水戸市住生活基本計画（第２次）

令和６年９月

水　戸　市

はじめに

人口減少や高齢化の進行、自然災害の激甚化・頻発化など、私たちを取り巻く環境が大きく変化している中、地域経済を支える若い世代の人口流出の抑制や人口流入の促進、さらには、老朽化した社会資本への対策など、時代の課題に対する積極的な対応が求められております。

このような社会情勢を踏まえ、本市が将来にわたり持続可能な都市として発展していくためには、全ての人々が安心して暮らせるよう、住生活の安定や住環境の向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進する必要があります。

本市では、平成 27 年 10 月に「水戸市住生活基本計画」を策定し、暮らしの基盤となるインフラや市営住宅の長寿命化改修等を進めながら、良好な住環境の形成とともに、住まいや地域の安全・安心の確保に向けて、様々な住宅施策を展開してまいりました。

本市の都市づくりの基本方針である「水戸市第７次総合計画－みと魁（さきがけ）・Next プラン－」が今年度スタートすることを踏まえ、市民の更なる住生活の安定及び向上を実現するための指針として、令和６年度から令和 10 年度までの５年間を計画期間とする「水戸市住生活基本計画（第２次）」を策定いたしました。

本計画は、「みと魁（さきがけ）・Next プラン」における目指すべき将来都市像「こども育む　くらし楽しむ　みらいに躍動する　魁（さきがけ）のまち・水戸」の実現に向け、「住みたい、住み続けたいと思える水戸の住まい」に総合的に取り組むものです。地域の実情や課題を的確に把握した上で、関係する皆様の御理解・御協力をいただきながら、こども、子育て世帯、高齢者、障害者など、全ての市民が安心を感じられる住生活の実現を目指してまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、アンケート調査やヒアリング等において御協力をいただきました市民・事業者の皆様、熱心な御提言をいただきました水戸市住生活基本計画検討専門委員をはじめとする有識者の皆様に心から御礼申し上げます。

令和６年９月

水戸市長　高橋　靖

目　次

第１章　計画策定の基本的事項 3

１　計画策定の趣旨 3
２　計画期間 4
３　上位計画の概要 4

第２章　住まいを取り巻く現況と課題 9

１　人口と世帯 9
２　住宅ストックの状況 12
３　居住の状況 15
４　市民の住まいに対する意識 21
５　課題の整理 23

第３章　計画の基本的方向 27

１　目指す姿 27
２　基本方針 28
３　施策の体系 29
４　目標水準 30

第４章　施策の展開 35

基本方針１　誰もが安心・快適に暮らし続けられる住環境の整備 35
【水戸市高齢者居住安定確保計画】 40
【水戸市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】 47
基本方針２　社会環境の変化に対応した安全な住生活の実現 52
【水戸市マンション管理適正化推進計画】 57
基本方針３　都市の活力を育む住環境の構築 64
基本方針４　脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくり 81

第５章　推進体制と進行管理 89

１　計画の実現に向けた推進体制の整備 89
２　市民・事業者等との連携 89
３　国・茨城県・他市町村との連携 90

資料 93

１　水戸市住生活基本計画（第１次）の目標指標の達成状況 93
２　水戸市住生活基本計画検討専門委員 95
３　水戸市住生活基本計画策定庁内検討会 96
４　策定の経過 98

第１章　計画策定の基本的事項

１　計画策定の趣旨
２　計画期間
３　上位計画の概要

第１章　計画策定の基本的事項

１　計画策定の趣旨

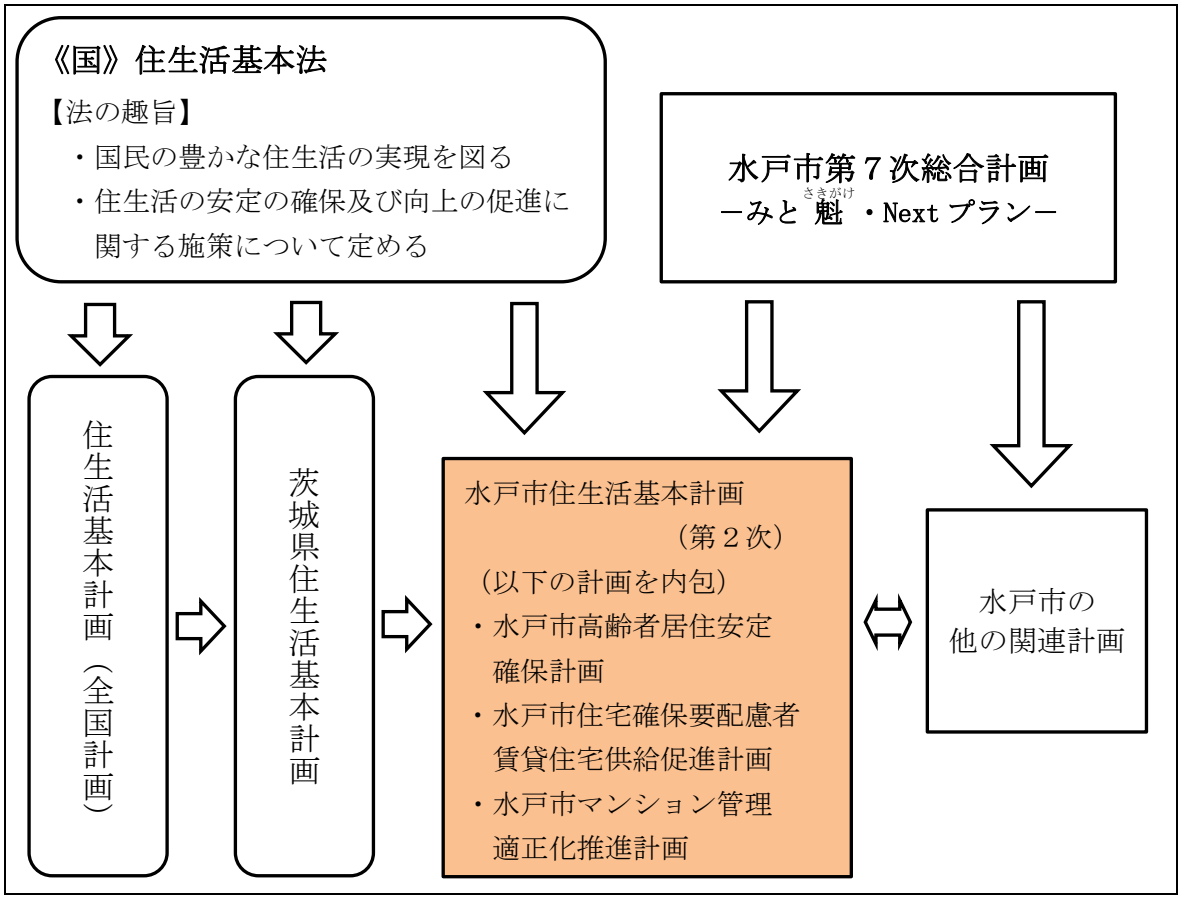
少子化に伴う人口減少や高齢化の進行、自然災害の激甚化・頻発化、ＤＸ※1・ＧＸ※2の加速化など、社会情勢は大きく変化しており、時代の変化を捉えた住宅政策の展開が求められています。

このような中、国においては、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的施策を定める住生活基本計画（全国計画）が、茨城県においても茨城県住生活基本計画が改定されたところです。

本市においては、国、茨城県の方針やＳＤＧｓの理念を踏まえるとともに、水戸市第７次総合計画－みと魁（さきがけ）・Next プラン－や関連計画との整合を図りながら、水戸市住生活基本計画（第２次）を策定するものです。

なお、関連性の高い「水戸市高齢者居住安定確保計画」、「水戸市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」及び「水戸市マンション管理適正化推進計画」について、内包するものとします。

図１　計画の位置付け



※1 ＤＸ（Digital Transformation）：デジタル技術を活用し、社会や生活をよりよいものに変革すること

※2 ＧＸ（Green Transformation）：温室効果ガスを発生させる化石燃料中心のエネルギー構造を太陽光発電、風力発電等から生み出すクリーンエネルギー中心へと転換し、経済社会システム全体を変革すること

図２　計画とＳＤＧｓとの関連性

２　計画期間

本計画の期間は、2024（令和６）年度から 2028（令和 10）年度までの５年間とします。

なお、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

３　上位計画の概要

本計画の主な関連計画である「住生活基本計画（全国計画）」、「茨城県住生活基本計画」、「水戸市第７次総合計画」には、以下のような理念が掲げられています。本計画は、これらの理念を踏まえて策定します。

(1) 住生活基本計画（全国計画）（2021（令和３）年３月19日　閣議決定）

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法第７条に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的な計画を定めるものとして、当初、2006（平成 18）年９月 19 日に閣議決定がされました。現計画は、2021（令和３）年に見直されたもので、2021（令和３）年度から 2030（令和 12）年度までを計画期間として、次の「３つの視点」及び「８つの目標」を設定し、その実現に向けた基本的な施策を定めています。

１．「社会環境の変化」からの視点

目標１　「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標２　頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

２．「居住者・コミュニティ」からの視点

目標３　子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標４　多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標５　住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

３．「住宅ストック・産業」からの視点

目標６　脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標７　空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標８　居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(2) 茨城県住生活基本計画（2022（令和４）年３月策定）

茨城県住生活基本計画は、住生活基本法第 17 条の規定に基づき、住生活基本計画（全国計画）に即して、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、当初、2007（平成 19）年３月に策定され、総合的な住宅政策が推進されてきました。

現計画は、前回の改定（2017（平成 29）年３月）からおおむね５年が経過する中で、茨城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、新たな住宅政策の方向性を示すため、2022（令和４）年３月に計画の見直しがされたものです。

計画期間は、2021（令和３）年度から 2030（令和 12）年度までとして、次の理念や基本的な施策を定めています。

【住宅政策の理念】

ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり

【基本目標及び基本方針】

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

基本方針１－２　防災等に配慮した安全な住まいづくり

基本目標２　誰もが暮らしやすい安心・快適な住生活

基本方針２－１　子どもを産み育てやすい住まいづくり

基本方針２－２　誰もが暮らしやすい住まいづくり

基本方針２－３　住宅セーフティネット機能の充実

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

基本方針３－２　地域の個性・魅力を活かした住まいづくり

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

基本方針４－２　既存住宅流通と住み替えの活性化

基本方針４－３　木材産業と地域住宅産業の活性化

(3) 水戸市第７次総合計画－みと魁（さきがけ）・Next プラン－

都市づくりの基本方針であり、本市における最上位計画となるものです。

将来都市像として掲げた「こども育む　くらし楽しむ　みらいに躍動する　魁（さきがけ）のまち・水戸」の実現に向け、都市空間整備構想、施策の大綱、重点プロジェクトや具体的な施策を定めています。

【基本構想の期間】2024（令和６）年度から2033（令和15）年度までの10年間
【前期基本計画の期間】2024（令和６）年度から2028（令和10）年度までの５年間

都市づくりの基本理念

【三つの基本理念】

水戸の未来をリードする「こどもたち」を育むまちをつくる
市民の豊かな暮らしを実現できる「経済発展」するまちをつくる
誰もが生き生きと暮らせる「安心」できるまちをつくる

将来都市像

「こども育む　くらし楽しむ　みらいに躍動する　魁（さきがけ）　のまち・水戸」

都市空間整備構想

「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」

１　都市核・拠点への都市機能の集積と連携強化・充実
２　自然を生かした環境負荷の少ない都市空間づくり
３　災害に強い都市基盤づくり
４　楽しめる交流拠点づくり

施策の大綱

１　まち全体で「こどもたちを育むみと」
２　多くの人が集い、産業が集積する「活力あるみと」
３　命と健康、暮らしを守る「安全・安心なみと」
４　市民と行政で「共に創るみと」

重点プロジェクト

Mission１　～水戸の未来をリードするこどもたちを育む～
みとっこ未来プロジェクト
【戦略的な取組】
①経済的負担の軽減
②相談・支援の充実
③こどもが活動しやすい環境づくり

Mission２　～住みたい、ずっと住み続けたいまちをつくる～
若い世代の移住・定住加速プロジェクト
【戦略的な取組】
①若い世代が魅力を感じる多様な働く場の創出
②若い世代に届くシティプロモーションの充実

第２章　住まいを取り巻く現状と課題

１　人口と世帯
２　住宅ストックの状況
３　居住の状況
４　市民の住まいに対する意識
５　課題の整理

第２章　住まいを取り巻く現況と課題

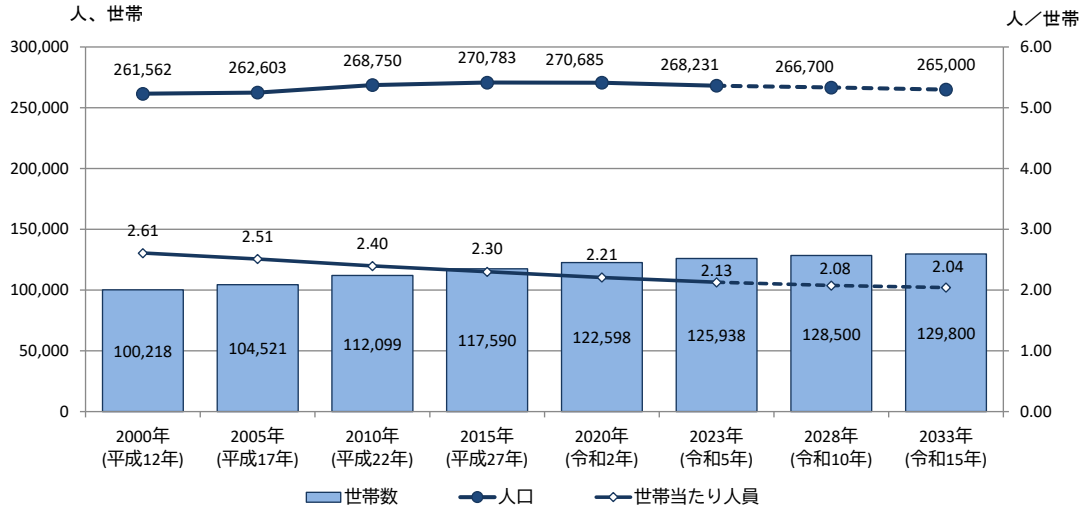
１　人口と世帯

(1) 人口と世帯数の動向

全国的な人口減少の中、本市では人口増加傾向が続いていましたが、2020（令和２）年に人口減少に転じ、今後はゆるやかに減少していくことが見込まれています。

一方で世帯数は増加しており、今後もしばらくの間は増加していくものと見込まれます。

図１　人口と世帯数及び世帯当たり人員の動向



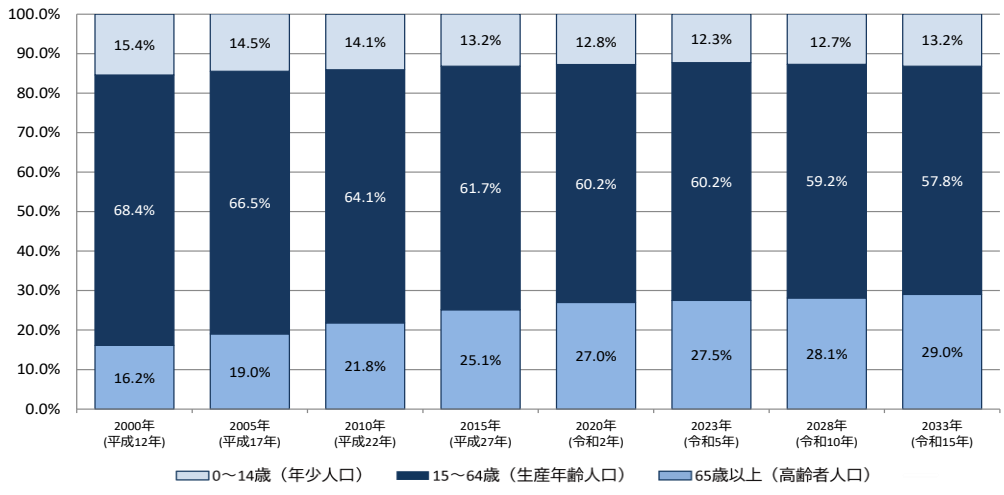
（出典：2020（令和２）年までは国勢調査、総務省統計局　2023（令和５）年以降は水戸市第７次総合計画、水戸市）

(2) 年齢別人口及び構成比の推移

年齢３区分別人口構成比は、生産年齢人口と年少人口が減少し、高齢者人口が増加するものと予測され、年少人口については、2028（令和10）年以降は減少に歯止めがかかると見込まれています。

2020（令和２）年の構成比は、年少人口が12.8%、生産年齢人口が60.2%、高齢者人口が27.0%となっており、13年後の2033（令和15）年には、年少人口が13.2%、生産年齢人口が57.8%、高齢者人口が29.0%になると見込まれます。

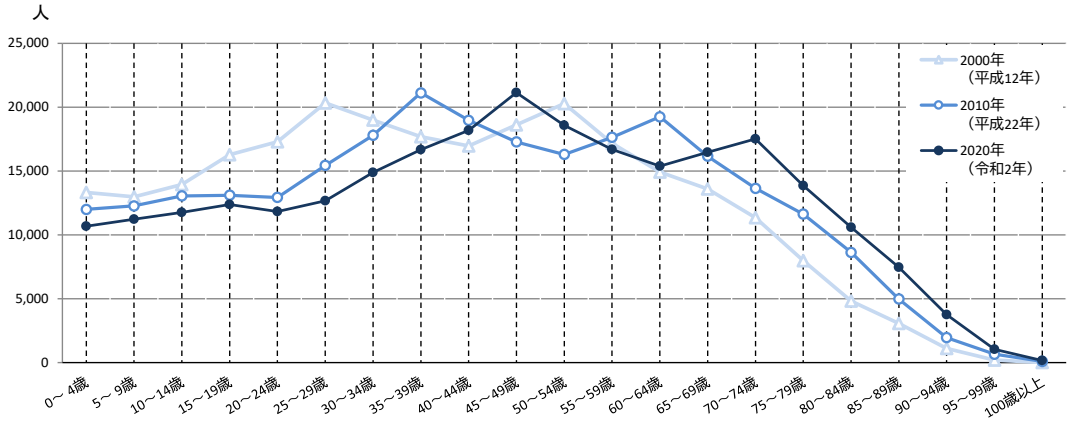
図２　年齢３区分別人口構成の動向



（出典：2020（令和２）年までは国勢調査、総務省統計局　2023（令和５）年以降は水戸市第７次総合計画、水戸市）

５歳階級別人口では、39歳以下の減少傾向と65歳以上の増加傾向が見られます。

図３　年齢別人口の推移（５歳階級）

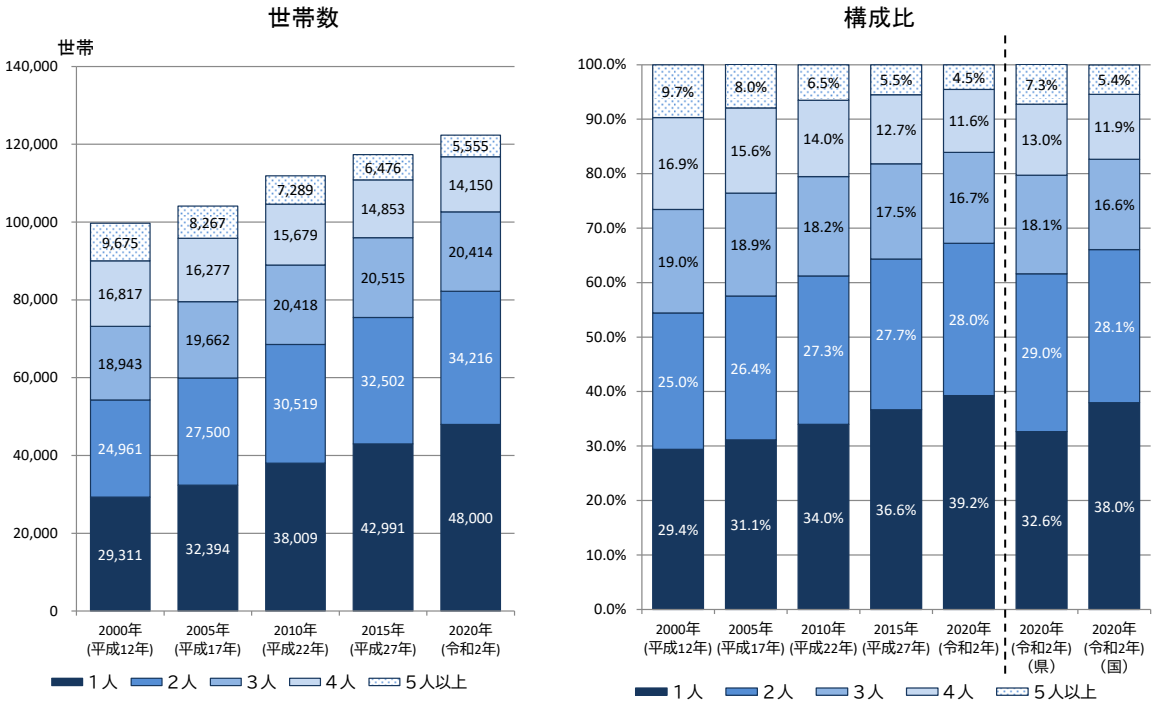


（出典：国勢調査、総務省統計局）

(3) 世帯の状況

本市の世帯数は増加しており、その中でも、単身世帯の増加が目立っています。2020（令和２）年の世帯人員別世帯数の構成比を国や茨城県と比較しても、その割合は高くなっています。

図４　世帯人員別世帯数と構成比の推移

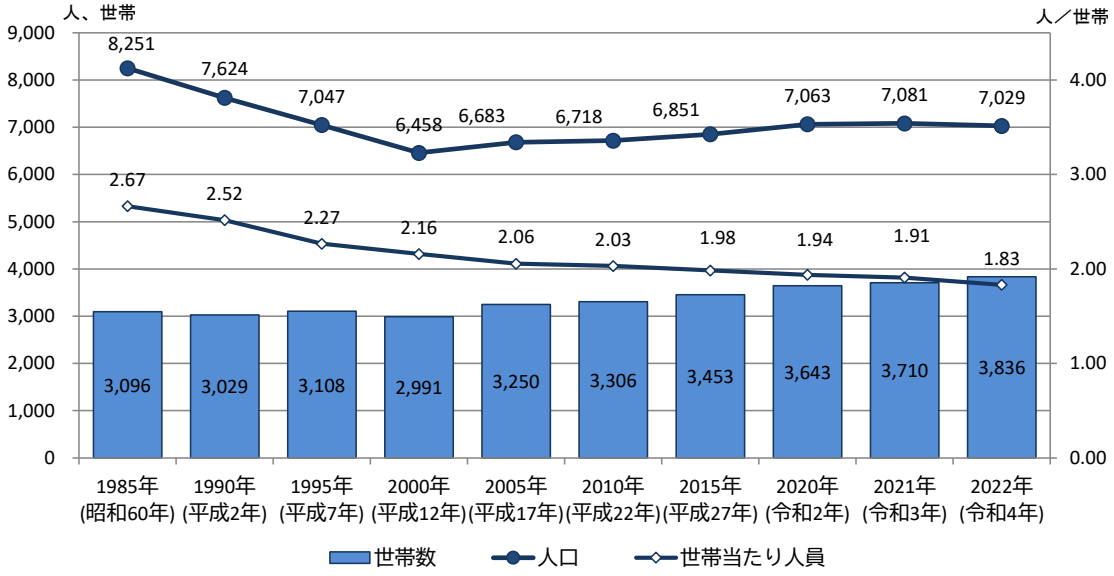


（出典：国勢調査、総務省統計局）

(4) 中心市街地※1 における人口の推移

中心市街地における人口の推移は、2000（平成 12）年以降、微増が続いていましたが、2021（令和３）年から 2022（令和４）年では微減となっています。一方、世帯数は増加傾向にあります。

