

土浦市住生活基本計画（案）

令和6年12月

土浦市

土浦市住生活基本計画（案） 目次

第1章 計画の背景・目的等.....	1
1 計画の背景・目的	1
(1) 計画の背景.....	1
(2) 計画の目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画期間	2
第2章 住生活を取り巻く現状と課題.....	3
1 土浦市の現状	3
(1) 土浦市の人口・世帯等の動向.....	3
(2) 住宅の確保に配慮が必要な世帯の動向.....	7
(3) 地勢・気候・歴史など	11
(4) 国・県などの住宅施策の動向.....	16
(5) 上位・関連計画.....	19
2 土浦市の住宅事情	27
(1) 住宅ストックの状況.....	27
(2) 住環境の状況	36
(3) 住宅建設の動向.....	47
(4) 住宅リフォーム工事等の動向.....	49
(5) 借家居住の動向.....	50
3 市民アンケート調査.....	52
(1) 調査概要	52
(2) 調査結果	54
4 住生活に関する課題.....	70
(1) 上位計画における課題	70
(2) 土浦市の現況からみた課題	73
第3章 住宅施策の理念・目標	77
1 基本理念	77
(1) 上位計画におけるまちづくり等の理念.....	77
(2) 土浦市住生活基本計画における理念	78
2 基本目標	79
(1) 基本目標1	79
(2) 基本目標2	79
(3) 基本目標3	79
(4) 基本目標4	80

第4章 住宅施策の展開.....	81
1 住宅施策の体系.....	81
2 住宅施策の展開.....	82
(1) 生活様式の変化や新しい働き方などに応じた多様な住まいづくり.....	82
(2) 災害等に強い住まいの防災・減災対策の推進.....	83
(3) 子育てや高齢者・障害者など多様な世帯に対応した住宅ストックの形成.....	84
(4) 公営住宅に加え民間賃貸住宅の活用を含めた住宅セーフティネット機能の充実.....	85
(5) 空き家等の利活用及び空き家化の予防とマンション適正管理の推進.....	86
(6) 高品質化と環境に配慮した住宅ストックの形成.....	87
(7) 個性豊かな地区の持続可能な住まいづくり.....	88
(8) 夢と元気を創生する魅力ある住生活の実現.....	89
3 成果指標の設定.....	90
(1) 基本目標1に対する指標.....	90
(2) 基本目標2に対する指標.....	91
(3) 基本目標3に対する指標.....	92
(4) 基本目標4に対する指標.....	93
第5章 土浦市マンション管理適正化推進計画.....	94
1 マンション管理適正化推進計画の目的等.....	94
(1) 計画の目的.....	94
(2) 計画の位置づけ.....	94
(3) 計画期間.....	94
(4) 計画の対象とするマンション.....	95
2 土浦市内におけるマンションの現状.....	95
3 マンション管理適正化に向けた取組み.....	96
(1) マンションの管理の適正化に関する基本方針.....	96
(2) マンションの管理の適正化に関する目標.....	96
(3) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項.....	97
(4) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項.....	97
(5) マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項.....	101
(6) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項.....	105
(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項.....	105

第6章 計画の推進に向けて.....	106
1 住宅施策の推進体制.....	106
(1) 市民・行政・住宅関連事業者等の協働.....	106
(2) 市民の役割.....	106
(3) 行政の役割.....	106
(4) 住宅関連事業者等の役割.....	106
2 計画の進行管理.....	107
(1) 計画の推進・運用.....	107
(2) 指標管理と実効性の確認.....	107
(3) 計画の見直し.....	107

第1章 計画の背景・目的等

1 計画の背景・目的

(1) 計画の背景

茨城県は、平成19(2007)年3月に「茨城県住生活基本計画」を定め、定期的な見直しを行いながら総合的な住宅政策を推進しています。土浦市においても平成17(2005)年策定の「土浦市住宅マスタープラン」をはじめ、「茨城県住生活基本計画」や「土浦市総合計画」に基づき、住宅政策を推進してきました。

その後、国は、令和3(2021)年3月に、住生活を取り巻く社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して、安心して暮らせる社会を目指す方向性が示された「住生活基本計画」が改定されました。

さらに、国は、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的として制定した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)」を、マンションの維持管理の適正化に向けた取組を強化するため令和2(2020)年6月に改正し、地方公共団体によるマンション管理適正化計画の策定や、マンション管理組合への助言、指導及び勧告、マンション管理計画認定制度等が新たに盛り込まれ、同令和4(2022)年4月に施行されました。

以上のことから、本市の「第9次土浦市総合計画」の将来像「夢のある、元気のある土浦」の実現に向け、持続可能な住まい・住生活の施策を展開していくために「土浦市住生活基本計画」を策定することとしました。

(2) 計画の目的

土浦市住生活基本計画は、平成18(2006)年6月8日に公布・施行された「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)」及び、茨城県が定める「茨城県住生活基本計画」を踏まえて、本市が策定する市町村計画です。

本計画は、住生活基本法に掲げられた4つの基本理念を踏まえつつ、市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性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。

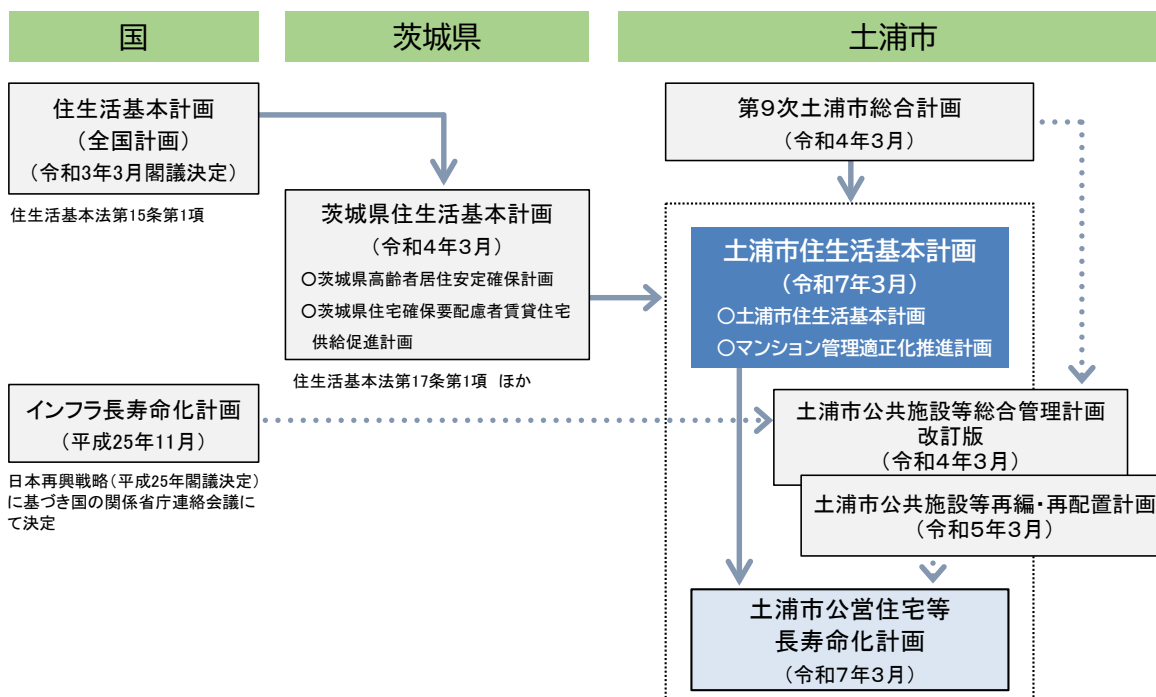
さらに、本計画にマンション管理適正化推進計画を内包し、マンション管理に関する施策を体系的に推進していくものでもあります。

2 計画の位置づけ

本計画は、「第9次土浦市総合計画」を上位計画とし、「土浦市都市計画マスタープラン」、「土浦市立地適正化計画」等の関連計画の内容を踏まえるとともに、国の「住生活基本計画（全国計画）」、県の「茨城県住生活基本計画」と整合を図るものです。

また、公営住宅については、改善事業や修繕などの実施計画として「土浦市公営住宅等長寿命化計画」を策定していますが、本計画では市営住宅等の今後の供給方針や管理戸数目標等を示すことにより、住宅セーフティネットに関する基本方針を定めます。

図表-1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画における計画期間は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とします。

第2章 住生活を取り巻く現状と課題

1 土浦市の現状

(1) 土浦市の人口・世帯等の動向

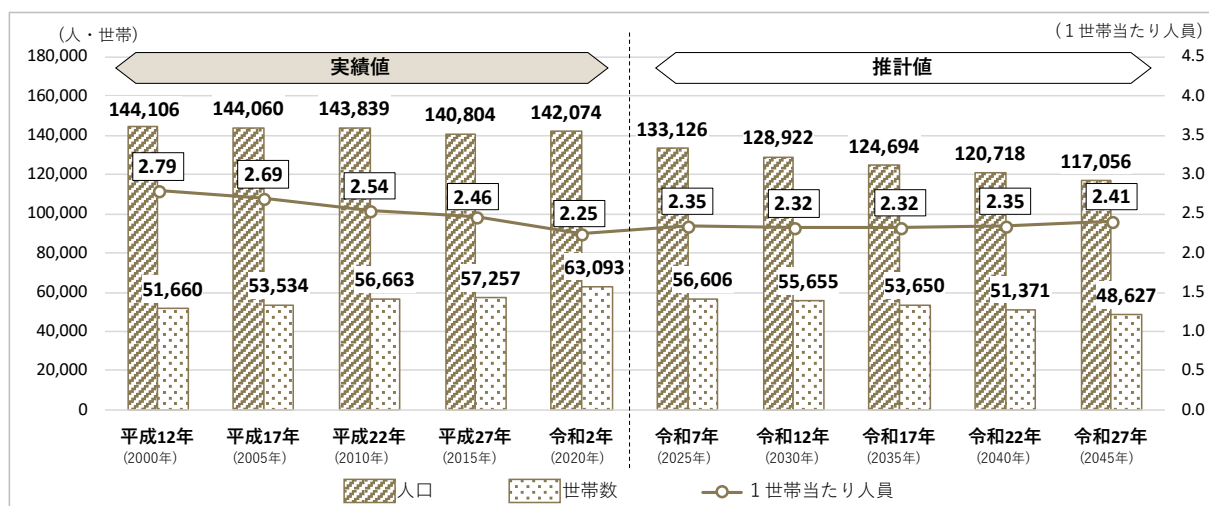
1) 人口と世帯数の推移

本市の人口について平成12(2000)年からの推移をみると、平成27(2015)年には平成12(2000)年と比べて3,000人以上減り、140,804人となりましたが、令和2(2020)年には1,270人増加し、142,074人となっています。世帯数については、一貫して増加傾向にあり、令和2(2020)年現在、63,093世帯となっています。

世帯当たり人員については、平成12(2000)年には1世帯当たり2.79人でしたが、令和2(2020)年には0.54人減少し1世帯当たり2.25人となっています。

将来見通しによれば、人口・世帯数ともに減少していく見込みで、令和27(2045)年には48,627世帯117,056人になるものとみられます。

図表-2 人口と世帯数の推移と将来見通し



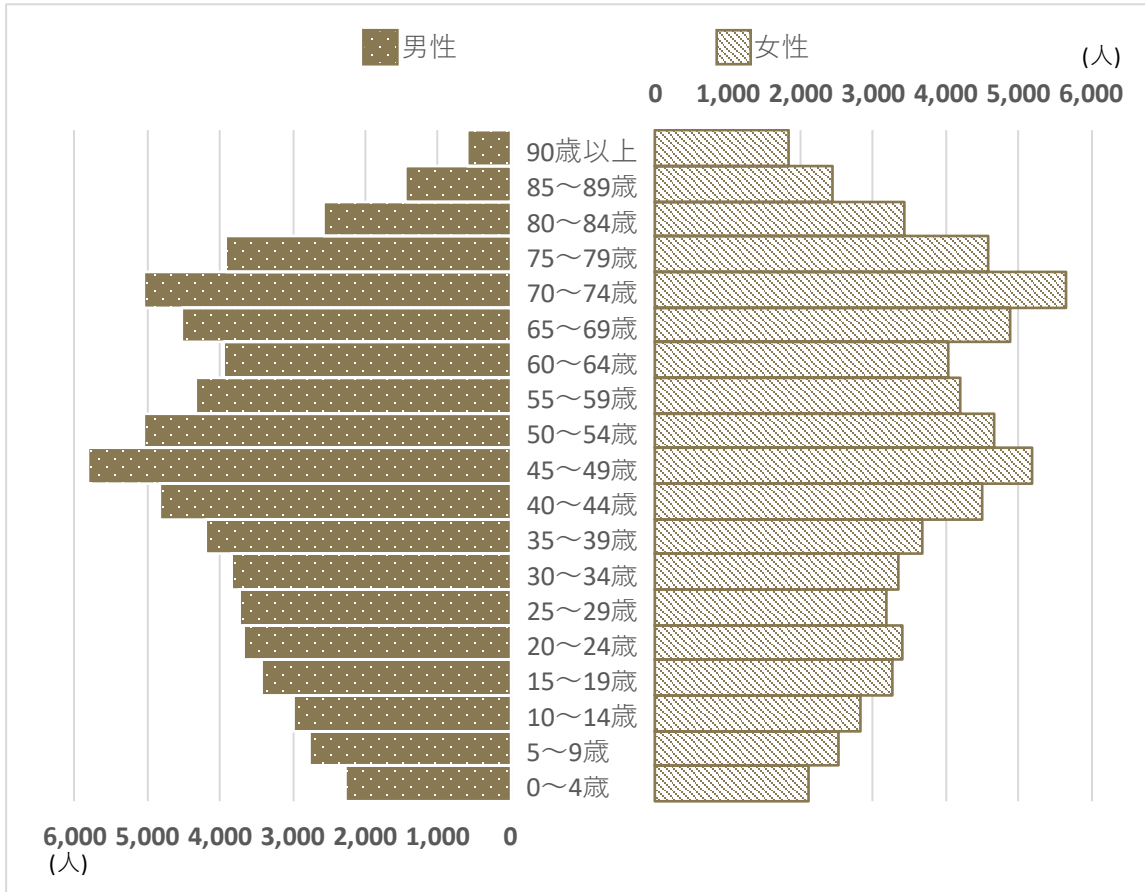
【資料】(人口・世帯数実績値)「国勢調査結果」(総務省統計局)
 (人口推計値)「令和2年土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略」(人口ビジョン)の市独自推計
 (世帯数推計)「住宅確保用配慮者世帯数推計支援プログラム」(国土交通省)により推計

2) 人口構成

本市の人口ピラミッドをみると、男性は45～49歳が最も多く、女性は70～74歳が最も多くなっています。

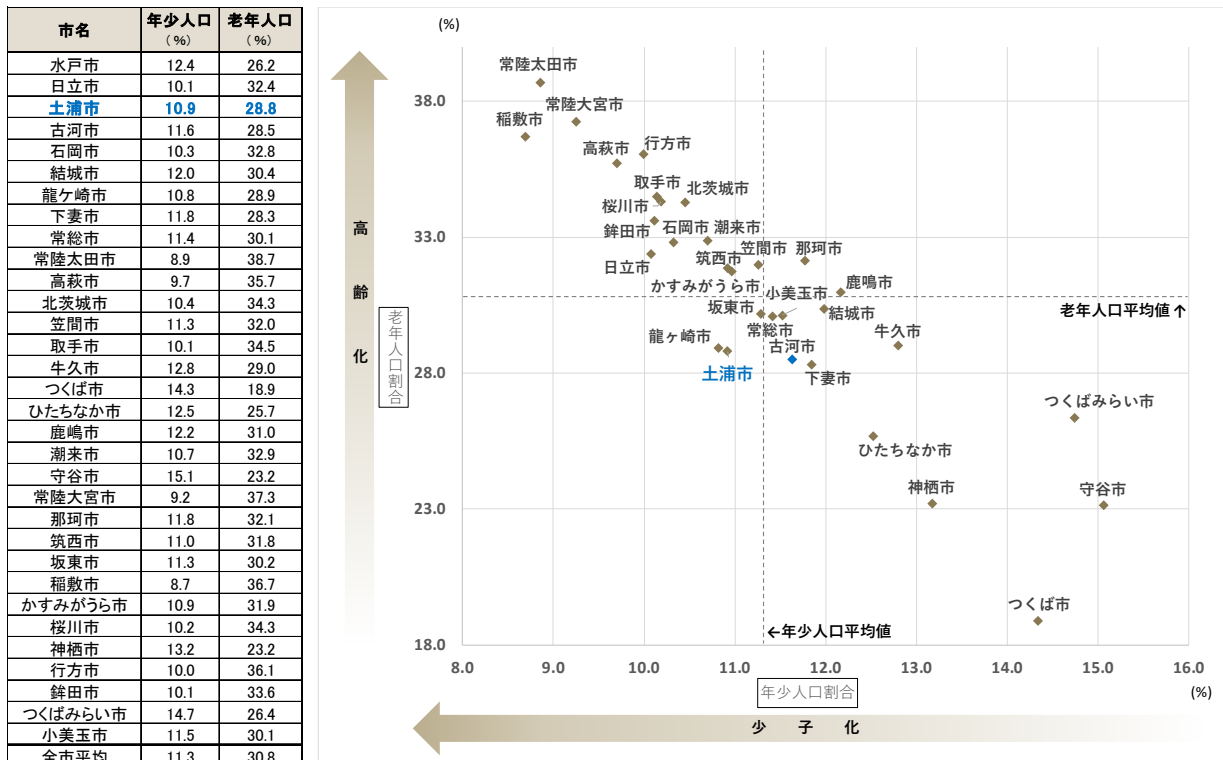
また、年少人口及び老年人口の構成比を茨城県内の市部と比較すると、本市は年少人口割合(10.9%)と老年人口割合(28.8%)ともに32市平均(年少人口割合11.3%、老年人口割合30.8%)より低く、他市と比べて少子化は進んでいるものの高齢化は進みが遅いことがわかります。老年人口割合は32市平均より低くはなっていますが、それでも総人口のうちの約3割が老年人口であり、少子化・高齢化ともに進んできていることがわかります。

図表-3 人口ピラミッド



【資料】「令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

図表-4 茨城県内市の年少人口・老年人口の割合



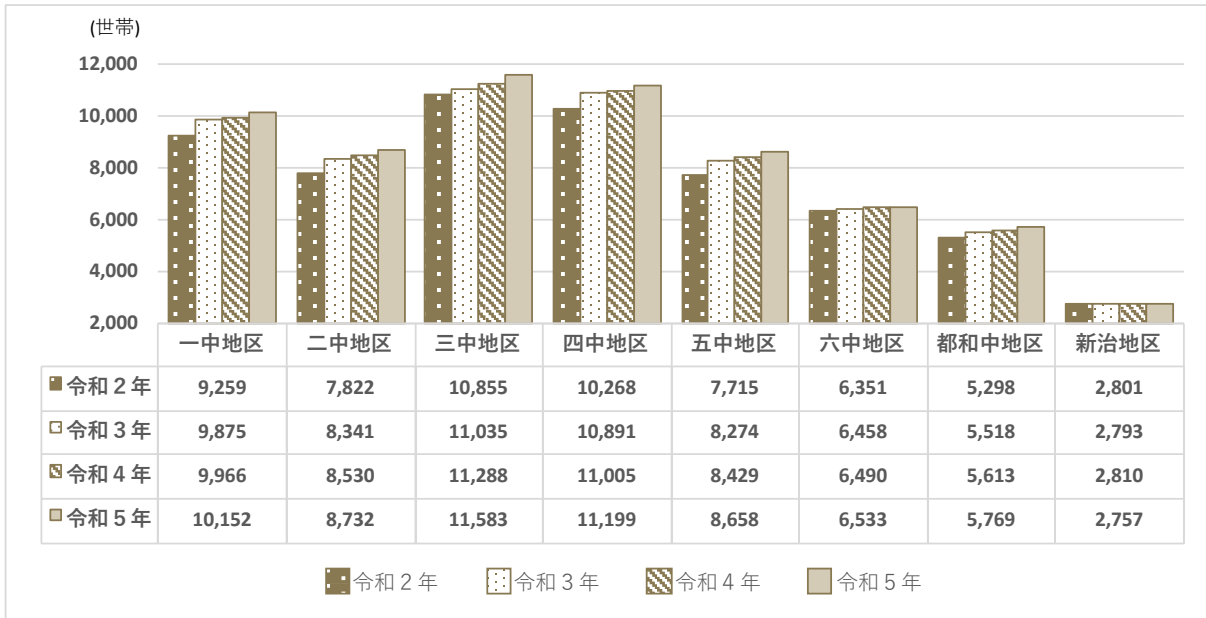
【資料】「令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)

3) 地区別人口・世帯

地区別世帯数の過去4年間の推移を見てみると、新治地区は横ばいであるものの、それ以外の地区は増加傾向にあります。

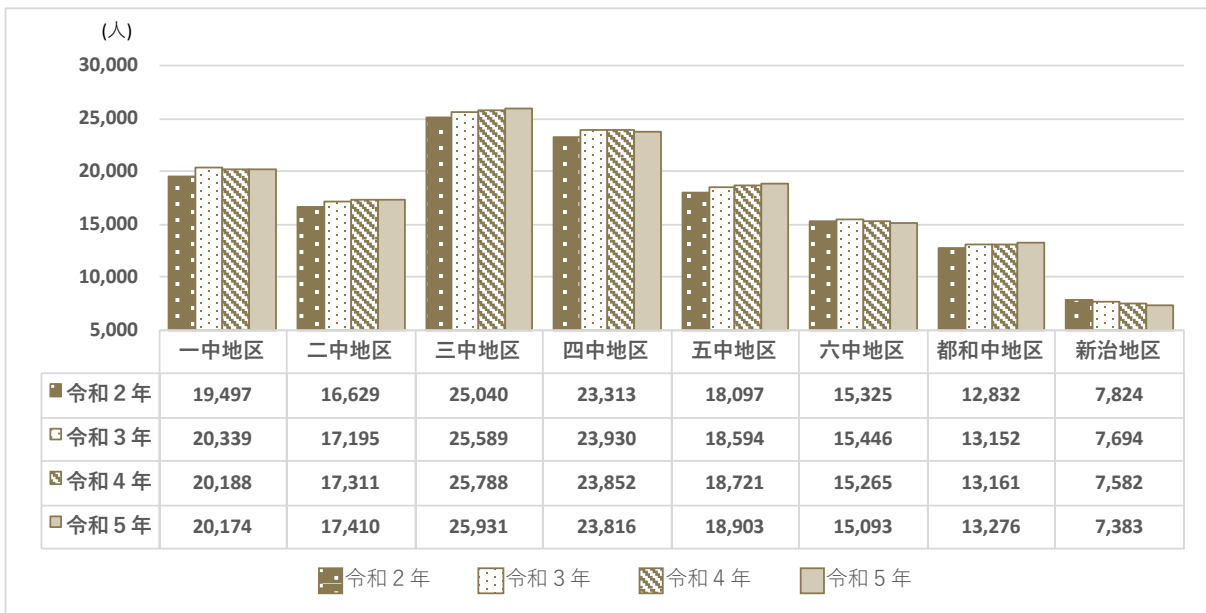
また、地区別人口の推移は二中地区・三中地区・五中地区・都和中地区では4年間増加傾向、新治地区では4年間減少傾向です。

図表-5 地区別世帯数の推移



【資料】「土浦市地区別人口及び世帯数一覧」

図表-6 地区別人口の推移



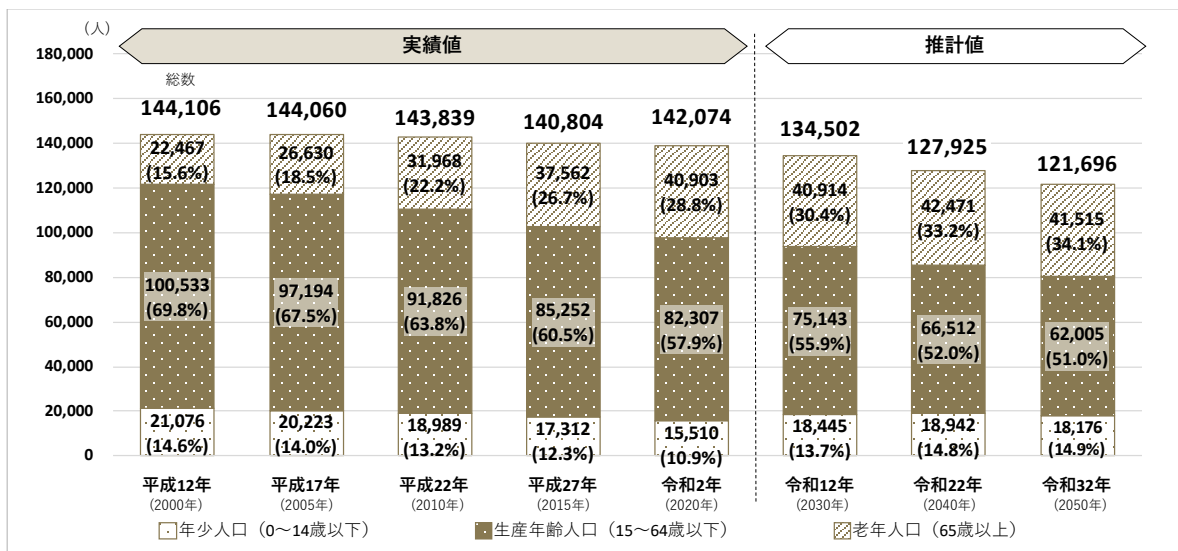
【資料】「土浦市地区別人口及び世帯数一覧」

4) 年齢区分別人口の推移

本市の人口を年齢3区分別の推移でみると、平成12(2000)年から令和2(2020)年にかけて、年少人口(0~14歳以下)の割合は14.6%から10.9%へ減少しており、また、生産年齢人口(15~64歳以下)の割合は69.8%から57.9%へと大幅に減少しています。一方、老年人口(65歳以上)の割合は15.6%から28.8%へと著しく増加しています。

将来見通しによれば、令和32(2050)年には、年少人口の割合は14.9%にまで増加するものの、生産年齢人口の割合は51.0%にまで減少する見込みです。また、老年人口の割合は増加を続け、34.1%にまで達する見込みです。

図表-7 年齢3区分別人口の推移と将来見通し

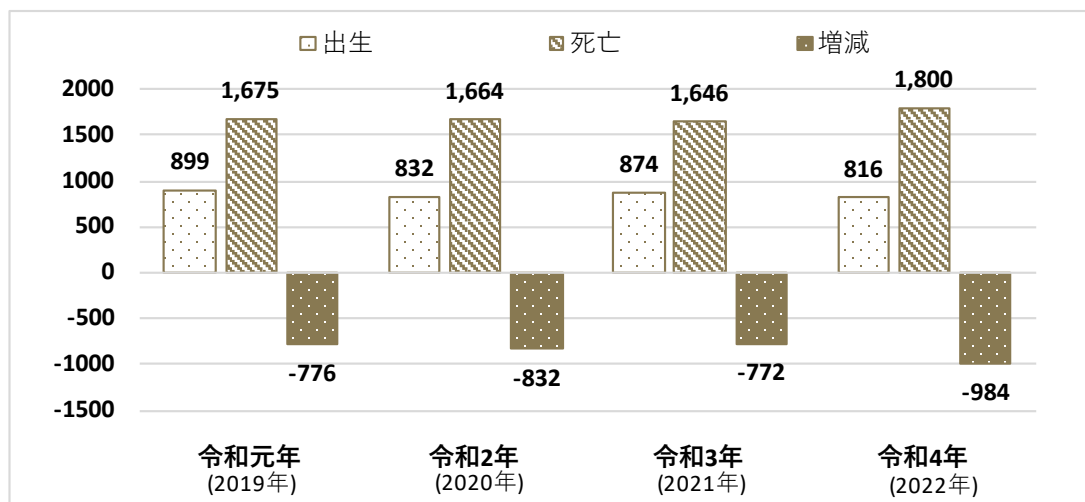


【資料】(実績値)「国勢調査結果」(総務省統計局) ※総数には「年齢不詳」を含む
(推計値)「第2期土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

5) 人口の動態

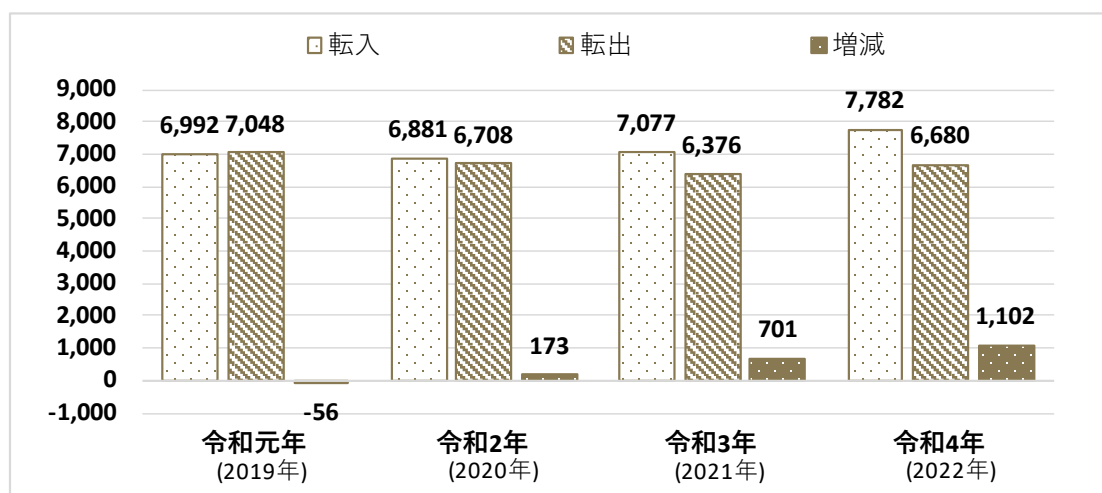
自然動態に関しては過去4年ともに死亡数が出生数を上回り、自然減となっています。一方で、社会動態に関しては令和元(2019)年には転出が転入を上回っており社会減となっていたものの、令和2(2020)年からは転入が上回り社会増になっています。

図表-8 自然動態



【資料】「令和4,5年度統計つちうら」

図表-9 社会動態



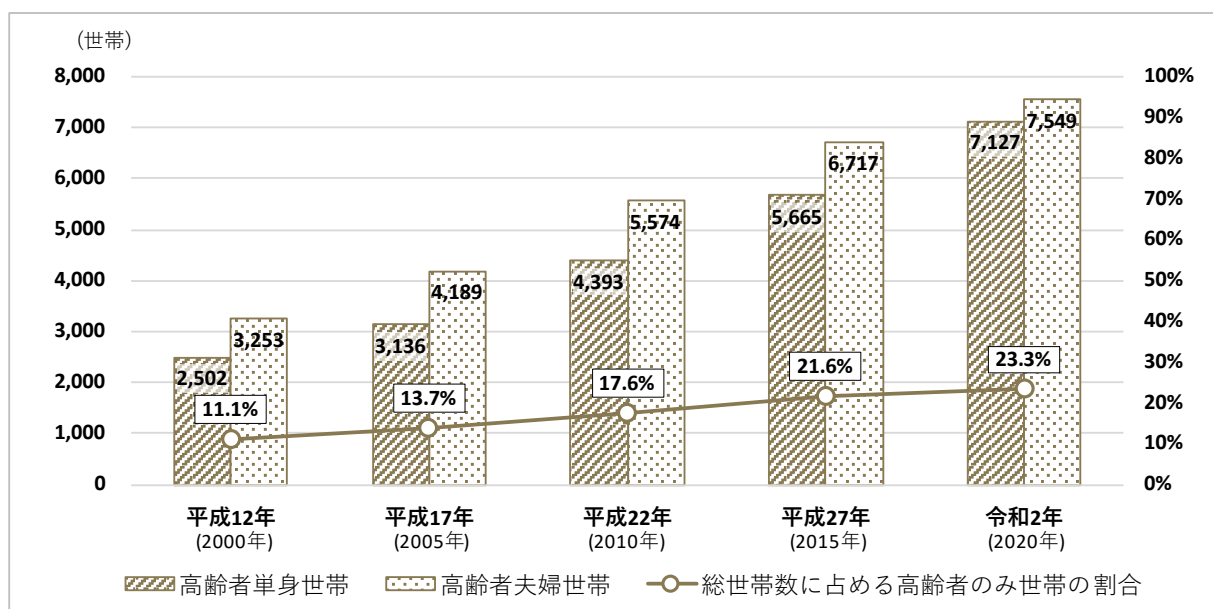
【資料】「令和4、5年度統計つちうら」

(2) 住宅の確保に配慮が必要な世帯の動向

1) 高齢者のみ世帯の推移

本市の高齢者のみ世帯の平成12(2000)年から令和2(2020)年にかけての推移をみると、高齢者単身世帯は2,502世帯から7,127世帯へ、高齢者夫婦世帯は3,253世帯から7,549世帯へと増加傾向にあります。総世帯数に占める高齢者のみ世帯の割合は、平成12(2000)年の11.1%から令和2(2020)年の23.3%へと12.2%も増加しています。

図表-10 高齢者のみ世帯数の推移



【資料】「国勢調査結果」(総務省統計局)

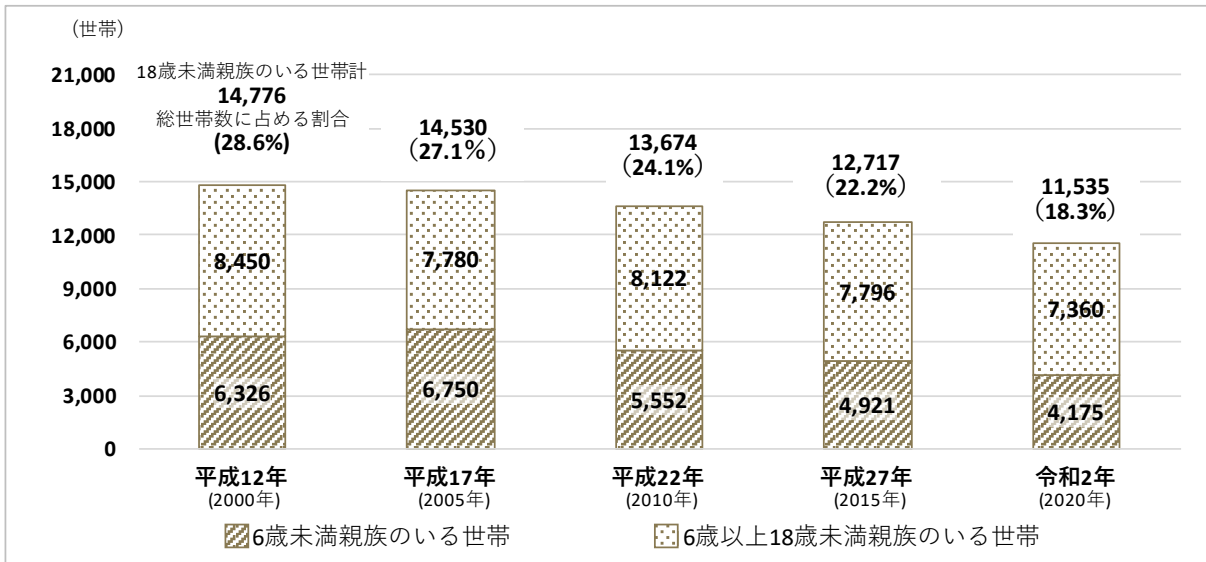
※高年齢単身世帯：65歳以上の単身世帯数

※高年齢者夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ世帯数

2) 子育て世帯の推移

本市の子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の平成12（2000）年から令和2（2020）年にかけての推移をみると、6歳未満親族のいる世帯は6,326世帯から4,175世帯へ、6歳以上18歳未満親族のいる世帯は8,450世帯から7,360世帯へと、それぞれ顕著な減少傾向にあります。総世帯数に占める子育て世帯（18歳未満親族のいる世帯）の割合は、平成12（2000）年の28.6%から令和2（2020）年の18.3%へと減少が続いています

図表-11 18歳未満親族のいる世帯数の推移

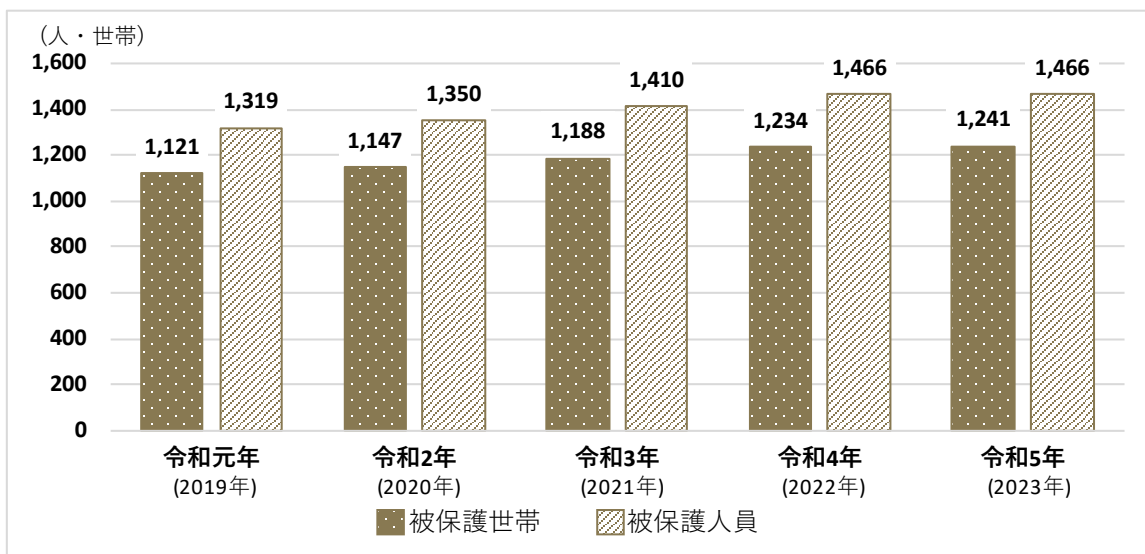


【資料】「国勢調査結果」（総務省統計局）

3) 生活保護世帯数の推移

本市の生活保護の受給世帯数と被保護人員の令和元（2019）年から令和5（2023）年の推移をみると、いずれも増加傾向にあり、令和5（2023）年は1,241世帯、1,466人となっています。

