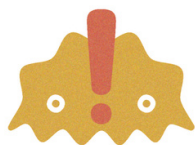


牛久市



親子特区!!うしく

募集要項

— 市営住宅を、新しい暮らしと活動の場所へ —

既存ストック有効活用による 市営住宅再生プロジェクト

令和8年4月作成

目次

| | |
|-------------------|----|
| はじめに | 1 |
| こんな方に向けています！ | 2 |
| 募集する利活用の用途 | 3 |
| 募集する「2つの団地」の特徴 | 4 |
| 募集する住戸の説明 | 6 |
| 応募資格 | 7 |
| 申込方法 | 8 |
| 申込前の重要事項 | 9 |
| 利用者の決定方法 | 10 |
| DIY・リフォームについて | 11 |
| 南裏第2住宅 DIYイメージ | 12 |
| 神谷住宅1・2号棟 DIYイメージ | 13 |
| DIYの重要事項① | 14 |
| DIYの重要事項② | 15 |
| 集会所の利用について | 16 |
| お問い合わせ・ご相談／よくある質問 | 17 |

はじめに

牛久市が管理する市営住宅は、市民の住生活の安定と福祉の増進を目的として整備され、これまで多くの方々の暮らしを支えてきました。

しかし近年、建物の老朽化や住宅ニーズの変化などを背景に、募集を行っても応募がない住戸が増加しており、空き住戸の発生が課題となっています。

本来、人が暮らすために整備された住まいが活用されないまま残されている状況は、市としても解決していくべき課題の一つです。

こうした状況を踏まえ、牛久市では市営住宅の空き住戸を定住促進や福祉などの新たな用途として活用することで、既存の住宅ストックを有効に活かし、地域に新たな価値やつながりを生み出すことを目指しています。

本資料では、市営住宅の空き住戸を目的外使用として利活用する際の考え方や利用条件について整理しています。

課題や社会的背景を踏まえ、市営住宅の空き住戸を
”新しい暮らし”や”地域活動の拠点”
として活用する方を募集します！

現状の課題

- 築50年を超えるRC造住宅は、建物・設備が老朽化している。
- エレベーターが設置されていないため特に高層階において空き室率が高い。
- 入居者数の減少により、自治会活動などの地域コミュニティが衰退している。

社会的背景

- 牛久市はこれまで、首都圏のベッドタウンとして人口流入が続いてきた。
- 近年は人口流入が減少し、市全体として人口減少局面に移行しつつある。
- 人口減少や高齢化の進行により、地域コミュニティの維持が課題となっている。

利活用の目的

- 空き住戸を有効活用し、市営住宅ストックの価値向上を図る。
- 新たな居住者や活動主体を呼び込み、地域コミュニティの活性化につなげる。
- 多様な活用を通じて、市営住宅を地域に開かれた資源として活用する。

こんな方に向けています！

DIYやセルフリノベーションを楽しめる方

古い住戸を、自分の手で少しずつ整えながら暮らしてみたい方。

※DIYとは “Do It Yourself”の略で、家具など既製品を買うのではなく、
自分の手で作ったり修理したりすることです。



地域とのつながりを大切にしたい方

子ども食堂や福祉活動、交流の場づくりなど、
地域に開かれた活動を考えている方。集会所のご利用も可能です。



自分らしい暮らしを実現したい方

住宅設備は新しくはありませんが、
その分家賃を抑えて利用できます。



期間を決めたプロジェクトや

活動拠点を探している方

築年数が経過しているため、活用できる期間は限られますが、
期間限定の拠点として活用することができます。



DIY可能住宅 募集する利活用の用途

現在、市では次のような目的での活用を想定しています。

下記の用途は、国との整理が済んでおり活用が可能な例です。

<用途一覧>

| No. | 利活用の用途 | 具体例 |
|-----|-----------------------|--|
| 1 | <u>親子世帯入居</u> | <ul style="list-style-type: none"> ・収入要件なし ・牛久市外に在住の満18歳未満のお子さんがある世帯 |
| 2 | 学生入居 (2名までシェアルーム可) | <ul style="list-style-type: none"> ・満18歳以上で、大学等に在籍している方 又は入学予定の方 |
| 3 | ※ 福祉法人等による事業利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・子ども食堂 ・福祉相談所 など ・障がい者グループホーム ・居住支援法人による支援のための住宅 など |

