



第2次 つくば市 市営住宅 長寿命化計画

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



これからの
やさしさの
ものさし
つくばSDGs

■ 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	3
1. 上位関連計画	
2. 住宅・住環境の現状	
3. 市営住宅ストックの状況	
4. 市営住宅の現状・方針等からみられる課題	
第2章 長寿命化に関する基本方針	33
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. 点検等にあたっての方針（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	36
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	43
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	
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧	46
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	53
資料編	
1. 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	
2. 事業手法の選定経緯	
3. LCCおよびその縮減効果の算出における設定条件	

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。

関連する国・県・市の主な計画等

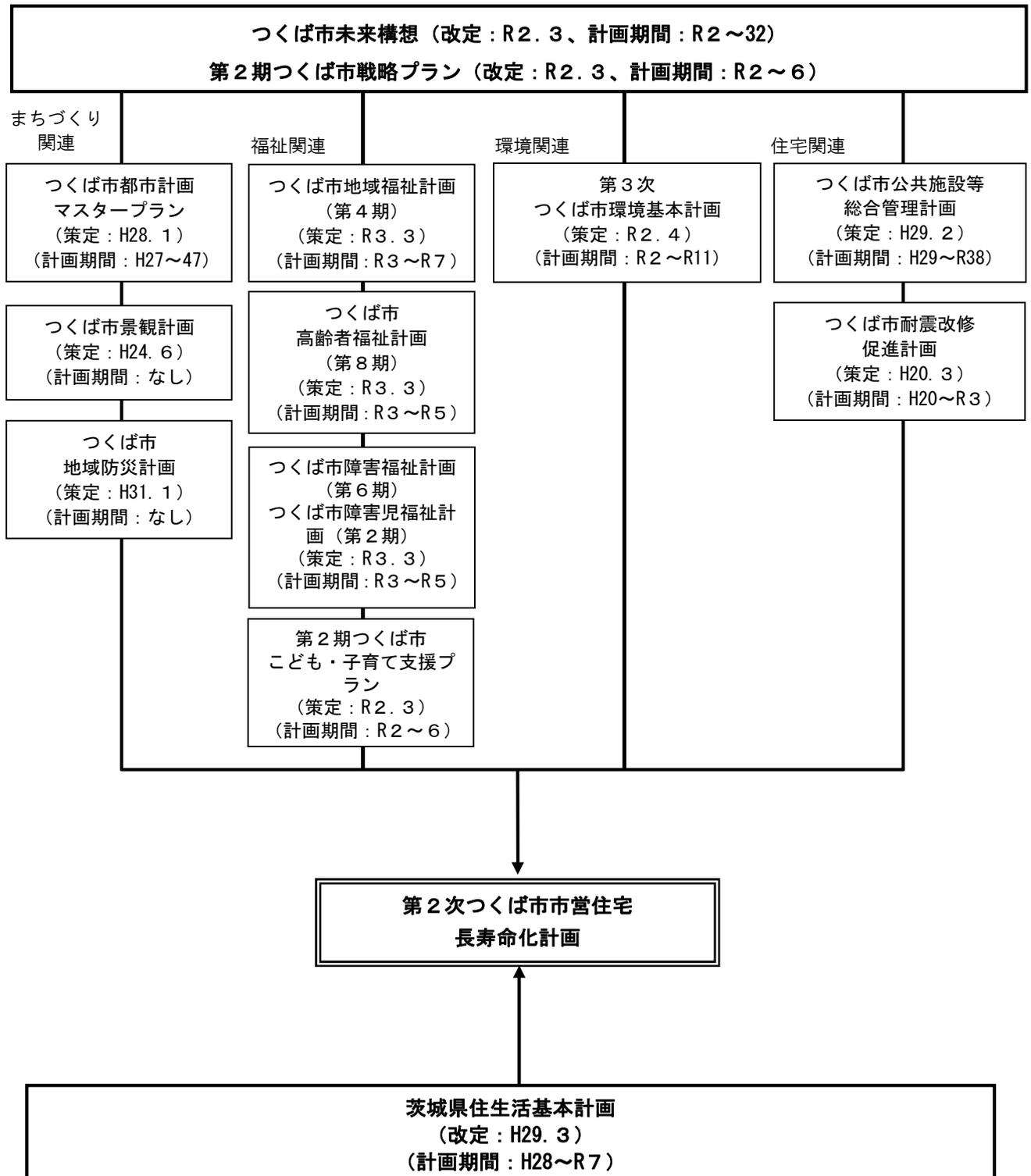
	法律・計画等	策定期期
国・県の法律・計画等	住生活基本法	平成18年公布・施行
	住生活基本計画（全国計画）	平成28年3月
	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）	平成28年8月改定
	茨城県住生活基本計画	平成29年3月
つくば市の計画	つくば市未来構想	令和2年3月
	つくば市公共施設等総合管理計画	平成29年2月
	第2次つくば市市営住宅長寿命化計画	令和3年3月策定

第1章 公営住宅等の現状

1. 上位関連計画

本計画の上位計画及び関連計画を以下に示します。下図のうち、主な計画について市営住宅に関する記述を抜粋して記載します。

つくば市市営住宅長寿命化計画の上位計画及び各関連計画

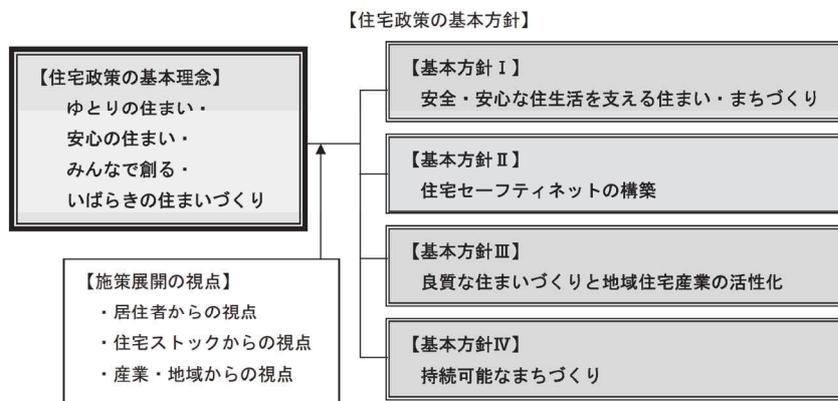


(1) 茨城県住生活基本計画（平成 29 年 3 月改定）

計画期間	2016 年度～2025 年度
------	-----------------

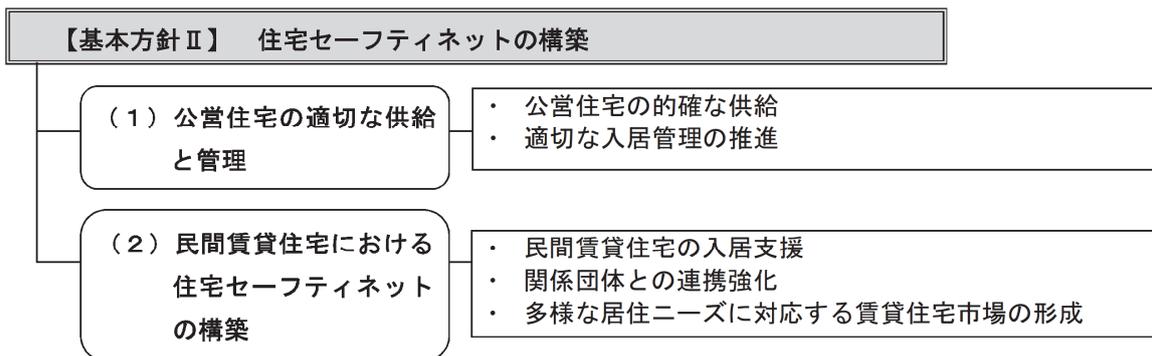
概要

基本理念「ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり」に基づき、以下の4つの基本方針を掲げる。



市営住宅に関する方向性

基本方針Ⅱ「住宅セーフティネットの構築」に基づき、以下の政策目標とそれを実現するための施策を定める。



成果指標：最低居住面積水準未満世帯率 2.7%（H25）を早期に解消する

施策

①公営住宅の的確な供給

自力では適切な広さの民間賃貸住宅確保が難しい困窮世帯に対し、公営住宅を低廉な家賃で賃貸し、すべての世帯が最低居住面積水準を達成するように努める。また、公営住宅の地域バランスや老朽度に配慮しながら、既存公営住宅ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

②適切な入居管理の推進

真に住宅に困窮している世帯に的確に対応するため、公営住宅の循環利用を促進するとともに、市町村等との連携の下に、入居者の居住の安定に努め、地域に貢献する公営住宅づくりに取り組む。

市営住宅に関する方向性

公営住宅の供給目標量

供給目標量の定義を既存ストックの空家募集による提供戸数および建替等による供給とし、県内の公営住宅の供給目標量を平成28～37年度の10年間で20,500戸とする。

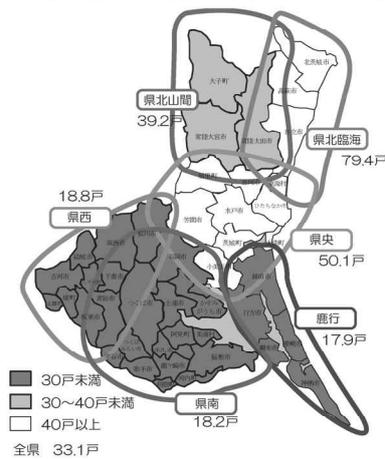
公営住宅の供給目標量 =	既存公営住宅ストックの空家募集による供給 +	建替等による供給	平成28～32年度（5年間）	10,500戸
			平成28～37年度（10年間）	20,500戸

上記の期間においては、主に既存公営住宅ストックの空家募集を中心とした供給により、県内の要支援世帯数を充足する供給戸数が確保できる見込みであるため、当面現状の戸数を維持し、既存ストックの適切な維持管理を進める。

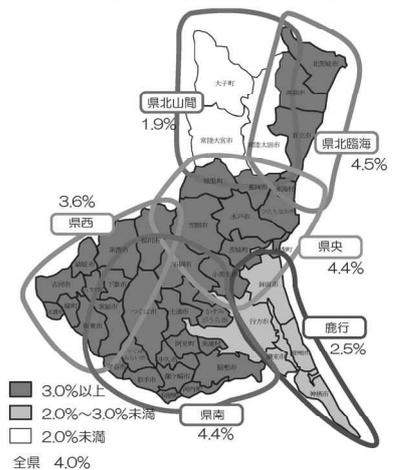
市町村の役割

主に「公営住宅整備率が低い」または「最低居住面積水準未済世帯率が高い」市町村が、住宅セーフティネットへの対応が求められる。

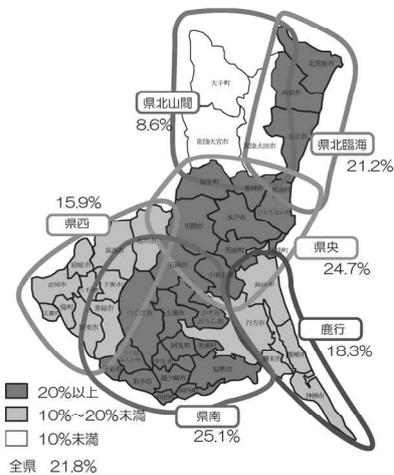
【公営住宅整備状況（千世帯当たり）】



【最低居住面積水準未済世帯率】



【民間借家率】



(2) つくば市未来構想・第2期戦略プラン（令和2年3月策定）

計画期間	未来構想：2050年まで マイルストーンとして2030年（約10年後）の未来像を示す 第2期戦略プラン：2020年度～2024年度
概要	
<p>未来構想では、まちづくりの理念を「つながりを力に未来をつくる」とし、これに基づく取組を進めることにより、以下の目指すまちの姿の実現を目指す。</p>	
<p>I 魅力をみんなで創るまち</p> <p>市民が中心となり、多様なコミュニティを超えて顔と顔が見え、人と人がつながり、つくばならではの魅力を高め、世界に示すまち。</p>	<p>III 未来をつくる人が育つまち</p> <p>自分たちのまちと世界を知り、未来について考え、よりよい未来を次の世代に引き継いでいけるよう、自ら行動する人が育つまち。</p>
<p>II 誰もが自分らしく生きるまち</p> <p>誰一人取り残されず、一人ひとりの安心が守られ、地域の隅々まで福祉がいざわたり、つくばに集うすべての人が自分らしく生き、自然豊かで幸せがあふれるまち。</p>	<p>IV 市民のために科学技術をいかすまち</p> <p>市民の日々の生活や地球環境をよりよくするため、科学技術の成果を最大限活用し、課題の解決に貢献するとともに、社会にイノベーションを生み出すまち。</p>
市営住宅に関する方向性	
<p>公営住宅に特化した記載はなく、公共施設のマネジメントに関する方向性を示している。</p> <p>戦略プランでは、「II 誰もが自分らしく生きるまち」の実現のための施策として、「基本施策II-4 公共施設やインフラのマネジメントを推進する」を掲げる。</p> <p>さらに個別施策として、以下の内容を定める。</p> <p>個別施策II-4-① 公共施設・インフラの効果的な維持管理の推進</p> <p><u>施設の機能が損なわれてから対応する「事後保全」ではなく、計画的に修繕等を行う「予防保全」による維持管理を行うため、公共施設やインフラの安全性を確保するとともに、長寿命化及びライフサイクルコストの削減を図り、維持管理に要する予算の平準化を推進する。</u></p>	

(3) つくば市都市計画マスタープラン2015

計画期間	概ね20年間（～2035年）
概要	
<p>都市構造や社会情勢の変化に伴う様々な課題への対応が求められる中、変化や課題にたいして的確な対応をし、今後のまちづくりの方向性を明らかにするため、基本理念「人と自然・科学が調和した“スマート・ガーデンシティ”～みんなでつむぎ、つないでいくまち～」のもと、5つの目標を定める。</p>	
市営住宅に関する方向性	
<p>市営住宅の整備方針として、以下を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>子供から高齢者まで、安全で快適に暮らせる市営住宅を目指し、修繕・改善工事を計画的に行うことで、既存市営住宅の長寿命化を図る。</u> ・<u>必要に応じて建替えを行うことで、良好な住環境を確保する。</u> 	

(4) つくば市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 2 月策定）



市営住宅に関する方向性

取組の方向性のうち、市営住宅に関係するものを以下に抽出した。

基本方針1 保有資産を効率的に維持管理します

取組方策① 効果的な維持管理を行う仕組みを構築します

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○建築基準法等で義務付けられた法定点検に加え、公共建築物全体における統一的な点検マニュアルを2017（平成29）年度に整備し、公共建築物の適切な状態把握に努め、点検結果を記録・蓄積していきます。 ○点検結果については、各施設の個別施設計画を検討するための基礎データとして活用し、各施設の劣化状況や施設の重要度等を踏まえた対策方法や優先順位の考え方を整理します。 ○点検結果等を踏まえ、利用者の安全性を確保するとともに、効果的な維持管理を行うため、長期的な視点を持ち、計画的な修繕等を実施していきます。 ○点検結果だけでなく、修繕の履歴や利用状況、コスト状況等の公共施設の情報記録・蓄積することで、施設に関する情報を体系的に引き継いでいきます。 ○施設整備から維持管理に至るまでの業務の一括発注や、複数の施設の維持管理をまとめて委託する包括的民間委託など、効果的な維持管理手法を導入することで、コストを縮減していきます。 ○市民が利用する施設については、大規模な修繕や更新等の時期に合わせて、ユニバーサルデザインへの対応を進めていきます。 ○多くの公共建築物は災害時等の拠点となるため、必要に応じて、耐震性の確保等、平常時だけでなく災害時等を想定して安全性を確保していきます。 	<p>公共建築物共通</p>

市営住宅に関する方向性

取組方策② 長寿命化の取り組みを推進します

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○中長期的な視点で計画的に修繕等を実施することで、財政負担を軽減・平準化し、市民にとって安全で快適な施設を提供し続けます。 ○点検結果等を踏まえ、2020（平成32）年度までに必要に応じて長寿命化計画（個別施設計画）を策定し、計画的な修繕等を実施していきます。 	公共建築物共通
<ul style="list-style-type: none"> ○「つくば市市営住宅長寿命化計画」に基づく定期的な点検や適切な時期の改善等、適切な維持管理を実施することで、居住性・安全性等の向上と長期的な活用を図ります。 	公営住宅

基本方針2 保有資産を有効活用します

取組方策① 公共施設の利用向上を図ります

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○利用率が低い施設や利用者が減少している施設については、市民満足度調査や各施設における市民アンケート結果等により、市民ニーズを把握し、広報活動や周辺自治体との広域連携等の運営改善を図るとともに、必要に応じて機能の充実等を行うなど、利用を促進する取組を実施していきます。 ○大規模な修繕を行う際は、利用状況や市民ニーズ等を踏まえ、施設や設備の見直しを検討します。 	公共建築物共通
<ul style="list-style-type: none"> ○急速な少子高齢化の進行に対応しつつ、<u>住宅セーフティネットの中核として、大規模な修繕や更新を行う際は、市民ニーズに合わせて設備等の充実を図り、安全で良質な住宅サービスを提供します。</u> 	公営住宅

取組方策② 遊休資産の有効活用を図ります

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○低利用の公共建築物や余剰スペースについては、まず利用を向上させるために機能充実等の取組の実施や行政需要による活用方法を検討し有効活用を図るとともに、公共建築物の統廃合や賃貸、売却等についても検討します。 ○老朽化等により閉鎖された施設や役割を終えた施設については、安全性を確保するため、必要に応じて除却事業に係る地方債の特例措置を活用し解体します。また、解体後は、民間事業者等への売却や賃貸等についても検討します。 ○旧庁舎は、これまで各地区の拠点として利用してきた場所であることから、地域住民の住民福祉の向上や利便性向上に資するよう、跡地の売却や賃貸も含め、活用方法を検討していきます。 ○普通財産の未利用の土地については、安全に配慮し適切な管理を行いつつ、積極的に売却または賃貸等を進めます。 	公共建築物共通

取組方策③ 民間のノウハウや資金の活用，財源の創出を推進します

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○今後も引き続き，施設単独または包括的に指定管理者制度の導入が適当である施設については，積極的に制度を活用し，維持管理の効率化や利用者への提供サービスの向上を図ります。 ○PPP導入事業の研究・検討を進めるとともに，施設整備の際は，PPP/PFI手法の導入を優先的に検討します。 ○民間事業者からの公民連携の提案を受け付ける仕組みづくりを推進します。公民連携の取組を推進するため，保有資産に関する情報をオープンデータ化していきます。 ○ネーミングライツの導入を促進し，財源の確保を推進します。 ○受益者負担の適正化や公共施設を活用した広告スペースの販売等，新たな取組も推進していきます。 ○保有資産については，積極的に民間への売却や賃貸を進めることで，財源の確保を推進します。 ○利用目的を終了した資産については，原則として民間への売却や賃貸等を促進します。 	公共建築物共通

基本方針3 社会情勢の変化に対応し，資産の保有量を適正化します

取組方策① 施設保有量や配置を適正化します

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○役割を終えた保有資産については，用途変更や賃貸，売却も含めた検討等，今後の施設のあり方について，検討を進めていきます。 ○人口の増加により公共施設の需要が増加する地域においては，必要なサービスや機能の充足を図ります。その際は，積極的に既存施設の活用を図ります。 ○大規模な修繕や更新等の際には，適切な施設規模への見直しを検討していきます。 ○開発等による人口の流入等の影響が少なくなった際には，公共施設の配置の考え方についても検討していきます。 	公共建築物共通

<ul style="list-style-type: none"> ○「つくば市市営住宅長寿命化計画」に基づき，<u>小規模団地を統廃合し，順次整備を実施していきます。</u> ○<u>将来の利用者動向や社会情勢の変化に応じ，借上型公営住宅制度の活用も検討していきます。</u> 	公営住宅
--	------