図表-12 被保護世帯数の推移と被保護人員の推移

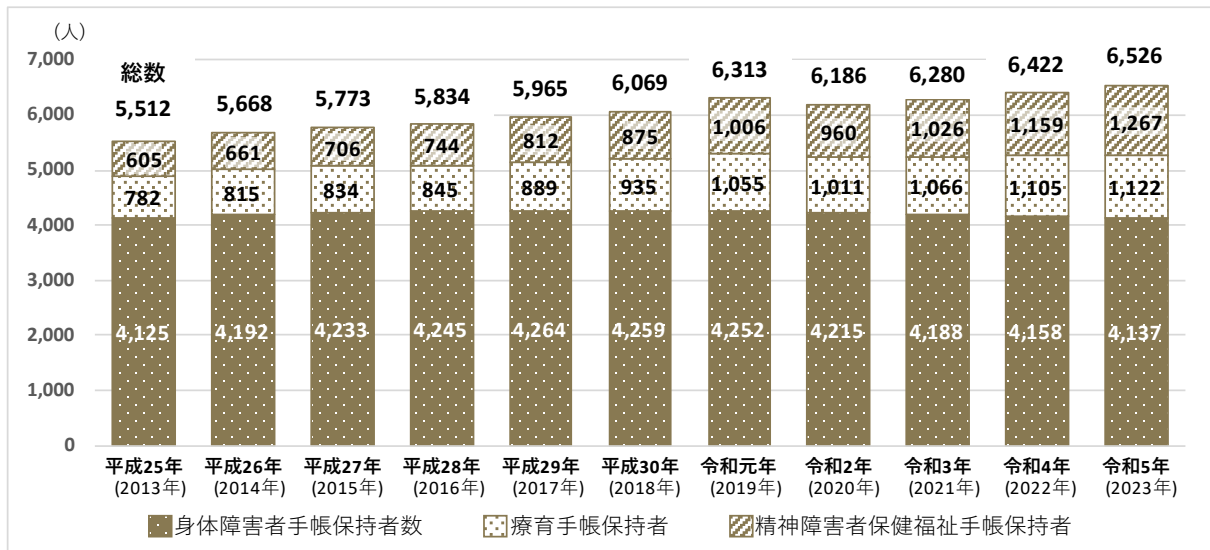


【資料】「茨城県 生活保護関係統計資料」

4) 障害者数の推移

本市の障害者数について、平成 25（2013）年から令和 5（2023）年にかけての推移とその内訳をみると、平成 29（2017）年までは身体障害者手帳所持者数、療育手帳所持者数、精神障害者保健福祉手帳所持者数、すべてにおいて増加しています。身体障害者手帳所持者数は平成 30（2018）年から減少を続けていますが、療育手帳所持者数、精神障害者保健福祉手帳所持者数が増加傾向にあるため、全体の障害者手帳所持者数としては平成 25（2013）年から 1,014 人増加しています。

図表-13 障害者数の内訳と推移

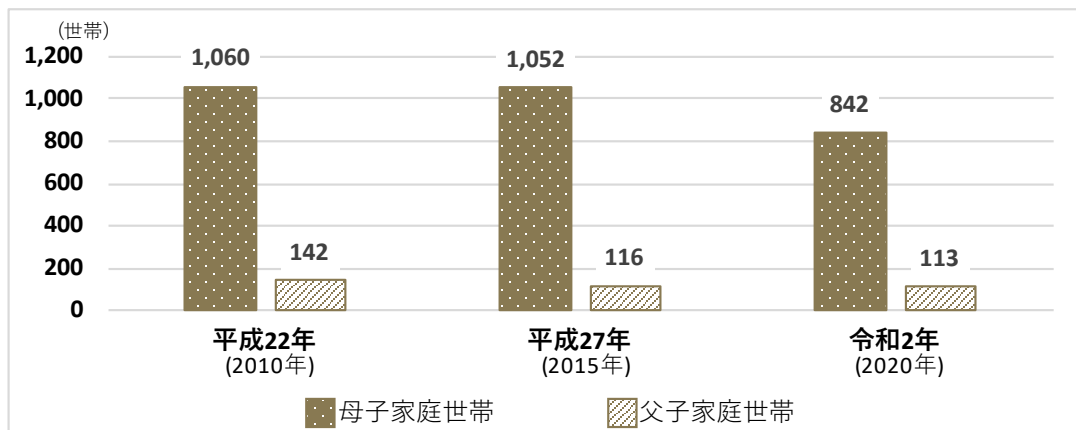


【資料】「第7期土浦市障害福祉計画・第3期土浦市障害児福祉計画」

5) ひとり親世帯の推移

本市のひとり親世帯の平成 22（2010）年から令和 2（2020）年にかけての推移とその内訳をみると、減少傾向にあり、特に平成 27（2015）年から令和 2（2020）年の 5 年間で母子家庭世帯が大きく減少しています。

図表-14 ひとり親世帯の推移



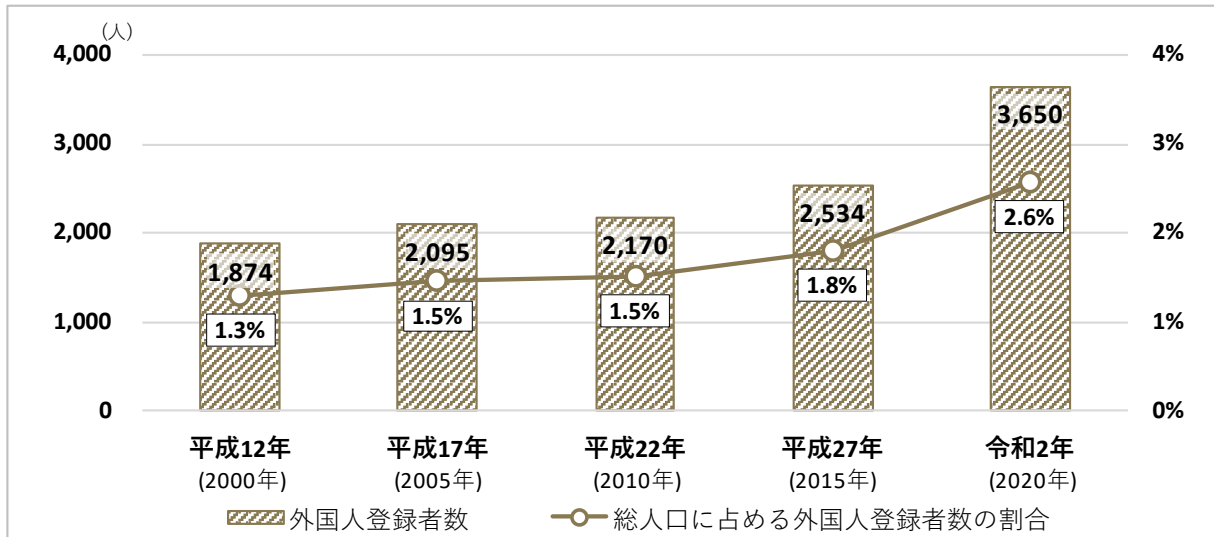
【資料】「国勢調査結果」（総務省統計局）

6) 外国人登録者数の推移

本市の外国人登録者数について、平成12(2000)年から令和2(2020)年にかけての推移をみると、1,874人から3,650人へと大幅に増加しています。

総人口に占める外国人登録者数の割合は、平成12(2000)年の1.3%から令和2(2020)年の2.6%へと増加しています。

図表-15 外国人登録者数の推移



【資料】「国勢調査結果」(総務省統計局)

(3) 地勢・気候・歴史など

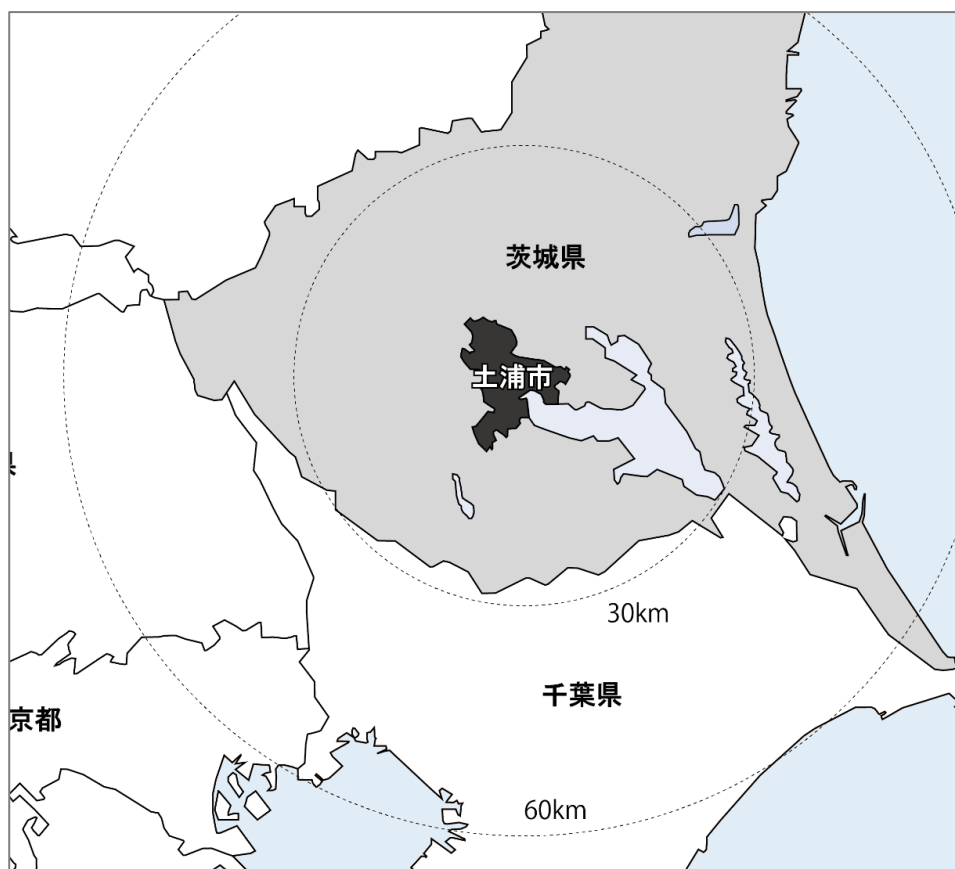
1) 位置・面積等

本市は茨城県南部に位置しており、東京から 60km 圏内にあります。東には日本第二の広さを誇る霞ヶ浦、西には筑波山を臨む、水と緑に恵まれた歴史と伝統のある核都市として発展してきました。

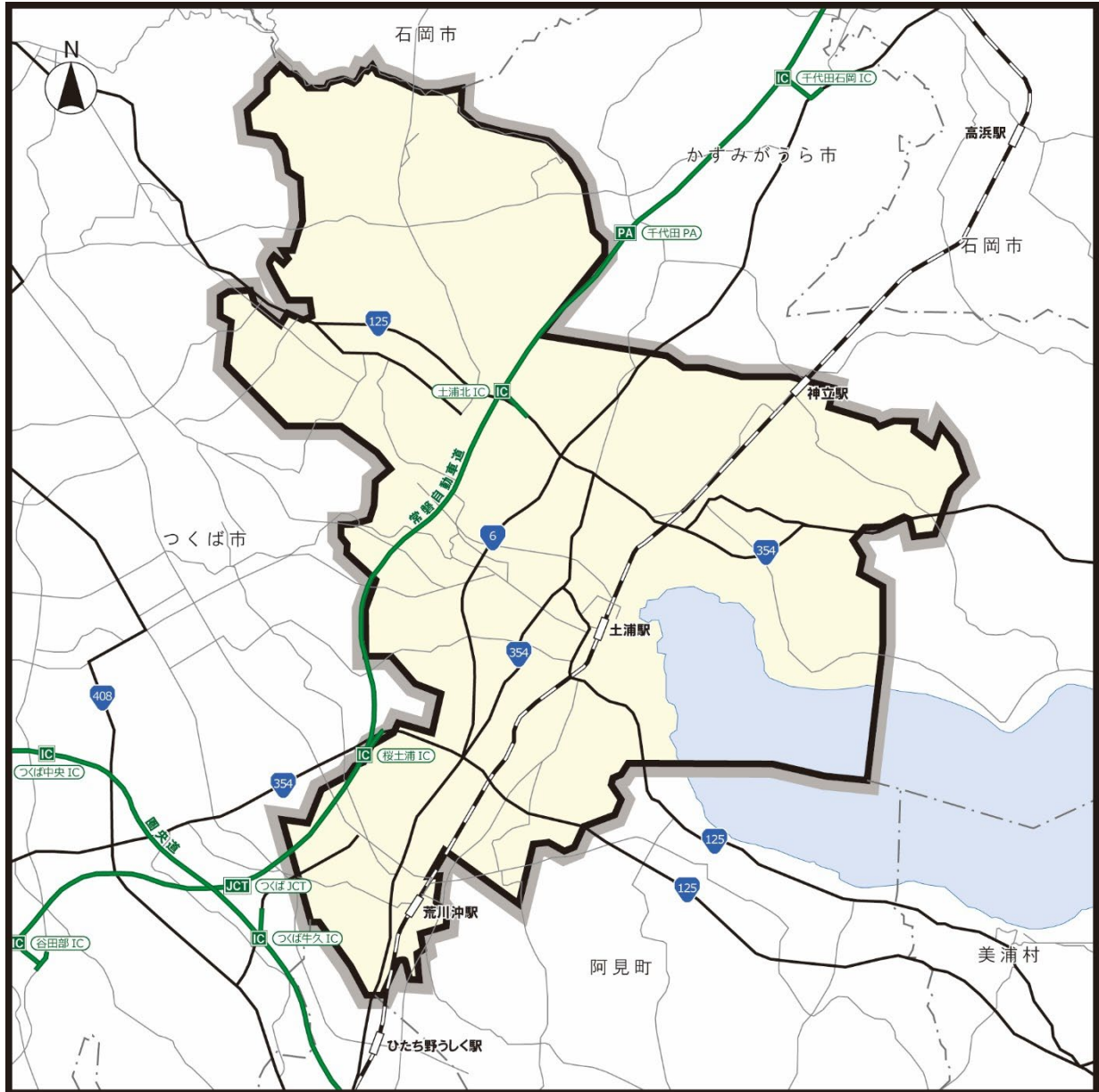
南北 17.8km、東西 14.4km、面積 122.89 ㎢の市域を有し、市の東側をかすみがうら市、西側をつくば市、南側を牛久市、阿見町、北側を石岡市と接しています。

茨城空港から約 20km、成田国際空港から約 40km の距離にあることや筑波研究学園都市に隣接していることで地理的優位性を有しており、恵まれた立地条件は本市の強みとなっています。

図表-16 土浦市の位置



図表-17 土浦市詳細図



凡	例
	国道
	高速自動車道
	一般県道・主要地方道
	鉄道
	県境

2) 地形・地質

本市は北部に新治台地、南部に稲敷台地が広がり、両台地の間に桜川低地と霞ヶ浦沿岸部が分布しています。標高は最高でも 28.19m と比較的起伏の少ない平坦な地形となっています。

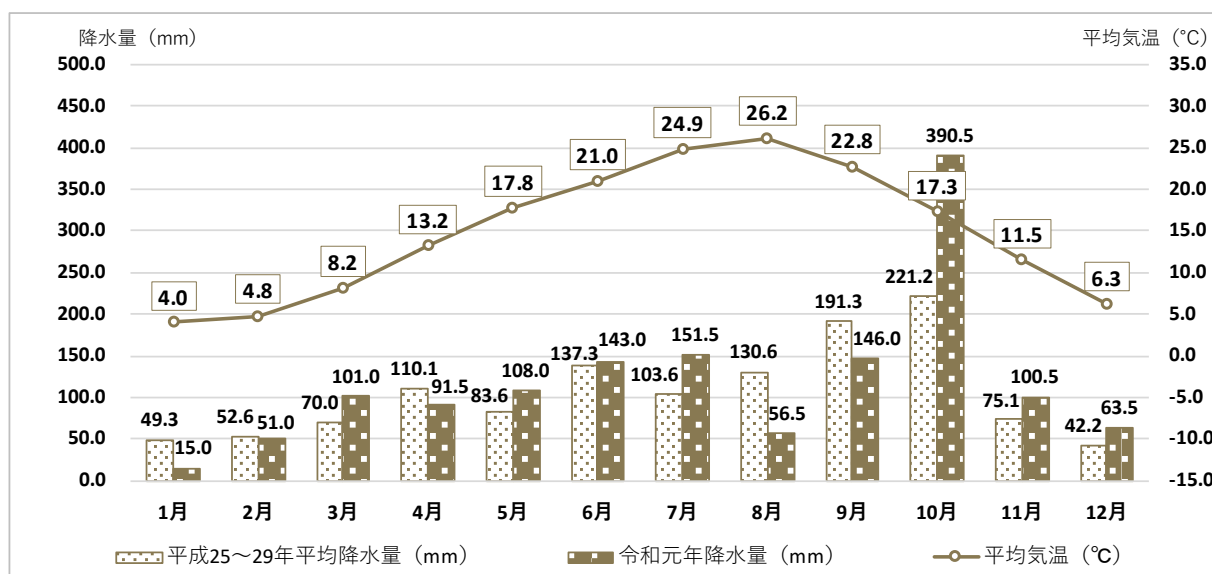
下層部の地質は、海進・海退の繰り返しの途中で堆積した砂層・砂れき層により形成されています。

3) 気象

本市の気候は、太平洋側気候に属しますが、内陸気候の特徴を併せ持っています。夏場は、太平洋高気圧から吹き出す南よりの風の影響で高温多湿となりやすいです。冬場は、乾いた北西の季節風が吹き、晴天の日が多いです。内陸部では、気温変化が大きく乾燥しやすく、放射冷却も強く働きやすい気候となっています。

また、降水量は夏から秋にかけて多く、冬季に少なくなっています。これは太平洋側気候の特徴でもあります。近年の年間平均降水量（平成 25（2013）～29（2017）年（各年 1月～12月の計）の平均）は 1,267 mm となっています。なお、東日本台風（台風第 19 号）が発生した令和元（2019）年 10 月には、390.5 mm の記録的な降水量となりました。

図表-18 土浦市の月別気象統計（平成 25～29 年の平均値と令和元年（東日本台風発生年）の比較）



気象情報	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年間平均降水量
平成25～29年平均降水量(mm)	49.3	52.6	70.0	110.1	83.6	137.3	103.6	130.6	191.3	221.2	75.1	42.2	1,267
令和元年降水量(mm)	15.0	51.0	101.0	91.5	108.0	143.0	151.5	56.5	146.0	390.5	100.5	63.5	1,418
平均気温(°C)	4.0	4.8	8.2	13.2	17.8	21.0	24.9	26.2	22.8	17.3	11.5	6.3	—

【資料】「消防年報（平成 25～29 年）」「気象庁ホームページ（令和元年）」

4) 地域資源

本市には、歌人である小野小町ゆかりの地や亀城公園周辺の趣あるまちなみが残されているほか、霞ヶ浦の水辺や帆曳船など多くの地域資源があります。花や農作物の栽培も盛んで、市の花となっている桜に関しては名所が数多く存在しています。

また、本市は生産量日本一を誇るレンコンの産地です。特に霞ヶ浦湖畔には「ハス田」が広がり、時期になるとハスの花が咲き乱れ、ほかでは見ることのできない景色を体験することができます。

このほかにも、魅力や特色を持つ地域資源を数多く有しています。

図表-19 土浦市の地域資源

自然	霞ヶ浦、小町山、真鍋の桜（土浦市立真鍋小学校）、桜川、新川 等
名所	土浦まちかど蔵「大徳」・「野村」、小町の館、土浦市立博物館、旧制土浦中学校本館、郁文館正門、矢口家住宅、富岡家住宅、前野家住宅 等
旧跡	土浦城址（亀城公園）、上高津貝塚ふるさと歴史の広場、武者塚古墳、清瀧寺、東城寺、法雲寺、等覚寺(銅鐘)、般若寺(銅鐘)、常福寺(薬師如来坐像) 等
まつり・イベント	土浦全国花火競技大会、日枝神社流鏝馬祭り、かすみがうらマラソン兼国際ブラインドマラソン、土浦祇園祭り、土浦の雛まつり、土浦桜まつり、土浦キララまつり、からかさ万灯、真鍋の祭り、土浦薪能、ウィンターフェスティバル、土浦まちなか元気市、茨城シクロクロス、カレーフェスティバル 等
名産品	レンコン、レンコン加工品(れんこんめん、漬物、お茶等)、佃煮（わかさぎ甘露煮、いなご甘露煮、ふな甘露煮、干海老等）、れんこんサブレ、霞ヶ浦サブレ、そば三角、亀城まんじゅう、小野小町そば、紫峰醤油、わら納豆 等
レジャー	サンヨーリアルティ土浦港、霞浦の湯、朝日展望公園、乙戸沼公園、霞ヶ浦総合公園、ネイチャーセンター、H-NAC ヒューナックアクアパーク水郷、帆曳船、桜川堤(桜)、新川堤(桜)、つくば霞ヶ浦りんりんロード（ナショナルサイクルルート指定） 等

5) 歴史

①歴史

本市は水と緑に恵まれた歴史と伝統のある茨城県南部の中核都市です。江戸期には、霞ヶ浦湖畔に築かれた城下町として、また、水戸街道の陸上交通、霞ヶ浦を経由した水上交通の要地として成長を続け、水戸に次ぐ常陸国第二の都市として繁栄しました。近代には、常磐線が開通し、養蚕・製糸業や醤油製造などの産業の振興により、県南第一の商業都市に発展しました。

また、昭和 15（1940）年 11 月 3 日に真鍋町が合併し、県内で 3 番目、県南地域では最初に市制を施行しました。その後、平成 18（2006）年 2 月 1 日には新治村と合併し、令和 2（2020）年には、市制施行 80 周年という大きな節目を迎えました。

②水害による被災履歴

本市で発生した自然災害は風水害等によるものが多くなっています。

昭和 13（1938）年の梅雨前線により旧土浦市内で 6 人の死者行方不明者、全半壊家屋 658 棟、床上・床下浸水 5,500 棟にも上る被害が出ました。また、昭和 16（1941）年の台風第 8 号では、利根川の増水とこれに伴う霞ヶ浦の水位上昇により、3,462 戸に床上浸水が発生し、市街地は 2 週間にも亘り滞水しました。

近年では、令和元（2019）年 10 月には令和元年東日本台風（台風第 19 号）が発生し、全国的に記録的な大雨となり、河川の堤防決壊や護岸の崩壊などの被害が発生しました。本市においても、43 棟が一部損壊、5 人の負傷者が出る等の被害を受けました。また、令和 5（2023）年 6 月の大雨では、本市は過去最高雨量を記録し、5 件の床上浸水、8 件の床下浸水、12 件の土砂崩れ等の被害が生じたほか、農作物等にも被害が及びました。

このように、本市の風水害の履歴をみると、主に豪雨や台風による土砂災害、浸水被害等に見舞われており、今後もこうした被害が発生する危険性を有しています。

③地震による被災履歴

茨城県では古くから地震被害を受けています。大きな被害を及ぼした地震として、一番古いものでは弘仁 9 (818) 年に発生した M7.5 の地震があげられ、この地震で県内では多数の圧死者が出ました。

本市に被害が大きかった地震としては、明治 28 (1895) 年の霞ヶ浦付近で発生した地震や大正 12 (1923) 年の関東大震災などがあげられます。関東大震災では、土浦駅前の赤煉瓦倉庫が崩壊、本庁で煉瓦塀が倒壊、土浦小学校校舎が一部損壊するなど、本市でも大きな被害を受けました。

近年では、茨城県内及び茨城県沖で発生している地震も多くなっており、昭和 58(1983)年と平成 17(2005)年には茨城県南部を震源とした地震、平成 20 (2008)年には茨城県沖を震源とした M5.4～M7 程度の大きな地震が起こっています。

また、平成 23 (2011) 年に発生した東日本大震災では、県内で死者含む被害者数は 700 名以上にも上りました。本市でも軽傷者 7 人、家屋全壊 3 棟、大規模半壊 2 棟、半壊 41 棟、一部損壊 3,060 棟、火災発生 1 件等の被害を受けました。また、11 日夜の避難者数は 2,324 人にも上りました。人的被害、住家被害だけでなく、液状化被害や停電・断水等のライフライン被害が発生しました。

(4) 国・県などの住宅施策の動向

1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

国は、住生活基本法（平成 18（2006）年 6 月施行）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」について、令和 3（2021）年 3 月に新たな全国計画として改定しました。

◆住生活基本計画（全国計画）

〈令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度〉

計画期間	令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度
新たな全国計画の目標	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標 1. 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2. 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標 3. 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4. 多様な世帯が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標 6. 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7. 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8. 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正

平成 21（2009）年 6 月から新築住宅を対象に、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を認定する制度である「長期優良住宅認定制度」が開始され、平成 28（2016）年 4 月には増築や改築も対象として追加されました。

さらに、令和 4（2022）年 2 月に災害リスクに配慮する基準の追加、令和 4（2022）年 10 月に既存住宅の認定が可能となりました。

3) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の改正

平成 29（2017）年 4 月 1 日施行の「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」について、建築物の省エネルギー性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などが講じられた改正法が令和 4（2022）年 6 月 17 日に公布されました。

4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の改正

平成 13（2001）年 8 月 1 日施行の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」について、築 40 年を超えるような高経年マンションが増加傾向にあり、今後も急増する見込みがあることから、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化が課題となり、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進などが講じられた改正法が令和 4（2022）年 4 月 1 日に施行されました。

5) 茨城県住生活基本計画の改定

茨城県では、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、平成 19（2007）年 3 月に「茨城県住生活基本計画」を策定し、平成 24（1998）年 3 月、平成 29（2017）年 3 月及び令和 4（2022）年 3 月に改定を行っています。

◆茨城県住生活基本計画

〈令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度〉

計画期間	令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度
基本理念	ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり
基本目標	1. 新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活 2. 誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活 3. 住まいが住み継がれる持続可能な住生活 4. 脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化

【基本目標 1】新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活

時代の変化に対応した新たな居住ニーズに対応するために、生活様式や働き方の変化に対応した多様な住まいづくりに取り組みます。

さらに、住まいや地域の安全・安心の確保に向けて、防災等に配慮した安全な住まいづくりに取り組むことにより、新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活の実現を目指します。

【成果指標】

成果指標	現状値(R2)	目標値(R12)
地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市町村の割合（％）	15.9%	約 5 割
耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率（％）	13.5% (H30)	概ね解消

【施策の展開方向と具体的施策】

- 生活様式や働き方の変化に対応した多様な住まいづくり
 - 二地域居住・地方居住、ワーケーションの普及啓発
 - 「新しい生活様式」に配慮した住まいづくり
- 防災等に配慮した安全な住まいづくり
 - 住まい等に対する災害復興支援
 - 住宅の耐震化
 - 災害に強いまちづくり
 - 防犯性の高いまちづくり

【基本目標 2】誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活

人口減少社会、超高齢社会に対応するために、子どもを産み育てやすい住まいづくりに取り組むとともに、高齢者・障害者など、誰もが暮らしやすい住まいづくりに取り組みます。

さらに、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた住宅セーフティネット機能の充実に取り組むことにより、誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活の実現を目指します。

【成果指標】

成果指標	現状値(R2)	目標値(R12)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.0% (R3)	75.0% (R7)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.7%	4.0%
居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0.0%	25.0%
公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率	5.1%	7.0%

【施策の展開方向と具体的施策】

1. 子どもを産み育てやすい住まいづくり
 - (1) 若者・子育て世帯に対する居住支援
 - (2) 安心して子育てできる住まい・まちづくり
2. 誰もが暮らしやすい住まいづくり
 - (1) 高齢者や障害者等に配慮した住まいの確保
 - (2) 高齢者や障害者等の暮らしを支える支援体制の充実
 - (3) 安心して暮らせる公共空間の整備
3. 住宅セーフティネット機能の充実
 - (1) 公営住宅の計画的な維持・改善
 - (2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実
 - (3) 生活困窮者に対する自立支援

【基本目標3】 住まいが住み継がれる持続可能な住生活

将来的な空き家リスクを低減するために、空き家等の適正管理・発生抑制・活用に取り組みます。

さらに、多様な地域から構成される本県の個性・魅力を活かした住まいづくりに取り組むことにより、住まいが住み継がれる持続可能な住生活の実現を目指します。

【成果指標】

成果指標	現状値 (R2)	目標値 (R12)
市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	3,365 物件	4,500 物件
居住目的のない空き家数	78,200 戸	90,000 戸

【施策の展開方向と具体的施策】

1. 空き家等の適正管理・発生抑制・活用
 - (1) 空き家等の適正管理
 - (2) 空き家の発生抑制・活用
2. 地域の個性・魅力を活かした住まいづくり
 - (1) 個性とゆとりある住まい・まちづくり
 - (2) ニュータウン等の維持・再生
 - (3) 地域コミュニティの維持・再生
 - (4) コンパクトなまちづくりと連携した適切な居住誘導

【基本目標4】 脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化

「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、長寿命で環境にやさしい良質な住まいづくりに取り組みます。

さらに、住宅ストックの循環利用を進めるために、地域住宅産業との連携のもと、リフォーム支援や適時・適切な住み替え支援に取り組むことにより、脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化を目指します。

【成果指標】

成果指標	現状値 (R2)	目標値 (R12)
新設一戸建持家・分譲住宅の木造在来工率	78.0%	80.0% (R7)
認定長期優良住宅のストック数	39,641 戸	88,000 戸
既存住宅流通及びリフォームの戸数	1,818 戸	2,000 戸

【施策の展開方向と具体的施策】

1. 脱炭素社会に向けた良質な住まいづくり
 - (1) 長寿命で環境にやさしい良質な住まいづくり
 - (2) 新築住宅の品質確保
 - (3) 古材を活用した住まいづくり
2. 既存住宅流通と住み替えの活性化
 - (1) リフォームや住み替えに対する支援
 - (2) 情報提供・相談体制の充実
 - (3) 分譲マンション等の適切な維持管理の促進
3. 木材産業と地域住宅産業の活性化
 - (1) 県産木材を活用した住まいづくり
 - (2) 地域住宅産業の活性化

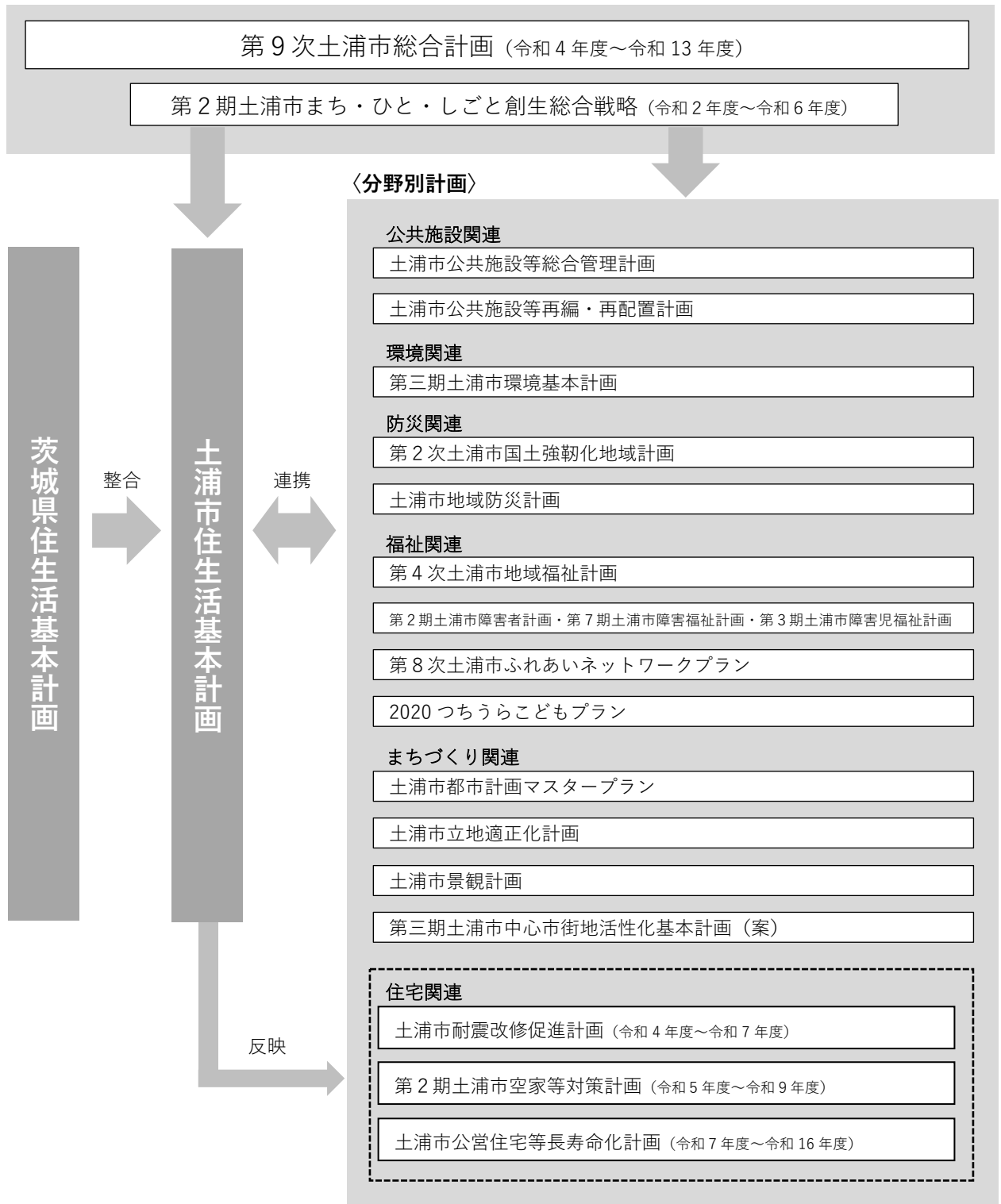
(5) 上位・関連計画

土浦市住生活基本計画に係る茨城県及び土浦市の上位・関連計画は以下のとおりです。

このうち、「茨城県住生活基本計画」における県南地域の考え方及び、「第9次土浦市総合計画」、「土浦市都市計画マスタープラン」、「土浦市立地適正化計画」の概要について次頁以降に示します。

※他の上位・関連計画は資料編を参照

図表-20 土浦市住生活基本計画に係る上位・関連計画



◆茨城県住生活基本計画（県南地域抜粋）

〈令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度〉

県南地域	土浦市、石岡市、龍ヶ崎市、取手市、牛久市、つくば市、守谷市、稲敷市、かすみがうら市、つくばみらい市、美浦村、阿見町、河内町、利根町
県南地域の地域特性	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 55 年以前に建築された住宅が県内で最も少なく、新しい住宅が多い。 ・最低居住面積水準未達の世帯が比較的少ない。
地域づくりの取組	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の科学技術を支える拠点づくり ・地域特性に応じた農産物の付加価値向上と生産性の向上 ・優れた観光資源を活かした国際交流の促進・国際会議等（MICE）の誘致 ・自然と都市が調和した魅力的な生活環境づくり
県南地域の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・県南地域は、本県でも最も東京圏に近接する地域であり、国や企業の研究機関が多数集積する一方で、筑波山や霞ヶ浦など豊かな自然を有する地域です。 ・人口増加が目立つつくばエクスプレス沿線地域では、交通利便性の高い快適な居住環境と豊かな自然環境が調和した快適な居住環境の形成が求められています。 ・過去に整備された郊外型住宅団地（ニュータウン）の高齢化が進行しており、団地再生が課題となっています。
住生活を取り巻く現状・課題	<p>課題 1：つくばエクスプレス沿線における宅地需要への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都心との接続がよく、生活利便施設や教育文化、商業施設等の集積が進むつくばエクスプレス沿線における宅地需要が持続しており、新たな宅地開発が進められています。 ・新たな宅地開発が進む一方で、既存市街地では部分的な空洞化や未利用地が発生していることから、持続可能な市街地形成の観点から計画的な対応が課題となっています。
	<p>課題 2：郊外型住宅団地（ニュータウン）の高齢化・老朽化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度経済成長期に建設された郊外型住宅団地（ニュータウン）において、施設の老朽化や居住者の高齢化が進行していることから、地域の持続性確保に向けた対応が課題となっています。
	<p>課題 3：スマートシティ化と連携した住生活の取組充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくば市では、最先端技術の社会実装と都市基盤の最適化を進め、社会問題の克服や革新的な暮らしやすさを実現するスマートシティの取組が進められています。 ・魅力ある住生活の実現に向けて、上記のようなスマートシティ化と連携した住生活化の取組充実が課題となっています。
<p>【推進する取組】計画的な宅地誘導と良好な住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくばエクスプレス沿線を中心とした新たな住宅需要に対応しつつ、持続可能なまちづくりを実現していくために、都市計画マスタープランや立地適正化計画などと連携した計画的な宅地誘導に取り組めます。 ・良好な住環境づくりに向けて、エリアマネジメントの仕組みの活用や地区計画制度の導入、建築基準に関する協定作成等の住民の発意によるルールづくりなど、地域主体のまちづくりと連携した良好な住環境づくりに取り組めます。 	

【推進する取組】郊外型住宅団地（ニュータウン）の再生

- ・地域の担い手となる子育て世帯の移住・定住を促進するために、若年世帯向けの入居支援や団地内の空き家等を活用した子育て支援施設の整備等を検討します。
- ・地域コミュニティの維持・再生に向けて、地域団体、NPO等の活動支援に取り組みます。
- ・住宅地としての魅力を高めるために、新しい生活様式に対応したシェアオフィスやテレワークスペースなどの導入を検討します。

【推進する取組】スマートシティと連携した魅力ある住環境づくり

- ・住生活分野においても、医療・介護、移動・物流、防犯・防災・インフラ、行政サービス等の問題解決を進め、住環境の魅力向上や暮らしやすさを実現するために、つくば市で進められている「つくば市スーパーシティ構想」の他地域への取組拡大について、地域と連携しながら検討します。

【住宅及び住宅地の供給等を重点的に図るべき地域に関する事項】

7-2-1 住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針

本県においては、本計画期間の当初は引き続き緩やかな世帯数の増加が見込まれていますが、長期的に見ると減少に転じることが予想されています。そのため、これまで事業化されてきた住宅の供給及び住宅地の供給を引き続き行うとともに、「市街地の拡大を伴う新規開発型の供給」から「既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅団地等を活用」する方向に転換することを基本とします。

なお、県南地域や県西地域の一部においては、つくばエクスプレスの開通に伴い住宅需要が高まっており、首都圏中心部等への通勤・通学者にとって、利便性が高く、かつ無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、引き続き良好な住宅の供給等及び住宅地の供給を継続します。

7-2-2 重点供給地域における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進策

重点供給地域においては、開発に伴って必要となる関連公共公益施設の整備を引き続き進めるとともに、地域の特性に応じ、以下の住宅の供給等及び住宅地の供給の促進策を進めます。

(1) 新市街地開発の推進

- ア 公的事業主体による宅地開発事業を推進します
- イ 土地区画整理事業の実施を図ります
- ウ 実施中の土地区画整理事業を推進します
- エ 区画整理済地における住宅建設を推進します
- オ 民間宅地開発事業を推進します

(2) 市街化区域内低・未利用地等の活用

- ア 市街化区域における土地区画整理事業の実施を図ります
- イ 実施中の土地区画整理事業を推進します
- ウ 区画整理済地における住宅建設を推進します
- エ 民間宅地開発事業を推進します

