

つくばみらい市公営住宅等長寿命化計画

令和6(2024)年3月改定

つくばみらい市

目次

第1章 背景と目的	1
1 計画改定の背景.....	1
2 計画改定の目的.....	1
3 計画対象.....	2
4 計画期間.....	3
第2章 本市の住宅事情	4
1 人口・世帯数等.....	4
(1) 人口・世帯数の推移.....	4
(2) 年齢別人口の推移.....	4
(3) 年齢別人口構成.....	5
(4) 今後の人口見通し.....	6
(5) 世帯あたり人員.....	6
2 住宅事情.....	7
(1) 新設住宅着工戸数.....	7
(2) 新設住宅着工割合.....	7
(3) 居住面積.....	9
(4) 公営住宅等の管理戸数比率.....	10
(5) 年収300万円未満の世帯数比率.....	10
第3章 本市公営住宅の状況	11
1 概要.....	11
2 入居世帯の状況.....	13
(1) 各住宅の入居状況.....	13
(2) 世帯主年齢.....	14
(3) 収入超過世帯.....	14
3 工事及び修繕の実施状況.....	15
(1) 工事実施状況.....	15
(2) 修繕実施の状況.....	17
第4章 現地調査結果	19
1 調査実施の概要.....	19
(1) 目的.....	19
(2) 調査日.....	19
(3) 調査対象.....	19
(4) 調査方法.....	19
(5) 調査内容.....	19
2 調査結果の整理.....	20

(1) 各住宅に対する所見等	20
(2) 各住宅の状況	23
(3) 今後の利用に必要な改善事項	27
第5章 公営住宅等の適切な供給に関するアンケート調査	28
1 調査実施の概要	28
(1) 目的	28
(2) 調査期間	28
(3) 調査方法	28
(4) 調査対象	28
(5) 調査項目	28
2 調査結果の概要	29
第6章 長寿命化に関する基本方針	30
1 法律及び上位・関連計画の整理	30
(1) 法律	30
(2) 国及び県の計画・指針	30
(3) 本市における上位・関連計画	32
2 本市公営住宅に関する課題の整理	33
(1) 予防保全の考え方に基づく効率的改善	33
(2) 住宅に対するニーズの多様化	33
(3) 居住者ニーズを反映した管理	33
3 長寿命化に関する基本方針	34
(1) 予防保全の考え方に基づく効率的改善に関する方針	34
(2) 住宅に対するニーズの多様化に関する方針	34
(3) 居住者ニーズを反映した管理に関する方針	34
第7章 事業手法の検討	36
1 将来必要とする住宅ストック供給量	36
(1) 将来世帯数の推計	36
(2) 住宅確保要配慮者世帯数の推計	37
(3) 住宅ストック供給量	39
(4) 充足率の算出	40
2 事業手法の選定フロー	42
3 1次判定(選定フロー②)	43
(1) 社会的特性を踏まえた管理方針	43
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	45
(3) 1次判定結果	47
4 2次判定(選定フロー③)	48
(1) 策定指針における考え方	48

(2) 本市における2次判定	48
5 3次判定(選定フロー④)	49
(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	49
(2) 改善事業費の概算及び事業実施時期の調整検討	49
6 改善事業について	50
(1) 「全面的改善」の判定	50
(2) 「個別改善」の判定	50
7 ライフサイクルコスト(LCC)概算	51
(1) LCC 算出方法	51
(2) 各種条件の設定	52
(3) LCC 算出例	53
(4) LCC 算出パターンの設定	54
(5) LCC 概算対象期間	55
(6) LCC 概算結果	56
8 計画期間における事業手法	59
(1) 住棟単位の判定及び中長期的な管理見通し	59
(2) 公営住宅ストックの事業手法別戸数	59
第8章 事業の実施方針	60
1 改善事業の実施について	60
(1) 実施方針	60
(2) 事業スケジュール	60
2 改善事業以外の実施について	61
3 点検の実施方針	61
(1) 定期点検の実施方針	61
(2) 日常点検の実施方針	61
4 計画修繕の実施方針	62
(1) 計画修繕の内容と修繕周期にかかる目標設定の考え方	62
(2) 計画修繕の項目及び修繕周期	63
第9章 維持管理に関する方針	65
1 維持管理の基本方針	65
2 メンテナンスサイクルの構築	65
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理	65
(2) 点検結果等に基づく修繕の実施	65
(3) 修繕履歴等のデータベース化	65
第10章 計画の実現に向けて	66
1 計画推進のための体制	66
2 他の住宅施策との連携	66

3 <u>計画の見直し及びフォローアップ</u>	66
第11章 (資料) <u>公営住宅等の適切な供給に関するアンケート調査回答</u>	67
1 <u>調査対象者自身のことについて</u>	68
2 <u>本市の住宅施策について</u>	84
3 <u>今後の居留意向について(RC造住宅)</u>	91
4 <u>今後の居留意向について(木造住宅)</u>	96
5 <u>民間賃貸住宅家賃補助事業について</u>	99
6 <u>その他</u>	100

第1章 背景と目的

1 計画改定の背景

つくばみらい市(以下、本市)は茨城県の南西部に位置しています。平成 18(2006)年 3 月、伊奈町と谷和原村が合併して誕生しました。東京都心から 40km 圏に位置し、常磐自動車道や首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスといった交通アクセスを備えています。市域の面積は 79.16km²(東西約 10km、南北約 12km)、市内の地形は主に鬼怒川と小貝川によって形成された低地及び台地からなり、市域内の標高は約 5～24m です。

本市が管理する公営住宅は令和 5(2023)年 4 月現在、5 住宅 74 戸存在します。建設時期は昭和 40 年代から平成初期で建設後 30～50 年程度が経過し、全体的に建物や設備等の老朽化が進行しています。従来の対症療法型の事後保全的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図り、管理費を適正に縮減することを目的に、本市は平成 26(2014)年度から令和 5(2023)年度の 10 年間に計画期間として公営住宅等長寿命化計画の前回改定を行いました。

前回改定以降の 10 年間で、社会経済情勢は大きく変化しました。首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス開通により首都圏への通勤利便性が向上したことに伴うみらい平地区の開発進展など、本市を取り巻く事情にも変化が生じています。これらの点を踏まえ、中長期的な視点のもとに現在及び今後を考慮した計画の改定が必要となっています。

2 計画改定の目的

今回の計画改定では、平成 28(2016)年 8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局発行)に基づき前回計画を改定します。併せて、本市における住宅事情や社会を取り巻く事情の変化等をもとに、公営住宅の将来的な需要見通しを踏まえた効率的・効果的な改善及び点検・修繕等の方針を検討します。上記事項の反映を通じ、予防保全的な管理や改善を推進し、管理費の適正な縮減を図ることを目的とします(以下、今回改定後の公営住宅等長寿命化計画を「本計画」と呼びます)。前回計画から本計画への改定イメージを図 1-1 に示します。

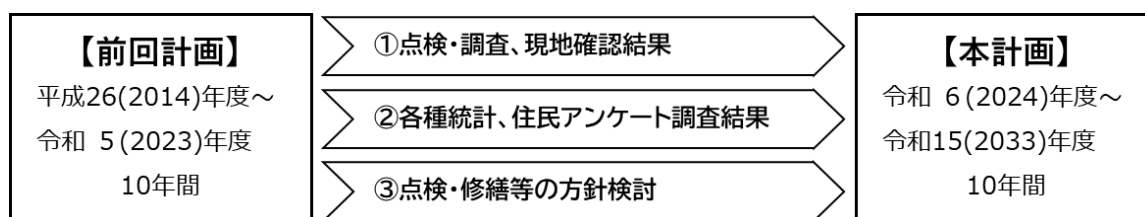


図 1-1 前回計画から本計画への改定イメージ

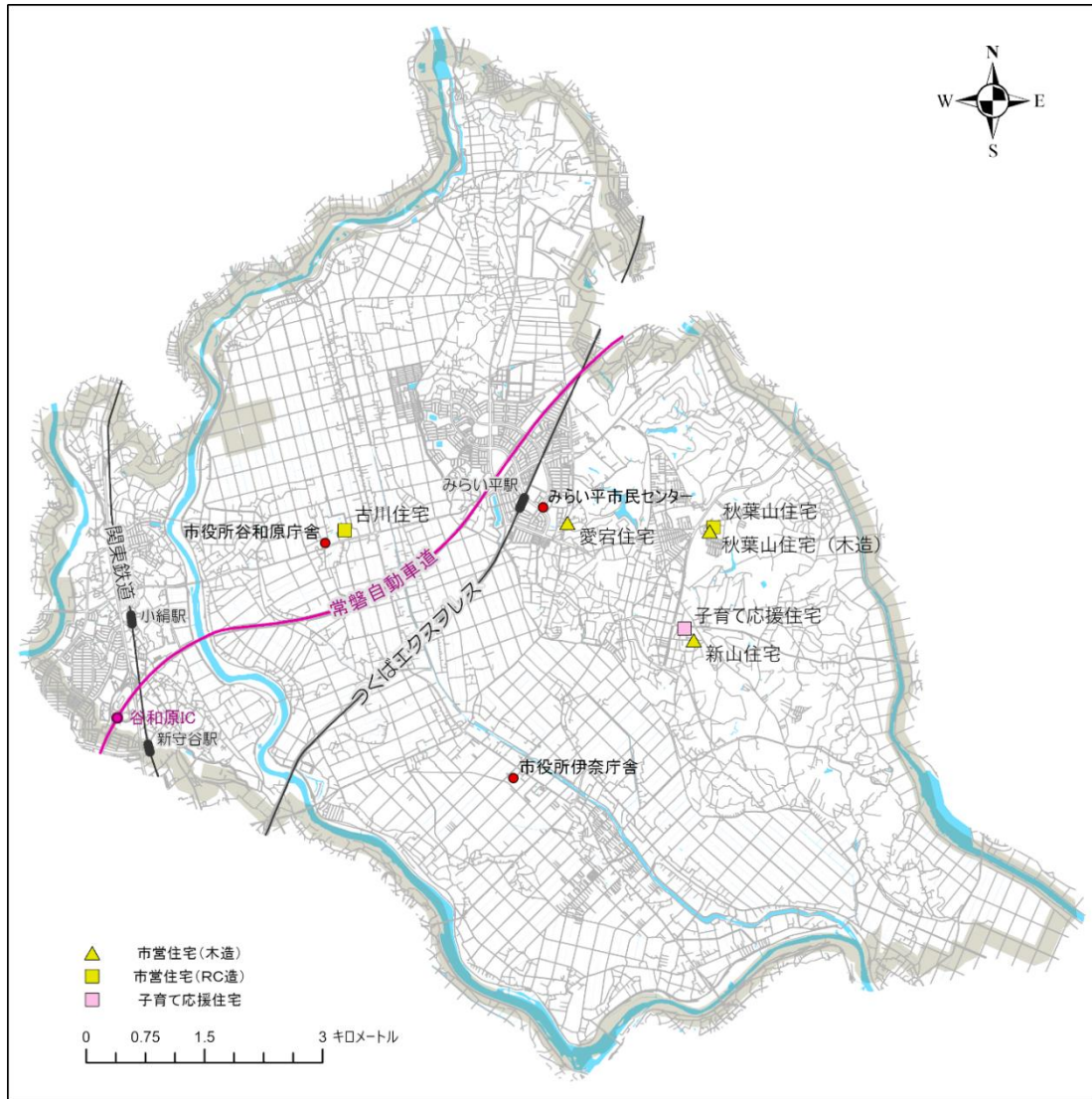
3 計画対象

本市に所在する公営住宅等が本計画の対象です。一覧を表 1-1、位置を図 1-2 に示します。

表 1-1 つくばみらい市に所在する公営住宅等の一覧

住宅名	所在地	建設年度(期間)	備考
秋葉山(木造)	狸穴1054	昭和42年	用途廃止予定
新山(木造)	板橋3023-6	昭和43年	用途廃止予定
愛宕(木造)	小張3132-2	昭和44年	用途廃止予定
古川(鉄筋3階)	古川958-3	1期工事:平成元~2年 2期工事:平成2~3年	1期工事:1号棟 2期工事:2・3号棟
秋葉山(鉄筋3階)	狸穴1072-4	1期工事:平成2~3年 2期工事:平成5年	1期工事:1・2号棟 2期工事:3・4号棟
子育て応援住宅	板橋3023-23	建設中(令和6年12月完成予定)	地域優良賃貸住宅 詳細は本書p.39に記述

※住宅名の表示は建設年度順、以下の図表においても同様
出典:つくばみらい市資料



※子育て応援住宅(地域優良賃貸住宅)は令和6(2024)年12月完成予定

図 1-2 つくばみらい市に所在する公営住宅等の位置

4 計画期間

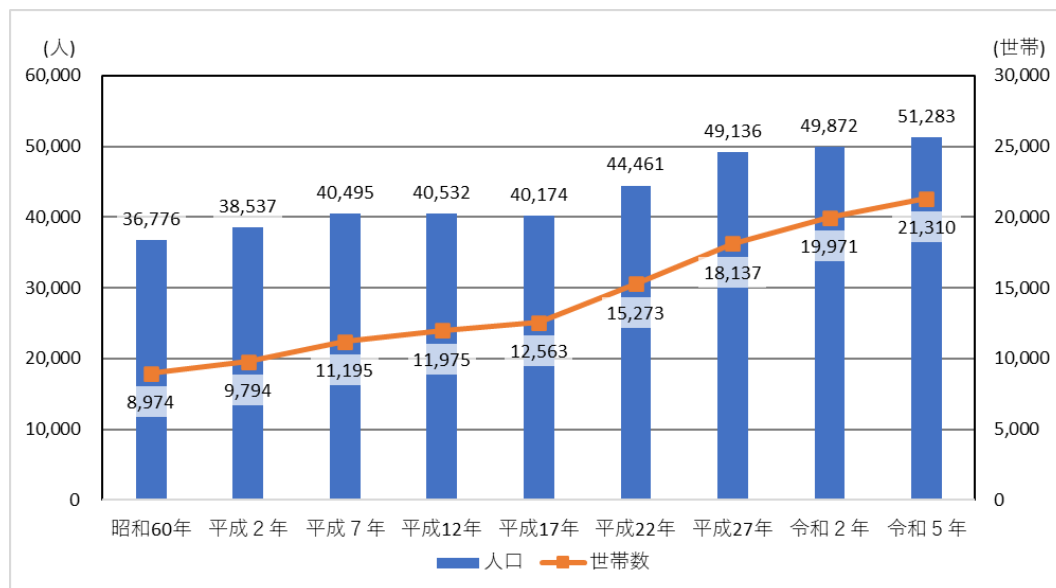
本計画は、令和6(2024)年度～令和15(2033)年度の10年間を計画期間とします。

第2章 本市の住宅事情

1 人口・世帯数等

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口・世帯数の推移を図 2-1 に示します。平成 7(1995)年から平成 17(2005)年にかけて人口増加傾向は落ち着きつつありましたが、平成 17(2005)年の首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスの開通及びそれに伴うみらい平駅周辺開発により転入者が増え、再び人口増加傾向が強まっています。令和 5(2023)年 9 月 1 日常住人口¹は 51,283 人、世帯数は 21,310 世帯です。



出典：昭和 60 年～令和 2 年国勢調査、令和 5 年は 9 月 1 日時点常住人口

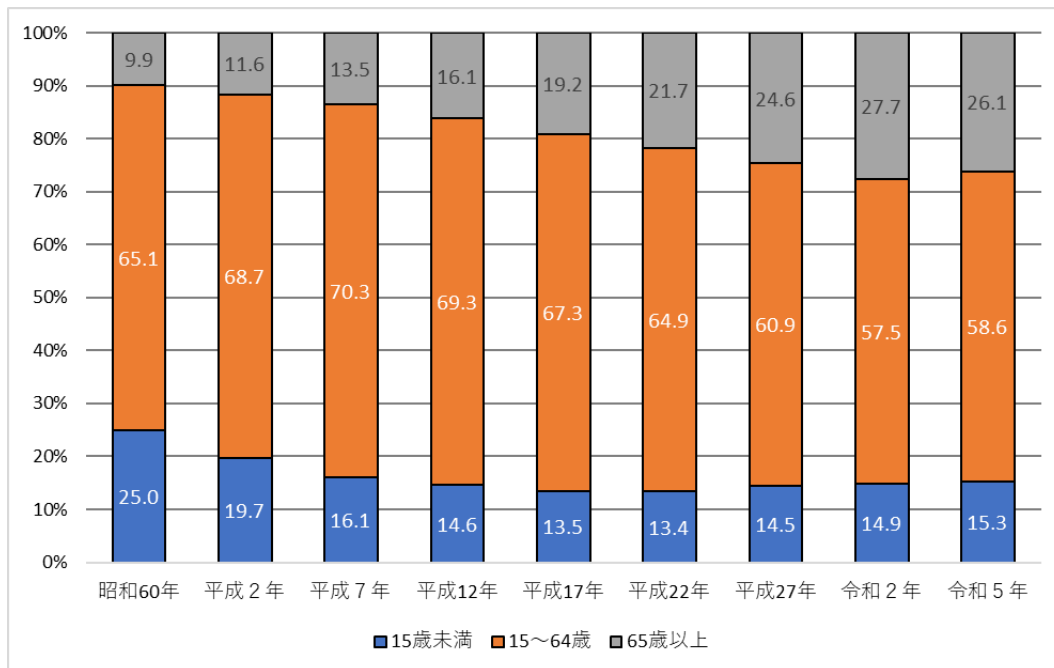
図 2-1 つくばみらい市 人口・世帯数の推移

(2) 年齢別人口の推移

年齢 3 区分²別人口比の推移を次ページ図 2-2 に示します。全国的にみられる少子化と寿命の延伸に伴う高齢化の傾向は本市でも同様にみられ、65 歳以上の高齢者の割合が年々増加する傾向にあります。平成 12(2000)年に 65 歳以上の人口比が 15 歳未満の人口比を上回りました。令和 5(2023)年時点では 65 歳以上の人口比が 26.1%です。

¹ 直近の国勢調査人口(調査時に 3 ヶ月以上当該住居に住んでいるか、住むことになっている者)及び世帯数を基準とし、以後毎月の住民基本台帳の移動状況により集計の更新を行う人口を指します。

² 人口を年齢別に集計する際の区分で、15 歳未満、15～64 歳、65 歳以上の 3 つに分けます。それぞれ年少人口、生産年齢人口、老年人口と呼ぶこともあります。

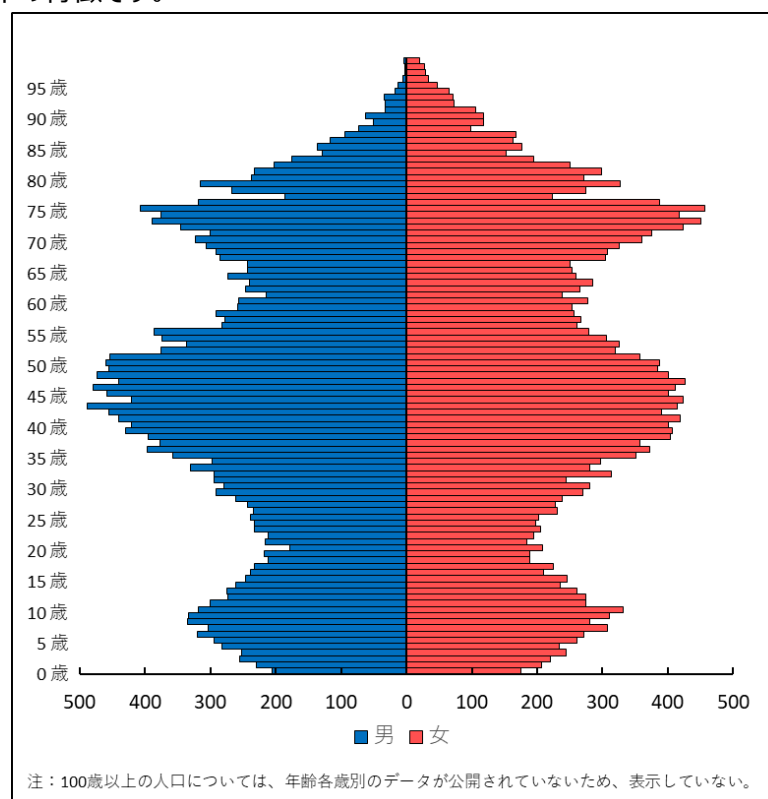


出典：昭和60年～令和2年国勢調査、令和5年は4月1日時点住民基本台帳における年齢別人口

図 2-2 つくばみらい市 年齢3区分別人口比の推移

(3) 年齢別人口構成

令和5(2023)年の男女別年齢別人口構成を図 2-3 に示します。70歳代前半とその子供世代にあたる40歳代が多いです。全国的に少子化が進む中、6～10歳が前後の年代と比べ多い傾向を示しているのが本市の特徴です。

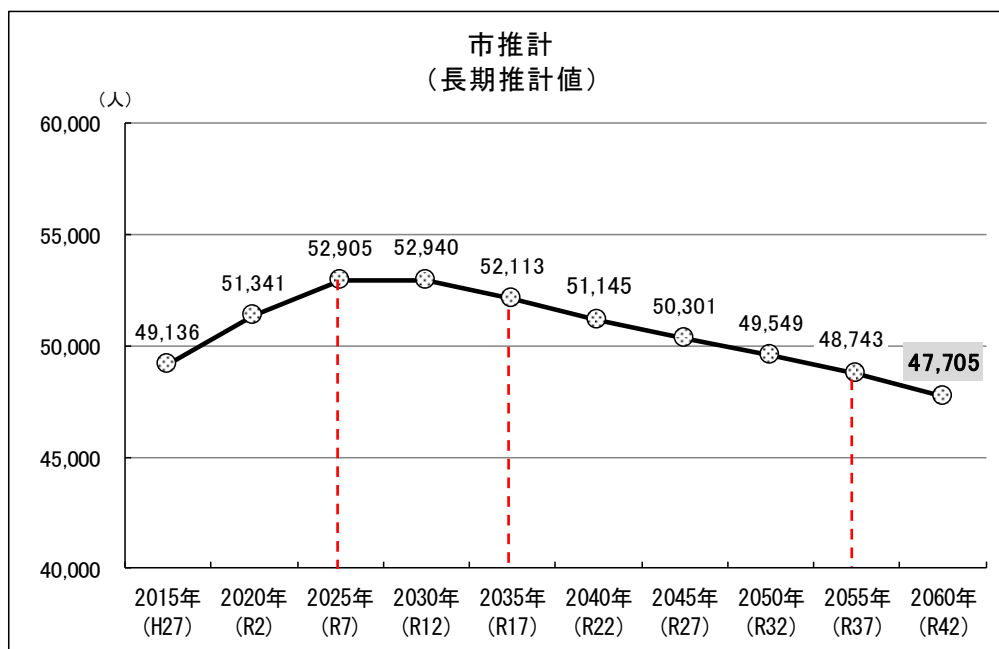


出典：令和5年4月1日時点住民基本台帳における年齢別人口

図 2-3 つくばみらい市 令和5年男女別年齢別人口構成

(4) 今後の人口見通し

「第2期つくばみらい市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」(令和2(2020)年3月策定)における本市の今後の人口推計を図2-4に示します。当推計において、本市の人口見通しは令和12(2030)年をピークとして緩やかな減少傾向を示しています。みらい平駅周辺への転入の動きが近年中には落ち着きをみせるとの見込みと、全国的に課題となっている少子・高齢化を考慮しています。

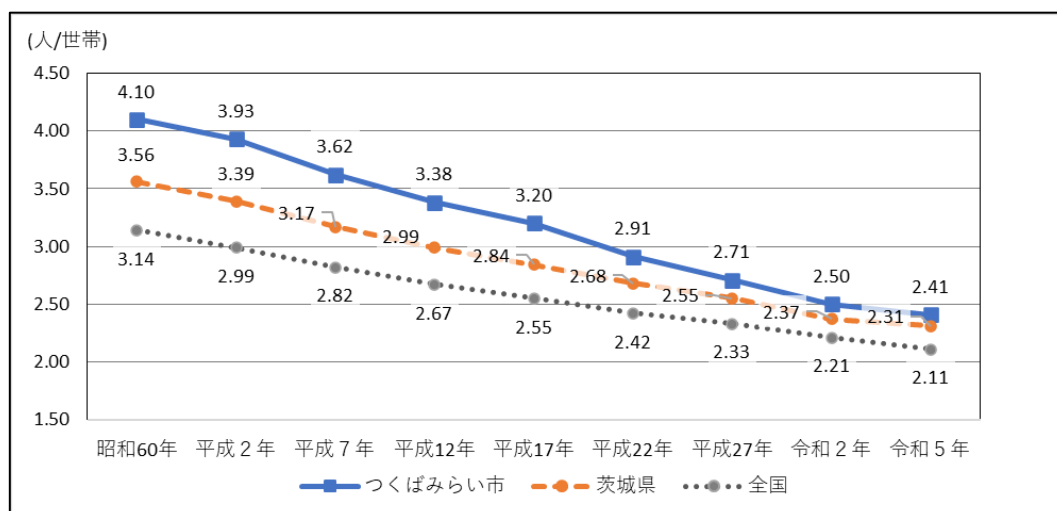


出典：第2期つくばみらい市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 P.30「総人口の将来見通し」

図2-4 つくばみらい市 今後の人口推計

(5) 世帯あたり人員

世帯あたり人員の推移を図2-5に示します。全国的に核家族化の進行に伴う世帯あたり人員の減少が進んでいます。本市も全国及び茨城県全体と同様の減少傾向を示し、令和5(2023)年は一世帯あたり2.41人です。



出典：昭和60年～令和2年国勢調査、令和5年は9月1日時点常住人口

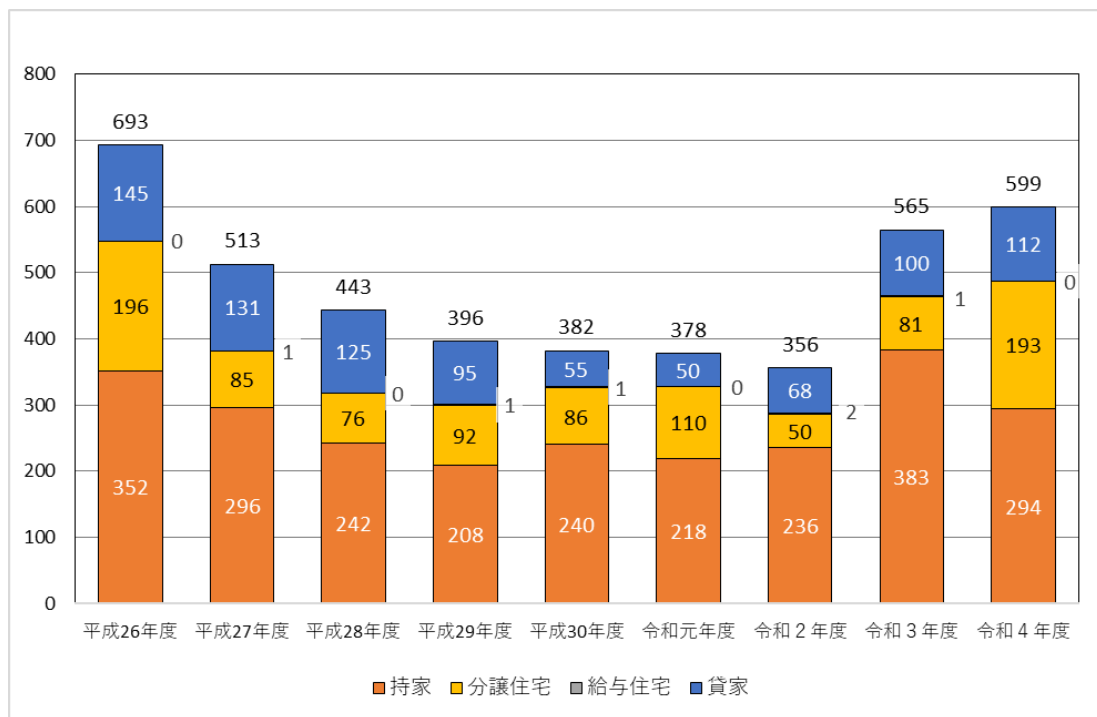
図2-5 つくばみらい市・茨城県・全国 世帯あたり人員の推移

2 住宅事情

(1) 新設住宅着工戸数

本市の新設住宅着工戸数を図 2-6 に示します。1 年あたりの新設住宅着工戸数は平成 26(2014)年度から令和 4(2022)年度の平均で 480 戸程度です。平成 26(2014)年度から令和 2(2020)年度にかけて減少傾向にありましたが、令和 3(2021)年度から増加に転じています。

住宅の所有関係別では「持家³」が最も多く、「分譲住宅⁴」、「貸家⁵」と続いています。「給与住宅⁶」は 1 年あたり 0 ～ 2 戸とごく僅かです。



出典：茨城県 住宅着工データ

図 2-6 つくばみらい市 新設住宅着工戸数

(2) 新設住宅着工割合

本市の新設住宅着工割合を次ページ図 2-7 に示します。平成 26(2014)年度から令和 3(2021)年度にかけては持家が全体の 50%以上を占めていました。ただし令和 4(2022)年度は持家が 49.1%で 50%を多少下回り、分譲住宅の割合が増加しています。

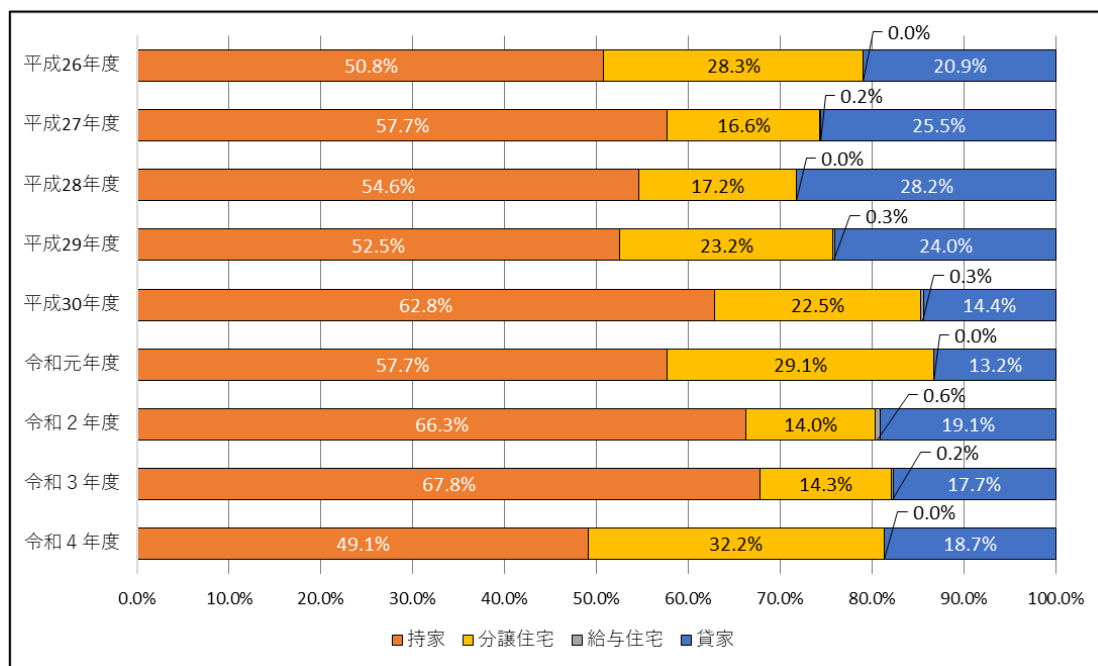
貸家の着工割合は年度により多少の上下がありますが、概ね全体の 20%程度で推移しています。

