

3-7. 住宅施設

(1) 施設の整備状況

①施設の概要

住宅施設は、市内に21施設の市営住宅団地と2施設の住宅集会所が整備されています。

用途	整理番号	施設名称	施設概要						建物状況				管理状況
			所在地	学区	建築年度 (開設年度)	構造	階数	延床面積	避難所 指定	耐震性		バリアフ リー対応	
									診断	改修			
団地	1	陽ノ丘団地	木川町1212	山田	昭和40年度	RC	1.2	6,900㎡	—	済	不要	—	直営
	2	矢倉団地	西矢倉二丁目911-3	矢倉	昭和47年度	RC	4	2,369㎡	—	済	不要	一部済	直営
	3	玄甫団地	東矢倉三丁目498-1	矢倉	昭和49年度	RC	4	1,318㎡	—	済	不要	一部済	直営
	4	常盤団地	志那中町54-1	常盤	昭和52年度	RC	4	4,154㎡	—	済	不要	一部済	直営
	5	玄甫北団地	東矢倉三丁目498-2	矢倉	昭和53年度	RC	2	333㎡	—	済	不要	—	直営
	6	笠縫団地	上笠四丁目951-2	笠縫	平成19年度	RC	10	10,197㎡	—	不要	不要	済	直営
	7	橋岡団地	橋岡町37-2	老上	平成19年度	RC	3	1,097㎡	—	不要	不要	済	直営
	8	芦浦団地	芦浦町330-1	常盤	平成23年度	RC	2	627㎡	—	不要	不要	済	直営
	9	木川団地	木川町889	山田	昭和50年度	RC	2	4,882㎡	—	済	不要	—	直営
	10	下中ノ町団地	西草津一丁目1427-2	草津	昭和51年度	RC	2	803㎡	—	済	不要	—	直営
	11	西一団地	西草津一丁目1333-1	草津	昭和53年度	RC	2	297㎡	—	済	不要	—	直営
	12	砂池団地	木川町955-3	山田	昭和48年度	RC	2.4	2,217㎡	—	済	不要	一部済	直営
	13	東木川団地	木川町906	山田	昭和50年度	RC	2	1,474㎡	—	済	不要	—	直営
	14	宮前団地	木川町922-6	山田	昭和51年度	RC	2	3,130㎡	—	済	不要	—	直営
	15	寺前団地	木川町918	山田	昭和56年度	RC	2	2,250㎡	—	済	不要	—	直営
	16	北中ノ町団地	西草津一丁目1368	草津	昭和50年度	RC	2	272㎡	—	済	不要	—	直営
	17	菰原団地	西草津一丁目1361-1	草津	昭和50年度	RC	2	408㎡	—	済	不要	—	直営
	18	六ノ坪団地	草津町1343-1	草津	昭和50年度	RC	2	606㎡	—	済	不要	—	直営
	19	西草津団地	西草津一丁目1292	草津	昭和51年度	RC	2	2,524㎡	—	済	不要	—	直営
	20	神宮団地	木川町937-11	山田	昭和58年度	RC	2	889㎡	—	不要	不要	—	直営
	21	西木川団地	木川町937-3	山田	昭和61年度	RC	2	1,714㎡	—	不要	不要	—	直営
集会所	22	新田住宅集会所	木川町898-2	山田	昭和60年度	S	1	207㎡	—	不要	不要	一部済	直営
	23	西一住宅集会所	西草津一丁目3-15	草津	昭和57年度	S	1	121㎡	—	不要	不要	一部済	直営

* 建築年度…主要な棟のうち最も古い棟の年度

【団地】

団地は、国および地方公共団体が協力して低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした施設であり、陽ノ丘、矢倉、玄甫、常盤、玄甫北、笠縫、橋岡、芦浦、木川、下中ノ町、西一、砂池、東木川、宮前、寺前、北中ノ町、菰原、六ノ坪、西草津、神宮、西木川団地の21施設が整備されています。構造は鉄筋コンクリート造であり、すべての施設で新耐震基準に適合しています。バリアフリー対応については、共同住宅タイプのみを対象としており、笠縫、橋岡、芦浦団地が整備済、矢倉、玄甫、常盤、砂池団地が一部実施済みとなっています。管理は直営で行われています。

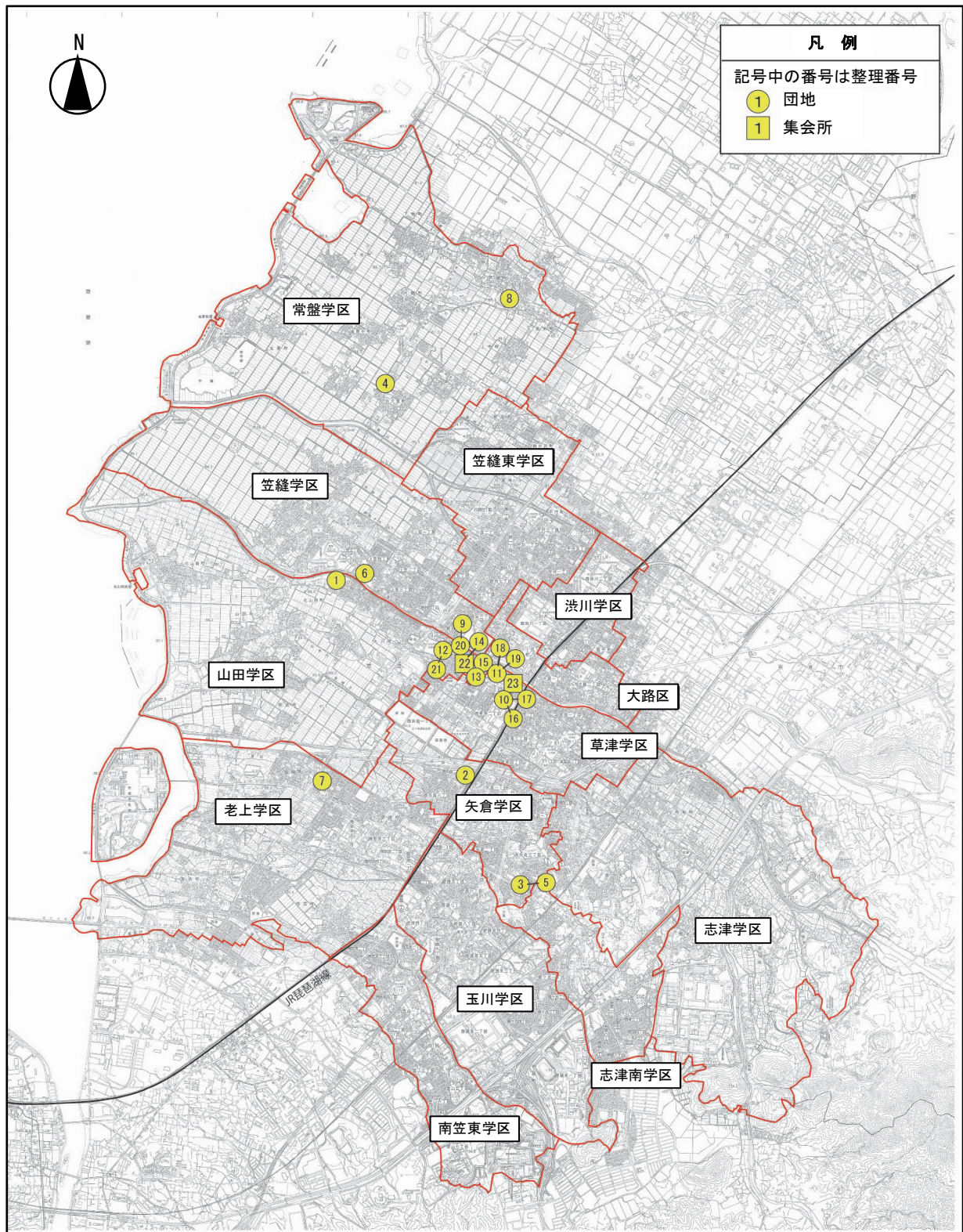
【集会所】

集会所は、改良地区内の居住者および改良住宅の入居者の利便を図り、生活の向上を図るための地区施設であり、新田、西一住宅集会所の2施設が整備されています。構造は鉄骨造であり、すべての施設で新耐震基準に適合しています。バリアフリー対応は一部実施済みであり、管理は直営で行われています。

