

---

# 茨城県住生活基本計画

---

令和4年3月

茨城県



◆ 目次 ◆

<b>第1章 住生活基本計画の目的等</b> .....	<b>1</b>
1-1 計画の目的と見直しの背景.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画の期間.....	2
<b>第2章 住生活を取り巻く現況</b> .....	<b>3</b>
2-1 本県の人口、世帯等の動向.....	3
2-2 本県の住宅事情.....	10
<b>第3章 住宅政策の課題</b> .....	<b>45</b>
3-1 全国計画を踏まえた課題.....	45
3-2 本県の現況から明らかになる独自の課題.....	46
3-3 住宅政策の課題.....	49
<b>第4章 住宅政策の基本理念・基本目標・基本方針</b> .....	<b>53</b>
4-1 基本理念.....	53
4-2 基本目標.....	54
4-3 基本方針.....	55
<b>第5章 基本的な施策と成果指標</b> .....	<b>59</b>
5-1 今後の住宅施策の視点.....	59
5-2 基本的な施策.....	60
5-3 成果指標.....	70

<b>第6章 地域別の施策</b> .....	<b>75</b>
6-1 県北 .....	76
6-2 県央 .....	78
6-3 鹿行 .....	80
6-4 県南 .....	82
6-5 県西 .....	84
<b>第7章 重点的な施策</b> .....	<b>87</b>
7-1 公営住宅の供給目標量 .....	87
7-2 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 .....	88
7-3 高齢者の居住の安定確保（茨城県高齢者居住安定確保計画） .....	91
7-4 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進 （茨城県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画） .....	98
7-5 近年の災害における住宅被害を踏まえた今後の防災対策のあり方 ...	104
7-6 空き家対策のあり方 .....	107
<b>第8章 計画の実現に向けて</b> .....	<b>109</b>
8-1 計画実現に向けた推進体制 .....	109
8-2 各関係機関の期待される役割 .....	110
8-3 今後の情報発信のあり方 .....	112
<b>参考資料</b> .....	<b>113</b>
参考1 茨城県住生活基本計画（平成29年3月）の成果指標の現状 .....	113
参考2 住宅性能水準 .....	114
参考3 居住環境水準 .....	116
参考4 誘導居住面積水準 .....	118
参考5 最低居住面積水準 .....	119

## 第1章

# 住生活基本計画の目的等

---

- 1-1 計画の目的と見直しの背景
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画の期間



# 第1章 住生活基本計画の目的等

## 1-1 計画の目的と見直しの背景

### (1) 計画の目的

茨城県住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、国が定める住生活基本計画（全国計画）（以下、「全国計画」という。）に即して、本県が策定した都道府県計画です。

住生活基本法に掲げられた基本理念を踏まえつつ、県民の豊かな住生活の安定の確保及び向上を図るため、住宅政策の方針と施策の方向を定めたものであり、住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に進めるための計画です。

### (2) 計画見直しの背景

本県においては、平成19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きたところです。

同計画では、社会経済情勢の変化等に対応するため、適宜見直しを行うこととしていますが、前回の改定（平成29年3月）からおおむね5年間に経過する中で、本県の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。

社会環境の面では、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来に加え、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られる中、県民のライフスタイルや価値観の多様化を背景に、住宅や住環境、住み替え等に対するニーズも多様化しており、誰もが快適に暮らせる住宅・住環境の確保が求められています。

また、本県においても気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化による住宅被害が度々発生しており、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。

さらに、令和2年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を国が宣言するなど、住生活分野においても環境問題への対応が喫緊の課題となっています。

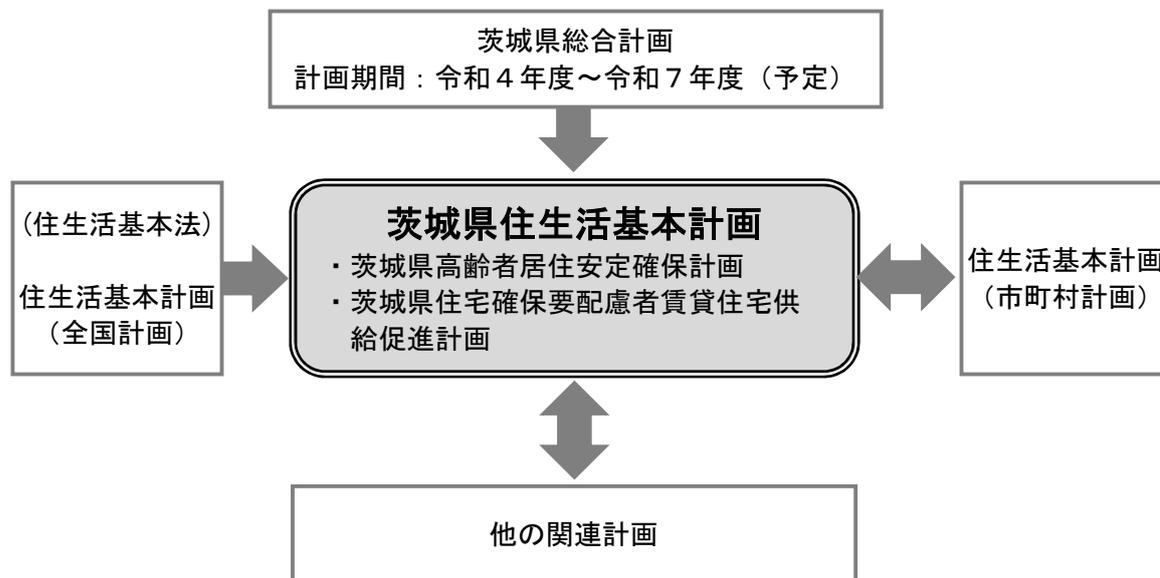
また、令和3年3月に改定された新しい全国計画では、住生活を取り巻く社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して、安心して暮らせる社会を目指す方向性が示されています。

以上のことを踏まえ、本県の住生活を取り巻く社会経済環境の大きな変化に的確に対応していく必要性が高まったことから、時代の変化に対応した新たな住宅政策の方向性を示すために、本計画の中間見直しを行いました。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、県政の諸課題への対応や他の関連計画との相互調整を図ったものであるとともに、住生活基本法第17条に基づく都道府県計画であり、広域的な観点から住宅政策の方向性を提示するとともに、県内市町村の住宅政策の連携を促す役割を担うものです。

### ■茨城県住生活基本計画の位置づけ



## 1-3 計画の期間

本計画は、令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間とします。

なお、茨城県総合計画や全国計画の見直し等、上位計画との関連、社会情勢の変化等に対応するため、おおむね5年後に計画を見直します。

計画名称	計画期間
茨城県住生活基本計画	R 3 → R 12
茨城県総合計画	R 4 → R 7 (予定) → R 32 (予定) ※基本計画 ※将来構想
住生活基本計画 (全国計画)	R 3 → R 12

## 第2章

# 住生活を取り巻く現況

---

2-1 本県の人口、世帯等の動向

2-2 本県の住宅事情



## 第2章 住生活を取り巻く現況

本県における住生活の現状を整理します。

### 2-1 本県の人口、世帯等の動向

#### 2-1-1 県内の動向

##### (1) 人口・世帯数の動向

● 将来的に人口・世帯数ともに減少し、世帯の小規模化が進む予想。

##### [データ解説]

- ・本県の人口は、平成12(2000)年ごろをピークに減少に転じ、令和2(2020)年現在で約287万人となっています。今後も減少傾向が続き、令和27(2045)年には約224万人になると予想されています。
- ・一般世帯数については、現在増加傾向が続いており、令和2(2020)年現在で約118万世帯となっていますが、今後、減少傾向に転じると予想されています。
- ・また、世帯人員については、減少傾向が続き、令和2(2020)年では約2.43人となっています。今後も減少が続くことが予想されています。

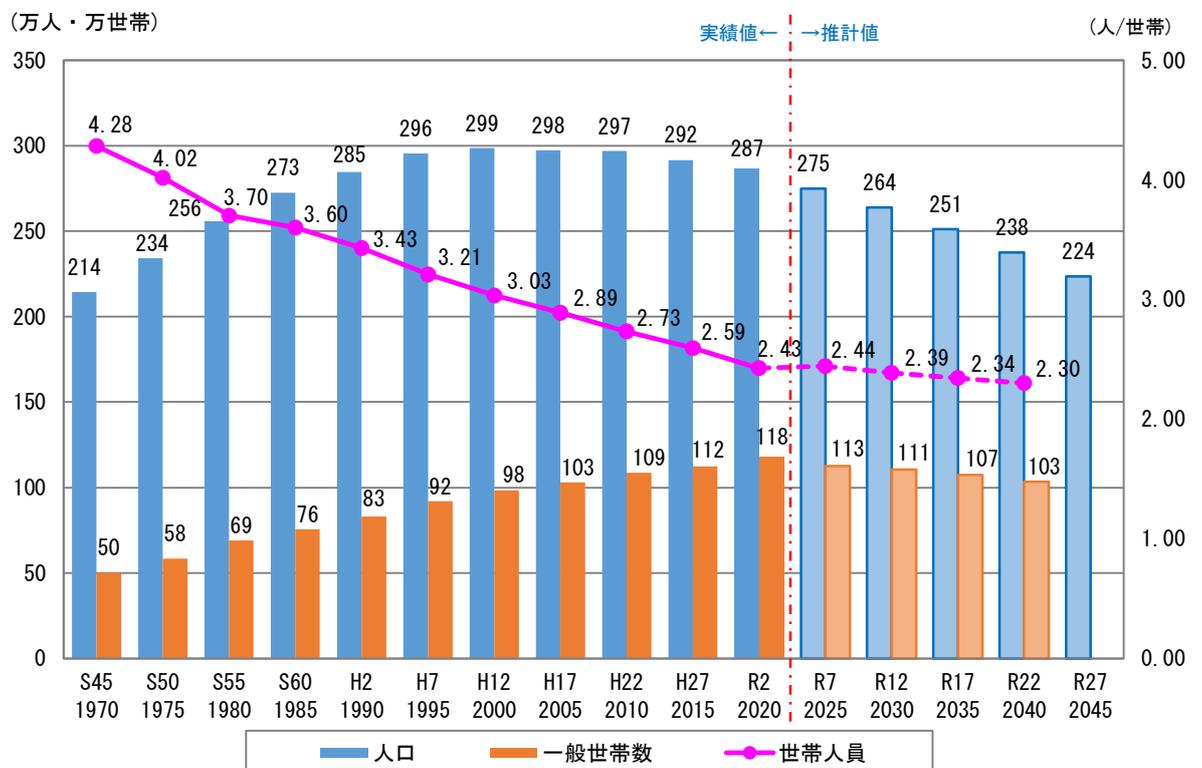


図 人口・一般世帯数・世帯人員数の推移と将来推計

資料：S45～R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（人口：平成30年推計、世帯数：平成31年推計）

(2) 少子高齢化の動向

●少子高齢化が加速。概ね20年後には4割が高齢者に。

[データ解説]

- ・「15歳未満の年少人口」は、令和2(2020)年現在で約33万4千人となっています。今後は減少傾向が続き、令和27(2045)年には約22万2千人になると予想されています。
- ・「15～65歳未満の生産年齢人口」は令和2(2020)年現在で約163万8千人となっていますが、令和27(2045)年には約31.7%減少し、約111万9千人になると予想されています。
- ・「65歳以上の老年人口」は令和2(2020)年現在で約84万人となっています。令和27(2045)年には約6.5%増加し、約89万5千人(高齢化率40%)になると予想されています。

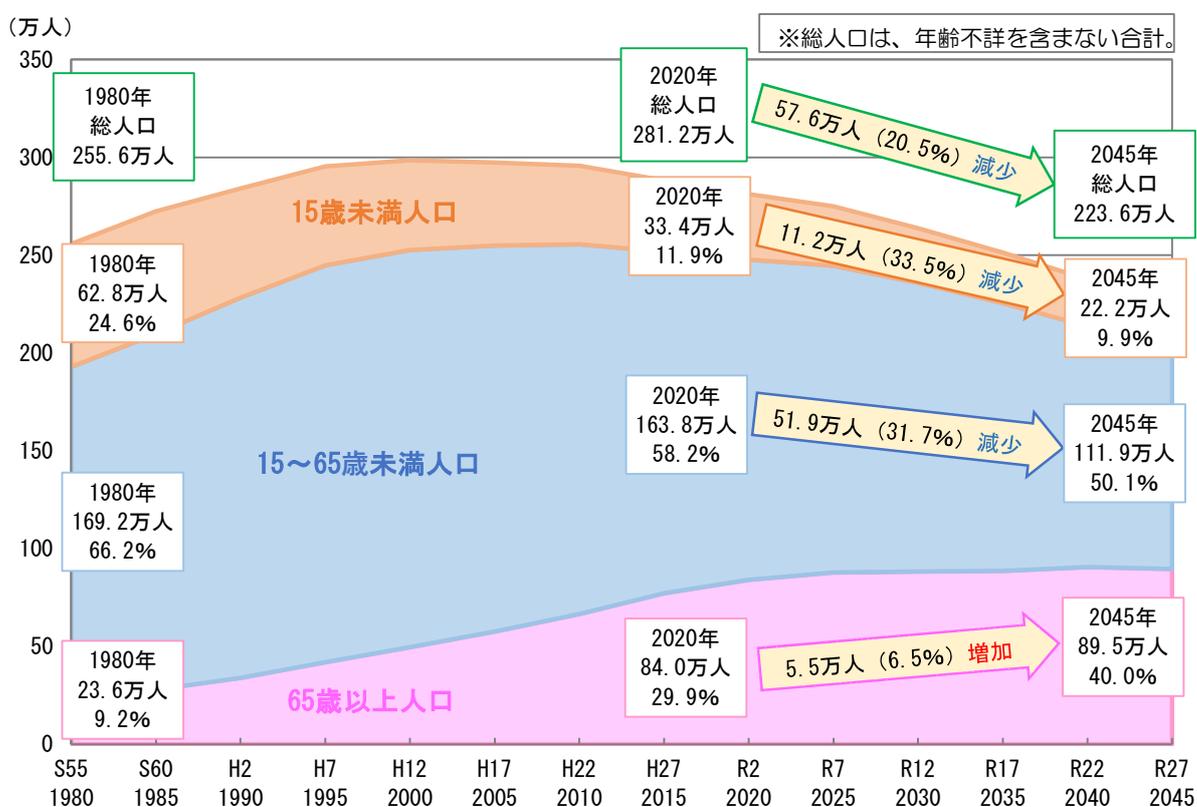


図 少子・高齢化の動向

資料：S55～R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年推計）

2-1-2 市町村別の動向

(1) 人口規模 (R2)

●市町村別人口は「水戸市」「つくば市」が多い。

[データ解説]

- ・人口が最も多い市町村は、「水戸市 (270,685人)」、次いで「つくば市 (241,656人)」、「日立市 (174,508人)」となっています。一方で、人口が最も少ない市町村は「五霞町 (8,093人)」、次いで「河内町 (8,231人)」、「美浦村 (14,602人)」となっています。

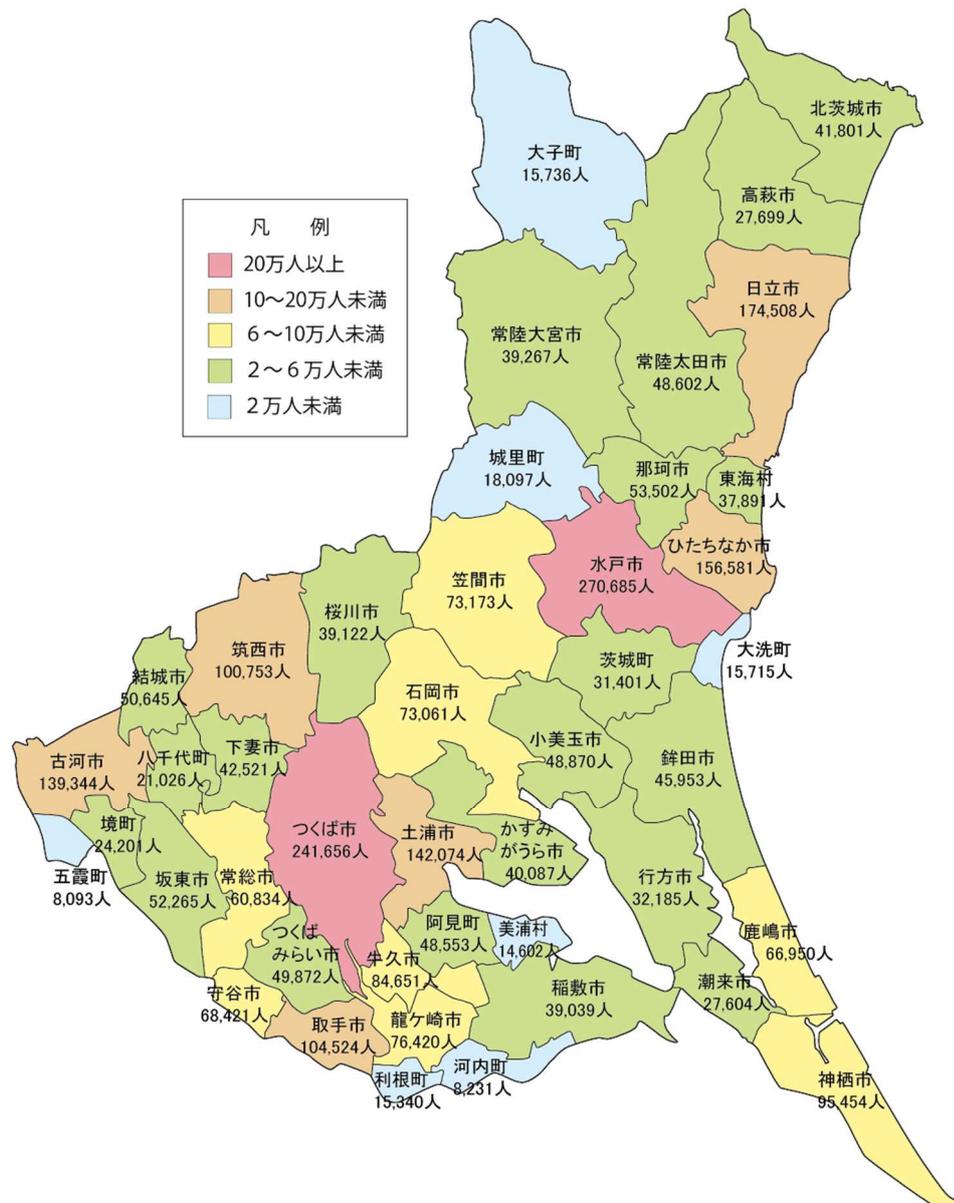


図 市町村別人口規模 (R2)

資料：令和2年国勢調査

(2) 人口の増減率 (R2/H27)

●約8割の市町村で人口が減少。

[データ解説]

- ・全44市町村のうちの約8割(34市町村)で人口が減少しています。
- ・平成27年から令和2年にかけて人口が最も増加した市町村は、「つくば市(6.5%)」、次いで「守谷市(5.7%)」、「阿見町(2.1%)」となっています。一方で、人口が最も減少した市町村は、「大子町(-12.8%)」、次いで「河内町(-10.2%)」「稲敷市(-8.8%)」となっています。

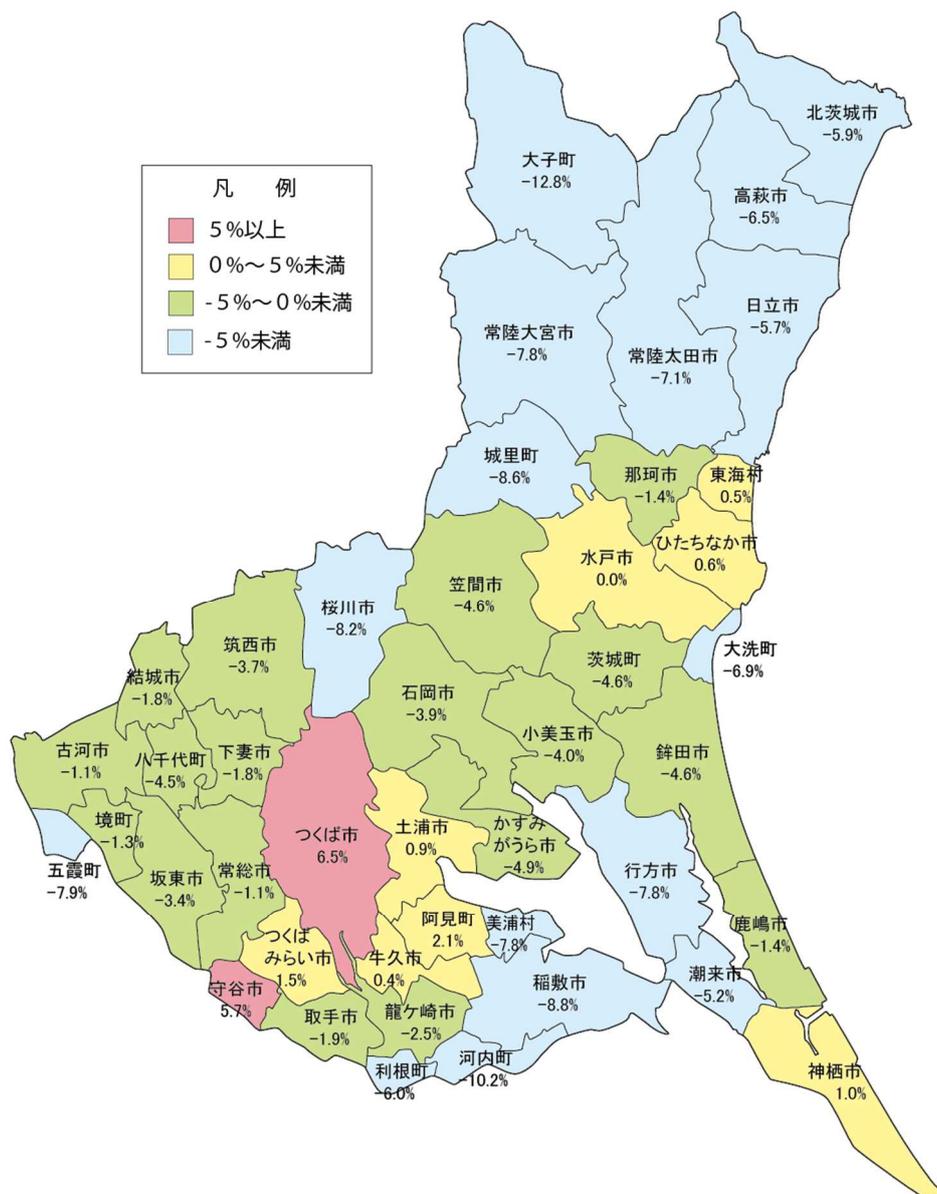


図 市町村別人口の増減率 (R2/H27)

資料：各年国勢調査

(3) 世帯数の増減率 (R2/H27)

●約2割の市町村で世帯数が減少。

[データ解説]

- ・全44市町村のうち約2割(10市町村)で世帯数が減少しています。
- ・世帯数が最も増加した市町村は、「つくば市(12.5%)」、次いで「土浦市(10.2%)」、「つくばみらい市(10.1%)」、「守谷市(10.1%)」となっています。一方で、最も減少した市町村は、「大子町(-5.8%)」、次いで「常陸大宮市(-2.3%)」、「城里町(-2.2%)」となっています。

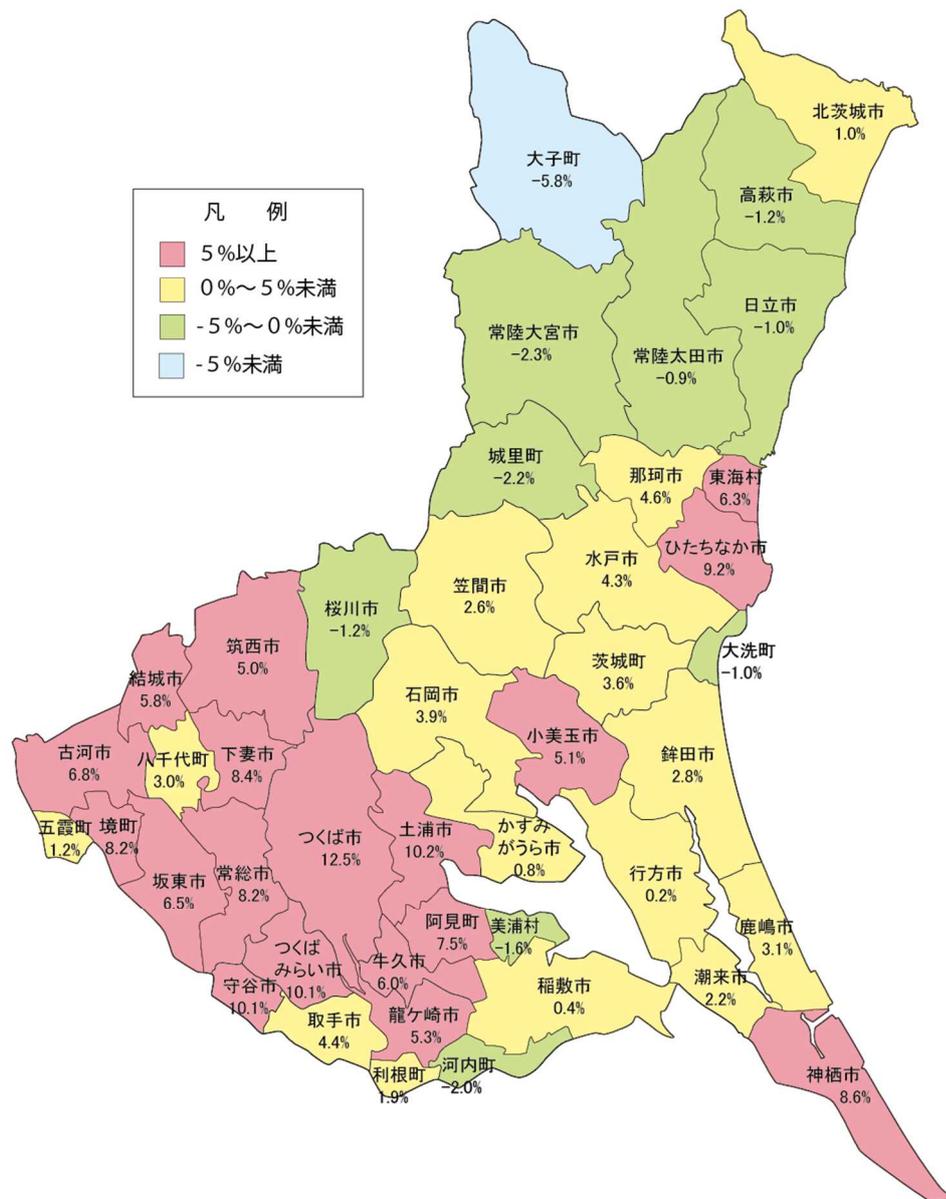


図 市町村別世帯数の増減率 (R2/H27)

資料：各年国勢調査

2-1-3 地域別の動向

(1) 人口の増減率 (R2/H27)

●地域別人口は「県北」が最も減少。「県南」のみが増加。

[データ解説]

- ・人口は、ほとんどの地域で減少しており、最も減少している地域は「県北 (-6.6%)」となっています。
- ・増加している地域は「県南 (0.6%)」となっています。

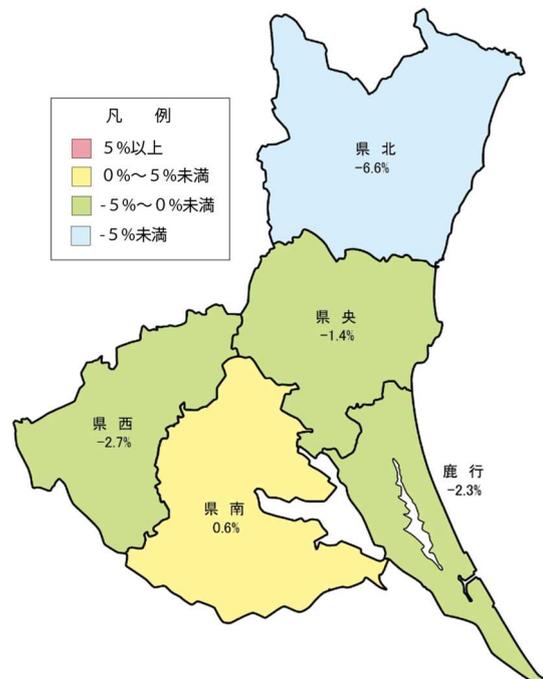


図 地域別人口の増減率 (R2/H27)  
資料：各年国勢調査

(2) 世帯数の増減率 (R2/H27)

●地域別世帯数は「県北」のみ減少。「県南」が最も増加。

[データ解説]

- ・世帯数は、ほとんどの地域で増加傾向となっており、最も増加している地域は「県南 (7.7%)」となっています。
- ・減少している地域は、「県北 (-1.1%)」のみとなっています。

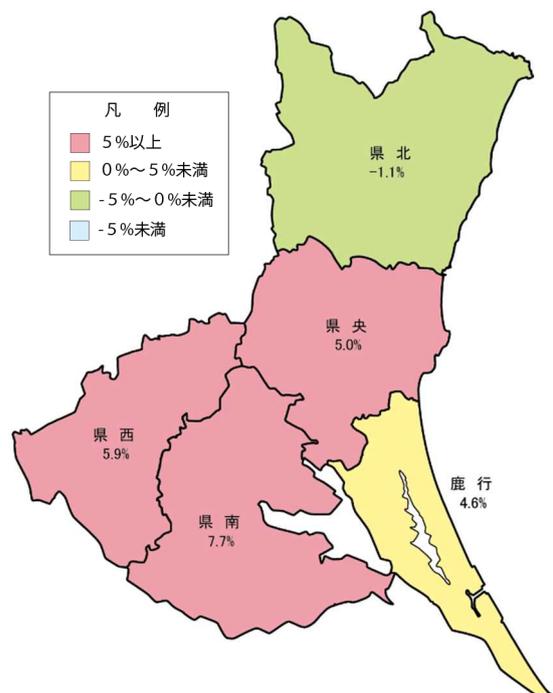


図 地域別世帯数の増減率 (R2/H27)  
資料：各年国勢調査

(3) 高齢化率※ (R2)

● 高齢化率が最も高い地域は「県北」。

[データ解説]

- ・ 令和2年の高齢化率を見ると、最も高齢化率が高い地域は「県北(34.9%)」、次いで「県西(30.2%)」「鹿行(29.5%)」となっています。

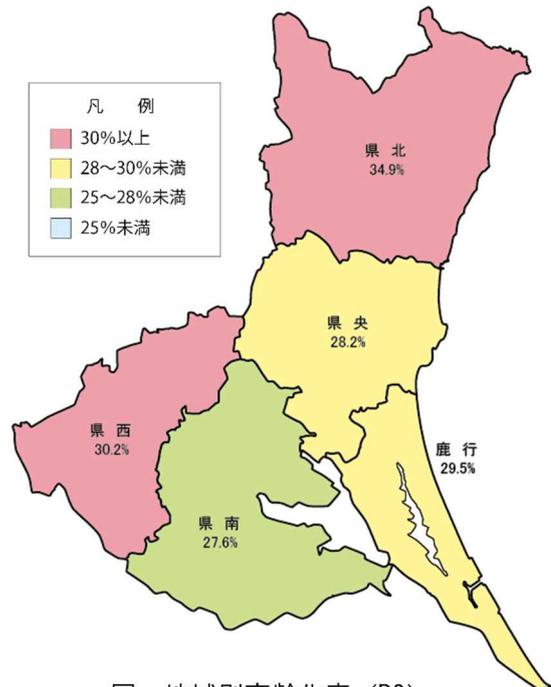


図 地域別高齢化率 (R2)

資料：令和2年国勢調査

(4) 高齢化率の増減率 (H27→R2)

● 高齢化率の増加率が最も高いのは「県北」。

[データ解説]

