

2. 住宅・住環境の現状

1) 住宅の現状

■住宅のストックは増加傾向にあり、持ち家率が約55%

住宅数は増加傾向にあり、平成15年には199,800戸となっている。また、持ち家率は55.4%・借家率は39.3%であり、借家のうち民営借家が約8割を占めている。

専用住宅1戸当たりの延べ面積は92.68㎡、持ち家では100㎡以上のものが約69%である一方、借家では49㎡以下のものが6割弱であり、持ち家と借家の規模の格差がある。

また、新耐震基準（昭和56年）以前に建設された住宅が約45,000戸ある。

①住宅ストック

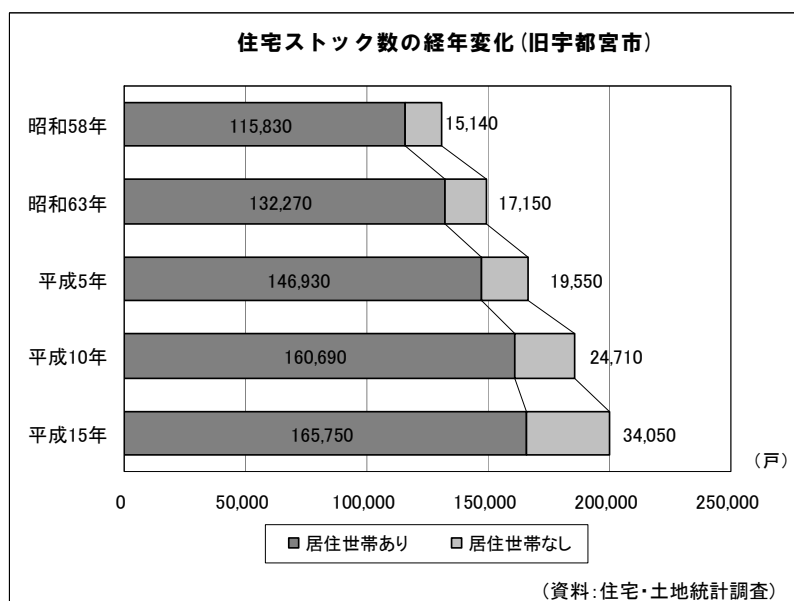
旧宇都宮市の住宅総数は年々増加しており、平成15年には199,800戸となっている。また、居住世帯のない住宅は34,050戸で17.0%（うち空き家率16.1%）あり、増加していることから住宅の「量」は充足されていると思われる。

注)「住宅」とは、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。「専用住宅」とは居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。

■旧宇都宮市における総住宅数

	平成5年	平成10年	平成15年	平成15年栃木県
総住宅数	166,490	185,400	199,800	769,700
人の居住する住宅数	146,930	160,690	165,750	658,900
人の居住しない住宅数	19,550	24,710	34,050	110,800
うち空き家 (空き家率)	16,150 9.7%	22,750 12.3%	32,210 16.1%	103,700 13.5%

(資料：住宅・土地統計調査)



②住宅の所有関係

旧宇都宮市における専用住宅の「持ち家率」は55.4%・「借家率」は39.3%である。

県平均と比較し、「持ち家率」では12.9ポイント低く、「民営借家率」では8.1ポイント高くなっている。

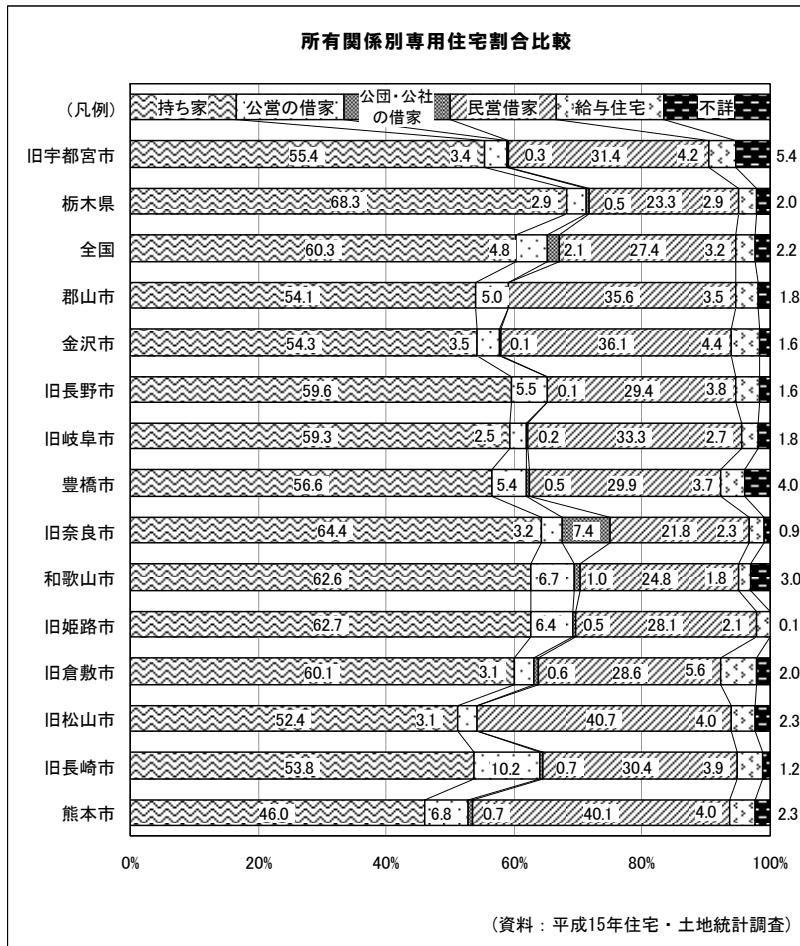
また、主な中核市との比較では、「持ち家率」がやや低く、「民営借家率」がやや高いのが特徴である。

■所有関係別専用住宅数

(単位：戸)

	専用住宅 総数	持ち家	借家 総数	借家				不詳
				公営の 借家	公団・公社の 借家	民営借家	給与住宅	
旧宇都宮市	159,260	88,160	62,560	5,430	420	50,010	6,690	8,540
栃木県	628,400	429,200	186,700	18,500	3,100	146,500	18,500	12,500
全 国	45,258,400	27,277,700	16,967,400	2,181,200	935,600	12,393,100	1,457,500	1,013,300
郡山市	118,640	64,170	52,330	5,900	—	42,230	4,200	2,140
金沢市	170,320	92,460	75,070	5,900	220	61,530	7,420	2,790
旧長野市	125,920	75,110	48,750	6,980	70	36,970	4,730	2,060
旧岐阜市	135,850	80,620	52,750	3,450	320	45,270	3,700	2,480
豊橋市	120,490	68,200	47,510	6,500	550	35,970	4,480	4,780
旧奈良市	131,730	84,790	45,690	4,200	9,740	28,720	3,030	1,250
和歌山市	135,730	85,020	46,600	9,150	1,350	33,700	2,410	4,110
旧姫路市	167,550	105,090	62,290	10,760	840	47,140	3,540	170
旧倉敷市	149,540	89,820	56,740	4,620	920	42,770	8,430	2,980
旧松山市	186,480	97,790	87,580	5,850	—	75,870	5,850	1,110
旧長崎市	154,960	83,330	69,800	15,750	1,020	47,050	5,980	1,830
熊本市	257,290	118,330	133,000	17,610	1,770	103,300	10,320	5,960

(資料：平成15年住宅・土地統計調査)



③住宅規模

専用住宅1戸当りの延べ面積は92.68㎡であり、県平均の107.00㎡を下回っている。

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うかがえる。

「持ち家」と「借家」の面積比較では、「持ち家」の100㎡以上の住宅数の割合が68.6%であるのに対し、「借家」では49㎡以下の住宅数の割合が58.5%であり、借家の面積が極端に狭小となっている。

注) 「住宅の延べ面積」とは、

居室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関・台所・トイレ・浴室・廊下・押し入れや店・事務室など、営業用に使っている部分の面積も含む面積。

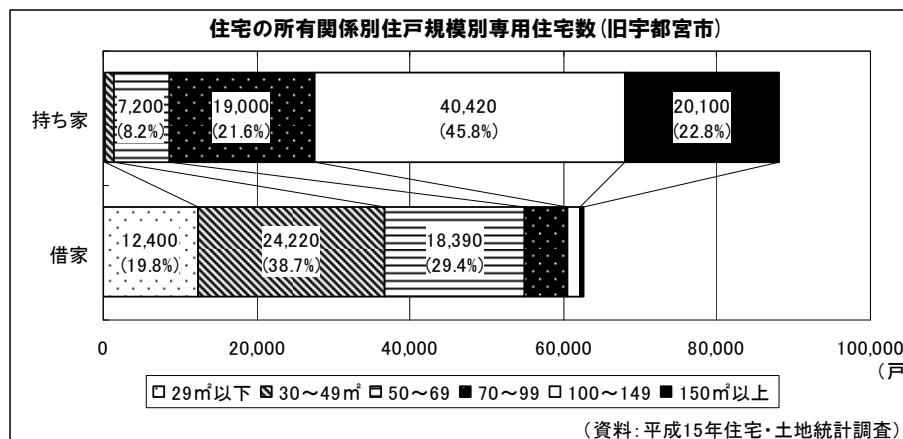
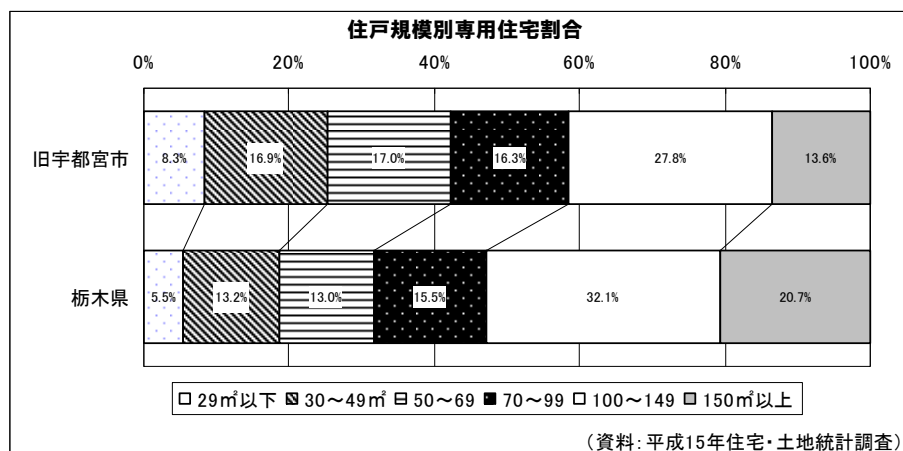
アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下・階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積。

