

**「(仮称)宇都宮市住生活基本計画」策定に係る
懇談会 資料**

宇都宮市の住宅事情について

平成 19 年 8 月 6 日

1. 宇都宮市の概況

1) 宇都宮市の位置

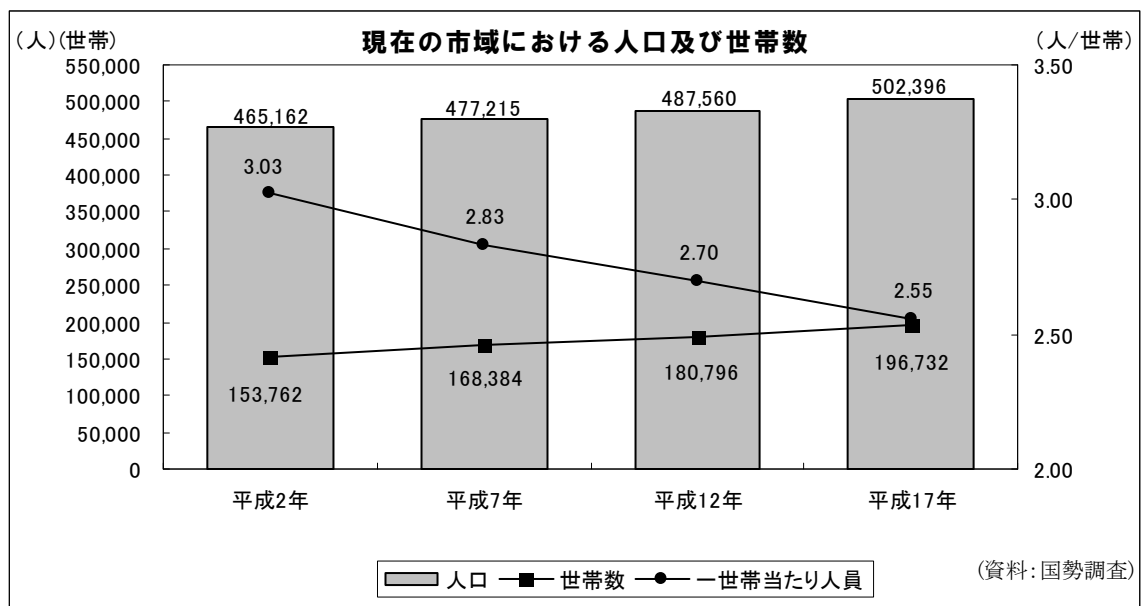
北関東の中心都市

- ・ 宇都宮市は、首都東京から北に約 100km に位置し、栃木県のほぼ中央にあり、市域面積約 417km² である。
- ・ 東京とは東北新幹線で結ばれ、J R 宇都宮線及び日光線、東武鉄道などが通過する交通の要衝にある。このような恵まれた立地条件や交通条件、各種都市機能の集積などにより、栃木県の政治・経済・文化の中心となっている。
- ・ 東京都心までの交通網としては、東北自動車道により約 1 時間半、東北新幹線では約 55 分と、北関東における人や物の交流の結節点となっている。

2) 人口及び世帯の推移

人口・世帯数は増加傾向、世帯当たりの人員は大幅に減少

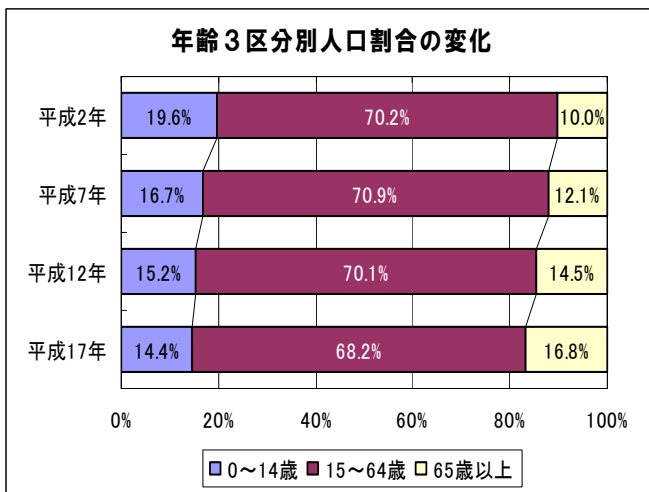
- ・ 宇都宮市の人口及び世帯数（人口平成 19 年 3 月末日現在の住民基本台帳）は、500,215 人・201,283 世帯である。
- ・ 国勢調査における人口・世帯数は平成 7 年から 17 年の 10 年間で、人口で約 5.3%、世帯数で 16.8% の増加傾向にあるが、逆に一世帯当たりの人員は 2.83 人から 2.55 人と大幅に減少している。



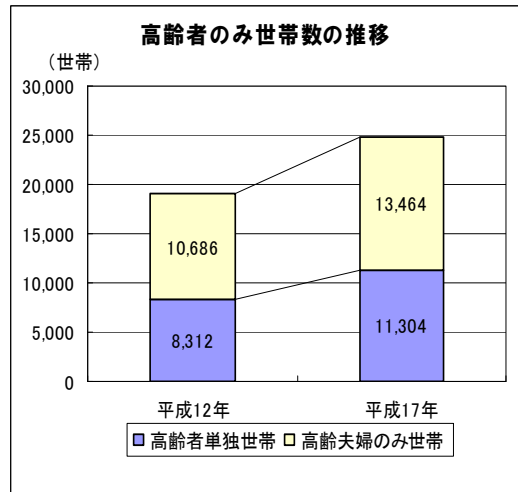
3) 少子・高齢化の状況

少子・高齢化の進展

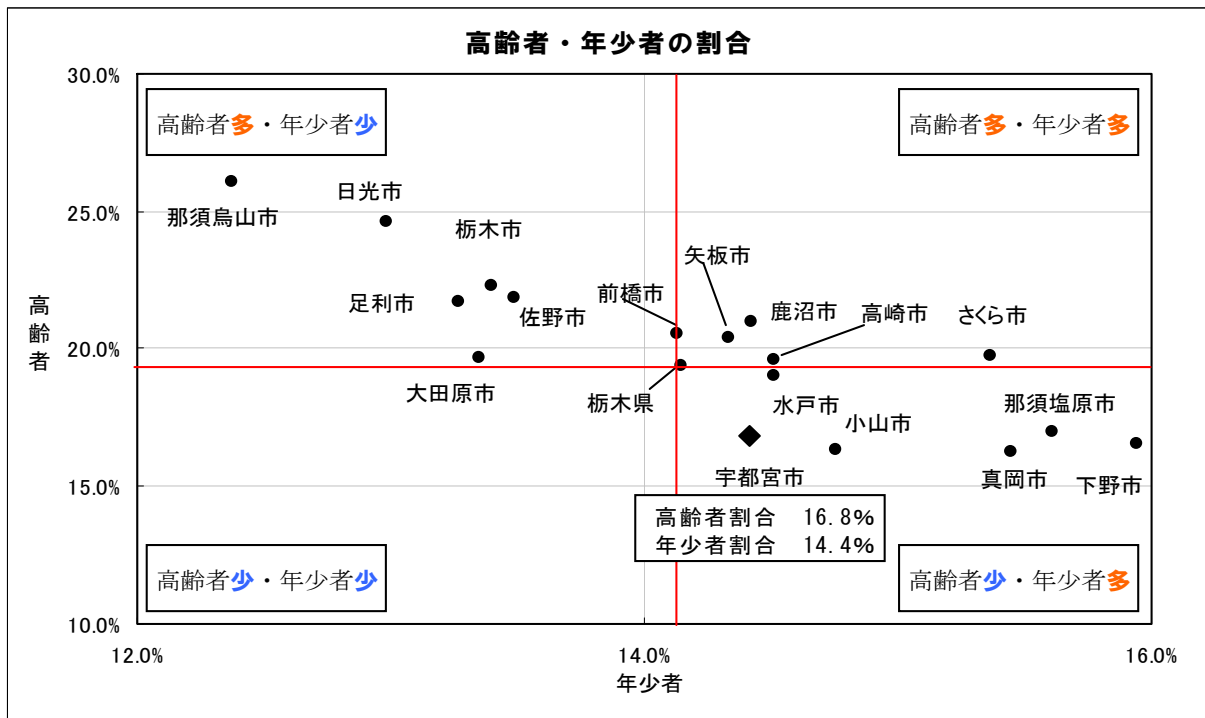
- ・ 栃木県の少子・高齢化の状況（平成17年国勢調査）は、年少者（0～14歳）の割合が14.1%、高齢化率（65歳以上）は19.4%である。
- ・ 宇都宮市においても年々少子高齢化が進展しており、平成17年の年少者の割合は14.4%、高齢化率は16.8%となっている。
- ・ 県内各市及び北関東の主要都市との高齢者及び年少者の割合を比較すると、宇都宮市は年少者の割合は高く、高齢化比率については低い傾向にある。



