

---

---

# 宇都宮市住生活マスタープラン

令和5年2月

宇都宮市





## はじめに

---

本市では、平成20年3月に策定した「宇都宮市住生活基本計画」を平成26年3月に改定し、住宅施策に係る各種事業を推進してまいりました。

また、本市の目指すまちの姿である「スーパースマートシティ」の実現に向け、その基盤となる「NCC（ネットワーク型コンパクトシティ）」の形成を見据え、長期的な視点を踏まえたまちづくりを進めているところであります。

このような中、人口減少、少子・超高齢社会の到来や、住宅の確保に配慮が必要な方の増加、地球温暖化、資源・エネルギー問題の深刻化、高経年のマンションの増加など、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化しています。

これら住生活を取り巻く新たな課題等に適切に対応するため、この度、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「宇都宮市住生活基本計画」の改定に併せて、住宅の確保に配慮が必要な方の居住の安定を図るための「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」とマンションの管理適正化を推進するための「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定し、3計画を一体とした「宇都宮市住生活マスタープラン」を策定いたしました。

本プランの推進にあたっては、市民や関係団体、事業者の皆様など、多様な主体と連携し、誰もが安心して心豊かに暮らせる、快適な住生活の実現に取り組んでまいりますので、皆様からの御理解と御協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本プランの策定にあたり、令和3年度に実施したアンケート調査やパブリックコメントに御協力いただきました市民の皆様、また、貴重な御意見や御指導を賜りました計画策定懇談会委員の皆様には厚く御礼申し上げます。



令和5年2月

宇都宮市長 佐藤 栄一

# 目 次

---

## 第1章 プランの趣旨と位置づけ

1	プラン策定の趣旨	2
2	プランの位置づけ	3
3	SDGsとの関連	3
4	プランの期間	3

## 第2章 本市の現状

1	人口動態	6
2	住宅・住環境の状況	11
3	地域別の状況	23
4	住宅・住環境に関する意識	29
5	現行計画の評価	37

## 第3章 本市の課題

1	「まちづくり」	42
2	「居住者」	42
3	「住宅ストック」	43

## 第4章 基本理念・基本目標

1	基本理念	46
2	基本目標	47

## 第5章 住宅施策の展開

1	計画の体系	50
	基本目標1 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり	51
	基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり	53
	基本目標3 安定した生活を営む住まいづくり	55
	【宇都宮市賃貸住宅供給促進計画】	
	基本目標4 安全で環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり	60
	基本目標5 マンション管理の適正化を推進する住まいづくり	62
	【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】	
	基本目標6 多様な主体と連携した住まいづくり	68

## 第6章 プランの推進に向けて

1	関係機関等との連携	70
2	計画の進行管理	71

## 資料編

1	住宅政策の動向	74
2	住環境関連データ	77
3	計画策定の経緯	108
4	施策体系ごとの事業一覧	111

---



# 第1章 プランの趣旨と位置づけ

# 第1章 プランの趣旨と位置づけ

## 1 プラン策定の趣旨

本市では、平成18年に施行された「住生活基本法」に基づき、平成20年3月に「宇都宮市住生活基本計画」を策定しました。その後、平成26年3月にこれを改定（計画期間 平成26年度～令和4年度）し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきたところです。

このような中、住宅施策を取り巻く環境の変化に的確に対応するため、国では令和3年3月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を、栃木県では令和4年3月に「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画・栃木県高齢者居住安定確保計画・栃木県賃貸住宅供給促進計画）」を改定しました。

また、平成29年4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」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等の「住宅セーフティネット制度」が創設されるとともに、「賃貸住宅供給促進計画」を策定した地方公共団体による、住宅セーフティネット支援の強化などが図られました。

このほか、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体によるマンションの適正管理に関する管理計画の認定制度や、マンション管理組合への助言・指導などの、マンションの管理適正化を支援する制度が創設されました。

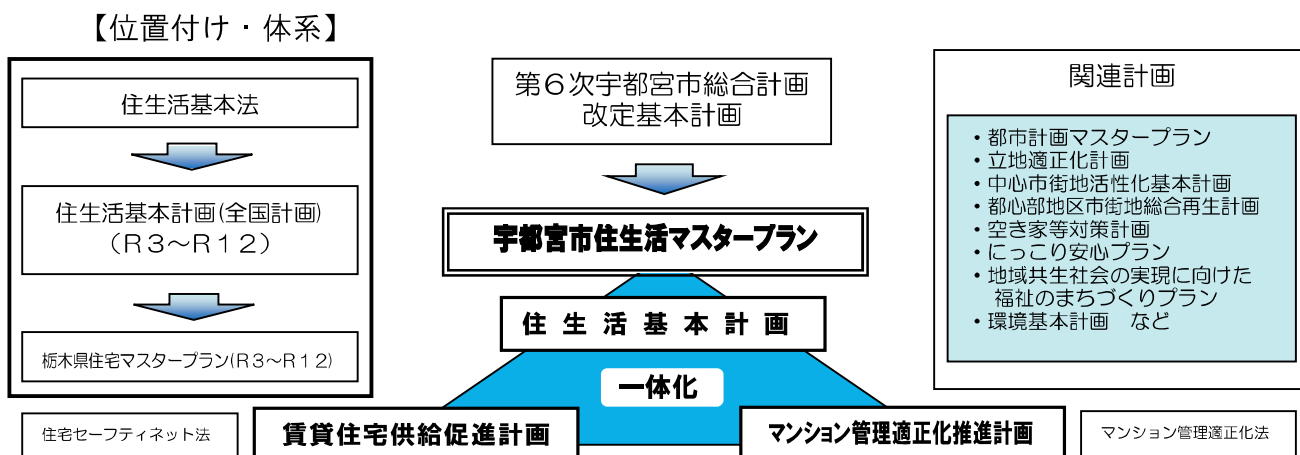
さらに、令和4年6月には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正され、これまでは、ビル等の大型建築物を対象としていた省エネ基準適合義務について、新築住宅にも対象を拡大することとなりました。

こうしたことから、本市においては、このような社会情勢の変化等を踏まえた住生活の新たな課題等に適切に対応するため、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「宇都宮市住生活基本計画」の改定と併せて、市営住宅を補完する民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化を図るための「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」、及び、市内で増加する老朽化マンションの適正な管理の促進を支援するための「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定し、これらの3計画を一体とした「宇都宮市住生活マスタープラン」を策定します。



## 2 プランの位置づけ

本プランは、「第6次宇都宮市総合計画改定基本計画」の分野別計画として策定します。また、本プランの上位計画となる、国の「住生活基本計画（全国計画）」及び栃木県の「栃木県住宅マスタープラン」との整合を図るとともに、本市が策定した関連計画における住生活に関する施策・事業との整合性の確保・連携の強化に努めます。



## 3 SDGs(※)との関連

SDGsの17の目標のうち、本プランとの関連が深いものとして、次の5つの目標が挙げられます。



※SDGs：平成27年にニューヨークの国連本部で採択された、平成28年から令和12年までの国際目標であり、貧困や気候変動などの地球規模のさまざまな問題・課題を解決するために、「誰ひとり取り残さない」という共通理念のもと、17の達成目標が設定されているもの

## 4 プランの期間

本プランの計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。



## 第2章 本市の現状

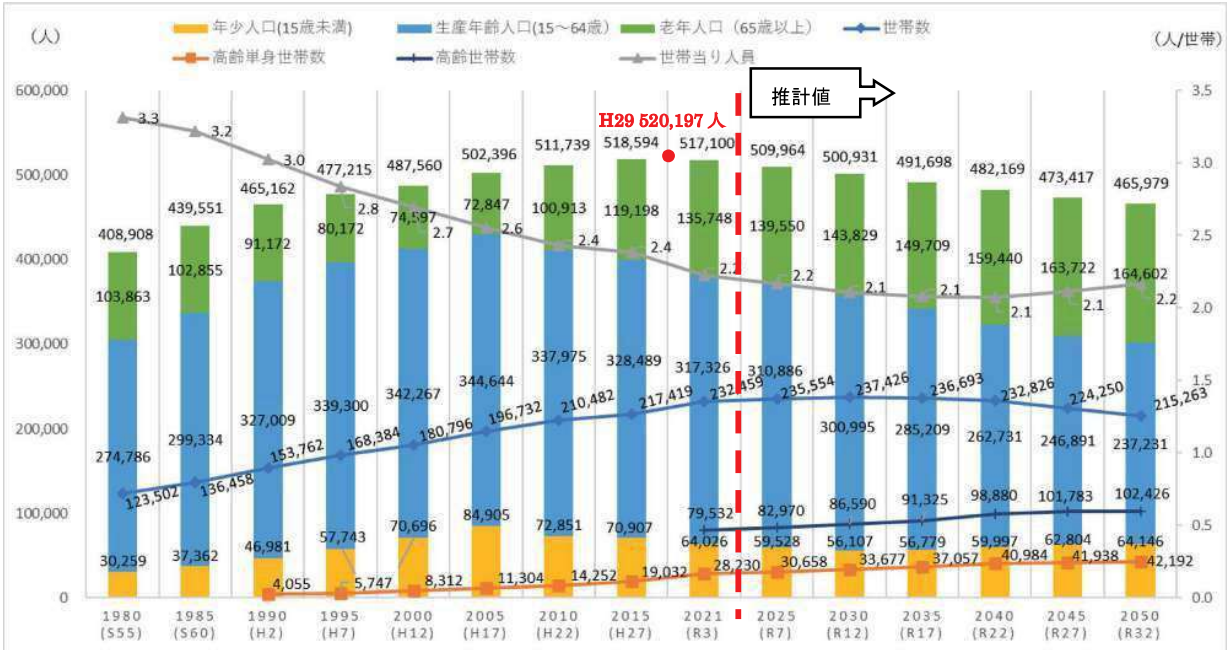
## 第2章 本市の現状

### 1 人口動態

#### (1)人口、世帯数の推移

- ・ 人口は平成29年に520,197人、世帯数は令和12年に237,426世帯とピークを迎え、その後は減少する推計となっています。
- ・ 世帯当たり人員は、年々減少しています。
- ・ 老年人口は増加、年少人口は減少しており、少子高齢化が進行しています。

【図1】人口・世帯数・世帯当り人員の推移



資料：1980（S55）～2015（H27）の人口・世帯は国勢調査（※高齢世帯数を除く）

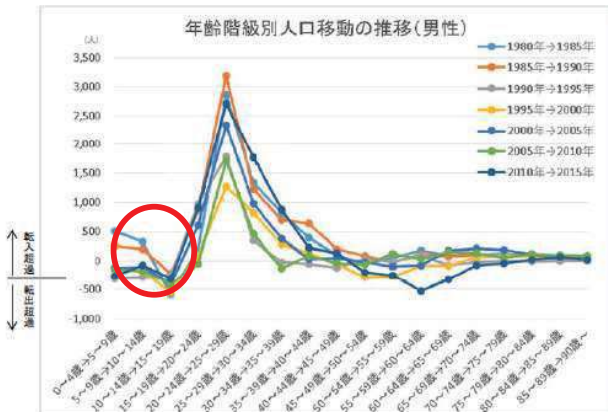
2017（H29）・2021（R3）の人口は推計人口（最新の国勢調査による人口を基礎とし、これに住民基本台帳の毎月の出生・死亡・転入・転出者数を加減し推計）

