

つくばみらい市公営住宅等長寿命化計画(案) 概要版

1) 背景と目的

本市に所在する公営住宅は令和5年4月現在、5住宅74戸です。建設から30～50年経ち、老朽化が進行しています。従来の対症的な事後保全から予防保全的考え方に基づく管理へ転換し、管理費の適正な縮減を図るため、平成26年に公営住宅等長寿命化計画を前回計画へ改定しました。

前回計画改定後、社会経済情勢の変化と併せて、みらい平駅を中心とする沿線開発が進むなど、本市を取り巻く事情にも変化が生じています。現状を踏まえた公営住宅の需要と効率的な改善策を検討し、予防保全的考え方に基づく管理や改善の推進と費用の適正な縮減が本計画への改定目的です。

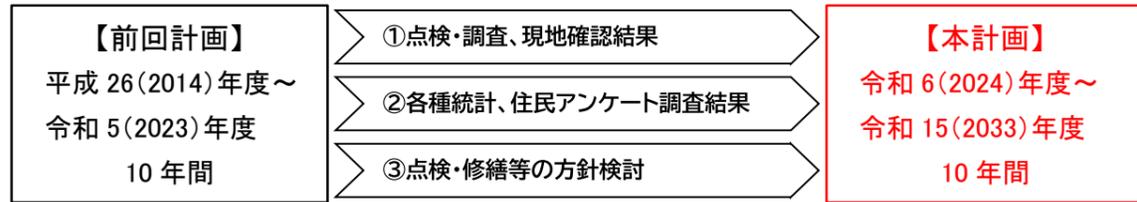


図 前回計画から本計画への改定イメージ

2) 計画対象

表 本市に所在する公営住宅 ※令和5年4月1日現在、表示は建設年度順

本市に所在する公営住宅等を本計画の対象とします。このうち、木造住宅は前回計画で用途廃止の方針が決定しています。

右表に示す公営住宅のほか、子育て応援住宅（管理戸数57戸）が令和6年12月完成予定です。

住宅名	構造	建設年度	管理戸数
秋葉山	木造	昭和42年(築56年)	4
新山	木造	昭和43年(築55年)	10
愛宕	木造	昭和44年(築54年)	6
古川1～3号棟	RC造(鉄筋コンクリート)	平成2～3年(築33～32年)	30
秋葉山1～4号	RC造(鉄筋コンクリート)	平成3～5年(築32～30年)	24
合計管理戸数			74

3) 公営住宅の現況調査とアンケート調査 (詳細は計画書第4・5章に記述)

