

# 草津市市営住宅長寿命化計画改定の概要

## 1 計画の目的、対象、期間

### 1-1 改定の目的

□ 良質な市営住宅ストックの形成／建設および維持管理コストの縮減／中長期的な事業計画の見直し

### 1-2 計画の対象

□ 市が所有する公営住宅等ストック（公営住宅・改良住宅）

### 1-3 計画期間

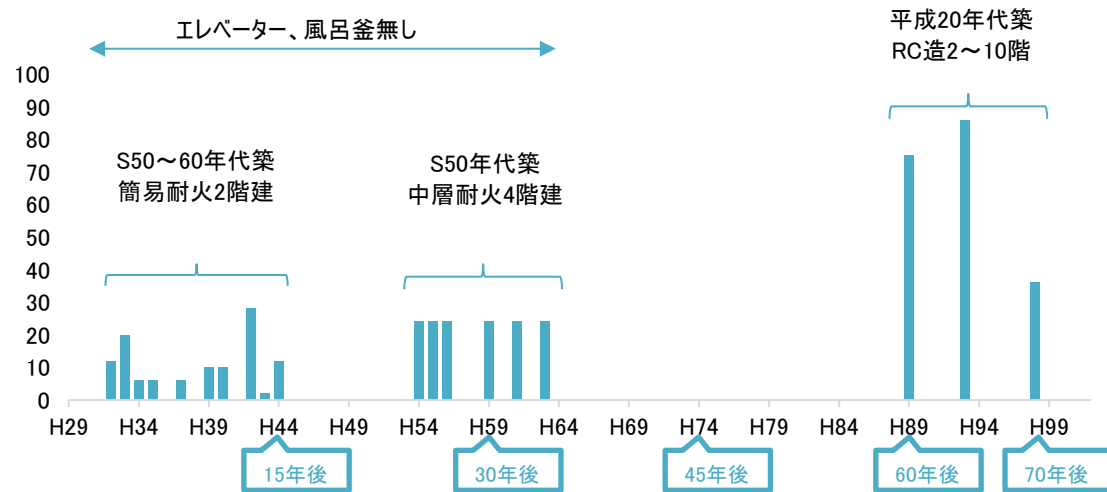
□ 平成 29 年度～平成 38 年度の 10 年間

## 2 公営住宅をとりまく状況

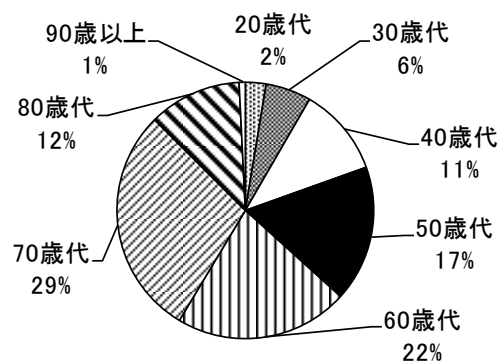
### 公営住宅ストックの現状と課題

- 旧耐震基準で建設された簡易耐火 2 階建て住宅（簡二）が未だ多く残っている。
- 今後 10 年間で旧耐震の簡二が、15 年間で新耐震を含むすべての簡二が法定耐用年数を経過する。
- その後の 9 年間（平成 45～平成 53 年度）で耐用年数を経過する市営住宅ストックはない。
- 平成 54 年度以降になると、旧耐震の鉄筋コンクリート（RC）住宅が法定耐用年数を経過する。
- 入居世帯の高齢化が進んでおり、居住年数の固定化の傾向がみられる。

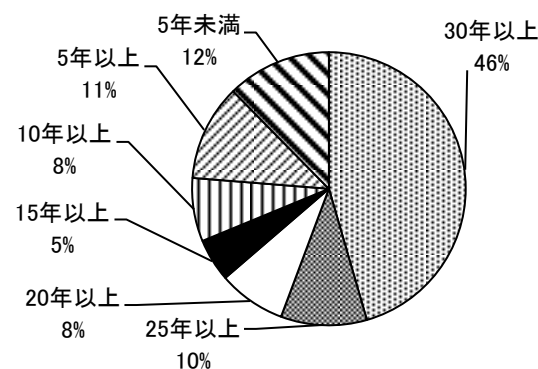
図表 1 市営住宅の耐用年数の分布状況



図表 2 世帯主の年齢層（公営）



図表 3 世帯の居住年数（公営）



## 3 市営住宅ストックの活用判定

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改訂）で示す選定フローに即して行う。従来の選定の流れとの比較を以下に示す。

