

木川、西一団地建替事業について

草津市役所 建設部 市営住宅課

公営住宅の建替の効率的かつ効果的な実施に向け、「草津市公営住宅建替基本計画」を策定しています（令和3年3月策定済）。

木川、西一・下中ノ町、矢倉、玄甫・玄甫北団地について建替を予定しており、優先順位は下表のとおりとなります。

団地名	戸数	建設年度	耐用年数	残耐用年数	構造・規模	優先順位
木川	86	S51~63	45	-4~8	簡耐2階建	1
西一・下中ノ町	20	S52~62	45	-3~6	簡耐2階建	2
矢倉	48	S49~50	70	19~20	中耐4階建	3
玄甫・玄甫北	30	S51、S54	70、45	21、-1	中耐4階建、簡耐2階建	
常盤	72	S53~57	70	23~27	中耐4階建	
笠縫	138	H19、23	70	52~56	高耐10階建	
橋岡	15	H20	70	53	中耐3階建	
芦浦	8	H23	70	56	低耐2階建	
陽ノ丘	36	H27	70	60	高耐6階建	
合計	453					



木川団地（簡易2階建）



矢倉団地（中耐4階建）

建替予定

長寿命化

建替済

※玄甫北団地は、耐用年数45年、簡耐2階建です。

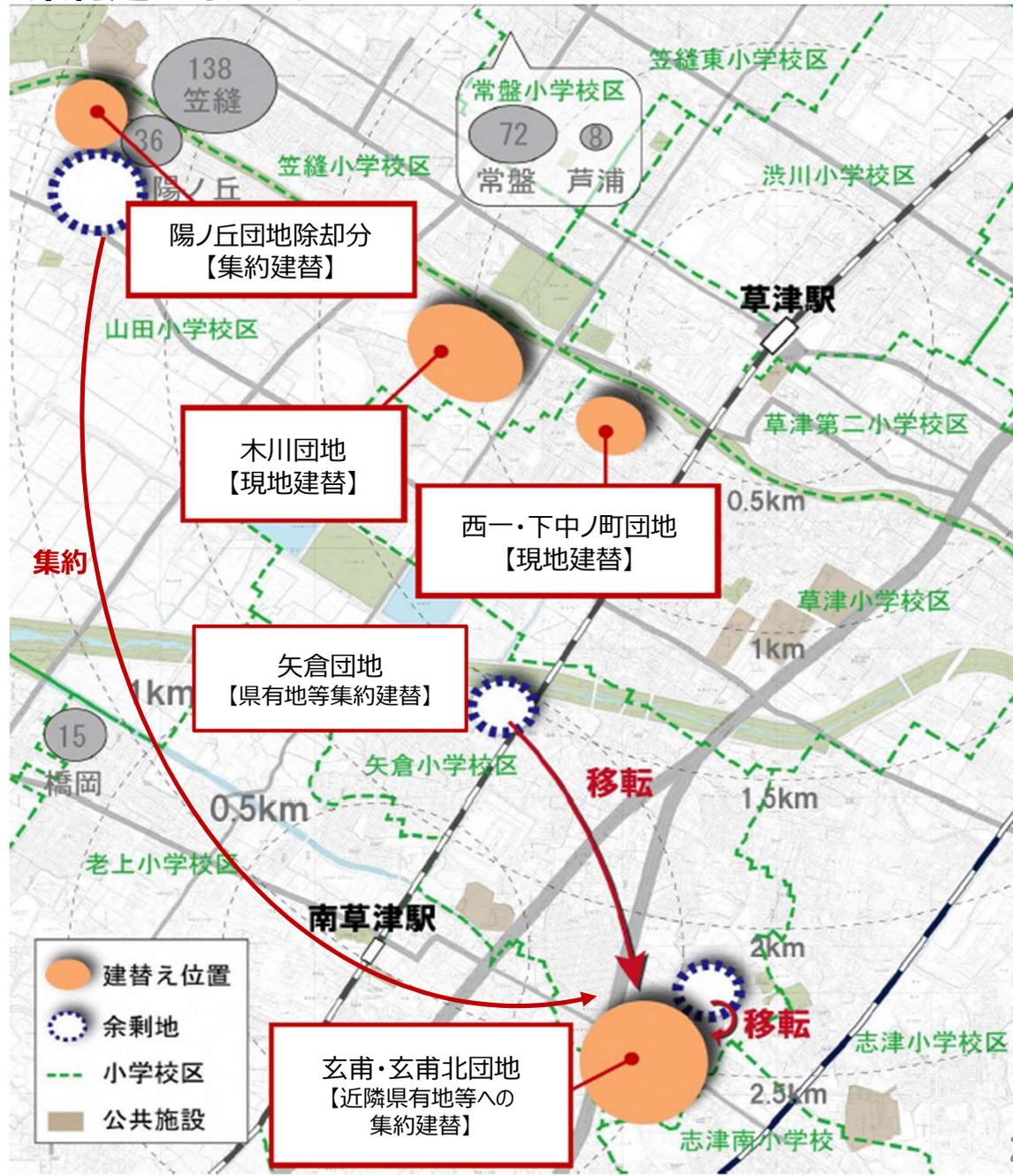
整備戸数の考え方

「草津市公営住宅建替基本計画」における各建替対象団地の整備戸数の考え方は次のとおりです。

建替対象団地(敷地)	現戸数(戸)	建替の考え方
木川	86	一団に広がる住宅地特性や地域需要への配慮が必要
西一・下中ノ町	20	
矢倉	48	現地での建替の難しさ、現入居者の移転負担の考慮が必要
玄甫・玄甫北	30	
陽ノ丘跡地	132 (除却済)	近隣に市営住宅が多数あり整備優先度は低い
小計	184	⇒除却済含め316戸整備

建替対象団地(敷地)	建替戸数	建替手法
木川	80~90	現地で集約建替
西一・下中ノ町	20~30	
矢倉	130~140 (最大200)	玄甫近隣県有地等に集約建替を検討
玄甫・玄甫北		
陽ノ丘跡地		
小計	316程度	