< 福祉事業利用についての補足 >

公営住宅法第45条第1項に基づく事業は対象となっています。

- ・児童の自立支援や家庭的養育の場
- ・高齢者の認知症グループホーム
- ・障がい者グループホーム
- ・生活困窮者や住宅確保要配慮者への居住支援
- ・ホームレス自立支援 など

掲載している活用例は一例です。

これ以外の活用についても可能な場合があります。

ぜひお気軽に建築住宅課までご相談ください。

募集する“2つの団地”の特徴

団地
その2



昭和 50 年竣工
鉄筋コンクリート造/3階建て/全8棟72戸
茨城県牛久市さくら台2-19-7

神谷住宅



団地ストーリー

牛久市で最も多くの住戸数を有する市営住宅団地です。

筑波研究学園都市の整備や常磐線沿線の住宅地開発が進み、この地域で新しく暮らす人が増えていた時代に、牛久の住まいとして整備されました。

団地は少しずつ広がり、現在は全8棟・72戸の市営住宅団地となっています。

今回募集するのは、初期に建てられた1号棟と2号棟（3階建て・RC造）です。

暮らしやすさのポイント！

静かな住宅地に位置し、牛久駅からは約2km。最寄りの神谷小学校までは約750m、牛久南中学校まで約400mと、学校にも近く通学にも適しています。

また、周辺には四季折々の自然が楽しめる自然観察の森もあり、生活利便性と落ち着いた住環境、自然の魅力を兼ね備えたエリアとなっています。



募集する住戸の説明

DIYや自分らしい工夫で住まいを楽しめる、5つの住戸を募集します。

南裏第2住宅 (牛久市牛久町2524-18)

| 間取り図 | 部屋名 | 階数 | 月額使用料 (駐車場使用料) | インフラ・その他条件 |
|------|------|----|-------------------|---|
| | 3号室 | 1階 | 1万円 (1,500円/台) | 県南水道・公共下水道 プロパンガス・CATV対応 原則現状引渡・DIY可・原状回復不要 自治会活動への参加必須 敷金・駐車場保証金は各使用料3か月分 連帯保証人：要 火災保険等への加入：要 ※浴槽・給湯器・エアコン・ガス台無 |
| | 15号室 | 4階 | 1万円 (1,500円/台) | |

3K/46.00㎡

神谷住宅1・2号棟 (牛久市さくら台2-19-7)

| 間取り図 | 部屋名 | 階数 | 月額使用料 (駐車場使用料) | インフラ・その他条件 |
|------|--------------|----|-------------------|---|
| | 1号棟 122号室 | 2階 | 1万円 (1,500円/台) | 県南水道・公共下水道 プロパンガス・CATV対応 原則現状引渡・DIY可・原状回復不要 自治会活動への参加必須 敷金・駐車場保証金は各使用料3か月分 連帯保証人：要 火災保険等への加入：要 ※浴槽・給湯器・エアコン・ガス台無 |
| | 2号棟 236号室 | 3階 | 1万円 (1,500円/台) | |

3DK/51.10㎡

1号棟122号室及び2号棟
236号室は同一間取り
2号棟235号室は
その左右反転タイプ

| | | | |
|--------------|----|-------------------|-------|
| 2号棟 235号室 | 3階 | 1万円 (1,500円/台) | 上記と同じ |
|--------------|----|-------------------|-------|

応募資格

本募集には、次のいずれかに該当する方が応募できます。

① 親子世帯入居

子育て世帯の転入・定住を応援

< 対象 > 以下のすべての条件を満たす方

- 牛久市外に住所がある方
- 満18歳未満のお子さんがある世帯

※婚約者の申込受付は、入居可能日の前日までに入籍したことが確認できることが条件となります。
離婚調停中の場合は「事件係属証明書」で証明でき、入居可能日の前日までに離婚が成立している
場合に限ります。