取組方策② 施設整備における集約化・複合化等を促進します

■取組の方向性	施設類型 (関係する中分類)
<ul style="list-style-type: none"> ○公共建築物の修繕や更新等を実施する際には，当該施設の特性や周辺施設の状況を踏まえ，市民へのサービスが向上することを前提に，必要に応じて集約化や複合化等の施設整備を実施します。 ○地域交流センターや保健センター等，幅広い世代の市民を対象とする施設は，大規模な修繕や更新の際，複合的な施設の整備を検討します。 	公共建築物共通

(5) つくば市高齢者居住安定確保計画（令和3年3月策定）

計画期間	2021年度から2023年度
概要	
<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条の2に基づき、茨城県高齢者居住安定確保計画の基本理念を踏まえ、以下の基本方針を定めた高齢者の「住まい」に関する計画。</p> <p>「つくば市高齢者福祉計画（第8期）」の第5章を「つくば市高齢者居住安定確保計画」とする。</p> <p>基本方針1 ニーズに合わせた多様な住まいの供給</p> <p>基本方針2 適切な住まいに入居できるための情報提供の支援</p> <p>基本方針3 安心安全な居住環境の確保</p> <p>基本方針4 地震等災害に強い住まいづくり</p>	
市営住宅に関する方向性	
<p>1 ニーズに合わせた多様な住まいの供給 ④高齢者への市営住宅の提供</p> <p>真に住宅に困窮する高齢者世帯に対しては、市営住宅抽選時の優遇措置などにより、高齢者世帯等の居住の安定確保に努めます。高齢者単身世帯の増加に備えるため、建替えなどの際に、2DK以下の住宅を整備することを検討します。</p> <p>3 安心安全な居住環境の確保 ②市営住宅のバリアフリー化</p> <p>既存の市営住宅の大規模改修にあたっては、手すりの設置、屋内の段差解消等の配慮に努め、そのほか個別ニーズに対応した改修によりバリアフリー化を推進します。市営住宅の建替えにあたっては、高齢者等へ配慮した構造、間取り等とし市営住宅に相応しい住宅とします。</p>	

(6) つくば市地域福祉計画（令和3年3月策定）

計画期間	2021年度から2025年度										
概要											
<p>社会福祉法第107条に規定された「市町村地域福祉計画」であり、福祉に関する個別計画を横断的につなぎ、地域福祉に係る基本的な取組を具体化したもの。</p>											
市営住宅に関する方向性											
<p>計画の基本施策3「誰もが安心して暮らせるための包括的支援の充実」のうちのテーマ⑦「居宅支援のまちづくり」において「高齢者の居住確保支援」を施策として掲げ、具体的な事業として市営住宅の提供を行うこととしている。</p>	<table border="1"> <tr> <td rowspan="9"> 3 誰もが安心して暮らせるための包括的支援の充実 </td> <td>① 高齢者とその家族が地域で安心して暮らせるための活動支援</td> </tr> <tr> <td>② 市民の健康づくりのための活動の推進</td> </tr> <tr> <td>③ 地域で安心して子育てができる環境づくり</td> </tr> <tr> <td>④ 防災・防犯対策の充実</td> </tr> <tr> <td>⑤ 就労支援の充実</td> </tr> <tr> <td>⑥ ユニバーサルデザインのまちづくり</td> </tr> <tr> <td>⑦ 居宅支援のまちづくり</td> </tr> <tr> <td>⑧ 移動手段の確保</td> </tr> <tr> <td>⑨ 地域を基盤とする包括的支援の強化</td> </tr> </table>	3 誰もが安心して暮らせるための包括的支援の充実	① 高齢者とその家族が地域で安心して暮らせるための活動支援	② 市民の健康づくりのための活動の推進	③ 地域で安心して子育てができる環境づくり	④ 防災・防犯対策の充実	⑤ 就労支援の充実	⑥ ユニバーサルデザインのまちづくり	⑦ 居宅支援のまちづくり	⑧ 移動手段の確保	⑨ 地域を基盤とする包括的支援の強化
3 誰もが安心して暮らせるための包括的支援の充実	① 高齢者とその家族が地域で安心して暮らせるための活動支援										
	② 市民の健康づくりのための活動の推進										
	③ 地域で安心して子育てができる環境づくり										
	④ 防災・防犯対策の充実										
	⑤ 就労支援の充実										
	⑥ ユニバーサルデザインのまちづくり										
	⑦ 居宅支援のまちづくり										
	⑧ 移動手段の確保										
	⑨ 地域を基盤とする包括的支援の強化										

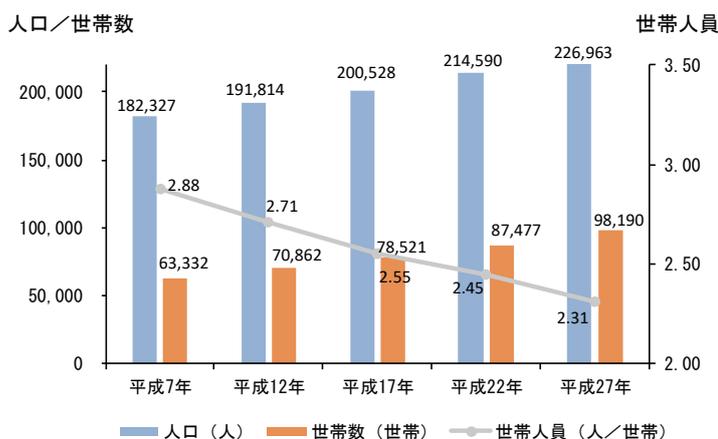
2. 住宅・住環境の現状

(1) 居住者の状況

1) 総人口・総世帯

- ・つくば市の人口は、増加傾向にあり、平成27年の国勢調査で22万人を超えています。
- ・世帯数も増加傾向にあり、平成27年の国勢調査で98,190世帯となっていますが、1世帯当たりの人員は、年々減少傾向にあり、人口の伸びを世帯数の伸びが上回っています。
- ・茨城県の1世帯当たりの人員は、2.59人/世帯（平成27年国勢調査）であり、つくば市の数値2.31人/世帯は、県の数値を大きく下回っています。

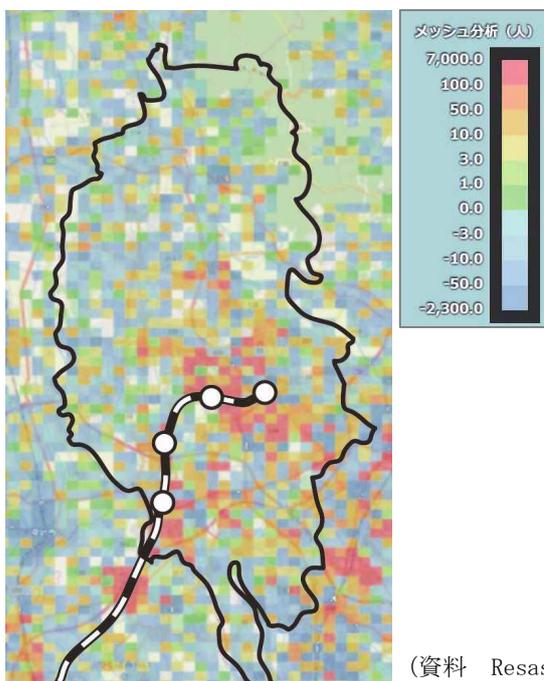
人口・世帯数の推移



(資料 国勢調査)

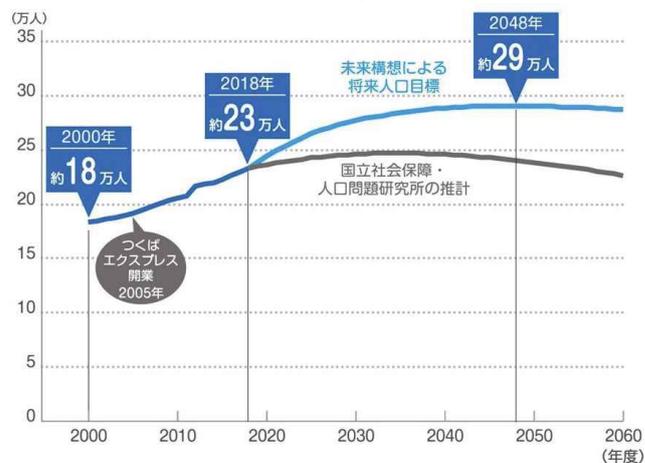
- ・つくば市では、人口がTX沿線地域を中心に増加している一方、周辺地域では減少傾向にあり、市全体の人口は、国立社会保障人口問題研究所の推計では将来の減少が見込まれています。そのため、つくば市未来構想においては、子育て支援等の人口増加・誘導施策を通じて、市内人口の増加を図り、将来人口の維持を図ることとしています。

つくば市の人口増減 (2010年→2015年)



(資料 ResasHP (国勢調査地域メッシュ))

将来人口の推移

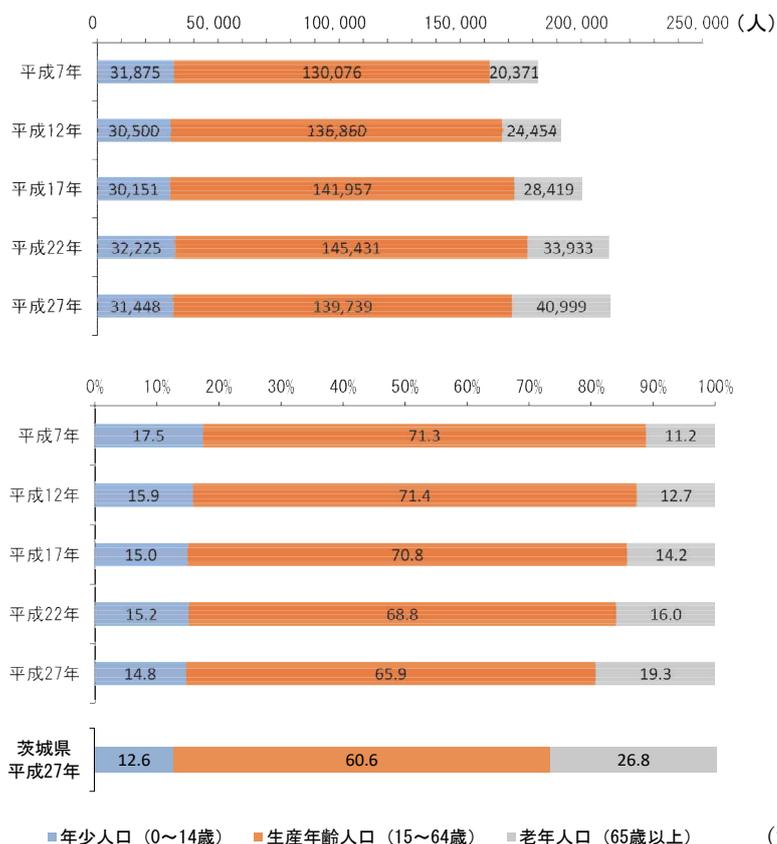


(資料 つくば市未来構想)

2) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）は、平成22年に32,225人と増加しましたが、平成27年には31,448人となり、再び減少しています。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成27年に40,999人で、平成7年より増加しています。
- ・茨城県と比較すると、老年人口の割合は低く、年少人口、生産年齢人口の割合が高い傾向にあります。

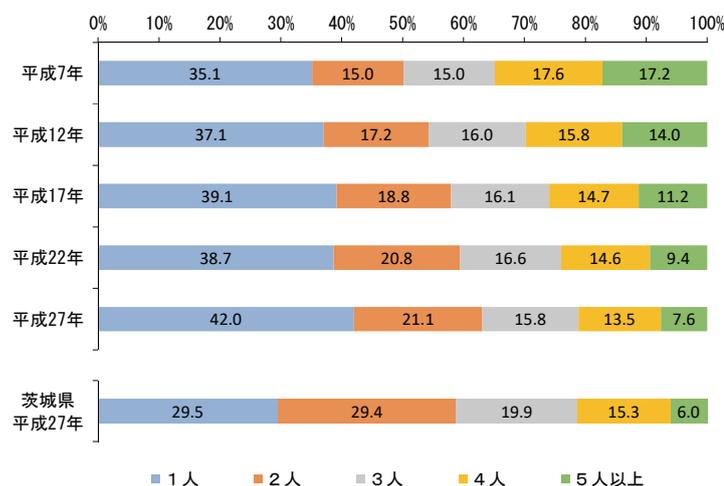
年齢3階層別人口の推移



3) 世帯人員

- ・世帯人員の割合[※]は、1人、2人の世帯が増えており、増加傾向にあった3人の世帯も平成27年から減少しています。
- ・茨城県と比較すると、1人の世帯割合が高く、全体の42%を占めています。

世帯人員割合の推移



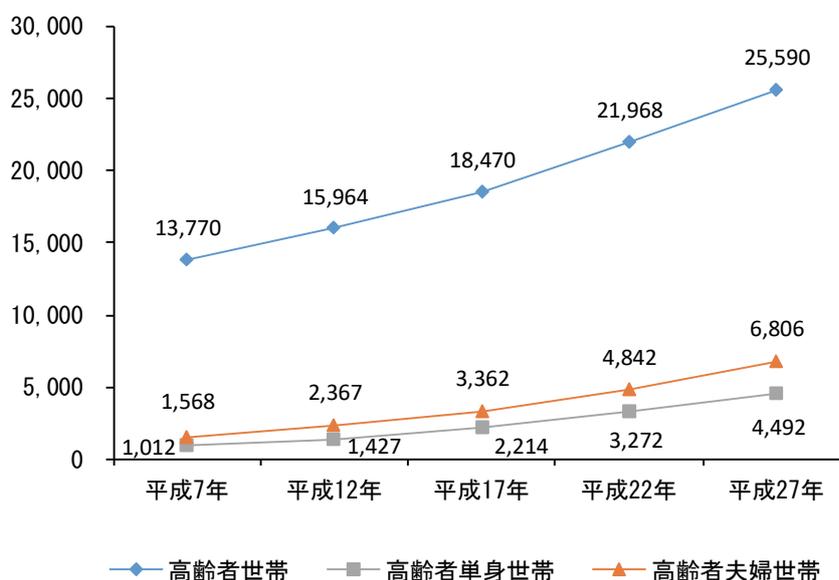
※世帯人員：一般世帯人員とする。

(資料 国勢調査)

4) 高齢者世帯

- ・ 高齢者のいる世帯は、平成 27 年に 25,590 世帯で、平成 7 年の 1.85 倍となっており、高齢者単身世帯（高齢者 1 人のみの世帯）、夫婦のみ世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の世帯）ともに増加傾向にあります。

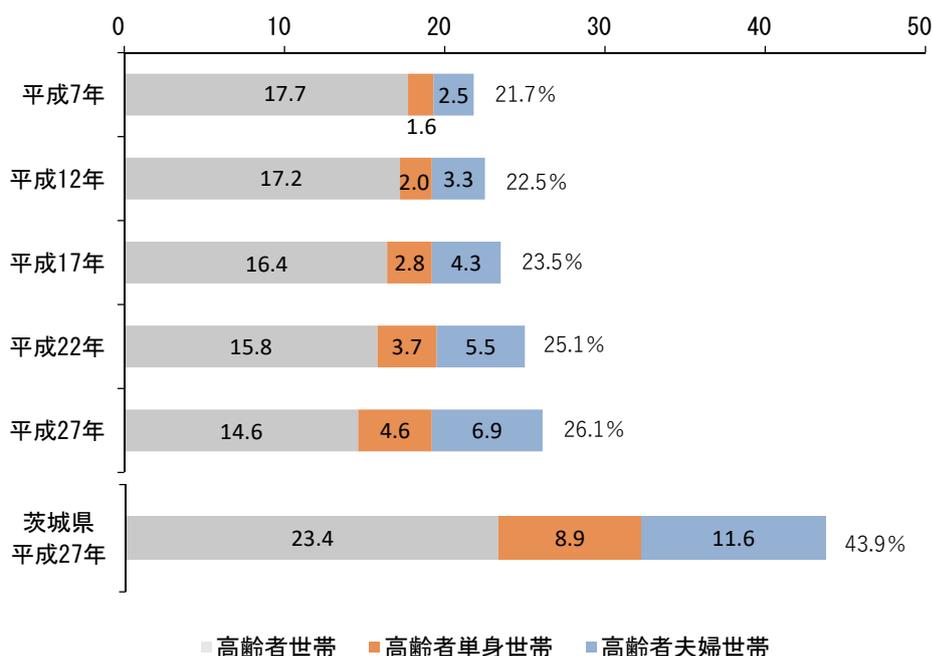
高齢者世帯数の推移 (単位：世帯)



※高齢者世帯：(平成 22、27 年) 65 歳以上の世帯員がいる一般世帯
(平成 7～17 年) 65 歳以上の親族がいる世帯 (資料 国勢調査)

- ・ 高齢者世帯割合（高齢者世帯が一般世帯に占める割合）は平成 27 年時点で 26.1%となっており、茨城県の 43.9%よりも低くなっています。内訳はその他高齢者世帯が過半を占めますが、高齢者単身・夫婦のみの世帯の割合が増加傾向にあります。

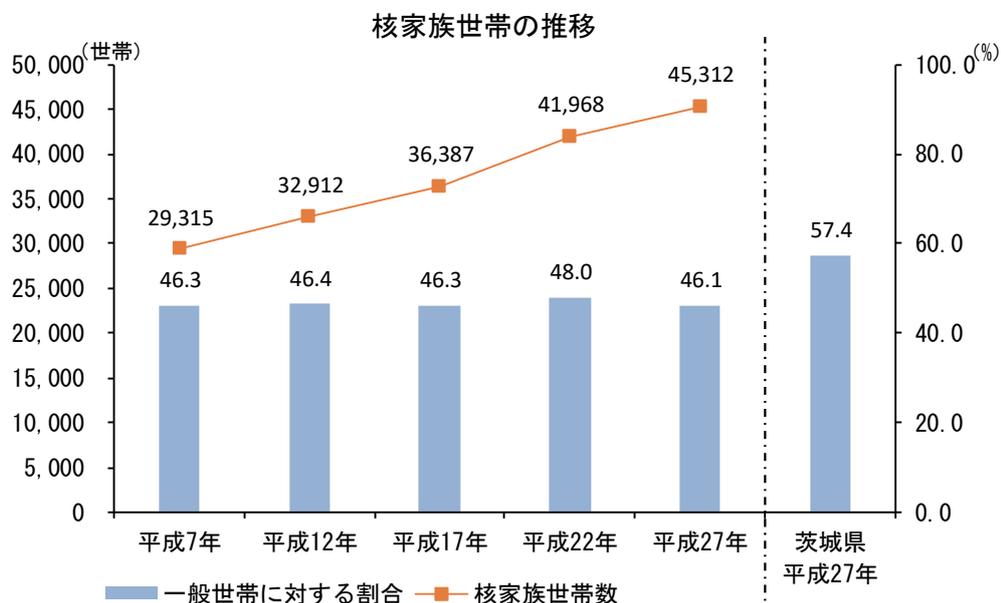
高齢者世帯割合の推移 (単位：%)



(資料 国勢調査)