■住戸規模別専用住宅数

(単位:戸)

	計	29㎡以下	30～49㎡	50～69	70～99	100～149	150㎡以上
旧宇都宮市	150,720	12,530	25,520	25,590	24,610	41,970	20,500
栃木県	615,900	33,800	81,600	80,000	95,300	198,000	127,200

(資料:平成15年住宅・土地統計調査)



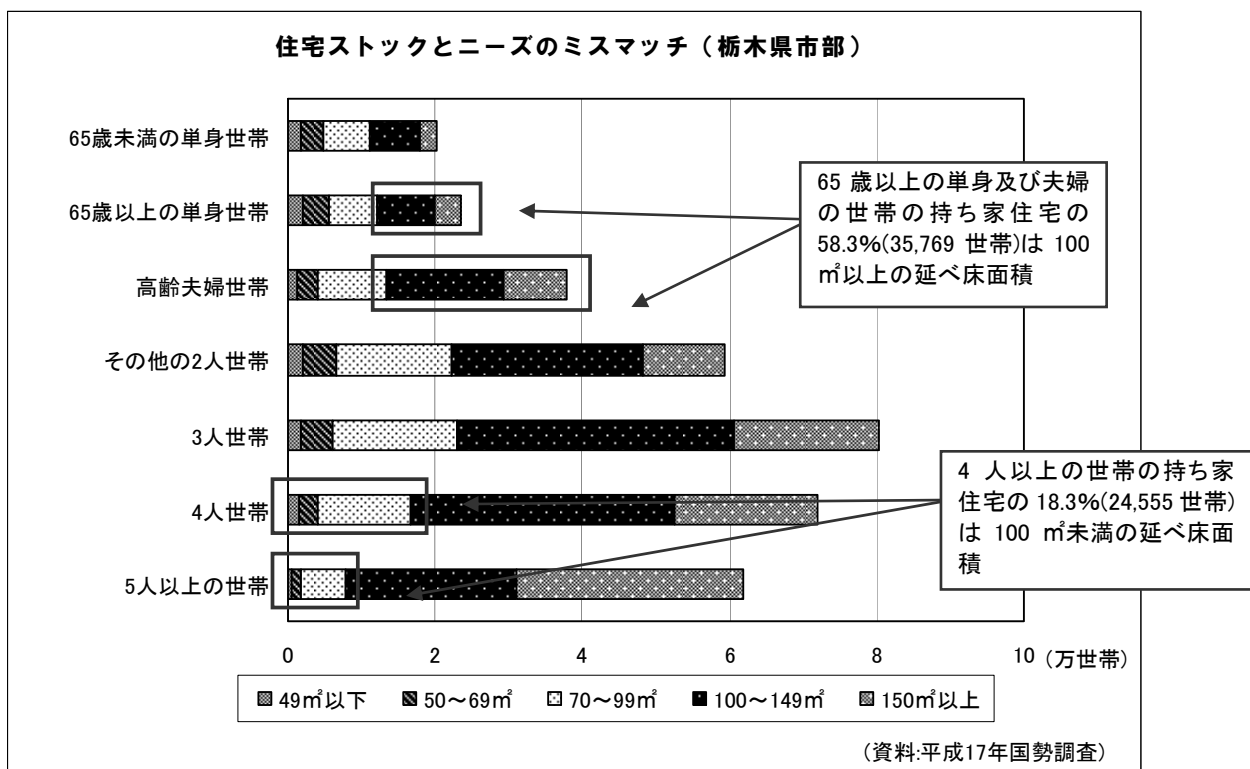
また、栃木県内市部における世帯類型別の住宅の延べ面積の比較では、「65歳以上の単身」及び「高齢夫婦世帯」の58.3%が「100㎡以上の広い住宅」に住む一方、「4人以上の世帯」の18.3%が「100㎡未満の住宅」に住むという住宅ストックとニーズのミスマッチが生じている。

■住宅のストックとニーズのミスマッチ（栃木県市部）

（単位：世帯）

	総数	65歳未満の 単身世帯	65歳以上の 単身世帯	高齢夫婦 世帯	その他の 2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上の 世帯
総数	355,101	20,289	23,577	37,781	59,399	80,196	72,085	61,774
49㎡以下	10,786	1,714	2,078	1,155	1,988	1,828	1,427	596
50～69㎡	21,946	3,096	3,365	2,794	4,554	4,182	2,705	1,250
70～99㎡	73,804	6,373	6,802	9,395	15,632	17,025	12,495	6,082
100～149㎡	152,868	6,674	7,715	16,027	25,939	37,637	35,811	23,065
150㎡以上	95,697	2,432	3,617	8,410	11,286	19,524	19,647	30,781

（資料：平成17年国勢調査）



④建築時期

旧宇都宮市における住宅の建築時期をみると、新耐震基準（昭和56年）より前に建設された住宅が44,770戸あり、全住宅の27.0%を占める。

住宅の所有関係別建築時期別の住宅数では、「昭和55年以前」の「持ち家」が33,340戸（持ち家全体の35.7%）、「借家」が11,430戸（借家全体の18.0%）であり、特に「持ち家」における耐震性の向上が急務となっている。

■建築時期別住宅戸数

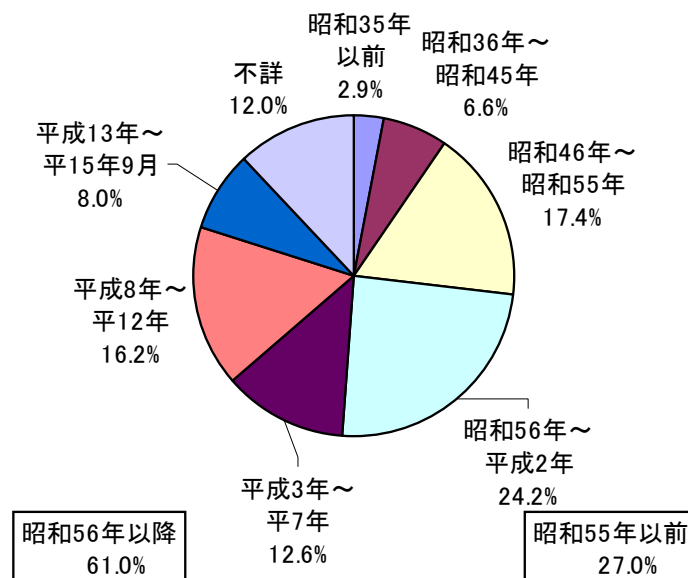
(単位：戸)

	総数	昭和55年以前	昭和35年以前	昭和36年～昭和45年	昭和46年～昭和55年
住宅総数	165,750	44,770	4,880	10,970	28,920
木造	48,210	21,710	3,600	5,420	12,690
防火木造	62,470	16,240	1,110	3,430	11,700
非木造	55,080	6,800	170	2,110	4,520

	昭和56年以降	昭和56年～平成2年	平成3年～平成7年	平成8年～平成12年	平成13年～平成15年9月
住宅総数	101,070	40,040	20,830	26,930	13,270
木造	20,420	10,710	4,380	4,150	1,180
防火木造	39,750	15,270	8,050	10,270	6,160
非木造	40,870	14,050	8,390	12,500	5,930

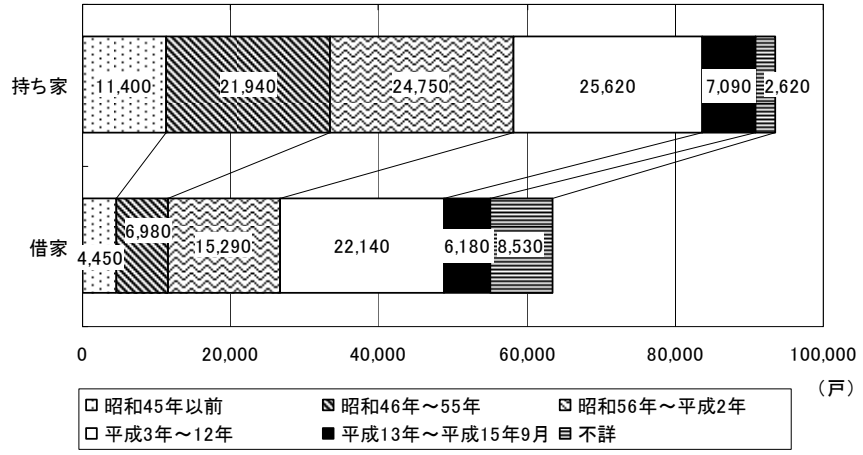
(資料：平成15年住宅・土地統計調査)

建築時期別住宅割合 (旧宇都宮市)



(資料：平成15年住宅・土地統計調査)

住宅の所有関係別建築時期別住宅数(旧宇都宮市)



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)

2) 居住水準の現状

■「最低居住水準未満の世帯」の割合は「借家」及び「夫婦と子供のいる世帯」が高い。

「最低居住水準未満の世帯」は、「持ち家」で1.3%・「借家」で7.4%である。

一方、「誘導居住水準以上の世帯」は、「持ち家」で約63%、「借家」で約37%であり、両者において大きな開きがある。

また、世帯の型別の居住水準をみると、家族の成長期や熟成期にあたる世帯において、「最低居住水準以上 誘導居住水準以下」の割合が高くなっている。

①所有関係別居住水準

持ち家・借家別の居住水準割合をみると、持ち家の1.3%、借家の7.4%が「最低居住水準未満の世帯」となっている。

また、「持ち家」で62.9%、「借家」で36.8%が「誘導居住水準以上」の世帯であり、両者における居住水準に大きな開きがある。

注：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：平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、平成22年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準