2025（R7）以降の人口推計及び2021（R3）以降の世帯数推計は第6次総合計画改定基本計画（R5）

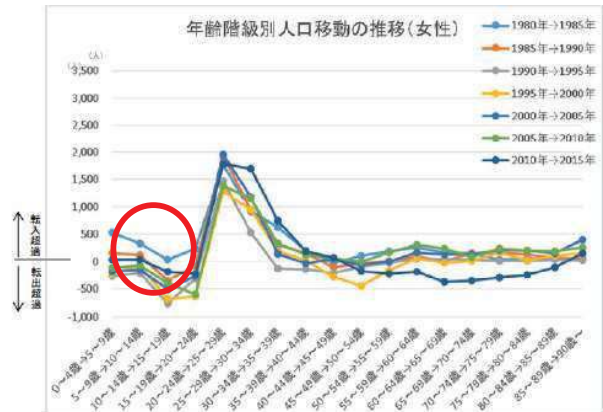
#### (2)世代別の転出入状況

- ・ 働き始めの20代では転出超過にあり、特に女性はその傾向が高くなっています。

【図2】年齢階級別人口移動の推移（男性）



【図3】年齢階級別人口移動の推移（女性）

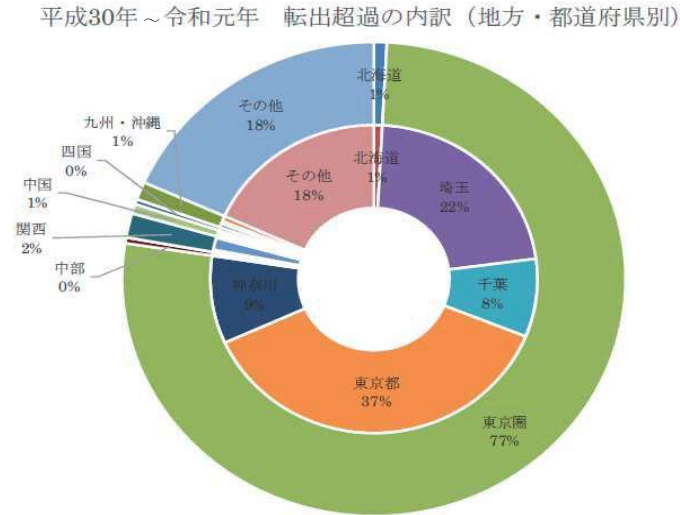


資料：宇都宮市人口ビジョン（R2）

### (3)都道府県別 転出の状況

- ・ 転出先では東京圏（東京都，千葉県，埼玉県，神奈川県）への転出超過が77%で最も大きくなっています。

【図4】転出超過の内訳



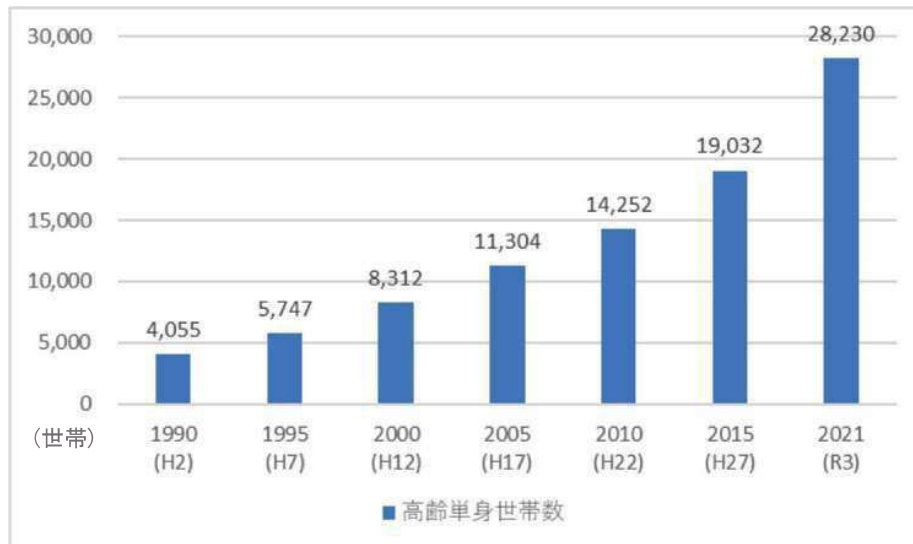
資料：宇都宮市人口ビジョン（R2）

### (4)住宅確保要配慮世帯(※)の状況

#### ア 単身高齢者の状況

- ・ 単身高齢世帯数は増加しており，令和3年には28,230世帯となっています。

【図5】単身高齢世帯数の推移



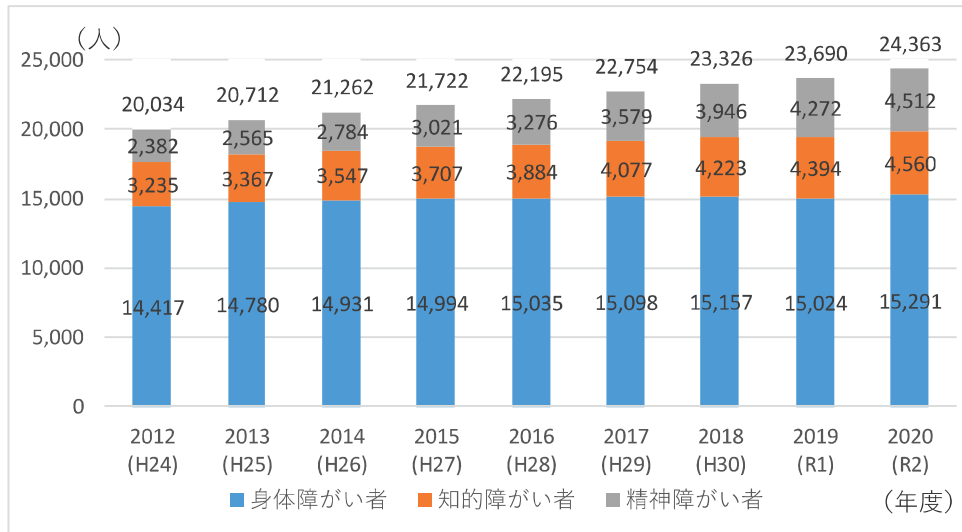
資料：第6次総合計画改定基本計画（R5）

※住宅確保要配慮世帯：低額所得者，被災者，高齢者，障がい者，子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者が属する世帯（住宅セーフティネット法では，「住宅確保要配慮者」と規定されているが，本計画では住宅確保要配慮者が属する世帯として，「住宅確保要配慮世帯」という表示を用いている。）

## イ 障がい者の状況

- 障がい者数は増加しており、特に精神障がい者数が増加しています。

【図6】障がい者数の推移



資料：第6期宇都宮市障がい福祉サービス計画・第2期宇都宮市障がい児福祉サービス計画（R3）

## ウ 生活保護受給者の状況

- 生活保護人員は平成27年をピークに減少しており、保護率は平成25年にかけて増加したのち横ばいとなり、平成29年以降減少しています。
- 令和2年の生活保護人員は約8千人、保護率は1.59%となっており、このうち、高齢者の割合が高くなっています。

【図7】生活保護人員及び保護率の推移



資料：生活福祉第1課資料

※H28以前の属性別データは無し

※生活保護の保護率：市内の全人口に占める生活保護受給者の割合

### エ 低額所得者の状況

- 世帯所得別世帯数では、年間所得が300万円未満の世帯が最も多くなっており、平成24年から平成29年にかけてその割合は増加しています。

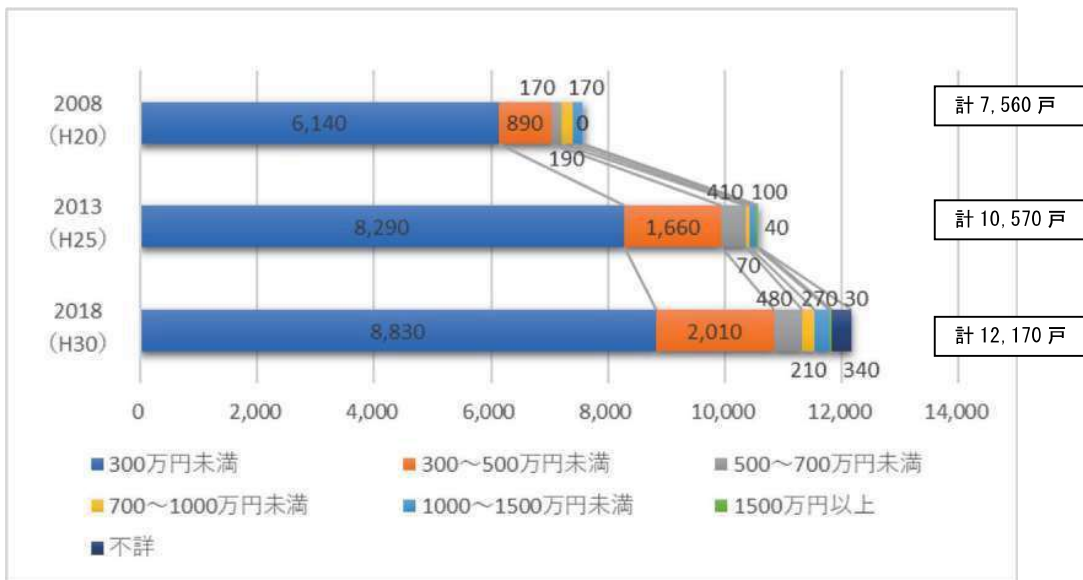
【図8】世帯所得別世帯数の推移



資料：就業状況基本調査

- 借家に居住する高齢世帯では、年間所得が300万円未満の世帯が最も多くなっており、平成20年から平成30年にかけてその世帯数は増加しています。

【図9】借家に居住する高齢世帯の所得別世帯数の推移



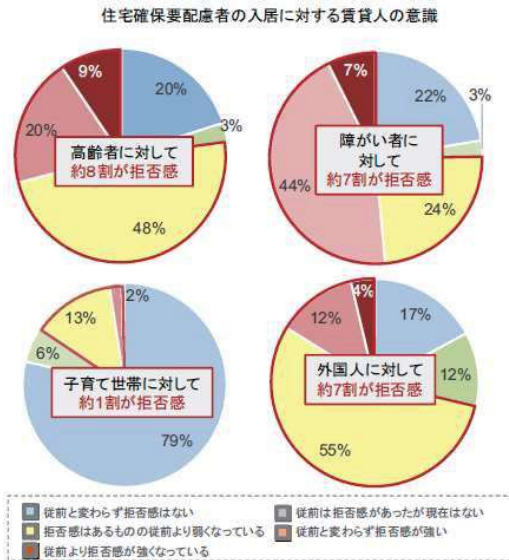
資料：住宅・土地統計調査



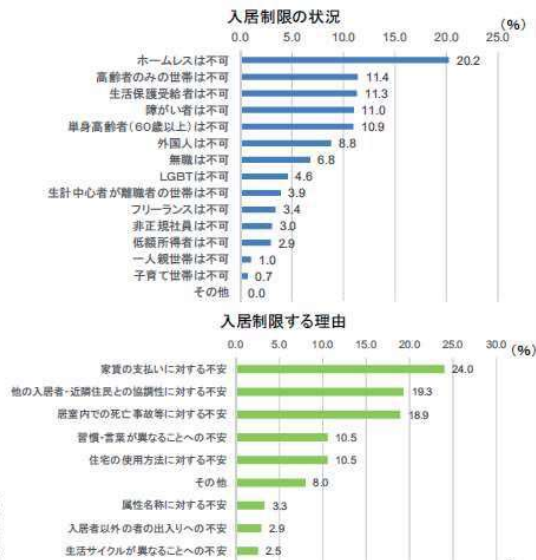
## オ 住宅確保要配慮世帯に対する入居制限の状況

- 住宅確保要配慮世帯に対する民間賃貸住宅の賃貸人の拒否感は、高齢者では約 8 割、障がい者及び外国人では約 7 割となっており、その理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も多く、次いで、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」や「居室内での死亡事故等に対する不安」が多くなっています。

【図 10】 入居制限への賃貸人の意識 [全国]



【図 11】 入居制限する理由割合 [全国]



資料：日本賃貸住宅管理協会 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 (H30)



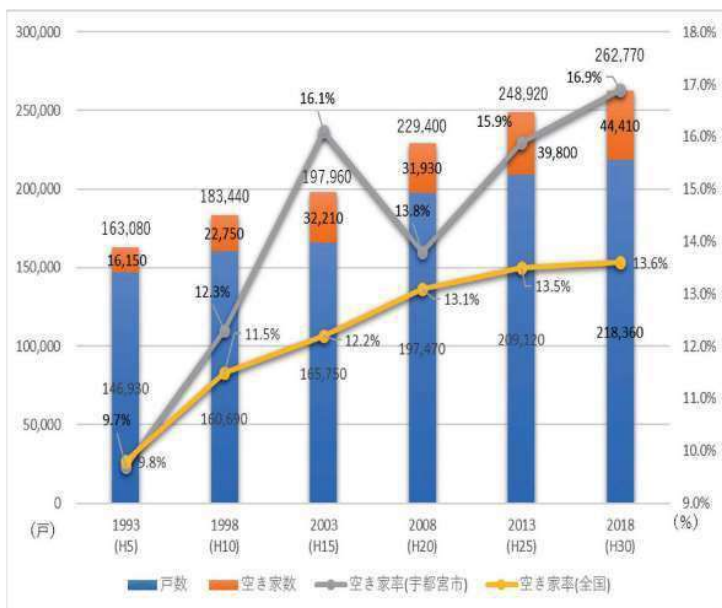
## 2 住宅・住環境の状況

### (1)住宅ストックの状況

#### ア 住戸数等の状況

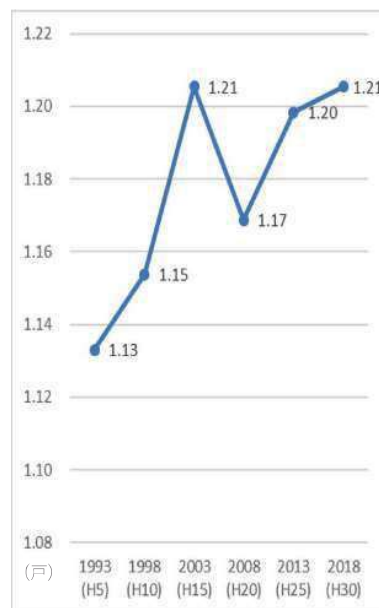
- ・ 住戸数は年平均約 4,000 戸の増加が続いており、平成 30 年には約 26 万 3 千戸となっています。また、空き家も増加しており、平成 30 年時点で全住戸数の 16.9%にあたる約 4 万 4 千戸が空き家で、全住戸数に占める空き家の割合も高くなってきています。
- ・ 1 世帯あたりの住宅数は、近年では 1.2 戸程度で推移しており、住宅余剰の状態が続いています。
- ・ 空き家の内訳では、平成 30 年時点の賃貸用の住宅が約 3 万 1 千戸と最も多くなっています。

【図 12】住戸数等の推移



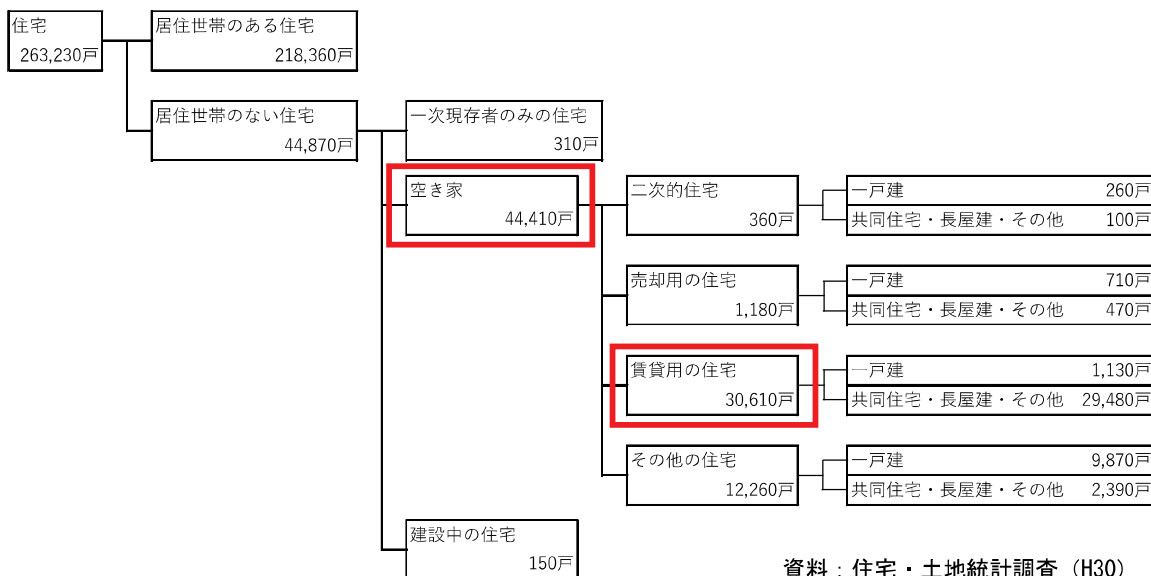
資料：住宅・土地統計調査

【図 13】1 世帯当たり住宅数



資料：住宅・土地統計調査

【図 14】住宅の区分

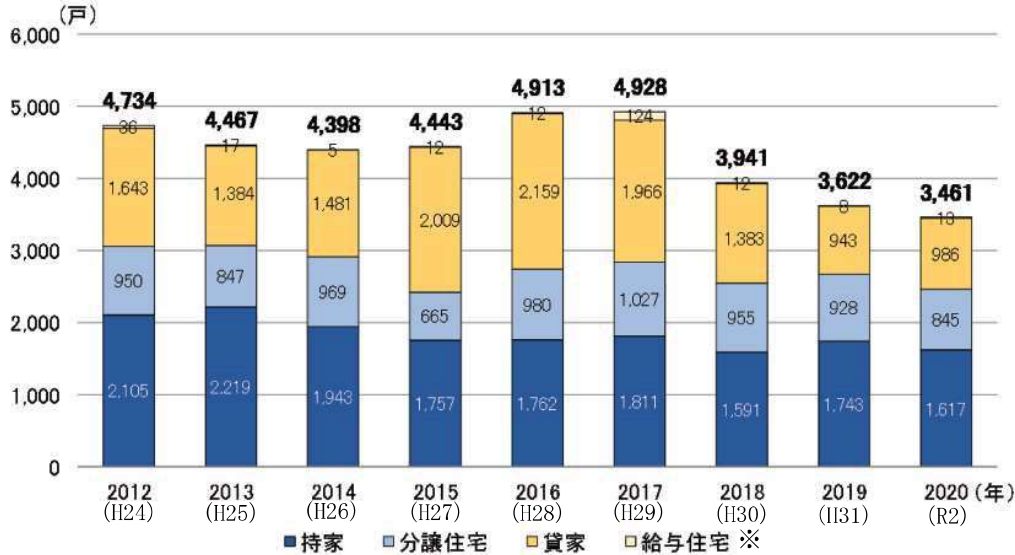


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

## イ 着工新設住宅の利用関係別戸数の推移

- ・ 新設住宅の着工数は、平成29年以降減少しており、令和2年には3,461戸となっています。
- ・ このうち、分譲住宅や持ち家の着工数は緩やかな減少傾向である一方で、貸家の着工数は近年大きく減少傾向となっています。

