

資料編

---



## 1 住宅政策の動向

### (1) 国の動向

法律・計画名称		住宅政策に関する内容
住宅政策の方向性	住生活基本法 [平成 18 年 6 月施行]	住生活の安定確保及び向上促進のため、制定されました。 ○少子・高齢化の進展を見据えて、住宅の量を確保することから質を向上することに目標を大きく転換 ○「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ
	住生活基本計画 (全国計画) [平成 23 年 3 月改定]	人口構造、社会経済情勢の変化に的確に対応し、また、安全・安心で豊かな住生活を支える住生活環境の構築など各施策の充実を図るため、住生活基本計画（平成 18 年 9 月策定）が改定されました。 【改正のポイント】 ○ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上 ○老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策の推進 ○新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進
住宅セーフティネットの構築	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（住宅セーフティネット法） [平成 19 年 7 月施行]	低額所得者、高齢者、障がい者等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、賃貸住宅の供給を促進するため、制定されました。 ○公的賃貸住宅の供給促進 ○民間賃貸住宅への円滑な入居促進 ○地域に即した重層的、柔軟な住宅セーフティネットの構築
	高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者住まい法) [平成 23 年 10 月改正]	高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与するため、制定されました。 ○「サービス付き高齢者向け住宅」登録制度の創設 (高円賃・高専賃・高優賃を廃止)
市場の環境整備	中古住宅・リフォームトータルプラン [平成 24 年 3 月]	中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換するため、策定されました。 ○中古住宅流通市場、リフォーム市場の環境整備 ○既存住宅ストックの質の向上の促進

### (2) 栃木県の動向

計画名称		住宅政策に関する内容
住宅政策の方向性	地域住宅計画（第 2 期） [平成 23 年 2 月改定]	地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するため、策定されました。 ○公営住宅等の建替え及び改善の促進 ○住宅のバリアフリー化の推進
	栃木県住宅マスタープラン（住生活基本計画） [平成 24 年 3 月改定]	人口構造や社会経済情勢の変化に対応し、平成 23 年 3 月に改定された全国計画に即した計画とするため、改定されました。 ○良質な住宅ストックの形成と既存住宅の有効活用 ○良好な居住環境の形成 ○多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備 ○住宅セーフティネットの機能向上
セーフティネット	栃木県高齢者居住安定確保計画 [平成 24 年 3 月策定]	高齢者の居住ニーズに応じた住宅を計画的に供給するため、策定されました。 ○多様な住まいの確保 ○高齢者の入居の円滑化及び居住の安定確保

### (3)本市の動向

計画名称		住宅政策に関する内容
都市計画	第5次宇都宮市 総合計画基本計画 [平成25年3月改定]	本市が広域的な都市圏における中枢性を高め、持続的に発展していくため、策定しました。 ○都市空間の姿：「ネットワーク型コンパクトシティ」※ ○「みんなが幸せに暮らせるまち」「みんなに選ばれるまち」 「持続的に発展できるまち」 ○多様な住まいづくりの推進 ○住宅の安全性・環境性の向上
	宇都宮市都市計画 マスタープラン [平成22年4月改定]	「宇都宮らしいネットワーク型コンパクトシティの実現による暮らしやすさ・集いやすさが持続できる都市」という将来都市像を実現するため、策定しました。 ○中心市街地を核とした拠点連携 ○地域特性に応じた居住環境形成
	宇都宮市中心市街地 活性化基本計画 [平成22年3月改定]	中心市街地の活性化を図るため、策定しました。 ○「便利で快適な住みたいまち」 ○賑わいのベースとなる居住人口の確保、都心居住の推進、魅力的な都市機能に近接した定住促進
	宇都宮市都心部地区 市街地総合再生計画 [平成24年3月策定]	宇都宮市都心部地区において、一体的かつ総合的に市街地整備を促進するため、策定しました。 ○豊かなライフスタイルを実現するための居住環境整備と都心居住の促進 ○都市基盤施設の整備や老朽建物の更新を促すなど災害に強い市街地形成の推進
建築物の安全性	宇都宮市建築物 耐震改修促進計画 [平成19年7月策定]	建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進するため、策定しました。 ○住宅耐震化率の目標値：平成27年までに90%と設定
セーフティ ネット	第3次宇都宮市やさし さをはぐくむ福祉のま ちづくり推進計画 [平成25年3月策定]	福祉都市宣言で目指す「やさしさをはぐくむ福祉のまち」の理念を具現化するため、策定しました。 ○市営住宅バリアフリー事業の推進
	宇都宮市高齢者保健福 祉計画・宇都宮市介護 保険事業計画 [平成24年3月策定]	高齢者福祉施策の充実化を図り、高齢者の多様なライフスタイルを支える「地域包括ケア」の実現を目指すため、策定しました。 ○地域の見守りと支援体制の充実 ○安全で安心な地域生活の確保 ○高齢者の多様な住まいの支援
	宇都宮市公営住宅等 長寿命化計画 [平成25年3月策定]	市営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を図るため、策定しました。 ○市営住宅ストックの長寿命化 ○ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新
環境	第2次宇都宮市環境基 本計画 [平成23年3月策定]	宇都宮市環境基本条例に掲げる基本理念の具体化を図るため、策定しました。 ○住宅における省エネルギー機器の普及促進 ○住宅用太陽光発電システム等の普及促進策の充実
	第2次宇都宮市 緑の基本計画 [平成23年3月策定]	緑地の適正な保全及び緑化の推進を図るため、策定しました。 ○緑化による良好な都市環境の形成を促進する地区として「緑化重点地区」の設定 ○緑の減少を抑える必要性の高い地区として「保全配慮地区」の設定

※ ネットワーク型コンパクトシティ

本市のまちづくりに当たっては、少子・超高齢社会、人口減少時代の到来や、地球環境問題の深刻化、高度成長期に整備した道路、下水道、学校施設などの公共資本ストックの老朽化、さらには、都市の顔である中心市街地の活力の低下など、本市を取り巻くさまざまな問題に効果的・効率的に対応していくことが急務となっています。

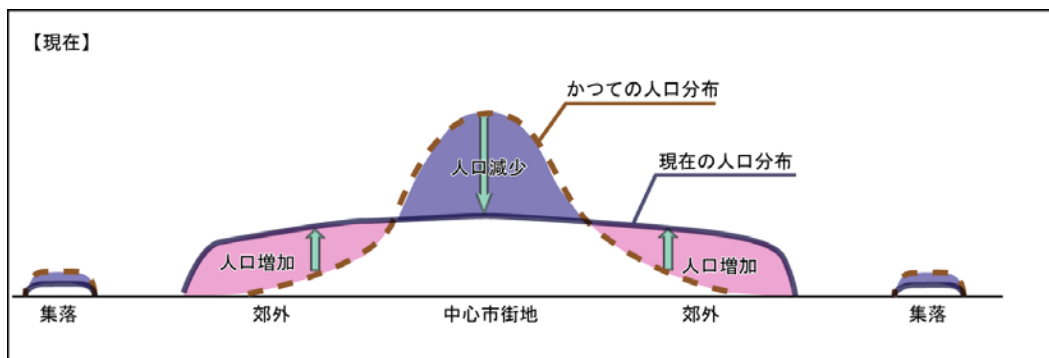
また、今後とも、人・もの・情報が活発に交流する広域的な拠点性を高め、栃木県の県都として、また、首都圏における主要都市の一つとして、広域的な圏域での存在感や中枢性をさらに高めていくことが、本市や周辺自治体も含めた圏域の発展のためにも重要です。