都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

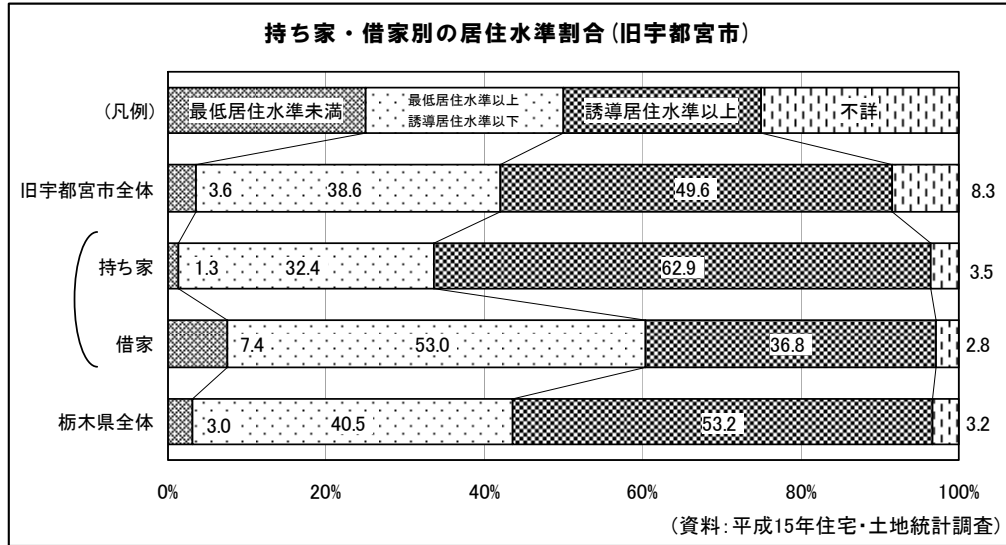
一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

■所有関係別居住水準の状況(旧宇都宮市)

(単位：世帯)

	総数	最低居住水準未満	最低居住水準以上 誘導居住水準以下	誘導居住水準以上			不詳
				総数	都市居住型 誘導居住水準以上	一般型 誘導居住水準以上	
主世帯総数	165,750	5,900	63,900	82,170	24,290	57,880	13,780
持ち家	93,420	1,170	30,230	58,770	3,430	55,330	3,250
借家	63,570	4,730	33,670	23,410	20,860	2,550	1,760
公営	5,430	520	2,770	2,020	2,020	-	120
公団公社	420	170	250	-	-	-	0
民営	50,930	3,910	27,420	18,160	15,860	2,300	1,440
給与住宅	6,780	130	3,230	3,230	2,980	250	190
栃木県	658,900	19,900	266,800	350,800	61,400	289,500	21,400

(資料：平成15年住宅・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

(単位: m²)

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

②世帯の型別居住水準

世帯の型別の居住水準において、家族の成長期にあたる「夫婦と6歳未満の者」「夫婦と6～17歳の者」「夫婦と18～24歳の者」「夫婦と25歳以上の者」「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」の世帯において、「最低居住水準以上 誘導居住水準未満」の割合が高くなって

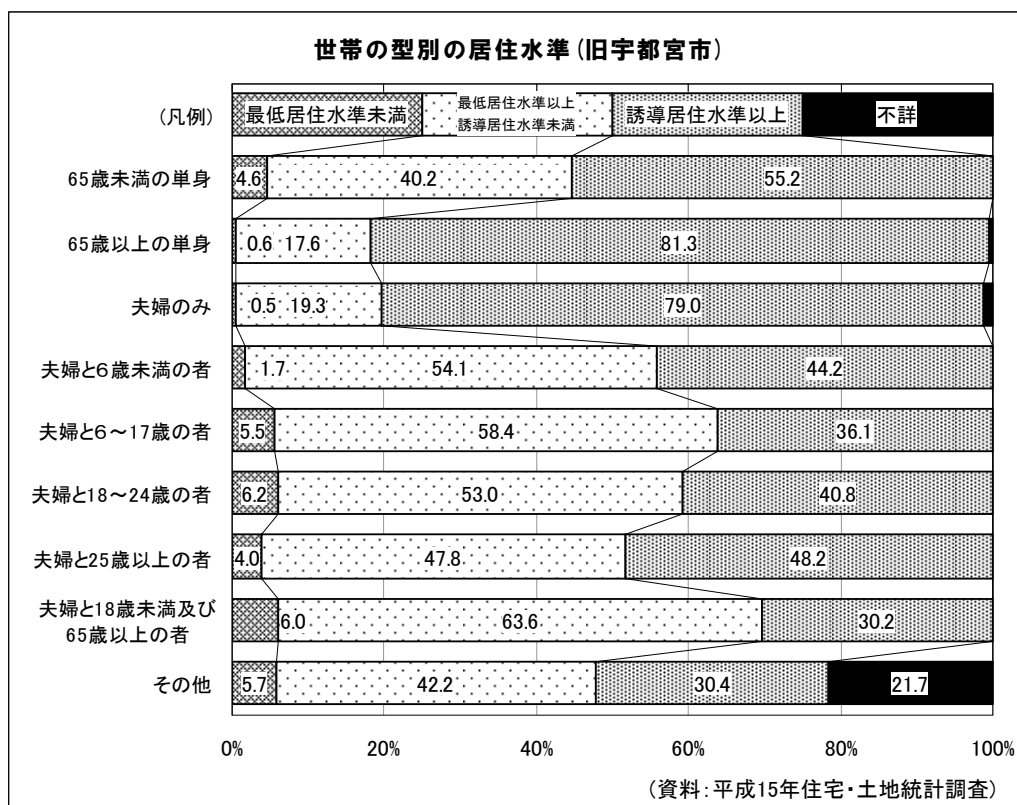
いる。
一方「65歳以上の単身世帯」「夫婦のみの世帯」では、「誘導居住水準以上」が約8割を占めるなど世帯の構成員により居住水準の開きが見られる。

■世帯の型別居住水準の状況(旧宇都宮市)

(単位：世帯)

	総数	最低居住水準未満	最低居住水準以上 誘導居住水準未満	誘導居住水準以上	不詳
65歳未満の単身	31,080	1,430	12,480	17,170	0
65歳以上の単身	8,830	50	1,550	7,180	50
夫婦のみ	30,360	140	5,840	23,980	400
夫婦と6歳未満の者	10,470	180	5,660	4,630	0
夫婦と6～17歳の者	15,520	850	9,060	5,610	0
夫婦と18～24歳の者	9,210	570	4,880	3,760	0
夫婦と25歳以上の者	20,980	830	10,040	10,110	0
夫婦と18歳未満及び 65歳以上の者	4,010	240	2,560	1,210	0
その他	28,060	1,610	11,840	8,520	6,090

(資料：平成15年土地・住宅統計調査)



3) 高齢者の住宅事情

■「65歳以上の夫婦主世帯」及び「65歳以上の単身主世帯」は、居住水準は高いが、高齢者のための設備のある住宅は「持ち家」で約52%、「借家」で約15%にとどまっている。

「65歳以上の世帯員のいる主世帯」は47,040世帯であり、うち「65歳以上の夫婦主世帯」は11,780世帯、「65歳以上の単身主世帯」は8,830世帯である。

「65歳以上の夫婦主世帯」及び「65歳以上の単身主世帯」は誘導居住水準以上が8割強を占め「65歳以上の世帯員のいる主世帯」や「全主世帯」と比較して居住水準は高い。

しかし、高齢者のための設備のある住宅は「持ち家」で約52%、「借家」で約15%にとどまっている。

①高齢者世帯の居住水準

「65歳以上の世帯員のいる主世帯」は47,040世帯であり、うち「65歳以上の夫婦主世帯」は11,780世帯、「65歳以上の単身主世帯」は8,830世帯である。

高齢者の居住水準をみると、「65歳以上の夫婦主世帯」及び「65歳以上の単身主世帯」は誘導居住水準以上が8割強を占めており、「65歳以上の世帯員のいる主世帯」(58.1%)や「全主世帯」(49.6%)と比較して居住水準が高い事があげられる。

注)「65歳以上の夫婦主世帯」は夫婦の両方またはいずれかが65歳以上の世帯。

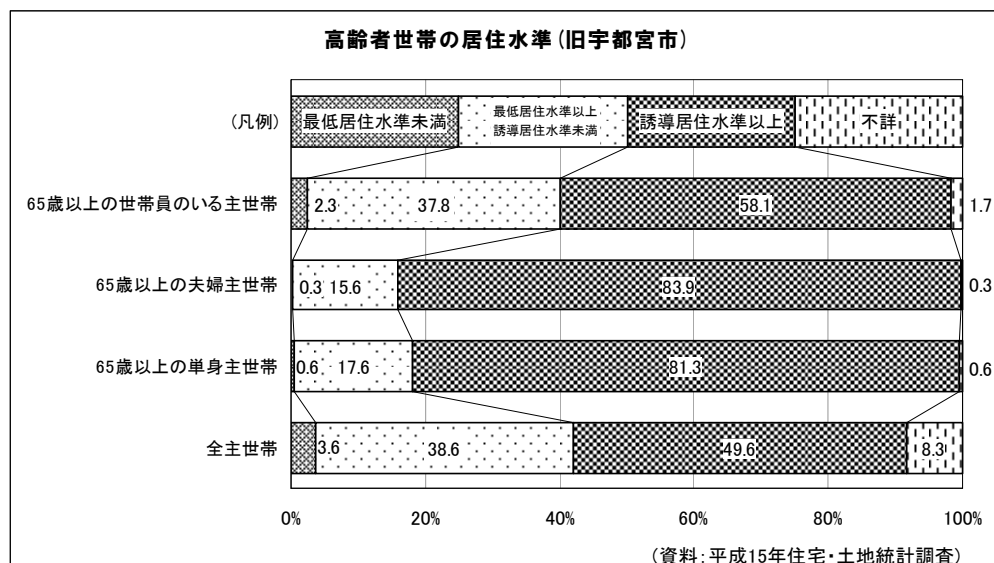
「65歳以上の世帯員のいる主世帯」は、「65歳以上の夫婦主世帯」「65歳以上の単身主世帯」及び「65歳以上の世帯員とその他の家族構成員を含む世帯」。

