

第1回 草津市木川・西一団地建替PFI事業者等選定委員会 議事録（概要版）

日 時：令和7年8月28日（木）10時00分から11時00分まで

場 所：新田会館 大会議室

出席委員：【1号委員】入江委員、佐野委員、式委員、堀田委員、森田委員
（五十音順）

欠席委員：【1号委員】宮本委員

事務局：【建設部】奥山部長、西田副部長

【市営住宅課】橋本課長、木野課長補佐、小花係長、
矢田主任、田中主任

傍聴者：0名

1. 開会

<開会挨拶（辻川副市長）>

皆様、改めまして、おはようございます。副市長の辻川でございます。

草津市木川・西一団地建替PFI事業者等選定委員会の開催にあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

まず初めに、本日の委員会の開催にあたりまして、委員の皆様には、御多用の中、御出席を賜りましたこと厚くお礼申し上げます。

委員会は本日が初回となりますが、「木川、西一団地建替事業」についてご審議賜りたく考えております。

本市では、老朽化が進んだ公営住宅の建替について、早期に事業着手が必要な団地を選定するため、令和3年3月に策定した「草津市公営住宅建替基本計画」に基づき、計画の中で最も優先順位が高かった木川団地、西一・下中ノ町団地について建替事業に着手しております。

昨年度につきましては、建替えに関する方針やPFI事業者におけるVFMの算定を行いました。その結果、事業手法はPFIのBT方式により設計や建設、移転支援などを行っていくこととなりました。

本日からの委員会では、様々なお立場、多様な見地から、PFI事業者の選定等について、御審議・御検討をお願い申し上げ、私の挨拶とさせていただきます。
よろしくようお願い申し上げます。

【事務局】

<草津市附属機関運営規則第6条に基づき、審議会が成立していることを報告>

2. 委員紹介、審議会の設置目的

【事務局】

<各委員および事務局の紹介>

<資料1に基づき審議会の設置目的を説明>

3. 会長・副会長選任

<草津市附属機関運営規則第4条第3項の規定に基づき、委員の互選により会長および副会長を選出。会長：佐野委員、副会長：式委員>

4. 諮問

<辻川副市長より佐野会長に諮問>

5. 議事

「木川・西一団地建替事業について」

【事務局】

<資料2に基づき説明>

【委員】

「建替に関する方針およびビジョン」で、「VFMの算定等をしましたので」と記載があるのですが、VFMの算定結果を教えてくださいたいです。

【事務局】

昨年度にPFI導入可能性調査業務を実施し、結論といたしましては、VFMが約7.74%の数字が出たところです。

【会長】

特定事業の設定のところで詳しく説明いただけるという認識でよろしいですか。

【事務局】

そのとおりです。

【委員】

建替予定敷地の面積を教えてください。

【事務局】

木川1期棟につきましては、大型作業所を含んで約4,400㎡となっております。
木川2期棟につきましては、約2,500㎡となっております。西一棟に関しましては、
約2,200㎡となっております。

【委員】

西一団地建替予定敷地の公園となっているところは都市公園ですか。

【事務局】

都市公園ですが、この公園の機能を近隣の公園に移しまして、今回この公園を
含めて一体として市営住宅を整備させていただきたいと考えています。

【委員】

この中に公園ができずに全部住宅用地にするのですか。

【事務局】

そのとおりです。ただし、団地としての開発基準で定めている公園については
整備する予定です。

【委員】

移転する都市公園はどこにあるのですか。建替予定敷地に隣接しているのです
か。

【事務局】

少し離れた場所に移転することになります。

【会長】

先ほどの方針・ビジョンのところですが、書かれていることは正しいし、そう
していただきたいなと思います。「まちの魅力向上に繋がる建替事業にしたい」、
「誰もが住みたいと思えるまち作りにしたい」、「まち作りとしての公営住宅建
替にしたい」とかそういうビジョンだと思いますが、それをやるためにというの