³ 持家とは建築主が自分で居住する目的で建築する住宅を指します。

⁴ 分譲住宅とは建て売りまたは分譲の目的で建築する住宅を指します。

⁵ 貸家とは建築主が賃貸する目的で建築する住宅を指します。

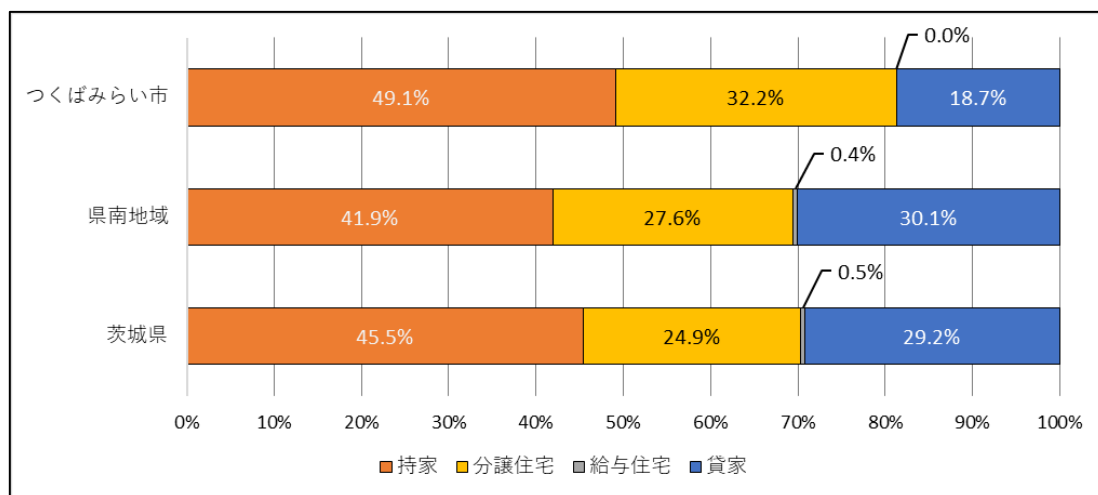
⁶ 給与住宅とは居住者の勤務先の会社、官公庁、団体等が所有する住宅を指します。



出典：茨城県 住宅着工データ

図 2-7 つくばみらい市 新設住宅着工割合

令和 4 (2022)年度における茨城県全体及び県南地域⁷との新設住宅着工割合比較を図 2-8 に示します。本市は持家及び分譲住宅の新設住宅着工割合が高い一方で、貸家の新設住宅着工割合は 18.7%と、茨城県全体(29.2%)、県南地域(30.1%)と比べて低いです。



出典：茨城県 住宅着工データ

図 2-8 つくばみらい市・県南地域・茨城県 新設住宅着工割合の比較

なお「平成 30 年住宅・土地統計調査」においても本市の持家比率は約 78%、借家比率は約 15%の値を示しており、本市における持家比率の高さと、その後の新設住宅着工も持家及び分譲住宅が中心となっている状況が示されています。

⁷ 茨城県内の地域区分です。石岡市、稲敷市、牛久市、かすみがうら市、つくば市、つくばみらい市、土浦市、取手市、守谷市、龍ヶ崎市、稲敷郡(阿見町、河内町、美浦村)、北相馬郡(利根町)から構成されます。

(3) 居住面積

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住生活基本法では「住生活基本計画(全国計画)」において、世帯人数に応じた健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(居住面積水準)を定めています。居住面積水準の区分とその意味を表 2-1 に、各居住面積水準における世帯人数別の住戸専用面積を表 2-2 に示します。

表 2-1 居住面積水準の区分とその意味

居住面積水準区分	意味	小区分	意味
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	都市居住型	都心とその周辺での共同住宅居住を想定
		一般型	郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)		

出典：住生活基本計画(全国計画)

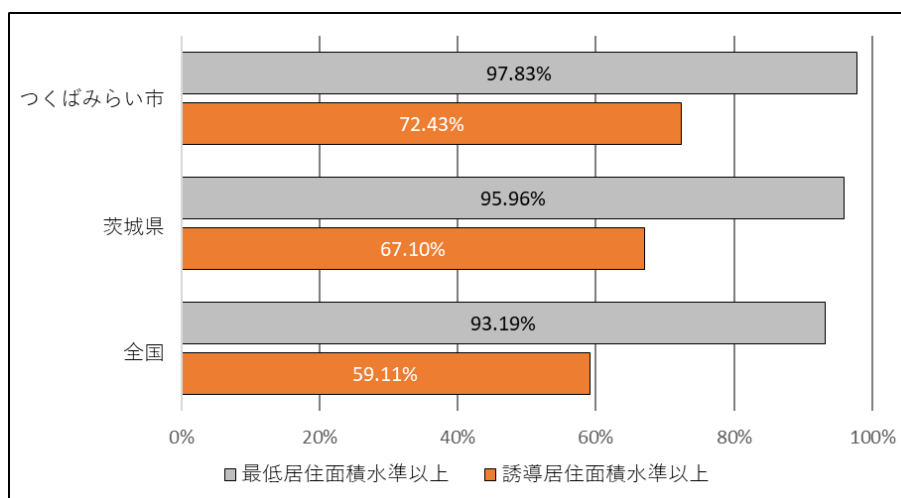
表 2-2 各居住面積水準における住戸専用面積

居住面積水準		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位：㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

※【】内は3～5歳児が1名いる場合の面積

出典：住生活基本計画(全国計画)

本市・茨城県・全国の世帯あたり居住面積の割合比較を図 2-9 に示します。誘導居住面積水準以上の世帯が 72.43%で茨城県(67.10%)・全国(59.11%)よりも多い状況です。この結果から本市は、健康で文化的な住生活の基礎条件を満たしやすい居住条件にあるといえます。



出典：平成 30 年 住宅・土地統計調査

図 2-9 つくばみらい市・茨城県・全国 世帯あたり居住面積の割合比較

(4) 公営住宅等の管理戸数比率

本市近隣自治体⁸・茨城県・全国における公営住宅等管理戸数及び世帯数に対する公営住宅等管理戸数の比率(以下、世帯数比率)を表 2-3 に示します。本市は住宅に対する多様なニーズに対応するため、公営住宅以外の住宅施策として令和 6 (2024)年 12 月完成予定の子育て応援住宅(57 戸、地域優良賃貸住宅)整備や、民間賃貸住宅家賃補助事業の整備を行なっています。

表 2-3 つくばみらい市近隣自治体の公営住宅等管理戸数

自治体名	人口	世帯数	世帯あたり 人数	公営住宅等 管理戸数	比率
つくばみらい市	52,606	21,742	2.42	74	0.34%
守谷市	69,133	28,162	2.45	234	0.83%
つくば市	247,399	111,071	2.23	1,470	1.32%
茨城県	2,890,377	1,281,935	2.25	34,735	2.71%
全国	125,927,902	59,761,065	2.11	1,922,300	3.22%

※「比率」は世帯数に対する公営住宅等管理戸数の比率を指す。

出典：令和 4 年 4 月 1 日時点住民基本台帳(各市人口・世帯)、令和 4 年 1 月 1 日時点住民基本台帳(県、国人口・世帯)、公営住宅所在市町村別・管理戸数(自治体・茨城県の公営住宅等管理戸数)、平成 30 年住宅・土地統計調査(全国の公営住宅管理戸数)

(5) 年収 300 万円未満の世帯数比率

本市近隣自治体・茨城県・全国における住宅所有の関係ごとの年収 300 万円未満世帯数の比率を表 2-4 に示します。本市における年収 300 万円未満世帯の比率は住宅総数に対し 22.22%で、比較対象自治体の中で守谷市に次いで低い割合です。

表 2-4 つくばみらい市近隣自治体の年収 300 万円未満世帯数比率

自治体名	人口	世帯数	年収300万円未満世帯の比率		
			対住宅総数	対持家世帯	対借家世帯
つくばみらい市	52,606	21,742	22.22%	23.27%	26.44%
守谷市	69,133	28,162	20.36%	19.64%	25.34%
つくば市	247,399	111,071	27.57%	21.97%	40.45%
茨城県	2,890,377	1,281,835	32.23%	30.70%	40.12%
全国	125,927,902	59,761,065	34.21%	31.00%	42.87%

※「年収 300 万円未満世帯の比率」は年収不詳世帯を含まないため「対住宅総数」の比率は「対持家世帯」と「対借家世帯」の平均値にならない。

出典：令和 4 年 4 月 1 日時点住民基本台帳(各市人口・世帯)、令和 4 年 1 月 1 日時点住民基本台帳(県、国人口・世帯)、平成 30 年住宅・土地統計調査(年収 300 万円未満世帯の比率)

⁸ 首都圏への通勤の利便性や近年の開発状況などの類似性を考慮し、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス沿線にある 2 自治体(守谷市・つくば市)を近隣自治体として比較対象にしました。

第3章 本市公営住宅の状況

1 概要

令和5(2023)年4月1日時点で本市に所在する公営住宅の住宅名、構造、種別、管理戸数、住棟名、建設年度等の各種情報を表3-1及び次ページ表3-2に示します(本表以降において「RC造」は鉄筋コンクリート造の略称です)。

表3-1 つくばみらい市公営住宅管理戸数 構造・種別等(令和5年4月1日時点)

住宅名	構造	種別	当初戸数	管理戸数	入居戸数	間取り	間取り詳細	家屋面積(m ² /戸)
秋葉山 (木造)	木造スレート 平屋	旧1種(1-○)	5	0	0	3K	和室3, 4, 5, 6畳	36.44
		旧2種(2-○)	15	4	4	2K	和室4, 5, 6畳	31.88
新山 (木造)	木造スレート 平屋	旧1種(1-○)	6	2	2	2K	和室6, 6畳	36.43
		旧2種(2-○)	18	8	6	2K	和室4, 5, 6畳	31.88
愛宕 (木造)	木造スレート 平屋	旧1種(1-○)	6	1	1	2DK	和室6, 6畳	36.43
		旧2種(2-○)	14	5	5	2DK	和室4, 5, 6畳	31.88
古川 (RC造3階)	中層耐火	旧1種(1・2号棟)	18	18	18	3DK	和室6, 6, 6畳	71.07
		旧2種(3号棟)	12	12	12	3DK	和室6, 6畳 洋室6畳	68.51
秋葉山 (RC造3階)	中層耐火	旧1種(○-○-1)	12	12	12	2LDK	和室6, 6畳	73.88
		旧2種(○-○-2)	12	12	12	2LDK	和室4, 5, 6畳	70.47
計			118	74	72			

※木造住宅は令和5(2023)年度中に2棟、解体を実施予定
出典：つくばみらい市資料

表 3-2 つくばみらい市公営住宅管理戸数 住戸専用面積別戸数（令和5年4月1日時点）

住棟名	建設年度	構造	階数	管理戸数	住戸専用面積別戸数							
					30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上	
秋葉山住宅旧2種（木造）	S42	木造	1	4	0	4	0	0	0	0	0	0
新山住宅旧1種	S43	木造	1	2	0	2	0	0	0	0	0	0
新山住宅旧2種	S43	木造	1	8	0	8	0	0	0	0	0	0
愛宕住宅旧1種	S44	木造	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
愛宕住宅旧2種	S44	木造	1	5	0	5	0	0	0	0	0	0
古川住宅1号棟	H02	RC造	3	12	0	0	0	0	0	12	0	0
古川住宅2号棟	H03	RC造	3	6	0	0	0	0	0	6	0	0
古川住宅3号棟	H03	RC造	3	12	0	0	0	0	12	0	0	0
秋葉山住宅1号棟	H03	RC造	3	6	0	0	0	0	0	6	0	0
秋葉山住宅2号棟	H03	RC造	3	6	0	0	0	0	0	6	0	0
秋葉山住宅3号棟	H05	RC造	3	6	0	0	0	0	0	6	0	0
秋葉山住宅4号棟	H05	RC造	3	6	0	0	0	0	0	6	0	0
合計				74	0	20	0	0	12	42	0	0

※「住戸専用面積別戸数」欄にて、数値が0以外の箇所を着色している。
出典：つくばみらい市資料

住宅の構造ごとの耐用年限⁹を表 3-3 に示します。木造住宅は建設後 50 年以上が経ち耐用年限を過ぎています。RC 造住宅も建設後 30 年前後で、耐用年限の半分近くが経過しつつあります。

表 3-3 住宅の構造ごとの耐用年限

住宅の構造	耐用年限（年）
耐火構造(鉄筋コンクリート(RC)造)の住宅	70
準耐火構造の住宅	45
木造の住宅	30

出典：公営住宅法施行令

なお、財務省令にて定める耐用年数(法定耐用年数)は RC 造住宅が 47 年、木造住宅が 22 年です。法定耐用年数の設定目的は建物などの減価償却期間を設定することですが、公営住宅の建替などにあたって時期設定のひとつの目安とされています。

⁹ 公営住宅法で定められた年数で、経年などによる建物部材の劣化に対し安全性を確保する期間を指します。耐用年限の半分を経過すると、一定の条件のもとで公営住宅建替事業の施行対象になります(公営住宅法第 36 条)。

2 入居世帯の状況

(1) 各住宅の入居状況

管理戸数 74 戸に対し、入居戸数 72 戸と高い入居率(97.3%)です(表 3-4)。古川・秋葉山(RC)の RC 造住宅においては入居率 100%です。なお、木造住宅は既に募集を停止しており、令和 5(2023)年度内にも 2 棟解体する予定です。

表 3-4 公営住宅入居状況 (令和5年4月1日時点)

住宅名	秋葉山 (木造)	新山	愛宕	古川	秋葉山 (RC)	合計戸数
構造	木造	木造	木造	RC 造	RC 造	
管理戸数	4	10	6	30	24	74
入居戸数	4	8	6	30	24	72
入居率	100%	80%	100%	100%	100%	97.3%

出典：つくばみらい市資料

古川・秋葉山(RC)各住宅における直近 5 年の入居者推移を表 3-5 に示します。新規入居者の募集は空き住戸の発生に合わせて実施されます(平成 30(2018)年度から令和 4(2022)年度までの間に 21 回実施)。募集倍率は平均で 1.71 倍です。

表 3-5 古川・秋葉山(RC)住宅 公営住宅入居者推移 (直近5年)

年度	管理戸数	入居戸数	空き住戸数
令和元年度	54	51	3
令和2年度	54	54	0
令和3年度	54	51	3
令和4年度	54	50	4
令和5年度	54	54	0

※各年度の数値は、年度初め(4月1日)時点の数値である。

出典：つくばみらい市資料

(2) 世帯主年齢

入居世帯における令和2(2020)年度から令和4(2022)年度の世帯主年齢推移を表3-6に示します。令和4(2022)年度の比率を年齢別にみると、70歳以上が最も多く34世帯で約半数を占めています。

表 3-6 公営住宅入居世帯における世帯主年齢の推移（令和2年度～4年度）

世帯主年齢	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和4年度比率
29歳以下	5	2	3	4.48%
30～39歳	2	4	3	4.48%
40～49歳	7	5	6	8.96%
50～59歳	14	14	13	19.40%
60～64歳	5	7	7	10.45%
65～69歳	6	5	1	1.49%
70歳以上	35	34	34	50.75%
合計	74	71	67	100.00%

※「令和4年度比率」は令和4年度の入居戸数に対する世帯主年齢ごと戸数の比率を指す。

※各年度の数値は、年度初め(4月1日)時点の数値である。

出典：つくばみらい市資料

(3) 収入超過世帯

公営住宅の入居申し込み者の収入基準は、裁量世帯を除き月収158,000円¹⁰以内です。収入超過世帯(月収158,000円を超える一般世帯)の状況を表3-7に示します。収入超過世帯は毎年10件前後、入居世帯に対する比率は10～14%程度になっています。本市では、該当する世帯に対し、転居の要請を適時行なっています。

表 3-7 収入超過世帯の状況（令和元年度～令和4年度）

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入超過世帯	9	8	10	9
収入超過世帯の比率	12.2%	10.8%	14.1%	13.4%

※各年度の数値は、年度初め(4月1日)時点の数値である。

出典：つくばみらい市資料

¹⁰ 公営住宅法第23条「低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額」として、同施行令第6条に定められています。現在の収入基準額は平成21年度に改正された金額です。

3 工事及び修繕の実施状況

前回計画策定時(平成 26(2014)年度)以降の、工事及び修繕の実施状況を以下に記します。

(1) 工事実施状況

平成 26(2014)年度から令和 5(2023)年度までの工事実施状況を表 3-8 に示します。工事費合計額は約 76 百万円、そのうち RC 造住宅に対する工事(表 3-8 着色部分)は古川・秋葉山住宅各棟の屋根改修・屋上防水工事や古川住宅・秋葉山住宅(2・3号棟)の受水槽交換を中心に行い、10 年間の合計額が約 62 百万円でした。

表 3-8 前回計画策定後の工事実施状況 (金額単位:円)

工事種類			屋根改修 屋上防水	受水槽 交換	給水ポンプ 交換	ガス警報器 交換	住宅解体	樹木伐採	工事費計
H26	2014	対象	古川 (1号棟)	-	-	-	(木造住宅)	-	
		金額	7,560,000	-	-	-	3,348,000	-	10,908,000
H27	2015	対象	秋葉山 (1・2号棟)	秋葉山 (2号棟)	-	-	-	-	
		金額	9,288,000	2,322,000	-	-	-	-	11,610,000
H28	2016	対象	秋葉山 (3・4号棟)	-	-	-	-	-	
		金額	9,802,080	-	-	-	-	-	9,802,080
H29	2017	対象	古川 (3号棟)	-	-	-	(木造住宅)	-	
		金額	8,424,000	-	-	-	2,808,000	-	11,232,000
H30	2018	対象	古川 (2号棟)	-	-	-	-	-	
		金額	5,346,000	-	-	-	-	-	5,346,000
R1	2019	対象	古川 (3号棟)	-	-	-	(木造住宅)	-	
		金額	1,210,000	-	-	-	3,520,800	-	4,730,800
R2	2020	対象	-	-	-	-	-	-	
		金額	-	-	-	-	-	-	0
R3	2021	対象	-	古川	-	-	(木造住宅)	愛宕(木造)	
		金額	-	11,550,000	-	-	1,712,700	176,000	13,438,700
R4	2022	対象	-	-	古川	古川	-	-	
		金額	-	-	2,640,000	416,460	-	-	3,056,460
R5★	2023	対象	-	秋葉山 (3号棟)	-	-	(木造住宅)	-	
		金額	-	3,718,000	-	-	2,341,000	-	6,059,000
計			41,630,080	17,590,000	2,640,000	416,460	13,730,500	176,000	76,183,040

※原典資料(各年度決算書・予算書)上、工事請負費において計上された工事を対象としている。
出典:つくばみらい市決算書(★R5は予算書)

前ページ表 3-8 上の工事種類について、それぞれの目的と実施内容を以下に記します。

- 屋根改修・屋上防水

屋根・屋上は天候の影響を直接受けるため、降雨に伴う吸水と紫外線や熱による乾燥を繰り返すことで部材の劣化が進行します。劣化が進行すると、室内の雨漏りや柱・梁など内部の劣化を引き起こす可能性があります。適切な間隔(一般的には 10～15 年に一度)で改修または防水工事を行うことで建物全体の安全性を確保し、住宅の寿命を延ばすことができます。

本市は前回計画において RC 造住宅に対する屋根改修・屋上防水の計画を策定し、計画に則り対象住棟の工事を実施しました。なお、令和元(2019)年度の古川 3 号棟に対する工事は当年 10 月の台風 19 号被害に起因するものです。

- 受水槽交換

受水槽は、ビル・マンション・学校・病院など多量の水を使用する建物などで給水された水をいったん貯めておく容器のことを指します。本市の水道事業給水装置工事施行基準において、給水対象建物の階高が 3 階以上の場合、受水槽を設置し給水するよう定めています。受水槽の劣化や損傷は住民が利用する水道水の水質に直結することから、毎年 1 回以上、点検及び清掃を行うことが義務付けられています。

本市では平成 27(2015)年度に秋葉山 2 号棟、令和 3 (2021)年度に古川住宅、令和 5 (2023)年度に秋葉山 3 号棟の受水槽を交換しました。

- 給水ポンプ交換

給水ポンプは、地面上にある受水槽内の水を各住戸の蛇口まで送るためのポンプ(加圧装置)です。給水ポンプが故障すると、本来の機能が果たせないことによる断水や、異音の発生などを引き起こす可能性があります。

本市では令和 4 (2022)年度に、古川住宅の給水ポンプを交換しました。

- ガス警報器交換

LP ガスを使用する 3 世帯以上の共同住宅は、各住戸にガス警報器の設置義務があります。ガス漏れは重大な事故に繋がる恐れがあることから、安全で快適な生活を送る上で必要な設備といえます。

本市公営住宅のうち、共同住宅である RC 造住宅が設置義務の対象です。令和 4 (2022)年度に古川住宅 30 戸に対しガス警報器の交換工事を行いました。なお秋葉山住宅においては、住民入退去のタイミングで随時交換工事を行なっています。

- 住宅解体

前回計画において木造住宅は将来的に用途廃止の方針としたことを踏まえ、住民が退去した住宅に対し順次、解体工事を行なっています。

- 樹木伐採

愛宕住宅敷地内の樹木が道路へはみ出した状況になったため、令和 3 (2021)年度に当該樹木の伐採工事を行いました。

(2) 修繕実施の状況

前回計画において、計画期間内の修繕対応方針として、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持向上を図り、長期的な活用に資することを定めました。修繕費(需用費)の発生状況を表 3-9 及び図 3-1 に示します。

表 3-9 住宅ごとの修繕費(需用費)発生状況

住宅	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計額(円)
秋葉山木造	149,256	100,224	0	0	0	141,048	0	59,400	242,110	692,038
新山	72,360	109,404	158,004	220,687	21,600	69,960	400,620	10,450	63,250	1,126,335
愛宕	142,257	61,776	313,351	0	43,200	0	412,434	0	0	973,018
古川1号棟	450,057	449,074	10,152	4,320	0	0	0	98,730	451,412	1,463,745
古川2号棟	6,480	0	0	205,999	16,200	322,378	0	327,600	38,500	917,157
古川3号棟	16,200	9,720	623,311	713,815	24,840	0	127,930	720,970	605,594	2,842,380
古川共有	8,640	416,880	100,548	152,712	1,118,685	456,380	70,290	130,790	360,800	2,815,725
秋葉山1号棟	81,216	654,048	203,439	82,296	475,848	182,610	8,800	327,525	296,752	2,312,534
秋葉山2号棟	567,410	33,804	816,555	189,216	565,045	104,530	309,281	0	611,350	3,197,191
秋葉山3号棟	412,765	266,856	0	38,448	150,000	542,946	277,574	2,241,399	378,526	4,308,514
秋葉山4号棟	10,152	119,696	93,085	67,500	323,760	150,000	533,520	0	0	1,297,713
秋葉山共有	112,493	264,060	185,220	156,600	8,640	16,200	122,100	148,500	653,653	1,667,466
合計額(円)	2,029,286	2,485,542	2,503,665	1,831,593	2,747,818	1,986,052	2,262,549	4,065,364	3,701,947	23,613,816

※当ページの図表にて、古川・秋葉山住宅の「共有」は住戸以外の箇所(外灯や消火器など)を指す。
出典：つくばみらい市資料

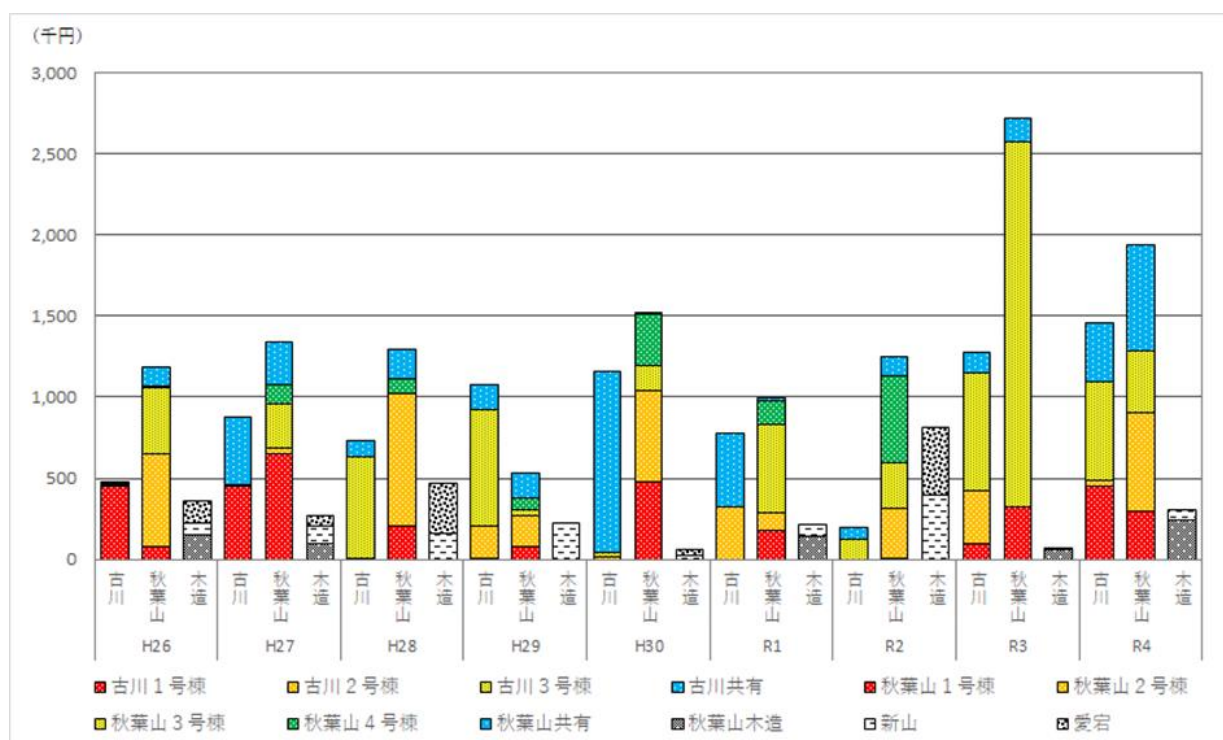


図 3-1 住宅ごとの修繕費(需用費)発生状況グラフ

平成 26(2014)年度から令和 4(2022)年度まで 9 年間の修繕費実績額は約 24 百万円、そのうち RC 造住宅分(表 3-9 の着色部分)は約 21 百万円でした。1 年あたりでは平成 26(2014)年から令和 4(2022)まで 9 年間で平均約 262 万円(うち RC 造住宅分約 231 万円)でした。修繕内

容としては、住民の退去に伴う住戸リフォームや風呂釜交換の金額割合が若干大きめであったものの、特定の箇所・部位への集中は見受けられませんでした。

第4章 現地調査結果

1 調査実施の概要

(1) 目的

公営住宅のうち RC 造住宅に対し、現在の状況を確認し今後の維持管理にかかる検討材料とするため目視調査を実施しました。

(2) 調査日

令和5年6月5日(月)

(3) 調査対象

古川住宅及び秋葉山住宅

(4) 調査方法

建物外部及び空き住戸(各1戸)の目視確認を、専門家(建築士)を交えて行いました。また、当該住宅に対する管理状況や既往の調査・点検内容について職員より報告・共有を行いました。

(5) 調査内容

公営住宅等ストック総合対策事業対象要綱及び公営住宅等長寿命化計画策定指針の記述に基づき、現地調査における観点とチェック事項を表4-1に示すとおり設定しました。

表 4-1 現地調査時の観点とチェック事項

観点	内容	チェック事項
居住性向上	構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させるもの	住戸の間取り・規模及び住戸内に関する事項(給湯設備、窓ガラス、ドアその他)、給水、外壁景観など公営住宅等における利便性、衛生、快適性等、居住性の向上のための設備等の改善に関する事項
安全性確保	躯体の安全性、防火性、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保させるもの	耐震性、耐火性及び二方向避難の確保、防火区画の設定、住戸内外の消防用設備有無など居住する上での安全性を確保するための設備等の改善に関する事項
長寿命化	中長期的な活用を目指し、耐久性の向上、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行うもの	築年数、改修実績、目視による外壁・屋上その他の状況、調査・点検における指摘事項など経年劣化状況及び維持管理に関する事項
福祉対応	高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を推進するもの	共用部及び住戸内の段差有無、手すり設置状況等、特に高齢者・障がい者などの居住の円滑化のための設備等の改善に関する事項
省エネ・脱炭素化関連	省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のために設備等の改善を行うもの	共用灯のLED化、太陽光発電設備設置、屋上・外壁の断熱性向上など、住宅共用部における省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入への取組に関する事項

2 調査結果の整理

(1) 各住宅に対する所見等

各住宅の調査結果をもとに、専門家(建築士)による意見を反映した所見等の整理結果を当ページ以降の表に示します(古川住宅を表 4-2、秋葉山住宅を次ページ表 4-3に記載)。なお、本項において記述する対策内容は、望ましい住宅の状態に向けた所見と考えられる対策を述べたものであり、改修・修繕費用等の検討結果に基づくものではありません。

表 4-2 古川住宅に対する所見等の整理

観点	調査結果に基づく所見	有効と考えられる対策
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 今後20年以上の継続利用を考える場合、居住者の世代構成が変化(ファミリー層中心→単身者増加)する見通しのため、現在の間取りや住戸設備が適切でない可能性がある。 ✓ アルミサッシなどを通じ外気温が住戸内に伝わることで、壁面に結露を生じやすく、住戸内部のカビ発生の原因となりうる懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 風呂のユニットバス化に際しては住戸内部の大規模改修を経る必要があるものの、掃除のしやすさなど衛生面の維持からも有効性が高い。 ✓ 壁面の結露に伴う問題を生じている住戸に対しては、換気の必要性を周知することが望ましい(建築基準法に定める大規模の修繕¹¹が必要と判断された際は、24時間換気設備の設置が必要)。
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 床面の凹凸による転倒が懸念される箇所の改善が必要である。 ✓ バルコニーの手すり部分やアルミサッシの縁周辺にひび割れが生じており、老朽化の進行に伴いコンクリート破片の落下などが懸念される。 ✓ キッチン窓のカーテン房掛けの位置がガスコンロ設置箇所に近く、カーテンの形状・材質等によっては引火のリスクがある。 ✓ 1・3号棟中央部のベランダが連続する住戸には避難ハッチがなく、隣接住戸を経由する避難経路が想定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ベランダ、階段、踊り場床を確認し、穴やノンスリップの剥がれ等の問題を解決していく必要がある。 ✓ コンクリート破片の落下を防ぐため、バルコニーの手すりやアルミサッシ周辺のひび割れ部分をエポキシ樹脂注入などにより補修する必要がある。 ✓ 火災予防について、住民への注意喚起を継続的に実施する。 ✓ 防火の観点から、1・2号棟(2・3階)は網入りガラスへの交換が望ましい。 ✓ 災害時の避難経路確保のため、バルコニーの間仕切り(隔板)付近に物を置かず、また清掃に努めるよう住民への注意喚起を継続的に実施する。

¹¹ 「建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)の一種以上について行う過半の修繕」として建築基準法第2条第14号に定義されるものを指します。部分的な改修・修繕や外壁塗装などは該当しません。

観点	調査結果に基づく所見	有効と考えられる対策
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物の経年に伴う外壁のひび割れや配管(鉄部)のサビ発生、塗装の剥がれなどがみられる。 ✓ 建具(アルミサッシ)の経年に伴う老朽化により、防水性と防風性の低下が懸念される。 ✓ 排水管や給湯管の老朽化状況を調査し、適切な改修を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 外壁や配管(鉄部)の再塗装やサビ落とし、モルタル注入等による老朽化の抑止が必要である。 ✓ 防水性と防風性の低下を防止するために、建具回りの目地(シール)材の交換が必要で、ベランダに面した窓の優先修繕も考慮する必要がある。
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 階段の手すりが連続していない部分がある(側壁が存在しているため、建築基準法上の要件は満たしている)。 ✓ 地盤沈下に伴い、敷地内の舗石及び住棟の入口部分に段差が生じている。 ✓ 共用部の照明器具設置状況から、夜間は全体が暗い状態と感じられる。 ✓ 3階建て建物でエレベータが設置されていない(法律上は問題なし)。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 歩行時の安全性向上のため、階段には連続性のある補助手すりの設置が望ましい。 ✓ 段差発生している箇所に対しては、コンクリートやアスファルトによる補修が有効である。 ✓ 明るさの不足により夜間の通行等に不便を生じている場合は、共用部の照明器具追加設置の検討が望ましい。 ✓ エレベータは建物の構造上、設置が困難である。
省エネ・脱炭素化関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部の外灯は、順次LED化が進められている。 ✓ 今後の脱炭素化への取組として、小規模な太陽光発電設備の屋根設置が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 太陽光発電設備の屋根設置実施に際しては、架台を含めた重量とメンテナンス通路確保の可否を検討する必要がある。

表 4-3 秋葉山住宅に対する所見等の整理

観点	調査結果に基づく所見	有効と考えられる対策
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 今後20年以上の継続利用を考える場合、居住者の世代構成が変化(ファミリー層中心→単身者増加)する見通しのため、現在の間取りや住戸設備が適切でない可能性がある。 ✓ アルミサッシなどを通じ外気温が住戸内に伝わることで、壁面に結露を生じやすく、住戸内部のカビ発生の原因となりうる懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 風呂のユニットバス化に際しては住戸内部の大規模改修を経る必要があるものの、掃除のしやすさなど衛生面の維持からも有効性が高い。 ✓ 壁面の結露に伴う問題を生じている住戸に対しては、換気の必要性を周知することが望ましい(建築基準法に定める大規模の修繕が必要と判断された際は、24時間換気設備の設置が必要)。