県内初

親子
特区!!うしく

② 学生入居

学生の住まいとして利用（シェアルームも可：定員2名まで）

< 対象 > 以下のすべての条件を満たす方

- 満18歳以上
- 大学・専門学校などに在籍、または入学予定

③ 福祉法人・NPO法人等による事業利用

地域活動・福祉活動の拠点として利用する団体

< 対象団体 >

- 特定非営利活動法人（NPO法人）
- 社会福祉法人
- 学校法人
- 医療法人
- 一般社団法人・一般財団法人
- 株式会社・合同会社など
- その他、市長が公益性を認める団体

○ 共通条件

応募にあたり、次の事項に該当しないこと

- 宗教活動または政治活動を主目的とする団体
- 暴力団またはその統制下にある団体
- 税金等を滞納している者
- 外国人の場合、永住許可を取得していない者

上記以外の活用についても可能な場合があります。

ぜひお気軽に建築住宅課までご相談ください。

申込方法

申込みの区分に応じて、次の書類を提出してください。

(1) 提出書類

| 提出書類 | ① 親子世帯入居 | ② 学生入居 | ③ 福祉法人等による事業利用 |
|--|----------|--------|----------------|
| (様式第1号) 市営住宅等利活用許可申請書 | ○ | ○ | ○ |
| 行政財産使用許可申請書 集会所利用は、行政財産使用料等減額(免除)申請書も併せて提出 | ○ | ○ | ○ |
| 納税証明書 任意・市民団体は代表者の納税証明書 +団体の収支状況がわかる資料 | ○ | ○ | ○ |
| 法人登記事項証明書 任意・市民団体は団体規約や活動内容資料 +代表者の身分証明書の写し+役員名簿 | 不要 | 不要 | ○ |
| (任意様式) 活用内容が分かる資料 | 不要 | 不要 | ○ |
| 関係法令の手続きに関する書類 法令に基づかない事業の場合は不要 | 不要 | 不要 | ○ |
| 世帯全員の住民票 (全部記載・住民票謄本) | ○ | ○ | 不要 |
| 在学・入学予定が分かる書類 (学生証の写し等) | 不要 | ○ | 不要 |

(2) 申込期間

令和8年6月1日(月)から令和8年6月12日(金)まで

受付時間：午前8時30分～午後5時15分 (土曜日、日曜日、祝日を除く)

※集会所利用は申込期間に限らず、通年、申込が可能です。

(3) 受付場所

牛久市建設部建築住宅課 市営住宅グループ(分庁舎1階)

所在地：牛久市中央3-15-1

電話：029-873-2111(内線2563・2564)

申込前の重要事項（必ずご確認ください）

以下の内容をご確認のうえ、お申し込みください。

入居期間

対象住宅は老朽化に伴い、最長でも対象住棟が築60年を迎える年度末までの
期限付き入居となります。

最長入居期限 南裏第2住宅の場合 ... 2034年3月末まで
神谷住宅1号棟の場合 ... 2036年3月末まで
神谷住宅2号棟の場合 ... 2037年3月末まで

目的外使用許可期間

目的外使用の許可期間は原則1年間とし、継続して使用する場合は毎年度更新
手続きが必要となります。毎年度末の30日前までに継続使用の手続きが必要です。

住宅返還時の取扱い

住宅返還時において仕上げ・設備等の原状回復の必要はありません。
ただし、家具・家電・衣類・生活用品等の残置物は入居者の責任において
撤去してください。

設備設置・修繕費用の負担

入居時及び入居中に実施した設備の設置や修繕に要する費用については、
入居期間の長短にかかわらず、すべて入居者の負担となります。

使用料等

住宅使用料及び駐車場使用料（以下「使用料等」という。）は毎月末日までに
納付してください。なお、使用料等については、物価の変動、公共料金の改定
その他の社会経済情勢の変化等により、将来見直しを行う場合があります。

