

地域住宅計画

(社会資本総合整備計画)

くさつしちいきじゅうたくけいかく
草津市地域住宅計画

(第8回変更)

しがけん くさつし
滋賀県草津市

平成22年9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 18 年度	～	23 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は滋賀県の南東部に位置し、人口約12万人、世帯数約4万9千世帯で湖南の中核都市として発展している。草津市は、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、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。更に第2名神の草津ジャンクションが出来、草津田上インターチェンジも平成17年3月に供用開始された。次に本市の公営住宅法に基づく市営住宅は、平成19年2月現在586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。特に市営住宅では昭和40年代に建設されたものが全体の69パーセントを占めている。現在の市営住宅は、建物の老朽化、住戸面積の狭小、高齢者や障害者が暮らしにくい構造となっている。また、市営住宅の入居者の中には高齢者や核家族化、障害者の増加等から地域における円滑な生活が送れない状況もあり、改良住宅においては、天井吹き付け材（ひる石）にアスベストが含まれているところが見つかり、健康上の不安があります。現草津市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、適正な事業を計画的に進めていきます。

2. 課題

- 草津市が抱える公営住宅は、古くは昭和34年から建設されるなど全体的に建設年度が古く、快適で良質な住宅を確保しなければならない状況にある。また、高齢化率の進展も著しいことから、高齢者に優しいバリアフリーを意識した新たな市営住宅の建設が求められている。
- 市営住宅の入居者および市内に居住している高齢者や障害者は一般の住宅設備では入浴、リハビリ等が出来ない状況に鑑み、福祉サービスを提供できる公共施設が必要であるため整備を図る。
- 改良住宅の一部の棟で天井吹き付け材（ひる石）にアスベストが含まれているところが見つかり、早急に除去等の実施が必要である。

3. 計画の目標

『高齢者社会に向け、高齢者が安心して生活できる公営住宅の提供を図る。』

『住宅性能水準の向上を推進する。』

『公営住宅と地域の福祉の拠点の整備によりセーフティネット機能を向上し、子どもの安全確保や健全育成と高齢者や障害者を始めとする全ての人が安全で安心して、住み慣れた地域で自立した生活が送れる地域社会に資する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
新耐震基準による公営住宅の戸数率の割合	%	草津市内市営住宅における新耐震基準を満たした住宅の割合	19%	17	50%	23
高齢者等に配慮した公営住宅の戸数	%	草津市内市営住宅における高齢者等に配慮された住宅の割合	0%	17	25%	23
改良住宅のアスベスト対策を実施した住戸の割合	%	改良住宅において、0.1%以上のアスベスト建材が使用されてい住戸に対する、アスベスト対策を実施した住戸の割合	0%	20	100%	23
	%					

※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

・ 便利で快適なまちづくりを実現するために老朽化の著しい住宅である橋岡団地（建築年度S49年度～50年度・簡易耐火構造2階建て10戸）の現地建て替えおよび芦浦団地（建築年度S49～53年度・簡易耐火構造2階建て8戸）の建て替えを実施する。

整備計画	橋岡団地	鉄筋コンクリート造3階建て（耐火構造）	戸数15戸
	芦浦団地	鉄筋コンクリート造3階建て（耐火構造）	戸数8戸

・ その他、老朽化の著しい住宅である陽ノ丘団地の一部の除去によって生じる入居者の移転住宅として笠縫団地（二期）の建設工事を実施する。

整備計画	笠縫団地	鉄筋コンクリート造10階建て（耐火構造）	戸数78戸
------	------	----------------------	-------

- ・ 既存住宅の入居者が安心して暮らせるよう住戸内に火災警報器を設置する。（対象は19団地561戸）
- ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
（H19年より管理開始した笠縫団地・H20より管理開始した橋岡団地、整備計画の芦浦団地）
- ・ 公営住宅ストック等総合改善事業として、居住性向上・安全性確保のための事業を実施する。
（団地単位での改善・改修工事を行う。）
- ・ 安心で安全な住環境整備として、改良住宅でのアスベスト除去等の対策を行う。

(2) 提案事業の概要

- ・ 公営住宅入居者を始めとする障害者（児）の生きがいづくりや入浴サービスなどの福祉サービスを提供する公共福祉複合施設の整備を行う。
- ・ モータリゼーションの進展にあわせた居住水準の向上のため、公営住宅団地に併設する駐車場の整備を図る。
- ・ 老朽化した既存公営住宅の建て替えを円滑に進めるために、入居者の移転費用を助成する。

(3) その他（関連事業など）

公営住宅等整備事業（まちづくり交付金・笠縫団地）

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(橋岡団地・芦浦団地・笠縫団地)	草津市	101戸	1,736
公営住宅等ストック総合改善事業(安全性確保・火災警報器設置)	草津市	340戸	
(機能性向上・電源引き込み改修)	草津市	2棟	59
(安全性確保・ガス管改修)	草津市	3棟	
(機能性向上・地上デジタル放送対応工事)	草津市	9棟	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(笠縫、橋岡、芦浦)	草津市	3団地	30
住宅地区改良事業等(火災警報器設置)	草津市	221戸	34
(アスベスト対策事業)	草津市	66戸	
(砂池団地地上デジタルアンテナおよび手すり設置工事)	草津市	16戸	
合計			1,859

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
障害者福祉センター		草津市	1577.67㎡	359
障害児デイサービスセンター 発達障害者支援センター		草津市	1130.37㎡	241
公営住宅駐車場整備事業		草津市	86台分	13
公営住宅建替推進事業(移転費助成)		草津市	86戸分	17
			—	
			—	
			—	
			—	
合計				630

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
公営住宅等整備事業(まちづくり交付金・笠縫団地)	草津市	60戸

※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

※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。