(3) 既成市街地における住宅の供給及び住環境の改善

土地の高度利用により住宅供給及び良好な住環境の形成を図るため、市街地再開発事業等を推進します。

◆土浦市の重点供給地域

地区名	面積(ha)	位置	供給促進策
荒川沖駅西口地区	14	荒川沖西1・2丁目、中荒川沖町	既成市街地における住宅の供給及び住環境の改善
木田余地区	71	木田余東台1～5丁目	区画整理済地における住宅建設を推進
田村沖宿地区	100	おおつ野1～8丁目	区画整理済地における住宅建設を推進
乙戸南地区	58	乙戸南1～3丁目	区画整理済地における住宅建設を推進
瀧田地区	21	滝田1・2丁目	区画整理済地における住宅建設を推進
神立駅西口地区	2	神立中央1丁目	既成市街地における住宅の供給及び住環境の改善

◆第9次土浦市総合計画

〈令和4（2022）年度～令和13（2031）年度〉

計画期間	令和4（2022）年度～令和13（2031）年度
将来像	夢のある、元気のある土浦
将来像を支える 3つの視点	1. 人と人がつながり合い、地域社会を支える 2. 本市ならではの魅力を通じて地域の活力を生み出す 3. 将来にわたって、持続可能な地域を想像する
将来目標人口 (令和13年度)	128,000人

〈リーディングプロジェクト〉

将来像「夢のある、元気のある土浦」を実現するため、優先的・重点的に取り組むべき政策として、4つのリーディングプロジェクトを定めます。

【リーディングプロジェクト1】子どもが夢と希望を持ち、生き生きと育つまちづくり

将来像達成に向けた成果指標	現状値(R2)	目標値(R13)
年少人口割合	10.9%	11.4%

子育て環境の充実	取組1：本市全体の保育の質の向上
	取組2：時代の変化に応じた子育て支援の充実
	取組3：仕事と子育ての両立
経済的支援の充実	取組1：子育てにかかる経済的支援制度の不断の見直し
教育環境の充実	取組1：時代の変化に応じた個別最適な学びと協働的な学びの提供
	取組2：学校施設の環境改善
	取組3：小学校の適正配置

【リーディングプロジェクト2】未来につなげる「地域の宝」を生かしたまちづくり

将来像達成に向けた成果指標	現状値(R2)	目標値(R13)
土浦市全体の観光入込客数	808,102人	1,755,000人

「地域の宝」を核とした魅力の創造	取組1：サイクリングを活用した地域活性化
	取組2：広域連携による観光の推進
	取組3：「イベント」資源の効果的活用
	取組4：歴史・文化の継承
「地域の宝」の戦略的な発信	取組1：シティプロモーション戦略の展開

【リーディングプロジェクト3】暮らしやすさ、働きやすさが人を呼ぶまち

将来像達成に向けた成果指標	現状値(R2)	目標値(R13)
社会移動数(純移動数)	+173人/年	現状値以上

暮らしの質の向上	取組 1：都市拠点への都市機能の誘導
	取組 2：公共交通不便地域の解消
	取組 3：土浦港周辺地区の土地利用の促進
	取組 4：主要幹線道路等の整備
	取組 5：公園の機能充実
	取組 6：つくばエクスプレスの土浦への延伸の実現に向けた取組の推進
地域経済の活性化	取組 1：インターチェンジ周辺地区の土地利用の促進
	取組 2：スマートインターチェンジの整備の推進
	取組 3：農業振興の推進
	取組 4：IT 関連企業等のオフィスの市内移転の促進

【リーディングプロジェクト4】安心な市民生活を支える災害に強いまちづくり

将来像達成に向けた成果指標	現状値 (R2)	目標値 (R13)
自主防災組織率	85.4%	100%

防災・減災対策の充実	取組 1：地域防災力の強化
防災インフラの整備	取組 1：土砂災害による急傾斜地崩壊防止対策
	取組 2：橋梁の安全対策

〈基本目標〉

将来像「夢のある、元気のある土浦」を実現するため、8つの基本目標を定めます。

基本目標 1	心豊かに住み続けることのできるまちづくり
基本目標 2	未来につなげる魅力あるまちづくり
基本目標 3	「しごと」を核とした活力のあるまちづくり
基本目標 4	全ての市民が安心して暮らせるまちづくり
基本目標 5	多様性を認め合い、包容力を育むまちづくり
基本目標 6	ふれあいとあたたかさにあふれる福祉のまちづくり
基本目標 7	未来につなげる環境にやさしいまちづくり
基本目標 8	<p>効率的な行政運営による持続可能なまちづくり</p> <p><u>2 魅力的な都市環境・住環境の創出</u></p> <p>道路、公園など、本市の持続的な発展や市民生活を支える都市基盤の整備を進めるとともに、既存の都市基盤の維持及び有効活用、路線バスやコミュニティ交通の利用促進やJR常磐線の輸送力の強化及び更なる利便性向上に向けた取組の推進による広域的な公共交通ネットワークの構築、地域の実情や時代の変化に応じた交通手段の検討などを行うことで、効率的なネットワーク形成と市街地の活性化を図り、魅力的な都市環境・住環境の創出を図ります。</p>

◆土浦市都市計画マスタープラン

〈令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度〉

計画期間	令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度
将来像	人が集い 人が安らぎ 人が笑む 未来につなぐ 夢のあるまち つちうら
将来目標人口	令和 15（2033）年：131,000 人
都市づくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> ■人が集い 自然、歴史、文化などの「地域の宝」を生かした都市 ■人が安らぎ 安全に暮らせる災害に強い都市 ■人が笑む 快適に過ごせる心地良い都市 ■未来につなぐ 次世代に住み継がれる持続可能な都市 ■夢のあるまち 地域の特性に応じた活力ある都市
都市づくりの方針	
<p>住環境の方針</p> <p>(1) 住宅施策全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「住生活基本計画」の策定を進め、住宅施策を総合的、計画的に推進し、市民の住生活の安定及び向上を図ります。 ・建築物の規制・誘導を的確に行い、用途混在や宅地細分化の防止を図るため、地区計画・建築協定等の活用を通して、住民主導によるまちづくりのルールづくりを支援し、良好な住環境の確保を図ります。 ・良好な居住環境や良質な住宅などを確保するため、開発指導要綱の充実を図り、適切な開発・建築指導を推進します。 <p>(2) 生活サービス施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活サービス施設利用圏域外の地域を解消するため、事業者への開業支援や企業立地サポート事業などを引き続き実施するとともに、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性、住環境などを効果的に PR し、生活サービス施設の誘致を推進します。 ・地域生活拠点を核としながら、移動スーパー、ICT の導入など、生活サービス施設の代替となるサービスを確保することにより、市民が生活サービスを享受し、快適に生活できる環境づくりを効果的に推進します。 <p>(3) 生活道路・公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活道路については、自動車・自転車・歩行者等の移動の安全性に配慮した道路として、地域の実情に応じた整備や維持管理を図るとともに、道路構造に応じ、コミュニティ道路として整備を進め、快適な道路環境を創出します。また、整備に当たっては、利用者の安全を確保できるようバリアフリー化を推進します。 ・公園の整備については、市民が安心して利用できるよう、見通しの良さなど、防犯面に配慮するとともに、子育て世代の遊び場の確保など、地域のニーズに合った施設整備を推進します。また、通学・通勤時の休憩や、市民の憩いの場として利用できるよう、ポケットパークの整備を推進します。 <p>(4) 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯施策については、防犯灯の設置、防犯パトロールの実施を促進するとともに、防犯ステーション「まちばん」の活用を推進するなど、地元町内会や警察署と連携して防犯対策を推進します。 ・不特定多数の人が集まる公共空間については、防犯カメラの設置や死角を少なくするなど、防犯面に配慮した施設整備を推進します。 <p>(5) 市営住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅については、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を高めるため、長寿命化を計画的に進め、適正な維持管理を図ります。また、入居率の状況等を鑑み、解体・用途廃止について検討します。 <p>(6) 空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家については、防災・衛生・景観などの問題が懸念されるため、実態把握に努め、所有者などの協力のもと、適切な管理を図ります。また、空き家バンク等の活用を通 	

して、移住促進や地域の活性化を図るとともに、地域特性に合った空き家の利活用について検討します。

(7) 脱炭素まちづくり

- ・長期優良住宅や環境配慮型設備機器など、環境やエネルギー面に配慮した住宅整備を促進し、脱炭素社会に向けた都市づくりを推進します。

◆土浦市立地適正化計画

〈令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度〉

計画期間	令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度	
まちづくりの方針	人口減少による都市活力の低下を回避するため、土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺などの拠点に居住・都市機能の誘導を図るとともに、拠点と各市街地を結ぶ公共交通を確保し、それをもって財政の健全化を図ることで、 都市機能が集積した拠点にアクセスしやすい持続可能な活力ある都市を目指します。	
	地域のニーズに合った都市施設の整備による快適に暮らせる市街地の創出、企業誘致や新たな産業系土地利用の促進による雇用の場の創出、豊かな自然や歴史などの「地域の宝」を楽しめる環境づくりなどを通して、 住みたい、働きたい、訪れたいと思われ魅力ある都市を目指します。	
	自然災害から市民の生命、財産を守るため、防災・減災対策及び居住・都市機能の誘導を推進し、 災害に強く市民が安心して暮らせる都市を目指します。	
将来都市構造	拠点	（都市拠点） ■将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積する主要な交通結節点
		（地域拠点） ■人口の増加及び都市機能の集積が見込まれる地域
		（地域生活拠点） ■日常利用する施設や機能が比較的集積する地域
	軸	（基幹的交通） ■市町村間や各拠点間を運行する主要な公共交通
		（補助的交通） ■各拠点間や拠点周辺を運行する、基幹的交通を補完する公共交通
	ゾーン	（居住誘導区域） ■居住を誘導する区域
（都市機能誘導区域） ■都市機能や高密度な居住を誘導する区域		
課題解決のために必要な施策・誘導方針		
（1）ゆるやかな居住の誘導と良好な住環境の形成による住みやすい都市の実現 施策・誘導方針 1-1 市街化区域の人口密度の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域については、引き続き居住の誘導を推進し、計画的な市街化の見通しが無い農地などについては、必要に応じて市街化調整区域への編入を検討します。 ・土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺については中高層住宅を中心とした中高密度な住宅地、駅から離れた住宅地については低層戸建住宅を中心とした低密度な住宅地の配置を図ります。 ・市外からの移住を促進するため、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性、住環境などを効果的に PR するとともに、中心市街地への転居者を対象とした移住支援や空き家バンク制度の活用などを継続します。 施策・誘導方針 1-2 計画的な土地利用の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の集落地については、快適な住環境を確保するとともに、維持活性化を図るため、地区計画や区域指定制度などの各種制度を活用し、計画的な土地利用を推進します。 ・駅周辺の市街化調整区域については、交通利便性が高いことから、潜在的な住宅需要を見極め、新たな住宅地の創出を推進します。 施策・誘導方針 1-3 快適で魅力のある市街地の形成		

<ul style="list-style-type: none"> ・地域のニーズに合った都市施設の整備を推進し、快適に暮らせる魅力ある市街地の形成を目指します。 ・生活道路については、道路構造に応じ、コミュニティ道路として整備を進め、快適な道路環境を創出し、利用者の安全を確保できるようバリアフリー化を推進します。 ・公園については、見通しの良さなど、防犯面に配慮するとともに、子育て世代の遊び場の確保など、地域のニーズに合った施設整備を推進します。また、通学・通勤時の休憩や、市民の憩いの場として利用できるよう、ポケットパークの整備を推進します。
<p>(2) 都市機能の集積と地域特性に合った土地利用の促進による活力ある都市の実現</p> <p>施策・誘導方針 2-1 生活サービス施設の立地の誘導</p> <p>施策・誘導方針 2-2 人口密度の維持及び代替サービスの確保</p> <p>施策・誘導方針 2-3 機能拠点の強化による都市の拠点性の拡充</p>
<p>(3) 公共交通で拠点にアクセスしやすい、快適に移動できる都市の実現</p> <p>施策・誘導方針 3-1 都市拠点と地域拠点・地域生活拠点を結ぶ公共交通の確保</p> <p>施策・誘導方針 3-2 公共交通利用環境の改善及び歩きやすい歩行空間の確保</p> <p>施策・誘導方針 3-3 公共交通利用者の確保</p>
<p>(4) 防災・減災対策の推進による強靱な都市の実現</p> <p>施策・誘導方針 4-1 防災・減災対策の推進及び地域特性に合った機能の誘導</p>
<p>(5) 効率的な行財政運営による持続可能な都市の実現</p> <p>施策・誘導方針 5-1 都市の拠点性の維持及び都市施設の計画的な更新</p>

2 土浦市の住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

1) 住宅ストックの構成

本市の住宅総数は75,970戸であり、その内訳として居住世帯のある住宅が66,280戸(87.2%)、居住世帯のない住宅が9,690戸(12.8%)となっています。

居住世帯のある住宅のうち、持ち家は37,660戸(49.6%)、借家は22,970戸(30.2%)、また、居住世帯のない住宅のうち、空き家は9,470戸(12.5%)となっています。

図表-21 住宅ストックの構成

住宅総数 75,970戸 (100.0%)	居住世帯あり 66,280戸 (87.2%)	持ち家 37,660戸 (49.6%)	一戸建		34,590戸 (45.5%)	
			長屋建		20戸	
			共同住宅		2,940戸	
			その他		110戸	
	居住世帯なし 9,690戸 (12.8%)	借家 22,970戸 (30.2%)	民営借家 19,860戸 (26.1%)	一戸建		1,910戸
				長屋建		640戸
				共同住宅		17,310戸 (22.8%)
				その他		—
			公営の借家		1,490戸	
			給与住宅(社宅等)		1,620戸	
	居住世帯なし 9,690戸 (12.8%)	空き家 9,470戸 (12.5%)	二次的住宅(別荘等)		50戸	
			賃貸用の住宅		5,820戸 (7.7%)	
売却用の住宅			400戸			
その他の住宅(非流通)			3,200戸 (4.2%)			
一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用等)			140戸			
		建築中の住宅		70戸		

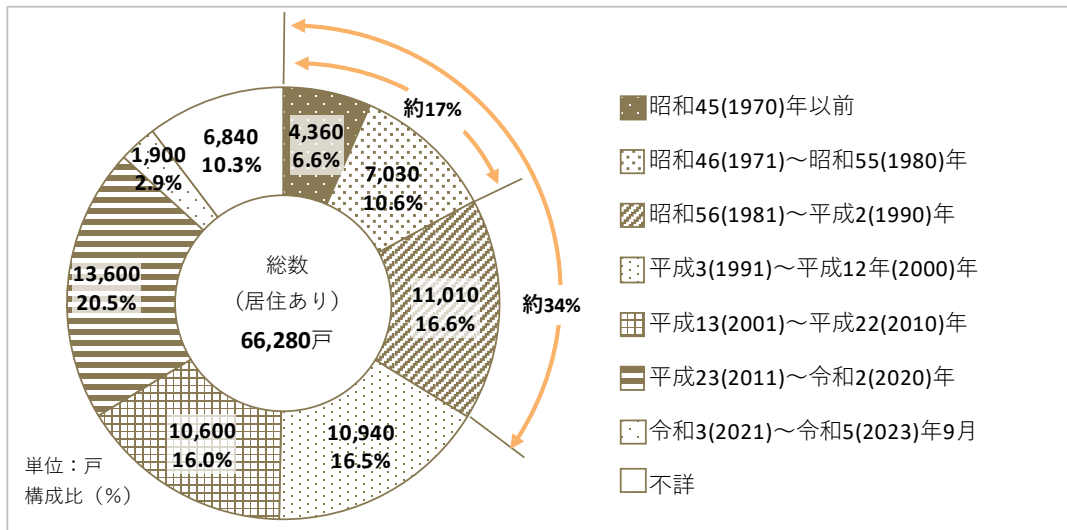
【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果(表1-2, 表10-4)」(総務省統計局)

- ※ 「空き家」のうち「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅。
- ※ 「空き家」のうち「その他の住宅」とは、空き家の分類上の二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅以外の利用目的が決まっていない住宅。
- ※ 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、あるいは、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。
- ※ 統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

2) 住宅の建築時期

本市の住宅について建築時期別の割合をみると、「昭和45（1970）年以前」の住宅の割合（6.6%）と、「昭和46（1971）年～昭和55（1980）年」の住宅の割合（10.6%）を合わせ、昭和55（1980）年以前に建築された（耐震性など老朽度リスクが危惧される）住宅は約17%を占めています。さらに、これに「昭和56（1981）年～平成2（1990）年」の住宅の割合（16.6%）を加えると、建築後30年以上を経過した住宅は約34%であり、住宅総数の約3割を占めています。

図表-22 住宅の建築時期別の割合【令和5(2023)年】

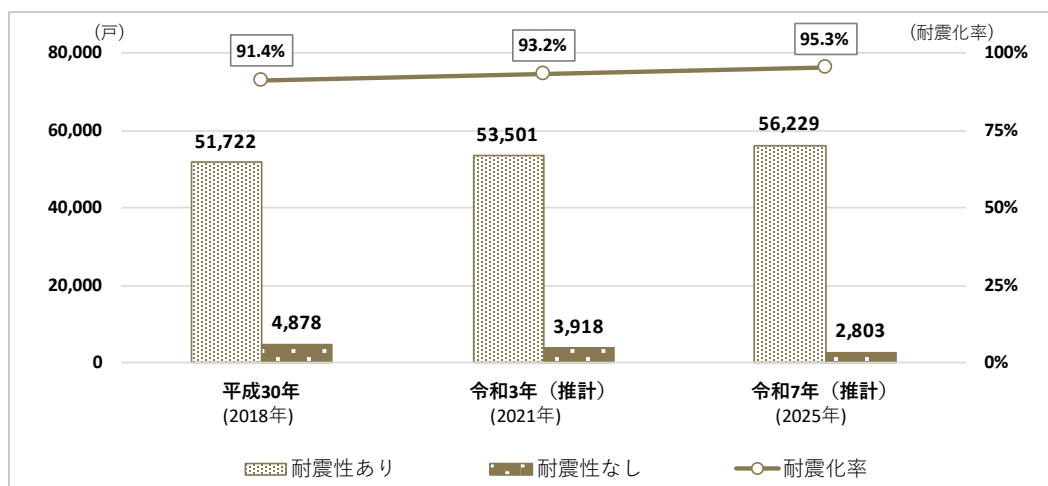


【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

3) 住宅の耐震化の状況

本市においては、平成30（2018）年時点で耐震性を満たす住宅は51,722戸（耐震化率※91.4%）、また、令和3（2021）年時点で耐震性を満たす住宅は53,501戸（耐震化率93.2%）であると推計されています。さらに令和7（2025）年には耐震化率95.3%に達するものと予測されます。 ※耐震化率：耐震性のある住宅戸数÷住宅総数

図表-23 耐震性の有無別にみた住宅戸数の推移(推計)



【資料】「土浦市建築物耐震改修促進計画」

4) 居住面積水準

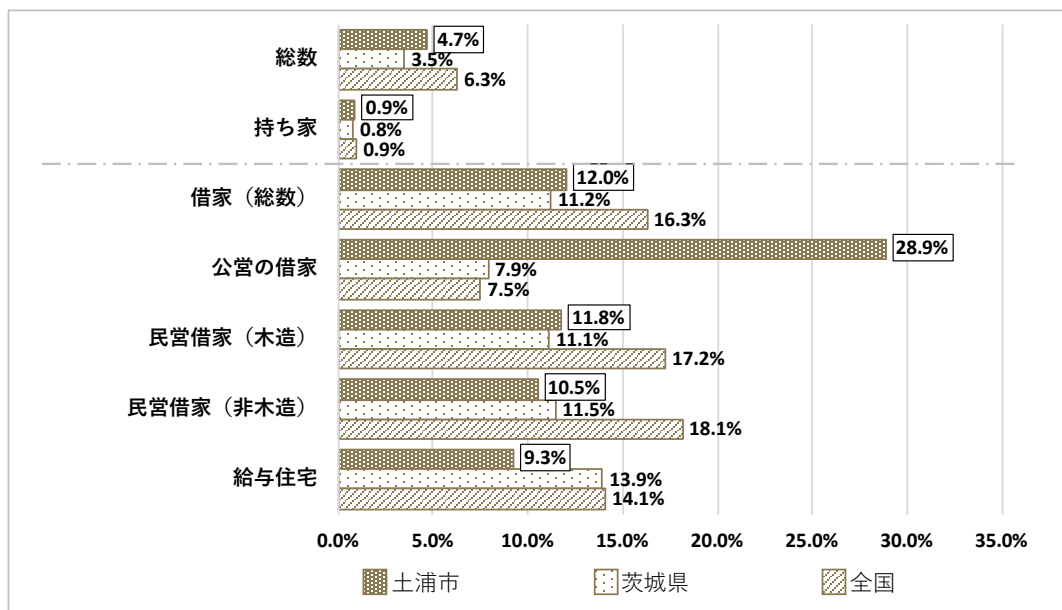
国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画(全国計画)」において居住面積水準を定めています。

令和5(2023)年の「最低居住面積水準※」についてみると、本市は住宅総数の4.7%が水準未満です。これは県の平均(3.5%)よりも高い値です。

令和5(2023)年と平成30(2018)年を比較してみると、本市の「最低居住面積水準未満の住宅」の総数の割合は5年間で2%以上減少していることがわかります。所有関係別で見ると、民営借家(非木造)や給与住宅ではどちらも10%前後まで割合が減っているものの、公営の借家の割合は7.5%から28.9%へ大幅に増加しています。

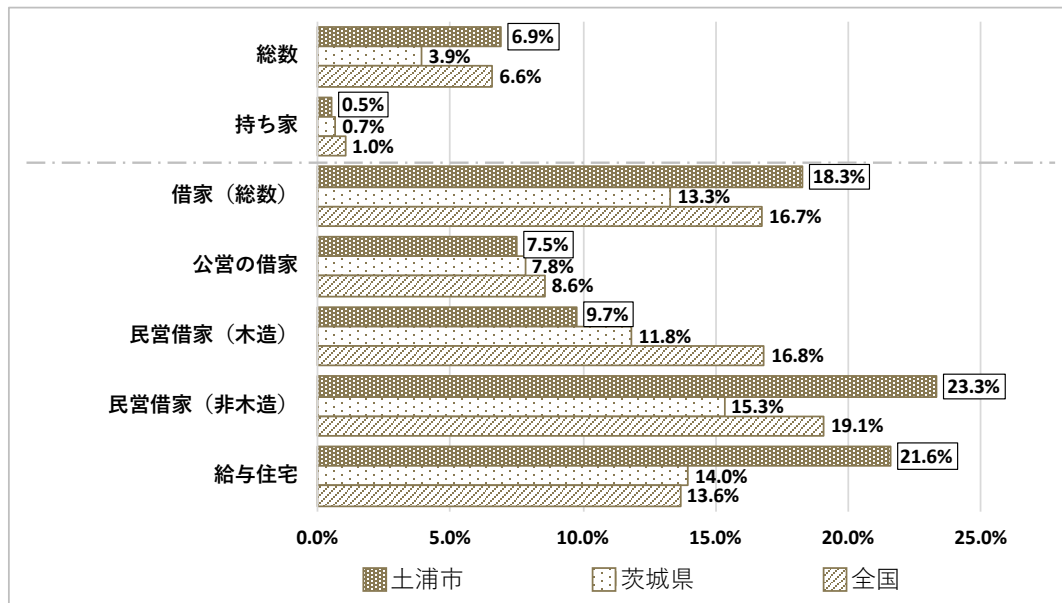
※最低居住面積水準：世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準

図表-24 最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯の割合(住宅の所有関係別)【令和5(2023)年】



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表-25 最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯の割合(住宅の所有関係別)【平成30(2018)年】



【資料】「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

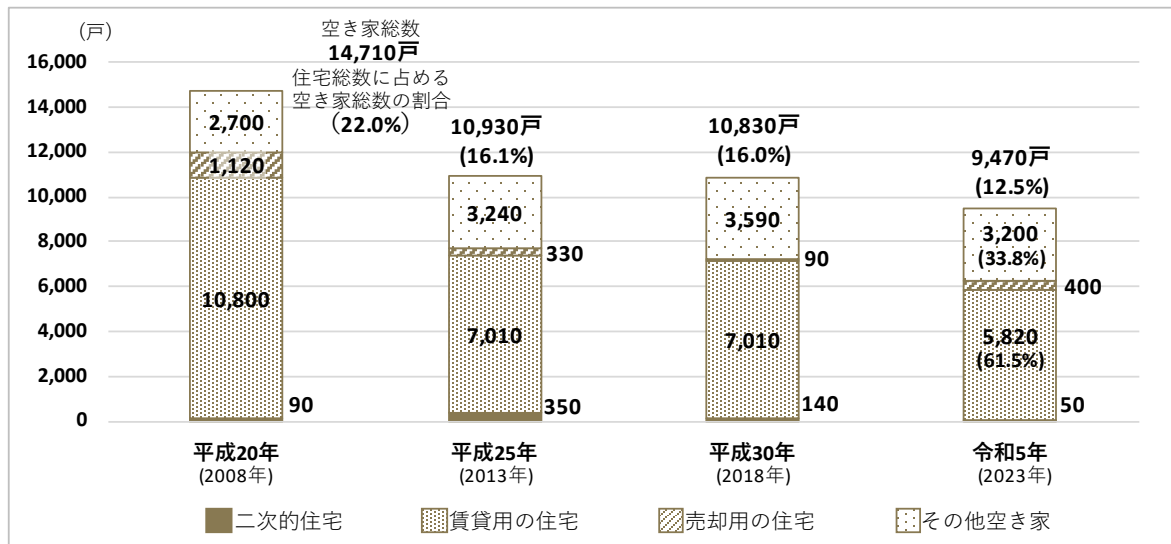
5) 空き家の状況

本市の空き家の戸数について、平成20（2008）年から令和5（2023）年にかけての推移をみると、空き家は14,710戸から9,470戸へと減少しており、住宅総数に占める空き家総数の割合も22.0%から12.5%まで減少しています。

令和5（2023）年における空き家総数のうち多くを占めるものとして、「賃貸用の住宅」が5,820戸であり、これは空き家の6割以上を占めます。

また、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）に関しては令和5（2023）年時点で3,200戸あり、空き家の3割以上を占めています。近年の空き家問題は、この利用実態がない「その他の空き家」が、適切に管理されていないことによるものが多いです。

図表-26 空き家の区別にみた戸数の推移



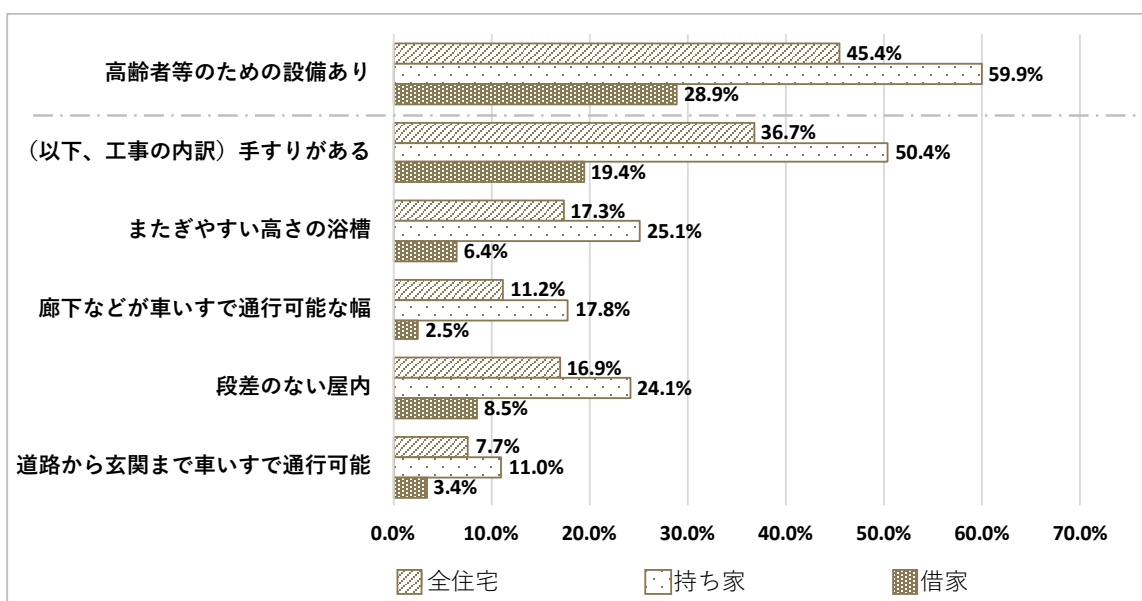
【資料】「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

6) 高齢者のための設備

令和5(2023)年時点で高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家が59.9%であるのに対し、借家は28.9%にとどまっています。高齢者等のための設備のうち最も設置割合が高いのは持ち家・借家共に「手すり」で持ち家は50.4%、借家では19.4%です。

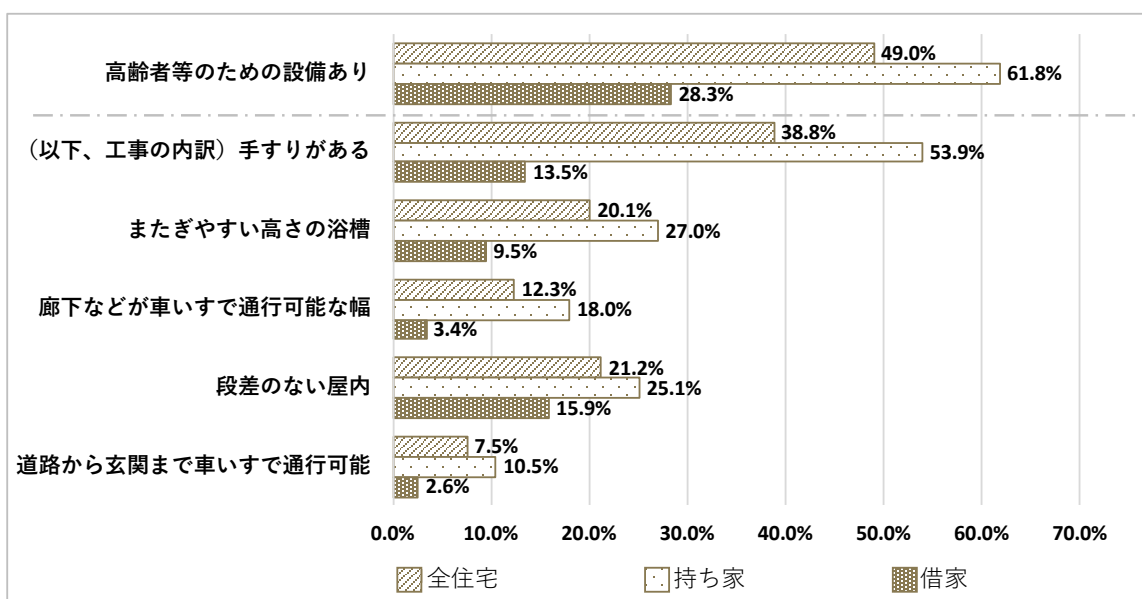
令和5(2023)年と平成30(2018)年を比較すると、高齢者のための設備がある住宅の割合は貸家では増加しているものの、全住宅・持ち家では減少しています。設備別にみても、割合が増加しているのは持ち家では「道路から玄関まで車いすで通行可能」の項目のみ、借家では「手すりがある」「道路から玄関まで車いすで通行可能」の2項目であり、その他の設備の割合は減っています。

図表-27 高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）【令和5(2023)年】



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表-28 高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）【平成30(2018)年】



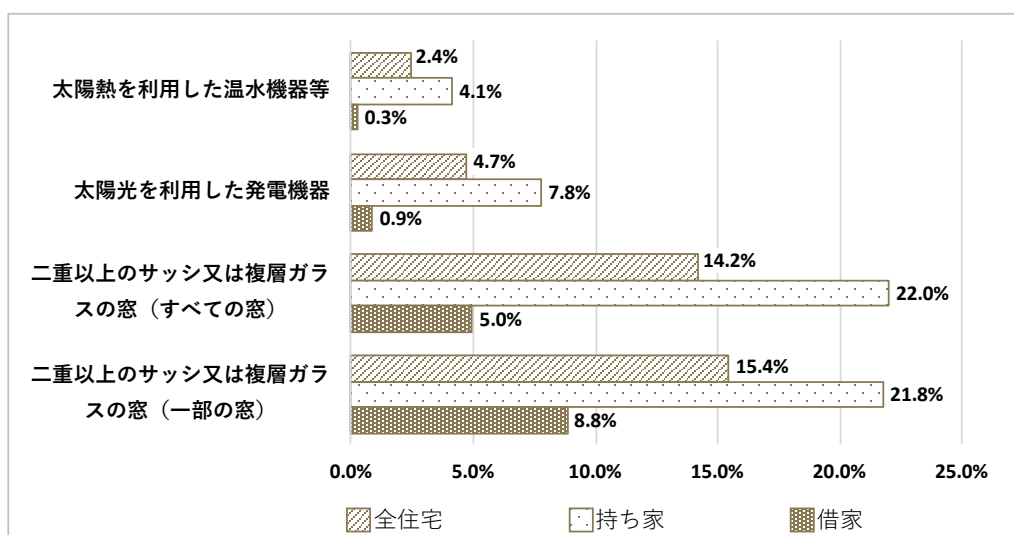
【資料】「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

7) 住宅の省エネルギー設備

令和5(2023)年時点で省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の14.2%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の15.4%です。このほか、「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の2.4%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の4.7%となっています。全体的な傾向として、持ち家に比べると借家における省エネルギー設備の普及が進んでおらず、太陽エネルギーを活用した設備については、ほぼ持ち家への導入に限定されている状況です。

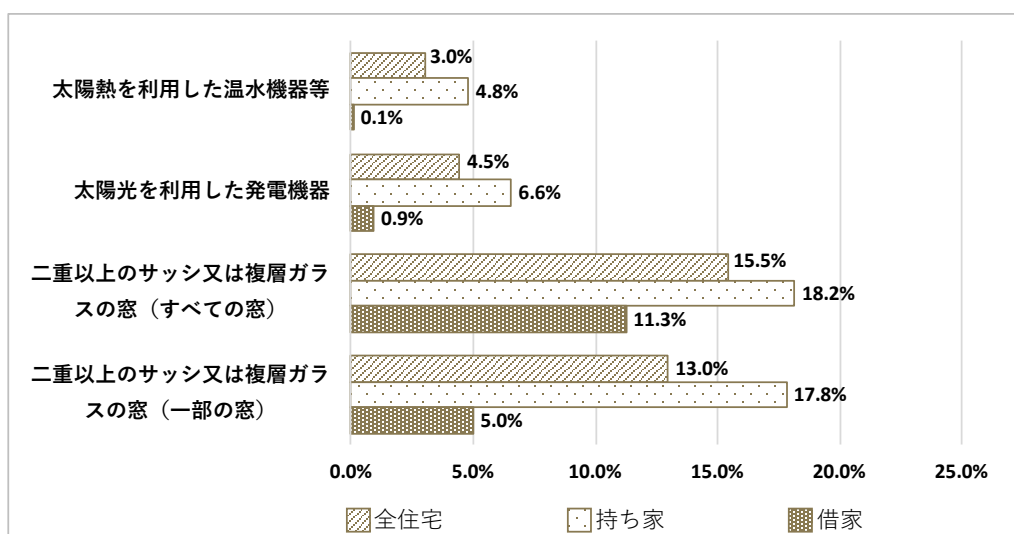
令和5(2023)年と平成30(2018)年を比較すると、持ち家では「太陽熱を利用した温水機器等」以外の設置割合が増加していることがわかります。借家については、「太陽熱を利用した温水機器等」「二重サッシ又は複層ガラスの窓(一部の窓)」については増加しているものの、「二重サッシ又は複層ガラスの窓(すべての窓)」は6.3%減少しています。

図表-29 省エネルギー設備のある住宅の割合(持ち家・借家別)【令和5(2023)年】



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図表-30 省エネルギー設備のある住宅の割合(持ち家・借家別)【平成30(2018)年】



【資料】「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

8) 公営住宅等

① 県営住宅

土浦市以外が管理する公的賃貸住宅*としては、県営住宅 11 団地・986 戸が管理されています。

※公的賃貸住宅：地方自治体が供給する公営住宅や、地方住宅供給公社が供給する公社住宅、UR都市機構が供給する住宅など（土浦市では市営住宅のほかに県営住宅が供給されています。）

図表-31 県営住宅の概要

No.	住宅名称	所在地	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸形成
1	大房アパート(1号棟,2号棟)	中村南4丁目3	昭和59,60	中層耐火	3階	2	24	3DK
2	神立アパート(1号棟~9号棟)	神立中央4丁目1	昭和49~51	中層耐火	3階,4階	9	242	3DK
3	ひばりアパート(1号棟~6号棟)	下高津2丁目1	昭和53,54	中層耐火	5階	6	210	2DK,4DK,2LDK
4	神立南アパート(1号棟~7号棟)	神立町3587	昭和55,56	中層耐火	3階	7	102	3DK
5	大岩田アパート(201号棟~209号棟)	大岩田1715-3	昭和58~60	中層耐火	3階,4階	9	92	3DK
6	中アパート(1号棟~6号棟)	中1108	平成5~8	中層耐火	3階,4階	6	62	3DK
7	常名アパート(1号棟,2号棟)	並木5丁目4128-1	平成7	中層耐火	3階	2	18	3DK
8	大房住宅(3号棟~6号棟)	中村南4丁目3	平成10	木造	1階	4	8	3DK
9	都和アパート(9号棟~17号棟)	都和2丁目3-9	平成17~令和5	中層耐火	4階,5階	9	216	2DK,3DK,2LDK
10	新治住宅(1号棟~3号棟)	高岡1899-6	昭和62	木造	2階	3	6	3DKF
11	新治第二住宅(4号棟~6号棟)	高岡1899-6	昭和62	木造	2階	3	6	3LDK
合計						60	986	