5) 核家族世帯

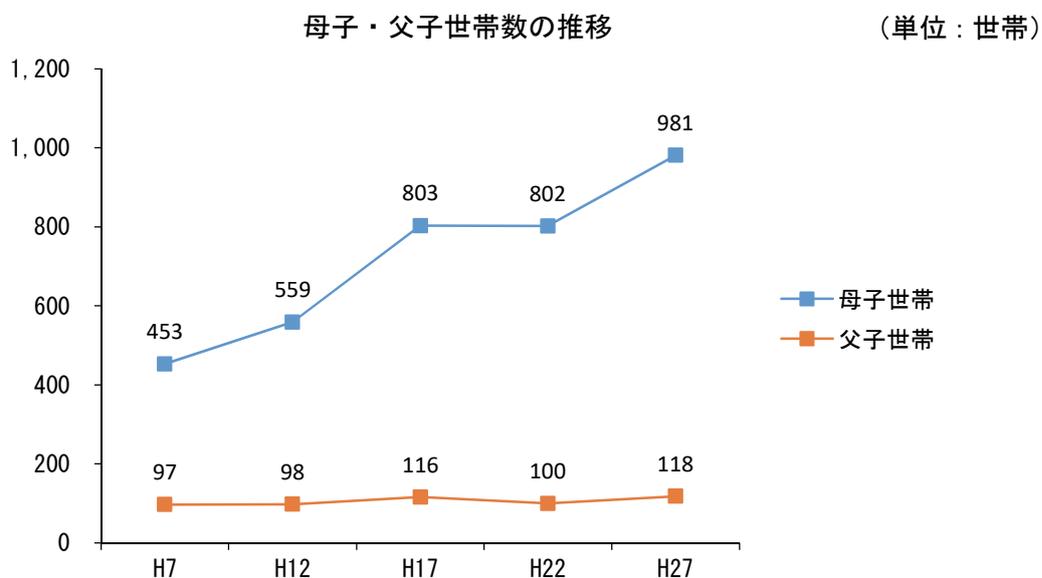
- ・核家族世帯（夫婦と未婚の子、夫婦のみ、父または母と未婚の子）は、平成27年に45,312世帯で増加傾向にあります。一般世帯に対する核家族の割合はほぼ横ばいです。
- ・平成27年の一般世帯に対する核家族の割合は、茨城県と比較して、1割ほど少ない傾向にあります。



(資料 国勢調査)

6) 母子・父子世帯

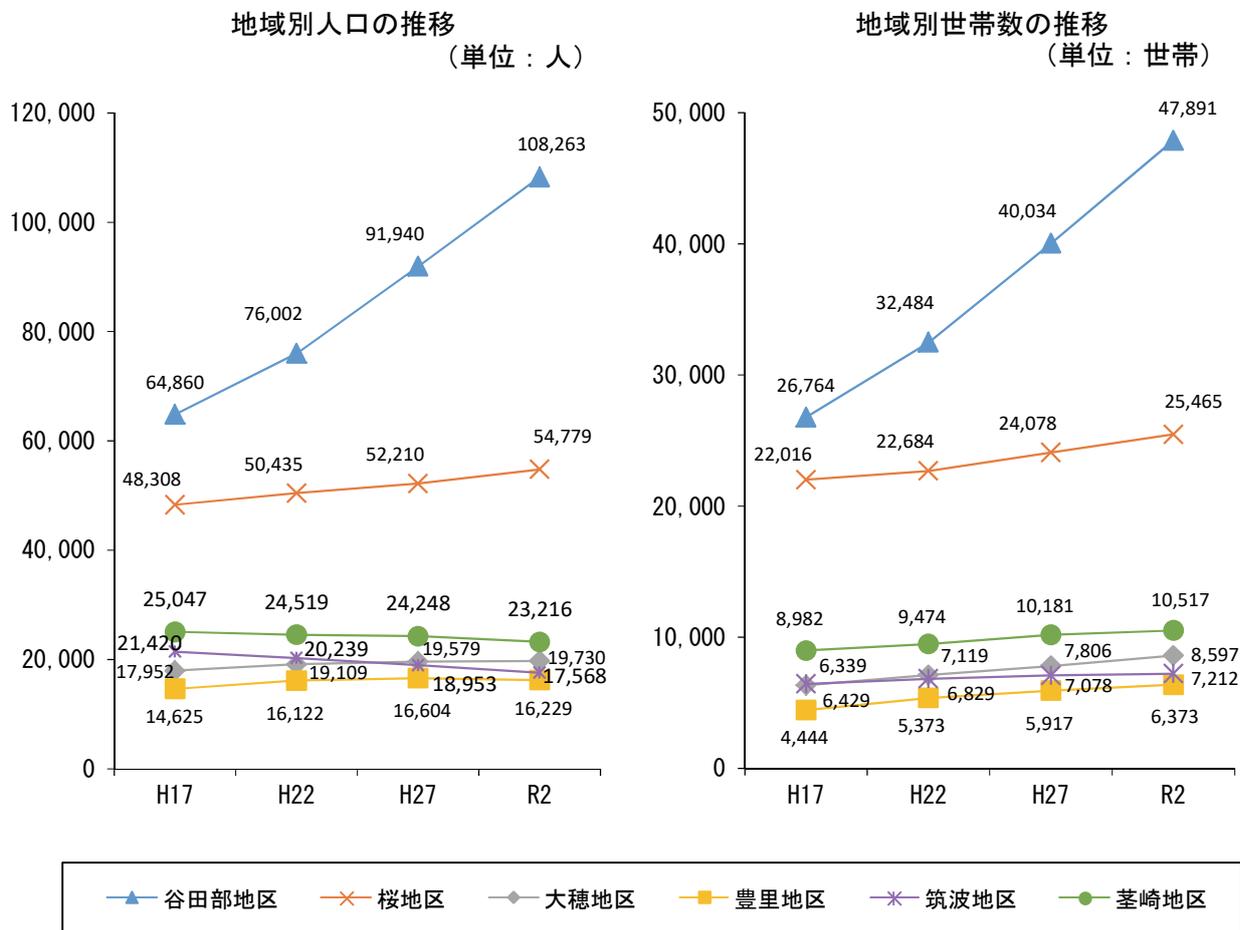
- ・母子・父子世帯数は、平成27年で母子世帯が981世帯、父子世帯が118世帯となっています。父子世帯はほぼ横ばいで推移していますが、母子世帯は増加傾向にあります。



(資料 国勢調査)

7) 地域別人口・世帯数

- ・地域別人口は、谷田部地区の人口、伸び率が共に最も大きくなっており、次いで桜地区の人口が多くなっています。大穂地区では緩やかな増加、筑波、茎崎地区については緩やかな減少、豊里地区はほぼ横ばいの傾向にあります。
- ・世帯数は、谷田部地区の伸び率が最も大きいですが、全ての地区で増加傾向にあります。



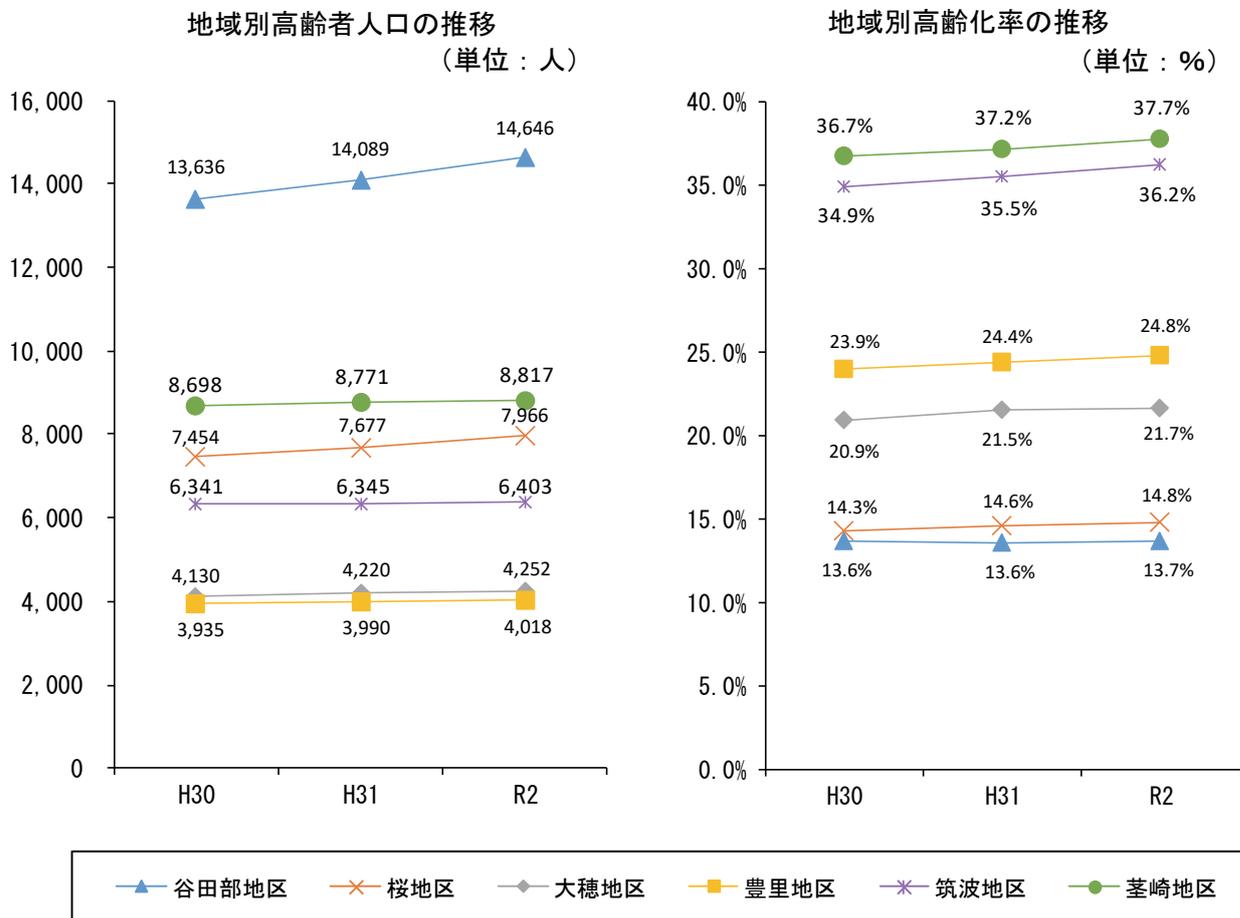
	人口 (単位：人)			
	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
谷田部地区	64,860	76,002	91,940	108,263
桜地区	48,308	50,435	52,210	54,779
大穂地区	17,952	19,109	19,579	19,730
豊里地区	14,625	16,122	16,604	16,229
筑波地区	21,420	20,239	18,953	17,568
茎崎地区	25,047	24,519	24,248	23,216

	世帯 (単位：世帯)			
	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
谷田部地区	26,764	32,484	40,034	47,891
桜地区	22,016	22,684	24,078	25,465
大穂地区	6,339	7,119	7,806	8,597
豊里地区	4,444	5,373	5,917	6,373
筑波地区	6,429	6,829	7,078	7,212
茎崎地区	8,982	9,474	10,181	10,517

※各年の12月の人口・世帯数とする。

(資料 つくば市人口統計表)

- ・地域別高齢者人口は、谷田部地区が多く、次いで荃崎地区が多くなっています。
- ・総人口に対する65歳以上の高齢者が占める割合（以下「高齢化率」と示す。）は、荃崎地区と筑波地区が高い傾向にあります。
- ・高齢化率が最も高いのは、荃崎地区で37.7%を占めており、地区の総人口の4割近くが65歳以上の高齢者となっています。

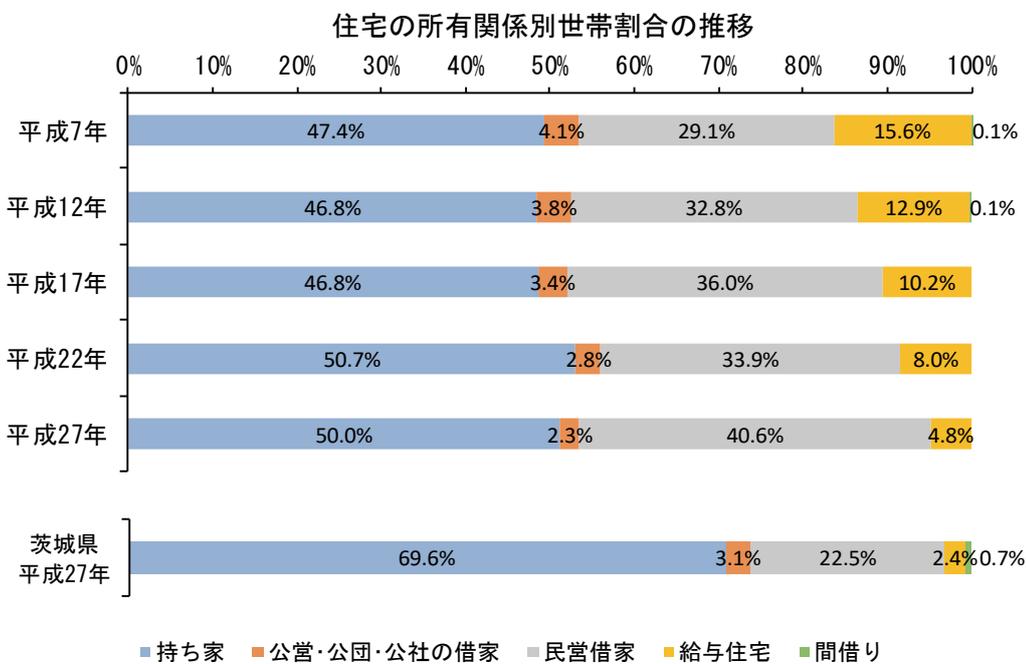


(資料 つくば市人口統計表)

8) 住宅の所有関係

①一般世帯

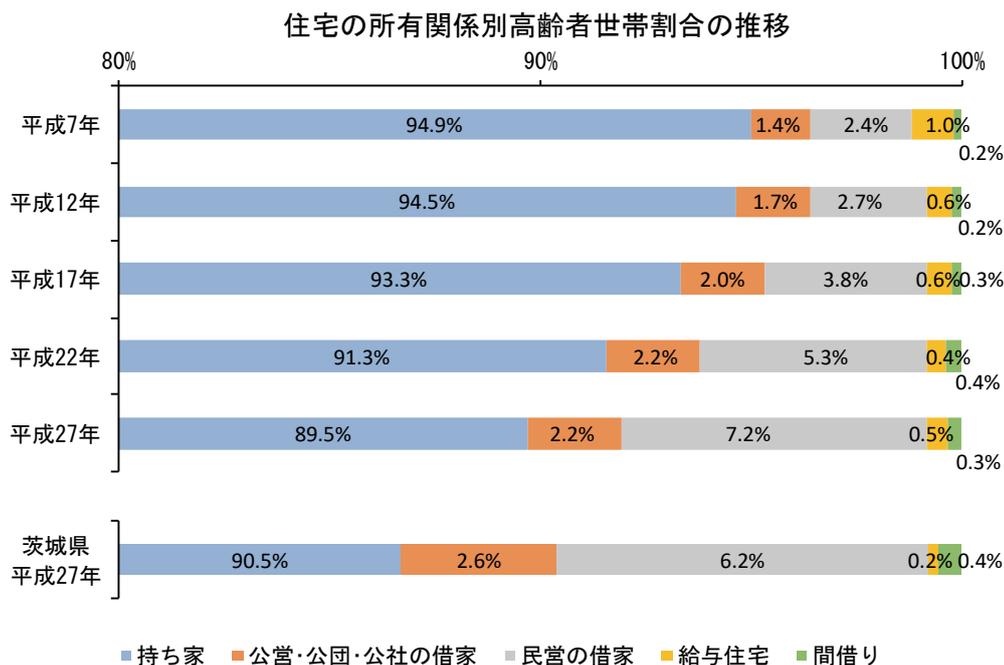
- ・一般世帯の住宅の所有関係は、平成27年持ち家が50.0%、民営借家が40.6%となっています。推移を見ると、民間借家の割合が全体的に増加傾向にあり、公営・公団・公社の借家（以下、公的借家と略す。）や給与住宅については減少の傾向にあります。
- ・茨城県と比較すると、持ち家の割合が低く、民営借家、給与住宅の割合が高くなっています。



(資料 国勢調査)

②高齢者世帯

- ・高齢者世帯（65歳以上親族がいる世帯）の住宅の所有関係は、持ち家が大部分を占めますが、割合の推移は減少傾向にあり、公的・民営借家の割合は増加傾向にあります。



(資料 国勢調査)

(2) 住宅ストックの状況

1) 住宅総数・空家

①住宅総数

・つくば市の住宅総数は、平成30年の住宅・土地統計調査で124,270戸であり、居住世帯ありの住宅が104,660戸(84.2%)となっています。

②空家状況

・空家は、18,740戸、空家率は15.1%であり、茨城県の空家率12.6%を上回っています。
 ・空家率の内訳は、一戸建てでは7割がその他住宅、共同住宅他では約8割が賃貸用住宅となっています。

住宅総数・空家率 (単位：戸)

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	
			空家	その他 ^{※1}
つくば市	124,270	104,660	18,740	750
	100.0%	84.2%	15.1%	0.6%
茨城県	1,328,900	1,126,600	167,200	3,500
	100.0%	84.8%	12.6%	0.3%

※1 その他：一時現在者のみ^{※2}及び建築中

※2 一時現在者のみ：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

(資料 平成30年住宅・土地統計調査)

空家内訳 (つくば市) (単位：戸)

	空家総数 ^{※3}	二次的住宅 ^{※4}	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅 ^{※5}
一戸建	3,580	70	790	420	2,610
	100.0%	2.0%	22.1%	11.7%	72.9%
共同住宅地	15,160	100	12,400	270	2,390
	100.0%	0.7%	81.8%	1.8%	15.8%
総数 ^{※3}	18,740	170	12,890	690	4,990
	100.0%	0.9%	68.8%	3.7%	26.6%

※3 空家総数と総数：住宅・土地統計調査はサンプル抽出による推計値を用いた統計データのため、各内訳の合計と総数は合致しない。

※4 二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時などたまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※5 その他住宅：転勤、入院などのため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅等。

(資料 平成30年住宅・土地統計調査)

2) 借家状況

①家賃別借家

- ・つくば市内の家賃別借家数については、1 畳当たり家賃が 5,000～8,000 円の借家が最も多くなっています。
- ・住宅の所有の関係の内訳を見ると、公営の借家では 500 円未満、都市再生機構・公社の借家では 3,000～4,000 円、民営借家では 5,000～8,000 円、給与住宅では 1,000～2,000 円が最も多くなっています。

家賃別借家数

(単位：戸)

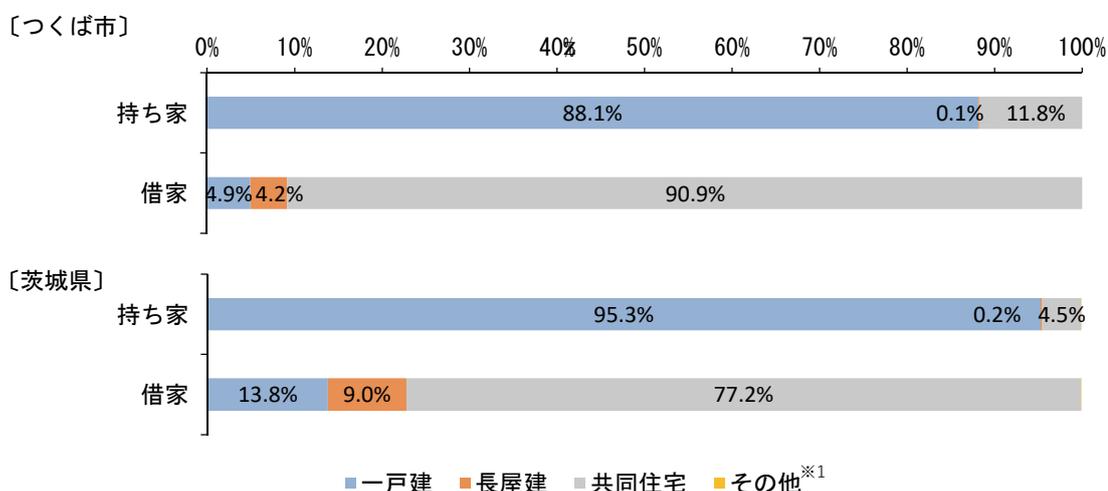
住宅の所有の関係	総数	1 畳当たり家賃								
		500 円未満	500～1,000 円	1,000～2,000 円	2,000～3,000 円	3,000～4,000 円	4,000～5,000 円	5,000～8,000 円	8,000 円以上	不詳
公営の借家	1,270	420	240	400	200	20	-	-	-	-
	100.0%	33.1%	18.9%	31.5%	15.7%	1.6%	-	-	-	-
都市再生機構・公社の借家	610	-	-	150	70	340	10	30	-	-
	100.0%	-	-	24.6%	11.5%	55.7%	1.6%	-	-	-
民営借家	37,670	410	370	1,860	6,690	8,350	700	9,550	1,930	1,520
	100.0%	1.1%	1.0%	4.9%	17.8%	22.2%	1.9%	25.4%	5.1%	4.0%
給与住宅	1,980	280	350	670	50	280	150	150	30	20
	100.0%	14.1%	17.7%	33.8%	2.5%	14.1%	7.6%	7.6%	1.5%	1.0%
借家総数	41,530	1,120	950	3,080	7,010	8,990	7,160	9,730	1,970	1,540
	100.0%	2.7%	2.3%	7.4%	16.9%	21.6%	17.2%	23.4%	4.7%	3.7%