②施設の配置状況

住宅団地は、玄甫団地および玄甫北団地以外はJR琵琶湖線より北に配置されています。
新田・西一住宅集会所は市中心部にあります。

■住宅施設配置状況図

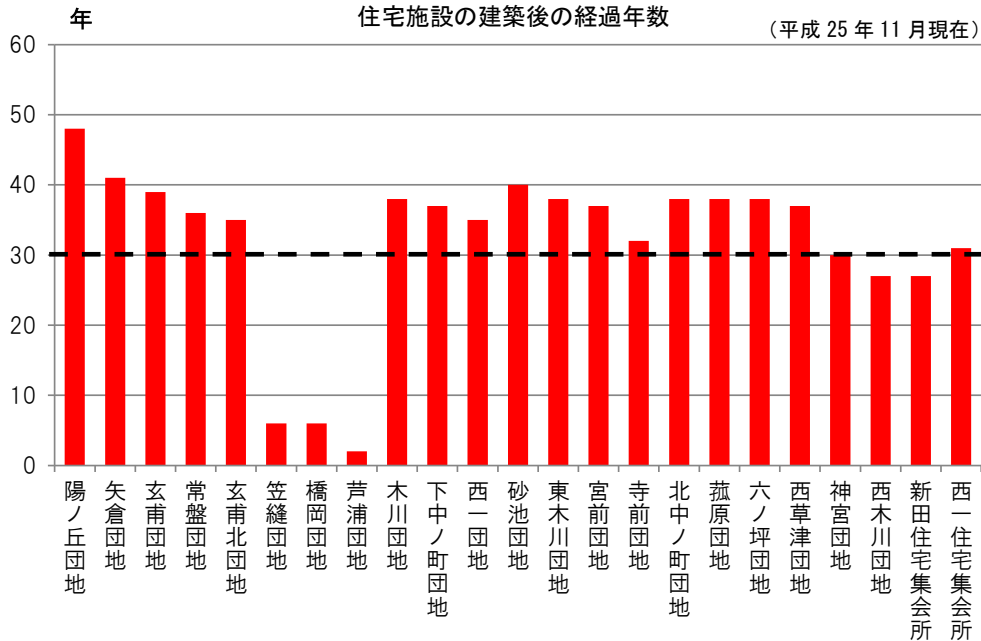


平成 26 年 4 月現在

③建築後の経過年数

住宅施設の建築後の経過年数は大規模な修繕・更新が必要となる築 30 年以上経過しているものが大半であり、各団地の老朽化が進んでいることが伺えます。

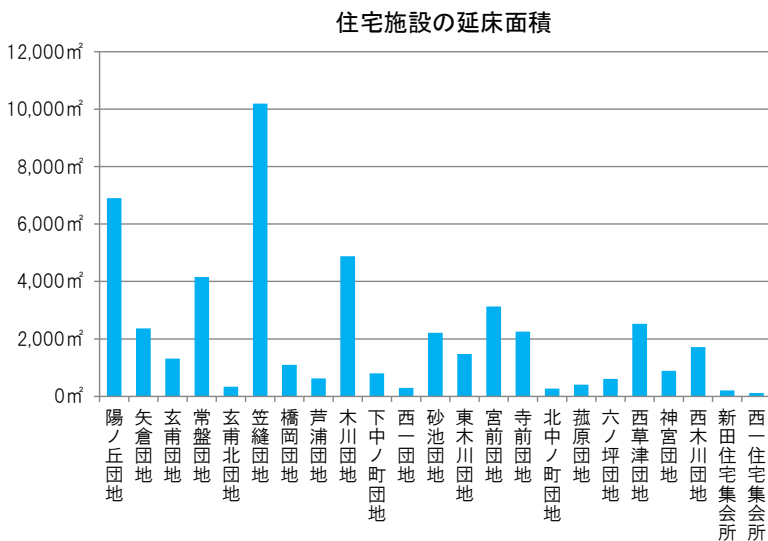
一方、平成 23 年度に建替られた芦浦団地を初め、橋岡・笠縫団地など比較的新しい団地も増えてきています。



④団地の戸数・棟数と延床面積

団地の戸数・棟数は規模に差があります。

団地と集会所を含めた住宅施設の延床面積は、1 万㎡を超える笠縫団地を始め、常盤、木川、陽ノ丘団地が 4,000 ㎡を超えています。他はそれ以下の規模となっています。



団地の戸数・棟数

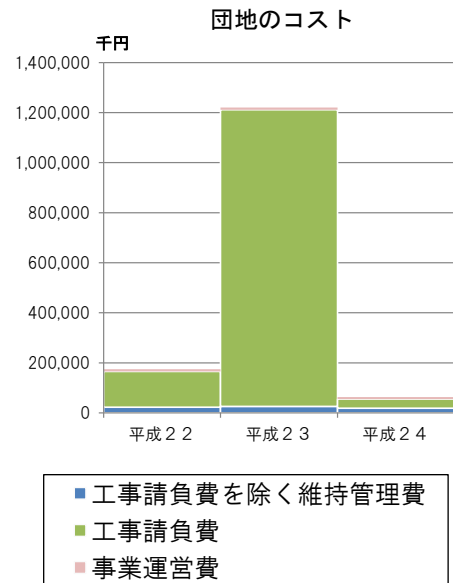
団地名	管理戸数	管理棟数
陽ノ丘団地	168	24
矢倉団地	48	2
玄甫団地	24	1
常盤団地	72	3
玄甫北団地	6	1
笠縫団地	138	2
橋岡団地	15	1
芦浦団地	8	1
木川団地	86	43
下中ノ町団地	14	7
西一団地	6	3
砂池団地	38	12
東木川団地	26	13
宮前団地	52	26
寺前団地	36	18
北中ノ町団地	4	2
菰原団地	6	3
六ノ坪団地	10	5
西草津団地	40	20
神宮団地	14	7
西木川団地	24	12

* 平成26年3月31日現在

(2) 施設のコスト状況

a) 団地

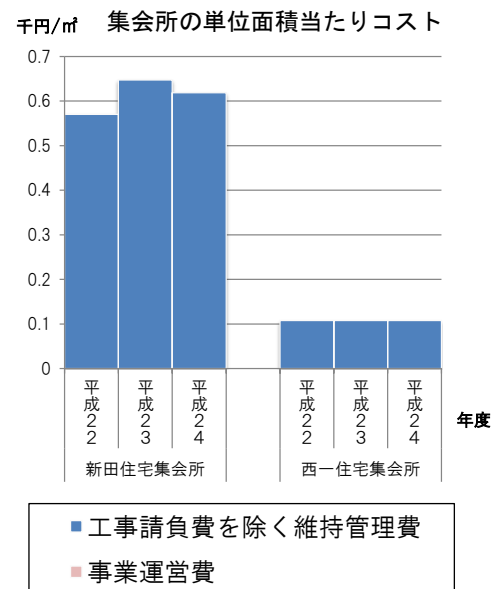
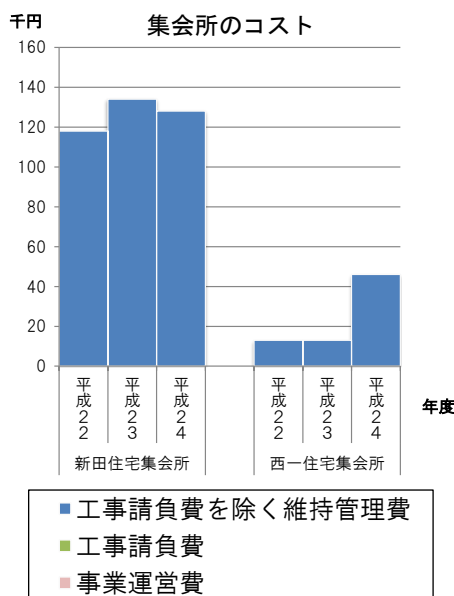
団地全体のコストを見ると、平成 23 年度に笠縫団地および芦浦団地を建設したことから、例年より高い工事請負費が発生しました。工事請負費を除く維持管理費は、約 2,200 万円、事業運営費が毎年約 850 万円、合計毎年約 3,050 万円のコストが発生しています（なお、コストには、起債償還費、人件費等は含まれていません。）



