

草津市公営住宅建替基本計画（概要版）

背景・課題

- ・「草津市住宅マスタープラン」では、公営住宅の総管理戸数は現状程度（585戸）を維持し、現代的仕様を満たさない住宅については「建替え」等を進めることとしている。
- ・「草津市市営住宅長寿命化計画」では、老朽化が著しい木川・西一・下中ノ町・矢倉・玄甫・玄甫北の6団地184戸を「建替え」と位置付け、また、新たに132戸を「新規整備」として、合計で316戸程度の公営住宅の建替事業を計画している。
- ・一方、「草津市公共施設等総合管理計画」では、人口減少社会における効率的な公共建築物の維持、更新を行うための基本的な方針（統廃合の原則等）を定めている。
- ・このため、公営住宅の建替えの効率的かつ効果的な実施に向け、中長期的な視点から、団地の再配置を含む最適な事業方針（全体事業フレーム）を策定する必要がある。

全体事業フレームの基本方針

① 超高齢社会に対応した公営住宅整備

- ・高齢者等の暮らしに配慮し、生活利便性（医療、福祉、交通等）の高い立地を選定する。
- ・高齢者世帯の増加と高齢化による世帯人員の減少、多様な世代の入居者確保の視点から、福祉施設の併設や子育て世帯等のバランスに配慮した住戸配置、間取り・設備の検討を行う。

② 市域の配置バランスに配慮した公営住宅整備

- ・草津市総合計画、都市計画マスタープラン等との整合を図り、将来的な市域における公営住宅の需給バランスの均衡を図るため、J R南草津駅周辺の戸数増加を検討する。
- ・現在の入居者の生活圏・コミュニティを保障するため、建替えは同一学区内を基本とする。

③ 財政負担の低減に配慮した公営住宅整備

- ・小規模団地は、集約化（3～4か所）により整備・管理コストの削減を目指す。
- ・財政負担の縮減のため、国が推奨するPFI事業による建替えおよび余剰地活用の検討を行う。

【表1】建替え対象団地の整備戸数の考え方

建替対象団地(敷地)	現戸数(戸)	建替えの考え方
木川団地	86	一団に広がる住宅地特性や地域需要への考慮が必要
西一・下中ノ町団地	20	
矢倉団地	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・玄甫北団地	30	
陽ノ丘団地跡地	(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戸程度整備

建替手法	整備戸数(戸)
現地で集約建替	80～90
隣接地で集約建替	20～30
玄甫近隣県有地等に集約建替	130～140(最大200)
上記事業の整備戸数により事業実施を判断する。	
	316程度

全体事業フレーム

■木川団地（86戸）山田学区

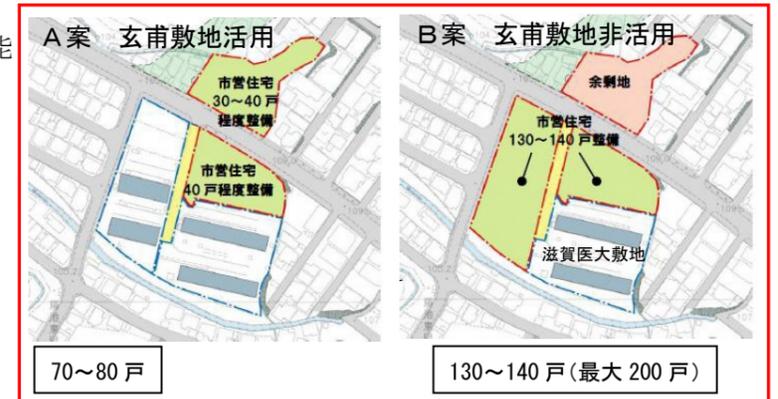
- ・面的に広がる現況市有地の状況や地域コミュニティおよび地域需要から、市有地（作業所敷地）を活用した「団地内のまとまった敷地での現地建替」とし、現管理戸数86戸程度（80戸～90戸）の整備とする。

■西一・下中ノ町団地（20戸）草津学区

- ・現在の敷地での建替えが困難であるため、「西一・下中ノ町団地周辺の近隣用地での非現地建替」とし、現管理戸数20戸程度（20戸～30戸）の整備を基本とする。
- ・西一・下中ノ町団地は、草津学区内の唯一の公営住宅であり、利便性が非常に高いことから、敷地確保が可能であれば市営住宅全体の再配置バランスを考慮し、最大で30戸程度の整備とする。

■矢倉団地（48戸）、玄甫団地（24戸）、玄甫北団地（6戸）：矢倉学区

- ・いずれの団地も現地建替は法規制条件上の制約が多く、現敷地での整備が困難。
- ・一方、玄甫団地近隣に県が所有し、売却を予定または利用程度が低いまとまった敷地（以下「玄甫近隣県有地等」と記載）が存在
- ・このため、事業の効率性が高く、入居者の仮移転も不要で、まとまった余剰地創出の観点から、矢倉、玄甫・玄甫北団地は集約建替とし、「玄甫近隣県有地等での非現地建替（集約移転）」とする。
- ・玄甫近隣県有地等は、複数の敷地所有者がおり、関係者との調整が必要。
- ・現在の土地利用状況から、滋賀医科大学敷地は計画に含めない。
- ・利便性が非常に高いことから、市営住宅全体の再配置バランスを考慮し、敷地活用が可能な範囲で集約化を進める。
- ・県有地活用範囲によりA案、B案の2案が考えられるが、A案は事業効率性が低いため、B案を基本案とし、130戸～140戸程度の整備とする。
- ・敷地確保状況により、最大200戸程度の整備の検討を行う。



■陽ノ丘団地跡地：山田学区

- ・用地取得費は不要だが、市域における公営住宅ストックの偏在性・立地（生活支援施設の状態など）等から整備優先度は低い。
- ・このため、利便性の高い玄甫近隣県有地等への集約整備の状況を踏まえ、再度整備戸数を検討するものとする。

整備優先順位の選定

- ・整備優先順位は、残法定耐用年数および建替敷地確保の状況により以下のとおりとする。（ただし、陽ノ丘団地（2期）は3事業を踏まえたうえで事業実施を判断するため優先順位からは除外。）
- | | | |
|--------------|---------------------|-------------------------|
| 順位 1位「即時着手」 | 木川団地（現地建替＋一部集約建替） | ・ 別途 個別建替実施方針を策定 |
| 順位 2位「早期着手」 | 西一団地・下中ノ町団地（集約建替） | ・ 用地選定後、速やかに事業着手 |
| 順位 3位「事業化検討」 | 矢倉団地、玄甫・玄甫北団地（集約建替） | ・ 用地協議と併せて事業化検討 |