■高齢者世帯の居住水準の状況(旧宇都宮市)

(単位：世帯)

	総数	最低居住水準未満	最低居住水準以上 誘導居住水準未満	誘導居住水準以上	不詳
65歳以上の世帯員のいる主世帯	47,040	1,100	17,780	27,340	820
65歳以上の夫婦主世帯	11,780	30	1,840	9,880	30
65歳以上の単身主世帯	8,830	50	1,550	7,180	50
全主世帯	165,750	5,900	63,900	82,170	13,780

(資料：平成15年住宅・土地統計調査)



②高齢者世帯の住宅所有関係

高齢者世帯の住宅所有関係をみると、「65歳以上の世帯員のいる主世帯」及び「65歳以上の夫婦主世帯」は、持ち家率がそれぞれ88.7%・91.0%であるのに対し、「65歳以上の単身主世帯」の持ち家率は75.2%とやや低い。

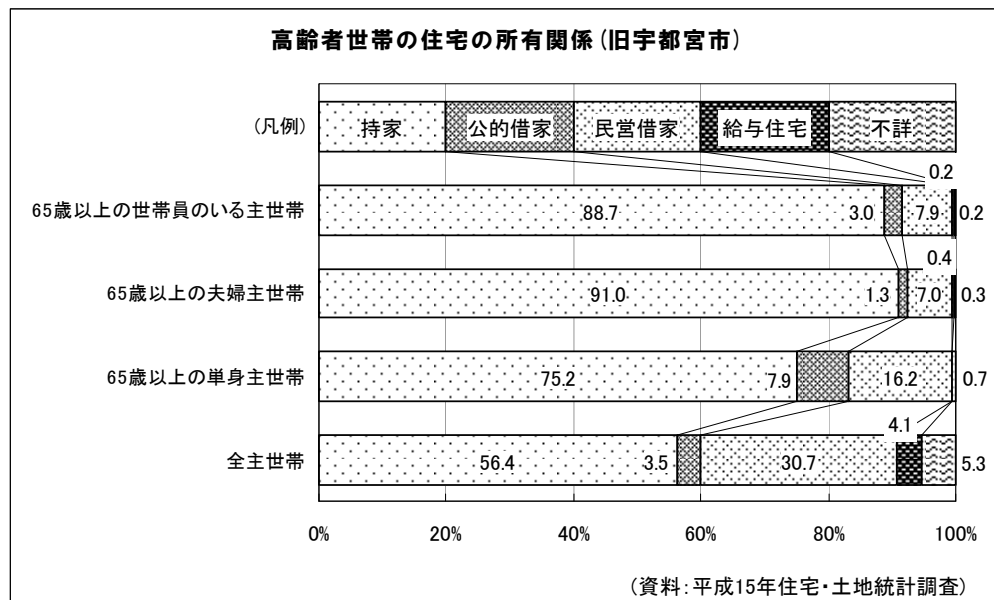
また、「65歳以上の単身主世帯」では、7.9%が公的借家、16.2%が民営借家であり、「65歳以上の世帯員のいる主世帯」及び「65歳以上の夫婦主世帯」と比較して借家率が高い。

■高齢者世帯の住宅所有関係(旧宇都宮市)

(単位：世帯)

	総数	持家	借家			不詳	
			公的借家	民営借家	給与住宅		
65歳以上の世帯員のいる主世帯	47,040	41,720	5,230	1,400	3,720	110	90
65歳以上の夫婦主世帯	11,780	10,720	1,030	150	820	50	30
65歳以上の単身主世帯	8,830	6,640	2,130	700	1,430	0	60
全主世帯	165,750	93,420	63,570	5,850	50,930	6,780	8,760

(資料：平成15年住宅・土地統計調査)



③高齢者世帯の住宅規模

旧宇都宮市において、1住宅あたりの延べ面積は「65歳以上の単身主世帯」で94.27㎡、「65歳以上の夫婦主世帯」で117.95㎡、「65歳以上の世帯員のいる主世帯」で126.82㎡である。

「全主世帯」の95.37㎡と比較すると、「65歳以上の単身主世帯」はやや狭く、「65歳以上の夫婦主世帯」「65歳以上の世帯員のいる主世帯」では広がっている。

■高齢者世帯の住宅の規模(旧宇都宮市)

(単位：世帯)

		65歳以上の 単身主世帯	65歳以上の 夫婦主世帯	65歳以上の 世帯員のいる 主世帯	全主世帯
総数		8,830	11,780	47,040	165,750
住宅規模 〔延べ面積〕	29㎡以下	260	90	400	12,590
	30～49㎡	1,560	610	2,980	25,820
	50～69㎡	1,660	1,070	4,510	26,060
	70～99㎡	1,850	2,620	8,270	25,640
	100～149㎡	2,370	4,980	17,870	43,490
	150㎡以上	1,070	2,380	12,920	23,390
1住宅あたりの延べ面積(㎡)		94.27	117.95	126.82	95.37

(資料：平成15年住宅・土地統計調査)

④高齢者のための設備

高齢者のための設備の有無について、持ち家では「設備有り」が52.2%と過半数を占め、バリアフリー化の進展が見られる。一方、借家においては「設備なし」が85.2%あり、対応の遅れが見られる。

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」「段差のない屋内」など屋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。

主な中核市との比較では、高齢者のための設備の有る水準は、低い水準にある。

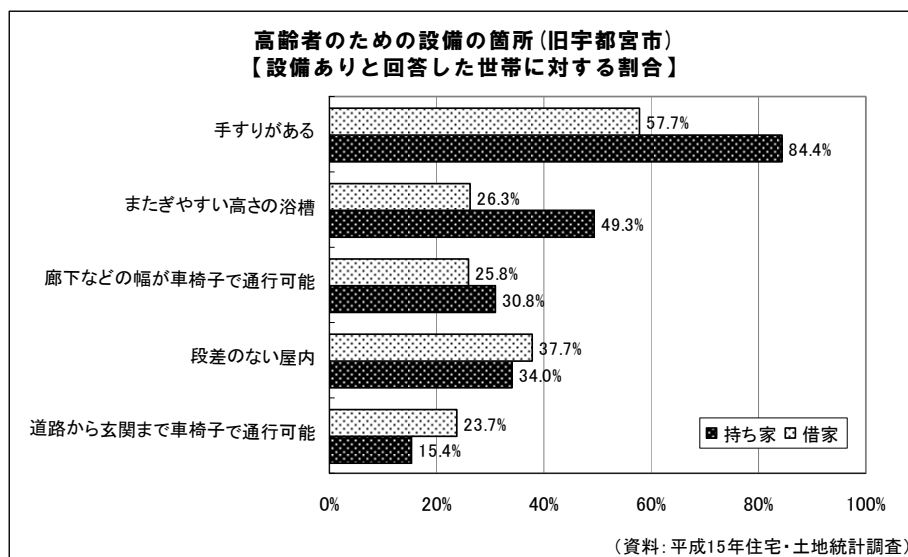
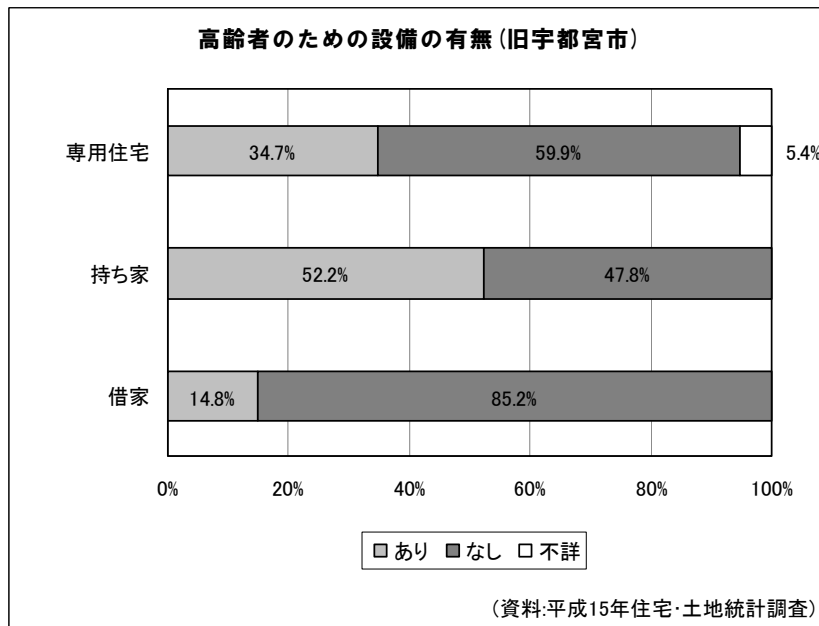
注)「高齢者のための設備」とは「手すりの設置」「またぎやすい浴槽」「車椅子で通行可能な廊下等の幅」「段差のない屋内」「車椅子で通行可能な道路から玄関の間」を指す。

■高齢者のための設備の有無(旧宇都宮市)

(単位：戸)

		総数	あり	なし
平成10年	専用住宅	150,600	49,560	95,260
	持ち家	77,330	42,380	34,950
	借家	67,480	7,180	60,300
平成15年	専用住宅	159,260	55,280	95,440
	持ち家	88,160	46,030	42,130
	借家	62,560	9,250	53,310

