



# 公営住宅建替事業 [木川団地、西一団地、下中ノ町団地]



# ①市営住宅の分類

草津市営住宅  
(655戸)

(※令和6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  
(199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。)

$$(250 - 51 = 199 \text{戸})$$

譲渡等  
(51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	



木川団地（簡易2階建）



矢倉団地（中耐4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。



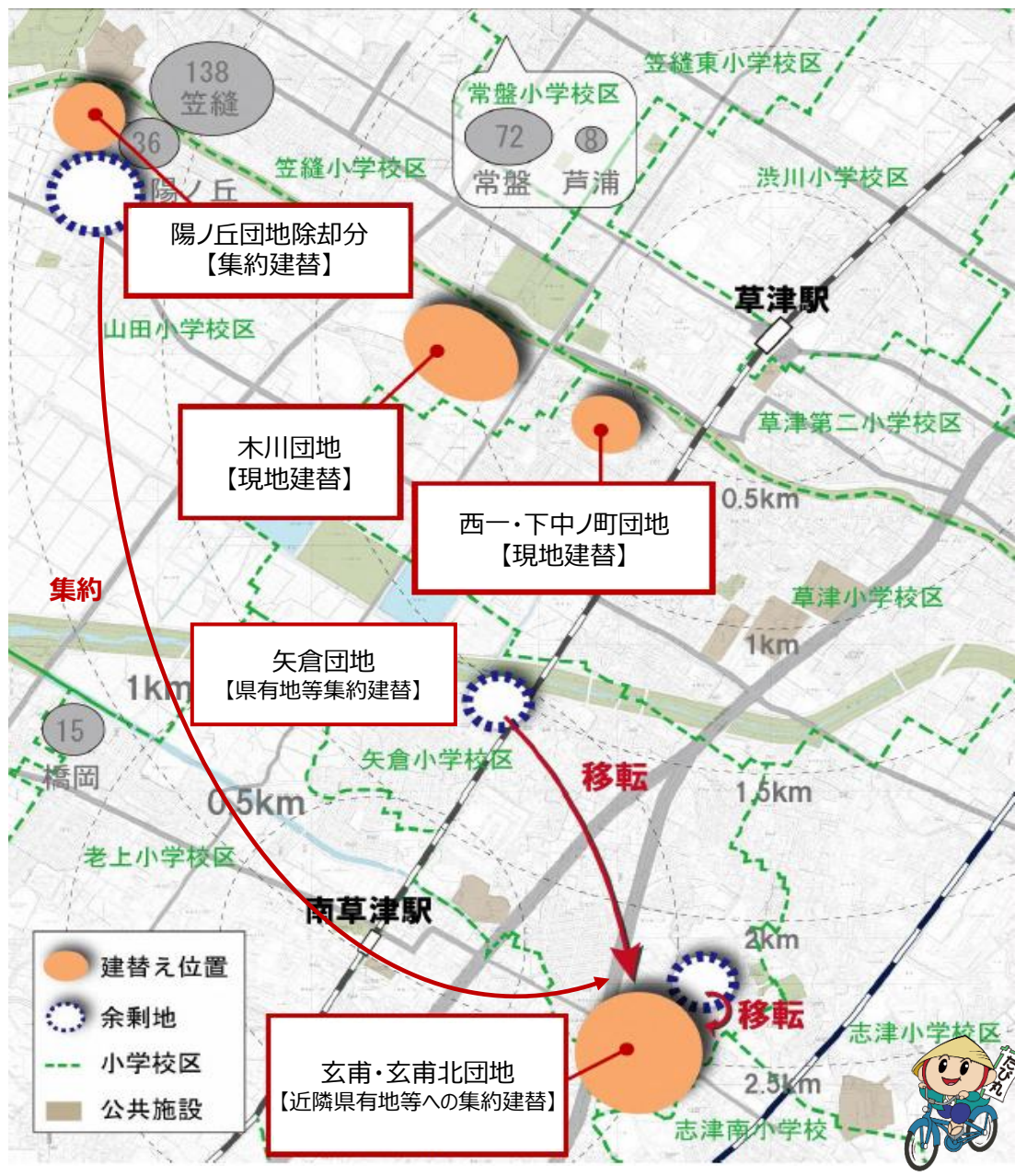
### ③整備戸数の考え方

「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 (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 (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

