

3 全体事業フレームの検討

(1) 基本方針

- ・平成29年10月に策定した「草津市市営住宅長寿命化計画」において、今後の活用方針を「建替え」と位置付けた6団地184戸（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）および「新規整備」と位置付けた最大132戸の建替事業を推進するにあたり、最も効果的かつ効率的な整備とするため、建替敷地の選定、整備戸数、事業手法等に係る「全体最適」となる全体事業フレームを整理することを目的として、以下のとおり3つの方針を定める。

① 超高齢社会に対応した公営住宅整備

公営住宅には、単身高齢世帯をはじめ多くの高齢世帯が入居しており、本市でも既に超高齢社会を迎えている。

公営住宅は、公的なセーフティネット住宅として、今後さらに高齢者や障害者等の住宅確保が困難な社会的弱者の方への供給が増加すると見込まれることから、建替えに際しては、建替団地におけるこれらの入居者の暮らしや地域コミュニティについて検討しておくことが重要である。

(生活利便性の確保)

- ・高齢者等の日常の買い物や移動が円滑に行えるよう可能な限り生活利便性（医療機関、スーパー、公共交通等の充足等）の高い敷地への整備を行う。

(間取り等の検討)

- ・建替対象団地の約5割が単身世帯であり、2人以下世帯は約7割を占める。市全体でも、今後世帯人員の減少が見込まれるため、これら入居者像に合った間取りや設備の検討を行う。

(バリアフリーの推進等)

- ・木川団地や西一・下中ノ町団地、玄甫北団地は2階建住宅となっている。住戸内に階段のある住宅はバリアフリーの観点から望ましいとは言えず、また、団地内での福祉サービスの効率性向上の観点からも、複数の住棟をまとめた敷地に集約整備（エレベーター付きの共同住宅タイプ）することを基本とする。

(福祉施設等の併設)

- ・高齢者を始め、多様な入居者が安心して暮らせるよう、また、地域福祉への負担軽減のため、公営住宅の集約整備を行う際は、併せて福祉施設等の併設を検討する。

(高齢世帯等への偏りへの配慮)

- ・公営住宅では入居者の高齢化により、コミュニティ活動を存続することが困難となった団地が複数存在している。公営住宅の持続可能な運営には、住民による自治活動が機能することが極めて重要であることから、一定数の子育て世帯等のファミリー世帯の入居を確保するなど、コミュニティ・ミックスの視点が必要である。
- ・このため、子育て世帯等のファミリー世帯の入居も想定し、これらの世帯にあった設備・間取りの導入についても検討を行う。
- ・小規模団地は、これらの対策が困難であり、コミュニティ活動を継続することがより困難で

あるため、集約化等による戸数拡大を検討する必要がある。

②市域の配置バランスに配慮した公営住宅整備

本市の公営住宅は、多くが昭和 50 年代に建設され、約 8 割が J R 草津駅を中心とした生活圏域に存在する。

J R 南草津駅の開業以降、市域における人口バランス等が大きく変化をしており、現在の公営住宅の配置状況は、一定の地域への偏りが強くなっている。

このような状況から、これからの建替事業を考えるにあたり、「草津市総合計画」や「草津市都市計画マスタープラン」等の上位計画が進める長期的な都市形成の方向性との整合を図り、また、住宅セーフティネットを市域にバランス良く配置する必要があることから、将来を見据えた公営住宅の最適な配置を検討する必要がある。

(建替敷地選定の考え方)

- ・現在入居者が居住している住宅の建替えにあっては、現入居者の暮らしにできる限り影響が生じないように、原則として現地での建替えを検討する。
- ・現地建替えの検討の結果、既存団地敷地内での建替えが困難である場合は、公営住宅法の規定を踏まえ、子どもの転校や高齢者等の福祉サービスの変更などへの影響を低減させるよう、同一小学区内を基本に移転建替を行う。

(新規整備の考え方)

- ・今後、新たに整備が必要な最大 132 戸の新規整備分については、既存入居者がいないため、市域全体の公営住宅の配置バランスの偏在性解消の観点から再配置を検討する。
- ・現在、公営住宅については、J R 草津駅的生活圏域に偏っていることから、可能な範囲で高穂中学校区、老上中学校区等の J R 南草津駅的生活圏域への配置を進める。
- ・再配置については、効率性を重視し、既存公営住宅の建替事業と一体的に進める。

(参考) 市内の公営住宅配置状況

学区		管理戸数		公営住宅	
小学校区	中学校区	小学校区	中学校区	市営住宅	県営住宅
草津学区	草津中学校区	20 戸	132 戸	20 戸	
渋川学区		112 戸			112 戸
山田学区	松原中学校区	190 戸	328 戸	122 戸	68 戸
笠縫学区		138 戸		138 戸	
常盤学区	新堂中学校区	80 戸	80 戸	80 戸	
矢倉学区	高穂中学校区	138 戸	138 戸	78 戸	60 戸
老上西学区	老上中学校区	15 戸	15 戸	15 戸	
合計		693 戸	693 戸	453 戸	240 戸

③ 財政負担の低減に配慮した公営住宅整備

公営住宅の整備および維持管理には、入居者により支払われる家賃に加え、多くの国費や市税が必要となることから、建替事業においては、建設コストの低減に加え、長期的な維持管理コストの削減を含め、長期的な財政負担の軽減策を企画しておくことが極めて重要である。

(集約建替の推進)

- ・小規模な住棟（2階建住宅を含む）については、住棟毎の建替えを行う場合、全体の事業数が増加し、また、入居者の仮移転・本移転の調整費用が必要となるとともに、小規模な住棟毎にエレベーター等の共用設備を設置することから、戸当たりの整備・維持管理コストが増高する。このため、小規模な住棟の建替えについては、可能な限り集約化を検討する。

(PPP・PFI事業の検討)

- ・建設コストの負担軽減には、民間事業者のノウハウを最大限に活用した施設整備を進めることが経済的であるとともに、事業実施に係る国からの財政支援の観点からも、できる限り国が推奨するPPP・PFI事業による実施の検討を行う。

(余剰地活用の検討)

- ・小規模な住棟や団地の集約化等により生じる余剰地については、総事業費の抑制の観点から、売却を含めPPP・PFI事業における民間事業者による活用等について検討を行う。

(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

① 立地環境

- ・公営住宅は、単身高齢世帯をはじめ高齢者世帯が多く入居しており、今後も高齢化が進展すると見込まれる。このため、公営住宅の立地は、人口減少社会の到来後も可能な限り、徒歩での買い物や移動などの日常生活が可能と見込まれる利便性の高い立地が望ましい。
- ・都市計画との整合を図るため、立地は「草津市立地適正化計画」における居住誘導区域内とし、将来的にも一定の生活利便性（医療、福祉、交通等の充足）のある立地を選定する。また、利便性の高い地域への再編により長期的に空き家化等による収入減リスクの低減効果も期待される。

② 敷地条件

- ・分散した団地毎の建替事業を実施した場合、事業期間が長期化する。また、現地建替は入居者の仮移転・本移転を伴うため、入居者の負担が大きくなる。
- ・円滑な建替事業の推進にあたっては、法規制条件（法的課題が少ないこと）や、工事車両動線等の考慮（通りにくくないこと）も重要な要素である。このような観点から、同一小学校区内で適地（整形・法規制条件が少ない・工事動線上の課題が少ない等）が見込める場合は、当該敷地に集約建替を行うことが望ましい。

③ 法規制条件

- ・法規制条件が少ない敷地（道路条件や一団地認定など）であることが望ましい。

④ 入居者負担

- ・現地建替の場合は、仮移転・本移転を伴うため、周辺に仮移転先となる市営住宅や民間賃貸住宅が一定数確保できる敷地であることが必要となる。仮移転は高齢の入居者等にとっては負担が大きいため、極力仮移転を抑制することが望ましい。

