

# 公営住宅建替事業 [木川団地、西一団地]



## ①市営住宅の分類

草津市営住宅  
(655戸)

(※令和7年3月時点)

公営住宅  
(453戸)

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給（公営住宅法）  
⇒**建替または長寿命化**

改良住宅  
(192戸)

住宅地区改良事業等の実施に伴い、住宅を失う従前居住者の住宅を供給（住宅地区改良法）  
⇒**入居者に譲渡（※中耐を除く。）**

$(250 - 58 = 192 \text{戸})$

譲渡等  
(58戸)



住宅地区改良事業実施前の状況

## ②草津市公営住宅建替基本計画

公営住宅の建替えの効率的かつ効果的な実施に向け、「草津市公営住宅建替基本計画」を策定しています（令和３年3月策定済）。

木川、西一・下中ノ町、矢倉、玄甫・玄甫北団地について建替を予定しており、優先順位は下表の通りとなります。

| 団地名     | 戸数  | 建設年度   | 耐用年数 | 残耐用年数 | 構造・規模  | 優先順位 |
|---------|-----|--------|------|-------|--------|------|
| 木川      | 86  | S51～63 | 45   | -2～10 | 簡耐2階建  | 1    |
| 西一・下中ノ町 | 20  | S52～61 | 45   | -1～8  | 簡耐2階建  | 2    |
| 矢倉      | 48  | S49～50 | 70   | 21～22 | 中耐4階建  | 3    |
| 玄甫・玄甫北  | 30  | S51、54 | 70   | 1～23  | 中耐4階建  |      |
| 常盤      | 72  | S53～57 | 70   | 25～29 | 中耐4階建  |      |
| 笠縫      | 138 | H19、23 | 70   | 54～58 | 高耐10階建 |      |
| 橋岡      | 15  | H20    | 70   | 55    | 中耐3階建  |      |
| 芦浦      | 8   | H23    | 70   | 58    | 低耐2階建  |      |
| 陽ノ丘     | 36  | H27    | 70   | 62    | 高耐6階建  |      |