観点	調査結果に基づく所見	有効と考えられる対策
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ✓ バルコニーの手すり部分やアルミサッシの縁周辺にひび割れが生じており、老朽化の進行に伴いコンクリート破片の落下などが懸念される。 ✓ キッチンの窓台(木製)が劣化していることにより、火災発生時に引火しやすくなっている可能性がある。 ✓ 各棟(1・4号棟は2・3階、2・3号棟は1～3階)に使用されているアルミサッシは建築時点で認定品であったが(乙種防火戸)、現行法では認定されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コンクリート破片の落下を防ぐため、バルコニーの手すりやアルミサッシ周辺のひび割れ部分をエポキシ樹脂注入などにより補修する必要がある。 ✓ 火災予防について、住民への注意喚起を継続的に実施する。 ✓ 各棟(1・4号棟は2・3階、2・3号棟は1～3階)のアルミサッシは、今後、建築基準法に定める大規模の修繕が必要と判断された際には交換を要する。
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物の経年に伴う外壁のひび割れや配管のサビ発生、塗装の剥がれなどがみられる。 ✓ 建具(アルミサッシ)の経年に伴う老朽化により、防水性と防風性の低下が懸念される。 ✓ 排水管や給湯管の老朽化状況を調査し、適切な改修を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 外壁や配管(鉄部)の再塗装やサビ落とし、モルタル注入等による老朽化の抑止が必要である。 ✓ 防水性と防風性の低下を防止するために、建具回りの目地(シール)材の交換が必要で、ベランダに面した窓の優先修繕も考慮する必要がある。
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 3階建て建物でエレベータが設置されていない(法律上は問題なし)。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エレベータは建物の構造上、設置が困難である。
省エネ・脱炭素化関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部の外灯は、順次LED化が進められている。 ✓ 今後の脱炭素化への取組として、小規模な太陽光発電設備の屋根設置が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 太陽光発電設備の屋根設置実施に際しては、架台を含めた重量とメンテナンス通路確保の可否を検討する必要がある。

(2) 各住宅の状況

観点ごとのチェック事項を細分化した項目に対して設定した評価基準に沿って、住棟ごとの状況を○・△・×の3段階にランク分けし評価を行いました。評価基準の設定と評価結果の一部を表 4-4 に示します。

表 4-4 観点ごとの評価基準設定と評価結果(一部)

ID	観点	チェック項目	評価基準			評価
			○	△	×	
1	長寿命化	□ 経過年数が築25年～35年を超えている	○築25年未満	△築25～35年		△
2		□ 外壁修繕・改修の実績がない	○実績あり	△築25～35年 かつ実績なし		△
3		□ 外壁打診調査で是正の指摘あり→内容、程度 (外壁クラック、鉄筋露出)	○10年以内に 調査実施&指 摘なし	△築25～35年 かつ打診調査 未実施	×改善の指摘あ り	×
4		□ 屋上防水改修の実績がない	○改修実績あり		×築25～35年 かつ改修実績な し	○

観点ごとにチェック項目に対する評価が全て○の場合 100 点になるようチェック項目ごとに配点を設定し、表 4-5 に示す数値によりランクごとの重みづけ設定を行いました。

表 4-5 評価結果に対するランクごとの重みづけ設定

ランク	重みづけ
○	1.0
△	0.5
×	0.2

重みづけを設定した評価結果を、レーダーチャート¹²として整理しました。見方を図 4-1 に示します。

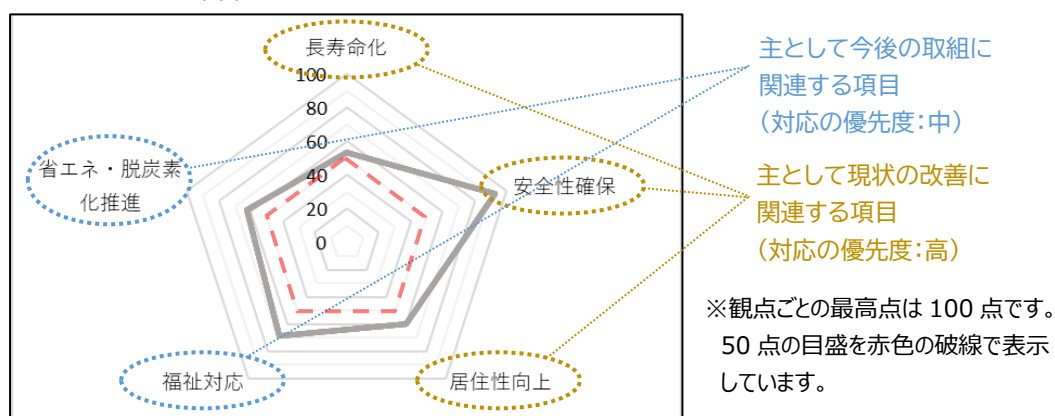


図 4-1 レーダーチャートによる評価結果の見方

¹² 複数項目のデータを項目数に合った正多角形のグラフで表現することにより、値または量の大小を把握しつつ各要素の構成比、バランスや特徴を見るときなどに使用します。

レーダーチャートによる各住宅の評価結果を図 4-2 (古川住宅)及び図 4-3 (秋葉山住宅)に示します。なお観点「居住性向上」は、住戸内を調査した住棟がそれぞれ 1 棟ずつであったため、全ての住棟を同じ評価としています。

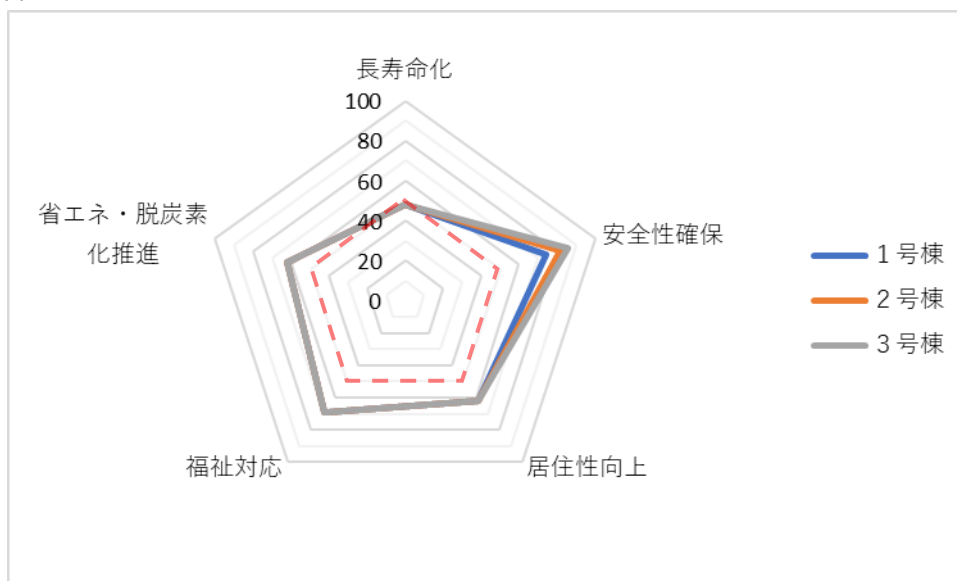
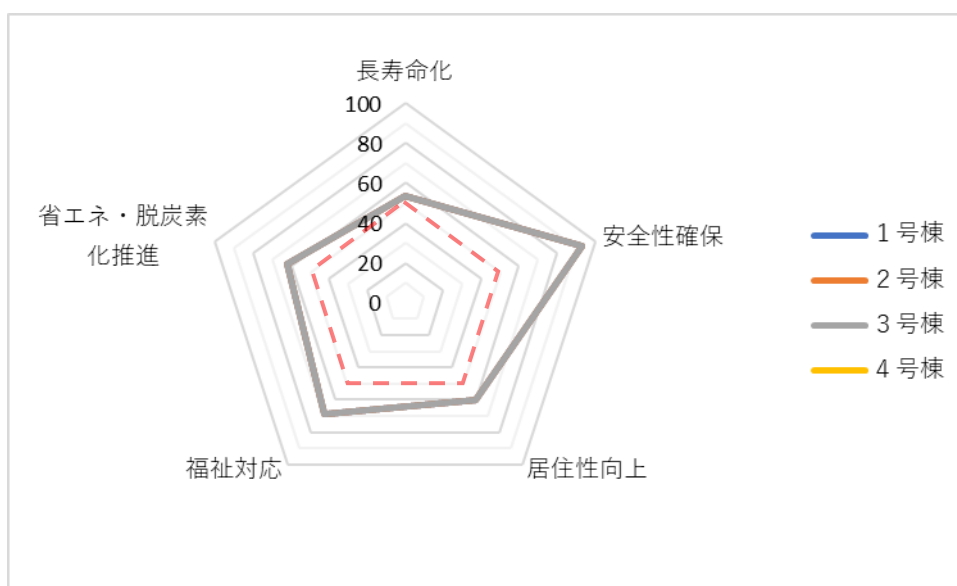


図 4-2 観点ごとの評価結果(古川住宅)



※秋葉山住宅は各棟の評価結果が同じ点数であったため、表示が重なった状態になっている。

図 4-3 観点ごとの評価結果(秋葉山住宅)

評価結果上、古川・秋葉山の両住宅に共通する事項として、「安全性確保」の観点による評価が高い一方で「長寿命化」の観点による評価が低い状況になっています。この結果から、建設当時の法令や規則等に対する安全性は確保されていたものの、建設後の計画的な改修・修繕といった、建物の長寿命化に向けた取組は必ずしも十分ではなかったといえます。

各住宅の現地調査写真を図 4-4 (古川住宅)及び図 4-5 (秋葉山住宅)に示します。



建物全景



エントランス部分の段差



自転車置場傾き



バルコニー側面外壁破損(応急処置済み)



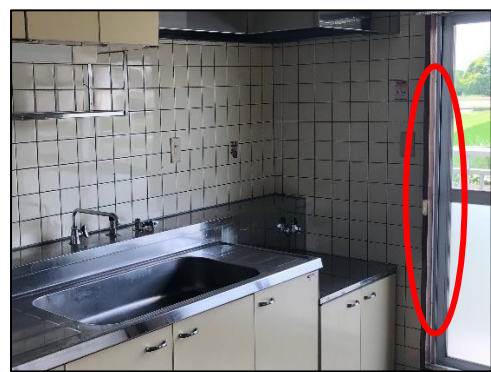
外壁に鉄筋露出



外壁目地シール材の劣化



住戸内 クロスのよれ

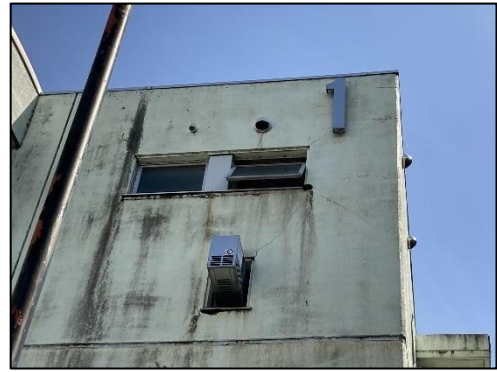


住戸内 台所コンロと木製窓枠・房掛けが近接

図 4-4 現地調査写真(古川住宅)



建物全景



外壁に黒染み・クラック発生



バルコニー手すり部モルタル破損



配管劣化



外壁に鉄筋露出



バルコニー手すり部クラック発生



住戸内 台所木製窓台劣化



住戸内 壁面の一部に結露カビ発生

図 4-5 現地調査写真(秋葉山住宅)

(3) 今後の利用に必要な改善事項

各住宅の建設時に整備された各種図面・書類の記載内容及び現地調査の実施結果を踏まえて、今後の利用にあたり必要な改善事項を図 4-6 に示します。各住宅を長寿命化して使用する場合、一旦躯体のみとした上で、建物部材の全面的な刷新による機能向上が求められます。

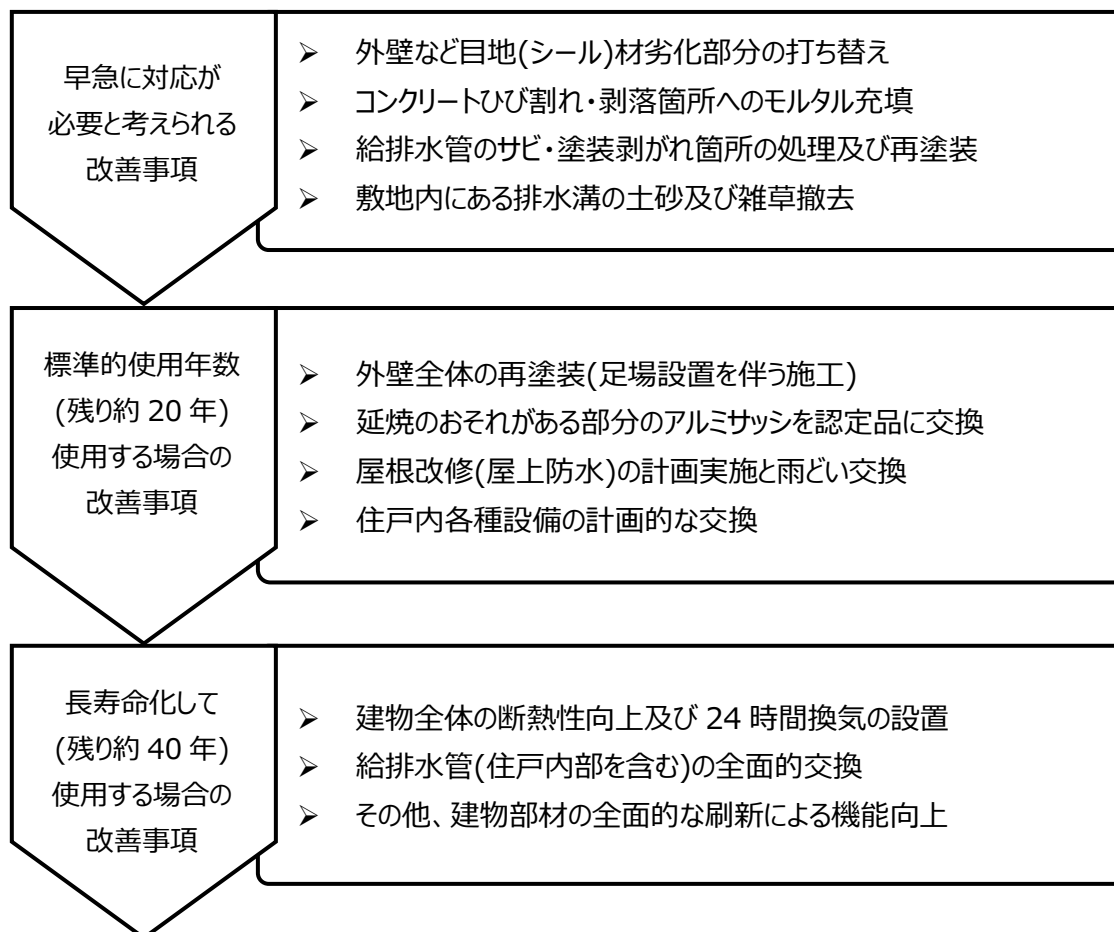


図 4-6 住宅の長寿命化にあたり改善が必要な事項¹³

¹³ 図中「延焼のおそれがある部分」(建築基準法第 2 条六)は、建物 1 階においては隣地境界線または道路中心線から 3 m 以内、2 階以上においては隣地境界線または道路中心線から 5 m 以内の位置を指します。

第5章 公営住宅等の適切な供給に関するアンケート調査

1 調査実施の概要

(1) 目的

本市の住宅施策(公営住宅、民間賃貸住宅家賃補助事業)に対する市民の考えを伺い、本計画及び本市の住宅施策に反映することを目的としました。

(2) 調査期間

令和5年6月

(3) 調査方法

対象者(世帯)宛にアンケート設問及び回答用紙を郵送しました。回答方式は、郵便による返送とインターネット上の回答フォームの2方式から任意に選択可能としました。

(4) 調査対象

今回の調査では、対象者(世帯)の居住状況により調査対象を4種に区分しました。区分の内訳を表5-1に示します。

表 5-1 区分ごとの調査対象者(世帯)数

調査対象区分	該当者(世帯)	対象者数
① 市民	市内在住の18歳以上の方を無作為に抽出	1,500
② 公営住宅(RC造)入居者	公営住宅のうちRC造住宅に入居する世帯	50
③ 公営住宅(木造)入居者	公営住宅のうち木造住宅に入居する世帯	18
④ 民間賃貸住宅家賃補助利用者	民間賃貸住宅家賃補助事業の利用世帯	19

(5) 調査項目

調査項目は以下のとおり設定しました(設問文は第11章 (資料) 公営住宅等の適切な供給に関するアンケート調査回答参照)。

【調査対象者自身のことについて】

- | | |
|---------------|---------------|
| ① 年齢 | ⑨ 同居する未成年者の有無 |
| ② 性別 | ⑩ 同居する高齢者の有無 |
| ③ 職業 | ⑪ 自動車の保有状況 |
| ④ 通勤・通学地 | ⑫ 自転車の保有状況 |
| ⑤ 居住地区 | ⑬ 車椅子の使用状況 |
| ⑥ 本市在住期間 | ⑭ 居住する住宅の種類 |
| ⑦ 同居人数(本人を含む) | ⑮ 月の家賃 |
| ⑧ 同居者の構成 | |

【本市の住宅施策について】

- ① 公営住宅の運営・管理を行なっていることを知っていたか
- ② 「民間賃貸住宅の家賃補助事業」を知っていたか
- ③ 「民間賃貸住宅の家賃補助事業」をどこで知ったか
- ④ 今後、必要と考える住宅施策の取組について

【今後の居留意向について】 ※公営住宅入居者が対象

- ① 今後の居留意向
- ② 住み続けたい、または引っ越したい理由
- ③ 長寿命化等にあたり優先度が高いと思われる項目

【その他】 ※自由記入欄として設定

- ① 今後、本市が目指すべき住宅施策に関する将来像や住まいの取り組み方など

2 調査結果の概要

調査対象区分ごとの回収結果(回収数・回収率)を表 5-2 に示します。

表 5-2 調査対象区分ごとの回収結果

調査対象区分	①市民	②公営住宅(RC造)入居者	③公営住宅(木造)入居者	④民間賃貸住宅家賃補助利用者
対象者(世帯)数	1,500	50	18	19
回収数	466	16	10	6
回収率	31.1%	32.0%	55.6%	31.6%

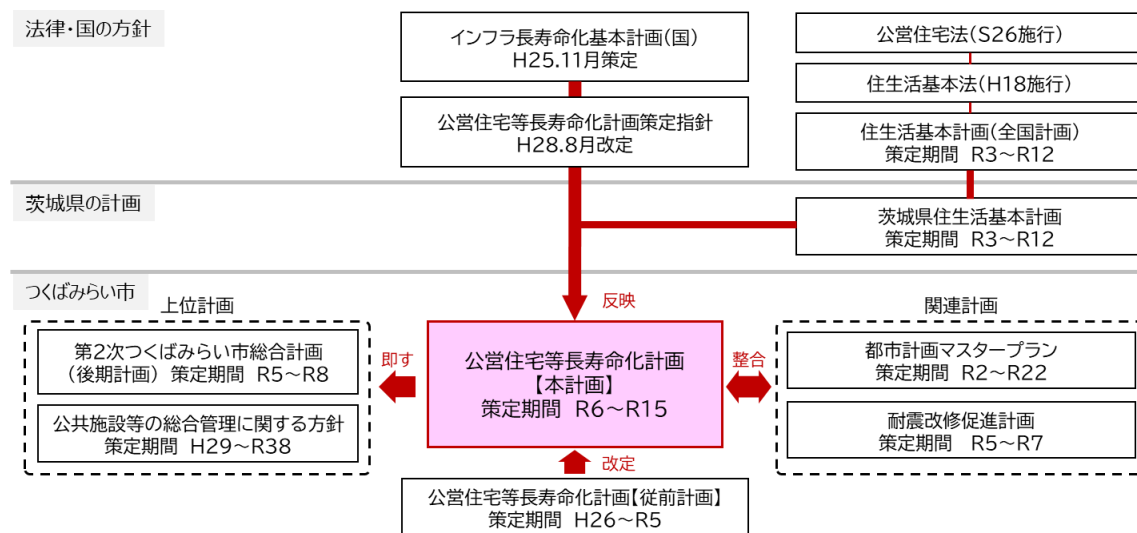
調査結果の概要は以下のとおりです(設問ごとの回答詳細は第 1 1 章 に記載)。

- 回答者の 8 割以上が持ち家に居住しており、民間賃貸住宅の居住者は約 1 割でした。
- 回答者の 6 割近くが、本市の住宅施策に対して継続または拡充を望んでいます。ただし、公営住宅の管理・運営に関する認識について住民への浸透度がやや低い状況です。
- 公営住宅(RC 造)に居住する回答者の約 7 割が、今後も住み続けたいと考えています。
- 公営住宅(RC 造)の長寿命化(今後も長期にわたり住みやすい状態にすること)に対する要望として、外壁の塗装とバリアフリー化に関する回答が多くみられました。
- 民間賃貸住宅家賃補助事業については、「広報つくばみらい」で知った回答者が大半でした。
- 民間賃貸住宅家賃補助事業を利用する回答者は、現在の住居に住み続けながら家賃補助を受けられる点を、本事業の利点に挙げています。

第6章 長寿化に関する基本方針

1 法律及び上位・関連計画の整理

本計画の策定に向けた方向性を明らかにするため、法律及び国・県及び本市における各種計画との関連を整理します。関連体系を図 6-1 に示します。



※策定期間は年度による表記としている。

※関連は、本計画を中心に主要なものを表示している。

図 6-1 本計画と法律、各種計画等の関連体系

(1) 法律

- 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）

公営住宅の運営・管理において、大元の根拠になっている法律です。国の憲法に定める「健康で文化的な生活」(第 25 条 1 項)を営むに足りる住宅を、国及び地方公共団体が協力し低廉(リーズナブル)な家賃で賃貸することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

- 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）

国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となっている法律です。国及び地方公共団体は、本法に定める基本理念に則り、住生活の安定の確保及び向上の増進に関する施策を策定及び実施する責務を有する旨を謳っており(第 7 条)、本計画策定の根拠になっている法律でもあります。

(2) 国及び県の計画・指針

- 住生活基本計画(全国計画)

住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めたものです。最新の計画は令和 3 (2021)年 3 月時点で、令和の新たな時代における住宅政策の目標を「3 つの視点」及び「8 つの目標」¹⁴に示しています。

¹⁴ 詳細は計画本文を参照(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html)。

● 茨城県住生活基本計画

当計画は、住生活基本法に基づき国が定める住生活基本計画(全国計画)に即して、茨城県が策定した都道府県計画です。最新の計画は令和4(2022)年3月時点で、住生活基本法に掲げられた基本理念を踏まえつつ、県民の豊かな住生活の安定の確保及び向上を図るため、住宅政策の方針と施策の方向を定めたものであり、住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に進めるための計画です¹⁵。

なお、つくばエクスプレスの開通に伴う住宅需要の高まりを受けて、本市の一部は住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき区域(重点供給区域)に指定されています。該当地域の位置、規模、供給促進策を表6-1に示します。

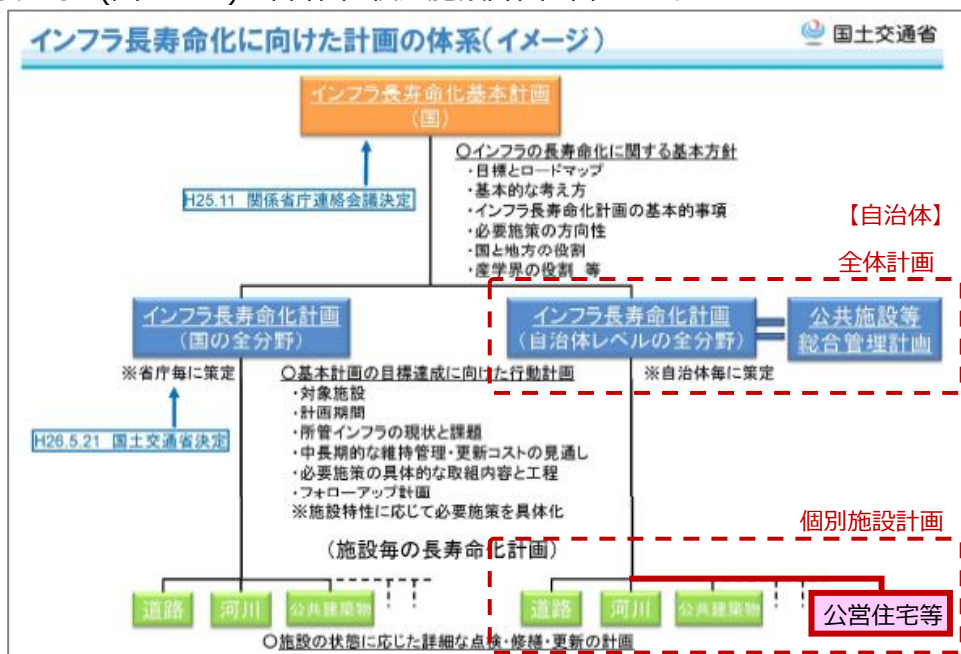
表 6-1 重点供給区域における供給促進策(つくばみらい市分)

地域名	位置	規模	供給促進策
伊奈・谷和原丘陵部地区	陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘	275ha	区画整理地における住宅建設推進
小絹地区	絹の台1～7丁目	85ha	区画整理地における住宅建設推進

※茨城県住生活基本計画 P. 89 の表より本市分を抜粋

● インフラ長寿命化基本計画

平成25(2013)年11月、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するための「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。併せて、基本計画に対する自治体版の行動計画と位置付けられる「公共施設等総合管理計画」に基づく具体的な対応方針を定める計画として、個別施設ごとの長寿命化計画(個別施設計画)を策定することになりました(図6-2)。本計画も個別施設計画に含まれます。



出典：国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)に一部追記

図 6-2 インフラ長寿命化基本計画及び関連計画の体系

¹⁵ 茨城県住生活基本計画第1章1-1(1) 計画の目的より引用

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針

当指針は、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題との認識のもと、平成 21(2009)年 3 月に策定されました。

平成 28(2016)年 8 月の改定では、前回策定後のインフラ管理に関する国の動向及び住宅や公共施設等を取り巻く状況の変化を踏まえ、将来住宅ストック量の推計、建築基準法第 12 条法定点検に準ずる点検調査の実施、及び点検・修繕結果のデータベース蓄積などの追加、変更が加えられました。

※本計画書にて「策定指針」と記す場合、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成 28(2016)年 8 月改定)のことを指します。

(3) 本市における上位・関連計画

- 総合計画(後期基本計画)

「施策 10 安全・安心で快適な生活環境・住環境の整備」における取組方針「公営住宅の適切な供給」に、住宅困窮者に対する公営住宅供給及び民間賃貸住宅家賃の一部補助を挙げています〔数値目標：民間賃貸住宅補助数(年) 2021 年 12 件→2027 年 40 件〕。

- 公共施設等の総合管理に関する方針

当方針は本市の公共施設等総合管理計画にあたります。最新の計画は令和 4 (2022)年 3 月時点で、管理に対する基本的な考え方として、木造公営住宅は防火耐震性の安全確保の観点から入居者の状況に配慮しつつ順次用途廃止を進めること、また RC 造公営住宅は予防保全の観点から中長期的な維持管理を行う方針であることを記しています。

- 都市計画マスタープラン

「分野別都市づくりの方針 3 都市の発展を支える都市施設整備の方針」(当計画 p.91)にて以下の事項を挙げています。

- ◇ 民間住宅を活用した公営住宅の活用を図るなど、市民の多様な居住ニーズに対応した良質な住宅の供給を推進する
- ◇ 老朽化が進む市営住宅については、安全で安心できる建築物と良好な住居空間を確保するなど、計画的な維持・補修を図る

- 耐震改修促進計画

「耐震化の現状」(耐震改修促進計画 p.13)において、市営住宅(RC 造 7 棟)の耐震化率が 100%であることを記しています。

2 本市公営住宅に関する課題の整理

本市公営住宅の状況及び直近の調査・点検、現地調査の実施結果、住民アンケート調査回答などを踏まえ、本市公営住宅に関する課題を以下に整理します。

(1) 予防保全¹⁶の考え方に基づく効率的改善

本市の RC 造公営住宅は建設してから約 30 年が経過しており、経年劣化が見受けられます。令和 4(2022)年度に行なった定期調査の結果、住棟の外壁にクラックや鉄筋露出などの劣化が確認されました。一般的な建築物に大規模な改修工事が必要とされる築年数(耐用年限の約半分)が近づき、改修・修繕に要する費用の増加が予想されます。

なお、木造公営住宅については既に耐用年限が超過し、改修・修繕による居住性の向上は困難であることに加え防火・耐震面においても現行基準に適合せず安全性の不足がみられます。

(2) 住宅に対するニーズの多様化

公営住宅等については、長期的な人口及び世帯数の動向を考慮し、適切な管理戸数を設定する必要があります。人口推計によれば、本市人口及び世帯数は令和 12(2030)年ごろまで増加し続け、その後もわずかながら世帯数が増える見込みです。また、時代の移り変わりに伴う住民の年代構成変化や生活様式の多様化に対応するため、従来において住宅支援の主な対象とされてきた低額所得者、高齢者、障がい者に加えて、子育て世帯など社会の変化に合わせたニーズにも応える必要があります。

(3) 居住者ニーズを反映した管理

公営住宅に入居する居住者によるアンケート調査回答(本書 p.67 以降に設問及び回答を記載)において、本市公営住宅への今後の居住意向について、引き続き居住を希望する住民が多数派でした。また、住宅の長寿命化に必要な点は「外壁の塗装」、「排水管の清掃」といった日常的な管理項目、そして「バリアフリー化」(階段への手すり設置、共用部等の段差解消)が多く挙げられました。居住者にとって住みやすい環境を整備・改善するための継続的な取組が求められます。

¹⁶ 施設の劣化状況や部材の特性に応じて、修繕や更新のスケジュールをあらかじめ設定することによって、計画的な維持管理のもとで突発的なコスト発生を抑えることを目的とする考え方です。本書 p.35 で詳しい考え方を説明しています。

3 長寿命化に関する基本方針

前項に挙げた課題より、本市公営住宅の長寿命化に関する基本方針を以下のとおり設定します。

(1) 予防保全の考え方に基づく効率的改善に関する方針

- RC 造共同住宅について、予防保全の考え方に基づいて、効率的な点検と改善(改修・修繕)を実施します(予防保全の考えについて、次ページに説明を示しています)。
- 住戸内外の点検や修繕に関する履歴をデータベース化し、各住宅のメンテナンス実績に関する情報を蓄積し管理の効率化を図ります。
- 木造住宅については既に耐用年数を超えていることから、入居者に対する早期退去・転居呼びかけや退去済み住居の速やかな解体など取組を強化します。

(2) 住宅に対するニーズの多様化に関する方針

- 住宅を必要とする方々に対し、多様な生活背景を考慮した住宅ストックの確保を図ります。
- 時代の変化に適応しながら本市の財政負担を軽減するため、民間の力を活用した住宅施策を強化(民間賃貸住宅家賃補助事業のブラッシュアップなど)します。

(3) 居住者ニーズを反映した管理に関する方針

- 共用部や排水管の定期的な清掃など、日常的な維持管理の質向上を図ります。
- 各所の修繕周期に沿った点検・修繕・機器交換を行い、劣化や機能低下により生活に不便や事故を引き起こす事態を防ぎます。

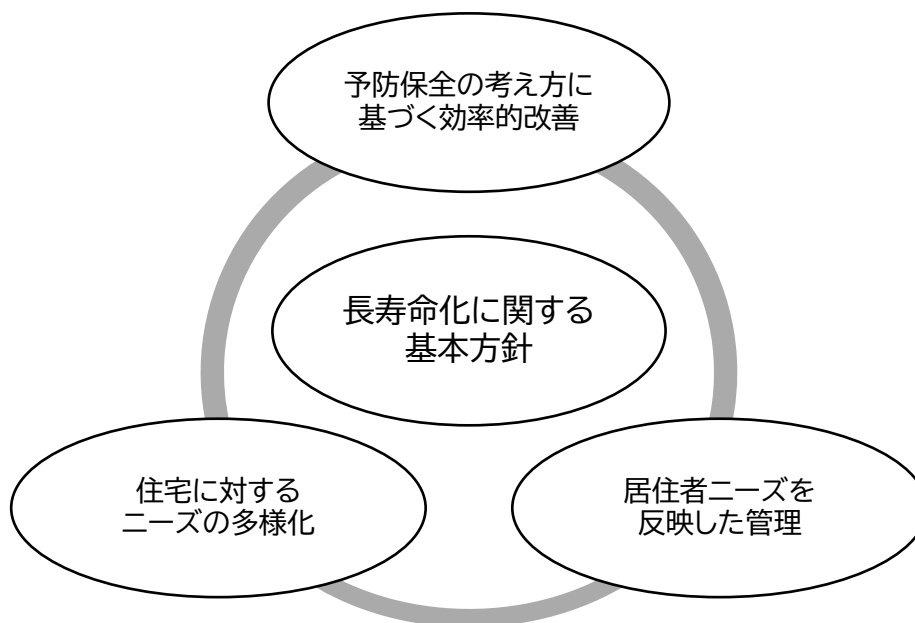


図 6-3 長寿命化に関する基本方針の構成

■ 予防保全の考え方について

施設の劣化状況や部材の特性に応じて、修繕や更新のスケジュールをあらかじめ設定することによって、計画的な維持管理のもとで突発的なコスト発生を抑えることを目的とする考え方です。