(資料：国勢調査)



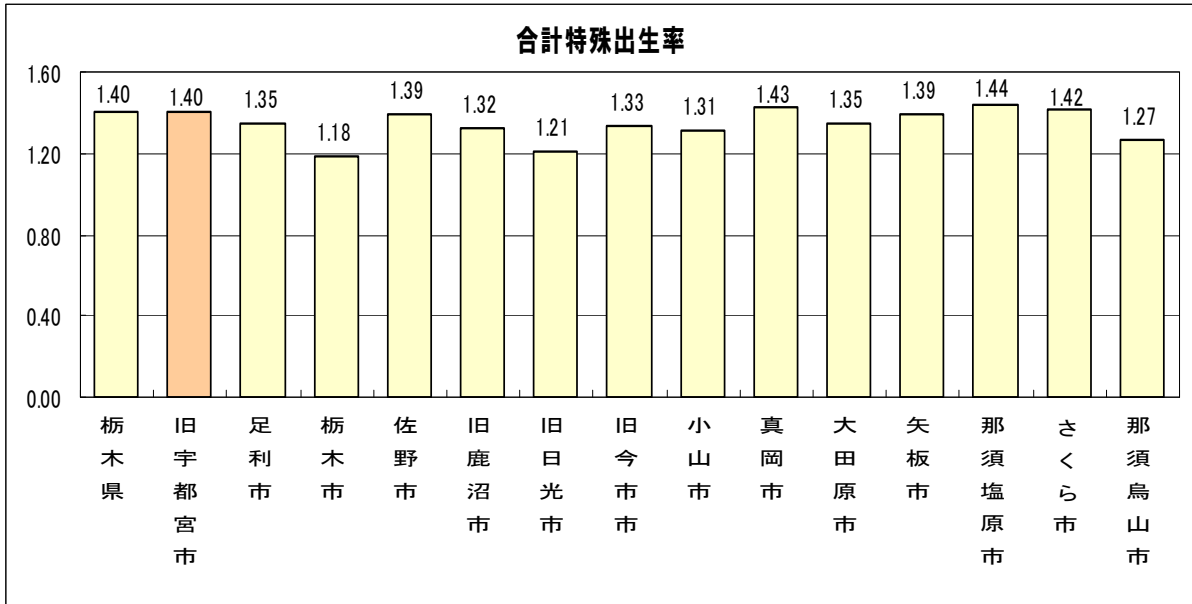
(資料：平成17年国勢調査)



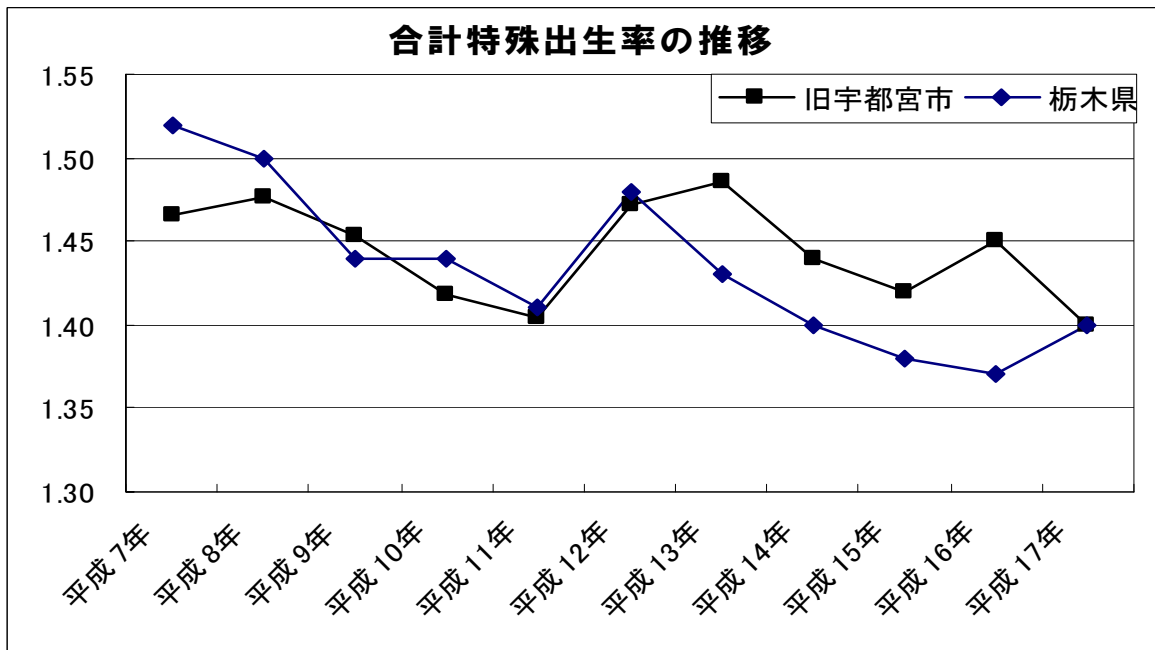
4) 出生率

県と同水準

- ・ 合計特殊出生率（一人の女性が一生で生む子供の数）は、旧宇都宮市は栃木県と同水準である。
- ・ また、合計特殊出生率の推移では、栃木県と比較し、やや上回っている傾向にある。



(資料:平成17年栃木県保健統計)