【図15】着工新設住宅数の推移



※給与住宅：会社、官公庁、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

資料：建築着工統計調査

## (2)最寄りの交通機関の状況

### ア 最寄りの交通機関までの距離

- ・ 最寄りの駅までの距離が500m未満の世帯は6%，最寄りのバス停までが500m未満の世帯は92%となっています。

【図16】自宅から最寄りの駅・バス停までの距離別世帯数・割合



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

### (3) 空き家の状況

#### ア 空き家の内訳

- ・ 市内の空き家数は、平成20年から平成30年までにおいて、31,940戸から44,410戸と増加しています。また、空き家のうち、転勤や入院等で長期にわたり不在となり、管理不全状態となる可能性の高い「その他の住宅」が増加傾向となっています。

【図17】 空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

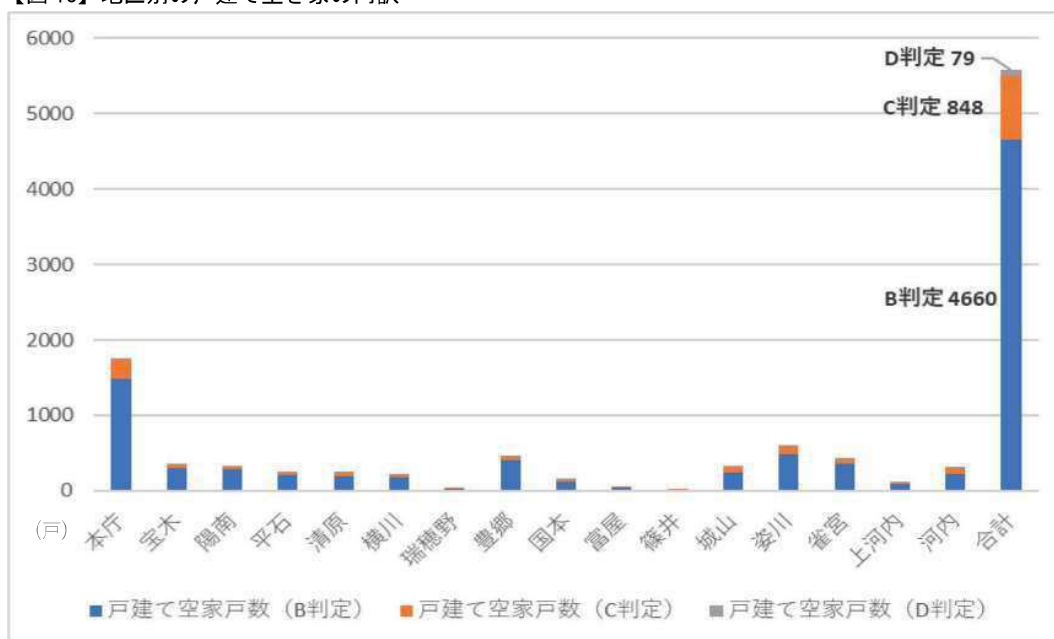
※1：二次的住宅：別荘など、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2：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り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

## イ 空き家の実態

- 市が令和2年度に実施した戸建ての空き家実態調査結果において空き家と判定された住宅は 5,587 戸で、この内、建物に目立った腐朽破損のない問題のない空き家（B判定）が 4,660 戸、外壁や屋根等に腐朽破損のある管理不全な空き家（C判定）が 848 戸、建物の腐朽破損が著しく、倒壊等のおそれのある危険な空き家（D判定）は 79 戸となっています。
- 本庁地区に空き家が多く立地しています。

【図 18】地区別の戸建て空き家の内訳



資料：宇都宮市空き家実態調査（R2）

## ウ 中古住宅(空き家を含む)の売買取引状況

- 空き家を含む中古住宅購入数は、住宅購入総数に占める割合は低いものの、緩やかに増加しています。

【図 19】住宅購入総数に占める中古住宅の割合（調査時点までの過去5年間の累積戸数）



資料：住宅土地統計調査

#### (4)住宅の所有関係

- ・ 所有関係別の世帯数では、平成22年から令和2年にかけて持ち家に住む世帯数と民営の借家に住む世帯数が、ともに増加しています。
- ・ 所有関係別の世帯割合は、持ち家で約60%、借家で約40%となっています。

【図20】所有関係別の世帯数とその構成比

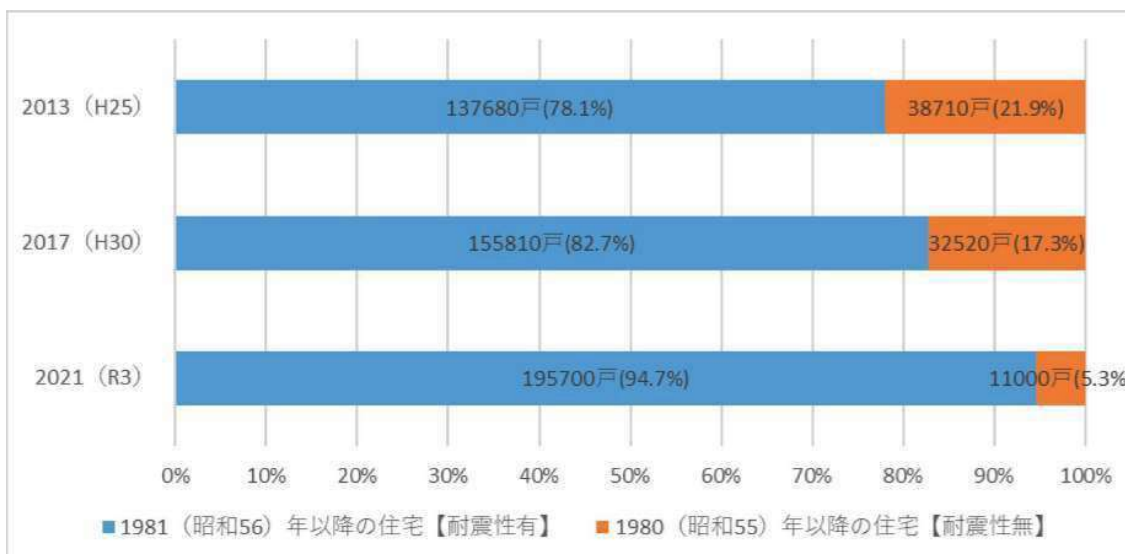


資料：国勢調査

#### (5)耐震化の状況

- ・ 新耐震基準で建設されている昭和56年以降の住宅は増加しており、令和3年時点で約94.7%となっています。

【図21】住宅の耐震化状況

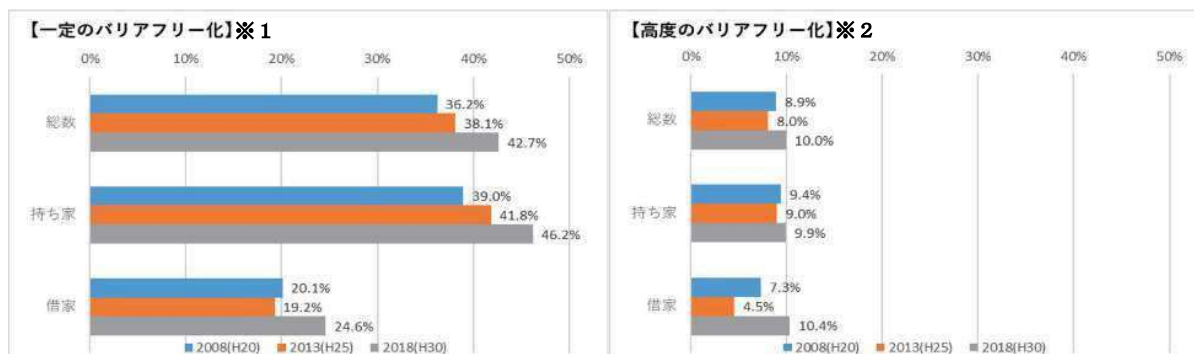


資料：住宅・土地統計調査

## (6) バリアフリー化の状況

- ・ 高齢者のいる世帯のバリアフリー化された住宅は増加傾向となっており、一定のバリアフリー化の割合は、持ち家が高くなっています。

【図 22】 高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化の状況



		65歳以上の世帯員のいる世帯	一定のバリアフリー化	高度のバリアフリー化
総数	2008 (H20)	61,890 (100%)	22,410 (36.2%)	5,490 (8.9%)
	2013 (H25)	73,980 (100%)	28,200 (38.1%)	5,940 (8.0%)
	2018 (H30)	74,160 (100%)	31,630 (42.7%)	7,380 (10.0%)
持ち家	2008 (H20)	50,110 (100%)	19,520 (39.0%)	4,700 (9.4%)
	2013 (H25)	59,660 (100%)	24,960 (41.8%)	5,350 (9.0%)
	2018 (H30)	62,040 (100%)	28,660 (46.2%)	6,130 (9.9%)
借家	2008 (H20)	7,510 (100%)	1,510 (20.1%)	550 (7.3%)
	2013 (H25)	10,390 (100%)	2,000 (19.2%)	470 (4.5%)
	2018 (H30)	12,070 (100%)	2,970 (24.6%)	1,250 (10.4%)

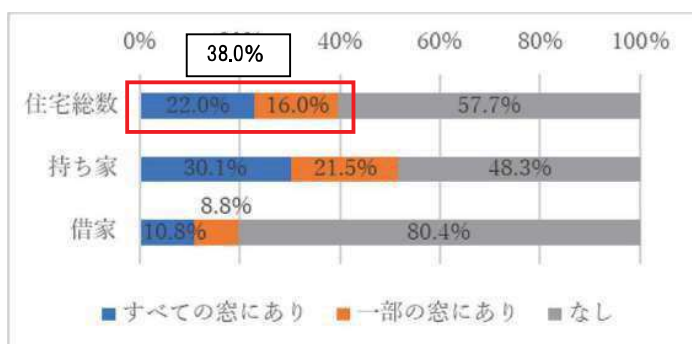
※1：一定のバリアフリー化とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」があることをいう。  
 ※2：高度のバリアフリー化とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもあることをいう。

資料：住宅・土地統計調査

## (7) 省エネルギー設備等の設置状況

- ・ 平成30年時点において、一定の省エネルギー対策（※3）を講じた住宅の割合は38%となっています。
- ・ 太陽光を利用した発電機器を導入している住宅の割合は7.3%となっています。
- ・ 上記のいずれも、借家より持ち家における設置割合が高くなっています。

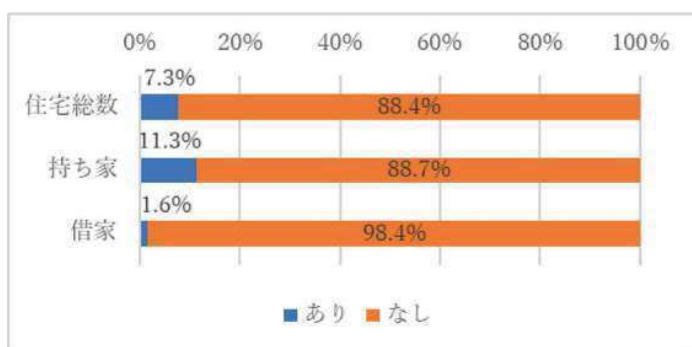
【図 23】 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



※3：一定の省エネルギー対策とは、二重サッシ又は複層ガラスの窓（全てまたは一部の窓）を設置することをいう。

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

【図 24】 太陽光を利用した発電機器の設置状況



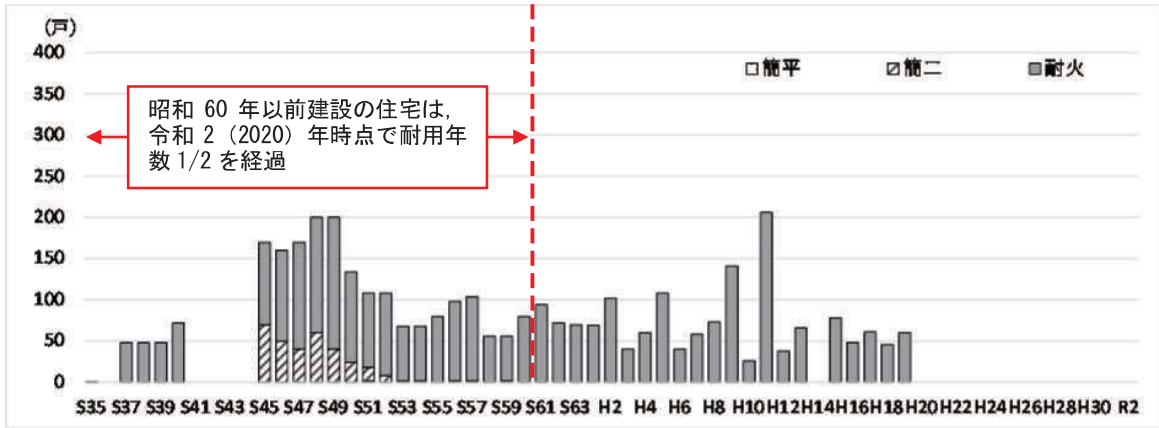
資料：住宅・土地統計調査（H30）



## (8)市営住宅の状況

- 令和2年時点において、公営住宅法の建替事業における要件の1つである耐用年数の1/2を経過している住宅が多く、今後、外壁や設備等の改修の検討が必要になるものと予測されます。

【図25】構造別（※）・建設年度別管理戸数

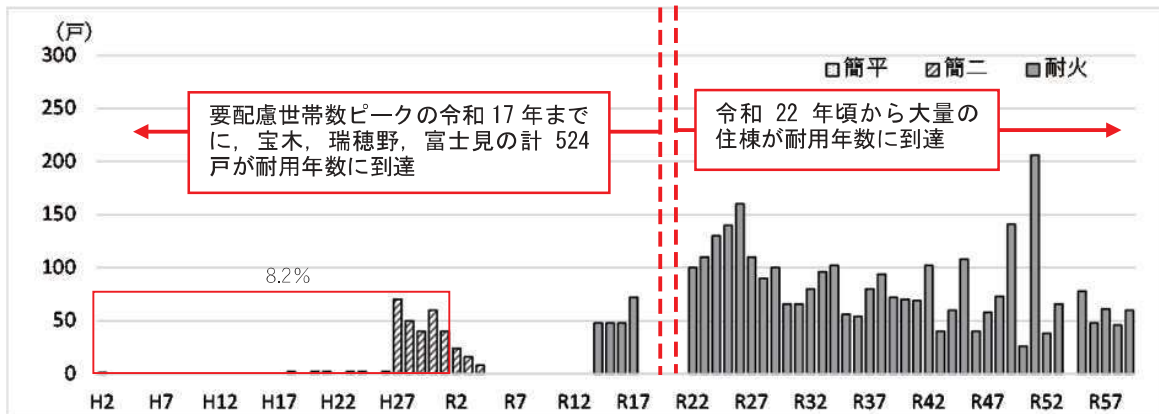


資料：住宅政策課資料

※「簡平」は簡易耐火構造の住宅で平屋建のもの及び木造の住宅、「簡二」は簡易耐火構造の住宅で二階建のもの及び特殊耐火構造の住宅、「耐火」は耐火構造の住宅を意味する。

