

土浦市住生活基本計画【概要版】



1. 計画の背景・目的等【第1章】

1-1 計画の背景

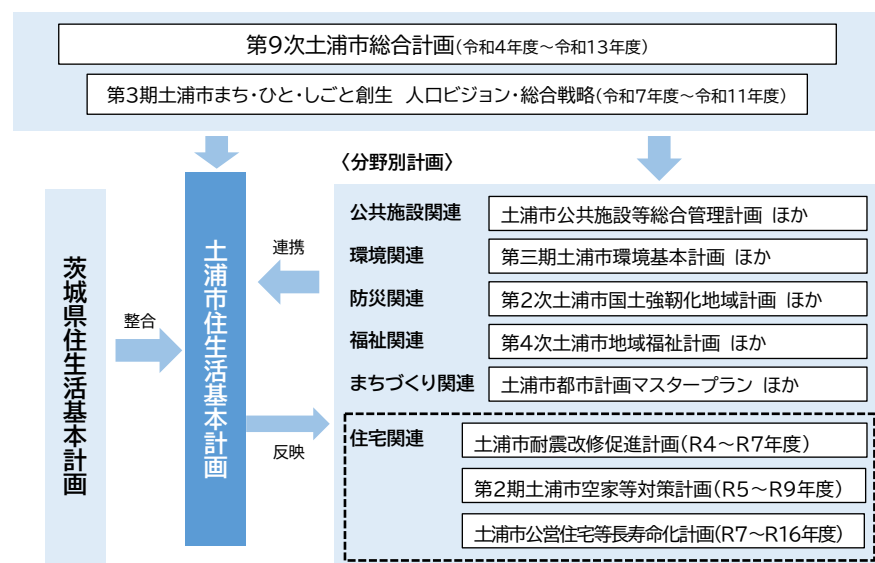
「第9次土浦市総合計画」の将来像「夢のある、元気のある土浦」の実現に向け、持続可能な住まい・住生活の施策を展開していくため、住生活基本法に基づく「土浦市住生活基本計画」を策定。

1-2 計画の目的

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。

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。

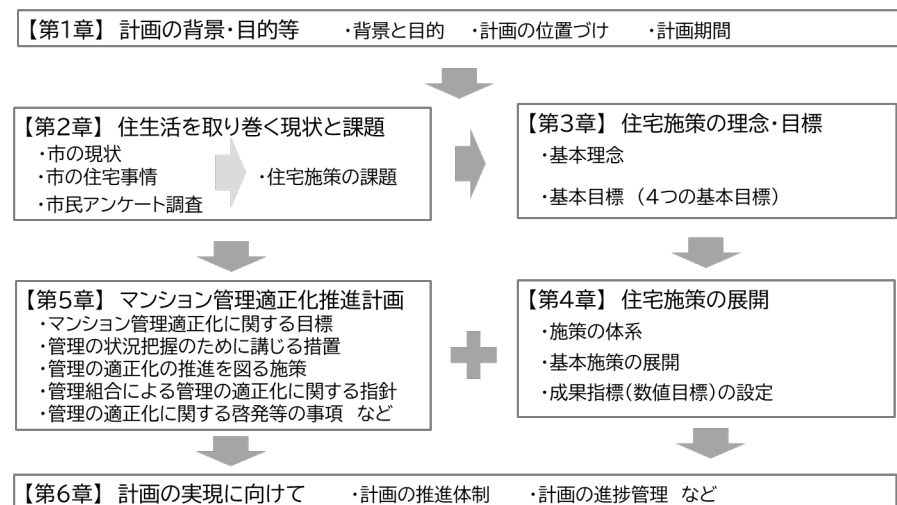
1-3 計画の位置づけ



1-4 計画期間

計画期間：令和7(2025)年度～令和16(2034)年度

1-5 計画の構成



2. 住生活を取り巻く課題【第2章】

社会環境の変化に関する課題

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・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。

課題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。

居住者・コミュニティに関する課題

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。

課題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。

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。

課題6. 時代に即した住宅ストックへの転換

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。
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。