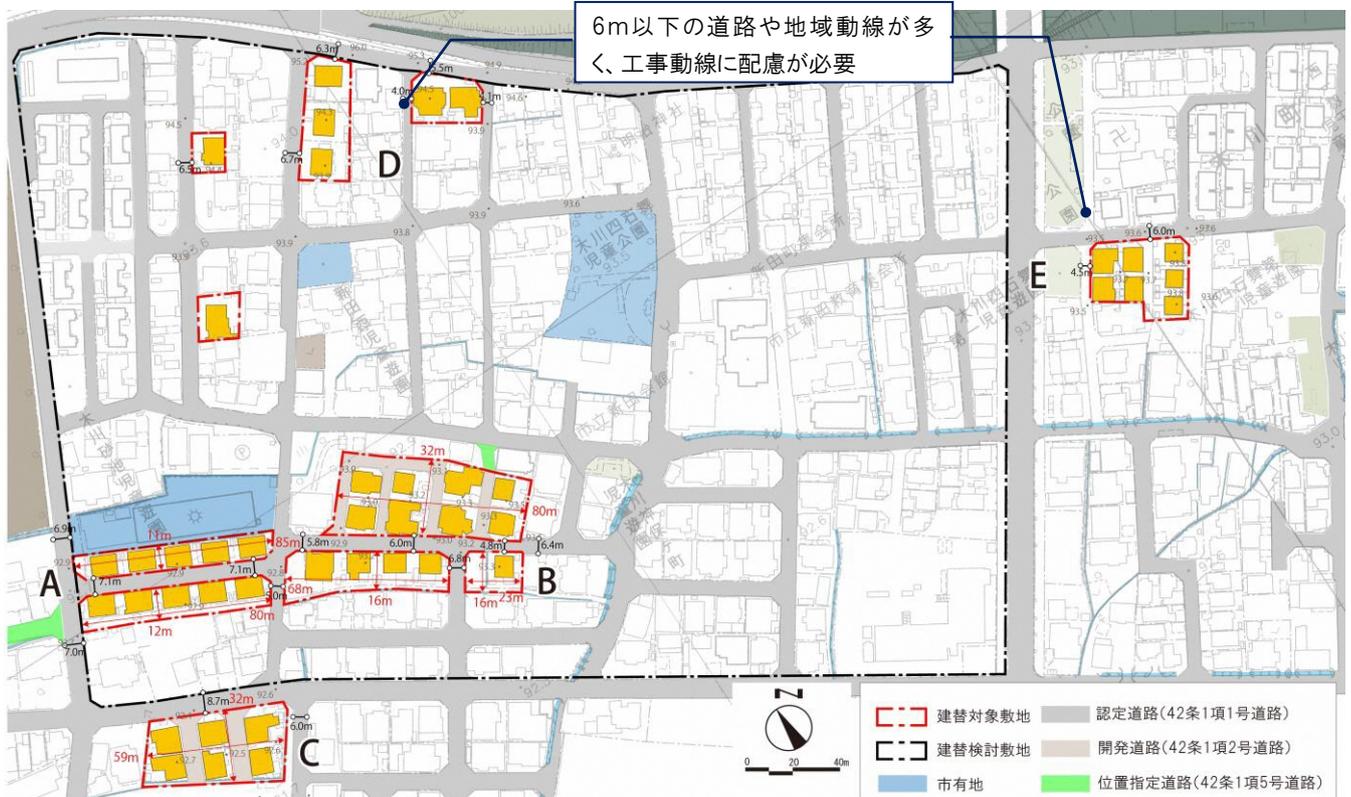
⑤ その他

- ・市営住宅は、セーフティネット住宅であり、市内の様々な地域で勤労・通学している市民にとって、均等にサービスを受ける機会を確保することが望ましい。そのため市営住宅の配置が生活圈ごとに、極度に偏ることがないように配慮する。
- ・市営住宅敷地を最大限に有効活用する観点から、余剰地を創出し、地域のまちづくりや入居者にとって必要と考えられる新たな機能・施設導入を図ることが望ましい。

(3) 各団地の評価と全体事業フレーム検討の方向性

- ・(1)の基本方針および(2)の留意すべきポイントをもとに、建替敷地選定における各団地評価と全体事業フレームの方向性を整理する。

1) 木川団地



【整備にあたっての課題・留意点】

① 立地環境

- ・JR草津駅から徒歩20分弱の立地。団地そばにはバス停がある。一方、周辺にはスーパーやホームセンターなどの商業施設が多く、周辺には図書館や体育館も立地しており、生活利便性は高いといえるエリアである。
- ・木川団地周辺は公的住宅が面的に広がっており、一団のコミュニティが形成されている。
- ・「草津市立地適正化計画」における「居住誘導区域」に位置（一部「工業地域」にあたる箇所は居住誘導区域外）し、団地北側は都市機能誘導区域に隣接している。（草津川跡地を挟む）

② 敷地条件

- ・2戸1棟タイプの2階建住宅が、小規模な敷地単位で分散して立地している。
- ・団地全体の道路が地域の生活動線となっており、また、6m未満の道路もあるため、分散して建替えを行った場合の安全な工事動線の確保に課題がある。
- ・街区Aの北側には、市所有地（大型共同作業所敷地（以下「作業所敷地」という。））があり、調整が必要であるが、市所有地においてまとまった建替敷地を確保することが可能である。

③ 法規制条件

- ・街区Aの北側の市所有地（作業所敷地）を建替敷地に含める場合は、区画変更が必要である。

また、街区Bで建替えを行う場合は、開発道路の廃道の可否（隣地の採光確保）についての調整が必要であり、廃道の場合は区画変更となる。

- ・洪水・内水ハザードマップによると、0.5m未満の浸水が予想されるエリア。配置計画や必要設備導入に関する検討が必要である。また雨水流出抑制施設については担当課との協議が必要である。

④ 入居者負担

- ・現地建替の場合は管理戸数 86 戸に対して入居世帯 71 世帯と入居率が高いため、仮移転が必要となる。ただし、周辺には市営住宅の空き家のほか、民間賃貸住宅も比較的多いため、受け皿確保は可能と考えられる。

⑤ その他

- ・現入居世帯は 71 世帯。隣接する改良住宅からの住み替えニーズも想定しておく必要あるものの、現時点で大幅な整備戸数の上乗せは不要な状況にある。
- ・現在の分散した小規模な敷地で建替事業を行った場合、余剰地は生じない。一方、街区A～Bや市所有地（大型共同作業所敷地）を建替敷地とし、共同住宅タイプの現地建替を行った場合、多くの余剰地（小規模）の創出が可能である。

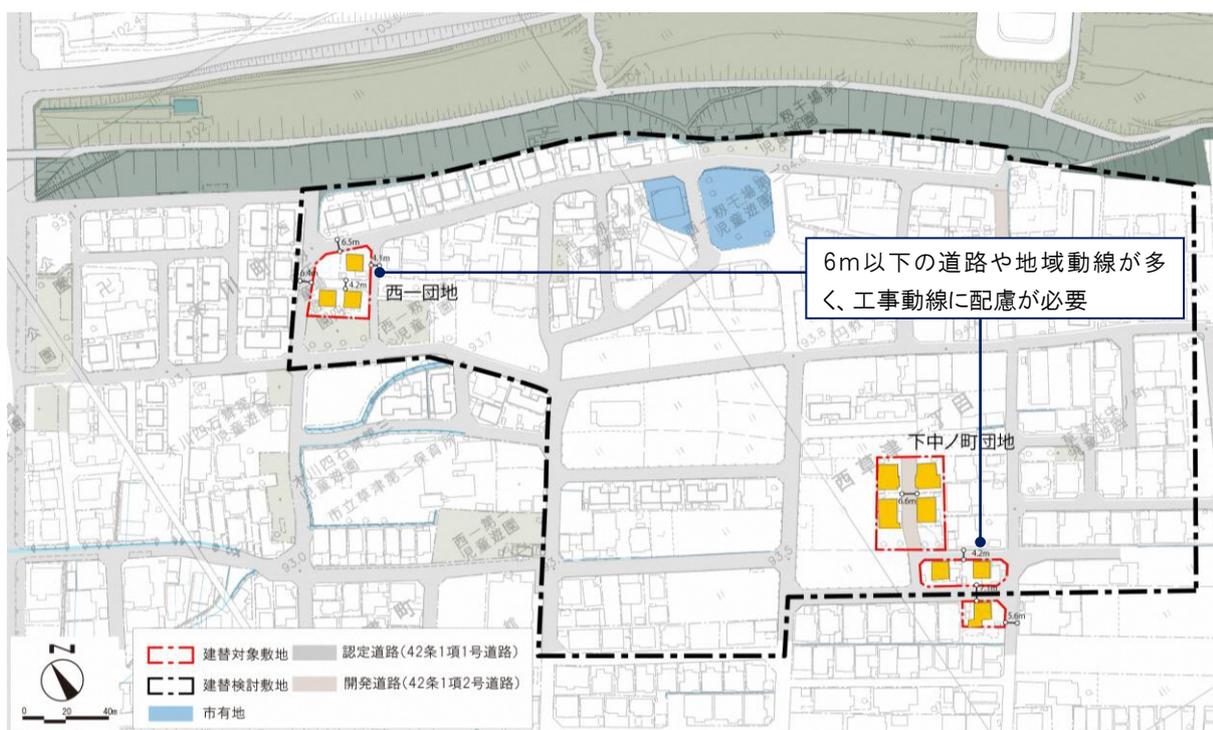
【現地建替および非現地建替の可能性】

- ・小規模敷地での現地建替については、(1)の基本方針で触れたバリアフリー化の確保、管理の効率性および②の敷地条件で触れた安全な工事動線の確保などの面から、共同住宅タイプによる集約整備は困難である。
- ・共同住宅タイプによる集約整備には、まとまった敷地が必要となるため、街区A～Bに隣接する市所有地（作業所敷地）を加え、一定の敷地規模（街区A＋市有地（作業所敷地）：約 2,880 m²、街区B：約 2,560 m²）の確保が可能である。これにより、現管理戸数の 86 戸程度※の整備は可能となる。（※街区Bの廃道が可能な場合 100 戸程度の整備が可能）
- ・一方、非現地建替を想定した場合、団地外かつ同一学区内にまとまった規模の建替敷地として、陽ノ丘団地跡地（P52）があるが、立地の利便性の面で劣るほか、一団に形成されている現在のコミュニティの確保の面から、他敷地への移転建替は適さない。

【全体事業フレームの検討の方向性】

- ・建替敷地については、面的に広がる現在の立地状況やコミュニティおよび地域需要、隣接した建替適地（市所有地（作業所敷地））があることを考慮し、「団地内のまとまった敷地での現地建替」とする。
- ・整備戸数については、一定の生活利便性が確保された立地であることから、新たな入居世帯を想定し、現管理戸数程度の整備戸数とする。

2) 西一・下中ノ町団地および近隣用地



【整備にあたっての課題・留意点】

① 立地環境

- ・ J R 草津駅から徒歩 10 分強で草津駅周辺の商業施設も利用可能な立地であり、生活利便性は高いエリアである。
- ・ 西一・下中ノ町団地周辺は公的住宅が面的に広がっており、一団のコミュニティが形成されている。
- ・ 「草津市立地適正化計画」における「居住誘導区域」に位置し、団地北側および団地東側はそれぞれ都市機能誘導区域に隣接している（草津川跡地・ J R 東海道線を挟む）。

② 敷地条件

- ・ 2 戸 1 棟タイプの 2 階建住宅が、小規模な敷地単位で分散して立地している。
- ・ 団地周辺道路は地域の生活動線となっており、また、6m未満の道路もあるため、分散して建替を行った場合の安全な工事動線の確保に課題がある。
- ・ 団地周辺には、低未利用地や小規模な公有地が存在しており、調整が必要であるが、建替用地を取得（または転用）し、建替敷地を確保することは可能と考えられる。

