

(8) 市営住宅

1) 市営住宅

① 概要

本市では、平成30年1月現在、市営住宅を3団地371戸管理しています（公営住宅203戸、改良住宅168戸）。

市営住宅は、住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットとしての役割を担っており、「茨木市営住宅長寿命化計画（平成26年3月策定）」に基づいて適正な管理に努めています。

いずれも直営の施設であり、指定管理者制度等は導入していません。

市営住宅は築40年以上を経過していますが、順次、耐震化を進めており、平成29年度に総持寺住宅と沢良宜住宅の住棟で耐震改修を実施（いずれも2棟で実施）することで、全ての住棟で耐震性が確保される予定です。

これまでに、昭和59～63年度には規模の増加や台所の改善を実施し、平成6～12年度には浴室設置を主体とした改善などを実施しています。

なお、市内には、平成24年3月時点で市営住宅のほかにも府営住宅が8団地3,598戸、都市再生機構（UR）賃貸住宅が2,287戸など、公的賃貸住宅としては全体で約8,000戸あります。

表 3-2-16 市営住宅の概要

No.	施設名	所在地	複合区分	運営形態	延床面積 (㎡)	主要な建物の情報 (H29年末現在)			
						建築年	経過年数	構造・階数	耐震性
市営住宅									
1	道祖本住宅	豊川五丁目1番	単独	直営	16,959	S38	54	RC・4	○
2	沢良宜住宅	沢良宜浜三丁目9番	単独	直営	4,275	S44	48	RC・4	※
3	総持寺住宅	総持寺二丁目14番	単独	直営	6,064	S46	46	RC・4	※

※沢良宜住宅、総持寺住宅はH29年度に耐震改修が完了



道祖本住宅



総持寺住宅

②施設位置図



図 3-2-106 対象施設位置図 (市営住宅)

③ 利用の状況

市営住宅について平成28年度末時点の入居率(入居戸数の管理戸数に占める割合)をみると、入居者の高齢化に伴う低階層への住替えや火災等による一時入居に柔軟に対応するため一定の空き家を確保していること、耐震改修中の建物への入居者募集を制限していたことなどもあり、各施設ともに80%程度となっています。

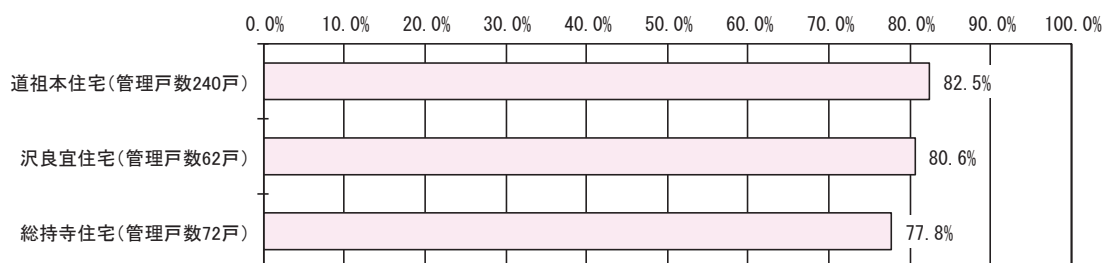


図 3-2-107 施設の利用状況 (入居率) (H28 年度末時点)