建替予定

長寿命化

建替済

※玄甫北団地は、耐用年数45年、簡耐２階建です。



木川団地（簡易２階建）



矢倉団地（中耐４階建）



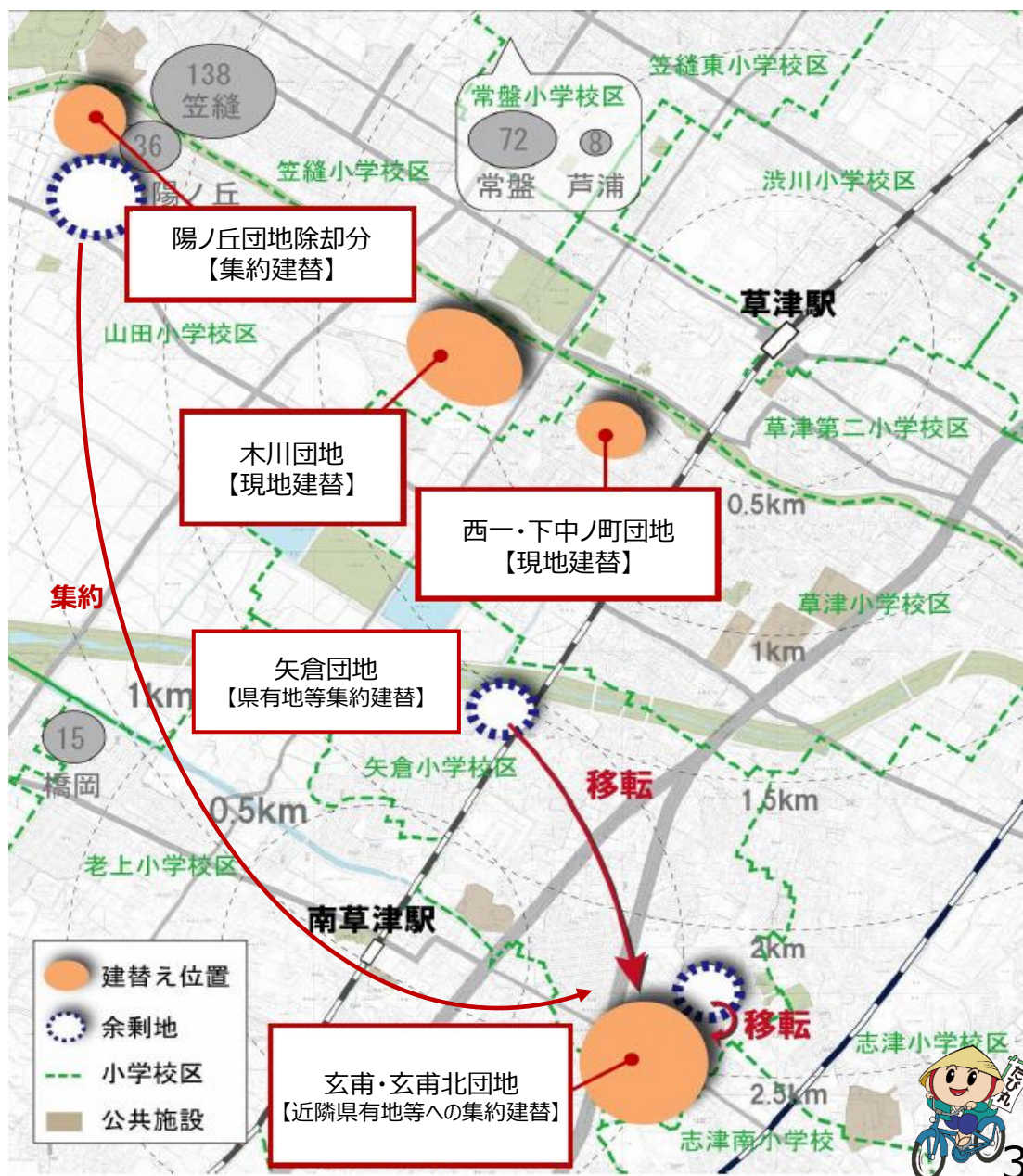
### ③整備戸数の考え方

「草津市公営住宅建替基本計画」における各建替対象団地の整備戸数の考え方は次のとおりです。

| 建替対象団地<br>(敷地) | 現戸数 (戸)      | 建替の考え方                     |
|----------------|--------------|----------------------------|
| 木川             | 86           | 一団に広がる住宅地特性や地域需要への配慮が必要    |
| 西一・下中ノ町        | 20           |                            |
| 矢倉             | 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         | 30           |                            |
| 陽ノ丘跡地          | 132<br>(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戸整備               |

