

第2次 つくば市 市営住宅 長寿命化計画

【概要版】

令和3年(2021年)3月

〔対象期間〕

令和3年度(2021年度)から
令和12年度(2030年度)まで

■目次■

序章	第2次つくば市市営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
第1章	公営住宅等の現状	2
第2章	長寿命化に関する基本方針	4
	1. 市営住宅の現状等を踏まえた長寿命化計画の基本方針	
	2. 点検等に当たっての方針（点検・修繕・長寿命化・LCC縮減）	
第3章	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	6
	1. 長寿命化計画の対象	
	2. 将来ストック数の設定	
	3. ストック活用手法の選定	
第4章	事業手法別の実施方針	9
	1. 点検の実施方針	
	2. 計画修繕の実施方針	
	3. 改善事業の実施方針	
	4. 建替事業の実施方針	
	5. 公民協働による住戸確保の方針	

序章 第2次つくば市市営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画策定の背景と目的

つくば市では、平成23年(2011年)3月に「つくば市市営住宅長寿命化計画(以下、「計画」という。)」を平成23年度(2011年度)から令和2年度(2020年度)までを計画期間として策定し、平成28年(2016年)3月に計画の見直しを行っています。

計画は、住生活基本計画(全国計画)を踏まえ、つくば市の住宅施策基本目標及び基本的な方向性を検討し、市営住宅の役割や供給方針を示した上で、修繕や改善の計画を定めるとともに、長寿命化による更新コストの縮減を目的としており、計画に基づき市営住宅のストック活用や維持管理に努めてきたところです。

一方、つくば市の公共施設の多くは老朽化が進んでおり、長期的な視点を持って効率的・効果的に公共施設を維持管理・修繕し、長寿命化を行うことで財政負担の軽減・平準化を図り、公共施設を資産として有効活用していくための方向性を示す「つくば市公共施設等総合管理計画」が平成29年(2017年)2月に策定されました。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が平成29年(2017年)4月に改正され、民間の空き家・空き室等を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設され、公営住宅を取り巻く環境は大きく変化しています。

これらの社会情勢の変化、市営住宅管理に係る現状並びに課題、計画の進捗及び市の財政状況を踏まえ、平成28年(2016年)8月に改定された「公営住宅長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局)」に基づき、市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業量の平準化に取り組みながら、効率的かつ的確なストック活用を図るため、「第2次つくば市市営住宅長寿命化計画」を策定するものです。

(2) 計画期間と対象住宅

第2次つくば市市営住宅長寿命化計画(以下、「本計画」という。)は、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。本計画の対象は、つくば市が管理する市営住宅とします。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、「つくば市未来構想(令和2年3月)」、「つくば市公共施設等総合管理計画(平成29年2月)」、「茨城県住生活基本計画(平成29年3月)」との整合を図りつつ、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月」を踏まえ、今後の市営住宅等の活用や長寿命化を図るための指針を示すものとなります。

公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に対して供給されるものですが、社会情勢の変化により多様な住宅困窮者が生じる中で、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して暮らせるよう福祉施策等との整合にも留意する必要があります。

また、「公営住宅等整備事業対象要綱」等の規定において、「公営住宅等の建設や改善事業については、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されていることから、本計画は、当該事業に対する助成の前提となる計画となります。

第1章 公営住宅等の現状

■市営住宅の概要

- つくば市内の市営住宅は図・表の通りの立地状況となっており、市内各地区に立地していますが、荖崎地区にはなく、また施設の老朽化が進んでいる団地も多くなっています。
- 各団地の概要は以下の通りであり、市街化調整区域内に立地している団地や土地を賃借して建設している団地が数多く存在しています。
- また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域などの災害危険性のある地区に立地している団地も存在します。