公営住宅において、建物をはじめ各種施設・設備は、使用期間の経過に伴い機能が低下してやがて維持管理上の限界を下回ると居住性及び安全に問題を生じ、生活する上での安心感に影響を及ぼします。中長期にわたって安心して生活できる状態維持のため、予防保全の考え方に基づき計画的に改善(改修や修繕)を行う必要があります。

予防保全に基づいた改善と、施設・設備の機能が損なわれ維持管理上の限界状態が近づいてから改善を行うケース(対症療法的な事後保全)の比較イメージを図 6-4 に示します。予防保全の考えに基づき、定期的な点検の結果やあらかじめ定められた更新サイクルに沿って必要な改善を行うことで、中長期にわたって安心して生活できる状態を維持しつつ、改善に要するコストの縮減を図ることができます。

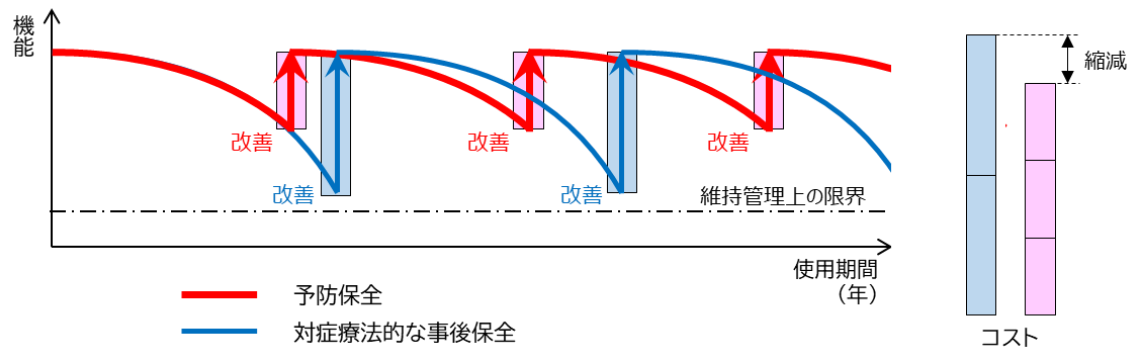


図 6-4 予防保全と対症療法的な事後保全の比較イメージ

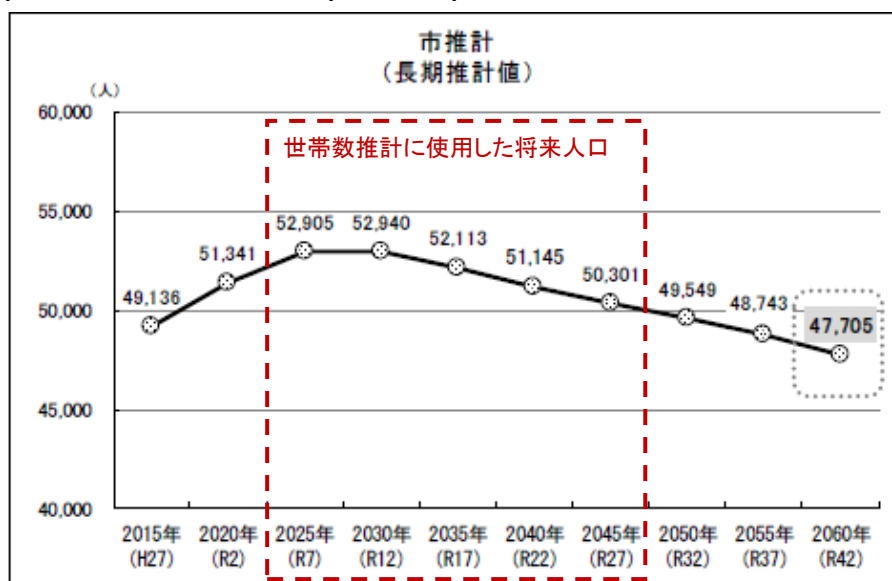
第7章 事業手法の検討

本市の住宅事情や社会事情の変化等に基づく将来的な住宅需要の見通しを踏まえた住宅ストック供給量を推計し、本市が中長期的に必要とする住宅ストック確保に寄与することを目的に公営住宅の改善事業手法を検討します。

1 将来必要とする住宅ストック供給量

(1) 将来世帯数の推計

平成 27(2015)・令和 2(2020)国勢調査による人口・世帯数の実績及び「第 2 期つくばみらい市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」における将来人口推計値(図 7-1)をもとに、令和 27(2045)年までの将来世帯数推計(図 7-2)を行いました。



出典：第 2 期つくばみらい市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略
P. 30「総人口の将来見通し」

図 7-1 つくばみらい市 将来人口推計値

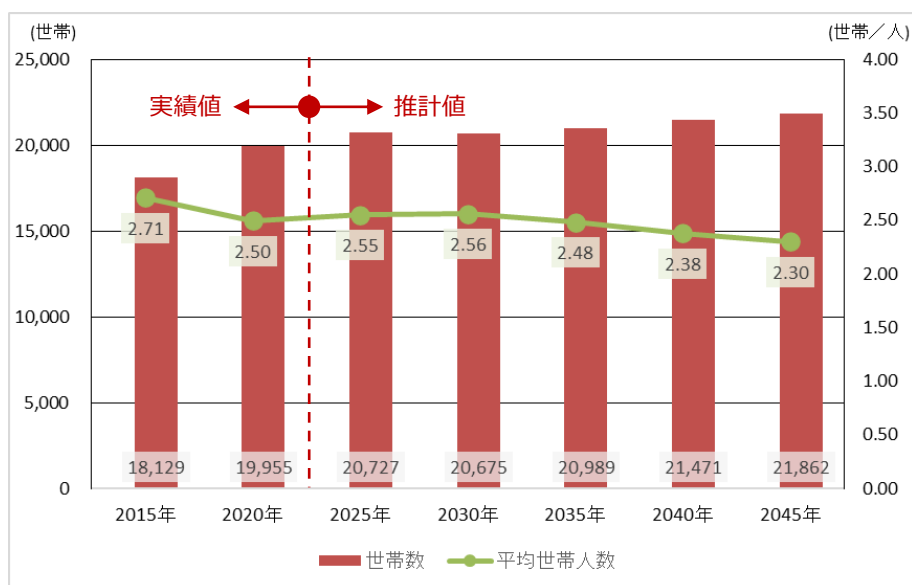


図 7-2 つくばみらい市 将来世帯数推計

将来世帯数の推計には、国土交通省国土政策総合研究所(以下、国総研)が令和3(2021)年より公開している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を使用しました。当プログラムでは、平成7(1995)～令和2(2020)年の人口及び世帯数実績に基づき、世帯主率¹⁷を使用して将来世帯数の推計を行いました。

(2) 住宅確保要配慮者世帯数の推計

近年の少子・高齢化及び社会情勢の変化による生活背景の多様化に伴い、低額所得者や高齢者、障がい者、子どもを養育する世帯など、住宅の確保に配慮を要する方々(住宅確保要配慮者¹⁸)は今後も増加していくことが見込まれます。これらの方々は、民間賃貸住宅市場においては入居を制限される懸念があり、住宅確保に際して公的支援が必要とされることから、本計画にて住宅確保要配慮者世帯数の推計を行いました。

本計画にて推計対象とした住宅確保要配慮者の範囲と、本市公営住宅の入居資格者との比較を表7-1に示します。なお、住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者には、本表に示す以外にも外国人世帯や被災者(原則として発災後3年以内)、DV被害者などが該当します。

表7-1 住宅確保要配慮者の推計対象範囲と本市公営住宅の入居資格者の比較

世帯種別	今回推計対象の住宅確保要配慮者範囲	本市公営住宅の入居資格者
一般階層：月収15.8万円以下の世帯	○	○
裁量階層：月収15.8万円超21.4万円以下の世帯		
高齢者世帯(18歳以上60歳未満の人員がない世帯)	○	○
障がい者世帯	○	○
子どもを養育する世帯		
小学校入学前の子どもがいる世帯	—	○
高校生相当以下の子どもがいる世帯	○	—

※いずれの種別においても、持ち家世帯は対象外となる。

住宅確保要配慮者世帯数の推計には、将来世帯数の推計と同じく国総研より公開している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を使用しました。当プログラムの住宅確保要配慮者世帯数推計にかかる特徴を次ページ表7-2に示します。

¹⁷ 人口に占める世帯主の割合をいいます。世帯主率による世帯数の推計は、世帯数が世帯主数に等しいことを利用して、将来のある時点の人口に、同じ時点の世帯主率を乗じて世帯主数(世帯数)を算出します。なお、世帯主率は国立社会保障・人口問題研究所のウェブサイトで公開されています。

¹⁸ 「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」(平成19年法律第112号、通称「住宅セーフティネット法」)に定める低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者その他住宅の確保に特に配慮を要する方のことをいいます。

表 7-2 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の推計にかかる特徴

推計目的	公営住宅等長寿命化計画の策定に係る将来のストック量(ストックの管理目標戸数)の見定めのための、中長期的な観点からの公営住宅等の需要把握
推計期間	2025 年から 5 年ごと (世帯数の将来推計が可能な 2045 年まで)
推計主体	都道府県または市区町村
推計対象	<p>目標時点において借家(公営住宅を含む)に居住する世帯のうち、公営住宅等による支援を要する住宅確保要配慮者世帯数</p> <p style="color: red;">求めるのは各目標時点における借家世帯全体(公営住宅の入居世帯を含む)のうち、公営住宅等による要支援世帯数等</p>
推計に用いるパラメータの扱い	中長期的な推計であるため、実績値をもとにしたトレンド推計 ¹⁹ で算出した各目標時点の推計値を適用して、需要を推計

出典：国総研資料 第 1168 号（令和 3 年 9 月）表 1.2 をもとに一部追記・変更

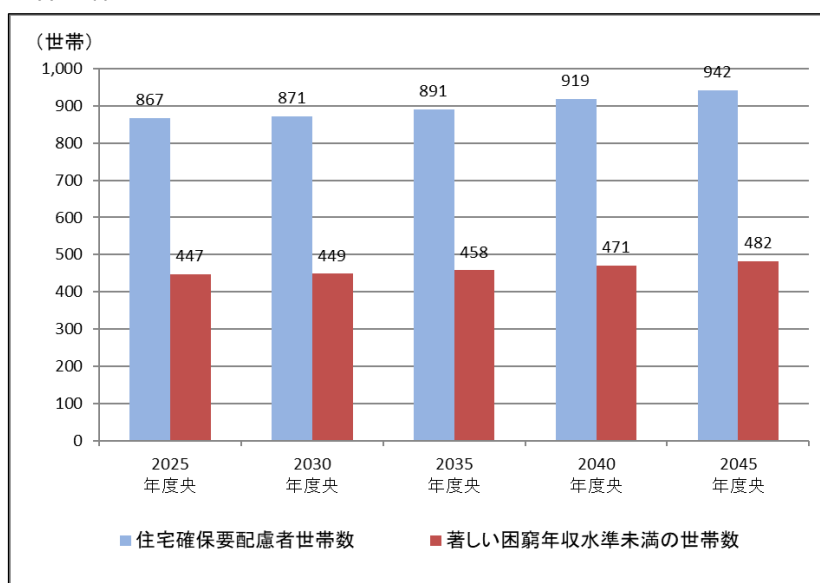
当プログラムによる推計にあたり適用した条件を表 7-3 に示します。

表 7-3 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計にあたり適用した条件

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒	直近実績値の固定適用による推計	を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒	直近実績値の固定適用による推計	を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「一般階層の収入分位の上限值」 ・「裁量階層の収入分位の上限值」	⇒	一般階層：政令月収 15.8 万円以下 裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下	
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・一般階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・一般階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・一般階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・一般階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・一般階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒	子どもが18歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	⇒	優遇入居等の基準年収以下の世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を含む 対数近似によるトレンド推計	を適用

¹⁹ 過去の測定結果(データ)から将来の傾向を予測する統計的な手法のことを指します。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による令和 7 (2025)年度から令和 27(2045)年度までの住宅確保要配慮者世帯数の推計結果を図 7-3 に示します。



※図内において「年度」は10月1日時点を示す。

図 7-3 つくばみらい市 住宅確保要配慮者世帯数の推移

本市における世帯数の増加傾向を受け、住宅確保要配慮者世帯数は微増傾向を示しています。一方で著しい困窮年収水準未満の世帯²⁰数はほぼ同数で推移しています。今後、物価上昇が進んだ場合、住宅確保要配慮者世帯または著しい困窮年収水準未満世帯の対象となる収入基準が変動する可能性も考えられますが、基準変動には物価上昇以外の要素も複合的に関与するとみられるため、本計画では収入基準の変動は考慮対象に含まないこととします。

(3) 住宅ストック供給量

住宅確保要配慮者世帯数の推計結果を踏まえ、各目標時点における住宅ストック供給量を検討しました。本市における供給戸数として整理した住宅ストックの内訳を以下に記します。

- 既存市営住宅(RC・木造)
令和 5 (2023)年度の戸数を基準に、木造住宅の用途廃止方針を踏まえ、減少傾向を示すものと想定し各目標時点の戸数を推計しました。
- 子育て応援住宅
旧わかさ幼稚園敷地に建設、令和 6 (2024)年 12 月完成、令和 7 (2025)年 1 月に入居開始予定の子育て世帯を中心とした中間層向け地域優良賃貸住宅²¹で、供給戸数は 57 戸の予定です。なお、本住宅は民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用による良質なサ

²⁰ 地域ごとの民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収を満たさず世帯構成に適した規模(最低居住面積水準：本書 p.9 参照)の住宅を自らの収入で確保できない借家世帯のことを指します。

²¹ 各地域において居住の安定に特に配慮が必要な世帯(高齢者、障がい者、子育て世帯など)を対象とする居住環境が良好な賃貸住宅を指します。一定の条件のもと、施設整備等に対し補助・助成制度があります。

ービスの提供及びコスト縮減に資するため PFI 手法²²を活用し整備します。また、事業手法は民間事業者による建設後、住宅の所有権を本市に移転した上で当該事業者が維持管理及び運営を遂行する方式(BTO²³方式)を採用しています。原則として民間事業者の裁量で改修・修繕を実施することから、市営住宅には含まれますが長寿命化計画策定における改善事業の検討対象には含まれません。

- その他の供給戸数

市営住宅以外の、住宅確保要配慮者世帯を対象とする住宅ストックを計上しました。具体的には本市在住の生活保護受給世帯(民間賃貸住宅居住)、民間賃貸住宅家賃補助対象世帯、セーフティネット登録された空き住戸、サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム(個室・ユニット方式)を対象としています。

生活保護受給世帯(民間賃貸住宅居住)に対しては、本市が住宅扶助により実質的に住戸供給を行なっている状態のため、本計画の住宅ストックに含めました。

- 賃貸用空き住戸数

平成 30(2018)年度「住宅・土地統計調査」における賃貸用空き家(長屋、共同住宅における空き室を含む)数である 380 世帯に、各目標時点における全世帯数の増加比率を乗じた結果を賃貸用空き住戸数としました。

(4) 充足率の算出

本計画における充足率は供給世帯数を需要世帯数で割った比率です。1.00 を超える場合、需要に対し供給が満たされている(充足している)状態となります。著しい困窮年収水準未満世帯に対する充足率を表 7-4、住宅確保要配慮者世帯に対する充足率を次ページ表 7-5 に示します。

表 7-4 著しい困窮年収水準未満世帯に対する住宅ストック供給量と充足率

				2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
需要	著しい困窮年収水準未満世帯 (X)			447	449	458	471	482
供給	公営住宅の 管理戸数	市営住宅	既存(RC・木造)	70	60	54	54	54
		UR・公社住宅		0	0	0	0	0
		県営住宅		0	0	0	0	0
	その他の供給戸数			127	132	133	134	135
	賃貸用空き住戸数(家賃6万円以下)			231	230	234	239	244
	供給量合計 (S)			428	422	421	427	433
充足率 (S/X)				0.96	0.94	0.92	0.91	0.90

出典：つくばみらい市資料

※賃貸用空き住戸数は平成 30 年度住宅・土地統計調査をもとに算出

²² PFI 法(正式名称：民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)(平成 11 年法律第 117 号)に基づく手法のことを指します。

²³ BTO は「Build Transfer Operate」の略称です。

表 7-5 住宅確保要配慮者世帯に対する住宅ストック供給量と充足率

				2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
需要	住宅確保要配慮者世帯 (X)			867	871	891	919	942
供給	公営住宅の 管理戸数	市営住宅	既存(RC・木造)	70	60	54	54	54
			子育て応援住宅	57	57	57	57	57
			合計	127	117	111	111	111
		UR・公社住宅	0	0	0	0	0	
	県営住宅	0	0	0	0	0		
	その他の供給戸数			297	302	303	304	305
	賃貸用空き住戸数			395	394	400	409	416
	供給量合計 (S)			819	813	813	824	832
充足率 (S/X)				0.94	0.93	0.91	0.90	0.88

出典：つくばみらい市資料

※賃貸用空き住戸数は平成 30 年度住宅・土地統計調査をもとに算出

【令和 27(2045)年度時点における充足率の算出結果】

- 著しい困窮年収水準未満世帯に対する充足率

供給 : 433 世帯 (表 7-4 より²⁴)

需要 : 482 世帯 (図 7-3 より)

充足率 : $433 \div 482 \approx 0.90$ (< 1.00)

- 住宅確保要配慮者世帯に対する充足率

供給 : 832 世帯 (表 7-5 より)

需要 : 942 世帯 (図 7-3 より)

充足率 : $832 \div 942 \approx 0.88$ (< 1.00)

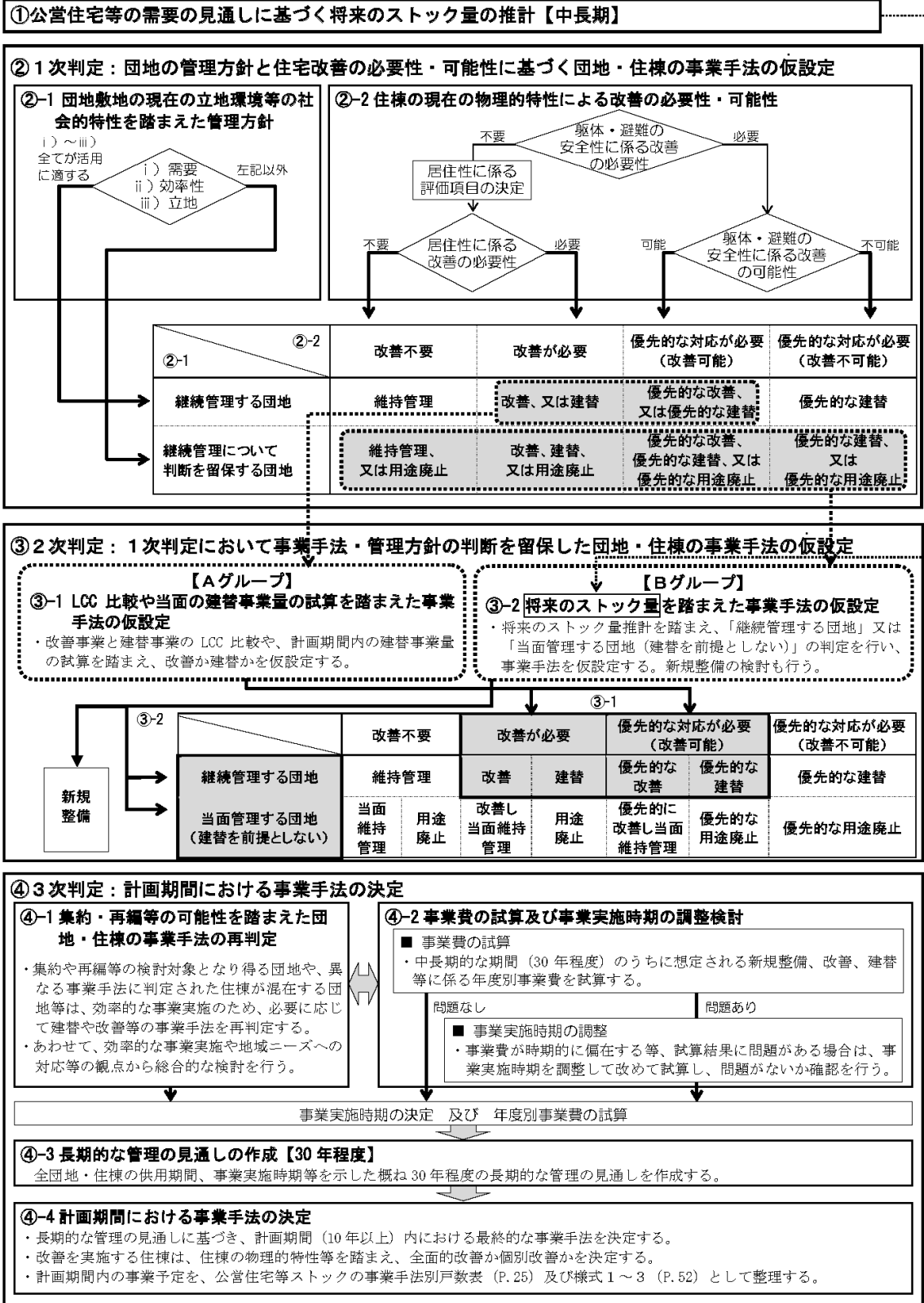
算出の結果、著しい困窮年収水準未満世帯に対する充足率は 0.90、住宅確保要配慮者世帯全体に対する充足率は 0.88 となり、公的支援による住宅の確保を必須とする世帯向け住宅ストックは若干不足気味といえます。市内に所在する空き住戸の利活用や民間賃貸住宅家賃補助事業の拡充など、全体的視点に基づく住宅施策が引き続き求められます。

²⁴ 全体の供給戸数(832 戸)から、子育て応援住宅及び特別養護老人ホーム(個室・ユニット方式)を差し引いた戸数です。

2 事業手法の選定フロー

策定指針において示される選定フローに基づき、今後の住棟の改善にかかる事業手法を選定します。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定) P.27

図 7-4 事業手法の選定フロー

3 1次判定(選定フロー②)

1次判定では、令和5(2023)年度時点で本市に所在する団地²⁵の管理方針と住棟改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行いました。

(1) 社会的特性を踏まえた管理方針

需要・効率性・立地の3つの観点に基づく指標により団地敷地を判定し(表 7-6)、原則として全ての指標が活用に適する場合を「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの指標が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

表 7-6 社会的特性にかかる1次判定基準

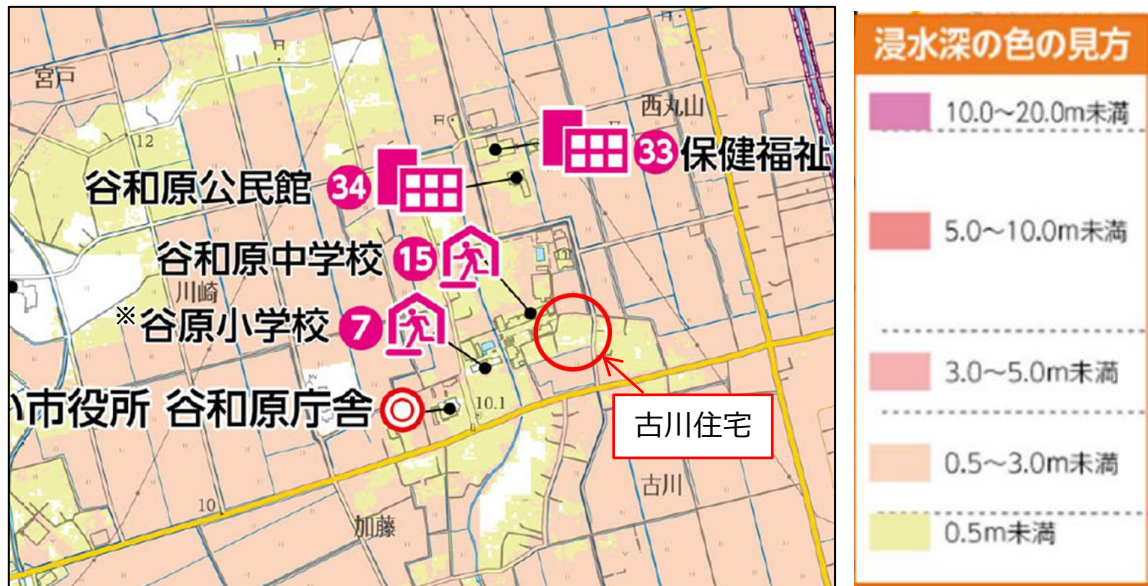
観点	指標	判定基準
需要	①応募倍率 ②空家(空き住戸)率	以下①②を充たす場合、需要が低いと判定する。 ①直近の応募倍率が1.0倍未満 ②住宅全体の空家(空き住戸)率が10%以上 ※募集停止済み住宅は、住宅全体の空家率によらず需要が低いと判定する。
効率性	①用途地域 ②団地の敷地規模	①団地所在地の用途地域が住居系以外または都市計画区域外の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いと判定する。 ※本市において設定されている都市計画法第34条第11号・第12号指定区域は住居系の地域と判断する。 ②小規模(敷地面積1,000㎡以下)の共同住宅、または敷地利用の妥当性に問題がある団地は用途廃止とする(⇒本市に該当なし)。
立地	①災害危険区域等の内外	①団地が災害危険区域(土砂災害警戒区域)にある場合は、市営住宅に適さない立地と判定する。あわせて洪水リスクのある土地(浸水想定区域)もピックアップする。

²⁵ 本項以降、住棟その他の建築物・構築物及び屋外施設(駐車場・外構など)を含む敷地内全体を対象とする場合を「団地」と呼びます。

社会的特性にかかる1次判定結果を表7-7に示します。既に募集を停止している団地(木造住宅)は、一律に「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定しました。なお古川住宅については需要・効率性ともに判定基準を満たしていますが、浸水想定区域内に所在するため「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定しました(図7-5)。

表 7-7 社会的特性にかかる1次判定結果

団地名	棟番号	構造	当初戸数(戸)	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	建設年度		需要		効率性		立地		判定結果
						和暦	西暦	応募倍率	空家状況	用途地域	敷地規模	土砂災害警戒区域	浸水予想区域	
秋葉山住宅(木造)	-	木造スレート平屋	20	4	4	S42	1967	募集停止	-	住居系	-	該当せず	該当せず	判断留保
新山住宅	-	木造スレート平屋	24	10	8	S43	1968	募集停止	-	住居系	-	該当せず	該当せず	判断留保
愛宕住宅	-	木造スレート平屋	20	6	6	S44	1969	募集停止	-	住居系	-	該当せず	該当せず	判断留保
古川住宅	1号棟	中層耐火	12	12	11	H02	1990	1.0倍以上	1室	住居系	○	該当せず	0.5m未満	判断留保
古川住宅	2号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	1.0倍以上	空室なし	住居系	○	該当せず	0.5m未満	判断留保
古川住宅	3号棟	中層耐火	12	12	12	H03	1991	1.0倍以上	空室なし	住居系	○	該当せず	0.5m未満	判断留保
秋葉山住宅	1号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	1.0倍以上	空室なし	住居系	○	該当せず	該当せず	継続管理
秋葉山住宅	2号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	1.0倍以上	空室なし	住居系	○	該当せず	該当せず	継続管理
秋葉山住宅	3号棟	中層耐火	6	6	6	H05	1993	1.0倍以上	空室なし	住居系	○	該当せず	該当せず	継続管理
秋葉山住宅	4号棟	中層耐火	6	6	5	H05	1993	1.0倍以上	1室	住居系	○	該当せず	該当せず	継続管理



※「谷原小学校」は令和5年度より「谷和原小学校」に名称変更されている。
出典：つくばみらい市洪水ハザードマップより一部抜粋、住宅位置追記

図 7-5 古川住宅周辺の浸水想定状況

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・可能性として、策定指針の「事業手法の選定フロー」に従い躯体の安全性・避難の安全性・居住性の3つの観点に基づき住棟の物理的特性を判定し(表 7-8)、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類します。

表 7-8 住棟の現在の物理的特性にかかる判定基準

観点	指標	判定基準
躯体の安全性	①耐震性能 ②残耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 昭和 56 年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。 ✓ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。 ✓ 構造ごとの耐用年限超過状況を踏まえ判定する。
避難の安全性	①防火区画 ②二方向避難	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 二方向避難の確保の状況进行评估。 ✓ 照明等設置状況により、避難経路整備状況を判断 (○：問題なし、△：陳腐化、×：不備)
居住性	①住戸規模 ②住戸の設備状況 ③福祉対応(バリアフリー) ④省エネルギー性能	<ul style="list-style-type: none"> (住戸の規模を評価) ✓ 住戸面積：40 m²以上 (居住性の現状及び改善の必要性を評価) ✓ 屋上防水(○：問題なし、△：陳腐化、×：不備) ✓ 外壁劣化状況(○：問題なし、△：軽微なひび割れあり、×：ひび割れあり) ✓ 3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)、水洗トイレ、排水処理施設(雑排水)整備状況 ✓ 駐車場、駐輪場整備状況 (バリアフリー性を評価) ✓ 浴室、トイレ、共用部への手すり設置 ✓ エントランスの段差解消 (省エネルギー性能を評価) ✓ 共用部における照明の LED 化

物理的特性のうち躯体及び避難の安全性にかかる1次判定結果を次ページ表 7-9に示します。既に募集を停止している団地(木造住宅)は、一律に「用途廃止」と仮設定しました。秋葉山住宅及び古川住宅については、避難の安全性に若干の課題があるため「改善が必要」と仮設定しました。

表 7-9 住棟の現在の物理的特性(躯体・避難の安全性)にかかる判定結果

団地名	棟番号	構造	当初戸数(戸)	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	建設年度		躯体の安全性		避難の安全性		判定結果
						和暦	西暦	耐震性能	残耐用年数	防火区画	二方向避難	
秋葉山住宅(木造)	-	木造スレート平屋	20	4	4	S42	1967	旧耐震基準	耐用年限超過	-	-	用途廃止
新山住宅	-	木造スレート平屋	24	10	8	S43	1968	旧耐震基準	耐用年限超過	-	-	用途廃止
愛宕住宅	-	木造スレート平屋	20	6	6	S44	1969	旧耐震基準	耐用年限超過	-	-	用途廃止
古川住宅	1号棟	中層耐火	12	12	11	H02	1990	現耐震基準	20年~40年	△	△	改善が必要
古川住宅	2号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	現耐震基準	20年~40年	△	○	改善が必要
古川住宅	3号棟	中層耐火	12	12	12	H03	1991	現耐震基準	20年~40年	○	△	改善が必要
秋葉山住宅	1号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	現耐震基準	20年~40年	△	○	改善が必要
秋葉山住宅	2号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	現耐震基準	20年~40年	△	○	改善が必要
秋葉山住宅	3号棟	中層耐火	6	6	6	H05	1993	現耐震基準	20年~40年	△	○	改善が必要
秋葉山住宅	4号棟	中層耐火	6	6	5	H05	1993	現耐震基準	20年~40年	△	○	改善が必要

物理的特性のうち居住性にかかる1次判定結果を表 7-10 に示します。既に募集を停止している団地(木造住宅)は、一律に「用途廃止」と仮設定しました。秋葉山住宅及び古川住宅については避難の安全性に若干の課題があるため「改善が必要」と仮設定しました。

表 7-10 住棟の現在の物理的特性(居住性)にかかる判定結果

団地名	棟番号	構造	当初戸数(戸)	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	建設年度		居住性				判定結果
						和暦	西暦	住戸規模	福祉対応(バリアフリー)	住戸内の設備状況	省エネルギー性能	
秋葉山住宅(木造)	-	木造スレート平屋	20	4	4	S42	1967	該当せず	非対応	-	非対応	用途廃止
新山住宅	-	木造スレート平屋	24	10	8	S43	1968	該当せず	非対応	-	非対応	用途廃止
愛宕住宅	-	木造スレート平屋	20	6	6	S44	1969	該当せず	非対応	-	非対応	用途廃止
古川住宅	1号棟	中層耐火	12	12	11	H02	1990	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要
古川住宅	2号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要
古川住宅	3号棟	中層耐火	12	12	12	H03	1991	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要
秋葉山住宅	1号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要
秋葉山住宅	2号棟	中層耐火	6	6	6	H03	1991	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要
秋葉山住宅	3号棟	中層耐火	6	6	6	H05	1993	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要
秋葉山住宅	4号棟	中層耐火	6	6	5	H05	1993	該当せず	非対応	2点給湯	非対応	改善が必要