- ・ 平成27年の高齢化率と令和2年の高齢化率の増減率を見ると、全地域で高齢化率は増加しています。
- ・ 最も増加率が大きい地域は「県北 (+5.6ポイント)」となっています。最も増加率が小さい地域は「県南 (+2.5ポイント)」となっています。

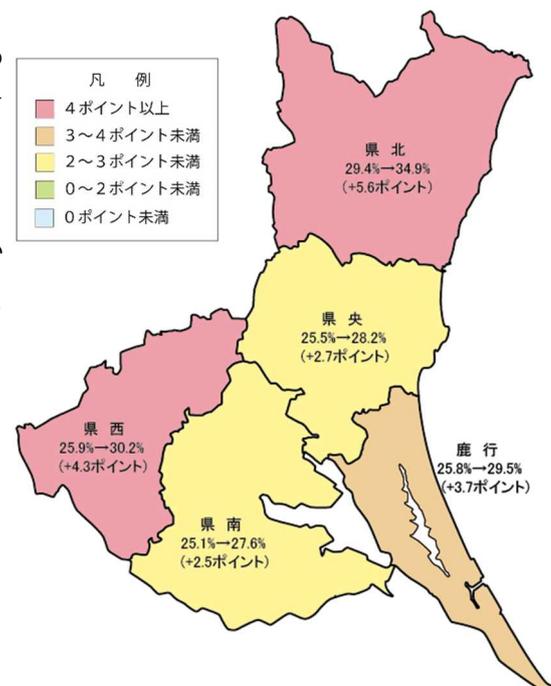


図 地域別高齢化率の増減率 (H27→R2)

資料：各年国勢調査

※高齢化率

65歳以上の人口が総人口に占める割合。

## 2-2 本県の住宅事情

### 2-2-1 住宅ストック※の状況

#### (1) 世帯数と住宅数

● 1世帯あたりの住宅数は1.18戸と量的には充足。

#### [データ解説]

- ・住宅ストック数は増加傾向となっており、平成30年現在では約132万9千戸となっています。1世帯あたりの住宅数は1.18戸と住宅が余っている状況となっています。

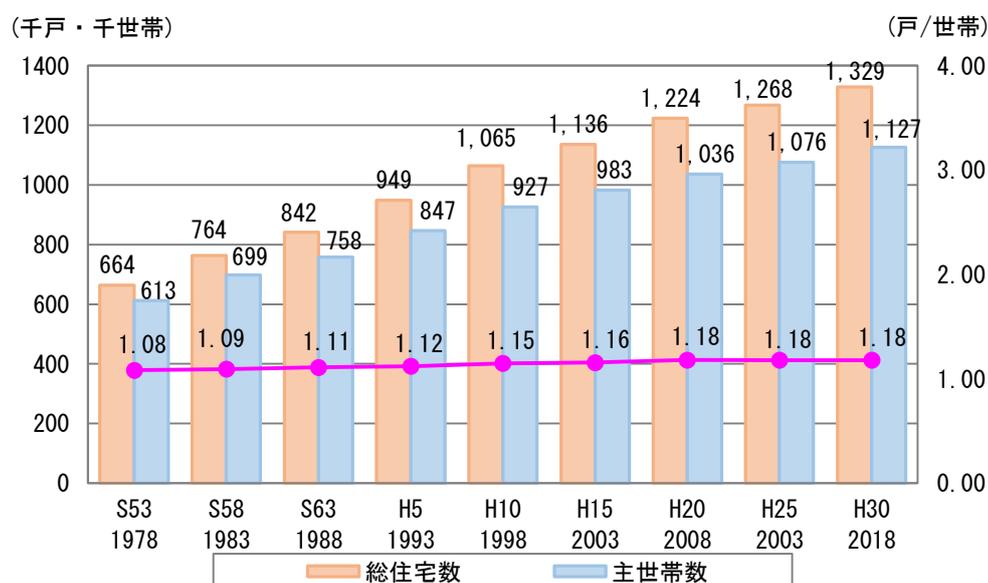


図 住宅ストック数・世帯数の推移

資料：各年住宅・土地統計調査

※ストック

ある一時点において貯蔵されている量のこと。

(2) 所有関係別世帯構成

- 「持家」は約7割、「借家」は約3割を占めている。
- 「民営借家世帯」は「若年世帯」「単独世帯」に多い。

[データ解説]

- ・住宅所有関係別の居住状況を見ると、平成30年現在では、「持家世帯」は71.2%、「民営借家世帯」は21.7%、「その他の借家世帯」が7.1%となっています。
- ・世帯主年齢別で見ると、年齢が低いほど「民営借家世帯」が多く、「25歳未満」で85.4%となっています。また、年齢が高いほど「持家世帯」が多く、「75歳以上」で90.2%となっています。
- ・家族類型別で見ると、「夫婦のみ世帯」「夫婦と子供から成る世帯」は「持家世帯」が多くなっています。また、「単独世帯」では他の世帯と比較すると、「民営借家世帯」の割合が43.1%と高くなっています。

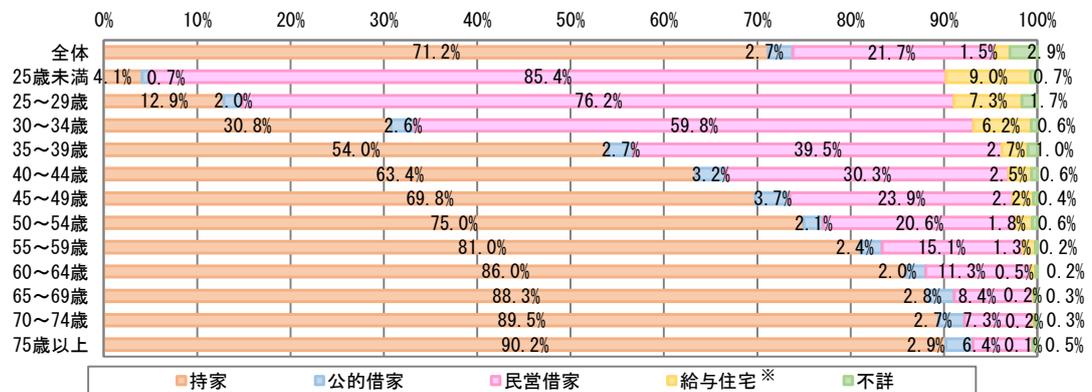


図 世帯主年齢別住宅の所有関係

資料：平成30年住宅・土地統計調査

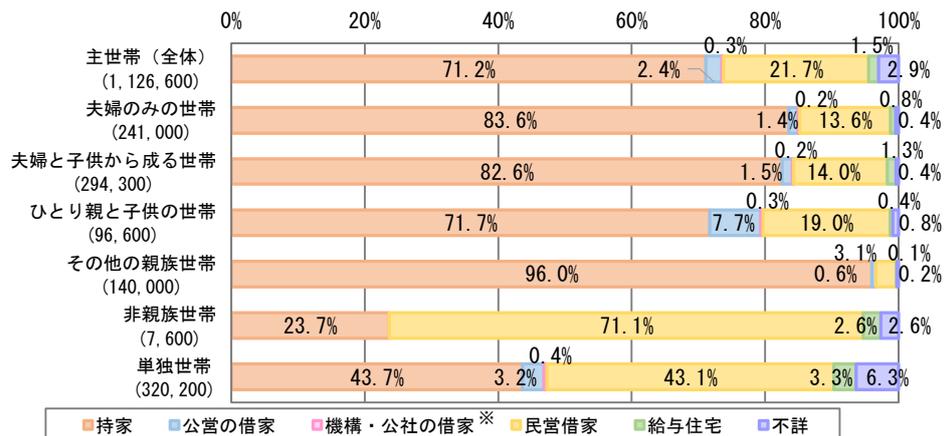


図 家族類型別住宅の所有関係

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※給与住宅

会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。

※機構・公社の借家

都市再生機構（UR）又は都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

(3) 建築時期別住宅数

●旧耐震基準※に該当する住宅は約2割。

[データ解説]

- ・建築年別で見ると、旧耐震基準となる昭和55年以前の住宅は全体の約2割を占めています。また、昭和55年以前の住宅は「持家」で25.6%、「借家」で12.4%と「持家」の方が高い割合となっています。

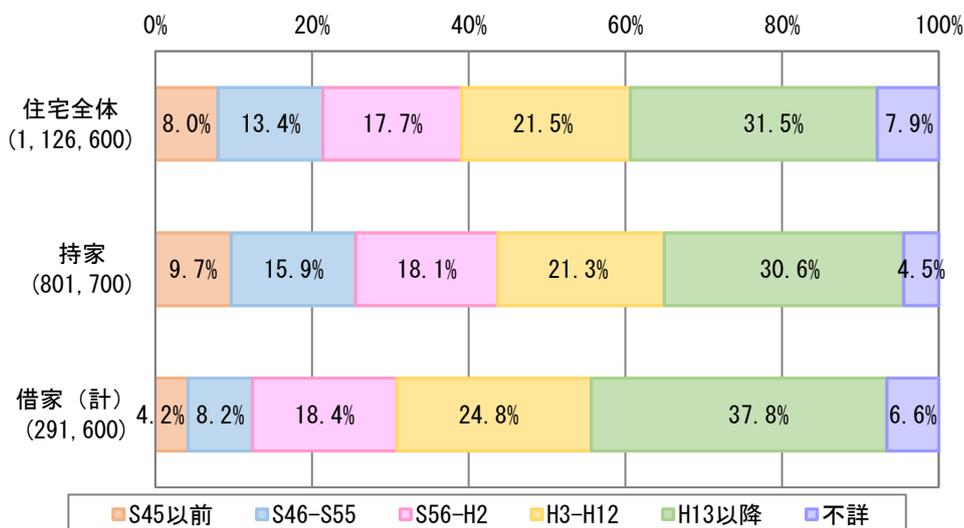


図 建築時期別住宅の所有関係

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※旧耐震基準

昭和56年5月31日以前の建築物に適用されている地震に対する建築物の耐久構造の基準を示す総称。それ以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。

(4) 省エネルギー対策

●省エネルギー設備の設置率は増加傾向。

[データ解説]

・省エネルギー設備の設置状況を見ると、太陽光発電機器の設置率は、平成30年現在で持家が8.2%、借家が1.1%と増加傾向になっています。また、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率は、持家が37.7%、借家が13.2%と増加傾向になっています。全国平均と比べると、太陽光発電機器の設置率(4.1%)、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率(14.7%)ともに高くなっています。

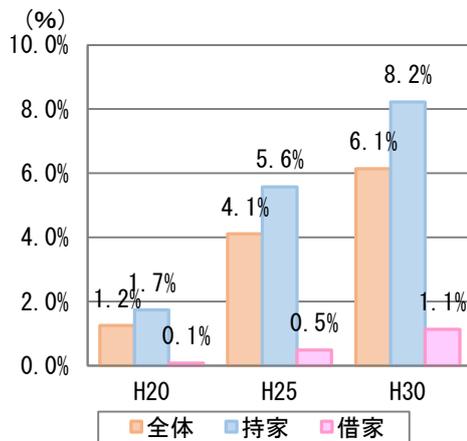


図 太陽光発電機器の設置率  
資料：各年住宅・土地統計調査

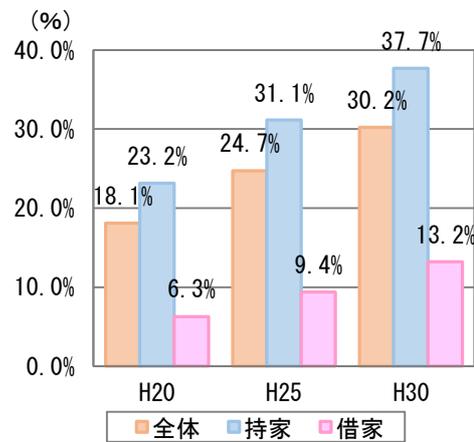


図 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率  
資料：各年住宅・土地統計調査

2-2-2 住宅建設、リフォームの状況

(1) 新設住宅着工戸数

●一定の新築需要が継続。新設住宅の約70%以上が在来工法による木造住宅。

[データ解説]

- ・本県の新設住宅着工戸数は、年によってばらつきはありますが、一定の新築需要が継続しています。
- ・また、本県は県北地域を中心に森林資源に恵まれていることから、気候・風土に合った住みやすく健康的な住宅に対する需要と地域資源を組み合わせ、県産木材の活用による在来木造住宅のより一層の振興が望まれています。
- ・在来工法による木造住宅新設戸数は、一定の新築需要が継続しており、新設される持家住宅のうち約7割以上の住宅が、在来工法による木造住宅で新設されています。

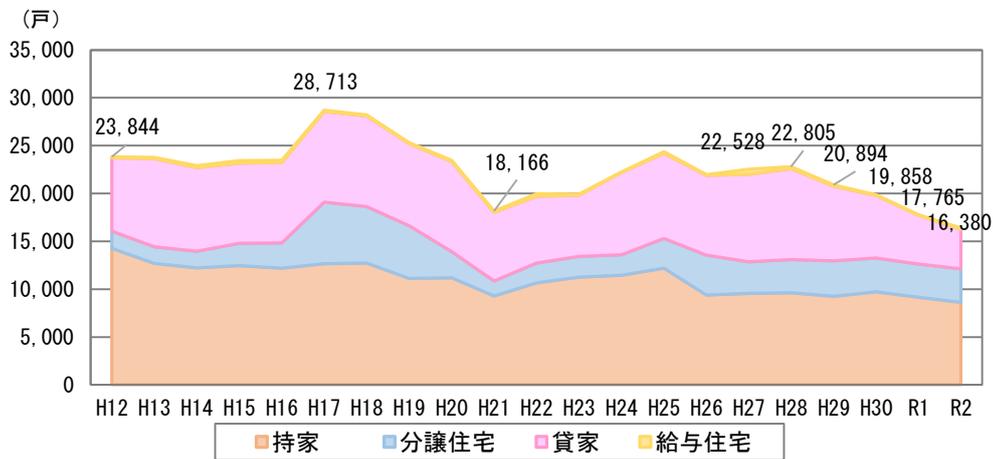


図 新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

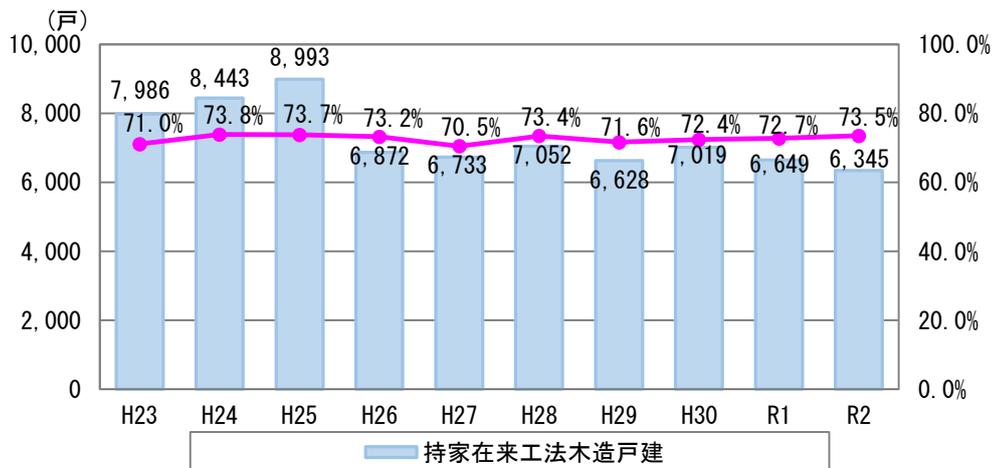


図 在来工法による木造住宅建築動向

資料：住宅着工統計

(2) 住宅の増改築・改修工事等

●増改築・改修工事等の実施率は増加が続いてきたが、近年はやや減少。

[データ解説]

・持家の増改築・改修工事の実施状況を見ると、平成26年から平成30年にかけて持家全体の26.1%が増改築・改修工事等を行っており、平成11年から長期的に見ると、増加傾向となっていますが、近年では減少傾向に転じています。

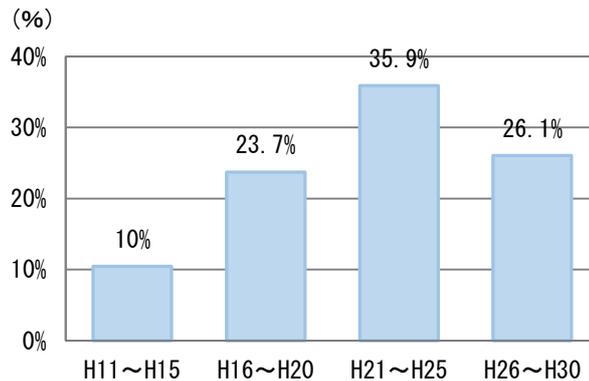


図 5年間に増改築・改修工事等を行った持家の比率

資料：各年住宅・土地統計調査

(3) 既存住宅（中古住宅）流通

●既存住宅（中古住宅）の流通量は約4割で、経年的には増加傾向。

[データ解説]

・既存住宅（中古住宅）の流通状況を見ると、既存住宅の売買戸数は、令和元年は約8,800戸近くと微増傾向となっています。また、流通量の41.1%が既存住宅（中古住宅）となっており、増加傾向となっています。

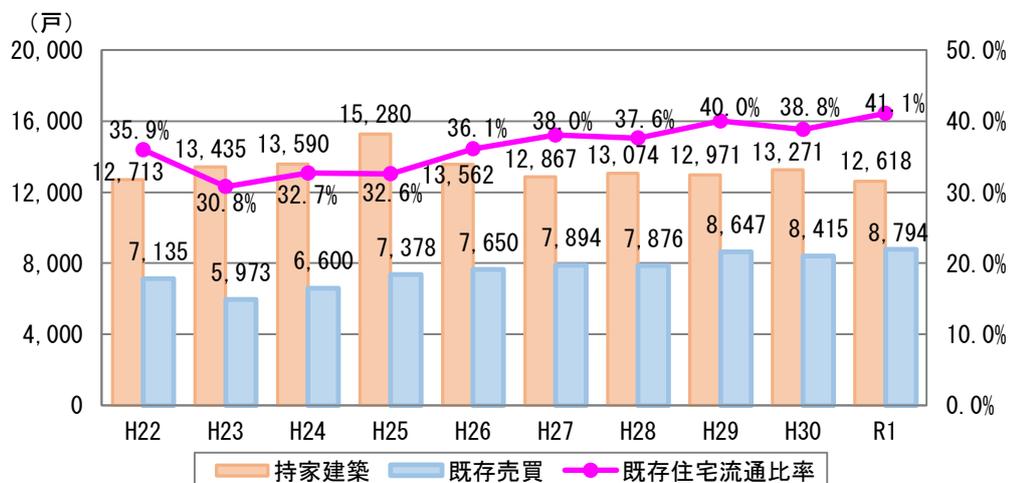


図 既存住宅（中古住宅）流通の状況

資料：住宅着工統計

(4) 住み替え費用

●中古戸建てへの住み替え費用は、新築戸建ての約3分の2。

[データ解説]

・平成30年調査によると、最近5年間に実施した住み替えに要した平均費用（費用合計平均）は、「新築戸建て」が2,975万円、「中古戸建て」が2,020万円となっており、中古戸建てへの住み替え費用は、新築戸建ての約3分の2となっています。

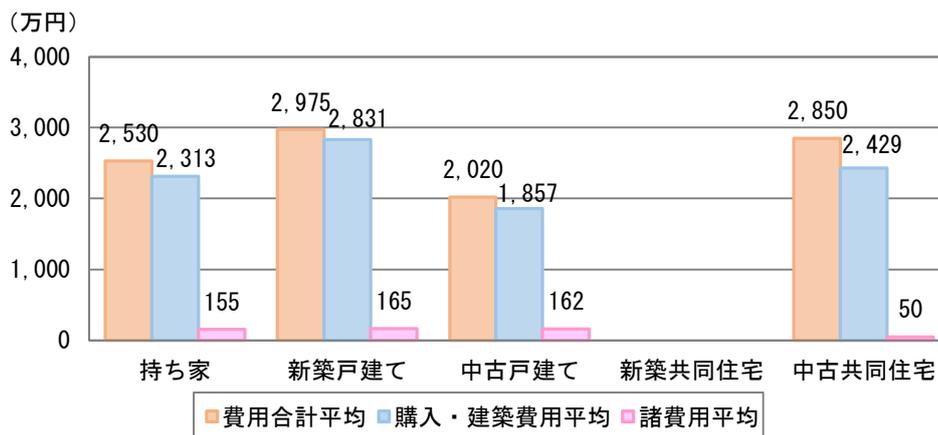


図 最近5年間に実施した住み替えに要した平均費用

資料：平成30年住生活総合調査

## 2-2-3 居住ニーズの状況

## (1) 住宅の住み替え・改善意向

- 住み替え・改善意向のある世帯は約1割で、経年的には減少傾向。
- 住み替え後の居住形態に関する意向が多様化。

## [データ解説]

- ・ 県民の住宅改善意向について、全世帯の12.3%（平成30年時点）が住み替え・改善の意向を持っていますが、その割合は年々減少しています。
- ・ 住み替え後の居住形態の意向について、平成30年調査では、現在持ち家に居住する世帯は「持ち家への住み替え（68.1%）」が最も高くなっていますが、一方で「借家への住み替え（12.0%）」「こだわらない（19.9%）」が年々増加しています。
- ・ また、現在借家に居住する世帯は、「借家への住み替え（47.6%）」が最も高くなっています。
- ・ 持ち家への住み替え後の居住形態の意向については、平成30年調査では、現在持ち家に居住する世帯は「新築住宅（47.7%）」が最も高くなっていますが、一方で「中古住宅（11.8%）」「こだわらない（40.5%）」が年々増加しています。
- ・ また、現在借家に居住する世帯は、「新築住宅（37.2%）」が最も高くなっていますが、一方で「中古住宅（30.1%）」「こだわらない（32.7%）」は年々増加しており、「新築住宅」に近い割合を占めています。
- ・ 平成15年では、「持ち家で新築に住み替え」の意向が多くなっていましたが、近年では減少しており、住み替え後の居住形態に関する意向が多様化している様子がうかがえます。

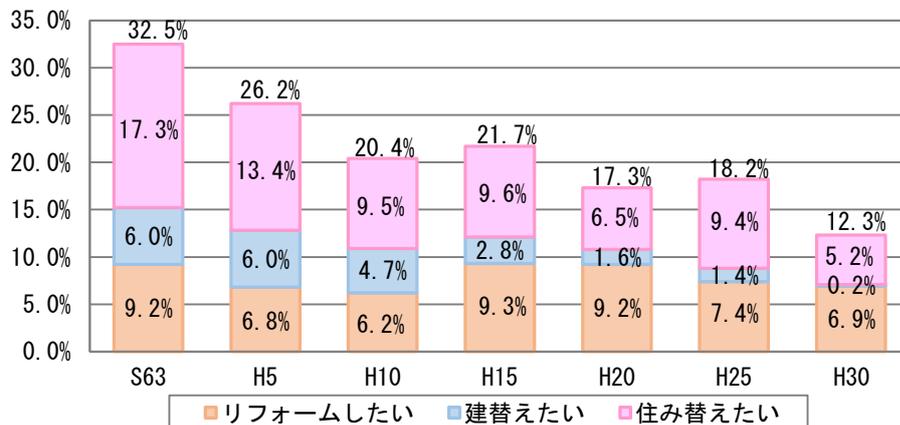


図 住宅改善意向

資料：住生活総合調査

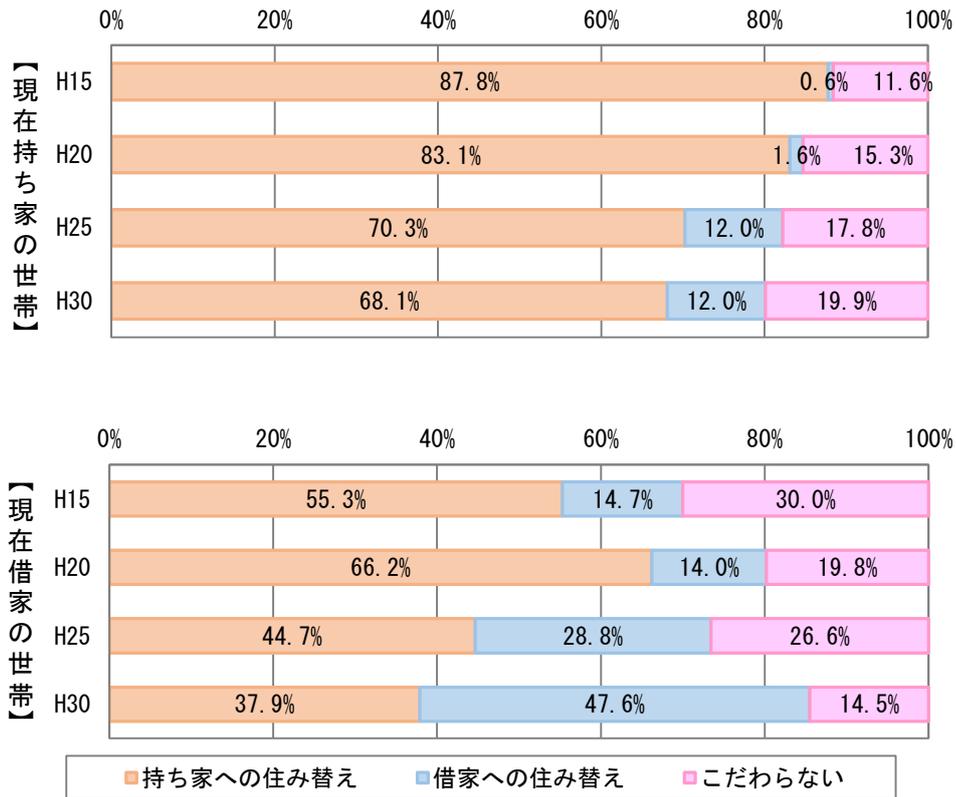


図 今後の居住形態（持ち家・借家）に関する意向

資料：住生活総合調査

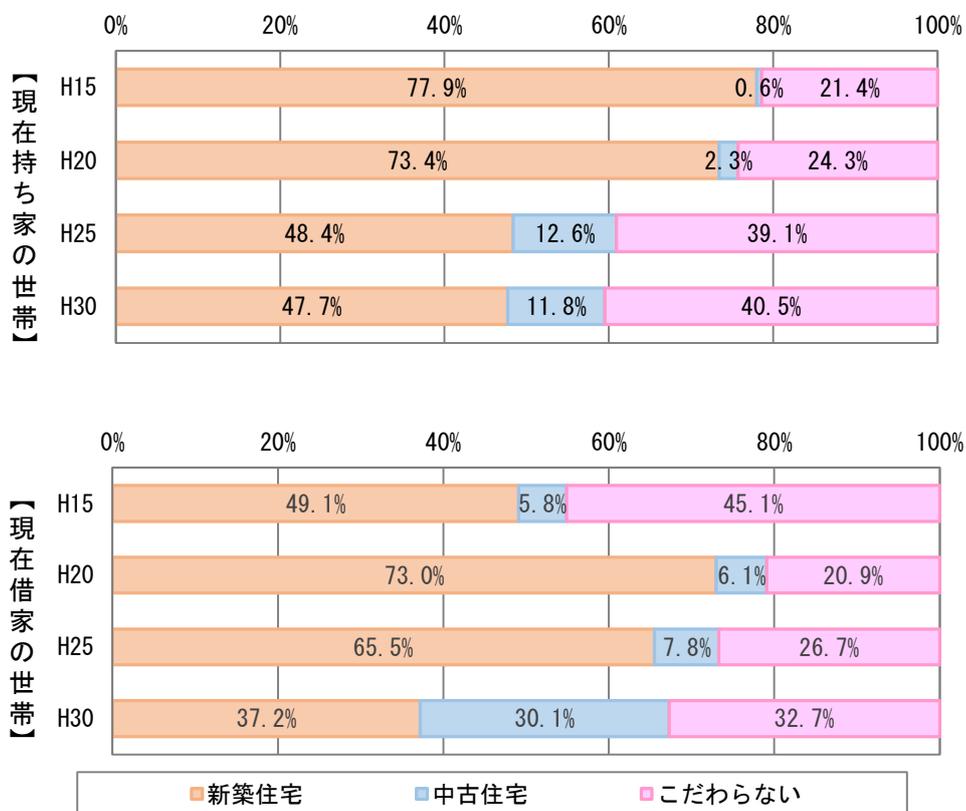


図 持ち家への住み替え後の居住形態（新築住宅・中古住宅別）

資料：住生活総合調査

2-2-4 住環境の状況

(1) 住環境への満足度

● 不満率が高い項目は、住宅では「高齢者への配慮」、住環境では「子育て支援」。

[データ解説]

- ・住宅の個別要素に対する評価を見ると、平成30年住生活総合調査(以下、「平成30年調査」)では「高齢者への配慮(段差がない等)」が平成25年に引き続き最も高く52.0%となっており、次いで「遮音性(46.9%)」、「地震時の安全性(44.6%)」となっています。
- ・居住環境の個別要素に対する評価を見ると、平成30年調査では「子供の遊び場、子育て支援サービス」が最も高く47.5%となっています。次いで、「歩行時の安全性(44.4%)」、「医療・福祉・文化施設など(40.7%)」となっています。

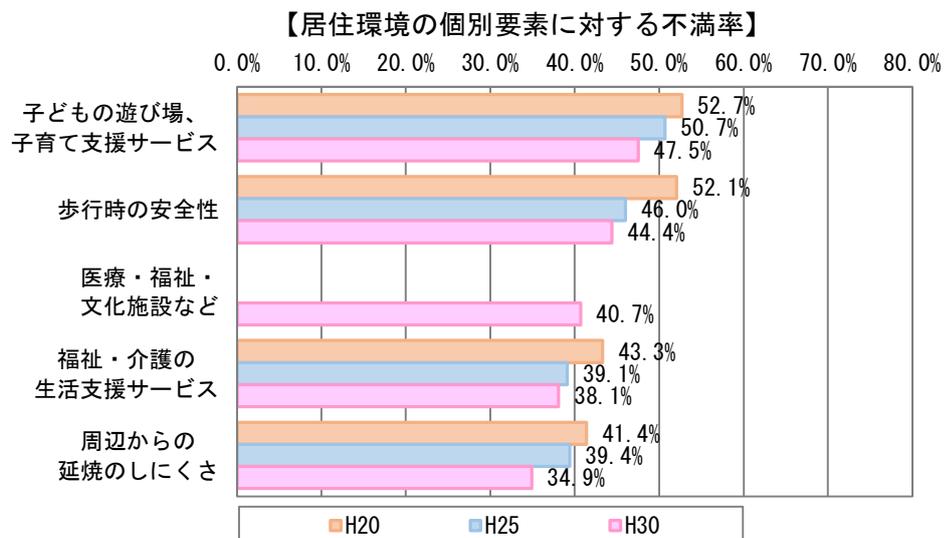
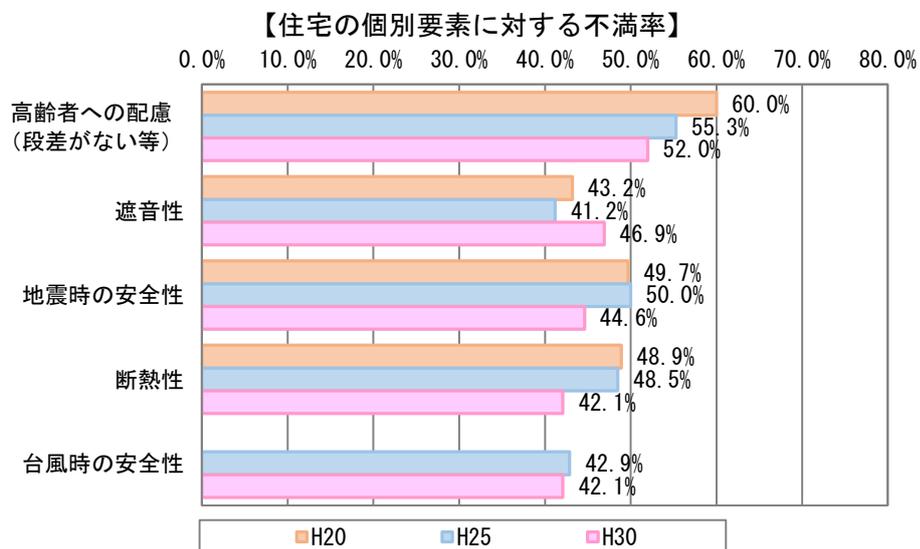