b) 集会所

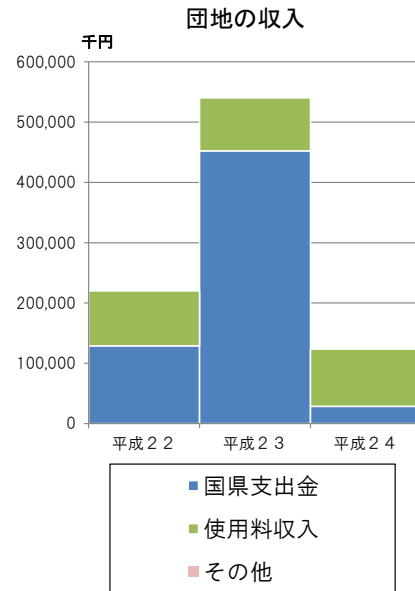
新田住宅集会所は、維持管理費に 12~13 万円のコストがかかっており、西一住宅集会所は維持管理費が 1.3 万円ですが、平成 24 年度に 3.3 万円の修繕費が発生しています。

単位面積当たりのコストは、新田住宅集会所が約 600 円/㎡前後、西一住宅集会所が 100 円/㎡となっています。



(3) 施設の収入状況

団地の収入は、平成 23 年度に国県支出金が多くなっています。

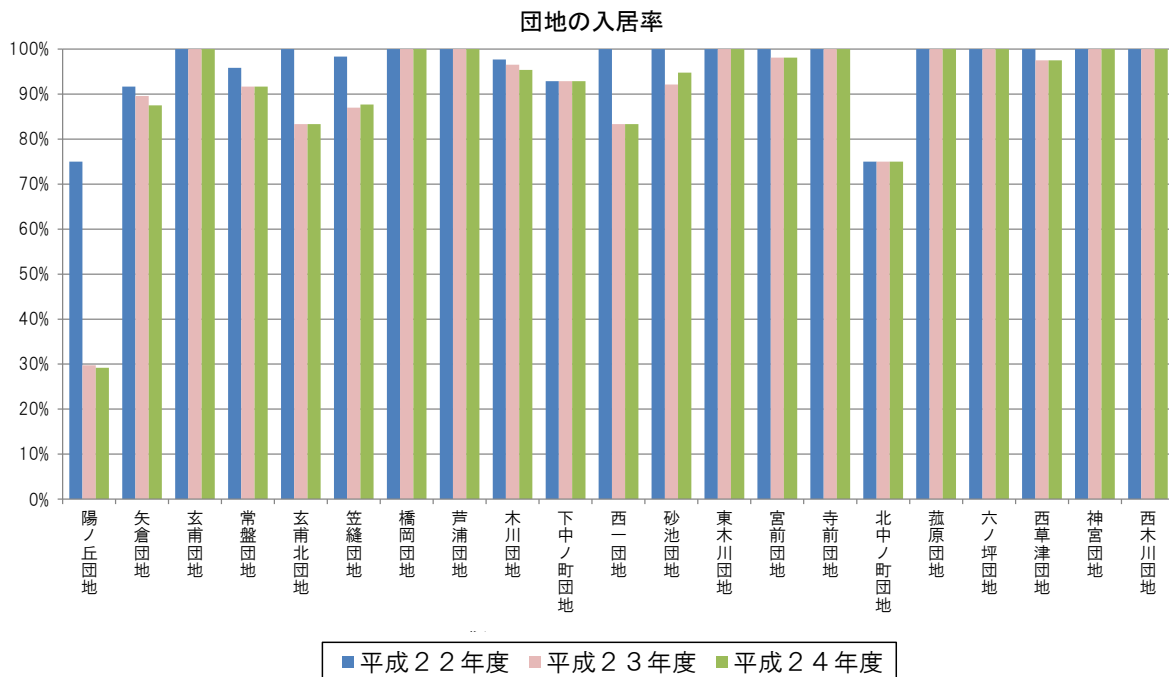


(4) 施設の利用状況

① 利用件数 (入居率)

入居率はほとんどの団地で概ね 80%を超えています。築 45 年を超える陽ノ丘団地は建替えが予定されており、新規募集は停止されています。また、平成 24 年 3 月に入居者の約半数が、笠縫団地に移転しました。このため、陽ノ丘団地の入居率は約 30%となっています。

笠縫団地は平成 24 年に増築を行い、規模が約 2 倍となっています。



(5) 施設の現状と問題点

【団地】

団地は、建築後の経過年数が大規模な修繕・更新が必要となる築 30 年以上のものが大半を占めていることから、今後も、具体的な長寿命化の方策や建物更新について検討が必要です。現在は、平成 23 年度に策定された「草津市市営住宅長寿命化計画」に基づく整備が進められています。

コスト面では、老朽化した団地が増えると工事請負費や維持管理費が増加することから、市営住宅団地の統廃合の可能性について長期的な視点で検討・判断し、市民の理解を得る必要があります。

【集会所】

集会所は、西一住宅集会所が築 30 年以上、新田住宅集会所が 25 年以上経過していることから、具体的な長寿命化の方策や建物更新について検討が必要です。

3-8. 衛生施設

(1) 施設の整備状況

①施設の概要

衛生施設は、火葬場、クリーンセンター、処分場が整備されています。

用途	整理番号	施設名称	施設概要						建物状況				管理状況
			所在地	学区	建築年度 (開設年度)	構造	階数	延床面積	避難所 指定	耐震性		バリアフ リー対応	
										診断	改修		
衛生施設	1	火葬場	東草津四丁目3-27	草津	昭和54年度	S	1	267㎡	-	済	済	一部済	直営
	2	クリーンセンター	馬場町1200	志津	昭和52年度	SRC	4	5,591㎡	-	済	済	一部済	直営
	3	処分場	御倉町110	山田	平成14年度	S	1	1,192㎡	-	不要	不要	未	直営

* 建築年度・・・主要な棟のうち最も古い棟の年度

【衛生施設】

火葬場は、昭和55年に竣工して以来30年以上が経過しています。その間、平成23年度には耐震補強工事を実施、平成25年度には火葬炉の改修工事が実施されています。構造は鉄骨造であり、耐震化は実施済みです。バリアフリー対応は一部実施済みであり、管理は直営で行われています。