(資料：住宅・土地統計調査)



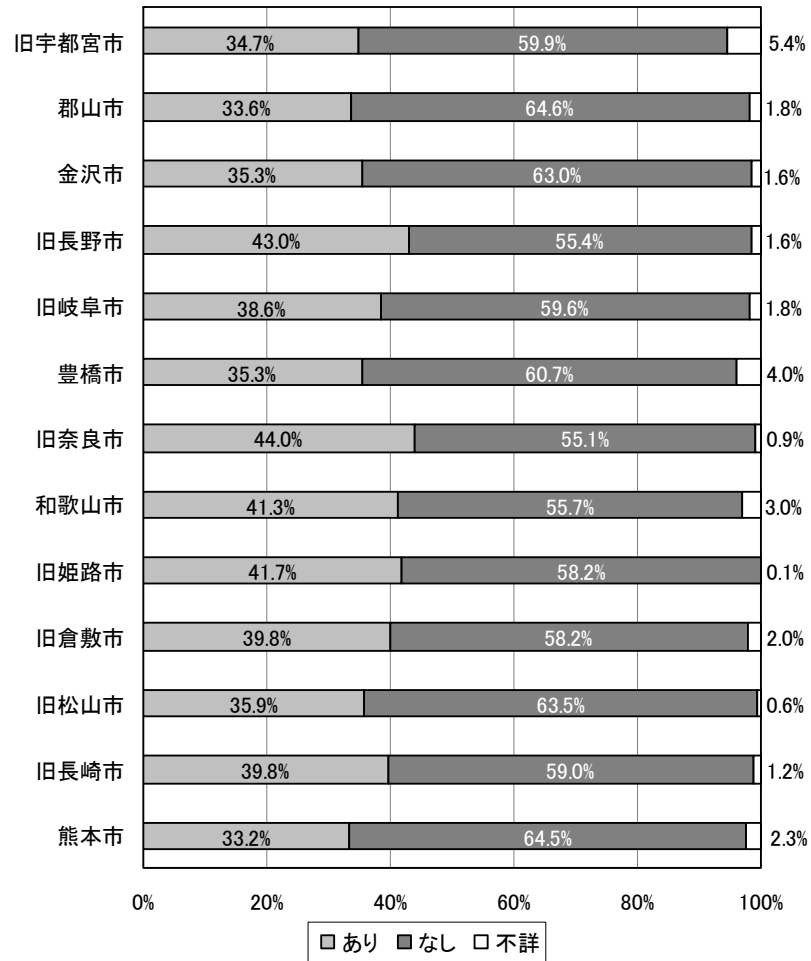
■高齢者のための設備の有無(旧宇都宮市)

(単位:戸)

	専用住宅総数	あり	なし
旧宇都宮市	159,260	55,280	95,440
郡山市	118,640	39,810	76,690
金沢市	170,320	60,160	107,370
旧長野市	125,920	54,120	69,740
旧岐阜市	135,850	52,460	80,910
豊橋市	120,490	42,560	73,150
旧奈良市	131,730	57,960	72,520
和歌山市	135,730	55,990	75,630
旧姫路市	167,550	69,930	97,450
旧倉敷市	149,540	59,590	86,970
旧松山市	186,480	66,960	118,410
旧長崎市	154,960	61,740	91,390
熊本市	257,290	85,500	165,830

(資料:平成15年住宅・土地統計調査)

主な中核市の高齢者のための設備の有無



(資料:平成15年住宅・土地統計調査)

4) 新設着工の住宅数及び賃貸住宅の家賃

■新設着工戸数の約 50%が貸家・約 32%が持ち家であり、総床面積では約 52%が持ち家・約 27%が貸家である。借家の家賃は 4～6 万円/月が約 1/3 を占める。

平成 17 年における新設住宅着工戸数は約 6,800 戸である。このうち貸家が約 50%、持家が約 32%となっている。また、床面積は持家が約 52%、貸家が約 27%である。

主な中核市との比較では、着工戸数は上位であるが、1 戸当たりの床面積はやや狭い。

また、旧宇都宮市における平成 15 年の借家の家賃は、月額 54,029 円（共益費含む）である。

①新設着工住宅戸数

本市における新設着工住宅戸数は平成 17 年度に 6,806 戸である。このうち、持家が 2,178 戸(32.0%)、貸家が 3,372 戸(49.5%)であり、借家が約半数を占めるが、床面積で見ると持ち家が 51.7%、借家が 26.6%となっている。

また、貸家において、平成 16 年から平成 17 年にかけて戸数・床面積とも大幅に増加しており、貸家の供給が増大している。

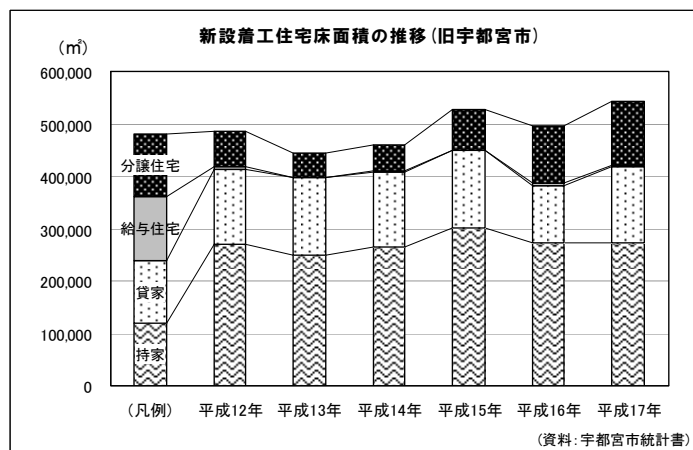
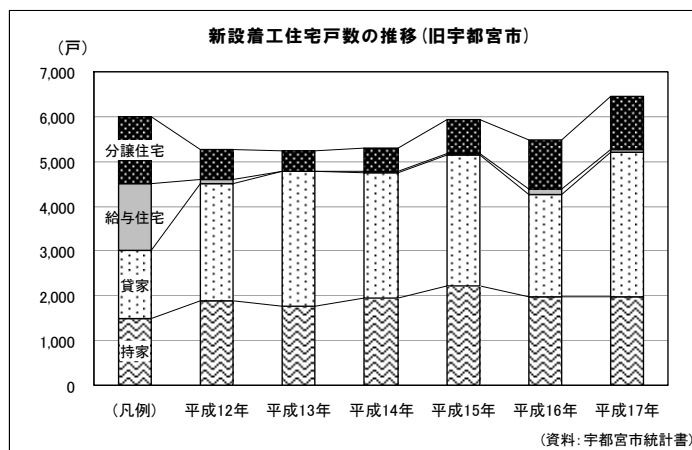
■新設着工住宅戸数と床面積の推移(旧宇都宮市)

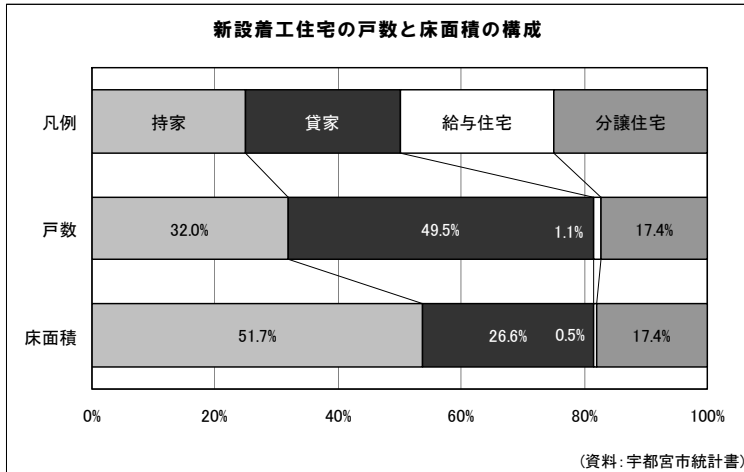
各年度中(単位:戸, m²)

年次	総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積
平成12年	5,256	484,772	1,877	269,815	2,636	142,964	97	5,863	646	66,130
平成13年	5,248	444,733	1,753	248,896	3,035	147,727	5	603	455	47,512
平成14年	5,285	460,606	1,948	264,404	2,809	144,154	15	1,090	513	50,958
平成15年	5,931	526,438	2,211	302,340	2,942	145,806	18	1,210	760	77,082
平成16年	5,477	495,651	1,990	272,274	2,273	110,104	125	4,096	1,089	109,177
平成17年	6,444	542,077	1,978	272,013	3,215	145,284	73	2,685	1,178	122,095
平成17年 ^{注)} (現在市域)	6,806	578,540	2,178	299,393	3,372	153,784	74	2,807	1,182	122,556
			32.0%	51.7%	49.5%	26.6%	1.1%	0.5%	17.4%	21.2%

(資料:宇都宮市統計書)