このような中で、本市が将来にわたり、持続的に発展していくためには、長期的視点のもと、都市空間そのもののあり方を見直していく必要があります。

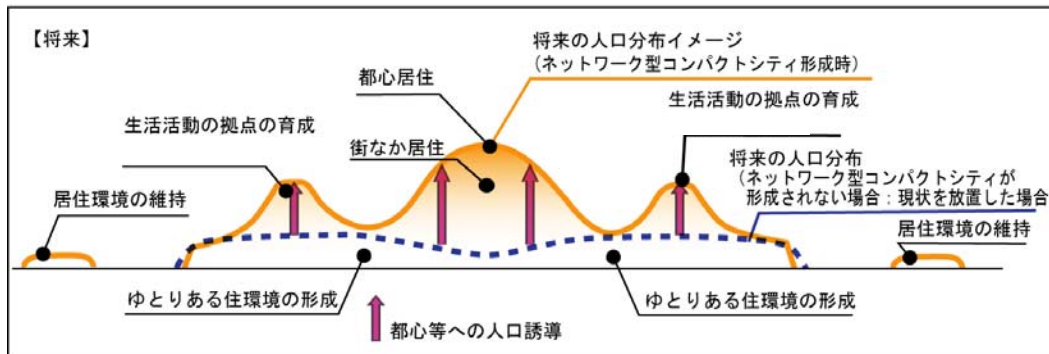
そのため、市民の「生活の質の向上」を基本として、公共投資と民間の経済活動を組み合わせることによって、「ネットワーク型コンパクトシティ（連携・集約型都市）」を長期的に形成していきます。

資料：第5次宇都宮市総合計画改定基本計画

密度配置と暮らし方のイメージ



ネットワーク型コンパクトシティの密度イメージ



## 2 本市住環境関連データ

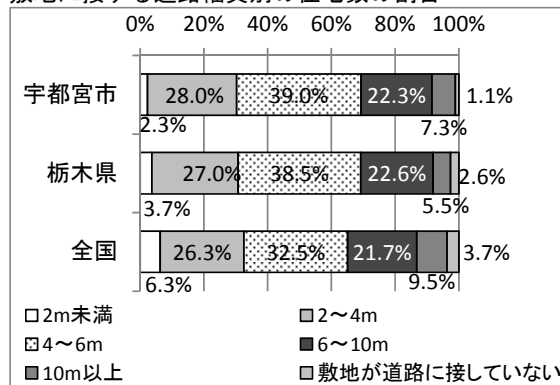
### (1)地域別人口・住宅データ

地域名	人口密度 (人/ha)	人口増減率 (H12→H22) (%)	老年人口 割合 (%)	平均世帯 人員 (人/世帯)	一戸建て率 (%)	持ち家率 (%)	平均住宅 規模 (㎡)	旧耐震基準 住宅比率 (%)	空き家率 (%)
北西部地域	4.08	4.67	21.5	2.77	76.2	72.0	113.2	26.4	8.3
中央地域	35.06	3.38	19.1	2.23	49.6	52.6	84.3	17.7	15.5
東部地域	7.82	10.94	18.5	2.53	63.5	61.4	94.2	23.7	11.4
南部地域	24.31	6.04	19.2	2.47	63.0	59.3	91.3	23.2	14.4
北東部地域	4.21	0.73	20.1	2.95	84.9	82.3	118.5	20.6	10.5
全市	12.28	4.96	19.3	2.43	59.8	59.3	92.4	20.8	13.8