(資料 平成 30 年住宅・土地統計調査)

3) 住宅の建て方

- ・持ち家は、一戸建の割合が高くなっています。茨城県と比較すると、一戸建の割合が低く、共同住宅の割合が高くなっています。
- ・借家は、共同住宅の割合が 9 割以上を占め、茨城県と比較すると 1 割程度高い割合となっています。

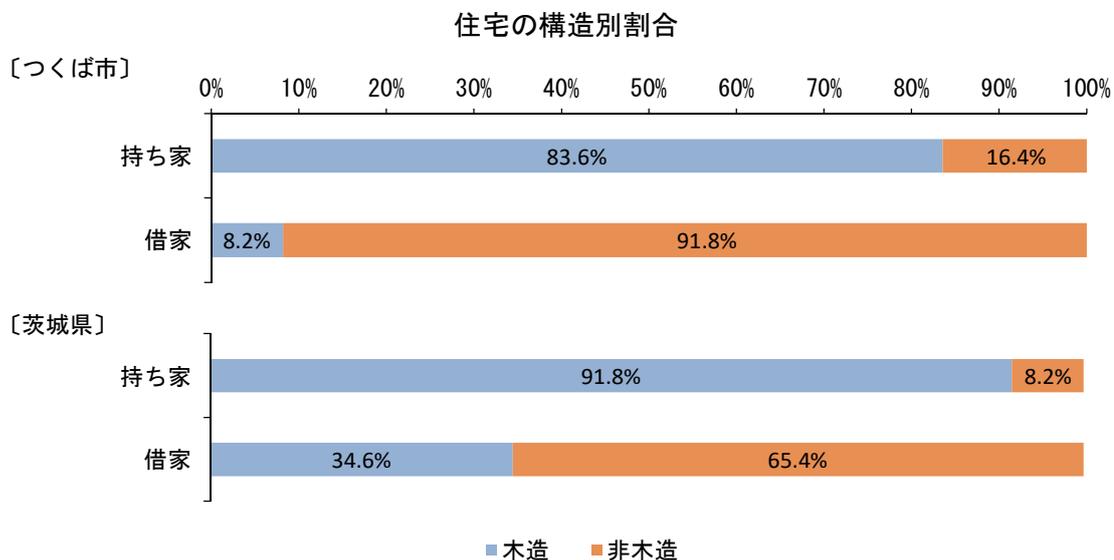
所有関係別の住宅割合



※1 その他：工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合 (資料 平成 30 年住宅・土地統計調査)

4) 住宅の構造

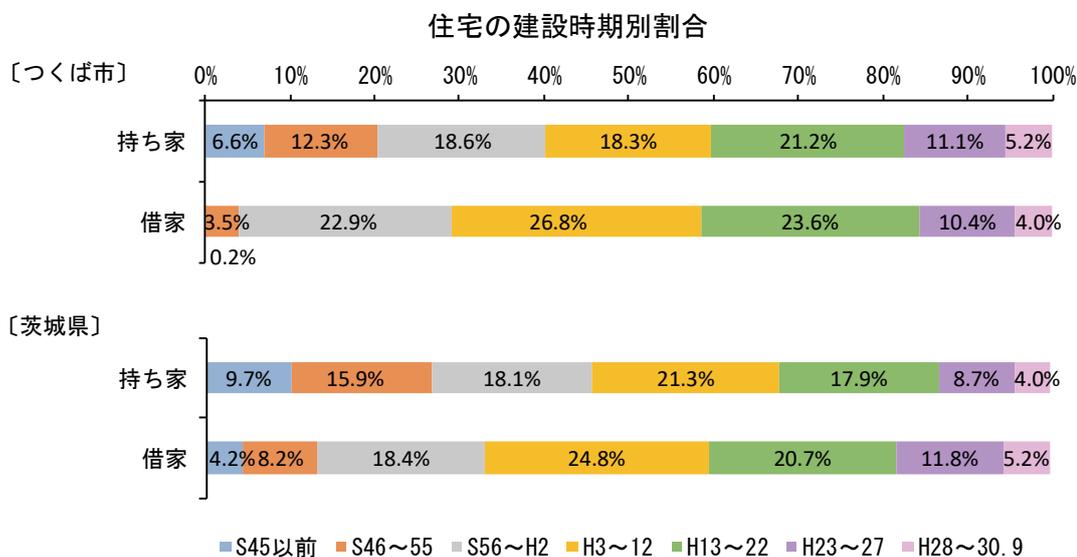
- ・持ち家は84%が木造であり、借家は逆に9割が非木造です。
- ・茨城県と比較すると、持ち家、借家ともに木造の割合が低くなっています。



(資料 平成30年住宅・土地統計調査)

5) 住宅の建設時期

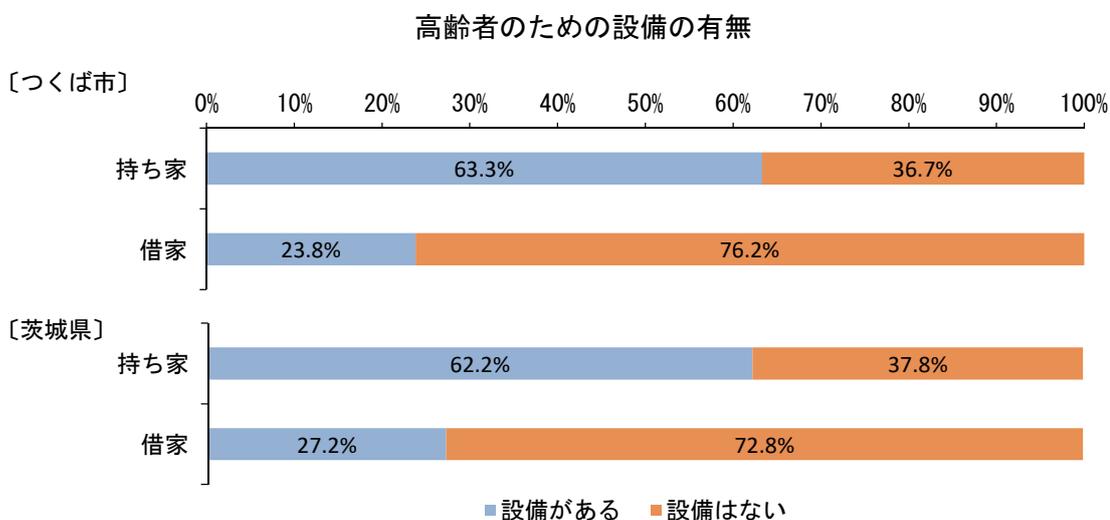
- ・耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建築された住宅は、持ち家18.9%ですが、借家では3.7%と低い割合となっています。また、借家では昭和45年以前に建築された住宅は0.2%と、ほとんどありません。
- ・借家では平成13年以降に建設された住宅が4割を占めています。
- ・茨城県と比較すると、昭和56年以前に建築された住宅の割合は、持ち家、借家ともに下回っています。
- ・平成13年以降に建設された住宅は、持ち家、借家とも茨城県を大きく上回っています。



(資料 平成30年住宅・土地統計調査)

6) 高齢者のための設備・工事状況

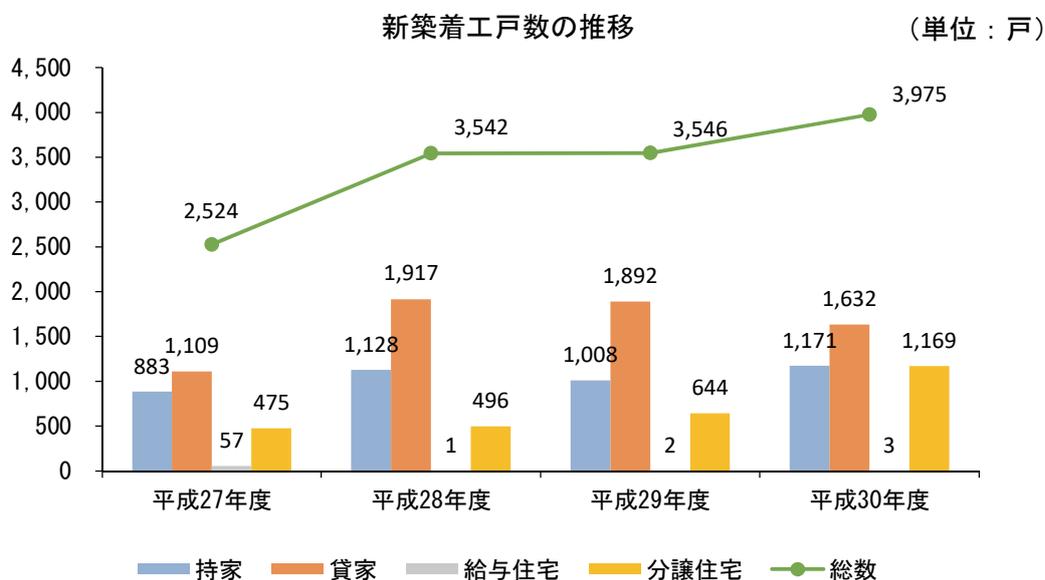
- ・高齢者のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家で63.3%、借家で36.7%であり、茨城県と比較すると、持ち家は同程度、借家では設備整備状況が低くなっています。



(資料 平成30年住宅・土地統計調査)

7) 住宅建設の動向

- ・新築着工戸数は、平成27年の2,524戸から平成30年の3,975戸まで増加傾向にあります。
- ・過去5年間での内訳は、いずれの年度も貸家が最も多く、毎年継続して1,000戸以上供給されています。



(資料 平成30年住宅・土地統計調査)

8) 都市再生機構の借家

・都市再生機構が供給する借家は、11団地で36棟1,256戸あります。

都市再生機構が供給する借家の概要

団地名	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り
竹園	竹園3-21-1	S52	耐9	1	136	1LDK~3DK
竹園第二	竹園3-24-1	S60	耐5	2	39	2LDK~3LDK
つくば・さくら	竹園1-6	S61	耐5	6	159	1DK~3LDK
つくば・吾妻一丁目	吾妻1-4-3	S63	耐8	2	80	1LDK~4LDK
つくば・春日	春日2-37-1 ほか	H4~H6	耐5	5	134	1LDK~4LDK
つくば・二の宮	二の宮4-8-3	H3~H4	耐14	7	312	1DK~3LDK
つくば・二の宮第二	二の宮4-13-1	H4~H6	耐5	2	89	1LDK~4LDK
つくば・松代三丁目	松代3-25 ほか	H2	耐5	4	115	1LDK~4LDK
つくば松代四丁目	松代4-22	H5	耐5	2	59	1LDK~4LDK
つくば松代四丁目第二	松代4-15-2	H7	耐5	2	39	1LDK~4LDK
つくば・並木四丁目	並木4-1	S62	耐5	3	94	1LDK~3LDK
11団地				36	1,256	

(令和2年11月30日時点)

9) 国家公務員宿舎等

つくば市では、国立・研究機関の移転に伴い国家公務員宿舎が昭和54年までに、7,755戸が建設されました。しかし平成16年には、研究所の独立法人化により公務員宿舎が廃止され、各研究所をはじめ民間への売却が進められましたが、その後平成23年、24年に公表された「国家公務員宿舎削減計画」において、今までの削減計画の見直しが行われ、より多くの国家公務員宿舎が削減されることとなりました。現在、管理されている宿舎は、144棟、1,935戸となっています。

また、民間に売却された宿舎の跡地のほとんどで、一戸建ての住宅や共同住宅といった住宅系の土地利用がなされています。

国家公務員宿舎等の概要

地区	建築年次	棟数	戸数	地区	建築年次	棟数	戸数
吾妻地区	S53	4	64	竹園地区	S51	3	10
	S53	8	212		S52	7	24
	S53	1	1		S49	9	66
	S49	2	24		S54	10	10
	S50	2	222		S49	6	24
	S51	1	125		S51	9	9
	S48	7	176	並木地区	S51	27	235
	S54	9	80		S51	9	9
春日地区	S52	2	83	松代地区	S53	4	59
	S53	3	72		S54	8	154
竹園地区	S53	2	200		S55	3	8
	S54	4	64		S54	4	4
合計						144	1,935

(令和2年3月31日時点)

3. 市営住宅ストックの状況

・つくば市内の市営住宅は下図・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、荃崎地区にはなく、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。

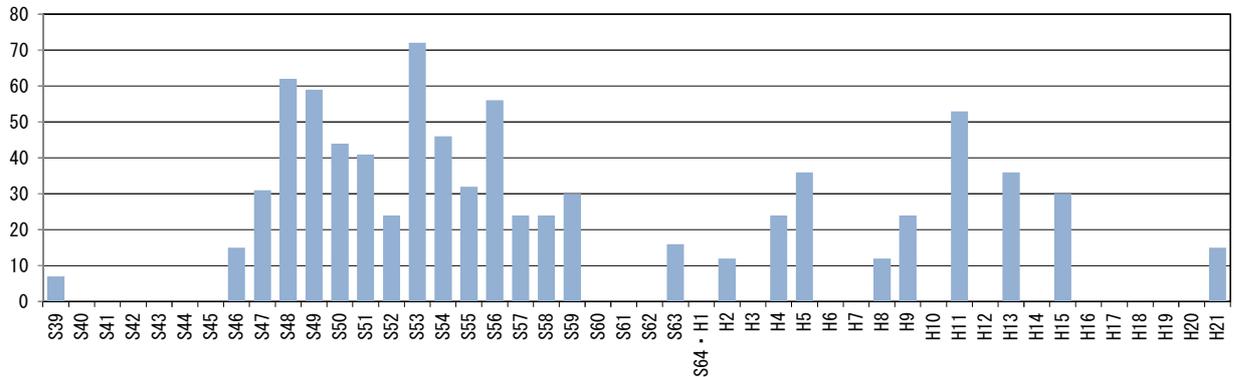
市営住宅の規模・立地等

団地名	地区	棟数	管理戸数	敷地面積(m ²)	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						

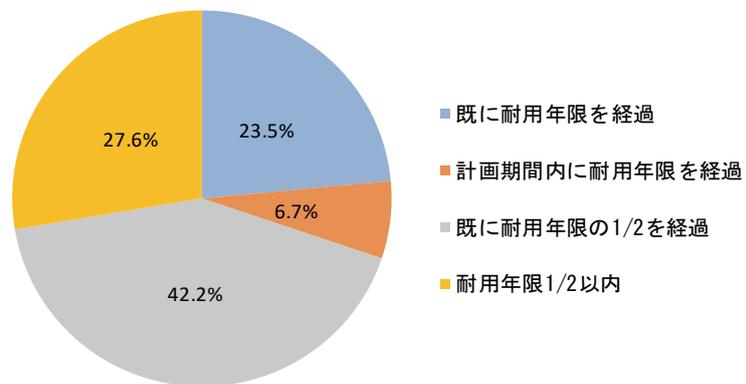
- 市営住宅は昭和 46～59 年にほとんどが建設されており、既に耐用年限を経過している住戸が 194 戸で 1/4 程度に上り、本計画期間中においては 55 戸が耐用年限を超過することになります。

建設年度別市営住宅管理戸数

(単位：戸)



経過年別管理戸数割合



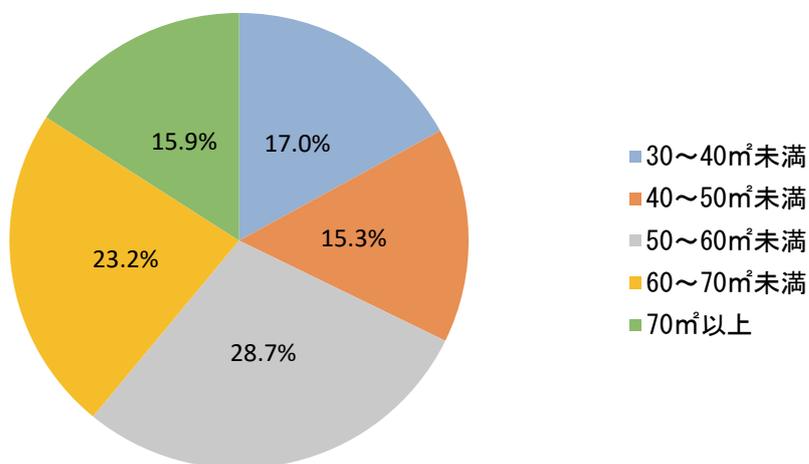
- 共同施設としては、特に駐車場が未整備の団地が多いとともに、給排水が井戸・汲み取りの箇所も多く、これら施設・設備の整備・更新が必要となります。

市営住宅の設備等の状況

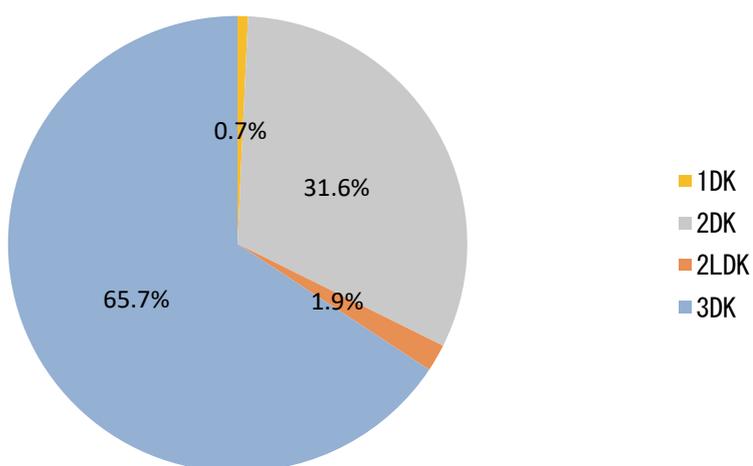
団地名	管理戸数	公園	集会室	集会所(建物)	駐車場(台)	駐輪場	物置	給水処理	水道配管	し尿処理	公共下水道計画
西町第二団地	16	有	無	無	0	無	無	井戸	有	汲み取り	○認可
谷城団地	40	有	無	無	0	無	無	上水道	-	汲み取り	○認可
駒形団地	92	有	無	有	92	有	有(一部)	上水道	-	公共下水道	-
ひがし谷田川団地	160	有	有	有	160	有	無	上水道	-	公共下水道	-
台町団地	16	有	無	無	16	無	無	上水道	-	公共下水道	-
要害住宅	89	有	有	有	89	有	有	上水道	-	公共下水道	-
大曾根住宅	15	無	有	無	23	有	有	上水道	-	公共下水道	-
要住宅	15	有	無	無	15	無	無	井戸	有	汲み取り	○認可
大砂住宅	12	有	無	無	12	有	有	井戸	無	公共下水道	-
戸ノ山団地	60	有	有	有	60	有	有	井戸	無	公共下水道	-
吾妻住宅	48	有	無	無	36	有	無	上水道	-	公共下水道	-
金田住宅	54	有	有	有	54	有	無	上水道	-	公共下水道	-
東山住宅	41	有	無	無	0	無	無	井戸	有	汲み取り	○認可
清水台住宅	30	有	無	無	35	有	無	上水道	-	公共下水道	-
小沢団地	7	有	無	無	0	無	無	上水道	-	汲み取り	○認可
漆所団地	23	有	無	無	23	無	無	上水道	-	汲み取り	○認可
北条団地	21	有	無	無	0	無	無	上水道	-	汲み取り	○認可
小田団地	17	有	無	無	0	無	無	上水道	-	公共下水道	-
小田第二団地	23	有	無	無	0	無	無	上水道	-	公共下水道	-
北条日向団地	46	有	無	無	0	無	無	上水道	-	公共下水道	-