住宅ストック・地域に関する課題

課題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。

課題8. 多くの人に選ばれる住まい・住環境づくり

TX 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。

※裏面参照

住生活を取り巻く現状から整理した8つの課題解決のため、住生活基本計画における基本理念と基本目標を定め住宅施策を展開

3. マンション管理適正化推進計画【第5章】

3-1 計画の背景・目的等

国は、築40年以上を経過したマンションが急増する見込みから、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等を進めるため、令和2(2020)年に「マンション管理適正化法」を改正。

これに基づき、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、土浦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。

本計画の対象となるマンションは、「マンション管理適正化法」に規定するマンション(いわゆる分譲マンション)。

3-2 マンション管理の適正化に関する基本方針

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

3-3 マンション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)

3-4 マンション管理の適正化の推進を図るための施策

- ◆管理組合等が作成した管理計画の認定
- ◆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
- ◆上記の認定基準・判断基準を示した土浦市マンション管理適正化指針を策定

4. 計画の推進に向けて【第6章】

4-1 住宅施策の推進体制

本計画の基本理念の実現に向けた4つの基本目標の達成のため、市民・行政・事業者等の連携による推進体制を確立していく。

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、協働で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。

4-2 計画の進行管理

- ◆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む
- ◆8指標について、達成状況を把握する
- ◆社会情勢や市民ニーズなどを踏まえ、基本理念や基本目標の妥当性を確認する
- ◆概ね5年後に必要なに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う

5. 住宅施策の理念・目標及び施策展開【第3章・第4章】					
住生活に関する課題		住生活の基本理念と基本目標	住宅施策の展開方針	成果指標	
社会環境の変化に関する課題	1.多様化する居住ニーズへの柔軟な対応	【基本理念】 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	【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 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。	(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 ○多様化した住まい方や働き方を踏まえ、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。 ○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。	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%(R2) ➡ 11.4%以上(R13)
	2. 住まいの防災・減災対策の更なる推進		(2)災害等に強い住まいの防災・減災対策の推進 ○耐震基準が改正される昭和 55 年以前に建設さ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。 ○防災・減災のため、狭あい道路拡幅へ向けた取組みとともに、避難路となる道路整備の推進、スマートインターチェンジの整備を促進します。	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%(R4) ➡ 97.0%(R15)	
居住者・コミュニティに関する課題	3. 誰もが安心して過ごせる住まい・住環境づくり		【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 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。	(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 ○既存ストックの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。 ○高齢期や障害の状況に合せた既存住宅のリフォームを推進します。	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 45.4%(R5) ➡ 55.0%(R15)
	4. 住宅確保要配慮者の安定した住まいの確保		(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 ○市営住宅の適正管理やニーズに合致した改善事業の実施とともに、将来需要を勘案して維持管理の方向性を定めていきます。 ○活用が難しい市営住宅に代わり、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅等の活用における居住支援について検討を進め、横断的な住宅セーフティネット機能の充実を図ります。	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(R5) ➡ 10 件/年(R16) 累計 100 件程度	
住宅ストック・地域に関する課題	5. 空き家の利活用の推進と空き家化の予防		【基本目標3】 住宅ストックの利活用や防災・防犯・環境等に配慮した住生活の実現 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の導入、高気密化など住宅自体の高品質化を図り、環境に配慮した住生活の実現を目指します。	(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 ○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。 ○分譲マンションについて、管理不全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。	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(R3) ➡ 70 件/年(R8) 5年間で 350 件
	6. 時代に即した住宅ストックへの転換		【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 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。	(6)防災・防犯・環境等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。 ○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。	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(H25) ➡ 国の削減目標と同じ(R12)
	7. 個性豊かな地区の持続可能性の確保		(7)個性豊かな地区の持続可能な住まいづくり ○ハザード状況を踏まえた防災まちづくりや一斉分譲され様々な課題を抱える大規模住宅団地の再生支援等、地域の課題を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。 ○住民等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。	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%(R6) ➡ 77.0%(R12)	
	8. 多くの人に選ばれる住まい・住環境づくり		(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。	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(R2) ➡ 現況値以上(R13)	