【資料】「一般社団法人茨城県住宅管理センター」

② 市営住宅

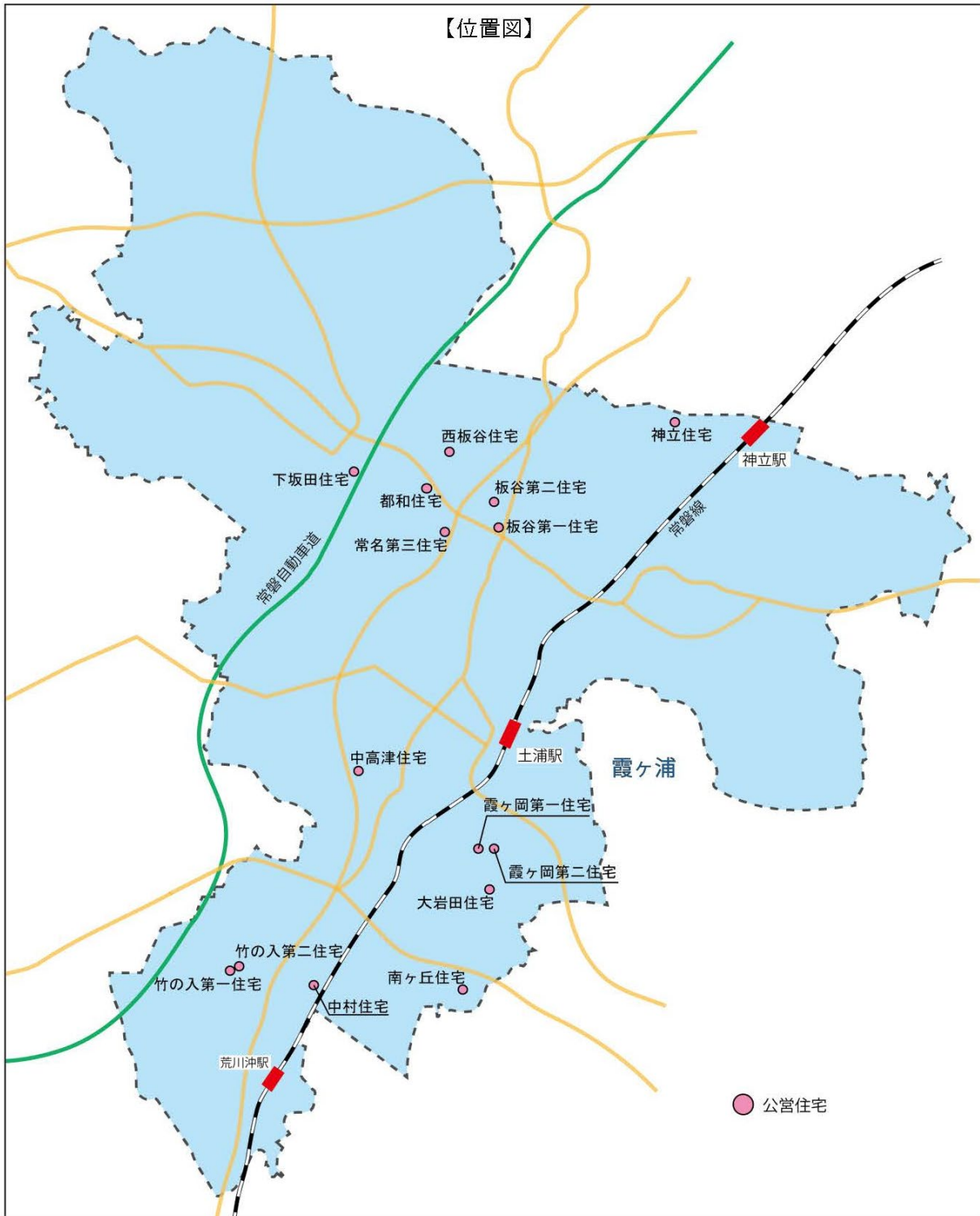
令和5(2023)年4月1日現在、土浦市では計画対象団地計15団地・1,199戸を管理しており、その所在地はJR土浦駅より北方面に7団地・595戸、南方面に8団地・604戸となっています。

図表-32 市営住宅の概要

No.	住宅名称	所在地	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸形成
1	板谷第1	若松町5,12~14,36,37番	昭和33,34	木造	1階	10	10	2K
2	板谷第2	若松町30,32~34,37番	昭和36	簡易耐火,木造	2階(簡耐),1階(木)	9	29	2K
3	下坂田	下坂田2011番地	昭和37	木造	1階	3	3	2K
4	竹の入第1	西根南3丁目1番	昭和39	簡易耐火	1階	4	20	2K
5	竹の入第2	西根南2丁目2,5,6番	昭和40	簡易耐火	1階	11	40	2K
6	南ヶ丘	烏山4丁目2065番地2	昭和41~44	簡易耐火	2階	23	138	2DK
7	都和(テラス)	都和3丁目1~5,7番	昭和45~47	簡易耐火	2階	32	177	2DK
8	都和(中耐)	都和3丁目6,8番	昭和48~50	中層耐火	4階,5階	4	118	3K,4K
9	神立	神立中央4丁目2番	昭和51,52	中層耐火	4階	2	64	3DK
10	中村	中村東2丁目19番	昭和53,54	中層耐火	5階	2	79	3DK
11	中高津	中高津2丁目18番	昭和55,56	中層耐火	5階	2	69	3DK
12	大岩田	大岩田2153,1715番地	昭和58~62	中層耐火	4階	12	192	3DK
13	西板谷	板谷3丁目713番地1	昭和63~平成7	中層耐火	3階,4階	11	194	3DK
14	霞ヶ岡第2	霞ヶ岡町12番	平成8,9	中層耐火	3階	3	45	3DK
15	霞ヶ岡第1	霞ヶ岡町5番	平成13	中層耐火	3階	1	21	1DK~3DK
合計						129	1,199	

【資料】「土浦市建設部住宅営繕課 提供資料」

図表-33 市営住宅の位置



【資料】「土浦市公共施設等総合管理計画改訂版（令和4（2022）年3月）」

③市営住宅入居世帯の状況と構成

市営住宅における入居世帯数の状況を平成26(2014)年度から令和5(2023)年度までの推移で見ると、入居世帯数は1,114世帯から861世帯へ253世帯減少しています。管理戸数が20戸減少していることを加味しても減少が大きい事がわかります。また、入居率(平均)についても市営住宅全体で88.7%から79.3%へと9.4%の減少がみられました。

また、市営住宅の管理戸数1,199戸のうち入居は861戸であり、空き家は338戸(28.2%)となっています。入居世帯をみると、世帯主の年齢65歳以上の世帯が490戸(56.9%)、75歳以上の世帯が295戸(34.3%)となっています。高齢者のみ世帯は364戸(42.3%)であり、このうち高齢単身世帯は286戸(33.2%)を占めています。

入居世帯のうち、親と子ども(18歳未満)の世帯は162戸(18.8%)で、このうちひとり親の世帯は125戸(14.5%)となっています。

図表-34 市営住宅における入居数の状況

平成26(2014)年度			令和5(2023)年度		
管理戸数 (合計)	入居世帯数 (合計)	入居率 (平均)	管理戸数 (合計)	入居世帯数 (合計)	入居率 (平均)
1,219	1,114	88.7%	1,199	861	79.3%

【資料】「土浦市建設部住宅営繕課 提供資料」

図表-35 市営住宅に入居する世帯の構成、世帯主の年齢等の状況

管理戸数 (戸)	入居世帯数 (戸)	世帯人員別の世帯数				世帯主年齢別の世帯数				親と子ども(18歳未満)の世帯		高齢者(65歳以上)のみ世帯					
		単身 (世帯)	2人 (世帯)	3人 (世帯)	4人以上 (世帯)	40歳未満 (世帯)	40~64歳 (世帯)	65~74歳 (世帯)	75歳以上 (世帯)	夫婦と子ども (世帯)	ひとり親と子ども (世帯)	夫婦と子ども (%)	ひとり親と子ども (%)	高齢単身世帯 (世帯)	高単身世帯 (%)	高齢夫婦世帯 (世帯)	高夫婦世帯 (%)
1,199	861	374	302	123	62	72	299	195	295	37	4.3	125	14.5	286	33.2	78	9.1
空き家 338戸 空き家率 28.2%		単身世帯 43.4%				世帯主が65歳以上の世帯 56.9% 世帯主が75歳以上の世帯 34.3%				親と子ども(18歳未満)の世帯 18.8% うち、ひとり親の世帯 14.5%		高齢者(65歳以上)のみ世帯 42.3% うち、高齢者単身世帯 33.2%					

【資料】「土浦市建設部住宅営繕課 提供資料」

④市営住宅入居世帯の状況と構成

市営団地の入居件数と退去件数については、平成25(2013)からの5年間で298件の入居に対し371件の退去が発生し、計73件の減少となっています。これに対し、平成30(2018)からの5年間では、152件の入居に対し328件の退去が発生し、計176件の減少となっています。

平成25(2013)からの5年間の入居が298件であるのに対し、平成30(2018)からの5年間の入居が152件(前5年間に比べて入居数が半減)にとどまっています。全体的な傾向としては、退去の状況にかかわらず入居件数が著しい減少しており、この入居件数の減少が空き家数の増加をもたらしているものとみられます。

(2) 住環境の状況

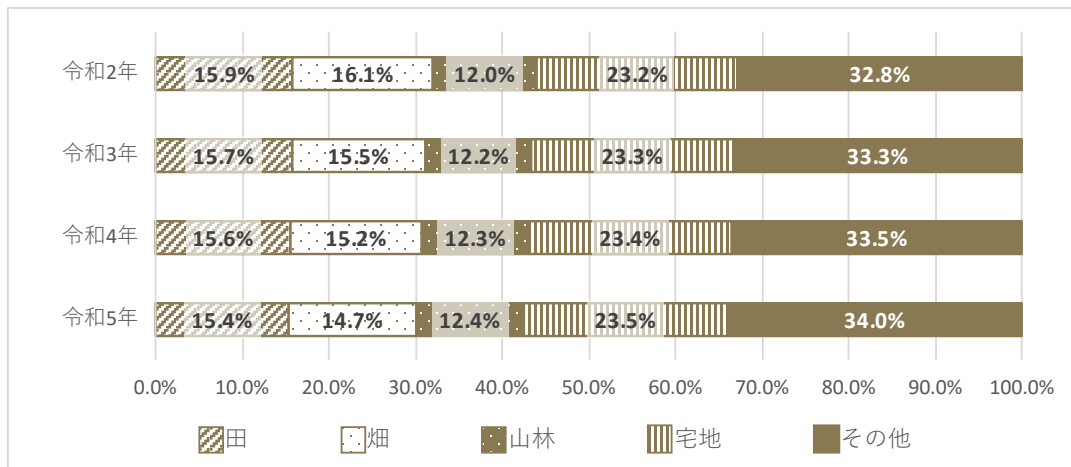
1) 土地利用の状況

①地目別土地利用

市域の土地利用を地目別にみると、令和 5（2023）年現在、宅地面積は 28.92 km²（市域の 23.5%）を構成しています。農地や樹林地等が宅地として開発され、都市としての拡大が図られてきました。

特に台地部における開発が進展し宅地や農地（田、畑）、樹林地が混在する土地利用が周辺地域を含め大きく広がっています。現在では土地利用の変化も落ち着きを見せており、都市づくりの転機を迎えているといえます。

図表-36 地目別土地面積



年次	総面積	田	畑	山林	宅地	その他
令和2年	122.89	19.51	19.79	14.77	28.48	40.34
令和3年	122.89	19.28	19	15.03	28.62	40.96
令和4年	122.89	19.13	18.63	15.16	28.76	41.21
令和5年	122.89	18.88	18.05	15.23	28.92	41.81

【資料】「令和 4, 5 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

単位：km²

※面積については霞ヶ浦（9.27 km²）を含む

②市街地の進展状況

本市の人口集中地区※は、平成 27（2015）年から令和 2 年（2020）にかけての 5 年間で、面積は 12ha 減少し、人口も 2,355 人減少しています。加えて、人口密度も 39.2 人/ha から 38.3 人/ha へと減少しており、中心市街地など既成市街地の空洞化とともに、新たな市街地の外延化が影響しています。

※人口集中地区：市区町村の区域内で人口密度が 40 人/ha 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区

図表-37 人口集中地区

	人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
平成27年	86,641	2,212	39.2
令和2年	84,286	2,200	38.3

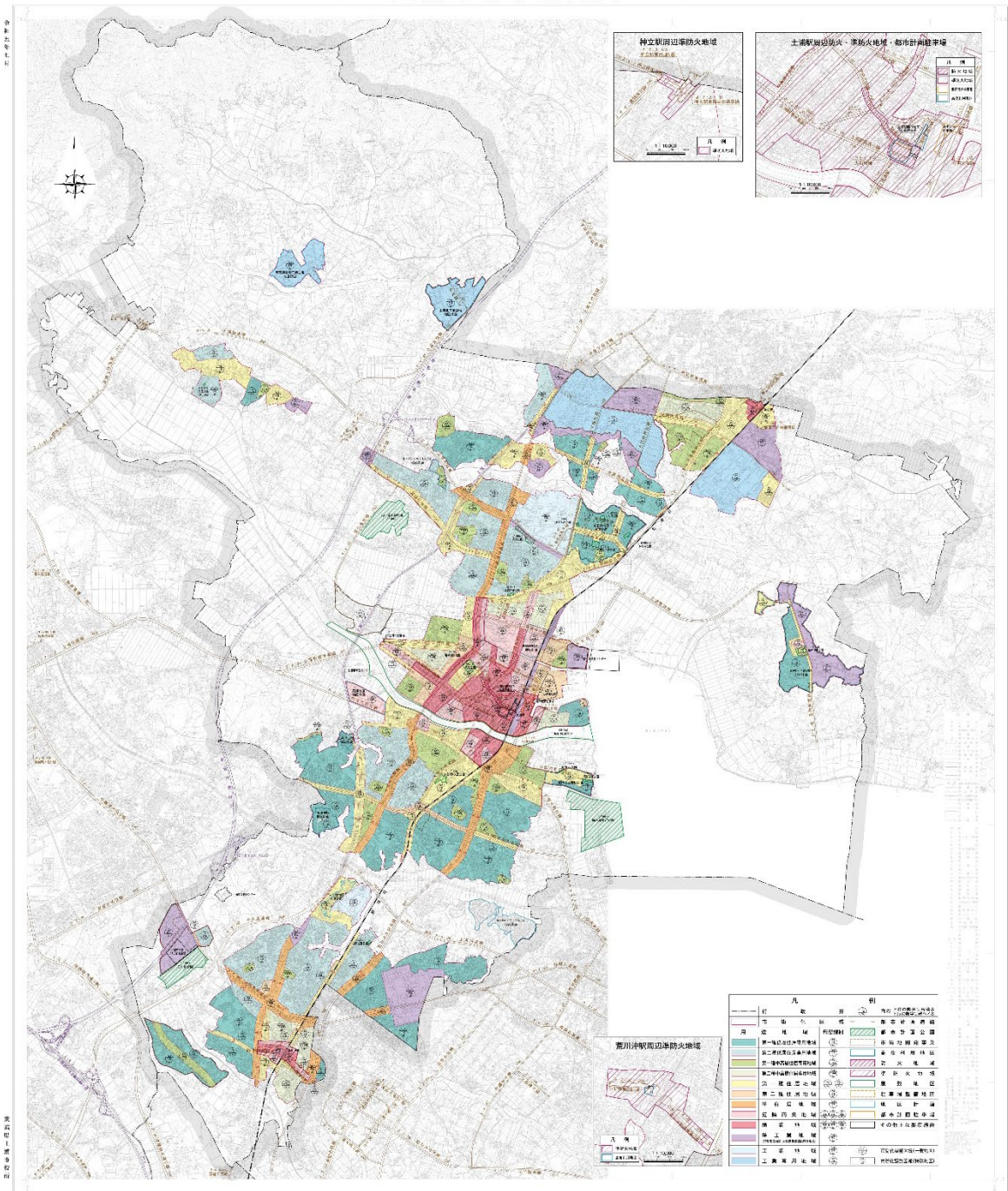
【資料】「国勢調査結果」（総務省統計局）

③都市計画

本市では、霞ヶ浦を含む市内全域が都市計画区域に指定されています。

都市計画区域内は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である「市街化区域」と、市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に分けられ、本市では約 3,294ha (26.8%) を市街化区域に、約 8,995ha (73.1%) を市街化調整区域に設定しています。

図表-38 都市計画図
土浦市都市計画図



【資料】「土浦市都市計画マスタープラン」

④市街地整備

本市における市街地開発事業は、土地区画整理事業、市街地再開発事業等、工業団地造成事業が行われています。令和5年度現在で事業実施済み土地区画整理事業は10地区あり、事業中は1地区（神立駅西口地区）となっています。また、市街地再開発事業等は5地区あり全て事業実施済み、工業団地造成事業は1地区（テクノパーク土浦）で実施済みとなっています。

このうち、住居用途（住居を含む）の事業は以下のとおりです。

また、地区計画は市内12箇所（計359.5ha）で策定しており、多くは土地区画整理事業等の面的整備に伴って策定しました。うち、住宅地の地区計画は以下の8地区となっています。

図表-39 実施済みの土地区画整理事業一覧（住居用途）

地区名	施行者	面積 (ha)	施行年度	用途
神立第2	県知事	29.6	昭和42～昭和45	住居
乙戸	組合	58.0	昭和45～昭和53	住居
神林	組合	27.2	昭和48～昭和57	住居
虫掛	組合	33.1	昭和49～昭和56	住居
木田余	組合	70.8	昭和59～平成20	住居
桜ヶ丘	組合	4.1	昭和59～昭和63	住居
田村・沖宿	組合	99.6	平成元～平成11	住居・工業
瀧田	組合	20.7	平成7～平成11	住居

【資料】「土浦市都市政策部都市整備課 提供資料」

図表-40 実施済みの市街地再開発事業一覧（住居用途）

地区名	施行者	面積 (ha)	施行年度	用途
土浦駅東第1地区	個人	0.13	昭和60～昭和62	住居
桜町三丁目地区	個人	0.20	平成5～平成7	住居
土浦駅前地区	組合	2.10	昭和63～平成10	店舗・住居・公益・駐車場
荒川沖駅西第1-A地区	組合	0.36	平成9～平成17	住居・店舗

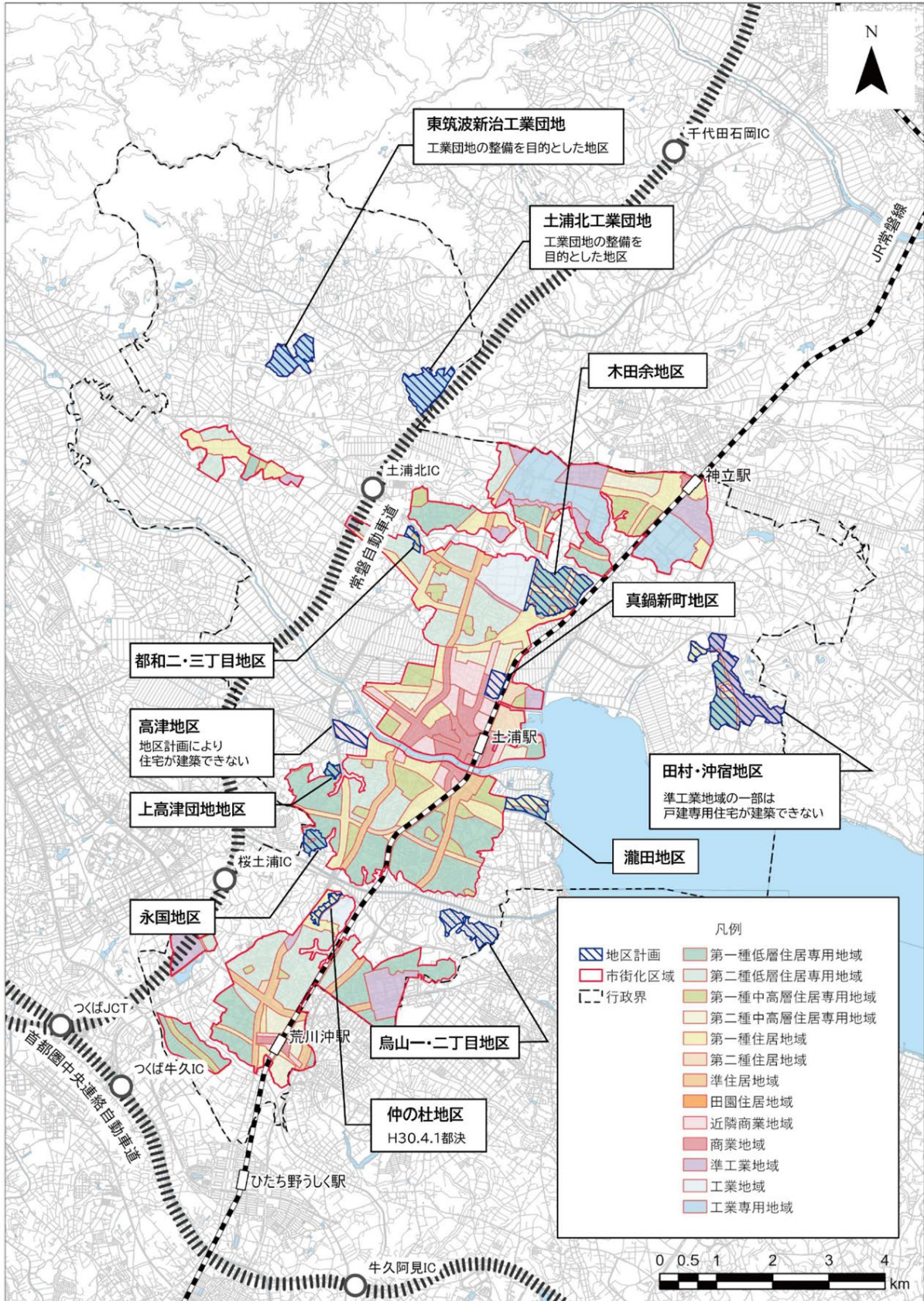
【資料】「土浦市都市政策部都市整備課 提供資料」

図表-41 地区計画の策定状況（住宅地）

地区名	面積(ha)	都市計画決定年月日	備考
木田余地区	70.8	平成2年4月26日	土地区画整理事業
永国地区	12.1	平成4年8月10日	茨城県住宅供給公社による開発事業
田村・沖宿地区	99.5	平成6年1月17日	土地区画整理事業
瀧田地区	20.6	平成10年10月14日	土地区画整理事業
烏山一・二丁目地区	31.0	平成16年2月13日	茨城県住宅供給公社による開発事業
上高津団地地区	5.0	平成22年9月27日	茨城県住宅供給公社による開発事業
都和二・三丁目地区	5.8	平成28年5月16日	
仲の杜地区	8.0	平成30年4月1日	

【資料】「土浦市都市計画マスタープラン」

図表-42 地区計画の状況



【資料】「土浦市都市計画マスタープラン」

2) 都市施設等の状況

①鉄道

市内には JR 常磐線が通っており、土浦駅、荒川沖駅、神立駅の 3 駅を有しています。特に土浦駅は特急「ときわ」と特急「ひたち」の停車駅となっており、広範囲な連絡も可能としています。また、上野東京ラインが開業し、東京・品川 方面へのアクセスが改善されました。

今後はつくばエクスプレス(TX)の土浦駅延伸も検討されており、東京や県内各地への移動手段がより一層充実していくことが見込まれます。

駅周辺環境についても、土浦駅では駅前に市役所含む公共施設の集約、西口広場の整備などが完了し、神立駅周辺では、駅の橋上化整備、自由通路の整備、駅西口の土地区画整理事業の実施など、公共交通の利便性向上に向けた整備が進んでいます。

②幹線道路

市内には常磐自動車道が通り、茨城県北部・福島県および東京方面への重要な動脈となっています。常磐自動車道への出入り口としては桜土浦インターチェンジ、土浦北インターチェンジが立地しており、交通幹線網が整っています。

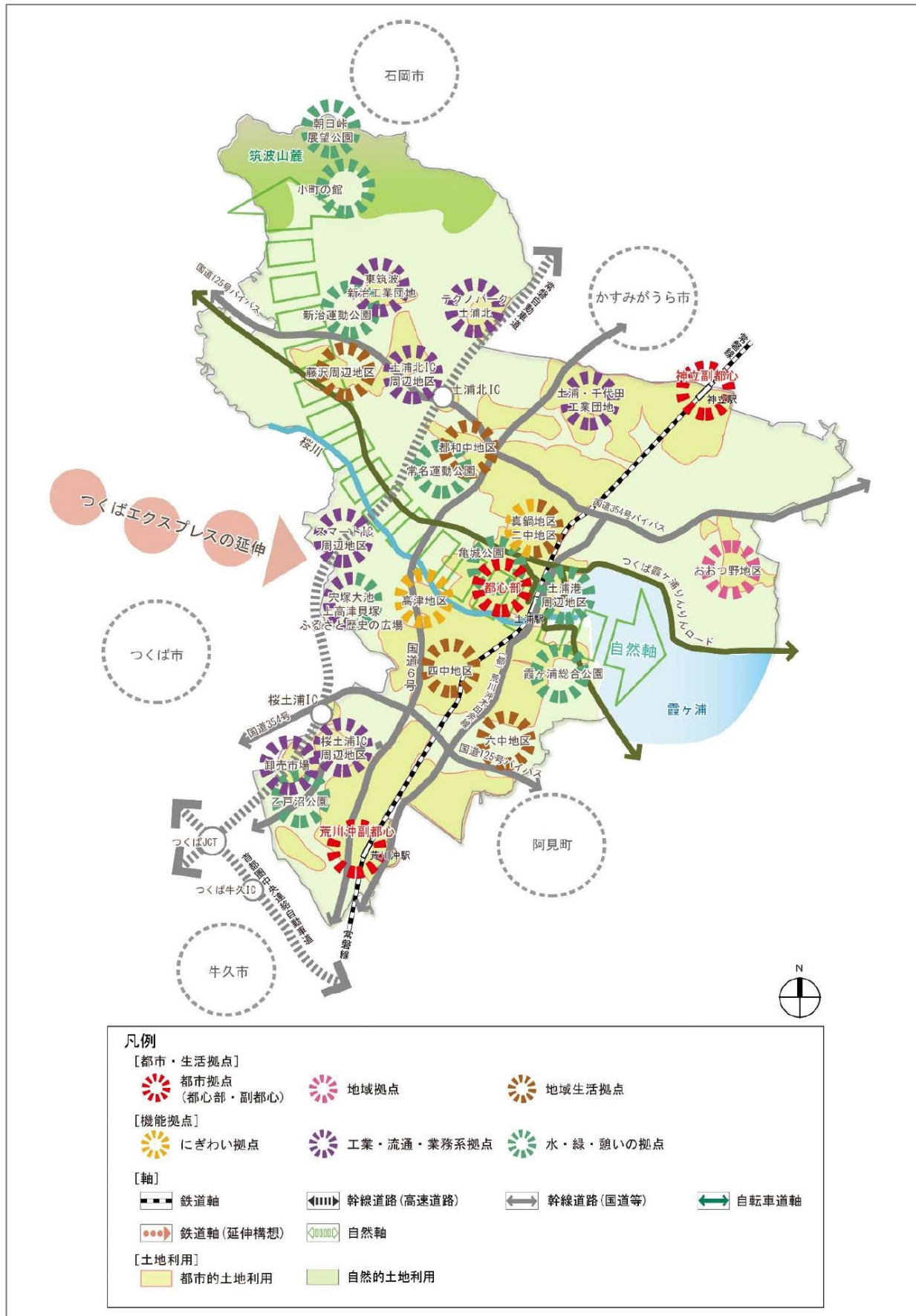
近年では、2017 年に国道 6 号土浦バイパス、2023 年に国道 354 号バイパスが全線 4 車線化されたことにより、市内の交通利便性が大幅に向上しました。

さらに広域幹線道路として、土浦北インターチェンジ・桜土浦インターチェンジ間へのスマートインターチェンジの整備推進、神立停車場線をはじめとした都市計画道路など、着実に道路ネットワークの整備が進んでいます。

③河川

本市は日本第二の面積を有する湖である「霞ヶ浦」の西岸にあり、市内には代表的な河川として桜川、新川などの河川が流れています。8 本の一級河川が流れ、霞ヶ浦から筑波山麓まで、豊かな自然環境を有しています。桜川、新川の沿岸は桜の名所として知られており、市内の地域資源となっています。

図表-43 将来都市構造図



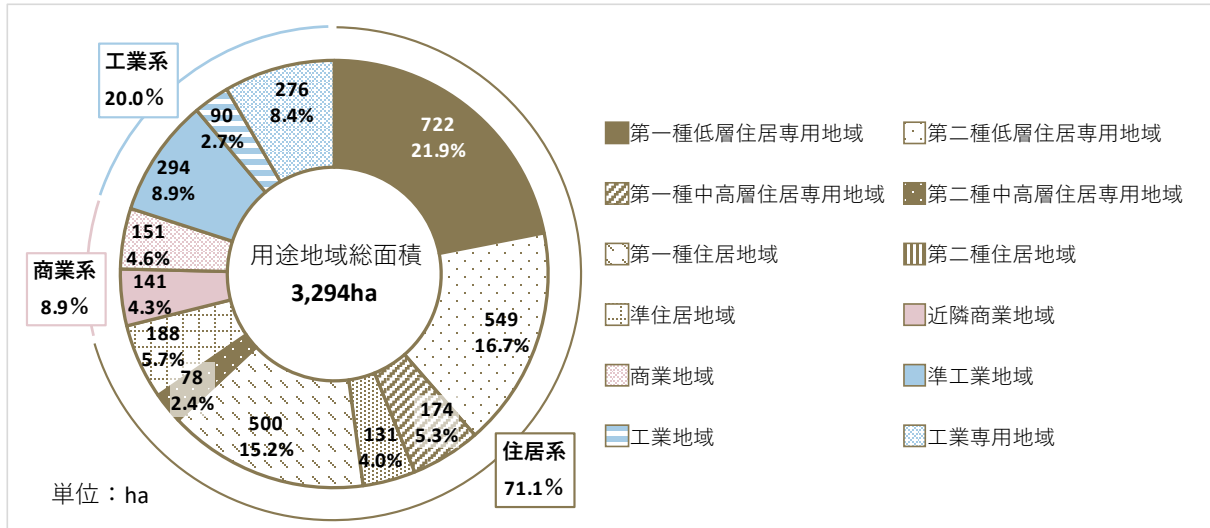
【資料】「土浦市都市計画マスタープラン」

3) 基盤整備等の状況

①用途地域別面積

市の用途地域の指定は住居系が 2,342ha (71.1%)、商業系が 292ha (8.9%)、工業系が 660ha (20.0%) となっており、住宅系が本市の用途地域の大半を占めています。

図表-44 用途別面積



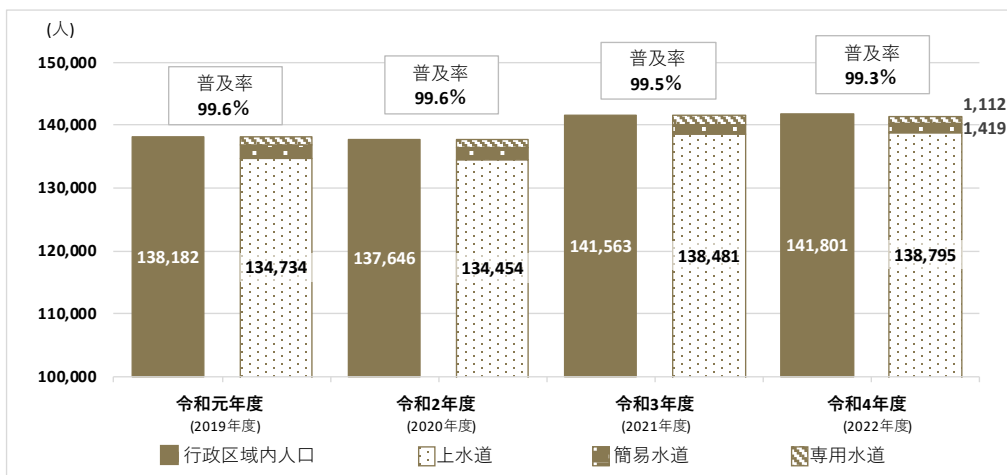
【資料】「土浦市都市計画マスタープラン」

②上水道

本市の給水の過去3年間の推移を見てみると、給水の行政区域内人口は令和2（2020）年度には減少したものの、その後増加傾向にあり、令和4（2022）年度時点で141,801人となっています。それに伴い、全体の給水人口も増加しており、140,000人を超えています。給水人口の内訳をみてみると特に上水道給水人口は増加が著しく、令和元（2019）年度と令和2（2020）年度では134,000人ほどだったものが現在では138,000人ほどまで増加しています。

普及率は毎年高く、どの年でも99%以上となっていますが、令和3（2021）年度からは減少傾向にあります。

図表-45 水道普及状況の推移



【資料】「茨城県 水道統計資料」

図表-46 水道普及状況の詳細

年度	行政区域内人口 (人)	給水人口内訳 (人)				普及率 (%)
		上水道	簡易水道	専用水道	総数	
令和元年度	138,182	134,734	2,044	1,307	137,586	99.6
令和2年度	137,646	134,454	2,044	1,086	137,065	99.6
令和3年度	141,563	138,481	1,604	1,399	140,885	99.5
令和4年度	141,801	138,795	1,419	1,112	140,738	99.3

【資料】「茨城県 水道統計資料」

③下水道

下水道の状況を見ると、令和3(2021)年度までは減少傾向にありましたが、令和4(2022)年度では増加しています。

下水道普及率は毎年88%程度で、水洗化率は94%程度です。水道普及率に比べると下水道普及率と水洗化率ともに低くなっていることがわかります。

図表-47 下水道普及率と水洗化率の状況

年度	行政区域内人口 (人)	整備済み面積 (ha)	処理区域内人口 (人)	普及率 (%)	水洗化人口 (人)	水洗化率 (%)
令和元年度	141,655	3,717	124,801	88.1	117,498	94.1
令和2年度	141,119	3,725	124,494	88.2	117,228	94.2
令和3年度	140,995	3,730	124,352	88.2	117,169	94.2
令和4年度	141,233	3,737	124,580	88.2	117,432	94.3

【資料】「令和4, 5年度統計つちうら」

4) ハザードマップ

土浦市では防災情報として、市のホームページ上で市内のハザードマップ7種を公開しています。このうち、主に住宅・住環境に関連するものについて整理します。

①土浦市地域危険度マップ

地震による震度が「揺れやすさマップ」で示した震度となった場合に建物が全壊する割合を、約50m四方に分割した区画ごとに表したものです。

阪神・淡路大震災の死者のうち、約8割は建物、家具による圧死といわれており、生命・財産を守るためにも住宅の耐震化が重要です。

図表-48 土浦市地域危険度マップ

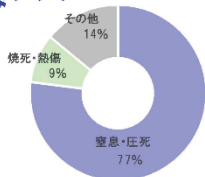
土浦市地域危険度マップ

問合せ先：土浦市都市政策部建築指導課（本庁舎4F）
〒300-8686 茨城県土浦市大和町9番1号
TEL:029-826-1111(代)

地域危険度マップとは・・・

地域危険度マップは、地震による震度が「揺れやすさマップ」で示した震度となった場合に建物が全壊する割合を、約50m四方に分割した区画ごとに表したものです。

阪神大震災の死者のうち、約8割は建物、家具による圧死といわれており、生命・財産を守るためにも住宅の耐震化が重要です。



【阪神・淡路大震災の死亡原因】
出典：「阪神・淡路大震災緊急対策委員会 緊急報告」
（建築・消防・国土交通省共同調査委員会 2001年）
「震災の大被害事例」・「死者数」・「人口動態」から算出した阪神・淡路大震災による死亡の状況（1995年より作成）

地震に備えて

建物の耐震化

まずは、ご自宅の耐震性について確認してみましょう。次のような項目に心当たりのある住宅は注意が必要です。

- ① 建築年が昭和56年(1981年)以前のものである。
- ② 住宅が過去に大きな災害に見舞われたことがある。
- ③ 腐りや白蟻被害、傾きなどの建物の老朽化がある。
- ④ 平面形状、壁や窓の偏りなど住宅の耐震性に影響を及ぼしそうな要因がある。

1つでも気になる点があれば専門家に相談してみましょう。

土浦市では木造住宅の無料耐震診断をおこなっています。

【対象】昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した2階以下の建物
併用住宅の場合は、面積の半分以上が住宅として使われているもの
過去にこの制度により耐震診断をうけていないもの等。
—詳しくは都市整備部建築指導課までお問合せ下さい。

地震に備えて

家具の地震対策

倒れてきた家具によってケガをしたり、逃げ遅れたりしないためにも、日頃から家具などの地震対策をすることも重要です。



大型の家電や家具は転倒防止器具で固定する。



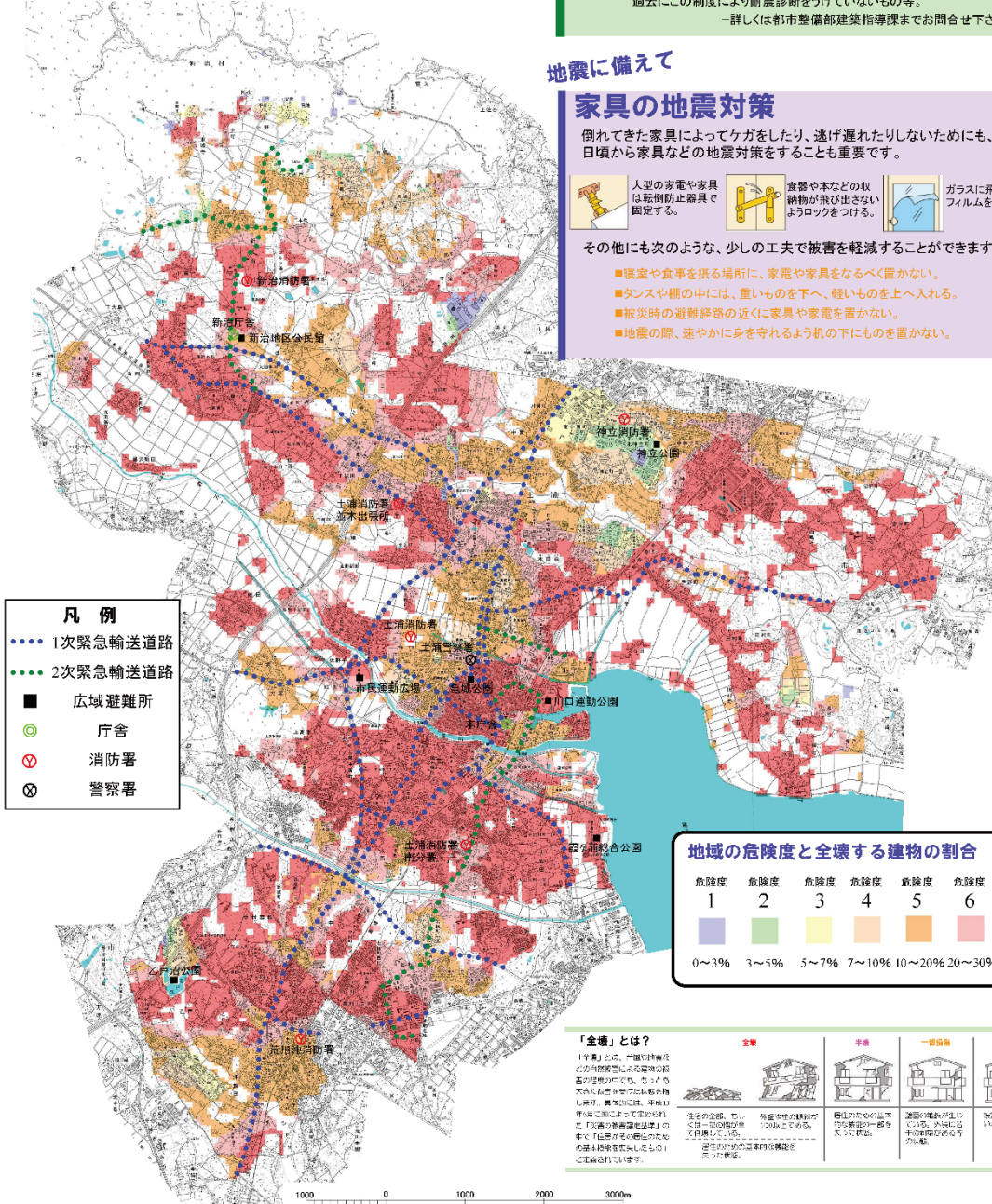
箱や本などの収納物が飛び出さないようロックをつける。



ガラスに飛散防止フィルムを貼る。

その他にも次のような、少しの工夫で被害を軽減することができます。

- 寝室や食事の摂る場所に、家電や家具をなるべく置かない。
- タンスや棚の中には、重いものを下へ、軽いものを上へ入れる。
- 被災時の避難経路の近くに家具や家電を置かない。
- 地震の際、速やかに身を守るよう机の下にもの置かない。