が次のコンセプトです。今までまちの魅力を下げているのが画一的な外観というふうに書いています。ここでも外観とランドスケープデザインということですが、そういう外観が良くなればまちの魅力がさも向上すると見えますし、次のところも、バリアフリー化すれば誰もが安心して暮らせる住環境になると読めてしまうのですよね。それだけではまちの魅力の向上も、誰もが安心して暮らせる住環境も整備できないので、デザインといったときに、外観ではなくて、その地域のデザイン、エリアのデザインをどうするか、誰もが本当に安心して暮らせるためには、誰もが住みたいと思うまちづくりとするためには何が本質的に必要なのかということをも、もう少し深く考えておく必要があります。考えておけば、要求水準書とかに、こういうまちづくりにしたいから、こういう機能を作ってくれというようなことを民間の方に求めることができると思います。これだけだと素晴らしい外観にして欲しいといった感じになってしまうので、もう少しそのところを深めて議論をしておくことが現段階では必要だと思います。今、何か考えておられることはありますか。

【事務局】

エリアのデザインというところで、今回は2戸1棟の2階建ての住宅を集約しまして、共同住宅タイプの公営住宅ということで考えております。元々点在していた住戸の跡地を、改良住宅の譲渡事業とあわせて実施している中で、譲渡先の一つの物件として活用していきたいという方針をあわせて立てているところでございます。若干移転していただく必要がありますけれども、今までそのエリアにお住まいであった方が地域に住み続けていただく、また、ご自身の所有物となって長く住み続けていただけるというようなことで、この公営住宅の建替事業と改良住宅の譲渡事業を同時並行して進めております。

一方、デザインという観点で申し上げますと、実際の建替事業では建設部分に限定されますので、全体的なデザインというのは先ほど申し上げた譲渡事業との兼ね合いで、この事業に関しては、物件のデザインという形で進めさせていただきたいと考えております。

【会長】

譲渡事業は今回の事業とは関係ないですよ。このPFI事業とは関係ないのでよね。

【事務局】

PFI事業には譲渡事業は含まれていません。

【会長】

今回の事業のコンセプトを考えるにあたって、そのエリアのデザインとか、誰もが安心して暮らせる住環境としてのデザインをお聞きしています。それがないと民間としても提案がしにくいのです。ただ今の話だと、今の事業に限って言えば、外観とかのデザインということですが、きっとそんなことないと思うのです。なので、次回以降までによく掘り下げて考えていただければと思います。

【副会長】

スライド10ページの「住戸タイプについて」は誘導居住面積水準を参考にして作られたと思うのですが、3DKが最も大きく、ご家族が多い方が住むことは前提とされていないのですか。

【事務局】

この3DKと言いますのは、都市居住型誘導居住面積水準の、大人2人・こども1人というのを参考にしていますし、この水準以外にも最低面積水準があります。この場合になると、さらに複数の方が住まいいただけるような水準になっています。既存の公営住宅の面積は、60㎡前後ぐらいになっています。2階建てになっていますので、階段部分を除くと60㎡を切るぐらいの面積になっています。従って、既存の公営住宅よりも広い面積である3DKを選択いただくことができます。

【副会長】

最低居住面積水準で考えた場合には、3人以上でも入るだろうということですか。

【事務局】

この点につきましては、改めて詳細に報告させていただきます。

【会長】

入江委員にお尋ねしたいのですが、大東市の市営住宅はもっと大きい面積でしょうか。

【委員】

直営で4LDKのところもありますが、実質、今回募集の世帯月収は15万8,000円なので、そうやってきたときに、昔はファミリーで15万8,000円以下という世帯もありましたけど、現在はその水準で5人世帯などのファミリーでは生活できないので、