集約建替イメージ



木川、西一・下中ノ町団地の建替事業を進めるにあたり、建替に関する方針の設定、およびPFI事業におけるVFMの算定等を行いましたので報告します。



公営住宅建替事業の課題

- ・公営住宅の画一的な外観がまちの魅力を下げているのではないか。
- ・公営住宅の入居者の孤立を生み出していないか。



公営住宅建替事業に対するパッション

単に老朽化した公営住宅を建て替えるのではなく、
まちづくり（**まちの魅力向上**）に繋がる建替事業にしたい



建替事業のビジョン

誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業

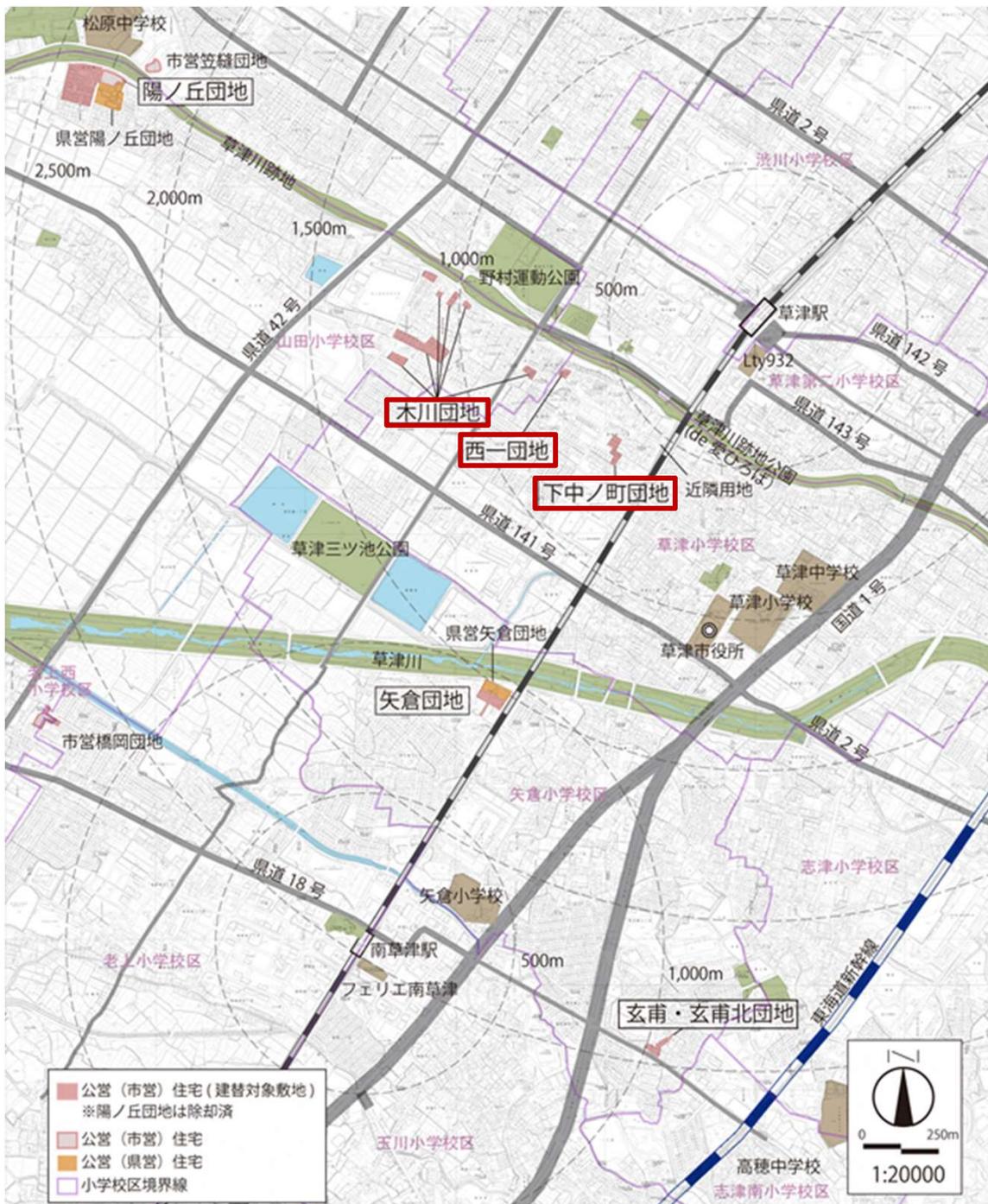
建替事業のコンセプト



- まちの魅力を向上させるような外観
- まちとの関わり方に変化をもたらすランドスケープデザイン
- 地域の価値を向上させるまちづくり

- 高齢者や障害者が自立した生活を送るためのバリアフリー化・車いす住戸等の設置
- 持続可能な維持管理（例 草刈や木の剪定等の負担の軽減）

- 子育て世帯や高齢世帯、周辺住民の交流を促進する公営住宅
- 子育てしやすい公営住宅



木川団地

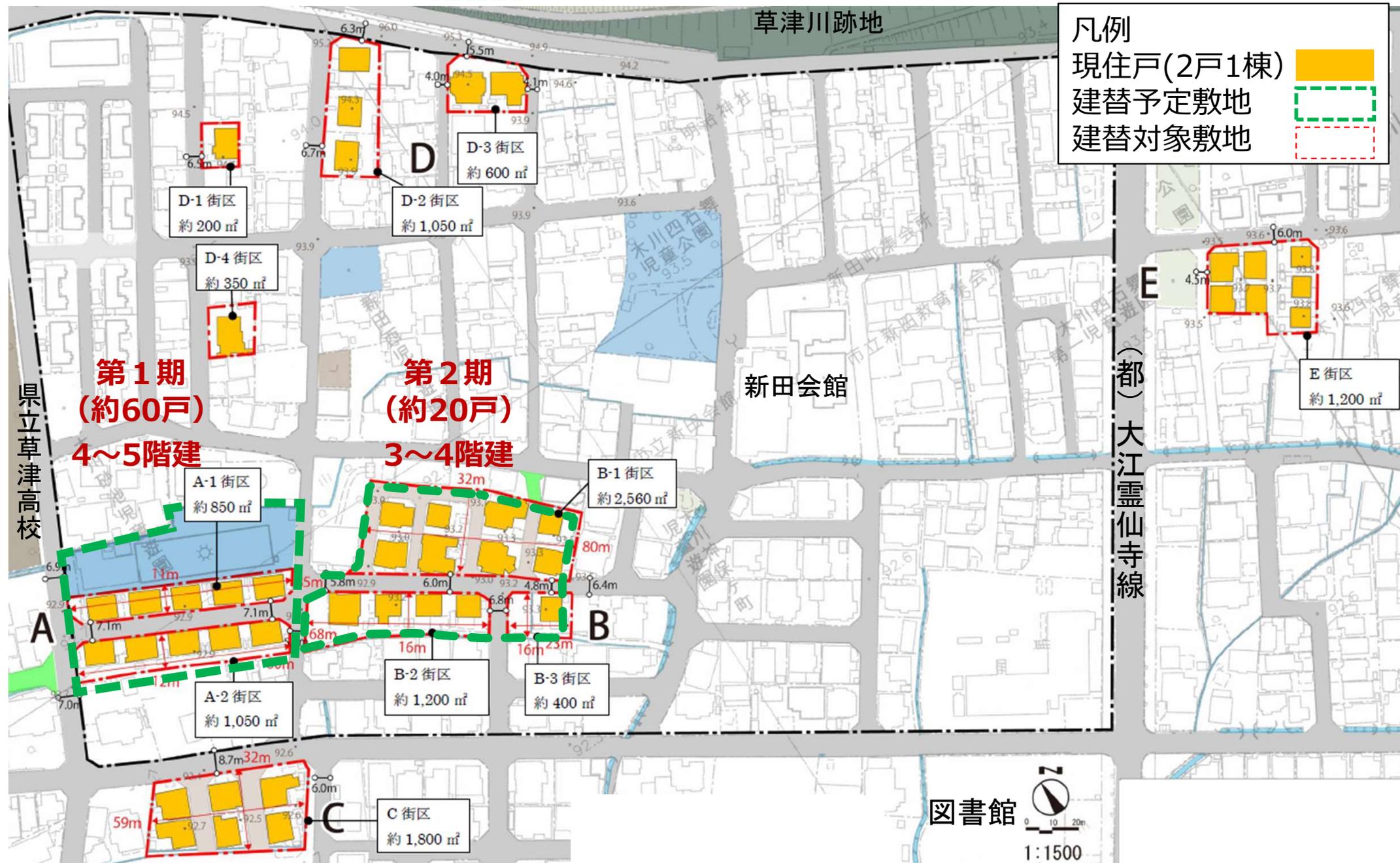
- JR草津駅から徒歩20分圏内。
- 徒歩10分圏内にスーパー等が立地。
- 山田小学校、松原中学校区。