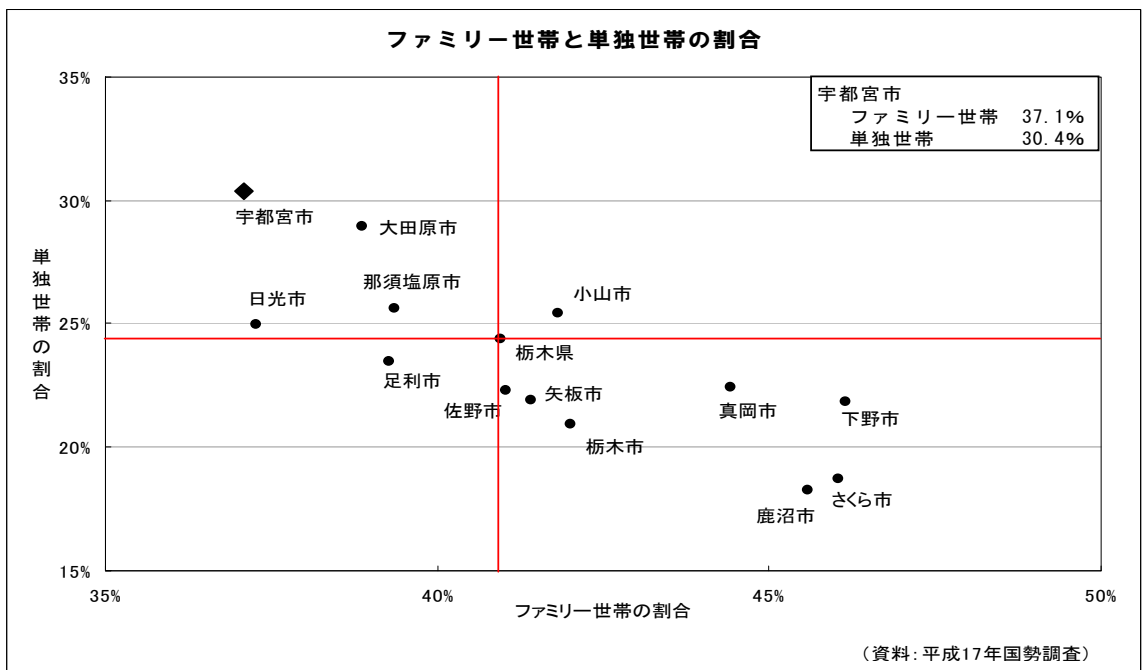
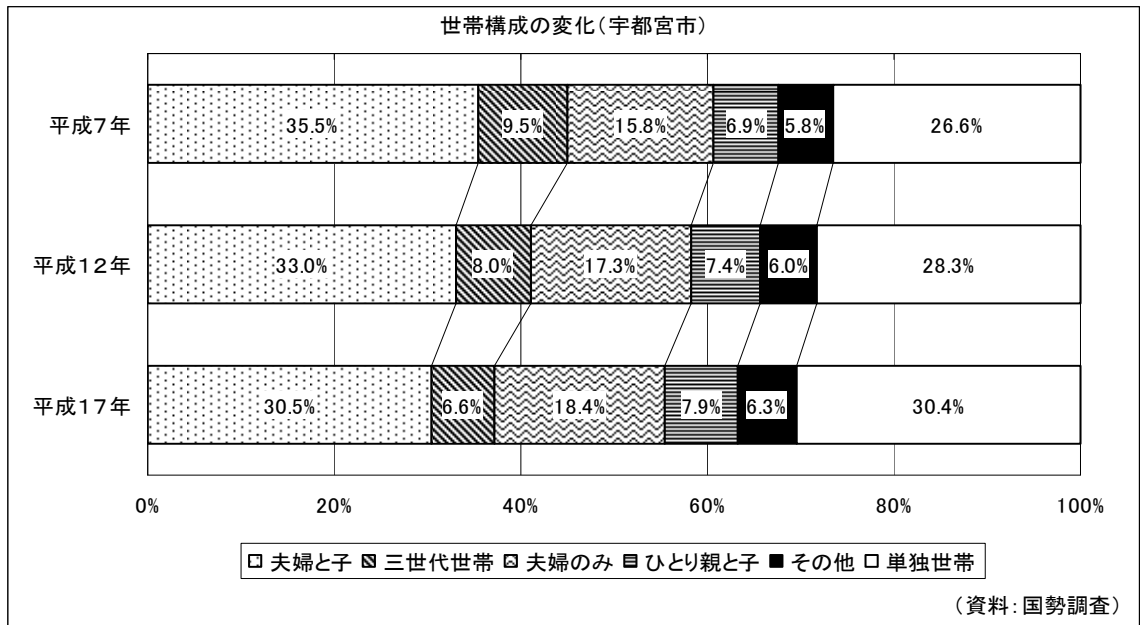


(資料:栃木県保健統計年報)

5) 世帯構成

ファミリー世帯が減少し、単身世帯が増加

- ・ ファミリー世帯（夫婦と子の世帯、三世帯世帯を含む）の全世帯に占める割合は、平成17年には合計で約37%となり、平成7年からの10年間で約8ポイント減少している。
- ・ 平成17年における「夫婦のみ世帯」は約18%、「単身世帯」は約30%であり、過去10年間に於いて、ファミリー世帯が減少する反面、「夫婦のみ」「単身世帯」の増加が顕著となっている。
- ・ また、県内各市と比較すると、宇都宮市は「単身世帯」の割合が高く、ファミリー世帯の割合が低くなっている。

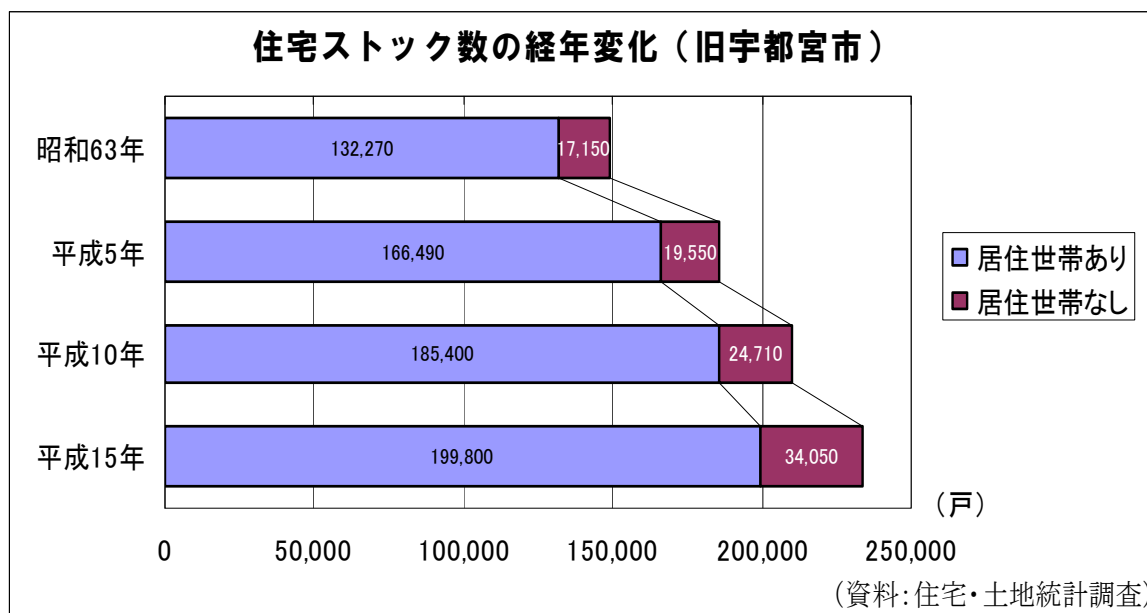


2. 住宅・住環境の現状

1) 住宅ストックの推移

住宅ストック数及び空き家の増加

- 旧宇都宮市の住宅^{注)}総数は年々増加しており、平成15年には233,850戸となっている。また、居住世帯のない住宅は約15%あり、年々増加していることから住宅の「量」は充足されていることがあげられる。