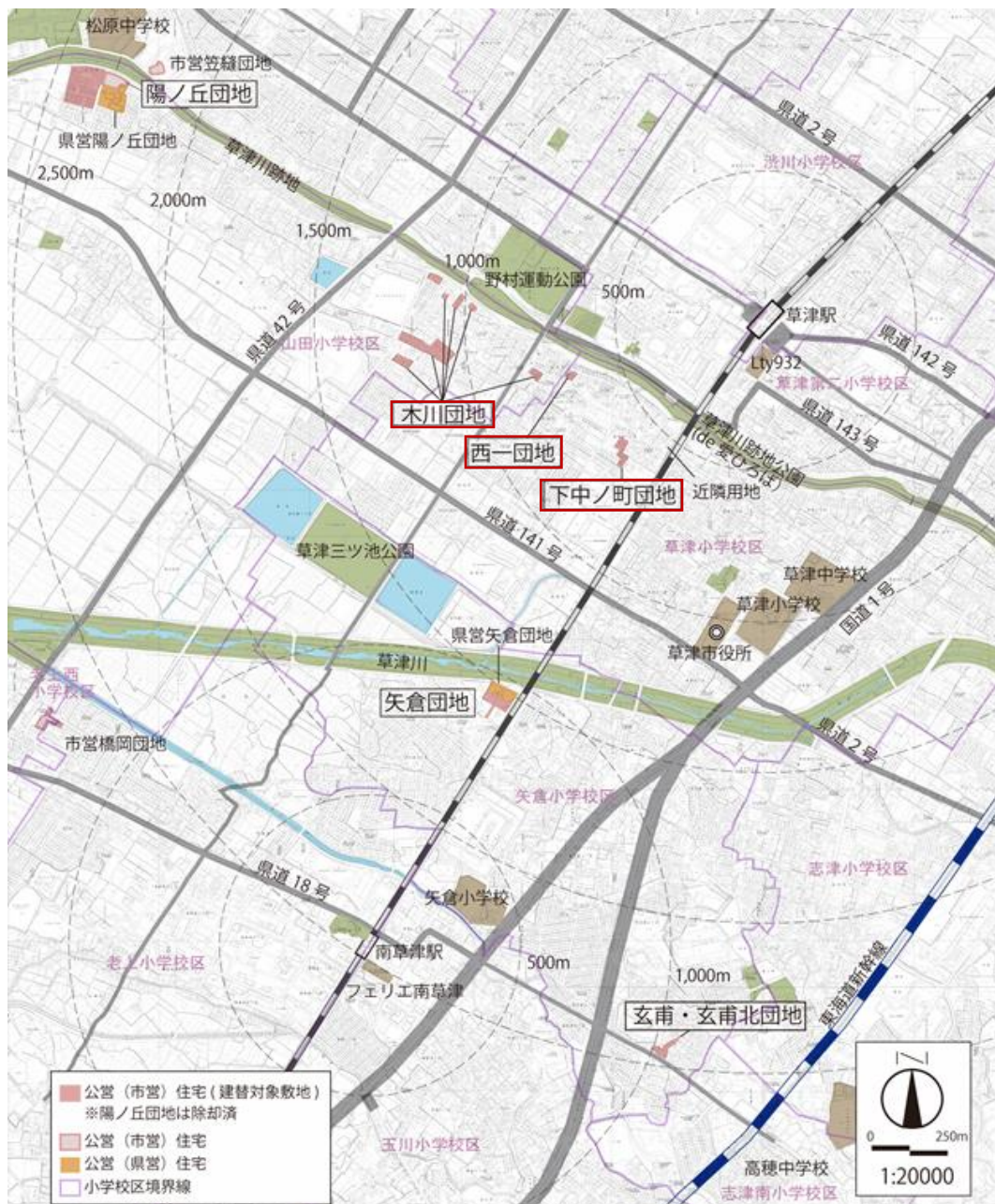
| 建替対象団地<br>(敷地) | 建替戸数               | 建替手法             |
|----------------|--------------------|------------------|
| 木川             | 80～90              | 現地で集約建替          |
| 西一・下中ノ町        | 20～30              |                  |
| 矢倉             | 130～140<br>(最大200) | 玄甫近隣県有地等に集約建替を検討 |
| 玄甫・玄甫北         |                    |                  |
| 陽ノ丘跡地          |                    |                  |
| 小計             | 316程度              |                  |

### ④集約建替イメージ





## ⑤ 建替予定公営住宅の位置



### 木川団地

- ・JR草津駅から徒歩20分圏内。
- ・徒歩10分圏内にスーパー等が立地。
- ・山田小学校、松原中学校区。

### 西一・下中ノ町団地

- ・JR草津駅から徒歩15分圏内。
- ・JR草津駅周辺に商業・医療施設、子育て支援施設等が集中している。
- ・草津小学校、草津中学校区。



## ⑥事業スケジュール

木川・西一・下中ノ町団地建替事業については、「草津市 P P P / P F I 手法導入優先的検討方針」に基づき、令和 6 年度に導入可能性調査業務を実施しました。調査により、P F I 手法の導入が適する事業と判断されたため、下記のスケジュールでの実施を予定しています。