- 凡例**
- 1次緊急輸送道路
 - 2次緊急輸送道路
 - 広域避難所
 - ◎ 庁舎
 - Ⓧ 消防署
 - Ⓧ 警察署

地域の危険度と全壊する建物の割合

危険度	危険度	危険度	危険度	危険度	危険度	危険度
1	2	3	4	5	6	7
0~3%	3~5%	5~7%	7~10%	10~20%	20~30%	30%~

「全壊」とは？

「全壊」は、一般に建築物の構造部分（柱・梁・壁・床）が壊れ、元の状態に戻すことが困難な状態を指します。また、倒壊した建築物が周囲の建築物や道路等に被害を及ぼしている場合も「全壊」として扱われます。

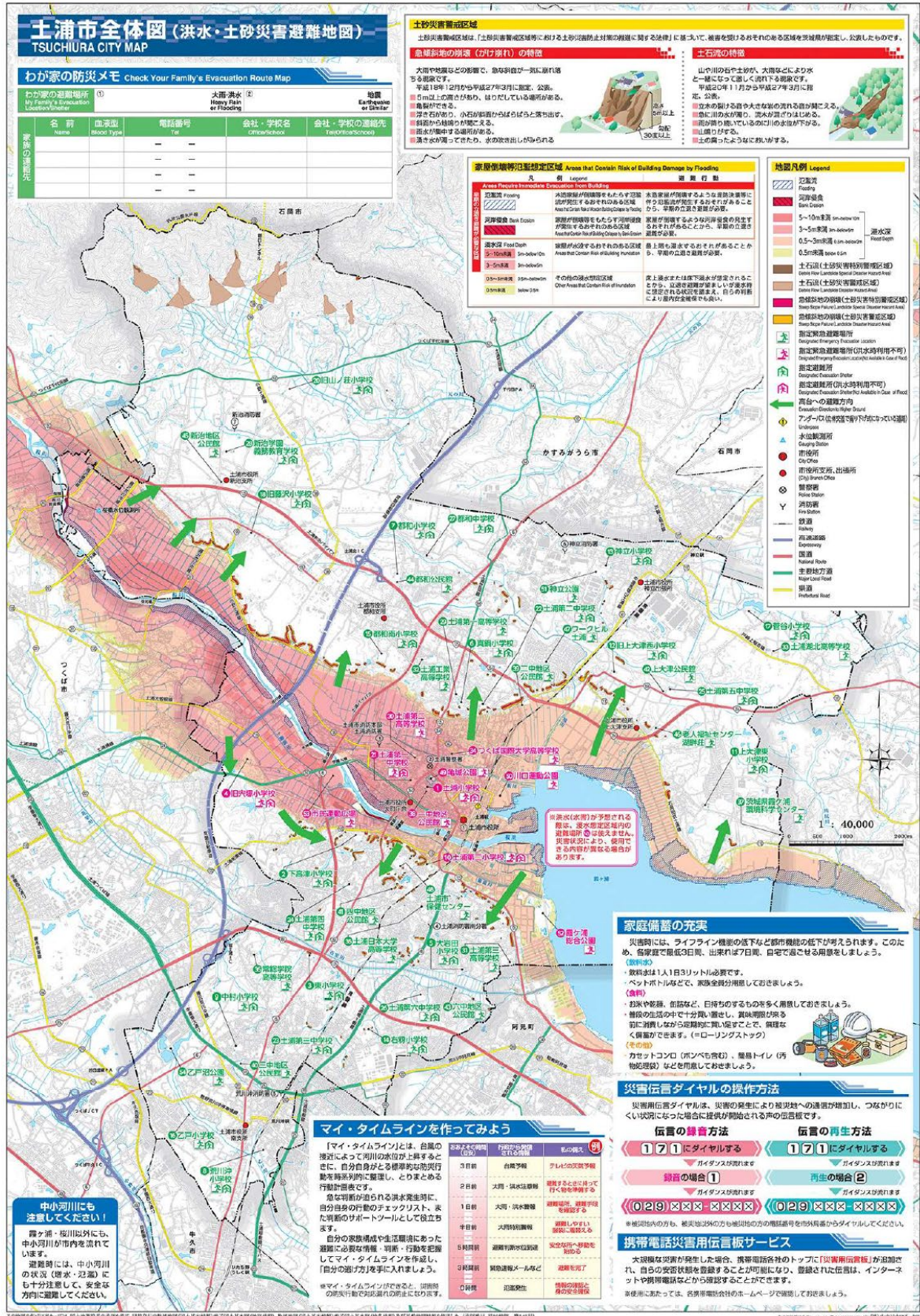
全壊	半壊	一部倒壊	崩壊等
柱・梁・壁・床の構造部分が壊れ、元の状態に戻すことが困難な状態を指します。	柱・梁・壁・床の構造部分が壊れ、元の状態に戻すことが困難な状態を指します。	柱・梁・壁・床の構造部分が壊れ、元の状態に戻すことが困難な状態を指します。	柱・梁・壁・床の構造部分が壊れ、元の状態に戻すことが困難な状態を指します。

※この地図は、国土院の承認を得て、国土院発行の地図用紙25,000（2辺両縮）を複製したものである。（複製番号 平19総製、第782号）

②土浦市洪水ハザードマップ

洪水ハザードマップは、土浦市における洪水予報河川（霞ヶ浦・桜川）の洪水によって被害が予想される区域や避難所等について水防法 15 条第 3 項の規定に基づき示したものです。

図表-49 土浦市洪水ハザードマップ（霞ヶ浦・桜川浸水想定区域図）

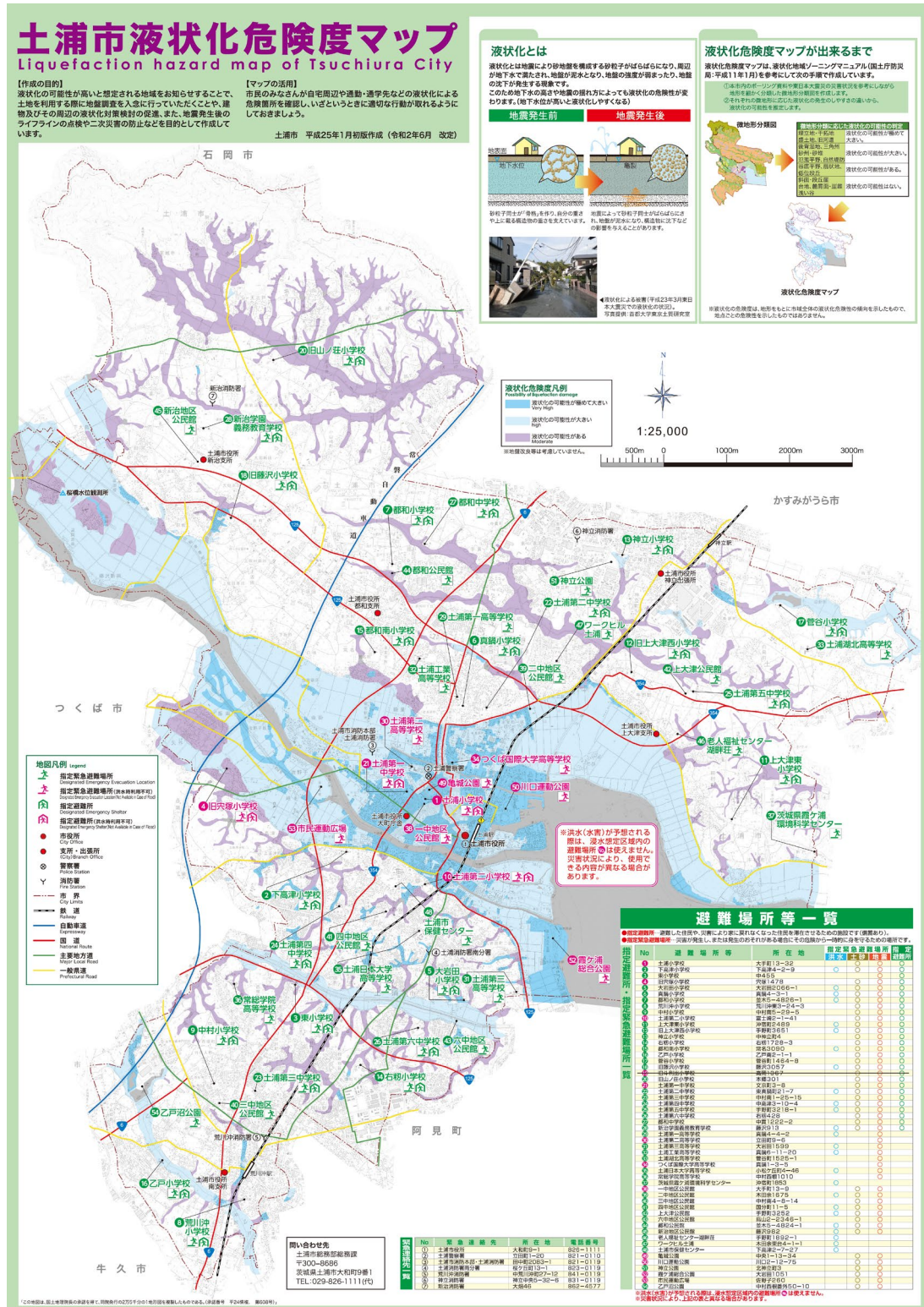


③土浦市液状化危険度マップ

液状化危険度マップは、地域が抱える災害リスクの情報を市民と共有しながら、防災・減災に対する啓発と対策を推進し、地域の防災力の強化を図るために作成したものです。

液状化の可能性が高いと想定される地域を知らせることで、土地を利用する際に地盤調査を入念に行っていただくことや、建物及びその周辺の液状化対策検討の促進、また、地震発生後のライフラインの点検や二次災害の防止などを目的として作成しています。

図表-50 土浦市液状化危険度マップ



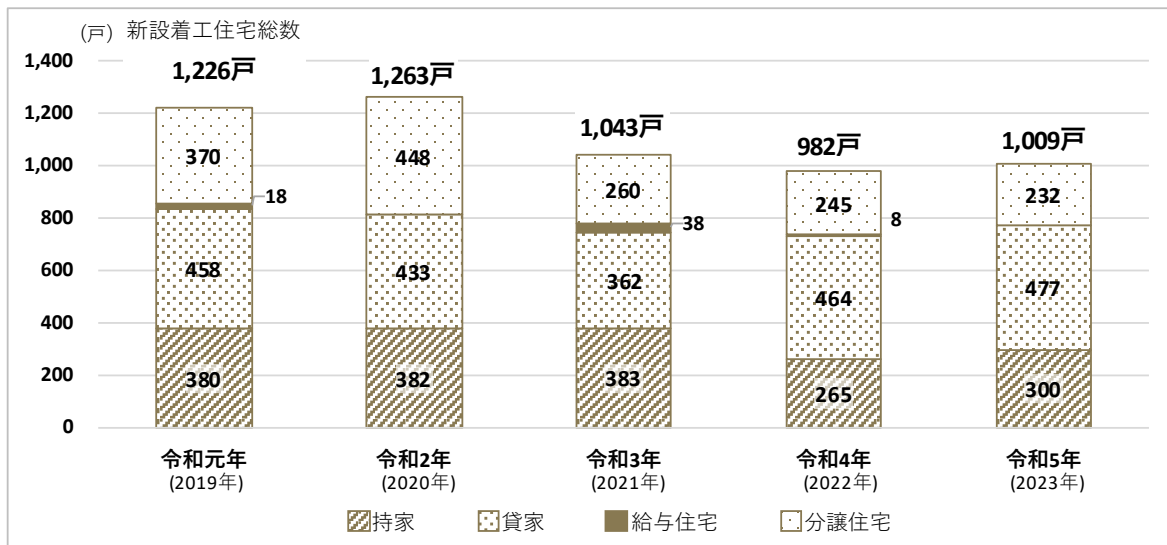
(3) 住宅建設の動向

1) 新設着工住宅

新設着工住宅戸数の最近5年間の実績をみると、「持家」については、令和元年からほぼ横ばいに推移していたものの、令和4(2022)年に265件まで減りましたが、令和5(2023)年には300件まで増えました。一方、「貸家」については、令和3年までは減少傾向にありましたが、その後増加しています。

全体の着工住宅戸数は、令和4年に1,000戸を下回りましたが、令和5年には1,009件となり、再度1,000戸を上回りました。

図表-51 新設着工住宅戸数の推移



【資料】「茨城県住宅着工データ」

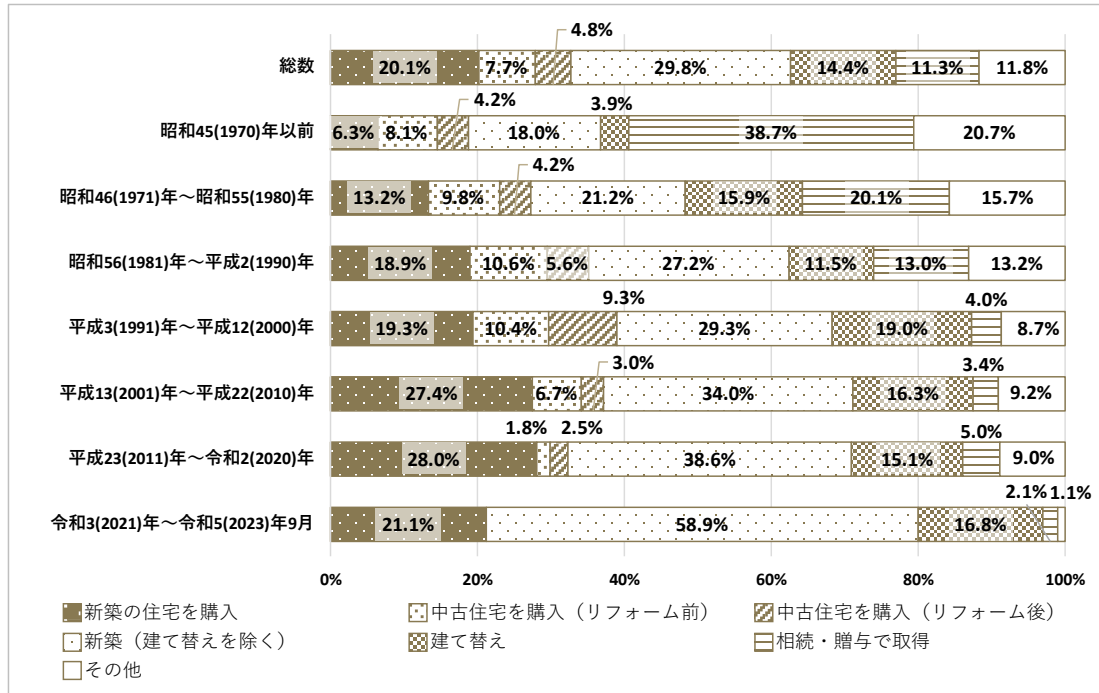
2) 住宅の購入・新築・建て替え等

持ち家総数 37,660 戸の取得の経緯として、住宅の購入・新築・建て替え等の内訳をみると、「新築（建て替えを除く）」した住宅が 29.8%と最も多く、次いで「新築の住宅を購入」した住宅 20.1%、「建て替え」した住宅 14.4%となっています。

これら持ち家を建築時期別にみると、建築後 50 年以上を経過して老朽化が懸念される昭和 45 (1970) 年以前の住宅において、「相続・贈与で取得」して現在に至っているケースが 38.7%を占めています。

一方、令和 3 (2021) 年から令和 5 (2023) 年 9 月の間に建築された住宅についてみると、「新築（建て替えを除く）」58.9%、「新築の住宅を購入」21.1%、「建て替え」16.8%をあわせ、持ち家の 96.8%が新設着工された住宅であり、引き続き新たな住宅ストックが形成されている状況にあります。

図表-52 住宅の購入・新築・建て替え等の割合（持ち家の建築時期別）



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

3) マンション

令和5（2023）年住宅・土地統計調査によると、土浦市内のマンション戸数は2,940戸供給されており、住宅総戸数（66,280戸）に占める割合は4.4%となっています。

また、令和5（2023）年度現在、土浦市内に建設されているマンション（分譲・賃貸含む）については、統計データ等での的確な把握が困難となっているため、民間の不動産管理会社等がインターネット上で整理・公開されている物件情報を勘案すると、60棟程度供給されていると想定されます。これらのうち、昭和56（1981）年の耐震基準改正前に建設された旧耐震基準によるマンションは1割程度あり、マンションの立地については、最寄り駅が「土浦駅」のマンションが全体の8割程度を占めていると想定されます。

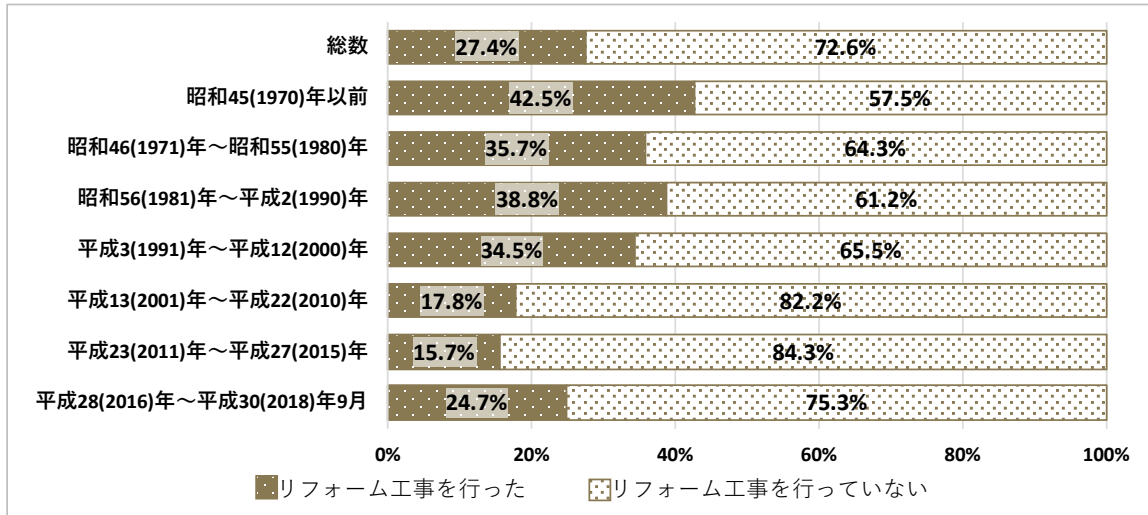
(4) 住宅リフォーム工事等の動向

1) リフォーム工事

持ち家総数 35,510 戸についてリフォームの状況を見ると、「リフォーム工事を行った」住宅が 27.4%となっています。

これら持ち家を建築時期別にみると、建築後 30 年から 50 年を経過して建築の部分劣化等により修繕や改修工事等が必要と考えられる平成 2 (1990) 年以前の住宅において、「リフォーム工事を行った」ケースが比較的多くなっています。

図表-53 平成 26 (2014) 年以降に実施したリフォーム工事の割合 (持ち家の建築時期別)



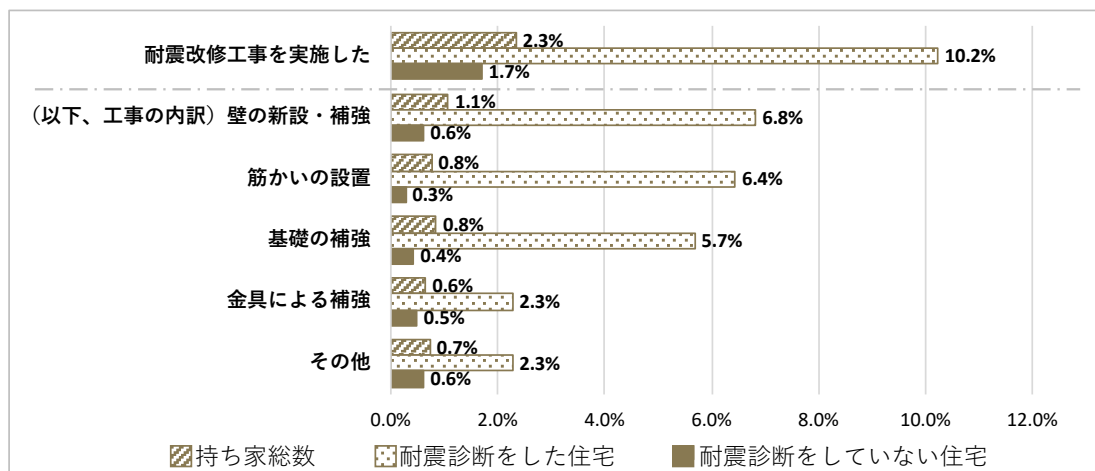
【資料】「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

2) 耐震改修工事

持ち家総数 35,510 戸について耐震改修の状況を見ると、「耐震改修工事を実施した」住宅は持ち家総数の 2.3%となっています。なお、持ち家総数のうち「耐震診断を実施した住宅」に限れば、「耐震改修工事を実施した」住宅は 10.2%となっています。

「耐震改修工事を実施した」住宅の具体的な工事内容を見ると、「壁の新設・補強」6.8%、「筋かいの設置」6.4%、「基礎の補強」5.7%、「金具による補強」2.3%となっています。

図表-54 平成 26 (2014) 年以降に実施した耐震改修工事の内訳 (耐震診断の有無別)



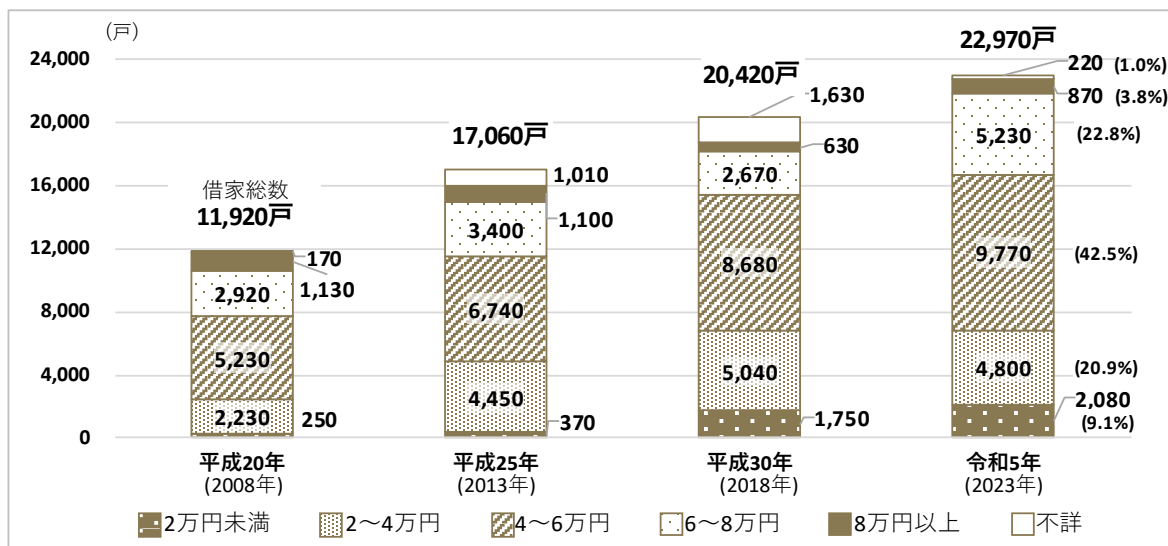
【資料】「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(5) 借家居住の動向

1) 借家居住世帯の家賃

令和5（2023）年における借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況を見ると、「2万円未満」9.1%、「2～4万円」20.9%、「4～6万円」42.5%、「6～8万円」22.8%、「8万円以上」3.8%となっています。

図表-55 借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況



【資料】「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

2) セーフティネット住宅

① セーフティネット住宅とは

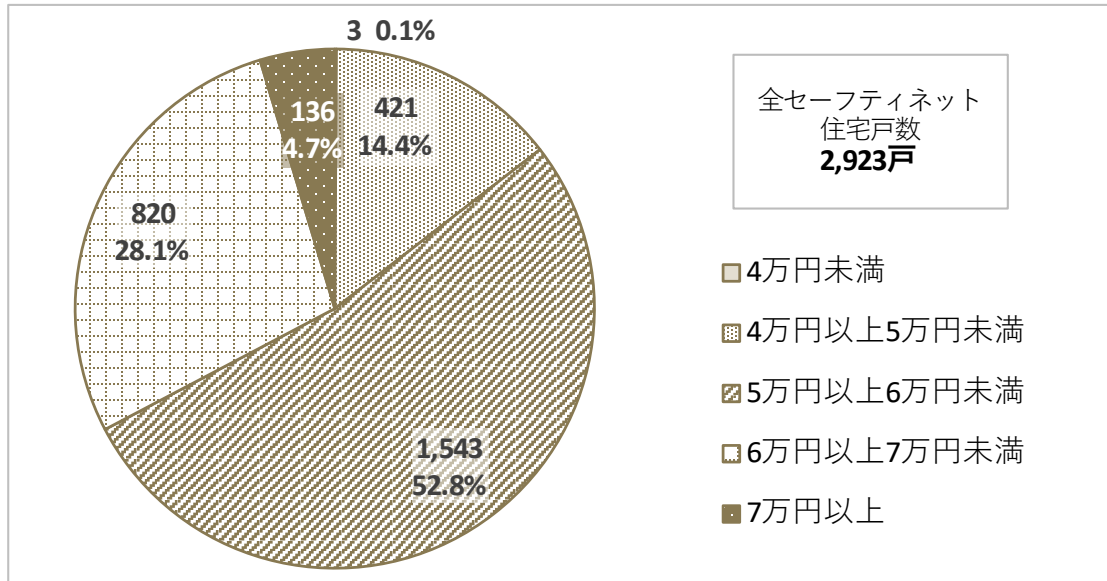
セーフティネット住宅とは住宅セーフティネット制度に登録されている賃貸住宅のことを指します。セーフティネット住宅として登録されている賃貸住宅は、高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒みません。今後も増加する見込みである住宅確保要配慮者の居住を支えるとともに、民間住宅の空き家・空き室の増加を抑える仕組みとなっています。

② 本市のセーフティネット住宅の状況

令和6年1月現在、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運営する「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録されている土浦市内のセーフティネット住宅は407棟2,923戸あります。

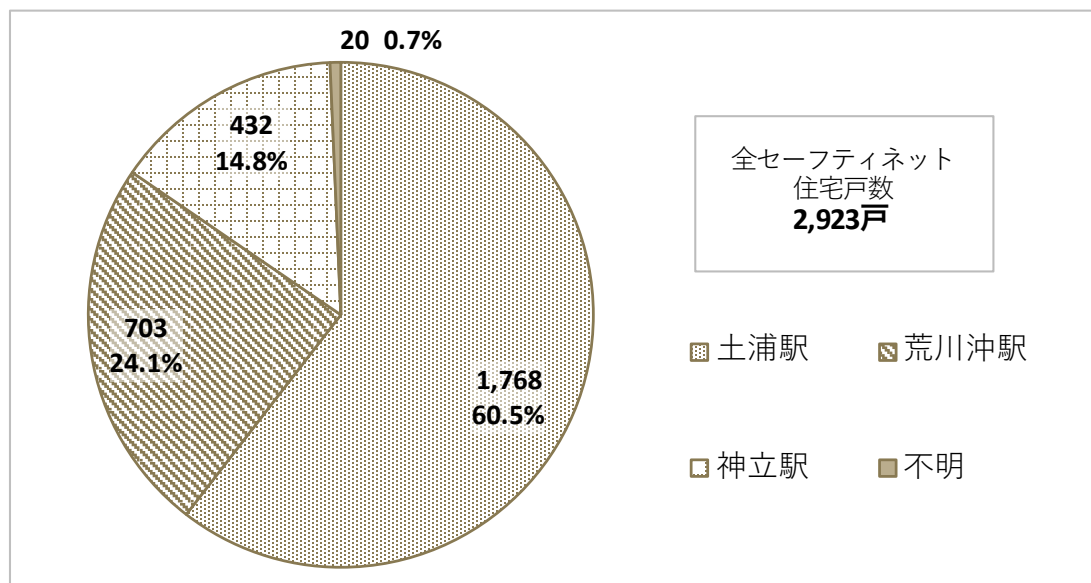
状況を見てみると、家賃としては5万円以上6万円未満が最も多く、全体の52.8%を占めています。最寄り駅としては土浦駅が最も多く、全体の60.5%を占めています。

図表-56 市内のセーフティネット住宅の家賃



【資料】「セーフティネット住宅情報提供システム」(一般社団法人すまいまちづくりセンター)

図表-57 市内のセーフティネット住宅の最寄り駅



【資料】「セーフティネット住宅情報提供システム」(一般社団法人すまいまちづくりセンター)

3 市民アンケート調査

(1) 調査概要

1) 調査目的

土浦市住生活基本計画の策定にあたり、市民の住宅や住環境に関する意識やニーズ等の調査を実施し、調査結果の集計及び分析結果を踏まえた課題整理や本計画に位置づける住宅施策等に反映することで、より市民意識及びニーズに合致した効果的な計画となることを目的として実施します。

2) 調査対象及び調査方法

調査対象：市内在住の18歳以上の市民

調査件数：3,000件（世帯単位）

抽出方法：住民基本台帳による無作為抽出（居住地区区分による）

調査方法：郵送による配布・回収（Webによる回答可）

記入方式：無記名回答方式

調査期間：令和5（2023）年11月14日より11月30日まで

図表-58 市民アンケート調査対象抽出条件想定

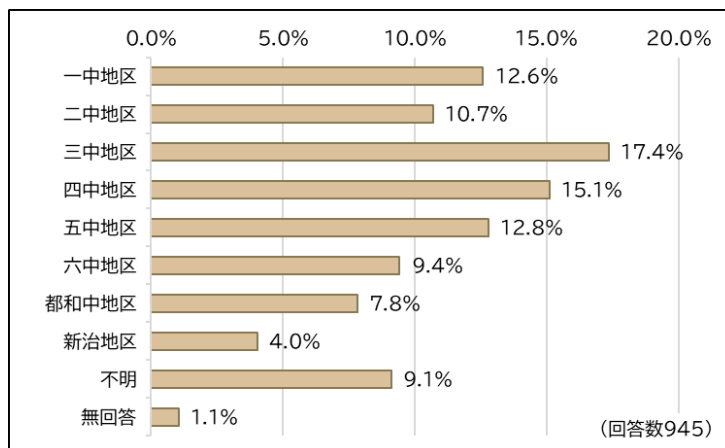
区分	地区人口	地区世帯数	構成比 (%)	配布数	抽出内訳					合計	予定回収数
					18-20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳以上	合計	回収率45%
1 一中地区	20,493	10,433	15.7	472	94	94	94	94	94	472	212
2 二中地区	17,485	8,853	13.4	401	80	80	80	80	80	401	180
3 三中地区	25,960	11,738	17.7	532	106	106	106	106	106	532	239
4 四中地区	23,746	11,312	17.1	512	102	102	102	102	102	512	230
5 五中地区	18,827	8,681	13.1	393	79	79	79	79	79	393	177
6 六中地区	14,924	6,572	9.9	298	60	60	60	60	60	298	134
7 都和中地区	13,235	5,830	8.8	264	53	53	53	53	53	264	119
8 新治地区	7,367	2,827	4.3	128	26	26	26	26	26	128	58
	142,037	66,246	100.0	3,000	600	600	600	600	600	3,000	1,350

3) 回収結果

回収数は945件、回収率は31.5%となっています。

図表-59 市民アンケート調査地区別回収数と構成比（令和6年3月末現在）

一中地区	119	12.6%
二中地区	101	10.7%
三中地区	164	17.4%
四中地区	143	15.1%
五中地区	121	12.8%
六中地区	89	9.4%
都和中地区	74	7.8%
新治地区	38	4.0%
不明	86	9.1%
無回答	10	1.1%
合計	945	100.0%



4) 設問項目

市民アンケート調査の設問項目は大きく分けて6項目、合計21問となっており、項目の設定は以下のとおりです。

設問	調査項目	設問の設定	設問の意図
問1	回答者属性	世帯人数（6区分）	◇クロス用データ取得
問2		年齢（年代9区分）	◇世帯の年代の傾向をみる（クロス用）
問3		家族構成	◇同居家族の構成の傾向をみる
問4		要配慮者	◇要支援者の状況をみる（クロス用）
問5		世帯年収	◇所得階層よる分析を行う（クロス用）
問6		住居費負担	◇負担の状況を分析
問7		居住地区	◇居住地区による傾向を分析（クロス用）
問8		住宅の居住年数	◇住宅の居住年数の傾向をみる
問9 問10	住まいや居住環境の評価について	現在の住宅・居住環境の評価 (20項目程度)	◇現在の住宅・周辺環境に対する満足度を地域別で比較し、地域別の課題の傾向を把握 ◇住居別・人員別に満足度の傾向を把握 →地域別、年代別の傾向
問11		空き家に対する感じ方	◇空き家についての意識の把握
問12 問13	子育て期や高齢期の住まいについて	近居・同居意向	◇子育て支援に関する施策の立案資料
問14		子育て期の不安	
問15	今後の住まいについて	高齢期の住まい	◇高齢化に対する施策の立案資料
問16		居住継続意向	◇定住意向の傾向をみる
問17	自宅等について	住み続けるための条件	◇住み続けるために必要な条件を把握
問18		住宅種別	◇クロス用データ取得
問19		借家の不安要素	◇要配慮者に関するデータ把握
問20	今後の住宅施策について	持ち家の不安要素	◇自宅の処分や空き家化に関する意識の把握
問21		住宅の防災対策	◇住宅の防災対策の傾向をみる
問22		住宅の環境配慮について	◇住宅・住環境の環境配慮の意識の把握
問23		期待すべき住宅施策	◇市民が期待している施策の傾向を把握する →地域別、年代別の傾向
-	自由意見	住まい・住環境づくりについて	◇参考意見

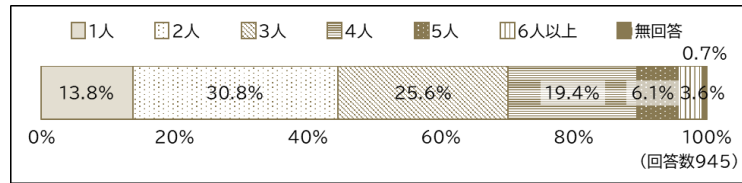
(2) 調査結果

1) 回答者属性

①世帯人員

回答者の世帯人員は「2人」が最も多く30.8%、次いで「3人」が25.6%となっています。

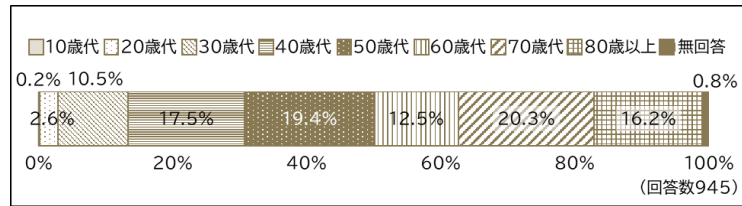
図表-60 世帯人員 [単純集計]



②世帯の年齢

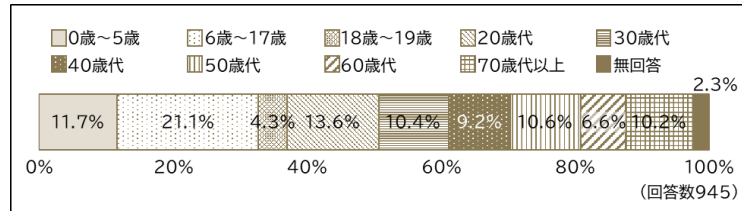
回答者の世帯の中でいちばん年齢が高い方は「70歳代」が20.3%と最も多く、次いで「50歳代」が19.4%、「40歳代」が17.5%の順となっています。

図表-61 世帯でいちばん高い年齢 [単純集計]



また、いちばん年齢が低い方は「6歳～17歳」が21.1%と最も多く、次いで「20歳代」が13.6%、「0歳～5歳」が11.7%の順となっています。

図表-62 世帯でいちばん低い年齢 [単純集計]

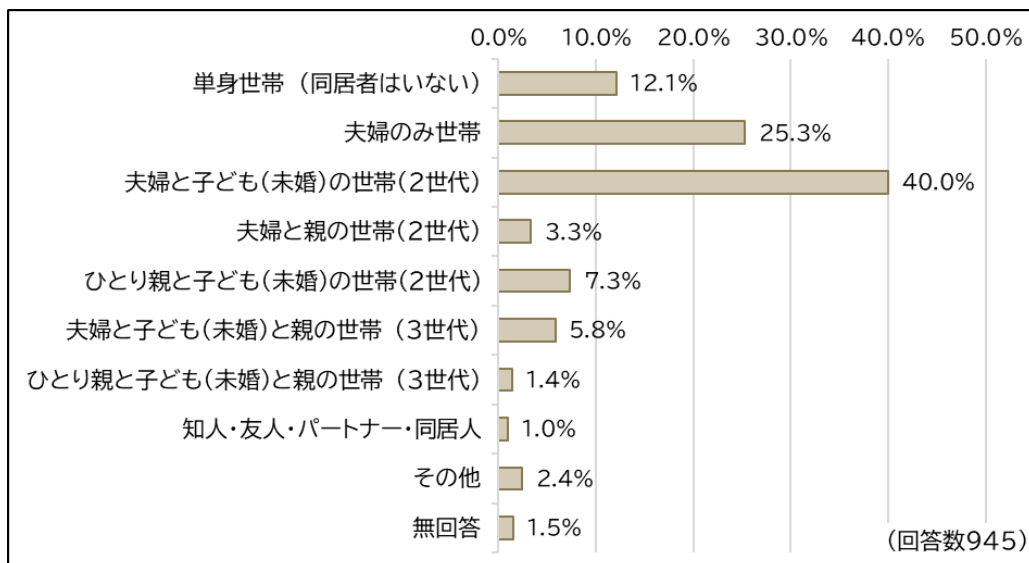


これらから回答者の世帯としては、30歳までの若者世帯は13.3%、60歳以上の高齢者世帯は16.8%となっています。

③世帯構成

回答者の世帯構成は「夫婦と子ども(未婚)の世帯(2世代)」が最も多く40.0%、次いで「夫婦のみ世帯」が25.3%、「単身世帯(同居者はいない)」が12.1%となっています。