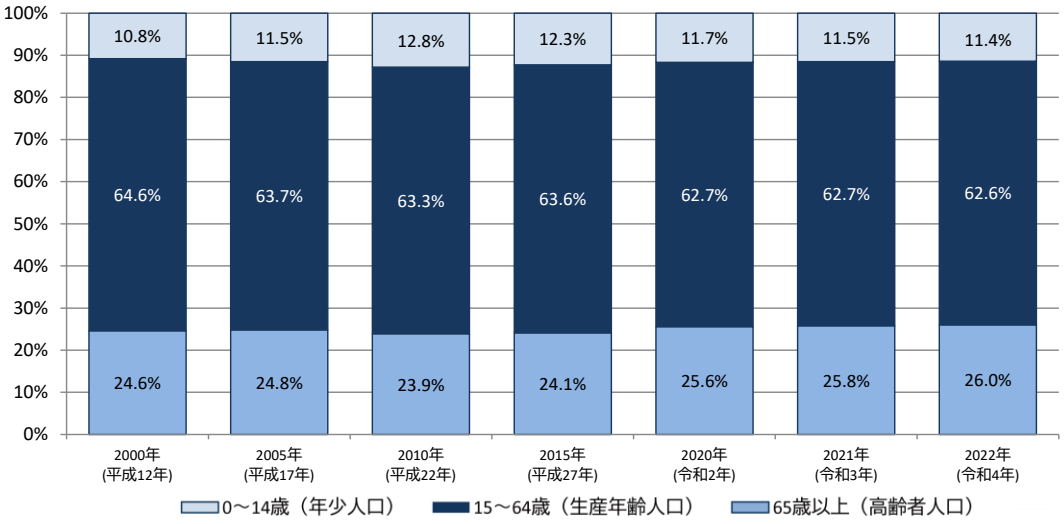
図５　中心市街地の人口及び世帯数の推移



（水戸市調べ）

中心市街地における年齢３区分別人口の構成比は、市全体と比較すると年少人口、高齢者人口の割合が低く、生産年齢人口の割合が高い状況となっています。

図６　中心市街地の年齢３区分別人口構成の動向



（水戸市調べ）

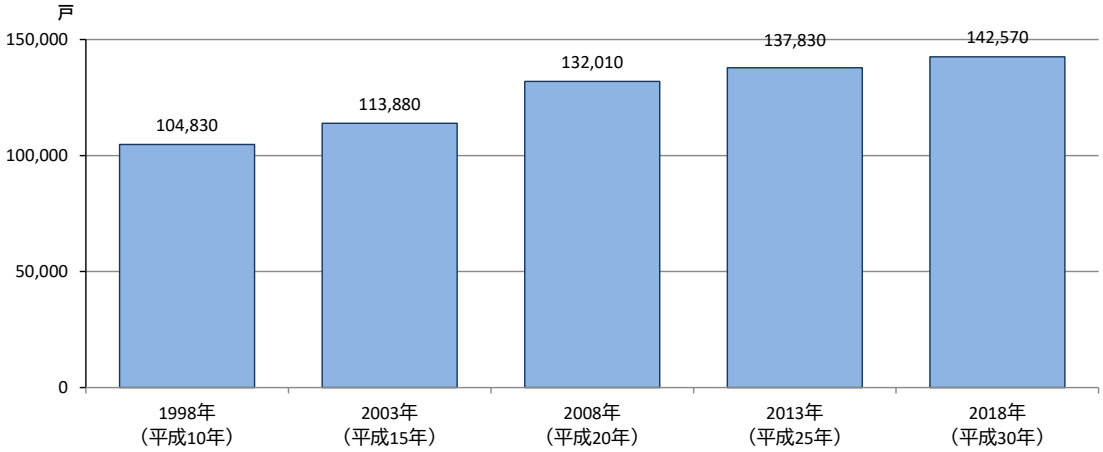
※1 中心市街地：水戸市中心市街地活性化基本計画において設定した「都市中枢ゾーン」のこと

２　住宅ストックの状況

(1) 住宅のストック数

2018（平成 30）年において本市の住宅ストック数は 142,570 戸であり増加傾向が続いていますが、増加幅は縮小しています。

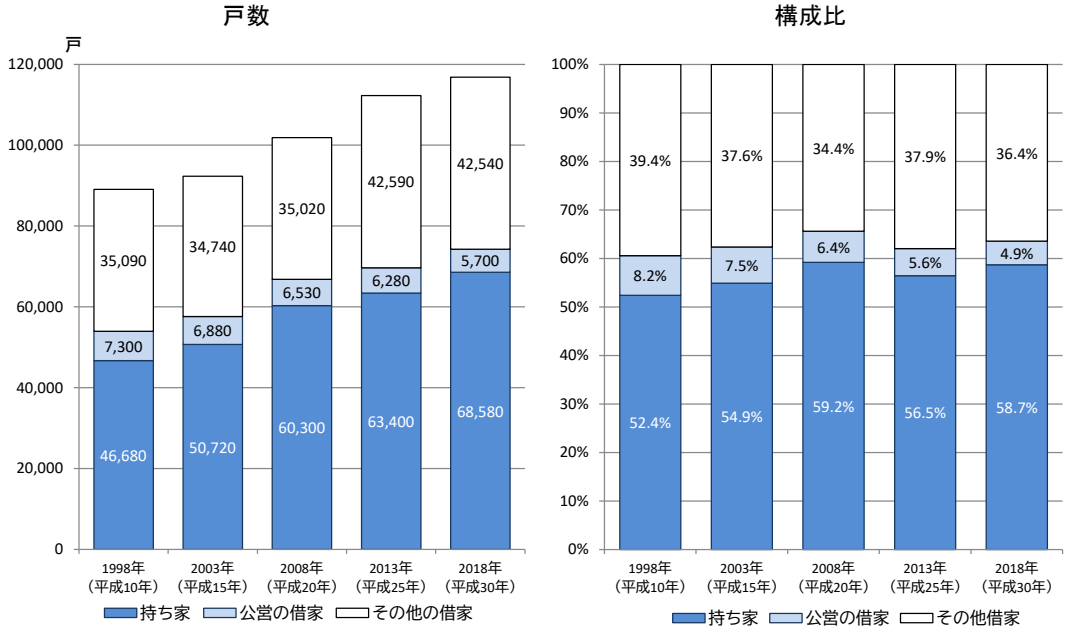
図７　住宅ストックの推移



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

住宅種別の戸数は、持ち家は増加していますが、借家は減少に転じています。2018（平成 30）年現在、持ち家が 68,580 戸、借家が 48,240 戸となっています。持ち家と借家の構成比は、近年は持ち家が 55～60%程度、借家が 40～45%程度で推移しています。また、公営の借家は、戸数、構成比とも減少が続いています。

図８　住宅種別ストック（居住世帯があるもの）の推移



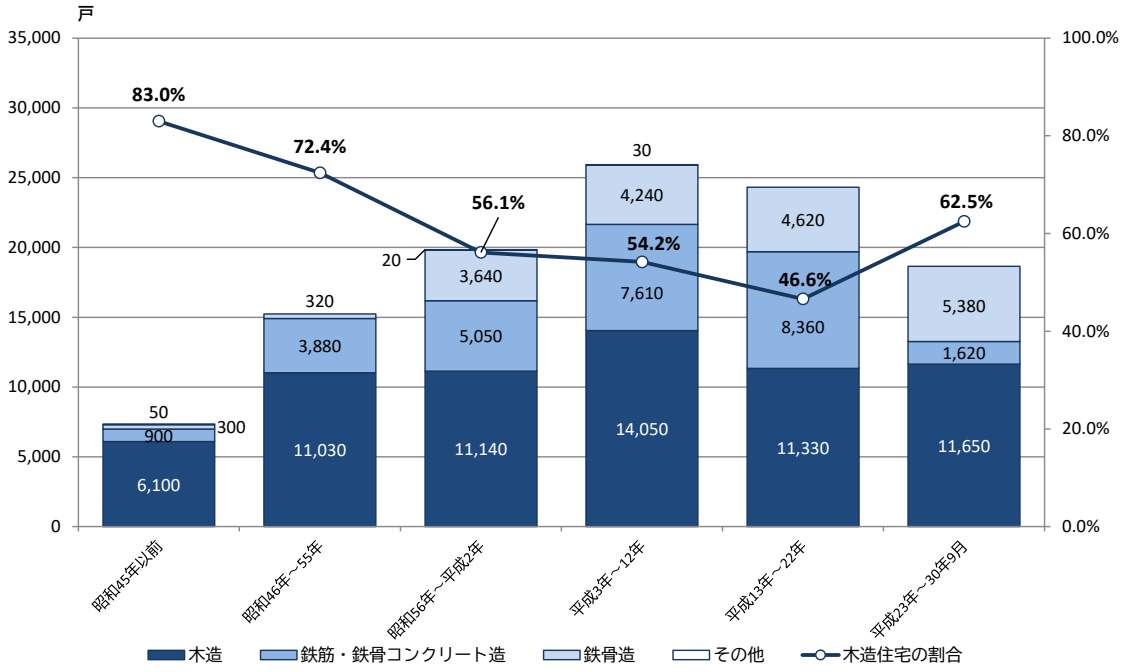
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

(2) 住宅の構造

本市の住宅ストックのうち、1980（昭和 55）年以前の旧耐震基準（昭和 56 年５月以前）により建設された住宅は 22,580 戸となっています。

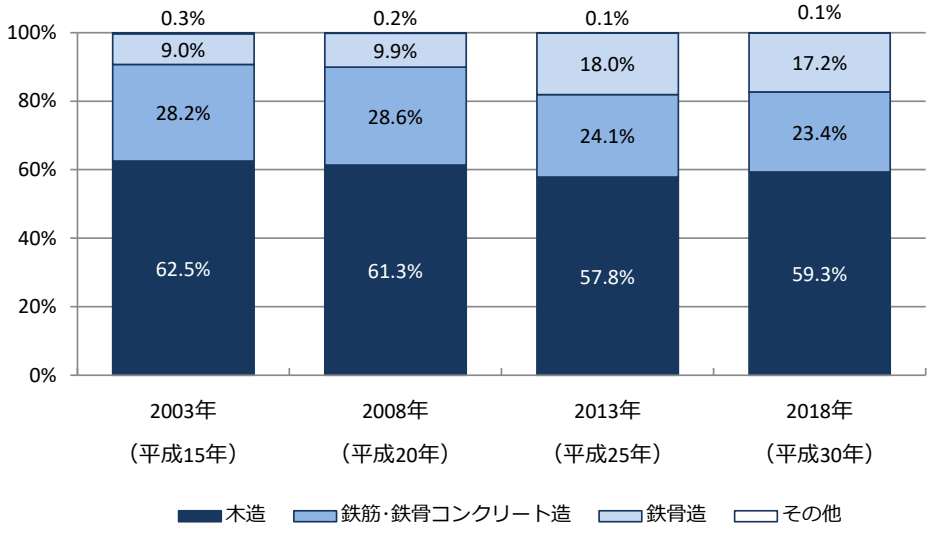
また、住宅全体に占める木造住宅の割合は減少傾向にありましたが、近年は木造住宅が建設される割合が高くなっており、2018（平成 30）年には全住戸数の 59.3%となり、５年前の 2013（平成 25）年よりも 1.5 ポイント増加しています。

図９　建設年度別住宅の構造（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

図 10　住宅構造別割合の推移



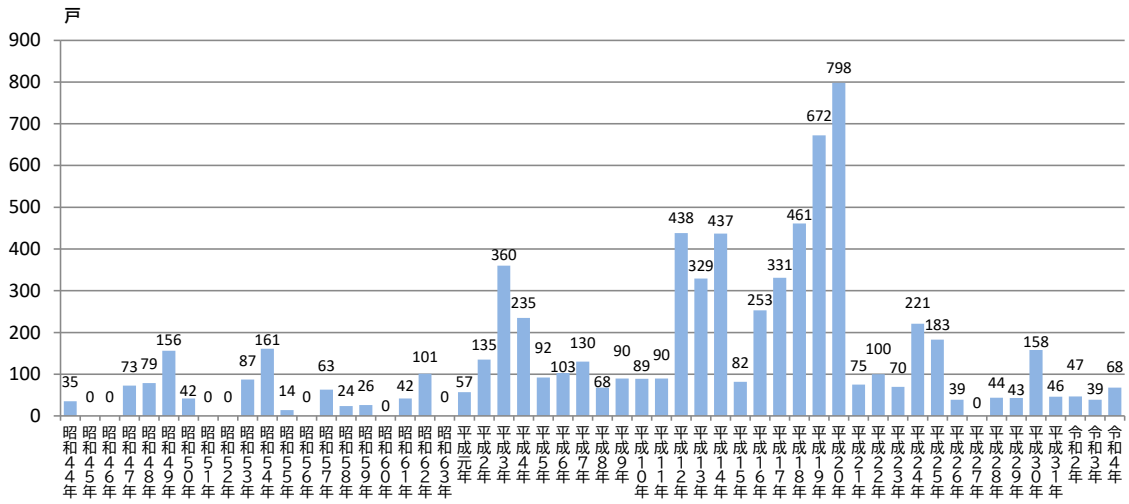
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

(3) 分譲マンションの建設状況

本市には、2023（令和５）年現在、分譲マンションが約 7,300 戸あり、その内、1989（平成元）年以降に建設されたものが約 6,400 戸となっています。

今後、老朽化により更新を迎える分譲マンションが増加するものと見込まれます。

図 11　分譲マンション建設状況（2023（令和５）年）



（水戸市調べ）

３　居住の状況

(1) 居住水準

住生活基本計画（全国計画）に定められている最低居住面積水準（※次ページ参照）未満の世帯数（8,360 戸）が世帯総数に占める割合は、7.2%となっています。

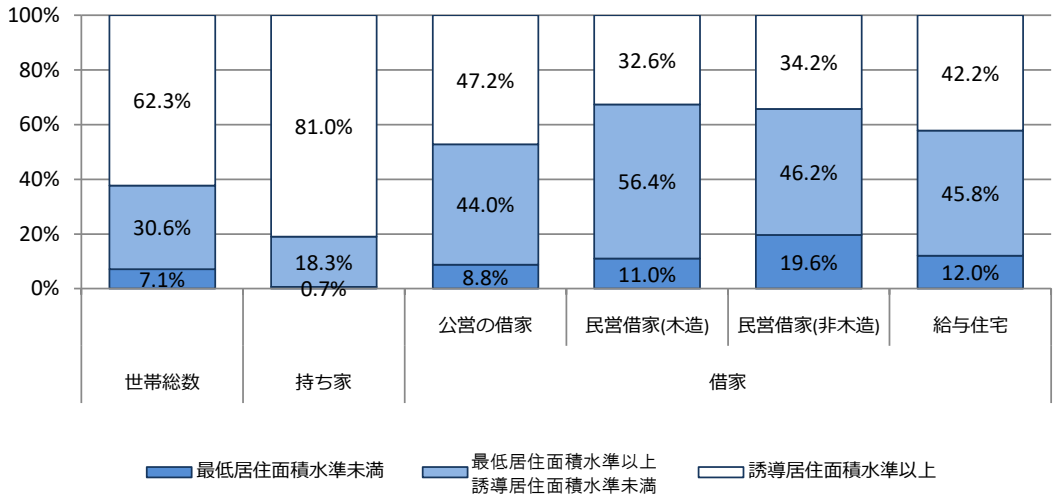
住宅の所有関係別では、民営借家での最低居住面積水準未満の割合が、持ち家や公営の借家に比べて高くなっています。

表１　所有関係別居住面積水準別の戸数（2018（平成 30）年）　　単位：戸

項目		最低居住面積水準未満	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積水準以上	計
世帯総数		8,360	35,720	72,740	116,820
持ち家		470	12,580	55,530	68,580
借家	借家　計	7,890	23,140	17,210	48,240
	公営の借家	500	2,510	2,690	5,700
	民営借家（木造）	1,070	5,480	3,160	9,710
	民営借家（非木造）	6,120	14,390	10,660	31,170
	給与住宅※2	200	760	700	1,660

（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

図 12　所有関係別居住面積水準別の戸数割合（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

※2 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

誘導居住面積水準及び最低居住面積水準

１　誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準

（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）

①単身者　55㎡　②２人以上の世帯　25㎡×世帯人数＋25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定）

①単身者　40㎡　②２人以上の世帯　20㎡×世帯人数＋15㎡

２　最低居住面積水準

①単身者　25㎡　②２人以上の世帯　10㎡×世帯人数＋10㎡

（注）【１、２共通】

(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、単身赴任者等であって比較的短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：世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）　（単位：㎡）			
		単身	２人	３人	４人
誘導居住面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【　】内は、３～５歳児が１名いる場合

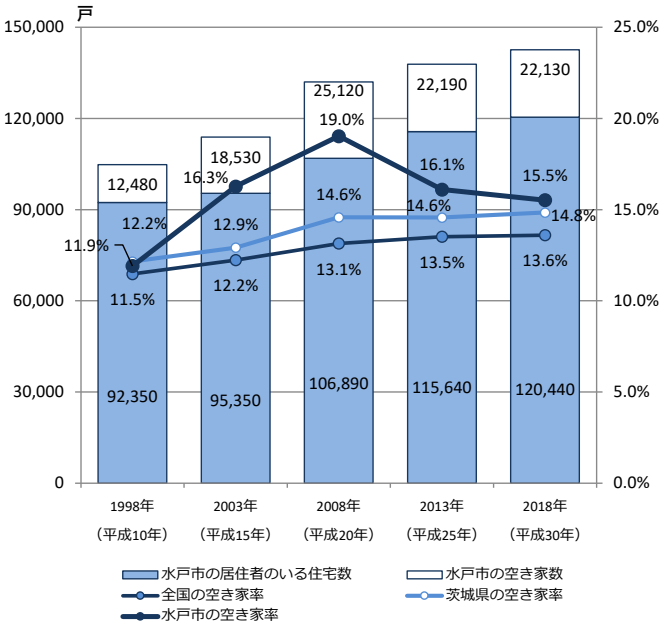
（出典：住生活基本計画（全国計画））

(2) 空き家の状況

1998（平成 10）年以降、本市の空き家率は、2008（平成 20）年に 19.0%と大幅に増加しましたが、2018（平成 30）年には 15.5%と減少しています。また、全国、茨城県共に増加傾向にあります。

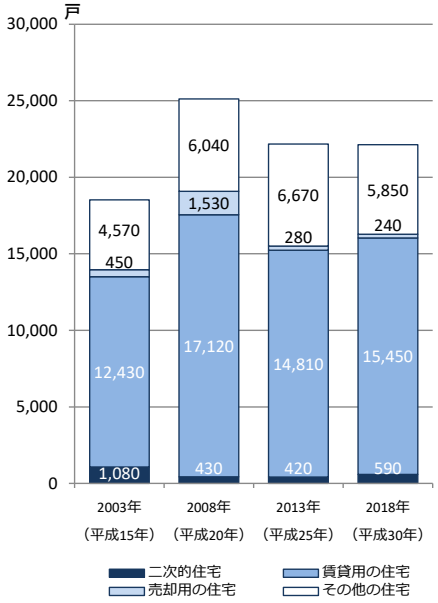
本市の 2018（平成 30）年の空き家数は、22,130 戸となっており、そのうち賃貸用の住宅が 15,450 戸で、空き家の約７割を占めています。また 15,450 戸のうち約７割の 10,580 戸は、腐朽・破損のない利用可能なものとなっています。

図 13　空き家率の推移



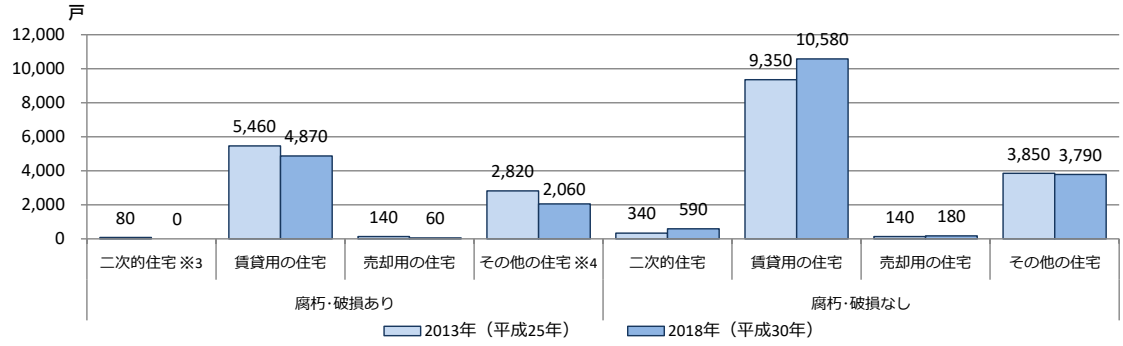
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

図 14　空き家の種類



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

図 15　空き家の腐朽・破損の状況



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

※3　二次的住宅：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（いわゆる別荘）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

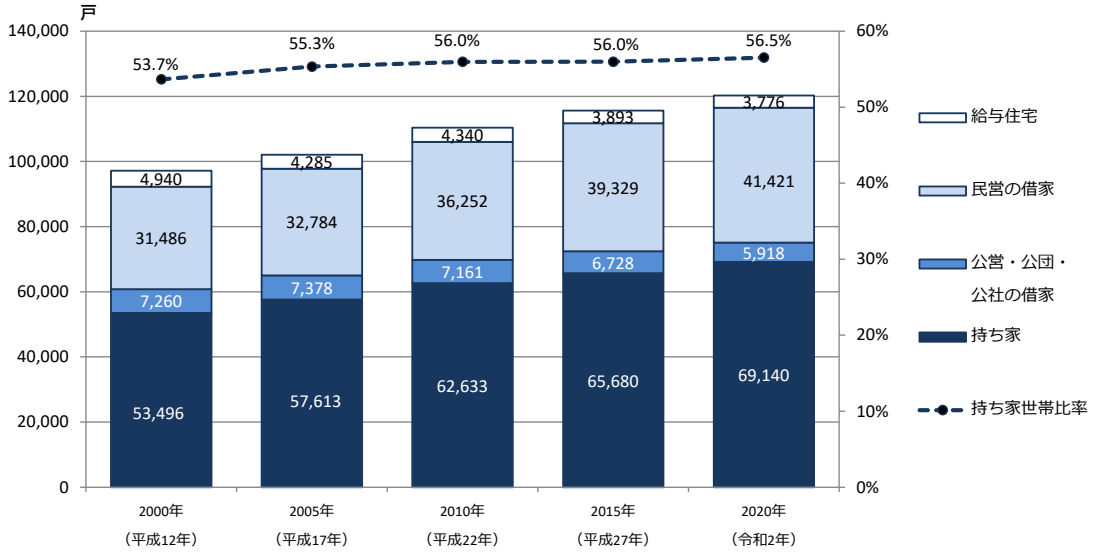
※4　その他の住宅：二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(3) 住宅所有関係別世帯数の推移

本市の持ち家と民営の借家に居住する世帯は、いずれも増加しています。

持ち家を所有する割合は年々増加し、2020（令和２）年現在では、世帯比で 56.5%となっています。

図 16　住宅所有関係別の世帯の推移



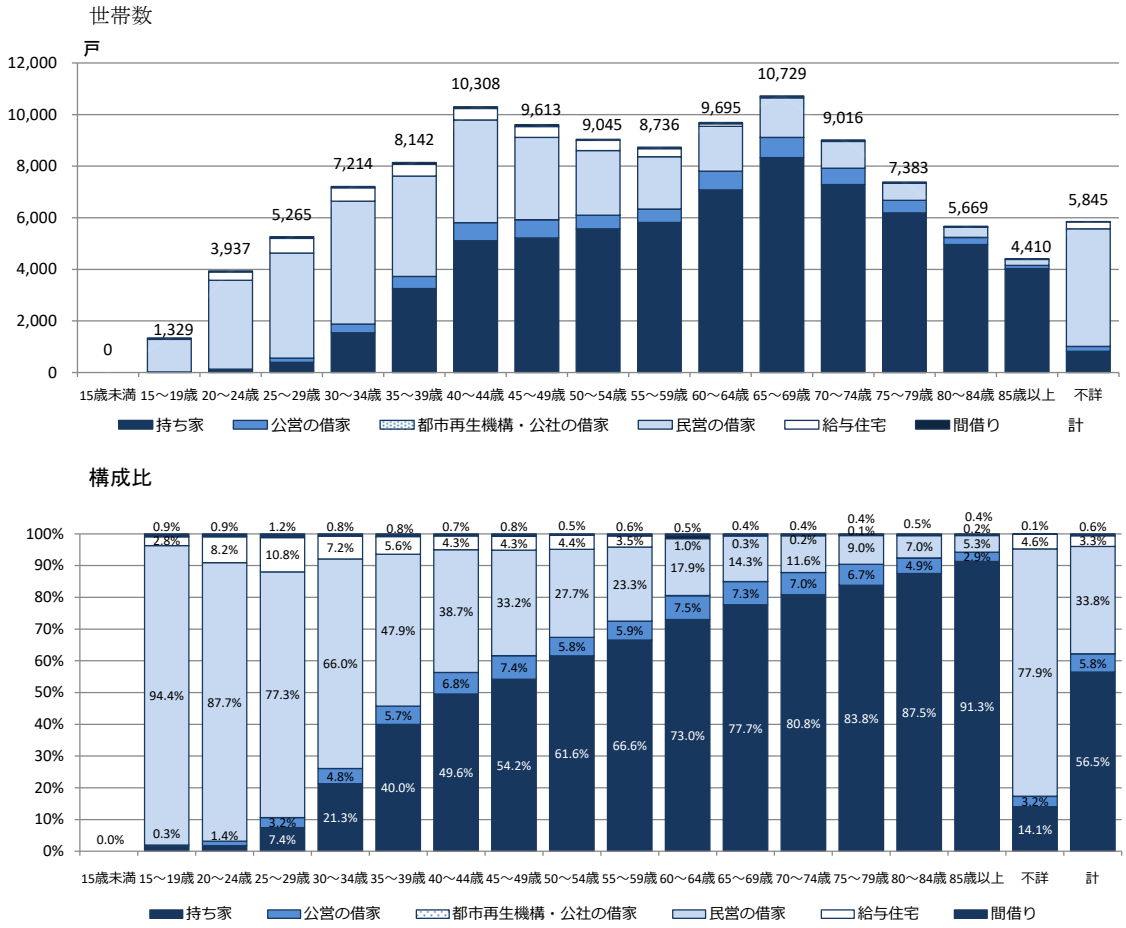
（出典：国勢調査、総務省統計局）

(4) 世帯主の年齢と住宅

本市の世帯主の年齢別世帯数は、65～69 歳が最も多く 10,729 世帯、次いで 40～44 歳が 10,308 世帯となっています。

持ち家に住む世帯主の割合は 56.5%となっており、年齢が上がるとともに持ち家に住む割合が高くなっています。

図 17　住宅所有関係別の世帯主の年齢（2015（平成 27）年）



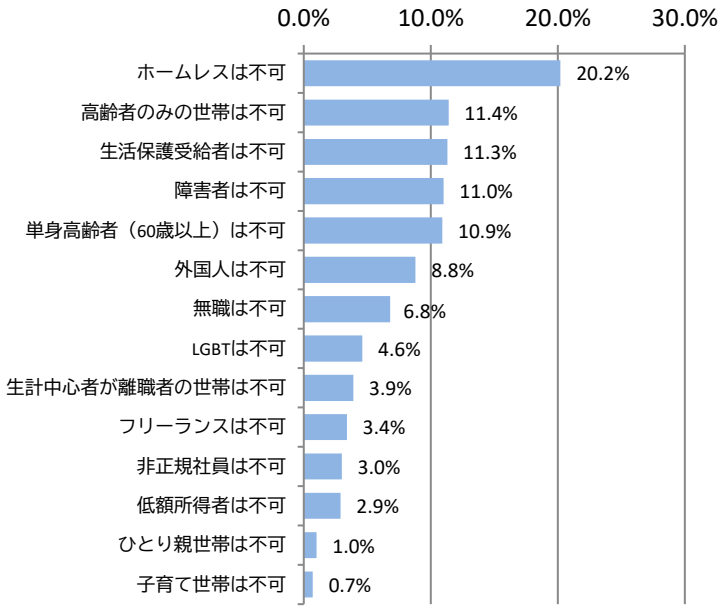
（出典：国勢調査、総務省統計局）

(5) 民間賃貸住宅市場の状況

住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定割合が入居制限を行っています。

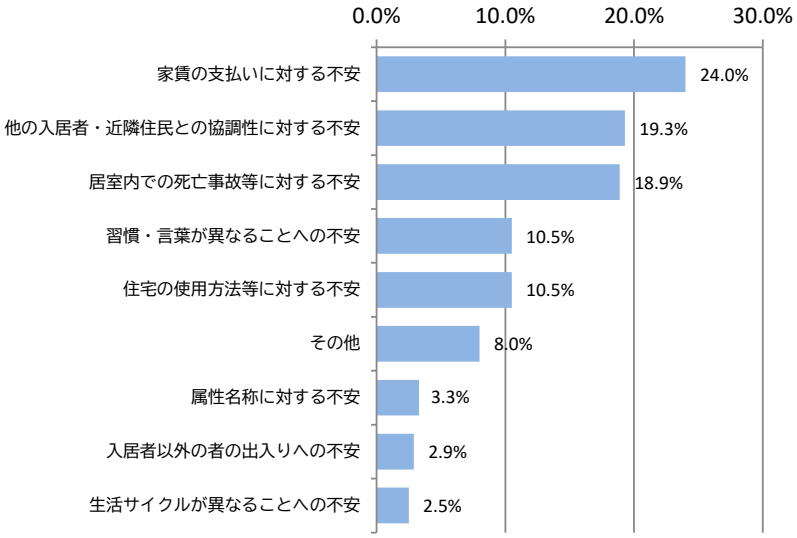
入居制限の理由として、家賃の支払いに対する不安、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安、居室内での死亡事故等に対する不安等が主な理由となっています。