西一・下中ノ町団地

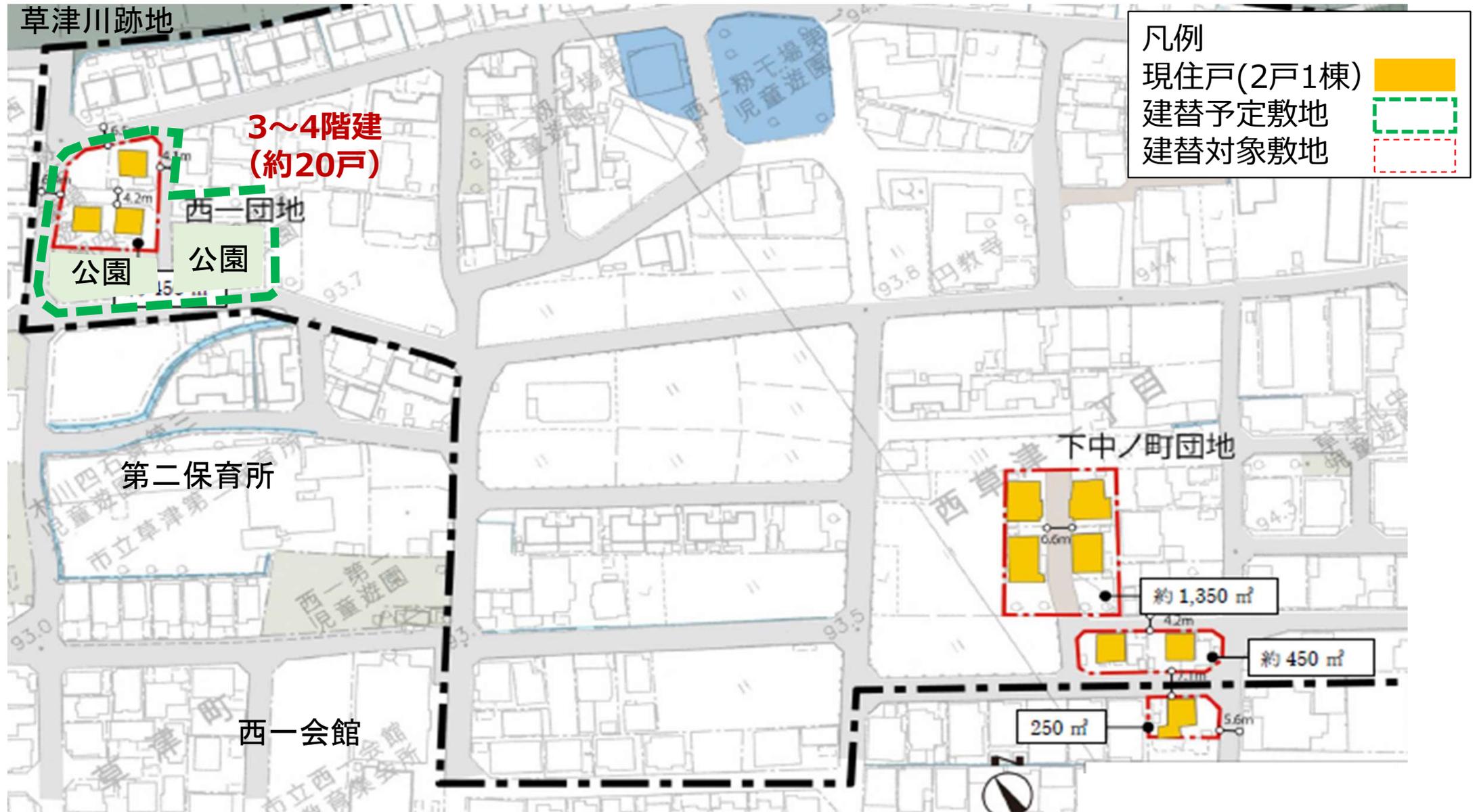
- JR草津駅から徒歩15分圏内。
- JR草津駅周辺に商業・医療施設、子育て支援施設等が集中している。
- 草津小学校、草津中学校区。