- 令和2年時点で耐用年数に到達している住棟は8.2%あります。また、令和22年頃から、耐用年数の到達する住棟が増加する見込です。

【図26】構造別・耐用年数経過年度別管理戸数



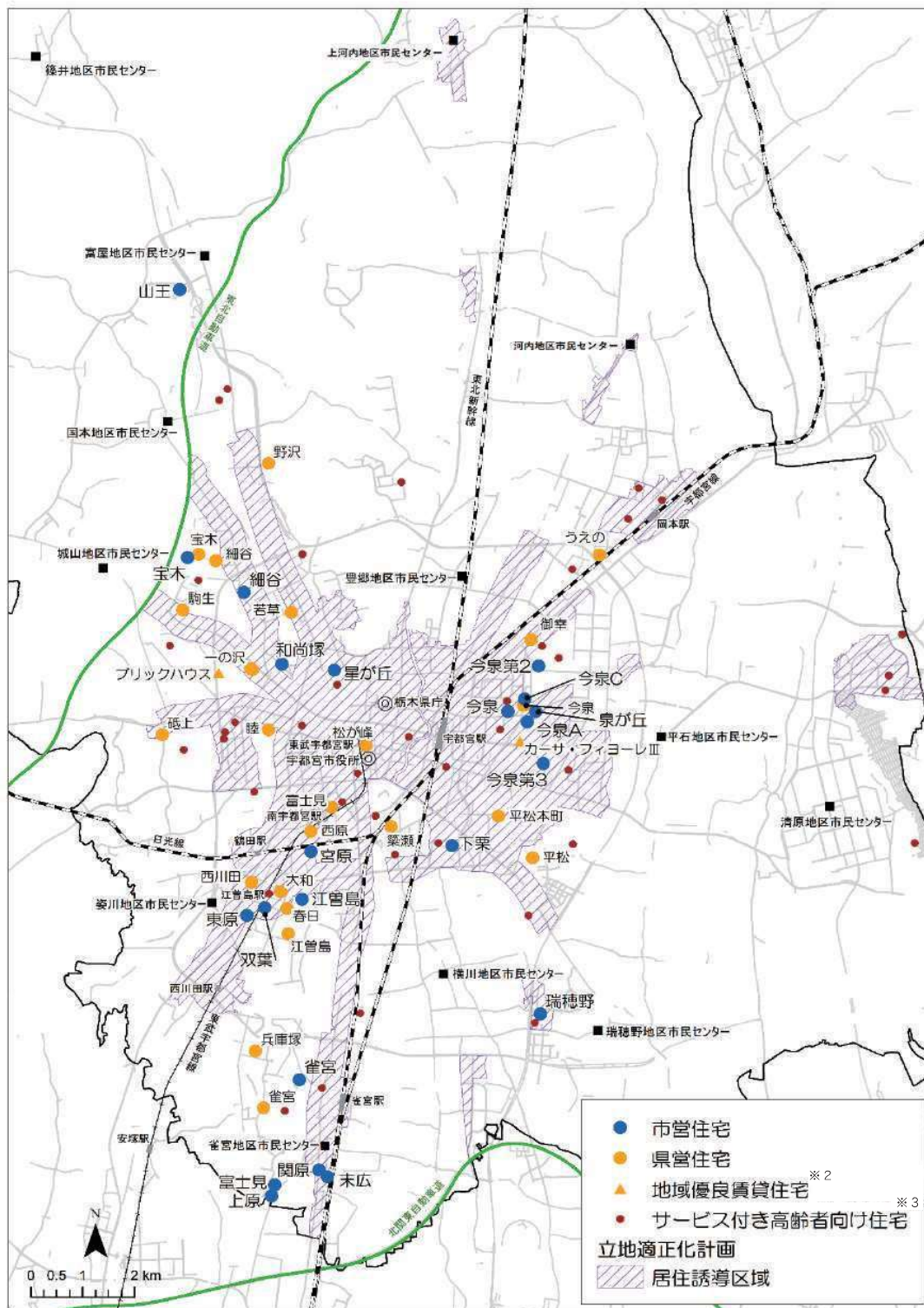
資料：住宅政策課資料



(9)市内の公的賃貸住宅の状況

- ・ 市内の公的賃貸住宅（市営住宅，県営住宅，サービス付き高齢者向け住宅，地域優良賃貸住宅）のうち，多くは居住誘導区域（※1）内に立地しています。

【図27】公的賃貸住宅立地状況



資料：住宅政策課資料（R3基礎調査）

※1：居住誘導区域：「宇都宮市立地適正化計画」において，居住を誘導すべき区域として定められている区域

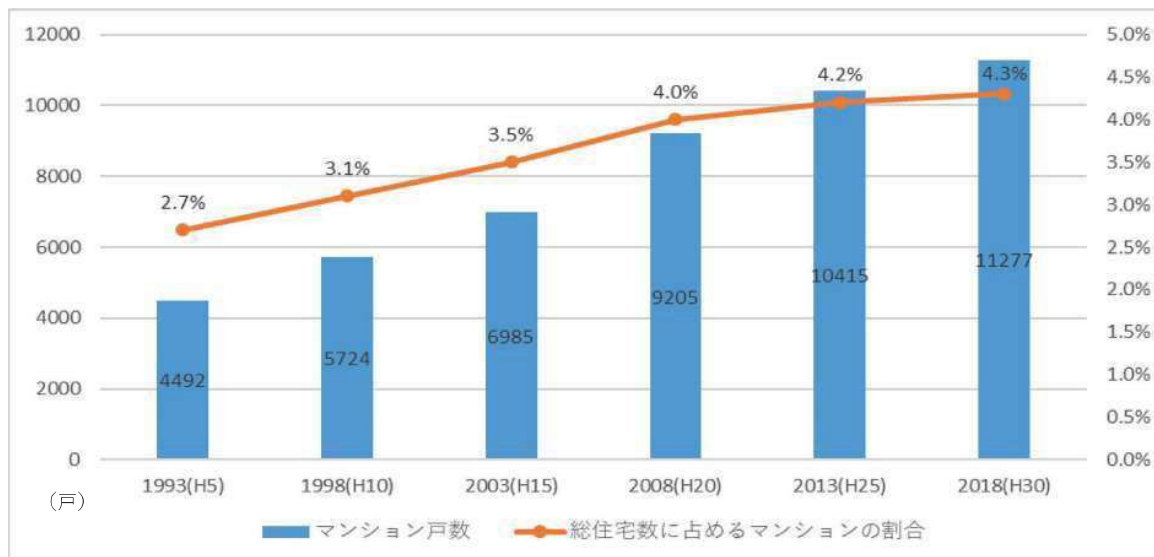
※2：地域優良賃貸住宅：子育て世帯・障がい者世帯等に特に配慮した良質な賃貸住宅

※3：サービス付き高齢者向け住宅：介護・医療と連携し，高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の賃貸住宅

## (10)分譲マンションの状況

- 本市の固定資産税台帳より抽出した 175 件 181 棟（令和 2 年 3 月末現在）の住戸数が市内の全住宅戸数に占める割合は、平成 5 年には 2.7%となっていますが、平成 30 年には 4.3%に増加しています。

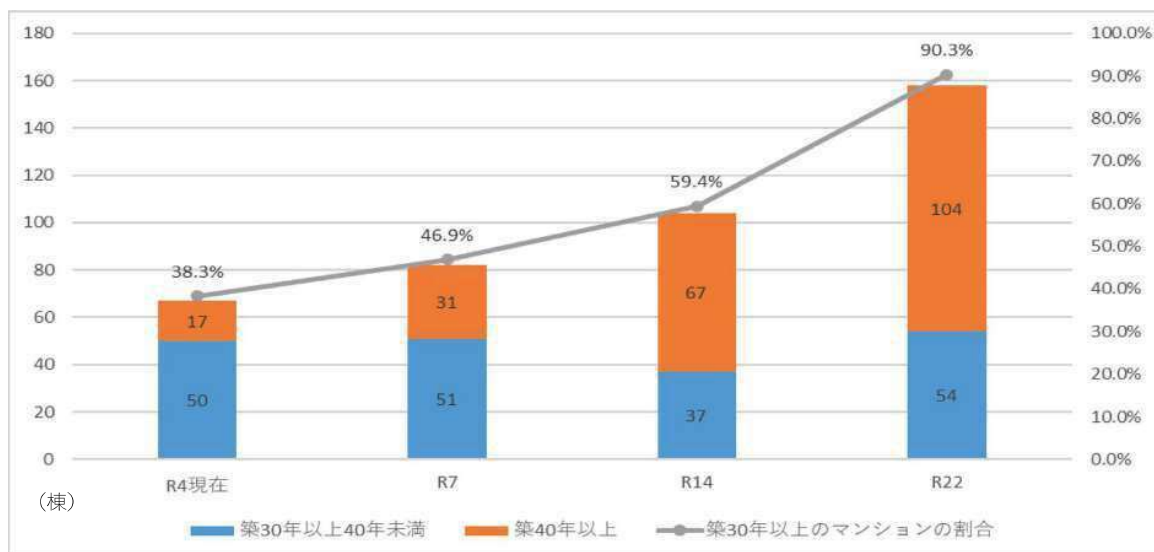
【図 28】 マンション戸数及び総住宅数に占めるマンションの割合の推移



資料：資産税課資料

- 平成 3 年以前に竣工した築 30 年以上のマンションが令和 4 年には約 4 割となっていますが、10 年後の令和 14 年には約 6 割、令和 22 年には 9 割以上に増加する推計となっています。

【図 29】 築 30 年以上のマンションの棟数及び割合の推計

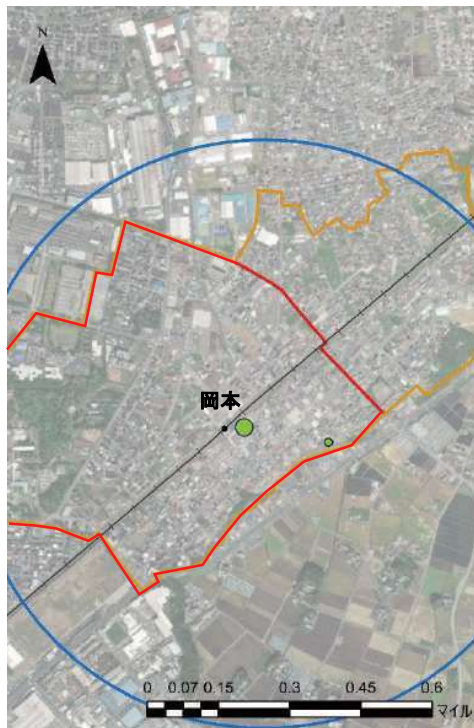
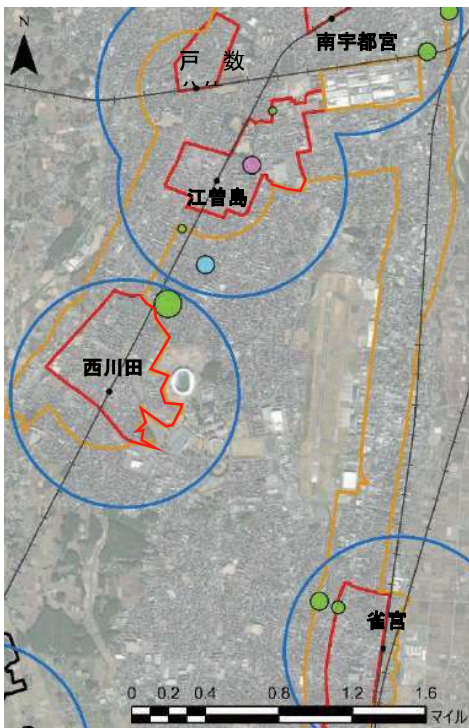
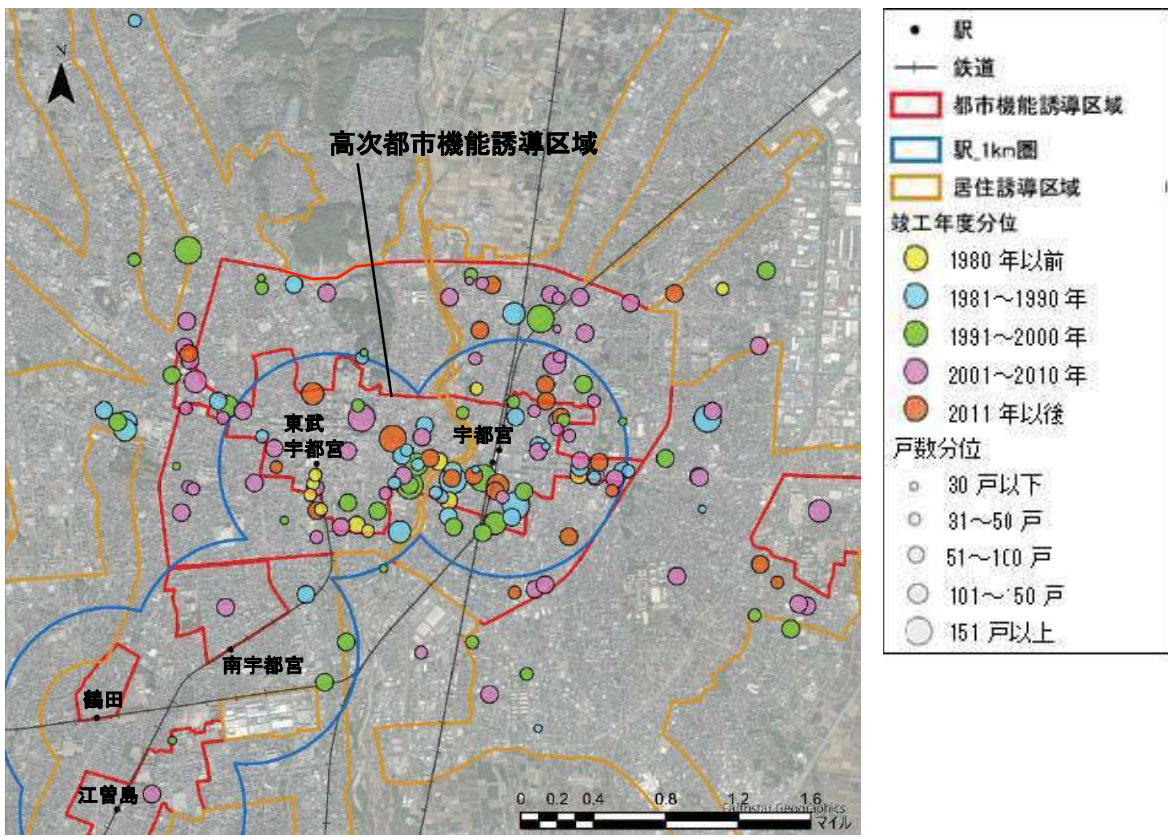