③ 法規制条件

- ・ 洪水・内水ハザードマップによると、0.5m未満の浸水が予想されるエリア。配置計画や必要設備導入に関する検討が必要である。また雨水流出抑制施設について協議が必要である。

④ 入居者負担

- ・ 現地建替の場合、管理戸数 20 戸に対して入居世帯 17 世帯と入居率が高く、仮移転が必要に

なる。周辺には民間賃貸住宅も比較的多くあるため、移転先確保は可能と考えられる。

- ・西一・下中ノ町近隣にて新たに建替用地を取得（または転用）し、建替敷地とした場合は、仮移転は生じない。

⑤ その他

- ・現入居世帯は17世帯。利便性が高い立地環境であり現戸数以上の整備が望ましい。
- ・隣接する改良住宅からの住み替えニーズも想定しておく必要あるものの、現時点で大幅な整備戸数の上乗せは不要な状況にある。
- ・現在と同様に分散した敷地で建替を行った場合、余剰地は生じない。一方、西一・下中ノ町近隣にて新たな用地を取得（または転用）し、共同住宅タイプの非現地建替を行った場合は、小規模な余剰地創出が可能である。

【現地建替および非現地建替の可能性】

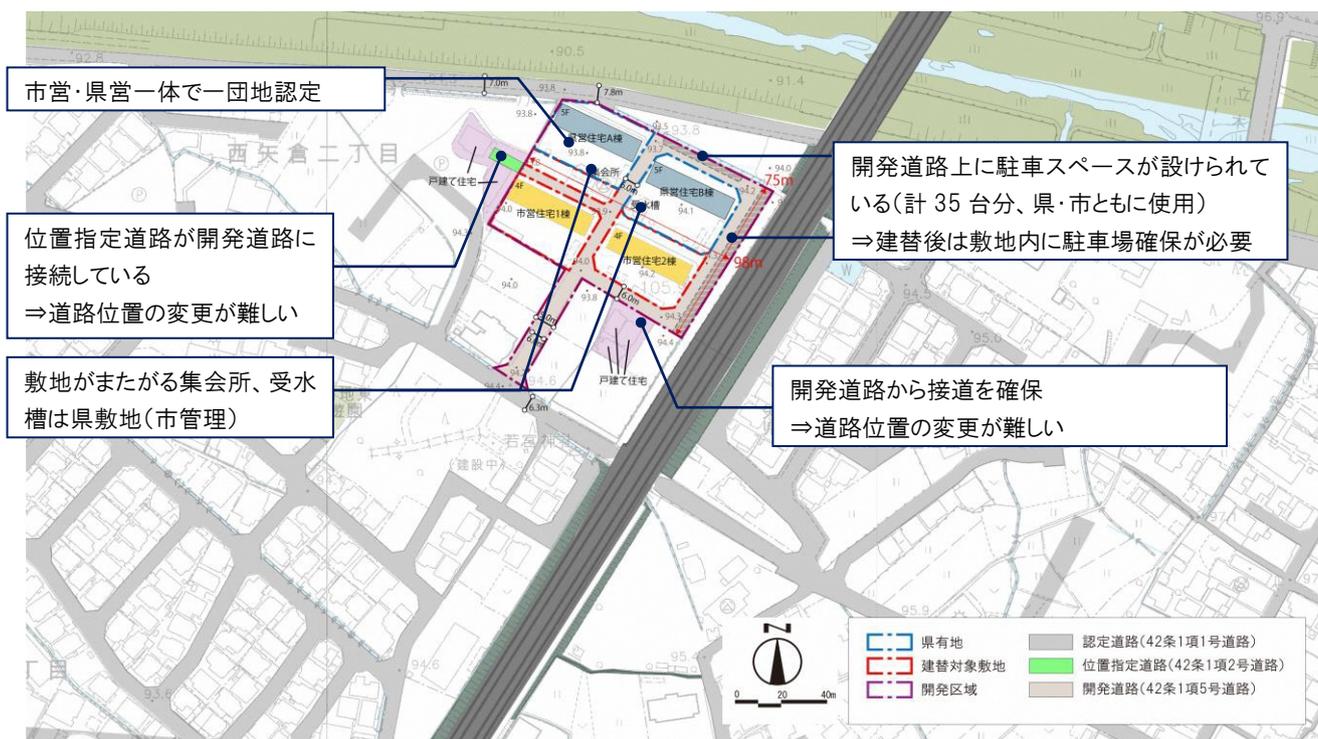
- ・小規模敷地での現地建替については、(1)の基本方針で触れたバリアフリー化の確保、管理の効率性および②の敷地条件で触れた安全な工事動線の確保などの面から、共同住宅タイプによる集約整備は困難である。
- ・共同住宅タイプによる集約整備には、まとまった敷地が必要となるため、西一・下中ノ町団地の近隣において、一定規模の建替用地を確保した上で、同一小学校区内での非現地建替とし、現敷地は、余剰地として売却等の検討を行うことが望ましい。
- ・近隣以外での非現地建替については、同一小学校区内にまとまった規模の建替敷地を確保することが困難であり、また、西一・下中ノ町団地は草津学区唯一の団地で、利便性も高く、現在の地域コミュニティや市営住宅の配置バランスの面からも他学区への移転建替には適さない。



【全体事業フレームの検討の方向性】

- ・建替敷地については、面的に広がる現在の住宅状況や地域コミュニティおよび地域需要、周辺に低未利用地があることを考慮し、「団地周辺の近隣用地での非現地建替」とする。
- ・整備戸数については、新たな敷地の確保の状況によるものの、生活利便性が確保された地域であることから、新たな入居世帯も想定し、現管理戸数程度の整備戸数とする。

3) 矢倉団地



【整備にあたっての課題・留意点】

① 立地環境

- ・ JR南草津駅から徒歩 20 分弱の立地。スーパー等の生活利便施設からはやや距離があるものの、国道 1 号に近くロードサイドショップは多い。一定の交通便利性が確保されたエリアである。
- ・ 「草津市立地適正化計画」における「居住誘導区域」に位置する。

② 敷地条件

- ・ 草津川・鉄道敷に囲まれた旗竿敷地のため、土地利用が限定される敷地。
- ・ 県営矢倉団地が隣接し、集会所は市・県の両敷地にまたがっているほか、受水槽は県敷地で市管理など、所有・管理関係が複雑である。

③ 法規制条件

- ・ 市営矢倉団地と県営矢倉団地の敷地は、建築基準法の一団地認定がかかっている。
- ・ 団地内に開発道路（市有地）があるが、①一団地認定を解除した場合の県営住宅の接道が必要、②当該開発道路を接道とした戸建住宅がある、③開発道路から位置指定道路を接続させ、当該位置指定道路を接道としている戸建住宅があることなどから、建替えにあたって開発道路の位置を変更することは難しい。
- ・ 開発道路上の余剰地に、市営住宅・県営住宅双方の駐車区画を確保しているため、現地建替を行う場合は、駐車場用地を新たに確保する必要がある。
- ・ 洪水・内水ハザードマップによると、敷地の一部が 0.5m未満の浸水が予想されるエリア。

配置計画や必要設備導入に関する検討が必要である。

④ 入居者負担

- ・現地建替の場合は現在の入居世帯 35 世帯について、仮移転が発生するが、周辺に民間賃貸住宅は少ないため遠方への仮移転の可能性がある。

⑤ その他

- ・現地建替を行う場合、余剰地は生じない。
- ・団地外で非現地建替を行う場合は、まとまった余剰地が創出可能であるが、草津川と鉄道敷きに挟まれた旗竿敷地であり、③のとおり開発道路の位置を変更することも難しいため、土地利用は限定されると考えられる。

【現地建替および非現地建替の可能性】

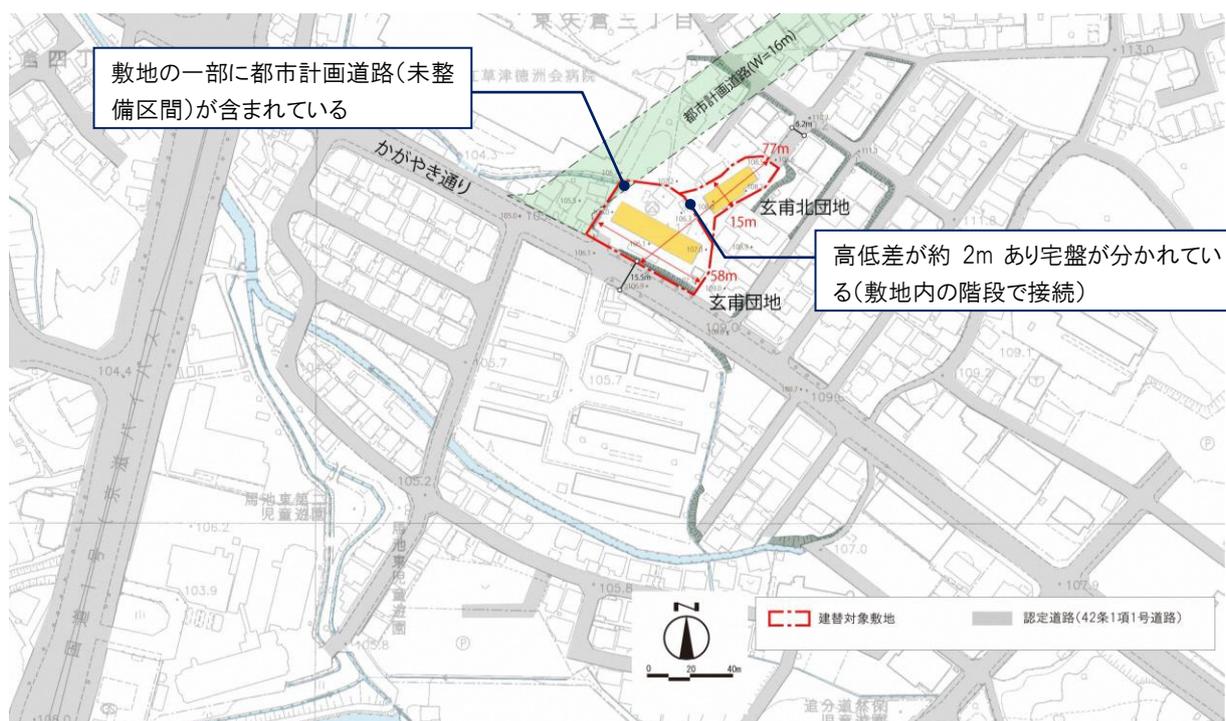
- ・現地建替は、a 市の単独建替、b 市と県との一体建替が想定される。いずれの場合も県の意向・タイミング・コストの調整が必要であるが、とくに後者は、滋賀県に建替意向があることが前提条件となるが、現時点で建替の計画はない状況である。
- ・a 市の単独建替の場合は、法的規制が厳しく、駐車場整備も必要なため、現戸数分の確保ができないと想定される。
- ・団地外での非現地建替とした場合、団地外かつ同一小学校区（矢倉学区）内にまとまった規模の建替敷地を確保する必要がある。