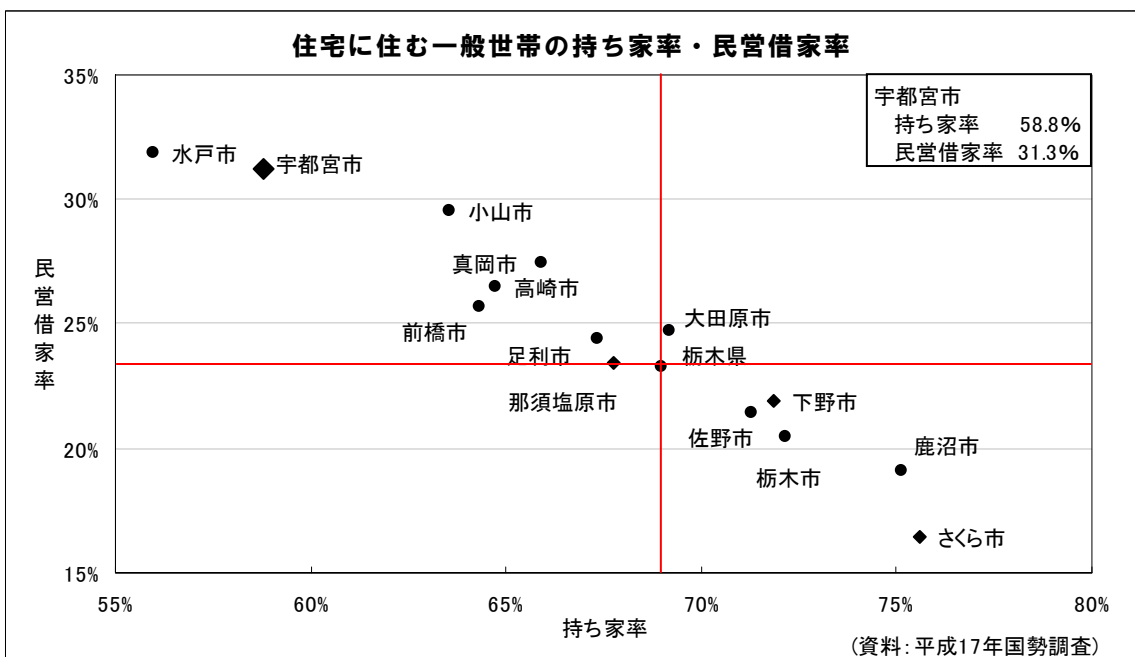
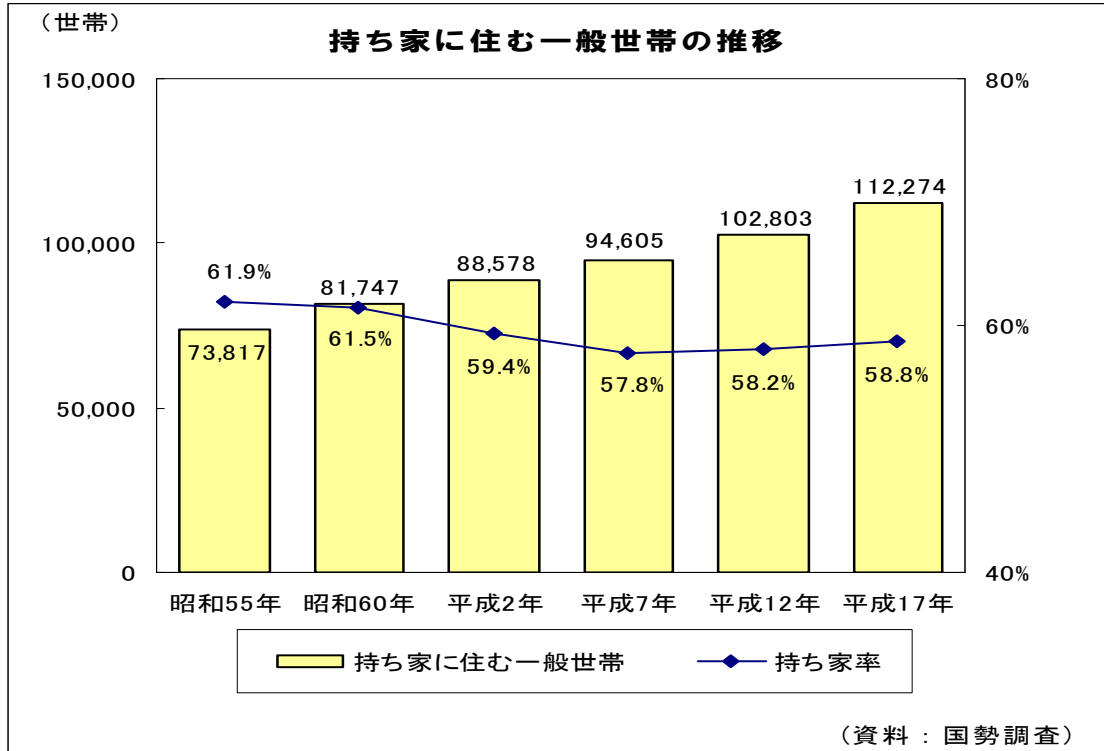


注) 住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

2) 持ち家率, 借家率

持ち家は微増, しかし民営借家率が高い

- ・ 昭和 55 年以降, 持ち家に住む一般世帯数は増加傾向にある。また, 「持ち家率」(住宅に住む一般世帯に対する持ち家に住む一般世帯の割合)は平成 7 年以降微増となっている。
- ・ しかし, 住宅に住む一般世帯の持ち家率・民営借家率を, 県内各市及び北関東の主要都市と比較すると, 「持ち家率」が低く, 民営借家率が高いことがあげられる。

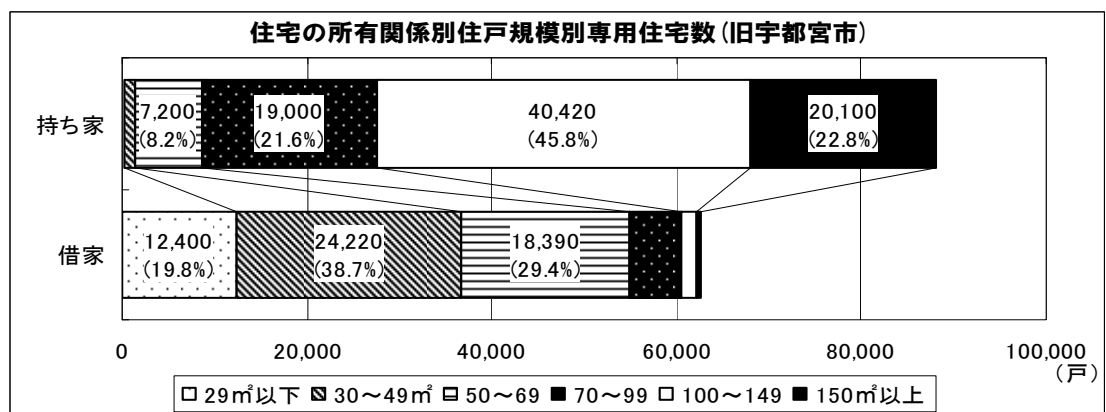
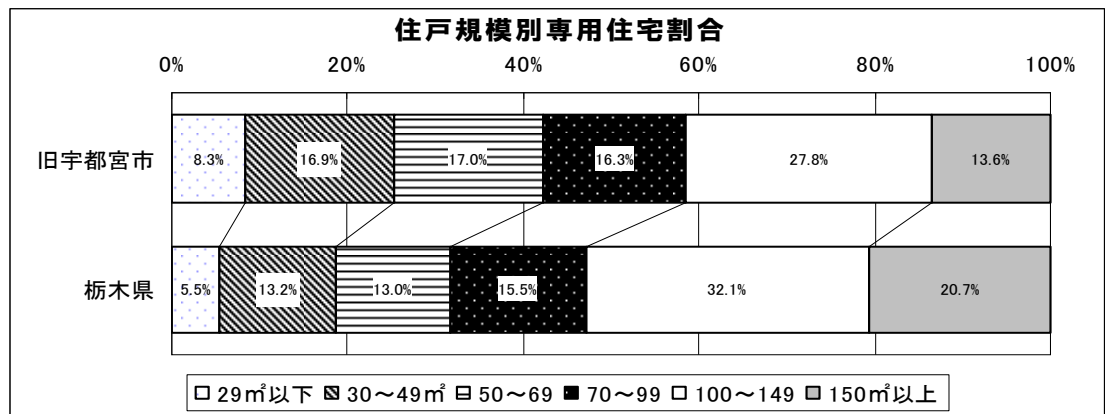
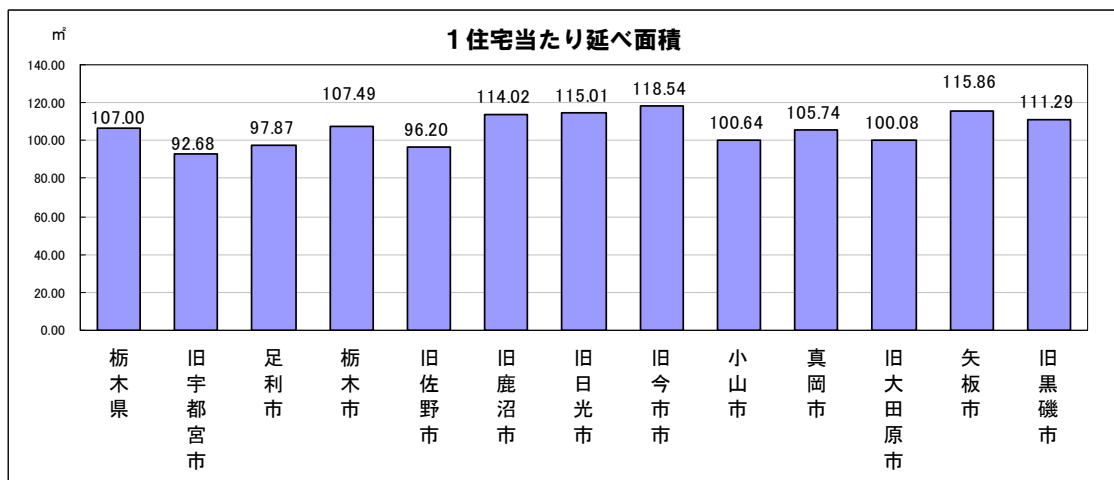