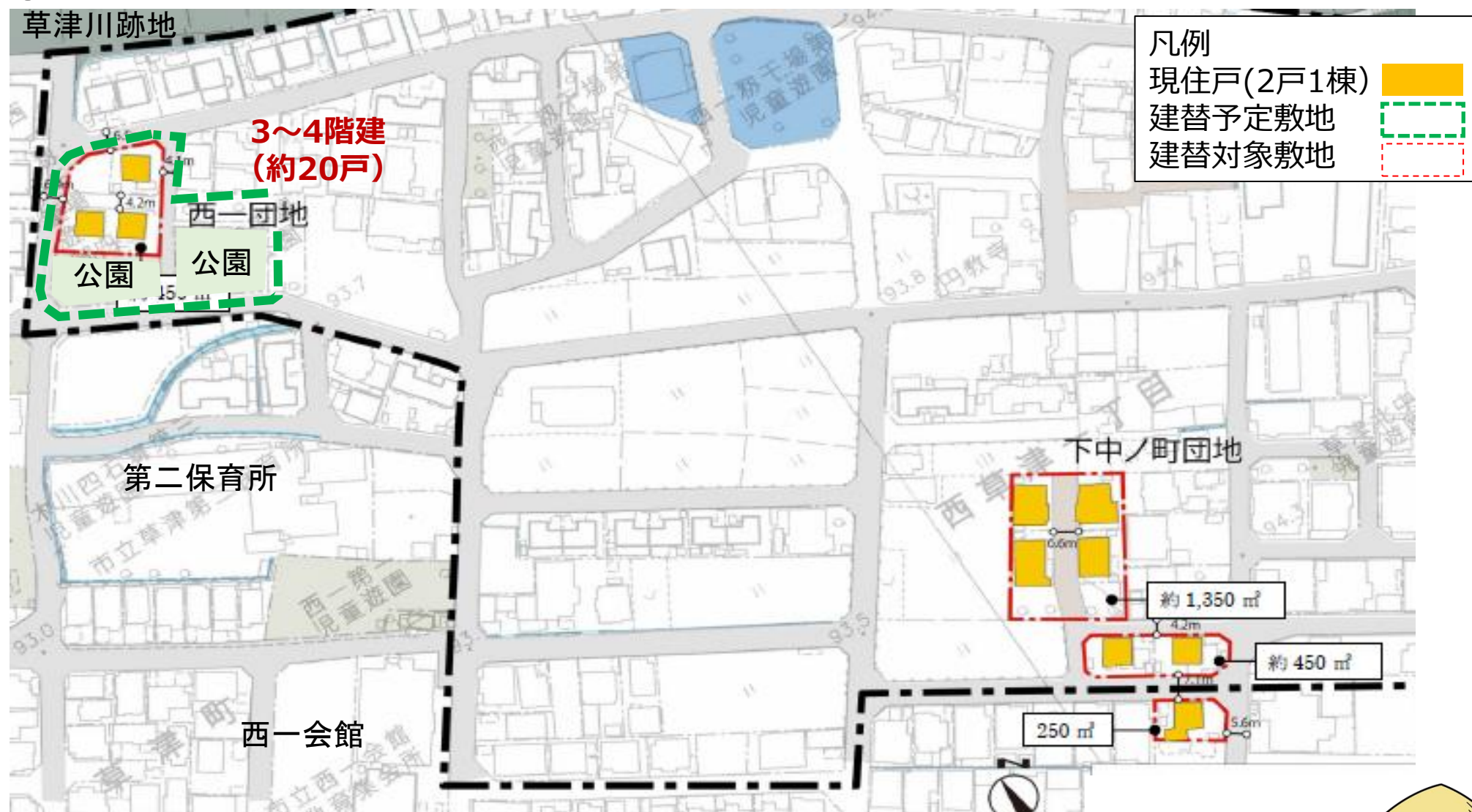
|                   | R6             | R7           | R8            | R9     | R10          | R11  | R12          |
|-------------------|----------------|--------------|---------------|--------|--------------|------|--------------|
| 木川団地<br>西一・下中ノ町団地 |                |              | PFI公告<br>契約議決 |        | 木川 1 期<br>竣工 | 西一竣工 | 木川 2 期<br>竣工 |
|                   | PFI導入可<br>能性調査 | 仕様書作成等アドバイザー |               | PFI事業  |              |      |              |
|                   | 測量・官民<br>境界確定  | 地質調査         | 移転支援          | モニタリング |              |      |              |
|                   | アスベスト調<br>査    |              |               |        | 移転支援         | 移転支援 | 移転支援         |
| 矢倉団地<br>玄甫・玄甫北団地  | 用地交渉中          |              |               |        |              |      |              |