【全体事業フレームの検討の方向性】

- ・建替敷地については、現敷地は法的制約が大きく、現管理戸数の確保が難しいこと、財政負担の軽減等の面から、現地建替は行わず「団地外での非現地建替」とし、非現地建替の敷地は「同一小学校区内から適地を選定」する。
- ・整備戸数については、非現地建替の敷地において現管理戸数以上の整備戸数を確保する。

4) 玄甫・玄甫北団地



※面積はCAD図から図測

【整備にあたっての課題・留意点】

① 立地環境

- ・ JR南草津駅 15分程度の立地。団地前にはバス停がある。かがやき通り沿いにある市内における好立地。スーパーや病院等の施設も多く生活利便性が確保されたエリアである。
- ・ 「草津市立地適正化計画」における「居住誘導区域」に位置する。

② 敷地条件

- ・ 玄甫団地と玄甫北団地の敷地境界には約 2mの高低差があり宅盤が分かれている。また、両団地ともに敷地が若干不整形となっている。
- ・ 玄甫団地は幅員 15.5m のかがやき通りに接道するが、出入口には制約がある。玄甫北団地は幅員 6.2m の団地内市道に接道している。

③ 法規制条件

- ・ 玄甫団地の敷地内（西側）に都市計画道路（未整備区間）が含まれており、当該部分の土地利用が制限される。
- ・ 洪水・内水ハザードマップによると、玄甫・玄甫北団地は浸水エリアに該当しない。

④ 入居者負担

- ・ 現地建替の場合は、現入居世帯の 24 世帯に仮移転が発生するが、周辺に民間賃貸住宅は少ないため遠方への仮移転の可能性がある。

⑤ その他

- ・玄甫・玄甫北団地敷地での現地建替を行う場合、余剰地は生じない。非現地建替を行う場合はまとまった余剰地を創出可能である。当該余剰地は幹線道路に接道するため、需要は高いと考えられる。
- ・かがやき通りを挟んだ隣接地に、用途廃止および売却が予定されている滋賀県東矢倉教職員住宅敷地等のまとまった敷地が存在している。

【現地建替および非現地建替の可能性】

- ・現地建替を行った場合は、30～40戸の整備が可能。なお、同一学区である矢倉団地の管理戸数（48戸）相当分を上乗せ整備はできない。
- ・団地外での非現地建替を行う場合、同一学区（矢倉学区）内にまとまった規模の建替敷地を確保する必要があるが、適地として隣接に既に用途廃止および売却が予定されている滋賀県東矢倉教職員住宅敷地等がある。

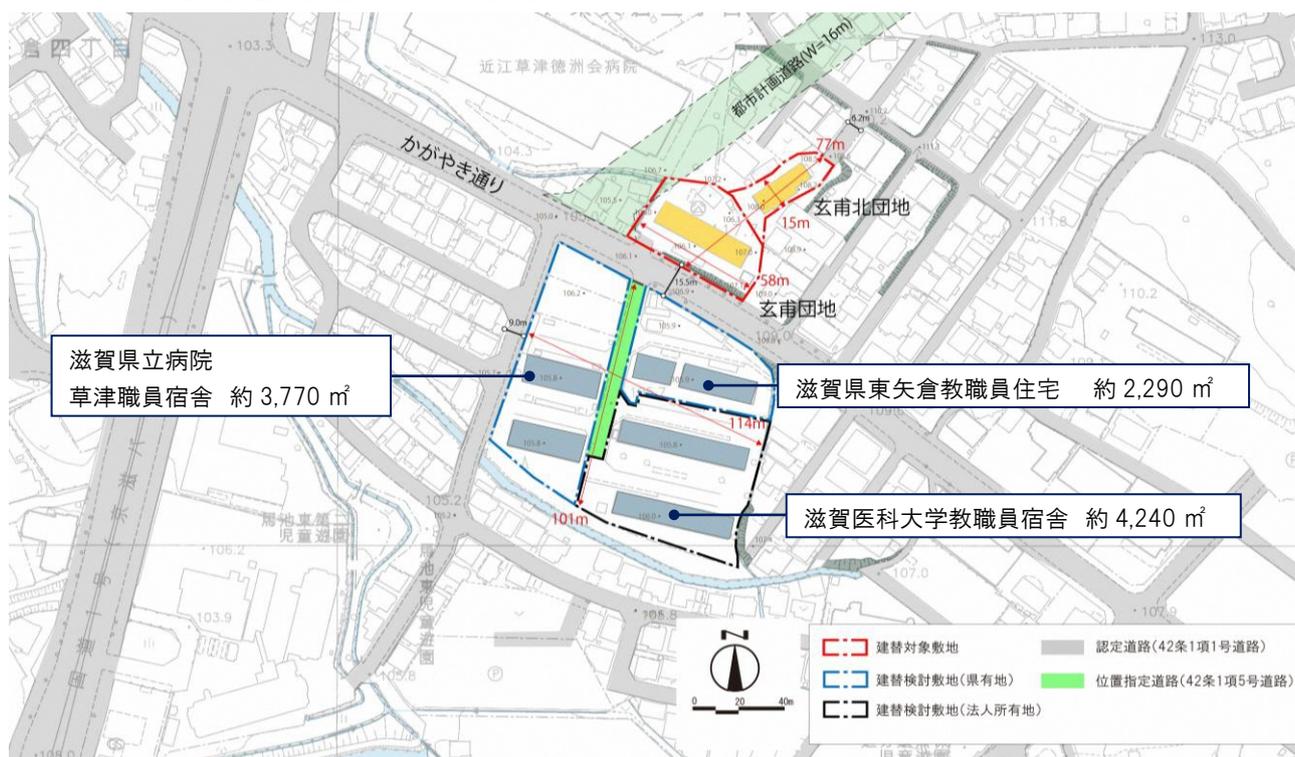
【全体事業フレームの検討の方向性】

- ・建替敷地については、現敷地にて現管理戸数の確保は可能であるが、敷地上の制約が大きく、効率的な土地利用が困難など現地建替には課題が多い。
- ・このため、建替敷地については、「団地外での非現地建替」（隣接する県有地等を想定）および「団地敷地内での現地建替」の2パターンが考えられる。
- ・整備戸数については、現地または玄甫隣接県有地等において、現管理戸数程度の整備戸数を確保する。

■矢倉団地、玄甫・玄甫北団地の評価結果（まとめ）

- ・矢倉団地および玄甫・玄甫北団地については、同一小学校区内の公営住宅であり、いずれも「同一小学校区内での非現地建替」となる。このため「同一小学校区内」において建替敷地を確保し、団地を集約化して建替事業を行うことが望ましい。
- ・玄甫・玄甫北団地のかがやき通りを挟んだ隣接地（同一小学校区内）には、近く用途廃止が予定されている滋賀県東矢倉教職員住宅を含む、まとまった規模の敷地（「玄甫団地近隣県有地等」と記載）が存在している。
- ・以上の状況を踏まえ、当該「玄甫団地近接県有地等」を「建替検討敷地」に加え、次頁において敷地の評価を行う。

5) 玄甫団地近隣県有地等



※面積はCAD図から図測

【整備にあたっての課題・留意点】

① 立地環境

- ・ JR南草津駅から15分程度の立地。団地前にはバス停があり、かがやき通り沿いにある市内でも好立地である。徒歩圏にスーパーや病院等も多く、生活利便性が確保されたエリアである。
- ・ 「草津市立地適正化計画」における「居住誘導区域」に位置する。

② 敷地条件

- ・ 県有地である位置指定道路、滋賀県東矢倉教職員住宅（約2,290 m²）、滋賀県立病院草津職員宿舎（約3,770 m²）の3つの敷地と滋賀医科大学所有の滋賀医科大学教職員宿舎敷地（約4,240 m²）で構成され、位置指定道路を含めて合計で約10,890 m²である。
- ・ 敷地全体として、高低差のないフラットな敷地形状となっている。

③ 法規制条件

- ・ 敷地内に位置指定道路（県有地）があり、滋賀医科大学教職員宿舎敷地の接道となっているため、位置指定道路の付替等は難しい。
- ・ 洪水・内水ハザードマップによると、滋賀医科大学教職員宿舎の敷地の一部は0.5m未満の浸水が予想されるエリアとなっている。

④ 入居者負担

- ・ 玄甫・玄甫北団地の入居世帯にとっては、当該敷地を建替敷地とした場合、かがやき通りを

挟んだ近隣地への住替えとなる。同一小学校区内（矢倉学区）で、かつ、仮移転が発生せず入居者負担は少ない。また、矢倉団地の建替敷地として考えた場合においても、同一小学校区内（矢倉学区）で、かつ、仮移転は発生しない。