資料：H22 国勢調査, H20 住宅・土地統計調査

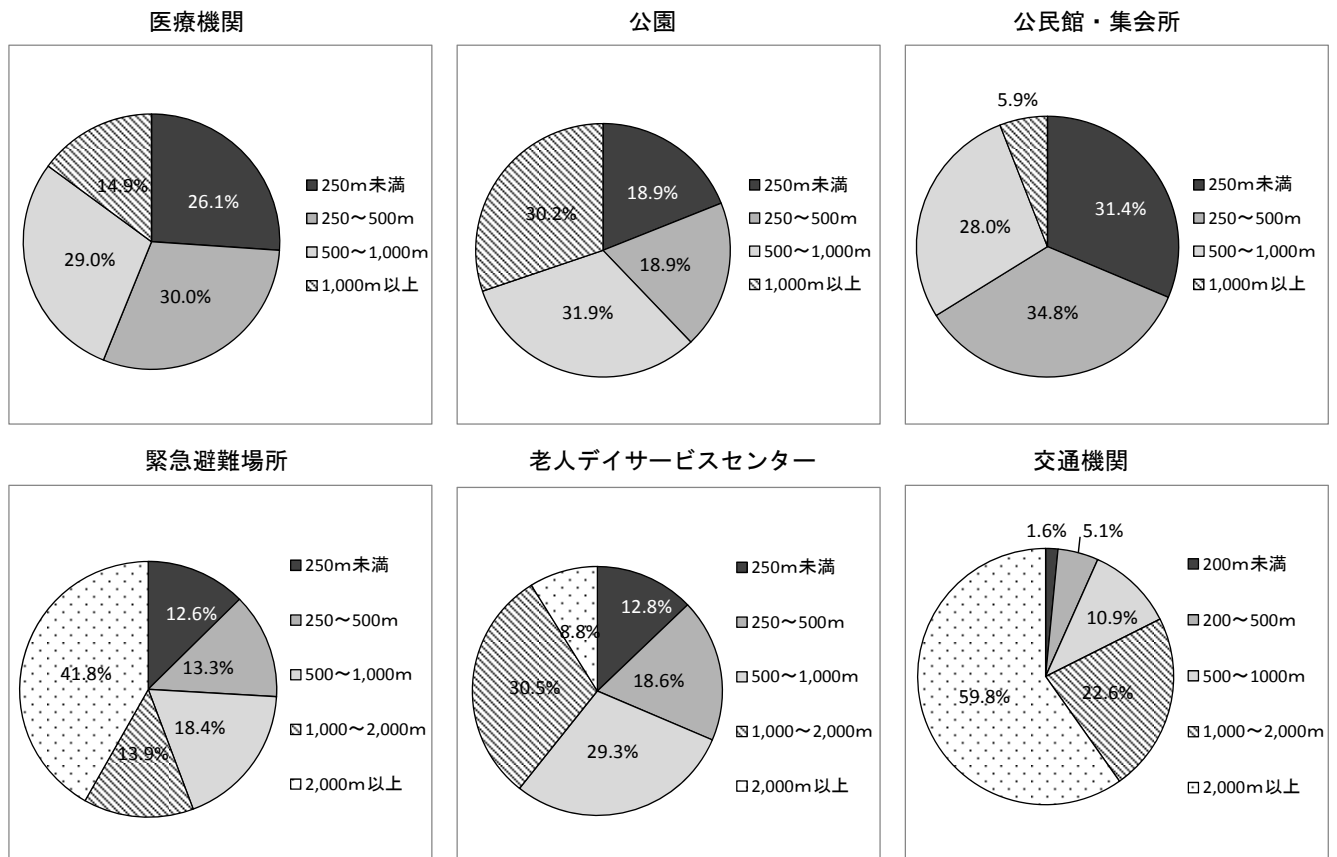
### (2)住宅の敷地に接する道路幅員

敷地に接する道路幅員別の住宅数の割合



資料：H20 住宅・土地統計調査

### (3)最寄りの生活利便施設等までの距離別住宅数の構成



資料：H20 住宅・土地統計調査

## (4) 公的賃貸住宅関係

### ① 市営住宅

市営住宅およびその入居世帯数一覧（平成25年3月末現在）

団地名	構造	建設年度	棟数	管理戸数	耐火	準耐火	木造	備考
<b>計</b>	—	—	<b>169棟</b>	3,641	3,312	328	1	
今泉	準耐(平)	S51	1棟	2		2		身障者用
今泉A	木造	S35	1棟	1			1	募集停止
今泉C	中耐	S62~H1	7棟	111	111			身障者用(2戸)
今泉第二	準耐(平)	S59	1棟	2		2		身障者用
今泉第三	耐火	S62	1棟	2	2			身障者用
星が丘	準耐(平)	S54	1棟	2		2		身障者用
和尚塚	中耐	S63	1棟	20	20			
日の出	準耐(2)	S29	1棟	8		8		H25.7 廃止
泉が丘	中耐・耐火	H2	2棟	20	20			身障者用(2戸)
東原	中耐	S56~S60	8棟	192	192			
双葉	準耐(平)	S53	1棟	2		2		身障者用
江曾島	準耐(平)	S57	1棟	2		2		身障者用
宮原	中耐	H1~H4	6棟	142	142			身障者用(2戸)
宝木	中耐・準耐(2)	S45~S48	53棟	700	480	220		一部募集停止
細谷	中耐	H3~H4	3棟	60	60			
関原	高層	H7	1棟	84	84			改良住宅 (シルバ-12戸)
		H9	1棟	72	72			シルバ-(12戸)
富士見	中耐	S37~S40	9棟	216	216			改良住宅
上原	高層・中耐	H11~H16	3棟	205	205			身障者用(3戸) シルバ-(24戸)
雀宮	準耐(平)	S56	1棟	2		2		身障者用
末広	高層・中耐	H4~H5	3棟	96	96			身障者用(2戸)
山王	中耐	H6~H19	17棟	540	540			身障者用(4戸) シルバ-(24戸)
瑞穂野	中耐・準耐(2)	S49~S56	37棟	840	752	88		
下栗	中耐	S57~S62	9棟	320	320			身障者用(2戸)

資料：市住宅課資料

市営住宅入居率の推移（各年度4月現在）

年度	市営住宅全体					備考
	管理戸数 a	政策空家 b	入居可能戸数 c (a-b)	入居戸数 d	入居率 (d/c)	
平成21年度	3,659	200	3,459	3,349	96.8%	
平成22年度	3,659	212	3,447	3,291	95.5%	
平成23年度	3,641	222	3,419	3,207	93.8%	馬場△18(H22.9 廃止)
平成24年度	3,641	222	3,419	3,142	91.9%	

資料：市住宅課資料

## ② 県営住宅

県営住宅管理戸数の状況（平成25年3月末現在）

住宅名	木造・準平	準二	耐火	計
松が峰			24	24
一の沢			56	56
西原			43	43
今泉			90	90
春日			204	204
西川田			160	160
若草			304	304
大和			228	228
砥上			90	90
富士見			72	72
江曾島		18	120	138
宝木			260	260
睦			212	212
雀宮			80	80
野沢		22	240	262
細谷		20	204	224
平松			130	130
築瀬			56	56
兵庫塚			64	64
御幸			56	56
駒生			96	96
うえの			307	307
平松本町			272	272
計		60	3,368	3,428

資料：栃木県住宅課資料

## ③ 地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅の状況（平成25年3月末現在）

一般型		高齢者型	
住宅名	戸数	住宅名	戸数
ブラーナタウン	30	マロニエハイツ陽北 A	26
サンビレッジ 岩曾DE	18	シルバーマンションリベカ	34
シティライフNEXT	20	マロニエハイツ陽北 B	34
カーサ・フィオーレ	22	フロンティア	25
フジテラス	10		
カーサ・フィオーレⅡ	24		
ブリックハウス	14		
カーサ・フィオーレⅢ	36		
マロニエハイツ今泉	63		
マロニエハイツ陽北	20		
カーサ・FT	6		
ロイヤルハイツ	12		
計	275	計	119

資料：市住宅課資料

## ④ サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（平成25年3月末現在）

住宅名	登録戸数	住宅名	登録戸数
トレモンテ陽東	35	フォレストいこい	36
シロアムマンション花	59	西大寛	17
サンフレンズ宇都宮	14	サポネット越戸	25
さくらがおかケアセンター	20	ゴールドエイジビオス	32
あさひ倶楽部	31	ふるさとホーム宇都宮鶴田	30
とちのき鶴田	52	マドールガーデン「あかり」	50
とちのき上戸祭	40	えがお	36
さくらがおか	20	ハートランド宇都宮	40
計		計	537

資料：市住宅課資料



## (5)住宅関連事業者等ヒアリング

### ○調査概要

調査目的	本市の市場動向，購入者・利用者ニーズ，住宅・住環境に関する現状を把握することを目的とする
調査方法	住宅関連事業者等にヒアリングを実施
調査期間	平成 25 年 9 月 12 日～10 月 11 日
調査対象	○地元不動産会社（2社） ○サービス付き高齢者向け住宅供給事業者 ○地元住宅供給事業者 ○社団法人栃木県宅地建物取引業協会 ○栃木県住宅供給公社 ○財団法人高齢者住宅財団 ○宇都宮市社会福祉協議会

### ○調査結果

#### ①住宅供給の状況

- ・勤労世帯を中心に主に戸建分譲住宅は堅調で，賃貸集合住宅は着工の動きが鈍くなってきている。
- ・賃貸住宅を出て，戸建分譲住宅に住み替えるという流れがある。そのため賃貸住宅に空きが出てきている。

#### ②居住者のニーズ

- ・戸建分譲住宅の最多価格帯は3千万円台，分譲マンションの最多価格帯は2千万円台となっている。
- ・居住地を選ぶ際の優先順位は，子ども（教育環境）→妻（買い物）→夫（通勤）となっている。
- ・車利用者が多いため，特に新築の場合は，公共交通機関の利便性はあまり重視されない。
- ・市外から転勤してきた人は，JR宇都宮駅周辺の賃貸集合住宅から探すようである。
- ・市外からの住宅取得希望者にとって，昭和30年代に整備されたJR宇都宮駅西口側の開発団地は魅力的と映っておらず，どちらかというところ，新しい街である東口の方に魅力を感じている。
- ・近年，エネルギー・環境に関する住宅性能の向上等への関心は高く，震災以降は，住宅の耐震構造と耐火構造を気にしている。