4LDKや3LDKの応募が無いのが実情ですよね。この会議の後に行く大東市では、今回74世帯を整備して、この74世帯のうち、一人暮らしが44世帯で、2人暮らし以上が30世帯だったので、1Lを44戸、2Lを30戸で作ったのですが、3人以上の世帯は1世帯しかありませんでした。

私は、先ほどの議論とは逆で、3DKが33戸と多いので、何人以上の世帯を募集するのか、戻り入居のときは2人でも入れるのかをお尋ねしたいです。

【事務局】

単身世帯は1人以上、複数世帯では2人以上で入居可能です。

【委員】

その基準で3DKに入居できるのですか。

【事務局】

そのとおりです。

【委員】

それはかなり裕福というか、贅沢な感じを大東市と比較すると感じます。大東市では、3DKは2人以上や、3人世帯でシングルマザー1人・子ども2人というのが最も多いです。やっぱり大人2人ですと、もうその時点で15万8000円だと結構大変だし、世帯月収で行くと、ほぼ、お母さんと子ども2人が一番多い。なので、2DKが多い気がするのですが、その世帯を3DKにしてあげるといえるのは理解できますけど、2人で3DKは結構贅沢な感じがします。

【会長】

いずれにしても、他の実態とかニーズとか、事務局から具体的にお示しいただける事でよろしいでしょうか。

【事務局】

はい。

【委員】

本日午後の視察について、重点的に見るべきところを教えてください。そもそも、大東市と草津市で比較されても、どうしようもない点は事前に教えてもらって、草津市として参考とする見るべきポイントを教えてください。逆に、そこを見てもらって指摘してもらっても、どうしようもないこともあると思うので、私自身がよくわかっていないので教えてください。

【事務局】

今回は BT 方式という形で PFI 事業を予定しており、いわゆる建設までを PFI 事業でお願いしようと思っています。その後の維持管理は直営で考えさせてもらっています。一方で、大東市は維持管理も実際に民間がされているので、そこはまず大きな違いかなと思いますし、いろんなショップが事業をされており、いろいろ展開をされているのですけれども、今日見ていただく中で、木川 2 期棟の敷地の中では、一定敷地面積に対して、建物規模でいうと比較的余裕のある敷地構成になっております。そこで何ができるかなというところは余剰地活用として考えておりますが、大東市のような規模では難しいのかなと思いますので、その中で何ができるのかなということをいろいろ勉強させていただいて、ご意見をいただけたらなと思います。

【副会長】

違いという意味で、外観が大きく出されているところで、大東市には行ったことがないのですけど、事前に調べたところ 2 階建ての住戸だったと思います。

草津市では 4・5 階建ての中高層となっていますよね。もちろん余剰地を作るために必要なのですけれども、2 階建てが多いまちの中でどのようにバランスをとっていくのだろうかと思います。

【事務局】

昨年の方針の中で、階層は一定の幅を持たせて決めさせていただいたのですけれども、副会長がおっしゃったとおり、地域との調和やバランスというのもありますので、ここについてはもう少し検討していきたいと思います。

例えば、事業者の方からの提案がより低層であったりしたら、評価の加点にするとか、そういったところで工夫はしていきたいと思っています。

【副会長】

階数の検討余地が無いのなら、大東市の見学に際してはその点を理解しておく必要があると思ったのですが、検討の余地があると理解しました。

【会長】

余地はあるけれども、先ほど書いてあった 3 階から 4 階、4 階から 5 階という、その範囲で考えていくということで、2 階ということまでは今の段階では考えていないのですよね。

【事務局】

この後、西一団地などの現地を見ていただいて、近隣の民間住宅もありますので、より低層が求められるのであれば、2階建も検討していくところです。

【委員】

2階建というより、大東市は木造なので、この部分が周囲に与えているイメージを変えていると言えますし、3階建もあります。ただ、3階建にはエレベーターは付けていないので、結局敷地を広々とつかえていると思います。