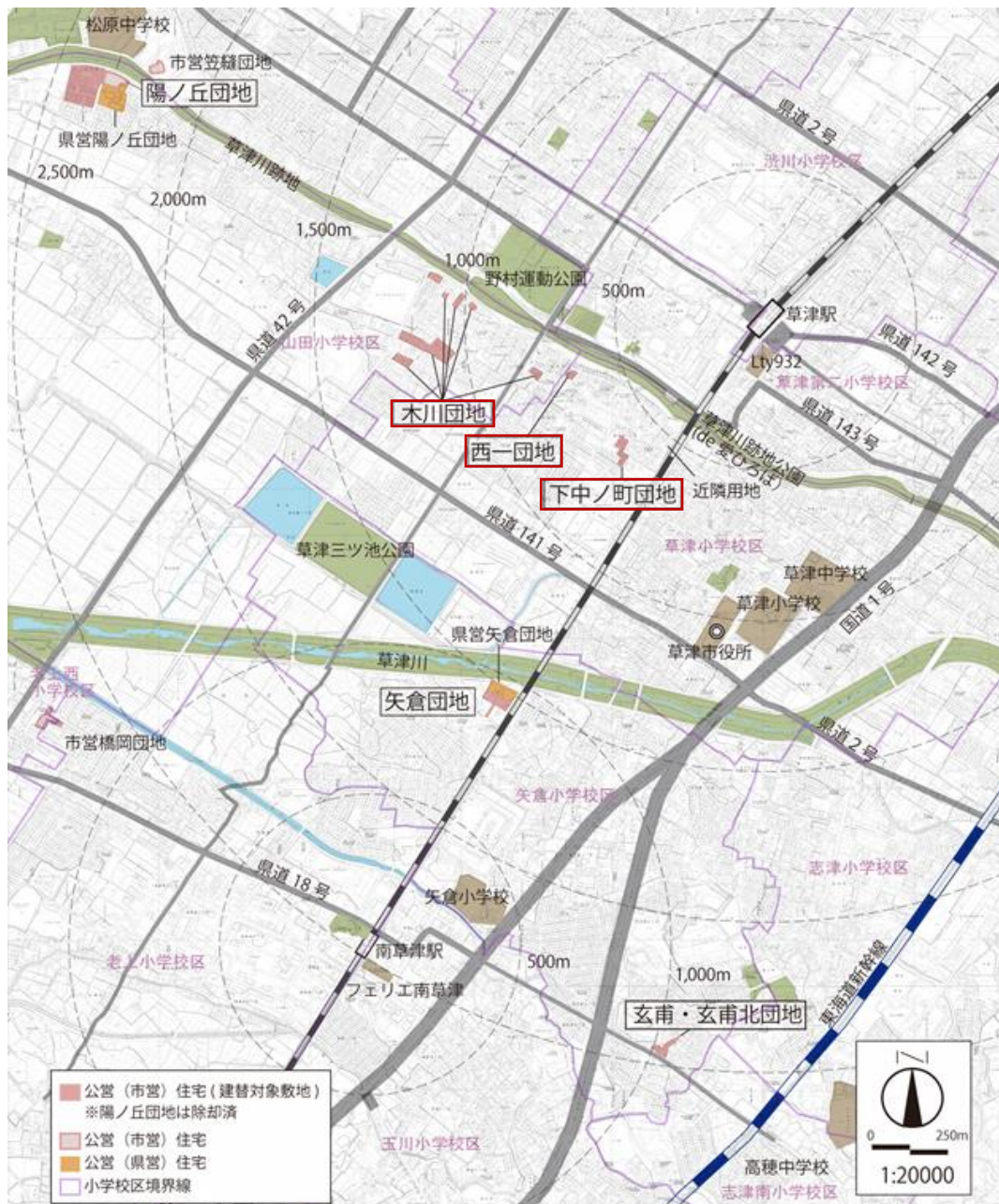
建替対象団地 (敷地)	建替戸数	建替手法
木川	80~90	現地で集約建替
西一・下中ノ町	20~30	
矢倉	130~140 (最大200)	玄甫近隣県有地等に集約建替を検討
玄甫・玄甫北		
陽ノ丘跡地		
小計	<b>316程度</b>	