注) 現在市域の値は旧宇都宮市・旧上河内町・旧河内町の合計値
それ以外各年は旧宇都宮市の値





なお、主な中核市における新設着工住宅数の比較では、本市は熊本市に次いで多いことがあげられる。

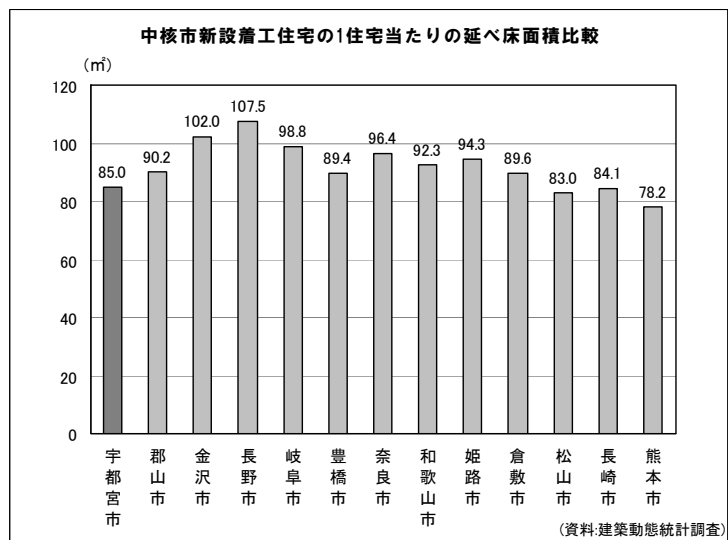
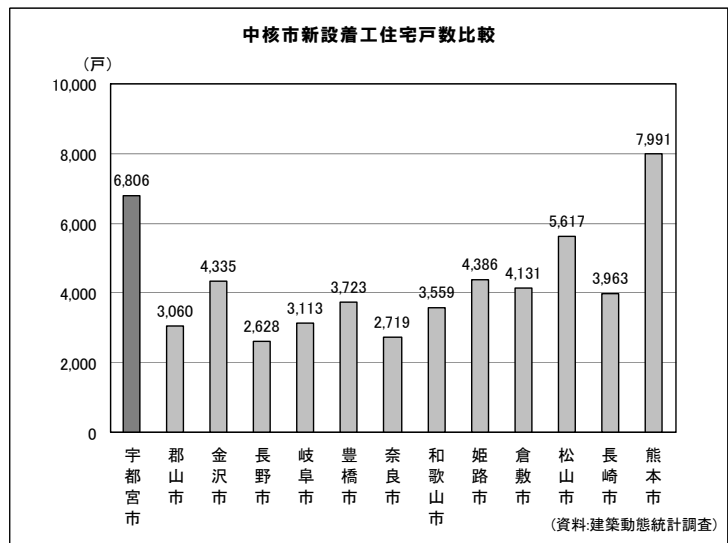
一方、一住宅当たりの延床面積は 85.0 m²であり、主な中核市と比較し、やや狭くなっている。

■中核市の新設着工住宅の比較

	新設着工住宅戸数	
	(平成17年度) (戸)	1住宅当たり 延床面積 (m ²)
宇都宮市	6,806	85.0
郡山市	3,060	90.2
金沢市	4,335	102.0
長野市	2,628	107.5
岐阜市	3,113	98.8
豊橋市	3,723	89.4
奈良市	2,719	96.4
和歌山市	3,559	92.3
姫路市	4,386	94.3
倉敷市	4,131	89.6
松山市	5,617	83.0
長崎市	3,963	84.1
熊本市	7,991	78.2

(資料:建築動態統計調査)

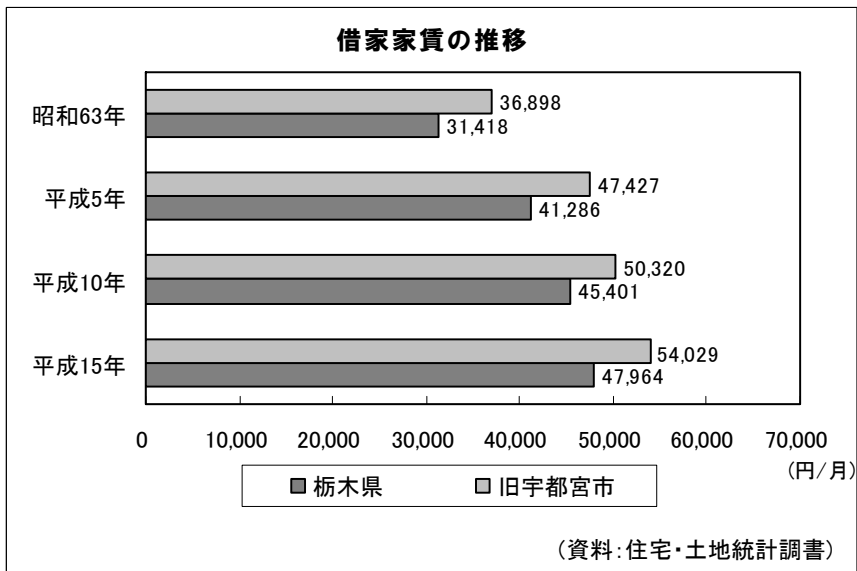
注)旧宇都宮市・旧上河内町・旧河内町の合計値



②賃貸住宅の家賃水準

旧宇都宮市における借家の家賃は上昇傾向にあり、平成15年には月額54,029円となっており、県と比較して6,065円高い状況にある。また、平成10年から15年にかけて3,709円上昇している。

なお、家賃別の借家数は、4～6万円が33.4%を占め、価格帯の中心となっている。



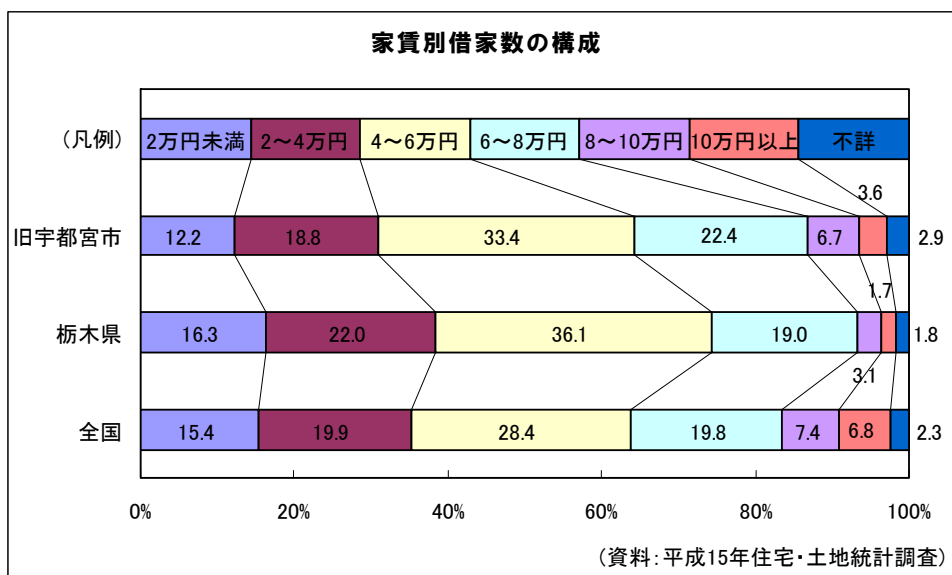
注) 家賃: 敷金・権利金・礼金や共益費・管理費などは含まない。

■家賃別借家数

(単位: 戸)

	借家総数	2万円未満	2～4万円	4～6万円	6～8万円	8～10万円	10万円以上	不詳
旧宇都宮市	63,570	7,730	11,960	21,230	14,240	4,260	2,290	1,870
栃木県	189,800	30,900	41,800	68,500	36,000	5,900	3,300	3,400
全国	17,166,000	2,647,800	3,407,900	4,883,400	3,397,700	1,272,200	1,164,000	392,900

(資料:平成15年住宅・土地統計調査)



5) 公共賃貸住宅の状況

■市営住宅の戸数は3,599戸であり、中層耐火造と高層耐火造が約9割を占めている。また、一部の住宅で老朽化が進んでおり早急な対策が必要である。

市営住宅は24団地・3,599戸あり、耐用年数が超過した住宅団地は11戸（日の出・今泉A・今泉）、耐用年数の1/2を経過したものは9団地・1,032戸あり、早期の改善が必要である。

特定優良賃貸住宅は13棟（県認定が5棟・市認定が8棟）、高齢者向優良賃貸住宅は2棟60戸供給している。

市内の公営住宅の戸数は6,998戸（平成19年3月31日）、うち市営住宅が3,599戸、県営住宅が3,399戸である。

耐用年数を超過した市営住宅は、日の出・今泉A・今泉団地（11戸）、耐用年数の1/2を経過したものは馬場・富士見・宝木・瑞穂野（一部）・双葉・星が丘・雀宮・江曾島・今泉第二の9団地（1,032戸）であり、住宅の老朽化やバリアフリー化が遅れているため、建替えや大規模改修工事等により早期に改善を図る必要がある。

特定優良賃貸住宅については、13棟296戸（県認定5棟144戸、市認定8棟152戸）、高齢者向優良賃貸住宅については2棟60戸（市認定）供給している。

注) 耐用年数：木造(平)・簡耐は30年、簡耐(2)は45年、中耐・高層は70年

耐用年数1/2超過：公営住宅等では、建替え要件として、耐用年数の1/2を経過したものである

■公営住宅管理戸数の推移

各年3月31日
(単位:戸)

年次	公営住宅戸数														
	総数	市営住宅戸数							県営住宅戸数						
		総数	高層	中耐	低耐	簡二	簡平	木造	総数	高層	中耐	低耐	簡二	簡平	木造
平成13年	6,959	3,576	212	2,749	10	591	13	1	3,383	-	3,237	-	132	14	-
うち改良	972	300	84	216	-	-	-	-	672	-	648	-	24	-	-
14年	6,821	3,443	212	2,749	10	458	13	1	3,378	-	3,278	-	92	8	-
うち改良	972	300	84	216	-	-	-	-	672	-	648	-	24	-	-
15年	6,879	3,452	278	2,749	10	402	12	1	3,427	36	3,291	-	92	8	-
うち改良	972	300	84	216	-	-	-	-	672	-	648	-	24	-	-
16年	6,871	3,452	278	2,749	10	402	12	1	3,419	36	3,315	-	68	-	-
うち改良	948	300	84	216	-	-	-	-	648	-	648	-	-	-	-
17年	6,893	3,444	356	2,749	10	316	12	1	3,449	90	3,291	-	68	-	-
うち改良	948	300	84	216	-	-	-	-	648	-	648	-	-	-	-
18年	7,000	3,553	356	2,858	10	316	12	1	3,447	90	3,297	-	60	-	-
うち改良	948	300	84	216	-	-	-	-	648	-	648	-	-	-	-
19年	6,998	3,599	356	2,904	10	316	12	1	3,399	90	3,249	-	60	-	-
うち改良	900	300	84	216	-	-	-	-	600	-	600	-	-	-	-