図 18　民間賃貸住宅市場における入居制限の有無（全国）



（出典：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、（公財）日本賃貸住宅管理協会）

図 19　民間賃貸住宅市場における入居制限の理由（全国）



（出典：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、（公財）日本賃貸住宅管理協会）

４　市民の住まいに対する意識

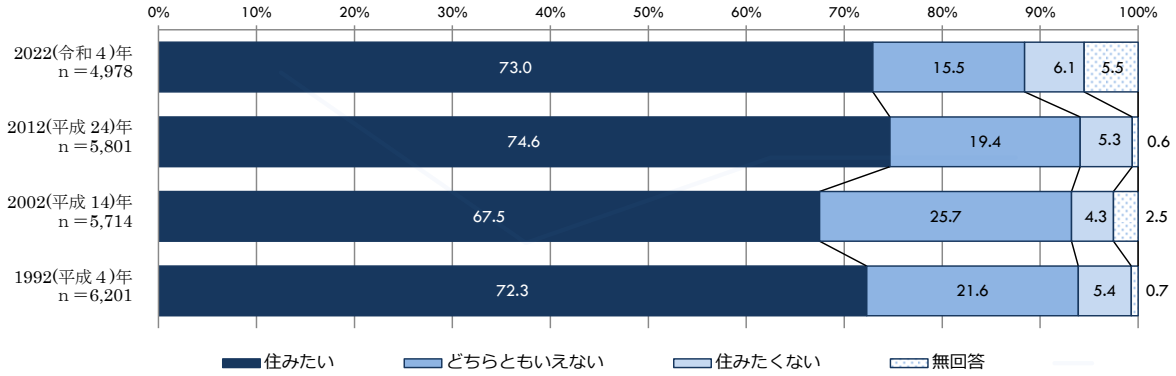
(1) 市民１万人アンケートから見た住まいへの意識

ア　定住意向

1992（平成４）年以降の市民意向調査で、今後とも水戸市に「住みたい」とする回答者の割合は、おおむね 70%前後で推移しており、2022（令和４）年には、73.0%となっています。

一方、「住みたくない」とする回答者の割合は、５%前後で推移しています。

図 20　市民の定住意向

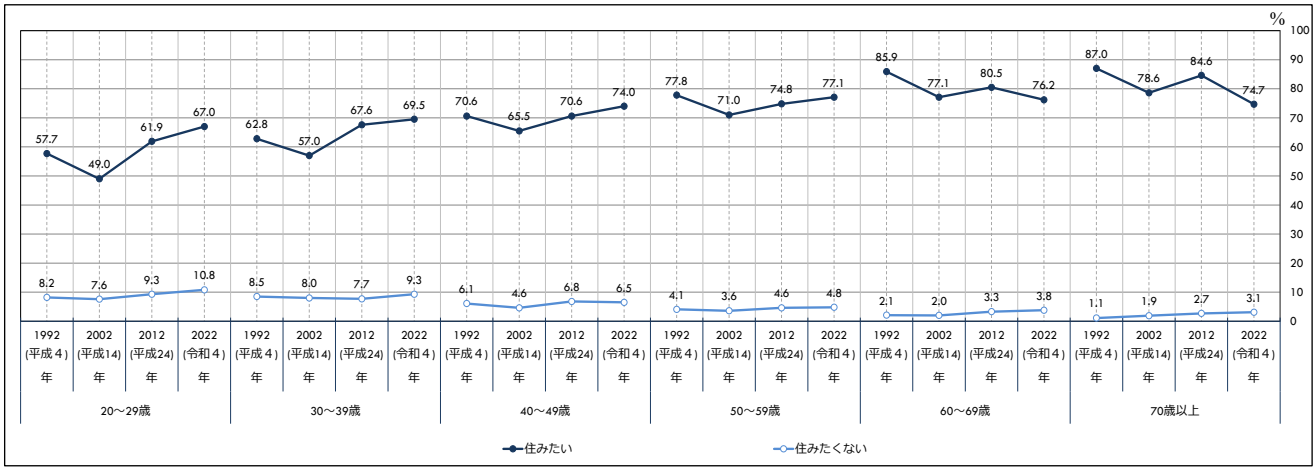


（出典：2002（平成 14）年までは「市民意向調査報告書」、水戸市
2011（平成 23）年以降は「市民１万人アンケート報告書」、水戸市）

年齢別で見ると、「住みたい」とする回答者の割合は、おおむね年齢とともに増加する傾向にあり、2022（令和４）年では 20 歳代が 67.0%、70 歳以上では 74.7%となっています。

しかし、年齢別の推移を見ると、20 歳代から 50 歳代までは増加傾向を示していますが、60 歳代以上では前回調査（2012（平成 24）年）を下回る状況となっており、特に 70 歳以上では 10 ポイント程度減少しています。

図 21　市民の年齢別定住意向[注1]



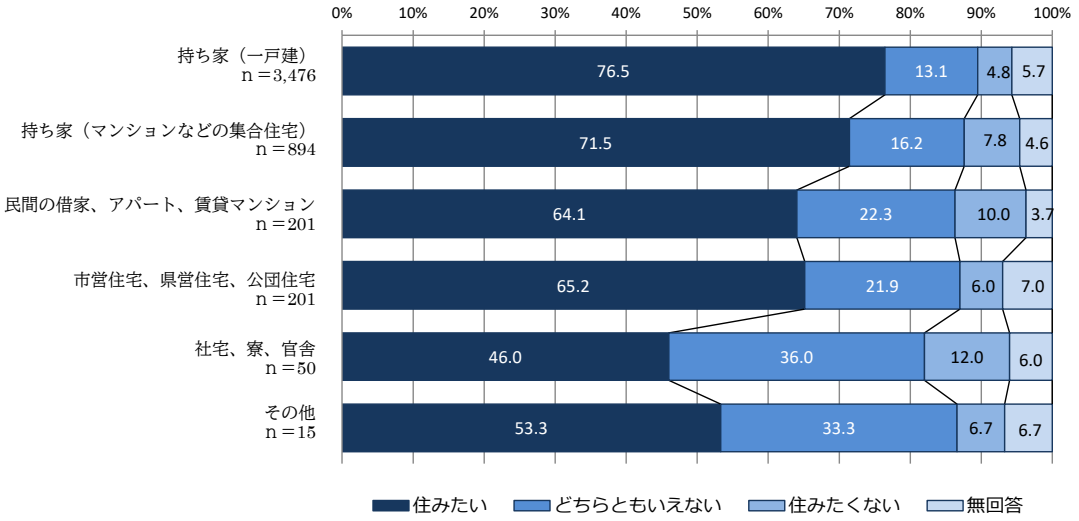
（出典：2002（平成 14）年までは「市民意向調査報告書」、
2011（平成 23）年以降は「市民１万人アンケート報告書」、水戸市）

注 1）2011（平成 23）年までは、「住みたい」「住みたくない」の回答であり、2022（令和４）年は「住みたい」「どちらかといえば住みたい」の合計値を「住みたい」、「どちらかといえば住みたくない」「住みたくない」の合計値を「住みたくない」としている。

2022（令和４）年の市民アンケートによる住宅の所有関係別の定住意向は、「持ち家（一戸建て）」が最も高く 76.5%、次いで「持ち家（マンションなどの集合住宅）」が 71.5%となっており、同じ持ち家でもマンションなどの集合住宅は一戸建てに比べて約５ポイント低くなっています。

借家では、「民間の借家、アパート、賃貸マンション」や「市営住宅、県営住宅、公団住宅」がそれぞれ、64.1%、65.2%であるのに対して、「社宅、寮、官舎」は 46.0%と約 20 ポイント低くなっています。

図 22　市民の住宅所有関係別定住意向

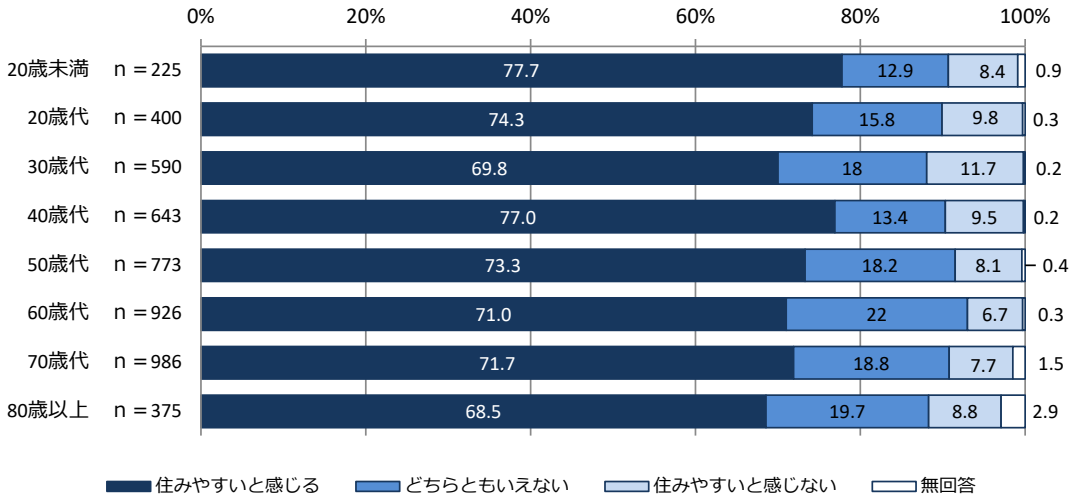


（出典：2022（令和４）年 10 月「―あなたと描く水戸の未来― 市民１万人アンケート報告書」、水戸市）

イ　市民が感じる住みやすさ

住みやすさに関する回答では、すべての年代で約７割が「住みやすい」と感じており、年代別では、20 歳未満が最も高く、「住みやすいと感じる」回答の割合が 77.7%となっています。

図 23　市民の年齢別住みやすさ



（出典：2022（令和４）年 10 月「―あなたと描く水戸の未来― 市民１万人アンケート報告書」、水戸市）

５　課題の整理

本市の住宅に係る現状から見えてきた課題を以下に整理します。

○ 人口減少社会、超高齢社会における安心居住の環境整備

本市の人口は、将来的に減少することが予想されています。

また、年齢構成では、2033（令和 15）年頃には市民の約３割が 65 歳以上の高齢者になるとともに、世帯の小規模化が進み、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が予想されます。

このように、人口減少や高齢化の進行により、適切に管理されない住宅・空き家の発生や世代間の交流不足による高齢者世帯の孤立化が予想されるため、これらの課題に対応しながら、誰もが安心して住み続けることができる住環境を整備することが必要です。

○ こどもを育てやすい住環境の整備

本市の年少人口は近年減少し続けており、長期的な少子化の傾向は、将来的な労働力の減少や地域社会の担い手不足によるまちの活力低下など、様々な影響が懸念されます。このため、水戸市第７次総合計画に掲げた、こどもまんなか社会の実現を目指し、子育て世帯が暮らしやすいまちとなるよう、子育てに係る負担の軽減や、若い世代への支援など、「水戸に住みたい」と思われる取組を進めていく必要があります。

○ 住宅セーフティネットの構築

住宅所有関係別世帯数の推移を見ると、持ち家を所有する割合は年々増加し、半数を超える世帯が持ち家を所有しています。

一方で、持ち家を所有しない高齢者世帯、ひとり親世帯、障害者世帯、外国人世帯等は、民間賃貸住宅には入居しづらい場合があり、このような住宅の確保に配慮を要する者への住宅セーフティネットの構築が必要です。

○ 分譲マンションの適正な管理

本市の分譲マンションは、1989（平成元）年以降に建設されたものが約９割を占めており、耐震性や維持管理等の問題点は顕在化していません。しかしながら、今後は、建物の老朽化や入居者の高齢化により、マンションを適正に管理し続けていく上で、様々な困難な事例が出てくることが予想されます。

マンションは、区分所有者が集まって入居しており、修繕や建替えを行う場合、一戸建てに比べて意思決定が難しいことから、適切な相談体制を整える必要があります。

○ 空き家・既存住宅ストックの活用

2018（平成 30）年の住宅・土地統計調査によると、本市では、「賃貸用の住宅の空き家」を中心に 22,130 戸の空き家があります。その中で、賃貸用の住宅の空き家 15,450 戸のうち約７割、10,580 戸は腐朽破損のない利用可能なものとなっています。

一方、「その他の住宅の空き家」は、賃貸用としても売却用としても市場で活用されていない住宅と予想され、中には放置された空き家が含まれているものと考えられます。管理の不適切な空き家が増加し、老朽化が進むことにより、倒壊の危険性が高い住宅が発生し、防災性・防犯性の低下や景観の悪化等が危惧されています。

管理が不十分な空き家への対策を推進するとともに、空き家の円滑な流通など、有効活用を促進する必要があります。

○ コンパクトなまちづくりに向けたまちなか居住の促進

水戸市第７次総合計画では、都市空間整備構想として、持続可能な都市構造を目指す「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を目指しています。また、施策の大綱の一つである多くの人が集い、産業が集積する「活力あるみと」の項目として、水戸らしさを生かしたにぎわいの創出の中で「まちなかの活性化」、都市の活力とにぎわいを支える基盤の強化の中で「水戸らしいコンパクトな都市構造の構築」をあげています。

人口減少社会においては、行政サービスの非効率化や生活必需品購入等の日常的なサービスに支障が生じる懸念があることから、日常生活圏に様々なサービスや機能を誘導していく必要があります。

○ 住宅市場における適切な情報提供

「―あなたと描く水戸の未来―市民１万人アンケート」によると、約７割が定住を希望しており、特に若者において住み続けたいと回答する割合が増加しています。職住近接や二地域居住など、多様化する働き方や住まい方のニーズに対応した住宅に関する情報を提供するとともに、住宅市場の活性化を図ることが必要です。

○ 脱炭素社会の実現

地球温暖化の影響によるものと考えられる台風の大型化や集中豪雨の増加等が全国各地で起きており、国においては、温室効果ガスを 2013（平成 25）年度比で 2030（令和 12）年度までに 46 パーセント削減することを表明しています。本市においても、2050（令和 32）年までに温室効果ガスの実質排出量ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言するとともに、「水戸市地球温暖化対策実行計画」に基づき様々な取組を行っています。

脱炭素化を推進するに当たっては、太陽光発電設備やＬＥＤ照明をはじめとする創エネルギー・省エネルギー設備の普及など、環境に配慮した住環境の整備が必要です。

第３章　計画の基本的方向

１　目指す姿
２　基本方針
３　施策の体系
４　目標水準

第３章　計画の基本的方向

１　目指す姿

住みたい、住み続けたいと思える水戸の住まい

人口減少社会、超高齢社会を迎え、空き家も増加傾向にある中、本市への移住・定住を促進し、都市の活力を創出していくためにも、水戸に住みたい、住み続けたいと思われる魅力ある住環境づくりに、総合的に取り組むことが求められています。

水戸市第７次総合計画においては、目指す将来都市像として、「こども育む　くらし楽しむ　みらいに躍動する　魁（さきがけ）のまち・水戸」を掲げ、社会の変化が著しい、新しい時代に対応し、水戸の個性と魅力を伸ばしながら、将来にわたって発展し、暮らしたいと思える都市を目指すこととしています。

また、都市空間整備の視点からは、人口減少社会の到来や深刻さを増す災害リスクに対応できる持続可能なコンパクトな都市構造を展望し、都市核を中心に既存の都市基盤を有効に活用しながら都市機能の誘導を図ることとしています。

これらを踏まえて、本計画においては、こども、子育て世帯、高齢者、障害者等すべての市民が安心して暮らせる住生活の実現に向け、目指す姿は「住みたい、住み続けたいと思える水戸の住まい」と定めるものです。

その実現に向けては、誰もが安心・快適に暮らし続けられる住環境の整備、社会環境の変化に対応した安全な住生活の実現、都市の活力を育む住環境の構築、脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくりを基本方針に掲げ、住宅施策を展開していきます。

２　基本方針

誰もが安心して住み続けたいと思える住環境の形成を目指し、以下の四つの視点から施策を推進します。

基本方針１　誰もが安心・快適に暮らし続けられる住環境の整備

こども、子育て世帯、高齢者、障害者等が安心して、快適に暮らせるよう、適切な住宅を確保することが困難な者に対する市営住宅[注1]や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

＊「水戸市高齢者居住安定確保計画」及び「水戸市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を内包

注 1）本計画において「市営住宅」とは市営住宅及び特定市営住宅を指します。

基本方針２　社会環境の変化に対応した安全な住生活の実現

民間住宅の耐震化、防犯性の高い住宅・地域づくり、分譲マンションの適正管理の促進等を通じて、安全な住生活の実現を図ります。

＊「水戸市マンション管理適正化推進計画」を内包

基本方針３　都市の活力を育む住環境の構築

空き家をはじめとした既存住宅の流通とともに、まちなかでの住宅取得や本市への移住を促進することにより、定住人口の増加を目指した住宅政策を推進します。

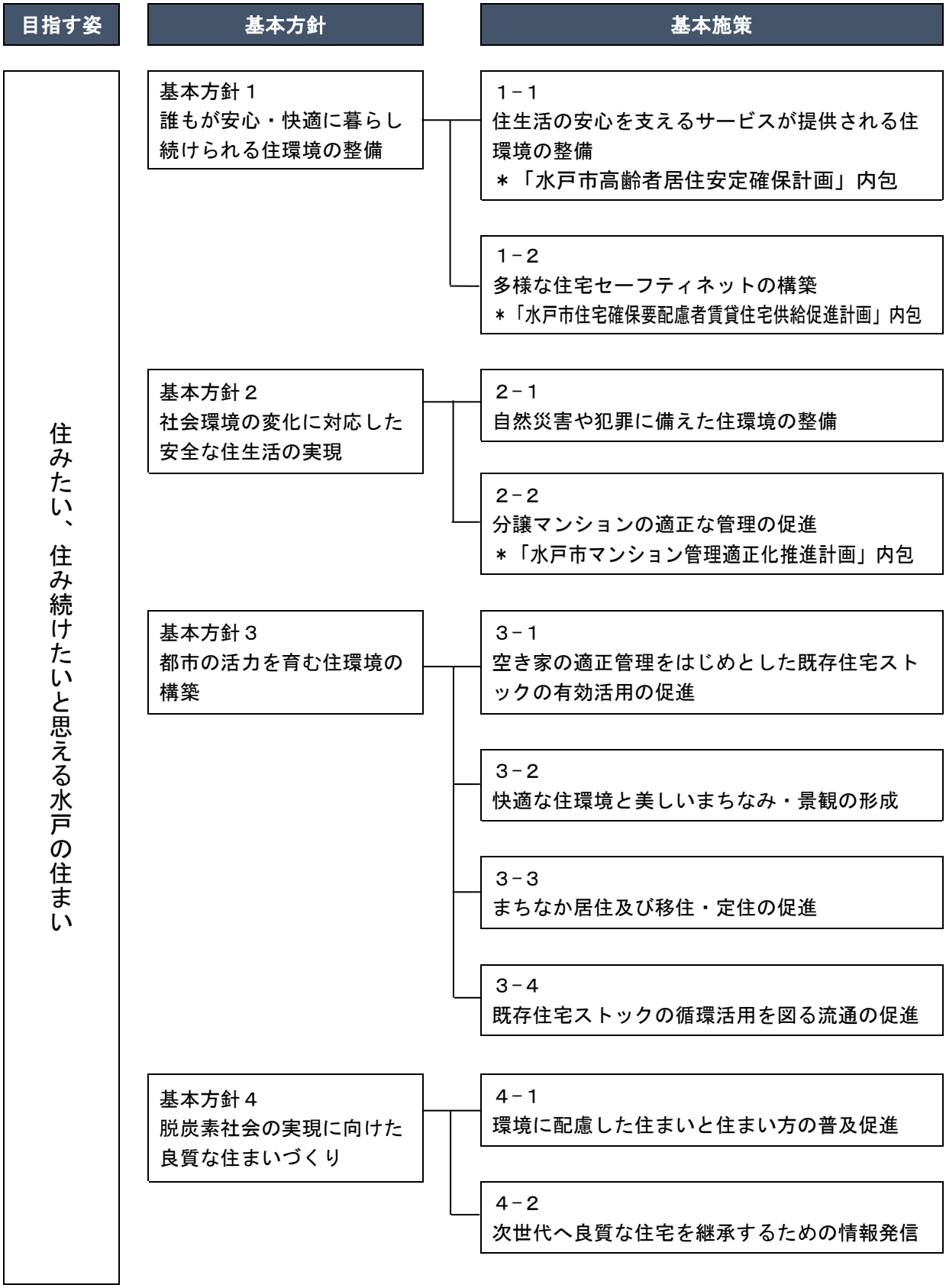
基本方針４　脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくり

住宅の品質や性能の向上を図るとともに、創エネルギーや省エネルギーを促進するなど、脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくりを目指します。

３　施策の体系

目指す姿の実現に向けた施策の体系を以下に示します。

図１　施策の体系図



４　目標水準

本計画における成果目標水準を基本方針ごとに、以下のように設定します。

(1) 【基本方針１】誰もが安心・快適に暮らし続けられる住環境の整備

指標	ねらい	現況	目標
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	子育て世帯（夫婦と 18 歳未満の者）において、誘導居住面積水準を上回る世帯の割合が上昇しているかを計る指標として設定します。	48.1% （2018 年度）	50.0% （2028 年度）
高齢者向け住宅数	高齢者の安心・快適な住まい環境の形成の進捗状況を計る指標として設定します。	2,417 床 （2023 年度）	2,417 床 （2028 年度）
住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の供給量	住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅を活用した居住支援の取組状況を計る指標として設定します。	3,174 戸 （2023 年度）	3,174 戸 （2028 年度）

(2) 【基本方針２】社会環境の変化に対応した安全な住生活の実現

指標	ねらい	現況	目標
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの割合	住宅の安全性を計る指標として設定します。	90.8% （2021 年度）	おおむね[注1]解消 （2030 年度）
マンション管理組合へのマンションの管理状況に関する実態調査の回収率	マンションの管理状況の実態把握状況を計る指標として設定します。	47.9% （2023 年度）	70.0% （2028 年度）