- ・住戸規模としては、面積は30㎡～70㎡程度まで様々な規模が見られますが、間取りは3DKが6割以上を占めており、比較的規模の大きい世帯を対象としている住戸が多くなっています。

住戸面積別管理戸数割合



間取り別管理戸数割合



・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（下表NO. 13～20）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。

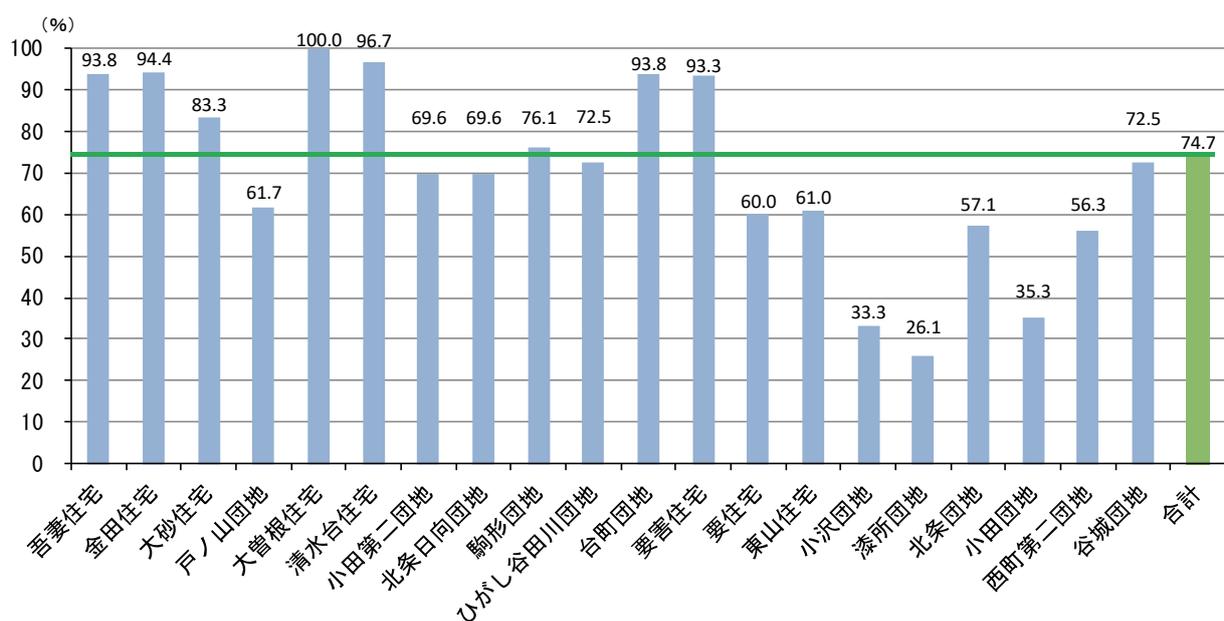
市営住宅入居状況

NO.	年月日	住宅	管理戸数	2018年3月31日			2019年3月31日			2020年3月31日		
				世帯数	人数	入居率	世帯数	人数	入居率	世帯数	人数	入居率
1		吾妻住宅	48	43	85	89.6	44	88	91.7	45	91	93.8
2		金田住宅	54	54	137	100.0	53	130	98.1	51	125	94.4
3		大砂住宅	12	12	36	100.0	11	35	91.7	10	29	83.3
4		戸ノ山団地	60	44	109	73.3	41	102	68.3	37	88	61.7
5		大曾根住宅	15	15	26	100.0	14	24	93.3	15	25	100.0
6		清水台住宅	30	28	53	93.3	28	53	93.3	29	57	96.7
7		小田第二団地	23	18	24	78.3	18	23	78.3	16	20	69.6
8		北条日向団地	46	32	79	69.6	33	82	71.7	32	78	69.6
9		駒形団地	92	75	170	81.5	72	161	78.3	70	152	76.1
10		ひがし谷田川団地	160	137	306	85.6	130	286	81.3	116	247	72.5
11		台町団地	16	15	29	93.8	14	30	87.5	15	29	93.8
12		要害住宅	89	86	164	96.6	85	157	95.5	83	152	93.3
13		要住宅	15	11	16	73.3	10	15	66.7	9	14	60.0
14		東山住宅	41	30	43	73.2	27	38	65.9	25	38	61.0
15		小沢団地	9	6	7	66.7	6	7	66.7	3	4	33.3
16		漆所団地	23	11(1)	16(1)	47.8	9(1)	12(1)	39.1	6	9	26.1
17		北条団地	21	15	22	71.4	12	18	57.1	12	17	57.1
18		小田団地	17	7	15	41.2	6	11	35.3	6	11	35.3
19		西町第二団地	16	12	19	75.0	10	15	62.5	9	13	56.3
20		谷城団地	40	34	51	85.0	31	49	77.5	29	46	72.5
		合計	827	685(1)	1,407(1)	82.8	654(1)	1,336(1)	79.1	618	1,245	74.7

※1 () 内は被災一時利用者の内数

※2 管理戸数は2020年3月31日現在

市営住宅入居率（2020年3月31日時点）



- ・また、入居世帯のうち、高齢・単身世帯が200世帯ほどと、全体の1/3近くを占めていますが、近年、世帯数は減少しつつあります。また母子世帯や外国人世帯も見られます。

市営住宅入居世帯数の概要

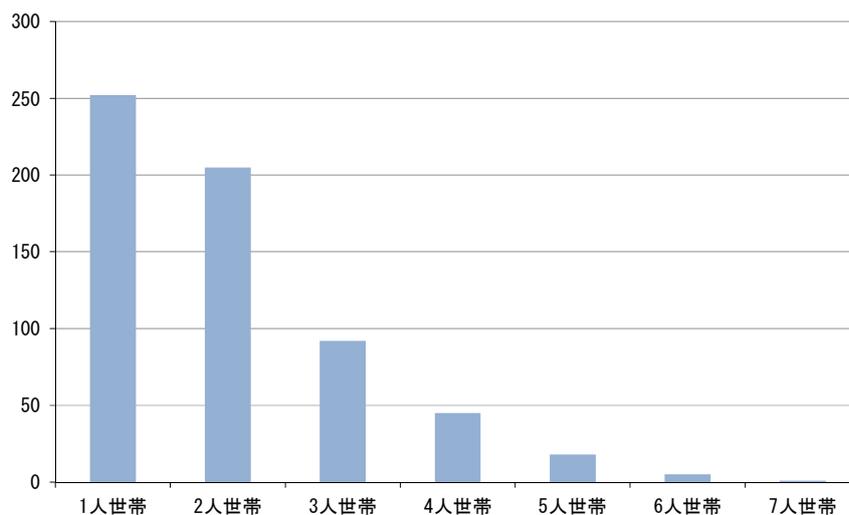
(単位：世帯)

	2018年3月31日	2019年3月31日	2020年3月31日
全入居世帯	685	654	618
高齢者世帯（2人以上）	54	52	53
高齢・単身世帯	219	211	197
障がい者世帯	20	20	20
母子世帯	118	106	106
父子世帯	4	4	3
外国人世帯	17	19	17
多子世帯	10	10	8
生活保護世帯	68	63	57
減免世帯	88	80	91

- ・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。

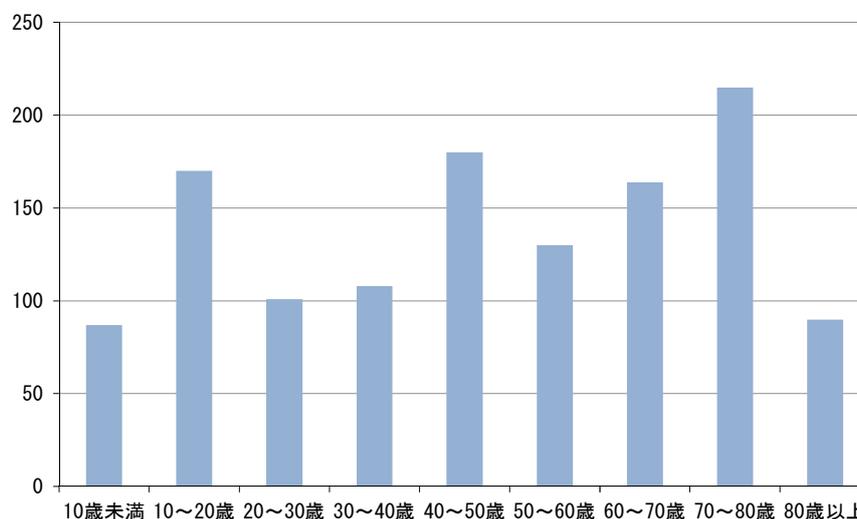
世帯人員別世帯数

(単位：世帯)



年齢別入居者数

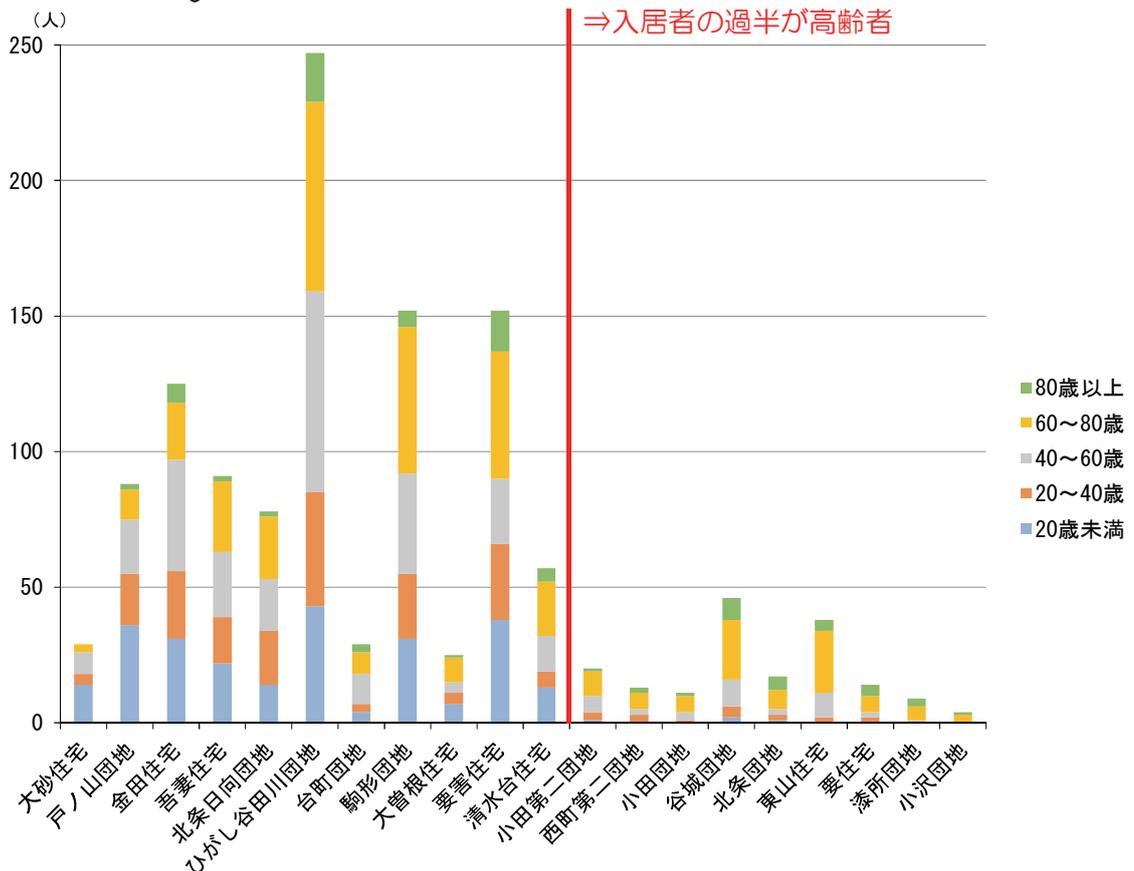
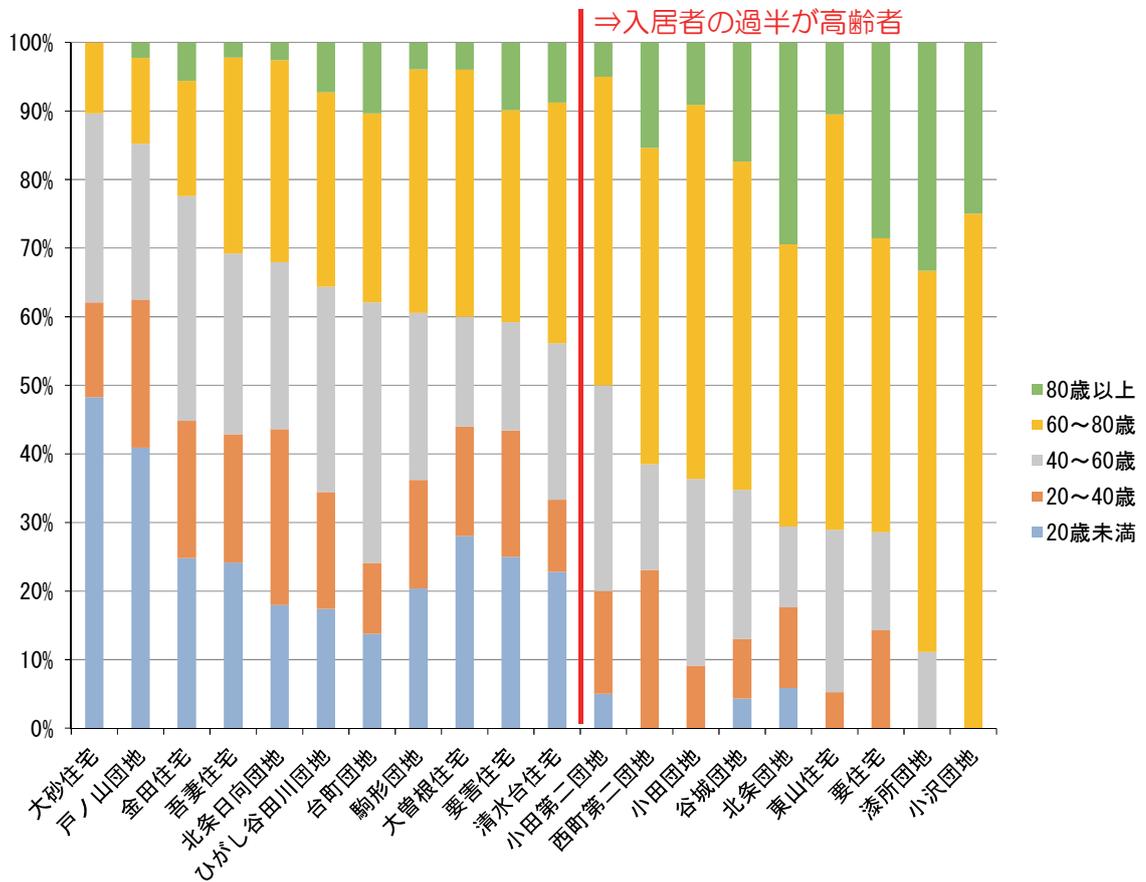
(単位：人)



- ・団地別の入居者の年齢構成をみると、60歳以上の入居者が過半を占める住宅が半分近くの9団地に上り、全員が60歳以上の団地も存在しています。これらの団地は比較的規模は小さいものの、高齢者の多い団地では、今後新規入居がない場合、入居率の低下も懸念されます。

一方で40歳未満の入居者が過半を越える団地は2団地に留まっています。

団地別入居者の年齢構成（上：割合、下：実数）



- ・入居者の収入をみると、本来入居対象外となっている収入超過の世帯が一定数存在することがわかります。

入居世帯の収入（単位：世帯）

（単位：世帯）

	本来階層	裁量階層	収入超過	計
2017年度末	260	373	52	685
2018年度末	241	355	58	654
2019年度末	229	340	49	618

- ・近年募集時の応募倍率をみると、吾妻、大曾根、清水台などの人気が高く、つくば駅から1 kmほどの距離にある吾妻を除くと、いずれも比較的建設年度の新しい団地となっています。

応募倍率（6か年平均）および建設年度

団地名	応募倍率 [※]	建設年度
吾妻住宅	15.6	S56～57
大曾根住宅	10.1	H21
清水台住宅	9.5	H15
要害住宅	4.3	H11～13
金田住宅	2.0	S58～59
駒形団地	1.5	S50～H9
谷城団地	1.3	S48～49
東山住宅	1.3	S48～49
台町団地	1.3	S63
戸ノ山団地	0.8	H4～5
小田第二団地	0.6	S50～51
大砂住宅	0.4	H2
ひがし谷田川団地	0.3	S52～56
北条団地	0.3	S48～49
北条日向団地	0.2	S53～54
西町第二団地	-	S47
要住宅	-	S46
小沢団地	-	S39
漆所団地	-	S47～48
小田団地	-	S49～50

※H26-31年の応募戸数の計を募集戸数の計で除した値

4. 市営住宅の現状・方針等からみられる課題

上位関連計画や市営住宅の現状等を踏まえ、以下の課題が本市において見受けられます。

市営住宅等ストックの現状		市営住宅に関する上位関連計画における指摘等
市全体の人口・住宅等の動向	<ul style="list-style-type: none"> ● 谷田部、桜地区は人口増。一方、筑波、荻崎地区は人口減であり、高齢化率も高い。 ● TX 沿線で人口増、周辺での単身高齢者増・人口密度低下が懸念。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域バランス・老朽度に配慮し、住宅の適切な維持更新。(県住生活基本計画)
立地	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅は市内各地区に存在し、全体的には地域バランスの取れた立地。ただし、荻崎地区にのみ立地していない。 ● 土砂災害警戒区域などの災害危険性のある区域や、市街化調整区域に立地している団地も存在。 ● 土地を賃借して建設している団地が数多く存在。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建替えにあっては、高齢者等へ配慮した構造、間取り等とする。(つくば市高齢者居住安定確保計画) ● 住宅セーフティネットの中核として、大規模な修繕更新の際には市民ニーズに合わせて設備等の充実を図る。(つくば市公共施設等総合管理計画)
建築・設備	<ul style="list-style-type: none"> ● S55 年の新耐震基準導入以前の建築が多く残されており、すでに耐用年限を経過している住戸も 1/4 程度に上る。 ● 駅から遠いが駐車場が未整備の団地、給排水が井戸・汲取の箇所も多い。 	
戸数・規模	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口・世帯数とも増加。世帯あたり人員は減少傾向で世帯数の伸びが大。 ● 老年人口比率は約 2 割と県平均よりも比率は低いが増加傾向 ● 高齢者世帯が大幅増 (20 年で約 2 倍)、単身・夫婦のみ世帯も増加。母子世帯も増加傾向。 ● 近年の着工戸数は年 3,000 戸以上に上り、貸家が最も多く建設。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者単身世帯の増加に備えるため、建替えなどの際に、2DK 以下の住宅を整備することを検討。(つくば市高齢者居住安定確保計画)

