

## (9) 市営住宅

### 1) 市営住宅

#### ① 概要

本市では、令和7年(2025年)12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、いずれも直営の施設で、指定管理者制度等は導入していません。

市営住宅は築50年以上を経過していますが、全ての住宅で耐震改修を実施しています。

これまでに、昭和59年度(1984年度)から昭和63年度(1988年度)には増築や台所の改善を実施し、平成6年度(1994年度)から平成12年度(2000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。また、平成26年(2014年)3月に「茨木市長寿命化計画」を策定し、本計画に基づき国費を活用して耐震化工事、外壁・屋上防水、給排水管等の改修を計画的に進め、全ての住宅において令和6年度(2024年度)に完了しています。

なお、市内には、令和7年(2025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7,000戸あります。

表 3-2-17 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(m <sup>2</sup> )	主要な建物の情報(R7年末現在)			
						主な建築年	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	S50	50	RC・4	○
2	沢良宜住宅	沢良宜浜三丁目9番	単独	直営	4,275	S44	56	RC・4	○
3	総持寺住宅	総持寺二丁目14番	単独	直営	6,064	S46	54	RC・4	○



道祖本住宅



総持寺住宅



### ③ 利用の状況

市営住宅においては、定期的な入居募集を実施しています。令和6年度（2024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もあり、道祖本住宅で54.2%、沢良宜住宅で71.0%、総持寺住宅で81.2%となっています。

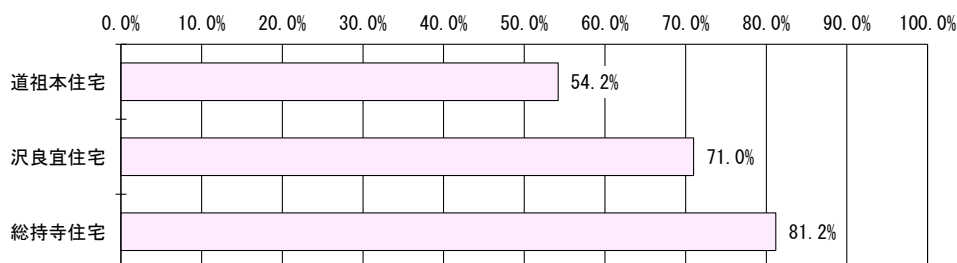


図 3-2-108 施設の利用状況（入居率）（令和6年度（2024年度）末時点）

### ④ 施設に関する総コストの状況

令和6年度（2024年度）の施設に関する総コストをみると、茨木市営住宅長寿命化計画に基づく計画修繕工事を行ったことにより、道祖本住宅で約1億1千万円、沢良宜住宅で約9千万円となっています。

また、歳入をみると、道祖本住宅で最も多く約5千万円となっています（工事費に対する補助金を含む）。

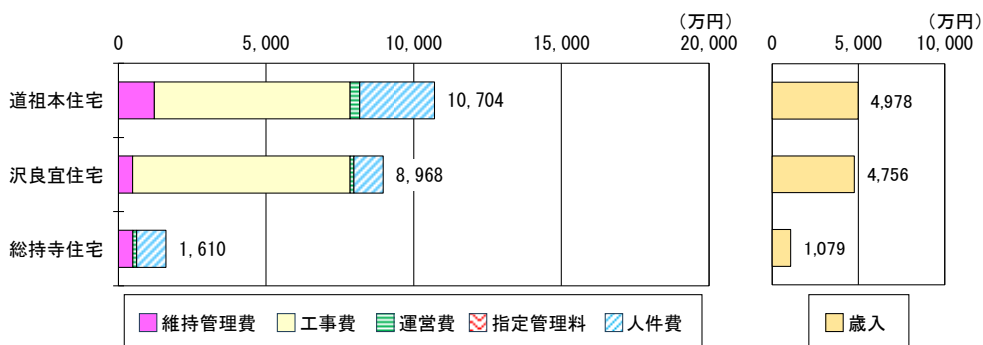


図 3-2-109 施設に関する費用と内訳（令和6年度（2024年度））

## 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、総持寺住宅で約900円、道祖本住宅で約800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7万7千円、道祖本住宅で約5万6千円となっています。

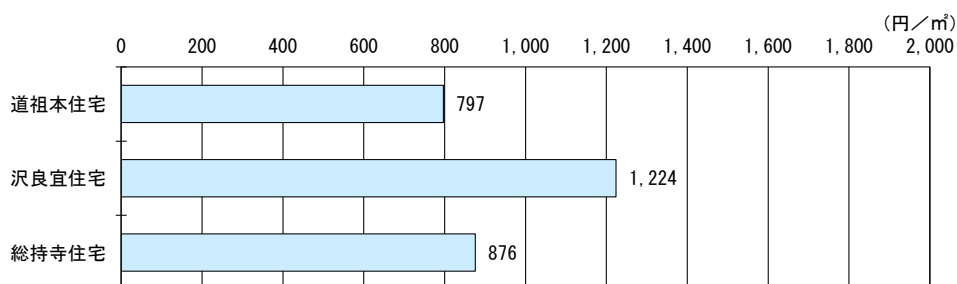


図 3-2-110 延床面積1㎡あたりの市負担コスト（令和6年度（2024年度））

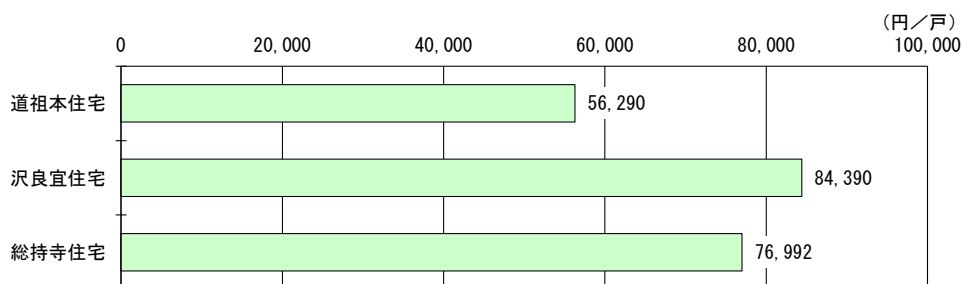


図 3-2-111 管理戸数1戸あたりの市負担コスト（令和6年度（2024年度））