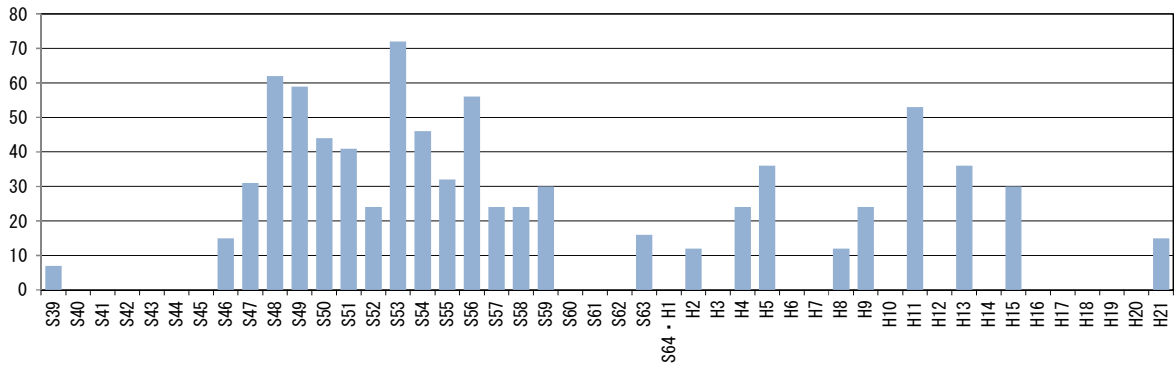
市営住宅の規模・立地等

団地名	地区	棟数	管理戸数	敷地面積 (㎡)	建設年度	土地所有	地域地区等	指定建蔽率 (%)	指定容積率 (%)	災害危険区域
西町第二団地	谷田部	4	16	2,486.00	S47	借地	一中高	60	200	
谷城団地	谷田部	9	40	6,479.00	S48 S49	市有地	調整区域	60	200	
駒形団地	谷田部	5	92	8,233.00	S50 S51 H8 H9	市有地	一低専	40	80	
ひがし谷田川団地	谷田部	5	160	11,866.00	S52~S56	市有地	二住居	60	200	
台町団地	谷田部	3	16	3,259.00	S63	市有地	一低専	40	80	
要害住宅	谷田部	6	89	14,478.62	H11 H13	借地	調整区域	60	200	
大曽根住宅	大穂	2	15	3,304.92	H21	市有地	調整区域	60	200	
要住宅	大穂	4	15	1,547.00	S46	市有地	調整区域	60	200	
大砂住宅	大穂	1	12	1,205.00	H2	市有地	調整区域	60	200	
戸ノ山団地	大穂	6	60	7,311.00	H4 H5	借地	調整区域	60	200	
吾妻住宅	桜	12	48	7,540.00	S56 S57	市有地	一中高	60	200	
金田住宅	桜	4	54	7,678.00	S58 S59	借地	一低専	40	80	浸水想定3.0m
東山住宅	豊里	9	41	6,311.17	S48 S49	借地	調整区域	60	200	
清水台住宅	豊里	15	30	8,287.21	H15	借地	調整区域	60	200	
小沢団地	筑波	4	7	4,173.00	S39	市有地	調整区域	60	200	土砂災害(急傾斜)警戒区域
漆所団地	筑波	6	23	2,943.00	S47 S48	市有地	調整区域	60	200	
北条団地	筑波	7	21	2,600.00	S48 S49	借地	調整区域	60	200	浸水想定3.0m
小田団地	筑波	6	17	2,542.00	S49 S50	借地	一低専	40	80	
小田第二団地	筑波	4	23	1,927.00	S50 S51	借地	調整区域	60	200	
北条日向団地	筑波	8	46	7,940.10	S53 S54	借地	一住居	60	200	土砂災害(急傾斜)警戒区域
市有地 計		51	428	50,549.92						
借地 計		69	397	61,561.10						
20団地 計		120	825	112,111.02						

- 市営住宅は昭和 46～59 年にほとんどが建設されており、既に耐用年限を経過している住戸が 194 戸で 1/4 程度に上り、本計画期間中においては 55 戸が耐用年限を超過することになります。