(資料:宇都宮市統計書
宇都宮市市営住宅管理概要)

■市営住宅一覽

平成19年4月1日現在

建設年度	名称	構造	団地敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	用途		
						一般住宅	障害者世帯向け住宅	シルバー住宅
S29	日の出	簡耐(2)	1,237.17	1	8	8		
S34	馬場	中耐(5)	592.59	1	18	18		
S35	今泉A	木造(平)	245.94	1	1	1		
S37~40	富士見	中耐(4)	11,720.95	9	216 (改良)	216 (改良)		
S45~48	宝木	中耐(5) 簡耐(2)	60,112.68	53	700	700		
S49~57	瑞穂野	簡耐(2) 中耐(4・5)	60,857.93	37	840	840		
S51	今泉	簡耐(平)	272.00	1	2			2
S53	双葉	簡耐(平)	262.14	1	2			2
S54	星が丘	簡耐(平)	505.73	1	2			2
S56	雀宮	簡耐(平)	372.29	1	2			2
S56~60	東原	中耐(3・4)	18,612.95	8	192	192		
S57	江曾島	簡耐(平)	549.89	1	2			2
S57~62	下栗	中耐(5)	30,000.26	9	320	318		2
S59	今泉第二	簡耐(平)	524.67	1	2			2
S62	今泉第三	耐火(平)	365.68	1	2			2
S62~H1	今泉C	中耐(3・4・5)	9,016.84	7	111	109		2
S63	和尚塚	中耐(5)	1,339.44	1	20	20		
H1~4	宮原	中耐(3・4・5)	13,706.32	6	142	140		2
H2	泉が丘	中耐(3) 耐火(2)	2,055.01	2	20	18		2
H3~4	細谷	中耐(3)	8,741.57	3	60	60		
H4~5	末広	中耐(5) 高層(8)	8,030.98	3	96	94		2
H6~17	山王	中耐(4)	57,638.35	15	480	462		2
H7~9	関原	高層(8)	10,222.94	2	156 (更新84)	132 (更新72)		24 (更新12)
H11~16	上原	中耐(5) 高層(6)	21,053.73	3	205	178	3	24
合計			318,038.05	168	3,599	3,506	29	64

(資料:宇都宮市市営住宅管理概要)

■特定優良賃貸住宅

	住宅名	間取り	占有面積 (㎡)	管理戸数 (戸)
県認定	プレーナタウン	3LDK	66.41	30
	サンツ・ヤマモトA	3LDK	65.07	21
	サンビレッジ岩曾DE	3LDK	71.86	18
	マロニエハイツ今泉	3LDK	65.49~70.76	63
	ロイヤルハイツ	3LDK	65.76	12
	小計			
市認定	シティライフNEXT	3LDK	70.94~71.50	20
	カーサ・フィヨレ	3LDK	65.00~66.38	22
	フジテラス	3LDK	66.15~69.30	10
	カーサ・フィヨレII	3LDK	65.05~68.90	24
	ブリックハウス	3LDK	67.56~68.44	14
	カーサ・フィヨレIII	3LDK	65.64~68.90	36
	マロニエハイツ陽北	3LDK	65.75	20
	カーサFT	2LDK	65.40	6
小計				152
合計				296

(資料:宇都宮市統計書)

■高齢者向け優良賃貸住宅

	住宅名	間取り	占有面積 (㎡)	管理戸数 (戸)
市認定	マロニエハイツ陽北	2DK 1DK	37.80~45.36	26
	シルバーマンションリベカ	1LDK	30.78	34
合計				60

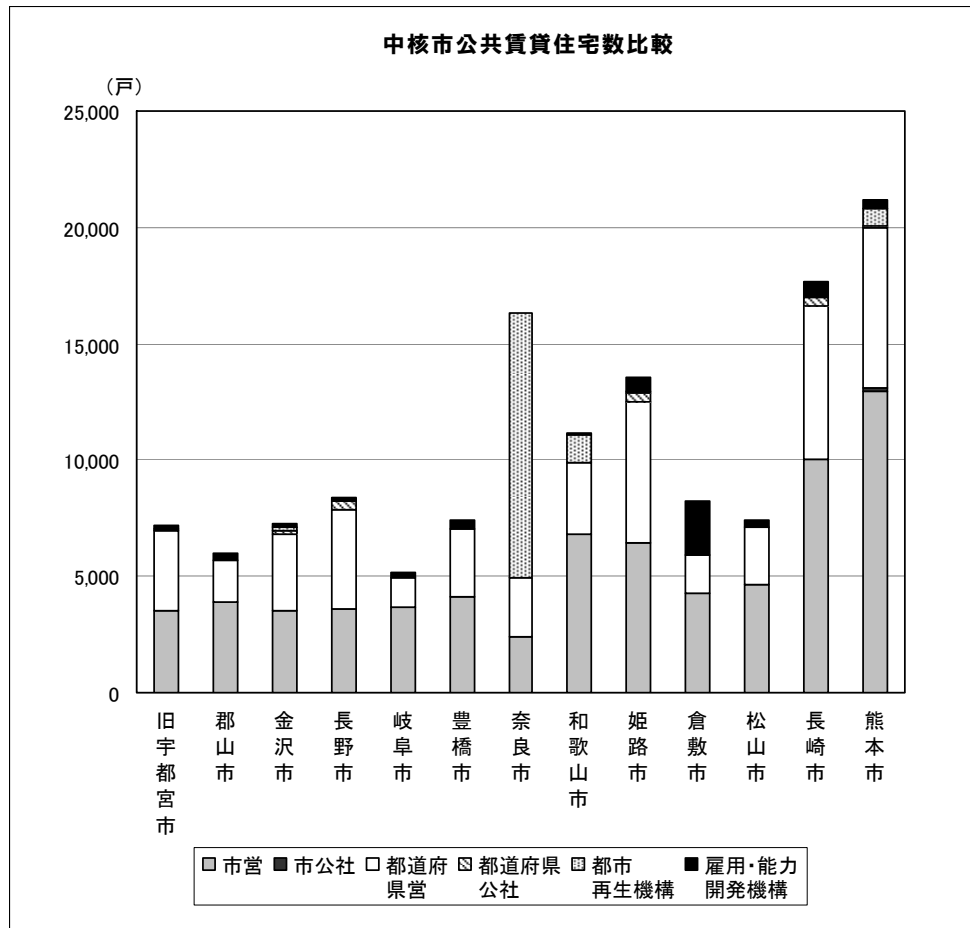
(資料:宇都宮市統計書)

■中核市公共賃貸住宅数比較

(単位:戸)

	公共賃貸住宅数						
	総数	市営	市公社	都道府 県営	都道府 県 公社	都市 再生機構	雇用・能 力 開発機構
宇都宮市	7,231	3,553	—	3,399	109	—	120
郡山市	5,965	3,891	—	1,834	—	—	240
金沢市	7,292	3,530	—	3,297	120	196	149
長野市	8,373	3,597	—	4,274	342	—	160
岐阜市	5,196	3,703	—	1,202	—	—	291
豊橋市	7,241	4,139	—	2,872	—	—	410
奈良市	16,298	2,370	—	2,582	—	11,346	—
和歌山市	11,184	6,845	—	3,037	—	1,162	140
姫路市	13,527	6,426	—	6,044	384	77	596
倉敷市	8,231	4,256	—	1,669	—	—	2,306
松山市	7,418	4,649	—	2,449	—	—	320
長崎市	17,647	10,010	—	6,579	388	—	670
熊本市	21,218	12,914	192	6,902	78	732	400

(資料:平成17年度建築動態統計調査)



6) 住宅の立地特性

■地価は下げ止まりの傾向。

地価公示住宅地平均価格は、年々下落しているが下げ止まりの傾向にある。

また、4m未満の道路に接する住宅が約44%あり、県や全国の平均よりも高い水準にあることから対策が必要である。

①地価水準

平成19年1月1日の地価公示住宅地平均価格をみると、旧宇都宮市は79,700円/㎡であり、平成10年価格と比較すると42,400円(34.7%)下落している。しかし、前年からは1,100円(1.4%)の下落であり、下げ止まりの傾向にある。

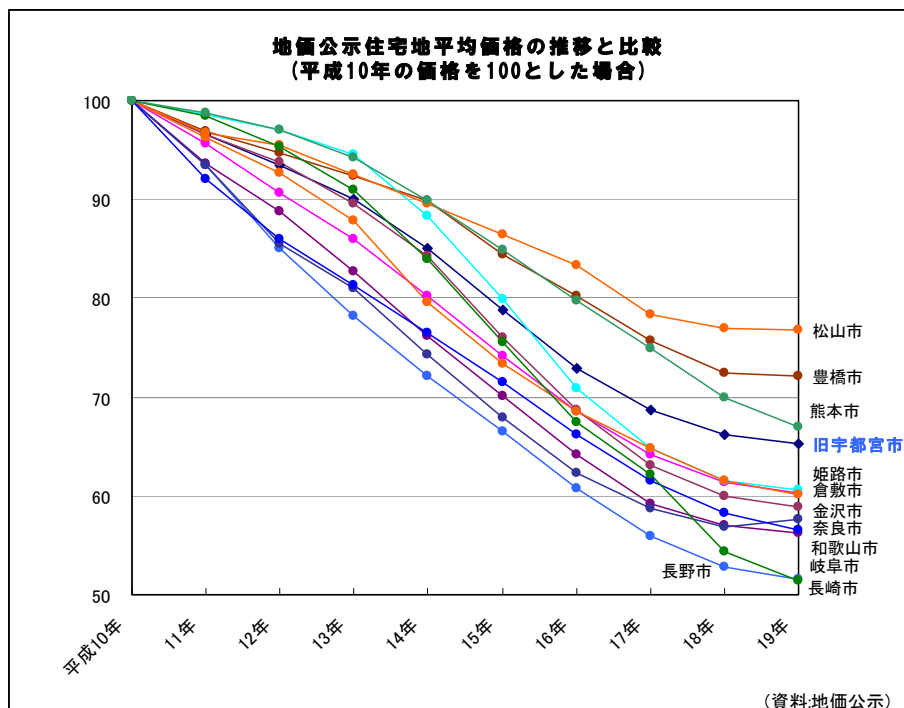
■地価公示住宅地平均価格

(単位:円/㎡)