草津市の4階建でエレベーターを付けてコンクリートとなると、やはり、事務局がおっしゃるように、なかなか外観とかですごく特徴付けるのは難しいかなと思って、私が質問したのは、敷地に余裕があるのかとか、4階建にしたとしても公園が近くがあれば、その公園との関係性とかでRCの4階建であっても何か豊かな空間とかを頑張っ提案していただけるのかなと思ったので質問しました。

バリアフリーの問題でどうしてもエレベーターが無いのは厳しいですね。

【事務局】

2階建てであっても、エレベーターは設置する方針です。

【委員】

大東市は3階建でエレベーターが無くても特に問題になっていませんね。民間で2階建なんかは巷には溢れているじゃないですか。でも、今日的には建て替えたなら絶対にエレベーターを言われてしまうというつらさがありますよね。それだったらやっぱり4、5階建となりますよね。

【副会長】

今後、改良住宅に住む方がいなくなっていったって、一般公営住宅としての役割が多くなっていく中で、国の方針としては、より市場で賃貸住宅が借りにくい方というふうになっていっているの、それを見越してですかね。

【事務局】

現地建替で、今ある住戸はできるだけ譲渡していこうという中で、まとまった土地は、提案している木川であれば1期・2期、西一であれば公園を含めたエリアしかないの、その中で点在している住宅をまとめ、戸数を満足しようとする、やっぱり3階、4階建になります。午後から大東市を視察してもらおうのですが、イメージとしては公園の中に公営住宅があつて、ショップとか飲食店もあつて、大東市さんは大阪のまちの中で、敷地を贅沢に使われていて、2階建木造建築ということで、本来なら

そういうのが望ましいかなと思うのですが、草津市の場合は限られた敷地面積です。エリアのデザインをどうするのかという話も、本来なら集約した余剰地がまとまってあって、隣接した公園を一体的に憩いの場として整備できればいいのですが、点在している住宅の敷地はそんなに広くないので跡地活用も難しい状況です。例えば、福祉関連の店舗の誘致なども難しいと聞いています。午後から視察に行く大東市さんと草津市では状況が違う部分もあると思っているのですが、外観だけというのは、確かに言われるとつらい部分もあるのですが、そういう中でも、少しでもまちの魅力を高めるような公営住宅になればと考えています。

【副会長】

この地域は駅から近いのですけれども、草津駅を中心として北東、南西、北西の地域は比較的中心市街地の開発、このエリアの上は体育館建設をしていますし、朝見てきたところは歴史市街地で、北東のところはタワーマンションなどがあるなかで、このエリアを考えるという意味では、市としてエリアに適したショップの考えがあるのか、または、もうそこはちょっと考えないで木川、西一団地のためのショップなのか。大東市の場合は広範囲の顧客を想定したショップが入居しており、波及するような効果がある。他エリアから人を呼び込むのか、あくまで住宅地域で地域住民のためのショップなのか。

【事務局】

今の考えでは、地域の皆様に向けた余剰地活用ができればと思っております。

草津川跡地公園というのがあって、そこにはショップや飲食店がございますので、草津駅を中心に全体で考えると、人を呼び込むのは草津川跡地公園などのエリアで、こちらは住宅エリアと考えています。

【会長】

午後から見せていただいて、それを踏まえて、ここだったら何ができるかという議論みたいなものもできたらいいなと思いますし、対象となる民間に委ねる範囲は確かに違いますし、管理運営は市がやるのですけれども、管理運営をやる時のヒントになるようなものを今回視察したうえで、市としてやって欲しいという要望を民間の提案書の中に書いてもらうというようなこともできるかもしれないので、民間には委ねないからそこは見なくていいよということはきっとないと思います。全体の価値もエリアの価値もどう高めているのかというのを、ぜひ勉強させていただけたらなという

ふうに思っています。

ご意見もないようですので、これにて終了させていただきます。審議ありがとうございました。

6. 閉会

○閉会挨拶

以上