3) 住宅の面積

県内最低水準であるとともに、持ち家と借家の規模に大きな開き

- 旧宇都宮市における1住宅当りの延べ面積^{注)}は約93㎡であり、栃木県の107㎡を下回り、県内各市の中で最も狭い水準にある。また、住戸規模別専用住宅割合による栃木県との比較においても面積が狭小となっているのが伺える。
- また、住宅の所有関係別専用住宅数における「持ち家」と「借家」の面積の比較では、借家における面積が極端に狭小となっている。

注) 住宅の延べ面積：居住室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、押し入れなどや店、事務室など営業用に使用している部分の面積も含む面積。アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積。

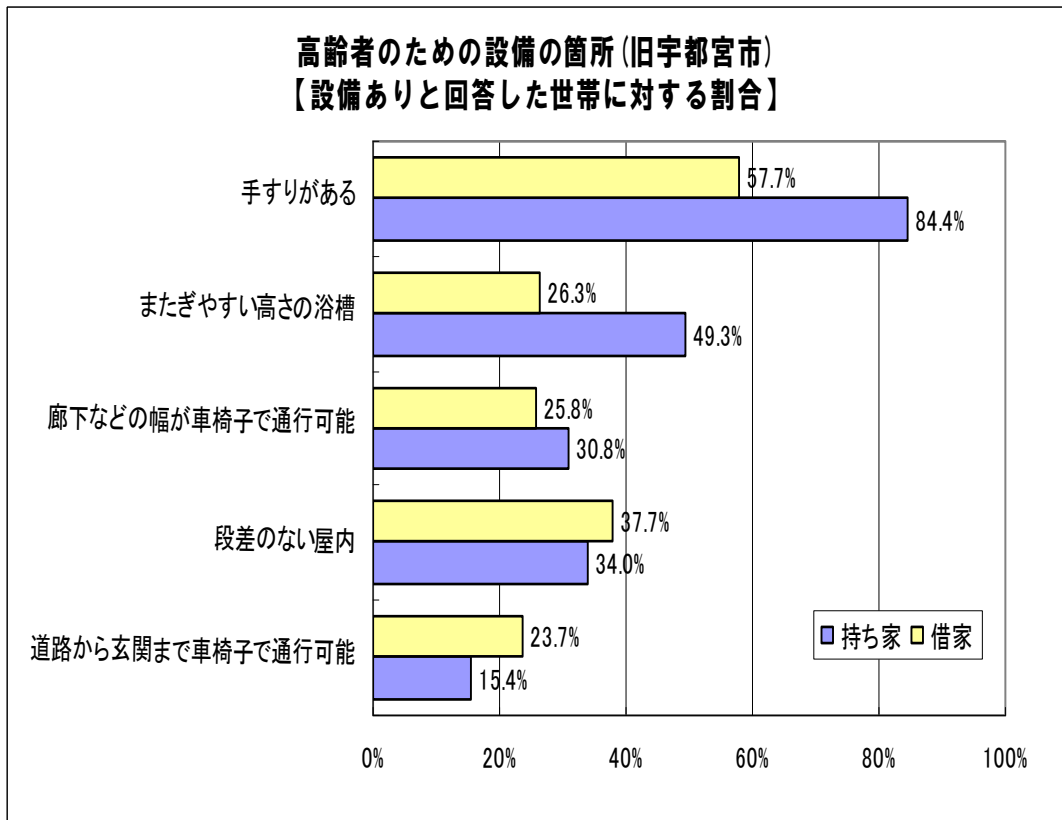
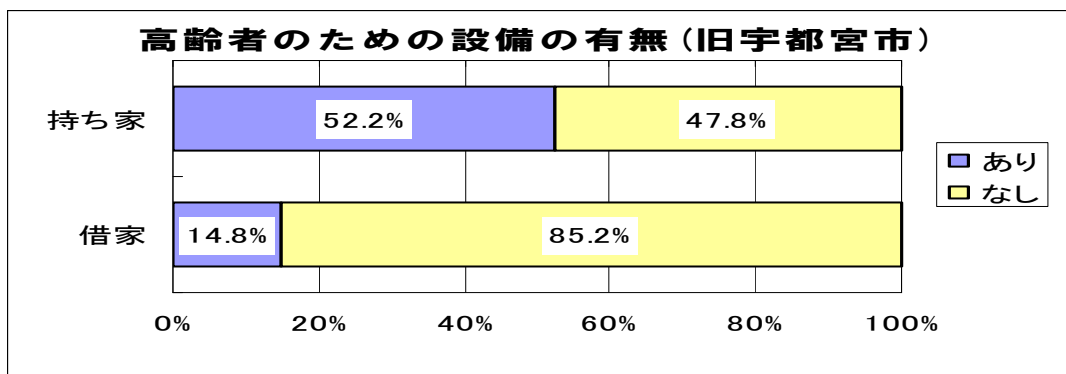


4) 住宅のバリアフリー化

借家におけるバリアフリー化の遅れ

- ・ 高齢者のための設備^{注)}の有無をみると、持ち家では「設備あり」が過半数を占め、バリアフリー化の進展がみられる。一方、借家においては「設備なし」が約85%であり対応の遅れがみられる。
- ・ また、高齢者のための設備の設置箇所として、持ち家、借家とも「手すりの設置」や、「またぎやすい高さの浴槽」、「段差の無い屋内」など室内における日常生活に欠かせない箇所での対応が主となっている。

注) 高齢者のための設備：手すりの設置、屋内の段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅のいずれか



5) 住宅の耐震化

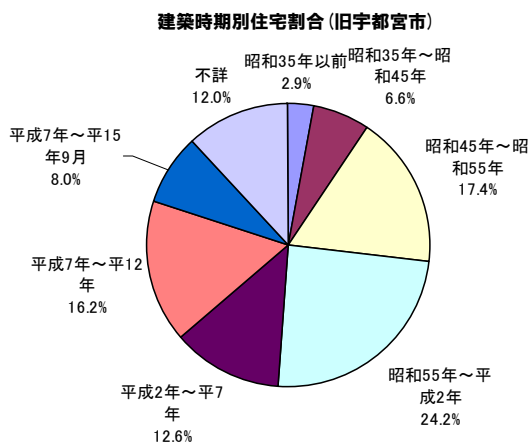
持ち家住宅の耐震性の向上が課題

- ・ 旧宇都宮市の住宅の建築時期をみると、新耐震基準より以前（昭和56年以前）に建設された住宅が約45,000戸、全住宅の約31%を占めている。
- ・ また、「持ち家」における耐震工事の状況をみると、耐震工事を行った住宅は2,190戸とわずか2%に過ぎず、耐震性の有無が確認されていない住宅もあることから、大きな課題を抱えている。
- ・ 住宅の所有関係別建築時期別住宅数によると、「昭和55年以前」の「持ち家」が約33,500戸（持ち家全体の約36%）、「借家」が約11,500戸（借家全体の約18%）であり、「持ち家」における耐震性の向上が急務となっている。

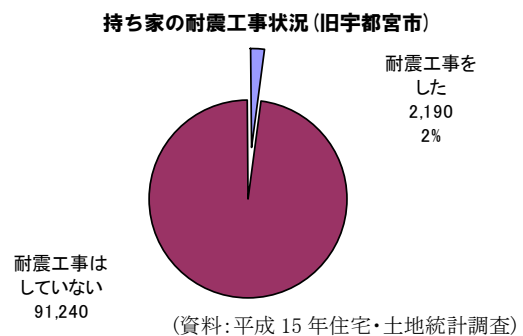
単位:戸

	総数	昭和35年以前	昭和35年～昭和45年	昭和45年～昭和55年	昭和55年～平成2年	平成2年～平成7年	平成7年～平成12年	平成13年～平成15年9月
住宅総数	165,750	4,880	10,970	28,920	40,040	20,830	26,930	13,270
木造	48,210	3,600	5,420	12,690	10,710	4,380	4,150	1,180
防火木造	62,470	1,110	3,430	11,700	15,270	8,050	10,270	6,160
非木造	55,080	170	2,110	4,520	14,050	8,390	12,500	5,930

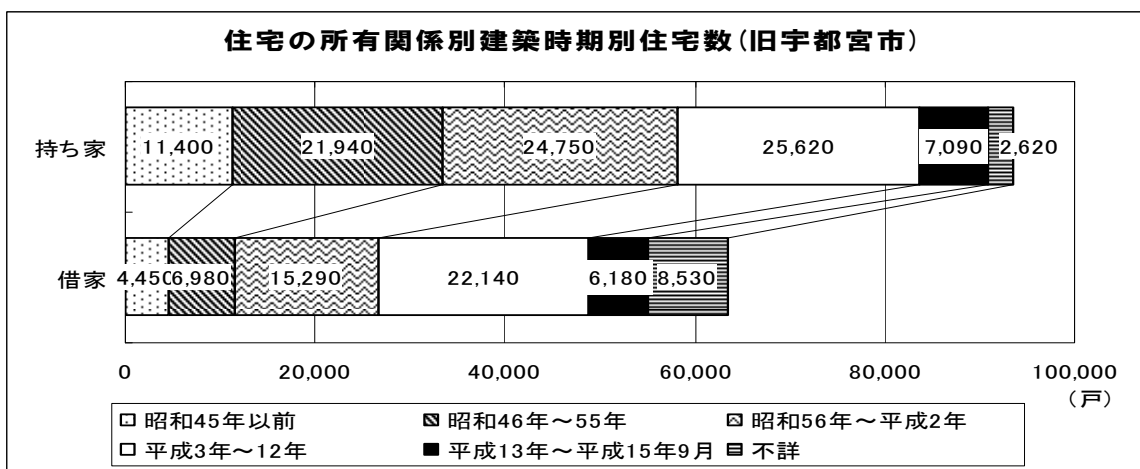
(資料:平成15年住宅・土地統計調査)



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)

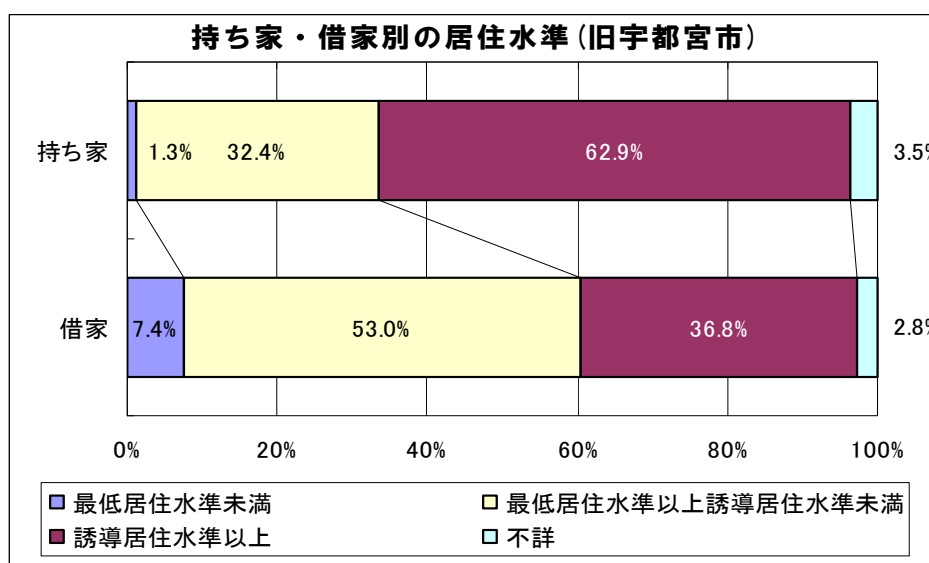
6) 持ち家、借家別居住水準

持ち家と借家の居住水準に大きな差

- ・ 持ち家、借家別の居住水準では、持ち家の約1%、借家の約7%が「最低居住水準未満」の世帯となっている。
- ・ また、持ち家で約63%、借家で約37%が「誘導居住水準以上」であり両者における居住水準に大きな開きがある。

(最低居住水準：健康で文化的な住生活の基礎としての必要不可欠な水準)

(誘導居住水準：住宅ストックの質の向上を誘導する水準)



(資料：住宅・土地統計調査)