建設年度別市営住宅管理戸数

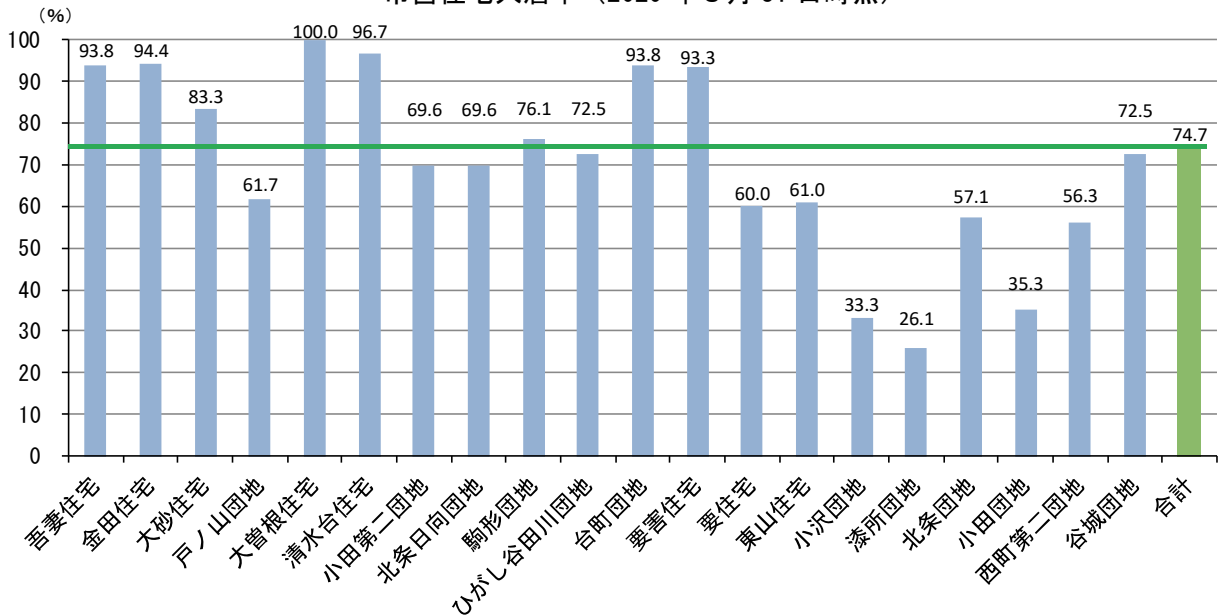
(単位：戸)



■市営住宅の入居状況

- 入居状況は、平均で 75% ほどの入居率を示していますが、新規募集を行っていない団地もあり、団地ごとの入居率は 25% 程度から 100% まで、団地によって開きがあります。

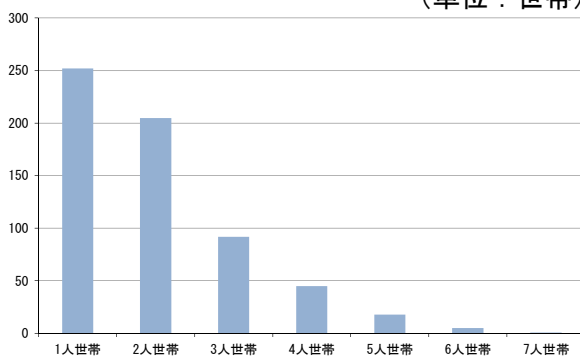
市営住宅入居率 (2020 年 3 月 31 日時点)



- 入居者の世帯人員や年齢をみると、1人世帯・2人世帯が 450 世帯ほどと全体の 7 割を占めるとともに、入居者の年齢は 70 歳代が最も多く、また 40-50 歳・10-20 歳代も多くなっており、高齢者世帯および 40 代の親・10 代の子どもからなる世帯が多い状況が伺えます。

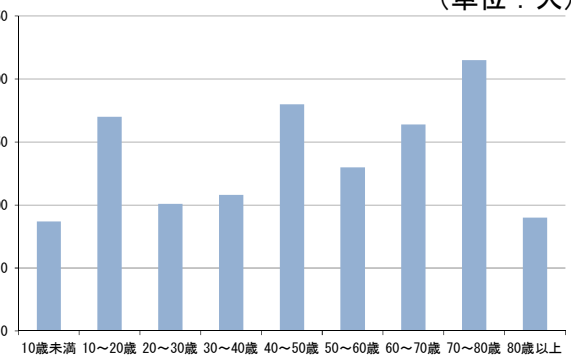
世帯人員別世帯数

(単位：世帯)



年齢別入居者数

(単位：人)



第2章 長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅の現状等を踏まえた長寿命化計画の基本方針

以下を本計画の基本方針として定め、計画策定にあたっての指針とします。

(1) 地域バランス・安全・利便性に配慮した立地を進めていきます

市営住宅の立地は、人口動向等も配慮しつつ地域バランスを保った配置を維持することが必要です。一方で、近年激甚化する災害に対して安全性が確保できる立地や、住民の生活や周辺への影響も考慮した極力利便性の高い地域への立地を進めていきます。

(2) 生活に必要な設備を確保し入居率の向上を図ります

建物・設備の老朽化や必要な施設の不足が顕著な市営住宅も多く、これらの住宅は入居率も低く有効活用されていないことから、建築物の長寿命化を図るとともに、建替えや集約、改善等を通じて、生活に必要な設備等を確保できる住宅に更新していきます。