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）



- 市内の分譲マンションは、高次都市機能誘導区域に多く立地しています。

【図30】分譲マンション分布図



資料：住宅政策課資料（R3基礎調査）

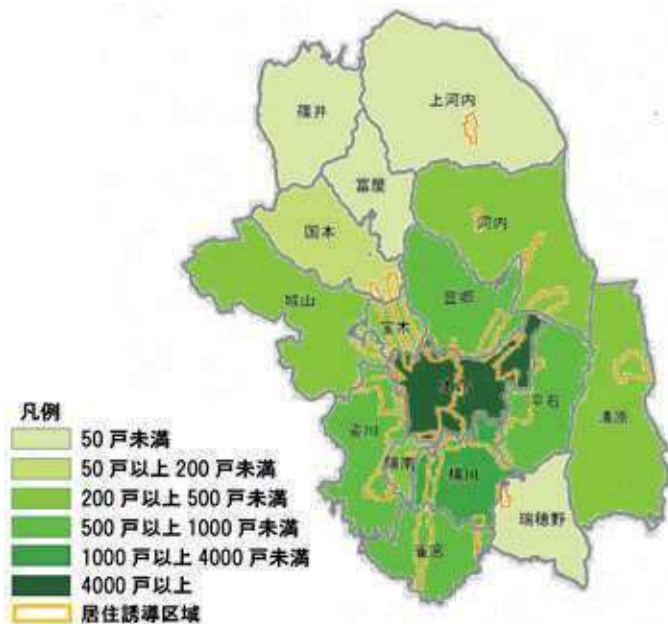
### (11)民間賃貸住宅の空き室の状況

- 令和3年4月時点で、民間賃貸住宅の空き室の主な家賃帯は4～6万円となっています。
- 居住誘導区域を含む地区では空き室の戸数が多くなっており、また、本庁、瑞穂野地区では、平均家賃が高くなっています。
- 空き室の内、駅から徒歩10分以内の物件は、本庁、姿川、陽南地区などに多く立地しています。

【表 31】地区別の賃貸住宅の空き室の平均家賃

	平均家賃 (万円)
全市	5.3
本庁	5.8
宝木	4.7
陽南	4.4
平石	5.1
清原	5.3
横川	5.0
瑞穂野	5.5
豊郷	4.9
国本	3.9
富屋	-
篠井	-
城山	5.0
姿川	4.8
雀宮	4.8
上河内	5.3
河内	4.9

【図 32】地区別の賃貸住宅の空き室の戸数



【表 33】地区別の賃貸住宅の空き室状況

	全戸数		駅から10分		賃貸マンション		アパート	
	全数	うち築20年以下	全数	うち築20年以下	全数	うち築20年以下	全数	うち築20年以下
本庁	5,079	1,860	1,088	449	3,104	1,194	1,833	596
宝木	455	185	0	0	68	10	345	155
陽南	474	161	122	31	152	70	274	67
平石	850	355	0	0	158	53	582	213
清原	494	290	0	0	44	28	398	213
横川	1,156	450	0	0	254	98	778	278
瑞穂野	11	3	0	0	1	0	6	2
豊郷	840	192	0	0	198	51	524	102
国本	169	76	0	0	11	8	154	68
富屋	0	0	0	0	0	0	0	0
篠井	0	0	0	0	0	0	0	0
城山	241	78	0	0	23	4	202	67
姿川	955	358	144	43	118	54	753	256
雀宮	539	309	42	21	100	73	398	207
上河内	18	16	0	0	0	0	17	15
河内	212	74	38	17	31	21	166	43
合計	11,493	4,407	1,434	561	4,262	1,664	6,430	2,282

資料：住宅政策課資料（R3基礎調査）

※賃貸マンションは、主にRC造の共同住宅、アパートは、主に木造・鉄骨造の共同住宅を示す。

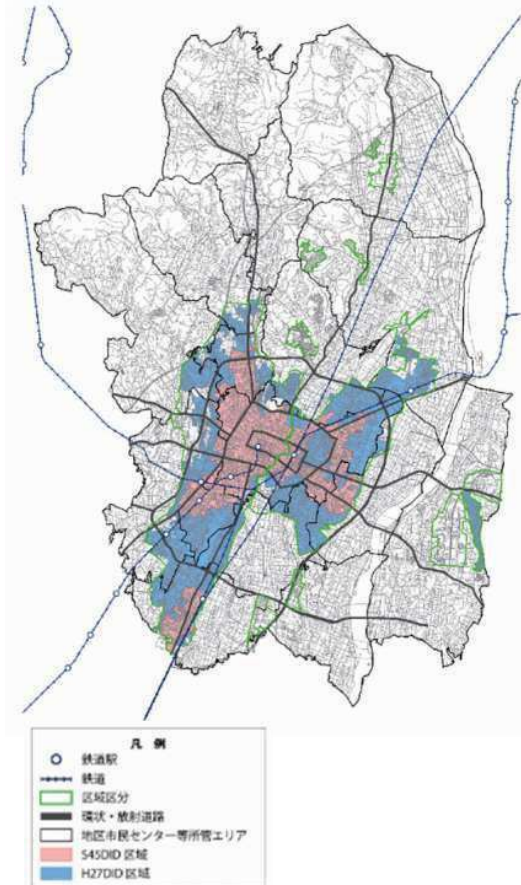




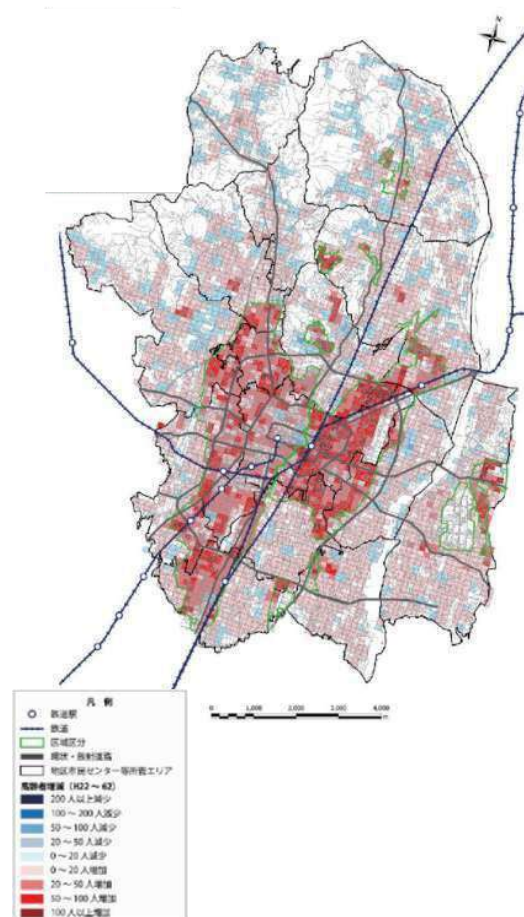
## イ 人口集中地区(DID)面積と人口の動向

- ・ 人口集中地区 (DID) (※) の面積は、昭和45年から平成27年の過去45年間の推移では、約2.7倍に拡大しています。
- ・ 平成22年から令和32年までの40年間の推計では、人口集中地区で老年人口の増加が見込まれます。

【図38】 DIDの推移



【図39】 老年人口の増減 (H22~R32 推計)



資料：宇都宮市立地適正化計画 (R3)

### ※人口集中地区 (DID)

国勢調査において設定される統計上の地区であり、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定される。

## ウ 住宅取得補助利用者の状況

- ・ 平成26年から令和3年までに1,366世帯が制度を利用しており、累計人口3,846人の居住誘導が進んでいます。
- ・ 市外からの転入世帯は年々増加しており、うち東京圏からの転入世帯は、約3割となっています。

【表40】住宅取得補助利用者の状況

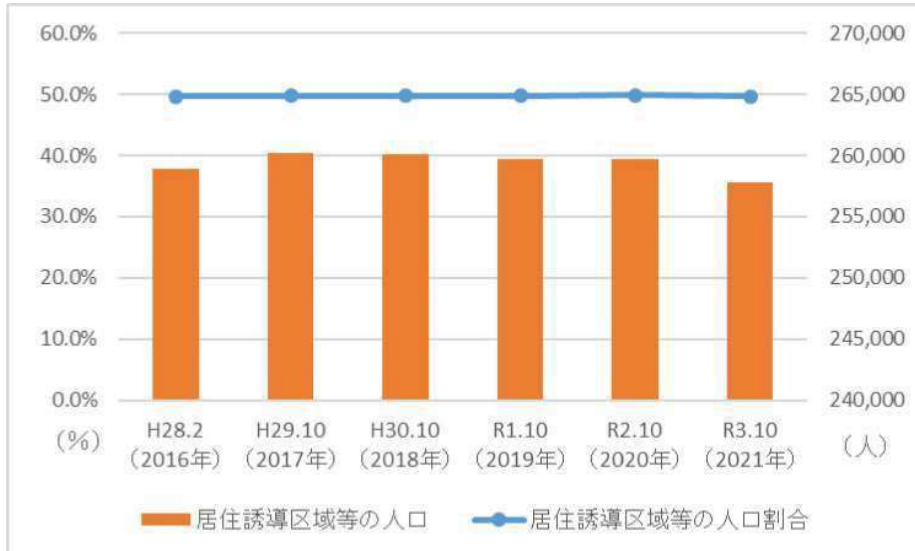
		2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	合計
居住世帯数 人数	世帯数	4	21	42	9	146	290	395	459	1,366
	(うち市内転居)	4(100%)	18(85.8%)	22(52.4%)	6(66.7%)	105(72%)	214(73.8%)	294(74.5%)	351(76.5%)	1,014(74.3%)
	(うち市外転入)	0(0)	3(14.2%)	20(47.6%)	3(33.3%)	41(28%)	76(26.2%)	101(25.5%)	108(23.5%)	352(25.7%)
	(うち東京圏)	0(0)	0(0)	10(50%)	1(33.3%)	11(26.8%)	23(30.2%)	33(32.6%)	25(23.1%)	103(29.2%)
新築・中古	居住人数 (単身女性)	10	66	106 (4)	24 (2)	389 (11)	801 (16)	1,164 (9)	1,286 (14)	3,846 (56)
	新築 (戸建/集合)	2 (2/0)	14 (12/2)	35 (4/31)	5 (2/3)	123 (68/55)	225 (156/69)	303 (272/31)	358 (259/99)	1,065 (775/290)
居住エリア	中古 (戸建/集合)	2 (0/2)	7 (3/4)	7 (0/7)	4 (0/4)	23 (8/15)	65 (32/33)	92 (58/34)	101 (72/29)	301 (173/128)
	高次都市機能誘導区域	4(100%)	21(100%)	42(100%)	9(100%)	68(46.5%)	97(33.6%)	52(13.3%)	78(17.1%)	371(27.3%)
	都市機能誘導区域	—	—	—	—	65(44.5%)	90(31%)	106(26.8%)	133(28.9%)	394(28.8%)
	居住誘導区域	—	—	—	—	—	84(28.9%)	207(52.4%)	220(47.9%)	511(37.4%)
	地区計画区域	—	—	—	—	13(9%)	19(6.5%)	30(7.5%)	28(6.1%)	90(6.5%)

資料：住宅政策課資料

## エ 居住誘導区域等(※)における人口動向

- ・ 居住誘導区域等における人口は令和 2 年をピークに減少していますが、人口割合は 50%程度で推移しています。

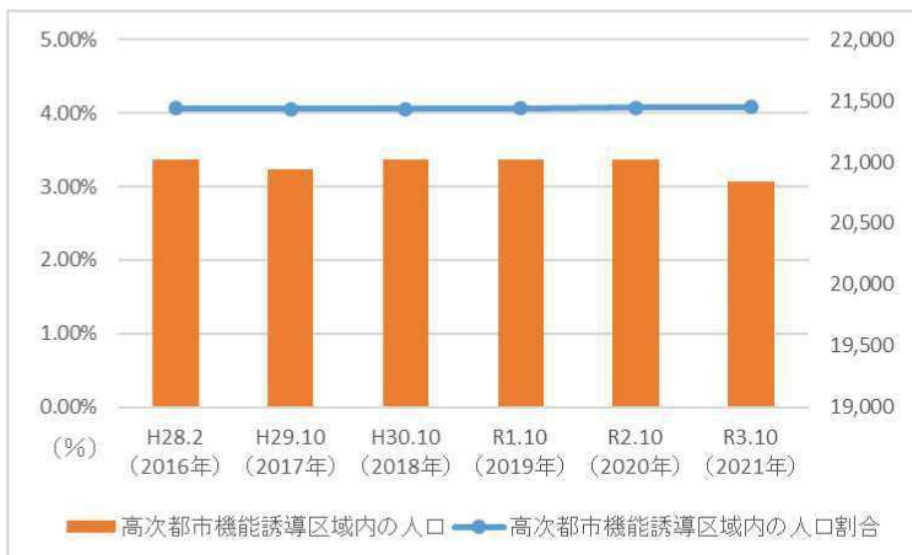
【図 41】 居住誘導区域等における人口動向



資料：NCC推進課資料

- ・ 高次都市機能誘導区域は令和 2 年をピークに減少していますが、人口割合は 4%程度で推移しています。

【図 42】 高次都市機能誘導区域における人口動向



資料：NCC推進課資料

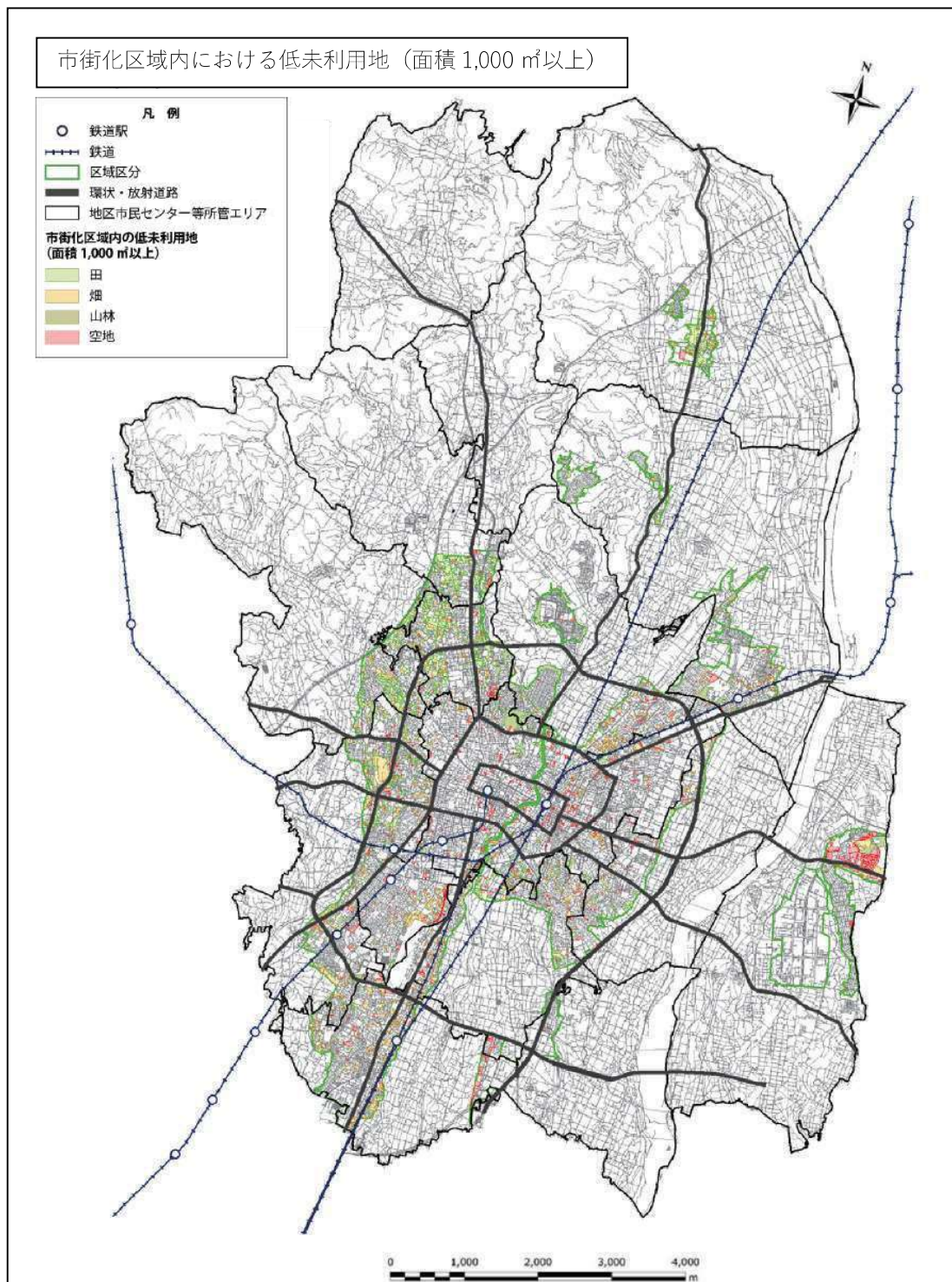
※居住誘導区域等：「宇都宮市立地適正化計画」に定める居住誘導区域に加え、市街化調整区域の地域拠点及び小学校周辺地区を含めるもの