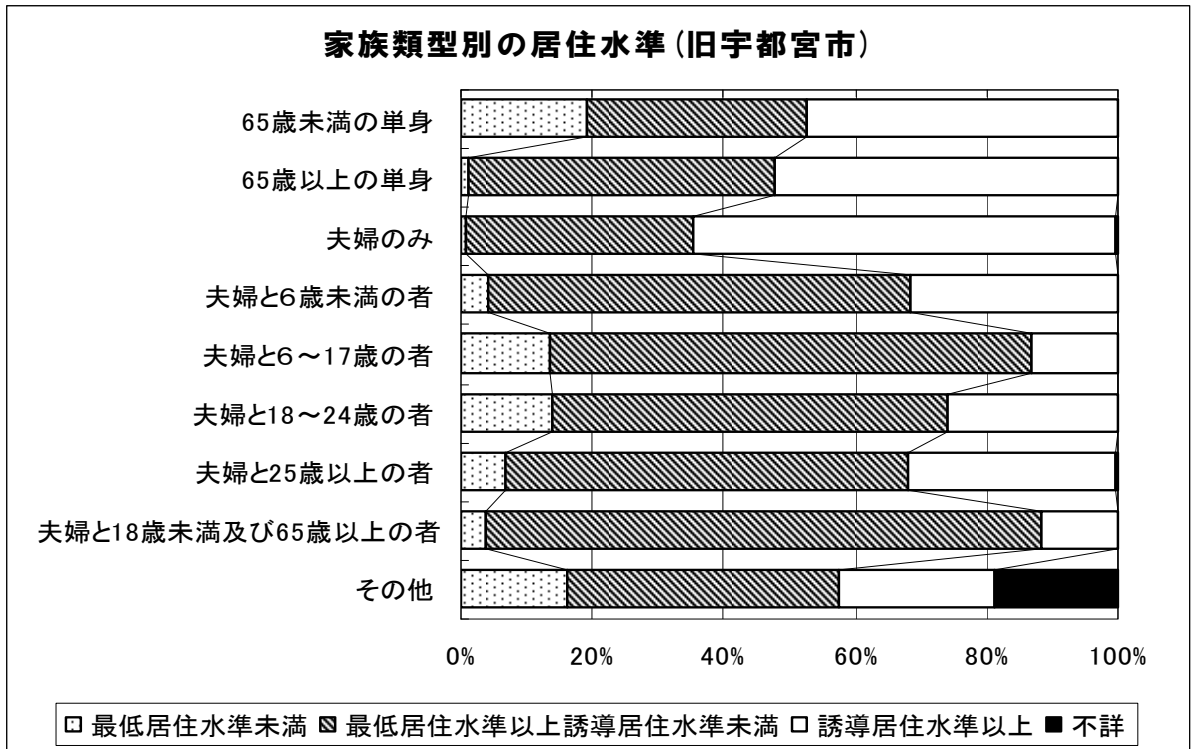
旧法第八期住宅建設五箇年計画（平成13～17年度）による居住水準

世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市居住型	一般型
1人	18㎡	37㎡	50㎡
1人(中高年齢単身)	25	43	55
2人	29	55	72
3人	39	75	98
4人	50	91	123
5人	56	104	141
5人(高齢単身を含む)		122	158
6人	66	112	147
6人(高齢夫婦を含む)		129	164

7) 家族の類型別居住水準

世帯構成員と居住面積の乖離

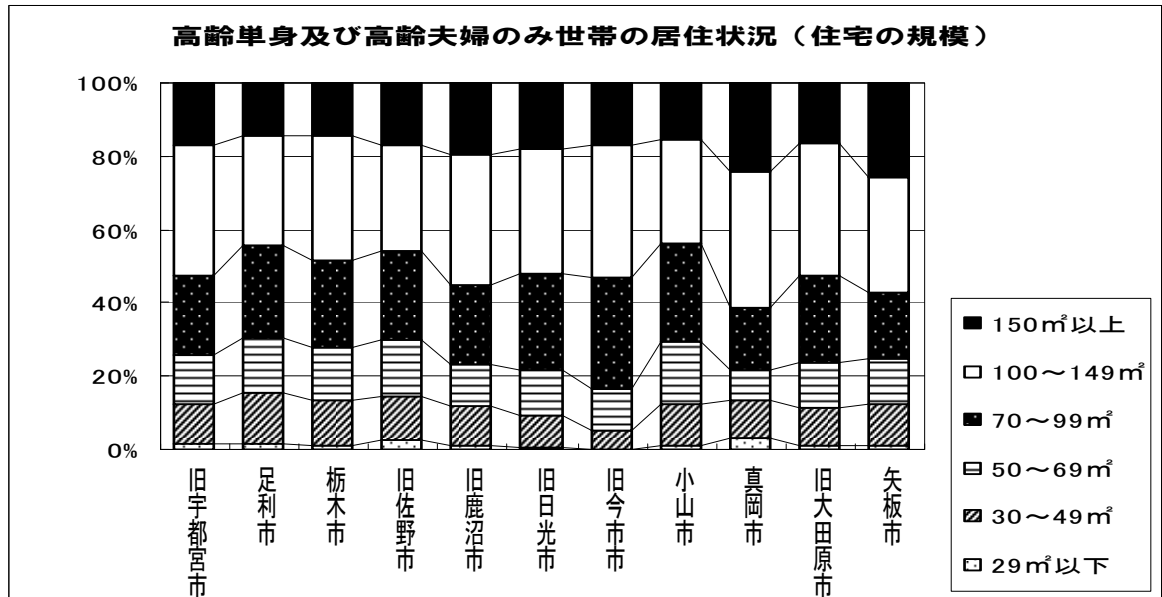
- 家族類型別居住水準をみると、家族の成長期にあたる「夫婦と6～17歳」「夫婦と18～24歳」の世帯において最低居住水準未達世帯の割合が高く、世帯構成員に見合った広さの住宅の確保が難しい状況である。一方、「65歳以上の単身世帯」「夫婦のみ」の世帯では、最低居住水準未達世帯が少なく、誘導居住水準以上の世帯の割合が大きくなっており、世帯の構成員と居住面積における乖離がみられる。