⑤ その他

- ・敷地の組合せ（敷地規模）次第では、玄甫・玄甫北団地（30戸）と矢倉団地（48戸）の現管理戸数に加え、市域で新規整備が必要な最大132戸の集約整備が可能である。
- ・滋賀県東矢倉教職員住宅は、県において、令和4年度での用途廃止が予定されており、近く敷地の売却を予定されている。
- ・滋賀県立病院草津宿舎は、現在も一部入居者がおられるが、多くが空家状態となっている。
- ・滋賀医科大学教員宿舎は、多くの入居者が居住されており、敷地の利活用の状況は高い。
- ・複数の敷地所有者がおり、調整が必要であるが、利便性も高く、また、市域の公営住宅の配置バランスの改善の観点からも公営住宅の敷地には適した敷地と言える。

【現地建替および非現地建替の可能性】

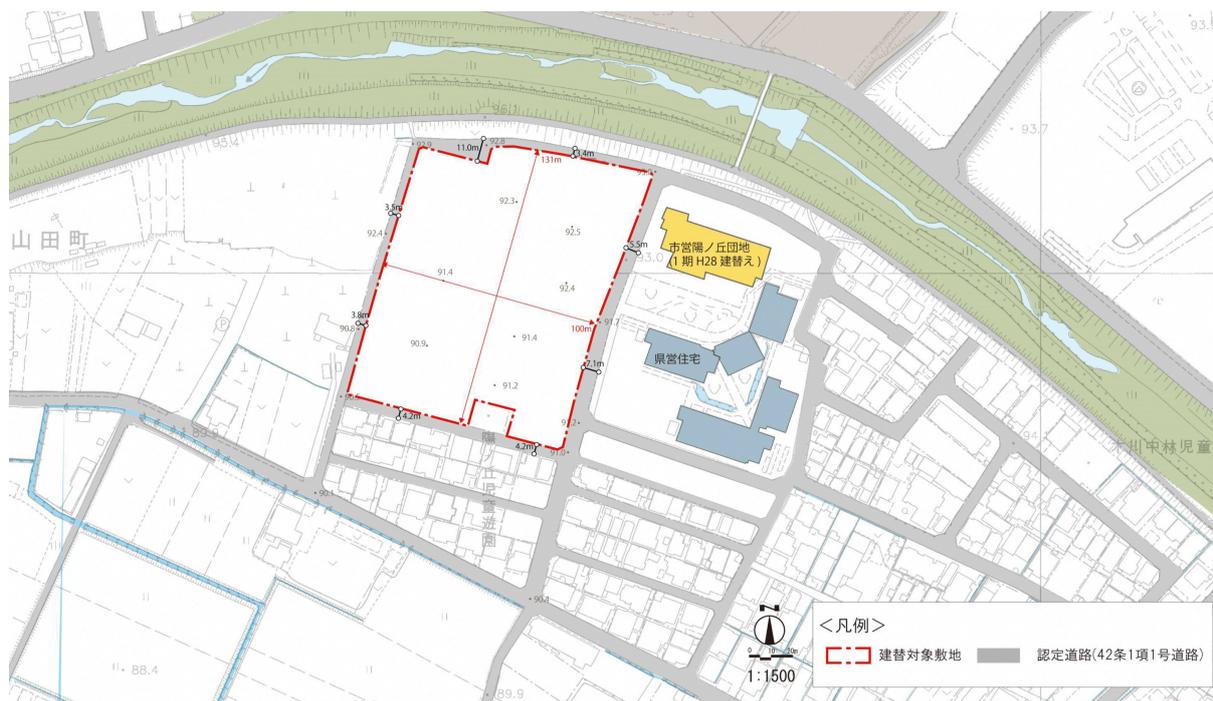
- ・矢倉団地および玄甫・玄甫北団地の「非現地建替」敷地と想定した場合、団地外かつ同一小学校区内でのまとまった規模の敷地として適切な選択枝である。
- ・現在も公的団地であるため、公営住宅整備において大きな土地利用の変更を伴わない。
- ・滋賀県東矢倉教職員住宅は、令和4年度での用途廃止が予定されており、また、滋賀県立病院草津宿舎についても多くが空き家となっており、滋賀県が所有する敷地については活用の可能性は高いと考えられる。
- ・滋賀医科大学教員宿舎は、多くの入居者がおられることから、現時点では利活用の可能性は低いと考えられる。



【全体事業フレームの検討の方向性】

- ・3)4)5)の検討結果をあわせると、建替敷地については、「①玄甫・玄甫北団地敷地内での現地建替+近隣県有地等の非現地建替」または「②近隣県有地等の非現地建替」の2つの方向性となる。
- ・ただし、①のケースは、建替後も小規模団地となることから、3つの基本方針の観点から優先度は低い。
- ・整備戸数については、高い生活利便性を備えた立地であり、市域の公営住宅の配置バランスの観点から、玄甫・玄甫北団地、矢倉団地の現管理戸数に加え、確保可能な敷地の範囲で新規整備分（132戸）を集約整備することが望ましい。

6) 陽ノ丘団地跡地



【整備にあたっての課題・留意点】

① 立地環境

- ・ J R 草津駅から直線距離で 2km 以上離れた位置に立地。徒歩 10 分以内にスーパーが 2 店あるものの、草津川跡地を横断する必要性があり、高齢者等による徒歩での利用は困難な環境となっている。医療施設は徒歩 10 分圏内にあるものの、総じて交通利便性や生活利便性は他の候補地と比べ劣る。
- ・ 「草津市立地適正化計画」における「居住誘導区域」に位置するが、市街化調整区域にも隣接するエリアである。

② 敷地条件

- ・ 市営陽ノ丘団地 (36 戸) は建替えが平成 28 年度に完了しており、建替検討敷地の建物は除却完了済となっており、約 1.3ha のまとまった整形地となっている。
- ・ 敷地西側と北側は 4m 未満の道路に接道しており拡幅が必要。敷地内の高低差は国土地理院地図上 1.0~2.0m であるが、現在は更地のためほぼフラットな形状である。

③ 法規制条件

- ・ 洪水・内水ハザードマップによると、建替検討敷地は浸水エリアに該当しない。

④ 入居者負担

- ・ 当敷地は、現在入居者がいないため、新規整備候補地としての活用が検討される。移転建替事業としては、同一小学校区内での移転を基本としており、矢倉団地や玄甫団地・玄甫北団地の建替移転先としては不適である。

⑤ その他

- ・当敷地の周辺は、分譲住宅地が広がっており、余剰地とした場合約 1.3ha のまとまった余剰地として、住宅地としてのポテンシャルは高い。
- ・近隣に市営陽ノ丘団地（1期）36戸、県営陽ノ丘団地 68戸、旧草津川北側に笠縫団地 138戸と公営住宅が多く立地するエリアとなっており、公営住宅の偏在性が高いエリアであり、また、生活利便性が高くまとまった戸数規模の建替えを検討している木川団地と同一小学校区であり、草津市全体での市営住宅の配置バランスへの考慮が必要である。
- ・山田小学校区内の敷地であり、他小学校区からの移転建替地としては適さない。

【当敷地での建替可能性】

- ・当該敷地で公営住宅を整備する場合、最大 200戸程度の新規整備が可能であるが、学区が異なる矢倉団地や玄甫・玄甫北団地の移転建替敷地としては不適である。
- ・また、生活利便性の状況や市営住宅の配置バランスの観点から踏まえると、整備優先度は低いと考えられる。
- ・建替えにあたっては、余剰地部分の活用を含め、検討が必要と考えられる。



【全体事業フレームの検討の方向性】

- ・仮移転のない新規整備敷地として考えられるが、生活利便性の問題や市営住宅の配置バランスの考慮が必要となるため、他の建替事業の状況を踏まえ整備方針を整理する必要があることから、「他団地での現地・非現地建替の状況を鑑みて当敷地での建替実施及び整備戸数を判断する」方向性とする。