(3) 1次判定結果

1次判定の結果、団地ごとに仮設定した事業手法を表 7-11 に示します。

表 7-11 1次判定結果:事業手法の仮設定

②-2 \ ②-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応 が必要 (改善可能)	優先的な対応 が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	【Aグループ】 改善または建替 (秋葉山住宅)	優先的な改善 または優先的な 建替	優先的な建替
	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 4 棟 住戸数 24 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸
維持管理について 判断を留保する 団地	【Bグループ】 維持管理、または 用途廃止 (木造住宅)	改善、建替、 または用途廃止 (古川住宅)	優先的な改善、 優先的な建替、 または優先的な 用途廃止	優先的な建替、 または優先的な 用途廃止
	住棟数 20 棟 住戸数 20 戸	住棟数 3 棟 住戸数 30 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸	住棟数 0 棟 住戸数 0 戸

1次判定の結果から事業手法を仮設定できない場合として以下 A・B の 2 グループが挙げられます。

- A グループ(秋葉山住宅が該当)
 - ◇ 「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要(改善可能)」または「改善が必要」と評価された住棟には改善か建替かの判断が留保されるものとします。
 - ◇ 2次判定にて「改善」または「建替」の事業手法の仮設定を行います。
- B グループ(古川住宅、木造住宅が該当)
 - ◇ 「継続管理について判断を留保する団地」(古川住宅)については、2次判定にて「改善」または「建替」の事業手法の仮設定を行います。なお2次判定の結果「建替」となった場合には、改善の効果を得られないと判断し、長寿命化の対象とせず「当面管理する団地」扱いとします。
 - ◇ 現在の物理的特性による判定の結果「用途廃止」と判定した団地(木造住宅)については、前回計画時点で既に「用途廃止」の方針決定済みであり、退去済み住棟の取りこわしに着手しているため2次判定対象外とします。

以上から、秋葉山住宅と古川住宅を2次判定の対象とします。

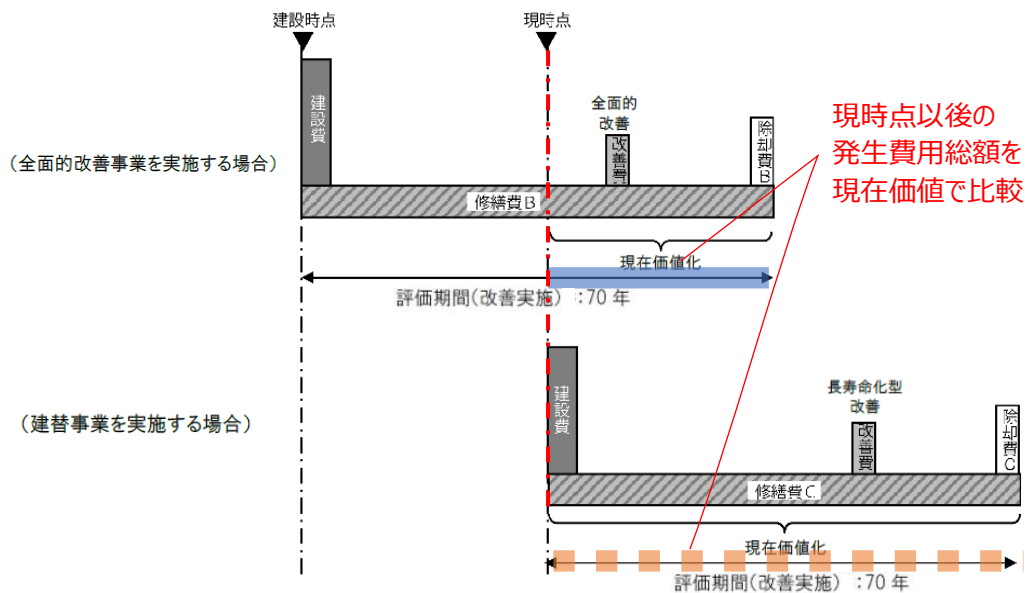
4 2次判定(選定フロー③)

(1) 策定指針における考え方

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象に「ライフサイクルコスト(LCC)比較による事業手法の仮設定」と「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」を行います。

策定指針においては、1次判定においてAグループと判定された住宅について、全面的改善事業を実施し耐用年限を70年に延長した場合と、現状維持のまま使用年数(50年)を迎えた時点で建替実施する場合のコスト比較を行うこととされています。全面的改善事業²⁶を実施するよりも建替²⁷を実施する場合のコストが小さい(縮減できる)場合、建替対象として既存の住宅を用途廃止と仮設定します。

(全面的改善事業と建替事業の比較イメージ)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定) P. 57 をもとに加工

図 7-6 2次判定における全面的改善事業と建替事業の比較イメージ

(2) 本市における2次判定

住宅確保要配慮者世帯に対する充足率の算出(本書 p.40)を実施した結果、本市において住宅確保要配慮者全体に対する住宅ストックの供給は不足傾向にあることがわかりました。この結果を踏まえ、現時点において住宅ストックとして機能しうる状態にある秋葉山・古川の両団地を継続管理対象と仮設定します(次ページ表 7-1 2)。

改善や建替に対する策定指針における考え方を踏まえたコストの比較検討は、PFI 手法や民間賃貸住宅の活用を含む様々なパターンを考慮しつつ3次判定において行うこととします。

²⁶ 全面的改善事業は、建物の躯体のみを残し、居住性向上、安全性確認、福祉対応(バリアフリー)について全面的またはそれに準ずる改善を行うものを指します。

²⁷ 建替とは、既存の公営住宅を除却し、土地の全部または一部区域に新たに公営住宅を建設するものです。

表 7-12 2次判定結果:事業手法の仮設定

	改善不要		改善が必要		優先的な対応 が必要 (改善可能)		優先的な対応 が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
継続管理する 団地			古川 秋葉山(RC)				
当面管理する 団地(建替を 前提としない)	当面 維持管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
		木造					

5 3次判定(選定フロー④)

3次判定では、1次及び2次判定を踏まえ、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や中長期的な管理の見通しについて検討を行います。

(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

本判定は、1次判定の2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりうる団地や異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等に対し、効率的な事業実施のため必要に応じ建替や改善等の事業手法を再判定するものです。

1次・2次判定の結果、秋葉山住宅、古川住宅のいずれの住棟とも「改善」と判定されたことから、集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定は行わないこととします。ただし古川住宅は浸水想定深さ「0.5m未満」区域内に位置することから、周辺施設を含む浸水対策の強化方針などが出てきた際には適時検討します。また、今後のまちづくりに際し、公営住宅の周辺において医療・福祉施設や生活支援施設等の導入その他の事業がなされる際には連携の可能性を探り、地域ニーズへの対応を図ります。

(2) 改善事業費の概算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年または50年)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。なお、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、問題がないか確認を行います。

改善や建替に対する様々なパターン(PFI手法や民間賃貸住宅の活用を含む)を考慮し、最適な事業手法を選定するため、パターンごとの管理コスト概算を算出し、比較検討を行いました。管理コスト概算の内容を本書 p.51 (第7章 7 ライフサイクルコスト(LCC)概算)に示します。

6 改善事業について

住棟ごとの中長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する改善について、各整備水準に対する住棟ごとの改善必要事項の状況、効率性等から「全面的改善」、「個別改善」のいずれかを判定し実施します。

(1) 「全面的改善」の判定

「全面的改善」は、個別改善によっては整備水準を満たすことができず、躯体を残して住戸改善(居住性向上、高齢者対応)、共用部分改善(高齢者対応、安全性確保)、屋外・外構部分改善(高齢者対応)について、全面的またはそれに準ずる改善が必要な場合に行います。

(2) 「個別改善」の判定

「個別改善」とは、居住性の整備水準を部分的改善によって満たすことが可能なものを対象に実施する改善事業を指します。適用する改善事業は、住棟の状況に応じた改善事業の必要性及び効果を考慮し分類されます。改善型式ごとの要件と実施する改善事業の代表的な内容を表 7-13 に示します。

表 7-13 個別改善型式と要件、改善事業の内容

改善型式と要件	改善事業の代表的な内容
【居住性向上型改善】 構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	✓ 間取りの変更・改善 ✓ 電気容量のアップ ※既存の駐輪場改修は計画修繕で対応
【福祉対応型改善】 高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を推進する。	✓ 浴室、トイレ、共用部の手すり設置 ✓ 入り口部の段差解消
【安全性確保型改善】 躯体の安全性、防火性、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保させる。	✓ 耐震改修 ✓ 屋外通路当の避難経路整備 ※LED化除く照明改修は計画修繕で対応
【長寿命化型改善】 中長期的な活用を目指し、耐久性の向上、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	✓ 外壁劣化の改善 ✓ 屋根・屋上防水の改善
【脱炭素社会対応型改善】 省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のために設備等の改善を行う。	✓ 住宅内の照明で水銀灯を使用している箇所について改修時にLED化 ✓ 設備等の改修・修繕にあたっては極力エネルギー効率の高い製品を利用
【子育て世帯支援型改善】 子育て世帯の優先入居を行うために設備等の改善を行う。	✓ 子どもの安全確保（転落・転倒の防止等）に係る改善など

7 ライフサイクルコスト(LCC)概算

「計画期間における事業手法の決定」(選定フロー④-4)に際し、中長期におけるライフサイクルコスト(以下、本項にて略称 LCC のみ表記)について複数パターンを設定し LCC 概算の比較を行います。

(1) LCC 算出方法

LCC は本来、事業期間にかかる収入・支出の全てを指しますが、本計画では一定額の収入(家賃×管理戸数)を得るために必要な支出を LCC と位置づけて検討します。LCC の算出は、策定指針及び同 Q & A で示された方法に準拠して行います。LCC 算出の考え方を図 7-7 に示します。

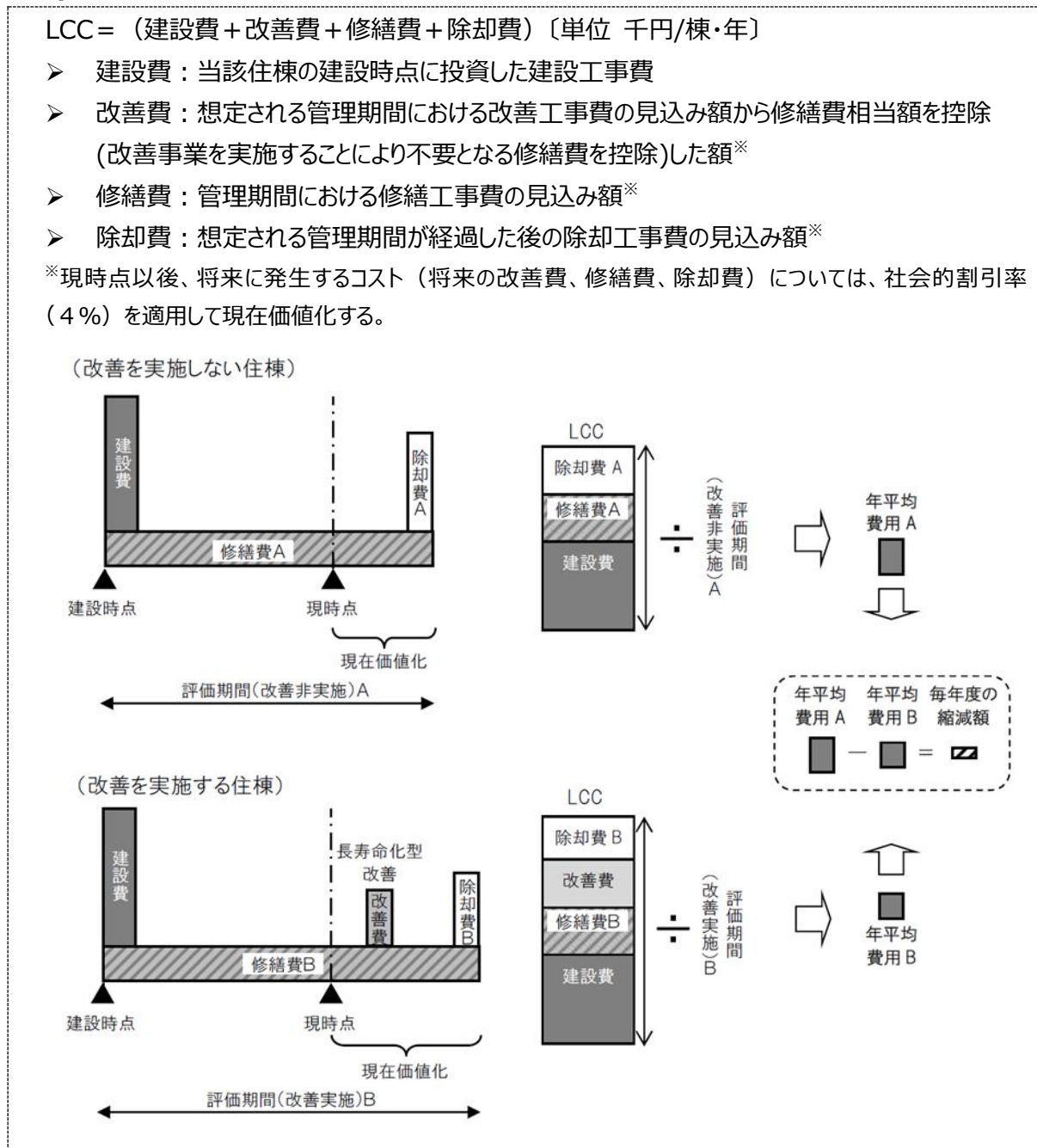


図 7-7 LCC 算出の考え方

(2) 各種条件の設定

LCC 概算にあたっての設定条件を表 7-14・表 7-15 に示します。使用期間 70 年の場合の各種概算額は、使用する部材の耐久性や適用工法の違いなどを考慮し、使用期間 50 年の場合の一律 1.2 倍に設定しました。

表 7-14 LCC 概算にあたっての設定条件(1戸あたり・使用期間 50 年の場合)

費目	概算額(千円)	建設費に対する比率	概算額の設定根拠
建設費	20,000	—	標準建設費等に準拠 ²⁸ し設定 ※ファミリー向け住戸を想定
改修(個別改善)費	6,000	30%	LCC 算出プログラムにおける改修単価をもとに設定(住戸内を改善対象に含む場合は、概算額を 1.4 倍し 8,400 千円とする) ※経常修繕との重複は生じないものと想定
除却費	1,500	—	策定指針計算例に記載の除却費をもとに物価変動等を考慮し設定
全面的改善費	14,000	70%	躯体・土木を除く範囲を工事対象と仮定し、賃貸マンション等の建設では躯体・土木以外(仕上・設備)に係る工事費が全体の約 7 割を占めることから設定
経常修繕費	600	3%	過去 10 年の年度あたり修繕費用をもとに所要上限と見込まれる額を設定

表 7-15 LCC 概算にあたっての設定条件(1戸あたり・使用期間 70 年の場合)

費目	概算額(千円)	建設費に対する比率	概算額の設定根拠
建設費	24,000	—	標準建設費等に準拠し設定 ※ファミリー向け住戸を想定
改修(個別改善)費	7,200	30%	LCC 算出プログラムにおける改修単価をもとに設定(住戸内を改善対象に含む場合は、概算額を 1.4 倍し 10,080 千円とする) ※経常修繕との重複は生じないものと想定
除却費	1,800	—	策定指針計算例に記載の除却費をもとに物価変動等を考慮し設定
全面的改善費	16,800	70%	躯体・土木を除く範囲を工事対象と仮定し、賃貸マンション等の建設では躯体・土木以外(仕上・設備)に係る工事費が全体の約 7 割を占めることから設定
経常修繕費	720	3%	過去 10 年の年度あたり修繕費用をもとに所要上限と見込まれる額を設定

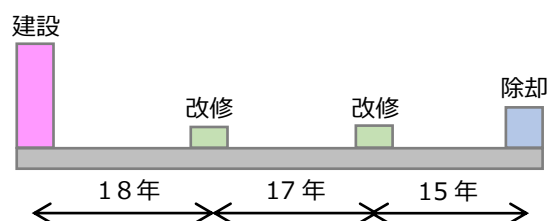
²⁸ 出典元：令和 5 年 3 月 31 日付け国土交通事務次官通知「令和 5 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」

(3) LCC 算出例

前項までの算出方法及び各種条件設定を踏まえた LCC 算出例を以下に示します。

※例 1・例 2 ともに建設時を 1 年目としています。

【例 1 全面的改善なし(使用期間 50 年)の場合の全期間を通じた LCC】



経常修繕費 $600 \text{ 千円} \times 50 \times 0.375 \text{ (現在価値化係数)}^{29} = 11,250 \text{ 千円}$

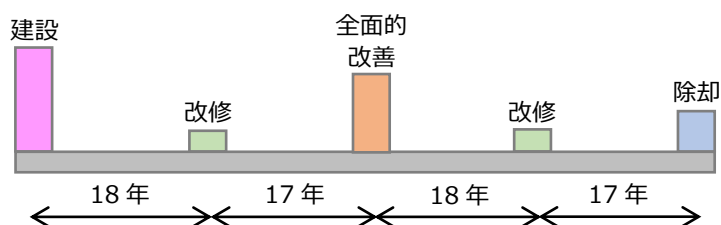
改修費① $6,000 \text{ 千円} \times 0.494 \text{ (現在価値化係数)} = 2,964 \text{ 千円}$

改修費② $6,000 \text{ 千円} \times 0.253 \text{ (現在価値化係数)} = 1,518 \text{ 千円}$

除却費 $1,500 \text{ 千円} \times 0.141 \text{ (現在価値化係数)} = 212 \text{ 千円}$

$$\begin{aligned} \text{1 年あたり LCC 平均} &= (\text{経常修繕費} + \text{改修費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間} \\ &= (11,250 + 2,964 + 1,518 + 212) \text{ 千円} \div 50 = 319 \text{ 千円} / \text{戸} \cdot \text{年} \end{aligned}$$

【例 2 全面的改善あり(使用期間 70 年)の場合の全期間を通じた LCC】



経常修繕費 $720 \text{ 千円} \times 70 \times 0.253 \text{ (現在価値化係数)} = 12,751 \text{ 千円}$

改修費① $7,200 \text{ 千円} \times 0.494 \text{ (現在価値化係数)} = 3,557 \text{ 千円}$

全面的改善費 $16,800 \text{ 千円} \times 0.253 \text{ (現在価値化係数)} = 4,250 \text{ 千円}$

改修費② $7,200 \text{ 千円} \times 0.125 \text{ (現在価値化係数)} = 900 \text{ 千円}$

除却費 $1,800 \text{ 千円} \times 0.064 \text{ (現在価値化係数)} = 115 \text{ 千円}$

$$\begin{aligned} \text{1 年あたり LCC 平均} &= (\text{経常修繕費} + \text{改修費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間} \\ &= (12,751 + 3,557 + 4,250 + 900 + 115) \text{ 千円} \div 70 = 308 \text{ 千円} / \text{戸} \cdot \text{年} \end{aligned}$$

²⁹ 経常修繕費は 1 年目から 50 年目にかけて継続的に発生する経費のため、概算上は便宜的に対象期間の中間である「25 年目」の現在価値化係数を適用しています(現在価値化係数の計算式は次ページに記載)。

■ 現在価値化について

現在価値化とは「未来のお金は現在より価値が低い」という前提に基づき、将来の金額を現在の価値に置き換える考え方及び実際の変換方法をいいます。時間の価値を考慮し、将来の収益や支出を現在の価値に変換することで、異なる時点で発生する収入及び支出を比較評価するための方法です。

たとえば、ある投資商品の金利が1年あたり5%と仮定します。この場合、今日100円を1年間投資することで1年後に105円を得られます。これに対し1年間投資を行わなかった場合の今日時点の100円の価値は、(投資で得られるはずであった105円との比較により)約95円ということになります。

今回のLCC算出の目的は、対象期間に一定の収入を得るために必要な支出(改善・修繕費用)を現在の価値に置き換えて比較することにあります(金額そのものの比較ではなく、あくまで現時点における価値の比較です)。現在価値化に際して使用する利率を社会的割引率と呼びます。策定指針では、社会的割引率を1年あたり4%と定めています。

金額から現在価値への変換にあたっての計算式は以下のとおりです(0.04 = 4%)。

$$\text{現在価値} = \text{金額} \times 1 \div (1 + 0.04)^{\text{経過年数}} \quad [\text{現在価値化係数} = (1 + 0.04)^{\text{経過年数}}]$$

(4) LCC算出パターンの設定

LCC算定に影響する要素ごとにケースを想定し、LCC算出パターンを設定しました。パターン設定にあたっての観点及び各観点におけるケース想定内容を以下に示します。

(既存住宅の建替え、民間賃貸住宅の活用を前提とするケース)

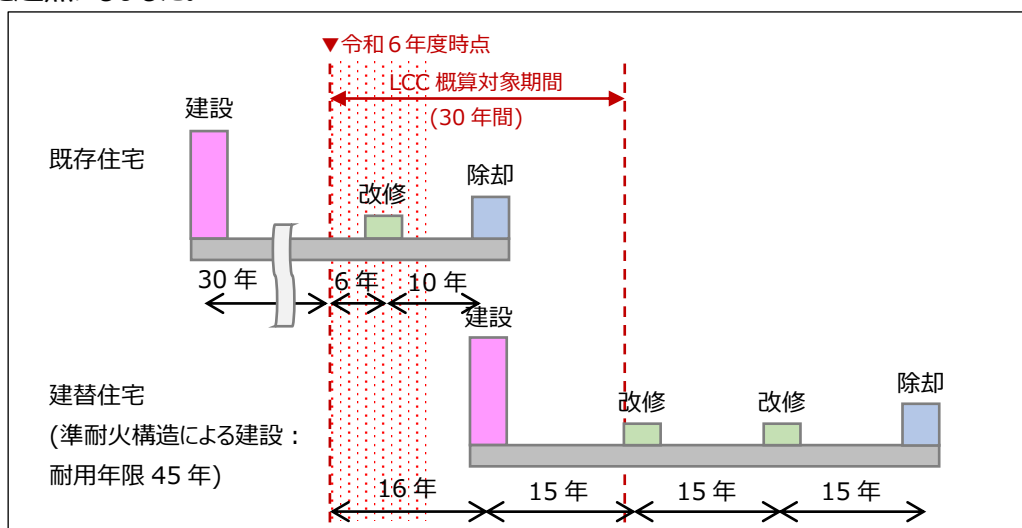
- 既存住宅に対する現時点からの使用年数
 - ◇ 現時点(住宅建設後30年)から7年間の使用を想定
 - ◇ 現時点(住宅建設後30年)から20年間の使用を想定
 - ◇ 現時点(住宅建設後30年)から40年間の使用を想定
- 既存建物への改善
 - ◇ 従来手法(本市による設計監理)による建替え
 - ◇ PFI手法による建替え
 - ◇ 民間賃貸住宅の活用
- 建替住宅の構造及び使用想定期間
 - ◇ 準耐火住宅(公営住宅法の耐用年限45年)を想定
 - ◇ 耐火住宅(公営住宅法の耐用年限70年)を想定

(既存住宅の延命化を前提とするケース)

- 既存住宅への全面的改善を本計画期間(令和6(2024)年度から10年間)内に実施
- 既存住宅への全面的改善を次計画期間(令和16(2034)年度から10年間)内に実施
- 既存住宅への個別改善を複数回実施

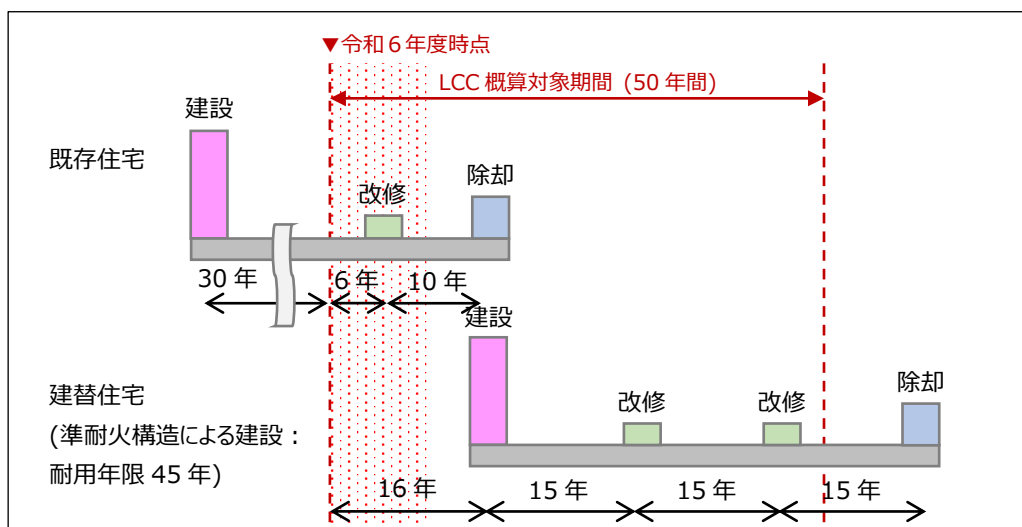
(5) LCC 概算対象期間

中長期的な視点で検討を行うため、LCC 概算対象期間として 30 年間(図 7-8)と 50 年間(図 7-9)の二通り設定しました。30 年間・50 年間どちらのケースも本計画初年度である令和 6 (2024) 年度を起点にしました。



※網掛けは本計画期間(10年間)を示す。

図 7-8 LCC 概算対象期間 30 年のイメージ



※網掛けは本計画期間(10年間)を示す。

図 7-9 LCC 概算対象期間 50 年のイメージ

(6) LCC 概算結果

現時点を住宅建設後 30 年経過と仮定し、概算パターンごとに今後 30 年間と今後 50 年間の LCC 概算額を算出しました。各パターンの LCC 概算結果を表 7-16 に示します。

表 7-16 各パターンの LCC 概算結果

パターン	手法	既存住宅 使用期間 (年)	評価期 間内の 建替え 有無	今後 30 年間の LCC 概算額	今後 50 年間の LCC 概算額	備考
				年・戸あたり (千円)	年・戸あたり (千円)	
1	本市による建替え	50	有り	818	566	一般的なケース
2	PFI 手法による建替え	50	有り	799 (▲19)	551 (▲15)	VFM(コスト縮減効果)を 5%に設定
3	民間賃貸住宅を活用した事業	50	無し	582 (▲236)	437 (▲129)	市場平均家賃 ³⁰ を仮定し設定
4	複数回の改善実施による長寿命化	70	無し	625 (▲193)	463 (▲103)	市場平均家賃を仮定し設定

※パターン 2～4 における LCC 概算額欄のカッコ内表示は、パターン 1 の概算額に対する縮減分を示す。

【パターン 1】本市による建替え

- 既存の住宅を建設後 50 年(現時点から 20 年間)使用します。
- 建替え後の住宅は準耐火構造(耐用年限 45 年)にて建設することを想定します。
- 建替えは従来の公営住宅と同様、本市の監理により実施します。
- 点検及び改修・修繕は現時点では従来の公営住宅と同様、本市主管による実施を想定していますが、指定管理者制度³¹の採用など民間活力の有効利用も検討していきます。

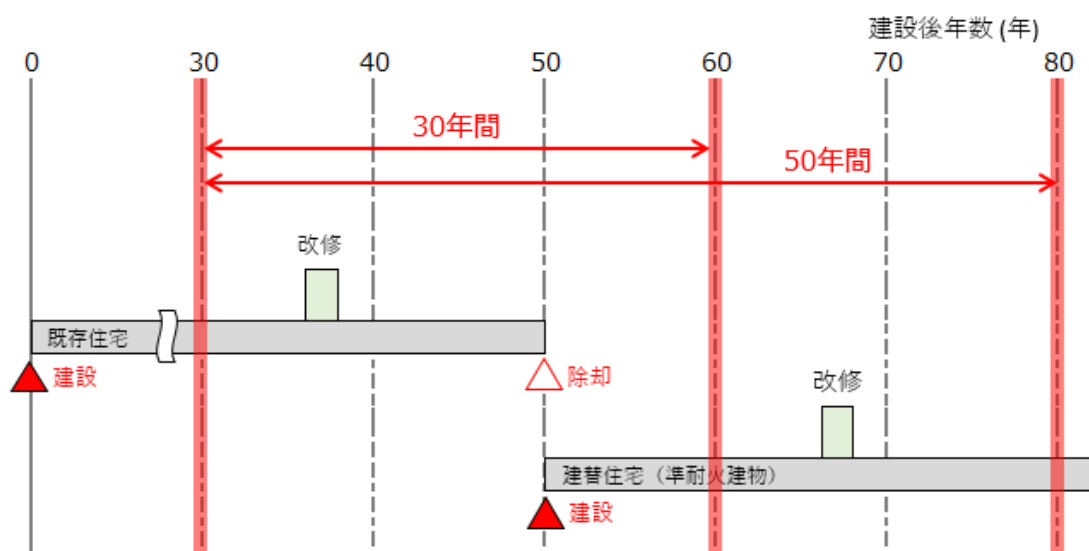


図 7-10 ロードマップ(本市による建替え)

³⁰ 令和 2 年度時点の市場調査(2～3LDK・ファミリータイプ)結果をもとに市場平均家賃を仮定しました。

³¹ 公の施設の管理・運営を、一定の条件のもと民間事業者主体で行うことができる制度をいいます。一般的な委託が改修・清掃などの個別業務を対象とするのに対し、管理・運営全般を依頼対象とすることができます。

【パターン2】 PFI手法による建替え

- 既存の住宅を建設後 50 年(現在時点から 20 年間)使用します。
- 建替え後の住宅は準耐火構造(耐用年限 45 年)にて建設することを想定します。
- 建替え及び建替え後の管理は PFI 手法により実施します。点検及び改修・修繕は維持管理の一環として事業者が主体となり行うことになります。
- 本市は、事業者において PFI 事業契約に定める事項(一定の品質に基づく維持管理サービス等)が正常に提供されているかのモニタリングを担います。

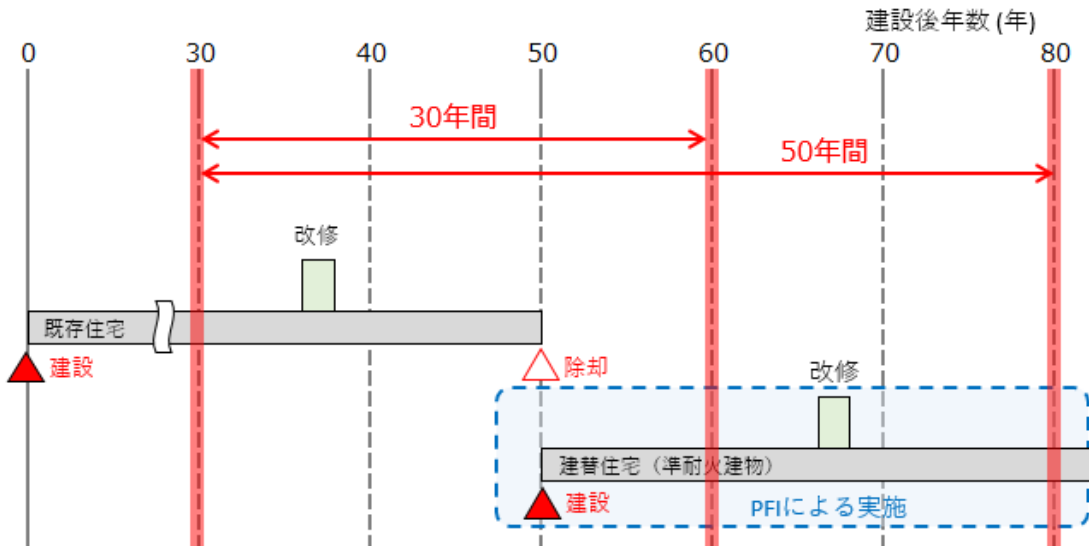


図 7-11 ロードマップ(PFI手法による建替え)

【パターン3】 民間賃貸住宅を活用した事業

- 既存の住宅を建設後 50 年(現在時点から 20 年間)使用します。
- 既存住宅の使用終了後、建替えは行わず民間賃貸住宅の活用(空き住戸の借受)等により対応します。
- 民間賃貸住宅活用の経費は、市場平均家賃を適用しています。

