

社会資本総合整備計画(特定計画)

茨城県地域 地域住宅計画

いばらきけんおよ み と し ひたちし つちうらし こ が し いしおかし ゆ う き し りゅうがさきし しもつまし じょうそうし
茨城県及び水戸市、日立市、土浦市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、下妻市、常総市、
ひたちおおたし たかはぎし きたいばらきし か さま し とりでし うしくし し かしまし
常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、
いたこし もりやし ひたちおおみやし な か し ちくせいし ばんどうし いなしきし さくらがわし か み す し なめがたし
潮来市、守谷市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、桜川市、神栖市、行方市、
つくばみらいし し おみたまし いばらきまち おおあらいまち しろさとまち だいごまち あみまち かわちまち さかいまち
つくばみらい市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町、大子町、阿見町、河内町、境町

第21回変更 平成23年2月

地域住宅計画

計画の名称	茨城県地域		
都道府県名	茨城県	作成主体名	茨城県及び水戸市、日立市、土浦市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、桜川市、神栖市、行方市、つくばみらい市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町、大子町、阿見町、境町
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

茨城県は、人口約296万7千人、世帯数約107万1千世帯を有しており、恵まれた気候風土を背景に、多くの県民が戸建住宅を中心として県内各所に分散して暮らしている。

平成15年度の住宅・土地統計調査によると、県民の住まいの状況は、持家約69万2千世帯、民間借家約19万5千世帯、公営借家約3万6千世帯、機構・公社借家約7千世帯及び給与住宅約4万2千世帯となっている。

一方、住宅戸数については、世帯数を上回る約113万6千戸あり、今後の安定・成熟社会においては、既存住宅ストックを有効に活用することが、住宅政策における重要な事項となっている。

公的住宅施策としては、子育てファミリー世帯や多様な住宅困窮者のために、公営住宅の計画的な供給や既設公営住宅の改善、適正な維持管理を推進しているほか、中堅所得者層を対象とした特定優良賃貸住宅及び、高齢者の安全・安心な居住の確保に資する高齢者向け優良賃貸住宅の供給等を促進している。

民間住宅施策としては、良質な住環境の実現と居住人口確保のため良質な住宅宅地の供給を進めるとともに、既存住宅の耐震化の促進及び支援、総合的な住まいづくり情報の提供と相談体制等の整備を進めている。

2. 課題

- 低額所得者、高齢者、母子世帯、DV被害者等、多様化する社会的弱者の居住確保のための、住宅におけるセーフティネットの機能の向上を図る必要がある。
- 量的には世帯数を上回る住宅戸数が存在しているが、良質な居住性を備えた公営住宅等ストックの形成を図る必要がある。
- ＴＸ沿線を核とし、県内全域において居住人口の確保に資する良質な住宅宅地のビルトアップを支援や、周辺環境等の整備、住まいづくりの情報の提供や相談体制の整備等をする必要がある。

3. 計画の目標

『社会的弱者に対する住宅セーフティネットの機能向上を図る。』

『公的賃貸住宅の既存ストック活用により良質な住宅を確保する。』

『TX沿線を核とし、県内全域において良質な住宅宅地のビルトアップを支援し、居住人口を確保する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
セーフティーネットの機能充実	戸	茨城県における公営住宅の新規供給戸数	0	16	800	22
公的賃貸住宅におけるストックの更新	%	茨城県内における公的賃貸住宅(公営住宅)のバリアフリー化率	14	16	16	22
居住人口の確保	戸	TX開業後の沿線(つくば市、守谷市、つくばみらい市)の新規住宅着工戸数	0	16	12,000	22

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: 社会的弱者に対する住宅セーフティネットの機能向上を図る。

<事業の概要>

- ・地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、公営住宅等を供給するとともに、収入超過者・高額所得者に対しては、公営住宅の適切な入居管理を行い、真に住宅に困窮している住民の居住の安定を図る。
- ・定住促進のため、地域の需要に応じた公的住宅の供給を行う。
- ・現に都市再生機構賃貸住宅の存する区域(都市再生機構が今後高齢者型の供給を予定している区域に限る)において地域優良賃貸住宅の整備を促進する。(なお、災害被災者及び密集市街地からの立退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者については、地域優良賃貸住宅(一般型)に入居させることが適当な者とする。)

