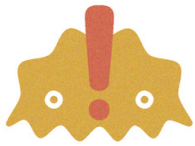


牛久市



親子特区!!うしく

— 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月定例記者会見

2026年4月23日

牛久市

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。



県内初

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>	・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)	・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※	・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

県内初

<家賃等条件>

月額使用料

インフラ・その他条件

1万円

<別途>

駐車場使用料 1,500円/台

南裏第2住宅 間取り 3K 床面積 46.00㎡ / 神谷住宅 間取り 3DK 床面積 51.10㎡
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

<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

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）

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1



昭和48年竣工
鉄筋コンクリート造/5階建て/1棟20戸
茨城県牛久市牛久町2524-18

南裏第2住宅

団地ストーリー

牛久市で初めて建てられた鉄筋コンクリート造の市営住宅です。

1973年、まだ牛久が現在よりも小さな町（人口2万人程度）だった頃、この住宅は「新しい時代の住まい」として建てられました。

当時としては珍しい鉄筋コンクリート造の集合住宅で、多くの家族の暮らしの場となり、50年以上も地域の生活を支えてきました。

暮らしやすさのポイント！

JR常磐線の牛久駅から約2kmに位置し、小学校・中学校やスーパーも近く、日常生活に便利な場所にあります。また、国道6号牛久土浦バイパスにも近接しており、交通の利便性にも優れています。周辺には牛久沼、観光アヤメ園、南裏市民の森などの自然も多く、利便性と自然環境を兼ね備えたエリアです。



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。



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

県内初

< 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せん。

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。

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



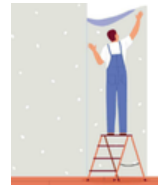
▶ 壁・床・天井の撤去
下地の変更を伴う工事

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

DIYの申請

模様替承認申請書に簡単な図面やスケッチ・見積書・スケジュール・製品カタログ等を添付しご提出ください。

市の承認

模様替承認申請書の内容を確認し、申請内容の承認・不承認をお知らせします。

DIYの実施

承認後に、自身又は業者により実施。申請内容と異なる施工となる場合には、事前に担当課へご連絡ください。

完了報告書提出

施工完了後、完了報告書に完成写真等を添付し提出してください。

入居者で可能なDIYの範囲であれば事前の相談は不要

DIYの実施

完了報告書提出

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

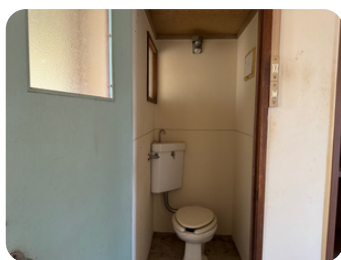


after

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を上張り
- ・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

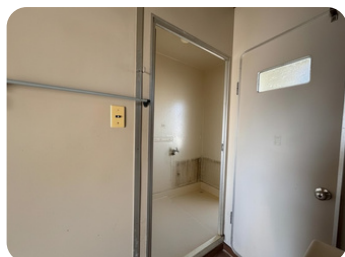


after

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

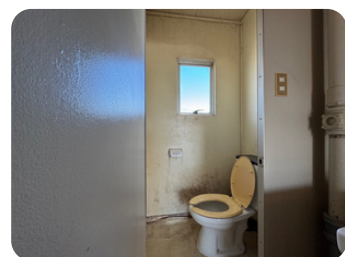


after

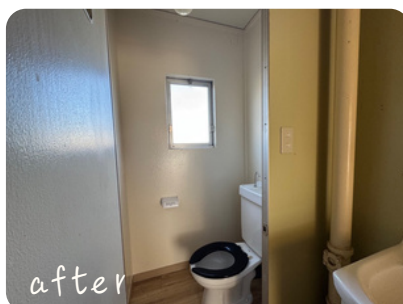
施工内容例

- ・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を上張り

※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。