図 住宅・居住環境に対する不満率(抜粋)

資料：平成30年住生活総合調査

(2) 住宅の広さ・面積水準

- 最低居住面積水準※は、全世帯の3.9%が未達成。
- 誘導居住面積水準※は、全世帯の65.1%が達成しており、増加傾向。

[データ解説]

- ・早期にすべての世帯の達成を目指す「最低居住面積水準」は、3.9%の世帯が達成していない状況となっています。「誘導居住面積水準」は平成30年現在で65.1%の世帯が達成している状況となっており、平成15年から見ると、増加傾向となっています。
- ・世帯人員別で見ると、最低居住面積水準に達していない世帯は「単身世帯(7.7%)」の割合が最も高くなっています。また、誘導居住面積水準に達している世帯は「2人世帯(79.3%)」が最も高く、世帯人員が多くなるにつれて、達成率は減少傾向になっています。
- ・所有関係別で見ると、「持家世帯」では、78.8%の世帯が誘導居住面積水準を達成しており、一方で最低居住面積水準を達成していない世帯は、0.7%と低くなっています。また、「借家世帯」では、34.9%の世帯が誘導居住面積水準を達成しており、一方で、最低居住面積水準を達成していない世帯は、13.3%と「持家世帯」と比較すると高い割合となっています。

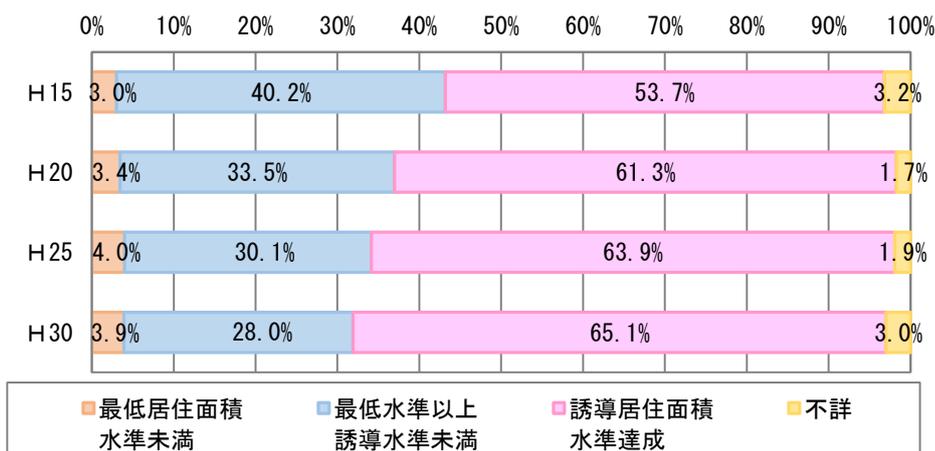


図 最低居住面積水準、誘導居住面積水準の達成状況の推移

資料：各年住宅・土地統計調査

※平成15年までは(旧)居住水準、平成20年以降は(現)居住面積水準

※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の面積に関する水準。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり定められている。

- (1) 単身者：25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯：10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

※誘導居住面積水準

世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイル※に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなり、その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり定められている。

- (1) 一般型誘導居住面積水準 (単身者：55 m<sup>2</sup> 2人以上の世帯：25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>)
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準 (単身者：40 m<sup>2</sup> 2人以上の世帯：20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>)

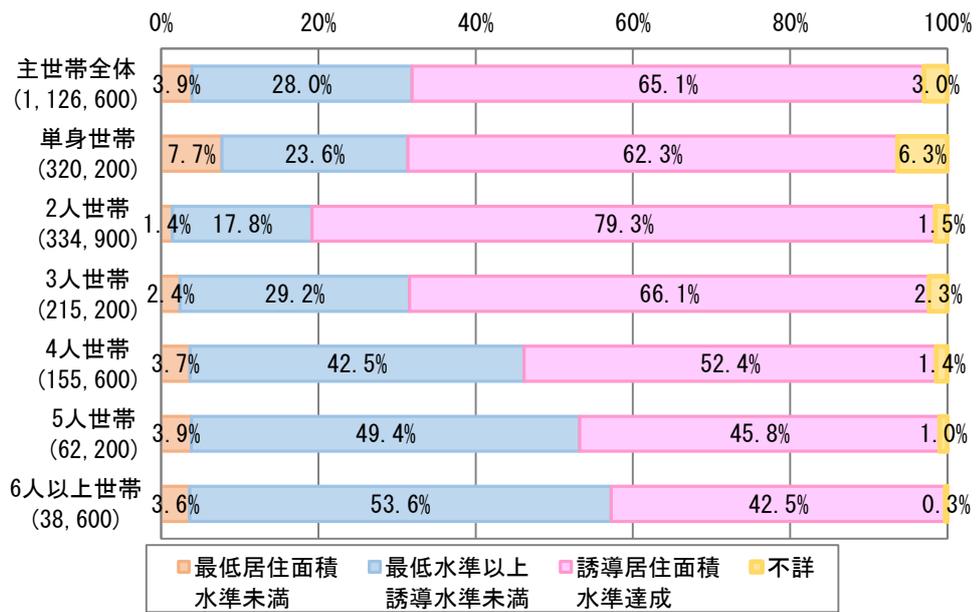


図 所有関係別最低居住面積水準、誘導居住面積水準の達成状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

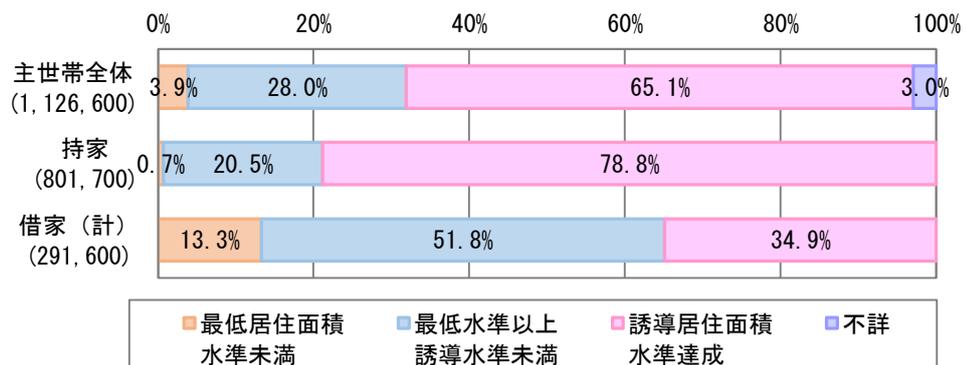


図 世帯人員別最低居住面積水準、誘導居住面積水準の達成状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(3) 高齢者対応

- バリアフリー化※率は全国平均以下。
- 一定のバリアフリー化率は、古い住宅ほど低い傾向。

[データ解説]

- ・高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率は39.2%となっており、全国平均(42.5%)と比較すると、低くなっています。
- ・高齢者が居住する住宅の高度のバリアフリー化率は8.1%となっており、全国平均(8.9%)と比較すると、低くなっています。
- ・建築時期別の一定のバリアフリー化率を見ると、平成12年以前に建築された住宅は半数以下に留まっています。一方で、建築時期が近年に向けて徐々に増加している傾向が見られ、平成13年以降では、7割以上の住宅で一定のバリアフリー化が対応済みとなっています。

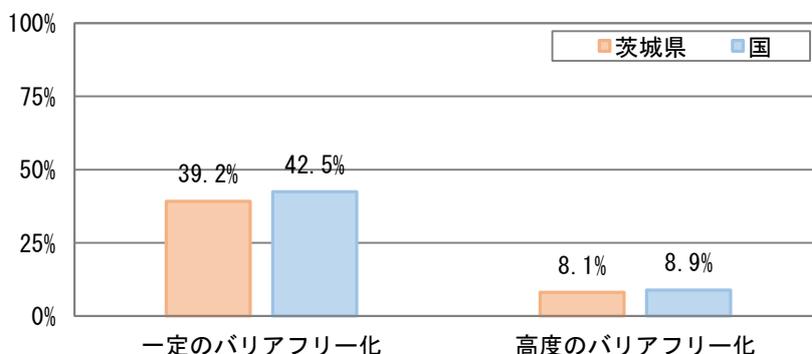


図 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率

資料：平成30年住宅・土地統計調査

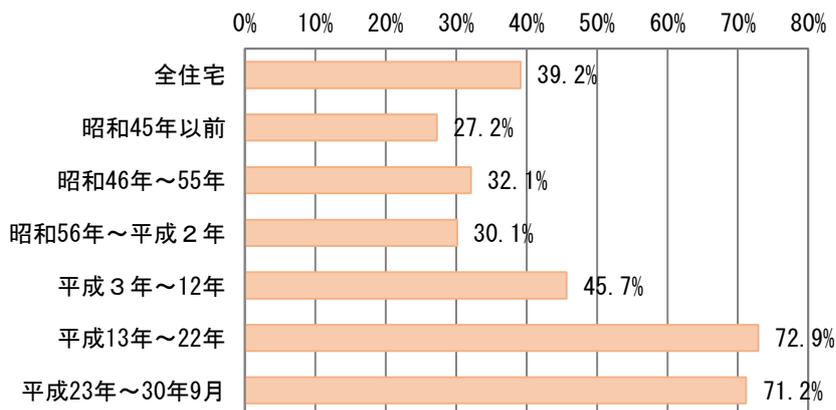


図 建築時期別一定のバリアフリー化率

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※バリアフリー化

高齢者・障害者等が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。障壁（バリア）には、物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁など、すべての障壁が含まれる。

【一定のバリアフリー化】 玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、2か所以上手すりが設置されている又は屋内の段差がないもの。

【高度のバリアフリー化】 玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室等のうち、2か所以上手すりが設置されており、屋内の段差がなく、車椅子で通行可能な廊下幅を有しているもの。

## 2-2-5 近年の災害における住宅の被害状況

## (1) 平成23年東日本大震災

●平成23年東日本大震災では、海岸部で揺れ・津波・液状化の被害が発生。

## [データ解説]

- ・平成23年3月11日、三陸沖を震源とする、国内観測史上最大規模となるM9.0の巨大地震が発生しました。本県では、日立市、高萩市、常陸大宮市、笠間市、那珂市、小美玉市、鉾田市及び筑西市の8市で震度6強のほか、すべての市町村で震度5弱以上が観測されました。
- ・また、本震により、東北地方太平洋沿岸をはじめとして全国の沿岸で津波が観測され、本県では、気象研究所及び水戸地方気象台によると、北茨城市平潟町において、推定される津波の高さが6.9mあったと発表されています。
- ・長時間にわたる地震動の発生や、その後に発生した余震により、鹿嶋市、潮来市、神栖市を中心に、液状化が発生しました。
- ・この地震により、本県で全壊・半壊した住宅は約2万7千棟、一部破損した住宅を含めると、約21万8千棟の住宅に被害が生じました。
- ・特に、揺れの影響の他に、海岸の市町村を含む「県央地域」「県北地域」「鹿行地域」で津波の影響・液状化の影響も重なり、住宅の被害が多くなっています。

地域	住宅被害				
	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
茨城県全体	2,637	25,054	190,400	32	611
県北	883	7,684	32,516	3	295
県央	433	4,502	65,712	8	300
鹿行	966	9,525	15,726	21	16
県南	250	2,063	44,302	0	0
県西	105	1,280	32,144	0	0

表 東日本大震災による住宅被害状況

資料：茨城県（令和3年3月1日現在）

(2) 平成27年関東・東北豪雨

●平成27年関東・東北豪雨では、鬼怒川流域で住宅被害が発生。

[データ解説]

- ・平成27年9月の関東・東北豪雨では、鬼怒川流域を中心に記録的な大雨が降り、本県で全壊した住宅は54件、大規模半壊・半壊を含めると約5,600件の住宅に被害が生じました。また、床上・床下浸水の被害が生じた住宅は約4,100件となっています。
- ・地域別に見ると、鬼怒川流域にある「県西地域」の住宅に最も被害が多く生じています。

地域	住宅被害				
	全壊	大規模半壊	半壊	床上浸水	床下浸水
茨城県全体	54	1,795	3,747	230	3,880
県北	0	0	0	3	3
県央	0	0	0	0	15
鹿行	0	0	0	3	7
県南	0	0	13	2	44
県西	54	1,795	3,734	222	3,811

表 平成27年関東・東北豪雨による住宅被害状況

資料：茨城県（令和元年12月9日現在）

(3) 令和元年台風15号（房総半島台風）

●令和元年台風15号（房総半島台風）では、県南部で住宅被害が発生。

[データ解説]

- ・令和元年台風15号では、本県で全壊・半壊した住宅は98件、一部破損を含めると約5,800件の住宅に被害が生じました。
- ・地域別に見ると、「県南地域」が最も被害が多く、次いで「鹿行地域」と本県の南側で被害が多くなっています。

地域	住宅被害				
	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
茨城県全体	4	94	5,740	0	1
県北	0	0	8	0	1
県央	0	2	67	0	0
鹿行	3	73	2,418	0	0
県南	1	18	3,204	0	0
県西	0	1	43	0	0

表 令和元年台風15号による住宅被害状況

資料：茨城県（令和元年12月9日現在）

## (4) 令和元年台風19号(東日本台風)

●令和元年台風19号(東日本台風)では、久慈川や那珂川の流域で住宅被害が発生。

## [データ解説]

- ・令和元年台風19号では、久慈川流域、那珂川流域で河川水位が氾濫危険水位を大幅に超過し、堤防の決壊等が発生しました。
- ・全壊・半壊した住宅は1,736件、一部破損を含めると3,457件の住宅に被害が生じました。また、床上・床下浸水の被害が生じた住宅は約550件近くとなっています。
- ・特に、久慈川流域である「県北地域」、那珂川流域である「県央地域」に多くの住宅被害が生じました。

地域	住宅被害				
	全壊	半壊	一部破損	床上浸水	床下浸水
茨城県全体	146	1,590	1,721	104	443
県北	93	998	389	0	1
県央	51	556	551	90	232
鹿行	0	23	253	6	74
県南	0	6	453	0	24
県西	2	7	75	8	112

表 令和元年台風19号による住宅被害状況

資料：茨城県(令和2年4月1日現在)

2-2-6 住宅確保要配慮者の世帯数・居住の現状

(1) 被保護世帯

●被保護世帯数・実人員数ともに増加傾向。

[データ解説]

- 生活保護を受けた世帯数・実人員数は増加傾向となっており、令和元年度現在、世帯数は約2万8千人、実人員数は約2万2千人となっています。

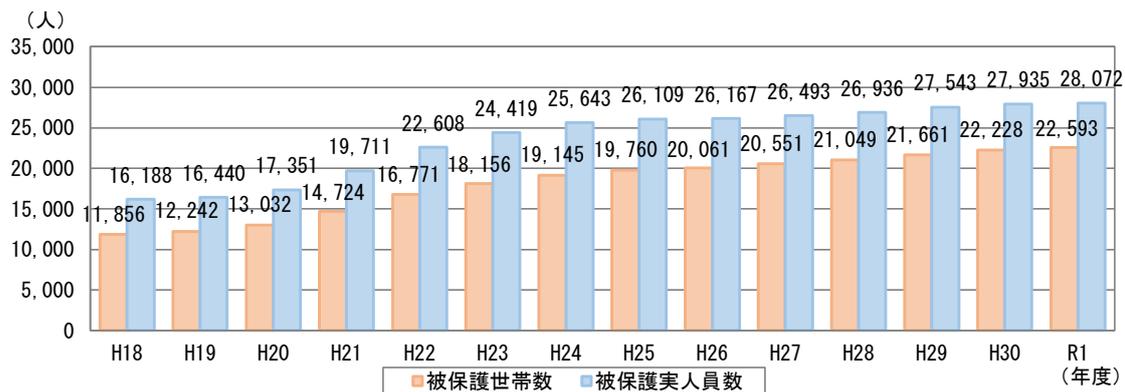


図 被保護世帯数、被保護実人員数の推移

資料：茨城県

(2) ひとり親世帯

●母子世帯や父子世帯は近年横ばい傾向。

[データ解説]

- ひとり親世帯は、令和2年現在では「母子世帯」は約1万4千世帯、「父子世帯」は約2千世帯となっています。
- 「母子世帯」は増加傾向となっていました、令和2年現在では約1万4千世帯近くと、横ばい傾向となっています。また、「父子世帯」は約2千世帯と横ばい傾向となっています。

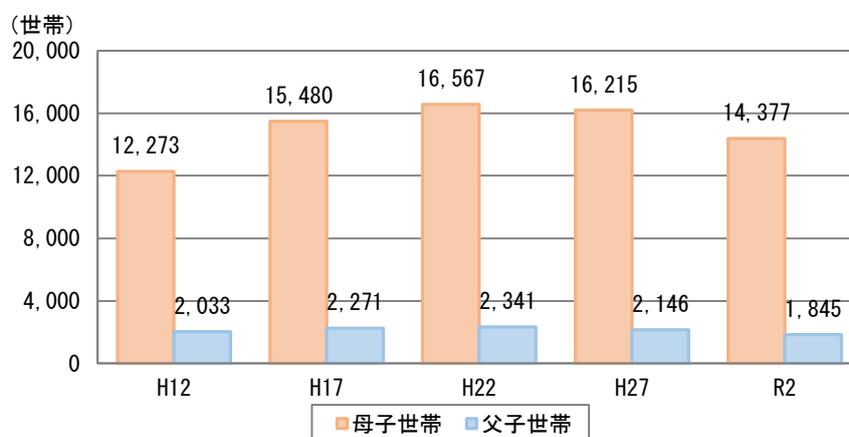


図 ひとり親世帯数の推移

資料：各年国勢調査

(3) 要介護（要支援）認定者

●要介護等認定者数は増加傾向。特に軽度の要介護者の増加が著しい。

[データ解説]

- ・本県の要介護等認定者数は増加傾向となっており、令和元年度末（令和2(2020)年3月末）現在、約13万2千人となっています。
- ・要介護（要支援）度別に増加の状況を見ると、要支援1・2、要介護1の令和2(2020)年の認定者は、平成21(2009)年の1.5倍以上であり、比較的軽度の要介護者の増加率が高くなっています。

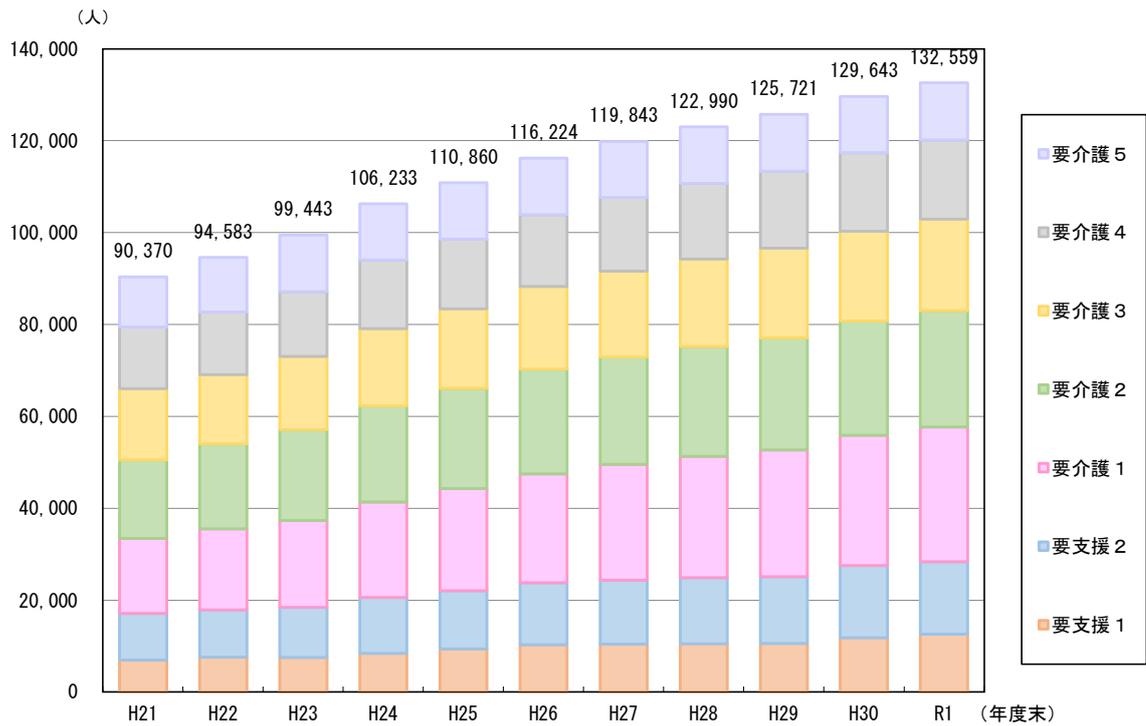


図 茨城県の要介護（要支援）認定者数の推移

資料：介護保険事業状況報告（茨城県）

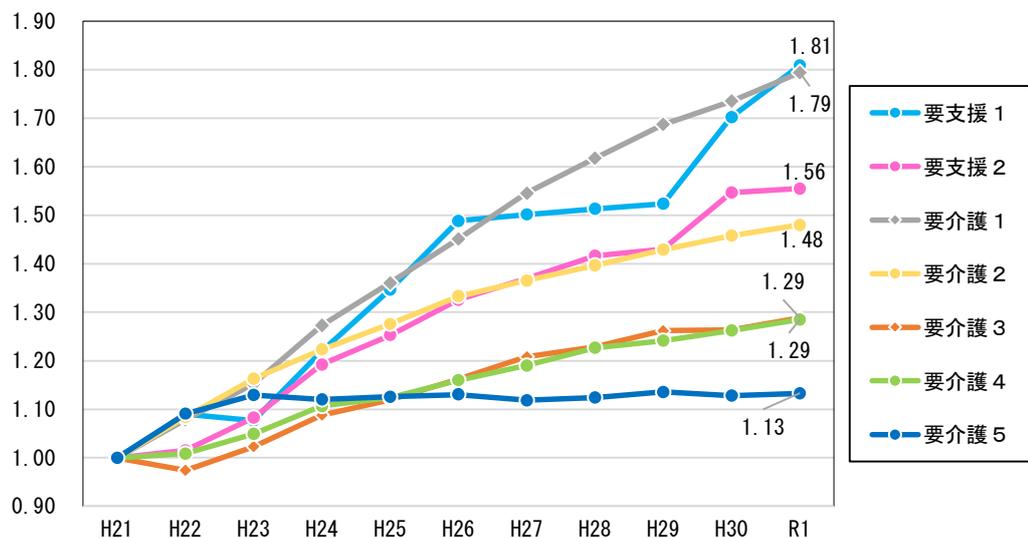


図 要介護・要支援度別の増加の状況 (H21を1とした場合)

資料：介護保険事業状況報告（茨城県）

(4) 要介護者等のいる住宅及び居住環境の総合的な評価

●要介護者等のいる世帯の約4分の1が居住環境に不満を感じている。

[データ解説]

・全国の高齢者のいる世帯における要介護者等の有無別に、住宅及び居住環境に対する総合的な満足度を見ると、「非常に不満」「多少不満」の割合が、要介護者がいない世帯が21.1%、いる世帯が24.2%となっています。このことから、要介護者等のいる世帯では、いない世帯と比較して、居住環境について何らかの改善希望を持っている人が多いことが伺えます。

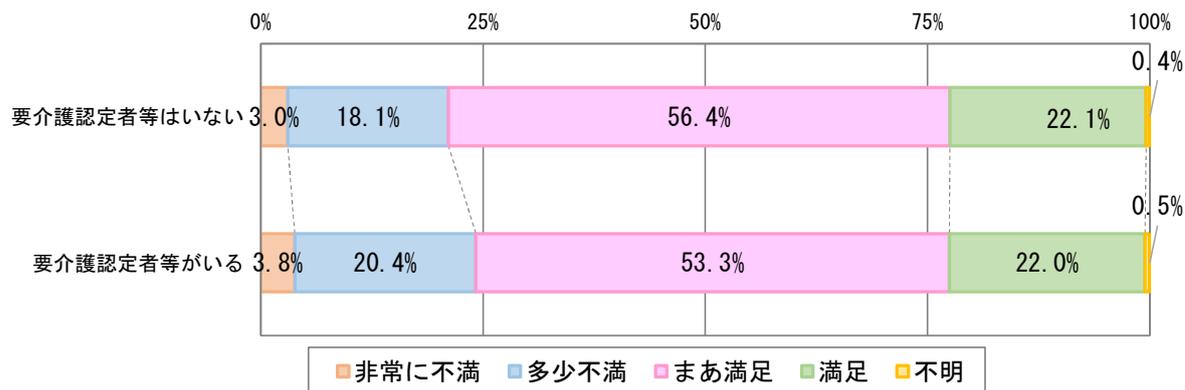


図 要介護者等のいる住宅及び居住環境の総合的な評価（全国）

資料：平成30年住生活総合調査

(5) 民間賃貸住宅市場の状況

●民間賃貸住宅市場では、住宅確保要配慮者に対する入居制限がみられる。

[データ解説]

- ・民間賃貸住宅市場では、住宅確保要配慮者に対する入居制限がなされている状況が全国的に見られます。
- ・入居制限をしている理由としては、家賃滞納や近隣住民とのトラブル、事故等の懸念があげられます。

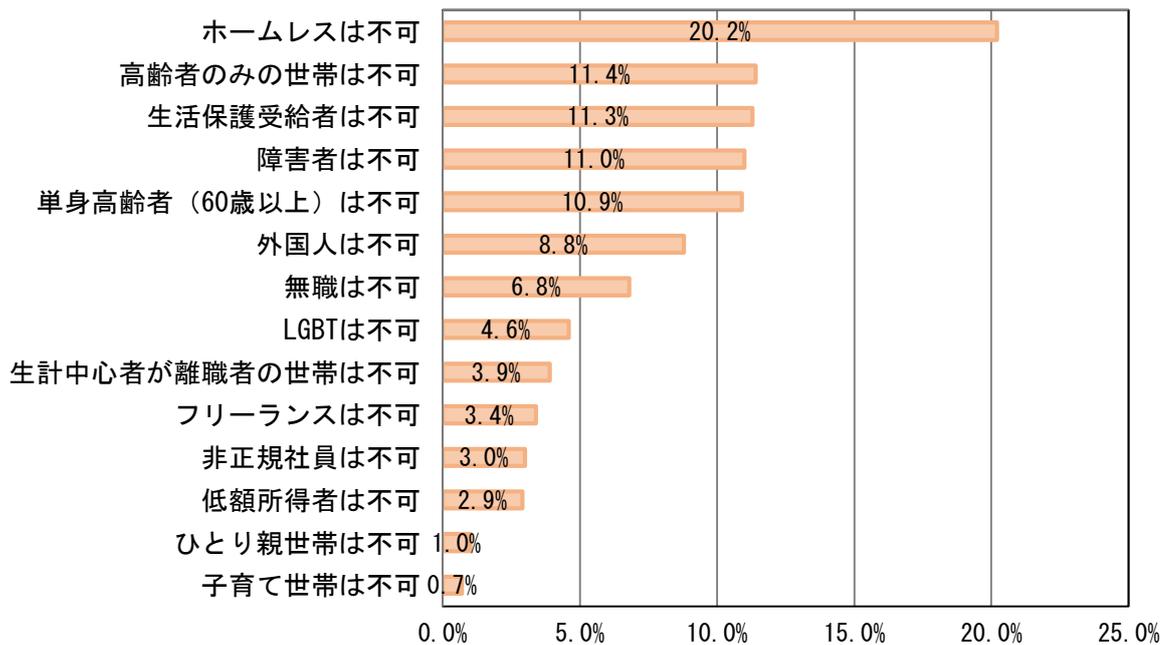


図 民間賃貸住宅市場における入居制限の有無（全国）

資料：（公財）日本賃貸住宅管理協会（平成30年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

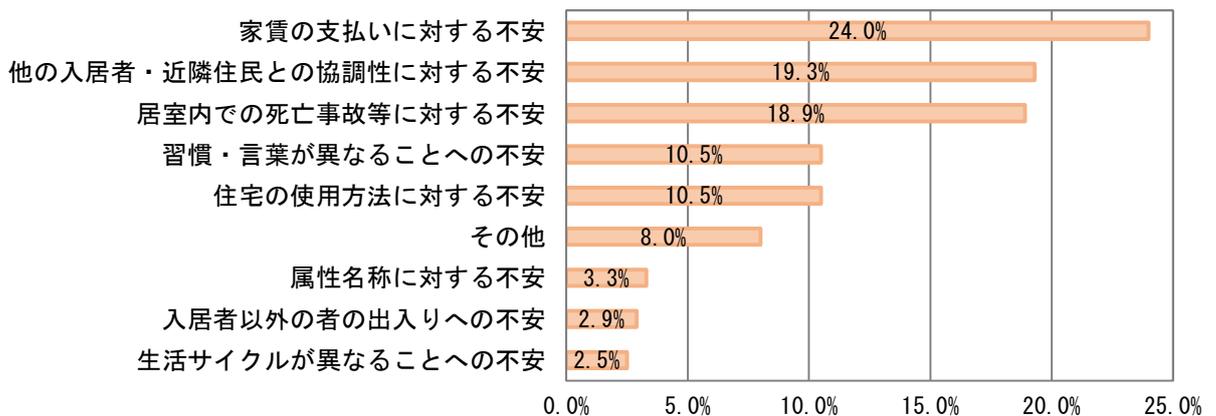


図 民間賃貸住宅市場における入居制限の理由（全国）

資料：（公財）日本賃貸住宅管理協会（平成30年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

(6) 所在地別公営住宅等管理戸数

●公営住宅等管理戸数は、「県央」が最も多く、「鹿行」が最も少ない。

[データ解説]

・公営住宅の管理戸数が最も多い地域は、県央地域（県営：6,340戸、市町村営：7,278戸）、次いで県北地域（県営：2,439戸、市町村営：7,266戸）となっています。最も少ない地域は、鹿行地域（県営：620戸、市町村営：968戸）となっています。

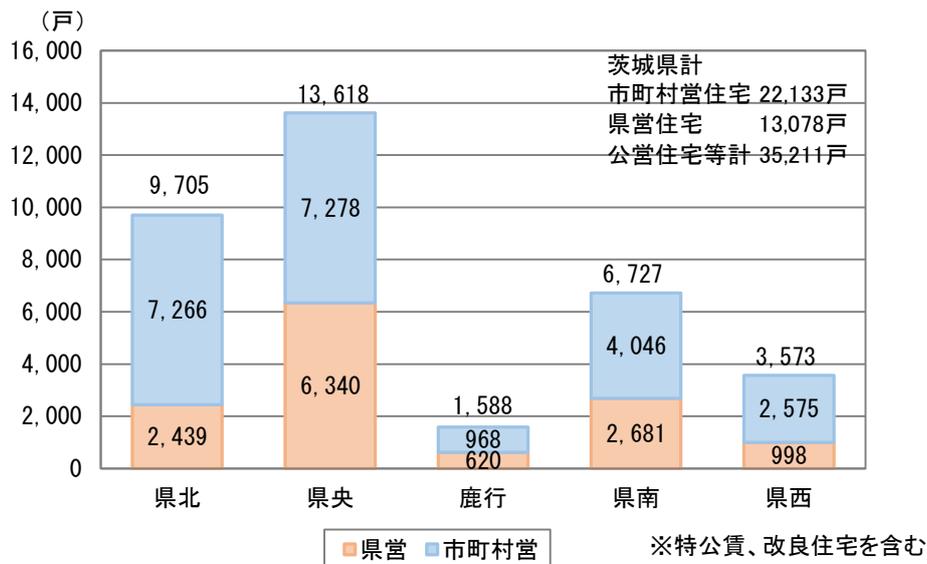


図 所在地別公営住宅等管理戸数

資料：茨城県（令和3年4月1日現在）

## 2-2-7 空き家の現状

## (1) 空き家の現状

● 空き家問題の原因となる「その他<sup>\*</sup>の空き家」が増加。

## [データ解説]

- ・ 空き家数は、増加傾向が続いており、平成30年現在では、空き家数が約19万7千戸、空き家率が14.8%となっております。
- ・ 空き家を種類別にみると、「賃貸用<sup>\*</sup>の空き家」が約10万5千戸と最も多くなっています。また、管理が不十分で空き家問題の原因となっているケースが多い「その他の空き家」が他の種類の空き家よりも増加の幅が大きくなっています。