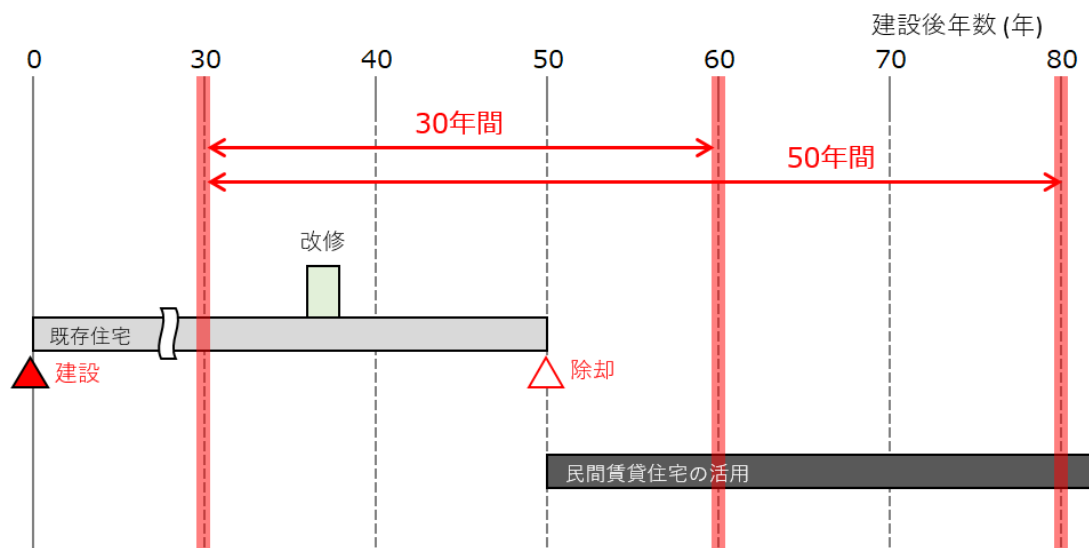


図 7-12 ロードマップ(民間賃貸住宅の活用)

【パターン4】 複数回の改善実施による長寿命化

- 既存の住宅を建設後 70 年(現在時点から 40 年間)使用します。
- 個別改善(改修)を約 10 年の周期で行います。このうち 1 回目と 3 回目は外壁改修が中心、2 回目の改修において、屋根・屋上(前回計画期間内に改善を実施済み)及び住戸内部に関する改善事項への対応を仮定しています。
- 既存住宅の使用終了後、建替えは行わず民間賃貸住宅の活用(空き住戸の借受)等により対応します。
- 民間賃貸住宅活用の経費は、市場平均家賃を適用しています。

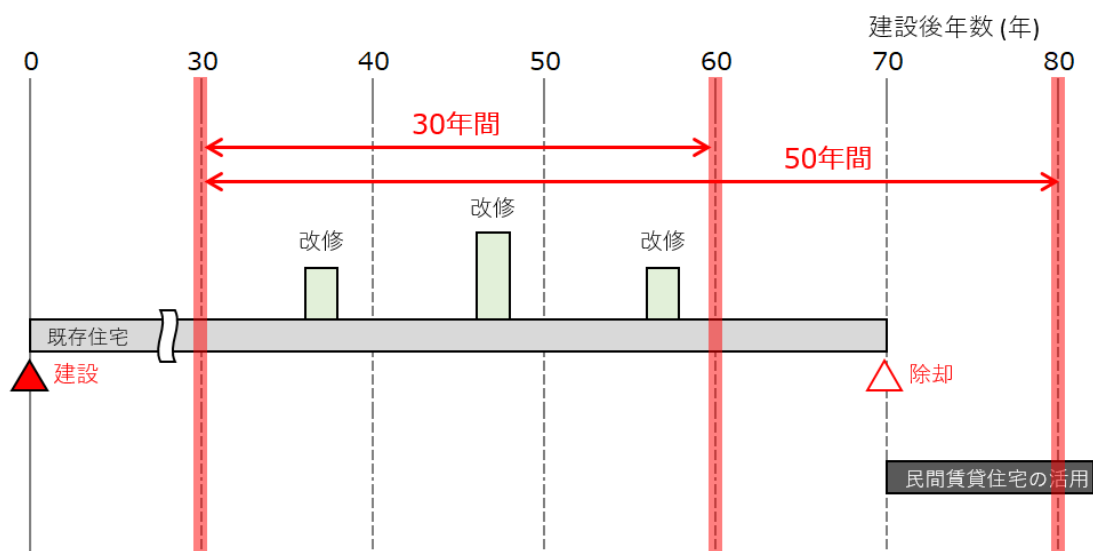


図 7-13 ロードマップ(複数回の改善実施による長寿命化)

各パターンにおいて本計画期間内(今後 10 年間)の改善内容及び LCC には差異を生じないため、本計画においては各パターンに共通する改善項目の「外壁塗装・改修」を中心に実施します。また概ね 5 年おきを目途に、居住実態や本市を取り巻く社会的な状況を踏まえ計画内容の見直しを行い、より最適な改善事業となるよう取組を継続します。

8 計画期間における事業手法

住棟ごとの中長期的な管理の見通しに基づき、住棟ごとの要改善事項の状況、効率性等から本計画期間内に実施する改善について「全面的改善」、「個別改善」のいずれかを判定し実施します。

(1) 住棟単位の判定及び中長期的な管理見通し

改善対象である秋葉山・古川住宅の築年数や現地調査の結果をもとに検討した結果、本計画期間内に実施する改善は「個別改善」にて対応していく方針とします。改善の周期を踏まえた住棟ごとの中長期的な管理見通しを表 7-17 に示します。

表 7-17 住棟ごとの中長期的な管理見通し

建物概要				建設年度	経過年数	1次判定結果	2次判定結果	屋根・屋上改修実施時期		外壁改修実施時期	
住宅名	棟No.	管理戸数	構造					1回目(実施済)	2回目	1回目	2回目
古川	1号棟	12	中層耐火	1990	33	判断留保	個別改善	2014	次回改定時に検討	2026	次回改定時に検討
	2号棟	6	中層耐火	1991	32	判断留保	個別改善	2018		2026	
	3号棟	12	中層耐火	1991	32	判断留保	個別改善	2019		2027	
秋葉山	1号棟	6	中層耐火	1991	32	継続管理	個別改善	2015		2028	
	2号棟	6	中層耐火	1991	32	継続管理	個別改善	2015	2028		
	3号棟	6	中層耐火	1993	30	継続管理	個別改善	2016	2029		
	4号棟	6	中層耐火	1993	30	継続管理	個別改善	2016	2029		

(2) 公営住宅ストックの事業手法別戸数

管理戸数について、計画期間内における事業手法別に整理した結果を表 7-18 に示します。本計画における改善事業は、秋葉山住宅及び古川住宅に対する長寿命化型改善が該当します。

表 7-18 公営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法	合計(戸)
管理戸数	74 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸
維持管理予定戸数	54 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸
うち改善事業予定戸数	54 戸
個別改善事業予定戸数	54 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	20 戸

第8章 事業の実施方針

1 改善事業の実施について

(1) 実施方針

改善対象となった住棟は、居住性と安全性を確保した上で、将来にわたって使い続けることを目指す建物です。これらの住棟では、耐久性の向上や建物の躯体に与える影響を減らし、維持管理を簡単にするために予防的な改善を行います。改善内容として考えられる事項は多岐にわたりますが、本計画においては、予算上の制約がある中で建物の躯体及び内部全般を守る役割を担う外壁の機能を維持することに特に重点を置きます。

(2) 事業スケジュール

効果的かつ効率的に事業を実施するため、表 8-1 に示すとおり今後 10 年間における事業実施計画を設定し、改善事業を計画的に実施します。

表 8-1 改善事業スケジュール

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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			R15	
古川住宅	1	12	中層耐火	H2	—	R7		●→	●→									286	
古川住宅	2	6	中層耐火	H3	—	R7		●→	●→									116	
古川住宅	3	12	中層耐火	H3	—	R7		●→	●→									247	
秋葉山住宅	1	6	中層耐火	H3	—	R7			●→	●→								115	
秋葉山住宅	2	6	中層耐火	H3	—	R7			●→	●→								115	
秋葉山住宅	3	6	中層耐火	H5	—	R7				●→	●→							149	
秋葉山住宅	4	6	中層耐火	H5	—	R7				●→	●→							149	
							凡 例 (1年目：設計、2年目：施工) ●→ 住棟外壁および鉄部塗装改修 ●→ 物置屋根改修												

本計画で実施予定の改善事業は以下のとおりです。

- 各住棟において建物の経年に伴う外壁のひび割れや配管(鉄部)のサビ発生、塗装の剥がれがみられることから、外壁及び鉄部の塗装改修を行う予定です。
- 古川住宅の入居者向け物置 5 棟のうち 4 棟に対し、屋根の葺き替えを行う予定です(3号棟西側の1棟は以前に実施済み)。

2 改善事業以外の実施について

改善事業以外に、本計画期間内で実施予定の事業は以下のとおりです。

- 木造住宅は空き住戸が出た場合、随時解体を行う方針です。
- 令和6(2024)年度に秋葉山1号棟、令和7(2025)年度に秋葉山4号棟の受水槽交換を行う予定です。

3 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

本市公営住宅はいずれも1棟あたり床面積が計1,000 m²未満のため、定期点検の実施義務はありません³²が、建築基準法第12条の規定に準じ定期点検を実施する方針とします。定期点検の結果は、日常点検や維持管理、及び計画改定の的確な実施に役立てるものとします。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに、目視により容易に確認することが可能な部位・部材については、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とします。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、専門の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を行うこととします。

³² 建築基準法第12条において、3階以上かつ床面積が計1,000 m²以上の共同住宅は特殊建築物として、3年ごとに定期点検を実施し、特定行政庁(本市の場合、茨城県)に結果報告することが義務付けられています。

4 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業(長寿命化型)により対応することとします。

(1) 計画修繕の内容と修繕周期にかかる目標設定の考え方

躯体の長期維持のため、躯体の保護を目的とする部位(屋上、外壁、バルコニー等)や部材(防水、外壁塗り、床仕上げ等)の劣化や破損等は、日常管理によって早期かつ確実に対応することとします。ただし、建設または改善による新たなストックについては居住性や安全性が確保されているため、時代のニーズに合わせて改善せざるを得ない場合を除き、計画修繕によって長寿命化を図ることを目標とします。

加えて、日常管理と計画修繕の区分を明らかにし、中長期的な視点でライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図るためにも各々にかかる費用を明らかにすることとします。日常管理と計画修繕の体系を表8-2に示します。

表 8-2 日常管理と計画修繕の体系

分類	項目	内容
日常管理	保守、点検、清掃	給水、汚水施設等の保守点検
		消防設備、電気設備
		雑配水管等の清掃
		建築の目視による点検
	小口修理、事故修理	建物の部分的な小修理
		敷地内道路、外構等の小修理
漏水事故等の修理、応急修理		
計画修繕		事前の計画に基づくもの 躯体：外壁、屋根、バルコニー、階段、廊下等の共用部分 部品：階段手すり、共用部分における蛇口、水栓等 設備：給水、排水、ガス等の配管機械設備、 電気設備、消防設備、TV設備、照明灯 屋外：道路、駐車場、自転車置場、ごみ置場等

(2) 計画修繕の項目及び修繕周期

修繕周期は、劣化する建物の部位や設備の性能・機能を実用上支障が無い水準まで回復させるのに必要な期間を意味します。修繕工事の時期は、早すぎると不要な修繕となり、遅すぎても劣化が進み計画修繕工事費を増加させることとなります。

修繕工事を集約すると、直接仮設や共通仮設の費用が軽減できる等の経済的メリットがありますが、集約を過剰に行くと逆に経済的損失になりかねません。建物は多種多様な要素から構成され、各々の修繕周期も異なります。ひとつの部材・部品を修繕するにも関連箇所の工事を伴うことが一般的であることから、効果的かつ効率的に計画修繕する上で総合的な判断が求められます。要素ごとに住棟及び住戸に関する観点から見た計画修繕に関する要点の整理内容を表 8-3 に示します。

表 8-3 計画修繕に関する要点の整理

要素	住棟に関する観点	住戸に関する観点
躯体	住棟の長期維持及び安全性確保の観点から、計画修繕を優先させる重要な項目として扱う。	住戸の長期維持及び安全性・居住性確保の観点から、計画修繕を優先させる重要な項目として扱う。
部品	鋼製の手すり等、劣化を放置することで落下といった安全性の保持に抵触する部分があることも考慮し、計画修繕を怠ってはならない項目として扱う。	劣化放置の状態が長期的に続くことで財産に影響することが予想されることから(蛇口及び水栓部分の劣化による階下への漏水等)、計画修繕を怠ってはならない項目として扱う。
設備	劣化が進むことで生活自体が成立しなくなる項目（法的義務の水道メーター、人命に影響するガス設備や消防設備の劣化等）や、財産に影響する項目（給配水管の劣化など）が多数あるため、要素ごとに整理し計画修繕を必要とする項目として扱う。	劣化が進むことで生活自体が成立しなくなる項目である。ほとんどが壁内や床下に隠蔽されており、劣化の発見が難しい。多種の設備にわたるため、要素ごとに整理し計画修繕を必要とする項目として扱う。
屋外	住環境に対する影響を考慮し、計画修繕を必要とする項目として扱う必要がある。	基本的に利便性に影響する程度であるが、放置した場合、安全衛生上の問題が生じる可能性がある。よって、最小限の計画修繕を行う必要がある。

修繕費の算定は、使用年数期間分を累積した費用とし、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを設定します。なお、修繕項目及び修繕周期は、策定指針を参考に表 8-4 及び表 8-5 のとおり設定します。

表 8-4 団地における修繕項目及び修繕周期

修繕項目		修繕周期（年）
外構	高木剪定	5
	遊具の補修、塗替	5
団地施設	自転車置場の補修	20
団地内配管、配線	屋外灯ポールの補修	10
	屋外灯ポールの取替	20
躯体、屋根	屋上防水（保護防水）の補修	12
	屋上防水（露出防水）の補修	12
	庇、笠木、パラペット、アゴ等の天端防水の修繕	12
	バルコニー床防水の修繕	18
	開放廊下、階段等床防水の修繕	18
鉄部塗装等	雨掛かり部分、バルコニー、階段等の手すりの塗替	6
	非雨掛かり部分の塗替	6

表 8-5 住棟における修繕項目及び修繕周期

修繕項目		修繕周期（年）
部品	非常照明器具の取替	15
	玄関ドアクローザーの点検	12
	玄関ドアクローザーの取替	36
	集合郵便受の同等品への取替	24
団地内配管、配線	電灯設備、共用廊下等	15
	幹線設備、配電盤類の取替	30
	給水管及び器具の更正・補修	15
	給水管及び器具の取替	30
	配水管の更正	15
	配水管の取替	30
	ガス管の取替	30
	給水圧の増大に伴う補修	10
	給水圧の増大に伴う取替	20
	T V 共聴に伴う取替	15
消防設備	消防設備の補修	10
	消防設備の取替	20

第9章 維持管理に関する方針

1 維持管理の基本方針

市営住宅の状況を的確に把握し、効率的に管理するため、団地ごとの状況や修繕・改修履歴を整備・分析し、中長期的視点から方向性を定め、計画期間中の維持管理を実施するものとします。

2 メンテナンスサイクルの構築

点検・診断の実施とその結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び以後の点検・診断等に活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理

公営住宅の長期的活用を図る前提として、劣化状況を把握するため、建物や設備等について定期的に点検を実施し、ストックの状況把握に努めます。地震等の災害発生時においては、入居者等からの情報収集や状況に応じて緊急点検を実施し、建物の安全性等について早急な把握に努めるとともに、必要に応じて、コンクリート強度等の確認を行うこととします。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

住宅ストックの定期点検結果を活用し、予防保全的な維持管理を実施することとします。

- 計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件等により、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施（例：外壁及び鉄部塗装等）
- 一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕
- 特別修繕：台風、豪雨等により建物その他の施設に損害を受けた場合の復旧工事

(3) 修繕履歴等のデータベース化

適切なストックマネジメントの基盤として、管理する市営住宅の状況を的確に把握し管理することが重要です。そのため表 9-1 に示すとおり、団地・住棟単位で修繕履歴、入居者情報、整備計画に関する情報からなるデータベースを構築し、維持管理業務や改修・改善の計画立案等に活用します。

表 9-1 データベース化対象事項

分類	内容	備考
基礎データ	住所、建築年次、構造、階数、戸数等	建設時、改修時のデータ
性能データ	材料、材質、仕上げ等	建設時、改修時のデータ
改修・修繕履歴データ	市発注工事履歴、空室リフォーム、緊急修繕、小規模工事	管理者からの定期的な報告とデータの提出
劣化度調査データ	定期調査	敷地及び地盤、外構、建築物の躯体、屋上、屋根、避難施設及び各種設備等の劣化状況データ
	コンクリート劣化状況の確認	建設年度が古い建物や地震等により被害があった場合等、必要に応じて実施（コンクリート圧縮強度、中性化、塩分濃度等）
	被災状況	地震、台風等での被害データ、入居者等からの情報収集とデータの提出

第10章 計画の実現に向けて

1 計画推進のための体制

公営住宅の長寿命化に際しては、継続的な取組が必要です。住宅ストックの維持や住宅確保要配慮者世帯数の推移を踏まえた対応を、関係部署と連携して進めていきます。

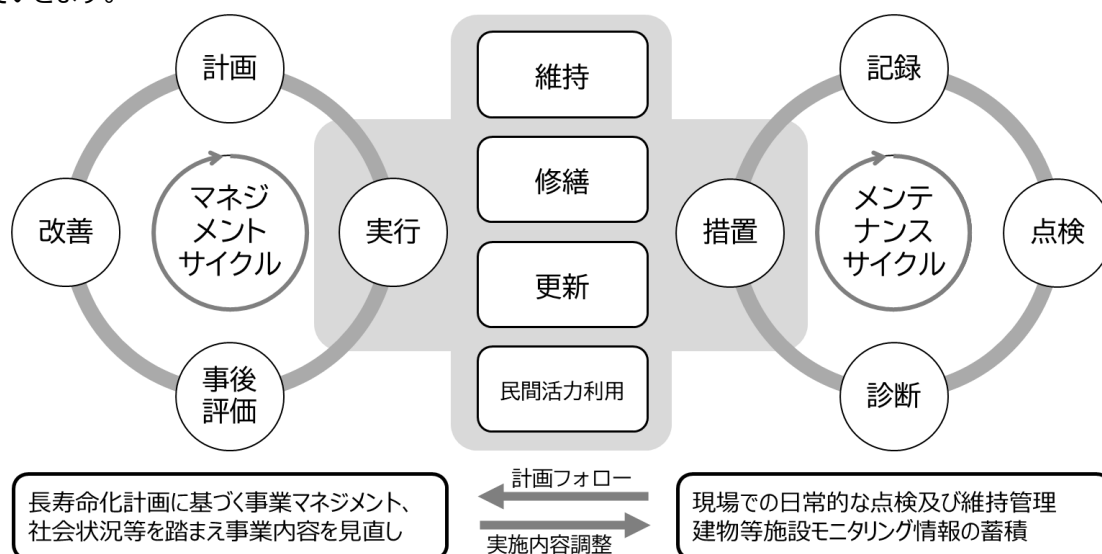
2 他の住宅施策との連携

本市における公営住宅の設置目的に照らして、民間賃貸住宅家賃補助事業など本市で実施中の他の住宅施策や、関連する住宅制度(セーフティネット住宅制度など)との連携を進めていきます。

3 計画の見直し及びフォローアップ

点検及び修繕の結果を記録・蓄積し、今後の維持管理に活用するサイクルを構築します。同時に、より適正かつ効率的な管理・運営を実現するため、民間賃貸住宅活用及び民間活力導入への段階的なシフトを検討し、必要な方々に長期的に必要な住環境を提供する住宅ストックとして、いっそうの価値向上を目指します。

マネジメントサイクル及びメンテナンスサイクルの実践イメージを図 10-1 に示します。なお、本計画は公営住宅の改修等の優先順位を設定するものであり、今後の本市全体の財政計画の中で個別の事業費を精査し、事業の進捗や点検・修繕の実施結果、社会情勢の変化等を踏まえ見直しを行なっていきます。



第 1 1 章 （資料）公営住宅等の適切な供給に関するアンケート調査回答

本調査について、設問ごとの調査回答を、表(選択肢及び回答数・回答率)及び円グラフ(各選択肢の割合をパーセンテージで表示)に示します。

【調査回答参照時の注意事項】

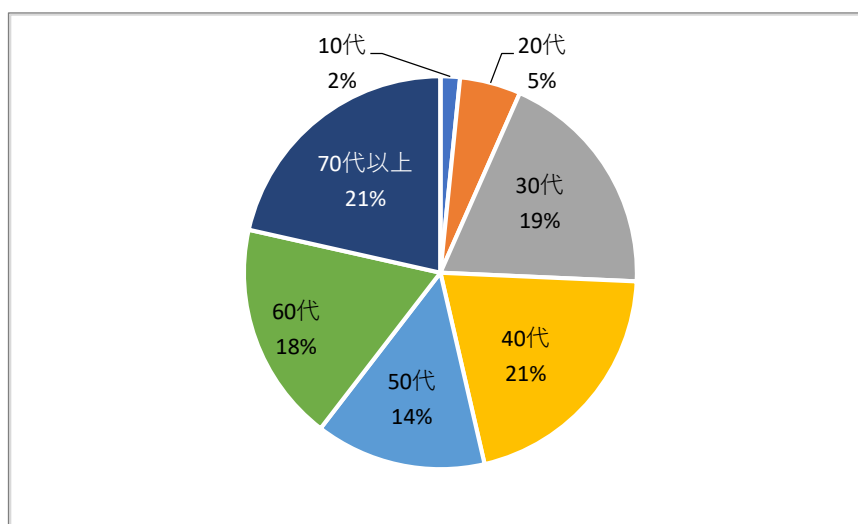
- 円グラフにおいて、四捨五入等の関係でパーセンテージの合計が 100%にならないことがあります。また、対象者数と回答数が同じでも、円グラフ上のパーセンテージが微妙に異なることがあります。
- 全体に対する割合がきわめて小さい場合、回答数が 0 でなくても円グラフ上のパーセンテージは 0%と表示されることがあります。
- レイアウトの関係上、円グラフ上の選択肢表記は適宜略称を使用しています。
- 自由記入回答に対しては、要約などの編集を加えています。また紙面の関係上、割愛した回答(内容が重複するもの、謝意・感想など)もあります。ご了承ください。

1 調査対象者自身のことについて

問1 年齢をお答えください。(1つ選択)

1. 10代 2. 20代 3. 30代 4. 40代
5. 50代 6. 60代 7. 70代以上

	選択肢	回答数
1	10代	8
2	20代	25
3	30代	95
4	40代	103
5	50代	70
6	60代	90
7	70代以上	107
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	0
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	498
	対象者数 (調査対象者全員が対象)	498
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	100.0%

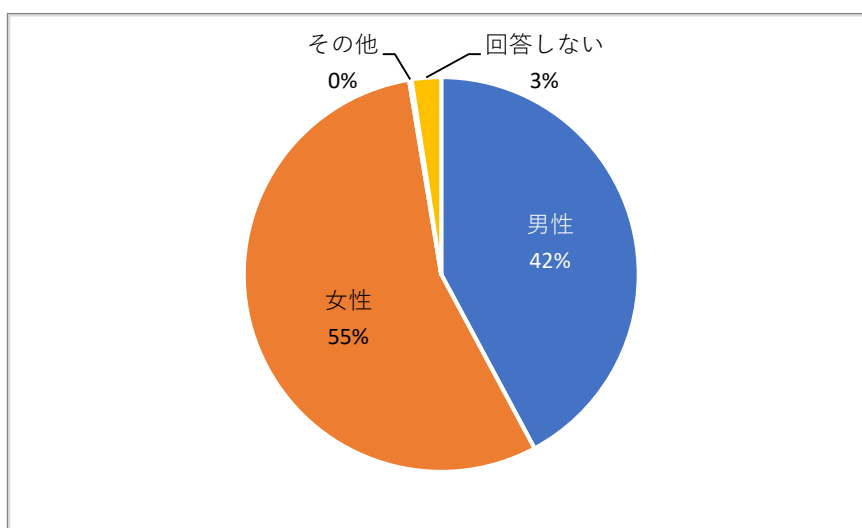


回答のあった調査対象者(以下、回答者)の年齢は、30～70代以上は年代ごとに概ねバランスよく分布しています。20代の割合が他年代と比べて少なめです。10代の割合が少ないのは調査対象者が18歳以上であることが理由です。

問2 性別をお答えください。(1つ選択)

1. 男性 2. 女性 3. 1・2にあてはまらない 4. 回答しない

	選択肢	回答数
1	男性	210
2	女性	275
3	1・2にあてはまらない(その他)	1
4	回答しない	12
	無回答(回答未記入・選択肢以外の回答)	0
	有効回答数(全回答数-無回答分)	498
	対象者数(調査対象者全員が対象)	498
	回答率(有効回答数/対象者数)	100.0%

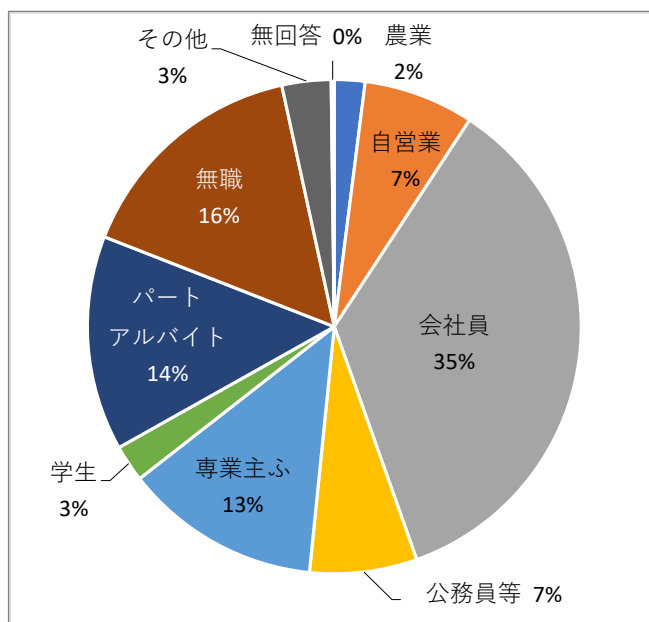


回答者の性別は、男性に比べて女性がやや多めですが、概ねバランスが取れています。

問3 あなたの職業等は、次のうちのどれですか。（1つ選択）

1. 農業 2. 自営業 3. 会社員 4. 公務員・教員・団体職員 5. 専業主婦
6. 学生 7. パート・アルバイト（学生除く） 8. 無職 9. その他

	選択肢	回答数
1	農業	10
2	自営業	36
3	会社員	176
4	公務員・教員・団体職員	35
5	専業主婦	64
6	学生	12
7	パート・アルバイト（学生除く）	70
8	無職	78
9	その他	16
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	1
	有効回答数（全回答数－無回答分）	497
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.8%

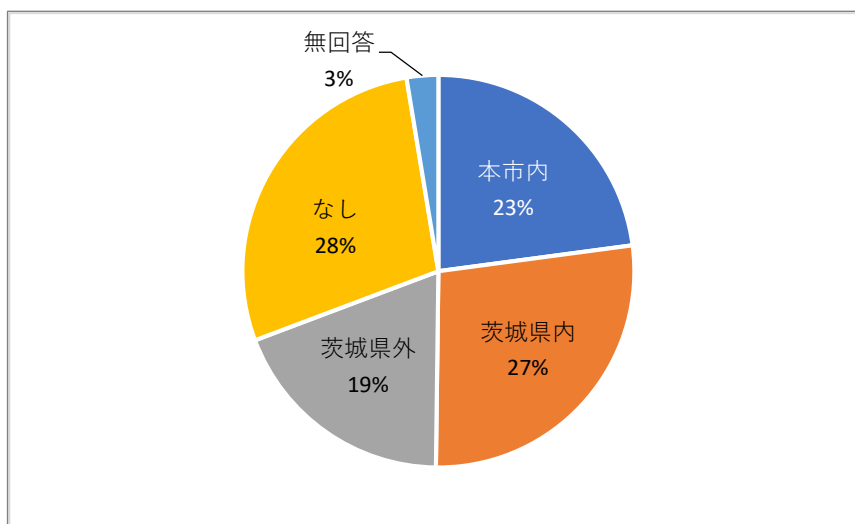


回答者の職業は、会社員が全体の3割強です。他には無職、パート・アルバイト(学生除く)、専業主婦の割合が大きく、会社員を含む上記の合計で全体の8割近くです。

問4 通勤・通学地はどこですか。（1つ選択）

1. つくばみらい市内 2. つくばみらい市外の茨城県内 3. 茨城県外 4. 通勤・通学していない

	選択肢	回答数
1	つくばみらい市内	114
2	つくばみらい市外の茨城県内	136
3	茨城県外	95
4	通勤・通学していない	140
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	13
	有効回答数（全回答数－無回答分）	485
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	97.4%

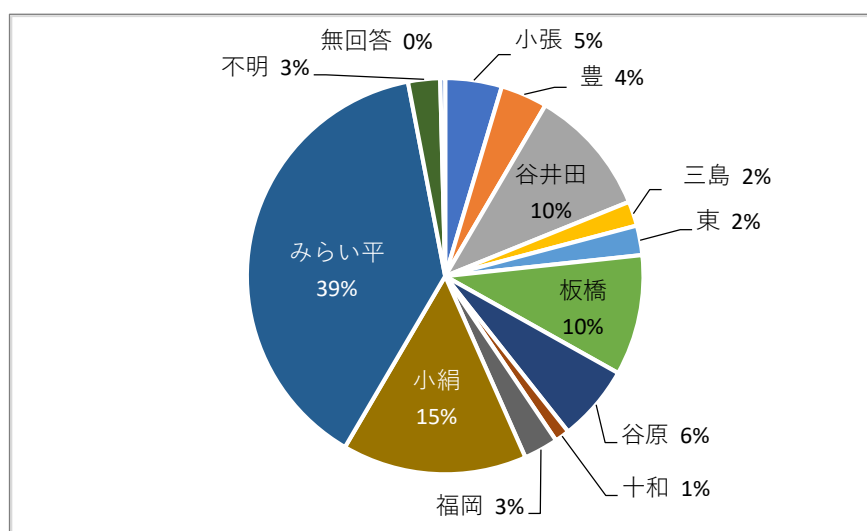


回答者の通勤・通学地は、茨城県内(本市内及び本市外)が全体の約半数です。茨城県外への通勤・通学者も多く、回答者の約2割が該当します。

問5 あなたは、どの地区にお住まいですか。（1つ選択）

- | | | | |
|---------|----------|------------|-----------|
| 1. 小張地区 | 2. 豊地区 | 3. 谷井田地区 | 4. 三島地区 |
| 5. 東地区 | 6. 板橋地区 | 7. 谷原地区 | 8. 十和地区 |
| 9. 福岡地区 | 10. 小絹地区 | 11. みらい平地区 | 12. わからない |

	選択肢	回答数
1	小張地区	23
2	豊地区	19
3	谷井田地区	52
4	三島地区	10
5	東地区	12
6	板橋地区	49
7	谷原地区	31
8	十和地区	6
9	福岡地区	14
10	小絹地区	75
11	みらい平地区	192
12	わからない	13
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	2
	有効回答数（全回答数－無回答分）	496
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.6%