#### ③高齢者の住宅・住環境

- ・古い住宅に住んでいる方が比較的多く見受けられる。
- ・賃貸住宅の場合，バリアフリー対応や間取りの変更等のリフォームを，居住者が自由にできないところが難しい。また，賃貸住宅の所有者が，住宅を改修したくても資金に余裕がないことが多い。
- ・人間関係の希薄化等が課題となっている。地域のボランティアが高齢者への声かけを実施しているが，人間関係の希薄化等が課題となっている。

#### ④ 中心市街地への居住

- ・ 賃貸物件についてはまだまだ空き家があるので、家賃補助などの施策は続けてほしい。
- ・ 中心市街地には魅力が少ない。主な店舗が中心市街地から撤退し、郊外大規模商業施設の近くの方が便利である。
- ・ 持ち家については、土地代が高く、顧客ニーズ（購買力）とミスマッチの状態にある。
- ・ 郊外型ライフスタイル（車社会）が主流となっており、中心市街地型ライフスタイル（歩く社会）が認識されていない。
- ・ 中心市街地に駐車場が多いのは建物を建てても採算が合わないため。採算の合う事業があれば動き出すはず。

#### ⑤ 既存ストックの活用

- ・ 空き住宅をグループホームや福祉施設に改装する、NPO 法人に低廉な料金を貸すなど多様な主体と連携しながら、空き家の利活用を図る取組が全国的に見られる。
- ・ 空き家の除却費を支払うことができない等の理由で、空き家のまま放置されているケースがある。空地とすると固定資産税評価が上がるという問題もある。
- ・ 空き家の中古物件を扱う事業者が増えてきた。築浅物件の需要はあるが、供給量は少ない状況である。

#### ⑥ その他

- ・ 住宅性能表示は、ハウスメーカー住宅では使われているが、一般にはまだまだあまり普及していない。

### (6) 住宅・住環境に関する市民アンケート調査

調査目的	市民の住まいや住環境に関する意見や将来の居住意向などを把握することを目的とする
調査対象	住民基本台帳に登録されている 20 歳以上の個人の中から、無作為に抽出
調査方法	郵送による配布・回収
配布数	3,000 票
総回答数	1,058 票（回収率：約 35%）
調査期間	平成 24 年 8 月 9 日～24 日
調査項目	○現在の住まいについて ○今後の住まいについて ○ライフステージに応じた住まいの政策について ○中心市街地への居住について ○空き家の活用について ○まちづくりとの連携施策等について

# 住宅・住環境に関する市民アンケート調査

～宇都宮市住生活基本計画の改定に向けて～

この調査は、宇都宮市が今後の住宅政策を検討するために実施するものです。  
社会情勢の変化が大きく進むことが予測されるなか、宇都宮市が抱える住宅や住環境に対する考え方やニーズを的確に把握し、計画に反映したいと考えておりますのでアンケートへのご協力をお願いいたします。

## ◇ご回答の方法

- 本アンケートは無記名式です。ご回答は本調査票に直接ご記入いただき、返信用封筒に入れて郵送でご返送ください。
- ご回答の内容は統計的に処理し、調査目的以外に使用することはありません。