	市全体の人口・住宅等の動向	市営住宅等ストックの現状	市営住宅に関する上位関連計画における指摘等
需要・価格	<ul style="list-style-type: none"> ●特に民営借家の割合が増加傾向にあり、給与住宅や市営住宅を含む公的借家は減少傾向。 ●1畳あたり家賃の最多価格帯は、公営借家は500円未満、都市再生機構等の借家は3-4,000円、民営借家は5-8,000円程度。 	<ul style="list-style-type: none"> ●本来入居対象外となっている収入超過の世帯が一定数存在。 ●駅近傍の吾妻団地、比較的建設年度の新しい大曽根、清水台が人気。 ●平均入居率は75%程度。ただし募集を行っていない団地もあり、団地ごとの入居率は開きがある。(25%~100%) 	<ul style="list-style-type: none"> ●真に住宅に困窮している世帯に的確に対応するため、公営住宅の循環利用促進、入居者の居住の安定に努める。(県住生活基本計画)
その他	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ●長寿命化計画に基づき小規模団地を統廃合。借上型公営住宅制度活用も検討。(公共施設等総合管理計画) ●「事後保全」ではなく、計画的に修繕等を行う「予防保全」による維持管理。(未来構想・戦略プラン) ●子供から高齢者まで、安全で快適に暮らせる市営住宅を目指す。既存市営住宅の長寿命化を図る。必要に応じて建替えを行う。(都市計画マスタープラン)

前回計画において指摘されている課題

	項目	内容
管理状況	地域バランスと借地への対応	谷田部地区に団地が集中。地域特性に配慮した供給が必要。借地も多く、移転等による対応が必要。
	共有施設等の充実・整備	駐車場をはじめとする施設不足。対応が必要。
	耐震性など安全性に対する対応	木造・平屋建て住戸や、耐用年限を経過している老朽建物も多く、対応が必要。
	住宅設備等の充実・整備	浴室・給湯等、居住水準を確保する設備の充実が必要
入居状況	老朽化した市営住宅のストック活用	老朽住宅の入居希望が少なく、老朽ストックの有効活用が課題。また高い定住意向への配慮が必要。
	多様なニーズへの対応	高齢者の占める世帯が多いとともに、障がい者・父子母子・外国人世帯の多様な世帯への対応
	住宅セーフティネットとしての機能強化	災害被災者用住戸・DV被害者等の一時居住などのセーフティネットとしての機能強化が必要

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

1章で整理した市営住宅の現状や上位関連計画、前回の長寿命化計画における課題を踏まえ、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世帯（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ています。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

(1) 公営住宅等の将来需要の考え方

今後 30 年間に於ける公営住宅の需要を把握するため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（以下、改定指針という）で示されたストック推計プログラムを用います。

このプログラムでは、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未達の世帯数」という）を推計します。

「著しい困窮年収未達の世帯数」は、通常の民間アパートや高齢者向け住宅などにも入居する方を含む世帯数であり、そのまま将来的な公営住宅の需要に合致するわけではありません。特に本市では、民間賃貸住宅が数多く立地していることから、公・民で適切に分担を行っていくことが必要になります。

ストック推計プログラムの流れ

ステップ0 世帯数の将来推計



一世帯数／人口比率の将来値（実績値からトレンド推計）と将来人口（社人研推計）から、将来の総世帯数を推計。

ステップ1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

■各区分別世帯数の推計（持ち家・借家別、世帯人員別、収入別）※

一過去の世帯人員、住宅所有関係（持ち家・借家）、収入別の構成比をトレンド推計

一上記トレンド値と将来世帯数（ステップ0）から、各区分別世帯数（持ち家・借家別、世帯人員別、収入別）を推計し、下表を将来年次別に作成する。

各区分別世帯数（持ち家・借家別、世帯人員別、収入別）（サンプル（2045年））

（単位：世帯）

世帯人員（7区分）、 住宅の所有の関係 （2区分）	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500万円 以上
借家	31,202	17,007	5,170	3,359	2,730	2,092	844
1人	19,401	14,474	4,506	0	0	352	69
2人	6,738	1,173	63	1,788	1,974	1,740	0
3人	2,126	1,108	505	0	513	0	0
4人	1,839	244	0	1,078	20	0	497
5人	1,077	0	96	485	217	0	279
6人	22	8	0	8	5	0	0
7人以上	0	0	0	0	0	0	0

■収入五分位境界値（収入分位Ⅰ～Ⅴ）の推計※

一家計調査における収入五分位の境界値をトレンド推計により算定。

収入五分位境界値（収入分位Ⅰ～Ⅴ）（サンプル（2045年））

（単位：万円）

第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
0	223	332	473	705
～	～	～	～	～
223	332	473	705	



■借家世帯の世帯人員・収入五分位別世帯数推計（サンプル（2045年））

—収入階級について、上記収入五分位境界値により分類しなおし、下表を作成

（単位：世帯）

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0	223	332	473	705	
	～ 223	～ 332	～ 473	～ 705	～	
1人	10,736	4,449	3,180	615	421	19,401
2人	870	313	44	1,827	3,684	6,738
3人	822	366	356	77	505	2,126
4人	181	63	0	1,078	517	1,839
5人	0	15	67	501	493	1,077
6人以上	6	2	0	8	5	22
合計	12,615	5,209	3,648	4,106	5,625	31,202

ステップ2 公営住宅の施策対象世帯数の推計

—収入五分位階級別の世帯数のうち、収入分位 25%以下の世帯、収入分位 25～40%以下の世帯の一部（高齢単身世帯等。下表参照）が施策対象世帯とされていることから、これらを将来世帯数（ステップ0）の推計結果を活用して、下表を作成。

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯： 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上 の世帯

収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯： うち60歳以上の高齢単身世帯

うち60歳以上の高齢夫婦世帯

うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【2-③】+【2-⑤】+【2-⑨】+【2-⑩】+【2-⑫】

（単位：世帯）

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0	223	332	473	705	
		～ 223	～ 351	～ 473	～ 705	～	
借 家	1人	4,315	1,788	518	0	0	6,621
	2人	870	313	25	0	0	1,208
	3人	822	366	199	1	0	1,388
	4人	181	63	0	69	0	313
	5人	0	15	67	109	0	191
	6人以上	6	2	0	3	0	11
合計		6,194	2,547	810	181	0	9,733

ステップ3 施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計※

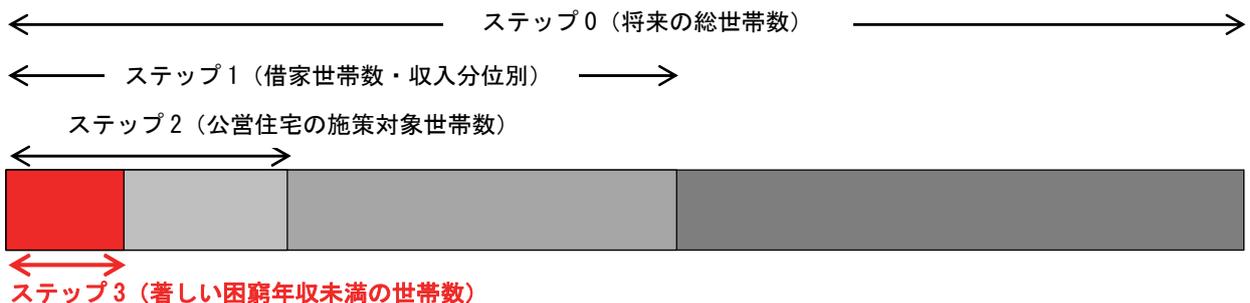
—公営住宅の施策対象世帯のうち、特に公営住宅の需要の高い「著しい困窮年収未満の世帯数」を算定する。

—以下から必要年収を算定し、施策対象世帯の中から必要年収を下回る世帯を「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計する。負担限度率、最低居住面積水準は全国値を活用し、㎡あたり家賃を市町村別にトレンド推計して算定する。

$$\text{必要年収} = \frac{1\text{㎡当たりの家賃} \times 2.\text{最低居住面積水準}}{\text{負担限度率}} \times 12\text{か月}$$

※印の3箇所では、トレンド推計の手法を線形近似、対数近似、指数近似、直近値の利用から選択する。

各ステップにおける対象世帯の抽出のイメージ



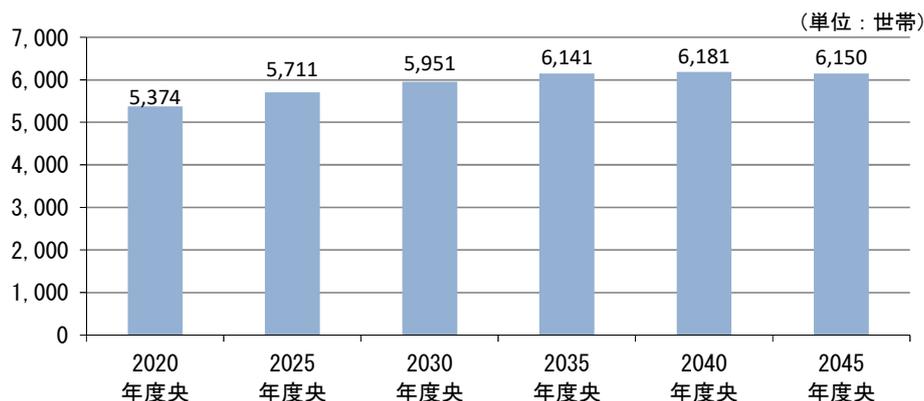
(2) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

ストック推計プログラムによる試算の結果、本市の将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」は以下の通りとなっており、2020年度時点では5,374世帯ですが、10年後には5,951世帯まで増加し、その後2040年の6,181世帯をピークに減少に転じる結果となっています。

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

(単位：世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	5,374	5,711	5,951	6,141	6,181	6,150



② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

世帯数

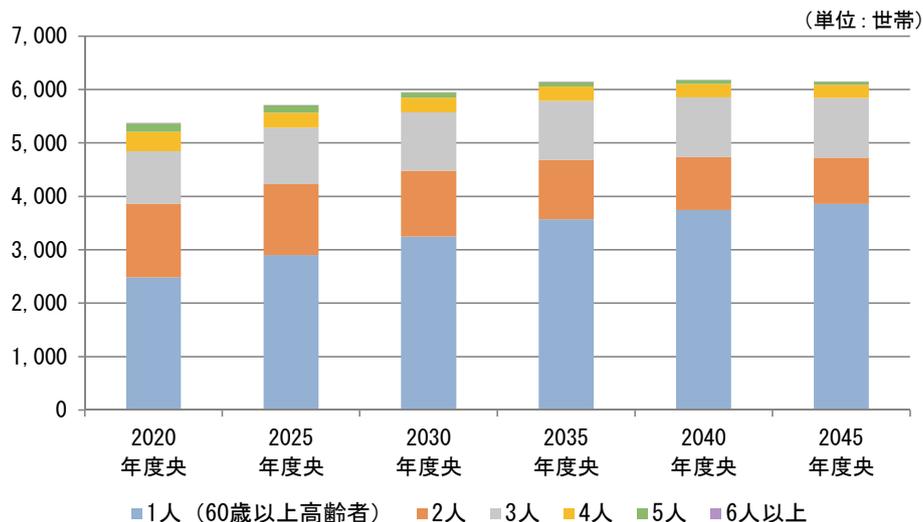
(単位：世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	2,481	2,898	3,247	3,567	3,742	3,855
2人	1,378	1,330	1,230	1,111	990	870
3人	981	1,055	1,091	1,107	1,115	1,115
4人	366	279	276	267	256	244
5人	160	140	98	80	69	57
6人以上	8	9	9	9	9	8
合計	5,374	5,711	5,951	6,141	6,181	6,150

構成割合

(単位：世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	46.2%	50.7%	54.6%	58.1%	60.5%	62.7%
2人	25.6%	23.3%	20.7%	18.1%	16.0%	14.2%
3人	18.2%	18.5%	18.3%	18.0%	18.0%	18.1%
4人	6.8%	4.9%	4.6%	4.4%	4.1%	4.0%
5人	3.0%	2.4%	1.7%	1.3%	1.1%	0.9%
6人以上	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



(3) 市営住宅の供給戸数の考え方

前述の推計の結果、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、困窮年収未満の世帯のうち、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tock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	684世帯	710世帯	707世帯
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%			

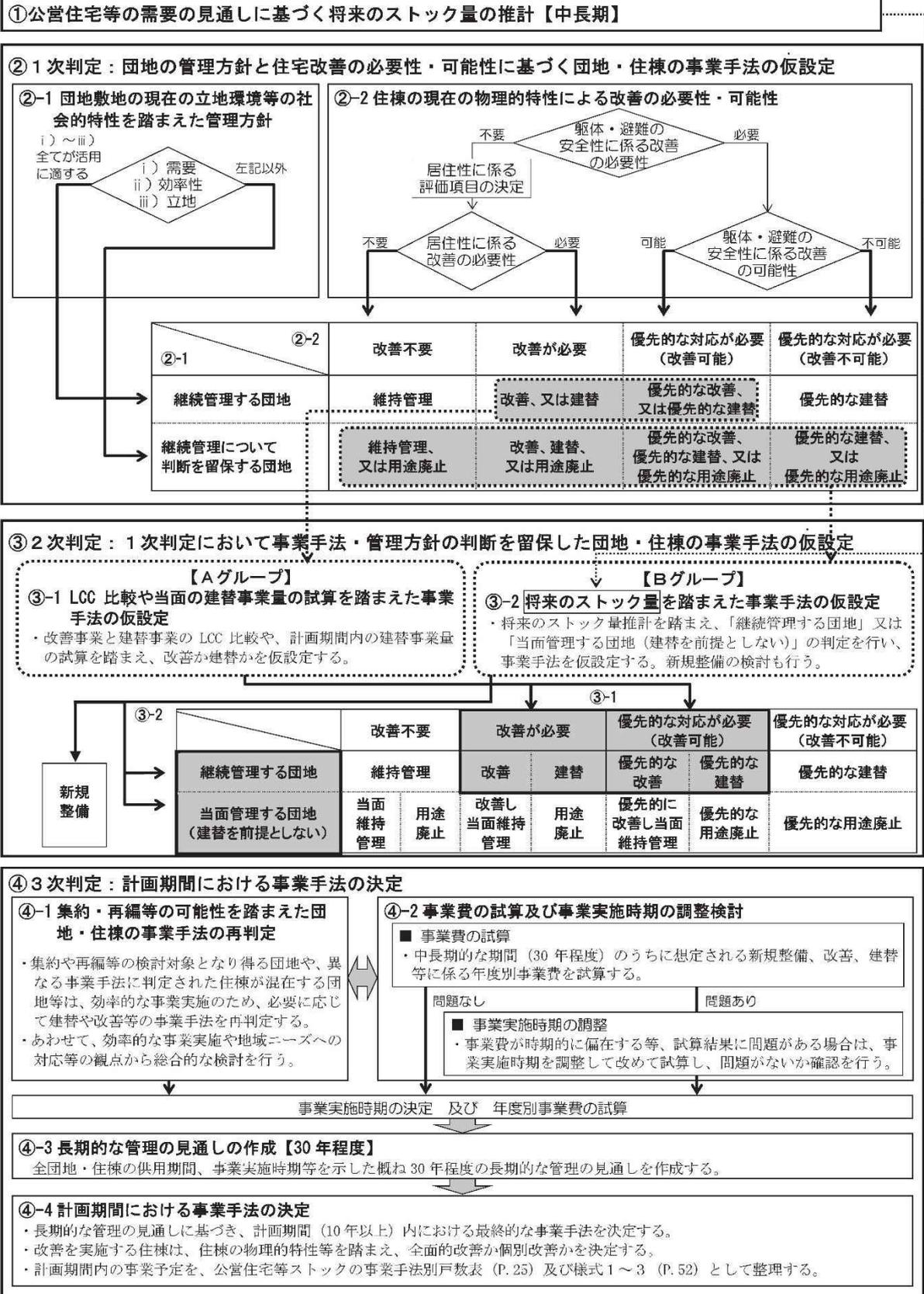
困窮世帯への住宅供給を官民で分担することについては、資料編1. 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の推計を参照。

3. スtock活用手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

市営住宅事業手法の選定は、改定指針に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行いました。

■事業手法の選定フロー



(2) 事業手法の選定結果

選定の結果、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なります。
 詳細な事業手法の選定経緯は、資料編 2. 事業手法の選定経緯に示します。

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	大曾根	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、資料編 2. 事業手法の選定経緯において整理した現状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

事業主体名： つくば市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 賃貸住宅
（公営住宅） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
清水台住宅	1号棟	2	木2	H15		R3													299	
清水台住宅	2号棟	2	木2	H15		R3													299	
清水台住宅	3号棟	2	木2	H15		R3													299	
清水台住宅	4号棟	2	木2	H15		R3													299	
清水台住宅	5号棟	2	木平	H15		R3													272	
清水台住宅	6号棟	2	木平	H15		R3													272	
清水台住宅	7号棟	2	木2	H15		R3													339	
清水台住宅	8号棟	2	木2	H15		R3													339	
清水台住宅	9号棟	2	木2	H15		R3													356	
清水台住宅	10号棟	2	木2	H15		R3													339	

事業主体名： つくば市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價買
賃貸住宅
(公営供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考						
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12								
清水台住宅	11号棟	2	木2	H15		R3														339				
清水台住宅	12号棟	2	木2	H15		R3															356			
清水台住宅	13号棟	2	木2	H15		R3															339			
清水台住宅	14号棟	2	木2	H15		R3															339			
清水台住宅	15号棟	2	木平	H15		R3															347			

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：つくば市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
吾妻住宅	304号棟	3	RC造	S56	R5		R8~9	2234	中耐片廊下型 8戸を想定
吾妻住宅	305号棟	6	RC造	S56	R5		R8~9	2234	中耐片廊下型 8戸を想定
吾妻住宅	306号棟	6	RC造	S56	R5		R8~9	2234	中耐片廊下型 8戸を想定
吾妻住宅	307号棟	3	RC造	S56	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	308号棟	3	RC造	S56	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	309号棟	3	RC造	S56	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	310号棟	3	RC造	S57	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	311号棟	6	RC造	S57	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	312号棟	6	RC造	S57	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	313号棟	3	RC造	S57	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	314号棟	3	RC造	S57	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定
吾妻住宅	315号棟	3	RC造	S57	R5		R8~9	1955	中耐片廊下型 7戸を想定

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるため、LCC とその縮減効果の算出を行います。詳細な算出方法は本計画末尾の参考に示します。

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出します。

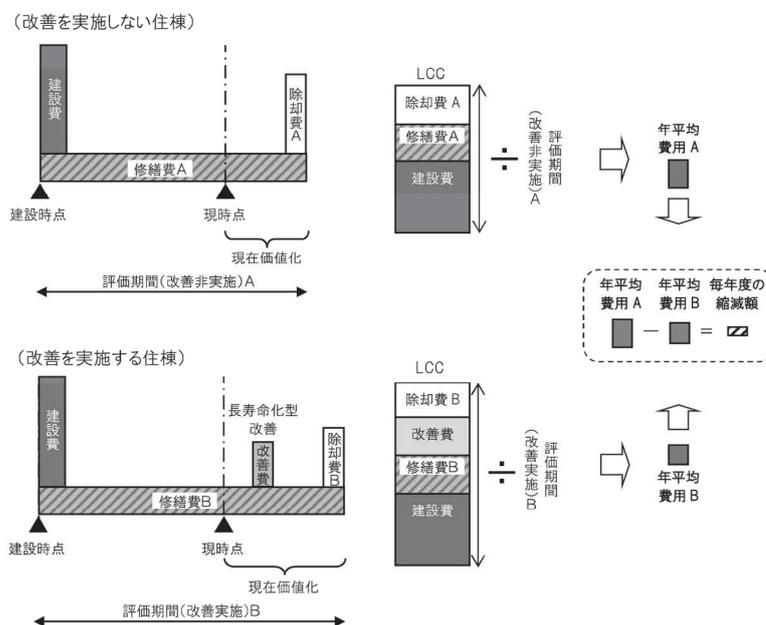
$$\text{ライフサイクルコスト（LCC）} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 円/棟・年〕

