

# 草津市公営住宅建替基本計画

令和3年3月

## <目 次>

<b>1</b>	<b>はじめに</b>	<b>1</b>
	(1) 背景・目的	1
	(2) 計画の位置付け	1
	(3) 計画対象	2
<b>2</b>	<b>対象団地の現状</b>	<b>3</b>
	(1) 団地の概要と位置	3
	(2) 団地別状況	5
	(3) 法規制等の条件	34
<b>3</b>	<b>全体事業フレームの検討</b>	<b>38</b>
	(1) 基本方針	38
	(2) 全体事業フレームの検討に向けた敷地選定において 留意すべきポイント	41
	(3) 各団地の評価と全体事業フレーム検討の方向性	42
	(4) 全体事業フレーム	55
<b>4</b>	<b>今後の検討課題</b>	<b>61</b>
	(1) 建替事業の検討課題	61

# 1 はじめに

## (1) 背景・目的

本市では、今後もしばらくの間、人口が増加すると見込まれるが、同時に今後は更なる高齢者人口の増加を迎えることから、所得が低く、住宅に困窮される市民を支える公営住宅へのニーズは、中長期的に高い水準で推移すると見込んでいる。

このため、「草津市住宅マスタープラン（平成24年3月策定、平成29年10月部分改定）」においては、市が管理する公営住宅の戸数は現状程度を維持し、老朽化が進み、現代적かつ福祉的な設備が未整備の団地については、超高齢社会の入居者ニーズに対応するため、建替えや長寿命化対策を計画的に進めていくこととしている。

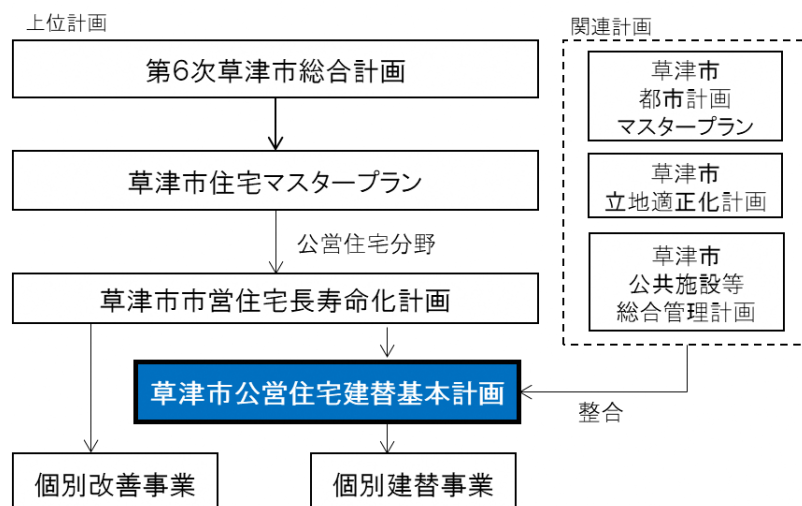
また、平成29年10月に改定した「草津市市営住宅長寿命化計画（平成23年度策定）」においては、特に老朽化が著しい6つの団地（矢倉団地、玄甫団地、玄甫北団地、木川団地、西一団地、下中ノ町団地）184戸を「建替え」と位置付け、また「新規整備」として最大で132戸の整備を計画したところである。

一方で、本市では、人口減少社会を迎えるにあたり、市全体の公共建築物の維持管理や更新等を効率的かつ効果的に進めることを目的として、平成28年3月に「草津市公共施設等総合管理計画」を策定し、施設更新時においては統廃合を原則とするなどの「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」を定めた。

本計画は、これらの状況を踏まえ、今後、本市が取り組む公営住宅の建替えを、より効率的かつ効果的な事業とするため、中長期的なマネジメントの視点から最適な事業方針（全体フレーム）を定めるとともに、早期に事業着手が必要な団地の選定を目的に策定するものである。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住宅マスタープラン」「草津市都市計画マスタープラン」「草津市立地適正化計画」「草津市公共施設等総合管理計画」等の上位計画および関連計画との整合に留意しつつ、「草津市市営住宅長寿命化計画」の建替事業の実施に関する計画として策定する。



### (3) 計画対象

本計画の対象は、「草津市市営住宅長寿命化計画」(平成 29 年 10 月改定)において、今後の活用方針を「建替え」と位置付けた建替対象団地 (6 団地) 184 戸および「新規整備」と位置付けた 132 戸の計 316 戸 (最大) の住戸とする。

#### ■建替対象団地

団地名	管理戸数
木川団地	86 戸
西一団地	6 戸
下中ノ町団地	14 戸
矢倉団地	48 戸
玄甫団地	24 戸
玄甫北団地	6 戸
合計	184 戸

#### ■新規整備分

132 戸

## 2 対象団地の現状

### (1) 団地の概要と位置

#### ① 建替対象団地（敷地）の状況

- ・建設年は、矢倉団地の昭和49年が最も古く、多くの団地が昭和50～60年前後である。
- ・木川団地、西一団地、下中ノ町団地、玄甫北団地は2階建ての簡易耐火造であり、法定耐用年数の残年数が10年未満の住棟が70戸と多数を占めている。
- ・基本設備として、風呂およびエレベーターが設置されておらず、駐車場は敷地スペースを利用している状態であり、現代的仕様を満たしていない。
- ・小学校区別では山田学区に86戸、草津学区に20戸、矢倉学区に78戸が配置されている。
- ・陽ノ丘団地は、168戸のうち36戸を建替え済であり、残り132戸は除却をし、現在は約1.3haの未利用地となっている。

#### ■建替対象団地（敷地）の現状

団地	小学校区	棟	建設年	管理戸数(戸)	構造	法定耐用年数	法定残年数	設備			間取	標準面積(m <sup>2</sup> )
								風呂	EV	駐車場※2		
木川団地	山田	1-6棟	S51	12	簡二	45年	1年	×	×	△	3DK	49.6
		7-13棟	S52	14			2年	×	×	△	3DK	49.6
		14-16棟	S56	6			6年	×	×	△	3DK	57.2
		17-21棟	S58	10			8年	×	×	△	3DK	57.2
		22-26棟	S59	10			9年	×	×	△	3DK	57.2
		27-36棟	S61	20			11年	×	×	△	3DK	63.3
		37棟	S62	2			12年	×	×	△	3DK	63.3
		38-44棟	S63	12			13年	×	×	△	3DK	63.3
西一団地	草津	1-3棟	S53	6	簡二	45年	3年	×	×	△	3DK	49.6
下中ノ町団地		1-3棟	S52	6	簡二	45年	2年	×	×	△	3DK	49.6
		4-7棟	S61	8					11年	×	×	△
矢倉団地	矢倉	1棟	S49	24	RC	70年	24年	×	×	△	3DK	43.3
		2棟	S50	24			25年	×	×	△	3DK	44.0
玄甫団地	山田	-	S51	24	RC	70年	26年	×	×	△	3DK	44.0
玄甫北団地		-	S54	6	簡二	45年	4年	×	×	△	3DK	55.4
陽ノ丘団地跡地	山田	除却済										

※1 令和2年3月31日時点

※2 △は公設以外の敷地を利用した駐車場（スペース）あり

## ②位置概況

- ・建替対象団地（敷地）はJR東海道本線 草津駅および南草津駅の2km圏内に位置している。
- ・都市計画道路に接している団地（玄甫団地）もあるが、その他の団地は幹線道路に接していない。
- ・陽ノ丘団地跡地は草津駅から2km以上離れている。