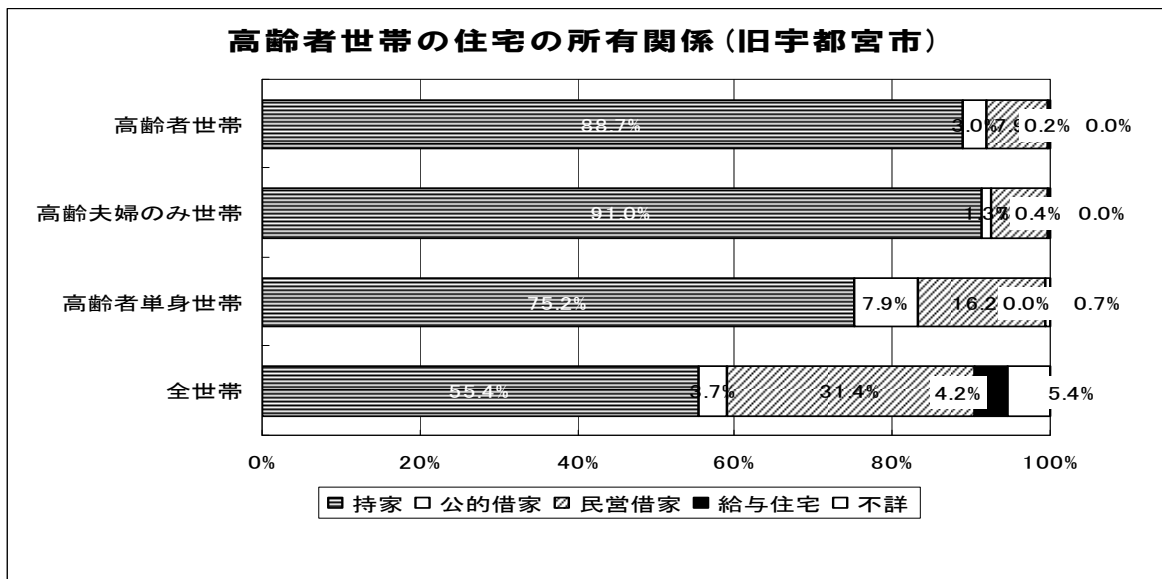
8) 高齢者世帯の居住水準

高齢単身者の居住水準が低い

- 宇都宮市における高齢単身及び高齢夫婦のみ世帯の居住状況（住宅の規模）では、100㎡以上が過半数を超えており、居住水準は県内各市と比較し標準であると思われる。



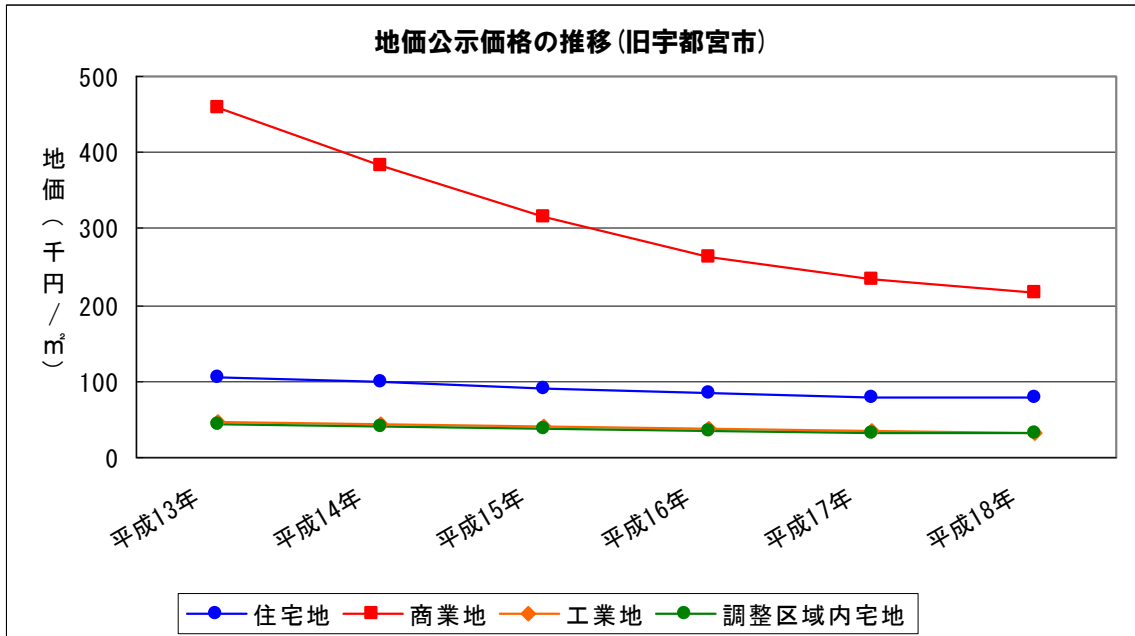
- 高齢者世帯の住宅の所有関係では、「高齢者世帯」と「高齢夫婦のみ世帯」の持ち家が約9割であるのに対し、「高齢者単身世帯」での公的借家・民営借家の割合が高い。
- また、「高齢者単身世帯」では、約8%が公的借家、約16%が民営借家であり、「高齢者世帯」及び「高齢夫婦のみ世帯」と比較し居住水準が低いことがあげられる。



9) 住宅市場の状況

住宅地価は下げ止まり傾向

- ・ 地価公示による住宅地価の推移をみると、住宅地・工業地・調整区域内住宅はほぼ横ばいに状況にある。
- ・ また、商業地は大幅な下落傾向から横ばいに移りつつある。

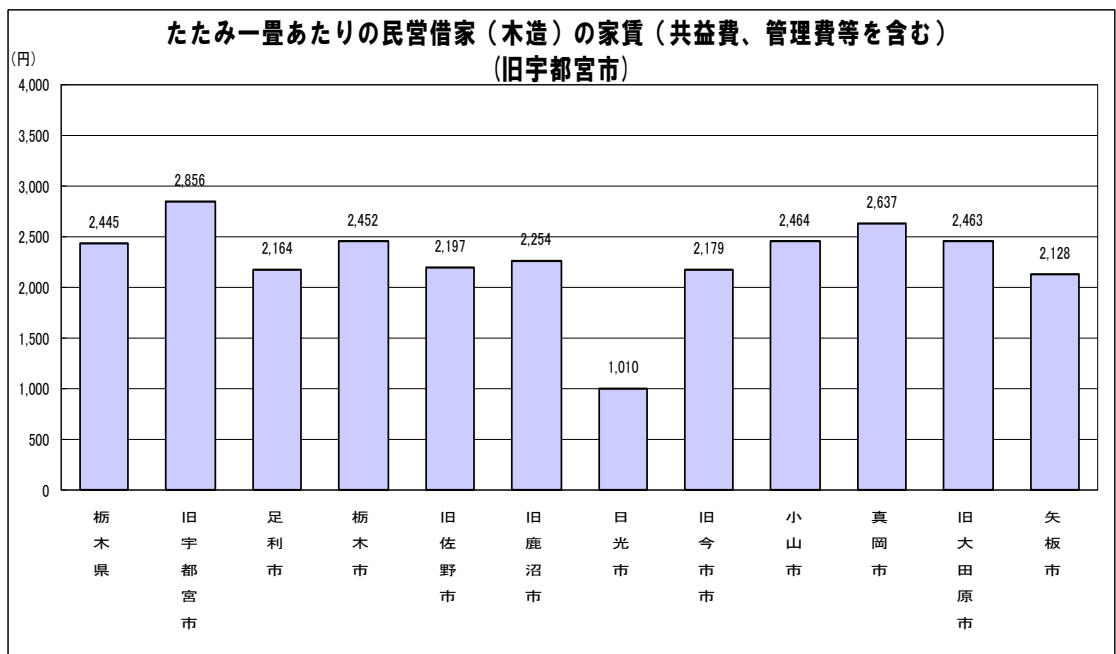
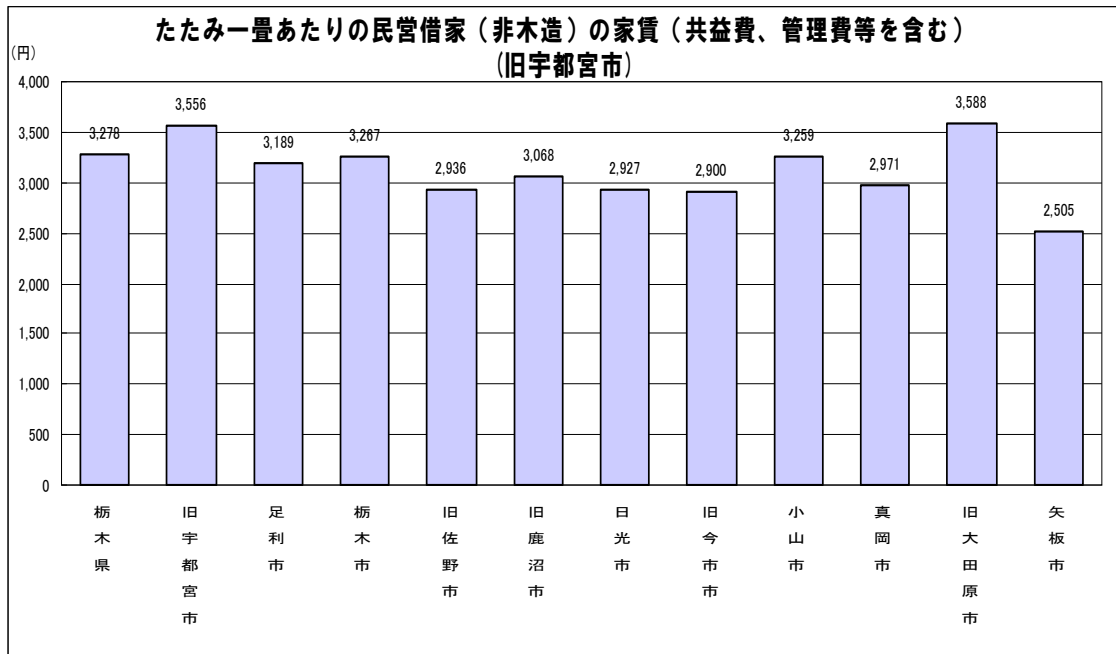


(資料:地価公示資料)

10) 賃貸住宅

家賃水準は県内において高水準

- 旧宇都宮市における非木造の民間借家の家賃は、一畳あたり非木造で3,556円、木造で2,856円（いずれも共益費、管理費等を含む）であり、いずれも県を上回り県内各市と比べ高水準にある。



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)