敷金・駐車場保証金

使用開始日前に、家賃及び駐車場使用料の3か月分を敷金及び駐車場保証金として
納付していただきます。住宅明渡し時には還付しますが、未払い等がある場合は
その金額を控除します。

連帯保証人

1人以上の連帯保証人が必要です。原則として収入のある方とし、法人申請の
場合は代表者個人を連帯保証人とすることができます。

保険の加入

火災や漏水等により利用者の責に帰す損害に対応できる損害保険への加入が
必要です。

自治会活動への参加

市営住宅が属する自治会に加入し、除草等の自治会活動に参加してください。

禁止事項

動物の飼育・一時預かり、住宅の転貸や権利譲渡、共同施設の故意の毀損、
大音量でのテレビ・楽器等の使用、暴力団員の入居、その他近隣住民に迷惑を
及ぼす行為は禁止します。

利用者の決定方法

申し込み後、次の手順で利用者を決定します。

抽選の実施

申込期間内に同一住戸への応募が複数あった場合は、公開抽選により利用予定者を選定します。実際の利用開始には以下の手続きが必要となります。また、落選した場合に、応募がなかった空き住戸への再申し込みは可能です。



国への承認申請

市営住宅の空き住戸を目的外使用する場合は、国の承認が必要となります。用途によっては、市から国へ承認申請を行う手続き期間がかかる場合があります。



入居手続き・利用開始

国の承認後、①連帯保証人②敷金の納付の手続き③損害賠償責任保険等の契約が完了後、入居できます。手続き後、許可決定通知を送付し、入居説明と鍵の引き渡しを行います。



DIY・リフォーム

入居後は、住戸の活用目的に応じてDIYやリフォームを行うことができます。実施する場合は、事前に市へ相談のうえ、必要な手続きを行ってください。

DIY・リフォームについて詳しくは次ページ！

県内初

DIY・リフォームについて

市営住宅を、自分たちらしく

一部の住宅内においてDIYが可能になり、自分たち好みの住まいにカスタマイズできます。

DIYした部分の原状回復は求めません。



市との相談を要するDIY

事前に市との協議が必要な範囲



▶ 間取り変更を伴う工事



▶ 設備（電気・水道・ガス設備）の変更



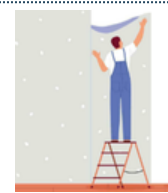
▶ 壁・床・天井の撤去
下地の変更を伴う工事

入居者で可能なDIY

入居者が自ら施工できる範囲



▶ 室内建具の交換
（扉・襖・引戸等）

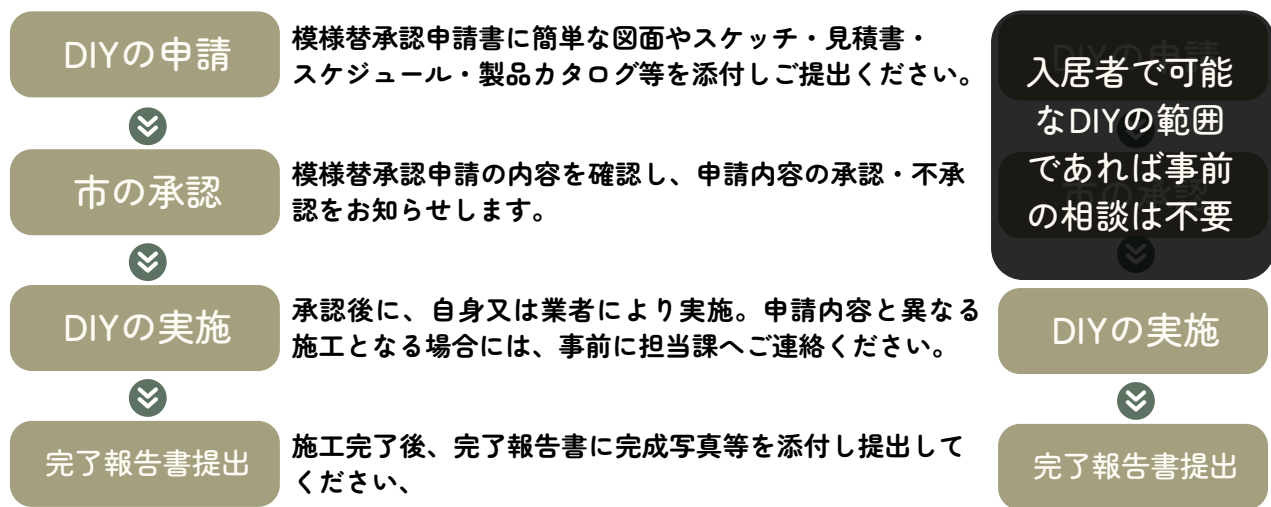


▶ 壁・天井のクロス貼替え、塗装



▶ 床の増し張り
※既存床を撤去しない工法に限る

DIY手続きの流れ



南裏第2住宅 DIYイメージ

居室



before



after

施工内容例

- ・畳をフローリングに変更
- ・襖を撤去し、ワンルームに変更
