停止												
西一団地	募集停止												
下中ノ町団地	募集停止												
合計 (倍率)	4	85	12	63	10	130	10	93	9	52	45	423	9.4
	21.3		5.3		13.0		9.3		5.8		9.4		

※募集戸数であり、空き室数とは異なる。同一住戸を複数回募集した場合、重複計上

表 2 市営住宅の応募に伴う空き家修繕費の状況

団地名	H23		H24		H25		H26		H27		合計		
	戸数	費用	戸数	費用	戸数	費用	戸数	費用	戸数	費用	戸数	費用	戸当たり
矢倉団地			2	4,964			1	2,408	2	3,964	5	11,336	2,267
玄甫団地					1	1,885					1	1,885	1,885
玄甫北団地			1	1,273	1	2,217					2	3,490	1,745
常盤団地	3	6,043	1	2,553			4	7,495	1	2,765	9	18,856	2,095
笠縫団地			1	69	3	1,144	3	253	1	125	8	1,591	199
陽ノ丘団地	募集停止										0	0	
橋岡団地											0	0	
芦浦団地											0	0	
木川団地	1	1,695	募集停止								1	1,695	1,695
西一団地			募集停止								0	0	
下中ノ町団地			募集停止								0	0	
合計	4	7,738	5	8,859	5	5,246	8	10,156	4	6,854	26	38,853	1,494
(平均修繕費)	1,935		1,772		1,049		1,270		1,714		1,494		

※笠縫団地は、ハウスクリーニング委託費用を計上(その他は修繕料)

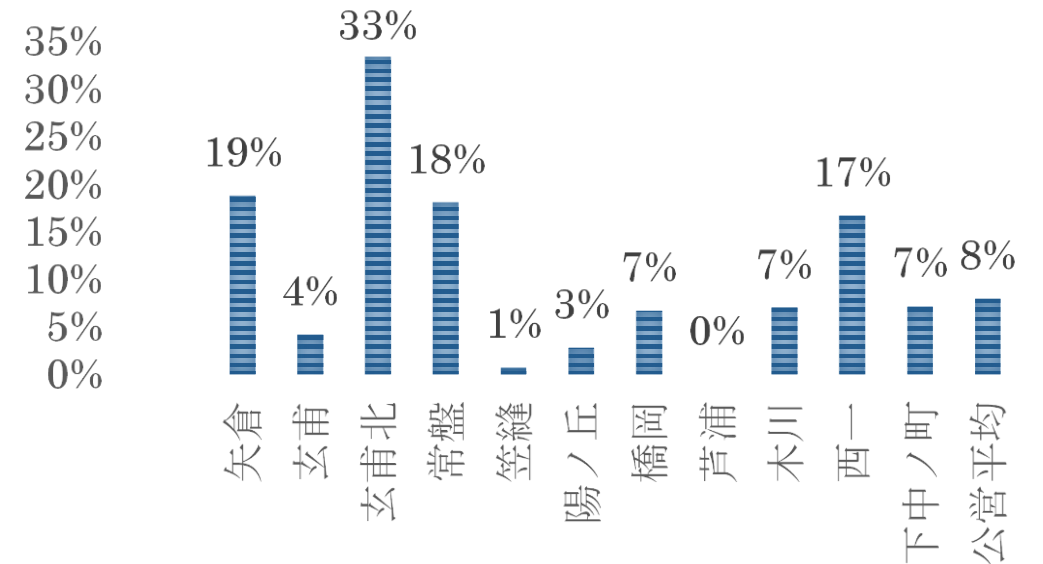
3. 入居状況

1) 入居率

- ・風呂釜やエレベーター等の設備の無い中層耐火4階建の団地に空き室が多くなっている。

H29.1末

団地名称	管理戸数	入居中	空室	空家率
矢倉団地	48	39	9	19%
玄甫団地	24	23	1	4%
玄甫北団地	6	4	2	33%
常盤団地	72	59	13	18%
笠縫団地	138	137	1	1%
陽ノ丘団地	36	35	1	3%
橋岡団地	15	14	1	7%
芦浦団地	8	8	0	0%
木川団地	86	80	6	7%
西一団地	6	5	1	17%
下中ノ町団地	14	13	1	7%
合計	453	417	36	8%