注 1）この表において「おおむね」は 96～99%を示しています。

(3) 【基本方針３】都市の活力を育む住環境の構築

指標	ねらい	現況	目標
持ち家に関するリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	既存の住宅ストックが有効活用されているかを計る指標として設定します。	5.1% （2018 年度）	6.0% （2028 年度）
持ち家に何らかの高齢者向け設備のある住宅率	家の中での事故を未然に防ぎ、安心して暮らせるよう、持ち家が整備されているかを計る指標として設定します。	65.9% （2018 年度）	80.0% （2028 年度）
まちなかの居住人口	まちなかへの人口の集積度を計る指標として設定します。	7,029 人 （2022 年度）	8,100 人 （2027 年度）
既存住宅の流通シェア[注2]	既存住宅ストックが市場の中で評価されているかを計る指標として設定します。	9.9% （2018 年度）	14.7% （2028 年度）
空家等[※1]の数（累計）	専門家による相談会や市民活動団体と連携した相談窓口の設置等の相談体制の充実を図ることで空家等の減少が図れているかを計る指標として設定します。	804 件 （2023 年度）	750 件 （2028 年度）

注 2）既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合

(4) 【基本方針４】脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくり

指標	ねらい	現況	目標
太陽光発電設備の設置された市営住宅数	脱炭素社会の実現に向け、市営住宅が有効活用されているかを計る指標として設定します。	16 棟 （2023 年度）	19 棟 （2028 年度）

※1 空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法の対象建築物等

第４章　施策の展開

基本方針１　誰もが安心・快適に暮らし続けられる住環境の整備
基本方針２　社会環境の変化に対応した安全な住生活の実現
基本方針３　都市の活力を育む住環境の構築
基本方針４　脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくり

第４章　施策の展開

基本方針１　誰もが安心・快適に暮らし続けられる住環境の整備

基本施策１－１　住生活の安心を支えるサービスが提供される住環境の整備

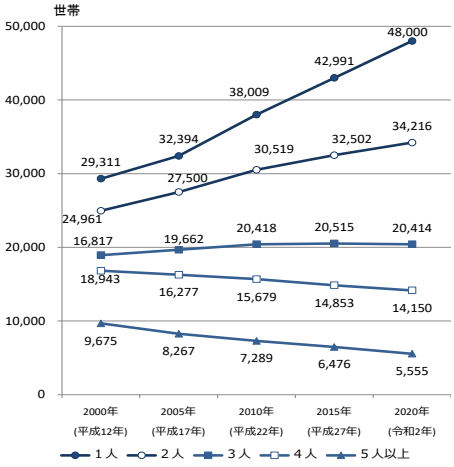
現　状

少子高齢化、世帯の小規模化の進行

世帯数は、ここ20年で約1.2倍に増加しており、世帯人員別の世帯数は、単身世帯が約1.6倍、２人世帯が約1.3倍、３人世帯が1.2倍に増加しています。一方、４人世帯は約0.8倍、５人世帯以上は約0.6倍と減少しています。

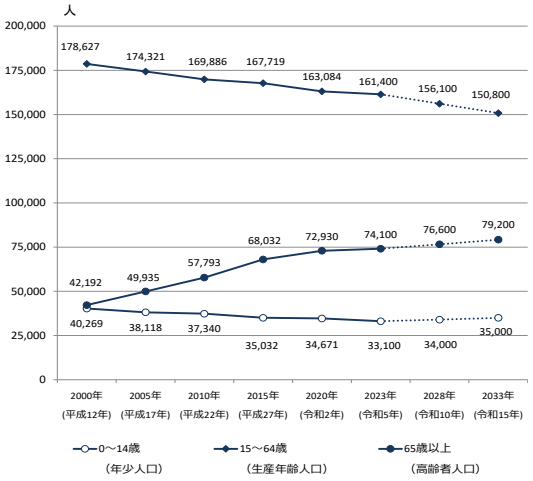
今後、高齢化や核家族化の進行により、世帯の小規模化が進んでいくものと見込まれます。

図１　世帯人員別世帯数の推移



（出典：2020（令和２）年までは国勢調査、総務省統計局）

図２　年齢別人口の動向

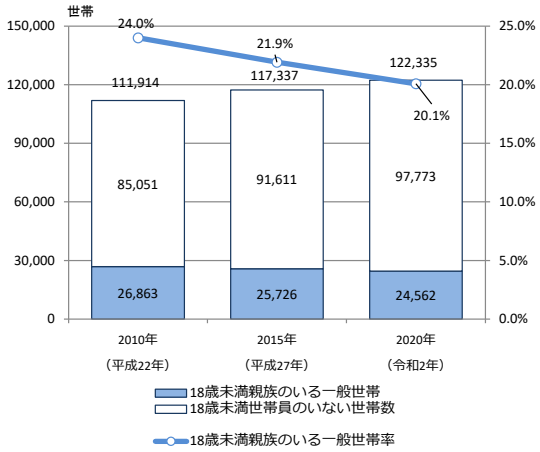


（出典：2020（令和２）年までは国勢調査、総務省統計局
2023（令和５）年以降は水戸市第７次総合計画、水戸市）

18歳未満のこどものいる世帯の推移

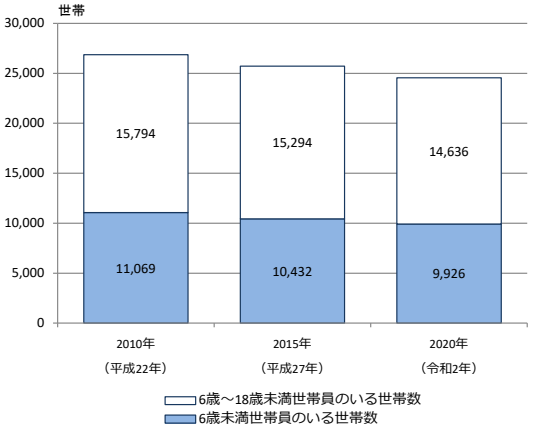
18歳未満のこどものいる世帯数は減少傾向にあり、世帯全体に占める割合は、2010（平成22）年の24.0%から2020（令和２）年には20.1%に減少しており、こどものいる世帯は、おおむね５世帯に１世帯となっています。

図３　こどものいる世帯の推移



（出典：国勢調査、総務省統計局）

図４　こどものいる世帯の内訳

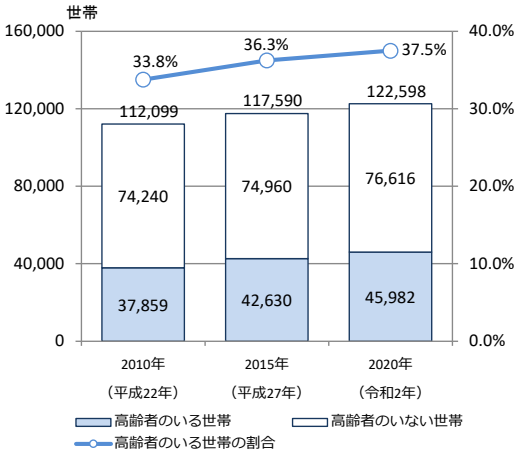


（出典：国勢調査、総務省統計局）

高齢者のいる世帯の推移

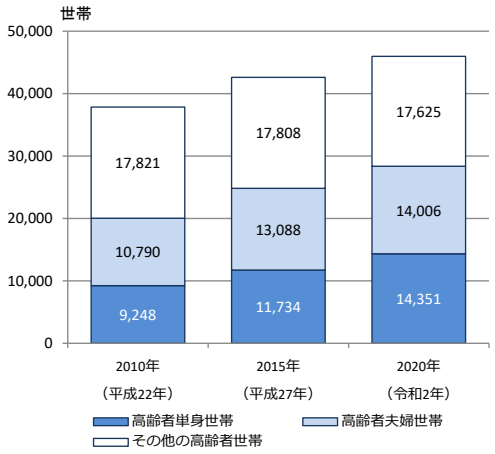
高齢者のいる世帯数は増加傾向にあり、一般世帯に占める割合は、2010（平成22）年の33.8%から2020（令和２）年には37.5%に増加しており、おおむね３世帯に１世帯が高齢者のいる世帯となっています。

図５　高齢者のいる世帯の推移



（出典：国勢調査、総務省統計局）

図６　高齢者のいる世帯の内訳

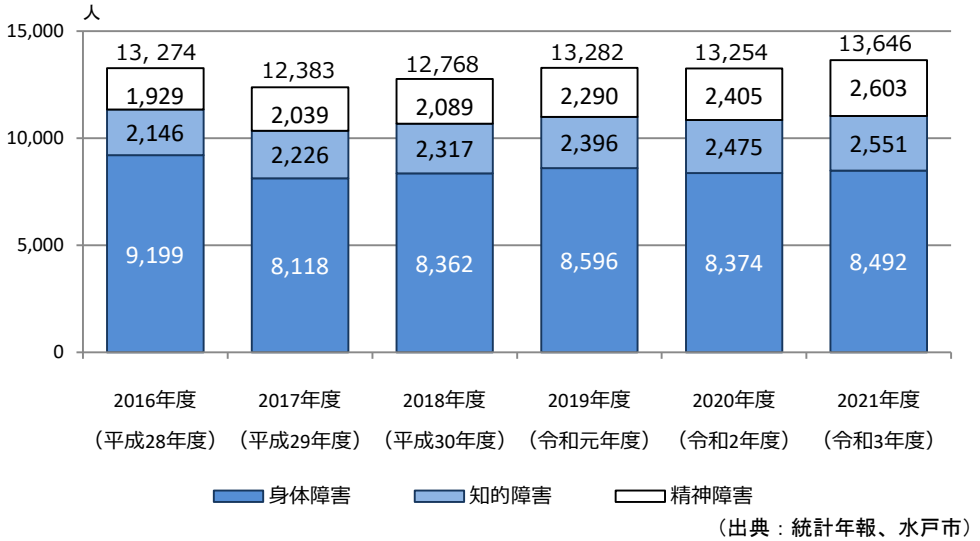


（出典：国勢調査、総務省統計局）

障害者の状況

本市における障害者数は、2016（平成28）年度は13,274人、2021（令和３）年度は13,646人となっています。

図７　障害者手帳所持者数の推移（障害種別）

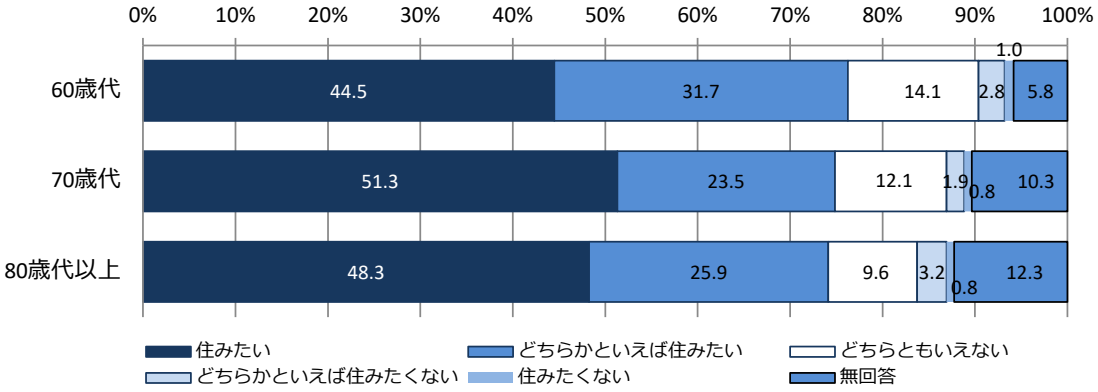


（出典：統計年報、水戸市）

高齢者の居住意向

高齢者が、水戸市に住み続けたいとする意向は、「住みたい」と「どちらかといえば住みたい」との回答の合計が 60 歳代では 76.2%、70 歳代では 74.8%、80 歳代では 74.2%となっています。

図８　水戸市への定住意識

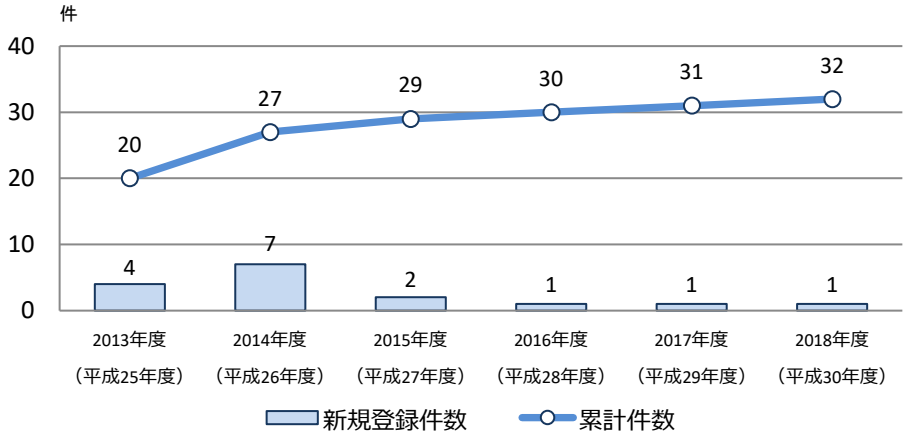


（出典：2022（令和４）年 10 月　「―あなたと描く水戸の未来―市民１万人アンケート報告書」、水戸市）

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況

サービス付き高齢者向け住宅の新規登録件数は、2014（平成 26）年度は７件と他の年に比べて多くなっていますが、近年では年間１件となっており、2018（平成 30）年度を最後に新規登録はなくなっています。2024（令和６）年現在、32 件の登録があります。

図９　サービス付き高齢者向け住宅の登録件数



（水戸市調べ）

課　題

○こども、子育て世帯、高齢者、障害者等のための安心な住生活

核家族化の進行等により、子育て世帯や高齢単身世帯、高齢夫婦世帯等の小規模世帯が増加しています。これらの世帯では、災害をはじめとする非常時や犯罪に対する不安の軽減、日常生活におけるサービスの向上が求められます。

○人口減少社会、超高齢社会においても持続可能な地域コミュニティの活性化

地域住民の交流により、日常、あるいは非常時にみんなで支えあえるための地域コミュニティの活性化が必要です。

○安心して住み続けられる住環境の形成

本市におけるアンケート調査では、高齢者が水戸市に住み続けたいとする回答者が７割以上となっています。

高齢者が、公的サービス等による支援を通じて、住み慣れた地域で安心して住み続けられる住環境を形成していく必要があります。

施策の基本的方向

人口減少社会が到来する中で、地域のコミュニティを醸成し、安心して暮らすことのできる環境の整備を推進します。また、こども、子育て世帯、高齢者、障害者等を地域で見守り、支えあう体制づくりを進めるとともに、地域包括支援センター※1 を中心とした地域包括ケアシステムの構築やわんぱーく・みと等を拠点とした子育て支援など、住生活の安心を支えるサービスの提供に努めます。

※1 地域包括支援センター：高齢者が住み慣れた地域で、いつまでも健やかに安心して生活していけるように、主任介護支援専門員、社会福祉士、保健師などが中心となって支援を行うための行政による組織

主要施策

1-1-1 こども、子育て世帯への生活支援

子育て世帯の住宅確保を支援する施策等を推進することにより、子育てに係る負担の軽減を図ります。

主な取組
・わんぱーく・みと、はみんぐぱーく・みと、いきいき交流センターあかしあを核とした、地域の子育て施設等との連携による子育て支援・多世代交流事業の推進 ・市営住宅を活用した子育て応援住宅の整備 ・子育て世帯へのまちなかの住宅取得の支援

1-1-2 こども、子育て世帯、高齢者、障害者等が暮らしやすい住環境づくり

こども、子育て世帯、高齢者、障害者等を支援する施策を推進するとともに、地域で見守り、支えあう体制を整備します。

主な取組
・地域の子育て支援・多世代交流事業の推進 ・民生委員による見守り活動の促進 ・民間住宅におけるバリアフリーの普及促進 ・リバースモーゲージ※2 等の普及促進のための情報提供

1-1-3 地域コミュニティ活動の活性化

コミュニティの醸成を図るため、地域が主体となって地域の将来像や課題、その解決に向けた具体的な活動等をまとめた地域コミュニティプランの改定を支援し、プラン等に基づく自主的なコミュニティ活動の活性化を図ります。

主な取組
・地域コミュニティプランの改定及びプラン等に基づく地区会の活動への支援

※2 リバースモーゲージ（Reverse　Mortgage）：自宅を所有する高齢者が、自宅に住みながら、不動産を担保として生活資金の融資を受け、死亡時に当該不動産を売却すること等により精算改修する制度

1-1-4 高齢者の安心・快適な住まい環境の形成【水戸市高齢者居住安定確保計画】

本市の高齢化率は、全国平均や茨城県より低い 26.6%（2020（令和２）年国勢調査）となっていますが、おおむね 30 年後には 40%程度（国立社会保障・人口問題研究所推計の 2045（令和 27）年推計値）まで増加すると予想されています。また、高齢者のいる世帯は増加しており、特に高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加が著しい状況となっています。

住宅のストック状況と高齢者の居住意識の面では、本市は持ち家率が高く、その割合は居住者が高齢であるほど高い状況となっており、さらに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です。

一方、介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等の増加に伴い、高齢者がその身体や世帯状況に応じて必要なサービスを受けることができるなど、適切な住まいを選択できる環境の整備も必要と考えられます。

このような状況から、本市の高齢者の安心・安全な住まい環境の形成に向けた取組を以下の三つの視点で進めます。

なお、本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づく「高齢者居住安定確保計画」（計画期間：2024（令和６）年度～2028（令和 10）年度）として位置付けます。

１　高齢者が安心して暮らし続けられる住まいづくり

・高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加する中で、高齢者が在宅で安全に安心して日常生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化の普及促進をはじめとする施策に取り組みます。

主な取組
・民間住宅におけるバリアフリーの普及促進（再掲） ・リバースモーゲージ等の普及促進のための情報提供（再掲）

２　高齢者の多様なニーズに対応した住まいの供給

・高齢者向け住宅については、現状で、床数に対し入所者数が下回っている施設がある状況にあることから 2028（令和 10）年度においても現状と同数を維持することとします。なお、今後の需要の状況により、供給目標の見直しについて検討します。

表１　本市の高齢者向け住宅の現状と目標値

		令和５年度（現状）	令和 10 年度（目標値）
高齢者向け住宅		2,417　床	2,417　床
	有料老人ホーム	1,262　床	1,262　床
	軽費老人ホーム	240　床	240　床
	サービス付き高齢者向け住宅	915　床	915　床

（出典：第９期高齢者福祉計画介護保険事業計画（現状の高齢者向け住宅数）、水戸市）

・有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅や、特別養護老人ホーム等について、立入調査の実施等により、適正な運営や管理を促進します。
・水戸市公営住宅長寿命化計画に基づき、公営住宅の適正な維持管理を図るとともに、改修時におけるバリアフリー化を推進します。
・介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等が、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まい等への住み替えが円滑にできるよう、情報提供や相談体制の充実を図ります。

主な取組

・高齢者向け住宅等の立入調査の実施等による適正な運営、管理の促進
・市営住宅の適正な維持管理とバリアフリー化の推進
・高齢者のニーズに応じた住み替え支援

３　高齢者が安心して住み続けられる地域づくり

・高齢単身世帯の増加により高齢者の孤立化が懸念されることから、安心した暮らしが確保できるよう、地域の見守り・支えあいの促進を図ります。
・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、茨城県居住支援協議会への参加を通して各種団体との連携強化を図ります。
・高齢者やその家族の生活・自立を支えるために、地域包括支援センター等の相談支援体制の強化を推進します。

主な取組

・民生委員による見守り活動の促進（再掲）
・茨城県居住支援協議会への参加による各種団体との連携強化
・「医療」「介護」「生活支援・介護予防」「住まい」が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築

基本施策１－２　多様な住宅セーフティネットの構築

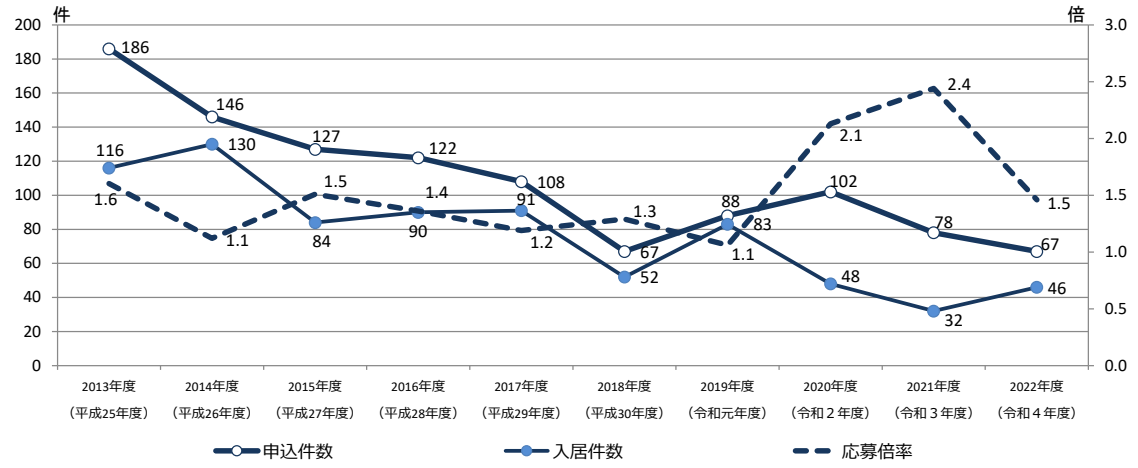
現　状

市営住宅の応募状況

2013（平成 25）年度には年間 186 件あった応募件数が、直近の 2022（令和４）年度には 67 件と、2013（平成 25）年度の半数以下となっています。

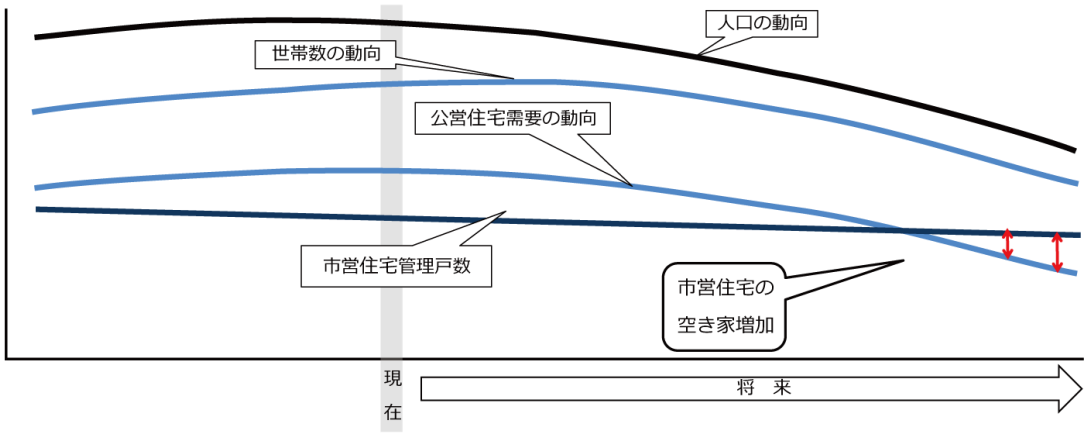
市営住宅の耐用年数がおおむね 70 年であることを踏まえた長期的な視点で見ると、人口の減少に伴い世帯数も減少していくものと見込まれており、それに伴い公営住宅の需要も減少することが予想されます。

図１　市営住宅の応募状況



（水戸市調べ）

図２　市営住宅の将来需要イメージ



（水戸市調べ）

公営住宅の状況

2023（令和５）年現在の水戸市内における公営住宅の管理戸数は、市営住宅が 3,570 戸、県営住宅が 4,174 戸、あわせて 7,744 戸となっています。

住宅の構造は、市営住宅、県営住宅ともに中層耐火構造が 85%以上となっています。

表１　市内の公営住宅の管理状況（2023（令和５）年）

項目	簡易耐火（二 階）	耐火（二階）	中層耐火	高層耐火	木造	計
市営住宅構造別戸数	40	－	3,067	463	－	3,570
市内県営住宅構造別戸数	29	30	3,671	409	35	4,174
合　　計	69	30	6,738	872	35	7,744