- ・クロスを塗り壁風クロスに変更

玄関・廊下



before



after

施工内容例

- ・正面の壁に木目パネルを施工
- ・正面壁を照らすライトを設置
- ・玄関横に姿見鏡を設置

キッチン



before



after

施工内容例

- ・台所立ち上りの壁をタイルに変更
- ・オープンラックを設置
- ・手元LED証明を設置
- ・キッチン扉に木目シートを施工

浴室



before



after

施工内容例

- ・浴室用フロアシートを施工
- ・壁は浴室パネルでリニューアル
- ・ミラーを設置
- ・浴室用LED照明に変更

トイレ



before



after

施工内容例

- ・温水洗浄便座を設置
- ・床にクッションフロア上張り
- ・壁紙を明るい色に変更

※本資料に掲載している画像はAIにより作成した参考イメージであり、実際の施工内容、仕様又は仕上がりを示すものではありません。DIYの実施にあたっては、本要綱に定める条件及び市の承認に基づき行ってください。

神谷住宅 1・2号棟 DIYイメージ

居室



before



after

施工内容例

- ・畳をオーク調の床材に変更
- ・押入れの襖を撤去し、オープンクローゼットに変更
- ・クロスを塗り壁風クロスに変更

玄関・廊下



before



after

施工内容例

- ・廊下の床をオーク調の床材に変更
- ・壁と天井を明るい色のクロスに変更

キッチン



before

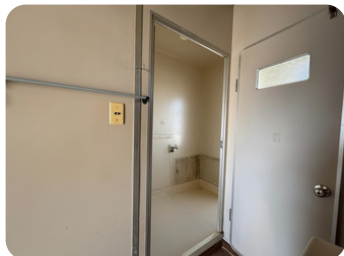


after

施工内容例

- ・吊戸棚を撤去し、新設。
- ・カウンターや作業台を新設
- ・壁をキッチンパネルに変更。

浴室



before



after

施工内容例

- ・照明をLEDに変更

脱衣・洗面所



before

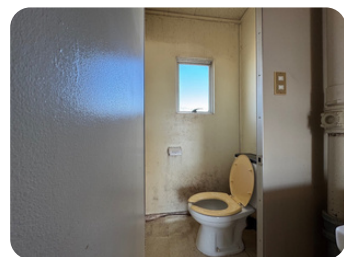


after

施工内容例

- ・床をクッションフロアに張替え
- ・壁クロスを防水性のクロスに変更

トイレ



before



after

施工内容例

- ・床にクッションフロア上張り

※本資料に掲載している画像はAIにより作成した参考イメージであり、実際の施工内容、仕様又は仕上がりを示すものではありません。DIYの実施にあたっては、本要綱に定める条件及び市の承認に基づき行ってください。

DIYの重要事項①（必ずご確認ください）

以下の内容をご確認のうえ、お申し込みください。

模様替承認申請書の提出

DIYの施工に当たっては、事前に市への申請及び申請に対する市の承認が必要です。DIYの施工内容によっては、申請不要でできる場合もありますが、原則申請及び承認の無いものは原状回復義務が免除されません（残置不可）のでご注意ください。