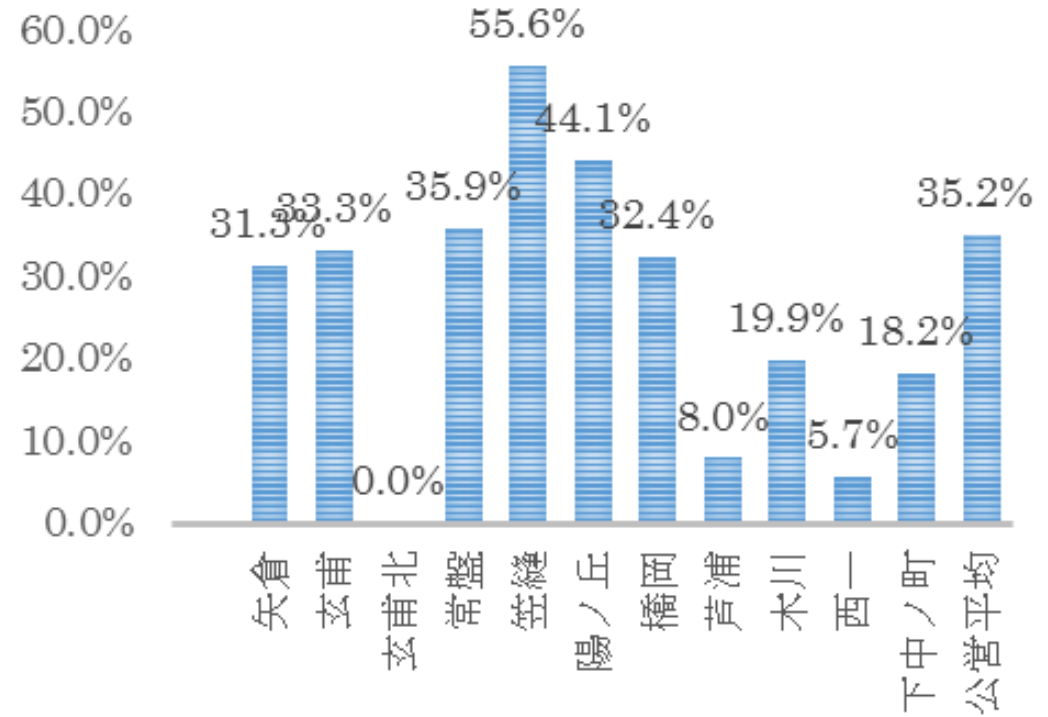


2) 高齢化率

- ・ 高齢化率は市内平均を大きく上回っている。特に建替団地での高齢化が著しい状況。

H28.8末

団地名	入居者属性(人/割合)						入居者数
	0~20歳		21~65歳		66歳~		
矢倉団地	11	13.3%	46	55.4%	26	31.3%	83
玄甫団地	4	8.3%	28	58.3%	16	33.3%	48
玄甫北団地	5	41.7%	7	58.3%	0	0.0%	12
常盤団地	14	13.6%	52	50.5%	37	35.9%	103
笠縫団地	12	5.1%	92	39.3%	130	55.6%	234
陽ノ丘団地	10	14.7%	28	41.2%	30	44.1%	68
橋岡団地	8	23.5%	15	44.1%	11	32.4%	34
芦浦団地	10	40.0%	13	52.0%	2	8.0%	25
木川団地	33	19.3%	104	60.8%	34	19.9%	171
西一団地	11	31.4%	22	62.9%	2	5.7%	35
下中ノ町団地	4	36.4%	5	45.5%	2	18.2%	11
合計	122	14.8%	412	50.0%	290	35.2%	824