■各団地の状況整理および全体事業フレーム検討の方向性（まとめ）（■ 建替対象敷地、■ 建替検討敷地）

- 【凡例】
 表内使用記号
 ◎…非常に適している
 ○…適している
 △…少し課題がある
 ▲…大きな課題がある

		木川団地	西一・下中ノ町団地および近隣用地	矢倉団地	玄南・玄南北団地	玄南団地近隣県有地等	陽ノ丘団地跡地
入居世帯／管理戸数 ※入居世帯数はR1.7月時点		71世帯/86戸	西一：5世帯/6戸 下中ノ町：12世帯/14戸	35世帯/48戸	玄南：22世帯/24戸 玄南北：2世帯/6戸	— (除却済)	— (除却済)
整備にあたっての課題・留意点	①立地環境	△草津駅徒歩20分弱。団地付近にバス停 ○徒歩圏にスーパー・ホームセンター等商業施設有 ○公的住宅が面的に広がる (一団のコミュニティ)	○草津駅徒歩10分強 ○草津駅周辺の商業施設利用可能 ○公的住宅が面的に広がる (一団のコミュニティ)	△南草津駅20分弱。 △国道1号近く、スーパー等の生活利便施設から距離はあるが、ロードサイドショップ多い	○南草津駅15分程度。団地前にバス停 ◎かがやき通沿いの好立地、徒歩圏にスーパー・病院等施設有り	▲駅から2km以上。 徒歩圏の生活施設が乏しく、他団地と比べ利便性が劣る	
	②敷地条件	▲小規模な敷地が分散 ▲6m未満の道路があり安全な工事動線確保が困難 ○街区Aの北側市有地(作業所敷地)活用により、まとまった建替敷地の確保が可能	▲小規模な敷地が分散 ▲6m未満の道路があり安全な工事動線確保が困難 △近隣の未開発地や公有地等による新たな建替敷地の確保は可能。	△草津川・鉄道敷に囲まれた旗竿敷地 ▲県営矢倉が隣接。集会所が両敷地にまたがる、受水槽は県敷地+市管理など、 所有・管理関係が複雑	▲団地敷地境界に約2mの高低差 ▲敷地がやや不整形	○県有地部分は不整形だがまとまった敷地 ○高低差なくフラット ▲敷地所有者が複数。調整が必要	◎まとまった整形地
	③法規制条件	△市有地を含めた現地建替の場合、街区Aは区画変更が必要。街区Bは開発道路の廃道の可否の調整が必要 △0.5m未満の浸水予想エリア △ 雨水流出抑制施設については協議が必要	△0.5m未満の浸水予想エリア △ 雨水流出抑制施設については協議が必要	▲市営・県営で建築基準法上の一団地認定。 ▲隣接戸建が、開発道路⇄位置指定道路で接道有り。既存道路の付替等は困難。 ▲開発道路上空地に市営・県営の駐車場有り △0.5m未満の浸水予想エリア	▲都計道(未整備区間)が敷地内に整備予定 ○浸水非該当エリア	△位置指定道路により敷地の接道確保位置指定道路の付替等は難しい。 △一部が0.5m未満の浸水予想エリア	○浸水非該当エリア
	④入居者負担	△ 現地建替の場合、仮移転必要 。ただし、周辺には市営住宅の空き家があるほか、民間賃貸住宅も比較的多い	△ 現地建替の場合仮移転あり 。ただし周辺には民間賃貸住宅が比較的多い ○ 近隣用地確保の場合、仮移転なし	▲ 現地建替の場合、仮移転あり 。ただし周辺に民間賃貸住宅は少ない	▲ 現地建替の場合、仮移転あり 。周辺に民間賃貸住宅も少ない	◎ 近隣県有地等活用 の場合、 仮移転なし	▲山田小学校区内の他団地からの移転先としては不適。
	⑤その他	△近隣の改良住宅からの住み替えニーズの検討が必要。 住替え希望世帯は少ない ▲分散した敷地で 現地建替を行う場合は余剰地なし 。まとまった敷地で行えれば 余剰地創出可能(小規模敷地)	△同左 ▲同左	▲ 現地建替を行う場合、余剰地は生じない ○ 非現地建替の場合は余剰地創出(土地利用は限定的)	▲ 現地建替を行う場合、余剰地はない ○ 非現地建替の場合は余剰地創出可能(幹線道路沿いのため施設需要は高い) ◎ 隣接に滋賀県が一部売却を予定している纏まった敷地(玄南周辺県有地等)が存在	○当敷地を建替敷地としない場合は 最大約1.3hのまとまった余剰地として売却等可 ▲近隣に公営住宅集中。 市営住宅の配置バランスの考慮が必要	
現地建替および非現地建替の可能性		▲分散敷地での建替はバリアフリー化、管理効率性、工事動線確保から困難 ○街区A～B+隣接市有地(作業所敷地)での現地建替は86～100戸可能 △団地外の同一学区内の建替適地として陽ノ丘団地跡地有。ただし、利便性や地域コミュニティ確保の面から不適	▲分散敷地での建替はバリアフリー化、管理効率性、工事動線確保から困難。 ○団地周辺の低未利用地(近隣用地)を確保した上での非現地建替 ▲団地外かつ同一学区内に建替適地なし ▲草津学区唯一の公営住宅であり、立地も良く、学区外への移転には適さない。	現地建替は、a市の単独建替、b市・県の一体建替を想定 ▲a 現管理戸数の確保ができない ▲b 現在、県営住宅の建替計画はない。 △非現地建替の場合は同一学区内での建替敷地の確保が必要	▲現地建替では、現戸数の整備は可能(仮移転あり)。なお、コミュニティ、維持管理コストに課題。 ○団地外、同一学区内の建替用地として、「近隣県有地等」が隣接。敷地全体では最大200戸程度の整備が可能 ▲現在の利用状況から、滋賀医大敷地の活用可能性は低いと判断される。	▲最大200戸程度の新規整備が可能。ただし、生活利便性や市営住宅の配置バランスの観点から整備優先度は低い。 ○余剰地(住宅地等)としてのポテンシャルが高い。	
全体事業フレームの検討の方向性		【建替敷地】 ・「団地内のまとまった敷地での現地建替」 【整備戸数】 ・現管理戸数程度の整備戸数	【建替敷地】 ・「団地周辺の近隣用地での非現地建替」 【整備戸数】 ・現管理戸数程度の整備戸数	【建替敷地】 ・「団地外での非現地建替」 ➢「同一小学校区内から適地を選定」 【整備戸数】(共通) ・矢倉団地、玄南・玄南北団地の現管理戸数以上の整備戸数(新規整備分戸数の上乗せ整備の検討)	【建替敷地】 ・「玄南・玄南北団地敷地内での現地建替+近隣県有地等の非現地建替」又は ・「近隣県有地等における非現地建替(集約移転)」	【建替敷地】【整備戸数】 ・配置バランス等を考慮し、「他団地での現地・非現地建替の状況を鑑みて当敷地での建替実施及び整備戸数を判断」	

(4) 全体事業フレーム

1) 全体事業フレーム案

- ・(3) で整理した団地別の評価および全体事業フレームの検討の方向性を元に、全体事業フレームを次のとおり整理する。

木川団地

- ・面的に広がる現在の立地状況や地域コミュニティおよび地域需要を考慮し、**隣接する建替適地(市所有地(作業所敷地))を活用し、「団地内のまとまった敷地での現地建替」**を行う。
- ・整備戸数については、生活利便性が高く新たな入居世帯も想定される一方、市域全体の市営住宅の配置バランス(山田学区は学区別で最も市営住宅が多い)を考慮し、**現管理戸数 86 戸程度(80~90 戸)**の整備を基本とする。

西一・下中ノ町団地

- ・木川団地と同様、面的に広がる現在の住宅地状況や地域コミュニティおよび地域需要を考慮することが必要な一方、まとまった敷地がないため現地建替を行うことは難しい状況にある。周辺に低未利用地や小規模な公有地等があることを考慮し、**「西一・下中ノ町団地周辺の近隣用地での非現地建替」**を行う。
- ・整備戸数については、生活利便性が高く新たな入居世帯も想定される一方、西一・下中ノ町近隣用地の敷地規模が未定であることから、**現管理戸数 20 戸程度**の整備を基本とする。ただし、草津学区唯一の公営住宅であることも加味し、可能であれば **30 戸程度**の整備とする(**20~30 戸**)。

矢倉団地および玄甫・玄甫北団地

- ・矢倉団地は、現地建替にあたっての法的制約が大きく、現管理戸数の確保も難しいため、**「団地外での非現地建替」**が最も望ましく、同一学区内での移転建替敷地としては「玄甫団地近隣県有地等」が望ましいと考えられる。
- ・玄甫・玄甫北団地は、現地建替によって現管理戸数程度の確保は可能であるため、**「現地建替」または「近隣県有地等における非現地建替」**の2つの選択肢がある。
- ・このことから、矢倉学区内の上記の団地建替については、隣接する**「玄甫団地近隣県有地等」**の活用を含め検討する必要がある。
- ・なお、「玄甫団地近隣県有地等」には複数の敷地所有者が存在することから、今後、関係者の意向・タイミング・コスト(用地の取得・賃借等)の調整が必要となり、敷地活用の範囲によって複数の事業パタンの展開が想定され、**「A玄甫・玄甫北団地敷地内での現地建替+玄甫団地近隣県有地等の非現地建替」、「B玄甫団地近隣県有地等の非現地建替(集約移転)」**の2パターン(次ページに参考図掲載)が考えられる。
- ・ただし、玄甫・玄甫北団地敷地を活用するA案は、現戸数程度の小規模団地整備となり、基本方針に示す超高齢社会への対応、市域の配置バランス、財政負担の軽減等の観点から課題が多いため、本計画ではより望ましい**「B玄甫団地近隣県有地等の非現地建替(集約移転)」**を基本フレームとし、併せて、市域における公営住宅の偏在性解消を図るものとする。

- ・なお、滋賀医科大学敷地を含む全敷地の活用パターンは、現状の土地利用状況から難しいものと推察され、現時点では参考パターンとし、今後の調整状況により検討していくものとする。
- ・整備戸数については、生活利便性が非常に高く、新たな入居世帯も想定されるエリアであり、矢倉団地、玄甫・玄甫北団地の現管理戸数と、市域全体の市営住宅の配置バランスの偏在性解消の点から、滋賀医科大学敷地を除く県有地全体を活用した **130戸～140戸程度の整備を基本**とする。
- ・なお、全敷地の活用が可能な状況となった場合は、最大200戸程度の集約整備の検討を行う。