### オ 低未利用地

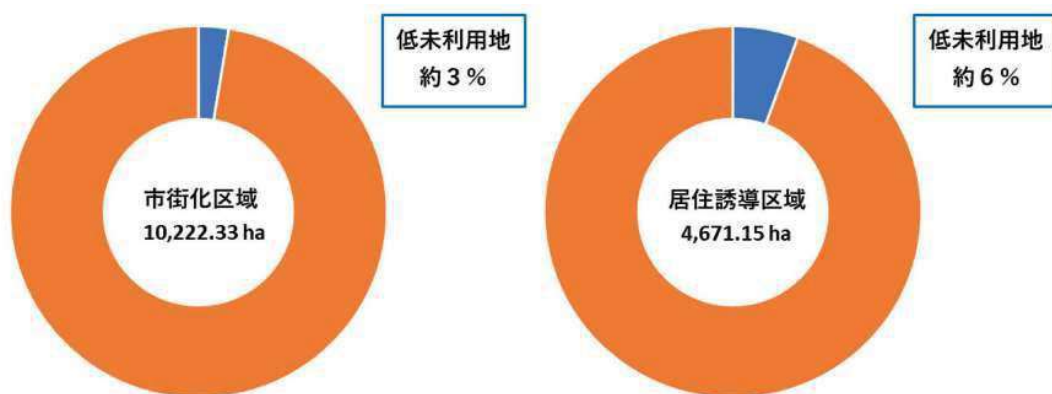
- 市街化区域内の一定規模以上(1,000 m<sup>2</sup>以上)の低未利用地(空き地・駐車場等)は、市内全体に散在しています。
- 市街化区域内における低未利用地、建物老朽地区、狭あい道路の各割合に対して、居住誘導区域におけるその各割合は、いずれも高くなっています。

【図43】 空き地・低未利用地の分布



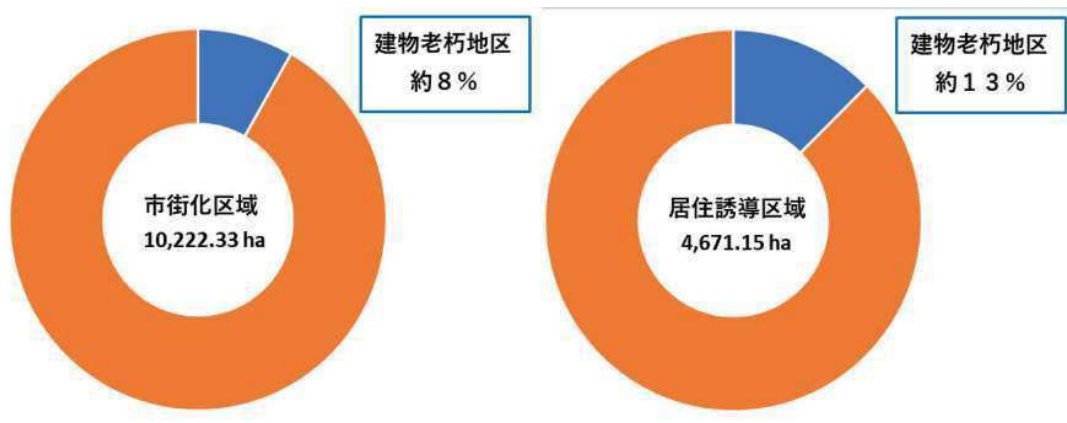
資料：都市計画基礎調査 (R2)

【図 44】市街化区域及び居住誘導区域の低未利用地割合（H28）



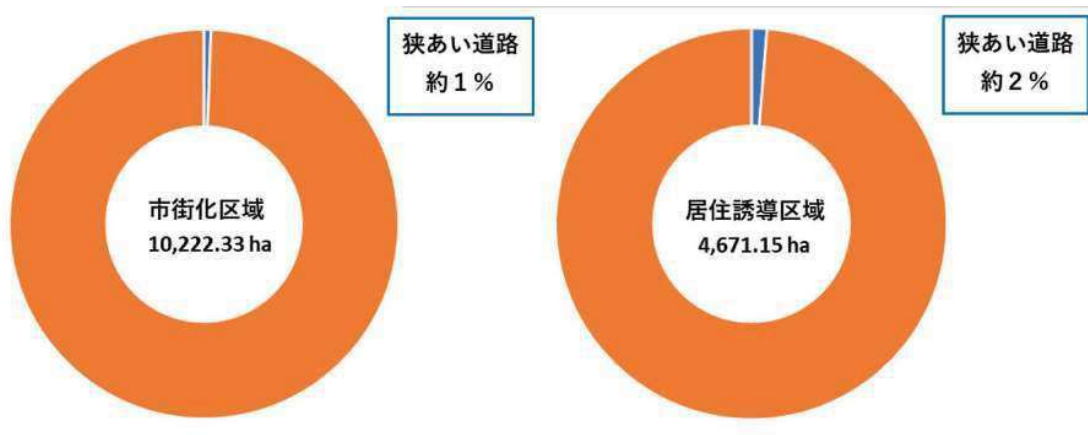
資料：市街地整備課資料（H28）

【図 45】市街化区域及び居住誘導区域の建物老朽地区割合（H28）



資料：市街地整備課資料（H28）

【図 46】市街化区域及び居住誘導区域の狭あい道路割合（H28）



資料：市街地整備課資料（H28）

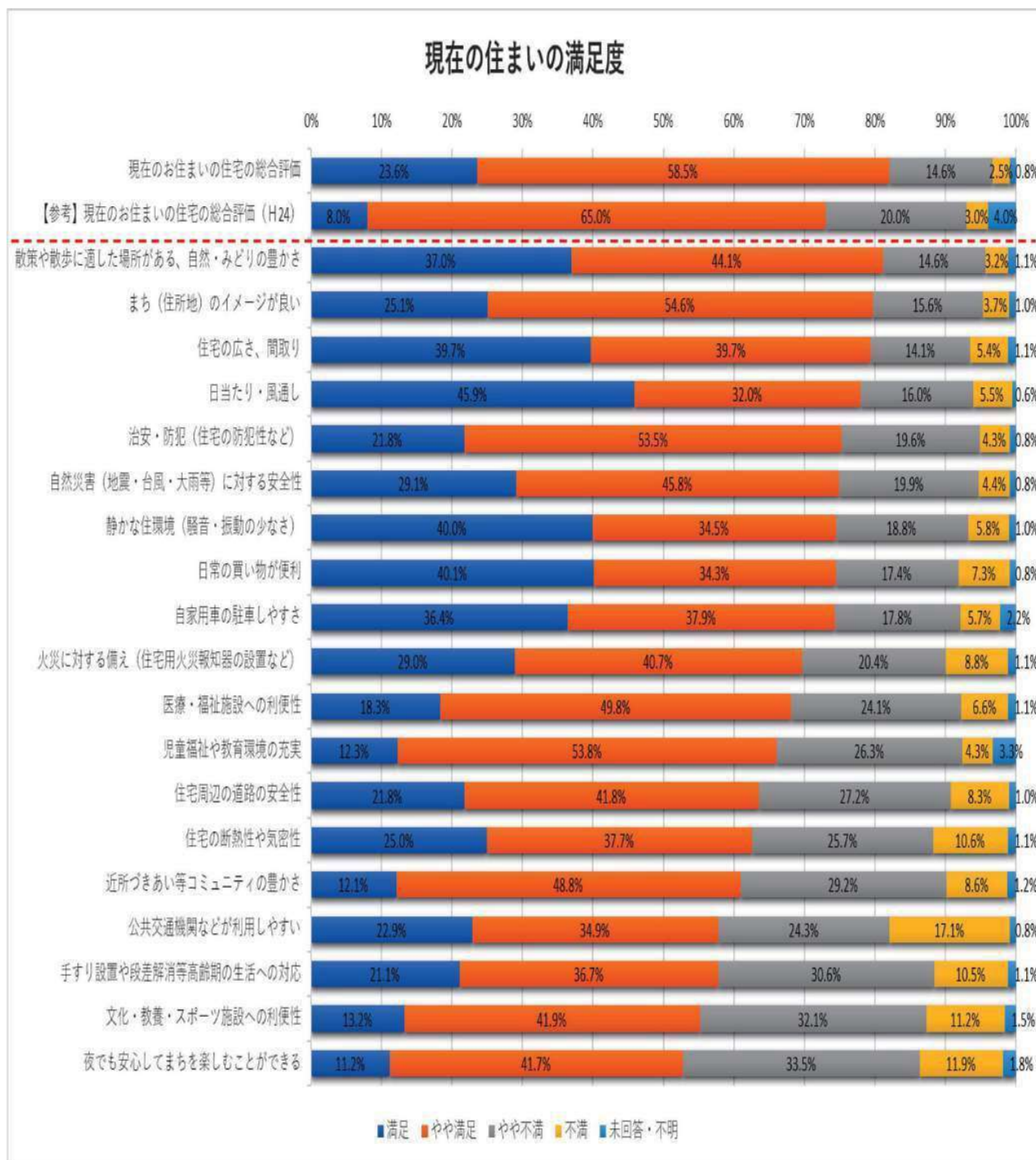
## 4 住宅・住環境に関する意識

### (1) 市民アンケート調査結果

#### ア 現在の住まいの満足度

- ・ 総合評価では82.1%が「満足」または「やや満足」と回答しています。
- ・ 「散策や散歩に適した場所がある，自然・みどりの豊かさ」，「まちのイメージが良い」，「住宅の広さ，間取り」，「日当たり・風通し」，「治安・防犯」などの満足度が高くなっています。

【図 47】 住まいの満足度（市全域）

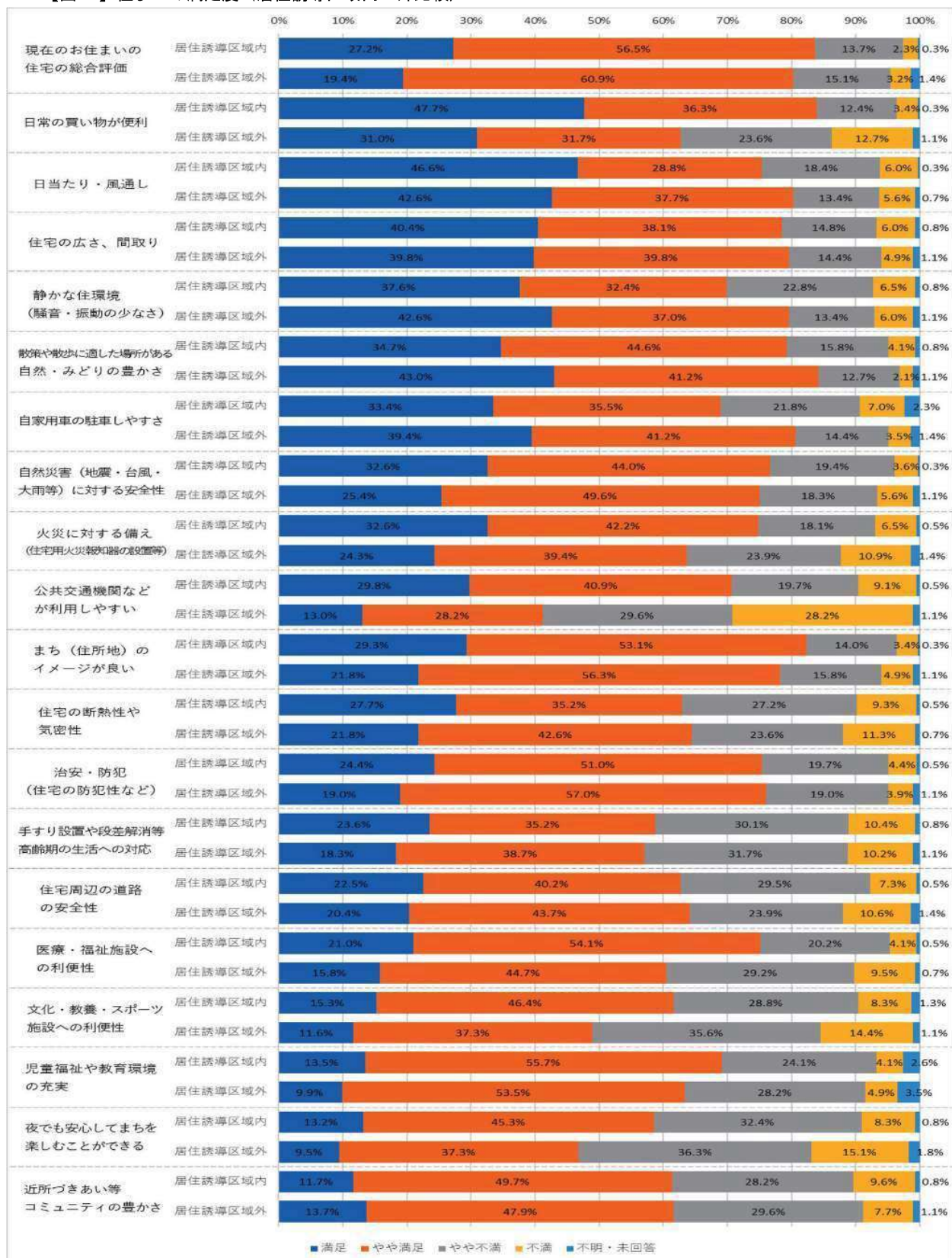


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）



- 総合評価は、居住誘導区域内では83.7%、区域外では、80.3%が「満足」または「やや満足」と回答しており、生活利便性や災害に対する安全性など居住誘導区域内における満足度が高くなっています。