## ◇ご回答の期限

平成24年8月24日（金）までに、郵便ポストへご投函ください。

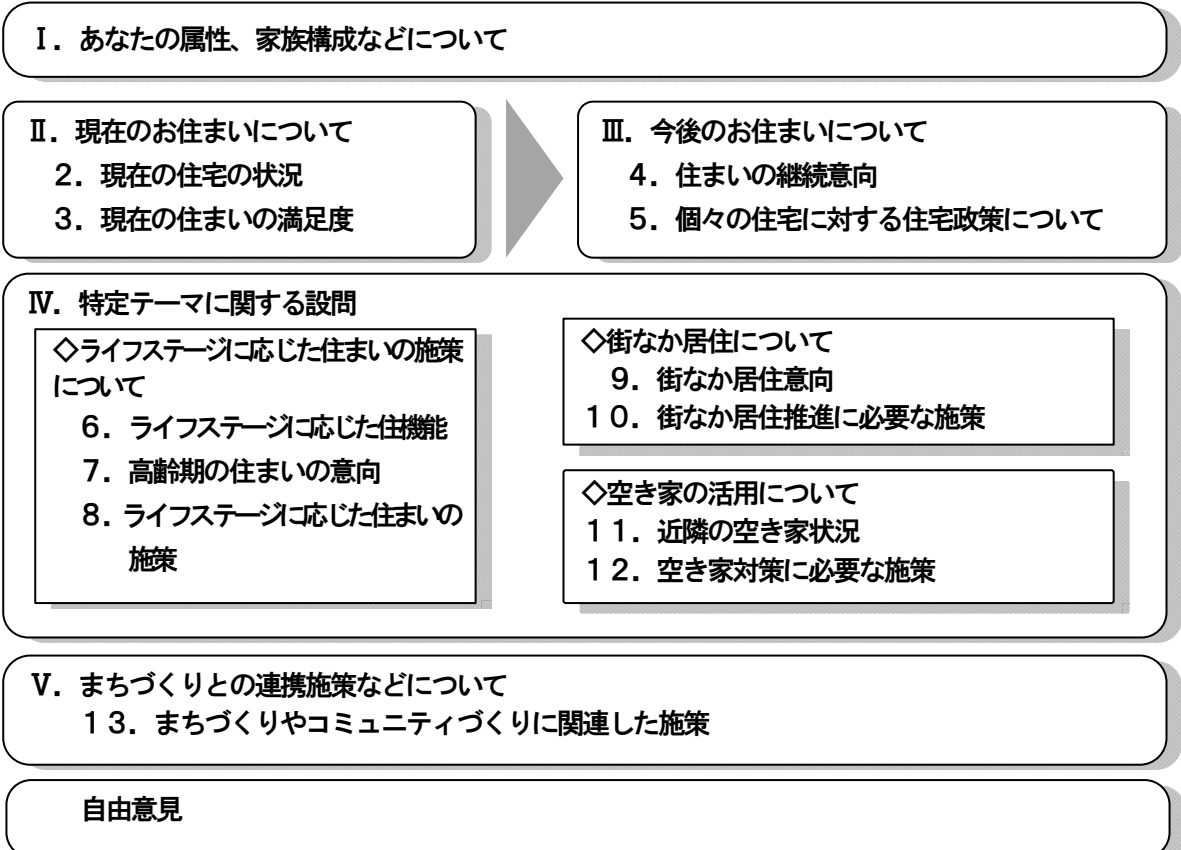
## ◇お問い合わせ先

調査についてご不明な点、質問などがありましたら、下記までお問い合わせください。

宇都宮市 建設部 住宅課 住宅計画グループ（担当：和田・鈴木）

電話 028-632-2552（住宅課直通）

## ◇本調査票の設問構成



## ■ 1. あなたの属性、家族構成などについて

【問1】 あなた自身のことや家族の住まいについて次の問いにお答えください。

(1)	あなたの性別 (1つに○)	1 男	2 女					
(2)	あなたの年齢をご記入 ください(1つに○)	1 20歳代	2 30歳代	3 40歳代	4 50歳代	5 60～64歳	6 65～69歳	7 70歳以上
(3)	あなたのお住まいの町 丁をご記入ください (直接記入)	宇都宮市( _____ ) 例1:( 旭1丁目 ) 例2:( 宝木本町 )						
(4)	同居している家族の人数 と構成についてお教え ください。 (イは1つに○)	ア 家族の人数(ご自分も含む) _____人						
		イ 1 夫婦のみ		5 夫婦と子供と親				
		2 夫婦と子供		6 兄弟姉妹				
		3 夫婦とその親		7 単身				
		4 父親または母親と子供		8 その他( _____ )				
		ウ 家族のうち65歳以上の人数 _____人						
		エ 家族のうち15歳未満の人数 _____人						
(5)	自家用車は持っていますか? (1つに○)	1 家庭で自家用車を2台以上所有している 2 家庭で自家用車を1台所有している 3 複数世帯で自家用車を共有している 4 自家用車は所有していない						
(6)	最寄りのバス停か駅ま での徒歩での所要時間 (1つに○)	1 5分未満		4 30分未満				
		2 10分未満		6 30分以上				
		3 20分未満						
(7)	同居されているご家族 全員の年収合計をお教え ください(1つに○)	1 200万円未満		4 600～800万円未満				
		2 200～400万円未満		5 800～1,000万円未満				
		3 400～600万円未満		6 1,000万円以上				

## ■ II. 現在のお住まいについて

【問2】 現在、どのような住宅にお住まいですか。 あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 持ち家（一戸建て）
- 2 持ち家（マンション）
- 3 公営住宅（市営・県営）
- 4 公的賃貸住宅（公社等）
- 5 民営借家（一戸建て）
- 6 民営借家（1，2階建てまで）
- 7 民営借家（3階建て以上）
- 8 社宅・寮・官舎
- 9 その他（ \_\_\_\_\_ ）

問2で1又は2の「持ち家」を選択した方にうかがいます

【問2-1】 現在のお住まいが建築されたのはいつ頃ですか。 あてはまるもの1つに○をつけてください。

- |             |            |         |
|-------------|------------|---------|
| 1 昭和45年以前   | 4 平成3～12年  | 7 わからない |
| 2 昭和46～55年  | 5 平成13～17年 |         |
| 3 昭和56～平成2年 | 6 平成18年以降  |         |

【問2-2】 現在の住宅をリフォームしたこと（増改築，耐震工事，バリアフリー工事など）はありますか。 あてはまるもの1つに○をつけてください。

- |      |      |               |
|------|------|---------------|
| 1 ある | 2 ない | ⇒【問3】へお進みください |
|------|------|---------------|

【問2-3】 リフォームをされた理由は何ですか。 あてはまるものすべてに○をつけてください。

- 1 住宅が狭い又は間取りが悪いから
- 2 住宅や設備が古いから
- 3 子どもの成長や誕生，親との同居など，家族増加のため
- 4 子どもの独立など，家族減少のため
- 5 バリアフリー化のため
- 6 耐震性を確保するため
- 7 その他（ \_\_\_\_\_ ）

【問2-4】 どのようなリフォームをされましたか。 あてはまるものすべてに○をつけてください。

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| 1 耐震化等災害に強くする工事      | 5 バリアフリー工事（手すりの設置／段差解消等） |
| 2 太陽光発電の導入           | 6 宅地内の緑化／外構工事            |
| 3 耐久性の向上・長寿命化工事      | 7 防犯工事（設備機器類の設置）         |
| 4 高効率給湯器や省エネルギー機器の導入 | 8 その他（ _____ ）           |

【問2-5】へ

⇒【問3】にお進みください

【問3】へ

【問2-5】 問2で持ち家ではなく賃貸住宅等を選択している方にうかがいます。

賃貸でお住まいの理由としてあてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- 1 持ち家を取得したいが、資金が不足しているから
- 2 持ち家は家の維持管理・税金の支払いなどが大変だから
- 3 住宅ローンを組まなくてもよいから
- 4 住宅の資産価値としての魅力が低いから
- 5 家族の変化（転勤や子どもの成長など）にあわせて自由に住み替えることができるから
- 6 住居より生活の充実を優先したいから
- 7 いずれ親元など親族の家に居住する予定だから
- 8 将来は持ち家も考えてもよいが、今は必要ないから
9. その他( )

⇒【問3】にお進みください

【問3】 現在お住まいの住宅について、どの程度満足されていますか。

それぞれの項目について、右の欄からあてはまる番号1つに○をつけてください。

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
(記入例) ア 住宅の広さ, 間取り	1	②	3	4
ア 住宅の広さ, 間取り	1	2	3	4
イ 自然災害（地震・台風・大雨等）に対する安全性	1	2	3	4
ウ 火災に対する備え（住宅用火災検知器の設置など）	1	2	3	4
エ 治安・防犯（住宅の防犯性など）	1	2	3	4
オ 住宅の断熱性や気密性	1	2	3	4
カ 手すり設置や段差解消等高齢期の生活への対応	1	2	3	4
キ 日当たり・風通し	1	2	3	4
ク 静かな住環境（騒音・振動の少なさ）	1	2	3	4
ケ 住宅周辺の道路の安全性	1	2	3	4
コ 公共交通機関などが利用しやすい	1	2	3	4
サ 日常の買い物が便利	1	2	3	4
シ 散策や散歩に適した場所がある, 自然・みどりの豊かさ	1	2	3	4
ス 夜でも安心してまちを楽しむことができる	1	2	3	4
セ 文化・教養・スポーツ施設への利便性	1	2	3	4
ソ 医療・福祉施設への利便性	1	2	3	4
タ 近所づきあい等コミュニティの豊かさ	1	2	3	4
チ 児童福祉や教育環境の充実	1	2	3	4
ツ 自家用車が駐車しやすい	1	2	3	4
テ まち（住所地）のイメージが良い	1	2	3	4
ト 現在のお住まいの住宅の総合評価	1	2	3	4

### ■ III. 今後のお住まいについて

【問4】 今後も現在の住宅に引き続きお住まいになる予定ですか。 あてはまるもの1つに○をつけてください。

- |                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| 1 いずれ転居する予定                 | ⇒ 【問4-1】にお進みください |
| 2 いずれ今の建物を建替えや増改築をして住み続ける予定 | ⇒ 【問4-4】にお進みください |
| 3 このまま住み続ける予定               | ⇒ 【問4-6】にお進みください |
| 4 わからない                     | ⇒ 【問5】にお進みください   |

問4で「1 いずれ転居する予定」を選択した方にうかがいます

【問4-1】 その理由は何ですか。 あてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| 1 住宅が狭いから      | 9 転勤・転職・就学の都合のため    |
| 2 住宅が古いから      | 10 結婚・独立のため         |
| 3 設備が悪いから      | 11 親や子と同居のため        |
| 4 周辺環境が悪いから    | 12 親や子と近くに住むため      |
| 5 家賃やローンが高いから  | 13 家や土地を相続するため      |
| 6 通勤・通学に不便だから  | 14 子の誕生や成長のため       |
| 7 日常の買物等が不便だから | 15 高齢者になり日常生活が不安だから |
| 8 持ち家が欲しいから    | 16 その他 ( )          |