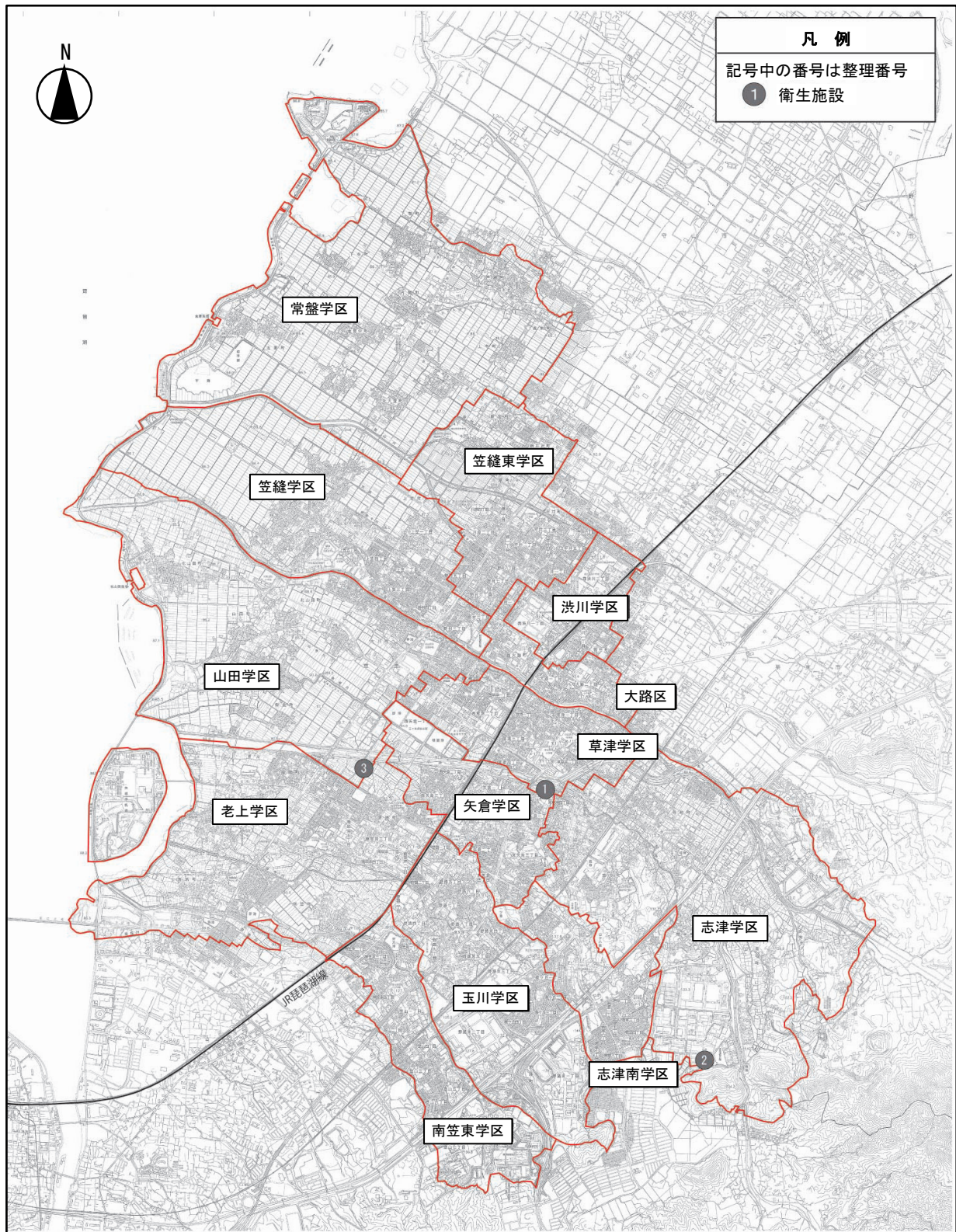
クリーンセンターは、本市で発生する一般廃棄物の中間処理施設です。ごみ焼却処理施設の構造は、鉄骨鉄筋コンクリート造であり、耐震化済みです。バリアフリー対応は一部実施済みであり、管理は直営で行われています。なお、現施設は、昭和52年度に運転を開始しましたが、老朽化により、現在、建替が進められています。

処分場は、本市で発生する一般廃棄物の埋立地として設置された施設ですが、現在は埋立を行っておらず、陶器・ガラス類等を選別するための中間処理施設として利用されています。構造は鉄骨造であり、新耐震基準に適合しています。管理は直営で行われています。

②施設の配置状況

火葬場は市中心部にありますが、クリーンセンターと処分場は市中心部から離れた位置にあります。

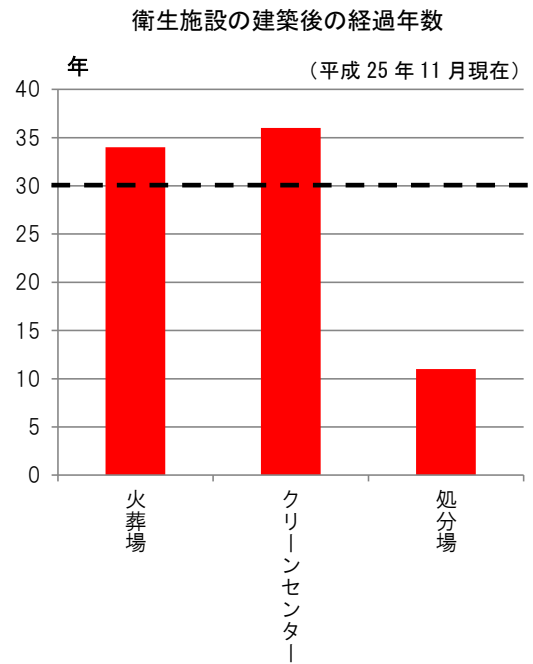
■衛生施設配置状況図



平成 26 年 4 月現在

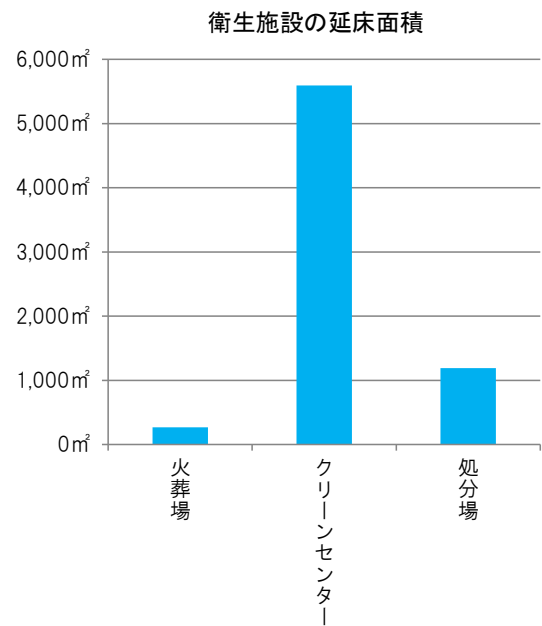
③建築後の経過年数

衛生施設の建築後の経過年数は、クリーンセンターで36年、火葬場で34年と大規模な修繕・更新が必要となる築30年を超えています。



④延床面積

衛生施設の延床面積は、クリーンセンターが約5,600㎡、処分場が約1,200㎡、火葬場が約270㎡となっています。



(2) 施設のコスト状況

火葬場は、平成 22 年度から 24 年度の修繕費に約 1,800 万円、約 1,400 万円、約 500 万円を支出し、平成 23 年度には約 4,200 万円の工事請負費を支出しているため、維持管理費が増えています。通常の事業運営費は、約 2,500～2,700 万円で推移しており、総コストは修繕費を約 500 万円見込んで、約 3,200 万円前後となっています。