A案

玄甫・玄甫北団地敷地内での現地建替
+玄甫団地近隣県有地等の非現地建替



B案

玄甫団地近隣県有地等の非現地建替（集約移転）
（基本フレーム）



（参考）



陽ノ丘団地（Ⅱ期）

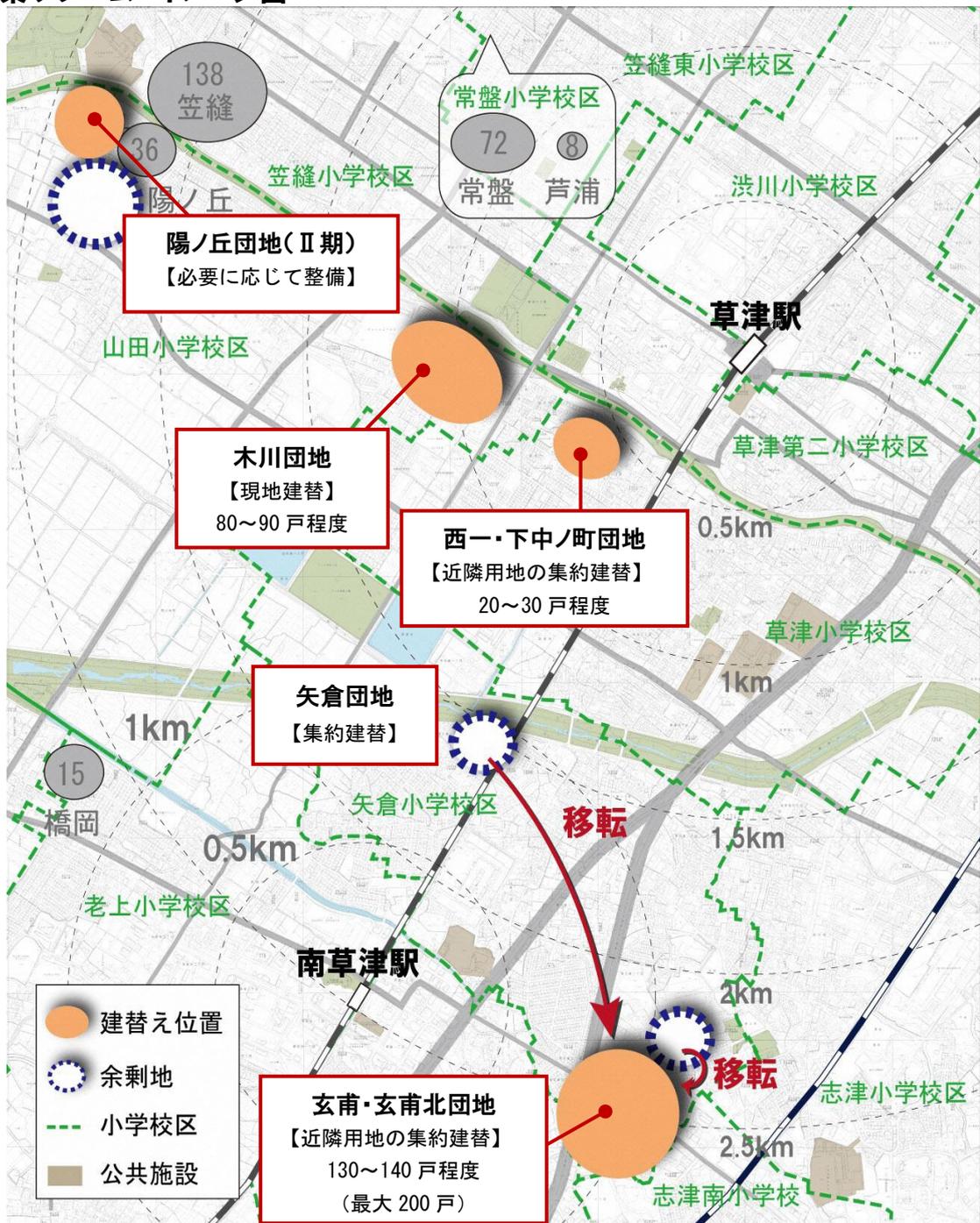
- ・用地取得が不要で、建物の除却も終了しているまとまった敷地ではあるが、市域全体の公営住宅の配置バランスの適正化の観点（山田学区は学区別で最も公営住宅が多く、陽ノ丘団地周辺は笠縫団地等の別団地もある）や超高齢社会への対応の観点（生活利便施設が他団地より乏しい）等から、先述の「玄甫団地近隣県有地等」に比べ、公営住宅の整備優先度は低いと判断される。
- ・なお、大規模な集約整備が可能であり、公営住宅の量的供給に向けたポテンシャルは高い。
- ・一方で、近隣には住宅地が広がり、余剰地としてのポテンシャルも高い。
- ・このことから、先述の「玄甫団地近隣県有地等」の敷地活用状況や今後の公営住宅ニーズの動向を見据え、活用方法を考える必要がある。
- ・このため当該敷地は、「他団地での現地・非現地建替の状況を鑑みて当敷地での建替実施を判断」とする。
- ・なお、玄甫団地近隣県有地等への集約化状況および今後の公営住宅ニーズの動向によっては、全敷地が余剰地となるケースも想定される。

・建替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)	建替への考え方
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 イメージ図



2) 全体事業フレームの検討案

① 全体事業フレーム設定のポイント

- ・【木川団地】【西一・下中ノ町団地】は、現地（隣接市有地含む）および近隣用地での建替えが適切であり、双方あわせて100～120戸程度の整備とする。
- ・【矢倉団地】【玄甫・玄甫北団地】の建替方針により複数案が想定される。「A. 玄甫・玄甫北団地敷地内での現地建替+玄甫団地近隣県有地等の非現地建替」、「B. 玄甫団地近隣県有地等での非現地建替(集約移転)」の2パターンが考えられるが、超高齢社会への対応や市域の配置バランスの適正化、財政負担の軽減等の観点から、玄甫・玄甫北団地敷地を余剰地とするB案を基本フレーム案とする。なお、現在の土地利用状況から、滋賀医大敷地は含めず、県有地2敷地の活用案を基本案とする。

② 事業フレームの検討パターン

	A案：玄甫・玄甫北の現地建替+東矢倉教職員住宅敷地を一部活用	B案：東矢倉教職員住宅+県立病院草津職員宿舎敷地（県有地のみ）を活用
事業フレーム	<p>・玄甫団地近隣県有地等は、滋賀県東矢倉教職員住宅の敷地のみを活用を想定。</p> <p>・玄甫・玄甫北団地の現地建替(30～40戸)+玄甫団地近隣県有地等(40戸程度)で合わせて70～80戸を整備。玄甫団地近隣県有地等を先行整備とすることで仮移転なし。陽ノ丘団地跡地には整備予定戸数の残り120～130戸を配分。矢倉団地と陽ノ丘跡地の一部が余剰地</p>	<p>・玄甫・玄甫北の現地建替は行わず、滋賀県東矢倉教職員住宅と滋賀県立病院草津職員宿舎のある県有地の活用を想定。</p> <p>・玄甫団地近隣県有地等で130～140戸を整備。陽ノ丘団地跡地には整備予定戸数200戸の残り60～70戸を配分。矢倉団地と玄甫・玄甫北団地および陽ノ丘跡地の大部分が余剰地</p>
	<p>玄甫・玄甫北団地および近隣県有地等の土地利用イメージ</p>	<p>玄甫・玄甫北団地および近隣県有地等の土地利用イメージ</p>
木川/西一・下中ノ町	100～120戸（木川80～90戸、西一・下中ノ町近隣用地20～30戸）	
矢倉	（余剰地）	
玄甫・玄甫北	30～40戸	（余剰地）
近隣県有地等	40戸程度	130～140戸
陽ノ丘跡地	120～130戸（一部余剰地）	60～70戸（大部分余剰地）
移転戸数	仮移転+本移転：10世帯/本移転のみ141世帯	
ストック配置	▲利便性が低く団地が集積している山田学区（特に陽ノ丘団地周辺）にストックが偏在（矢倉学区70-80/草津学区20-30/老上西学区15/山田学区236-256/笠縫学区138/常盤学区80）	△A案と比べ山田学区へのストックの偏在が解消。その分矢倉学区に配分（矢倉学区130-140/草津学区20-30/老上西学区15/山田学区176-196/笠縫学区138/常盤学区80）
現入居者の負担	△矢倉・玄甫・玄甫北は同一校区内移転かつ仮移転なし。ただし玄甫団地近隣県有地等に玄甫・玄甫北団地入居者が入居し、玄甫・玄甫北（現地建替）に矢倉団地入居者が入居（時期が遅れる）。	○矢倉・玄甫・玄甫北は同一校区内移転かつ仮移転なし。（矢倉・玄甫・玄甫北は同時に本移転）
将来空き家リスク	△玄甫団地近隣県有地等は利便性高く将来も需要見込めるが、陽ノ丘周辺はストックが集積しており、将来空き家リスクもある	△同左
民活事業への参画	▲玄甫・玄甫北団地と近隣県有地等は敷地が分散し非効率な面あり。玄甫・玄甫北の余剰地なし。	△玄甫団地近隣県有地等はまとまった戸数規模。陽ノ丘とは敷地分散のため別事業となる可能性 玄甫・玄甫北を余剰地として創出可能
用地取得・賃借の有無	○滋賀県東矢倉教職員住宅の用地確保が必要であるが用途廃止等が予定されており調整しやすい	△2敷地の用地確保が必要。1敷地は用途廃止等の予定であり、残る敷地も低未利用状態にあり調整しやすい。
余剰地	西一・下中ノ町、矢倉、陽ノ丘（一部）	西一・下中ノ町、矢倉、玄甫・玄甫北、陽ノ丘（大部分）
評価	▲市域全体の公営住宅の配置バランスの偏在性が解消されない上、小規模団地が複数棟残ることから、入居者の生活面や住宅管理の効率性等において課題が残る。 ◎県敷地は売却方針が示されており、用地確保のハードルは低く、事業の実現可能性は高い。	○市域全体の公営住宅の配置バランスの偏在性を一定程度解消できる上、住棟の規模も大きくなり、入居者の生活面や建設・住宅管理の効率性等において効果的である。 ○売却敷地以外の県担当部局との調整が必要となるが、土地利用状況から用地確保の可能性あり。

全体事業フレーム

3) 整備順位の選定

- ・ 1) の全体事業フレームによると、建替事業は大きく①木川団地、②西一・下中ノ町団地、③矢倉団地および玄甫・玄甫北団地、④陽ノ丘団地（Ⅱ期）の4事業と想定される。
- ・ ④を除くすべての建替事業で、現在の団地以外の用地を建替敷地を含む必要があるため、敷地所有者等との調整が必要であること、また、建替事業には多額の費用と多くの人材が必要であり、市財政および職員負担の平準化を図りつつ推進する必要があることから、全事業を同時並行的に進めることは難しい。
- ・ なお、④については全体フレームにおいて、①～③の建替事業の状況や今後の公営住宅ニーズを踏まえて事業実施を判断するとしており、今回の優先整備順位付けの対象には含めない。
- ・ このため、上記①～③の3事業について、緊急度（残法定耐用年数）、実現可能性（建替用地確保の難易度）、事業困難性（事業規模等）の3つの視点から、整備順位を整理する。