目標②: 公的賃貸住宅の既存ストック活用により良質な住宅を確保する。

<事業の概要>

- ・既存の公営住宅のバリアフリー化の推進等、良質な住宅ストック供給を図る。
- ・住宅の整備に伴い必要となる公共施設を整備し、地域の住環境の向上を図る。

目標③: TX沿線を核とし、県内全域において良質な住宅宅地のビルトアップを支援し、居住人口を確保する。

<事業の概要>

- ・良質な住宅宅地のビルトアップを支援し、居住人口を確保する。
- ・住まいづくり情報の提供や相談体制及び各種助成制度の充実を図るとともに、住宅の耐震性向上や道路情報の管理適正化を図ることなどにより、誰もが安全・安心・快適に暮らせる居住環境を構築する。
- ・伊奈谷和原丘陵部地区等において、市街化区域内農地等を活用した民間による住宅供給を促進するため、住宅市街地基盤整備事業により公共施設の整備を行う。

目標④: 公営住宅等供給促進事業費補助を受けて用地を取得した団地は早期に建設に着手する。

<事業の概要>

- ・茨城県営滑川第2アパートについては平成20年2月建設着手済み。
- ・高萩市営手綱団地については平成19年8月建設着手済み。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備事業	茨城県	630戸	7,352	7,352
	水戸市	30戸、保育所	281	281
	常陸太田市	15戸	177	177
	高萩市	16戸	241	241
	笠間市	12戸	159	159
	牛久市	24戸	294	294
	つくば市	15戸	209	209
	筑西市	30戸	462	462
	坂東市	公園	7	7
	稲敷市	24戸	298	298
	桜川市	24戸	409	409
	大洗町	15戸	147	147
	大子町	8戸	274	274
	河内町	9戸	3	3
特定優良賃貸住宅等整備事業	大子町	4戸	64	64
公営住宅等ストック総合改善事業	茨城県	—	760	760
	水戸市	—	228	228
	日立市	—	77	77
	土浦市	—	94	94
	古河市	—	27	27
	石岡市	—	77	77
	結城市	—	2	2
	龍ヶ崎市	—	9	9
	下妻市	—	2	2
	常総市	—	3	3
	常陸太田市	—	44	44
	高萩市	—	34	34
	北茨城市	—	7	7
	取手市	—	42	42
	つくば市	—	103	103
	ひたちなか市	—	213	213
	鹿嶋市	—	3	3
	守谷市	—	47	47
	常陸大宮市	—	2	2
	筑西市	—	10	10
	坂東市	—	3	3
	稲敷市	—	1	1
	桜川市	—	22	22
	神栖市	—	36	36
	行方市	—	18	18
	つくばみらい市	—	2	2
	茨城町	—	5	5
	大洗町	—	4	4
	阿見町	—	6	6
	境町	—	12	12
住宅・建築物安全ストック形成事業	水戸市	—	2	2
	龍ヶ崎市	—	0	0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	茨城県	—	475	475
	水戸市	—	19	19
	日立市	—	111	111
	下妻市	—	1	1
	常総市	—	25	25
	牛久市	—	33	33
	鹿嶋市	—	21	21
	常陸大宮市	—	29	29
	筑西市	—	17	17
	稲敷市	—	73	73
	桜川市	—	35	35
住宅市街地基盤整備事業	大子町	—	29	29
	茨城県	275ha	244	244
	古河市	71.4ha	315	315
	龍ヶ崎市	671.3ha	19	19
	つくば市	1,379ha	664	664
	ひたちなか市	28.8ha	277	277
	つくばみらい市	275ha	1,724	1,724
	茨城町	57ha	304	304
	阿見町	5.7ha	222	222
	つくば市	28,907ha	169	169
住宅地区改良事業等	道路台帳整備事業			
合計			17,078	17,078
住宅地区改良事業等	茨城県	—	10	10
合計			10	10