④ 施設に関する総コストの状況

平成28年度の施設に関する総コストをみると、耐震改修工事を実施した総持寺住宅(2棟で実施)で約1億4千万円、沢良宜住宅(1棟で実施)で約9千万円となっています。

また、歳入をみると、総持寺住宅で最も多く約7千万円となっています(工事費に対する補助金を含む)。

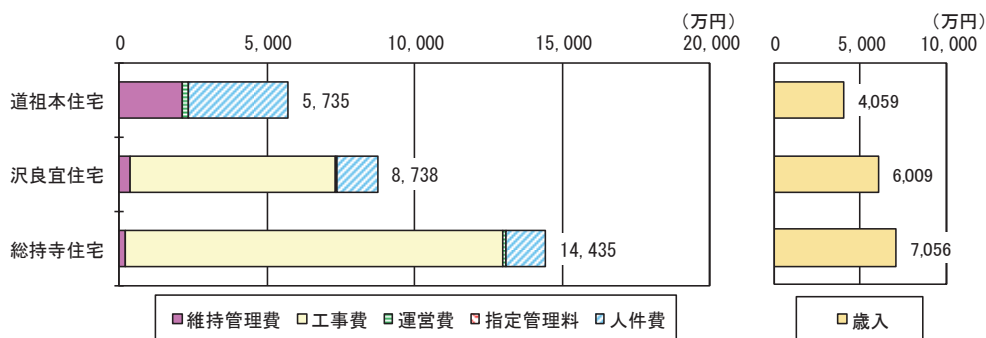


図 3-2-108 施設に関する費用と内訳 (H28 年度)

⑤ 単位あたりの市負担コストの状況

単位あたりの市負担コスト（工事費に係る歳入歳出を除く）について、延床面積1㎡あたりで比較すると、沢良宜住宅で約1,200円、道祖本住宅で約1,000円、総持寺住宅で約900円となっています。

また、管理戸数1戸あたりで比較すると、沢良宜住宅で約8万4千円、総持寺住宅で約8万円、道祖本住宅で約7万円となっています。

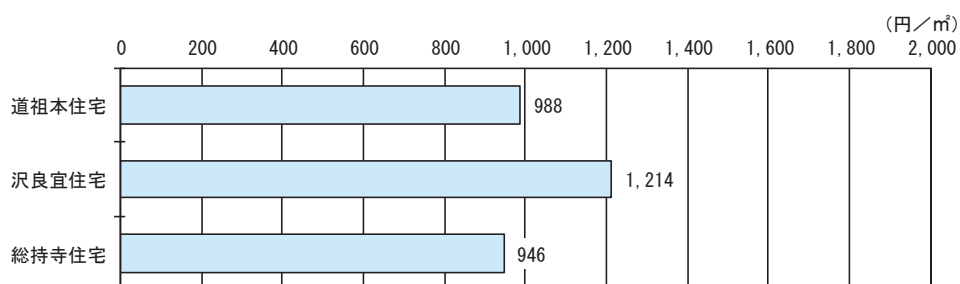


図 3-2-109 延床面積1㎡あたりの市負担コスト（H28年度）

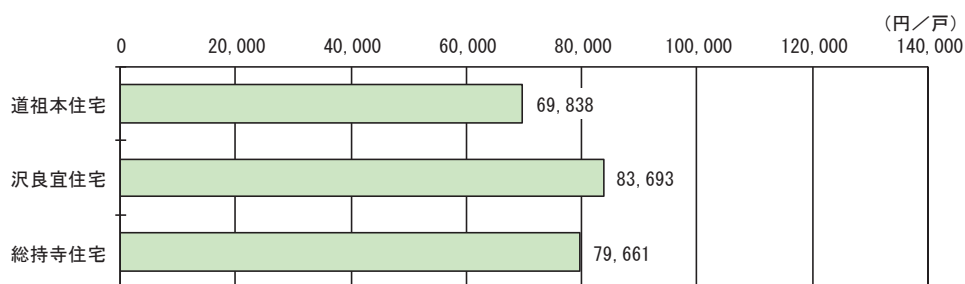


図 3-2-110 管理戸数1戸あたりの市負担コスト（H28年度）

⑥ 今後の課題等

- ・市営住宅の空き住戸に対する平均応募倍率は2.8倍（平成20～24年度）ありますが、今後、総人口が減少に転じる一方で、老年人口の割合が高い水準となり、高齢単独世帯の増加が見込まれることや、民間の空家が市内においても増加していることを踏まえ、既存の市営住宅の有効活用や市営住宅以外の公的賃貸住宅との連携、民間の空家の活用などにより、居住の安定を確保するための住宅セーフティネットを構築していくことが求められます。
- ・3団地とも建築後40年以上を経過しており、平成29年度で耐震性の確保が見込まれるものの、老朽化が着実に進行しているため、茨木市営住宅長寿命化計画に基づき、長期的な活用を見据えた適切な保全が求められます。
- ・運営面では、高齢者世帯の低層階への住み替え支援など、安心して暮らせる住宅となるような取り組みが求められます。