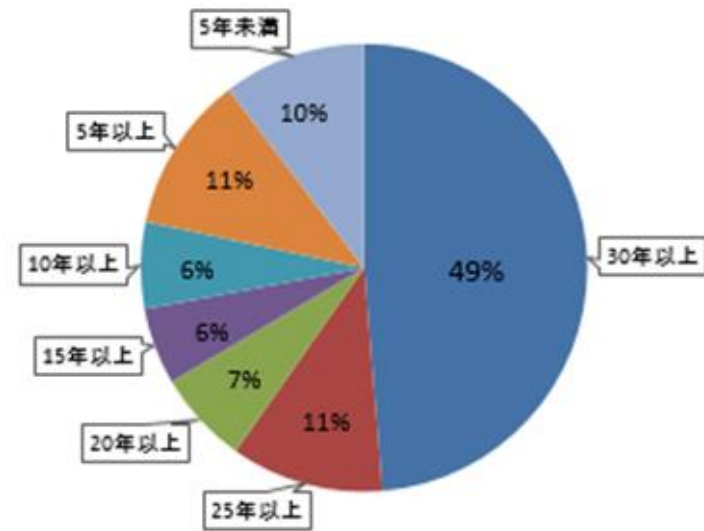


3) 居住期間

居住年数20年を超える入居者が約7割を占めており、入居の固定化が進んでいる。

H28.8末

団地名	入居年数/世帯数							合計	管理戸数
	30年以上	25年以上	20年以上	15年以上	10年以上	5年以上	5年未満		
矢倉団地	10	8	5	4	2	8	3	38	48
志南団地	8	2	4	2	3	4	1	24	24
志南北団地					1	2	1	4	8
常盤団地	12	7	8	6	8	10	8	59	72
釜崎団地	82	6	7	5	3	10	21	134	138
陽ノ丘団地	19	4		3	1		8	35	38
榎岡団地	2	1	2	2	1	8		14	15
芦浦団地	1	1			4	1	1	8	8
木川団地	59	18	1		3	2		81	88
西一団地	5	3	1			4		13	14
下中ノ町団地	4			1				5	8
合計	202	46	28	23	28	47	43	415	453



4. 公営住宅の需要

草津市住宅マスタープランでは、今後10年間の要支援世帯数を1,057世帯と見込んでおり、その内540世帯を公営住宅の供給目標量としている。

1) 要支援世帯数（総数）の推計

草津市の平成27年度末世帯数	61,415世帯
草津市の平成37年度末世帯数（予測）	62,024世帯
うち民営借家等に住む世帯数	25,434世帯
うち公営住宅の対象収入階層世帯数	4,124世帯
要支援世帯数	1,057世帯

2) 公営住宅等の供給目標量

住宅の種類	供給目標量
公営住宅	540世帯
公営住宅以外の住宅	517世帯

5. 公営住宅の課題

1) ストック面

- ・昭和50年代～60年代に建設された簡易耐火2階建構造の住宅について、今後15年以内に全て耐用年数を経過する。
- ・中層耐火4階建団地は、これまで大規模な修繕を行っていない。このため、配管や鉄筋等の躯体部分についての腐食があり、30年以上の活用を目指す長寿命化対策には補強工事が必要となり割高となる。
- ・中層耐火4階建団地では、国庫補助を受けてエレベーターを付けられることが出来ない。(残耐用年数では費用回収が見込めないため、国庫補助が受けられない。)
- ・エレベーターの無い中層耐火4階建の住戸が全体の3割を占めており、高齢者の居住先としては難しい状況となっている。
- ・3DK、3LDKといった住戸が7割を占めており、保有ストックの多様性に欠ける。

2) 住宅供給面

- ・応募倍率は10%程度で推移しており、公営住宅のニーズは高い。また、高齢化が進んでおり、特にエレベーター付の団地の人気が高い。
- ・管理戸数453戸の内、老朽化により106戸（23.4%）を募集停止しており、新規供給が進まない要因となっている。
- ・中層耐火構造4階建団地の空き家修繕費が平均214万円／戸必要であるため、空き家になってから新規供給まで時間を要している。

3) 入居者管理面


- ・風呂釜やエレベーター等の無い団地の空き家率が高くなり、共益費負担が問題となっ
てきている。
- ・市内平均に比べ、高齢化率が著しく高くなっており、町内会運営やコミュニティ活動
が困難になってきている。
- ・20年以上の居住者が7割を占めており、入居の固定化が進んでいる。

4) 経営面


- ・ 中層耐火構造 4 階建団地では、老朽化や基本設備の不足等から基本家賃が低く算定される上、空き家率が高いため、収益性が低くなっている。さらに新規供給に高額な空き家修繕が必要となっており、現状のまま管理を継続するほど供給は進まず、赤字が累積する経営を強いられる。
- ・ 耐用年数が近い簡易耐火 2 階建構造団地では、募集停止を行っており、現状のままでは公営住宅としての役割を果たせていない。

5) 総括

- ・公営住宅の需要（募集倍率）は現在も高く、今後も高齢化の進展によりニーズの拡大が見込まれる。
- ・本市が所有する中層耐火4階建ストックは、エレベーターや風呂釜が無い等、超高齢社会に対応した仕様とはなっておらず、高層階の倍率が低い上、既存入居者の住み替え等にも苦慮している。
- ・老朽ストックの家賃低下が進む一方、空き家修繕費用が高額となっており、公営住宅の迅速かつ適切な供給と今後の経営の障壁となっている。
- ・約2割にあたる簡易耐火2階建ストックで募集停止を行っており、住宅マスタープランに掲げる公営住宅供給目標達成のためには、大きな障壁となる。



老朽ストックの長期保有は、経営的視点、供給拡大の視点の両面から課題である。



老朽ストックの今後の長期的な建替等の見直しが必要。