（水戸市調べ）

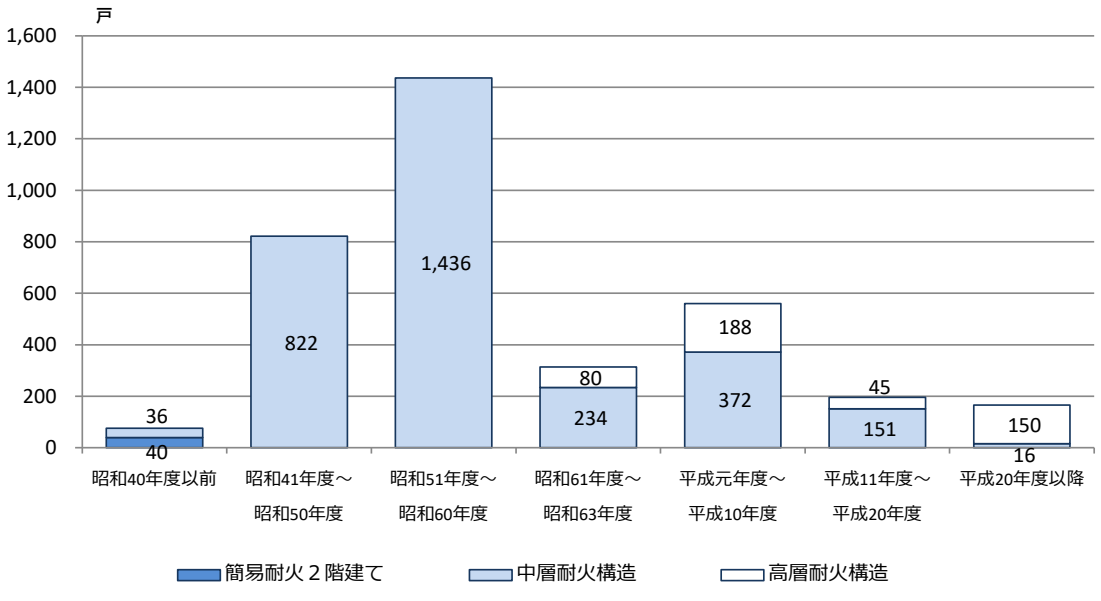
市営住宅の建設時期

2023（令和５）年４月現在、最も古い住宅は、1956（昭和 31）年度に建設された簡易耐火構造２階建ての住宅となっています。

最も多く建設された建設年代は 1976（昭和 51）年度～1985（昭和 60）年度で、1,436 戸全戸が中層耐火構造となっています。

本計画の期間中に、おおむねの目安となる耐用年限を超過する市営住宅の戸数は、簡易耐火構造２階建ての 40 戸となっています。

図３　市営住宅の建設状況（2023（令和５）年）

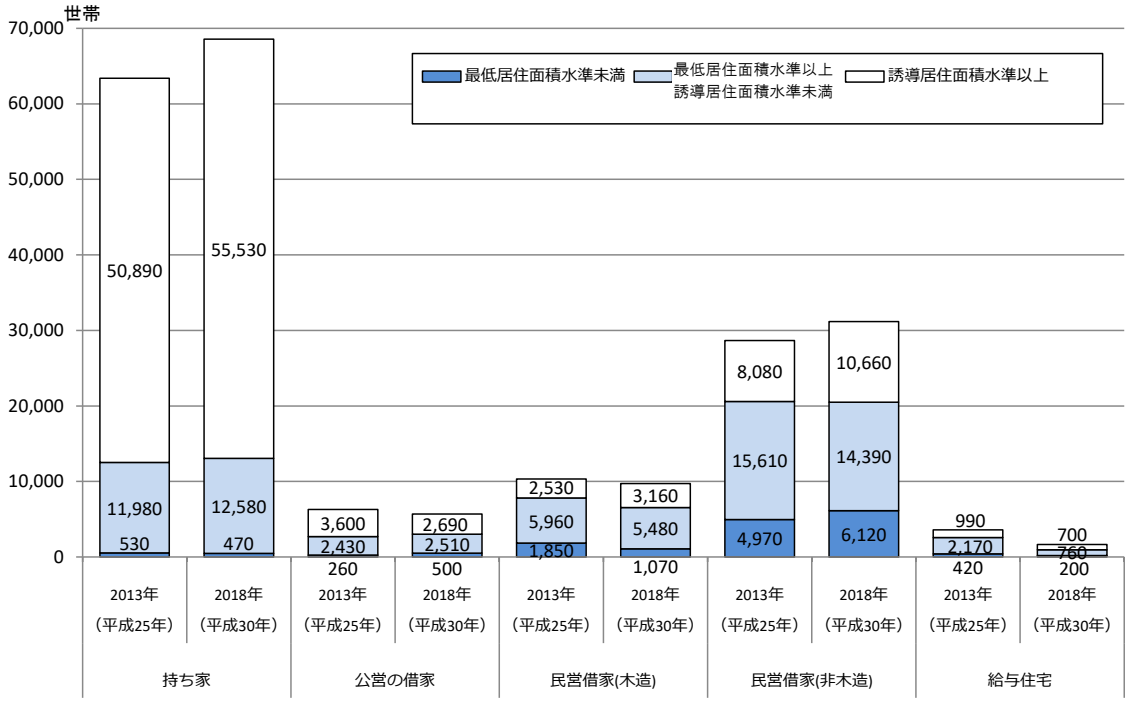


（水戸市調べ）

借家居住者の居住面積水準

2018（平成 30）年において、最低居住面積水準を確保できていない借家居住者の世帯は、7,890 世帯あります。

図４　住宅所有関係別の居住面積水準

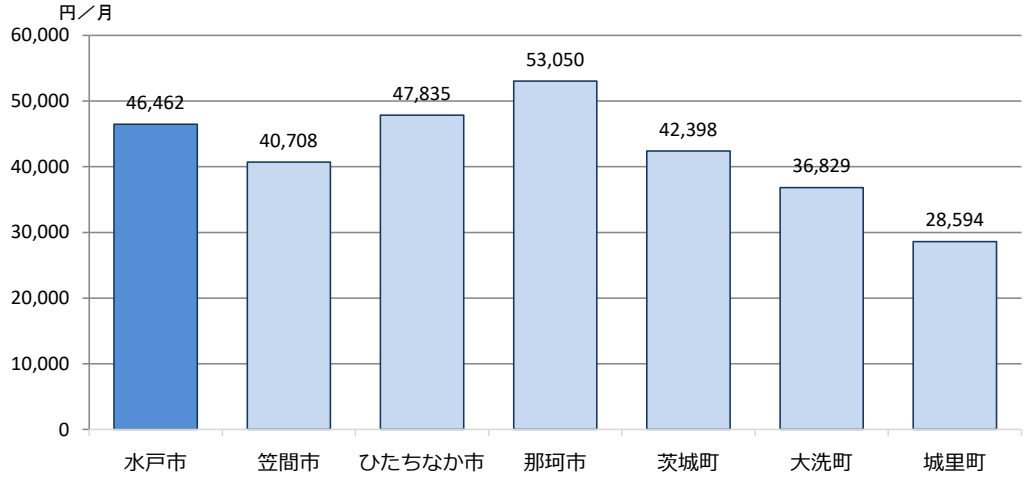


（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

民間賃貸住宅の家賃

本市の民間賃貸住宅の１か月平均家賃は、隣接する自治体の中では比較的高い傾向を示しています。

図５　借家の平均家賃（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

課　題

○市営住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

子育て世帯応援住宅を整備するとともに、市営住宅の適正な整備及び管理を進め、住宅困窮者が安全・安心に住宅確保を図るための住宅セーフティネットの構築を推進します。

○民間住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

現在、本市内の公営住宅は市営住宅と県営住宅を合わせて 7,744 戸ありますが、公営住宅だけで、民営借家に居住する最低居住水準未満世帯を解消することは難しい状況にあります。

また、将来的な人口減少に伴い、公営住宅の需要も低下することが予想されます。そのため、公営住宅の供給について柔軟な対応ができるよう、民営借家等を活用した重層的なセーフティネットの構築が必要です。

○住宅セーフティネットに係る情報提供

民間賃貸住宅では高齢者や幼児のいる世帯の入居が好まれない傾向があります。このような傾向に対して、住宅確保要配慮者に対する支援策が整備されており、これらの制度の情報提供が望まれます。

施策の基本的方向

多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、市営住宅や民間賃貸住宅等を活用し、重層的な住宅セーフティネットの構築を推進します。

主要施策

1-2-1 市営住宅を活用した居住支援

子育て世帯が安心して暮らすことができる住宅を整備します。

主な取組
・市営住宅を活用した子育て応援住宅の整備（再掲）

1-2-2 市営住宅の適正な管理戸数の検討及び計画的な長寿命化改修の推進

住宅に困窮する低所得者等への公平、的確な住宅の供給のため、市営住宅の適正な管理戸数を検討するとともに計画的な長寿命化改修を実施します。

なお、「水戸市公営住宅長寿命化計画（第２次）」にあわせて、2027（令和９）年時点の市営住宅（特定市営住宅を除く）の供給目標（管理戸数）を 3,272 戸と設定します。また、供給目標については「水戸市公営住宅長寿命化計画」の改定を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

主な取組
・市営住宅の適正な管理戸数の検討
・公営住宅長寿命化計画に基づく適切な修繕・改善の実施

1-2-3 こども、子育て世帯、高齢者、障害者等へ配慮した市営住宅の整備

市営住宅長寿命化改修事業等において、バリアフリー等の導入により、こども、子育て世帯、高齢者、障害者等すべての人が住みやすい市営住宅を目指します。

主な取組
・市営住宅長寿命化改修事業等における住戸への手すり設置や段差解消などバリアフリーの導入（肢体障害者向けの居室の整備を含む。）

1-2-4 住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給促進
【水戸市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】

全国的に高齢者、低額所得者、障害者等の住宅確保要配慮者は増加傾向となっており、今後も増加が見込まれています。しかし、家賃滞納や孤独死等の懸念から、民間賃貸住宅の入居に際し制限を受けるなど、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。

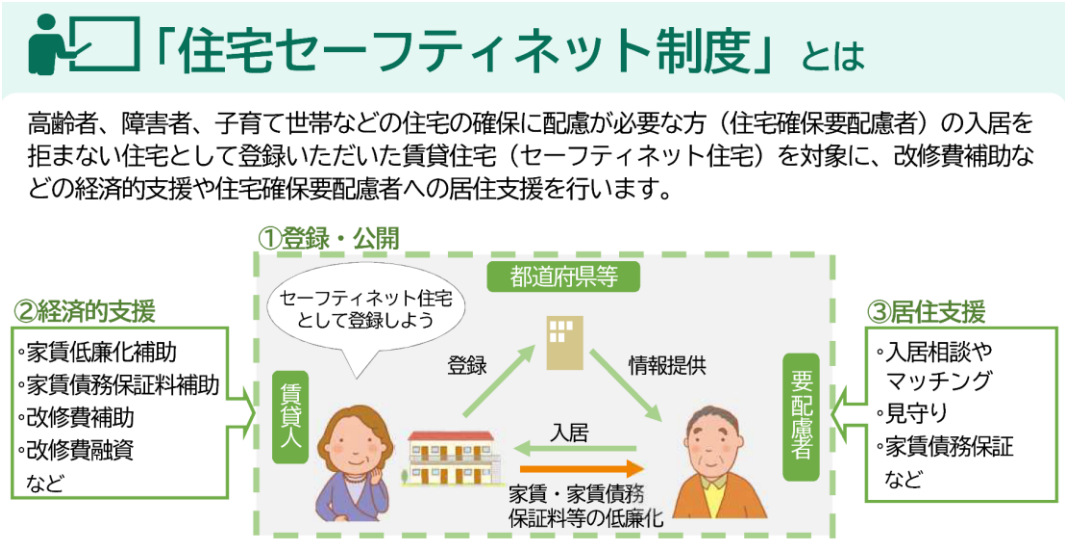
住宅ストックの状況では、公営住宅は総人口が減少する中で大幅な増加は見込めない状況となっている一方で、民間住宅の空き家は増加傾向となっています。

このような状況を踏まえ、平成 29（2017）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。これを受けて、茨城県では令和４（2022）年３月に「茨城県住生活基本計画」を改定し、その一部として「茨城県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定しています。

本市においても、住宅確保要配慮者や民間住宅の空き家が増加している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るための取組を推進します。

なお、以下の計画は、住宅セーフティネット法に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」（計画期間：2024（令和６）年度～2028（令和 10）年度）として位置付けます。

図６　住宅セーフティネットのイメージ



（出典：「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」、国土交通省）

１　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号までに規定されている者、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 号までに規定されている者、及び茨城県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で定められている者とします。

表２　住宅確保要配慮者の範囲

法で規定されている者	規則で規定されている者	県計画で規定されている者
・低額所得者 ・被災者（発生した日から起算して３年以内） ・高齢者 ・障害者 ・こども（高校生相当以下）を養育している者	・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・ＤＶ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	・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 ・ＵＩＪ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

(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

＜市営住宅の供給の目標＞

・本市の人口動向や公営住宅を必要とする世帯の将来推計から市営住宅の必要管理戸数を見通している「水戸市公営住宅長寿命化計画（第２次）」にあわせて、2027（令和９）年時点の市営住宅（特定市営住宅を除く）の供給目標（管理戸数）を 3,272 戸と設定します。なお、供給目標については「水戸市公営住宅長寿命化計画」の改定を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

＜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＞

・空き家をはじめとする既存住宅を有効活用し、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」を踏まえ算出した、登録が見込まれる住宅の戸数 1,680 戸に対して、2024（令和６）年１月 31 日現在で住宅セーフティネット法に基づく登録住宅（以下「登録住宅」という。）戸数は 3,174 戸と登録が見込まれる住宅の戸数を大きく上回っていることから、目標年次（2028（令和 10）年度）における登録住宅の供給目標を現状と同数の 3,174 戸と設定します。

表３　住宅セーフティネット法に基づく登録が見込まれる住宅及び登録住宅の現状

登録が見込まれる住宅の戸数	1,680　戸	2018（平成 30）年住宅・土地統計調査確報集計及び 2019（令和元）年空き家実態調査の結果から算出
登録住宅戸数	3,174　戸	2024（令和６）年１月 31 日現在

■参考：登録が見込まれる住宅の戸数算定根拠

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

A	賃貸用空き家数	30㎡以上の住宅の割合
10,908戸	15,450戸	70.6%

Ｂ＝その他の空き家数×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
4,130戸	5,850戸	70.6%

＜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（専用住宅）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131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

C	A	昭和56年以降に建設された住宅の割合
8,857戸	10,908戸	81.2%

Ｄ＝Ｂ×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
3,354戸	4,130戸	81.2%

＜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

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
6,566戸	8,857戸	74.1%

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

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
66戸	3,354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

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
1,642戸	6,566戸	25.0%

Ｈ＝Ｆ×Ｆのうち登録が見込まれる住宅の割合

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
33戸	66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		
1,675戸	≒	1,680戸

２　目標を達成するために必要な事項

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅※1 の供給の促進に関する事項

・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。
・住宅に困窮する低所得者等への公平、的確な住宅の供給に向け、市営住宅の適正な管理戸数を検討するとともに計画的な長寿命化改修を実施します。
・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市営住宅を供給できるよう適正に入居管理を行います。

主な取組
・公的賃貸住宅の管理等を行う茨城県との連携 ・市営住宅の適正な管理戸数の検討（再掲） ・水戸市公営住宅長寿命化計画に基づく適切な修繕・改善の実施（再掲） ・市営住宅の適正な入居管理の推進

(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

＜登録住宅・登録事業者に関する事項＞

〇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、関係団体等との連携強化を図ります。
・登録住宅の拡大を図るため、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。

〇登録住宅（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等）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。

表４　登録住宅（共同居住型住宅以外）の規模に関する基準

年代	最低居住面積	備考
1976（昭和 51）年～ 1985（昭和 60）年	16 ㎡	最低居住水準を設定
1986（昭和 61）年～ 1995（平成７）年	16 ㎡（中高齢単身 25 ㎡）	中高齢単身区分を追加
1996（平成８）年～ 2005（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
2006（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

※1　公的賃貸住宅：地方自治体が運営する公営住宅に、独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社等が運営する賃貸住宅等を合わせた住宅の総称

＜居住支援に関する事項＞

〇茨城県居住支援協議会への参加

・茨城県居住支援協議会への参加を通じ、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、茨城県、県内市町村の連携を図ります。

・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住宅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。

主な取組
・登録住宅登録制度の運営及び周知 ・茨城県居住支援協議会への参加による各種団体との連携強化（再掲）

(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

・民間賃貸住宅について、入居管理の適正化を図るため、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。

主な取組
・民間賃貸住宅の運営に関する情報提供

基本方針２　社会環境の変化に対応した安全な住生活の実現

基本施策２－１　自然災害や犯罪に備えた住環境の整備

現　状

住宅の耐震性

2018（平成30）年の住宅・土地統計調査結果をもとに、国の推計方法を用いて推計した2021（令和３）年の本市内の住宅総数は123,106戸となります。このうち、必要な耐震性を有する住宅は111,740戸、耐震化率は90.8%と推計されます。

住宅の用途別では、戸建住宅は総数69,668戸で耐震性を有する住宅は58,712戸（耐震化率84.3%）、共同住宅・長屋建は総数53,438戸で耐震性を有する住宅は53,438戸（耐震化率99.2%）と推計されます。

表１　住宅の耐震化の状況（2021（令和３）年における推計値）

建築物区分	総戸数	旧耐震			新耐震	耐震性あり	耐震化率
		耐震性あり 注１	耐震性なし	計			
	A	B	C	D＝B＋C	E	F＝B＋E	G＝F/A
戸建住宅	69,668	7,468	10,956	18,424	51,244	58,712	84.3%
共同住宅 長屋建	53,438	1,049	410	1,459	51,979	53,028	99.2%
合　　計	123,106	8,517	11,366	19,883	103,223	111,740	90.8%

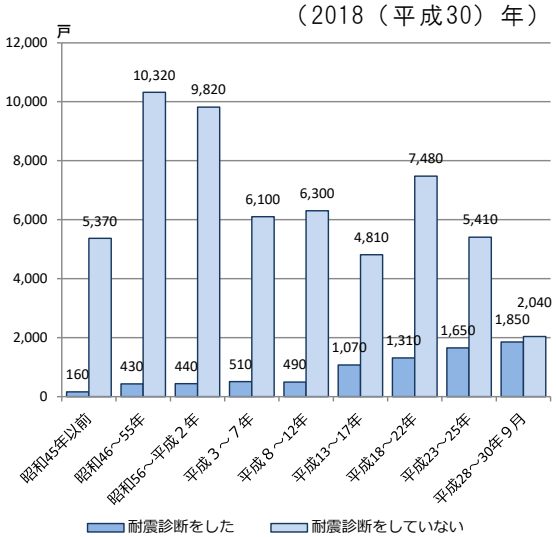
注1）旧耐震住宅における「耐震性あり」の住宅数は、国の住宅の耐震化率の推計方法に関する資料を用いて算出している。

（出典：水戸市耐震改修促進計画（第３次）、水戸市）

阪神淡路大震災以降、旧耐震基準に基づき建設された建物の耐震診断及び改修が急務とされました。本市の2018（平成30）年時点における持ち家の耐震診断実施の状況は、全体で11.5%となっており、国や茨城県を上回っています。しかし、1980（昭和55）年以前に建設された持ち家だけで耐震診断の状況を見ると、国の値を下回っています。

図１　建設年別持ち家の耐震診断状況

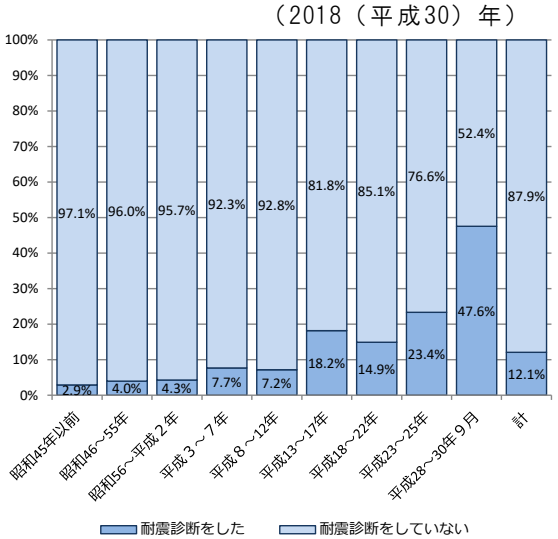
（2018（平成30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

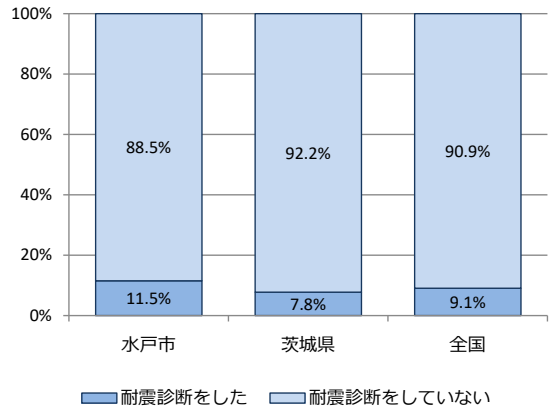
図２　建設年別持ち家の耐震診断構成比

（2018（平成30）年）



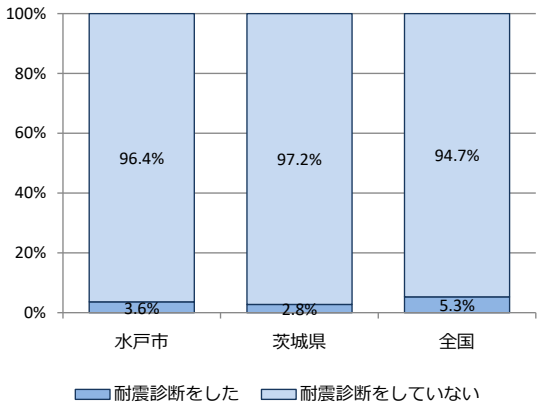
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

図３　持ち家の耐震診断構成比（国、県比較）
（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

図４　1980（昭和 55）年以前に建設された持ち家の耐震診断構成比（国、県比較）
（2018（平成 30）年）

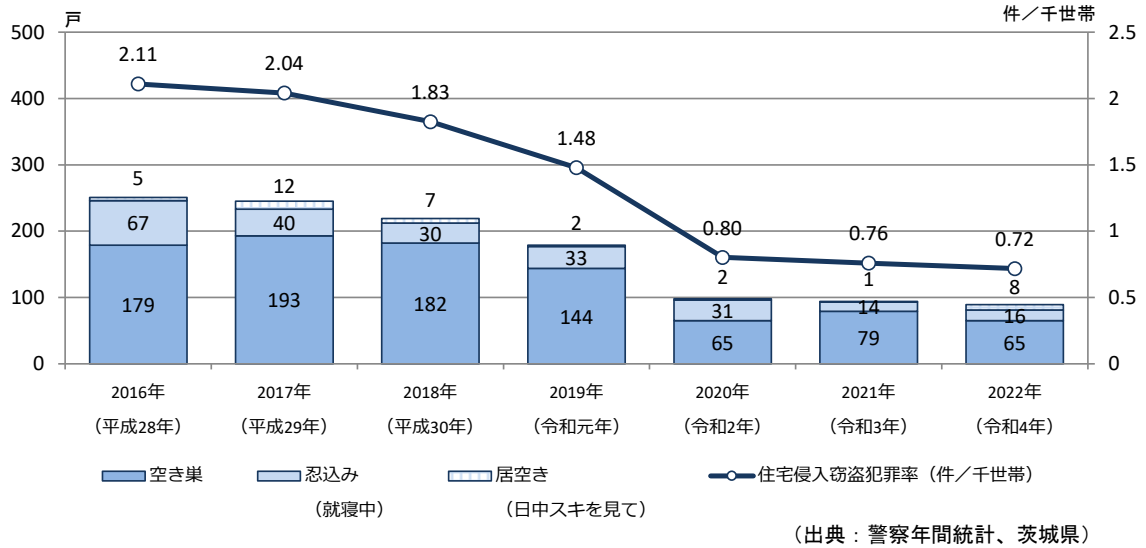


（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

住宅侵入窃盗犯罪の発生

本市における近年の住宅侵入窃盗犯罪件数は、2016（平成 28）年をピークに減少していますが、空き巣の件数は、毎年高い割合を占めています。

図５　住宅侵入窃盗犯罪件数の推移



（出典：警察年間統計、茨城県）

課　題

○安全な住環境の形成

近年、熊本地震や北海道胆振東部地震、能登半島地震等の大地震が頻発しており、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況であることから、建物の耐震化の促進が必要となっています。

また、全国的に集中豪雨等による洪水や土砂災害等が激甚化・頻発化しており、様々な災害からの安全性を高め、住生活の基礎となる住まいの安全性を確保するための取組が必要となっています。

さらに、増加の傾向にある老朽化した空き家は、地域の災害時の安全面、防犯面等多くの問題を含んでおり、適正な管理が必要となっています。

○防犯・防災による安心向上

単身世帯の増加に伴い、住民間の交流の低下、さらに社会的な孤立が心配されることから、単身でも安心して暮らすための防犯・防災への取組が求められます。

施策の基本的方向

住環境の安全性の向上を図るため、住宅の耐震化を促進するとともに、自助、近助、共助、公助の考え方のもと災害時の減災対策を進めます。また、日頃から安全・安心に暮らせるよう、住宅・地域の防犯性を高めます。

主要施策

2-1-1 民間住宅の耐震化の促進

1981（昭和56）年５月以前に建築確認を受けた住宅は、必要な耐震性を満たさない可能性があるため、既存民間住宅の耐震性を改善するなど、安全性の向上を図ります。

主な取組
・民間住宅の耐震性向上に関する知識の普及・啓発 ・既存民間住宅の耐震診断及び耐震改修に対する支援

2-1-2 防犯性の高い住宅・地域づくり

空き巣等の犯罪を未然に防ぐため、民間住宅自体の防犯性を高めるとともに、地域での防犯への取組を支援することにより、暮らしの安全性を確保します。

主な取組
・防犯性の高い建物部品や「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（国土交通省）の普及・啓発 ・自主防犯活動団体等によるパトロール等の防犯活動の促進 ・町内会、自治会等による防犯灯の管理や設置（交換）への支援

2-1-3 地域防災の推進

激甚化・頻発化する大雨による浸水や土砂災害等の施設整備だけでは防ぎきれない災害に対し、自主防災組織等の市民協働による地域の防災活動を促進し、日ごろから災害に備えます。