	従来の選定の流れ	新しい指針に基づく選定の流れ
一次判定	①耐用年限・敷地要件・需要等の社会的側面から建替・用途廃止・維持管理の対象ストックを選定	①団地の管理方針と改善の必要性・可能性に基づき「基本的な管理の方向」を仮設定
二次判定	②一次判定で保留としたストックについて、躯体性能や設備状況等の物理的側面から建替・用途廃止・長寿命化改善・維持管理の対象ストックを選定	②コストや当面の事業量、需要の見込みに基づき「基本的な管理の方向」を精査、変更
三次判定	③実施時期・事業費・統廃合等の事業的側面から二次判定結果を調整	③団地統廃合や事業費の平準化、他の事業主体等との連携の見込みに基づき「長期的な管理の見直し」と「計画期間における事業手法」を決定

上記の活用判定を踏まえ、三次判定の結果を下記のとおりとする。

区分	住宅名	棟名称	現況戸数	活用方針	概要	計画後	
公営	常盤	A, B, C	72 戸	長寿命化改善 (EV 設置なし)	長寿命化改善により 60 年間活用する。	72 戸	
	橋岡	-	15 戸	維持管理	当面は適切に維持管理。陽ノ丘跡地での新規建設を検討。	197 戸	
	笠縫	1, 2	138 戸				
	芦浦	-	8 戸				
	陽ノ丘	-	36 戸				
	矢倉	1, 2	48 戸				
	玄甫	-	24 戸	建替	総戸数を維持して建替。県営矢倉団地との事業連携を念頭に統合・移転も含めて検討。	78 戸	
	玄甫北	-	6 戸				
	木川	1-13	26 戸	現地建替 (敷地集約)	総戸数を維持しつつ、分散した現状敷地のうち整形かつ面積が確保できる用地を活用して高層住棟に建替。	86 戸	
		17-22	12 戸				
		27-36	20 戸				
		14-16, 23-26, 37-44	28 戸				
	西一	1-3	6 戸	非現地統合建替	地区内において非現地集約。	20 戸	
下中ノ町	1-7	14 戸					
	新規建設			既存公営住宅の建替への上乗せ、あるいは陽ノ丘跡地、現状敷地の空地等の活用により戸数確保。	最大 132 戸		
改良	砂池	1-12	38 戸	用途廃止 (譲渡)	譲渡処分の推進と併せて、計画修繕を実施する。	0 戸	
	北中ノ町	1, 2	4 戸				
	六ノ坪	1-5	10 戸				
	菰原	1-3	6 戸				
	東木川	3	26 戸				
	西草津	1-20	40 戸				
	宮前	14-39	52 戸				
	寺前	40-58	36 戸				
	神宮	59-65	14 戸				
西木川	66-77	24 戸					
	現状戸数		703 戸			計画戸数	最大 585 戸

## 4 市営住宅事業の方向

- 改良住宅の譲渡／公営への住み替え希望への対応と連動し簡二住宅を集約・統合建替
- 超高齢社会に向け、現代的な居住水準を満たさない旧耐震 RC 住宅を適切に更新
- 適切な長寿命化対策による建替時期の平準化

## 5 改善事業の方針

### ストック管理の方針

□ ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法に基づき、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行った。

□ 本計画期間においては常盤団地の A～C 棟で長寿命化型改善を実施する。

□ エレベーターを設置しない改善で、住棟ごとの LCC がプラスとなる期間は以下の通り。

図表 エレベーターを設置しない改善（60年活用）による時期ごとの LCC 縮減効果

住棟	建設	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	(H39)	(H40)	(H41)
矢倉 1	S49	改善不適					管理期間不足							
矢倉 2	S50	改善不適					管理期間不足							
玄甫	S51	改善不適			改善適			管理期間不足						
常盤 A	S53	改善不適		改善適			"							
常盤 B	S55	改善不適			改善適									
常盤 C	S57	改善適												

