

## II. 宇都宮市の住宅・住環境の課題

本市の都市特性、住宅・住環境を取巻く社会経済環境の変化等を勘案し、次の住宅政策上の課題が抽出できる。

- 1) 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用
- 2) 多様な住宅・居住ニーズに対応する住宅市場の形成
- 3) 地域特性を活かした住まいづくり
- 4) セーフティネットの機能向上

### 1) 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用

#### ①借家世帯の居住水準の向上

本市の借家世帯の一戸当たりの住宅延べ面積は持ち家に比べて狭く、誘導居住水準以下が約6割を占める。

なかでも、民営借家では居住水準が低く、その向上が求められる。また、ファミリー層における居住水準の改善を図る必要がある。

#### ②防災に対応した安全な住宅・住環境づくり

新耐震基準（昭和56年）以前に建設された住戸は全体の約27%（持ち家全体の約36%・借家全体の約18%）を占め、また、接道面で問題を抱える住宅も多い。

今後、住宅ストックの耐震診断・住宅立地条件等の改善による安全な住宅・住環境づくりを進める必要がある。

#### ③住宅・住環境の基本性能の向上、環境対応型の住宅づくり

居住者のニーズは多様化・高度化しており、今後の社会環境の変化を予測し、住宅・住環境の基本性能を向上させていく必要がある。

また、省エネルギー住宅としての太陽熱利用（温水機器・発電機器等）や二重サッシ等の利用に関して、情報提供を図っていく必要がある。

### 2) 多様な住宅・居住ニーズに対応する住宅市場の形成

#### ①世帯規模に合った住替えの誘導（居住のミスマッチの改善）

「最低居住水準未満」の世帯の割合は借家が持ち家を上回り、特に夫婦と子供がいる世帯での割合が高い。一方、高齢者世帯では誘導居住水準を越えるものが約半数を占める。

この様に、住宅ストックとニーズとにミスマッチが見られることから、世帯規模に合った住替えの誘導策を推進する必要がある。

## ②良質で多様な民間賃貸住宅の供給

本市における借家の住戸規模は、約 59%が 49 m<sup>2</sup>以下であり、持ち家と比較し極端に狭小である。

また、新規供給される借家の規模は依然として小さく、ファミリー世帯向けの低廉で良質な借家が不足していることや高齢者単身・夫婦世帯の増加や生活の利便性を求める世帯が増大していることなどにより、借家に対する需要が多様化している。

このため、良質で多様な民間賃貸住宅の供給促進を誘導する必要がある。

## ③住宅に関連する情報の提供

住宅の取得や賃貸等を行う際に必要となる関連情報について、市民は限定された中での判断を強いられている。

市民の住宅事情を把握し、ニーズにあった住宅情報を提供していくためには、その情報収集や発信に関しての体制づくりを図る必要がある。

## 3) 地域特性を活かした住まいづくり

### ①街なかへの居住促進による活性化

中心市街地には商業施設・公共施設・教育文化施設等が集積し、鉄道やバス等の交通機関が充実しており、居住するための機能が揃っている。

少子高齢社会を迎え、街なかへの居住促進はコンパクトシティ形成に向けての重要な視点であり、高齢者及びファミリー層などへの居住促進のための施策等が必要となっている。

### ②まちづくりと連動した住宅施策

区画整理事業や地区計画等、まちづくり手法の適用により、住環境に配慮した良質な住宅地の形成を図る必要がある。

また、中心市街地においては、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等のまちづくり事業と連携し、新たな住宅供給を推進していく必要がある。

### ③市民参加の住宅・住環境づくりの推進

住環境や景観等に市民の関心が高まっており、市民参加の住宅・住環境づくりの土壌は育っている。市民が独自に取り組む NPO 等の組織を支援し、新たな組織を育成していくことが必要である。

## 4) セーフティネットの機能向上

### ①高齢者世帯・障害者等の居住の安定確保

高齢化社会が到来し、居住の場の確保や家賃水準面での不安を抱える世帯の増加が見込まれることから、これら世帯への対応が求められる。

また、高齢者や障害者が安心して暮らせるように、住宅の共同部分等のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化のまちづくり、福祉政策との連携を進める必要がある。

## ②市営住宅のストック活用と建替え等の推進

老朽化が進んだ市営住宅については、改善等により居住水準・設備機能の向上を推進しストックの有効活用を図り、また、耐用年数の1/2を経過した住宅については、計画的な建替え等により整備を図る必要がある。

なお、建替えに当たっては、福祉施策との連携により、障害者や高齢者等に対するセーフティネットの機能の向上を図る必要がある。