各年1月1日(合併を実施した自治体は旧市の値)

	平成10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
旧宇都宮市	122,100	118,000	114,200	110,000	103,900	96,200	89,000	83,800	80,800	79,700
郡山市	93,000	88,900	84,300	80,000	74,600	69,000	63,700	59,700	57,100	56,100
金沢市	155,900	150,600	146,200	139,600	131,300	118,500	107,000	98,300	93,600	91,900
長野市	128,400	120,000	109,200	100,400	92,700	85,400	78,000	71,800	67,800	66,100
岐阜市	130,100	121,800	115,600	107,600	99,000	91,100	83,500	77,100	74,100	73,100
豊橋市	121,800	118,000	115,400	112,500	109,500	102,900	97,800	92,200	88,300	87,800
奈良市	169,300	158,100	144,700	137,000	125,700	115,100	105,400	99,400	96,200	97,500
和歌山市	137,800	126,800	118,500	112,100	105,400	98,500	91,300	84,800	80,300	78,000
姫路市	125,600	123,900	121,800	118,800	110,900	100,300	89,000	81,400	77,300	76,200
倉敷市	92,100	88,700	85,400	80,900	73,300	67,600	63,100	59,700	56,700	55,400
松山市	133,100	128,800	127,100	123,200	119,300	115,100	110,900	104,300	102,500	102,200
長崎市	123,700	121,800	118,000	112,500	103,800	93,500	83,500	76,800	67,200	63,500
熊本市	111,000	109,700	107,700	104,600	99,700	94,200	88,600	83,100	77,700	74,300

(資料:地価公示)



②通勤時間帯

通勤時間帯別普通世帯数の比較では、「15分未満」が17.4%、「15～29分」が32.4%であり、県と比較し通勤時間が長いことがあげられる。

また、「持ち家」と「持ち家以外」との比較では、「持ち家」における「15分未満」が13.3%、「15～29分」が31.7%であるのに対し、「持ち家以外」では「15分未満」が22.0%、「15～29分」が33.2%であり、「持ち家」における通勤時間が長いことがあげられる。

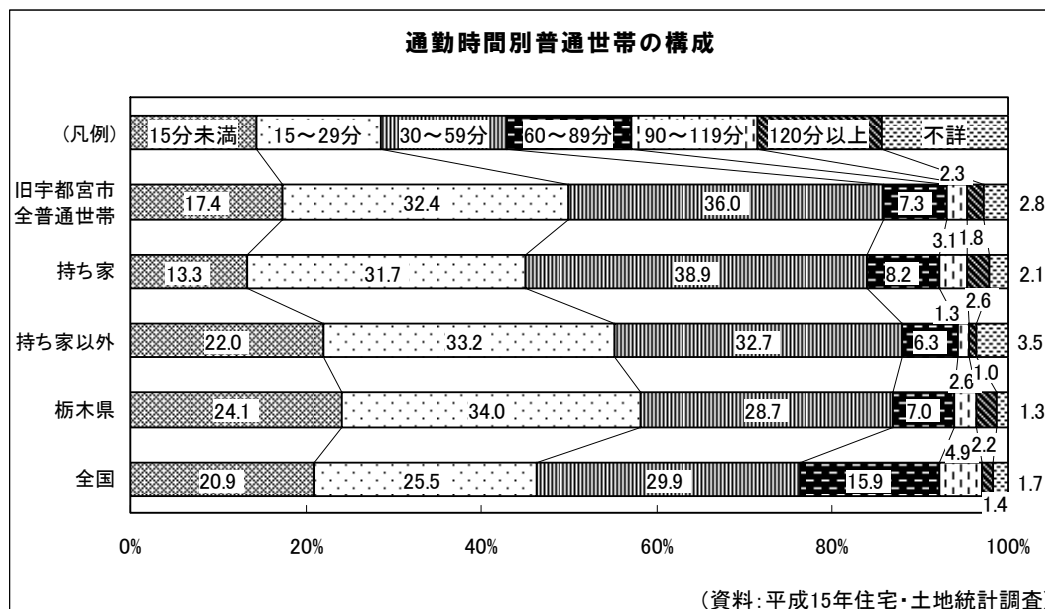
注) 普通世帯：住居と生計をともにしている家族などの世帯

■通勤時間帯別普通世帯数

(単位：世帯)

	総数	15分未満	15～29分	30～59分	60～89分	90～119分	120分以上	不詳
旧宇都宮市全普通世帯	83,170	14,460	26,980	29,940	6,060	1,900	1,520	2,320
持ち家	43,940	5,840	13,940	17,100	3,600	1,380	1,150	930
持ち家以外	39,230	8,620	13,030	12,840	2,460	510	380	1,380
栃木県全普通世帯	360,700	87,100	122,600	103,700	25,400	9,200	8,000	4,700
持ち家	233,600	50,000	77,600	70,800	19,000	7,800	6,700	1,700
持ち家以外	127,200	37,100	45,000	32,900	6,500	1,400	1,300	3,100
全国全普通世帯	23,806,100	4,971,900	6,062,200	7,112,900	3,773,300	1,161,900	325,000	399,000
持ち家	14,000,400	2,598,500	3,491,700	4,262,600	2,439,100	846,900	250,000	111,600
持ち家以外	9,805,700	2,373,400	2,570,400	2,850,300	1,334,200	315,000	75,000	287,300

(資料：平成15年住宅・土地統計調査)



③敷地に接する道路幅員

敷地に接している道路幅員別住宅の構成について、4 m以上の道路に接する住宅が 53.7% であり、また 4 m未満の道路に接する住宅は 44.4%である。

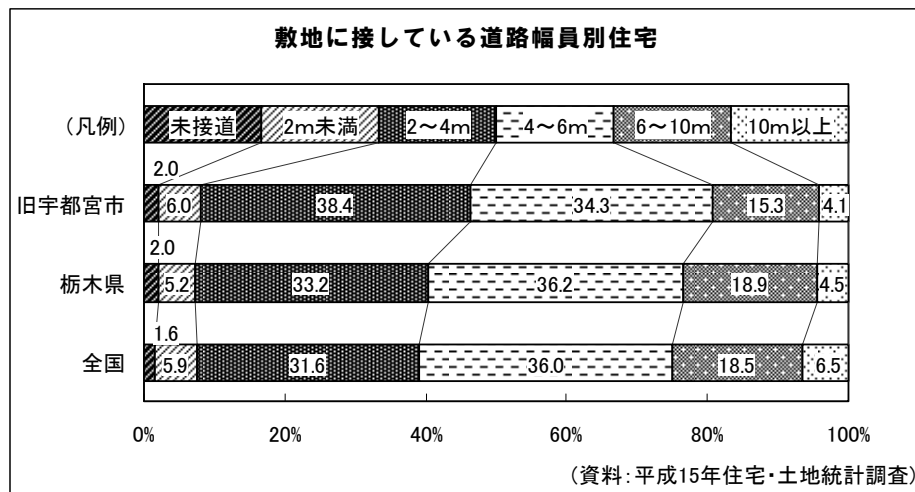
4 m未満の道路に接する住宅の割合は、県や全国の平均よりもやや高く、緊急時や災害時の避難に支障をきたす恐れがあるため対策が必要である。

■敷地に接している道路幅員別住宅数

(単位：戸)

	住宅総数	2m未満	2～4m	4～6m	6～10m	10m以上	未接道
旧宇都宮市	165,750	10,020	63,570	56,780	25,330	6,760	3,290
栃木県	658,900	34,400	218,600	238,400	124,700	29,600	13,200
全国	46,862,900	2,762,700	14,791,500	16,851,100	8,654,300	3,063,500	739,800

(資料：平成15年住宅・土地統計調査)



7) 省エネルギー住宅

■省エネルギー設備等を持つのは持ち家がほとんど

省エネルギー設備等を設置した専用住宅数は、「太陽熱を利用した温水機器等」が 6,990 戸、「太陽光を利用した発電機器」が 1,180 戸、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が 12,970 戸（全ての窓）であり、そのほとんどが持ち家である。

省エネルギー設備等を設置した専用住宅数をみると、「太陽熱を利用した温水機器等」は 6,990 戸（4.4%）、「太陽光を利用した発電機器」は 1,180 戸（0.7%）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（すべての窓にある）」は 12,970 戸（8.1%）となっている。

また、省エネルギー設備等を設置した専用住宅のほとんどは持ち家であり、持ち家における設置率は「太陽熱を利用した温水機器等」が 7.7%、「太陽光を利用した発電機器」が 1.3%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が 12.6%となっている。

■省エネルギー設備等を持つ専用住宅数

（単位：戸）

	総数	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		
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし
専用住宅	159,260	6,990	143,730	1,180	149,540	12,970	14,760	122,980
木造	105,970	6,280	94,950	960	100,260	9,640	10,990	80,590
非木造	53,290	710	48,780	220	49,280	3,330	3,770	42,390
持ち家	88,160	6,800	81,360	1,130	87,030	11,070	11,670	65,430
木造	78,190	6,190	72,000	940	77,250	9,110	10,150	58,930
非木造	9,970	600	9,360	190	9,780	1,950	1,520	6,500
借家	62,560	190	62,360	50	62,510	1,910	3,090	57,550
木造	23,030	90	22,950	20	23,010	530	840	21,660
非木造	39,520	110	39,420	30	39,500	1,380	2,250	35,890

（資料：平成15年住宅・土地統計調査）