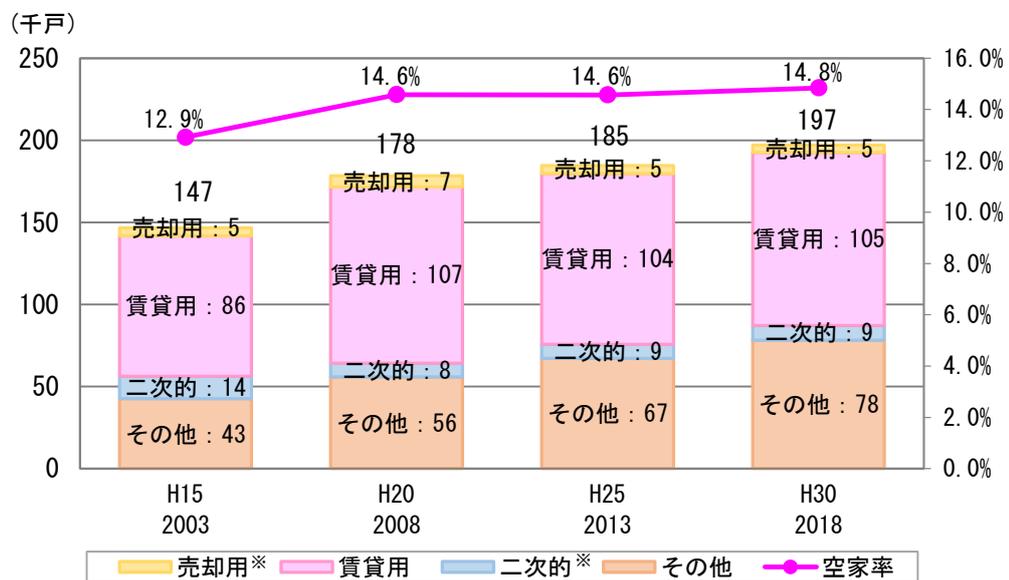


図 空き家数の推移

資料：各年住宅・土地統計調査

## ※売却用

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

## ※賃貸用

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

## ※二次的

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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。

## ※その他

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

(2) 相続する可能性のある住宅の利用意向

●将来的な空き家予備軍が一定程度存在。

[データ解説]

・平成30年調査によると、相続する可能性のある住宅の利用意向は「住む、または建替えて住む」と答えた世帯が約半数近くと最も多いなか、「空き家にしておく」と答えた世帯が7.7%となっており、将来的に空き家が発生すると予想されます。

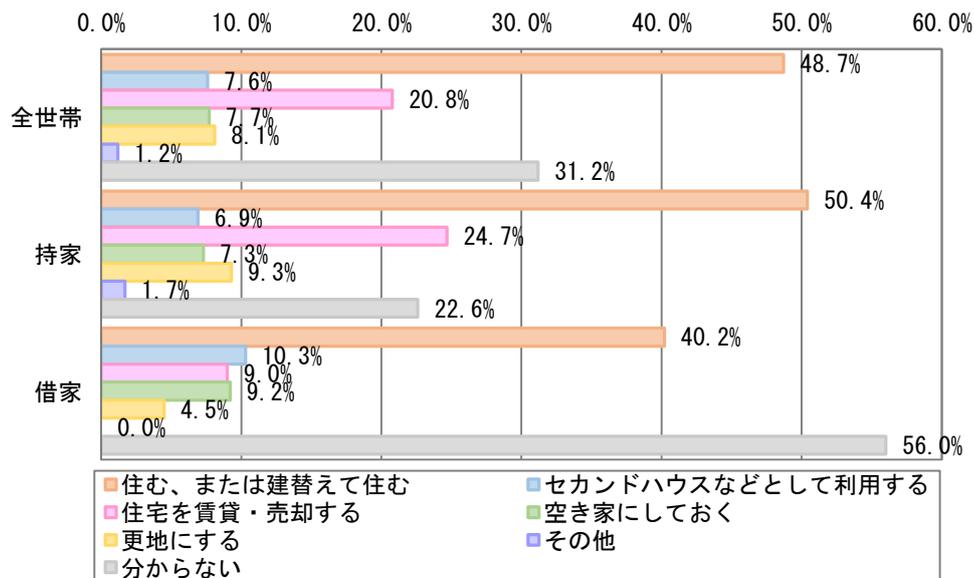


図 相続する可能性のある住宅の利用意向

資料：平成30年住生活総合調査

2-2-8 高齢者の居住を取り巻く現状

(1) 高齢者世帯数の推移

● 高齢単身世帯の増加により、概ね 20 年後には全体の 3 割以上が高齢者世帯に。

[データ解説]

- ・令和 2 (2020) 年の国勢調査の結果によると、本県の高齢者単身世帯が約 12 万 6 千世帯、高齢夫婦世帯が約 15 万世帯で、高齢者世帯が一般世帯数の 23.3% を占めており、年々増加しています。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、高齢者世帯は今後更に増加し、令和 22 (2040) 年には 31.2% まで増加すると予想されており、特に高齢単身世帯が著しく増加し、令和 22 (2040) 年には令和 2 (2020) 年より約 4 万 5 千世帯増加すると予想されています。

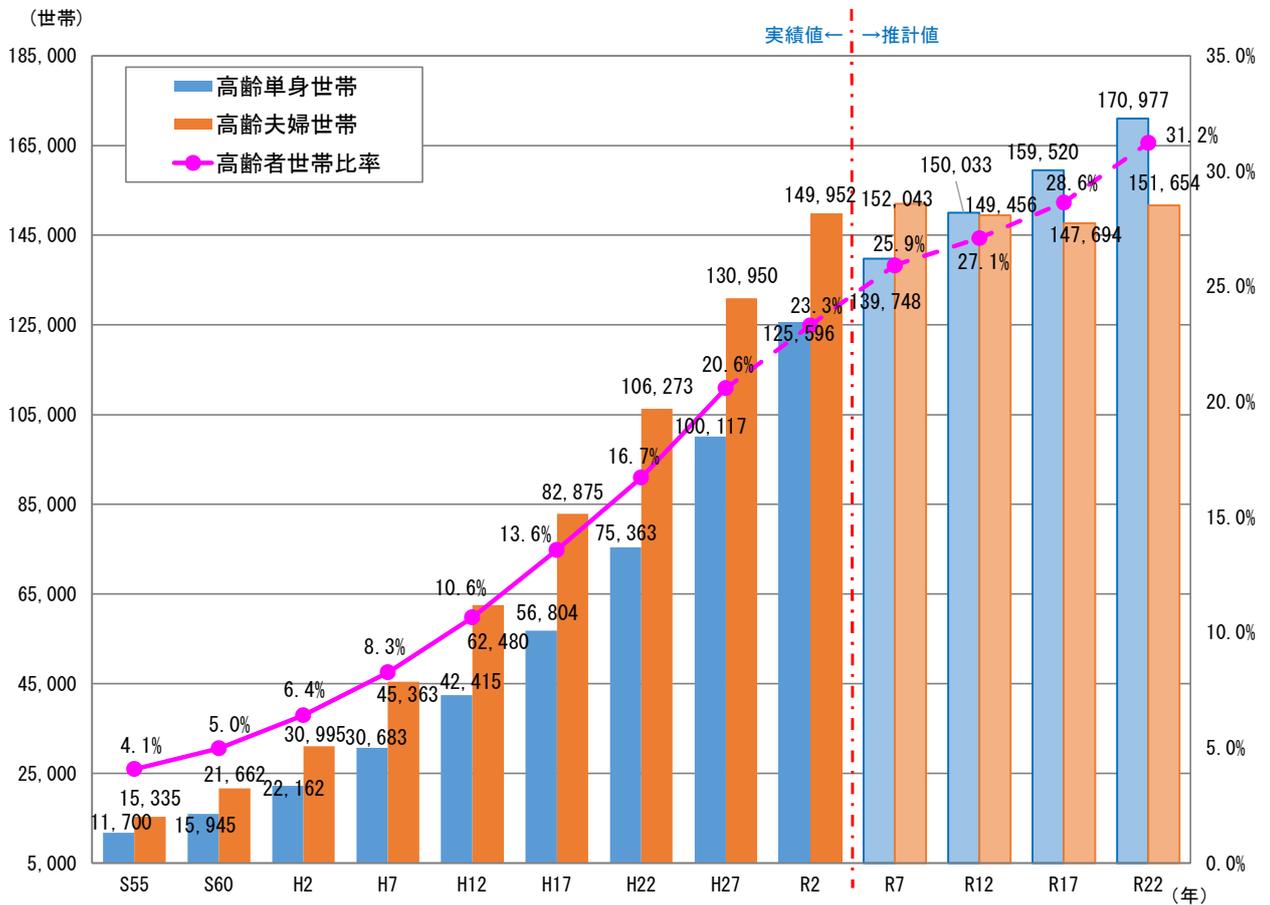


図 茨城県の高齢者世帯数の推移

資料：S55～R2 まで国勢調査、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（人口：平成 30 年推計、世帯数：平成 31 年推計）

(2) 住宅所有関係

●高齡単身世帯※の約2割が借家に居住。

[データ解説]

- ・住宅所有関係別では、「高齡者がいる世帯」は持家の割合が高くなっています。
- ・「高齡単身世帯」は、23.2%の世帯が借家に居住しており、他の高齡者世帯と比べて借家世帯の割合が高くなっています。

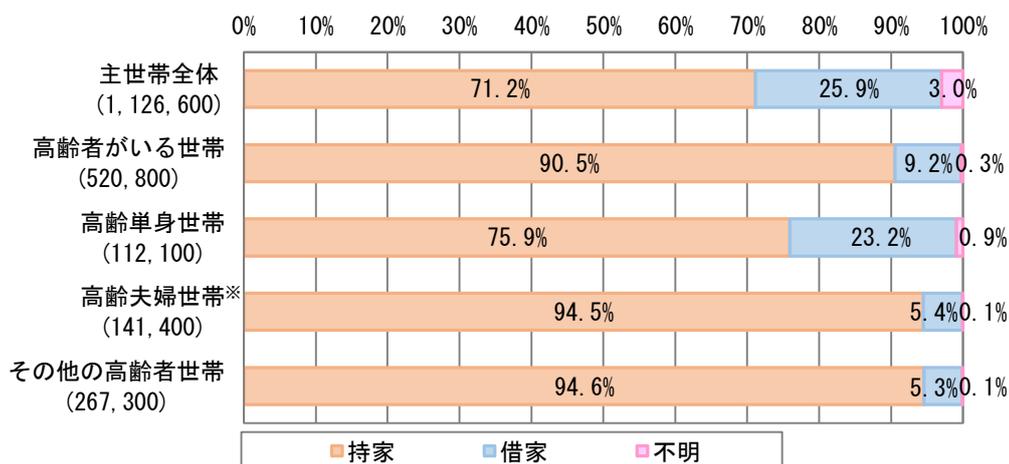


図 高齡者世帯の持家・借家別比率

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※高齡単身世帯

65歳以上の人一人のみの一般世帯。

※高齡夫婦世帯

夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯。

(3) 高齢者対応

● 高齢者が居住する借家におけるバリアフリー化が進んでいない。

[データ解説]

- ・ 本県の高齢者のいる世帯におけるバリアフリー設備の設置状況を見ると、59.8%の住宅でバリアフリー設備が設置されています。
- ・ その内訳を見ると、手すりを設置している住宅が半数を超えているものの、またぎやすい高さの浴槽は25.2%、車いすで通行可能な廊下などの幅は18.5%、屋内の段差解消は20.4%、玄関までの車いすで通行可能な状況は11.5%と、その他のバリアフリー設備は1割から3割弱の整備にとどまっています。
- ・ 高齢者のいる持家と借家を比較すると、借家での設置がされていないものが多く、高齢者が居住する借家におけるバリアフリー化が進んでいない状況がみられます。

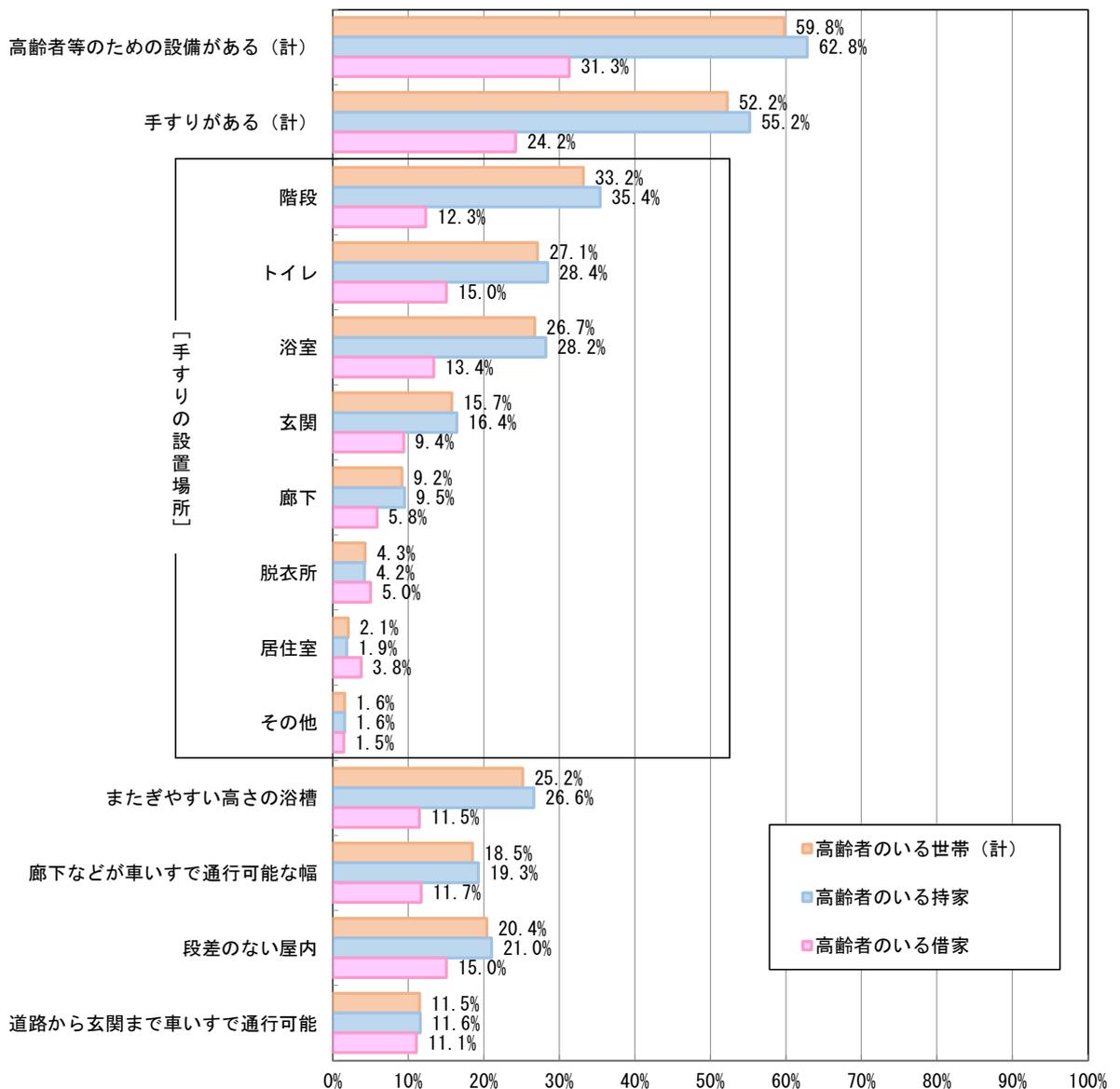


図 茨城県の高齢者のいる世帯におけるバリアフリー設備の設置状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(4) 借家家賃

●借家に居住する65歳以上世帯の約6割が比較的安い賃料の住宅に居住。

[データ解説]

- ・本県の借家居住世帯における家賃ごとの比率を見ると、高齢になるに従い、低家賃の借家に居住する割合が高くなっています。
- ・特に65歳以上の世帯では、4万円未満の家賃の借家に居住する世帯が約58.9%となっています。

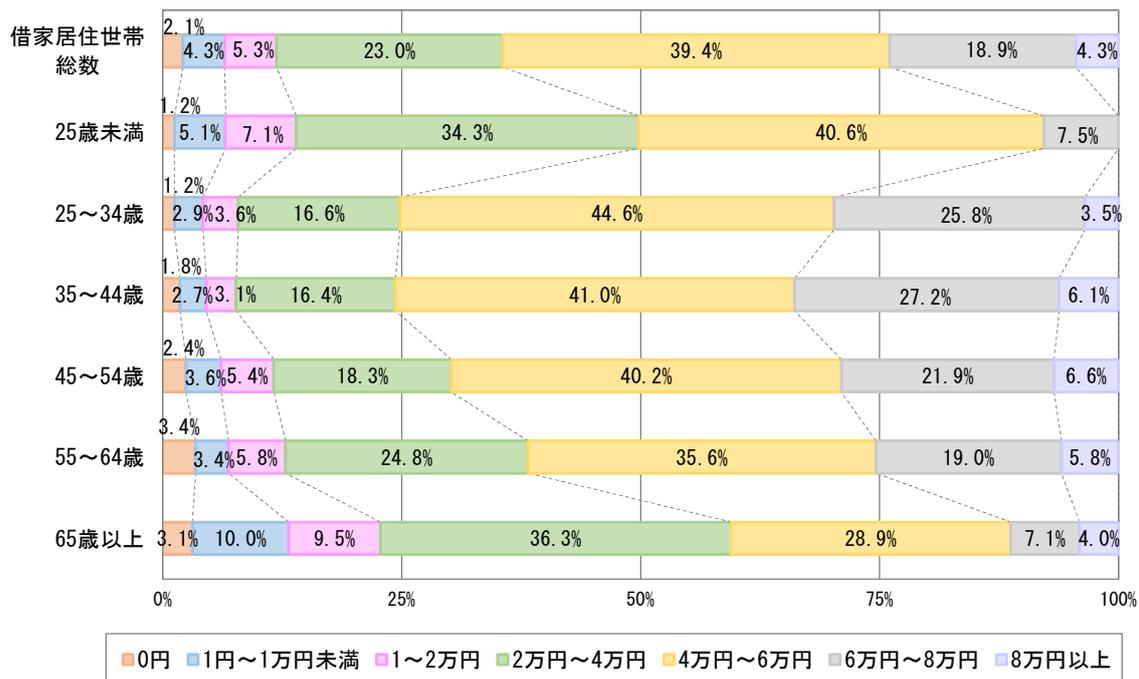


図 茨城県の家賃別借家世帯比率

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(5) 高齢者世帯における住み替え・改善の意向

●持家の高齢者世帯の約4分の3は、「住み続けたい」意向。

[データ解説]

- ・本県の持家の高齢者世帯における住み替え・改善の意向を見ると、住み替えについては、「住み続けたい」が単身世帯で68.9%、夫婦世帯で79.1%と最も高くなっています。
- ・一方で、高齢単身世帯では住み替えの意向がやや高くなっており、高齢夫婦世帯ではリフォームや建替えをして住み続けたいという意向がやや高いという特徴があります。

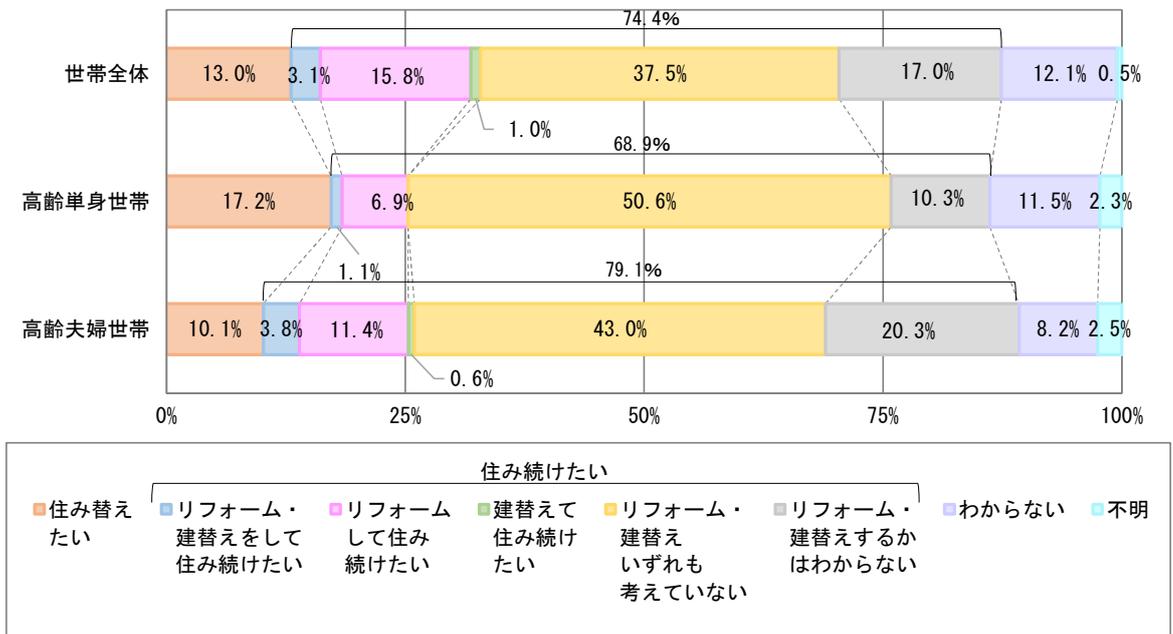


図 茨城県の持家の高齢者世帯における住み替え・改善の意向

資料：平成30年住生活総合調査（茨城県）

(6) 高齢者世帯の子の居住地

●身近に子がない高齢者単身世帯が約4割。

[データ解説]

- ・本県の高齢者世帯の子の居住状況は、子が片道1時間未満の場所に住んでいる高齢単身世帯が39.1%、高齢夫婦世帯は52.7%となっています。
- ・一方で約4割の高齢者単身世帯では、子がない世帯を含め、子が片道1時間未満の範囲にいない状況です。

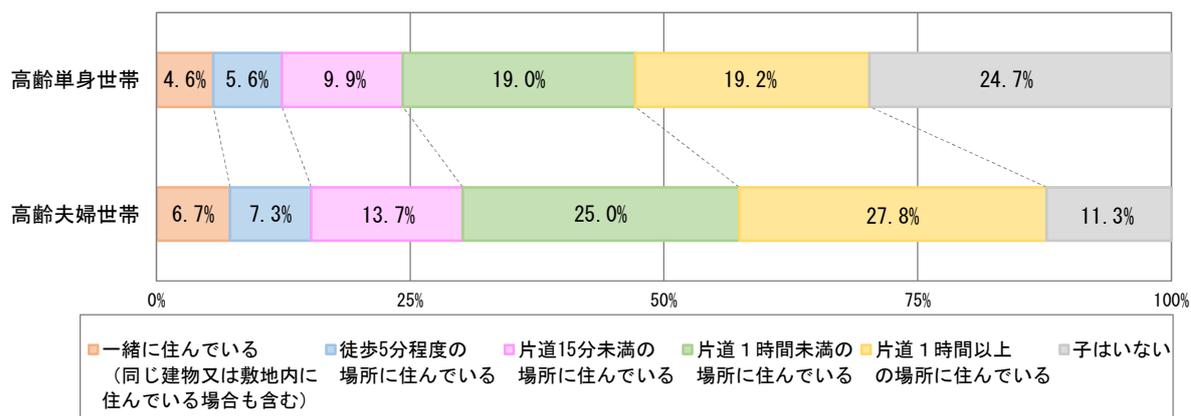


図 茨城県の高齢者世帯の子の居住地別比率

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(7) 高齢期になった時の子との住まい方

● 高齢期に「二世帯同居・近居」を希望する世帯は減少傾向。

[データ解説]

・ 高齢期になった時の子との住まい方の意向を見ると、子と同居または同じ敷地内に住むことを希望しているのは平成30(2018)年時点で20.0%となっており、高齢期に同居または同じ敷地内での居住意向を持つ世帯は減少傾向となっています。

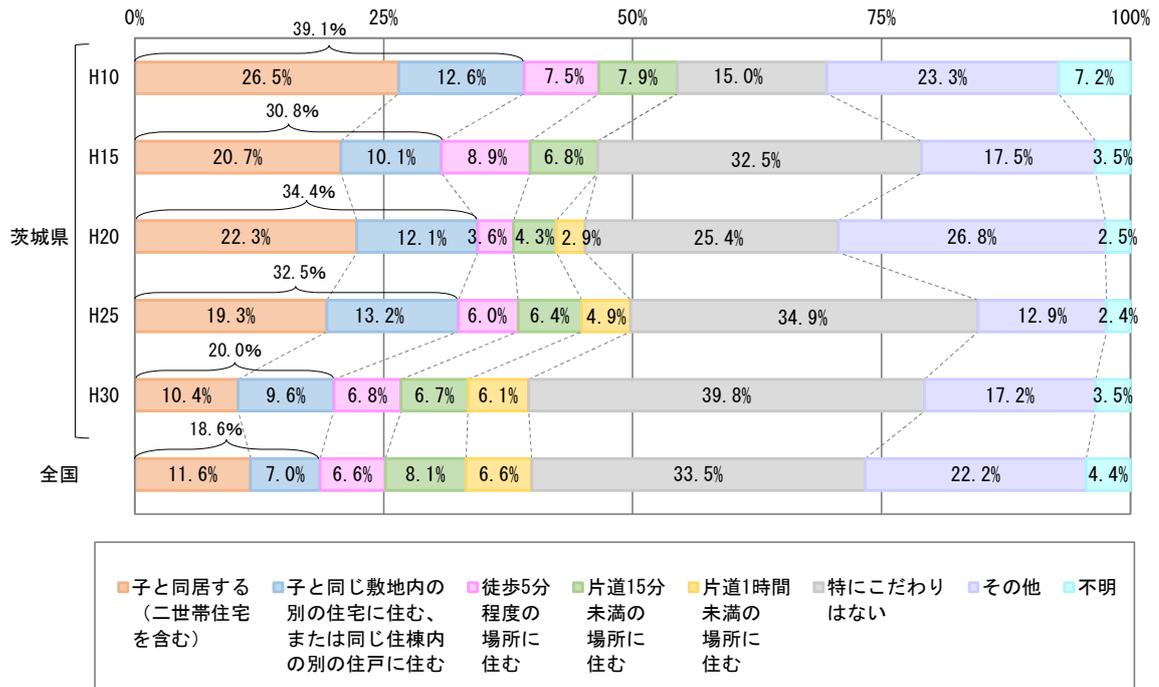


図 高齢期になった時の子との住まい方の意向

資料：平成30年住生活総合調査 全国（国土交通省住宅局）、茨城県（県）

(8) 高齢者向け住宅・施設の立地状況

■高齢者向け住宅・施設の立地状況

種類	定員又は戸数 (H29. 10. 1)	定員又は戸数 (R2. 10. 1)
有料老人ホーム	6,043 人	7,238 人
養護老人ホーム	920 人	920 人
軽費老人ホーム	1,784 人	1,784 人
サービス付き高齢者向け住宅	4,614 戸	5,306 戸
シルバーハウジング	56 戸	56 戸
<b>高齢者向け住宅 (計)</b>	<b>13,417 人・戸</b>	<b>15,304 人・戸</b>

資料：茨城県

■介護保険施設の立地状況

種類	床数 (H29. 10. 1)	床数 (R2. 10. 1)
介護老人福祉施設 (広域型)	14,392 床	15,467 床
介護老人保健施設	11,228 床	11,618 床
介護療養型医療施設	675 床	344 床
<b>介護保険施設 (計)</b>	<b>26,295 床</b>	<b>27,459 床</b>

資料：茨城県



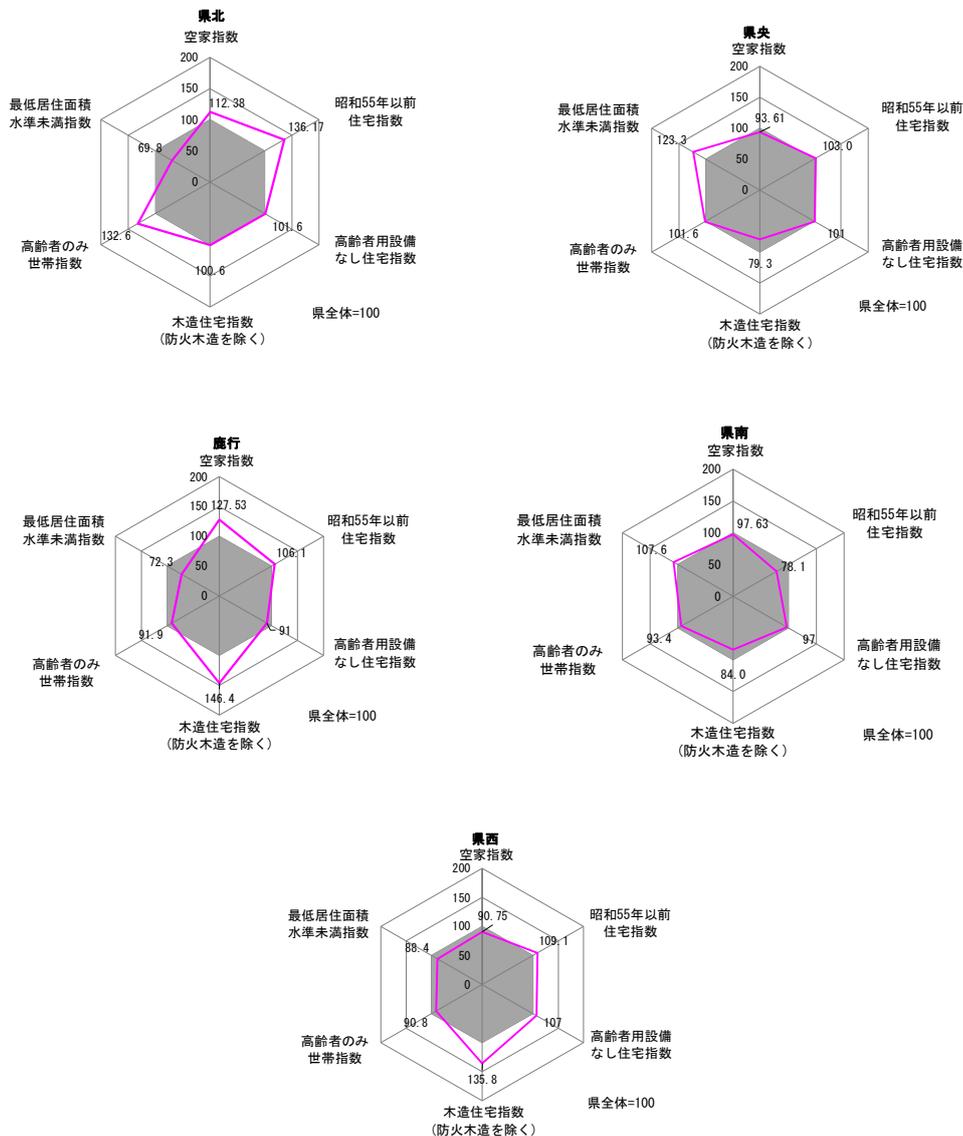
(1) 地域特性

●本県には、自然豊かな地域から都市化の著しい地域まで、多様な地域が存在。

- ・県内には、開発ポテンシャルの高い都市化の進んでいる県南地域や過疎地域を有する県北地域、鹿島臨海工業地帯を有する鹿行地域等、多様な地域が存在しています。

地域名	地域ごとの地域特性
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和55年以前建築の住宅は県内で最も多く、空き家である住宅も比較的多い。</li> <li>・高齢者のみの世帯数は県内で最も多い。</li> <li>・最低居住面積水準未満の世帯は県内で最も少ない。</li> </ul>
県央	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最低居住面積水準未満の世帯は県内で最も多い。</li> </ul>
鹿行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家は県内で最も多い。また、木造住宅も多い。</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・最低居住面積水準未満の世帯が比較的少ない。</li> </ul>
県西	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅が多く、昭和55年以前の住宅が比較的多い。</li> </ul>

