

### 宇都宮市の状況

- ・北関東の中心、中核市
- ・人口は約50万2千人、世帯数は約19万7千世帯であり増加傾向
- ・一世帯当たりの人員は大幅に減少
- ・少子高齢化の進展
- ・生活保護世帯は増加傾向
- ・ファミリー世帯が減少し、単独世帯が増加
- ・中心市街地では、人口をはじめ小売業の売場面積・年間販売額も減少

### 住宅・住環境の現状

- ・住宅のストックは増加傾向、持ち家率は約55%
- ・持ち家と比較し借家の面積が狭小
- ・旧耐震基準(昭和55年以前)により建設された住宅は約27%
- ・子育て世帯の居住面積は狭い一方、高齢者世帯の居住面積は広く、住宅ストックとニーズのミスマッチが生じている
- ・「最低居住水準未満」は3.7%(持家1.3%、借家7.4%)
- ・高齢者のための設備は「持ち家」で約52%、「借家」で約15%にとどまっている
- ・新設着工住宅数は約6,800戸、うち約50%が貸家・約32%が持ち家
- ・借家の家賃は月額4~6万円が約1/3
- ・市営住宅は3,599戸、一部の老朽化住宅で早急の対策が必要
- ・地価は下げ止まりの傾向
- ・太陽光発電や二重サッシ等、省エネルギー設備等を設置した住宅はわずかであり、また、そのほとんどが持ち家

### 市民の住宅・住環境に対する意向

- ・低所得者や子育て世帯において住まいに対する不満が高い
- ・住宅に対する主な不満点
  - 住宅の老朽化、間取り・収納に対する不満、耐震性の問題
- ・全体的に居住継続意向
- ・住み続ける理由
  - 住みなれた場所、住宅・周辺環境に満足
- ・借家居住者の約2/3はいずれ転居予定
- ・高齢者や障がい者などからの要望
  - 在宅福祉サービスの充実、公的住宅への優先入居
- ・今後重視する住宅施策
  - 災害に対する住宅の安全性の確保、耐震化への支援など

### 住宅供給者側に対するヒアリング結果

- ・住宅に対するニーズが多様化している
- ・職住近接により住宅を選択している模様
- ・賃貸物件は、「新築」が人気
- ・高齢者の賃貸住宅への入居を拒むオーナーが多い(家賃滞納・病気面で不安)
- ・子育て世帯は2LDK程度の住宅を好む

### 住宅基本計画の検証

- 1 良質な住宅ストックの形成と活用による住まいづくり
 

取組	・市営住宅の建替え ・住宅相談会の実施、住宅性能表示等の周知 等
評価	・おおむね良質な住宅の供給が図られた
- 2 多様なライフスタイルや住宅ニーズに対応できる魅力ある住まいづくり
 

取組	・特定優良賃貸住宅の供給 ・定期借地制度の周知 等
評価	・おおむね魅力ある住宅の形成が図られた
- 3 少子・高齢化社会に対応した住まいづくり
 

取組	・高齢者向け優良賃貸住宅の供給 ・シルバーハウジング住宅の供給 等
評価	・おおむね高齢社会に対応した良質な住宅の供給が図られた
- 4 まちづくりと連携した豊かな住まいづくり
 

取組	・若年夫婦世帯補助の実施 ・区画整理事業、地区計画制度の推進 等
評価	・おおむね良好な居住環境の形成が図られた
- 5 安全で安心して生活できる住まいづくり
 

取組	・耐震診断、耐震改修補助制度の実施 ・太陽光発電システムへの補助制度の実施
評価	・おおむね災害や環境に対応した住宅の誘導が図られた

### 上位計画

■「住生活基本計画全国計画」における基本目標

- ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承
- ・良好な居住環境の形成
- ・国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

■「栃木県住生活基本計画」における基本目標

- ・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

■第5次宇都宮市総合計画(策定中)

[基本施策]快適な住環境を創出する

- ・快適な住宅の供給と取得支援の充実
- ・住宅の安全性・環境性の向上
- ・居住環境の向上

[基本施策目標]