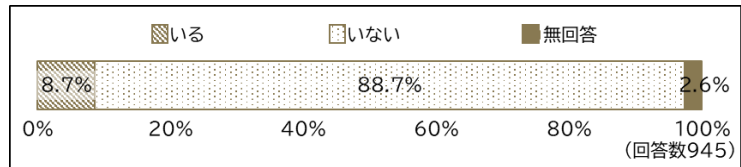
図表-63 世帯構成 [単純集計]



④要配慮者

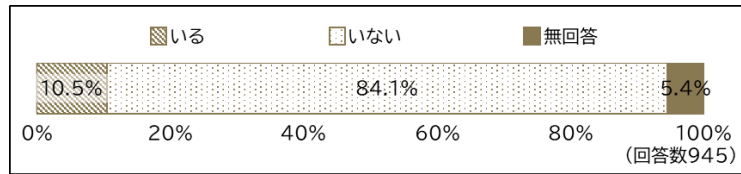
回答者の世帯の中で要支援又は要介護認定を受けている方は8.7%と1割以下となっています。

図表-64 要支援又は要介護認定受領者 [単純集計]



また、障害者手帳をお持ちの方は10.5%と1割となっています。

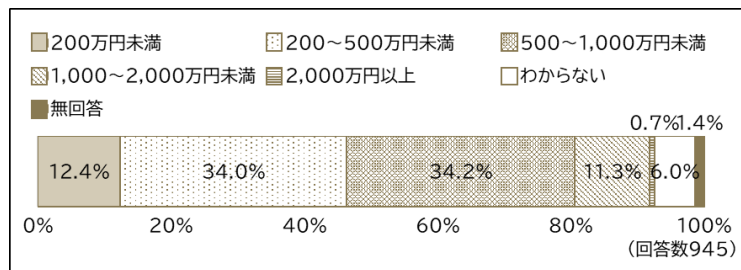
図表-65 障害者手帳受領者 [単純集計]



⑤世帯年収

回答者の世帯年収は「500～1,000万円未満」が最も多く34.2%、次いで「200～500万円未満」が34.0%、「200万円未満」が12.4%の順となっています。

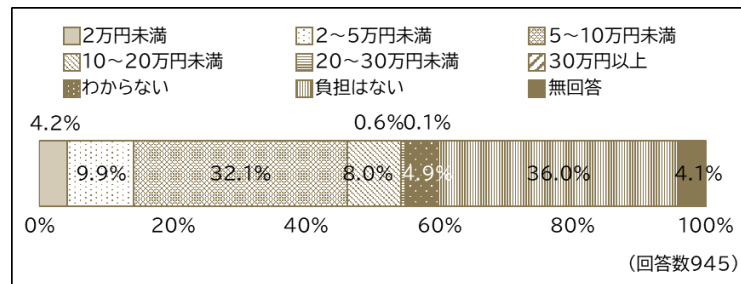
図表-66 世帯年収 [単純集計]



⑥世帯の住宅費

回答者の世帯の家賃や住宅ローンの負担などの住宅費は「負担はない」が最も多く36.0%、次いで「5～10万円未満」が32.1%、「2～5万円未満」が9.9%の順となっています。

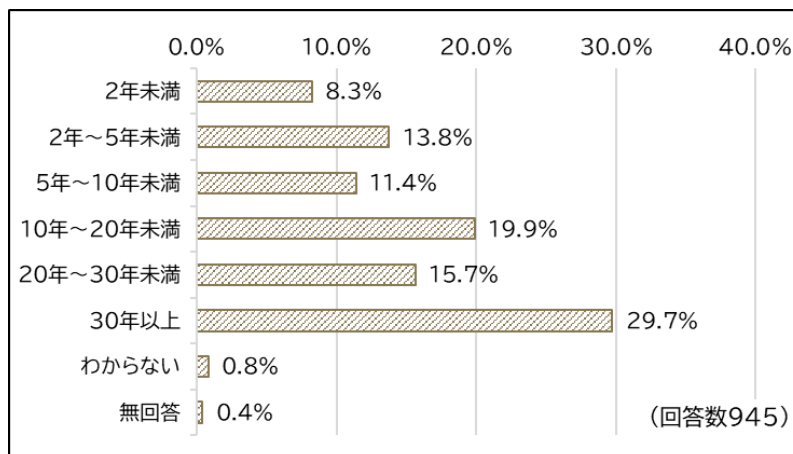
図表-67 世帯の住宅費 [単純集計]



⑦居住年数

回答者の世帯の自宅の居住年数は「30年以上」が29.7%と最も多く、次いで「10年～20年未満」が19.9%、「20年～30年未満」が15.7%の順となっています。

図表-68 自宅の居住年数 [単純集計]



2) 住宅・住環境の評価

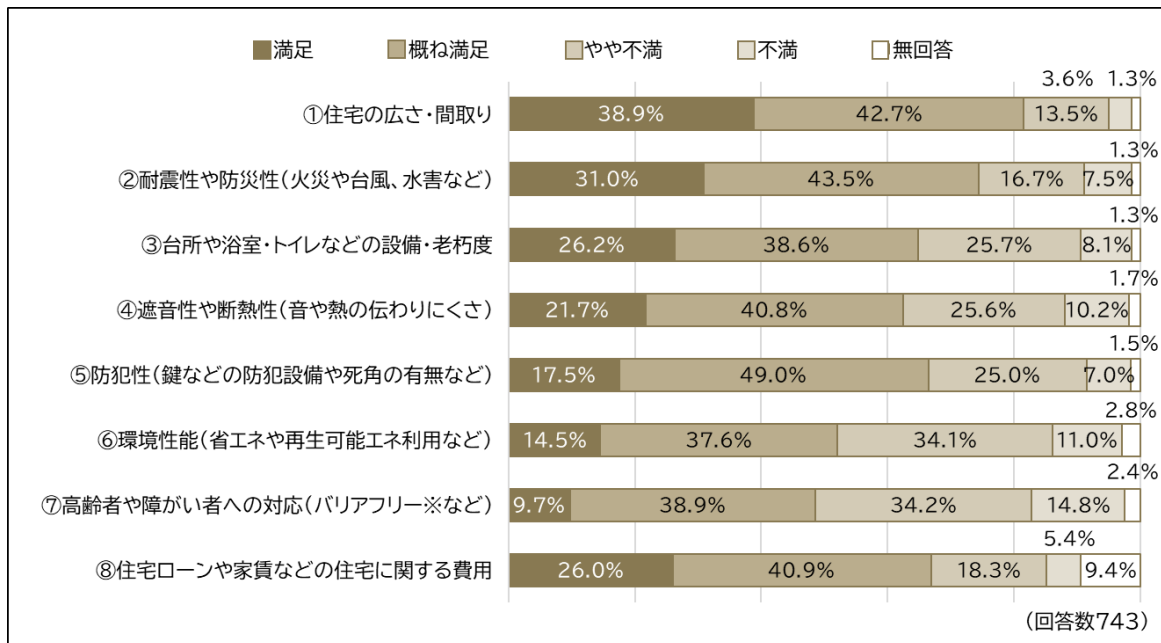
①住宅の評価

住宅に対する評価は、「持ち家居住者」と「借家居住者」で傾向が異なると考えられるため、住宅の所有状況についてのクロス集計を行いました。

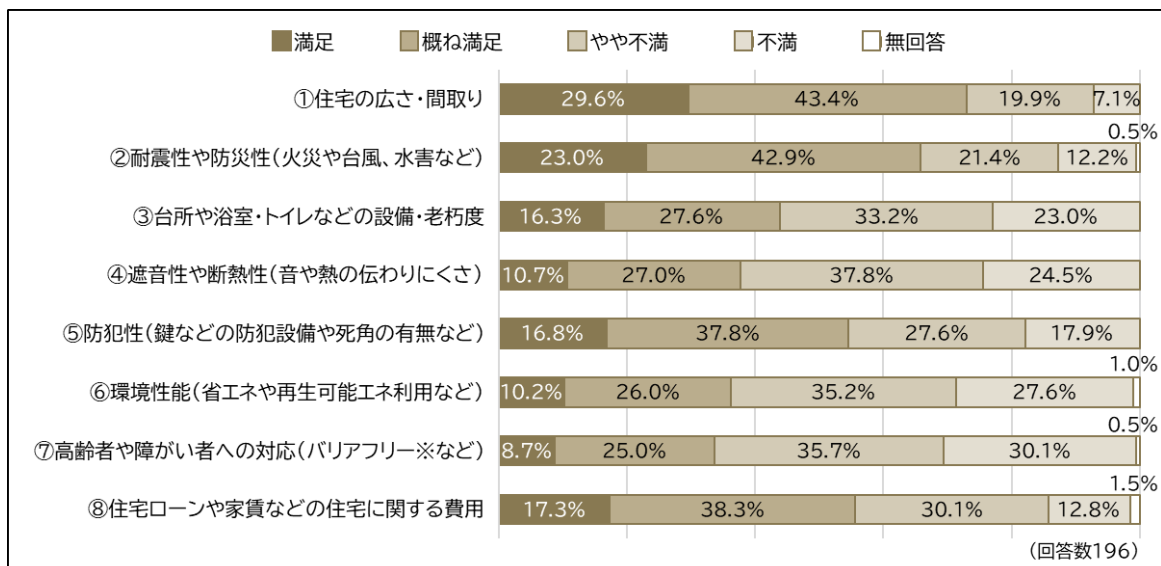
その結果、「持ち家居住者」では、ほとんどの項目については「概ね満足」と「満足」を合わせた満足度が50%以上を占めていますが、「⑥環境性能」と「⑦高齢者や障がい者への対応（バリアフリー化など）」に関しては満足度が低くなっています。なお、「⑦高齢者や障がい者への対応（バリアフリー化など）」については、特に満足度が低く、唯一「やや不満」と「不満」を合わせた不満度が「満足」「概ね満足」合わせた満足度より高くなっています。

また、「借家居住者」では、上記に加え、「③台所や浴室・トイレなどの設備・老朽度」と「④遮音性や断熱性（音や熱の伝わりにくさ）」の4項目で不満度が高くなっています。

図表-69 持ち家居住者の住宅の評価 [クロス集計]



図表-70 借家居住者の住宅の評価 [クロス集計]

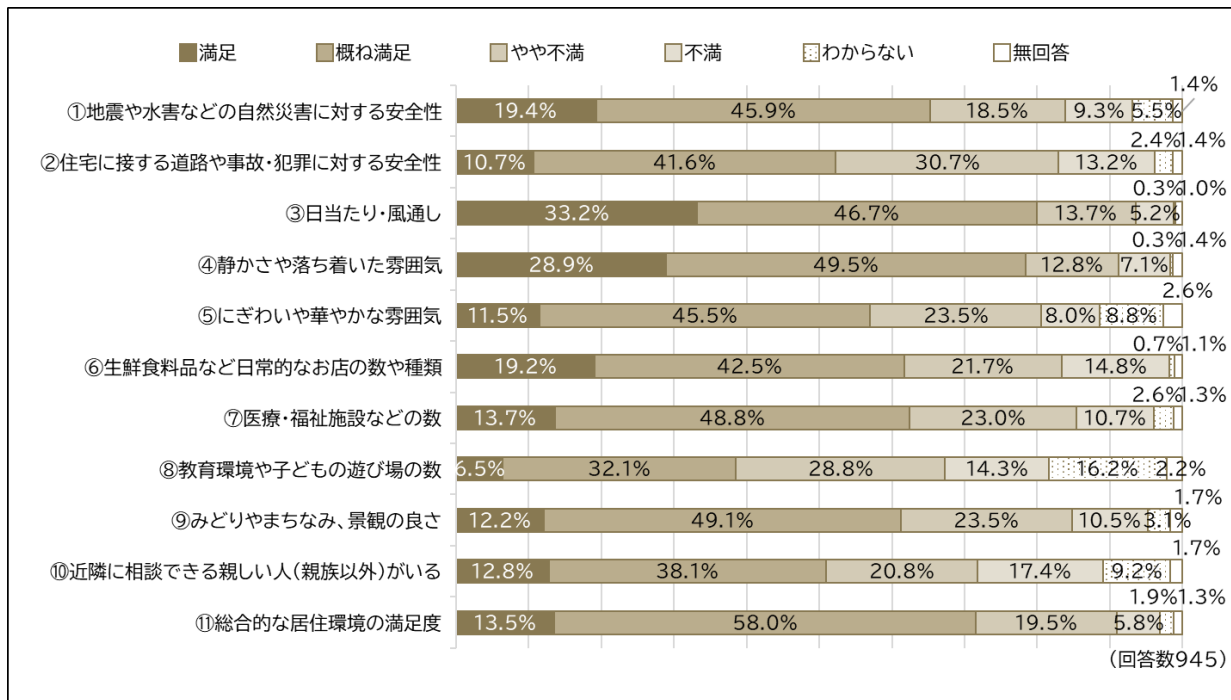


②住環境の評価

住環境に関する評価は、「③日当たり・風通し」、「④静かさや落ち着いた雰囲気」、「⑪総合的な居住環境の満足度」の3項目の満足度が高くなっています。

一方で、「②住宅に接する道路や事故・犯罪に対する安全性」、「⑧教育環境や子どもの遊び場の数」、「⑩近隣に相談できる親しい人（親族以外）がいる」の3項目については、満足度が低くなっています。

図表-71 住環境の評価 [単純集計]

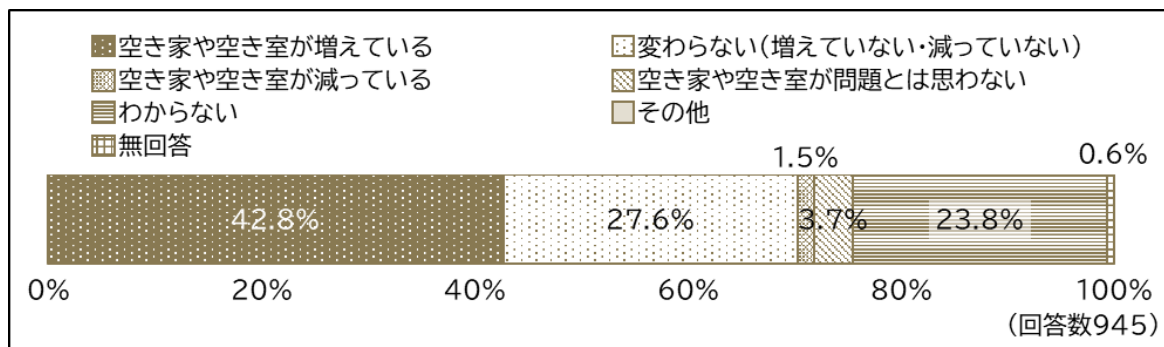


③空き家について

空き家や空き室については、42.8%の回答者が空き家や空き室が「増えている」と感じることがわかりました。

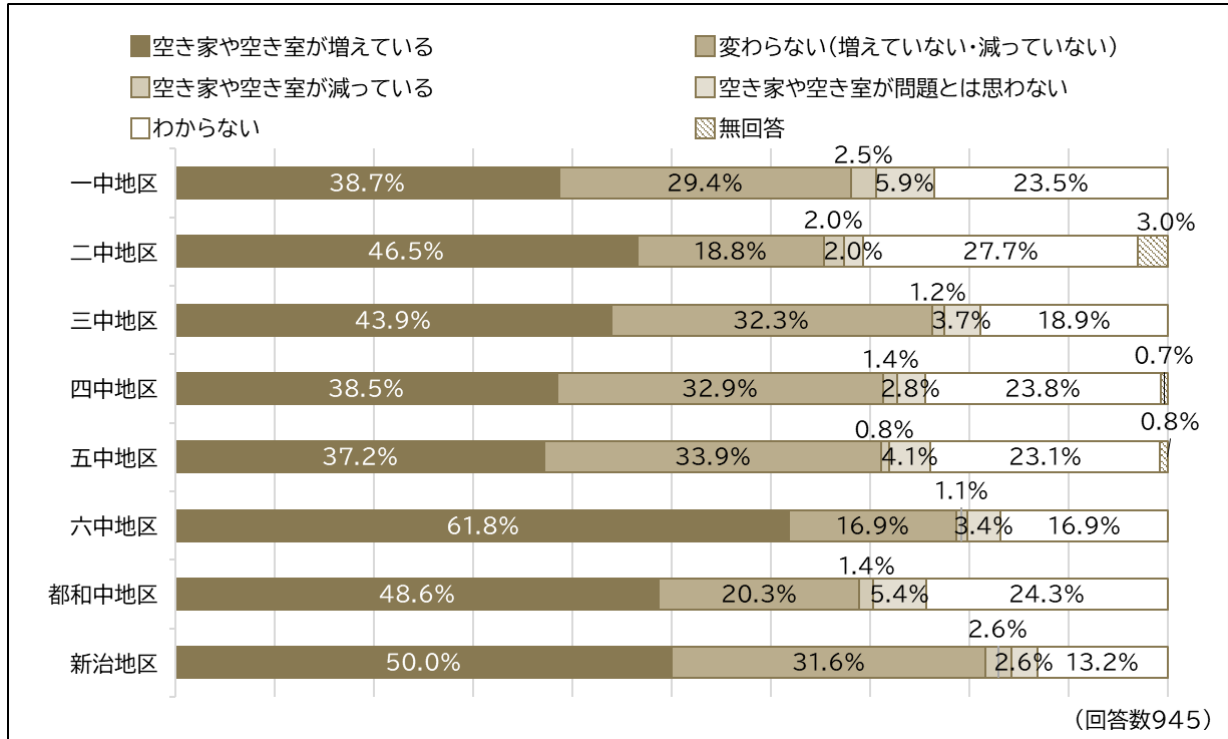
一方、空き家や空き室について、「変わらない」、「減っている」、「空き家や空き室が問題とは思わない」の回答の合計は32.8%となっています。

図表-72 空き家に対する感じ方 [単純集計]



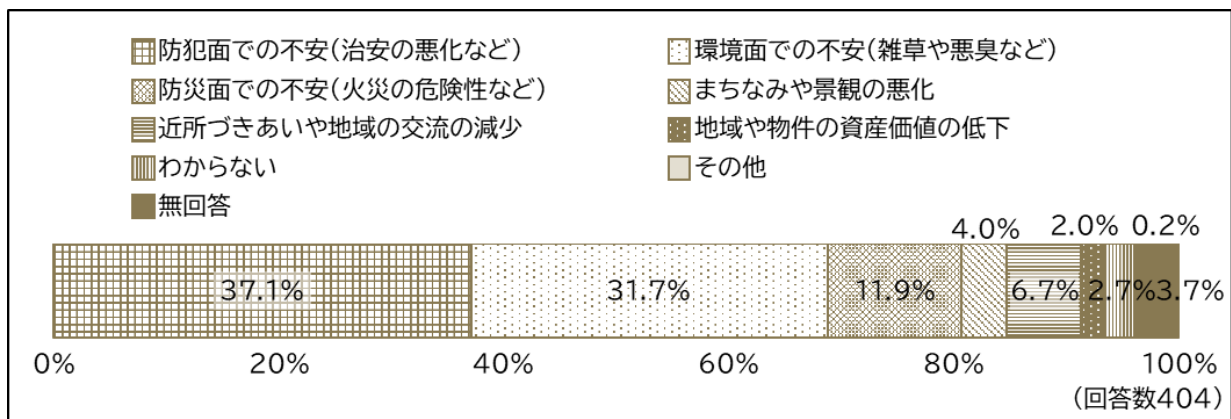
なお、空き家や空き室についての回答を居住地区でクロス集計してみると、「増えている」の回答割合が最も多かったのは「六中地区」で61.8%、次いで「新治地区」が50.0%、「都和中地区」が48.6%の順となっています。

図表-73 居住地区別の空き家に対する感じ方 [クロス集計]



さらに、空き家や空き室について「増えている」と回答した方を対象に、不安に思うことについて尋ねたところ、「防犯面での不安(治安の悪化など)」が37.1%と最も多く、次いで「環境面での不安(雑草や悪臭など)」が31.7%となっています。

図表-74 空き家が増えると不安に思うこと [単純集計(複数回答)]



3) 子育て期や高齢期の住まいについて

①同居・近居意向

子育て期における親世帯との同居・近居や高齢期の子ども世帯との同居・近居については、「わからない」が最も多く全体で35.8%、17歳以下の子どもを育てる子育て世帯では30.0%となっています。

子ども世帯または親世帯との同居意向については、全体では「子ども（または親）と同居を継続する」は17.9%、「今後同居したい」が3.3%となっており、約2割程度は既に同居しているも含め同居意向があると回答しています。

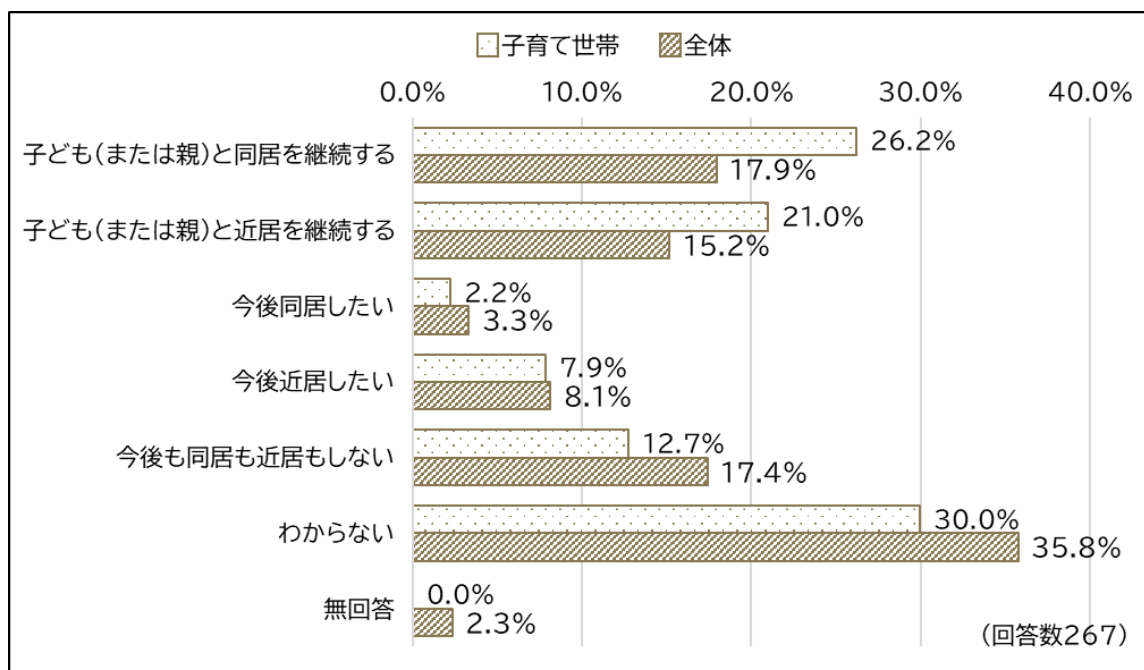
これを子育て世帯で見ると、「子ども（または親）と同居を継続する」は26.2%、「今後同居したい」は2.2%となっており、同居意向は約3割程度となります。

子ども世帯または親世帯との近居意向については、全体では「子ども（または親）と近居を継続する」は15.2%、「今後近居したい」が8.1%となっており、約2割程度は既に近居しているも含め近居意向があると回答しています。

これを子育て世帯で見ると、「子ども（または親）と近居を継続する」は21.0%、「今後近居したい」が7.9%となっており、近居意向は約3割程度となります。

一方、同居・近居しない意向については、全体では「今後も同居も近居もしない」は17.4%、子育て世帯は12.7%となっています。

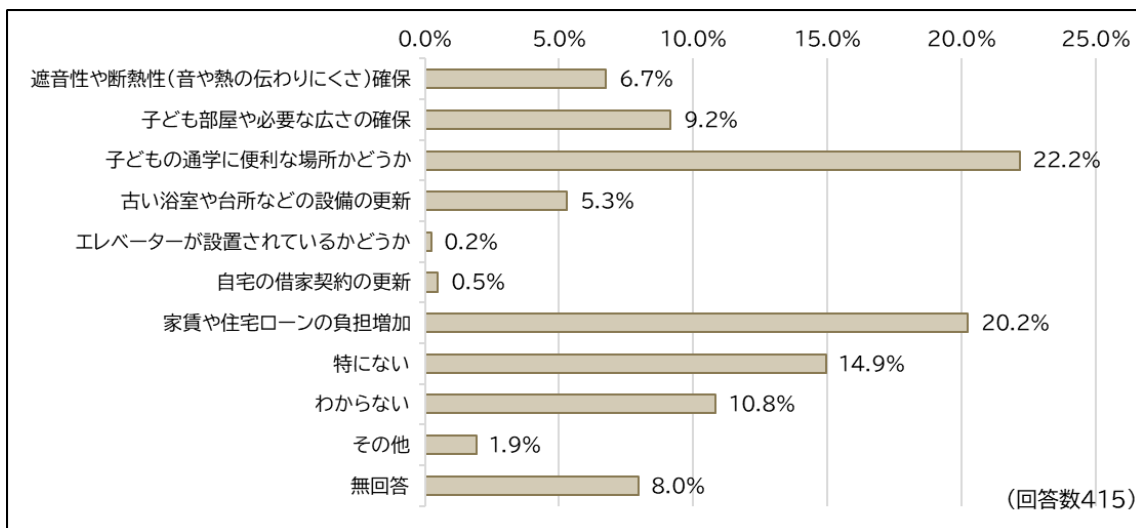
図表-75 全体及び17歳以下の子どもを育てる子育て世帯の同居・近居意向 [クロス集計]



②子育て期の住まいに関する不安

今後子育てを行う世帯及び子育て中の世帯の回答者が、子育て期の住まいに関して不安に思うことについては、「子どもの通学に便利な場所かどうか」が最も多く22.2%、次いで「家賃や住宅ローンの負担増加」が20.2%の順となっています。

図表-76 子育て期の住まいに関して不安に思うこと [単純集計]

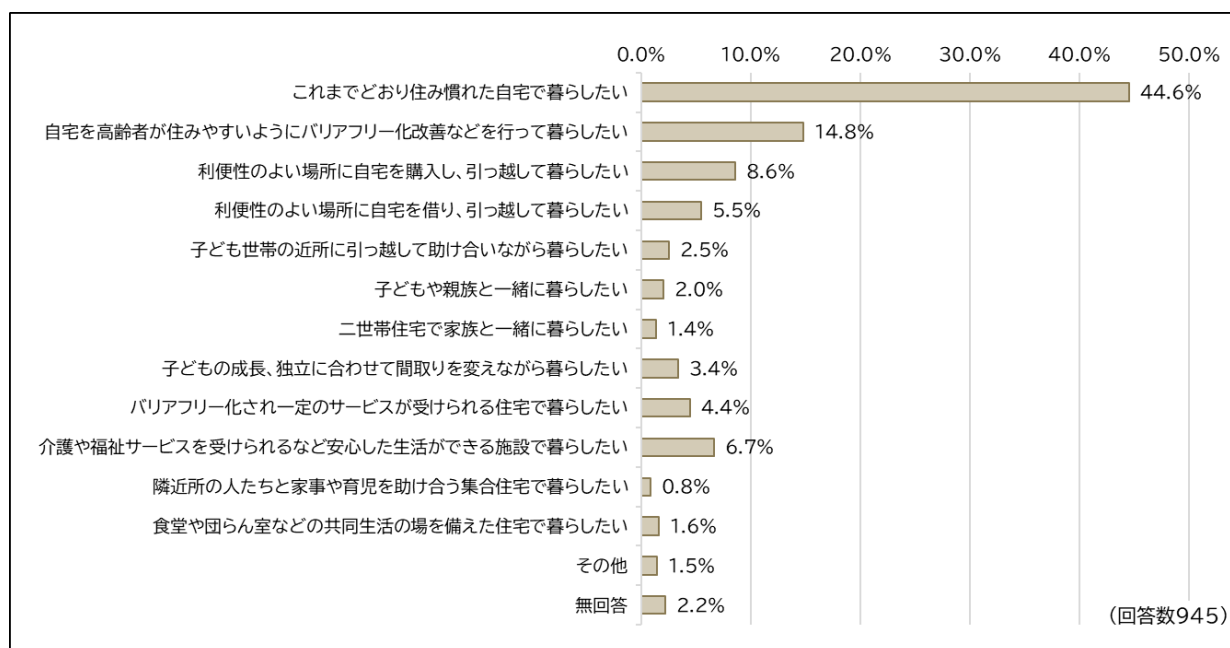


③高齢期の住宅事情

高齢になった時（既に高齢の方も含む）の住宅事情として希望されるものについては、「これまでどおり住み慣れた自宅で暮らしたい」が44.6%と最も多く、次いで「自宅を高齢者が住みやすいようにバリアフリー化改善などを行って暮らしたい」が14.8%となっています。

なお、福祉サービスなどを提供するサービス付き高齢者向け住宅等を想定した「バリアフリー化され一定のサービスが受けられる住宅で暮らしたい」は4.4%、介護付き老人ホームなどを想定した「介護や福祉サービスを受けられるなど安心した生活ができる施設で暮らしたい」は6.7%となっており、高齢期における住宅として福祉サポートを希望する回答者は約1割となっています。

図表-77 高齢期の住宅事情 [単純集計]

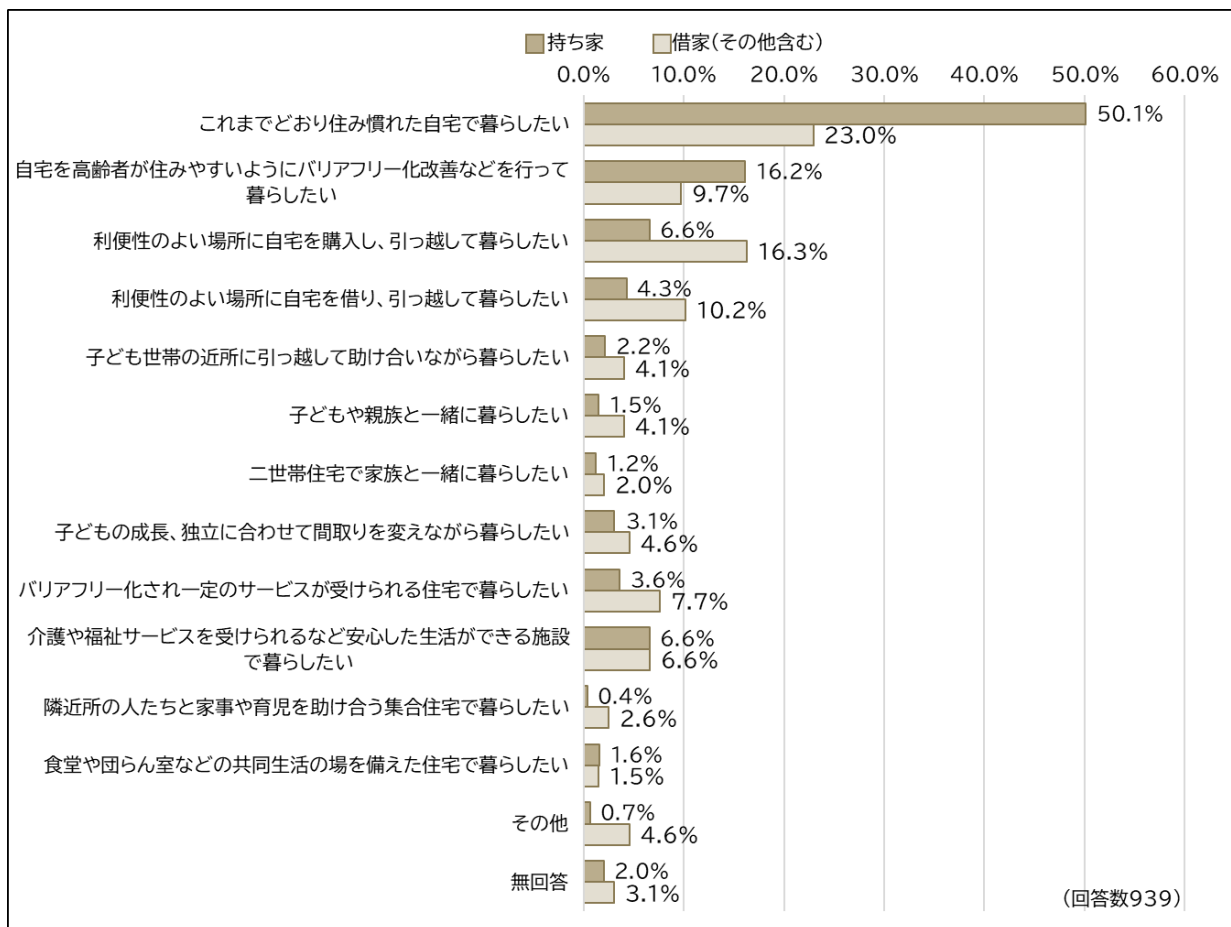


なお、高齢になった時（既に高齢の方も含む）の住宅事情として希望されるものについて、回答者の住宅種類別（持ち家とその他を含む借家）でクロス集計してみると、最も回答が多かった「これまでどおり住み慣れた自宅で暮らしたい」は持ち家では50.1%、借家では23.0%となっています。

次いで回答が多かった「自宅を高齢者が住みやすいようにバリアフリー化改善などを行って暮らしたい」は持ち家が16.2%ですが、借家では9.7%となっており、借家では「利便性のよい場所に自宅を購入し、引っ越して暮らしたい」が16.3%と2番目に多くなっています。

また、サービス付き高齢者向け住宅等を想定した「バリアフリー化され一定のサービスが受けられる住宅で暮らしたい」は持ち家が3.6%なのに対し、借家では7.7%と高くなっています。

図表-78 住宅種類別の高齢期の住宅事情 [クロス集計]



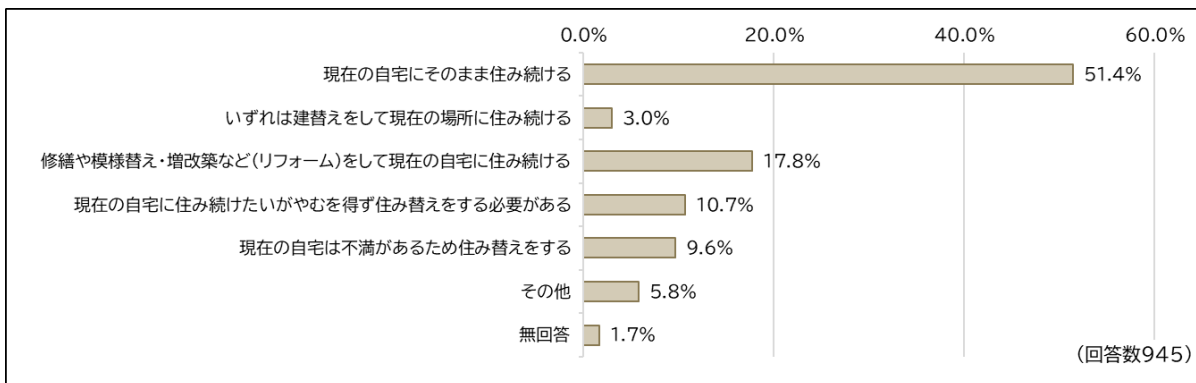
4) 今後の住まいについて

①永住・住み替え意向

今後の住まいについては、「現在の自宅にそのまま住み続ける」が最も多く 51.4%、次いで「修繕や模様替え・増改築など（リフォーム）をして現在の自宅に住み続ける」が 17.8%となっており、現在の自宅に住み続けたいと回答した方の合計は約 7 割となっています。

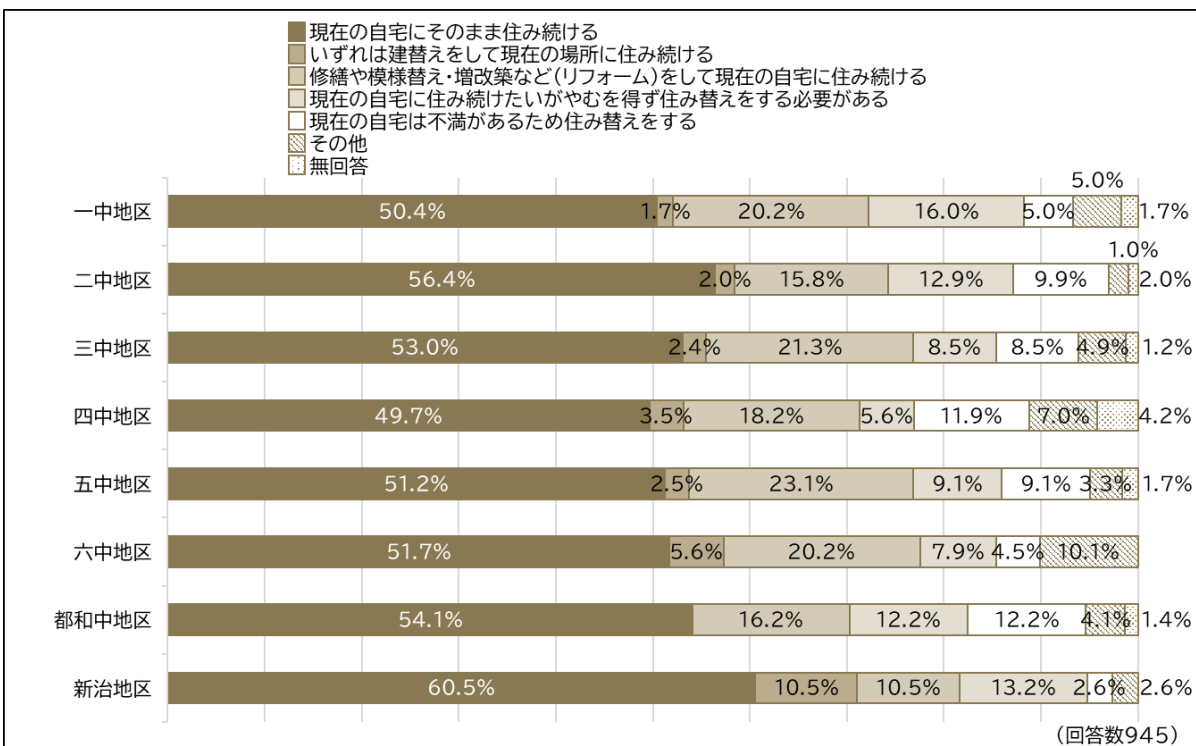
一方、「現在の自宅に住み続けたいがやむを得ず住み替えをする必要がある」は 10.7%、「現在の自宅は不満があるため住み替えをする」が 9.6%となっており、現在の自宅から住み替えると回答した方の合計は約 2 割となっています。

図表-79 今後の住まい [単純集計]



また、今後の住まいについて回答者の居住地区別にクロス集計してみると、「現在の自宅にそのまま住み続ける」の回答が最も多かったのは「新治地区」で 60.5%、「現在の自宅に住み続けたいがやむを得ず住み替えをする必要がある」は「一中地区」で 16.0%、「現在の自宅は不満があるため住み替えをする」は「都和中地区」が 12.2%となっています。

図表-80 居住地区別の今後の住まい [クロス集計]