- ・県の割合に対して各地域の割合を指数で表し、県全体の指数を100とする。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

## (2) 地域づくりの取組

## ● 地域特性を踏まえた課題に適切に対応していくことが求められている。

- ・住生活に係わる地域の将来的な課題や方向性も異なることから、地域特性を踏まえた課題に適切に対応していくことが求められています。

## ■ 地域づくりの取組

地域名	地域づくりの取組
県北	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域交通ネットワークや地域の特性を活かした産業集積</li> <li>・地域特性を活かした農林水産物の振興と農林水産物のブランド化強化</li> <li>・F I T構想に基づく県際地域における広域的な交流圏づくりの推進</li> <li>・豊かな自然の魅力を活かした移住・二地域居住を推進</li> <li>・中山間部地域の振興のための広域的な幹線道路の整備を推進</li> </ul>
県央	<ul style="list-style-type: none"> <li>・陸・海・空の交通整備の促進により産業基盤の強化</li> <li>・地域特色を活かした産業振興と ICT 等の活用による生産性の向上</li> <li>・海浜リゾートとしての一体的な観光イメージづくり</li> <li>・広域交通ネットワークの強化による質の高い観光の形成</li> <li>・地域間連携による都市基盤整備の促進</li> </ul>
鹿行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツを核とした地域の活性化と観光の推進</li> <li>・農林水産物の付加価値向上と ICT 等の活用による生産性の向上</li> <li>・鹿島臨海工業地帯の発展・産業集積</li> <li>・港湾機能の利用強化・利用促進</li> <li>・公共交通の確保等による地域環境の整備</li> </ul>
県南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本の科学技術を支える拠点づくり</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・自然と都市が調和した魅力的な生活環境づくり</li> </ul>
県西	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車産業や流通産業等の立地促進・産業拠点づくり</li> <li>・園芸農業の ICT 活用等による生産性の向上と販路拡大</li> <li>・地場産業の振興</li> <li>・交通ネットワークの充実等快適な居住環境の整備</li> <li>・産業発展による経済圏・生活交流空間の形成</li> </ul>

《このページ空白》

## 第3章

# 住宅政策の課題

---

- 3-1 全国計画を踏まえた課題
- 3-2 本県の現況から明らかになる独自の課題
- 3-3 住宅政策の課題



## 第3章 住宅政策の課題

住生活基本計画（全国計画）で整理された住生活をめぐる現状と課題、および第2章で整理した住生活を取り巻く現況を踏まえ、本計画で踏まえるべき住宅政策の課題を整理します。

なお、住宅政策を分かりやすい形で体系的に整理するために、全国計画における3つの視点「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」を踏まえて整理します。

### 3-1 全国計画を踏まえた課題

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实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。

### 3-2 本県の現況から明らかになる独自の課題

「第2章 住生活を取り巻く現況」で整理した本県の現状や問題点を踏まえ、本県独自の課題を整理します。

#### 【視点1】 社会環境の変化

##### ● 居住ニーズの状況

- ・ 住み替え・改善意向のある世帯は約1割で、経年的には減少傾向。
- ・ 住み替え後の居住形態に関する意向が多様化。

##### ● 近年の災害における住宅の被害状況

- ・ 平成23年東日本大震災では、海岸部で揺れ・津波・液状化の被害が発生。
- ・ 平成27年関東・東北豪雨では、鬼怒川流域で住宅被害が発生。
- ・ 令和元年台風15号（房総半島台風）では、県南部で住宅被害が発生。
- ・ 令和元年台風19号（東日本台風）では、久慈川や那珂川の流域で住宅被害が発生。



#### 「社会環境の変化」の視点から見た本県独自の課題

##### 【課題1】

##### 住宅や住環境、住み替え等 に対するニーズが多様化

- 少子高齢化の進展、ライフスタイルや価値観の多様化を背景に、住宅や住環境、住み替え等に対するニーズも多様化しています。

##### 【課題2】

##### 自然災害の頻発・激甚化に よる住宅被害が発生

- 東日本大震災をはじめとして、自然災害の頻発・激甚化による住宅被害が発生しています。

【視点2】 居住者・コミュニティ

●住環境の状況

- ・不満率が高い項目は、住宅では「高齢者への配慮」、住環境では「子育て支援」。
- ・最低居住面積水準は、全世帯の3.9%が未達成。
- ・誘導居住面積水準は、全世帯の65.1%が達成しており、増加傾向。
- ・バリアフリー化率は全国平均以下。
- ・一定のバリアフリー化率は、古い住宅ほど低い傾向。

●高齢者の居住を取り巻く現状

- ・高齢単身世帯の増加により、概ね20年後には全体の3割以上が高齢者世帯に。
- ・高齢単身世帯の約2割が借家に居住。
- ・高齢者が居住する借家におけるバリアフリー化が進んでいない。
- ・借家に居住する65歳以上世帯の約6割が比較的安い賃料の住宅に居住。
- ・持家の高齢者世帯の約4分の3は、「住み続けたい」意向。
- ・身近に子がいない高齢者単身世帯が約4割。
- ・高齢期に「二世帯同居・近居」を希望する世帯は減少傾向。

●住宅確保要配慮者の状況

- ・被保護世帯数・実人員数ともに増加傾向。
- ・母子世帯や父子世帯は近年横ばい傾向。
- ・要介護等認定者数は増加傾向。特に軽度の要介護者の増加が著しい。
- ・要介護者等のいる世帯の約4分の1が居住環境に不満を感じている。
- ・民間賃貸住宅市場では、住宅確保要配慮者に対する入居制限がみられる。
- ・公営住宅等管理戸数は、「県央」が最も多く、「鹿行」が最も少ない。



「居住者・コミュニティ」の視点から見た本県独自の課題

【課題1】	【課題2】	【課題3】
<p><b>子育て支援に対する不満率が高い</b></p> <p>●居住環境の個別要素に対する評価では、子供の遊び場や子育て支援サービスに対する不満率が最も高くなっています。</p>	<p><b>バリアフリー化など、高齢者への配慮が不足</b></p> <p>●住宅の個別要素に対する評価では、高齢者対応に対する不満率が最も高くなっており、バリアフリー化率も全国平均以下となっています。</p>	<p><b>住宅確保要配慮者に対する入居制限がみられる</b></p> <p>●民間賃貸住宅市場では、住宅確保要配慮者に対する入居制限がみられるなど、居住の安定確保の面で問題となっています。</p>

【視点3】 住宅ストック・産業

● 空き家の現状

- ・ 空き家問題の原因となる「その他の空き家」が増加。
- ・ 将来的な空き家予備軍が一定程度存在。

● 地域別の住宅事情

- ・ 地域別人口は「県北」が最も減少。「県南」のみが増加。
- ・ 地域別世帯数は「県北」のみ減少。「県南」が最も増加。
- ・ 高齢化率が最も高い地域は「県北」。高齢化率の増加率が最も高いのは「県北」。
- ・ 本県には、自然豊かな地域から都市化の著しい地域まで、多様な地域が存在。
- ・ 地域特性を踏まえた課題に適切に対応していくことが求められている。

● 住宅ストックの状況

- ・ 1世帯あたりの住宅数は1.18戸と量的には充足。
- ・ 「持家」は約7割、「借家」は約3割を占めている。
- ・ 「民営借家世帯」は「若年世帯」「単独世帯」に多い。
- ・ 旧耐震基準に該当する住宅は約2割。
- ・ 省エネルギー設備の設置率は増加傾向。

● 住宅建設、リフォームの状況

- ・ 一定の新築需要が継続。新設住宅の約70%以上が在来工法による木造住宅。
- ・ 増改築・改修工事等の実施率は増加が続いてきたが、近年はやや減少。
- ・ 既存住宅（中古住宅）の流通量は約4割で、経年的には増加傾向。
- ・ 中古戸建てへの住み替え費用は、新築戸建ての約3分の2。



「住宅ストック・産業」の視点から見た本県独自の課題

【課題1】	【課題2】	【課題3】	【課題4】
<p><b>将来的な空き家リスクが増大する恐れがある</b></p>	<p><b>異なる地域特性や課題を有する多様な地域が存在</b></p>	<p><b>環境問題への県民意識の高まりがみられる</b></p>	<p><b>中古住宅に対する需要が増加傾向</b></p>
<p>● 空き家問題の原因となる「その他の空き家」や空き家予備軍など、将来的な空き家リスクが増大することが懸念されます。</p>	<p>● 自然豊かな地域から都市化の著しい地域まで、多様な地域から構成されており、それぞれ異なる地域特性や課題を有しています。</p>	<p>● 省エネルギー設備の設置率が増加傾向になるなど、環境問題への県民意識が高まっている状況がうかがえます。</p>	<p>● 住宅が量的に充足する中、中古住宅の流通量が増加しており、中古住宅需要が増加している状況がうかがえます。</p>

3-3 住宅政策の課題

	全国計画を踏まえた課題	本県の現況から明らかになる独自の課題	住宅政策の課題
社会環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>多様な住まい方、新しい住まい方</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>● <b>災害と住まい</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>住宅や住環境、住み替え等に対するニーズが多様化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化の進展、ライフスタイルや価値観の多様化を背景に、住宅や住環境、住み替え等に対するニーズも多様化している。</li> </ul> </li> <li>● <b>自然災害の頻発・激甚化による住宅被害が発生</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災をはじめとして、自然災害の頻発・激甚化による住宅被害が発生している。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>課題1 <b>時代の変化に対応した新たな居住ニーズへの対応</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>課題2 <b>自然災害等のリスク低減</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>
居住者・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>世帯の状況</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>子育て支援に対する不満率が高い</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住環境の個別要素に対する評価では、子供の遊び場や子育て支援サービスに対する不満率が最も高くなっている。</li> </ul> </li> <li>● <b>バリアフリー化など、高齢者への配慮が不足</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の個別要素に対する評価では、高齢者対応に対する不満率が最も高くなっており、バリアフリー化率も全国平均以下となっている。</li> </ul> </li> <li>● <b>住宅確保要配慮者に対する入居制限がみられる</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅市場では、住宅確保要配慮者に対する入居制限がみられるなど、居住の安定確保の面で問題となっている。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>課題3 <b>子育て世帯の安心・快適の確保</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>課題4 <b>高齢者・障害者等の安心・快適の確保</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>課題5 <b>住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>
住宅ストック・産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>住宅ストック</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> <li>● <b>気候変動問題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「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。</li> </ul> </li> <li>● <b>新技術の活用、DXの進展等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>将来的な空き家リスクが増大する恐れがある</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家問題の原因となる「その他の空き家」や空き家予備軍など、将来的な空き家リスクが増大することが懸念される。</li> </ul> </li> <li>● <b>異なる地域特性や課題を有する多様な地域が存在</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然豊かな地域から都市化の著しい地域まで、多様な地域から構成されており、それぞれ異なる地域特性や課題を有している。</li> </ul> </li> <li>● <b>環境問題への県民意識の高まりがみられる</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー設備の設置率が増加傾向になるなど、環境問題への県民意識が高まっている状況がうかがえる。</li> </ul> </li> <li>● <b>中古住宅に対する需要が増加傾向</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅が量的に充足する中、中古住宅の流通量が増加しており、中古住宅需要が増加している状況がうかがえる。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>課題6 <b>空き家・空き地問題への対応</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>課題7 <b>多様な地域特性や地域課題を踏まえた対応</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>課題8 <b>環境問題への対応</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「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。</li> </ul> </li> <li>課題9 <b>住宅ストックの循環利用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>



■地域ごとの現状と課題

県北地域

- ・山間部では八溝山系の山や久慈川、那珂川などの清流など豊かな自然を有しています。
- ・臨海部では太平洋を望む変化に富んだ自然を有し、陸、海の広域交通ネットワークを活かし、製造業を中心とした産業が集積しています。
- ・高齢者対応や空き家対策、地域特性を活かした移住・二地域居住への対応が求められています。

県西地域

- ・県西地域は、関東平野のほぼ中央に位置し、利根川、鬼怒川、小貝川の流域に広がる肥沃で広大な平坦地を有する地域です。
- ・肥沃な土地を活かした園芸農業が盛んな一方で、伝統的工芸品や石材業などの地場産業が盛んな地域です。
- ・「平成27年9月関東・東北豪雨」の経験を踏まえ、災害に強い地域づくりが求められています。

県南地域

- ・県南地域は、本県で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、交通便利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。

県央地域

- ・県央地域は、那珂川から霞ヶ浦に至る広大な平坦地と緑豊かな丘陵地を有する地域です。
- ・県都水戸を中心とした地域であり、都市機能が集積しています。
- ・那珂川流域を中心としたエリアでは、「令和元年台風19号（東日本台風）」の経験を踏まえ、災害に強い地域づくりが求められています。

鹿行地域

- ・鹿行地域は、霞ヶ浦や北浦、肥沃な行方台地などの豊かな自然環境を有する地域です。
- ・肥沃な土地を活かし、農村地域では園芸農業などが盛んな一方で、臨海地域には本県最大の工業集積地があります。また、サッカーをはじめとしたスポーツが盛んな地域です。
- ・地震や台風による風水害に伴う住宅被害への対応や、比較的高い空き家率を踏まえた空き家対策が求められています。



※本計画の現況編での分析結果や上位関連計画（茨城県総合計画や茨城県都市計画マスタープラン等）を参考に整理。



## 第4章

# 住宅政策の基本理念・ 基本目標・基本方針

---

4－1 基本理念

4－2 基本目標

4－3 基本方針



## 第4章 住宅政策の基本理念・基本目標・基本方針

### 4-1 基本理念

本県は、関東地方の北東部に位置し、政治・経済の中心地で大消費地でもある東京からおよそ35～160km圏と近接しています。

県内には、歴史ある県都水戸、ものづくり産業が集積する日立、多様な産業が集積した鹿島臨海工業地帯、我が国最大の研究開発拠点である筑波研究学園都市、結城紬、笠間焼、真壁石燈籠等の我が国を代表する伝統産業を有する都市等、個性と魅力あふれる中規模都市をいくつも抱えています。

また、全国第4位の広大な可住地面積を誇る県土は、阿武隈・八溝山系の山々、袋田の滝、筑波山、霞ヶ浦、涸沼等の恵まれた自然環境に恵まれ、都市的生活と自然の豊かさが享受できる環境を有するとともに、居住環境の面では、我が国で最も広い住宅敷地面積を有し、一戸建持家を中心にゆとりある居住が展開されていることに大きな特徴を有しています。

さらに、真壁の伝統的建造物や各地の古民家等が織りなす歴史的な景観も保全されているほか、つくばエクスプレス沿線地域等における新たな住宅地の開発や公営住宅の供給等の取組が着実に進められてきました。

このように、本県では良好な居住環境の形成が積極的に図られてきたところであり、今後もその維持保全と、国の各種施策と連携したさらなる居住性向上への取組みが期待されています。

一方で、東日本大震災（平成23年）や令和元年台風19号（東日本台風）など、本県においても大規模な災害が発生しており、今般の大規模災害を教訓としながら、安全・安心な住生活の確保に向けた取組を進めていくことが、強く求められています。

また、住生活基本法においては、「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」、「居住の安定の確保」等の基本理念を掲げています。

以上の背景を踏まえ、引き続き以下に示す基本理念の下に住宅政策を進めるものとし、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ます。

#### 住宅政策の基本理念

**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**

## 4-2 基本目標

基本理念を実現するため、本県における住宅政策の課題を踏まえた上で、住宅政策の基本目標を定めます。

また、次世代につなぐ住まいづくりを推進するために、持続可能な開発目標「SDGs※」との関係性を明確にします。

### 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

SDGs

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。



### 基本目標2 誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活

SDGs

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。



### 基本目標3 住まいが住み継がれる持続可能な住生活

SDGs

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。



### 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

SDGs

「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。



※SDGs

Sustainable Development Goals の略で、人類及び地球の持続可能な開発のために達成すべき課題とその具体的目標のこと。

### 4-3 基本方針

住宅政策の基本目標を実現するための基本方針を定めます。

#### 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

##### 【基本方針1-1】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

本県の持つ多様な地域特性を活かしながら、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった新たな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。

##### 【基本方針1-2】防災等に配慮した安全な住まいづくり

県民の生命や財産の安全確保に向けて、災害に強く、防犯性の高い住まい・まちづくりなど、防災等に配慮した住まいづくりに取り組みます。

#### 基本目標2 誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活

##### 【基本方針2-1】子どもを産み育てやすい住まいづくり

地域の担い手となる若い世代が安心して子育てできる住まい・まちづくりなど、子どもを産み育てやすい住まいづくりに取り組みます。

##### 【基本方針2-2】誰もが暮らしやすい住まいづくり

高齢者や障害者、子育て世帯など、県民の誰もが安全・安心・快適に暮らせるようにするために、誰もが暮らしやすい住まいづくりに取り組みます。

##### 【基本方針2-3】住宅セーフティネット機能の充実

増加・多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。

### 基本目標3 住まいが住み継がれる持続可能な住生活

#### 【基本方針3-1】空き家等の適正管理・発生抑制・活用

総合的な空き家等対策を進めるため、公民連携のもとで空き家等の適正管理・発生抑制・活用に取り組みます。

#### 【基本方針3-2】地域の個性・魅力を活かした住まいづくり

それぞれの地域に息づく個性的で魅力ある住生活の持続可能性を高めるために、各市町村が取り組む各種まちづくり活動とも連携しながら、地域の多様な個性・魅力を活かした住まいづくりに取り組みます。

### 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

#### 【基本方針4-1】脱炭素社会に向けた良質な住まいづくり

「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質の高い住宅ストックの形成を促進するために、脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりに取り組みます。

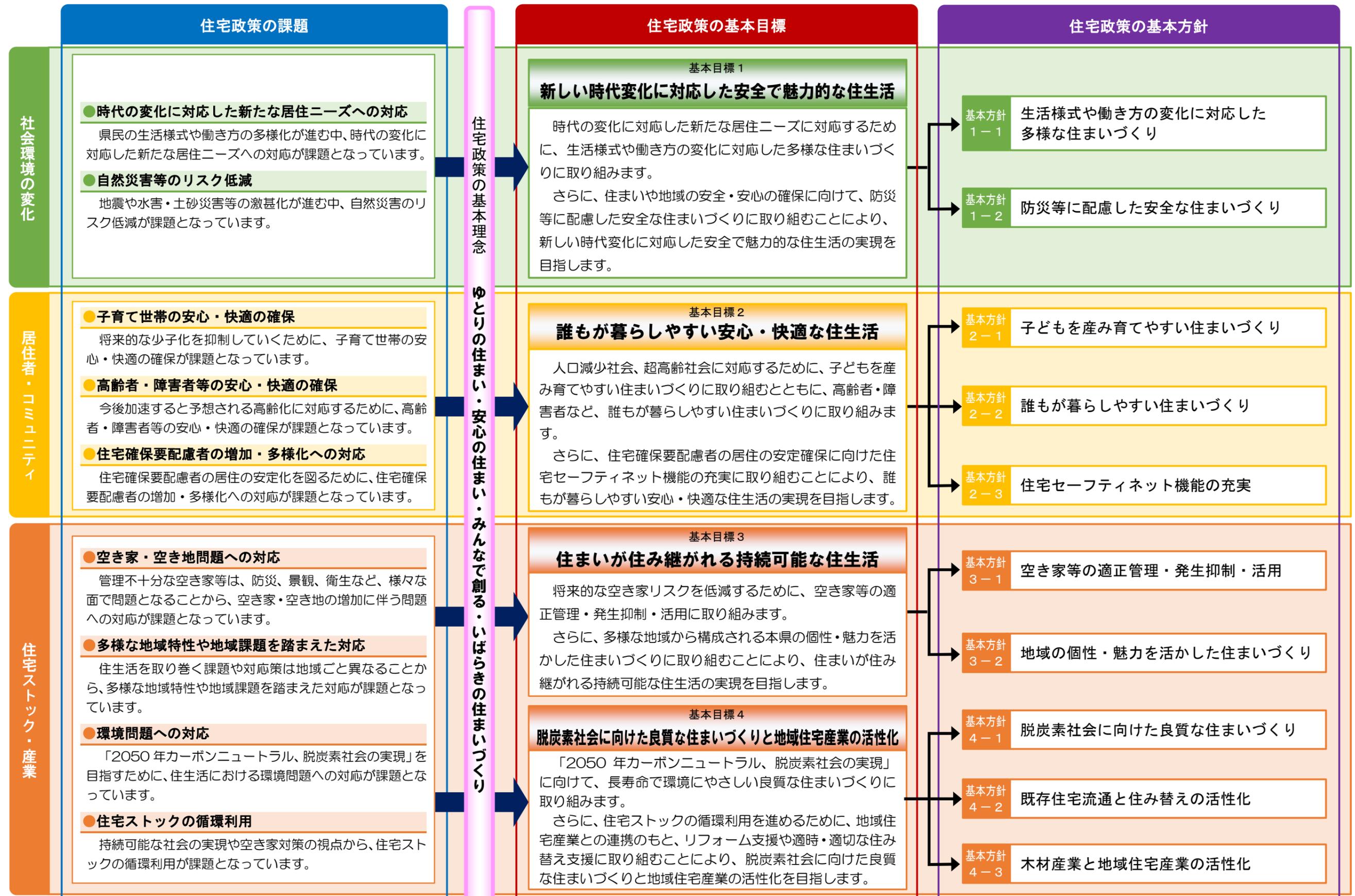
#### 【基本方針4-2】既存住宅流通と住み替えの活性化

「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、住宅ストックの循環利用を促進するために、既存住宅流通と住み替えの活性化に取り組みます。

#### 【基本方針4-3】木材産業と地域住宅産業の活性化

良質な住まいづくりの実現に向けて、本県の住まいづくりを支える民間事業者を支援するために、木材産業と地域住宅産業の活性化に取り組みます。

■住宅政策の基本理念・基本目標・基本方針の骨子





## 第5章

# 基本的な施策と成果指標

---

- 5－1 今後の住宅施策の視点
- 5－2 基本的な施策
- 5－3 成果指標



## 第5章 基本的な施策と成果指標

### 5-1 今後の住宅施策の視点

基本目標の実現に向けては、多様化・複雑化する様々な課題を解決する必要がありますが、住宅部門の取組だけでは、財政的・マンパワー<sup>\*</sup>的にも限界があり、その効果も限定されてしまいます。

以上のことを踏まえ、今後は下記の「3つの視点」を重視しながら、行政と民間の総力を結集した総合的な取組を効率的かつ効果的に展開することを目指します。

#### ■ 今後の住宅施策の視点 ■

##### 【住宅施策の視点1】 地域力・県民力の活用（自助、共助）

自然豊かな地域から都市化の著しい地域まで、多様な地域から構成されている本県の特徴を踏まえつつ、それぞれの地域との連携のもと、地域や家族のつながりの中で支え合う「自助・共助」の力を重視しながら、地域特性に応じたきめ細かな住宅施策の展開を目指します。

##### 【住宅施策の視点2】 多様な連携（他部門、民間企業との連携）

多様化・複雑化する県民の居住ニーズに的確に対応するために、まちづくり部門や福祉部門などの関連部門との横断的な連携を強化することにより、より効果的な住宅施策の展開を目指します。

また、「民間にできることは民間に任せる」ことを基本に、公民の適切な役割分担のもとで、効率的な住宅施策の展開を目指します。

##### 【住宅施策の視点3】 選択と集中（取組の重点化）

国や本県の財政状況を踏まえ、住宅部門においても「選択と集中」の考え方を取り入れることにより、限られた予算の範囲内で効率的かつ効果的な住宅施策の展開を目指します。

**行政と民間の総力を結集し、  
総合的な取組を効率的かつ効果的に  
展開します。**

<sup>\*</sup>マンパワー

仕事などに投入できる人的資源。労働力。

## 5-2 基本的な施策

### 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

### 基本方針 1-1 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

本県の持つ多様な地域特性を活かしながら、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーション※といった新たな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。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

#### ◇二地域居住・地方居住、ワーケーションの普及啓発

- ・移住・二地域居住を促進するため、市町村と連携し、移住者の受入環境の整備等に取り組むとともに、移住希望者と地域が継続的なつながりを持つ機会を提供します。
- ・移住者の拡大に向けて、民間事業者等と連携しながら、空き家登録情報制度による低廉で優良な中古住宅の紹介を行うとともに、住宅や土地の取得、増改築工事等に対する支援の充実に取り組みます。
- ・柔軟なワークスタイルの導入による多様な働き方を求めて、企業が地方進出を検討するケースが増加していることから、県内市町村との連携のもとで、「働く、観光する、遊ぶ、交流する」をテーマに仕事と休暇を組み合わせたワーケーション環境の整備に取り組みます。

#### ◇「新しい生活様式」に配慮した住まいづくり

- ・「新しい生活様式」に配慮した住まいづくりに向けて、住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保など、民間事業者等との連携のもと、職住一体・近接、在宅学習の環境整備に向けた取組を検討します。

※ワーケーション

Work(仕事)とVacation(休暇)を組み合わせた造語。テレワーク等を活用し、リゾート地や温泉地、国立公園等、普段の職場とは異なる場所で余暇を楽しみつつ仕事を行うこと。

## 基本方針1-2 防災等に配慮した安全な住まいづくり

県民の生命や財産の安全確保に向けて、災害に強く、防犯性の高い住まい・まちづくりなど、防災等に配慮した住まいづくりに取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

### ◆住まい等に対する災害復興支援

- ・東日本大震災による被害を受けた住宅の復旧、再建等に関する各種助成（リフォーム助成、補助金等）に継続して取り組みます。

### ◆住宅の耐震化

- ・県民の防災意識の高揚を図るとともに、地震による住宅の被害を軽減し、地震に強いまちづくりを推進するため、旧耐震基準（S56以前の耐震基準）に基づき建てられた木造住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成や危険ブロック塀の撤去等に対する助成など、住宅の耐震化に向けた支援に継続して取り組みます。

### ◇災害に強いまちづくり

- ・県内市町村の防災・まちづくり・建築等の関係部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、住宅・住宅地の浸水対策、避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地の抑制に取り組みます。
- ・洪水や土砂災害が発生する危険性が高まったときに迅速かつ安全な避難行動がとれるよう、ハザードマップやマイ・タイムライン<sup>※</sup>等の作成・更新や防災訓練等での活用に向けた支援に取り組みます。

### ◇防犯性の高いまちづくり

- ・防犯に関する広報・啓発活動や防犯教室を展開することにより、県民の防犯意識の高揚と地域の自主的な防犯活動の活性化を図り、犯罪の起きにくい社会づくりに取り組みます。
- ・地域社会が一体となった犯罪抑止対策を進めるため、防犯ボランティア活動への支援の充実努めるとともに、街頭防犯カメラを始めとする防犯インフラの整備促進に取り組みます。

※マイ・タイムライン

住民一人ひとりのタイムライン（防災行動計画）のこと。

## 基本目標2

# 誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活

(◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策)

## 基本方針2-1 子どもを産み育てやすい住まいづくり

地域の担い手となる若い世代が安心して子育てできる  
住まい・まちづくりなど、子どもを産み育てやすい住まい  
づくりに取り組みます。



■基本的な施策 (◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策)

### ◆若者・子育て世帯に対する居住支援

- ・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、賃貸住宅への転居等に対する支援に継続して取り組みます。
- ・親世帯と子世帯が、困ったときにはお互いがすぐに駆けつけることができる距離で生活し、子育てや介護などの面で助け合いながら安心して暮らすことができる同居・近居を促進するために、親、子、孫の三世代の近居・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に継続して取り組みます。

### ◇安心して子育てできる住まい・まちづくり

- ・住宅に困窮する子育て世帯等への公営住宅の提供など、安心して子育てができる住宅・住環境の整備に取り組みます。
- ・地域の子育て支援の充実を図るため、親子の交流や育児不安等についての相談、支援等を行う子育て支援拠点づくりや「ファミリーサポートセンター」、「病児・病後児保育」など、安心して子育てできる環境づくりに取り組みます。

## 基本方針2-2 誰もが暮らしやすい住まいづくり

高齢者や障害者、子育て世帯など、県民の誰もが安全・安心・快適に暮らせるようにするために、誰もが暮らしやすい住まいづくりに取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

### ◆高齢者や障害者等に配慮した住まいの確保

- ・高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まいの確保に向けて、高齢者や障害者などが居住する住宅や設備の安全性や利便性を高めるためのリフォーム等の支援に取り組みます。
- ・民間事業者が提供する高齢者向けの多様な住まい・暮らし方の普及啓発を図るために、高齢者シェアハウス※やサービス付き高齢者向け住宅など、多様化する高齢期の暮らし方に関する情報提供に努めます。

### ◇高齢者や障害者等の暮らしを支える支援体制の充実

- ・住み慣れた地域の中で、高齢者が安心して自分らしい生活を送ることができるよう、地域資源を活用した地域ネットワークの整備を進め、住まい、医療、介護、予防、生活支援サービスが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム※」の実現に取り組みます。
- ・障害のある人が、住み慣れた地域の中で、自立した日常生活、社会生活を送ることができるよう、相談体制を強化するとともに、一人ひとりに合った適切な福祉サービスの提供や生活支援体制の充実に取り組みます。

### ◇安心して暮らせる公共空間の整備

- ・障害の有無にかかわらず、県民の誰もが安全で快適に暮らすことができる地域共生社会を実現するため、公共施設、交通機関や道路のユニバーサルデザイン化を進めるほか、地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの形成を図ることにより、全ての人にやさしいまちづくりに取り組みます。

※シェアハウス

複数人で1戸建て住居を借り、台所や風呂・トイレなどを共同で利用する形態の借り方。

※地域包括ケアシステム

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を営むために、住まい、医療、介護、介護予防、日常生活支援が一体的に提供される体制のこと。

## 基本方針2-3 住宅セーフティネット機能の充実

増加・多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

### ◆公営住宅の計画的な維持・改善

- ・茨城県公営住宅等長寿命化計画に基づき、県営住宅ストックの長寿命化を図るために、県営住宅ストックの個別改善や維持・修繕等を計画的に進めます。
- ・老朽化した県営住宅については、公営住宅需要の動向を踏まえつつ、計画的な建物の更新や再編などを進めます。
- ・真に住宅に困窮する方々が県営住宅に入居できるよう、入居管理の適正化に向けた取組を進めます。
- ・高齢者や子育て世帯が住みやすい住環境の形成に向けて、関係団体等との連携のもと、県営住宅の空き室等を活用した生活支援機能の導入について検討します。

### ◆民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

- ・民間住宅市場において適正な水準の住宅を確保することが困難な「住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者など）」の居住の安定確保に向けて、国や県内市町村の住宅・福祉関係部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者、居住支援を行う居住支援協議会や居住支援法人等との連携のもと、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅を活用した登録住宅の普及啓発に取り組むとともに、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング<sup>※</sup>や相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等に取り組みます。

### ◇生活困窮者に対する自立支援

- ・離職により住居を失った者、又は失うおそれのある者に対し、所要の求職活動等を条件に住居確保給付金を支給することにより、安定した住居の確保と就労自立を図ります。
- ・家賃等の全額に相当する住宅扶助費が支給されている生活保護受給者のうち必要な者について、住宅扶助費等の代理納付を推進することで、居住の安定を図ります。