市民が良好な居住環境の中で安全で環境にやさしい住宅で快適に暮らしています

### 住宅・住環境の課題

- (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
    - ・「民営借家」の居住水準の向上
    - ・「ファミリー層」の居住水準の改善
  - ② 防災に対応した安全な住宅・住環境づくり
    - ・住宅ストックの耐震改修の充実
    - ・宅地立地条件等の改善
  - ③ 住宅・住環境の基本性能向上、環境対応型の住宅づくり
    - ・省エネルギー住宅の誘導策や情報提供の充実
- (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・居住のミスマッチの改善
    - ・居住世帯による住宅ストックとニーズのミスマッチの解消
    - ・世帯規模にあった住替え誘導策
  - ② 良質で多様な民間賃貸住宅の供給
    - ・良質で多様な民間賃貸住宅の供給促進の誘導
  - ③ 住宅に関連する情報の提供
    - ・情報収集や発信に關しての体制づくり
- (3) 地域特性を活かした住まいづくり
  - ① 街なか居住促進による中心市街地の活性化
    - ・新たな中心市街地居住促進策の構築
    - ・高齢者及びファミリー層などへの居住促進施策
  - ② まちづくりと連動した住宅施策
    - ・住環境に配慮した良好な住宅地の形成
    - ・まちづくりと連動した新たな住宅供給の推進
  - ③ 市民参加の住宅・住環境づくりの推進
    - ・NPO等の組織を支援するなど新たな組織育成
- (4) 住宅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
    - ・高齢社会の到来に対し、これら世帯への対応
    - ・住宅のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化
    - ・福祉政策との連携
  - ② 市営住宅のストック活用と建替え等の推進
    - ・市営住宅ストックの有効活用
    - ・老朽化が著しい住宅の計画的な建替え
    - ・福祉施策との連携によるセーフティネット機能の向上

### 基本理念

誰もが安心して心豊かに暮らせる、快適な住生活の実現

### 基本目標・主要な取組(案)

- (1) 安全で環境にやさしい住まいづくり
  - ① 安全に配慮した住まいづくりの推進
    - ・住宅・建築物の耐震化促進、普及啓発
    - ・住宅性能表示制度実施の促進
    - ・マンション建替え円滑化法の適用による建替え促進 等
  - ② 環境に配慮した住まいづくりの推進
    - ・省資源・高耐久化等に配慮した住宅の普及・促進
    - ・住宅用太陽光発電システム設置費補助 等
  - ③ 既存住宅の有効活用
    - ・住宅リフォームの促進
    - ・分譲マンションの管理の適正化 等
- (2) 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり
  - ① 多様な居住ニーズに対応した支援の充実
    - ・世帯構成に対応した住み替えの推進
    - ・住宅取得者、取得予定者の安心確保の推進
    - ・定住促進のための支援策の構築 等
  - ② 子育て世帯向けの住環境整備
    - ・地域優良賃貸住宅の供給促進
    - ・持家取得者に対する支援 等
  - ③ 住宅情報の提供体制の整備
    - ・住宅相談窓口の充実
    - ・各種パンフレットの作成・配布 等
- (3) 宇都宮の魅力を高める住まいづくり
  - ① 中心市街地の活性化に資する居住促進策
    - ・持家取得者に対する支援策の実施
    - ・若年夫婦世帯家賃補助の実施 等
  - ② 良好な居住環境基盤の形成
    - ・市街地再開発事業の推進
    - ・土地区画整理事業の推進 等
  - ③ 地域特性を活かした住環境の形成
    - ・地区計画制度の活用
    - ・景観計画の活用 等
  - ④ 市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進
    - ・住宅・住環境づくりの積極的に取り組む団体に対する支援 等
- (4) 安定した生活を営む住まいづくり
  - ① 高齢者世帯・障がい者等に配慮した住まいづくり
    - ・重度身体障がい者住宅改造費補助
    - ・高齢者にやさしい住環境整備事業
    - ・リバース・モーゲージ制度の普及啓発
  - ② 住宅セーフティネット機能の向上
    - ・市営住宅ストックの有効な活用
    - ・市営住宅の適切な管理
    - ・あんしん賃貸支援事業の活用 等