買取請求権及び有益費償還請求権の放棄

DIY施工部分について買取請求権及び有益費償還請求権を放棄することで、原状回復義務が免除され、残置することができるものです。DIY承認時には同意書を記載いただきます。

施工における配慮

施工に当たっては、騒音や振動に十分配慮し、安全に注意してください。近隣入居者へ施工内容や施工時間等を事前に説明し、理解を得て施工してください。なお、騒音や振動を伴う作業は午後5時から午前9時までの間を行わないでください。

専門業者による施工及び事故時の責任

消防設備、電気、電話、ガス、給排水設備など、法令又は安全管理上、専門業者による施工が必要なものについては、必ず専門業者に依頼してください。なお、不適切な施工等が原因で火災、感電、ガス漏れ、漏水等の事故が発生し、市又は第三者に損害を与えた場合は、入居者の責任と負担において賠償していただきます。

家具・家電等の残置禁止

コンセントに差し込むだけなど、造作を伴わず容易に取り付け又は取り外しができる家具・家電等（冷蔵庫、テレビ、照明器具、瞬間湯沸器、浄水器等）及びエアコン（室外機を含む）は、残置することはできません。

DIYに関する事前調査等の責任

市は、入居者ご自身が行うDIYに関する住戸内の事前調査及び確認は行いません。調査等が必要な場合は、入居者の負担により専門業者に依頼してください。

DIYに伴う廃棄物の処理

DIYにより発生した廃棄物は、入居者の負担により市の定める方法に従って処理してください。なお、断熱材など市で収集できないものもあるため、廃棄方法を事前に確認してください。団地内のごみ集積所への放置や不法投棄は行わないでください。



DIYの重要事項②（必ずご確認ください）

- **床・畳のDIYに関する条件**
床のDIYを行う場合は遮音性能及び防振性能に配慮してください。
- **床下配管等への配慮**
床下スラブには給水管、排水管、ガス管等が設置されている場合があります。釘等を使用する場合は配管等を損傷しないよう十分注意してください。
- **壁の施工に関する注意**
壁面にアンカープラグ等を使用する場合は、市の承認を受けてください。
電気配線ボックスを壁や天井で塞ぐことのないよう点検口を設けてください。
間仕切りの変更を行う場合は、市へ事前にご相談ください。
- **消防設備の取扱い**
火災感知器等の消防設備を取り外した場合は、必ず元の位置に再設置してください。
消防設備の変更が必要な場合は、専門業者による施工が必要となる場合があります。
- **電気設備の取扱い**
照明器具は、引掛けシーリングを利用する場合は5kg以下、取り付け金具の両側フックを利用する場合は10kg以下のものを使用してください。
浴室など、漏電の恐れがある場所にはコンセントを設置することはできません。
テレビコンセントの移設や撤去を行う場合は、市へお問い合わせください。
- **台所設備の取扱い**
ガス設備については、ガス消費量等の関係により設置できない場合がありますので、事前にガス事業者へ確認してください。ディスポージャーは共用設備の改修が必要となるため設置不可です。また、排水容量の関係により設置できない設備があります。
IHクッキングヒーターも電気容量の制限により設置できない場合があります。
- **玄関鍵の取扱い**
玄関扉は共用部分ですが、鍵の交換や補助錠の設置を行うことができます。
鍵を交換する場合は、本鍵を3本作成し、必ず市へ1本を提出してください。
- **記載のない事項の取扱い**
本書に記載のないDIY内容であっても、すべてが認められるものではありません。
申請内容によっては承認できない場合がありますので、事前に市へご相談ください。
- **入居手続き途中で辞退した場合の取扱い**
入居許可後に入居手続きを辞退する場合、DIYの進捗状況により原状回復義務が発生する場合があります。また、承認内容と異なる施工が行われた場合は、入居許可を取り消す場合があります。