※住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

提案事業						
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
事業関連調査	住生活総合調査	茨城県	—	8	8	8
		茨城県	—	8	8	8
		古河市	—	5	5	5
	住宅施策検討基礎調査	つくば市	—	0	0	0
		常陸大宮市	—	8	8	8
		筑西市	—	8	8	8
		城里町	—	4	4	4
	公営住宅耐震診断	古河市	—	17	17	17
		高萩市	—	7	7	7
		つくば市	—	20	20	20
住宅相談・住情報提供 TX沿線整備事業 核の郷整備事業 阿見吉原東整備事業	公営住宅耐震診断・補強設計	神栖市	—	2	2	2
	指定道路調査	ひたちなか市	—	3	3	3
		常陸太田市	—	6	6	6
		茨城県	—	70	70	70
	計画住宅地環境整備事業、住宅情報提供事業、PR・イベント開催等事業	茨城県	—	901	901	901
		茨城県	—	101	101	101
		茨城県	—	597	597	597
		茨城県	—	177	177	177
		水戸市	—	3	3	3
		古河市	—	3	3	3
公営住宅等駐車場整備		笠間市	—	3	3	3
		高萩市	—	7	7	7
		常陸太田市	—	4	4	4
		牛久市	—	3	3	3
		稲敷市	—	16	16	16
		桜川市	—	4	4	4
		茨城県	—	37	37	37
		水戸市	—	6	6	6
		茨城	—	3	3	3
		日立市	—	10	10	10
公営住宅移転費等		常陸太田市	—	5	5	5
	公営住宅手摺設置工事	日立市	—	3	3	3
	改良住宅手摺設置工事	日立市	—	5	5	5
	改良住宅自動火災報知機設置	日立市	—	3	3	3
	公営住宅室内環境改善工事	茨城県	—	18	18	18
	改良住宅室内環境改善工事	日立市	—	16	16	16
	公営住宅スロープ設置工事	日立市	—	9	9	9
	公営住宅鍵具改修	ひたちなか市	—	4	4	4
	公営住宅緊急福祉対策住宅整備	ひたちなか市	—	34	34	34
		ひたちなか市	—	6	6	6
住宅施策推進事業		日立市	—	82	82	82
		古河市	—	16	16	16
	公営住宅解体工事	龍ヶ崎市	—	2	2	2
		下妻市	—	2	2	2
		つくば市	—	13	13	13
		ひたちなか市	—	2	2	2
		稲敷市	—	1	1	1
		神栖市	—	8	8	8
	公営住宅法面保護工事	茨城県	—	51	51	51
	居住環境整備	茨城県	—	14	14	14
住宅施策推進事業		牛久市	—	46	46	46
	公営住宅管理適正化事業	茨城県	—	3	3	3
		結城市	—	5	5	5
		つくばみらい市	—	4	4	4
		茨城県	—	81	81	81
	デジタル対応工事	水戸市	—	1	1	1
		古河市	—	2	2	2
		龍ヶ崎市	—	1	1	1
		茨城町	—	1	1	1
		境町	—	1	1	1
住宅施策推進事業	公営住宅給水方式変更工事	龍ヶ崎市	—	3	3	3
	公営住宅水洗化事業	土浦市	—	50	50	50
	公営住宅下水道接続工事	石岡市	—	4	4	4
	保育所建設関連事業	稲敷市	—	23	23	23
	教職員住宅改修工事	水戸市	—	31	31	31
		神栖市	—	186	186	186
		茨城県	—	54	54	54
		水戸市	—	7	7	7
		日立市	—	14	14	14
		土浦市	—	5	5	5
住宅施策推進事業		古河市	—	1	1	1
		石岡市	—	1	1	1
		龍ヶ崎市	—	1	1	1
		常総市	—	1	1	1
		常陸太田市	—	3	3	3
		北茨城市	—	2	2	2
		笠間市	—	3	3	3
		牛久市	—	3	3	3
		つくば市	—	2	2	2
		ひたちなか市	—	12	12	12
住宅施策推進事業	自動火災報知機設置	鹿嶋市	—	2	2	2
		潮来市	—	4	4	4
		常陸大宮市	—	2	2	2
		那珂市	—	2	2	2
		坂東市	—	3	3	3
		坂東市	—	12	12	12
		神栖市	—	67	67	67
		つくばみらい市	—	1	1	1
		境町	—	1	1	1
		境町	—	3	3	3
(民間住宅助成事業)	緑の循環システム整備事業	茨城県	—	99	99	99
	地域優良分譲住宅利子補給(子育て支援型)事業	茨城県	—	1	1	1
	県民木造住宅等建築資金利子補給	茨城県	—	36	36	36
	住宅資金利子補給事業	神栖市	—	106	106	106
	木造住宅耐震改修助成制度	龍ヶ崎市	—	1	1	1
	安全・安心・快適な住まいづくり事業	日立市	—	1	1	1
	木造住宅建設補助助成金交付制度	常陸大宮市	—	34	34	34
		大子町	—	17	17	17
		古河市	—	7	7	7
		結城市	—	4	4	4
(民間住宅助成事業)	民間住家リフォーム関連助成事業	下妻市	—	3	3	3
		坂東市	—	12	12	12
		神栖市	—	67	67	67
		つくばみらい市	—	1	1	1
		境町	—	1	1	1
	ストック活用賃貸住宅供給事業	石岡市	—	4	4	4
		水戸市	—	59	59	59
		日立市	—	12	12	12
		土浦市	—	15	15	15
		古河市	—	23	23	23
(民間住宅助成事業)	新エネルギー整備助成事業 (☆太陽光発電、★給湯器等)	常陸太田市	—	9	9	9
		笠間市	—	16	16	16
		つくば市	—	55	55	55
		常総市	—	2	2	2
		鹿嶋市	—	10	10	10
		常陸大宮市	—	30	30	30
		神栖市	—	38	38	38
		水戸市	—	4	4	4
		日立市	—	4	4	4
		土浦市	—	2	2	2
(民間住宅助成事業)	環境共生事業 (生ゴミ処理機等設置費助成事業)	古河市	—	1	1	1
		龍ヶ崎市	—	1	1	1
		笠間市	—	1	1	1
		常陸大宮市	—	1	1	1
		水戸市	—	2	2	2
		日立市	—	1	1	1
		日立市	—	1	1	1
		日立市	—	1	1	1
		日立市	—	1	1	1
		日立市	—	1	1	1
合計				3,621	3,621	