【図48】住まいの満足度（居住誘導区域内・外比較）

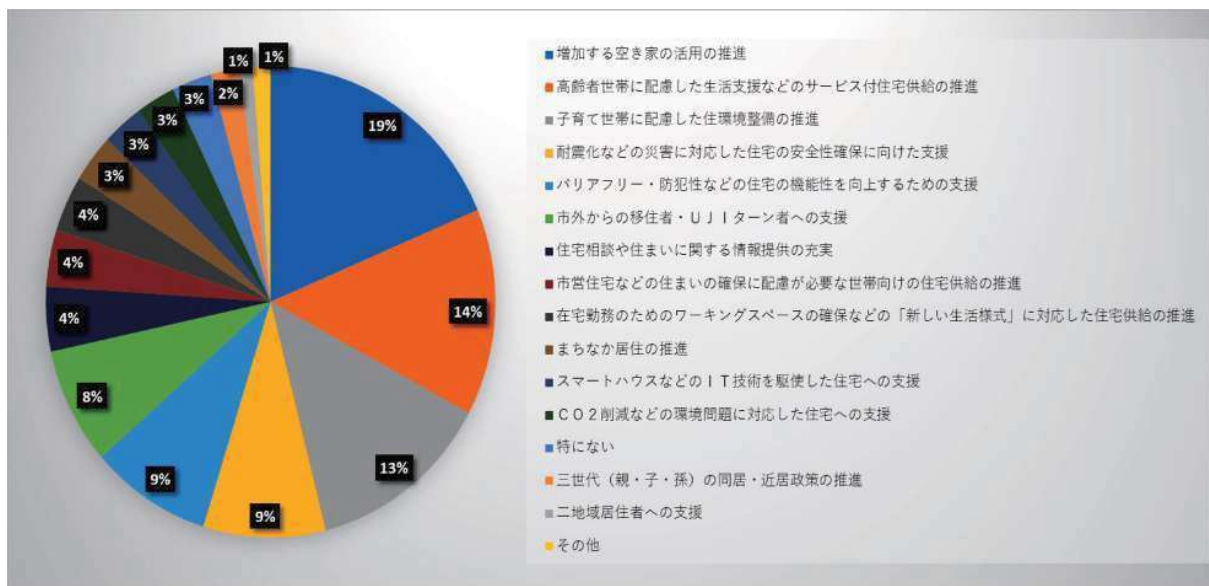


資料：住宅政策課資料 (R3 基礎調査)

### イ 今後の住まいに関する意向

- 本市での居住継続や市外からの移住促進のために行政に求めることでは、空き家の活用，高齢者世帯に配慮した住宅の供給促進，子育て世帯に配慮した住環境整備の推進を求める意向が大きくなっています。

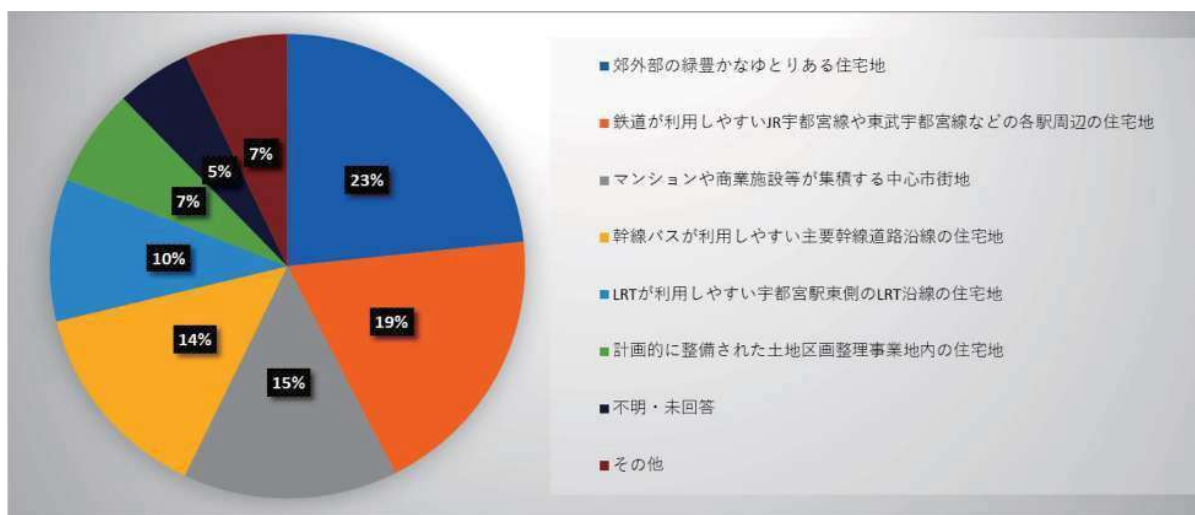
【図 49】 居住継続や市外からの移住促進のために行政に求めること



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- 本市でどのような場所に住みたいかでは、鉄道が利用しやすい駅周辺の住宅地や、マンションや商業施設等が集積する中心市街地などの中心部における居住の意向が大きくなっている一方で、郊外部の緑豊かなゆとりある住宅地における居住についても一定の意向があります。

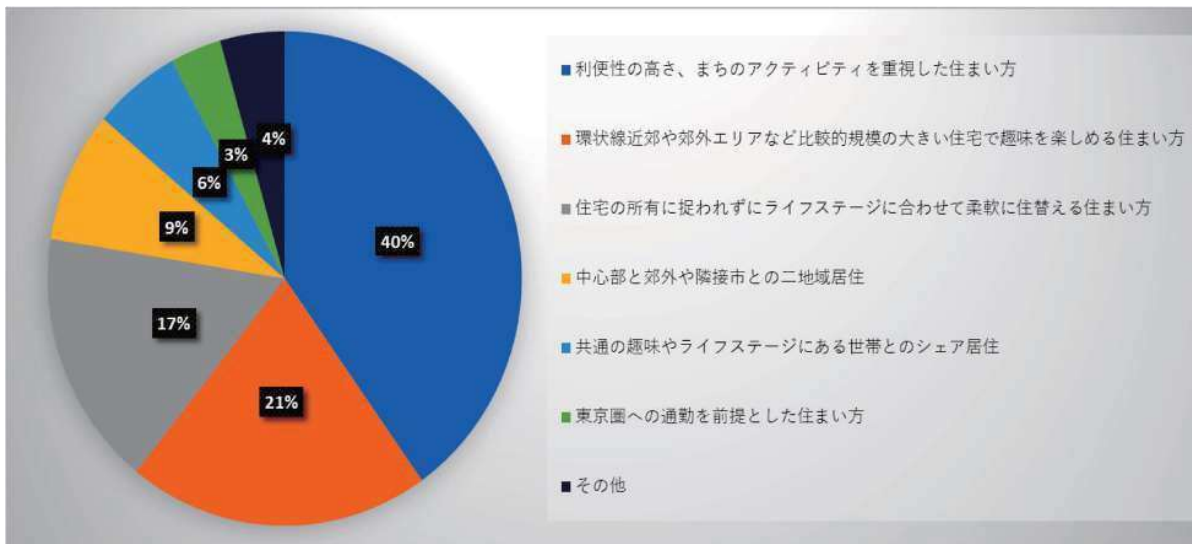
【図 50】 住みたい場所に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- 本市でどのような生活を送りたいかでは、利便性の高さ、まちのアクティビティを重視した住まい方、環状線近郊や郊外エリアなど比較的規模の大きい住宅で趣味を楽しめる住まい方、住宅の所有にとらわれずにライフステージに合わせて柔軟に住替える住まい方が多くなっています。

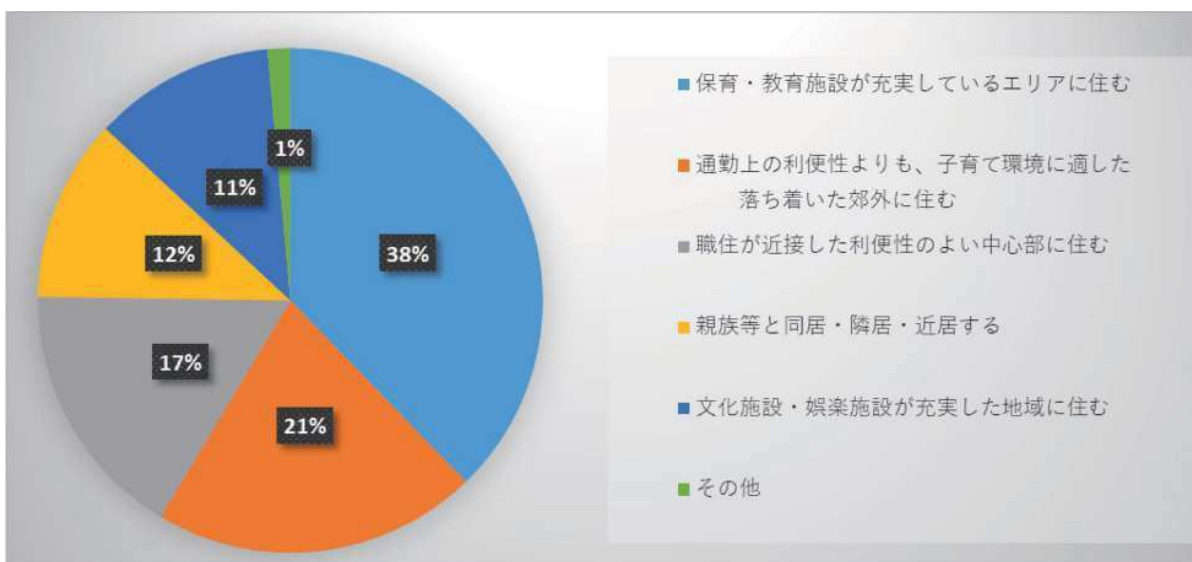
【図 51】 住まい方に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- 子育て期における希望する住まい方では、子育て環境や職住近接などを重視する意向が大きくなっています。

【図 52】 子育て期における住まいの意向

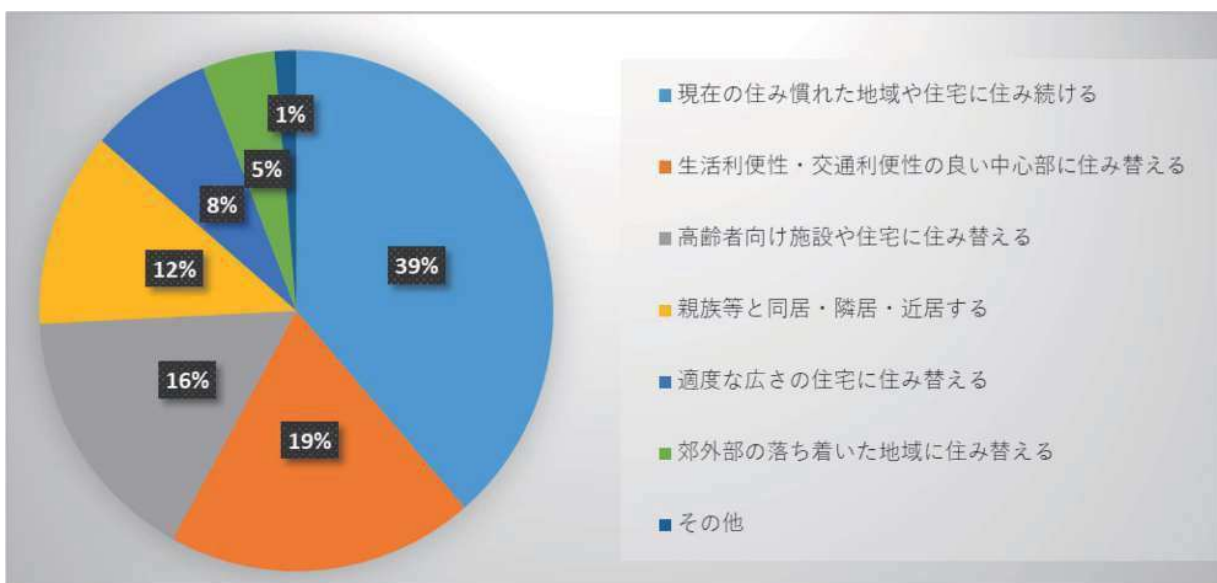


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）



- ・ 高齢期における希望する住まい方では、現在の住み慣れた地域や住宅に住み続ける意向が大きくなっています。

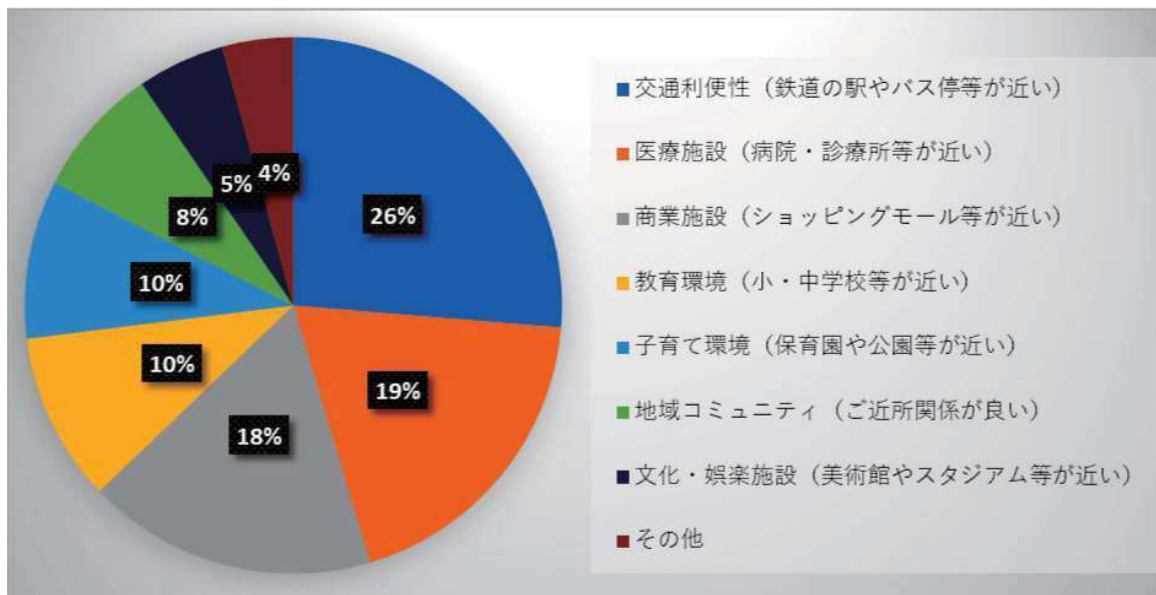
【図 53】 高齢期における住まいの意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・ 住み替えやリフォームの意向や計画がある世帯における、本市での住環境の意向では、交通利便性のほか、医療施設や商業施設等の充実に関する意向が大きくなっています。

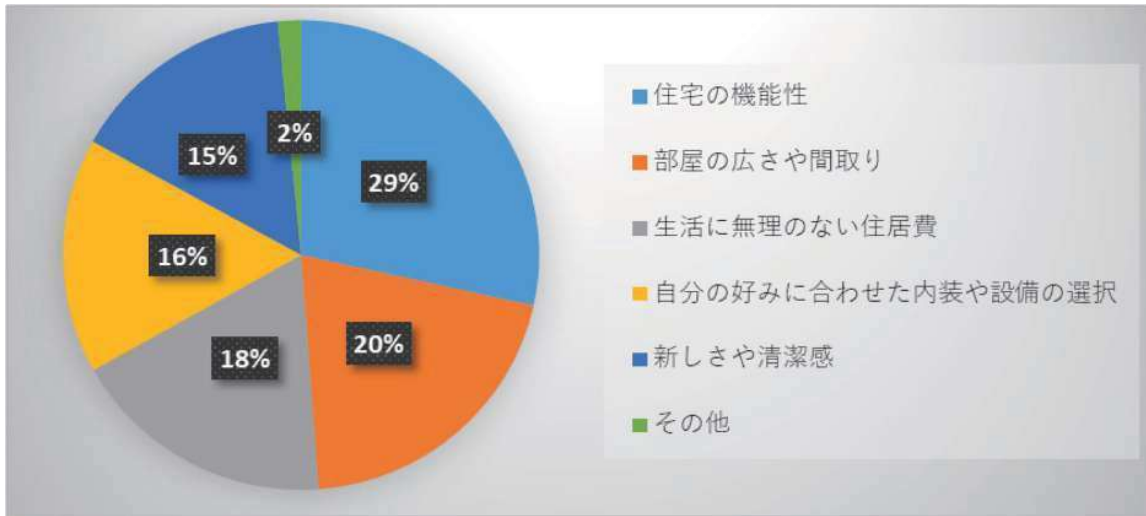
【図 54】 住環境に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・ 住み替えやリフォームの意向や計画がある世帯における、住まいについて重視する点は、機能性、部屋の広さや間取り、住居費の安さなどが大きくなっています。