⑧西一・下中ノ町団地事業用地（建設予定地<sup>〓〓〓</sup>）





## 公営住宅建替事業の課題

- ・公営住宅っぽい公営住宅がまちの魅力を下げているのか。
- ・画一的な外観が魅力を下げているのではないのか。
- ・公営住宅の入居者の孤立を生み出していないのか。



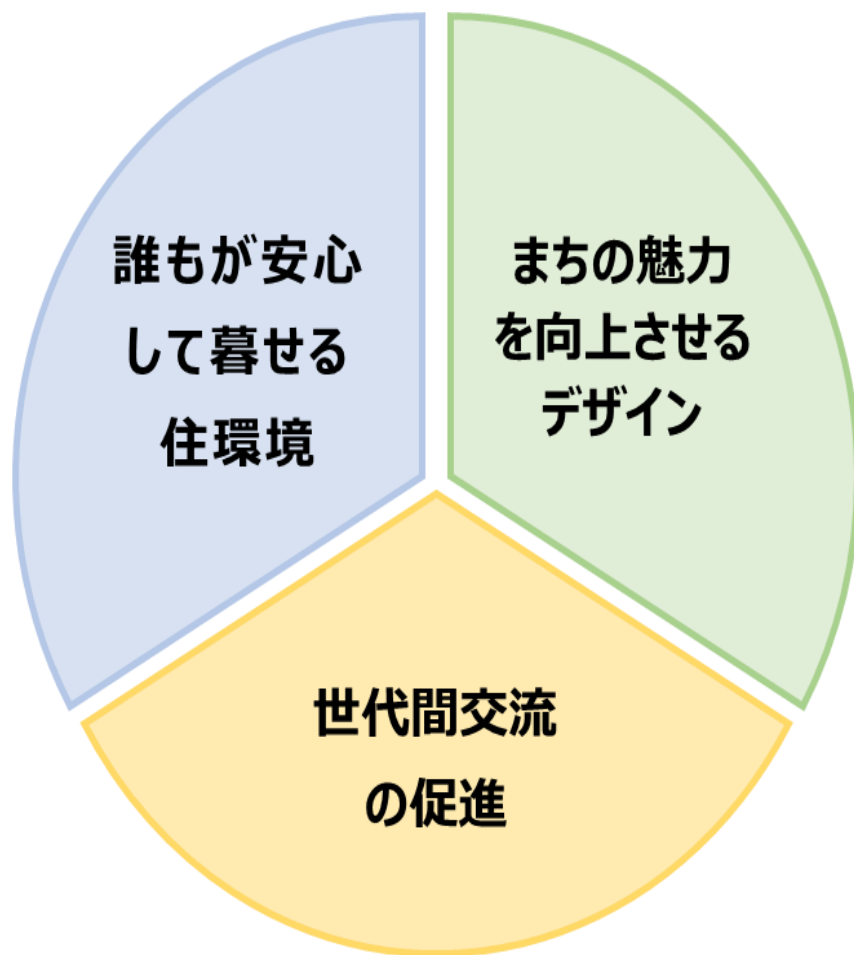
## 公営住宅建替事業に対するパッション

単に老朽化した公営住宅を建て替えるのではなく、  
まちづくり（**まちの魅力向上**）に繋がる建替事業にしたい

## 事業者と共有したいビジョン

**誰もがこの地域に住みたいと思える  
まちづくりとしての公営住宅建替事業**

## 重視したいコンセプト



- ・まちの魅力を向上させるような外観
- ・まちとの関わり方に変化をもたらすランドスケープデザイン
- ・地域の価値を向上させるまちづくり

- ・高齢者や障害者が自立した生活を送るためのバリアフリー化・車いす住戸等の設置
- ・持続可能な維持管理（例 草刈や木の剪定等の負担の軽減）

- ・子育て世帯や高齢世帯、周辺住民の交流を促進する公営住宅
- ・子育てしやすい公営住宅



ご清聴ありがとうございました。