(3) 入居者の動向を見据えて適正な規模・水準を確保していきます

市全体の世帯数増加、特に高齢者の小規模世帯やひとり親（母子世帯）が多くなっていることから、長期的には、高齢・小規模世帯の居住に適した間取りやバリアフリー化を行った住戸の供給に取り組んでいきます。

同時に、すでに入居者の高齢化が相当程度進行した市営住宅では、入居世帯が近年急激に減少し、入居率の低下も目立つことから、入居者の短期的な動向も見据えながら、必要な設備や規模について検討していきます。

(4) 民間と協力して持続的な住宅政策を実現していきます

持続的な住宅政策の実現のため、真に必要な住宅規模を見極めるとともに、財政の負担軽減等の観点からも、PPP^{*1}やPFI^{*2}、住宅確保要配慮者円滑賃貸住宅事業の登録（セーフティネット住宅）の推進や居住支援法人との協働を図り、民間の力を活用した住宅に困窮する低額所得者への住まいの供給を確保していきます。

(5) 子育て・高齢者福祉等と連携しながら市営住宅を活用していきます

高齢者から子どもまで誰もが住みよい街を実現するために、高齢者施策、子育て施策とも連携して、団地の建替え機会等を捉えながら、市営住宅の住戸や団地空間の活用に取り組んでいきます。

また、地震等による災害被害者、DV被害者や犯罪被害者等、様々な理由により緊急に住宅を確保する必要がある世帯に対し、市営住宅の供給を進めます。

(6) 多様な世代の居住者による自主的な維持管理の継続を図ります

市営住宅は、住環境を維持していくために居住者による自主的な維持管理活動が重要ですが、高齢・単身世帯の増加等により、このような活動が維持できなくなるおそれもあります。また、外国人世帯やひとり親（母子・父子）世帯等、世帯構成が多様となってきました。そのため、今後新たに建替え等を行う場合は、可能なかぎり、多様な世帯が混在して居住する住宅団地の整備に取り組むとともに、多様な世代の居住による良質なコミュニティ形成が図れるようオープンスペース等の設置等により住民同士の交流を深める場所を提供し、自主的な維持管理活動の継続を図ります。

- ※1 PPP：公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのこと。パブリック・プライベート・パートナーシップの略。
- ※2 PFI：公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を官民が連携して行うこと。プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。

2. 点検等にあたっての方針（点検・修繕・長寿命化・LCC縮減）

(1) 点検・修繕実施及びデータ管理の方針

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検に加え、公共建築物全体における統一的な点検マニュアルに基づいて適正な状態把握に努めます。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通じて把握した市営住宅の状況をデータベース等に記録し、市営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していきます。

データベースにおける記録・管理に際しては、本市庁内の共通様式である管理データベースを用いて記録・蓄積し、改善の履歴や入居者募集に関する情報等と一括して管理を行うことで、データの有効活用に取り組みます。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行なうとともに、必要に応じた改善事業（個別改善、全面的改善）を行うなど、予防保全的な維持管理を行います。

これらにより、市営住宅の長寿命化を実現することで、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

第3章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 長寿命化計画の対象

本計画の対象は、つくば市が管理する市営住宅 20 箇所、120 棟および駐車場等付属する関連施設とします。これらの住宅について、維持管理、改善等の事業手法を選定します。また、用途廃止を実施した西町住宅についても、跡地の利用を検討します。

長寿命化計画の対象とする市営住宅

名称	住所	住棟数	住戸数
谷田部地区			
西町第二団地	つくば市谷田部 1286	4	16
谷城団地	つくば市小白裕 671-18	9	40
駒形団地	つくば市谷田部 3954、3979-1	5	92
ひがし谷田川団地	つくば市谷田部 4774-1	5	160
台町団地	つくば市谷田部 6211-14	3	16
要害住宅	つくば市谷田部乙 2226	6	89
西町住宅（跡地）	つくば市谷田部 1432-2	—	—
大穂地区			
大曾根住宅	つくば市大曾根 3505-1	2	15
要住宅	つくば市要 318	4	15
大砂住宅	つくば市大砂 1142-2	1	12
戸ノ山団地	つくば市吉沼 498-3	6	60
桜地区			
吾妻住宅	つくば市吾妻 4-9-1	12	48
金田住宅	つくば市金田 74-1	4	54
豊里地区			
東山住宅	つくば市遠東 764	9	41
清水台住宅	つくば市豊里の杜 2-16-11	15	30
筑波地区			
小沢団地	つくば市北条 338	4	7
漆所団地	つくば市漆所 655-1	6	23
北条団地	つくば市北条 5121-1	7	21
小田団地	つくば市小田 2530-1	6	17
小田第二団地	つくば市小田 82-1	4	23
北条日向団地	つくば市北条 391-1	8	46
計		120	825