【問4-2】 将来はどのような住宅に住みたいですか。 あてはまるもの1つに○をつけてください。

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 1 持ち家（一戸建て）       | 5 民営借家（3階建て以上）     |
| 2 持ち家（マンション）      | 6 社宅・寮・官舎          |
| 3 民営借家（一戸建て）      | 7 公営住宅等（市営・県営・公社等） |
| 4 民営借家（1, 2階建てまで） | 8 その他 ( )          |

【問4-3】 転居先を選ぶ際に重視することは何ですか。 あてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- |              |                        |
|--------------|------------------------|
| 1 住宅の広さ      | 7 日常の買い物等の便利さ          |
| 2 住宅の新しさ     | 8 児童福祉や教育環境の充実         |
| 3 設備の充実度、新しさ | 9 高齢者福祉や医療、生活支援サービスの充実 |
| 4 周辺環境の良さ    | 10 住みなれた場所であること        |
| 5 適度な家賃・費用   | 11 地域イメージや土地柄          |
| 6 通勤・通学の便利さ  | 12 その他 ( )             |

⇒ 【問5】にお進みください



**問4で「2 いずれ今の建物を建替えや増改築をして住み続ける予定」を選択した方にうかがいます**

【問4-4】建替えや増改築を考えている理由は何ですか。あてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- 1 住宅が狭い又は間取りが悪いから
- 2 住宅や設備が古く環境性能が悪いから
- 3 子どもの成長や誕生・親との同居など、家族数増加のため
- 4 子どもの独立など、家族減少のため
- 5 手すりの設置や段差をなくすなど、バリアフリー化のため
- 6 耐震性を確保するため
- 7 その他（\_\_\_\_\_）

【問4-5】建替えや増改築を行う際に、次のどの取り組みならば対応してもよいと思いますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 1 耐震化・災害に強い住宅      | 6 高齢者に対応したバリアフリー住宅      |
| 2 太陽光発電や太陽熱の利用     | 7 住宅性能表示制度の利用*          |
| 3 高効率給湯器など省エネ設備の導入 | 8 宅地内の緑化                |
| 4 リサイクルした住宅建材の利用   | 9 防犯性の高い外構（常夜灯、防犯設備の導入） |
| 5 高耐久・長寿命化住宅       | 10 その他（_____）           |

※住宅性能表示制度：住宅の性能を統一されたルールで比較できるように表示することを定めた制度です。この制度を利用した評価書付きの家には、住宅ローンに金利優遇や地震保険の割引などが適用され、住宅売却時には価格が下がりにくいという数々のメリットもあります。

⇒【問5】にお進みください

**問4で「3 このまま住み続ける予定」を選択した方にうかがいます**

【問4-6】その理由は何ですか。あてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| 1 住宅に満足しているから      | 8 仕事の都合上現在の住まいを離れられないから     |
| 2 周りの環境に満足しているから   | 9 実家や親族の家に近いから              |
| 3 通勤通学に便利だから       | 10 家を持ちたいが土地や資金的な見込みが立たないから |
| 4 日常の買い物などに便利だから   | 11 住み替え費用の見込みが立たないから        |
| 5 保育や教育環境が充実しているから | 12 他の借家に移ると家賃が高くなるから        |
| 6 住み慣れた場所だから       | 13 その他（_____）               |
| 7 地域イメージや土地柄が良いから  |                             |

⇒【問5】にお進みください

【問5】今後、宇都宮市が取り組むべき住宅の機能・性能の向上推進策のうち、特に力を入れるべきと思われる項目は何ですか。あてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- 1 災害に対する住宅の安全性に配慮した耐震改修・建替えの推進など
- 2 省エネルギーなど環境に配慮した住宅の改修・建替えの推進など
- 3 高齢者や障がい者などが自立して生活できる住宅バリアフリー化の促進
- 4 敷地や住宅床面積の広さの確保、住宅の居住水準の改善
- 5 マンションなど共同住宅を維持管理するための活動の支援
- 6 宇都宮らしい自然素材の利用などに配慮した住宅の普及促進
- 7 住まいに関する住宅相談や情報提供の充実
- 8 その他（\_\_\_\_\_）



## ■Ⅳ. 特定テーマに関する設問

### ◇ライフステージに応じた住まいの施策について

【問6】ライフステージに応じた居住するために必要な機能について伺います。それぞれの人生の段階においてどのような居住地に住みたいとお考えですか。

下の表からあなたのお考えに、**あてはまるものを各項目ごとに1つ選んで○をつけてください。**

ここで「中心市街地（街なか）」とはJR宇都宮駅と東武宇都宮駅の間、北は栃木県庁、南は市役所あたりまでの範囲の市街地と考えます

なお、ご回答にあたっては、自分にあてはまらない人生の段階においても、自分の場合を想像し、全ての段階でお答えください。

75

	独身期（子育て期間前）				子育て期				高齢期（65歳以上）			
①それぞれの時期に住みたい場所（各ライフステージごとに1つずつ○）	1 中心市街地（街なか） 2 中心市街地以外の鉄道駅周辺 3 1,2以外の既成市街地 4 郊外の田園地域				1 中心市街地（街なか） 2 中心市街地以外の鉄道駅周辺 3 1,2以外の既成市街地 4 郊外の田園地域				1 中心市街地（街なか） 2 中心市街地以外の鉄道駅周辺 3 1,2以外の既成市街地 4 郊外の田園地域			
②上記を選んだ理由（各ライフステージごとにあてはまるもの全てに○）	1 日常の買い物便利 2 医療・福祉施設等への利便性 3 公共交通機関などが利用しやすい（通勤／通学にも便利） 4 散策や散歩に適した場所がある、自然・みどりの豊かさ 5 文化・教養・スポーツ施設への利便性 6 住み慣れた場所である 7 教育環境の良さ 8 その他 ( )				1 日常の買い物便利 2 医療・福祉施設等への利便性 3 公共交通機関などが利用しやすい（通勤／通学にも便利） 4 散策や散歩に適した場所がある、自然・みどりの豊かさ 5 文化・教養・スポーツ施設への利便性 6 住み慣れた場所である 7 教育環境の良さ 8 その他 ( )				1 日常の買い物便利 2 医療・福祉施設等への利便性 3 公共交通機関などが利用しやすい（通勤／通学にも便利） 4 散策や散歩に適した場所がある、自然・みどりの豊かさ 5 文化・教養・スポーツ施設への利便性 6 住み慣れた場所である 7 教育環境の良さ 8 その他 ( )			
③それぞれの時期に必要な住まいの機能	重要	やや重要	あまり重要でない	重要でない	重要	やや重要	あまり重要でない	重要でない	重要	やや重要	あまり重要でない	重要でない
ア 住宅の広さ・間取り	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
イ 日当たり・風通し	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
ウ 手すり設置や段差解消など	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
エ 安全性や遮音性などの住宅の居住性能	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4