主な取組
・自主防災組織との情報伝達や避難所運営体制の充実 ・地域の防災活動の促進や防災訓練の一層の充実 ・各種ハザードマップの作成及び周知

2-1-4 建築物の落下物対策の推進

建築物の老朽化に伴い、建築物からの落下物により近隣を通行する者がけがをする場合があるため、建築物からの落下物対策を進め、安全な暮らしを守ります。

主な取組
・繁華街等の道路沿いにある３階建て以上の建築物を対象とした落下物の実態調査の実施 ・建築物の所有者又は管理者に対する看板等の落下防止対策の啓発

2-1-5 ブロック塀等の倒壊防止対策の推進

強度の弱いブロック塀は、地震により倒壊し、けがや死亡事故の原因となる場合があるため、ブロック塀等の倒壊防止対策を推進し、安全な暮らしを守ります。

主な取組
・市街地内のブロック塀に関する追跡調査の実施 ・ブロック塀の安全点検及び耐震性の確保に関する啓発の実施 ・危険なブロック塀の撤去や生垣化への支援

2-1-6 既存住宅ストックを活用した、被災者への早急な住まいの提供

市内外で大規模な災害が発生した際に、既存住宅ストックを活用し早急に住まいを提供します。

主な取組
・大規模災害発生時における被災者に対する既存住宅ストックを活用した応急的な住まいの提供

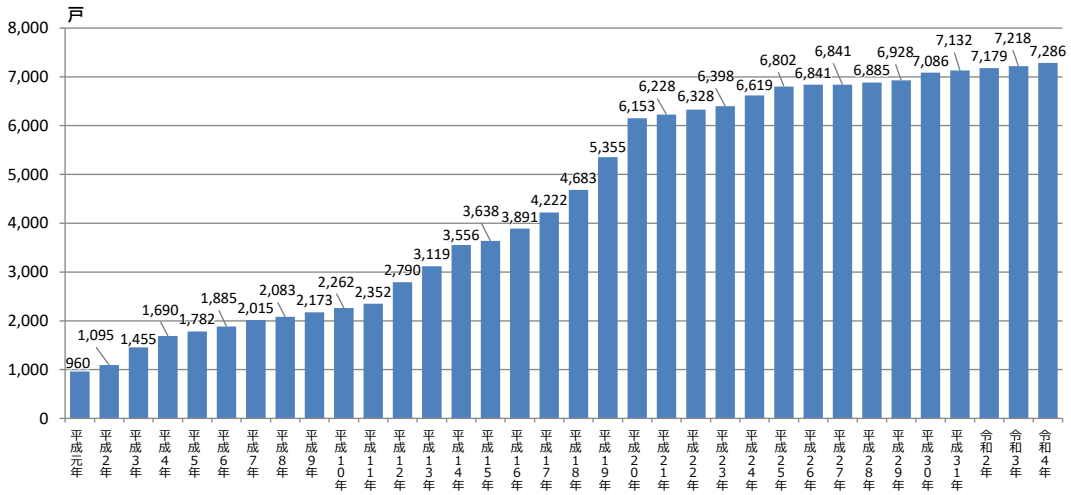
基本施策２－２　分譲マンションの適正な管理の促進

現　状

分譲マンションの状況

分譲マンションは、1989（平成元）年以降増加傾向となり、2023（令和５）年４月現在で、約 7,300 戸のストックが存在します。

図１　分譲マンションのストック数の推移



（水戸市調べ）

課　題

○分譲マンションの適正な管理

本市では、分譲マンションに居住する世帯が増加しています。

建設後 30 年以上が経過した分譲マンションは、大規模修繕等を実施する時期を迎えていますが、マンション管理に関わりのある団体からは、管理組合活動が滞っているものや、適正な維持管理ができていない分譲マンションも存在する可能性のあることが指摘されています。分譲マンションは一つの建物を多くの人が区分所有するものであり、その維持管理には所有者の合意形成が不可欠です。マンション管理組合の円滑な活動により、周辺の住環境にも配慮した日常的な維持管理や計画的な修繕・更新など、適正な管理を行うことが必要です。

施策の基本的方向

安心できる住宅や住環境が確保できるよう、分譲マンションの管理の適正化を推進します。

主要施策

2-2-1 適正な分譲マンション管理への支援【水戸市マンション管理適正化推進計画】

国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があるとされています。

これを踏まえ、本市におけるマンションの管理の適正化に関する施策の方向性を明確にし、計画的に施策を推進していくための指針として本計画を策定いたしました。

なお、以下の計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「法」という。）第３条の２第１項に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」（計画期間：2024（令和６）年度～2028（令和10）年度）と位置付けます。

＜対象区域＞

本計画の対象区域は、水戸市全域とします。

＜対象とするマンション＞

本計画の対象とするマンションは、法第２条第１号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）とします。

１　本市内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

本市内におけるマンション数は令和５年４月１日時点で約 7,300 戸（148 棟）と推計されています。このうち、築 40 年以上のマンションは約 710 戸（26 棟）と推計され、10 年後には戸数ベースで約 2.5 倍、20 年後には約５倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。

そのため、管理組合における長期修繕計画及び修繕積立金の資金計画に重点をおいてマンションの管理の適正化を進めることとします。

２　本市内におけるマンションの管理の状況を把握するために本市が講ずる措置に関する事項

本市内のマンションの管理の適正化を推進するため、本計画に基づき、以下のとおり実態調査を行います。

(1) 市内マンションデータベースの更新

本計画の対象とするマンションの所在地、建物名称、構造、階数、建築年月日等を取りまとめたデータベースを定期的に更新します。

(2) 管理組合に対するアンケート調査等

管理組合へのアンケート調査等を定期的に実施します。なお、アンケートの回答がないマンションについては、現地調査等を行います。

＜参考＞実態調査の実施状況

調　査　対　象：本市内に所在する法第２条第１号に規定するマンション
主な調査項目：戸数、築年数、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施状況等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
調　査　方　法：マンションの管理組合宛に調査票を郵送
調　査　期　間：令和５年12月

３　本市内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、国のマンション管理適正化指針及び水戸市マンション管理適正化指針に即し、助言、指導等を行います。

４　本市内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（水戸市マンション管理適正化指針）に関する事項

水戸市マンション管理適正化指針については、以下のとおりです。

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、法第５条の２に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び法第５条の４に基づき管理計画を認定する際の基準を示すものです。

(1) 管理組合によるマンション管理の基本的な考え方

ア　管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

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

このようなマンションの重要性を考慮し、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とします。

(ｱ) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。

(ｲ) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たす必要があります。

(ｳ) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をすることが重要です。

(ｴ) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより、適正な業務運営を担保することが重要です。

イ　マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(ｱ) 管理組合の運営

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

その意思決定に当たっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

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

(ｲ) 管理規約

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

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

(ｳ) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

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

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

(ｴ) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(ｵ) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させるこ

とが必要です。

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

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど、透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

(ｶ) 発注等の適正化

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

(ｷ) 良好な居住環境の維持及び向上

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

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

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

(ｸ) その他配慮すべき事項

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

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

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法など、個人情報の取り扱いに当たっては、「個人情報の保護に関する法律」による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

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

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する

必要があります。

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

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

エ　マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

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

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

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

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

(2) 法第５条の２に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第５条の２に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、国のマンション管理適正化指針及び水戸市マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができるものとします。

ア　管理組合の運営

(ｱ) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。

(ｲ) 集会を年に１回以上開催すること。

イ　管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

ウ　管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理するこ

と。

エ　長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

⑶ 法第５条の４に基づく管理計画の認定の基準

法第５条の４に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

ア　管理組合の運営

(ｱ) 管理者等が定められていること。

(ｲ) 監事が選任されていること。

(ｳ) 集会が年１回以上開催されていること。

イ　管理規約

(ｱ) 管理規約が作成されていること。

(ｲ) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。

(ｳ) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

ウ　管理組合の経理

(ｱ) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。

(ｲ) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。

(ｳ) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３か月以上の滞納額が全体の１割以内であること。

エ　長期修繕計画の作成及び見直し等

(ｱ) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。

(ｲ) 長期修繕計画の作成又は見直しが７年以内に行われていること。

(ｳ) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること。

(ｴ) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。

(ｵ) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。

(ｶ) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

オ　その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、１年に１回以上は内容の確認を行っていること。

５　マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

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

また、一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、マンション管理相談会の実施に対する支援やマンション管理士等派遣事業の実施を検討するなど、マンションの維持管理に関する意識啓発を行うほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある団体と連携し、マンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

主な取組
・マンション管理計画の認定 ・マンション管理士等による相談会の実施等

基本方針３　都市の活力を育む住環境の構築

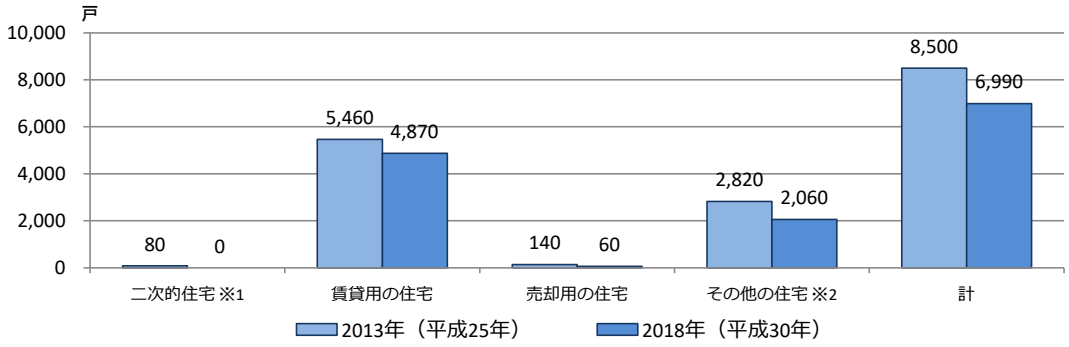
基本施策３－１
空き家の適正管理をはじめとした既存住宅ストックの有効活用の促進

現　状

老朽空き家

空き家の中で、腐朽・破損がある住宅は減少しており、2013（平成 25）年には 8,500 戸であったものが、2018（平成 30）年には 6,990 戸と約２割減少しています。

図１　空き家（腐朽・破損あり）の推移



※１、※２は、17 ページの注釈を参照

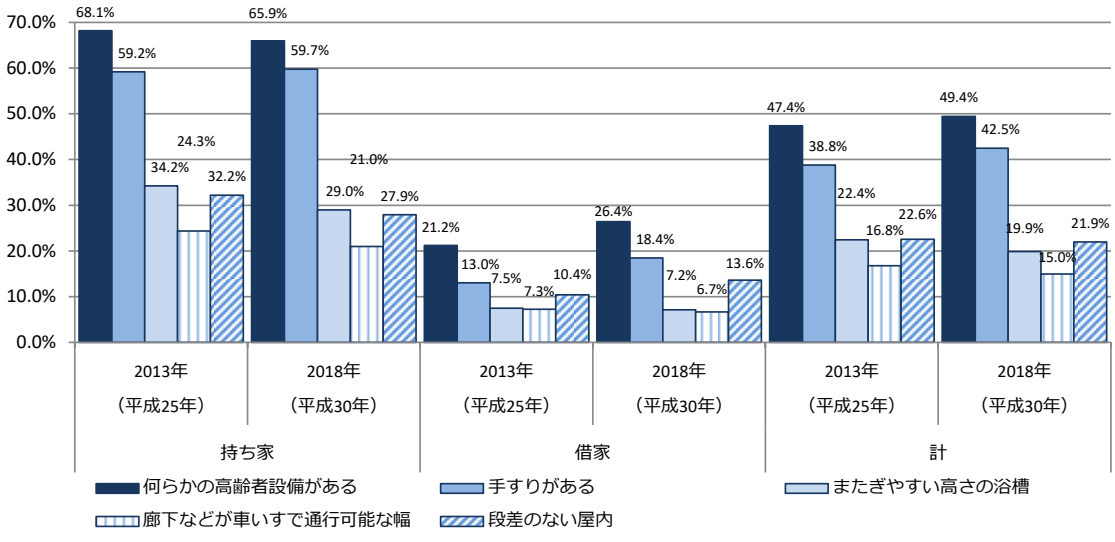
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

住宅の高齢者対応設備の設置状況

住宅の高齢者対応設備の設置状況は、借家に比べて、持ち家が大幅に高い状況となっています。

2018（平成 30）年における何らかの高齢者設備のある持ち家の割合が 65.9%であるのに対し、借家の割合は 26.4%にとどまっています。

図２　高齢者対応設備のある住宅の割合



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

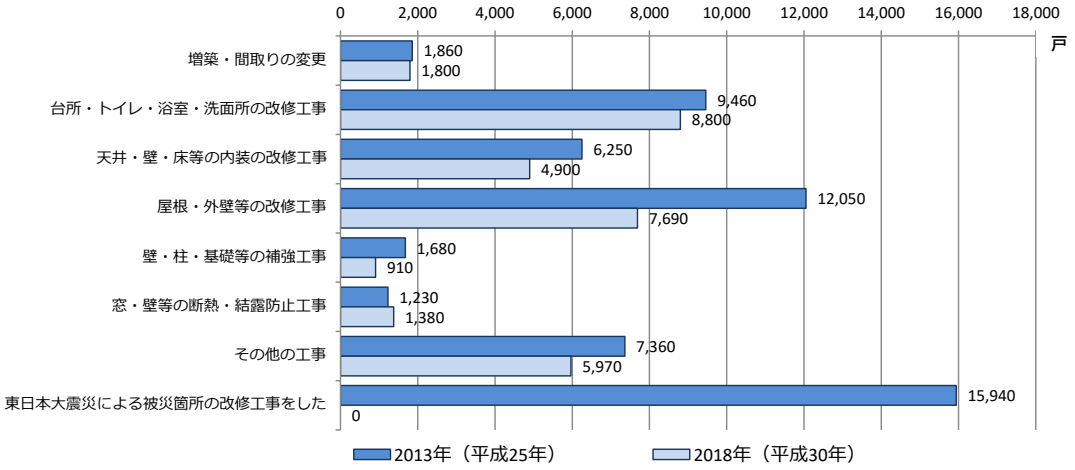
住宅リフォームの状況

2014（平成 26）年以降に持ち家の増改築・改修工事等を行った住宅戸数は、2011（平成 23）年の東日本大震災による影響もあり、2009（平成 21）年以降に持ち家の増改築・改修工事等を行った住宅戸数に比べて少なくなっています。

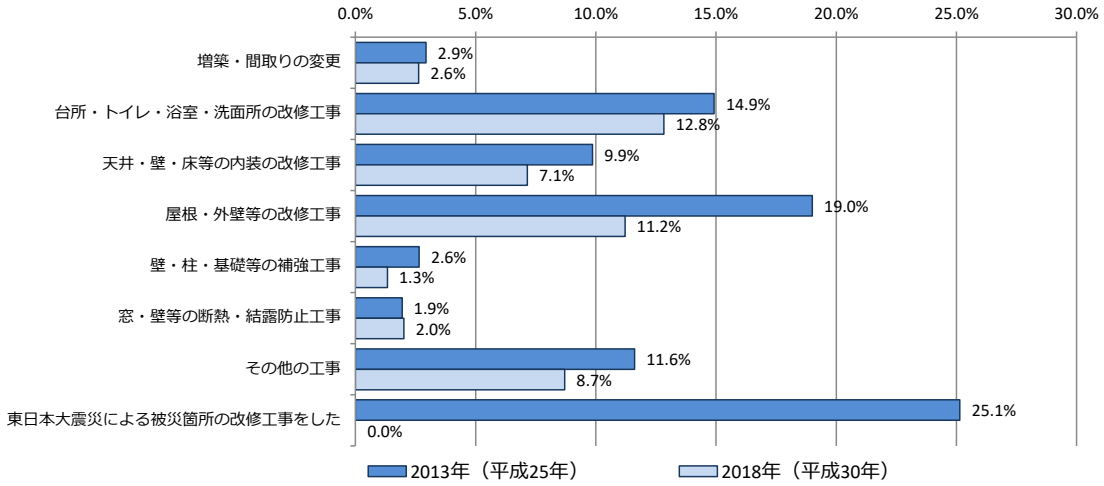
改修等の箇所は、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」と「屋根・外壁等の改修工事」が他の項目に比べて高くなっています。

図３　増改築等の有無（持ち家）
（2013 年（平成 25 年）：2009（平成 21）年以降の住宅の増改築・改修工事等）
（2018 年（平成 30 年）：2014（平成 26）年以降の住宅の増改築・改修工事等）

戸数



構成比



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

課　題

○空き家の適正管理と利活用

近年、人口減少や既存住宅の老朽化等に伴い、全国的に、居住その他の使用がなされていない空き家等が年々増加しています。本市においても、住宅・土地統計調査の結果によると、1993（平成５）年以降空き家率が上昇傾向となっており、空き家等が適切に管理されない場合は、保安上や衛生上の問題など、地域住民に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。今後、空き家等が増加することで、それらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

空き家の発生は、核家族化の進行が主な原因の一つとなっており、親の死や介護施設への入所等をきっかけとして、相続人となるその子等が、思わぬタイミングで空き家所有者となってしまったために、管理や活用方法等についての検討がなされないまま、放置されてしまう場合があります。所有者に対し、空き家になった場合の問題意識の醸成や住まいの相続、管理、活用方法等について、相談や情報収集がしやすい環境整備が求められます。

○誰もが安心して長く利用できる住宅の整備

今後の高齢者の増加に伴い、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が予想されます。既存の住宅については、手すりの設置率が比較的高くなっていますが、またぎやすい高さの浴槽の設置等については、設置率が低い状況となっています。誰もが安心して住み続けることができる居住環境を整備するため、住宅リフォームを促進することで、より一層のバリアフリー化を図ることが求められます。

施策の基本的方向

空き家の適正管理と利活用、既存住宅におけるリフォームの普及等に取り組み、住宅の長期的な活用を促進します。

主要施策

3-1-1 管理が不十分な空家等の対策

居住者が不在である空き家は、不審者の入り込み、火災、倒壊、庭木の道路への伸長など、地域の住民が不安を抱く問題を生じさせるため、管理が不十分な空き家に対して、火災や倒壊を防ぐための指導や有効活用を図ります。

また、所有者に対し、当事者意識の醸成や住まいの相続、管理、活用方法等についての情報提供を行います。

主な取組
・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等の解体又は活用の促進 ・空家等所有者に対する指導、助言、勧告等の実施 ・空家等所有者に対する当事者意識の醸成 ・空家等に関するワンストップ相談窓口の利用促進

3-1-2 空き家等の既存住宅ストックの有効活用の促進

空き家所有者と利用希望者をつなぎ、空き家の円滑な有効活用のための支援を行います。

主な取組
・水戸市空き家バンク制度による空き家及び空き地の有効活用の促進

3-1-3 各種福祉施策と連携した住宅改修の促進

高齢者、障害者等が住み慣れた住宅で生活を続けるための支援を行います。

主な取組
・介護保険制度、障害者自立支援制度等の公的助成による住宅改修の支援

3-1-4 安全・安心な住宅リフォームの促進

市民が安全･安心で良質なリフォームを行うことができるよう、情報提供や支援を行い、既存住宅ストックの有効活用を図り、住生活の向上や住宅市場における流通を促進します。

主な取組
・茨城県リフォーム事業者登録制度の周知 ・住宅リフォーム・紛争処理支援センター等の各種相談制度の周知 ・住宅の長寿命化、省エネ化等につながる住宅リフォームの支援

基本施策３－２　快適な住環境と美しいまちなみ・景観の形成

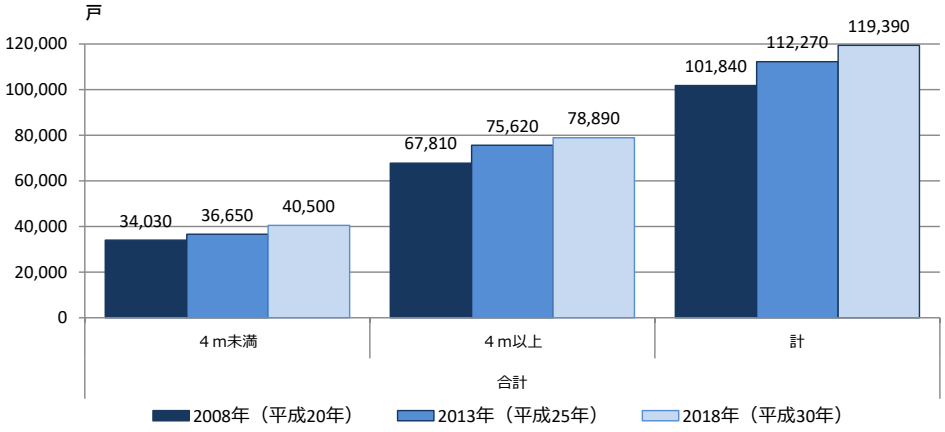
現　状

接道の状況

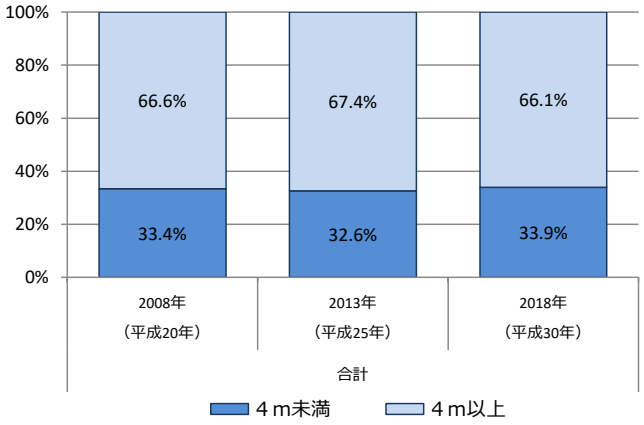
住宅の建設に当たって基本的な条件となる敷地の接道について、４ｍ以上の道路に接していない割合は、全体として約３割で推移しています。

図１　住宅の接道状況（店舗等併用住宅を含む）

戸数



構成比



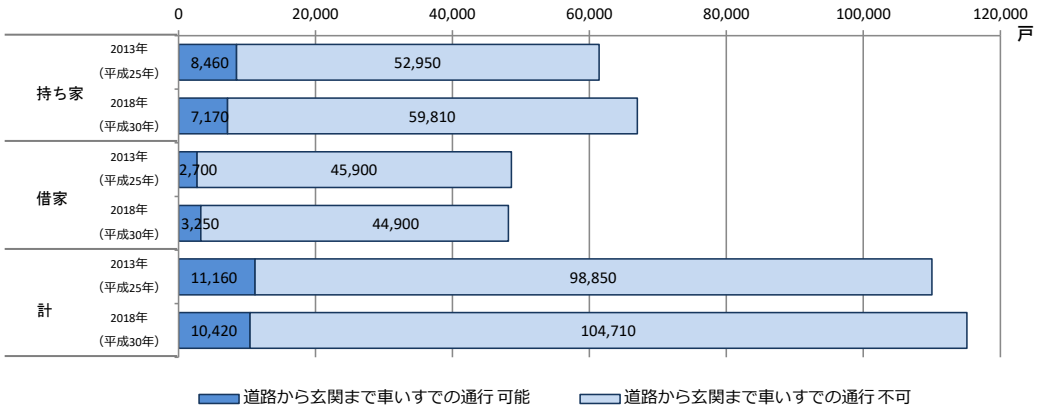
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

道路から玄関までのバリアフリー状況

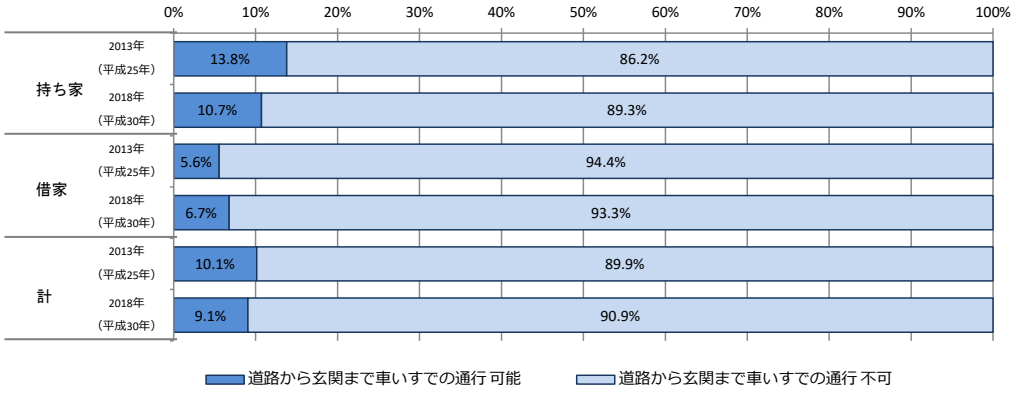
2018（平成30）年度においては、道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅は、全体として9.1%となっており、2013（平成25）年と同水準で推移しています。