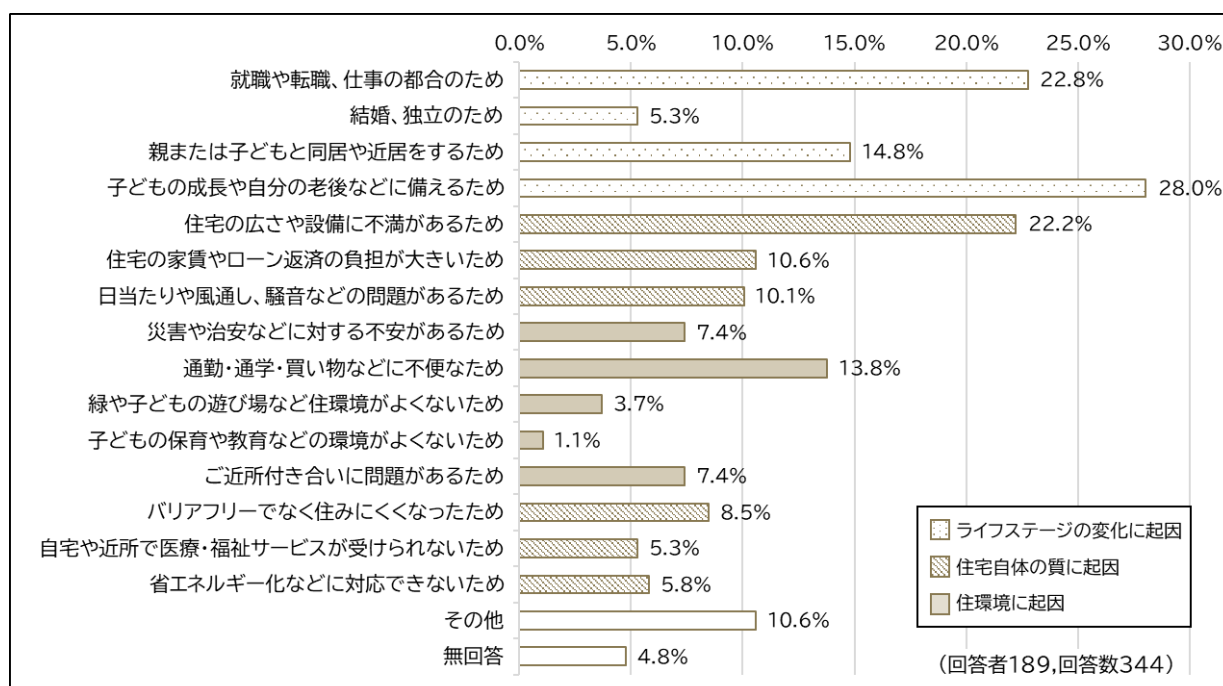
②住み替え理由

住み替え意向と回答した方の理由については、「子どもの成長や自分の老後などに備えるため」が最も多く28.0%、次いで「就職や転職、仕事の都合のため」が22.8%、「住宅の広さや設備に不満があるため」が22.2%の順となっています。

住み替え理由を分類すると、就職や子どもの成長などライフステージの変化に起因するものと、現在の自宅に問題や不満がある住宅自体の質に起因するもの、環境や利便性など住環境に起因するものに分けられます。

回答を分類して合計すると、ライフステージの変化に起因するものが約2～3割、住宅自体の質に起因するものは約1～2割、住環境に起因するものとその他は1割程度となっています。

図表-81 住み替えの理由 [単純集計(複数回答)]

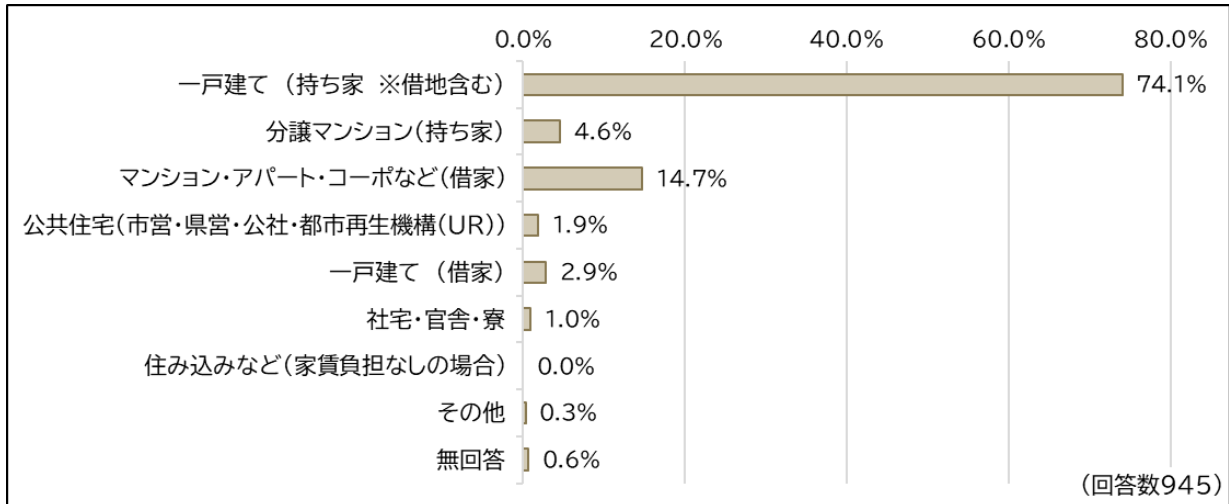


5) 自宅について

①住宅種別

回答者の住宅種別については、「一戸建て（持ち家※借地を含む）」が最も多く74.1%、次いで「マンション・アパート・コーポなど（借家）」が14.7%となっており、回答者の持ち家率は約8割となっています。

図表-82 住宅種別 [単純集計]

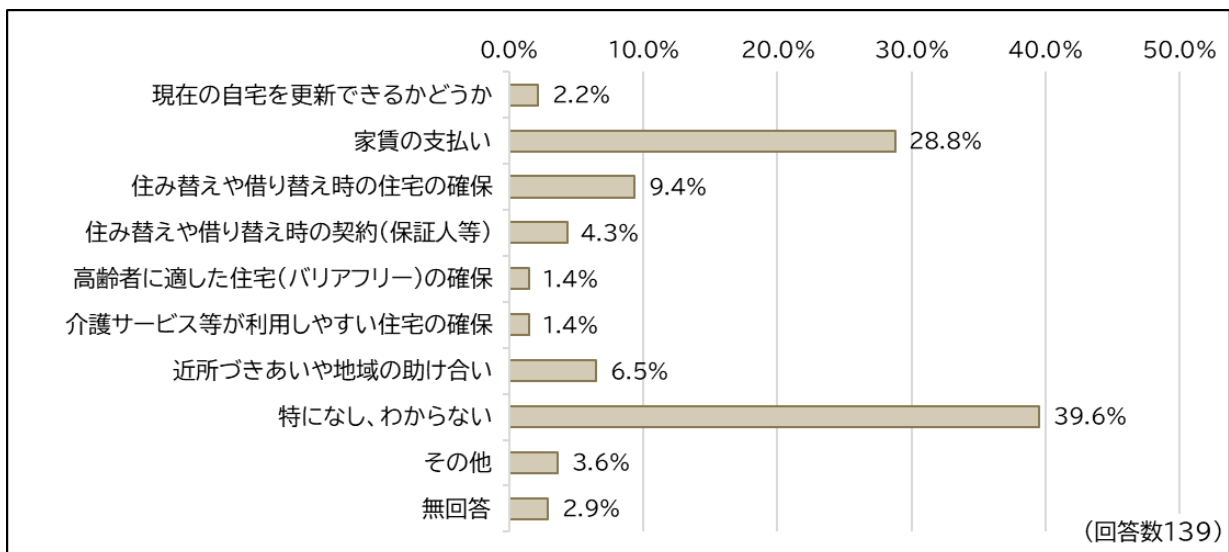


②借家居住者の今後の住まい

回答者のうち借家居住者は19.5%となっていますが、それらの借家居住者に今後の住まいの確保について不安に思うことを聞いたところ、「特になし、わからない」が最も多く39.6%、次いで「家賃の支払い」が28.8%となっています。

なお、「住み替えや借り替え時の住宅の確保」を不安に感じている回答者は9.4%、「住み替えや借り替え時の契約（保証人等）」を不安に感じている回答者は4.3%となっています。

図表-83 借家居住者の今後の住まいの確保に関する不安 [単純集計]

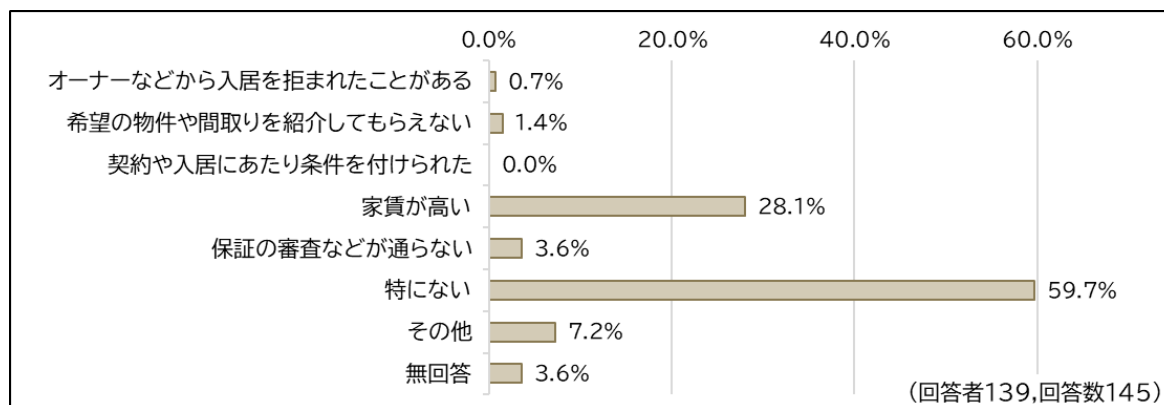


③賃貸住宅を借りる際に困ったことや問題点

回答者のうち、借家居住者に賃貸住宅を借りる際に困ったことや問題点を聞いたところ、「特
にない」が最も多く 59.7%、次いで「家賃が高い」が 28.1%となっています。

なお、「オーナーなどから入居を拒まれたことがある」は 1 件 (0.7%)、「保証の審査などが
通らない」が 5 件 (3.6%) の回答がありました。

図表-84 賃貸住宅を借りる際に困ったことや問題点 [単純集計 (複数回答)]

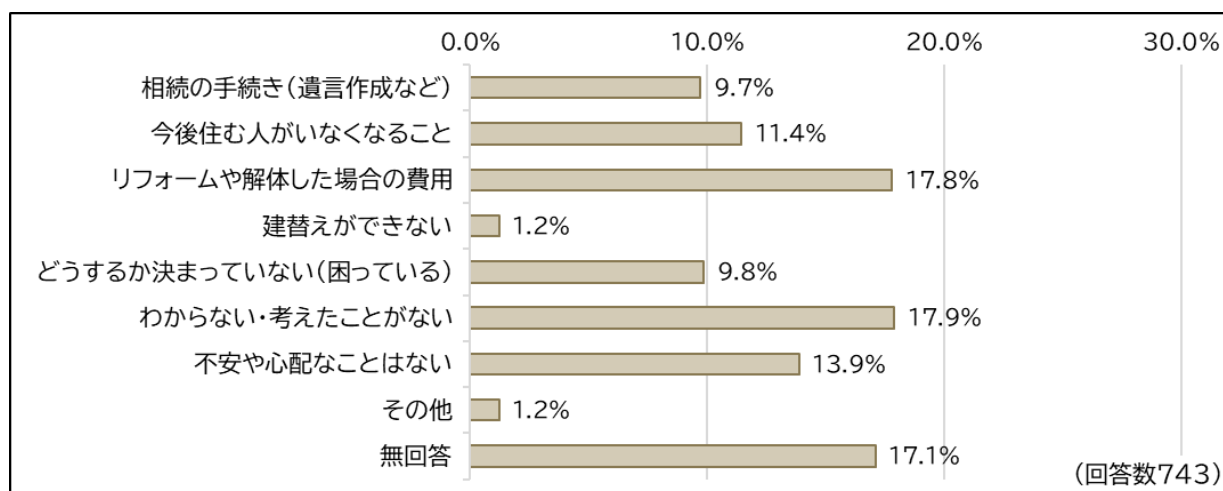


④持ち家居住者の自宅の今後について

回答者のうち、持ち家居住者は 78.7% となっていますが、持ち家居住者に自宅の今後のあり
方について不安や心配なことを聞いたところ、「わからない・考えたことがない」が最も多く
17.9%、次いで「リフォームや解体した場合の費用」が 17.8%、「不安や心配なことはない」
が 13.9% の順となっています。

なお、空き家化の懸念を想定した「今後住む人がいなくなること」は 11.4%、「どうするか
決まっていない (困っている)」は 9.8% となっており、空き家になることに対する不安や心配
をしている回答者は約 2 割となっています。

図表-85 持ち家居住者の自宅の今後についての不安・心配な点 [単純集計]

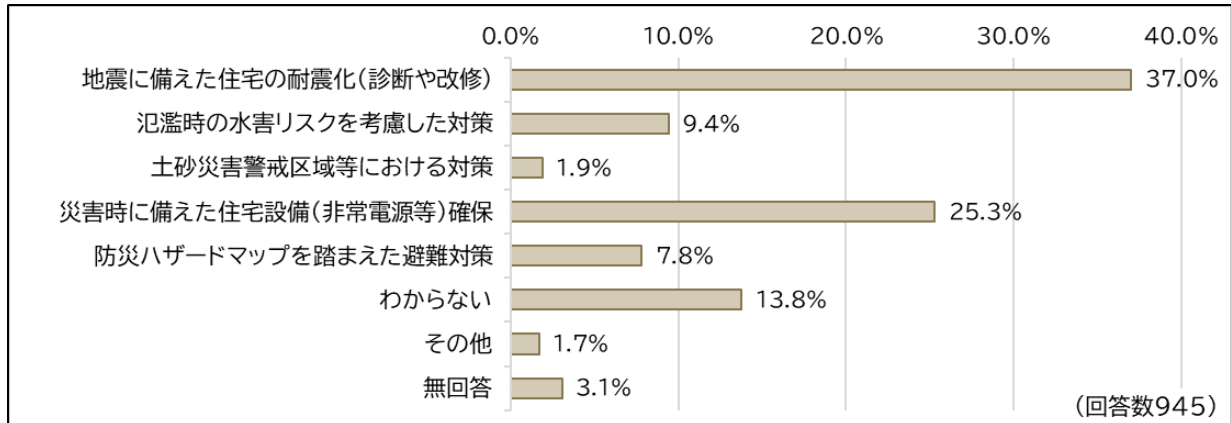


6) 今後の住宅施策について

①住まいの防災対策

回答者が住まいの防災対策として最も重視する取組については、「地震に備えた住宅の耐震化（診断や改修）」が最も多く37.0%、次いで「災害時に備えた住宅設備（非常電源等）確保」が25.3%、「わからない」が13.8%の順となっています。

図表-86 住まいの防災対策 [単純集計]

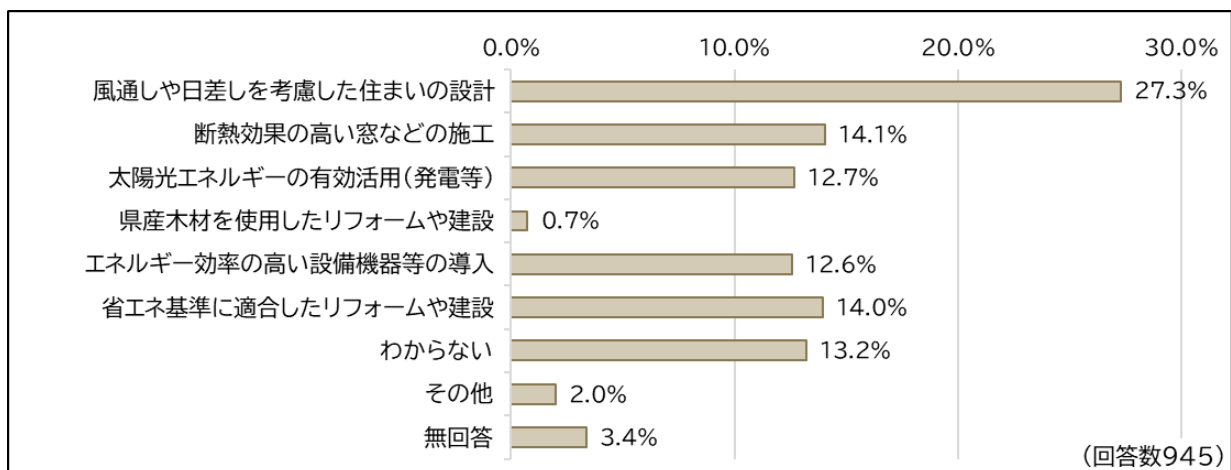


②住まいの環境対策

回答者が住まいの環境対策として最も重視する取組については、「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」が最も多く27.3%、次いで「断熱効果の高い窓などの施工」が14.1%、「省エネ基準に適合したリフォームや建設」が14.0%の順となっています。

なお、再生可能エネルギーの利用などを想定した「太陽光エネルギーの有効活用（発電等）」は12.7%となっています。

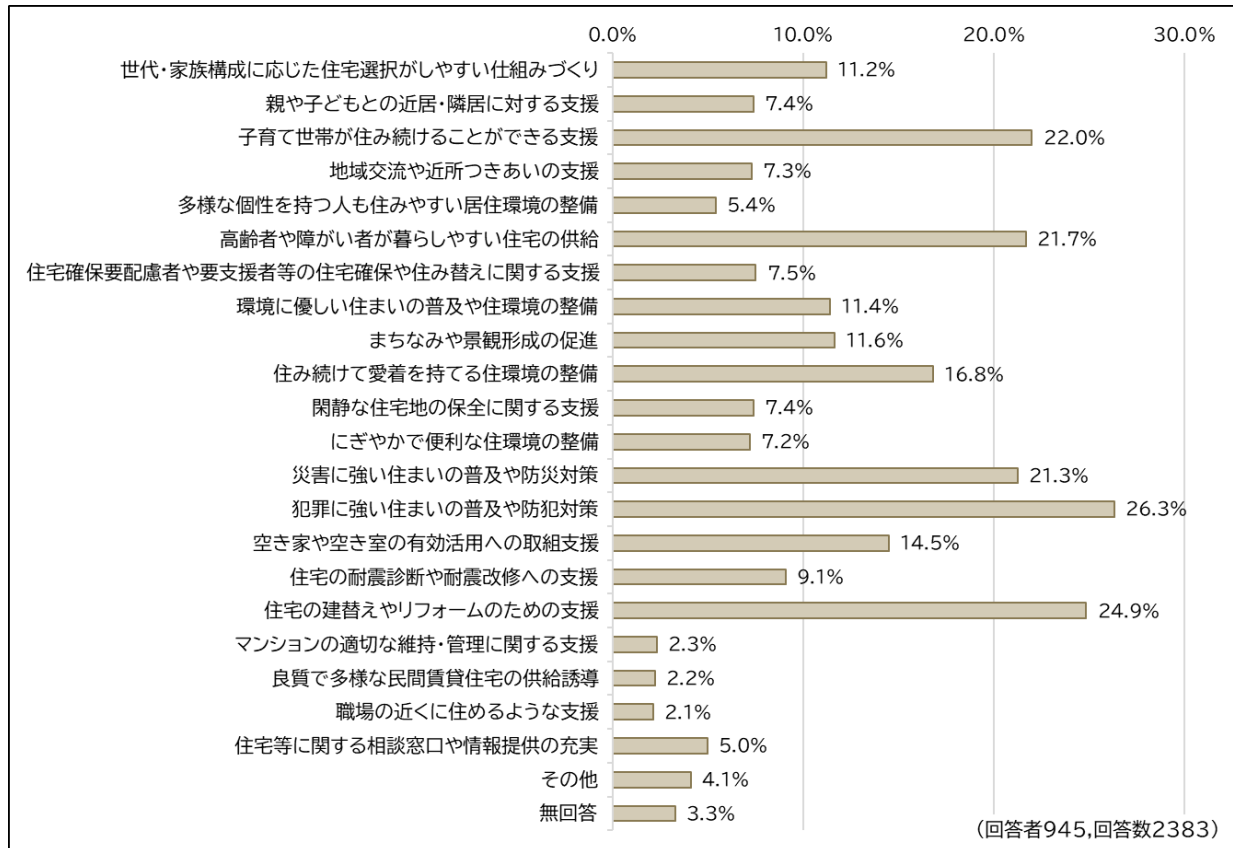
図表-87 住まいの環境対策 [単純集計]



③期待する住宅施策

回答者が土浦市に期待する住宅施策については、回答が分散していますが「犯罪に強い住まいの普及や防犯対策」が最も多く 26.3%、次いで「住宅の建替えやリフォームのための支援」が 24.9%、「子育て世帯が住み続けることができる支援」が 22.0%、「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給」が 21.7%、「災害に強い住まいの普及や防災対策」が 21.3%の順となっています。

図表-88 市に期待する住宅施策 [単純集計 (複数回答)]



なお、回答者が土浦市に期待する住宅施策について居住地区別にクロス集計してみると、全体で上位を占めていた「犯罪に強い住まいの普及や防犯対策」、「住宅の建替えやリフォームのための支援」、「子育て世帯が住み続けることができる支援」、「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給」、「災害に強い住まいの普及や防災対策」の5項目が各地区でも上位にきていますが、唯一、二中地区では全体の上位には入っていなかった「住み続けて愛着を持てる住環境の整備」が 8.4%で3番目に多くなっています。

図表-89 居住地区別の市に期待する住宅施策 [クロス集計 (複数回答)]

	1位		2位		3位	
一中地区	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	11.3%	災害に強い住まいの普及や防災対策	11.0%	子育て世帯が住み続けることができる支援	10.3%
二中地区	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	11.1%	子育て世帯が住み続けることができる支援	10.3%	住み続けて愛着を持てる住環境の整備	8.4%
三中地区	住宅の建替えやリフォームのための支援	12.3%	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給	8.6%	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	8.1%
四中地区	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	11.0%	住宅の建替えやリフォームのための支援	10.7%	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給	7.9%
五中地区	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給	13.4%	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	11.8%	住宅の建替えやリフォームのための支援	10.8%
六中地区	住宅の建替えやリフォームのための支援	13.1%	子育て世帯が住み続けることができる支援	9.7%	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給	9.3%
都和中地区	住宅の建替えやリフォームのための支援	11.5%	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	10.9%	災害に強い住まいの普及や防災対策	9.3%
	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給					
新治地区	住宅の建替えやリフォームのための支援	15.5%	犯罪に強い住まいの普及や防犯対策	12.4%	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の供給	8.2%

7) 自由意見

回答者に土浦市の今後の住まい・住環境づくりについて意見・要望を聞いたところ、292件の自由意見・要望等が寄せられました。

この自由意見・要望等について概要を分類すると以下のとおりとなっており、最も多く寄せられた意見・要望等は「インフラ整備(交通)」が52件、次いで「空き家・空き地」が33件となっています。

図表-90 自由意見・要望等の概要

	分類	件数
1	空き家・空き地	33
2	行政(税金)	3
3	行政(補助金等支援)	12
4	行政(市営住宅)	3
5	行政(その他)	14
6	インフラ整備(交通)	52
7	インフラ整備(施設)	14
8	インフラ整備(その他)	5
9	周辺環境(草木)	11
10	周辺環境(ゴミ)	5
11	周辺環境(騒音)	4
12	周辺環境(その他)	12
13	子育て支援(施設)	6
14	子育て支援(施策)	5
15	高齢者支援	8
16	ひとり親支援	2
17	バリアフリー	3
18	下水道整備	5
19	公園整備	18
20	事故防止(交通)	7
21	事故防止(その他)	2
22	防犯	15
23	防災	15
24	地域交流	4
25	都市構想	8
26	その他	26
	合計	292

4 住生活に関する課題

(1) 上位計画における課題

1) 住生活基本計画（全国計画）における課題

国の住生活基本計画（全国計画）で整理されている課題は以下のとおりです。

【社会環境の変化】

●多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

●災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

【居住者・コミュニティ】

●世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

【住宅ストック・産業】

●住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

●気候変動問題

- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

●新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

2) 茨城県住生活基本計画における課題

茨城県の住生活基本計画で整理されている課題は以下のとおりです。

【社会環境の変化】

●時代の変化に対応した新たな居住ニーズへの対応

・県民の生活様式や働き方の多様化が進む中、時代の変化に対応した新たな居住ニーズへの対応が課題となっています。

●自然災害等のリスク低減

・地震や水害・土砂災害等の激甚化が進む中、自然災害のリスク低減が課題となっています。

【居住者・コミュニティ】

●子育て世帯の安心・快適の確保

・将来的な少子化を抑制していくために、子育て世帯の安心・快適の確保が課題となっています。

●高齢者・障害者等の安心・快適の確保

・今後加速すると予想される高齢化に対応するために、高齢者・障害者等の安心・快適の確保が課題となっています。

●住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応

・住宅確保要配慮者の居住の安定化を図るために、住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応が課題となっています。

【住宅ストック・産業】

●空き家・空き地問題への対応

・管理不十分な空き家等は、防災、景観、衛生など、様々な面で問題となることから、空き家・空き地の増加に伴う問題への対応が課題となっています。

●多様な地域特性や地域課題を踏まえた対応

・県内それぞれの地域が有する良好な住環境を今後も維持していくためには、多様な地域特性や地域課題を踏まえた対応が課題となっています。

●環境問題への対応

・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を目指すために、住生活における環境問題への対応が課題となっています。

●住宅ストックの循環利用

・持続可能な社会の実現や空き家対策の視点から、住宅ストックの循環利用が課題となっています。

なお、茨城県住生活基本計画で県南地域として整理されている課題は以下のとおりです。

●つくばエクスプレス沿線における宅地需要への対応

- ・東京都心との接続がよく、生活利便施設や教育文化、商業施設等の集積が進むつくばエクスプレス沿線における宅地需要が持続しており、新たな宅地開発が進められています。
- ・新たな宅地開発が進む一方で、既存市街地では部分的な空洞化や未利用地が発生していることから、持続可能な市街地形成の観点から計画的な対応が課題となっています。

●郊外型住宅団地(ニュータウン)の高齢化・老朽化への対応

- ・高度経済成長期に建設された郊外型住宅団地(ニュータウン)において、施設の老朽化や居住者の高齢化が進行していることから、地域の持続性確保に向けた対応が課題となっています。

●スマートシティ化と連携した住生活の取組充実

- ・つくば市では、最先端技術の社会実装と都市基盤の最適化を進め、社会問題の克服や革新的な暮らしやすさを実現するスマートシティの取組が進められています。
- ・魅力ある住生活の実現に向けて、上記のようなスマートシティ化と連携した住生活化の取組充実が課題となっています。

(2) 土浦市の現況からみた課題

先に整理した「土浦市の現状」、「土浦市の住宅事情」、「市民アンケート調査」を踏まえ、今後の住宅施策を検討する上での課題を整理します。なお、課題の整理にあたっては、上位計画である「住生活基本計画（全国計画）」及び「茨城県住生活基本計画」を踏まえ、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」と、市町村計画であるため地域別を考慮し、「住宅ストック・地域」の3つの視点でとりまとめます。

1) 社会環境の変化に関する課題

【現況】

○居住ニーズの状況

- ・市民アンケート結果から、今後の住まいについては「自宅に住み続ける」が約5割となっているものの、「住み替え」の意向が約2割、「リフォーム等の実施」意向は約2割となっています。[62 頁参照]
- ・「住み替え」理由は、「子どもの成長や老後に備えるため」が最も多くなっていますが、ライフステージの変化が約2～3割、住宅の質が約1～2割、住環境に起因するものが約1割と多様化しています。[63 頁参照]
- ・市民アンケート結果から、子育て世帯や親世帯の同居・近居意向は2～3割あります。[59 頁参照]

○近年の災害における住宅の被害の状況

- ・令和元(2019)年10月には令和元年東日本台風(台風第19号)による水害により住宅被害が発生し、令和5(2023)年6月の大雨では、農作物への被害も発生しました。[14 頁参照]
- ・平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災では住宅被害だけでなく、液状化被害や停電・断水等のライフライン被害も発生しました。[15 頁参照]
- ・令和3(2021)年時点での市内の住宅の耐震化率は93.2%となっています。[28 頁参照]
- ・市内のハザードマップは7種あり、このうち主に住宅・住環境に関連する「揺れやすさマップ」を用いた地域危険度マップ、洪水ハザードマップ、液状化危険度マップなどの周知が必要です。[44～46 頁参照]
- ・市民アンケート結果から、住まいの防災対策として重視する取組は、「地震に備えた住宅の耐震化(診断や改修)」が最も多くなっています。[66 頁参照]



【課題】

1. 多様化する居住ニーズへの柔軟な対応

- ・市民アンケートから、将来の住まい方について、ライフステージの変化に応じた住み替えの意向や身体状況や世帯構成の変化などに応じたリフォームの実施、子ども世帯と親世帯の同居や近居など、多様化する居住ニーズに柔軟に対応できる住宅ストックの充実が課題です。

2. 住まいの防災・減災対策の更なる推進

- ・激甚化・頻発化する自然災害に対し、市民の生命・生活に直結する住宅被害をできるだけ抑えるよう、住宅の耐震化や災害時に備えた住宅設備の設置など、住まいの防災・減災対策の更なる推進が課題です。

2) 居住者・コミュニティに関する課題

【現況】

○住環境の状況

- ・市民アンケート結果から、住宅では、バリアフリー化と省エネルギー化や再生可能エネルギーの利用など「環境性能」に関する満足度が低くなっています。[56 頁参照]
- ・市民アンケート結果から、住環境では、「教育環境や子どもの遊び場の数」の満足度が低くなっています。[57 頁参照]
- ・最低居住面積水準未滿の割合は、全世帯の 4.7%となっており、茨城県平均値よりも高くなっています。[29 頁参照]

○高齢者の居住を取り巻く状況

- ・高齢者のみ世帯はこの 20 年間で倍増しており、特に、高齢単身世帯は3倍を超え、大幅に増加しています。[7頁参照]
- ・借家率は約3割となっていますが、借家における高齢者のための設備の設置割合は持ち家の半分程度の水準となっています。[27 頁、31 頁参照]
- ・市民アンケート結果から、高齢期における住まいは、「住み慣れた自宅」が最も多くなっており、持ち家居住者だけでなく、借家居住者の2割も自宅を希望しています。[60～61 頁参照]
- ・市民アンケート結果から、高齢期の住宅として、サービス付き高齢者向け住宅等や福祉を受けられる施設の希望も1割あります。[61 頁参照]

○住宅確保要配慮者の居住を取り巻く状況

- ・子育て世帯やひとり親世帯は減少していますが、被保護世帯や障害者数、外国人登録者数は増加しています。[8～10 頁参照]
- ・市営住宅入居者のうち、高齢者のみ世帯は約4割、このうち高齢単身世帯は約3割となっています。[35 頁参照]
- ・市民アンケート結果から、賃貸住宅の入居制限や、住み替えや借り替え時の住宅の確保に不安を感じているという意見も6件ありました。[64～65 頁参照]



【課題】

3.誰もが安心して過ごせる住まい・住環境づくり

- ・持ち家や借家を問わず、高齢になっても安心して住み慣れた自宅で暮らしていけるよう、住まいのバリアフリー化の推進や、子育て世帯が安心して子育てを行えるような住まいや住環境づくりが課題となっています。

4.住宅確保要配慮者の安定した住まいの確保

- ・高齢者や障害者世帯だけでなく、子育て世帯の中でも、多子世帯や外国籍世帯など、多様化している賃貸住宅が借りにくい住宅確保要配慮者の居住の安定確保を進めていくことが課題となっています。

3) 住宅ストック・地域に関する課題

【現況】

○空き家の現状

- ・利用実態のない「その他の空き家」が3,200戸あります。[27、30頁参照]
- ・市民アンケート結果から、約4割が自宅の周辺の空き家や空き室が増えていると感じており、防犯面と環境面で不安を感じています。[57～58頁参照]
- ・市民アンケート結果から、約2割が将来的な自宅(持ち家)のあり方(相続や空き家になることなど)について不安を感じています。[65頁参照]

○住宅ストックの状況

- ・令和5(2023)年時点で、市内の住宅総数は世帯数を上回っています。[27頁参照]
- ・住宅の省エネルギー設備の設置状況は増加傾向にありますが、市民アンケート結果からは満足度が低くなっており、再生可能エネルギー設備の設置の取組について約1割の方が重要視しています。[32頁、56頁、66頁]
- ・市内のマンションはほとんどが新耐震基準により建設されたものと思われませんが、一部、旧耐震基準による建物があると想定されます。[48頁参照]

○地域別の住宅事情

- ・8つの中学校区別に人口や世帯の動向を見ると、減少している地区もあります。[5頁参照]
- ・昭和40年代から50年代にかけて開発整備された大規模な郊外型住宅団地が点在しており、住民の高齢化や建物の老朽化が懸念されます。[38～39頁]
- ・市民アンケート結果から、地域別に望まれる住宅施策の傾向が異なります。[68頁参照]

○交通インフラの整備を契機とした移住・定住促進

- ・「土浦市都市計画マスタープラン」に位置付けられている、つくばエクスプレスの延伸候補として土浦駅が検討されていることやスマートインターチェンジの整備などの交通ネットワークの整備推進に伴い、次世代に住み継がれる持続可能なまちづくりとして沿線開発をはじめ、移住・定住促進策や住環境の向上を通じた居住の誘導推進が求められます。[40～41頁]



【課題】

5. 空き家の利活用の推進と空き家化の予防

・利用実態のない空き家のうち、適切に管理されていない空き家については防犯や環境面での市民の不安払しょくのため積極的な利活用の推進とともに、将来における自宅(持ち家)のあり方について、市民が考え・学べる機会の提供など、空き家化の予防が課題となっています。

6. 時代に即した住宅ストックへの転換

・量より質の時代を経て、より質の高い住まいが求められていることから、新築住宅だけでなく、既存住宅においても、誰もが安心して暮らせるバリアフリー化をはじめ、環境性能や市民アンケートでも要望が高い防災・防犯に配慮した住宅ストックへの転換が課題となっています。

・分譲マンションの管理に関する課題は顕在化していませんが、築50年以上となる高経年マンションも市内に立地していると想定されるため、大規模修繕事業の実施など、今後も適切に維持管理されていくよう管理の適正化を図っていくことが課題となっています。

7. 個性豊かな地区の持続可能性の確保

・8つの中学校区の課題は、少子高齢化やハザードマップの状況、空き家をはじめマンション立地や郊外型の大規模住宅団地など様々であり、各地区の特性を活かした持続可能性の確保が課題です。

8. 多くの人に選ばれる住まい・住環境づくり

・つくばエクスプレスの延伸候補として土浦駅が検討されていることやスマートインターチェンジの整備促進など、広域的な交通ネットワークの充実を契機として、若い世代や多くの人から選ばれる魅力ある住まい・住環境づくりを進めていくことが課題となっています。

第3章 住宅施策の理念・目標

1 基本理念

(1) 上位計画におけるまちづくり等の理念

1) 茨城県住生活基本計画

令和4（2022）年3月に改定された「茨城県住生活基本計画」では、県民一人ひとりの住生活の安定の確保及び向上の促進に努めるものとして、住宅政策の基本理念に「ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり」を設定しています。

2) 第9次土浦市総合計画

令和4（2022）年3月に策定された「第9次土浦市総合計画」では、まちの将来像として「夢のある、元気のある土浦」を設定しています。

この将来像の概念として、「夢のある土浦」の創生～誰もがその人らしく暮らせるまち～と、「元気のある土浦」の創生～「地域の宝」で人を呼び込むまち～を示しています。

さらに、将来像実現のため、以下の3つの視点に基づき総合計画を推進しています。

【将来像を支える3つの視点】

- ①人と人がつながり合い、地域社会を支える
- ②本市ならではの魅力を通じて地域の活力を生み出す
- ③将来にわたって、持続可能な地域を創造する

将来像「夢のある、元気のある土浦」

「夢のある土浦」の創生

－誰もがその人らしく暮らせるまち－

- ・市民の誰もが、夢や希望をかなえることができるよう、その人らしく暮らすことができる、あたたかさあふれるまちを創ります。
- ・未来を担う子どもたちが、こうして育まれた環境の中で安心して人生のスタートを切り、郷土愛を深め、生涯を通して土浦で生きていくことを心から誇りに思えるよう、全ての市民にとって「夢のある土浦」を実現します。

「元気のある土浦」の創生

－「地域の宝」で人を呼び込むまち－

- ・土浦に活力をもたらすために、市民の暮らしを豊かにするとともに、更なる産業発展を促進します。あわせて、本市の「地域の宝」に磨きかけるとともに、時代の変化に応じて、新たな地域の魅力を生み出すことで、本市ならではの魅力あふれるまちを創ります。
- ・創り出した魅力を通じて、土浦に人を呼び込むことで、活気あふれる「元気のある土浦」を実現します。

将来像「夢のある、元気のある土浦」を実現するために、3つの視点に基づき、総合計画を推進していきます。

将来像を支える
3つの視点

人と人がつながり合い、
地域社会を支える

本市ならではの魅力を通じて
地域の活力を生み出す

将来にわたって、
持続可能な地域を創造する

(2) 土浦市住生活基本計画における理念

「第9次土浦市総合計画」の基本構想では、本市は、水戸街道の陸上交通及び霞ヶ浦を經由した水上交通の要地であり、県南地域の中心地として栄えてきた歴史があります。また、交通インフラの利便性を生かして産業立地が進んでおり、霞ヶ浦を中心とした観光的な魅力も備える一方で、本市が東京圏の通勤・通学圏内にあることから、東京圏のベットタウン的な側面を有するなど、多面的な特性を持っていると示されています。

「土浦市都市計画マスタープラン」では、人口減少社会の進展、激甚化する自然災害、社会インフラの老朽化など、社会経済情勢は大きく変化しており、このような中、都市の活力を維持するためには、本市の課題である産業の活性化などに対応するとともに、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性などを生かし、多くの人に選ばれる魅力ある都市を目指す必要があるとしています。

さらに、先に整理した住生活の8つの課題解決には、価値観や居住ニーズ、住宅確保要配慮者の多様化をはじめ、防災・減災の推進や空き家対策とSDGsや再生可能エネルギーの利用などの環境負荷低減への取組、郊外型大規模住宅団地の再生やマンション管理適正化、つくばエクスプレスの土浦駅への延伸検討やスマートインターチェンジ整備に関連する沿線開発や多様な地域の持続可能性確保など、本市の多面的な特性を活かしつつ、持続可能で多くの人に選ばれる魅力的な地域や都市づくりと連動した柔軟かつ多様性のある住宅施策の推進が必要です。

よって、このような背景及び上位計画である「茨城県住生活基本計画」及び「第9次土浦市総合計画」の理念を踏まえ、「土浦市住生活基本計画」における基本理念は以下のように定めます。