※マッチング

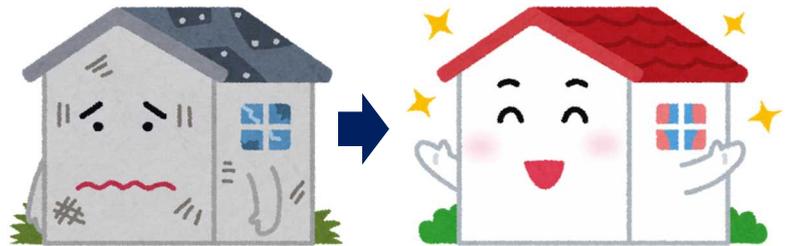
所有者（貸し手）と居住希望者（借り手）の間に入って、両者を結び付けること。

## 基本目標3

## 住まいが住み継がれる持続可能な住生活

## 基本方針3-1 空き家等の適正管理・発生抑制・活用

総合的な空き家等対策を進めるため、公民連携のもとで空き家等の適正管理・発生抑制・活用に取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

## ◆空き家等の適正管理

- ・管理不全な特定空き家は、地域住民の安全・安心な生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、所有者に対して法律や条例に基づく助言や指導を行い、所有者等による適切な管理を促進するとともに、管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化について検討します。
- ・草木の管理、除去などが適切に行われずに、地域の生活環境に支障をきたしている空き家等の所有者に対し、適切な維持管理を求めるとともに、地域が主体的に空き家等による支障を取り除くために実施する協働作業などを支援します。

## ◆空き家の発生抑制・活用

- ・空き家の発生抑制、活用を図るために、県内市町村や関係団体との連携のもと、空き家の改修に対する支援に取り組むとともに、空き家バンク制度により利用可能な空き家の所有者と利用希望者をつなぐための情報提供やマッチング支援に取り組みます。
- ・空き家の活用に関する支援や情報の提供の充実などにより、空き家の流通促進と地域の活性化を図ります。

## 基本方針3-2 地域の個性・魅力を活かした住まいづくり

それぞれの地域に息づく個性的で魅力ある住生活の持続可能性を高めるために、各市町村が取り組む各種まちづくり活動とも連携しながら、地域の多様な個性・魅力を活かした住まいづくりに取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

### ◆個性とゆとりある住まい・まちづくり

- ・本県の特徴である広い敷地とゆとりある住まいを活かし、多世代同居や近居等、多様な住まい方を普及啓発するとともに、移住・定住の促進に向けた機運醸成を図り、将来にわたり持続可能な住まい・まちづくりに取り組みます。
- ・地域住民が誇りと愛着を持てる景観や良好な居住環境の形成に向けて、県内市町村との連携のもと、地区計画制度等を活用し、地域の実情に応じた住民主体のまちづくり計画の策定やまちづくりのルールづくりに対する支援に取り組みます。

### ◇ニュータウン等の維持・再生

- ・過疎・中山間地域や開発後相当の期間が経過したニュータウン等の高齢化や人口減少の進んでいる地域においては、地域の空き家ストック等を活用することにより、地域の担い手となる子育て世帯等の移住・定住の促進に取り組みます。
- ・つくば市で進められている、行政サービス、交通、医療・介護、インフラといった、地域が抱える幅広い分野の課題を、ICT等の先端技術やデータを活用することで解決し、誰もが安全、便利で快適に暮らせる、持続可能な市民中心のまちを目指す「スマートシティ」の取組について、他市町村との連携のもと、他地域への適用可能性について検討します。

### ◇地域コミュニティの維持・再生

- ・防災、防犯、子どもや高齢者の見守り、社会教育・まちづくりなどの課題に対応するため、県民・NPO・行政等が連携・協働し、自助・互助・共助・公助が適切に組み合わせられた持続可能な地域コミュニティの形成に取り組みます。
- ・自治会やNPOなどのコミュニティ運動を実施する団体等が、助け合いの精神に基づき地域で支え合えるよう、県内市町村や関係団体との連携のもと、地域の空き家等を活用した活動の場の確保、ICTの活用等による新たなコミュニティづくりなどに取り組みます。

### ◇コンパクトなまちづくりと連携した適切な居住誘導

- ・一定のエリア内で容易に生活が行えるコンパクトなまちづくりを推進するために、県内市町村との連携のもと、都市拠点などの各拠点における適切な居住誘導に取り組みます。

## 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

## 基本方針 4-1 脱炭素社会に向けた良質な住まいづくり

「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質の高い住宅ストックの形成を促進するために、脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりに取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

## ◆長寿命で環境にやさしい良質な住まいづくり

- ・住宅の省エネルギー化、ゼロ・エミッション化<sup>※</sup>等を支援するとともに、自然エネルギーを活用した太陽光発電設備設置や家庭用発電システム等の普及に向けた支援に継続して取り組みます。
- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅<sup>※</sup>やZEH<sup>※</sup>等の普及に向けた支援に取り組みます。
- ・住宅の解体・新築時等に再生資源の利用に配慮した工事の普及啓発に取り組みます。

## ◆新築住宅の品質確保

- ・新築住宅の品質確保に向けて、住宅性能表示制度の更なる普及に取り組むとともに、住宅建築の際の建築基準法に基づく中間検査、完了検査の着実な実施に取り組みます。

## ◇古材を活用した住まいづくり

- ・家の解体の際の廃棄物削減、資源循環型の住まいづくりの観点から、関係団体や民間事業者との連携のもと、新築やリフォームなどにおける古材の活用促進に取り組みます。

## ※ゼロ・エミッション化

住宅に関して、エネルギー源、エネルギー消費、施工材料・施工法などを工夫することにより、二酸化炭素の排出や廃棄物量を抑制すること。

## ※長期優良住宅

耐久性、耐震性及び可変性など、長期にわたり良好な状態で使用可能な措置が講じられた住宅。

## ※ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

## 基本方針4-2 既存住宅流通と住み替えの活性化

「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、住宅ストックの循環利用を促進するために、既存住宅流通と住み替えの活性化に取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

### ◆リフォームや住み替えに対する支援

- ・県内業者による住宅リフォーム工事や既存住宅状況調査（インスペクション）に対する支援に取り組むとともに、中古住宅購入に対する県民の安心感を高めるために、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組み（安心R住宅※、長期優良住宅）の普及啓発に取り組みます。

### ◆情報提供・相談体制の充実

- ・県民が安心してリフォームや住み替えを実施できる環境整備に向けて、関係団体や民間事業者との連携のもと、必要な情報の提供や相談体制の充実に取り組みます。

### ◆分譲マンション等の適切な維持管理の促進

- ・マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を促進するために、マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等による管理計画認定制度の定着に取り組みます。
- ・優良なマンションの適切な維持保全を促進するために、長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等に取り組みます。

#### ※安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅。

### 基本方針4-3 木材産業と地域住宅産業の活性化

良質な住まいづくりの実現に向けて、本県の住まいづくりを支える民間事業者を支援するために、木材産業と地域住宅産業の活性化に取り組みます。



■基本的な施策（◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策）

#### ◇県産木材を活用した住まいづくり

- ・住宅の新築やリフォーム等において、構造材はもとより、内・外装材における県産木材の利用促進を図るとともに、自然素材等を始めとした地域資源の活用に取り組みます。
- ・林業の振興と地域産業の活性化を目的として、地域材を活用した木造住宅等の建設に対する支援に継続して取り組みます。

#### ◇地域住宅産業の活性化

- ・地域の住宅産業の活性化を図るため、地域の材木店、大工・工務店、建築設計事務所等の連携・協力を強化するとともに、県産木材や地域資源等を活用した住まいづくり、伝統的な建築技術の継承、省力化施工やDX\*等による生産性向上に対する支援に取り組みます。
- ・関係団体や民間事業者との連携のもと、建設業のPRやインターンシップ等を通じた体験機会の提供等により、地域の住まいを支える大工技能者等の人材の確保・育成に取り組みます。

※DX（デジタルトランスフォーメーション）

データやデジタル技術によって、製品やサービス、ビジネスモデルを変革すること。

5-3 成果指標

【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

成果指標	指標設定の考え方	現況値	目標値
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	出水災害発生時の住宅・宅地の安全の確保を目指し、住宅等に係るハード対策と避難等に係るソフト対策の連携が必要な市区町村において具体の連携がなされる指標として、浸水想定区域を有する市町村の概ね5割においてハード・ソフト連携に取り組むことを目標と設定する。	15.9% (令和2)	約5割 (令和12)
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	大規模地震発生時の人命や財産への被害軽減を図るため、住宅の耐震化を促進することにより、令和12年までに耐震性が不十分な住宅ストックをおおむね解消することを目指す。	13.5% (平成30)	概ね解消 (令和12)

【基本目標2】誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活

成果指標	指標設定の考え方	現況値	目標値
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	茨城県社会資本総合整備計画 第Ⅲ期(令和3年1月)における取組との整合性確保の観点から、当該計画に位置付けられた成果指標及び目標値を設定する。	39.0% (令和3)	75.0% (令和7)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	高齢者の居住の安定確保を図るため、見守り等のサービスが必要となる高齢者世帯に対して十分な高齢者向け住宅が供給されるよう、高齢者人口の4%に設定する。	1.7% (令和2)	4.0% (令和12)
居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	多様な住宅確保要配慮者の居住支援には、それぞれの特性に応じた多様かつきめ細かな対応が必要であるため、よりきめ細かな居住支援が提供される指標として、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率が25%となることを目標と設定する。	0.0% (令和2)	25.0% (令和12)
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	公的賃貸住宅団地においては、単なる住宅供給のみならず、生活を支える機能を充実させる観点から地域拠点施設(高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設)の併設を進めていくことが重要と考えられることから、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が7%となることを目標と設定する。	5.1% (令和2)	7.0% (令和12)

## 【基本目標3】住まいが住み継がれる持続可能な住生活

成果指標	指標設定の考え方	現況値	目標値
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	引き続き、腐朽・破損のある管理不全空き家の減少に向け取組を一層推進し、R12までの10年間で、4,500戸程度の管理不全空き家を除却（修繕等による改善を含む）することを目指す。	3,365 物件 （令和2）	4,500 物件 （令和12）
居住目的のない空き家数	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数は、増加すると防犯・防災性や地域活力の低下を招く恐れがあり、住宅着工・除却数・世帯増減などに大きく影響される面もあるが、既存住宅流通や除却・他用途への転用等をさらに進め、その増加を90,000戸程度に抑制することを目指す。	78,200 戸 （令和2）	90,000 戸 （令和12）

## 【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

成果指標	指標設定の考え方	現況値	目標値
新設一戸建持家・分譲住宅の木造在来工法率	茨城県社会資本総合整備計画 第Ⅲ期（令和3年1月）における取組との整合性確保の観点から、当該計画に位置付けられた成果指標及び目標値を設定する。	78.0% （令和2）	80.0% （令和7）
認定長期優良住宅のストック数	優良な住宅ストック形成の観点から、長期優良住宅の認定実績の累計戸数が88,000戸となることを目標と設定する。	39,641 戸 （令和2）	88,000 戸 （令和12）
既存住宅流通及びリフォームの戸数	脱炭素社会に向けた住宅循環システムを構築し、ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えが可能となる社会を実現するためには、既存住宅流通の活性化が重要な課題と考えられることから、既存住宅流通及びリフォームの戸数が2,000戸となることを目標と設定する。	1,818 戸 （令和2）	2,000 戸 （令和12）

《このページ空白》

■第5章 基本的な施策と成果指標（一覧）

【凡例】◆：住宅部門が主体的に進める施策 ◇：関連部門と連携しつつ取り組む施策

住宅政策の基本目標	住宅政策の基本方針と基本的な施策			成果指標
<p>基本目標 1</p> <p><b>新しい時代変化に対応した安全で魅力的な住生活</b></p>	<p>基本方針 1-1 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇二地域居住・地方居住、ワーケーションの普及啓発</li> <li>◇「新しい生活様式」に配慮した住まいづくり</li> </ul> 		<p>基本方針 1-2 防災に配慮した住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆住まい等に対する災害復興支援</li> <li>◆住宅の耐震化</li> <li>◇災害に強いまちづくり</li> <li>◇防犯性の高いまちづくり</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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 (R2：15.9%→R12：約5割)</li> <li>■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 (H30：13.5%→R12：概ね解消)</li> </ul>
<p>基本目標 2</p> <p><b>誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活</b></p>	<p>基本方針 2-1 子どもを産み育てやすい住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆若者・子育て世帯に対する居住支援</li> <li>◇安心して子育てできる住まい・まちづくり</li> </ul> 	<p>基本方針 2-2 誰もが暮らしやすい住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆高齢者や障害者等に配慮した住まいの確保</li> <li>◇高齢者や障害者等の暮らしを支える支援体制の充実</li> <li>◇安心して暮らせる公共空間の整備</li> </ul> 	<p>基本方針 2-3 住宅セーフティネット機能の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆公営住宅の計画的な維持・改善</li> <li>◆民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実</li> <li>◇生活困窮者に対する自立支援</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (R3：39.0%→R7：75.0%)</li> <li>■高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (R2：1.7%→R12：4.0%)</li> <li>■居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率 (R2：0.0%→R12：25.0%)</li> <li>■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 (R2：5.1%→R12：7.0%)</li> </ul>
<p>基本目標 3</p> <p><b>住まいが住み継がれる持続可能な住生活</b></p>	<p>基本方針 3-1 空き家等の適正管理・発生抑制・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆空き家等の適正管理</li> <li>◆空き家の発生抑制・活用</li> </ul> 		<p>基本方針 3-2 地域の個性・魅力を活かした住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆個性とゆとりある住まい・まちづくり</li> <li>◇ニュータウン等の維持・再生</li> <li>◇地域コミュニティの維持・再生</li> <li>◇コンパクトなまちづくりと連携した適切な居住誘導</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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 (R2：3,365物件 →R12：4,500物件)</li> <li>■居住目的のない空き家数 (R2：78,200戸 →R12：90,000戸)</li> </ul>
<p>基本目標 4</p> <p><b>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</b></p>	<p>基本方針 4-1 脱炭素社会に向けた良質な住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆長寿命で環境にやさしい良質な住まいづくり</li> <li>◆新築住宅の品質確保</li> <li>◇古材を活用した住まいづくり</li> </ul> 	<p>基本方針 4-2 既存住宅流通と住み替えの活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆リフォームや住み替えに対する支援</li> <li>◆情報提供・相談体制の充実</li> <li>◆分譲マンション等の適切な維持管理の促進</li> </ul> 	<p>基本方針 4-3 木材産業と地域住宅産業の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇県産木材を活用した住まいづくり</li> <li>◇地域住宅産業の活性化</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■新設一戸建持家・分譲住宅の木造在来工法率 (R3：78.0%→R7：80.0%)</li> <li>■認定長期優良住宅のストック数 (R2：39,641戸 →R12：88,000戸)</li> <li>■既存住宅流通及びリフォームの戸数 (R2：1,818戸 →R12：2,000戸)</li> </ul>



## 第6章

# 地域別の施策

---

6-1 県北

6-2 県央

6-3 鹿行

6-4 県南

6-5 県西



## 第6章 地域別の施策

第5章で整理した基本的な施策は、本県の住生活を取り巻く課題を踏まえた上で、今後取り組むべき施策の方向性を基本目標や基本方針ごとに整理したものです。

今後、これらの基本的な施策を着実に進めていくためには、県と市町村、地域の民間事業者や住民等との連携・協力が重要となります。

このため、各主体が取り組むべき施策をイメージしやすいように、取り組むべき施策の方向性を地域別に整理します。

地域別の施策の整理にあたっては、各地域の地域特性や解決すべき住生活の課題を十分に踏まえた上で、取り組むべき主要な施策を整理します。

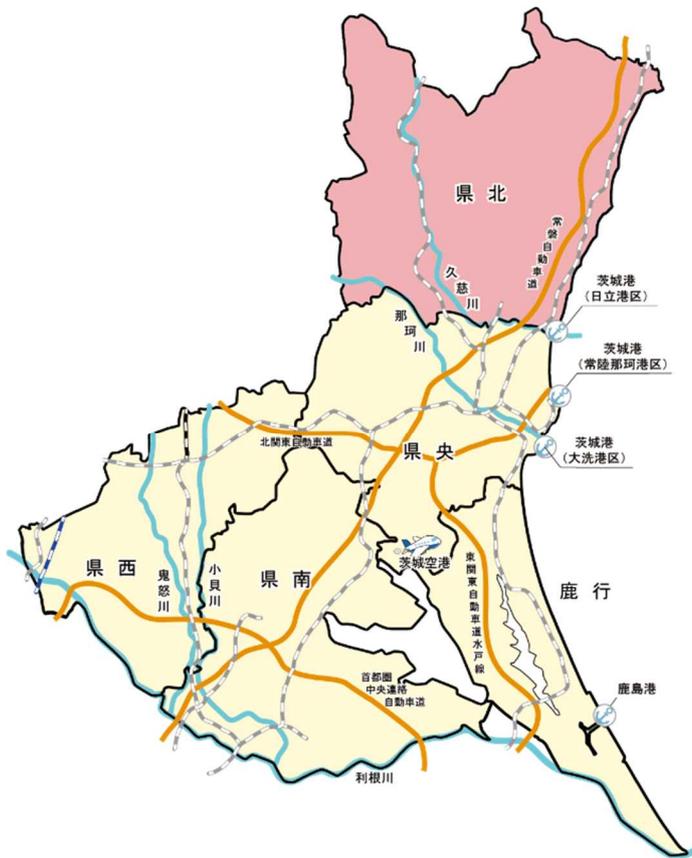
なお、地域別の区分は、茨城県総合計画における地域区分の考え方を踏まえ、以下の5地域とします。



6-1 県北地域

(1) 県北の地域特性

- ・ 県北地域は、「大子町」「常陸大宮市」「常陸太田市」「北茨城市」「高萩市」「日立市」の6市町から構成されています。
- ・ 山間部では八溝山などの豊かな緑や、久慈川などの清流、豊かな自然に囲まれています。
- ・ 臨海部では製造業を中心とする臨海型工業や原子力関連の高度科学技術が集積した地域を有しています。
- ・ 常磐自動車道、J R常磐線と茨城港(日立港区)を有し、陸・海の広域交通ネットワークを有しています。



(2) 住生活を取り巻く現状・課題

<p>課題 1</p>	<p><b>県北の「地域資源」を活かした住生活の取組充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 八溝山系に連なる山並みの豊かな緑や、久慈川・那珂川などの清流、太平洋を望み変化に富む海岸線など、豊かな自然に恵まれています。</li> <li>● 美しい景観や自然を有する農山村などで形成され、農林業が盛んです。</li> <li>● 製造業を中心とする臨海型工業や原子力関連の高度科学技術の集積が進んでおり、DX化等の先端を担える研究・開発が行われています。</li> <li>● 魅力ある住生活の実現に向けて、上記のような県北の地域資源を活かした住生活の取組充実が課題となっています。</li> </ul>
<p>課題 2</p>	<p><b>地域を維持していくための対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢化率は34.9%と県内で最も高くなっています。</li> <li>● 高度経済成長期に開発された中山間地域の住宅団地では、居住している世帯が高齢化しており、地域を維持していくための対応が課題となっています。</li> </ul>
<p>課題 3</p>	<p><b>戸建て空き家問題への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域別の人口は「県北地域」が5地域の中で最も減少し、世帯数も「県北地域」のみが減少しています。</li> <li>● 地域別の住宅状況では、「県北地域」が昭和55年以前建築の住宅や空き家である住宅は県内で多い状況となっています。</li> <li>● 特に、空き家問題の原因となる「その他の空き家」が増加傾向であることから、戸建て空き家問題への対応が課題となっています。</li> </ul>

### (3) 推進する取組

#### ●魅力ある「県北らしい」暮らしの発信

- ・八溝山や久慈川などの豊かな自然と「ひたち」の先進的なデジタル技術を活用したDX化と連携し、自然豊かな「県北」で新しい生活様式であるテレワークなどITを活用した働き方を促進するため「県北の魅力」の発信に取り組みます。
- ・人口減少が進行している中、市町内の定住・移住促進と中小企業の担い手不足を解消するために、都市部から移住を考えている方への支援・情報提供に取り組みます。
- ・FIT構想に基づき、県際地域での交流により賑わいのある地域を形成するため、情報提供や相談窓口の整備など支援の充実を図り、交流・二地域居住の促進に取り組みます。
- ・住宅建築やリフォーム等の住まいづくりの分野において、県産木材の利用促進を図り、地域資源の活用に取り組みます。



#### ●高齢者が安心・安全に暮らせる住環境づくり

- ・高齢者などが居住する住宅や設備の安全性や利便性を高めるため、バリアフリー化へのリフォーム等に対する支援に取り組みます。
- ・高齢化が進む住宅団地の担い手となる世帯を導き、活力ある地域を維持していくために、同居・近居を目的とした住宅取得、リフォーム等を行う世帯に対する支援に取り組みます。

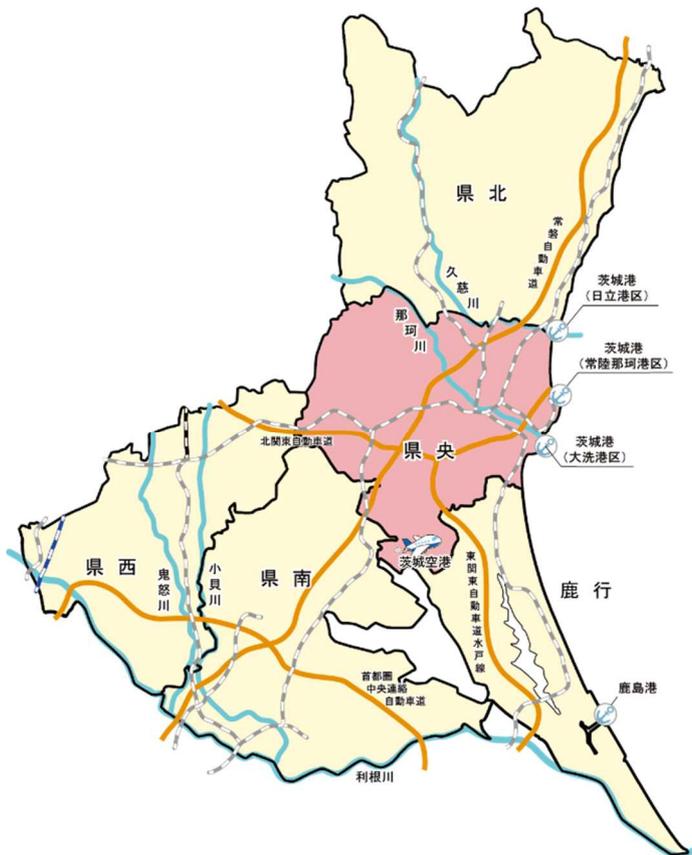
#### ●空き家等の適正管理・発生抑制・活用

- ・優良な空き家を活用するとともに、危険な空き家の適正管理が行われるように支援を行います。
- ・空き家を活用したお試し居住やグリーンツーリズム、農業体験等を行い、開催を通じて自然豊かな県北地域の魅力を発信していきます。
- ・コミュニティづくりの促進を図るため、空き家を活用した活動の場を確保することを検討します。

6-2 県央地域

(1) 県央の地域特性

- ・県央地域は、「水戸市」「笠間市」「ひたちなか市」「那珂市」「小美玉市」「茨城町」「大洗町」「城里町」「東海村」の9市町村で構成されています。
- ・北関東自動車道や東関東自動車道水戸線などの道路、茨城港(常陸那珂港区)などの港湾、茨城空港の陸・海・空の広域交通ネットワークを有し、首都圏からも国内外の玄関口としての役割を担っています。



(2) 住生活を取り巻く現状・課題

課題	1	「県央地域の魅力」を活用した住生活の取組充実
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 偕楽園などの歴史的遺産や自然環境保全地域や緑地環境保全地域に指定されるなど豊かな自然、笠間の陶炎祭など多様な地域資源を有しています。</li> <li>● 豊かな自然と魅力ある環境資源をもつ「ひたちなか大洗地域」では、多様な地域資源を活かした海浜リゾートとしての一体的な観光交流空間の形成を行っています。</li> <li>● 魅力ある住生活の実現に向けて、上記のような「県央地域の魅力」を活かした住生活の取組充実が課題となっています。</li> </ul>	
課題	2	災害時のリスク低減への対応が必要
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 令和元年台風19号(東日本台風)では、「県央地域」の久慈川・那珂川流域で多くの住宅被害が発生しています。</li> <li>● 近年、地震や水害などの災害が増加する中、県央地域においても災害リスクを低減するための対応が必要となっています。</li> </ul>	

### (3) 推進する取組

#### ● 県都水戸を中心とした魅力ある住環境づくり

- ・ 県内随一の海浜リゾート地である「ひたちなか大洗地域」と連携したワーケーション、「県央地域」の歴史的遺産や伝統文化、アウトドアや自然観察施設などの魅力的な地域資源や観光資源を活かし、更なる交流人口の拡大により賑わいを創出することで、「県央地域の魅力」発信に取り組みます。
- ・ 「茨城県央地域定住自立圏」の形成など、「県都水戸」を中心とした生活関連機能サービスの充実と「近隣市町村」の魅力を活用し、NPOや企業の担い手を含め、連携・協力することで住みよい環境づくりを支援し、定住促進に取り組みます。

#### ● 久慈川・那珂川流域での減災対応

- ・ 地表から下水道等を経由し、川に流れ込む表面流出量を抑制し、浸水防止につなげるために、各住宅における雨水貯留浸透施設の整備促進に向けた支援施策を検討します。
- ・ 県民の生命等を災害から守るために、浸水が想定される区域の宅地嵩上げ、輪中堤の整備、高台整備、高台移転等の対策を検討します。
- ・ 住宅取得・賃貸を考える方に対し、水害リスクの情報提供を推進するために、不動産関連者と連携し、周知協力の呼びかけに取り組みます。



図-雨水貯留浸透施設のイメージ

資料：国土交通省「令和元年台風第19号を踏まえた『久慈川緊急治水対策プロジェクト』」

#### ● 災害時の安全確保に対する取組

- ・ 近年では、令和元年台風19号による久慈川・那珂川流域での浸水被害など身近に災害の被害が発生する機会が増えてきており、防災パンフレットの作成及び周知、ハザードマップ及び避難経路の確認の促進など日頃から災害への対応に備えることで、災害時に安全な行動をとれるように取り組みます。
- ・ 災害発生時など子供や高齢者への声掛けなど地域コミュニティの形成・維持に取り組みます。



6-3 鹿行地域

(1) 鹿行の地域特性

- ・鹿行地域は、「鹿嶋市」「神栖市」「潮来市」「行方市」「銚田市」の5市で構成されています。
- ・霞ヶ浦や北浦、平地林や屋敷林が多く見られる肥沃な行方台地などの豊かな自然環境を有しています。
- ・鹿島臨海工業地帯などの工業、肥沃な土地を活かした園芸作物の栽培や養豚業、水産業などがバランスよく発展した地域となっています。
- ・サッカーやサイクリングなど各種スポーツを活かした観光レクリエーションが盛んな地域です。



(2) 住生活を取り巻く現状・課題

課題 1	<p><b>「鹿行地域の強み」を活かした住生活の取組充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●本地域には、多様な産業や観光レクリエーション資源など、多くの強みを有しています。</li> <li>●魅力ある住生活の実現に向けて、上記のような「鹿行地域の強み」を活かした住生活の取組充実が課題となっています。</li> </ul>
課題 2	<p><b>自然災害により利根川流域で住宅被害が発生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●東日本大震災では、地震、津波の他、利根川流域地域を中心とした液状化の影響が重なり多くの住宅で被害が発生しました。</li> <li>●「鹿行地域」の住宅は、昭和55年以前に建築された住宅が県内で、比較的多くなっています。</li> <li>●令和元年台風15号（房総半島台風）では半壊した住宅が「鹿行地域」で多く見られます。</li> <li>●近年、地震や台風による水害など多くの災害が発生する中、鹿行地域においても災害時の減災対策への取組が課題となっています。</li> </ul>
課題 3	<p><b>別荘等空き家問題への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域別による空き家指数を見ると、空き家が県内で最も多く存在しています。</li> <li>●本地域では空き家問題の原因となる空き家増加の他に、別荘等の「二次的空家」が多いことから、「二次的空家」に対しても管理等の取組が課題となっています。</li> </ul>

### (3) 推進する取組

#### ●「鹿行地域の強み」を活かした魅力ある住環境づくり

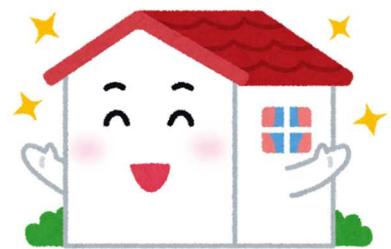
- ・スポーツを通じた交流人口の拡大やにぎわい創出に向けて、カシマスタジアム周辺地域を中心としたスポーツを活かした観光レクリエーションなど、本地域の暮らしの魅力発信に取り組みます。
- ・移住・定住の促進に向けて、鹿島臨海工業地帯の民間事業者との連携のもと、インターンシップ等を通じた体験機会の提供、U・Iターンによる就職支援に取り組みます。
- ・鹿島臨海工業地帯と連携し、風力発電など地球環境に配慮した新エネルギーの普及促進を行い、地域一帯となってカーボンニュートラルや低炭素化を目的とした環境にやさしい取組を行うことを検討します。

#### ●水災害などに対する防災・減災対策の充実

- ・利根川流域の液状化対策として、ハード面では、既存住宅の地盤に注入材を押し込み締め固める「静的圧入工法」などの技術による液状化対策の支援、ソフト面では、液状化ハザードマップの活用・周知や新築、建替え時の建築工法などの情報発信に取り組みます。
- ・東日本大震災の教訓を踏まえ、旧耐震基準に基づく昭和55年以前に建築された住宅の耐震化支援に取り組みます。
- ・防災パンフレット、各種ハザードマップの活用・周知により、日頃から住民の防災意識の向上を図り、災害時、安全に行動できるよう取り組みます。

#### ●別荘等空家の適正管理

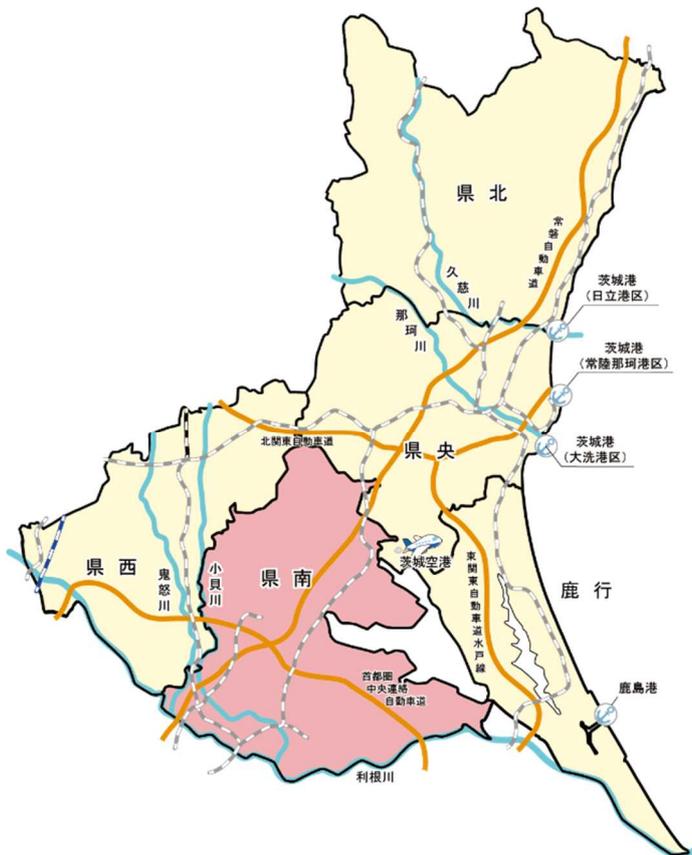
- ・空き家のうち別荘等の「二次的空家」が特に多い銚田市や鹿嶋市と連携し、二次的空家の適正な管理に向けた、所有者の意識啓発に取り組みます。
- ・空き家の所有者が遠方に居住している等の理由で、管理不全となるケースが多いため、所有者が管理することが難しい場合は、空き家パトロール実施やシルバー人材センターを活用しながら所有者が適正な管理が行えるよう支援に取り組みます。