回答者の居住地は、みらい平地区が約4割、その他地区(従来地区)が約6割です。

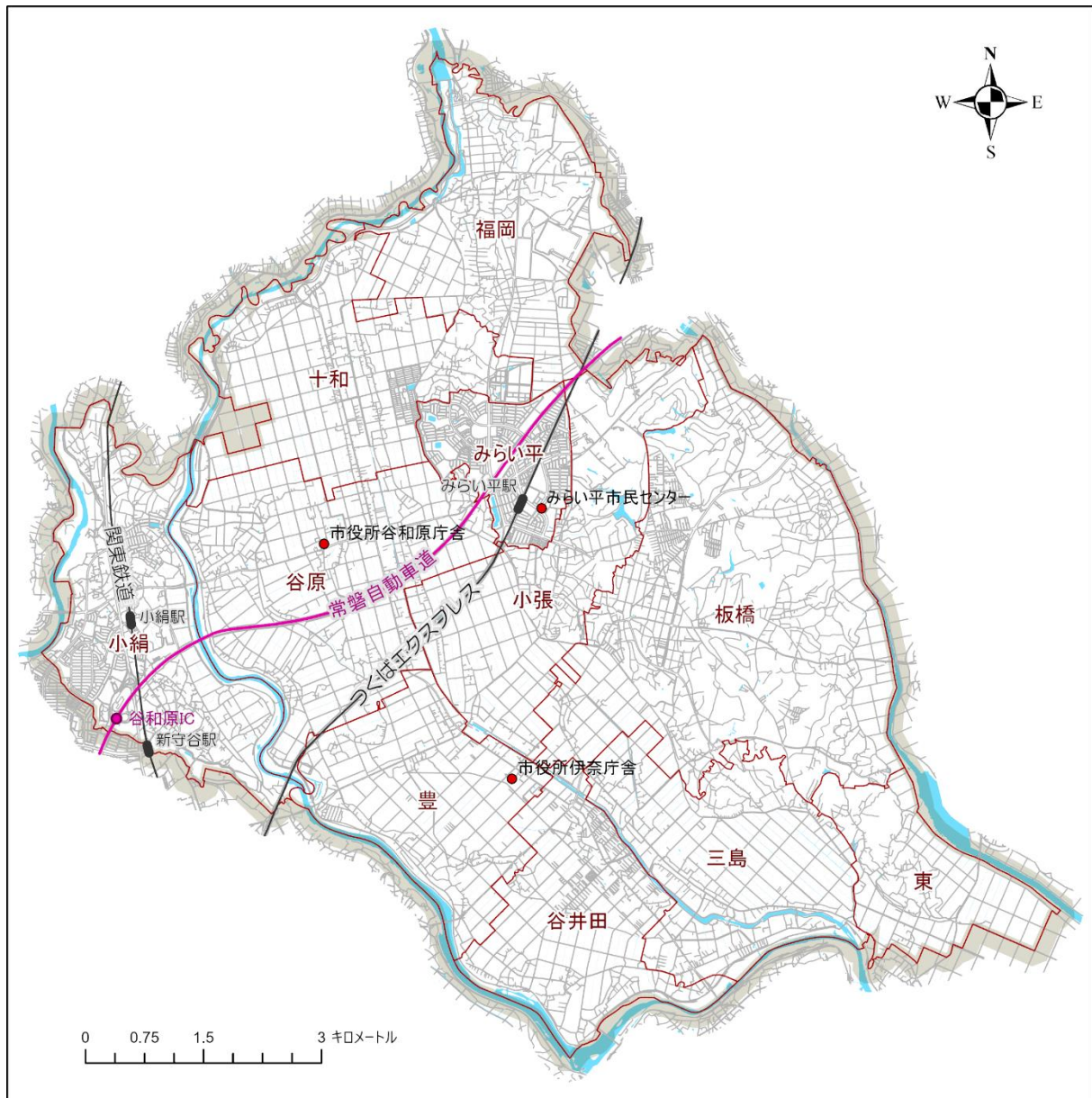
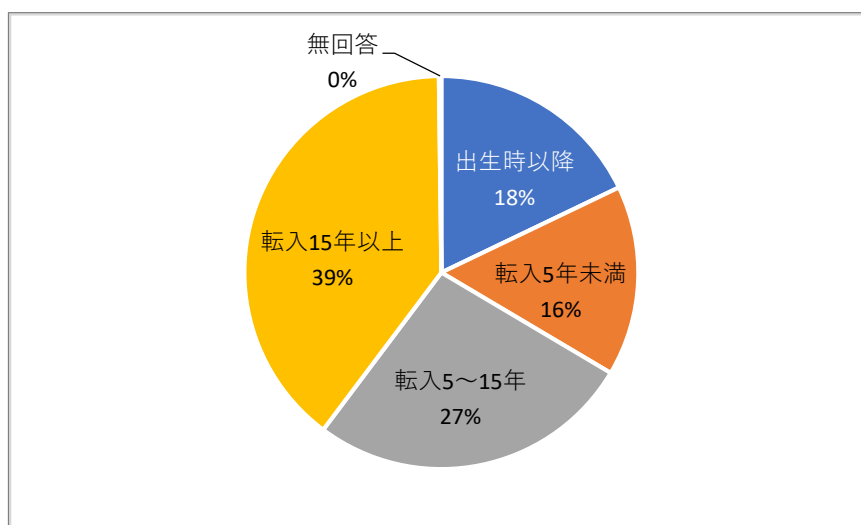


図 11-1 つくばみらい市 居住地区区分割図

問6 あなたは、つくばみらい市にどれくらいの期間住んでいますか。（1つ選択） ※別の自治体に転出して、つくばみらい市へ戻ってこられた場合は、これまでつくばみらい市に住んだ年数の合計でお考えください。

1. 生まれた時からずっとつくばみらい市に住んでいる
2. つくばみらい市に転入してきて5年未満である
3. つくばみらい市に転入してきて5年以上15年未満である
4. つくばみらい市に転入してきて15年以上である

	選択肢	回答数
1	生まれた時からずっとつくばみらい市に住んでいる（出生時以降）	89
2	つくばみらい市に転入してきて5年未満である	78
3	つくばみらい市に転入してきて5年以上15年未満である	133
4	つくばみらい市に転入してきて15年以上である	197
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	1
	有効回答数（全回答数－無回答分）	497
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.8%

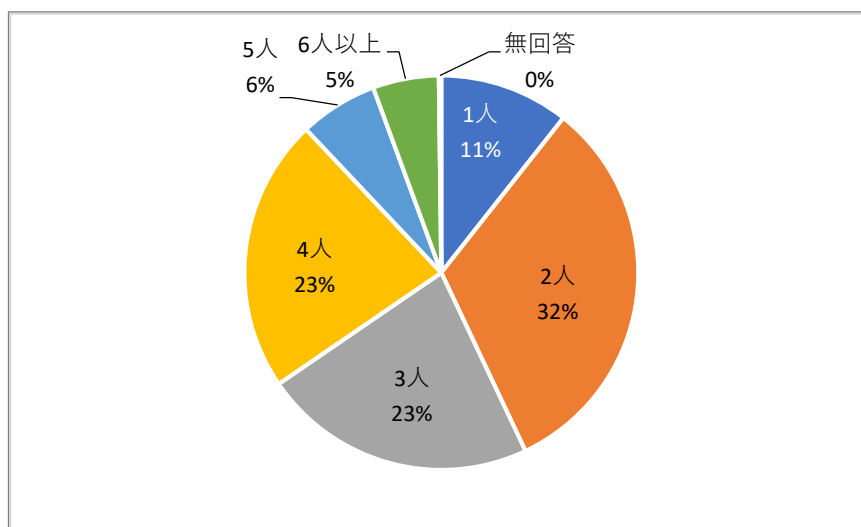


回答者の居住期間は、全体の約8割が他市町村からの転入者です。割合としては、本市へ転入して15年以上が約4割で最も多いです。

問7 同居している人（あなたを含む）の人数をお答えください。（1つ選択）

1. 1人（単身） 2. 2人 3. 3人
4. 4人 5. 5人 6. 6人以上

	選択肢	回答数
1	1人（単身）	53
2	2人	161
3	3人	112
4	4人	112
5	5人	32
6	6人以上	27
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	1
	有効回答数（全回答数－無回答分）	497
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.8%

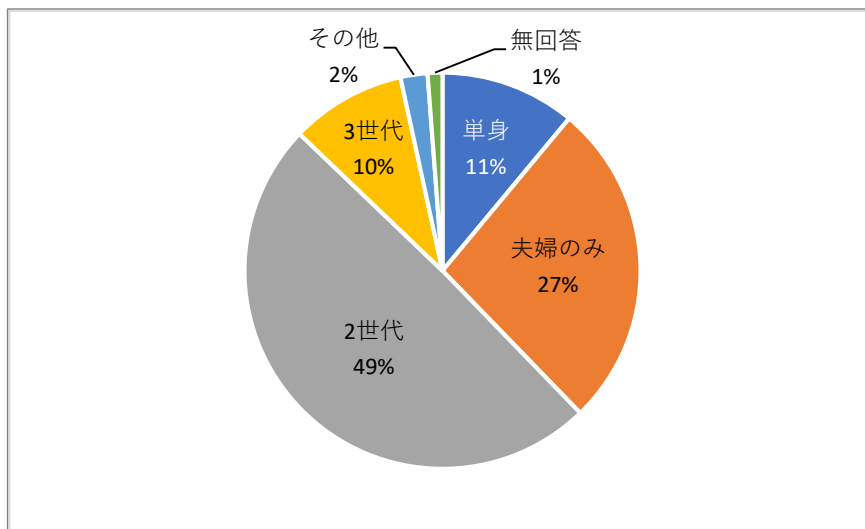


回答者自身を含む同居人数は、2～4人が大部分を占めます。

問8 同居している人（あなたを含む）の構成は、次のうちのどれですか。（1つ選択）

1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 2世代（親・子）
 4. 3世代（親・子・孫） 5. その他（回答用紙に記入ください）

	選択肢	回答数
1	単身	55
2	夫婦のみ	133
3	2世代（親・子）	246
4	3世代（親・子・孫）	47
5	その他（自由記入）	11
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	6
	有効回答数（全回答数－無回答分）	492
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	98.8%



（自由記入による回答）

- 兄妹
- 母、夫婦
- 夫婦と親
- 4世代

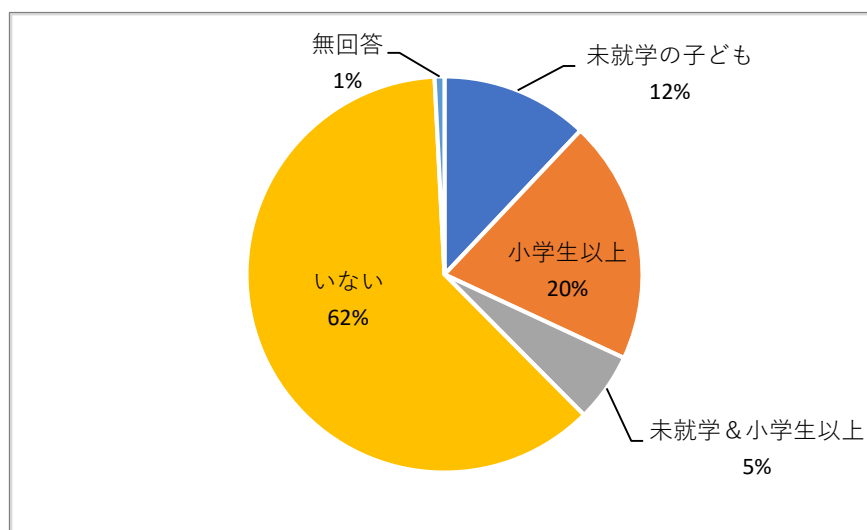
回答者の世帯構成は、2世代(親・子)が全体の約半分です。夫婦のみ、単身を合わせると全体の約9割です。

問9 同居している人（あなたを含む）の中に18歳未満の方はいますか。（1つ選択）

※ご自身の子・孫でなくても、18歳未満の子どもがいるかどうかでお考えください。

1. いる（未就学の子どものみ）
2. いる（小学生以上18歳未満の子どものみ）
3. いる（未就学と小学生以上18歳未満の子どもどちらも）
4. いない

	選択肢	回答数
1	いる（未就学の子どものみ）	60
2	いる（小学生以上18歳未満の子どものみ）	99
3	いる（未就学と小学生以上18歳未満の子どもどちらも）	28
4	いない	307
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	4
	有効回答数（全回答数－無回答分）	494
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.2%

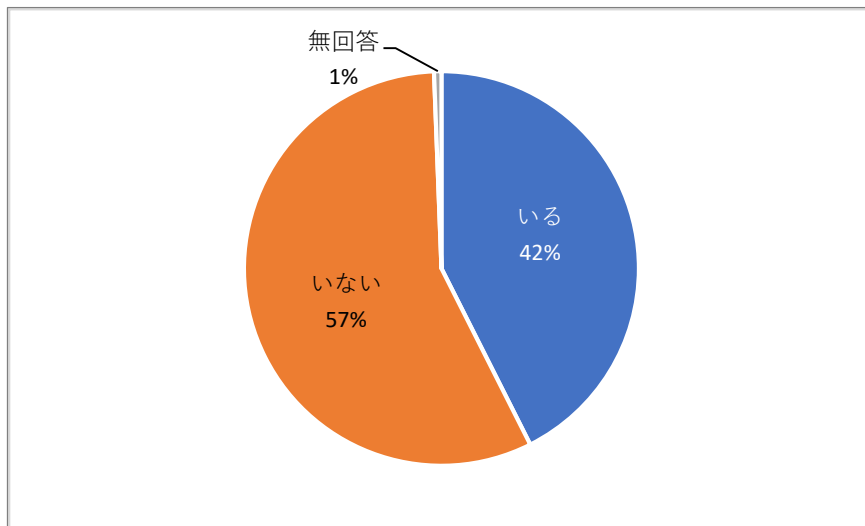


回答者の世帯の子どもの有無は、「いない」と「いる」が概ね6：4の比率です。子どもがいる世帯では小学生以上の子どもの割合が高いですが、未就学の子どもがいる世帯も2割近くあります。

問10 同居している人（あなたを含む）に65歳以上の高齢者はいますか。（1つ選択）

1. いる 2. いない

	選択肢	回答数
1	いる	212
2	いない	283
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	3
	有効回答数（全回答数－無回答分）	495
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.4%

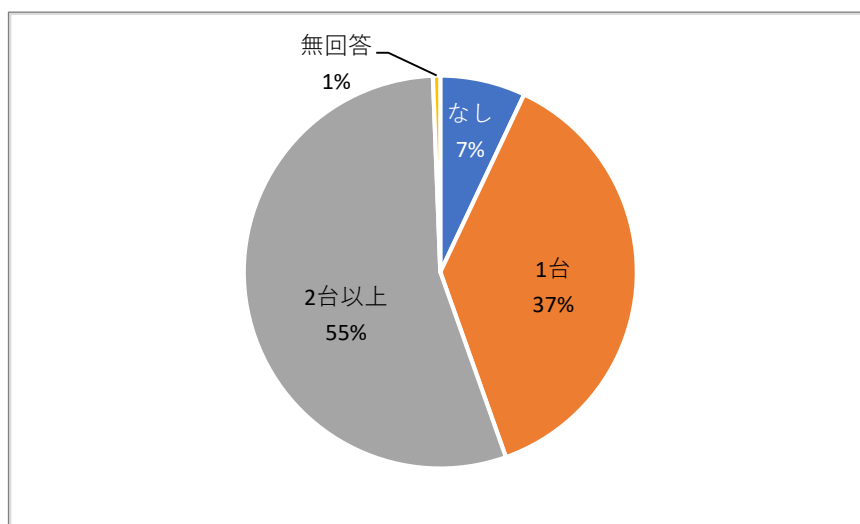


回答者の世帯の高齢者の有無は、「いない」と「いる」が概ね6：4の比率です。

問11 同居している人（あなたを含む）の自動車の保有状況についてお伺いします。（1つ選択）

1. 持っていない 2. 1台持っている 3. 2台以上持っている

	選択肢	回答数
1	持っていない	35
2	1台持っている	187
3	2台以上持っている	273
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	3
	有効回答数（全回答数－無回答分）	495
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.4%

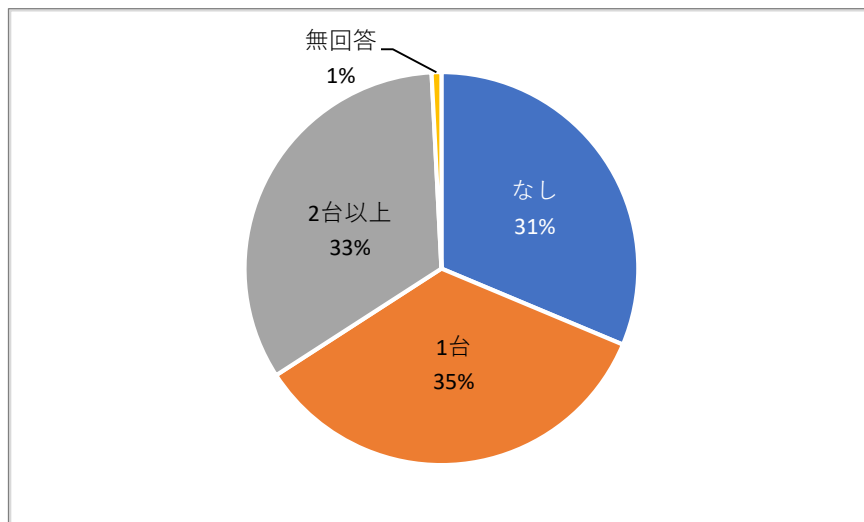


回答者の世帯の9割以上が自動車を保有しています。なお、半分以上の世帯が2台以上保有しています。

問12 同居している人（あなたを含む）の自転車の保有状況についてお伺いします。（1つ選択）

1. 持っていない 2. 1台持っている 3. 2台以上持っている

	選択肢	回答数
1	持っていない	156
2	1台持っている	172
3	2台以上持っている	166
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	4
	有効回答数（全回答数－無回答分）	494
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.2%

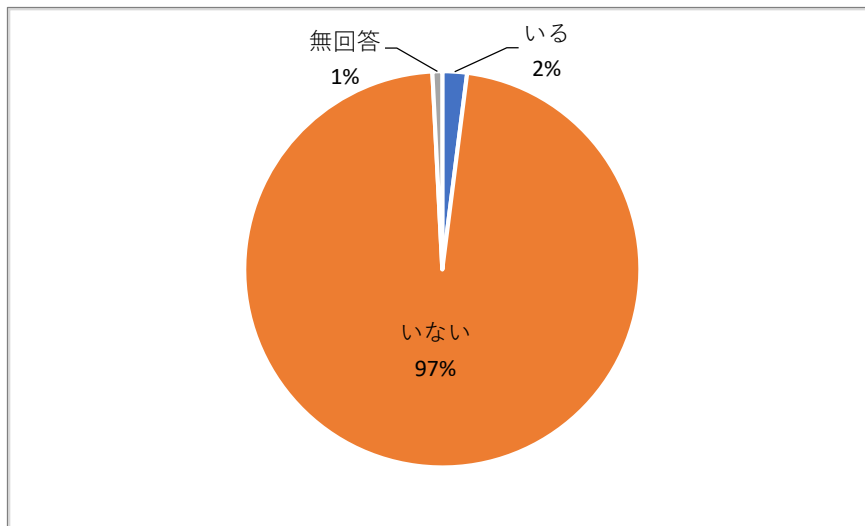


回答者の世帯の7割近くが自転車を保有しています。なお、約3割の世帯が2台以上保有しています。

問13 同居している人（あなたを含む）に車椅子をお使いの方はいますか。（1つ選択）

1. 使用している 2. 使用していない

	選択肢	回答数
1	使用している	10
2	使用していない	484
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	4
	有効回答数（全回答数－無回答分）	494
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.2%



回答者の世帯の約2%に、車椅子の使用者がいます。

※問 14・問 15 は、①市民と④民間賃貸住宅家賃補助利用者が回答の対象です。

問14 お住まいの住宅の種類をお答えください。（1つ選択）

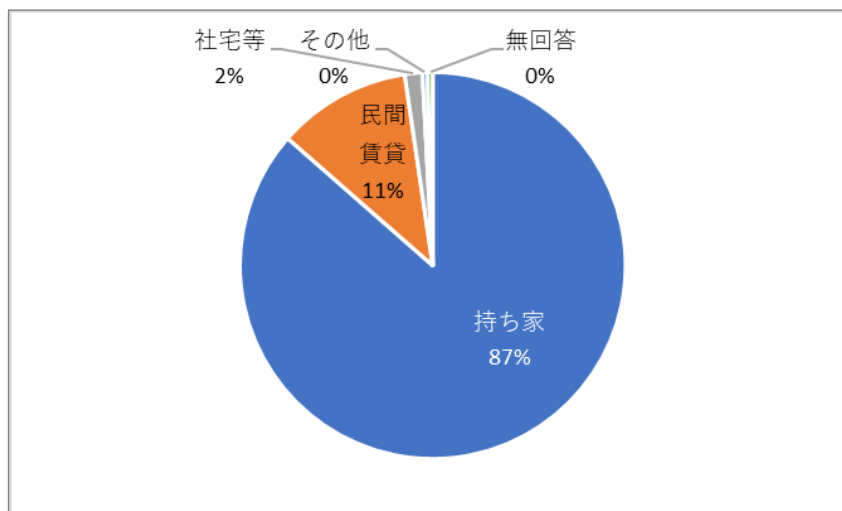
1. 持ち家（戸建て・共同住宅）
2. 民間の賃貸住宅（戸建て・共同住宅）
3. 社宅・寮・寄宿舍
4. 老人ホーム、グループホームなど
5. その他（回答用紙に記入ください）

▶ **問15 問14で「2～5」を回答の方にお伺いします。月の家賃（管理費、共益費、駐車場代等含まず）はいくらですか。（1つ選択）**

1. 2万円未満
2. 2万円～4万円未満
3. 4万円～6万円未満
4. 6万円～8万円未満
5. 8万円～10万円未満
6. 10万円以上

(問 14)

	選択肢	回答数
1	持ち家（戸建て・共同住宅）	408
2	民間の賃貸住宅（戸建て・共同住宅）	53
3	社宅・寮・寄宿舍（社宅等）	7
4	老人ホーム、グループホームなど	0
5	その他（自由記入）	2
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	2
	有効回答数（全回答数－無回答分）	470
	対象者数（①市民と④民間賃貸住宅家賃補助利用者が対象）	472
	回答率（有効回答数／対象者数）	99.6%



(自由記入による回答)

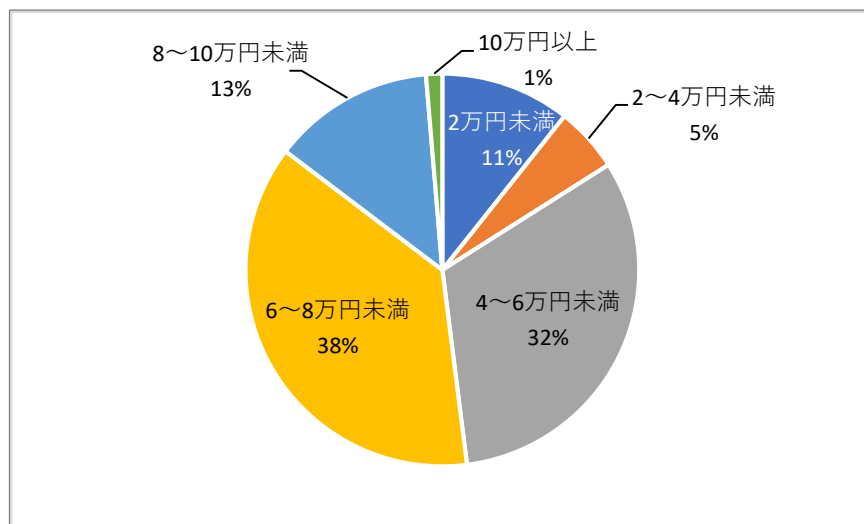
- 市営住宅 (土地：借地 家：自分)
- 土地は公団から借り、家は自分達で建てた

持ち家に居住する回答者が、8割以上の大多数を占めています。民間賃貸住宅の居住者は約1割です。

(問 15)

	選択肢	回答数
1	2万円未満	8 (3)
2	2万円～4万円未満	4 (1)
3	4万円～6万円未満	24 (4)
4	6万円～8万円未満	28 (3)
5	8万円～10万円未満	10 (5)
6	10万円以上	1 (1)
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	0
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	75 (17)
	対象者数 (問 14 で選択肢 1 以外を選択した回答者が対象)	58
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	129.3%

※カッコ内は対象者以外による回答である。(全体数に含む)



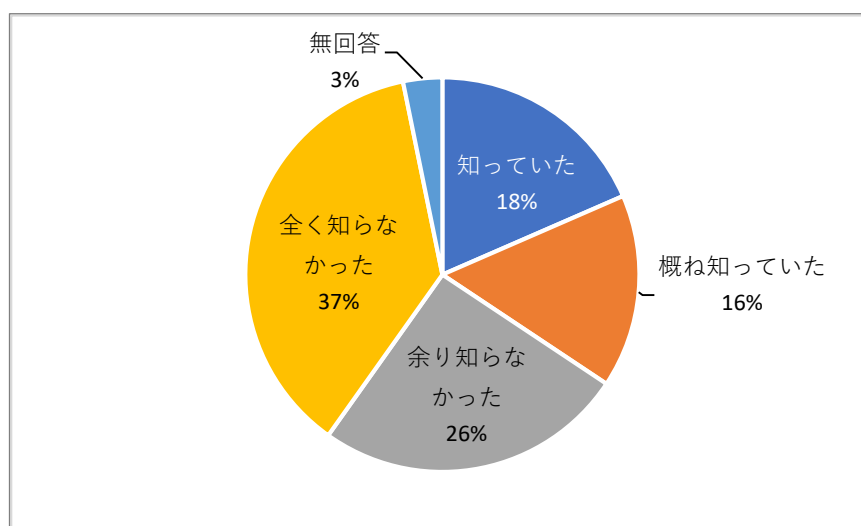
回答者の月の家賃は、4～8万円が全体の約7割です。また、ほぼ全ての回答者が10万円以内に収まっています。

2 本市の住宅施策について

問1 本市がこのような公営住宅を運営・管理していることをご存じでしたか。(1つ選択)

1. 知っていた。 2. 概ね知っていた。 3. 余り知らなかった。 4. 全く知らなかった。

	選択肢	回答数
1	知っていた。	92
2	概ね知っていた。	79
3	余り知らなかった。	127
4	全く知らなかった。	184
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	16
	有効回答数（全回答数－無回答分）	482
	対象者数（調査対象者全員が対象）	498
	回答率（有効回答数／対象者数）	96.8%

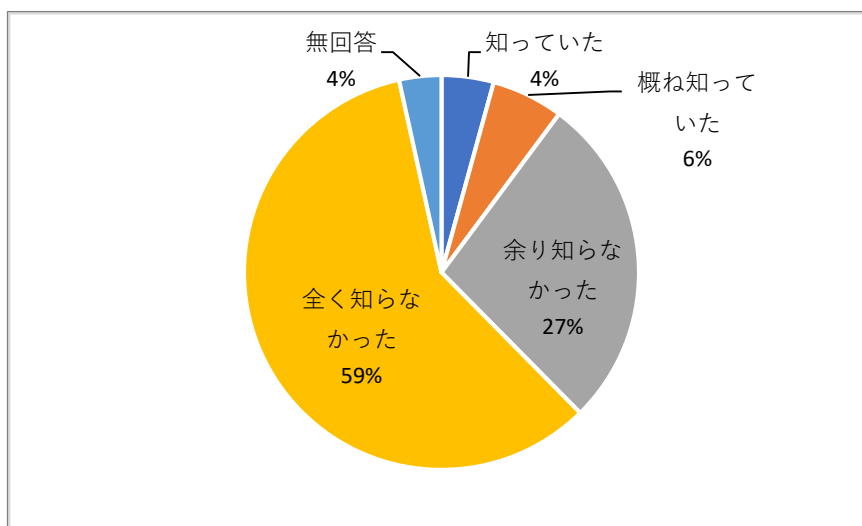


回答者のうち、「知っていた(概ね知っていたを含む)」が約3分の1、「知らなかった(余り知らなかったを含む)」が約3分の2でした。本市公営住宅の管理・運用については知らない住民の割合が高く、浸透度が低い実態がわかりました。

問2 本市の「民間賃貸住宅の家賃補助事業」をご存じでしたか。（1つ選択）

1. 知っていた。 2. 概ね知っていた。 3. 余り知らなかった。 4. 全く知らなかった。

	選択肢	回答数
1	知っていた。	21
2	概ね知っていた。	29
3	余り知らなかった。	135
4	全く知らなかった。	290
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	17
	有効回答数（全回答数－無回答分）	475
	対象者数（調査対象者のうち、当事業利用者以外が対象）	492
	回答率（有効回答数／対象者数）	96.5%



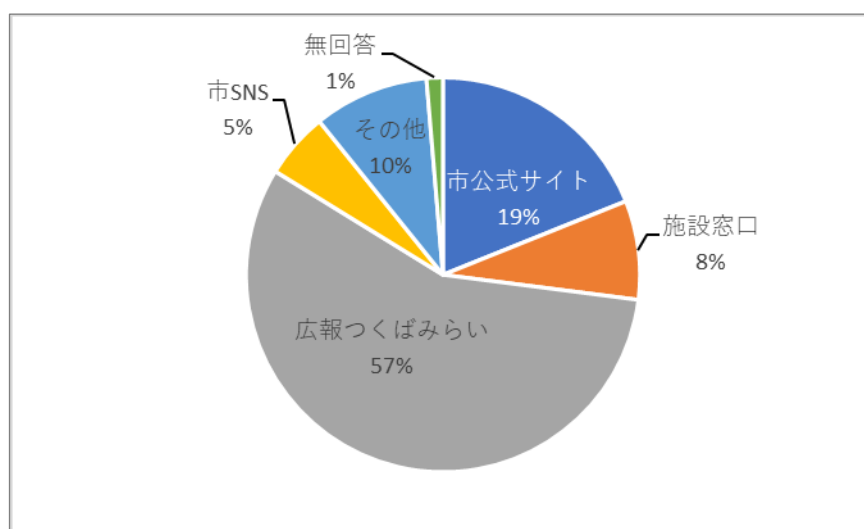
回答者のうち、「知っていた(概ね知っていたを含む)」が約 1 割、「知らなかった(余り知らなかったを含む)」が 8 割以上でした。当事業について、大多数の住民が知らない実態がわかりました。

問3 問2で「1.」または「2.」を回答の方へお伺いします。本市の「民間賃貸住宅の家賃補助事業」をどこで知りましたか。（1つ選択）

1. つくばみらい市公式ウェブサイト
2. 市役所庁舎・市民センター等施設の窓口
3. 広報つくばみらい
4. つくばみらい市公式SNS
5. その他（回答用紙に記入ください）

	選択肢	回答数
1	つくばみらい市公式ウェブサイト（市公式サイト）	14 (6)
2	市役所庁舎・市民センター等施設の窓口（施設窓口）	6 (1)
3	広報つくばみらい	42 (6)
4	つくばみらい市公式 SNS（市 SNS）	4 (1)
5	その他（自由記入）	7 (1)
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	1
	有効回答数（全回答数－無回答分）	74 (15)
	対象者数（問2で選択肢1、2を選択した回答者が対象）	50
	回答率（有効回答数／対象者数）	148.0%

※カッコ内は対象者以外による回答である。（全体数に含む）



（自由記入による回答）

- 知り合いが利用したと聞いたことがあった。
- 友人が利用している
- うわさ話
- 今回のアンケートで

当事業について、「広報つくばみらい」で知った回答者が大半でした。「つくばみらい市公式ウェブサイト」、「つくばみらい市公式 SNS」を含めると、市から住民全体を対象に提供される情報で知った住民が大多数の実態がわかりました。

問4 今後の本市の公営住宅等住宅施策について、限られた財源の中で市民サービスの向上を図るために、どのような取り組みが必要か、あなたの考えに近いものはどれですか。（1つ選択）

1. 現状のとおり、公営住宅の運営・管理と民間賃貸住宅家賃補助事業の両方を継続した方がよい。
2. 民間賃貸住宅家賃補助事業を拡充した方がよい。 →問5へ
3. 市で運営・管理する公営住宅の供給戸数を増やした方がよい。 →問6へ
4. 公営住宅の運営・管理と民間賃貸住宅家賃補助事業の両方を拡充した方がよい。 →問5.問6へ
5. 公営住宅等の住宅施策は縮小した方がよい。
6. その他（回答用紙に記入ください）

→ **問5 問4で「2.民間賃貸住宅家賃補助事業を拡充した方がよい。」「4.両方を拡充した方がよい。」を回答の方にお伺いします。その理由はなんですか。（1つ選択）**

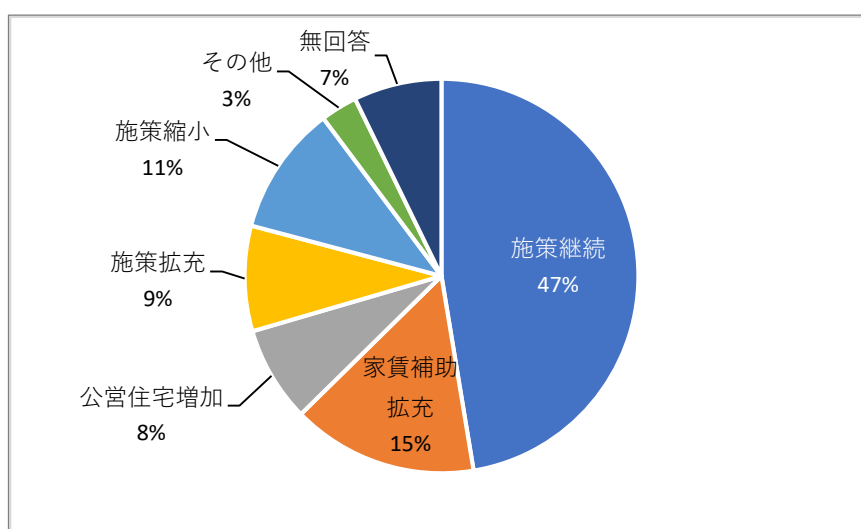
1. 公営住宅を新設するより既存の民間賃貸住宅を活用した方がよいから
2. 民間賃貸住宅の方が、公営住宅より立地の選択肢が広いから
3. 民間賃貸住宅の方が、公営住宅より間取りや設備の選択肢が広いから
4. 将来的に民間賃貸住宅に住むことを考えており、補助を利用したいから
5. その他（回答用紙に記入ください）