2. 将来ストック数の設定

■市営住宅の供給戸数の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」のストック推計プログラムによる推計の結果、現時点の状況を考えると、著しい困窮年収未満世帯数(以下「困窮世帯」という)は、2020年度で5,374世帯となります。現在市内には、市営住宅が825戸、県営住宅が645戸整備されていますが、困窮世帯のうち、約4,000世帯は民間住宅に居住しているとみられます。

本市においては、これら民間の住宅供給と協力して住宅セーフティネットを構築することが前提であり、以下の考え方に基づき、市営住宅の供給戸数を設定します。

市営住宅の供給戸数の考え方

- ・ 現在、市営住宅は825戸が整備されていますが、空き室も多く、実際の入居世帯数は618世帯に留まっています。これは、前回計画の推計結果の685世帯を下回っており、推計よりも需要が少ない状態です。
- ・ ストック推計によると、2020年時点の困窮世帯は5,374世帯であり、市営住宅の分担率は11.5%(618/5,374世帯)と、残りの9割程度を県営住宅や民間住宅でまかなわれています。
- ・ より入居率を高めるための公営住宅の質の向上は必要ですが、世代変化に対応した柔軟な供給体制や民間活力の活用といった観点から、官民が供給を分担する今の状況は継続されるものと考えます。
- ・ そのため、現在の分担率が継続されると考え、下表の通り 2030年の684世帯、2045年の707世帯を供給目標として設定します。

供給戸数の考え方

	2020年	2030年	2040年	2045年
困窮世帯数	5,374世帯	5,951世帯	6,181世帯	6,150世帯
	↓	↓	↓	↓
市営住宅	618世帯	<u>684世帯</u>	<u>710世帯</u>	<u>707世帯</u>
分担率	11.5%			
県営住宅及び民間住宅	4,756世帯	5,277世帯	5,471世帯	5,443世帯
分担率	88.5%			

3. ストック活用手法の選定

■事業手法の選定

今後 10 年間（2030 年まで）の各団地の事業手法は以下の通りとします。

今後 10 年間における各団地・住棟の事業手法

地区	団地	～2030 年		
		事業手法	供給戸数	
谷田部	西町第二	用途廃止	0	357
	谷城	用途廃止	0	
	駒形（1, 2 号棟）	改善	56	
	駒形（3～5 号棟）	改善	36	
	ひがし谷田川	改善	160	
	台町	改善	16	
	要害	改善	89	
	西町（跡地）	—	—	
大穂	大曽根	維持管理	15	87
	要	用途廃止	0	
	大砂	改善	12	
	戸ノ山	改善	60	
桜	吾妻	建替え	(87)	(141)
	金田	改善	54	
豊里	東山	用途廃止	0	30
	清水台	改善	30	
筑波	小沢	用途廃止	0	69
	漆所	用途廃止	0	
	北条	用途廃止	0	
	小田	用途廃止	0	
	小田第二	維持管理	23	
	北条日向	維持管理	46	
戸数 計				(684)
供給目標戸数				684

※管理戸数のうち、（ ）付きは確定した値ではなくおおよその想定値です。基本的に、供給目標戸数を上回る戸数を整備します。ただし、居住者による維持管理活動を実施するために、新設については 20 戸以上を確保することとします。

第4章 事業手法別の実施方針

ストック活用手法の選定において、維持管理、建替、改善等とした各団地・住棟について、それぞれ本章で示す実施方針に基づく事業を実施します。

また、平成29年（2017年）に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行され、民間賃貸住宅を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」の登録制度が創設されたこと、本市においては民間の賃貸住宅の供給量も確保されており、今後はより民間の協力を得ながら住宅セーフティネットを構築することが不可欠であることから、これら事業手法別の実施方針の他に、「公民協働による住戸確保の方針」を定め、積極的に協働を進めていくこととします。

1. 点検の実施方針

（1）定期点検

- ・建築基準法に基づく定期点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施するとともに、建築基準法では対象外の建築物（100㎡未満の住棟・集会所）についても、同様の点検を実施します。
- ・消防法や水道法に基づく点検についても、引き続き定期的を実施します。
- ・これらの点検の結果をデータベース化し、計画修繕の実施時期の見直しなど、維持管理の計画に適宜反映していきます。