◇現況調査



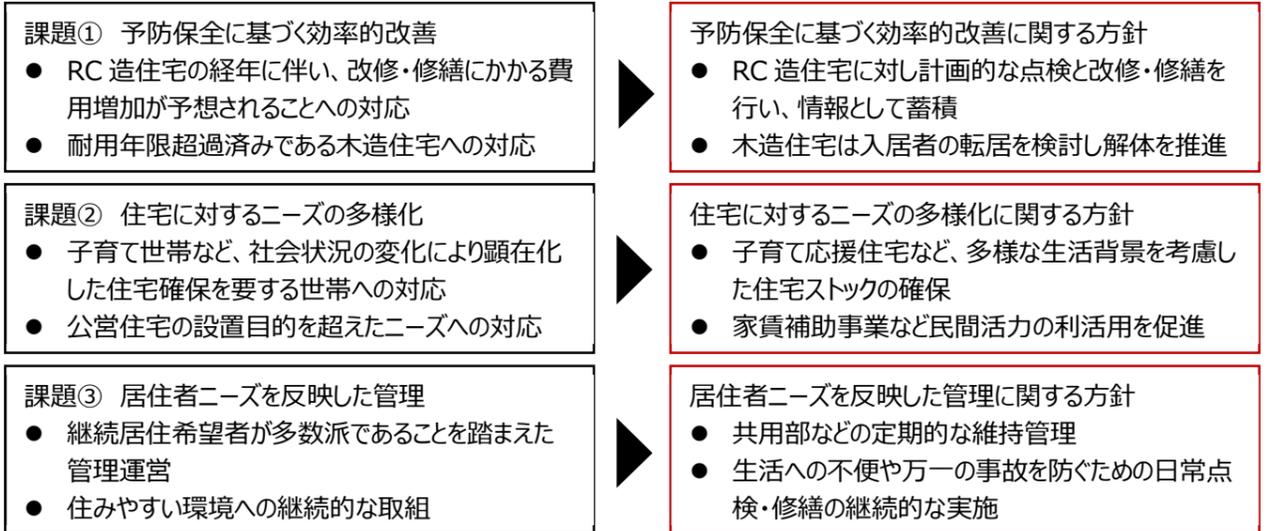
◇公営住宅等の適正な供給に関するアンケート調査

調査対象区分	対象者数	回答者数	回収率
ア.本市市民	1,500	466	31.1%
イ.公営住宅(RC造)居住者	50	16	32.0%
ウ.公営住宅(木造)居住者	18	10	55.6%
エ.民間賃貸住宅家賃補助令和4年度利用者	19	6	31.6%

- 外壁目地シール材劣化(①)に伴い、建物の躯体内部に水が浸みやすく強度への影響が懸念される
- 鉄筋の露出(②)や黒ずみの発生(③)など、外壁全体が老朽化
- 外壁沿いにある排水管のサビ発生(④)や塗装剥がれ箇所が散見される

- 回答者(ア～エ)の6割近くが住宅施策の継続・拡充を希望
- RC造住宅に居住する回答者(イ)の約7割が継続居住を希望
- RC造住宅に居住する回答者(イ)の半数以上が必要な改善として、外壁の塗装・改修およびバリアフリー化を要望
- 民間賃貸住宅家賃補助の利用者(エ)は、現在の住居に住み続けながら家賃の補助を受けられる点を評価

4) 長寿命化に関する基本方針 (詳細は計画書第6章に記述)



5) 将来必要とする住宅ストック供給量 (詳細は計画書第7章1項に記述)

国勢調査等をもとに、令和7年度～令和27年度の公営住宅等に対する需要見通しと住宅ストック供給量を推計しました。

表 需要見通しと住宅ストック供給量推計結果(R7→R27) ※充足率は供給に対する需要の割合(1.00以上が充足)

公営住宅等に対する需要対象と位置づける世帯	需要(世帯)	供給(世帯)	充足率	評価
著しい困窮年収水準未満(低額所得者)世帯	447→482	428→433	0.96→0.90	ほぼ充足～若干不足
住宅確保要配慮者全体(上記世帯に高齢者・障がい者・子育て世帯を加えた世帯)	867→942	819→832	0.94→0.88	若干不足

住宅ストックが中長期的に若干不足の状況にあることから、空き住戸の利活用や民間賃貸住宅家賃補助事業の拡充をはじめとする民間による住宅ストックの活用など総合的な視点に基づく住宅施策が引き続き求められます。

6) 事業手法の検討・改善事業の実施方針 (詳細は計画書第7章2～8項、8～10章に記述)

パターン	改善事業手法	中長期的なLCC概算額 (単位:千円/年・戸) ※1
1	継続管理後、建替	818
2	継続管理後、建替(PFI手法)	799 (▲19) ※2
3	継続管理後、民間賃貸活用	582 (▲236)
4	複数回の改修で継続管理	625 (▲193)

↓ 共通する本計画期間(今後10年間)における事業

外壁塗装・改修	古川各棟(R7～R9)・秋葉山各棟(R9～R11)
受水槽交換	秋葉山1号棟(R6)・秋葉山4号棟(R7)
木造住宅解体	空き住戸が発生した段階で随時実施の方針

図表 コスト検討に基づく事業選定

- ※1 中長期的な期間は公営住宅等長寿命化計画策定指針に示される30年程度を想定
- ※2 表カコ内はパターン1に対する縮減額
- ※パターン1～3は既存公営住宅(RC造)の使用期間を50年間と想定したLCC検討
- ※パターン4は既存公営住宅(RC造)の使用期間を70年間と想定したLCC検討

本計画では、既存公営住宅の現況調査の劣化状況やアンケートによる住民意向、将来住宅ストック供給量の推計による充足率の結果、中長期的な維持管理総コスト(LCC)などを踏まえ総合的に検討した結果、RC造の古川・秋葉山住宅は継続管理になりました。

本計画期間における事業は、「外壁塗装・改修」等を中心に実施します。

なお、左表にあるコスト検討に基づく事業選定の結果を踏まえ次回の計画改定では、居住実態や本市を取り巻く社会的状況を踏まえ、民間賃貸住宅の活用など適切な手法を選定し、より適切かつ効果的な管理・運営を実現していきます。