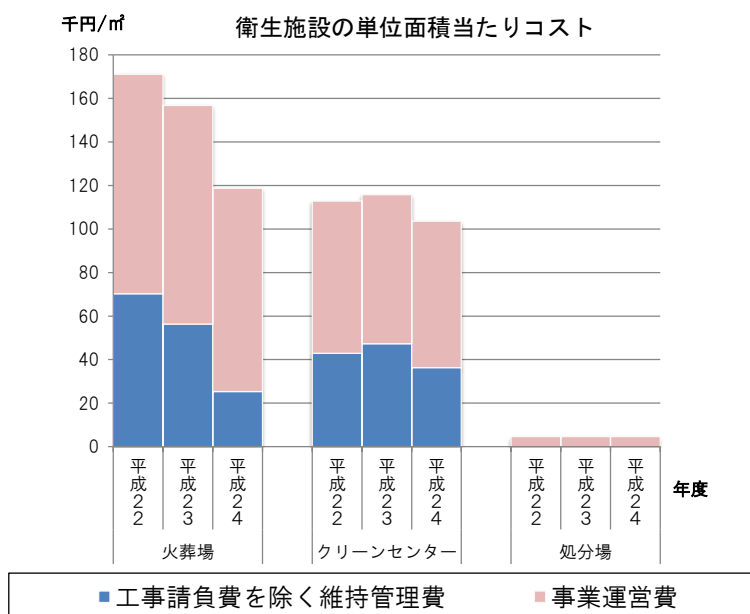
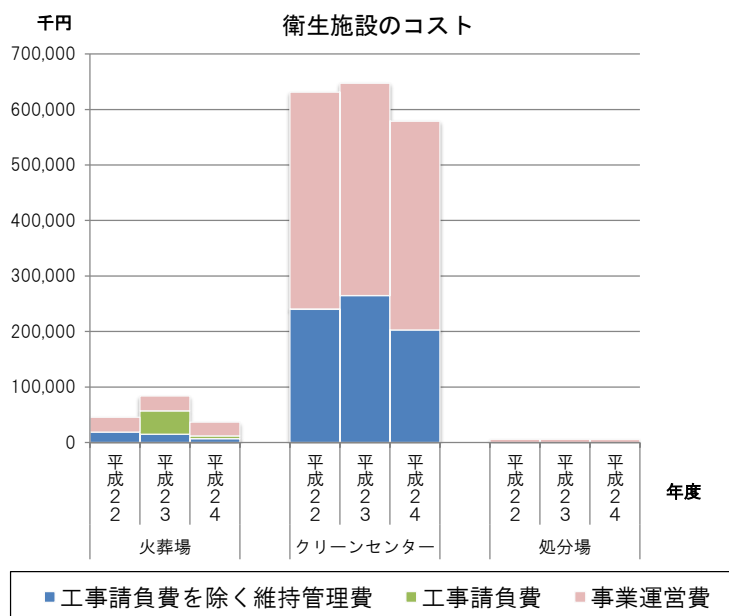
クリーンセンターは修繕費に約 1.7～2.0 億円を支出しているため、維持管理費が約 2.0～2.7 億円に上っています。事業運営費は、約 3.8 億円で推移しているため、総コストは約 5.8～6.5 億円となっています。

処分場のコストは、約 550 万円となっています。

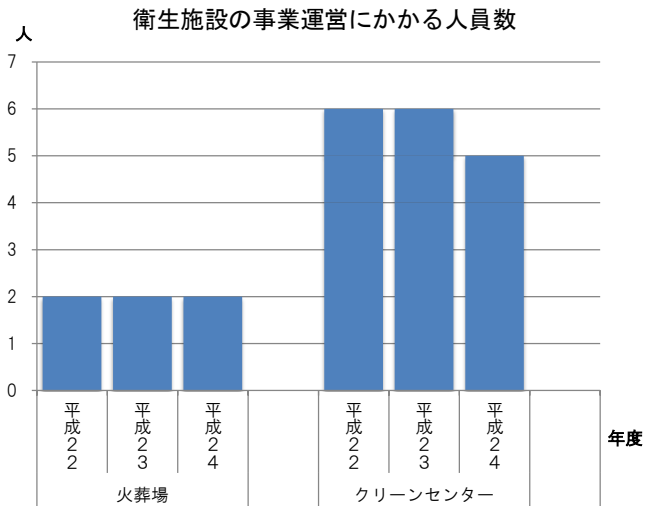
火葬場の単位面積当たりのコストは、事業運営費は約 10 万円/㎡で推移していますが、維持管理費が年々減少しているため、平成 24 年度のコストは約 12 万円/㎡となっています。

クリーンセンターの事業運営費は約 7 万円/㎡で納まっており、単位面積当たりのコストは約 11 万円/㎡前後となっています。

処分場については、維持管理費は 100 円/㎡以下で、単位面積当たりのコストは約 4,700 円/㎡程度となっています。



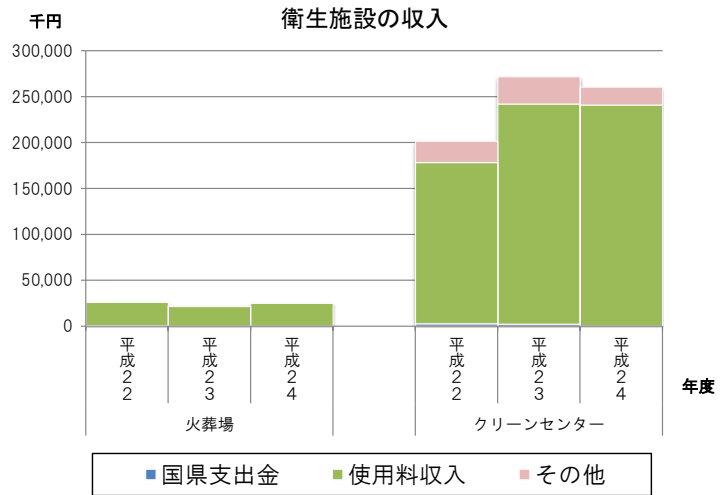
各施設の事業運営にかかる平成 24 年度の人員数は、火葬場が 2 人、クリーンセンターが 5 人となっています。



(3) 施設の収入状況

a) 衛生施設

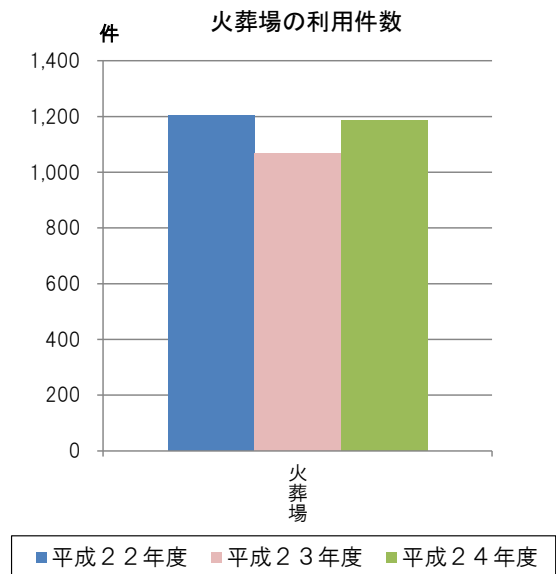
衛生施設の収入は、クリーンセンターで 2～2.7 億円あります。処分場は収入がありません。



(4) 施設の利用状況

① 利用件数

火葬場の利用件数は、年間 1,000～1,200 件程度で推移しており、1 日当たり約 3 件の利用となっています。



(5) 施設の現状と問題点

【衛生施設】

衛生施設は、火葬場、クリーンセンターの建築後の経過年数が大規模な修繕・更新が必要となる築 30 年以上を経過していることから、具体的な長寿命化の方策や建物更新について検討が必要です。

火葬場は、年間 1,000 体以上の火葬を火葬炉 3 基で行っていますが、今後増加する需要に対応できるよう、検討が必要です。

クリーンセンターは、現在、建替が進められていますが、この中で長寿命化の検討が必要です。

処分場は、埋め立てごみや資源化ごみ等の中間処理施設となっておりますが、クリーンセンターの建替とともに中間処理施設の機能が移転するため、今後の跡地利用が課題となります。

コスト面では、各施設とも年々コストは低下していますが、さらなるコスト縮減が可能かを検討し、コスト縮減を継続することが必要です。

衛生施設は、市民のライフラインであることから、サービスの提供を継続できるよう、施設維持管理のあり方について検討が必要です。

3-9. その他施設

(1) 施設の整備状況

①施設の概要

その他の施設は、南草津駅前に自転車自動車駐車場が1施設、草津駅前に自転車駐車場が3施設、学校給食センターが1施設整備されています。また、文化財を整理・収蔵する野村文化財収蔵整理室、野村文化財収蔵庫が整備されています。