図２　道路から玄関までのバリアフリー状況（車いす通行の可否）

戸数



構成比



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

地区計画の決定状況

本市では、地区の特性等にあわせ、都市計画法第12条の５に基づく地区計画が決定されています。

計画の内容は、建物自体の制限や垣柵等の景観形成に配慮したものが多くなっています。

表１　地区計画の決定状況（住宅用途を含むものに限る）（2023（令和５）年11月22日現在）

地区名	面積 （地区整備計画区域）	位置	地区整備計画の内容
けやき台地区	38．3ha （36．0）	けやき台 1丁目、2丁目、 3丁目	用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度
東前第一地区	21．2ha （21．2）	東前町 大串町 大場町	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、垣柵
東前第四地区	15．8ha （15．8）	東前町 大串町	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、垣柵
百合が丘 ニュータウン地区	52．7ha （52．7）	百合が丘町	用途、敷地面積の最低限度
河和田2丁目地区	13．2ha （13．2）	河和田 2丁目	用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度
常磐元山地区	29．1ha （29．1）	常磐2丁目 元山1丁目	用途、高さの最高限度
水戸駅南口地区	11．2ha （11．2）	宮町1丁目 桜川1丁目、2丁目	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠
見和3丁目西地区	16．4ha （16．4）	見和3丁目	敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度
赤塚駅南口地区	11．2ha （11．2）	河和田1丁目 姫子2丁目 赤塚1丁目	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、高さの最高限度
赤塚駅北口地区 （再開発地区計画）	6．3ha （3．8）	赤塚1丁目	用途、容積率の最高及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置
水戸ニュータウン 地区	127．6ha （90．8）	藤井町 藤が原1～3丁目	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、意匠、垣柵
内　原　駅 北　地　区	41．0ha （41．0）	内原1丁目、2丁目	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、垣柵
内原スワ地区	5．0ha （5．0）	内原町	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、垣柵
大工町1丁目地区	1．5ha （1．5）	大工町1丁目	用途、意匠
南町2丁目南地区	1．1ha （1．1）	南町2丁目	用途、壁面の位置、工作物の位置、意匠、垣柵
石川2丁目地区	2．3ha （2．3）	石川2丁目	用途、高さの最高限度
常磐の杜水戸南ニュータウン地区	41．1ha （41．1ha）	元石川町	用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度
水戸駅前 三の丸地区	1．0ha （1．0ha）	三の丸1丁目	用途、容積率の最高及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、意匠
根本地区	26．1ha （26．1ha）	根本1丁目、2丁目 北見町、金町1丁目	
県庁南地区	36．9ha （36．9ha）	笠原町、東野町	用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度
東前第二地区	41．1ha （41．1ha）	東前町、粟崎町	用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、垣柵

（水戸市調べ）

建築協定の認可状況

本市では、地区の状況に応じた建築協定が認可されています。

協定の内容は、建物の用途や壁面の位置、建物や塀の高さ、緑化率など、景観形成に配慮したものが多くなっています。

表２　建築協定の認可状況（2024（令和６）年２月29日現在）

名称	面積(ha)	位置	主な協定事項
千波グリーンタウン（第1工区）	2.3	笠原町	用途、壁面の位置、塀の高さの最高限度、意匠
東山団地コミュニティタウン	0.4	平須町	用途、階数の制限、高さの最高限度、壁面の位置
茨交酒門団地（変更）	7.2	元石川町	用途、階数の制限、高さの最高限度、北川斜線制限
グリーンタウン桜台団地	0.7	見和1丁目	用途、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、階数の制限、高さの最高限度、北側斜線制限
グリーンタウン桜台第2団地	0.3	見和1丁目	用途、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、階数の制限、高さの最高限度、北側斜線制限
百合が丘ニュータウン第1区域	2.2	百合が丘町	用途、壁面の位置
百合が丘ニュータウン第2区域	3.1	百合が丘町	用途、壁面の位置
百合が丘ニュータウン第3区域	3.0	百合が丘町	用途、壁面の位置
百合が丘ニュータウン第4区域	2.2	百合が丘町	用途、壁面の位置
百合が丘ニュータウン第5区域（変更）	1.4	百合が丘町	用途、壁面の位置
百合が丘ニュータウン第6区域	2.3	百合が丘町	用途、壁面の位置
百合が丘ニュータウン第7区域（再）	2.5	百合が丘町	用途、壁面の位置
水府住宅団地第1区	4.3	青柳町	用途、高さの最高限度、塀の高さの最高限度
水府住宅団地第2区	1.4	水府町、青柳町	用途、高さの最高限度、塀の高さの最高限度
青柳住宅団地（変更）	6.8	青柳町	用途、塀の高さの最高限度
ひたち野文化村第1区域	4.3	鯉淵町	用途、高さの最高限度
くろばねまちづくり協定	2.6	南町1丁目、2丁目、梅香1丁目、宮町3丁目	用途、壁面の位置、塀の高さの最高限度
県庁東地区笠原町分譲第1工区	2.8	笠原町	用途、宅地緑花率の最低限度
県庁東地区笠原町分譲第2工区	2.0	笠原町	用途、宅地緑花率の最低限度

（水戸市調べ）

景観協定の認可状況

本市では、以下の景観協定が認可されています。

景観協定では、建築物に付属しない幅広い事項について定めることで、良好な景観の形成を図ることとしています。

表３　景観協定の認可状況（2024（令和６）年２月29日現在）

名称	面積(ha)	位置	主な協定事項
コモンガーデン桜川	3.9	見川4丁目	桜の植樹基準、緑地率、建ぺい率の最高限度、建築物の形態意匠の基準

（水戸市調べ）

課　題

〇市街地におけるバリアフリー化及びユニバーサルデザインの導入

本市の今後の更なる高齢化を踏まえると、「だれでも、どこでも、自由に使いやすい」ユニバーサルデザインの普及が住宅、市街地等で求められます。

市街地等の公共空間では、移動の円滑化のため、狭あい道路の解消をはじめ、道路、公園、公共建築物等のバリアフリー化が必要とされるとともに、住宅自体はもちろんのこと、道路と住宅を結ぶ宅地内においても、ユニバーサルデザインの普及が望まれます。

また、自由に使いやすい空間をつくりあげるとともに、より快適性の高い地区の特性に合った空間の形成を目指した景観づくりが必要です。

施策の基本的方向

狭あい道路の解消とあわせて、「だれでも、どこでも、自由に使いやすい」というユニバーサルデザインの考え方に基づき、住宅及び住宅地の形成を推進するとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しいまちなみや景観の維持及び形成を推進します。

主要施策

3-2-1 市街地におけるバリアフリー化等の推進

市街地におけるバリアフリー化等を推進し、誰もが暮らしやすいまちを目指します。

主な取組
・まちなかにおける建築物、公共交通機関、道路、公園等のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入推進

3-2-2 良好な住宅地の整備

安全で良質な住宅を建てるためには、その基盤である住宅地について、道路、上下水道、緑地等が整えられていることが必要であり、良好な住宅地の整備に努め、安心・安全な住環境の確保を図ります。

主な取組
・市街化区域の土地利用、宅地開発の適正な誘導 ・市街化調整区域における適正な立地規制 ・東前第二地区の土地区画整理事業の推進

3-2-3 魅力あるまちなみの形成

地域特性にあわせた住環境及び良好なまちなみの形成を図ります。

主な取組
・地区計画、建築協定、景観協定等の活用 ・公有地、公共施設、民有地等における緑の保全 ・建築物の高さ規制等の良好な景観づくりに向けた規制・誘導等の推進

3-2-4 狭あい道路等の整備

狭あい道路整備事業等を推進することにより、安全で快適な住宅市街地の形成を図ります。

主な取組
・狭あい道路及び後退敷地の整備の推進 ・側溝新設改良や舗装新設、認定外道路舗装の推進

3-2-5 身近な緑の創出

地震にも強く、歩行者の安全を確保できる生垣の設置を奨励することにより、緑にあふれたまちなみづくりを推進します。

主な取組
・民有地における生垣の設置に対する支援

3-2-6 公共交通ネットワークの充実

利用者の視点に立った使いやすいバス路線に再編するとともに、バス停からのラストワンマイルの確保や公共交通空白地における公共交通を補完するタクシーの運行等により、利便性の向上を推進します。

主な取組
・バス路線の再編による効率的で利便性の高い公共交通ネットワーク構築の推進 ・バス交通からのラストワンマイルを確保し、まちなか等の回遊性の向上を図るシェアサイクル事業の充実 ・公共交通空白地区における移動支援を図る水都（すいっと）タクシーの運行の継続

基本施策３－３　まちなか居住及び移住・定住の促進

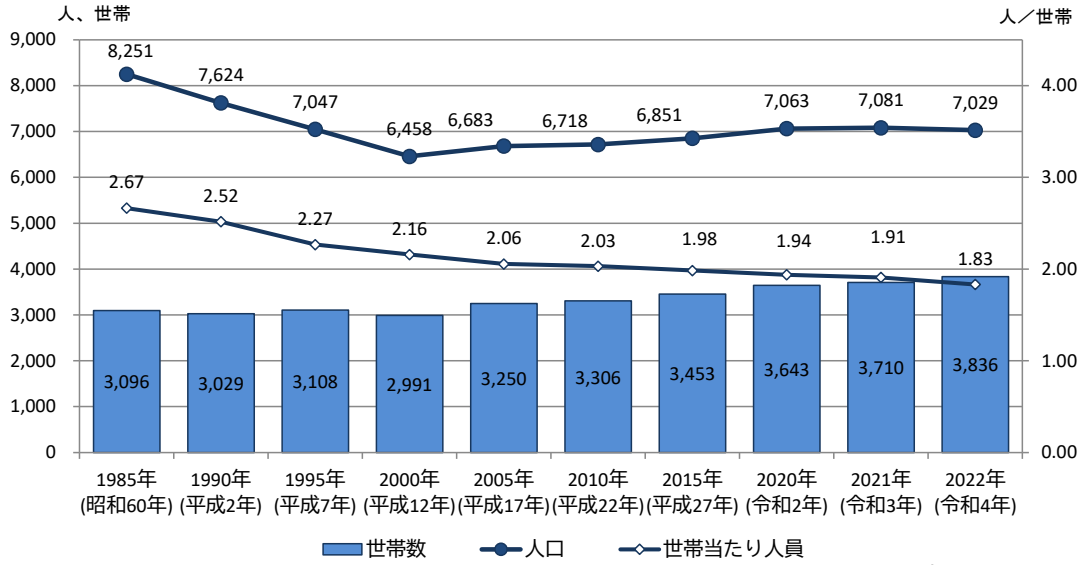
現　状

中心市街地の人口と世帯

中心市街地の人口については、市全体が減少に転じた後も、微増が続いていましたが、2021（令和３）年から 2022（令和４）年では微減しています。

中心市街地の世帯数については、市全体と同様の傾向で増加しています。中心市街地の世帯当たり人員については、市全体と同様の傾向で減少しています。2022（令和４）年の中心市街地の世帯当たり人員は、1.83 人と２人を下回る状況であり、中心市街地は市全体より世帯の小規模化が進んでいる状況です。

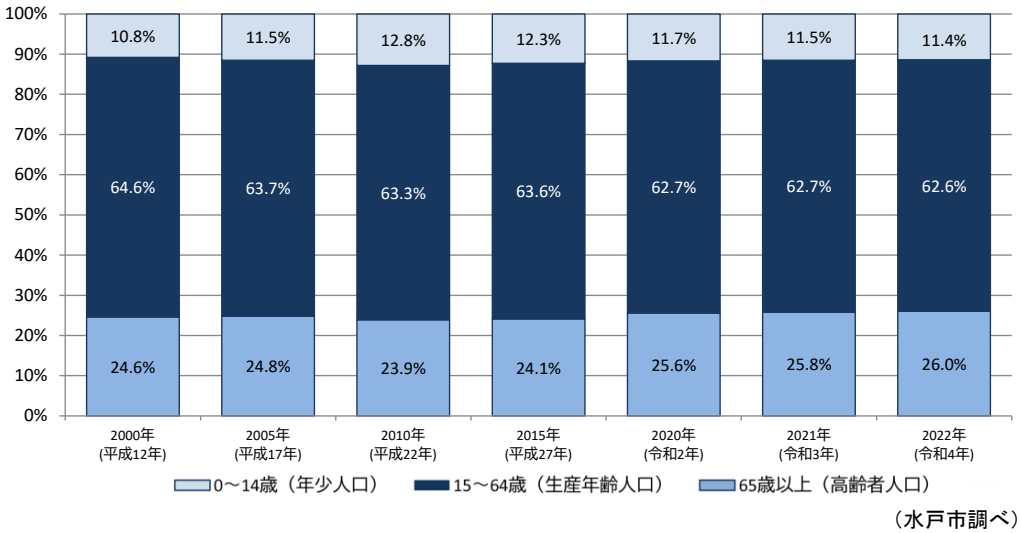
図１　中心市街地の人口及び世帯数の推移（再掲）



（水戸市調べ）

中心市街地における年齢３区分別人口構成比は、市全体と比較すると年少人口、高齢者人口の割合が低く、生産年齢人口の割合が高い状況となっています。

図２　中心市街地の年齢３区分別人口構成（再掲）



（水戸市調べ）

課　題

○持続可能なコンパクトなまちづくり

人口減少社会、超高齢社会など、まちづくりが大きな転換期を迎える中、中心市街地の商業、行政、教育、医療、居住機能の充実など、都市中枢機能としての機能強化や交通ネットワークの構築など、集積型の持続可能なコンパクトなまちづくりが重要となります。

近年の中心市街地の人口はほぼ一定、世帯数は微増傾向にありますが、にぎわい創出の観点から、更なる居住機能強化につながる中心市街地への定住化を誘導する施策を推進する必要があります。

施策の基本的方向

中心市街地には、これまで培ってきた日常生活に必要な機能や学びの環境が高度に集積していることから、本市では、今後の人口減少が見込まれる中、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりの整備を推進します。

また、こどもから高齢者まで多様な世代が安全・安心かつ快適に暮らせる、環境形成とまちなか居住を推進します。

主要施策

3-3-1 子育て世帯の居住誘導施策の推進

子育て世帯のまちなかへの居住誘導施策を推進し、中心市街地における定住人口の増加とコンパクトなまちづくりにより、中心市街地におけるにぎわいの創出を図ります。

主な取組
・子育て世帯へのまちなかの住宅取得の支援（再掲）

3-3-2 都市機能及び居住を誘導するための施策の推進

中心拠点や生活拠点を核とするコンパクトなまちづくりに向け、水戸市立地適正化計画に基づき、子育て支援・商業・医療・福祉等の都市機能や居住の誘導を促す施策を推進します。

主な取組
・水戸市立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導を促す施策の推進

3-3-3 市街地再開発事業等の推進

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、中心市街地の活性化やまちなかへの定住促進を図るため、市街地再開発事業等を推進します。

主な取組
・水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の推進 ・泉町１丁目広小路地区優良建築物等整備事業の推進 ・南町３丁目北地区優良建築物等整備事業の推進

3-3-4 移住や二地域居住の支援

本市への移住や二地域居住を希望する方に対し、移住サイト等による情報提供やオンラインによる相談受付等により支援を行います。

主な取組
・移住・二地域居住等の実現に向けた、市ホームページを活用した情報提供等による支援 ・東京圏からの移住者に対する支援金の交付

基本施策３－４　既存住宅ストックの循環活用を図る流通の促進

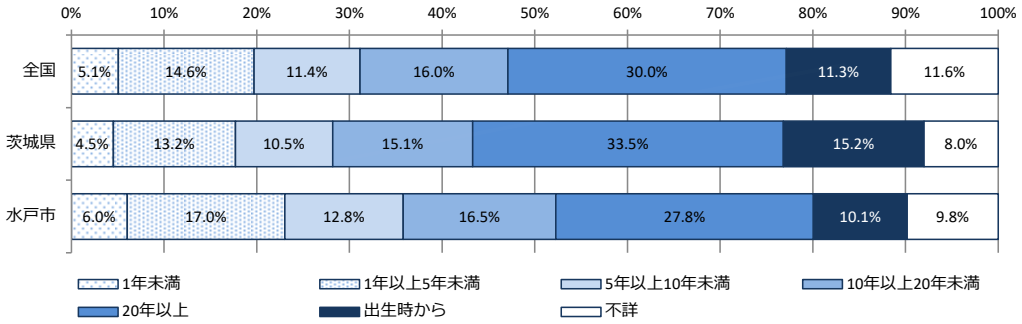
現　状

居住期間

本市における 2020（令和２）年の現住所での居住期間は、全国や茨城県に比べて、10 年未満の構成比が高くなっています。

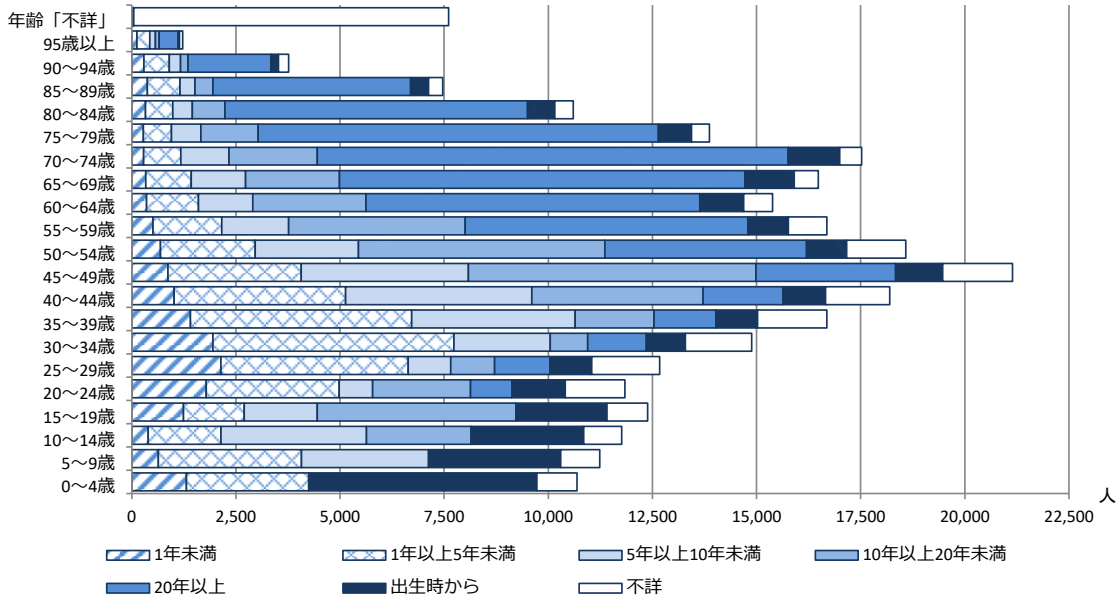
また、年齢別で見ると、30 歳代で居住期間が 10 年未満の割合が高くなっています。

図１　居住期間の比較（2020（令和２）年）



（出典：国勢調査、総務省統計局）

図２　年齢別居住期間（2020（令和２）年）



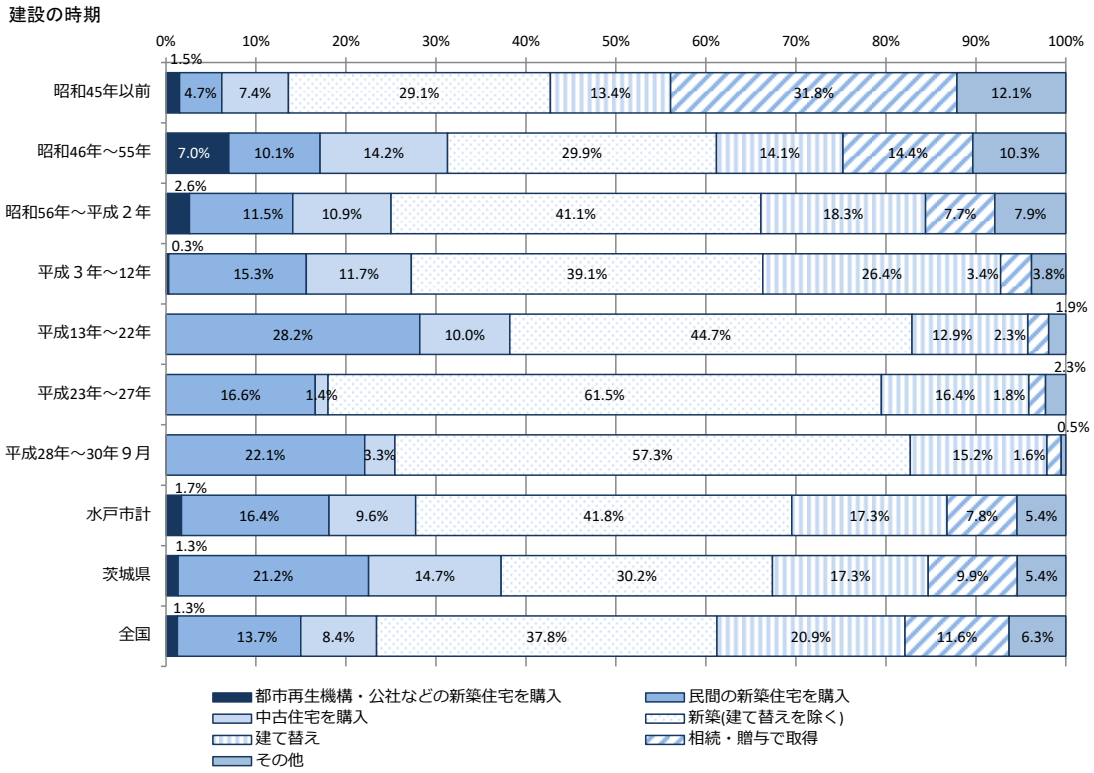
（出典：国勢調査、総務省統計局）

住宅の取得

住宅の取得では、「新築（建て替えを除く）」※1が各建設年代ともに最も多く、全住宅数の約４割を占めます。これに対して、中古住宅の購入は約１割と少なくなっています。

全国や茨城県と比較すると、本市の住宅取得は全国とほぼ同様の傾向を示していますが、茨城県と比べると、「民間の新築住宅を購入」と「中古住宅を購入」の割合が、ともに低い状況となっています。

図３　持ち家の取得（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

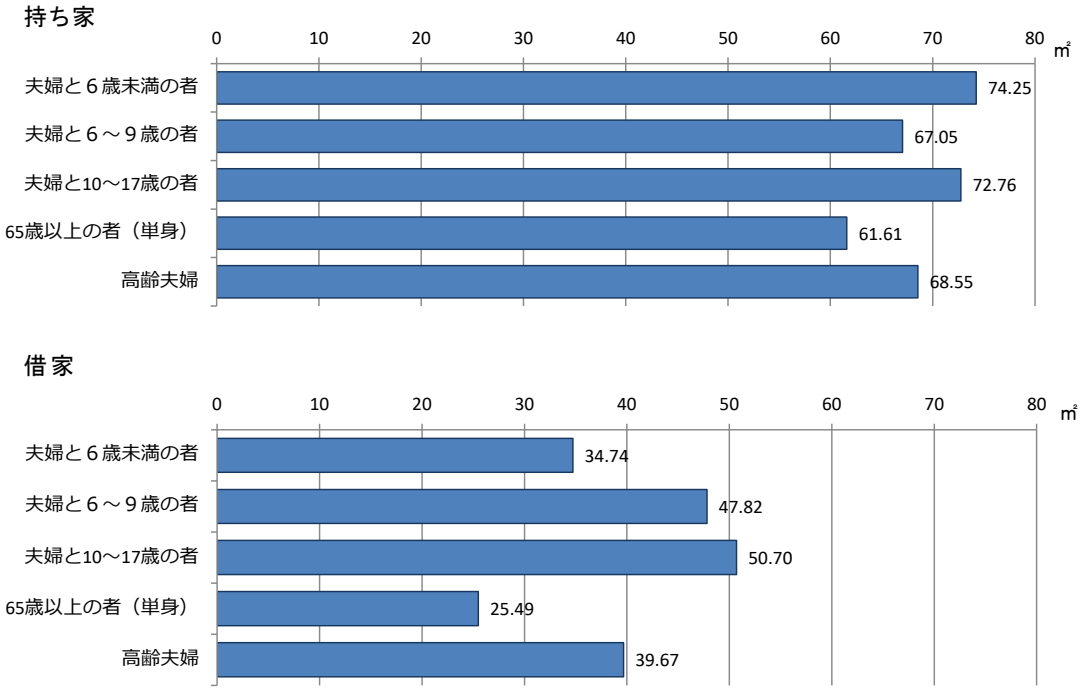
※1　新築（建て替えを除く）：「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外で、新しく住宅（持ち家）を建てたこと又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てたこと

子育て世帯と高齢者世帯の住宅規模

持ち家に居住する子育て世帯の住宅の居住室※2 の面積は、おおむね 70 ㎡程度ですが、借家に居住する子育て世帯は、40 ㎡前後となっています。

一方で、持ち家に住む高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の住戸規模は、借家に居住する子育て世代に比べて、20 から 30 ㎡程度広いものとなっています。

図４　高齢者世帯と子育て世帯の住宅規模（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

※2 住宅の居住室：居住室とは、居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室のこと（玄関、台所（炊事場）、トイレ、浴室、廊下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の　客室など営業用の室は含めない。なお、ダイニング・キッチン（食事室兼台所）は、流しや調理台などを除いた広さが３畳以上の場合には、居住室の数に含める。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含める。）

課　題

○住宅市場に関する適切な情報提供

持ち家住宅の長期利用に当たっては、定期的なメンテナンス、ライフステージに応じたリフォーム工事、生活様式の変化や高齢者対応への改修工事等の多種多様な専門知識を要する工事が求められます。工事に当たっては、内容や予算、トラブルに対する相談等を受ける公的機関が用意されています。