（2）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコストの算出イメージ



$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

$$\text{LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

$$\text{LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善実施)}$$

〔単位 円/棟・年〕

(3) ライフサイクルコスト (LCC) およびその縮減効果の算出結果

算出したライフサイクルコスト (LCC) およびその縮減効果を下表に示します。

新規整備及び建替事業

(単位:千円/棟・年)

団地名	住棟	実施事業	LCC
吾妻住宅	304 ~ 306 号棟	建替え (中層耐火片廊下型、8戸建て)	2,234
	307 ~ 315 号棟	建替え (中層耐火片廊下型、7戸建て)	1,955

長寿命化型改善事業

(単位:千円/棟・年)

団地名	住棟	実施事業	LCC		
			計画前	計画後	縮減効果
駒形団地	1号棟	排水管改修	7,266	5,320	1,946
	2号棟		10,636	7,812	2,824
	3号棟	外壁・屋上防水	4,797	3,782	1,015
	4,5号棟		4,859	38,25	1,034
ひがし谷田 川団地	1号棟	外壁・屋上防水、 排水管改修	8,465	6,656	1,810
	2号棟		14,424	11,320	3,105
	3号棟		10,971	8,619	2,352
	4号棟		11,007	8,643	2,364
	5号棟		11,903	9,299	2,603
要害住宅	1号棟	外壁・屋上防水	6,248	4,844	1,404
	2号棟		5,831	4,521	1,310
	3号棟		9,996	7,750	2,246
	4~6号棟		4,984	3,860	1,124
金田住宅	1A,2A号棟	排水管改修	4,488	3,296	1,192
	1B号棟		4,463	3,279	1,183
	1C号棟		6,694	4,919	1,775
清水台住宅	1~4号棟	外壁・屋上防水、 バルコニー手摺交換	1,098	799	299
	5,6号棟		1,035	763	272
	7,8,10,11, 13,14号棟		1,191	852	339
	9,12号棟		1,231	875	356
	15号棟		1,210	863	347

資料編

1. 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

【検討の考え方】

- 改定指針 Q&A 別添 1 資料に基づく推計であり、低い家賃で一定の質が確保されている民間賃貸住宅等を、既存の統計値から推計します。
 - ※なお、つくば市には、都市再生機構等の借家も立地していますが、家賃の観点（第 1 章 2.（2） 2）借家状況参照）から、都市再生機構等の借家は低廉な家賃の住宅が少ないことから、今回検討からは除外し、民間賃貸住宅のみを対象としています。
- 住宅土地統計の公表値から、つくば市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」を推計し、公営住宅と合算して、困窮世帯数を上回る住宅数が確保されていることを確認します。

【算定過程】

◇「低廉な家賃」の設定

下表の住宅扶助費上限額（生活困窮世帯に支給される家賃補助の上限額）を考慮し、1人世帯の場合は4万円未満、2人世帯以上は5万円未満を「低廉な家賃」と設定します。

住居確保給付金（家賃上限額）

世帯人数	家賃上限額
1人	34,000円
2人	41,000円
3人	44,000円
4人	44,000円
5人	44,000円
6人	48,000円
7人以上	53,000円

（資料 つくば市 HP（一部加工））

◇「一定の質」は以下の2点を基準とします

- ①住居面積が最低居住面積水準を上回る住宅
- ②耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設された住宅

本市における民営借家（専用住宅）の住居面積および家賃は以下の通りであり、網掛け部分が「低廉な家賃」かつ、「一定の質（①最低住居面積水準以上）」となります。

住居面積と住宅家賃（月額）別の民営借家戸数

住居面積	住宅家賃（月額）	0円	1～5,000円未満	5,000～10,000円未満	10,000～15,000円未満	15,000～20,000円未満	20,000～25,000円未満	25,000～30,000円未満	30,000～40,000円未満	40,000～50,000円未満	50,000～60,000円未満	60,000～70,000円未満	70,000～80,000円未満
29m ² 以下		-	90	180	-	-	320	2,100	3,960	3,500	1,600	530	-
30～49m ²		120	20	30	-	20	40	300	800	2,930	3,840	2,840	1,160
50～69m ²		-	-	40	-	-	50	-	40	460	1,670	1,750	1,690
70～99m ²		20	-	40	40	-	-	140	260	40	170	530	650
100～149m ²		-	-	-	-	30	-	-	20	30	60	60	190
150m ² 以上		40	-	-	-	-	40	-	50	120	-	10	50

5,720戸

また民営借家の建築の時期から、昭和56年（1981年）以降に建築された戸数を総数で除して、 $33,560 \div 37,760 = 88.9\%$ の住宅が耐震性を確保しているとみなします。

建築時期別の民営借家数

	総数	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～1995年	1996～2000年	2001～2005年	2006～2010年	2011～2015年	2016～2018年9月
民営借家	37,760	20	570	8,380	4,270	5,770	4,090	5,320	4,160	1,570

33,560戸

以上より、統計調査時の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」は、

$$5,720 \times 88.9\% = 5,084 \text{戸}$$

これは2018年（H30年）時点の数字であり、総世帯数推計に基づき按分し、以下となります。

	2018年	2020年	2030年	2040年	2045年
総世帯数	102,769	105,910	115,174	119,032	120,038
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（A）	5,084	5,239	5,697	5,888	5,938
困窮世帯数（B）	—	5,374	5,951	6,181	6,150
B-A （民間賃貸住宅以外（公営住宅）で必要となる戸数）	—	135	254	293	212

この結果、「低廉かつ一定の質が確保」された民間賃貸住宅は5,000戸以上が確保されており、困窮世帯数との差分は約100～300戸程度となります。つくば市内の県営住宅供給戸数は645戸（2020年3月現在）、市営住宅供給戸数は825戸（2020年12月現在）であるため、これらを合わせて困窮世帯への住宅は十分に確保できていることが確認できます。

2. 事業手法の選定経緯

事業手法の選定フローに基づき、以下の通り、事業手法を選定しています。

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

前節の市営住宅の供給戸数の考え方から、将来の市営住宅の供給戸数は2030年時点で684世帯、2045年時点で707世帯と設定します。

(2) 1次判定

1次判定では、団地の社会的特性（需要、効率性、立地）、物理的特性（躯体・避難の安全性、居住性）から、継続管理する団地かどうかを判定します。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

○需要

平成26年以降の新規募集に対する応募倍率および現在の実質入居率（政策空家を除く戸数に対する入居戸数の割合）によって順位付けを行い、上位1/2に当たる団地を活用に適合すると判定します。

○効率性

建替え時の効率性を評価します。そのため、当該団地の建替えを行うと仮定した場合に、どの程度の増床が可能かを評価基準として順位付けを行います。上位1/2に当たる団地を活用に適合すると判定します。

○立地

土砂災害警戒区域（急傾斜地、土石流）、浸水想定区域に該当する団地は、活用に適さないと判定します。

上記以外の団地については、つくば市未来構想（令和2年3月策定）に示されている土地利用構想、および以下の生活利便施設との距離によって順位付けを行い、上位1/2に当たる団地を活用に適合すると判定します。

生活に利用する諸施設	判定基準
バス停	300m 以内
商店等（コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア）	800m 以内
郵便局、銀行	800m 以内
総合病院	800m 以内
幼稚園等	300m 以内
小学校	500m 以内
中学校	800m 以内

※基準距離は「都市構造に関するハンドブック」（国土交通省）、建築計画チェックリスト「集合住宅」（彰国社）による。

需要、効率性、立地のすべてが活用に適する場合は、「継続管理する団地」、それ以外は「継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

○躯体・避難の安全性

全団地について耐震性能、二方向避難の確保ともに問題ないため、安全性の欠如・不足による改善の必要性はありません。

○居住性

住戸面積 40 m²以上、浴槽有り、3 箇所給湯有り、水洗トイレを要件とし、すべてを満たす場合は居住性向上のための改善の必要性はないと判定します。

< 1次判定結果 >

①社会的特性、②物理的特性の判定結果から、事業手法を仮設定します。

また、事業手法を仮設定できない次の表中の A グループ及び B グループについては、続く 2 次判定で事業手法を仮設定します。

通し 番号	地区	団地名	建設年度	構造階数	借地	管理戸数	社会的特性			物理的特性			1次判定				
							i) 需要 判定	ii) 効率性 判定	iii) 立地 判定	安全性		居住性	優先 対応	維持 管理	改善	建替え	用途 廃止
										耐震性	二方向 避難						
1	谷田部	西町第二団地	S47	簡平	借地	16	×	×	○	○	○	×			○	○	○
2	谷田部	谷城団地	S48 S49	簡平	市有地	40	○	○	○	○	○	×			○	○	
3	谷田部	駒形団地	S50 S51 H8 H9	中耐	市有地	92	○	×	○	○	○	○		○			○
4	谷田部	ひがし谷田川団地	S52~S56	中耐	市有地	160	×	○	○	○	○	○		○			○
5	谷田部	台町団地	S63	中耐	市有地	16	○	×	○	○	○	×			○	○	○
6	谷田部	要害住宅	H11 H13	中耐	借地	89	○	○	○	○	○	○		○			
7	大穂	大曽根住宅	H21	鉄骨2	市有地	15	○	○	○	○	○	○		○			
8	大穂	要害住宅	S46	簡平	市有地	15	×	×	×	○	○	×			○	○	○
9	大穂	大砂住宅	H2	中耐	市有地	12	×	×	×	○	○	×			○	○	○
10	大穂	戸ノ山団地	H4 H5	中耐	借地	60	○	○	×	○	○	×			○	○	○
11	桜	吾妻住宅	S56 S57	中耐	市有地	48	○	○	○	○	○	×			○	○	
12	桜	金田住宅	S58 S59	中耐	借地	54	○	×	×	○	○	×			○	○	○
13	豊里	東山住宅	S48 S49	簡平	借地	41	○	○	×	○	○	×			○	○	○
14	豊里	清水台住宅	H15	木平 木2	借地	30	○	○	×	○	○	○		○			○
15	筑波	小沢団地	S39	木平	市有地	7	×	○	×	○	○	×			○	○	○
16	筑波	漆所団地	S47 S48	簡平	市有地	23	×	×	×	○	○	×			○	○	○
17	筑波	北条団地	S48 S49	簡平	借地	21	×	×	×	○	○	×			○	○	○
18	筑波	小田団地	S49 S50	簡平	借地	17	×	×	○	○	○	×			○	○	○
19	筑波	小田第二団地	S50 S51	簡2	借地	23	×	×	○	○	○	×			○	○	○
20	筑波	北条日向団地	S53 S54	簡2	借地	46	×	○	×	○	○	×			○	○	○

		物理的特性による判定	
		改善の必要性なし	改善の必要性あり
社会的特性による判定	継続管理する団地	維持管理 要害、大曽根※1	改善/建替え 谷城、吾妻 Aグループ
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理/ 用廃（用途廃止） 駒形、 ひがし谷田川※2、 清水台	改善/建替え/用廃 西町第二、台町、要、 大砂、戸ノ山、金田、 東山、小沢、漆所、北条、 小田、小田第二、北条日向 Bグループ

※1 一部面積基準を満たさない住戸があるが、単身用1DKとして整備されたため、居住性改善不要と判定。

※2 現時点では、浴室・3箇所給湯の改善工事済みなのは一部のみだが、改善予定があるため、居住性改善不要と判定。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象として、以下の2種類の検討を行い、事業手法を仮設定します。

①LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（対象：Aグループ）

改定指針による選定のフローでは、1次判定において改善/建替えと判定された住宅について、全面改善を行う場合のLCC（ライフサイクルコスト）と、建替えを行う場合のLCCを比較し、LCCが小さくなる事業手法を選択することとしています。

しかし、今回以下の理由から、谷城団地、吾妻住宅ともに建替えと判定します。

Aグループ	建替えと判定する理由	
谷城団地	・すでに耐用年限を経過しており、改善による供用期間の延長が見込めない。	両団地とも 「建替え」 と判定
吾妻住宅	・現状の建物の改善では、バリアフリー性能が満たされないため、および単身者用の住宅が確保できない。	

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（対象：Bグループ）

改定指針による選定のフローでは、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する団地」とするのか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのかを判定した上で、事業手法を仮設定することとしています。

2次判定で、市営住宅の供給戸数の考え方で設定した将来の供給目標数を踏まえた継続管理/当面管理の判定を行うべきですが、既に耐用年限を迎え現在の建物の取り壊しが前提となる団地が複数存在すること、将来的な管理コスト削減のため集約・再編による新築が想定されることから、これらの個別団地の状況を加味した検討が不可欠と判断し、供給目標数を踏まえた継続管理/当面管理の判定は、続く3次判定で行います。

(4) 3次判定

3次判定では、1次判定、2次判定を踏まえたうえで、まず団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通し(30年)について検討します。最後に、本計画の計画期間内(10年間)に実施する事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

現在市営住宅が立地する各地区(谷田部地区、大穂地区、桜地区、豊里地区、筑波地区)について、集約・再編等を考慮し、効率的な事業実施のため事業手法を再判定します。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

また、1次判定で「継続管理について判断を留保する団地」と判定された団地については、供給目標戸数を踏まえて事業手法を設定します。

◆3次判定の考え方

- ・各地区(谷田部、大穂、桜、豊里、筑波)につき、1団地は継続管理とします。
- ・災害警戒区域に立地する団地は、原則、用途廃止としますが、供給目標数の確保や耐用年限により将来的な用途廃止を想定するものとします。
- ・借地に立地する団地は将来的な管理コストの削減のため、原則、用途廃止としますが、供給目標数の確保や耐用年限により将来的な用途廃止を想定するものとします。
- ・耐用年限が残っている団地は、原則、耐用年限を迎えるまで使用します。特に、平成以降に建設された団地は、継続管理とします。
- ・過去の改善実績や設備等の現況を踏まえ、必要に応じて改善を実施するものとします。

○ 各住宅の住戸、設備、外壁等の状況については以下の通りとなっています。

対象住宅状況の概要

通し 番号	団地名	住棟	建設年度	住棟数	管理 戸数	構造階数	住戸										共用部分						屋外・外構			備考				
							浴槽仕様	給湯設置 箇所(※ 1)	トイレ水洗 化	浴室換気 設備	浴室手摺 設置	トイレ手摺 設置	バルコニー手摺 仕様	給水管仕様	排水管(雑 排水)仕様	排水管(汚 水)仕様	外壁仕様	屋根防水	階段手摺 設置	廊下手摺 設置	給水管仕様	排水管仕 様	通路段差 解消	給水管仕様	排水管仕 様					
1	西町第二団地		S47	4	16	簡平	浴室のみ	無	未整備	無	無	無	バルコニー無し	(※2)			吹付塗装	厚型ストレート板	階段無し	廊下無し										
2	谷城団地		S48 S49	9	40	簡平	浴室のみ	無	未整備	無	無	無	バルコニー無し				吹付塗装	厚型ストレート板	階段無し	廊下無し										
3-1	駒形団地	1.2	S50 S51	2	56	中耐	ユニットバス (H31.R1改善済)	3点給湯 (H31.R1改善済)	水洗	有(H31.R1改善済)	有(H31.R1改善済)	無	H26改修 アルミ手摺	H23改修 ステンレス管	鋳鉄管	鋳鉄管	H26改修 既存塗 膜の上、アクリル 複合樹脂塗装	H26改修 既存シート 防水の上、改質アス ファルトシート防水	有	廊下無し	H23改修 ステンレス管	鋳鉄管	無	H23改修 屋 外埋設部 耐 衝撃性硬質 塩化ビニル管	VP					
3-2	駒形団地	3,4,5	H8 H9	3	36	中耐	ユニットバス	3点給湯	水洗	有	有	有	PC手すり	VLP	VP	DVLP	PC板	PC板 アスファルトシ ングル葺き	有	廊下無し	VLP	DVLP/GP	有	VLP	VP					
4	ひがし谷田川団地		S52~S56	5	160	中耐	浴室のみ※	無※	水洗	無※	無※	無	1、2号棟H25改 修 アルミ手摺 3~5号棟 建設 当初からアルミ 手摺	H22改修 ステンレス管	VP/GP	鋳鉄管	アクリル系リシン吹 付	シート防水	有	廊下無し	H22改修 ステンレス管	鋳鉄管	無	VLP	VLP			※工事進行中 ※屋根、外壁に ついて1,2号棟の 改修工事をR2年 度に設計		
5	台町団地		S63	3	16	中耐	浴室のみ	無	水洗	無	1Fのみ有	1Fのみ有	スチール(H28改 修時再塗装)	VLP	VP/SGP	CP/CIP	H28改修(コンク リート打ち放しの 上、防水型複層塗 材CE)	瓦葺、陸屋根部:H28 改修ウレタン塗膜防水	有	廊下無し	硬質塩化ビニ ルライニング鋼 管VLP	PS内:汚 水CIP、雑 排水SGP	有	内外面硬質 塩化ビニルラ イニング鋼管	硬質塩化 ビニル管					
6	要害住宅		H11 H13	6	89	中耐	ユニットバス	3点給湯	水洗	有	有	有	アルミ製手すり	住居内ヘッダー 後:ポリブデン管 13φ、さや管22φ	TM	TM	吹付タイル仕上げ	アスファルトシグル 一文字葺	有	廊下無し	VLP	TM	有							
7	大曾根住宅		H21	2	15	鉄骨2	ユニットバス	3点給湯	水洗	有	有	有	アルミ製手すり	住居内ヘッダー 後:架橋ポリエチ レン管13φ、さや 管22φ、	硬質塩化 ビニール 管	硬質塩化 ビニール 管	ALC板 下地塗装 の上複層塗材E吹 付	フッ素樹脂塗装ガルバ リウム鋼板横葺	有	廊下無し	給水管:硬質 塩化ビニリング 鋼管、給湯管: 給湯用被覆鋼 管	硬質塩化 ビニール 管	有	耐衝撃性硬 質塩化ビ ニル管	硬質塩化 ビニール 管					
8	要住宅		S46	4	15	簡平	浴室のみ	無	未整備				バルコニー無し						階段無し	廊下無し										
9	大砂住宅		H2	1	12	中耐	ユニットバス、 バランス釜、 浴槽無	無	水洗	無	有	有	アルミ	VLP	VP/CP	CP/CIP	H28改修 アクリル シリコン塗装	H28改修 アスファルト シート下地の上アス ファルトシングル葺	有	—	VP	VP	未整備	VLP/LP	VP/GP/C IP					
10	戸ノ山団地		H4 H5	6	60	中耐	ユニットバス、 バランス釜、 浴槽有	無	水洗	無	有	有	アルミ	VLP	VP/GP	VP/GP	H28~R1改修 ア クリルシリコン塗装	H28~R1改修 アス ファルトシート下地 の上アスファルトシ ングル葺	有	—	VP	VP	未整備	VLP/LP	VP/GP/C IP					
11	吾妻住宅		S56 S57	12	48	中耐	防水パン、パ ランス釜+浴 槽	無	水洗	無	無	無	スチール	VLP	VP/CIP	CP	RC打放しの上塗 装	コロニアル葺き	有	廊下無し	VLP	CP	未整備	VLP	VP					
12	金田住宅		S58 S59	4	54	中耐	ユニットバス	無	水洗	無	無	無	アルミ	VLP	SGP白	CP	H27,28改修 アク リルシリコン塗装	H27,28改修 既存シ ート防水撤去後、シ ート防水改修	有	無	VLP	SGP白	未整備	VLP	CP					
13	東山住宅		S48 S49	9	41	簡平	浴室のみ	無					バルコニー無し						階段無し	廊下無し										
14-1	清水台住宅	5,6,15	H15	3	6	木平	ユニットバス	3点給湯	水洗	有	有	有	バルコニー無し	VLPD	VP	VP	ラスモルタル下地、 珪藻土仕上げ 耐水PB耐水合板 下地の上金属製 サイディング	アスファルトルーフィ ングの上、日本瓦葺	階段無し	廊下無し	VLPD	VP	未整備							
14-2	清水台住宅	1~4,7 ~14	H15	12	24	木2	ユニットバス	3点給湯	水洗	有	有	有	スチール製 格 子	VLPD	VP	VP	ラスモルタル下地、 珪藻土仕上げ 耐水PB耐水合板 下地の上金属製 サイディング	アスファルトルーフィ ングの上、日本瓦葺	階段無し	廊下無し	VLPD	VP	未整備							
15	小沢団地		S39	5	9	木平	浴室のみ	無	未整備	無	無	無	バルコニー無し				板張り	厚型ストレート板	階段無し	廊下無し										
16	漆所団地		S47 S48	6	23	簡平	浴室のみ	無	未整備	無	無	無	バルコニー無し				吹付塗装	厚型ストレート板	階段無し	廊下無し										
17	北条団地		S48 S49	7	21	簡平	浴室のみ	無	未整備	無	無	無	バルコニー無し				吹付塗装	厚型ストレート板	階段無し	廊下無し										
18	小田団地		S49 S50	6	17	簡平	浴室のみ	無	水洗	無	無	無	バルコニー無し				吹付塗装	厚型ストレート板	階段無し	廊下無し										
19	小田第二団地		S50 S51	4	23	簡2	浴室のみ	無	水洗	無	無	無	バルコニー無し				R2改修 下地塗装の上、 複層塗材Eロー ラー塗り	R2改修 ウレタン塗膜防水	階段無し	廊下無し										
20	北条日向団地		S53 S54	8	46	簡2	浴室のみ	無	水洗	無	無	無	バルコニー無し				R1、R2外壁目地 シーリング改修	H24改修、既存塗膜防 水の上、ウレタン系塗 膜防水	階段無し	廊下無し										