(1) 整備順位の選定方針

緊急性（残法定耐用年数） 法定耐用年数の残期間が少ない団地ほど老朽化が進行していると考えられるため、整備順位を高く評価する。

実現可能性（建替敷地の確保の難易度）

建替敷地の確保の可能性が高い団地ほど早期の事業着手が可能であると考えられるため、整備順位を高く評価する。

事業困難性（事業規模等）

事業規模が大きいほど事業実施の困難性が高く、調整等に要する時間が必要と考えられるため、整備順位を高く判定する。

【判定基準】

上記の整備優先度の判定は、以下のA～Cの3段階で評価する。

	A評価	B評価	C評価
記号	◎	○	△
内容	即時着手	早期着手	事業化検討

(2) 整備順位の選定

選定方針に基づき、3つの建替事業の整備順位について以下のとおり整理する。

整備優先順位 1 位：木川団地

…残法定耐用年数が少なく緊急度が高く、建替用地確保の難易度も市有地（作業所）との調整は必要であるが、市有地内であり他の団地と比較すると低い。かつ、事業規模が比較的大きいため**即時着手**と位置付ける。

整備優先順位 2 位：西一団地・下中ノ町団地

…残法定耐用年数が少なく緊急度は高い。しかしながら建替用地の選定と確保が必要であり時間を要する。このため、事業規模は小さいが、用地選定を行った上で、**早期着手**と位置付ける。

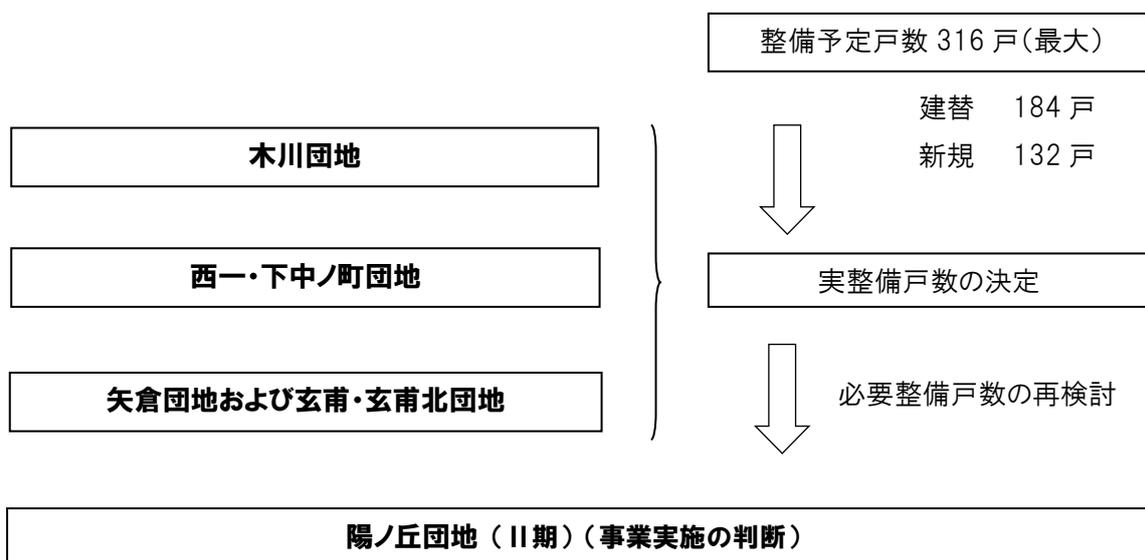
整備優先順位3位：矢倉団地および玄甫・玄甫北団地

…残法定耐用年数は少ない団地も一部あるが、多くが20年以上の残耐用年数があり緊急度はやや低い。一方、集約建替に向けた建替用地の調整は複数の所有者がおり相応の時間が必要と考えられる。また、大規模事業となるため、財政負担の平準化の観点からも木川団地（整備優先順位1位）との事業実施時期の調整が必要となることから、関係者との用地協議および木川団地との事業の平準化を勘案した上での**事業化検討**と位置付ける。

■整備優先順位（まとめ）

対象事業	総合判定	残法定耐用年数 （緊急度）	建替敷地の確保 （建替用地確保の難易度）	事業規模 （影響度）
①木川団地	◎ 即時着手	◎ 1～13年	○市所有地（作業所）の調整が必要であるが、市有地内での調整が可能。	○80～90戸
②西一団地 ・下中ノ町団地	○ 早期着手	◎ 2～11年	△周辺民地や公有地等も含め新たな敷地確保が必要であり、調整期間が必要。	△20～30戸
③矢倉団地および 玄甫・玄甫北団地	△ 事業化検討	○ 4～26年	▲複数の敷地所有者との調整が必要であり、調整期間が必要	△140戸 （～200）戸 （敷地範囲次第、戸数変動）

■建替事業の進め方（イメージ）



4 今後の検討課題

(1) 建替事業の検討課題

- ・本計画では、公営住宅整備に係る最適な全体事業フレームの検討を行ったが、今後、各団地の建替事業を進める上での検討課題について整理する。

■木川団地建替

- ・「団地内のまとまった敷地での現地建替」と位置付けたが、現団地の敷地に加え、隣接する市有地（共同作業所）敷地の確保が必要であるため、関係者との調整が必要である。
- ・事業実施にあたっては、現在入居者の仮移転が必要となることから、仮移転先の確保について調整が必要である。
- ・一定の事業規模（80戸～90戸整備）が確保できることから、事業手法として国が推奨しているPFI事業の検討を行う必要がある。この際、上記の入居者の移転支援を含めた実施の可能性について調査を行う必要がある。
- ・建替敷地内に住居系以外の用途地域である工業地域を含んでいることから、適切な用途地域への変更等について調整が必要である。
- ・集約建替により生じる余剰地の活用方策について検討を進める必要がある。
- ・整備順位について、第1位の即時着手と位置付けたことから、早期に具体的な建替実施方針等の作成を進める必要がある。

■西一団地・下中ノ町団地建替

- ・「近隣用地での非現地建替（集約移転）」と位置付けたことから、適切な建替敷地の選定およびそのための地権者や関係者との調整が必要である。
- ・また、事業規模（20～30戸整備）が小さく、事業規模から鑑みてPFI事業は成立しないと考えられるため、公共用地を含めた地区内での建替敷地を選定の上、直接建設として検討を進める必要がある。

■矢倉団地・玄甫団地・玄甫北団地建替

- ・「玄甫近隣県有地等での非現地建替（集約移転）」と位置付けたことから、県有地等の敷地取得又は賃借に向けた地権者や関係者との調整が必要である。
- ・また、敷地活用範囲によるものの、一定以上の事業規模（130～200戸）が想定され、条件次第では建替敷地内に活用地創出の可能性もある。その場合、建替敷地を生かして地域課題の解消やまちの活性化に資する機能導入等を図ることも考えられ、建替敷地が決定した段階で、周辺まちづくりに資するような新たな団地の建替実施方針を策定していくことが重要である。
- ・また、上記規模の戸数が整備されることにより、矢倉学区では高齢者や障害者、ひとり親世帯など多様な支援を必要とする世帯が増加することが予想され、福祉・相談体制の強化が必要となる。団地建替と併設した福祉施設の導入、居場所づくりや就労支援等、多様な属性が安心と生きがいをもって住み続けられる住環境の整備が求められる。
- ・玄甫近隣県有地等への集約建替により余剰地となる現矢倉団地、現玄甫・玄甫北団地の敷地について活用方策を検討する必要がある。

■陽ノ丘団地（Ⅱ期）建替

- ・「他団地での現地・非現地建替の状況を鑑みて当敷地での建替実施を判断」と位置付けたことから、他団地の建替えの動向や公営住宅ニーズの推移を踏まえつつ、必要整備戸数の判断を行うことが重要である。
- ・事業実施までに一定の時間を要すると考えられることから、それまでの間、適切に維持管理を行うとともに、公益性のあるイベントへの協力や地域のまちづくりに資する暫定的な事業への寄与が求められる。

■余剰地活用

- ・上記集約移転を行った場合、現在の団地敷地（陽ノ丘団地跡地を含む）に余剰地が生じる。その活用方法については現時点で未定であり、地域や草津市全体の需要などをふまえて活用内容や手法を検討する必要がある。
- ・また、PFI事業による建替えを実施する場合には、付帯事業として余剰地活用業務を組み込むかどうかの判断も必要である。

■指定管理者制度等の導入

- ・現在、市営住宅は直接管理を行っているが、管理についても民間ノウハウを活用し、質の向上やコスト削減を図ることが必要と考えられ、今後指定管理制度の導入について検討を行う必要がある。
- ・ただし、現在の団地は低層住宅が多いため管理面からは非効率な側面があることから、上記団地の建替事業（集約移転等）が概ね完了した段階とするなど、時期については留意する必要がある。また、市営住宅全体の管理戸数が、指定管理者の採算性に合わない（戸数が足りない）場合には、他の公共施設との包括管理や周辺自治体との連携（一部事務組合設置等）も視野に入れるなど幅広い検討を行う必要がある。

■その他

- ・各団地の建替えに際しては、団地毎の入居者状況や周辺環境、敷地特性を調査し、付帯施設の必要性や計画戸数や住戸タイプ（間取り）の検討および最適な事業手法を整理のため、別途、実施方針等の策定を行う必要がある。

草津市公営住宅建替基本計画

発行：令和3年3月

編集：草津市建設部住宅課

〒525 - 8588

草津市草津三丁目13番30号

電話：(077) 561 - 2395

FAX：(077) 561 - 2487

メール：jutaku@city.kusatsu.lg.jp