【基本理念(キャッチフレーズ)】

豊かな夢をかなえる
誰もが元気で安心できる
土浦の住まいづくり

2 基本目標

本市が目指す住生活の基本理念の実現に向け、基本目標を以下のとおりに定めます。

(1) 基本目標1

先に挙げた住生活に関する課題のうち「社会環境の変化に関する課題」に対応するため、生活様式の変化や価値観、働き方、世帯構成の多様化など、様々な居住ニーズを踏まえて、すべての市民が安全で豊かな住生活の実現を目指します。

【基本目標1】
多様化する居住ニーズに対応した安全で豊かな住生活の実現

- 【対応する課題】
- 1.多様化する居住ニーズへの柔軟な対応
 - 2.住まいの防災・減災対策の更なる推進

(2) 基本目標2

先に挙げた住生活に関する課題のうち「居住者・コミュニティに関する課題」に対応するため、生活の基礎となる住まいの安定確保や安心して過ごせる住まい・住環境づくりについて、住宅セーフティネット機能の充実をはじめとして、誰もが安心できる住生活の実現を目指します。

【基本目標2】
誰もが安心して快適に暮らせる住生活の実現

- 【対応する課題】
- 3.誰もが安心して過ごせる住まい・住環境づくり
 - 4.住宅確保要配慮者の安定した住まいの確保

(3) 基本目標3

先に挙げた住生活に関する課題のうち「住宅ストック・地域に関する課題」に対応するため、空き家や既存住宅のリフォーム等、既存の住宅ストックの利活用を促進するとともに、市民の関心の高い防災・防犯性能の向上や、再生可能エネルギー設備導入や高気密化など住宅自体の高品質化を図ると共に、環境に配慮した住生活の実現を目指します。

【基本目標3】
住宅ストックの利活用や高品質化、環境に配慮した住生活の実現

- 【対応する課題】
- 5.空き家の利活用の推進と空き家化の予防
 - 6.時代に即した住宅ストックへの転換

(4) 基本目標4

先に挙げた住生活に関する課題のうち「住宅ストック・地域に関する課題」に対応するため、地区別に異なる土浦らしい持続可能な住生活の実現を目指し、地域課題の解決に取り組むとともに、現在、「土浦らしさ」を代表する取組として進めている「自転車のまち土浦」や新しいまちづくりの契機に合わせ、多くの人から選ばれる豊かな住生活の実現を目指します。

【基本目標4】

地区の個性を生かした土浦らしい持続可能な住生活の実現

- 【対応する課題】
- 7.個性豊かな地区の持続可能性の確保
 - 8.多くの人を選ばれる住まい・住環境づくり

第4章 住宅施策の展開

1 住宅施策の体系

住宅施策の体系は以下のように定めます。

基本理念	基本目標	施策展開
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">豊かな夢をかなえる 誰もが元気で安心できる 土浦の住まいづくり</p>	<p style="text-align: center;">【基本目標1】 多様化する居住ニーズに対応した 安全で豊かな住生活の実現</p> <p>生活様式の変化や価値観、働き方、世帯構成の多様化など様々な居住ニーズを踏まえて、すべての市民が安全で豊かな住生活の実現を目指します。</p>	<p>(1)生活様式の変化や新しい働き方などに対応した多様な住まいづくり</p> <p>(2)災害等に強い住まいの防災・減災対策の推進</p>
	<p style="text-align: center;">【基本目標2】 誰もが安心して 快適に暮らせる住生活の実現</p> <p>生活の基礎となる住まいの安定確保や、安心して過ごせる住まい・住環境づくりについて、住宅セーフティネット機能の充実をはじめとして、誰もが安心できる住生活の実現を目指します。</p>	<p>(3)子育てや高齢者・障害者など多様な世帯に対応した住宅ストックの形成</p> <p>(4)公営住宅に加え民間賃貸住宅の活用を含めた住宅セーフティネット機能の充実</p>
	<p style="text-align: center;">【基本目標3】 住宅ストックの利活用や高品質化、 環境に配慮した住生活の実現</p> <p>空き家や既存住宅のリフォーム等、既存の住宅ストックの利活用を促進するとともに、市民の関心の高い防災・防犯性能の向上や、バリアフリー化や高気密化など住宅自体の高品質化を図ると共に、環境に配慮した住生活の実現を目指します。</p>	<p>(5)空き家等の利活用及び空き家化の予防とマンション適正管理の推進</p> <p>(6)高品質化と環境に配慮した住宅ストックの形成</p>
	<p style="text-align: center;">【基本目標4】 地区の個性を生かした土浦らしい 持続可能な住生活の実現</p> <p>地区別に異なる土浦らしい持続可能な住生活の実現を目指し、地域課題の解決に取り組むとともに、現在、「土浦らしさ」を代表する取組として進めている「自転車のまち土浦」や新しいまちづくりの契機に合わせ、多くの人から選ばれる豊かな住生活の実現を目指します。</p>	<p>(7)個性豊かな地区の持続可能な住まいづくり</p> <p>(8)夢と元気を創生する魅力ある住生活の実現</p>

2 住宅施策の展開

住生活の基本理念の実現に向けた基本目標達成のために実施する住宅施策について、展開方針を以下のとおりに定めます。

(1) 生活様式の変化や新しい働き方などに応じた多様な住まいづくり

コロナ禍や DX の推進等により、多様化した住まい方や働き方を踏まえ、住宅内のテレワークスペースの確保や非接触型の住宅設備の導入など、新しいニーズに対応した職住一体や近接、ワークライフバランスを重視した住まい方などを体感できる住まいの多様化とその確保に努めていきます。

また、市内における世帯分離や住替え時において、親世代・子世代の同居・近居などをはじめ、子育て期や高齢期などにおいて互助が可能となる住宅・住環境の確保の取組を進めます。

■基本的な施策(案)

- ①若者や子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の創出
- ②定住者の増加を目指した住宅取得や住み替え支援

【既存施策】

- 1-1-1 移住定住促進事業
- 1-1-2 わくわく茨城生活実現事業
- 1-1-3 まちなか定住促進支援事業
- 1-1-4 公営住宅長寿命化事業
- 1-1-5 若者・子育て世帯の住宅取得やリフォーム等に対する支援
- 1-1-6 若者・子育て世帯の賃貸住宅への転居等に対する支援
- 1-1-7 三世代の近居・同居を目的とした住宅の建築、増改築、リフォーム等に対する支援

【新規に検討すべき施策】

- 1-1-8 UIJ ターンや DX を活かした働き方による移住等の受け皿となる住宅情報の提供
- 1-1-9 TX 延伸やスマート IC 開設などの新たなまちづくりに対応した企業誘致に伴う転入就業者の住宅確保に対する情報提供

(2) 災害等に強い住まいの防災・減災対策の推進

近年多発している自然災害に強い市街地を形成するため、耐震基準が改正された昭和 55 年以前に建てられた木造住宅や分譲マンションの耐震化や建替えを推進します。

また、更なる防災・減災のため、避難路の安全性の確保や緊急車両の通行のための狭あい道路拡幅へ向けた取組みを推進するとともに、災害時の緊急活動を支える幹線道路の整備や地域住民の円滑な避難を確保するための避難路となる道路の整備を推進します。併せて、災害時の緊急活動や広域的な避難路を確保するため、高速道路へのアクセス強化としてスマートインターチェンジの整備を促進します。

■基本的な施策(案)

①住まいに関する総合的な防災・減災対策の推進

②災害に強いまちづくりの推進

【既存施策】

- 1-2-1 木造住宅耐震診断士派遣事業
- 1-2-2 耐震改修工事費助成事業
- 1-2-3 宅地耐震化推進事業
- 1-2-4 狭あい道路拡幅促進事業
- 1-2-5 防災道路の整備(スマートインターチェンジの整備促進)
- 1-2-6 建築物の不燃化、防火対策の推進
- 1-2-7 建築物の液状化被害予防対策の推進
- 1-2-8 造成地災害防止策の推進
- 1-2-9 在宅災害時要配慮者の支援体制の確保
- 1-2-10 防災意識普及啓発事業
- 1-2-11 地域防災力強化事業
- 1-2-12 情報伝達体制整備事業
- 1-2-13 防災拠点・防災設備整備事業
- 1-2-14 住宅地の治水対策の推進

(3) 子育てや高齢者・障害者など多様な世帯に対応した住宅ストックの形成

防音や振動への配慮や安全性確保のための間取りや動線の工夫など、子育て期特有の諸問題を軽減し、子育てを行う世帯が暮らしやすく、安心して子育てに取り組めるような住まいづくりを推進するとともに、新築はもとより、増加しつつある空き家等をはじめとした既存住宅についても、リノベーション等により子育てしやすい住宅ストックの形成を推進します。

また、高齢者や障害者をはじめ、身体状況の変化により必要となる既存住宅のリフォームについて、建築・福祉分野の連携により各種支援や情報提供などを推進します。

■基本的な施策(案)

①子育てしやすい住宅・住環境の創出

②高齢者や障害者など、身体状況の変化に合せた住宅の選択や各種リフォームの推進

【既存施策】

2-3-1 若者・子育て世帯の住宅取得やリフォーム等に対する支援 ※再掲

2-3-2 若者・子育て世帯の賃貸住宅への転居等に対する支援 ※再掲

2-3-3 公営住宅長寿命化事業 ※再掲

2-3-4 住宅リフォーム助成制度

2-3-5 重度障害者(児)住宅リフォーム費用助成

2-3-6 住宅改修費支援

2-3-7 ひとり暮らし高齢者等緊急通報システム

2-3-8 マイホーム借上げ制度の活用促進

【新規に検討すべき施策】

2-3-9 市営住宅における子育て世帯向け改善事業の実施

2-3-10 高齢者向けシェアハウスやサービス付き高齢者向け住宅などの情報提供

(4) 公営住宅に加え民間賃貸住宅の活用を含めた住宅セーフティネット機能の充実

住宅確保に困窮する市民に供給を行う市営住宅については、入居者の高齢化等に対応できるような住宅内の手すりの設置や段差解消、子どもから高齢者まで誰もが安全に使える設備機器への更新や子育て世帯向けの間取りへの改善などにより、必要とされるニーズに合致した住宅ストックにリフォームしていくとともに、エレベーター設置や給湯設備等が未整備で、入居者のニーズに合致しない市営住宅ストックについては将来的な需要を勘案した上で、新ためて維持管理の方向性を定めていきます。

また、様々な要因により今後の活用が難しいと判断された市営住宅に代わり、高齢者をはじめ障害者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅等における居住支援について検討を進め、福祉部門との連携による横断的な住宅セーフティネット機能の充実を図ります。

■基本的な施策

- ①市営住宅ストックの適正管理と有効活用(需要を勘案した用途廃止・長寿命化改善等)
- ②民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度の構築

【既存施策】

- 2-4-1 公営住宅長寿命化事業 ※再掲
- 2-4-2 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
- 2-4-3 生活困窮者自立支援事業

【新規に検討すべき施策】

- 2-4-4 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅家賃補助制度の導入検討
- 2-4-5 市営住宅における子育て世帯向け改善事業の実施 ※再掲
- 2-4-6 セーフティネット住宅の登録促進(オーナーへの制度啓蒙)

(5) 空き家等の利活用及び空き家化の予防とマンション適正管理の推進

人口減少や高齢化の進行などに伴い、今後も増加が見込まれる空き家については、空き家化によりもたらされる環境悪化や防犯・防災などへの懸念が大きな問題となっているため、空家等対策計画に基づき、既に空き家となっている場合には積極的な利活用や管理の適正化を進め、更なる空き家化を予防していきます。

また、今後、課題が顕在化してくる恐れのある分譲マンションについては、適切に管理されていない空き家となる前に適正な維持管理の促進のため、マンション管理適正化計画に基づく各種施策の推進を図ります。

■基本的な施策

- ①空き家の利活用と発生抑制
- ②分譲マンション適正管理の推進

【既存施策】

- 3-5-1 所有者等への意識啓発・市民意識の醸成
- 3-5-2 空家等に関する相談体制の整備
- 3-5-3 定期的な実態調査等の実施
- 3-5-4 空家バンク制度
- 3-5-5 空家バンク住宅リフォーム費用助成金
- 3-5-6 適切に管理されていない空家等の解消のための所有者等への意識啓発と情報提供
- 3-5-7 適切に管理されていない空家等に対する助言等
- 3-5-8 マイホーム借上げ制度の活用促進 ※再掲

【新規に検討すべき施策】

- 3-5-9 マンション管理適正化推進計画の推進
- 3-5-10 大規模修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額

(6) 高品質化と環境に配慮した住宅ストックの形成

長期にわたり住宅ストックが良好な状態で住み続けることができるよう、耐久性の高い住宅・住宅関連設備の普及に努めるとともに、住宅の長寿命化と品質の確保を目指します。

また、市民の関心が高い防災・防犯・環境性能等について既存住宅及び新築住宅の高品質化と2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の脱炭素化に取り組みます。

■基本的な施策

①住宅の長寿命化と高品質化の促進

②ゼロカーボンの実現に寄与する住宅ストックの形成

【既存施策】

3-6-1 長期優良住宅の普及促進

3-6-2 住宅用環境配慮型設備導入事業費補助事業(蓄電システム補助金)

3-6-3 住宅防犯診断

3-6-4 住宅リフォーム助成制度 ※再掲

3-6-5 生垣設置奨励補助事業

3-6-6 グリーンカーテン(壁面緑化)設置事業

3-6-7 エコリフォームの推進

3-6-8 ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)や太陽光発電システムなどの再生可能エネルギー、環境配慮型設備機器の普及啓発

3-6-9 低炭素建築物認定

3-6-10 中間検査と建築パトロールの推進

3-6-11 住宅の防犯・防火に関する情報提供

3-6-12 防犯灯の設置支援及び防犯カメラの設置

(7) 個性豊かな地区の持続可能な住まいづくり

地区別に異なる現状や課題を踏まえ、ハザード情報に基づく防災まちづくりや高齢者のみ世帯の見守り、大規模住宅団地の再生支援など、地域の課題を地域で解決できるよう持続可能性を確保する取組を進めていきます。

また、住民が自分たちで住宅地をよりよく「マネジメント」する意識を啓発し、住宅や住生活に関する情報や知識等の提供などにより、市民が様々な分野に広がる住生活に関心を持ち、関わり、活動していく取組を進めます。

■基本的な施策

①地区の特色を生かした持続可能な住まいづくりの推進

②市民主体の住まいづくりの支援

【既存施策】

4-7-1 地区計画制度の活用

4-7-2 建築協定の締結による市民が主体となったまちづくり活動の支援

4-7-3 都市景観整備事業

4-7-4 土浦市協働のまちづくりファンド(ハード)事業補助

4-7-5 土浦市協働のまちづくりファンド(ソフト)事業補助

4-7-6 生垣設置奨励補助事業 ※再掲

4-7-7 都市公園事業、霞ヶ浦総合公園事業

4-7-8 住宅地の治水対策の推進 ※再掲

【新規に検討すべき施策】

4-7-9 市民が主体となった地域コミュニティの維持・再生への支援

4-7-10 住まいの断熱化対策や空き家化の予防など住民主体の住まいに関する知識の普及

(8) 夢と元気を創生する魅力ある住生活の実現

「土浦らしさ」を実感でき、住まいの場・定住地としての魅力を再発見・再定義することにより、既存住民の定住化促進だけではなく、「自転車のまち土浦」としてサイクルツーリズムの推進による地域活性化の取組や、安心して自転車を利用できる環境の創出による市民の生きがいと健康づくりの取組など、これから土浦市に移り住む人たちにも様々な魅力を発信する取組を進めます。

■基本的な施策

①住まいの場・定住地としての魅力アピール

【既存施策】

- 4-8-1 シティプロモーションへの取組
- 4-8-2 都市公園事業、霞ヶ浦総合公園事業 ※再掲
- 4-8-3 都市景観整備事業 ※再掲
- 4-8-4 空家バンク制度 ※再掲
- 4-8-5 移住定住促進事業 ※再掲
- 4-8-6 まちなか定住促進支援事業 ※再掲
- 4-8-7 サイクルツーリズムの推進による地域活性化(サイクリング環境の広報ほか)
- 4-8-8 安心して自転車を利用できる環境創出(自転車通行空間の整備促進ほか)

【新規に検討すべき施策】

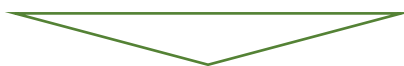
- 4-8-9 UIJ ターンや DX を活かした働き方による移住等の受け皿となる住宅情報の提供
※再掲
- 4-8-10 TX 延伸やスマート IC 開設などの新たなまちづくりに対応した企業誘致に伴う転入就業者の住宅確保に対する情報提供 ※再掲

3 成果指標の設定

(1) 基本目標1に対する指標

【基本目標1】
多様化する居住ニーズに対応した安全で豊かな住生活の実現

- 【対応する課題】 1.多様化する居住ニーズへの柔軟な対応
2.住まいの防災・減災対策の更なる推進



成果指標	現況値	目標値
移住定住促進事業やまちなか居住の推進などによる子育て世帯の転入促進・転出抑制により年少人口割合が増加	10.9% (令和2年:3頁参照)	11.4%以上 ^{※1} (令和13年)
住まいの防災・減災対策の推進により、住宅及び特定建築物の耐震化率が向上	住宅 95.0% 特定建築物 87.0% (令和4年)	97.0% ^{※2} (令和15年)

※1 第9次土浦市総合計画参照

※2 土浦市都市計画マスタープラン参照

(2) 基本目標2 に対する指標

【基本目標2】
誰もが安心して快適に暮らせる住生活の実現

- 【対応する課題】 3.誰もが安心して過ごせる住まい・住環境づくり
4.住宅確保要配慮者の安定した住まいの確保



成果指標	現況値	目標値
バリアフリー化リフォーム等の推進より高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率が上昇	49.0% (平成30年:31頁参照)	55.0% (令和15年※)
民間賃貸住宅の活用による住宅確保要配慮者の居住の安定確保の件数が増加	0件/年 (令和5年)	10件/年 累計100件程度 (令和16年)

※5年毎に実施される住宅・土地統計調査結果によるため

(3) 基本目標3に対する指標

**【基本目標3】
住宅ストックの利活用や高品質化、環境に配慮した住生活の実現**

【対応する課題】 5.空き家の利活用の推進と空き家化の予防
6.時代に即した住宅ストックへの転換



成果指標	現況値	目標値
総合的な空き家等対策の実施により空き家等の適正管理が進み管理不全な空き家等が削減	77 件/年 (令和3年度)	70 件/年 ^{※1} 5 年間で 350 件 (令和 8 年度)
2050 ゼロカーボンの実現を目指し環境に配慮した住宅 (ZEH) や住宅用設備機器導入などにより温室効果ガス排出量が減少	2, 609 千t-CO2 (平成 25 年)	国の削減目標と同じとする。 ^{※2} (令和 12 年度) ◎2050 年までに二酸化炭素の排出量を 実質ゼロ

※1 第2期土浦市空家等対策計画参照

※2 第9次土浦市総合計画参照

(4) 基本目標4 に対する指標

【基本目標4】
地区の個性を生かした土浦らしい持続可能な住生活の実現

- 【対応する課題】 7.個性豊かな地区の持続可能性の確保
8.多くの人に選ばれる住まい・住環境づくり



成果指標	現況値	目標値
土浦市にこれからも住み続けたい(定住意向)と思う市民の割合の増加	71.6% (令和2年)	77.0% ^{※1} (令和12年)
土浦市に「住みたい」と感じてもらい、転入増加・転出抑制が図られ社会移動数が増加	+173人/年 (令和2年)	現況値以上 ^{※2} (令和13年)

※1 令和2年度満足度調査報告書参照

※2 第9次土浦市総合計画参照

第5章 土浦市マンション管理適正化推進計画

1 マンション管理適正化推進計画の目的等

(1) 計画の目的

令和5（2023）年末現在、全国の分譲マンションストック総数は約704.3万戸であり、これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人を乗じると、約1,500万人となり、国民の1割超が分譲マンションに居住しているという推計が国から公表されています。

また、令和5（2023）年末現在、年築40年以上を経過した分譲マンションは約136.9万戸存在し、10年後には約2.0倍の約274.3万戸、20年後には約3.4倍の約463.8万戸に増加する見込みとなっています。

こうした状況を踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化などが喫緊の課題となっています。

このような背景により、「マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が令和2（2020）年に改正され、令和4（2022）年4月に施行されました。

改正された「マンション管理適正化法」では、マンションの管理の適正化の推進のため、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の作成や、マンションの管理組合が作成した「管理計画」を認定する制度の創設など、新たな取組みが追加されました。

さらに茨城県においても、令和6（2024）年3月に県内29市と共同で「茨城県マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの適正管理に関する施策を展開しています。

以上のことを踏まえ、土浦市においても、「土浦市住生活基本計画」策定にあたり、住宅施策に関する課題や目標、施策展開として整理したマンション管理の適正化について、具体的な施策に関する事項等を定める「土浦市マンション管理適正化推進計画」として、「土浦市住生活基本計画」の中に位置づけて策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「マンション管理適正化法（第3条の2第1項）」に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」であり、住生活基本法に基づき「土浦市住生活基本計画」を上位計画とします。

また、「マンション管理適正化法（第3条第1項）」に基づき、国が定めた「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を踏まえるとともに、市全体におけるマンション管理の適正化を目的として策定します。

(3) 計画期間

令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までとし、「土浦市住生活基本計画」に準じ、必要に応じて見直しを行います。

(4) 計画の対象とするマンション

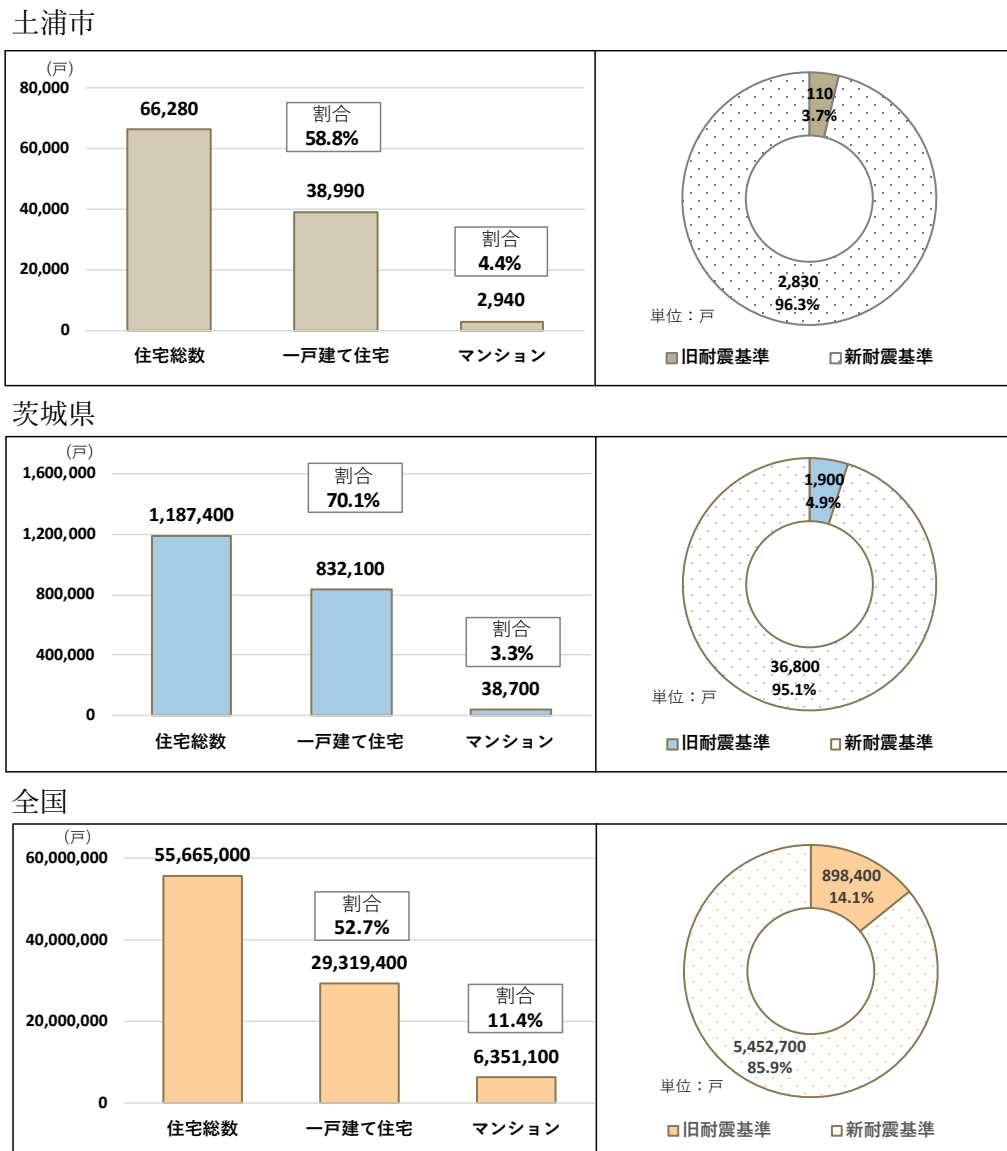
本計画の対象とするマンションは、「マンション管理適正化法（第2条第1号）」に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）とします。

2 土浦市内におけるマンションの現状

土浦市の住宅総数（空き家を含まない。）は、令和5（2023）年時点で66,280戸となっており、一戸建て住宅（38,990戸）の割合（58.8%）は茨城県（70.1%）に比べて低く、マンション（戸）の割合（4.4%）は茨城県（3.3%）を上回っているものの、全国平均（11.4%）よりは低くなっています。

また、建設年別に見ると、2001年以降に建設されたマンションが約9割を占め、築40年以上を経過した旧耐震基準によるマンションの割合は全国14.1%、茨城県4.9%、土浦市3.7%で、全国及び茨城県と比較すると高経年のマンションは少ない状況です。

図表-91 既存マンションの現状



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

3 マンション管理適正化に向けた取組み

(1) マンションの管理の適正化に関する基本方針

「土浦市住生活基本計画」の中では、住宅施策の課題として「時代に即した住宅ストックへの転換」として整理しています。

これを踏まえ、本市のマンション管理の適正化に向けた基本方針は以下のとおりとします。

住宅ストック・地域に関する課題

6.時代に即した住宅ストックへの転換

分譲マンションの管理に関する課題は顕在化していませんが、築 50 年以上となる高経年マンションも市内に立地していると想定されるため、大規模修繕事業の実施など、今後も適切に維持管理されていくよう管理の適正化を図っていくことが課題となっています。



土浦市住生活基本計画における基本理念の実現のため
マンション管理に関する課題に適切に対応し、管理の適正化を促進します

(2) マンションの管理の適正化に関する目標

計画期間中における施策の成果目標を次のとおり設定します。

1. マンションの管理状況を早期に把握するため、計画前期(令和 7(2025)～令和 11(2029)年度)を目途にアンケート調査等による実態調査を実施し、管理状況の把握のほか、管理組合等のリスト作成を行います。
2. 管理組合による主体的なマンションの適正管理を促すため、計画前期で実施した実態調査結果を基に、計画後期(令和 12(2030)～令和 16(2034)年度)には年 1 回を目途に、マンション管理に関する基礎知識や長期修繕計画の見直し等に関する講習会等の開催・充実に努めます。

図表-92 マンションの管理の適正化に関する目標

項目	現状	目標
1. マンションの管理状況に関する実態調査の実施	未実施 (令和6年度)	早期に1回実施 (令和 16 年度)
2. マンション管理に関する講習会等の開催	未実施 (令和6年度)	早期に年1回程度 (令和 16 年度)

(3) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況を把握するため、管理組合へのアンケート調査等を実施します。なお、アンケートの回答のないマンションについては、現地調査や区分所有者等へのヒアリングなどを行います。

(4) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

1) マンション管理計画認定制度

令和4(2022)年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

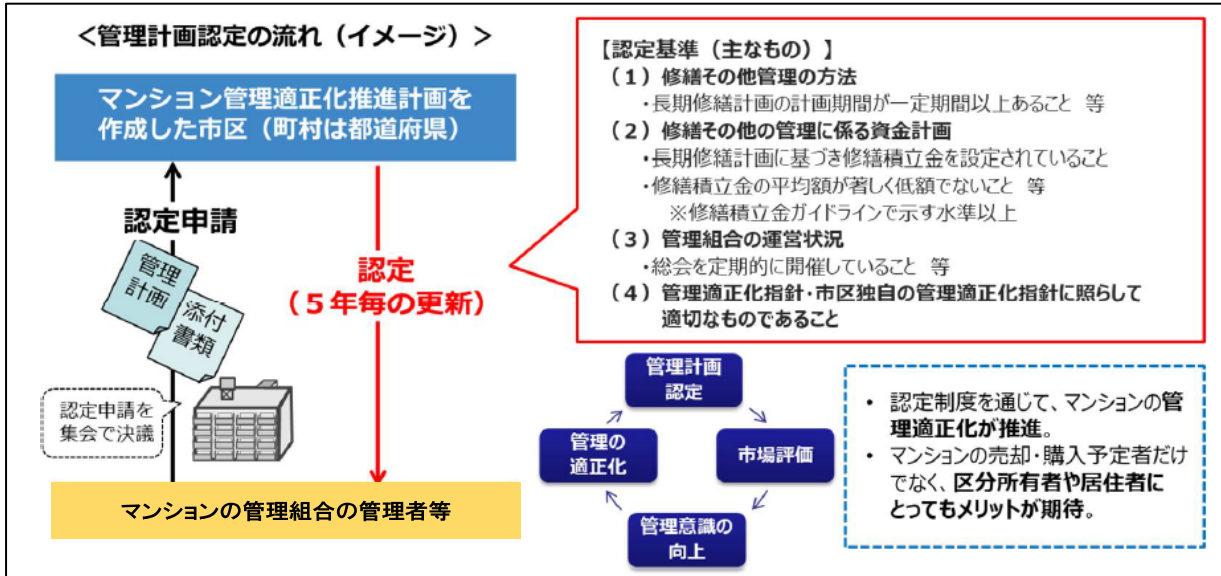
また、管理計画の認定を受けたマンションを取得等する場合において、(独)住宅金融支援機構による金利の引下げや、管理計画認定マンションの管理組合の場合には、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せが実施されています。

さらに、修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、地方税法(昭和25(1950)年法律第226号)附則第15条の9の3第1項の固定資産税の減額措置の適用を受けることができます。

図表-93 管理計画認定制度のメリット

メリット1:マンション管理の適正化 ○管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される
メリット2:マンション市場における適切な評価 ○認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される
メリット3:認定マンションに関する金融支援 ○住宅金融支援機構の「フラット35」及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施される ○住宅金融支援機構が発行する「マンションすまい・る債」の利率上乗せが実施される
メリット4:固定資産税額の減額 ○認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

図表-94 マンションの管理計画認定制度の概要



【資料】「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を一部加工

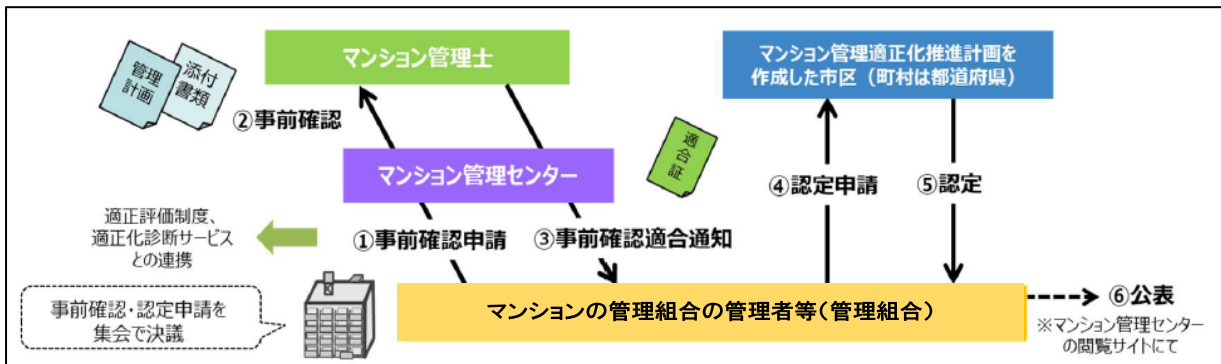
2) 管理計画認定事務について

マンションの管理計画認定制度の申請手続きは、（公財）マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを導入し、管理者等による認定申請の円滑化及び認定主体における審査事務負担の軽減を図ることとしています。

管理計画の認定にあたっては、管理者等が認定主体に認定申請をする前に、（公財）マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前確認し、認定基準を満たしていると考えられるものは（公財）マンション管理センターが事前確認適合証を発行します（有償）。

この事前確認適合証を受けたものについては、認定主体がその審査で活用することで、その審査に係る事務的な負担を軽減することが可能となります。

図表-95 管理計画認定事務の流れ



【資料】「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を一部加工

3) 管理計画の認定

マンション管理適正化法（第5条の4）に基づき、管理組合等が作成した管理計画の認定を行います。管理計画の認定基準については、下記の国が定める基準のとおりとします。

図表-96 管理計画の認定基準

認定基準（土浦市マンション管理適正化指針）
1. 管理組合の運営 ①管理者等が定められていること ②監事が選任されていること ③集会（総会）が年1回以上開催されていること
2. 管理規約 ①管理規約が作成されていること ②マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理 ①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等 ①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること ②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること ③長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること ④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他 ①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ②土浦市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

4) 助言・指導

マンション管理適正化法（第5条の2）に基づき、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、関係団体等とも連携しながら、助言・指導を行います。助言・指導を行う際の判断基準については、下記の国が定める基準のとおりとします。

図表-97 助言・指導を行う判断基準

判断基準（土浦市マンション管理適正化指針）
1. 管理組合の運営 ①管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ②集会を年1回以上開催すること
2. 管理規約 ①管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理 ①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の策定及び見直し等 ①適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

5) 関係団体との連携による講習会等の開催や情報の提供

一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、管理組合向けのマンション管理講習会や相談会等を開催するほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある関係団体とマンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

(5) マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

国が定める「マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針」と同様とします。

土浦市マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考えを示すとともに、本市がマンション管理適正化法（第5条の2）に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準を別表1、マンション管理適正化法（第5条の4）に基づき管理計画を認定する際の基準を別表2に示すものです。

【土浦市マンション管理適正化指針】

1. マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- ア) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- イ) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- ウ) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- エ) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2. マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

ア) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意

思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

イ) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

ウ) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

エ) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

オ) 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

カ) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

キ) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時等を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

ク) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3. マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会（総会）の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4. マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンション区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別表1 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

※100頁 図表-97 助言・指導を行う判断基準（本市の指針から） 参照

別表2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

※99頁 図表-96 管理計画の認定基準（本市の指針から） 参照

(6) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、管理計画の認定制度等について、市のホームページ・広報紙等を通じて、普及・啓発を進めます。

また、一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、管理組合向けのマンション管理講習会や相談会等を実施するほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関りのある関係団体とマンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

さらに、マンション管理の適正化の取組を進めるため、必要に応じて関係所管課による担当者会議を実施し、庁内において必要な情報提供や意見交換を行っていきます。

(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

1) 地域との連携

市内でマンションが立地している地域は比較的限られた範囲であることから、それら地域の実情を把握している自治会や民間団体と当該地域の分譲マンションに関する情報共有を行うなど、地域と連携しながら施策を推進します。

2) 管理計画の認定申請

管理計画の認定申請にあたっては、事前に公益財団法人マンション管理センターが提供している「計画管理認定手続き支援サービス（有償）」を利用いただきます。

第6章 計画の推進に向けて

1 住宅施策の推進体制

本計画の基本理念である「豊かな夢をかなえる 誰もが元気で安心できる 土浦の住まいづくり」の実現に向けて4つの基本目標を設定しましたが、この目標が計画期間内に確実に実施されるよう、市民・行政・事業者等の連携による推進体制を確立していきます。

また、10箇年の計画期間において、進捗状況や施策の成果を確認しつつ、この計画の進行管理や見直し時期などを検討する体制・仕組みづくりを構築していきます。

(1) 市民・行政・住宅関連事業者等の協働

住生活全般にわたる住宅施策の推進のためには、行政はもとより、市民、住宅関連事業者等の各主体が住生活に関わる立場によって役割分担を行い、本計画の基本理念の実現と基本目標の達成に向けてそれぞれの役割の中で取り組んでいくことが必要となります。

そのため、行政が実施する事業等においても、市民や各事業者の参加を積極的に働きかけ、協働を進めることを念頭に置くとともに、各主体が連携して取り組むことができるような仕組みづくりを進めていく必要があります。

(2) 市民の役割

市民（住民）は、自らが住まい手である一方、行政や事業者だけでは十分な対応が見込めない住生活の課題に関し、自らが主体的に対処してより良い住生活を実現する担い手であることも求められます。

自らの住宅の維持管理はもとより、住みやすい住環境のルールづくりをはじめ、防災・防犯、地域コミュニティ、子育て・高齢者の互助など、多様な場面において、NPOや自治会等の活動組織などを通じて市民が主体的なサービス提供者となり、よりよい住生活づくりを進めていくことが必要です。

(3) 行政の役割

行政は本計画の推進のため、総合的に住宅施策に取り組み、基本理念の実現を図る必要があります。

そのため、住生活に関連する都市計画をはじめとするまちづくり施策、福祉施策、環境施策、防災施策、防犯施策等と密接な連携を図り、社会経済状況の変化や市民ニーズの動向などに適切に対応し、必要に応じて見直しを行い、本計画に位置づけた住宅施策の効果的な推進を図ることが必要です。

(4) 住宅関連事業者等の役割

住宅関連事業者等は住まいづくりの担い手として、また、地域社会の一員として、住まいや住環境を確保・向上するため、市の条例や要綱等のルールを遵守し、市が実施する住宅施策に協力するとともに、住宅施策の推進に主体的に関わり、市民のニーズに配慮し、よりよい住生活の実現に努めていくことが必要です。

2 計画の進行管理

本計画は住宅政策のマスタープランとして、また、関連分野との調整に関する指針となる計画として、積極的な運用を図ります。

(1) 計画の推進・運用

本計画の基本理念を基に、4つの基本目標の達成に向けた住宅施策の展開に取り組みます。

また、関連分野の計画策定や施策展開に当たっては、本計画との整合を図るとともに、住宅施策に関わる計画や施策との連携・調整を図ります。

本計画に基づき、茨城県をはじめ不動産業・建築業・建設業など、住まいづくりに関連する機関・団体との協議や調整を図ります。

(2) 指標管理と実効性の確認

成果指標として掲げた8指標について、その達成状況を把握するとともに、各種統計データ等により本市の置かれている状況を住生活の視点から分析し、社会情勢や市民ニーズなどを踏まえ、本計画の基本理念や基本目標の妥当性を確認していきます。

住宅施策についても、取り組みの効果について把握・分析を行い、施策の改善点や施策の必要性の有無などを整理していきます。

(3) 計画の見直し

上記の指標管理と実効性の確認を踏まえ、概ね5年後に必要な応じて見直しを行い、10年後の計画期間終了時に改定を行います。

ただし、社会経済情勢の変化をはじめ、国や茨城県の住宅施策の動向、法律や条例・制度の創設、市の長期計画、関連計画の改定・策定状況等を踏まえ、必要な応じて見直しを行います。