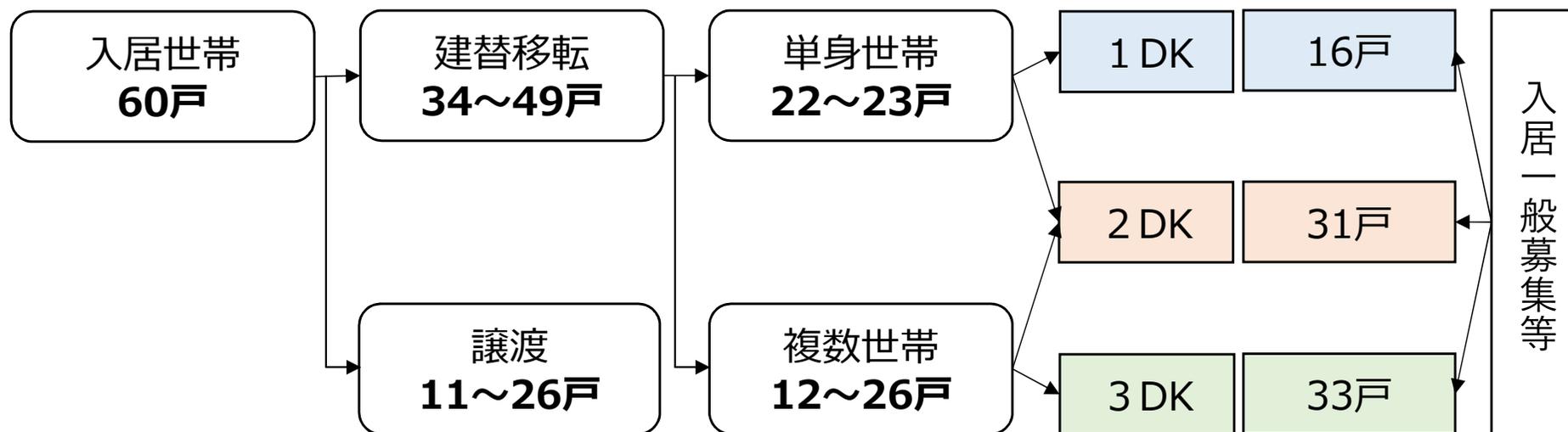
木川団地事業用地（建設予定地）



西一団地事業用地（建設予定地 \square ）

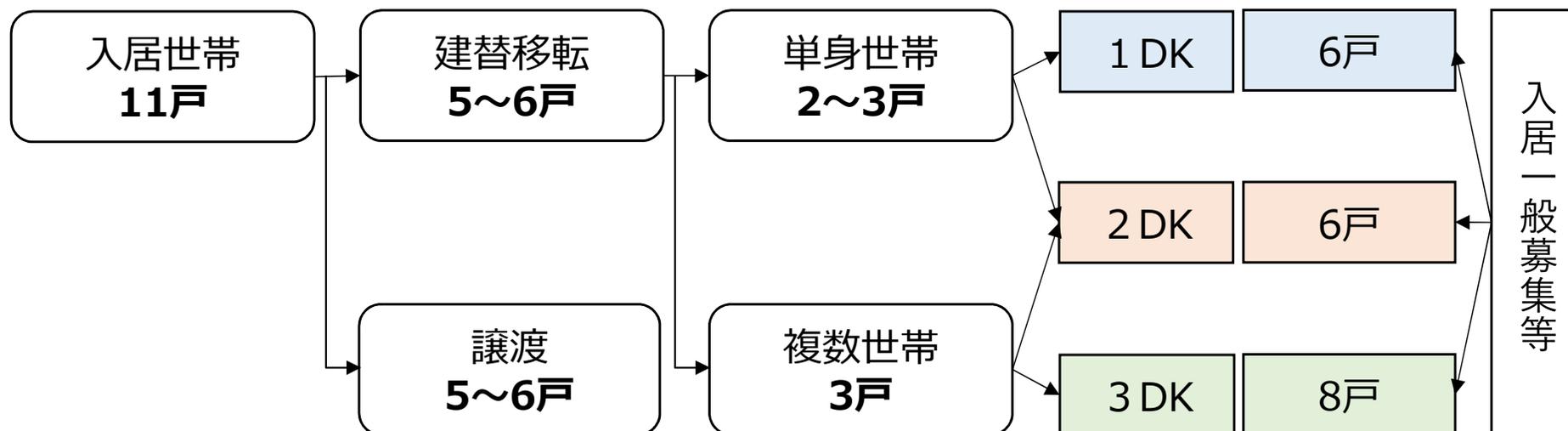


○木川団地 (現有86戸)



合計80戸の整備を行います。間取りごとの戸数は、現在の世帯数をもとに決定します。一般募集で単身者が申し込めるよう設定します。

○西一、下中ノ町団地 (現有20戸)



合計20戸の整備を行います。間取りごとの戸数は、現在の世帯数をもとに決定します。一般募集で単身者が申し込めるよう設定します。

住戸戸数

	現有戸数	建替基本計画 木川実施方針	今回方針案			階数	理由	
			約60戸	1DK	約16戸			
木川	86戸	80戸 ~90戸	約80戸	2DK	約31戸	1期：4～5階	日陰や周辺環境への影響などを考慮した結果、左記のとおり整備するものとなりました。 草津市市営住宅長寿命化計画の戸数（585戸）を確保するために、現戸数106戸から減少した6戸については、矢倉・玄甫・玄甫北団地建替事業で調整いたします。	
				3DK	約33戸			2期：3～4階
				約20戸	1DK	約6戸		
西一	20戸	20戸 ~30戸	約20戸	2DK	約6戸	3～4階		
				3DK	約8戸			