→ **問6 問4で「3.市で運営・管理する公営住宅の供給戸数を増やした方がよい。」「4.両方を拡充した方がよい。」を回答の方にお伺いします。その理由はなんですか。（1つ選択）**

1. 公営住宅の供給戸数が少ない（足りていない）から
2. 公営住宅の方が、民間賃貸住宅より住宅に困った人が居住しやすいイメージがあるから
3. 公営住宅の方が、民間賃貸住宅より家賃が安いイメージがあるから
4. 将来的にも公営住宅に住みたいと考えているから
5. その他（回答用紙に記入ください）

(問 4) 今後の本市に必要な住宅施策

	選択肢	回答数
1	現状のとおり、公営住宅の運営・管理と民間賃貸住宅家賃補助事業の両方を継続した方がよい。(施策継続)	236
2	民間賃貸住宅家賃補助事業を拡充した方がよい。(家賃補助拡充) →問 5 へ	76
3	市で運営・管理する公営住宅の供給戸数を増やした方がよい。(公営住宅増加) →問 6 へ	39
4	公営住宅の運営・管理と民間賃貸住宅家賃補助事業の両方を拡充した方がよい。(施策拡充) →問 5、問 6 へ	43
5	公営住宅等の住宅施策は縮小した方がよい。(施策縮小)	53
6	その他 (自由記入)	15
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	36
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	462
	対象者数 (調査対象者全員が対象)	498
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	92.8%



(自由記入による回答)

- 定住地をつくばみらい市とするも、単身赴任等で他の地に居住するケースも多く、民間賃貸補助事業の対象を市内に限定しない等検討してほしい。
- 希望者数によって増減を考えた方が良いと思う。
- 必要としている人が多ければ、戸数や補助の方も拡充した方が良いが、市の財政にもよると思う。
- 宅地管理は専門業者に任せて、市は助成が必要な人への協力と不正受給のない様十分な調査を行う事に専念すべきと思う。

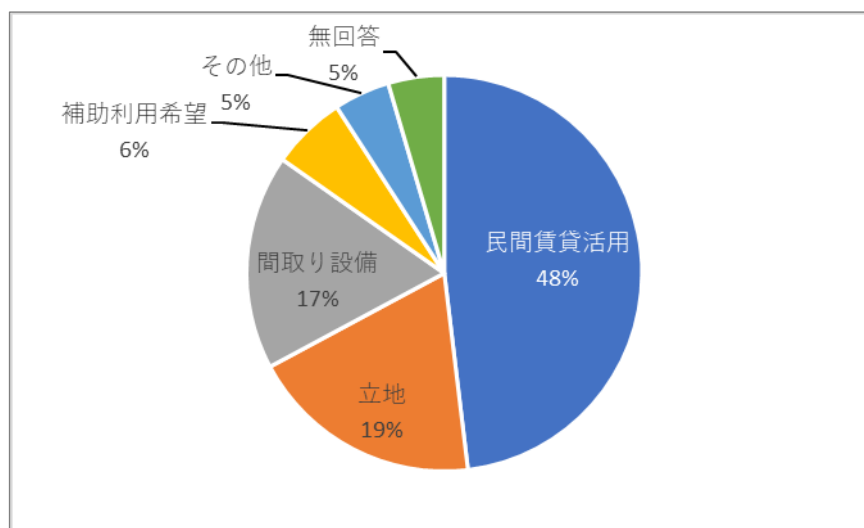
※他に「わからない、判断しかねる」との趣旨の回答複数

回答のうち「施策継続」・「施策拡充」を合わせると、現在実施している住宅施策(公営住宅の運営・管理、民間賃貸住宅家賃補助事業)について回答者の6割近くが現行通り、または現行以上の取組を希望している実態がわかりました。なお、本市の住宅施策に対し「わからない」とする回答が複数みられたことから、住宅施策に関する取組について継続的な周知が必要と捉えます。

(問5) 民間賃貸住宅家賃補助事業をメインで拡充した方がよい理由

	選択肢	回答数
1	公営住宅を新設するより既存の民間賃貸住宅を活用した方がよいから (民間賃貸活用)	63 (10)
2	民間賃貸住宅の方が、公営住宅より立地の選択肢が広いから (立地)	25 (1)
3	民間賃貸住宅の方が、公営住宅より間取りや設備の選択肢が広いから (間取り設備)	23 (2)
4	将来的に民間賃貸住宅に住むことを考えており、補助を利用したいから (補助利用希望)	8 (1)
5	その他 (自由記入)	6 (1)
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	6
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	125 (15)
	対象者数 (問4で選択肢2、4を選択した回答者が対象)	116
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	107.8%

※カッコ内は対象者以外による回答である。(全体数に含む)



(自由記入による回答)

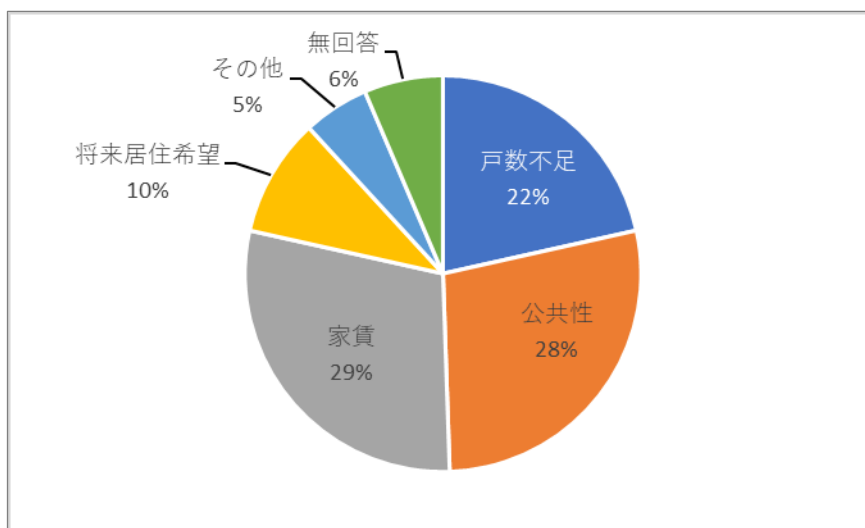
- すでに民間の賃貸に住んでいる家族の場合、公営住宅に入るタイミングで子供の転校など環境を変える必要がある。

民間賃貸住宅補助事業の拡充、または公営住宅・民間賃貸住宅補助事業の両方の拡充を望む回答者のうち約半数が、既存民間賃貸住宅の活用が好ましいと考えています。また立地や間取りの面からも、民間賃貸住宅の方が公営住宅より選択肢が広いことを理由に挙げる回答も多くありました。

(問6) 公営住宅をメインで拡充した方がよい理由

	選択肢	回答数
1	公営住宅の供給戸数が少ない(足りていない)から (戸数不足)	20 (5)
2	公営住宅の方が、民間賃貸住宅より住宅に困った人が居住しやすいイメージがあるから (公共性)	26 (2)
3	公営住宅の方が、民間賃貸住宅より家賃が安いイメージがあるから (家賃)	27 (5)
4	将来的に公営住宅に住みたいと考えているから (将来居住希望)	9 (1)
5	その他 (自由記入)	5
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	6
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	87 (13)
	対象者数 (問4で選択肢3、4を選択した回答者が対象)	81
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	107.4%

※カッコ内は対象者以外による回答である。(全体数に含む)



(自由記入による回答)

- 生活困窮者だけでなく、新規事業を始める人達を支援するような住居サービスがあってもいい。
- 若い時は民間賃貸住宅でも家賃払えるが年金暮らしだと払っていけないと思う。高齢になるほど近所付き合いが減り、不安になるので公営の方が安心もある。
- 補助期間3年では長期的な解決にならない。福岡工業地帯の税収増が見込まれる中、公営住宅の増築が必要。
- 公営住宅がある地域の交通の便が良くないから。
- 民間賃貸住宅家賃補助は家賃の上限が6万（以前は5万だったと思う）でみらい平地区には住めない。公営住宅も少ない。

公営住宅の拡充、または公営住宅・民間賃貸住宅補助事業の両方の拡充を望む回答者のうち約

3割が家賃の安いイメージを理由に挙げています。また、同じく約3割が住宅に困った人が居住しやすいイメージ(公共が運営・管理していることによるとみられる)を理由に挙げています。

なお、公営住宅の供給戸数不足を理由に挙げる回答も約2割あり、公営住宅または住民が考える公営住宅の利点(家賃の安さ、入居しやすさ)を保有する住宅に対するニーズも一定数存在する実態がわかりました。

3 今後の居留意向について(RC造住宅)

※本項の設問は、RC造住宅(秋葉山住宅・古川住宅)入居者が回答の対象です。

問1 今後の居留意向をお教えてください。

- 1. このまま住み続けたい。 →問2へ
- 2. いずれ引っ越しをしたい。 →問3へ

問2 問1で「1. このまま住み続けたい。」を回答の方にお伺いします。その理由はなんですか。(1つ選択)

- 1. 住み慣れた家や環境であるから
- 2. 引っ越しが困難であるから
- 3. 民間賃貸住宅と比べて家賃が安いから
- 4. 公営のため、民間賃貸住宅と比べて安心感があるから
- 5. その他(解答用紙に記入ください)

問3 問1で「2. いずれ引っ越しをしたい。」を回答の方にお伺いします。その理由はなんですか。(1つ選択)

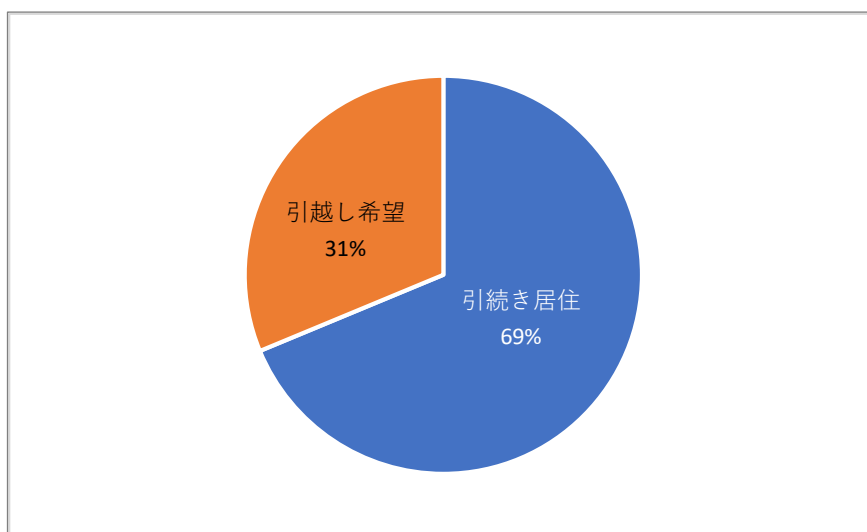
- 1. 建物が古いため、現状の公営住宅が住みにくいから
- 2. 立地(場所)がよくないから
- 3. いずれ持ち家に住みたいから
- 4. いずれ民間賃貸住宅に住みたいから
- 5. その他(回答用紙に記入ください)

問4 今後の本市の公営住宅について、限られた財源の中で建物の修繕等の長寿命化に取り組むにあたり、優先順位の高いと思われる項目は何ですか。(複数選択可)

- 1. 外壁の塗装など
- 2. 排水の詰まりを予防するための排水管の清掃
- 3. 手すり設置などの福祉対応(バリアフリーなど)
- 4. その他(回答用紙に記入ください)

(問 1) 今後の居留意向

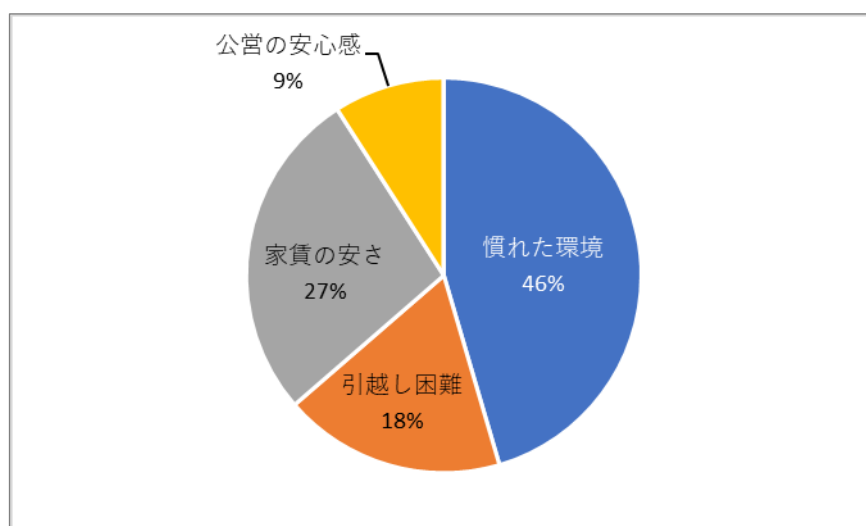
	選択肢	回答数
1	このまま住み続けたい。(引続き居住) →問 2 へ	11
2	いずれ引っ越しをしたい。(引越し希望) →問 3 へ	5
	無回答(回答未記入・選択肢以外の回答)	0
	有効回答数(全回答数 - 無回答分)	16
	対象者数(公営住宅(RC造)入居者が対象)	16
	回答率(有効回答数 / 対象者数)	100.0%



RC造住宅に居住する回答者のうち約7割が、このまま住み続けることを希望しています。

(問2) 引続き住みたい理由

	選択肢	回答数
1	住み慣れた家や環境であるから（慣れた環境）	5
2	引っ越しが困難であるから（引越し困難）	2
3	民間賃貸住宅と比べて家賃が安いから（家賃の安さ）	3
4	公営のため、民間賃貸住宅と比べて安心感があるから（公営の安心感）	1
5	その他（自由記入）	0
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	0
	有効回答数（全回答数－無回答分）	11
	対象者数（問1で選択肢1を選択した回答者が対象）	11
	回答率（有効回答数／対象者数）	100.0%

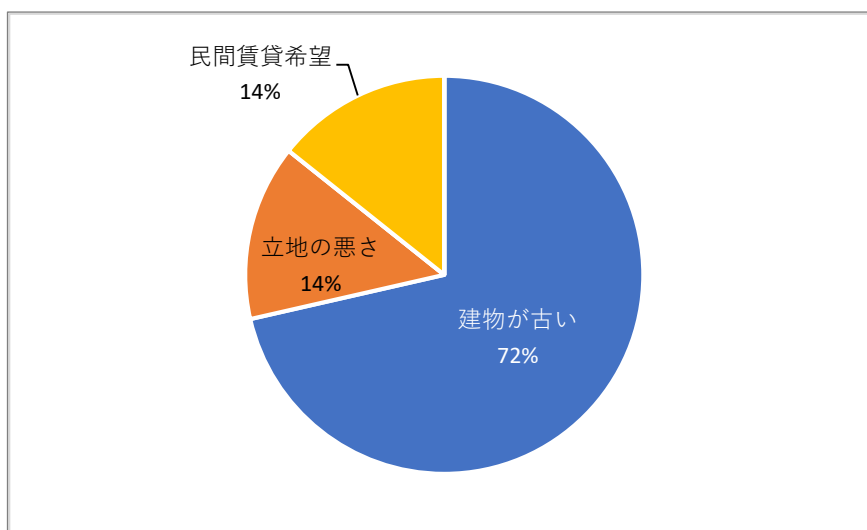


RC 造住宅に居住する回答者のうち、このまま住みたい回答者の約半数が、住み慣れた家・環境であることを理由に挙げています。次いで約3割が、民間賃貸住宅に比べて家賃が安いことを理由に挙げています。

(問3) いずれ引っ越したい理由

	選択肢	回答数
1	建物が古いため、現状の公営住宅が住みにくいから	5 (1)
2	立地（場所）がよくないから（立地の悪さ）	1 (1)
3	いずれ持ち家に住みたいから	0
4	いずれ民間賃貸住宅に住みたいから（民間賃貸希望）	1
5	その他（自由記入）	0
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	0
	有効回答数（全回答数－無回答分）	7 (2)
	対象者数（問1で選択肢2を選択した回答者が対象）	5
	回答率（有効回答数／対象者数）	140.0%

※カッコ内は対象者以外による回答である。（全体数に含む）

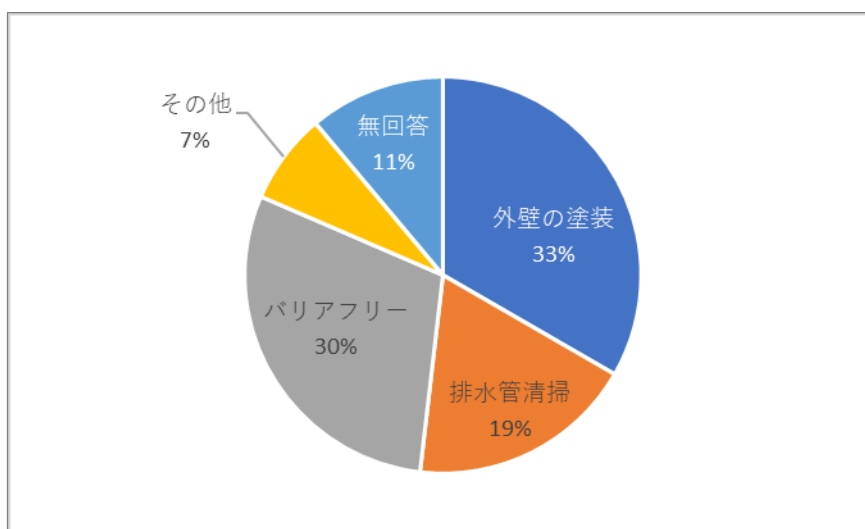


RC 造住宅に居住する回答者のうち、いずれ引っ越したい回答者の約7割が、建物が古く住みにくいことを理由に挙げています。

(問4) 長寿命化等にあたり、優先度が高いと思われる取組 ※複数選択肢回答可

	選択肢	回答数
1	外壁の塗装など	9
2	排水の詰まりを予防するための排水管の清掃	5
3	手すり設置などの福祉対応（バリアフリーなど）	8
4	その他（自由記入）	2
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	3
	有効回答数（全回答数－無回答分）	24
	対象者数（公営住宅(RC造)入居者が対象）	16
	回答率（有効回答数／対象者数）	150.0%

※複数回答を含むため、有効回答数が対象者数を上回っている。



(自由記入による回答)

- 防犯対策（カメラ、テレビドアホン、ポストのカギ等）
- 各部屋にエアコンが取り付けられるようにしてほしい。
- 入居の時から内壁にカビがあり壁紙がはがれかかっている。

長寿命化(今後も長期にわたり住みやすい状態にすること)にあたって、外壁の塗装とバリアフリーに関する要望が多くみられました。

4 今後の居留意向について(木造住宅)

※本項の設問は、木造住宅(秋葉山(木造)住宅・愛宕住宅・新山住宅)入居者が回答の対象です。

問1 築年数が50年を超える木造住宅は、現在の入居者が退去後に廃止する方針となっています。今後の居留意向をお教えてください。(1つ選択)

1. 秋葉山住宅(鉄筋コンクリート造3階建)に移転したい。 →問2へ
2. 古川住宅(鉄筋コンクリート造3階建)に移転したい。 →問2へ
3. 立地や間取りを選べる民間賃貸住宅に移転したい。 →問2へ
4. いま住んでいる木造公営住宅に住み続けたい。 →問3へ
5. その他(回答用紙に記入ください)

→ **問2 問1で「1.~3.」を回答の方にお伺いします。その理由はなんですか。(1つ選択)**

1. 建物の老朽化により、現状の木造住宅が住みにくいから
2. 公営住宅に住み続けたいから
3. 公営住宅より立地や間取りの選択肢が広い民間賃貸住宅に住みたいから
4. その他(回答用紙に記入ください)

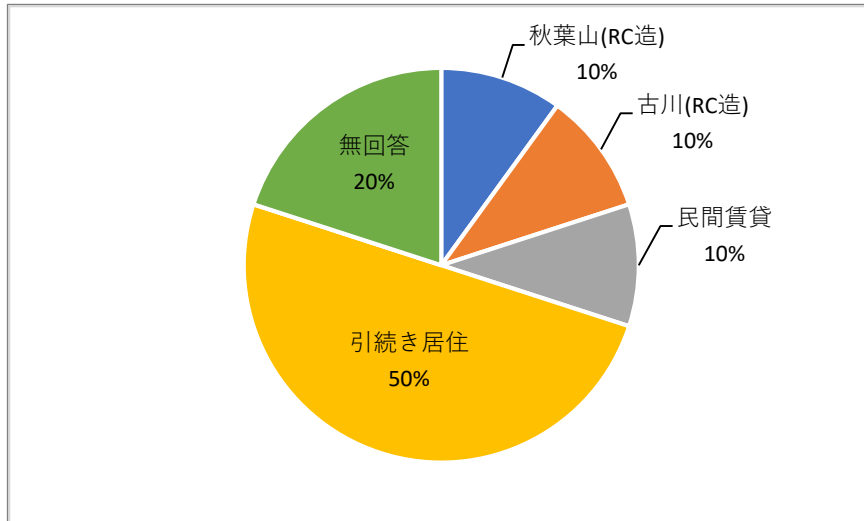
→ **問3 問1で「4. いま住んでいる木造公営住宅に住み続けたい。」を回答の方にお伺いします。その理由はなんですか。(1つ選択)**

1. 住み慣れた家や環境からはなれたくないから
2. 引っ越しが困難だから
3. 家賃が安いから
4. 公営住宅のため安心感があるから
5. その他(回答用紙に記入ください)

(問1) 今後の居留意向

	選択肢	回答数
1	秋葉山住宅(RC造3階建)に移転したい。 →問2へ	1
2	古川住宅(RC造3階建)に移転したい。 →問2へ	1
3	立地や間取りを選べる民間賃貸住宅に移転したい。 →問2へ	1
4	いま住んでいる木造公営住宅に住み続けたい。(引続き居住) →問3へ	5
5	その他(自由記入)	0
	無回答(回答未記入・選択肢以外の回答)	2
	有効回答数(全回答数-無回答分)	8
	対象者数(公営住宅(木造)入居者が対象)	10
	回答率(有効回答数/対象者数)	80.0%

※選択肢において「RC」は「鉄筋コンクリート」の略称である。

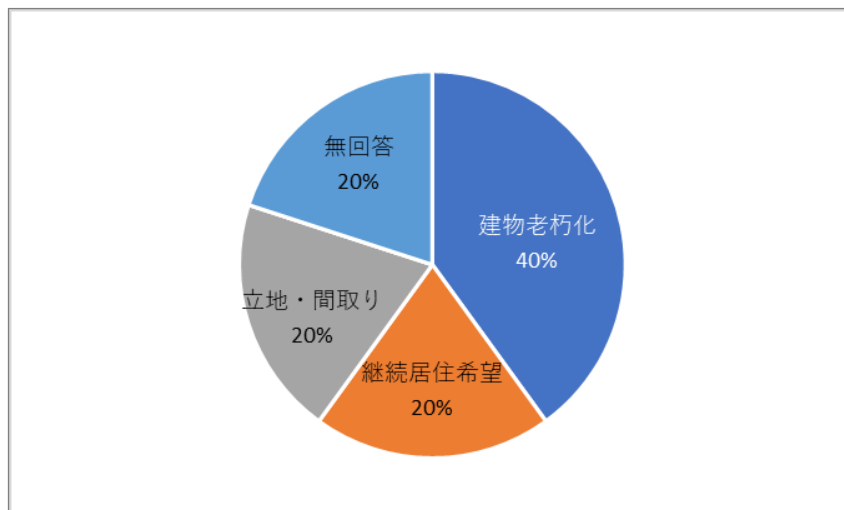


木造住宅に居住する回答者のうち、約半数が引続き居住することを希望しています。引越し希望者の移転(転居)希望先は、RC造公営住宅、民間賃貸住宅に分散しています。

(問2) いずれ引越したい理由

	選択肢	回答数
1	建物の老朽化により、現状の木造住宅が住みにくいから	2
2	公営住宅に住み続けたいから (継続居住希望)	1 (1)
3	公営住宅より立地や間取りの選択肢が広い民間賃貸住宅に住みたいから (立地・間取り)	1 (1)
4	その他 (自由記入)	0
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	1
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	4 (2)
	対象者数 (問1で選択肢1～3を選択した回答者が対象)	3
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	133.3%

※カッコ内は対象者以外による回答である。(全体数に含む)

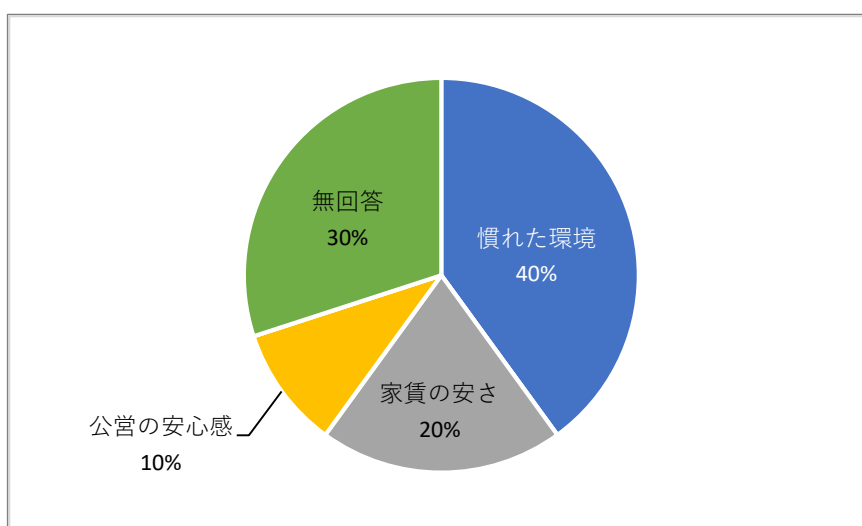


木造住宅に居住する回答者のうち、いずれ引越したい回答者の約4割が、建物の老朽化を理由に挙げています。

(問3) 今後も住み続けたい理由

	選択肢	回答数
1	住み慣れた家や環境からはなれたくないから (慣れた環境)	4 (1)
2	引っ越しが困難だから (引越し困難)	0
3	家賃が安いから (家賃の安さ)	2 (2)
4	公営住宅のため安心感があるから (公営の安心感)	1
5	その他 (自由記入)	0
	無回答 (回答未記入・選択肢以外の回答)	3
	有効回答数 (全回答数 - 無回答分)	7 (2)
	対象者数 (問1で選択肢4を選択した回答者が対象)	5
	回答率 (有効回答数 / 対象者数)	140.0%

※カッコ内は対象者以外による回答である。(全体数に含む)



木造住宅に居住する回答者のうち、このまま住み続けたい回答者の約4割が、住み慣れた家・環境であることを理由に挙げています。次いで民間賃貸住宅に比べて家賃が安いこと、公営住宅であることの安心感を理由に挙げています。

5 民間賃貸住宅家賃補助事業について

※本項の設問は、民間賃貸住宅家賃補助事業利用者が回答の対象です。

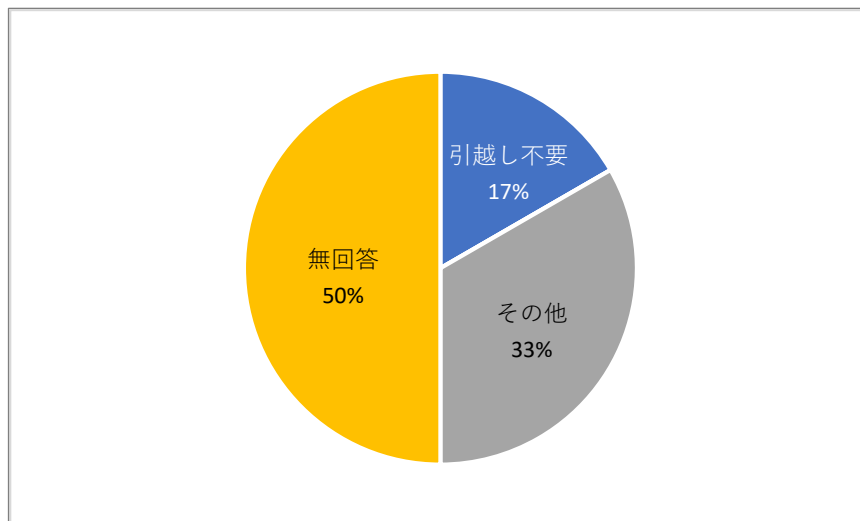
問1 民間賃貸住宅家賃補助事業に応募された理由は何ですか。（1つ選択）

1. 今住んでいる住宅から引っ越すことなく住宅補助を受けられるから
2. 公営住宅に空きがなかったから
3. その他（回答用紙に記入ください）

問2 民間賃貸住宅家賃補助を利用してお感じのことやご意見がありましたら、回答用紙の自由記入欄にご記入ください。

（問1）民間賃貸住宅家賃補助事業への応募理由

	選択肢	回答数
1	今住んでいる住宅から引っ越すことなく住宅補助を受けられるから（引越し不要）	1
2	公営住宅に空きがなかったから	0
3	その他（自由記入）	2
	無回答（回答未記入・選択肢以外の回答）	3
	有効回答数（全回答数－無回答分）	3
	対象者数（民間賃貸住宅家賃補助事業利用者が対象）	6
	回答率（有効回答数／対象者数）	50.0%



（自由記入による回答）

- 友人が提供してくれている
- 家賃が上がったため

民間賃貸住宅家賃補助事業を利用している回答者の回答内容から、居住中の民間賃貸住宅から引っ越すことなく家賃補助を受けられる点を本事業の利点と感じている傾向がみられました。

6 その他

3 その他自由記入欄

今後、つくばみらい市がめざすべき住宅施策に関する将来像や住まいの取り組み方などについて、ご意見がありましたら**回答用紙の自由記入欄**にご記入ください。貴重なご意見として参考にさせていただきます。

回答内容の傾向ごとに以下に記します。

【公営住宅に関する内容】

- 建物のために転居を余儀なくされないよう、代替住居の用意が必要。
- 月 3 万円の補助の廃止に対して、公営住宅の水準に合わせた形で民間賃貸を補助する方法が考えられる。
- 公営住宅の縮小に対して、一部の建物を残すかリノベーションするとよい。
- 市営住宅や民間賃貸の情報を広報誌に掲載してほしい。
- 高齢者向けの市営住宅を増やしてほしい。
- 市営住宅の立地条件や設計について、最近の気象状況に対応してもらいたい。
- 若年層向けの公営住宅を充実してもらいたい。
- 公営住宅の維持管理に負担がかかるため、民間賃貸住宅家賃補助事業方式への移行を考えるべき。

【民間賃貸住宅の利活用に関する内容】

- 民間賃貸住宅の空き部屋が増えることを懸念する。公営住宅よりも民間賃貸を活用する方が経済的。
- 民間賃貸住宅家賃補助事業について、より透明性や公平性を望む。
- 少子化対策として、新婚の人に家賃補助を手厚くするとよい。
- 特定の方のみの補助事業ではなく、全市民に対する補助事業が必要。
- 家賃補助に加えて、補助を受けられる基準を明確にする必要がある。
- インフラ整備のコスト削減と働き手の支援が必要。
- 新たに公営住宅を建設するよりも、既存の民間賃貸を活用する方がコスト面で優れる。
- 家賃補助の条件をより柔軟にする必要がある。

【その他の住宅施策(空き家対策など)に関する内容】

- 空き家問題に対して市が有効な土地活用を期待する。
- 空き家の活用にあたり、撤去後の税負担を低減する施策を希望する。
- 新しい土地に居住地を建てる代わりに、空き家を活用する施策を期待したい。
- 公営住宅を縮小し、必要な企業に用地を提供して利益を得るのはいかがでしょうか。

なお、本市の住宅施策への取り組み方に対して、住民への情報提供や認知度の向上を目的とする PR 活動の強化を希望する回答が複数みられました。

つくばみらい市公営住宅等長寿命化計画

発行年月／令和6(2024)年3月

発行／つくばみらい市

編集／つくばみらい市都市建設部住まい開発政策課

〒300-2492

つくばみらい市加藤 237 番地

TEL 0297-58-2111

FAX 0297-52-6024