（2）日常点検

- ・定期点検の他に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について日常点検を実施します。点検は、「つくば市公共施設自主点検マニュアル（平成30年2月）」に基づき実施します。
- ・日常点検は、駐車場や公園遊具等についても行います。

2. 計画修繕の実施方針

事業手法選定において「維持管理」とされた団地・住棟については、改定指針にある修繕周期表の修繕項目や修繕周期を参考に、予防保全の観点から、計画修繕を実施します。

3. 改善事業の実施方針

事業手法選定において「改善」とされた団地・住棟について、以下の実施方針に基づき、改善事業を行います。

改善事業の事業類型は現状の整理を踏まえ選定しています。事業類型ごとに、以下の方針で改善を行うこととします。

特に清水台住宅については、現在築年数が比較的浅いものの、長期に渡って利用を継続する見込みで補修等を行っており、今後も改善および点検の際には、長寿命木造住宅整備指針（平成14年9月国土交通省策定）等を参考にし、長寿命化の取り組みを進めることとします。

事業類型ごとの改善事業の実施方針

	実施方針	実施内容
安全性確保型の改善事業	非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や避難経路の整備・確保を行うとともに、防犯性向上や落下転倒防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。	避難経路の整備、屋外通路の段差解消や手すりの設置、防犯灯のLED照明化、見通しのよさを確保する垣、さくへの更新等
長寿命化型の改善事業	長期的な活用を図るべき住棟に対して、予防保全の観点から、耐久性の向上、躯体の劣化の低減などの改善を行います。	外壁改修、屋上防水改修、給排水管の耐久性向上、手すり交換による耐久性向上等
福祉対応型の改善事業	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共有部分、屋外のバリアフリー化を進めます。	段差解消、手すり設置、浴室・トイレのバリアフリー化等
居住性向上型の改善事業	入居者にとって必要な居住性能を確保する観点から、住戸設備の機能向上を行います。	給湯設備の整備、浴槽設置、電気容量の増加等

4. 建替事業の実施方針

事業手法選定において「建替」とされた団地・住棟について、以下の実施方針に基づき、建替事業を行います。特に、新たな市営住宅団地を建設するにあたり、長寿命化計画の基本方針を踏まえた内容の団地整備に取り組みます。

- (1) 現行の市営住宅には多人数世帯を対象とした間取りが多くなっていますが、高齢者や若年夫婦世帯などの小規模世帯が住みやすい1DK、2DKなどの間取りの住戸も確保し、多様な世代の入居を促します。
- (2) 市営住宅の供給は、住宅困窮者の居住の安定を図る施策ですが、同時に貴重な公共投資の機会として、集会・広場スペースの確保に努め、子育て支援や高齢者福祉部門と連携し、良好な居住環境やコミュニティの形成に資する施設の設置を検討します。
- (3) 建替えにあたっては、日照・防犯性など居住環境の確保をはかり、色彩・デザイン、建物配置、植栽など、周辺景観と調和した住宅計画とするとともに、パッシブデザインを取り入れる等省エネルギーを図るなど、環境にも配慮した建築としていきます。
- (4) 建替えについては、PPP、PFI 手法の導入を検討するとともに、建替え後の入居者による共用部の維持管理を入居者から民間へ委託する方法を検討します。

5. 公民協働による住戸確保の方針

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の推計によると、市内では「低廉な家賃かつ一定の質が確保された」民間賃貸住宅が約5,000戸供給されていると見られ、市営住宅や県営住宅と連携して、住宅セーフティネットを構築しています。

市営住宅の長寿命化を図るとともに、これら民間の低廉な家賃で一定の質が確保された住宅供給を促進することで、住宅ストックの確保に取り組む必要があり、以下のような施策を実施していきます。

- (1) 市営住宅整備にあたり PPP・PFI 手法の導入を検討
- (2) セーフティネット住宅登録制度の推進
- (3) 住宅確保要配慮者を対象とした居住支援法人との連携
- (4) 空き家解消施策と連携した、生活困窮者の賃貸住宅居住支援の検討

第2次つくば市市営住宅長寿命化計画【概要版】

2021年3月策定

発行：つくば市

編集：建設部住宅政策課

第2次つくば市市営住宅長寿命化計画【概要版】

発行：つくば市