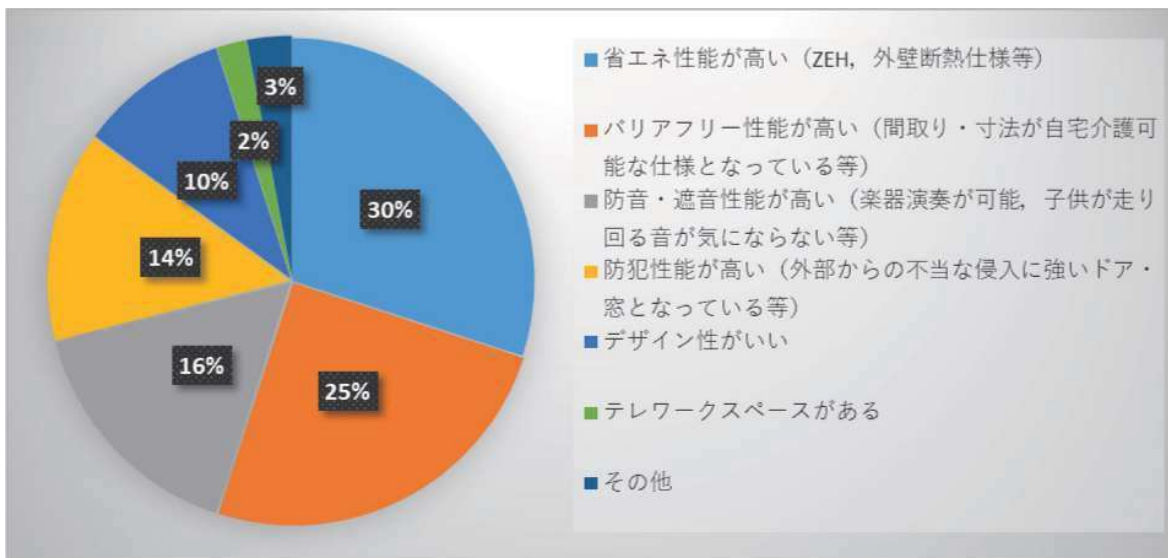
【図 55】 住まいに関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・ 住み替えやリフォームの意向や計画がある世帯のうち、住宅の機能性に関する意向については、省エネ性能や、バリアフリー性能等への意向が大きくなっています。

【図 56】 住宅の機能性に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）



(2) 東京圏在住者への地方移住に関するアンケート結果

- ・ 東京都心から在来線や新幹線で1~2時間程度の距離にある、本市と類似規模である6都市を抜粋し、このうち、東京圏在住者で地方移住に関心のある人の移住先候補では、約2割が本市を移住先の候補の一つに挙げています。

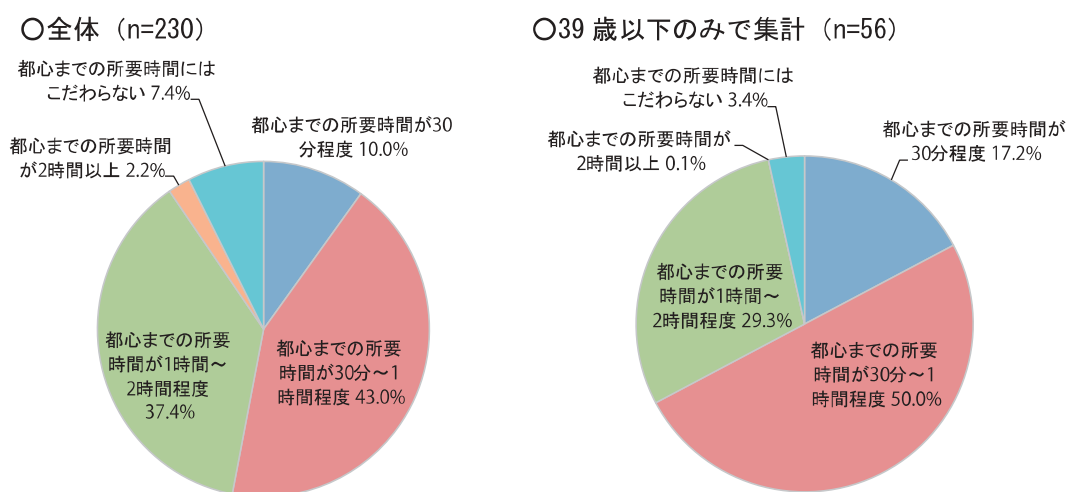
【図 57】 移住先候補 [東京圏（一都三県）在住者]



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・ 地方移住にあたり、都心までの所要時間は、1時間以下までを許容する傾向が高くなっています。

【図 58】 許容できる都心までの所要時間の割合 [東京圏（一都三県）在住者]

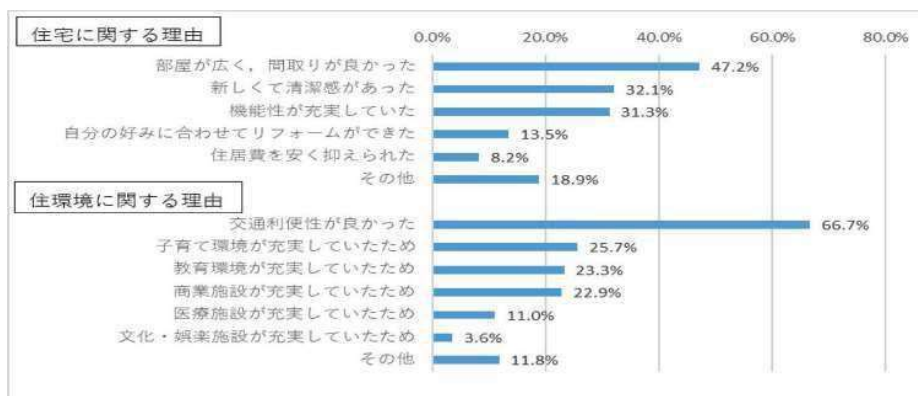


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

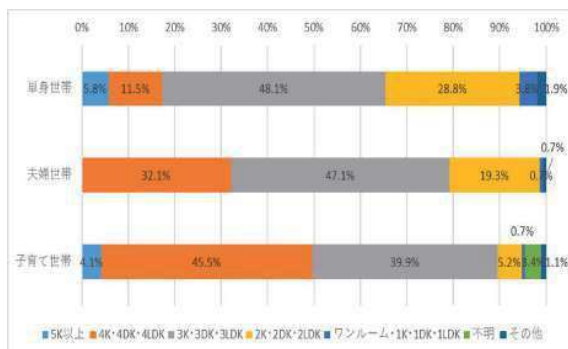
### (3) 住宅取得補助利用者に対するアンケート結果

- ・ 住宅を取得する際に重視した点は、住宅については、部屋の広さや清潔感、機能性等を挙げており、住環境については、交通利便性の良さや、子育て環境の充実、教育環境の充実等を挙げています。
- ・ 単身世帯は3LDK程度、夫婦世帯や子育て世帯では、4LDK程度の間取りの住宅が多くなっています。
- ・ 市外からの転入者で本市における生活に魅力を感じる点は、生活利便施設や、医療・福祉・子育て支援施設等の充実を挙げているほか、趣味を楽しめるゆとりを持った生活を挙げています。

【図 59】 住宅を取得する際に重視した点



【図 60】 住宅の間取り



【図 61】 宇都宮市に魅力を感じる点（市外転入者）



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

### (4) 不動産事業者へのヒアリング結果

- ・ 市の中心地においては、土地の市場流通が鈍く、戸建住宅の建設用地の確保が難しくなっていることを懸念しています。
- ・ 中古住宅のリフォーム需要や買取再販売は主流ではないものの、近年取扱件数は増加傾向にあると捉えています。
- ・ 本市の住宅取得補助については、住宅の購入において、意思決定の決め手ではないが、後押しになっていると捉えています。
- ・ 市の中心地での分譲マンション用の大規模な建設用地の確保や、入居者用の駐車場の確保が困難となっていることを課題としています。
- ・ 住宅セーフティネットとしての高齢者への住まいの確保は必要と考えるが、孤独死等による事故物件化が貸貸人への過大な負担となることから、このような課題に対する行政の支援を求めています。

## 5 現行計画の評価

計画に計上している成果指標の達成状況を次のとおり評価しました。

### ■基本目標1 安全で環境にやさしい住まいづくり

指標名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
新耐震基準を満たす住宅の割合	85.5%	94.7%	95%以上
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック率	24.8% (H20)	42.8%	45%
滅失住宅の平均築後年数	39年 (H23)	46年	現状維持

施策・主要な取組	評価
<b>基本施策1-1</b> 安全に配慮した住宅の普及・促進 ・住宅の耐震化の促進 ・老朽化したマンションの建替え促進 ・土地区画整理事業による都市基盤整備の推進 ・住宅の防災・減災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準を満たす住宅の割合については、令和3年度の現状値が94.7%と目標値を概ね達成しており、住宅の耐震化の促進、省資源、高耐久化等に配慮した住宅づくりの促進など、安全や環境に配慮した住宅の普及が進んでいる。</li> <li>・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック率については、令和3年度の現状値が42.8%と目標値の45%は達成していないものの、平成24年度の基準値24.8%から増加しており、省エネルギー化が一定割合進んでいる。また、住宅リフォームの促進についても、住宅改修補助等によるバリアフリー化が進んでおり、今後も引き続き、高機能住宅の普及促進が求められる。</li> <li>・滅失住宅の平均築後年数は、令和3年度の現状値が46年と目標値の現状維持を超えており、適切な住宅ストックの循環が求められる。</li> </ul>
<b>基本施策1-2</b> 環境に配慮した住宅の普及・促進 ・環境負荷の少ない住宅づくりの促進 ・省資源、高耐久化等に配慮した住宅づくりの促進	
<b>基本施策1-3</b> 既存住宅の質の維持向上 ・住宅リフォームの促進 ・マンションの管理適正化の促進	

## ■基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
市民の住宅に対する満足度	72.9%	82.1%	75%
既存住宅の流通シェア	12.1% (H20)	15.2%	25%
子育て世代の誘導居住面積水準（※）達成率	42.1% (H20)	65.6%	65%

施策・主要な取組	評価
<p><b>基本施策2-1</b> 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の活性化支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅取得者の安心確保</li> <li>安心してリフォームできる環境づくり</li> <li>既存住宅流通市場の活性化</li> </ul> <p><b>基本施策2-2</b> さまざまな世帯のニーズに応じた住宅確保の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な世帯ニーズに応じた良質な住宅の整備促進</li> <li>住宅の住替え支援</li> <li>新たな住まい方等の情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民満足度については、令和3年度の現状値が82.1%と目標値75%を達成しており、多様な市民ニーズに対応する住まいづくりが進んでいる。</li> <li>既存住宅の流通シェアについては、令和3年度の現状値が15.2%となっており、目標値の25%を達成していないものの、平成24年度の基準値12.1%より若干増加していることから、引き続き、既存住宅市場の流通の活性化の支援が求められる。</li> <li>子育て世代の誘導居住面積水準達成率については、令和3年度の現状値が65.6%と目標値65%を達成しており、世帯ニーズに応じた住宅の整備が促進されている。</li> </ul>

※誘導居住面積水準：国の「住生活基本計画（全国計画）」に定める、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

## ■基本目標3 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
中心市街地の居住人口	16,041人	16,185人	17,100人
中心市街地に住みたいと考える人の割合	17.0%	24.5%	23%

施策・主要な取組	評価
<p><b>基本施策3-1</b> 魅力ある拠点の形成に資する住環境整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりと一体的な住宅の供給</li> </ul> <p><b>基本施策3-2</b> 活力ある拠点の形成に資する居住人口の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地への居住促進</li> <li>地域における居住促進</li> </ul> <p><b>基本施策3-3</b> 地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>宇都宮らしい住宅・景観形成の推進</li> <li>良好な住宅地形成のための整備誘導</li> <li>郊外住宅地の魅力の維持向上</li> </ul> <p><b>基本施策3-4</b> 快適な生活環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防犯性・防災性の高いまちづくりの推進</li> <li>生活交通の確保・充実</li> <li>空き家の適正管理の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の居住人口については、令和3年度の現状値が目標値を達成していないものの、中心市街地に住みたいと考える人の割合については、令和3年度の現状値が24.5%と令和4年度の目標値23%を達成している。このことから、市民に魅力ある居住地として選ばれようとする住まい・住環境づくりへの取組は進んでいるため、引き続き、本市の魅力を活かし高める住まいづくりが求められる。</li> </ul>

## ■基本目標4 安定した生活を営む住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率	36.2%	45.3%	75%
共同住宅のうち、道路から各戸玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅	10.2%	15.4%	25%
市営住宅の入居率	91.9%	80.3%	95%

施策・主要な取組	評価
<b>基本施策 4-1</b> 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進 ・高齢者や障がい者等が暮らしやすい住環境の形成 ・住宅確保要配慮世帯の居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率については、目標値75%に対し、令和3年度の現状値が45.3%となっているが、平成24年度の基準値36.2%よりも増加しており、バリアフリー化は進んでいることから、引き続き、高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進が求められる。</li> <li>・共同住宅のうち、道路から各戸玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅については、目標値25%に対し、令和3年度の現状値が15.4%となっているが、平成24年度の基準値10.2%よりも増加しており、通行可能な共同住宅の整備は進んでいることから、引き続き、暮らしやすい住環境の形成の推進が求められる。</li> <li>・市営住宅の入居率については、目標値95%に対し、令和3年度の現状値が80.3%となっており、引き続き、市営住宅ストックの有効な活用が求められる。</li> </ul>
<b>基本施策 4-2</b> 市営住宅の適切な管理・供給 ・市営住宅ストックの有効活用 ・市営住宅の計画的な更新 ・その他市営住宅の適切な管理・運営	
<b>基本施策 4-3</b> 大規模災害等発生時の住宅の確保 ・大規模災害発生時における住宅の確保	

## ■基本目標5 多様な主体と連携した住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
地域まちづくり計画策定推進地域数	14 地域	31 地域	39 地域 (全地域)

施策・主要な取組	評価
<b>基本施策 5-1</b> 市民等と一体となった住環境づくりの推進 ・地域主体のまちづくりの促進 ・地域主体の見守り・支え合いネットワーク機能の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域まちづくり計画策定推進地域数については、令和3年度の現状値が31地域と目標値39地域は達成していないものの、平成24年度の基準値14地域よりも増加しており、地域主体のまちづくりが促進されており、引き続き、市民等と一体となった住環境づくりの推進が求められる。</li> </ul>
<b>基本施策 5-2</b> 国・県や事業者等との連携・協力 ・住生活に関する相談体制の充実 ・住宅情報ネットワーク化の促進 ・市民ブランドメッセージの発信 ・住宅情報ネットワーク化の促進	