6-4 県南地域

(1) 県南の地域特性

- ・県南地域は、「土浦市」「石岡市」「龍ヶ崎市」「取手市」「牛久市」「かすみがうら市」「阿見町」「つくば市」「守谷市」「つくばみらい市」「稲敷市」「美浦村」「河内町」「利根町」の14市町村で構成されています。
- ・本県で最も東京圏に近接し、JR常磐線等の鉄道や高速道路が整備されています。特に、つくばエクスプレスは東京都心に直通しており、その沿線では人口や産業の集積が進んでいます。
- ・筑波山の山々、桜川、霞ヶ浦などの河川や湖沼、まとまりのある平地林、斜面林、平野部に広がる農地や緑地など豊かな自然環境を有しています。
- ・筑波研究学園地区には国や企業の機関が多数集積し、世界有数の科学技術拠点を形成しています。



(2) 住生活を取り巻く現状・課題

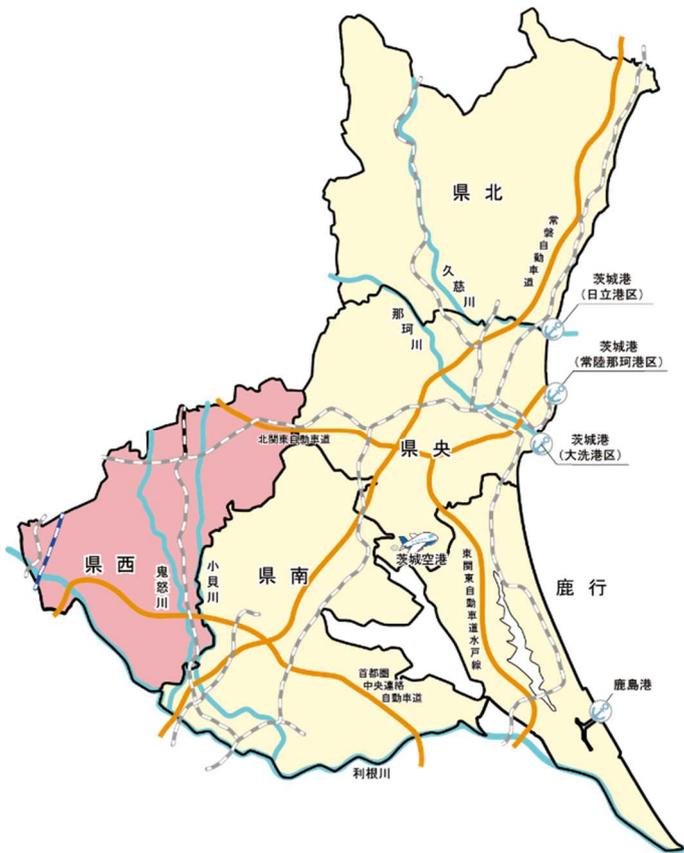
課題 1	つくばエクスプレス沿線における宅地需要への対応
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京都心との接続がよく、生活便利施設や教育文化、商業施設等の集積が進むつくばエクスプレス沿線における宅地需要が持続しており、新たな宅地開発が進められています。</li> <li>●新たな宅地開発が進む一方で、既存市街地では部分的な空洞化や未利用地が発生していることから、持続可能な市街地形成の観点から計画的な対応が課題となっています。</li> </ul>
課題 2	郊外型住宅団地（ニュータウン）の高齢化・老朽化への対応
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
課題 3	スマートシティ化と連携した住生活の取組充実
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●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の取組充実が課題となっています。</li> </ul>



6-5 県西地域

(1) 県西の地域特性

- ・ 県西地域は、「古河市」「常総市」「坂東市」「五霞町」「境町」「結城市」「下妻市」「筑西市」「桜川市」「八千代町」の10市町で構成されています。
- ・ 近年、北関東自動車道、首都圏中央連絡自動車道など広域交通ネットワークの整備によって企業の立地が進んでいます。
- ・ 伝統的工芸や地場産業が盛んで、歴史的街並みや、筑波山と水辺空間、田園や多くの平地林など、多様な資源や魅力的な環境があります。
- ・ 河川流域には肥沃で広大な平坦地が広がっており、稲作や園芸作物を中心とした農業が展開されています。



(2) 住生活を取り巻く現状・課題

<p>課題 1</p>	<p><b>県西地域の歴史や文化を活かした住生活の取組充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ユネスコの無形文化遺産にも登録された結城紬などの伝統的工芸品や桐下駄、真壁石加工などの地場産業が盛んです。</li> <li>● 重要伝統的建造物群保存地区に選定された桜川市真壁地区をはじめ古河市や結城市の歴史的街並みや、筑波山の山々や利根川・鬼怒川・小貝川の水辺空間、多くの平地林など、魅力的な景観や環境を有しています。</li> <li>● 魅力ある住生活の実現に向けて、上記のような魅力的な地域資源を活かした住生活の取組充実が課題となっています。</li> </ul>
<p>課題 2</p>	<p><b>産業集積や交通利便性を活かした住生活の取組充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 北関東自動車道、首都圏中央連絡自動車道など広域交通ネットワークの整備によって企業の立地がすすんでいます。</li> <li>● 利根川、鬼怒川、小貝川の流域に広がる肥沃で広大な平坦地は、県内有数の穀倉地帯となっているとともに、多くの銘柄産地を有する園芸農業が盛んにおこなわれています。</li> <li>● 魅力ある住生活の実現に向けて、上記のような県西地域の強みを活かした住生活の取組充実が課題となっています。</li> </ul>
<p>課題 3</p>	<p><b>自然災害により鬼怒川流域などで住宅被害が発生</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年9月の関東・東北豪雨では、鬼怒川流域を中心に記録的な大雨が降り、鬼怒川流域にある県西地域では、住宅の全壊や半壊、床上、床下浸水による甚大な被害が発生しました。</li> <li>● 近年、地震や台風による水害など多くの災害が発生する中、県西地域においても災害時の減災対策への取組が課題となっています。</li> </ul>

### (3) 推進する取組

#### ● 県西地域の魅力を活かした住環境づくり

- ・ 交流人口の増加や移住・定住の促進に向けて、歴史的街並みと伝統文化が息づくゆとりのある暮らしの魅力や情報発信を推進します。
- ・ 県西地域の魅力を磨き上げるために、地域資源を活かした商品開発や人材育成等により地域のブランディングを進めるとともに、住民が地域への誇りや愛着を持って暮らし続けられる愛着心の醸成に取り組みます。



図-真壁の街並み

(出典：観光いばらきフォトライブラリー)

#### ● 首都圏への近接性や産業集積を活かした移住・定住の促進

- ・ 移住・定住の促進に向けて、県西地域の持つ首都圏への近接性や多様な産業集積などの強みを活かしてシェアオフィスやテレワークスペースの創出などに取り組むことで、新しい生活様式に対応した職住近接の魅力的な住環境の形成に取り組みます。

#### ● 鬼怒川流域などにおける防災・減災への取組の充実

- ・ 鬼怒川流域を中心とした大雨による甚大な被害を教訓に、災害に強いまちづくりを推進するとともに、立地適正化計画等に基づき、居住地の水害リスクに関する情報提供に取り組みます。
- ・ 地域での防災・減災力の強化のため、地域と行政の連携のもと、危険個所の協働点検を行うとともに、洪水浸水想定区域図やハザードマップ、決壊地点ごとの氾濫シミュレーション等の情報発信や住民への周知に取り組みます。
- ・ 地域での防災・減災活動の実効性を高めるために、ハザードマップ等の情報に基づくマイ・タイムライン作成や避難訓練実施に対する支援に取り組みます。

《このページ空白》

## 第7章

# 重点的な施策

---

- 7-1 公営住宅の供給目標量
- 7-2 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
- 7-3 高齢者の居住の安定確保  
(茨城県高齢者居住安定確保計画)
- 7-4 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進  
(茨城県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)
- 7-5 近年の災害における住宅被害を踏まえた今後の防災対策のあり方
- 7-6 空き家対策のあり方



## 第7章 重点的な施策

### 7-1 公営住宅の供給目標量

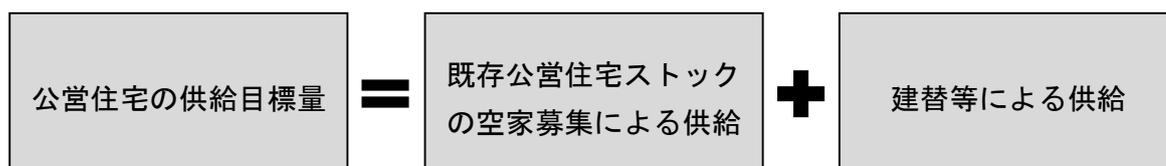
#### 7-1-1 公営住宅供給目標量の設定の考え方

住生活基本法第17条第2項第5号に規定する「公営住宅の供給の目標量」については、県内における多様な住宅困窮者の居住状況、民間賃貸住宅の需要、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、さらに、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住安定の確保を図るべき世帯の数（要支援世帯数）を把握した上で、必要な数を設定するものとします。

#### 7-1-2 公営住宅の供給目標量の定義

本計画における公営住宅の供給目標量は、全国計画の別紙5「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方」に基づいて設定したものです。

主に計画期間内における既存公営住宅ストックの空家募集による提供戸数で示され、建替等による供給も含まれます。



#### 7-1-3 公営住宅の供給目標量

計画期間中における、本県の公営住宅の供給目標量を次のとおり定めます。

令和3年度～令和7年度（5年間）	11,000戸
令和3年度～令和12年度（10年間）	20,500戸

今後10年間は、主に既存公営住宅ストックの空家募集を中心とした供給により、県内の要支援世帯数を上回る供給戸数が確保できる見込みとなっています。

また、本県の人口・世帯数の減少傾向が続くことが確実視される中、将来的にも供給量が需要を上回る状況が続くと予想されます。

このような供給過多の状況は、将来的に公営住宅ストックの「負の遺産化」を招く要因となることから、今後は公営住宅の需給バランスを見極めながら、適正規模の管理戸数となるように見直していくことが課題となります。

以上のことを踏まえ、今後は個々の公営住宅ストックの需要や老朽度等を踏まえながら、既存公営住宅ストックの維持管理、改善、建替え、用途廃止を適切に進めていくことにより、良質な公営住宅ストックの確保と管理戸数の適正化に努めていきます。

## 7-2 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等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。

以上を踏まえつつ、都市計画、その他の地域整備に関する計画・構想や住宅宅地開発事業の動向等を勘案し、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」という。）及び、住宅の供給等並びに住宅地の供給に関する促進策を以下のように定めます。

### 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。

## 7-2-3 重点供給地域における供給促進策

重点供給地域（総計 42 地区 5,399.87ha）における供給促進策は次の通りです。

## (1) 県南地域

番号	市町村	地域名	位置	概ねの規模	供給促進策
1	取手市	ゆめみ野地区	ゆめみ野 1～5 丁目	79ha	(1)-エ
2		紫水地区	紫水 1～3 丁目	20ha	(1)-エ
3		桜が丘地区	桜が丘 1～4 丁目	80ha	(1)-オ
4		取手駅北地区	中央町、新町 1～2 丁目外	7ha	(3)
5	守谷市	松並青葉地区	松並青葉 1～4 丁目	42ha	(1)-エ
6	龍ヶ崎市	北竜台地区	松葉地区、長山地区外	327ha	(2)-ウ
7		龍ヶ岡地区	藤ヶ丘地区、城ノ内地区外	345ha	(2)-ウ
8		佐貫駅東地区	佐貫地区	45ha	(2)-ウ
9	牛久市	牛久北部地区	ひたち野東 1～5 丁目 ひたち野東 1～4 丁目	234ha	(2)-ウ
10	つくばみらい市	伊奈・谷和原丘陵部地区	陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘	275ha	(1)-エ
11		小絹地区	絹の台 1～7 丁目	85ha	(1)-エ
12	常総市	水海道南地区	常総市水海道高野町外	10ha	(1)-イ
13	つくば市	研究学園地区	花畑、天久保外	1,098ha	(2)-ウ
14		薬師地区	大曾根	7ha	(2)-ウ
15		宿西地区	筑穂	39ha	(2)-ウ
16		花室西部地区	花園	12ha	(2)-ウ
17		台町地区	台町	26ha	(2)-ウ
18		萱丸地区	みどりの外	293ha	(1)-エ
19		島名・福田坪地区	島名、面野井、谷田部	243ha	(1)-ウ
20		葛城地区	学園の森、研究学園、学園南	485ha	(1)-エ
21		中根・金田台地区	春風台、流星台、さくらの森	190ha	(1)-エ
22		上河原崎・中西地区	上河原崎外	168ha	(1)-ウ
23		東光台地区	東光台	89ha	(2)-ウ
24		桜柴崎地区	桜	66ha	(1)-エ
25	阿見町	島津地区	南平台 1～3 丁目	47ha	(1)-オ
26		阿見吉原地区	よしわら 1～6 丁目	161ha	(1)-エ
27		荒川本郷地区	大字荒川本郷	187ha	(1)-イオ
28	土浦市	荒川沖駅西口地区	荒川沖西 1・2 丁目、中荒川沖町	14ha	(3)
29		木田余地区	木田余東台 1～5 丁目	71ha	(2)-ウ
30		田村沖宿地区	おおつ野 1～8 丁目	100ha	(2)-ウ
31		乙戸南地区	乙戸南 1～3 丁目	58ha	(2)-ウ
32		滝田地区	滝田 1・2 丁目	21ha	(2)-ウ
33		神立駅西口地区	神立中央 1 丁目	2ha	(3)
34	かすみがうら市	稲吉地区	稲吉一丁目外	348ha	(3)
合計				5,274ha	

(2) 県西地域

番号	市町村	地域名	位置	概ねの規模	供給促進策
35	坂東市	辺田地区	大字辺田字山崎外	40ha	(2)-エ
36	古河市	古河駅東部地区	旭町2丁目、東本町4丁目、下山町、西牛谷、上辺見、下辺見、大堤、三杉町1丁目	84ha	(1)-ウ
37		諸川地区	諸川字大竹 1807 番 1 他	0.16ha	(1)-オ
38		女沼地区	女沼字西原北 942 番 1	0.53ha	(1)-オ
39		西牛谷地区	西牛谷字堂ノ下 632 番 1 他	0.47ha	(1)-オ
40		上辺見地区	上辺見字中北下 107 番 1 他	0.36ha	(1)-オ
41		女沼地区	女沼字後街道 1538 番 1 他	0.16ha	(1)-オ
42		松並地区	松並二丁目 4614 番 1 他	0.19ha	(1)-オ
合計				125.87ha	

## 7-3 高齢者の居住の安定確保（茨城県高齢者居住安定確保計画）

### 7-3-1 背景と目的

日本の高齢化率は28.6%（令和2年国勢調査）に達しており、世界に類を見ない超高齢社会※を迎えています。また、本県の高齢化率は、全国平均をやや上回る29.9%（令和2年国勢調査）となっており、概ね25年後には40.0%（国立社会保障・人口問題研究所年推計値）まで増加すると予想されています。さらに、高齢者世帯も増加予想となっており、特に高齢単身世帯が著しく増加すると予想されています。

また、持ち家率の高い本県では、高齢者の約9割が持家に住んでおり、高齢になっても自宅に住み続けたいと希望する人が多い状況となっていますが、住宅のバリアフリー化については全国平均と比較すると進んでいない状況が見られます。

このような状況に対応するため、本県においては、平成23年3月に茨城県高齢者居住安定確保計画を定め、定期的な見直しを行いながら計画を推進してきたところですが、前回改定（平成30年3月）から4年が経過する中で、高齢者の住生活を取り巻く環境変化や価値観・ライフスタイルの多様化を踏まえた対応が課題となっています。

これらのことから、高齢者の住まいの現状や社会情勢の変化に対応し、高齢者の居住の安定確保に向けた更なる施策展開を図ることを目的に、高齢者居住安定確保計画を策定します。

### 7-3-2 法律に基づき計画に定める事項

この計画では、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」という。）第4条第2項に基づき以下の項目について定めることとされています。

#### 茨城県高齢者居住安定確保計画

- 高齢者の居住の安定確保に関する目標を定め、住宅施策と高齢者福祉施策が連携した施策を推進

#### 【本計画で定める事項】

- 計画期間
- 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 目標の達成に向けた施策
  - ① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進
  - ② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化
  - ③ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進
  - ④ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進
  - ⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保
- その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

### 7-3-3 計画期間

上位計画となる茨城県住生活基本計画と一体的な施策展開を図る観点から、住生活基本計画と同様の計画期間となる令和3年度から令和12年度の10年間とします。

※超高齢社会

65歳以上の高齢者が占める割合（高齢化率）が21%を超えた社会。世界保健機構（WHO）による定義。

7-3-4 高齢者の住まいの供給の目標

高齢者の住まいの供給の目標について、以下のように定めます。

	R2（現状）	R12（目標値）
高齢者人口（A）	839,907 人	882,705 人
高齢者向け住宅（B）	14,384 人・戸	35,308 人・戸
サービス付き高齢者住宅	5,306 戸	※全国計画の成果指標4%と同様とした場合の数値
有料老人ホーム	7,238 人	
軽費老人ホーム	1,784 人	
シルバーハウジング	56 戸	
割合（B/A）	1.7 %	4.0 %

資料：【現状】令和2年度国勢調査 【目標値】国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年推計）

### 7-3-5 目標の達成に向けた施策の方向性

前回計画で掲げられた基本理念「高齢者が安心して暮らせる住まい・生活環境づくり」を本計画においても目標とし、その達成に向けた方向性を以下の通り定めます。

#### 【方向性1】多様なニーズに対応する住まいの確保

昨今の高齢者の社会活動参加数や就業率の増加を見ると、活動的なアクティブシニアが多いことが伺える一方で、団塊の世代の高齢化を背景に後期高齢者の増加が予想されることから、誰もが健康で快適な暮らしを送れるよう、体力の段階に合わせた住まいのバリアフリー化の推進に取り組みます。

また、高齢期の住まい方として、自宅に住み続けたいと考えている高齢者が多い一方で、必要な介護やサービスが受けられる施設への入居を希望する人も増えています。さらに低所得者や単身高齢者は、賃貸住宅への入居を拒否されてしまうケースも見られることなどから、支援の必要性や経済的な状況に応じた様々なニーズに対応できる受け皿の確保のために、多様な高齢者向け住宅の供給の促進に取り組みます。

以上のような住まいのバリアフリー化の推進、多様な高齢者向け住宅の促進により、多様なニーズに対応する住まいの確保を目指します。

#### 【方向性2】住み続けられる支援体制の強化

本県の要介護等認定者数の状況を見ると、比較的軽度の要介護者の増加率が高いことや、できるだけ住み慣れた自宅に住み続けたいと考えている高齢者が多いことから、高齢者が介護の度合いに応じた必要な支援やサービスを受けながら、自宅で自立した生活を送れるよう、高齢者世帯に対する在宅支援の推進に取り組みます。

また、単身の高齢者の著しい増加が予想され、高齢者の孤立化や健康障害等が懸念されることから、誰もが安心した暮らしが確保できるよう、地域の見守り体制の強化に取り組みます。

以上のような高齢者世帯に対する在宅支援の推進、地域の見守り体制の強化により、高齢者が住み慣れた地域で、可能な限り住み続けられる支援体制の強化を目指します。

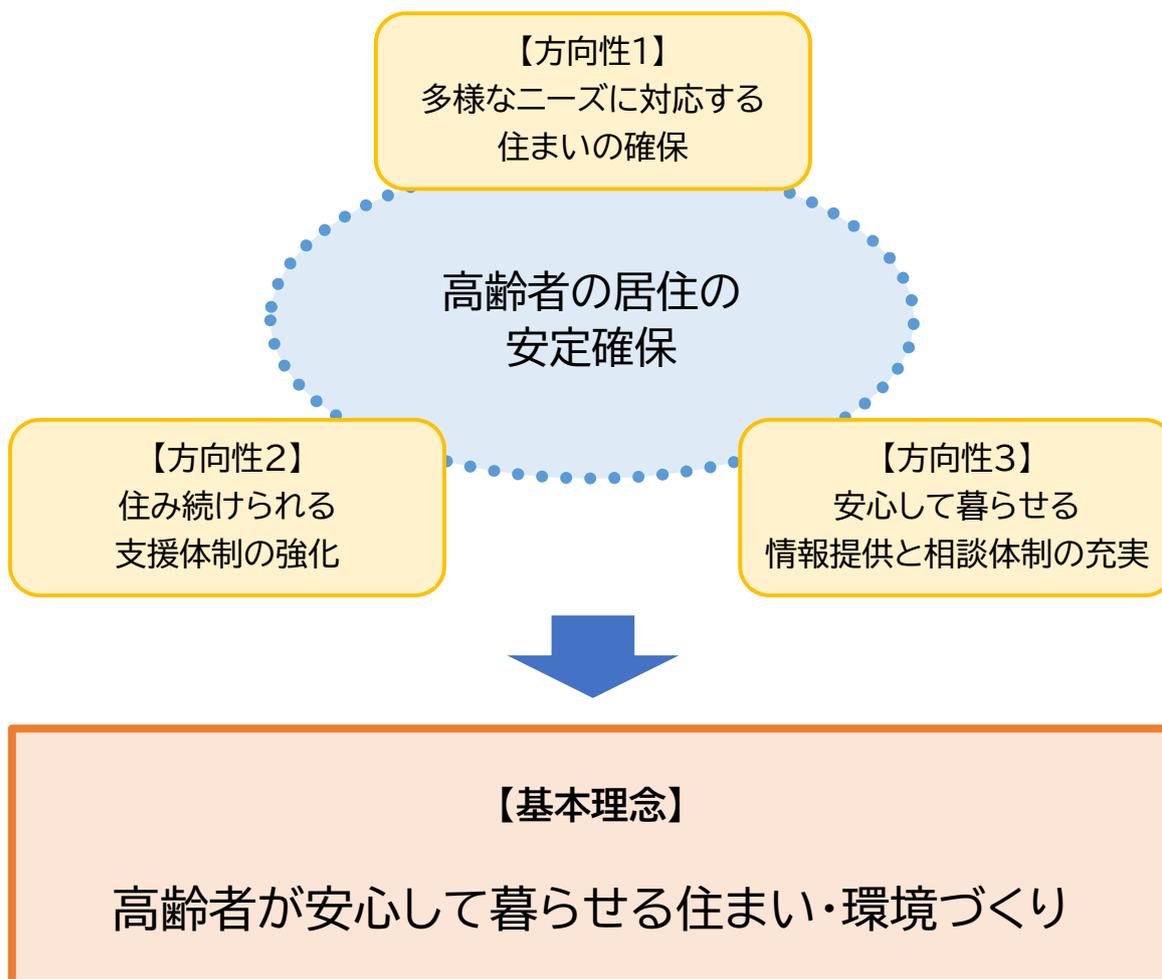
#### 【方向性3】安心して暮らせる情報提供と相談体制の充実

高齢者が安心して暮らせる住まい・環境づくりのために、上記のような住まいの確保、支援体制の強化と併せて、高齢者だけでなく家族を含めた必要とする人が、必要な時に適切に情報が得られるよう、高齢者の住まいに関する情報提供と、円滑な住み替えのための支援に取り組みます。

また、高齢者向けの住まいや施設は種類が多く、制度も複雑で変化が著しいことから、高齢者一人ひとりに対応できる相談体制の充実に取り組みます。

高齢者が生きがいを持って、それぞれの希望に応じた自分らしい住まい方を選択できるよう、安心して暮らせる情報提供と相談体制の充実を目指します。

<目標の達成に向けた施策の方向性>



**【方向性1】多様なニーズに対応する住まいの確保****(1) 住まいのバリアフリー化の推進****①バリアフリー化等のリフォームの推進**

- ・すべての県民が、健康で快適な生活を送るための住まいが選択できるように、自宅のバリアフリー等のリフォームの普及啓発を行います。
- ・バリアフリー等のリフォームに関する的確な情報が得られるよう、建築や福祉等の専門家の連携強化に取り組みます。
- ・県や市町村の公営住宅長寿命化計画に基づき、公営住宅の建替えや改修時におけるバリアフリー化を検討します。

**(2) 多様な高齢者向け住宅の供給の促進****①高齢者向けの公営住宅等の供給促進**

- ・自力では住宅確保が困難な高齢者世帯が、安定して居住確保ができるよう、公営住宅等における優先入居の支援に取り組みます。
- ・公営住宅の集会所等の活用や改築時の施設併設等により、生活支援サービスの導入等についての検討を行います。
- ・高齢者の居住環境向上を図るために、シルバーハウジング制度を導入した県営住宅でのライフサポートアドバイザーによる居住者への生活援助の拡充や、周辺的生活利便施設の誘導などを検討します。

**②サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進**

- ・地域の実状に応じた県独自基準と登録制度の意義やメリットについて、事業者への周知に取り組みます。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の定期報告や立ち入り検査を実施します。
- ・有料老人ホームの運営事業者に対し、適切な指導・監督を実施します。

**③住宅セーフティネットの活用による民間の賃貸住宅の活用支援**

- ・民間賃貸住宅の賃貸人や空き家所有者等に対し、新たな住宅セーフティネット制度についての仕組みや居住支援に関する情報提供及び事業者登録への働きかけに取り組みます。
- ・住宅確保要配慮者に対しては、セーフティネット住宅の情報提供に取り組みます。

**④介護保険施設の計画的な整備**

- ・介護保険施設の整備については、市町村の介護保険事業計画における介護給付等サービスの見込み量を踏まえ、介護保険事業支援計画（いばらき高齢者プラン21）との整合性を図りながら、県民のニーズに応じた計画的な整備に取り組みます。

## 【方向性2】住み続けられる支援体制の強化

---

### (1) 高齢者世帯に対する在宅支援の推進

#### ①住み慣れた地域で支援サービスが享受できる体制と仕組みづくり

- ・高齢者が要介護状態になっても、医療、介護、介護予防、住まい、生活支援サービスが包括的かつ切れ目なく継続的に提供されるよう、各関係機関の連携のもと地域包括ケアシステムの構築と深化に継続して取り組みます。
- ・訪問介護や訪問看護事務所等の新規開設や規模の拡大、ICTを活用した効率的な訪問介護を促進するなど、高齢者の緊急時のニーズに対応する体制の強化に取り組みます。
- ・医師会や市町村と連携し、在宅医療に取り組む医療機関の拡充、関係機関の連携体制の強化に取り組みます。

#### ②介護サービスの質の向上

- ・茨城県ケアマネジャー協会と連携し、介護に関する研修の実施により、介護支援専門員（ケアマネジャー）の養成や、人材育成に取り組みます。
- ・AIの活用や医療専門職による支援などにより、介護支援専門員の作業負担の軽減と効率化を図るための体制の構築に取り組みます。

### (2) 地域の見守り体制の強化

#### ①地域主体の見守り活動の支援

- ・社会福祉法人等の福祉サービス事業者、NPO、老人クラブ、自治会、住民組織等に対し、協働による地域での支え合いの活動に対する支援に取り組みます。

## 【方向性3】安心して暮らせる情報提供と相談体制の充実

### (1) 高齢者の住まいに関する情報提供

#### ① 高齢者向け住宅への入居に関する情報提供

- ・居住支援協議会と連携し、賃貸住宅への入居を希望する高齢者に対し、入居に関する情報提供に取り組みます。
- ・リフォームアドバイザーと連携して、県民の自宅のリフォームに関する情報提供に取り組みます。
- ・介護保険法による住宅改修費の支給や、市町村による住宅のバリアフリー化に係る助成制度についての情報提供に取り組みます。
- ・事業者に対し、サービス付き高齢者向け住宅整備事業など国の補助制度についての情報提供に取り組みます。

### (2) 円滑な住み替えのための支援

#### ① 住み替え制度等についての情報提供

- ・所有する住宅資産を活用した住み替えを希望する高齢者に対し、住み替え制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借り上げ制度、(独)住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度等）についての情報提供に取り組みます。
- ・社会福祉協議会と連携し、高齢者が住み替えやリフォームの資金を検討する際の選択肢として、リバースモーゲージ<sup>\*</sup>型住宅ローンについての情報提供に取り組みます。

#### ② 終身賃貸借制度の普及と適切な管理の推進

- ・高齢者のバリアフリー化住宅での終身居住の安定のために、賃貸事業者に対し、終身賃貸借制度の許可申請や入居者とのスムーズな契約等についての情報提供に取り組みます。

### (3) 相談体制の充実

#### ① 高齢者一人ひとりのニーズに応じた相談体制の充実

- ・自力では住宅確保が困難な高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援するために、居住支援協議会と各団体等の連携強化に取り組みます。
- ・高齢者やその家族の生活や自立を支えるために、市町村における地域包括支援センター等の相談体制の強化の支援に取り組みます。

---

#### ※リバースモーゲージ

自宅を担保に生活資金を借入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組みのこと。国と民間（金融機関）が運営するものの2つに分けることができ、管轄は厚生労働省となりますが、相談窓口は各自自治体の社会福祉協議会となる。

## 7-4 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進 (茨城県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

---

### 7-4-1 背景と目的

わが国での高齢者、低額所得者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の状況は、増加傾向となっていますが、家賃滞納、孤独死、子供の事故・騒音等への不安から民間賃貸住宅の入居制限を受けやすく、適正な水準の住宅を確保することが困難な状況となっています。住宅ストックの状況は、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅は、総人口が減少する中で大幅な増加は見込めない状況となっています。一方で、民間住宅の空き家・空き室は増加傾向となっています。

このような状況を踏まえ、平成29年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、新たな「住宅セーフティネット制度」が創設されました。

本県でも、「住宅確保要配慮者の増加」、「民間住宅の空き家の増加」といった状況であることを踏まえ、「住宅セーフティネット制度」を活用し、民間賃貸住宅への入居の円滑化を促進させていくため、「茨城県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

## 7-4-2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

## (1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者<sup>※1</sup>及び住宅確保配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「規則」という。）第3条第1号から第10号までに定める者<sup>※2</sup>のほか、同条第11号の規定に基づき、本計画で定める者は、次のいずれかに該当するものとする。

- 海外からの引揚者
- 新婚世帯
- 原子爆弾被爆者
- 戦傷病者
- 児童養護施設退所者
- LGBTをはじめとする性的マイノリティ
- U I J ターンによる転入者
- 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
- 妊婦のいる世帯

## ※1 住宅セーフティネット法第2条に定める者

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・ 妊婦のいる世帯

## ※2 住宅セーフティネット法施行規則第3条に定める者

- ・ 外国人
- ・ 中国残留邦人
- ・ 自動虐待を受けた者
- ・ ハンセン病療養所入所者
- ・ DV（ドメスティックバイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者
- ・ 犯罪被害者
- ・ 生活困窮者
- ・ 更生保護対象者
- ・ 東日本大震災による被災者

## (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

### ①公営住宅の供給の目標

- ・茨城県住生活基本計画に定める政策指標との整合を図り、2021（令和3）年度から2031（令和12）年度まで県内の公営住宅の供給目標を20,500戸と設定します。

### ②住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の供給の目標

- ・地域における空き家・空き地を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。
- ・国土交通省「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」を踏まえ、目標年次（令和12（2031）年度）における登録住宅の供給目標を12,280戸と設定します。