※1 3点給湯:台所の流し台、洗面台、浴室へ給湯する給湯器を設置していること。

※2 仕様不明な場合、空欄としている。

○谷田部地区

団地	事業手法	事業手法の判定理由
西町第二	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過している。 借地である。 規模が小さい。 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
谷城	建替え	<ul style="list-style-type: none"> 1次判定で「継続管理する団地」と判定されている。 市内の市営住宅供給目標戸数を満足するために必要である。 敷地形状が細長い不整形地だが、敷地規模が大きい。 既に耐用年限を経過している。 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
駒形（1，2号棟）	改善	<ul style="list-style-type: none"> 市有地である。 規模が大きい。 H26年に屋根・外壁改修を、H30、31年に3点給湯化を実施済みである。 規模が大きく市有地と好条件の団地であり、適切な点検・改善等を実施しつつ、耐用年限まで使用していく。
駒形（3～5号棟）	改善	<ul style="list-style-type: none"> 市有地である。 規模が大きい。 築年数が浅い。 築浅で市有地と好条件の団地であり、適切な点検・改善等を実施しつつ、耐用年限まで使用していく。
ひがし谷田川	改善	<ul style="list-style-type: none"> 市有地である。 規模が大きい。 現在、外壁・屋上改修を進行中である。
台町	改善	<ul style="list-style-type: none"> 規模は小さいが、耐用年限までおよそ40年を残す。 居住性改善を実施する必要がある。
要害	改善	<ul style="list-style-type: none"> 築年数が浅い。 借地だが、規模が大きく、市内の市営住宅供給目標戸数を満足するために必要である。 1次判定で「継続管理する団地」と判定されている。 目標戸数確保のために戸数維持が必要であり、適切な点検・改善等を実施しつつ、耐用年限まで使用していく。

また、谷田部地区には過去に用途廃止した西町住宅跡地が市有地として存在するため、西町住宅跡地についても検討を行いました。

団地	事業手法	事業手法の判定理由
西町(跡地)	新築	<ul style="list-style-type: none"> 市有地であり、有効活用の必要がある。 市内の市営住宅供給目標戸数を満足するために必要である。 居住者による維持管理活動を実施するために20戸以上を確保する。

○大穂地区

団地	事業手法	事業手法の判定理由
大曽根	改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築年数が浅い。 ・ 市有地である。 ・ 1次判定で「継続管理する団地」と判定されている。 ・ 築浅で市有地と好条件の団地であり、適切な点検・改善等を実施しつつ、耐用年限まで使用していく。
要	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既に耐用年限を経過している。 ・ 規模が小さい。 ・ 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
大砂	改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築年数が浅い。 ・ 市有地である。 ・ 居住性改善を実施する必要がある。
戸ノ山	改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築年数が浅い。 ・ 借地だが、規模が大きく、市内の市営住宅供給目標戸数を満足するために必要である。 ・ 居住性改善を実施する必要がある。

○桜地区

団地	事業手法	事業手法の判定理由
吾妻	建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1次判定で「継続管理する団地」と判定されている。 ・ 敷地規模が大きく、市営住宅供給目標戸数を満足するために必要な戸数の確保が可能である。 ・ 住戸内のバリアフリー化が困難である。また屋根、外壁の大規模な改修が10年以内に必要と見込まれる。 ・ 立地がよく利便性が高い。 ・ 募集に対する応募が多く、需要が高い。
金田	改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年限までおよそ30年を残す。 ・ H27～28年に外壁・屋上改修を実施しているため、当面は継続した利用が可能である。 ・ 居住性改善を実施する必要がある。

○豊里地区

団地	事業手法	事業手法の判定理由
東山	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既に耐用年限を経過している。 ・ 借地である。 ・ 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
清水台	改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築年数が浅い。 ・ 借地だが、規模が大きく、市内の市営住宅供給目標戸数を満足するために必要である。 ・ 木造のため耐用年限は30年であるが、極力長期に渡って利用することを目指して、すでに補修等を実施しており、今後とも、適切な点検・改善等の実施により、利用を継続する。

○筑波地区

団地	事業手法	事業手法の判定理由
小沢	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過している。 土砂災害警戒区域（急傾斜地）である。 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
漆所	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過している。 市有地であるが、規模が小さい。 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
北条	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過している。 浸水想定区域である。 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。
小田	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過している。 借地である。 規模が小さい。 前計画で用途廃止と位置付け、現在募集を停止している。 文化財が埋蔵されているため、建替えが困難である。
小田第二	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過している。 借地である。 規模が小さい。 入居者が高齢者層中心であり、今後の入居率低下が見込まれる。 既に耐用年限と同程度が経過しているが、R2年に改修を実施しているため、当面は継続した使用が可能である。
北条日向	建替え	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限と同程度が経過しているが、H24、R1、R2年に改修を実施しているため、当面は継続した利用が可能である。 敷地の一部が土砂災害警戒区域（急傾斜地）に指定されているが、指定区域を避けても用地が確保できる。※ 筑波地区の他団地に比べ周辺に各生活利便施設が立地し、利便性に優れている。

※北条日向団地の土砂災害警戒区域について

当団地には、土砂災害警戒区域（急傾斜地）が存在します。しかし、図に示す通り、約8,000㎡の団地敷地のごく一部に限られています。

筑波地区は、小沢団地が土砂災害警戒区域、北条団地が浸水想定区域に立地し、また、小沢団地、漆所団地以外は借地を使用しているため、これらの団地は継続管理に適していません。

また、各団地の敷地面積は小沢団地がおおよそ4,000㎡である以外は、2,000～3,000㎡程度しかなく、筑波地区全体の住宅セーフティネットとして十分な戸数を確保することが難しい状況です。

加えて、北条日向団地は旧筑波町の中心地区に立地しているため、周辺に生活利便施設が充実しており、他の団地に比べて利便性に優れています。

上記の理由から、北条日向団地を継続管理とします。土砂災害対策として、警戒区域の範囲は駐車場等とし、警戒区域範囲外に居住棟を建替えることにより必要な戸数を確保します。



ここまでの判定を踏まえ、各団地の事業手法と供給戸数を、本計画の計画期間内「～2030年」と長期的な管理の見通し「2031～2050年」について設定します。

地区	団地	～2030年		2031～2050年		
		事業手法	供給戸数	事業手法	供給戸数	
谷田部	西町第二	用途廃止	0	—	—	(417)
	谷城	用途廃止	0	新築	(40)	
	駒形 (1, 2号棟)	改善	56	改善	56	
	駒形 (3～5号棟)	改善	36	改善	36	
	ひがし谷田川	改善	160	改善	160	
	台町	改善	16	改善	16	
	要害	改善	89	改善	89	
	西町(跡地)	—	—	新築	(20)	
大穂	大曾根	改善	15	改善	15	87
	要	用途廃止	0	—	—	
	大砂	改善	12	改善	12	
	戸ノ山	改善	60	改善	60	
桜	吾妻	建替え	(87)	改善	(87)	(141)
	金田	改善	54	改善	54	
豊里	東山	用途廃止	0	—	—	30
	清水台	改善	30	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	用途廃止	0	
	北条日向	維持管理	46	建替え	(46)	
戸数 計		(684)		(721)		
供給目標戸数		684		707		

※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。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

判定した事業手法に沿い、各団地、住棟ごとに必要となる実施事業を選択します。概算事業費は過去の工事实績、平成31年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）などを用いて、以下のように設定します。また、実施時期については、改定指針に記載されている修繕周期および耐用年限を基準とし、事業費平準化の観点から実施時期を調整します。

事業手法	実施工事	税抜き単価 (円/戸)	実施時期（経過年数）
改善（長寿命化）	外壁・屋上（アスファルトシングル葺き替え）	265万625円	18年周期
	外壁・屋上（シート防水交換）	190万7,173円	18年周期
	外壁・屋上（塗装）	216万8,981円	18年周期
	バルコニー手摺	49万5,260円	
	排水管改修	60万679円	
改善（居住性）	ユニットバス化・3点給湯	190万7,442円	
用途廃止 / 建て替え	除却（木造）	75万8,500円	30年（すでに超えている場合はR3）
	除却（簡耐）	119万1,050円	45年（すでに超えている場合はR3）
	除却（RC）	217万8,818円	70年（すでに超えている場合はR3）
	新築（中層耐火片廊下型の場合）	1,577万円	除却の年、もしくは2031年（R13）

各団地の実施事業および概算事業費は以下の通りです。

事業費の試算

地区	団地	～2030年		2031～2050年	
		実施事業	概算事業費 (万円)	実施事業	概算事業費 (万円)
谷田部	西町第二	除却（簡耐）	1,905	—	—
	谷城	除却（簡耐）	4,764	新築	63,080
	駒形（1, 2号棟）	排水管改修	3,364	外壁・屋上（シート）	10,680
	駒形（3～5号棟）	外壁・屋上（アスファルトシングル）	9,542	外壁・屋上（アスファルトシングル）	9,542
	ひがし谷田川（1, 2号棟）	外壁・屋上（シート）、 排水管改修	16,050	外壁・屋上（シート）	12,205
	ひがし谷田川（3～5号棟）	浴室・3点給湯、 外壁・屋上（シート）、 排水管改修	42,386	外壁・屋上（シート）	18,308
	台町	浴室・3点給湯	3,051	外壁・屋上（塗装）	3,470
	要害	外壁・屋上（アスファルトシングル）	23,590	外壁・屋上（アスファルトシングル）	23,590
	西町（跡地）	—	—	新築	31,540
大穂	大曾根	外壁・屋上（アスファルトシングル）	3,975	外壁・屋上（アスファルトシングル）	3,975
	要	除却（簡耐）	1,786	—	—
	大砂	浴室・3点給湯	2,288	外壁・屋上（アスファルトシングル）	3,180
	戸ノ山	浴室・3点給湯	11,444	外壁・屋上（アスファルトシングル）	15,903
桜	吾妻	除却（RC） 新築	148,692	外壁・屋上	23,060
	金田	浴室・3点給湯、 排水管改修	13,544	外壁・屋上（シート）	10,298
豊里	東山	除却（簡耐）	4,883	—	—
	清水台	外壁・屋上（アスファルトシングル）、 バルコニー手摺	9,437	外壁・屋上（アスファルトシングル）	7,951
筑波	小沢	除却（木造）	530	—	—
	漆所	除却（簡耐）	2,739	—	—
	北条	除却（簡耐）	2,501	—	—
	小田	除却（簡耐）	2,024	—	—
	小田第二	—	—	除却（簡耐）	2,739
	北条日向	—	—	除却（簡耐） 新築	78,020

各団地の事業実施時期は、耐用年限を過ぎている住宅が多いことから、計画期間初期に集中しており、平準化していく必要があります。

各団地の調整前の事業実施時期および調整後の実施時期を下に整理します。事業の調整は、以下の方針で実施しました。

事業実施時期の調整（事業費平準化）の考え方

- 一用途廃止は戸数の大幅な減少となるため、建築年の古い団地から段階的に実施。建替えを行う団地は極力建替え直前まで存続。
- 一建替え・新築は除却を含め、2年を事業期間と設定。多額のコストがかかるため、他の建替え・新築事業とは重ならないように設定。
- 一計画修繕・改善は前回工事の記録があるものについては、周期を極力守るように設定。前回工事の記録がないものは、建替え・新築事業となるべく重ならないように設定。

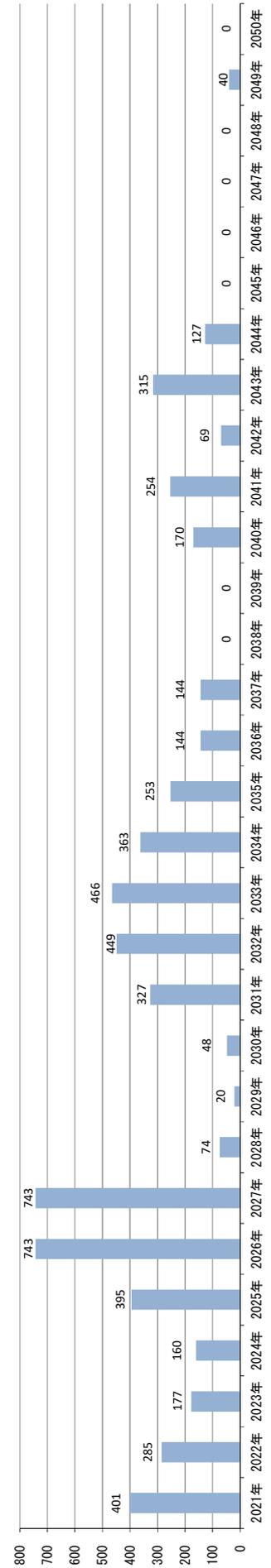
事業実施時期の検討

地区	団地	～2030年			2031～2050年		
		実施事業	調整前	調整後	実施事業	調整前	調整後
谷田部	西町第二	除却（簡耐）	2021	2025	—		
	谷城	除却（簡耐）	2021	2030	新築	2031	2031
	駒形（1, 2号棟）	排水管改修	2021	2022	外壁・屋上（シート）	2032	2032
	駒形（3～5号棟）	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2021	2021	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2039	2042
	ひがし谷田川（1, 2号棟）	外壁・屋上（シート）、排水管改修	2021	2021, 2023	外壁・屋上（シート）	2039～2041	2040
	ひがし谷田川（3～5号棟）	浴室・3点給湯、外壁・屋上（シート）、排水管改修	2021	2021, 2023	～ 外壁・屋上（シート）	2039～2041	2041
	台町	浴室・3点給湯	2021	2023	外壁・屋上（塗装）	2034	2035
	要害	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2021	2025	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2039～2041	2043
	西町（跡地）	—	—	—	新築	2031	2036-2037
大穂	大曾根	—（2009年整備）	—	—	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2027, 2045	2031, 2049
	要	除却（簡耐）	2021	2025	—		
	大砂	浴室・3点給湯	2021	2022	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2034	2035
	戸ノ山	浴室・3点給湯	2021	2024	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2034～2038	2035
桜	吾妻	除却（RC）、新築	随時	2026-2027	外壁・屋上	2039～2049	2044
	金田	浴室・3点給湯、排水管改修	2021	2022, 2024	～ 外壁・屋上（シート）	2033	2033
豊里	東山	除却（簡耐）	2021	2028	—	—	—
	清水台	外壁・屋上（アスファルトシングル）、バルコニー手摺	2021	2025	外壁・屋上（アスファルトシングル）	2039	2044
筑波	小沢	除却（木造）	2021	2023	—	—	—
	漆所	除却（簡耐）	2021	2025	—	—	—
	北条	除却（簡耐）	2021	2028	—	—	—
	小田	除却（簡耐）	2021	2029	—	—	—
	小田第二	—（2020年工事済）	—	—	除却（簡耐）	2031	2035
	北条日向	—（2012, 2019, 2020年工事済）	—	—	除却（簡耐）、新築	2031	2033-2034

③長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期・事業費

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
西町第二団地					用途廃止																									
谷城団地										用途廃止	新築	改善																		
駒形団地(1-2号棟)		改善																				改善								
駒形団地(3-5号棟)	改善																													
ひがし谷田川団地(1-2号棟)	改善		改善																		改善									
ひがし谷田川団地(3-5号棟)	改善	改善	改善																		改善									
台町団地															改善															
要害住宅							改善																改善							
西町団地(跡地)																														
大曾根住宅											改善																			改善
要住宅																														
大砂住宅		改善																												
戸ノ山団地				改善																										
吾妻住宅																														
金田住宅		改善	改善	改善								改善											改善							
東山住宅																														
清水台住宅																														
小沢団地																														
漆所団地																														
北条団地																														
小田団地																														
小田第二団地																														
北条日向団地																														
事業費(百万円)	401	285	177	160	395	743	743	74	20	48	327	449	466	363	253	144	144	0	170	254	69	315	127	0	0	0	0	40	0	



④計画期間における事業手法の決定

計画期間（今後 10 年間）における事業手法は以下の通りとなります。

今後 10 年間における各団地・住棟の事業手法（再掲）

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	大曾根	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。

3. LCC およびその縮減効果の算出における設定条件

国土交通省国土技術政策総合研究所が開発した「LCC 算定プログラム」を使用します。設定条件は下表に示すとおりです。

LCC 算定における設定条件

	入力項目		入力内容	
			改善事業の場合	建替事業の場合
建設費	方法① 推定再建築 費※ ² を自 動選択	建設年度	現存建物の建設年度	評価時点(建設予定時点)
		建物モデル (選択)	現存建物の建物モデル (中層階段室)	建替え後の想定建物モデル (中層片廊下)
	方法② 建設費	木造の清水台については推定再建築費を棟ごとに平均して直接入力	—	
修繕費※ ¹	— (建設年度別・建物モデル別の修繕費乗率※ ³ が自動選択)	—	—	
改善費※ ¹	実施する改善項目、 実施時期、改善単価	実施予定の改善項目、実施予定時期、および実施の際の見込み額		
除却費※ ¹	除却単価	除却の際の見込み額		
評価期間 (改善前)	非改善時に見込まれる供 用年数	耐火建物 50 年 木造の清水台については 30 年	—	
評価期間 (改善後)	供用予定年数	耐火建物 70 年 木造の清水台については 50 年	耐火建物 70 年	

※1 将来にかかる費用（改善費、将来部分の修繕費、除却費）はすべて現在価値化されます。

※2 対象地区（東北/関東/北陸/中部/近畿/中国/四国/九州）における建設年代・モデル住棟別の一般的な建設費に、施行規則 23 条の率を乗じたもの。公営住宅の家賃算定にも使用。

※3 経過年毎の修繕費乗率を建設費に掛けることで、概算の修繕費を算出します。

改善費、および除却費は、過去の工事实績、平成 31 年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）などを用いて、以下のように設定します。

LCC 算定における改善費および除却費の設定

事業手法	実施工事	税抜き単価（円/戸）
改善費（長寿命化）	外壁・屋上（アスファルトシングル葺き替え）	265 万 625 円
	外壁・屋上（シート防水交換）	190 万 7,173 円
	バルコニー手摺	49 万 5,260 円
	排水管改修	60 万 679 円
除却費	除却（木造）	75 万 8,500 円
	除却（RC）	217 万 8,818 円

第2次つくば市市営住宅長寿命化計画
2021年3月策定

発行：つくば市
編集：建設部住宅政策課