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
まちづくり交付金	水戸市外	
地域住宅交付金(公営住宅ストック総合改善事業)(古河駅東部地区)	古河市	古河市営上辺見住宅
地域住宅交付金(公営住宅ストック総合改善事業)(竜ヶ崎ニュータウン地区)	龍ヶ崎市	茨城県営長山アパート
地域住宅交付金(公営住宅ストック総合改善事業)(島名・福田坪他4地区)	つくば市	つくば市営要害住宅
地域住宅交付金(公営住宅ストック総合改善事業)(大成地区)	ひたちなか市	ひたちなか市営大成住宅
地域住宅交付金(公営住宅ストック総合改善事業)(伊奈谷和原丘陵部地区)	つくばみらい市	つくばみらい市営古川団地
地域住宅交付金(公営住宅ストック総合改善事業)(阿見中央地区)	阿見町	阿見町営曙アパート

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例】

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、知事の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

【配慮入居者】

- 1 同居親族のいない者
- 2 収入基準外（収入分位25%未満または80%超）で入居を希望する者
- 3 住宅の建替え・改修のため、一時的に住宅を必要とする者
- 4 その他特別な事情がある場合において賃貸住宅に入居させることが適当である者

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

・県営住宅における入居管理が固定化していることから、地域の住宅事情や社会情勢の変化に柔軟に対応できるよう、入居制度の見直しを行う。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。