■参考：登録住宅の供給目標の設定根拠

① 賃貸用空き家及びその他の空き家のうち30㎡以上の空き家の戸数（A、B）の推計					
A = 賃貸用空き家数 × 30㎡以上の住宅の割合			B = その他の空き家数 × 30㎡以上の住宅の割合		
A	賃貸用空き家数	30㎡以上の住宅の割合	B	その他空き家数	30㎡以上の住宅の割合
81,158戸	105,400戸	77.0%	60,214戸	78,200戸	77.0%
＜データの出典＞					
○賃貸用空き家数、その他の空き家数 都道府県・市区町村とも、平成30年住宅・土地統計調査確報集計の第1-2表を参照					
○30㎡以上の住宅の割合 民間借家のうち30㎡以上の住宅の割合：平成30年住宅・土地統計調査確報集計の第14表より集計					
② ①のうち、昭和56年以降に建設された住宅の戸数（C、D）の推計					
C = A × 昭和56年以降に建設された住宅の割合			D = B × 昭和56年以降に建設された住宅の割合		
C	A	昭和56年以降に建設された住宅の割合	D	B	昭和56年以降に建設された住宅の割合
63,790戸	81,158戸	78.6%	47,328戸	60,214戸	78.6%
＜データの出典＞					
○昭和56年以降に建設された住宅の割合 民間借家のうち昭和56年以降に建設された住宅の割合：平成30年住宅・土地統計調査確報集計の第6-2表より集計					
③ ②のうち、賃貸用として活用される住宅の戸数（E、F）の推計					
E = C × 現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合			F = D × 現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合		
E	C	現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合	F	D	現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合
47,269戸	63,790戸	74.1%	931戸	47,328戸	2.0%
＜データの出典＞					
○現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合 令和元年空き家実態調査の結果（全国値）：74.1%					
○現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合 令和元年空き家実態調査の結果（全国値）：2.0%					
④ ③のうち、登録住宅となる住宅の戸数（G、H）の推計					
G = E × Eのうち登録が見込まれる住宅の割合			H = F × Fのうち登録が見込まれる住宅の割合		
G	E	現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合	H	F	現状物置又はその他用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合 × 2倍
11,817戸	47,269戸	25.0%	466戸	931戸	50.0%
＜データの出典＞					
○Eのうち登録が見込まれる住宅の割合 要配慮者の入居に拒否感のある賃貸用空き家の大家の割合が約7割（平成26年民間調査）であることから、拒否感のない大家のうち8割が登録するものと想定し、30% × 80% ≒ 25%と設定。					
○Fのうち登録が見込まれる住宅の割合 賃貸用の大家より拒否感はないものと考え、賃貸用の2倍の50%と想定。					
⑤ 登録が見込まれる住宅の戸数 = G + H					
G+H					
12,283戸	≒	12,280戸			

7-4-3 目標を達成するために必要な事項の提案

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

①ストックの整備及び管理等の推進

- ・住生活基本計画を踏まえ、既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携を図ります。
- ・県営住宅については、茨城県県営住宅長寿命化計画等に基づき、中長期的な需要の見通しを考慮しつつ、適切な維持管理及び更新を行います。

②適正な入居管理の推進

- ・収入超過者や高額所得者には、適切な対策を講じ、真に住宅に困窮する世帯に対し公営住宅を供給できるよう適切に管理します。

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

①登録住宅・登録事業者に関する事項

1) 住宅セーフティネットの普及

- ・民間賃貸住宅の賃貸人及び居住する住宅確保要配慮者の双方が安心して貸し借りできるように、関係団体等との連携強化を図ります。
- ・登録住宅の普及を図るため、民間賃貸住宅の賃貸人に対し、登録制度の内容に関する周知を図ります。

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

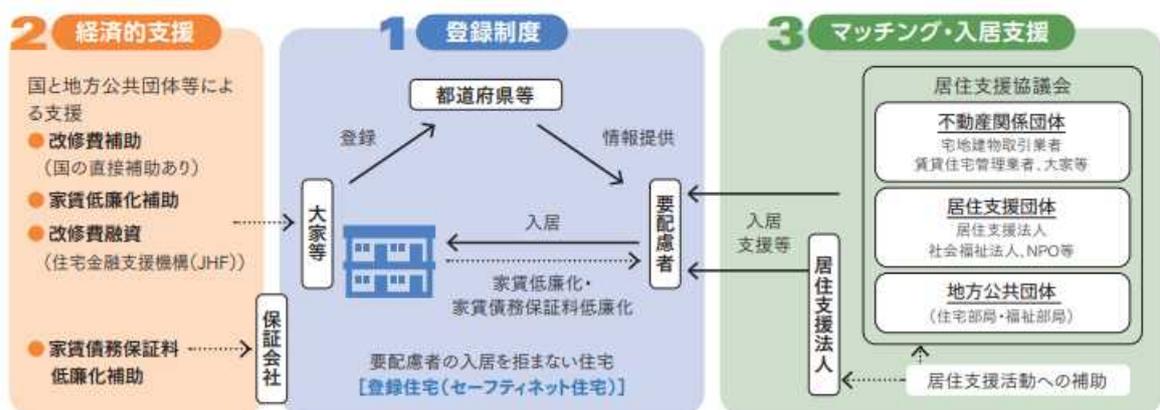


図 住宅セーフティネットのイメージ

資料：国土交通省「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネットをご活用ください」

## 2) 登録住宅（共同居住型住宅以外）の規模に関する基準について

- 登録住宅の規模は最低居住面積水準以上とすることを基本としますが、民間賃貸住宅のストック活用の観点から、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲に比較的短期間の居住を前提とした者（DV被害者や児童養護施設退所者など）を含む場合は、従前の最低居住（面積）水準を考慮して、規則第11条で定める各戸の床面積の規模「25㎡」とあるのは、「18㎡」と緩和します。

年代	最低居住面積	備考
昭和51年～昭和60年	16㎡	最低居住水準を設定
昭和61年～平成8年	16㎡（中高齢単身25㎡）	中高齢単身区分を追加
平成8年～平成17年	18㎡（中高齢単身25㎡）	中高齢単身世帯以外の単身世帯について浴室の確保を想定
平成18年～	25㎡	中高齢単身区分を削除し、長期居住者の寝食分離を確保

## ② 居住支援に関する事項

## 1) 茨城県居住支援協議会の活動推進

- 茨城県居住支援協議会における活動を通じ、不動産関係団体、居住支援団体、外国人関係団体、法務省関係機関、市町村、県の連携を図ります。
- 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供等の支援、住宅確保要配慮者の民間賃貸への円滑な入居の促進、居住の安定方策、啓発活動等の住宅市場の環境整備について協議し、住宅確保要配慮者の居住環境の安定化、福祉の向上を図ります。

## 2) 居住支援法人制度の活用

- 「居住支援法人制度」の活用により、住宅確保要配慮者への家賃債務保証、円滑な入居に係る情報提供・相談、要配慮者への生活支援の取組みを行い、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居及び入居後の居住の安定を図ります。

## (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

## ① 賃貸住宅の適正な管理

- 賃貸住宅について、入居管理の適正化を図るため、賃貸住宅の運営やトラブル時の対応等に関する情報を周知します。
- 適正な維持管理や計画的な維持修繕が実施されるよう、賃貸人等に対する啓発を図ります。

## 7-5 近年の災害における住宅被害を踏まえた今後の防災対策のあり方

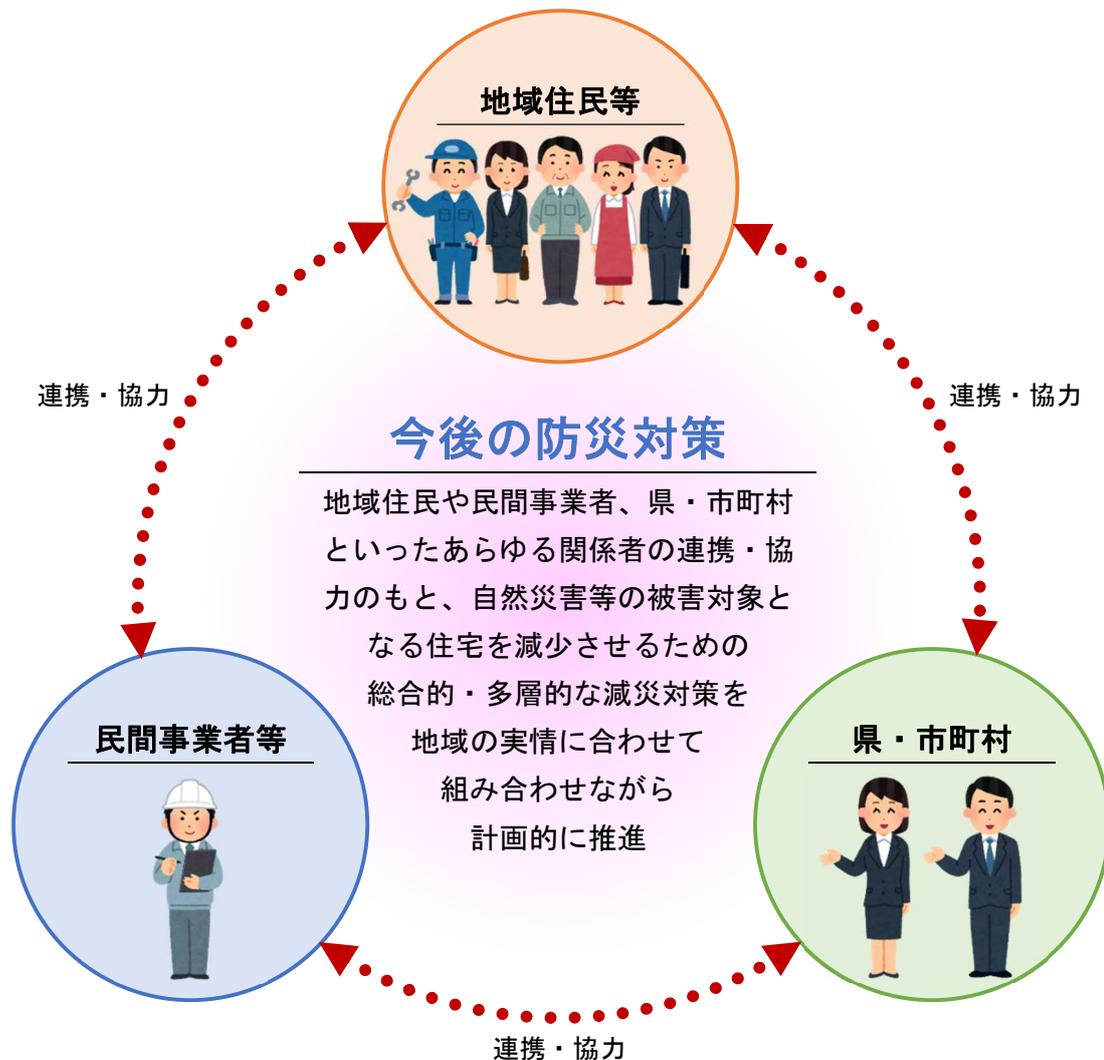
### 7-5-1 基本的な考え方

平成23年東日本大震災では、揺れの影響の他に、沿岸の市町村を含む「県北地域」「県央地域」「鹿行地域」で津波の影響・液状化の影響も重なり、住宅の被害が多く発生しました。

また、平成27年関東・東北豪雨、令和元年台風15号（房総半島台風）、令和元年台風19号（東日本台風）などによる水災害が県内各地で発生しました。

このような近年の災害における住宅被害を踏まえると、住生活分野では、自然災害等の被害対象となる住宅を減少させるための対策強化が課題となっています。

今後、災害に強い住まいづくり・まちづくりを実現するためには、地域における自然災害等のリスクを踏まえたうえで、地域住民や民間事業者、県・市町村といったあらゆる関係者の連携・協力のもと、「住宅の耐震化や浸水対策」「土地利用規制や住まい方の工夫、都市機能誘導」等の観点から総合的・多層的な減災対策を地域の実情に合わせて組み合わせながら計画的に進めていくことが重要となります。



図一 住生活分野における防災対策の基本的な考え方

## 7-5-2 今後の防災対策のあり方

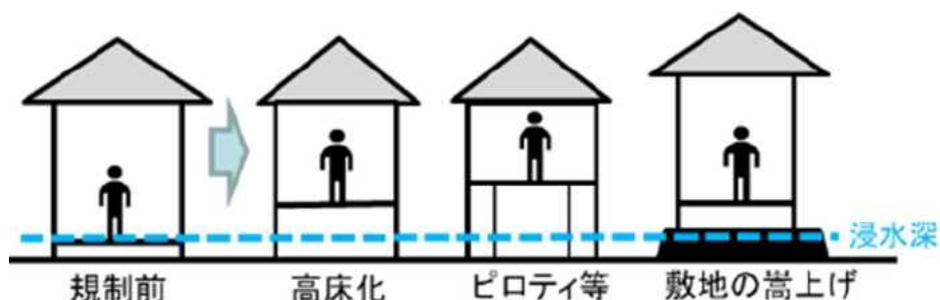
## (1) 住宅の耐震化や浸水対策

## ①木造住宅の耐震化

・県民の防災意識の高揚を図るとともに、地震による住宅の被害を軽減し、地震に強いまちづくりを推進するため、旧耐震基準（S56以前の耐震基準）に基づき建てられた木造住宅の耐震診断・耐震改修に対する助成や危険ブロック塀の撤去等に対する助成など、住宅の耐震化に向けた支援に継続して取り組みます。

## ②住宅の浸水対策

・浸水のおそれのある区域に存する住宅に対して、家屋財産の保護や垂直避難の確保の観点から、敷地の嵩上げ、居室の床面の高さの引上げやピロティ化、浸水が想定される部分の構造の耐水化、止水板の設置等の対策の普及啓発に取り組みます。



図一 建築物の浸水対策のイメージ

(出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン 国土交通省)

## ③雨水貯留浸透の推進

・河川・下水道への雨水流出の抑制、都市における浸水被害の緩和に向けて、県内各自治体や民間事業者等との連携のもと、雨水貯留浸透施設の整備促進に取り組みます。

(2) 土地利用規制や住まい方の工夫、都市機能誘導

①被害が想定される区域の土地利用制限

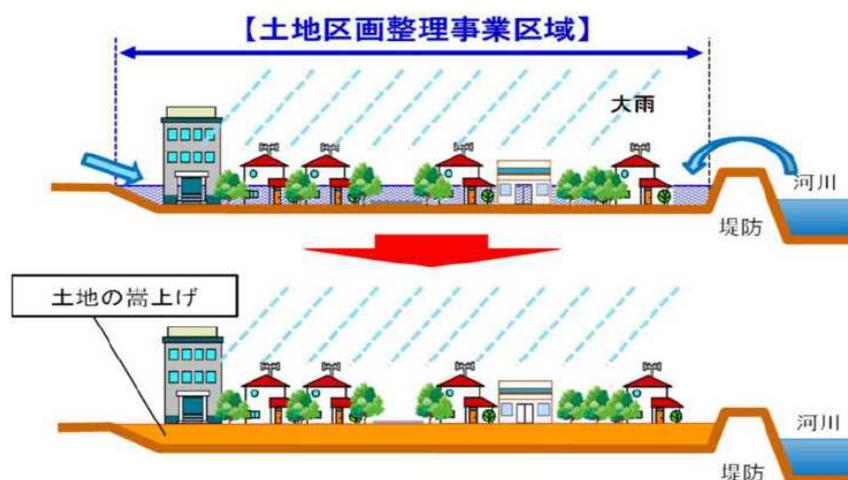
- ・災害リスクが高く、都市的土地利用を避ける必要があると考えられる区域については、当該区域における住宅建築等に対する制限の導入について検討します。
- ・建築行為に対する具体的な手法としては、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域の指定が考えられます。
- ・上記手法は、地域の関係者に対する権利制限を伴うことから、地域の関係者との合意形成に留意しながら導入検討を進める必要があります。

②都市機能の誘導

- ・安全なまちづくりのための総合的な対策実現に向けて、県内市町村との連携のもと、立地適正化計画制度を活用した居住や都市機能に対する緩やかな土地利用誘導策、防災指針による総合的な防災対策に取り組みます。

③面的・一体的な安全対策

- ・土地が低いために、浸水しやすく、浸水継続時間が長期にわたるおそれのある区域については、まとまった規模の土地を対象とした区域の嵩上げを検討します。
- ・災害リスクが高く、都市的土地利用を避ける必要があると考えられる区域については、当該区域からより安全な区域への住宅・都市機能の移転について検討します。
- ・移転は、移転先の土地や家屋の取得費用、引越し費用、従前居住の住宅の解体費などの移転する住民の経済的負担の軽減が課題となることから、国の支援制度（防災集団移転促進事業、がけ地近接等危険住宅移転事業等）の活用を検討します。
- ・完全な移転実現には、一般的に、時間、費用を要することから、短中期的な対策として、生活拠点の複数化等の住まい方の工夫といった対策の普及啓発にもあわせて取り組みます。



図一土地の嵩上げのイメージ

(出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン 国土交通省)

## 7-6 空き家対策のあり方

空き家対策については、庁内関係部局や関係団体との連携を図るとともに、実施主体となる県内市町村や関係団体との連携のもとで、以下のような取組を引き続き実施していきます。

### 7-6-1 空き家対策に関する連携・支援に向けた体制づくり

#### (1) 庁内の連携体制の構築

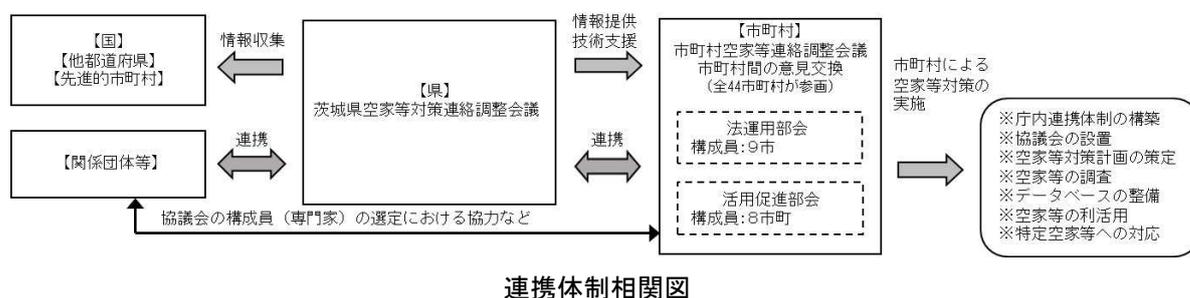
庁内関係各課からなる「茨城県空家等対策連絡調整会議」を設置し、県内市町村に対して必要な支援に取り組みます。

#### (2) 関係団体との連携体制の構築

県内関係団体連絡会議を開催し、各団体の活動状況や国の補助制度等に関する情報共有に努めるとともに、空き家等をめぐる専門的な相談などに対応するため、県内の関係団体に対する協力要請に取り組みます。

#### (3) 市町村に対する支援体制の構築

「市町村空家等対策連絡調整会議」の開催を通じて、空き家対策に関する情報共有を図るなど、市町村の空き家等対策の支援に取り組みます。



### 7-6-2 空き家対策に関する多様な情報発信

#### (1) 市町村の空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する方から申し込みを受けた情報を空き家の利用を希望する方に照会する制度である「空き家バンク」について、県のホームページにおいて県内市町村の空き家バンク関連情報を発信するとともに、各市町村の空き家バンクの情報を一元化し、条件を指定してまとめて検索することができるようにした「茨城移住ナビ～茨城県空き家バンク情報検索システム～」による情報提供に取り組みます。

#### (2) 空き家利活用事例集

県と（一社）茨城県建築士事務所協会の協力のもと、空き家などにリフォーム・リノベーションを行い、利活用している事例をとりまとめ、事例集『I B A R a k i y a -空き家活用のすゝめ-』として公表することにより、空き家の利活用促進に取り組みます。

《このページ空白》

## 第8章

# 計画の実現に向けて

---

- 8-1 計画実現に向けた推進体制
- 8-2 各関係機関の期待される役割
- 8-3 今後の情報発信のあり方



## 第8章 計画の実現に向けて

### 8-1 計画実現に向けた推進体制

住宅施策を展開していくにあたって、「県民」、「民間事業者」、「行政」の適切な役割分担のもと、協働で取組を進めていくことを目指します。

#### 8-1-1 民間事業者・各種団体等との連携

本県では、平成20年3月に本計画の総合的かつ計画的な推進と県民がリフォームを通じて自らの住まいで住み続けられること等を目的に、県、建築関係団体、不動産関係団体等から構成する「茨城すまいづくり協議会」を設置しています。本計画で定めた施策の推進を図るため、本組織の一層の活用を目指します。

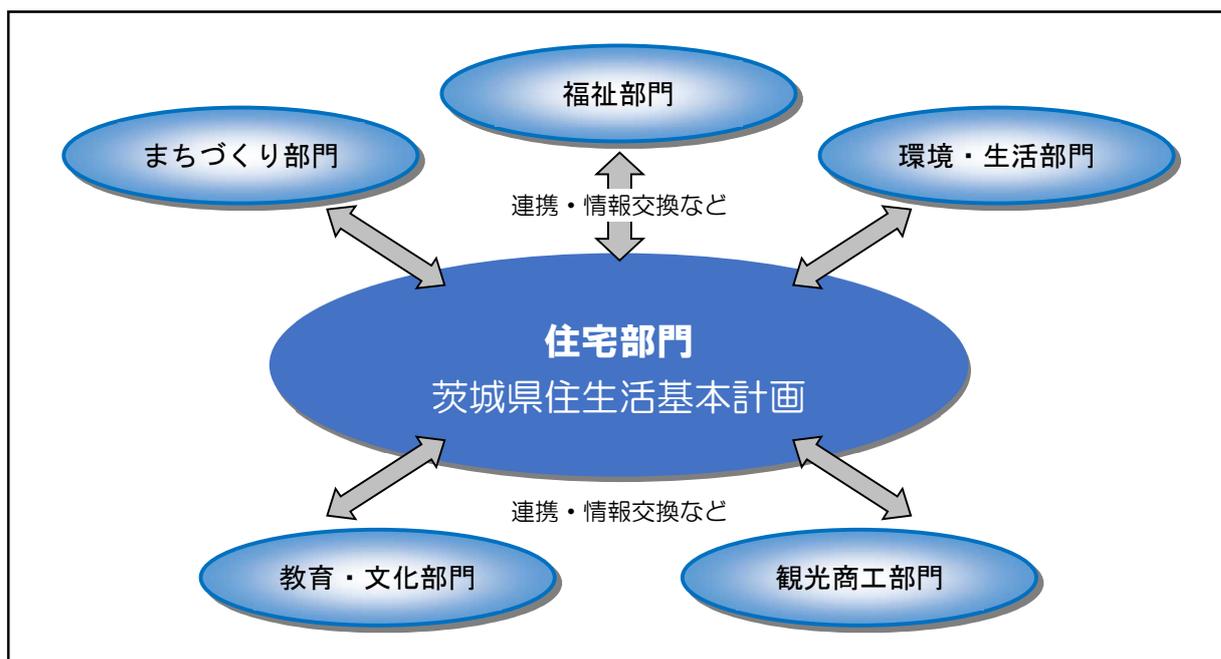
また、県内の住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるような居住支援を進めるため、住宅セーフティネット法第10条の規定に基づき、県、市町村、NPO・社会福祉法人等の居住支援団体、宅地建物取引業等の不動産事業者等との連携を図りながら、低所得者、高齢者や障害者等の住まいのセーフティネットの構築に努めます。

#### 8-1-2 関連部門との連携

多様化・複雑化する県民の居住ニーズに的確に対応するためには、まちづくり部門や福祉部門など関連部門との横断的な連携強化が課題となっています。

このような課題に適切に対応していくために、住宅部門とともに、まちづくり、福祉、環境・生活、教育・文化、観光商工など、関連する各部門との連携・協力のもとにハード・ソフトの両面で施策を展開していくことを目指します。

#### ■関連部門との連携イメージ



## 8-2 各関係機関の期待される役割

### 8-2-1 県民やNPO・居住支援団体等の役割

住生活基本法第9条において、県民やNPO・居住支援団体等は、行政等の他の主体と相互に連携を図りながら、住生活の安定の確保及び向上の促進のため協力するよう努めなければならないとされています。

県民は、「住まい」と「まちづくり」の主役であることから、自らの住まいを継続的に活用し、適正な維持管理を図るとともに、住まい・まちづくりへの積極的な参画を通じて、行政や民間事業者と共に良好な居住環境の維持・形成に主体的に取り組む役割があります。

特に、県民は住まいが「まち」を構成する重要な要素であることを強く認識し、リフォームや建替えなどを適切に行い、住まいの耐力を維持し、将来にわたって良質な住宅を継承していくことが重要です。

また、NPO・居住支援団体等は、情報提供・相談、居住の支援や継続的なまちづくり等得意分野を活かした住まい・まちづくり施策に密接に関連する取り組みが求められています。

さらに、よりよい住環境を作り上げていくための「幅広い主体の参加と協働」を実現していくために、県内の建築家や芸術家、大学や専門学校の学生など、多様な主体の参加と協働に取り組むことが求められています。

### 8-2-2 住宅関連事業者の役割

住生活基本法第8条において、住宅関連事業者は、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有するとされています。

事業者は、住まいづくりや県民の暮らしを支援する直接的な担い手であることから、個々の住宅の建築・建替え、リフォーム、維持管理を通じて、行政や県民と共に良好な居住環境の維持・形成に取り組む役割があります。

特に、住まいの安全性や品質・性能等を確保した良質な住宅の供給に取り組むとともに、住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めることが求められています。

また、更なる技術力の向上や居住ニーズに応じた賃貸等のサービス提供等に取り組むことが求められています。

### 8-2-3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、住生活基本法の基本理念である「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」、「居住の安定の確保」（住生活基本法第3条から第6条）に則り、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有するとされています。

地方公共団体は、県民や事業者の活発かつ主体的な住まい・まちづくりに必要な基盤整備を適切に行うとともに、関連する全ての部門が横断的に支援できる仕組みを構築することにより、県民や民間事業者と共に良好な居住環境の維持・形成に取り組む役割があります。

特に、大規模で激甚的な災害に対応した安全・安心な住まいづくりや環境に配慮した SDGs や 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた施策を迅速かつ的確に実現していくことが求められていることから、誰もが安全・安心に住み続けられる持続可能で総合的な住宅施策を推進する役割を担うことが重要です。

また、県は市町村を包括する広域の団体としての立場、また市町村は、住民に身近な団体としての立場から、住生活の安定の確保及び向上に取り組むことが求められています。

#### ■県と市町村の役割

<p style="text-align: center;"><b>県の役割</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広域かつ長期的視点から住まいのあるべき姿等の茨城県住生活基本計画の策定と県民への周知</li> <li>・ 計画を推進するための制度や仕組みづくり</li> <li>・ 全県を対象とした公営住宅の的確な供給・管理</li> <li>・ 県民に対する住生活に関する情報提供や啓発及び相談体制の拡充</li> <li>・ 主体的な取り組みを行う市町村との連携及びモデル事業の展開に対する支援</li> <li>・ 大学等の研究機関や民間事業者と連携した住宅施策の検討及び推進</li> <li>・ 市町村との連携による住宅施策の検討及び推進</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>市町村の役割</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域特性を踏まえた市町村住生活基本計画の策定</li> <li>・ 計画を推進するための仕組みづくり</li> <li>・ 地域特性に応じた住まい・まちづくりの推進</li> <li>・ 公営住宅等の的確な供給・管理</li> <li>・ 地域の多様な主体との連携による施策の展開</li> <li>・ 住民への情報提供や相談への対応</li> <li>・ 大学等の研究機関や民間事業者と連携した住宅施策の検討及び推進</li> <li>・ 県との連携による住宅施策の検討及び推進</li> </ul>

## 8-3 今後の情報発信のあり方

### 8-3-1 分かりやすいポータルサイトの構築

県民等が求める情報に気軽にアクセスできる環境を整えるために、分かりやすいポータルサイトの構築を目指します。

#### 【今後の取組イメージ案】

- 全県的・総合的な住生活関連ポータルサイトの構築
- 県と市町村との情報発信に関する連携強化
- 分かりやすい情報提供手法の導入（SNSや動画などの活用）

など

### 8-3-2 気軽に相談できる体制づくり

県民等が抱える課題に応じた相談先に適切かつ迅速にアクセスできるとともに、気軽に相談できる体制づくりを目指します。

#### 【今後の取組イメージ案】

- 相談者の実情に応じた相談先リストの的確かつ迅速な案内
- 県民目線に立った分かりやすい相談対応・情報提供
- 気軽に相談できる体制の充実（SNSやチャットなどの活用）

など

### 8-3-3 啓発活動の充実

多様化・複雑化する住生活関連の課題に的確に対応していくためには、県民の理解と協力が欠かせないことから、県民の住生活に関する知識やノウハウを高めていくための啓発活動の充実を目指します。

#### 【今後の取組イメージ案】

- 住教育関連のセミナーに関する情報提供  
（空き家の発生抑制・活用、コンパクトなまちづくり、環境負荷低減などに関する教材など）
- 住教育関連の教材の充実
- 先進的な成功事例に関する情報提供  
（空き家活用、移住定住、茨城の魅力を活かしたライフスタイルなどに関する事例紹介）

など

# 参考資料

---

- 参考 1 茨城県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）の  
成果指標の現状
- 参考 2 住宅性能水準
- 参考 3 居住環境水準
- 参考 4 誘導居住面積水準
- 参考 5 最低居住面積水準



## 資料編

## 参考 1 茨城県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）の成果指標の現状

成果指標		初期値	目標値	現状値
基本方針 I	①新耐震基準適合率	75.0% (H20)	95.0% (R2)	88.3% (H30)
	②高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	36.6% (H25)	75.0% (R7)	39.0% (R3)
	③サービス付き高齢者向け住宅のうち、生活支援施設が併設された住宅比率	85.9% (H27)	90.0% (R7)	84.2% (R2)
	④子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	49.0% (H25)	60.0% (R7)	51.7% (H30)
基本方針 II	⑤最低居住面積水準未達世帯率	2.7% (H25)	早期に解消	3.9% (H30)
基本方針 III	⑥新築住宅における認定長期優良住宅の割合	15.0% (H27)	25.0% (R7)	18.5% (R1)
	⑦新設一戸建持家・分譲住宅の木造在来工法率	76.1% (H27)	80.0% (R7)	78.0 (R2)
	⑧省エネルギー対策率（二重サッシ又は複層ガラス使用率）	24.7% (H25)	50.0% (R7)	30.2% (H30)
	⑨リフォームの実施率	5.6% (H25)	7.0% (R7)	4.1% (H30)
基本方針 IV	⑩空家等対策計画の策定市町村数	0 市町村 (H27)	44 市町村 (R7) (全市町村)	41 市町村 (R3)
	⑪市場で活用されていない空き家数	67,000 戸 (H25)	80,000 戸程度に抑える (R7)	78,200 戸 (H30)
	⑫立地適正化計画の策定市町村数	0 市町村 (H26)	5 市町村 (R1)	24 市町村 (R3)

## 参考2 住宅性能水準（全国計画 別紙1）

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### （1）居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

#### （2）共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### （1）耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### （2）防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### （3）防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### （4）耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

### (6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

### (7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

### (8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

### (9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

### (10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

### (11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

## 3 外部性能

### (1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

### (2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 参考3 居住環境水準（全国計画 別紙2）

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

### 居住環境水準

#### （1）安全・安心

##### ①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ②自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### （2）美しさ・豊かさ

##### ①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

### (3) 持続性

#### ①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

#### ②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

#### ①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

#### ②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

## 参考4 誘導居住面積水準（全国計画 別紙3）

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

### （1）一般型誘導居住面積水準

- ①単身者 55 m<sup>2</sup>
- ②2人以上の世帯  $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

### （2）都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者 40 m<sup>2</sup>
- ②2人以上の世帯  $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

## 参考5 最低居住面積水準（全国計画 別紙4）

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 m<sup>2</sup>

(2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

---

## 茨城県住生活基本計画

発 行

茨城県土木部都市局住宅課

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町 978 番 6

電話番号 029-301-4754 / FAX 番号 029-301-4779

E-mail jutaku-kikaku@pref.ibaraki.lg.jp

---