増改築等に当たっては、市民、事業者、行政におけるこれらの多様化する住宅に関連する支援体制の周知が必要になっています。

また、近年では、ライフステージに応じたライフスタイルの多様化が進展しており、とりわけ高齢期においては、住宅の活用に当たっての金融機関からの支援や持ち家の借家化支援制度等が充実しつつあり、これらの周知が求められています。

○住宅規模等と世帯構成等の不適合の解消

本市では、小規模世帯が増加しており、規模の大きな住宅に高齢単身者が住むなど、住宅規模と世帯規模の不適合が見受けられます。既存ストックの活用等による、ライフステージに応じた住みかえをしやすい環境整備が必要です。

施策の基本的方向

既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足による消費者の不安の解消や、多様な居住ニーズに対応するため、民間事業者等と連携し、利用可能な空き家の活用を含め、住宅市場における適切な情報提供を推進します。

また、住宅や宅地等のストックを活用し、若い世代が住宅を取得しやすい施策を検討するほか、高齢者の住みかえに応じた持ち家対策や、新たな住まい方に関する適切な情報提供による既存住宅の活用を促進します。

主要施策

3-4-1 住宅に係る適切な情報提供

民と官との連携による住宅市場における流通の円滑化に向けた取組を推進します。

主な取組
・行政と住宅関連事業者との情報交流の推進 ・住まいの相談・案内の充実

3-4-2 住みかえ支援事業

高齢者世帯と子育て世帯の住宅の不適合の解消など、空き家発生の防止を目的とした住みかえ支援事業を推進します。

主な取組
・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）による「マイホーム借上げ制度」等の住宅流通に関する情報提供

基本方針４　脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいづくり

基本施策４－１　環境に配慮した住まいと住まい方の普及促進

現　状

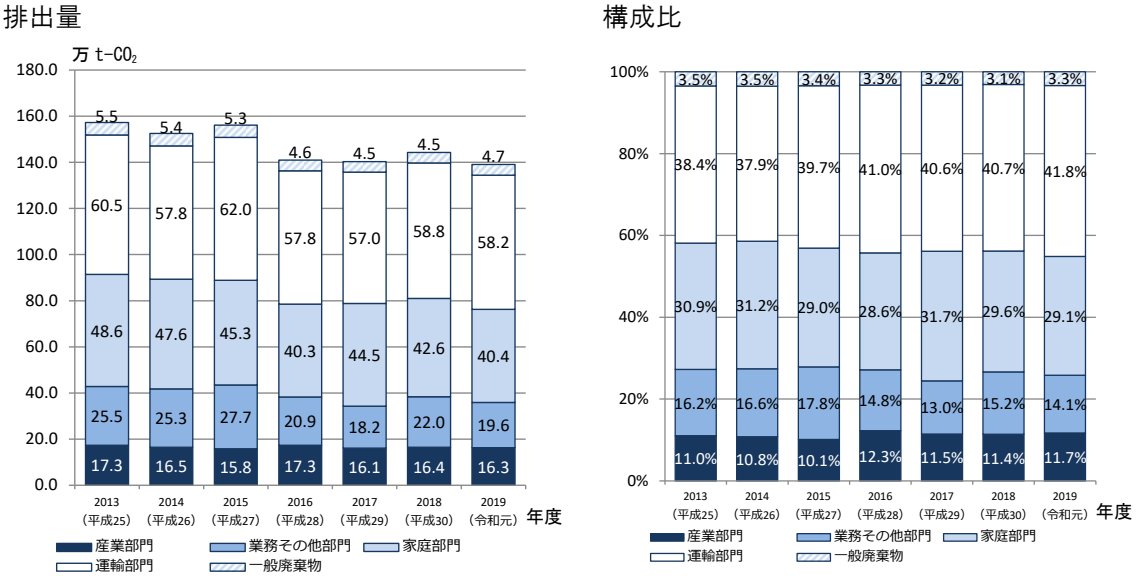
二酸化炭素の排出状況

本市ではゼロカーボン・エコシティの実現を目指し、市民、事業者、行政が一体となり、地球温暖化対策を推進してきたことで、近年の本市からの二酸化炭素排出量は減少傾向となっています。

また、国内外の地球温暖化を巡る動向を踏まえ、2020（令和２）年度に「ゼロカーボンシティ」を宣言し、2050（令和 32)年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指しています。

部門別二酸化炭素排出量のうち、家庭部門は 2019（令和元）年度に 29.1%となっています。

図１　本市の二酸化炭素排出量の推移

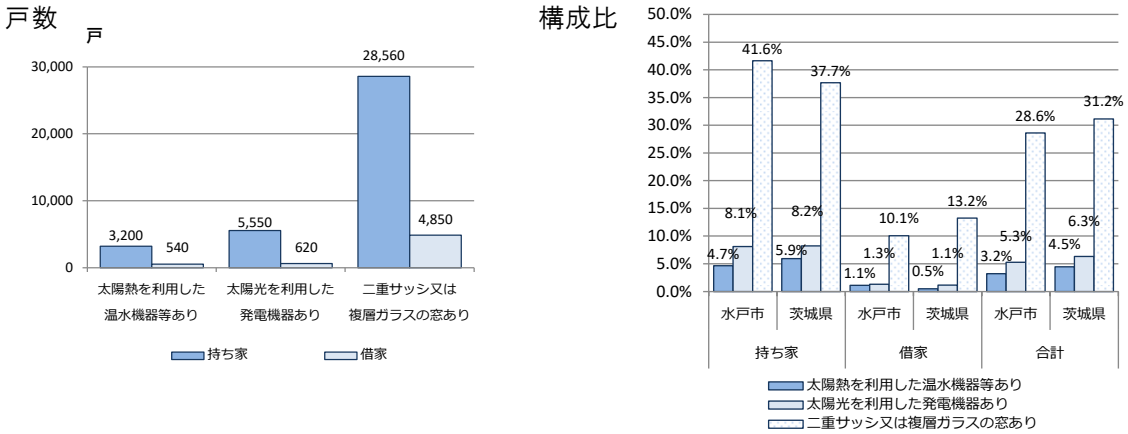


（出典：水戸市地球温暖化対策実行計画（第２次)、水戸市）

住宅の省エネルギー

住宅の省エネルギー対策である、「太陽熱を利用した温水機器等」、「太陽光を利用した発電機器」、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の設置率については、本市は、茨城県全体に比べて低くなっています。

図２　住宅所有関係別省エネルギー設備の有無（2018（平成 30）年）



（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

課　題

○環境負荷の低減

世界的に地球温暖化に対する対策が求められる中、住生活基本計画（全国計画）や茨城県住生活基本計画においても、脱炭素社会に向けた住宅施策が位置付けられています。

住宅の長寿命化や太陽光発電等の再生可能エネルギーを利用する設備の導入のほか、二重サッシ・複層ガラス等の採用により断熱・気密性を高めることで、住宅の省エネルギー化を図るなど、環境に配慮した住宅の普及促進を図ることが必要となっています。

しかし、住宅ストックの全体量から見ると対策が行われている住宅は少なく、今後も省エネルギー設備等の普及による環境に配慮した住まいが求められます。

施策の基本的方向

環境負荷の軽減に向け、住宅や公共施設等における創エネルギーの導入や品質・性能の向上による省エネルギー化を図ります。

また、水資源等の自然資源の利活用やごみの減量化の促進等を図り、環境に配慮した脱炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案します。

主要施策

4-1-1 住宅の省エネルギー化の促進

住宅の省エネルギー化を進めることで、脱炭素社会における暮らしの実現に努めます。

主な取組
・民間住宅の建築時や改築時の高気密・高断熱等の省エネ基準への適合の促進 ・ＬＥＤ照明、高効率設備機器、省エネ家電等の導入や木材利用の促進によりＺＥＨ※1の普及を促進 ・国等の補助制度の広報により、住宅の省エネルギー化を促進

4-1-2 太陽光エネルギーの利用促進

再生可能エネルギーである太陽光エネルギーの利用を促進し、住宅における創エネルギーの促進を図ります。

主な取組
・住宅への太陽光発電設備の設置助成 ・住宅への蓄電池の設置助成 ・太陽光発電及び太陽熱利用に係る設備・機器に関する情報提供

4-1-3 環境負荷の少ない移動手段の導入促進

環境負荷の低い自動車の導入を促進するとともに、自転車利用を促進し、脱炭素化を図ります。

主な取組
・環境負荷の低減や災害時の電源確保を図る次世代自動車やＶ２Ｈ※2の導入促進 ・シェアサイクル等による自転車利用の促進 ・自転車通行空間の整備

4-1-4 資源の有効利用の促進

雨水や生ごみを有効利用することにより、環境負荷の少ない暮らし方を促進します。

主な取組
・住宅への雨水貯留施設や雨水浸透施設の設置に対する助成 ・生ごみ処理機器購入費の助成

※1 ＺＥＨ（Zero Energy House）：快適な室内環境を実現しながら、建物の断熱性能向上や設備の高効率化による大幅な省エネルギー化とともに、再生可能エネルギーの導入により、年間エネルギー消費量の収支をゼロ以下にすることを目指した住宅のこと

※2 Ｖ２Ｈ（Vehicle to Home）：電気自動車に充電された電気を住宅と双方向でやり取りするためのシステム

4-1-5 公共施設等における創エネルギーの導入及び省エネルギー化の推進

市営住宅をはじめとする公共施設等における創エネルギーの導入及び省エネルギー化を推進します。

主な取組
・市営住宅における断熱性能の向上による省エネルギー化の推進 ・街路灯や防犯灯をはじめとした設備・施設等へのＬＥＤ照明の導入 ・市営住宅への太陽光発電設備の設置の推進

基本施策４－２　次世代へ良質な住宅を継承するための情報発信

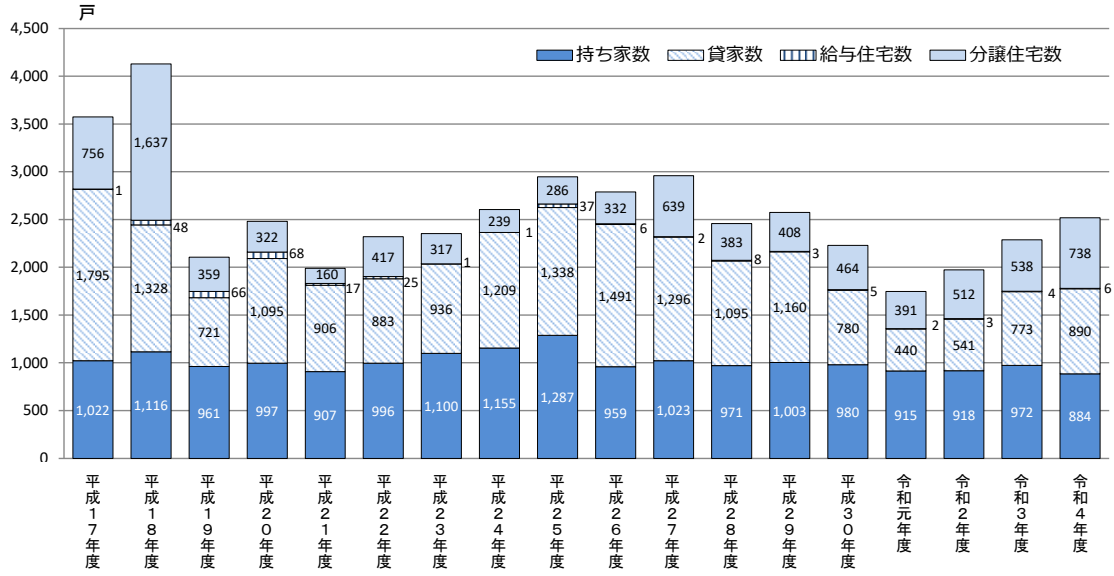
現　状

住宅の建設着工数

本市の住宅着工戸数は、近年では 2019（令和元）年度に大きく落ち込みましたが、その後は増加し、回復傾向が見られます。

2019（令和元）年度以降の持ち家の着工数はほぼ一定であるのに対し、貸家、分譲住宅は増加しています。

図１　住宅着工戸数



（出典：住宅着工統計、国土交通省）

課　題

○多様な状況に応じた適切な情報提供による良質で安心できる住宅建設

住宅の建設に当たっては、住宅性能の向上に向けた各種制度の活用により、長く使い続けることのできる良質な住宅の建設が望まれます。

また、住宅の建設に当たっては、設計や工事段階で煩雑な手続きや多くの費用を要することから、専門的な知見に基づいたアドバイスを受けられる相談窓口の設置や情報提供等が必要です。

さらに、住宅産業や建設業の活性化を図り、良質な住宅を効率的に提供できるよう、ＤＸやＧＸによる生産性の向上や省力化が求められます。

施策の基本的方向

将来にわたり活用される良質な住まいづくりを進めるため、長期優良住宅※1の普及、住宅性能表示制度※2等により、良質な新築住宅の供給と消費者利益の保護を促進します。

主要施策

4-2-1 住宅の基本的な品質又は性能の確保

建築規制等を的確に運用することにより、住宅が持つべき基本的な品質又は性能を満たした住宅で、安心な暮らしを確保します。

主な取組
・建築基準法をはじめとした法令に基づく建築規制等の運用

4-2-2 住宅の安心を保障する各種制度の普及促進

市民が安心して良質な住宅を取得できるよう、各種制度の普及・周知に努めます。

主な取組
・長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画の認定制度の活用促進 ・住宅の強度や性能について客観的に評価し表示する住宅性能表示制度の周知

4-2-3 住宅に関するトラブルの防止

トラブルについて相談できる窓口を設け、住宅に係る消費者の不安等の解消を図ります。

主な取組
・消費生活センターにおける専門的な知見に基づくトラブル解決のあっせん

4-2-4 建設業をはじめとする産業のＤＸ等の促進

多様化する消費者ニーズに対応し、住宅産業や建設業の競争性を高めるためＤＸ、ＧＸを推進する支援を行います。

主な取組
・ＤＸ、ＧＸを推進するための設備・機器導入支援 ・先進的なＤＸ等の取組を行う企業認定制度の創設

※1 長期優良住宅：2008（平成 20）年に施行された長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅（認定を受けた長期優良住宅は、税制における様々な優遇・減税措置を受けられるメリットがある。）

※2 住宅性能表示制度：2000（平成 12）年に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）に関する共通ルールを定め、消費者が住宅の性能に関して客観的に確認できるよう設けられた制度

第５章　推進体制と進行管理

１　計画の実現に向けた推進体制の整備
２　市民・事業者等との連携
３　国・茨城県・他市町村との連携

第５章　推進体制と進行管理

１　計画の実現に向けた推進体制の整備

(1) 関係部局との連携

本計画は、住宅の供給や維持管理にとどまらず、まちなみや暮らしやすさ、地域コミュニティの活発化等も考慮した都市基盤整備、防災性や防犯性の向上、地域福祉の向上など、幅広い分野にわたっています。

そのため、本計画に掲げる施策を効果的かつ効率的に推進していくために、全庁的な取組を進めるとともに、関係部局と施策内容の調整を行うなど、連携を強化し、必要に応じた対応を協議しながら、施策を展開します。

(2) 進行管理

本計画で掲げた目標を実現するためには、施策を着実に推進していく必要があります。

そのためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

本計画の進行管理に当たっては、統計数値による現状把握や目標水準等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価・検証を行うことにより、必要な見直しを行います。

図１　進行管理のイメージ

２　市民・事業者等との連携

本計画の目指すべき将来像である「住みたい、住み続けたいと思える水戸の住まい」を実現し、よりよい住まいづくり・まちづくりを進めていくには、市民、事業者、行政等の多様な主体がそれぞれの役割分担のもと積極的に計画に参加し、連携・協力していくことが必要です。

(1) 本市の役割

本市において多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するためには、関連分野と連携・協力することが重要です。

市民に対しては、施策の推進のため、広報紙やホームページ等を活用して本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。

また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を住宅施策に反映し、市民ニーズや社会経済情勢の変化に応じて柔軟な施策検討を行います。

さらに、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを行うに当たり、地域コミュニティにおける市民活動の重要性が高まっていることから、市民団体等とのパートナーシップを築きながら支援を進めていきます。

また、行政が実施する施策の推進には、事業者等の協力は必要不可欠であるため、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行い、積極的に連携を図っていきます。

(2) 市民の役割

自らの生活の場である住まいやまちを安全・安心・快適なものとし、次世代に継承していくには、市民一人一人の理解と市民自らが住まいづくりに参画することが必要です。このことから、市民自らが地域コミュニティ等を通じて積極的に住まいづくり・まちづくりに関わり、地域社会を構成する一員として、住みよい住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが求められます。

(3) 事業者等の役割

住宅関連事業者等は、住宅供給やサービス提供の直接的な担い手として、健全な住宅市場の形成やよりよい住まいづくり・まちづくりに取り組んでいくことが重要です。

このため、公正な取引等に基づく住みよい住宅の供給や良好な住環境の形成を推進していくことが求められています。

また、耐震性能の向上やバリアフリー化、環境に配慮した住宅整備やリフォーム等の分野においては、近年、重要性が増しており、新たな施工方法の確立や技術革新の進展により、より大きな社会的責任を担うことになります。このため、技術の向上や効果的な施工の実施など、社会的要請に応えていくことが求められます。

３　国・茨城県・他市町村との連携

市民生活を支える基礎的自治体として、市の役割と責任が大きくなる一方で、住宅等の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。

市の住宅施策の実施に当たって、国・茨城県の事業や制度と大きく関わる部分があり、計画推進に当たっては、今後も国・茨城県との連携を図っていきます。

また、住宅の整備や施策の拡充等について、必要に応じて周辺市町村との施策の連携を図ります。

ー 資　料 ー

1　水戸市住生活基本計画（第１次）の目標指標の達成状況

(1)　【基本方針１】安心・安全で豊かな住生活を支える生活環境の構築

指標	ねらい	計画策定当初			実績値
			現状値	目標値	
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	住宅の安全性を計る指標として設定します。	市	78.0% （2013 年度）	95.0%以上 （2023 年度）	90.8% （2021 年度）
		県	75.0% （2008 年度）	95.0% （2020 年度）	89.6% （2019 年度）
		国	79.0% （2008 年度）	95.0% （2020 年度）	87.0% （2020 年度）
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子、ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率[注1]	高齢者、障害者、子育て世帯等、全ての人が住みやすいよう共同住宅が設計されているかを計る指標として設定します。	市	10.5% （2008 年度）	20.0% （2020 年度）	11.1% （2018 年度）
		県	持ち家 46.3% 借家　3.7% （2008 年度）	持ち家 70.0% 借家　10.0% （2020 年度）	－
		国	16.0% （2008 年度）	28.0% （2020 年度）	－
中心市街地の居住者数	まちなかへの人口の集積度を計る指標として設定します。	市	17,297 人 （2014 年度）	20,000 人 （2023 年度）	17,163 人 （2023 年度）
		県	－	－	－
		国	－	－	－

注 1）計画策定当初の市及び国の値は、持ち家・借家を合計して算出

(2)　【基本方針２】住宅の適正な管理及び再生

指標	ねらい	計画策定当初			実績値
			現状値	目標値	
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	既存の住宅ストックが有効活用されているかを計る指標として設定します。	市	4.8% （2013 年度）	5.0%以上 （2023 年度）	3.0% （2018 年度）
		県	3.6% （2008 年度）	5.0% （2020 年度）	4.0% （2018 年度）
		国	3.5% （2004~2008 平均）	6.0% （2020 年度）	3.7% （2018 年度）
持ち家に何らかの高齢者向け設備のある住宅率	家の中での事故を未然に防ぎ、安心して暮らせるよう、持ち家が整備されているかを計る指標として設定します。	市	68.1% （2013 年度）	80.0% （2023 年度）	65.9% （2018 年度）
		県	60.5% （2008 年度）	80.0% （2020 年度）	62.4% （2018 年度）
		国	－	－	－

(3) 【基本方針３】多様なニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

指標	ねらい	計画策定当初			実績値
		現状値		目標値	
既存住宅の流通シェア[注2]	既存住宅ストックが市場の中で評価されているかを計る指標として設定します。	市	7.0% (2013 年度)	8.0% (2023 年度)	9.9% (2018 年度)
		県	―	―	―
		国	―	―	―
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	子育て世帯（夫婦と 18 歳未満の者）において、誘導居住面積水準を上回る世帯の割合が上昇しているかを計る指標として設定します。	市	47.3% (2013 年度)	50.0%以上 (2023 年度)	48.1% (2018 年度)
		県	47.3% (2008 年度)	50.0% (2020 年度)	51.6% (2018 年度)
		国	40.0% (2008 年度)	50.0% (2015 年度)	42.7% (2018 年度)

注 2）既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合

(4) 【基本方針４】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

指標	ねらい	計画策定当初			実績値
		現状値		目標値	
市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入率	高齢者、障害者、子育て世帯等、全ての人が住みやすいよう市営住宅が設計されているかを計る指標として設定します。	市	5.3% (2013 年度)	9.6% (2023 年度)	9.3% (2023 年度)
		県	―	―	―
		国	―	―	―

２　水戸市住生活基本計画検討専門委員

本計画の策定に当たり、専門委員の方々からアドバイスをいただきました。

(1) 設置に係る規則

水戸市住生活基本計画検討専門委員規則

（設置）
第１条　住生活基本計画（以下「計画」という。）の検討を行うため，水戸市住生活基本計画検討専門委員（以下「専門委員」という。）を置く。
（所掌事項）
第２条　専門委員は，次の各号に掲げる事項について検討を行う。
(1) 住生活に関する基本的施策に関すること。
(2) 前号に掲げるもののほか，計画の策定に関して必要と認める事項に関すること。
（選任）
第３条　専門委員は，５人以内とし，学識経験を有する者のうちから，市長が選任する。
（任期）
第４条　専門委員の任期は，１年とする。
（補則）
第５条　この規則に定めるもののほか，必要な事項は，別に定める。

付　則（平成 26 年８月 19 日）
この規則は，公布の日から施行する。

(2) 委員名簿

所　属	氏　名
筑波大学　システム情報系社会工学域教授	有田　智一
茨城大学　理工学研究科（工学野）都市システム工学領域教授	熊澤　貴之
茨城大学　理工学研究科（工学野）都市システム工学領域助教	吉田　友紀子

３　水戸市住生活基本計画策定庁内検討会

庁内で関係する各課と本計画の内容について検討を行いました。

水戸市住生活基本計画策定庁内検討会設置要項

（設置）

第１条　本市の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進するための水戸市住生活基本計画（以下「計画」という。）を策定するに当たり，関係各課の意見を反映させるため，庁内検討会（以下「検討会」という。）を置く。

（所掌事項）

第２条　検討会は，次の各号に掲げる事項を所掌する。

(1) 計画に掲げる基本的施策に関すること。

(2) 前号に掲げるもののほか，本市の住生活に関連して必要と認める事項に関すること。

（組織）

第３条　検討会は，委員長及び委員をもって組織する。

２　委員長には，都市計画部長をもって充てる。

３　委員には，別表に掲げる者をもって充てるものとし，必要があると認めるときは，委員長が指名する者を委員とすることができる。

（運営）

第４条　委員長は，検討会の事務を掌理し，必要に応じて会議を招集し，会議の議長となる。

２　委員長に事故あるとき，又は委員長が欠けたときは，あらかじめ委員長が指定する者がその職務を代理する。

（関係職員の出席）

第５条　委員長は，必要があると認めるときは，関係職員の出席を求め，説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第６条　検討会の庶務は，都市計画部住宅政策課において行う。

（補則）

第７条　この要項に定めるもののほか，必要な事項は別に定める。

付　則

この要項は，平成 26 年７月１日から施行する。

付　則

この要項は，平成 27 年４月１日から施行する。

付　則

この要項は，令和５年６月 12 日から施行する。

別表（第３条関係）

政策企画課長　行政経営課長　財政課長　市民生活課長　防災・危機管理課長　生活安全課長　環境保全課長　福祉総務課長　生活福祉課長　障害福祉課長　高齢福祉課長　介護保険課長　こども政策課長　子育て支援課長　商工課長　都市計画課長　建築指導課長　住宅政策課長

４　策定の経過

年月日	内容
＜2023（令和５）年＞ ６月 29 日（木）	第１回庁内検討会 ・水戸市住生活基本計画（第２次）策定基本方針について
7 月 25 日（火）	政策会議 ・水戸市住生活基本計画（第２次）策定基本方針について
11 月７日（火） ～11 月８日（水）	専門委員意見徴取
12 月５日（火）	第２回庁内検討会 ・水戸市住生活基本計画（第２次）骨子素案について
12 月 11 日（月） ～１月 19 日（金）	マンション管理組合宛てアンケート調査の実施
＜2024（令和６）年＞ １月 10 日（水） ～１月 31 日（水）	関係団体ヒアリング・アンケート調査の実施
２月５日（月） ～２月 15 日（木）	専門委員意見聴取
２月 29 日（木）	第３回庁内検討会 ・水戸市住生活基本計画（第２次）素案について
３月 25 日（月）	政策会議 ・水戸市住生活基本計画（第２次）素案について
４月 10 日（水） ～５月９日（木）	市民意見公募
６月 20 日（木）	庁議 ・水戸市住生活基本計画（第２次）（案）について

水戸市住生活基本計画（第２次）

令和６年９月

発行者：水戸市
編　集：水戸市　都市計画部　住宅政策課
〒310-8610　水戸市中央１丁目４番１号
電　話　029-224-1111（代表）