### 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

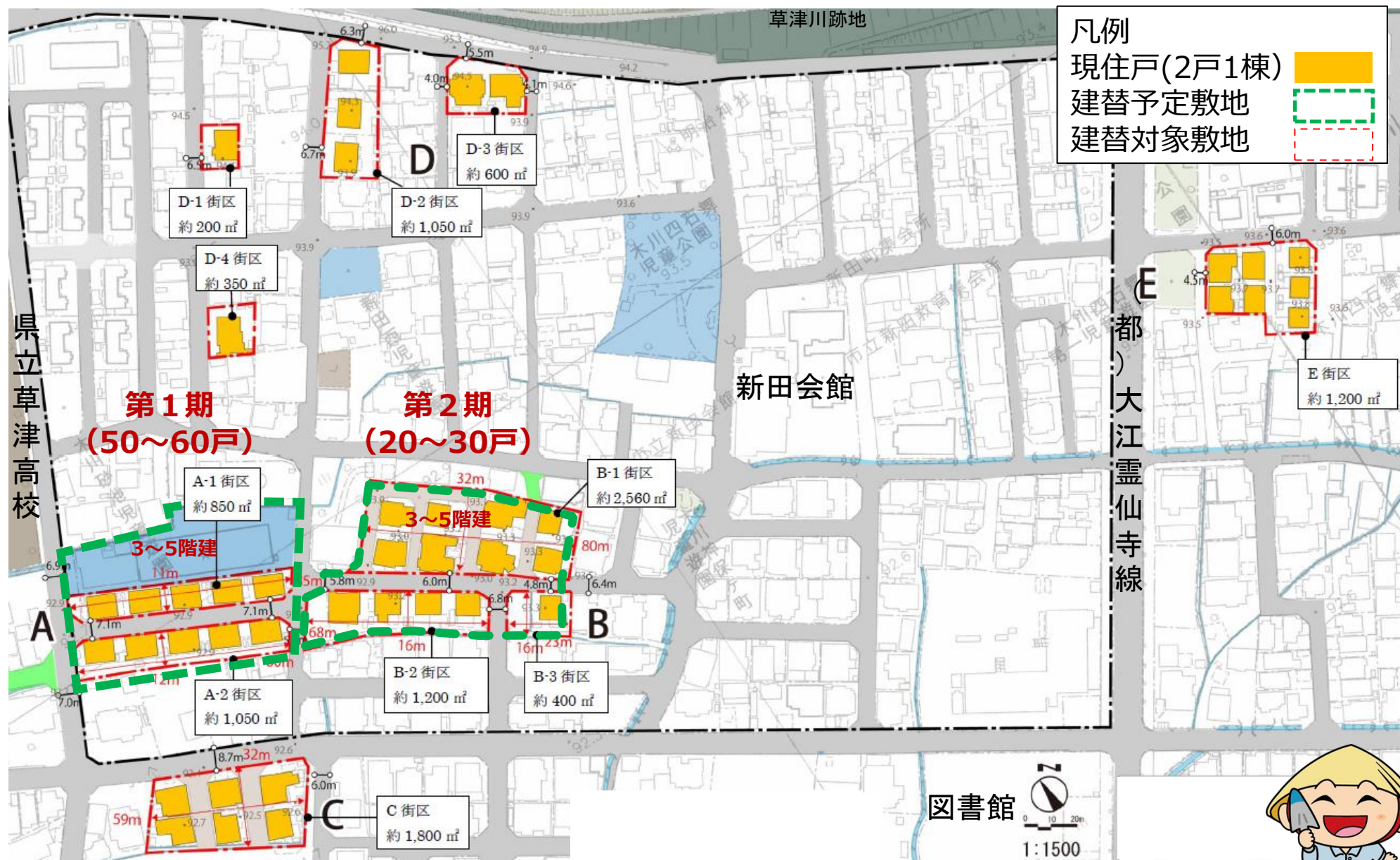
木川・西一・下中ノ町団地建替事業については、「草津市PPP／PFI手法導入優先的検討方針」に基づき、PFI事業の優先的導入を検討しています。令和6年度の導入可能性調査により、正式にPFI手法の導入が適する事業と判断された場合、下記のスケジュールでの実施を予定しています。

