

■宇都宮市の住宅・住環境の現状・課題

I. 宇都宮市の概況及び住宅・住環境の現状

1. 宇都宮市の概況〔資料1 (P1～)〕 2. 住宅・住環境の現状〔資料2 (P25～)〕

1) 宇都宮市の位置
■北関東の中心、中核市

2) 宇都宮市の地勢と歴史
■商・工業都市から文教都市としての性格を加えた自立都市、宇都宮市

3) 人口・世帯数
■人口・世帯数は増加傾向にあるが、一世帯当たりの人員は大幅に減少

4) 高齢者・障害者及び生活保護の現状
■少子高齢化が進み、生活保護世帯が増加傾向

5) 世帯構成
■ファミリー世帯が減少し、単独世帯が増加

6) 土地利用
■地目別面積は田・畑が約1/3を占める。都市計画区域の面積は41,678haであり、このうち市街化区域が22.6%を占め、住居系の用途地域は3/4である。

7) 交通
■JR線の乗降客数は増加に転じ、東武鉄道の乗降客数は減少傾向である。また、自動車の保有台数は減少傾向にある。

8) 産業動向
■事業所・従業者数では、卸・小売業とその他サービス業の割合が高い

9) 中心市街地の特性
■人口が減少し、小売業の売場面積・年間販売額も減少している。

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、借家のうち民間借家が約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。

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」で高い。
・「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。

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。

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。

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等）、耐用年数の1/2を超過したものは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。

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、年々減少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低い水準にあることから対策が必要である。

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。

II. 住宅・住環境の課題〔資料3 (P51～)〕

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1戸当たりの住宅延べ面積は持ち家に比べて狭く、誘導居住水準未満が約6割を占める。
・なかでも、民間借家の居住水準が低く、その向上が求められる。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、特に夫婦と子供の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㎡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好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と連動し、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。