用途	整理番号	施設名称	施設概要						建物状況				管理状況
			所在地	学区	建築年度 (開設年度)	構造	階数	延床面積	避難所 指定	耐震性		バリアフ リー対応	
										診断	改修		
駐 車 場	1	草津駅西口 自転車駐車場	西洪川一丁目1-5	洪川	昭和56年度	S	3	1,296㎡	-	不要	不要	一部済	指定管理
	2	草津駅西口 第2自転車駐車場	西洪川一丁目1-33	洪川	平成8年度	S	2	958㎡	-	不要	不要	一部済	指定管理
	3	草津駅東 自転車駐車場	大路一丁目707	大路	平成2年度	S	3	1,201㎡	-	不要	不要	一部済	指定管理
	4	南草津駅自転車 自動車駐車場	野路一丁目15-19	玉川	平成14年度	S	3	5,589㎡	-	不要	不要	一部済	指定管理
そ の 他	5	野村文化財収蔵整理室	野村三丁目天役 58-12の一部	笠縫	平成14年度	S	2	268㎡	-	不要	不要	一部済	直営
	6	野村文化財収蔵庫	野村三丁目上伊屋田 221-7、209-1の一部	笠縫	平成16年度	S	1	263㎡	-	不要	不要	一部済	直営
	7	学校給食センター	北山田町350	山田	平成24年度	S	2	4,052㎡	-	不要	不要	済	直営

* 建築年度…主要な棟のうち最も古い棟の年度

【駐車場】

駐車場は、草津駅周辺における都市景観の維持を図り、併せて市民の利便に資するため、自転車とバイクが駐車できる施設であり、草津駅西口、草津駅西口第2、草津駅東、南草津駅自転車自動車駐車場の4施設が整備されています。南草津駅自転車自動車駐車場は、自動車の駐車が可能です。構造は鉄骨造であり、すべての施設が新耐震基準に適合しています。バリアフリー対応はすべての施設で一部実施済みです。管理は指定管理者制度が導入されています。

【その他の施設】

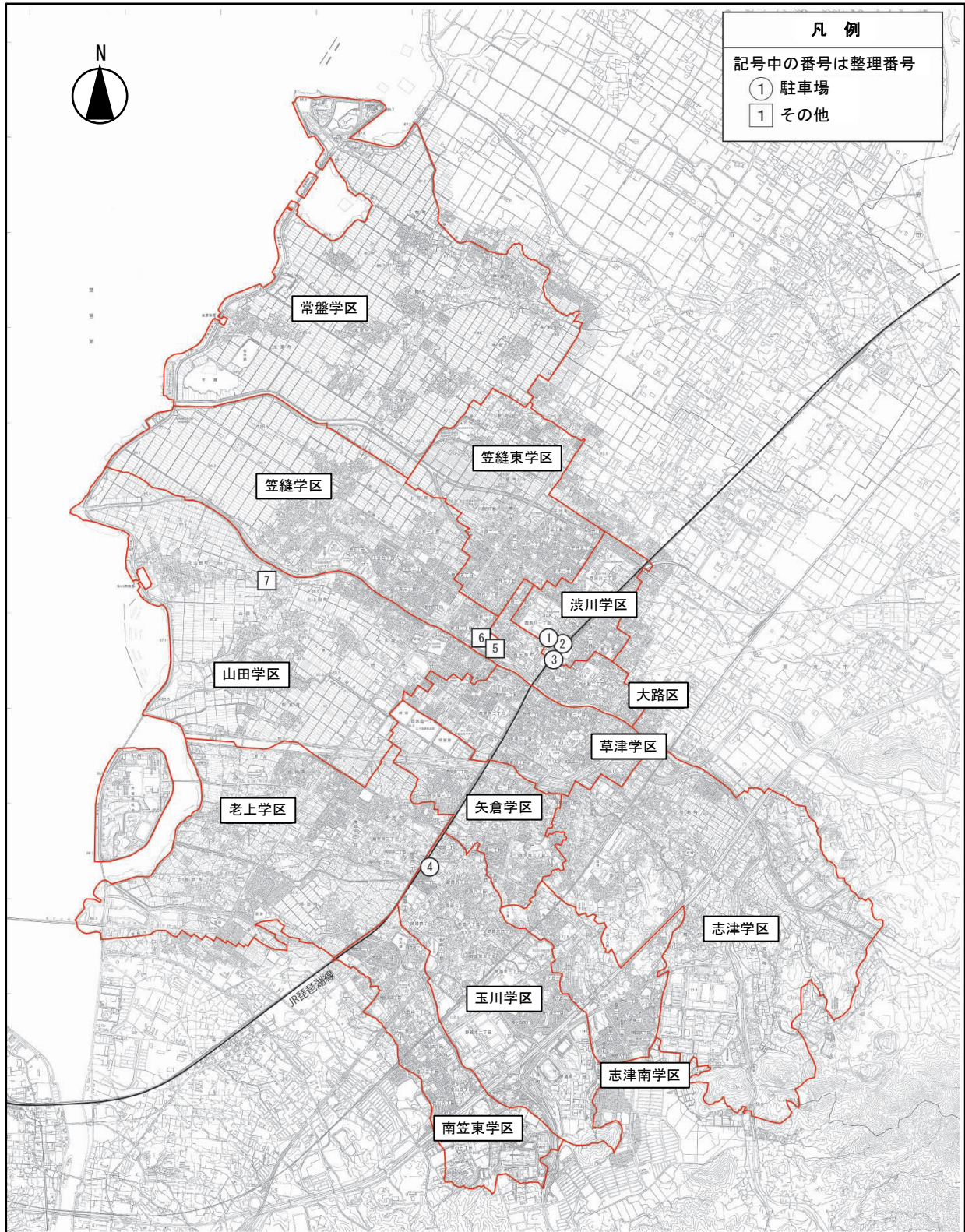
野村文化財収蔵整理室、野村文化財収蔵庫は、発掘調査出土遺物等の収蔵・整理のための施設です。構造は鉄骨造であり、新耐震基準に適合しています。バリアフリー対応は一部実施済みであり、管理は直営で行われています。

学校給食センターは、全小学校に給食約8,400食を提供している施設です。構造は鉄骨造であり、新耐震基準に適合しています。バリアフリー対応は実施済みであり、管理は直営で行われています。

②施設の配置状況

駐車場は、その必要性から駅周辺にあり、給食センターは郊外にあります。野村文化財収蔵整理室、野村文化財収蔵庫は市中心部にあります。

■その他の施設配置状況図



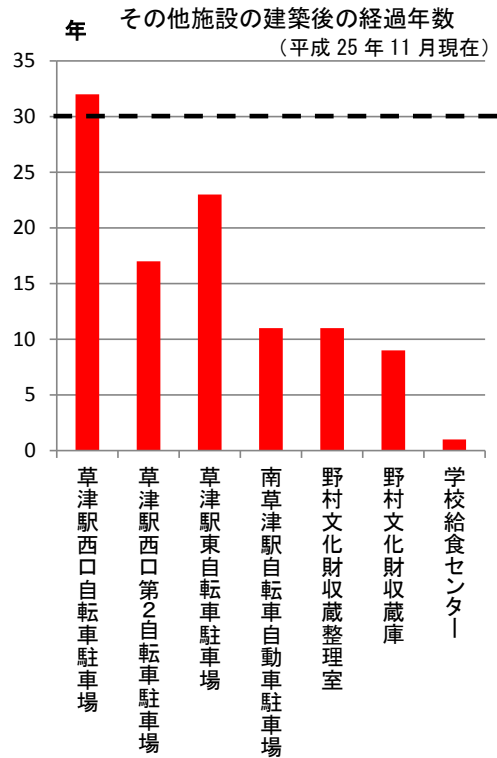
平成 26 年 4 月現在

③建築後の経過年数

自転車駐車場の建築後の経過年数は、草津駅西口自転車駐車が、大規模な修繕・更新が必要となる築 30 年を経過しており、次いで草津駅東自転車駐車が 23 年、他の 2 施設が 20 年以下となっています。