集会所の使用

牛久市では、市営住宅の集会所を地域の交流や活動の場としてご利用いただけます。利用を希望される場合は、利用条件をご確認のうえお申し込みください。

■ 利用できる集会所

| | 団地 | 階数 | 所在地 | 設備等 |
|---|-------------|----|---------------|-------------------------------------|
|  | 南裏住宅 集会所 | 1階 | 牛久市牛久町2524-2 | ・キッチン ・トイレ ・和室（6畳） ・会議スペース |
|  | 神谷住宅 集会所 | 1階 | 牛久市さくら台2-19-7 | <ログハウス> ・キッチン ・トイレ ・会議スペース |

■ 利用条件

① 利用可能時間

- ・ 集会所は、自治会活動でも使用している施設です。
- ・ **利用可能日時については、自治会と協議の上、決定**いたします。

② 使用料・光熱水費

- ・ **収益目的の事業での利用は原則できません。**
- ・ **使用料は無料**です。
※行政財産使用料等減額(免除)申請書の提出が必要です。
- ・ 集会所の光熱水費の支払いは各団地の自治会で行っています。
- ・ **電気・水道・ガス等の光熱水費は利用者負担**となります。
- ・ **費用については、自治会と協議の上、決定**いたします。

③ 光熱水費の支払い方法

光熱水費のお支払いは、自治会および牛久市建築住宅課の指示に従って納付していただきます。

④ 申込方法

申込方法の詳細については、**要綱8ページ「申込方法」**をご確認ください。

⑤ 駐車場について

- ・ 集会所には**利用者専用の駐車場はありません。**
- ・ ご利用の際は、**公共交通機関や徒歩等での来場**にご協力ください。
- ・ 利用に関する**ご相談は、牛久市建築住宅課**までお問い合わせください。

お問い合わせ・ご相談

内容のご不明点のご相談など、お気軽にご連絡ください。

連絡先情報

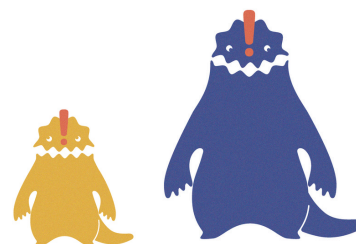
担当部署 牛久市建設部建築住宅課

メール kenchiku@city.ushiku.ibaraki.jp

電話番号 029-873-2111（平日 8:30～17:15）

ウェブサイト https://www.city.ushiku.lg.jp/jgcms/admin76381/page_view.php?code=14698

所在地 〒300-1292 茨城県牛久市中央3-15-1 分庁舎 1階



よくある質問（Q & A）

- Q1 誰でも申し込みできますか？
A 申し込みには、入居要件があります。詳しくは募集要項をご確認ください。
- Q2 申込みが多い場合はどうなりますか？
A 応募者が募集戸数を上回った場合は、公開抽選により入居者を決定します。
- Q3 内見（見学）はできますか？
A 可能です。原則、抽選後の利用予定者が決まり次第、ご案内いたします。
- Q4 DIYは必ず行う必要がありますか？
A 必須ではありません。DIYを行わず、そのまま住んでいただくことも可能です。
- Q5 どのようなDIYができますか？
A 建具の交換、壁・天井のクロス貼替えや塗装、床の増し張りなどの仕上げ変更が可能です。設備変更や間取り変更などは事前の協議が必要です。
- Q6 DIYにかかる費用は誰が負担しますか？
A DIYにかかる費用は原則として入居者の負担となります。
- Q7 退去時に原状回復は必要ですか？
A DIYを行った部分については、原則として原状回復は求めません。
- Q8 DIYは業者に依頼してもよいですか？
A 可能です。ただし、工事内容によっては事前に市との協議が必要となります。
- Q9 駐車場はありますか？
A 団地ごとに駐車場があります。利用方法や料金については要綱をご確認ください。
- Q10 入居はいつからできますか？
A 入居手続き完了後、指定された日から入居することができます。詳細は入居決定後にお知らせします。

「少し興味がある」「詳しく話を聞いてみたい」など、ご相談だけでも歓迎しています。住戸の活用方法や入居について、ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。