

地域住宅計画(第2期計画)

くさつしちいき
草津市地域

(第3回変更)

しがけんくさつし
滋賀県草津市

平成27年3月

地域住宅計画

計画の名称	草津市地域住宅計画		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	草津市
計画期間	平成 23 年度	～	28 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

草津市は、滋賀県の南東部に位置し、人口約13万人、世帯数約6万世帯で湖南の中核都市として発展し、古来より東海道と中山道の分岐点に位置し、現在でも交通の要衝として機能しており、国道1号線、京滋バイパス、名神高速道路、新名神高速道路、JR琵琶湖線、東海道新幹線等の広域幹線が多く通過している。

近年は、人口の増加に伴い、住宅数も平成10年に比べて平成22年では約35%も増加してきている。

本市の公営住宅法に基づく公営住宅は、平成26年3月末時点で585戸のストックが確保され、改良住宅法に基づく改良住宅も250戸となっている。特に、昭和50年以前に建築された市営住宅が496戸と市営住宅全体の約60%を占め、市営住宅の老朽化がすすんでいる。

2. 課題

- 住宅・住環境における災害対策・事故防止に努める必要がある。
- 高齢者向けの住宅確保や高齢者など誰もが安心して暮らせる生活環境づくりが必要である。
- 市営住宅等によりセーフティネットの適正確保が必要である。
- 高齢者や子育て世帯などがニーズに応じた良質な住宅を取得するための支援が必要である。
- 省エネや廃棄物の削減などによる住宅政策における環境問題への対応が必要である。
- 移動の円滑化や良好な街並み形成などによる誰もが快適に暮らせる住環境づくりが必要である。
- 草津市らしい良質で長期にわたり活用される住宅供給の促進が必要である。
- 住宅ストックを有効活用するための適切な維持管理やリフォームの普及、住み替え促進等が必要である。

3. 計画の目標

『草津市市営住宅長寿命化計画に基づく事業を実施することにより、計画的に公営住宅等の修繕や整備を行い、快適な住環境を確保する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
草津市市営住宅長寿命化計画に基づく整備率	%	草津市市営住宅長寿命化計画に基づいて行った修繕の進捗率	0%	22	50%	27
長寿命化が図られた公営住宅	棟	長寿命化型改善を行った公営住宅の棟数	0	23	6	27
公営住宅の供給	戸	公営住宅の建設により整備する住宅戸数	0	24	36	28

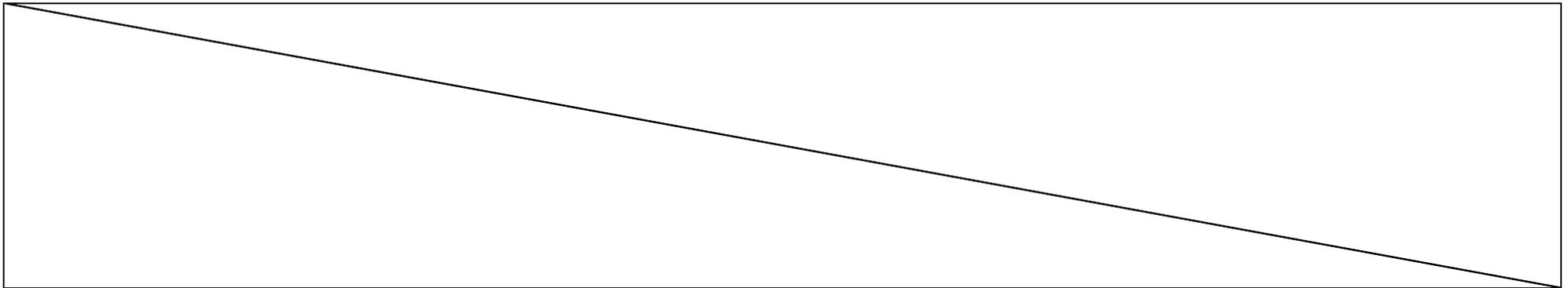
※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・既存市営住宅の中長期的な建て替えや改善コストの縮減から、点検予防、保全的な修繕、耐久性の向上を図る改善事業を計画的に進めるため公営住宅等長寿命化計画の策定の見直しを行う。
(管理戸数 公営住宅585戸 改良住宅250戸)
- ・市営住宅の建替え工事を実施する。
(陽ノ丘団地)
- ・既存市営住宅の外断熱改修工事(屋上断熱防水工事および外壁断熱工事)を行うことにより、建物の断熱性能の向上を図る。
(公営住宅6棟分)
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
(平成19年12月より管理開始した笠縫団地、平成20年4月より管理開始した橋岡団地、平成24年4月より管理開始の芦浦団地)

(2) 提案事業の概要



(3) その他(関連事業など)

草津市住宅マスタープランの策定(平成23年度)

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業(陽ノ丘団地建替え)	草津市	36戸	764
公営住宅等ストック総合改善事業(長寿命化計画の策定)	草津市	管理戸数 835戸	5
公営住宅等ストック総合改善事業(屋上断熱防水工事、外壁断熱工事)	草津市	6棟分	60
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(笠縫、橋岡、芦浦)	草津市	管理戸数 161戸	36
合計			865

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
草津市住宅マスタープランの策定(平成23年度)	草津市	草津市域全体

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

市内の特定優良賃貸住宅については、社会・経済情勢を原因とするもののほか、立地や需給バランス等の原因から有効に活用していく必要があるため、次の措置をとることができることとする。

認定事業者により申請された団地に、3月以上入居がない場合、次に掲げる特例の承認により、入居者を確保することができるようにする。

①市長が別に定める配慮入居者等への入居を認めること。

②①の実施にあたっては、5年を上回らない期間の定期借家権付き賃貸借契約によるものとする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。