文化財収蔵関連施設は、整理施設が 11 年、収蔵庫が 9 年となっています。

学校給食センターは、平成 24 年度に建替えられました。

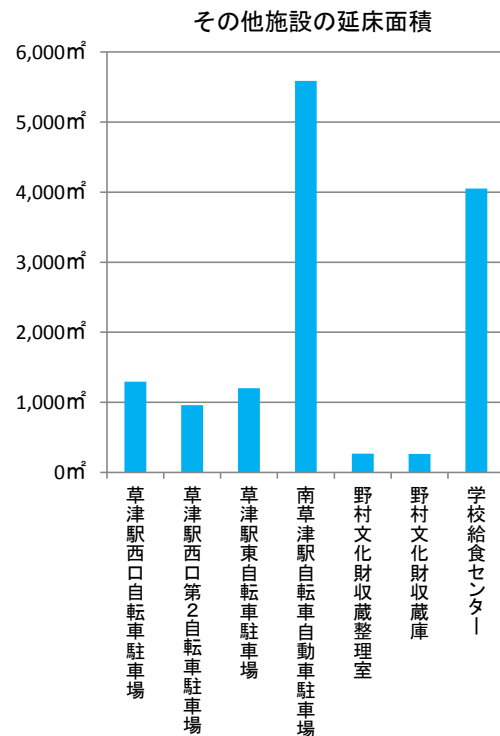


④延床面積

自転車駐車場の延床面積は、南草津駅自転車自動車駐車場が約 5,589 m²で、他の 3 施設が約 1,000~1,300 m²となっています。

文化財収蔵関連施設は、整理室、収蔵庫とも約 230 m²となっています。

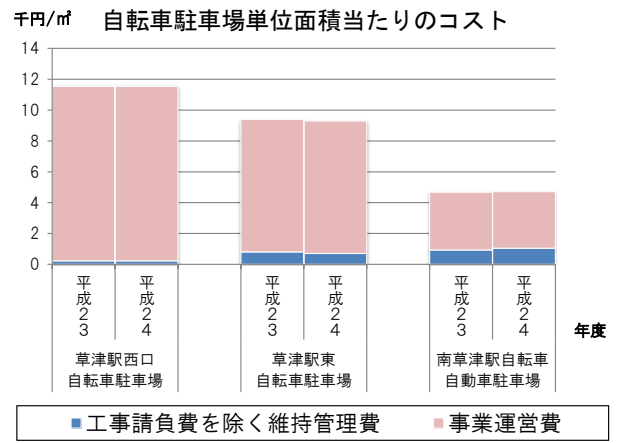
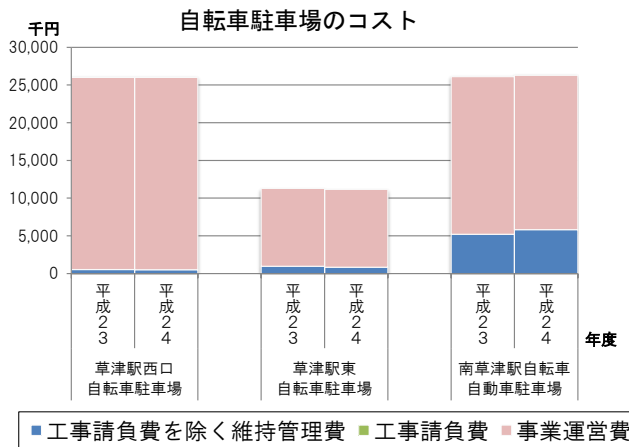
学校給食センターの延床面積は、約 4,000 m²となっています。



(2) 施設のコスト状況

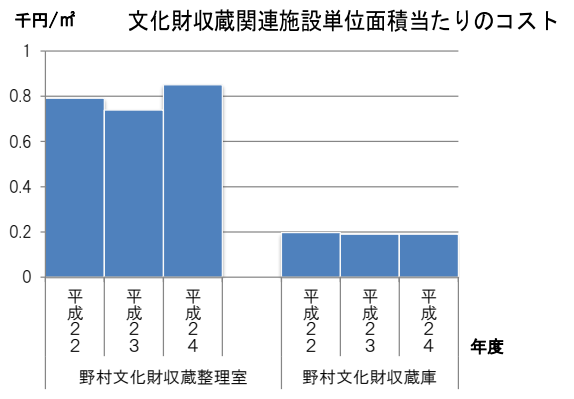
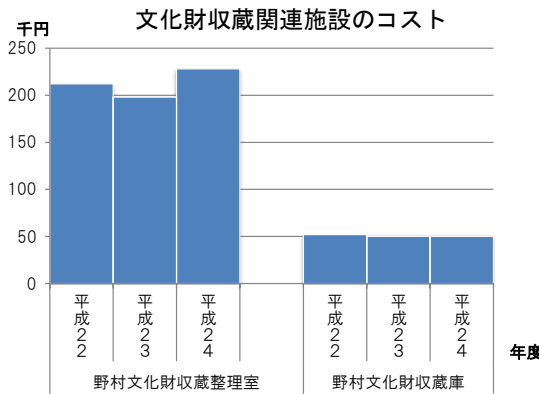
駐車場・自転車駐車場コストの大部分は事業運営費となっており、平成 23 年度、24 年度とも工事請負費は発生していません。草津駅西口自転車駐輪場、南草津駅自転車自動車駐車場とも総コストは年間約 2,600 万円ですが、草津駅東自転車駐車場は約 1,100 万円となっています。

これを単位面積当たりのコストで見ると、草津駅西口自転車駐車場は約 1 万 1 千円ですが、南草津駅自転車自動車駐車場は約 5 千円と開きが大きくなっています。



* 草津駅西口第2自転車駐車場は、草津駅西口自転車駐車場に合算しています。

野村文化財収蔵整理室は年間約20万円、野村文化財収蔵庫はそれぞれ年間約5万円のコストがかかっています。また、単位面積当たりのコストは1,000円/m²以下となっています。

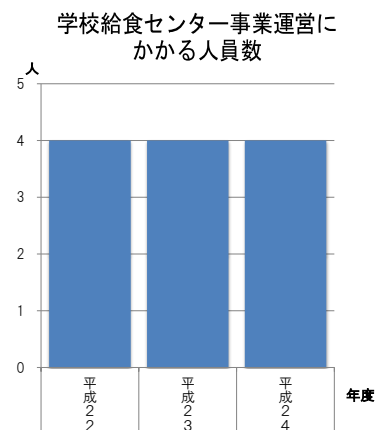
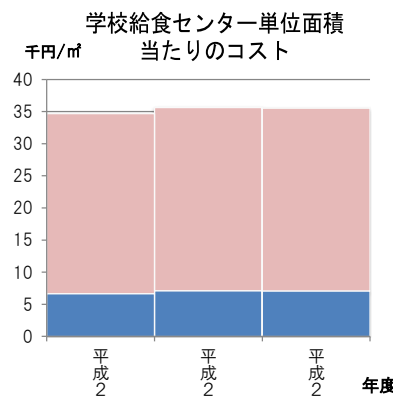
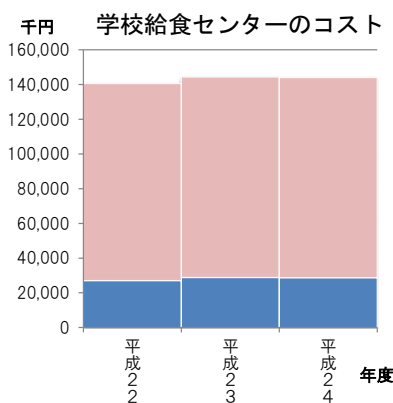


■ 工事請負費を除く維持管理費 ■ 工事請負費 ■ 事業運営費

■ 工事請負費を除く維持管理費 ■ 事業運営費

学校給食センターは、光熱水費と修繕費に若干の差異があるものの維持管理費は2,700～2,900万円、事業運営費も1億1,300万～1億1,500万円で推移しており、年間コストは約1億4,400万円となっています。

また、単位面積当たりのコストは約3.5万円/m²となっており、横ばいで推移しています。人員数は4人のまま変わっていません。県費負担の人員3人は、配置先の小学校に計上しています。