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

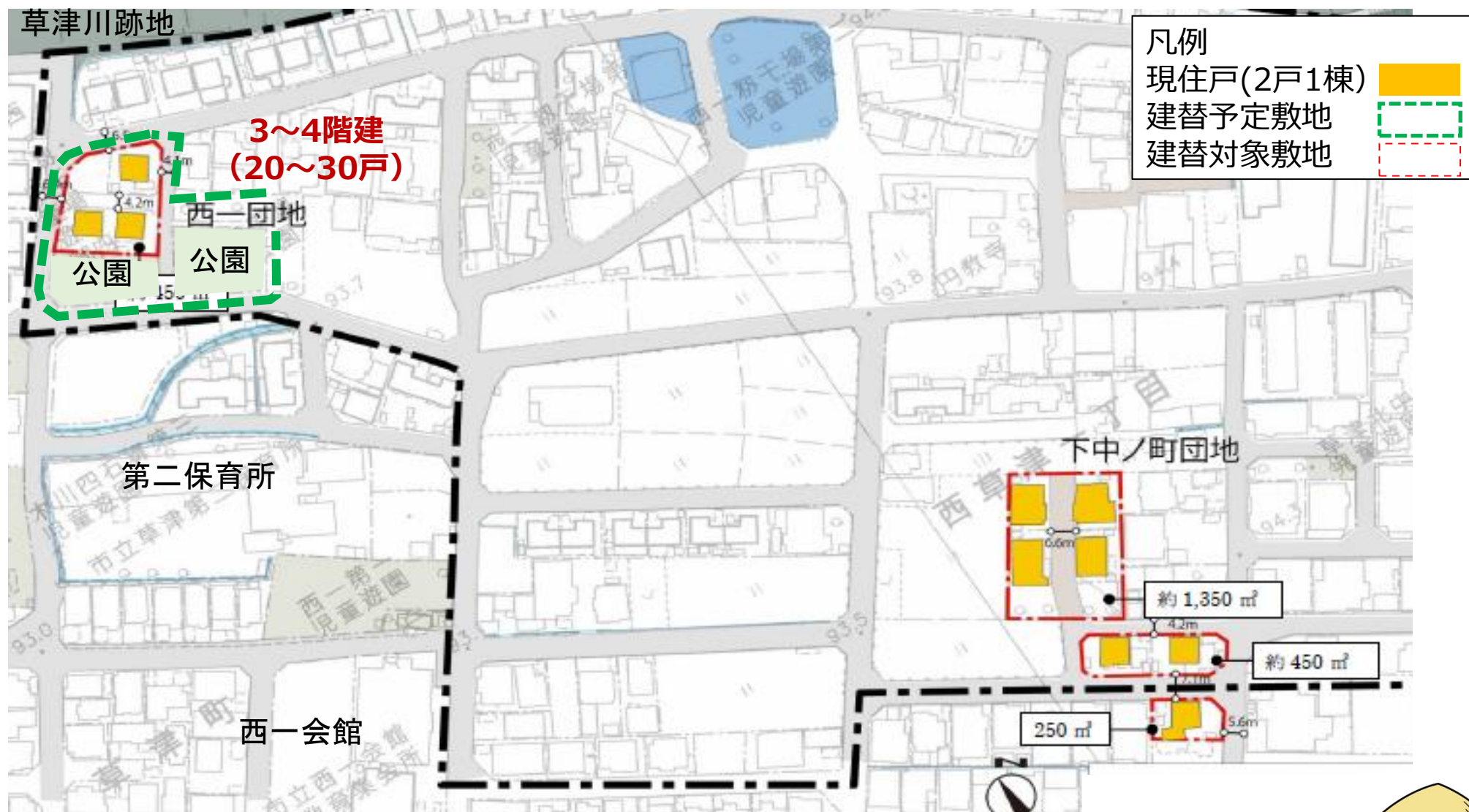




# ⑦木川団地事業用地（建設予定地）



⑧西一・下中ノ町団地事業用地（建設予定地 $\square$ ）





## 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か。
- ・画一的な外観が魅力を下げているのではないか。
- ・公営住宅の入居者の孤立を生み出していないか。



## 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

### ランドスケープ デザイン

### 持続可能な 維持管理

- ・負担の少ない維持管理  
(市および高齢世帯の多い入居者  
にとって)  
(例 草刈や木の剪定等の負担)
- ・維持管理コストの低減

### 世代間交流 の促進

- ・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。