### 事業スケジュール

本計画期間では常盤団地の 3 棟のみが改善事業の対象であり、かつ計画期間後期に集中する現地・非現地建替事業との関係から早期に改善事業を完了することが望ましい。

本計画期間における概略の事業スケジュールを以下に示す。なお、実際の事業実施にあたっては、草津市市有建築物保全計画との整合を図るものとする。

団地名	改善・修繕事業の実施年度と実施戸数（戸）											
	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38		
常盤団地 A, B, C 棟					長寿命化改善							
合計					72 戸							

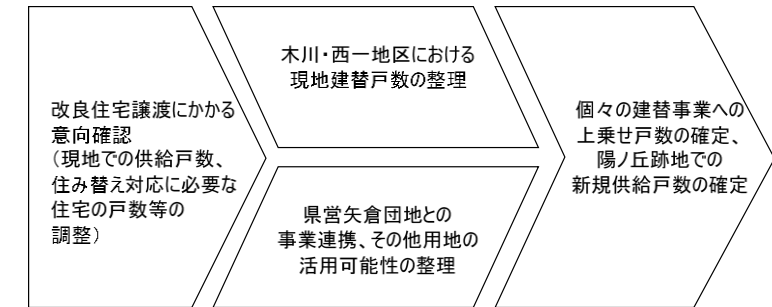
### 維持管理の方針

建替を実施しない住棟では、長期的活用を念頭においた定期的な点検と適切な経常修繕を行う。簡二住宅は、譲渡・売却対象となる改良住宅は計画修繕を行い、その他は建替となるため計画修繕は行わない。

## 6 建替事業の方針

### 建替事業の最適化の検討の流れ

本計画期間の建替は概ね矢倉地区、木川・西一地区、陽ノ丘地区の 3 地区に区分される。事業の推進にあたっては、まず木川・西一地区における改良住宅の譲渡処分とそれに伴う住み替えの全体像を把握する必要がある。その上で木川・西一地区における公営住宅の新規供給必要戸数を明らかにするとともに、矢倉団地における県営住宅との事業連携の可能性を検討し、最終的な団地ごとの上乗せ戸数を確定する。個々の建替事業で受け入れられない戸数分については、非現地で用地確保・建設を検討する。検討の流れは以下の通りとなる。



上記の流れを前提とした、本計画期間内における建替事業の実施スケジュールを以下に示す。公営住宅の最適化の検討や入居者等との調整を想定し、建替事業の実施可能時期は計画期間後半と見込み、本計画の次期改定時に具体化を図る。従前住棟の除却は一部計画期間外となる。

	現況戸数	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	将来戸数		
矢倉 1,2	48	・建替戸数の検討 ・統廃合等の検討 ・PFI、PPP等の民間活力による事業スキームの検討 等										滋賀県等との事業連携を図りつつ非現地を含めた建替事業	78	
玄甫	24													
玄甫北	6													
木川	86											高度利用による現地での建替事業		86
西一	6											近隣用地を活用した統合建替事業		20
下中ノ町	14											建替事業の上乗せ、陽ノ丘への新設等		132
(新規)	0	0										建替 184 戸、新規(最大)132 戸		316
合計	184	0										建替 184 戸、新規(最大)132 戸		316

## 7 用途廃止（譲渡・除却）にかかる事業の実施方針

本計画期間内において、簡易耐火 2 階建て住宅の改良住宅の用途廃止（譲渡）を進める。また、砂池団地の RC 住棟については、従前居住者の移転を進め、用途廃止の後に除却する。

なお、譲渡処分完了までの計画修繕は適宜実施する。

	現況戸数	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	将来戸数	
砂池 11 (RC)	16	譲渡処分の推進、移転住戸の確保										除却完了	0
その他改良住宅	234	譲渡処分までの計画修繕の実施										移転完了	0