■ 事業運営費
■ 工事請負費
■ 工事請負費を除く維持管理費

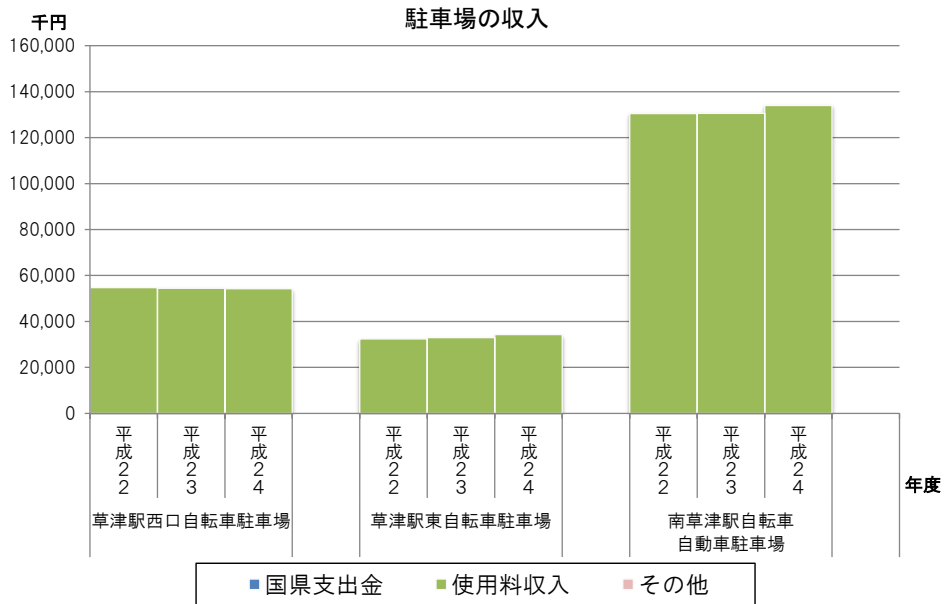
■ 事業運営費
■ 工事請負費を除く維持管理費

(3) 施設の収入状況

a) 駐車場

駐車場の収入は南草津駅自転車駐車場が多く、約 1.3 億円前後となっています。

また、草津駅西口自転車駐車場が約 5,500 万円、草津駅東自転車駐車場が約 3,400 万円となっています。



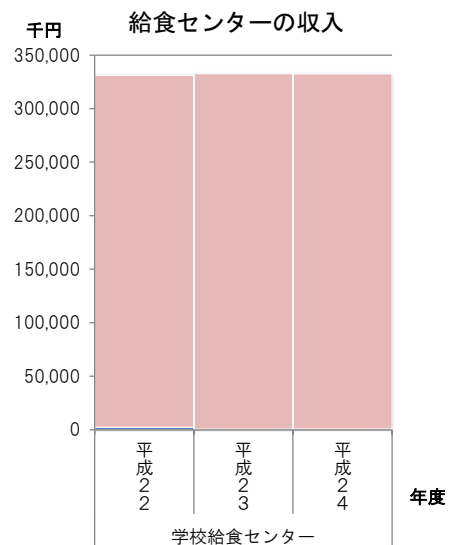
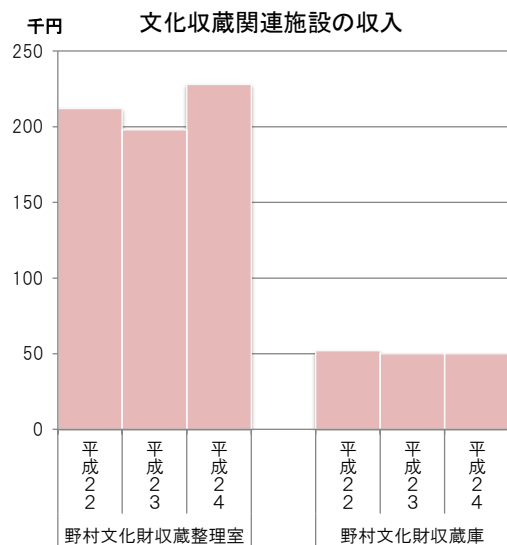
* 草津駅西口第2自転車駐車場は、草津駅西口自転車駐車場に合算しています。

b) 文化財収蔵関連施設

文化財収蔵関連施設の収入は、野村文化財収蔵整理室が 20~22 万円前後で推移しており、野村文化財収蔵庫が 5 万円前後となっています。

c) 給食センター

給食センターの収入は、3.3 億円前後となっています。



(4) 施設の利用状況

自転車自動車駐車場は、草津駅西口自転車駐車場が自転車用、草津駅西口第2自転車駐車場および草津駅東自転車駐車場が自転車およびバイク用、南草津駅自転車自動車駐車場が自転車、バイクおよび自動車用となっています。

自転車自動車駐車場の収容可能台数は、南草津駅自転車自動車駐車場が自転車の収容可能台数が3,126台と一番多く、他の3施設はそれぞれ1,000台を下回っています。

自転車自動車駐車場の収容可能台数

単位:台

	自転車	バイク	自動車
草津駅西口自転車駐車場	972	—	—
草津駅西口第2自転車駐車場	660	295	—
草津駅東自転車駐車場	439	290	—
南草津駅自転車自動車駐車場	3,126	* 348	330

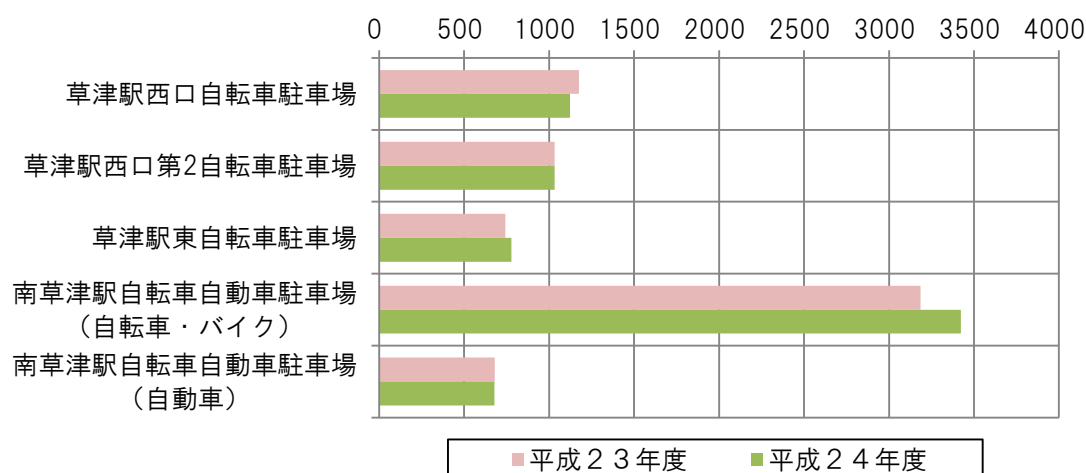
* 二輪自動車含む

1日当たりの平均利用台数は、南草津駅自転車自動車駐車場が3,000台以上と最も多くなっています。各施設とも収容可能台数を超える利用があり、草津駅東自転車駐車場では定期利用のキャンセル待ちが発生しています。

(なお、土木施設のため本白書の対象外ですが、草津駅前広場の地下に、自動車228台を収容可能な草津駅前地下駐車場が別途整備されており、平成24年度で1日平均280台の利用があります。)

駐車場駐輪場 1日平均利用台数状況

台



(5) 施設の現状と問題点

【駐車場】

駐車場の建築年度は、経過年数が大規模な修繕・更新が必要となる築 30 年を経過している草津駅西口自転車駐車場について、具体的な長寿命化や建物更新の検討が必要です。

コスト面では、自転車駐車場の管理はすべて指定管理者制度を導入しており、コストの大半は事業運営費ですが、各自転車駐車場とも年間コストがほぼ横ばいであることから、さらなるコスト縮減が可能かを検討し、コスト縮減を図ることが必要です。

利用状況では、草津駅東自転車駐車場で定期利用のキャンセル待ちが発生するなど、各施設とも利用が多いことから、市民がより利用しやすい施設への改善やサービス充実などの検討が必要です。

【その他の施設】

コスト面では、文化財収蔵関連施設、学校給食センターとも、3 年間の費用がほぼ同額で推移していることから、コスト縮減が可能かを検討することが必要です。