各ライフステージとも、ご回答ください

【問7】あなたが万が一介護が必要となって自分だけで生活できなくなった場合、どのように暮らしたいと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 家族の世話で自宅で生活したい
- 2 別居している家族と同居して生活したい
- 3 老人ホームなどの施設で生活したい
- 4 福祉サービスや近所の協力のできるだけ自宅で生活したい
- 5 その他 ( \_\_\_\_\_ )

【問8】今後、ライフステージに合わせて多くの人が、安心して暮らすためには、市はどのような住宅施策を重視するべきと思いますか。特に重要な施策について、それぞれ2つまで○をつけてください。

①子育て期

- 1 子育て世帯向けの優良な民間住宅の整備促進
- 2 子育て世帯に向けた住宅取得や適正な住宅への住み替え促進策
- 3 二世帯同居や近居に向けた住宅建設奨励、民間住宅入居支援
- 4 保育所等の子育て支援施設・サービスと住宅施策の連携による子育てしやすい環境の整備
- 5 中堅所得者（所得月額がおおむね16～60万円程度）向けの借家や優良な住宅地の供給
- 6 子育て期の住まいに関する住宅相談や情報提供の充実
- 7 その他 ( \_\_\_\_\_ )

②高齢期

- 1 高齢単身者向けなどの社会ニーズに応じた民間住宅の整備促進
- 2 高齢や障がいなど身体状況に応じて適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保
- 3 高齢者向け住戸などへの円滑な入居や住み替えの実現
- 4 ケアハウスやグループホームなどの高齢者向けのサービス付き住戸の充実
- 5 高齢者や障がい者の住宅相談や情報提供の充実
- 6 住宅に困窮している高齢者や障がい者等の公的住宅への入居を優先・優遇する
- 7 市営住宅など公的住宅の供給戸数の確保と質の向上
- 8 その他 ( \_\_\_\_\_ )

## ◇街なか居住について

【問9】中心市街地（街なか）への居住について、あなたはどうお考えですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| 1 既に、中心市街地（街なか）に住んでいる        | ⇒ 【問10】にお進みください    |
| 2 中心市街地（街なか）に住みたい、将来的に考えたい   | ⇒ 【問9-1】にお進みください   |
| 3 中心市街地（街なか）に住みたいが現実には難しいと思う | } ⇒ 【問9-2】にお進みください |
| 4 中心市街地（街なか）に住みたくない          |                    |
| 5 よく分からない                    | } ⇒ 【問10】にお進みください  |
| 6 その他 ( _____ )              |                    |

【問9-1】問9で「**2** いずれ、**中心市街地（街なか）に住みたい**」とお答えの方にかがいます。  
街なかに住みたいと思う理由は何ですか。あてはまるもの2つまでに○をつけてください。

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| 1 職場や学校が近い、通勤・通学が便利            | 7 保育所などの子育て支援施設が充実している     |
| 2 公共交通の利便性が高い                  | 8 小学校、中学校などの教育環境がよい        |
| 3 商店街や大型商業施設などがあり、<br>買い物などが便利 | 9 散策路や公園がある                |
| 4 市役所などの公共施設がある                | 10 高齢者向けなどの住みやすい住戸が選べる     |
| 5 文化・教養・スポーツ施設がある              | 11 親や子との同居や近居が実現できる        |
| 6 病院や福祉施設がある                   | 12 市の助成制度(若年夫婦世帯家賃補助など)がある |
|                                | 13 その他 ( _____ )           |

【問9-2】問9で「**3 中心市街地（街なか）に住みたいが現実には難しいと思う**」又は「**4 中心市街地（街なか）に住みたくない**」とお答えの方にかがいます。街なかに住みたいが困難又は住みたくないと思う理由は何ですか。あてはまるもの2つに○をつけてください。

- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| 1 職場や学校が遠くなる、通勤・通学が不便 | 8 子供の遊び場や自然が少ない           |
| 2 買い物をする場所が少ない        | 9 保育所などの子育て支援施設が少ない       |
| 3 物件や家賃が高い            | 10 自家用車の利便が不便             |
| 4 文化・教養・スポーツ施設が少ない    | 11 マンションなどに住むことに抵抗がある     |
| 5 適切な広さの住宅がない         | 12 既に住宅を所有しているため移転は現実的でない |
| 6 道路や周囲の音がうるさい        | 13 その他                    |
| 7 落ち着いた住環境で暮らしたい      | ( _____ )                 |

【問10】中心市街地（街なか）居住を進めるために効果的だと思われる施策はなんですか。  
あてはまるもの2つに○をつけてください。

- |                                       |
|---------------------------------------|
| 1 商店街の活性化による街なかのにぎわい向上                |
| 2 老朽化した賃貸マンションのリフォーム支援                |
| 3 老朽化したマンションの建て替え補助                   |
| 4 高齢者向け住宅の供給支援                        |
| 5 老朽密集市街地を取り壊して新たに集合住宅等を建設する事業の推進     |
| 6 コレクティブハウス※1など新たな住まい方に応じた多様な住宅の供給支援  |
| 7 コーポラティブ住宅※2などコミュニティ形成と一体となった住宅供給の推進 |
| 8 空き事務所ビルを居住用建物に改造（用途変更）する取り組み        |
| 9 借り主の家賃負担を軽減するための支援（家賃補助等）           |
| 10 持家取得に関する支援（住宅取得補助・住宅ローン利子補給等）      |
| 11 その他 ( _____ )                      |

※1 コレクティブハウス：複数家族の個々の住空間のほか、共同で家事や育児ができる共用空間のある集合住宅。高齢者・共働き夫婦・単身者などが共に暮らすことで、家事の負担を軽減し、より豊かな交流を可能にすると思われる住居形態。

※2 コーポラティブ住宅：家を建てたいと考えている者が集まり、自ら居住するための組合を結成し、協同して事業計画を進め、土地の取得、建設の設計、工事発注、その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式の集合住宅

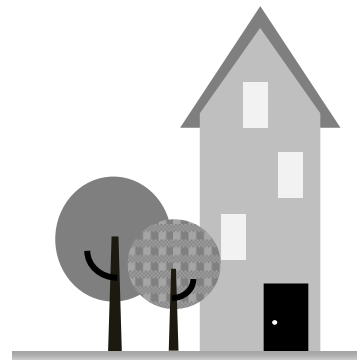
## ◇空き家の活用について

【問11】 あなたがお住まいのご近所で空き家（住宅）はありますか。 あてはまるもの1つに○をつけてください。

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| 1 ない          | ⇒【問12】にお進みください   |
| 2 数軒ある（1～4軒）  | ⇒【問11-1】にお進みください |
| 3 かなりある（5軒以上） | ⇒【問11-1】にお進みください |
| 4 わからない       | ⇒【問12】にお進みください   |

【問11-1】 問11で「**2 数軒ある**」「**3 かなりある（5軒以上）**」とお答えの方にかがいます。  
あなたが思いつく範囲で、ご近所の空き家の状況やあなたが感じている問題等について あてはまるものすべてに○をつけてください。