合計	106戸	100戸 ~120戸	約100戸					

住戸タイプ

住戸タイプ	木川団地建替実施方針	今回方針案			理由
		面積	戸数		
2DK小 ↳ 1DK	約40㎡	40㎡ ~42㎡	木川	約16戸	住生活基本計画（全国計画）の都市居住型誘導居住面積水準（単身）を参考に <u>40㎡~42㎡</u> 程度の住戸を整備するものとする。
			西一	約6戸	
2DK	約55㎡	58㎡ ~60㎡ 未満	木川	約31戸	同上の水準（2人世帯）を参考に <u>58㎡~60㎡未満</u> 程度の住戸を整備するものとする。（60㎡未満のため単身入居可能）
			西一	約6戸	
3DK	約65㎡	68㎡ ~70㎡	木川	約33戸	同上の水準（大人2人+子1人）を参考に <u>68㎡~70㎡</u> とする。
			西一	約8戸	

結論

- ・事業手法：**PFI（BT方式※）による実施**
- ・事業範囲：①整備業務（調査・設計業務、工事監理業務、建設業務、既存住棟解体撤去業務）
②入居者移転支援業務

今後のスケジュール

R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
		PFI公告・議決		木川1期竣工	西一竣工	木川2期竣工
PFI導入可能性調査	PFIアドバイザー		PFI事業			
測量・官民境界	地質調査		モニタリング			
アスベスト調査	移転支援					