- |                                  |
|----------------------------------|
| 1 きちんと手入れをすれば、人が住めそうである          |
| 2 大雨や台風などの災害等が起きたとき、建築物の破損の危険がある |
| 3 老朽化がいちじるしく、倒壊の危険がある            |
| 4 不法侵入や放火等の防犯上の危険を感じる            |
| 5 雑草や樹木が生い茂っている                  |
| 6 地域の景観上問題がある                    |
| 7 ごみなどが散乱している、またはごみなどが不法投棄されている  |
| 8 悪臭被害や、蚊・ハエ・野良猫等の害虫害獣が発生している    |
| 9 その他（ _____ ）                   |



【問12】現在、全国各地で空き家（住宅）に関する問題の解決に向けて、以下のような施策が取り組まれています。あなたが宇都宮市でも効果的だと思う施策について**あてはまるもの2つまでに○をつけてください。**

- 1 空き家の所有者、管理者の連絡先の登録制度  
→例：災害時、家屋の損壊時などの際に円滑に所有者に連絡できるよう登録し、併せて空き家管理のための事業者等の情報を提供する仕組みなどをあわせて持つ。
- 2 「空き家バンク」による空き家の活用促進のための情報整備  
→例：空き家の賃貸、売却を希望する所有者から物件の提供を求め、必要な人が容易に情報を手に入れることができるようにする。
- 3 住宅リフォームの支援  
→例：耐震化補強工事や借り手が付きやすい改修工事を行うためのアドバイザー等を派遣する制度。工事を行う際の補助金を支給する制度を持つ場合もある。
- 4 郊外住宅団地等の再生、入居者層の住み替え支援  
→例：高齢者が所有する住宅を若年層に貸し、その賃貸費用で自身は高齢者用住宅・施設等に入居できるよう需要と供給を結びつけるサービスや、家賃を施設の費用にあてる仕組み。
- 5 取り壊し費用の補助  
→例：取り壊し費用の目処が立たずに放置されている住宅の除却を進めるため、老朽化し危険な空き家住宅の除却を行う者に、その除却費の一部を補助する。
- 6 所有者が管理しきれない空き家等の公有地化制度  
→例：所有者が管理しきれない空き家について、市や関連団体に寄付もしくは低価格で行政等に売却できる制度（市が自ら空き家を解体して更地化し、売却又は狭い道路の拡幅や町内会の公園、駐車場などに公共活用できるようにする）
- 7 空き家の適正な管理に向けた条例等の制定  
→例：老朽・危険空き家を適切に管理しない所有者等に対し、解体、修繕、手入れ等について、市が指導・助言・勧告等を行うことができるようにする条例。勧告等に従わない場合は氏名の公表などの罰則を定めることも考えられる。併せて、管理業者の斡旋や除草機の貸与等を行う仕組みなどを設け、所有者が空き家を管理しやすくするための施策を行っている都市もある。
- 8 その他（ \_\_\_\_\_ ）

## ■V. その他の住環境施策などについて

【問13】地域のまちづくりやコミュニティ形成とともに取り組む住環境や住まいづくりの取り組みについて、あなたが特に重要だと思う項目について、**あてはまるもの2つに○をつけてください。**

- 1 火災・地震・水害などに対する安全な市街地の整備
- 2 地域における防犯対策の推進
- 3 高齢者等が住みやすい住宅情報等の提供
- 4 住まいと住環境に関するセミナー講座等の開催
- 5 地域コミュニティの形成や地域まちづくり活動の支援
- 6 住宅・住環境づくりに積極的に取り組むまちづくり団体への支援
- 7 緑地、オープンスペースの確保や緑地等を結ぶ回遊散策路の整備
- 8 ごみ出しなど、ご近所での生活マナーへ向上への啓発
- 9 宇都宮らしい街並み・景観整備の推進
- 10 その他（ \_\_\_\_\_ ）



### 3 計画策定の経緯

#### ■策定体制

##### 【庁内】

##### 宇都宮市住生活基本計画策定委員会

###### 委員会

【役割】 計画（案）の作成，  
関連計画や施策事業との調整

###### 【構成】

委員長：建設部次長  
副委員長：副参事（建築担当）  
財政課長，政策審議室長，  
地域政策室長，  
みんなでまちづくり課長，  
生活安心課長，保健福祉総務課長，  
高齢福祉課長，障がい福祉課長，  
子ども未来課長，環境政策課長，  
都市計画課長，市街地整備課長，  
建築指導課長，緑のまちづくり課長，土木  
管理課総務担当主幹，住宅課長

###### 【構成】

部会長：住宅課長補佐  
委員会を構成する課の担当係長

##### 【庁外】

##### 宇都宮市住生活基本計画策定懇談会

【役割】 計画（素案）への提案

###### 【構成】 12名

- ・ 学識経験者 3名  
(住宅政策，都市計画分野等)
- ・ 関係団体等 7名  
(建築士会，社会福祉協議会等)
- ・ 公募委員 2名

市民アンケート

事業者ヒアリング

パブリックコメント

(事務局) 住宅課

提言

意見の  
反映

■宇都宮市住生活基本計画策定懇談会 委員名簿

◎会長, ○副会長

区分		氏名	所属等
学識経験者	1	石原 栄子	作新学院大学女子短期大学部幼児教育科 教授
	2	○ 三橋 伸夫	宇都宮大学大学院工学研究科 教授
	3	◎ 山島 哲夫	宇都宮共和大学シティライフ学部 教授
関係団体等	4	新井 秀明	株式会社 足利銀行 ローン事業部 課長
	5	上野 和夫	宇都宮商工会議所 議員
	6	岡安 規男	社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 常務理事
	7	坂本 保夫	宇都宮市地域まちづくり推進協議会 会長
	8	福田 康文	栃木県 県土整備部 住宅課 課長
	9	三柴 富男	社団法人 栃木県建築士事務所協会 副会長【第1回】
		安藤 寛樹	社団法人 栃木県建築士事務所協会 専務理事【第2回から】
10	麦倉 仁巳	社会福祉法人 宇都宮市社会福祉協議会 理事	
公募	11	小野 仁美	公募委員
	12	神原 敦子	公募委員

(敬称略)



## ■策定経過

日 時	内 容
平成24年 7月25日	第1回 策定委員会
8月 2日	第1回 策定懇談会 ・宇都宮市住生活基本計画の策定について ・(仮)宇都宮市市営住宅等整備基準条例の制定について
8月9日～24日	市民アンケート調査の実施
9月12日～ 10月11日	住宅関連事業者等ヒアリング
10月11日	第2回 策定委員会
10月18日	第2回 策定懇談会 ・市民アンケート及び住宅関連事業者等ヒアリングの結果について ・住宅・住環境の課題について
11月30日	第3回 策定委員会
平成25年 1月 9日	第4回 策定委員会
1月30日	第3回 策定懇談会 ・住生活基本計画(案)について
2月 5日	関係部長会議
3月26日	第4回 策定懇談会 ・提言書について
11月13日	第5回 策定委員会
11月20日	関係部長会議
11月29日	政策会議
平成26年 1月6日～ 1月31日	パブリックコメントの実施
3月27日	庁議部長会議/計画の決定

## 宇都宮市住生活基本計画

平成26年3月

発行者／宇都宮市

〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号

<http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp>

編集／宇都宮市建設部住宅課

TEL：028-632-2552

FAX：028-639-0614

E-mail：u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp

住めば  
愉快だ  
宇都宮  
UTSUNOMIYA